



# みどり市 立地適正化計画

概要版

令和7年(2025年)12月

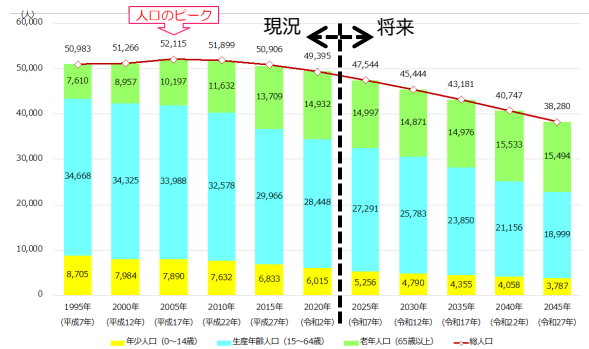
みどり市





# 1 背景と目的 (本編 P. 3)

- 本市は、2006（平成 18）年 3 月に新田郡笠懸町、山田郡大間々町、勢多郡東村の 3 町村が合併して誕生しました。市域は群馬県の東部に位置し、桐生市、栃木県日光市をはじめ群馬県、栃木両県の 7 市と接しています。
- 本市の都市計画区域は、市街化区域と市街化調整区域に区分する区域区分（線引き）が定められていない非線引き都市計画区域であり、用途地域の指定も行われていないため、市街地が無秩序に広がっています。加えて、人口は 2005（平成 17）年まで増加傾向にありましたが、2010（平成 22）年以降減少しており、今後の人口減少・少子高齢化、人口密度の低下が見込まれている中、一部の地域では、建物のバラ建ち・ミニ開発などが進行し、低密度な市街地が拡散しています。
- このままでは、中心市街地の衰退、空き家及び空き地の増加、公共交通サービスや生活利便性の低下、税収の低下による市の財政のひっ迫などが懸念されます。このため、人口減少・少子高齢化が進行している中でも、持続可能な都市を形成するためには、生活利便施設（医療・福祉・子育て・商業等）を都市の中心や生活の拠点に誘導しつつ、その周辺や公共交通の沿線に居住を誘導し、子どもから高齢者まで誰もが暮らしやすいまちを目指していくことが重要です。
- これらを踏まえ、生活サービス施設へのアクセスを確保しながら一定のエリアにおいて人口密度を維持していく「まちのまとまり」の維持・形成や「多極ネットワーク型コンパクトシティ」の形成を図り、本市の都市構造の再編を行うために「みどり市立地適正化計画」を策定しました。

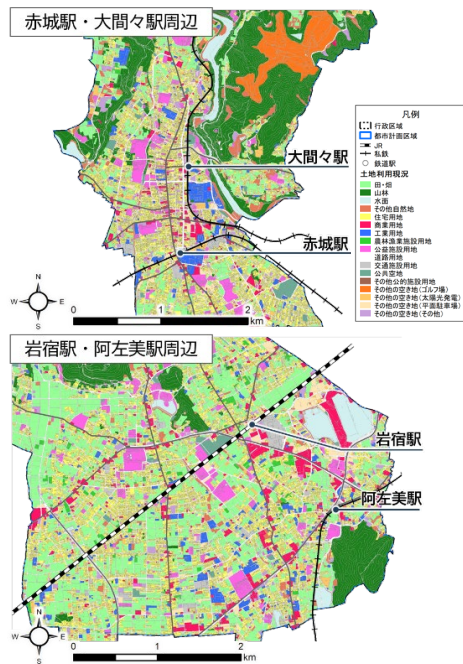


▲本市の人口推移 (現況・将来)

出典：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所

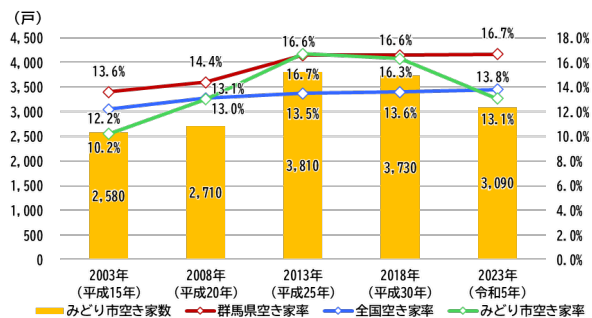
# 2 市の主な現況 (本編 P. 13~17)

