

行田市立地適正化計画（案）の主な内容

令和5年11月19日（日）

行田市都市整備部都市計画課

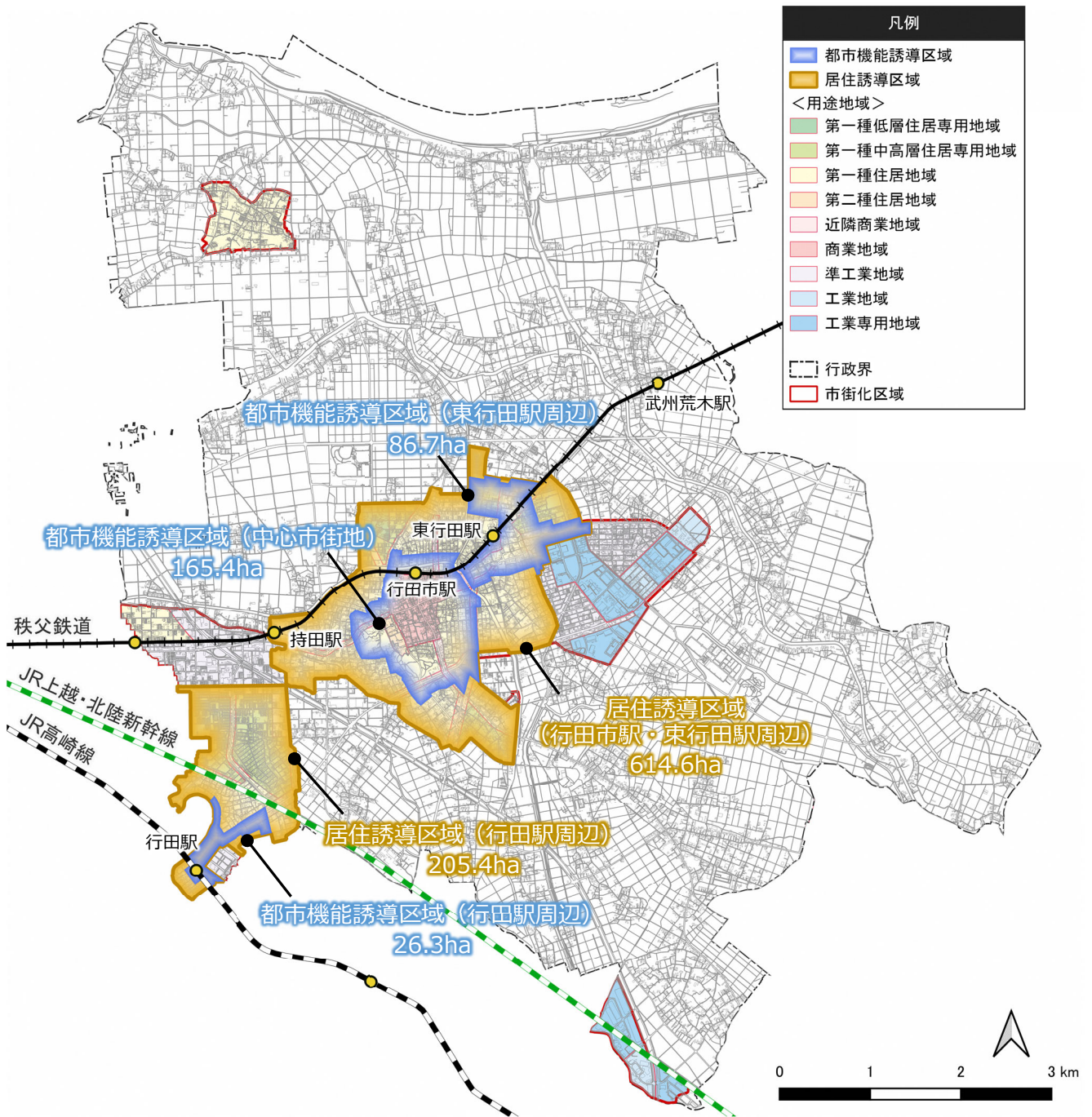


立地適正化計画とは

将来を見据えて、生活に必要な機能や居住を拠点に集約させ、拠点間を公共交通で結ぶ「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考えによる持続可能なまちづくりを進めていくための計画です。

計画の内容

■都市機能誘導区域・居住誘導区域の設定箇所



策定の背景・目的

- 全国的な人口減少及び少子高齢化を背景として、高齢者や子育て世代をはじめ、全ての世代の方が安心して、快適に暮らし続けることができる生活環境や、持続可能な都市経営の実現などが課題となっています。
- 本市においても、人口減少が進むことが予想され、少子高齢化も進展している状況です。このような状況を踏まえ、将来を見据えて、生活に必要な機能や居住を拠点に集約させ、拠点間を公共交通で結ぶ「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考えによる持続可能なまちづくりを進めていくため、立地適正化計画を策定します。

