

計画のあらし

第 1 章

第1節 計画策定の背景と目的等

1 計画策定の背景

近年の急速な少子高齢化の進展や人口減少社会の到来を踏まえ、平成18年6月に現在及び将来における国民の豊かな住生活の実現を目的とした「住生活基本法」が制定され、同年9月には、住生活基本法に掲げられた基本理念や基本的施策を具体化し推進するための「住生活基本計画（全国計画）」が策定されました。

その後、概ね5年ごとに見直しが行われ、平成28年3月に、平成28年度～令和7年度を計画期間とする新たな計画として策定されたことを受け、群馬県では、「群馬県住生活基本計画2016」を平成29年3月に策定しています。

なお、国では「新たな住生活基本計画（全国計画）」として、令和3年3月に見直しがされました。

桐生市では、国や群馬県の住宅施策との整合を図りつつ、平成23年3月に「桐生市住宅マスタープラン」を改訂し、住宅施策の推進に努めてまいりましたが、社会情勢の大きな変化に対応すべく、住宅セーフティネットの確保、健全な住宅市場の整備、住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換が求められているところです。

桐生市のまちづくりでは、SDGs（持続可能な開発目標）など地球規模での取組の進展や市民のライフスタイルの多様化といった桐生市を取り巻く環境の変化を踏まえた、「桐生市第六次総合計画（令和2年3月）」を策定したほか、生活サービス施設や居住の誘導により、まちをコンパクト化することで子どもから高齢者まで誰もが住みたいと思える、誰もが住み続けたいとなるまちの形成を目指し、持続可能な都市構造への再編を行うための「桐生市コンパクトシティ計画（平成31年3月）」を策定しました。

また、市営住宅を含む多くの公共施設等の老朽化の進行や厳しい財政状況の中で総合的かつ計画的な公共施設等のマネジメントを推進するための「公共施設等総合管理計画（平成29年3月）」を策定しております。

これらのことから、国や群馬県の住宅施策の動向や桐生市のまちづくりの新たな流れを受け、「桐生市住生活基本計画（住宅マスタープラン）2021～2030」（以下、「本計画」という。）として、今後10年間における具体的な住宅施策の展開方向を示し、様々な住宅施策を計画的・総合的に推進していく必要があります。



2 計画の目的と位置づけ

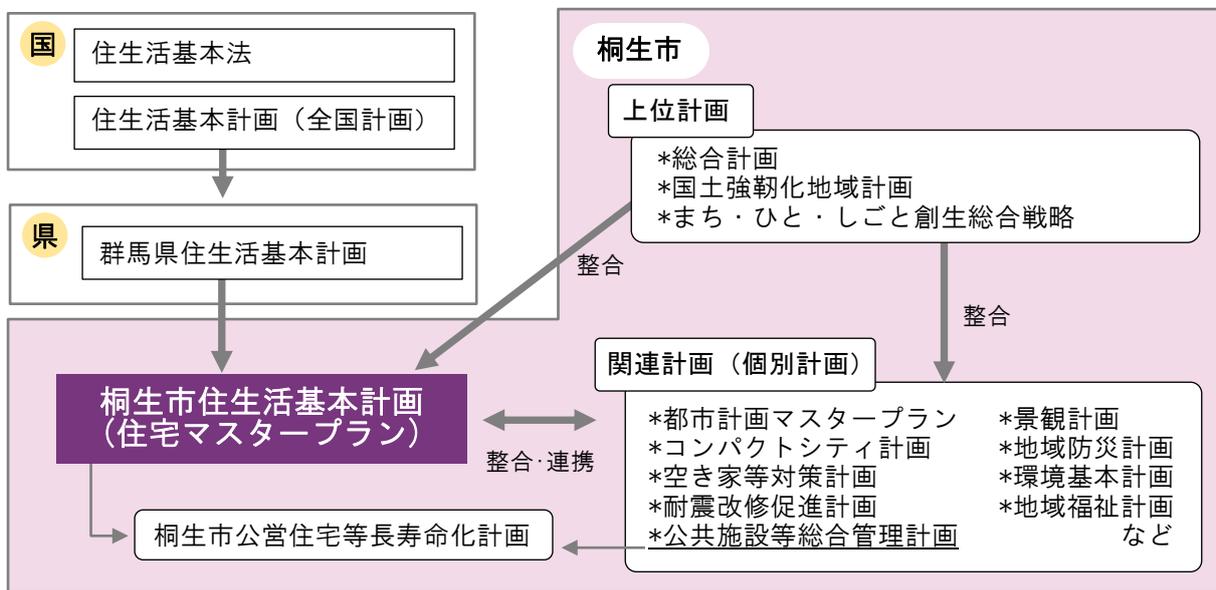
(1) 計画の目的

本計画は、桐生市における居住特性、住宅事情、公営住宅等の状況、住まいに関する住民意識等を把握して住宅施策に係る課題を明らかにし、課題解決に向けた基本理念・目標を定めるとともに、具体的な住宅施策の展開方向を示し、様々な住宅施策を計画的、総合的に推進することを目的とします。

(2) 計画の位置づけ

本計画は、「桐生市第六次総合計画」を上位計画とし、住生活基本法に基づき国・県が策定した住生活基本計画に即したものであり、他の関連計画との整合を図りながら住宅施策を展開する指針として位置づけられます。

計画の位置づけ



計画の期間

	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	
桐生市第六次総合計画	令和2年度～令和9年度 ▶										
桐生市住生活基本計画(住宅マスタープラン)		令和3年度～令和12年度 ▶									
群馬県住生活基本計画	平成28年度～令和7年度 ▶										
住生活基本計画(全国計画)	令和3年度～令和12年度 ▶										

