

都市再生整備計画(第2回変更)

前橋市中心拠点地区(第2期)

群馬県 前橋市

令和7年3月

事業名	確認
都市構造再編集集中支援事業	■
都市再生整備計画事業(社会資本整備総合交付金)	□
都市再生整備計画事業(防災・安全交付金)	□
まちなかウォークابل推進事業	□

都道府県名	群馬県	市町村名	まえばしし 前橋市	地区名	まえばしし 前橋市中心拠点地区(第2期)	面積	535	ha
計画期間	令和	5	年度	～	令和	9	年度	
					交付期間	令和	5	年度
						～	令和	9
							年度	

目標

- 都市機能の充実による「まちなか居住」の促進と、地域資産等を活かした交流性の高い空間創出による魅力的なまちづくり
- ・多世代にわたって利便性の高い「都市機能が充実した」中心拠点の形成
 - ・多くの人が暮らす賑わいにあふれた「まちなか居住」の促進
 - ・歴史的資産や地域資源を活かした「中心市街地の魅力」の向上

目標設定の根拠

都市全体の再編方針(都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用の方え方を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための方針)

本市における県庁・市役所周辺地区からJR前橋駅に至る中心市街地は、大型店舗や商店街を中心とした商業地域としての機能や、金融機関や行政機関などの様々な業種が集積した事業地域としての機能を持ち、利便性の高さや、各種サービスを受けることのできる地域として多くの市民が住み、活動することにより本市の発展に寄与してきた。しかし、近年の郊外開発に伴う各種サービス機能の郊外化に伴い人口の拡散や、人口減少、高齢化が進行することにより、空き地や空き家といった低未利用地が増え、都市のスポンジ化が発生し、賑わいの低下につながっている。こうしたことから、歴史的資産であり、本市のシンボルとして市民に親しまれる広瀬川河畔周辺において区画整理事業や民間再開発事業、景観形成重点地区の指定といった取り組みが進められ、これらの事業の相乗効果を高めるために広瀬川河畔の高質化を行うことで都市機能の拡散防止と中心市街地の公共・公益サービス機能の維持を図る。

まちづくりの経緯及び現況

【まちづくりの経緯】

本地区の中心市街地では、平成19年には撤退した百貨店のリニューアルで公民館や子育て支援施設、スーパーなどの市所有の複合施設として整備した。また、シャッター街と化した商店街への空き店舗の活用に伴う補助支援や、まちなか居住を促進するための空きビルなどを住宅用に改修する補助支援などにより、徐々にではあるが、その効果が現れはじめている。さらに、商店街関係者とともに民間企業や学生などを中心として多くのイベントなどが活発に開催され、多くの人たちが交流する場を通してソフト面からのまちなか魅力発信に繋がってきている。

関連する計画では、老朽化した建物や遊休化した土地を新たに利活用するための再開発事業に伴う総合的な市街地整備方針を定めた「市街地総合再生計画」を平成27年に策定したことで、事業の実施や検討が開始され、活性化に向けて大きく動き出した。また、本計画区域は、立地適正化計画における中心拠点として都市機能誘導区域に指定され、医療や福祉をはじめ利便性の高い都市機能施設の誘導を図ることとしている。

【まちづくりの現況】

平成28年度には、民間の視点から本市の特徴を調査・分析し、将来像を見据え「前橋市はどのようなまちを目指すのか。」を示すまちづくりの都市魅力アップ共創推進事業として、官民連携で策定に取り組んだ前橋ビジョン「めぶく。」を発表した。現在は、前橋ビジョンの策定を契機に地元企業で構成される太陽の会などが中心となって活性化に向けた取り組みを進めている。

空きビルを活用したシェアハウス、再開発事業や都市再生土地区画整理事業により市街地における良好な居住環境の形成を図ることで定住人口増加に向けた整備が行われているほか、前橋市中心拠点地区(第1期)において広瀬川河畔緑地の高質化整備に着手し、歩行空間の改善による回遊性の向上や健康増進の推進を図っている。より多くの人々が集い、憩い、交流できる場を形成するため、近年需要の高いオープンスペースの確保や緑地の充実を図ることで滞在時間向上に向けた整備が行われている。

課題

これまでまちづくりにおける様々な取り組みを実施してきたが、未だ多くの課題に直面している。

- ・本地区は、人口減少、高齢化が続いており、高齢化に対応した都市機能の充実と、若年層や子育て世代にとっても利便性と快適性を備えた魅力あるまちなか居住環境の整備が求められている。
- ・中心市街地区域内には、平面利用地や低未利用地が散在しており、新たな土地利用が望まれている。
- ・広瀬川河畔などの魅力ある歴史的資産や地域資源があるものの、まちづくりへ活かしかれていないことから、市内外から訪れる人の回遊性や滞留性の向上を目指した、魅力ある空間形成が求められている。
- ・大学進学を要因とした若年層の人口流出が多い。

将来ビジョン(中長期)

【第七次前橋市総合計画改訂版】

- ・本地区は、都市部として都市機能の効果的・効率的な集約をおこない、既存の都市基盤の活用と土地利用の適切な誘導によって、調和のとれた土地利用と持続可能なまちづくりに取り組むこととしている。

【前橋市都市計画マスタープラン改訂版】

- ・本地区は、将来像で「県都の顔として利便性が高くにぎやかなまち」を掲げ、従来からの中心商業地等を中心として、全域的に居住機能をはじめとする各種都市機能が集積する構造を目指すとしている。また、中心市街地においては、「人が活き、「都市の恵み」あふれる文化交流都心」を将来像とし、広瀬川・馬場川の水辺環境と文化性の高い地域特性を活かしつつ定住人口・交流人口の回帰を目指すとしている。

【立地適正化計画】

- ・医療や福祉、教育・文化、商業施設などの都市機能施設や居住などがまとまって立地し、公共交通を介して移動しやすい環境を備えた「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」として、将来を見据えた持続性のあるまちづくりの実現を図ることとしている。

【前橋市アーバンデザイン】

- ・民間建物の改修等に活かせるアーバンデザイン・ガイドラインや、主要な公共空間の利活用例を示すモデルプロジェクト等により、民間主体のまちづくりを推進するとしている。また、不動産の具体的な利活用を図るにあたっては、不動産所有者や地域のまちづくりキーマン、建築の専門家や事業者などと連携し、持続的な人材輩出と連続的なプロジェクトの創造につなげることとしている。

都市構造再編集集中支援事業の計画

都市機能配置の考え方 ・本市立地適正化計画における本地区の方向性として全市を支える中心拠点として高次の都市機能の集積を維持しながら、少子高齢社会を見据えた機能の強化を図り、多世代にわたって多くの人が暮らし、集う賑わいにあふれたまちづくりとしており、都市機能誘導施設として福祉機能、商業機能、医療機能、教育・文化機能・子育て機能を設定している。 ・中心商業地においては広瀬川や前橋文学館、アーツ前橋、前橋プラザ元氣21など歴史・文化施設等が集まる人の流れの回遊性を高めるため、歩いて楽しい歩行空間づくりと、活動や出会いが生まれる交流空間の創出を図ると共に、魅力を再生するために積極的な都市機能の誘導と事業の促進を図る。 ・広瀬川河畔のうまい環境と調和した景観の形成と共に、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。また、低未利用地や空き店舗等を有効活用し、河畔環境を活かした居住や交流機能等の誘導を図る。 ・公的不動産は都市機能が拡散しないように関係機関や団体、民間と連携、調整を行い、他施設との複合化や集約化等を含め都市機能施設の誘導を推進し、有効活用を図る。
都市再生整備計画の目標を達成するうえで必要な誘導施設の考え方 ・中心市街地に大学整備することにより、若年層の定着や来街頻度が向上し、周辺地域を含むエリアの活性化を図る。 ・JR前橋駅近傍という優れた立地において、民間事業者のノウハウを活かした、地域に開かれた大学整備を行うことで、にぎわいや関係人口の創出に繋げ、その先の地域経済の好循環の実現を図る。
都市の再生のために必要となるその他の交付対象事業等

目標を定量化する指標

指 標	単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	基準年度	目標値	目標年度
定住人口	人	計画区域内人口	都市機能の集積と良好な居住環境整備により定住人口減少の抑制を図る	25,362	R4	25,362	R9
活動時間数	分	中心市街地における活動(移動活動+滞留活動)の時間	まちなかの回遊性、交流性の高い空間整備による滞在時間の増大を図る	1,100	R3	1,400	R9
広場の利用回数	回	広瀬川河畔に面する広場の利用回数	多くの人が集い、憩い、交流できる場となる広場の拡大及び整備による利用回数の増大を図る	84	R4	100	R9

