

三芳町 立地適正化計画(素案)

令和6年3月



埼玉県三芳町

三芳町立地適正化計画（素案）

目次

序章 立地適正化計画の概要	1
1. 計画の背景と目的	1
2. 立地適正化計画とは	1
3. 計画の位置づけ	2
4. 計画期間	3
5. 計画対象範囲	3
第1章 三芳町を取り巻く現状と課題	4
1. 三芳町の地域特性	4
(1) 都市の概況	4
(2) 人口動向	4
(3) 都市構造	9
(4) 土地利用	17
(5) 交通動向	19
(6) 経済・財政	21
(7) 災害	27
2. まちづくりの課題	28
(1) 三芳町の現状と課題のまとめ	28
(2) 立地適正化計画で解決すべき課題	30
第2章 立地適正化計画の基本的な方針	31
1. まちづくりの方針	31
(1) 三芳町全体のまちづくりの考え方	31
(2) 立地適正化計画におけるまちづくりの理念	32
(3) まちづくりの方針	32
2. 課題解決のための誘導方針	33
3. 都市の骨格構造	34
第3章 誘導区域・誘導施設の設定	36
1. 都市機能誘導区域	36
(1) 基本的な考え方	36
(2) 三芳町における設定の考え方及び設定フロー	37
(3) 都市機能誘導区域の設定	38
2. 誘導施設	42
(1) 基本的な考え方	42
(2) 三芳町における誘導施設設定の考え方	43
(3) 誘導施設の設定	43
3. 居住誘導区域	45
(1) 基本的な考え方	45
(2) 三芳町における設定の考え方及び設定フロー	45
(3) 居住誘導区域の設定	47
(4) 誘導区域設定のまとめ	53

第4章 誘導施策の検討	54
1. 誘導施策の考え方.....	54
2. 【誘導方針1】多世代が魅力を感じるまちなかの形成.....	55
(1) 全体の賑わいをけん引する都市機能の誘導.....	55
(2) まちなかの求心力の向上.....	55
(3) 創業の促進及び企業の立地促進.....	55
3. 【誘導方針2（居住誘導）】誰もが住み続けたいと思う住環境の創出.....	56
(1) 安全安心な住環境の創出.....	56
(2) 子育て世代の定住促進.....	56
(3) 脱炭素・SDGsに基づく持続可能な住環境の創出.....	57
4. 【誘導方針3】まち全体の回遊性を高める交通ネットワークの形成.....	58
(1) まちなかと郊外部の拠点連携.....	58
(2) まち全体の回遊性を高める交通ネットワークの形成（拠点間）.....	58
(3) 公共交通空白地域の解消.....	58
5. 居住誘導区域外での対策.....	59
(1) 町全体から見た公共施設の集約・拠点化.....	59
(2) 西の玄関口の活用プロジェクト（（仮称）地域活性化発信拠点事業）.....	60
(3) みよしフォレストシティ構想.....	61
6. 立地適正化計画における特徴的な取組.....	62
(1) 藤久保地域拠点施設整備等事業（都市構造再編集集中支援事業）.....	62
(2) スーパー・シティプロジェクト.....	63
(3) 低未利用土地利用等指針（スポンジ化対策）.....	64
(4) 公的不動産の適正配置・活用方針.....	65
(5) 地域公共交通計画の策定・推進.....	65
7. 届出制度の検討.....	66
(1) 居住誘導区域に関わる届出制度.....	66
(2) 都市機能誘導区域に関わる届出制度.....	66
第5章 防災指針	68
1. 基本的な考え方.....	68
(1) 防災指針とは.....	68
(2) 防災指針の位置づけ.....	68
(3) 防災指針策定の流れ.....	69
2. 居住誘導区域等における災害リスク分析と防災・減災まちづくりに向けた課題の抽出.....	70
(1) ハザード情報の収集、整理.....	70
(2) 災害リスクのある地域等の抽出.....	71
(3) 地域ごとの防災上の課題の整理.....	72
3. 防災まちづくりの将来像、取組方針の検討.....	73
(1) 防災まちづくりの将来像.....	73
(2) 取組方針の検討.....	73
4. 具体的な取組、スケジュール.....	75
5. 目標値の検討.....	76
第6章 計画の推進に向けて	77
1. 評価指標と目標値の設定.....	77
(1) 目標管理指標と目標値.....	77
2. 計画の進行管理.....	79

序章 立地適正化計画の概要

1. 計画の背景と目的

平成 26 年（2014 年）8 月、今後の人口減少等を見据え、都市の持続化（集約化）を推進することを目的に都市再生特別措置法が改正され、「立地適正化計画」が制度化されました。

全国的に進行する急速な人口減少と高齢化は、税収の減少、社会福祉にかかる費用の増加による財政の圧迫につながるだけでなく、住宅地の低密度化、地域活力の低下を招き、まちづくりにもおいて大切な生活サービスの提供が維持できなくなることが想定されます。

三芳町においては市街化区域が町内全域の約 2 割とすでにコンパクトな都市構造となっています。人口は緩やかに減少傾向にありますが、市街化区域においては都市計画法施行規則に定める既成市街地の人口密度の基準である 40 人/ha を大幅に上回っており、住宅地の低密度化などの問題には直面していません。

しかしながら将来的に加速が予測される人口減少や少子高齢化を見据え、持続可能で安全安心な生活を送ることができるまちづくりを実現するため、立地適正化計画を策定するものです。

2. 立地適正化計画とは

（1）立地適正化計画制度の背景

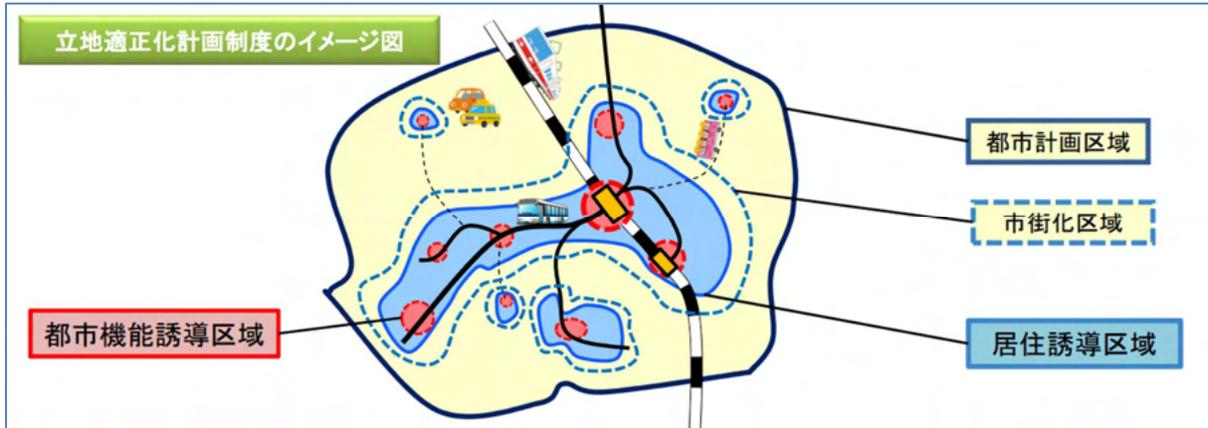
我が国の都市における今後のまちづくりは、人口の急激な減少と高齢化を背景として、高齢者や子育て世代にとって、安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすることが、大きな課題です。

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』の考えを進めていくことが重要です。

（2）立地適正化計画制度の概要

立地適正化計画は、町が都市全体の観点から作成する、居住機能や医療・福祉・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープランです。

立地適正化計画では、計画の対象となる区域を定めるとともに、立地の適正化に関する基本的な方針、都市機能誘導区域及び誘導施設、居住誘導区域、誘導するために講じるべき施策などを記載します。制度イメージは次ページに示すとおりです。



出典：「立地適正化計画作成の手引き」（令和5年11月改訂）国土交通省 都市計画課

- 都市機能誘導区域は、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です。
- 誘導施設は、病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設、図書館、スーパーマーケット等の店舗や銀行等のサービス業を営む商業施設、行政サービスの窓口機能を有する町役場等の行政施設など都市機能の増進に寄与する施設です。
- 居住誘導区域は、市街化区域において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に居住を誘導すべき区域です。

3. 計画の位置づけ

本計画は、「三芳町総合計画」及び県が策定する「富士見都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の上位計画に即すとともに「三芳町都市計画マスタープラン」との整合を図ります。また、関連性の高い計画については密に連携を図り、「コンパクト・プラス・ネットワーク」を実現します。

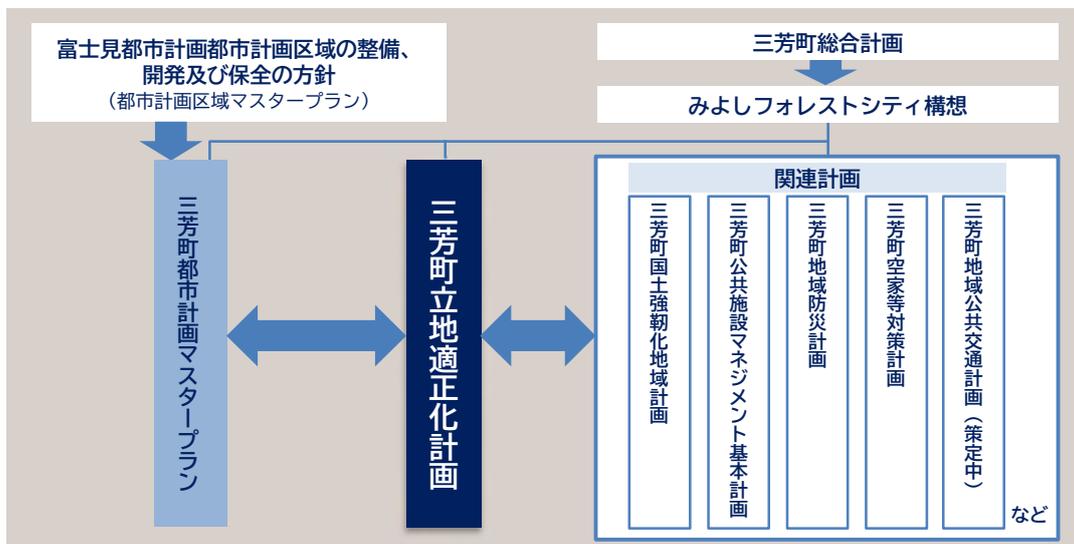


図 序-1 計画の位置づけのイメージ

4. 計画期間

立地適正化計画の計画期間は、令和6年（2024年）から令和26年（2044年）までとします。

5. 計画対象範囲

三芳町全域を対象とします。

第1章 三芳町を取り巻く現状と課題

1. 三芳町の地域特性

(1) 都市の概況

三芳町は、埼玉県の南西部、武蔵野台地の北東部に位置し、西から東に向かって緩やかに下る平地が主となっている都市です。

周囲を川越市、所沢市、ふじみ野市、富士見市、志木市、新座市と接し、東京都心部まで30km圏内の距離にある、東京に一番近い「町」です。

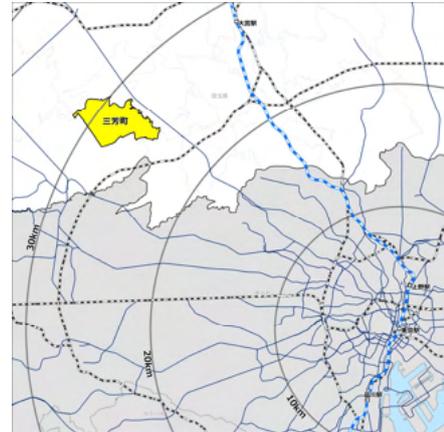


図 1-1 三芳町位置図

出典：「国土数値情報」

(2) 人口動向

① これまでの人口の推移

三芳町の人口は、平成22年(2010年)の38,706人をピークに減少に転じています。一方で、世帯数は、最新年である令和2年(2020年)まで増加傾向を示しています。そのため、世帯当たり人員数は、平成12年(2000年)の3.0人/世帯から令和2年(2020年)の2.6人/世帯となり、核家族化が進行しています。

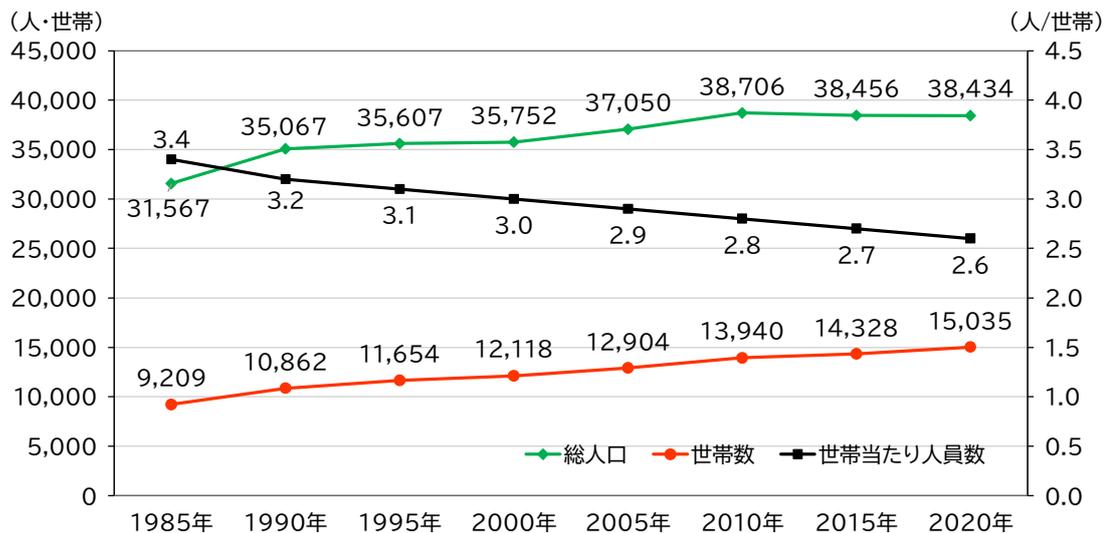


図 1-2 総人口と世帯数の推移

出典：「国勢調査」

② 年齢3区分人口の推移

年齢3区分人口は、令和2年(2020年)で年少人口が4,634人、生産年齢人口が22,185人、老年人口が11,530人となっています。人口構成比については年少人口が年々減少し、老年人口が増加する少子高齢化が進行している状況にあります。特に、高齢化率については、平成12年(2000年)の12.6%に比べ、令和2年(2020年)には30.1%となり、高齢化率が大幅に増加しています。

表 1-1 年齢3区分人口の推移

(人)

	1985年	1990年	1995年	2000年	2005年	2010年	2015年	2020年
年少人口	7,989	6,518	5,413	4,929	5,209	5,492	5,123	4,634
生産年齢人口	21,821	26,074	27,226	26,215	25,419	24,297	22,432	22,185
老年人口	1,757	2,255	2,880	4,479	6,420	8,914	10,847	11,530
計	31,567	34,847	35,519	35,623	37,048	38,703	38,402	38,349

※①の人口は年齢不詳分を含む人口であるため、年齢3区分人口の計と一致しません

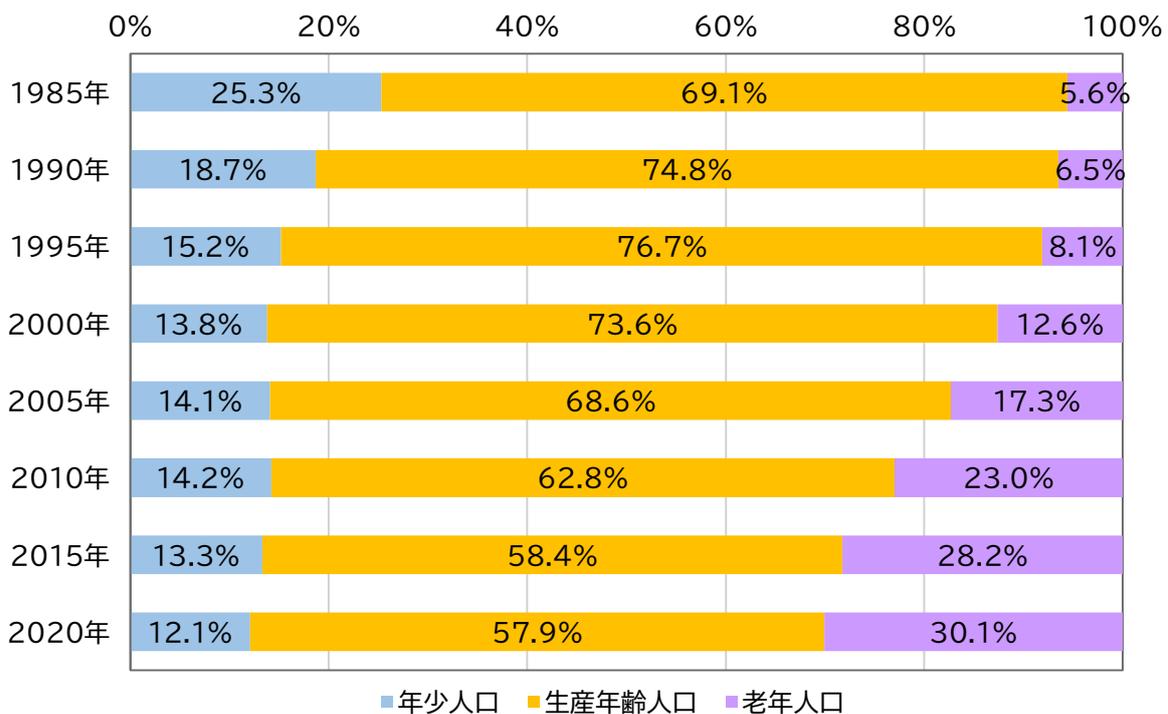


図 1-3 年齢3区分人口の推移

出典：「国勢調査」

③ 人口の将来見通し

人口の将来見通しは、令和2年(2020年)～令和27年(2045年)にかけて、8.9%減少する見込みです。

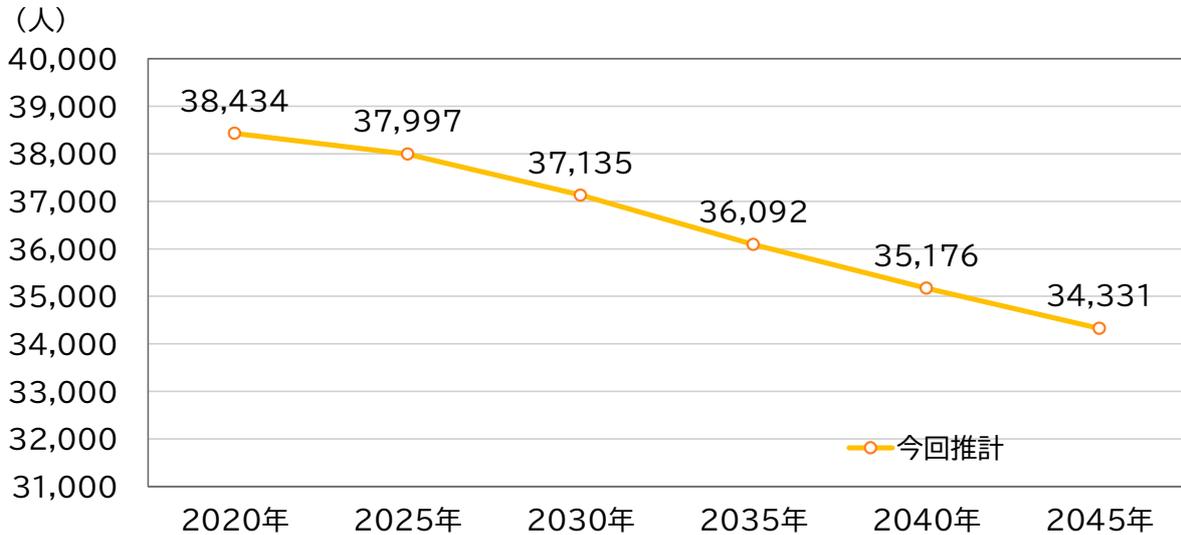


図 1-4 将来人口の推移

出典：「2020年は国勢調査、それ以外は、国立社会保障・人口問題研究所の推計方法に基づく推計値」

表 1-2 年齢3区分将来人口の推移

	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年
年少人口	4,645	4,146	3,762	3,621	3,484	3,377
生産年齢人口	22,236	21,922	21,037	19,357	17,376	16,241
老年人口	11,553	11,929	12,337	13,115	14,315	14,712
計	38,434	37,997	37,135	36,092	35,176	34,331

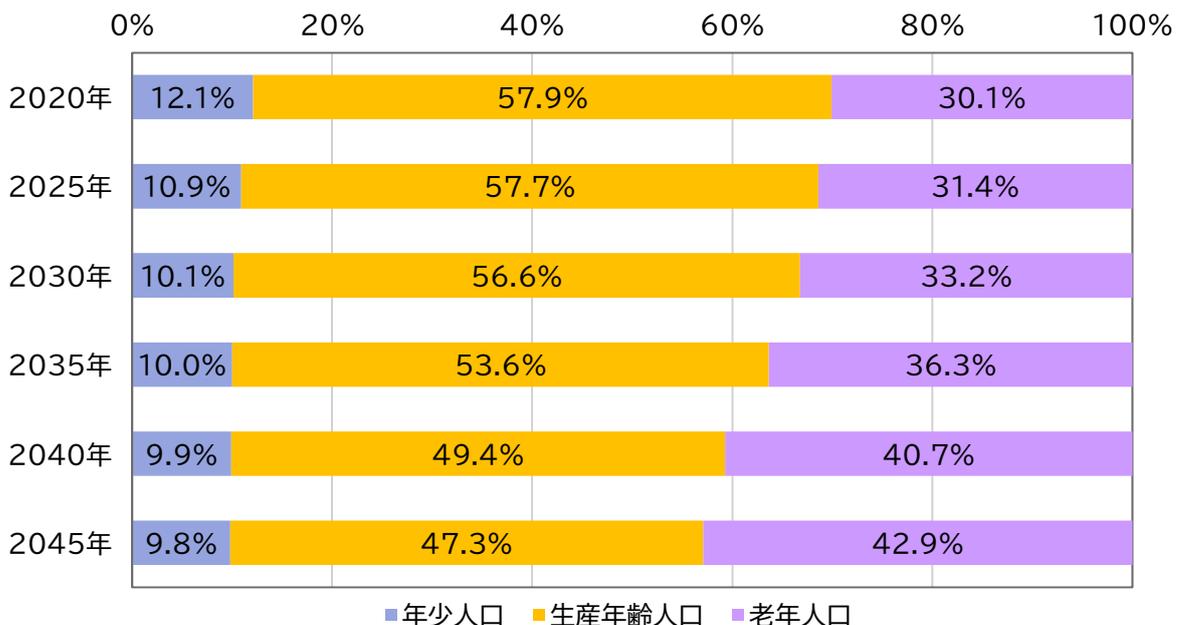


図 1-5 年齢3区分将来人口の推移

出典：「国勢調査」

地域別に見ると藤久保地域は人口の増加が見込めますが、みよし台・竹間沢地域や市街化調整区域となる上富地域は人口減少が見込まれます。

年齢3区分人口で見ると、年少人口は、市街化区域は概ね減少傾向を示します。生産年齢人口は、町内全域で減少傾向を示しますが、市街化区域の方が、より減少割合が多くなっています。一方、老年人口を見ると、市街化区域の藤久保地域と竹間沢地域の増加が顕著になっています。

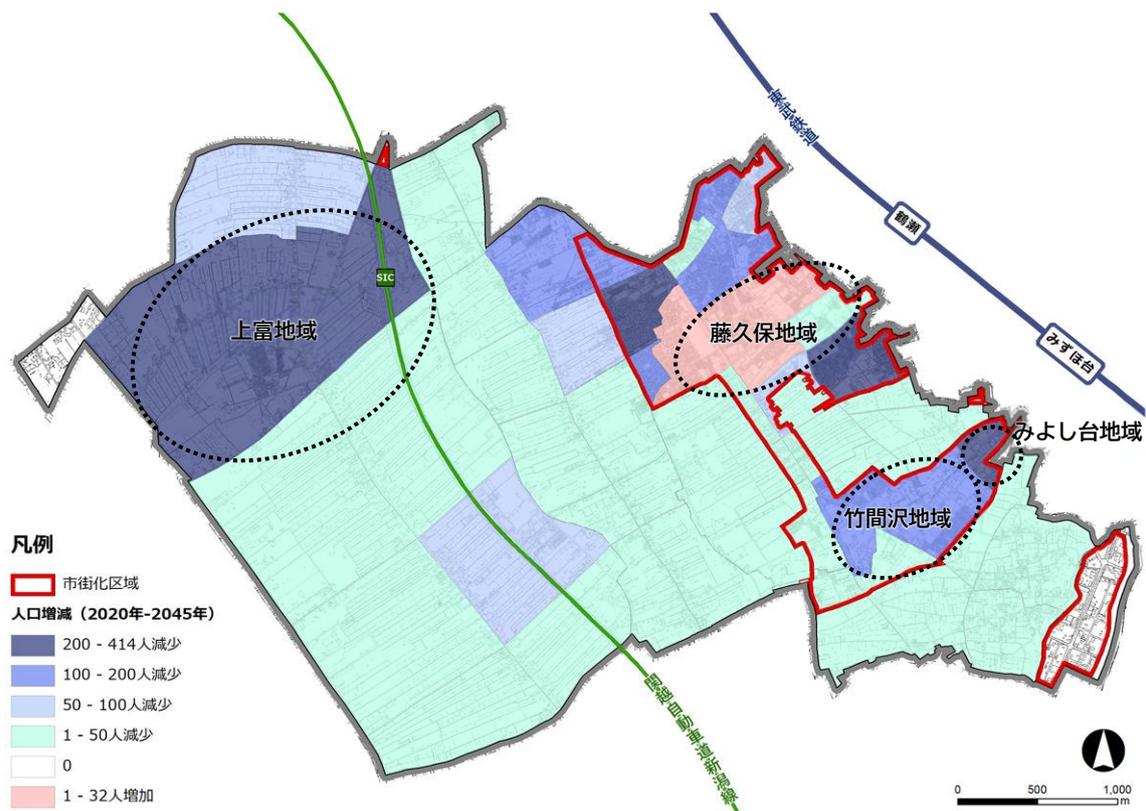


図 1-6 小調査区別人口増減図(2020年-2045年)

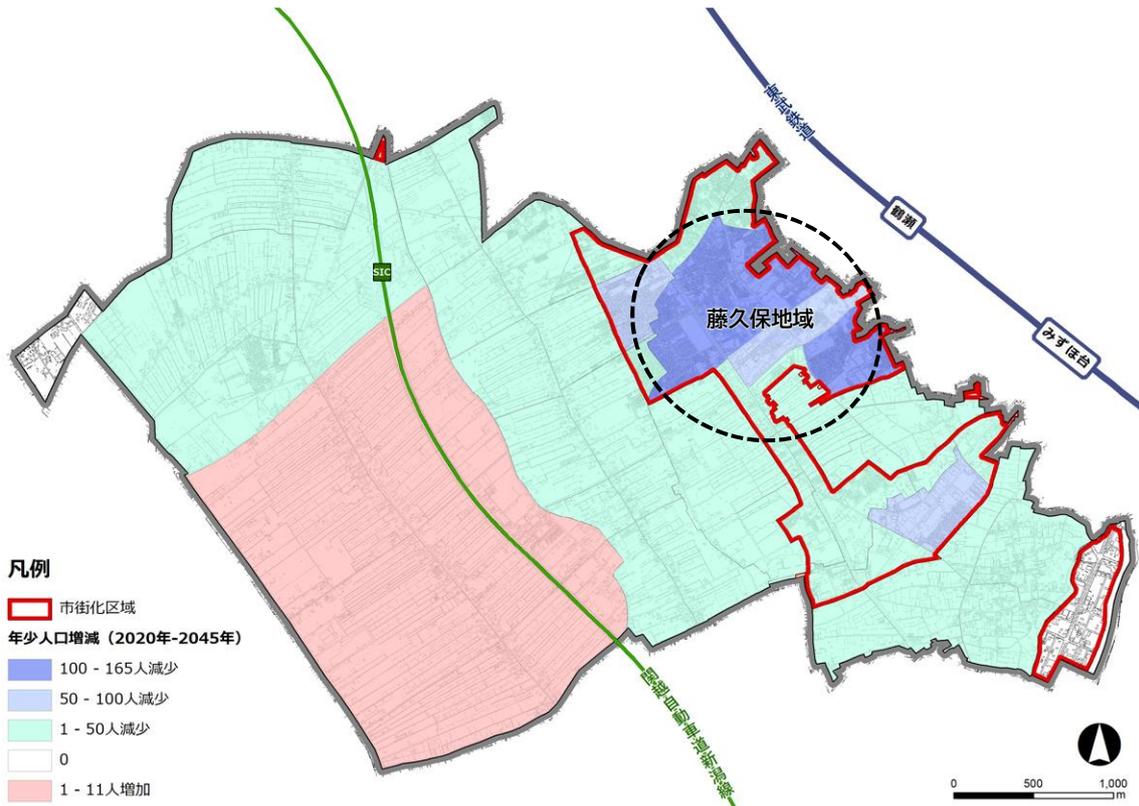


図 1-7 小調査区別年少人口増減図 (2020年-2045年)

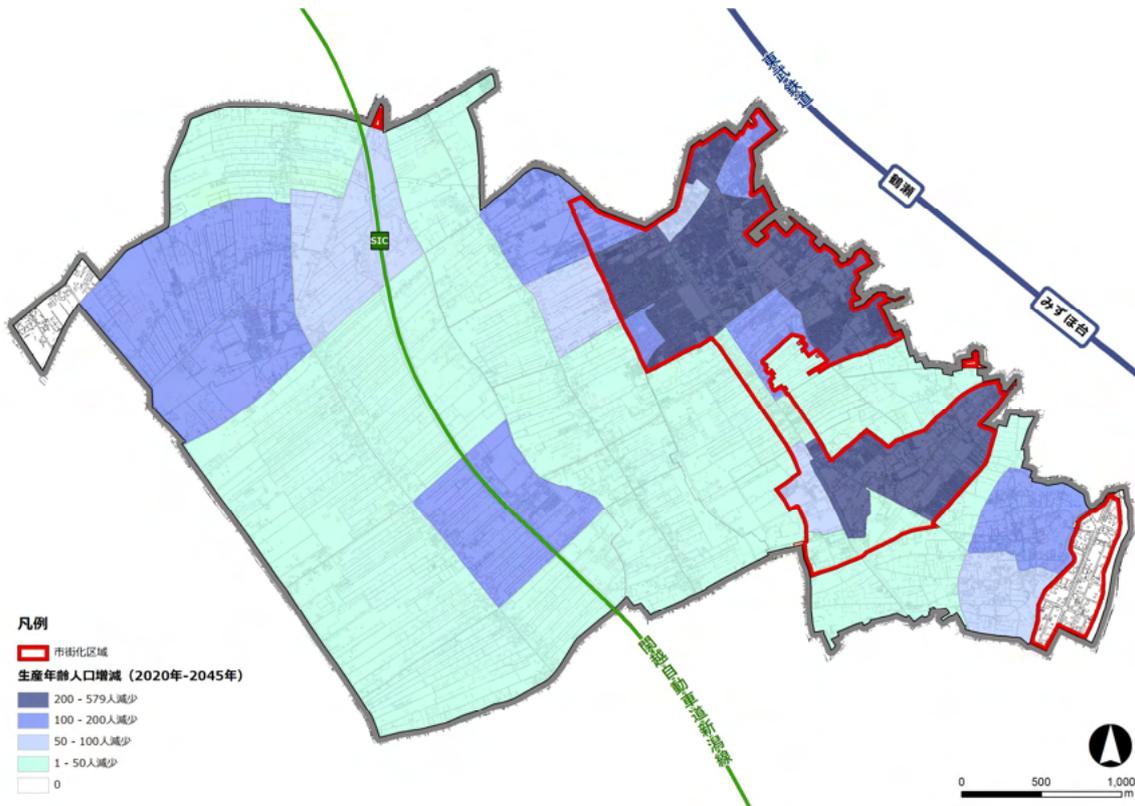


図 1-8 小調査区別生産年齢人口増減図 (2020年-2045年)

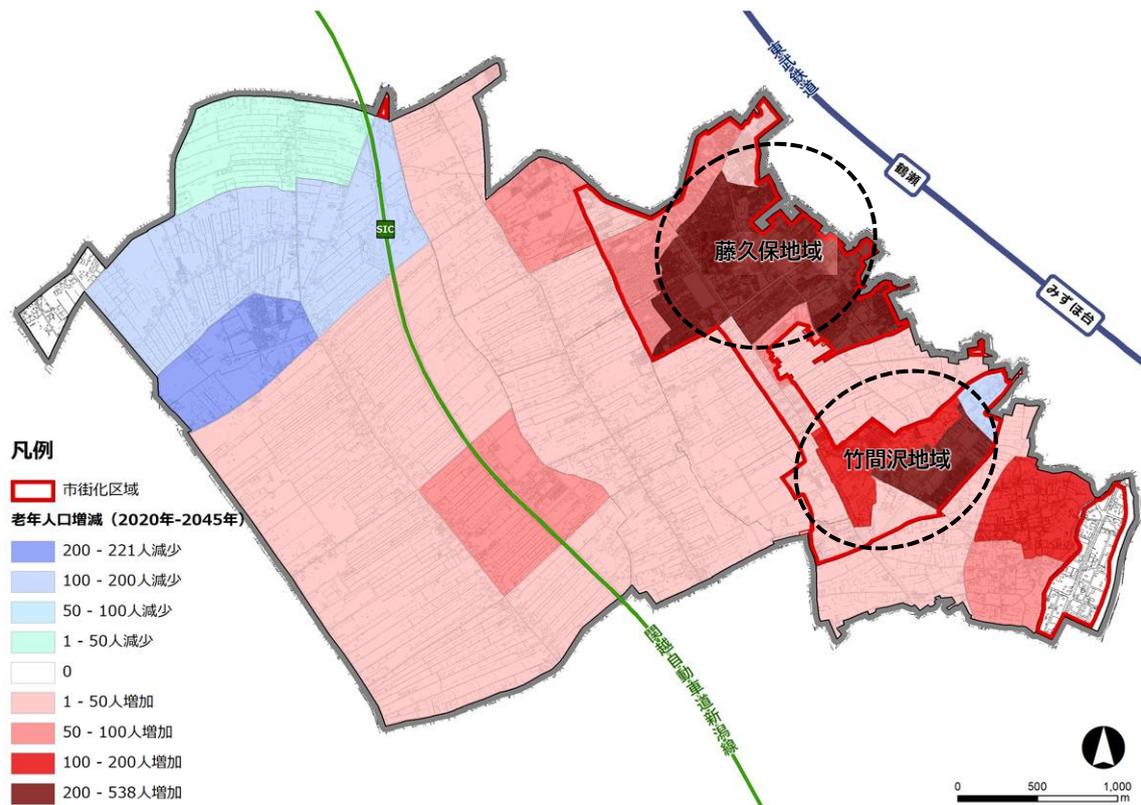


図 1-9 小調査区別老年人口増減図 (2020年-2045年)

