

概要版

安中市

立地適正化計画

コンパクト・プラス・ネットワークの実現へ ➞

令和8(2026)年 2月



差替え予定



安中市
Annaka City

■立地適正化計画とは

- 立地適正化計画は、急激な人口減少・高齢化、市街地の拡散等による市街地密度の低下等に対応し、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の都市構造形成に向けた具体的な取組を推進する計画です。
- 立地適正化計画は、居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等の様々な都市機能の誘導により、都市全域を見渡した「都市計画マスタープラン」の高度化版であるとともに、将来目指すべき都市像を実現する「戦略」としての意味合いも持ちます。また、防災対策及び安全確保施策等を『防災指針』として定めます。

■安中市立地適正化計画

- 安中市立地適正化計画の対象区域は、[安中都市計画区域全域](#)です。
- おおむね20年後の市の姿を展望し、[令和27\(2045\)年度](#)を目標年次とします。

I. 立地適正化計画の基本的な方向

I. まちづくりの方針 本編 P39

本市の都市づくりに関する上位・関連計画や、人口減少・少子高齢化が進んでいる本市の現状・課題を踏まえ、まちづくりの方針を次のように定めます

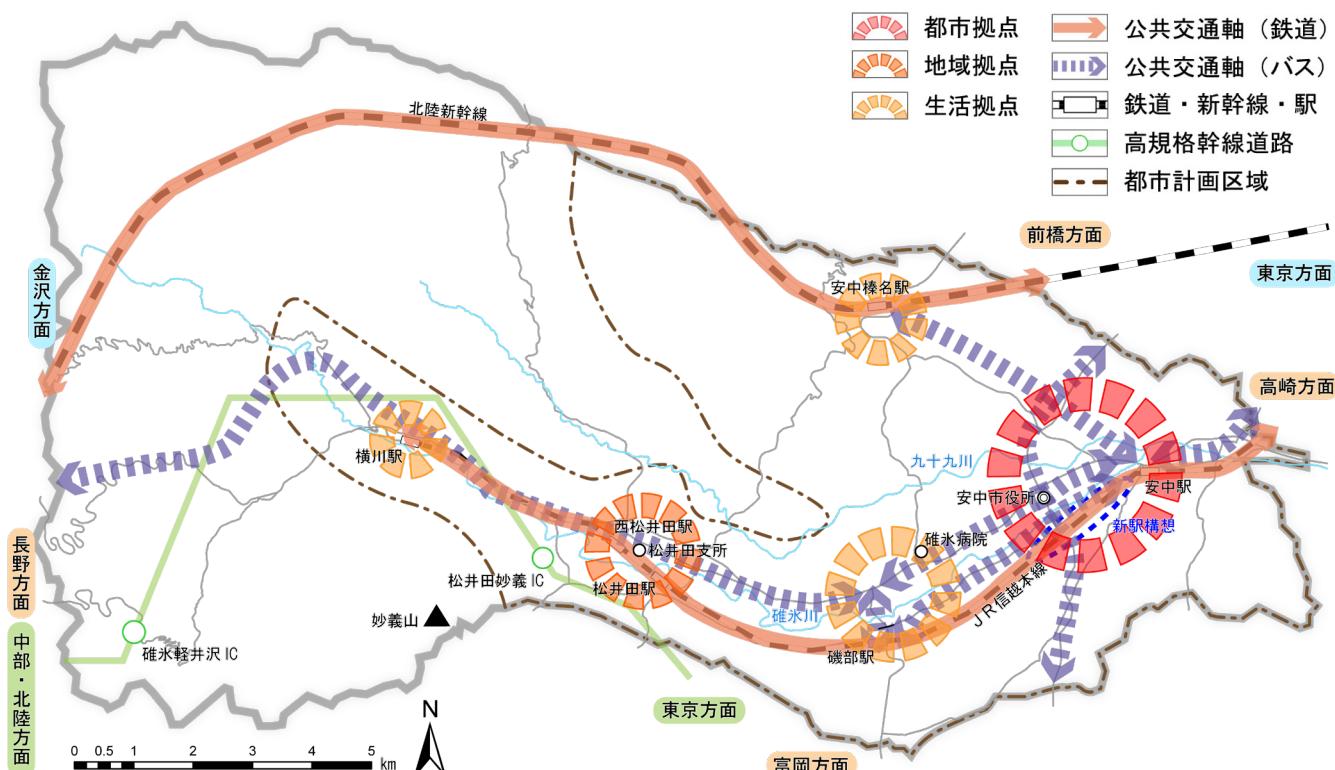
まちづくり の方針

- ①拠点機能の集積や生活サービス機能の維持・向上による魅力のあるまち
- ②生活サービス機能や地域コミュニティが維持された暮らし続けられるまち
- ③公共交通が利用しやすく、自家用車に頼らずとも誰もが心地よく生活できるまち