計画区域の整備方針	
【歴史的資産や地域資源を活かした「中心市街地の魅力」の向上】 中心市街地を流れる広瀬川において、道路や緑地の公共空間を整備し、歩きたくなる歩行空間やオープンスペースを活用した快適な交流空間を創出することで、回遊性や滞留性を高める。また、道路・歩道における道路占用許可の特例を活用したオープンカフェやイベントなどを実施することで、隣接する歴史・文化施設との連携によつて滞留性や回遊性を高め、多くの人が訪れるにぎわいにあふれた中心市街地の魅力向上を図る。	方針に合致する主要な事業 【基幹事業(都市構造再編集集中支援事業)】 道路:広瀬川河畔(電線共同溝)「市」 高質空間形成施設:広瀬川河畔(緑地、道路の高質化)「市」 住宅地区改良事業等:千代田町三丁目空き建築物除却「市」 【関連事業】 景観形成重点地区指定:広瀬川河畔地区「市」 太陽の鐘設置事業:広瀬川河畔「民間、市」
【土地の高度利用による定住人口の増加及び中心市街地の活性化】 中心市街地において、再開発事業や区画整理事業・住宅転用促進事業などの住環境施策を展開することで、定住人口の増加を図る。また、福祉機能や教育文化機能の整備など、多様な生活ニーズに対応した都市機能の充実を推進し、関係人口の創出や若年層の定着により、地域の活性化を図る。	【基幹事業(都市構造再編集集中支援事業)】 誘導施設(教育文化施設):私立大学「民」 【関連事業】 第一種市街地再開発事業(子育て支援施設含)「市」 第一種市街地再開発事業(教育文化施設含)「市」 日赤跡地生涯活躍のまち(CCRC)事業(夜間急病診療所含)「市・民」 中心市街地住宅転用促進事業「民」 土地区画整理事業「市」
その他	
【まちづくりの住民参加】 ・広瀬川河畔では、河畔住民が委員主体となった「景観デザイン会議」により景観計画に基づく景観形成重点地区が指定された。 ・中心市街地に関する利用頻度や訪れる目的などの市民アンケートを実施し、合わせて中心市街地に在住する住民へ移動手段や生活サービス施設などの生活実態についてアンケートを実施して、立地適正化計画の策定に反映した。 【官民連携体制】 ○都市再生推進法人:都市再生推進法人を指定することで、公共空間(道路、河川)を活用したオープンカフェやイベントの企画・運営、空き家や空き店舗を活用するためのマネジメントなどを実施する。 ○アーバンデザインの策定:職・住のバランスを踏まえた建物用途・景観形成基準・オープンスペースの配置など、具体的な整備方針(ビジョン)を官民協働で策定した。 【政策間連携体制】 ○地方再生計画の移住促進事業によるまちなか居住の推進を踏まえつつ、商産業部局による店舗開店支援やオフィス開業支援などの空洞化対策事業と連携して活性化に向けた「まちのリノベーション」の取り組みを横断的に実施する。 【事業完了後の継続性、人材育成】 ○都市再生推進法人で実施するオープンカフェなど、公共空間の新たな活用によるまちの価値を高め、周辺における空き家、空き店舗、遊休地の継続的な活用が図られることで、自立化に向けたまちづくりにつなげる。 ○都市再生推進法人による公共空間の活用により、稼ぐ中心市街地を前提とした自立性の高いエリアマネジメントを実現する。 ○広瀬川河畔緑地では、地域住民による愛護会が組織され、清掃やプランター管理などの活動が実施されていることから、連携を図りながら継続した取り組みを実施していく。 【民間による公共空間を利活用した社会実験等(官民連携まちなか再生推進事業)】 ○アーバンデザインの策定をきっかけとした民間まちづくり団体や都市再生推進法人候補による公共空間の維持管理を含めた活用や、沿道の商店と街路空間の一体利用による社会実験。その他良質で使いやすい公共空間活用に資する社会実験等を民間のまちづくり団体を中心に取り組む。	

(金額の単位は百万円)

...A

...R

083,338

(金額の単位は百万円)

...A

...B

083,338

協定制度等の取り組み								
官民連携によるエリアマネジメント方針等								
事業 番号	事業	事業の目的／事業によって 解決される課題	事業期間	事業主体	活用する制度			
					道路占用許可 特例（都市再生特別措置法 46条10項）	都市再生整備 歩行者経路協定（都市再生 特別措置法46 条15項）	都市利便増進 協定（都市再生特別措置法 46条25項）	河川敷地占用 許可（河川敷地占用許可準 則22）
1	●食事施設、購買施設その他類する施設（オープンカフェ等） オープンカフェ（食事施設）等を設置して適切に維持管理することにより、まちのにぎわいを創出する。	小休憩のできる滞留空間を形成し、華やかで賑わいのある歩行者空間を創出する。	R5～R9	公益財団法人前橋市まちづくり公社（都市再生推進法人）	○			
2	●公共空間の整備、管理、運営 公共空間を整備、管理しながらイベント等に有効活用し、にぎわい創出を図る。 ・前橋中央イベント広場 ・広瀬川河畔小広場 ・旧まちなか再生室 ・まちなか工房 ・グリーンウォーク ・前橋駅北口広場デジタルサイネージ	イベント広場等の一体的な管理により、自主的・継続的にまちづくりを展開するための自主財源を確保しつつ、まちの賑わいや交流の機会を創出する。	R4～R14	公益財団法人前橋市まちづくり公社（都市再生推進法人）			○	
3	●公共空間の整備、管理、運営 公共空間を整備、管理しながら滞在快適性の向上に努め、来街者の増加及び回遊性の向上によるにぎわい創出を図る。 ・馬場川遊歩道公園 ・市道02-389号線 ・準用河川馬場川	馬場川通りの一体的な整備をきっかけとして地域関係者が連携して日常管理を実施することで、自主的・継続的にまちづくり活動を展開し、まちのにぎわいや交流の機会を創出する。	R4～R14	一般社団法人前橋デザインコミッション（都市再生推進法人）ほか			○	
4								

制度別詳細 1（道路占用に関する事項） 都市再生特別措置法46条10項

制度の活用計画				
占用対象施設			占用の場所	道路交通環境の維持 及び向上を図るための措置
道路 占用 許可 特例 対象 施設	1	食事施設、購買施設その他 類する施設（オープンカ フェ等）	路線名：主要地方道前橋停車場線（前橋駅北口けやき並木通り）西側歩道部分 前橋市道01-169号線交差点から01-176号 線交差点までの間 アクエル前橋および前橋駅バスロータリー周辺の前橋市が管理する区域（前橋市道01-485号線歩道部） 歩行者天国の時間帯における前橋中央通り商店街（前橋市道02-386号線）及び弁天通り商店街（前橋市道02-165号線）	・施設周辺の清掃を実施する ・歩道部にゴミ等が落とされた場合にはこまめに清掃する ・施設周辺の歩道部分に違法駐輪が増えないよう、利用者へのマナー の周知を図る
	2			
	3			
	4			
	5			

