

千代田町立地適正化計画

(素 案)

令和2年12月

千 代 田 町

目 次

序章 立地適正化計画の概要

1. 立地適正化計画策定の背景と目的	P1
2. 計画の位置づけ	P3
3. 計画で定める内容	P4
4. 計画期間	P4
5. 策定体制	P5

第1章 将来の見通しと取り組むべき課題

1. 都市構造の把握	P7
2. 上位関連計画における位置づけ	P21

第2章 立地適正化に関する基本方針

1. まちづくりの方針（ターゲット）	P24
2. 目標と都市づくりの方針	P25

第3章 誘導区域及び誘導施設

1. 居住誘導区域	P29
2. 都市機能誘導区域	P31
3. 都市機能誘導施設	P33
4. 低未利用地利用等の方針	P36
5. 防災・減災に対する方針	P37

第4章 誘導施策

1. 誘導施策	P39
2. 届出制度	P40

第5章 計画の進捗管理

1. 計画の進捗管理	P43
2. 成果目標	P44

序 章

立地適正化計画の概要

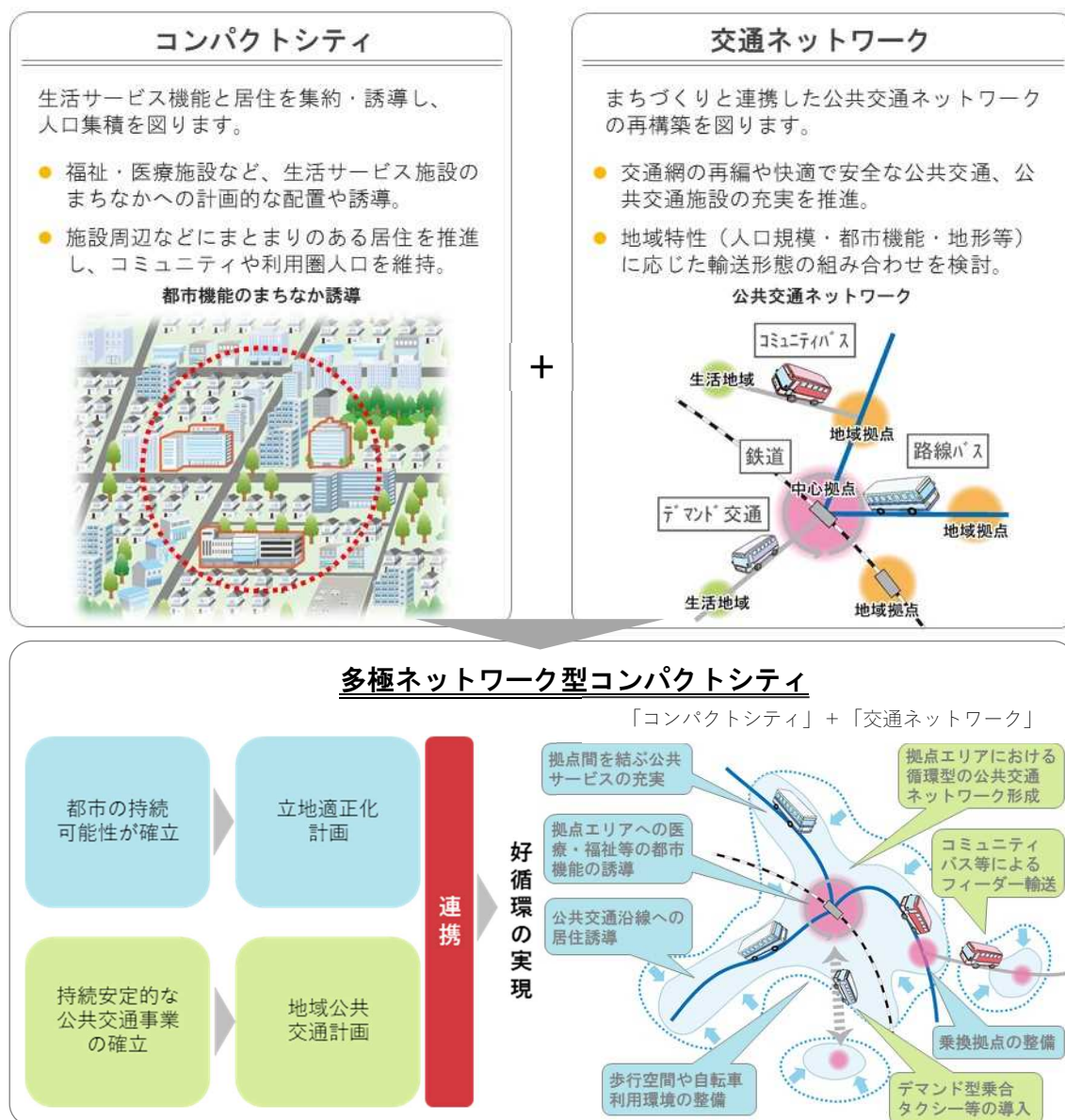
1. 立地適正化計画策定の背景と目的
2. 計画の位置づけ
3. 計画で定める内容
4. 計画期間
5. 策定体制

1. 立地適正化計画策定の背景と目的

我が国における今後のまちづくりは、人口減少や高齢化の進行、逼迫する財政状況などに
対応していきながら、誰もが生活しやすい環境を実現し、持続可能な都市経営を可能とする
ことが大きな課題です。

こうした課題を解決し、持続可能なまちとしていくためには、生活サービス機能と居住を集約することでコンパクトなまちを形成するとともに、住民が公共交通により生活サービス機能などにアクセスできるなど、都市全体の構造を見直し『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』の考えて進めていくことが重要とされています。

このため、2014年（平成26年）に都市再生特別措置法が改正され、行政と住民や民間事業者が一体となってまちづくりに取り組むため、市町村は都市機能の立地や公共施設の充実に関する包括的なマスタープランとなる『立地適正化計画』を策定できるようになりました。



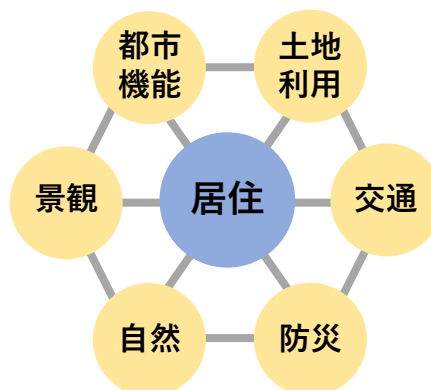
(1) 立地適正化計画の策定による効果

① 都市全体を見渡し、分野間の連携を図る仕組みづくりが可能

一部の機能だけでなく、居住や医療・福祉等の都市機能、防災、公共交通等さまざまな都市機能の連携について、都市全体を見渡した上で方向性や施策を検討します。

居住や都市の生活を支える機能の誘導によるコンパクトなまちづくりと地域公共交通の再編との連携により、『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』のまちづくりを推進します。

分野間の連携により暮らしやすいまちづくりを実現



② 国、都道府県、市町村の役割分担・連携による広域調整が可能

計画の実現に向けては、近隣市町村との協調、連携が重要です。

都道府県は、立地適正化計画を策定している市町村の意見に配慮し、広域的な調整を図ることが期待されます。

国(国土交通省)は、計画策定から事業推進に至るまでを総合的に支援することが期待されます。

国、都道府県、市町村の役割分担・連携



③ 市街地空洞化防止のための選択肢が拡大

居住や民間施設の立地を緩やかにコントロールでき、市街地空洞化防止のための新たな選択肢として活用することが可能です。

④ 民間機能誘導に向けた働きかけ、仕組みづくりが可能

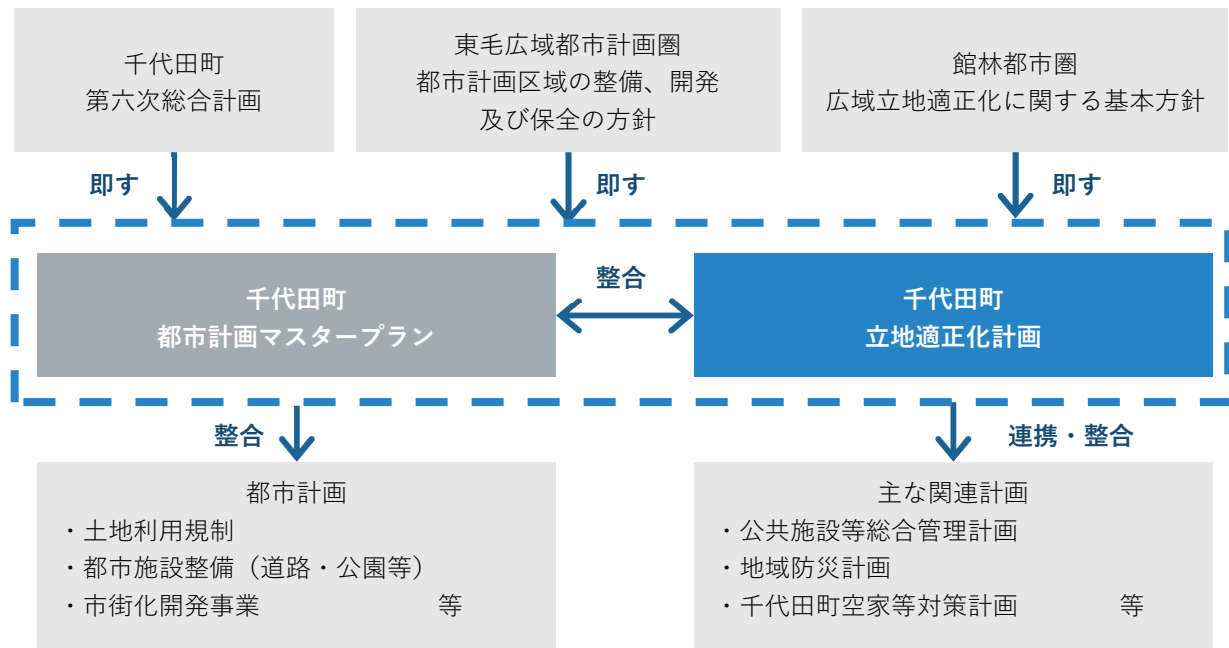
民間施設の整備に対する支援や、立地を緩やかに誘導する仕組みを用意し、インフラ整備や土地利用規制など従来の制度と立地適正化計画との誘導による新しいまちづくりが可能です。

財政状況の悪化や施設の老朽化等を背景とした、公的不動産の見直しと連携し、将来のまちのあり方を見据えた公共施設の再配置や公的不動産を活用した民間機能の誘導を推進することが可能です。

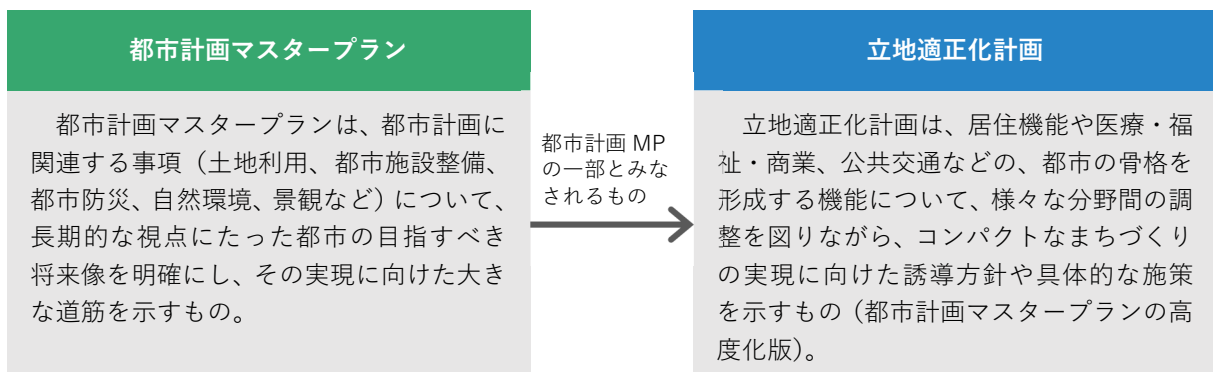
2. 計画の位置づけ

本計画は、「千代田町第六次総合計画」や群馬県が定める「東毛広域都市計画圏 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、「館林都市圏広域立地適正化に関する基本方針」に即すとともに、「千代田町都市計画マスタープラン」との整合を図りつつ、「千代田町まち・ひと・しごと創生 千代田町総合戦略」などの関連計画を踏まえながら定めます。

【立地適正化計画の位置づけ】



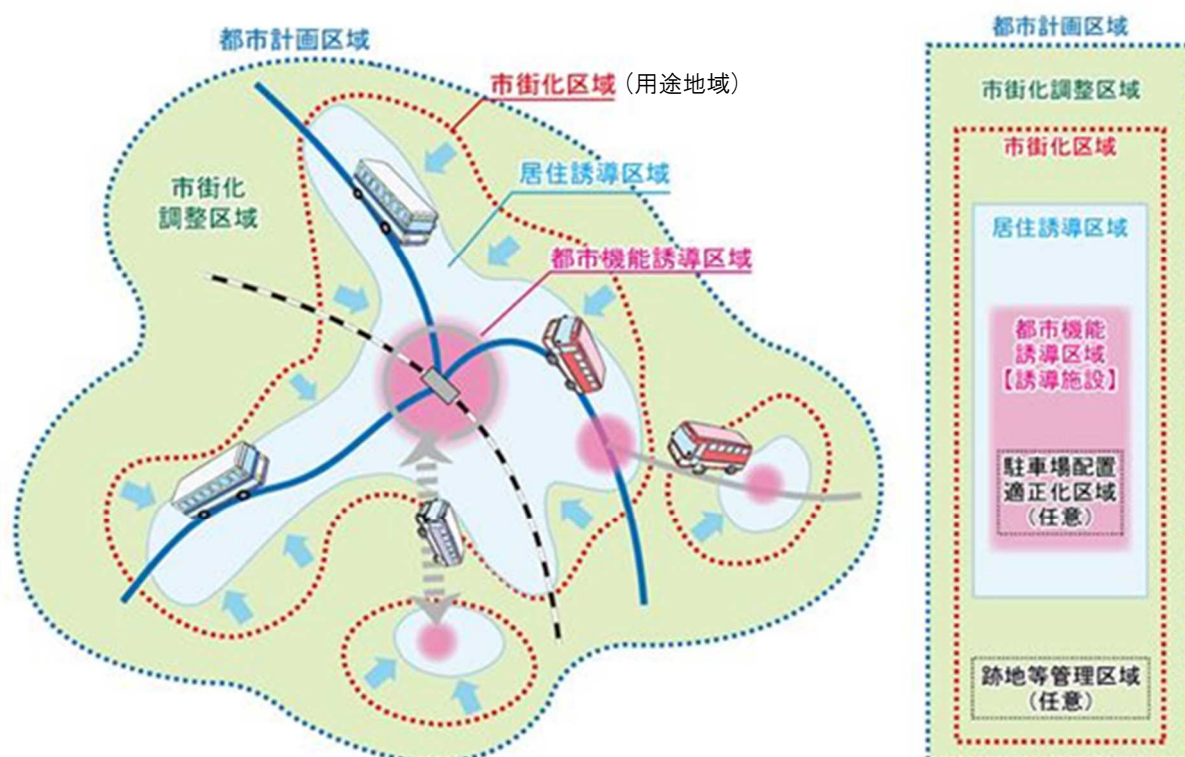
【立地適正化計画と都市計画マスタープランとの関係】



3. 計画で定める内容

本計画では、今後の急激な人口減少と高齢化が進展する社会に対応し、コンパクトなまちづくりを実現するため、生活に関わるサービス機能の集積・誘導を図る「都市機能誘導区域」と居住の集積・誘導を図る「居住誘導区域」を設定するとともに、各区域への誘導に向けた具体的な施策を定めます。

【都市機能誘導区域・居住誘導区域のイメージ】



都市機能誘導区域：医療・福祉・商業などの都市機能を都市の中心拠点や生活拠点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

居住誘導区域：人口減少の中にあっても一定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、居住を誘導する区域

