

澁川市立地適正化計画

澁川市

ごあいさつ

近年、人口減少や少子高齢化の進行、都市の拡散、大規模な自然災害の発生など、私たちを取り巻く環境は大きく変化しています。

渋川市においても、将来的に医療・福祉・子育て支援・商業等の生活サービスや公共交通の衰退が懸念されており、こうした課題に対応するため、まちづくりに関する様々な取組みを進めています。

令和2年12月には、人口減少などの社会情勢の変化に対応し、将来にわたり都市の機能を維持するため、「渋川市都市計画マスタープラン」を改定しました。

また、令和3年3月には、公共交通の利用者が減少する状況で、持続可能な地域公共交通ネットワークを再構築するため、「渋川市地域公共交通計画」を策定しました。

そして、この度、都市の拡散が進んでいる状況で、持続可能な集約型都市構造を目指すため、一定のエリアに居住及び都市機能の立地を誘導するとともに、公共交通の効率的なネットワーク化を図ることにより、まちのまとまりを形成する「渋川市立地適正化計画」を策定しました。

渋川市のまちづくりに関する計画等と調和・連携を図りながら、本計画に掲げる施策を推進していくことで、「誰もが安心して快適に暮らせるまちのまとまりの形成」を実現してまいります。

最後になりますが、本計画の策定にあたり、貴重なご意見を賜りました市民の皆様、慎重なご審議を賜りました渋川市立地適正化計画策定協議会及び渋川市都市計画審議会の委員の皆様にご心から感謝を申し上げ、あいさつといたします。



令和3年11月

渋川市長

高木 勉

目次

第 1 章 序論	1
1.1 立地適正化計画とは	2
1.2 計画策定の目的	4
1.3 計画の位置づけ	4
1.4 目標年次	5
1.5 立地適正化計画の区域	5
第 2 章 計画策定の背景	7
2.1 現況の分析	8
2.2 まちづくりの課題	11
2.3 市民ニーズについて	12
第 3 章 立地の適正化に関する基本的な方針	17
3.1 「立地の適正化に関する基本的な方針」の定義及び設定方法 ...	18
3.2 まちづくりの理念	19
3.3 まちづくりの目標及び基本的な方向性	20
3.4 目指すべき都市像	21
第 4 章 居住の誘導に関する区域	27
4.1 居住誘導区域の設定方針	28
4.2 居住誘導区域の設定方法	28
4.3 居住誘導区域の設定	32
第 5 章 都市機能の誘導に関する区域及び施設	35
5.1 都市機能誘導区域の設定方針	36
5.2 都市機能誘導区域の設定方法	36
5.3 都市機能誘導区域の設定	36
5.4 誘導施設の設定の基本的な考え方	38
5.5 誘導施設の設定方法	39
5.6 誘導施設の設定	39

第 6 章 居住及び都市機能を誘導する施策	41
6.1 誘導施策の設定方法	42
6.2 誘導施策の設定	43
第 7 章 低未利用土地の活用	47
7.1 都市のスポンジ化への対応	48
7.2 低未利用土地利用等指針の設定	51
7.3 低未利用土地権利設定等促進事業	52
7.4 低未利用土地権利設定等促進事業に関する事項	54
7.5 低未利用土地権利設定等促進計画制度の活用	55
7.6 低未利用土地権利設定等促進計画制度の活用例	55
第 8 章 届出制度	57
8.1 届出制度の概要と流れ	58
8.2 居住誘導区域外において届出の対象となる行為	59
8.3 都市機能誘導区域内外において届出の対象となる行為	60
第 9 章 計画の推進	61
9.1 評価指標及び目標値の設定	62
9.2 進行管理の基本的な考え方	63

第1章 序論

1.1 立地適正化計画とは

都市再生特別措置法(以下「法」という。)の一部改正(平成26年8月1日施行)により、立地適正化計画の策定が制度化されました。

この計画は、都市計画法による従来の土地利用計画に加えて、市町村が都市全体の観点から策定する居住(住宅をいう。以下同じ。)及び都市機能(医療・福祉・子育て支援・商業等をいう。以下同じ。)の立地並びに公共交通の充実に関する包括的なマスタープランであり、法第82条の規定により市町村都市計画マスタープランの一部とみなされます。

立地適正化計画の主な記載事項

ア 立地の適正化に関する基本的な方針

中長期的に都市の生活を支えることを可能とする、まちづくりの理念、まちづくりの目標、基本的な方向性及び目指すべき都市像の4つの柱

イ 居住の誘導に関する区域

一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう居住を誘導すべき区域(居住誘導区域)

ウ 都市機能の誘導に関する区域及び施設

一定のエリア内の具体的な場所は問わずに、都市機能増進施設(医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するものをいう。以下同じ。)の立地を誘導すべき区域(都市機能誘導区域)及び都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき施設(誘導施設)

エ 居住及び都市機能を誘導する施策

居住誘導区域内に居住の誘導又は都市機能誘導区域内に都市機能の誘導を図るための施策

オ 低未利用土地の活用

所有者や周辺住民等による有効な利用及び適正な管理を促すための低未利用の土地の利用及び管理に関する指針等

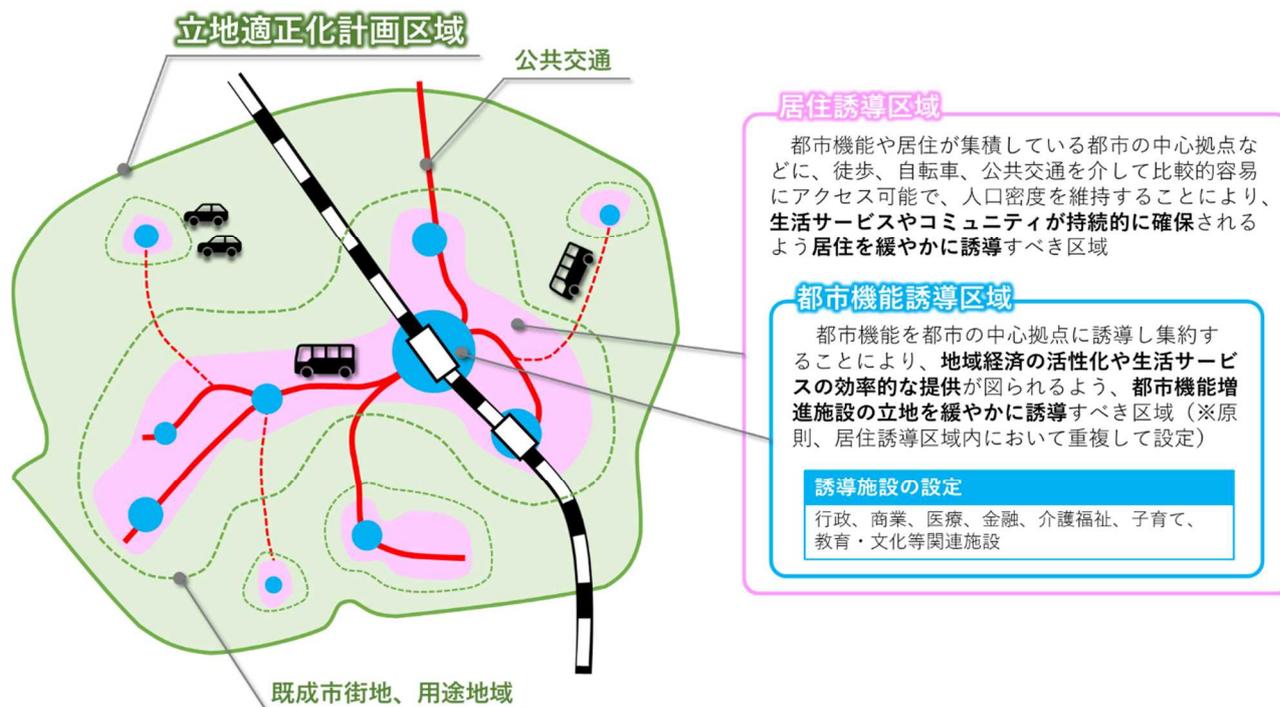
カ 届出制度

居住誘導区域外における一定規模の開発行為又は建築行為を行おうとする者、都市機能誘導区域外における誘導施設の開発行為又は建築行為を行おうとする者、都市機能誘導区域内における誘導施設の休止又は廃止を行おうとする者が行う届出制度

キ 計画の推進

立地適正化計画に基づき実施される施策の有効性を評価するための指標及びその目標値の設定、P D C Aサイクルによる効率的・効果的な誘導施策の推進

都市計画運用指針における立地適正化計画に係る概要（国土交通省）



※ 法の一部改正（令和2年9月7日施行）により、立地適正化計画の記載事項として防災指針（居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる都市の防災に関する機能の確保を図るための指針）が定められました。

渋川市においては、誘導施策を早期に推進するため、今回の計画には定めませんが、地域防災計画、国土強靱化計画等の防災に関する計画との整合を図りながら、早期に作成します。

1.2 計画策定の目的

渋川市では、長期的に人口減少が見込まれる中、中心市街地の空洞化が進行する一方で、人口や産業の郊外化による都市の拡散が進んでいます。

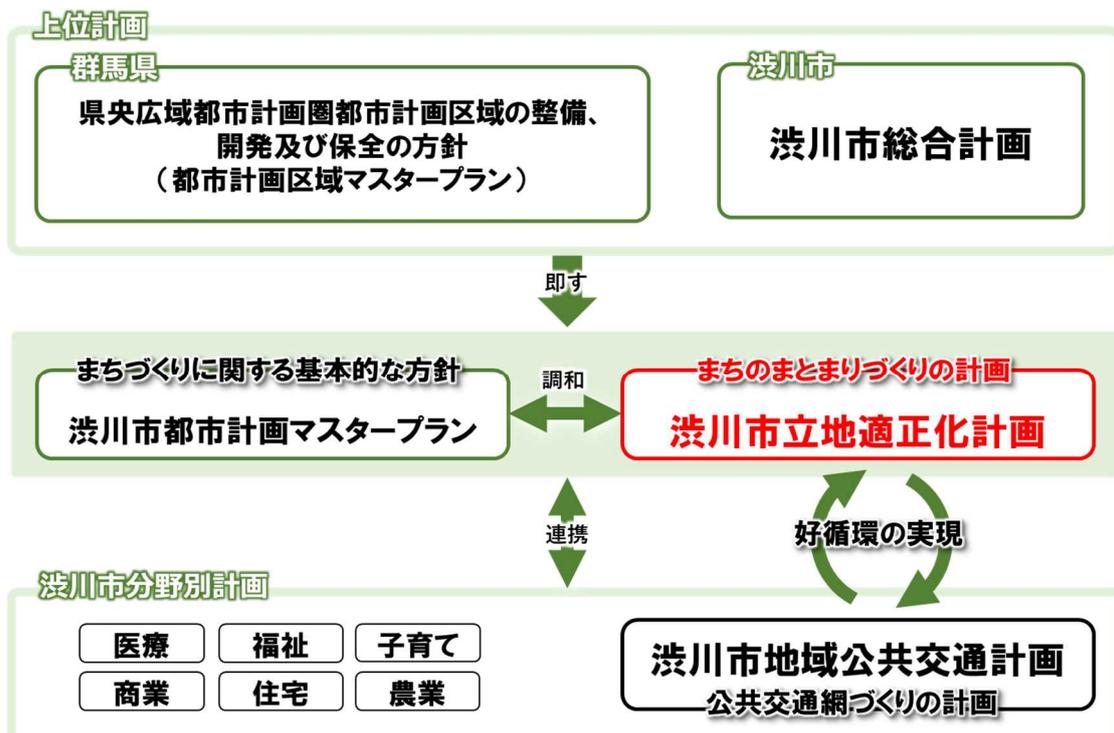
現状の拡散型都市構造は、インフラの整備や維持管理等に伴う住民一人当たりの都市経営コストの上昇を招くほか、居住の低密度化により、一定の人口密度に支えられてきた医療・福祉・子育て支援・商業等の生活サービスの提供が将来困難になりかねません。

このため、都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に集約して生活サービスの効率的な提供、都市機能の周辺に居住を誘導して一定のエリアの人口密度を維持し生活サービスやコミュニティの持続的な確保、拠点へのアクセス及び拠点間のアクセスを確保して公共交通の充実を一体的に図る必要があります。

渋川市では、拡散型都市構造から集約型都市構造への転換を目指し、渋川市都市計画マスタープランとの調和を保って、都市の中心拠点や生活拠点に居住及び都市機能の立地を誘導するとともに、公共交通の効率的なネットワーク化を図ることにより、まちのまとまりを形成する渋川市立地適正化計画を策定します。

1.3 計画の位置づけ

渋川市立地適正化計画は、上位計画である県央広域都市計画圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）、渋川市総合計画に即し、渋川市都市計画マスタープランと調和を図るとともに、医療、福祉、子育て、商業、公共交通、住宅、農業などの様々な渋川市分野別計画と連携を図ります。特に、公共交通については、渋川市地域公共交通計画と緊密な連携を図ることにより、まちのまとまりと公共交通網の形成の好循環の実現を目指します。

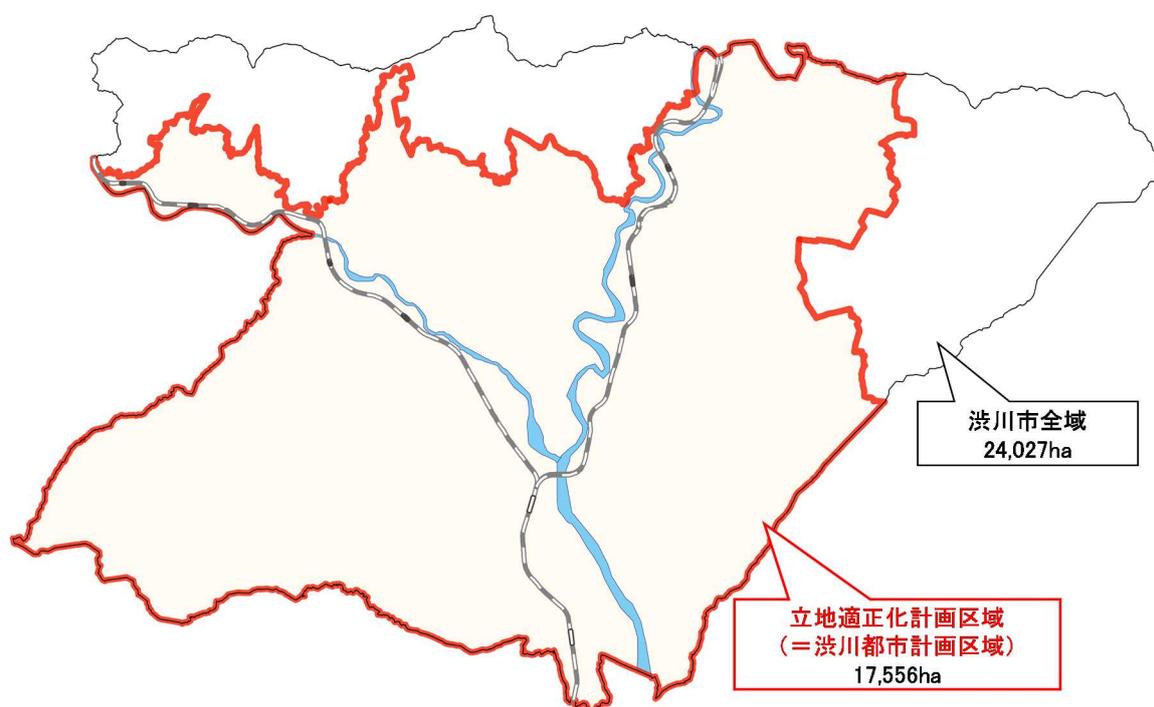


1.4 目標年次

渋川市立地適正化計画は、おおむね20年後の令和22年の都市の姿を展望します。

1.5 立地適正化計画の区域

渋川市立地適正化計画は、都市全体を見渡す観点から、渋川都市計画区域（市域全体面積24,027haのうち、17,556ha）を対象区域とします。



第2章 計画策定の背景

2.1 現況の分析

立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）に定める9つの分析項目（人口、土地利用、都市交通、経済、財政、地価、災害、都市機能、都市施設）を一定の視点ごとに整理し、渋川市の現況を分析しました。なお、各項目の詳細は資料編を参照してください。

