

前橋市市街地総合再生計画概要版

平成27年5月

(令和7年3月改訂)

前橋市

1 はじめに ～コンパクトなまちづくりを目指して～

今後の都市づくりでは、人口減少・超高齢社会を背景として、市民生活環境や行政サービスの低下が懸念される中、居住を中心に医療や福祉、教育、商業などがまとまって立地し、高齢者をはじめとする全ての住民が公共交通によってアクセスしやすい都市形成が求められています。

本市では平成31年3月に「立地適正化計画(※)」を策定し、中心市街地を含む本庁地区を中心拠点に位置づけ、新前橋駅周辺地区や前橋南部地区、大胡地区といった地域拠点、さらにはその他複数の地区を生活拠点として定めることで、都市基盤の整備と都市機能・居住の誘導による、コンパクトで機能的な利便性の高いまちづくりを目指しています。

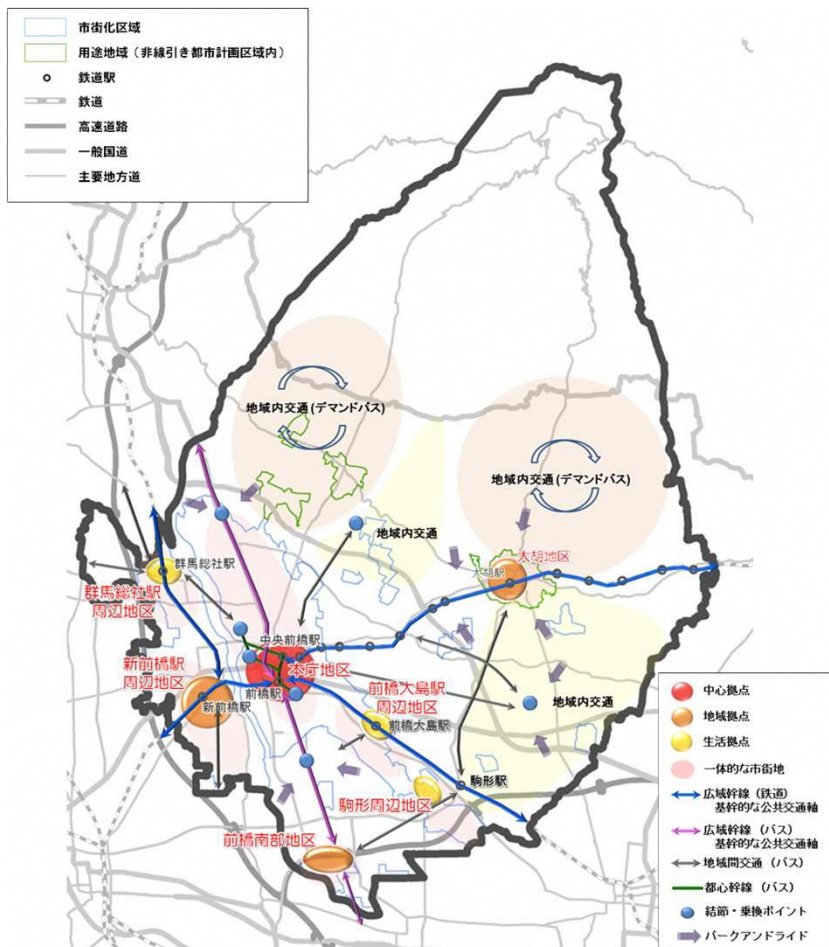
※平成30年3月 都市機能誘導区域設定
平成31年3月 居住誘導区域設定

特に都心核である中心市街地は、県庁や市役所を中心とした行政サービスの集積地として、また、多くの商店街を中心とした商業地として、さらに、金融機関や様々な業種が集積した業務地として、その利便性の高さと様々なサービスが享受できる地域として、多くの市民が住み、多くの活動により本市の発展に大きく寄与してきました。