制度別詳細【道路占用許可基準の特例】

制度を活用して整備・設置する施設等の配置を示す地図

道路占用許可特例対象施設

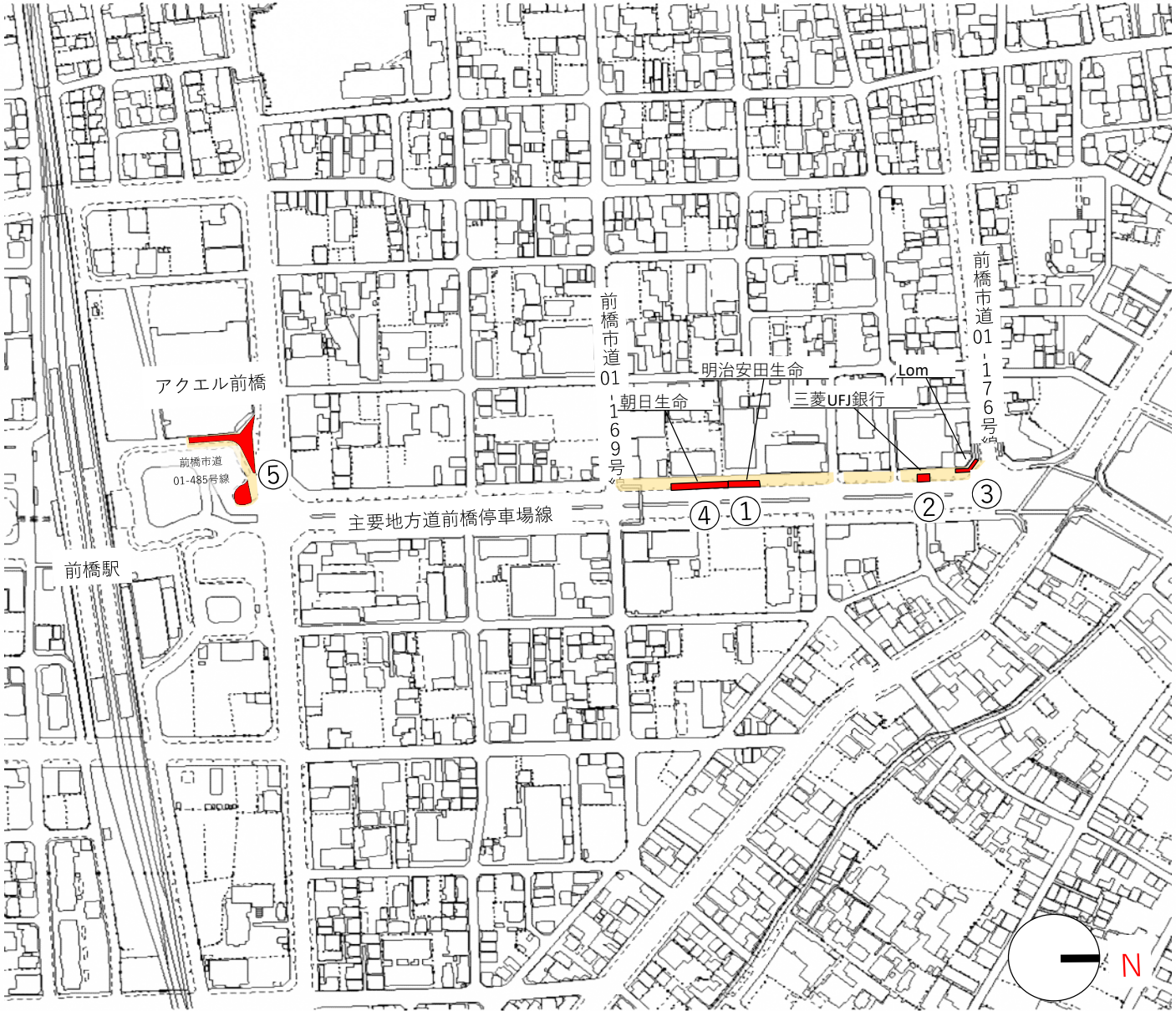
凡例

1. 道路占用許可の特例を活用し、
にぎわいのあるまちづくりを行う予定の区域



2. 道路占用許可特例の対象となる施設

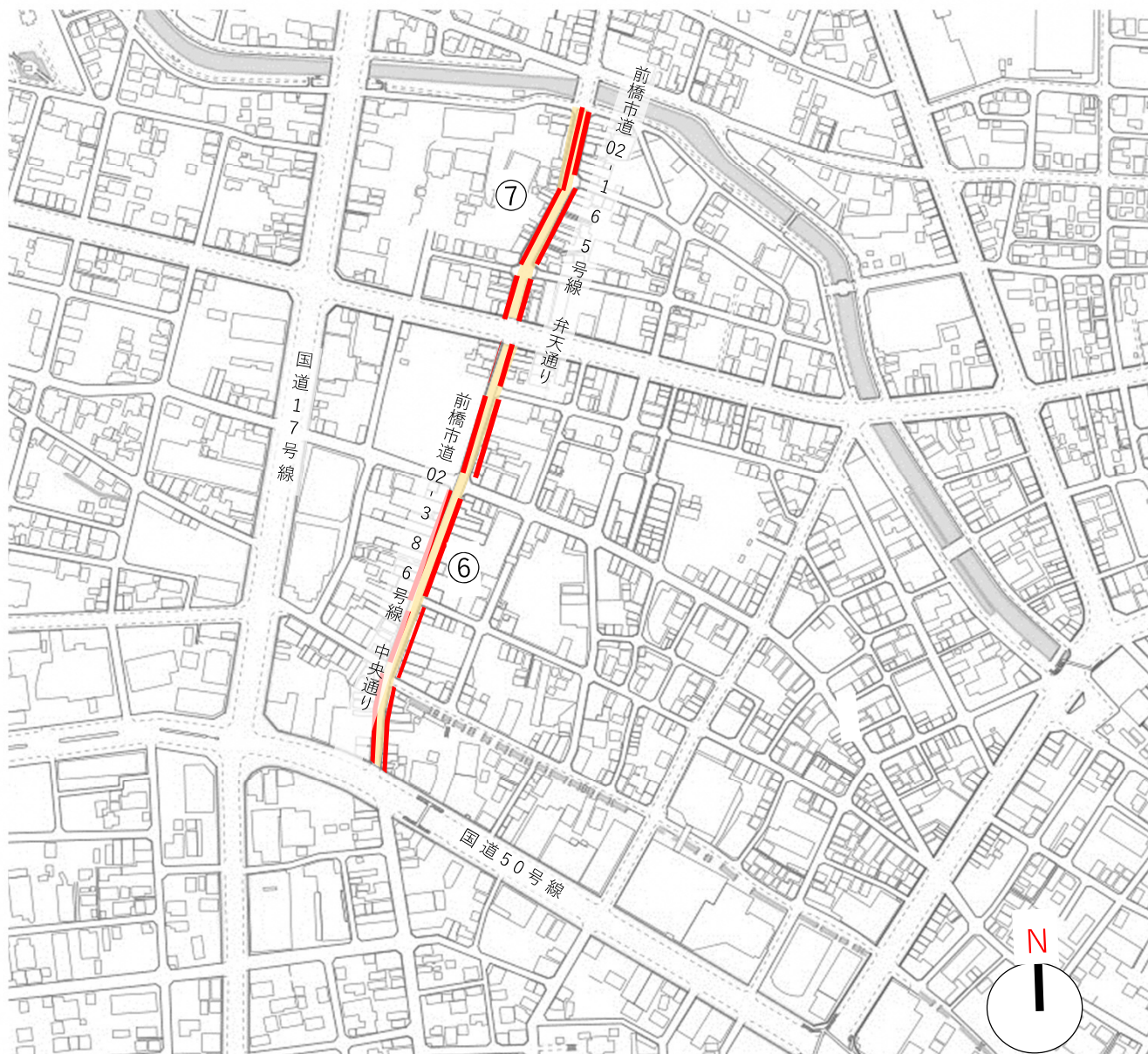
食事施設、購買施設その他類する施設
(オープンカフェ等)



道路占用許可特例対象施設

1. 道路占用許可の特例を活用し、
にぎわいのあるまちづくりを行う予定の区域

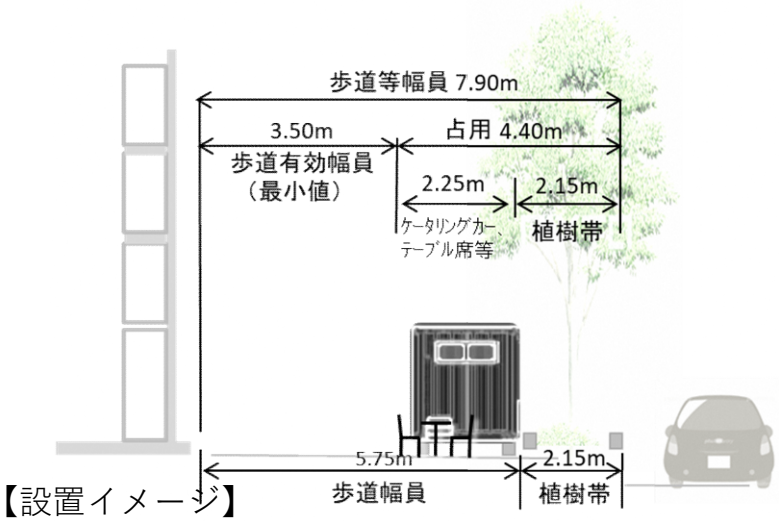
食事施設、購買施設その他類する施設
(オープンカフェ等)



制度別詳細【道路占用許可基準の特例】

制度を活用して整備・設置する施設等のイメージ

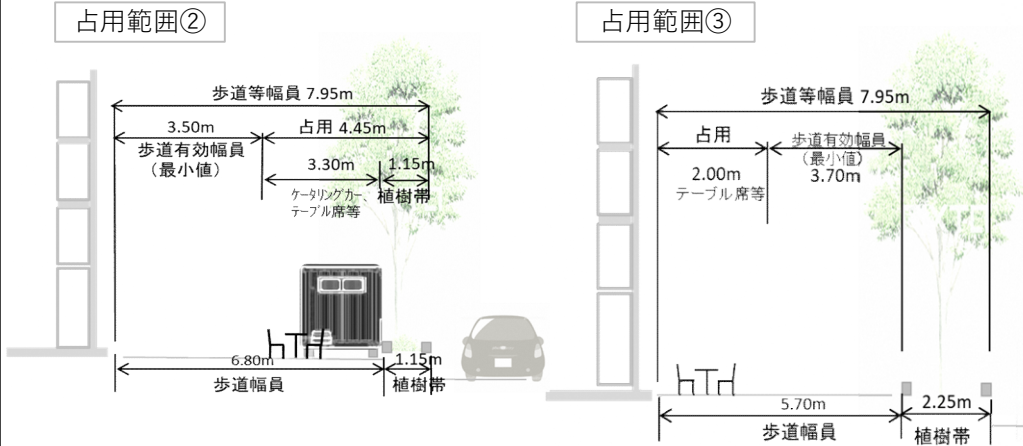
1. 食事施設、購買施設その他類する施設
(オープンカフェ等)