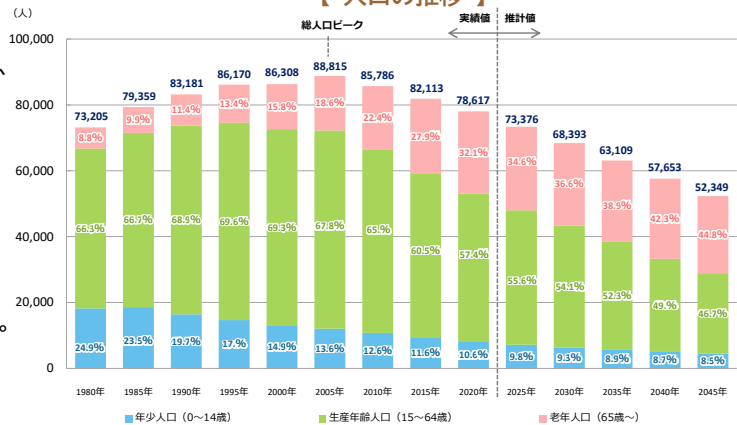
計画期間

令和6年度（2024年度）からおおむね20年後

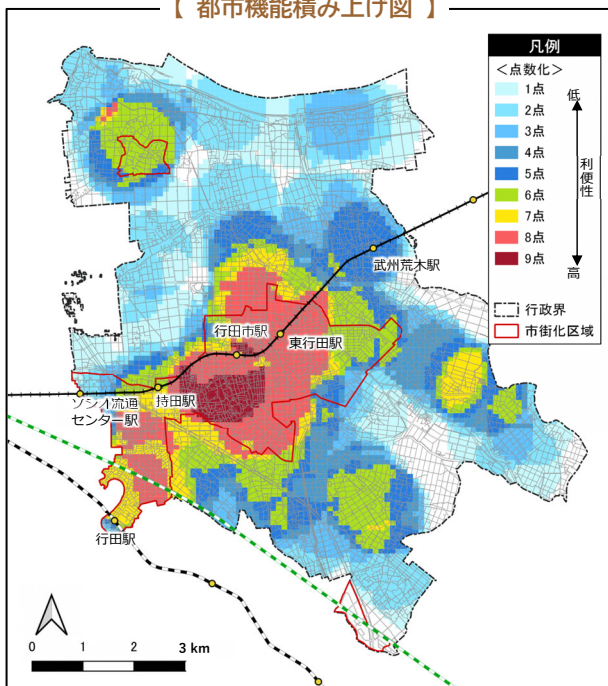
市の現況と都市構造上の課題

- 行田市の令和2（2020）年の総人口は約7.9万人で、平成17（2005）年をピークに減少傾向となっています。一方で、老年人口割合については増加傾向であり、令和27（2045）年には総人口の約半数近くが65歳以上であると見込まれています。
- 都市機能の集積状況を見ると、行田市駅周辺をはじめ市街化区域内に都市機能の集積がみられます。しかし、人口減少に伴い都市施設の稼働率の低下や、民間施設の撤退、さらにインフラ整備等への投資が限定的になることが懸念されています。
- 公共交通のカバー状況をみると、主に居住人口が少ない農地とその周辺が公共交通空白地域となっています。更なる高齢化の進行に備え、誰もが快適に利用できる公共交通ネットワークの構築が求められます。