①人口	
マクロ分析	<p>●都市全体の総人口・年齢3区分別人口の推移</p> <p>総人口は、平成17年から30年後の令和17年には、34%もの減少が見込まれています。老年人口は、令和2年に増加のピークを迎え、生産年齢人口及び年少人口は、将来においても減少が続く見通しです。</p> <p>老年人口割合は、将来においても増加する一方、生産年齢人口割合及び年少人口割合は減少が続く見通しです。</p> <p>●D I D人口・面積の推移</p> <p>D I D人口は、昭和50年以降継続して減少し、今後も減少が懸念されます。</p> <p>D I D面積は、平成22年から急激に縮小し、D I D人口密度も減少が懸念されます。</p> <p>●老年人口の分布・高齢化率の状況</p> <p>老年人口は、渋川東部地区の中心市街地で減少し、古巻地区の幹線道路周辺や北橋地区の住宅地で増加する見通しです。</p> <p>高齢化率は、令和17年には小野上地区の全域、金島地区及び渋川西部地区の山間部で50%を超える見通しです。</p>
ミクロ分析	<p>●地区別の人口の推移</p> <p>人口は、今後、全ての地区において減少する見通しで、特に渋川西部地区、子持地区、赤城地区、北橋地区の減少率が高い見通しです。</p>
②土地利用	
マクロ分析	<p>●土地利用状況</p> <p>自然的土地利用が減少し、都市的土地利用が増加しています。</p> <p>用途地域内に加えて、古巻地区及び豊秋地区内の鉄道や幹線道路の周辺で集中して都市的土地利用の増加が見られ、子持地区、北橋地区、赤城地区で分散して都市的土地利用の増加が見られます。</p> <p>●大規模な開発許可の状況</p> <p>商業用地・工業用地・公益施設用地の大規模な開発の多くは、用途地域外で行われており、分散した郊外型の市街地の形成が進んでいます。</p> <p>●空き家の状況</p> <p>住宅総数の増加率に比べ、空き家数の増加率が高く、倒壊や火災などが危惧されます。</p>
ミクロ分析	<p>●低未利用土地の状況</p> <p>中心市街地における低未利用土地の状況は、広範囲に分布し、都市のスポンジ化が進行しています。</p>

③都市交通	
マクロ 分析	<p>●通勤・通学における交通手段</p> <p>通学者の交通手段は、公共交通の利用が4割以上を占めているものの、通勤者の交通手段は、自家用車の利用が大半を占めており、自家用車の利便性と将来の少子化により、公共交通の利用減少が懸念されます。</p> <p>●公共交通の動向</p> <p>渋川駅の利用者数は、近年横ばいで推移し、八木原駅の利用者数は、近年微増傾向で推移していますが、利用者の少ない他の6駅はサービス水準の低下が懸念されます。</p> <p>ほとんどのバス路線で輸送人員が減少しており、不採算路線からの撤退による公共交通空白地域の拡大や運行本数の減少によるサービス水準の低下が懸念されます。</p>
ミクロ 分析	<p>●地区別の外出率</p> <p>渋川西部地区の外出率は、渋川市平均を大きく下回り、生産年齢人口の多寡と鉄道や幹線道路との距離などに関連があるものと考えられます。</p> <p>●高齢者の外出率と代表的交通手段</p> <p>運転免許のない高齢者は、2人に1人は1日に1度も外出しておらず、運転免許のある高齢者と比べ外出率は格段に低く、閉じこもりや買物難民に陥りやすい懸念があります。</p> <p>高齢者の代表的交通手段は、運転免許の有無に関わらず自家用車であり、運転免許のない高齢者は、主に家族の送迎に頼っていると思われます。</p>
④経済	
マクロ 分析	<p>●床効率の動向と小売業の立地の状況</p> <p>総売場面積は、微減傾向で、年間商品販売額は減少が大きく、床効率の低い状況が続いています。</p> <p>年間小売販売額は、幹線道路の沿道で高く、郊外において小売業を営む傾向があります。</p> <p>●事業所と従業者の分布</p> <p>事業所は、渋川駅・渋川市役所周辺に最も事業所が集積しているほか、伊香保行政センター周辺、(主)高崎渋川線沿道、八木原駅西側など用途地域外への進出が見られます。</p> <p>従業者は、事業所のほか、子持行政センター周辺、渋川伊香保IC周辺に従業者の集積が見られます。</p>
ミクロ 分析	<p>●中心市街地における経済状況</p> <p>中心市街地における商品販売額、事業所数及び従業員数は、減少が続き、経済活動の中核となるべき中心市街地の空洞化、活力低下、求心力低下が深刻な状況となっています。</p>
⑤財政	
マクロ 分析	<p>●歳入の構造</p> <p>歳入に占める割合が高い市税は、人口減少により毎年減少する見込みで、今後も厳しい財政運営が強いられ、健全な財政運営には税収の安定確保が求められます。</p> <p>●公共施設等の状況</p> <p>平成26年度からの30年間で、公共施設等の維持補修と更新に充当可能な財源は、約623億円が不足となる見通しです。</p>

⑥地価	
マクロ分析	<p>●地価の動向</p> <p>近年は住宅地と商業地ともに緩やかな地価下落ですが、固定資産税の減収が続く懸念があります。</p>
⑦災害	
マクロ分析	<p>●土砂災害に関する法的規制</p> <p>土砂災害に関する法的規制では、土砂災害警戒区域（イエローゾーン）と土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）の主な指定地域は、用途地域内で渋川西部地区の一部、用途地域外で山林の多い伊香保地区、小野上地区、子持地区、赤城地区の一部です。</p> <p>●水害に関する法的規制</p> <p>水防法に基づく浸水想定区域（想定最大規模）が3m以上の区域及び家屋倒壊等氾濫想定区域は、利根川右岸に位置する渋川東部地区、古巻地区、豊秋地区の一部です。</p> <p>●ハザードエリア内における人口分布の状況</p> <p>ハザードエリア内における平成27年の人口と老年人口の分布では、主に小野上地区と子持地区と赤城地区に多く、令和17年も同様の傾向となる見通しです。</p>
⑧都市機能	
マクロ分析	<p>●都市機能充足度（生活する上で必要な都市機能の充足状況）</p> <p>渋川駅周辺や四ツ角周辺等の充足度が高い場所は複数存在するものの、都市機能の周辺における居住の低密度化により、生活サービスの提供が将来困難になりかねません。</p>
ミクロ分析	<p>●地区別の都市機能カバーエリアにおける人口分布の状況</p> <p>伊香保地区、小野上地区、子持地区、赤城地区、北橋地区では、都市機能カバーエリア（徒歩圏：都市機能から半径500mの範囲）内の人口分布が少なくなっています。</p>
⑨都市施設	
ミクロ分析	<p>●土地区画整理事業の状況</p> <p>土地区画整理事業は、駅前土地区画整理事業が昭和61年、東部土地区画整理事業が平成18年、四ツ角周辺土地区画整理事業が令和2年に換地処分を行いました。</p> <p>●都市計画道路の整備状況</p> <p>都市計画道路は、総延長45,296mのうち、約40%の18,225mが未整備となっています。</p> <p>●公共下水道の整備状況</p> <p>公共下水道は、渋川地区以外の地区では整備が完了しており、渋川地区においては、計画的に整備を推進しています。</p>

2.2 まちづくりの課題

まちづくりの課題は、渋川市の現況分析を踏まえ、5つの課題（人口減少への対応、増加する高齢者と減少する子育て世代への対応、合理的な土地と建物の活用、健全で持続可能な都市経営の構築、移動利便性の向上）に集約しました。

分析項目	まちづくりの課題	集約課題
①人口	<ul style="list-style-type: none"> ・世代間バランスのとれた人口の構成 ・D I D区域内の人口密度を維持するための適切な施策の実施 ・都市計画の規制と連動した都市の集約化 ・交通結節点や交通アクセスを踏まえた適切な拠点の設定と居住の誘導 ・様々な分野別計画との連携による人口密度の維持 ・地域の特性に応じて高齢者に求められる良好な生活環境の形成 ・人口密度を維持すべき地区の適切な選定 ・地域の特性に応じた世代別の多様なニーズへの対応 	<p>人口減少への対応</p> <p>増加する高齢者と減少する子育て世代への対応</p> <p>合理的な土地と建物の活用</p> <p>健全で持続可能な都市経営の構築</p> <p>移動利便性の向上</p>
②土地利用	<ul style="list-style-type: none"> ・計画的な土地利用と目指すべきまちづくりに適した基盤整備 ・規制と誘導による居住と都市機能の立地の適正化 ・住宅ストックのまちづくりへの有効活用 ・市全体における都市的土地利用と自然的土地利用の適正なバランス ・土地ストックのまちづくりへの有効活用 	
③都市交通	<ul style="list-style-type: none"> ・公共交通を維持する社会構造への転換 ・駅を利用しやすい周辺環境の整備と鉄道サービスの維持及び向上 ・バスと鉄道の的確な連携とバスサービスの維持及び向上 ・バス待ち環境の整備と高齢者に配慮したバスサービスの展開 ・地域の特性と高齢者の生活行動に着目した適切な交通手段の確保 ・渋川駅と八木原駅の利便性の向上と市南部地域の良好な居住環境の形成 ・移動制約の解消と自家用車への過度な依存の抑制 	
④経済	<ul style="list-style-type: none"> ・事業所の集約による地域経済の生産性向上 ・事業所の計画的な誘導・誘致による雇用の創出 ・にぎわい及び雇用の創出による中心市街地の再生 	
⑤財政	<ul style="list-style-type: none"> ・安定した財源確保による健全で持続可能な都市経営の構築 ・公共施設等の維持と更新のコストの抑制による健全で持続可能な都市経営の構築 	
⑥地価	<ul style="list-style-type: none"> ・居住と都市機能の適切な誘導による地価の維持 	
⑦災害	<ul style="list-style-type: none"> ・ハザードエリアを考慮した安全で安心な居住環境の形成 	
⑧都市機能	<ul style="list-style-type: none"> ・人口密度の維持による生活サービスの向上と持続性の確保 ・地域特性や生活行動に応じた都市機能へのアクセス手段の確保 	
⑨都市施設	<ul style="list-style-type: none"> ・土地区画整理後の街区を活かしたまちづくり ・効果的な基幹道路のネットワーク化 ・清潔で快適な生活環境の維持 	

2.3 市民ニーズについて

(1) 市民アンケート結果

本調査は、市民の居住実態、都市施設及び公共交通の利用実態、定住に必要な環境ニーズなどを把握し、「渋川市立地適正化計画」の策定のための基礎資料とすることを目的として実施しました。

調査対象地域	渋川市全域
調査対象者	渋川市住民基本台帳(平成29年9月30日現在)に記載された15歳以上90歳未満の者
対象者数	4,000人
調査方法	地区別単純無作為抽出法(地区別、年代別におおむね均等に抽出)
調査期間	平成29年11月15日(発送日)～平成29年12月1日(消印日)
設問	基本情報(属性)、居住実態、都市施設及び公共交通の利用実態、定住に必要な環境ニーズ、まちづくり全般ニーズ
回収数	1,775通(回収率44.4%)
有効回収数	1,775通(有効回収率44.4%)

ア 移動手段に関する設問

設問	回答結果	分析	
自宅から目的の施設への移動手段について	全ての施設で「自家用車」が代表的移動手段である。	「自家用車」に依存していると考えられる。	
	教育施設への移動手段の割合は、公共交通(「バス」及び「鉄道」)が30%以上で他施設に比べて高い。	将来の少子化により、公共交通の利用減少が進む懸念がある。	
自宅から公共交通の結節点への移動手段について	バス停への移動手段の割合は、「徒歩」が約50%である。	バス路線の沿道に比較的多くの住宅が分布していると考えられる。	
	鉄道駅への移動手段の割合は、「自家用車」が約50%以上である。	パーク・アンド・ライドの駐車場の必要性が考えられる。	
居住地区別に見るバス停や鉄道駅までの移動手段について	バス停	渋川東部地区の「徒歩」が約70%で他地区に比べて高い。	徒歩圏内にバス停があり、他地区に比べてバスが利用しやすい環境が整っていると考えられる。
		伊香保地区及び小野上地区の「自家用車」が10%以上で他地区に比べて高い。	家族の送迎負担を軽減するためにも、需要に応じた路線の見直しと適切なバス停の配置が求められる。
	鉄道駅	渋川東部地区および古巻地区の「徒歩」が40%以上で他地区に比べて高い。	鉄道駅までの歩行環境・交通環境の整備と、公共交通網の形成が求められる。
		渋川西部地区および伊香保地区の「バス」が10%以上で他地区に比べて高い。	渋川駅に向かうバスの運行本数が多いことが要因と考えられる。

イ 施設・公共交通の利用に関する設問

設問	回答結果	分析
各施設の利用頻度	商業施設の利用頻度の割合は、「週1回以上」が70%以上である。	商業施設は日常的な需用が高いと考えられる。
	医療施設の利用頻度の割合は、「月1回以上」及び「年数回程度」の合計が約90%である。	医療施設及び金融機関は定期的な需用が高いと考えられる。
	金融機関の利用頻度の割合は、「月1回以上」が60%以上である。	
公共交通の利用頻度	バスの利用頻度の割合は、「年数回程度」及び「利用しない」の合計が約90%である。	公共交通の利用減少に伴い、運行本数の減少等によるサービス水準の低下が懸念される。
	鉄道の利用頻度の割合は、「年数回程度」及び「利用しない」の合計が約80%である。	
居住地区別に見るバスや鉄道の利用頻度	バスの利用頻度の割合は、伊香保地区の「週3回以上」及び「週1~2回程度」の合計が10%以上で他地区に比べて高い。	地区内を周回するタウンバスが活用されていることが考えられる。
	鉄道の利用頻度の割合は、「年数回程度」以上が全ての地区で50%以上である。	地区によって偏りなく鉄道駅を利用しやすい交通アクセス環境の形成が求められる。

ウ 住み替えに関する設問

設問	回答結果	分析
住み替え意向	「現在の場所に住み続けたい」の割合が約80%で「転居したい」の割合約20%を上回る。	現在の場所に住み続けたい方も、転居したい方も、渋川市に留まってもらうよう、渋川市の魅力を高めていくことが求められる。
現在の場所に住み続けたい理由	「住み慣れている」の割合が80%以上で最も高く、「自然災害の危険性が低い」の割合が40%以上で続く。	急激な環境変化を求めているとされない。
		防災意識の高まりがうかがえる。
居住地区別に見る現在の場所に住み続けたい理由	全ての地区で「住み慣れている」が30%以上で最も高い。	住み続けたいと思うには、生活に必要なサービス施設などが身近な場所に整っていることが大きな要因になると考えられる。
	渋川東部地区、古巻地区及び豊秋地区の生活に必要なサービス施設の利便性が高いと感じる割合が20%以上で他地区に比べて高い。	

エ 転居に関する設問

設問	回答結果	分析
転居したい理由	「買い物が不便」の割合が 45%以上で最も高い。	自宅の近隣に日常的に利用する商業施設を求めていることがうかがえる。
	「バスや鉄道の利用が不便」の割合が 40%以上で続く。	バスや鉄道の潜在的な需用が見込まれ、公共交通を利用しやすい環境を求めていると考えられる。
居住地区別に見る転居したい理由	全ての地区で生活に必要なサービス施設などの利便性が低いと感じる割合が 40%以上である。	生活に必要なサービス施設のさらなる充実を求めていると考えられる。
市内での希望転居先	「同じ地区」と答えた割合は、古巻地区が 75%以上で最も高く、豊秋地区が 70%以上、渋川東部地区が約 70%で続く。	古巻地区、豊秋地区及び渋川東部地区は、買い物が便利で、公共交通の利便性が高いなど、定住に必要な環境が整っていると考えられる。
	「他の地区へ転居」と答えた割合は、渋川東部地区が 30%以上で最も高く、古巻地区及び豊秋地区が 20%以上で続く。	
転居する場合に不安なこと	「リフォームや増改築を含む転居先の住宅購入費の確保」が 40%以上で最も高い。	転居に伴う金銭面の不安が大きいことがうかがえる。

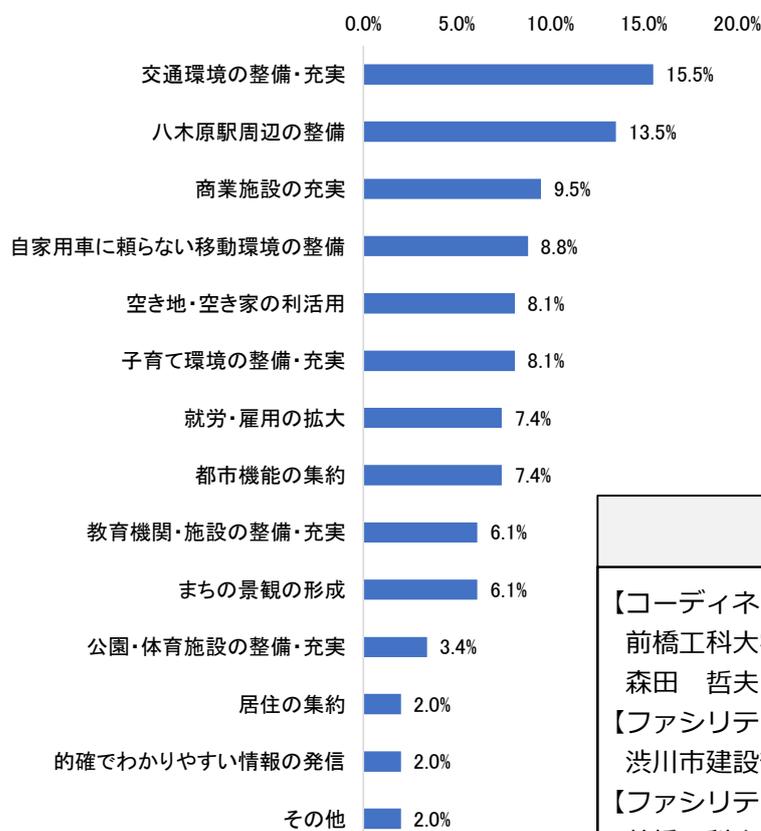
(2) “まちのまとまり”つくりワークショップ

“まちのまとまり”つくりワークショップは、参加者からの多様なアイデアを参考にし、渋川市が「誰もが安心して快適に暮らせるまちのまとまり」をつくるための適切な誘導施策を検討することを目的に、平成30年に実施しました。

