

前橋市土地利用のあり方

～次世代にも暮らしやすいまちづくりの実現に向けて～

概要版

前橋市では、人口減少や高齢化が進む社会に対応し、将来にわたって安心して暮らし続けられるまちを実現するため、令和6年度から「前橋市土地利用のあり方に関する検討会議」を設置しました。

本検討会議では、市民生活や都市経営の課題を見据えながら、土地利用の方向性や取り組むべき施策について議論を重ね、このたび最終とりまとめ(案)を作成しました。

都市が抱えるさまざまな課題の解決に向け、前橋市が目指す土地利用のあり方として、「次世代にも暮らしやすいまちづくり」を定め、持続可能でコンパクトなまちづくりを進めてまいります。

前橋市土地利用のあり方に関する検討会議 最終とりまとめ(概要)～次世代にも暮らしやすいまちづくりの実現に向けて～

土地利用制度のパラダイムシフト ～人口減少社会における土地利用の役割～

昭和46(1971)年	区域区分	人口増加などを背景に拡大する都市のスプロール化を防止するため、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区域区分。	人口増加、都市の拡大
平成16(2004)年	3411条例施行	既存集落の活性化等を目的に、条例(3411 条例)で定めた区域内で、市街化調整区域における住宅の開発行為を許容	既存宅地制度の廃止、市町村合併
平成31(2019)年	立地適正化計画	人口減少下においても日常生活サービスの持続性と効率的な利用の向上に向けたコンパクト・プラスネットワークのまちづくり	人口減少・高齢化、インフラ老朽化など

都市をめぐる社会・経済情勢の変化

- 土地利用の課題 (1)市街地の郊外化・低密度化 (2)空き家・空き地の増加 (3)農地の適正な保全 (4)公共交通の維持困難化 (5)地域コミュニティの機能低下 (6)都市構造の再編と土地利用マネジメントの必要性 (7)自然災害の激甚化・頻発化

問題意識:前橋市が直面している都市課題の解決に向けて土地利用はどうあるべきか

都市の「**体質改善**」として**市全体の土地利用を「コンパクト・プラス・ネットワーク」型**へと再編

目指す将来の方向

生活利便性の維持・向上

地域経済の活性化

行政コストの削減

環境負荷の低減

農地・自然環境の保全

災害レジリエンスの向上

土地利用のあり方

「次世代にも暮らしやすいまちづくり」

様々な施策を総動員しながら、都市マネジメントに取り組むことで、現代にも、そして次世代にとっても継続して暮らしやすいまちづくりを実現する

立地適正化計画の実効性向上

立地適正化計画の実効性をより発揮し、持続可能な次世代にも暮らしやすいまちづくりの実現に寄与するよう、取り組みの更なる拡充と計画の適切な評価・見直しを図っていくことが重要。地域公共交通計画をはじめ、様々な分野との政策連携を強化。

コンパクト・プラス・ネットワークの深化

- ・「地域公共交通計画」をはじめ、関連する計画や様々な分野の政策との連携を強化
- ・都市機能、居住誘導施策の更なる拡充について検討

計画的確かな評価・見直し

- ・的確なモニタリング、評価による施策効果の検証
- ・人口動態や社会情勢の変化を考慮した適切な計画の見直し

◆重点戦略(その1)

新たな価値創出や都市課題解決に向けた都市マネジメント

①「まちのまとまり」の形成

- 一定の利便性の確保やコミュニティの維持により暮らしやすさを確保する「まちのまとまり」エリアを設定、郊外における地域の拠点としての形成を推進。

②土地利用制度の適正運用

【前橋都市計画区域】

- ・開発許可基準の運用見直し  
法第34条11号及び34条14号基準8-2(地域利便施設)に代わる、「まちのまとまり」の形成に資する新たな立地基準を設定。
- ・地区計画制度の活用  
多様な機能の集積や、既存集落の維持に向け地区計画制度を活用。

【前橋勢多都市計画区域】

- ・「まちのまとまり」の形成、開発を抑制すべきエリアの明確化などの観点から特定用途制限地域の制限内容・区域指定を見直し。

【共通】

- ・既存ストックの有効活用
- ・安全なまちづくり
- ・公共交通施策との連携
- ・農業施策との連携

◆重点戦略(その2)

共創による持続可能なまちづくり

①市民・事業者の参画によるまちづくりの推進

- 地域づくりに関するワークショップの開催など、住民が地域のあり方を企画・提案できる取組を推進
- 多様な機能の集積による「稼ぐ力」の強化やイノベーションの促進に向けた未来志向の土地利用を推進
- 3D都市モデルを活用した都市デジタルツインの構築や効率的なデータ整備・活用により、都市課題の解決に向けたまちづくりのDXを推進