## 宅地と農地の混在・低密度な市街地



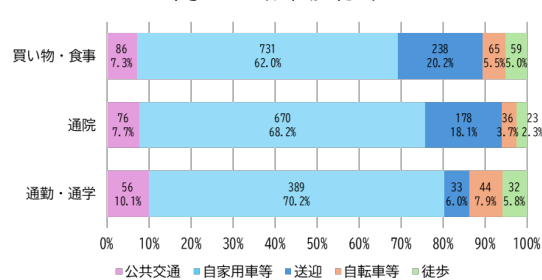
出典：2022（令和4）年都市計画基礎調査

## 空き家数の増加



出典：住宅・土地統計調査

## 高い自動車依存率



出典：令和6年度地域公共交通に関する市民アンケート（19歳以上）調査結果（R6.12実施）

### 3 市のまちづくりの主な課題（本編 P. 34）

- 生活サービス施設周辺における一定の人口密度の確保
- 公共交通など誰もが利用できる多様な移動手段を選べる環境づくり、公共交通のサービス水準の向上
- 駅周辺への都市機能の集積と公共交通によるアクセス向上
- 空き家の利活用促進や誘導すべき区域内への適切な居住誘導
- 計画的な市街地形成の推進やまちのまとまりの形成を誘導する等、適正な土地利用による暮らしやすさの向上 など

### 4 立地の適正化に関する基本的な方針（本編 P. 37～39）

#### まちづくりの方針

- 方針1: まちのまとまりを維持する      方針2: 多様なライフスタイル等を選べるまちにする  
 方針3: 歩いて暮らせるまちにする      方針4: 安全・安心なまちにする

#### 都市の骨格構造の実現

まちのまとまりとなる「拠点」の形成と、拠点間をつなぐ交通ネットワークの「軸」を整備することで、暮らしやすいまちを目指していきます。

#### 計画期間

2025（令和7）年～2045（令和27）年

#### ■地域・生活拠点（東地域）

・東地域（花輪駅周辺）では、「恵まれた美しい自然の中でココロとカラダを育む健やかなまち」を将来像に、まちのまとまりの維持、公共交通の充実、安全安心な暮らしの確保等を図ります。