制度別詳細【道路占用許可基準の特例】

制度を活用して整備・設置する施設等のイメージ

1. 食事施設、購買施設その他類する施設
(オープンカフェ等)



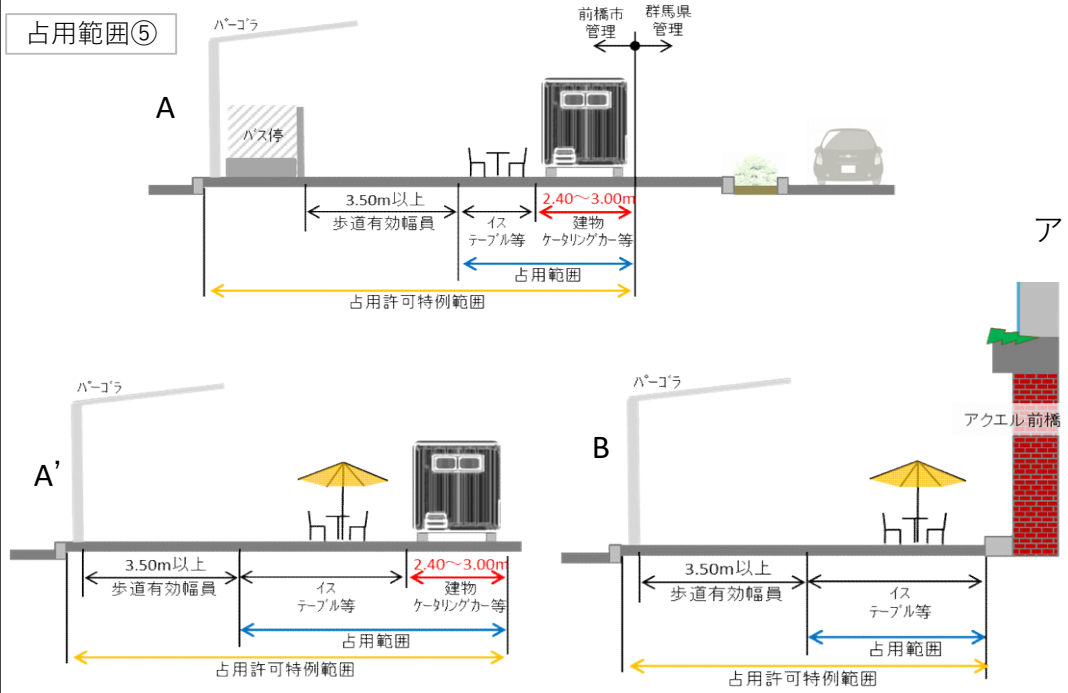
【設置イメージ】



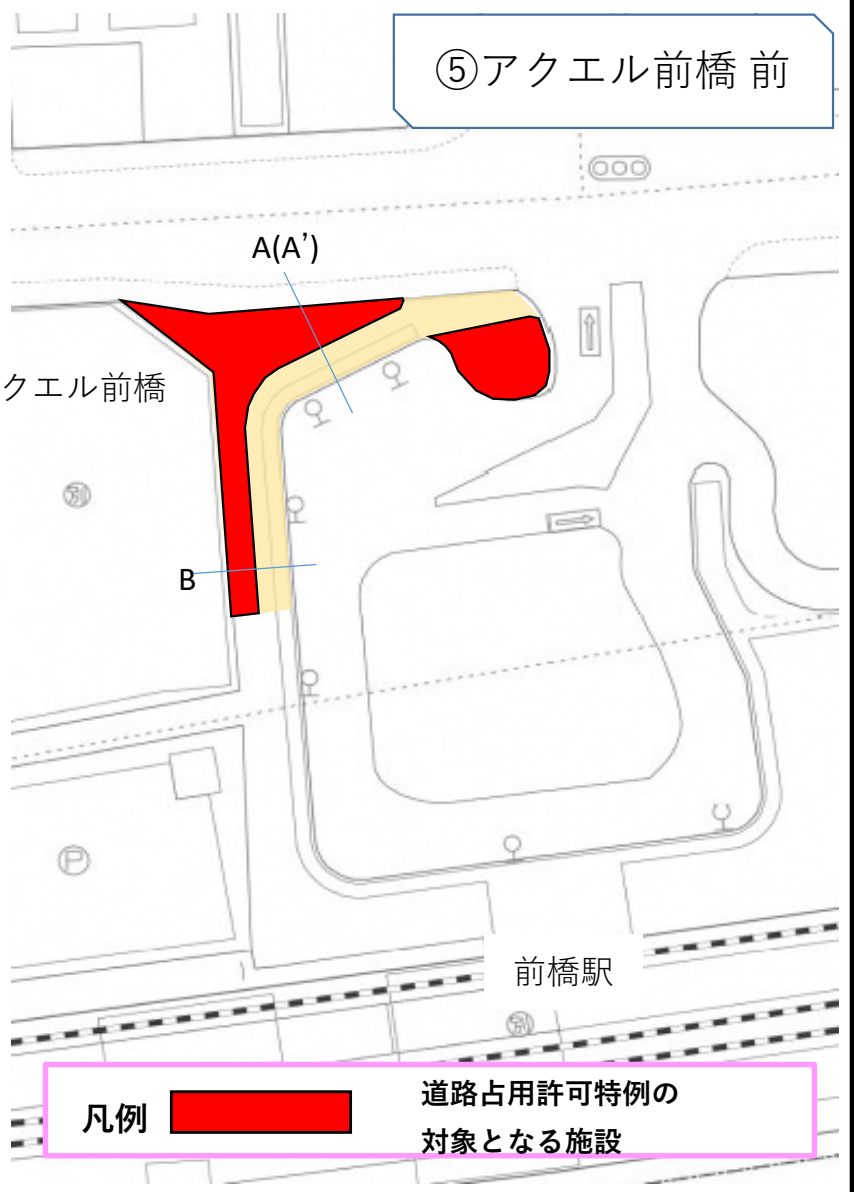
制度別詳細【道路占用許可基準の特例】

制度を活用して整備・設置する施設等のイメージ

1. 食事施設、購買施設その他類する施設
(オープンカフェ等)



【設置イメージ】



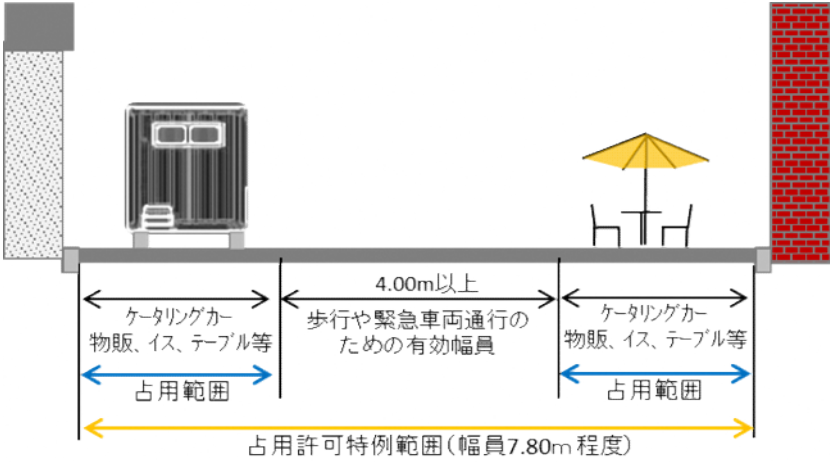
凡例 道路占用許可特例の
対象となる施設

制度別詳細【道路占用許可基準の特例】

制度を活用して整備・設置する施設等のイメージ

1. 食事施設、購買施設その他類する施設
(オープンカフェ等)