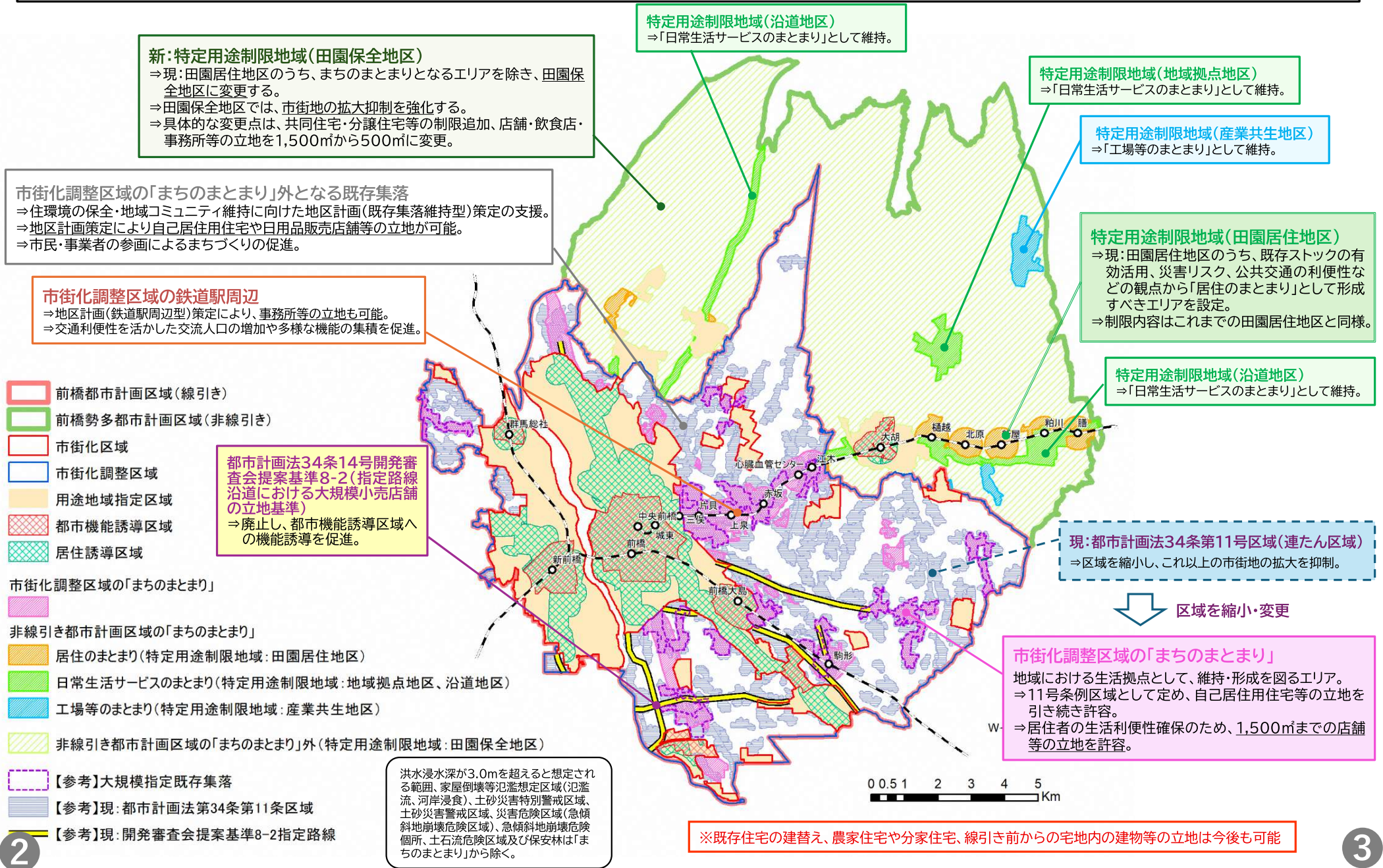
②市の取り組み

- 講習会・ワークショップの開催や推進組織支援、専門家派遣を通じて、住民・事業者の理解と参画を促進。
- 多様な主体が連携する共創のまちづくりを持続的に支える仕組みを構築。