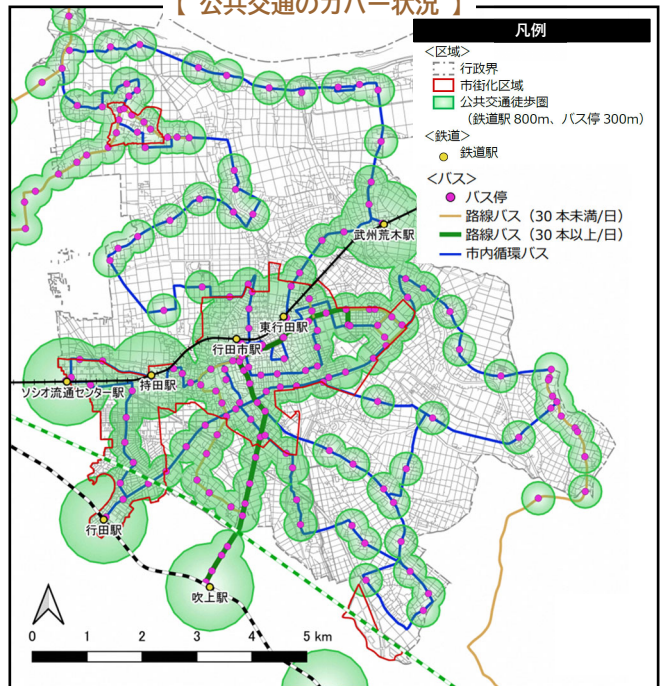
【人口の推移】



【都市機能積み上げ図】



【公共交通のカバー状況】





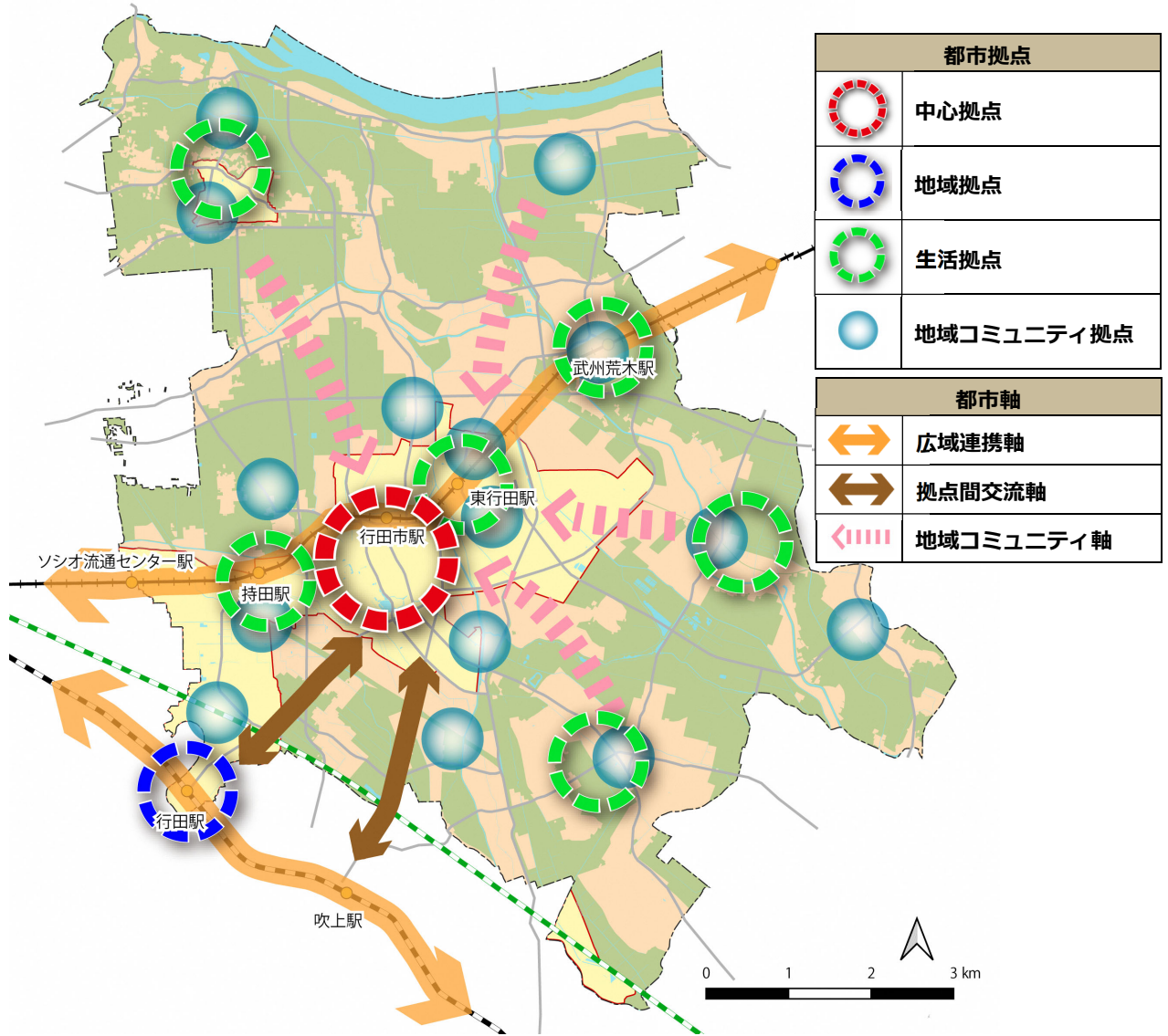
目指す将来の姿(誘導方針)

- 本計画では、行田市都市計画マスタープランを継承しつつ、「都市機能誘導」、「居住誘導」、「防災」、「公共交通ネットワーク」の4つの枠組みにより「立地適正化計画の方針」を設定します。

都市機能誘導	地域特性を活かした拠点形成と既存ストックを活用したにぎわいと活気のあるまちづくり
居住誘導	人口密度の維持を図ることにより、利便性が高く快適に暮らせるまちづくり
防災	水災害に重きを置いた、ハード・ソフト両面の整備による災害に強いまちづくり
公共交通ネットワーク	円滑な移動と交流を促す公共交通ネットワークで連携するまちづくり

