

第13章 都市計画

- 1 都市計画
- 2 都市再開発
- 3 景観
- 4 建築指導
- 5 開発許可
- 6 土地区画整理事業

1 都市計画

(1) 前橋都市計画区域

ア 都市計画区域

当初区域決定年月日	現在区域変更年月日	都市計画区域面積
昭4.11.19	平11.8.24	14,734ha

イ 市街化区域及び市街化調整区域

当初区域決定年月日	現在区域変更年月日	市街化区域面積	市街化調整区域面積	計
昭46.3.31	平27.6.16	4,941ha	9,793ha	14,734ha

ウ 用途地域

当初指定年月日 (4用途)	現在地域 変更年月日	内 訳				
		第一種低層 住居専用地域	第一種中高層 住居専用地域	第二種中高層 住居専用地域	第一種 住居地域	第二種 住居地域
昭8.5.2	平30.3.15	511ha	956ha	466ha	1,093ha	21ha

内 訳						合 計
準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	
16ha	317ha	297ha	666ha	199ha	399ha	4,941ha

エ 特別用途地区

当初指定年月日	現在地区変更年月日	種 類	面 積
平3.6.1	平15.11.5	特別業務地区	12ha

オ 高度利用地区

指定年月日	名 称	面 積
昭56.5.26	前橋駅周辺地区	8.0ha
平4.1.20	千代田町5番街	0.7ha

カ 防火地域及び準防火地域

<防火地域>

当初指定年月日	現在地域変更年月日	防火地域指定面積
昭28.4.1	昭56.5.26	15.3ha

<準防火地域>

当初指定年月日	現在地域変更年月日	準防火地域指定面積
昭24.11.16	平21.6.16	211ha

キ 風致地区

名称	当初指定年月日	現在地区変更年月日	面積	位置
厩城	昭13.1.14	昭57.10.29	93.1ha	岩神町一丁目・二丁目・三丁目、 大手町一丁目・三丁目、大渡町一丁目、 石倉町一丁目・二丁目・三丁目・四丁目・五丁目地内
敷島	〃	—	181.05ha	緑が丘町、敷島町、上小出町、荒牧町、川原町、 総社町植野、総社町総社地内
橋山	〃	—	47.10ha	田口町地内

ク 駐車場整備地区

指定年月日	面積	位置
平5.3.31	181ha	大手町一・二・三丁目、千代田町一・二・三・四・五丁目、 本町一・二・三丁目、表町一・二丁目、住吉町一・二丁目、若宮町一丁目、 日吉町一丁目、城東町一・二・三・四丁目、三河町一丁目及び南町三丁目地内

ケ 地区計画

指定年月日	名称	面積
平3.6.1 (変更 平28.7.22)	荒砥工業団地	52.2ha
平3.6.1 (変更 平30.5.1)	下大島東地区	23.2ha
平3.6.1 (変更 平15.2.28)	上細井住宅団地	6.6ha
平3.6.1 (変更 平28.7.22)	新前橋駅南地区	10.1ha
平3.6.1	前橋駅南口地区	2.0ha
平5.6.1 (変更 平13.2.20)	下細井住宅団地	17.9ha
平5.6.1	西善住宅団地	3.6ha
平5.6.1	川曲地区	3.8ha
平6.8.1	大屋敷地区	7.0ha
平11.8.24 (変更 平28.7.22)	富田地区	70.1ha
平11.8.24 (変更 平15.2.28)	中内地区	3.3ha
平15.2.28	下川地区	41.7ha
平15.11.5 (変更 平30.5.1)	五代南部団地	4.3ha
平16.5.14 (変更 平30.5.1)	亀里地区	21.4ha
平17.9.12 (変更 平30.5.1)	東大室地区	3.7ha
平21.8.11 (変更 平28.7.22)	前橋南部地区	55.5ha
平23.11.28 (変更 平30.5.1)	多田山産業団地	14.1ha
平25.3.8 (変更 平28.7.22)	千代田町三丁目地区	0.6ha
平26.10.2 (変更 平28.7.22)	昭和町三丁目地区	17.4ha
平26.10.2 (変更 平28.7.22)	前橋問屋団地	13.8ha
平30.3.15	新前橋駅前第二・第三地区	9.0ha
平30.5.1	JR前橋駅周辺地区	8.0ha

コ 都市計画道路

＜都市計画道路の決定及び改良状況＞

(平成30年度末現在)

