

---

---

### 3. 計画地区の課題

---

---

本計画地区に係る基礎条件（上位・関連計画及び社会的条件・物理的条件）の調査結果をとりまとめ、計画地区の課題を整理する。

(1) 上位・関連計画の概要

# 第七次前橋市 総合計画

多様な都市機能の備わったにぎわいのある市街地環境づくり  
 豊かな自然と地域特性を活かした潤いと安らぎのある居住環境づくり  
 ○教育・人づくり ---- 人はぐくむまちづくり  
 ○結婚・出産・子育て ---- 希望をかなえるまちづくり  
 ○健康・福祉 ---- 生涯活躍のまちづくり  
 ○産業振興 ---- 活気あふれるまちづくり  
 ○シティプロモーション ---- 魅力あふれるまちづくり  
 ○都市基盤 ---- 持続可能なまちづくり

- ① ビジョン〔基本理念〕 前橋の未来に向かって、地域全体で「ビジョン」を共有
- ② 将来都市像〔目指すまちの姿〕 新しい価値の創造都市・前橋  
 「市民一人ひとりが個性と能力を生かし、個々に輝くことにより新しい前橋らしさを創造するまち」

都市計画  
マスタープラン  
立地適正化計画

- コンパクトなまちづくり
  - 環境負荷の少ないまちづくり
  - 美しい景観のまちづくり
  - 活力あるまちづくり
  - 安全安心なまちづくり
- ▶ □ 土地の有効利用、高度利用
  - ▶ □ 魅力と求心力ある中心市街地の整備
  - ▶ □ 多様な都市機能の集積
  - ▶ □ 美しい景観に配慮した歩きやすいまち
  - ▶ □ 親水空間の魅力向上
  - ▶ □ 都市機能の誘導と都市への居住誘導

ぐんま“まちづくり”  
ビジョン

- 多様な都市機能が備わった、にぎわいのある市街地環境づくり
  - 豊かな自然と地域特性を活かした、安らぎのある居住環境づくり
  - 円滑な移動と環境に配慮した交通環境づくり
- ▶ □ 公共交通や都市施設の再構築
  - ▶ □ 街なかへの転居の促進や集客施設の誘致
  - ▶ □ 魅力的な「まちのまとまり」づくり
  - ▶ □ 都市間移動も都市内移動も高い利便性の確保

県都まえばし創生プラン

- 人口減少社会に対応した社会づくり
  - 地方都市の特性を活かしたまち・地域づくり
- ▶ □ 若者の結婚・出産・子育ての希望をかなえる
  - ▶ □ 若者の定着と高齢者の活躍により、地域の活力を維持

緑の基本計画

- 都市の変遷を伝える水と緑の保全活用
  - 水と緑と花のある市街地の形成
- ▶ □ 水の都を形成してきた水と緑の育成
  - ▶ □ 都市の顔となる公園や並木の保全・整備
  - ▶ □ 商業業務系施設の緑化推進
  - ▶ □ 魅力ある親水空間の整備

環境基本計画

- 快適環境の創造 水や緑、歴史等の環境資源が有効に活用され、快適な環境が創出されるまち
- ▶ □ 楽しく歩くことができる歩行者空間の整備
  - ▶ □ 厩橋城下町の風情が味わえる歴史的資産を活用したまちづくり

景観計画

- 拠点景観（都市拠点） 連続した建築物群と背景となる赤城山等の眺めによって構成される前橋の顔、地域としての都市景観の形成
- ▶ □ 赤城山の眺望に配慮した建築物等の配置方法
  - ▶ □ 地域の拠点にふさわしいまちなみづくり
  - ▶ □ ゆとりある空間の創出、公共性の高い景観形成

広瀬川河畔景観形成  
重点地区景観計画

- 朔太郎の散歩道 広瀬川河畔の景観を活かした人々を惹きつける魅力ある空間の創出。地区の歴史や文化を踏襲した現代的で落ち着いた景観形成
- ▶ □ 広瀬川や河畔緑地と調和したまちなみ形成
  - ▶ □ まちなみの連続性を意識した形態・意匠・色彩
  - ▶ □ 屋外広告物の配置・掲出方法・戸数の制限
  - ▶ □ 魅力的な夜間景観、美観の維持、建物の修景

