

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、介護福祉機能、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。

- 暮らしの拠点の形成
- 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
- 公的不動産の活用

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・減災の取り組みを強化し、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
- 誘導区域内の居住を支援する制度の検討
- 空家等対策の推進
- 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】

3. 活気とにぎ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地域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、交通利便性の向上を図ります。

▶ 新たな道路交通環境の変化を見据えたまちづくり

(都)東埼玉道路の整備や公共交通の拠点としてバスターミナルを併設した道の駅の設置の推進、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にぎ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
- 将来を担う新たな地域交通ネットワークの構築

(1) 都市機能誘導施策

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、介護福祉機能、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。

- 暮らしの拠点の形成
- 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
- 公的不動産の活用

●暮らしの拠点の形成

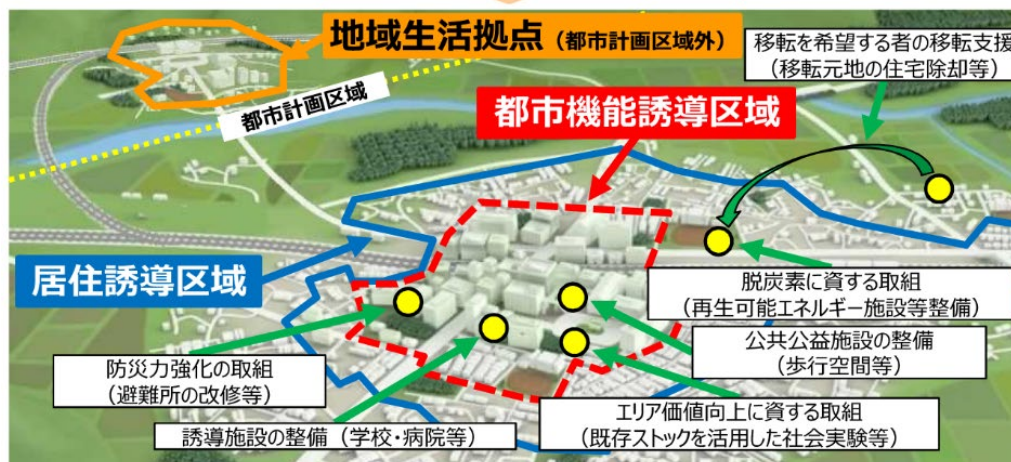
- ・都市機能誘導区域は、医療、介護福祉、子育て、教育文化、商業、金融等多様な都市機能の集積を活かし、こどもから高齢者までを支える暮らしの拠点を形成します。
- ・松伏記念公園・総合公園については、より多くの町民の憩いの拠点となるよう公園機能の向上を図り、交流の活性化を促進します。
- ・芸術・文化活動の拠点となる中央公民館では、さまざまな学習講座を開設し、継続的な学習機会の充実を図るとともに、田園ホール・エローラでは、町民が気軽に音楽に親しむことができる機会の充実に努めます。
- ・住宅地のなかに商業施設などがまとまって立地している地区については、周辺の住環境や道路網の整備などを進め、集客力の向上を側面から支援します。

●誘導施設の整備 【保健センターの整備】

- ・こどもから高齢者まで、多世代の健やかな暮らしを実現するため、都市構造再編集中支援事業等を活用し、松伏町の子育て支援と健康づくりの拠点となる保健センターの整備を進めます。
- ・保健センターについては、松伏記念公園、松伏総合公園、中央公民館、またB & G海洋センターなどの施設と一体になった母子保健事業や高齢者の健康増進事業の展開、効率的な健（検）診や相談体制の充実を図り、さまざまな事業の拠点として健康づくりを推進していけるよう体制を整えます。
- ・整備に際しては、周辺の公共施設等との連携を図りながら、多くの方が来訪しやすい施設となるよう、誰もが訪れやすいアクセス路やオープンスペースの確保等に配慮します。

都市構造再編集中支援事業とは

「立地適正化計画」に基づき、地方公共団体や民間事業者等が行う都市機能や居住環境の向上に資する公共公益施設の誘導・整備、防災力強化、災害からの復興、居住の誘導の取組等に対し集中的な支援を行い、各都市が持続可能で強靱な都市構造へ再編を図ることを目的とする事業のことであります。



