

前橋市市街地総合再生計画書

平成27年5月策定
(令和7年3月改訂)

前 橋 市

目 次

1. 計画地区の名称、区域及び面積.....	1
2. 計画策定の主旨等	5
2-1 計画策定の主旨.....	6
2-2 計画の背景	6
2-3 計画の目的	6
2-4 計画の実行	6
2-5 民間事業者の参画促進	6
2-6 計画の見直し	6
3. 計画地区の課題	7
(1) 上位・関連計画の概要.....	8
(2) 計画地区に係る現況.....	9
4. 地区整備の基本方針.....	13
4-1 計画地区の市街地再生の方向性	14
(1) 計画地区の再生目標.....	14
(2) まちづくりのコンセプト	14
(3) 市街地再生の方向性とポイント	15
4-2 市街地構成要素の位置づけと地区形成イメージ	17
(1) 市街地構成要素の分類と位置づけ.....	17
(2) 地区形成イメージ	23
4-3 地区整備の方針.....	24
(1) 重点施策区域の整備方針	25
(2) 補完的市街地の整備方針	28
5. 地区整備計画	31
5-1 再開発事業の実施及び建築物の整備に関する計画	32
(1) 重点施策区域における再開発事業の実施及び建築物の整備に関する共通の計画	32
(2) 各重点施策区域における再開発事業の実施及び建築物の整備に関する計画.....	33
(3) 補完的市街地における再開発事業の実施及び建築物の整備に関する計画.....	41
5-2 地区施設の整備に関する計画.....	42
5-3 公開空地等の整備に関する計画.....	44
5-4 再開発事業と公共施設の一体的整備に関する計画	45
5-5 当面の地区整備に関する整備の方針.....	46
5-6 計画の推進にあたって	49

1. 計画地区の名称、区域及び面積

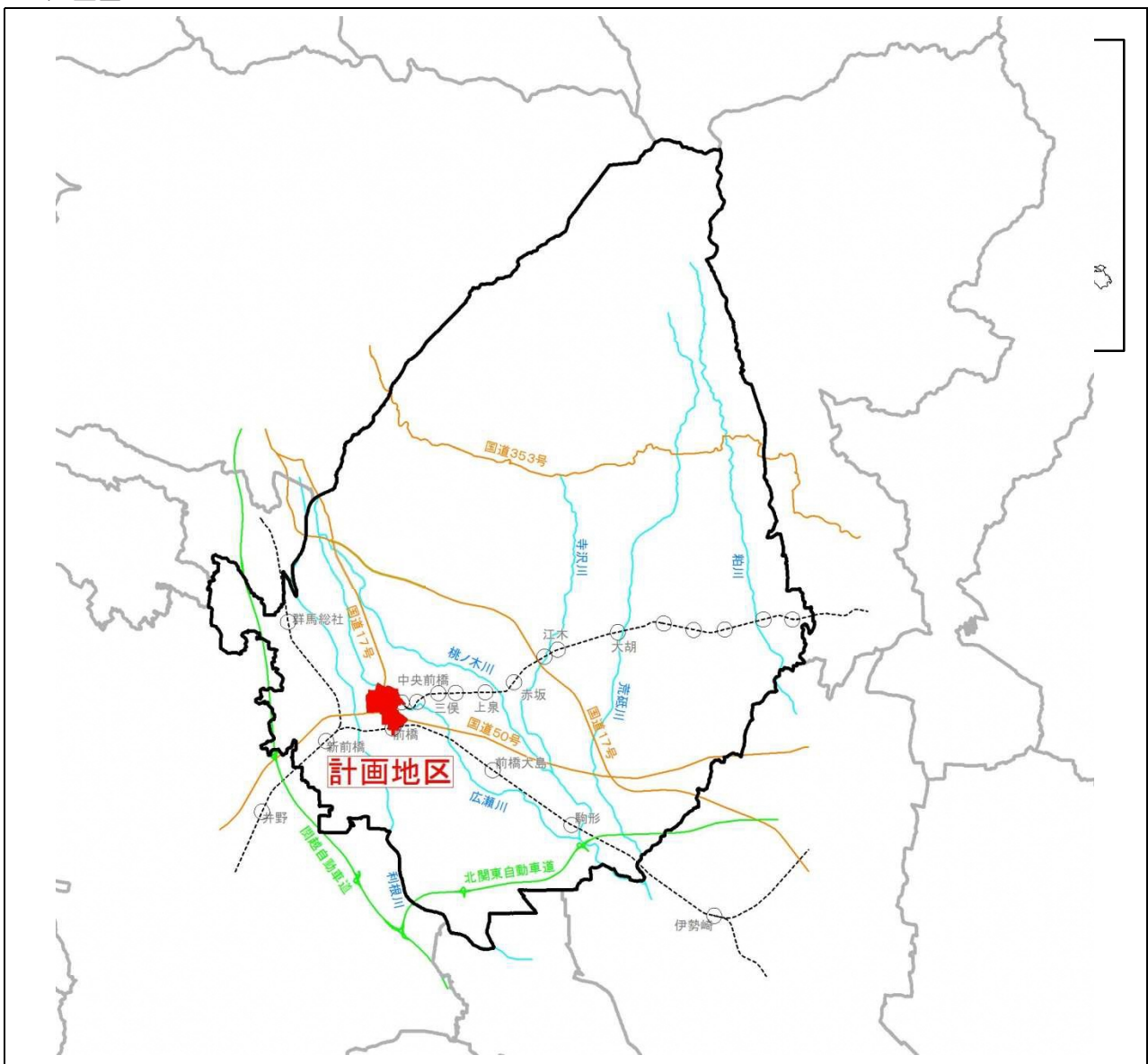
計画地区の名称 : 前橋市市街地総合再生計画区域

計画地区の区域 : 下図のとおり

計画地区の設定 : 基礎条件調査を行った結果に基づき、下記の視点で区域を設定した。

- ・ 上位関連計画における中心市街地の位置づけ（役割・機能、将来像・整備方向等）
- ・ 中心市街地を構成する重点的な要素を骨格とする、面的な地域としてのまとまり
- ・ 日常生活圏、徒歩圏規模（近隣住区相当面積、中心部における歩いて暮らせるまちづくり）
- ・ 防災性の強化、交通対策、景観・環境改善、土地利用の増進が重要な市街地
- ・ 良好な自然環境、貴重な歴史文化資産、優れた景観等の地域特性を活かせる市街地
- ・ 公共公益施設の整備・再編動向、産業・観光・交流施設等の諸機能の連携や一体性
- ・ 段階的、連鎖的な民間の再開発事業等による、市街地全体にわたる再生の波及効果
- ・ 都市機能・居住施設の誘導を図り、持続可能なまちづくり
- ・ 空き家、空きビル等の遊休資産の利活用

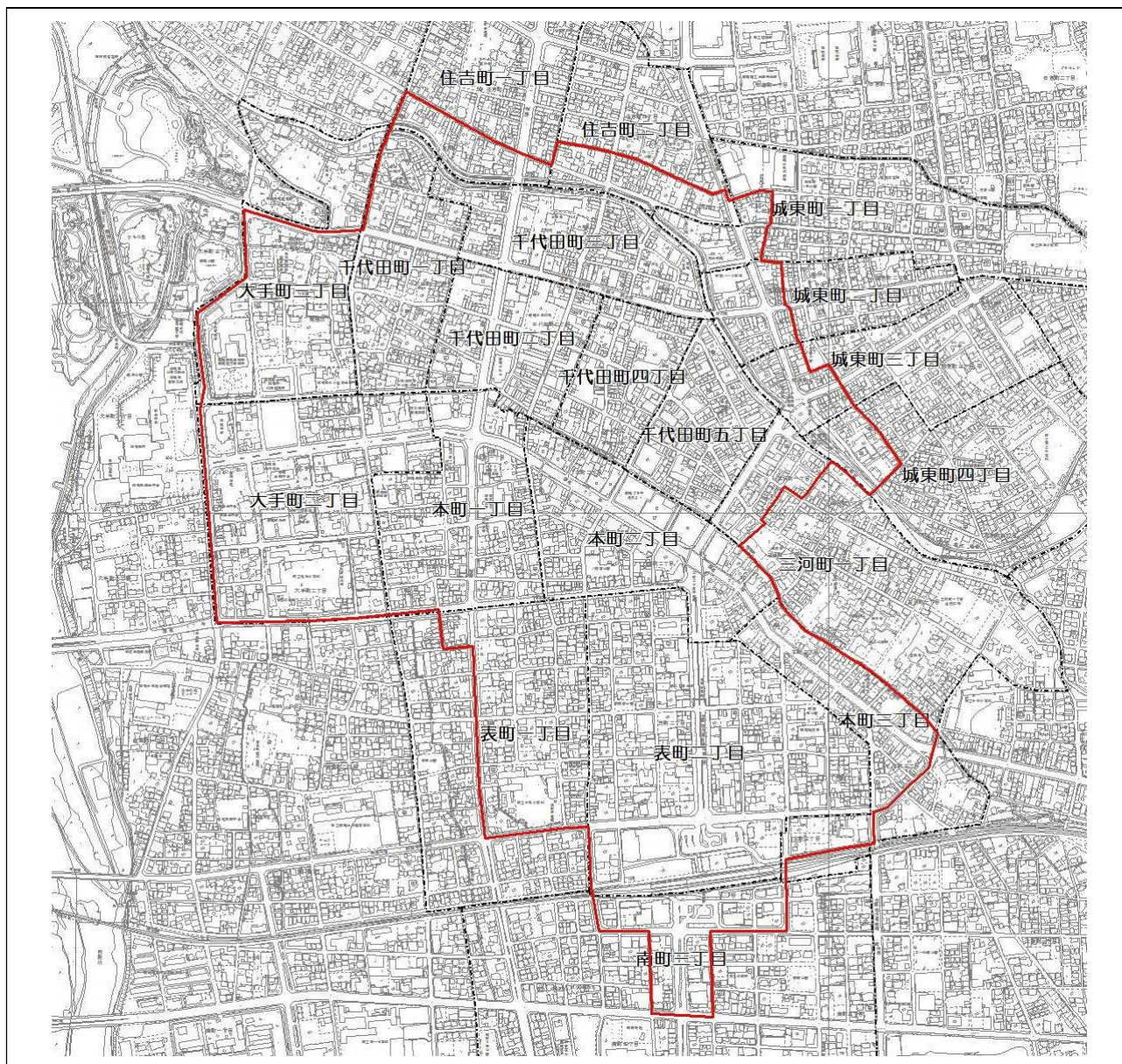
●位置図



●計画区域図

【計画区域の面積　：　約 140ha】

計画区域は、基幹道路、区画道路、河川敷、主な公共公益施設等で境界を設定した。

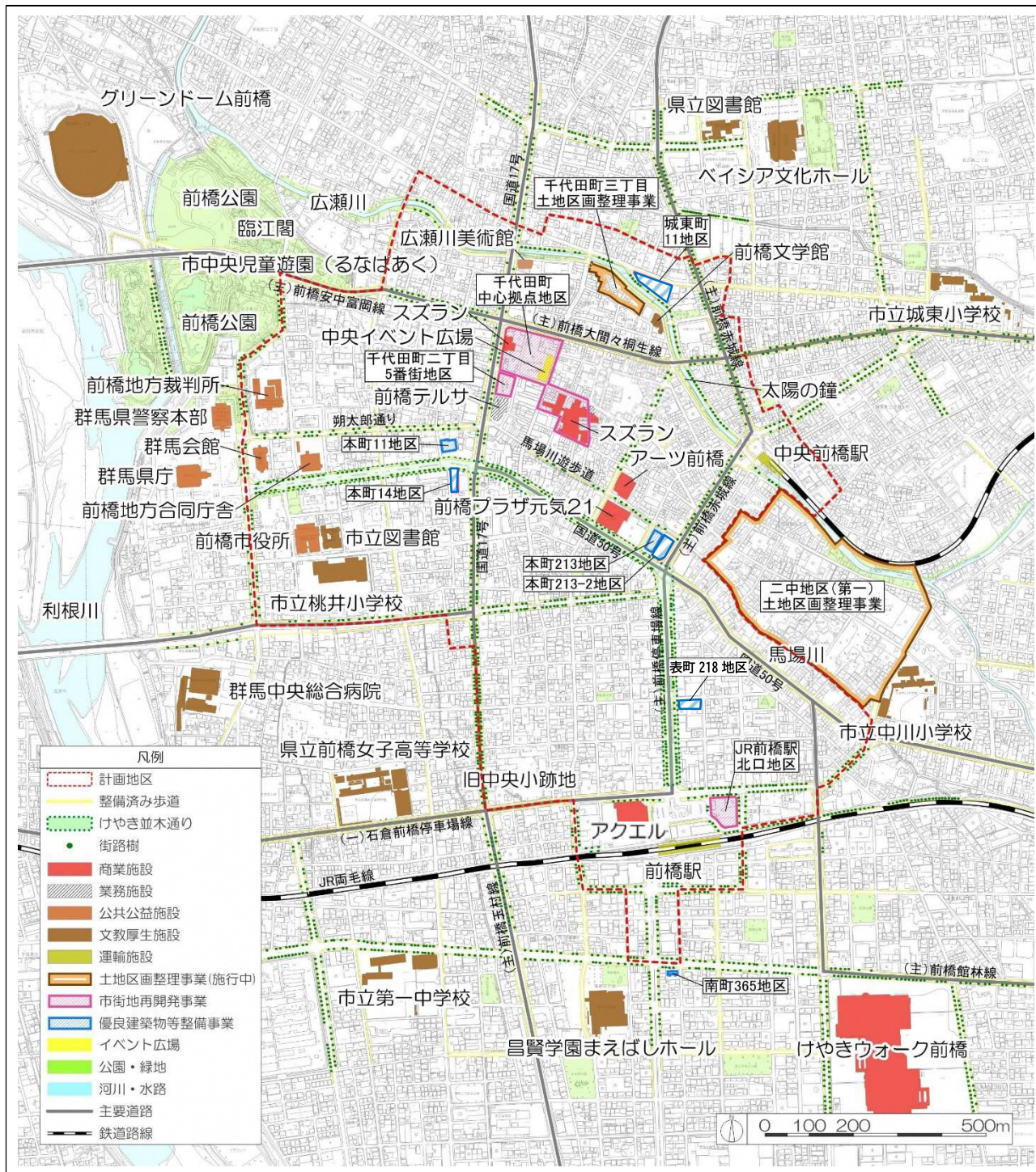


●計画期間

本計画は平成 27 年度から令和 6 年度までの 10 年間で推進を図るものとしていたが、現在進行中の施策を引き続き推進するため、計画期間を令和 12 年度まで延長する。

