

# 三芳町立地適正化計画 概要版

令和6年(2024年)3月

## 序章 立地適正化計画の概要

### ○計画策定の背景と目的

(全国のまちを見ると・・・)

- 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。

(三芳町の現状は・・・)

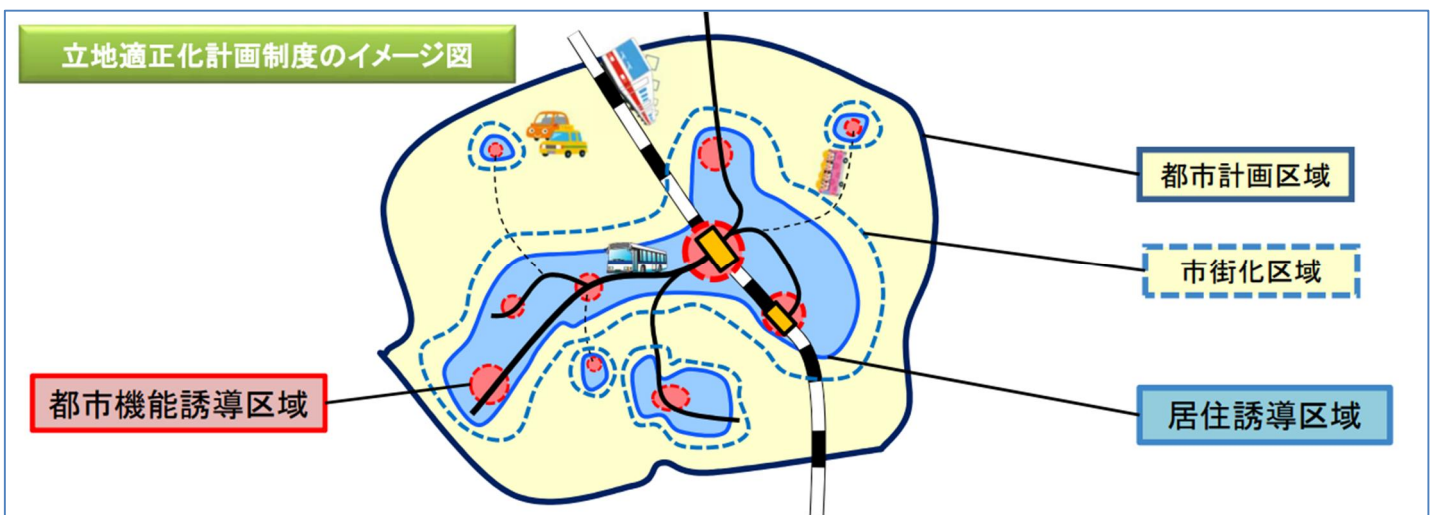
- 市街化区域が町内全域の約2割とすでにコンパクトな都市構造となっています。
- 人口は緩やかに減少傾向にありますが、市街化区域においては都市計画法施行規則に定める既成市街地の人口密度の基準である40人/haを大幅に上回っており、住宅地の低密度化などの問題には直面していません。

(三芳町の将来を見据えると・・・)

- 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、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とします。

### ○立地適正化計画とは

- 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。



■立地適正化計画の区域等

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

### ○計画対象範囲・計画期間

- 三芳町全域を対象とし、計画期間は、令和6年（2024年）から令和26年（2044年）とします。

# 第1章 三芳町を取り巻く現状と課題

## ○人口動向

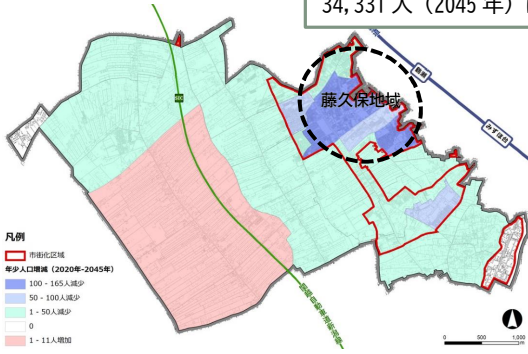
### (これまでの推移)