種類		路線数	計画延長 (m)	改良済延長 (m)	改良済率 (%)
自動車専用道路	都市高速道路等もっぱら自動車の交通の用に供する道路	1	9,230	9,230	100.0
幹線街路	都市の骨格を形成する道路	117	269,900	158,260	58.6
区画街路	宅地の利用に供するための道路	8	7,140	6,380	89.4
特殊街路	自転車や歩行者等それぞれの交通の用に供する道路	5	7,320	6,600	90.2
合計		131	293,590	180,470	61.5

＜都市計画道路の改良推移＞

	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度
総延長	294,350m	294,260m	294,300m	294,300m	293,590m
改良済	174,407m	176,899m	179,871m	180,313m	180,470m
改良済率	59.3%	60.1%	61.1%	61.3%	61.5%

(2) 前橋勢多都市計画区域

ア 都市計画区域

当初区域決定年月日	現在区域変更年月日	都市計画区域面積
平27.5.8	—	8,493ha

イ 用途地域

当初指定期年月日	現在地域変更年月日	内 訳							合計
		第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第一種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	
昭53.3.10	平27.5.8	20ha	29ha	174ha	18ha	30ha	10ha	9.7ha	290ha

ウ 特定用途制限地域

当初決定年月日	現在地区変更年月日	種類	面積
平27.5.8	平30.5.1	田園居住地区	7,665ha
平27.5.8	平30.5.1	沿道地区	89ha
平27.5.8	平30.5.1	地域拠点地区	291ha
平27.5.8	平30.5.1	産業共生地区	158ha

エ 都市計画道路

＜都市計画道路の決定及び改良状況＞

(平成30年度末現在)

種類		路線数	計画延長 (m)	改良済延長 (m)	改良済率 (%)
幹線街路	都市の骨格を形成する道路	9	11,970	3,320	27.7

＜都市計画道路の改良推移＞

	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度
総延長	11,970m	11,970m	11,970m	11,970m	11,970m
改良済	3,120m	3,320m	3,320m	3,320m	3,320m
改良済率	26.1%	27.7%	27.7%	27.7%	27.7%

(3) 富士見都市計画区域

ア 都市計画区域

当初区域決定年月日	現在区域変更年月日	都市計画区域面積
昭51.3.15	平11.8.24	2,137ha

イ 用途地域

当初指定年月日	現在地域変更年月日	内 訳					合 計
		第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	
平1.11.1	平8.5.31	187ha	35ha	21ha	3.9ha	9.3ha	256ha

ウ 都市計画道路

＜都市計画道路の決定及び改良状況＞

(平成30年度末現在)

種類		路線数	計画延長 (m)	改良済延長 (m)	改良済率 (%)
幹線街路	都市の骨格を形成する道路	7	13,580	1,435	10.6

＜都市計画道路の改良推移＞

	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度
総 延 長	13,580m	13,580m	13,580m	13,580m	13,580m
改 良 済	1,281m	1,357m	1,357m	1,435m	1,435m
改 良 済 率	9.4%	10.0%	10.0%	10.6%	10.6%

2 都市再開発

(1) 市街地再開発事業

既成市街地内の計画的な再開発により、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、住み良い街づくりを推進している。

ア 千代田町二丁目5番街地区市街地再開発事業

本地区は、JR前橋駅から北西へ約1.2kmに位置し、市の中心商業地として発展してきたが、昨今のモータリゼーションの波の中で、大型店の郊外流出や来街者の駐車場不足等による商業活動の停滞や夜間人口の減少が見られることから、商業地活性化を目指した公共駐車場を中心とした再開発事業が要請された地区である。

また、本施設は、国道17号を挟んだ向かい側の千代田町二丁目立体駐車場（市営パーク千代田200台）とは地下2階の地下連絡通路（車・歩行者共用分離）で、隣接南側に設置された勤労者総合福祉センター（前橋テルサ）とは地上5階でそれぞれ接続され、各施設との有機的な連携の下、駐車場利用者の利便性の向上及び交通渋滞の緩和等相乗効果による中心商業地の活性化が期待されている。

なお、立体駐車場同士を結ぶ地下連絡通路については、街並み・まちづくり総合支援事業を活用したものである。

<事業の概要>

事業名	千代田町二丁目5番街地区第一種市街地再開発事業
施行者	5番街地区市街地再開発組合
地区面積	0.33ha
都市計画決定	平成4年1月20日
組合設立認可	平成4年7月20日
工事着工	平成6年1月25日
工事完了公告	平成8年7月20日
組合員数	10名
総事業費	59億500万円
敷地面積	2,158.45㎡
延床面積	15,491.01㎡
構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造、地下2階地上9階塔屋2階建
用途	店舗、事務所、駐車場
駐車場形式	連続傾床式立体駐車場（441台）
施設の名称	シーズポート