計画期間：2015 年度（平成 27 年度）から 2030 年度（令和 12 年度）

●計画地区概況図



2. 計画策定の主旨等

- 2-1 計画策定の主旨
- 2-2 計画の背景
- 2-3 計画の目的
- 2-4 計画の実行性
- 2-5 民間事業者の参画促進
- 2-6 計画の見直し

2-1 計画策定の主旨

民間主導型の効果的な都市機能更新と連鎖的な再開発事業を促すための事業要件緩和などにより、民間事業者等が取り組みやすい環境を整えるとともに、様々な施策の連携によって、中心市街地の都市機能の誘導・更新、及び施設整備を図るための方針・計画内容を示すことを目的として、「市街地総合再生計画」を策定する。

2-2 計画の背景

今後のまちづくりにおいては、人口減少、超高齢社会を背景とした持続可能な都市経営を可能にすることが課題とされ、医療・福祉、商業、住宅などの必要な機能がまとまって立地し、これらの施設に高齢者をはじめとする多世代に渡る住民が公共交通を利用してアクセスでき、日常の生活を快適に送れるよう、都市全体の構造を見直した「コンパクト・プラス・ネットワーク」の構築が求められている。（前橋市立地適正化計画：都市機能誘導区域策定（H30.3）、居住誘導区域策定（H31.3））

こうした社会背景における生活ニーズに対応する都市形態の構築の実現に向け、今後の中心市街地に必要とされる様々な都市機能の誘導や更新、良好な景観・環境の形成と魅力的空間の創出を図る上で有効な再開発事業などの事業手法と民間活力を活用し、官民連携による市街地再生の整備を推進する計画として、「市街地総合再生計画」の役割が重要となっている。

2-3 計画の目的

以上のような背景から、本市の市街地総合再生計画は、コンパクトにまとまった都市機能の誘導による中心市街地の活性化と市域全体における公共交通基盤のネットワークによる市街地全体の健全な都市環境の創造を意図し、定住人口・就労人口の確保、人々の暮らしに必要な生活条件の充実、民間事業と経済活動の促進、社会活動・交流の活発化を促すための都市機能の誘導と更新、及び良好な景観・環境の形成と魅力的空間の創出を図ることを目的とする。

2-4 計画の実行

市街地総合再生計画は、計画地区の現況や課題を整理し、それぞれ地域の特性等に基づいて整備方針を立て、計画地区における整備計画を整理した本「計画書」と、計画書内容を円滑に進めるための再開発事業等に関する取り組み事項を定めた「実施計画書」を併せて、実効的に市街地の整備を図っていくものとする。

本市の中心市街地の商業地において、土地取引価格の指標となる公示価格（平成31年1月1日時点）が27年ぶりの上昇を記録した。この地価公示価格上昇の要因としては、本計画によって民間事業者の開発意欲を活発化し、再開発事業が実施されたことも大きな一因であり、更なる効果拡大を図るべく、重要かつ計画的な位置づけを「実施計画書」により行うものとする。

2-5 民間事業者の参画促進

本計画に基づき、重点区域内への補助適用や規制緩和を進めることにより集中投資を促し、再開発事業等による民間事業者の参画を活発化させ、各種都市問題への解決を官民連携で行う手段として実効力を高めるものとする。

2-6 計画の見直し

計画の進捗状況や達成状況、その他の事業の取り組みとの整合などを精査し、社会情勢等の実情に合わせた計画とするため、概ね3～4年毎に見直しを行うものとする。

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 ----- 人を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

- 公園や街路樹、河畔緑地などの整備を通して水と緑のネットワーク形成により水辺と緑地を連携させたまちづくり

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

歴史的風致維持 向上計画

- 厩橋地区（街なか）における「歴史的なものと都市的なものの共存」に向けた、前橋を象徴する歴史空間の創造

- 官民が連携し、歴史的風致の維持・向上を目指したまちづくり
- 行政・関係団体・住民が一体となった、拠点施設整備に向けた機運醸成

アーバンデザイン

- 都市の便利さと自然と暮らす居心地の良さを兼ね備えたまちづくり
- 住・職・商・学といった複数用途の混在したまちづくり
- 地域固有の資源を最大限活用したまちづくり

- 道路空間の再配分による歩きたくなるまちなかの創出
- 建物1階の工夫による賑わいの漏れ出し
- まちなか居住・職住近接の推進
- 建物をまちの記憶として残すリノベーションの推進
- ローカルコンテンツを生かした店舗等の出店促進

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

地域公共交通計画

- 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

(2) 計画地区に係る現況

人口・世帯

- 全市の人口減少傾向と比較すると、計画地区に関しては著しい減少傾向にあるものの、令和元年以降ではマンション建設の影響などによる増加も見られる。
- 年齢別人口構成は全市の平均と比較して男女ともに老年人口比率が高く、若年層になるにつれて人口比率が低くなっている。
- 人口減少の局面にありながら世帯数は年々増加しているため、1世帯当たりの人員は減少傾向にあり、計画地区全体の1世帯当たり人員は全市と比較して特に少数となっている。

土地利用

- J R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（堅町通り）、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J R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J R前橋駅と1 km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J R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。
- J R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J R前橋駅から県庁を結びけやき並木通りは、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

- J R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、過去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、初代群馬県令の楢取素彦が明治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、J R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が、近年は既存建物の活用に対する支援策の充実により、シェアオフィスや新たな店舗の出店などが見られる。

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いているものの、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、J R前橋駅から県庁へと至るシンボリック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。
- 令和6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。
- 令和6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9地区で施行済み、1地区で進行中である。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。

公共公益施設

- 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、前橋ブラザ元気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、職住分離が進み、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）

4. 地区整備の基本方針

- 4-1 計画地区の市街地再生の方向性
- 4-2 市街地構成要素の位置づけと地区形成イメージ
- 4-3 地区整備の方針

4-1 計画地区の市街地再生の方向性

計画地区の課題を踏まえ、市街地再生の方向性について検討する。

(1) 計画地区の再生目標

先人たちが築いた歴史や文化と潤いある水辺と緑のつながりの中で、ゆとりある生活空間と快適で利便性・安全性の高い機能を備えた都市環境を形成するとともに、多くの人々が行き交う交流空間を創出することにより、多様な世代の市民が共に暮らしやすく、にぎわいと活気のある市街地の再生を図る。

～ 多様で魅力ある市民生活共生環境と新たな交流環境の創造 ～

(2) まちづくりのコンセプト

■ いつまでも住み続けられるまち

医療や福祉、商業や居住などの市民生活に重要な都市機能がコンパクトにまとまり、安全かつ快適に移動しやすい交通環境を備えたまちづくり

■ 新しい価値や「つかいかた」を見出せるまち

社会環境の変化に対応した新しい機能の導入や、様々な活動に取り組みやすく、使いやすい環境を備えたまちづくり

■ 誇りと愛着を持てるまち

これまで育んできた歴史や文化、自然などの「前橋らしさ」を強調し、“まち”に携わる楽しさと居場所を発見できるまちづくり



(第七次前橋市総合計画(2021改訂版)より)

(3) 市街地再生の方向性とポイント

① 市街地再生の方向性

■ 住み・働き・集う人たちのための都市空間・機能の誘導と更新

- ・ 老朽化した建築物や空き家の更新と、遊休化した土地の利活用の促進
- ・ 社会環境変化に伴う土地・建築物の利用形態の円滑な更新
- ・ 移動の安全性と利便性が高く、人にやさしいシームレスな交通環境の形成
- ・ 公共施設や建築物等が一体性を持った、全ての人に快適な面的バリアフリー環境の形成
- ・ 多様なニーズに対応する居住系、商業・業務系、交流系機能の誘導

■ 誰もが暮らしやすく、あこがれる住環境の形成

- ・ 福祉施設等が充実し、高齢者が住みやすい身近な生活環境の形成
- ・ 誰もが日常的に公共交通を利用でき、徒歩や自転車で暮らせる利便性・快適性の高い魅力的な生活環境の形成
- ・ 健康寿命を延ばし、いきいき活動できるコミュニティの形成

■ うるおいと憩いのある都市環境の創出

- ・ けやき並木や広瀬川等の自然環境を活かした「水と緑と詩のまち」を象徴する景観の形成
- ・ 公共や民間空地の緑化による、緑豊かな環境の形成
- ・ 良好なまちなみ景観の形成

■ にぎわいと活気のある“まちづくり”

- ・ 自然豊かな落ち着いた雰囲気の中で人々が行き交う魅力ある都市空間の形成
- ・ 近隣の都市や遠方からの来街者も楽しむことができる、観光性の高い「まち」の演出
- ・ 8番街区周辺の市有地を有効活用し、波及効果をもたらすにぎわい拠点づくり

■ 持続可能で個性的な“まちづくり”

- ・ 「前橋らしさ」を創出する歴史・文化を後世へ継承する都市環境の形成
- ・ コンパクトシティにより未来への負担を減らし、持続可能なまちの形成

■ 官民連携による“まちづくり”

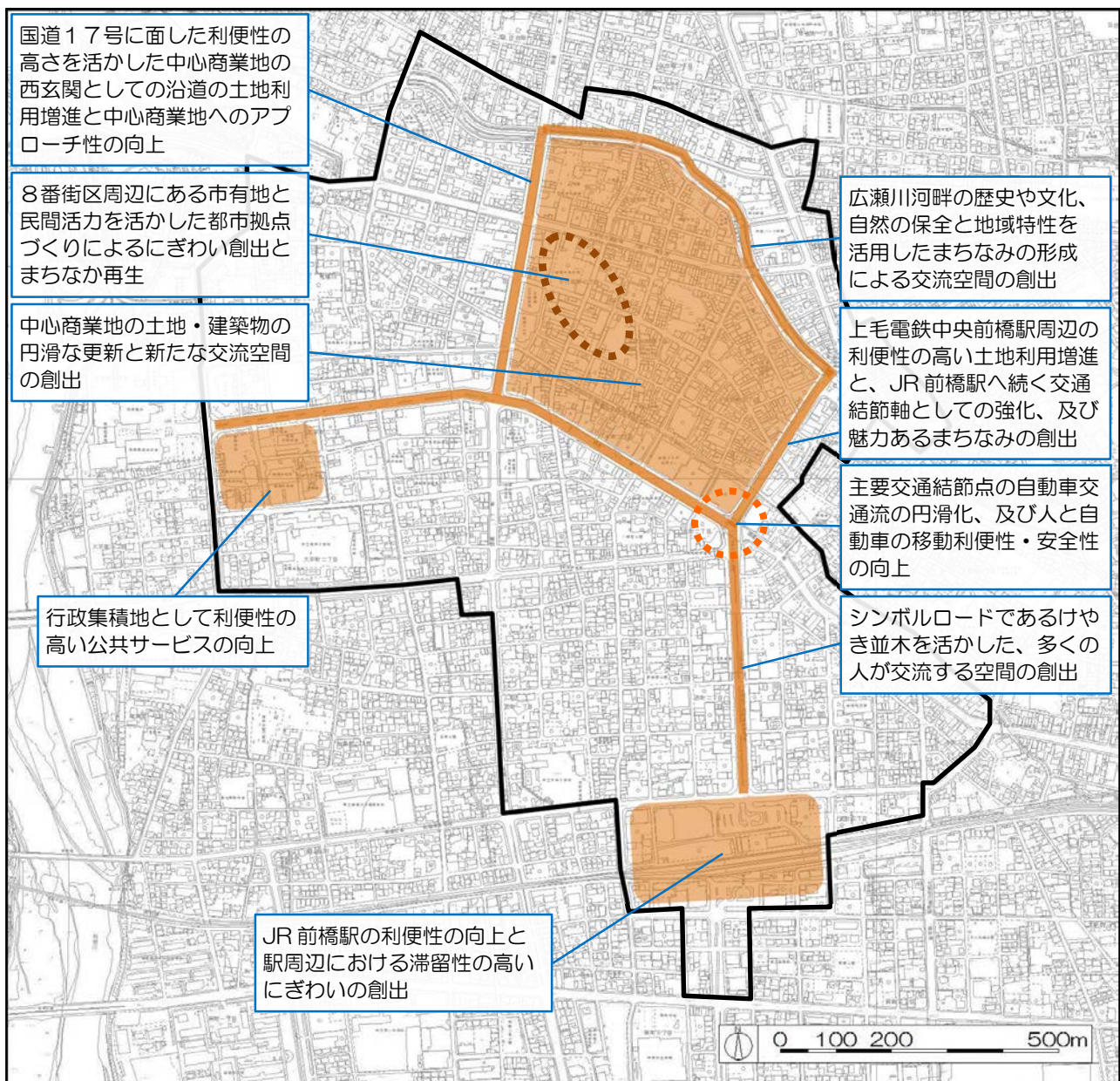
- ・ 公共空間等のオープンスペースや各種建築物と民間活力が連動した官民連携のまちづくり

■ 市民の活動の場を提供する“まちづくり”

- ・ 中心市街地は前橋市民の財産と捉え、色々な利活用ができる都市空間の形成

② 市街地再生のポイント

- ・ 高齢者をはじめ地域住民が暮らしやすい生活環境づくり（混在用途の住み分け、立地誘導等）と、来街者にも便利で、楽しさと交流と新しい発見のある魅力的な都市空間づくり
- ・ 市民と一緒に未来のまちづくりを考え、市民と共に推進を図るプロセスづくり
- ・ 8番街区周辺を賑わい再生の重要かつ重点施策の拠点として位置づけ、市有地と民間活力を活かしたにぎわい発信拠点づくり
- ・ 官民連携によるアーバンデザインを取り入れた様々な取り組み
- ・ 散在する低未利用地（空閑地・平面駐車場等）の利用増進（土地の共同化・高度利用）
- ・ 活用できる空き店舗・空きビル等（良質な既存ストック）の有効活用（建物の用途転換等）やリノベーションによってまちづくりを促進できる体制づくり
- ・ 高齢者の増加や生活ニーズの変化に対応した施設立地動向への対応（地域医療・福祉・生活利便機能等の効果的誘導）
- ・ 老朽家屋・木造密集地の建替や街区再編等による都市環境の改善（不燃化・耐震化）
- ・ 交通環境の改善（渋滞緩和、移動の安全性・利便性・快適性の向上、結節機能・誘導の強化）