中心市街地  
活性化基本計画

- まちの文化芸術交流を高める
  - まちの職住近接性を高める
  - まちの経済活力を高める
  - まちのデザイン力を高める
- ▶ □ 官民連携による都市再生整備計画事業の推進
  - ▶ □ 駅前けやき並木通りの活性化と本町二丁目交差点改良の促進
  - ▶ □ 広瀬川河畔地区まちづくり推進事業
  - ▶ □ まちなか居住及びまちなか就労の推進

観光計画  
「前橋観光の方向性」

- 営々と築いてきた歴史や文化と、そこに生きる人々に育まれてきた暮らしぶりを観光資源とし、観光振興を図る領域
- ▶ □ 観光資源を意識した行政施策の情報共有と連携

公共交通マスタープラン  
地域交通網形成計画

- 交通の利便性向上・利用促進に向けた取り組み
  - 各種施策との連動した交通網の形成
- ▶ □ 鉄道駅や主要バス停における結節機能の強化
  - ▶ □ パーク＆ライドの推進
  - ▶ □ バス交通を中心とした公共交通軸の強化
  - ▶ □ 公共交通によるまちなか回遊性の向上

住生活基本計画  
空家等対策計画  
地域防災計画

- 安全・快適で良質な住まい・まちづくり
  - すべての市民にやさしい住まい・まちづくり
  - 豊かな自然環境と地域特性を活かした住まい・まちづくり
- ▶ □ 住宅の耐震化の促進
  - ▶ □ 災害に強い住宅・住環境整備
  - ▶ □ 既存住宅の改善による良質な住宅ストックの形成
  - ▶ □ 民間賃貸住宅で入居が拒まれる世帯の住宅支援
  - ▶ □ 市街地内の空き家の有効活用
  - ▶ □ 中心市街地の再生と住宅供給
  - ▶ □ 魅力ある景観形成、公共事業における景観配慮

耐震改修促進計画

- 住宅、特定建築物の耐震化率の向上
- ▶ □ 耐震化に関する啓発、知識の普及
  - ▶ □ 耐震化を促進するための支援策

老人福祉計画  
介護保険事業計画

- 住み慣れた地域や家庭で安心して暮らせる生活支援体制の確立
- ▶ □ 施設介護サービスの充実  
介護老人福祉施設（特別養護老人ホーム）  
介護療養型医療施設  
養護老人ホーム、軽費老人ホーム、有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅

障害者福祉計画

- 誰もが安心して暮らせるまちづくりのために
- ▶ □ 公共施設のバリアフリー化・ユニバーサルデザイン化
  - ▶ □ グループホーム、ケアホーム、福祉ホームの整備

アーバンデザイン※

□ 【策定中】前橋市アーバンデザイン策定後の取り組みに沿った官民連携のまちづくり促進に寄与

※前橋市アーバンデザイン・・・建築物、街路、樹木、公園や広場などにより構成される都市空間を対象としたデザインの改善や最適化により、見た目の美しさだけでなく、利便性や安らぎ、楽しさといった価値も官民連携で都市づくりに取り入れ、将来都市像の共有を図るもの。【平成 31 年 4 月現在策定中】

## (2) 計画地区に係る現況

### 人口・世帯

- 全市の人口が微減である状況と比較すると、計画地区に関しては減少傾向が著しい。
- 年齢別人口構成は全市平均と比較して男女ともに65歳前後の比率が高く、若年層になるにつれて人口比率が低くなっている。
- 1世帯当たりの人員は年々減少傾向にあり、計画地区全体の1世帯当たり人員は全市と比較して少数になっている。