2. 都市の骨格構造 本編 P40

安中市都市計画マスタープランにおいて、安中市役所や安中駅周辺を本市の中心的な拠点となる都市拠点、主要な鉄道駅周辺や既存市街地を地域拠点又は生活拠点としています。

安中市立地適正化計画では、各拠点を公共交通でつなぎ、誰もが移動に窮することなく生活サービスを受けることができる、「多極ネットワーク型コンパクトシティ」を都市の骨格構造として目指します。



3. 誘導方針 本編 P42

まちづくりの方針① 拠点機能の集積や生活サービス機能の維持・向上による魅力のあるまち

都市機能の誘導方針：高次の都市機能や生活サービス機能の誘導を図る

- ・都市拠点である安中市役所や安中駅周辺は、市の中心的な拠点として、公共公益施設や高次の都市機能の誘導、商業・業務機能の向上、市役所庁舎の建替え、公有地の利活用等により、都市の魅力や求心力の向上を図ります。
- ・松井田仲町交差点・西松井田駅周辺は、地域拠点として公共公益施設の誘導、日常生活に必要な生活サービス機能の誘導による生活利便性の維持・向上を図ります。
- ・原市交差点・磯部駅周辺及び安中榛名駅周辺は地域生活を支える生活拠点として、日常生活に必要な生活サービス機能の誘導による生活利便性の維持・向上を図ります。

まちづくりの方針② 生活サービス機能や地域コミュニティが維持された暮らし続けられるまち

居住の誘導方針：まちのまとまりを維持・形成するための緩やかな誘導を図る

- ・都市機能や生活サービス機能が集積し、公共交通による利便性が高いエリアについて、移住・住み替えの受け皿としての空き家や未利用地の活用検討、ライフスタイルの変化に伴う市民ニーズに対応した住環境の確保などに取組み、まちのまとまりの維持・形成を図り、人口密度を維持することで、生活サービスや地域コミュニティが維持された暮らし続けられるまちとします。

まちづくりの方針③ 公共交通が利用しやすく、自家用車に頼らずとも誰もが心地よく生活できるまち

公共交通の誘導方針：都市拠点と地域拠点又は生活拠点を結び、地域実態に即した公共交通ネットワークの維持・充実を図る

- ・拠点間を結ぶ公共交通軸の維持・充実を図ります。
- ・交通事業者等と連携を図りながら、公共交通ネットワークの維持や公共交通空白・不便地域の解消、地域の実態に即した運行形態への見直し、公共交通が利用しやすく、誰もが心地よく生活できるまちとします。また、JR信越本線の新駅構想を踏まえ、新たな交通結節点の形成などに取り組みます。
- ・本市と周辺市間を結ぶ公共交通軸の維持・充実を図り、通勤、通学、通院、娯楽や観光等のための本市と周辺市間の移動の利便性向上を図ります。

2. 居住誘導区域

I. 居住誘導区域の考え方 本編 P47

居住誘導区域とは、人口減少の中にあっても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のことです。本市では、将来の都市の骨格構造やまちづくりの方針を踏まえ、次の流れで設定しました。

STEP1:用途地域内への誘導を基本

STEP2:地域の拠点となる施設または交通ハブとなる施設から概ね徒歩圏(1km圏)

STEP3:バスの利便性が高い区域(市が維持促進を図る主要なバス路線のバス停300m圏)

STEP4:上記区域に隣接し、住宅用地として公共が整備を行った区域(東光寺地区、三日市地区)

STEP5:上記区域に隣接し、一体的なまとまりを形成する区域(用途地域・土地利用・地形を考慮)

STEP6:居住誘導区域に含まないこととされている区域を除いた区域(土砂災害・水害ハザード区域等)

