

# 松伏町立地適正化計画検討資料（案）

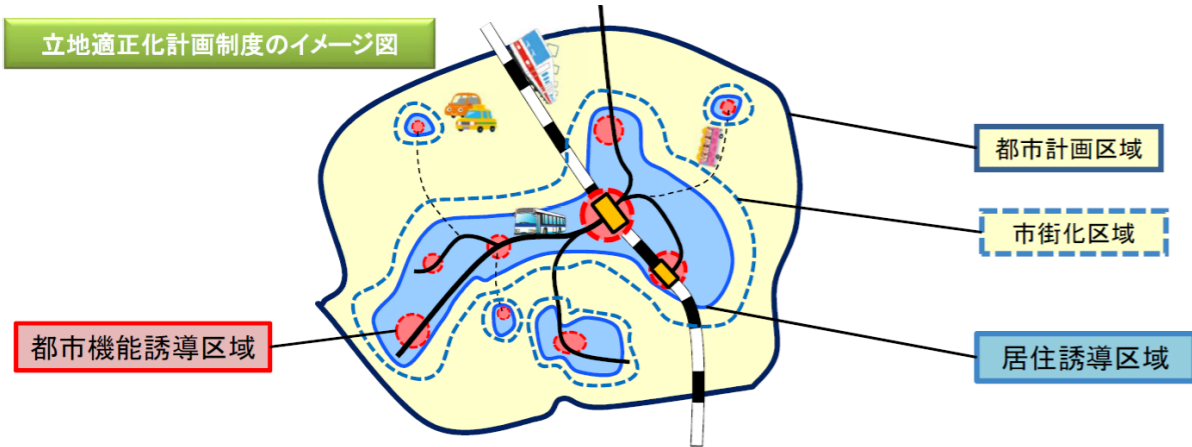
## （1）立地適正化計画とは

立地適正化計画とは、都市再生特別措置法第81条を根拠とした計画です。

我が国の都市における今後のまちづくりは、人口の急激な減少と高齢化を背景として、高齢者や子育て世代にとって、安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、財政面及び経済面において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。

こうした中、医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできるなど、福祉や交通なども含めて都市全体の構造を見直し、『コンパクト・プラス・ネットワーク』の考えで進めていくことが重要です。

このため、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たコンパクトなまちづくりを促進するため、立地適正化計画制度が創設されました。



立地適正化計画制度のイメージ図

## （2）立地適正化計画で定める事項

立地適正化計画では、以下の事項を定めます。

### ○立地適正化計画に関する基本的な方針

→まちづくりの方針（ターゲット）の検討、目指すべき都市の骨格構造、課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）の検討

