

8 開発動向

(1) 開発許可の状況

1,000 ㎡以上 1ha 未満の開発許可件数は、平成 28 年から令和 2 年までの 5 年間で 178 件、面積約 50ha となっている。件数ベースで、住居系が約 47%、公共系が約 26%、商業系が約 16%、工業系が約 6%、その他が約 5%となっている。

このうち住居系は、件数ベースで市街化区域内が約 75%を占め、市街化調整区域内が約 21%、非線引き用途地域内が約 2%、非線引き用地域無指定地域内が約 1%となっている。

商業系は、件数ベースで市街化区域内が約 25%、市街化調整区域内が約 71%、非線引き用途地域内が約 4%となっている。

工業系は、件数ベースで市街化調整区域内が約 55%を占め、非線引き用地域無指定地域内が約 45%となっている。

公共系は、件数ベースで市街化区域内が約 9%を占め、市街化調整区域内が約 85%、非線引き用地域無指定地域内が約 6%となっている。

その他は、件数ベースで市街化区域内が約 22%を占め、市街化調整区域内が約 78%となっている。



図 開発許可件数(1ha 以上を除く)の推移(住居系)

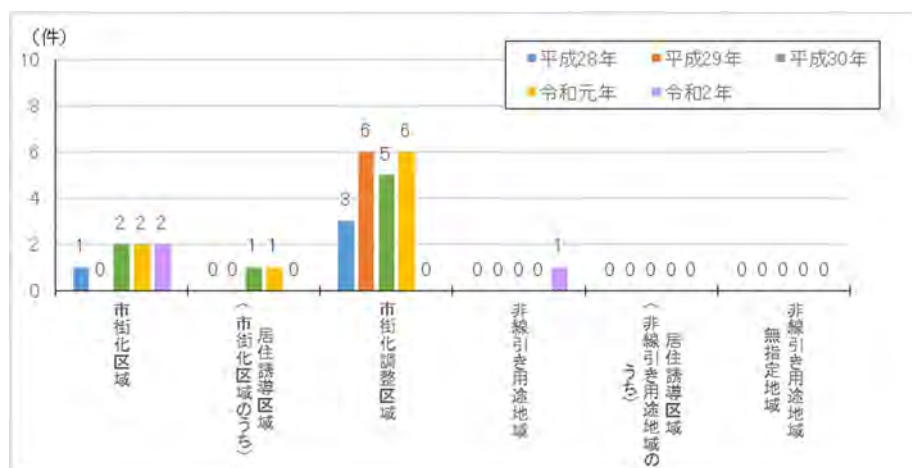


図 開発許可件数(1ha 以上を除く)の推移(商業系)

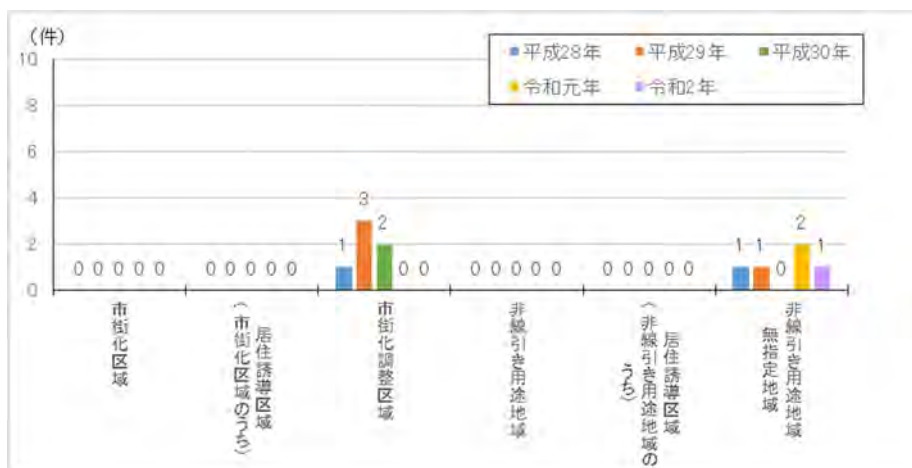


図 開発許可件数(1ha 以上を除く)の推移(工業系)

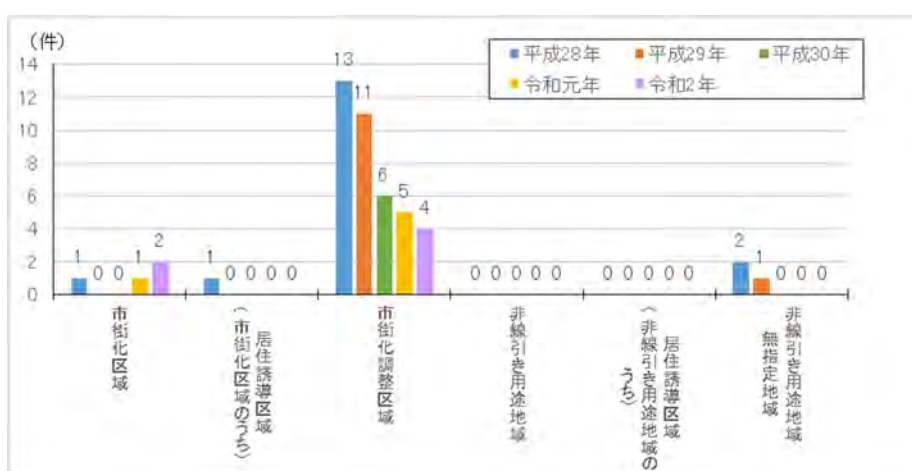


図 新開発許可件数(1ha 以上を除く)の推移(公共系)

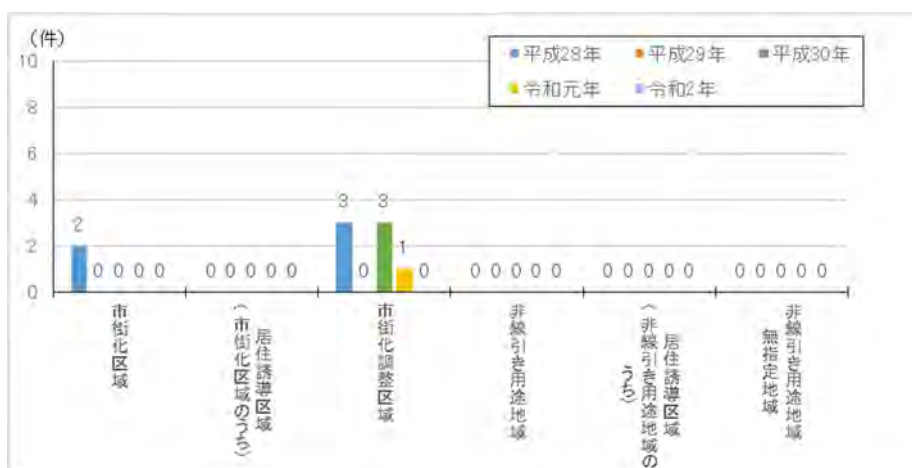


図 開発許可件数(1ha 以上を除く)の推移(その他)

資料: R3 都市計画基礎調査

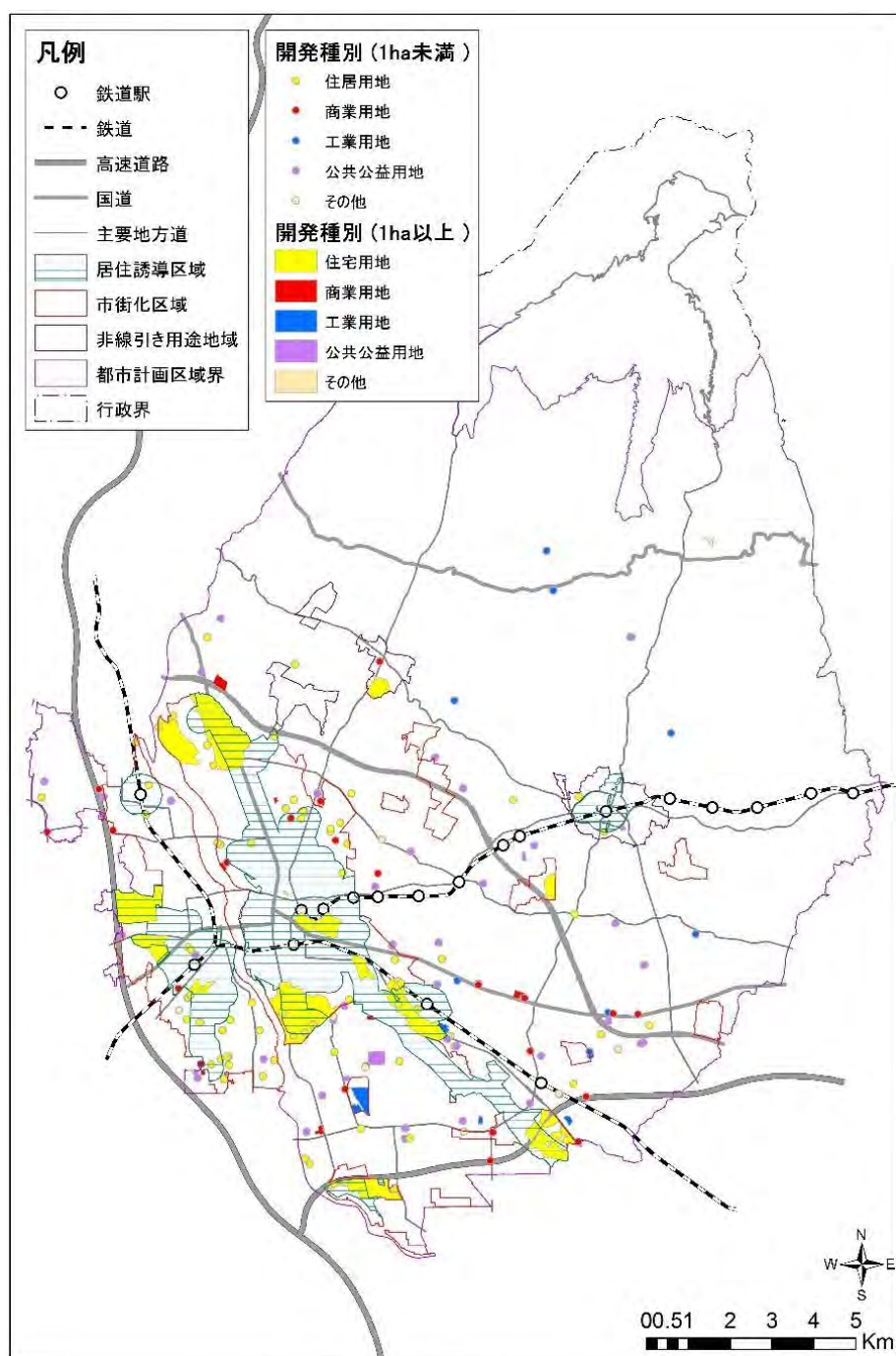


図 開発許可の分布

資料: R3 都市計画基礎調査

(2) 11 号条例に基づく開発許可とその移動実態

過去 10 年間の 11 号条例に基づく開発許可の位置及びその移動実態をみると、市街化区域縁辺部での開発許可件数が多く、その多くは市街化区域(居住誘導区域内)から移動してきている。

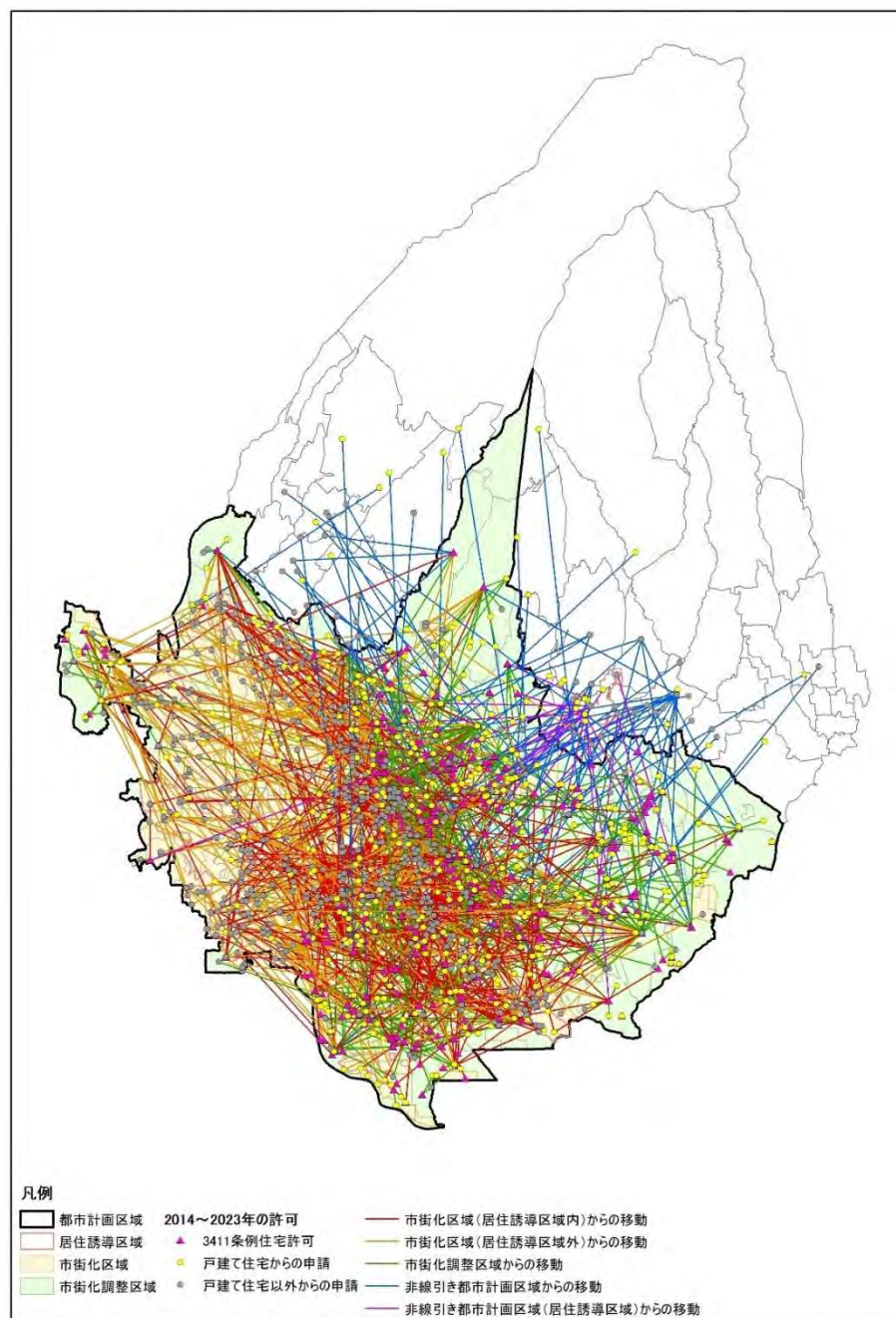
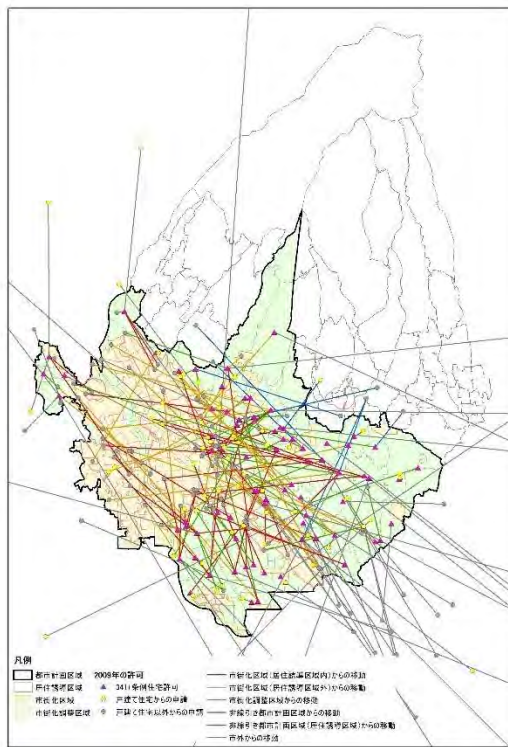
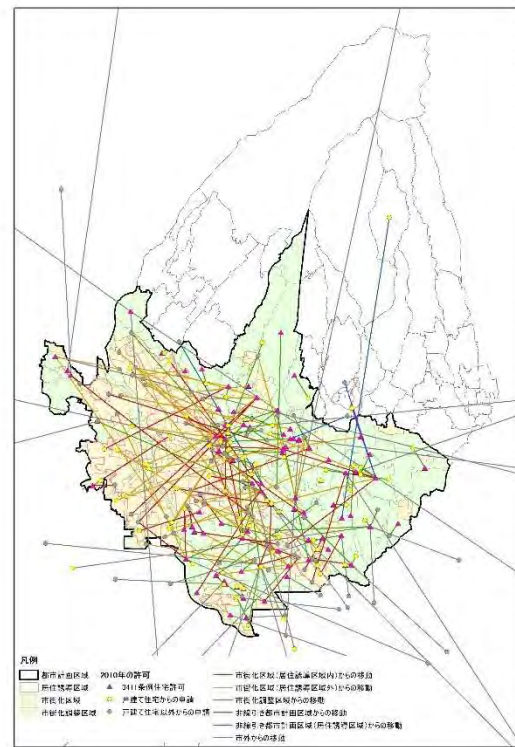


図 過去 10 年間(2014～2023 年)における 11 号条例の開発許可による移動実態

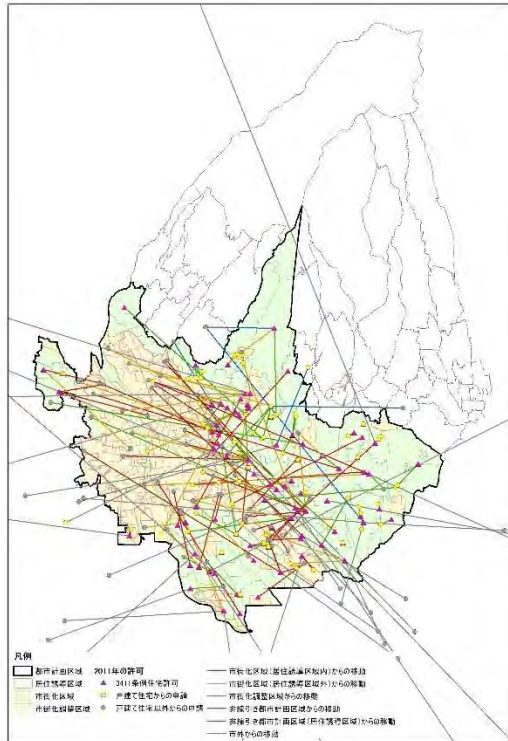
資料:開発許可データ



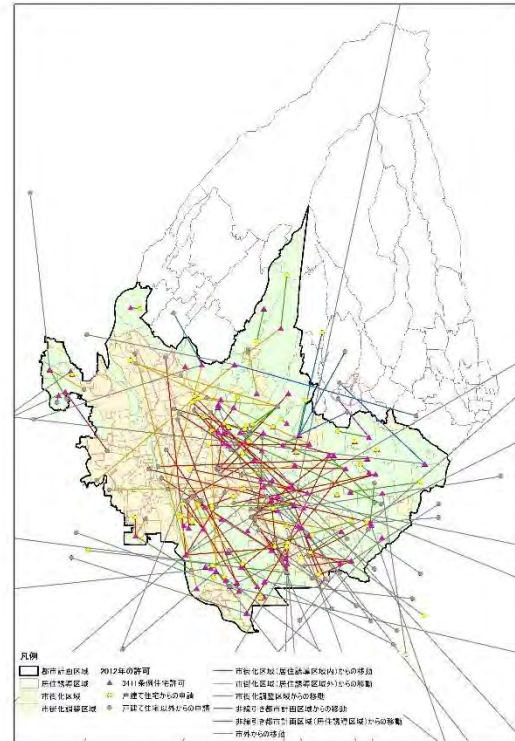
2009 年



2010 年

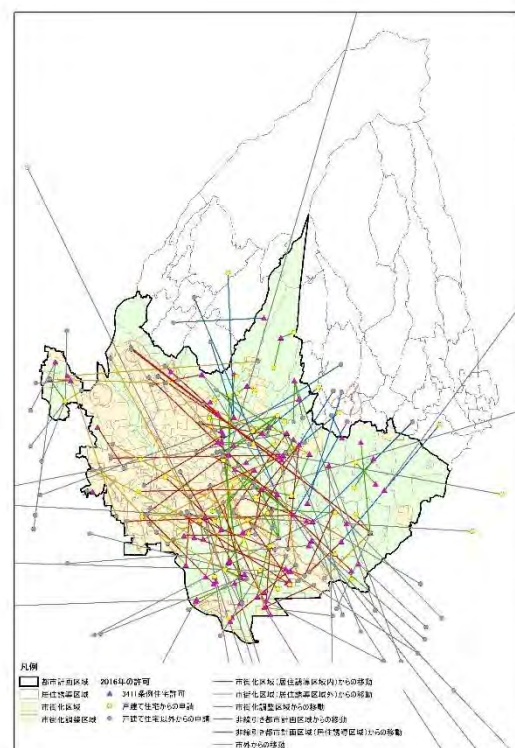
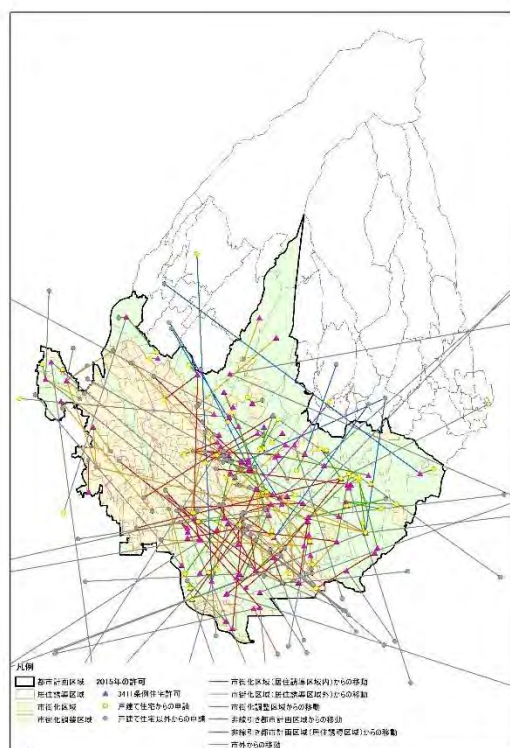
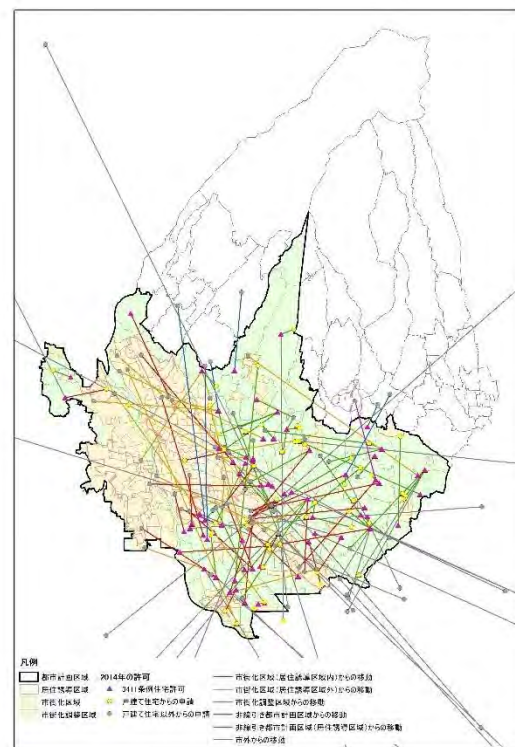
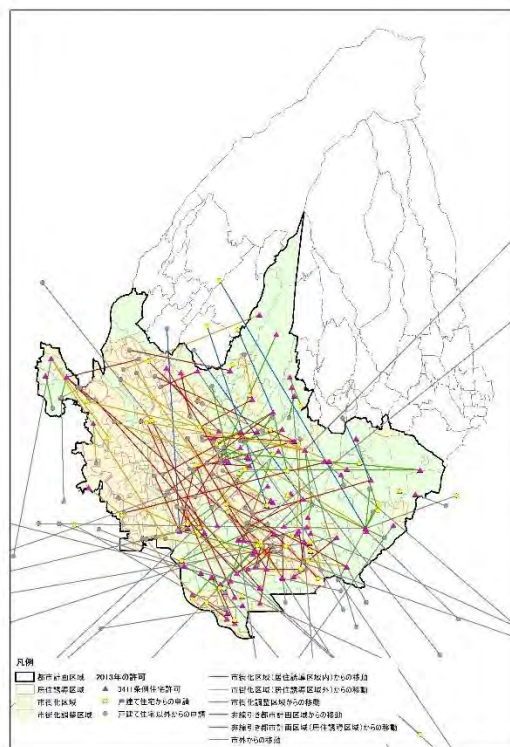


2011 年

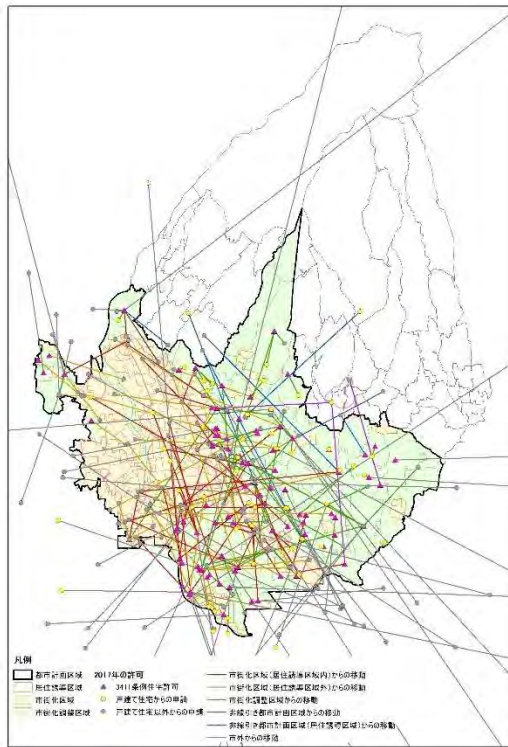


2012 年

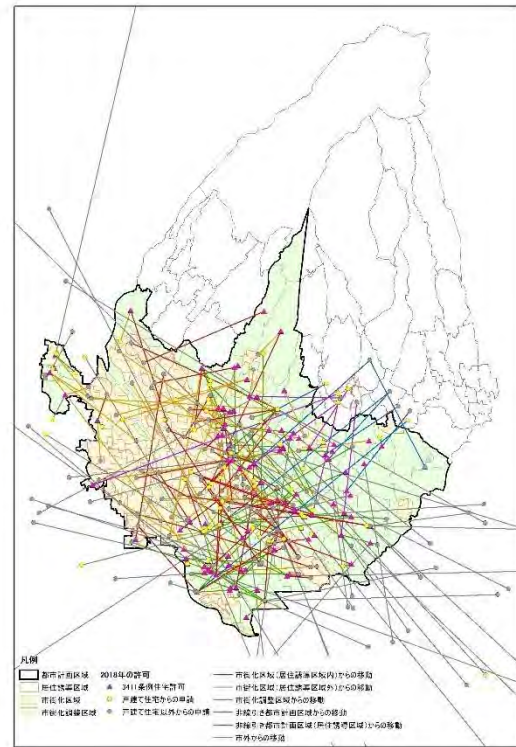
資料：開発許可データ



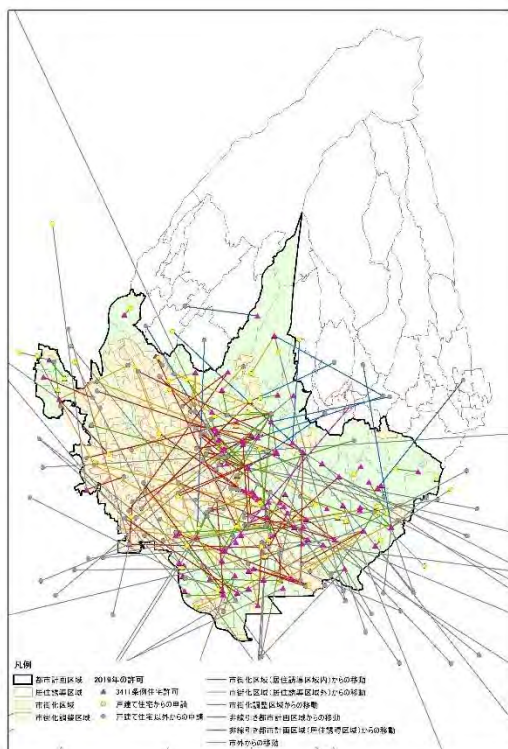
資料:開発許可データ



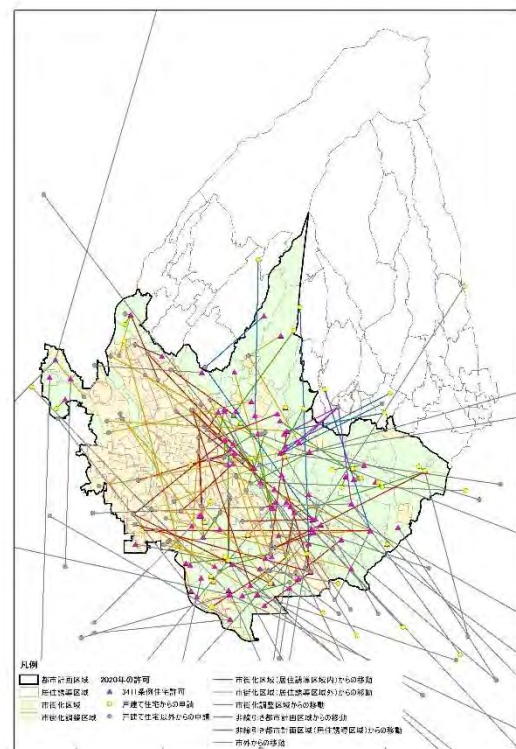
2017 年



2018 年

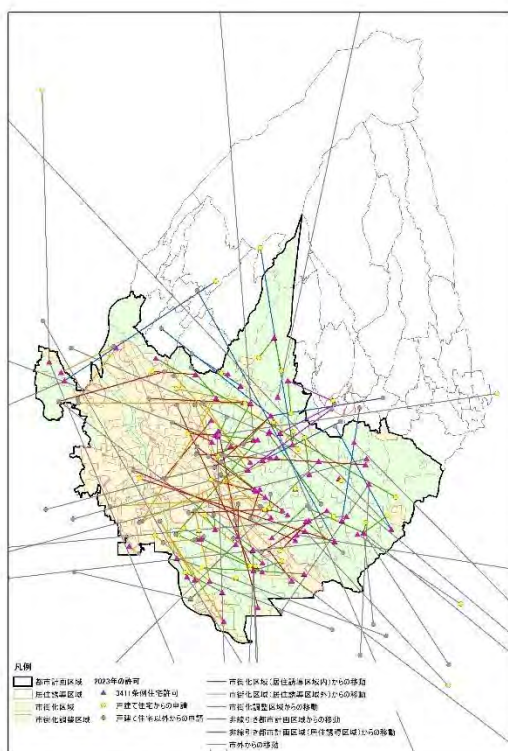
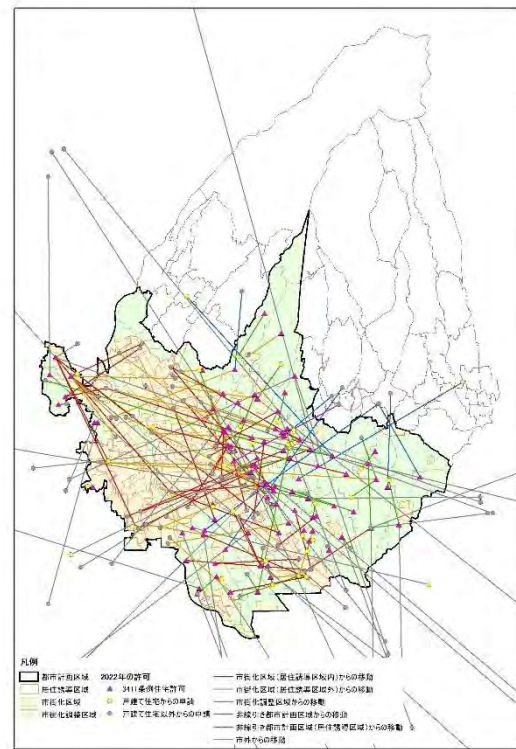
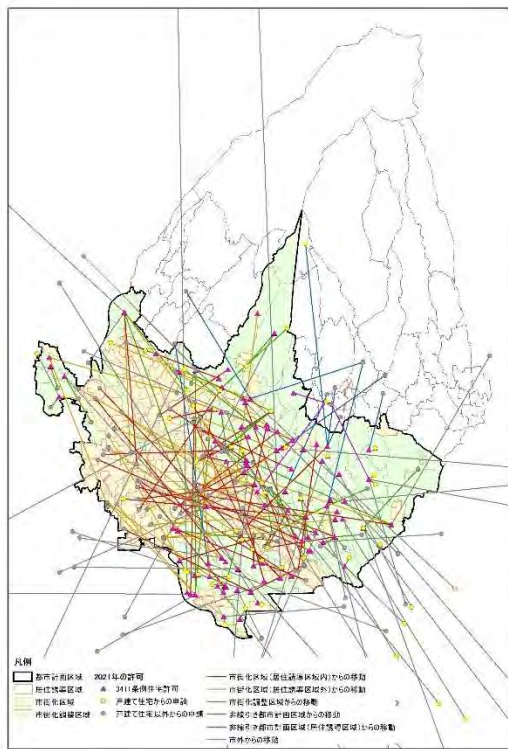