3 計画期間と策定のフロー

(1) 計画期間

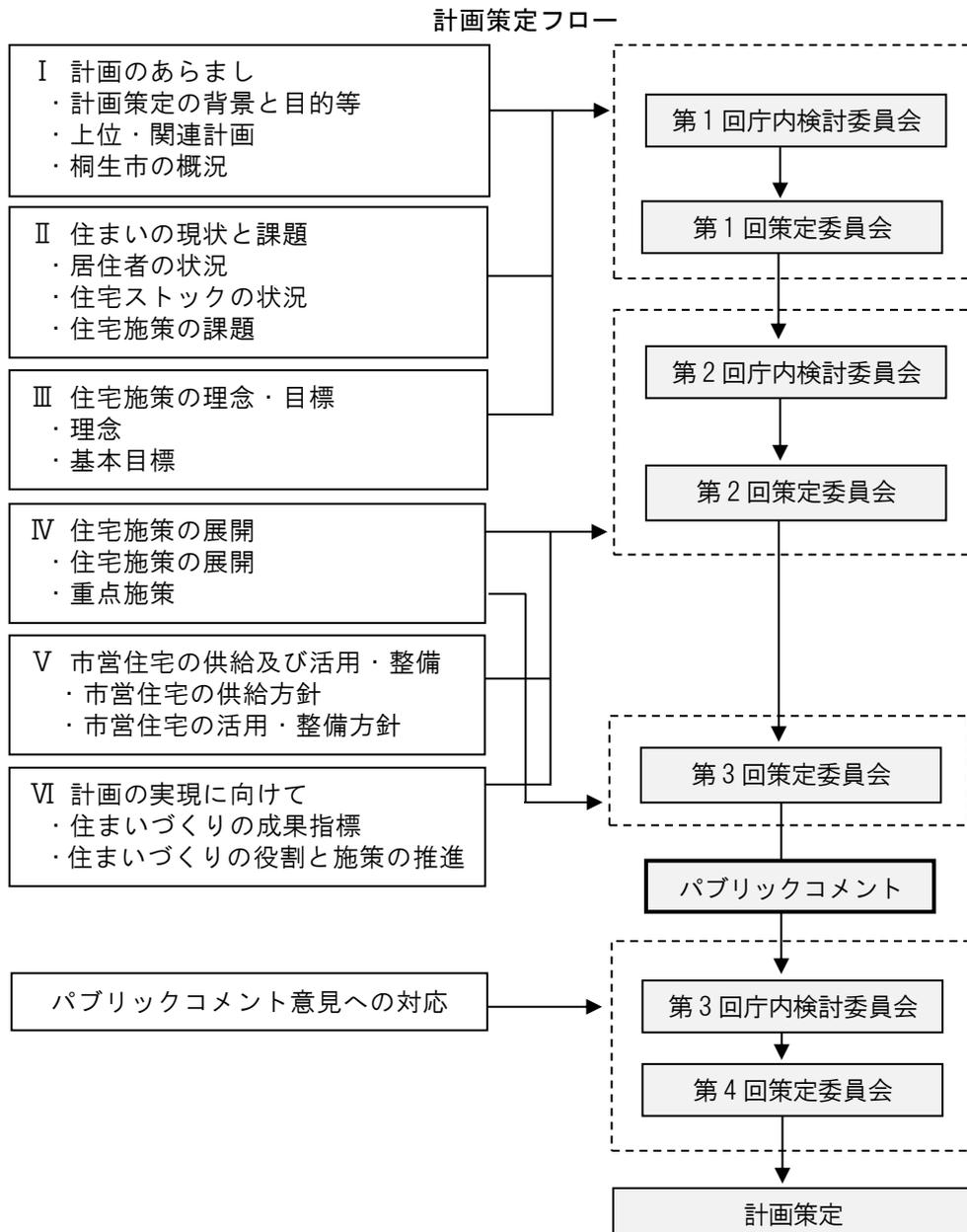
本計画は、令和3年度から令和12年度(2021～2030)までの10年間を計画期間とし、中間である策定後5年目(令和7年度)に見直しを検討します。

なお、中間見直しに限らず、今後の社会情勢の変化及び施策効果に対する評価を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

計画期間：	令和3年度 ～ 令和12年度 (2021～2030)
中間見直し：	令和7年度 (2025)

(2) 計画策定のフロー

本計画は、庁内関連部署により組織する「庁内検討委員会」及び学識経験者、市民及び関係団体等により組織する「策定委員会」における以下のフローに示す審議を経て策定しました。