### ○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、居住を誘導する区域

### ○都市機能誘導区域

→医療・福祉・商業といった生活サービス施設等の立地を誘導する区域

### ○誘導施設

→都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき施設として位置付けたもの

○誘導施策→誘導施設を誘導するための施策

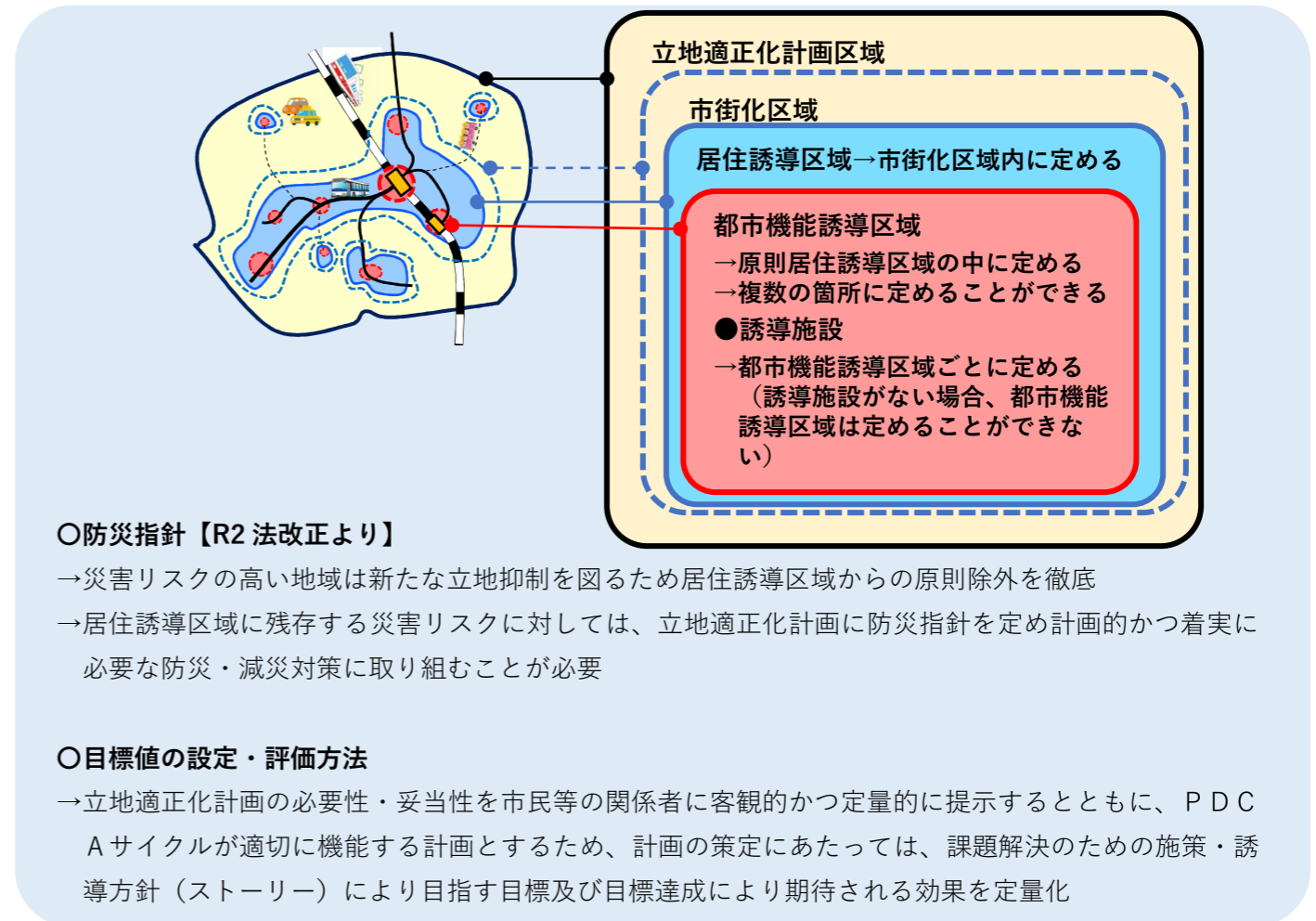
## （3）松伏町立地適正化計画

### 1）松伏町立地適正化計画策定の目的

立地適正化計画は、「都市再生特別措置法」第81条に基づく計画であり、今後の人口減少・高齢化等に対応し、都市全体の構造を見直し、コンパクトなまちづくりを進めるものです。

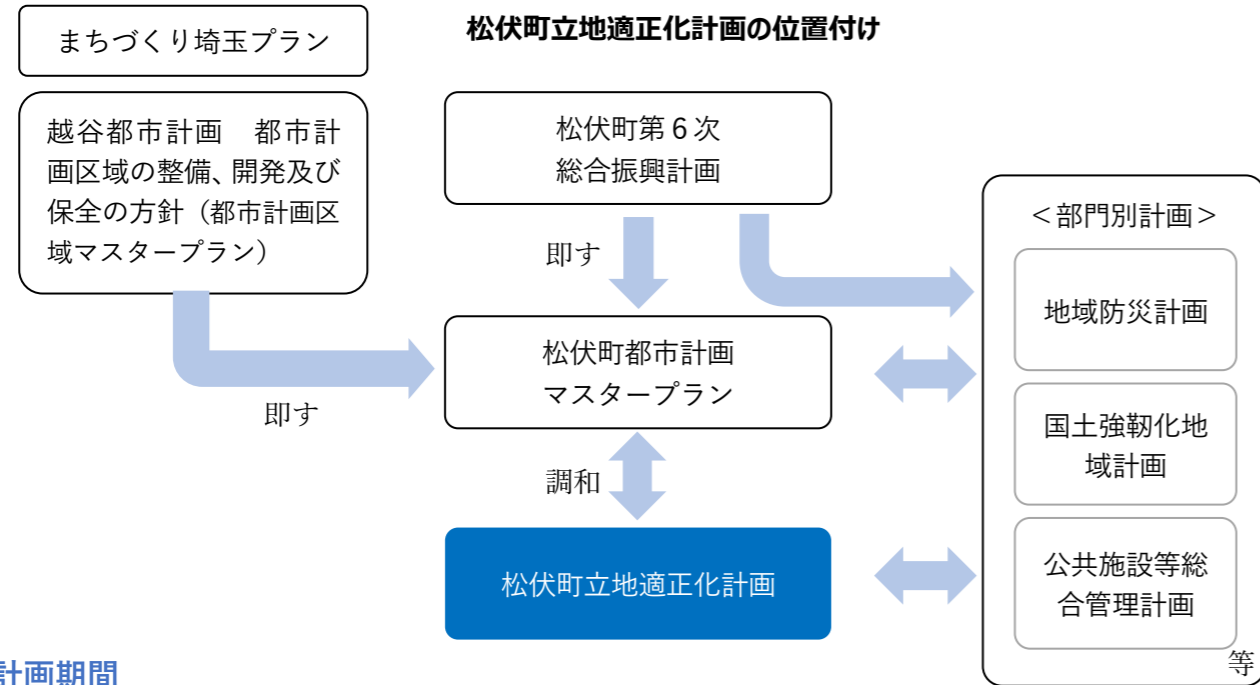
松伏町では、松伏町第6次総合振興計画において、将来像を「みんなの笑顔を未来へつなぐ緑あふれるまち まつぶし」とし、まちづくりの目標を定めました。また、重点戦略では、1) こどもや高齢者にやさしいまちづくりと、2) 次世代につなぐ活気と賑わいのあるまちづくりを位置付け、安心して暮らせる全ての人にやさしいまちづくりや、公共交通の充実による活気と賑わいのある次世代へのまちづくりへの方向性が示されています。また、自然環境と都市的環境が調和した、持続可能でコンパクトなまちづくりを目指すこととしています。