STEP7:恒常的に非可住地としての土地利用を除く区域

2. 居住誘導準備区域 本編 P53

安中地域碓氷川右岸の「新駅構想周辺の新たなまちづくり」の検討エリアや、安全性の確認が必要な安中榛名駅周辺の大規模盛土造成地については、今後の検討状況に応じて、範囲を明確にし、用途地域指定を前提として居住誘導区域の設定を予定する居住誘導準備区域として位置づけを行います。

3. 都市機能誘導区域

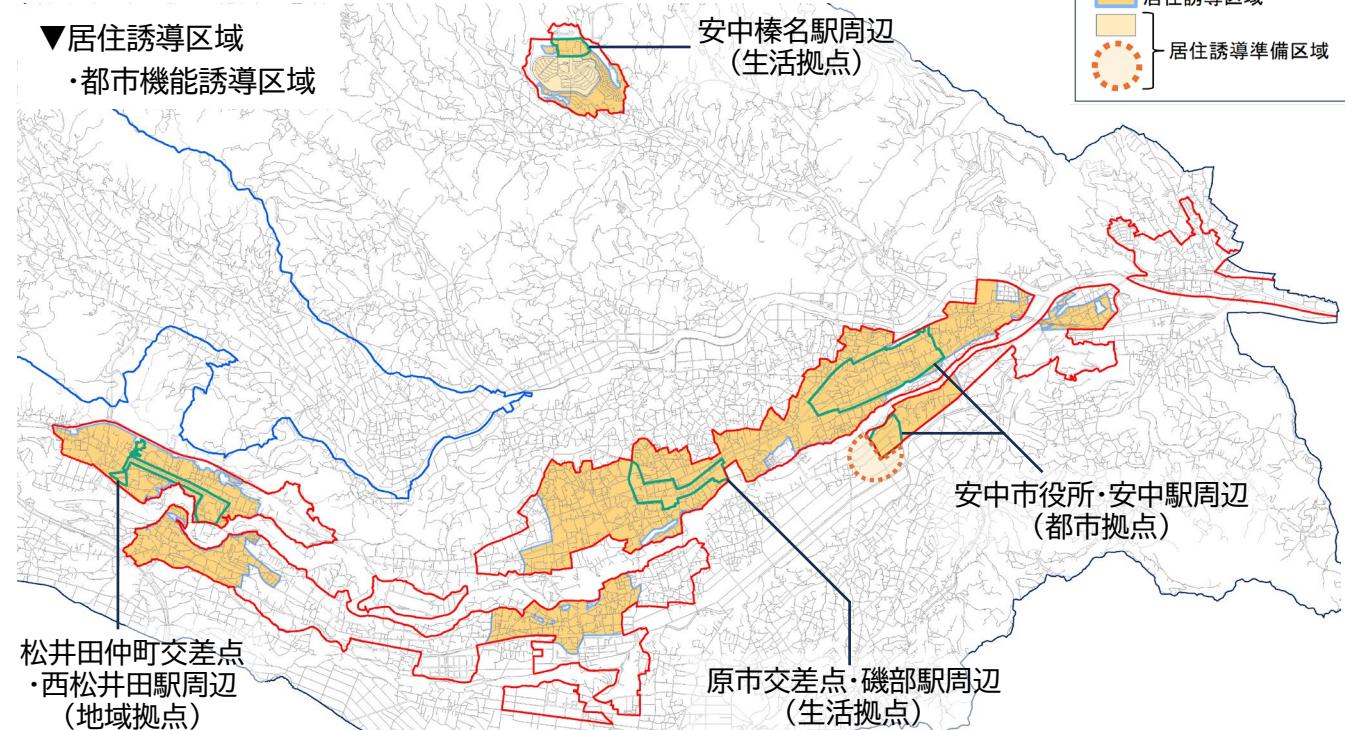
I. 都市機能誘導区域の考え方 本編 P60

都市機能誘導区域とは、医療・福祉・商業等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のことです。本市では、次の流れで設定しました。

STEP1:居住誘導区域内への誘導を基本

STEP2:各拠点の内、公共交通機関でアクセスしやすい区域

STEP3:都市計画との整合(低層住居専用地域を除外)