2019 年



2020 年

資料：開発許可データ



資料：開発許可データ

(3) 11 号条例に基づく農用地区域除外件数

本市では、11 号条例に基づく開発に伴う農用地区域の除外件数が、経年的に多く発生している。平成 27 年、28 年と 90 件以上あったが、令和に入り 40 件前後と大きく減少したものの、令和 5 年は 54 件となっている。

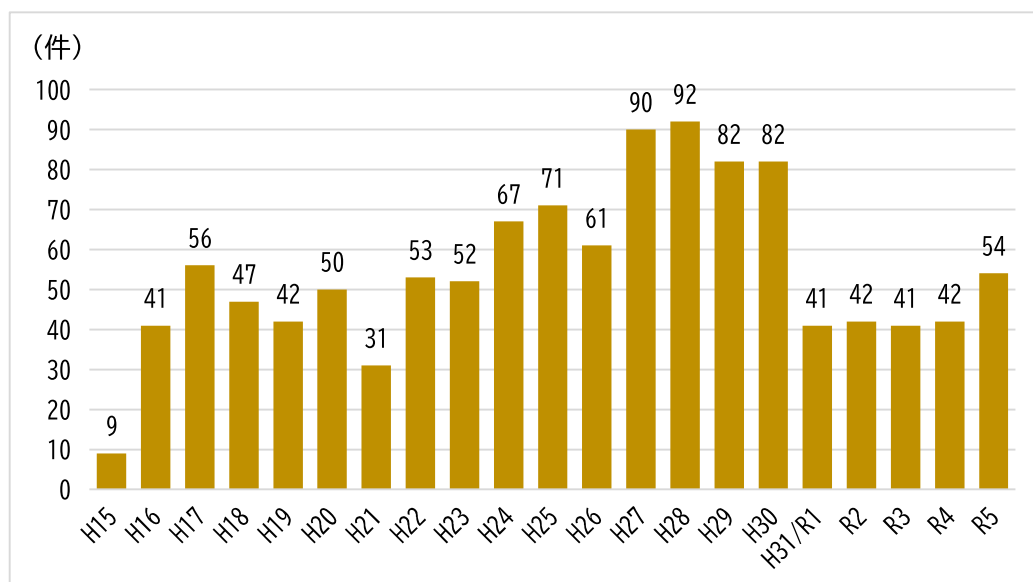


図 11 号条例による農用地区域除外件数の推移

資料：農振除外データ

(4) 11 号条例による開発許可の位置と災害リスクとの関係

洪水浸水のリスクの高いエリアにおいても 11 号条例に基づく開発が行われており、市街化区域、非線引き区域問わず、市内で移動が行われている。

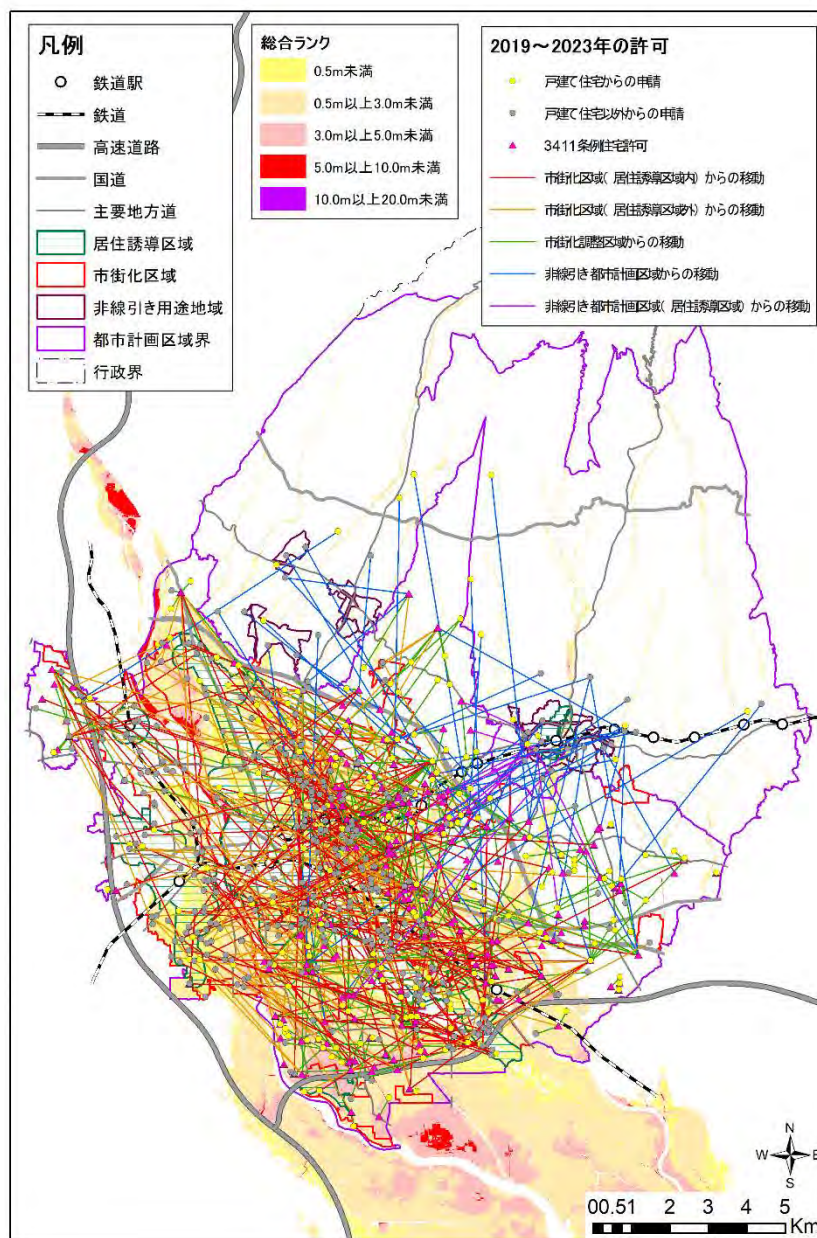


図 過去 5 年間(2019～2023 年)における 11 号条例による開発許可実態と
洪水浸水想定区域との重なり

資料:前橋市オープンデータ

9 災害リスクの状況

9.1 水害(洪水)

市南部を中心に洪水浸水が想定される区域がある。浸水深 5.0m以上 10.0m未満が利根川沿いの敷島町周辺やグリーンドーム前橋周辺などで、3.0m 以上 5.0m未満が下川淵小学校周辺をはじめとした広範囲で想定されている。

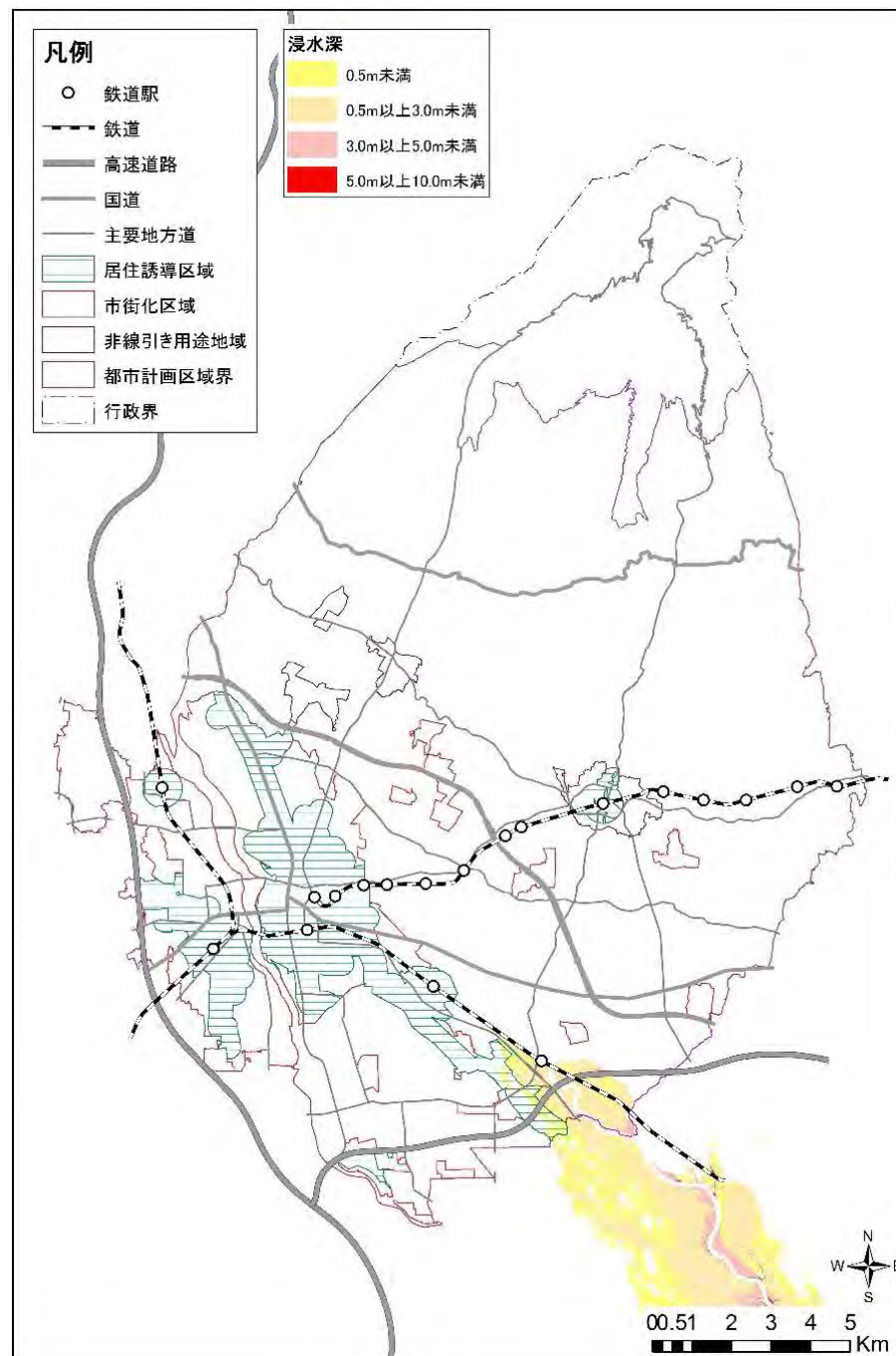


図 洪水浸水想定区域(洪水浸水深 想定最大規模 広瀬川)

資料:前橋市オープンデータ

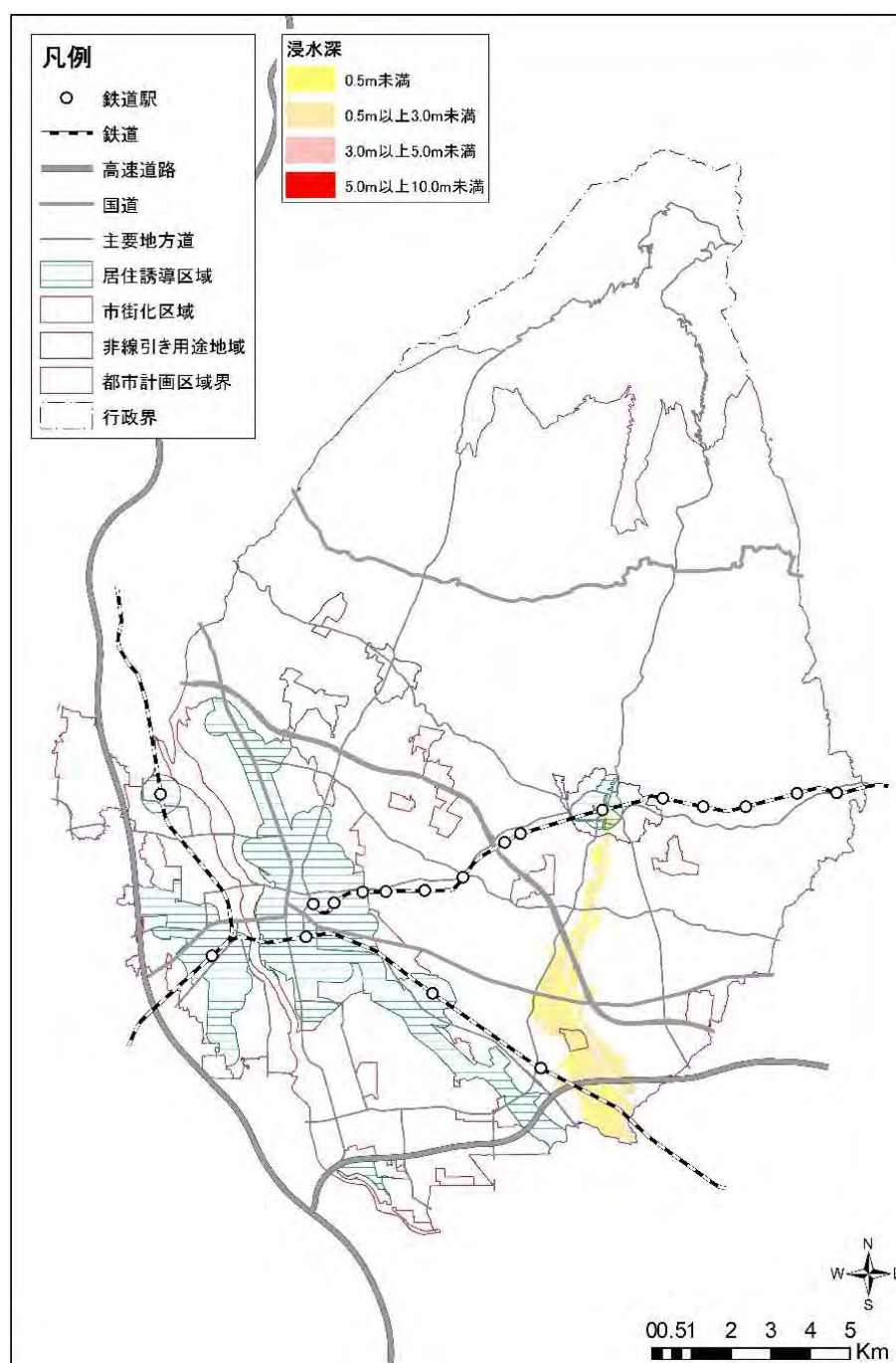


図 洪水浸水想定区域(洪水浸水深 想定最大規模 荒砥川)

資料:前橋市オープンデータ

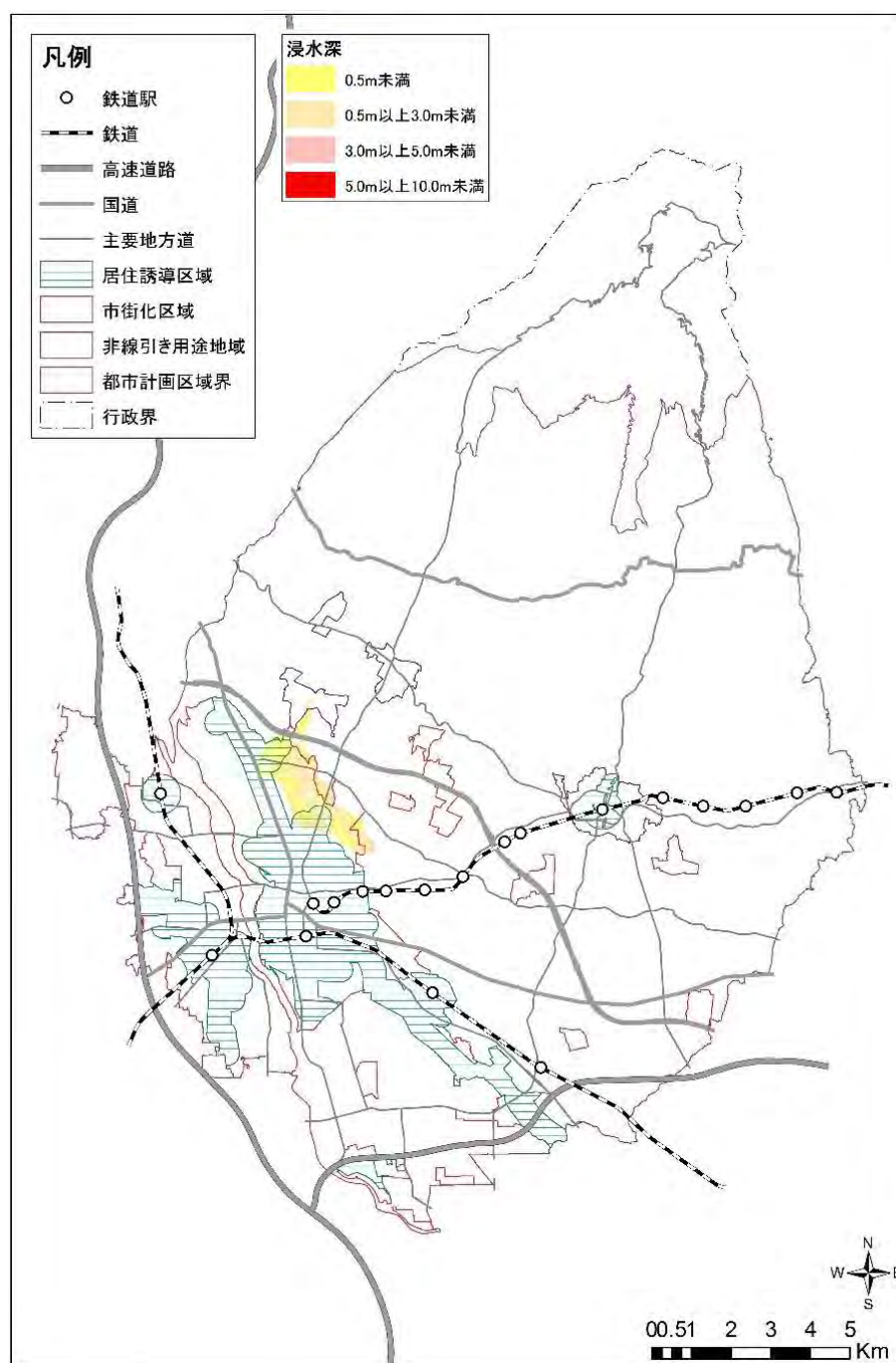


図 洪水浸水想定区域(洪水浸水深 想定最大規模 赤城白川)

資料:前橋市オープンデータ

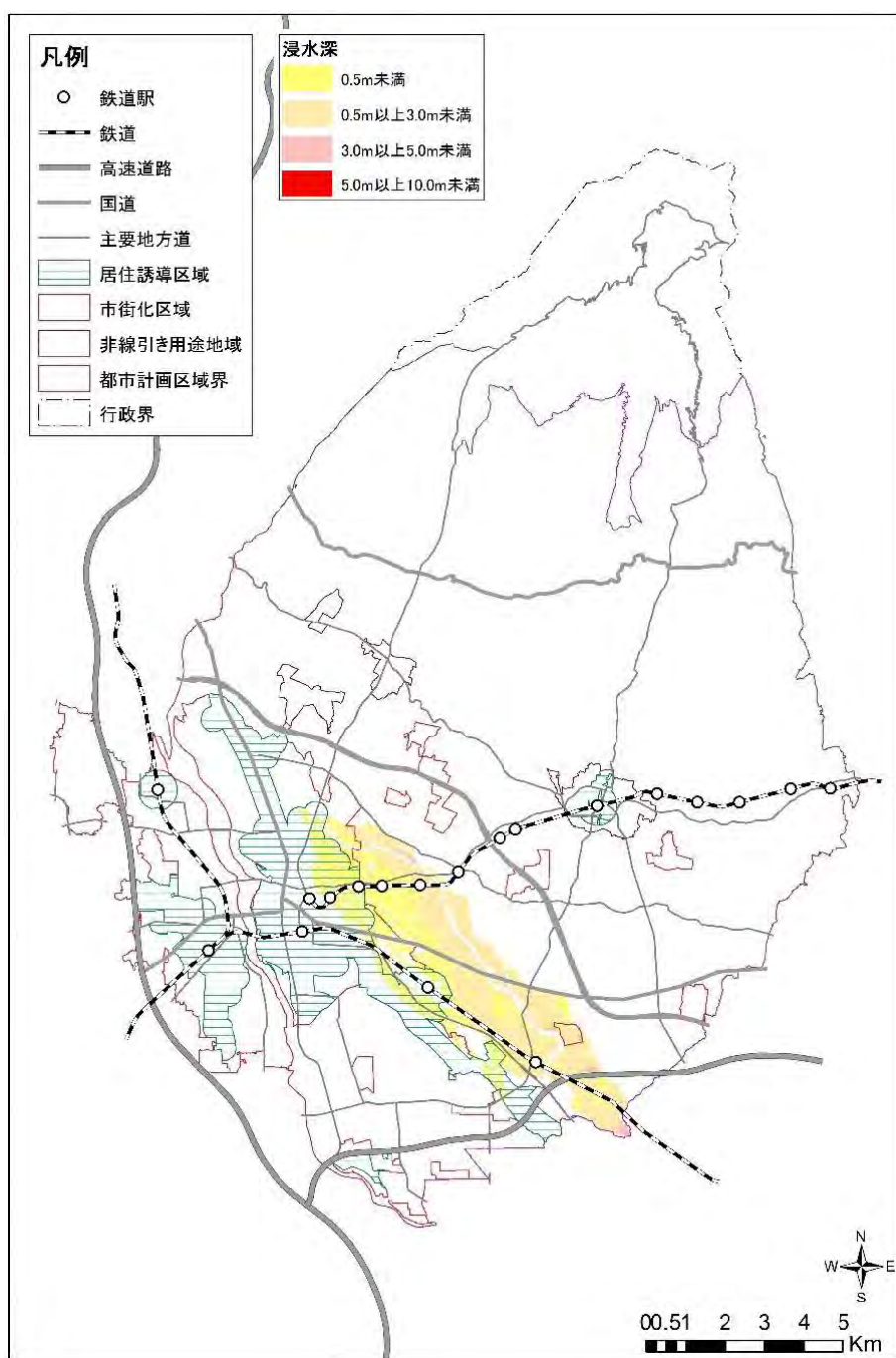


図 洪水浸水想定区域(洪水浸水深 想定最大規模 桃ノ木川)

資料:前橋市オープンデータ

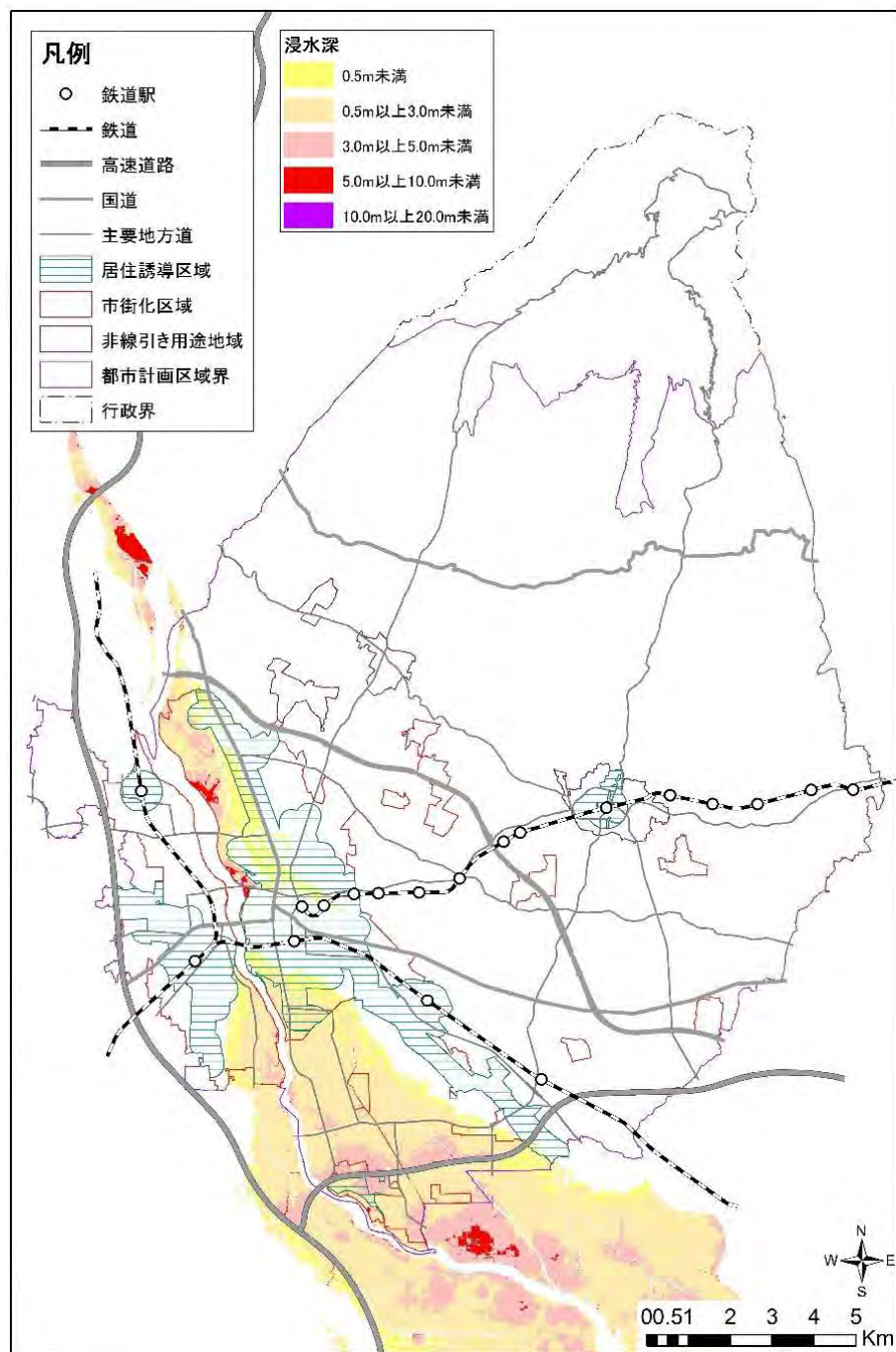


図 洪水浸水想定区域(洪水浸水深 想定最大規模 利根川)

資料:前橋市オープンデータ

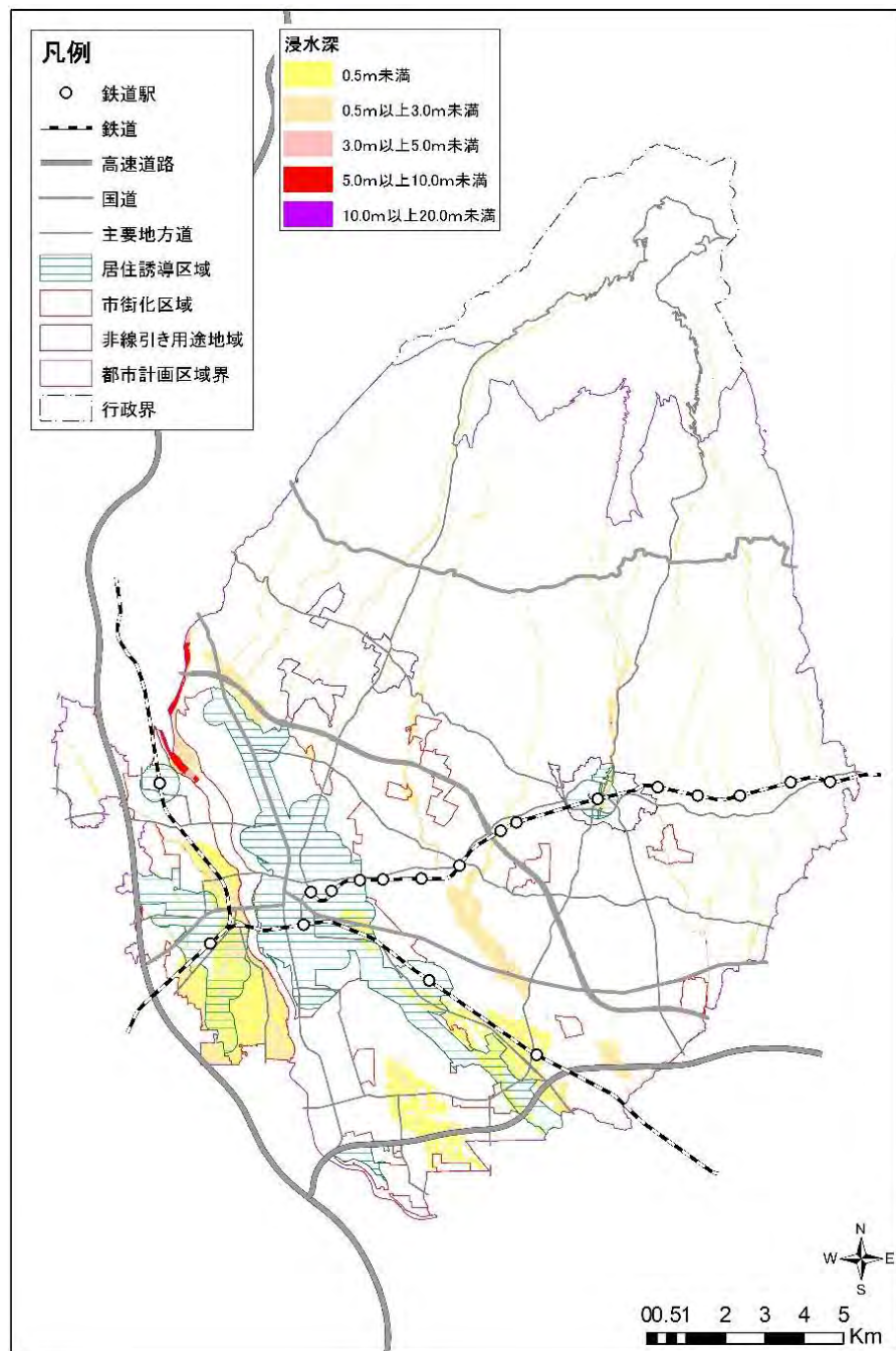


図 洪水浸水想定区域(洪水浸水深 想定最大規模 その他河川)