松伏町立地適正化計画は、第6次総合振興計画に示すまちづくりの将来像を実現するための実行計画として、こどもや高齢者にやさしい暮らしや誰もが安全で快適に暮らせる住環境の形成、公共交通ネットワークの整備充実による活気とにぎわいづくりをまちづくりの方針とし、行政や、子育て支援、高齢者等福祉、医療、商業等の様々な都市機能がまとまって立地し、住民が徒歩や公共交通によりこれらにアクセスできるように「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを具現化することを目的に策定します。



## 2) 松伏町立地適正化計画の位置付け

松伏町立地適正化計画は、松伏町第6次総合振興計画基本構想並びに都市計画法第六条の二の越谷都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即するとともに、同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針となる松伏町都市計画マスタープランとの調和を保ちつつ策定します。また、松伏町地域防災計画等の計画と連携を図ります。



## 3) 計画期間

松伏町立地適正化計画は、概ね20年後の将来を展望し、2044年度（令和26年度）を目標年度とします。

なお、第10章に定める計画の進行管理を実施するとともに、上位計画となる松伏町総合振興計画や松伏町都市計画マスタープランの改定、社会経済情勢の変化等を踏まえて、必要に応じて見直しを行うものとします。

## 4) 計画の対象区域

松伏町立地適正化計画の対象区域は、町全域の状況を踏まえて検討、施策を講じていくため、松伏町全域とします。

## 5) 計画の構成

松伏町立地適正化計画の構成は右の通りです。

第1章	立地適正化計画とは
第2章	関連計画の整理
第3章	都市構造に係る基礎データの整理
第4章	都市の課題の分析・抽出
第5章	基本方針
第6章	居住誘導区域
第7章	都市機能誘導区域・誘導施設
第8章	防災指針
第9章	誘導施策
第10章	目標指標と進行管理