出典：都市計画運用指針

4. 計画期間

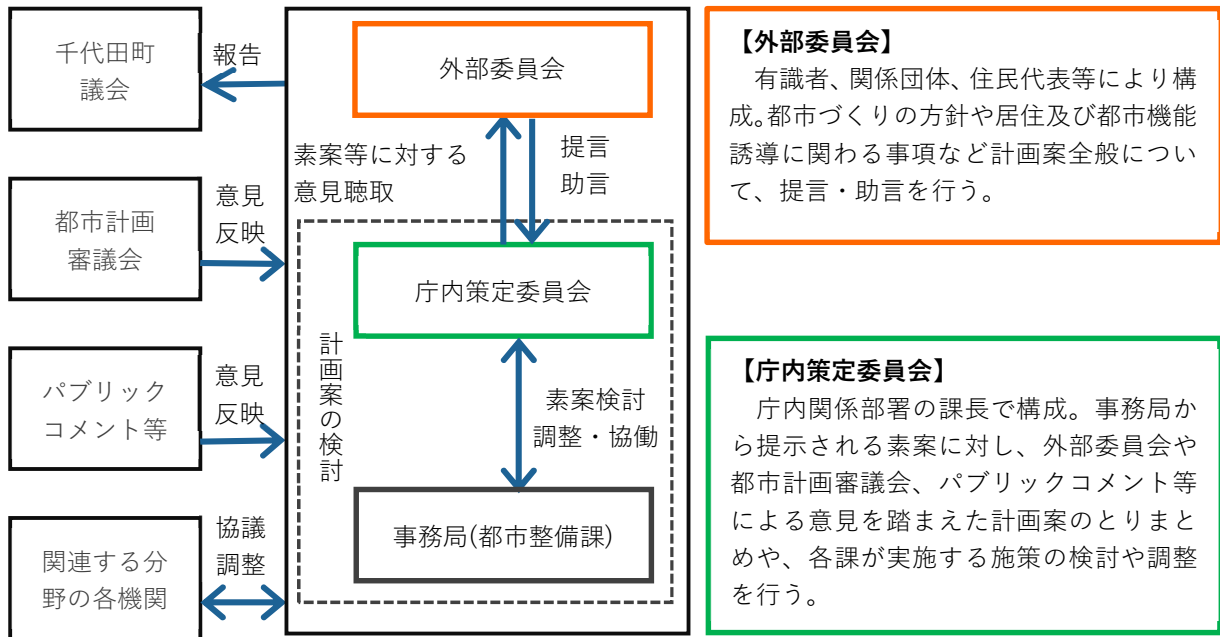
本計画は、おおむね 20 年後の都市の姿を展望し、2021 年（令和 3 年）～2040 年（令和 22 年）を計画期間とします。なお、おおむね 5 年ごとに計画の進捗状況の把握及び検証を行うとともに、今後の社会情勢の変化や各種計画の変更などに対応するため、必要に応じて見直しを行うこととします。

5. 策定体制

本計画の策定にあたっては、町都市計画マスタープランとあわせ、「千代田町都市計画マスタープラン及び立地適正化計画庁内策定委員会（以下、「庁内策定委員会」という。）」及び有識者などで構成される「外部委員会」にて検討を行いました。

また、検討過程について「都市計画審議会」に報告を行うとともに、関連する分野の各機関との協議・調整を実施しながら策定を進めました。

【策定体制】



第1章

将来の見通しと取り組むべき 課題

1-1 都市構造の把握

1-2 上位関連計画における位置づけ

1-1 都市構造の把握

(1) 人口

国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、今後本町の総人口は減少傾向で推移し、年少人口及び生産年齢人口は減少し、高齢化率は大きく上昇することが見込まれています。

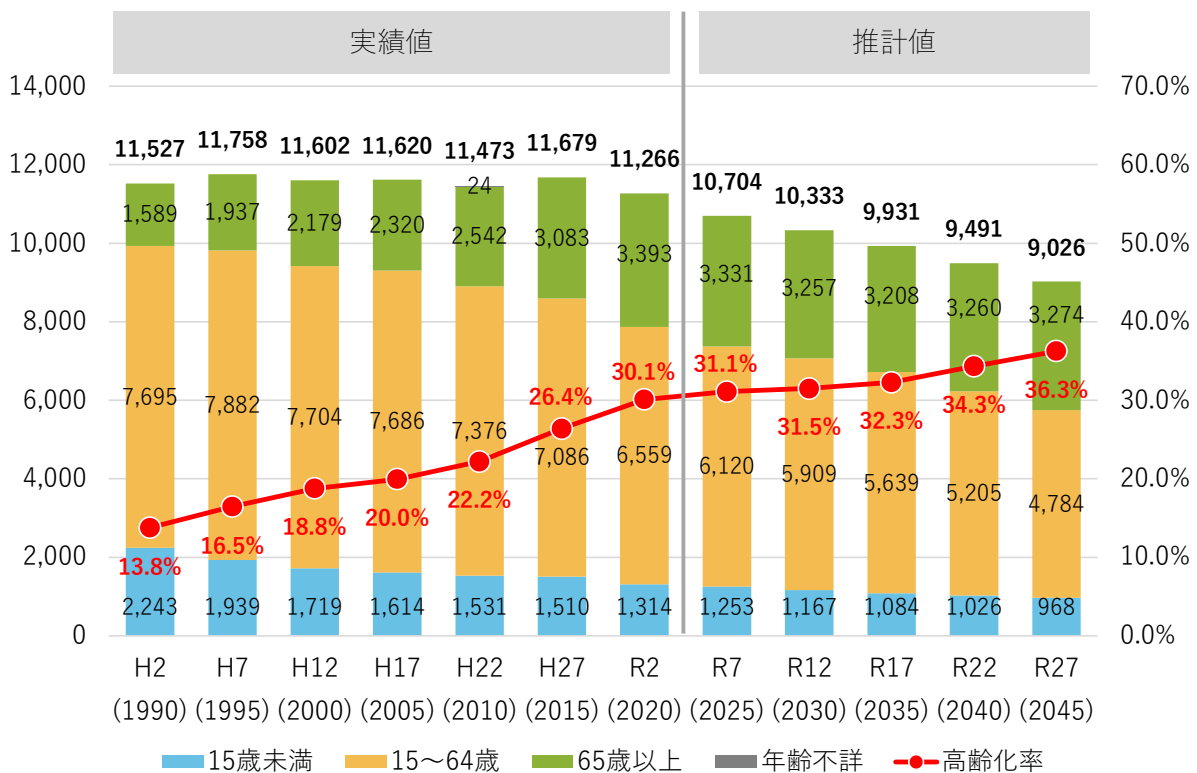
① 人口推移

総人口は2015年（平成27年）の11,679人から、2040年（令和22年）には9,491人へと約19%減少が見込まれています。

高齢化率は、2015年（平成27年）の26.4%から、2040年（令和22年）には34.3%へと8ポイント上昇することが見込まれており、急速に高齢化が進行することが予測されます。

人口分布をみると市街化区域に全人口の約30%が居住していますが、まち全体で人口が減少する中、市街化区域内のほうが人口減少のスピードがやや早くなっています。

【年齢3区分別人口と高齢化率の推移】



出典：国勢調査、住民基本台帳、千代田町第六次総合計画

「日本の地域別将来推計人口（2018年（平成30年）推計）」国立社会保障・人口問題研究所

【人口密度（2015 年）】

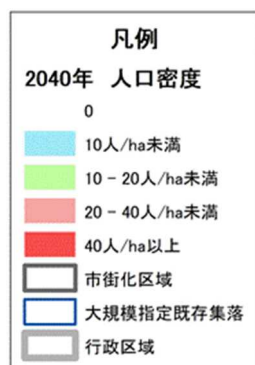
【人口密度の変化】

	2015年	2040年
町全域	5.0人/ha	4.2人/ha
市街化区域	21.5人/ha	19.5人/ha
市街化調整区域	3.8人/ha	3.1人/ha

※市街化区域：
工業専用地域と準工業地域を除く



【人口密度（2040 年）】



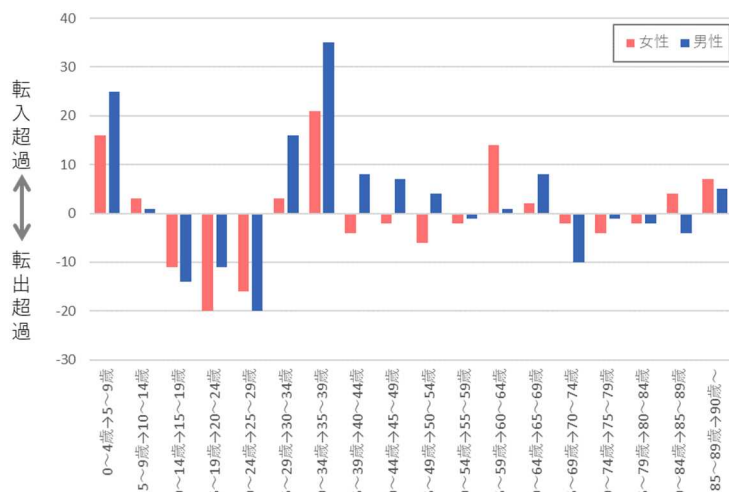
出典：国勢調査、「日本の地域別将来推計人口（2018 年（平成 30 年）推計）」国立社会保障・人口問題研究所

② 人口流動（転入転出）

人口移動の状況を年齢別にみると、男女ともに学生時の転出が多い一方で、30代男性の転入が多いことが分かります。

2010年（平成22年）から2015年（平成27年）の転入者は314人であり、太田市・館林市・大泉町からの転入が半数を占めています。一方、転出者は326人であり、転出先は館林市・太田市が多くなっており、その他地域は約60%を占めています。

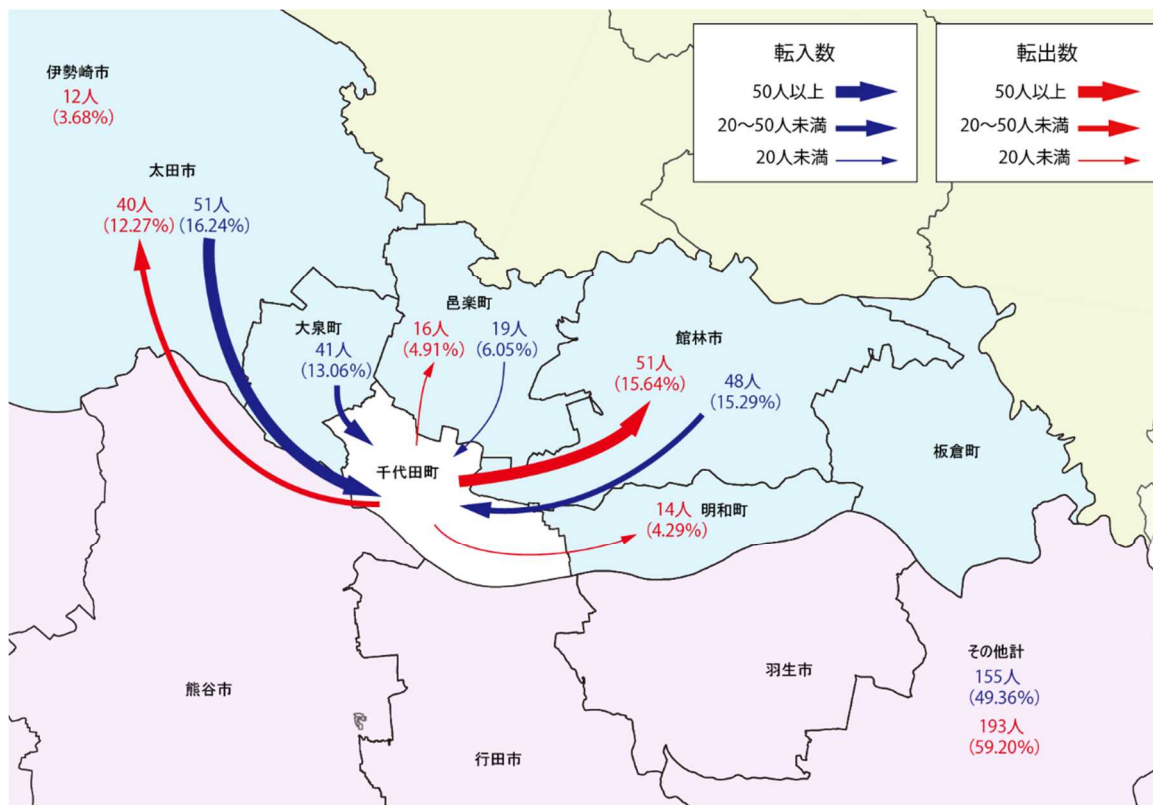
【性別・年齢5歳階級別人口移動の状況（2010年→2015年）】



【転入転出者数（2015 年）】

		2015年
転入		314人
	女性	144人
	男性	170人
転出		326人
	女性	147人
	男性	179人

【人口移動流動図（2015年）】



出典：国勢調査

③ 人口流動（通勤）

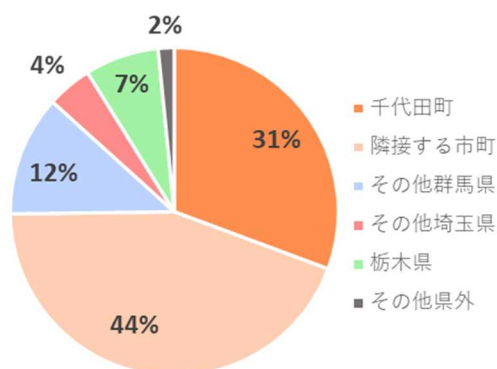
町内在住者のうち、町内で働く人は39%(2,204人)にとどまり、61%(3,391人)が町外での従業となっています。

一方、町内の従業者は7,190人で、そのうち町内在住者は31%であり、町外からの従業者が69%(4,986人)を占め、町外からの流入が多くなっています。

流入元の地域は、館林市が1,210人と最も多く、隣接市町で44%を占めています。

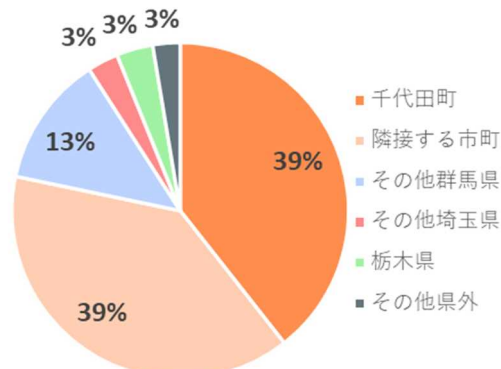
【従業者の常住地割合】

(千代田町内で働く人の常住地の割合)



【常住者の従業地割合】

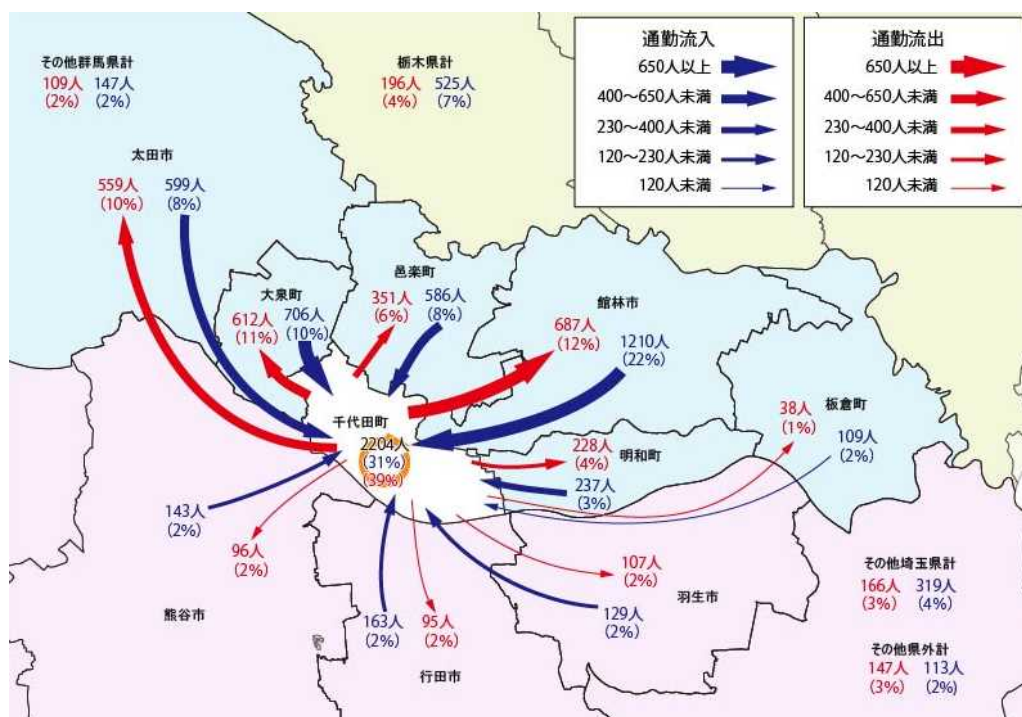
(千代田町に住む人の従業地の割合)