しかしながら、近年は大型店舗の撤退を皮切りに、商業を中心として各種サービス機能の郊外化が進み、それと相まって定住人口の減少や高齢化が顕著に進んでいる状況にあります。

本市のさらなる発展のためには、都心核である中心市街地の活性化を図り、持続可能なまちづくりに向け、都市機能の集約と拠点性の向上を図る必要があります。

こうしたことから、「前橋市立地適正化計画」により本庁地区を都市機能誘導区域に定めたほか、中心市街地における老朽化した建築物等の更新や遊休化した土地等の利活用を図り、定住人口の増加や生活ニーズの変化に対応した都市機能の充実を推進しながら、今後の人口減少・超高齢社会に向けた持続可能なコンパクトなまちづくりを図るため、再開発事業を活用した総合的な市街地整備方針を定めた「前橋市市街地総合再生計画」を策定しました。



2 前橋市市街地総合再生計画 ～民間再開発事業を促進します～

計画期間

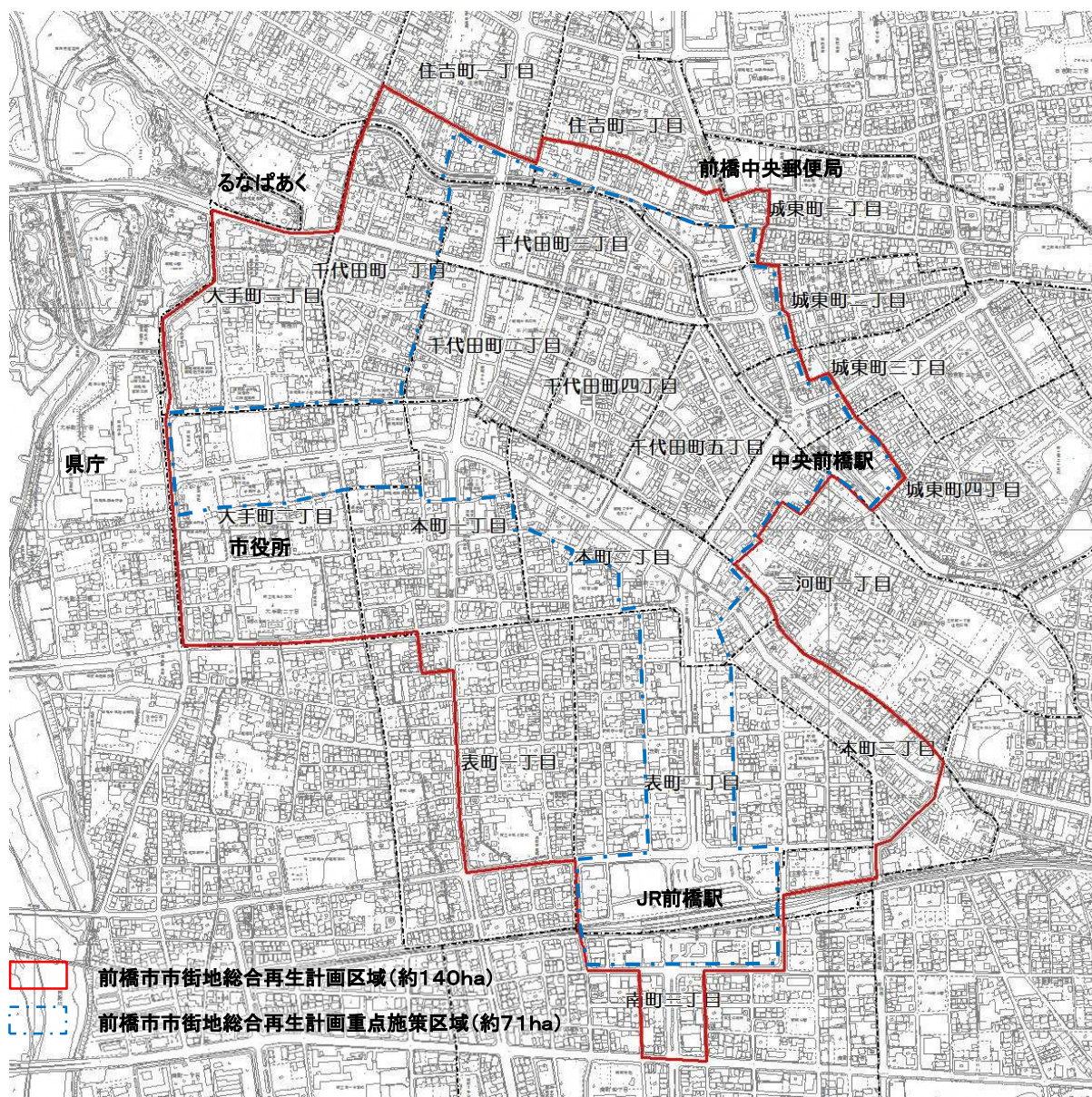
平成27年度から令和12年度まで(16年間)