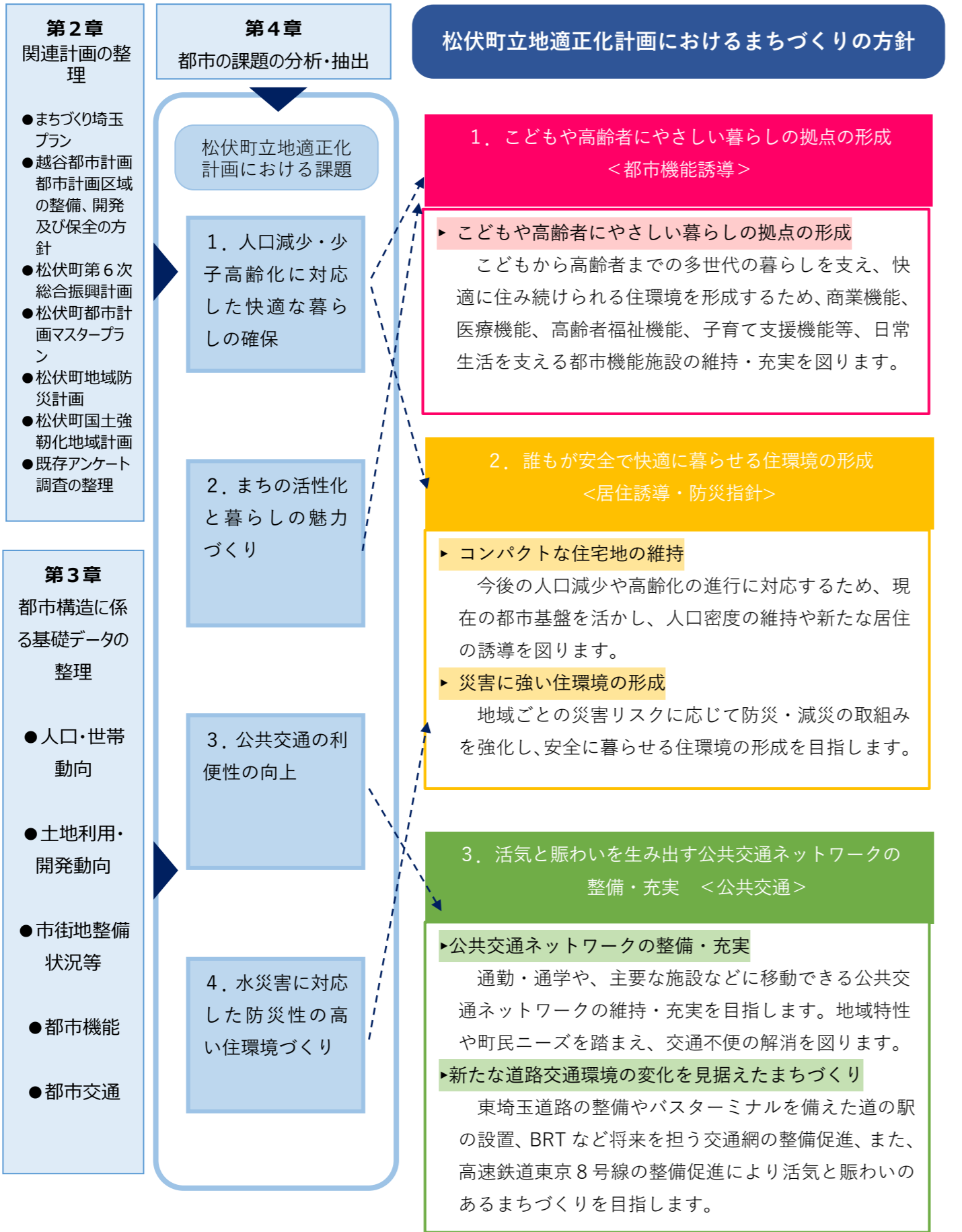
## (5) 策定スケジュール（予定）

策定スケジュールは以下の通りです。

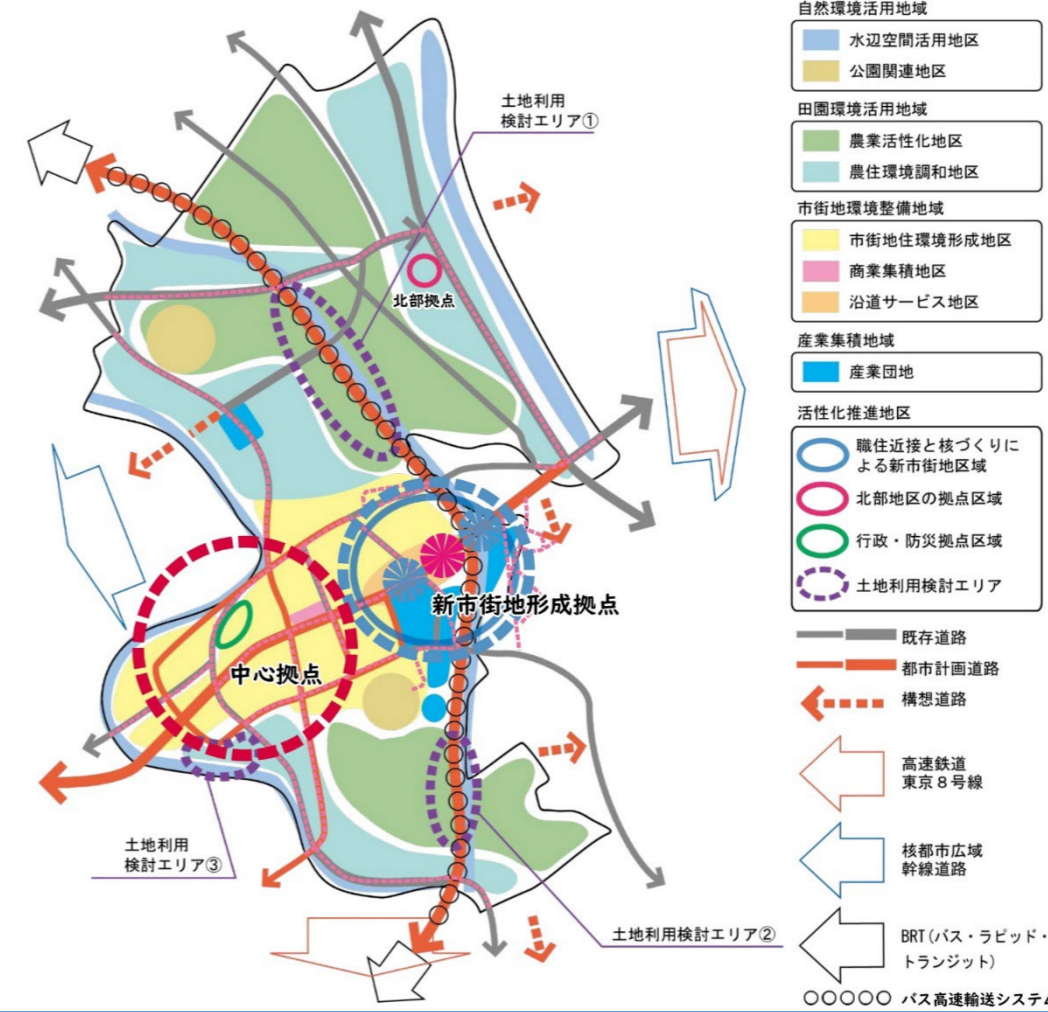
業務項目	令和5（2023）年度												令和6（2024）年度				
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月
関連計画の整理	[Blue bar]												[Yellow bar]				
都市構造に係る基礎データの整理	[Blue bar]												[Yellow bar]				
都市の課題の分析・抽出	[Blue bar]												[Yellow bar]				
基本的方針の検討	[Blue bar]												[Yellow bar]				
居住誘導区域等の検討	[Blue bar]												[Yellow bar]				
定量的な目標値等の検討	[Blue bar]												[Yellow bar]				
防災指針の検討	[Blue bar]												[Yellow bar]				
施策の達成状況に関する評価方法の検討	[Blue bar]												[Yellow bar]				
素案作成・計画書とりまとめ・報告書作成	[Blue bar]												[Yellow bar]				
上記のうち印刷工程（1か月要）	[Blue bar]												[Yellow bar]				
立地適正化計画庁内ワーキング	[Blue bar]												[Yellow bar]				
都市計画審議会	[Blue bar]												[Yellow bar]				
議会報告	[Blue bar]												[Yellow bar]				
住民説明会	[Blue bar]												[Yellow bar]				
パブリックコメント	[Blue bar]												[Yellow bar]				