4-2 市街地構成要素の位置づけと地区形成イメージ

本計画地区における市街地再生の目標や方向性、ポイントを踏まえ、魅力ある地区整備を効果的に進めるため、市街地の構成要素を分類し、それぞれの位置づけとともに地区の形成イメージを整理する。

(1) 市街地構成要素の分類と位置づけ

① 市街地構成要素の分類

■軸的要素a…… けやき並木通り軸（JR 前橋駅前～県庁前）、八展通り軸、豎町通り軸

中心市街地内外への移動上の重要な基幹動線とその特性を活かせる土地利用効果の高い沿線

■軸的要素b…… 広瀬川河畔軸

歴史や文化、自然環境の空間特性を活かせる河畔周辺

■拠点要素…… JR 前橋駅周辺、市庁舎周辺、8 番街区周辺

市内外からの日常的な利用が多い主要な交通施設や市民生活に密接した公共サービス、及び多くの市民が交流する拠点としてのゾーン

■面的要素……… 中心商業地

軸的要素に囲まれた複数の商店街・交流施設等で構成されている商業集積エリア

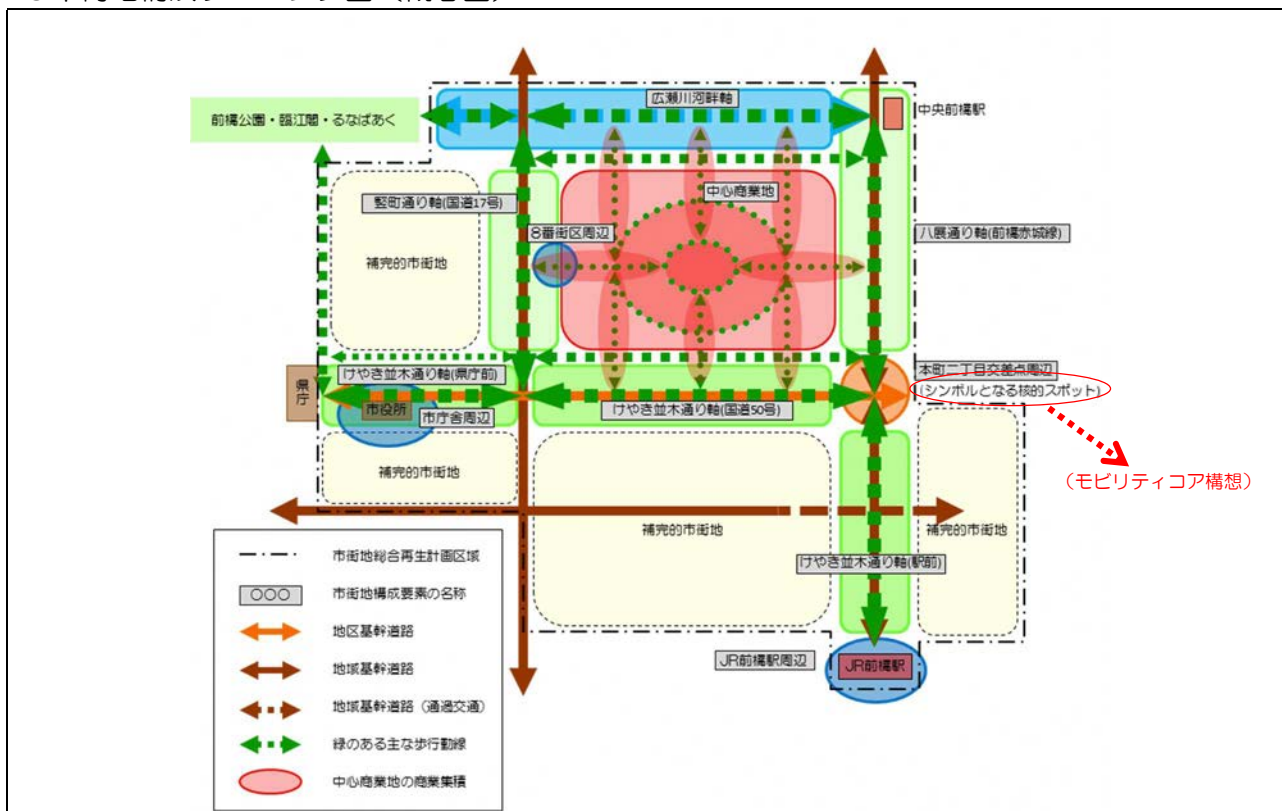
■コア的要素……… 本町二丁目交差点周辺

交通ネットワークの結節点として、中心市街地の賑わい創出と公共交通活性化を図るための公益性と魅力を兼ね備えたポテンシャルの高い都市施設ゾーン（モビリティコア構想）

■補完的市街地…… 上記要素以外の主に住宅地として形成されている地域

中心商業地や交通の要所に近接する住宅地として利便性の高いエリア

●市街地構成ゾーニング図（概念図）



② 各構成要素の位置づけ

■軸的要素

けやき並木通り軸の位置づけ

中心市街地の骨格となる JR 前橋駅から県庁までの基幹動線とその沿線一帯を「骨格的市街地形成軸」として位置づける。

- a. 駅前けやき並木通り（JR 前橋駅前～本町二丁目交差点の約 500mの区間）
 - ・ 本市の玄関口である JR 前橋駅と中心商業地を結ぶ、最もシンボリックなストリート
 - ・ けやき並木が醸し出す風情の中で、業務・居住・商業・宿泊機能等が集積し、市内外からの多くの人々が行き交う、明るく開放的な都市空間を満喫できる魅力的なゾーン
- b. 国道 50 号けやき並木通り（主要交差点間の中心商業地に面する約 500mの区間）
 - ・ 沿道の交流文化施設や中心商業地内に直接アクセスできるアクティブなストリート
 - ・ 業務・商業の集積だけでなく、「前橋プラザ元気 21」などの子育て支援や交流文化機能との連携を図るなど、多様な目的で多くの人々が移動する市民生活の活動源となるゾーン
- c. 県庁前けやき並木通り（本町一丁目交差点～県庁前の約 500mの区間）
 - ・ 各種の行政サービス機能へアクセスする公共性・公益性の高い風格のあるストリート
 - ・ 国・県・市の行政機関や文化施設、小学校等の教育機関の集積と、前橋の記憶を辿る貴重な史跡や文化遺産を活かした、県都としての落ち着きと風格のある都市空間ゾーン



広瀬川河畔軸の位置づけ

中心市街地を流れる豊富な水量を誇る広瀬川とその沿線の緑豊かな広瀬川河畔周辺を「都市景観形成軸」として位置づける。

- ・ 広瀬川や萩原朔太郎に代表される「水と緑と詩のまち」を象徴するゾーン
- ・ 「生糸のまち前橋」ゆかりの史跡や、前橋文学館、アーツ前橋、太陽の鐘などの文化芸術に触れながら、緑豊かで落ち着いた雰囲気の水辺空間を楽しめる交流ゾーン



八展通り軸の位置づけ

JR 前橋駅と中央前橋駅間を結び、中心商業地へのアプローチの重要性の高い八展通り（前橋・赤城線）と中央前橋駅周辺を含むその沿線一帯を「交通結節軸」として位置づける。

- ・ けやき並木通り軸と広瀬川河畔軸をつなぐとともに、中心商業地に面する基幹動線ゾーン
- ・ 大胡方面をつなぐ市民生活に重要な中心市街地への玄関口として利便性の高いゾーン
- ・ JR前橋駅～中央前橋駅間の自動運転バス交通の実証実験により、駅利用者の利便性向上及び、結節軸としての可能性と広がりを持たせたゾーン



豎町通り軸の位置づけ

けやき並木通り軸と広瀬川河畔軸をつなぎ、中心市街地へのアプローチの重要性の高い豎町通り（国道17号）とその沿線一帯を「補完的市街地形成軸」として位置づける。

- ・ 県庁前けやき並木や周辺の官公庁関連施設等の集積により風格ある雰囲気とつながる国道17号沿線の土地特性・立地条件とともに、中心商業地の西玄関口というアクセス性の高いゾーン
- ・ 中心市街地の交通ネットワークの一翼を担うとともに、既存の店舗や「つどにわ」などの新たな交流空間、マンション等の集積を活かしながら、けやき並木通り軸や中心商業地との連携を図るゾーン



■拠点要素

JR前橋駅周辺の位置づけ

JR 前橋駅の利便性向上と公共交通の利用増進を図るとともに、本市の玄関口にふさわしい魅力の高い「交通拠点」として位置づける。

- 本市の基幹鉄道駅である JR 前橋駅や市内のバス路線、長距離バスの発着など交通ネットワークの中心地として前橋を発信するゾーン
- より多くの市民の生活を支える機能の導入とともに、多くの来街者を迎える玄関口、本市の顔として高い利便性・滞留性を備えた、にぎわいある多様な交流空間ゾーン
- 駅前広場を有効活用したイベント等による、JR前橋駅と連携した市民活動を発信するゾーン



市庁舎周辺の位置づけ

より充実した公共サービスの提供とともに、市民が親しみやすく利便性の高い「行政拠点」として位置づける。

- 市役所などの市有施設をはじめ国や県の機関が集積し、社会環境の変化や多様化する市民ニーズに対応した利便性と効率性の高い公共サービスが提供されるゾーン



8番街区周辺（千代田町中心拠点地区）の位置づけ

公的不動産の活用による「にぎわい発信拠点」として位置づける。

- ・ 中心商業地内の大規模な公共用地及びその周辺区域において、民間再開発等による官民連携の取組を通じて中心拠点づくりを進め、昼間人口の増加を促し、多くの市民が集い、交流を生み、まちのにぎわいを発信するゾーン
- ・ 縦町通りの動線と中心商業地内の回遊路との結節強化、互いの機能連携や魅力的な空間の一体的創出など、他の重点要素とともに、市街地全体の再生に寄与する役割を担うゾーン



■面的要素

中心商業地の位置づけ

様々な都市機能が集積した、多くの人々が楽しく交流できる魅力的な「中心市街地骨格ゾーン」として位置づける。

- ・ 旧来からの本市の中心的な商業地として、多種多様な店舗が集積し、伝統ある老舗店舗と新たな店舗が融合した「まち」の楽しさと新たな価値観が生まれるゾーン（古くて新しい魅力ある商業地）
- ・ コンパクトな商業地として、日用品を含めて多様な買い物ができる利便性・安心感と、人の出会いとふれあいのある回遊性を備えた、誰にとっても暮らしやすく楽しい交流ゾーン



■コア的要素

本町二丁目交差点周辺の位置づけ

本町二丁目交差点の整備と交通結節機能の強化により、当交差点を中心市街地における交通流の誘導処理を図る重要な「交通結節核」として位置づける。

- ・ 国道50号と主要地方道前橋赤城線、それに接続する市道が交差した、都市間・地域間移動における本市の道路交通結節ゾーン
- ・ 中心商業地や前橋プラザ元気21などの施設にすぐにアクセスできる立地条件を活かした、魅力ある中心市街地を形成する新たな骨格的要素であるとともに、中心市街地再生を促進するまちづくりの核として、けやき並木通り軸と連携するシンボル性の高いゾーン



■補完的市街地

補完的市街地の位置づけ

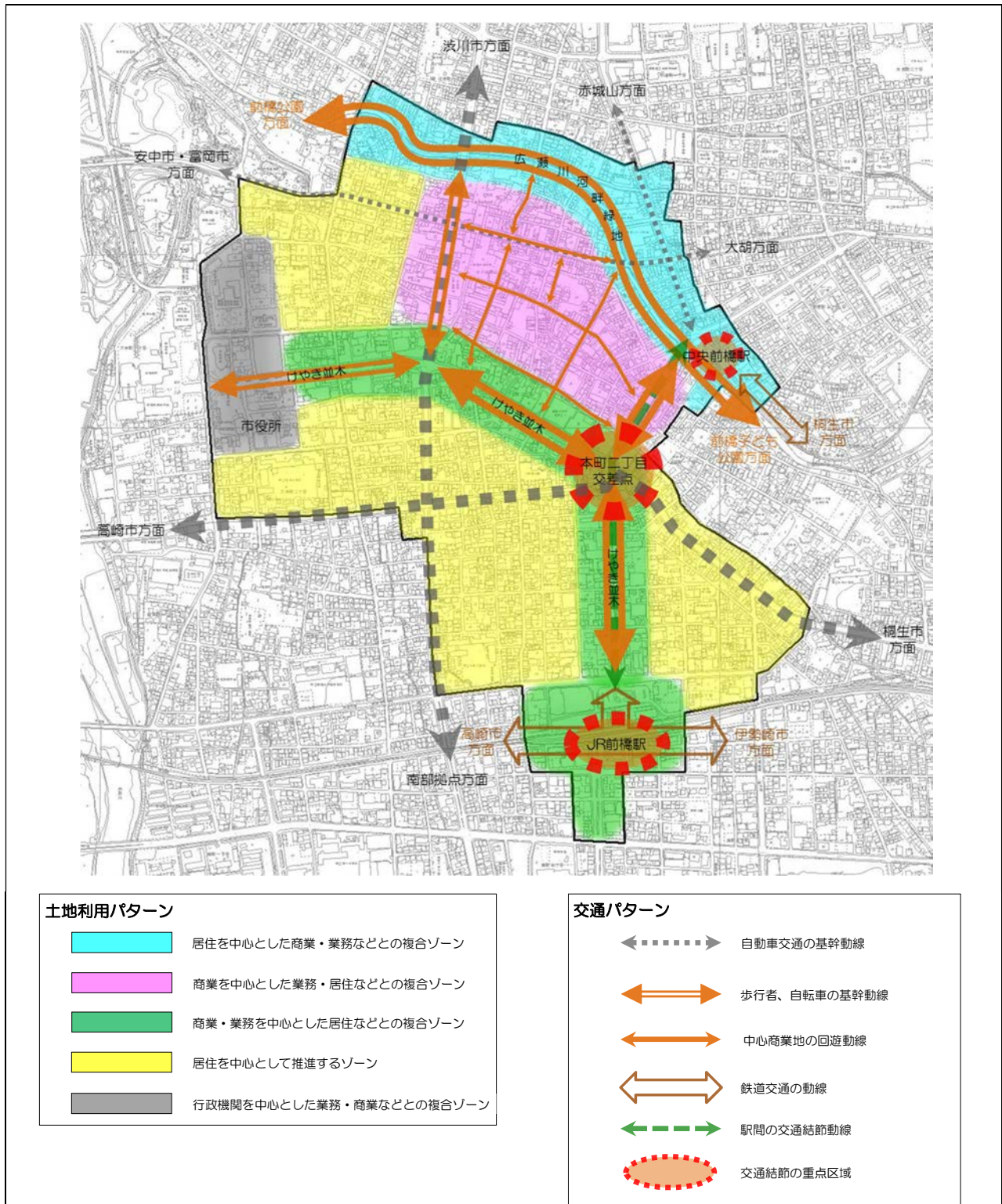
中心商業地や主要な交通機関に近接した、居住地として高い利便性を持つ「補完的市街地エリア」として位置づける。

