

**令和5年度  
第4回 東松山市都市計画審議会  
議案**

**諮問事項**

議案第1号 東松山市立地適正化計画の改定について

## 目 次

(諮問事項)

議案第 1 号 東松山市立地適正化計画の改定について・・・1

# 議案第 1 号 東松山市立地適正化計画の改定について

## 1 改定の内容

計画策定から 5 年が経過することに伴う時点修正や計画の達成状況を踏まえた見直しを行うとともに、安全なまちづくりに必要な防災・減災対策を計画的かつ着実に講じていくための防災指針を新たに追加します。

## 2 改定の理由

近年の激甚・頻発化する自然災害を受け、令和 2 年に都市再生特別措置法が改正され、立地適正化計画に防災指針の作成が位置付けられたことから、計画策定から概ね 5 年の見直しに併せて防災指針を追加する改定を行い、安全なまちづくりを推進するものです。

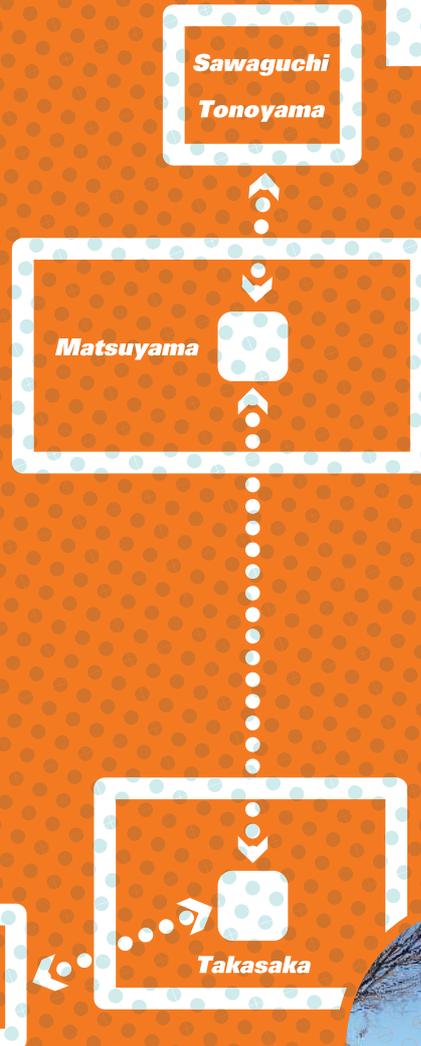
## 3 経緯の概要

立地適正化計画の変更にあたっては、都市再生特別措置法第 8 1 条第 2 4 項において準用する同条第 2 2 項において、住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるとともに、市町村都市計画審議会の意見を聴くこととされています。

市都市計画審議会（報告）	令和 5 年 7 月 3 1 日
市都市計画審議会（報告）	令和 5 年 1 1 月 2 0 日
市議会全員協議会	令和 5 年 1 1 月 2 2 日
説明会	令和 5 年 1 2 月 1 7 日
市都市計画審議会（報告）	令和 6 年 1 月 2 2 日
パブリックコメント	令和 6 年 2 月 1 日から 令和 6 年 2 月 2 1 日まで※意見書なし
市都市計画審議会	令和 6 年 3 月 2 5 日
改定・公表	令和 6 年 4 月（予定）



「にぎわい」と  
「住みやすさ」で選ばれる  
歩いて暮らせるまちづくり



# 東松山市立地適正化計画 (令和6年4月改定版) (案)

東松山市立地適正化計画

## 目次

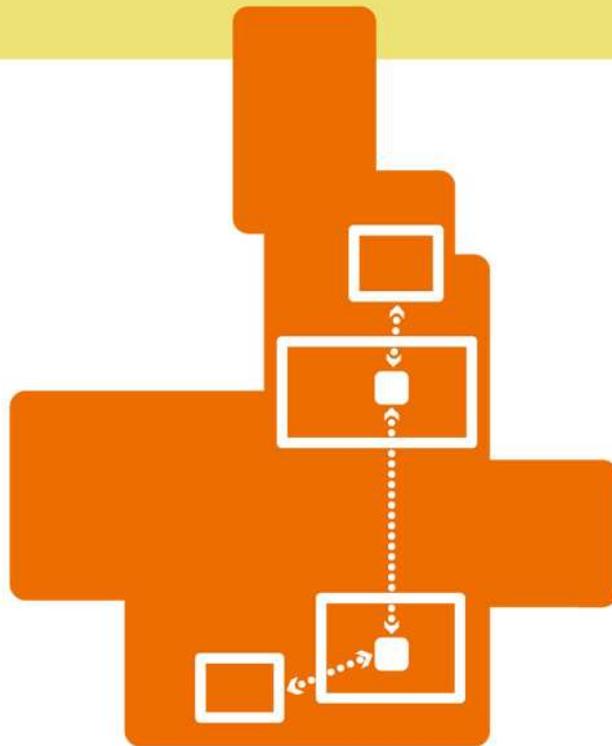
<b>第1章 立地適正化計画の概要</b> .....	1
1.背景と目的.....	2
2.位置付け.....	6
3.計画の対象区域.....	7
4.計画の期間.....	7
5.届出制度の運用.....	8
6.計画の構成.....	10
<b>第2章 人口・都市構造の分析と課題の整理</b> .....	11
1.人口動向.....	12
2.土地利用.....	20
3.都市機能.....	22
4.公共交通.....	34
5.居住環境.....	40
6.防災.....	46
7.都市経営.....	48
8.持続可能なまちづくりに向けた今後の課題(まとめ).....	54
<b>第3章 計画の基本方針</b> .....	57
1.計画の方針.....	58
2.課題解決のための施策.....	59
3.将来都市構造.....	61

第 4 章 都市機能誘導区域・誘導施設・誘導施策 .....	63
1.都市機能誘導区域の設定.....	64
2.誘導施設の設定.....	77
3.都市機能誘導区域内への誘導施策.....	87
第 5 章 居住誘導区域・誘導施策 .....	91
1.居住誘導区域の設定.....	92
2.居住誘導区域内への誘導施策.....	127
第 6 章 防災指針 .....	131
1.防災指針の位置付け.....	132
2.居住誘導区域等における災害リスクの分析.....	134
3.防災・減災まちづくりに向けた課題の抽出.....	158
4.防災・減災まちづくりの基本方針の設定.....	162
5.具体的な取組、スケジュール、目標値の設定.....	163
第 7 章 まちづくりの推進に向けて .....	173
1.評価指標及び目標値.....	174
2.目標達成により期待される効果.....	179
3.計画の評価・見直しの進め方.....	184
資料編 .....	185
1.策定・改定の経過.....	186
2.立地適正化計画 用語集.....	188



# 第1章

## 立地適正化計画の概要



# 第1章 立地適正化計画の概要

## 1. 背景と目的.....

### (1)立地適正化計画制度創設の背景

現在我が国は、急速な少子化・高齢化と人口減少が進んでいます。そのため、これからのまちづくりにおいては、特に子育て世代や高齢者が安心・安全に暮らせる生活環境の形成や、人口減少時代においても財政面・経済面で持続可能な都市経営を実現することが大きな課題となります。

このような中、平成26年8月に都市再生特別措置法が改正され、市民・事業者・行政が一体となって持続可能なまちづくりに取り組む「立地適正化計画制度」が創設されました。

立地適正化計画は、従来のまちづくり計画に加えて、医療・福祉・商業など日常生活に必要な各種施設(=都市機能\*)や居住の誘導、公共交通の充実に着目した新たなまちづくりの手法です。

本計画の策定により、様々な都市機能\*や住居がまとまって立地し、住民が徒歩や公共交通により各種施設を利用することができる『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』のまちづくりを推進します。

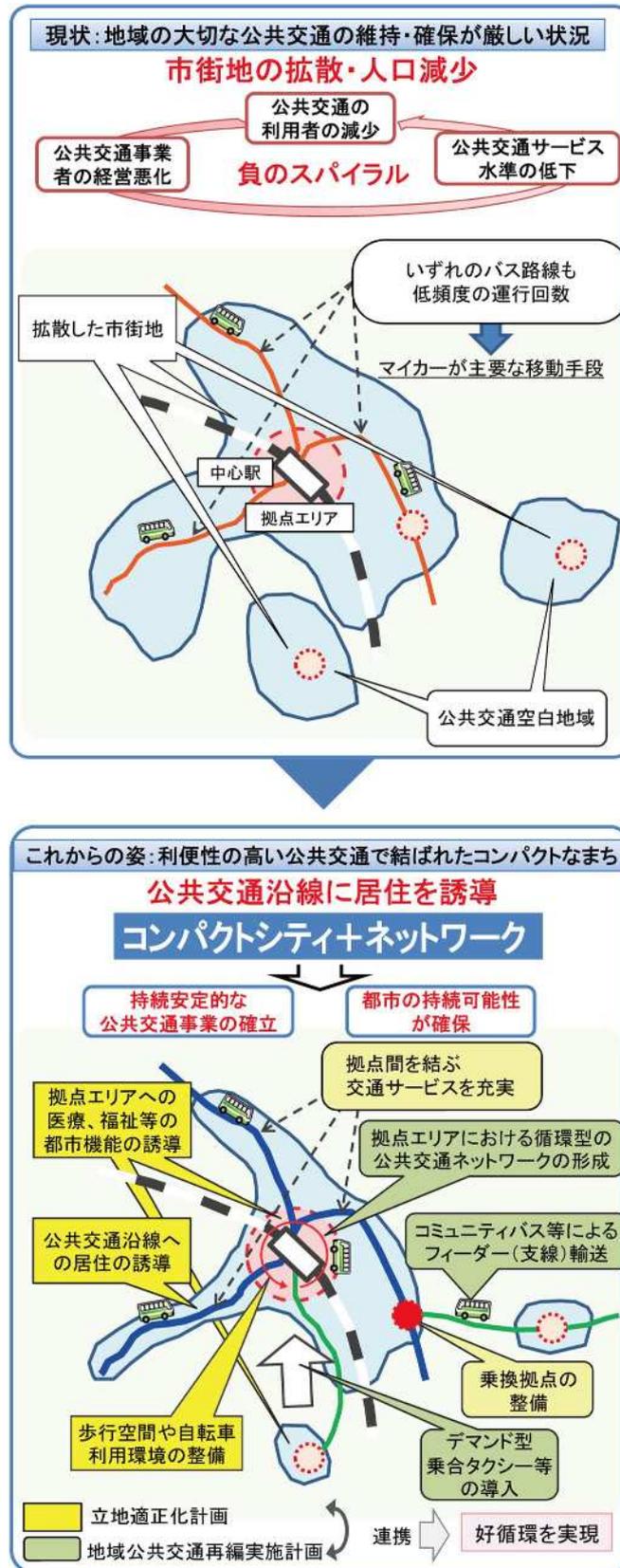
#### 「立地適正化」とは・・・

◎「立地適正化」とは、将来の人口減少や高齢化などを見据え、生活に必要な各種施設や住まいの「立地」(=場所)を「適正な方向」(=生活に必要な施設が徒歩や公共交通で移動できる範囲にまとまって存在し、それらのサービスを身近で受けられるまちの姿)へ緩やかに誘導していくことを意味しています。

\*都市機能(P191)

図1 コンパクトシティ・プラス・ネットワークのまちづくりが目指す姿(一般的な概念図)

【資料】 国土交通省資料を基に作成



## (2)本市における立地適正化計画の必要性

現在本市は、様々な都市機能\*が集積する駅周辺を中心に、一定の人口密度を有する住宅地が広がっており、まとまりのある市街地を形成しています。

◎戸建てを中心とした住宅団地開発などにより、首都圏近郊の住宅都市(=ベッドタウン)として発展し、平成7年以降、人口は9万人台(※)を維持しています。(※国勢調査による)

◎市街化区域\*の面積は市域全体の約2割で、その中に総人口の約6割が居住しています。また、市街化区域\*の人口密度は約50人/haであり、国勢調査における人口集中地区\*の目安(40人/ha)を上回る水準で推移しています。

◎東松山駅周辺は、本市及び比企地域の中心にふさわしい様々な都市機能\*が集積しています。

しかし、今後は本市においても次のようなことが懸念されます。

◎将来的には、市街化区域\*でも人口減少や人口密度の低下が予測されます。特に、昔からの市街地や入居開始から30年以上が経過した住宅団地でその傾向が強くなる見込みです。