# 第5章 基本方針



- ### 第3章 都市構造に係る基礎データの整理
- 人口・世帯動向
  - 土地利用・開発動向
  - 市街地整備状況等
  - 都市機能
  - 都市交通



都市の骨格構造

区分	名称	役割	場所
拠点	中心拠点	松伏町の中心として、人口及び都市機能が集積している地域。今後も、都市機能の誘導を図り、周辺からのアクセス性を確保し、こどもから高齢者まで、町民の暮らしを向上させる役割を担う。	町役場～松伏総合公園周辺 (総合振興計画・都市マス商業集積地区、整備保における生活拠点ゆめみの地区を含む地区)
	北部拠点	北部サービスセンターとその周辺の地域。町民が集う憩いの場としての機能と、地域活性化の役割を担う。(都市機能誘導区域対象外の拠点)	北部サービスセンターとその周辺
	新市街地形成拠点(構想)	(都)東埼玉道路と(都)浦和野田線が結節する松伏インターチェンジ周辺の地域。職住近接をめざした新たな人口増加の受け皿とともに、新たな雇用の場を創出する産業集積の役割を担う。また、町民の生活活動の拠点として、バスターミナルを併設した道の駅の設置を推進し、松伏らしい文化や地域資源を対外的に発信し、更に、高速鉄道東京8号線の松伏新駅を想定した、町のシンボルとなり、コミュニティの要となる交流の場となる核づくりを目指す。(都市機能誘導区域対象外の拠点)	(都)東埼玉道路と(都)浦和野田線が結節する松伏インターチェンジ周辺
軸	広域交通軸(構想)	東埼玉道路及び浦和野田線 広域圏の移動を活発化し、人やモノの連携を強化する役割を担う。東埼玉道路は、BRTなどの新たな交通システムの導入を目指す。	東埼玉道路(整備中) 浦和野田線
	地域交通軸	既存の道路やバスなどの公共交通 町内の移動を活発化し、人やモノの連携を強化する役割を担う。	バスルート



