

前橋市土地利用のあり方に関する検討会議 【ダイジェスト】

前橋市の都市づくりの基本的な考え方

前橋市

○本市では、人口減少・高齢化が進行する中であっても持続可能な都市経営の実現に向けて、公共交通施策と連携したコンパクトでネットワーク化された都市づくりを進めている。

○第七次前橋市総合計画の策定や都市計画マスタープランの改訂、前橋市立地適正化計画の策定と連動して、**これ以上の低密度な市街地の拡大を抑制しつつ、計画定な開発の誘導を図り、地域コミュニティの維持・活性化を図るための施策**が求められている。

第七次前橋市総合計画 (2021年度改訂版)

【持続可能なまちづくり（都市基盤）】都市機能の充実と安全・安心の確保

1 都市機能の集約と拠点性の向上



目標

コンパクトで機能的なまちづくりを進めることで、快適で住みやすいまちを目指します

- 市全体が地域と共に発展するコンパクトなまちづくりの推進
- 都市機能を集約した都市基盤整備の推進
- 市有資産マネジメントを通じた、市民が必要とする行政サービスの維持・向上及び公共施設の適正な配置

現状と課題

地域の特性に応じた土地利用規制の検討と、財政制約を踏まえた効果的かつ効率的な施設再編を進めることが求められています

- 土地利用制度が異なる都市計画区域の並存
- 人口減少及びスプロール[※]に伴い、既成市街地が低密度化し、今後の都市機能維持が困難
- 頻発・激甚化する自然災害リスクの増大
- 近い将来の施設更新時期の一斉到来に対し、人口減少段階を迎えた施設更新財源の不足

施策の方向性

(1) 今後の社会情勢を考慮し、地域の特性に応じた土地利用を推進します

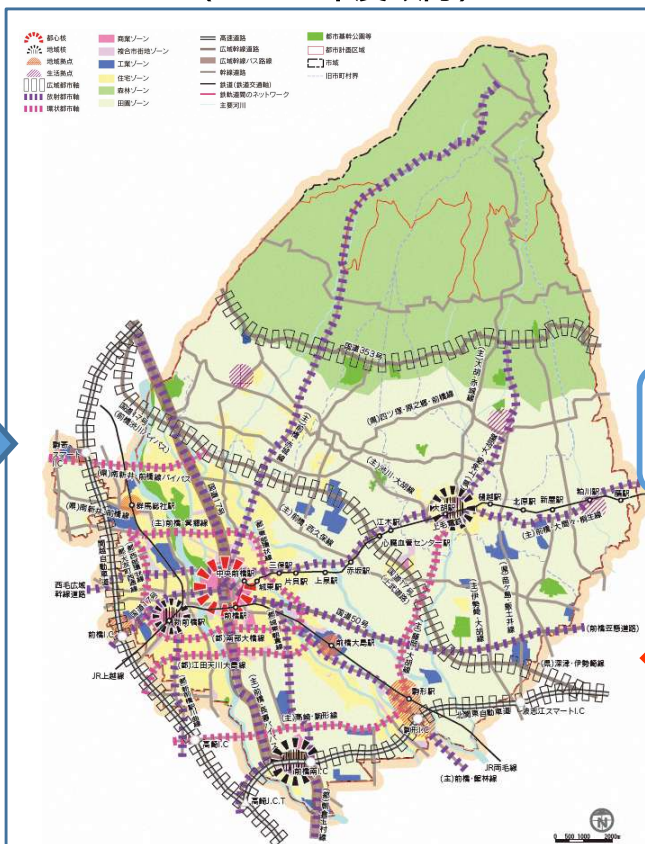
- 自然環境を維持・保全し、居住環境の向上のために適正な土地利用を推進
- 都心核や地域核など人々が活動する拠点地区周辺に居住を誘導
- 地域のコミュニティ維持や公共交通の利便性確保に向けた計画的な開発の誘導
- 災害リスクの高いエリアにおける開発規制の強化



市民、企業・団体、行政の役割

- | 市民 | 企業・団体 | 行政 |
|--|----------------------------|---|
| ● 過度な自動車依存から脱却し、徒歩、自転車、公共交通により、移動しやすい地域で生活することへの理解 | ● 秩序あるまちづくりに資する適正な開発・協力・支援 | ● 人口減少・少子高齢化の進展や災害リスクの増大などを考慮した土地利用計画の推進と情報発信 |
| ● 災害リスクへの理解 | ● 災害リスクを考慮した適切な開発・協力・支援 | |