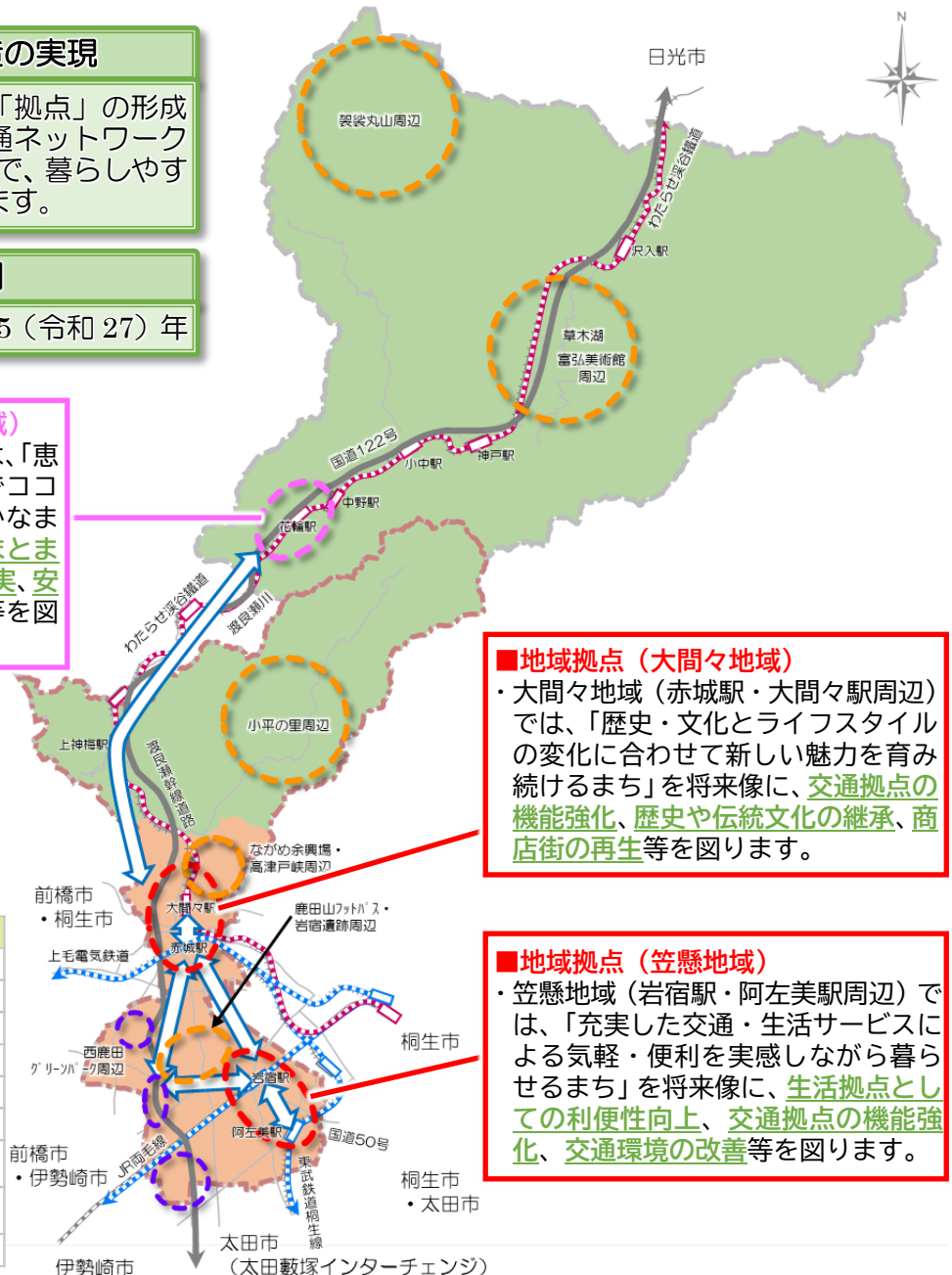
#### ■地域拠点（大間々地域）

・大間々地域（赤城駅・大間々駅周辺）では、「歴史・文化とライフスタイルの変化に合わせて新しい魅力を育み続けるまち」を将来像に、交通拠点の機能強化、歴史や伝統文化の継承、商店街の再生等を図ります。

#### ■地域拠点（笠懸地域）

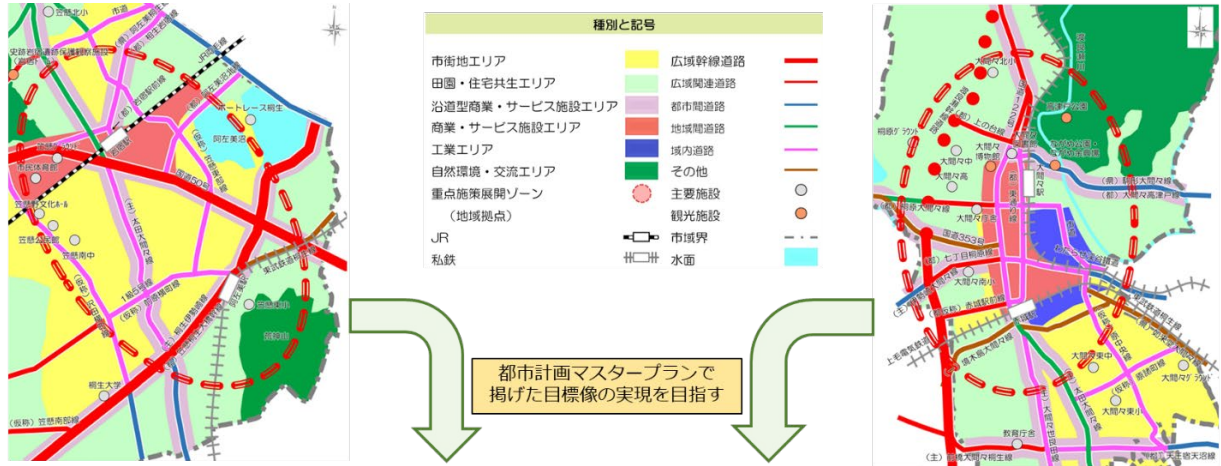
・笠懸地域（岩宿駅・阿左美駅周辺）では、「充実した交通・生活サービスによる気軽・便利を実感しながら暮らせるまち」を将来像に、生活拠点としての利便性向上、交通拠点の機能強化、交通環境の改善等を図ります。