●都市機能の充実

- ・町の行政サービス提供の拠点である役場や、大規模災害時などにおいて防災拠点となる防災備蓄センターについて機能の充実に努めます。

●公的不動産の活用

- ・松伏町公共施設等総合管理計画において、町が所有する公共施設等の管理や利活用に関する基本的な方向性を定めており、これを踏まえ、施設の更新・統廃合・長寿命化などを計画的に実施していきます。
- ・公共施設の統廃合にあたっては、町民ニーズを踏まえながら、公共施設の集約・複合・統合・廃止など多様な手法により検討します。
- ・公共施設の再編等に伴い、施設跡地や未利用地が発生した場合は、町が保有する公有地や公共施設等（公的不動産）の有効活用を検討します。
- ・公共施設の整備にあたっては、省エネルギーなどに配慮しつつ、今後も周辺の景観と調和した施設整備を図ります。

(2) 居住誘導施策

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
- 誘導区域内の居住を支援する制度の検討
- 空家等対策の推進
- 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】

● 良好な住環境の維持・改善

- ・土地区画整理事業の実施などにより都市基盤施設が比較的整っている地区は、適切な維持管理を進め、居住環境の水準の維持に努めます。
- ・既存の住宅地は、生活道路の改善や小公園の整備などを進め、地区の特色を活かした快適な居住環境の形成を目指します。
- ・まちの骨格を形成する広域的な幹線道路の整備を促進します。町道については、計画的な整備と適切な維持管理により、安全で快適な道路環境づくりを図ります。
- ・町民の誰もが快適さを実感できるよう、地域の特性に応じた下水処理システムの普及拡大や適正な維持管理による長寿命化を推進します。
- ・こどもから高齢者まで、誰もが利用しやすく多くの町民に愛されるよう、公園・緑地の整備充実、緑化の推進を図ります。

● 誘導区域内の居住を支援する制度の検討

- ・居住誘導区域内の住宅の建築や取得、建て替え等に対する支援制度を検討し、誘導区域内への居住誘導を図ります。
- ・第一種低層住居専用地域において多世代同居を促進するため容積率の緩和を検討するとともに、防災力強化のため、準防火地域の指定を検討します。

● 空家等対策の推進

- ・老朽化した空家により、景観、衛生、防災や防犯の問題が生じていることから空家等対策を推進します。
- ・空家等の活用に向け、現況調査や定住支援、相続支援による予防対策、現場確認、所有者等への働きかけなどによる実施対策、住み替え支援や空家バンク活用による建物の有効活用、関係部署や関係団体との連携強化、専門相談窓口の設置等による推進体制の構築等により対策を推進します。

● 開発許可の適正運用

- ・市街化調整区域における開発許可制度の適切な運用を行い、新たな郊外居住によるスプロール化を防止します。

(3) 公共交通施策

3. 活気とにぎ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地域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、交通利便性の向上を図ります。

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

▶ 新たな道路交通環境の変化を見据えたまちづくり

(都) 東埼玉道路の整備や公共交通の拠点としてバスターミナルを併設した道の駅の設置の推進、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にぎ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

- ・ 町民の生活の足として欠かせないバス・タクシーの既存公共交通を維持するため、地域の公共交通事業者と協議し、支援に努めます。
- ・ デジタル技術を活用した利便性の高い円滑な公共交通や環境負荷の少ない安全な交通環境の整備を図ります。
- ・ 本町に適した公共交通の在り方などについて検討する地域公共交通活性化協議会において、地域公共交通のマスタープランである地域公共交通計画を策定し、全ての町民が安全で安心して生活できる快適な移動環境や持続可能な地域公共交通の実現を図ります。

● 将来を担う新たな公共交通ネットワークの構築

- ・ 本町の骨格となる広域幹線道路の整備として、南北を基軸とした(都) 東埼玉道路と東西を基軸とした(都) 浦和野田線の整備促進を国や県に対し、早期完成に向けて働きかけをします。
- ・ 高規格道路として建設に向けた調査が行われている核都市広域幹線道路について、建設に向け、県や関係市町と連携し、国に対し働きかけをします。
- ・ (都) 東埼玉道路の開通に伴い、町民の期待の高い公共交通の拠点として、事業採算性などを踏まえたバスターミナルを併設した道の駅の設置を推進します。また、BRT(バス・ラピッド・トランジット)の導入について周辺市町とともに要望活動を実施し、地域公共交通網の充実に向けた拠点づくりに取り組みます。
- ・ 高速鉄道東京8号線について、関係団体と連携して、事業化に向けた課題などの整理を行うとともに、引き続き国や県へ要望します。
- ・ 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づくりを目指した核づくりに努めます。