【従業者の推移（2010年→2015年）】

	2010年	2015年	2010年→2015年 増減率
町内の従業者	6,441人	7,190人	12%増
常住者	2,141人	2,204人	3%増
流入	4,161人	4,934人	19%増

【通勤流動図】



出典：国勢調査

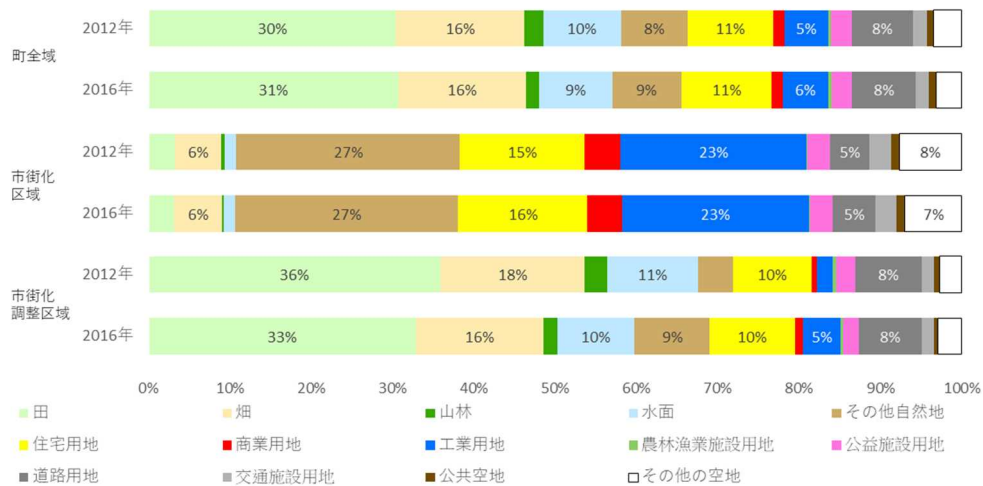
(2) 土地利用

町全域では約 65%が農地等の自然的土地利用となっており、宅地等の都市的土地利用は 35%にとどまっています。

土地利用の変化では、市街化区域において住宅用地の増加がみられ、空き地からの転換もみられます。

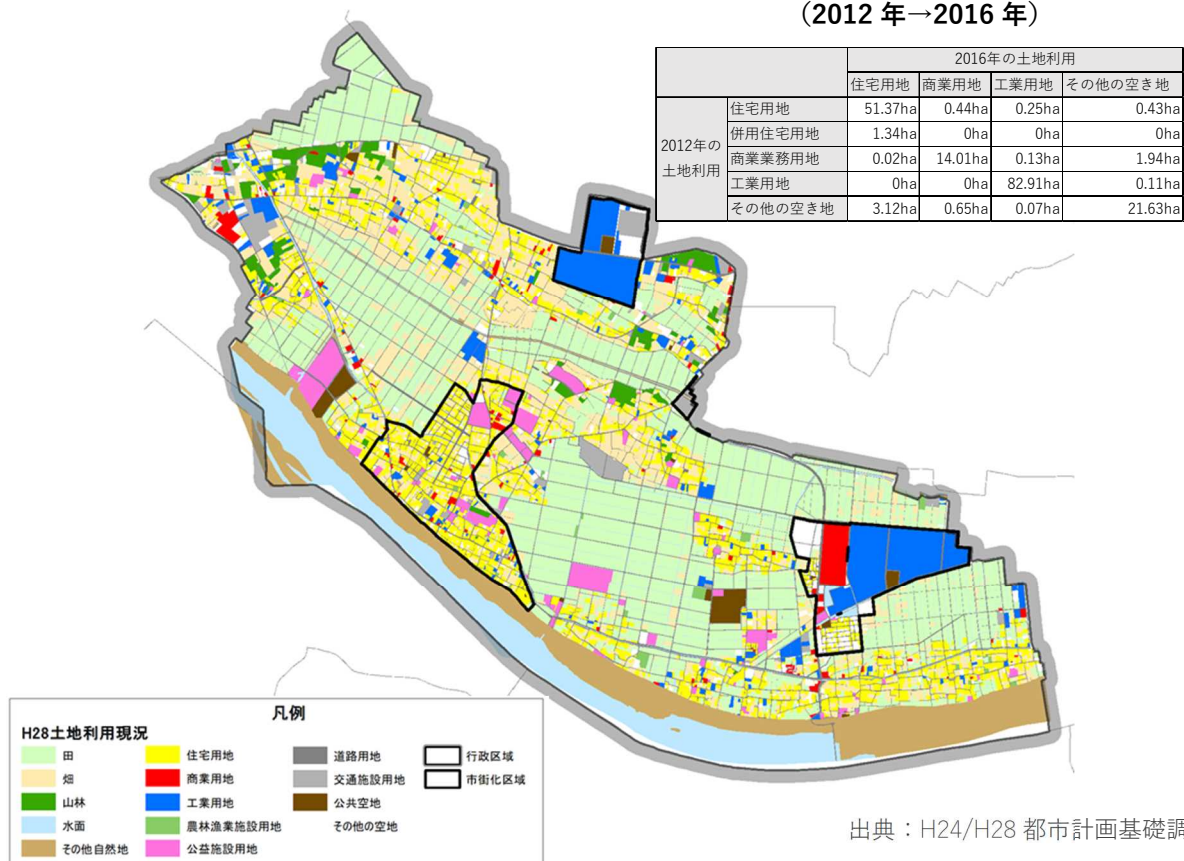
一方で、商業用地については空き地への転換がみられます。

【土地利用分類別の変化（2012 年→2016 年）】



【土地利用現況図（2016 年）】

【市街化区域内における土地利用の変化】
（2012 年→2016 年）

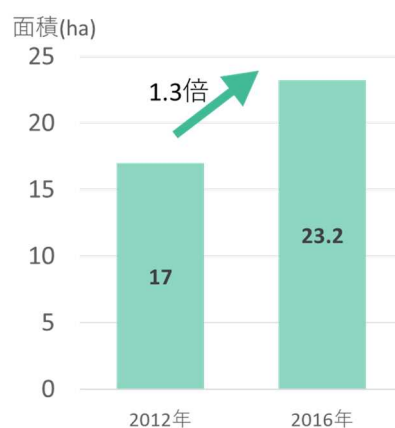


出典：H24/H28 都市計画基礎調査

人口減少に伴って、低未利用地（その他の空き地）は、2012年の17haから2016年の23.2haへ、1.3倍に増加しています。

空家は、町全域で145戸確認されており、市街化調整区域における空家数が多くなっていますが、分布密度でみると市街化区域内の方が高密度で分布しています。

【低未利用地の推移（2012年→2016年）】

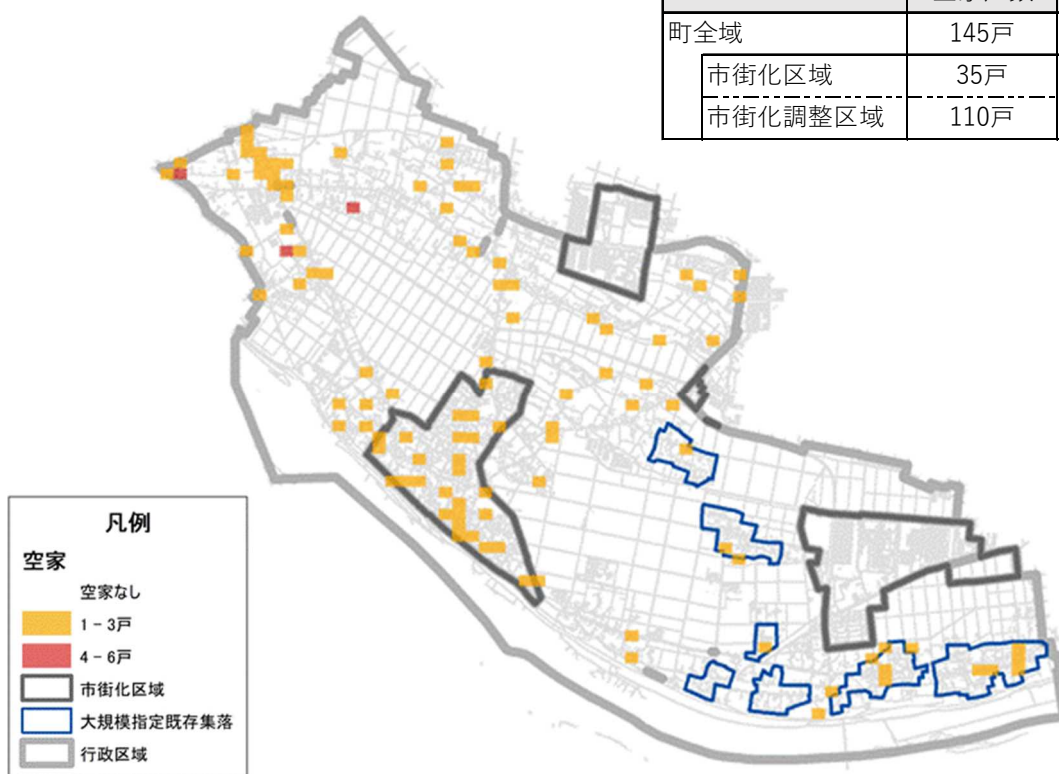


出典：H24/H28 都市計画基礎調査

【空家の分布状況（2016年）】

【空家の分布状況（2016年）】

	空家戸数	空家密度
町全域	145戸	0.07戸/ha
市街化区域	35戸	0.2戸/ha
市街化調整区域	110戸	0.05戸/ha



出典：千代田町空家管理台帳

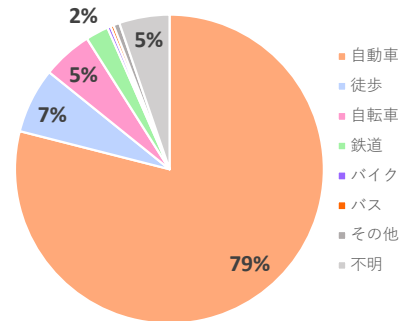
(3) 公共交通

公共交通網は、近隣市町と連携した広域的なバス路線を運行しており、バス停が300m圏域内の人口が69.5%と多くの地域をカバーしています。

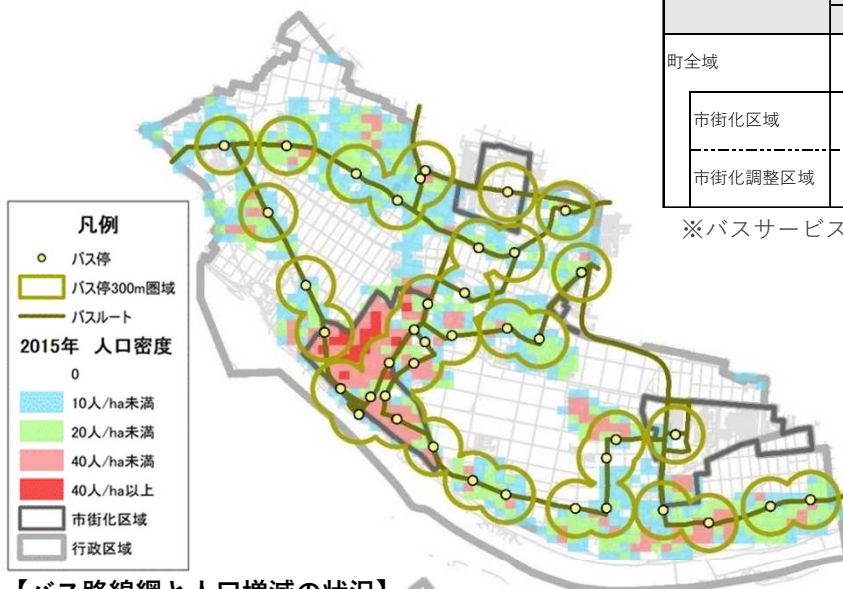
代表交通手段の分担率を見ると、自動車が79%と高く、公共交通は2.3%（鉄道2.0%、バス0.3%）にとどまっています。

【代表交通手段における機関分担率の状況】

出典：パーソントリップ調査
(平成27年度実態調査)



【バス路線網と人口密度の状況（2015年）】



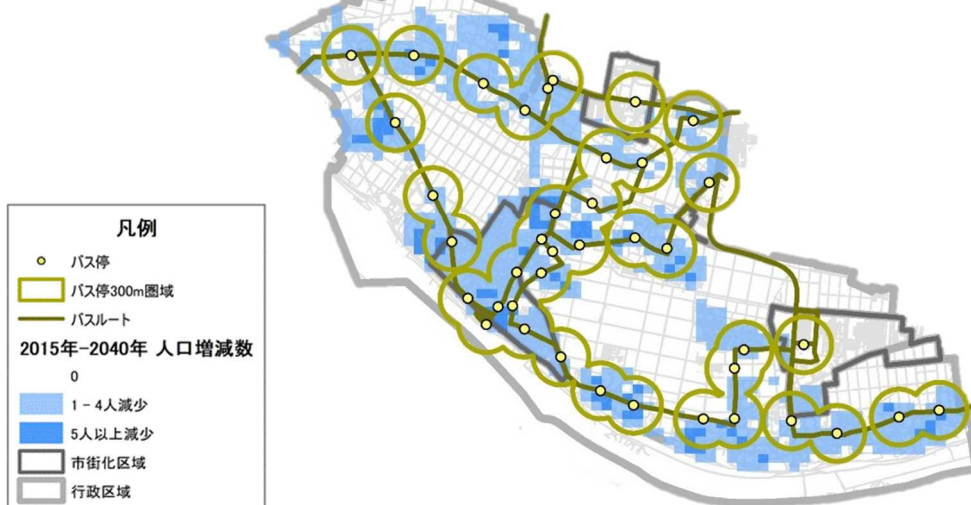
【バスサービス圏域の状況】

	カバー率		人口密度	
	2015年	2040年	2015年	2040年
町全域	7,871人 (69.54%)	6,596人 (69.50%)	9.4人/ha	7.9人/ha
市街化区域	2,628人 (76.8%)	2,352人 (75.9%)	22.1人/ha	19.8人/ha
市街化調整区域	5,243人 (66.4%)	4,244人 (66.4%)	7.3人/ha	5.9人/ha

※バスサービス圏域：バス停より300mの範囲

【バス路線網と人口増減の状況】

(2015年→2040年)