種別	記号	
土地利用	市街地・農地共生利用	
	自然環境・交流利用	
拠点	地域拠点	
	地域・生活拠点	
	観光・レクリエーション拠点	
	産業拠点	
都市軸	中心軸	
	広域交流軸	
	公共交通軸（バス等）	



## 5 居住誘導区域・都市機能誘導区域（本編 P. 45～61）

- 居住誘導区域・都市機能誘導区域は、みどり市都市計画マスタープラン（R6.3）で定めた地域拠点である「岩宿駅・阿左美駅ゾーン」と「大間々ゾーン」を対象とします。
- 都市計画マスタープランの方針を踏まえながら、公共交通の利便性が高く、災害リスクが低い区域を基本に設定します。



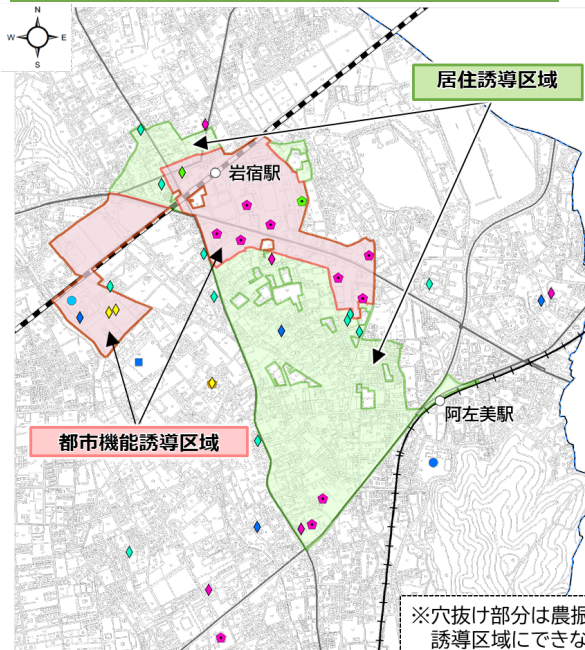
### 【笠懸】居住誘導区域・都市機能誘導区域

- 既存インフラを有効に活用し、持続可能な行政運営を目指す観点から、公共下水道計画区域のうち、人口密度の高いエリアに絞って居住誘導区域を設定
- 岩宿駅周辺や国道 50 号沿いを中心に、公共施設や生活サービス施設が立ち並ぶエリアに都市機能誘導区域を設定