各回で参加者3～4人ごとのグループに分かれ、テーマに沿ったアイデアを出し合いました。

回数	実施日	名称	参加者	参加人数
第1回	7月23日(月)	高齢者ワークショップ	渋川市老人クラブ 連合会の会員	11人
第2回	8月6日(月)	高校生ワークショップ	渋川市内の4高等学校 に通学する生徒	16人
第3回	8月20日(月)	関係団体ワークショップ	渋川市立地適正化計画 に密接な関係を有する団体	10人
第4回	8月25日(土)	子育て世代ワークショップ	渋川市内の小中学校 に通学する生徒の保護者	16人
第5回	8月27日(月)	大学生ワークショップ	渋川市と密接な関係 のある大学の学生	16人

アイデア件数の割合



運営者

【コーディネーター：全体の調整と進行役】

前橋工科大学工学部社会環境工学科

森田 哲夫 教授

【ファシリテーター：グループ内をまとめる役】

渋川市建設部都市計画課 職員

【ファシリテーター補佐】

前橋工科大学工学部社会環境工学科 学生

(3) オープンハウス

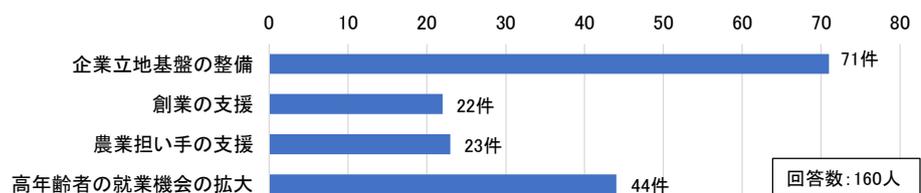
オープンハウスは、計画の骨格となる渋川市が目指す「まちのまとまり」づくりの都市像とその実現化の考え方を提示し、市民からの意見を聴取することを目的に、令和元年に実施しました。提示内容を記載したパネル（A0サイズ）を展示して来場者に内容を説明するとともに、市民が考える効果の早期発現が期待される基本的な方向性を把握するため、アンケート調査を行いました。

※オープンハウスは、パネルの展示やリーフレット等資料の配布により、事業や進め方に関する情報を提供する場です。

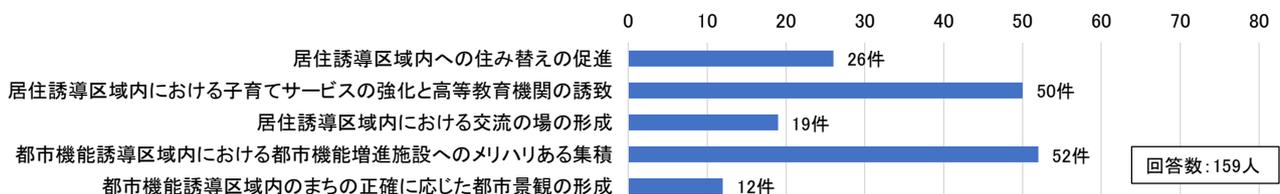
回数	実施日	場所	アンケート回答者数
第1回	10月7日(月)	Aコープ北橋店	26人
第2回	10月8日(火)	敷島温泉赤城の湯ユートピア赤城	23人
第3回	10月9日(水)	ベイシア渋川店	16人
第4回	10月10日(木)	渋川医療センター	14人
第5回	10月10日(木)	渋川市役所本庁舎	32人
第6回	10月11日(金)	小野上温泉さちのゆ	23人
第7回	10月20日(日)	渋川市社会福祉協議会伊香保支所	28人
			合計：162人 平均：23人

【質問】目標を達成するためには、どの基本的な方向性が最も効果があると思いますか。(単数選択)

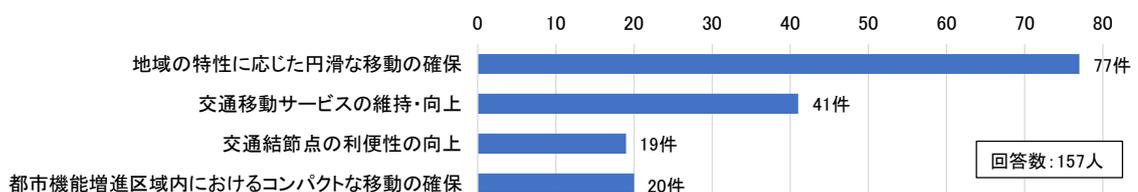
○目標1 将来に夢や希望を持てるしごと環境の整ったまち



○目標2 持続的な生活サービスやコミュニティが確保された良好なすまい環境の整ったまち



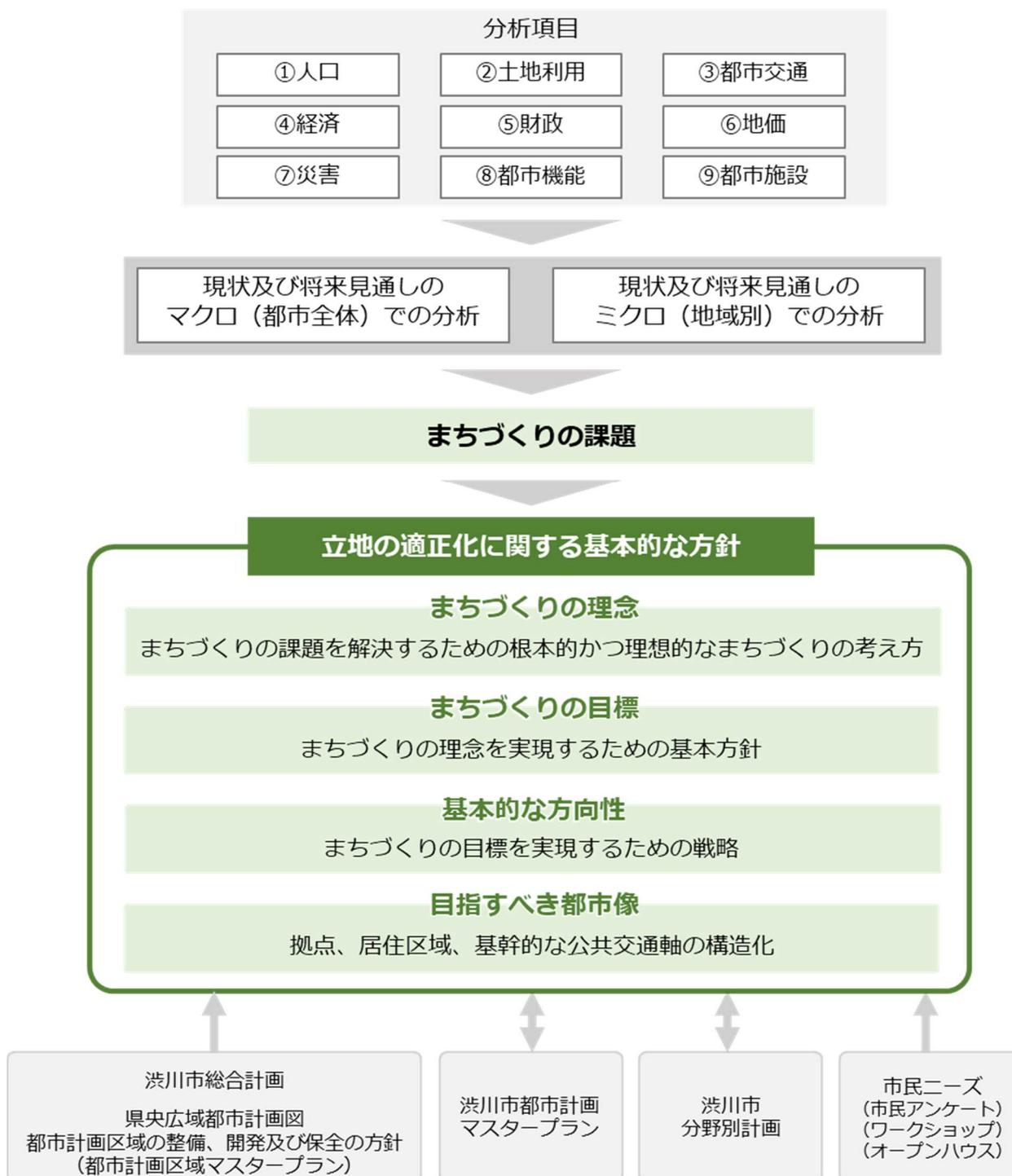
○目標3 ライフスタイルに合わせたおでかけ環境の整ったまち



第3章 立地の適正化に関する基本的な方針

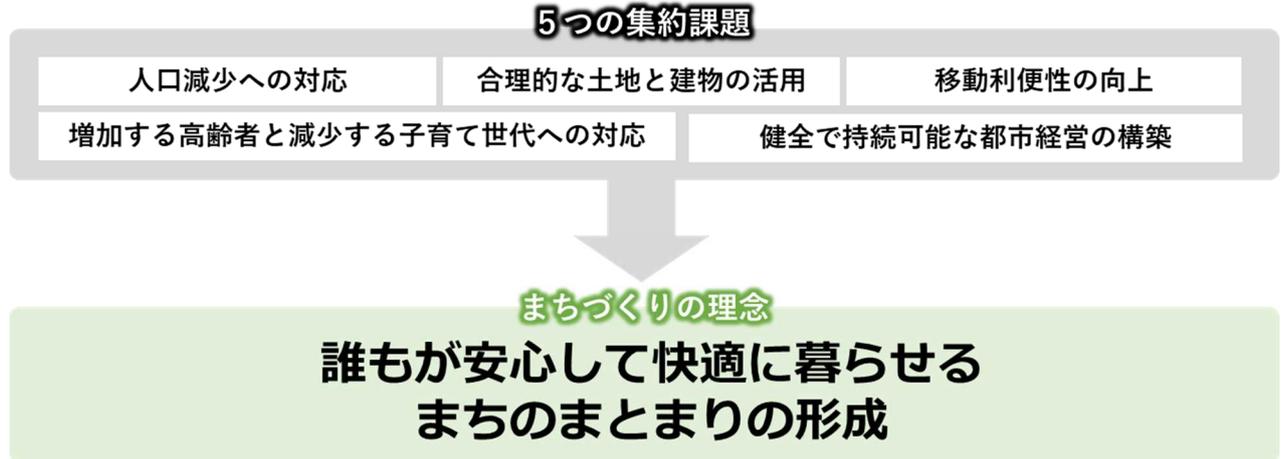
3.1 「立地の適正化に関する基本的な方針」の定義及び設定方法

「立地の適正化に関する基本的な方針」は、まちづくりの理念、まちづくりの目標、基本的な方向性、目指すべき都市像の4つの柱で構成します。また、「立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）」に定める9つの分析項目を用いたマクロ分析（都市全体の分析）及びミクロ分析（地域別の分析）による検証、上位計画、渋川市都市計画マスタープラン及び渋川市分野別計画との整合、市民アンケート、ワークショップ及びオープンハウスによる市民ニーズの反映を行って、総合的に検討しました。

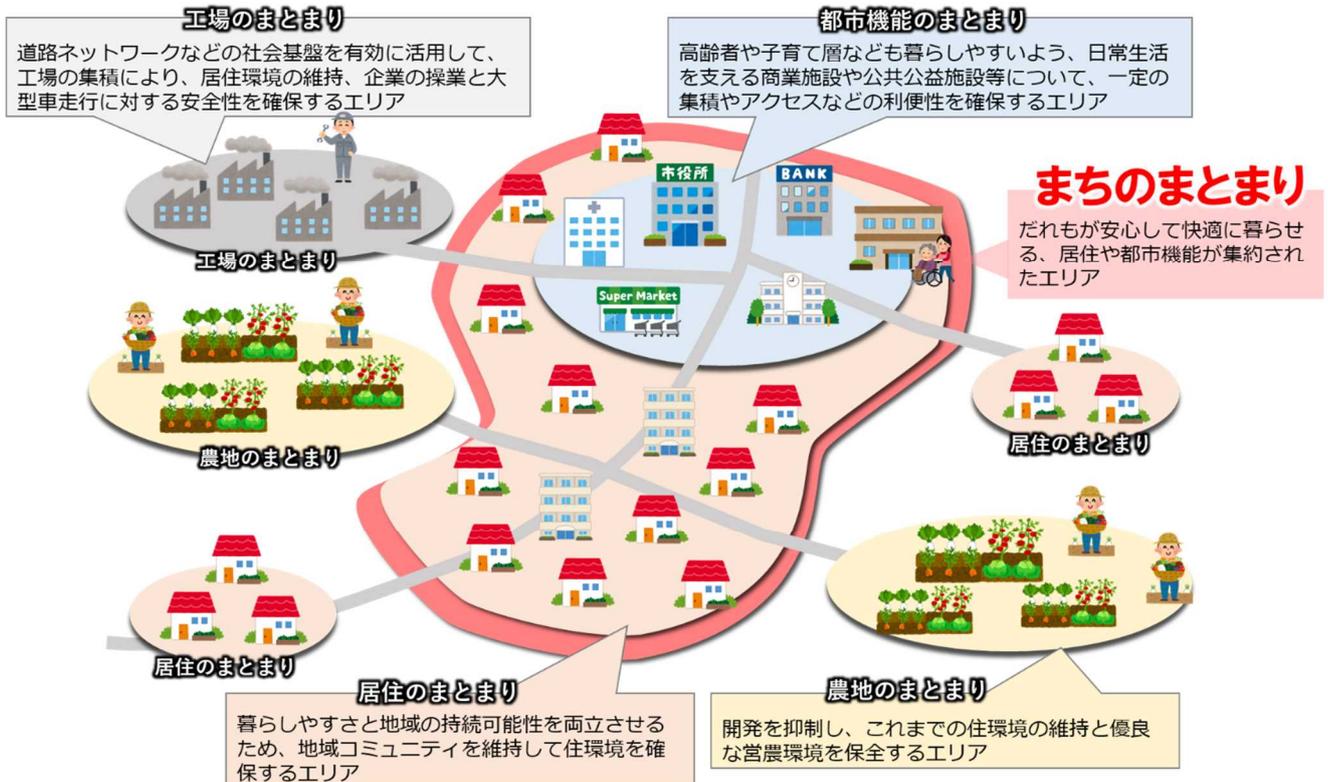


3.2 まちづくりの理念

まちづくりの理念は、まちづくりの5つの集約課題を解決するための根本的かつ理想的なまちづくりの考え方として、「誰もが安心して快適に暮らせるまちのまとまりの形成」とします。



まちのまとまりのイメージ



3.3 まちづくりの目標及び基本的な方向性

まちづくりの目標は、まちづくりの理念を実現するための基本方針として、目標1「将来に夢や希望を持てるしごとと環境の整ったまち」、目標2「持続的な生活サービスやコミュニティが確保された良好なすまい環境が整ったまち」、目標3「ライフスタイルに合わせたおでかけ環境の整ったまち」を掲げます。

これらの目標のねらいは、しごとと環境を整えて『渋川市に人を呼び込む』、すまい環境を整えて『誘導区域内の密度と質を高める』、おでかけ環境を整えて『誘導区域内外をつなぐ』ことです。さらに、これらの3つの目標に対して、目標を実現するための基本的な方向性を定めます。

目標1 将来に夢や希望を持てるしごとと環境の整ったまち

基本的な方向性

- ①企業立地基盤の整備
- ②創業支援
- ③農林業の担い手支援
- ④高齢者の就業機会の拡大
- ⑤多様な働き方の支援

しごとと環境を整えて
渋川市に人を呼び込む



目標2 持続的な生活サービスやコミュニティが確保された良好なすまい環境の整ったまち

基本的な方向性

- ①住み替えの支援
- ②子育て支援サービスの強化
- ③交流の場の形成
- ④都市機能増進施設のメリハリのある集積
- ⑤まちの性格に応じた都市景観の形成

すまい環境を整えて
誘導区域内の密度と質を高める



目標3 ライフスタイルに合わせたおでかけ環境の整ったまち

基本的な方向性

- ①地域の特性に応じた円滑な移動手段の確保
- ②交通移動サービスの維持・向上
- ③交通結節点の利便性の向上

おでかけ環境を整えて
誘導区域内外をつなぐ



3.4 目指すべき都市像

目指すべき都市像では、拠点、居住に関する区域、都市機能に関する区域及び基幹的な公共交通軸を設定して、これらを構造化します。

(1) 拠点の設定

拠点は、立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）に基づくとともに、県央広域都市計画圏都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）、渋川市総合計画、渋川市都市計画マスタープランと整合を図って、「中心拠点」「生活拠点」「観光拠点」「産業拠点」の4つを設定します。

拠点的類型	定義	位置
中心拠点 	市域各所からの公共交通アクセス性に優れ、行政中枢機能、総合病院、相当程度の商業集積などの高次の都市機能を提供する拠点	渋川市役所周辺 渋川駅周辺
生活拠点 	行政センター機能や交通結節点を中心とした、周辺地域の拠点	小野上行政センター周辺 子持行政センター周辺 赤城行政センター周辺 北橋行政センター周辺 八木原駅周辺
観光拠点 	伊香保地区の温泉街を中心とした、観光、レクリエーション、保養などの拠点	伊香保行政センター周辺
産業拠点 	交通利便性をいかし、環境との調和に配慮した産業が集積する拠点	渋川伊香保 IC 周辺 国道 17 号沿い