4 居住地域及び地域・地区の概要

(1) 居住地域

市街化区域を地域の特徴から、まちなか、丘陵住宅地、山間住宅地、その他住宅地に分類し、市街化調整区域を集落地、新里・黒保根地域を生活拠点と集落地とします。

(2) 地域・地区

桐生市都市計画マスタープランの地域区分を基本とし、本計画では、旧桐生市の桐生地域、合併した旧新里村、旧黒保根村の新里・黒保根地域の2地域11地区とします。

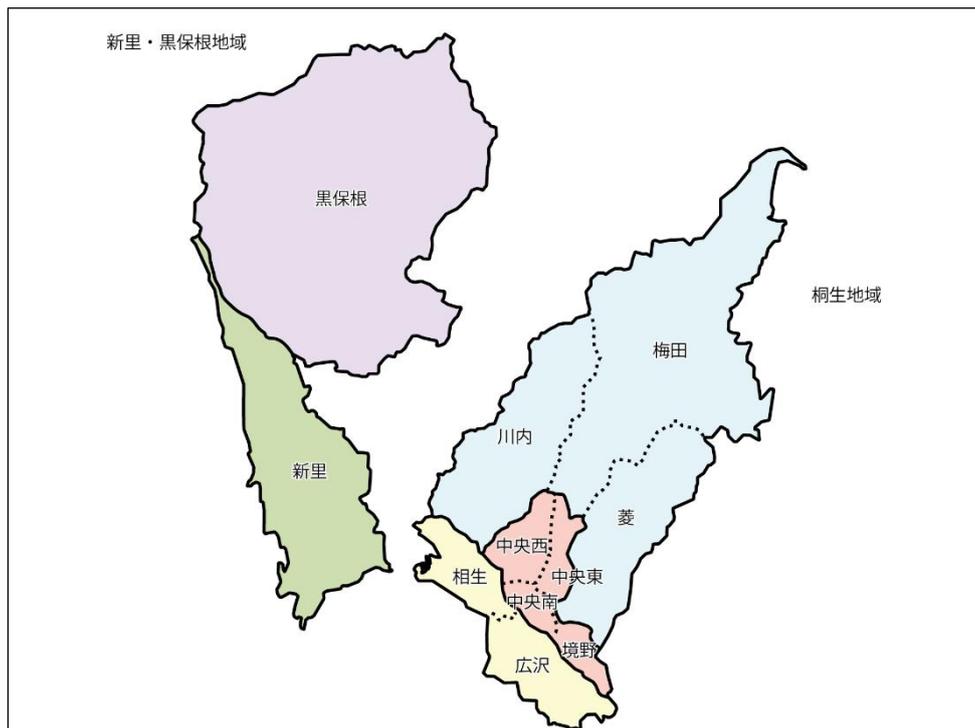
居住地区区分

		居住地		桐生市コンパクトシティ計画
桐生地域	市街化区域	まちなか	中心・地域拠点	都市機能誘導区域
			居住誘導地域	居住誘導区域
			丘陵住宅地	—
		山間住宅地	—	
	その他住宅地	—		
市街化調整区域	集落地	—		
新里・黒保根地域	生活拠点	生活拠点		
	集落地	—		

地域・地区区分

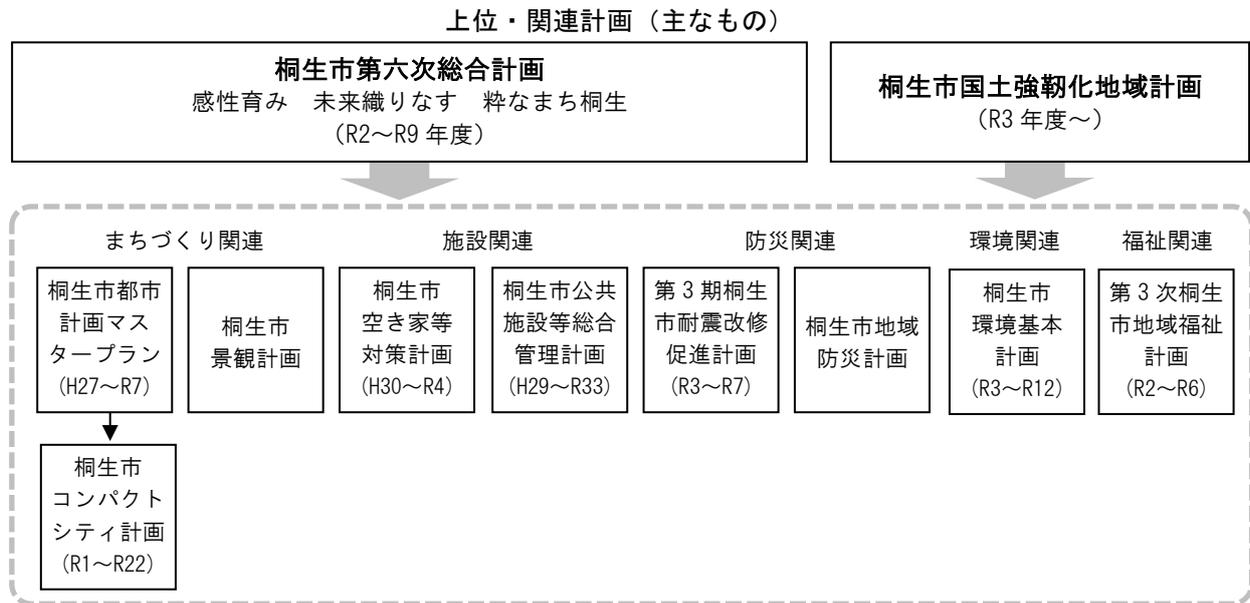
●:各区域内に位置する ○:一部を含む

地域		地区		都市計画区域	市街化区域	居住誘導区域	都市機能誘導区域
桐生	中央	中央東	1, 2, 6, 7, 10 区	●	○	○	○
		中央西	8, 9 区	●	○	○	○
		中央南	3, 4, 5 区 (桜木町除く)	●	●	●	○
		境野	11 区	●	●	○	—
	南部	広沢	12, 13 区、桜木町	●	○	○	○
		相生	15, 18 区	●	●	○	○
	北部	川内	16 区	●	○	○	—
梅田		14 区	●	○	—	—	
菱		17 区	●	○	○	—	
新里・黒保根	新里	19, 20, 21 区	●	—	—	—	
	黒保根	22 区	—	—	—	—	