都市の骨格構造

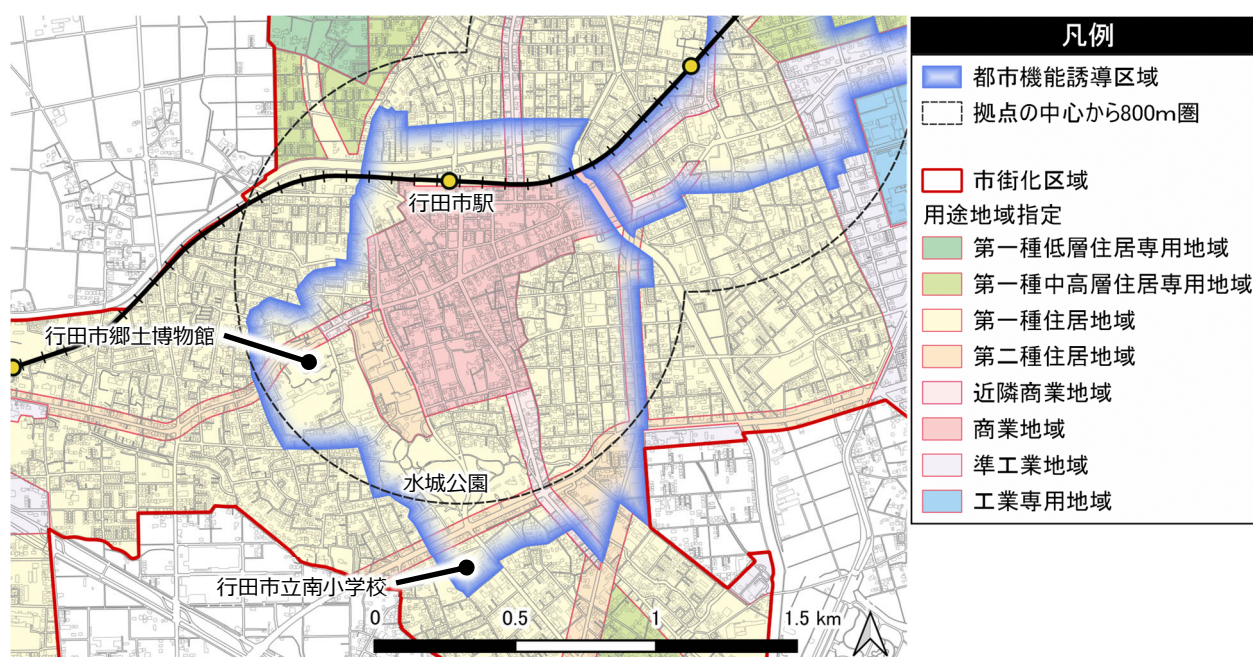
- 本市が目指すべき都市の骨格構造として、中心市街地を含む行田市駅周辺に、人口・都市機能の集積を図りつつ、既存の市民生活・郊外部の小さな拠点を維持していくことを目指します。
- 人口減少・少子高齢化が進行する中でも、拠点間や居住地、市外を公共交通でつなぐことにより、生活利便性の維持・向上を図るものとします。



都市機能誘導区域

- 都市機能誘導区域は、福祉・子育て・医療・商業等の様々な施設について、都市の拠点となる地区に集約させることにより、各種サービスが効率的に提供されるよう設定する区域とされています。
- 本市における都市機能誘導区域の設定箇所は、都市機能の集約・充実を目指す「中心拠点」と「地域拠点」を基本とします。都市機能の施設立地の維持を目指す「生活拠点」については、鉄道駅との近接性等を考慮して設定するか否かを検討します。
- 各拠点における具体的な都市機能誘導区域は、拠点の中心地にある鉄道駅やバス停からの徒歩利用圏を基本として、都市機能の集積状況や土地利用の状況、用途地域の指定状況、将来的な土地利用転換の可能性を考慮して設定します。

