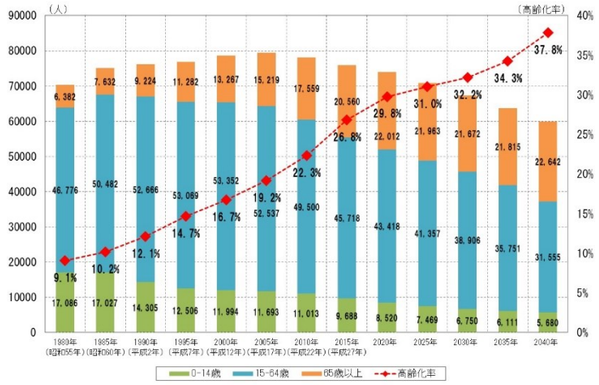
館林市立地適正化計画【概要版】第１回改定

1. 立地適正化計画策定の背景

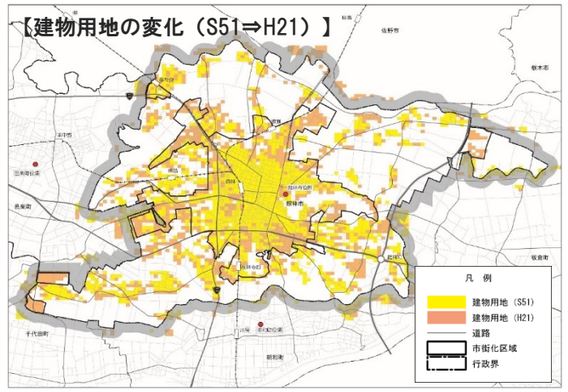
① 館林市の現状と課題

人口減少と少子高齢化の進行



館林市においても、人口減少によるまちの活力低下や、高齢化の進行による日常生活の移動などに不安を抱える人が増加します。

人口が減少する一方で、市街地は拡大



人口減少（＝財政収入減）が進行する中で、市街地が拡大すると、都市基盤（道路・上下水道・公園等の公共施設）整備が必要な範囲が拡大し、財政状況への負担が大きくなります。

◆このまま、人口減少や少子高齢化が進行すると……

■ 市街地の人口が減り、まちの活力が低下

- 働く世代（15-64 歳）が減少することで、地域産業の停滞や中心市街地などでの商業衰退に繋がり、まちのにぎわいが低下します。
- 高齢者の増加に伴い、日常生活や移動に不安を抱える人が増加することから、誰もが移動しやすい公共交通ネットワークの形成が必要です。

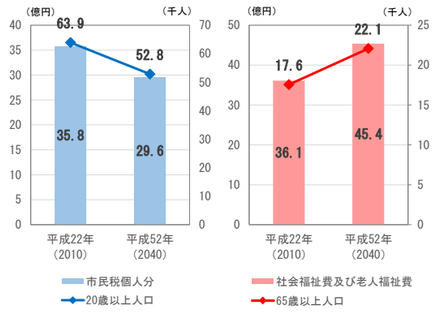
■空き家・空き地・耕作放棄地等の増加

- 地域の経済・産業活動の縮小や後継者不足等によって空き店舗、工場跡地、耕作放棄地も増加しており、空き家の増加とともに、地域の景観の悪化、治安の悪化、倒壊や火災発生といった防災上の問題等が発生し、地域の魅力低下につながってしまいます。

■ 財政状況が厳しくなり、行政サービスの維持が困難に

- 人口減少に伴い、住民税などの歳入が減少する一方で、高齢化の進行による民生費の増加や、公共施設の老朽化に伴う施設更新費の増加が見込まれ、財政状況は厳しくなります。