◎市街地の人口が減ることで、各種施設や公共交通の利用者が減少し、事業の縮小・撤退が懸念されます。

これからも暮らしやすく活力のあるまちを実現するためには、

◎日常生活に必要な施設が集積する拠点の機能の維持・向上

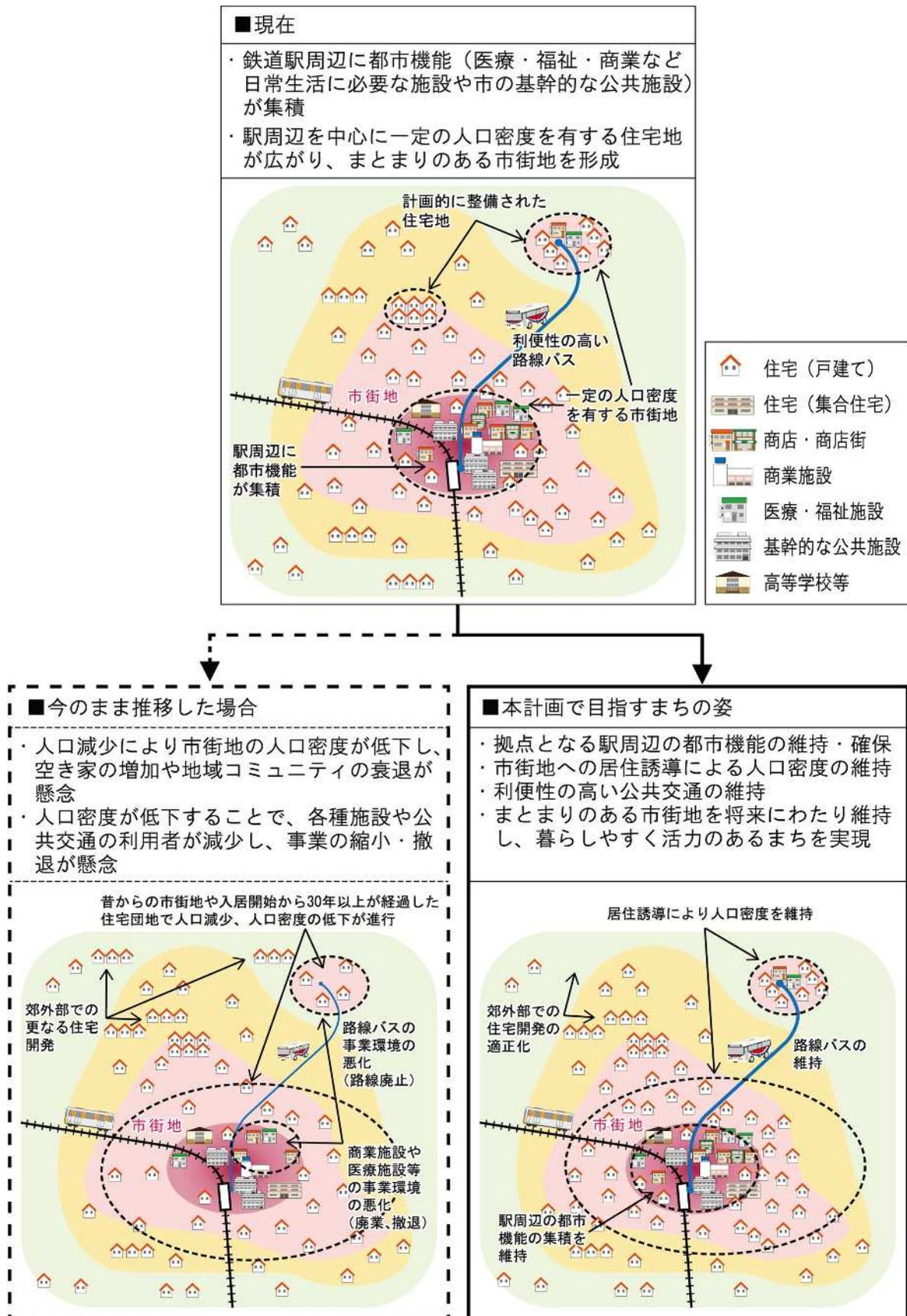
◎市街地へ緩やかに居住を誘導することで人口密度を維持し、地域コミュニティ\*や各種施設の持続性の向上

◎拠点と住宅地を結ぶ公共交通を維持し、高齢者をはじめ誰もが容易に拠点へアクセスできる環境づくりに取り組むことが必要です。

立地適正化計画は、これらを市民・事業者・行政が一体となって取り組むための今後の方針を示すものです。

\*都市機能(P191) \*市街化区域(P189) \*人口集中地区(P190) \*地域コミュニティ(P190)

図2 本計画で目指すまちの姿(イメージ)

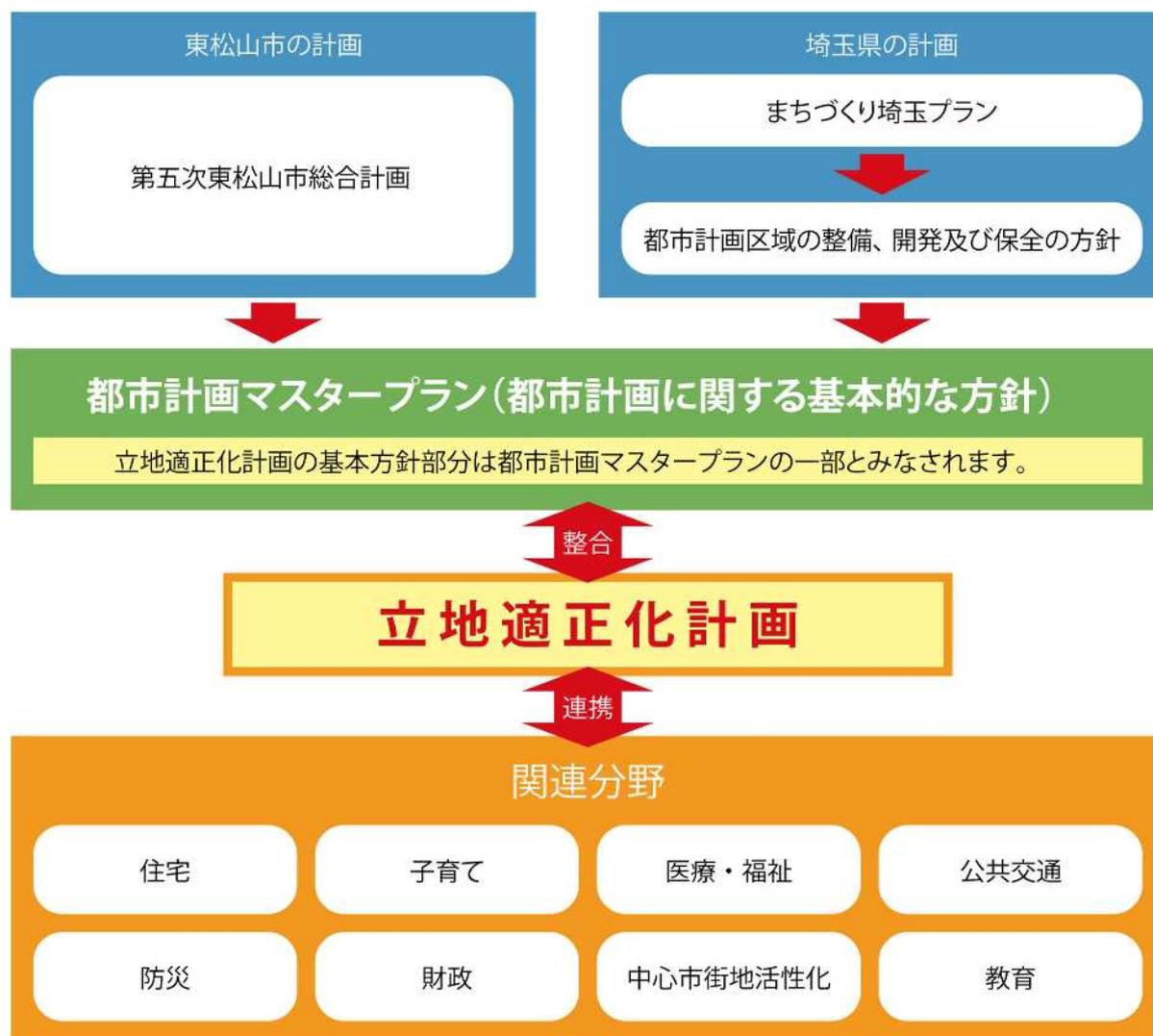


## 2. 位置付け .....

立地適正化計画は、都市全体の観点から、医療・福祉・商業などの都市機能\*や居住の誘導、公共交通の充実に関するこれからの方向性を示した包括的な計画であり、計画の基本方針部分については、都市計画マスタープラン\*(都市計画に関する基本的な方針)の一部とみなされます。

そのため、立地適正化計画は、第五次東松山市総合計画などの上位計画に即するとともに、都市計画マスタープラン\*との整合や、住宅、公共交通など関連分野との連携を図ります。

図3 立地適正化計画の位置付け



\*都市機能(P191) \*都市計画マスタープラン(P191)

### 3. 計画の対象区域 .....

立地適正化計画の区域は、都市全体を見渡す観点から、都市計画区域\*全体を対象とすることが基本となります。

本市は、市全域が東松山都市計画区域に定められていることから、本計画の対象区域は市全域とします。

### 4. 計画の期間 .....

都市機能\*や居住の誘導は、短期間で実現するものではなく、中長期的な時間の中で進めていく必要があることから、本計画の計画期間は約20年とします。

なお、計画策定後は、約5年ごとに計画の進捗状況や妥当性の精査を行い、必要に応じて適宜見直すものとします。

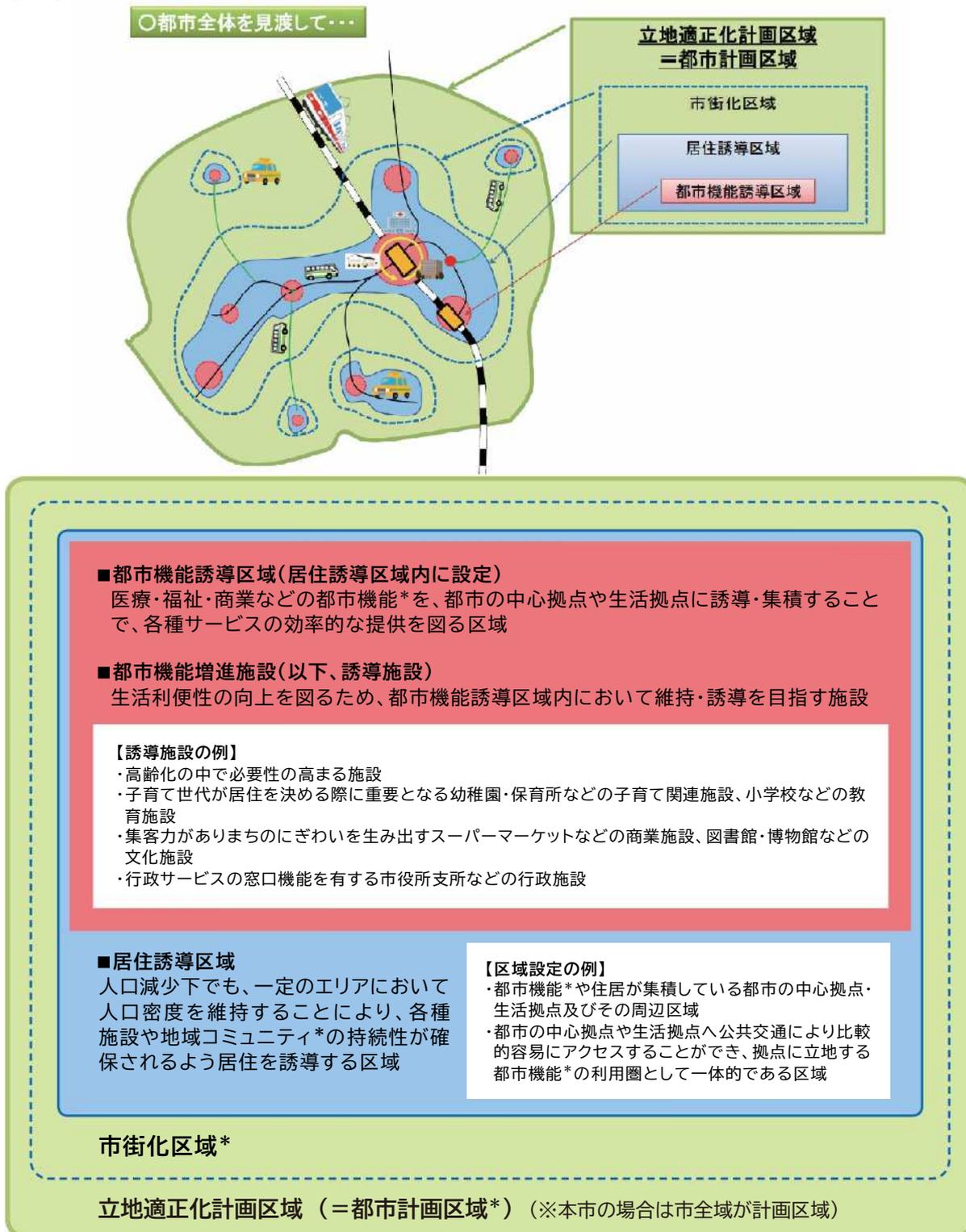
\*都市計画区域(P191) \*都市機能(P191)

## 5. 届出制度の運用 .....

立地適正化計画では、人口や土地利用などの現状及び将来見通しを勘案し、市街化区域\*内に「都市機能誘導区域」、「都市機能増進施設(以下、誘導施設)」及び「居住誘導区域」を定めます。

図4 立地適正化計画で定める事項

【資料】国土交通省資料を基に作成



\*市街化区域(P189) \*都市機能(P191) \*地域コミュニティ(P190) \*都市計画区域(P191)

立地適正化計画の策定後は、都市再生特別措置法に基づき、以下の行為を行おうとする場合に市への届出が義務付けられます。

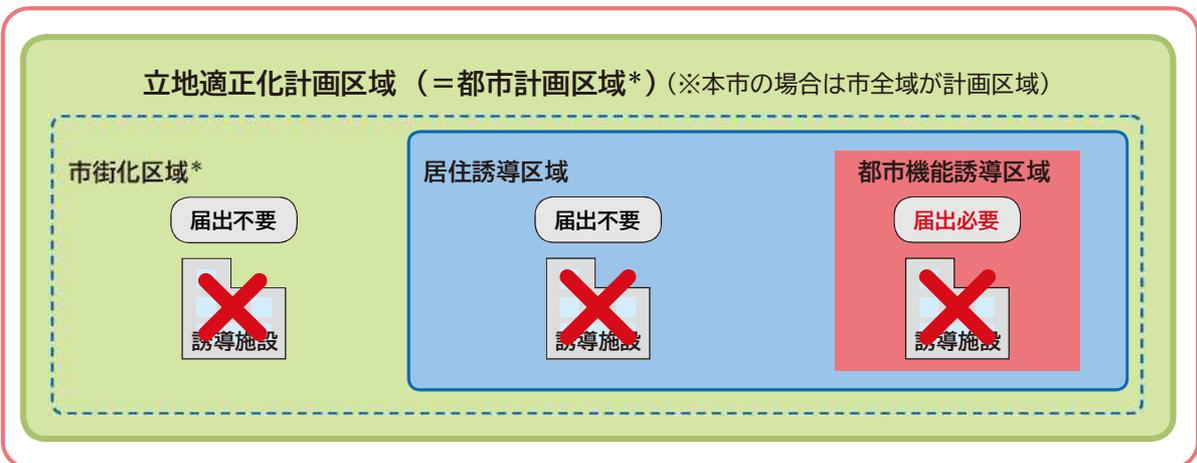
### (1) 都市機能誘導区域外における開発行為などの届出

都市機能誘導区域外で、誘導施設を対象に以下の行為を行おうとする場合は、市への届出が必要となります。



### (2) 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には、市への届出が必要となります。



\*都市計画区域(P191) \*市街化区域(P189)