第2節 上位・関連計画

本計画の上位・関連計画は以下のとおりであり、「桐生市第六次総合計画」、「群馬県住生活基本計画 2016」の概要を次に示します。



桐生市第六次総合計画（令和2年3月）

	計画期間	令和2年度～令和9年度（2020～2027）
	将来都市像	感性育み 未来織りなす 粋なまち桐生
	基本テーマ（理念）	1. “感性”を育む人づくり 2. “つながり”を生かしたまちづくり
	目標とする将来人口	2027年 約99,600人（2023年 約105,000人）
	5. 都市基盤の整備 （都市基盤）	1. 土地利用と景観の形成 2. 歴史まちづくりの推進 3. 道路交通網の整備 4. 公共交通体系の充実 5. 住宅対策の推進 6. 公園・緑地の整備 7. 水道水の安定供給 8. 汚水・雨水の適正処理 9. 水と緑の保全
基本構想	5-5 住宅対策の推進	
	●基本方針	人口の流出を抑制し、市民の住宅ニーズに合った住まいの供給を確保しつつ若い世代の定住化を促進するため、住宅対策を推進します。
	○目標指標	・「住宅対策の推進」の市民実感度→26.2%（2019年度）を2021年度・2023年度実施の調査の都度向上 ・空き家の解消件数 → 2020～2023年度 各100件
	●施策の方向	
	1. 住環境の整備	
	○目標指標	・高層の市営住宅の耐震改修件数 → 2021年度・2023年度 各1棟 ・「特に著しい損傷」の空き家の減少件数 → 2020～2023年度 各10件
	○施策	1. 市営住宅の整備 重点施策 2. 空き家・空き地対策の推進
	2. 移住・定住の促進	
	○目標指標	・移住・定住に関する相談件数 → 2020～2023年度 各172件 ・空き家・空き地バンクの成約件数 → 2020～2023年度 各44件
	○施策	1. 移住・定住の促進 重点施策（総合戦略）

群馬県住生活基本計画 2016（平成 29 年 3 月）

計画期間	平成 28 年度～令和 7 年度（2016～2025）	
施策の基本目標	(1) 誰もが安心して暮らせる住まい・まちづくり (2) 豊かで住み続けられる住まい・まちづくり (3) いいものを長く大切に使う住まい・まちづくり	
基本目標 (1)	誰もが安心して暮らせる住まい・まちづくり	
「ひと」、つまり県民は、行政が政策を行う目的そのものであり、最も重要とされるものです。そのため、若年世帯・子育て世帯や高齢者をはじめとして、全ての県民の住まいに対する不安が解消され、災害発生時においても住まいを確保できる、県民の誰もが安心して暮らせる「ぐんま」を目指します。		
【施策の展開】 (1) 安心して子育てができる住まいの充実 (2) 子育てに配慮した良好な地域づくり (3) 高齢者が安心して暮らせる住まいの充実 (4) 民間賃貸住宅によるセーフティネットの充実 (5) 公的賃貸住宅によるセーフティネットの充実 (6) 被災した住宅の復旧等の体制の整備		
【成果指標】		
①最低居住面積水準未達率	平成 25 年：2.4% → 平成 37 年：早期に解消	
②子育て世帯の誘導居住面積水準達成率	平成 25 年：48.4% → 平成 37 年：64%	
③高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	平成 26 年：2.5% → 平成 37 年：3～5%	
④高齢者のいる住宅のバリアフリー化率	平成 25 年：39.9% → 平成 37 年：75%	
⑤被災建築物応急危険度判定士数	平成 26 年：1,692 人 → 平成 32 年：2,000 人 → 平成 37 年：2,000 人の維持	
⑥公営住宅の供給目標量	当初 5 年間：9,000 戸 10 年間：18,000 戸	
基本目標 (2)	豊かで住み続けられる住まい・まちづくり	
「まち」はそこで暮らすひとの多種多様な生活の場であり、将来にわたって受け継がれていくものです。そのため、本県の都市部、中山間部、都市近郊区など多様性の元となっているそれぞれの地域が持つ強みを活かし、居住ニーズに対応できる「まちのまとまり」を図ることで、豊かに住み続けられる「ぐんま」を目指します。		
【施策の展開】 (1) 住宅市場の流通の円滑化 (2) 質の高い新築住宅の供給 (3) 「ぐんま」の住まいづくり (4) 「まちのまとまり」の形成のための仕組みづくり (5) 安全で魅力ある住宅地づくり (6) 高齢者が住み続けられる地域づくり		
【成果指標】		
⑦新築住宅における認定長期優良住宅の割合	平成 26 年：13.4% → 平成 37 年：20%	
⑧住宅の一定の省エネルギー対策率	平成 25 年：30.4% → 平成 37 年：46%	
⑨情報提供（相談）件数	平成 27 年：1,015 件 → 平成 37 年：2,000 件	
⑩市街化区域内人口密度	平成 26 年：64.2 人/ha → 平成 37 年：60 人/ha の維持	
⑪共同住宅共用部分のユニバーサルデザイン化率	平成 25 年：6.5% → 平成 37 年：18%	
※構造躯体の劣化対策、耐震性、維持管理・更新の容易性、可変性、バリアフリー性、省エネルギー性を有し、かつ良好な景観間の形成に配慮した居住環境や一定の住戸面積を有する住宅の建築計画及び維持保全計画が策定された住宅		
基本目標 (3)	いいものを長く大切に使う住まい・まちづくり	
「すまい」はひとが住む器に留まらず、まちを構成する土台でもあり、県民のニーズに即した高い性能と経済性が求められます。そのため、空き家を含む既存の住宅について、県民が自らの居住ニーズに合わせてリフォーム等で手を入れることで、質の高い住宅にいつまでも住むことができる、いいものを長く大切に使う「ぐんま」を目指します。		
【施策の展開】 (1) 住宅の安全性の確保 (2) 質の高い既存住宅ストックの形成 (3) 空き家対策の推進		
【成果指標】		
⑫耐震基準（昭和 56 年基準）が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率	平成 27 年：19.5% → 平成 37 年：おおむね解消	
⑬リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合	平成 25 年：4.1% → 平成 37 年：7%	
⑭空家等対策計画を策定した市町村数の全市町村数に対する割合	平成 26 年：0 割 → 平成 37 年：おおむね 9 割	