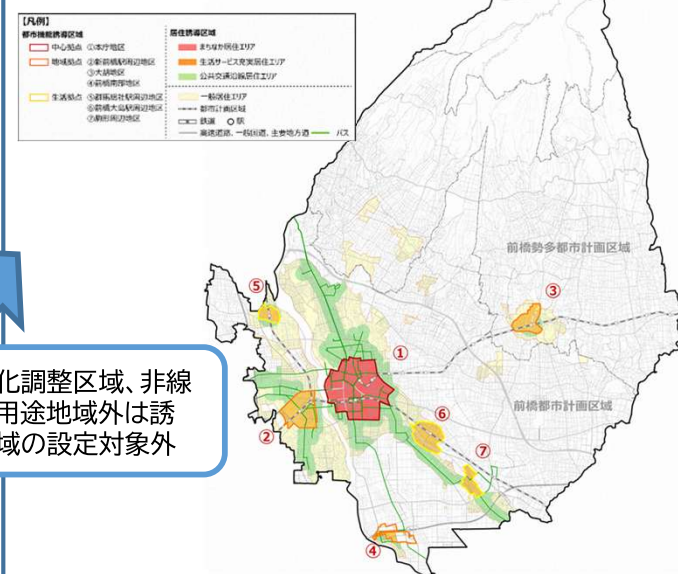
前橋市都市計画マスタープラン (2025年度改訂)



■土地利用の方針【基本方針】

都市部では都市機能の効果的・効率的な集約に努め、また、郊外部においては、自然環境の保全、一定の利便性確保やコミュニティの維持に加え、営農環境と調和した集落形成に努めます。

前橋市立地適正化計画 (2024年度改訂)



市街化調整区域、非線引き用途地域外は誘導区域の設定対象外

市全体での土地利用のありかたについて検討 ■土地利用の方針

- a. 線引き都市計画区域における土地利用の方針
ii) 市街化調整区域

・ 都市的土地利用と農業的土地利用との健全な調和を図るため、市街化区域周辺などにおける無秩序な市街地の拡大を抑制し、農地などの適正な保全を図ります。
・ 基幹的な既存集落においては、地域コミュニティの維持・活性化や居住ニーズに配慮し、ゆとりと潤いのある居住環境の形成を図ります。

b. 非線引き都市計画区域における土地利用の方針
用途地域が定められていない地域においては、特定用途制限地域を指定することにより無秩序な市街地の拡大や周辺環境を悪化させる恐れのある施設などと住宅が混在することを防ぎ、良好な環境の保全を図ります。

前橋市土地利用のあり方に関する検討会議

【目的】立地適正化計画で設定された居住誘導区域への人口集積を進める上で、その他の区域における土地利用のあり方を策定するとともに、それを推進するための取り組むべき方策について検討することを目的とする。

これまでの検討内容		
R6.9	第1回検討会議	1. 人口減少社会に対応した土地利用の方向性について 2. 市民アンケート調査の実施について
R6.10	コンパクトなまちづくりを考えるシンポジウム「次世代にも暮らしやすいまちづくりとは？」	
R6.12	第2回検討会議	1. コンパクトなまちづくりを考えるシンポジウムの開催について（報告） 2. 公共交通再生に向けた取り組みについて（交通政策課） 3. 前橋市の土地利用における現状、今後の方向性について 4. 市御南ゲート調査の実施について
R7.2	第71回前橋市都市計画審議会	「前橋市土地利用のあり方に関する検討会議について」
R7.3	第3回検討会議	1. 市民アンケート調査結果について 2. 中間とりまとめ(素案)について
	地域公共交通活性化協議会報告「人口減少社会に対応した土地利用のあり方」	
R7.6	第4回検討会議	1. 中間とりまとめ(案)について 2. 「まちのまとまり」の設定・形成手法について
	第72回前橋市都市計画審議会	「前橋市土地利用のあり方に関する検討会議 中間とりまとめについて」
	土地利用のあり方に関する検討会議 中間とりまとめ公表	
R7.7	「次世代にも暮らしやすいまちづくり」に関するオープンハウス	
R7.9	第5回検討会議	1. 「まちのまとまり」の設定・形成手法(案)について
R7.10	- コンパクトなまちづくりを考えるシンポジウム「次世代にも暮らしやすいまちづくりの実現に向けて」 - コンパクトなまちづくりを考える市民説明会	
R7.12	第6回検討会議	1. 最終とりまとめ(素案)について 2. 土地利用制度の見直しについて
R8.4 R8.5	- 前橋市土地利用のあり方に関する検討会議 最終とりまとめ案に関するパブリックコメント - 土地利用制度の見直しに関する市民説明会	
R8.7	第73回前橋市都市計画審議会	前橋市土地利用のあり方に関する検討会議・最終とりまとめについて
	第7回検討会議	1. 最終とりまとめ案に関するパブリックコメント及び説明会の実施結果について 2. 最終とりまとめ案について