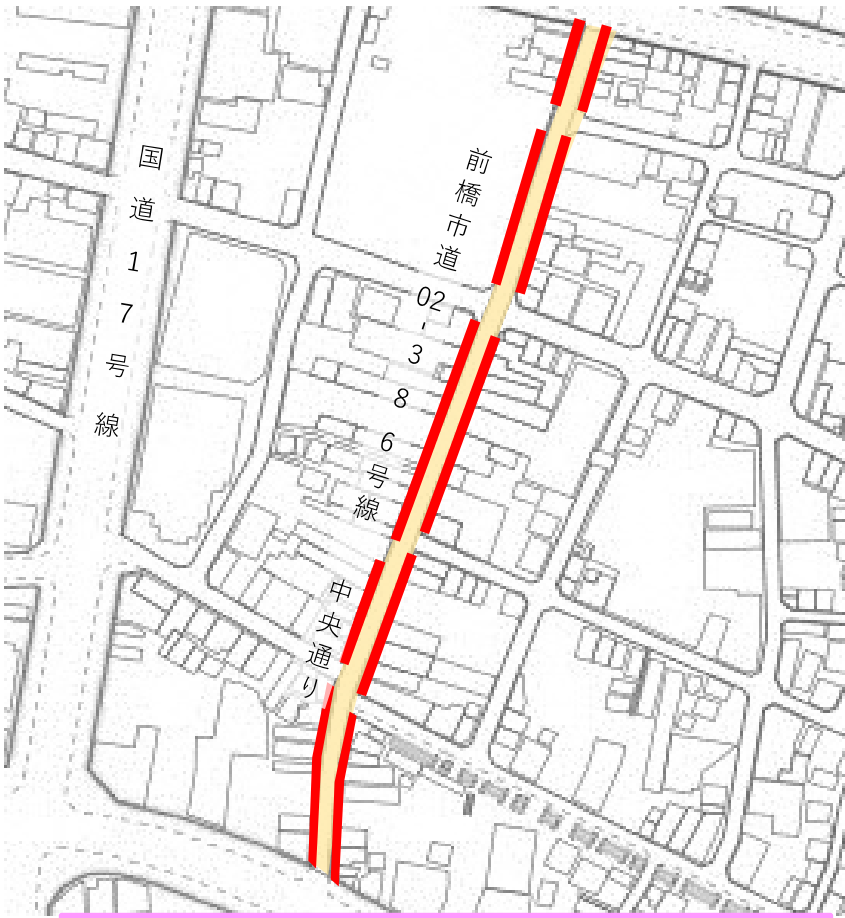
占用範囲⑥



【設置イメージ】



⑥中央通り



凡例



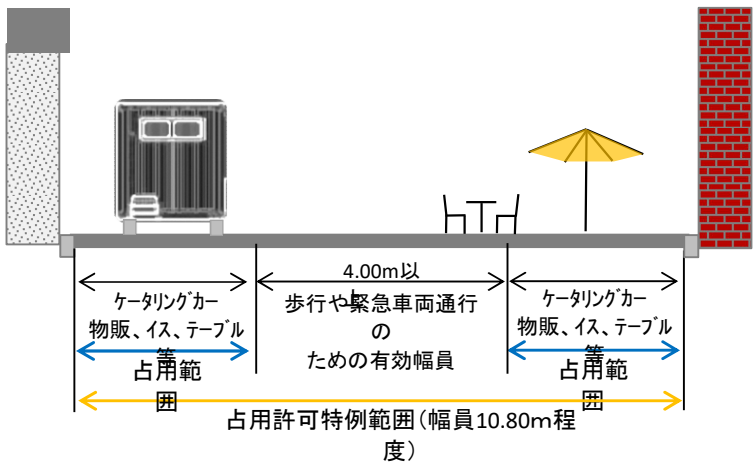
道路占用許可特例の
対象となる施設

制度別詳細【道路占用許可基準の特例】

制度を活用して整備・設置する施設等のイメージ

1. 食事施設、購買施設その他類する施設
（オープンカフェ等）

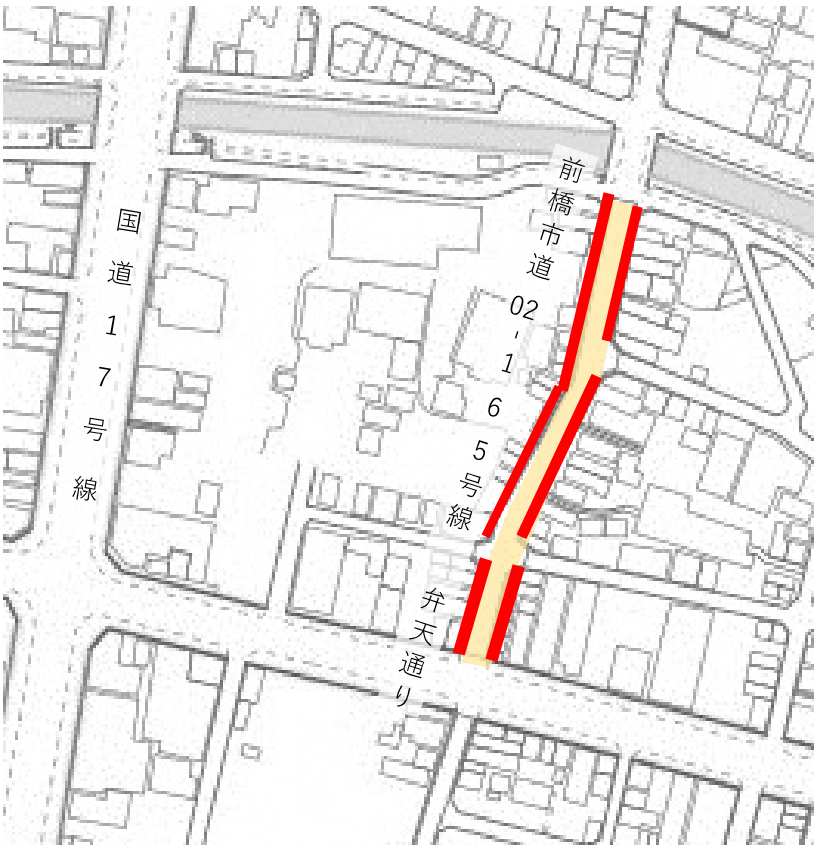
占用範囲⑦



【設置イメージ】



⑦ 弁天通り



凡例



道路占用許可特例の
対象となる施設

制度別詳細 2（都市利便増進協定に関する事項） 都市再生特別措置法46条25項

制度の活用計画				
事業内容		事業期間	取組主体	活用する制度の詳細
1	公共空間を活用したイベント広場等の整備、管理、運営	R4~R14	公益財団法人前橋市まちづくり公社（都市再生推進法人）	1. 協定締結者 ・公益財団法人前橋市まちづくり公社（都市再生推進法人） ・前橋市（土地・建物所有者） 2. 都市利便増進施設の一体的な整備又は管理が必要と認められる区域 次ページ青破線枠の範囲 ・前橋中央イベント広場（前橋市千代田町二丁目8-21ほか） ・広瀬川河畔小広場（前橋市千代田町三丁目7-7） ・旧まちなか再生室（前橋市千代田町二丁目8-12） ・まちなか工房（前橋市千代田二丁目8-11） ・グリーンウォーク（前橋市千代田町二丁目7-28ほか） ・前橋駅北口広場デジタルサイネージ（前橋市表町二丁目300-30）
2				
3				3. 協定の内容 (1) 協定の目的となる都市利便増進施設 ・広場、広告板、案内施設、休憩施設、多目的調理施設、食事施設、購買施設
4				(2) 都市利便増進施設の整備方法・費用負担 ・前橋市が土地、建物等無償で提供し、都市再生推進法人が整備に要する費用を負担する (3) 都市利便増進施設の管理方法・費用負担 ・都市再生推進法人が日常管理を実施し、それに要する費用を負担する ・都市再生推進法人が都市利便増進施設の活用イベント等を企画及び実施し、その活動で得た収益を施設の整備・管理・運営等のまちづくり活動の原資に充てる
5				※都市利便増進施設を公用又は公共用に供する必要があるときは、前橋市は本協定を解除することができる

