

第14章 都市計画

- 1 都市計画
- 2 都市再開発
- 3 景観・歴史まちづくり
- 4 建築指導
- 5 開発指導
- 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	令4.3.25	4,979ha	9,755ha	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	令4.10.12	511ha	956ha	466ha	1,085ha	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	674ha	216ha	420ha	4,979ha

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 (変更 令4.6.23)	千代田町5番街	0.6ha
令4.6.23	千代田町中心拠点地区	2.7ha

カ 防火地域及び準防火地域

① 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

② 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
橘山	〃	—	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 令4. 10. 12)	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	J R 前橋駅周辺地区	8. 0ha
令2. 12. 25	西善・中内地区	17. 3ha
令4. 3. 25	駒寄スマートIC周辺地区	20. 9ha
令4. 10. 12	北代田町東地区	3. 3ha
令5. 9. 25	千代田町中心拠点地区	2. 7ha

コ 都市計画道路

① 都市計画道路の決定及び改良状況

(令和6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	113	266,250	176,581	66.3
区画街路	宅地の利用に供するための道路	8	7,140	6,829	95.6
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	6,740	92.1
合計		127	289,940	199,380	68.8

② 都市計画道路の改良推移

	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
総延長	293,590m	290,530m	289,940m	289,940m	289,940m
改良済	181,220m	184,195m	185,528m	197,028m	199,380m
改良済率	61.7%	63.4%	64.0%	68.0%	68.8%

(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	令2.9.1	12,740ha

イ 用途地域

当初指定期年月日	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	準住居地域
昭53.3.10	令2.9.1	20ha	216ha	35ha	195ha	22ha

内 訳			合計
近隣商業地域	商業地域	準工業地域	
39ha	10ha	9.7ha	547ha

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	令5.6.12	田園居住地区	11,490ha
平27.5.8	令2.9.1	沿道地区	238ha
平27.5.8	令2.9.1	地域拠点地区	303ha
平27.5.8	令5.6.12	産業共生地区	162ha

エ 地区計画

指 定 年 月 日	名 称	面 積
令5.6.12	粕川町込皆戸地区	3.6ha

オ 都市計画道路

① 都市計画道路の決定及び改良状況

(令和6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	16	25,550	5,188	20.3

② 都市計画道路の改良推移

	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
総延長	25,550m	25,550m	25,550m	25,550m	25,550m
改良済	4,915m	5,092m	5,092m	5,092m	5,188m
改良済率	19.2%	19.9%	19.9%	19.9%	20.3%

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番街地区第一種市街地再開発事業

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	約0.3ha
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
事業完成公告	平成11年6月4日
組合員数	10名
総事業費	59億500万円
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 [敷地面積] 2,158.45 m ² 、[延床面積] 15,491.01 m ²
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

イ JR前橋駅北口地区第一種市街地再開発事業

本地区は、JR前橋駅の北口から約140mに位置し、市全域へのアクセス網を有するバスやタクシー乗り場が集まる駅前広場に近接する交通利便性の高い場所であるとともに、県庁へ続くケヤキ並木の起点であり、市街地の骨格を形成する重要な拠点である。本事業は、JR前橋駅周辺の低未利用地の改善及び高度利用の促進を図り、また駅前の立地を生かして、多世代に対応する良好な住宅を共有し、子育て環境の充実を図るための施設、さらに商業施設や広場空間を設けることで、駅周辺における利便性の向上や賑わい創出を目的とした超高層複合施設を計画したものである。

事業名	JR前橋駅北口地区第一種市街地再開発事業
施行者	JR前橋駅北口地区第一種市街地再開発事業個人施行者
地区面積	約0.7ha
都市計画決定	平成29年9月26日
施行認可	令和元年8月7日
工事着工	令和2年11月24日
工事完了公告	令和6年3月29日
事業終了公告	令和6年12月26日

権利者数	3名
総事業費	119億8700万円
構造・規模	鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造、地下1階地上27階 [敷地面積] 3,870.97 m ² ※、[延床面積] 28,975.11 m ² ※ ※交番を除く
用途	共同住宅、店舗、子育て施設、駐車場
施設の名称	Brillia Tower 前橋

(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0.1ha
工事完成	平成14年6月
権利者数	2名
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 [敷地面積] 806.63 m ² 、[延床面積] 2,301.41 m ² (駐輪場 10.14 m ² を除く)
用途	店舗、共同住宅
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けやき並木通りと国道50号が交差する業務地区に位置するもので、中心市街地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	4名
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 [敷地面積] 2,097.91 m ² 、[延床面積] 16,230.28 m ²
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	株式会社エイシカンパニーグループ
地区面積	約0.3ha

工 事 完 成	平成 21 年 1 月
権 利 者 数	1 名
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） 〔敷地面積〕 2,261.02 m ² 、〔延床面積〕 8,438.66 m ² （立体駐車場含む）
用 途	共同住宅、診療所、事務所
施 設 の 名 称	サーバス県庁前通り

エ 表町218地区優良建築物等整備事業

本地区は、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 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	約 0.2ha
工 事 完 成	平成 28 年 1 月
権 利 者 数	4 名
構 造 ・ 規 模	鉄筋コンクリート造、地上 5 階 〔敷地面積〕 1,300.12 m ² 、〔延床面積〕 1,199.06 m ²
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 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
構 造 ・ 規 模	鉄筋コンクリート造、地上 12 階 〔敷地面積〕 2,481.42 m ² 、〔延床面積〕 12,974.12 m ²
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 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
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 [敷地面積] 1,545.31 m ² 、[延床面積] 9,512.75 m ² （立体駐車場含む）
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