出典：国勢調査、「日本の地域別将来推計人口（2018年（平成30年）推計）」国立社会保障・人口問題研究所
バス路線網（2019年8月時点）

(4) 都市機能

① 医療施設

医療施設は、診療所が2箇所、市街化区域周辺に立地しており、カバー圏域内の人口は市街化区域内人口で約92%、総人口に対しては約42%となっています。

今後の人口減少により、利用者も減少する見込みであることから、今後現在の医療機能を維持することが課題となります。

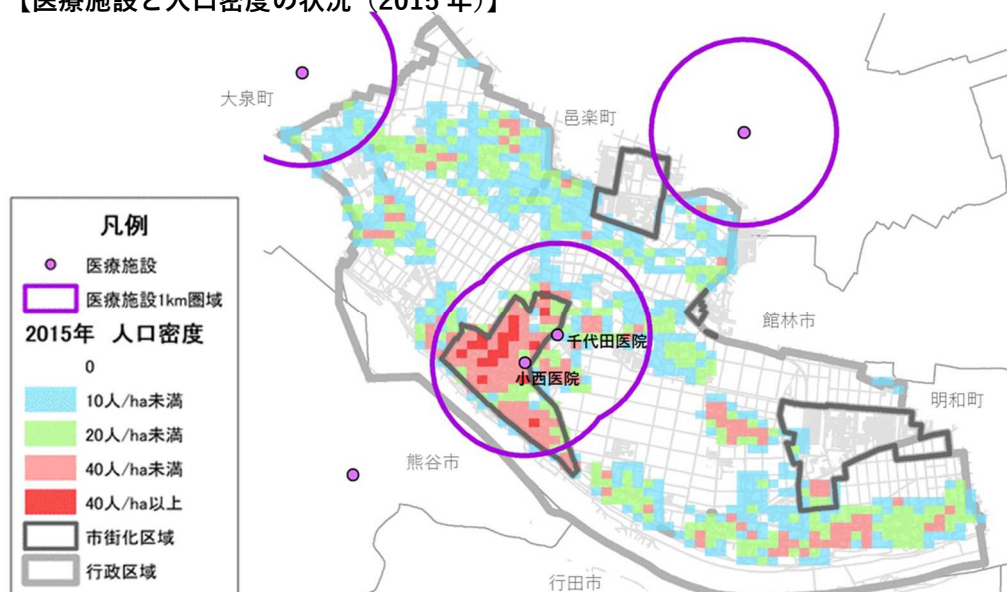
【医療施設の人口カバー率及びカバー圏域内の人口密度】

	カバー率		人口密度	
	2015年	2040年	2015年	2040年
町全域	4,764人 (42.1%)	4,183人 (44.1%)	10.2人/ha	9.0人/ha
市街化区域	3,135人 (91.7%)	2,840人 (91.6%)	27.5人/ha	24.9人/ha
市街化調整区域	1,629人 (20.6%)	1,343人 (21.0%)	4.6人/ha	3.8人/ha

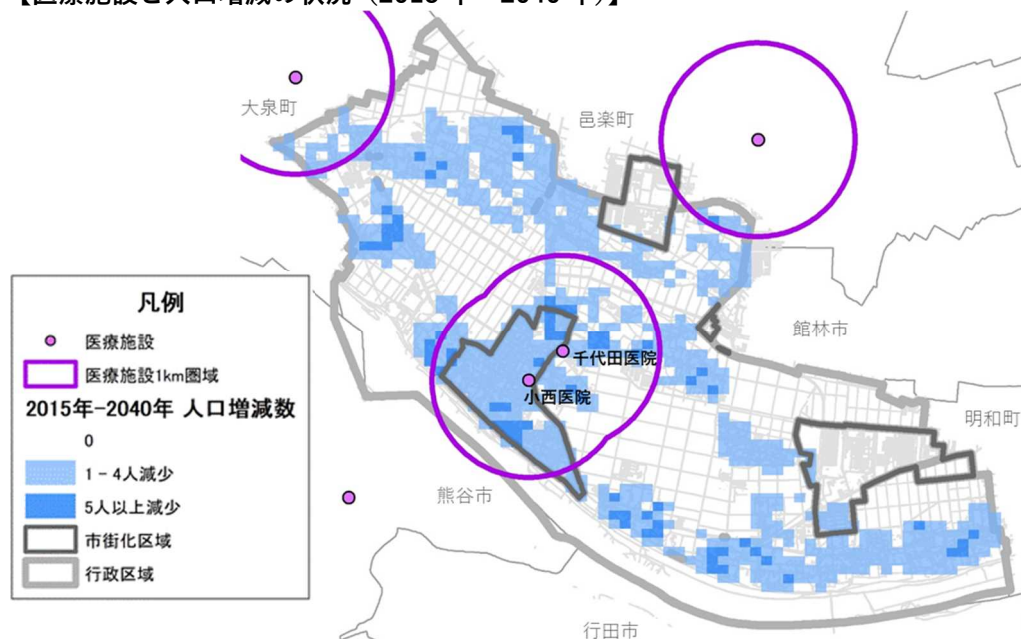
※医療施設カバー圏域：医療施設より1kmの範囲

医療施設：歯科を除く病院・診療所を対象に調査

【医療施設と人口密度の状況（2015年）】



【医療施設と人口増減の状況（2015年→2040年）】



出典：国勢調査、「日本の地域別将来推計人口（2018年（平成30年）推計）」国立社会保障・人口問題研究所

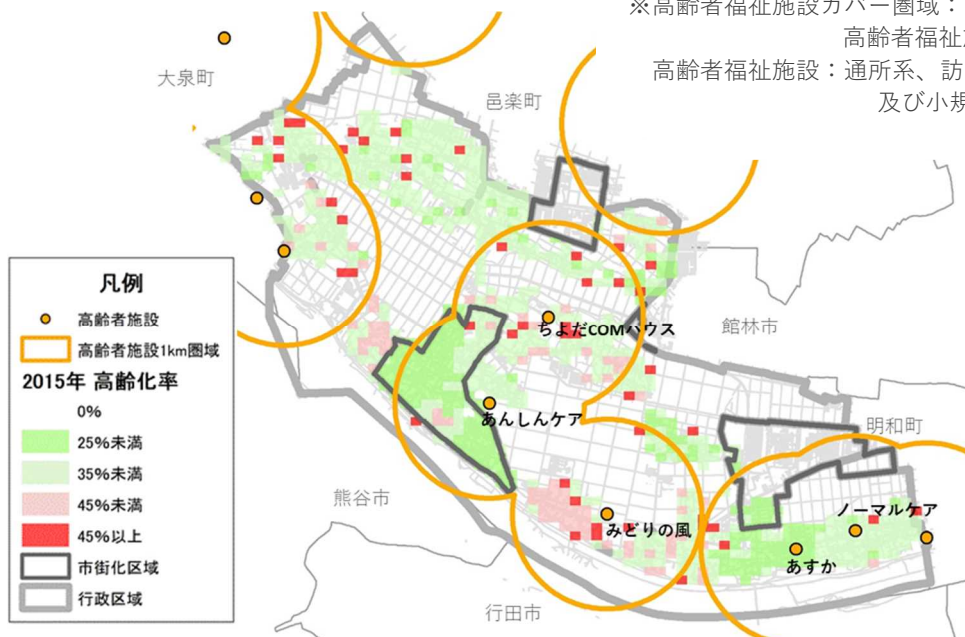
② 高齢者福祉施設

高齢者福祉施設は、町内に5箇所立地しており、町全域でみると65歳以上の人口カバー率は約73%となっています。

【高齢者福祉施設の人口カバー率と人口密度】

	カバー率		人口密度	
	2015年	2040年	2015年	2040年
町全域	2,233人 (73.2%)	2,408人 (74.0%)	1.6人/ha	1.7人/ha
市街化区域	702人 (88.4%)	828人 (88.7%)	5.7人/ha	6.7人/ha
市街化調整区域	1,531人 (67.9%)	1,580人 (68.0%)	1.2人/ha	1.2人/ha

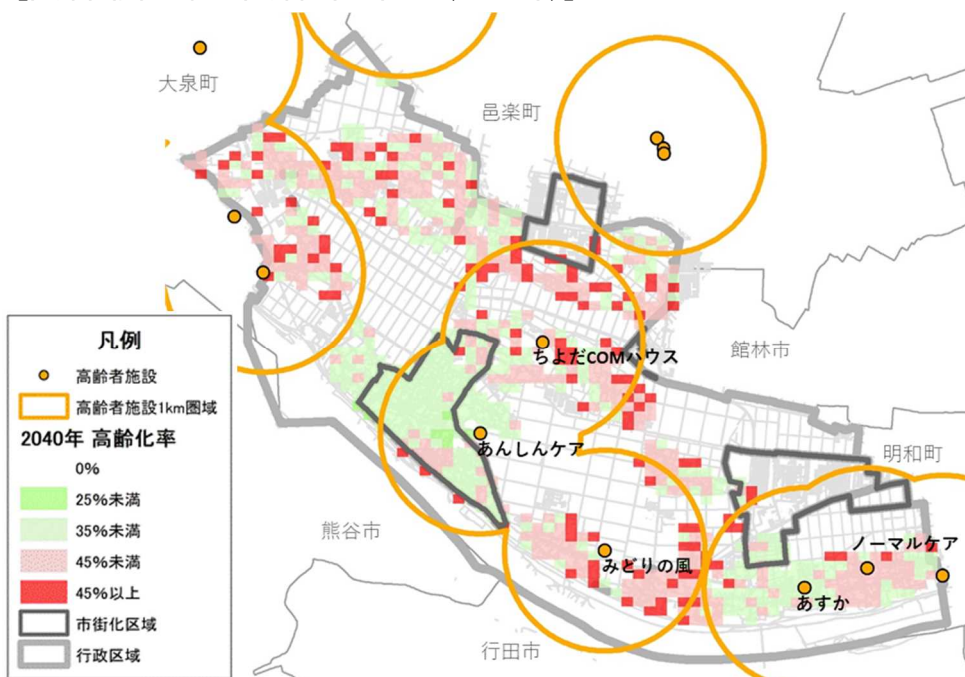
【高齢者福祉施設と高齢化率の状況（2015年）】



※高齢者福祉施設カバー圏域：

高齢者福祉施設より1kmの範囲
高齢者福祉施設：通所系、訪問系、入所系施設
及び小規模多機能施設を対象

【高齢者福祉施設と高齢化率の状況（2040年）】



出典：国勢調査、「日本の地域別将来推計人口（2018年（平成30年）推計）」国立社会保障・人口問題研究所

③ 子育て関連施設

子育て関連施設は、こども園が2箇所立地していますが、0-4 歳人口が多く居住している地域の多くはカバー圏域から外れており、町全域では 0-4 歳人口の約 31% をカバーするにとどまっています。

【子育て関連施設の人口カバー率及び人口密度】

	カバー率		人口密度	
	2015年	2040年	2015年	2040年
町全域	130人 (30.9%)	102人 (33.9%)	0.2人/ha	0.2人/ha
市街化区域	38人 (20.5%)	24人 (20.0%)	0.6人/ha	0.4人/ha
市街化調整区域	92人 (39.0%)	78人 (43.1%)	0.2人/ha	0.1人/ha

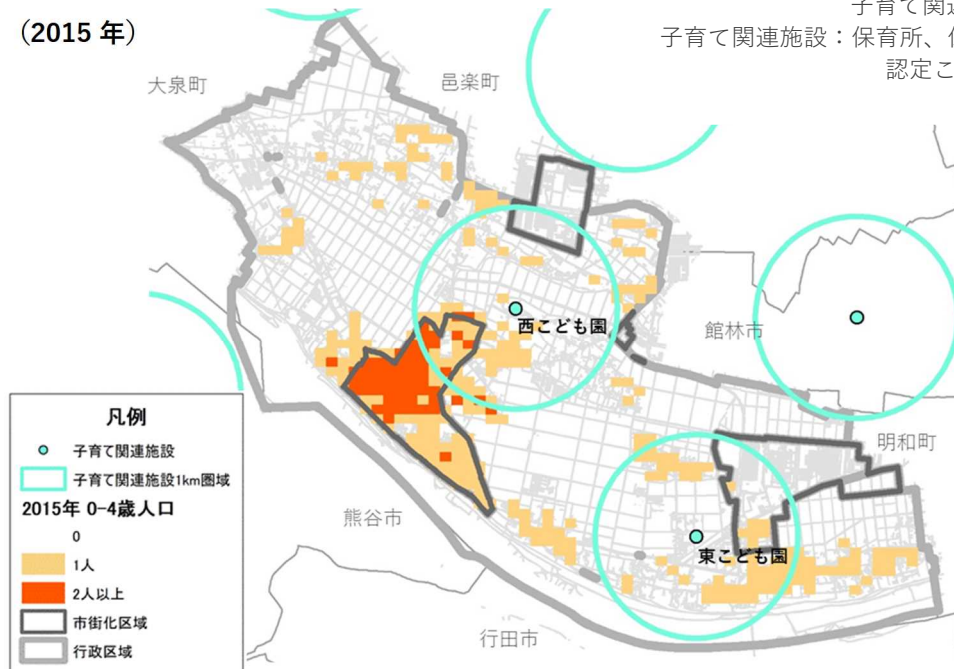
※子育て関連施設カバー圏域：

子育て関連施設より 1km の範囲

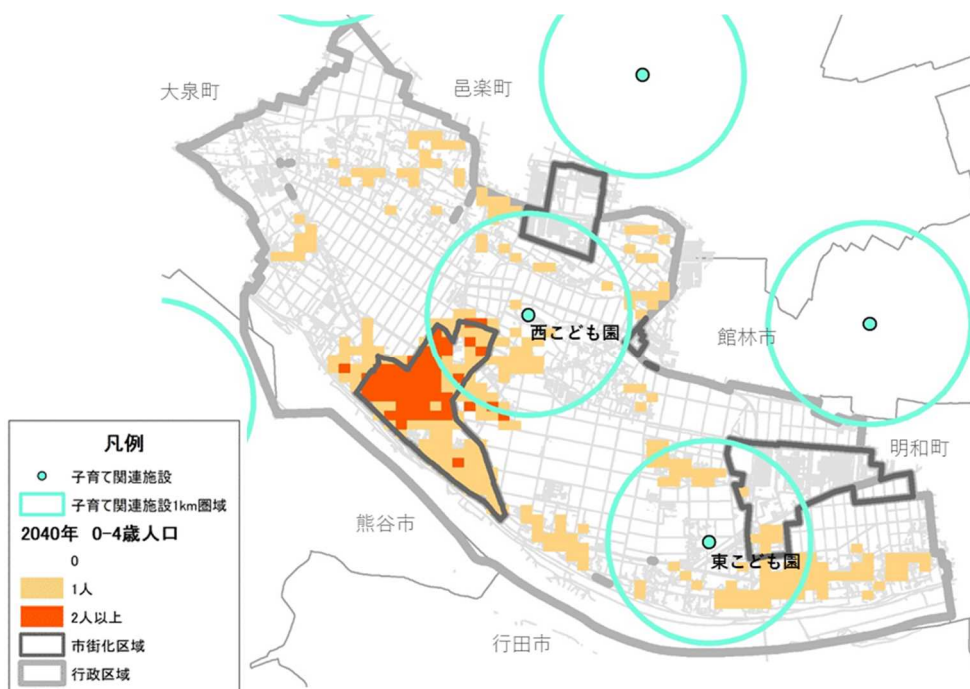
子育て関連施設：保育所、保育園、

認定こども園、幼稚園を対象

【子育て関連施設と 0-4 歳人口分布の状況】
(2015 年)