第3節 桐生市の概況

1 地域の概況

(1) 地勢

- ・ 渡良瀬川や桐生川が流れ、山々が屏風状に連なり、市の総面積の約7割を森林が占めるなど水と緑に恵まれた土地となっています。
- ・ 合併した新里・黒保根地域は、桐生地域との間にみどり市を挟んだ飛び地であり、黒保根地区は山岳地が多くを占めています。
- ・ 渡良瀬川と桐生川に挟まれた扇状地を起点に形成された市街地は、川沿いの両岸から山間の斜面地まで広がっており、自然災害のリスクが高い箇所が多く見られます。

(2) 災害区域等

①土砂災害警戒区域

- ・ 土石流、急傾斜地、地滑りの3種の警戒区域及び特別警戒区域を設定しており、合わせて警戒区域768箇所、特別警戒区域734箇所が指定されています。
- ・ 特別警戒区域は、黒保根地区の山岳部、桐生地域の山沿いの斜面地に多く分布し、梅田・川内地区といった山間住宅地が含まれています。
※特別警戒区域：警戒区域より危険な区域を指し、警戒区域の中に含まれる。

②浸水想定区域

ア. 河川

- ・ 渡良瀬川と桐生川の最大の大雨による氾濫で浸水する恐れがある地域は、桐生駅周辺や市役所周辺といった多くの市街地が含まれており、公共交通の要であるJR両毛線も市内の区間の多くが浸水想定区域となっています。
- ・ 特に、渡良瀬川の上流から右岸の広沢地区にかけては、浸水深が大きい区域が多く広がっています。
- ・ 桐生川上流は、浸水想定区域と土砂災害警戒区域が重なるような箇所もあり、災害リスクが高い地域となっています。

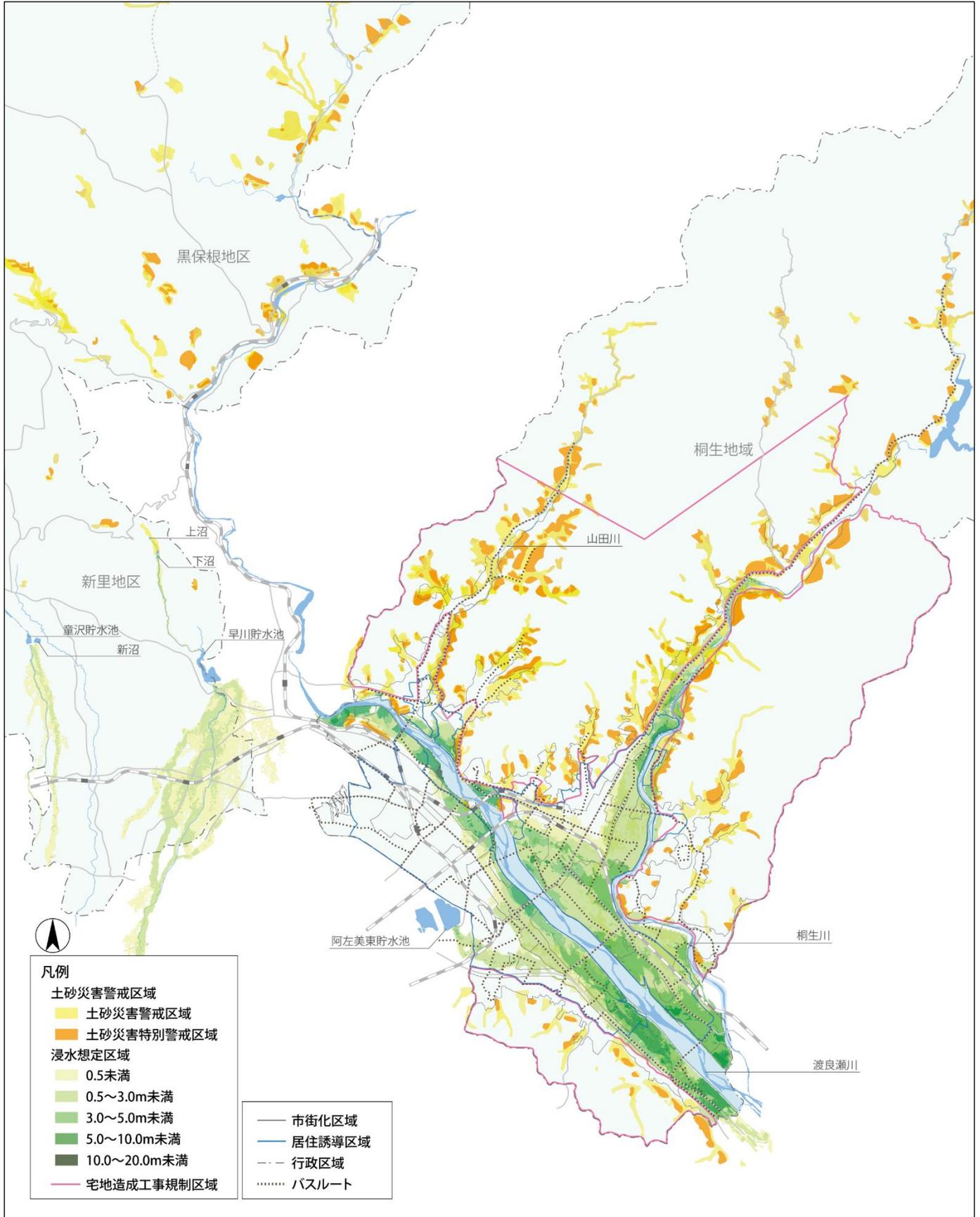
イ. 農業用ダム及び防災重点ため池

- ・ 新里地区に早川貯水池、上沼・下沼と童沢貯水池・新沼があり、特に早川貯水池による浸水想定区域には、民家や公共施設等が多く立地しています。
- ・ その他、みどり市内にある阿左美沼の浸水想定区域の一部が広沢地区まで広がっています。
※防災重点ため池：決壊した場合に浸水が想定される区域で人的被害を与える恐れのあるため池