(3) 都市構造

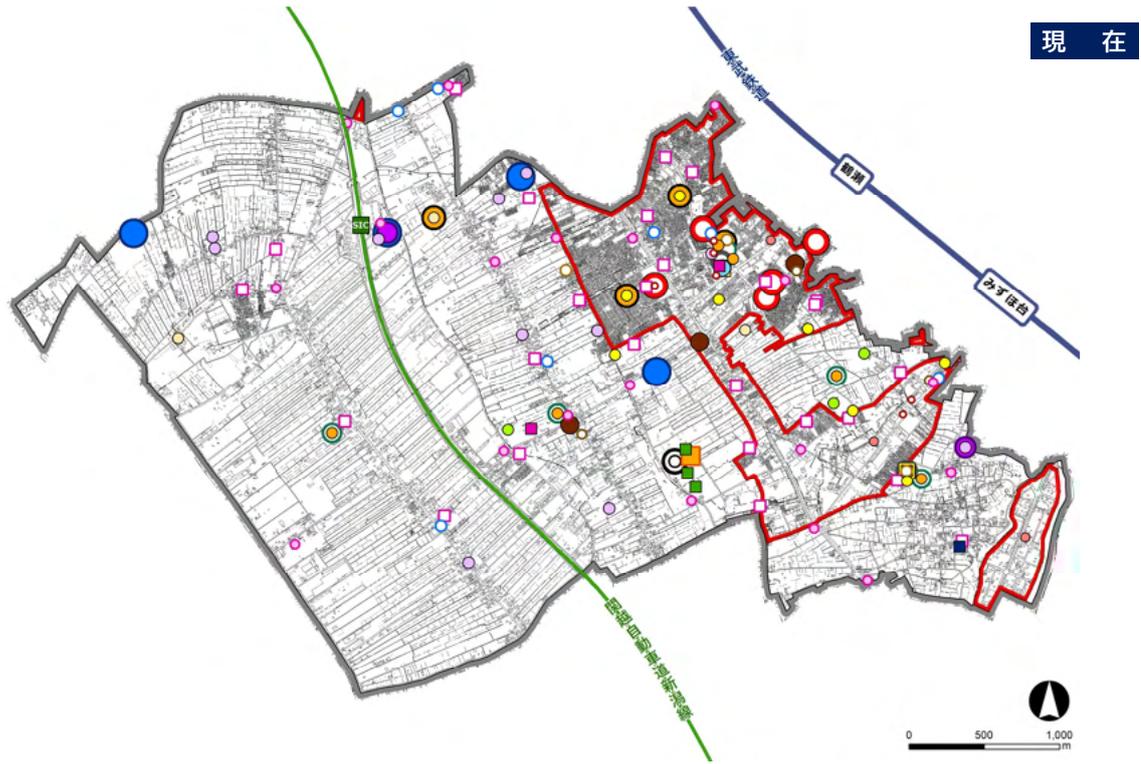
① 都市機能の立地状況

複合化を図る行政施設、大規模小売店舗などの主要施設は概ね藤久保地域を含む市街化区域に集約されています。

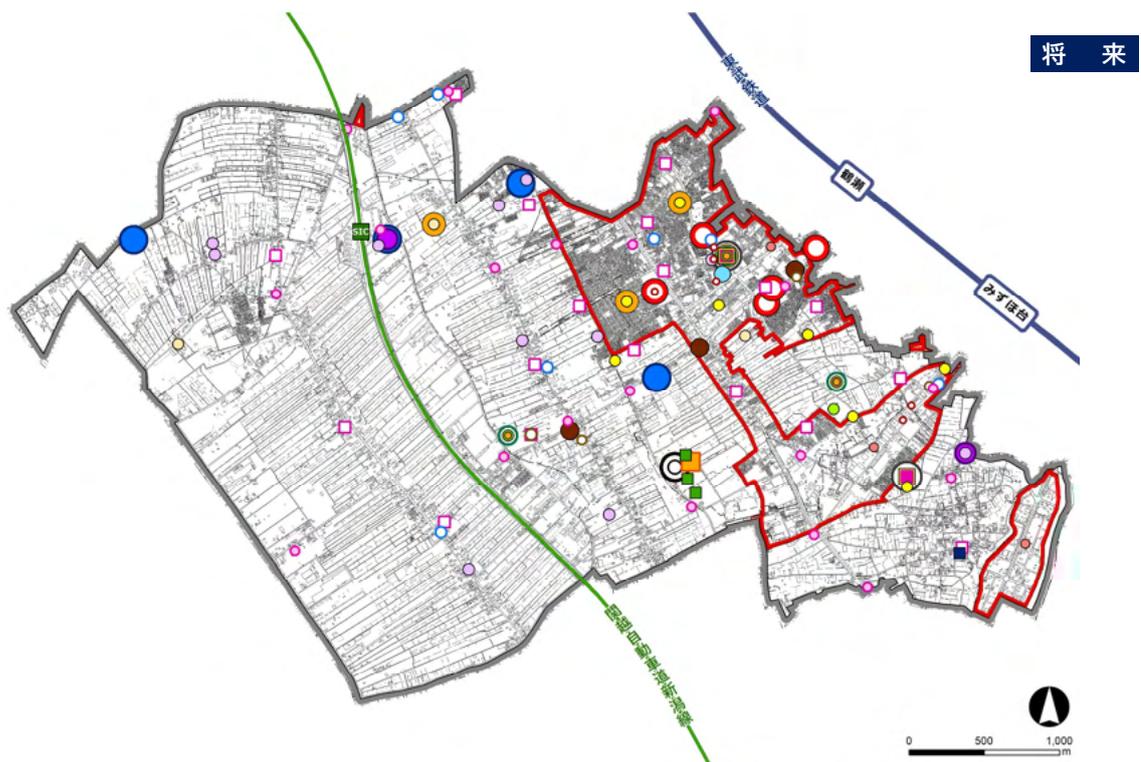
みよし台・竹間沢地域の市街化区域には、学童保育室や児童館などの子育て支援施設、公民館や図書館などの行政施設は立地していませんが、隣接する市街化調整区域にまとまって立地しています。

町役場や文化会館、運動施設、病院などの全町的な施設は概ね市街化調整区域に立地しているのが三芳町の特徴といえます。

また、将来的には、「三芳町公共施設マネジメント基本計画（令和3年3月）」に基づき、公共サービスの維持・集約化を進めていく予定です。



現在



将来

凡例

- | | | | | | |
|------------|-----------|----------------|------------|------|-------|
| | | | | | |
| 町役場 | 通所系 | 児童館 | 大規模小売店舗 | 郵便局 | 公民館 |
| | | | | | |
| 出張所 | 子育て支援センター | 診療所 | スーパーマーケット | 小学校 | 集会所 |
| | 学童保育室 | | | | |
| 地域包括支援センター | 幼稚園 | | コンビニエンスストア | 中学校 | 運動施設 |
| | 保育所 | | ドラッグストア | | |
| | | 銀行・信用金庫・農業協同組合 | | 文化会館 | 資料館 |
| | | | | 図書館 | |
| | | | | | 市街化区域 |

図 1-10 都市機能の立地状況

② 都市機能の徒歩圏人口カバー状況

徒歩圏人口カバー率を見ると子育て機能、交流・文化機能、商業機能（大規模小売店舗以外）、医療機能（診療所）、公共交通が8割以上と高い値を示しています。

医療機能（病院）については、すべての施設が市街化調整区域に立地していることから、徒歩圏人口カバー率が4割程度を示しています。

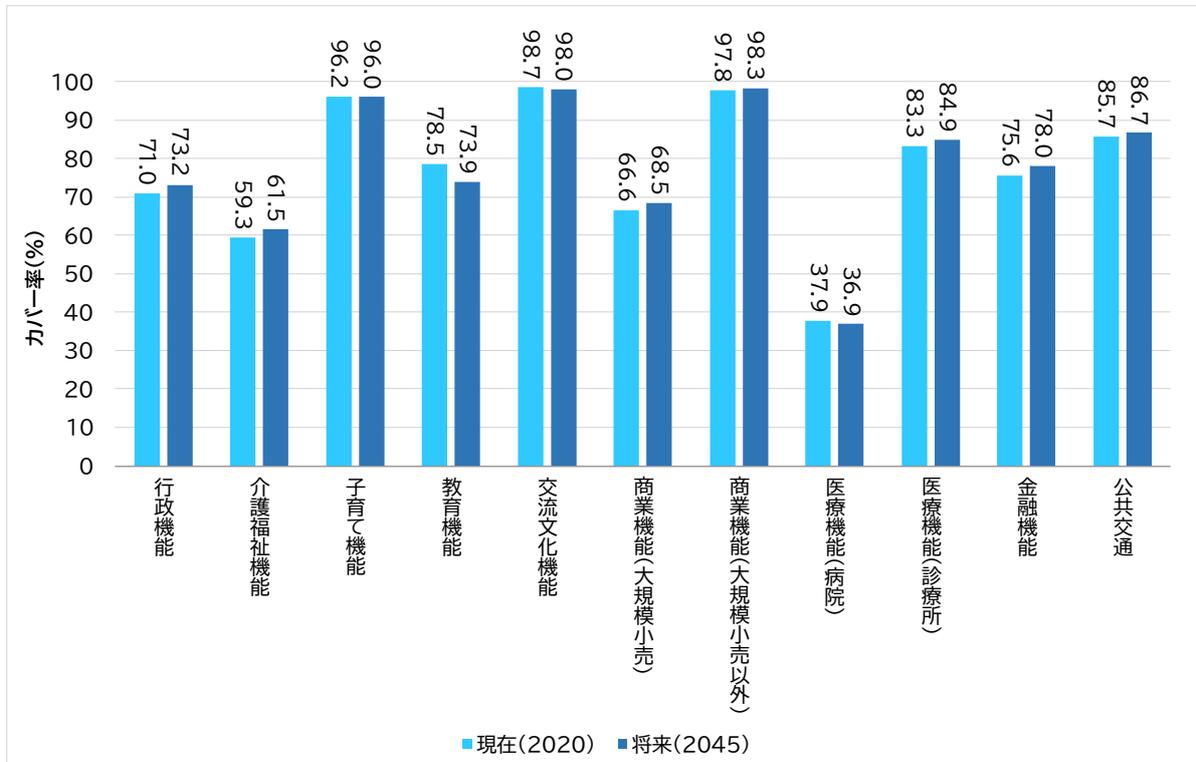


図 1-11 各施設徒歩圏人口カバー率の推移

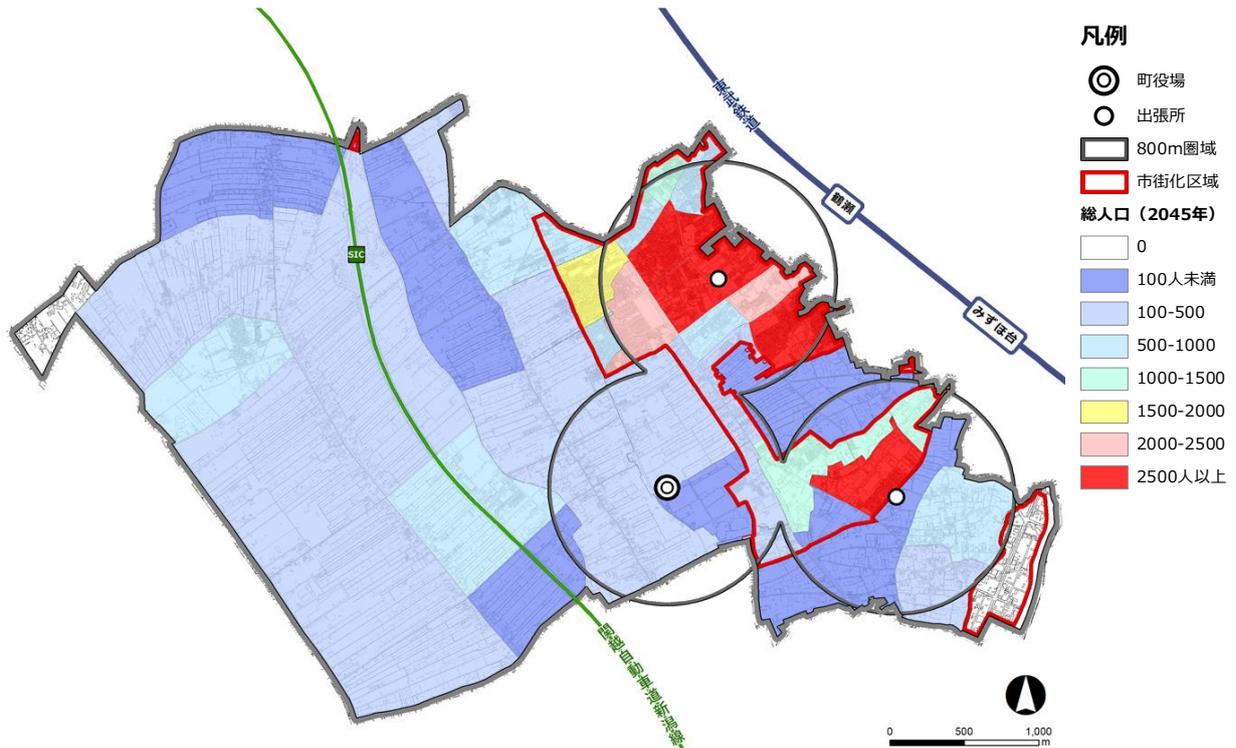


図 1-12 行政機能への徒歩圏人口カバー圏域図(2045年)

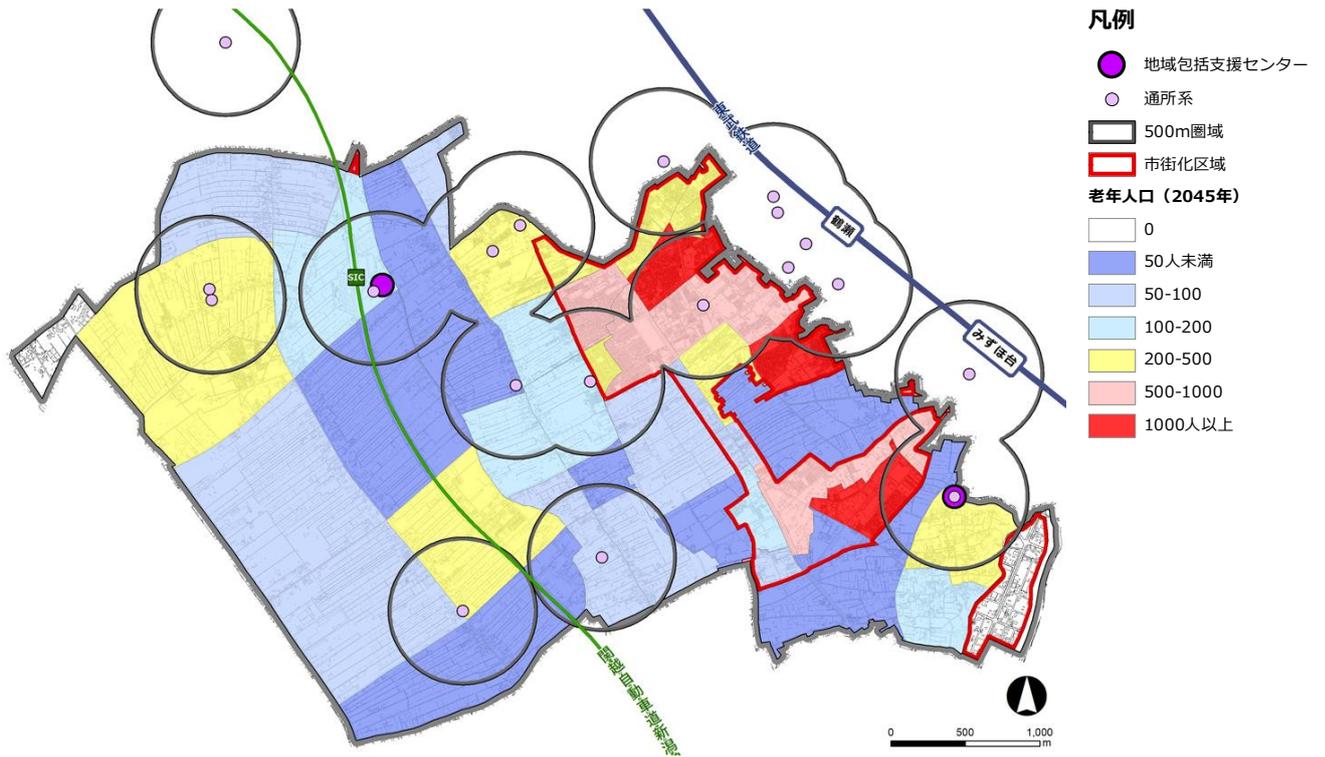


図 1-13 介護福祉機能への徒歩圏人口カバー圏域図 (2045 年)

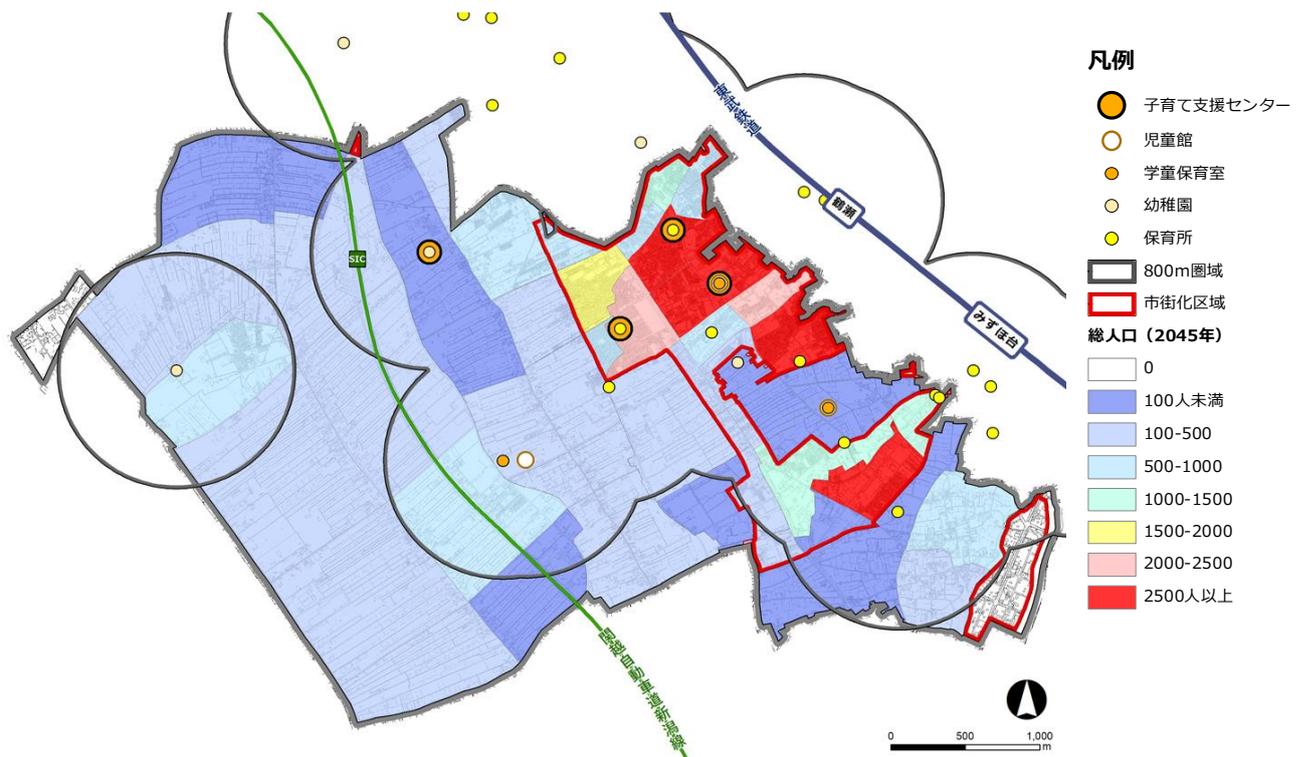


図 1-14 子育て機能への徒歩圏人口カバー圏域図 (2045 年)

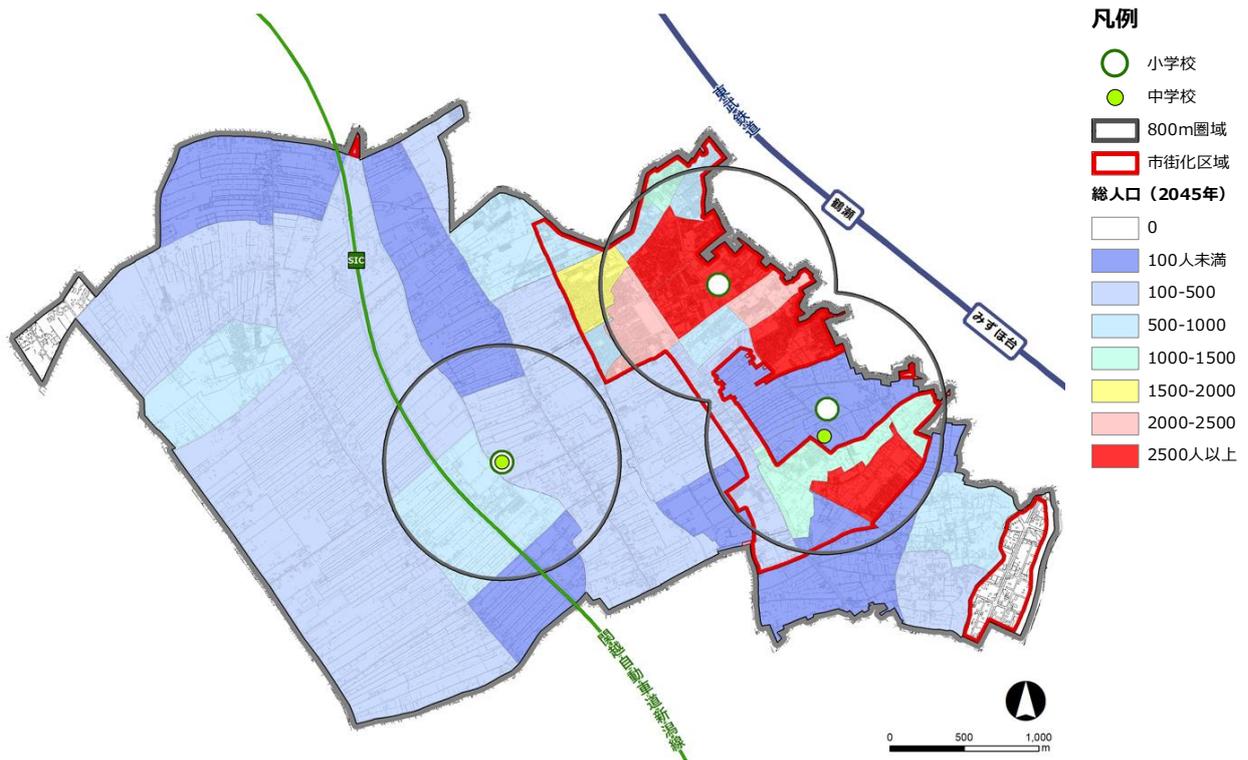


図 1-15 教育機能への徒歩圏人口カバー圏域図(2045年)

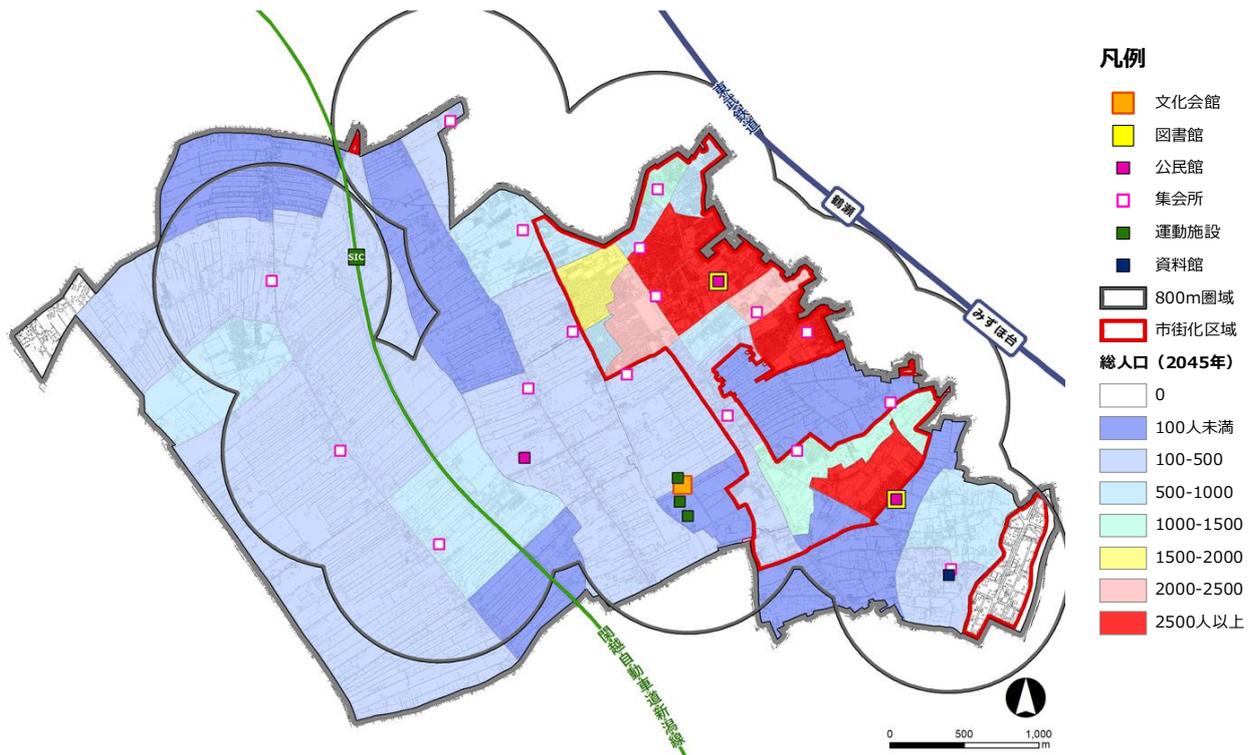


図 1-16 交流・文化機能への徒歩圏人口カバー圏域図(2045年)