### (3) 居住誘導区域外における開発行為などの届出

居住誘導区域外において以下の行為を行おうとする場合は、市への届出が必要となります。

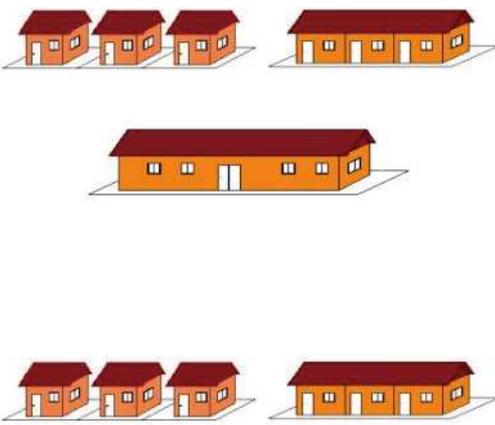
**■ 開発行為**

- ① 3戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為
- ② 1戸又は2戸の住宅の建築を目的とする開発行為で、その敷地の規模が1,000㎡以上のもの

**■ 建築行為**

- ① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ② 建築物を改築し、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

※住宅とは、戸建て住宅、共同住宅\*及び長屋住宅\*などです。



## 6. 計画の構成

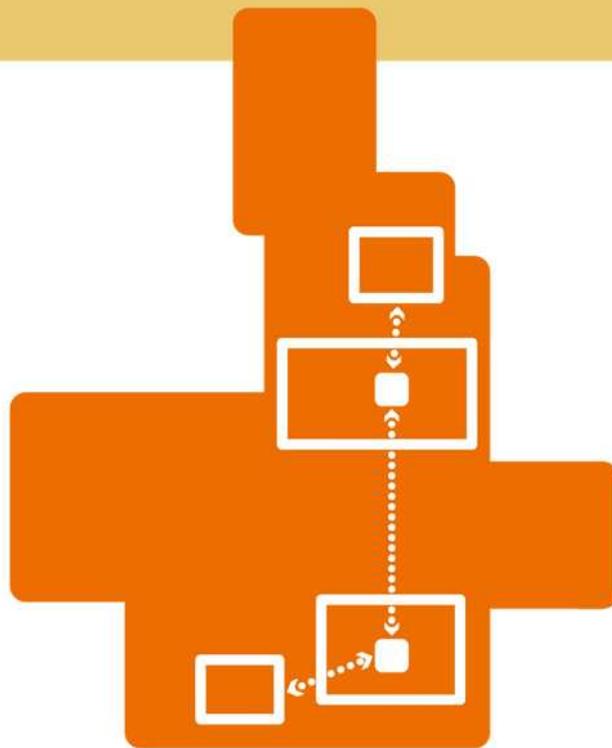
本計画の構成は次のとおりです。

章		内容
第1章	立地適正化計画の概要	計画の趣旨
第2章	人口・都市構造の分析と課題の整理	現状分析と持続可能なまちづくりに向けた課題の整理
第3章	計画の基本方針	計画の基本方針と求められる施策
第4章	都市機能誘導区域・誘導施設・誘導施策	都市機能誘導区域、誘導施設の設定及び誘導施策の整理
第5章	居住誘導区域・誘導施策	居住誘導区域の設定及び誘導施策の整理
第6章	防災指針	居住誘導区域内に残存するリスクに対する取組方針及び具体的な防災対策・安全確保策の整理
第7章	まちづくりの推進に向けて	計画の目標値の設定、期待される効果の整理及び計画の評価・進め方について

\*共同住宅(P188) \*長屋住宅(P192)

## 第2章

# 人口・都市構造の分析と 課題の整理



# 第2章 人口・都市構造の分析と課題の整理

今後の人口減少時代においても発展性のある活力に満ちたまちを実現するためには、現状を正しく分析し、本市の課題を整理することが重要です。

ここでは、まちづくりにおける様々な分野の中でも、特に市街地の生活利便性や持続性に影響を与える事項を中心に整理します。

## 1. 人口動向

### (1)現状

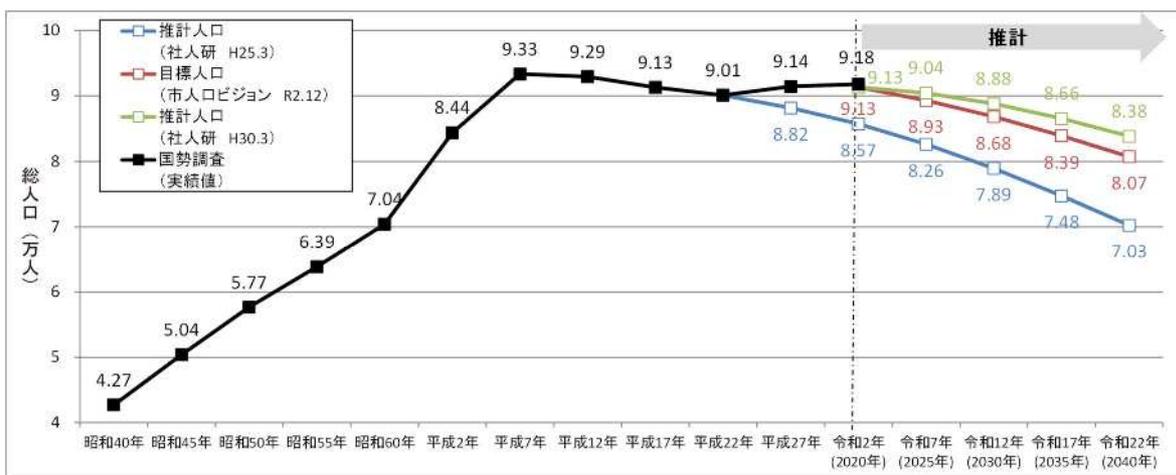
#### 1)人口推移

平成7年以降、人口は9万人台(※)を維持してきましたが、将来的には徐々に減少する見込みです。(※国勢調査による)

一方、高齢化率は今後も上昇が予測されています。

図5 これまでの人口動向と将来の見通し

【資料】 国勢調査、東松山市人口ビジョン[令和2年12月]、  
日本の地域別将来推計人口[平成25年3月](国立社会保障・人口問題研究所)  
日本の地域別将来推計人口[平成30年3月](国立社会保障・人口問題研究所)

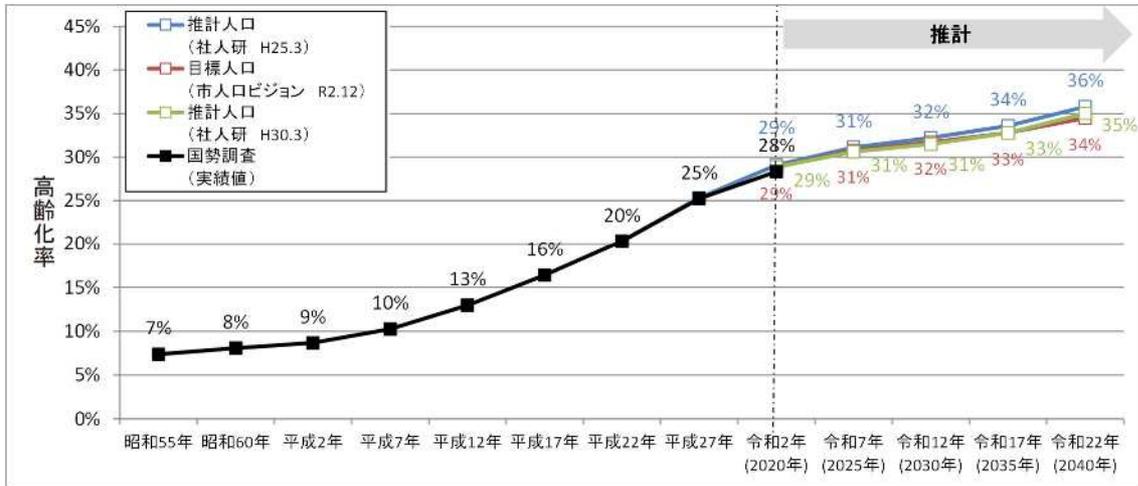


※国立社会保障・人口問題研究所(社人研)の推計人口は、国勢調査の結果に影響を受けます。本市の人口は、土地区画整理事業\*などの影響もあり、平成22年から平成27年にかけて増加しているため、同研究所が公表している将来推計人口は、平成25年3月公表より平成30年3月公表の方が多くなっています。

\*土地区画整理事業(P192)

図6 これまでの高齢化率の推移と将来の見通し

【資料】 国勢調査、東松山市人口ビジョン[令和2年12月]、  
日本の地域別将来推計人口[平成25年3月](国立社会保障・人口問題研究所)  
日本の地域別将来推計人口[平成30年3月](国立社会保障・人口問題研究所)



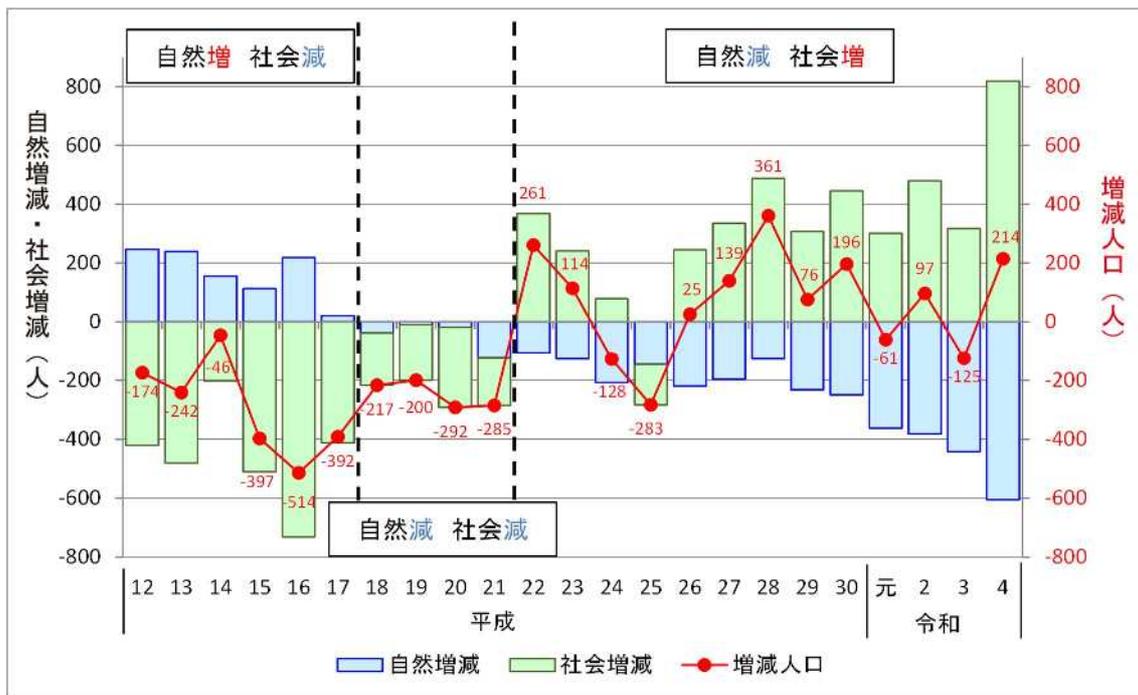
## 2)人口動態

近年は自然減・社会増の傾向にあり、社会増が本市の最近の人口増加を支えています。

高坂駅東口周辺、美原町、市街化調整区域\*の一部地域への市外からの転入や市内転居が定住人口の維持・増加に寄与していると考えられます。

図7 人口動態の推移

【資料】 統計ひがしまつやま

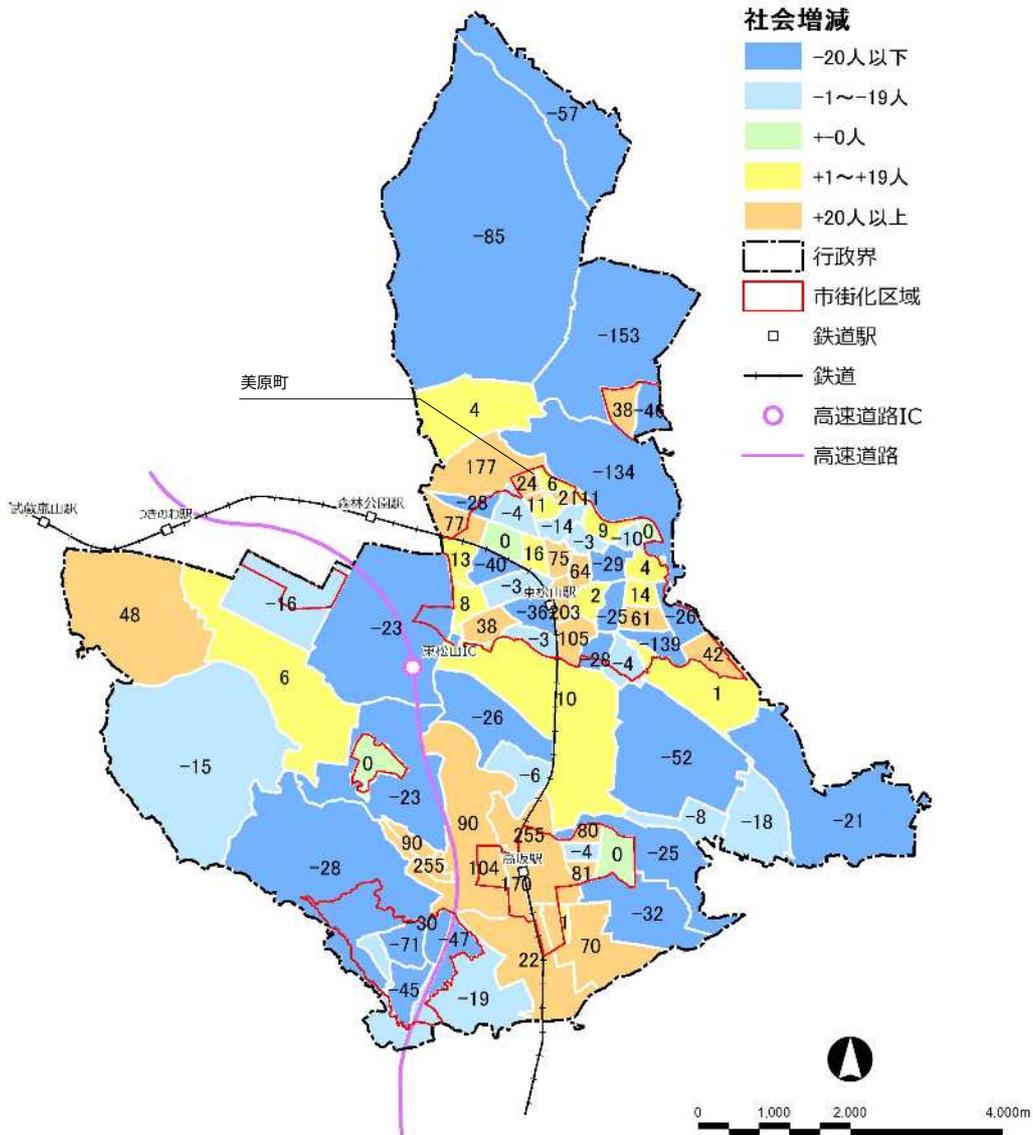


\*市街化調整区域(P189)