資料:前橋市オープンデータ

9.2 土砂災害

本市では、土砂災害警戒区域が71箇所(急傾斜地の崩壊:52箇所、土石流:19箇所)、土砂災害特別警戒区域が67箇所(急傾斜地の崩壊:50箇所、土石流:17箇所)指定されている。

また、急傾斜地崩壊危険箇所が35箇所指定されているほか、北部には土石流危険渓流や土石流危険区域が指定されている。

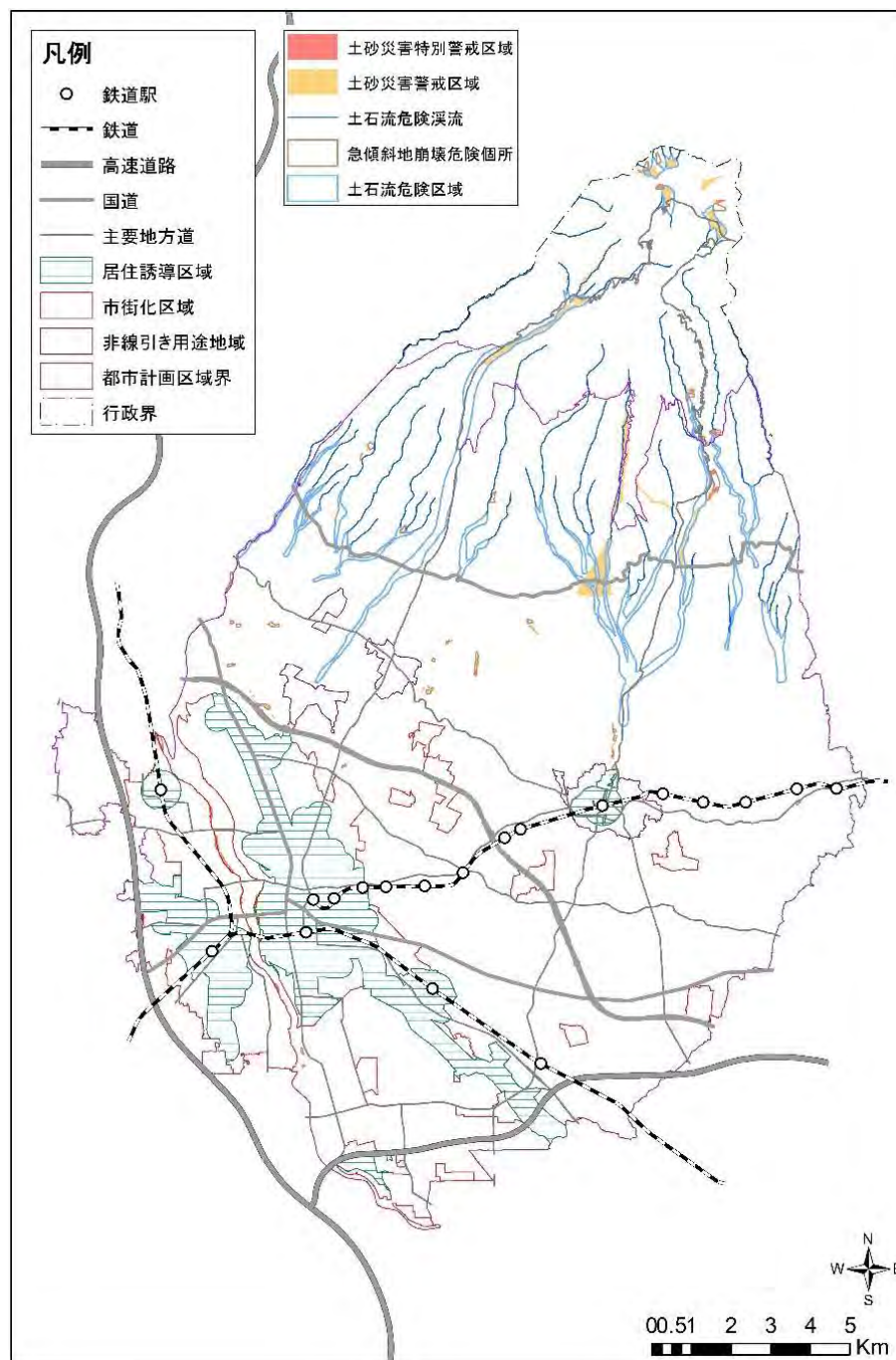


図 土砂災害警戒区域等の位置

資料:前橋市提供データ

10 財政状況

10.1 歳入・歳出

(1) 歳入見通し

歳入見通しは、地方交付税は減少し市税は増加する、概ね横ばいで推移することを見込んでいる。

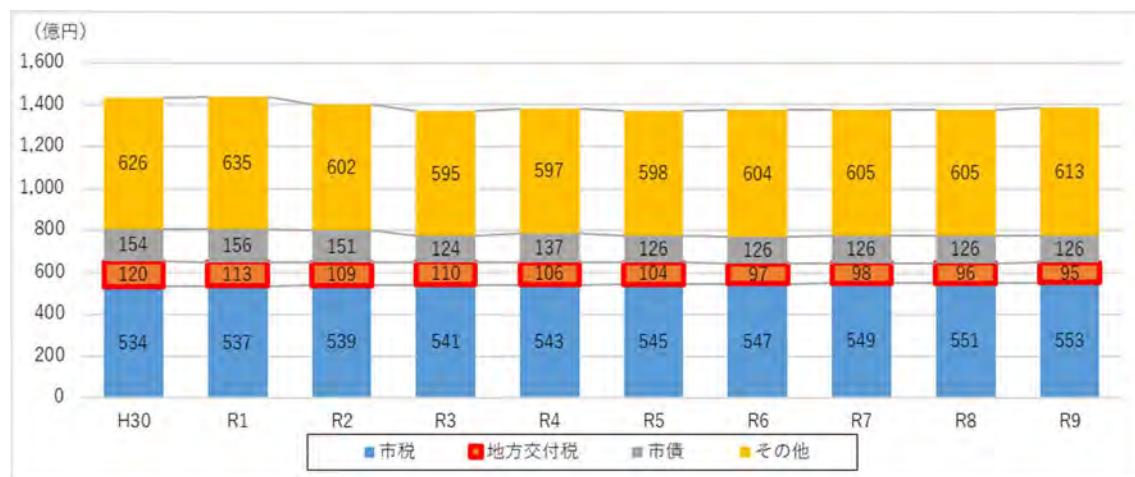


図 歳入見通し(総額)

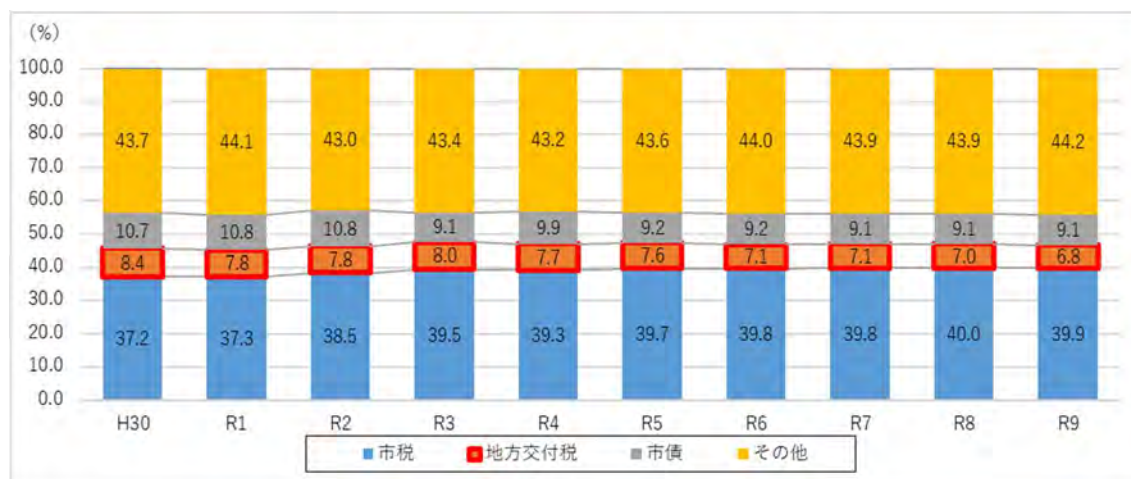


図 歳入見通し(割合)

資料：前橋市行財政改革推進計画(令和元年度～令和 9 年度)

(2) 歳出見通し

歳出見通しは、扶助費が大きく増加する一方、投機的経費は減少・横ばいとなることが見込まれている。

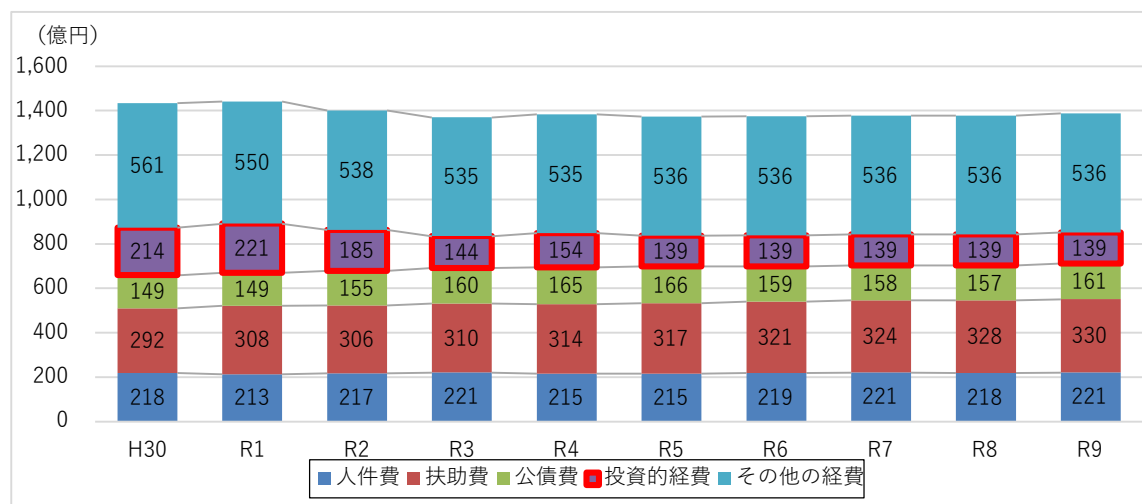


図 歳出見通し（総額）

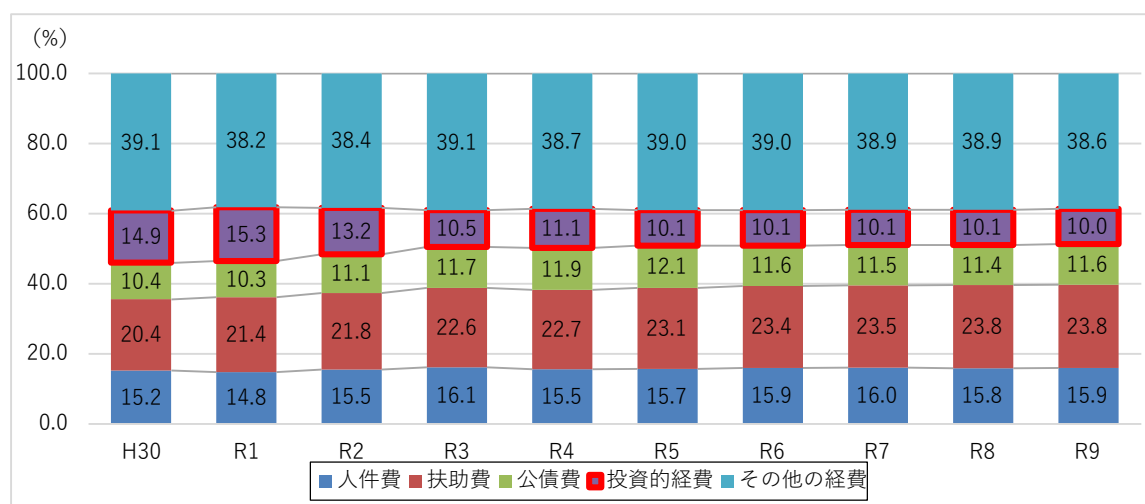


図 歳出見通し(割合)

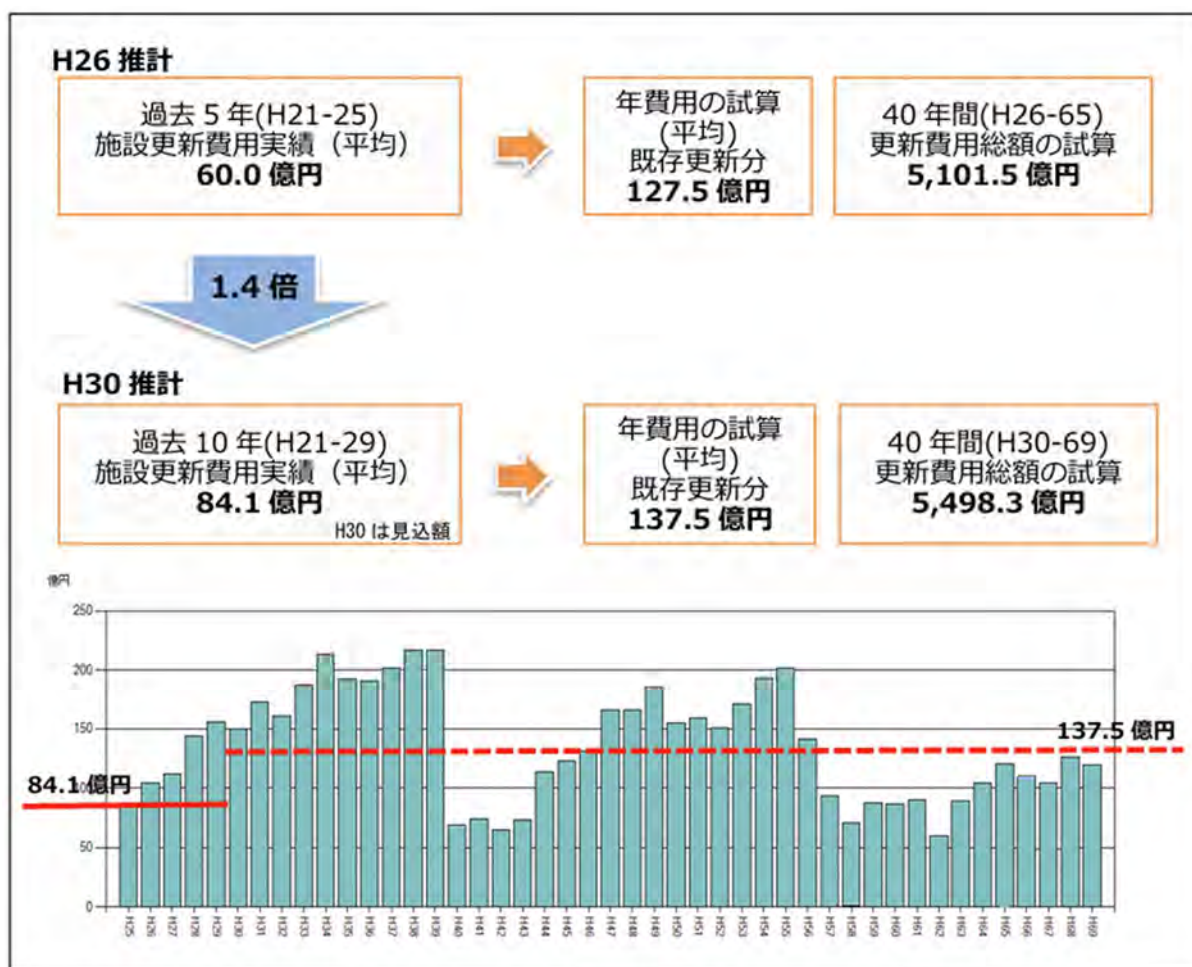
資料：前橋市行財政改革推進計画(令和元年度～令和 9 年度)

10.2 公共施設の更新費用

(1) 公共施設の更新費用

平成 26 年度時点における公共施設更新費用の過去 5 年間の実績(インフラを除く)は、年間平均約 60 億円を必要としていたが、平成 30 年度時点で再計算したところ、過去 10 年間の更新費用の実績は、年間平均約 84.1 億円(平成 26 年度計算比 1.4 倍)となり、増加となっている。

総務省の提供する「更新費用試算ソフト」の条件により、現在の施設規模を維持した場合における今後 40 年間の年間更新費用の平均は 137.5 億円となり、これまでの実績から比較すると今後も増加傾向が続く見込みである。



※ 総務省の提供する「更新費用試算ソフト」による試算

図 公共施設の更新費用

資料:前橋市公共施設白書(改訂版)平成 31 年 3 月

(2) 道路・橋りょうの更新費用

これまでに整備してきた道路及び橋りょうは、高度経済成長期を中心に数多く建設されており、今後老朽化が懸念され、道路では年間 66.6 億円、橋りょうでは年間 11.0 億円の更新費用が見込まれている。

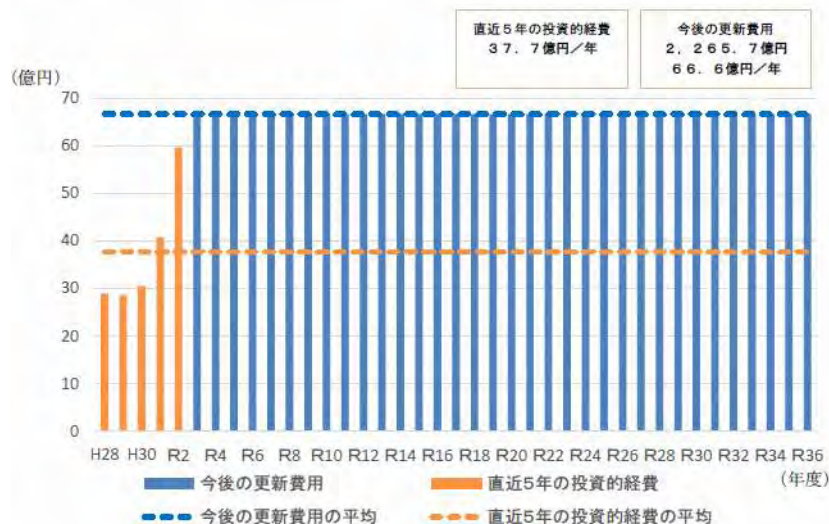


図 将来の更新費用の推計:道路

※道路の更新年数は 15 年を推定条件として試算。

※新規整備等による経費は加味していない。

※今後の更新費用は、総務省の提供する更新費用試算ソフト(一般財団法人地域総合整備財団制作)の算定方式、単価を参考に試算。



図 将来の更新費用の推計:橋りょう

※橋りょうの更新年数は 60 年を推定条件として試算。

※新規整備等による経費は加味していない。

※今後の更新費用は、総務省の提供する更新費用試算ソフト(一般財団法人地域総合整備財団制作)の算定方式、単価を参考に試算。

資料:前橋市公共施設総合管理計画(R4.12)

(3) 上水道の更新費用

人口減少に伴い給水量も減少している一方で、管路の総延長は年々延長している。

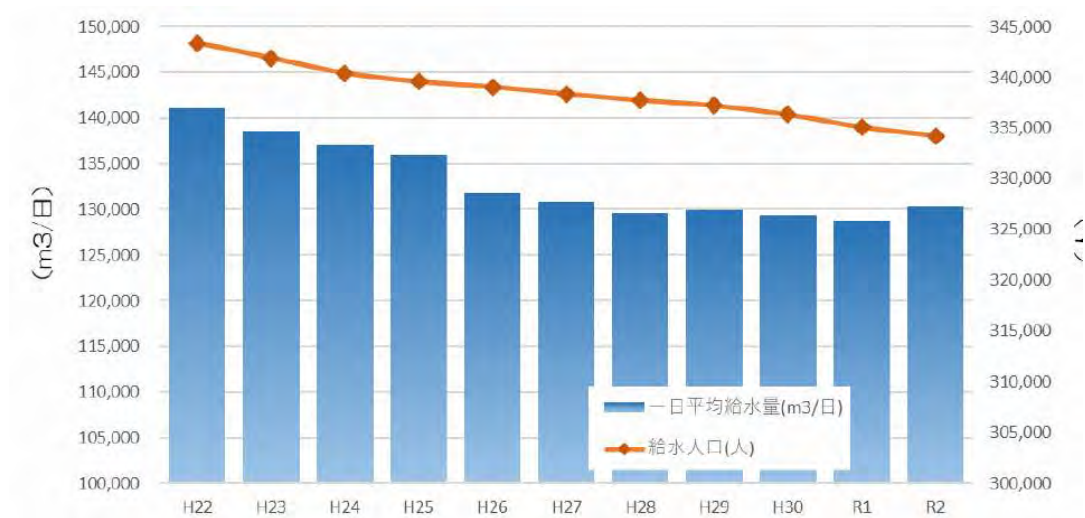


図 給水人口・給水量の実績

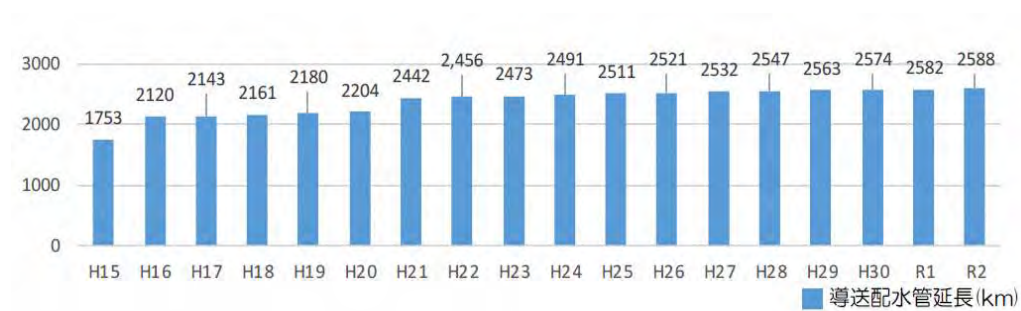


図 導送排水管の延長の推移

資料：前橋市水道ビジョン 2015 改訂版(2021 見直し)

10.3 一人あたりの公共施設維持管理費用の試算

本市が所有するすべての公共施設等(公共建築物及びインフラ資産)の令和 36 年度までの更新費用に係る費用の見込みは、年平均で 351.7 億円となっている。

耐用年数経過時に単純更新した場合と、長寿命化対策を行った場合で現在(令和 7 年 5 月末日現在)と将来(2040 年)における一人あたりの公共施設維持管理費用の変化を試算した結果、単純更新の場合は一人あたり 12,121 円の増加、長寿命化対策を行った場合においても一人あたり 10,501 円の増加が見込まれることが試算された。

単純更新の場合		一人あたりの維持管理費が 12,121 円増加
現在	$351.7 \text{ 億円} \div 328,184 \text{ 人} = 107,165.5 \text{ 円/人}$	
将来(2040 年)	$351.7 \text{ 億円} \div 294,836 \text{ 人} = 119,286.7 \text{ 円/人}$	

長寿命化対策を行った場合		一人あたりの維持管理費が 10,501 円増加
現在	$304.7 \text{ 億円} \div 328,184 \text{ 人} = 92,844.3 \text{ 円/人}$	
将来(2040 年)	$304.7 \text{ 億円} \div 294,836 \text{ 人} = 103,345.6 \text{ 円/人}$	

資料：前橋市公共施設等総合管理計画、住民基本台帳、令和 5 年国立社会保障・人口問題研究所

10.4 区域別一人あたりのインフラ資産整備費の試算

道路、橋りょう、上水道、下水道の令和 36 年度までの年間整備額の見込みはそれぞれ、66.6 億円、11.0 億円、68.5 億円、54.1 億円であり、インフラ資産年間整備費は合計で 200.2 億円となっている。

整備割合は、令和 3 年都市系計画基礎調査の土地利用現況(道路用地)に基づき概算すると、市街化区域が約 29%、市街化調整区域が約 36%、非線引き都市計画区域が約 35%となった。

以上を踏まえ、市街化区域、市街化調整区域、非線引き都市計画区域のそれぞれで、現在(令和 7 年 5 月末日現在)と将来(2040 年)における一人あたりのインフラ資産整備費の変化を試算した。

市街化区域		一人当たりの整備費が 3,239 円増加
現在	$200.2 \text{ 億円} \times 0.29 \div 198,681 \text{ 人} = 28,904.7 \text{ 円/人}$	
将来(2040 年)	$200.2 \text{ 億円} \times 0.29 \div 178,660 \text{ 人} = 32,143.7 \text{ 円/人}$	
市街化調整区域		一人当たりの整備費が 14,815 円増加
現在	$200.2 \text{ 億円} \times 0.36 \div 76,974 \text{ 人} = 93,961.5 \text{ 円/人}$	
将来(2040 年)	$200.2 \text{ 億円} \times 0.36 \div 66,491 \text{ 人} = 108,776.5 \text{ 円/人}$	
非線引き都市計画区域		一人当たりの整備費が 18,021 円増加
現在	$200.2 \text{ 億円} \times 0.35 \div 53,471 \text{ 人} = 131,745.4 \text{ 円/人}$	
将来(2040 年)	$200.2 \text{ 億円} \times 0.35 \div 47,037 \text{ 人} = 149,766.8 \text{ 円/人}$	

資料：前橋市公共施設等総合管理計画、住民基本台帳、令和 5 年国立社会保障・人口問題研究所、R3 都市計画基礎調査

11 地域コミュニティ

自治会加入世帯数は概ね横ばいであるが、加入率は年々減少している。

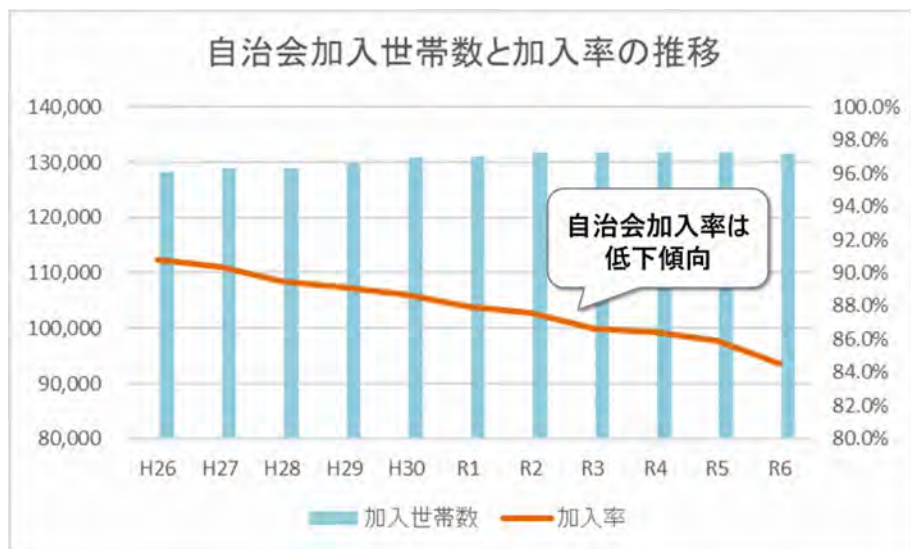


図 自治会加入世帯数と加入率の推移

資料：市提供資料

12 将来人口

12.1 総人口

本市の 2040 年総人口は、294,835 人と推計される。人口密度 80 人以上/ha(100mメッシュ)は、南橘団地や広瀬団地、上小出町、城東町、後家町、青葉町、稲荷新田町などにみられる。

2020 年からの増減数は、青葉町、河原町で 5 人以上/ha の増加(100mメッシュ)が多くみられるが、千代田町は 20 人以上/ha の減少(100mメッシュ)がみられるほか、中心部周辺や広瀬団地周辺などに 10 人以上 20 人未満/ha の減少の(100mメッシュ)がまとまってみられる。

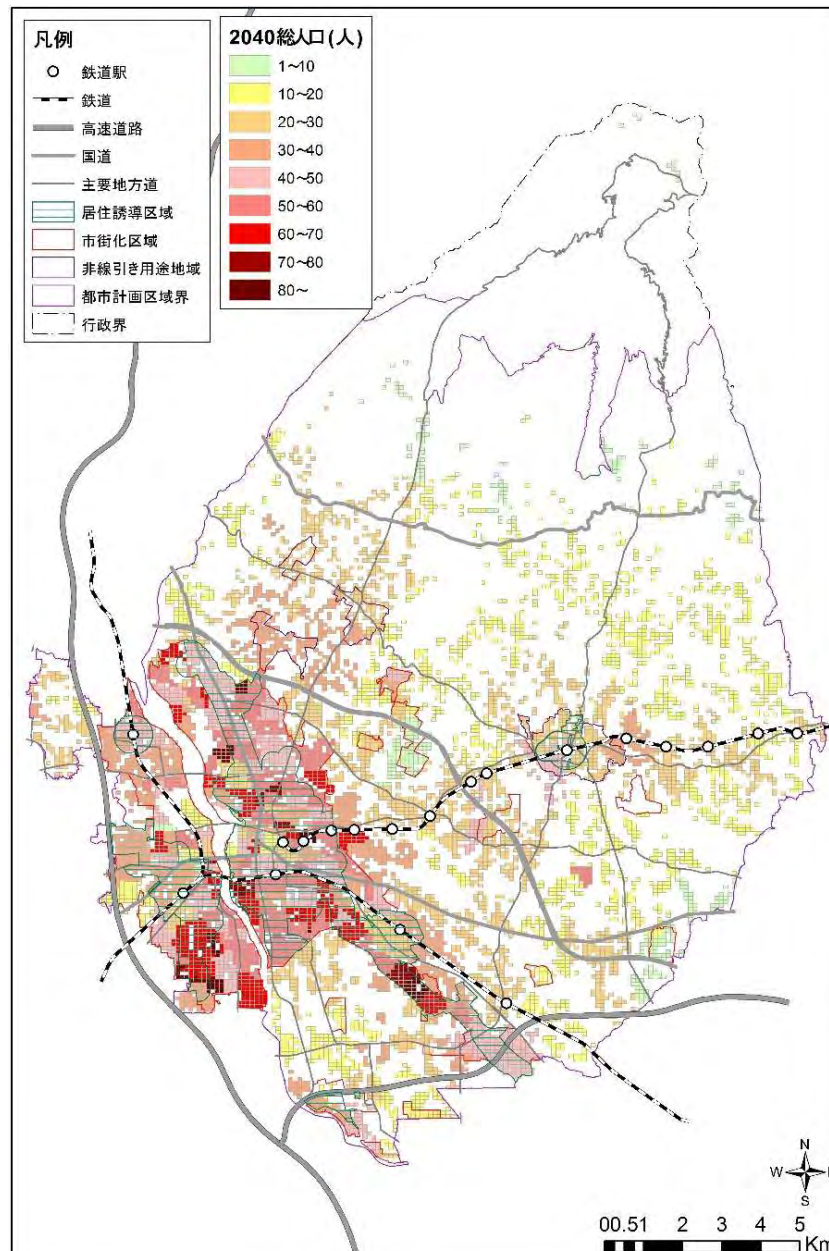


図 2040 年の人口分布(100mメッシュ)