- 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。
- 核家族化も進行しています。

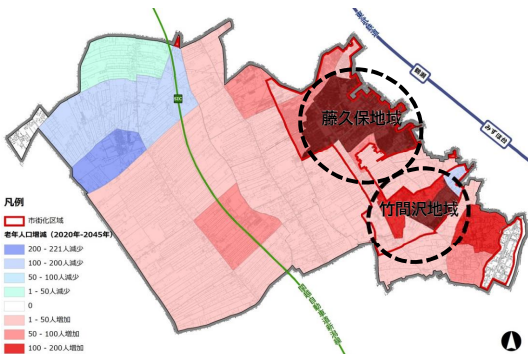
### (人口の将来見通し)

- 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。

38,434 人（2020 年）から  
34,331 人（2045 年）に減少



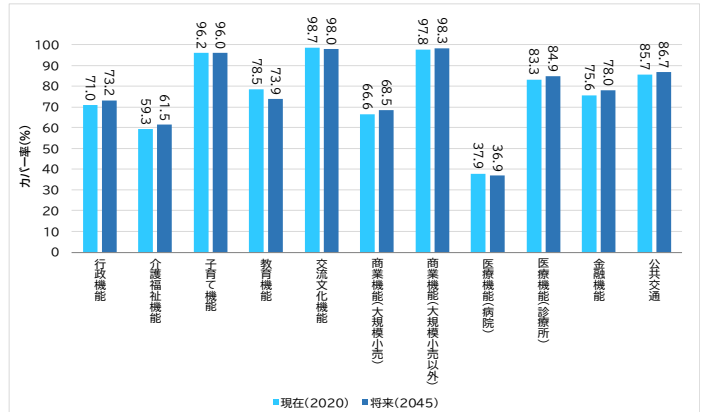
■小調査区別年少人口増減図（2020 年-2045 年）



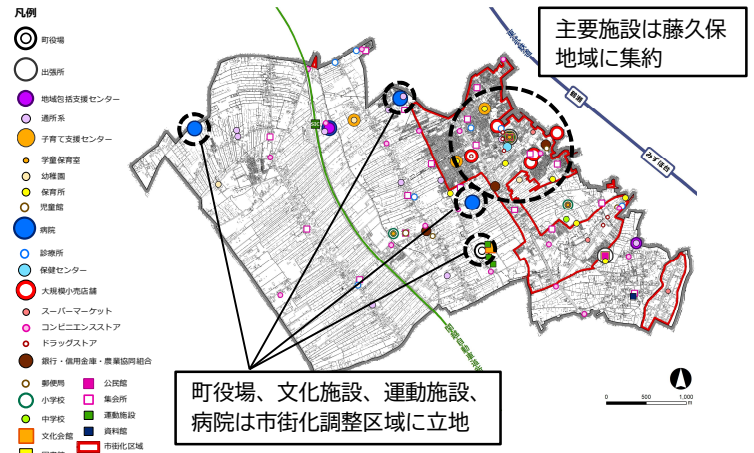
■小調査区別老年人口増減図（2020 年-2045 年）

## ○都市構造

- 三芳町は、行政区画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。
- 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 割以上と高い値になっています。



■各施設徒歩圏人口カバー率の推移



主要施設は藤久保  
地域に集約

町役場、文化施設、運動施設、  
病院は市街化調整区域に立地

■都市機能の立地状況（2045 年）

## ○立地適正化計画で解決すべき課題



### 居住に関する課題

- 子育て環境の整備による子育て世代の定住の促進
- 持続可能な居住環境の創出
- ハード・ソフト両面からの防災・減災対策により安全な居住環境の整備
- 住宅地化が進むみよし台・竹間沢地域の工業用地への対応
- 外出しやすい環境の整備