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、各々の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 ～

前橋市市街地総合再生計画区域



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、安全で快適な移動しやすい交通環境を備えたまちづくり

■ 新しい価値観や「つかいかた」を見出せるまち

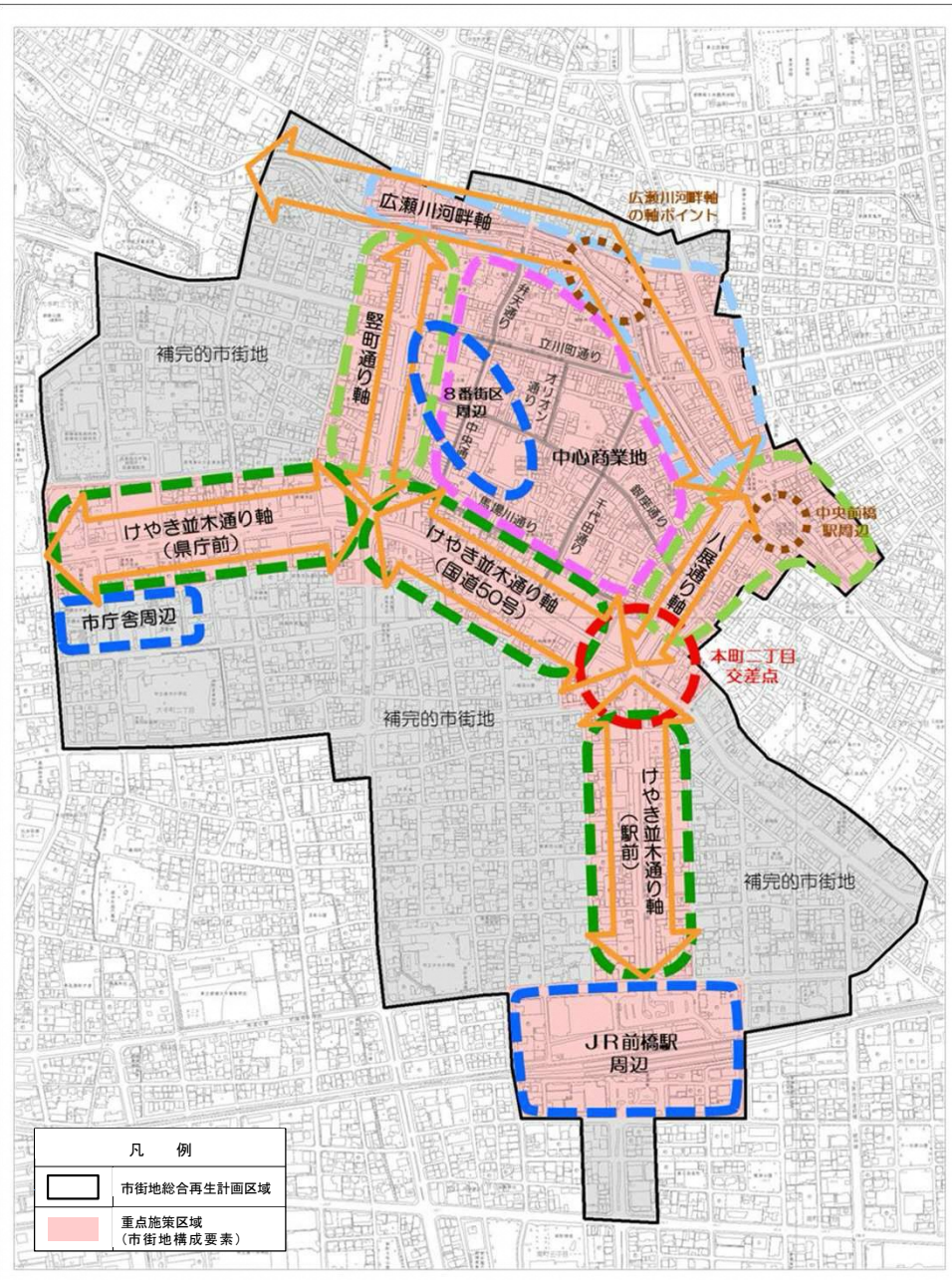
社会環境変化に対応した新しい機能の導入や様々な活動に取り組みやすく、使いやすい環境を備えたまちづくり