### 土地利用

- JR前橋駅前けやき並木通り、県庁前けやき並木通り、国道17号（豎町通り）、国道50号、主要地方道前橋赤城線（八展通り）の沿線、及びそれらの基幹道路に囲まれた中心商業地では、主に商業系または業務系の機能が集積し、一部に住居系と平面駐車場等の低未利用地が混在した土地利用となっている。
- それら基幹道路の沿線市街地の後背は、主に戸建て住宅・共同住宅と平面駐車場等が混在した土地利用となっている。
- 国道50号沿線については、中心商業地に面するけやき並木通り南側沿線に空地等の低未利用地が比較的多く残っているとともに、本町二丁目交差点より東側区間沿線では、主に住居系の土地利用となっている。
- 中心商業地内には比較的大規模な平面駐車場がある。

### 交通

- 本市の玄関口であるJR前橋駅は、高崎、桐生・小山方面とつながる地域交通の拠点であり、かつ首都圏等の各地と往復するための本市のターミナル駅としての役割を担っている。
- 大胡を経由して桐生方面に向かう観光路線でもある上毛電鉄中央前橋駅が、けやき並木通り等を介してJR前橋駅と1km以内という位置関係にある。
- 地域内のバス運行は、6つのバス会社による一般路線に加え、循環バス「マイバス」が運行し、さらにJR前橋駅と上毛電鉄中央前橋駅の間を両鉄道の運行ダイヤに合わせたシャトルバスが運行しているなど、多くのバスルートが形成されている。
- 世帯当たり自動車保有台数は非常に高い。
- 交通量調査路線において最も混雑度が高い路線は主要地方道前橋大間々桐生線であるが、慢性的な混雑状態を表す数値は超えていない。
- JR前橋駅前けやき並木通り、主要地方道前橋赤城線、国道50号等の主要な基幹道路が結節する本町二丁目交差点は、市中心部における極めて重要な交通施設であるが、形状が複雑で交通量も多いため、交通量ピーク時は一時的に渋滞が発生しており、交差点の進行方向に係る規制もかけられている。
- 本町二丁目交差点を含めJR前橋駅から県庁を結ぶけやき並木通りは、生活道路としての性格を併せ持つ主要動線であるが、道路構造・施設状況から歩行者の横断が容易でない。

### 商業

- JR前橋駅北側に存在する19の商店街のほとんどが中心商業地周辺に集積しており、そのうち14の商店街が計画地区内に形成されている。
- 計画地区内には過去に複数の百貨店・大型店が立地していたが、約30年の間に相次ぎ閉店又は撤退している。
- 計画地区を含む一帯の卸売業・小売業の商店数と従業員数は減少傾向にあり、平成26年までの約25年間で1/3まで減少し、いずれも全市の傾向と比べて減少率が大きくなっている。
- 年間商品販売額は、全市では増加傾向にある中で、計画地区を含む一帯では顕著な落ち込みをみせている。
- 計画地区の南側周辺では、大型ショッピングモール施設（「けやきウォーク前橋」）が平成19年にオープンしている。

### 観光

- 観光入込客数は、平成18年度をピークに減少傾向にある。
- 中心商業地周辺では、歴史と伝統のある祭りや、様々な文化芸術・商店街振興に関するイベントが開催されており、市内外から多くの人々が訪れている。
- 4大祭り（前橋初市まつり、前橋まつり、前橋花火大会、前橋七夕まつり）の全体入込客数は、平成17年度を境に減少傾向にある。
- 計画地区周辺のホテル及び旅館のうち、バンケット機能を有する施設は約半数である。

### 歴史文化

- 計画地区内の広瀬川河畔には、日本を代表する近代詩人である萩原朔太郎の詩碑や前橋文学館をはじめ、朔太郎生家、広瀬川美術館、産業史に残る交水堰などがある。
- 計画地区に隣接して、初代群馬県令の榎取素彦が明治17年に迎賓館として建築し、明治天皇をはじめ多くの皇族が滞在した国の重要文化財・臨江閣がある。
- その他、計画地区内には、群馬会館、県庁昭和庁舎、JR前橋駅周辺のレンガ倉庫などの歴史的建造物が残っている。