(2) 居住に関する区域の設定

居住に関する区域は、都市計画運用指針（国土交通省）及び立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）に基づくとともに、先進自治体の例を踏まえて、「居住誘導区域（法定区域）」「調和居住区域（任意設定）」の2つを設定します。

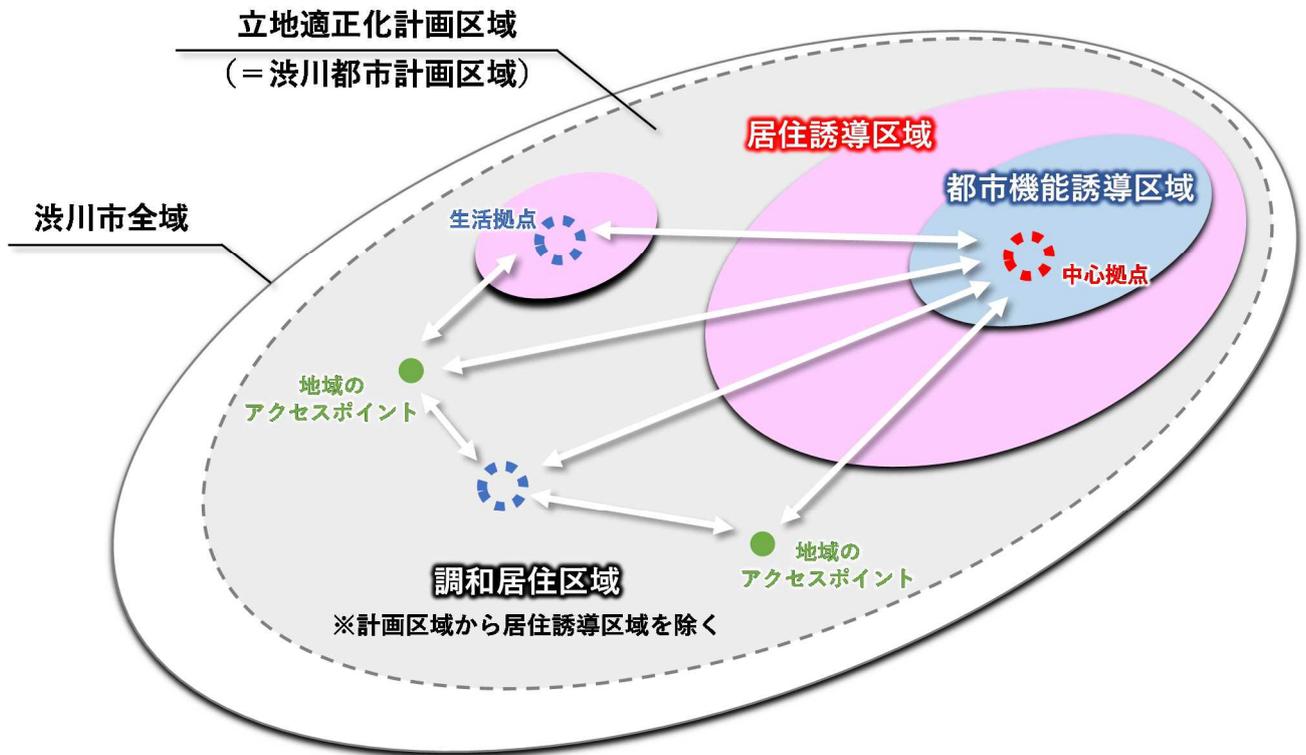
居住に関する区域の類型	定義
居住誘導区域 （法定区域）	都市機能や居住が集積している都市の中心拠点などに、徒歩、自転車、公共交通を介して比較的容易にアクセス可能で、人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう居住を緩やかに誘導すべき区域
調和居住区域 （任意設定）	<p>中心拠点又は生活拠点へのアクセスの確保、自然や営農の環境と調和した良好な居住環境の保全を図る区域 ※計画対象区域から居住誘導区域を除いた区域</p> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; display: flex; align-items: center;"> <div style="text-align: center; margin-right: 10px;"> <p>地域の アクセスポイント</p>  </div> <div> <p>調和居住区域のうち、日常生活に必要な施設がある程度集積している、中心拠点又は生活拠点へのアクセスポイント ※人口集積度、公共交通アクセシビリティ、公共用地率、都市機能充足度の各項目について、一定の評価点を獲得した場所</p> </div> </div>

(3) 都市機能に関する区域の設定

都市機能に関する区域は、都市計画運用指針（国土交通省）及び立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）に基づき、「都市機能誘導区域」を設定します。都市機能誘導区域は、居住誘導区域内に設定することが基本となります。

都市機能に関する区域の類型	定義
都市機能誘導区域 （法定区域）	医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点などに誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域

拠点、居住及び都市機能に関する区域の関係性

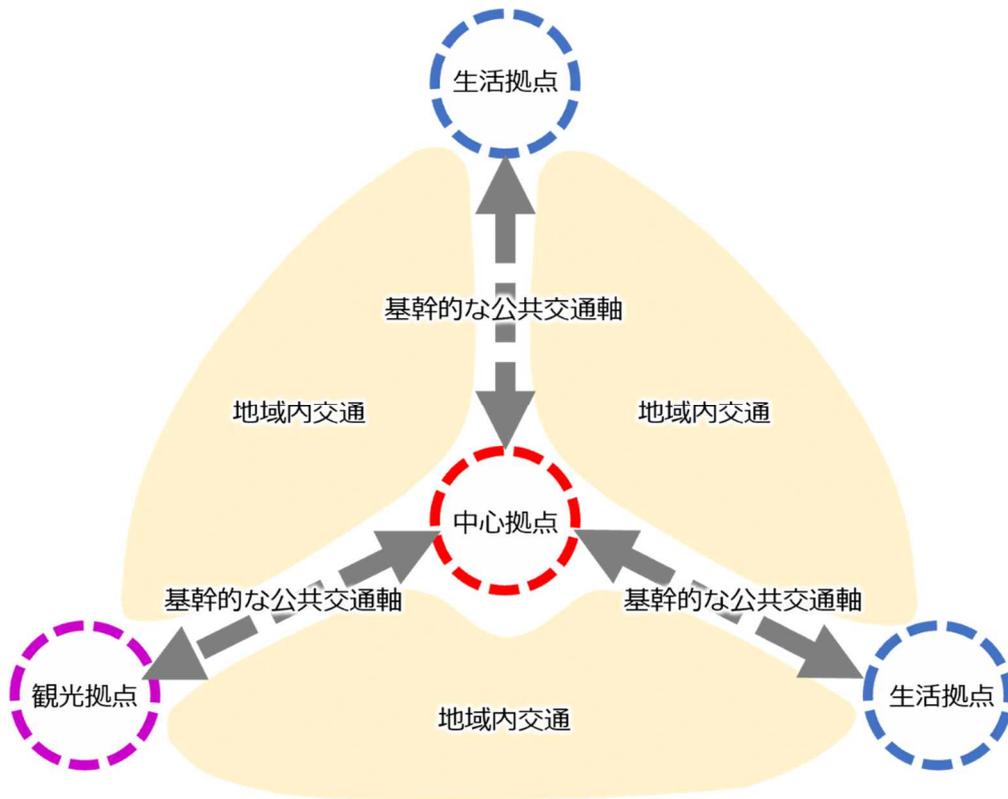


(4) 基幹的な公共交通軸の設定

基幹的な公共交通軸は、立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）に基づいて設定します。併せて地域内交通を設定します。

名称	基幹的な公共交通軸	地域内交通（任意設定）
定義	中心拠点と生活／観光拠点を結び、将来にわたり一定以上のサービス水準を確保する公共交通軸	基幹的な公共交通軸を介するなどして、中心拠点や生活／観光拠点にアクセスできる地域内交通

拠点、基幹的な公共交通軸、地域内交通の関係性

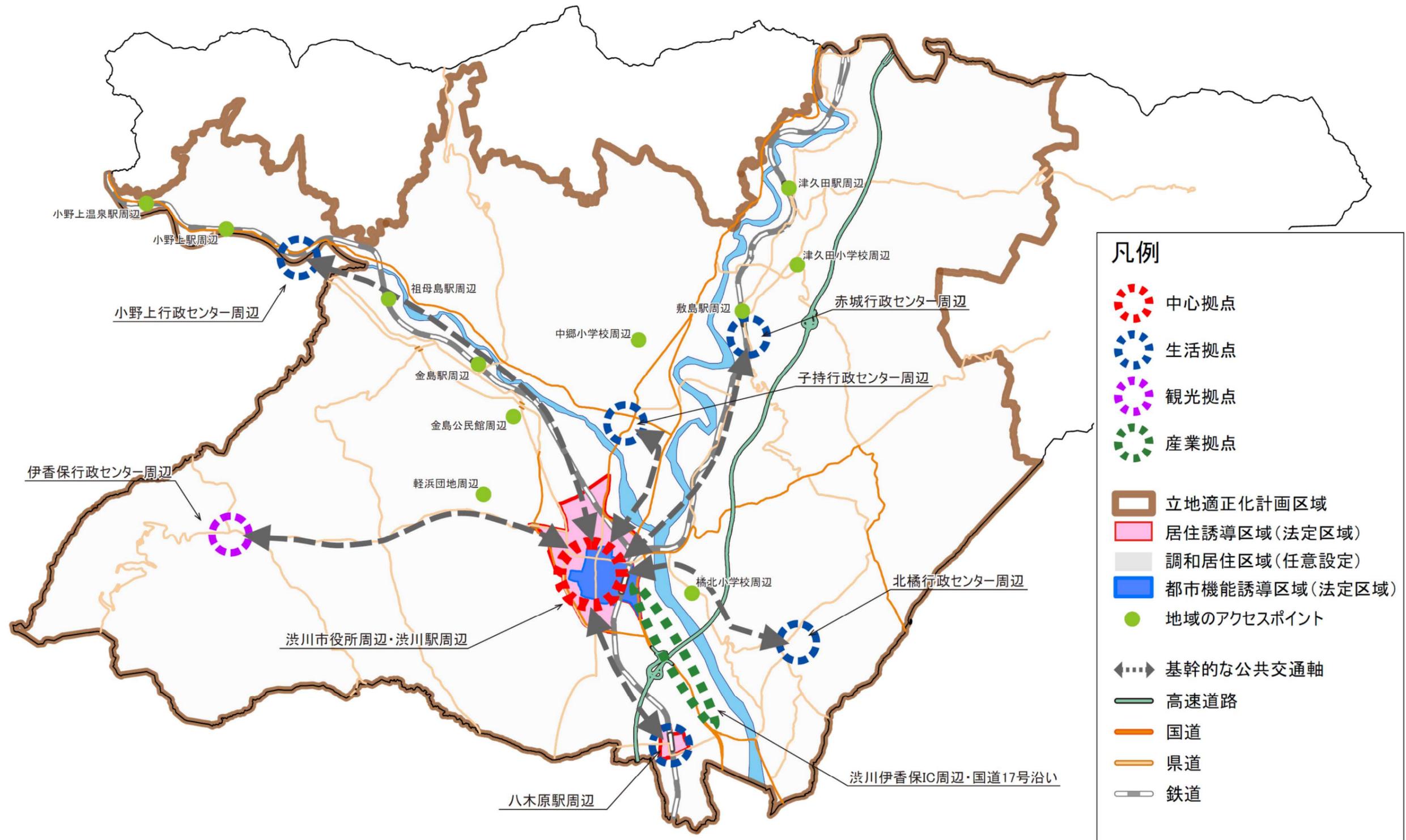


各計画における軸の考え方

計画名称	軸の名称	軸の考え方	軸の範囲
渋川市総合計画	都市軸	広域的な骨格道路	市外に及ぶ
渋川市立地適正化計画	公共交通軸	基幹的な公共交通となる鉄道及びバス路線	都市計画区域内
渋川市地域公共交通計画	幹線軸	サービスレベルの確保・維持を図る主要な公共交通路線	市外に及ぶ

(5) 目指すべき都市構造

目指すべき都市構造では、拠点、居住に関する区域、都市機能に関する区域及び基幹的な公共交通軸を立地適正化計画区域内に配置します。



第4章 居住の誘導に関する区域

4.1 居住誘導区域の設定方針

居住誘導区域は、一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう居住を誘導すべき区域であり、都市全体における人口や土地利用、交通や財政の現状及び将来の見通しを勘案しつつ、良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるよう設定します。

4.2 居住誘導区域の設定方法

(1) 居住誘導区域の設定基準

居住誘導区域の設定基準は、都市計画運用指針（国土交通省）、立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）及び群馬県都市計画課長通知の定めのほか、渋川市任意の取扱いを加えたものとしします。

都市計画運用指針（国土交通省）に基づく居住誘導区域の設定基準

基準 A	都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域
基準 B	都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
基準 C	合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）に基づく居住誘導区域の設定基準

基準 D	徒歩や主要な公共交通路線等を介した拠点地区へのアクセス性を考慮した区域
基準 E	区域内の人口密度水準を確保することによる生活サービス施設の持続性を考慮した区域
基準 F	対象区域における災害等に対する安全性を考慮した区域

都市計画運用指針（国土交通省）に基づく居住誘導区域の設定基準

<p>基準 G</p>	<p>居住誘導区域に含まないこととされている区域</p>	<p>市街化調整区域、災害危険区域のうち条例により建築が禁止されている区域、農用地区域、優良な農地・採草放牧地、自然公園法に基づく特別地域、保安林の区域、自然環境保全法に基づく原生自然環境保全地域、特別地区、森林法に基づく保安林予定森林の区域、保安施設地区、保安施設地区に予定された地区</p>
<p>基準 H</p>	<p>原則として、居住誘導区域に含まないこととされている区域</p>	<p>土砂災害特別警戒区域、災害危険区域のうち津波、高潮、出水等による危険の著しい区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域</p>
<p>基準 I</p>	<p>居住誘導が適当ではないと判断される場合は居住誘導区域に含まないこととすべき区域</p>	<p>土砂災害警戒区域</p> <p>浸水想定区域、都市洪水想定区域、都市浸水想定区域、その他の調査結果等により判明した災害発生のおそれのある区域（土砂災害危険箇所、山地災害危険地区、ため池ハザードマップ等）</p> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <p>既に居住及び都市機能の集積が進んでいる事や、これまでの社会資本整備に関わる投資効果を低下させることとなるため、防災対策による安全性確保施策を講じることを前提に居住誘導区域の範囲に含めます。</p> <p>（安全性確保施策：渋川市災害警戒本部の設置、土嚢の配付、職員の巡回、ハザードマップの周知、自治会への勉強会の実施、渋川ほっとマップメールの配信）</p> <p>ただし、浸水想定区域については、災害発生のおそれが高いエリアとして浸水深 3.0m 以上の区域及び家屋倒壊等氾濫想定区域を居住誘導区域に含めないこととします。</p> </div>
<p>基準 J</p>	<p>居住誘導区域に含むことを慎重に判断すべき区域</p>	<p>法令により住宅の建築が制限されている区域（工業専用地域、流通業務地区等）、条例により住宅の建築が制限されている区域（特別用途地区、地区計画等）、市が判断する区域（住宅地化を進めたものの空き地化している区域等、工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域）</p>

群馬県都市計画課長通知に基づく居住誘導区域の設定基準

基準 K	原則として用途地域内に設定
基準 L	用途地域を定めていない地域に居住誘導区域を設定する場合は、良好な住環境の形成を目的とした地区計画、特定用途制限地域等を定めた上で設定

渋川市が定める居住誘導区域の設定基準

基準 M	観光拠点を居住誘導区域から除外
基準 N	工業地域を居住誘導区域から除外

(2) 居住誘導区域の設定手順

居住誘導区域は、次に掲げるステップ1からステップ4までの手順に従って設定します。

ステップ1では、渋川市立地適正化計画の区域全域から、国土交通省が定める居住誘導区域の設定基準に基づき、1次分析（人口集積度、公共交通アクセシビリティ、公共用地率による評価）の評価点の合計が2点以上かつ2次分析（都市機能充足度）の得点の合計が5点以上の区域を抽出します。

ステップ2では、ステップ1の結果により抽出されたそれぞれの区域から、国土交通省が定める居住誘導区域の設定基準に基づき、ハザードエリア及び工業専用地域を除外します。また、渋川市が定める居住誘導区域の設定基準に基づき、観光拠点及び工業地域を除外します。

ステップ3では、ステップ2の結果により抽出されたそれぞれの区域から、群馬県が定める居住誘導区域の設定基準に基づき、用途地域内及び地区計画区域内の区域を選定します。

ステップ4では、ステップ1～ステップ3の結果により抽出した区域線、平成27年人口集中地区（D I D）の区域線、地形地物等を勘案して居住誘導区域を線引きします。

ステップ1

国土交通省が定める居住誘導区域の設定基準による抽出

1次分析の評価点の合計が2点以上かつ2次分析の合計が5点以上の区域を抽出
(基準A～E)