資料：国勢調査、4 次メッシュ別将来人口推計値

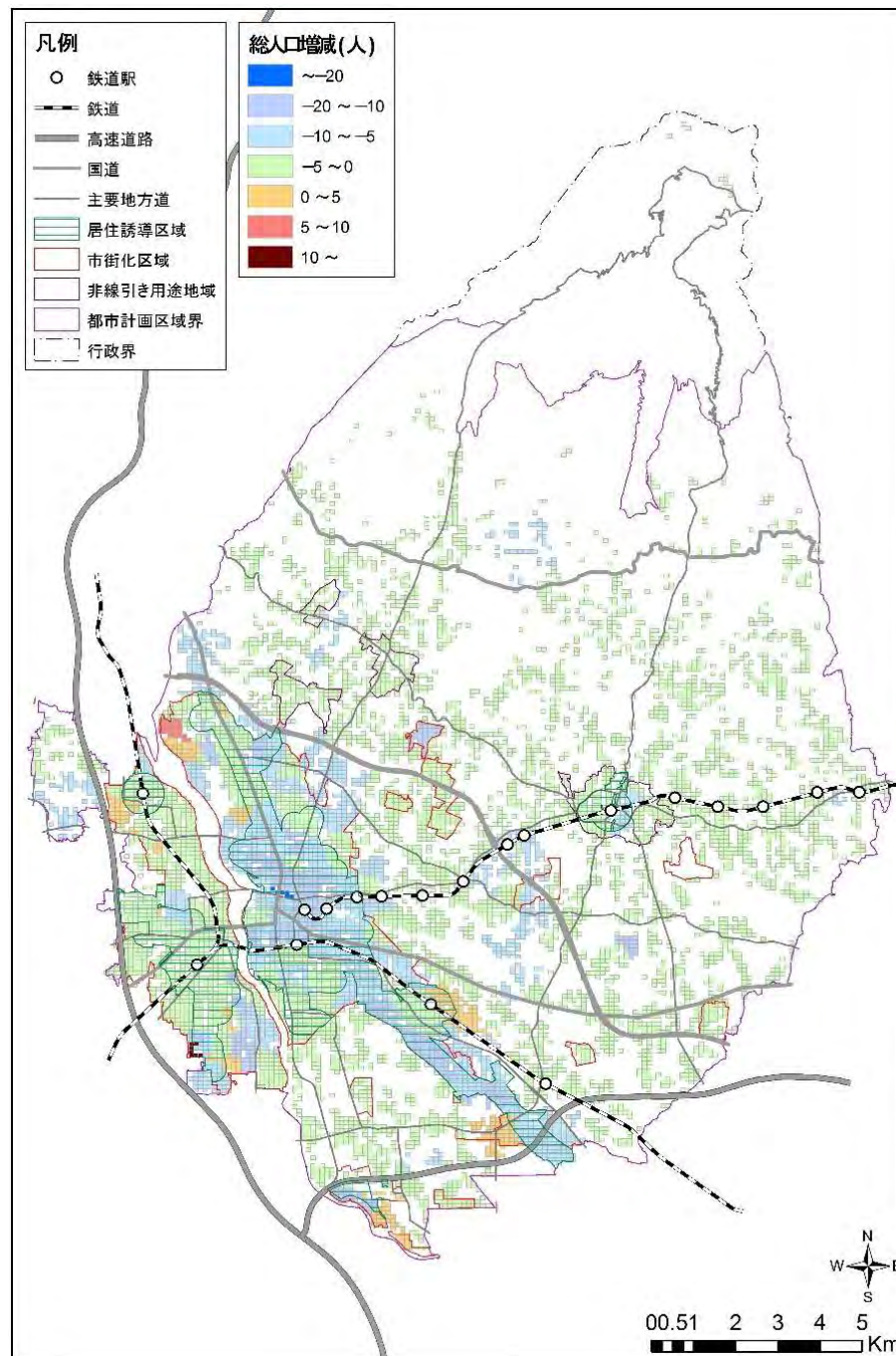


図 2020 年から 2040 年までの人口増減分布(100mメッシュ)

資料:国勢調査、4 次メッシュ別将来人口推計値

12.2 高齢者人口

本市の 2040 年高齢者人口は、110,844 人、総人口の約 38%と推計される。人口密度 10 人以上/ha(100mメッシュ)は、中心部周辺や広瀬団地周辺など広範囲に分布してみられる。

2020 年からの増減数は、青葉町で 20 人以上/ha の増加(100mメッシュ)が多くみられるほか、南町や稲荷新田町などで 10 人以上 20 人未満/ha の増加(100mメッシュ)がまとまってみられる。一方で、千代田町では人口 20 人以上/ha の減少(100mメッシュ)がみられるほか、下川町で人口 10 人以上 20 人未満/ha の減少(100mメッシュ)がみられる。

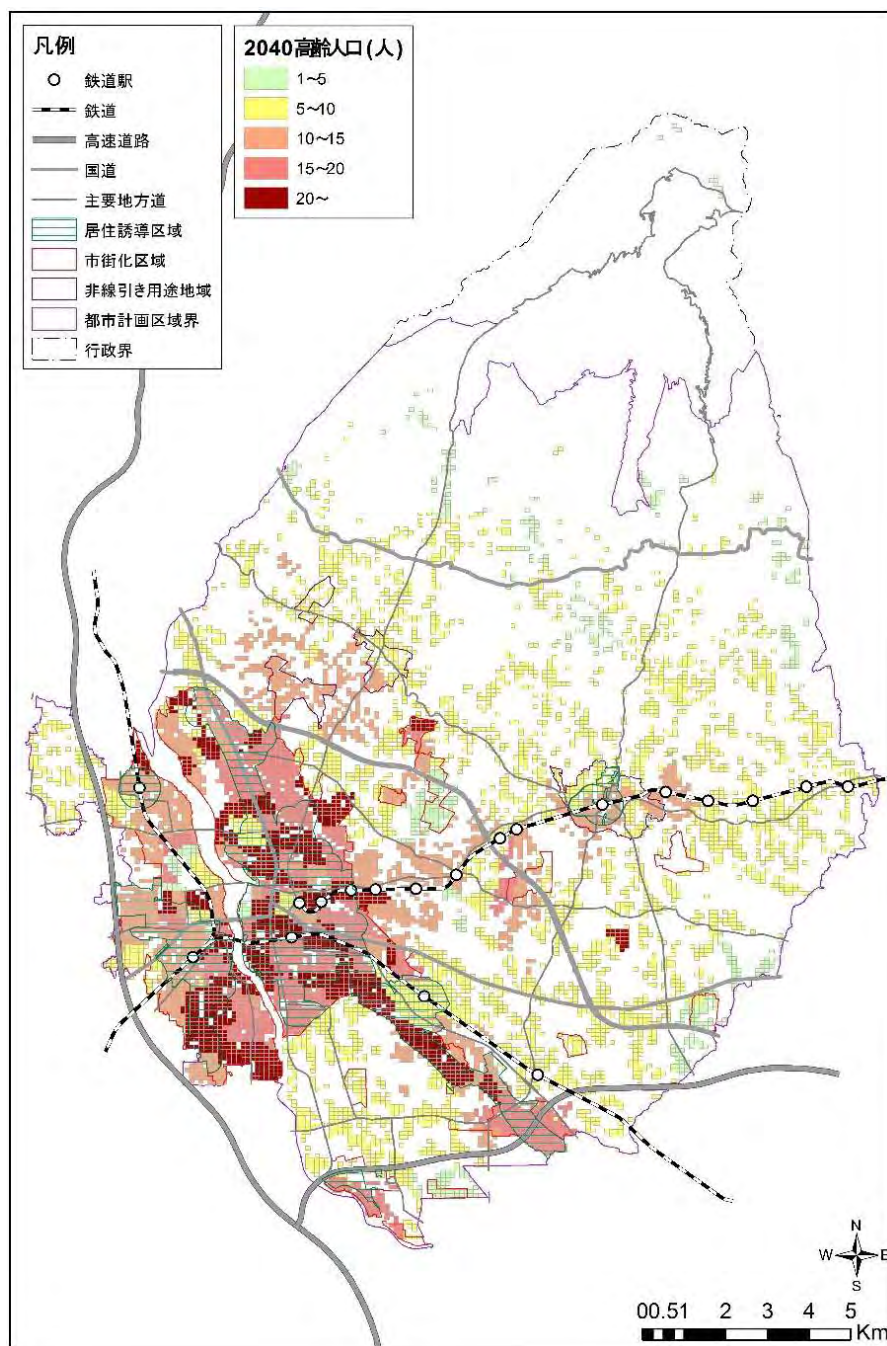


図 2040 年の高齢者人口分布(100mメッシュ)

資料：国勢調査、4 次メッシュ別将来人口推計値

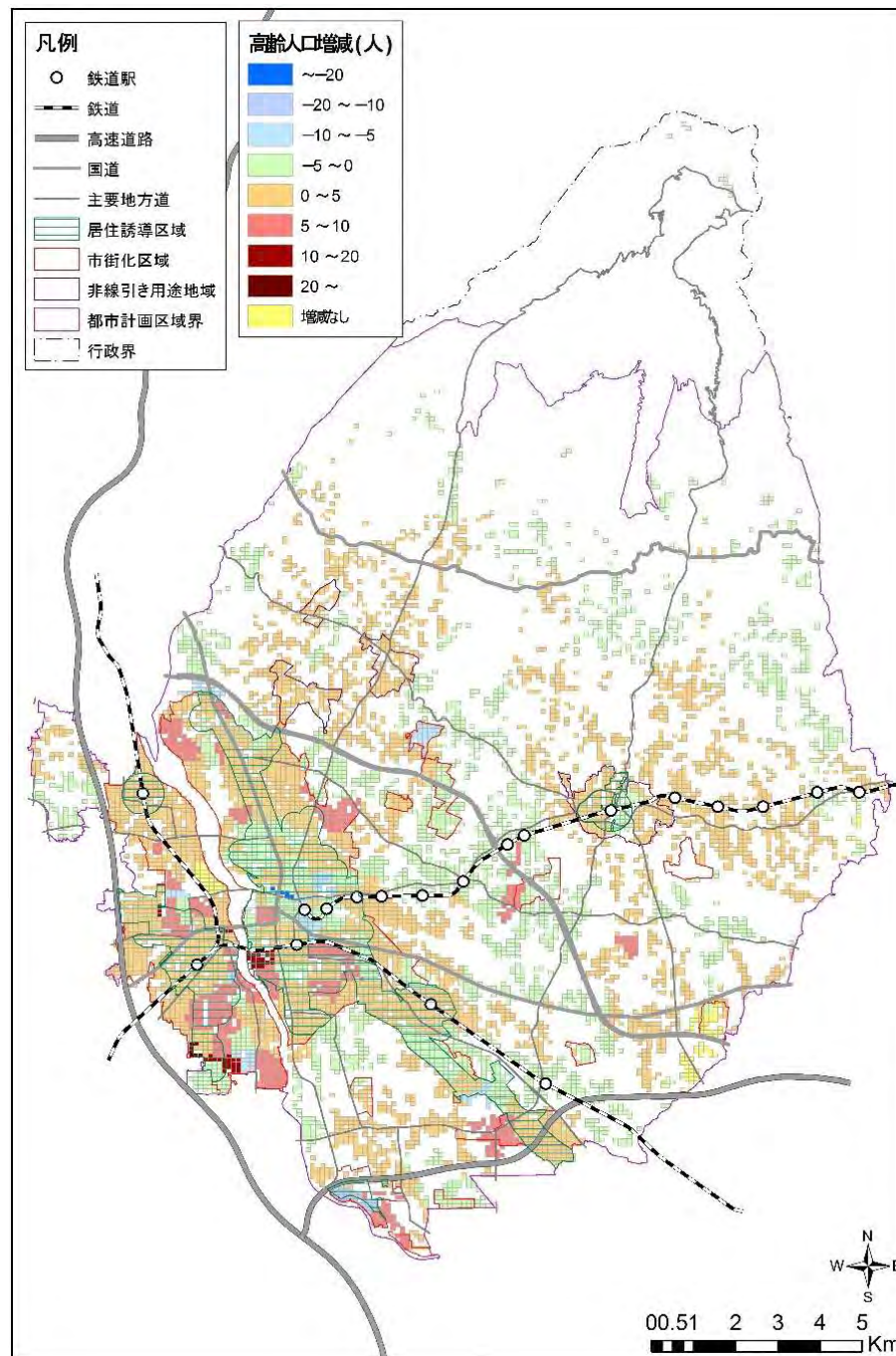


図 2020 年から 2040 年までの高齢者人口増減分布(100mメッシュ)

資料:国勢調査、4 次メッシュ別将来人口推計値

12.3 年少人口

本市の 2040 年の年少人口は、28,683 人、総人口の約 10%と推計される。10 人以上/ha (100mメッシュ)は、青葉町、上小出町にみられる。

2020 年からの増減数は、青葉町や石倉町、若宮町などで 5 人未満/ha の増加(100mメッシュ)がみられるが、大半は減少しており、後家町や宮地町では 5 人以上/ha の減少(100mメッシュ)がみられる。

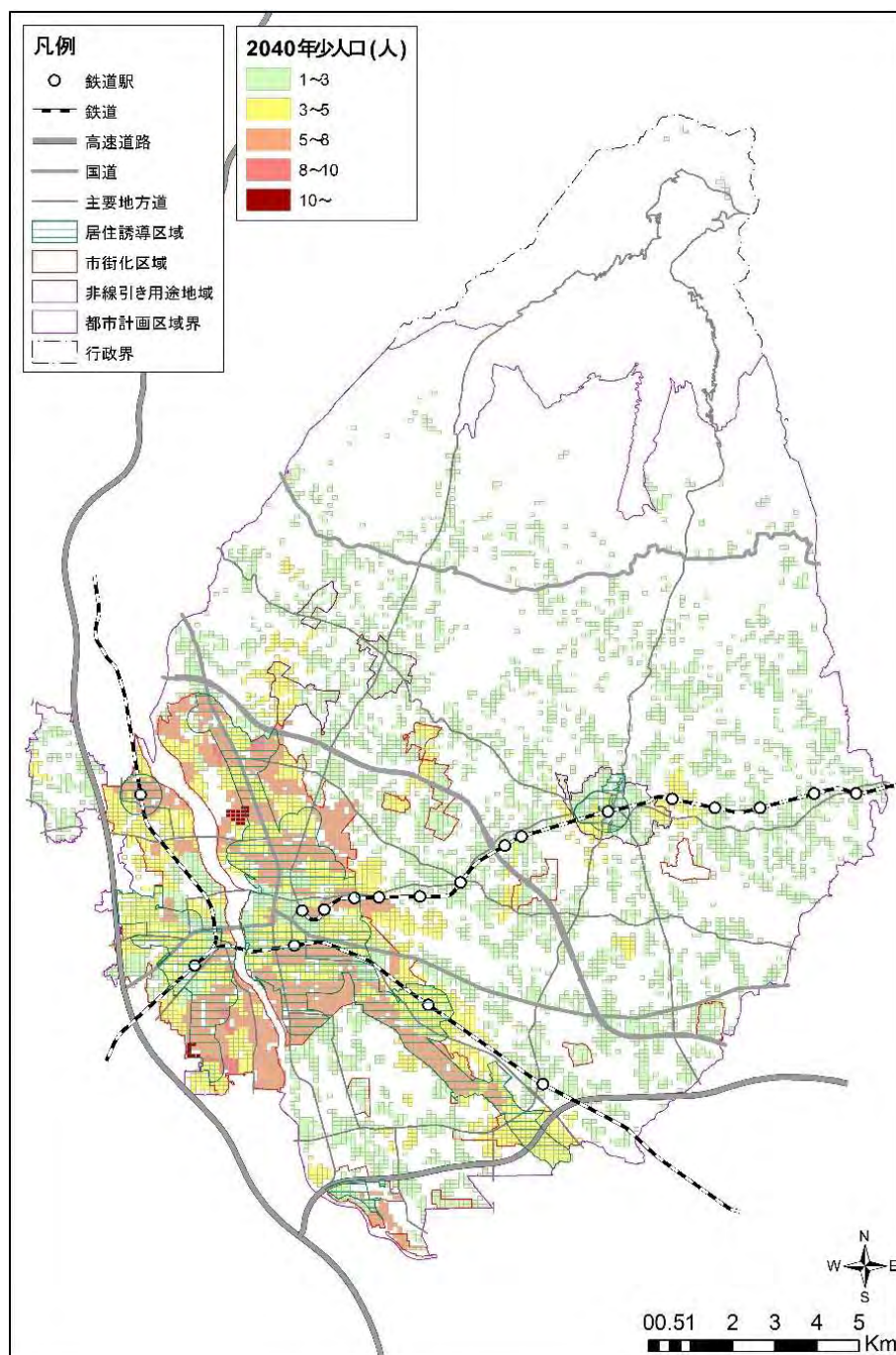


図 2040 年の年少人口分布(100mメッシュ)

資料:国勢調査、4 次メッシュ別将来人口推計値

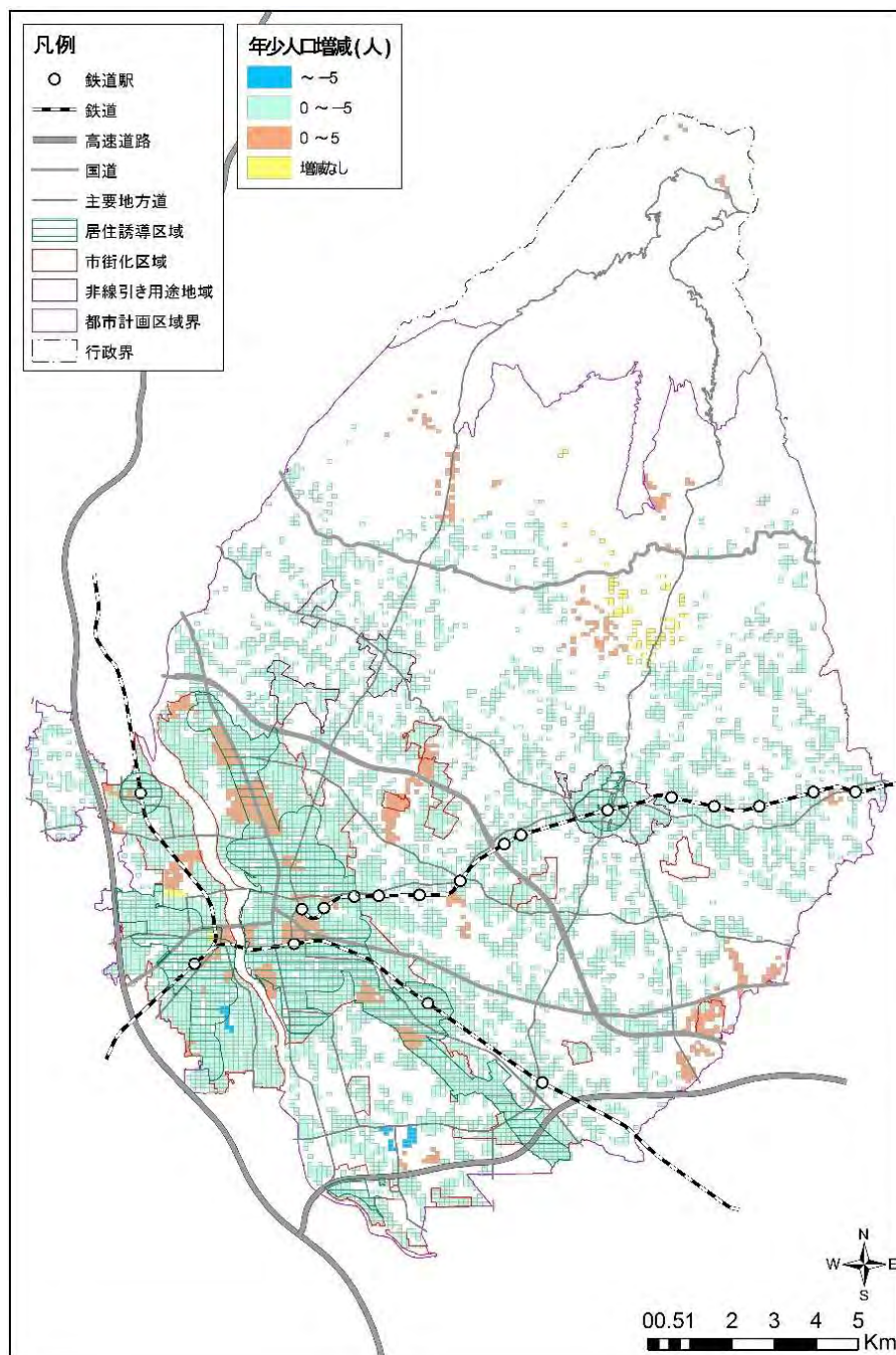


図 2020 年から 2040 年までの年少人口増減分布(100mメッシュ)

資料：国勢調査、4 次メッシュ別将来人口推計値

13 都市機能(施設)の存在確率

13.1 医療施設

2020 年の医療施設の存在確率は、市街化区域で高く、郊外部で低く、市街化区域内では50%以上が多くなっている。

2020 年から 2040 年にかけて、市街化区域や上毛鉄道上毛線沿線での存在確率が低下し、市街化区域内の50%以上は大きく減少する。

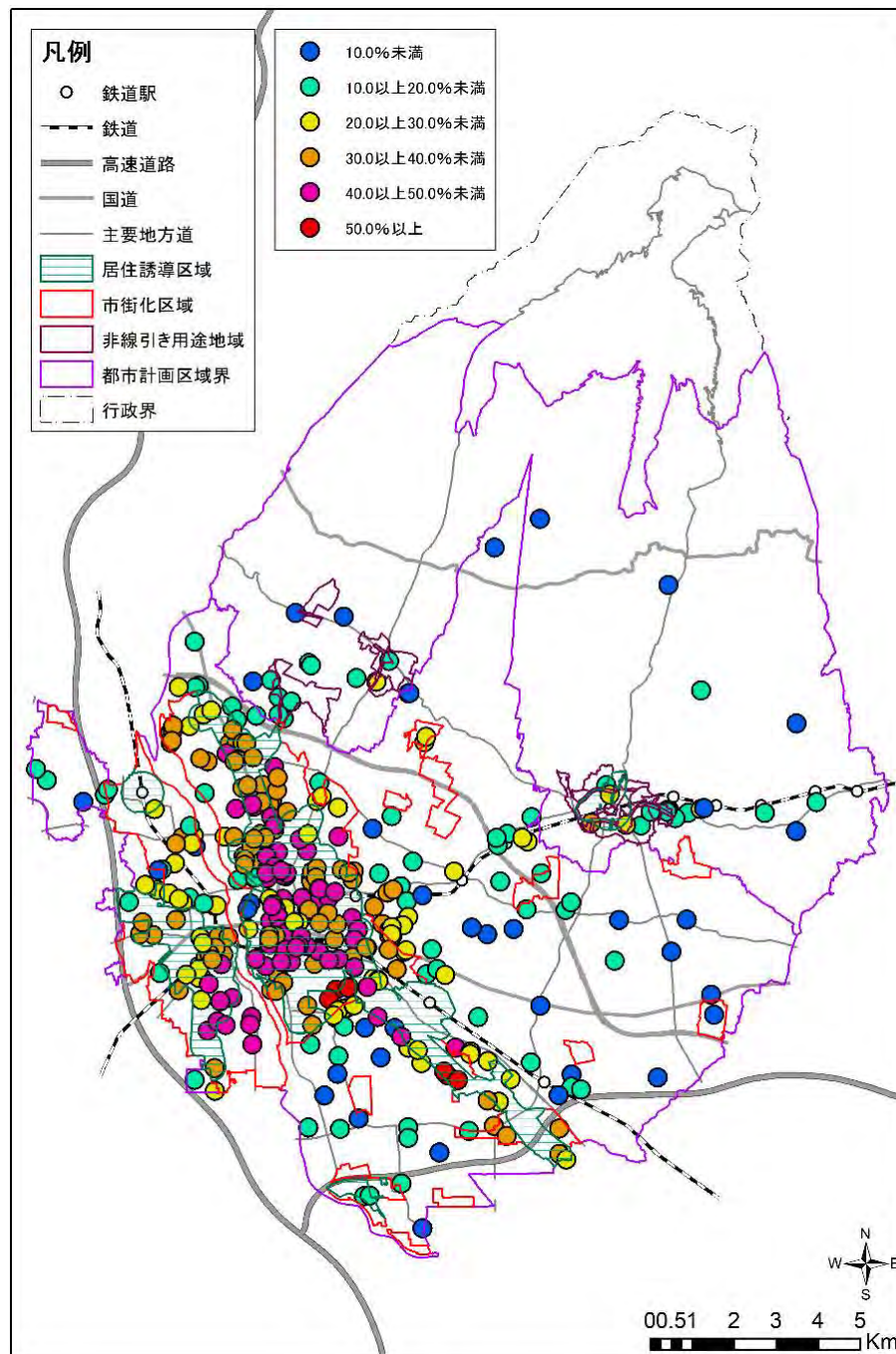


図 医療施設の存在確率(2020 年)

資料:国土数値情報

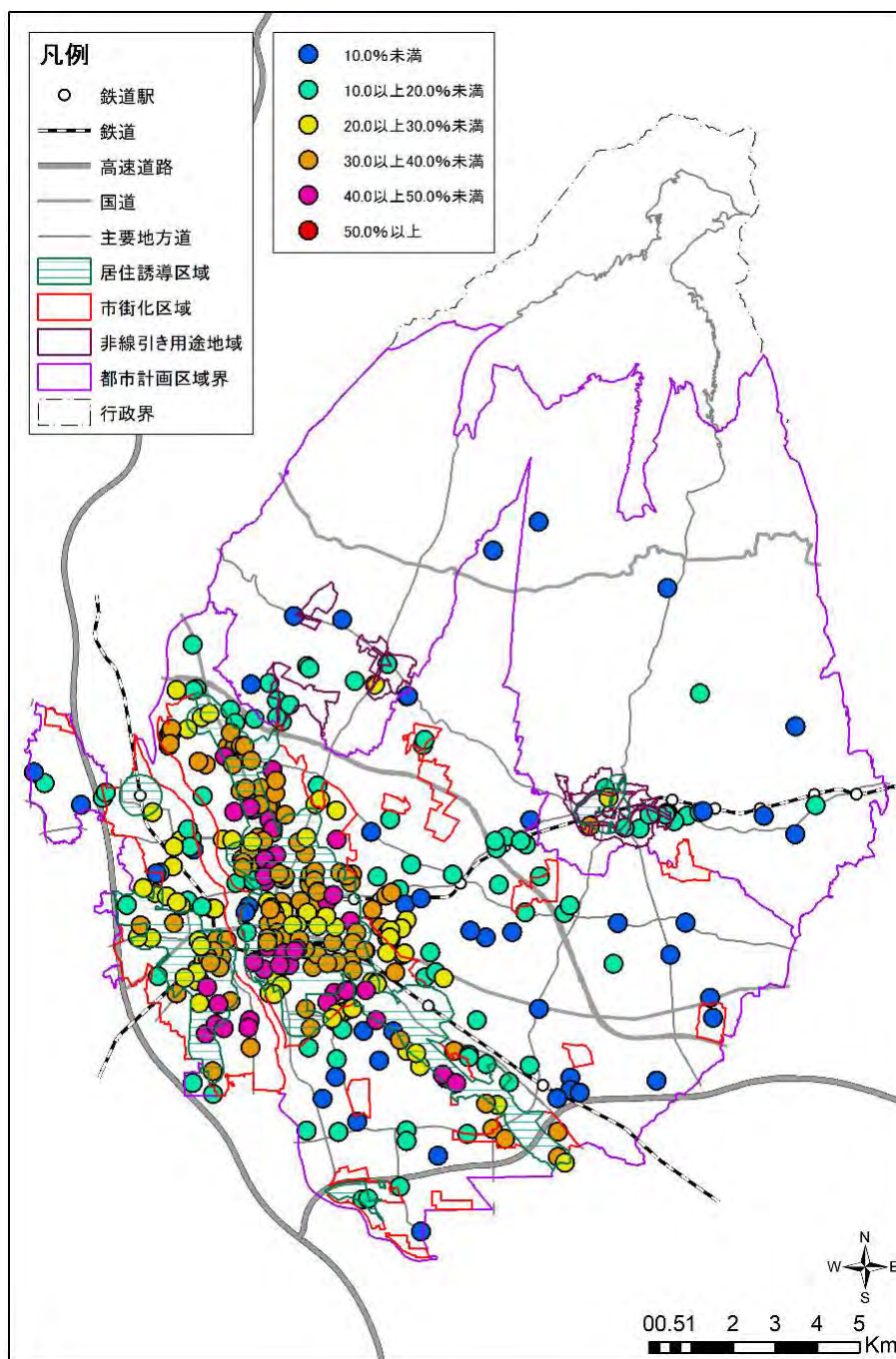


図 医療施設の存在確率(2040 年)

資料:国土数値情報

13.2 福祉施設

2020 年の福祉施設の存在確率は、市街化区域で高く、郊外部で低く、市街化区域内では 30%以上のものが多い。

2020 年から 2040 年にかけて市街化区域北部や非線引き都市計画区域(居住誘導区域内)での存在率の低下が大きく、特に市街化区域では 40%以上が減少する。

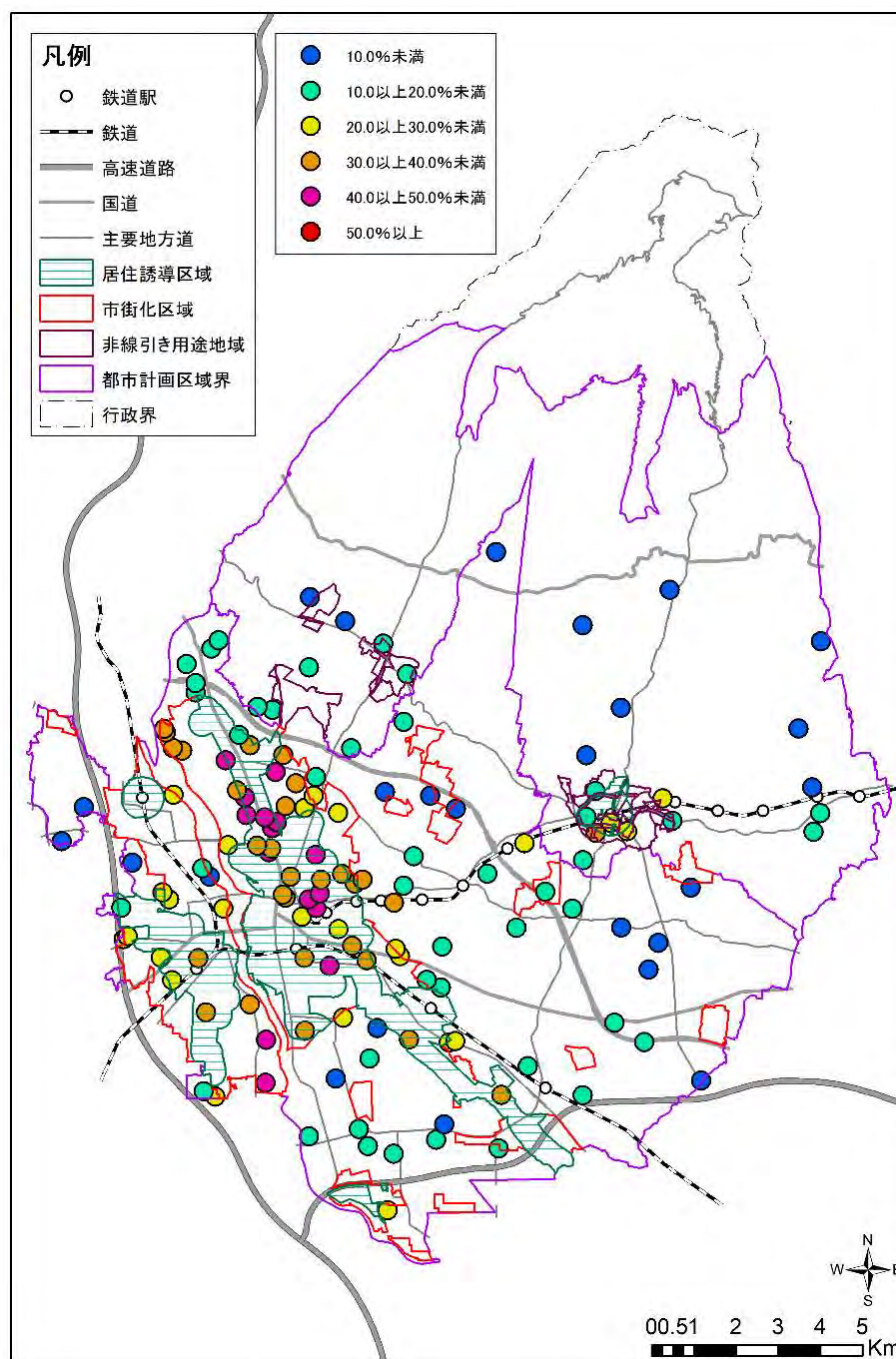


図 福祉施設の存在確率(2020 年)