### 都市機能に関する課題

- 市街地への都市機能の集約によるまちの活力向上
- 人口減少下でも、まちの活力向上につながるイベント、交流促進
- 市街地における高齢者の利便性向上
- みよし台・竹間沢地域への商業機能の立地
- 空き家・空き地など低未利用土地の利用促進

### 移動に関する課題

- 公共交通の利便性向上と高齢者などに対する移手段の確保

■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方針

### ○まちづくりの方針（ターゲット）と課題解決のための誘導方針（ストーリー）

#### まちづくりの方針

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

#### 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

- 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。
- 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、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

- 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。

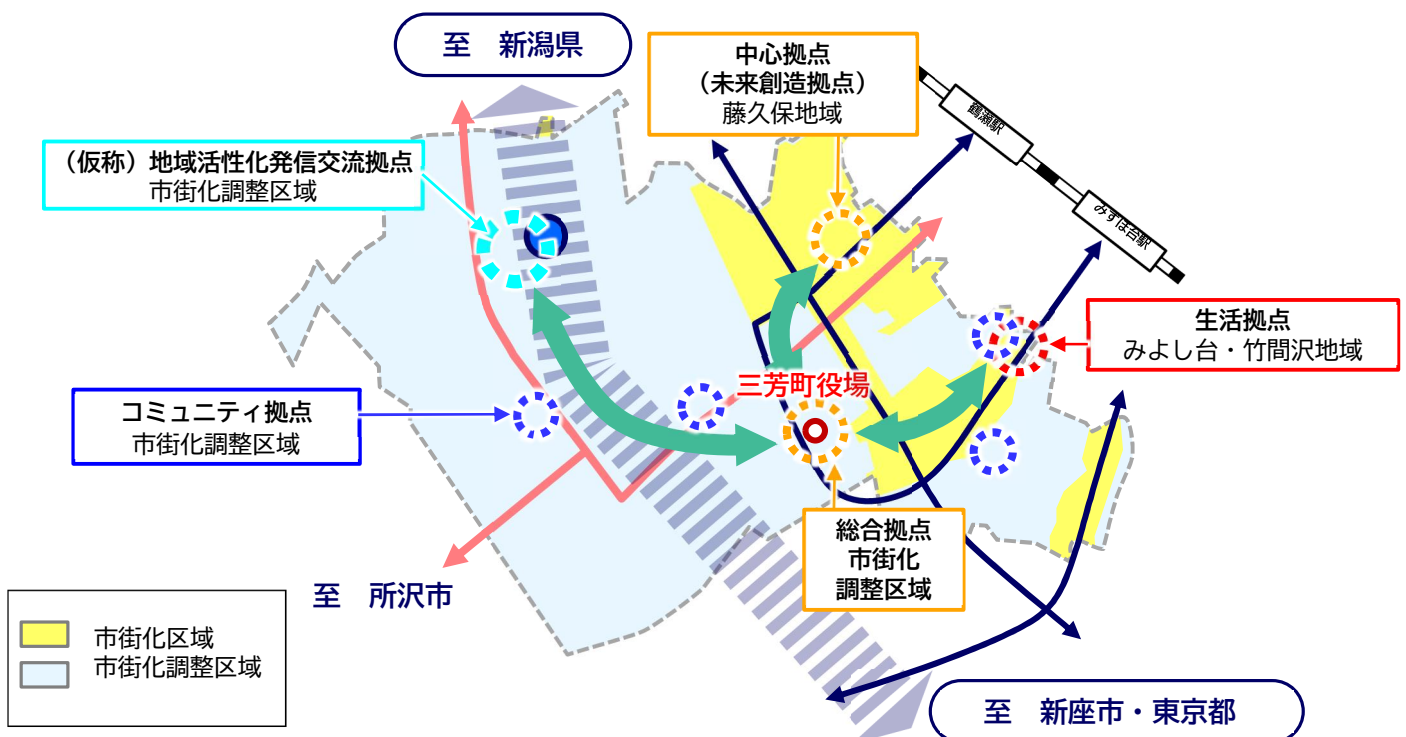
### ○都市の骨格構造（将来都市構造図）

#### 2つの中心核とコミュニティ拠点で骨格を形成

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つの中心核とし、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。