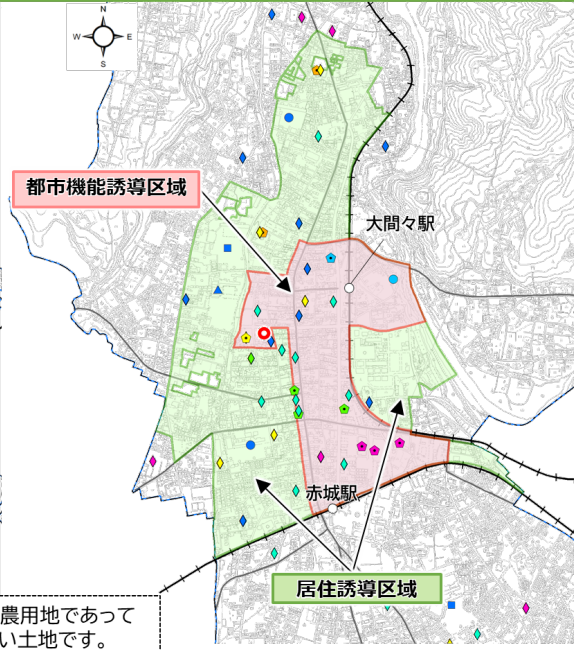
### 【大間々】居住誘導区域・都市機能誘導区域

- 商店街を中心に病院や公共施設を取り囲むようにして人口密度の高い地域に居住誘導区域を設定
- 本町通り沿いの商店街を中心に「商業・サービス施設エリア」を目安として都市機能誘導区域を設定

### 【笠懸】地域拠点の居住誘導区域・都市機能誘導区域



### 【大間々】地域拠点の居住誘導区域・都市機能誘導区域



凡例

行政区域	私鉄	通所系施設	病院（診療所等含む）	小学校
都市計画区域	鉄道駅	子育て支援センター	銀行・信用金庫	中学校
都市機能誘導区域	市役所（庁舎）	保育園・幼稚園・認定こども園	郵便局	高等学校
居住誘導区域	保健センター	大規模小売店舗	図書館	公民館・集会所
	地域包括支援センター	スーパー・ドラッグストア	文化施設	

## 6 誘導施設（本編 P. 62～68）

- ▶ 誘導施設は、都市機能誘導区域内に立地することでアクセス性が向上し市民全体の生活利便性が向上するものや、周辺地域の住環境が向上して居住誘導につながる施設を対象に設定します。

機能	誘導施設（集約施設）	笠懸地域拠点	大間々地域拠点
保健・福祉	保健センター	—	●
子育て	地域子育て支援センター、 保育園・幼稚園・認定こども園	○	○
商業	大規模小売店舗（1,000㎡以上）	●	●
医療	病院・診療所等	○	●
金融	銀行・信用金庫等	●	●
教育・文化	図書館	—	●
	文化ホール・余興場・市民体育館	●	●

【凡例】  
 ●：誘導施設に設定（施設の維持・充実を図る）  
 ○：誘導施設に設定（新規に誘導を図る）  
 —：誘導施設に設定しない

## 7 誘導施策（本編 P. 71～73）

- ▶ 本市が目指すコンパクト・プラス・ネットワークを基本としたまちづくりを実現するため、【都市機能】・【居住】・【公共交通】の3つの誘導方針を掲げ、これを実現するための誘導施策を設定します。

<p><b>【都市機能の誘導方針】：「本市の地域拠点としてのまちの利便性と魅力を高める」</b></p> <p>＜主な誘導施策＞</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 岩宿駅を核とした総合的なまちづくりプランに基づく岩宿駅駅前広場や周辺歩道の整備</li> <li>・ 官民共創によるリノベーションまちづくり・ウォークアブルなまちづくりの推進</li> <li>・ 拠点ごとの課題を踏まえた都市機能の誘導 など</li> </ul>
<p><b>【居住の誘導方針】：「住宅地の魅力を維持し、多様な暮らしの場を提供する」</b></p> <p>＜主な誘導施策＞</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土地利用規制の導入等によりまちのまとまりの形成を推進</li> <li>・ 渡良瀬幹線道路等の幹線道路沿道の適切な土地利用の誘導</li> <li>・ 教育施設や子育て施設の規模の適正化により、暮らしやすい環境の創出</li> <li>・ 住み替え支援等の空き家・空き地の活用 など</li> </ul>
<p><b>【公共交通の誘導方針】：「すべての人が使いやすい公共交通の維持・確保」</b></p> <p>＜主な誘導施策＞</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ みどり市地域公共交通計画の策定</li> <li>・ 駅周辺の交通結節機能や歩行環境の改善</li> <li>・ バスと鉄道の連携強化による利用しやすい環境づくりの推進</li> <li>・ 拠点間や周辺都市をつなぐ公共交通ネットワークの構築</li> <li>・ 鉄道駅周辺整備による鉄道利用者等の利便性向上の推進 など</li> </ul>