制度別詳細【都市利便増進協定】

都市利便増進協定対象施設

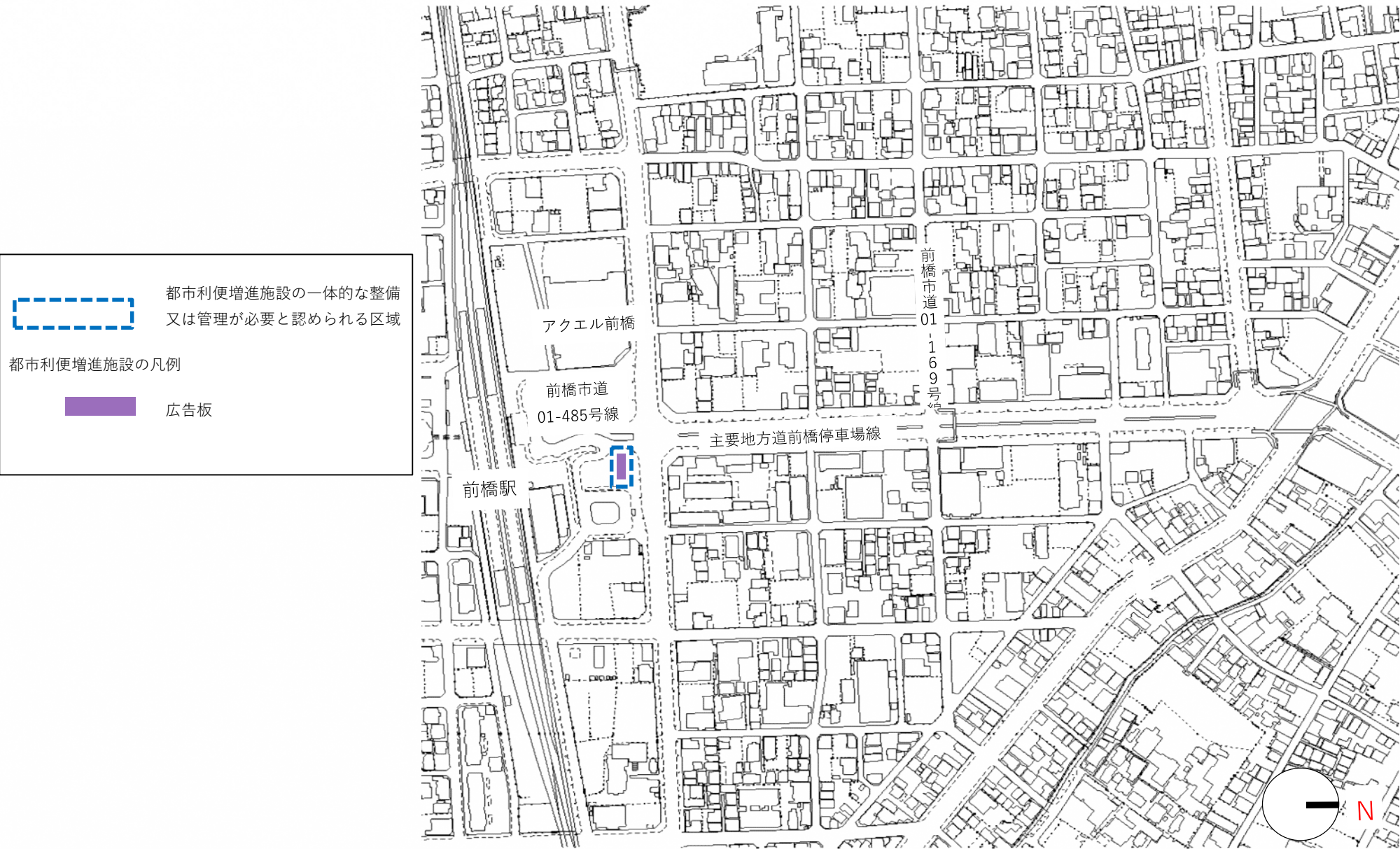
制度を活用して整備・設置する施設等の配置を示す地図



制度別詳細【都市利便増進協定】

都市利便増進協定対象施設

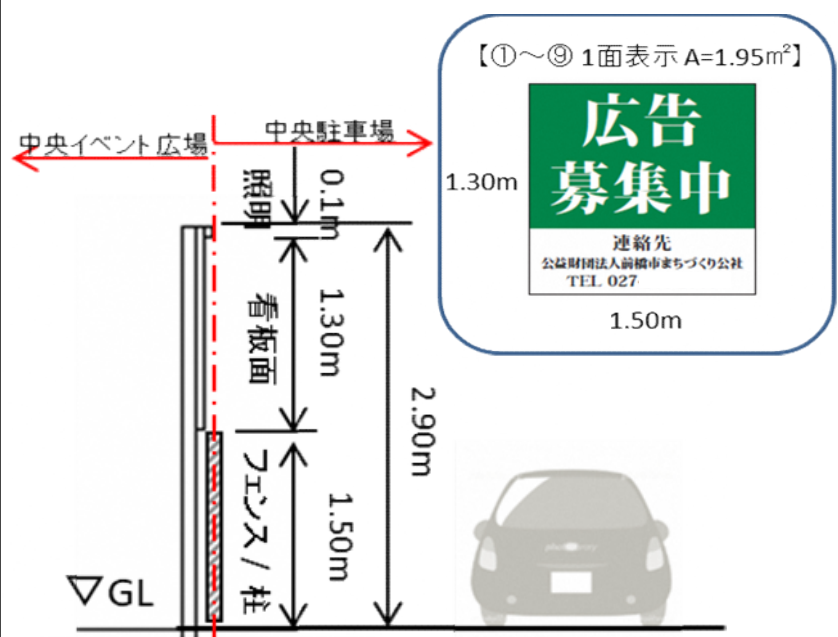
制度を活用して整備・設置する施設等の配置を示す地図



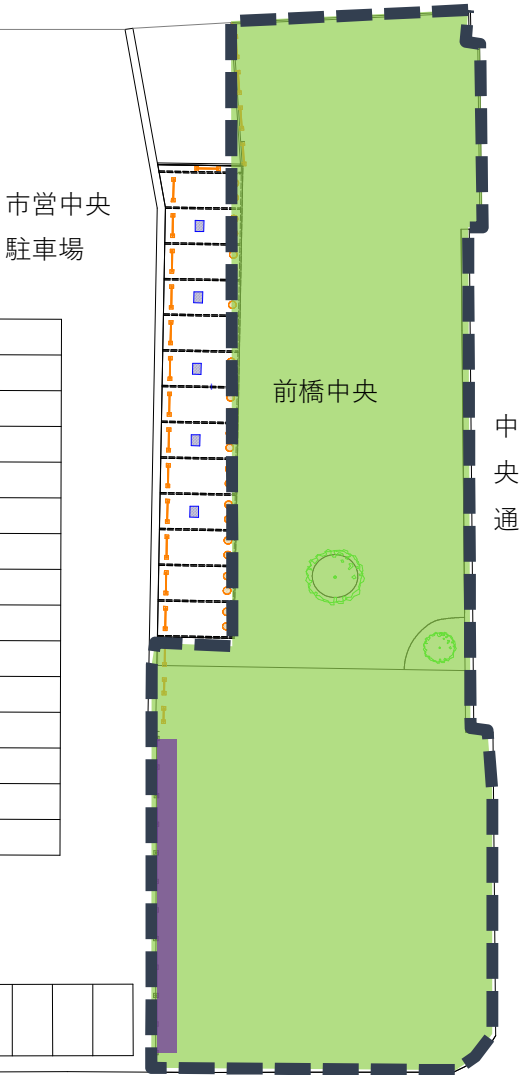
制度別詳細【都市利便増進協定】

制度を活用して整備・設置する施設等のイメージ

1. 前橋中央イベント広場



イベント活用のイメージ



都市利便増進施設の一体的な整備
又は管理が必要と認められる区域

都市利便増進施設の凡例



- 1. 広場
- 2. 広告板



制度別詳細【都市利便増進協定】

制度を活用して整備・設置する施設等のイメージ

2. 広瀬川河畔小広場

広場現況

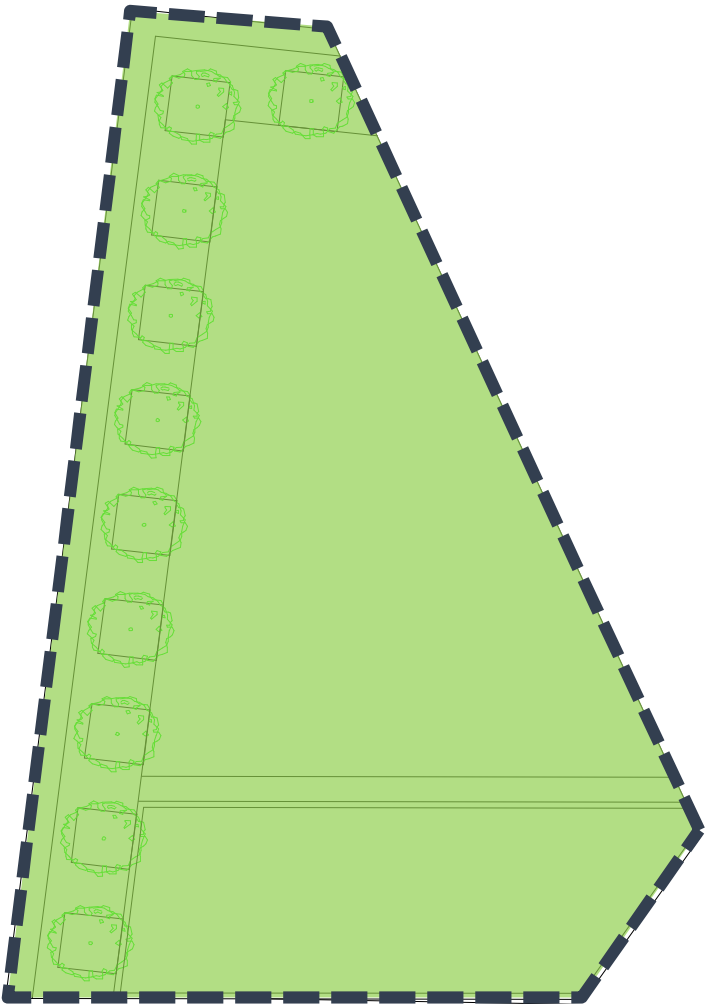


都市利便増進施設の一体的な整備
又は管理が必要と認められる区域

都市利便増進施設の凡例



広場

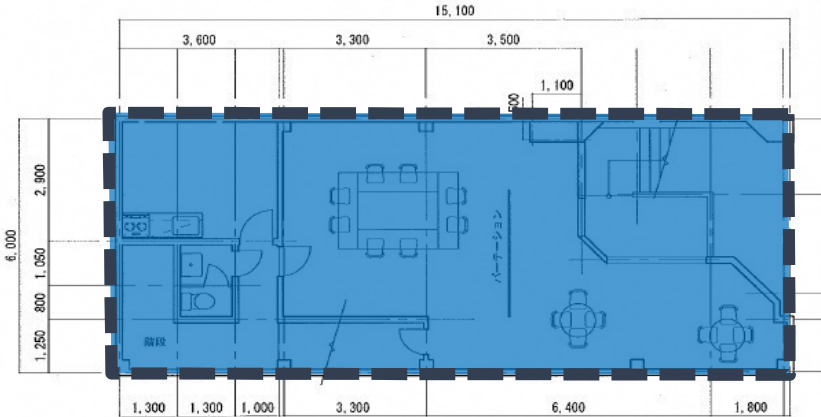


制度別詳細【都市利便増進協定】

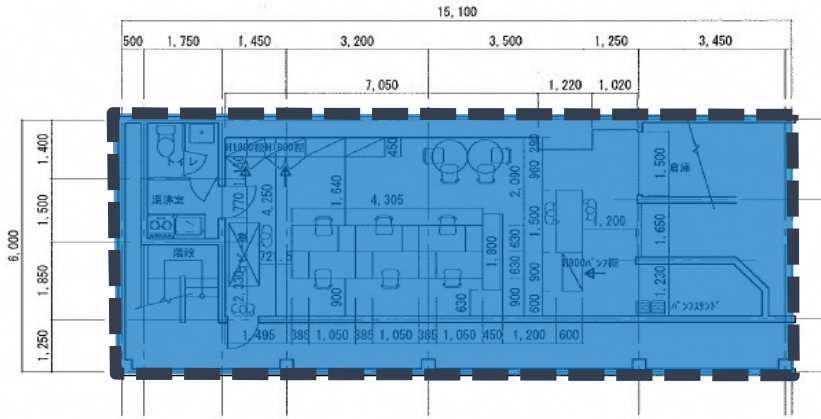
制度を活用して整備・設置する施設等のイメージ

3. 旧まちなか再生室

2階休憩スペースのイメージ



2階平面図 (休憩施)



1階平面図 (案内施)