■中心拠点（中心市街地）



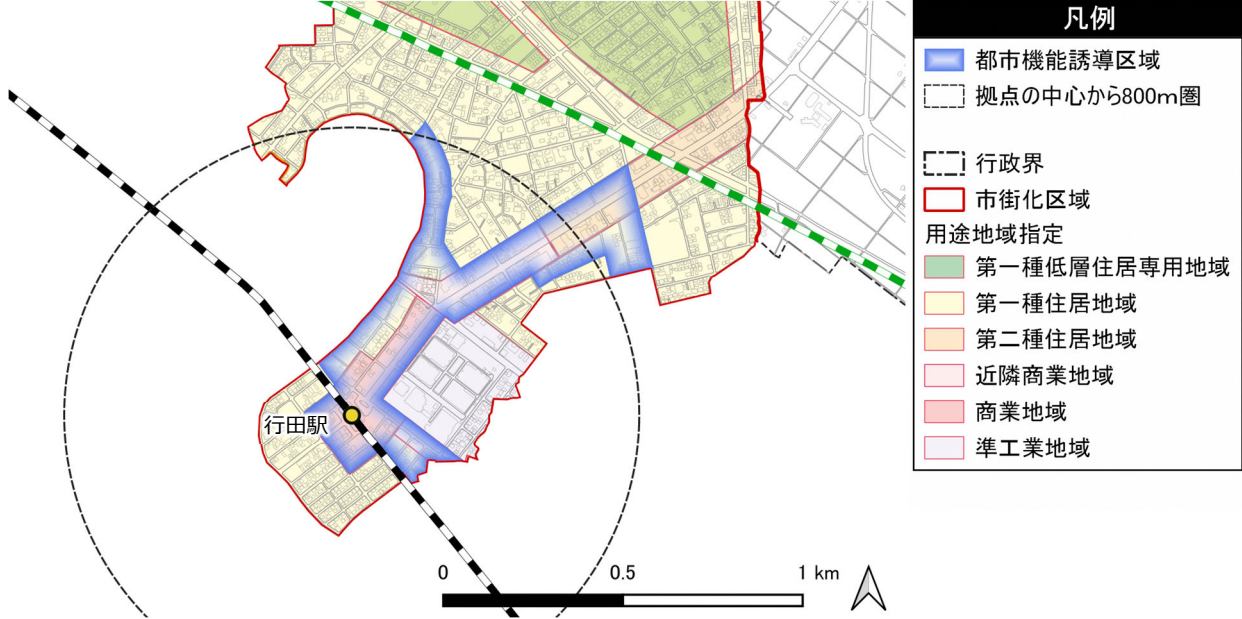
【設定の考え方】

行田市駅南側に指定されている商業地域の中心付近であり、都市機能が集積している主要地方道行田蓮田線と県道熊谷羽生線が交わる交差点から半径 800m 圏内に含まれる範囲を基本に設定します。