- ・ 商業地域の中においても居住地として形成され、中心市街地における定住人口を補完するゾーン
- ・ 利便性の高い地域特性を活かして、高い住宅需要が期待されるゾーン

(2) 地区形成イメージ

市街地再生の方向性と市街地構成要素の位置づけを踏まえ、本計画地区の形成イメージを示す。

●地区形成イメージ図



4-3 地区整備の方針

本計画地区は、前章まで整理したように、市街地の構成要素ごとに社会的特色や土地特性を有しており、それぞれの整備方針に基づく効果的かつ効率的な再開発事業等を促進し、適正な再生事業とともに都市機能を誘導する必要があるため、計画地区内において特に重点的に整備を推進する「重点施策区域」を次のとおり定める。

■重点施策区域

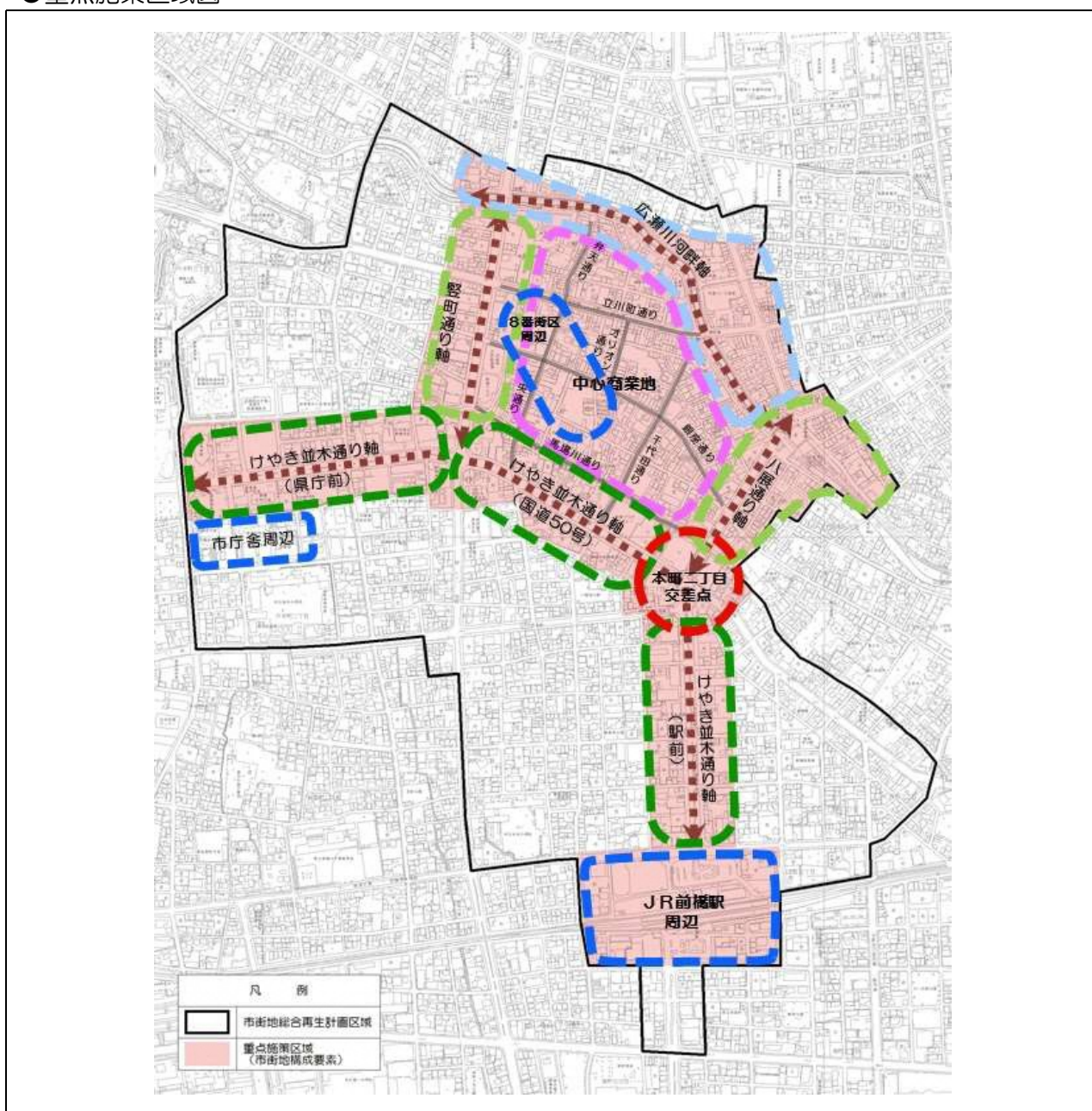
軸的要素・・・けやき並木通り軸、広瀬川河畔軸、八展通り軸、豎町通り軸

拠点的要素・・・JR 前橋駅周辺、市庁舎周辺、8 番街区周辺

面的要素・・・中心商業地

コア的要素・・・本町二丁目交差点周辺

●重点施策区域図



(1) 重点施策区域の整備方針

■軸的要素

けやき並木通り軸（JR 前橋駅前～県庁前）の整備方針

○県都としての落ち着いた空間と優れた都市景観の形成

- ・ 県都のシンボルストリートにふさわしいまちなみの形成を意図した再開発事業や、建築物整備の誘導を図る。
- ・ 建築物のファサードデザインの誘導による、けやき並木との調和と一体性をもった明るく魅力的な都市景観の形成を図る。

※ファサードデザイン：街路や広場などに面する建築物の正面部分のデザイン

○にぎわいと憩いの空間の創出

- ・ けやき並木通りの公共空間と一体となった、沿線の商業系空間や交流・憩いの場の創出による、歩いているだけでも楽しく、長時間の滞留もできる新たなシンボルストリートの形成を図る。

○都心型の複合的な土地利用の促進

- ・ 土地の共同化と高度利用の促進により、市民や来街者（ビジネス・観光客・買い物客等）に必要とされる多様な都市機能（居住・店舗・業務・宿泊機能等）の効果的な立地誘導を図る。

○区間ごとに特色あるシンボリックゾーンの形成

【駅前けやき並木通り：JR 前橋駅前～本町二丁目交差点の約 500mの区間】

- ・ 地域住民や買い物客、観光客、ビジネスマンなどが多く利用する、プロムナード性の高いシンボルストリートとして、ウインドウショッピングを楽しんだりカフェテラスでくつろげるなど、昼夜ともに魅力的なまちなみ景観や空間の形成を図る。

【国道 50 号けやき並木通り：本町二丁目交差点～本町一丁目交差点の約 500mの区間】

- ・ 前橋プラザ元気 21 などの交流施設や中心商業地内に直接アクセスできる通りであることから、交流機能等を充実させ、市民や来街者の交流を支えるコミュニティ空間としての機能とともに、後背の馬場川遊歩道と接続する誘導動線や魅力的なまちなみ景観の形成を図る。

【県庁前けやき並木通り：本町一丁目交差点～県庁前の約 500mの区間】

- ・ 県庁昭和庁舎、群馬会館、前橋城址などの歴史的文化遺産や、官公庁等行政機関が集積した空間が創り出す落ち着いた空間と風格ある雰囲気とにふさわしいまちなみ景観の形成とともに、各行政機関の利用者や就労者、周辺の住民の利便性を高める機能誘導を図る。

広瀬川河畔軸の整備方針

○河畔環境と調和する都市景観の形成

- ・ 広瀬川河畔のうるおいある環境と調和した、落ち着いた空間と風情を感じる景観形成のため、建築物のファサードデザインの誘導や公共施設の整備を図る。

○低未利用地等の活用による都市機能の更新

- ・ 低未利用地や空き店舗等を有効に活用し、河畔環境を活かして居住施設や交流機能等の誘導を図る。

○新たな魅力ある都市空間の創出

- ・ 河畔の公共空間との一体性・連続性のある魅力的な都市空間の創出を図る。
- ・ まちなかの回遊性や魅力を向上させる空間として、動線機能も有する整備を図る。

八展通り軸の整備方針

○交通結節機能の強化

- ・ 都心幹線バスの運行に伴う上毛電鉄との乗り継ぎに係る利便性向上のため、中央前橋駅のターミナル機能の充実により、結節機能の強化を図る。
- ・ 郊外からのバス路線や上毛電鉄・JR 線からのアクセス機能を強化するため、都心幹線バスの充実により、重点施策区域内の回遊性を高める。
- ・ 中央前橋駅周辺の整備

○沿線空間の有効活用の促進

- ・ 交通結節機能の強化と合わせ、土地の共同化による沿線空間の有効活用を図る。

○魅力あるまちなみの形成

- ・ 中心商業地への誘導や中央前橋駅周辺の魅力の向上を図るため、沿線のまちなみを美しく魅力的にするための建築物のファサードデザインの誘導や、交流空間の創出を図る。

豎町通り軸の整備方針

○国道沿線の高度利用とまちなみ形成

- ・ 小規模宅地や老朽建築物等が存在する状況を踏まえ、土地の共同化や高度利用による有効活用を図るとともに、魅力あるまちなみ形成を図る。

○魅力的な歩行空間の創出

- ・ 再開発事業等による公開空地の活用など、より歩きやすい快適な空間を創出するとともに、朔太郎通りや中心商業地内の馬場川遊歩道等と結節する魅力的な歩行動線の形成を図る。

■拠点的要素

J R前橋駅周辺の整備方針

○駅の利便性の向上と鉄道利用増進のための施設整備

- ・ 地域公共交通計画等の関連施策に基づき、交通ネットワーク拠点としての整備を図る。
- ・ 鉄道交通の結節性・利便性を高めるためのシステム導入や施設整備を図る。

○利便性を活かした都市機能の誘導

- ・ 基幹鉄道駅の利便性を活かした、高齢者や子育て世代をはじめ多くの住民・来街者の利用ニーズに対応する都市機能の効果的な誘導を図る。

○滞留性の高い魅力的空間の創出

- ・ 観光やビジネスで訪れる市外からの利用者が、食事や買い物、宿泊等をできる機能を導入し、滞留性の高い魅力的な都市空間の創出を図る。

○駅周辺の美しい環境・まちなみの形成

- ・ 県都の玄関口として、駅前広場周辺の沿線緑化や交差点周辺の景観の改善・向上により、けやき並木通りと連携した美しい環境・まちなみの形成を図る。
- ・ 駅周辺における都市機能の誘導や良好な都市環境の維持・形成を図る。

市庁舎周辺の整備方針

○公共施設の再編

- ・ 老朽化した公共施設の再編に向け、行政の負担軽減や整備の効率性を高めるための民間活力の導入を検討する。

8番街区周辺（千代田町中心拠点地区）の整備方針

○新たなにぎわい発信拠点づくり

- ・ 今後の市街地再生の核となるよう、周辺との一体的な有効利用により新たなにぎわい発信拠点としての整備を図る。

■面的要素

中心商業地の整備方針

○回遊性と交流空間の創出

- ・ 4つの軸と広瀬川や前橋文学館、アーツ前橋、前橋プラザ元気21、太陽の鐘などの歴史・文化施設等が集まる人の流れの回遊性を高めるため、歩いて楽しく心地よい通りづくりと、様々な活動や出会いが生まれる交流空間の創出を図る。

○街区再編と機能誘導

- ・ 土地の共同化による空間の有効活用を促進し、中心商業地の魅力を再生するための街区再編や暮らしに必要な機能の誘導を図る。

○既存ストックの活用による建物用途の更新

- ・ 空き店舗等を活用し、新たな事業や住宅への転用を促進するため、リノベーションによるまちづくりを図る。

■コア的要素

本町二丁目交差点周辺の整備方針

○交差点の整備

- ・ 渋滞緩和と歩行者や自転車が安全で快適に移動・回遊できる交差点構造の検討を進めたいうえで、良好な交差点空間の整備を図る。

○交通結節機能の強化

- ・ 国道・県道・市道の複雑な交通の混在を解消するとともに、JR 前橋駅と中央前橋駅間、及び県庁・市役所方面への公共交通の結節強化を図る。

○周辺建築物との一体的整備

- ・ 交差点改良と併せて整備される建築物や歩道等の一体的整備により、利便性が高く滞留性のある魅力的な空間の創出と、中心商業地へのアプローチ性を高めるための交差点周辺の整備を図る。

（２） 補完的市街地の整備方針

計画地区内の重点施策区域以外の市街地（主に戸建て住宅や一部マンション等で構成され、ほとんどが整った区画の一般街区によって形成されている面的市街地）については、計画地区における「補完的市街地エリア」として主に次のような整備を図るものとする。

なお、当エリアは都市構造的観点と土地条件を踏まえ、重点施策区域における先行的な再開発事業等の実施による波及効果を活かしながら、補完的な再生整備の検討や実施を図るエリアとして位置づける。