【子育て関連施設と 0-4 歳人口分布の状況 (2040 年)】



出典：国勢調査、「日本の地域別将来推計人口（2018 年（平成 30 年）推計）」国立社会保障・人口問題研究所

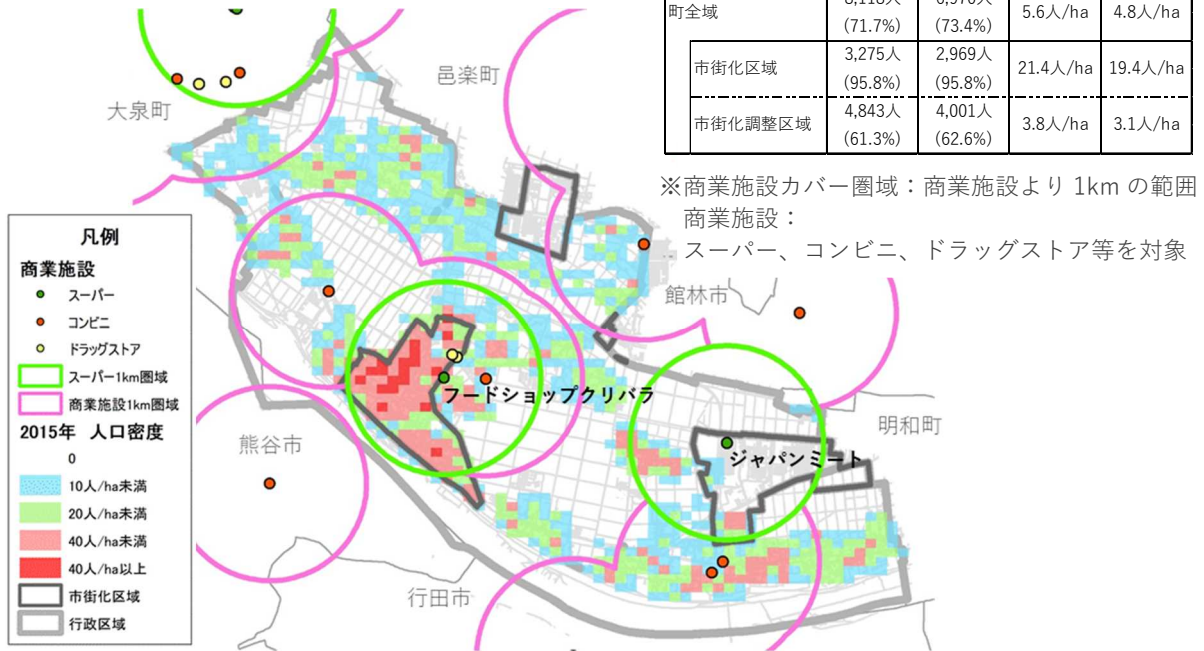
④ 商業施設

商業施設は町内に8施設立地しており、人口カバー率でみると、市街化区域内は約96%がカバーされ、町全域では約72%がカバーされています。

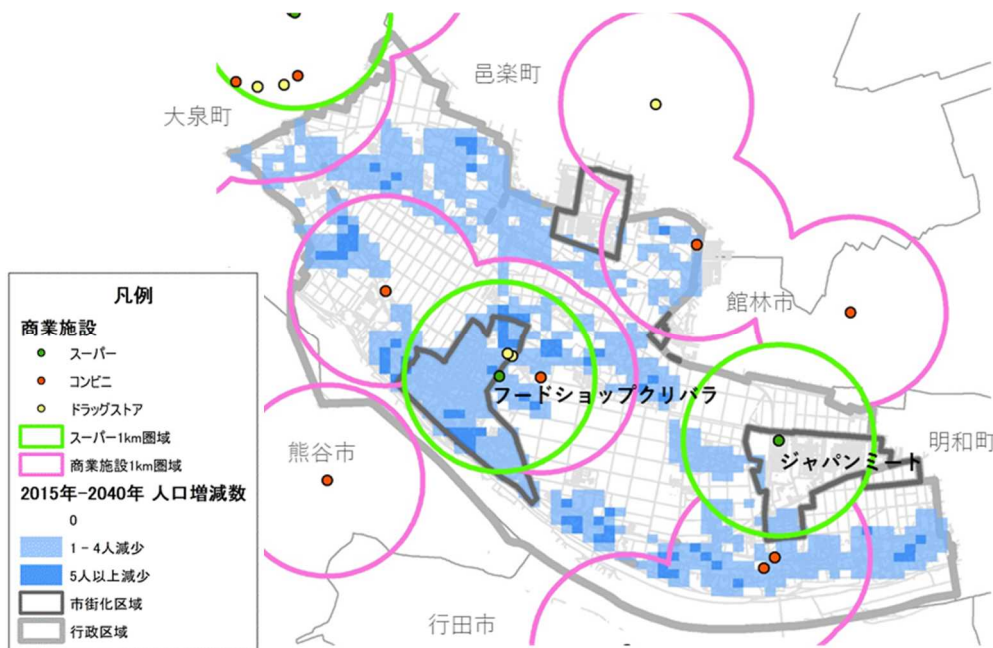
【商業施設の人口カバー率及び人口密度】

スーパー	カバー率		人口密度	
	2015年	2040年	2015年	2040年
町全域	4,848人 (42.8%)	4,292人 (45.2%)	8.5人/ha	7.5人/ha
市街化区域	3,269人 (95.6%)	2,963人 (95.6%)	21.5人/ha	19.5人/ha
市街化調整区域	1,579人 (20.0%)	1,329人 (20.8%)	3.8人/ha	3.2人/ha
商業施設	カバー率		人口密度	
	2015年	2040年	2015年	2040年
町全域	8,118人 (71.7%)	6,970人 (73.4%)	5.6人/ha	4.8人/ha
市街化区域	3,275人 (95.8%)	2,969人 (95.8%)	21.4人/ha	19.4人/ha
市街化調整区域	4,843人 (61.3%)	4,001人 (62.6%)	3.8人/ha	3.1人/ha

【商業施設と人口密度分布の状況（2015年）】



【商業施設と人口増減の状況（2015年→2040年）】



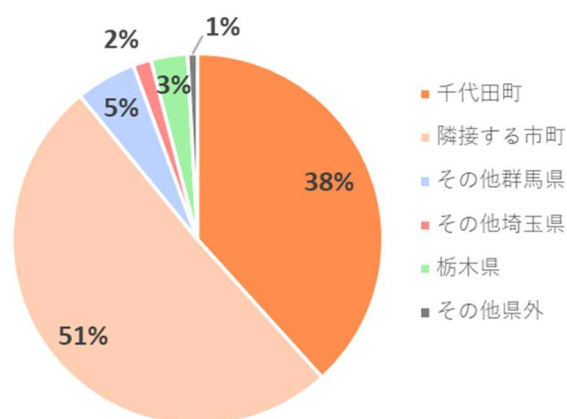
出典：国勢調査、「日本の地域別将来推計人口（2018年（平成30年）推計）」国立社会保障・人口問題研究所

町内で買い物をする人のうち 62%は町外からの流入であり、そのうちの約 71%は館林都市圏（邑楽町 434 人、館林市 359 人、明和町 235 人）からの流入となっており、館林都市圏の西部をカバーする商業拠点として機能していることが分かります。

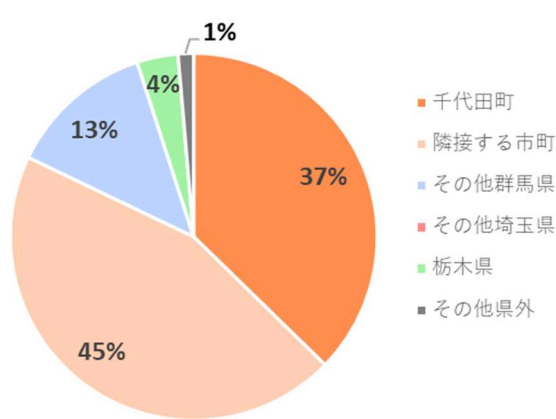
一方、町外で買い物をする人は 1,508 人であり、買い物先は大泉町が 576 人と多くなっています。

流入流出の比較では、流入が 1,446 人、流出が 1,508 人であり、町外で買い物をする人が多くなっています。

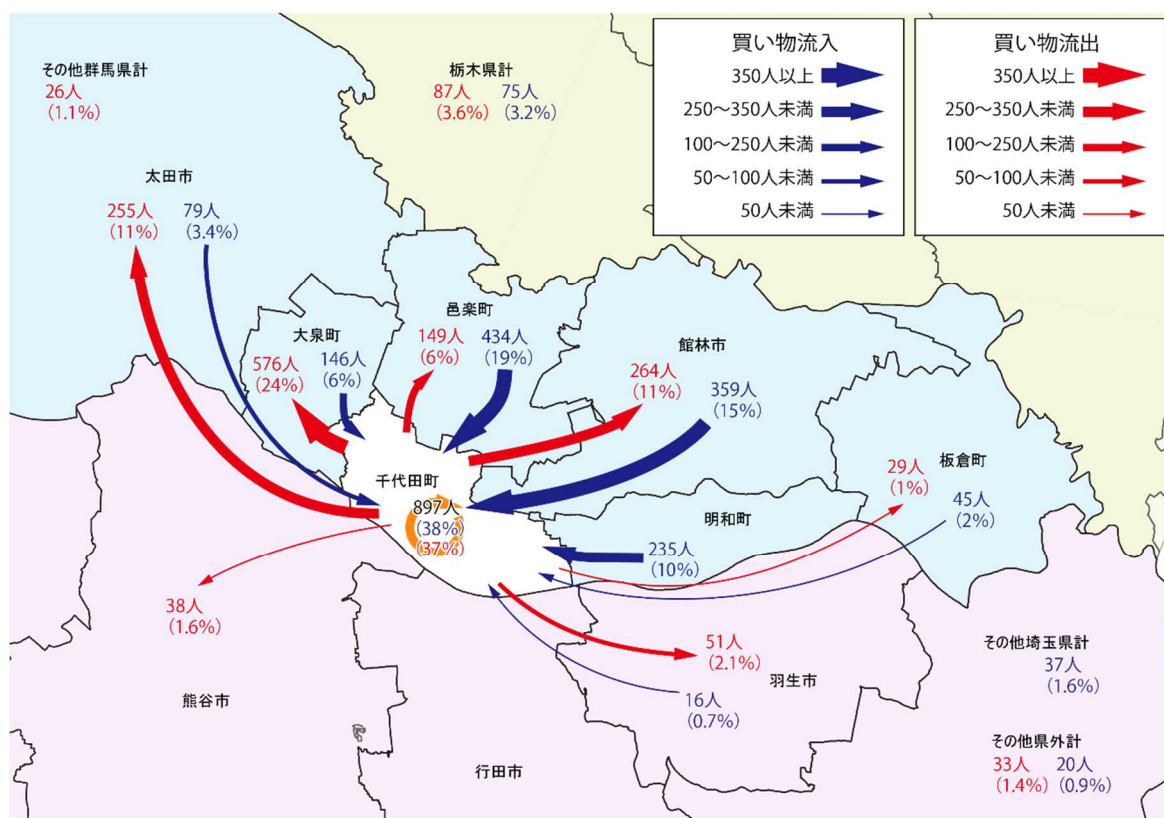
【町内で買い物する人の居住地割合】



【町内居住者の買い物割合】



【買物流動図】



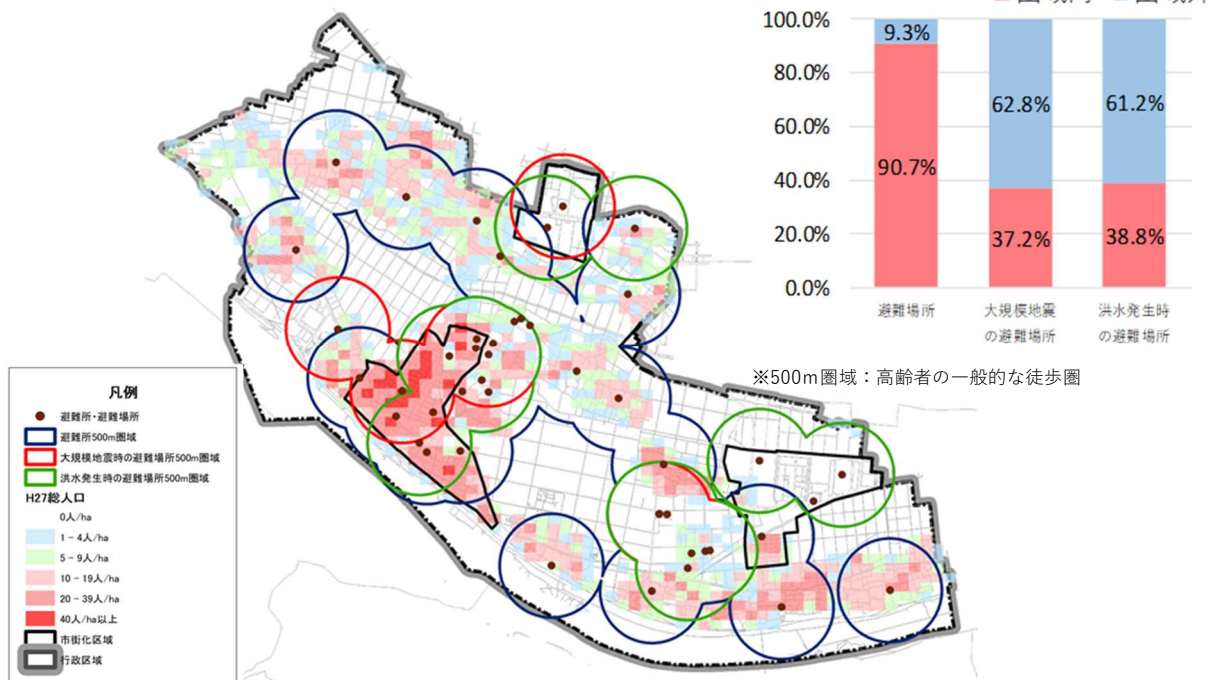
出典：パーソントリップ調査（平成 27 年度実態調査）

(5) 災害

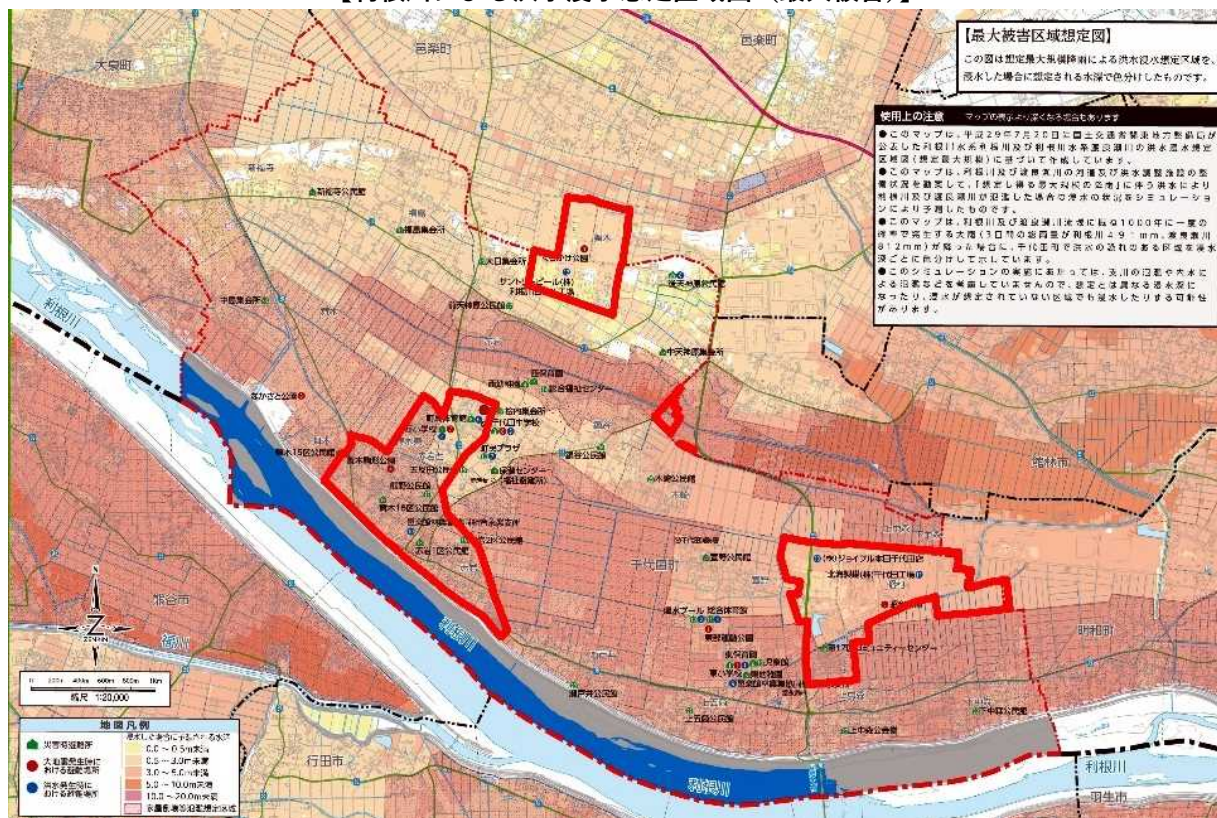
町全域が利根川の洪水浸水想定区域に含まれ、市街化区域などにおいても3m以上の浸水が想定されています。