(2) 優良建築物等整備事業

既成市街地における民間等が行う土地利用の共同化、高度化等に寄与する優良な建築物の整備に対し、必要な業務指導及び助成を行い、地域に適した市街地環境の整備改善を推進している。

ア 南町365地区優良建築物等整備事業

本地区は、前橋駅南口より徒歩3分に位置していることから、駅前立地と商業地域の特性を生かし、1階に貸店舗と上部階に共同住宅を建設することで住宅部分の地価負担を軽減し、空洞化が進む中心市街地へ優良な住宅を供給することにより人口の定着を促進する複合施設を計画したものである。

<事業の概要>

事業名	南町365地区優良建築物等整備事業
施行者	個人施行者
地区面積	約0.13ha
工事完成	平成14年6月
権利者数	2名

敷地面積	806.63㎡
延床面積	2,301.41㎡（駐輪場10.14㎡を除く）
構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造、地下1階地上8階塔屋1階建
用途	店舗、住宅
施設の名称	シエル・ジャルダン南町

イ 本町213地区優良再開発建築物整備促進事業

本地区は、前橋市の玄関である前橋駅けやき通りと国道50号が交差する業務地区に位置するもので、中心街を象徴するシンボル性を持った建物を目指し、3者の敷地を共同化することで土地の合理的な高度利用、地区全体の活性化を目的とした複合施設を計画したものである。

<事業の概要>

事業名	本町213地区優良再開発建築物整備促進事業
施行者	代表 東京生命保険相互会社
地区面積	0.30ha
工事完成	平成5年12月
権利者数	3名
敷地面積	2,097.91㎡
延床面積	16,230.28㎡
構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造、地下2階地上16階塔屋1階建
用途	事務所、駐車場（130台）
施設の名称	前橋センタービル

ウ 本町11地区優良建築物等整備事業

本地区は、中心商業地及び官公庁施設から至近の特性を生かし、優良な住宅を建設することで、空洞化が進む中心市街地への人口の定着を促進させるとともに、市街地環境の整備改善を目的とした複合施設を計画したものである。

<事業の概要>

事業名	本町11地区優良建築物等整備事業
施行者	株式会社エイシィカンパニーグループ
地区面積	0.32ha
工事完成	平成21年1月
権利者数	1名
敷地面積	2,261.02㎡
延床面積	8,438.66㎡（立体駐車場含む）
構造・規模	鉄筋コンクリート造、地上14階 鉄骨造（立体駐車場）
用途	共同住宅、医療モール
施設の名称	サーパス県庁前通り

エ 表町218地区優良建築物等整備事業

市街地環境の整備改善、良好な市街地住宅の供給等に資するため、土地の共同化や高度利用を図ることで、世帯向け共同住宅によるまちなか居住の推進と、けやき並木通りにふさわしい商業業務機能を併設した複合施設を計画したものである。

<事業の概要>

事業名	表町218地区優良建築物等整備事業
施行者	前橋駅前表町二丁目優良建築物等整備事業協議会
地区面積	0.21ha

工 事 完 成	平成28年 1 月
権 利 者 数	4 名
敷 地 面 積	1,300.12㎡
延 床 面 積	1,199.06㎡
構 造 ・ 規 模	鉄筋コンクリート造、地上 5 階
用 途	共同住宅、店舗、事務所
施 設 の 名 称	ケヤキテラス

オ 城東町11地区優良建築物等整備事業

本地区は中心商業地を流れる広瀬川の河畔に隣接した環境を生かし、共同化による土地の一体利用により、中心市街地における人口増加を図るための共同住宅と賑わいを創出するための飲食店を中心とした店舗等による複合施設を計画したものである。

<事業の概要>

事 業 名	城東町11地区優良建築物等整備事業
施 行 者	城東町11地区優良建築物等整備事業協議会
同 意 施 行 者	住友不動産株式会社
地 区 面 積	約0.3ha
工 事 完 成	平成31年 2 月
権 利 者 数	5 名
敷 地 面 積	2,481.42㎡
延 床 面 積	12,718.15㎡
構 造 ・ 規 模	鉄筋コンクリート造、地上12階
用 途	共同住宅、店舗、集会所
施 設 の 名 称	シティテラス前橋広瀬川