また、既存都市機能の維持の観点から、水城公園や行田市郷土博物館周辺、行田市立南小学校も区域に含め、それらとの一体性を考慮した範囲とします。



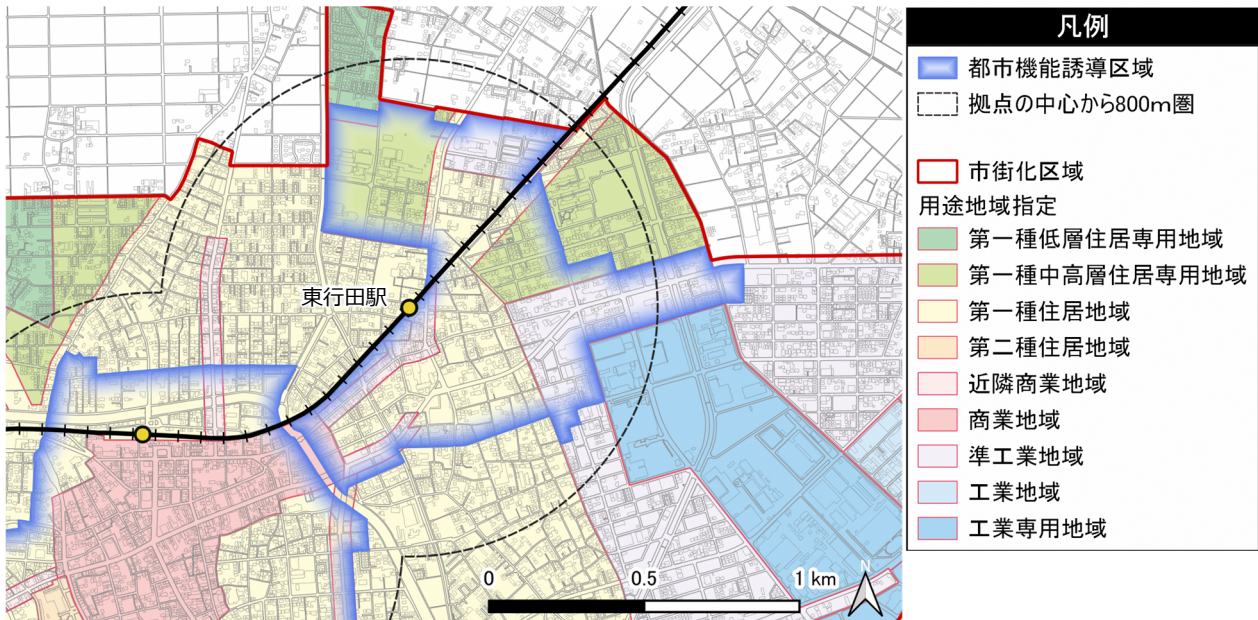
■地域拠点（行田駅周辺）



【設定の考え方】

地域拠点内の鉄道駅である行田駅から半径 800m 圏内に含まれる範囲を基本に、幹線道路沿いなど既存都市機能の維持を考慮した範囲で設定します。

■生活拠点（東行田駅周辺）



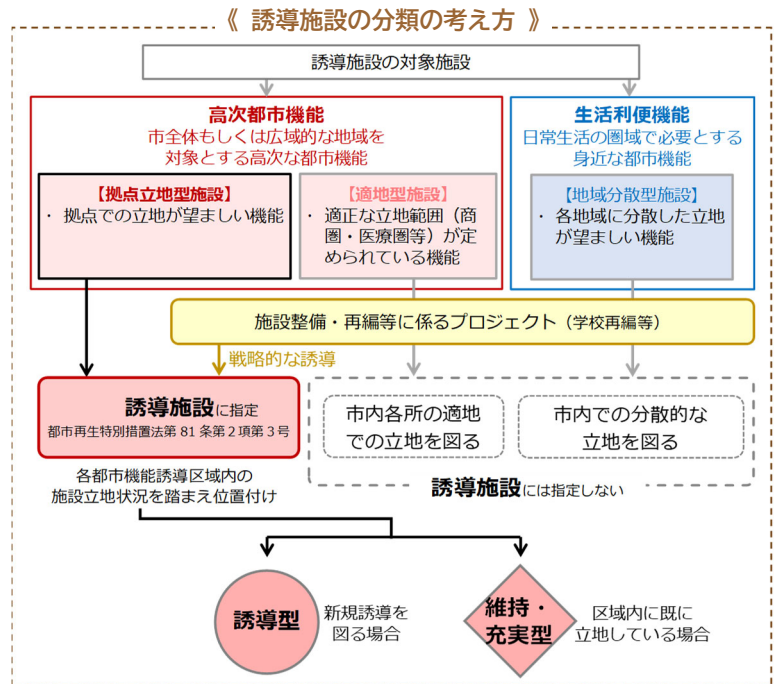
【設定の考え方】

生活拠点内の鉄道駅である東行田駅から半径 800m 圏内に含まれる範囲を基本に設定します。

また、既存都市機能の維持を図る観点から、都市機能が立地している範囲で設定します。

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都市機能増進施設」として都市再生特別措置法に規定されています。
- 誘導施設は、行政中枢機能や拠点病院、大規模商業施設などの市全体や広域的な地域を対象とする「**高次都市機能**」と、その他の「**生活利便機能**」に大別されます。「高次都市機能」については、拠点での立地が望ましい機能「**拠点立地型施設**」と適正な立地範囲が定められている機能「**適地型施設**」に分類します。
- 今後の施設整備・再編等の計画も踏まえた上で誘導施設に設定し、各種制度の活用も見据えた戦略的な考えのもと、施設の立地誘導を図ります。



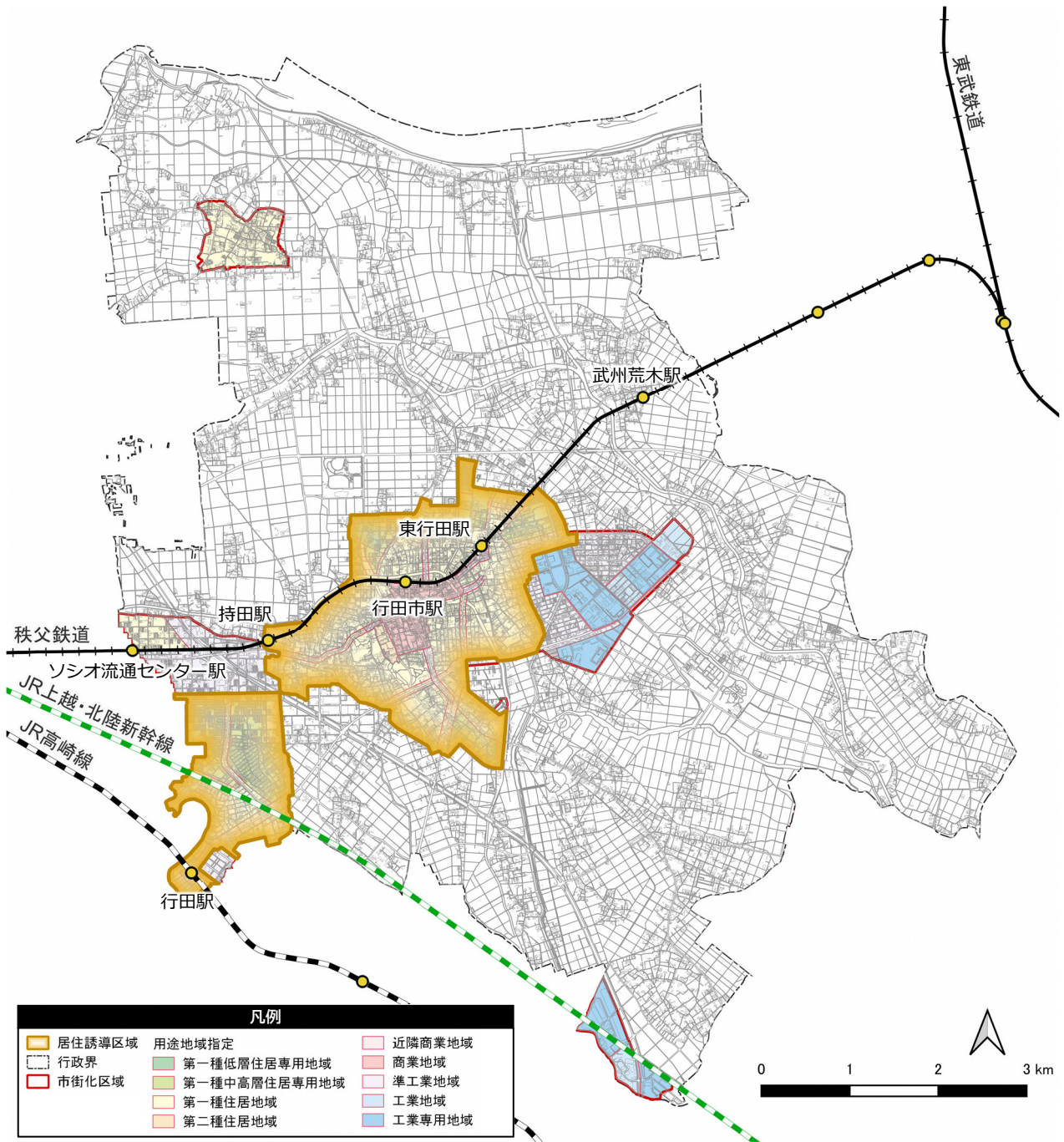
- 現況で当該都市機能誘導区域内に立地がなく、新規誘導を図る場合は「**誘導型（●）**」として位置付け、当該都市機能誘導区域内に既に立地している場合は、利便性を確保することを目的として、その維持を図る「**維持・充実型（◆）**」として位置付けます。