【市民税（個人分）、社会福祉費及び老人福祉費の見通し】



人口減少や高齢化が進行する社会に対応し、
持続可能で生活しやすいまちづくりを推進することが必要です

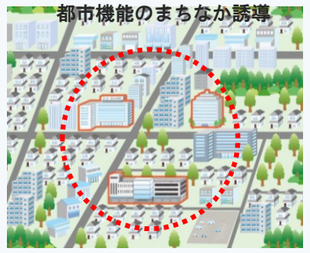
2. 立地適正化計画とは

① 基本的な考え方

コンパクトシティ

生活サービス機能と居住を集約・誘導し、人口集積を図ります。

- 福祉・医療施設など、生活サービス施設のまちなかへの計画的な配置や誘導。
- 施設周辺などにまとまりのある居住を推進し、コミュニティや利用圏人口を維持。

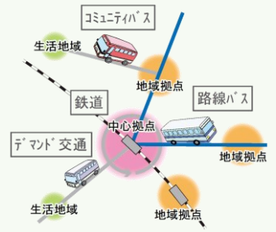


＋

交通ネットワーク

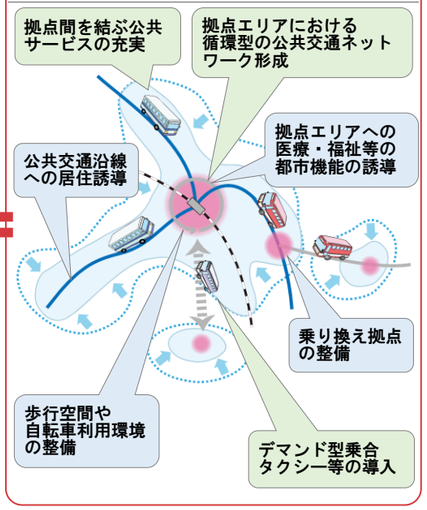
まちづくりと連携した公共交通ネットワークの再構築を図ります。

- 交通網の再編や快適で安全な公共交通、公共交通施設の充実を推進。
- 地域特性（人口規模・都市機能・地形等）に応じた輸送形態の組み合わせを検討。



＝

コンパクト・プラス・ネットワーク



② 計画で定める内容

今後の人口減少社会においては、さらにコンパクトなまちづくりを実現するため、生活サービス機能や居住の集積・誘導を図る「居住誘導区域」「都市機能誘導区域」を設定し、区域への誘導に向けた具体的な施策の検討を行います。

居住誘導区域

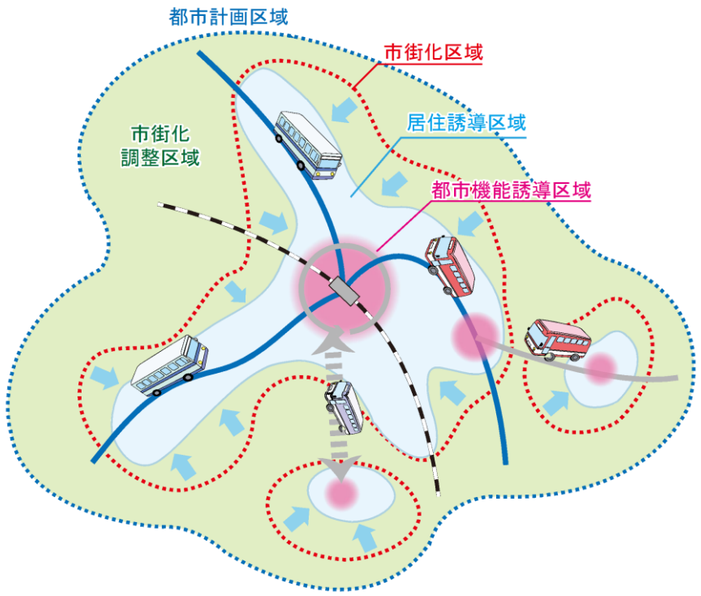
…生活サービス機能が集積する地域の周辺や公共交通沿線などに居住を誘導し、人口密度を維持する区域