家屋倒壊や流失の危険性が高く、垂直避難を避けるべき家屋倒壊等氾濫想定区域も利根川沿いを中心に広がっています。

【避難所・避難場所の分布と人口密度】



【利根川による洪水浸水想定区域図（最大被害）】



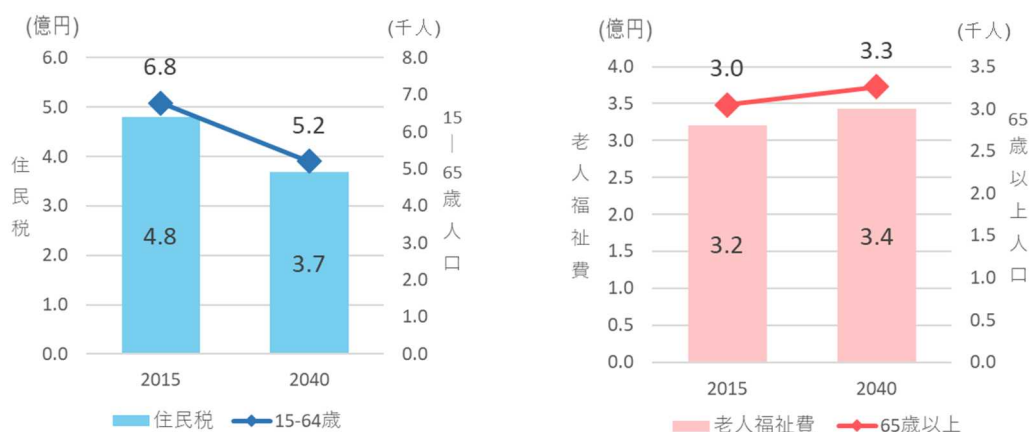
出典：千代田町防災マップ（平成30年3月初版）

(6) 財政

人口減少に伴い、住民税に関わる生産年齢人口も減少することにより、住民税は約2割減少することが見込まれる一方で、高齢者が増加することにより、老人福祉費は増加または横ばいで推移すると見込まれています。

公共施設等の維持・管理・更新については、今後40年間で約401億円（年間10.3億円）必要となることが見込まれています。これは、直近10年間の年間投資額4.7億円を大きく上回ることになり、公共施設の更新だけでなく、適切な維持管理についても懸念されます。

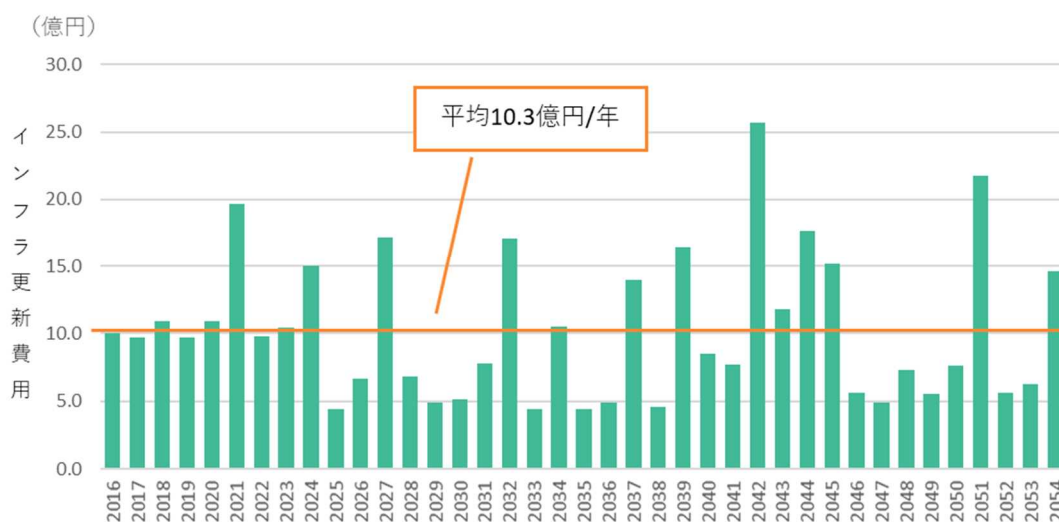
【住民税及び老人福祉費の見通し】



住民税：2015年度（平成27年度）一般会計歳入歳出決算書における住民税（予算現額）を15-64歳人口で除した1人あたりの税収額を算出したうえで、社人研の将来人口推計値に乗じて算出した値
老人福祉費：2015年度（平成27年度）一般会計歳入歳出決算書における老人福祉費（支出決済額）を65歳以上人口で除した1人あたりの支出額を設定し、社人研の将来人口推計値に乗じて算出した値

出典：「日本の地域別将来推計人口（2018年（平成30年）推計）」国立社会保障・人口問題研究所 総務省、国勢調査

【長期的なインフラ更新費用の見通し】



出典：千代田町公共施設等総合管理計画

1-2 上位関連計画における位置づけ

(1) 千代田町第六次総合計画

【将来像】

共につくろう 人と自然が輝く

元気で活力あるまち ちよだ

【基本理念】

- 1.人と自然が調和した安全安心のまちづくり
- 2.笑顔あふれる活気に満ちたまちづくり
- 3.みんなが輝き成長するまちづくり

【施策の柱】

重点施策：人口減少社会に対応したまちづくり

- ・ 少子高齢化、人口減少に対応するためのまちづくりを推進します。
- ・ 雇用の創出、定住・移住促進、子育て世代の定着、人の交流を促し、定住人口の維持・増加に努めます。

基本施策 1：人と自然にやさしい安全安心のまちづくり

- ・ 安全で安心して生活できる環境づくりに努めます。
- ・ 快適な生活環境と持続可能なまちづくりを両立させるため、計画的な土地利用を推進します。
- ・ 豊かな水や緑とともに、快適な住環境づくりを進めます。また、廃棄物の減量化・資源化の促進や、環境保全・環境美化活動の強化を図ります。
- ・ 幹線道路網の整備と生活道路の整備、公共交通体系の整備に取り組みます。

基本施策 2：元気に健康で暮らせるまちづくり

- ・ 誰もが生涯にわたっていきいきと暮らせるまちづくりを目指します。
- ・ 子どもから高齢者まで安心して暮らせるよう、保健・福祉サービスや医療体制の充実に努めます。
- ・ 地域包括ケアシステムの推進に加え、相互に支え合う地域共生社会の実現を目指します。
- ・ 誰もが生きやすい地域社会となるよう、人権教育や人権啓発等に努めます。
- ・ 新しい感染症に対し、適切な対応がとれるよう、各種体制づくりに努めます。

基本施策 3：学ぶ楽しさと豊かな心を育むまちづくり

- ・ 特色ある学校教育の推進や地域が一体となった教育環境の充実に努めます。
- ・ 教育・学習環境の充実と歴史文化の維持・活用を推進します。
- ・ 青少年の健全育成を通して、未来を担う人財の育成や創造性豊かな人づくりに努めます。
- ・ 学習環境の充実や、地域固有の歴史・文化と資源を最大限に活用したまちづくりに努めます。
- ・ 心身の健康の増進を図るため、生涯スポーツを推進します。

基本施策 4：活力ある産業とにぎわいのあるまちづくり

- ・ 各種産業を振興することで、雇用を創出し人々を定着させ、にぎわいのあるまちづくりを推進します。
- ・ 農業、商業、工業のバランスのとれた発展を図るとともに、変化する社会経済情勢に対応するため、県・ＪＡ・商工会等との連携を強化し、産業の振興に努めます。
- ・ 観光の振興に向けて、新たな特産物や観光資源の発掘・利活用を図ります。

基本施策 5：みんなで支え合う協働のまちづくり

- ・ 町に関係するすべての人がまちづくりに参画できる仕組みづくりを推進します。
- ・ 地域に開かれた町民参加による行政運営を一層進めるため、きめ細かい広聴活動に努めます。
- ・ 更なる行政改革を推進するとともに、健全な財政運営の確保に努めます。

(3) 千代田町都市計画マスタープラン

【都市づくりのテーマ】

明日にわたす、自然と活力あふれた都市

【都市づくりの目標と方針】

目標1：持続可能で誰もが暮らしやすいまちづくり

方針1-1 人口や都市機能が集積したコンパクトなまちの形成

方針1-2 環境負荷を低減し、誰もが移動しやすい交通ネットワークの形成

方針1-3 防災や防犯対策の推進による安全・安心なまちの形成

目標2：人・歴史・自然・産業が活力を生み出すまちづくり

方針2-1 自然環境や農地の保全と活用

方針2-2 企業活動を活性化する環境形成

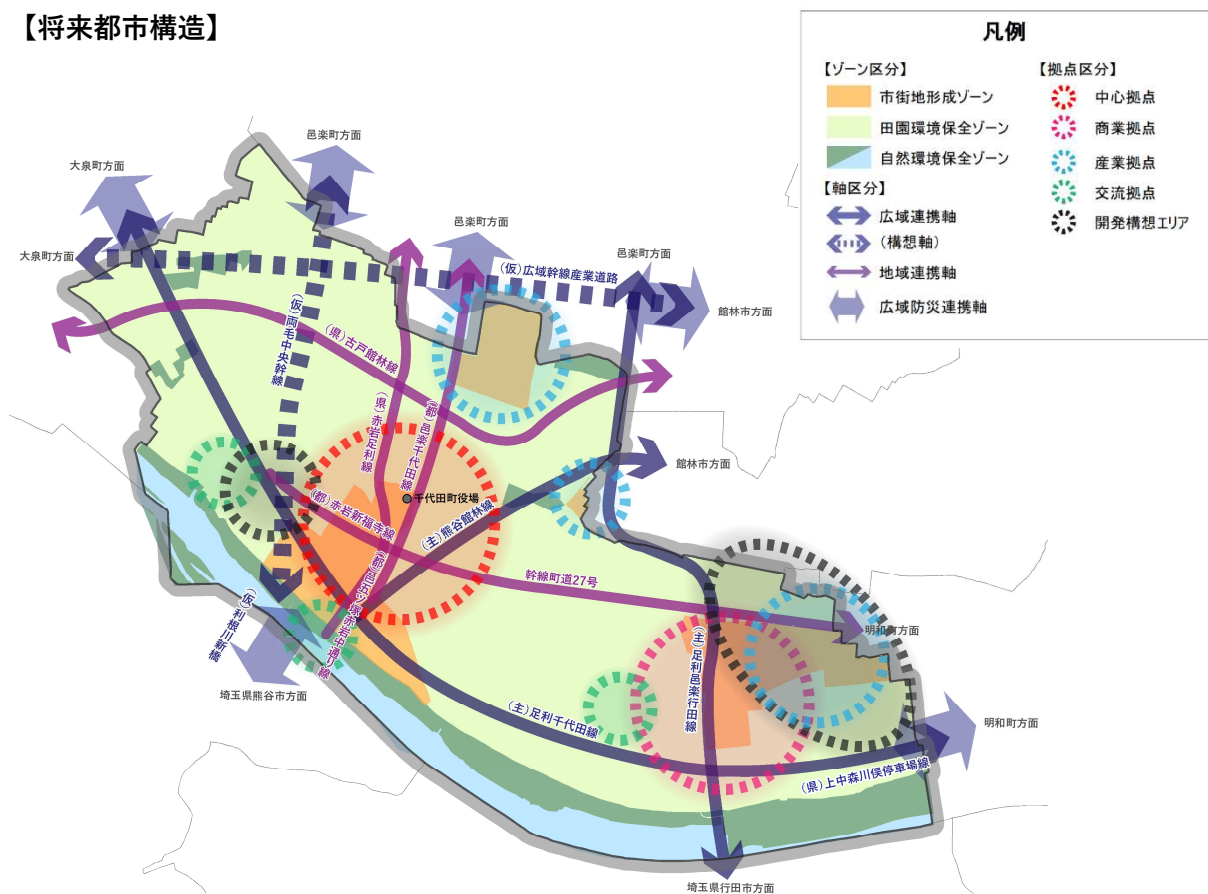
方針2-3 賑わいを生む地域資源の保全と活用

目標3：人と人、地域間の繋がりから未来をつくるまちづくり

方針3-1 多様な主体による協働のまちづくり

方針3-2 館林都市圏としての一体性の確保、広域的な活性化に向けた連携強化

【将来都市構造】



第2章

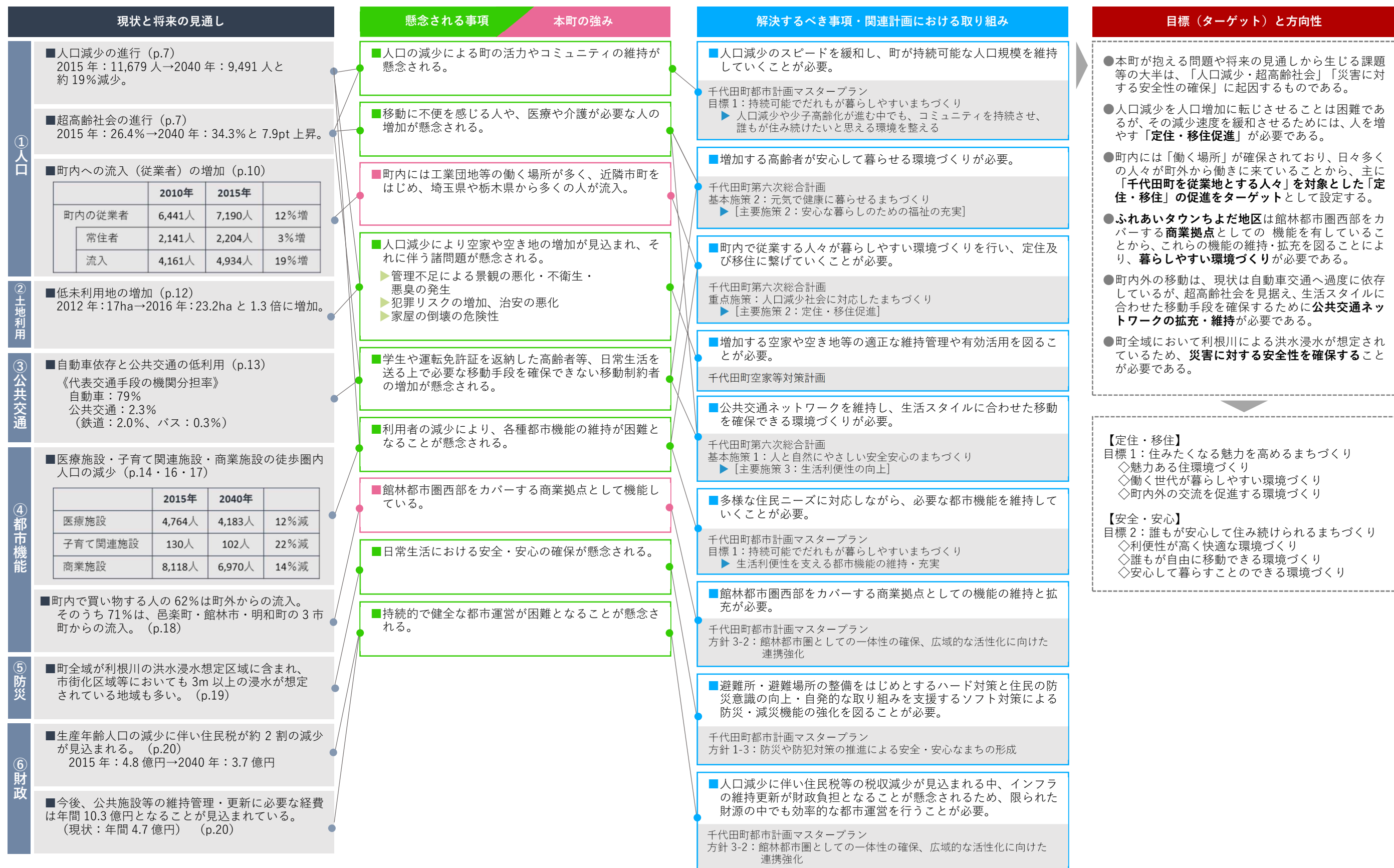
立地適正化に関する 基本方針

2-1 まちづくりの方針（ターゲット）

2-2 目標と都市づくりの方針

2-1 まちづくりの方針（ターゲット）

本町を取り巻く現状や将来の見通しから懸念される事項や本町の強み、解決すべき事項、関連計画における取り組みなどを踏まえ、目標（ターゲット）と方向性を以下のように定めます。



2-2 目標と都市づくりの方針

目標1：《定住・移住》住みたくなる魅力を高めるまちづくり

定住を促すとともに、働く世代を中心とした新たな移住者を受け入れるための住環境づくりを行います。また、定住・移住につなげるまちの魅力を高め、交流を通じて移住者が地域に溶け込める環境整備を推進します。