# 東松山市立地適正化計画

図8 転入・転出・転居による人口の増減（平成30～令和4年度までの合計）

【資料】住民基本台帳を基に作成



※土地区画整理事業による住所変更のため、美原町一丁目、美原町二丁目、美原町三丁目は平成30年7月以前の数値を含んでいません。

\*土地区画整理事業(P192)

### 3) 地域ごとの人口動向

松山地域、唐子地域、高坂地域は維持・増加傾向にある一方で、大岡地域、野本地域、高坂丘陵地域、平野地域は減少傾向となっています。平成7年以降の人口増減率をみると、特に市街化区域\*の高坂丘陵地域や市街化調整区域\*の大岡地域において急速に人口減少が進んでいます。

図9 地域別の人口推移

【資料】 国勢調査

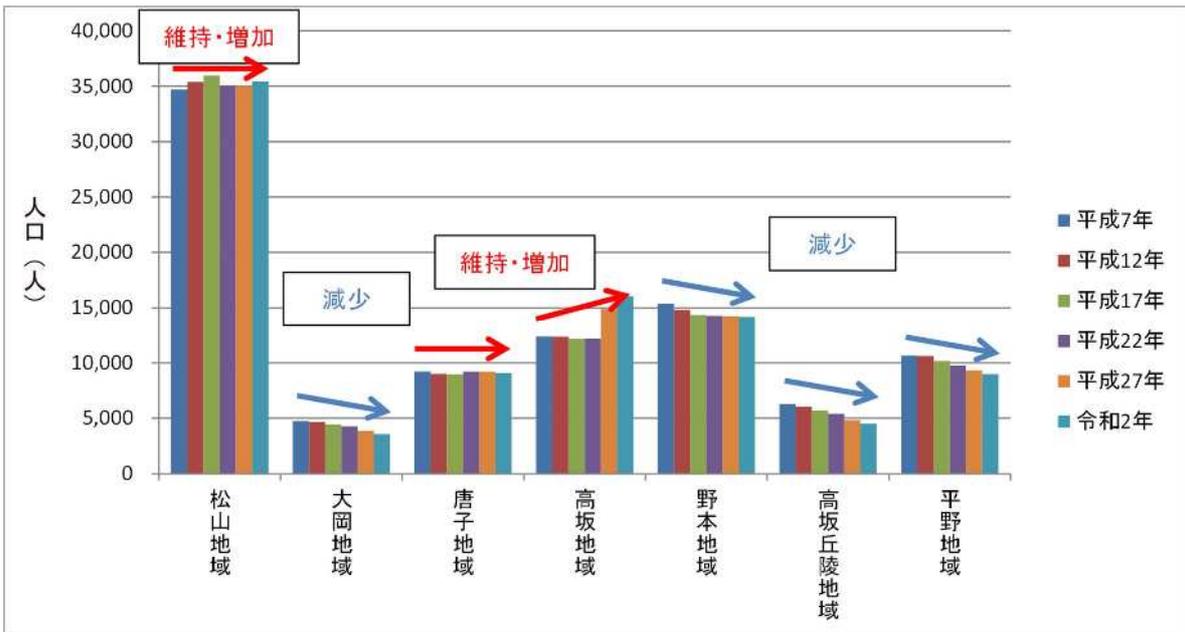
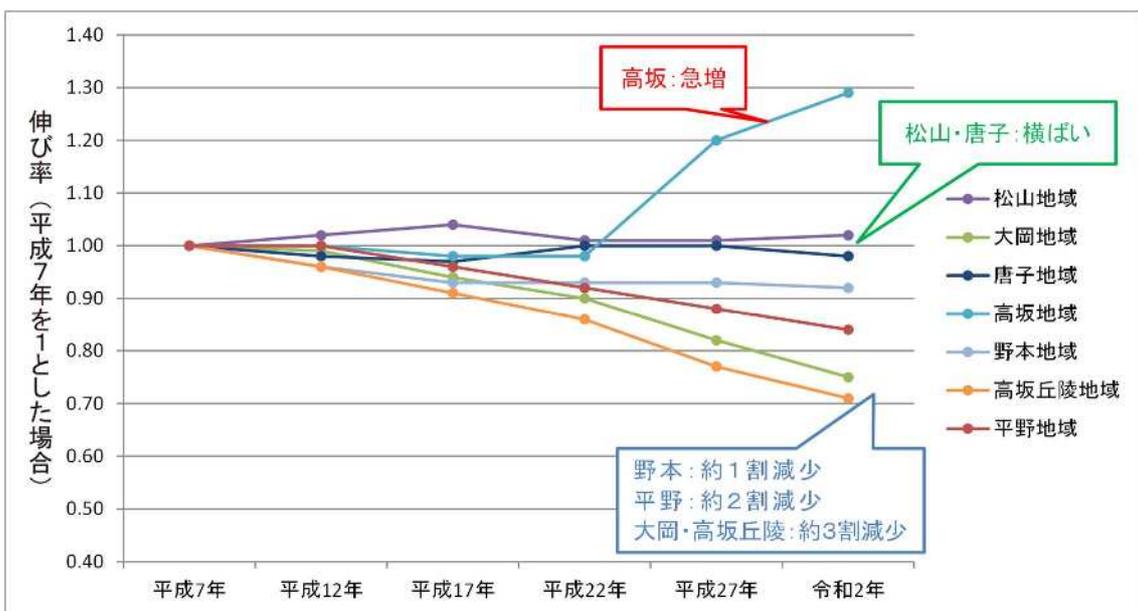


図10 地域別の人口増減(平成7年=1とした場合の伸び率)

【資料】 国勢調査



\*市街化区域(P189) \*市街化調整区域(P189)

4) 区域区分\*別の人口と人口密度

市街化区域\*の面積は1,113ha(市域の約17%)、市街化区域\*内の人口は約5.5万人となっています。また、人口密度は50人/ha弱で推移しています。

本市は、市域の約2割相当の市街地に、総人口の約6割が居住しており、まとまりのある市街地を形成しています。

図11 区域区分別の人口・人口密度の推移

【資料】 都市計画基礎調査

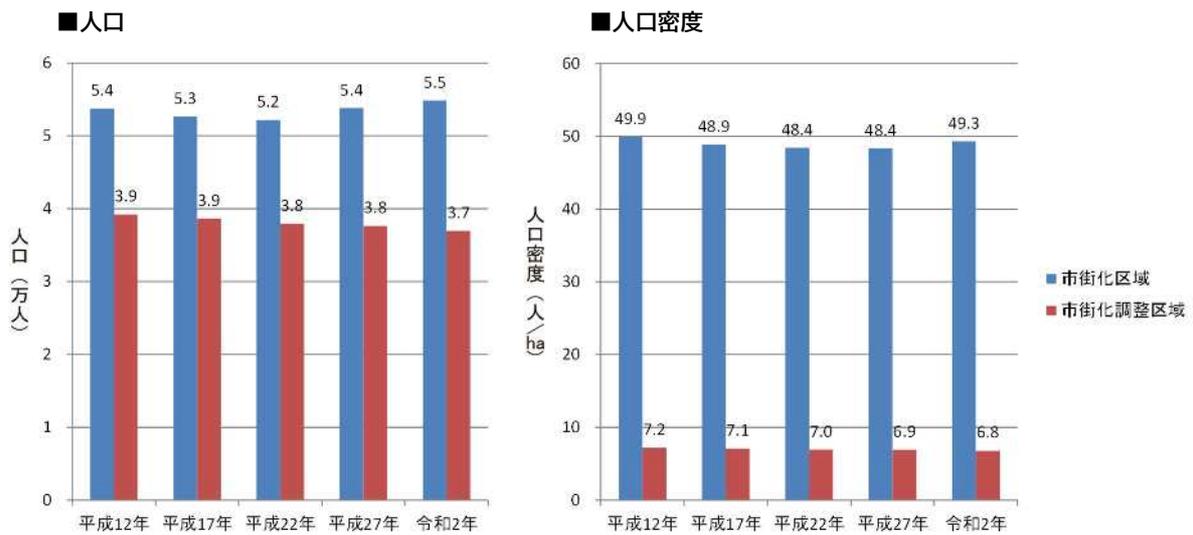
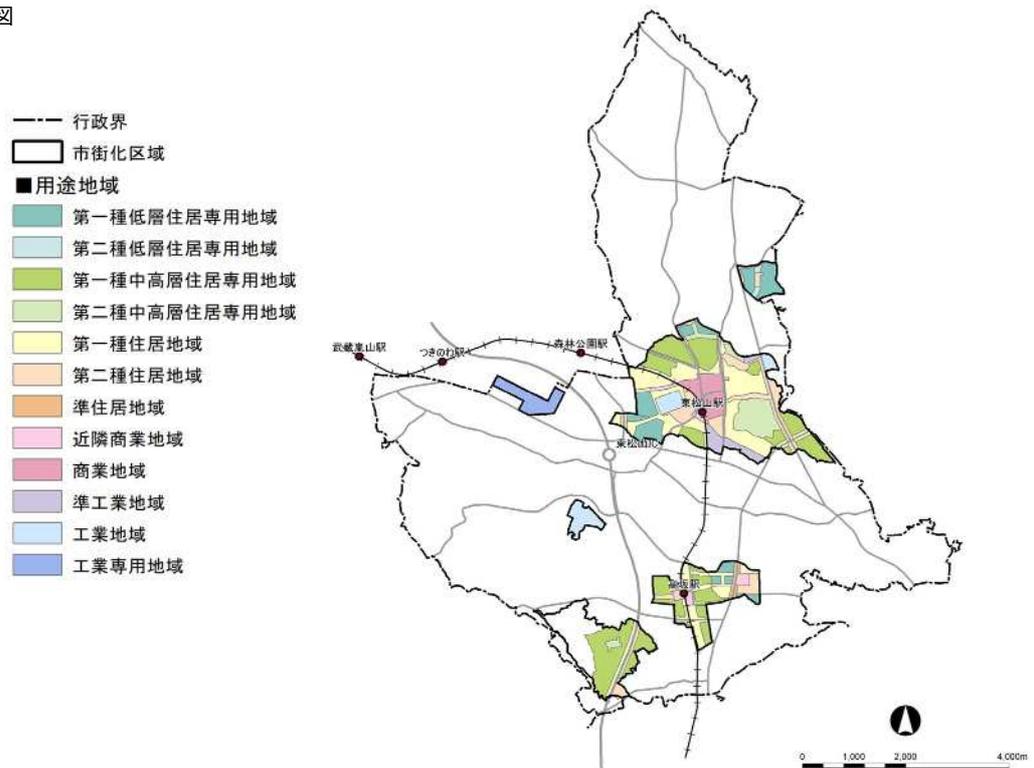


図12 区域区分・用途地域\*図

【資料】 都市計画図



\*区域区分(P188) \*市街化区域(P189) \*用途地域(P193)

### 5)人口集中地区と市街地の広がり

東松山駅と高坂駅を中心に人口集中地区\*（以下、DID）が形成されていますが、近年、DID人口密度は低下傾向を示しています。また、平成27年国勢調査で、高坂丘陵地区は DID から除外されていますが、東松山駅と高坂駅を中心とした DID の面積は拡大傾向にあります。

100mメッシュごとの人口分布を令和2年と令和17年(2035年)(推計)の2時点で見ると、令和2年では市街化区域\*内に40人を上回るメッシュが多く分布していることが分かります。

一方、令和17年(2035年)では、市街化区域のうち高坂駅周辺など一部地域で40人を上回るメッシュが多く分布していますが、全体的に40人を下回るメッシュが増える傾向にあり、将来に向けて市街地の人口密度の低下が懸念されます。