補完的市街地の整備方針

○居住環境の防災性の強化

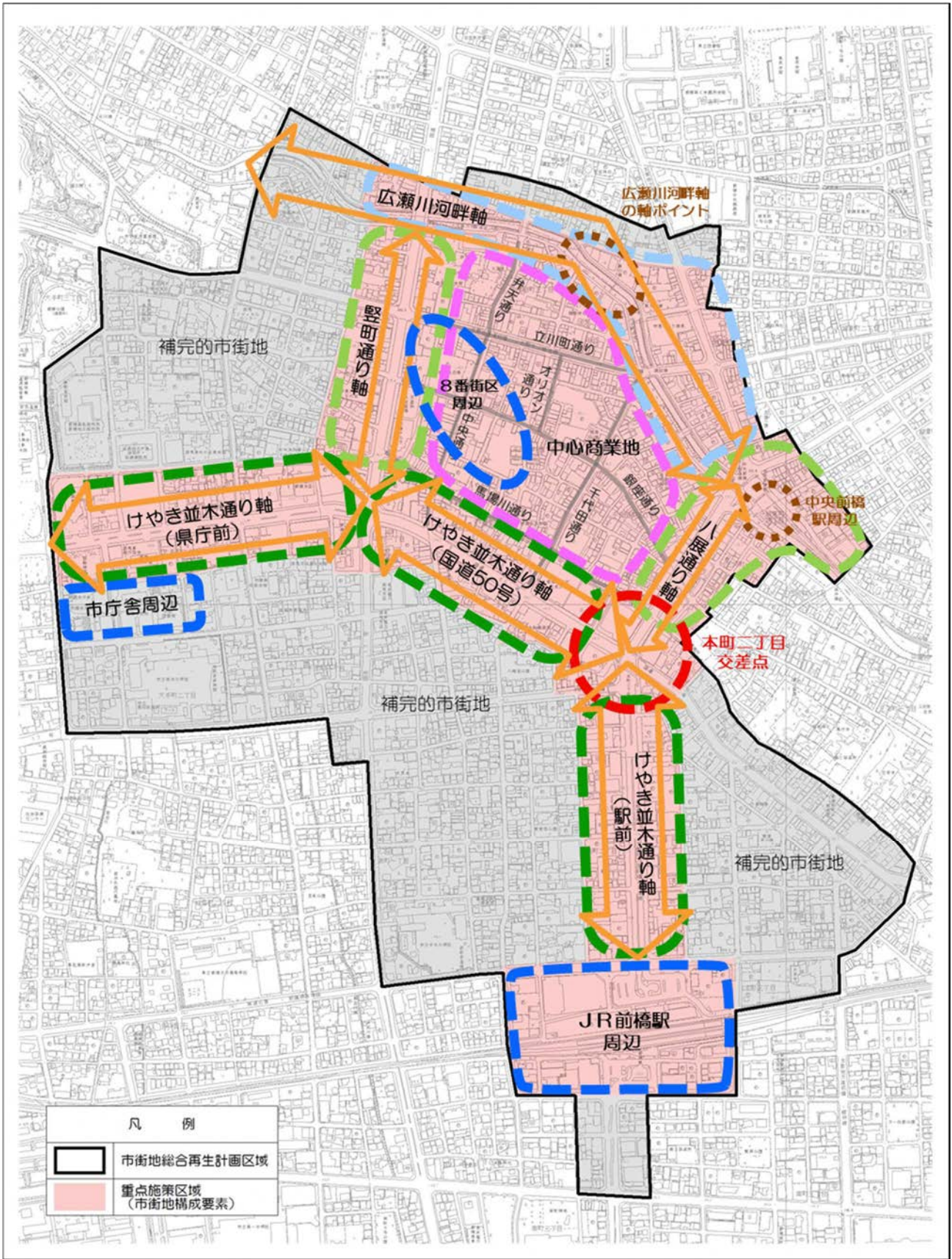
- ・ 老朽化した多くの家屋やビル等の不燃化・耐震化を中心として、街区の防災性を高める整備を図る。
- ・ 課題となる老朽マンション等の建て替え問題への対応を検討する。

○低未利用地の有効活用

- ・ 残存する低未利用地について、単独または共同化による有効活用を図る。

●地区整備方針図

■広瀬川河畔軸（軸的要素） ○河畔環境と調和する都市景観の形成 ・ 広瀬川河畔のうるおいある環境と調和した、落ち着いた美しさと風情を感じる景観形成のため、建築物のファサードデザインの誘導や公共施設の整備を図る。 ○低未利用地等の活用による都市機能の更新 ・ 低未利用地や空き店舗等を有効に活用し、河畔環境を活かして居住施設や交流機能等の誘導を図る。 ○新たな魅力ある都市空間の創出 ・ 河畔の公共空間との一体性・連続性のある魅力的な都市空間の創出を図る。 ・ まちなかの回遊性や魅力を向上させる空間として、動線機能も有する整備を図る。
■中心商業地（面的要素） ○回遊性と交流空間の創出 ・ 4つの軸と広瀬川や前橋文学館、アーツ前橋、前橋プラザ元気21、太陽の鐘などの歴史・文化施設等集まる人の流れの回遊性を高めるため、歩いて楽しく心地よい通りづくりと、様々な活動や出会いが生まれる交流空間の創出を図る。 ○街区再編と機能誘導 ・ 土地の共同化による空間の有効活用を促進し、中心商業地の魅力を再生するための街区再編や暮らしに必要な機能の誘導を図る。 ○既存ストックの活用による建物用途の更新 ・ 空き店舗等を活用し、新たな事業や住宅への転用を促進するため、リノベーションによるまちづくりを図る。
■JR前橋駅周辺（拠点的要素） ○駅の利便性の向上と鉄道利用増進のための施設整備 ・ 地域公共交通計画等の関連施策に基づき、交通ネットワーク拠点としての整備を図る。 ・ 鉄道交通の結節性・利便性を高めるためのシステム導入や施設整備を図る。 ○利便性を活かした都市機能の誘導 ・ 基幹鉄道駅の利便性を活かした、高齢者や子育て世代をはじめ多くの住民・来街者の利用ニーズに対応する都市機能の効果的な誘導を図る。 ○滞留性の高い魅力的空間の創出 ・ 観光やビジネスで訪れる市外からの利用者が、食事や買い物、宿泊等をできる機能を導入し、滞留性の高い魅力的な都市空間の創出を図る。 ○駅周辺の美しい環境・まちなみの形成 ・ 県都の玄関口として、駅前広場周辺の沿線緑化や交差点周辺の景観の改善・向上により、けやき並木通りと連携した美しい環境・まちなみの形成を図る。 ・ 駅周辺における都市機能の誘導や良好な都市環境の維持・形成を図る。
■市庁舎周辺（拠点的要素） ○公共施設の再編 ・ 老朽化した公共施設の再編に向け、行政の負担軽減や整備の効率性を高めるための民間活力の導入を検討する。
■8番街区周辺（拠点的要素） ○新たなにぎわい発信拠点づくり ・ 今後の市街地再生の核となるよう、周辺との一体的な有効利用により新たなにぎわい発信拠点としての整備を図る。
■本町二丁目交差点（コア的要素） ○交差点の整備 ・ 渋滞緩和と歩行者や自転車が安全で快適に移動・回遊できる交差点構造の検討を進めたうえで、良好な交差点空間の整備を図る。 ○交通結節機能の強化 ・ 国道・県道・市道の複雑な交通混在を解消するとともに、JR前橋駅と中央前橋駅間、及び県庁・市役所方面への公共交通の結節強化を図る。 ○周辺建築物との一体的整備 ・ 交差点改良と併せて整備される建築物や歩道等の一体的整備により、利便性が高く滞留性のある魅力的な空間の創出と、中心商業地へのアプローチ性を高めるための交差点周辺の整備を図る。



■けやき並木通り軸（軸的要素） ○県都としての落ち着いた空間と優れた都市景観の形成 ・ 県都のシンボルストリートにふさわしいまちなみの形成を意図した再開発事業や、建築物整備の誘導を図る。 ・ 建築物のファサードデザインの誘導による、けやき並木との調和と一体性をもった明るく魅力的な都市景観の形成を図る。 ○にぎわいと憩いの空間の創出 ・ けやき並木通りの公共空間と一体となった、沿線の商業系空間や交流・憩いの場の創出による、歩いているだけでも楽しく、長時間の滞留もできる新たなシンボルストリートの形成を図る。 ○都心型の複合的な土地利用の推進 ・ 土地の共同化と高度利用の推進により、市民・来街者（ビジネス・観光客・買い物客等）に必要とされる多様な都市機能（居住・店舗・業務・宿泊機能等）の効果的な立地誘導を図る。 ○区間ごとの特色あるシンボリックゾーンの形成 【駅前けやき並木通り】 ・ 地域住民や買い物客、観光客、ビジネスマンなどが多く利用する、フロムナード性の高いシンボルストリートとして、ウインドウショッピングを楽しんだりカフェテラスでくつろげるなど、昼夜ともに魅力的なまちなみ景観や空間の形成を図る。 【国道50号けやき並木通り】 ・ 前橋プラザ元気21などの交流施設や中心商業地内に直接アクセスできる通りであることから、交流機能等を充実させ、市民や来街者の交流を支えるコミュニティ空間としての機能とともに、後背の馬場川遊歩道と接続する誘導動線や魅力的なまちなみ景観の形成を図る。 【県庁前けやき並木通り】 ・ 県庁昭和庁舎、群馬会館、前橋城址などの歴史的文化遺産や、官公庁等行政機関が集積した空間が創り出す落ちつきと風格ある雰囲気、にぎわいあるまちなみ景観の形成とともに、各行政機関の利用者や就労者、周辺の住民の利便性を高める機能誘導を図る。
■八展通り軸（軸的要素） ○交通結節機能の強化 ・ 都心幹線バスの運行に伴う上毛電鉄との乗り継ぎに係る利便性向上のため、中央前橋駅のターミナル機能の充実により、結節機能の強化を図る。 ・ 郊外からのバス路線や上毛電鉄・JR線からのアクセス機能を強化するため、都心幹線バスの充実により、重点施策区域内の回遊性を高める。 ○沿線空間の有効活用の促進 ・ 交通結節機能の強化と合わせ、土地の共同化による沿線空間の有効活用を図る。 ○魅力あるまちなみの形成 ・ 中心商業地への誘導や中央前橋駅周辺の魅力の向上を図るため、沿線のまちなみを美しく魅力的にするための建築物のファサードデザインの誘導や、交流空間の創出を図る。
■縦町通り軸（軸的要素） ○国道沿線の高度利用とまちなみ形成 ・ 小規模宅地や老朽建築物等が存在する状況を踏まえ、土地の共同化や高度利用による有効活用を図るとともに、魅力あるまちなみ形成を図る。 ○魅力的な歩行空間の創出 ・ 再開発事業等による公開空地の活用など、より歩きやすい快適な空間を創出するとともに、朔太郎通りや中心商業地内の馬場川遊歩道等と結節する魅力的な歩行動線の形成を図る。
■補完的市街地 ○居住環境の防災性の強化 ・ 老朽化した多くの家屋やビル等の不燃化・耐震化を中心として、街区の防災性を高める整備を図る。 ・ 課題となる老朽マンション等の建て替え問題への対応を検討する。 ○低未利用地の有効活用 ・ 残存する低未利用地について、単独または共同化による有効活用を図る。

5. 地区整備計画

- 5-1 再開発事業の実施及び建築物の整備に関する計画
- 5-2 地区施設の整備に関する計画
- 5-3 公開空地等の整備に関する計画
- 5-4 再開発事業と公共施設の一体的整備に関する計画
- 5-5 当面の地区整備に関する整備の方針
- 5-6 計画の推進にあたって

5-1 再開発事業の実施及び建築物の整備に関する計画

(1) 重点施策区域における再開発事業の実施及び建築物の整備に関する共通の計画

重点施策区域		各重点施策区域（共通）
再開発事業 地区の面積		優良建築物等整備事業：500㎡以上 市街地再開発事業：1000㎡以上
整備テーマ		・ 地域人口の確保、日常生活支援機能の誘導 ・ 低未利用地（空地・平面駐車場等）の共同化による高度利用、空間の有効活用 ・ 地域防災性の強化（公益施設・家屋等の不燃化・耐震化、木造密集街区の解消） ・ まちなみ景観・環境の改善向上、不整形街区の再編、秩序ある市街地の形成 ・ 交通アクセス性と歩行者・自転車の利便性・安全性・快適性の向上 ・ 中心市街地活性化のための機能誘導と魅力的な空間の創出
整備指針		・ 土地特性・立地条件を踏まえた民間再開発事業の促進（単独・共同・街区単位） ・ 老朽家屋・耐震性の低い建築物・空き家等の円滑な更新 ・ 周辺環境と調和する建築物ファサード、舗装やストリートファニチャーのデザインの誘導、公共事業におけるデザインの統一（公共デザインコード）、緑化 ・ 歩行環境の充実、公共空間・民有空間の一体的利用（公開空地の創出と活用）
適用事業 及び施策		・ 市街地再開発事業、優良建築物等整備事業 ・ 景観・デザイン関係（景観アドバイザー制度、景観形成重点地区・モデル地区内行為届、景観形成重点地区・モデル地区内助成制度、公共デザインコード） ・ 個別・共同の建て替え ・ まちなみ魅力創出支援事業（開業支援・既存店支援・遊休不動産リビルド支援） ・ アーバンデザイン改修支援事業 ・ 都市機能立地支援事業、都市再構築戦略事業 ・ その他、都市計画法、建築基準法、道路法等の関連法制度に基づく事業・施策の適用の検討
官民連携 の考え方	官	・ 民間事業者に対する計画内容の周知、適用事業等に対する支援・協力
	民	・ 誘導指針や関連要綱等に留意した再開発事業の実施（企画・設計・施工・監理）
	協働	・ 公共用地と一体的な民有地の公開空地の確保・整備等に関する協働事業の検討 ・ 道路外利便施設の設置・管理の協定締結（道路法）等、関連施策の適用の検討
事業の進め方 優先性		・ 地域特性・立地条件や、老朽化が著しい建築物の存在など、課題の緊要性や効果などを総合的に勘案しながら、身の丈に合った連鎖的再開発を促す先導的な再開発事業の実施や、モデルとなる優良な建築物の整備の促進を図る。 ・ 再開発事業の実施については、公共性・公益性の観点から適正な整備の誘導を図る。
整備イメージ		整備イメージ  整備イメージ  整備イメージ 
明るい雰囲気店舗のイメージ。統一されたファサードのデザインと、連続したセットバックにより、洗練されたまちなみとゆとりのある歩行空間が創り出されている。		多くの人が集まり、滞留する交差点の周辺は、圧迫感が生じないよう建築物の位置と一部の高さがコントロールされている。