■将来都市構造図

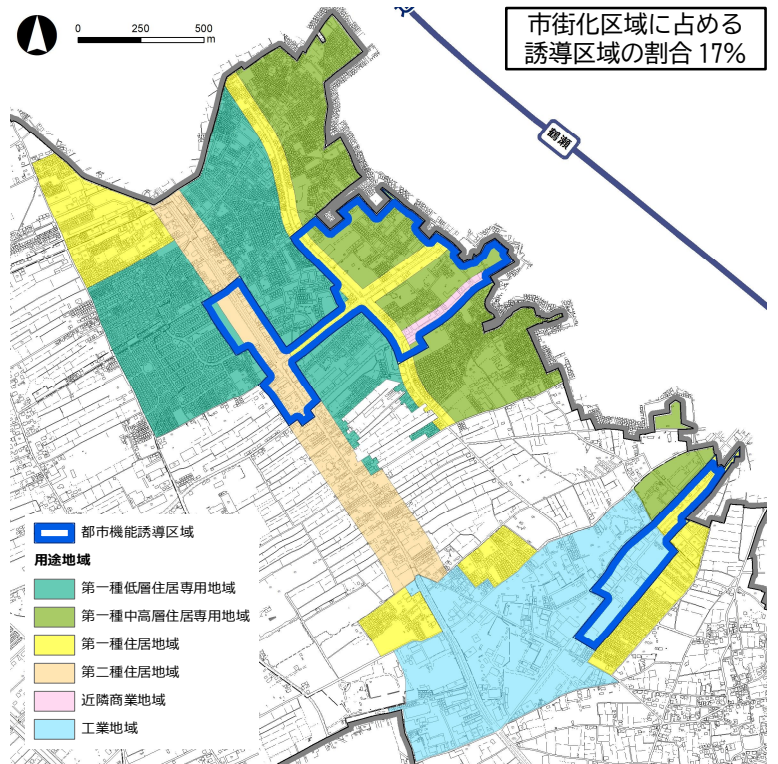
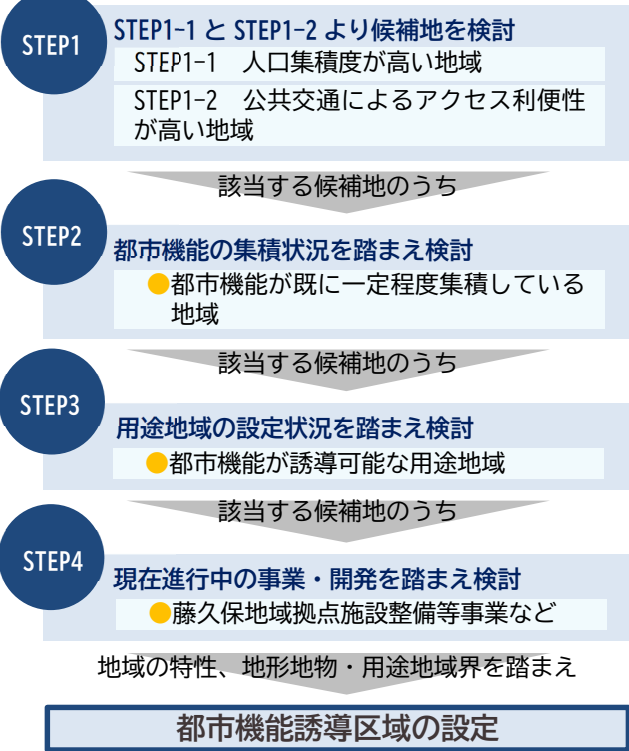