機能	対象施設	中心拠点 (中心市街地)	地域拠点 (行田駅周辺)	生活拠点 (東行田駅周辺)
行政	市役所	◆		
高齢者 福祉	通所系事業所	◆	●	◆
	訪問系事業所	◆	●	◆
	居宅介護支援事業所	◆	●	●
	入所系施設	◆	●	●
障がい者 福祉	通所系事業所	◆	●	◆
	訪問系事業所	◆	●	◆
	特定計画相談支援事業所	●	●	●
	共同生活援助事業所	◆	◆	◆
子育て	保育所	◆	◆	◆
	子育てコミュニティ施設	◆	●	◆
	一時預かり施設	●	◆	
商業	スーパーマーケット	◆	◆	◆
医療	病院			◆
	診療所	◆	◆	◆
金融	銀行・その他金融機関	◆	◆	◆
	郵便局	◆	◆	◆
教育	小学校・中学校	◆		◆
文化	博物館	◆		
	産業文化会館	◆		



居住誘導区域

- 居住誘導区域は、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、居住を誘導すべき区域です。



防災指針

- 防災指針は、近年頻発・激甚化する自然災害に対応するため、本計画における都市機能や居住の誘導と併せて、防災に関する機能の確保を図るための指針です。

《 誘導方針 》

防災

水災害に重きを置いた、ハード・ソフト両面の整備による災害に強いまちづくり



方針1 居住地の浸水被害の低減

方針4 事前防災による減災まちづくりの推進

方針2 都市空間の構造強化

方針5 防災意識の向上による避難行動の促進

方針3 災害対応力の強化

凡例：( : 整備・実施期間  : 継続的に随時実施)

取組方針	取組概要	実施主体	主要箇所	スケジュール		
				短期	中期	長期
方針1 居住地の浸水被害の低減	荒川の流域治水（堤防整備等）	国	南部			
	利根川の流域治水（堤防整備等）	国	北部			
	中川・綾瀬川流域の河川改修事業	国・県	市全域			
	忍川浸水対策重点地域緊急事業	県・市	忍川流域			
	田んぼダム事業	市	星宮地区			
	雨水貯留施設・浸透ます等の流出抑制対策事業	市	市全域			
	都市防災総合推進事業	市	行田市街地			
方針2 都市空間の構造強化	幹線道路整備事業	市	市全域			
	大規模災害の被害を最小限に抑える防災基盤の整備	市	市全域			
	防災拠点の整備	市	市全域			
	公園の整備	市	市全域			
	防災性向上に係る地区計画制度の検討	市	災害ハザード指定区域			
方針3 災害対応力の強化	避難行動支援の取組についての周知	市事業者	市全域			
	情報収集・伝達手段の強化・多重化事業	市	市全域			
	各種協定締結による災害復旧・支援	市事業者	市全域			
	安全・安心情報メール配信	市	市全域			
	地域防災力向上のための啓発、支援	市・住民	市全域			
	災害時一時避難所の検討	市	行田駅周辺			
方針4 事前防災による減災まちづくりの推進	小中学校校舎等改修事業	市	市全域			
	老朽空き家等解体及び空き家等の利活用支援	市・住民	市全域			
	災害備蓄品等整備事業	市	市全域			
	防災備蓄倉庫整備・改修事業	市	市全域			
	既存木造住宅耐震化補助事業	市・住民	市全域			
	氾濫流に対応可能な公共施設等の建築	市・住民	市全域			
方針5 防災意識の向上による避難行動の促進	防災教育・訓練の実施	市	市全域			
	支えあいマップ作成及び更新	市	市全域			
	ハザードマップ等啓発資料作成・配布	市	市全域			
	図上訓練等の実施	市	市全域			
	水防訓練の実施	市	市全域			
	マイ・タイムラインの作成等、自主防災体制の充実・強化	市・住民	市全域			