- ・1次分析：人口集積度、公共交通アクセシビリティ、公共用地率による評価
- ・2次分析：都市機能充足度

ステップ2

国土交通省が定める居住誘導区域の設定基準による除外

ハザードエリア及び工業専用地域を除外（基準F～J）

渋川市が定める居住誘導区域の設定基準による除外

目指すべき都市像における観光拠点及び工業地域を除外（基準M、N）

ステップ3

群馬県が定める居住誘導区域の設定基準による選定

用途地域内の区域を選定（基準K）

地区計画区域内の区域を選定（基準L）

ステップ4

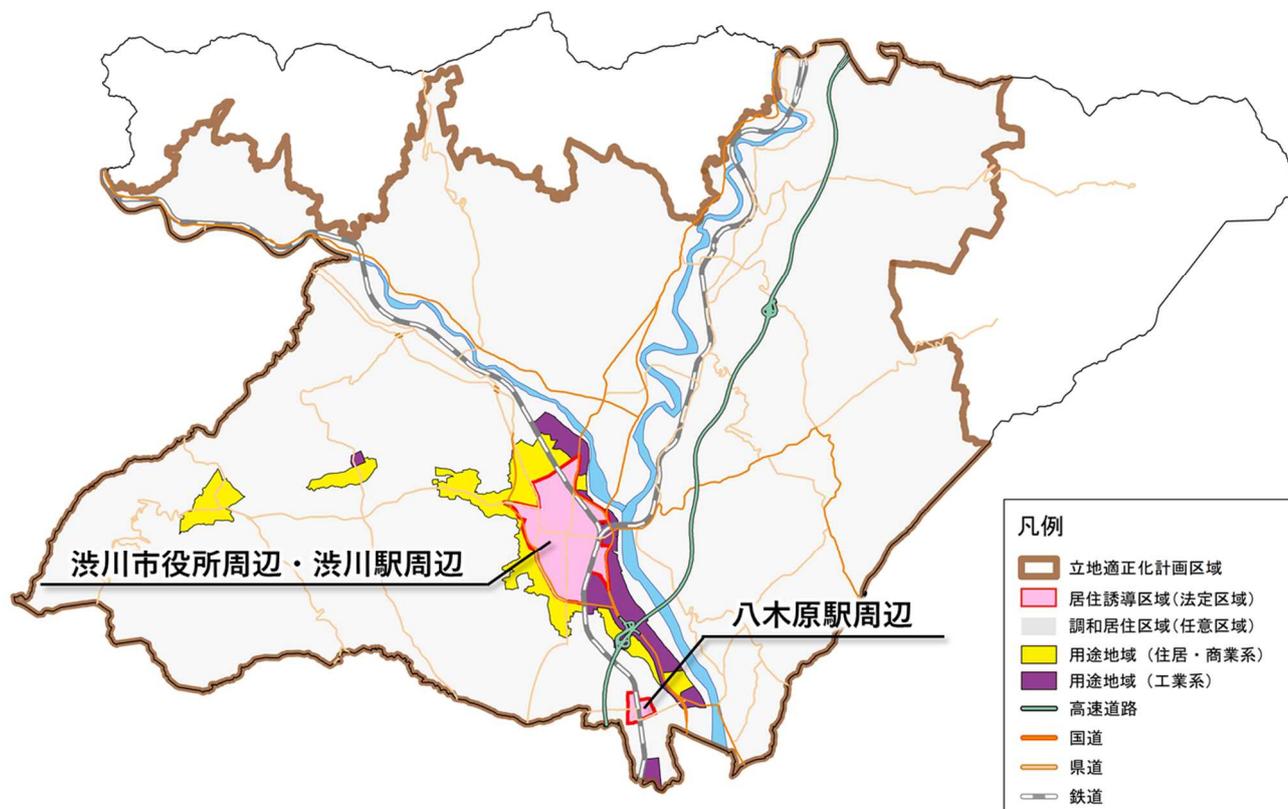
居住誘導区域を線引き

- ・ステップ1～ステップ3により抽出した区域線
- ・平成27年人口集中地区（D I D）の区域線
- ・地形地物（道路、鉄道）等

居住誘導区域の設定

4.3 居住誘導区域の設定

居住誘導区域は、渋川市役所周辺・渋川駅周辺及び八木原駅周辺の2か所に設定します。



居住誘導区域の用途地域に占める割合

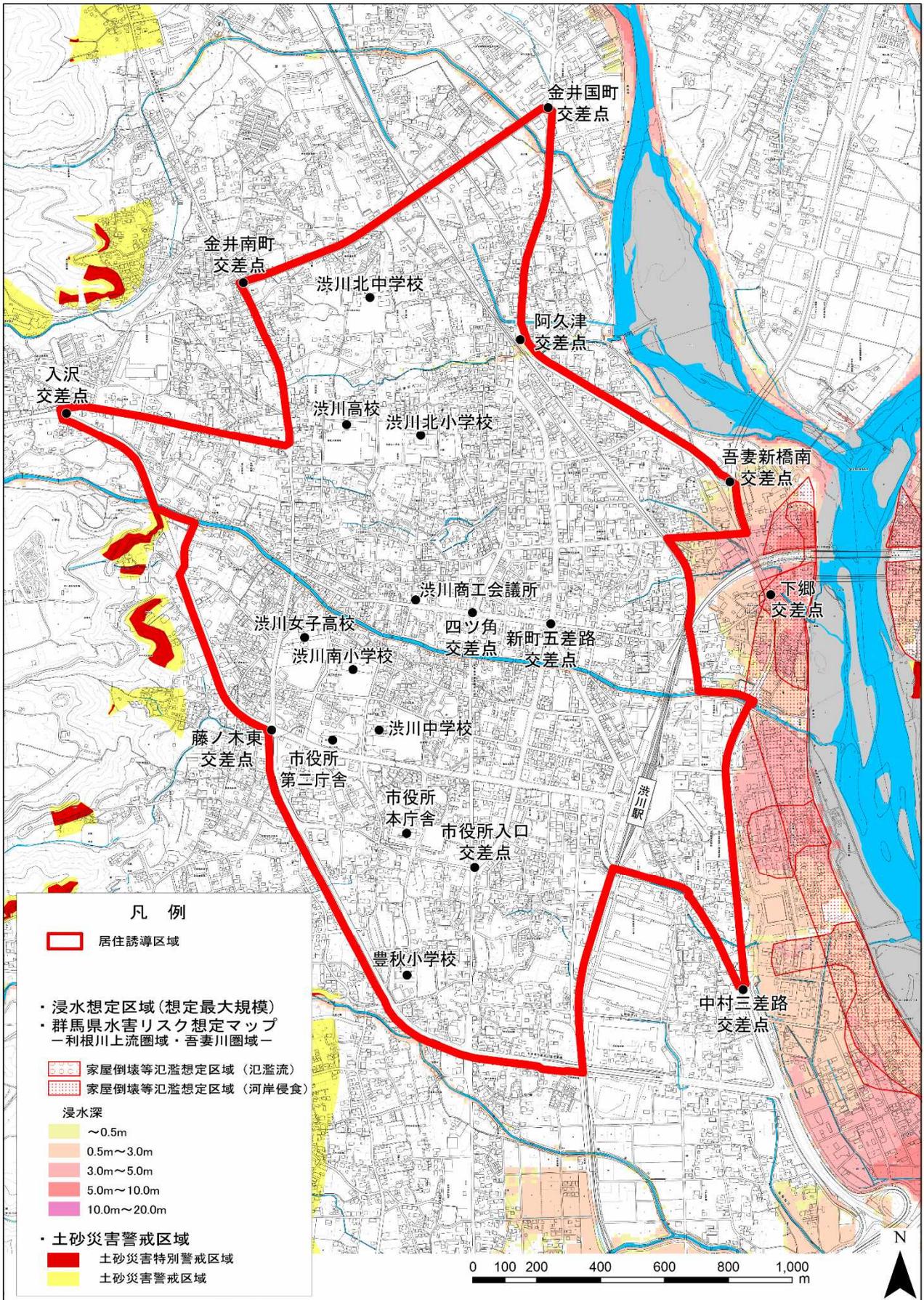
居住誘導区域	概算面積	全用途地域（1064.0ha） に占める割合	住居・商業系の用途地域 （934.0ha）に占める割合
渋川市役所周辺・渋川駅周辺	327.9 ha	30.8 %	35.1 %

居住誘導区域内の人口及び人口密度

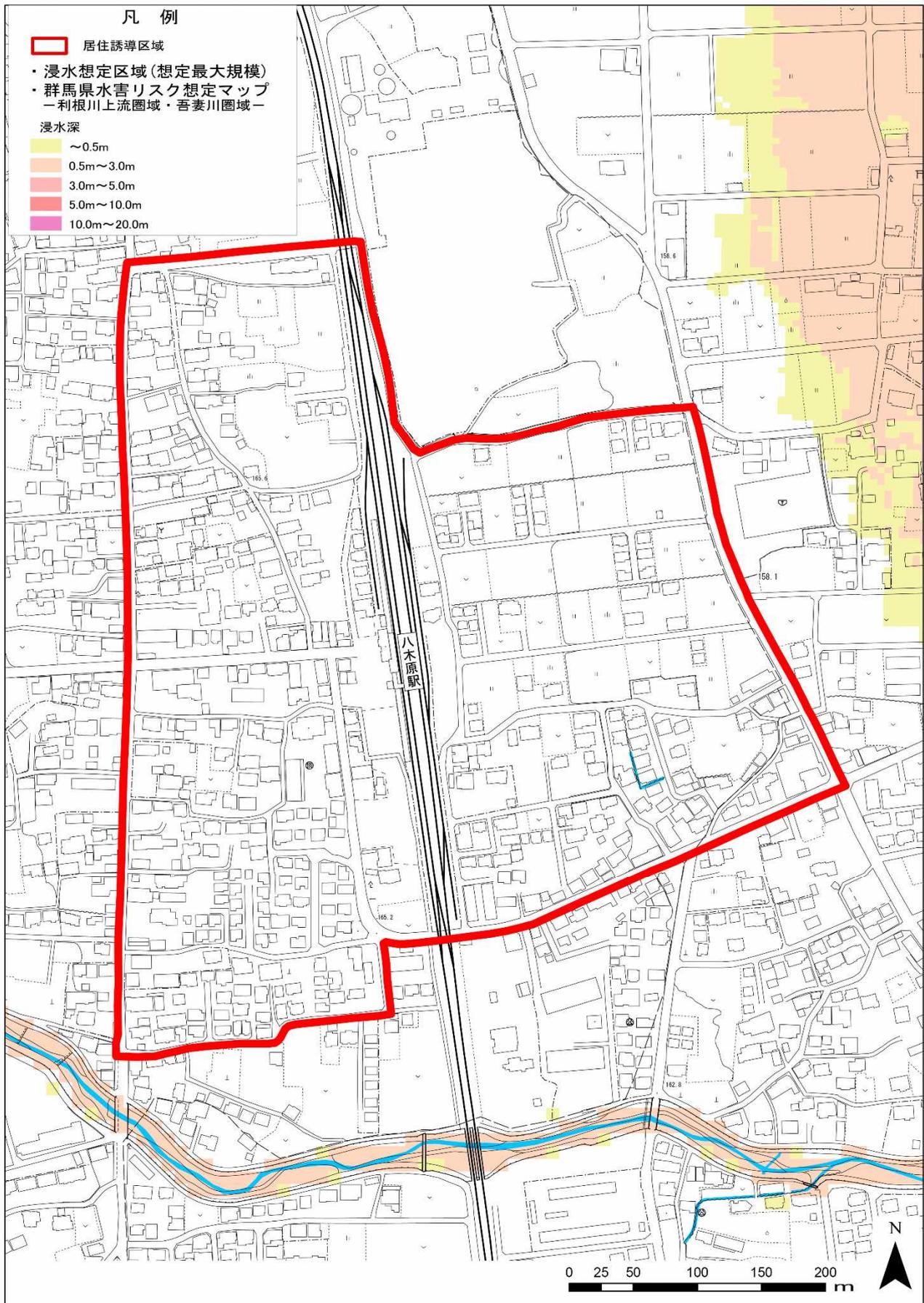
居住誘導区域	概算面積	区域内人口 ※	人口密度
渋川市役所周辺・渋川駅周辺	327.9 ha	10,264 人	31.3 人/ha
八木原駅周辺	23.6 ha	899 人	38.1 人/ha
全体	351.5 ha	11,163 人	31.8 人/ha

※ 令和2年度末時点の住民基本台帳の数値を基に算出

渋川市役所周辺・渋川駅周辺



八木原駅周辺



第5章 都市機能の誘導に関する区域及び施設

5.1 都市機能誘導区域の設定方針

都市機能誘導区域は、一定のエリア内の具体的な場所は問わずに、都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域であり、都市機能を都市の中心拠点に誘導し集約することにより、地域経済の活性化や生活サービスの効率的な提供が図られるよう設定します。

5.2 都市機能誘導区域の設定方法

都市機能誘導区域の設定基準は、都市計画運用指針（国土交通省）及び立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）に定めたものとします。

都市計画運用指針（国土交通省）に基づく都市機能誘導区域の設定基準

基準 A	原則として、居住誘導区域内に設定	
基準 B	都市機能が集積する区域（鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域）	商業地域及びその周辺地域
基準 C	周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域	鉄道の利用圏：鉄道駅から800m圏内（都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省）で定める「公共交通沿線地域」による。）

立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）に基づく都市機能誘導区域の設定基準

基準 D	各拠点地区における生活サービス施設等の土地利用の実態や都市基盤（基幹的な公共交通路線、道路等）、公共施設、行政施設等の配置を踏まえ、徒歩等の移動手段による各種都市サービスの回遊性など地域としての一体性を考慮した区域	鉄道の利用圏：鉄道駅から800m圏内（都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省）で定める「公共交通沿線地域」による。）
------	---	--

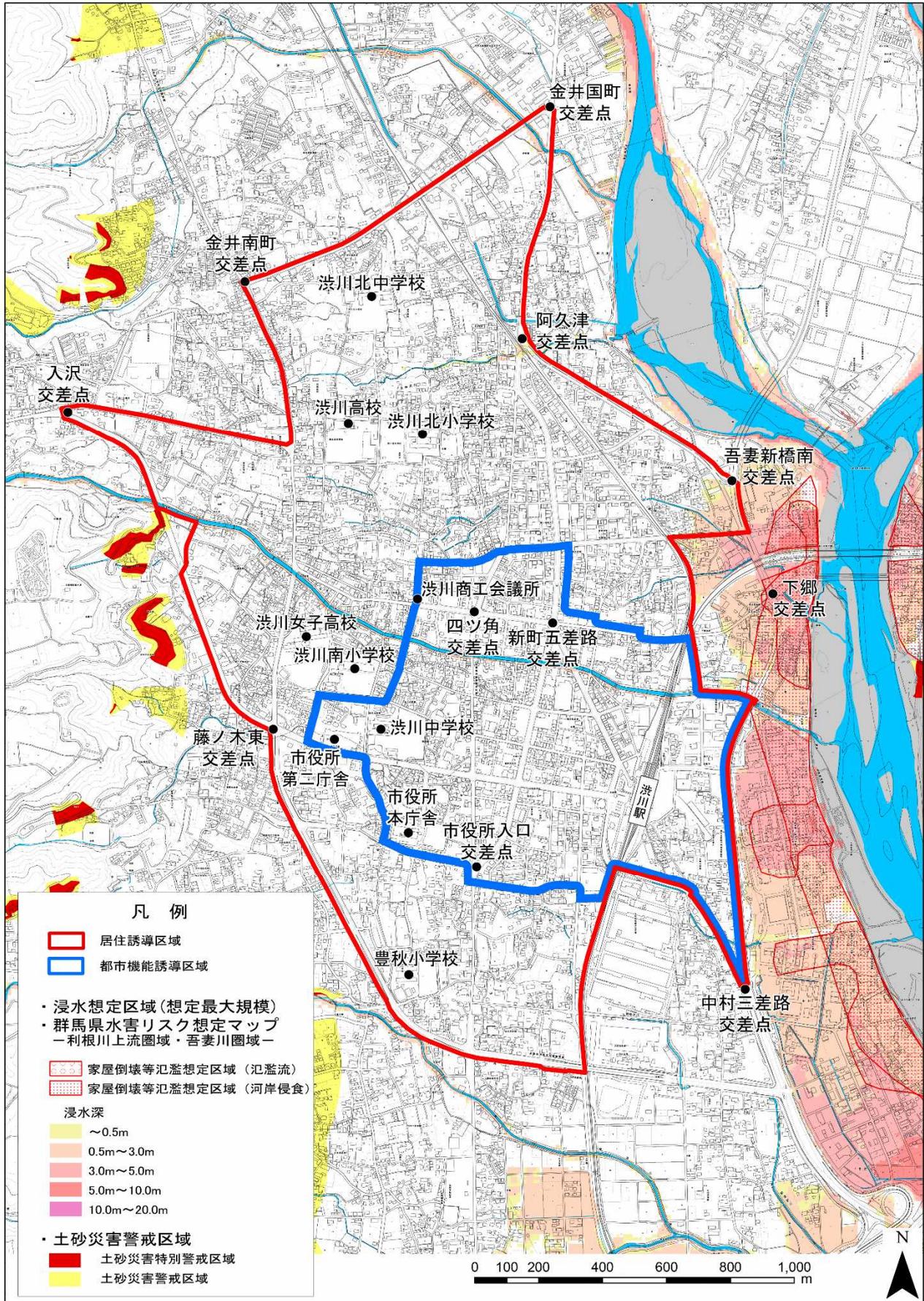
5.3 都市機能誘導区域の設定

渋川市役所周辺・渋川駅周辺における都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において、商業地域及びその周辺地域を基に、鉄道の利用圏を勘案し、都市計画道路及び道路の道路端界、上越線の鉄道用地界、商業地域の区域界に沿って線引きして、設定します。