キ 本町14地区優良建築物等整備事業

本地区は、県庁前けやき並木通りに面する、県庁や市役所を中心とした行政サービスの集積地かつ中心商店街の近接地において、土地の共同化及び健全な高度利用によって、まちなか居住環境の向上に資する良質な共同住宅と前面に緑豊かな歩道状空地を有する店舗による複合施設を計画したものである。

事業名	本町14地区優良建築物等整備事業
施行者	本町14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0.1ha
工事完成	令和4年1月
権利者数	3名
構造・規模	鉄骨造、地上8階 [敷地面積] 763.30 m ² 、[延床面積] 3,380.12 m ²
用途	共同住宅、店舗
施設の名称	コア・シティOTEMON

(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。

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
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	
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	
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
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
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
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・歴史まちづくり

(1) 景 観

本市は、平成21年4月の中核市移行に伴い景観行政団体となり、「前橋市景観計画」及び「前橋市景観条例」に基づき、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。

ア 景観計画

景観法に基づき、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。

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られ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 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。

エ 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。

オ 景観資産登録制度

本市の良好な景観形成に寄与する建造物や構造物、樹木などを景観資産として登録し、市内外への周知を図るとともに、維持管理状況の把握に取り組んでいる。

(2) 屋外広告物許可

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）

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。

(3) 歴史まちづくり

平成20年11月に施行された「地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律」に基づき策定した歴史的風致維持向上計画により、本市の豊かな歴史とまちなみを後世に引き継ぐとともに、新たな前橋らしさの創出を目指す。

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	
令 和 6 年 度	確認申請	市	7	1	5	212	13	238	3	16	19	257	4,505,000
		機関	55	12	93	1,185	0	1,345	24	11	35	1,380	
		小計	62	13	98	1,397	13	1,583	27	27	54	1,637	4,505,000
	計画変更	市	2	0	0	41	2	45	0	1	0	46	611,000
		機関	15	2	14	83	0	114	0	0	0	114	
		小計	17	2	14	124	2	159	0	1	0	160	611,000
	中間検査	市	0	0	0	3	0	3	0	0	0	3	60,000
		機関	4	2	0	133	0	139	0	0	0	139	
		小計	4	2	0	136	0	142	0	0	0	142	60,000
	完了検査	市	2	0	5	198	8	213	6	11	17	230	4,942,000
		機関	63	9	104	1,199	0	1,375	24	14	38	1,413	
		小計	65	9	109	1,397	8	1,588	30	25	55	1,643	4,942,000

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

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 (㎡)
令和6年度		16	804.00	4,775.99

(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14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27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。

また、令和4年1月1日から工作物及び計画通知を対象から除いた。

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、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、令和4年4月には「第三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等に関する法律（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。

5 開発指導

(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。

(2) 盛土規制法許可等の業務

令和3年7月に静岡県熱海市で発生した大規模な土石流災害を契機に、土地の用途にかかわらず危険な盛土等を包括的に規制するため、「宅地造成等規制法」が抜本的に改正され「宅地造成及び特定盛土等規制法」（通称：盛土規制法）として、令和5年5月26日に施行された。

前橋市では、盛土規制法に基づく規制区域を指定し、令和7年5月26日から許可事務を行っている。

(3) 再生可能エネルギー発電設備許可

太陽光発電設備をはじめとする再生可能エネルギー発電設備について、条例で定める特別保全地区内において設置を行う際の許可等の事務を行っている。

- ・前橋市自然環境、景観等と再生可能エネルギー発電設備設置事業との調和に関する条例
(平成28年9月13日公布、平成28年12月1日施行)

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受け、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56%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

(令7.4.1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、大和根(知事施行含む)
市 施 行	36	1,807.2	8 (1)	278.6 [0.6] (18.6)	44 (1)	2,085.8 [0.6] (18.6)	[]内は復興と重複 ()内は前橋勢多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)	1	5.7	11 (1)	87.4 (6.7)	()内は市街化調整区域
計	72 (3)	2,492.0 (31.5)	9 (1)	284.3 [0.6] (18.6)	81 (4)	2,776.3 [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		50.05%		5.71%		55.76%	市街化区域 4,979ha

《施行中》

ア 市施行（公共団体補助事業）

（令7.4.1現在）

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
松並木土地区画整理事業	ha 67.9	平5. 5. 7	平5～令12	% 25.00	
駒形第一土地区画整理事業	65.9	平6. 1. 20	平5～令18	25.00	
元総社蒼海土地区画整理事業	74.1	平11. 12. 1	平11～令15	25.00	
二中地区（第一）土地区画整理事業	13.2	平19. 11. 20	平19～令19	25.06 (20.43)	
小暮土地区画整理事業	18.6	平6. 9. 30	平6～令14	25.00	
文京町四丁目土地区画整理事業	16.0	平21. 5. 12	平21～令15	25.00	
千代田町三丁目土地区画整理事業	0.6	平23. 11. 15	平23～令13	11.73 (6.81)	復興と重複
新前橋駅前第三土地区画整理事業	6.6	平27. 7. 21	平27～令14	25.00	
西部第一落合土地区画整理事業	34.9	平30. 11. 1	平30～令19	25.00	
計（9地区）	297.8				

※ 平均減歩率の（ ）内は、減価買取後の値を示す。