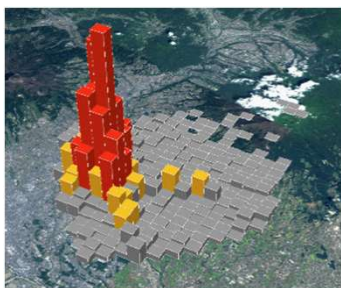
前橋市土地利用のあり方に関する検討会議委員	
野澤 千絵	明治大学政治経済学部教授
松川 寿也	長岡技術科学大学大学院工学研究科准教授
森田 哲夫	前橋工科大学工学部建築・都市・環境工学群教授
吉田 樹	前橋工科大学学術研究員特任教授
眞庭 宣幸	群馬県住宅供給公社理事長
	群馬県都市計画課長
	前橋市都市計画部長
今井 有子	前橋商工会議所産業政策部長
矢端 晴美	農業生産法人有限会社ヤバタファーム 取締役
米田 朗隆	株式会社日本政策金融公庫前橋支店 中小企業事業統轄
	前橋市政策推進課長
	前橋市交通政策課長
	前橋市産業政策課長
	前橋市企業立地推進課長
	前橋市にぎわい商業課長
	前橋市農政課長
	前橋市都市計画課長
	前橋市建築指導課長
	前橋市開発指導課長
	前橋市建築住宅課長
	前橋市市街地整備課長
	前橋市農業委員会事務局長

土地利用の課題と取り組みポイント

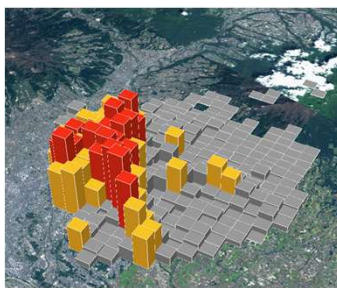
- 市街地の拡大と低密度化が進行し、生活利便性の低下やインフラ維持管理コストの増加など、都市経営上の多面的な影響が懸念されている。
- 人口減少・高齢化社会に対応した持続可能でコンパクトなまちづくりを実現するためには、**これ以上の市街地の拡大を抑制し、前橋市全体をマネジメントする観点**での土地利用コントロールが必要。
- 本検討会議においては、どのような取り組みの必要性が高いか精査するとともに施策の内容などについて検討を行った。

市街地が拡大する現状

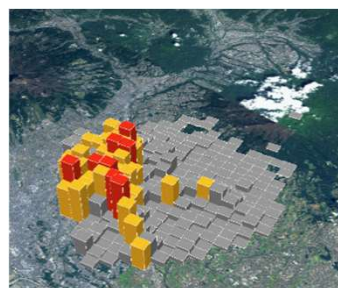
◆人口分布3次元メッシュ



1970年(S45)
273,864人

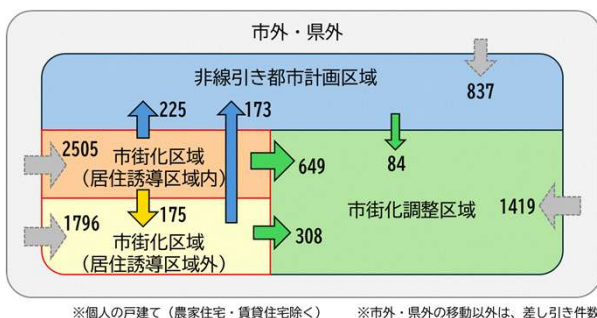


2020年(R2)
332,149人



2050年(R32)
271,548人

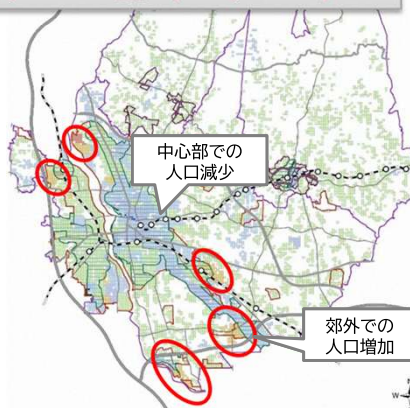
◆2013～2023住宅建築動態



市街化→調整区域の移動が**957件**の流出超過
市街化→非線引きの移動が**398件**の流出超過

◆2020→2040人口増減

生産年齢人口(15-64歳)は2015年と比べて、
2040年: 4.5万人減少(2015年の77%に)
2065年: 8.3万人減少(2015年の58%に)