### 事業所

- 計画地区内の業務系用途の建築物は、主に国道17号、国道50号、県庁前けやき並木通り、駅前けやき並木通り沿線に集積している。
- 官公庁施設は県庁前通り周辺に集積している。
- 中心商業地周辺のオフィスビル空室状況については、高崎駅東口、高崎駅西口と比較すると約3倍の空室率となっている。

### 地価・財政

- 計画地区の地価公示価格は、平成4年から平成5年をピークに下落していたが、ここ数年下げ止まり、一部に上昇する地点が見られるなど回復の兆しが出てきている。
- 歳入について税収は上向しているものの、地方交付税は市町村合併特例期間の終了により段階的減額となり、歳入全体では減少傾向が続く見込みである。少子高齢化と人口減少に伴う社会保障等の民生費の増加や、老朽化した市有施設の維持管理費の増加が見込まれ、今後も厳しい財政状況が続く中で、国等からの補助金活用や事業のスクラップアンドビルド、集中投資による早期の事業効果発揮などの見直しを行い、健全な財政運営が求められている。

### 公園・緑地

- 計画地区内とその周辺には比較的多くの公園・緑地が分布しているが、本町一丁目交差点（国道17号・国道50号交差点）周辺など一部の市街地が都市公園の誘致範囲に入っていない。
- 計画地区北部には広瀬川河畔緑地が東西方向に形成され、同エリア近傍に総合公園の「前橋公園」と市中央児童遊園「るなばあく」がある。

### 自然資源

- 良好な水辺環境を形成している広瀬川河畔緑地とともに、JR前橋駅から県庁へと至るシンポル的なけやき並木によって、軸状に連なる緑豊かな空間が市街地内に創り出されている。
- 計画地区西部に、前橋公園、利根川が位置しており、美しい景観環境が形成されている。
- まちなかとしては珍しい、民間の天然温泉施設「ゆ〜ゆ」がある。

### 開発動向

- 平成4年に都市計画決定された「千代田町二丁目5番街地区」の市街地再開発事業が完了している。
- 平成30年度末時点で、計画地区を含む町内において土地区画整理事業の完了地区が5地区（市施行）、施行中地区が2地区（市施行）となっている。
- 平成30年度末時点で、計画地区周辺では市街地再開発事業・優良建築物等整備事業・優良再開発建築物整備促進事業が6地区で施行済み、1地区で施工中である。また、本計画の策定により、毎年数件の再開発事業の相談や事業化の流れがある。
- 中心商業地において比較的小規模の建築物の取壊し箇所が多く、また、駅前けやき並木通り、国道17号、国道50号の各沿線で比較的大規模な建築物の取壊し箇所が確認できる。
- 平成15年以降に建設された高層マンション（6階建て以上）は計画地区内で18棟確認できる。そのうち5棟については、医療施設または福祉施設併設型の共同住宅（診療所併設賃貸マンション、介護施設併設賃貸マンション）となっている。
- 分散している国の行政機関を集約・立体化することを目的に、県庁前けやき並木通り沿線で「前橋地方合同庁舎」の建設工事が進められ、平成27年度に完成した。

### 建築物

- 国道17号、国道50号、駅前けやき並木通り、県庁前けやき並木通りの沿線には、主に非木造の商業・業務系の建物が立地し、その基幹道路の後背や広瀬川河畔周辺の街区には木造の家屋が密集している。
- 全体的に昭和56年以前に建築された建物が多く立地しており、比較的新しい建物は、けやき並木通り沿線や国道沿線に多い。
- 主に6階建て以上の商業・業務系の建物が国道17号や国道50号、駅前けやき並木通り、県庁前けやき並木通りの沿線に立地しており、その後背の街区に低層の一般家屋等が密集している。
- 店舗併用住宅を含む住宅空き家率は千代田町で27.3%（平成27年調査）であり、増加が顕著である。