カ 本町213-2地区優良建築物等整備事業

本地区は国道、県道、市道が交差する本町二丁目交差点に接する利便性の高い立地を踏まえて、まちなか居住定着のための共同住宅と周辺商業機能との相乗効果の高い飲食店と事務所、さらに来街者への交通手段に対応するための立体駐車場による複合施設を計画したものである。

<事業の概要>

事 業 名	本町213-2地区優良建築物等整備事業
施 行 者	本町213-2地区優良建築物等整備事業共同施行者協議会
地 区 面 積	約0.3ha
工 事 完 成	平成31年 3 月
権 利 者 数	3 名
敷 地 面 積	1,562.95㎡
延 床 面 積	9,546.46㎡（立体駐車場含む）
構 造 ・ 規 模	住宅棟：鉄筋コンクリート造、地上10階 駐車場棟：鉄骨造、地上 8 階
用 途	共同住宅、店舗、事務所、駐車場
施 設 の 名 称	ゴサロビルディング

(3) 住宅地区改良事業等

住宅地区改良法等に基づき、老朽化した建物が密集すること等により防災上等の環境が好ましくない地区を指定し、地区内の土地や建物等を市が買収、除却し、従前の居住者のための改良住宅等や生活道路、公共施設を建設し、快適で明るい住み良い環境整備を行った。

No	年度	地区名	地区面積 (ha)	敷地面積 (㎡)	従前 戸数	建設戸数 (戸)	構造及び規模 (㎡)	戸当り面積 (㎡)	地区整備
1	44	西片貝地区	0.13	1,405.74	48	改良住宅 40	中耐4F 1,328.00	33.20	
2	50	前橋駅南口 地区	1.19	2,314.11	79	改良住宅 30	中耐5F 1,746.60	58.22	
3	54 ～ 56	日吉町地区	0.48	3,914.84	60	改良住宅 56 改良店舗 14	中耐5F 5,304.33	住宅 77.42 店舗 64.47	交歓コーナー 3カ所 集会室 33.28㎡ アーケード 118.23m プランター 104.29m
4	57 58	古市町地区	0.36	2,686.58	62	改良住宅 35 公営住宅 9	中耐4F 1,016.70 中耐5F 1,355.60	67.78	集会室 72.6㎡ 水路整備 道路整備
5	58 59	若宮町地区	—	—	—	再開発住宅 22	中耐2F 548.88 中耐4F 972.46	73.03	集会室 69.93㎡ 道路整備 歩道整備
6	60 ～ 63	前橋駅南口 地区	0.67	3,594.48	54	改良住宅 30 公営住宅 30	中耐5F 4,355.46	72.59	集会室 100.78㎡

3 景 観

(1) 景観の取り組み

本市では、平成5年に「前橋市都市景観条例」を制定し、平成8年に「前橋市景観形成基本計画」を策定し、潤いのあるまちづくりに取り組んできた。

平成17年に国の景観法が施行されたことや合併に伴い市域が拡大したこと、本市が平成21年4月に中核市に移行したことを受け、「前橋市景観計画」を策定し、それに伴う「前橋市景観条例」を制定した。

ア 景観計画

本市では、景観法に則し、良好な景観の保全及び創出を目的とした前橋市景観計画を平成21年10月に策定し、計画に基づく前橋市景観条例を平成22年7月より施行した。市民、事業者及び市のそれぞれの活動主体が、「人が生きる風景を守り、育む」ことにより、前橋市にふさわしい魅力ある景観形成に取り組んでいる。

イ 景観形成重点地区

景観計画で定めた景観計画区域（市内全域）のうち、特に地域特性に応じた景観の保全及び創出を重点的に図る必要があると認めた区域を景観形成重点地区に指定することにより、それぞれの地域に即した景観形成基準を定め、地域の個性を生かした景観づくりを行う。

平成30年4月に中心市街地を流れる広瀬川河畔地域を指定し、広瀬川と河畔緑地を生かした良好な都市景観の形成に取り組んでいる。

ウ 景観づくり市民団体

市民による良好な景観の形成に寄与することを目的として組織された団体を「景観づくり市民団体」として認定することにより、市民組織の育成・支援を行う。

エ 大規模行為の届出

良好な景観形成を図るため、一定規模以上の大規模な建築物の建築行為などについては、行為の届出を規定し、景観形成基準に基づく景観的な配慮を求めている。

オ 景観重要建造物

所定の条件を満たした建造物のうち、地域の良好な景観形成に重要な役割を持ち、道路等公共の場所から望みされるものを景観重要建造物として指定することにより、保全・活用を行う。