③宅地造成工事規制区域

- ・ 桐生市では宅地造成等規制法による規制区域として昭和42年12月に合計5,664ha指定されています。
- ・ 既存の市街地として梅田・川内・菱・広沢地区をはじめとした山間住宅地や丘陵住宅地が含まれています。
※宅地造成工事規制区域：宅地造成に伴う崖崩れ又は土砂の流出が生ずる恐れのある市街地又は市街地になろうとする土地において、災害の防止のため必要な規制を行う区域

災害区域図（新里・黒保根地域の一部を除く）



2 居住地域の状況

(1) 居住地

①中心・地域拠点

- ・生活サービス施設、店舗併用の住宅が多く集積していますが、一部、狭い道路や未接道の住宅が多く密集しており、建替が円滑に進まないだけでなく火災等の防災面でも安全性が低くなっています。
- ・平成3年から平成20年の間に分譲マンションが4棟建設されています。

②居住誘導地域

- ・中心・地域拠点を含み公共交通の利便性や災害リスクを考慮した桐生市の居住を誘導すべき地域です。

③丘陵住宅地・山間住宅地とその他住宅地

- ・山沿いの斜面地に広がる住宅地と丘陵地を大規模に整備した住宅団地があり、住宅団地では良好な住環境が維持・保全されています。
- ・桐生川、山田川上流の山間の土地では、県道と河川沿いに住宅が集中して立地しています。
- ・今後も居住地の立地が見込まれない工業専用地域や大規模公園、災害リスクの高い区域が含まれています。

④生活拠点と集落地

- ・市街化調整区域には、山間地の一部で住宅が点在している集落地があります。
- ・新里地区では新里駅を拠点に住宅とサービス施設が一定程度集積しています。また、集落地では住宅と農地、工業用地が混在し、新川地区では住宅の集積が見受けられます。
- ・黒保根地区では水沼駅を拠点とし、集落地では住宅と農地、山岳地が混在しており、山間の奥地にはキャンプ場等のレクリエーション施設があります。

(2) 交通

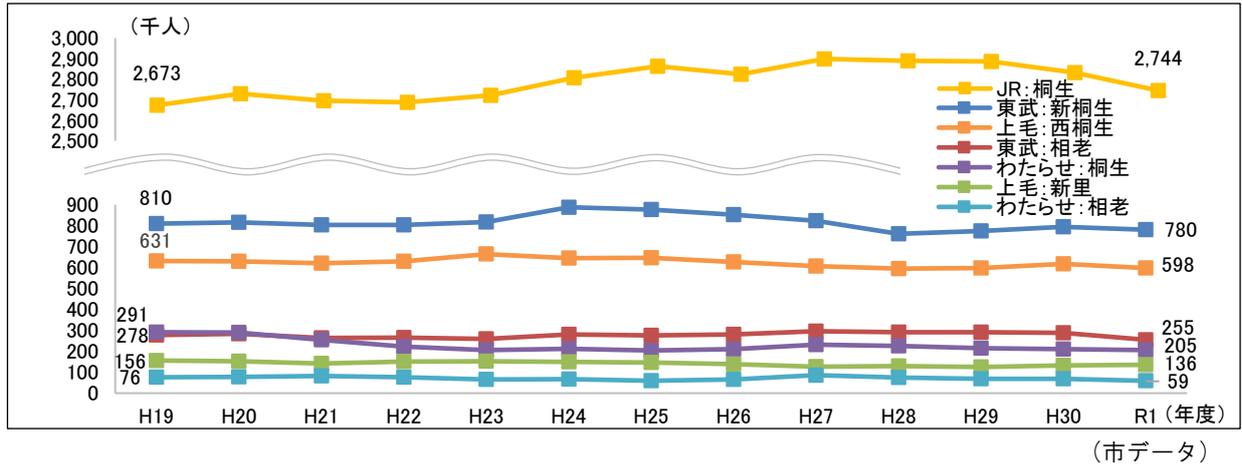
①鉄道

- ・桐生市には、JR 両毛線、わたらせ渓谷鐵道、東武鐵道桐生線、上毛電気鐵道の4路線15駅があり、桐生地域、新里・黒保根地域それぞれに駅があります。
- ・市内における年間の乗降客数が最も多い路線は、JR 両毛線の約274万人、次いで東武鐵道桐生線の約104万人となっています。
- ・各路線の主要な駅の乗降客数を平成19年度から比較すると、各駅共に増加した時期があるものの、全体では約14万人減少しており、緩やかな減少が続いている状況です。