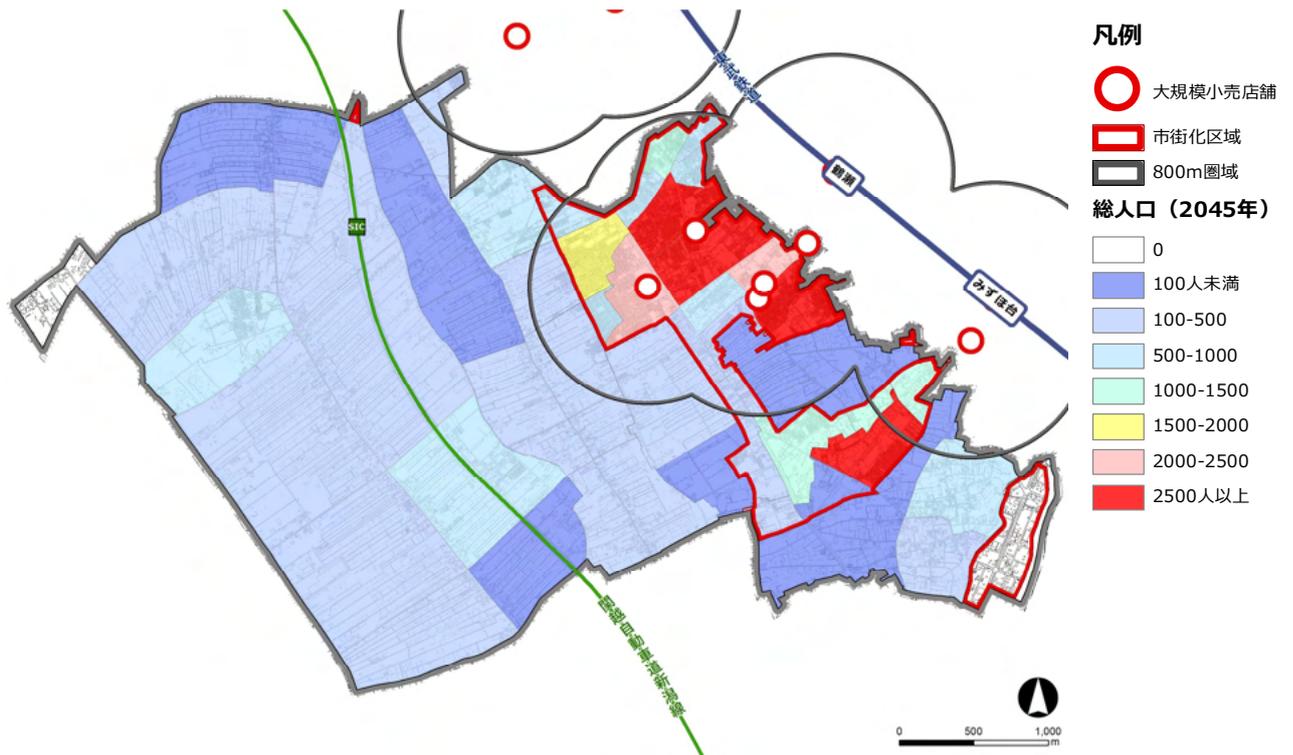


図 1-17 商業機能（大規模小売店舗）への徒歩圏人口カバー圏域図（2045 年）

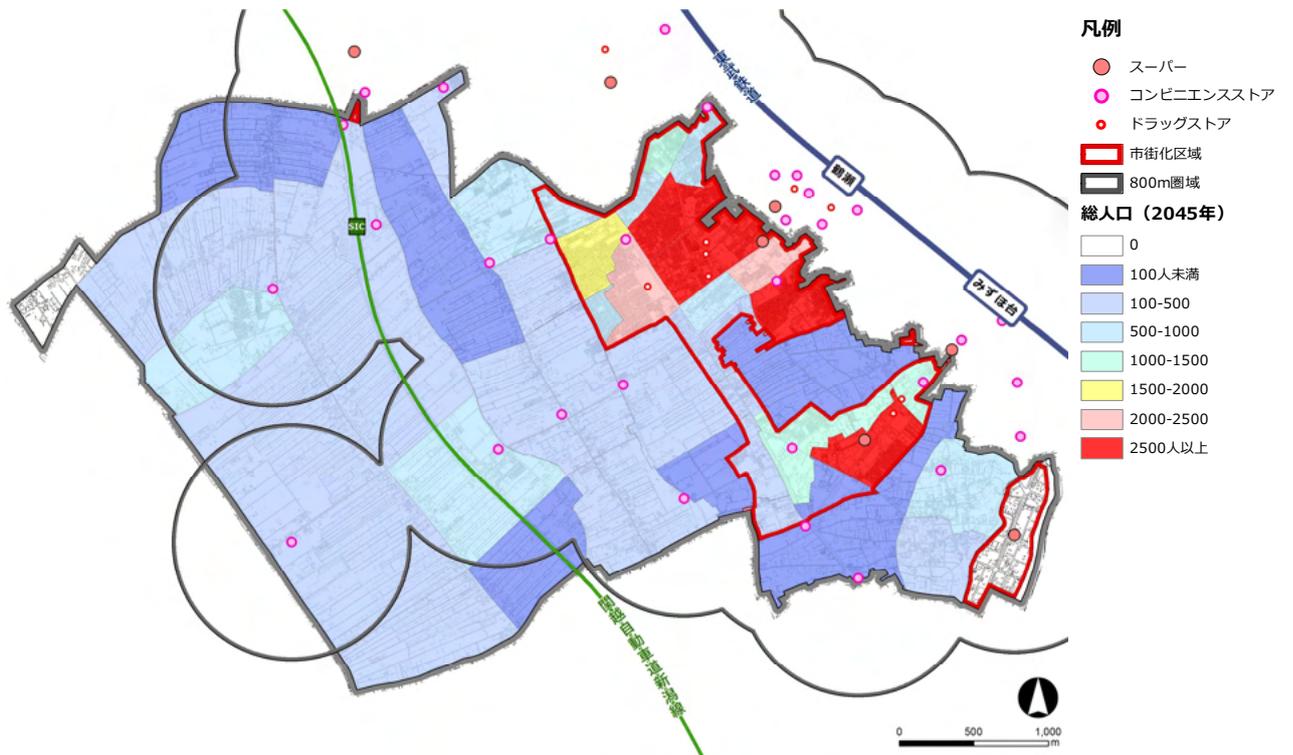


図 1-18 商業機能（大規模小売店舗以外）への徒歩圏人口カバー圏域図（2045 年）

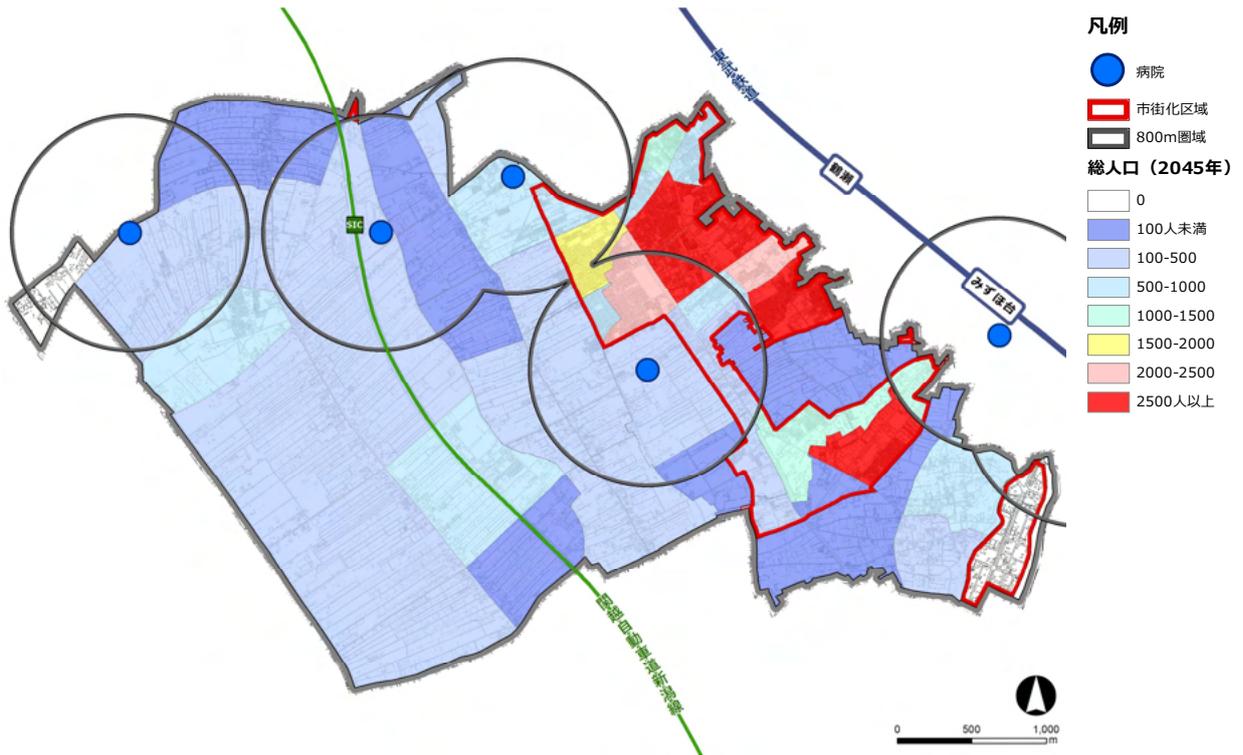


図 1-19 医療機能（病院）への徒歩圏人口カバー圏域図（2045 年）

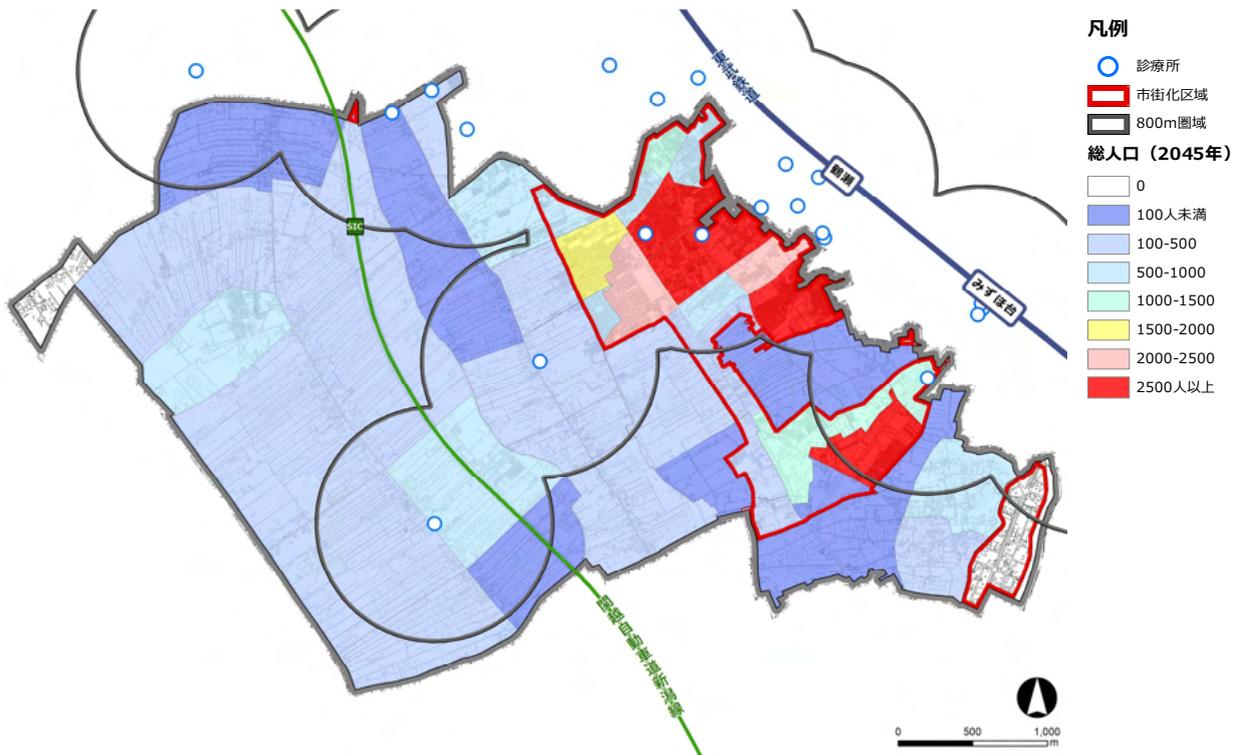


図 1-20 医療機能（診療所）への徒歩圏人口カバー圏域図（2045 年）

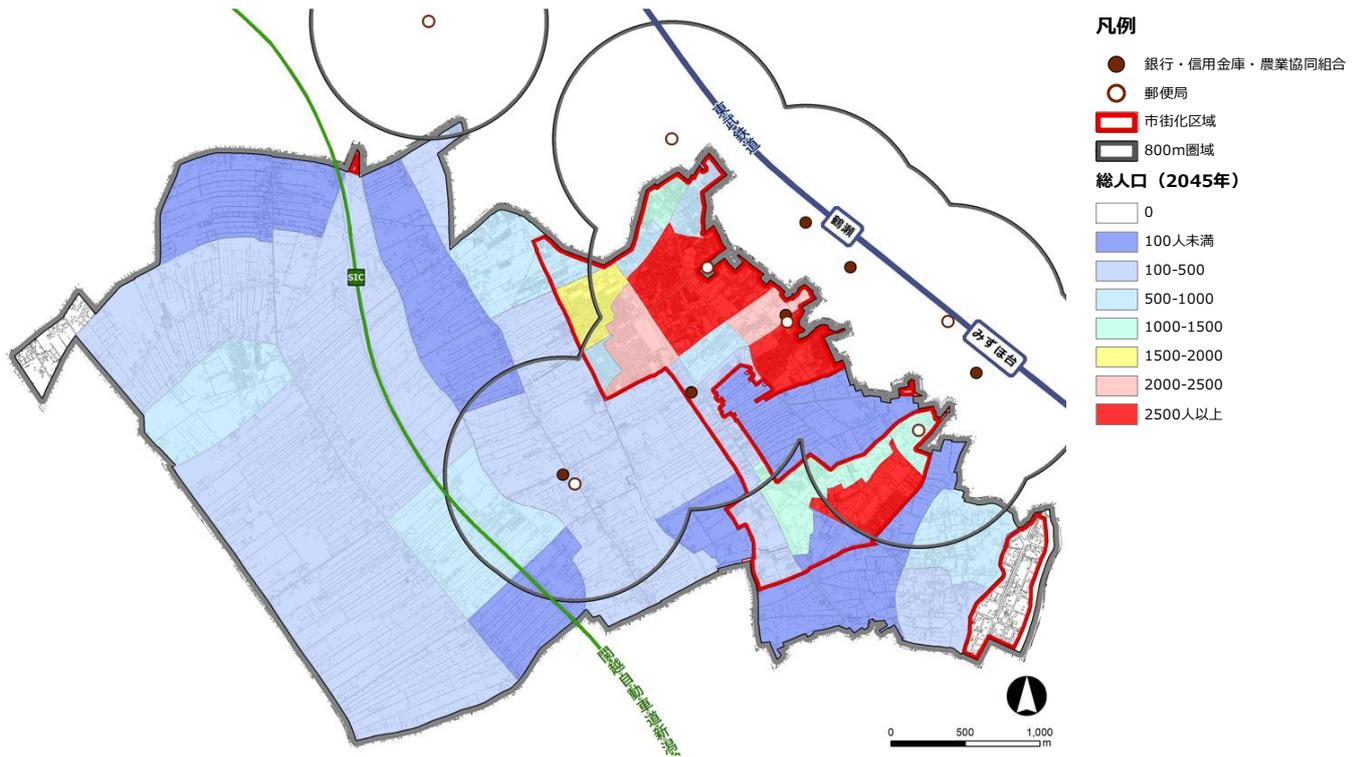


図 1-21 金融機能への徒歩圏人口カバー圏域図(2045年)

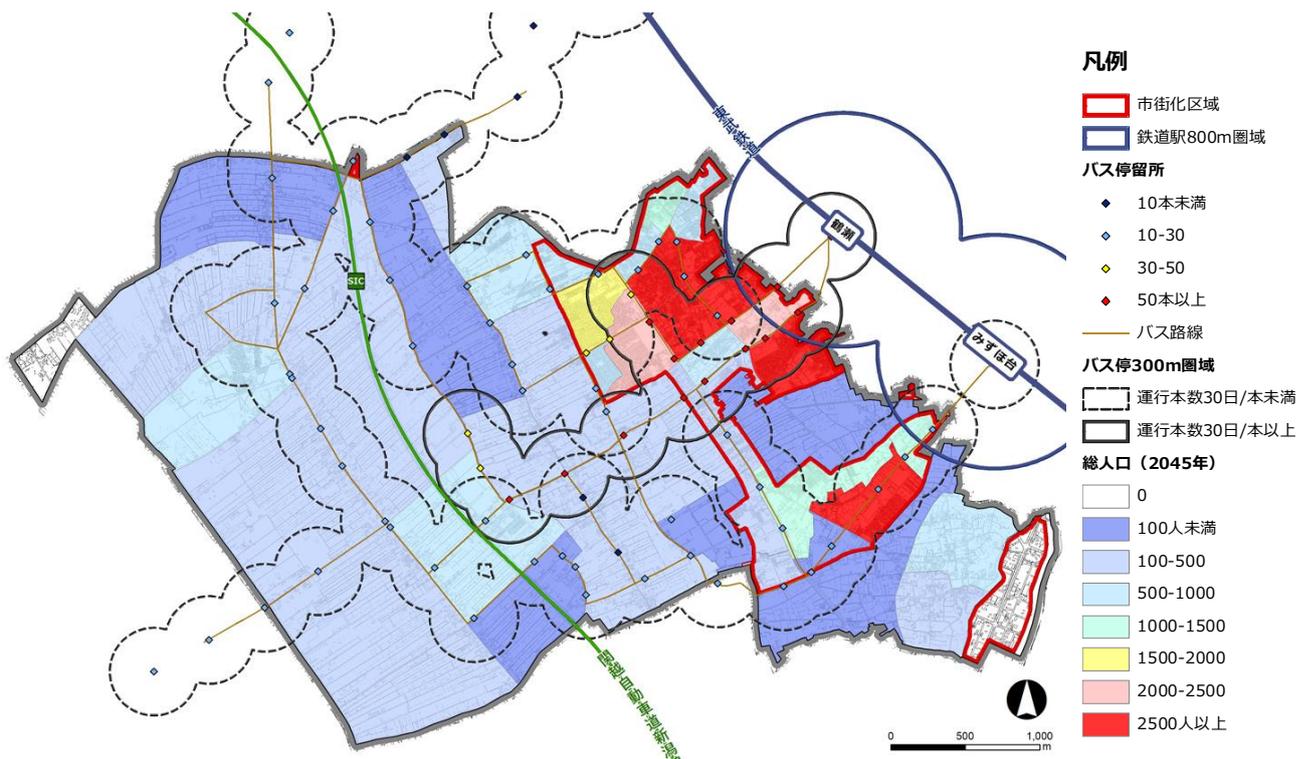


図 1-22 公共交通への徒歩圏人口カバー圏域図(2045年)

② 用途地域の指定状況

用途地域は行政区域面積の概ね 2 割であり、コンパクトな都市構造を有しているといえます。用途地域の内訳を見ると、工業地域が 88.3ha と最も多く、次いで第一種低層住居専用地域 72.3ha、第一種中高層住居専用地域 57.6ha となっています。

地域的な特徴を見ると、竹間沢地域は工業地域、藤久保地域は住居系用途に指定されているエリアが多くなっています。

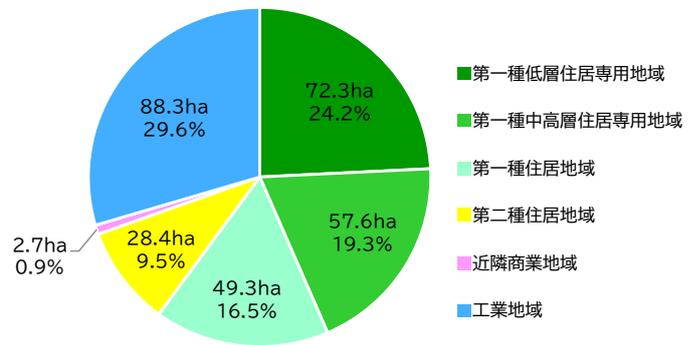


図 1-25 用途地域別面積及び割合

出典：「令和 4 年都市計画現況調査」

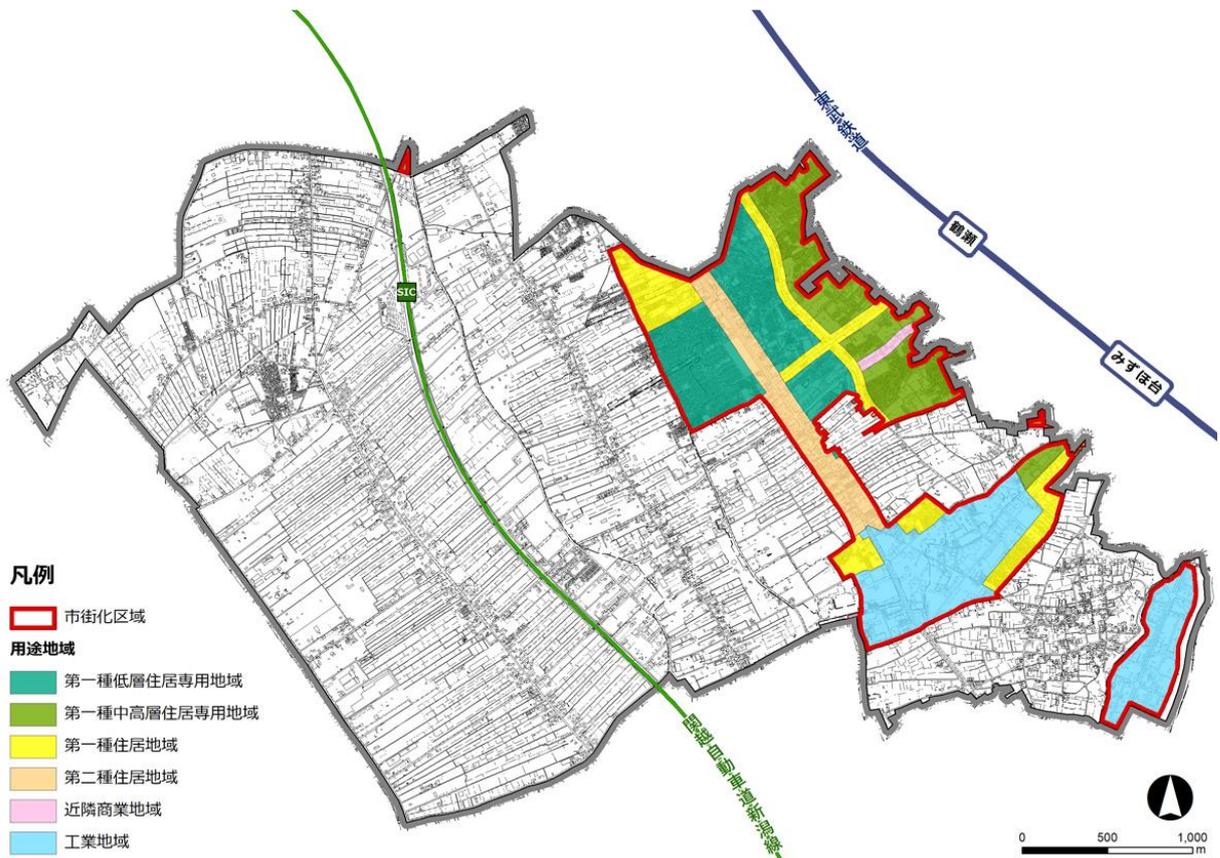


図 1-26 用途地域の指定状況

出典：「三芳町都市計画図」

③ 空き家の状況

空き家件数は、平成 30 年（2018 年）で 1,310 件であり、平成 20 年（2008 年）以降、増加傾向にあります。今後の人口減少により空き家件数は、増加することが想定されま
す。空き家率も、平成 20 年（2008 年）以降、増加傾向にあります。

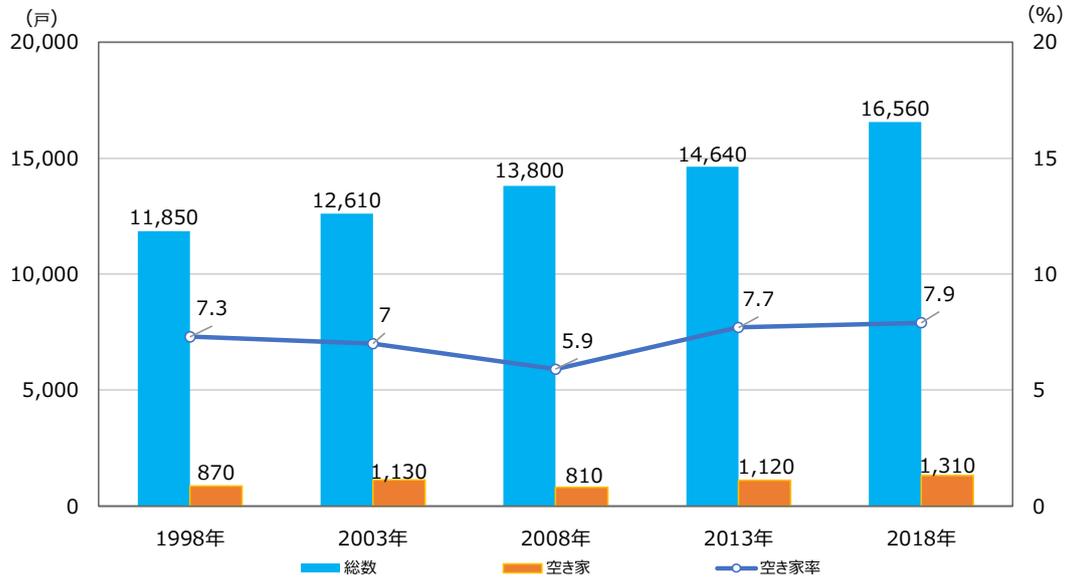


図 1-27 空き家件数及び空き家率の推移

出典：「平成 30 年度住宅・土地統計調査」

(5) 交通動向

① 利用交通手段

通学・通勤の利用交通手段としては、鉄道・電車利用が 32.4%と最も多く、続いて自家用車 27.4%、自転車 22.6%となっています。この値は埼玉県全体と比較して、自転車利用が 5.4 ポイント高いことが特徴といえます。

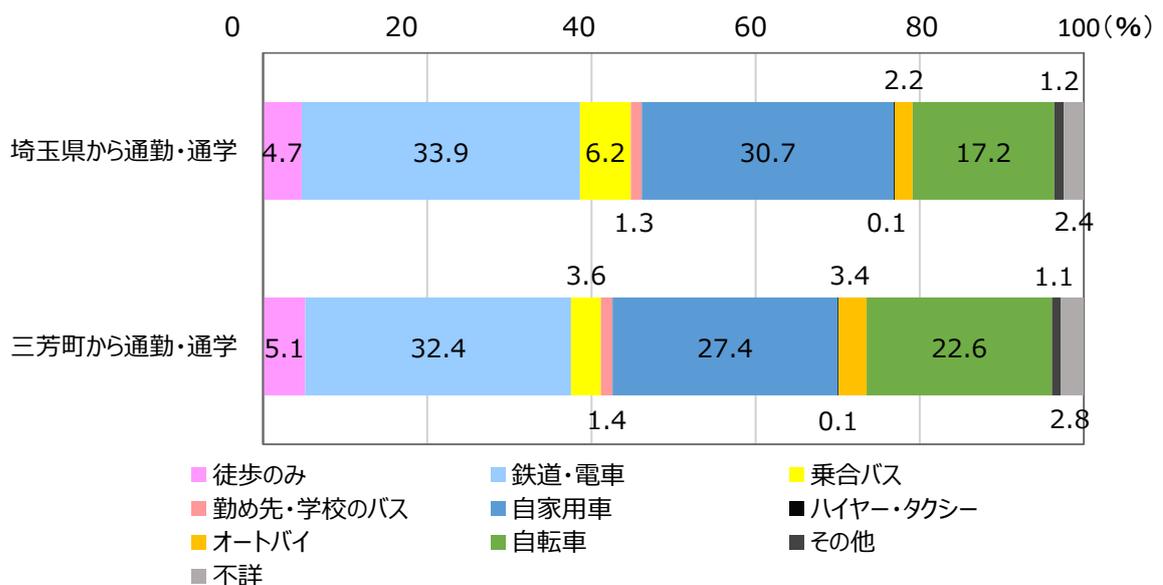


図 1-28 通勤・通学における利用交通手段

出典：「国勢調査」

② 通勤・通学流動

通勤・通学流動を見ると、近隣自治体へ通勤・通学している住民が約半数を占めています。流出先としては、東京都が40.7%と最も多く、東京圏への通勤を支えるベッドタウンとしての特徴があります。一方、三芳町に流入してくる市町村として多いのは、富士見市(20.0%)、ふじみ野市(14.0%)、川越市(12.9%)となっています。

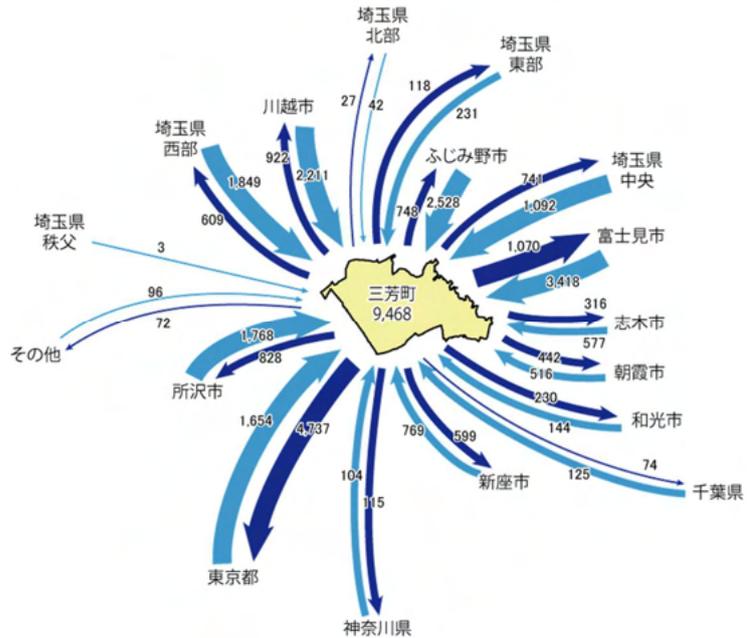


図 1-29 通勤・通学流動図

出典：「国勢調査」

③ 公共交通の徒歩圏カバー状況

三芳町には鉄道駅はなく、バスが主要な公共交通となっており、鉄道駅へのアクセス手段となっています。バス路線は各地域を網羅しており、公共交通の徒歩圏人口カバー率は令和2年(2020年)で85.3%ですが、郊外部や一部市街地では公共交通空白地域も存在しています。

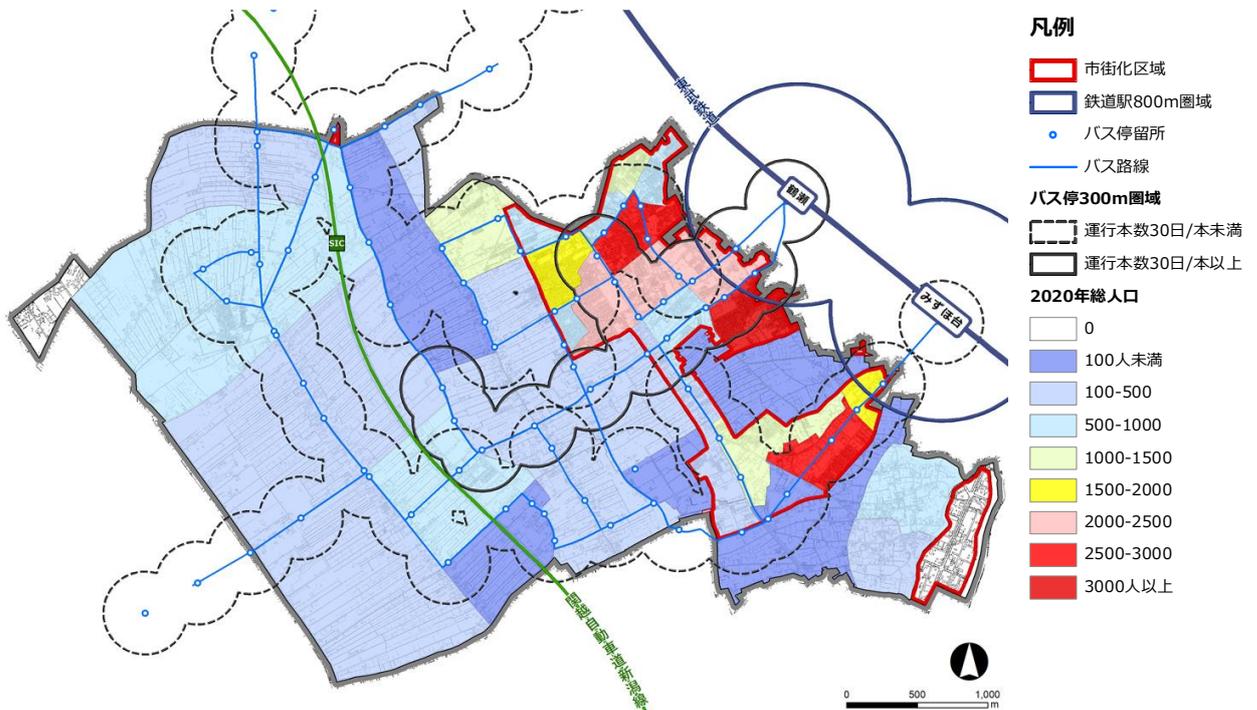


図 1-30 公共交通徒歩圏カバー圏域図

(6) 経済・財政

① 経済活動

1) 産業分類別従業者数

産業分類別従業者数を見ると、平成24年(2012年)から令和3年(2021年)にかけて増加傾向を示しています。産業分類別に見ると、令和3年(2021年)では、「製造業」が最も多く10,034人、次いで「運輸業、郵便業」が5,595人、「卸売業、小売業」が3,957人、「医療、福祉」が3,114人となっています。

表 1-3 産業分類別従業者数

(人)

	従業者数		
	2012年	2016年	2021年
農林漁業	23	62	60
鉱業、採石業、砂利採取業	0	0	0
建設業	1,154	1,133	1,372
製造業	9,790	10,175	10,034
電気・ガス・熱供給・水道業	152	175	218
情報通信業	42	46	42
運輸業、郵便業	3,957	5,209	5,595
卸売業、小売業	3,395	4,155	3,957
金融業、保険業	47	49	51
不動産業、物品賃貸業	551	598	705
学術研究、専門・技術サービス業	116	340	294
宿泊業、飲食サービス業	871	943	692
生活関連サービス業、娯楽業	397	430	359
教育、学習支援業	385	353	606
医療、福祉	2,422	2,817	3,114
複合サービス事業	73	315	283
サービス業(他に分類されないもの)	1,497	1,242	1,151
公務(他に分類されるものを除く)	0	0	332
計	24,872	28,042	28,865

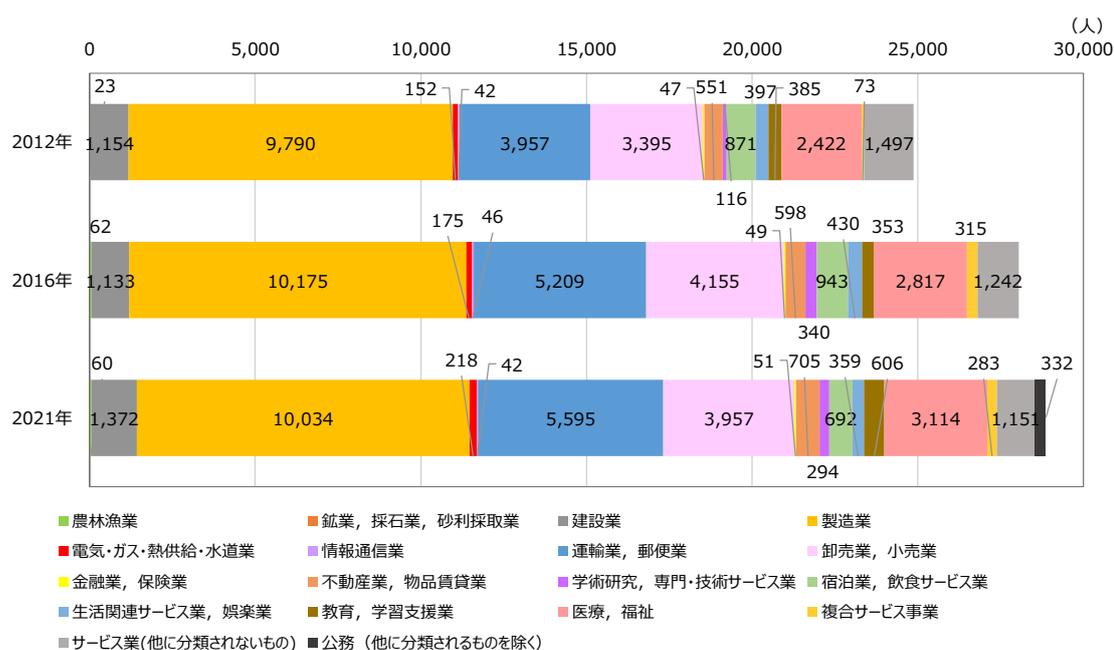


図 1-31 産業分類別従業者数

出典：「経済センサス」

2) 工業の動向

事業所数はほぼ横ばいで推移しており、150 事業所から 170 事業所で推移しています。製造品出荷額等は令和元年（2019 年）にやや減少しましたが、持ち直しています。

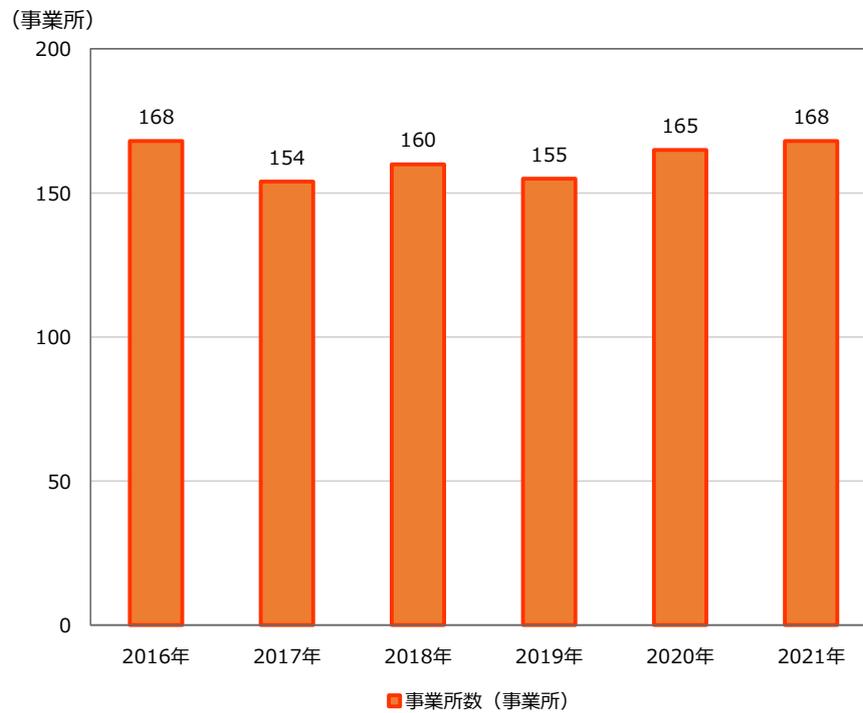


図 1-32 事業所数の推移（製造業）

出典：「経済センサス、工業統計」

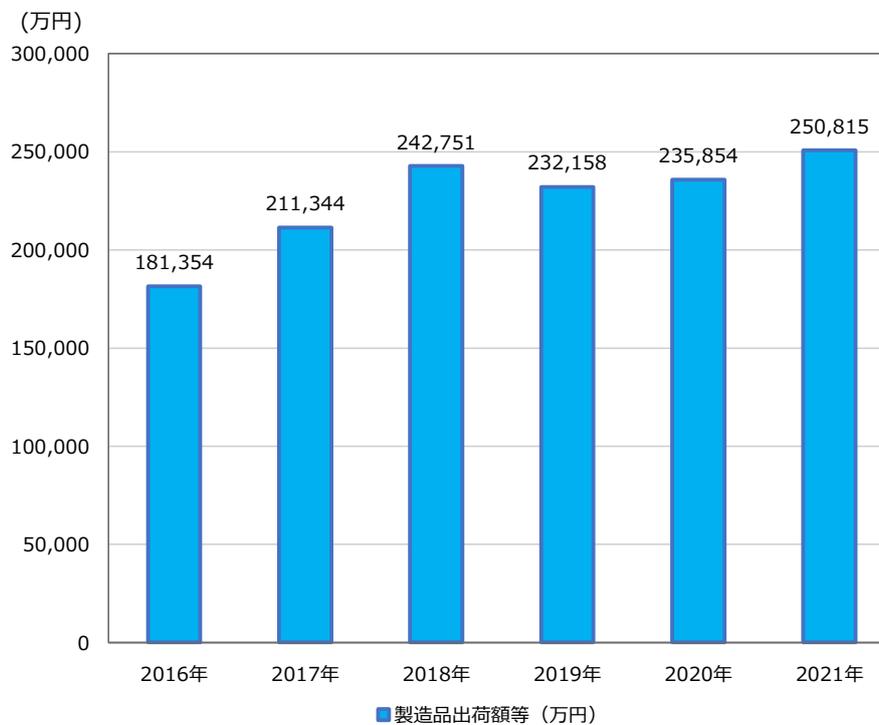


図 1-33 製造品出荷額等の推移（製造業）

出典：「経済センサス、工業統計」

3) 商業の動向

小売業の事業所数、年間商品販売額ともに、変動はありましたが、平成 28 年（2016 年）まで増加傾向を示しています。その後の令和 3 年（2021 年）には減少に転じています。