カ 景観啓発事業

前橋市景観計画を含め、景観に関して広く市民や事業者に周知するため、景観展などの啓発事業を実施している。

キ 景観アドバイザー

市民や事業者の景観形成の活動などを支援するため、専門家による景観アドバイザー制度を設け、専門的な立場から助言を行っている。

(2) 屋外広告物許可の取り組み

ア 屋外広告物許可事務

前橋市内に設置する看板やポスター等の屋外広告物について表示の許可等の事務を行っている。

- ・前橋市屋外広告物条例（平成20年12月12日公布 平成21年4月1日施行）
- ・前橋市屋外広告物条例施行規則（平成21年3月30日公布 平成21年4月1日施行）

イ 違反広告物是正指導

乱立する屋外広告物を適切に規制・誘導するため、違反広告物を表示・設置している広告主・広告業者に対して、優先路線を定めて計画的に文書による是正指導を行っている。また、違反広告物の指導強化のため屋外広告業者の違反行為に対する監督処分基準を制定し、平成29年4月から施行している。

4 建築指導

本市の建築指導行政は、群馬県から権限移譲を受けた昭和43年6月1日から業務を開始した。以降、建築基準法の度重なる改正または安全・環境・福祉に関する関係法令の制定などにより、現在では下記の範囲に拡大して業務を行っている。

(1) 建築主事に係る業務

建築基準法第4条第2項の規定により、本市では昭和43年6月1日から建築主事を置き、同法第6条第1項の規定による建築確認業務を行ってきたが、昭和56年4月1日から同法第4条第1項の規定による政令指定都市（建築主事を置かなければならない市）となり、引き続き業務を行っている。概要は次のとおりである。

ア 確認申請等【取扱申請件数】

年度	区分		建 築 物					設備・工作物等			合 計	手 数 料	
			1号	2号	3号	4号	計 画 通 知	計	設 備	工 作 物			計
26	確認申請	市	90	3	24	689	27	833	29	27	56	889	20,927,000
		機関	90	8	193	1350	-	1350	20	32	52	1402	-
		小計	180	11	217	2183	27	2183	49	49	108	2291	20,927,000
	計画変更	市	4	1	6	64	2	64	0	0	0	64	398,000
		機関	14	1	41	127	-	127	0	0	0	127	-
		小計	18	2	47	191	2	191	0	0	0	191	398,000
	中間検査	市	5	0	1	27	-	27	-	-	-	27	743,000
		機関	3	0	0	44	-	44	-	-	-	44	-
		小計	8	0	1	71	-	71	-	-	-	71	743,000
	完了検査	市	58	3	27	719	40	719	25	10	35	754	18,262,000
		機関	92	8	199	1295	-	1295	30	28	58	1353	-
		小計	150	11	226	2014	40	2014	55	38	93	2107	18,262,000
27	確認申請	市	67	3	39	575	27	711	21	16	37	748	16,665,000
		機関	62	12	203	1227	-	1504	22	26	48	1552	-
		小計	129	15	242	1802	27	2215	43	42	85	2300	16,665,000
	計画変更	市	7	0	3	61	3	74	0	1	1	75	1,651,000
		機関	14	1	27	86	-	128	0	0	0	128	-
		小計	21	1	30	147	3	202	0	1	1	203	-
	中間検査	市	1	0	1	12	-	14	-	-	-	14	388,000
		機関	6	1	1	93	-	101	-	-	-	101	-
		小計	7	1	2	105	-	115	-	-	-	115	388,000
	完了検査	市	54	4	23	527	32	640	23	10	33	673	16,002,000
		機関	67	8	191	1113	-	1379	24	25	49	1428	-
		小計	121	12	214	1640	32	2019	47	35	82	2101	16,002,000
28	確認申請	市	36	2	27	478	33	576	16	20	36	612	12,136,000
		機関	125	17	184	1212	-	1538	34	34	68	1606	-
		小計	161	19	211	1690	33	2114	50	54	104	2218	12,136,000
	計画変更	市	6	0	5	52	5	68	0	0	0	68	845,000
		機関	24	3	38	118	-	183	0	0	0	183	-
		小計	30	3	43	170	5	251	0	0	0	251	845,000