■ 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

地区整備方針図

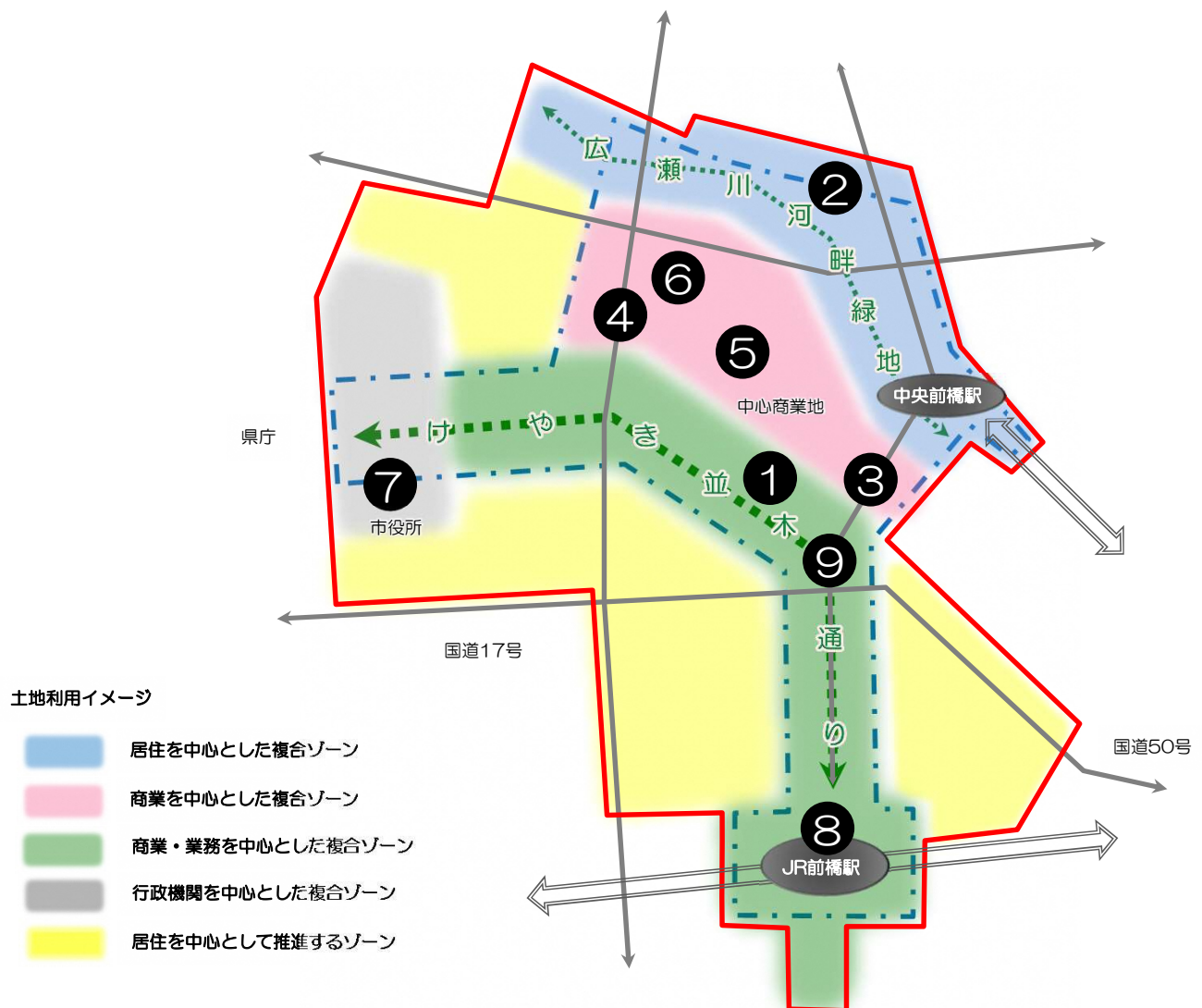
■ 広瀬川河畔軸(軸的要素) ○ 河畔環境と調和する都市景観の形成 ・ 広瀬川河畔のうるおいある環境と調和した、落ち着いた美しさや風情を感じる景観形成のため、建築物のファサードデザインの誘導や公共施設の整備を図る。 ○ 低未利用地等の活用による都市機能の更新 ・ 低未利用地や空き店舗等を有効に活用し、河畔環境を活かして居住施設や交流機能等の誘導を図る。 ○ 新たな魅力ある都市空間の創出 ・ 河畔の公共空間との一体性・連続性のある魅力的な都市空間の創出を図る。 ・ まちなかの回遊性や魅力を向上させる空間として、動線機能も有する整備を図る。	■ 中心商業地(面的要素) ○ 回遊性と交流空間の創出 ・ 4つの軸と広瀬川や前橋文学館、アーツ前橋、前橋プラザ元氣 21、太陽の鐘などの歴史・文化施設等に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、宿泊等の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高く安全で快適に移動・回遊できる交差点構造の検討を進めつつ、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)に必要な多様な都市機能(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、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】 ・ 前橋プラザ元氣 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なら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。	■ 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利便性向上のため、中央前橋駅のタ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推進 ・ 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。	■ 堅町通り軸(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。
--	---	--	--	--