卸売業の事業所数は、令和 3 年（2021 年）が最大となっています。一方、年間商品販売額は、平成 28 年（2016 年）をピークに減少傾向を示しています。

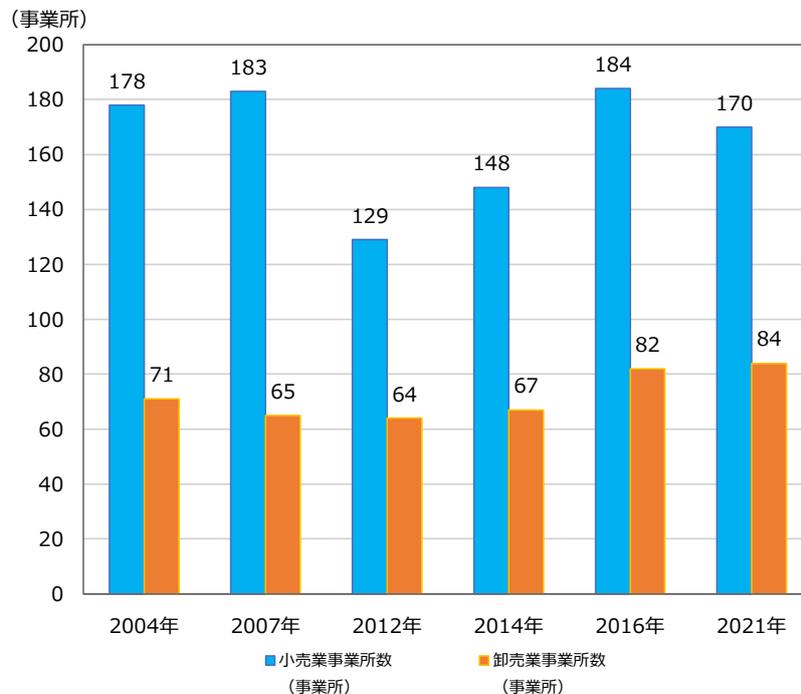


図 1-34 事業所数の推移 (小売業・卸売業)

出典：「経済センサス、商業統計」

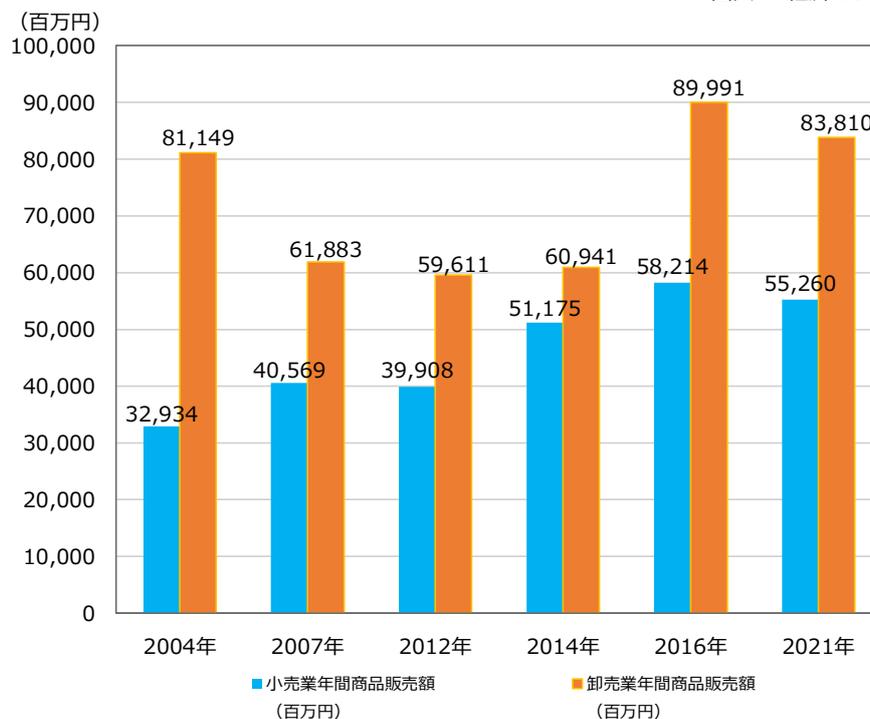


図 1-35 年間商品販売額の推移 (小売業・卸売業)

出典：「経済センサス、商業統計」

② 地価・財政

1) 地価の動向

地価の動向は、社会経済状況により変動を受けやすいですが、住宅地の地価は緩やかに上昇傾向にあります。

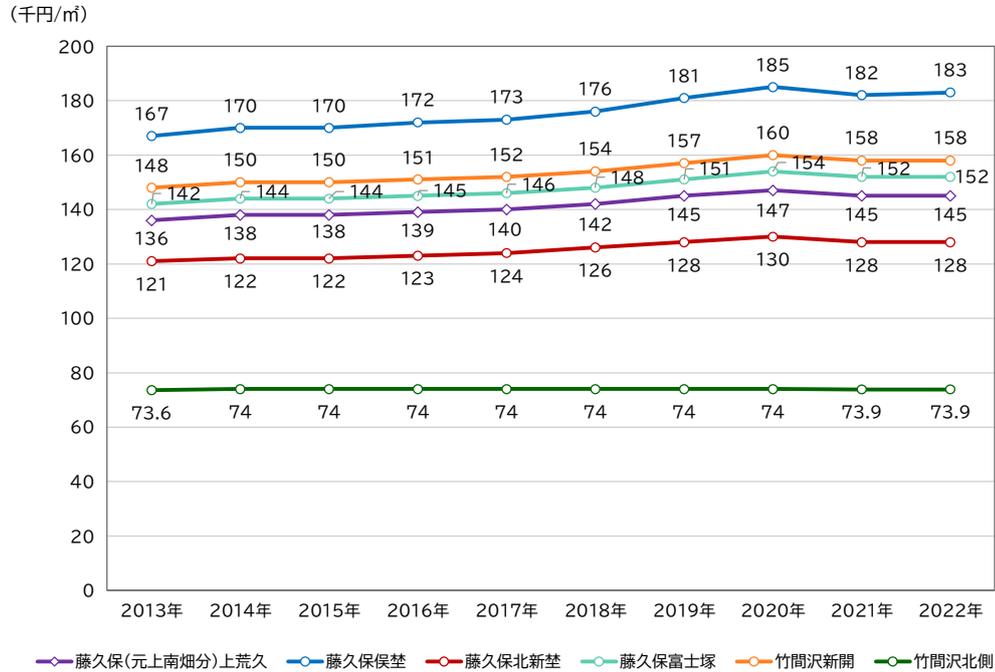


図 1-36 公示価格の推移

出典：「国土数値情報、地価公示」

2) 歳入・歳出の動向

歳入歳出は、平成 26 年（2014 年）以降、減少傾向を示していましたが、近年、増加傾向にあります。

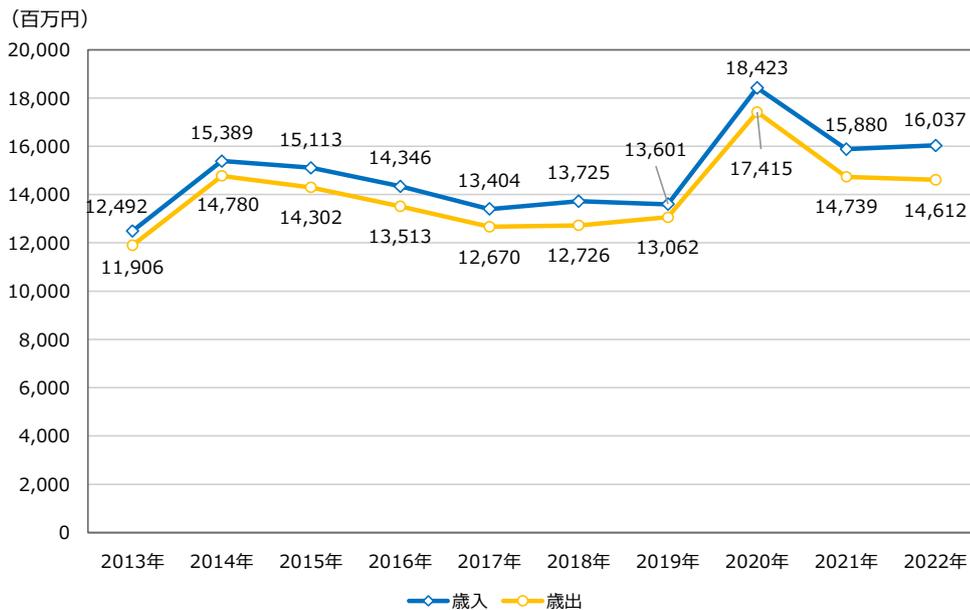


図 1-37 歳入歳出の推移

出典：「三芳町歳入歳出決算書」

3) 財政動向

財政力指数は、概ね 1.0 を上回っており、令和元年（2019 年）には 1.11 と高い値を示しています。

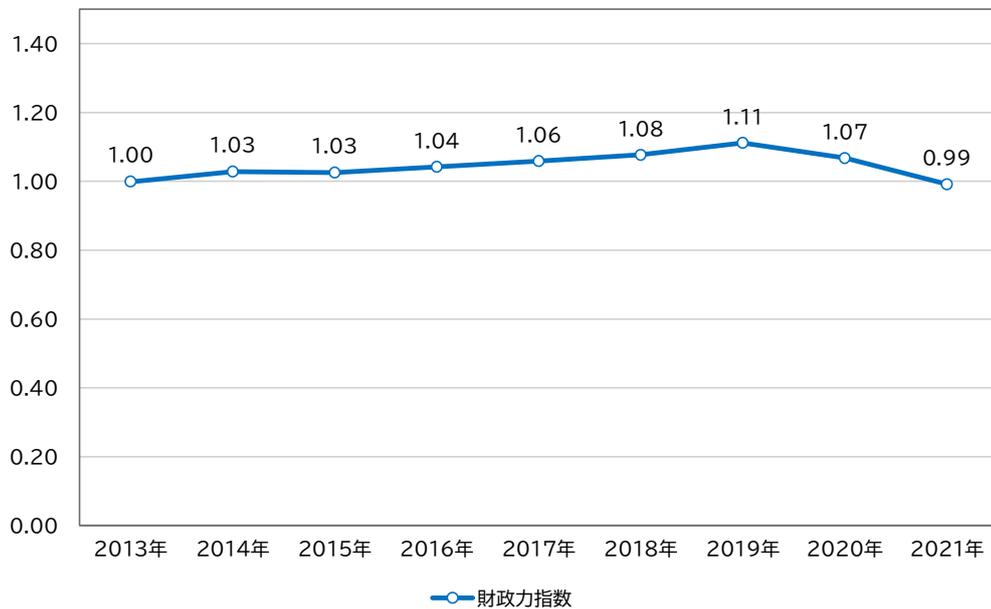


図 1-38 財政力指数の推移

出典：「統計みよし」

4) 後期高齢者医療費負担金・介護保険給付費の動向

後期高齢者医療費負担金については平成 25 年（2013 年）以降一貫して増加傾向にあり、医療費の適正化が求められています。介護保険給付費についても平成 25 年（2013 年）以降一貫して増加傾向にあります。

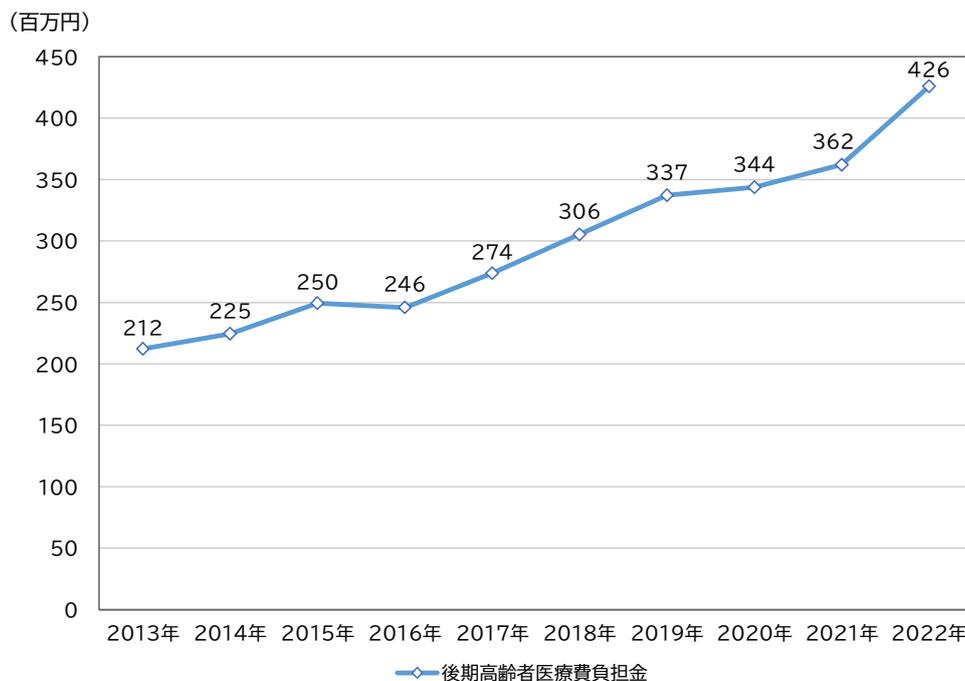


図 1-39 後期高齢者医療費負担金の推移

出典：「三芳町歳入歳出決算書」「三芳町後期高齢者医療特別会計歳入歳出決算書」

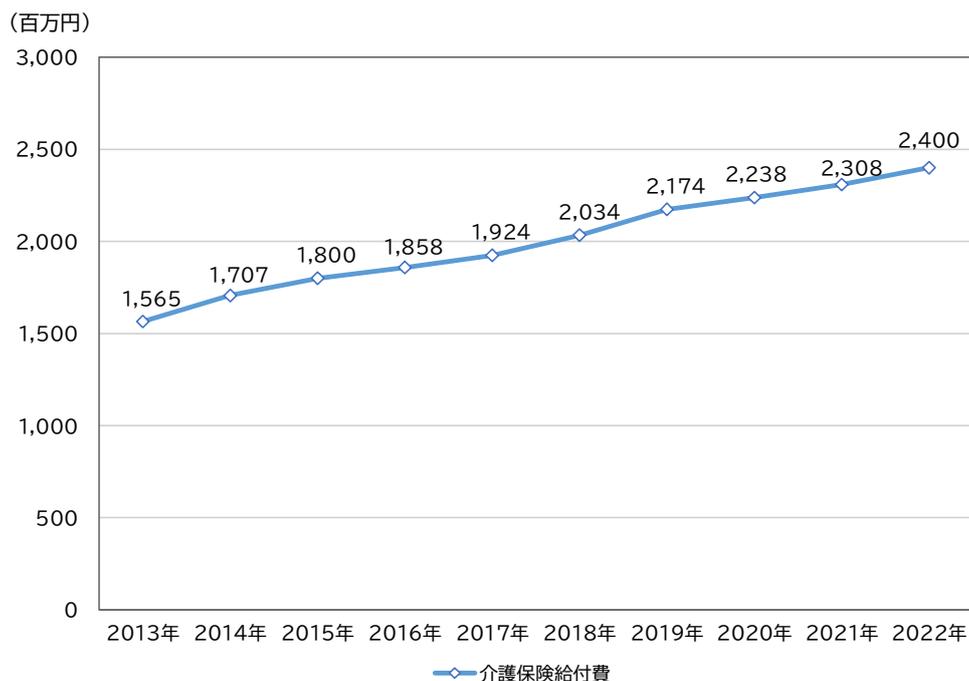


図 1-40 介護保険給付費の推移

出典：「三芳町介護保険特別会計歳入歳出決算書」

5) 公共施設の維持管理・更新費用の推移

公共施設の更新費用や修繕費等を含む投資的経費は、年次により変動が大きく、近年では平成 26 年度（2014 年度）の約 31.6 億円が最も大きく、平成 29 年度（2017 年度）の約 0.7 億円が最も小さくなっています。6 年間の投資的経費の平均は、約 7.9 億円となっています。

今後の人口減少・高齢化やそれに伴う厳しい財政状況を踏まえると、公共施設全体の延床面積を 15%縮減することが必要です。

表 1-4 投資的経費（公共施設）の推移

(千円)

		2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年度	2019 年度
投資的経費 (公共施設) 更新・新規	庁舎	5,845	2,490	36,018	12,777	9,345	8,002
	小中学校	381,273	347,331	74,796	41,516	25,365	143,696
	その他	2,776,949	638,774	55,885	11,724	59,307	138,434
	合計	3,164,067	988,595	166,699	66,017	94,017	290,132

※投資的経費：道路・橋りょう、公園、学校、公営住宅の建設等社会資本の整備に要する経費であり、普通建設事業費、災害復旧事業費及び失業対策事業費からなる。ここでは、道路・橋りょう、公園等のインフラ施設の整備に要する経費は含まず、公共施設（建築物）に対する経費のみを整理している。

出典：「三芳町公共施設マネジメント基本計画」

(7) 災害

三芳町の災害リスクは、他自治体に比べ低いですが、近年、雨が局地的に短時間で大量に降る集中豪雨等が多く発生し、都市化による地下浸透量の減少などにより、雨水を排水しきれない内水被害が発生しています。

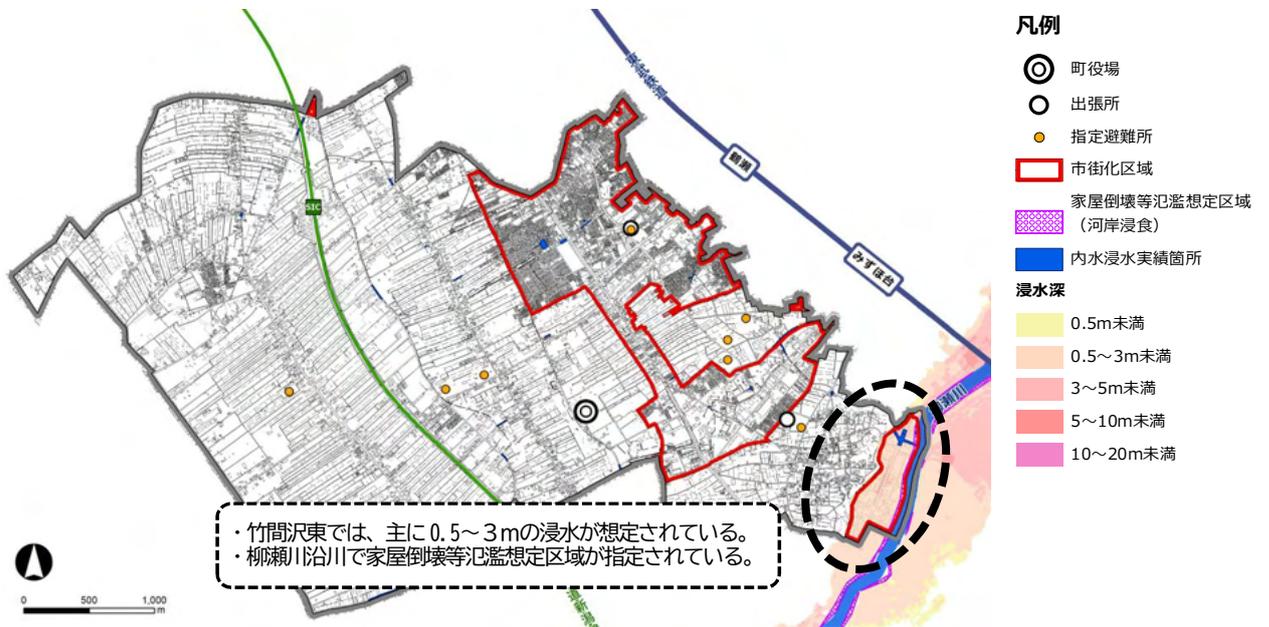


図 1-41 水害によるリスク

出典：「三芳町洪水ハザードマップ、三芳町内水ハザードマップ」



図 1-42 地震によるリスク図

出典：「三芳町地震ハザードマップ」

2. まちづくりの課題

これまで整理した現状と課題を踏まえ、立地適正化計画で解決すべき課題を以下のように整理します。

(1) 三芳町の現状と課題のまとめ

三芳町の現状と課題については、人口動向、都市構造、土地利用、交通動向、経済・財政、災害の6つの視点からとりまとめています。

人口動向

現状	課題
<ul style="list-style-type: none"> 町内の人口は、平成 22 年（2010 年）38,706 人をピークに減少傾向にあります。令和 27 年（2045 年）時点では、藤久保地域の一部で若干の増加が見込まれますが、それ以外の地域で人口減少が想定されています。 令和 2 年（2020 年）から令和 27 年（2045 年）にかけて、年少及び生産年齢人口は、減少傾向、一方で老年人口は増加傾向にあります。この傾向は郊外部と比較して、市街地はより顕著となっています。今後は、市街地において急速な高齢化が想定されます。 世帯数は令和 2 年（2020 年）まで増加傾向にありますが、世帯当たり人員数は、3.0 人/世帯（平成 12 年（2000 年））から 2.6 人/世帯（令和 2 年（2020 年））と減少傾向にあり核家族化が進行しています。 	<ul style="list-style-type: none"> 生産年齢人口の低下に伴うまちの活力の低下 市街地における子育て世代の定住促進への対応 市街地で増加する高齢者への対応

都市構造

現状	課題
<ul style="list-style-type: none"> 三芳町は、行政区域面積に対する市街化区域面積が小さく、コンパクトな都市構造となっています。 複合化を図る行政施設、大規模小売店舗などの主要施設は概ね藤久保地域の市街化区域に集約されています。 みよし台・竹間沢地域の市街化区域には、学童保育室や児童館などの子育て支援施設、公民館や図書館などの行政施設は立地していませんが、隣接する市街化調整区域にまとまって立地しています。 町役場や文化会館、運動施設、病院などの全町的な施設は市街化調整区域に立地しています。 	<ul style="list-style-type: none"> コンパクトでスマートなまちづくりの推進 まち全体における都市機能の再編（公共施設の適正配置） 市街地における高齢者の生活利便性の向上

土地利用

現状	課題
<ul style="list-style-type: none"> 平地林、農地、公園、緑地、公共施設や住宅等の植栽空間などの豊かな緑があることが特徴です。 人口減少により空き家件数が増加することが想定されます。 みよし台・竹間沢地域の工業地域内において、住宅地化が進んでいる状況です。 	<ul style="list-style-type: none"> 豊かな緑の保全と合わせた地球温暖化対策 空き家・空地など、低未利用土地の活用 住宅地化が進むみよし台・竹間沢地域の土地利用への対応

交通動向

現状

- ・ 通勤・通学の流動を見ると、住民の約4割が東京都へ流出するベッドタウンとしての特徴を有しています。
- ・ 町内に鉄道駅はなく、バスが主要な公共交通となっています。
- ・ バス路線は、各地域を網羅しているものの、郊外部や一部市街地では公共交通空白地域も存在しています。
- ・ 町内に点在している主要施設を少ない路線で網羅していることから路線ごとの走行距離が長距離になりやすく、目的地までの所要時間が長くなる傾向にあります。

課題

- ・ 高齢化に伴う、公共交通サービスの維持・充実
- ・ 公共交通空白地域の解消
- ・ まち全体の回遊性の向上

経済・財政

現状

- ・ 従業者数は年々増加傾向を示し、「製造業」「運輸業、郵便業」「卸売業、小売業」「医療、福祉」に多く従事しています。
- ・ 地価は緩やかに上昇傾向にあります。
- ・ 財政力指数は近年では、1.0程度となっています。
- ・ 高齢者の増加に伴い、後期高齢者医療費負担金・介護保険給付費が増加傾向にあります。
- ・ 今後の人口減少・高齢化やそれに伴う厳しい財政状況を踏まえると、公共施設全体の延床面積を15%縮減することが必要です。

課題

- ・ 生産年齢人口の減少を見据えた労働力の確保
- ・ 人口減少下における地価の維持・向上
- ・ 公共施設マネジメントに基づく投資的経費の縮減
- ・ 高齢化に伴う社会保障費の増大

災害

現状

- ・ 町の東南端を流れる柳瀬川が氾濫した場合、竹間沢東地区を中心に洪水被害のおそれがあります。
- ・ 近年の短時間で局地的に降る集中豪雨等の発生により、雨水を排水しきれない内水被害が発生しています。

課題

- ・ 内水被害等の災害リスクに備えた対応

(2) 立地適正化計画で解決すべき課題

前述の現状と課題より、立地適正化計画で解決すべき課題を「居住」「都市機能」「移動」の3つの視点から勘案すると以下のように示されます。

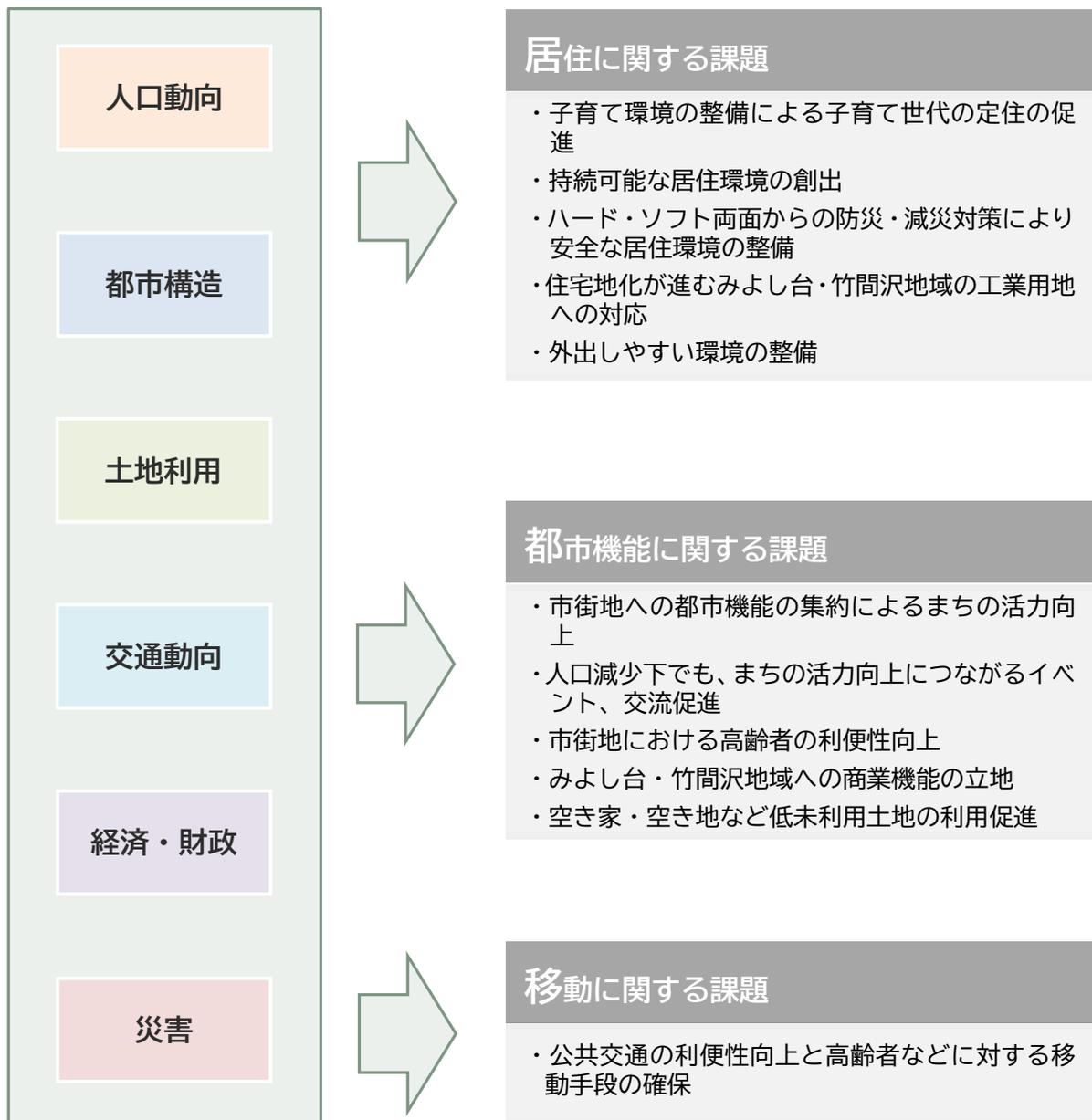


図 1-43 立地適正化計画で解決すべき課題

第2章 立地適正化計画の基本的な方針

1. まちづくりの方針

(1) 三芳町全体のまちづくりの考え方

令和5年度(2023年)までを計画期間としている第5次総合計画では、自助・共助の拡大を図る「協働のまちづくり」、良好な環境を確実に将来世代に継承する「持続可能なまちづくり」、小さいながらもきらりと輝く独創的で個性な町の特徴・資源を活かす「特性・資源を活かすまちづくり」を基本理念と定めたうえで、都市の将来像を「未来につなぐ ひと まち みどり 誇れるまち」と定めています。

令和6年度(2024年)からを計画期間とする第6次総合計画では第5次総合計画の基本理念を踏まえて、地域・事業所・教育機関等と連携した「共創のまちづくり」、子どもから高齢者まで安心して便利に暮らせる「持続可能なまちづくり」、地域の特性を生かした地域産業の振興を図る「魅力と特性を活かすまちづくり」を基本理念とし、将来像を「共に創ろう ひと・まち・みどりがつながる幸せ(ウェルビーイング)のまち」として策定を進めています。

また、都市計画マスタープランにおいては、総合計画に示した将来像の実現を目指すものとし、総合計画に即した都市づくりの理念、都市の将来像を定めています。

立地適正化計画においても、総合計画に即し、密接な関係がある都市計画マスタープランと整合を図り、基本的な方針を定めるものとします。

第6次総合計画

基本理念

- ① 「共創のまちづくり」
- ② 「持続可能なまちづくり」
- ③ 「魅力と特性を活かすまちづくり」

将来像

共に創ろう ひと・まち・みどりがつながる ^{ウェルビーイング} 幸せのまち

都市計画マスタープラン

都市づくりの理念

- ① 「三芳町の魅力・資源を活かす都市づくり」
- ② 「誰もが安全安心、快適に暮らせる都市づくり」
- ③ 「住民・事業者・行政がみんなで進める都市づくり」

都市の将来像

歴史あるみどり・景観と調和した暮らしやすく活力あるまち

（2）立地適正化計画におけるまちづくりの理念

立地適正化計画の目的は、人口減少下であってもコンパクトで効率的な都市経営を通じて、持続可能なまちづくりを進めることです。

このことから、人口の減少、少子高齢化に伴い社会構造が変化する中で、高齢化社会においても住み続けていくために必要な住環境を形成する必要があります。

また、コンパクトな都市構造、市街化区域と市街化調整区域の拠点の連携も考慮し、子どもから高齢者まで住民が健康で安心して暮らせるまちづくりを推進しながら、多世代が魅力を感じることができる持続可能なまちづくりを目指すことが重要です。

これらを踏まえ、立地適正化計画におけるまちづくりの理念を以下に示します。

● 立地適正化計画におけるまちづくりの理念

いつまでも住み続けられ、快適で便利な住環境を創出する

（3）まちづくりの方針

三芳町では、平成22年（2010年）以降、人口が減少へと転換し、高齢者の割合が増加していく中で、様々な分野において、これらに起因する課題の発生が懸念されています。

特に市街地においては、急速な少子高齢化が見込まれる中、子育て世代の定住促進と、今後とも増加する高齢者等の安全安心な生活の確保が課題となっています。

藤久保地域拠点施設整備等事業の新たなまちづくりと連携し、多様な都市機能を拠点に集約させながら、生活サービス機能の維持・確保、地域経済の活性化等、まちの魅力向上により子育て世代の定住を促進するとともに、高齢者が安心して住み続けられるまちをまちづくりの方針（ターゲット）として設定します。まちづくりの理念である「いつまでも住み続けられ、快適で便利な住環境を創出する」の実現に向けたまちづくりの方針は以下のように設定します。