## 第6章 居住誘導区域

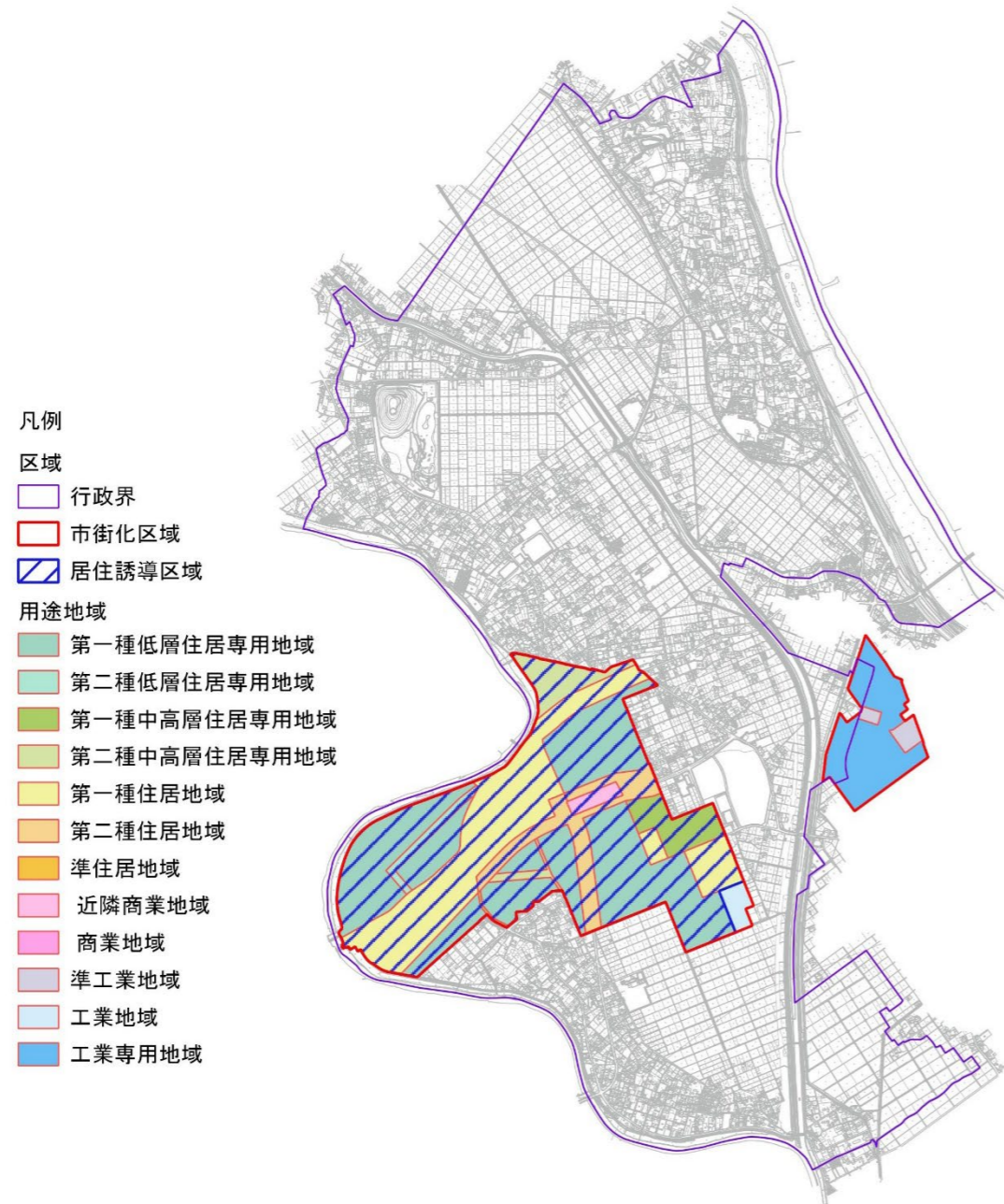
生活利便性が確保される区域や安全安心に暮らし続けられる区域を考慮した居住誘導区域に適したエリア、法令等から居住誘導区域から除外すべきエリアを考慮し、松伏町における居住誘導区域を以下の通りとします。

松伏町は、行政区域全域 1620.0 に対し、市街化区域が 261.0ha (16.1%) とコンパクトな市街地が形成されています。そのうち、居住誘導区域は、249.6ha(対行政区域面積割合 15.4%、対市街化区域面積割合 95.6%) となっています。