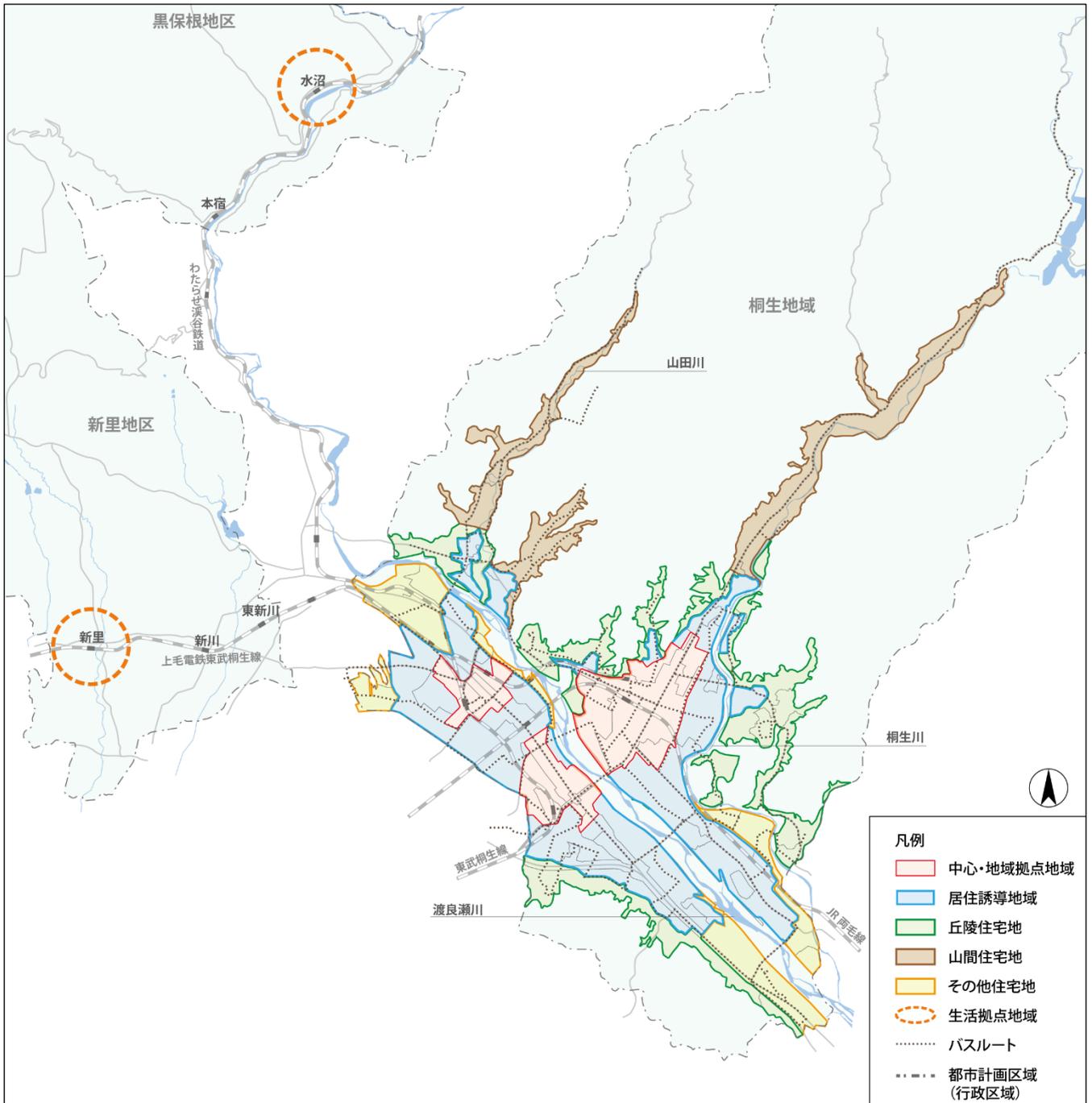
②バス路線

- ・市街地を中心におりひめバス7路線と予約制おりひめが4路線運行し、バス路線のない新里・黒保根地区ではデマンドタクシーが導入されています。
- ・多くの路線は日中の約1時間に1本の間隔で運行し、市街地から離れた山間住宅地まで停留所がありますが、菱線、相生線など1日に片道5本前後の路線もあり、一部の区間では利便性が低い状況です。

各路線の主要な駅の乗降客数



居住地域図（新里・黒保根地域の一部を除く）



(1) 都市計画区域

- ・ 桐生地域では、区域区分及び用途地域が指定されていますが、新里地区は区域区分・用途地域の指定がなく、黒保根地区は都市計画区域外となっています。
- ・ 市街化区域をみると、渡良瀬川沿いの平地の市街地だけでなく、梅田・川内地区といった山間部まで指定されています。

(2) 用途地域

①住居系

- ・ 梅田・相生・広沢地区の割合が多く、その他一部の丘陵地等で指定されています。

②商業系

- ・ 中心市街地である桐生駅周辺が大半を占めており、一部、新桐生駅周辺と桐生大橋線沿道、国道 50 号沿道で指定されています。

③工業系

- ・ 古くから織物産業が発展していた桐生市では、現在も工業系用途地域と住居系用途地域が混合している地域が多いのが特徴です。
- ・ 特に準工業地域の割合が多く、渡良瀬川と桐生川の合流点や山田川沿い等の織物産業が展開してきた地域と国道 50・122 号沿道等で指定されています。

(3) 都市機能誘導区域

- ・ 桐生市コンパクトシティ計画において、商業系用途地域や駅、既に都市機能が集積している区域を含み、各拠点との関係性等を考慮した区域が設定されています。
- ・ 中心拠点に桐生駅周辺地区、地域拠点に新桐生駅周辺地区、相老駅周辺地区が設定されています。
- ・ 桐生駅周辺地区は、商業系用途地域のほか、桐生新町伝統的建造物群保存地区を含めた地域となっており、新桐生駅、相老駅周辺は、工業系用途地域が多く含まれています。
※都市機能誘導区域：医療・福祉、商業等の都市機能を都市の各拠点に誘導することにより、これらの各種生活サービスの効率的な提供を図る区域

(4) 居住誘導区域

- ・ 桐生市コンパクトシティ計画において、中心・地域拠点、生活拠点を含み、法規制等により将来にわたり居住や生活サービス機能の立地が見込まれない区域や災害リスクの高い区域を除き総合的に勘案した区域が設定されています。
- ・ 桐生駅、新桐生駅、相老駅周辺を結ぶ基幹の公共交通軸沿線中心に 1,596ha が定められており、住居系用途地域、商業系用途地域のほか、工業系用途地域も含まれています。
※居住誘導区域：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に居住を誘導する区域

(5) 生活拠点

- ・ 新里地区では、都市計画手法導入の検討や見直しなどにより居住のまとまりをコンパクトに形成するため、新里支所のある新里駅周辺が生活拠点として設定されています。
- ・ 黒保根地区では、地域での暮らしを支える「小さな拠点」づくりに関する支援制度の活用等により生活サービス施設や地域活動の場のアクセシビリティを確保するため、黒保根支所のある水沼駅周辺が生活拠点として設定されています。