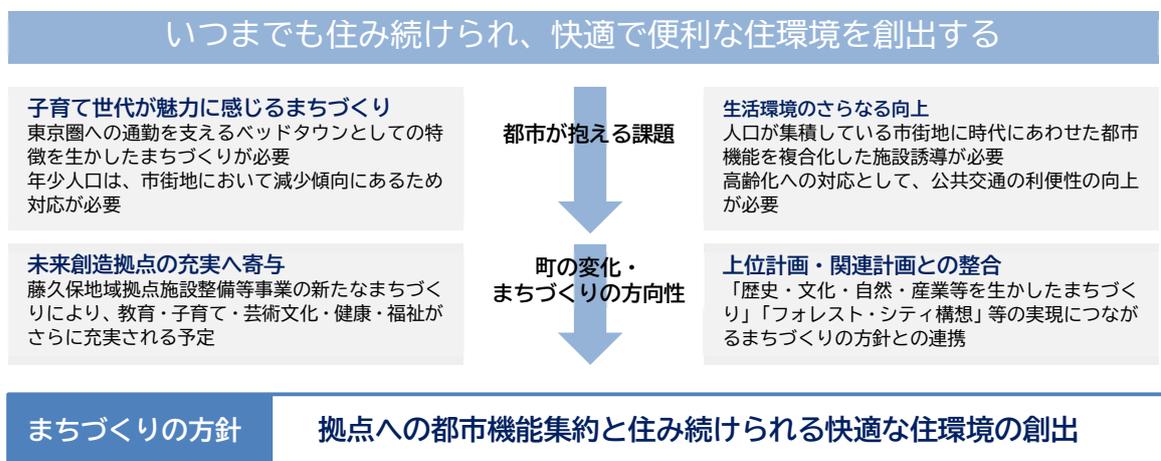


図 2-1 立地適正化計画におけるまちづくりの方針

2. 課題解決のための誘導方針

立地適正化計画における目指すべき姿の理念「いつまでも住み続けられ、快適で便利な住環境を創出する」とまちづくり方針「拠点への都市機能集約と住み続けられる快適な住環境の創出」に基づき、課題解決に向けた誘導方針を以下のように設定します。

立地適正化計画における都市機能の誘導方針

多世代が魅力を感じるまちなかの形成

年少人口及び生産年齢人口の減少が想定される中、子育て世代が魅力を感じ、まちなかでの活動や交流が活発になることで、まち全体の賑わいをけん引するような都市機能の誘導を図ります。

また、高齢化に伴い、高齢者世帯の増加が見込まれるなかで、住み慣れた地域で日常生活を営むことができる都市機能の維持・誘導を図ることで多世代が魅力を感じるまちなかを形成します。

立地適正化計画における居住誘導の誘導方針

誰もが住み続けたいと思う住環境の創出

市街地においては、年少人口及び生産年齢人口の減少する一方で、老年人口の増加が予測されるため、世代間バランスの維持が求められています。

そのため、子育て世代が住みやすい環境を整えること、脱炭素・SDGsに基づく取組により、いつまでも住み続けたいと思う住環境を創出します。

立地適正化計画における公共交通の誘導方針

まち全体の回遊性を高める交通ネットワークの形成

三芳町の特徴として町役場等の主要な行政施設が市街化調整区域に立地していること、鶴瀬駅等の鉄道駅は町外に立地していることから、まちづくりにおいては移動手段の確保が重要となります。

そのため、まちなかだけでなく、郊外部の拠点や鉄道駅との連携を強化し、まち全体の回遊性を高める交通ネットワークの形成を図ります。

3. 都市の骨格構造

まちづくりの方針の実現に取り組むための拠点の可視化と拠点間を結ぶ公共交通軸、誘導すべき機能などの骨格構造を以下のように設定します。設定にあたっては、都市計画マスタープランにおける将来都市構造との整合を図るものとします。

●中心拠点

住民に図書館や小学校等の高次の都市機能を提供する拠点であり、市街地における中心拠点としての未来創造拠点周辺を設定します。

●総合拠点

町役場及び運動公園グラウンド周辺を総合拠点として設定します。

●（仮称）地域活性化発信交流拠点

西の玄関口として地域活性化や交通利便性の向上を推進する拠点であり、三芳スマート IC 周辺地域を設定します。

●生活拠点

地域の中心として、地域住民に日常的な生活サービス機能を提供する拠点であり、みよし台・竹間沢地域を設定します。

●コミュニティ拠点

地域住民の生活と地域間交流を支える拠点であり、都市計画マスタープランにおける地域拠点を設定します。

●基幹的な公共交通軸

総合拠点を中心に、中心拠点、生活拠点、居住を誘導すべき地域を結ぶ都市軸で、将来にわたり一定以上のサービス水準を確保する公共交通として現在の路線バスとともに新たな公共交通網を形成する軸を基幹的な公共交通軸として設定します。

2つの中心核とコミュニティ拠点で骨格を形成

三芳町では、総合拠点となる役場周辺と町のランドマークとなる未来創造拠点周辺を2つの中心核ととらえ、その他、都市計画マスタープランで示されている地域拠点をコミュニティ拠点として位置づけます。

回遊性を高める公共交通軸の形成

中心拠点と総合拠点、（仮称）地域活性化発信交流拠点、コミュニティ拠点については、拠点の関係性に応じた公共交通軸を形成します。

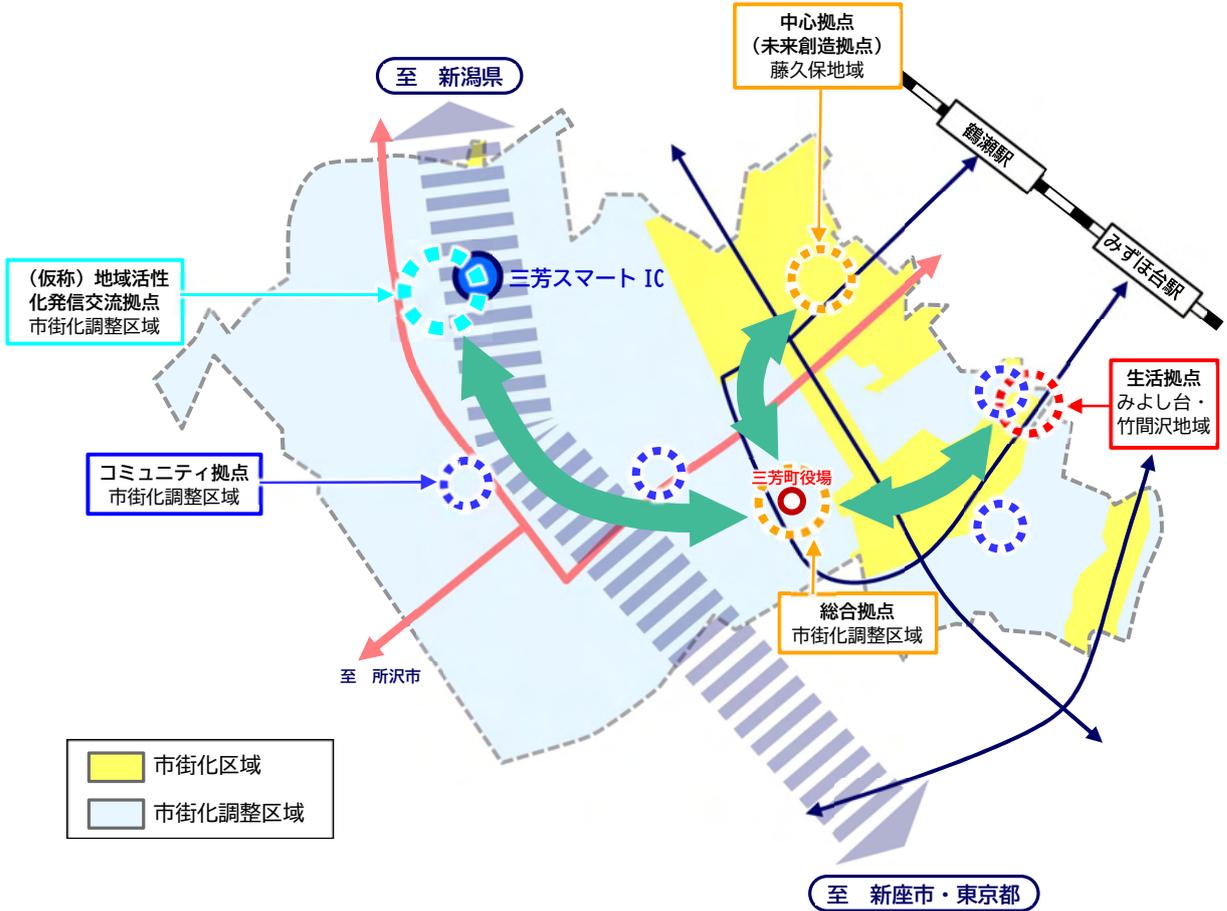


図 2-2 将来都市構造図

第3章 誘導区域・誘導施設の設定

1. 都市機能誘導区域

（1）基本的な考え方

都市計画運用指針では、都市機能誘導区域の基本的な考え方として「医療・福祉・子育て支援・商業といった民間の生活サービス施設の立地に焦点が当てられる中では、これらの施設を如何に誘導するかが重要となる。このような観点から新たに設けられた都市機能誘導区域の制度は、一定のエリアと誘導したい機能、当該エリア内において講じられる支援措置を事前明示することにより、当該エリア内の具体的な場所は問わずに、生活サービス施設の誘導を図るものである。」また、「原則として、都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において設定されるものであり、医療・福祉・子育て支援・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が図られるよう定めるべきである。」と記載されています。

その範囲としては、例えば以下の区域が挙げられます。

【区域の設定例】

- ① 都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域
- ② 周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域
- ③ 都市機能誘導区域の規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲で定めることが考えられる。

出典：「都市計画運用指針第12版」（2023年7月）国土交通省

(2) 三芳町における設定の考え方及び設定フロー

【三芳町における都市機能誘導区域設定の考え方】

- 三芳町の人口集積状況や都市機能の分布状況を見ると、「藤久保地域」と「みよし台・竹間沢地域」の2つのエリアに集積している状況です。また、日常生活圏を見ても、鶴瀬駅とのかかわりが深い「藤久保地域」とみよし台駅とのかかわりが深い「みよし台・竹間沢地域」の2つを都市機能誘導区域に設定します。
- 各拠点地区における生活サービス施設等の土地利用の実態や都市基盤（基幹的な公共交通路線、道路等）、公共施設、行政施設等の配置を踏まえ、徒歩等の移動手段による各種都市サービスの回遊性など地域としての一体性にも留意して特定の区域を設定します。

なお、都市機能誘導区域設定のフローは以下に示すとおりです。

STEP1

STEP1-1 と STEP1-2 より候補地を検討

STEP1-1 人口集積度が高い地域
●令和27年（2045年）将来人口密度の高い地域

STEP1-2 公共交通によるアクセス利便性が高い地域
●バス停300m圏内

該当する候補地のうち

STEP2

都市機能の集積状況を踏まえ検討

●行政、介護福祉、子育て、教育、商業、医療、金融、交流・文化などの都市機能が既に一定程度集積している地域

該当する地域のうち

STEP3

用途地域の設定状況を踏まえ検討

●都市機能が誘導可能な用途地域（第一種・第二種住居、第一種中高層住居専用地域など）

該当する地域のうち

STEP4

現在進行中の事業・開発を踏まえ検討

●藤久保地域拠点施設整備等事業など

地域の特性、地形地物・用途地域界を踏まえ

都市機能誘導区域の設定

図 3-1 都市機能誘導区域の設定フロー図

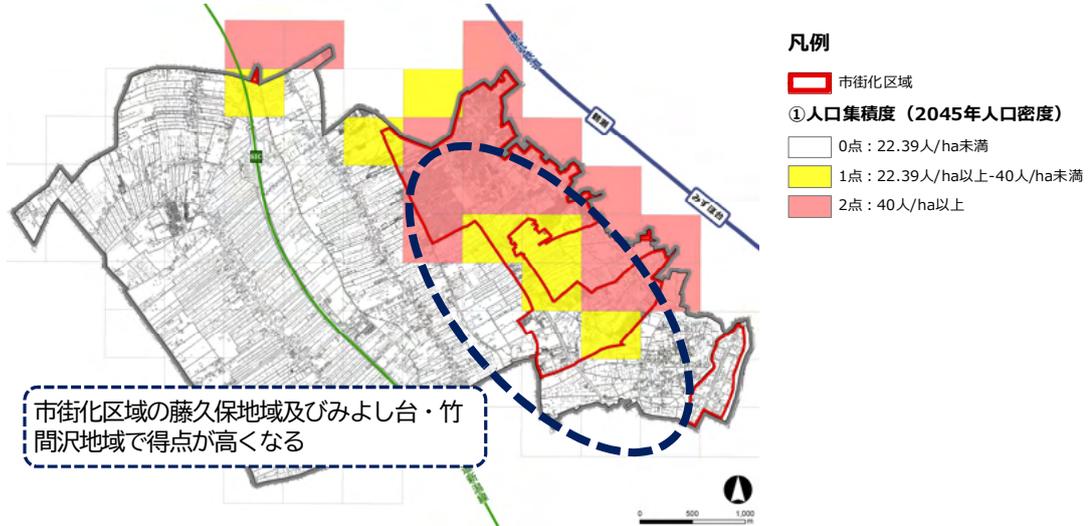
(3) 都市機能誘導区域の設定

前述の都市機能誘導区域の設定フローに基づき、区域設定を行います。

① STEP 1：空間分析による分析

おおまかな都市機能誘導区域の候補地エリアを設定するため、500mメッシュを用いて「人口集積度」「公共交通アクセシビリティ」の2つの指標から点数付けを行い評価します。

1) STEP 1-1：人口集積度が高い地域

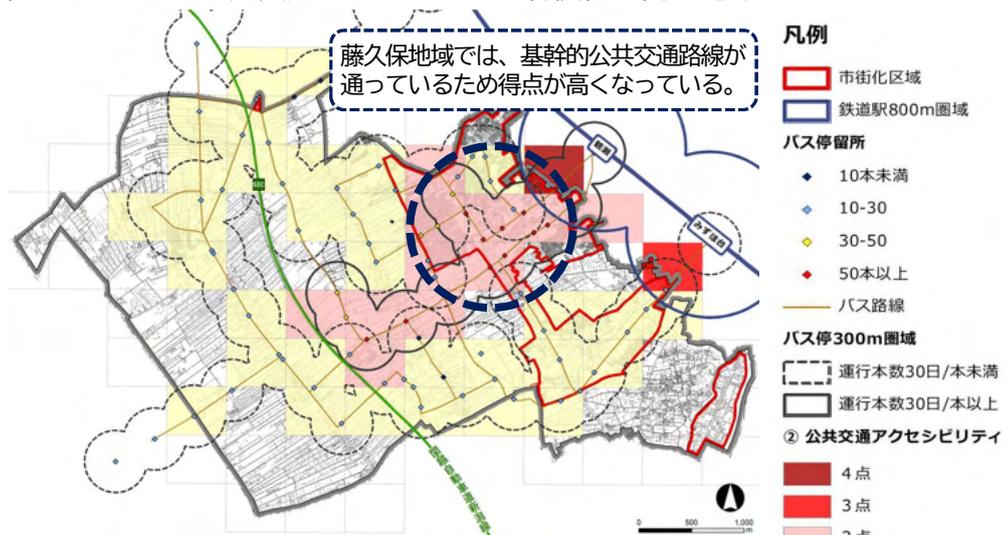


※令和 27 年（2045 年）の推計値は、国土数値情報「500mメッシュ別将来推計人口データ」（平成 27 年国勢調査に基づいた推計値）を活用している

2点	40人/ha以上のメッシュ（既成市街地の人口密度の基準）
1点	40人/ha未満～密度平均値（22.39人/ha）以上
0点	密度平均値（22.39人/ha）未満

図 3-2 人口集積度（STEP1-1）

2) STEP 1-2：公共交通によるアクセス利便性が高い地域



※各圏域に重心が含まれるメッシュに得点を付与

2点	鉄道駅 800m 圏
2点	バスが1日 30 本以上停まるバス停（基幹的公共交通路線）
1点	バスが1日 30 本未満停まるバス停

図 3-3 公共交通アクセシビリティ（STEP1-2）

② STEP2：都市機能の集積状況の確認

「都市機能誘導区域」の候補地エリアについてより詳細な区域設定を行うために、生活サービスを受ける上で必要な都市機能の分布状況から、100m メッシュデータを用いて8つの機能（行政機能、介護福祉機能、子育て機能、教育機能、商業機能、医療機能、金融機能、交流・文化機能）の充足度を評価します。

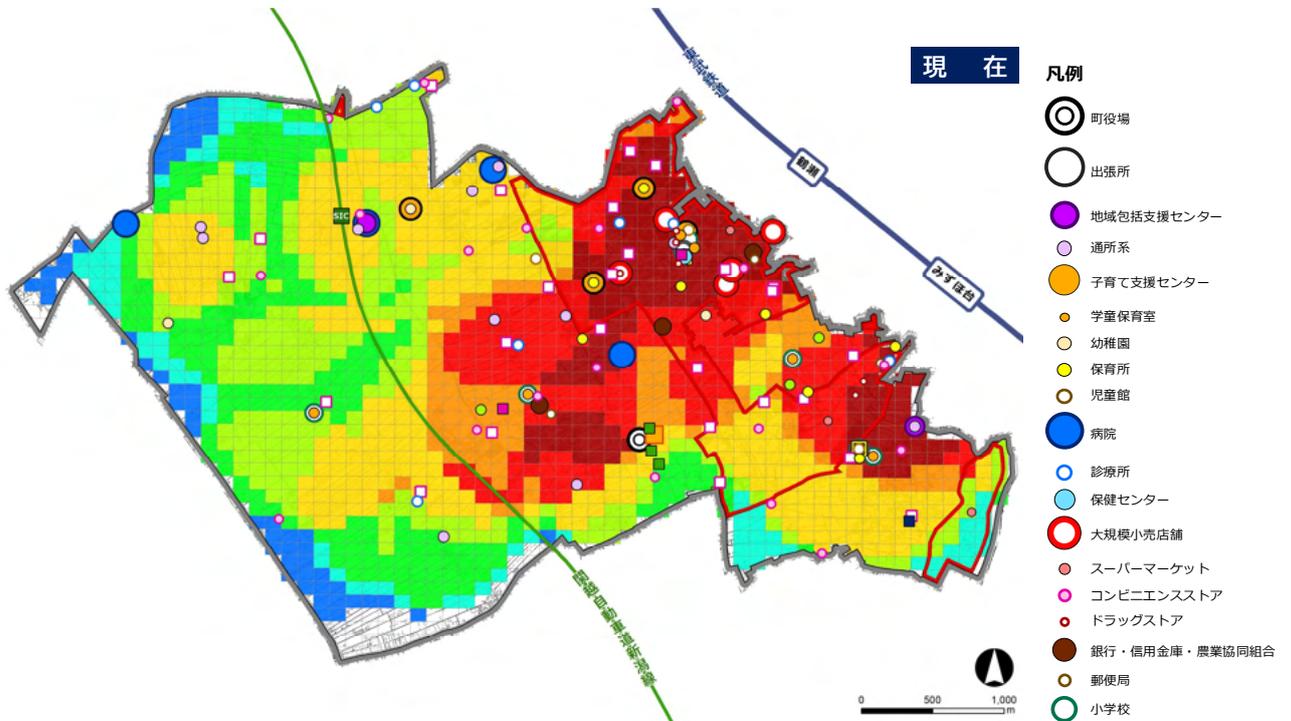


図 3-4 機能充足度（現在）（STEP2）

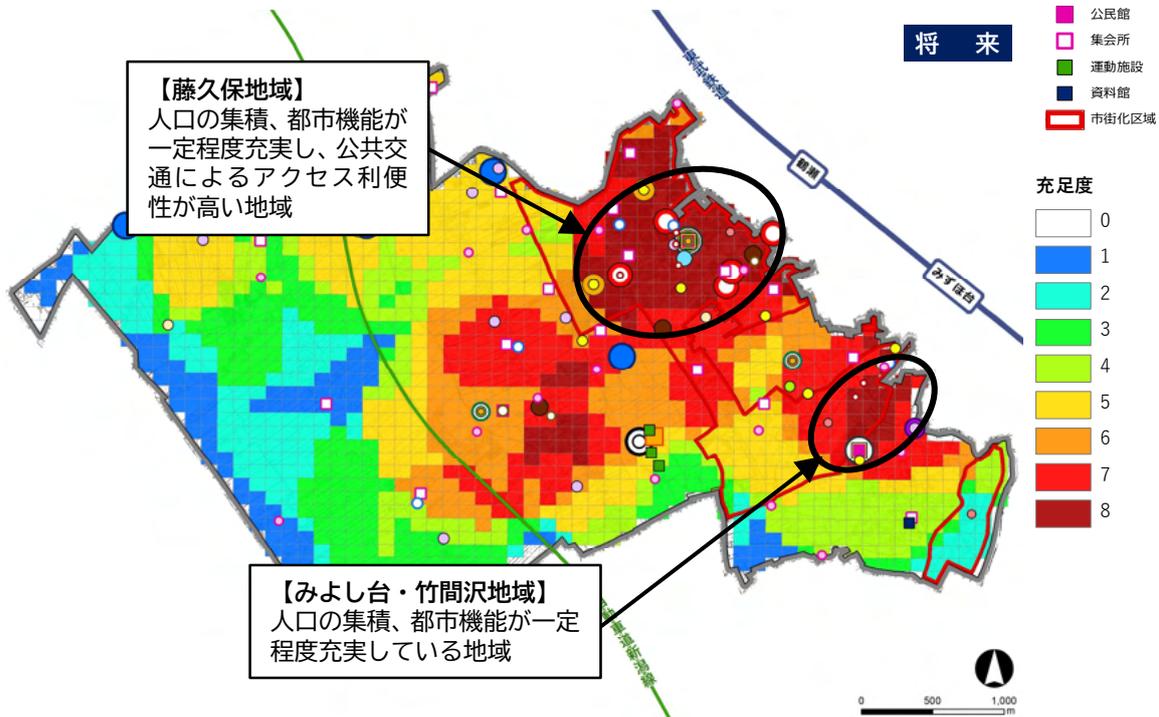


図 3-5 機能充足度（将来）（STEP2）

③ STEP 3：用途地域の設定状況の確認

都市機能の誘導が可能な用途地域に指定されているかを確認します。なお、大規模小売店舗の敷地に含まれるエリアは、都市機能誘導区域に含めるものとします。

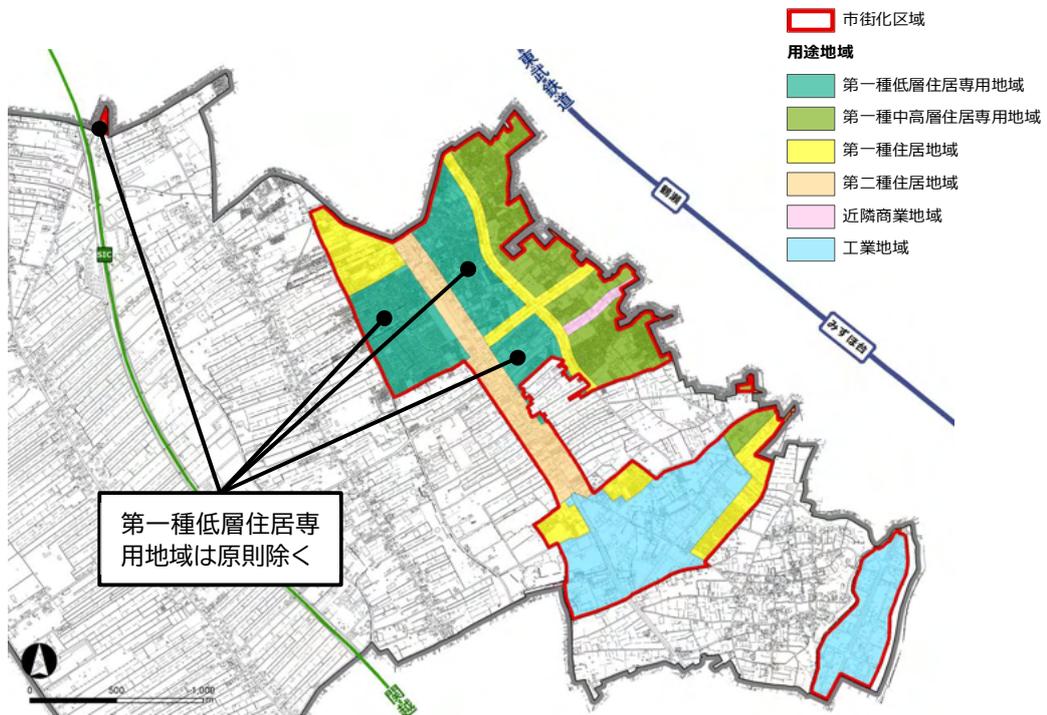


図 3-6 用途地域の指定状況（STEP3）

④ STEP 4：現在進行中の事業・開発の確認

現在進行中の計画や民間開発事業など都市機能誘導区域内に含めた方がよい区域を確認します。

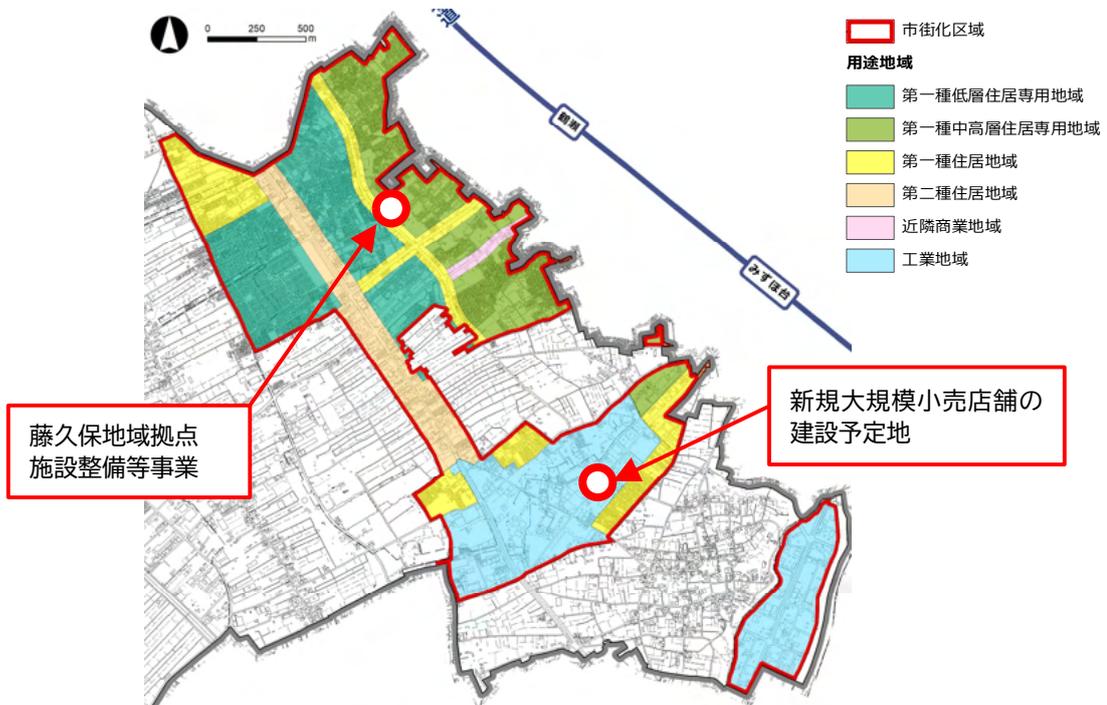


図 3-7 現在進行中の計画・開発事業（STEP4）

⑤ 都市機能誘導区域の設定

以上の検討を踏まえ、都市機能誘導区域を設定します。

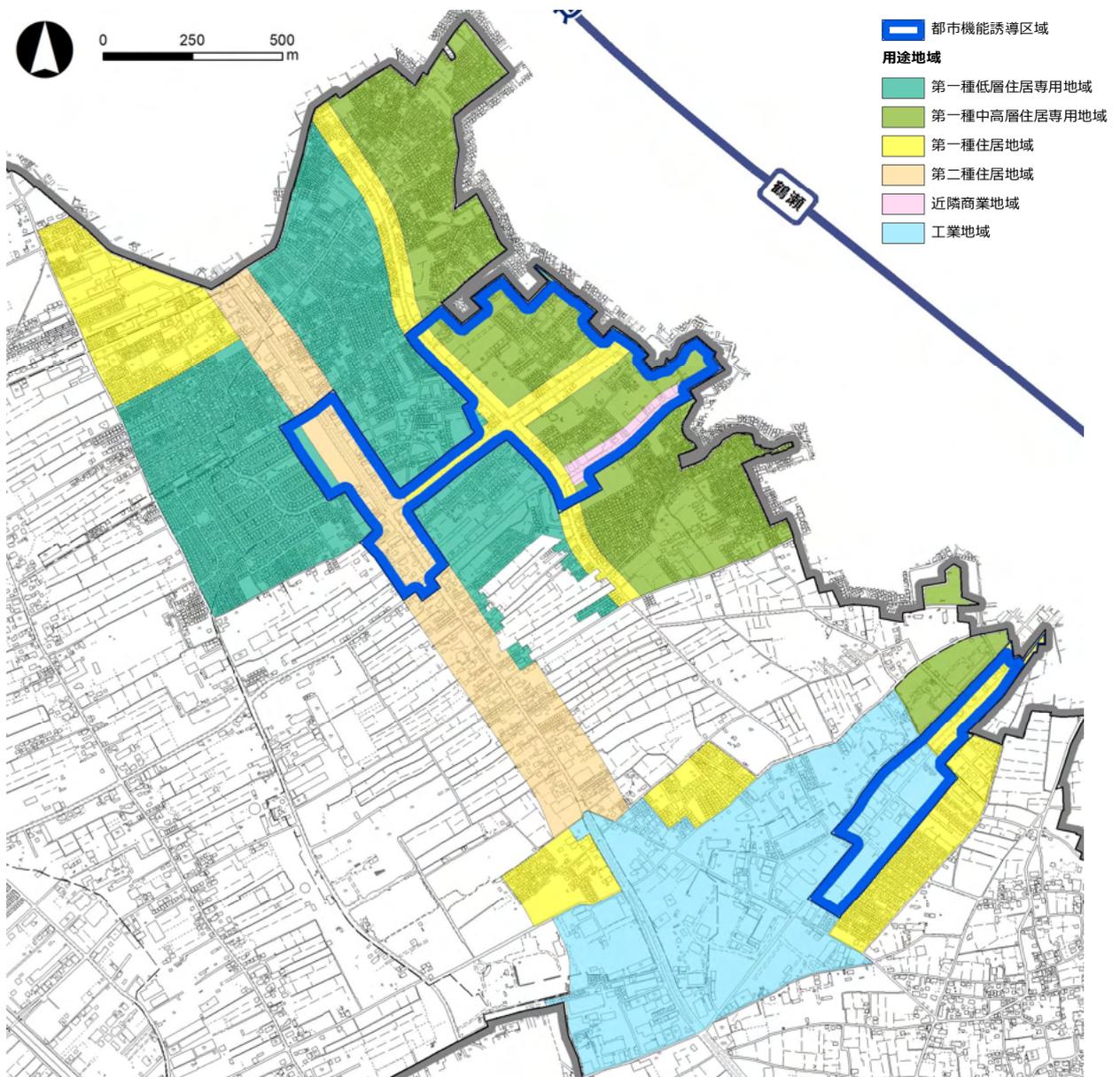


図 3-8 三芳町における都市機能誘導区域

2. 誘導施設

（1）基本的な考え方

都市計画運用指針では、誘導施設の基本的考え方として、「誘導施設は都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設を設定するものであり、当該区域に必要な施設を設定することとなる」と記載されています。

誘導施設の検討にあたっては、ターゲット（まちづくりの方針）、ストーリー（課題解決のための誘導方針）の内容を踏まえた上で、その施設が都市機能誘導区域外に立地した場合には、今後のまちづくりに影響を与える等の観点から設定することが重要です。

また、既に都市機能誘導区域内に立地しており、今後も必要な機能の区域外への転出・流出を防ぐために誘導施設として定めることも考えられます。

具体的な誘導施設としては、各拠点に求められる機能に応じて、以下のように設定することが考えられます。

表 3-1 誘導施設の設定例

	中心拠点	地域／生活拠点
行政機能	<ul style="list-style-type: none"> ■中核的な行政機能 例. 本庁舎 	<ul style="list-style-type: none"> ■日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等 例. 支所、福祉事務所など各地域事務所
介護福祉機能	<ul style="list-style-type: none"> ■市町村全域の市民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例. 総合福祉センター 	<ul style="list-style-type: none"> ■高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、見守り等のサービスを受けることができる機能 例. 地域包括支援センター、在宅系介護施設、コミュニティサロン等
子育て機能	<ul style="list-style-type: none"> ■市町村全域の市民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例. 子育て総合支援センター 	<ul style="list-style-type: none"> ■子どもを持つ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けることができる機能 例. 保育所、こども園、児童クラブ、子育て支援センター、児童館等
商業機能	<ul style="list-style-type: none"> ■時間消費型のショッピングニーズなど、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能 例. 相当規模の商業集積 	<ul style="list-style-type: none"> ■日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買い回りができる機能 例. 延床面積〇㎡以上の食品スーパー
医療機能	<ul style="list-style-type: none"> ■総合的な医療サービス（二次医療）を受けられることができる機能 例. 病院 	<ul style="list-style-type: none"> ■日常的な診療を受けられることができる機能 例. 延床面積〇㎡以上の診療所
金融機能	<ul style="list-style-type: none"> ■決済や融資などの金融機能を提供する機能 例. 銀行、信用金庫 	<ul style="list-style-type: none"> ■日々の引き出し、預け入れなどができる機能 例. 郵便局
教育・文化機能	<ul style="list-style-type: none"> ■市民全体を対象とした教育文化サービスの拠点となる機能 例. 文化ホール、中央図書館 	<ul style="list-style-type: none"> ■地域における教育文化活動を支える拠点となる機能 例. 図書館支所、社会教育センター

出典：「立地適正化計画作成の手引き」（令和5年11月改訂）国土交通省 都市計画課

（2）三芳町における誘導施設設定の考え方

三芳町立地適正化計画における都市の骨格構造としては、将来人口及び都市機能の集積が見られる「藤久保地域」を「市街地における中心拠点」、将来人口の集積が見られる「みよし台・竹間沢地域」を「生活拠点」として位置づけています。そのため、上記2拠点の形成に必要な誘導施設を設定するものとします。

なお、上記2拠点の形成に必要な既存の施設の充足度は高いため、人口密度を維持し、それぞれの都市機能誘導区域に必要な日常生活サービス施設の撤退を防ぐことを主な目的として誘導施設の設定を行います。