資料:国土数値情報、前橋市 HP

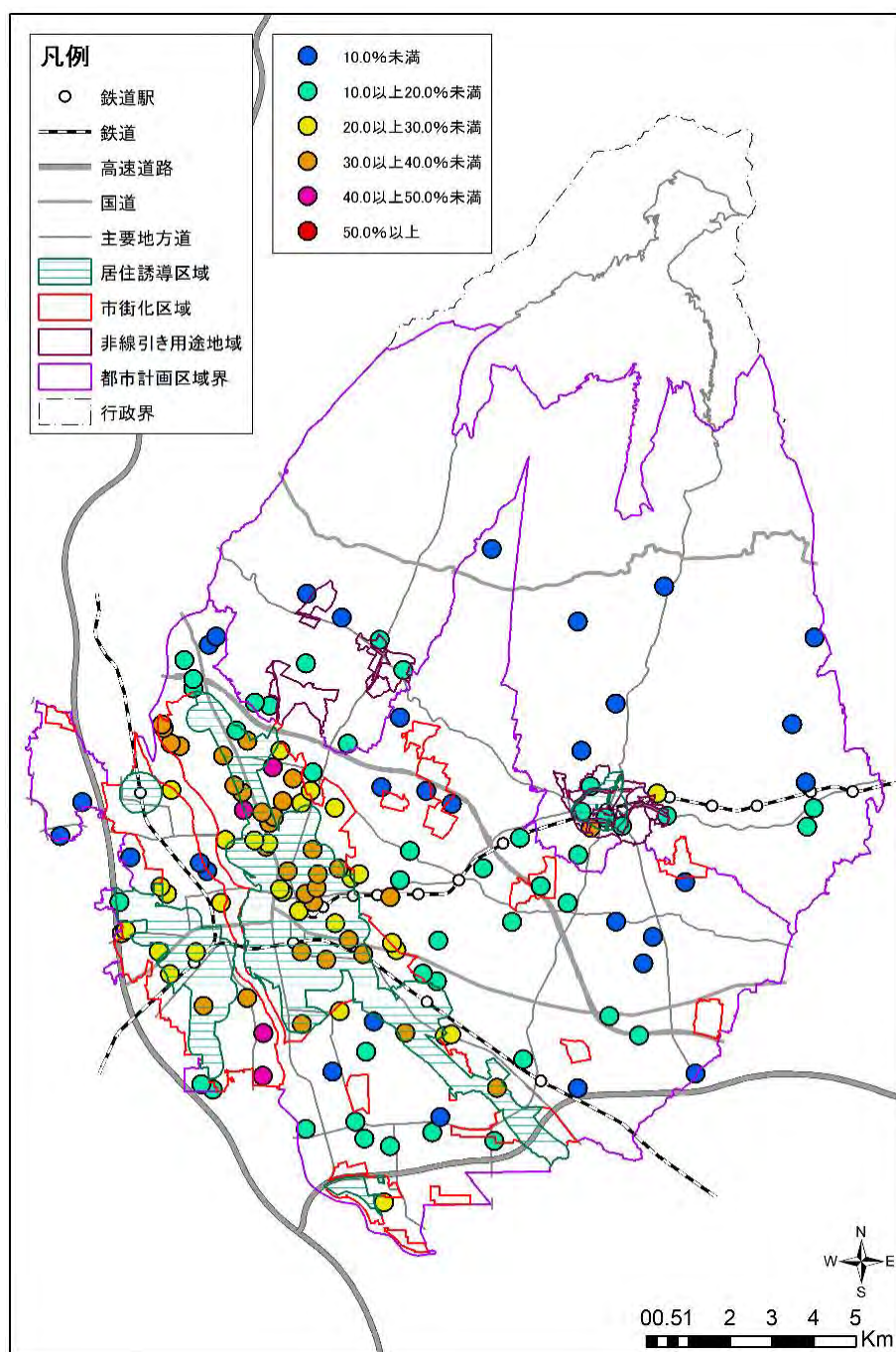


図 福祉施設の存在確率(2040 年)

資料:国土数値情報、前橋市 HP

13.3 商業施設

2020 年の商業施設の存在確率は、市街化区域で高く、90%以上が多い。

2020 年から 2040 年にかけて存在確率が低くなり、市街化区域内でも 90%以上のものが少なくなる。

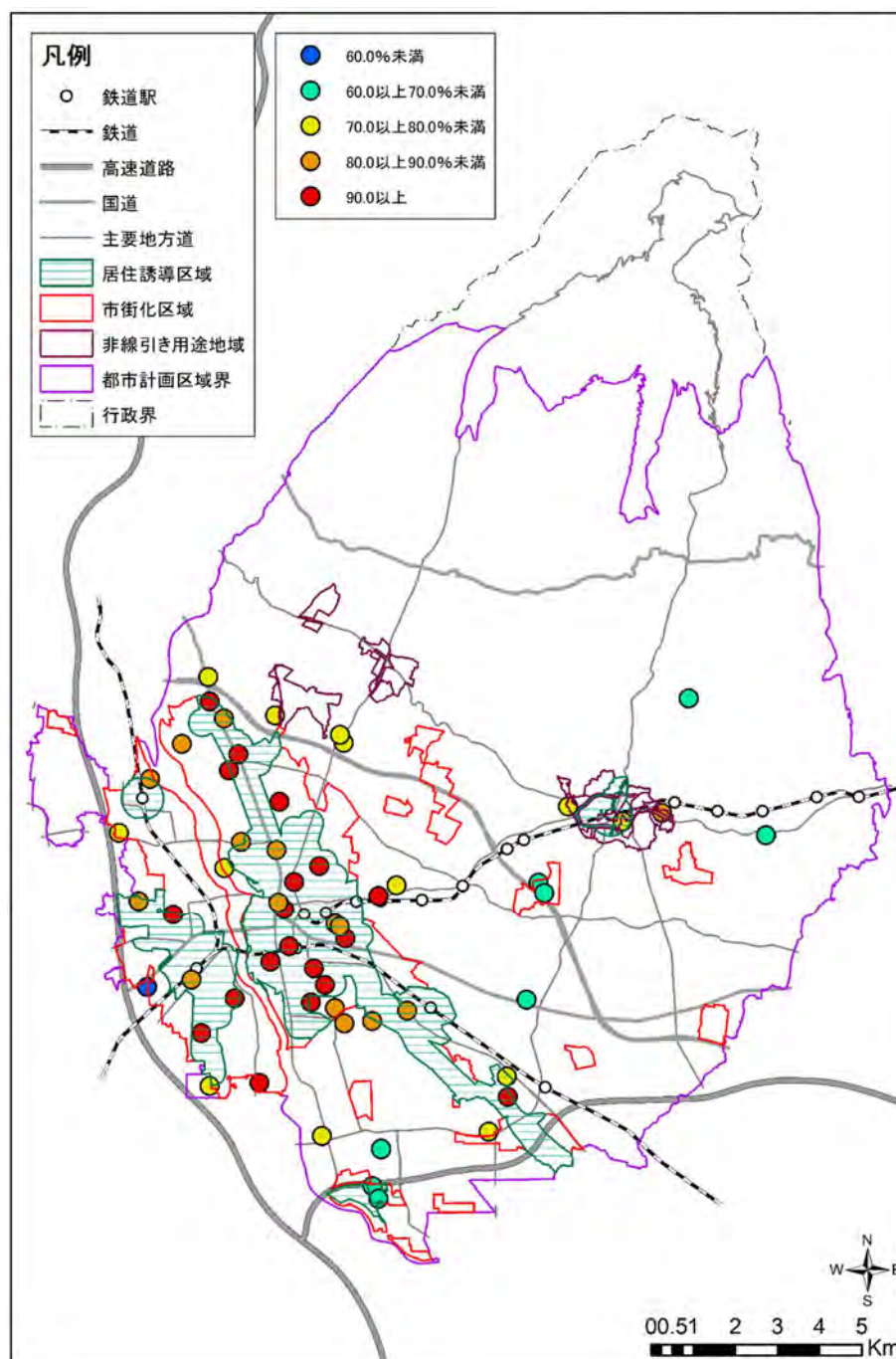


図 商業施設の存在確率(2020 年)

資料:前橋市立地適正化計画、マピオン、NAVITIME、Mapfun

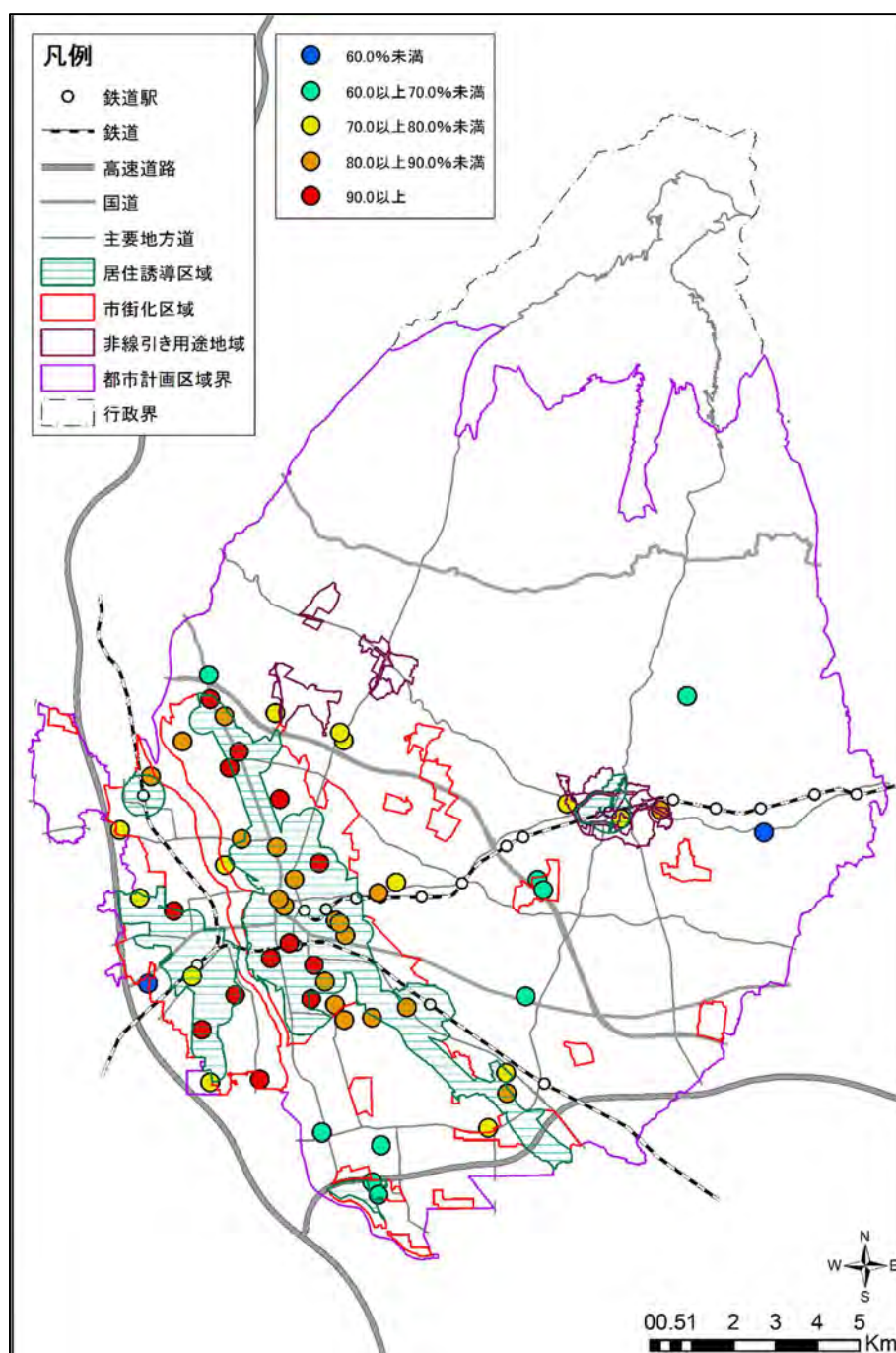


図 商業施設の存在確率(2040 年)

資料:前橋市立地適正化計画、マピオン、NAVITIME、Mapfun

13.4 移動実態(PT 調査分析)

13.5 通勤

市街化区域(居住誘導区域内)から居住誘導区域外、市街化調整区域、非線引き都市計画区域への通勤は少ない一方、市街化区域(居住誘導区域内)への通勤は全市的にある。

また、市街化調整区域から市街化調整区域への通勤、非線引き都市計画区域から非線引き都市計画区域への通勤は一定程度あり、市外への通勤も全市的にある。

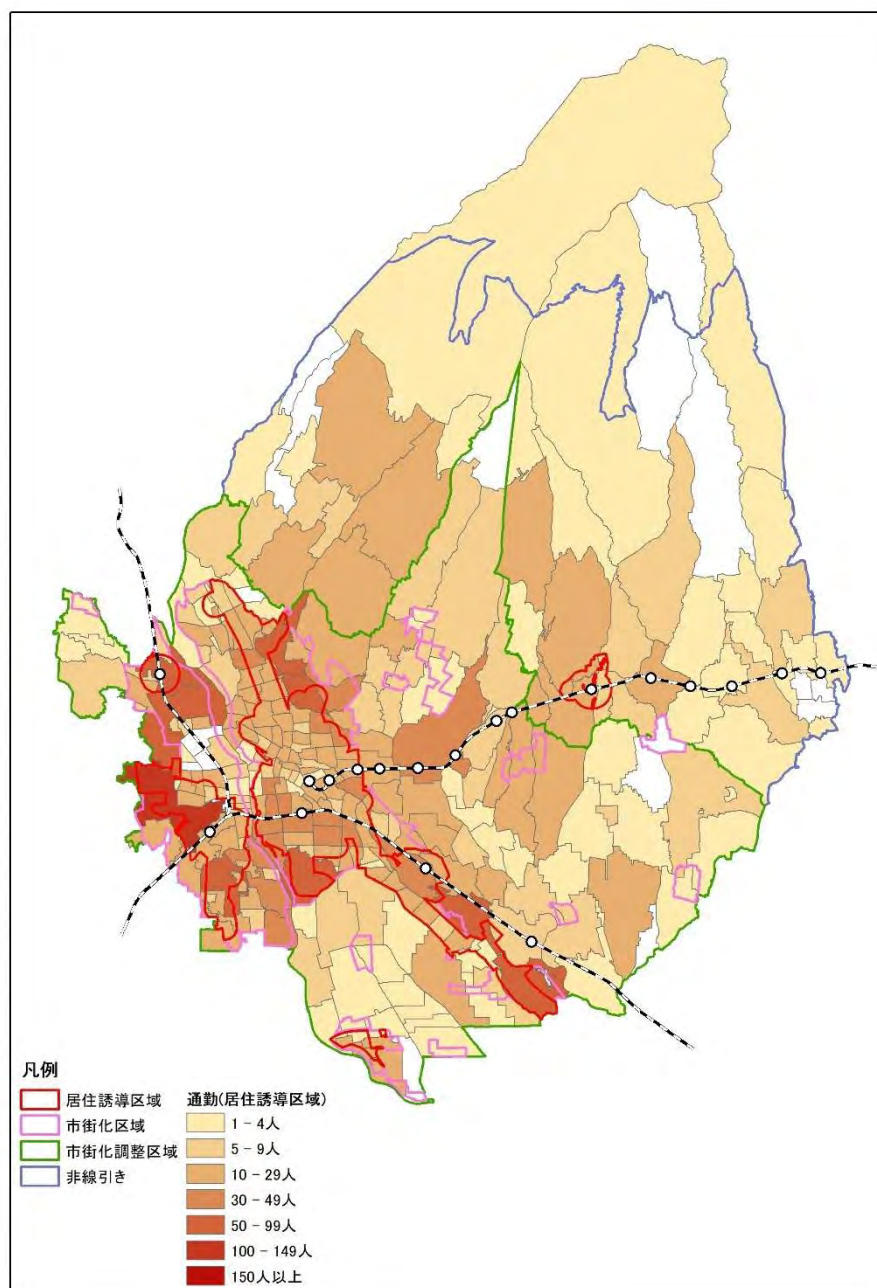


図 市街化区域(居住誘導区域内)への通勤人口

資料:H27・28 群馬県 PT 調査

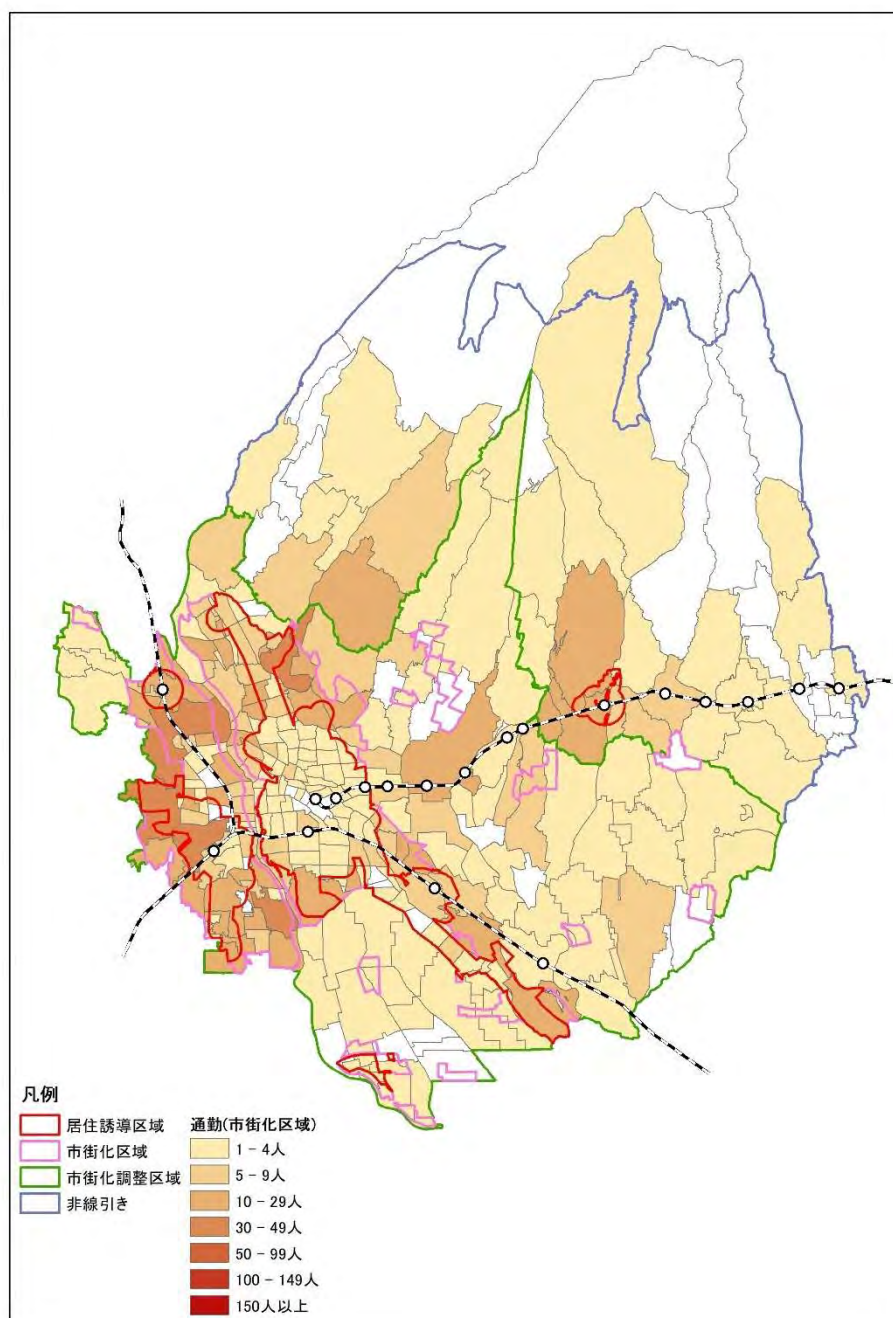


図 市街化区域(居住誘導区域外)への通勤人口

資料:H27・28 群馬県 PT 調査

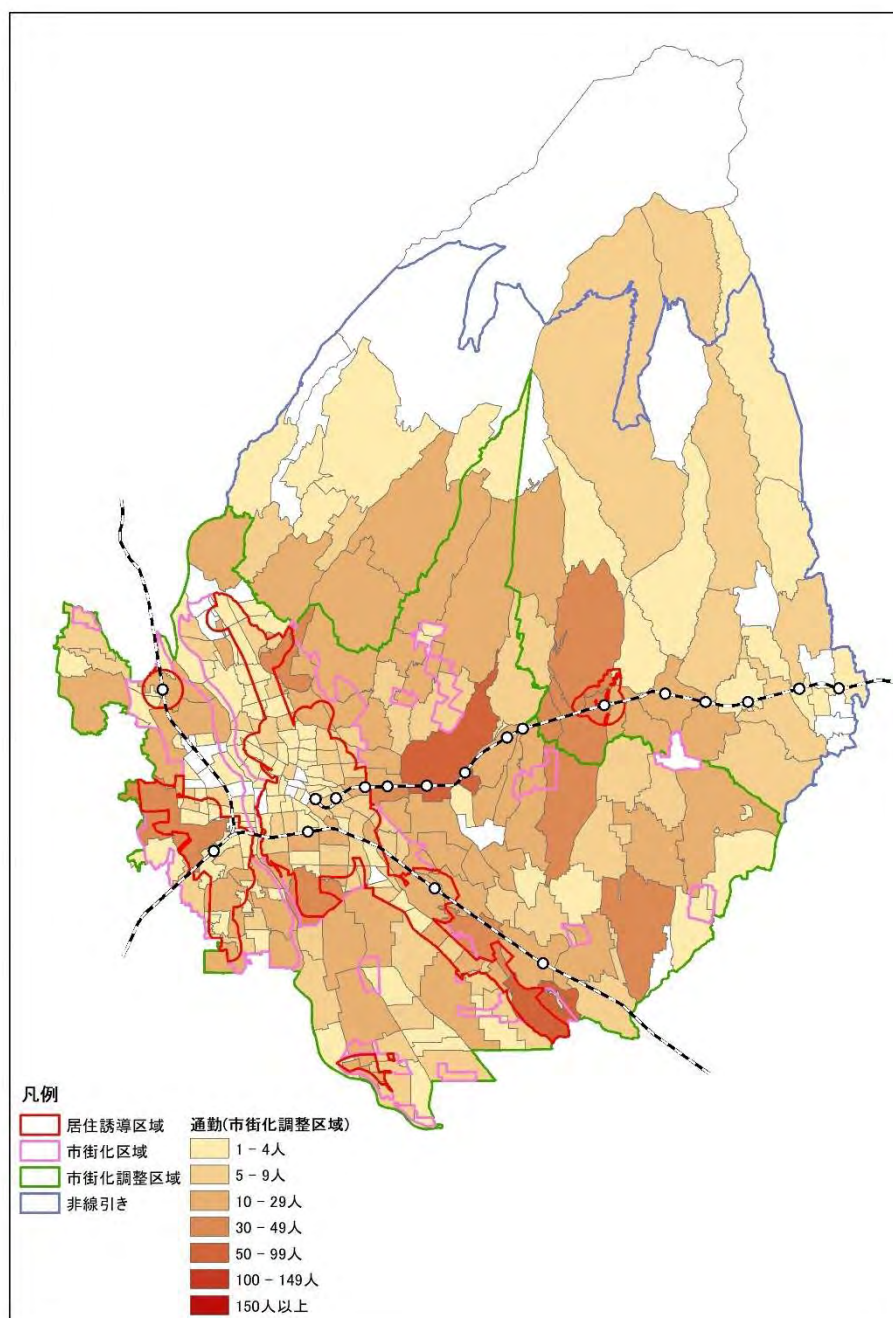


図 市街化調整区域への通勤人口

資料:H27・28 群馬県 PT 調査

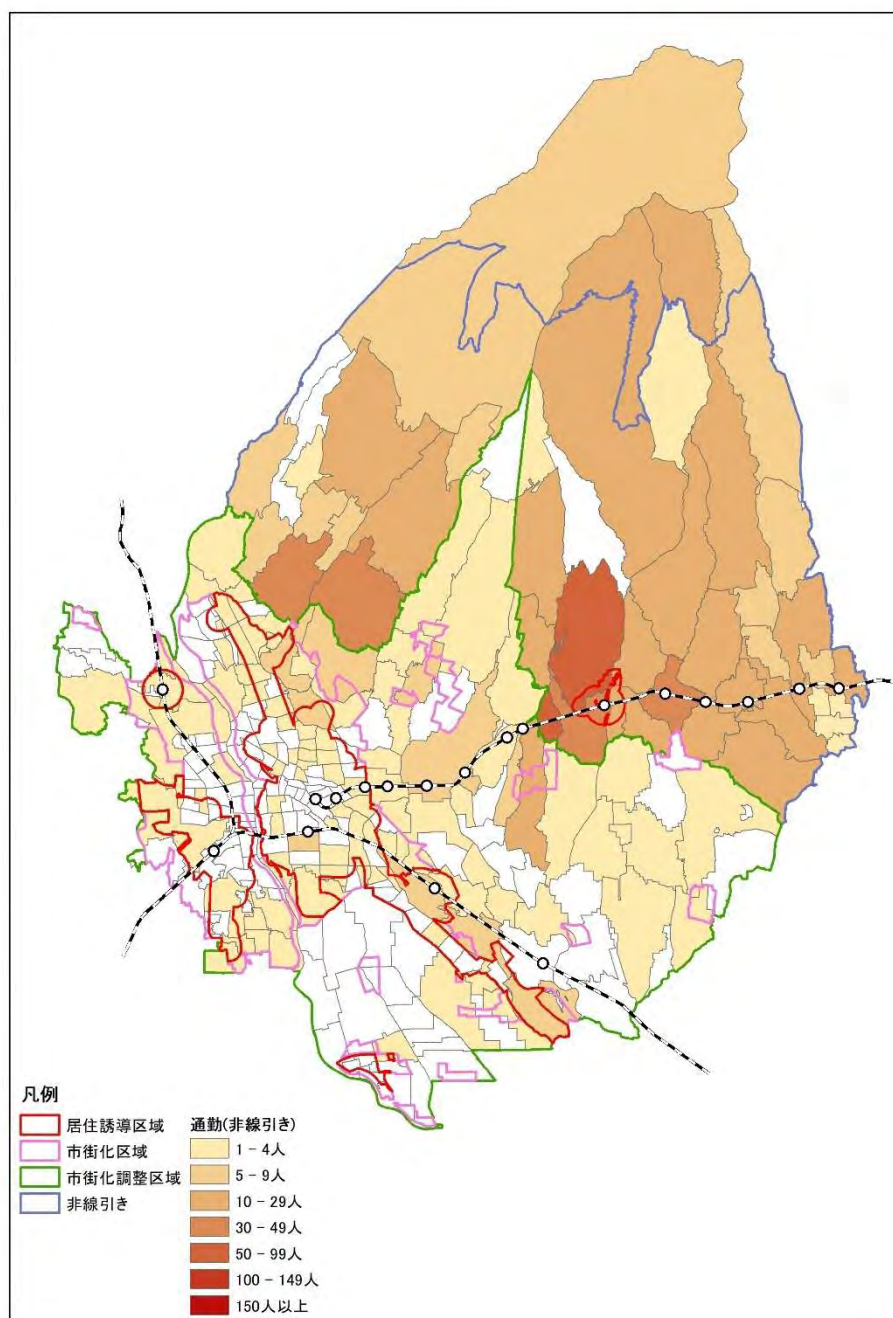


図 非線引き都市計画区域への通勤人口

資料:H27・28 群馬県 PT 調査

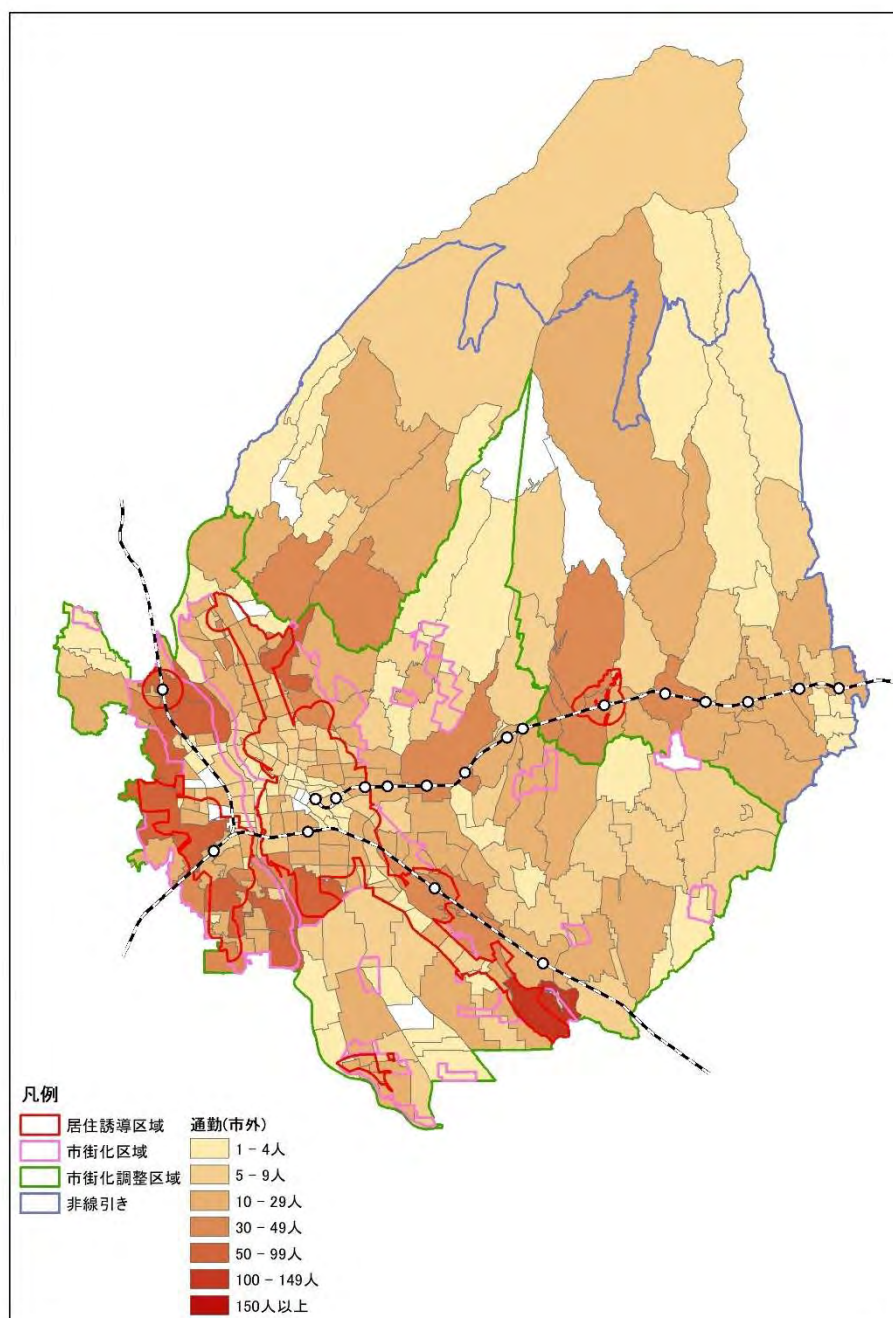


図 市外への通勤人口

資料:H27・28 群馬県 PT 調査

13.6 通学・通園

市街化区域(居住誘導区域内)から居住誘導区域外、非線引き都市計画区域への通学・通園は少ない。

一方、市街化区域(居住誘導区域内)への通学・通園は、市街化区域からが多くを占めているものの、一部市街化調整区域や非線引き都市計画区域からも存在あり、特に上毛鉄道上毛線沿線はその数が多くなっている。