図13 人口集中地区 (DID)の変遷

【資料】 国勢調査

#### ■DID人口密度 (人/ha)



#### ■市全体に占める DID の割合

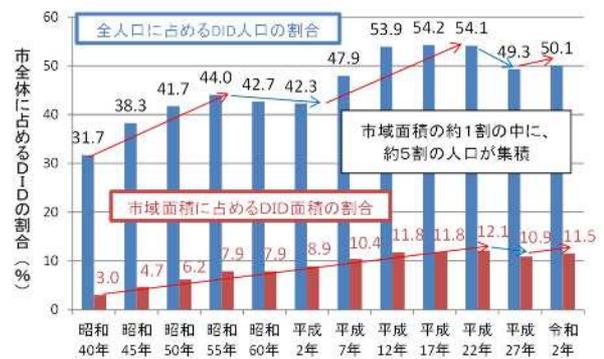
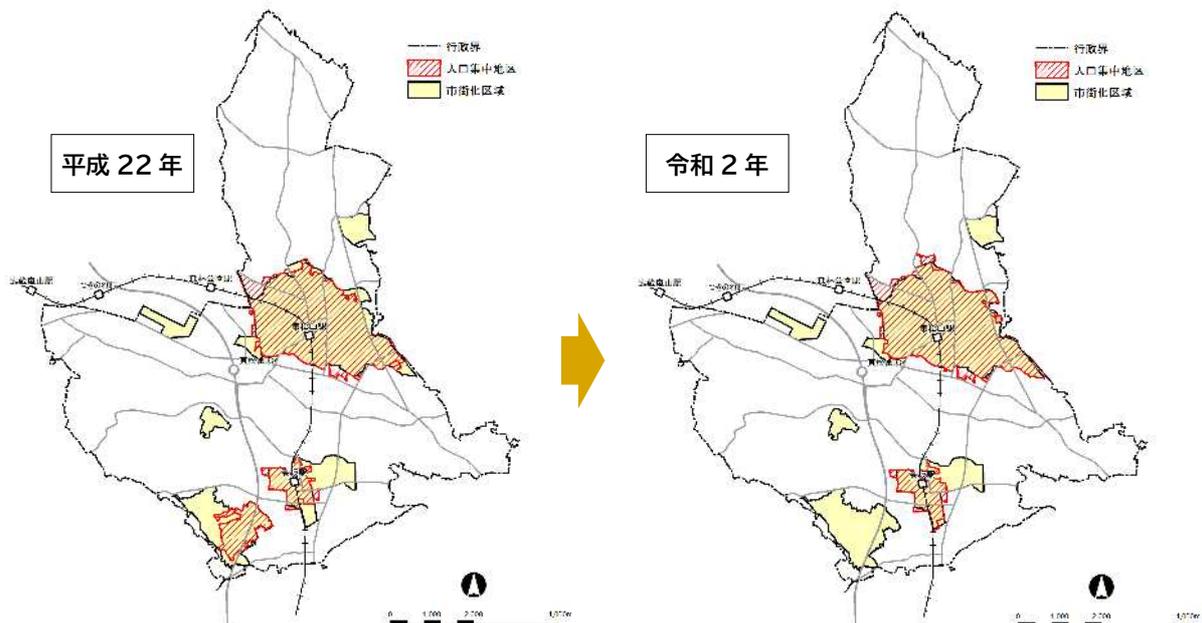


図14 人口集中地区 (DID)の比較

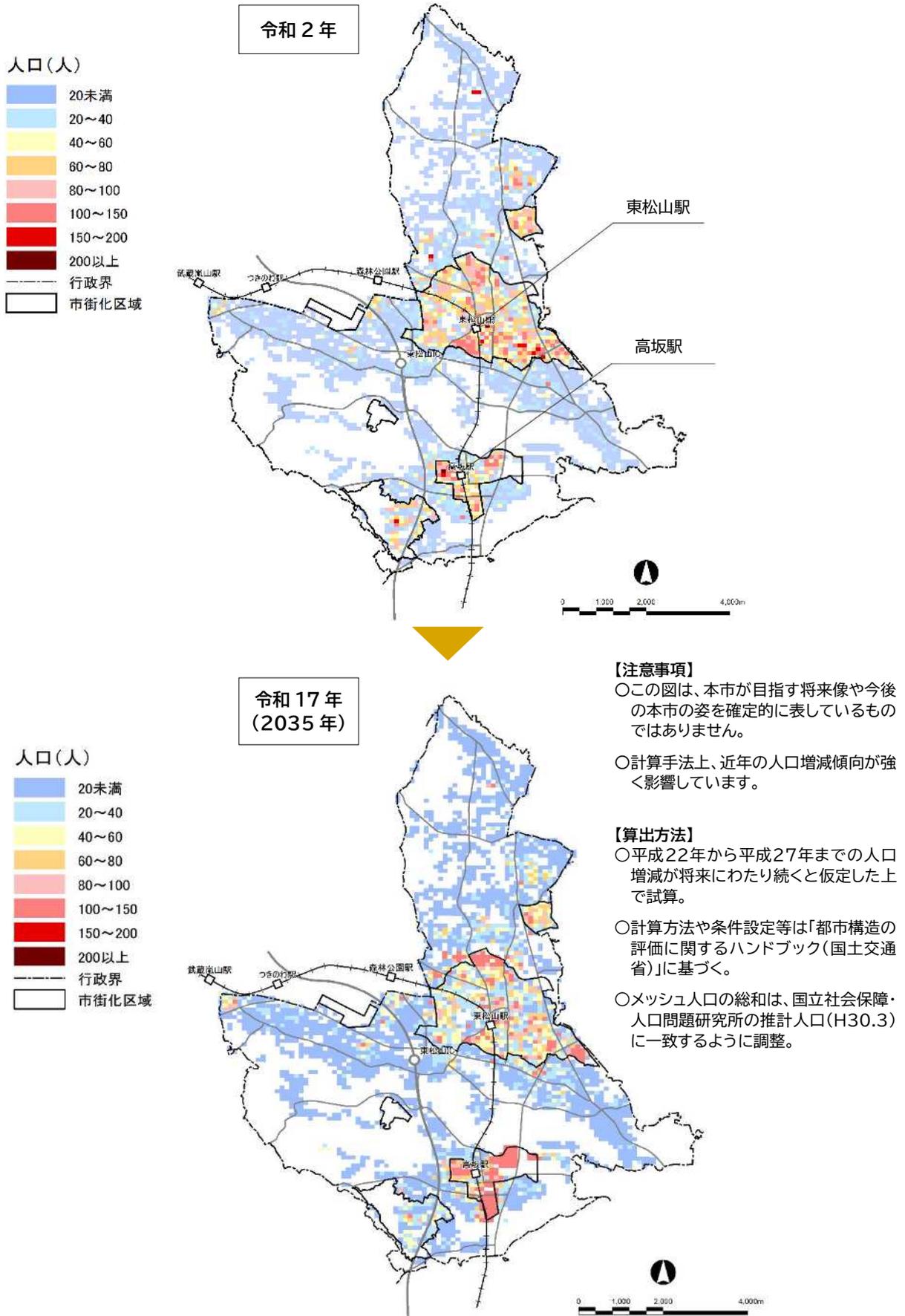
【資料】 国土数値情報(国土交通省)、国勢調査 [平成22年・令和2年]



\*人口集中地区(P190) \*市街化区域(P189)

図15 100mメッシュごとの推計人口

【資料】 国勢調査及び国立社会保障・人口問題研究所の推計を基に作成



## (2)これからの課題

### 1)人口減少の抑制

近年の人口増加を支えている高坂駅東口周辺や美原町でもいずれは増加が緩やかになると見込まれる中、全国的な人口減少に伴い、本市においてもこのまま人口増を維持することは次第に難しくなると予測されます。

今後も人口を維持していくためには、都市基盤\*が整った市街地への流入促進や空き家・空き地の有効活用に積極的に取り組むことが必要です。

### 2)高齢者に対応したまちづくり

本市ではほぼ全域で高齢化が進行し、特に郊外の住宅地で急速な高齢化が先行的に進むと予測されます。そのような中で、引き続きまちのにぎわいを維持していくためには、高齢者が元気に暮らし、積極的に社会活動へ参加できるようなまちの実現が求められます。

今後は、高齢者が各地域で安心して暮らし続けられるよう、地域コミュニティ\*の維持を図るとともに、多様な都市機能\*が充実するまちの中心部へ安全に移動できる交通環境を整えるなど、高齢者に対応したまちづくりを進めることが必要です。

### 3)市街地の人口密度維持

駅を中心とした市街地には、商業施設をはじめ便利な生活環境が整っていますが、近年は人口密度が低下傾向にあります。

今後は、これまで整備された都市基盤\*や公共施設を有効に活用するとともに、商店など日常生活に必要な施設が事業を継続しやすい環境を維持していくため、市街地への人口流入を促し、密度を維持していくことが必要です。

\*都市基盤(P191) \*地域コミュニティ(P190) \*都市機能(P191)

## 2. 土地利用

### (1)現状

#### 1)市街化区域

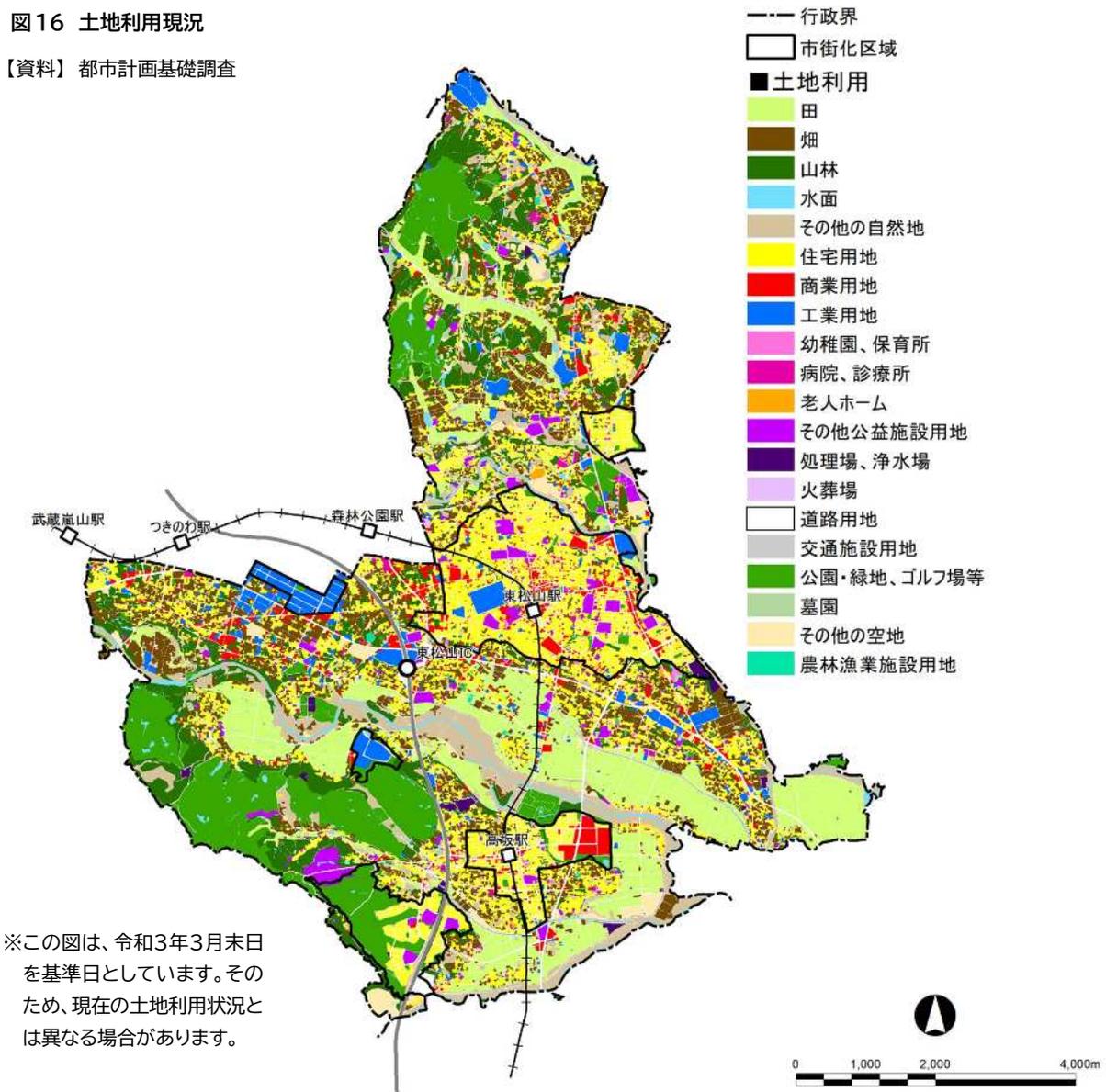
東松山駅及び高坂駅を中心とする市街化区域\*では、駅周辺や幹線道路沿いに商業・業務施設が集積し、その周りに住宅地が広がっています。また、高坂丘陵地域と沢口町・殿山町の市街化区域\*は、主に住宅地となっています。

#### 2)市街化調整区域

市街化調整区域\*では、農地や山林などの自然的土地利用が5割以上を占めています。また、市街化区域\*に近接する場所や幹線道路沿いなどには住宅地が分布しており、近年においても一部で宅地化が進んでいます。

図16 土地利用現況

【資料】都市計画基礎調査



※この図は、令和3年3月末日を基準日としています。そのため、現在の土地利用状況とは異なる場合があります。

\*市街化区域(P189) \*市街化調整区域(P189)

## (2)これからの課題

### 1)適切な土地利用の誘導

本市は、駅を中心に商業地や住宅地が広がっており、まとまりのある市街地が形成されています。今後も商業地と住宅地のバランスが取れた良好な市街地を維持していくためには、日常生活に関連する各種施設の立地や住宅地への人口誘導を図り、適切な土地利用を進めていくことが必要です。

### 2)住宅地の人口密度低下の抑制

本市では、市街化調整区域\*で宅地開発が進む一方で、市街化区域\*の一部では人口減少が始まっています。この傾向が続くと、将来的には人口密度が低い住宅地が広がっていくことが予測され、地域コミュニティ\*の衰退や身近な商業施設の縮小・撤退などが懸念されます。

今後は、市街化調整区域\*での新たな宅地開発を制限しつつ、市街化区域\*への人口集積を促進することで、住宅地の人口密度の低下を抑制していくことが必要です。

\*市街化調整区域(P189) \*市街化区域(P189) \*地域コミュニティ(P190)

### 3. 都市機能

#### (1)現状

##### 1)日常生活に必要な施設の立地状況

日常生活に必要な各種施設の立地状況をみると、特に東松山駅周辺に多様な施設の集積がみられます。ここでは、商業や医療施設などに加えて、国・県・市の各種行政施設が集積しており、市内外を含めた広域的な中心性を有するエリアとなっています。