2. 誘導施設 本編 P62

それぞれの都市機能誘導区域に戦略的に誘導していく施設【誘導施設】を、現在の施設立地状況を踏まえて次のように設定します。なお、碓氷川右岸エリアの居住誘導準備区域である新駅構想周辺は、用途地域指定を前提として、都市機能誘導区域および誘導施設の設定を検討します。

▼誘導施設の設定内容

機能	集約すべき施設 (誘導施設)	安中市役所・ 安中駅周辺 (都市拠点)	松井田仲町交差点 ・西松井田駅周辺 (地域拠点)	原市交差点・ 磯部駅周辺 (生活拠点)	安中榛名駅 周辺 (生活拠点)
行政機能	市役所・支所	○	○		
介護福祉 機能	地域福祉支援センター 地域包括支援センター	○	○		
子育て 機能	こども家庭センター	○			
商業機能	延床面積 1,000 m ² 超の店舗	○	○	○	○
医療機能	病院	○	○	○	
金融機能	銀行・信用金庫・信用組合・労働金庫	○	○	○	
教育・ 文化機能	文化ホール、図書館、博物館(美術 館を含む)、市民交流施設、延床面積 1,000 m ² 以上の宿泊施設	○			

4. 誘導施策及び防災施策

まちづくり方針の実現に向けて、誘導方針(ストーリー)を踏まえた『都市機能』、『居住』、『公共交通』の各視点から誘導施策を設定します。

また、居住誘導区域における災害リスクをできる限り回避あるいは低減させるための取組方針及び防災施策を設定します。

I. 誘導施策等の方針 本編 P69

(1) 都市機能誘導に関する施策

誘導方針	施策	
1.高次の都市機能や生活サービス機能の誘導を図る	▶ 1-1	新駅構想周辺の開発 例)都市構造再編集中支援事業 特定用途誘導地区
	▶ 1-2	公共施設の移転・複合化 例)都市構造再編集中支援事業
	▶ 1-3	市役所跡地の活用 例)都市構造再編集中支援事業、市街地再開発事業 住宅市街地総合整備事業、防災街区整備事業 特定用途誘導地区
	▶ 1-4	民間の都市機能の誘導 例)都市構造再編集中支援事業 都市機能誘導に関する補助制度創設の検討 企業誘致促進事業の活用の検討

(2) 居住誘導に関する施策

誘導方針	施策	
1.まちのまとまりを維持・形成するための緩やかな誘導を図る	▶ 2-1	居住環境の向上(住宅用再生可能エネルギーシステム設置補助金 等) 例)居住環境向上用途誘導地区 スマートウェルネス拠点整備事業
	▶ 2-2	移住・定住の促進(マイホーム取得支援金 等) 例)住宅市街地総合整備事業
	▶ 2-3	空き家・空き地を活用した居住・コミュニティの場の形成(空き家バンク事業 等) 例)立地誘導促進施設協定(コモンズ協定) 空き家再生等推進事業、ランドバンク事業
	▶ 2-4	土地利用規制に係る都市計画制度の活用(市街地の拡散抑制、良好な市街地の形成 等) 例)用途地域 特定用途制限地域 地区計画
	▶ 2-5	温泉街活性化によるまちの魅力向上 (磯部駅周辺温泉街のバリアフリー化等) 例)バリアフリー環境整備促進事業、都市構造再編集中支援事業

(3) 公共交通に関する施策

誘導方針	施策	
1.都市拠点と地域拠点又は生活拠点を結び、地域ニーズに合った公共交通ネットワークの維持・充実を図る	▶ 3-1	公共交通(新駅設置の推進、バス再編、都市間輸送バスの検討等)の維持・充実 例)地域公共交通再構築事業、都市・地域交通総合戦略事業 都市構造再編集中支援事業
	▶ 3-2	AIデマンド交通の導入 例)新しい地方経済・生活環境創生交付金 都市構造再編集中支援事業
	▶ 3-3	MaaS等の公共交通のDX 例)日本版MaaS推進支援事業

2. 防災の取組方針 本編 P95

防災まちづくりの方針を『誰もが安全で安心して暮らし続けられるまち』と設定し、その実現に向け、各災害の項目(洪水、土砂災害、地震、火山噴火、大規模盛土造成地)の災害リスク等を踏まえた、居住誘導区域・居住誘導準備区域内における取組方針を以下に示します。