※ストリートファニチャー：街路や広場などに設置されている、ベンチ、案内板などの屋外装置物

(2) 各重点施策区域における再開発事業の実施及び建築物の整備に関する計画

重点施策区域	けやき並木通り軸（JR 前橋駅～本町二丁目交差点～国道 50 号～県庁の沿線街区）
整備テーマ	・ シンボルであるけやき並木を活かした魅力ある市街地の形成 ・ 駅前通り、国道 50 号、県庁前通りの区間ごとの特色ある市街地の形成 ・ 多様な機能が集積する主要ゾーンとしての新たな機能の誘導・複合的土地利用 ・ 市民や来街者が最も多い動線としての安全・便利・快適な歩行環境の整備 ・ にぎわい、憩い、都市の魅力を創出するための公共・民有空間の最大限の活用
整備指針	■けやき並木通り軸全体 ・ 県都である本市のメイン通りとして、シンボル性の創出のための整備 ・ 歩行空間の拡張などのためのセットバックや公開空地の創出による、連続性と一体性のある歩きやすい歩行動線の整備 ・ けやき並木の環境と調和する、建築物のファサードデザインの誘導 ・ けやき並木通りのコミュニティスペースとしての機能の強化、民有空間を活かした憩いと交流スペースの創出、一階部分への魅力的な店舗の誘致など、にぎわい創出のための都市機能と、多世代のニーズに応える生活支援機能の導入 ・ けやき並木通りの公有地開放によるオープンカフェやイベントの開催、ライトアップやイルミネーションによる夜景の演出など、昼夜共に魅力的な都市景観の形成 ◇駅前けやき並木通り ・ 駅から約500m区間という近接性を活かし、中心商業地や広瀬川河畔方面へつながる本市の最もシンボリックな都市空間として、沿線の土地・空間利用の工夫 ・ ウインドウショッピングが楽しめる店やカフェテラス等によるお洒落感の創出 ◇国道50号けやき並木通り ・ 後背の中心商業地の回遊ルート（馬場川遊歩道等）や商業空間とつながる通りの入り口の魅力化とともに、公開空地を活かした新たな歩行動線（開放通路）や、にぎわいと憩いの場の創出 ・ 前橋ブラザ元気 21 等交流文化機能の集積を活かしたコミュニティ形成による歩行空間の創出 ◇県庁前けやき並木通り ・ 周辺の歴史的建造物を含む官庁街や高層マンション等の重厚な建築群など、落ち着きと風格を有する環境と調和した、沿線の高度利用及びまちなみの整備 ・ 沿線における官公庁舎の再編等に伴う適正な市街化誘導
想定する導入機能	・ 商業系（テーマ型店舗、カフェ、その他各種飲食店など） ・ 業務系（各種産業分野、サテライトオフィス、インキュベーション施設など） ・ 居住系（単身者・ファミリー向けマンション、シェアハウスなど） ・ 生活支援機能（駅周辺の立地機能と連携する、高齢者福祉・子育て施設など） ・ 宿泊機能（観光・ビジネスホテルなど） ・ その他、けやき並木と調和する、中心市街地の魅力を高める機能の導入
想定する建物用途	・ 低層部…商業系を中心とした整備 ・ 中層以上…業務系、居住系、福祉関係、宿泊等の機能などの整備
事業の進め方優先性	・ 中心市街地のシンボリックストリートとして先導的な整備を図る。 ・ 老朽化が著しい建築物や狭小駐車場など、低未利用地の散在状況などを勘案し、沿線において連鎖的な市街地再生に寄与する再開発事業を促進して、建築物の整備誘導を図る。

※インキュベーション施設：

起業や創業をするために活動する入居者を支援する施設

※サテライトオフィス：

企業または団体の本拠から離れたところに設置されたオフィス。通勤による混雑が激しい都市部を避け、自社の本拠で行う業務と同等の仕事ができるように情報通信設備を整えた勤務者の自宅から近い場所に立地したオフィスや、郊外に立地する企業などが都心に設置した小規模オフィス

※テーマ型店舗：

絞り込まれたテーマに沿った商品やサービスを提供する店舗

整備イメージ



歩道上に連続して常設された憩いの空間（ベンチ・植栽・オブジェ）や、洒落たショウウィンドウのまちなみ景観がイメージされる。再開発事業で確保された公開空地によって歩行空間が拡張されているため、歩道における利便施設の設置や修景等が可能となる。通り自体を公園的空間と捉えて整備し、また、夜間の景観にも配慮することにより、歩行者の快適性向上や利用増進を図ることができる。

整備イメージ



整備イメージ



重点施策区域	広瀬川河畔軸
整備テーマ	・ うるおいと憩いのある河畔緑地を活かした生活環境の創出 ・ 河畔環境と調和する魅力的なまちなみの形成 ・ 歴史や文化の特色を活かした観光性と回遊性の向上
整備指針	・ 河畔の空間構成と景観形成に配慮した土地利用・施設形態の誘導 ・ 広瀬川河畔景観形成重点地区景観計画に基づき、河畔環境に調和する建築物のファサードデザイン、河畔沿道における連続性の高い景観誘導 ・ 周辺の回遊動線とつながる歩行空間や河畔と一体性のある公開空地の整備
想定する導入機能	・ 商業系（サービス業、カフェ、その他各種飲食店など） ・ 居住系（デザインマンションなど） ・ 業務系（個人事務所、サテライトオフィス、インキュベーション施設など） ・ 文化交流系（交流サロン、ミニホールなど）
想定する建物用途	・ 低層部…商業系、業務系、文化交流系を中心とした整備 ・ 中層以上…居住系などの整備
事業の進め方 優先性	・ 河畔沿いの低未利用地や空き店舗等の有効活用を図り、にぎわいの創出に効果的な連続性の高い再開発事業を図る。 ・ 広瀬川河畔軸の中でも交水堰を中心とした一体は、土地区画整理事業や景観施策による新たなにぎわいの拠点整備として、公共施設のデザインにも配慮しつつ、官民有地の一体的な取り組みを図る。 ・ 河畔の環境や景観に配慮するとともに、河畔におけるそれぞれのゾーンによる特色や特性、位置づけなどを考慮した計画の実施を図る。 ・ 前橋公園や臨江閣、前橋こども公園、三河町一丁目のレンガ蔵などへの回遊性を考慮しながら、広瀬川河畔全体の魅力が高まるような整備を図る。 ・ 河畔緑地と生活道路を一体で利活用できる仕組みづくりを行う。
整備イメージ	低層部は明るく開放的で、オープンカフェを楽しむことができ、公開空地の整備により、多くの人が交流できる空間が創出されている。 

重点施策区域	八展通り軸（主要地方道前橋赤城線と沿線街区）
整備テーマ	・ 周辺の市街地整備・開発との相乗効果のある適正な機能誘導 ・ 赤城山等の観光動線としての美しいまちなみ形成とにぎわい空間の創出 ・ 本市中心市街地の玄関口としての中央前橋駅周辺における良好な環境の形成 ・ 中央前橋駅のターミナル機能の充実
整備指針	・ 人が移動しやすい快適な環境整備のための公開空地と歩道との一体的整備 ・ 中心商業地の回遊動線とつながる開放通路や、歩行者利便施設等の設置 ・ けやき並木や広瀬川河畔の緑とつながる、公共空間・民有地における緑化整備 ・ 緊急輸送道路としての機能を確保するための沿道建築物の耐火・耐震化 ・ けやき並木通りから本町二丁目交差点を経て中央前橋駅へと至る区間の建築物のファサードデザイン、魅力的なまちなみ景観の誘導 ・ 上毛電鉄の利便性やまちなか回遊性向上のための中央前橋駅の結節機能の強化
想定する導入機能	・ 商業系（各種店舗、飲食店などを含む） ・ 居住系（単身者・ファミリー向けマンションなど） ・ 業務系（個人事務所、サテライトオフィス、まちづくりサポート施設など） ・ 宿泊機能（観光・ビジネス）
想定する建物用途	・ 低層部…商業系、業務系を中心とした整備 ・ 中層以上…居住系、宿泊機能などの整備
事業の進め方優先性	・ シンボルロードであるけやき並木通りと、歴史・文化が薫る広瀬川河畔環境を結ぶとともに、赤城山方面へ向かう主要道路でもあり、観光上の動線を軸とする特性や新たな交通結節軸としての位置づけを踏まえ、隣接区域で施行中の二中第一土地区画整理事業や今後の本町二丁目交差点の改良、けやき並木通り周辺での再生事業等との整合性や相乗効果のある段階的・連鎖的な再開発を図る。 ・ JR前橋駅と中央前橋駅をつなぐ交通結節機能を強化する重要な軸として、関連する交通施策事業等と連携した沿線の市街地整備を図る。

重点施策区域	豎町通り軸（国道 17 号沿線と沿線街区）
整備テーマ	・ 国道沿線としての利便性を活かした土地の有効活用 ・ 8 番街区周辺、中心商業地、及びけやき並木通り軸との機能連携による、軸全体としての回遊路の形成 ・ 自動車交通の基幹道路沿線としてふさわしい、秩序ある良好な市街地の形成
整備指針	・ まちなみを形成する沿線型の施設やテーマ型店舗等の誘導と、国道の沿線としてふさわしい歩行空間の整備、建築物のファサードデザインとまちなみ景観の誘導 ・ 中心商業地の回遊動線や朔太郎通りとつながる開放通路や利便施設等の設置 ・ けやき並木通りとつながる緑豊かな空間の創出 ・ 周辺住民の利用も考慮した憩いの広場的な公開空地の形成
想定する導入機能	・ 商業系（テーマ型店舗、カフェなど） ・ 居住系（ファミリー向けマンションなど）
想定する建物用途	・ 低層部…商業系を中心とした整備 ・ 中層以上…居住系などを整備
事業の進め方優先性	・ 官庁街の周辺地域及び国道の沿線にふさわしい良好な市街地形成を図るため、接続する県庁前通りや国道 50 号のけやき並木通り周辺等において実施される再生事業等との相乗効果のある段階的・連鎖的な再開発を図る。 ・ 既存の居住者の生活環境や営業環境に配慮しながら低未利用地や移転跡地等の集約・共同化を促進するとともに、適正に優良建築物の整備誘導を図る。

重点施策区域	ＪＲ前橋駅周辺
整備テーマ	・ 県都の玄関口にふさわしい風格と魅力のある鉄道駅周辺ゾーンの形成 ・ けやき並木通り沿線における再開発等と効果的に連携するまちなみの形成やにぎわいの創出 ・ 駅直近の立地特性・利便性を活かした、多様なニーズに応える機能の充実 ・ 高度利用地区指定を活かした、市内外からのニーズに応える多様な機能集積
整備指針	・ 高齢者や子育て世代に必要な生活支援機能、医療・福祉・保育施設等の整備 ・ 本市の玄関口としてふさわしい都市的なものと歴史的なものが共存したまちなみ形成・景観の創出 ・ 基幹鉄道駅の周辺にふさわしい魅力的な回遊空間の創出に留意した、店舗等やストリートファニチャーのデザインの誘導 ・ けやき並木の環境や再開発における緑化等と連動する駅周辺の緑化 ・ 高度利用地区指定を活かした多様な機能を導入した複合施設の誘導
想定する導入機能	・ 商業系（各種物販・飲食、テーマ型店舗、カフェなど） ・ 業務系（各種産業分野、サテライトオフィス、インキュベーション施設など） ・ 居住系（単身者・ファミリー・シニア向けマンション、シェアハウスなど） ・ 生活支援機能（高齢者福祉・子育て施設など） ・ 宿泊機能（観光・ビジネス、バンケット機能付きホテルなど）
想定する建物用途	・ 低層部…商業系、生活支援機能などを中心とした整備 ・ 中層以上…業務系、居住系、宿泊機能などの整備
事業の進め方優先性	・ 駅直近の利便性や、周辺のけやき並木沿線における最近のマンション建設等のインパクトを活用するとともに、適正な再生整備を誘導し、周辺の土地利用との相乗効果を生む再開発事業を図る。 ・ 駅直近の立地特性を活かすとともに、けやき並木沿線の市街地整備と連携しながら、地域住民・鉄道利用者へのサービスを高める再開発事業を図る。 ・ 駅前広場のイベント等による有効活用を図る。
整備イメージ	整備イメージ
	
駅に隣接して店舗や診療所、ホテル、フィットネスクラブ、会議場などの交流機能が複合ビルとして造られ、利便性の高い都市空間が整備されている。	
整備イメージ	
	利便性の高い駅周辺で、音楽ホールやギャラリー、飲食・物販店、子育てサポート施設などで構成される複合施設が造られ、周辺には商業や業務だけでなくマンション等の居住機能が多く立地しているなど、複合的な土地利用が図られている。

※シェアハウス：
ひとつの住居を複数人で共有する住居。リビング、キッチン、バス、トイレなどを共有し、各住人の個室をプライベート空間とする共同生活のスタイルをとる

重点施策区域	市庁舎周辺
整備テーマ	市議会棟や図書館、職員研修会館などの老朽化した公共施設の再編にあたり、民間活力の導入を図りながら、新たなまちづくりの拠点として整備
整備指針	- 来庁者にとって効率性が高く、身近で利便性の高い公共サービス空間の創出 - 県庁前けやき並木や官公庁をはじめとする周辺施設等と調和した、建築物のファサードデザイン誘導
想定する導入機能	- 整備が必要とされる行政施設を前提に、民間活力の導入を踏まえながら検討 - 災害時における防災機能の強化
事業の進め方優先性	市庁舎周辺整備検討委員会や市庁舎周辺整備特別委員会などにより、PFIをはじめとする民間活力導入の整備手法について検討を進める。

重点施策区域	8番街区周辺（千代田町中心拠点地区）
整備テーマ	8番街区を中心とした周辺街区による新たなにぎわいを発信する拠点の整備 - 中心商業地への誘導機能の強化と魅力ある空間の形成 - 昼間人口を増やす業務系施設の誘導
整備指針	8番街区駐車場等機能との連動によって周辺街区とも一体となった、人が集い交流する空間の創出 - にぎわいを発信するための多様な機能を備えた施設の整備
想定する導入機能	- 商業系（各種物販、飲食、テーマ型店舗など） - 業務系（オフィス、サービス施設、インキュベーション施設など） - 文化交流系（イベント施設、交流サロンなど） - 居住系（ファミリー向けマンションなど）
想定する建物用途	- 低層部…商業系、業務系、文化交流系などを中心とした整備 - 中層以上…業務系、商業系、居住系などの幅広い機能を検討して整備
事業の進め方優先性	8番街区の駐車場としての機能を一部で継続しながら、周辺の土地利用の状況等、民間の建設や再開発事業の動向を把握し、公的不動産と民有ストックを活用した新たな官民連携による一体的な整備を促進する。