土地利用における課題と取り組みポイント

①市街地の郊外化・低密度化

- 地域の生活利便性の確保
- インフラ維持管理費用の抑制

②空き家・空き地の増加

- 既存ストックの有効活用

③農地の適正な保全

- 農業施策と土地利用の連携

④公共交通の維持困難化

- 過度な自動車依存からの転換
- 誰もが安心して外出できる移動環境の整備

⑤地域コミュニティの機能低下

- 地域コミュニティの維持

⑥都市構造の再編と土地利用マネジメントの必要性

- 立地適正化計画の更なる実効性の向上
- 市全体での都市マネジメント

⑦自然災害の頻発・激甚化

- 安全・安心な土地利用の推進による災害レジリエンスの向上

都市政策の「体質改善」としてのコンパクト・プラス・ネットワーク

○令和6年度より、「前橋市土地利用のあり方に関する検討会議」にて土地利用のあり方や取り組むべき施策について検討を進め、最終とりまとめ(案)を作成。都市課題の解決に向けた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』を設定。

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、
現世代にも、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

○将来にわたって持続可能な都市構造の実現と都市経営の改善に寄与するよう、地域公共交通計画との連携はもちろん、住宅、健康・医療・福祉、商業・産業、防災など、**様々な分野との政策連携を強化**していくことが重要

○社会の変化や地域のニーズに適切に対応しつつ、多極ネットワーク型のコンパクトなまちづくりを実現するためには、更なる市街地の魅力向上に加えて、郊外部も含めた**市全体に目配りしたメリハリのある土地利用コントロール**が必要。

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

計画の的確な評価・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)

法34条1号

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



日常サービス店舗

・店舗面積150㎡以下

許可不要

許可不要



農家住宅



住宅の改築
(用途変更を伴わないもの)

法34条14号

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

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

法34条9号

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



ドライブイン
コンビニ



ガソリンスタンド

法34条10号

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

追加



鉄道駅周辺型



産業立地型



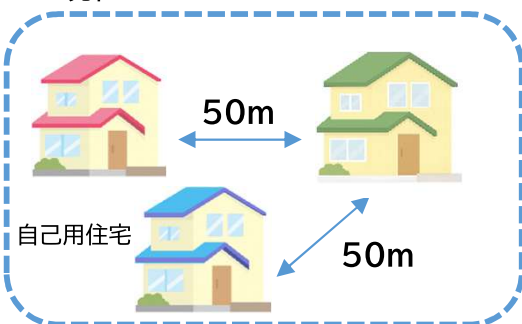
既存集落維持型

「事務所」を追加

法34条11号

条例で指定した区域内の自己用住宅

現在



見直し

区域縮小

追加



※災害リスクの高い区域を除く

開発審査会提案基準8-2 地域利便施設



・地域利便施設
(10,000㎡までの大規模小売店舗)



見直し(用途・面積)



・地域利便施設
(3,000㎡までの大規模小売店舗(食料品スーパー))

開発審査会提案基準4-1、4-2 建物の用途変更



店舗等



分家住宅



住宅系用途の建物

・既存建築物の用途変更の運用弾力化

土地利用の見直し概要(前橋勢多都市計画区域)

前橋市

現在の特定用途制限地域

田園居住地区

建築してはならない用途



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

倉庫業を営む倉庫
環境に影響のある工場 等

沿道地区

建築してはならない用途



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

環境に影響のある工場

地域拠点地区

建築してはならない用途



キャバレー、料理店 等

環境に影響のある工場

産業共生地区

建築してはならない用途



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

見直し後の特定用途制限地域

区域縮小

田園居住地区 居住のまとまり

建築してはならない用途



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

倉庫業を営む倉庫
環境に影響のある工場 等

新設

田園保全地区

建築してはならない用途



共同住宅・分譲住宅
長屋 等

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

倉庫業を営む倉庫
環境に影響のある工場 等

継続

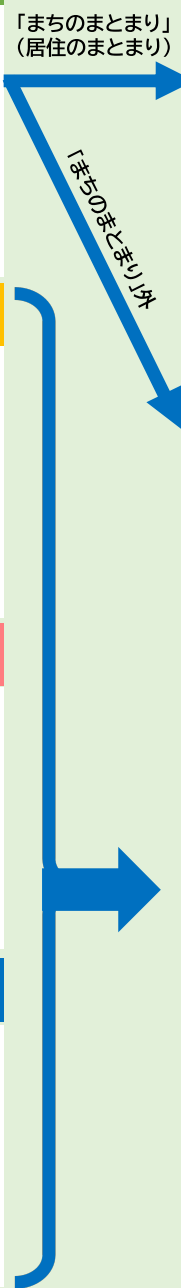
沿道地区 日常生活サービスのまとまり

継続

地域拠点地区 日常生活サービスのまとまり

継続

産業共生地区 工場等のまとまり



- ※既存住宅の建替え、農家住宅や分家住宅、線引き前からの宅地内の建物等の立地は今後も可能



洪水浸水深が3.0mを超えると想定される範囲、家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流、河岸浸食）、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、災害危険区域（急傾斜地崩壊危険区域）、急傾斜地崩壊危険箇所、土泥石流危険区域及び保安林は「まちのまより」から除く。

前橋勢多都市計画区域

一面区域

前橋大島