年度		区分	建 築 物					設 備 ・ 工 作 物 等			合 計	手 数 料	
			1号	2号	3号	4号	計 画 通 知	計	設 備	工 作 物			計
28	中間 検査	市	0	0	2	7	-	9	-	-	-	9	209,000
		機関	5	2	2	100	-	109	-	-	-	109	-
		小計	5	2	4	107	-	118	-	-	-	118	209,000
	完了 検査	市	38	1	28	436	28	531	16	12	28	559	13,419,000
		機関	99	17	193	1193	-	1502	26	27	53	1555	-
		小計	137	18	221	1629	28	2033	42	39	81	2114	13,419,000
29	確認 申請	市	50	4	28	397	28	507	18	14	32	539	12,224,000
		機関	110	15	202	1,312	-	1,639	29	19	48	1,687	-
		小計	160	19	230	1,709	28	2,146	47	33	80	2,226	12,224,000
	計画 変更	市	3	0	9	32	10	54	0	2	2	56	730,000
		機関	27	1	21	78	-	127	0	0	0	127	-
		小計	30	1	30	110	10	181	0	2	2	183	730,000
	中間 検査	市	1	1	0	17	-	19	-	-	-	19	419,000
		機関	6	1	2	86	-	95	-	-	-	95	-
		小計	7	2	2	103	-	114	-	-	-	114	419,000
	完了 検査	市	27	3	18	377	25	450	17	5	22	472	10,096,000
		機関	109	16	187	1,219	-	1,531	35	23	58	1,589	-
		小計	136	19	205	1,596	25	1,981	52	28	80	2,061	10,096,000
30	確認 申請	市	33	0	17	389	13	452	18	15	33	485	10,006,000
		機関	97	10	156	1,498	-	1,761	15	33	48	1,809	-
		小計	130	10	173	1,887	13	2,213	33	48	81	2,294	10,006,000
	計画 変更	市	8	0	2	40	5	55	0	0	0	55	844,000
		機関	17	2	27	102	-	148	0	0	0	148	-
		小計	25	2	29	142	5	203	0	0	0	203	844,000
	中間 検査	市	3	0	2	10	-	15	-	-	-	15	476,000
		機関	4	0	1	106	-	111	-	-	-	111	-
		小計	7	0	3	116	-	126	-	-	-	126	476,000
	完了 検査	市	38	3	14	324	14	393	12	6	18	411	10,932,000
		機関	90	11	152	1,353	-	1,606	16	32	48	1,654	-
		小計	128	14	166	1,677	14	1,999	28	38	66	2,065	10,932,000

イ 浄化槽の設置に関する審査

浄化槽法第5条の規定により、昭和60年10月1日から届出等に基づく現場審査及び書類審査を行い、同法の主旨とする生活環境の保全や公衆衛生の向上に努めている。

(2) 特定行政庁としての業務

群馬県からの権限移譲と同時に、本市は建築基準法第2条第35号の規定による特定行政庁となった。概要は次のとおりである。

ア 建築許可等

特定行政庁としての本市が建築基準法に基づいて行う許可には、①同法第78条による建築審査会の同意を得るもの②都市計画審議会の議を経るもの③特定行政庁の判断によるもの、以上3通りの手続きがある。また、認可あるいは承認の手続きを要するものもある。

イ 建築監察

違反建築物の根絶を図るため、建築基準法の一部改正に伴う措置として昭和46年1月1日から建築監視員制度が設けられた。本市では、同年3月1日から建築監視員及び非常勤嘱託員による建築巡視員を任命し、同制度を発足させた。市内全域を常時パトロールすることにより違反建築物の早期発見に努め、是正のみならず建築行政全般にわたる指導を行っている。

ウ 定期報告

建築基準法第12条第1項及び第3項の規定により、特殊建築物などの所有者あるいは管理者は、当該建築物の敷地、構造及び建築設備について定期的に調査し、その結果を特定行政庁に報告することが義務付けられている。これに基づいて提出された報告書を審査し、建築物の安全性を確保するための指導を行っている。

エ 道路位置指定【取扱件数】

建築基準法第42条第1項第5号の規定により、道路位置の指定が申請された場合、法に適合し、かつ建築敷地を使用する上で必要と認められるものを指定している。

年度	区分	指 定 件 数 (件)	延 長 (m)	面 積 (㎡)
26		37	1424.45	8,259.30
27		27	1080.35	6,039.76
28		18	1000.88	5,997.87
29		13	693.80	4,122.23
30		19	810.40	4,558.48