八木原駅周辺は、八木原駅から鉄道を利用して渋川駅西側の中心商業業務地、バスを利用して市道南部幹線沿道の沿道型商業業務地にアクセスできることから、都市機能誘導区域を設定しないこととします。

都市機能誘導区域	概算面積	全用途地域（1064.0ha）に占める割合	居住誘導区域（327.9ha）に占める割合
渋川市役所周辺・渋川駅周辺	104.5 ha	9.8 %	31.9 %

渋川市役所周辺・渋川駅周辺



5.4 誘導施設の設定の基本的な考え方

誘導施設の設定の基本的な考え方は、都市計画運用指針（国土交通省）及び立地適正化計画策定の手引き（国土交通省）に定めたものとします。

◇都市計画運用指針（国土交通省）

誘導施設は都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設を設定するものであり、当該区域に必要な施設を設定することとなるが、具体の整備計画のある施設を設定することも考えられる。この際、当該区域及び都市全体における現在の年齢別の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めることが望ましい。

◇立地適正化計画策定の手引き（国土交通省）

誘導施設の検討にあたっては、ターゲット、ストーリーの内容を踏まえた上で、その施設が都市機能誘導区域外に立地した場合には、今後のまちづくりに影響を与える等の観点から設定することが重要です。また、既に都市機能誘導区域内に立地しており、今後も必要な機能の区域外への転出・流出を防ぐために誘導施設として定めることも考えられます。

都市機能の種類

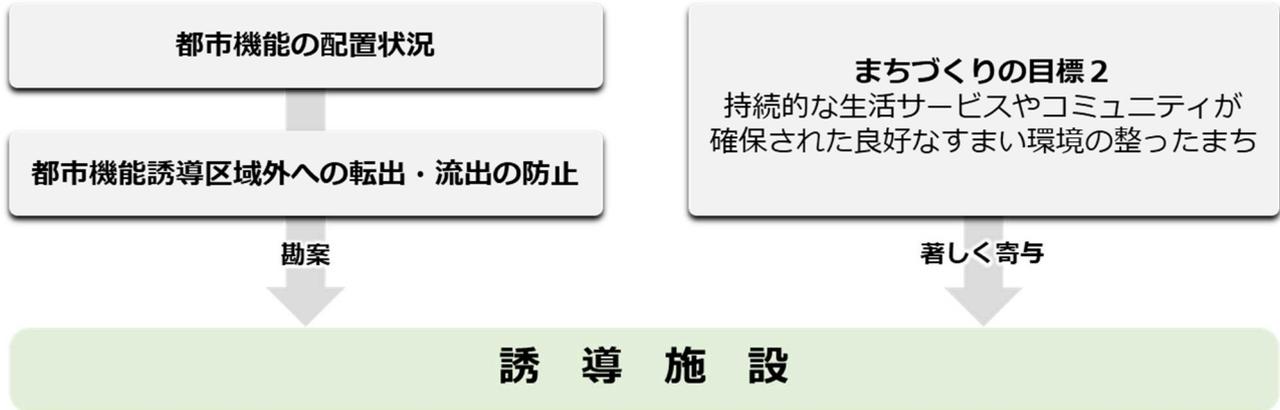
都市機能には、立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）に定める行政機能、介護福祉機能、子育て機能、商業機能、医療機能、金融機能、教育・文化機能の7つの種類があります。

都市機能	都市機能の内容
行政機能	<ul style="list-style-type: none"> ・ 中枢的な行政機能（例：本庁舎） ・ 日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等（例：支所、福祉事務所など各地域事務所）
介護福祉機能	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市町村全域の市民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能（例：総合福祉センター） ・ 高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、見守り等のサービスを受けることができる機能（例：地域包括支援センター、在宅系介護施設、コミュニティサロン等）
子育て機能	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市町村全域の市民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能（例：子育て総合支援センター） ・ 子どもを持つ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けることができる機能（例：保育所、こども園、児童クラブ、子育て支援センター、児童館等）
商業機能	<ul style="list-style-type: none"> ・ 時間消費型のショッピングニーズなど、様々なニーズに対応した買い物と食事を提供する機能（例：相当規模の商業集積） ・ 日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買い回りができる機能（例：食品スーパー）
医療機能	<ul style="list-style-type: none"> ・ 総合的な医療サービス（二次医療）を受けられることができる機能（例：病院） ・ 日常的な診療を受けられることができる機能（例：診療所）
金融機能	<ul style="list-style-type: none"> ・ 決済や融資などの金融機能を提供する機能（例：銀行、信用金庫） ・ 日々の引き出し、預け入れなどができる機能（例：郵便局）
教育・文化機能	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市民全体を対象とした教育文化サービスの拠点となる機能（例：文化ホール、中央図書館） ・ 地域における教育文化活動を支える拠点となる機能（例：図書館支所、社会教育センター）

出典：立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）

5.5 誘導施設の設定方法

誘導施設は、7つの都市機能ごとに属する都市機能増進施設のうちから、都市機能の配置状況や都市機能誘導区域外への転出・流出の防止を勘案し、まちづくりの目標2（持続的な生活サービスやコミュニティが確保された良好なすまい環境の整ったまち）に著しく寄与する施設を定めます。



5.6 誘導施設の設定

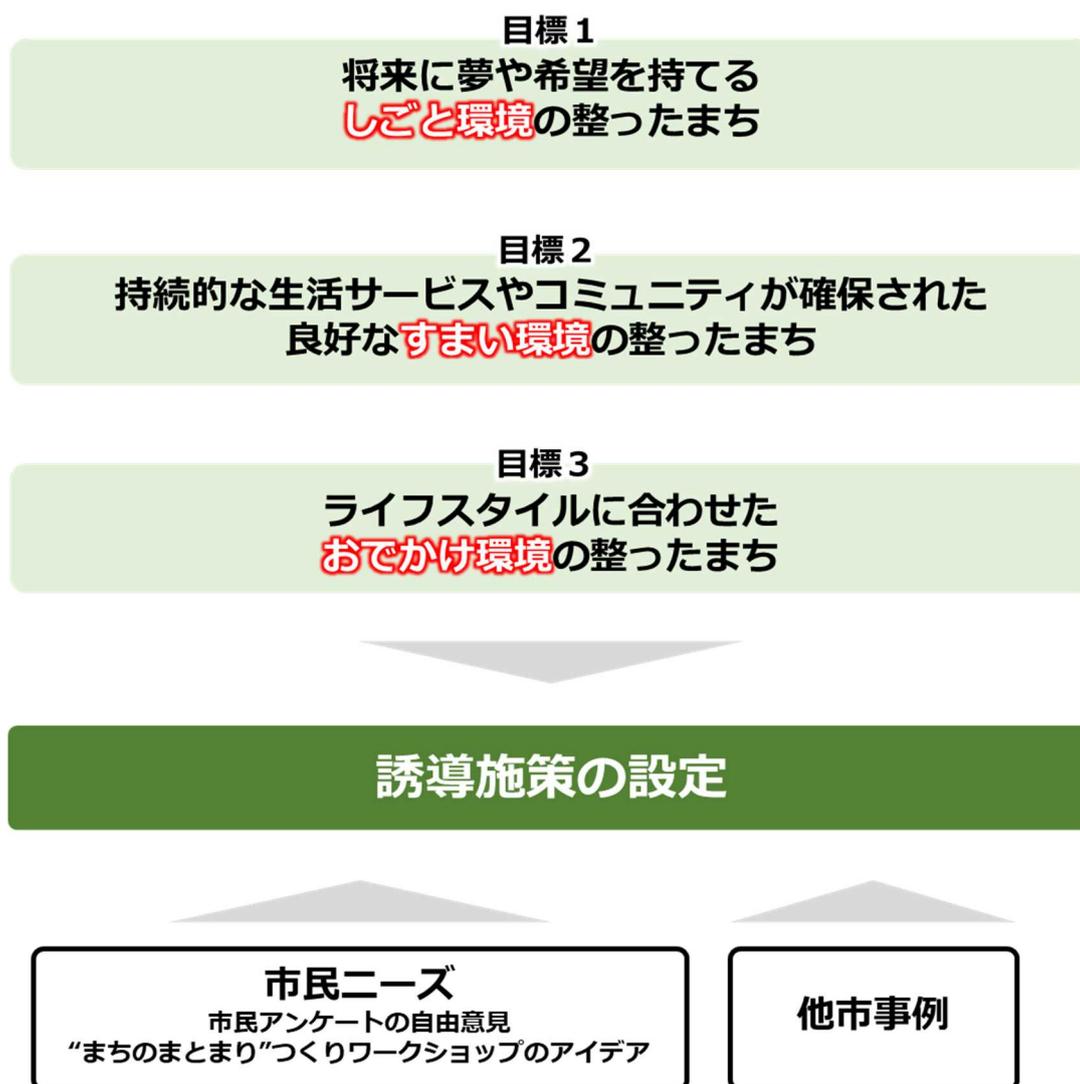
誘導施設は、下記のとおり設定します。

都市機能	誘導施設	施設の定義
行政機能	国・県の出先機関	-
	市役所（本庁舎機能）	地方自治法第4条第1項に規定する施設
介護福祉機能	地域包括支援センター（中央）	介護保険法第115条の46第1項に規定する施設
子育て機能	子育て支援総合センター	渋川市子育て支援総合センター条例第1条に規定する施設
	子育て世代包括支援センター	母子保健法第22条に規定する施設
商業機能	大型小売店舗 （店舗面積 1,000 m ² 超）	大規模小売店舗立地法第2条第2項に規定する店舗面積が1,000 m ² を超える施設
医療機能	病院（20床以上）	医療法第1条の5第1項に規定する施設
金融機能	銀行（本店又は支店）	銀行法第2条第1項に規定する銀行業を行う施設
	信用金庫（本店又は支店）	信用金庫法第53条に規定する事業を行う施設
	信用組合（本店又は支店）	中小企業等協同組合法第9条の8に規定する事業を行う施設
	労働金庫（本店又は支店）	労働金庫法第6条に規定する免許を受けて事業を行う施設
	郵便局（簡易郵便局は除く）	日本郵便株式会社法第2条第4項に規定する施設
教育・文化機能	大学、専修学校	学校教育法第1条及び同法第124条に規定する施設
	公民館（中央）	社会教育法第22条に規定する事業を行う施設
	図書館	図書館法第2条第1項に規定する施設

第6章 居住及び都市機能を誘導する施策

6.1 誘導施策の設定方法

居住誘導区域内に居住を誘導するための施策及び都市機能誘導区域内に誘導施設の立地を誘導するための施策は、まちづくりの目標及び基本的な方向性に即したもので、市民アンケートにおける自由意見、“まちのまとまり”つくりワークショップにおける参加者からのアイデア及び他市の事例を参考として定めます。



6.2 誘導施策の設定

誘導施策は、以下のとおり3つの目標ごとに定めます。

(1) 目標1 将来に夢や希望を持てるしごと環境の整ったまち

基本的な方向性	誘導施策 (居住又は都市機能の 立地を誘導する施策)	誘導 区域		誘導 区域外
		居 住	都 市 機 能	
1-1 企業立地基盤の整備				
人口減少や少子高齢化、経済のグローバル化など産業を取り巻く社会・経済の急速な変化の中にあっても、企業誘致を積極的に推進するため、交通アクセスの良さを生かした企業立地基盤の整備を図ります。	新規産業団地の推進			○
1-2 創業支援				
商工会議所・商工会・金融機関などと連携した起業の掘り起こしや、市街地の活性化にも資する空き店舗などを活用した経済活動への参入を促進するため、地域経済の新陳代謝を活発にする創業の支援を図ります。	創業に係る相談	○	○	○
	空き店舗の活用による開業の金銭支援	○	○	
	まちなか創業の支援		○	
1-3 農林業の担い手支援				
就業に関するきめ細かな情報提供や就業体験などを通じて農林業への関心を高め、営農・営林の技術習得や資金確保による新規就業者の定着を促進するため、次世代を担う意欲ある農林業の担い手支援を図ります。	新規就業の推進			○
	次世代人材育成の支援			○
1-4 高齢者の就業機会の拡大				
高齢者の豊富な経験や知識を生かした働きを通じて活力ある地域社会に貢献するとともに、生きがいや職業生活の充実を促進するため、地域における高齢者の多様なニーズに応じた就業機会の拡大を図ります。	シルバー人材センターにおける会員の増強と受注の拡大	○	○	○
	ハローワークにおける生涯現役支援の相談		○	
1-5 多様な働き方の支援				
場所や時間にとらわれない、個々の事情に応じた、多様で柔軟な働き方の支援を図ります。	ニューノーマルな働き方への支援	○	○	○

(2) 目標2 持続的な生活サービスやコミュニティが確保された良好なすまい環境の整ったまち

基本的な方向性	誘導施策 (居住又は都市機能の 立地を誘導する施策)	誘導 区域		誘導 区域外
		居 住	都 市 機 能	
2-1 住み替えの支援				
住み替えに対する不安を解消して、自家用車の過度な依存によらず生活に必要な都市機能増進施設が身近に利用できる立地への居住を促進するため、住み替えの支援を図ります。	住み替えに伴う金銭支援の拡充	○		
	公営住宅の整備	○		
	低未利用土地を活用した居住の促進	○		
2-2 子育て支援サービスの強化				
子育てに対する不安が解消でき、子育てと仕事が両立しやすい機能を集積して、子育て世代にやさしく切れ目のない支援が充実した立地への居住を促進するため、子育て支援サービスの強化を図ります。	子育て中の総合的な相談体制の充実	○	○	
	多様なニーズに対応した保育サービス	○	○	
	子育て情報の発信	○	○	
2-3 交流の場の形成				
気軽に集まれる身近な憩いの場やふれあいの機会を集積して、多世代の人がつながった地域コミュニティを再生するとともに、潤いのある暮らしが日常的に感じられる立地への居住を促進するため、交流の場の形成を図ります。	交流イベントの実施	○	○	
	低未利用土地や公共空間を活用したオープンカフェ等の試行	○	○	
	特色ある公園や緑地の整備	○	○	
	渋川駅前プラザの活用		○	
2-4 都市機能増進施設のメリハリのある集積				
活発な経済活動に必要な資金、人材、技術等の集積を通じた産業の生産性と競争力の向上やイノベーション（技術革新）を創出するとともに、生活サービスの効率的かつ持続的な提供を促進する機能を一体的かつ計画的に配置するため、低未利用土地を活用した都市機能増進施設のメリハリのある集積を図ります。	都市機能増進施設の設置に伴う公的支援の拡充		○	
	低未利用土地を活用した都市機能増進施設の確保		○	
	土地利用の促進が予測される郊外の幹線道路沿道における大規模な商業施設の立地制限			○
	公共施設の再編・整備		○	
2-5 まちの性格に応じた都市景観の形成				
暮らし働く人々の誇りと愛着を高め、経済・産業・文化などの活動に活力を与える美しいまちなみや個性的な界隈を創出して、居住や都市機能増進施設を誘引するため、周辺環境との調和や来訪者の滞在性・回遊性を考慮したまちの性格に応じた都市景観の形成を図ります。	魅力ある店先づくり		○	
	街路樹の植栽		○	
	統一的な街路灯の設置		○	
	無電柱化の推進		○	

(3) 目標3 ライフスタイルに合わせたおでかけ環境の整ったまち

基本的な方向性	誘導施策 (居住又は都市機能の 立地を誘導する施策)	誘導 区域		誘導 区域外
		居 住	都 市 機 能	
3-1 地域の特性に応じた円滑な移動手段の確保				
地域の特性に応じた利便性の高い公共交通網を形成するとともに、安全性の高い歩行空間のユニバーサルデザイン化を推進することで、健康寿命の延伸にも寄与し、安心して外出しやすい環境を充実するため、円滑な移動手段の確保を図ります。	地域公共交通網の再編	○	○	○
	自転車の利用環境の向上	○	○	○
	高齢者や障害のある人にもやさしい歩道の整備	○	○	○
	低未利用土地を活用した駐車場の適正配置		○	
3-2 交通移動サービスの維持・向上				
高齢者を中心としたライフステージの変化に応じた移動支援を行うとともに、地域の公共交通に関する情報を幅広く分かりやすく周知し、市民が安心して公共交通を利用できるようにするため、交通移動サービスの維持・向上を図ります。	高齢者を中心としたライフステージに合わせた移動支援	○	○	○
	公共交通に関する幅広い情報提供と利用促進	○	○	○
3-3 交通結節点の利便性の向上				
利用者の視点に立った複数の交通手段による移動の連続性の強化や、日常生活の中で多くの人々が集い語らう場となる交流機能の拡充により、快適な“つなぐ空間”と居心地の良い“たまる空間”を形成するため、ランドマークとしての機能を合わせ持つ交通結節点の利便性の向上を図ります。	渋川駅・八木原駅へのアクセス道路や駅前広場の整備	○	○	
	渋川駅・八木原駅周辺の駐車場整備	○	○	
	渋川駅・八木原駅の機能強化	○	○	
	八木原駅の自由通路整備	○		
	主要なバス停におけるバス待ち環境の整備	○	○	○
	パーク＆ライドの推進	○	○	○