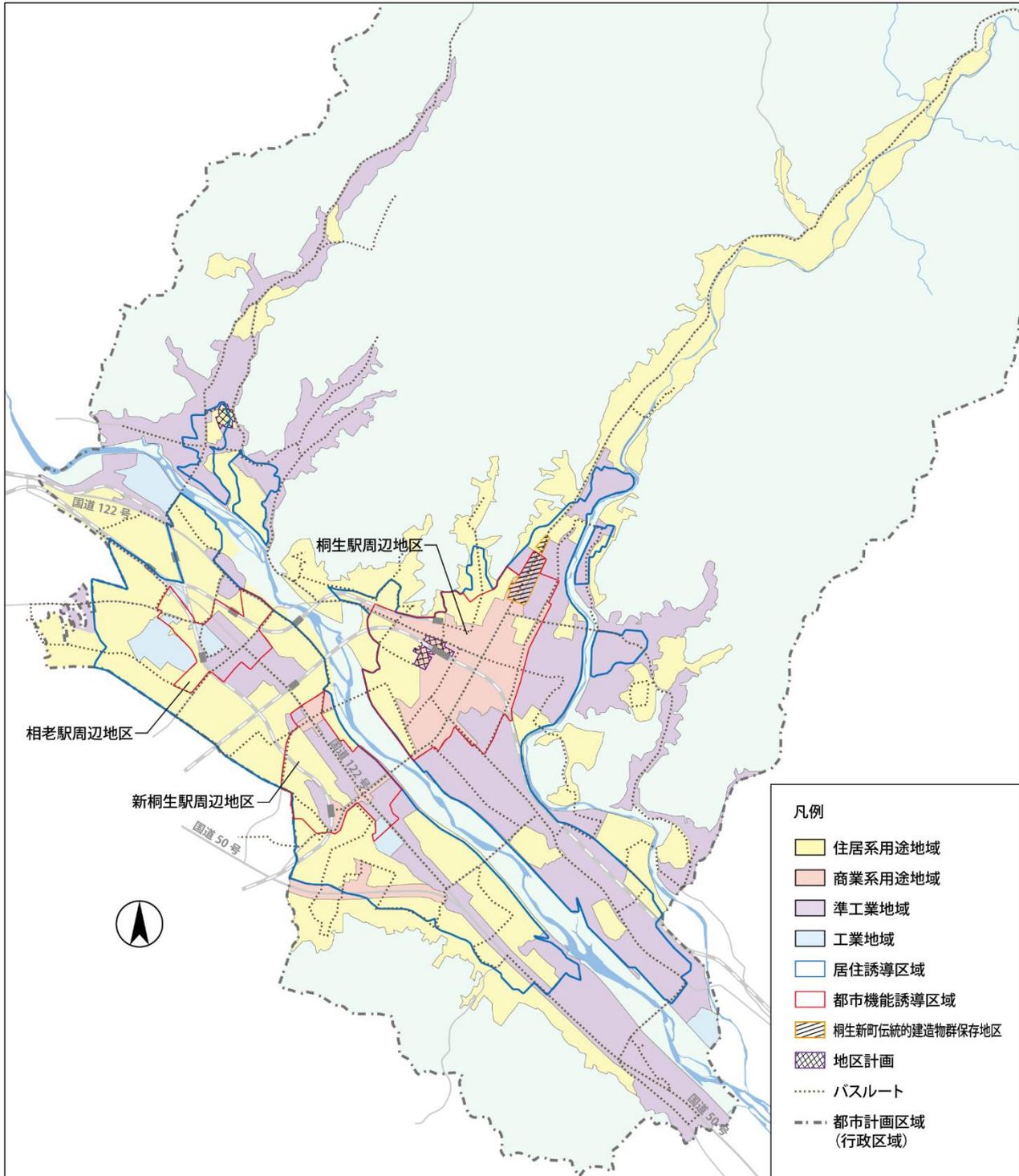
(6) 桐生新町伝統的建造物群保存地区

- ・織物産業の繁栄を今に伝えるまち並みが至るところに残り、本町一丁目及び二丁目の全域並びに天神町一丁目の一部が桐生新町伝統的建造物群保存地区として選定されています。
- ・織物産業関連・観光向けの施設や店舗があるほか、民家も多くなっています。

(7) 地区計画

- ・市街地では、新堀地区と桐生駅周辺地区の2か所で都市計画決定されており、居住誘導区域にかかっている新堀地区は良好な住宅地の形成を目標としています。

市街地の状況図



4 主な宅地の整備・開発状況

(1) 土地区画整理区域

- ・多くが居住誘導区域に立地していますが、丘陵地を開発した城の岡、工業団地である裏地は区域外となっています。
- ・桐生駅裏土地区画整理事業は、駅前広場等の桐生駅周辺を含む大規模な区画であり、市役所、市民文化会館、陸上競技場などの施設が集積しています。

(2) 住宅団地開発

- ・市街地の主な住宅団地は、全て居住誘導区域外となっており、住居系用途地域のほか、一部、準工業地域と市街化調整区域が含まれています。
- ・昭和45年～平成12年にかけて整備され、昭和45年～59年に整備された宅地は、規模が大きい傾向となっています。
- ・公的に整備された住宅団地1.6ha～14.3haのうち、菱地区の城の岡が最も大きく、県営住宅が隣接しています。
- ・民間による住宅団地のうち、菱地区と広沢地区それぞれにある16.2haが最も大きく、広沢地区のサウスパークは、完成が平成12年と比較的新しい住宅団地となっています。

市街地における主な宅地整備状況図