都市利便増進施設の一体的な整備
又は管理が必要と認められる区域

都市利便増進施設の凡例



案内施設、休憩施設

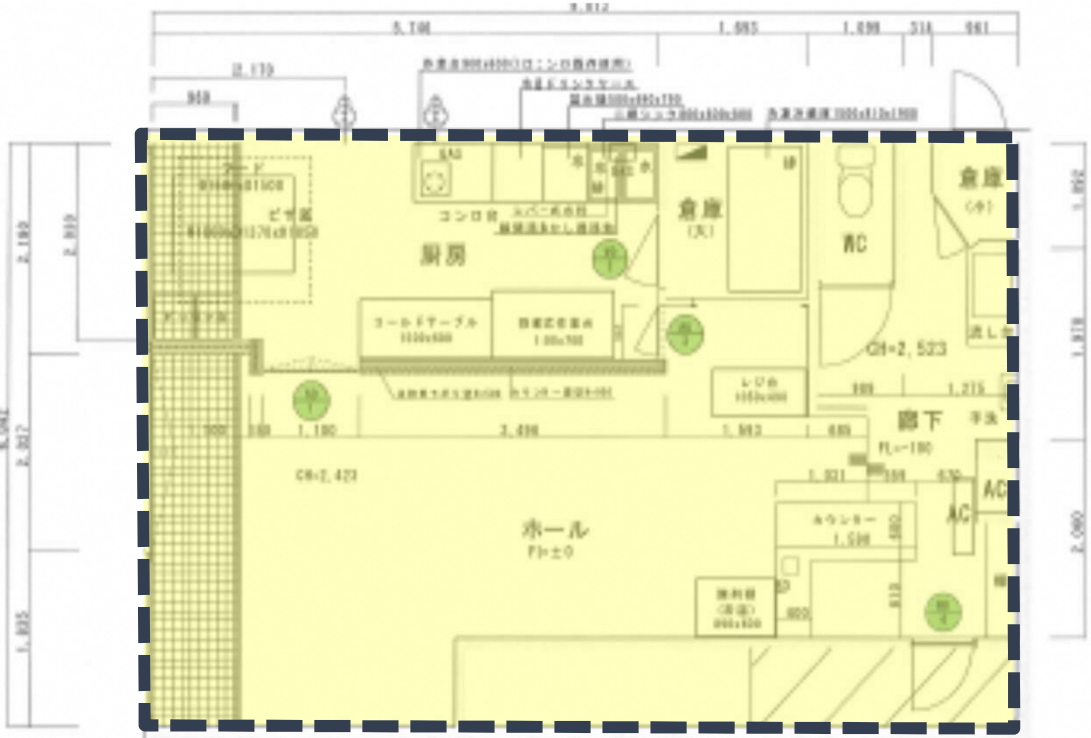
中央通

制度別詳細【都市利便増進協定】

制度を活用して整備・設置する施設等のイメージ

4. まちなか工房

食事施設イメージ



都市利便増進施設の一体的な整備
又は管理が必要と認められる区域

都市利便増進施設の凡例



食事施設

制度別詳細【都市利便増進協定】

制度を活用して整備・設置する施設等のイメージ

5. グリーンウォーク

グリーンウォーク現況



都市利便増進施設の一体的な整備
又は管理が必要と認められる区域

都市利便増進施設の凡例

 広場



制度別詳細【都市利便増進協定】

制度を活用して整備・設置する施設等のイメージ

6. 前橋駅北口広場デジタルサイネージ

デジタルサイネージ 現況



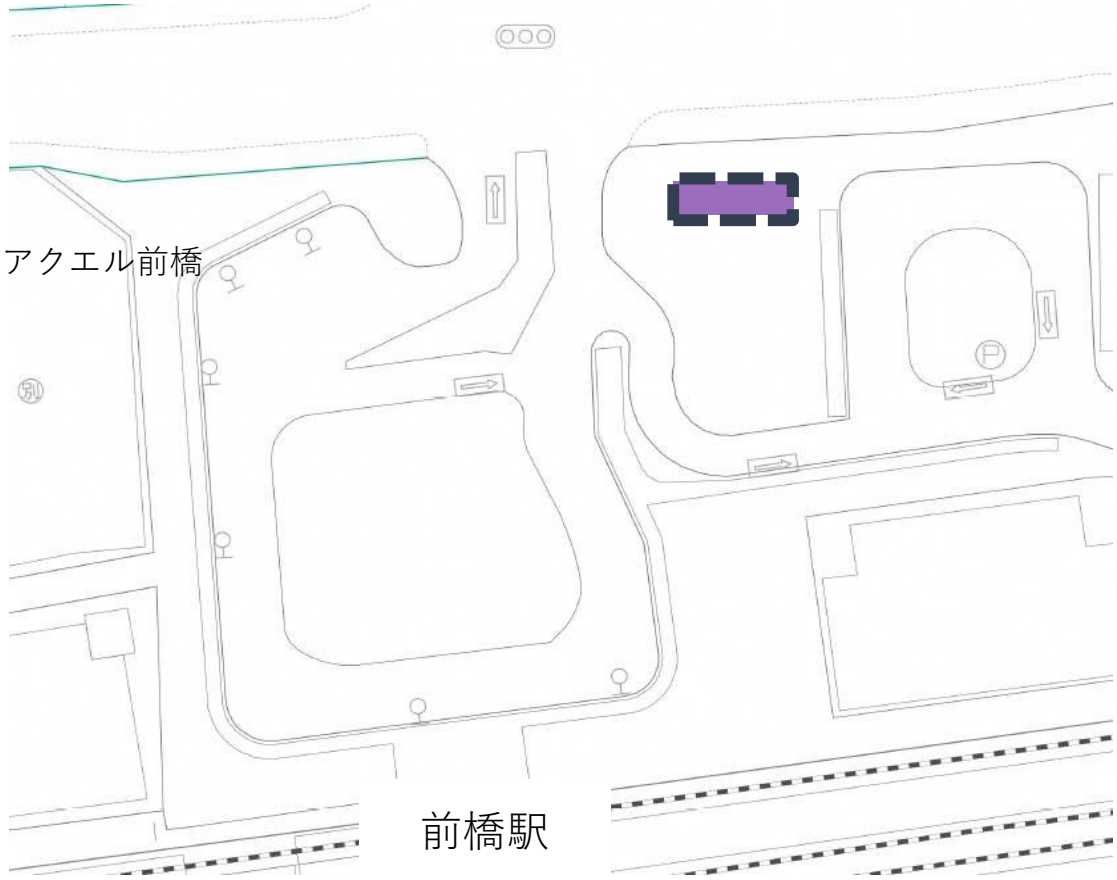


都市利便増進施設の一体的な整備
又は管理が必要と認められる区域

都市利便増進施設の凡例



広告板

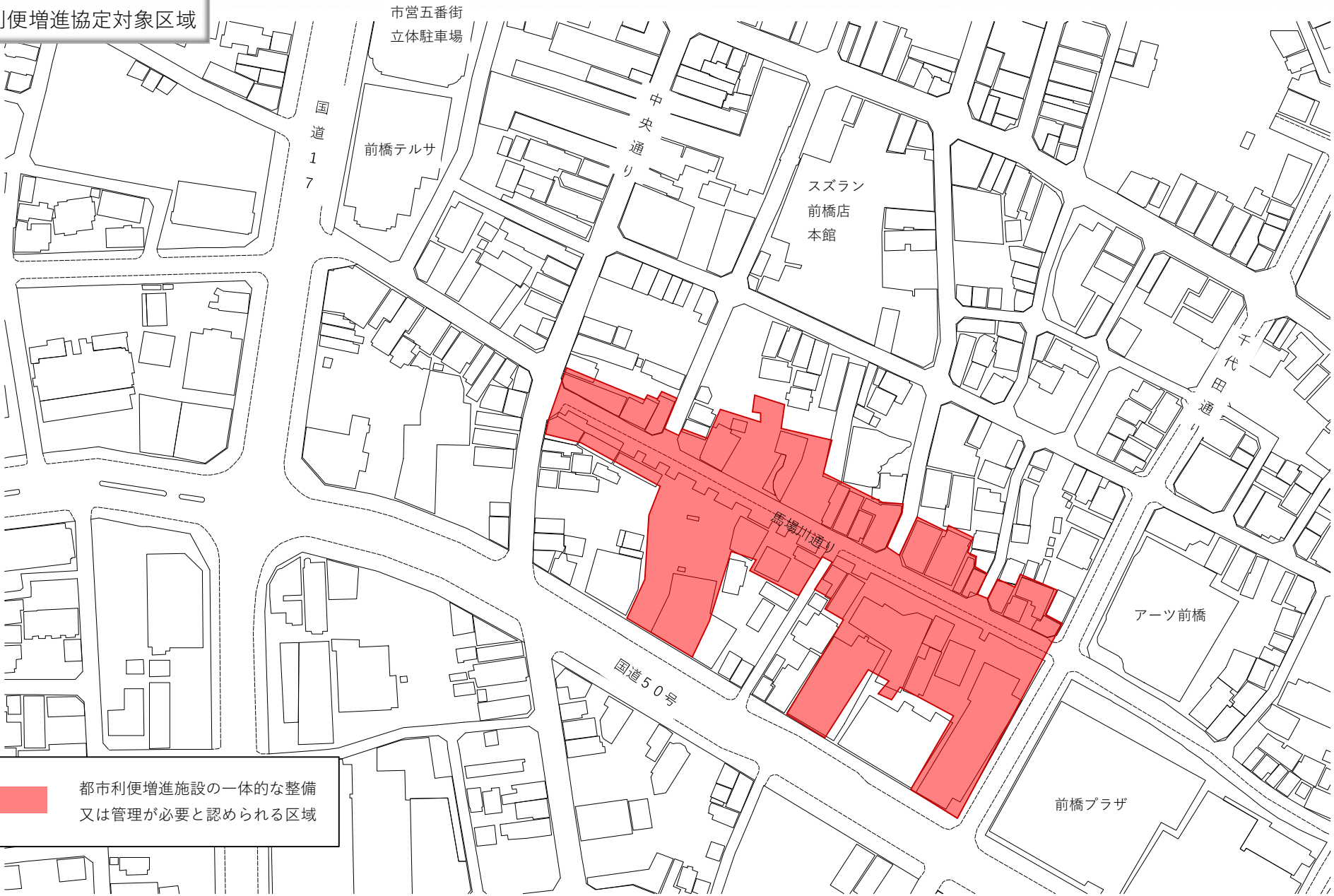


制度別詳細 3（都市利便増進協定に関する事項） 都市再生特別措置法46条25項

制度の活用計画				
事業内容		事業期間	取組主体	活用する制度の詳細
1	公共空間を活用した道路、公園、河川等の整備、管理、運営	R4～R14	一般社団法人前橋デザインコミッション（都市再生推進法人）ほか	1. 協定締結者 ・一般社団法人前橋デザインコミッション（都市再生推進法人） ・前橋市（土地・建物所有者） ・沿道土地・建物所有者 2. 都市利便増進施設の一体的な整備又は管理が必要と認められる区域 次ページ赤着色の範囲 3. 