第7章 低未利用土地の活用

7.1 都市のスポンジ化への対応

(1) 都市のスポンジ化への対応の必要性

人口減少・高齢化の進行により、空き地、空き家等の低未利用土地が時間的・空間的にランダムに発生する「都市のスポンジ化」は、生活利便性の低下や居住環境の悪化を招き、居住や都市機能の立地の誘導に大きな支障となるため、適切な対策を講じる必要があります。

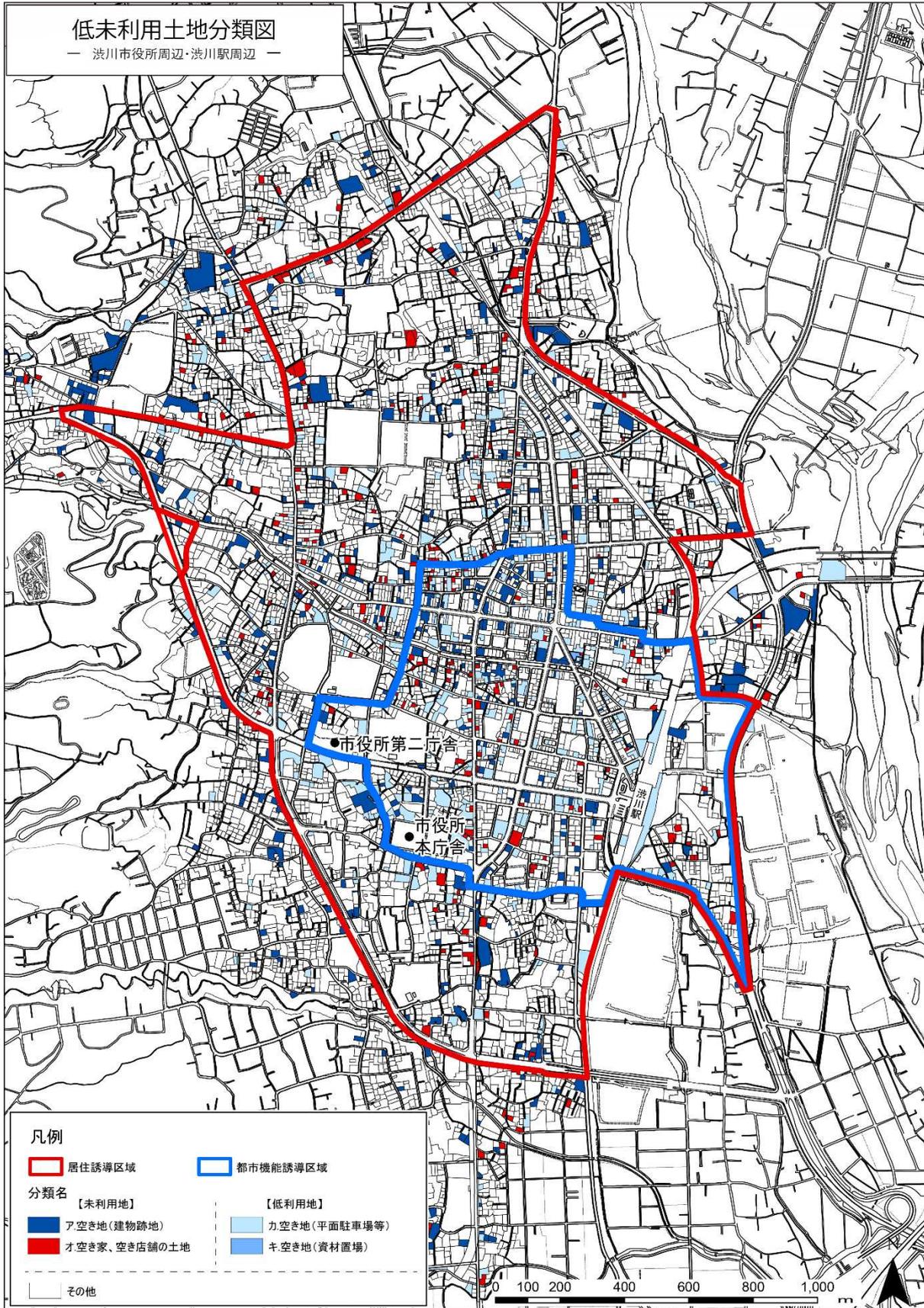
(2) 誘導区域における都市のスポンジ化の現状

渋川市役所周辺・渋川駅周辺の居住誘導区域及び都市機能誘導区域では、どちらも10%程度の土地が低未利用土地となっており、都市のスポンジ化の傾向があると言えます。これに対し八木原駅周辺の居住誘導区域では、渋川市役所周辺・渋川駅周辺と比較して都市のスポンジ化の傾向は低い状況にあります。

大分類	小分類	渋川市役所・渋川駅周辺 (ha)		八木原駅周辺 (ha)
		居住	都市機能	居住
未利用地	空き地（建物跡地）	10.88	3.81	0.57
	空き家、空き店舗の土地	5.11	1.77	0.25
	小計	15.99	5.58	0.82
低利用地	空き地（平面駐車場等）	17.26	8.85	0.64
	空き地（資材置場）	0.19	0.08	0.01
	小計	17.45	8.93	0.65
低未利用土地合計		33.44	14.51	1.47
各誘導区域面積		327.9	104.5	23.6
誘導区域に占める低未利用土地 [*] の割合		10.2 %	13.9 %	6.2 %

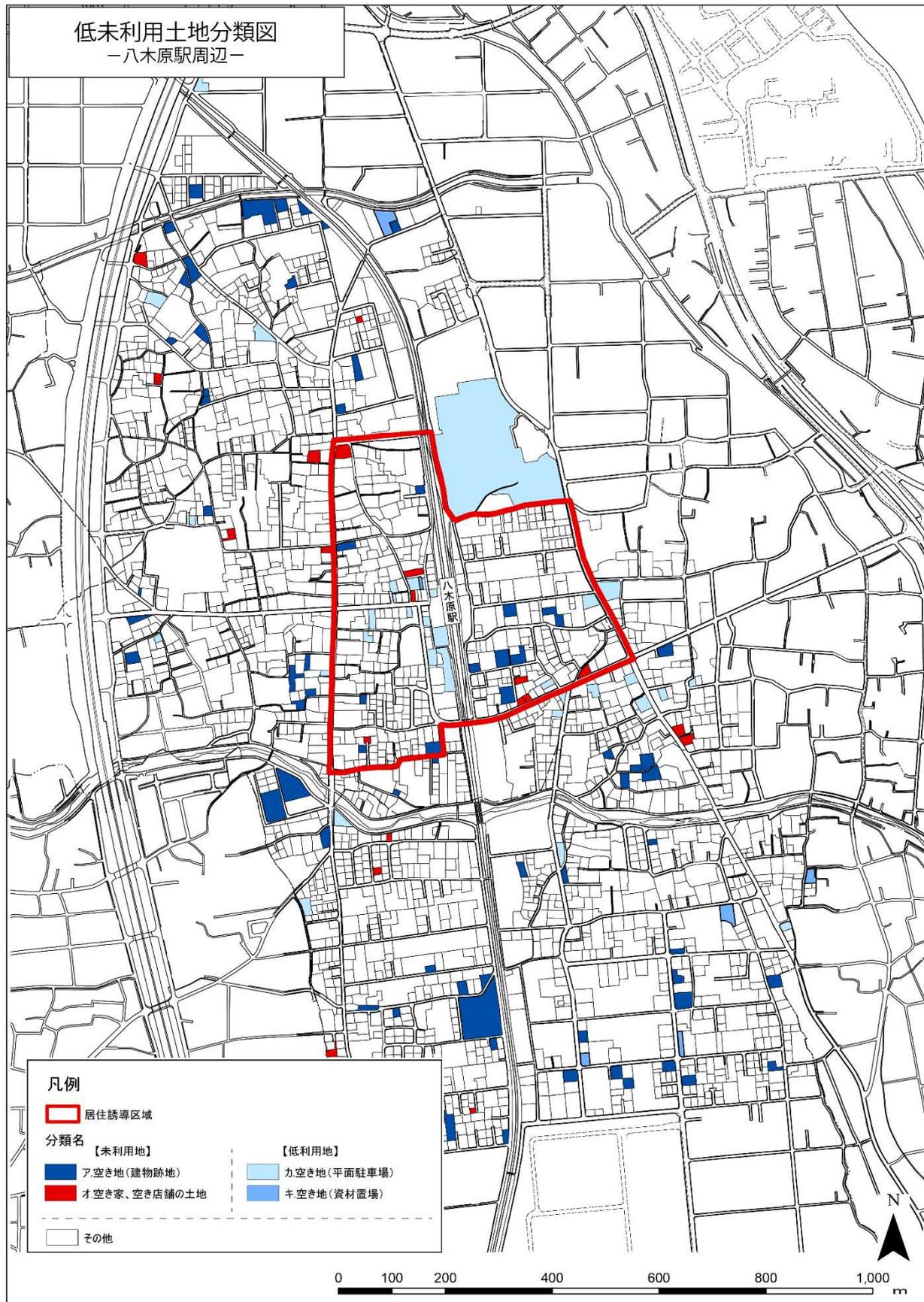
調査時期：平成31年2月

渋川市役所周辺・渋川駅周辺の低未利用土地の状況



調査時期:平成 31 年 2 月

八木原駅周辺の低未利用土地の状況



調査時期:平成 31 年2月

7.2 低未利用土地利用等指針の設定

都市のスポンジ化への対応として、誘導区域内での居住や都市機能の立地を図るために、低未利用土地の有効な利用及び適正な管理に関する指針（低未利用土地利用等指針）を定めます。

◇都市計画運用指針（国土交通省）

低未利用土地は、生活利便性の低下、治安・景観の悪化、地域の魅力の低下等を招き、誘導施設や住宅の立地誘導を図る上での障害となり得るものであることから、低未利用土地の現状を把握した上で、低未利用土地の利用及び管理に関する指針を定め、所有者や周辺住民等による有効な利用及び適正な管理を促すことが重要である。

低未利用土地利用等指針は、誘導施設や住宅の立地誘導を図るために低未利用土地を有効に利用又は適正に管理する上での留意点や、適正な管理の水準等を定めることが想定され、その内容は、地域の現状や予見される問題に応じて、個別に定められるものである。この指針に基づき所有者等に対して適正な管理を求める勧告を行うため、管理については、望ましい管理方法を例示する等、可能な限り明示的な指針とすべきである。

利用指針

居住誘導区域内	都市機能誘導区域内
<ul style="list-style-type: none"> ・住宅の立地を推奨する。 ・リフォームして住宅としての利用を推奨する。 ・オープンカフェや特色ある公園などの交流の場として利用することを推奨する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・都市機能増進施設の立地を推奨する。 ・リノベーションして都市機能増進施設としての利用を推奨する。 ・駐車場の適正配置を推奨する。

管理指針

- ・雑草の繁茂及び病害虫の発生を予防するための定期的な除草や清掃を行うこと。
- ・交通上の支障や隣地への越境を防止するための定期的な樹木の剪定を行うこと。
- ・不法投棄を予防するための柵の設置などの措置を行うこと。
- ・特定空家等とならないよう適切な管理を行うこと。

※特定空家等（空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第2項）

そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいいます。

7.3 低未利用土地権利設定等促進事業

(1) 低未利用土地権利設定等促進事業の概要

低未利用土地権利設定等促進事業とは、低未利用土地の所有者等と利用希望者とを行政が能動的にコーディネートし、土地建物の利用のために必要となる権利設定等に関する計画（低未利用土地権利設定等促進計画）を市町村が作成し、一括して権利設定を行うものです。

(2) 低未利用土地権利設定等促進事業区域の設定の基本的な考え方

低未利用土地権利設定等促進計画を作成する場合には、立地適正化計画に、低未利用土地権利設定等促進事業を行う必要があると認められる区域（低未利用土地権利設定等促進事業区域）を定めることが必要です。

◇都市計画運用指針（国土交通省）

低未利用土地権利設定等促進事業区域は、都市機能誘導区域や居住誘導区域のうち低未利用土地が相当程度存在する区域について定めるものであるが、具体的には、低未利用土地の規模、分布、当該区域に占める割合等を勘案して各市町村において個別に判断されるものである。例えば、中心市街地の全域にわたって低未利用土地が広がっているような場合には、その区域の全域を指定することも考えられる。一方、大規模商業施設の撤退等により、狭い範囲のエリアで集中的に低未利用土地が存在しているような場合には、当該区域に限って指定することも考えられる。

低未利用土地権利設定等促進事業区域については、当該区域内等における土地利用の状況等の変化に応じ、柔軟にその内容を見直すことが望ましい。なお、低未利用土地権利設定等促進事業区域に関する立地適正化計画の記載内容の変更は、軽微な変更として扱うこととしている。

(3) 低未利用土地権利設定等促進事業区域の設定

低未利用土地権利設定等促進事業区域は、①及び②により、**渋川市役所周辺・渋川駅周辺における都市機能誘導区域と同じ範囲**とします。

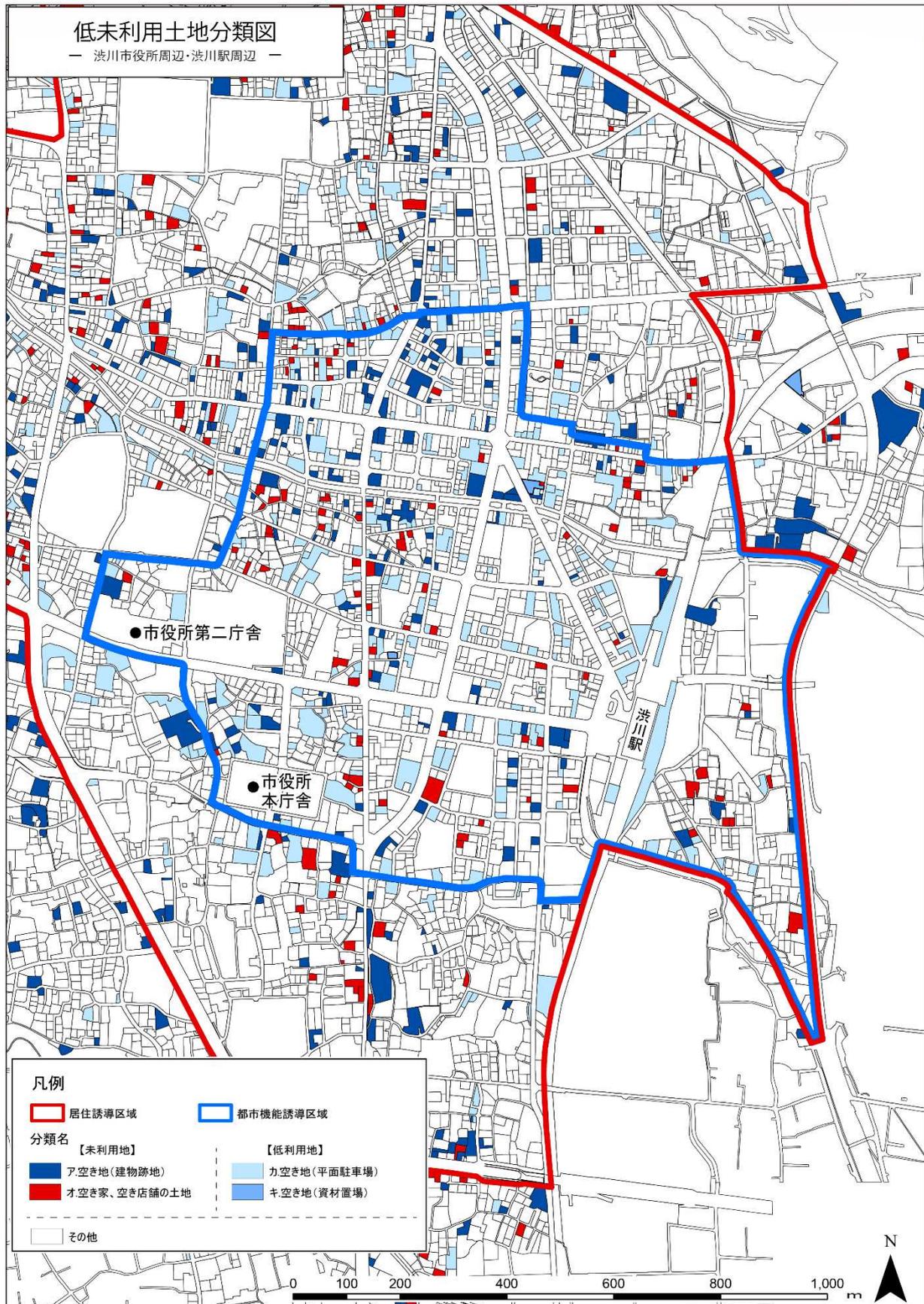
①低未利用土地の割合

渋川市役所周辺・渋川駅周辺の居住誘導区域及び都市機能誘導区域における低未利用土地（空き地、空き家・空き店舗の土地）の割合は、どちらも10%を超え、相当程度存在します。なお、八木原駅周辺の居住誘導区域における低未利用土地の割合は、6.2%で、渋川駅周辺と比較すると相当程度存在するとは言いがたいです。