非線引き都市計画区域への通学・通園はほとんどが非線引き都市計画区域からとなっている。

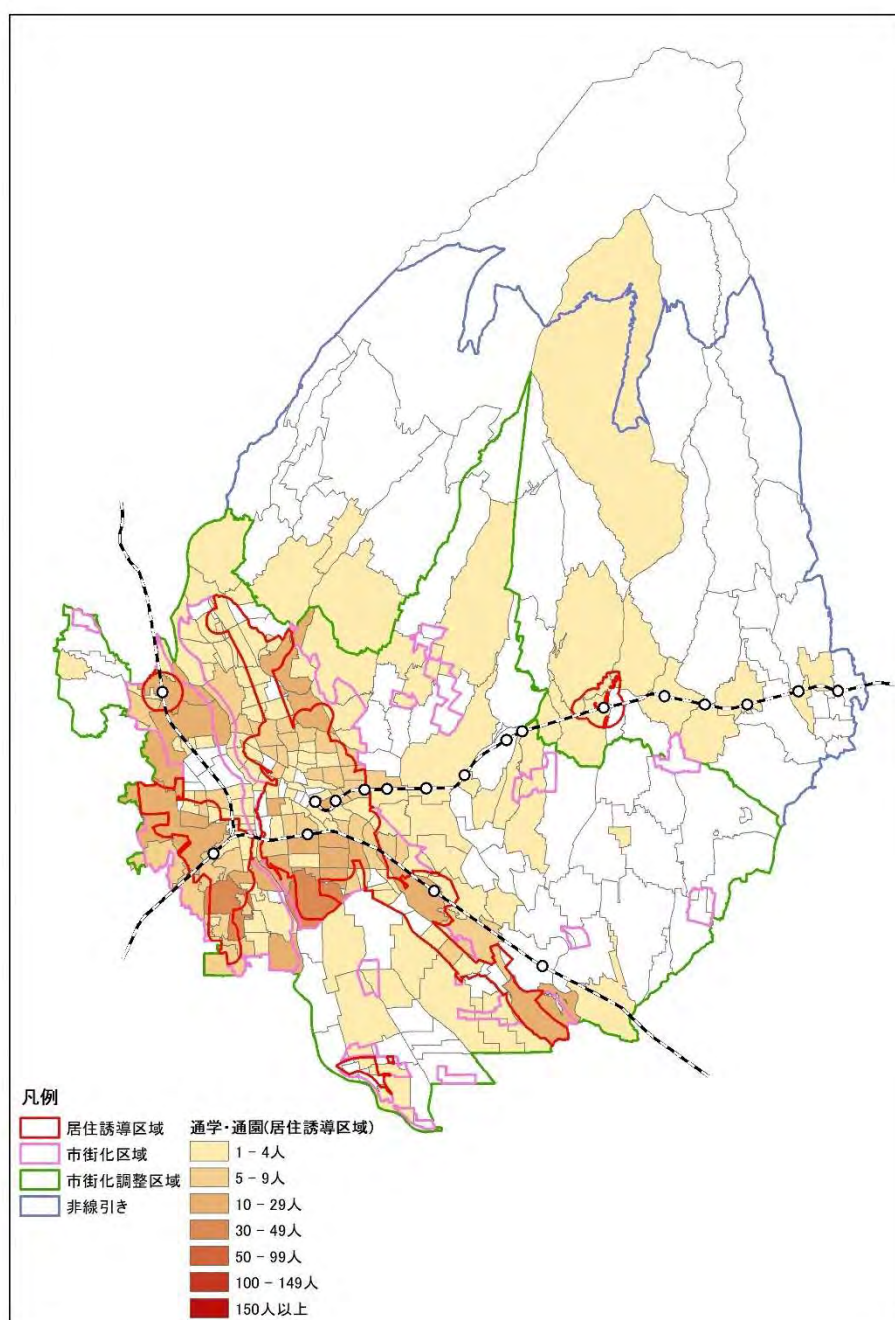


図 市街化区域(居住誘導区域内)への通学・通園人口

資料:H27・28 群馬県 PT 調査

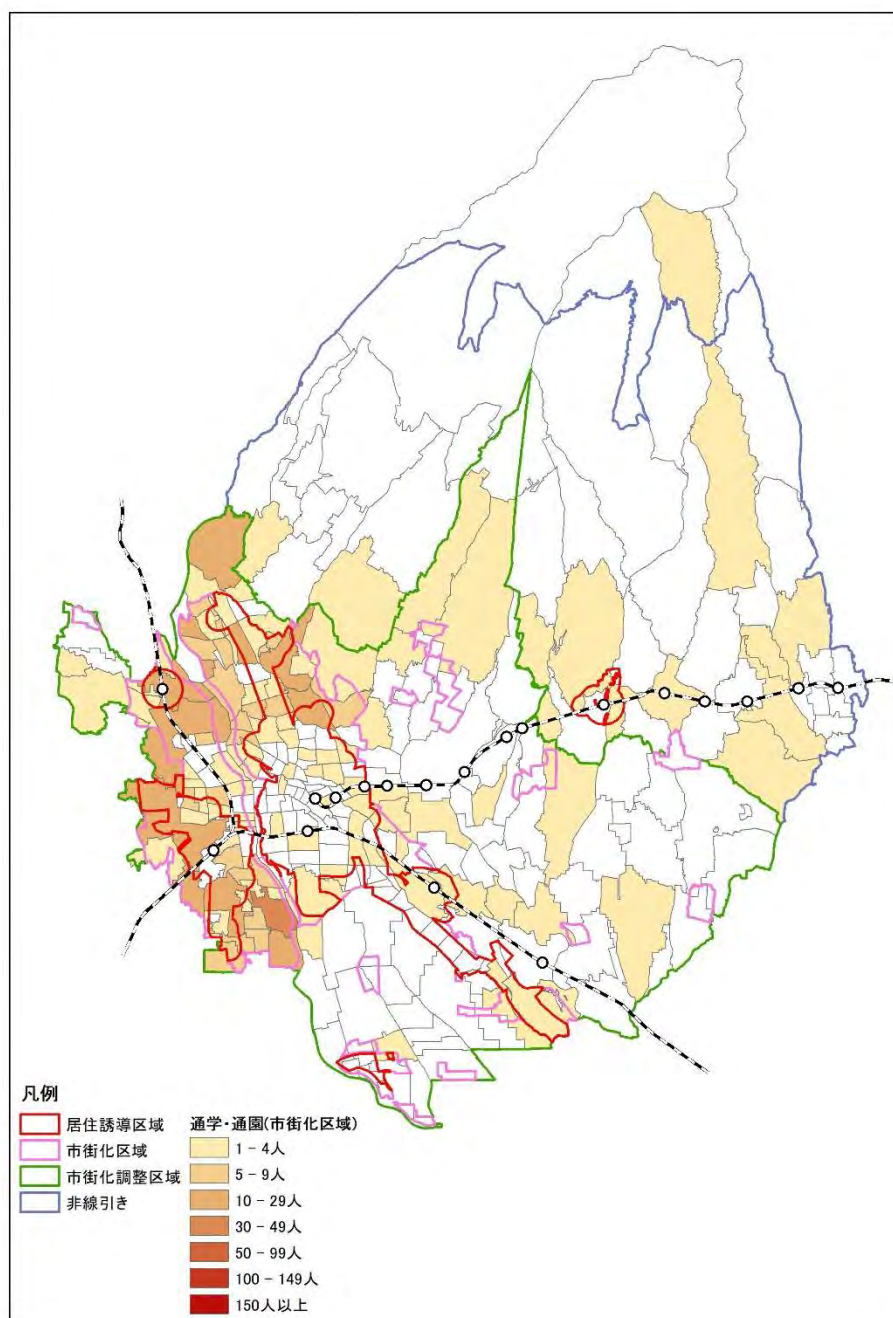


図 市街化区域(居住誘導区域外)への通学・通園人口

資料:H27・28 群馬県 PT 調査

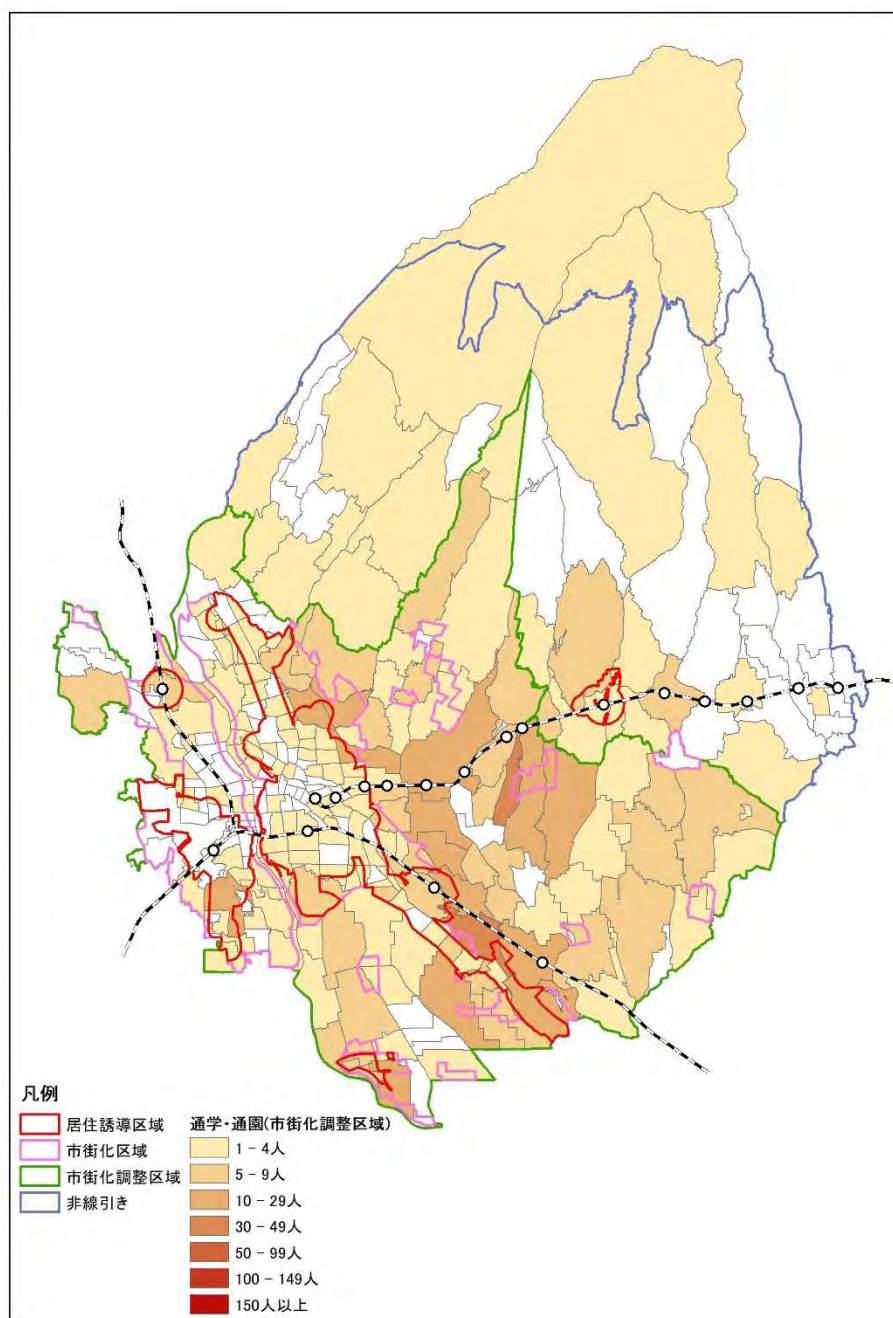


図 市街化調整区域への通学・通園人口

資料:H27・28 群馬県 PT 調査

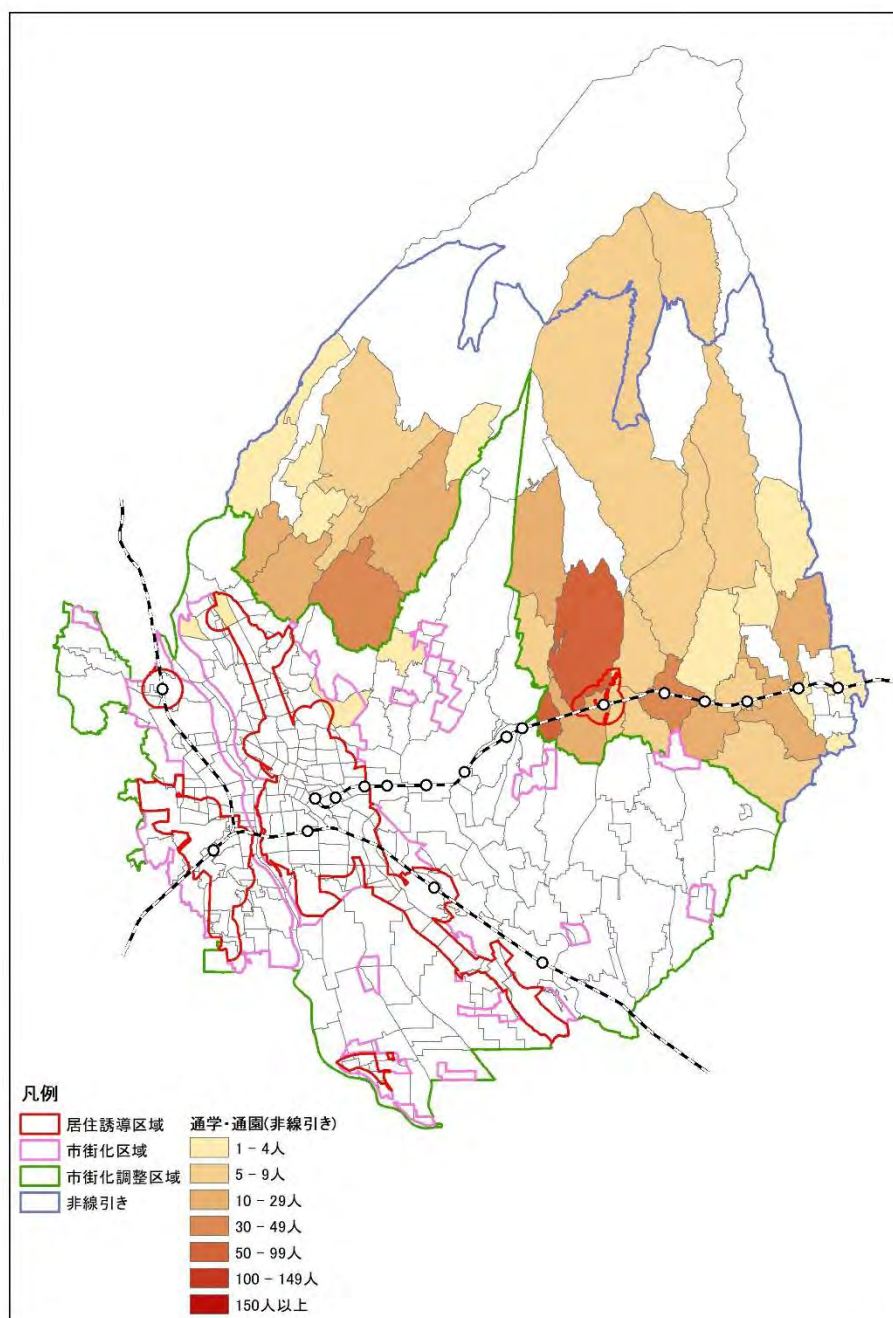


図 非線引き都市計画区域への通学・通園人口

資料: H27・28 群馬県 PT 調査

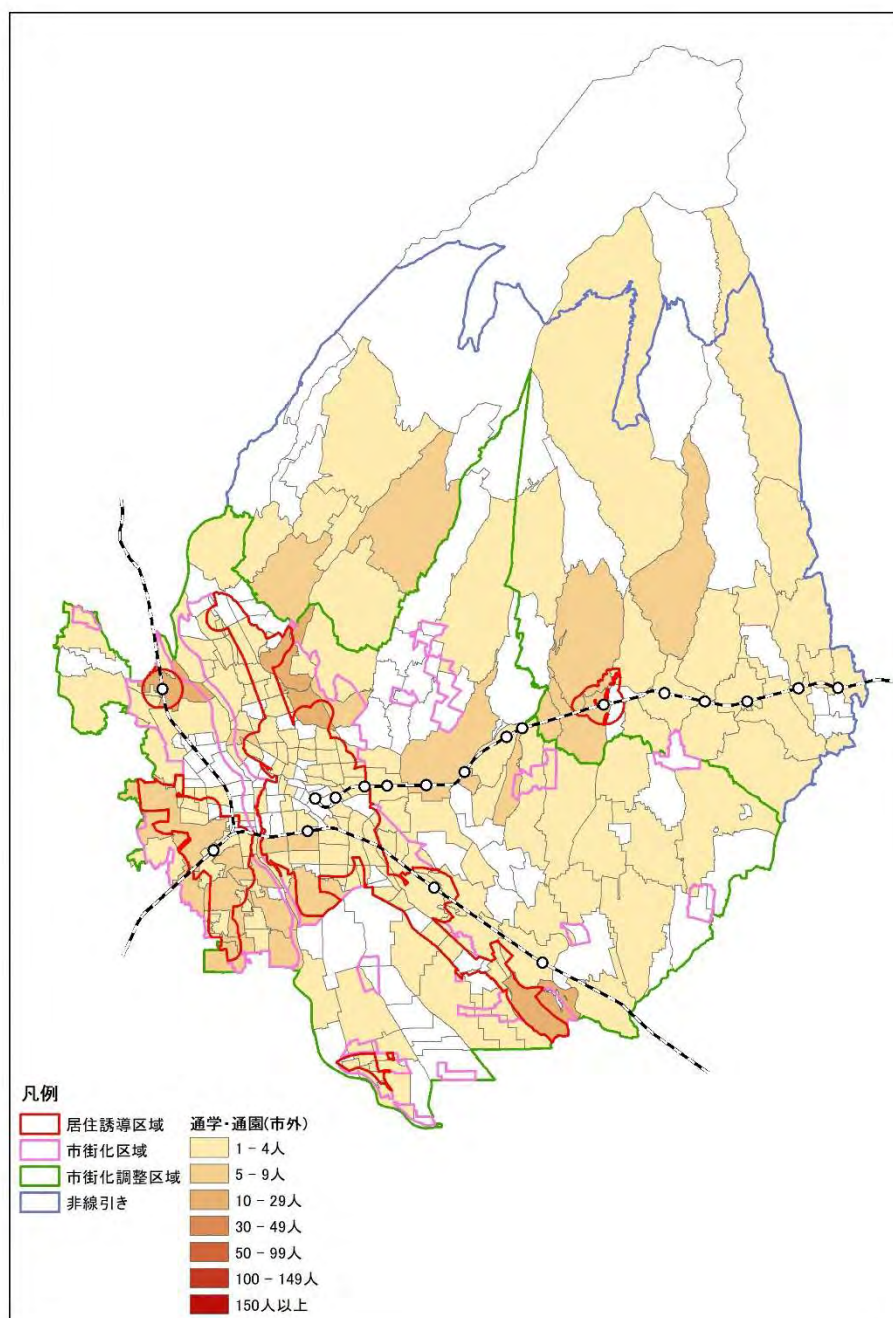


図 市外への通学・通園人口

資料:H27・28 群馬県 PT 調査

13.7 日常的な買物

基本的には、全市的にその対象エリア内での利用が多い。

一部エリアでは、市街化区域から市街化調整区域への買物、市街化区域から市外への買物が多くなっている。

日常的な買物の交通手段は、居住誘導区域内では徒歩・自転車の割合が一定数あるものの、多くは自動車・バイクとなっている。

移動時間は、市街化区域や市南部の市街化調整区域では短いものの、市東部の市街化調整区域や非線引き区域では長くなっている。

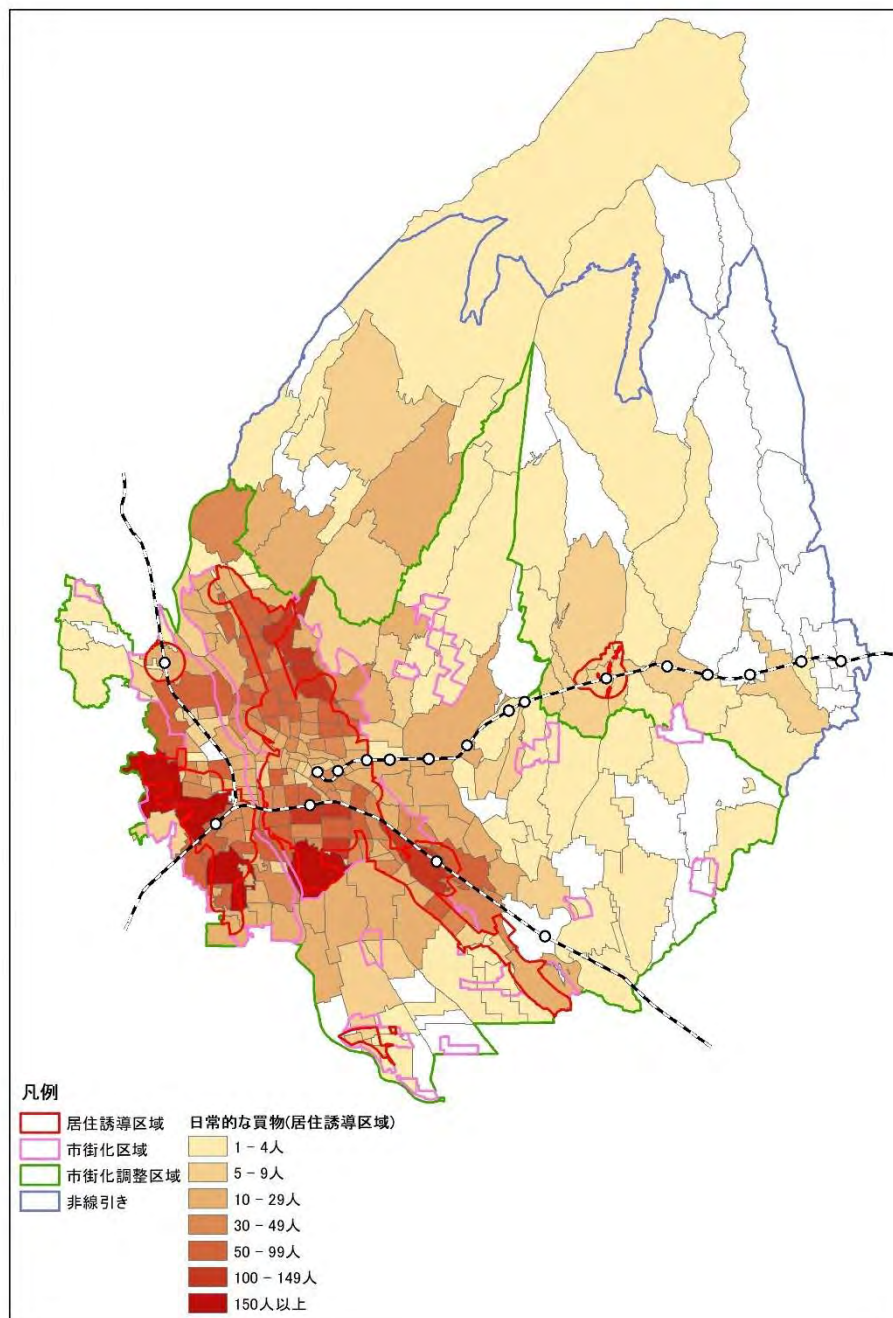


図 市街化区域(居住誘導区域内)への日常的な買物人口

資料:H27・28 群馬県 PT 調査