### 【松伏町の居住誘導区域】

市街化区域のうち、工業系用途地域（工業専用地域、工業地域）を除外した下図の区域

#### 居住誘導区域



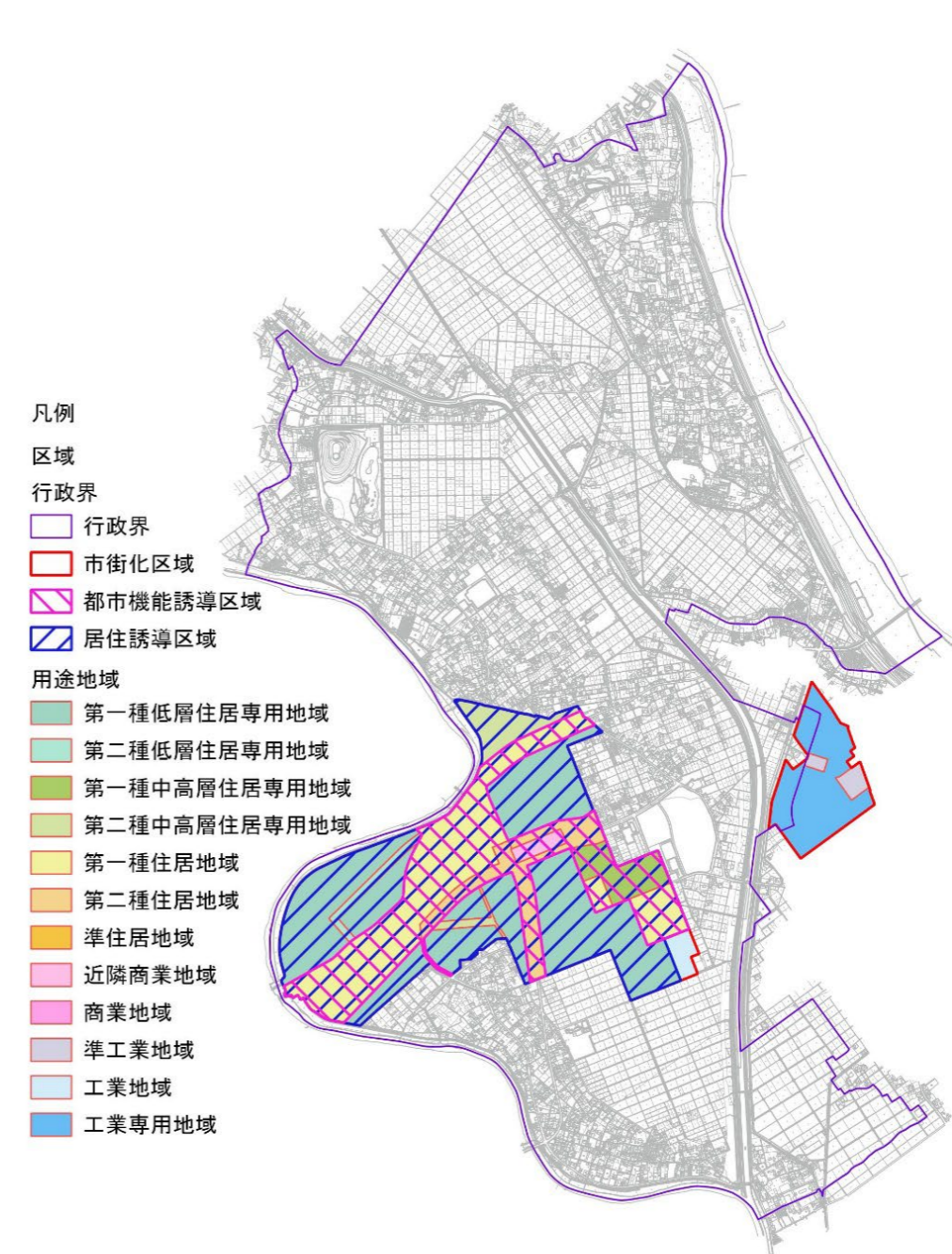
## 第7章 都市機能誘導区域

都市機能が集約し生活を支えるまちの中心となるエリアを都市機能誘導区域に適したエリアとして考慮するとともに、都市機能施設の立地が許容される用途地域を考慮し、松伏町における都市機能誘導区域を以下の通りとします。

### 【松伏町の都市機能誘導区域】

居住誘導区域のうち、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域を除外し、かつ、主要バス路線(30本/日以上)沿道となる下図の区域

#### 都市機能誘導区域



## 第7章 誘導施設

松伏町における都市機能施設の立地状況やまちづくりの方針を踏まえ、誘導施設を以下のように設定します。誘導施設の定義は以下の通りです。

施設の種類		誘導施設（案）
行政機能	町役場	地方自治法第4条第1項に定める事務所
介護福祉機能	地域包括支援センター	介護保険法第115条の46第1項に定める施設
	通所系施設	老人福祉法または介護保険法に規定する施設のうち、入居を伴わない通所サービスを提供する施設
	保健センター	健康づくりの拠点として保健事業を実施していく施設
子育て機能	保育所	児童福祉法第39条第1項に定める保育所
	認定こども園	就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条第6項に定める認定こども園
	幼稚園	学校教育法（第1条、第77条）に定める幼稚園
	子育て支援センター	児童福祉法第6条の3第6項に定める事業を行う施設で行政が運営する施設
商業機能	スーパーマーケット	生鮮食品及び日用品の購入ができる、店舗面積1000㎡以上の食品スーパー
医療機能	病院	医療法第1条の5第1項に規定する施設
	診療所	医療法第1条の5第2項に規定する施設
	診療所(小児科)	医療法第1条の5第1項に規定する施設のうち診療科目に小児科を含むもの
金融機能	銀行	銀行法、信用金庫法に定める施設（ATM単独施設は除く）
	信用金庫	
	郵便局	日本郵便株式会社法に定める施設
教育・文化機能	文化ホール	ホール機能を有する文化施設
	図書館・図書室	図書館法第2条第1項に規定する図書館

検討中

## 第8章 防災指針

災害リスク分析を行うにあたっては、発生するおそれのある災害のハザード情報を網羅的に収集・整理することが必要です。災害ハザード情報等の収集、整理を行い、災害リスクの高い地域等の抽出、地区ごとの防災上の課題を整理します。