## 8 地域・生活拠点の方針（本編 P. 97、98）

- ▶ 立地適正化計画では、東町における生活利便性を維持するため、花輪駅周辺を「地域・生活拠点」と位置づけ、拠点の中で一定の都市機能を確保しつつ、笠懸や大間々の拠点と公共交通でつながることで、生活に必要な各種都市機能を利用できる環境を維持します。

### ◆施策等の展開方針

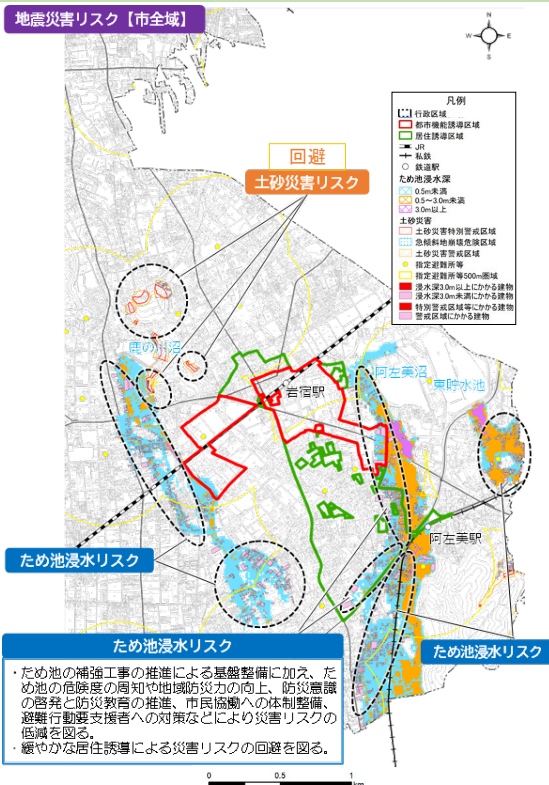
- 転入者等の既存集落への居住誘導の促進
- 農林業関連事業と連携した良好な作業環境の形成
- 空き家の改修支援、移住定住の促進
- 誰もが移動しやすい公共交通の実現
- 多様な自然環境の保全・活用
- 観光施設の整備推進や計画的な維持管理
- 老朽化した公共施設の計画的・効率的な維持管理更新の推進 など



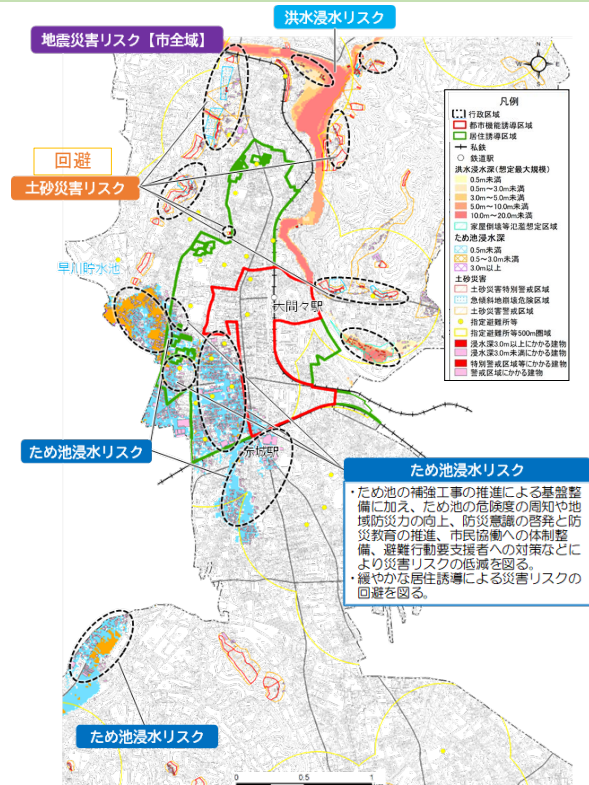
## 9 防災指針（本編 P. 77～94）

- ▶ 頻発・激甚化する自然災害へ対応するため、本市が抱える災害リスクを踏まえた防災の取り組みを検討し、防災指針として立地適正化計画の中に位置づけます。
- ▶ 本市では、主に土砂災害、ため池浸水による災害リスクが懸念され、これらのリスクに対して低減・回避を図るため、ハード・ソフト両面から防災施策を設定します。