また、高坂駅周辺にも各種施設の集積がみられます。

図17 行政施設（窓口機能などを有する施設）の分布状況（令和5年10月時点）

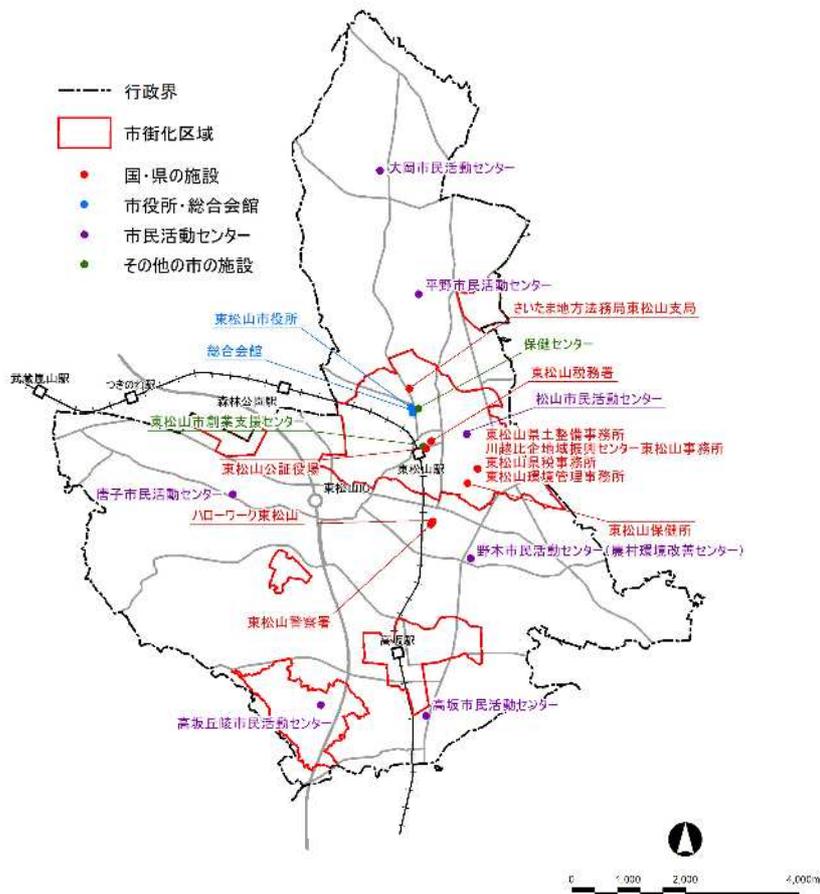


図18 集会施設の分布状況  
(令和5年10月時点)

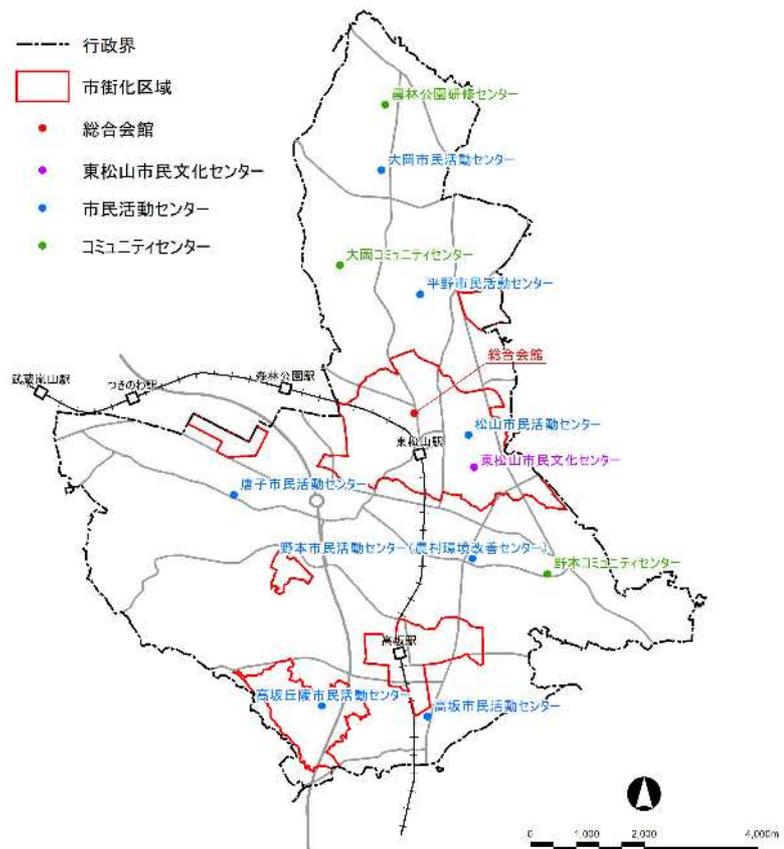


図19 医療施設の分布状況  
(令和5年10月時点)

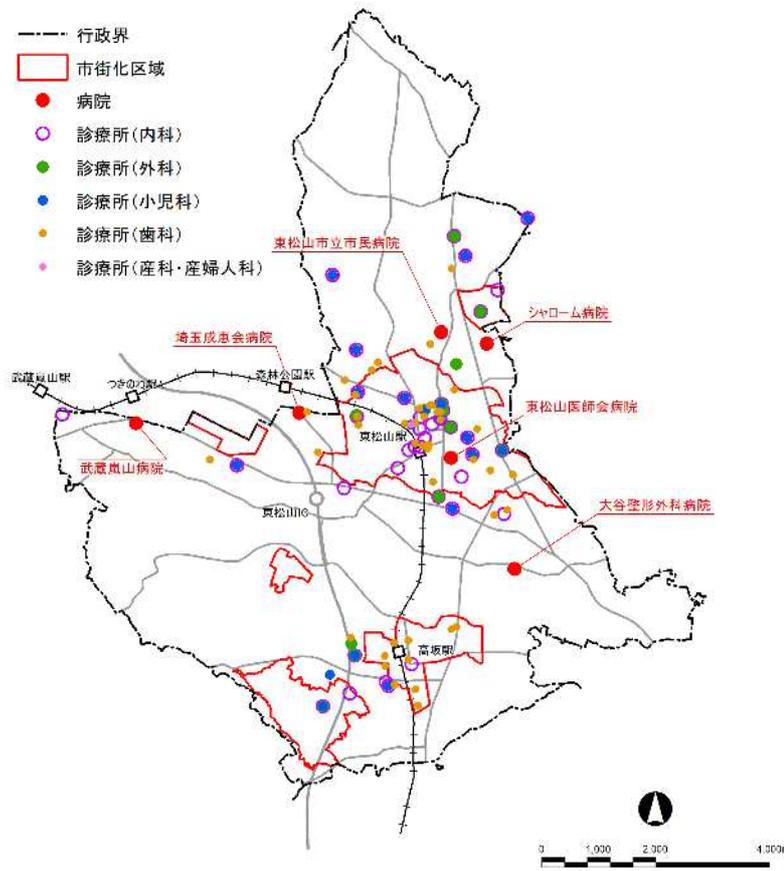


図 20 内科の分布状況  
(令和5年10月時点)

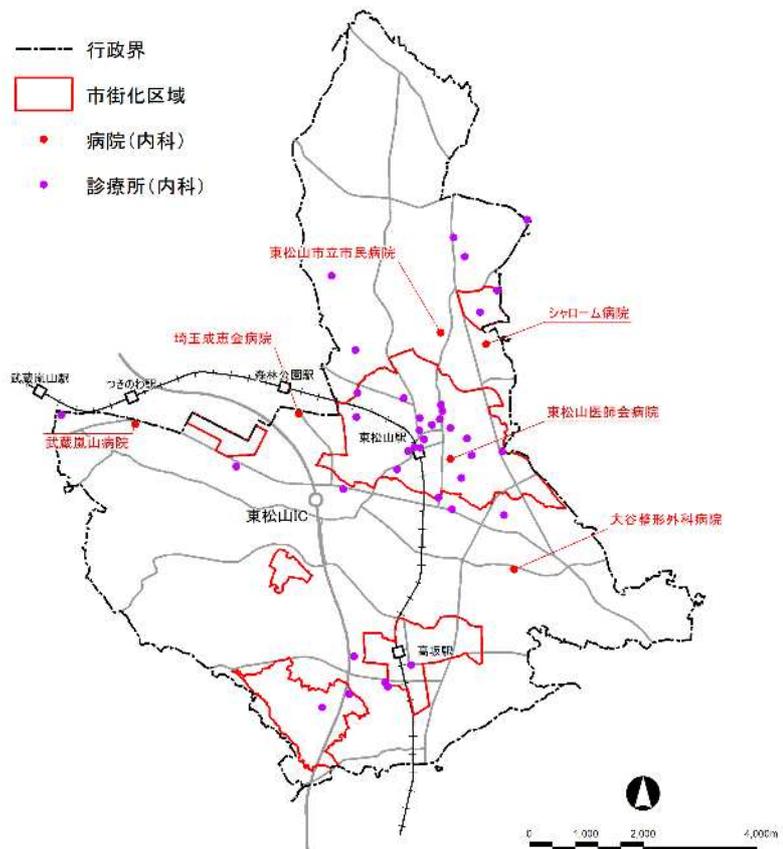


図 21 外科(整形外科含む)の分布状況  
(令和5年10月時点)

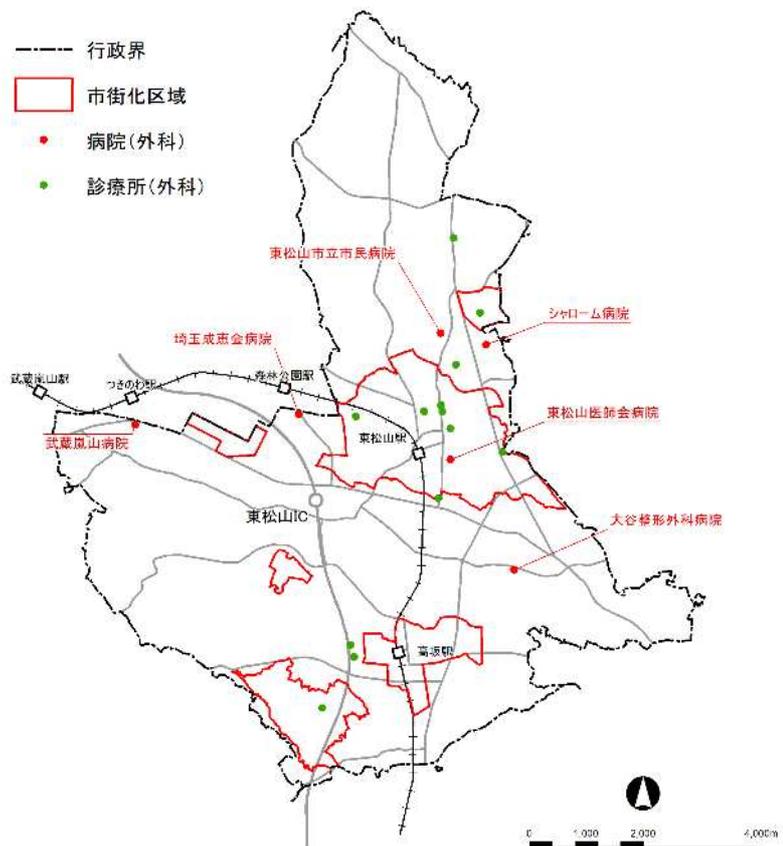


図 22 小児科の分布状況  
(令和5年10月時点)

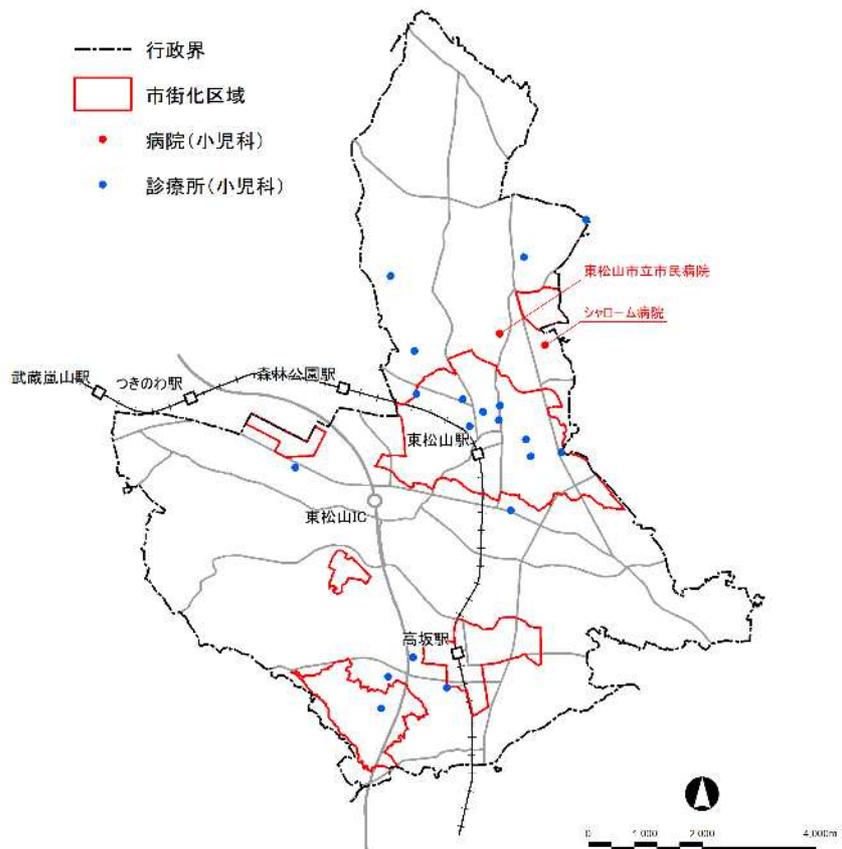


図 23 歯科の分布状況  
(令和5年10月時点)