表 災害別の居住誘導区域・居住誘導準備区域内における取組方針

項目	取組方針
洪水	①治水施設の整備・機能保全・老朽化対策を図り、災害リスクの低減に努めます ②利根川水系碓氷川圏域河川整備計画による、河川整備を促進します ③状況に応じた垂直避難・水平避難の徹底を図ります ④家屋倒壊等氾濫想定区域を居住誘導区域に含む安中南地区については、あらしいまちづくりと連動した実現性の高い防災・減災対策を講じます ⑤指定緊急避難場所等500m圏外の区域を削減します
地震	⑥住宅・建築物等の耐震化の促進により、災害リスクの低減に努めます ⑦空き家の適正管理や自発的な除却を促し、災害リスクの低減に努めます
火山噴火	⑧火山災害対策により、災害リスクの低減に努めます
大規模盛土造成地	⑨安全性の把握のために、ボーリングなどの地盤調査と安定計算の早期実現を促進します ⑩住宅・建築物等の耐震化の促進等により、災害リスクの低減に努めます ⑪大規模盛土造成地マップの周知を図ります
共通	⑫避難に関する情報（各種ハザードマップ、災害対応ガイドブック等）の周知を図ります ⑬防災訓練や出前講座等で防災意識・知識の向上を図ります ⑭指定福祉避難所における要配慮者等のスムーズな受け入れ体制の構築を図ります ⑮地域防災力の向上を図ります ⑯情報伝達手段の確保による避難行動の円滑化を図ります ⑰大規模災害時に必要な緊急輸送道路等を確保します

5. 計画の目標及び評価

(1) 定量的な目標値の設定

まちづくりの方針に基づき、「都市機能」「居住」「公共交通」「防災」等の分野に関する評価指標及び目標値を設定します。

分野	評価指標の設定	基 準 値	目 標 値
都市機能	都市機能誘導区域における誘導施設の割合	32.0% (令和7年)	32.0%以上 (令和 27 年)
居住	居住誘導区域における人口の割合	32.8% (令和2年)	32.8%以上 (令和 22 年)
	居住誘導区域における人口密度	22.1 人/ha (令和2年)	20.0 人/ha 以上 (令和 22 年)
公共交通	公共交通沿線における人口の割合	27.8% (令和2年)	27.8%以上 (令和 22 年)
防災	災害リスクが高い地域に居住する人口の割合	10.3% (令和2年)	10.3%未満 (令和 22 年)