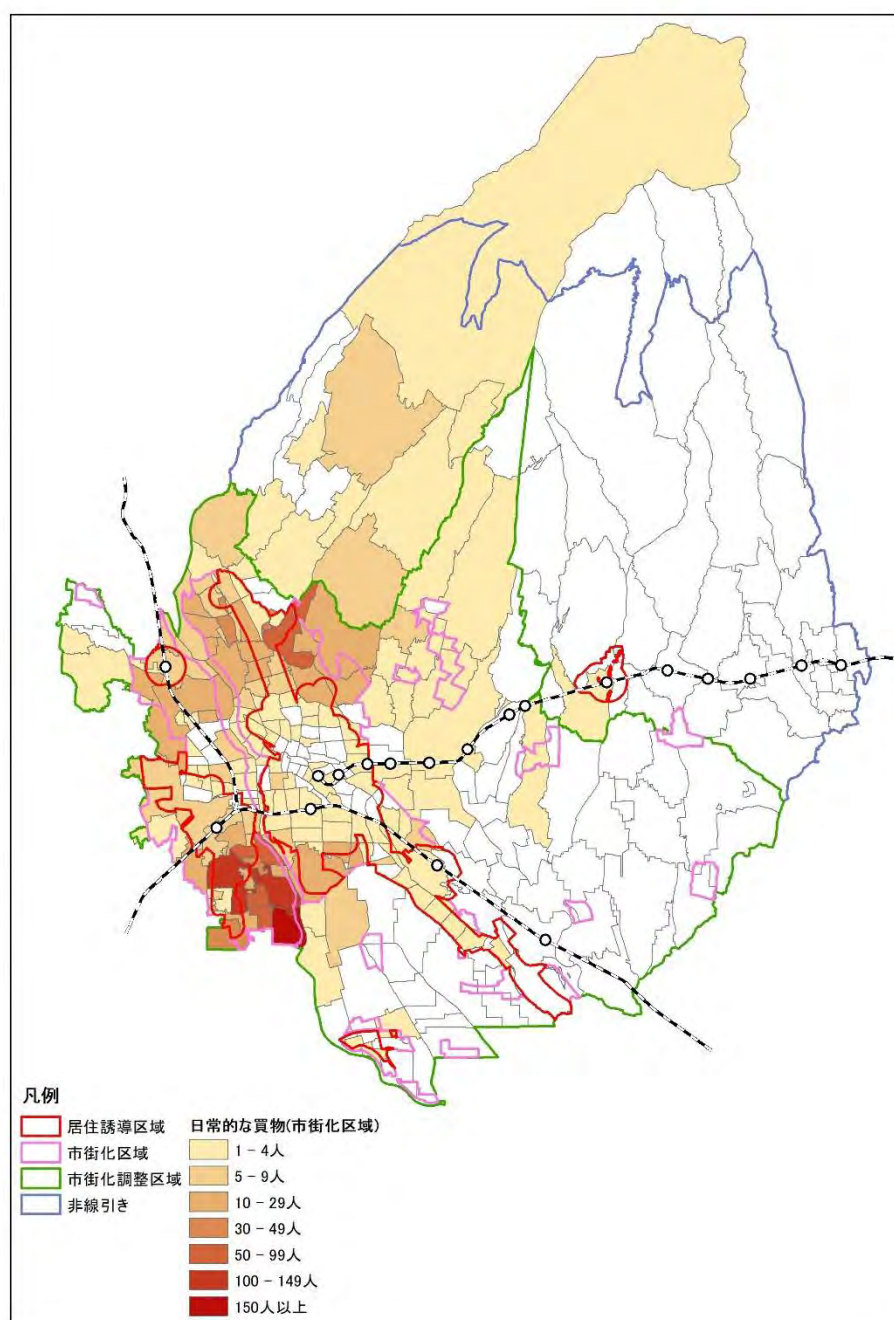


図 市街化区域(居住誘導区域外)への日常的な買物人口

資料:H27・28 群馬県 PT 調査

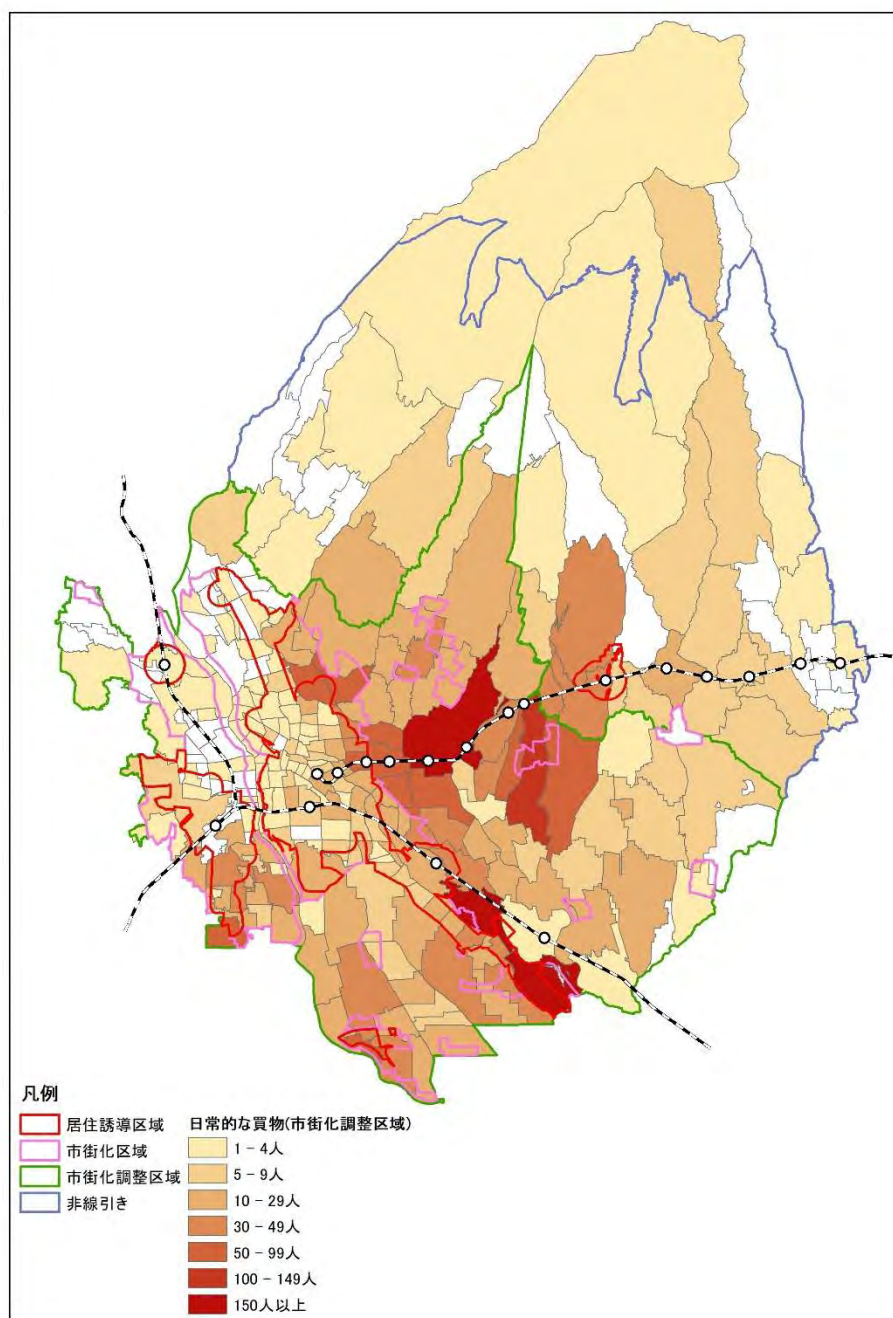


図 市街化調整区域への日常的な買物人口

資料: H27・28 群馬県 PT 調査

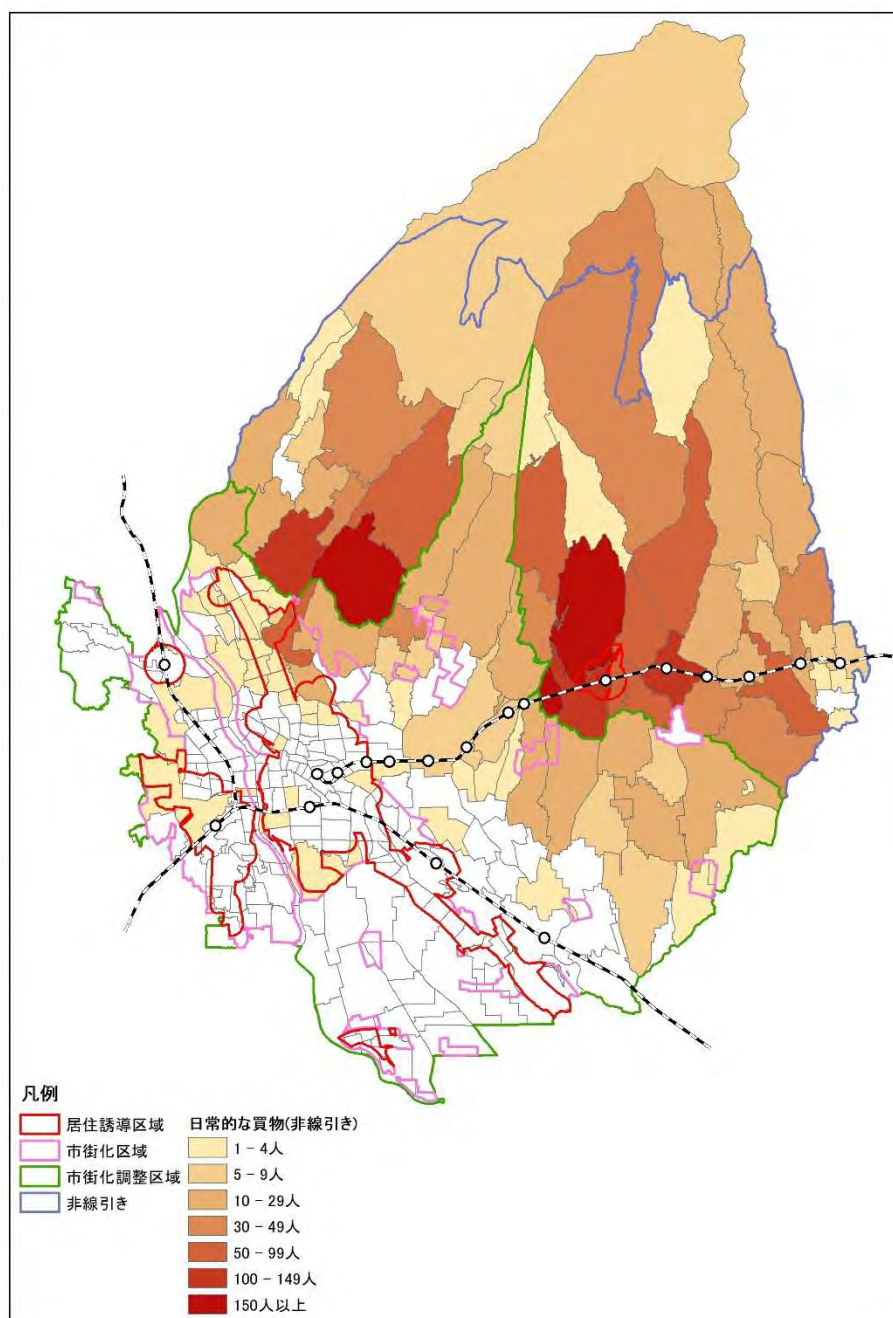


図 非線引き都市計画区域への日常的な買物人口

資料:H27・28 群馬県 PT 調査

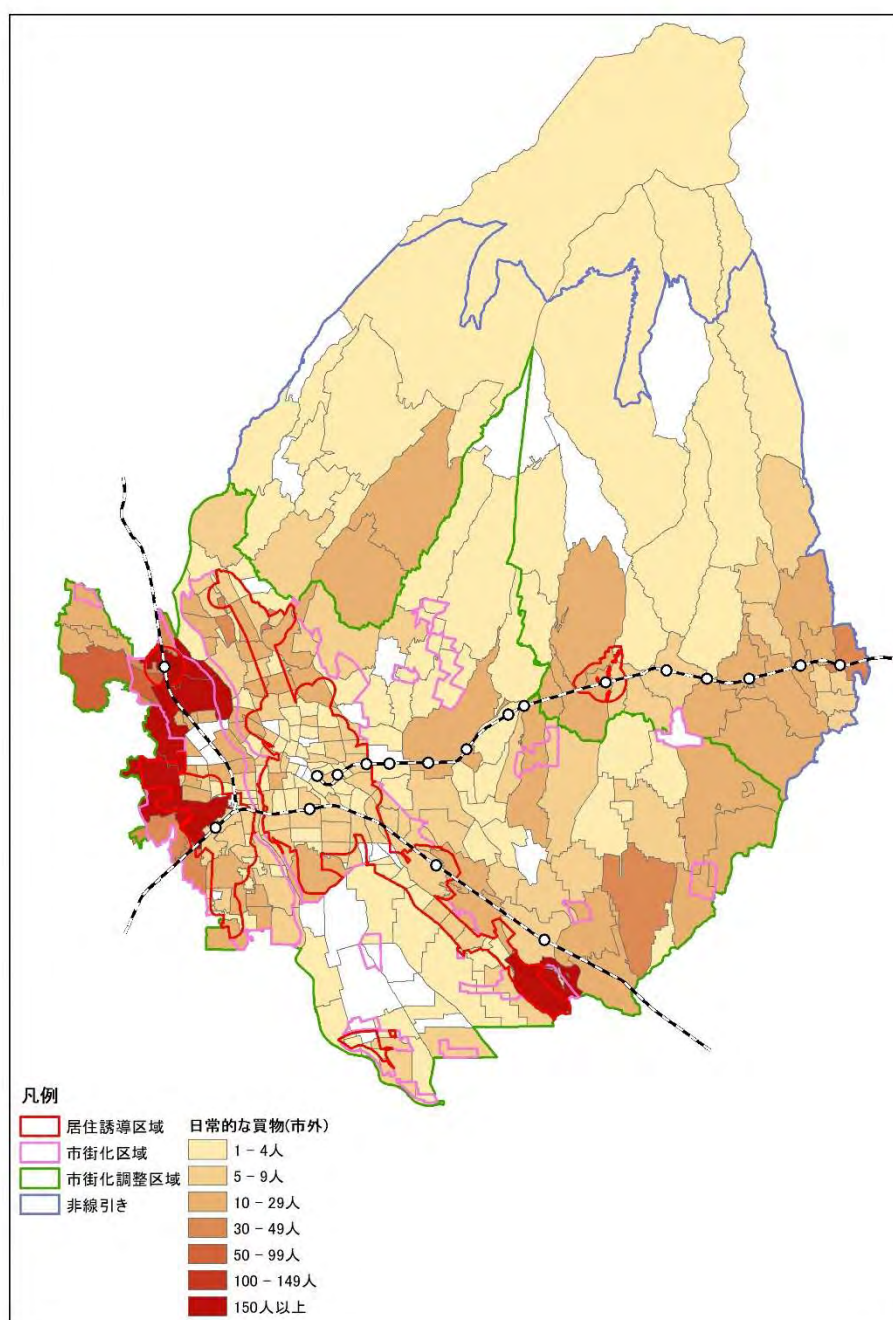


図 市外への日常的な買物人口

資料:H27・28 群馬県 PT 調査

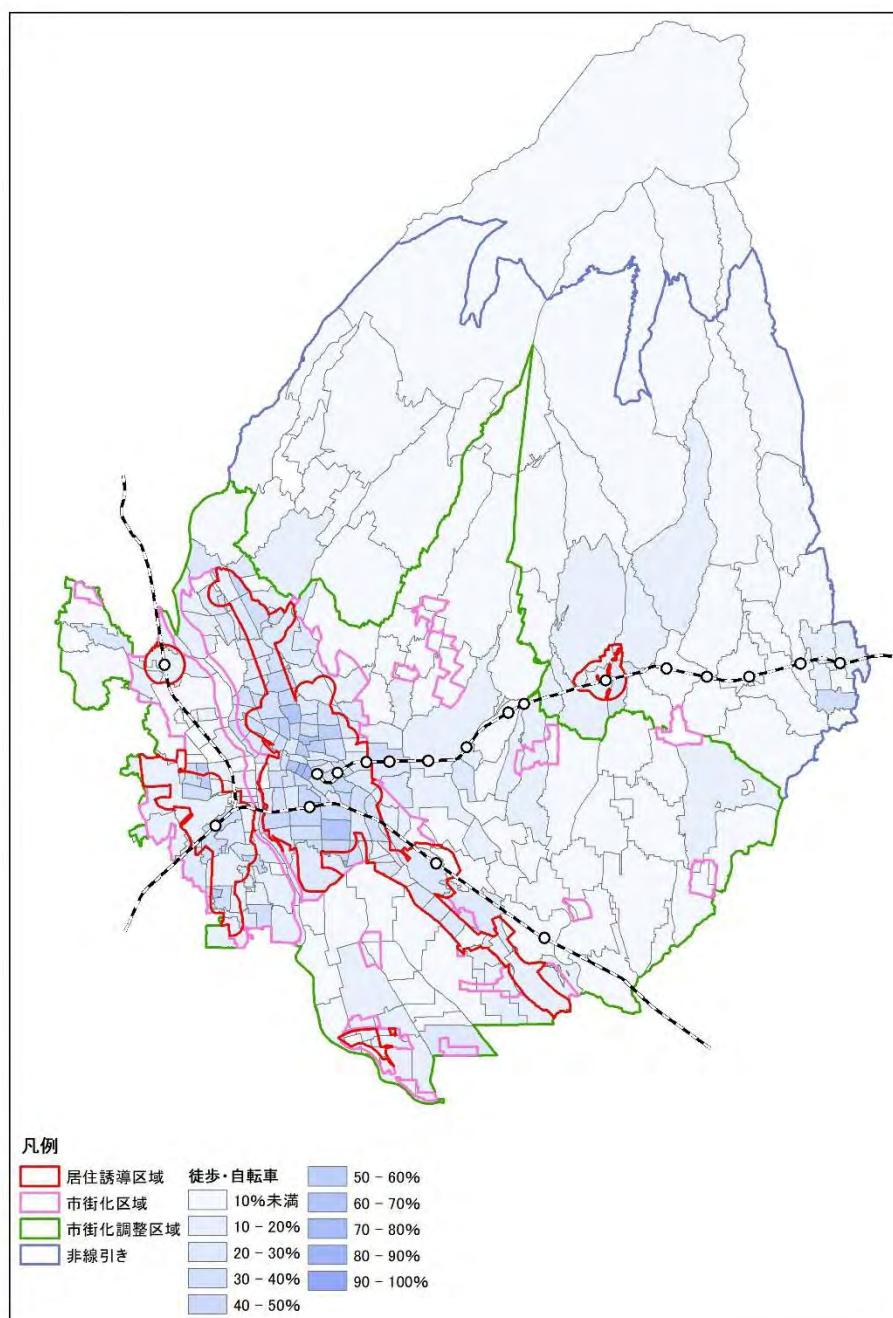


図 日常的な買物における交通手段割合(徒歩・自転車)

資料:H27・28 群馬県 PT 調査

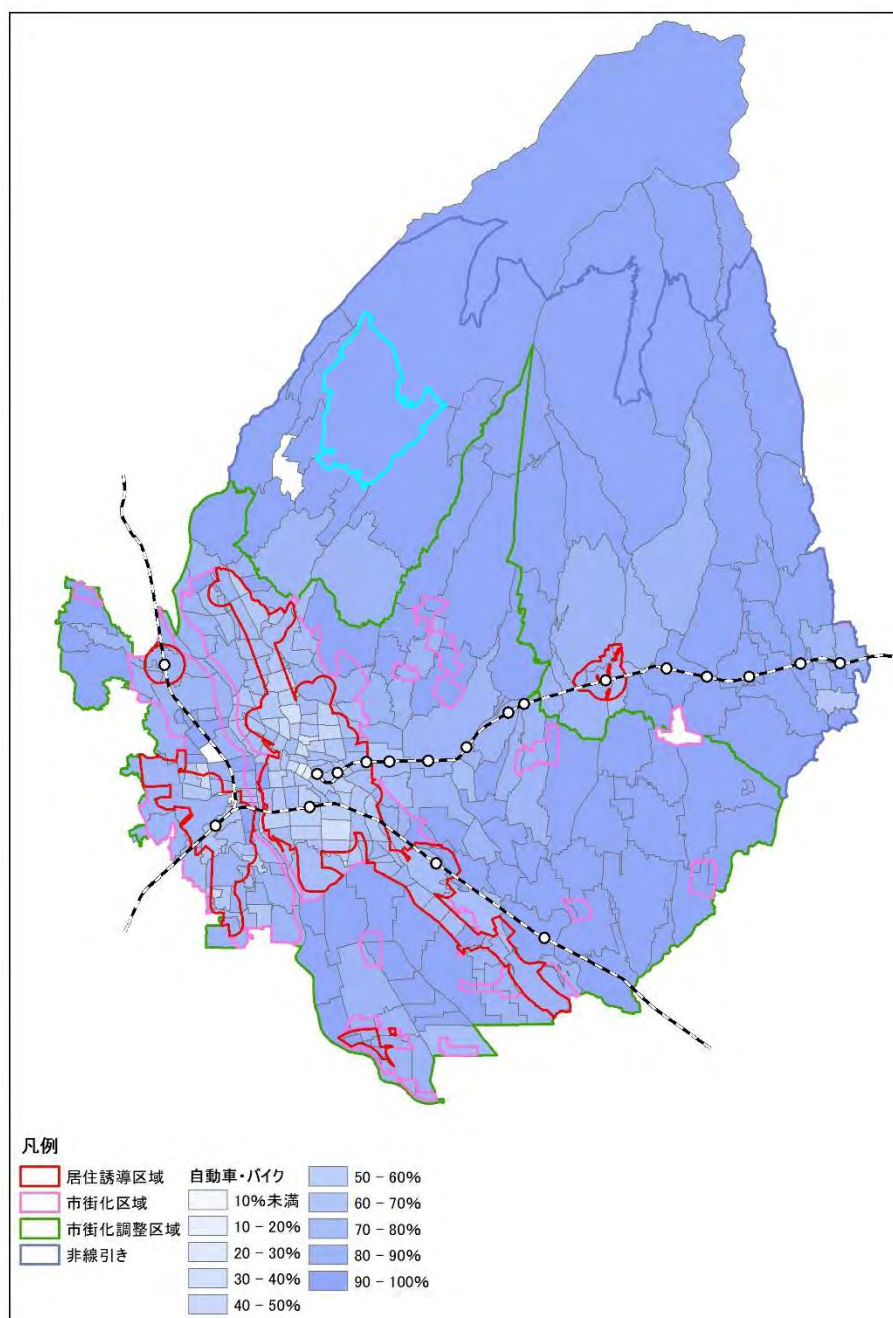


図 日常的な買物における交通手段割合(自動車・バイク)

資料:H27・28 群馬県 PT 調査

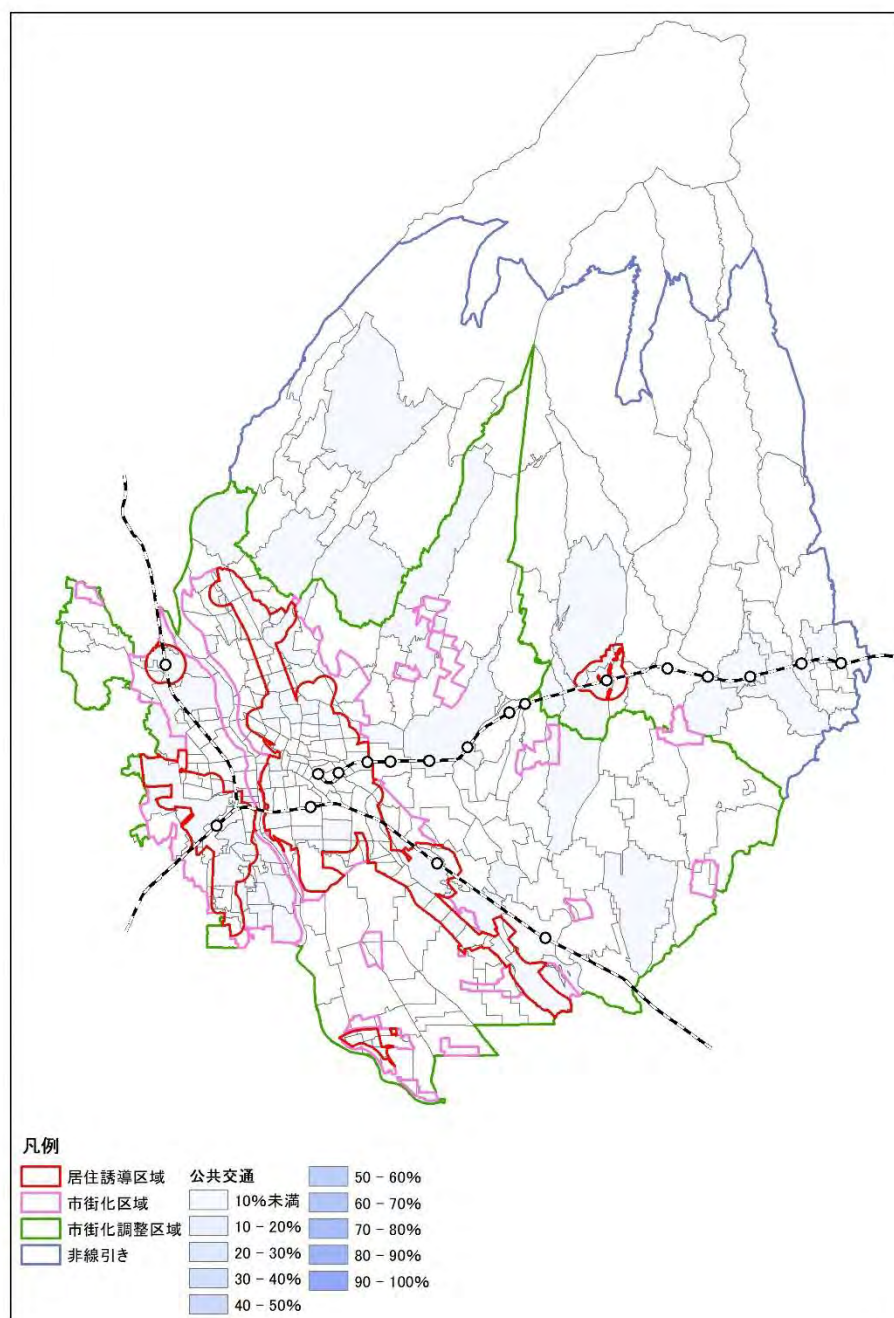


図 日常的な買物における交通手段割合(公共交通)

資料:H27・28 群馬県 PT 調査

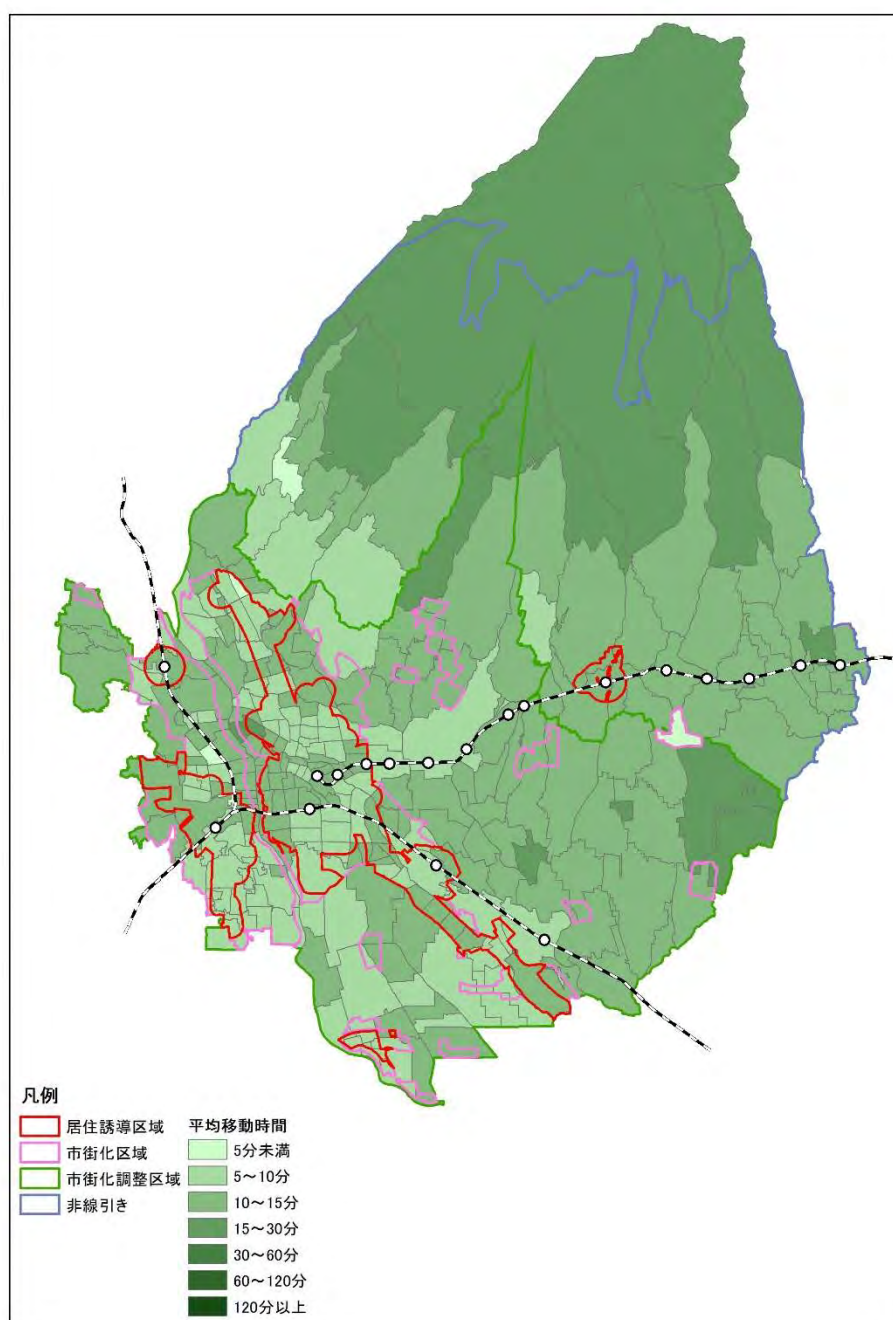


図 日常的な買物における平均移動時間

資料:H27・28 群馬県 PT 調査

13.8 送迎

居住誘導区域内への送迎は、全市的に一定数あり、特に居住誘導区域内縁辺部で多くなっている。居住誘導区域外への送迎は、送迎頻度は、居住誘導区域縁辺部や非線引き都市計画区域の東側で高い。