### ①災害ハザード情報等の収集、整理

松伏町地域防災計画及び松伏町国土強靱化地域計画における災害の想定等を考慮しつつ、発生するおそれのある災害のハザード情報として、以下を整理します。

		災害ハザード情報		詳細	資料
水災害	洪水	洪水浸水想定区域	想定最大規模 (1000年に一度を想定)	対象河川合成版	松伏町ハザードマップ
				利根川	
				江戸川	
				中川	
				荒川	
				大落古利根川	
元荒川					
新方川					
			計画規模 (100~200年に一度を想定)	対象河川合成版	国土数値情報
			浸水継続時間		松伏町ハザードマップ
			家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流・河岸浸食）		松伏町ハザードマップ
	内水	道路浸水実績			松伏町ハザードマップ (近年の浸水実績)
	土砂災害	土砂災害警戒区域等			松伏町ハザードマップ
地震	地震	ゆれやすさ			松伏町ハザードマップ
		建物倒壊危険度			松伏町ハザードマップ
		液状化可能性			松伏町ハザードマップ
避難		避難所×避難所徒歩圏			松伏町ハザードマップ×国土数値情報

上記分析を実施中



## 第9章 誘導施策

松伏町立地適正化計画では、まちづくりの方針に基づき、居住及び都市機能を誘導するための施策を以下のとおり設定します。

### (1) 誘導施策

#### 1. こどもや高齢者にやさしい暮らしの拠点の形成<都市機能誘導>

▶ **こどもや高齢者にやさしい暮らしの拠点の形成**  
こどもから高齢者までの多世代の暮らしを支え、快適に住み続けられる住環境を形成するため、商業機能、医療機能、高齢者福祉機能、子育て支援機能等、日常生活を支える都市機能施設の維持・充実を図ります。

- 都市再生整備計画に基づく誘導施設の整備【保健センター】
- 都市機能の充実
- 誘導施設の立地誘導を支援する制度の検討
- 公的不動産の活用

検討中

#### 2. 誰もが安全で快適に暮らせる住環境の形成<居住誘導・防災指針>

▶ **コンパクトな住宅地の維持**  
今後の人口減少や高齢化の進行に対応するため、現在の都市基盤を活かし、人口密度の維持や新たな居住の誘導を図ります。

▶ **災害に強い住環境の形成**  
地域ごとの災害リスクに応じて防災・減災の取組みを強化し、安全に暮らせる住環境の形成を目指します。

- 良好な住環境の維持・改善
- 空家対策の推進
- 開発許可の適正運用
- 災害に強いまちづくりの推進【防災指針にて整理済】

検討中

#### 3. 活気と賑わいを生み出す公共交通ネットワークの整備・充実 <公共交通>

▶ **公共交通ネットワークの整備・充実**  
通勤・通学や、主要な施設などに移動できる公共交通ネットワークの維持・充実を目指します。地域特性や町民ニーズを踏まえ、交通不便の解消を図ります。

▶ **新たな道路交通環境の変化を見据えたまちづくり**  
東埼玉道路の整備やバスターミナルを備えた道の駅の設置、BRT など将来を担う交通網の整備促進、また、高速鉄道東京8号線の整備促進により活気と賑わいのあるまちづくりを目指します。

- 町民の生活利便性の向上を図る公共交通の充実
- 将来を担う新たな公共交通ネットワークの構築

検討中

## 第10章 目標指標と進行管理

### (1) 目標指標

都市計画運用指針においては、「市町村は、立地適正化計画を作成した場合には、おおむね5年毎に計画に記載された施策・事業の実施状況について調査、分析及び評価を行い、立地適正化計画の進捗状況や妥当性等を精査、検討すべきである。」と示されています。

松伏町においては、立地適正化計画のまちづくりの方針等を踏まえて、これらの達成状況を評価する指標と目標値を設定し、本計画を適切に管理していきます。

#### 1) 誘導施策 **こどもや高齢者にやさしい暮らしの拠点の形成**

目標指標

都市機能誘導区域内における誘導施設の立地数	区分	現況	目標値	備考
	行政機能	1施設	1施設	
介護福祉機能	2施設	2施設	3施設	保健センター新設
子育て機能	7施設	7施設	7施設	
商業機能	11施設	11施設	11施設	検討中
医療機能	8施設	8施設	8施設	
金融機能	6施設	6施設	6施設	
教育・文化機能	4施設	4施設	4施設	

#### 2) 誘導施策 **2. 誰もが安全で快適に暮らせる住環境の形成**

目標指標

居住誘導区域の人口密度	現況	目標値
	7	7

防災に関する目標指標

	現況	目標値
自主防災組織の組織率	71.3%	100%
地区防災計画策定数	9件	50件
防災に関する出前講座実施数	9件	50件
マイ・タイムライン作成率		100%

#### 3) 誘導施策 **3. 活気と賑わいを生み出す公共交通ネットワークの整備・充実**

目標指標

基幹的公共交通路線の徒歩圏人口カバー率	現況	目標値
	算出中	

検討中