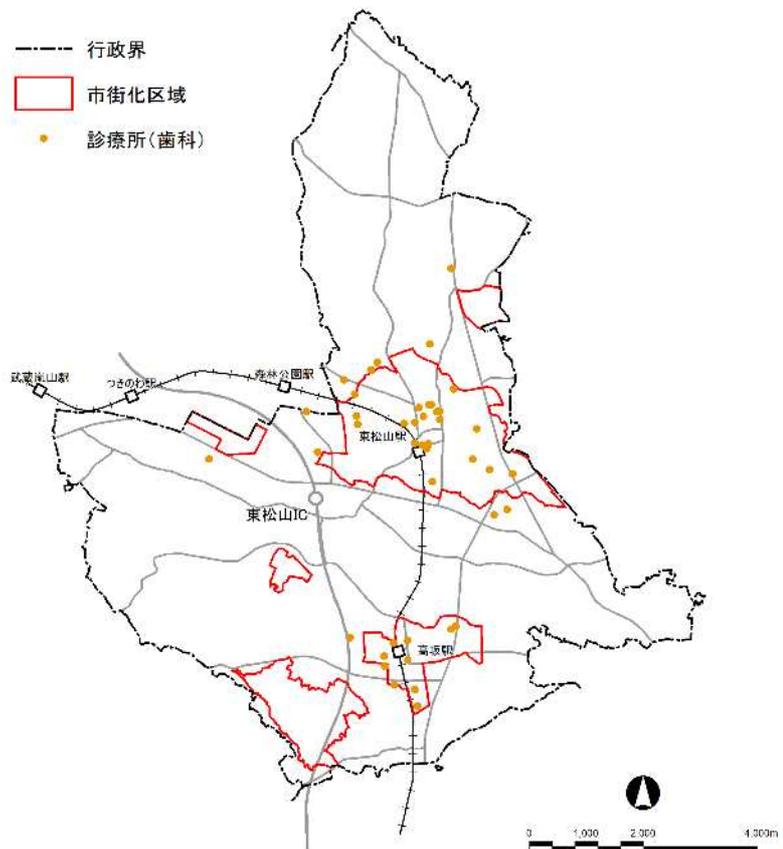


図 24 産科・産婦人科  
(分娩対応可)の  
分布状況  
(令和5年10月時点)

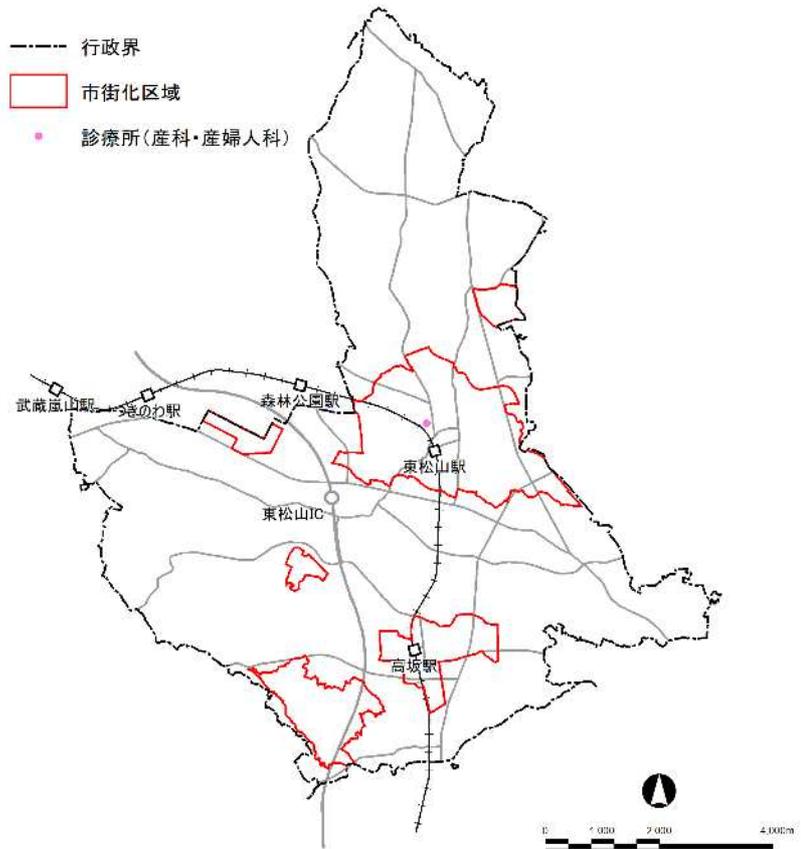


図 25 保健・福祉施設の  
分布状況  
(令和5年10月時点)

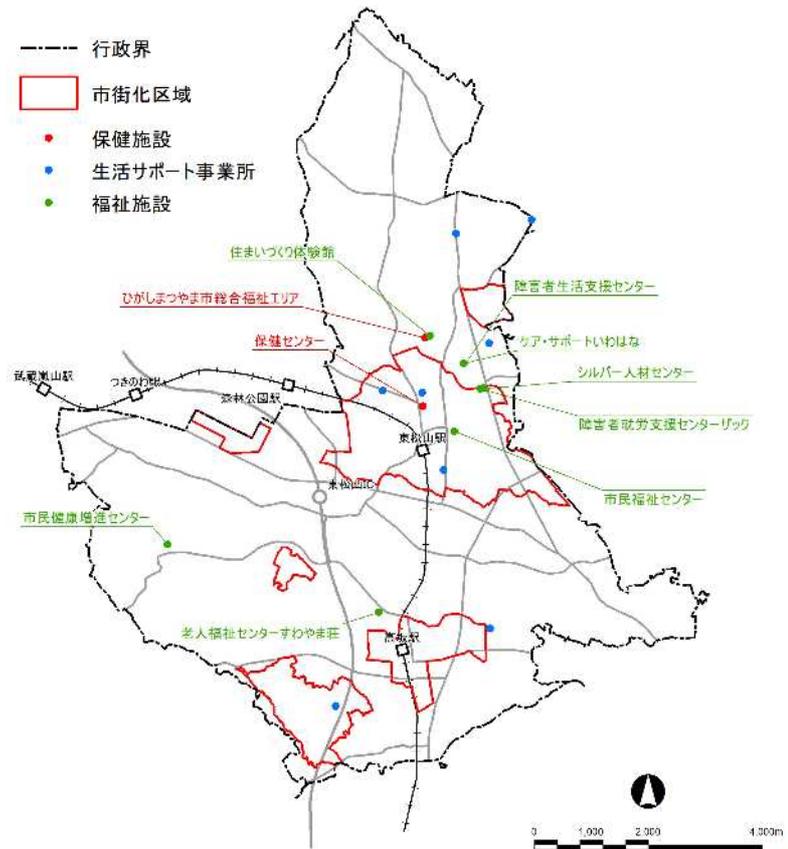


図 26 高齢者福祉施設の  
分布状況  
(令和5年10月時点)

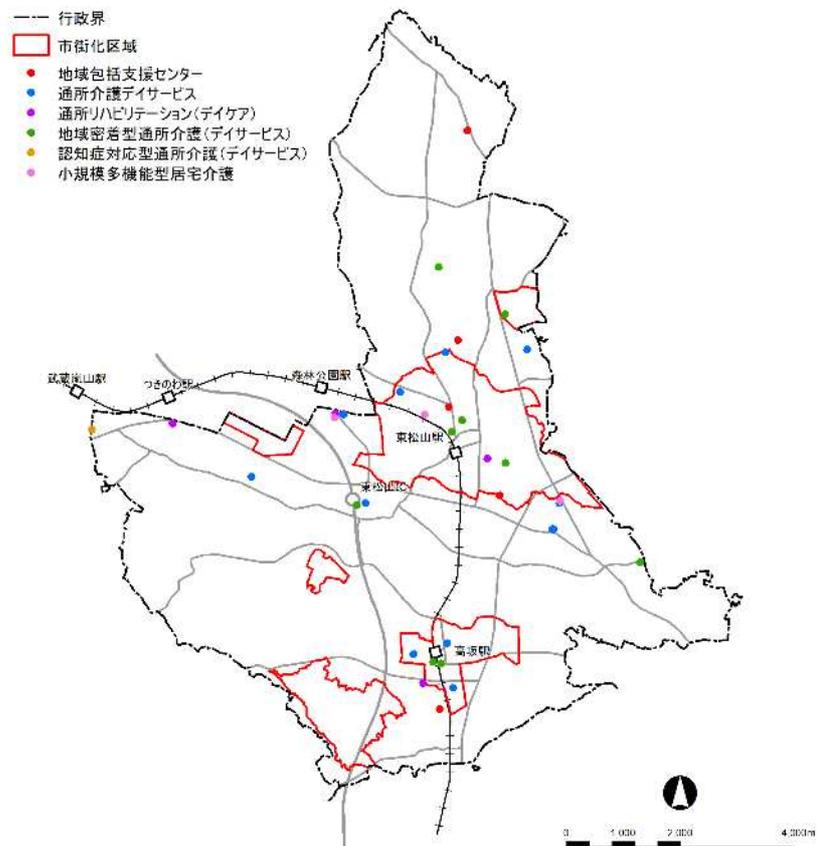


図 27 子育て支援施設の  
分布状況  
(令和5年10月時点)

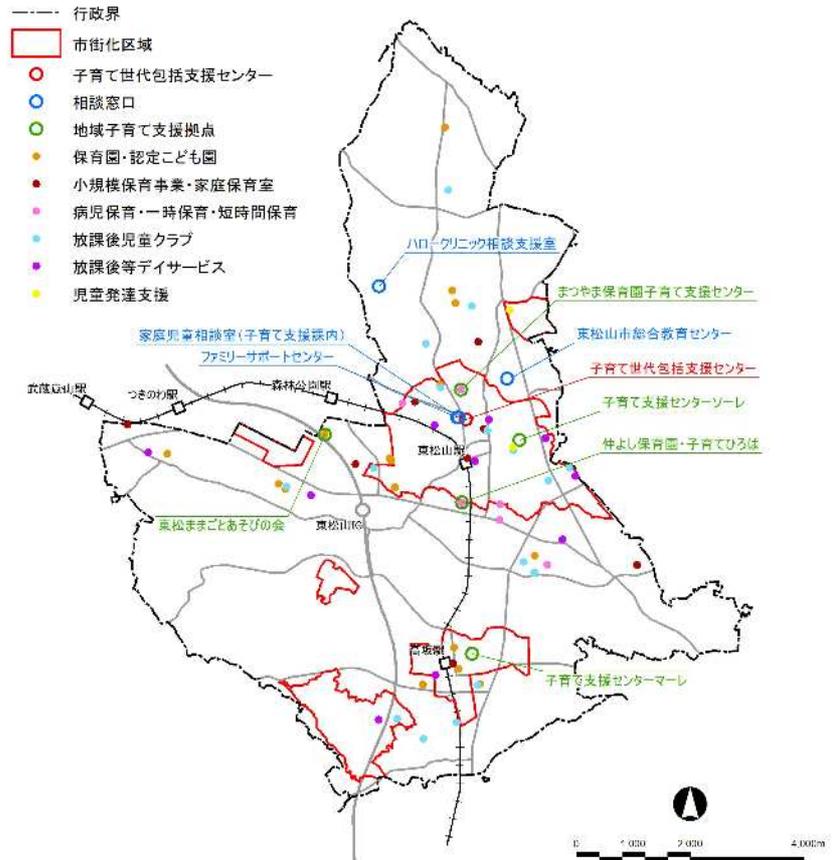


図 28 教育施設の分布状況  
(令和5年10月時点)

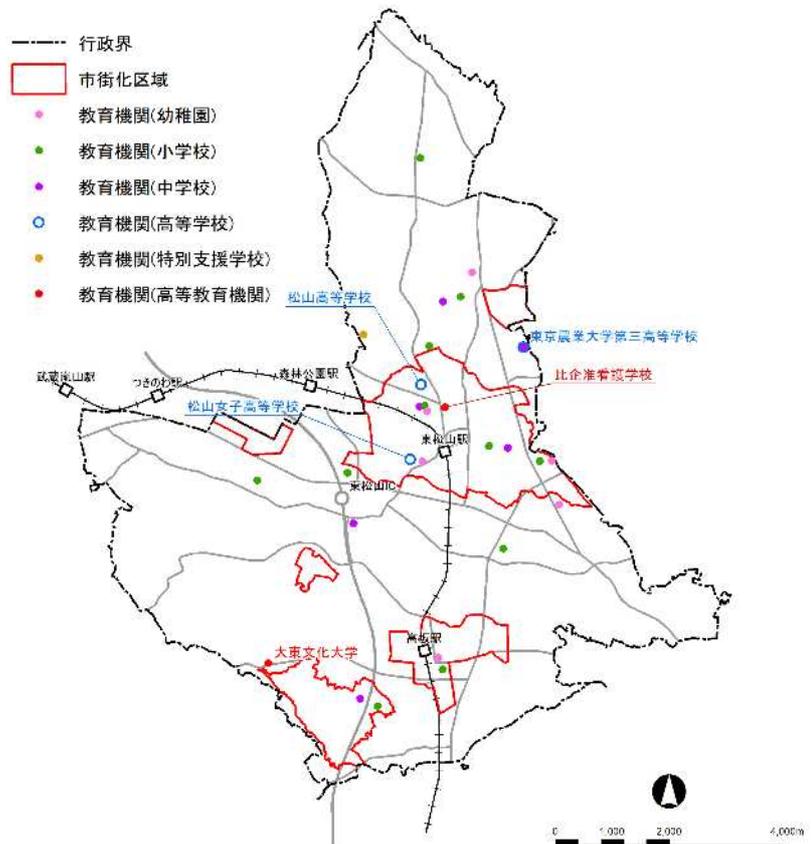




図31 商業施設の分布状況  
(大規模小売店舗)  
(令和5年10月時点)