誘導施策

- 都市機能や居住の誘導を図るために必要な施策を次のとおり設定します。

都市機能誘導 に係る施策	① 魅力ある拠点の形成 ② 空き家等の低未利用地の活用 ③ まち並み景観づくりの推進 ④ 公的不動産活用による都市機能の誘導 ⑤ 官民連携による公共施設再編に向けた取組の推進 ⑥ 既存施設の維持と誘導区域内への誘導による施設の充実 ⑦ にぎわいの創出に向けた回遊性・利便性の向上
居住誘導 に係る施策	① 都市基盤整備の推進による快適な住環境の形成 ② 忍城址と水城公園を核とした拠点の形成 ③ 憩いの場となる身近な公園の整備・維持管理の推進 ④ 生活利便性の高いまちなかへの居住・住み替えの促進 ⑤ 災害リスクの高いエリアへの支援 ⑥ 空き家等の利活用の促進 ⑦ 開発許可制度等の適切な運用
公共交通 ネットワーク に係る施策	① 鉄道輸送の維持 ② 多様な輸送手段の充実 ③ 公共交通ネットワークの構築 ④ 新たなモビリティサービスの研究・検討 ⑤ 新たなモビリティサービス利用者への支援 ⑥ 複数の交通モード実装時の利便性向上 ⑦ 市内外をつなぐ公共交通の検討 ⑧ 広域的な公共交通網の構築の検討

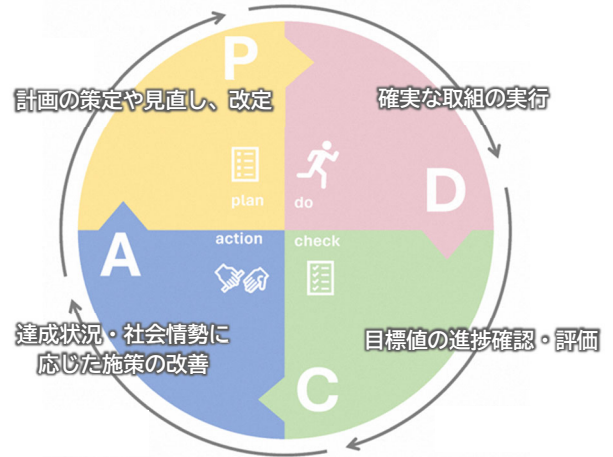
目標指標と期待される効果

- 都市の骨格構造と誘導施策の効果を定量的に評価するため、4つの誘導方針に対応した目標指標及び目標値を設定し、目標を達成することによって期待される効果を設定します。

都市機能誘導 に関する目標指標	目標指標	現状値 【令和6年度(2024年度)】	目標値 【令和26年度(2044年度)】	
	誘導施設の 充足率	中心拠点（中心市街地）	89.5%(17/19)	100%
		地域拠点（行田駅周辺）	46.7%(7/15)	100%
		生活拠点（東行田駅周辺）	81.3%(13/16)	100%
居住誘導 に関する目標指標	目標指標	現状値 【令和2年度(2020年度)】	目標値 【令和26年度(2044年度)】	
	居住誘導区域内における人口密度の適切な維持	45.1人/ha	40.0人/ha	
防災 に関する目標指標	目標指標	現状値 【令和4年度(2022年度)】	目標値 【令和26年度(2044年度)】	
	災害時応援協定の締結数	104件	132件	
公共交通 ネットワーク に関する目標指標	目標指標	現状値 【令和元年度(2019年度)】	目標値 【令和26年度(2044年度)】	
	市内の公共交通に満足している市民の割合	11.2%	50.0%以上	
目標達成により 期待される効果	目標指標	現状値 【令和5年度(2023年度)】	目標値 【令和26年度(2044年度)】	
	住みやすい又はふつうと感じている市民の割合（居住誘導区域内の市民）	80.1%	現状値以上	

計画の進捗管理

- 計画期間内（令和6（2024）年度からおおむね20年間）の様々な変化に対応するため、PDCAサイクルの考え方に基づき適切な進捗管理を行い、おおむね20年後の目標年次に向けて継続的な取組を行っていきます。
- おおむね5年ごとに目標指標の達成状況や誘導施策の進捗状況の評価・検証を行い、かつ社会情勢・上位関連計画等の改定を踏まえ、必要に応じ本計画の見直しを行います。



届出制度

- 以下の開発行為や建築等行為を行う場合、これらの行為に着手する日の30日前までに行為の種類や場所などについて、市長への届出が義務付けられます。

居住誘導区域外 における届出

開発行為

- 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為を行おうとする場合

(例) 3戸の開発行為



- 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、1,000㎡以上の規模の開発行為を行おうとする場合

(例) 1,300㎡、1戸の開発行為



(例) 800㎡、2戸の開発行為



建築行為

- 3戸以上の住宅を新築しようとする場合

(例) 3戸の建築行為



- 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

(例) 1戸の建築行為



都市機能誘導区域外 における届出

開発行為

- 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合

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
- 建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合
- 建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合

立地適正化計画の対象区域(行田市全域)

居住誘導区域

中心拠点(都市機能誘導区域)

誘導施設に「病院」が位置付けられていない

届出必要

届出必要

届出必要

生活拠点(都市機能誘導区域)

誘導施設に「病院」が位置付けられている

届出不要

都市機能誘導区域内 における誘導施設の休廃止に係る届出

- 都市機能誘導区域内で、誘導施設を休止又は廃止しようとする場合

立地適正化計画の対象区域(行田市全域)

居住誘導区域

中心拠点(都市機能誘導区域)

誘導施設に「病院」が位置付けられていない

届出不要

届出不要

届出不要

生活拠点(都市機能誘導区域)

誘導施設に「病院」が位置付けられている

届出必要