表 3-2 三芳町における誘導施設設定の考え方

名称	役割	地域名	現況	形成方針
市街地における中心拠点	市街地における中心として、まち全体の魅力や活力の向上を図る都市機能の集積を図り、町の発展をけん引する拠点	藤久保地域	・市街地における中心として、行政施設のほか、診療所、大規模小売店舗、ドラッグストア、信用金庫、郵便局など日常生活サービスに必要な施設が一定程度集積している状況	既存の都市機能の維持・集約と併せて、藤久保地域拠点施設整備等事業と連携し、まちの賑わい創出を図ります。
生活拠点	日常生活に必要な施設の多くが身近な場所にある暮らしを持続的に提供する拠点	みよし台・竹間沢地域	・日常生活に必要な一定程度の生活サービス施設は、集積している状況である ・工業用地の住宅地化、大規模小売店舗の開発等、今後も人口増加が見込める地域	既存の生活サービス施設の維持・集約による生活サービスの持続的な提供を図ります。

（3）誘導施設の設定

前述の考え方をもとに、三芳町における誘導施設を以下のように設定します。誘導施設としては、現在立地している都市機能を維持・充実するもの（○）と新たに誘導していくもの（●）の2つ視点より設定を行うものとします。

表 3-3 三芳町における誘導施設の設定

都市機能	誘導施設（機能）	藤久保地域	みよし台・竹間沢地域
行政	出張所	●（※）	—
子育て	子育て支援センター	●（※）	—
	児童館	●（※）	—
	保育所	—	○
	学童保育室	●（※）	—
教育	小学校	●（※）	—
医療	診療所	○	○
	保健センター	●（※）	—
商業	大規模小売店舗	○	●
	スーパーマーケット	○	○
	ドラッグストア	○	○
金融	銀行・信用金庫	○	—
	郵便局	○	○
交流・文化	図書館	●（※）	—
	地域交流センター（公民館）	●（※）	—

・現在立地している都市機能を維持・充実するもの（○）

・新たに誘導していくもの（●）

※新たな誘導は、施設・機能の複合化を含む

また、誘導施設の定義は以下のとおりです。

表 3-4 三芳町における誘導施設の定義

都市機能	誘導施設（機能）	根拠法令等
行政	出張所	行政サービスの窓口
子育て	子育て支援センター	児童福祉法第 6 条の 3 第 6 項に定める地域子育て支援拠点事業を行う施設
	児童館	児童福祉法第 40 条に定める児童館
	保育所	児童福祉法第 6 条の 3 第 10 項に定める小規模保育事業を行う施設 児童福祉法第 39 条第 1 項に定める施設
	学童保育室	児童福祉法第 6 条の 3 第 2 項に定める放課後児童健全育成事業を行う施設
教育	小学校	学校教育法第 1 条に定める小学校
医療	診療所	医療法第 1 条の 5 第 2 項に定める診療所
	保健センター	保健センターの機能を有する施設・スペース
商業	大規模小売店舗	大規模小売店舗立地法第 2 条第 2 項に定める大規模小売店舗で、かつ住民の日常生活に必要な生鮮食品や日常雑貨等多数の品種を扱うもの
	スーパーマーケット	住民の日常生活に必要な生鮮食品や日常雑貨等多数の品種を扱う、店舗床面積 250 m ² を超える小売店舗
	ドラッグストア	
金融	銀行・信用金庫	銀行法第 2 条に定める銀行 信用金庫法第 4 条に規定する免許を受けた信用金庫
	郵便局	日本郵便株式会社法第 2 条の 4 に定める郵便局
交流・文化	図書館	図書館法第 2 条に定める図書館
	地域交流センター（公民館）	住民の多世代交流を図るための施設

3. 居住誘導区域

（1）基本的な考え方

都市計画運用指針では、居住誘導区域の基本的考え方として、「居住誘導区域は、人口減少のなか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である。」また、「都市全体における人口や土地利用、交通や財政の現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるように定めるべきである。」と記載されています。

これらを踏まえ、居住誘導区域を定めることが考えられる区域を以下に示します。

【区域の設定例】

- ① 都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域
- ② 都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
- ③ 合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

出典：「都市計画運用指針第12版」（2023年7月）国土交通省

（2）三芳町における設定の考え方及び設定フロー

【三芳町における居住誘導区域設定の考え方】

- 三芳町の市街化区域は、町内全域の2割程度に設定されており、また、住民の約8割が居住している等、既にコンパクトな都市構造となっています。そのため、市街化区域を基本としつつ、都市計画運用指針に記載されている居住誘導に望ましくない区域（慎重に判断すべき区域）を除外して設定します。
- 区域設定にあたっては、都市計画マスタープランにおける将来土地利用構想との整合に留意するほか、みよし台・竹間沢地域における工業地域の住宅地化など、地域の実情を考慮して区域設定します。

なお、居住誘導区域設定のフローは以下に示すとおりです。

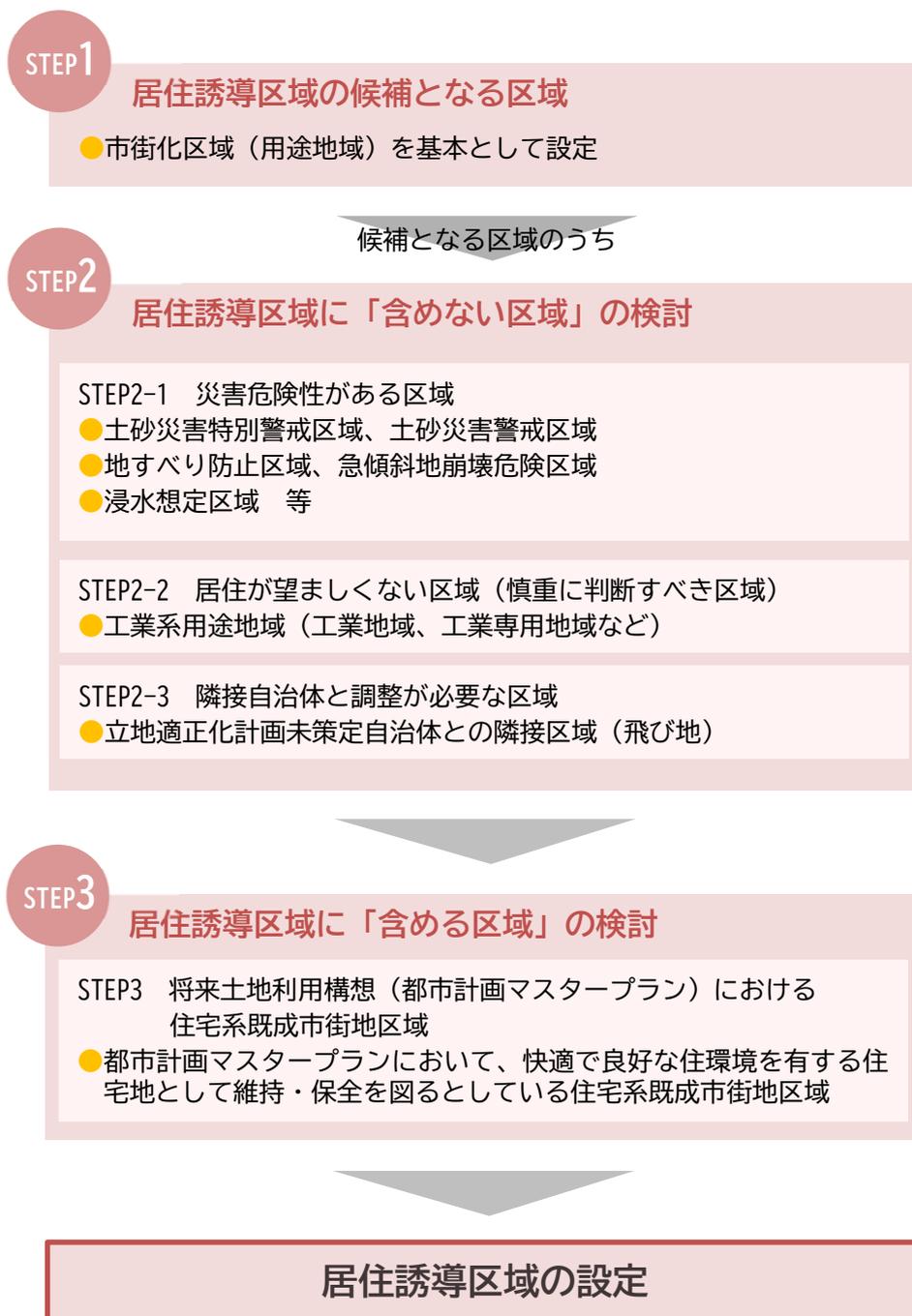


図 3-9 居住誘導区域の設定フロー

(3) 居住誘導区域の設定

① STEP1：居住誘導区域の候補となる区域の設定

市街化区域については、人口密度が101人/ha（都市計画基礎調査）と40人/haを大きく上回っていることから、居住誘導区域の候補となる区域として市街化区域を基本とします。

なお、40人/haは、都市計画法施行規則に定める既成市街地の人口密度の基準であり、居住誘導区域の設定にあたって原則これを下回らないこととしています。

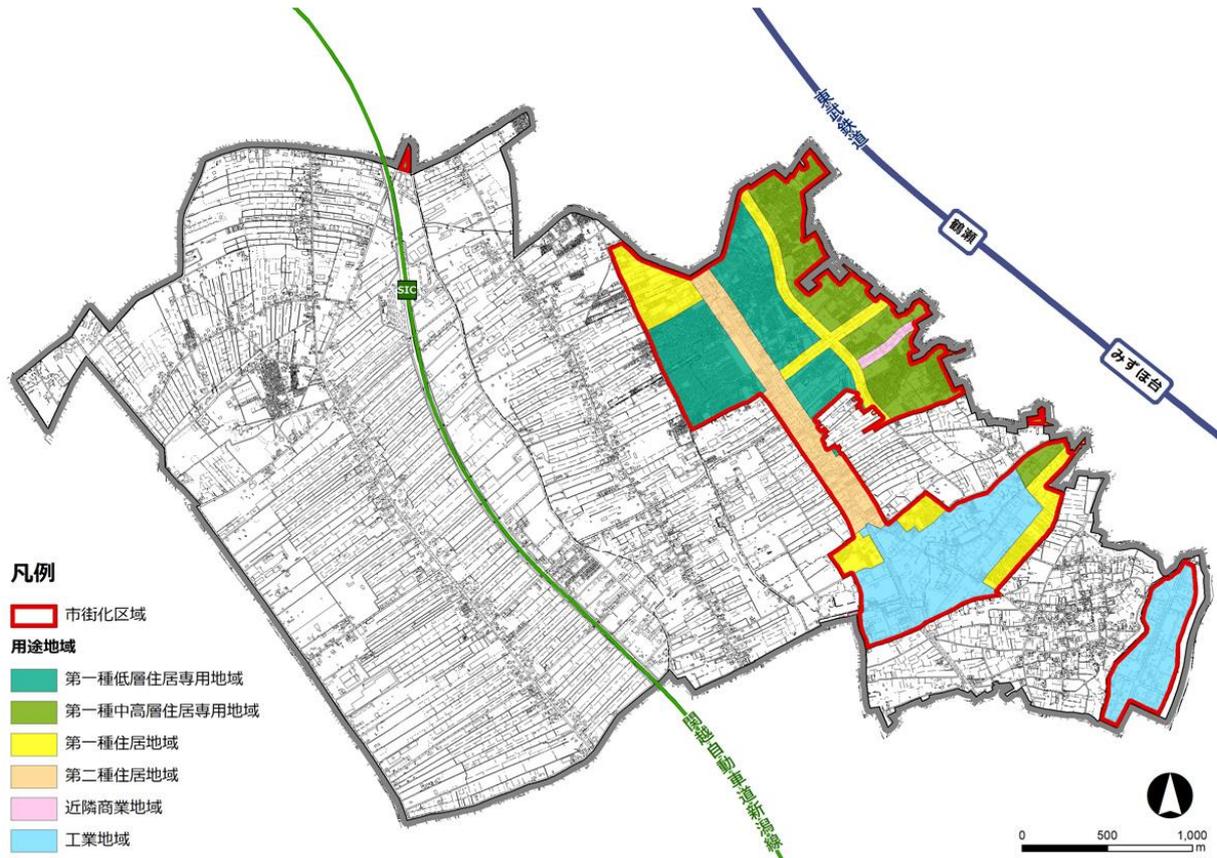


図 3-10 居住誘導区域の候補となる区域（STEP1）

② STEP2：居住誘導区域に「含めない区域」の検討

災害危険度のある区域と居住誘導が望ましくない区域を居住誘導区域に含めない区域として除外します。

1) STEP2-1：災害危険性がある区域

竹間沢東は、災害危険性がある区域のうち、浸水想定区域となっていることから居住誘導区域より除外します。

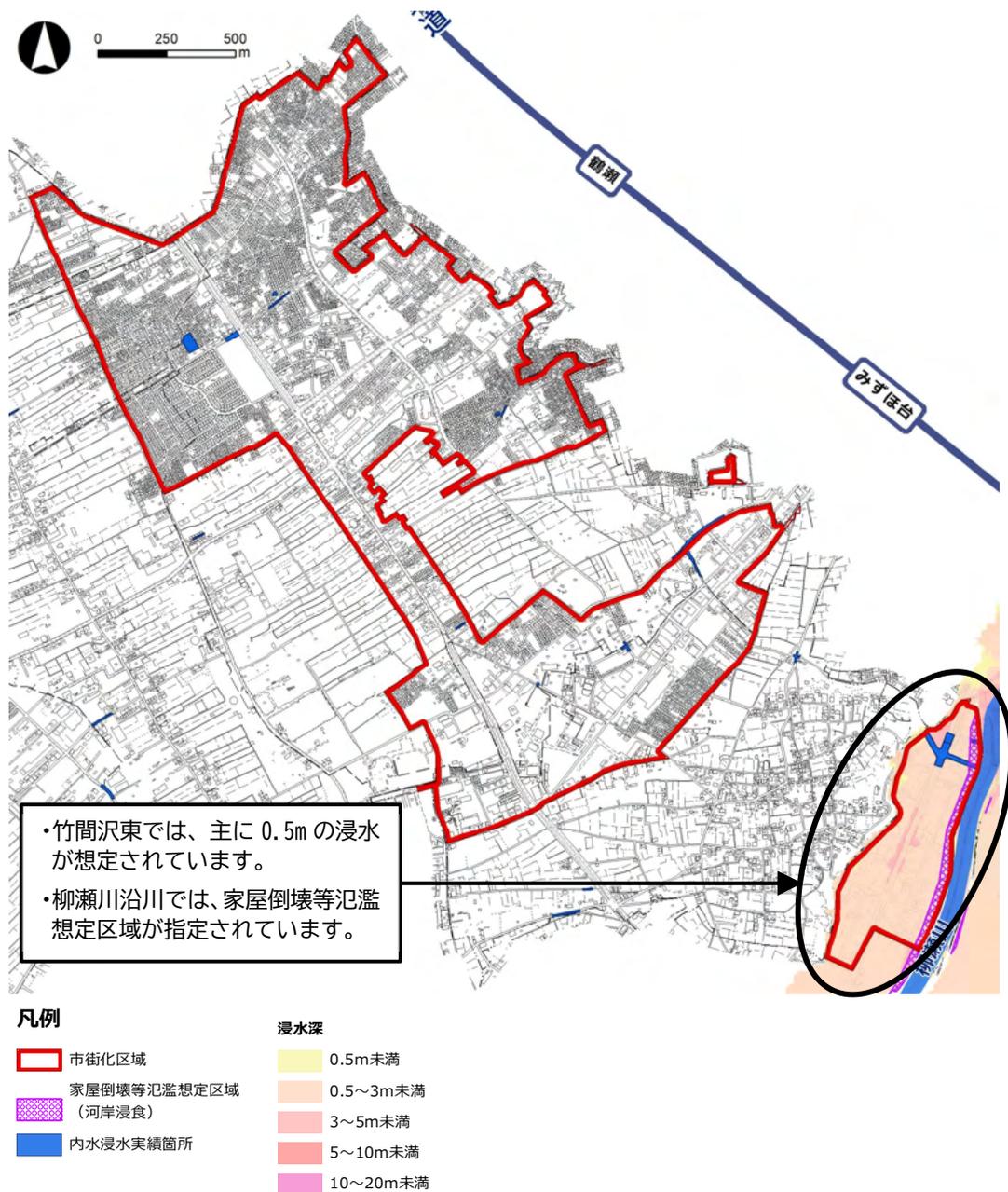


図 3-11 災害の危険性がある区域（STEP2-1）

2) STEP2-2：居住が望ましくない区域（慎重に判断すべき区域）

用途が工業地域に指定されている区域は、主として、工業の利便を増進するため定める地域であり、良好な居住環境の形成を目的としていないことから居住誘導区域より除外します。

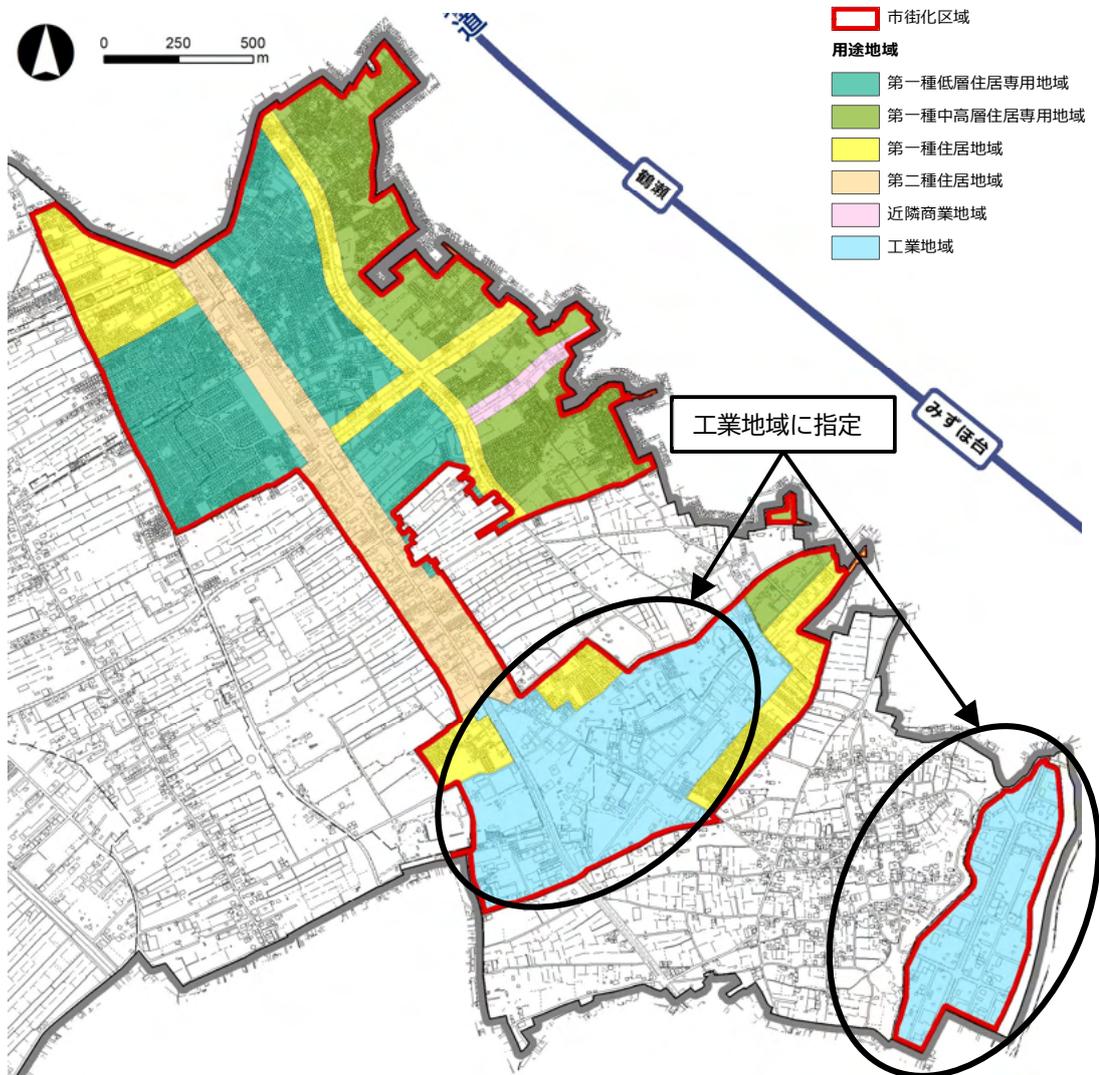


図 3-12 居住が望ましくない区域（STEP2-2）

3) STEP2-3：隣接自治体と調整が必要な区域

第一種低層住居専用地域が指定されている上富地域については、飛び地であり、ふじみ野市に隣接していることから、居住誘導区域の設定にあたっては、ふじみ野市との調整が必要です。そのため、現時点では、居住誘導区域の設定はしないものとしませんが、今後、ふじみ野市において立地適正化計画が策定された際に、ふじみ野市の誘導区域の設定と合わせて居住誘導区域に含めるかどうかを検討するものとしします。

第一種中高層住居専用地域が指定されている藤久保地域の飛び地は、富士見市の小学校敷地であることから、居住誘導区域の設定にあたっては、富士見市との調整が必要です。そのため、現時点では、居住誘導区域の設定はしないものとしませんが、今後、富士見市において立地適正化計画が策定された際に、富士見市の誘導区域の設定と合わせて居住誘導区域に含めるかどうかを検討するものとしします。

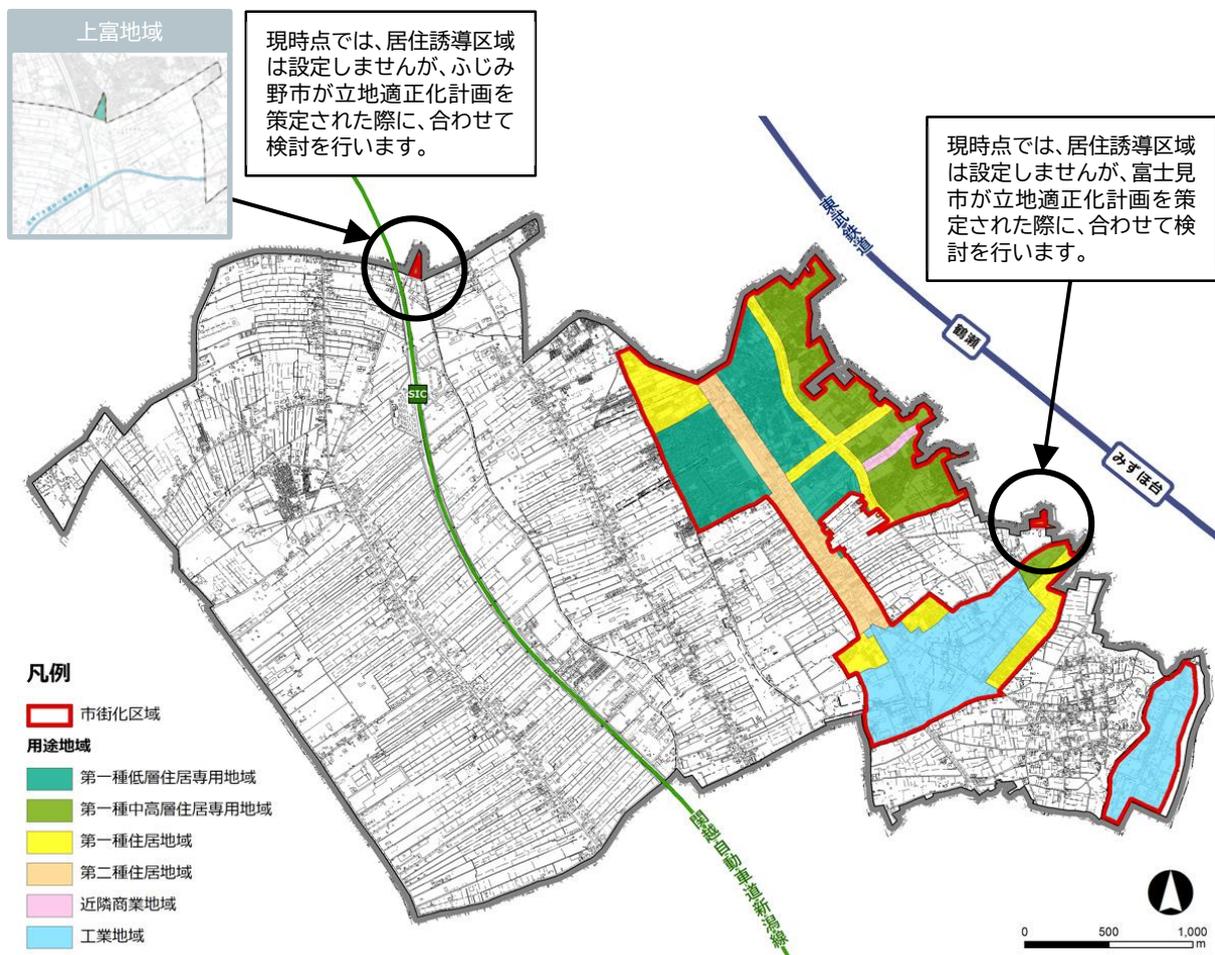


図 3-13 隣接自治体と調整が必要な区域（STEP2-3）

③ STEP3：居住誘導区域に「含める区域」の検討

工業地域が指定されている区域のうち、都市計画マスタープランにおいて、将来的に住宅系既成市街地区域に位置づけられている区域については、居住誘導区域内に含めるものとします。

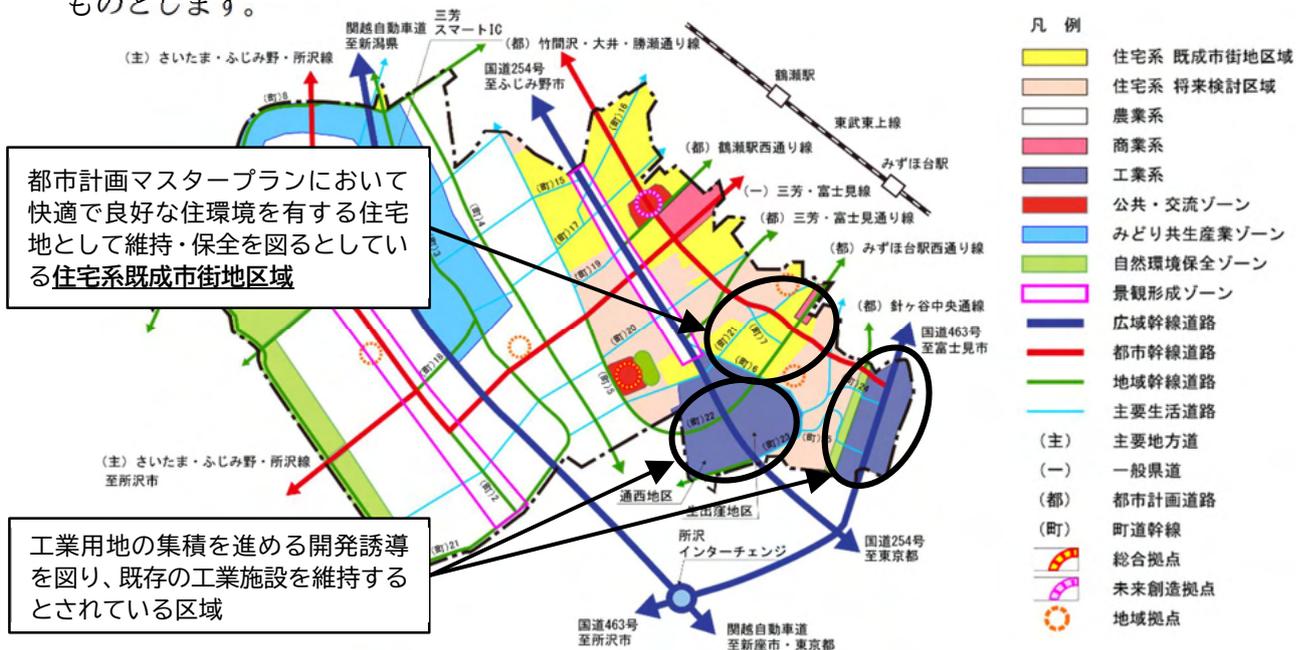


図 3-14 将来土地利用構想（都市計画マスタープラン）における住宅系既成市街地区域（STEP3）

（参考）工業地域内の土地利用状況

将来土地利用構想における住宅系既成市街地区域については、現状でも住宅地として多く利用されており、今後も住宅地化が進行することが想定されることから、居住誘導区域として設定します。

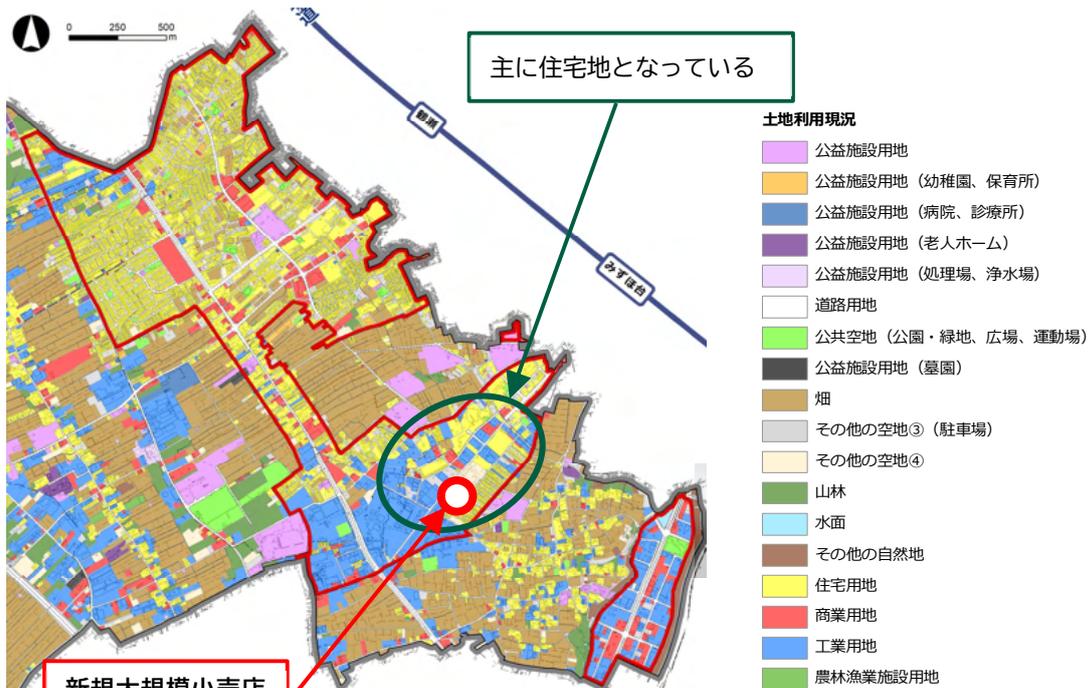
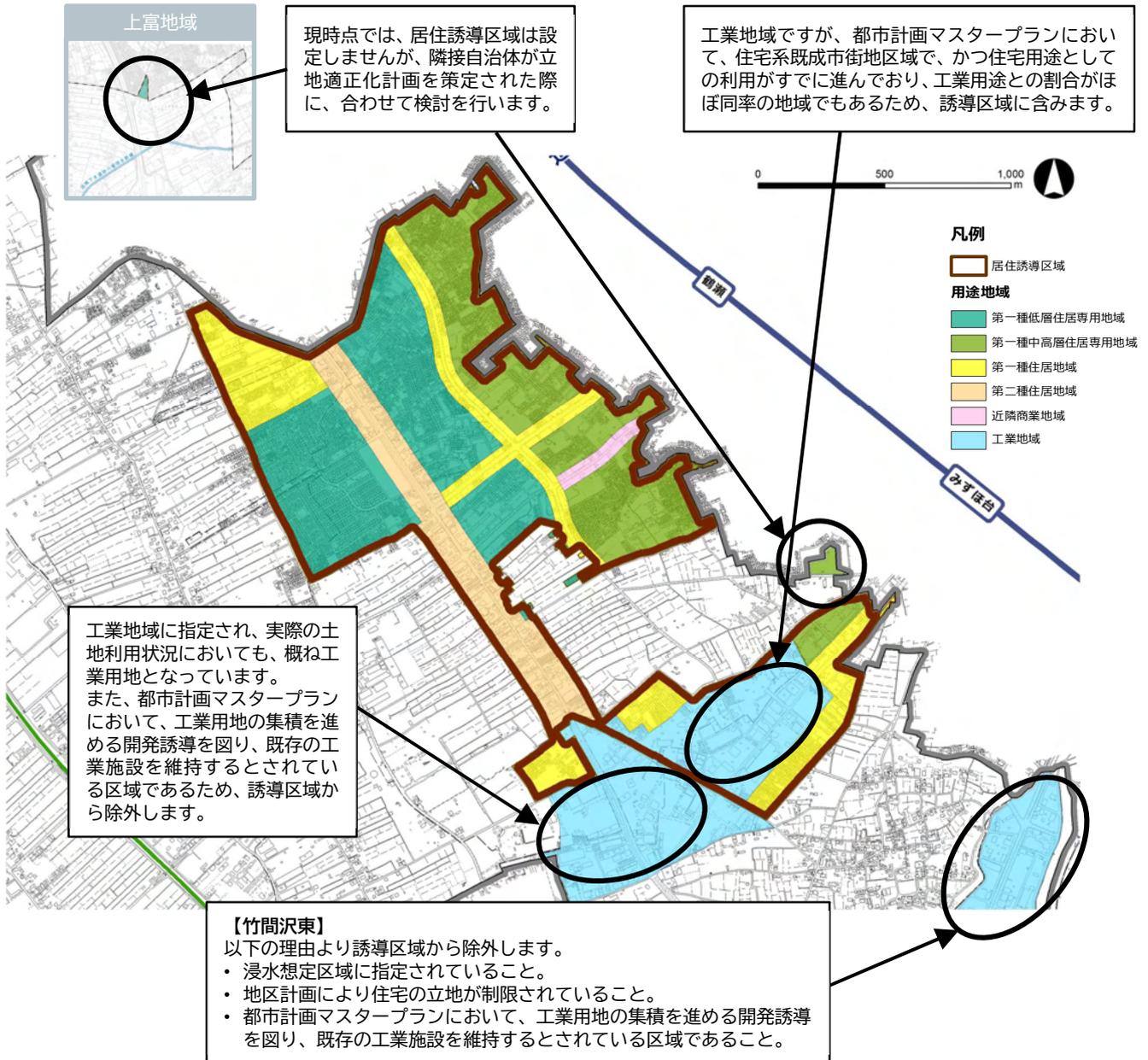