### 【笠懸】誘導区域周辺の防災対策の方針



### 【大間々】誘導区域周辺の防災対策の方針



【災害リスクを回避・低減するための防災施策】

防災施策（◆：ハード施策 ◇：ソフト施策）	
リスク回避	◇ハザード区域等を踏まえた適切な居住・土地利用誘導
都市基盤・施設等の整備	
リスク低減	◆土砂災害防止対策の推進 ◆ため池の補強工事の推進 ◆雨水排水施設の整備と農業用水路の改修 ◆公共施設（建物）の耐震化・長寿命化 ◆一般住宅における耐震化、減災化の促進 ◆市道・橋梁の適切な維持管理 ◆防災機能を備えた公園緑地の整備
市民等の防災意識の向上や災害情報の周知・啓発など	
リスク低減	◇地域の防災力向上 ◇空き家の有効活用 ◇防災意識の啓発と防災教育の推進 ◇災害情報の収集・伝達体制の確保 ◇避難行動要支援者への対策 ◇市民協働への体制整備

## 10 計画の評価（本編 P. 101～104）

➤ 立地適正化計画は、20年後の長期的な視点に基づき計画を策定しますが、進捗管理にあたっては、概ね5年ごとに誘導施策等の進捗状況の評価・検証を行います。

対象	基準値（R6）	目標値（R27）
<b>（1）都市機能及び居住誘導に関する目標値</b>		
岩宿・阿左美駅周辺の都市機能誘導区域内に立地する都市機能 <sup>※1</sup>	3 機能	5 機能（増加）
赤城・大間々駅周辺の都市機能誘導区域内に立地する都市機能 <sup>※1</sup>	5 機能	6 機能（増加）
岩宿・阿左美駅周辺の居住誘導区域内	37.5 人/ha （R2 国調データ）	40 人/ha 以上 （増加）
赤城・大間々駅周辺の居住誘導区域内	43.6 人/ha （R2 国調データ）	35 人/ha 以上 （抑制 <sup>※2</sup> ）
<b>（2）市民の満足度に関する目標値</b>		
市民アンケート結果 「お住まいの地域に住み続けたい意向」の割合	75.9%	75.9%以上 （増加）
<b>（3）公共交通に関する目標値</b>		
大間々・笠懸路線バス	11 回 （往路 5 便、復路 6 便）	11 回（維持）
わたらせ渓谷鐵道	22 回 （下り 11 便、上り 11 便）	22 回（維持）
<b>（4）防災に関する目標値</b>		
市民アンケート結果 お住まいの地域の「安全・安心」に関する満足度	80.4%	80.4%以上 （増加）
<b>（5）財政に関する目標値</b>		
維持補修費の平均値 <sup>※3</sup>	76,328 千円 （2019（令和元）年～ 2023（令和5）年の平均）	基準値以下

※1：p4 で設定した誘導施設の都市機能区分に対し、地域拠点に立地している都市機能数（機能区分数）をカウント

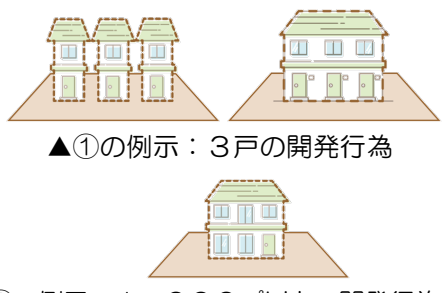

※2：過去 10 年間（H22～R2）の居住誘導区域内人口の減少率に基づき、何も対策しなかった場合の将来（R27）の人口密度 30.5 人/ha に対して抑制を図る

※3：過去 5 年間（R1～R5）と評価年の直近 5 年間の「維持補修費」の平均値を比較し、過去 5 年間に対して、評価年の直近 5 年間の維持補修に係る歳出額が抑制されているかを確認