重点施策区域	中心商業地
整備テーマ	- 昔ながらの商業地の良さや趣きを残した魅力的な空間の保全と創出 - 回遊しながら買い物などを楽しめる歩行動線（多重回廊）の形成 - 新旧の商業機能・交流機能が効果的に連携した、ふれあいを生む商業地の形成 - 商業空間とバランスの取れた、まちなか居住のための環境整備 - 高齢者をはじめ地域住民の生活をサポートする機能の誘導 - 衣食住のほか中心商業地としての付加価値をつける、人・モノ・場所づくり
整備指針	- 店舗の一部移転や跡地利用など、街区・機能の一部再編や土地の共同化による商業地のコンパクト化をイメージした再開発事業等の促進 - 馬場川遊歩道等とつながる回遊動線の充実、周辺のけやき並木通りや広瀬川河畔とつながる魅力的な歩行空間（開放通路）や歩行者利便施設等の設置 - 各世代のニーズにあった居住形態の誘導 - 商店街の通りの雰囲気に合わせて建築物のファサードデザイン、まちなみ景観に配慮した誘導 - 既存ストックを活用した、店舗・企業の誘致とまちなか居住の推進
想定する導入機能	- 商業系（テーマ型店舗、生活利便店舗など） - 業務系（インキュベーション施設、まちづくりサポート施設など） - 居住系（高齢者用居住施設、ソーシャルアパートメント／シェアハウスなど） - 医療系（高齢者向け医療など）
想定する建物用途	- 低層部…商業系、業務系、医療系などを中心とした整備 - 中層以上…居住系などの整備
事業の進め方優先性	- 当エリア内での店舗等の一部移転や跡地利用など、街区・機能の一部再編や土地の共同化による商業地のコンパクト化をイメージしながら、施行中の土地区画整理事業等の効果を活かすとともに、適正な再生整備を誘導し、既存居住者の生活環境や営業環境に配慮しながら、段階的・連鎖的な開発を適宜図る。 - 良質な既存ストックを有効活用する支援事業を推進し、低未利用地や移転跡地等における優良な建築物の整備誘導を図る。

整備イメージ



商店街における連鎖的再開発事業

大規模な1つの地区に限った再開発事業でなく、商店街の「通り」に着目した連鎖型再開発事業で商店街の再生を図るものとして、通りの一体性を生み、回遊性も高まる整備が進められている。

市内中心商業地の一角（現況）



小規模な再開発事業を行いつつ、昔ながらの雰囲気が残る通りなどを街の貴重なコンテンツと捉え、中心商業地全体への波及効果や魅力づくりに活かして商店街を再生することにより、中心市街地の魅力はさらに高められる。

木造老朽店舗が残る街区の防災を図るとともに、商店街や横丁が有する文化・風情を損なうことなく、既存ストックを活用しながら中心商業地の再生を図る。

※ソーシャルアパートメント

通常の賃貸マンション・アパートに共有部施設が追加されている住居。

通常のアパートのように完全な個室があり、基本的にはリビング、キッチン、バス、トイレは共用

重点施策区域	本町二丁目交差点周辺
整備テーマ	・ 「交通結節核」としての交通の円滑化及び公共交通の活性化に有効な交通結節軸の新たな拠点や、多様な交通ネットワークの結節拠点としての機能の創出 ・ 人の移動における利便性と安全性が確保された、歩車共存空間の形成 ・ 周辺の基幹道路沿線や中心商業地内の店舗・公益施設等へのアクセス性及び回遊路との直結性の高い、楽しく快適な移動空間と滞留空間の形成 ・ 中心市街地の新たなシンボルとなる景観づくり、にぎわいと憩いの創出
整備指針	・ 将来の新たな交通システムの導入も視野に入れた、諸機能が連動する交通結節軸を形成する交差点の整備と周辺市街地の再開発等の実施（官民連携） ・ 景観や眺望、周辺環境に配慮した交差点構造と交通関連施設、建造物、まちなみの整備等 ・ 交差点周辺の民間再開発による公開空地の創出とその活用（通路・広場、緑化等の歩行者動線の環境整備、カフェ等の魅力ある空間づくり） ・ けやき並木をつなぎ、広瀬川河畔に向かう新たなグリーンネットワークの中継拠点としての形成 ・ 主要交差点周辺における良好な建築物のファサードデザインやまちなみ景観の誘導 ・ 歩行空間や滞留空間の確保、緑化などのための建築物のセットバック
想定する導入機能	・ 商業系（カフェテラス、明るく開放的な店舗や飲食店など） ・ 居住系（ファミリー向けマンションなど） ・ 生活支援機能（高齢者福祉施設など）
想定する建物用途	・ 低層部…商業系を中心とした整備 ・ 中層以上…居住系、生活支援機能（高齢者福祉、子育て施設など）などを整備
事業の進め方優先性	・ 市街地再生の重要なまちづくりゾーンの一つとして、道路法・地域公共交通関連の法制度や事例等の動向も踏まえ、交差点整備に関する関係部局の検討協議・調整を重ねながら、周辺の民間再開発事業との一体的整備を図り、官民連携による市街地再生の先進的かつモデル的事業として、本交差点とその周辺の市街地整備を推進する。 ・ 交差点整備の進行と合わせながら、公共施設との一体的整備を図り、建築物の適正かつ効果的な整備を誘導する。
整備イメージ  広幅員道路の交差点においても各方向に渡りやすく、落ち着いたまちなみの中でにぎわいのある沿線空間をもった市街地が形成されている。	

(3) 補完的市街地における再開発事業の実施及び建築物の整備に関する計画

重点施策区域以外	補完的市街地
整備テーマ	計画地区内の重点施策区域以外の市街地については、次の観点から「補完的市街地エリア」として位置付け、重点施策区域における先行的な再開発事業等の波及効果を活かした市街地整備を図る。 ・ 昔から多くの住民定着の受け皿となり、中心市街地における一定の人口を確保してきた良好な住宅地としての機能・環境の維持更新 ・ 中心商業地や主要な交通機関に徒歩でアクセスできる近接性を活かした、コンパクトな日常生活圏における利便性の高い生活環境の維持更新
整備指針	・ 街区の防災性を高めるための老朽化した家屋・ビル等の不燃化・耐震化 ・ 残存の低未利用地の単独又は共同化による居住空間と生活環境の整備
想定する導入機能	・ 居住系（ファミリー向けマンションなど） ・ 商業系（コンビニエンスストアなどの近隣商業施設）や交流施設など ・ 生活支援機能（高齢者福祉・子育て施設など）
想定する建物用途	・ 低層部…居住系、一部に商業系、高齢者福祉施設など、市民生活に必要な機能の整備 ・ 中層以上…居住系機能の整備
事業の進め方 優先性	・ 都市構造の観点と土地条件を踏まえ、重点施策区域における先行的な再開発事業等による波及効果を活かしながら、補完的に再開発事業や建築物整備等の検討・実施を図る。

5-2 地区施設の整備に関する計画

重点施策区域	重点施策区域の整備に関わる交通関連施設
整備テーマ	交通ネットワークと移動環境の整備
整備指針	コンパクト・プラス・ネットワークの実現に向け、生活に必要な都市機能の誘導や景観づくり、コミュニティ形成などとともに、中心市街地と市内各地域を結ぶ充実した交通ネットワークと、中心市街地における移動しやすい環境整備を図る。
交通ネットワーク環境	【交通システム】 - JR前橋駅及び中央前橋駅のアクセス向上と、乗り継ぎの円滑化のための結節機能の強化 - JR前橋駅と中央前橋駅間の連絡強化、まちづくり効果を高める新たな交通システムの導入検討 - 地域公共交通計画に基づく市内公共交通ネットワークの再編 【バス交通】 - 市内公共交通の基軸となる広域幹線バスの明確化 - まちなか回遊性の向上に向けた都心幹線バスの設定 - JR前橋駅と中央前橋駅を結ぶシャトルバスの延伸と運行時間の延長、及び自動運転実験走行 【歩行者】 - 交通結節機能の強化による、人にやさしいシームレスな交通環境の形成 - 公共施設と建築物等が一体性をもった、地域全体における移動空間のバリアフリー整備 - 歩行者の円滑な横断性の確保（歩行者用信号等の充実） - 歩行空間の拡張、歩行者専用道路の整備、高齢者等の歩行に配慮したシルバーレーンや追い越しスペースの確保、歩行空間上の車止めの設置など - 歩行距離の短縮化や休憩場所の充実（公開空地の活用・連携による創出） - 商業地や広瀬川河畔、けやき並木通りなどと連携する回遊空間の整備 【自転車】 - 歩行空間と自転車レーンとの間の分離帯設置や、自転車専用道路の整備の検討 - バスとの連携強化（サイクルアンドバスライド、レンタサイクル施設等） 【自動車】 - 地域道路体系の再編成（通過交通と生活動線である地区内交通の住み分け） - 駐車場利用のアクセス性の向上（沿道の駐車場対策） - シンボルロードであるけやき並木通りの生活道路としての機能強化（車道幅員の縮小、駐停車帯の設置、コミュニティ道路化の検討） - 緊急輸送道路の機能強化（一次・二次指定道路間の結節、円滑性の確保） 【公共施設と景観・環境】 - 景観と環境の両面から考慮した舗装材や境界ブロックの使用、緑化整備等
本町二丁目交差点の整備	特に重要な交通結節点であると同時に、新たなまちづくりの核としてのポテンシャルを有する本町二丁目交差点について、先行的な整備の実施を図る。 - 駅周辺とまちなかに連続性をもたせ、回遊性の向上を図るバス交通網等の形成 - 周辺の渋滞緩和及びバス路線の定時性確保のための交差点構造の検討 - 駅から中心商店街、官公庁等への歩行者・自転車の利便性向上と安全性の両立（歩道橋撤去、平面横断の検討） - 歩行空間の拡張や利便施設の整備のための交差点周辺の再開発事業等との連携

適用事業 ・ 施策 (メニュー)	・ 市街地再開発事業、優良建築物等整備事業と合わせた歩道等の一体整備 ・ 本町二丁目交差点の整備の検討 ・ 幹線バス路線の明確化と都心幹線（バス）の形成 ・ 道路法等の関連法制度の適用の検討 ・ 地域公共交通計画等における新たな交通システムの導入検討
事業の進め方 優先性	・ 関連法制度や事例等を踏まえつつ、官民の関係機関が事業の緊急性やまちの活性化効果等を検討し、連携体制のもとで総合的・段階的に事業を推進する。

整備イメージ

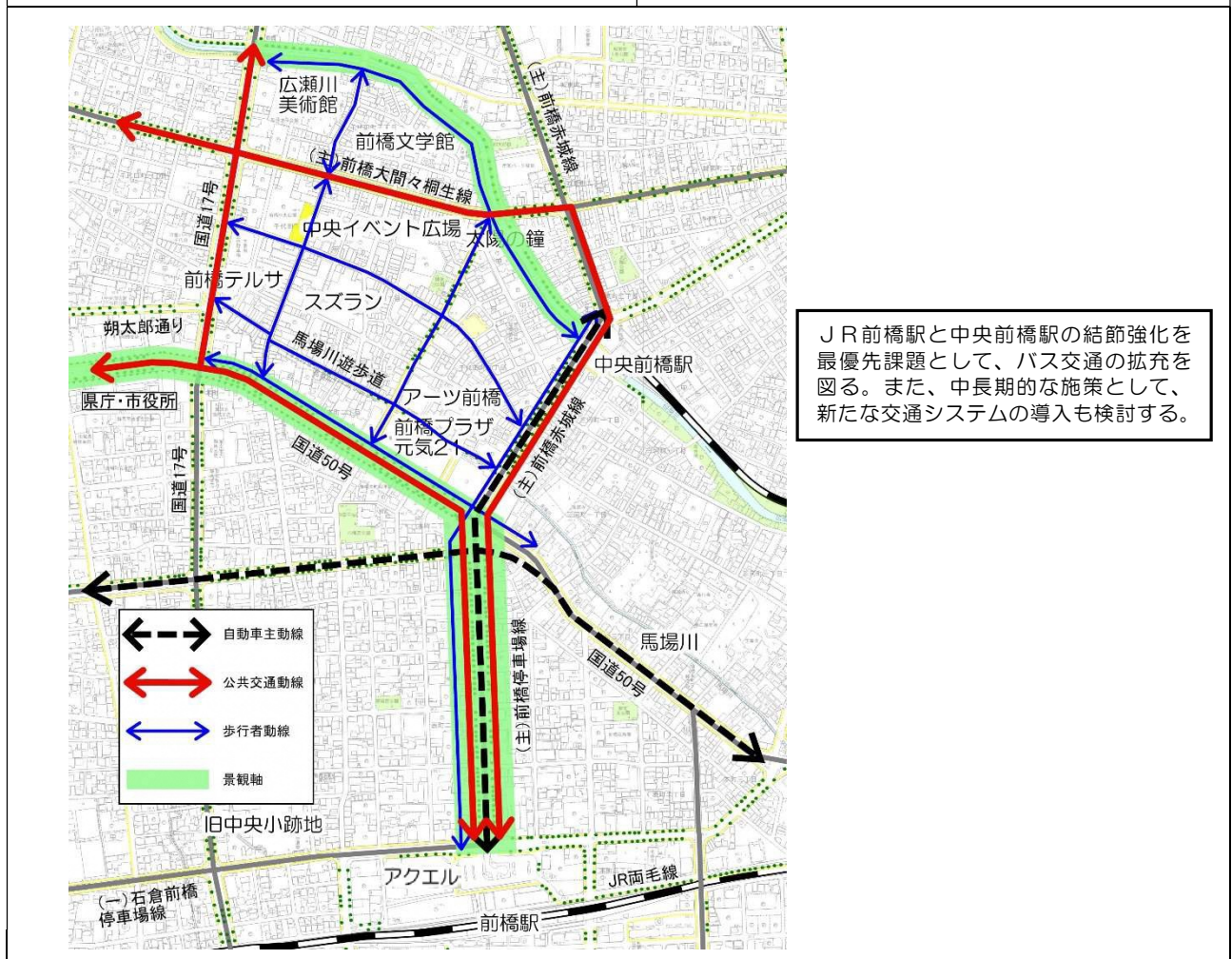


歩行動線上の休憩・憩いのスペースと、程よい緑化が整備されている。

整備イメージ



コンパクト・プラス・ネットワークの一環で、人と環境にやさしい自転車利用促進のための交通連携システムとして、街角の小規模なレンタサイクル施設が整備されている。駐輪場がバスターミナルや駐車場とセットになることで、移動利便性が高まり、行動範囲も広がる。