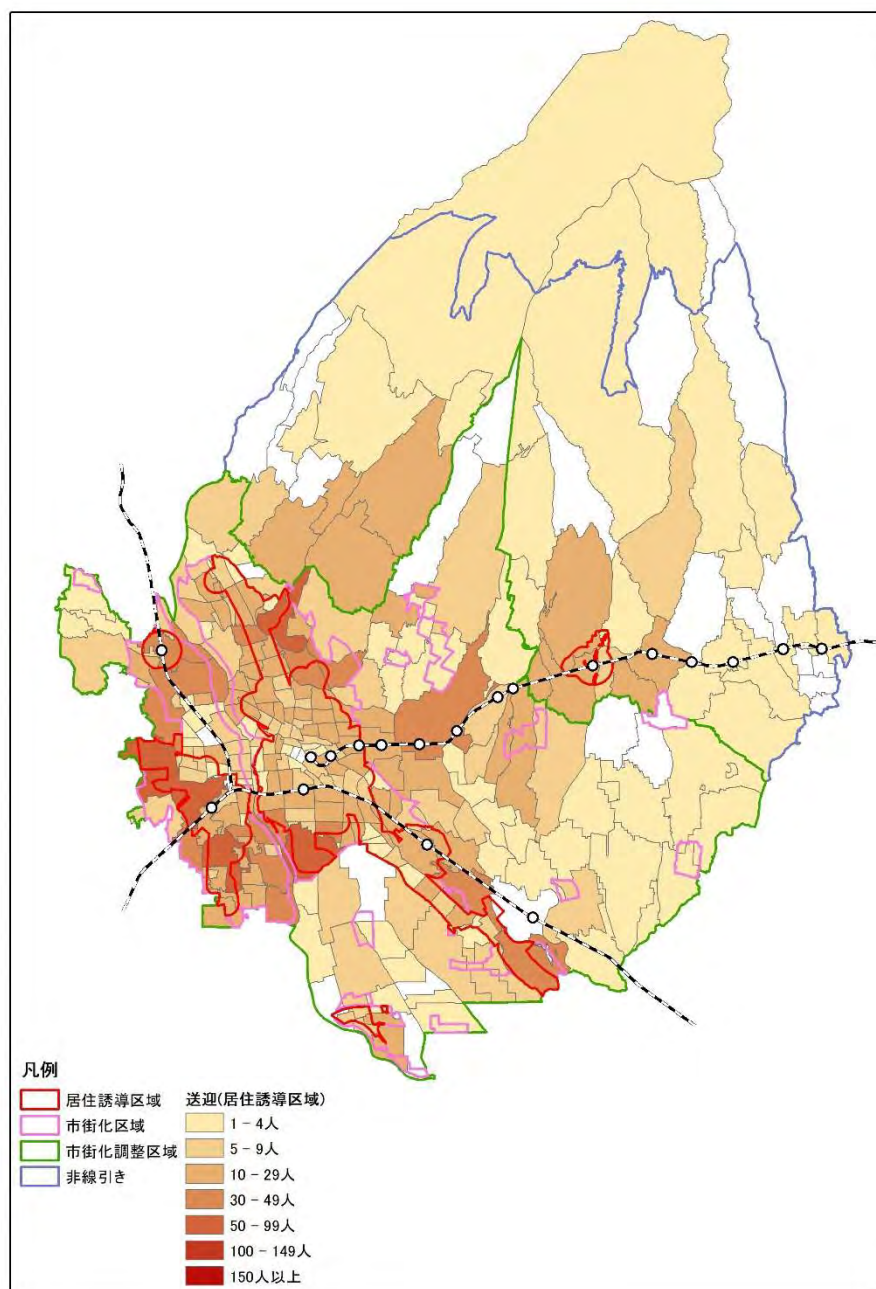


図 市街化区域(居住誘導区域内)への送迎人口

資料:H27・28 群馬県 PT 調査

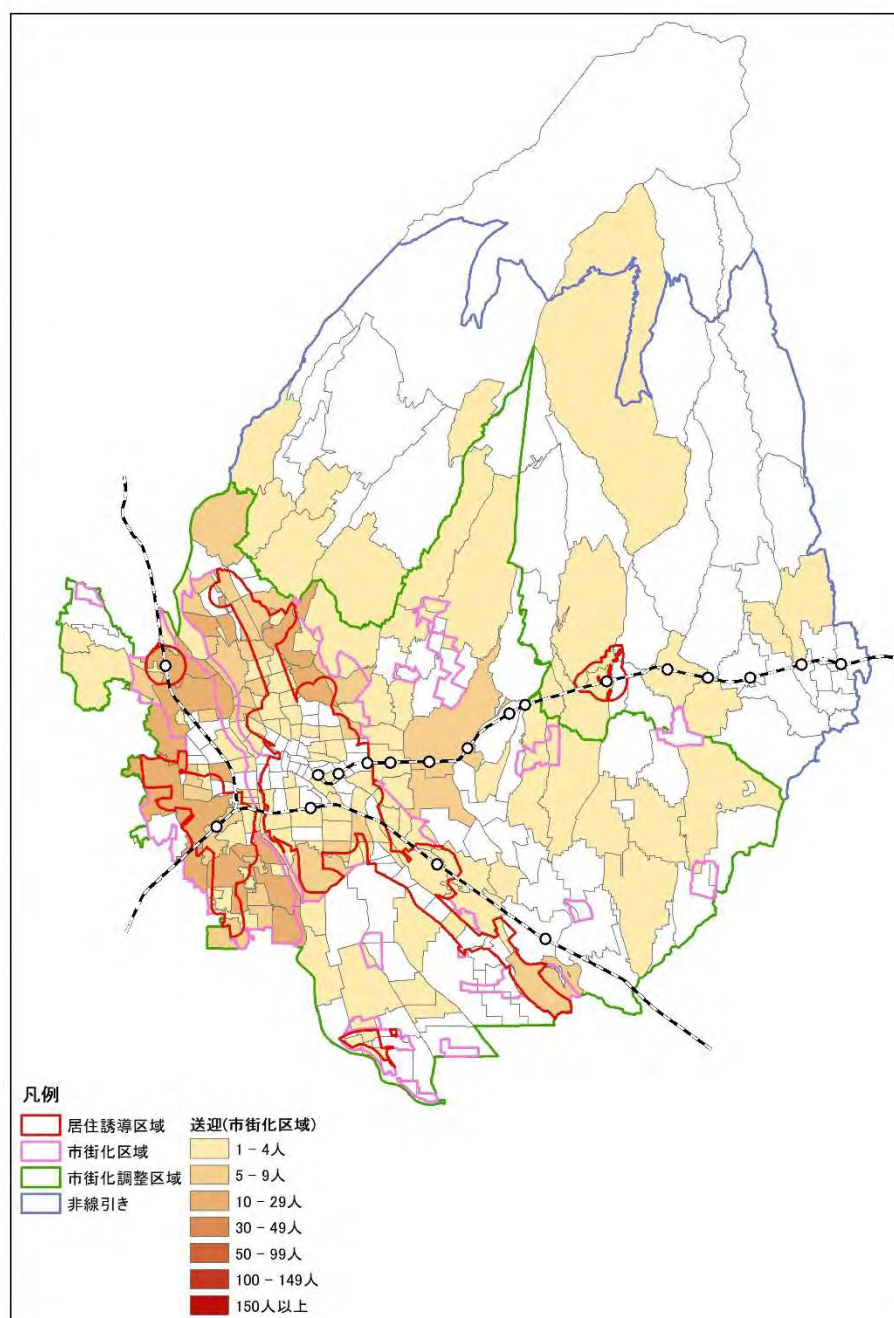


図 市街化区域(居住誘導区域外)への送迎人口

資料:H27・28 群馬県 PT 調査

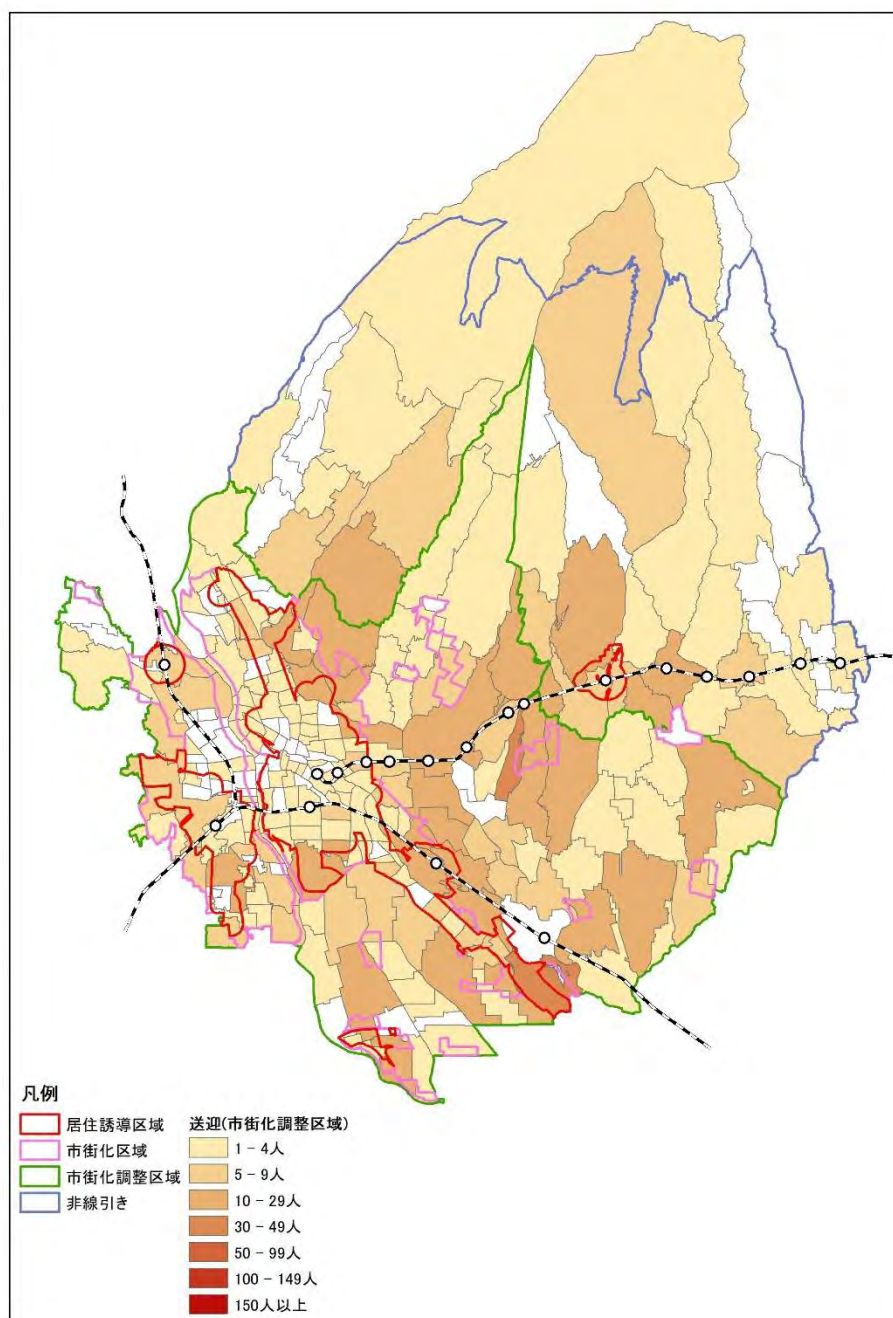


図 市街化調整区域への送迎人口

資料:H27・28 群馬県 PT 調査

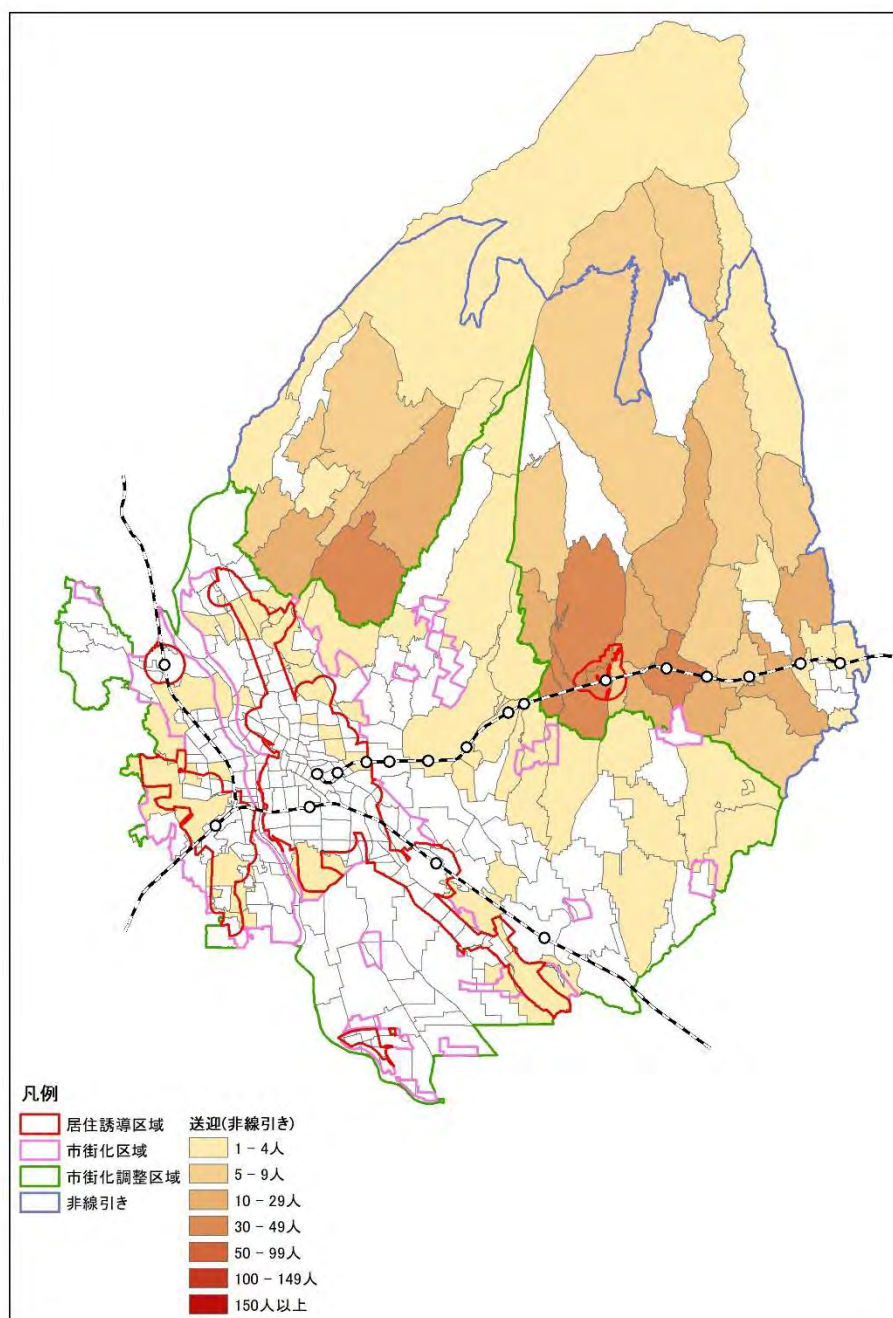


図 非線引き都市計画区域への送迎人口

資料:H27・28 群馬県 PT 調査

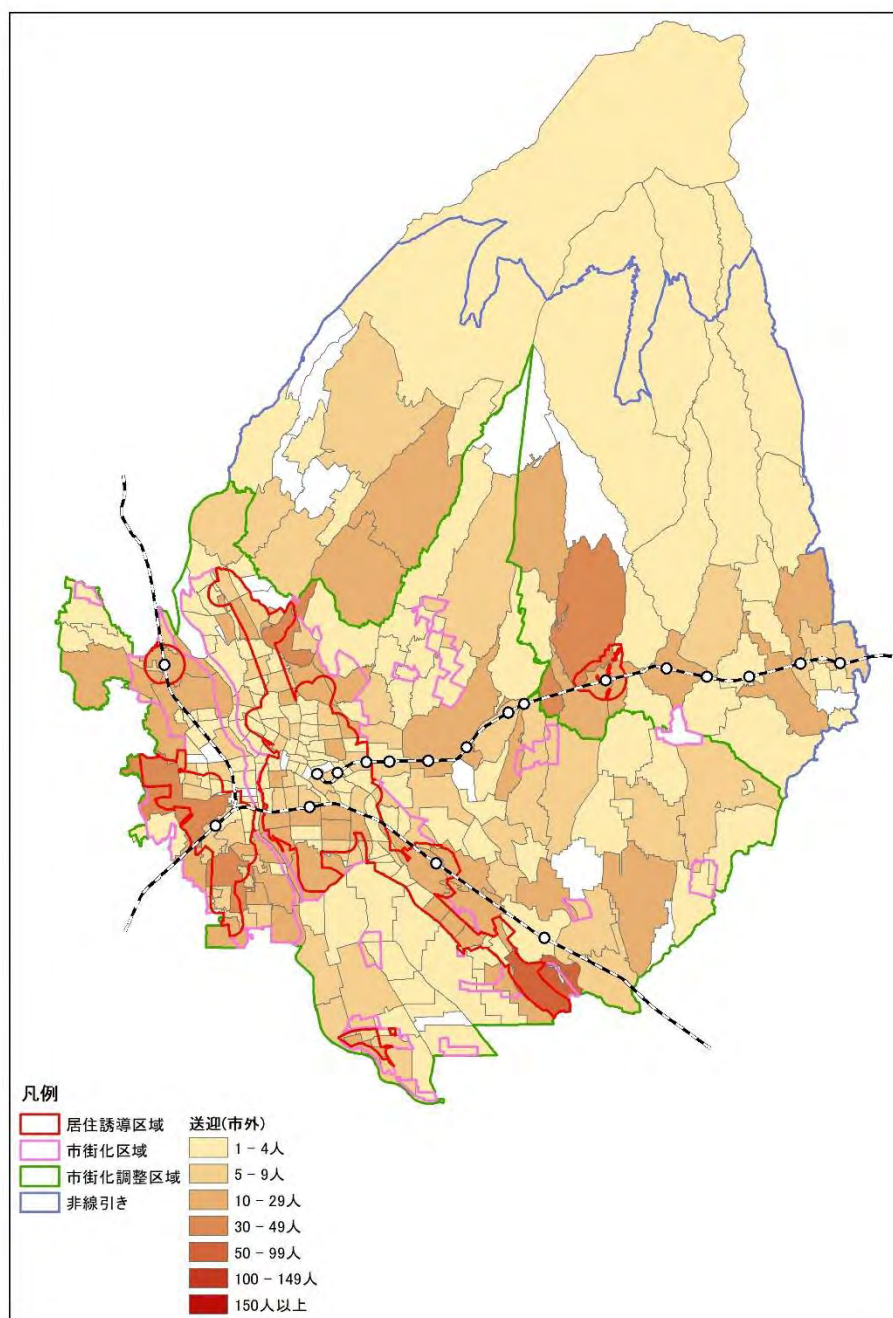


図 市外への送迎人口

資料:H27・28 群馬県 PT 調査

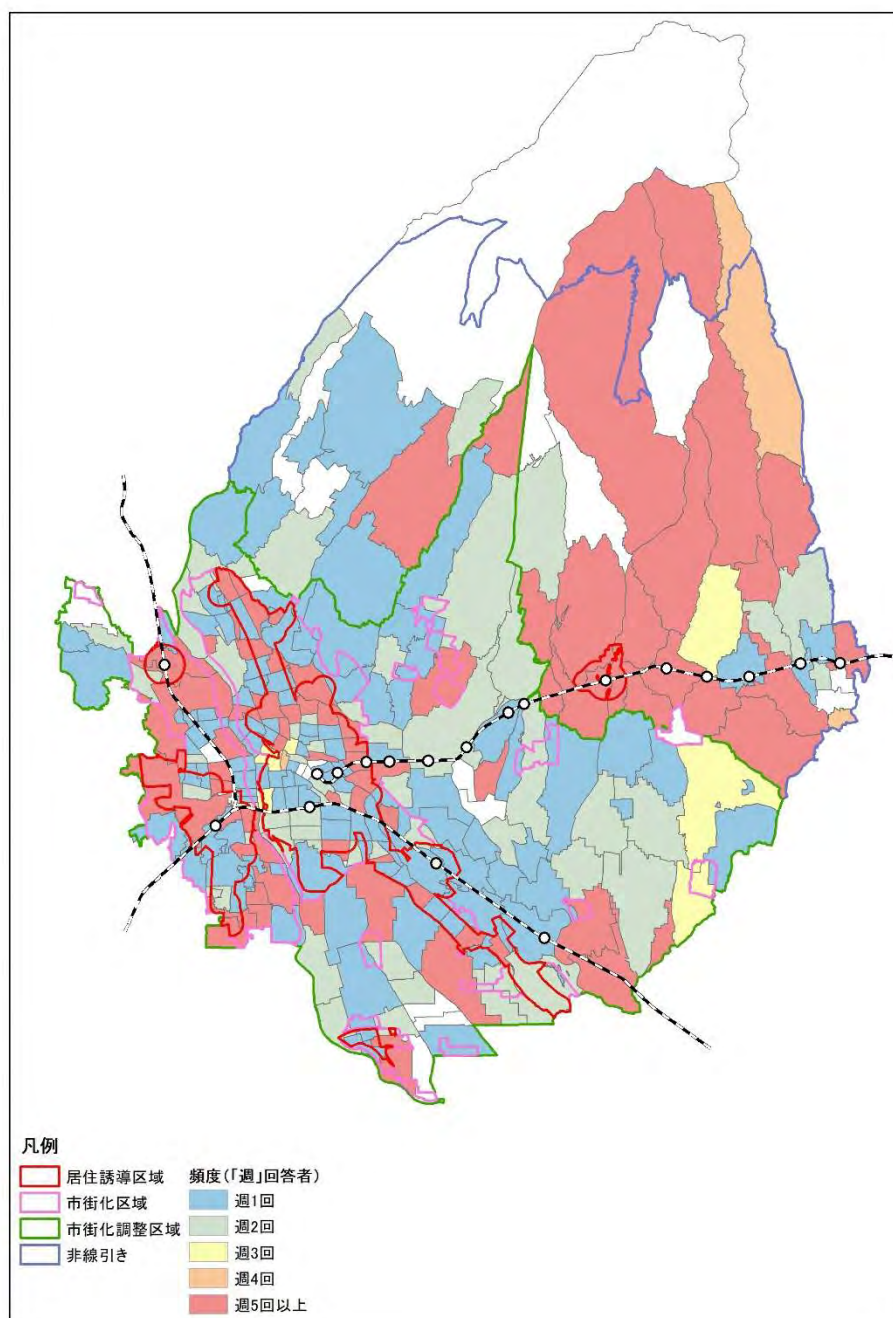


図 送迎頻度の分布(週回答のみ)

資料:H27・28 群馬県 PT 調査

13.9 居住意向

全市的に住み続けたいと回答している割合は高く、特に市南側の市街化調整区域などでは、その割合が高い。

住み続けたい理由は、市街化区域では商業・医療・福祉施設への行きやすさ、徒歩・自転車で生活できることが多くを占め、市街化区域縁辺部の市街化調整区域では、自動車での移動のしやすさが多くを占めている。また、市街地から離れた市街化調整区域の東側や非線引き都市計画区域では、緑や自然の豊かさが多くを占めている。しかしながら、市街化調整区域の南側では、商業施設への行きやすさが多くなっているゾーンもある。

住み替えの重視度(とても重要とした回答した項目)は、災害等が少ない地域が最も多く、次いで医療・福祉施設へ行きやすい地域となっており、市街化区域(居住誘導区域内)の一部では、徒歩・自転車で生活が済む地域の回答が多いゾーンもある。

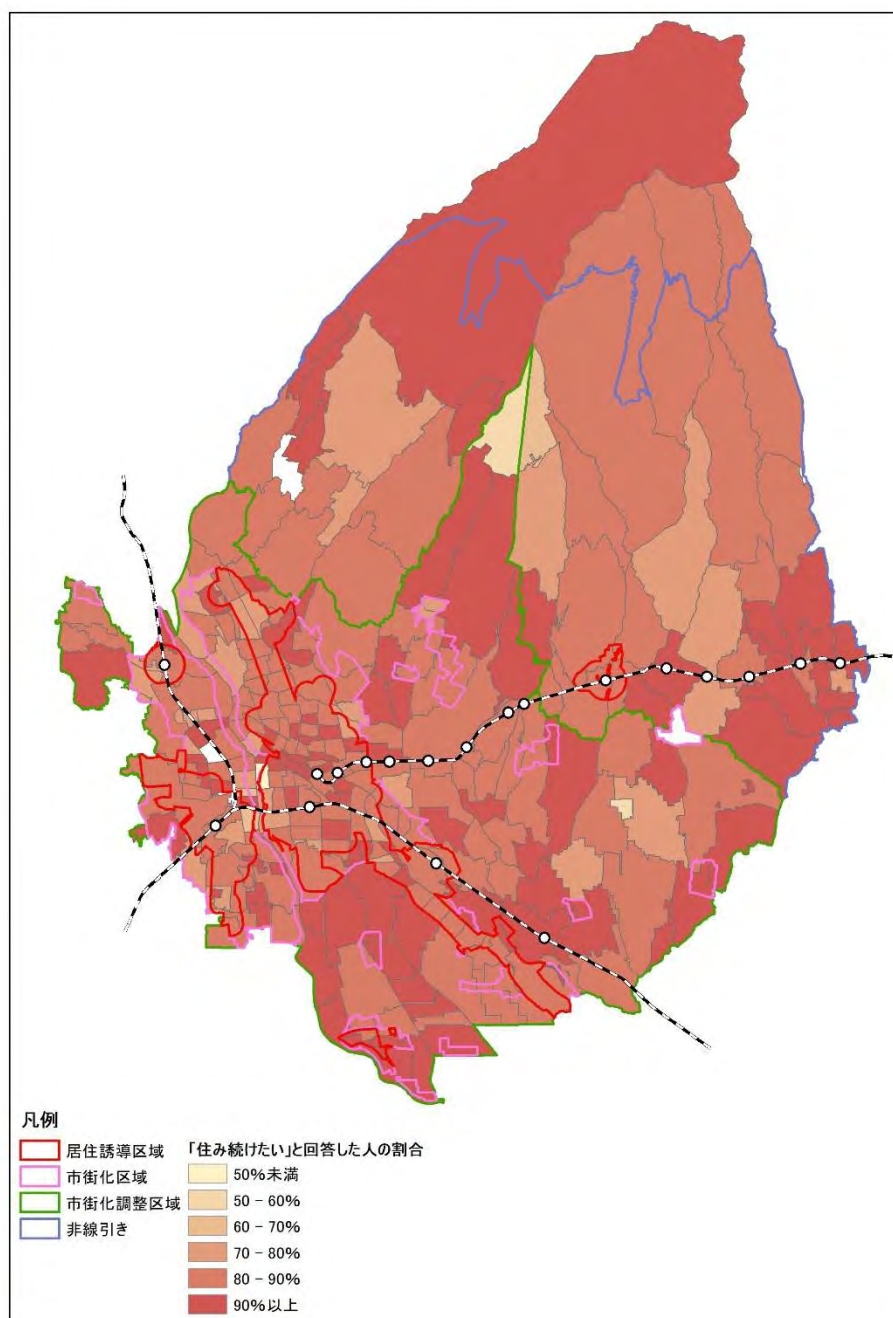


図 「住み続けたい」と回答した人の割合

資料: H27・28 群馬県 PT 調査

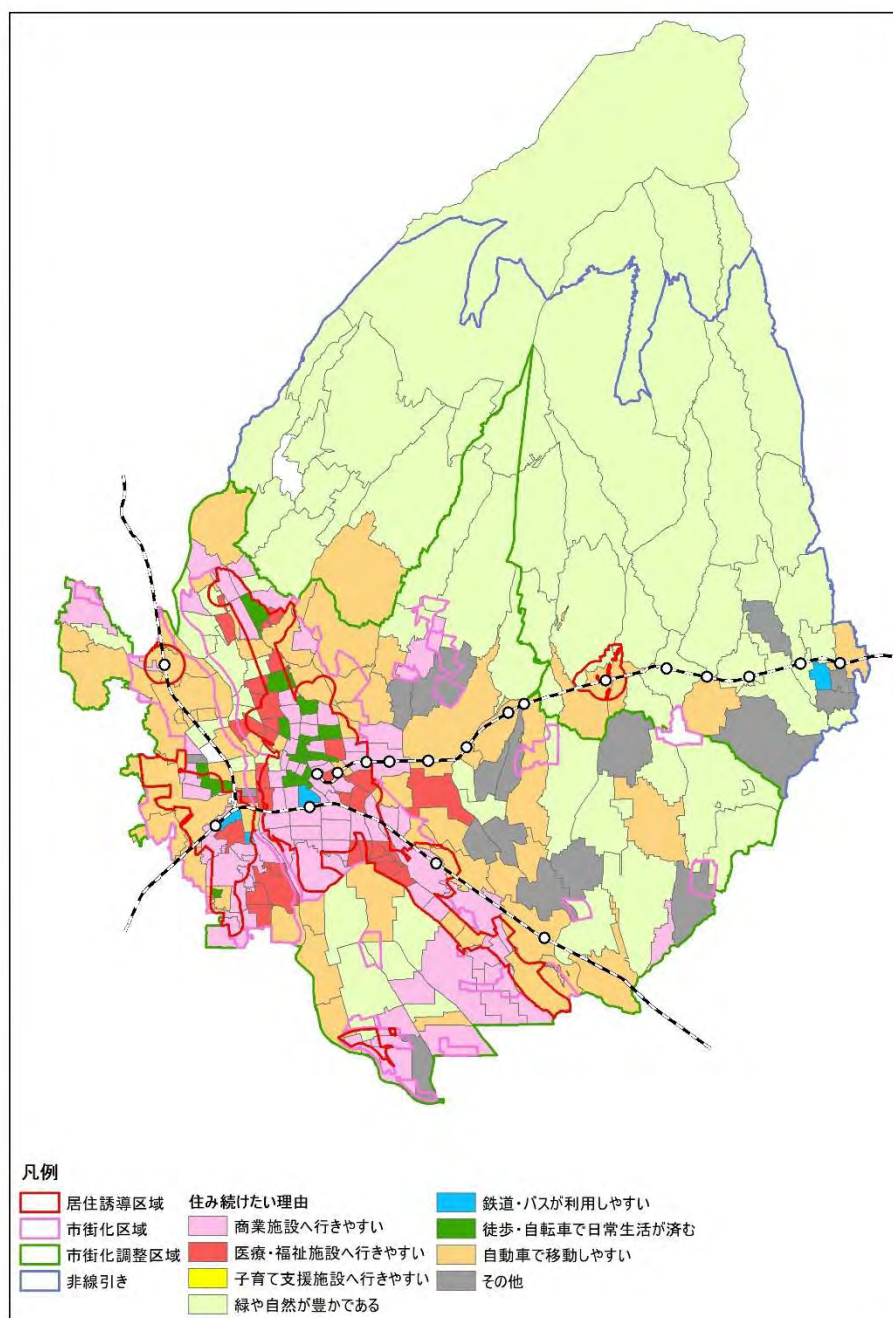


図 住み続けたい理由

資料:H27・28 群馬県 PT 調査

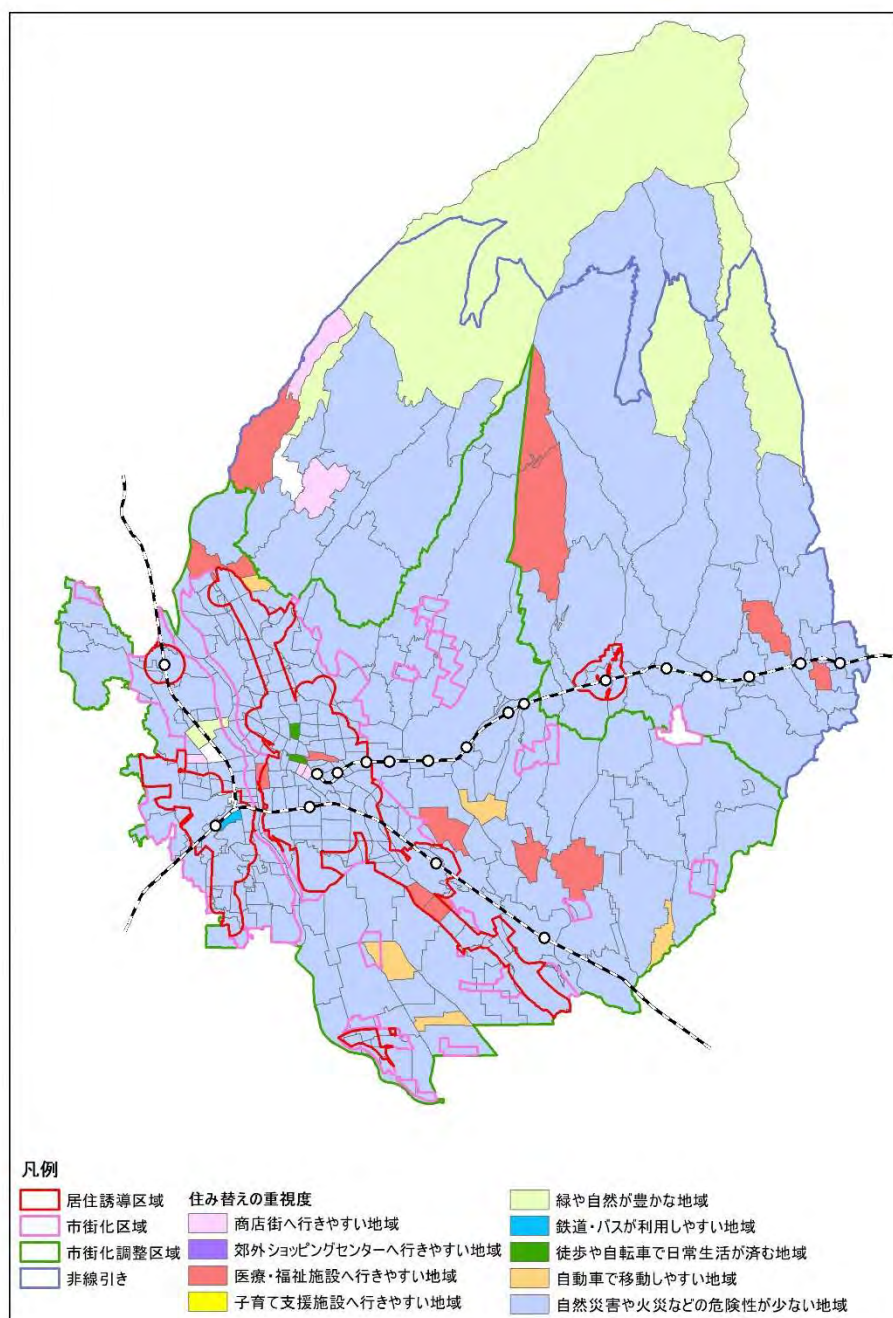


図 住み替えの重視度

※「とても重要」と回答した項目の最頻値

資料：H27・28 群馬県 PT 調査

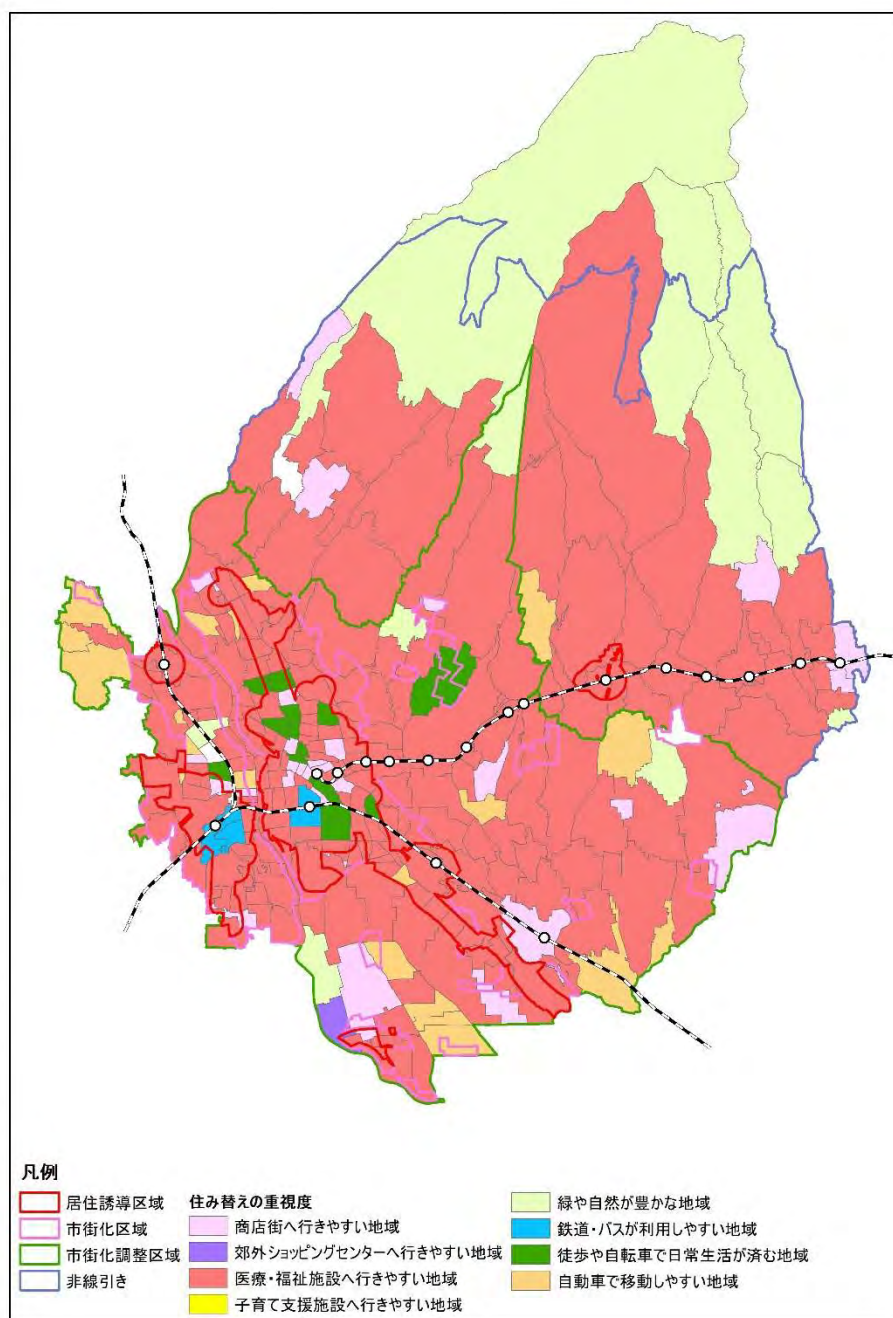


図 住み替えの重視度②

※「とても重要」と回答した項目の最頻値

※「自然災害や火災などの危険性が少ない地域」の回答を除く

資料：H27・28 群馬県 PT 調査