都市機能誘導区域

…行政施設、教育・文化施設、医療・福祉施設、商業施設など生活サービス機能を提供する施設の集積を誘導する区域

⇒「居住誘導区域」「都市機能誘導区域」への誘導を図るため施策

…それぞれの区域に対し、居住や都市機能の誘導を図るための施策を立案



出典：「立地適正化計画概要パンフレット」（平成２６年８月　国土交通省）

本計画は目標年を 2030 年とし、おおむね５年ごとに社会情勢の変化などを踏まえつつ見直しを行います。

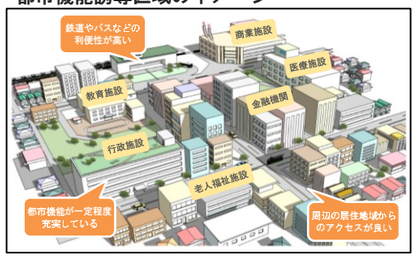
3. 各区域の考え方

① 都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域は、中心拠点や地域拠点などで、行政機能、医療機能、商業機能などの誘導したい都市機能誘導施設を位置づけ、支援施策を明示することで施設の誘導を行い、都市サービスの効率的・効果的な提供を図る区域です。

中心拠点である「館林駅周辺地区」、地域拠点である「城沼東部地区」及び「成島駅南周辺地区」において、都市機能誘導区域を設定します。

都市機能誘導区域のイメージ



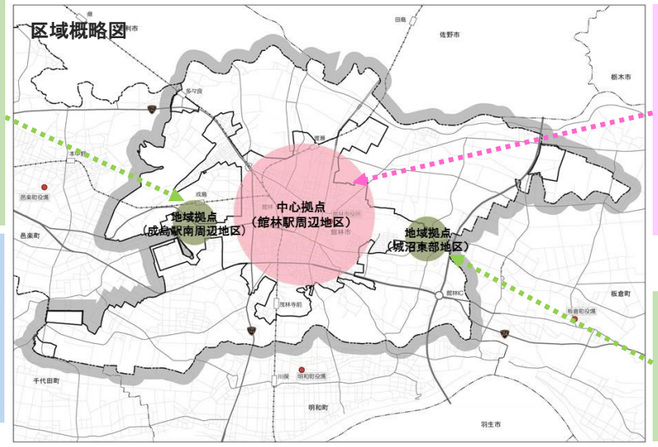
都市機能誘導区域（成島駅南周辺地区）73ha

●高校など教育施設の立地を活かすとともに、子育て関連の支援施設を充実させることにより、出産から子育て、教育を含めて一貫してサービスを提供することが可能な子育て・教育拠点。

都市機能誘導施設

- 教育文化施設（認定こども園、学校、図書館）
- 子育て支援施設（子育て世代活動支援センター、乳幼児一時預かり施設等）
- 商業施設（3,000 ㎡超）
- 賑わい・交流創出施設

区域概略図



都市機能誘導区域（館林駅周辺地区）500ha

●館林都市圏及び市全体への都市サービスの提供と各拠点の機能補完。
●施設利用者、また、城下町としての歴史・文化資源を活かした市内外からの来訪者を受け入れる交流拠点。

都市機能誘導区域（城沼東部地区）11ha

●市全体、また市外からの広域的な商業サービスを提供する機能に特化した拠点。

② 居住誘導区域の設定

居住誘導区域は、行政機能・医療機能・商業機能などの生活サービス機能が集積する地域の周辺、また、公共交通の沿線地域などにおいて、居住を誘導し、人口密度を維持する区域です。

居住誘導区域設定のステップ

Step１ ◆居住誘導区域の設定を行わない区域の抽出

①法令・条例などにより住宅の建築が制限されている区域
②利根川等による浸水想定区域含まれる区域のうち、甚大な被害の恐れのあると考えられる「**想定される浸水深が３ｍ以上**」の区域