# 1 1 届出制度 (本編 P. 105~108)

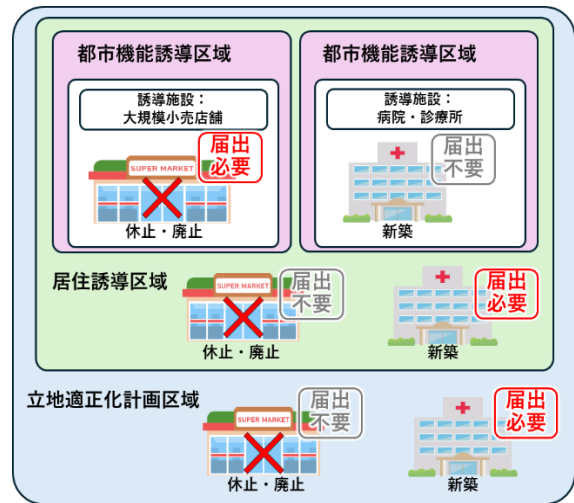
➤ 居住や都市機能の立地を緩やかにコントロールするため、都市機能誘導区域外における誘導施設、居住誘導区域外における一定規模以上の住宅の開発・整備などを行う際は、都市再生特別措置法に基づき届出が必要となります。

## ① 居住誘導区域外での住宅の開発・建築等

開発行為	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為</li> <li>② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為 (1,000㎡以上)</li> </ul>	 <p>▲①の例示：3戸の開発行為</p> <p>▲②の例示：1,000㎡以上の開発行為</p>
建築等行為	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 3戸以上の住宅の新築</li> <li>② 建築物の改築または用途変更により3戸以上の住宅とする場合</li> </ul>	 <p>▲①・②の例示：3戸以上の建築行為</p>

## ② 都市機能誘導区域外での誘導施設の開発・建築等

開発行為	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> </ul>
建築等行為	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合</li> <li>● 建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合</li> <li>● 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</li> </ul>



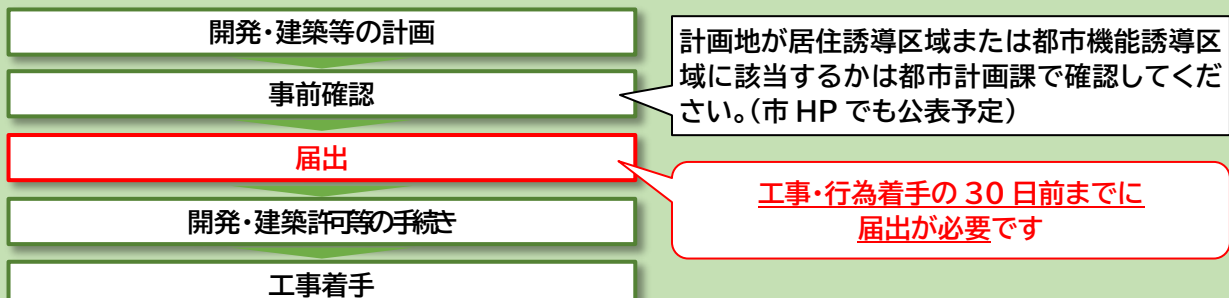
## ③ 都市機能誘導区域内での誘導施設の休廃止

誘導施設の休廃止	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 誘導施設を休止又は廃止する場合</li> </ul>
----------	---

➤ 計画地が居住誘導区域または都市機能誘導区域であるかどうかは、開発・建築等の計画段階で、都市計画課にご相談ください。

➤ 届出の時期は、開発・建築等の行為・工事着手の30日前までに届出が必要となります。

### 【届出の時期・手続きの流れのイメージ】



※本計画を推進する上で、支障があると認められるときは、必要な調整や勧告をすることがあります。



# みどり市立地適正化計画

令和7年(2025年)12月

概要版

発行 みどり市

編集 みどり市都市建設部都市計画課

〒376-2311 群馬県みどり市笠懸町阿左美1912番地1

電話:0277-76-1903(直通) FAX:0277-76-1951

電子メール:toshikeikaku@city.midori.gunma.jp