図 3-15 土地利用状況

出典：「都市計画基礎調査」

④ 居住誘導区域の設定

以上の検討を踏まえ、居住誘導区域を設定します。



（４）誘導区域設定のまとめ

三芳町における都市機能誘導区域及び居住誘導区域の市街化区域に占める割合は、それぞれ約 17%、78%となります。

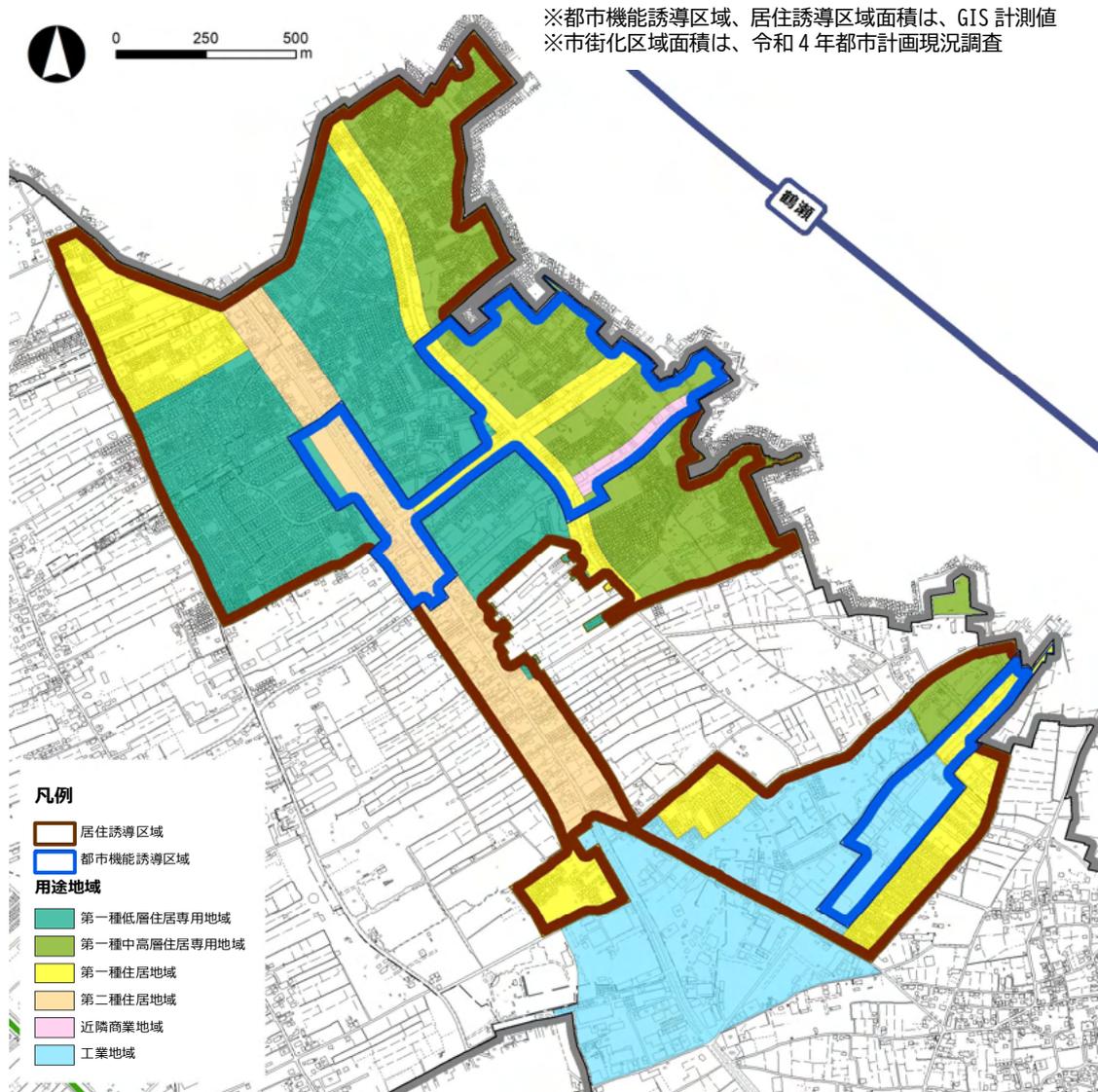


図 3-17 三芳町における都市機能誘導区域及び居住誘導区域

表 3-5 三芳町における市街化区域に占める誘導区域の割合

区域	区域面積 (ha)	割合 (%)
都市機能誘導区域	51	17%
居住誘導区域	232	78%
市街化区域	299	100%

第4章 誘導施策の検討

1. 誘導施策の考え方

都市機能誘導区域への誘導施設の立地誘導及び居住誘導区域への居住の誘導を図るため、将来都市像実現に向けた誘導方針に基づき、取り組むべき誘導施策を設定します。

誘導施策の体系は以下のとおりです。

表 4-1 誘導施策の体系

誘導方針		取り組むべき誘導施策	現行事業の活用及び新規事業等
誘導方針 1	多世代が魅力を感じるまちなかの形成	(1) 全体の賑わいをけん引する都市機能の誘導	○藤久保地域拠点施設整備等事業の推進
		(2) まちなかの求心力の向上	○イベントの促進 ○交流の促進 ○シティプロモーションの推進
		(3) 創業の促進及び企業の立地促進	○賑わい創出に向けた地域雇用の創出 ○低未利用土地の有効活用
誘導方針 2	誰もが住み続けたいと思う住環境の創出	(1) 安全安心な居住環境の創出	○災害に強いまちづくりの推進 ○空き家対策の推進 ○高齢者への福祉サービスの充実 ○外出しやすい環境の整備 (ユニバーサルデザインの推進)
		(2) 子育て世代の定住促進	○子育てしやすい住環境の創出 ○子ども・子育て支援の充実
		(3) 脱炭素・SDGs に基づく持続可能な居住環境の創出	○環境にやさしいまちづくりの推進 ○次世代技術の活用によるスマートなまちづくりの推進 ○官民連携ネットワークによる SDGs の普及啓発 ○自転車利用の促進検討
誘導方針 3	まち全体の回遊性を高める交通ネットワークの形成	(1) まちなかと郊外部の拠点連携	○道路ネットワークの充実
		(2) まち全体の回遊性を高める交通ネットワークの形成(拠点間)	○地域公共交通計画の策定・推進 ○移動の機会及び利便性の向上
		(3) 公共交通空白地域の解消	○新たな交通システムの導入検討
■居住誘導区域外での対策		(1) 町全体からみた公共施設の集約・拠点化	
		(2) 西の玄関口の活用プロジェクト (仮称)地域活性化発信交流拠点事業)	
		(3) みよしフォレストシティ構想	
■立地適正化計画における特徴的な取組		(1) 藤久保地域拠点整備等事業(都市構造再編集集中支援事業)	
		(2) スーパー・シティプロジェクト	
		(3) 低未利用土地利用等指針(スポンジ化対策)	
		(4) 公的不動産の適正配置・活用方針	
		(5) 地域公共交通計画の策定・推進	

先に示す誘導施策の体系に係る上位・関連計画や町独自の事業をはじめ、国の支援のある施策を鑑みつつ、都市機能の誘導の進捗状況に基づき、実施に向けての誘導施策について検討します。

2. 【誘導方針1】多世代が魅力を感じるまちなかの形成

(1) 全体の賑わいをけん引する都市機能の誘導

藤久保地域拠点施設整備等事業の推進

- ・ 公的不動産の適正配置・活用方針を踏まえ、既存の藤久保文化行政ゾーン内に点在する図書館や公民館などの公共施設に加え、他の地域より高齢者福祉施設などの機能を地域交流センターに集約し、既存の小学校敷地を有効活用し集約化・複合化して整備します。
- ・ 藤久保地域拠点施設を中心とした未来創造拠点を形成し、周辺道路の整備や公共交通網の整備などを進め、利便性の高い集約型都市構造を実現します。
- ・ 多世代交流可能な広場などの整備を行い、藤久保地域拠点を中心とした活性化を図ります。

(2) まちなかの求心力の向上

イベントの促進

- ・ 藤久保地域拠点施設で民間活力によるイベント開催を推進します。
- ・ 地元商店会、商工会との連携による新たな商店街活性化に向けた施策を検討します。
- ・ まちなかコンサートやみよしっ子野菜市の開催などを支援し、賑わいの創出につなげます。

交流の促進

- ・ 地域の多様なニーズに即した活動スペースを整備し、様々な世代・分野の方の交流を促進します。

シティプロモーションの推進

- ・ 県内で初の官民連携事業である、町のシティプロモーション特設サイト「わが街ポータルみよし」を活用し、町の魅力発信を実施します。

(3) 創業の促進及び企業の立地促進

賑わい創出に向けた地域雇用の創出

- ・ 三芳町における創業や起業しやすい環境を整備するため、商工会や地元金融機関等と連携し、制度融資や国・県等の各種制度の有効活用を図ります。またワンストップでさまざまな情報を提供し、相談体制の整備により創業支援の充実を図ります。

低未利用土地の有効活用

- ・ 都市のスポンジ化に対応するため、誘導区域内の低未利用土地（空き家・空き地等）利用等の指針を検討し、誘導区域への誘導施設の立地促進を図ります。

3. 【誘導方針2（居住誘導）】誰もが住み続けたいと思う住環境の創出

(1) 安全安心な居住環境の創出

災害に強いまちづくりの推進

- ・防災指針に基づき、ハード・ソフト両面から災害リスクの回避、低減に必要な取組について検討・実施します。
- ・地震による住宅やブロック塀等の被害を防ぐため、安全な住宅の整備を推進します。

空き家対策の推進

- ・三芳町空家等対策計画に基づく、空き家の発生抑制、流通・利活用、適正管理を推進します。

高齢者への福祉サービスの充実

- ・地域支援事業における重点施策として、在宅医療の充実及び在宅医療・介護連携を図るための体制の整備を行います。
- ・地域包括支援センターにおいて、介護や介護予防、医療、福祉など高齢者やその家族、地域住民に対する相談体制の充実を図ります。

外出しやすい環境の整備（ユニバーサルデザインの推進）

- ・公共施設の修繕や建替え時には、共生社会の構築に向けたバリアフリー化や、ユニバーサルデザインへの配慮を推進し、様々な利用者の視点から、安全性、快適性、利便性に配慮した整備を推進します。
- ・安全で快適な道路環境を実現するため、段差の解消をはじめとしたバリアフリー化を推進します。

(2) 子育て世代の定住促進

子育てしやすい住環境の創出

- ・都市公園施設の計画的な更新や適正な維持管理により、地域との連携を図りながら、子どもが集い、のびのびと遊べる場や多世代が交流する安全安心な居場所づくりなどの環境整備を推進します。
- ・三芳町子ども・子育て支援事業計画に基づき、子育て支援センターでの相談・交流事業等の充実、保育所等施設の多機能化、学童保育室や児童館の充実など身近な地域での子育て環境を充実します。

子ども・子育て支援の充実

- ・0歳から満18歳まで医療費を支給して、子育て家庭への経済的支援及び子どもの保健の向上と福祉の増進を図ります。
- ・こども家庭センターを設置し、子育て家庭を包括的に支援する体制を構築します。
- ・出産・子育てにおける親の負担を軽減するための支援として産後ドゥーラをはじめとした育児支援・家事援助サービス事業を強化します

(3) 脱炭素・SDGsに基づく持続可能な居住環境の創出

環境にやさしいまちづくりの推進

- ・公共施設における再生可能エネルギー利用、蓄電池の活用等の取組について検討を図ります。
- ・住宅用太陽光発電システムを導入した方に対し、設置費用の一部を助成します。
- ・次世代自動車を購入した方に対し、補助金を交付します。

次世代技術の活用によるスマートなまちづくりの推進

- ・走行中に二酸化炭素を排出せず環境にやさしいとされるEVを公用車とし更なる導入を図ります。
- ・EVシェアリングとEV充電施設の設置を推進します。
- ・オンライン化や移動しなくても実現できるサービスの促進によりムーブレスで暮らしやすいまちづくりを推進します。

官民連携ネットワークによるSDGsの普及啓発

- ・将来世代に渡って持続可能な世界を保っていくため、SDGsの普及促進活動の展開や、地域の企業、金融機関等の多様なステークホルダーによる官民連携の取組を活発化させます。

自転車利用の促進

- ・歩行者、自転車が安全安心して利用できるように歩道や自転車通行帯等の整備を推進します。
- ・新たな移動手段としてのシェアサイクルの導入を行います。

4. 【誘導方針3】まち全体の回遊性を高める交通ネットワークの形成

(1) まちなかと郊外部の拠点連携

道路ネットワークの充実

- ・町内での移動のしやすさを確保するため、拠点間や通学路となる道路等について、優先的に道路拡幅事業の検討を行います。

(2) まち全体の回遊性を高める交通ネットワークの形成（拠点間）

地域公共交通計画の策定・推進

- ・地域公共交通計画の策定・推進により、現状の路線バスの利用促進や新たな交通システムの検討を行います。

移動の機会及び利便性の向上

- ・70歳以上の人及び妊婦を対象に公共交通機関の利用を支援し、移動の機会及び利便性の向上を図るため、補助事業を継続して実施します。

(3) 公共交通空白地域の解消

新たな交通システムの導入検討

- ・地域公共交通計画の策定を行う中で、公共交通空白地域の解消に向けた新たな交通システムの導入検討を行います。

5. 居住誘導区域外での対策

三芳町では、今後さらなる人口減少の進行により、生活サービス機能や公共交通サービス機能の低下が懸念されます。

このことから居住誘導区域外においても生活サービス機能を維持していく取組が必要です。

このため、居住誘導区域外にも生活サービス機能の集約を図る拠点を形成し、公共交通でつなぐことで、居住誘導区域内と同様の生活サービス機能を確保します。

(1) 町全体から見た公共施設の集約・拠点化

三芳町公共施設マネジメント基本計画に基づき、町全体として公共施設の利用がしやすいコンパクトな施設配置を進めます。

具体的には、立地適正化計画の対象となる「藤久保地域」や「みよし台・竹間沢地域」における施設の維持・集約化と合わせて、「総合拠点核（町役場周辺）」「北永井地域」「上富地域」においても公共サービスの維持・集約化を図ります。

■未来ビジョン（公共サービスの配置方針図）

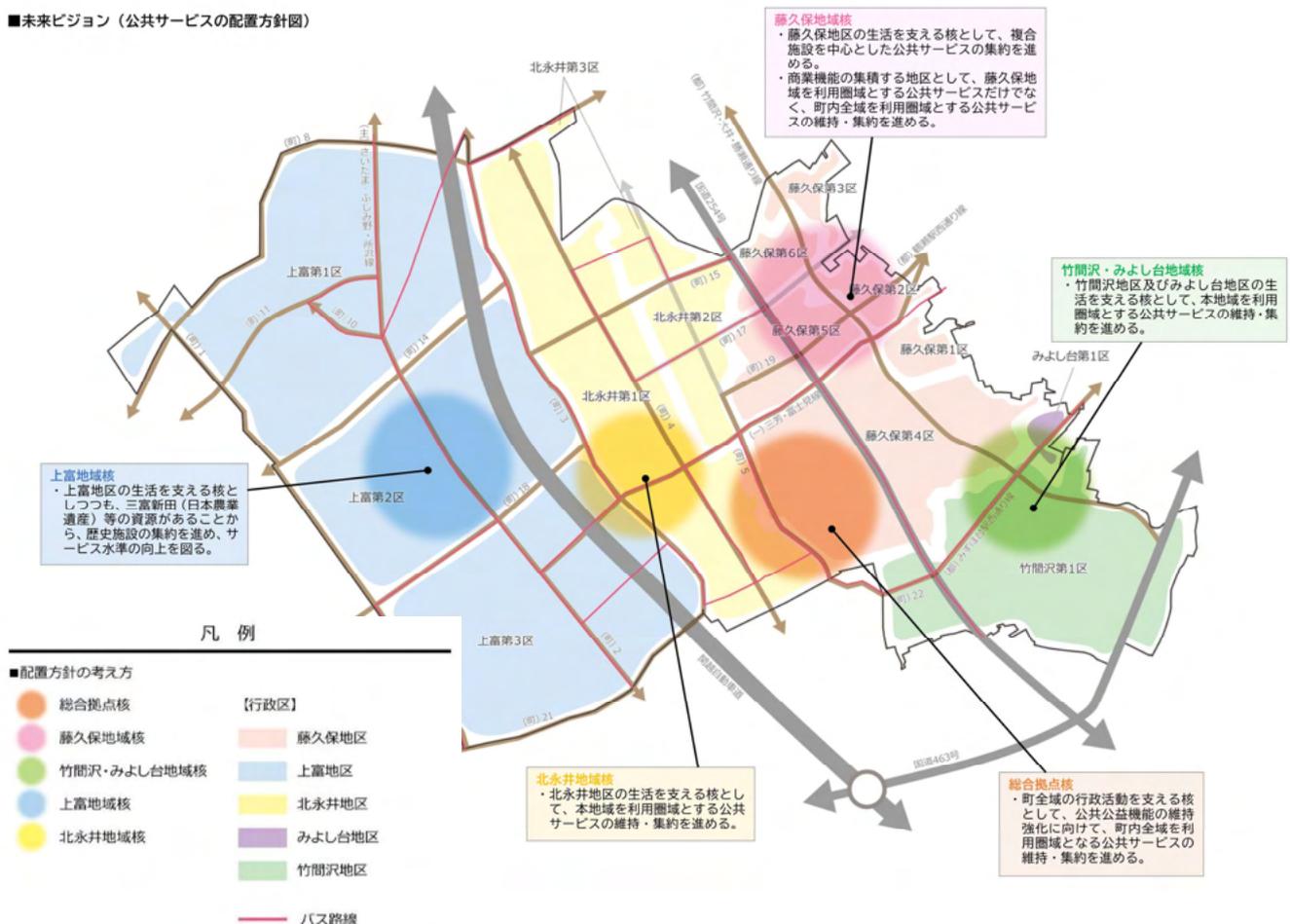


図 4-1 公共サービスの配置方針図

出典：「三芳町公共施設マネジメント基本計画」

(2) 西の玄関口の活用プロジェクト（(仮称) 地域活性化発信拠点事業）

スマート IC フル化整備に伴い、地域間の交流を促進し町の活性化を図る新たな拠点づくりとして西の玄関口の活用プロジェクトを展開します。

西の玄関口の活用プロジェクトとして、平成30年度に策定した「(仮称) 三芳バザール賑わい公園基本構想」を具体化し、(仮称) 地域活性化発信交流拠点の整備を進めます。

本拠点は、三芳町のイメージ向上を目指す情報発信機能や、農業をはじめ、地域のお業種が連携した活力創生につながる商業機能を併せ持つものとして整備を図ります。



図 4-2 候補位置



図 4-3 完成イメージ

出典：「(仮称) 三芳バザール賑わい公園基本構想」

(3) みよしフォレストシティ構想

三芳町は、豊かな武蔵野の平地林に囲まれた田園風景と都市に近い立地や機能を活かしながら、人々が安心して暮らし、共に支えあい、生きがいと誇りをもち、輝くことができる農と緑の田園都市の実現を目指しています。

そのため、みよしフォレストシティ構想では、「都市×緑・農の芝生 魅力あふれるコンパクトでスマートなまちづくり」を基本理念として、その実現を図るための施策を展開します。

(関連する主な施策)

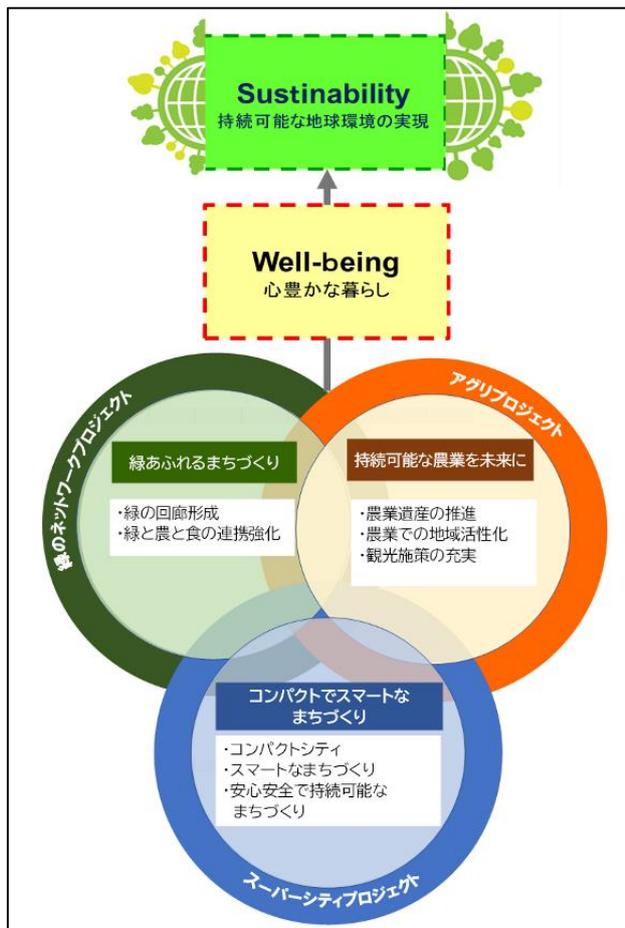


図 4-4 主要施策の構成

緑のネットワークプロジェクト

○緑の回廊形成

公園、緑地、里山、平地林、緑道等を保全・整備・利用し、更にネットワーク（緑の回廊）を形成することで地域環境の健全化を図ります。また沿道緑化等において、住民活動による地域の緑化、植物の生育を通じての生きがいづくり・健康づくり・地域活動の活性化等の推進を図ります。

アグリプロジェクト

○農業での地域活性化

新型コロナウイルスの感染拡大の中でも、地域にある自然は再確認されており新たな町の魅力となっております。農業での交流人口や関係人口を生み出し、地域の活性化を推進します。

○地域資源を活かした観光施策の充実

町の観光資源をさらに活かした地域ブランド化を図ることで町の魅力を高め、活力あるまちづくりを推進します。

スーパーシティプロジェクト

○地域資源と拠点をつなぐ魅力あるコンパクトシティ

スマート IC フル化を踏まえ、各地域の拠点は、観光・農業、芸術・文化、スポーツ、防災、多世代交流等の地域特性を活かしながら、連携し魅力あるコンパクトなまちづくりを推進します。

○次世代技術の活用や官民連携によるスマートなまちづくり

モビリティ、エネルギーマネジメント等の地域課題をデジタルの力等により推進し、住みやすい地域の実現を目指します。

○安心・安全で持続可能なまちづくり

将来にわたって持続可能な社会を築き、住み続けられるまちづくりを進めるため防災、環境問題等の取組を推進します。

6. 立地適正化計画における特徴的な取組

(1) 藤久保地域拠点施設整備等事業（都市構造再編集中支援事業）

藤久保地域では、既存の藤久保文化行政ゾーン内に点在する図書館や公民館などの公共施設に加え、他の地域より高齢者福祉施設などの機能を地域交流センターに集約し、既存の小学校敷地を有効活用し集約化・複合化（都市機能の集積）して整備する事業（藤久保地域拠点施設整備等事業：都市構造再編集中支援事業を活用）を進めます。

このような整備により、藤久保地域拠点施設を中心とした未来創造拠点を形成し、周辺道路の整備や公共交通網の整備などを進め、利便性の高い集約型都市構造を実現します。

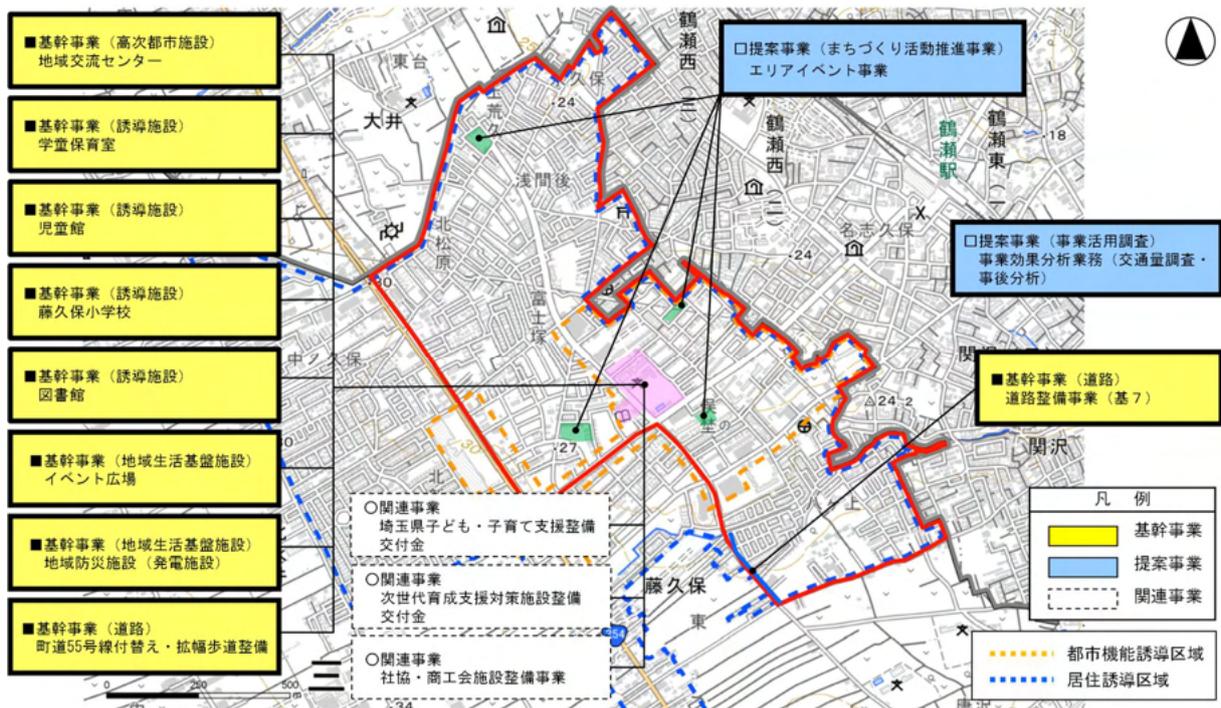


図 4-5 整備方針概要図



図 4-6 誘導施設イメージ図

出典：「都市再生整備計画（藤久保地域拠点地区）」

(2) スーパー・シティプロジェクト

住民生活の快適性や産業の活性化、自然、環境の保全・利用等を効果的に実現させながら、地域の条件にあった経済的で環境負荷の少ない省エネ型のまちづくりに取り組む「スーパー・シティプロジェクト」を推進します。

スーパー・シティプロジェクトとしては、「コンパクト」「スマート」「レジリエント」の3つの視点から以下の施策を検討していきます。

	コンセプト(目的)	目標時期	検討したい取組(施策)	民間企業等の協力を得たい分野・内容
コンパクト	地域資源と拠点をつなぐ魅力あるコンパクトシティ	中・長期(5~10年)	<ul style="list-style-type: none"> 学校、公共施設を複合化し、地域住民が集う未来創造拠点の整備 地域資源(公園・緑地・農業遺産等)と道路環境(街路緑化含む)の整備による地域間交流による拠点での賑わい創出 三芳スマートIC周辺における農と人との交流による賑わいの創出 	<ul style="list-style-type: none"> 拠点整備、維持管理 地域資源の活用
スマート	次世代技術の活用や官民連携によるスマートなまちづくり	中期(5年)	<ul style="list-style-type: none"> 拠点・地域資源をつなぐ、公共交通網の充実、シェアサイクル等の新たな移動手段の創出 DX促進による手続きのオンライン化や移動しなくても実現できるサービスの促進により、ムーブレスで暮らしやすい生活の実現 	<ul style="list-style-type: none"> シェアサイクル 新たな移動手段 DX
レジリエント	安心・安全で持続可能なまちづくり	中・長期(5~10年)	<ul style="list-style-type: none"> 再生可能エネルギーによる防災機能を有した災害時受援拠点の整備 災害時受援拠点と拠点間を結ぶ、官民連携による災害ネットワークの構築 未来創造拠点を中心とする防災・防犯機能の充実 EVの避難所活用 	<ul style="list-style-type: none"> 再生可能エネルギー EV活用 災害時運搬 防犯技術

対象地域の位置及び区域



図 4-7 三芳町版スーパー・シティ構想の概要

出典：「埼玉版スーパー・シティプロジェクトエントリーシート」

(3) 低未利用土地利用等指針(スポンジ化対策)

三芳町においても増加が懸念される空き地、空き家等の低未利用土地が時間的・空間的にランダムに発生する「都市のスポンジ化」へ対応として、低未利用土地の利用及び管理に向けた対策を検討していきます。

■低未利用土地利用等指針(参考)

【低未利用土地利用等指針とは】

- ・ 空き地や空き家等の低未利用土地がランダムに発生し、小さな多数の穴のあるスポンジのように都市の密度が低下する都市のスポンジ化への対応として、低未利用土地の地権者に具体的な対策の進め方を案内し、適正な管理を促すため、低未利用土地の利用及び管理に関する指針

<対象区域>

- ・ 都市機能誘導区域・居住誘導区域

<利用指針>

- ・ 誘導施設の立地や、医療施設、商業施設、広場、駐車場等、地域の利便性を高める施設としての利用を推奨
- ・ 空き家や空き店舗を活用し、誘導施設やチャレンジショップ、住民活動の拠点となる施設等として整備し、まちの活性化を促進
- ・ 道路と一体となった低未利用土地を活用し、歩行者の休憩スペースや案内板等の整備により、魅力的な歩行空間を形成

<管理指針>

【空き地】

- ・ 害虫の発生を予防するため定期的な除草
- ・ 雑草の繁茂による不法投棄の誘発、犯罪等を防止するため、必要な措置を講じ、適切な管理を実施

【空き家】

- ・ 定期的に建物等の確認・清掃を行い、不具合を発見した場合は適切な措置を講ずる等、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切な管理を実施

(4) 公的不動産の適正配置・活用方針

三芳町では、人口減少、少子高齢化が進行することで、施設利用者の減少や地域ニーズの変化が想定されます。また、限られた財源の中、住民にとって必要な生活サービス機能を確保していくため、三芳町公共施設マネジメント基本計画と連携しながら、以下の方針に基づき、公共施設の維持・集約、跡地の有効活用など、公的不動産の活用方策を検討していきます。

○地域核への生活サービス機能の維持・集約

三芳町内に地域核を形成し、公共施設の集約を進めることで、住民の生活利便性を高める方針とします。なお、施設の移転や統廃合、複合化を行う際には、交通利便性や他の施設との近接性を考慮したコンパクトな施設配置を進めます。

○施設の複合化と機能集約

人口の増減やニーズの多様化等、様々な社会情勢の変化に応じて、その求められる役割も変化しているため、必要性、効率性、有効性、公平性等、多様な視点から施設の設置効果を評価した上で、施設の複合化や機能集約、広域連携などの活用方策を検討します。

○公民連携の推進

上質なサービス実現、効率的な運営等、民間活力の導入による様々な効果が期待されるため、従来の手法と比較する中で、その効果を十分に検証し、積極的に民間活力の導入を図ります。

(5) 地域公共交通計画の策定・推進

全国的に人口減少及び少子高齢化が進行しており、三芳町においても、高齢化が進むにつれて、高齢者が自家用車を利用できなくなった際の日常生活の移動手段の確保などが重要な課題となっています。

このような社会情勢の中、今後も持続的かつ安定的にサービスの提供ができるよう、地域の公共交通のあり方を検討するため、令和5年度から令和6年度にかけて、「三芳町地域公共交通計画」の策定を行い、現行の路線バスの利用促進や新たな公共交通の検討を行います。

7. 届出制度の検討

(1) 居住誘導区域に関わる届出制度

居住誘導区域外における住宅開発等の動きを把握するための制度で、一定規模以上の住宅の開発行為又は建築等行為を行おうとする場合は、三芳町への届出が義務づけられます。

■届出制度の概要

- ・居住誘導区域外で3戸以上又は1,000㎡以上の住宅等に係る開発行為や3戸以上の建築行為を行う場合は、原則として三芳町への届出が必要（都市再生特別措置法 第88条）。
- ・届出は、開発行為等に着手する日の30日前までに必要。
- ・必要な届出を怠った場合や虚偽の届出を行った場合、罰則が設けられている（都市再生特別措置法 第130条）。

【居住誘導区域外で届出対象となるもの】

<p>開発行為</p>	<p>(いずれか一つに該当)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・3戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為 ・1戸又は2戸の住宅の建築を目的とする開発行為で、その規模が1,000㎡以上の場合 	<p>■例示</p> <p>3戸の開発行為⇒【必要】</p>  <p>1,300㎡の1戸の開発行為⇒【必要】</p>  <p>800㎡の2戸の開発行為⇒【不要】</p> 
<p>建築等行為</p>	<p>(いずれか一つに該当)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ・建築物を改築又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合 	<p>■例示</p> <p>3戸の建築行為⇒【必要】</p>  <p>1戸の建築行為⇒【不要】</p> 

(2) 都市機能誘導区域に関わる届出制度

都市機能誘導区域内外における誘導施設の立地動向を把握するための制度です。都市機能誘導区域の外において、第3章の2.で設定した誘導施設を有する建築物の開発行為又は建築行為又は開発行為を行おうとする場合には、三芳町への届出が義務付けられます。また、都市機能誘導区域の中で誘導施設を休止又は廃止しようとする場合にも、届出が必要です。