5-3 公開空地等の整備に関する計画

重点施策区域	各重点施策区域における民間再開発・建築等	
基本テーマ	再開発事業により創出される公開空地の多様な公益的活用	
整備テーマ	・ 既存の歩道・道路と公開空地の一体的整備による歩行空間（拡張）の創出 ・ 皆が集える公開空地（オープンスペース）やポケットパークづくり（交流・イベント広場、憩いの場、カフェテラスなど） ・ ひと休みスポットづくり（ベンチ等の設置）、歩行動線の短距離化（ショートカットパスづくり）、魅力的な路地裏づくり ・ 公開空地を利用した魅力的な緑化やストリートファニチャーの設置・管理 ・ 自主避難路及び離隔帯の一部としての公開空地の防災的併用	
整備指針	・ 魅力的な沿線景観を創り出す空間・施設のデザイン誘導を図る。 ・ 歩行者や自転車の通行と自動車の出入りに留意した公開空地の確保を図る。 ・ ユニバーサルデザイン、バリアフリーに配慮した公開空地の施設整備を図る。	
適用事業及び施策	・ 優良建築物等整備事業 ・ 市街地再開発事業 ・ オープンカフェ（公開空地・公共空間との共同利用） ・ その他、関係法制度・事業の適用の検討や規制緩和	
事業の進め方優先性	・ 公開空地は民有地を公益的に活用し、公共用地との一体的整備を図ることから、再開発等の事業実施にあたっては、官民両者で事前に必要事項を確認・調整し、整備指針や活用イメージに沿った協働の整備・管理を図る。	
整備イメージ		整備イメージ
 再開発事業等によって、スペース（公開空地）と歩道がオープンカフェで一体利用されている。		 建築物のセットバックによって、オープンスペース（公開空地）が広く確保されている。
整備イメージ		整備イメージ
 空間構成の工夫によって、案内場所（広告板の設置）や休憩場所にも利用できるスポットとなっている。		 民地と歩道を一体的に利用した広い歩行空間の創出により、休憩が可能な憩いのスペースが連続的に創り出されている。

5-4 再開発事業と公共施設の一体的整備に関する計画

重点施策区域		各重点施策区域
基本テーマ		街区の再編（道路の付け替え、幅員の更新）
整備指針		中心市街地は、戦災復興事業で一定の整備がされているものの、土地利用や施設立地・建築物の形態変化、公共施設の老朽化、さらに社会環境変化や住民・企業等のニーズに対応するための都市機能・施設の更新時期を迎えている。 こうしたことから、再開発事業と併せて街区の再編を図り、道路の付け替えや廃止、新設などと併せて都市機能の誘導を図り、一体的な施設整備を図る。
適用事業及び施策		・ 市街地再開発事業 ・ 優良建築物等整備事業 ・ 土地区画整理事業 ・ 道路法など関連法制度に基づく事業・施策の適用の検討
官民連携 の考え方	官	・ 民間事業者に対する整備指針の周知、適用事業等への支援、公共事業の実施
	民	・ 整備指針等に留意した事業の実施（企画・設計・施工・監理）
	協働	・ 道路等の公共施設と一体的な公開空地の確保の整備に係る協働事業の検討 ・ 道路外利便施設に係る協定締結（道路法）等の検討 ・ 今後整備される公益施設（公園等）の運営について、PFIやPPPといった民間の資金とノウハウを活用し、効率的かつ効果的な公共サービスの提供を検討
事業の進め方 優先性		・ 狭あい道路や不整形な街区等により、住民等の安全性・利便性や土地利用の効率・効果が低い市街地を一体的整備の優先対象とし、シビルミニマム（必要生活条件）の確保とともに、地域の活性化に有効な再生事業の推進を図る。

5-5 当面の地区整備に関する整備の方針

重点施策区域	各重点施策区域における取り組み等
取り組み事業	■<u>けやき並木通り軸</u> 【景観誘導・形成】 ・ 景観形成モデル地区指定（国道50号の一部）、地区内における景観形成助成制度 【にぎわい創出】 ・ オープンカフェ、けやき並木フェスタなど ■<u>広瀬川河畔軸</u> 【土地・建物の利用増進と魅力ある空間整備】 ・ 千代田町三丁目土地区画整理事業、千代田町三丁目地区の地区計画 ・ 景観形成重点地区内における景観形成助成制度 【自然・文化・歴史の保全と活用】 ・ 前橋文学館、朔太郎生家、広瀬川美術館の文化・芸術活動など ・ 広瀬川河畔緑地整備（土地区画整理による拡張など） ・ 中心市街地を滔々と流れる河川と河畔緑地の一体的な活用（イベント等のソフト事業での有効活用） ・ イルミネーション、ライトアップ 【景観誘導・形成】 ・ 景観形成重点地区指定（既橋～久留万橋の区間）、地区内における景観形成助成制度 ■<u>中心商業地など</u> 【中心商業地のにぎわい創出】 ・ まちなか魅力創出支援事業（開業支援・既存店支援・遊休不動産リビルド支援）やマチスタント（前橋版リノベーションまちづくり） ・ アーバンデザイン改修支援事業 ・ 中心市街地にぎわい資金融資制度 ■<u>JR前橋駅周辺</u> 【駅の利用増進】 ・ 駅からの二次交通であるバス交通の利便性向上を中心とした、市内公共交通ネットワークの再編 ・ 駅北口再開発による子育て支援施設の導入と活用 ・ レンタサイクル（マエチャリ・民間スポーツレンタサイクル等）やJR高架下空間の利活用 ・ シェアサイクル（コグベ等）の充実 ・ 駅前広場と駅が連携したイベント等による活用 【景観誘導・形成】 ・ JR前橋駅周辺地区の地区計画による建築物等の用途や形態・意匠の制限 ■<u>市庁舎周辺</u> 【充実した公共サービスの提供】 ・ 市庁舎周辺整備事業 ■<u>本町二丁目交差点周辺</u> 【交通結節の強化】 ・ 本町二丁目交差点の整備（地域公共交通計画等との整合） ■<u>8番街区周辺（千代田町中心拠点地区）</u> 【にぎわいの発信】 ・ 中央イベント広場での各種イベント等の開催 ・ にぎわい拠点づくりとしての市有地の有効活用を検討 ・ 中心拠点地区再開発事業の最重要課題としての推進
再開発事業の取り組み	・ 別途「実施計画書」による。

●地区整備計画図（当面の地区整備に関する整備）

今後のまちづくりの方向性

人口減少・超高齢化社会に対応した持続可能なまちづくりに向けて、都市機能の集約と公共交通との連携による「コンパクト・プラス・ネットワーク」を構築

- ・立地適正化計画の推進
- ・都市機能立地支援事業の活用
- ・都市再構築戦略事業の活用
- ・低未利用地の有効活用

【中心商業地のにぎわい創出】

■店舗、企業の誘致

- ・まちなか開業支援事業、既存店支援事業
- ・まちなか遊休不動産リビルド支援事業
- ・中心市街地にぎわい資金融資制度など



まちづくりビジョン「めぶく」に盛り込まれた飲食店のオープン

【土地・建物の利用増進と魅力ある空間整備】

■前橋市アーバンデザインで示すまちづくりの方向性を踏まえた事業の推進

- ・アーバンデザイン改修支援事業
- ・アーバンデザインプロジェクト



馬場川通り

【充実した公共サービスの提供】

- ・市庁舎周辺整備事業
- ・防災機能の強化

【景観形成モデル事業】

- ・景観形成モデル地区内行為届
- ・景観形成モデル地区内助成制度

- 計画区域
- - - 重点施策区域

再開発事業を活用して先行的に土地利用更新等の推進を図るエリア

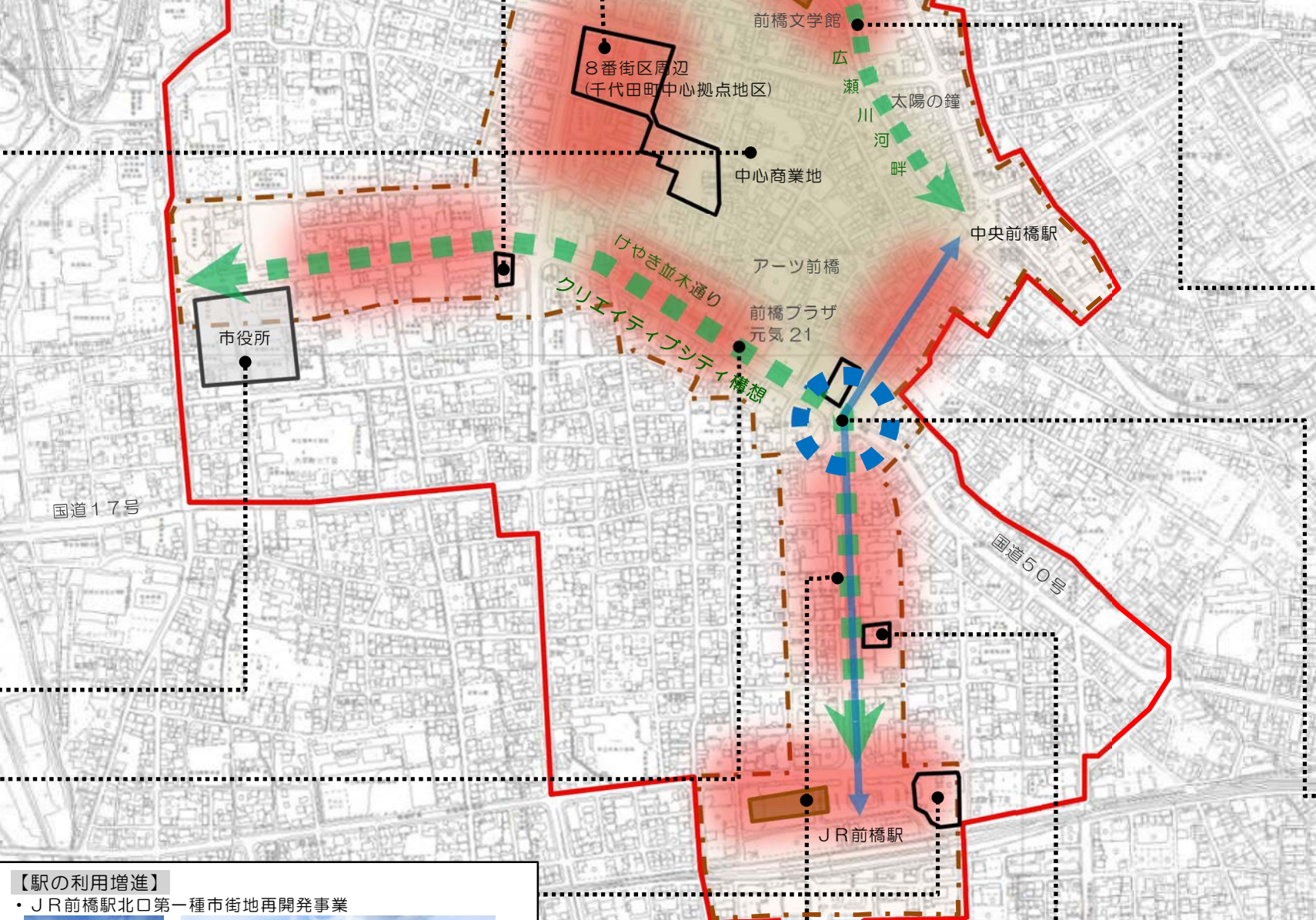
前橋ビジョン（基本理念）として、「めぶく。」～良いものが育つまち～を将来のまちづくりビジョンとし、ここ数年で少しずつ新しい動きがめびいてきています。

【土地・建物の利用増進と魅力ある空間整備】 【中心商業地のにぎわい創出】

- ・本町14地区優良建築物等整備事業



名称：コア・シティ OTEMON（令和4年1月竣工）
用途：賃貸共同住宅28戸、店舗



【駅の利用増進】

- ・JR前橋駅北口第一種市街地再開発事業



名称：Brillia Tower 前橋（令和6年3月竣工）
用途：分譲共同住宅203戸、子育て支援施設、店舗

【にぎわい創出】

- ・前橋バルストリート



【駅の利用増進】

- ・駅北口パークアンドライド駐車場整備

【にぎわいの発信】

- ・中心拠点地区第一種市街地再開発事業
- ・中央イベント広場各種イベント



中心拠点地区再開発（イメージ）

【土地・建物の利用増進と魅力ある空間整備】

【中心商業地のにぎわい創出】

- ・城東町11地区優良建築物等整備事業



名称：シティテラス前橋広瀬川（平成31年2月竣工）
用途：分譲共同住宅120戸、店舗等

【土地・建物の利用増進と魅力ある空間整備】

- ・千代田町三丁目土地区画整理事業
- ・千代田町三丁目地区 地区計画
- ・景観形成助成金制度



土地区画整理事業：イメージ

【自然・文化・歴史の保全と活用】

- ・前橋文学館、広瀬川美術館の文化・芸術活動など
- ・広瀬川河畔緑地整備、朔太郎生家移築、太陽の鐘
- ・リバーフェス等の河川と河畔の一体的利活用



萩原朔太郎生家



太陽の鐘



広瀬川河畔整備事業



広瀬川ナイトテラス

【景観誘導・形成】

- ・景観形成重点地区指定

【土地・建物の利用増進と魅力ある空間整備】

【中心商業地のにぎわい創出】

- ・本町213-2地区優良建築物等整備事業



名称：ゴサロビルディング（平成31年3月竣工）
用途：賃貸共同住宅32戸、店舗、事務所

【駅間結節機能強化】

- ・自動運転バスの実証実験

【交通結節点の強化】

- ・本町二丁目交差点の整備

5-6 計画の推進にあたって

本計画を具体化していくため、以下の項目に留意しながら、事業を推進していく

【事業推進】

- 1) 地権者や民間事業者等への制度周知・情報提供
- 2) 商工会議所やまちづくり関連団体等との連携
- 3) 庁内における関係部署との横断的な連携
- 4) 選択と集中による事業の適時見直し

【事業の効果性、着実性の確保】

- 1) 本計画の整備方針等と再開発事業内容の整合
- 2) 円滑な再開発事業実施の工程管理
- 3) 再開発施設機能の需要と供給バランスのコントロール
- 4) 再開発事業補助等における財源の確保
- 5) 持続可能なまちづくりとしてコンパクト・プラス・ネットワークを構築するため、都市再構築戦略事業などの制度活用を行い、都市機能を誘導

【他事業との連携・強化】

- 1) ソフト施策など他事業との連携
- 2) 土地区画整理事業等の基盤整備との合併施行
- 3) 法令、国庫補助など新たな制度の取り込み
- 4) 立地適正化計画や地域公共交通計画等との連動
- 5) 良好で魅力あるまちなみ形成のための、主体となる住民やまちづくり団体との連携や活用
- 6) アーバンデザインの理念に沿った官民連携のまちづくり

【フォローアップ】

- 1) 一定期間経過による本計画と再開発事業等の検証
- 2) 社会環境の変化や制度改正等に伴う本計画の見直し等