# 土地利用の見直しイメージ

- 市街化調整区域や非線引き都市計画区域の用途地域外においても、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の観点から、一定の利便性の確保やコミュニティの維持により暮らしやすさを確保する「**まちのまとまり**」エリアを設定。
- これ以上の市街地の拡大を抑制し、「まちのまとまり」エリアを地域の拠点として形成していくため、現在の土地利用を見直し。



# 土地利用の見直し概要(市街化調整区域)

## 市街化調整区域における開発許可基準(主なもの)

<p><b>法34条1号</b></p> <p>公益上必要なもの ・市街化調整区域に居住する人が利用するもの</p> <p>学校 診療所 コンビニ 美容院</p> <p>日常サービス店舗 ・店舗面積150㎡以下</p>	<p><b>許可不要</b></p> <p>許可不要</p> <p>農家住宅 住宅の改築(用途変更を伴わないもの)</p>	<p><b>法34条14号</b></p> <p>開発審査会の議を経たもの ・1~13号以外のもの ・市街化を促進する恐れがなく、かつ、市街化区域で行うことが困難又は不適当なもの</p> <p>例) ・分家住宅 ・線引き前からの宅地内の建物 ・有料老人ホーム ・介護老人保健施設 ・特定流通業務施設</p> <p>地域利便施設(10,000㎡までの大規模小売店舗) <b>廃止</b></p>
<p><b>法34条9号</b></p> <p>沿道サービス施設 ・道路の円滑な交通を確保するために設けられるもの ・相当の道路交通量がある道路に接するもの等</p> <p>ドライブイン コンビニ ガソリンスタンド</p>	<p><b>法34条10号</b></p> <p>地区計画に適合するもの ・前橋市市街化調整区域の地区計画運用指針で定めた区域、建築物の用途に適合するもの</p> <p>追加 鉄道駅周辺型 産業立地型 既存集落維持型</p>	

**法34条11号**

条例で指定した区域内の自己用住宅

区域縮小

追加  
店舗(1,500㎡まで)

※災害リスクの高い区域を除く

土地利用制度の見直しにより、「まちなまとまり」外となるエリアでは法第34条11号に基づく開発により農地を開発して宅地にすることは出来なくなりますが、線引き前からの宅地や、適法に建築された建物は引き続き建築が可能です。

「まちなまとまり」外となる既存集落においては地区計画制度に新たな類型を追加することで、既存集落の維持・活性化を図ります。



# 土地利用の見直し概要(前橋勢多都市計画区域)

## 現在の特定用途制限地域

<p><b>田園居住地区</b></p> <p>建築してはならない用途</p> <p>店舗・飲食店・事務所等(1,500㎡を超えるもの) キャバレー、料理店等</p> <p>倉庫業を営む倉庫 環境に影響のある工場等</p>	<p>「まちなまとまり」(居住のまとまり)</p> <p>「まちなまとまり」外</p>	<p><b>沿道地区</b> 変更なし 日常生活サービスのまとまり</p> <p>建築してはならない用途</p> <p>店舗・飲食店・事務所等(3,000㎡を超えるもの) キャバレー、料理店等</p>	<p><b>地域拠点地区</b> 変更なし 日常生活サービスのまとまり</p> <p>建築してはならない用途</p> <p>キャバレー、料理店等 環境に影響のある工場</p>	<p><b>産業共生地区</b> 変更なし 工場等のまとまり</p> <p>建築してはならない用途</p> <p>店舗・飲食店・事務所等(3,000㎡を超えるもの) キャバレー、料理店等</p>
---	---	--	---	---

## 見直し後の特定用途制限地域

<p><b>田園居住地区 居住のまとまり</b></p> <p>建築してはならない用途</p> <p>店舗・飲食店・事務所等(1,500㎡を超えるもの) キャバレー、料理店等</p> <p>倉庫業を営む倉庫 環境に影響のある工場等</p>	<p><b>田園保全地区</b></p> <p>建築してはならない用途</p> <p>追加 共同住宅・分譲住宅・長屋等</p> <p>店舗・飲食店・事務所等(500㎡を超えるもの) キャバレー、料理店等</p>
---	---

土地利用制度の見直しにより、「まちなまとまり(居住のまとまり、日常生活サービスのまとまり、工場等のまとまり)」外となるエリアでは共同住宅や分譲住宅、500㎡を超える店舗などは建築することは出来なくなりますが、すでに建築されている建物は引き続き利用可能です。

公共交通や日常の買い物などの利便性が高い「まちなまとまり」に居住や各種施設を誘導することで、地域のコミュニティや生活利便性の維持・活性化を図ります。