方針1-1：魅力のある住環境づくり

空家や空き地等の適切な維持管理や有効活用を行い、健全な住宅地を維持するとともに、定住・移住に対する支援を行うことにより、まちの活力やコミュニティの維持につなげる住環境整備を図ります。

方針1-2：働く世代が暮らしやすい環境づくり

働く世代が抱える多様なニーズに対応した子育て支援等、従業する人々が暮らしやすい環境整備を図ります。

方針1-3：町内外の交流を促進する環境づくり

町内外の交流を促し、コミュニティへの参加を推進することで、不安を抱えることなく安心して移住・定住できる環境づくりを進めます。

目標2：《安全・安心》誰もが安心して住み続けられるまちづくり

誰もが日常生活に不便を感じることなく、快適に都市サービスを楽しみ、自由に移動でき、災害に対する安全・安心が確保されたまちを目指します。

方針2-1：利便性が高く快適な環境づくり

多様な住民ニーズに対応しながら、必要な都市機能を維持するとともに、利便性が高く暮らしやすい環境整備を図ります。

方針2-2：誰もが自由に移動できる環境づくり

過度に自動車に依存することなく暮らすことができるように、必要な公共交通の維持し、生活スタイルに合わせて容易に移動が可能な環境づくりを推進します。

方針2-3：安心して暮らすことのできる環境づくり

利根川による洪水浸水想定区域に含まれることから、住民の防災意識を高め、自発的な取り組みの支援等、ソフト・ハード両面から対策を進め、防災・減災機能を強化することにより、日常の安全・安心が確保された環境整備を図ります。

(1) 都市づくりの方針

まちづくりの2つの目標「《定住・移住》住みたくなる魅力を高めるまちづくり」「《安全・安心》誰もが安心して住み続けられるまちづくり」の実現に向け、本町が目指すべき都市構造と居住誘導及び都市機能誘導の方針を示します。

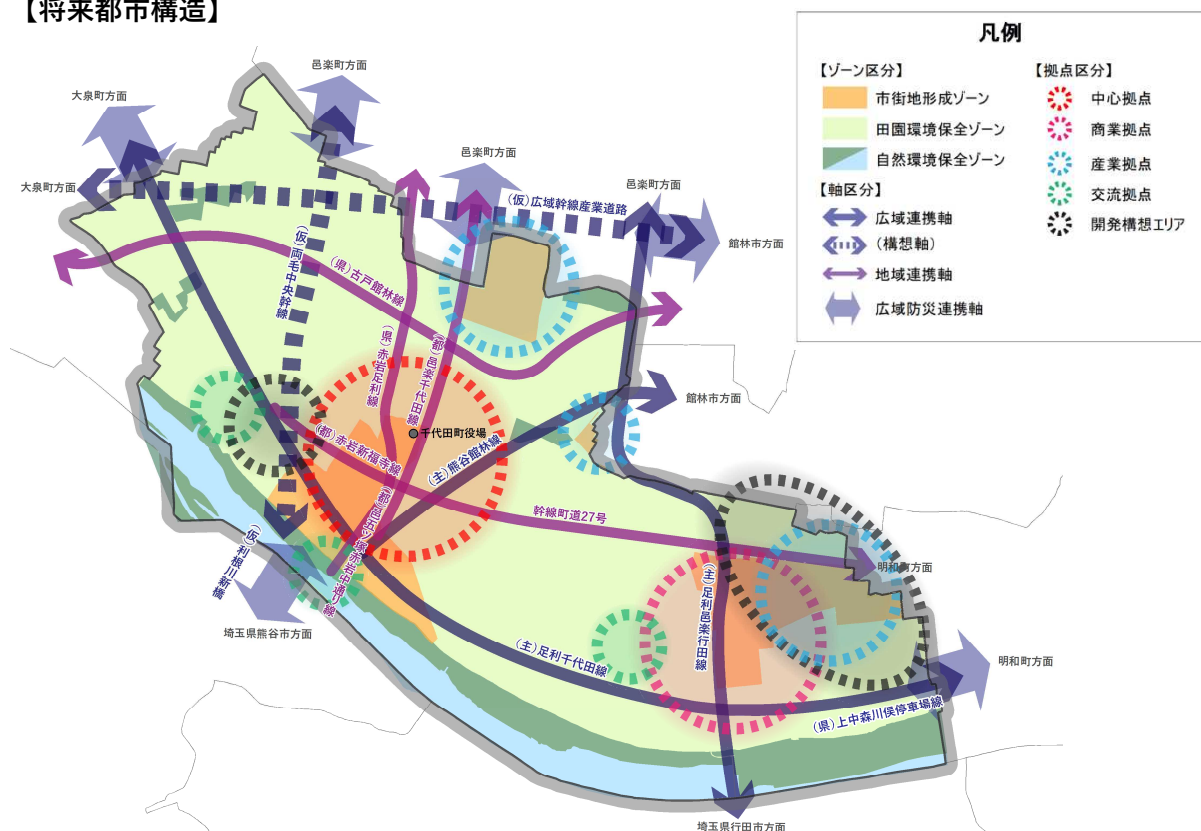
■目指すべき都市構造の考え方

「館林都市圏 広域立地適正化に関する基本方針」を踏まえ、拠点としては、主に町全体の都市活動や日常生活に必要な都市機能が維持された役場周辺の「中心拠点」と、館林都市圏の商業機能を担うふれあいタウンちよだ周辺の「商業拠点」を位置付けます。

拠点においては、その役割に応じた機能の維持や集積を図るとともに、日常的なコミュニティの形成や、歴史・文化資源など地域の特性を活かした交流空間の形成などの取り組みを推進します。

また、拠点間や地域内外の移動については、自動車のほか、住民ニーズなどを的確に捉えながら、路線バスによる公共交通で構成される交通ネットワークを形成し、維持・充実によって、移動の利便性を高めることにより、過度に自動車に頼ることなく暮らすことが可能なまちの形成を目指します。

【将来都市構造】



(2) 居住誘導及び都市機能誘導の方針

① 居住誘導に関する基本的な考え方

既存施設が集積するなど都市機能による生活利便性が高く、公共交通ネットワークが形成されている地域への誘導を図ります。

② 都市機能誘導に関する基本的な考え方

役場周辺など公共交通ネットワークが形成されているとともに、既存施設が立地し、移動や生活の利便性がともに高い地域を都市機能誘導区域として位置づけます。

《都市機能誘導施設》

都市機能誘導施設として、地域の人々の生活利便性を高めるとともに、町内外の交流を促進する都市機能の維持・拡充を図ります。

役場周辺など公共交通ネットワークが形成されており、既存の生活利便施設が立地するエリアにおいては、町全体に都市サービスを提供する都市機能の維持・充足を図ります。

また、ふれあいタウンちよだ周辺については、館林都市圏西部をカバーする商業拠点として、商業機能の維持・拡充を図ります。

第3章

誘導区域及び誘導施設

3-1 居住誘導区域

3-2 都市機能誘導区域

3-3 都市機能誘導施設

3-4 低未利用地利用等の方針

3-5 防災・減災に対する方針

3-1 居住誘導区域

(1) 居住誘導区域に関する基本的な考え方

居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスを提供する都市施設や地域コミュニティが維持されるように、居住を誘導すべき区域です。

区域の設定にあたっては都市計画運用指針（令和2年9月、国土交通省）における考え方を踏まえ、以下に示す考え方に基づいて居住誘導区域を設定することとします。

【都市計画運用指針における考え方】

①居住誘導区域を定めることが考えられる区域

- ・都市機能や居住が集積する都市の中心拠点・生活拠点、ならびに、それらに公共交通により比較的容易にアクセスでき、それらに立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
- ・合併前の旧町村など、都市機能・居住が集積している区域

②居住誘導区域に含まないこととされている区域

- ・市街化調整区域
- ・農用地区域、農地法に基づく農地もしくは採草放牧地の区域
- ・森林法に基づく保安林の区域、自然公園法に基づく特別地域

③原則として、居住誘導区域に含まない区域

- ・土砂災害特別警戒区域、災害危険区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域

④災害リスク等を考慮して、居住を誘導することが適当でないと判断される場合に、原則として、居住誘導区域に含まない区域

- ・土砂災害警戒区域
- ・水防法第15条第1項4号に規定する浸水想定区域

⑤居住誘導区域に含めることについて慎重に判断を行うことが望ましい区域

- ・工業専用地域、流通業務地区等法令により住宅の建築が制限されている区域
- ・特別用途地区、地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域
- ・過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空き地等が散在している区域であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域
- ・工業系用途のうち、移転により空き地化が進展している区域であって、引き続き居住の誘導を図るべきでないと市町村が判断する区域

【居住誘導区域設定の考え方】

①対象とする区域

- ・市街化区域のうち、工業専用地域・準工業地域を除く区域を対象とします。

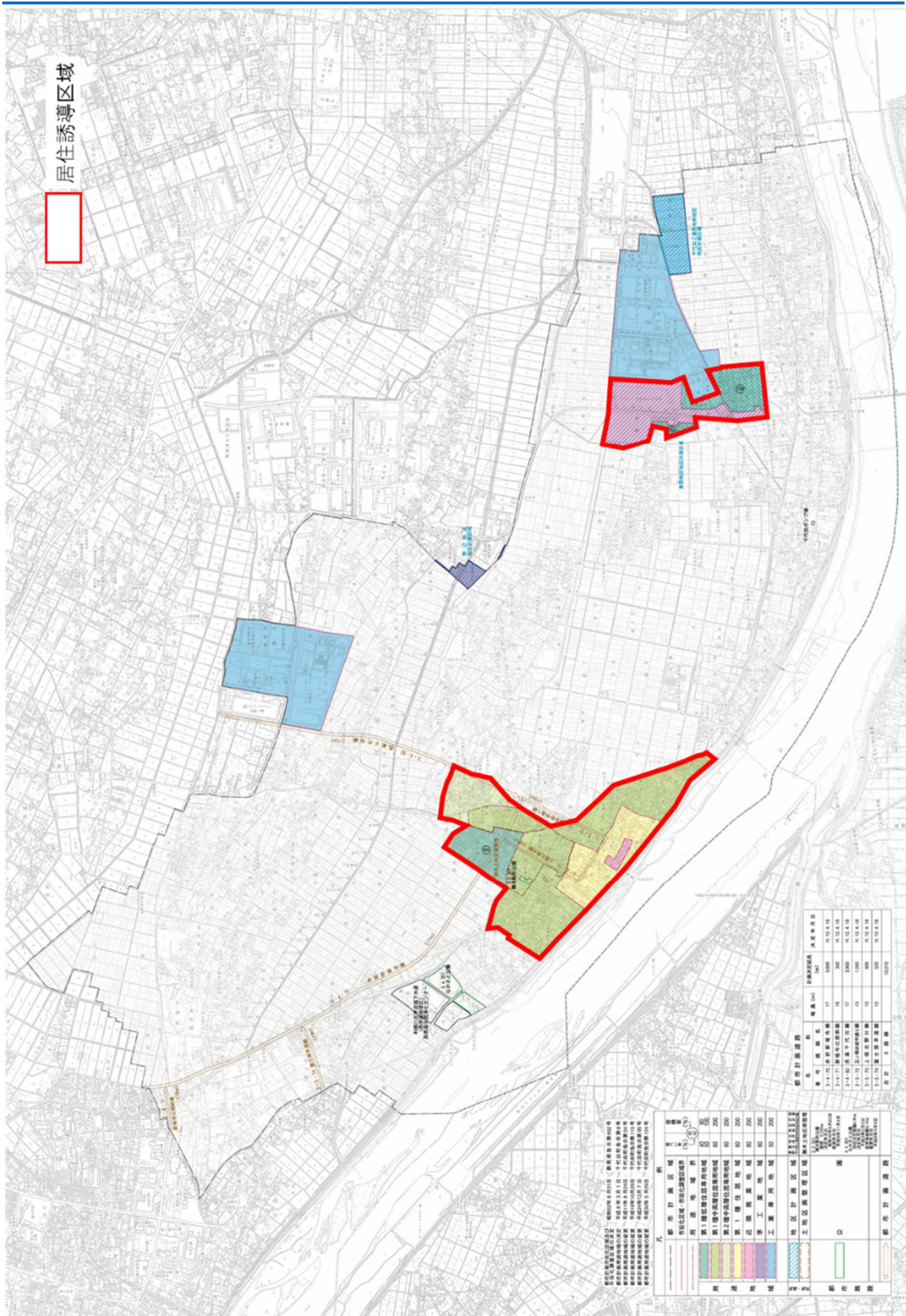
②浸水想定区域の取り扱いについて

- ・浸水想定区域は、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべきとされています。
- ・本町は全域にわたって利根川による洪水浸水想定区域に含まれており、浸水想定区域を居住誘導区域から除外すると区域設定が困難となります。このため、居住誘導区域に含むものとし、災害の恐れのある区域への対応として、防災・減災に向けたソフト・ハード対策を推進することとします。

③区域の境界

- ・区域の境界は明確な地形地物（道路、河川など）によるものとします。
- ・明確な地物等に寄りがたい場合には、用途地域界、筆界等によります。

（２）居住誘導区域の設定



3-2 都市機能誘導区域

(1) 都市機能誘導区域に関する基本的な考え方

都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業等の都市機能を中心拠点や商業拠点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です。

都市機能誘導区域は、市街化区域のうち、居住誘導区域を定めた区域の中において定めるとともに、区域内に誘導する都市機能誘導施設を定める必要があります。

都市計画運用指針（令和2年9月、国土交通省）における考え方を踏まえ、以下に示す考え方に基づいて都市機能誘導区域を設定することとします。

【都市計画運用指針における考え方】

■都市機能誘導区域を定めることが考えられる区域

- ・都市全体を見渡し、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
- ・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等、都市の拠点となるべき区域
- ・都市機能誘導区域の規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲で定めること

【都市機能誘導区域設定の考え方】

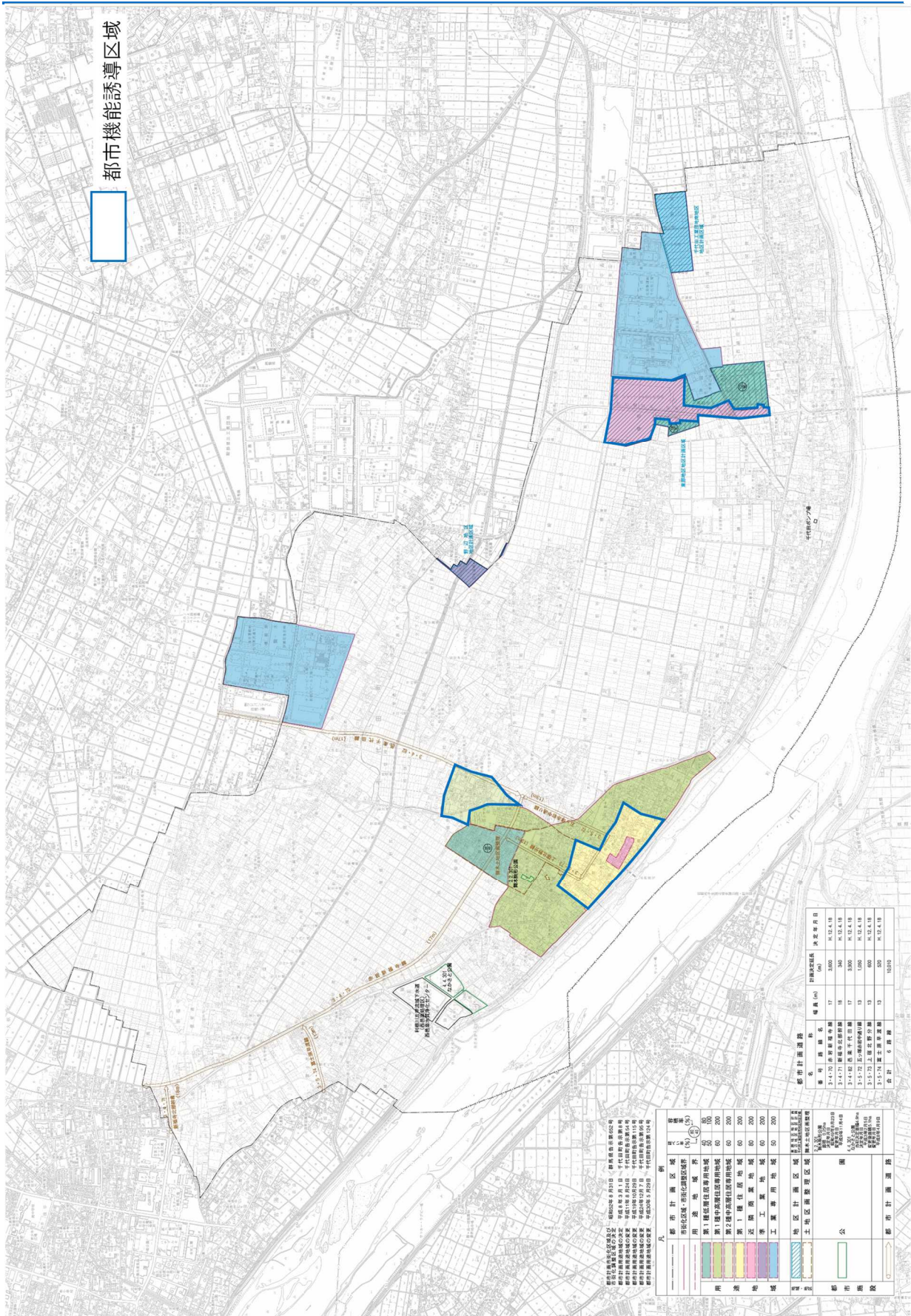
①対象とする区域

- ・居住誘導区域のうち、行政、学校、医療・福祉、商業などの生活サービスを提供する施設が徒歩圏（概ね1km）の範囲内に集積立地し、かつ、都市機能誘導施設を誘導することが可能な公有地や未利用地が存地するエリアを対象とします。
※徒歩圏：高齢者等が概ね10～15分程度で移動できる範囲
- ・施設の立地が困難な住居専用地域（1低専・1中高）については都市機能誘導区域に含めないことを基本としますが、今後具体の事業計画により施設立地が見込まれる場合には、区域に含むとともに用途地域の変更を行うこととします。
- ・浸水想定区域に含まれるため、都市機能誘導施設として位置づけられる施設に、防災・減災対策に資する機能を付加することに努めるものとします。