(3) 自治体としての業務

建築基準法により市町村が行う業務として規定されたもの、または他の関係法令等により規定された業務を下記のとおり行っている。

ア 建築協定

建築基準法第69条に規定されている建築協定については、現在13地区を認可している。

イ 地区計画等

特別用途地区（特別業務地区）の1地区については建築基準法第49条第1項の規定により、地区計画区域の20地区については同法第68条の2第1項の規定により条例を制定し、建築物の制限を行っている。

ウ 中高層建築物等に関する指導

中高層建築物等の建築による、地域住民の快適な生活あるいは利益への侵害を排除し、良好な都市環境を維持・保全するため、昭和48年2月1日に「前橋市中高層建築物に関する指導基準」を制定し、また平成14年4月1日には同基準を指導要綱に改正し、適切な指導を行ってきた。

要綱の一部を改正し、平成18年4月1日から階数、高さに加え、建物の用途による指導を行っている。

エ 生活道路後退用地整備事業

平成11年10月1日に「前橋市後退道路用地整備要綱」を制定し、建築基準法第42条第2項に規定される後退道路の周知及び効果的な実施を図るため、後退杭の支給や後退道路用地の整備を行ってきた。平成18年10月1日から「前橋市生活道路後退用地整備事業」に改正し、新たに後退用地の寄附を条件に市で測量・分筆・登記を行い、奨励金の交付を行っている。

オ バリアフリー法（通称）に基づく指導・認定

ハートビル法と交通バリアフリー法の廃止・統合に伴い、平成18年12月20日から「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」（バリアフリー法）が施行され、同法に基づく指導及び認定事務を行って

いる。

カ 耐震改修促進計画に基づく耐震診断・改修補助事業

平成7年12月25日から「建築物の耐震改修の促進に関する法律」が施行され、在来工法による木造一戸建て住宅を対象として、平成8年4月1日に耐震改修相談窓口を設置し、耐震診断や補強方法などに関する指導、助言を行ってきた。また、地震に強いまちづくりの推進を図るため、平成18年6月1日から旧耐震基準の木造住宅について、耐震診断を行うための耐震診断者派遣事業を、平成20年6月1日からは木造住宅の耐震改修費に対する補助事業を行っている。

平成20年1月には「前橋市耐震改修促進計画」を策定し、平成29年2月には「第二期前橋市耐震改修促進計画」を策定している。

キ 建設リサイクル法（通称）に基づく指導・届出審査

平成14年5月30日から「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律」が施行されたことに伴い、同法第10条及び第11条に基づく分別解体等の届出内容について審査を行い、再生資源の利用や廃棄物の減量による生活環境の保全などに向けた指導を行っている。

ク 建築物省エネ法（通称）に基づく指導・届出審査

「エネルギーの使用の合理化に関する法律」の改正に伴い、平成29年4月1日から施行された「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）」に基づき、省エネルギー基準への適合判定等を行い、一定規模以上の建築物において必要と認められる場合は指示命令等を行う。

ケ 低炭素建築物新築等計画の認定

平成24年12月4日から施行された「都市の低炭素化の促進に関する法律」に基づき、建物の断熱性向上や、主な設備機器により二酸化炭素の発生を抑制するための措置が講じられている住宅の計画に対して認定を行っている。

コ 建築防災

平成13年9月に発生した新宿歌舞伎町の雑居ビル火災を契機に、安全で安心なまちづくりをより一層推進することを目的として、平成15年11月1日に前橋建築防災安全対策協議会を設立した（平成17年6月1日に前橋建築防災安全対策連絡協議会に改称）。風俗営業行政に携わる警察機関と建築行政・消防・食品衛生の各部局が連携し、査察や啓発活動を行っている。

サ 長期優良住宅建築等計画の認定

平成21年6月4日から施行された「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅の建築及び維持保全に関する計画について審査を行い、その計画の認定を行っている。

シ 住宅金融支援機構審査受託

住宅金融公庫による融資住宅の設計審査及び現場審査について、群馬県知事と再委託契約を締結して昭和43年1月1日から業務を行い、昭和54年4月1日からは住宅金融公庫北関東支店と前橋市との間で直接委託契約を締結して業務を行ってきた。その後、独立行政法人住宅金融支援機構法の施行に伴い住宅金融公庫との委託契約等を解除し、平成19年4月1日からは独立行政法人住宅金融支援機構との災害関連融資に係る工事審査の業務委託契約を締結し、住宅審査受託事業として業務を運営している。

5 開 発 許 可

(1) 開発許可等の業務

開発許可制度は、昭和43年に制定された新都市計画法において定められた制度で、都市の周辺部における無秩序な市街化を防止するため都市計画区域を、計画的に市街化を促進すべき市街化区域と原則として市街化を抑制すべき市街化調整区域に区域区分した目的を担保すること、及び都市計画区域内の開発行為について一定の技術的水準を確保することを目的としている。