Step１に該当しない区域に対して

Step２ ◆居住誘導区域として設定する区域を抽出

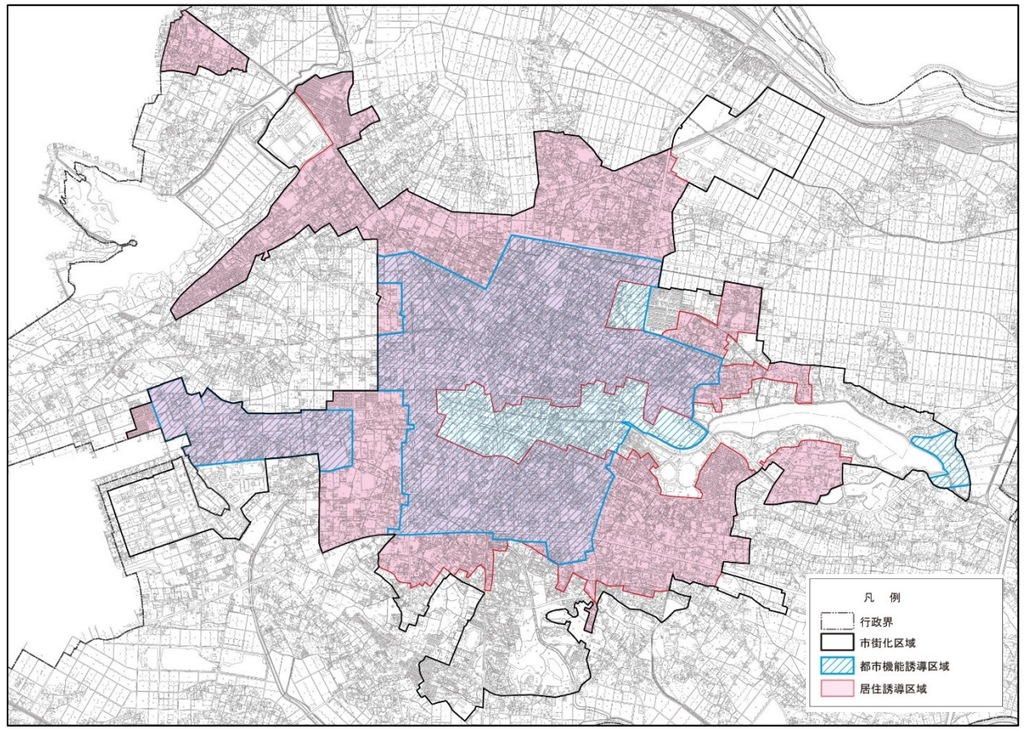
◇次のいずれかに該当する区域
①都市機能誘導区域として定められた区域
②土地区画整理事業等を実施中の区域
③次の要件に該当する公共交通の利便性が高い区域
・鉄道駅からの徒歩圏（おおむね１km の範囲）に含まれるエリア、または、一定の運行便数（(15 便／日以上：往復）が確保されたバス停のサービス圏（バス停からおおむね 300m））に含まれる区域
④バス停からおおむね 300mに含まれる区域で、次のいずれかの要件に該当する区域
・土地区画整理事業等の基盤整備が既に実施済みの区域
・日常生活に必要な商業・医療・福祉等の複数の施設が徒歩圏内に含まれる区域（各施設からおおむね１km（徒歩で 15 分以内）の範囲）

Step３ ◆Step２で抽出される区域に隣接する区域において、周辺の住宅地とのまとまりや土地利用の連続性などを考慮し、居住誘導区域の設定の可能性を判断

居住誘導区域を設定

③ 各区域の設定

前項までの検討を踏まえ、都市機能誘導区域、居住誘導区域を以下のように設定しました。



4. 届出制度について

都市再生特別措置法では、居住誘導区域内の住宅の建築誘導や、都市機能誘導施設の都市機能誘導区域内への適切な誘導を図るために、以下のように定められています。

① 居住誘導区域外における届出の対象

★居住誘導区域外における住宅等の立地動向を把握するため、開発行為や建築行為を行う場合には届け出が必要となります。

◆開発行為
・３戸以上の住宅の建築目的の開発行為
・１戸又は２戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が 1,000 ㎡以上のもの

◆建築等行為
・３戸以上の住宅を新築しようとする場合
・建築物を改築し、または建築物の用途を変更して住宅等とする場合（３戸未満の住宅に係るものを除く）

② 都市機能誘導区域外における届出の対象

★都市機能誘導区域外における都市機能誘導施設の立地動向を把握するため、都市機能誘導区域外において都市機能誘導施設に位置づけられた施設の開発・建築等行為を行う場合には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
・建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合
・建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合

③ 都市機能誘導区域内における届出の対象

★都市機能誘導区域内において、都市機能誘導施設として位置づけられている施設を休止又は廃止しようとする場合には、市長への届出が必要になります