再開発事業の整備方針

① けやき並木通り軸 それぞれの通りの特性に合わせた中心市街地のシンボルストリートとして、沿道における連鎖的な再開発事業を図る。低層部に商業を中心に、中層部以上に業務、住居、福祉、宿泊機能など多様な機能を誘導する。	② 広瀬川河畔軸 にぎわい創出に効果的な連続した再開発事業を図り、交水堰や千代田町三丁目土地地区画整理事業などの周辺は、景観施策による新たなにぎわい拠点として官民一体の取り組みを図る。低層部に商業・業務・交流機能を中心に、中層部以上に居住機能などを誘導する。	③ 八展通り軸 本町二丁目交差点整備や隣接の二中区土地地区画整理事業などの再生事業と連動した相乗効果のある段階的・連鎖的な再開発事業を図る。低層部に商業・業務機能を中心に、中層部以上に居住、宿泊機能などを誘導する。
④ 縦町通り軸 けやき並木通り軸、8番街区周辺、中心商業地と連動した相乗効果の高い、段階的・連鎖的な再開発事業を図る。低層部に商業を中心に、中層部以上に居住機能などを誘導する。	⑤ 中心商業地 店舗跡地や必要に応じて土地地区画整理事業などによる街区の再編を活用しながら、良質な既存ストックの有効活用と平行した連鎖的な再開発事業を図る。低層部に商業、業務、医療機能などを中心に、中層部以上に居住機能を誘導する。	⑥ 8番街区周辺 8番街区の駐車場機能を踏まえながら、今後の市街地再生の核として、周辺街区も含めた一体的な整備、及び公的不動産を有効活用する官民連携の取り組みなど、新たなにぎわい発信拠点の整備を図る。低層部は商業、業務、交流機能を中心とし、中層部以上には居住機能を誘導する。