前橋市では知事の権限委譲を受け、昭和60年から許可事務を行っており、平成13年度からは特例市への移行に伴い開発審査会が設置された。

<開発許可等の申請件数>

年度 \ 区分	法29条	法42条	法43条	事前協議
26	248	20	90	52
27	287	25	147	56
28	271	18	134	53
29	295	28	124	48
30	319	28	115	45

6 土地区画整理事業

本市は、総合的な都市計画を昭和32年に樹立し、さらに昭和36年5月1日首都圏市街地開発区域の指定をうけ、首都圏内の衛星都市として行政・経済・文教中心の消費都市から生産都市への転換を図るべく、戦災復興事業により整備された市の中核部170.6haを拠点として、既成市街地及び周辺市街地等において、都市基盤の整備とあわせて生活環境の向上を図るとともに健全な市街地の形成を図るため、幹線道路等の公共施設及び市街地環境の整備に係る土地区画整理事業を推進している。

(1) 本市の土地区画整理事業の特徴

市街化区域に対する土地区画整理事業の全国進捗率があまり進んでいない状況のなかで、本市の進捗率は55%ときわめて高く、先進都市として全国から注目されている。

本市の土地区画整理事業をここまで推し進めて来られた大きな要因は、昭和30年代後半に都市づくりを市の重点施策として掲げ、街づくりへの市民参加を求めたことはもとより、住宅用地に対して保留地を設定し、減歩の救済を図ったことにある。

<特徴点>

- ① 住宅用地の減歩対策として、付保留地の設定方式を採用したこと
- ② 仮換地決定の前段における地権者との調整方式を採用したこと
- ③ 公共団体施行による市の責任施行として行う区画整理事業は、平均減歩率25%を基本方針としていること

(2) 土地区画整理状況

(平31.4.1現在)

	施行済		施行中		計		摘 要
	箇所	面積(ha)	箇所	面積(ha)	箇所	面積(ha)	
県 施 行	2	219.9			2	219.9	復興、大利根(知事施行含む)
市 施 行	34	1,648.7	10	437.1 [0.6]	44	2,085.8 [0.6]	[]内は復興と重複 ()内は富士見都市計画区域の用途地域
組 合 施 行	24 (2)	383.2 (24.8)			24 (2)	383.2 (24.8)	()内は前橋勢多都市計画区域の用途地域
個 人 施 行	10 (1)	81.7 (6.7)			10 (1)	81.7 (6.7)	()内は市街化調整区域
計	70 (3)	2,333.5 (31.5)	10 (1)	437.1 [0.6] (18.6)	80 (4)	2,770.6 [0.6] (50.1)	[]内は復興と重複 ()内は市街化区域外
市街化区域に対する百分率		47.23%		8.85%		56.07%	市街化区域 4,941ha

＜現在施行中＞

ア 市施行（公共団体補助事業）

（平31.4.1現在）

番号	地区名	施行面積	事業決定年月日	施行年度	平均減歩率	摘要
		ha			%	
1	六供土地地区画整理事業	133.8	S59. 3. 9	S58～H38	25.00	
2	松並木土地地区画整理事業	67.9	H5. 5. 7	H5～H37	25.00	
3	二中地区（第三） 土地地区画整理事業	24.7	H5. 12. 6	H5～H36	25.00	
4	駒形第一土地地区画整理事業	65.9	H6. 1. 20	H5～H39	25.00	
5	元総社蒼海 土地地区画整理事業	74.1	H11. 12. 1	H11～H38	25.00	
6	二中地区（第一） 土地地区画整理事業	13.2	H19. 11. 20	H19～H39	25.06 (20.43)	
7	小暮土地地区画整理事業	18.6	H6. 9. 30	H6～H39	25.00	
8	文京町四丁目 土地地区画整理事業	16.0	H21. 5. 12	H21～H37	25.00	
9	千代田町三丁目 土地地区画整理事業	0.6	H23. 11. 15	H23～H39	11.73 (6.81)	復興と重複
10	新前橋駅前第三 土地地区画整理事業	6.6	H27. 7. 21	H27～H39	25.00	
11	西部第一落合 土地地区画整理事業	34.9	H30. 11. 1	H30～H44	25.00	
	計（11地区）	456.3				

※ 平均減歩率の（ ）内は、減価買取後の値を示す。