### 公共施設

- 計画地区内のほとんどは、戦災復興の土地区画整理事業やその他の都市計画事業等によって基盤整備が行われているため、街区の整序とともに区画道路等の整備が概ね完了しているが、中心商業地内には幅員6m未満の道路が比較的多くあり、一方通行の区間も多い。
- 国道17号・国道50号が「第一次緊急輸送道路」に指定され、主要地方道前橋赤城線、主要地方道前橋大間々桐生線、主要地方道前橋玉村線が「第二次緊急輸送道路」に指定されている。
- 計画地区内には、けやき並木通りの裏通りにあたる馬場川遊歩道や萩原朔太郎通りが整備されており、百貨店や大型店舗の跡地に立地した文化交流施設（前橋テルサ、前橋プラザ元氣21、アーツ前橋）等にもアクセスしやすい歩行動線が形成されている。

### (3) 計画地区の課題

#### ■人口

過去約20年間に於いて、計画区域に関わる町の人口は一部を除き減少傾向にあり、高齢化率も非常に高いことなど、地域コミュニティの維持・確保の低下を招いている。



福祉や子育て、教育などの住環境の充実による定住人口の増加と健康寿命の延伸

#### ■土地利用

駐車場等の低未利用地が多く散在し、まちなみの連続性が欠けている。



土地の一体的利用や高度利用による有効活用

#### ■交通

今後、自動車を運転することが困難な人が多くなるにもかかわらず、自動車依存度は高く、移動困難者が増えることが懸念される。



多世代に渡り安全・安心に徒歩や自転車で暮らせるまち、公共交通利用促進の構造づくり

#### ■商業・事業所

多くの大型店が撤退して売り上げが落ち込むとともに、商店数も減少し続けており、さらにオフィスビルなどの空室率も高く、中心市街地としての求心力が低下している。また、職任分離が進み、徒歩圏で生活が可能なまち本来の機能が果たせなくなっている。



通りの魅力づくりや空きビル等の有効活用

#### ■観光・歴史文化

戦災等によって歴史的建造物が少ないため歴史情緒が感じられず、イベント等による一時的な観光集客はあるものの、滞在性が低く回遊性に乏しい。



点在する歴史文化遺産をリノベーション等で保存活用し、歴史情緒の醸成と回遊性の創出につながるまちの魅力づくり

#### ■地価・財政

地価公示・地価調査価格は下落率の縮小から一部に上昇する地点もあり、不動産需要にも動きが見られるが、固定資産税等の増収が期待できるまでには至っていない。



生活スタイルや生活ニーズの変化に合わせた都市機能の更新や誘導による不動産価値の向上

#### ■公園・緑地・自然資源

前橋公園をはじめ広瀬川河畔緑地やけやき並木、また、多くの公園等が整備されているが、まちづくりに十分な活用がされていない。



公共施設とまちなみの連続性や一体性による魅力の向上

#### ■開発動向・建築物

解体された建築物が更新されずに、平面駐車場等に利用されることが多く、有効な土地利用が図られていない。また、老朽化した建築物や空き家が多く散在しており、円滑かつ効果的な更新が図られていない。



更新や改修を行う際のきっかけづくりと制度の構築

#### ■公共公益施設

道路などの一定の都市基盤は整っているものの、複雑な交差点構造や道路体系等により、円滑な通行の妨げとなる状況を生んでいる。



交通体系の見直しや公共施設の有効活用

#### ■まちなみ景観

建築物の老朽化や無秩序な建物整備によりまちなみの統一感がない。



地区計画や景観形成重点地区指定等の住民が主体となるまちなみづくり

#### ■まちづくり

公共空間の効果的な活用が少なく、民間活力を活かしたまちづくりにつながらない。



公共空間の使い方を見直し、官民連携のまちづくりを推進

#### ■各種都市機能

人口増加に対応するために全国有数の規模を誇る土地区画整理事業が進められ、良好な市街地が広く形成されたことが強みである一方で、居住機能や各種都市機能が郊外へ移っている。



居住場所や各種都市機能を都市部へ誘導する（立地適正化計画）