2. 届出制度

(1) 都市機能誘導に係る届出制度の運用

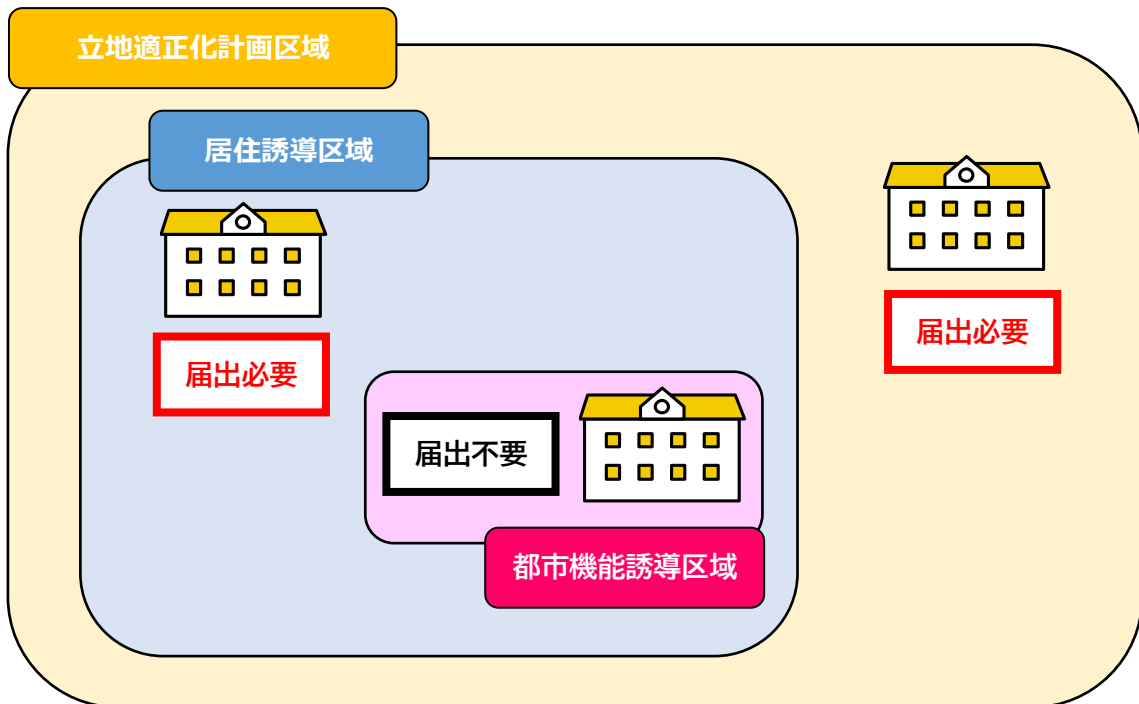
- ・この届出制度は、建築を規制する目的ではなく、都市機能誘導区域内外において誘導施設の整備の動向を把握するための制度です。
- ・都市再生特別措置法に基づき、開発行為や建築等の行為を行う場合、これらに着手する日の30日前までに行為の種類や場所などについて、町長への届出が義務付けられます。
- ・こどもから高齢者まで多世代の暮らしを支える都市機能を維持するよう、誘導施設を都市機能誘導区域外に建築する場合には事前の届出の対象とし、誘導施設の立地を適正なものとするため、必要に応じ勧告を行います。
- ・都市機能誘導区域内の誘導施設の休廃止が行われる際についても、事前の届出の対象とします。
- ・都市機能誘導区域内で誘導施設の立地を行うにあたり、土地の取得が困難である場合については、土地のあっせんなど可能な措置を検討します。