②低未利用土地の分布状況

渋川市役所周辺・渋川駅周辺の都市機能誘導区域は、同周辺の居住誘導区域と比較すると区域面積が約3分の1ですが、区域における低未利用土地の面積が約2分の1であり、低未利用土地が狭い範囲で集中的に存在します。

都市機能誘導区域内（渋川市役所周辺・渋川駅周辺）の低未利用土地の状況



調査時期:平成31年2月

7.4 低未利用土地権利設定等促進事業に関する事項

(1) 低未利用土地権利設定等促進事業に関する事項の設定の基本的な考え方

低未利用土地権利設定等促進計画を作成する場合には、立地適正化計画に、低未利用土地権利設定等促進事業に関する事項（促進すべき権利設定の種類等）を定めることが必要です。

◇都市計画運用指針（国土交通省）

低未利用土地権利設定等促進事業に関する事項については、促進すべき権利設定等の種類、事業を通じて立地を誘導すべき誘導施設や住宅の種類等について、必要に応じ定めることが考えられる。

(2) 低未利用土地権利設定等促進事業に関する事項の設定

促進すべき権利設定等については、以下のとおり定めます。

促進すべき権利設定等
地上権、賃借権、使用貸借権の設定・移転、所有権の移転

7.5 低未利用土地権利設定等促進計画制度の活用

低未利用土地権利設定等促進計画制度を活用することで、低未利用土地の地権者等と利用希望者を、行政が所有者等の探索も含め能動的にコーディネートの上、土地・建物の利用のために必要となる権利設定等に関する計画を市町村が作成し、一括して権利設定等を行うことができます。

なお、支援措置として、計画に基づく土地・建物の取得等に係る登録免許税、不動産取得税等を軽減する特例があります。

本制度活用のポイント

1. 細分化された土地・建物の活用に向けた権利関係の整除に有効
2. 任意の権利設定・移転に比べ、時間・手間を大幅に削減
3. 行政のコーディネートにより、地権者等の安心感を得やすい

7.6 低未利用土地権利設定等促進計画制度の活用例

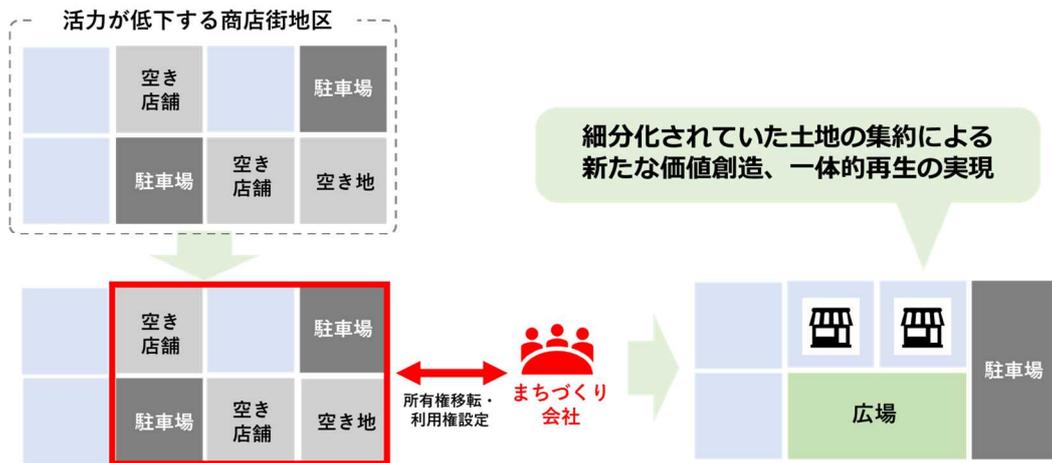
(1) 低未利用土地の権利交換

空き地・空き店舗・駐車場等が点在し活力が低下した商店街地区等では、市有地と民地の利用権を交換することにより、にぎわい創出と駐車場の利便性の向上が期待できます。



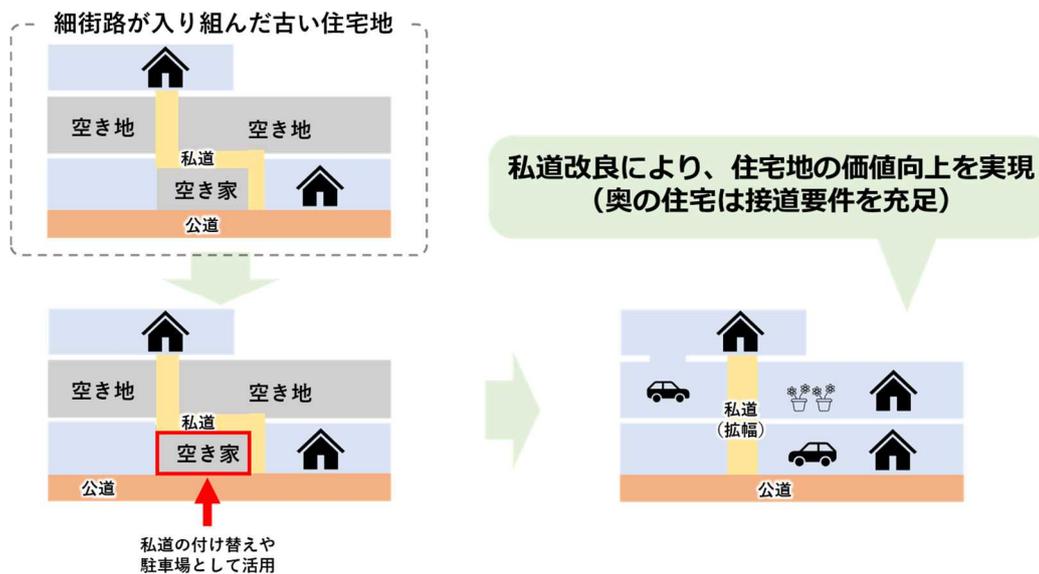
(2) 低未利用土地の権利集約

空き地・空き店舗・駐車場等が点在し活力が低下した商店街地区等では、各地権者がまちづくり会社に土地・建物の所有権移転や利用権の設定をすることにより、細分化された土地の権利を集約することが可能です。空き店舗をリノベーションし集約施設として活用する等により、この地区において新たな価値を生み、一体的再生が期待できます。



(3) 低未利用土地の区画の再編

細街路が入り組み、狭隘道路や未接道宅地などによる生活環境の不良な古い住宅地等では、隣地居住者が空き家・空き地を取得し、私道を改良することにより、住宅地の価値向上が期待できます。

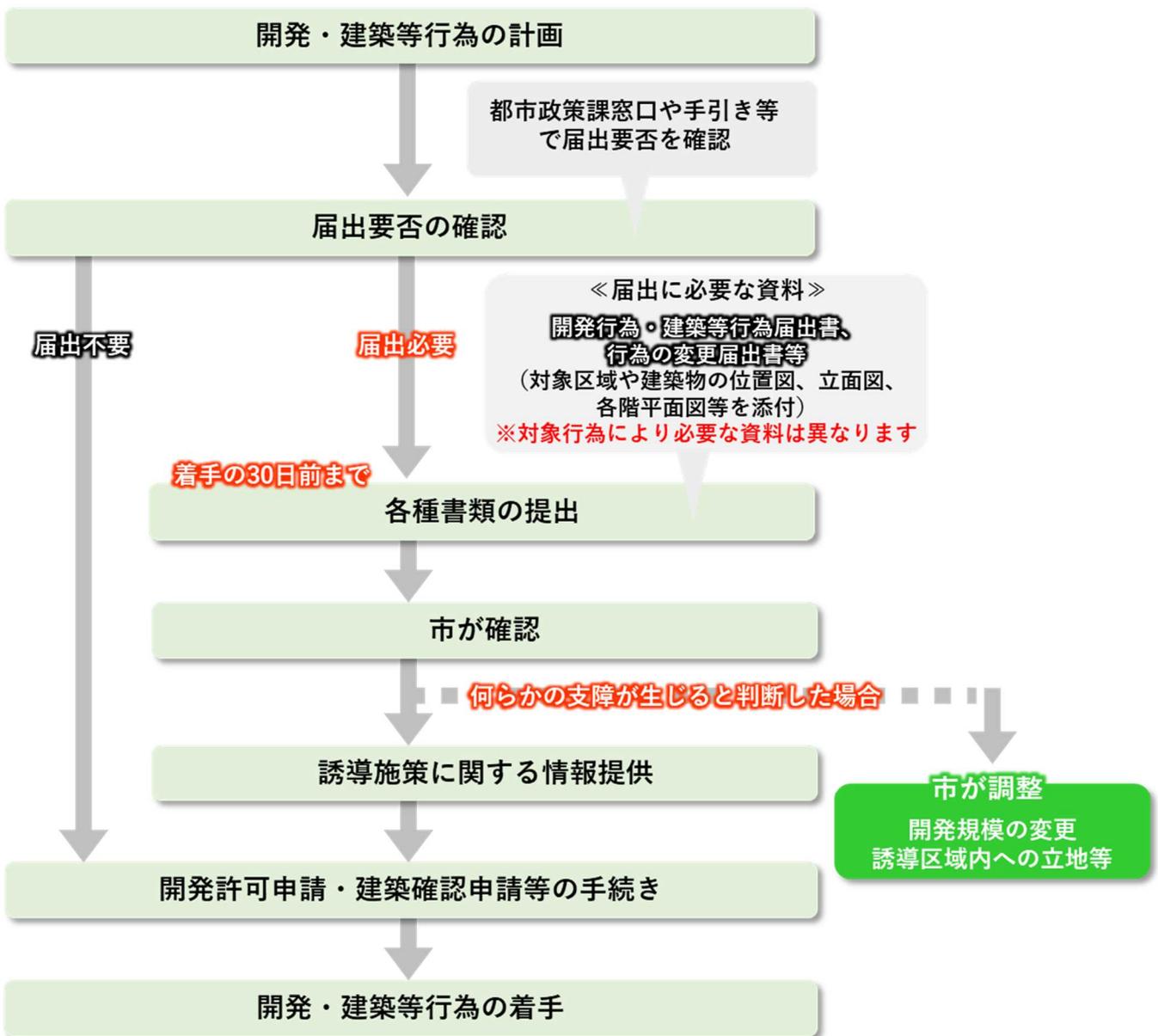


出典：都市のスポンジ化対策活用スタディ集（国土交通省）

第8章 届出制度

8.1 届出制度の概要と流れ

立地適正化計画区域内における開発等の動きを把握するため、一定の行為に対して、市への届出が義務付けられます。なお、本届出制度は開発行為、建築等行為を規制するものではありませんが、届出をしないで、又は虚偽の届出をして届出対象行為を行った場合は、法第130条の規定により30万円以下の罰金に処せられる場合があります。



8.2 居住誘導区域外において届出の対象となる行為

居住誘導区域外における住宅開発等の動きを把握するため、居住誘導区域外において次の開発行為又は建築等行為を行う場合は、法第88条第1項の規定により、開発行為等に着手する30日前までに届出が必要となります。

居住誘導区域内への居住の誘導に支障がある場合は、届出に対して勧告を行う場合があります。

なお、開発行為及び建築等行為の一連の行為は、それぞれ届出が必要となります。

開発行為	<p>3戸以上の住宅の建築目的の開発行為</p> <p>例) 3戸の戸建て</p>  <p>届出必要</p> <p>例) 3戸の集合住宅</p>  <p>届出必要</p>
	<p>1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、規模が1000㎡以上のもの</p> <p>例) 1戸/1,300㎡</p>  <p>届出必要</p> <p>例) 2戸/800㎡</p>  <p>届出不要</p>
建築等行為	<p>3戸以上の住宅を新築しようとする場合</p> <p>例) 3戸の戸建て</p>  <p>届出必要</p> <p>例) 3戸の集合住宅</p>  <p>届出必要</p>
	<p>建築物の改築又は用途の変更で3戸以上の住宅とする場合</p> <p>例) 1戸→3戸の住宅へ改築</p>  <p>届出必要</p>

8.3 都市機能誘導区域内外において届出の対象となる行為

(1) 都市機能誘導区域外において届出の対象となる行為

都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動きを把握するため、都市機能誘導区域外において次の開発行為又は建築等行為を行う場合は、法第108条第1項の規定により、開発行為等に着手する30日前までに届出が必要となります。

都市機能誘導区域内への誘導施設の立地に支障がある場合は、届出に対して勧告を行う場合があります。

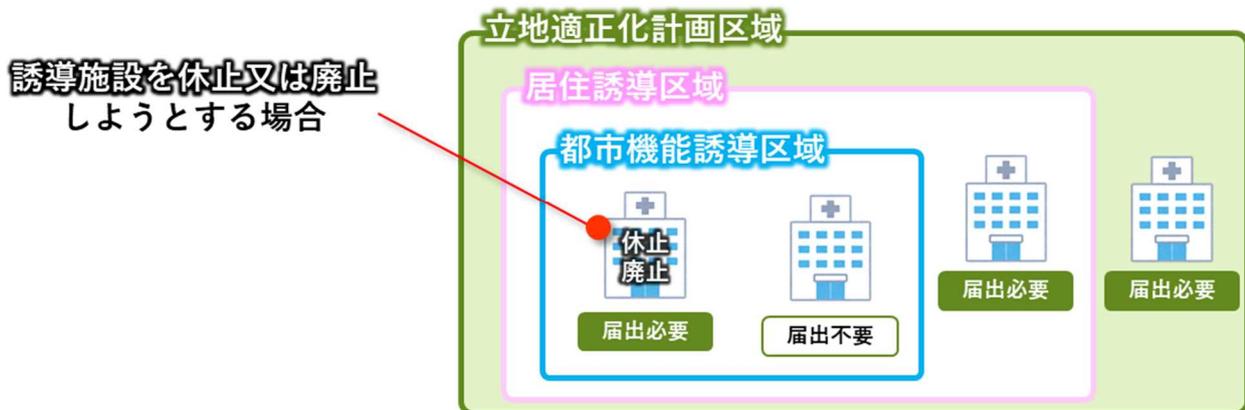
なお、開発行為及び建築等行為の一連の行為は、それぞれ届出が必要となります。

開発行為	誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合
建築等行為	誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 建築物の改築又は用途の変更で誘導施設を有する建築物とする場合

(2) 都市機能誘導区域内において届出の対象となる行為

都市機能誘導区域内における既存建物・設備の有効活用など機能維持に向けた機会を確保するため、都市機能誘導区域内において誘導施設を休止又は廃止しようとする場合は、法第108条の2第1項の規定により、休止又は廃止する30日前までに届出が必要となります。

都市機能誘導区域内への誘導施設の立地に支障がある場合は、届出に対して助言や勧告を行う場合があります。



第9章 計画の推進

9.1 評価指標及び目標値の設定

(1) 評価指標及び目標値の設定の基本的な考え方

評価指標及び目標値は、都市計画運用指針（国土交通省）に基づき設定します。

◇都市計画運用指針（国土交通省）

立地適正化計画の必要性や妥当性を市民等の関係者に客観的かつ定量的に提示する観点からも、あらかじめ立地適正化計画の策定に当たり、解決しようとする都市の抱える課題、例えば、生活利便性、健康福祉、行政運営等の観点から、立地適正化計画に基づき実施される施策の有効性を評価するための指標及びその目標値を設定するとともに、目標値が達成された際に期待される効果についても定量化するなどの検討を行うことが望ましい。

(2) 評価指標及び目標値の設定

評価指標及び目標値は、まちづくりの3つの目標の達成度、施策の進捗状況や有効性を客観的かつ定量的に把握するため、以下のとおり設定します。

目標	評価指標	現状値	目標値 (令和22年度)
目標1 将来に夢や希望の持てる しごと環境 の整ったまち	渋川駅前通り周辺の空き店舗数 ※1	17店舗 (令和2年度)	0店舗
目標2 持続的な生活サービスや コミュニティが確保された 良好な すまい環境 の整ったまち	居住誘導区域内の人口密度	31.8人/ha (令和2年度)	31.8人/ha
目標3 ライフスタイルに合わせた おでかけ環境 の整ったまち	公共交通不便地域に住む市民の割合 ※2	29.0% (令和元年度)	0%

※1 渋川駅前通り周辺：第2次渋川市中心市街地活性化プランにおける、まちなか出店者支援プロジェクトの重点実施エリア

※2 公共交通不便地域：渋川市地域公共交通計画における、住民が公共交通にアクセスしづらい地域（バス停留所から300m・鉄道駅から500mの範囲外）

9.2 進行管理の基本的な考え方

本計画は、P D C Aサイクルにより、毎年度、効率的・効果的に誘導施策を推進し、都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省）に記載された評価方法を参考にして評価指標の現状値を確認し、進行管理を行います。

また、おおむね5年度ごとに、3つの目標ごとに設定した目標値の達成状況の分析を踏まえた課題の整理を行い、必要に応じて誘導施策等を見直し、計画の改定を行います。

なお、課題の整理や計画の見直しにあたっては、誘導施策の実施状況を市民と共有し、行政だけではなく市民や企業の主体的な参画を促すことにより、「誰もが安心して暮らせるまちのまとまりの形成」を推進します。



渋川市立地適正化計画

令和3年11月策定

【発行】 群馬県 渋川市

【編集】 建設交通部 都市政策課

〒377-8501 渋川市石原80番地

TEL : 0279-22-2073

FAX : 0279-22-2132