②区域の境界

- ・区域の境界は明確な地形地物（道路、河川など）によるものとします。
- ・明確な地物等に寄りがない場合には、用途地域界、筆界等によります。

（２）都市機能誘導区域の設定



3-3 都市機能誘導施設

(1) 都市機能誘導施設に関する基本的な考え方

都市機能誘導施設とは、都市機能誘導区域に、立地を誘導すべき都市機能増進施設のことです。

都市計画運用指針（令和2年9月、国土交通省）においては、都市機能誘導施設の設定にあたっては以下に示す考え方が示されています。

【都市計画運用指針における考え方】

①基本的な考え方

- ・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、必要な施設が望ましい。

②誘導施設の設定：居住者の共同の福祉や利便の向上を図る施設

- ・病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設
- ・子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
- ・集客力がありまちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や、スーパーマーケット等の商業施設
- ・行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設

「立地適正化計画作成の手引き」における誘導施設

	中心拠点	地域/生活拠点
行政機能	■中核的な行政機能 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	■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、住宅系介護施設、コミュニティサロン等
子育て機能	■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	■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、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	■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	■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	■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

(2) 都市機能誘導施設の設定

本計画の目標や「館林都市圏 広域立地適正化に関する基本方針」における位置づけ、都市計画運用指針の考え方などを踏まえ、【商業施設(1,000 m²以上)】、【医療施設(診療所)】、【地域交流施設】を都市機能誘導施設として位置づけます。

都市機能	対象施設	方針	施設の定義等
商業機能	商業施設	維持・誘導	店舗の床面積が1,000 m ² を超える商業施設
医療機能	診療所	維持	病床を持たないもの又は19床以下のもの (医療法)
文化施設	地域交流施設	誘導	町内外の人が休憩・団らん・イベント等を通じ、 コミュニティに参加することが可能なスペースを 有する施設(図書館、文化ホール)

都市機能誘導施設の整備においては、各施設単独での整備のほか、他の都市機能との複合化による整備も検討するものとします。また、都市機能誘導施設として位置づけた施設以外については、既存施設の維持に努めるとともに、本計画の見直しに併せて、都市機能誘導施設への位置づけを検討するものとします。

本町における都市機能誘導区域は、浸水想定区域に含まれています。このため、災害発生時には避難場所として利用できるなど、都市機能誘導施設を整備する場合には、防災・減災機能を付加することを併せて検討するものとします。

3-4 低未利用地の利用等の方針

(1) 基本的な考え方

今後の人口減少により、市街地や集落地において、空家や空き地等の低未利用地が発生する「都市のスポンジ化」が危惧されています。

都市のスポンジ化は、今後目指すべき都市構造である「コンパクト・プラス・ネットワーク」の実現に向けて大きな支障となり、まち全体の活力の低下につながるだけでなく、景観や治安の低下などにつながる恐れもあることから、都市のスポンジ化につながる低未利用地等の利用や発生抑制の推進が必要となっています。

このため、「千代田町空家等対策計画」を踏まえ、低未利用地の利用及び管理の方針を下記のように定め、空家・空き地等の低未利用地の有効利用及び適正管理を促します。

(2) 利用及び管理の方針

① 利用方針

空家については住宅としての再利用のほか、集会施設・交流施設として利用することを推奨します。また、リノベーションによる既存住宅の再生及び良好な居住環境整備のための敷地統合等による利用を促進します。

空き地等については、地域住民等の交流空間である広場・緑地としての利用を促進するほか、商業施設や医療施設等の利用者の利便を高める施設としての利用を促進します。

② 管理方針

空家の所有者又は管理者は、老朽化等により特定空家等にならないような管理の実施や、定期的な空気の入替え等の適切な清掃を行いこととします。

空き地等の所有者又は管理者は、衛生上有害な状態、著しく景観を損なわないよう雑草の繁茂や病虫害の発生を予防するため定期的な除草、枝等の越境や大量飛散等によって、周辺的生活環境に支障が生じないよう、立木等の伐採や選定及びごみ等の放置、不法投棄を予防するための必要な対策を行うこととします。

3-5 防災・減災に対する方針

(1) 基本的な考え方

居住誘導区域や都市機能誘導区域は浸水想定区域に含まれています。

このため、災害リスクを低減し、回避させるための防災・減災の取り組みについて、関係機関と連携しながら進めていくものとします。

(2) 取り組み方針

浸水深を低減させるための河川整備等ハード対策を促進するとともに、避難施設や避難路の確保を行います。

都市機能誘導施設を新たに立地する場合には、地域住民が利用可能な避難スペースの確保など、防災・減災に資する機能を付加するよう事業者に対して要請や指導を行います。

地域住民への災害ハザードマップ等による情報提供を促進するとともに、地域における災害時の行動計画（避難計画・備蓄計画等）の策定を促進します。

第4章

誘導施策

4 - 1 誘導施策

4 - 2 届出制度

4-1 誘導施策

本計画の目標の実現に向けて、都市機能の利便性の向上や利用促進を図り、都市機能を高めていくことが必要です。そのため、各方針に基づいて、関連する分野との連携を図りながら各種施策を展開していきます。

目標1：《定住・移住》住みたくなる魅力を高めるまちづくり

取り組み方針	既に実施しており今後も継続する施策	今後実施を検討する施策
方針 1-1： 魅力のある 住環境づくり	・ 東部住宅団地の住宅用地供給 ・ 東部地区地区計画による住環境の保全 ・ 公共下水道の整備促進 ・ 木造住宅耐震化の推進	・ 空家対策の推進
方針 1-2： 働く世代が 暮らしやすい 環境づくり	・ 移住者への支援 ・ 母子保健 ・ 保健サービス全般 ・ 疾病（感染症）対策 ・ 勤労者福祉の充実 ・ 子育て支援の充実 ・ 子どもの安全安心パトロールの実施	・ 働き方改革の推進
方針 1-3： 町内外の交流を 促進する環境づくり	・ 商業拠点の整備 ・ スポーツイベントの実施 ・ 川せがき等のイベントの実施 ・ 芸術文化の振興	・ 体育施設の整備と充実 ・ 利根川等を利活用した観光の推進 ・ 新たな地域資源の発掘

目標2：《安全・安心》誰もが安心して住み続けられるまちづくり

取り組み方針	既に実施しており今後も継続する施策	今後実施を検討する施策
方針 2-1： 利便性が高く 快適な環境づくり	・ 商業拠点の整備 ・ 公園緑地の管理 ・ 介護保険サービスの基盤整備	・ 既存商店の活性化 ・ 商業用地への出店の促進 ・ 公園の整備 ・ 医療施設の整備の充実
方針 2-2： 誰もが自由に移動 できる環境づくり	・ 交通環境の整備 ・ 歩行者空間のバリアフリーの推進 ・ 広域公共路線バスの維持 ・ 公共交通手段の研究・検討	・ 歩道の整備
方針 2-3： 安心して暮らすこと のできる環境づくり	・ 防災体制の強化 ・ 防災意識の高揚 ・ 災害用備蓄物資の確保	・ 避難所や避難施設の整備の検討 ・ 町内企業との防災連携の推進

4-2 届出制度

住宅や都市機能誘導施設等の整備の動きを町が把握し、適切な誘導を図るために、都市再生特別措置法第88条・第108条によって届出制度が定められています。

(1) 居住誘導区域外における届出対象

居住誘導区域外において、開発や建築等の行為を行う場合には町長への届け出が必要となります。(都市再生特別措置法第88条第1項)

■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
- 人の居住の用に供する建築物として、条例で定められたものを新築しようとする場合
- 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等とする場合

開発行為

① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為

(例)

必要

3戸の住宅の
開発行為



3戸の集合住宅
の開発行為



② 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

(例)

必要

1,200㎡
1戸の開発行為



不要

800㎡
2戸の開発行為



建築等行為

① 3戸以上の住宅新築

② 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

(①の例)

必要

3戸の
建築行為



3戸の集合住宅
の建築行為



不要

1戸の
建築行為



(2) 都市機能誘導区域外における届出対象

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や建築等の行為を行う場合には届出が必要となります。

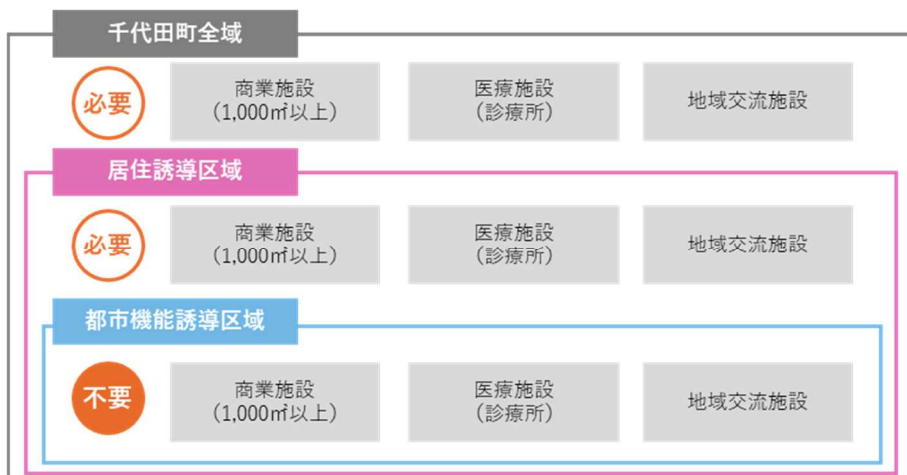
(都市再生特別措置法第108条第1項、第2項)

■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、町長への届出が必要となります。

届出の対象となる施設

都市機能	対象施設	施設の定義等
商業機能	商業施設	店舗の床面積が1,000㎡を超える商業施設
医療機能	診療所	病床を持たないもの又は19床以下のもの（医療法）
文化施設	地域交流施設	町内外の人が休憩・団らん・イベント等を通じ、コミュニティに参加することが可能なスペースを有する施設（図書館・文化ホール）

第5章

計画の進捗管理

5 - 1 計画の進捗管理

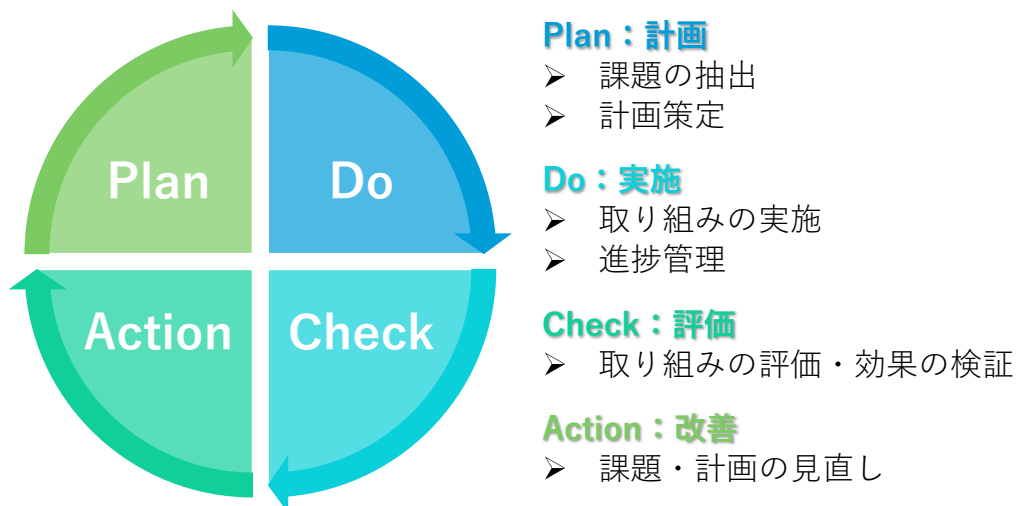
5 - 2 成果目標

5-1. 計画の進捗管理

まちづくりを進めるにあたり、社会情勢の変化や上位関連計画の改定など、関連する状況の変化に対応し適切な施策を実施することが必要となります。

本計画はおおむね5年ごとに計画の進捗状況の把握及び検証を行うとともに、今後の社会情勢の変化や各種計画の変更などに対応するべく、必要に応じて見直しを行うこととします。

《PDCA サイクルによる進捗管理のイメージ》



《進捗管理スケジュール》

年次	令和3年 (2021)	令和8年 (2026)	令和13年 (2031)	令和18年 (2036)
千代田町 立地適正化計画	■ → 策定	■ → ※概ね5年ごとに取り組みの実施状況や効果検証、必要に応じた計画の見直しを実施	■ →	■ →
参考：上位関連計画				
東毛広域都市計画圏 都市計画区域の整備、 開発及び保全の方針 ※県策定	■ → ※概ね5年ごと	■ → (予定)	■ → (予定)	■ → (予定)
千代田町都市計画 マスタープラン	■ →	■ →	■ → (予定)	■ →
			※概ね10年ごとに取り組みの実施状況や効果検証を行い、計画を改定	

5-2. 成果目標

本計画では、まちづくりの目標として掲げた「《定住・移住》住みたくなる魅力を高めるまちづくり」や「《安全・安心》誰もが安心して住み続けられるまちづくり」の実現に向け、様々な施策を実施していくこととなります。

以上を踏まえ、本計画の成果目標として【居住に関わる指標】、【移動に関わる指標】、【生活利便性に関わる指標】を設定します。

成果目標			現状値	目標値 (概ね 10 年後)
指標 1	居住誘導区域内 の人口密度	居住誘導区域における人口 密度	21.5 人/ha (平成 27 年実績値)	現状値以上
指標 2	広域公共路線 バスの利用者数	館林都市圏及び大泉・太田方 面を結ぶ広域公共路線バスの 利用者数	89,094 人 (令和元年度実績値)	現状値以上
指標 3	商業サービスの 施設数	都市機能誘導区域内に立地す る商業施設 (1000 ㎡以上) の数	2 施設	4 施設
指標 4	医療サービスの 施設数	都市機能誘導区域内に立地す る医療施設 (診療所) の数	1 施設	1 施設