# 第3章 誘導区域・誘導施設の設定

## ○都市機能誘導区域

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をいいます。

(設定フロー)



■三芳町における都市機能誘導区域

## ○誘導施設

誘導施設とは、都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき施設であり、病院・診療所、老人デイサービスセンター、幼稚園や保育所、小学校、図書館、スーパーマーケット、銀行、行政サービスの窓口機能などが該当します。

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。

■三芳町における設定の考え方

名称	役割	地域名	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	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	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。

■三芳町における誘導施設

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	—	○
教育	学童保育室	●(※)	—
	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	○	○
金融	ドラッグストア	○	○
	銀行・信用金庫	○	—
交流・文化	郵便局	○	○
	図書館	●(※)	—
	地域交流センター(公民館)	●(※)	—

※新たな誘導は施設、機能の複合化を含む

## ○居住誘導区域

居住誘導区域とは、人口減少のなかにあっても一定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をいいます。

### (設定フロー)

#### STEP1 居住誘導区域の候補となる区域

●市街化区域（用途地域）を基本

候補となる区域のうち

#### STEP2 居住誘導区域に「含めない区域」の検討

STEP2-1 災害危険性がある区域

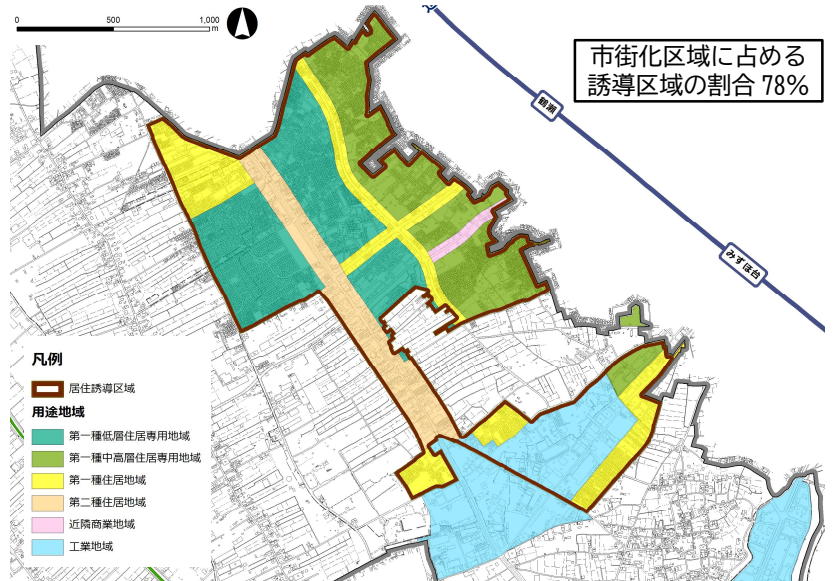
STEP2-2 居住が望ましくない区域（慎重に判断すべき区域）

STEP2-3 隣接自治体と調整が必要な区域

#### STEP3 居住誘導区域に「含める区域」の検討

STEP3 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

### 居住誘導区域の設定



■三芳町における居住誘導区域

## 第4章 誘導施策の検討

- 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






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 ○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
		(2) まちなかの求心力の向上	○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
		(3) 創業の促進及び企業の立地促進	○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）
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	○子育てしやすい住環境の創出 ○子ども・子育て支援の充実
		(2) 子育て世代の定住促進	○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
		(3) 脱炭素・SDGs に基づく持続可能な居住環境の創出	○道路ネットワークの充実
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	○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
		(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）	○新たな交通システムの導入検討
		(3) 公共交通空白地域の解消	-
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	-