協定の内容 (1) 協定の目的となる都市利便増進施設 ・道路（舗装、縁石、排水構造物、ポラード） ・公園（園路、植栽、花壇、親水デッキ、ベンチ、テーブル柵、照明施設、水道、便所） ・河川(水路) ・広場 (2) 都市利便増進施設の整備方法・費用負担 ・一般社団法人前橋デザインコミッションが整備及び費用負担を行う (3) 都市利便増進施設の管理方法・費用負担 ・一般社団法人前橋デザインコミッションは地域関係者の協力を得て日常管理を実施し、それに要する費用を負担する ・一般社団法人前橋デザインコミッションが主体となり、協定締結者が協力して都市利便増進施設を活用したまちのにぎわい創出に資するイベントや環境向上等の活動を行うことができる。 ・上記活動を公園で行う場合、市は費用を要求しないまた、同活動から得られた収益をまちづく活動の原資に充てる。
2				
3				
4				
5				

制度別詳細【都市利便増進協定】

都市利便増進協定対象区域



都市利便増進施設の一体的な整備
又は管理が必要と認められる区域

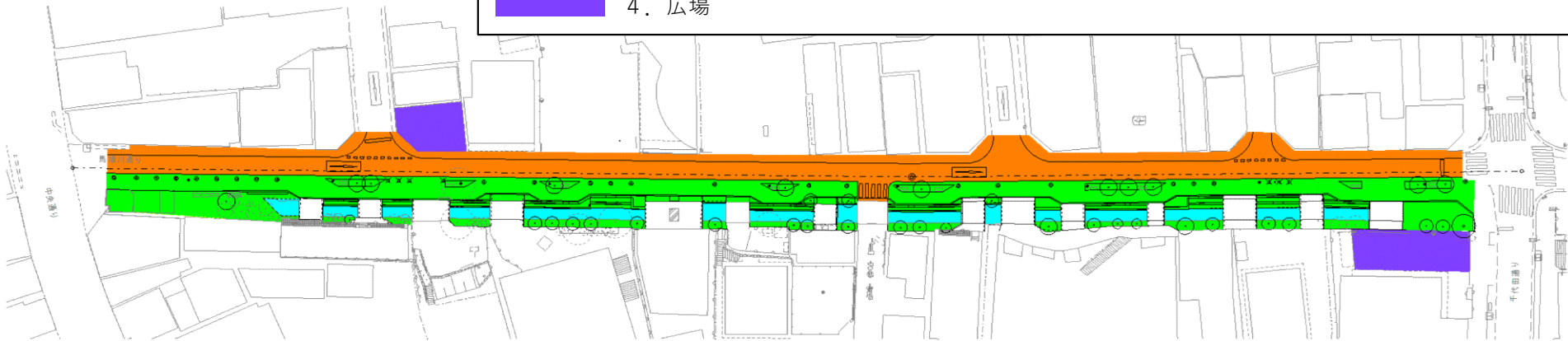
制度別詳細【都市利便増進協定】

制度を活用して整備・設置する施設等のイメージ

1. 馬場川通り

都市利便増進施設の凡例

- 1. 道路（舗装、縁石、排水構造物、ポラード）
- 2. 公園（園路、植栽、花壇、親水デッキ、ベンチ、テーブル柵、照明施設、水道、便所）
- 3. 河川（水路）
- 4. 広場



施設利用状況



前橋市中心拠点地区(第2期)(群馬県前橋市)	面積 535(55) ha	区域 大手町一丁目の全部ほか35町丁と三俣町一丁目及び西片貝町三丁目の一部
------------------------	---------------	---------------------------------------