⑦ 市庁舎周辺 老朽化した公共施設の再編等の検討を進めながら、PFIをはじめとする民間活力導入の整備手法を検討しながら進める。	⑧ JR前橋駅周辺 けやき並木通り軸など、周辺で実施される再生事業等と連動しながら、周辺住民や駅利用者等へのサービスを高める再開発事業の実施を図る。低層部に商業、福祉・子育て機能を中心に、中層部に業務、居住、宿泊機能などを誘導する。	⑨ 本町二丁目交差点 交差点整備の進行と合わせながら、公共施設との一体的な再開発事業を図る。低層部に商業を中心に、中層部以上に居住、福祉・子育て機能などを誘導する。
---	--	--

3 再開発事業の実施に当たって

～官民一体の取り組み～

再開発事業の推進

再開発事業とは

再開発事業は、老朽化した建築物の更新や細分化・遊休化した土地等の利活用を図るために、共同建築物や空地（広場等）を整備して、健全な市街地の形成を図るものです。

全国でも多くの取り組みを実施しており、中心市街地や地域の活性化を図るために活用されています。

再開発事業の活用

再開発事業は以下のような場合に活用されています。

- ・建物が古くて次の活用策（解体したいなど）がない場合
- ・土地が小さくて単独で活用することが困難な場合
- ・更地となっているが何にも利用しておらず活用策がない場合
- ・土地、建物の不動産を売却したいと考えている場合

など

再開発事業要件

	市街地再開発事業 (都市再開発法に基づく法定再開発事業)	優良建築物等整備事業 (補助金要綱に基づく任意再開発事業)
地区面積	5,000㎡以上(重点施策区域1,000㎡以上)	1,000㎡以上(重点施策区域500㎡以上)
施行要件	地区内の耐火建築物の割合が1/3以下など	2人以上の所有地の共同化など
建物用途	1階には店舗等のにぎわい施設など(市要項)	1階には店舗等のにぎわい施設など(市要項)
建物規模	建築面積500㎡以上、述べ面積2,000㎡以上 4階建て以上 ※施行者等により要件が変わります。	3階建て以上
その他	高度利用地区等による区域内 建築物の通行の用に供する供用部分 空地の確保 事業の種類：第一種市街地再開発事業 (権利変換) 第二種市街地再開発事業 (管理処分)	接道条件 建築物の通行の用に供する供用部分 建築物の性能等 空地の確保