## ○届出制度

### (居住誘導区域に関わる届出制度)

- 届出制度は、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付けられます。

### 【居住誘導区域外で届出対象となるもの】

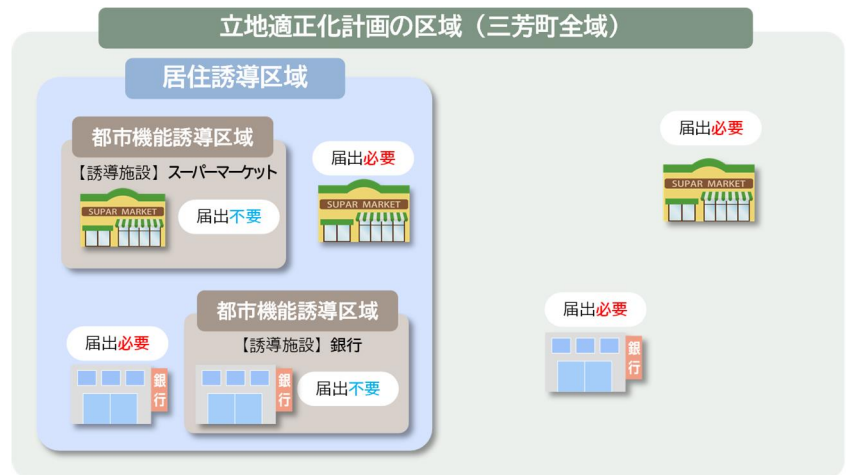
開発行為	(いずれか一つに該当) <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 3戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為</li> <li>・ 1戸又は2戸の住宅の建築を目的とする開発行為で、その規模が1,000㎡以上の場合</li> </ul>	<b>■例示</b> 3戸の開発行為⇒【必要】  1,300㎡の1戸の開発行為⇒【必要】  800㎡の2戸の開発行為⇒【不要】 
建築等行為	(いずれか一つに該当) <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 3戸以上の住宅を新築しようとする場合</li> <li>・ 建築物を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

### (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、誘導施設を有する建築物の開発又は建築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。
- 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。

### 【都市機能誘導区域外で届出対象となるもの】

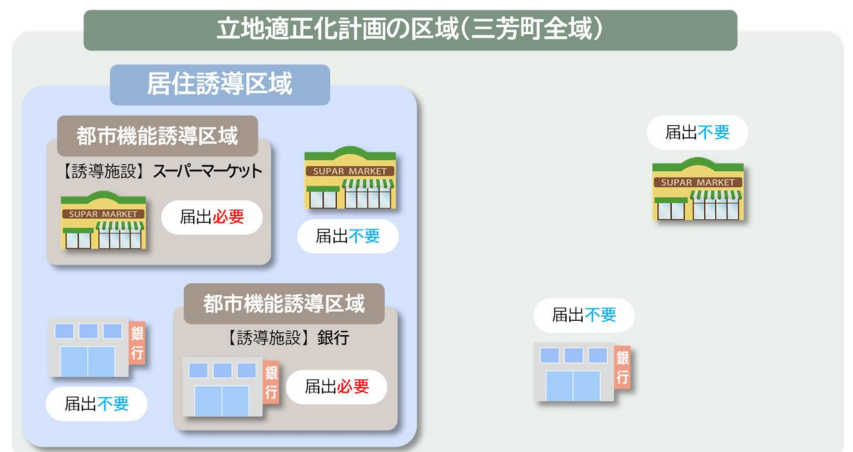
開発行為	・ 誘導施設を有する建築物の建築を目的とする開発行為
建築等行為	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合</li> <li>・ 建築物の改築又は建築物の用途を変更して、誘導施設を有する建築物とする場合</li> </ul>



■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
-------	-------------------



■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

### ○基本的な考え方と防災まちづくりの将来像

#### (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。

#### 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

### ○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。

#### ■具体的な取組、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調節池の設置	県	→	→	→		
		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	→	→	→		
	内水	保水機能の保全	④下水道の雨水管渠(きょ)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	→	→	→		