届出の対象となる行為（都市再生特別措置法第108条及び第108条の2）

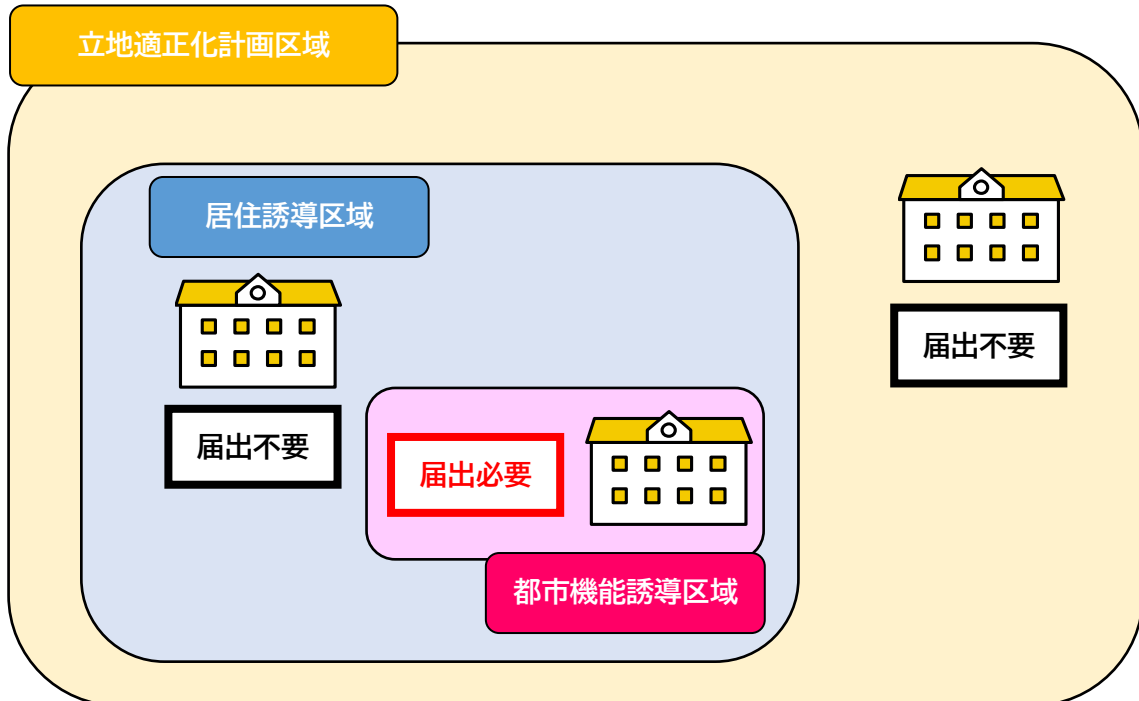
対象区域	対象となる行為の種類	
都市機能誘導区域外	開発行為	・ 誘導施設を有する建築物を建築する目的で行う開発行為
	建築等行為	・ 誘導施設を有する建築物を新築 ・ 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする行為 ・ 建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする行為
都市機能誘導区域内	その他	・ 誘導施設を休止または廃止

誘導施設の届出イメージ

【誘導施設  を設置する場合】



【誘導施設  を廃止する場合】



松伏町における誘導施設

都市機能区分	施設の種類の種類		誘導施設
医療機能	医療施設	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に規定する施設のうち診療科目に小児科を含むもの
介護福祉機能	社会福祉施設	保健センター	子育て支援及び健康づくりの拠点として保健事業を実施していく施設
		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
子育て機能		保育所	児童福祉法第39条第1項に規定する保育所
		児童館	児童福祉法第40条に規定する施設
	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	
教育文化機能	教育文化施設	幼稚園	学校教育法第1条に定める幼稚園
		図書館・図書室	図書館法第2条第1項に規定する図書館
		文化ホール	ホール機能を有する文化施設
商業機能	商業施設	スーパーマーケット・ドラッグストア	店舗面積250㎡以上の施設で、生鮮食品及び日用品を取り扱うもの
		コンビニエンスストア	食品や日用雑貨など多数の品目を扱う小規模な小売商業施設
金融機能	金融施設	銀行・信用金庫等	銀行法第2条に規定する施設、信用金庫法に規定する施設、農水産業協同組合貯金保険法第2条第4項第1号に規定する信用事業を行う施設（ATM単独施設は除く）
		郵便局	日本郵便株式会社法に定める施設

(2) 居住誘導に係る届出制度の運用

- ・この制度は、建築を規制する目的ではなく、居住誘導区域外において住宅開発などの動向を把握するための制度です。
- ・都市再生特別措置法に基づき、開発行為や建築等の行為を行う場合、これらに着手する日の30日前までに行為の種類や場所などについて、町長への届出が義務付けられます。
- ・届出に係る行為が住宅等の立地の誘導を図る上で支障があると認められるときには、必要に応じ届出に係る事項について勧告を行います。


届出の対象となる行為（都市再生特別措置法第88条）


対象区域	対象となる行為の種類	
居住誘導区域外	開発行為	<ul style="list-style-type: none"> ・ 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ・ 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㎡以上のもの
	建築等行為	<ul style="list-style-type: none"> ・ 3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ・ 建築物を改築し、または用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

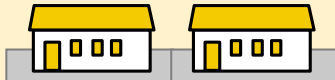
届出の対象となる行為

居住誘導区域外

【開発行為】


例 3戸の開発行為  **届出必要**


例 1戸 1,300㎡の開発行為  **届出必要**

例 2戸 800㎡の開発行為  **届出不要**

居住誘導区域外

【建築等行為】

例 3戸の建築行為  **届出必要**

例 1戸の建築行為  **届出不要**