※要件につきましては、市役所市街地整備課にお問い合わせください。

再開発事業補助金

再開発事業による整備では、整備費の一部で補助金を活用することができます。

補助対象（補助対象経費の2/3以内）

調査設計費（事業計画作成費、地盤調査費、建築設計費）

土地整備費（建築物除却等費、補償費等）

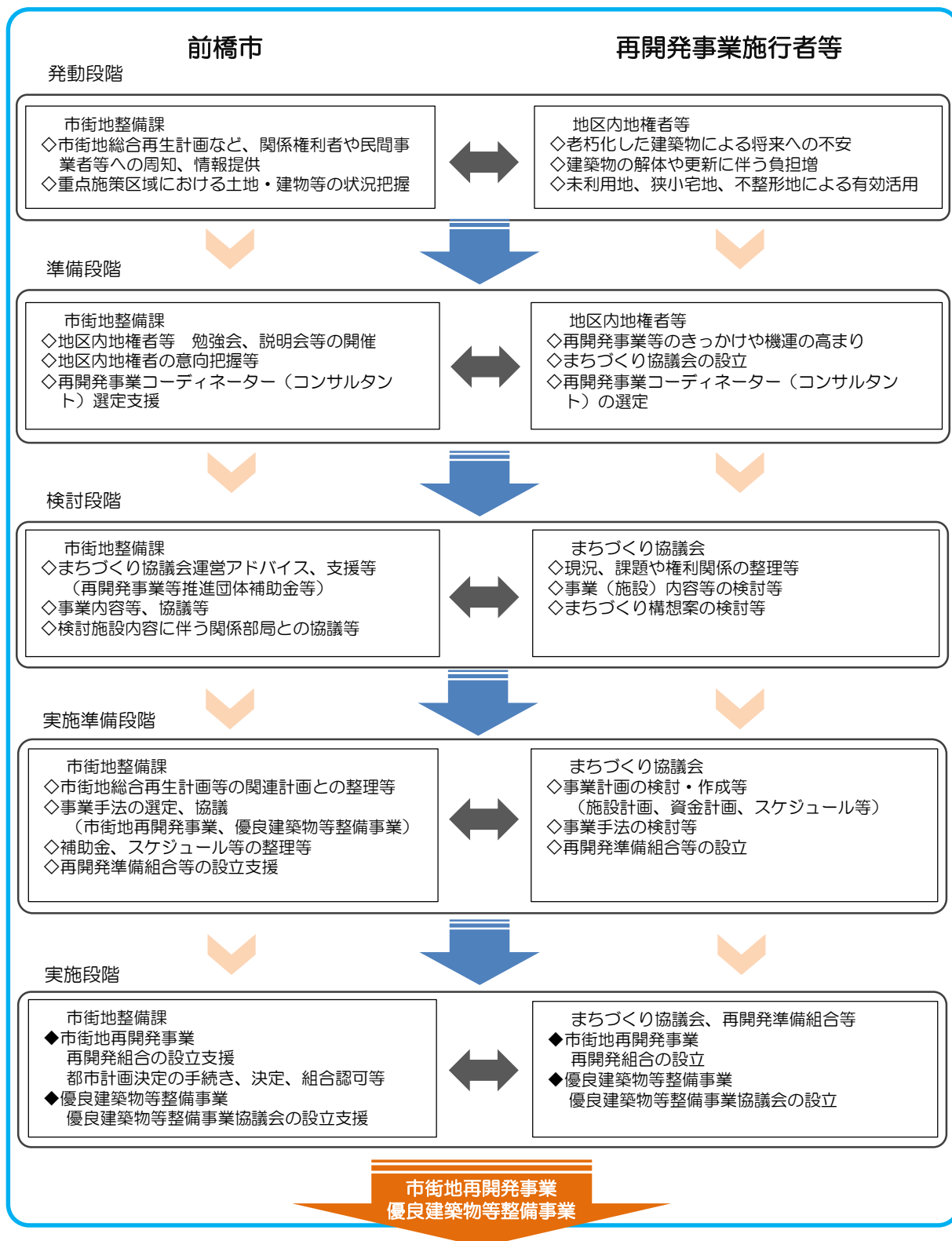
共同施設整備費（空地等整備費、供給処理施設整備費、その他の施設等整備費）

再開発事業の進め方

再開発事業を進めるにあたっては、権利者の皆さんが共同で実施する必要がありますが、法的な整理や専門知識が必要となりますので、市街地整備課では、（まちづくり）協議会の発足や専門家、事業コーディネーターなどの選定に関して、勉強会や説明会等を実施しながら、支援や助言を行います。また、本市では、再開発事業を活用した中心市街地の活性化を円滑かつ効果的に実施するために、関係各課と協力のもと進めます。

事業実施フロー

再開発事業を円滑に、かつ効果的に進めるため、官民連携の下に進めていきます。



お問い合わせ

前橋市 都市計画部 市街地整備課 再開発係
 〒371-8601前橋市大手町二丁目12番1号
 TEL 027-898-6004（直通）
 E-mail shigaichi@city.maebashi.gunma.jp