### ○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。

#### ■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

### ○評価指標と目標値の設定

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。

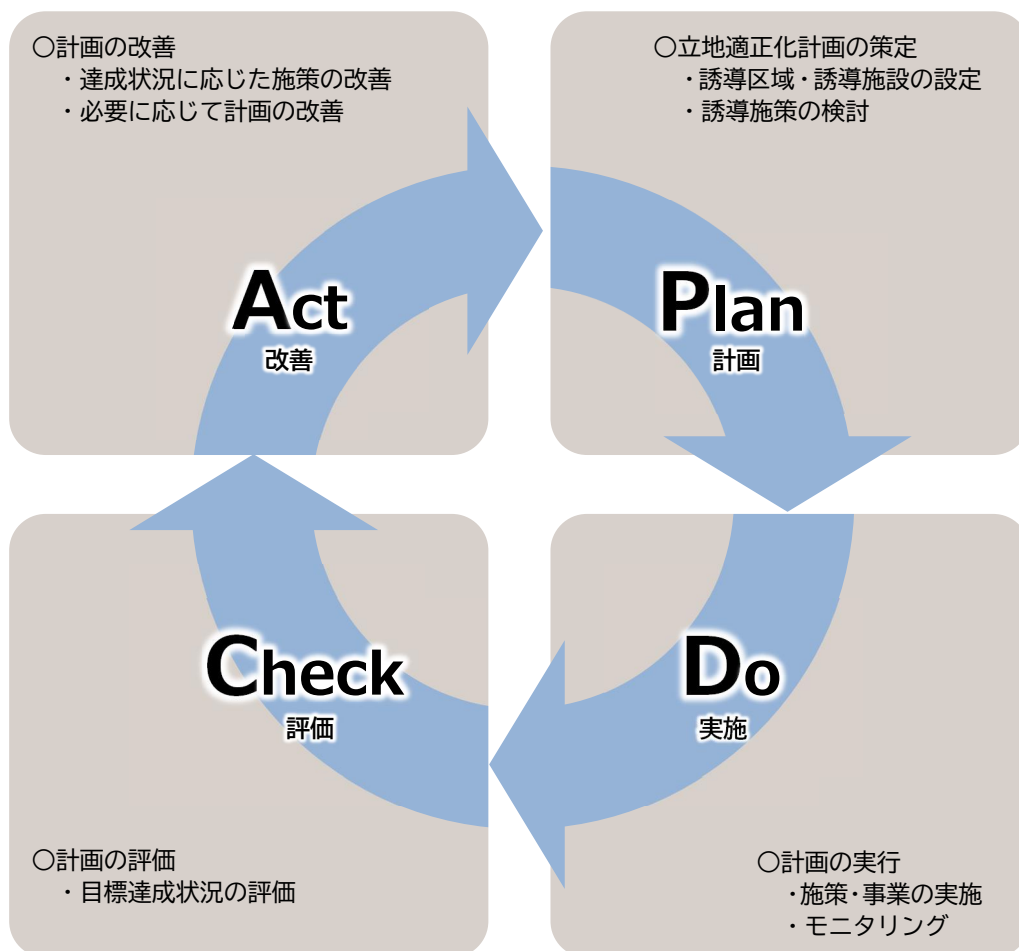
なお、立地適正化計画のまちづくり方針を踏まえて、「目標管理指標」を設定し、将来目標を評価します。

#### （目標管理指標）

目標管理指標		現状値	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(2022)	14 機能（複合化含む）
		みよし台・竹間沢地域 5 機能(2022)	6 機能
暮らしの機能の維持 公共交通の充実	居住誘導区域内の人口割合	76.4%(2024)	80.0%
	路線バス等利用者数	503,793 人(2022)	542,000 人

### ○計画の進行管理

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。



■PDCA サイクル

#### 【お問い合わせ・届出先】

三芳町都市計画課

〒354-8555 入間郡三芳町藤久保 1100 番地 1

TEL : 049-258-0019

e-mail : toshikei@town.saitama-miyoshi.lg.jp