■届出制度の概要

- ・都市機能誘導区域外に誘導施設を整備する場合は、原則として三芳町への届出が必要（都市再生特別措置法 第108条）。
- ・都市機能誘導区域内において、誘導施設を休止又は廃止する場合は、原則として三芳町への届出が必要（都市再生特別措置法 第108条の2）。
- ・届出は、開発行為等に着手する日の30日前、また誘導施設を休止又は廃止しようとする日の30日前までに必要。
※届出内容を変更する場合も、変更に係る行為に着手する日の30日前までに届出が必要。
- ・必要な届出を怠った場合や虚偽の届出を行った場合、罰則が設けられている（都市再生特別措置法 第130条）。

【都市機能誘導区域外で届出対象となるもの】

開発行為	・ 誘導施設を有する建築物の建築を目的とする開発行為
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 ・ 建築物の改築又は建築物の用途を変更して、誘導施設を有する建築物とする場合

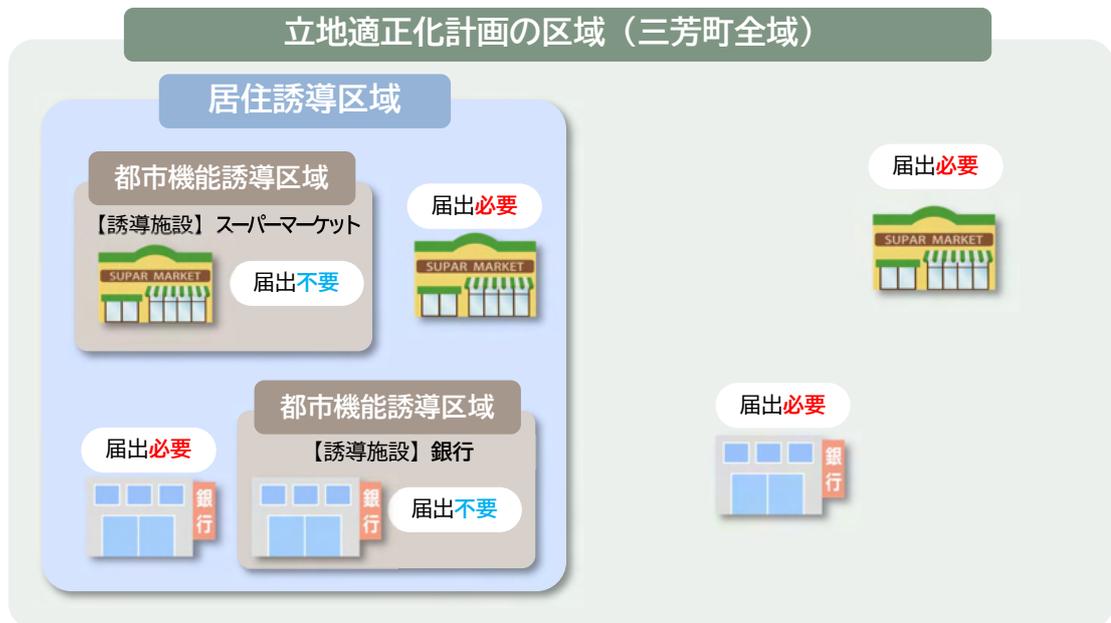


図 4-8 開発行為、建築等行為に関する届出要否の考え方

【都市機能誘導区域内で届出対象となるもの】

休止・廃止	・ 誘導施設を休止又は廃止する場合
-------	-------------------

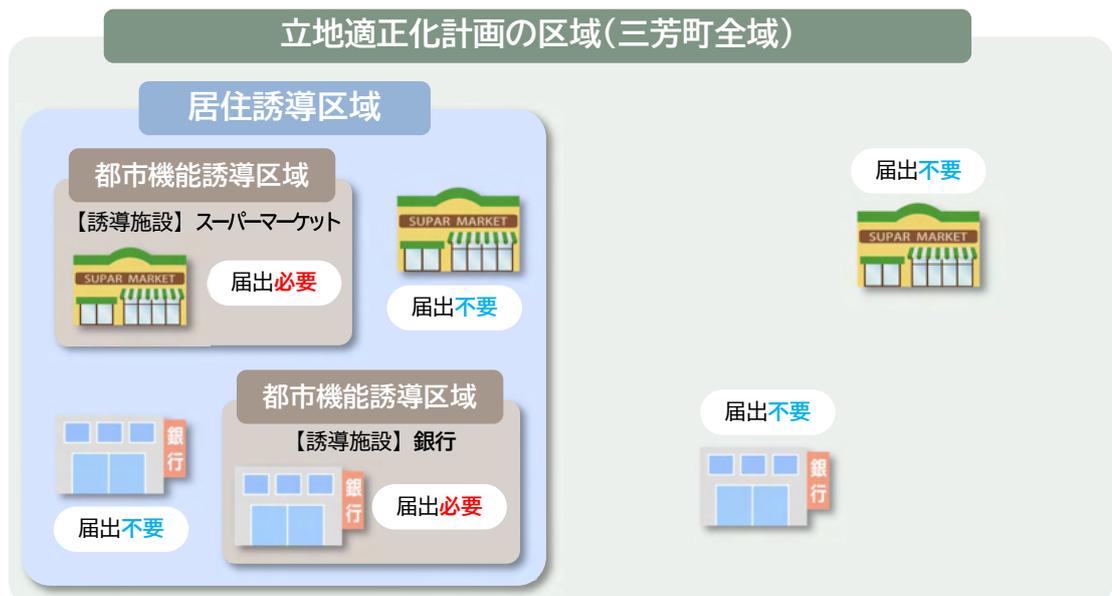


図 4-9 休止又は廃止に関する届出要否の考え方

第5章 防災指針

1. 基本的な考え方

（1）防災指針とは

防災指針とは、居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる都市の防災に関する機能の確保を図るための指針であり、当該指針に基づく具体的な取組と併せて立地適正化計画に定めるものです。

防災まちづくりの実現に向け、ハード・ソフト両面から災害リスクの回避、低減に必要な取組について検討し、立地適正化計画のまちづくりの方針である「拠点への都市機能集約と住み続けられる快適な住環境の創出」の実現につなげるものとします。

（2）防災指針の位置づけ

防災指針は、立地適正化計画の作成が規定されている都市再生特別措置法第 81 条第 2 項に設けられた新たな規定です。

この防災指針は、総合計画に即し、国土強靱化地域計画、地域防災計画及び都市計画マスタープラン等のその他関連計画と連携・整合するものとします。

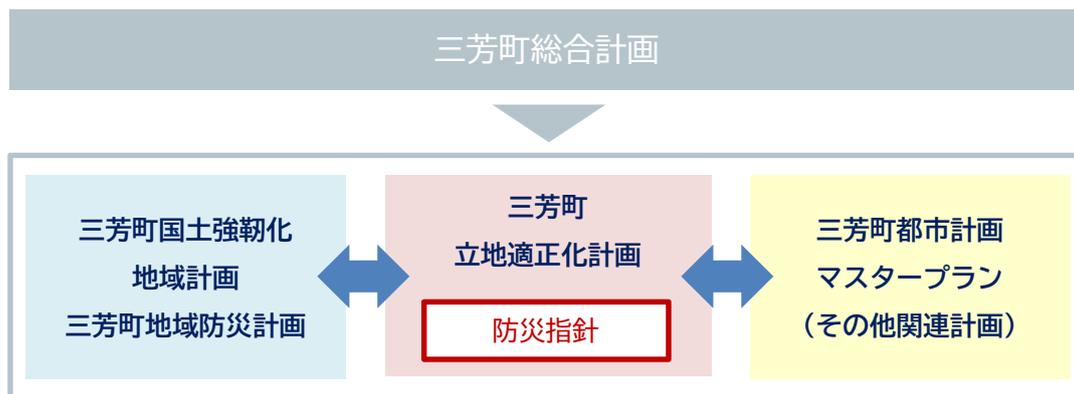


図 5-1 防災指針の位置づけ

（3）防災指針策定の流れ

防災指針の検討は、国土交通省より示された「立地適正化計画作成の手引き」に基づき、以下の手順で行います。

● 居住誘導区域等における災害リスク分析と防災・減災まちづくりに向けた課題の抽出

1. 災害ハザード情報等の収集、整理

想定される災害ハザード情報を網羅的に収集し、災害種別ごとに整理を行います。

2. 災害リスクのある地域等の抽出

災害ハザード情報と都市情報を重ね合わせ、災害リスクの分析を行います。

3. 地域ごとの防災上の課題の整理

災害リスク分析の結果から、具体的にどのような被害が想定されるか等を確認し、必要となる対応の方向性を決定するため、地域ごとの課題の整理を行います。



● 防災まちづくりの将来像、取組方針の検討

4. 防災まちづくりの将来像、取組方針の検討

防災指針に基づく取組を具体化する上での方針として、災害リスク分析や課題を踏まえた取組方針の整理を行います。

5. 具体的な取組、スケジュール、目標値の検討

取組方針に基づき、具体的な対策の取組内容及びスケジュールを検討するとともに、取組の進捗を評価するため目標値の設定を行います。

図 5-2 三芳町における防災指針の検討フロー

2. 居住誘導区域等における災害リスク分析と防災・減災まちづくりに向けた課題の抽出

(1) ハザード情報の収集、整理

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・整理することが重要となります。そのため、課題抽出にあたって必要となる水害、土砂災害、地震等の情報を整理します。

表 5-1 ハザード情報一覧

ハザード区域等		根拠法令	三芳町との関係	
水害	災害危険区域	災害レッド※1	建築基準法	—
	浸水被害防止区域	災害レッド	特定都市河川浸水被害対策法	—
	都市浸水想定における都市浸水が想定される区域	災害イエロー※2		—
	洪水浸水想定区域	災害イエロー	水防法	竹間沢東が該当
	家屋倒壊等氾濫想定区域	—	水防法	竹間沢東の柳瀬川沿川で該当
	浸水実績箇所	—	—	藤久保地域内等に点在
土砂災害	土砂災害特別警戒区域	災害レッド	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律	—
	土砂災害警戒区域	災害イエロー		—
	地すべり防止区域	災害レッド	地すべり等防止法	—
	急傾斜地崩壊危険区域	災害レッド	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律	—
地震	大規模盛土造成地	—	宅地造成及び特定盛土等規制法	竹間沢東の周辺で、1箇所該当
	液状化の危険度が高い区域	—	—	三芳町全域で液状化危険度は、極めて低い

※1 災害レッド（災害レッドゾーン）：居住誘導区域に含まないこととすべき区域

※2 災害イエロー（災害イエローゾーン）：それぞれの区域の災害リスク、警戒避難体制の整備状況等を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域

(2) 災害リスクのある地域等の抽出

災害リスクのある地域を「水害」「地震」の2つの視点から抽出します。

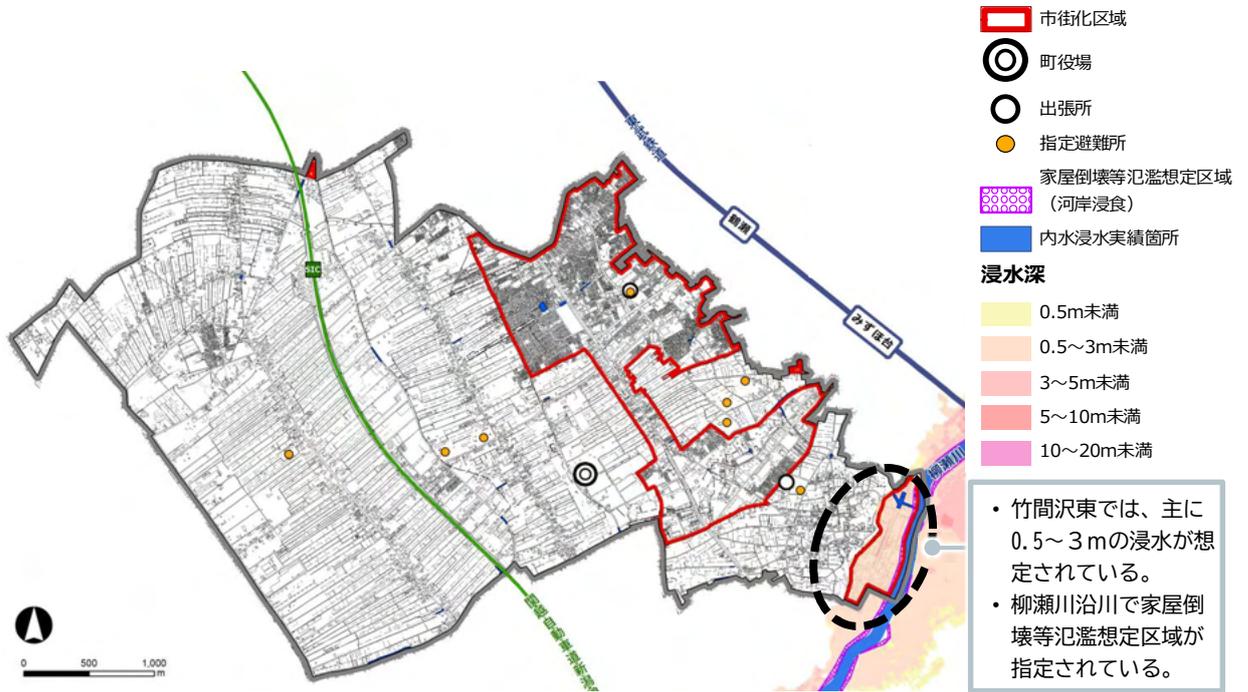


図 5-3 水害リスク

出典：「三芳町洪水ハザードマップ」
 「三芳町内水ハザードマップ」



図 5-4 地震リスク

出典：「三芳町地震ハザードマップ」

（3）地域ごとの防災上の課題の整理

災害リスク分析の分析を踏まえ、具体的にどのような被害が想定されるか等を確認し、必要となる対応の方向性を決定するため、地域ごとに該当課題を整理します。

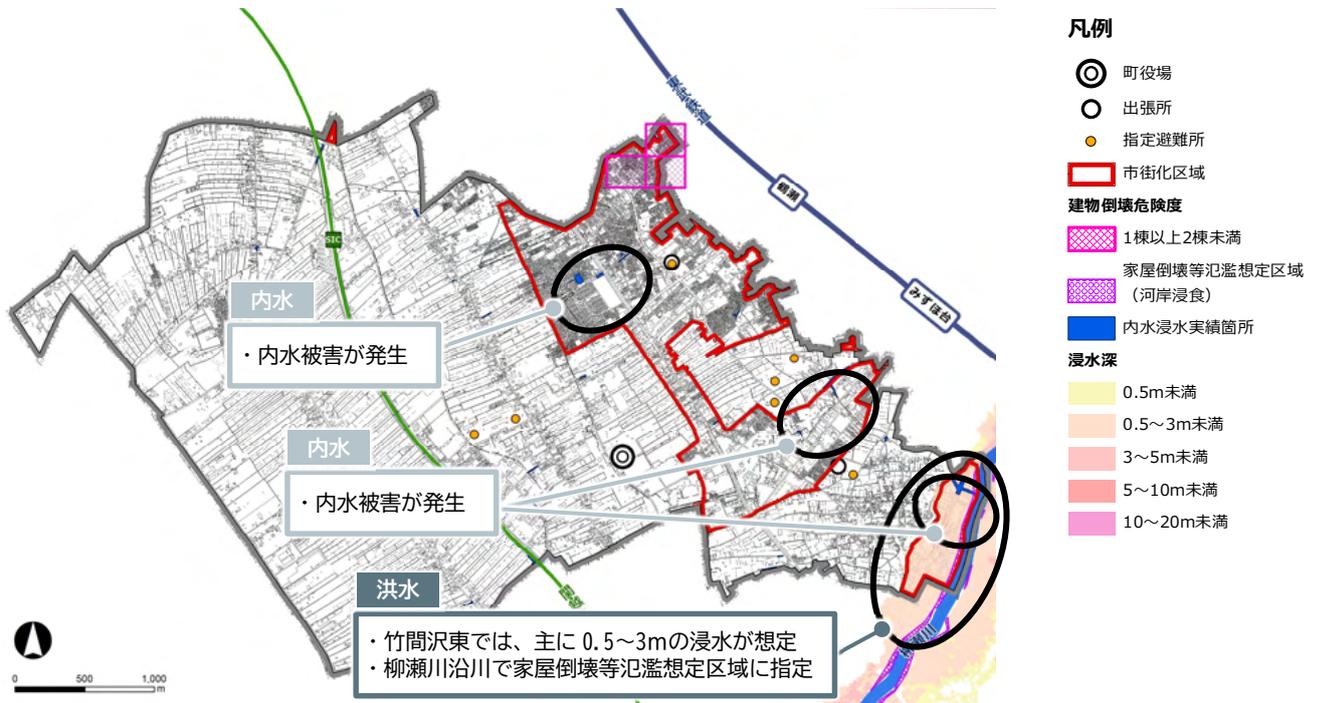


図 5-5 災害リスク

3. 防災まちづくりの将来像、取組方針の検討

（1）防災まちづくりの将来像

防災・減災対策を実施していくにあたっての対応方針となる「防災まちづくりの将来像」は三芳町の防災への取組と整合を図りつつ以下のとおりとします。

なお、三芳町においては、土砂災害特別警戒区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域などの土砂災害に関するハザード区域が存在しないこと、また地震時に滑動崩落を引き起こす要因となる造成地は、竹間沢東周辺に該当区域が1箇所あるものの限定的であること、液状化危険度が極めて低いこと等を踏まえ、本計画では、「水害」に重点を置き検討するものとします。

立地適正化計画作成の手引における対応方針

- 災害ハザードエリアにおける立地規制・建築規制（災害リスクの回避）
- 災害ハザードエリアからの移転促進、災害ハザードエリアを居住誘導区域から除外することによる立地誘導（災害リスクの回避）
- ハード・ソフトの防災・減災対策（災害リスクの低減）



三芳町における災害の特性

- 町の東南端を流れる柳瀬川が氾濫した場合、竹間沢東地区を中心に洪水被害発生の可能性はあるが限定的です。
- 近年の短時間で局地的に降る集中豪雨等の発生により、雨水を排水しきれない内水被害が発生しています。

➔ **そのため、居住誘導と合わせてまちなかの居住環境改善が必要**



三芳町の防災まちづくりの将来像

ハード・ソフト両面からの 防災・減災対策と合わせた居住誘導の推進

（2）取組方針の検討

防災まちづくりの実現に向け、ハード・ソフト両面から災害リスクの回避、低減に必要な取組について検討します。

検討にあたっては、三芳町国土強靱化地域計画、三芳町地域防災計画及び三芳町都市計画マスタープラン等のその他関連計画との連携・整合を図ります。

なお、取組方針は「浸水災害リスク」「人命の保護」の2つの視点から検討します。

① 浸水災害リスクに対する取組方針

浸水災害リスクに対する取組方針は以下に示すとおりです。

表 5-2 浸水災害リスクに対する取組方針

	取組方針	取組内容の例
洪水対策	河川整備による浸水被害の軽減	<ul style="list-style-type: none"> 河道拡幅と河床掘削による河積を拡大 調整池の設置
内水対策	保水機能の保全	<ul style="list-style-type: none"> 開発地における雨水流出抑制対策量の充足
	雨水排水施設の整備・維持管理の推進	<ul style="list-style-type: none"> 下水道の雨水管渠や貯留施設の整備推進（過去に浸水履歴がある地域から優先的に整備） 水路等の計画的な長寿命化 雨水排水施設の高圧洗浄等の維持管理
	自主的な浸水防止対策の実施	<ul style="list-style-type: none"> 住民が自由に使える簡易土のう置場（土のうステーション）の設置

② 人命の保護に対する取組方針

人命の保護に対する取組方針は以下に示すとおりです。

表 5-3 人命の保護に対する取組方針

取組方針	取組内容の例
避難所・避難路の確保	<ul style="list-style-type: none"> 災害対策基本法に基づく指定避難所の整備・改善 避難経路のバリアフリー化の推進
地域防災力の向上	<ul style="list-style-type: none"> 自主防災組織のリーダー育成 自主防災組織の結成の促進と活動の育成（研修や防災資機材整備への補助金交付） 企業への事業継続計画（BCP）の普及 平常時における防災訓練などの防災教育の推進

また、地域ごとの取組方針は以下のとおりです。

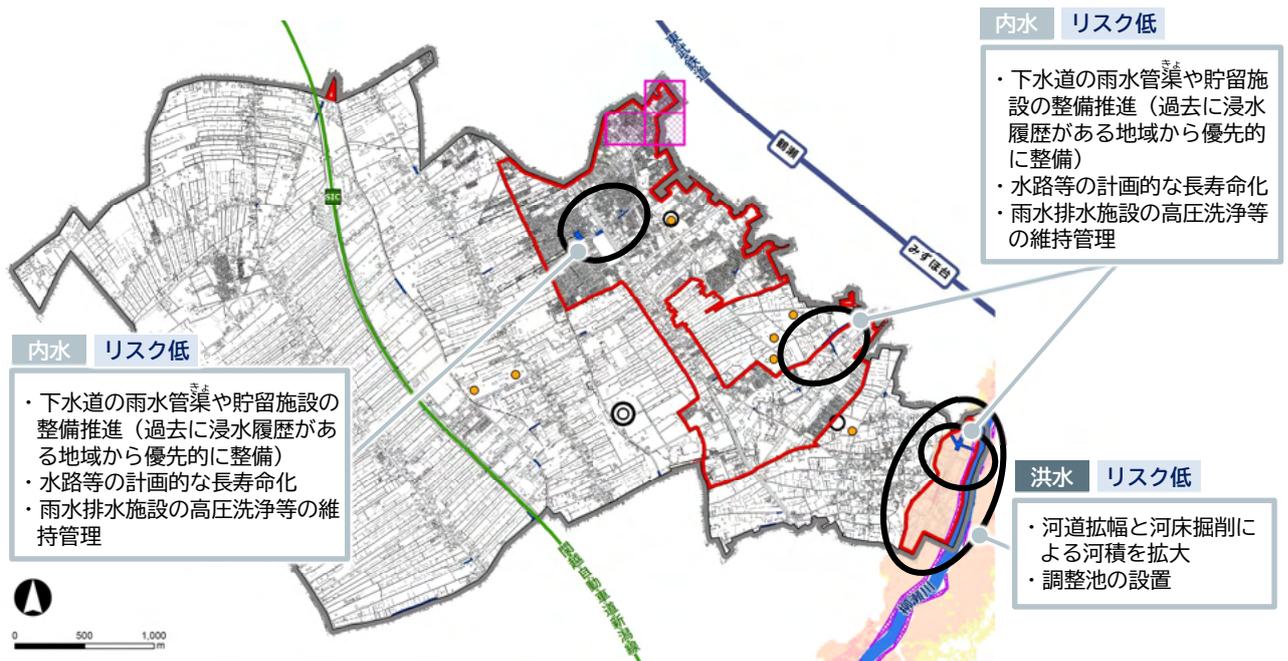


図 5-6 地域ごとの取組方針

4. 具体的な取組、スケジュール

具体的な取組とスケジュールについては、短期（概ね5年程度）、中期（概ね10年程度）、長期（概ね20年程度）で達成できるスケジュールとして設定しています。

三芳町で実施する具体的な取組及びスケジュールは以下のとおりです。

表 5-4 具体的な取組及びスケジュール

分類	取組方針	具体的な取組	実施主体	実施時期の目標			
				短期	中期	長期	
浸水災害リスク	洪水	①河道拡幅と河床掘削による河積を拡大	県	→			
		②調整池の設置	県・事業者	→			
	内水	保水機能の保全	③開発地における雨水流出抑制対策量の充足	住民・事業者	→		
		雨水排水施設の整備・維持管理の推進	④下水道の雨水管渠や貯留施設の整備推進（過去に浸水履歴がある地域から優先的に整備）	町	→		
			⑤水路等の計画的な長寿命化	町	→		
			⑥雨水排水施設の高圧洗浄等の維持管理	町	→		
		自主的な浸水防止対策の実施	⑦住民が自由に使える簡易土のう置場（土のうステーション）の設置	町	→		
		避難所・避難路の確保	⑧災害対策基本法に基づく指定避難所の整備・改善	町	→		
			⑨避難経路のバリアフリー化の推進	町	→		
		人命の保護	地域防災力の向上	⑩自主防災組織のリーダー育成	町・住民	→	
⑪自主防災組織の結成の促進と活動の育成（研修や防災資機材整備への補助金交付）	町			→			
⑫企業への事業継続計画（BCP）の普及	町・事業者			→			
⑬平常時における防災訓練などの防災教育の推進	県・町・住民			→			
⑭洪水・内水ハザードマップの周知	町			→			

5. 目標値の検討

防災指針で記載した取組を計画的に推進するため、評価指標と目標値を設定します。評価指標は立地適正化計画における居住や都市機能の誘導等に関わる指標と合わせて概ね 5 年ごとに評価を行い、必要に応じて取組の見直しを行うものとします。

表 5-5 防災指針における評価指標・目標値

分類	評価指標	現状値 (2022 年)	目標値 (2028 年)
浸水水害	① 土のうステーションの設置数	3 箇所	5 箇所
	② 開発地における雨水流出抑制対策量の充足	100%	100%
人命保護	③ 自主防災組織育成補助金利用団体数	6 団体	7 団体
	④ 自主防災組織リーダー育成数	5 人	10 人

第6章 計画の推進に向けて

1. 評価指標と目標値の設定

立地適正化計画の必要性・妥当性を住民等の関係者に客観的かつ定量的に提示するとともに、PDCA サイクルが適切に機能する計画とするため、課題解決のための誘導方針（ストーリー）により目指す目標及び目標達成により期待される効果を定量化することが重要となります。

計画の推進状況を評価するにあたっては、目標に関する指標（目標管理指標）により、計画の評価を行います。

（1）目標管理指標と目標値

立地適正化計画のまちづくり方針を踏まえて、「目標管理指標」を設定し、将来目標を評価します。

① 都市機能誘導に関する目標

「誘導方針 1 多世代が魅力を感じるまちなかの形成」を目指すことから、誘導機能の維持を目指します。

以上から、都市機能誘導に関する目標管理のための指標は、「誘導施設別機能数」とします。

表 6-1 都市機能誘導に関する目標管理指標と目標値

目標管理指標			現状値 2022年	目標値 2044年
都市機能の維持	誘導施設別 機能数	藤久保地域	14 機能	14 機能 (複合化含む)
		みよし台・竹間沢地域	5 機能	6 機能

② 居住誘導に関する目標

「誘導方針 2 誰もが住み続けたいと思う住環境の創出」を目指すため、都市機能や一定水準の公共交通サービス等を確保することで必要な人口規模が維持されることが必要です。

以上から、居住誘導に関する目標管理のための指標は、必要となる都市機能の成立を支える「居住誘導区域内の人口割合」とします。

表 6-2 居住誘導に関する目標管理指標と目標値

目標管理指標		現状値 2024年	目標値 2044年
暮らしの機能の維持	居住誘導区域内の人口割合	76.4%	80.0%

■目標値について

- ・国勢調査の推計に基づく町内人口に対する居住誘導区域内の人口割合の現状値（令和6年（2024年））は76.4%であり、「国立社会保障人口問題研究所推計値」に基づく令和26年（2044年）趨勢値は78.1%です。
- ・これに対し、本計画では、藤久保地域拠点地区（都市再生整備計画）の取組などの一連の誘導施策を実施することで、令和26年（2044年）の目標値を80.0%と設定し、1.9%の上昇効果を目指すこととします。

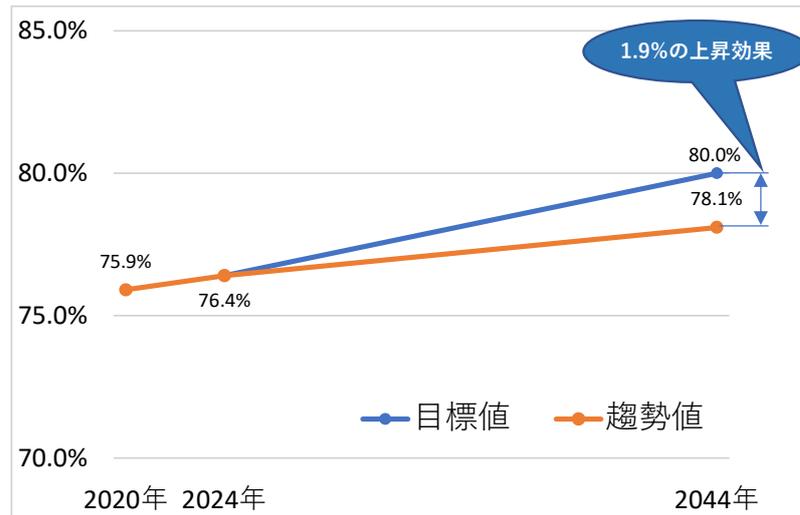


図 6-1 目標値（居住誘導区域内の人口割合）の設定

表 6-3 目標値（居住誘導区域内の人口割合）の設定

居住誘導区域内の人口割合	2020年	2024年	2044年
目標値	-	-	80.0%
趨勢値	75.9%	76.4%	78.1%

※「2020年は国勢調査、それ以外は、国立社会保障・人口問題研究所の推計方法に基づく推計値」

③ 交通ネットワーク形成に関する目標

「誘導方針3 まち全体の回遊性を高める交通ネットワークの形成」を目指します。交通ネットワークの維持を図るため、バス路線（公共交通ネットワーク）沿線の人口密度の維持及び公共交通サービスの向上により、公共交通利用者の増加を図ることが必要です。

以上から、交通ネットワーク形成に関する目標管理のための指標は、公共交通の持続と利便性への反映を評価可能な「路線バス等利用者数」とします。

表 6-4 交通ネットワーク形成に関する目標管理指標と目標値

目標管理指標		現状値 2022年	目標値 2044年
公共交通の充実	路線バス等利用者数	503,793人	542,000人

2. 計画の進行管理

三芳町では藤久保地域拠点施設整備等事業や三芳町版スーパー・シティプロジェクトなどの事業に既に取り組んでいることから、これらの整備完了から時期を逸さず、三芳町全体でコンパクト・プラス・ネットワークの取組を推進していくことが必要です。

計画の進行管理にあたっては、都市計画基礎調査の結果等の活用を図るとともに、概ね5年ごとに都市機能誘導、居住誘導、交通ネットワーク等の施策の実施状況について調査、分析、評価を行い、必要があれば、計画の変更に加えて、関連する都市計画の変更に結びつけていくこととします。

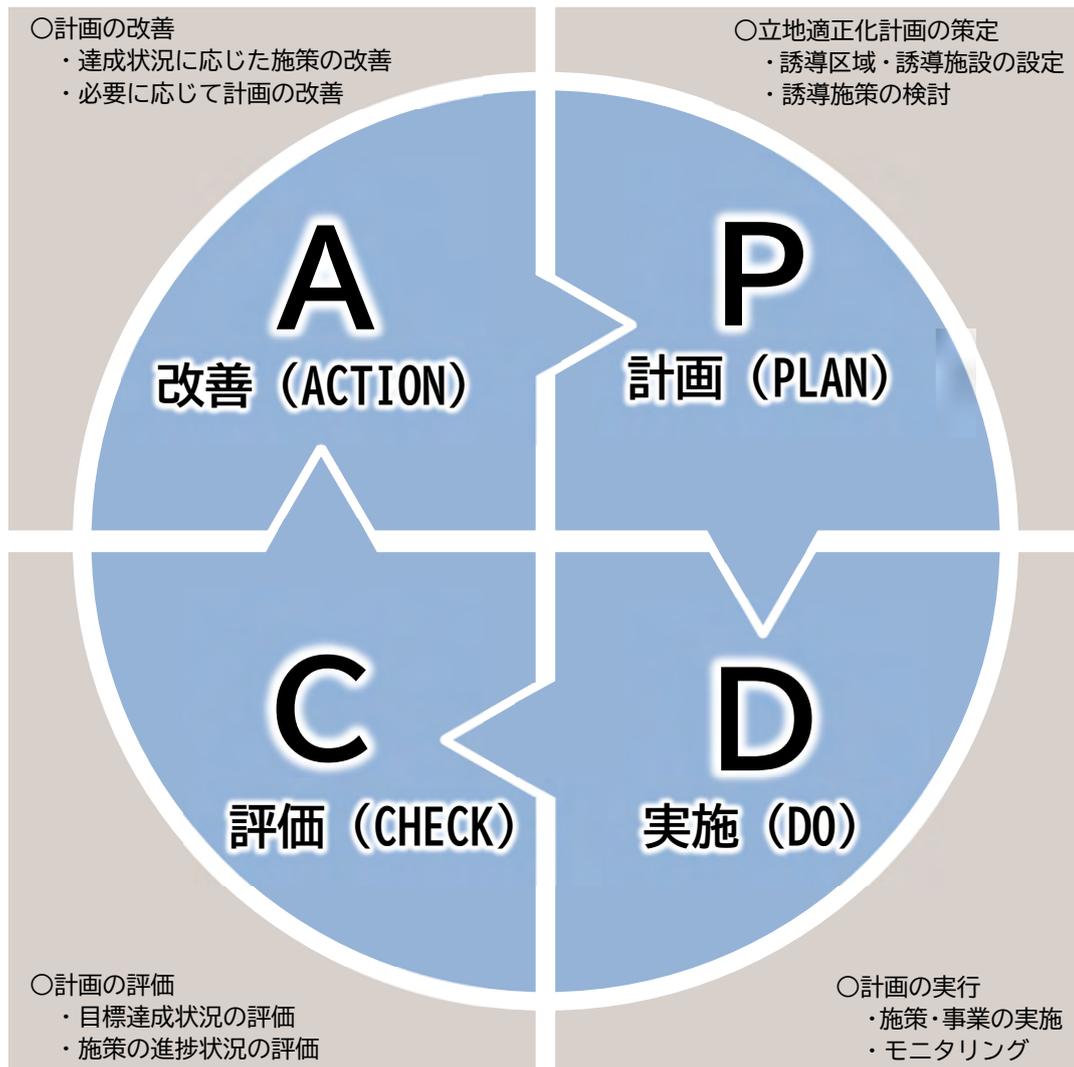


図 6-2 PDCA サイクル

三芳町立地適正化計画（素案）

令和6年3月

埼玉県三芳町