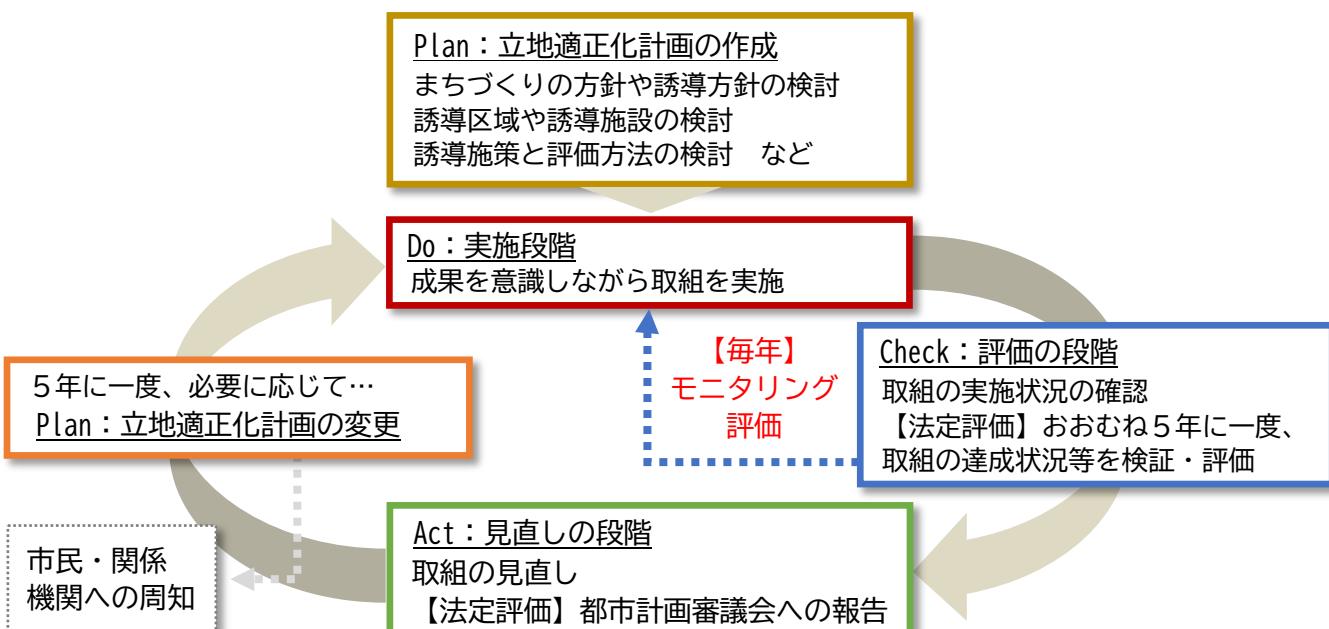
(2) 計画の評価・見直し

立地適正化計画は、長期的に都市の体質改善を図る計画であるため、施策の実施状況や目標値の到達度を確認しながら、必要に応じた見直しを図ることで、計画の実行性を高めていくことが重要です。

本市では、PDCAサイクルの考え方に基づき、進捗管理を実施していきます。具体的には、計画(Plan)に基づく取組の確実な実行(Do)に加え、立地適正化計画や防災指針に位置づけた取組状況の確認や関連する都市計画制度の運用状況のモニタリング評価(Check)を通して、取組の着実な実施を図っていきます。

また、おおむね5年ごと実施する法定評価では、取組の達成状況等を検証・評価した上で、施策や目標値等の見直し・計画の改善(Act)を図るとともに、都市計画審議会に報告します。必要に応じて、立地適正化計画の見直し(Plan)を図っていくことで、計画の実行性を高めていきます。

▼安中市立地適正化計画における PDCA サイクル



6. 届出制度

計画策定により、居住誘導区域や都市機能誘導区域への住居や誘導施設の維持・誘導を図ることを目的に、誘導区域外で一定規模以上の開発や建築等の行為、区域内の施設を休止または廃止する場合は、事前に市長へ届出をすることが必要になります。

居住誘導区域外での住宅開発や都市機能誘導区域外での誘導施設の開発・建築等に該当する行為に際して、届出しない場合や虚偽の届出をした場合は、30万円以下の罰金に処することとされています。(都市再生特別措置法第130条)

(1) 居住誘導区域外での住宅開発等

居住誘導区域外での住宅等の開発や建設等をしようとする以下の行為について、行為に着手する30日前までに市へ届出が必要になります。(都市再生特別措置法第88条第1項)

なお、一戸建ての住宅のほか、長屋、共同住宅、店舗兼用住宅等の居住機能を備えた建築物は住宅に該当します。

開発行為	●3戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為 ●1戸または2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が 1,000 m ² 以上の場合
建築等行為	●3戸以上の住宅の建築 ●建築物を改築し、または建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

(2) 都市機能誘導区域外での誘導施設の開発・建築等

都市機能誘導区域外で誘導施設を設置しようとする以下の行為について、行為に着手する30日前までに市へ届出が必要になります。(都市再生特別措置法第108条第1項)

また、届出に関して、支障が生じると判断した場合、市長は都市機能誘導区域内の公有地や低未利用地への変更、行為等の規模縮小、行為自体の中止等の勧告を行なう場合があります。

なお、都市機能誘導区域内であっても、各拠点で定めていない誘導施設を開発・建築等しようとする場合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での誘導施設の休廃止

都市機能誘導区域内で誘導施設の休止または廃止しようとする行為について、行為に着手する30日前までに市へ届出が必要になります。(都市再生特別措置法第108条の2第1項)

また、届出に関して、誘導施設を有する建築物の有効活用について必要と認める場合、市長は当該施設の存置その他の助言や勧告を行なうことがあります。

なお、都市機能誘導区域内であっても、各拠点で定めていない誘導施設を休止・または廃止しようとする場合は届出が必要ありません。

安中市市立地適正化計画【概要版】 2026年（令和8年）2月

発行 安中市 まちづくり部 都市計画課

〒379-0192 群馬県安中市安中1丁目23-13

Tel : 027-382-1111（代表） HP : <https://www.city.annaka.lg.jp/>