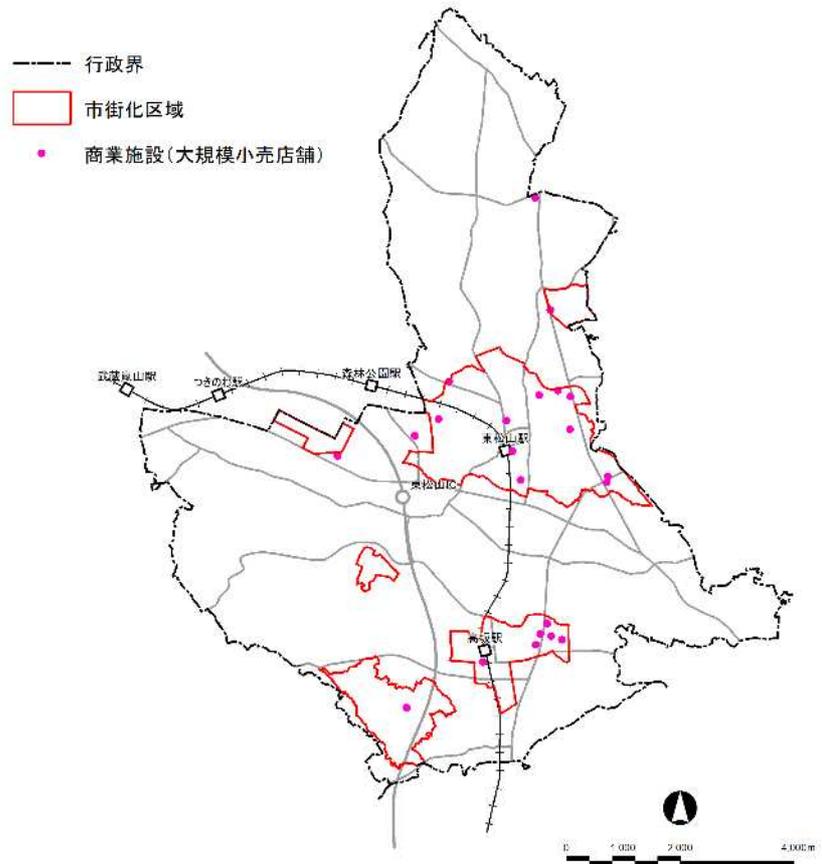


図32 商業施設の分布状況  
(デパート・スーパーマーケット)  
(令和5年10月時点)

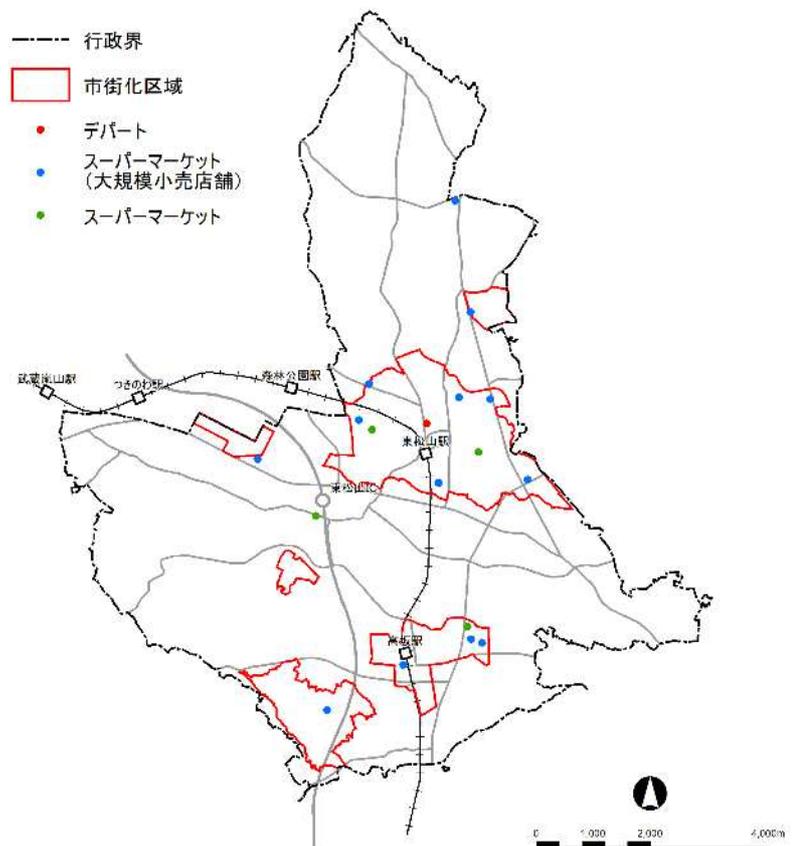
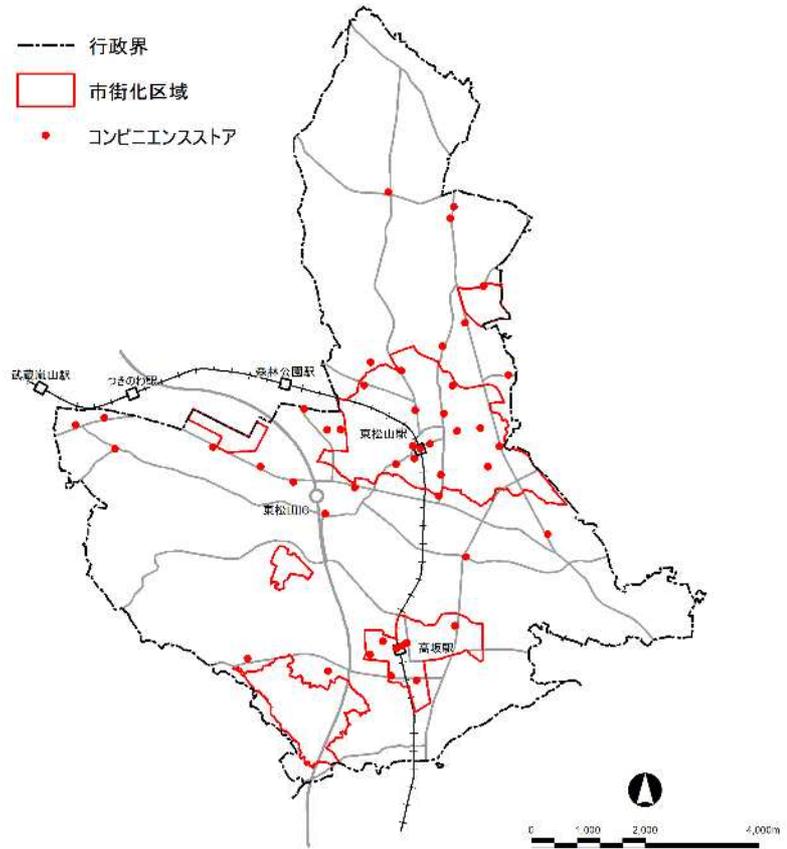


図3-3 商業施設の分布状況  
(コンビニエンスストア)  
(令和5年10月時点)



2) 施設周辺の人口集積状況

日常生活に必要な各種施設の徒歩圏内(※)に住む人の割合を分析した結果、市街化区域\*内では90%以上の人が商業施設(コンビニエンスストア含む)や身近な医療施設(内科)へ歩いていける状況となっています。また、行政施設、子育て支援施設、教育施設などの徒歩圏率も高くなっています。

表1 生活関連施設の徒歩圏人口及び割合

【資料】今回検討成果(100mメッシュ人口、都市機能分布図)を基に作成

施設類型		現況(令和2年)			
大分類	施設	徒歩圏人口		徒歩圏率	
		市全体	うち市街化区域	市全体	うち市街化区域
行政施設	市役所、市民活動センター等	46,841	35,915	51.0%	65.5%
集会施設	市民文化センター、市民活動センター等	42,056	29,920	45.8%	54.6%
医療施設	病院(病床数20床以上)	24,359	16,013	26.5%	29.2%
	病院・診療所(内科)	80,269	52,211	87.4%	95.2%
	病院・診療所(外科)	59,973	42,344	65.3%	77.2%
	病院・診療所(小児科)	63,379	43,995	69.0%	80.2%
	病院・診療所(歯科)	69,392	47,408	75.6%	86.5%
	病院・診療所(産婦人科)	11,603	11,603	12.6%	21.2%
保健・福祉施設	保健施設	16,060	12,806	17.5%	23.4%
	福祉施設(障害者就労施設)	20,904	17,267	22.8%	31.5%
	生活サポート事業所	40,842	31,424	44.5%	57.3%
高齢者福祉施設	地域包括支援センター	33,859	23,517	36.9%	42.9%
	通所型施設	70,185	46,079	76.5%	84.0%
子育て支援施設	子育て包括支援センター、相談窓口、地域子育て支援拠点	39,081	32,436	42.6%	59.2%
	保育園、認定こども園	56,361	34,645	61.4%	63.2%
	放課後児童クラブ、放課後等デイサービス	69,395	49,006	75.6%	89.4%
	小規模保育事業・家庭保育室・病児保育・一時保育・短時間保育	58,657	42,447	63.9%	77.4%
教育施設	幼稚園	40,006	33,121	43.6%	60.4%
	小学校	54,627	40,023	59.5%	73.0%
	中学校	33,595	26,451	36.6%	48.2%
文化施設	図書館・図書室	22,424	17,335	24.4%	31.6%
	その他文化施設	17,985	14,199	19.6%	25.9%
体育施設	屋外施設	34,005	25,541	37.0%	46.6%
	屋内施設	32,359	24,058	35.3%	43.9%
商業施設	デパート・スーパーマーケット	69,393	51,328	75.6%	93.6%
	デパート・スーパーマーケット、コンビニエンスストア	84,456	53,557	92.0%	97.7%

徒歩圏率 60%以上 80%以上

※徒歩圏…都市構造の評価に関するハンドブック(国土交通省)に基づき半径800mに設定

※徒歩圏人口は、日常生活に必要な各種施設(図17~33)から、半径800mの徒歩圏を設定し、それら徒歩圏内に含まれる100mメッシュごとの人口を合計し算出しています。

なお、100mメッシュが徒歩圏内に含まれるかは、メッシュの中心点の位置により判断します。

\*市街化区域(P189)

## (2)これからの課題

### 1) 駅周辺の都市機能の維持・向上

東松山駅と高坂駅の周辺には、日常生活に必要な様々な施設が集積しており、本市だけでなく周辺地域を含めたまちの拠点となっています。

今後も、東松山駅周辺は本市及び比企地域の中心的役割、高坂駅周辺はそれに準じる役割を担っていくため、多様な施設の維持・集積を図るとともに、様々な交通手段によるアクセス性の向上に取り組むことが必要です。また、それらの機能を将来にわたり維持していくためには、周辺における人口集積を促すことが併せて必要です。

### 2) 歩いて暮らせる環境の維持

現在、市街化区域\*では、多くの人々が商業施設や医療施設へ歩いていけるまちが形成されています。高齢者や子育て世代にとって、自家用車に過度に頼らず徒歩や公共交通を利用して生活できる環境は重要であり、引き続きこの状況を維持していくことが求められます。

日常生活に必要な各種施設の安定的な事業経営を後押しするためには、市街地の人口密度を維持し、潜在的な顧客を確保していくことが必要です。

\*市街化区域(P189)

## 4. 公共交通

### (1)現状

#### 1)公共交通ネットワーク

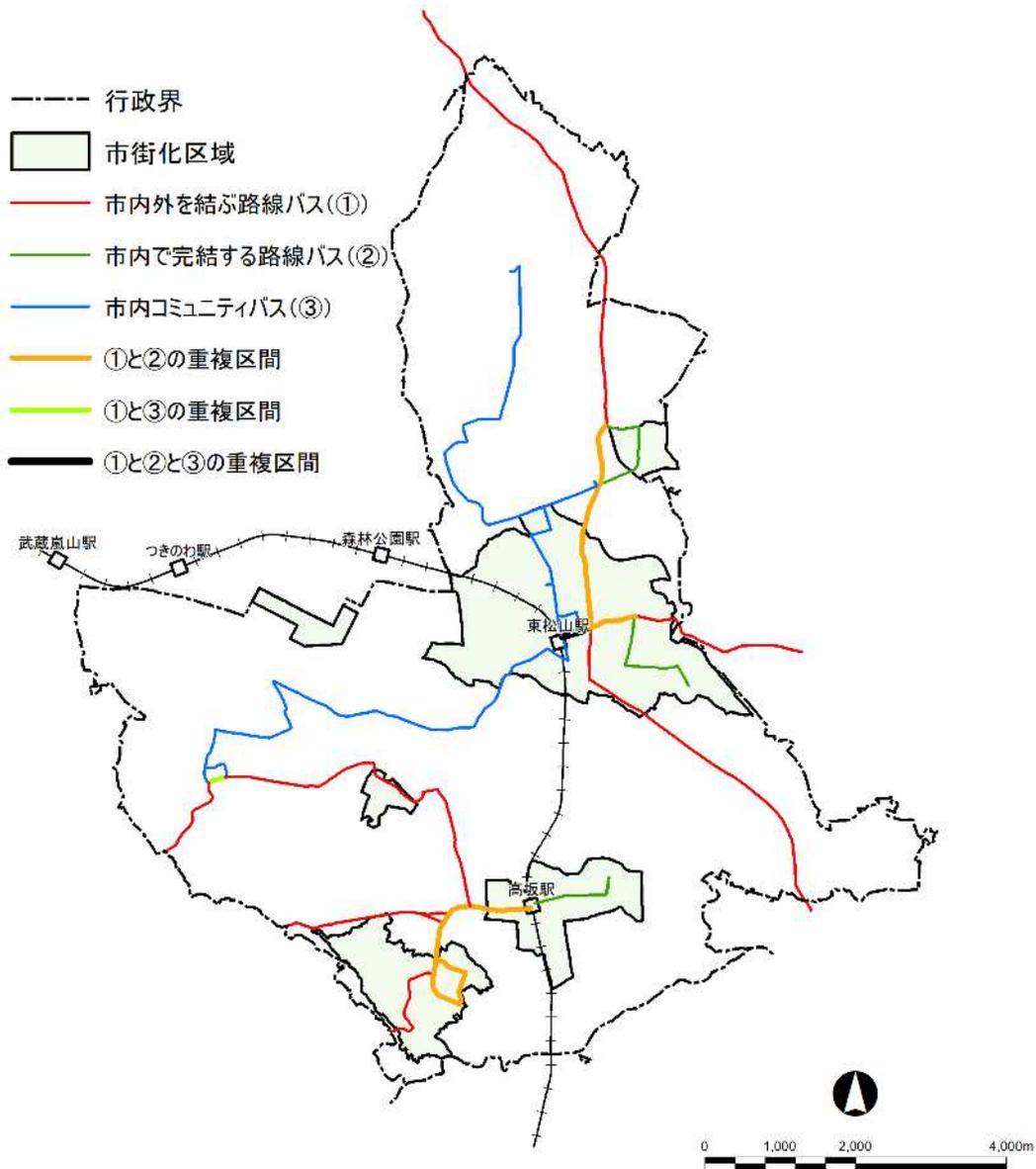
本市の公共交通は、民間事業者が運行する鉄道と路線バス、市が運行する市内循環バスとデマンドタクシー\*で構成されています。

路線バスは、駅と市外を結ぶ路線と、駅と市内住宅地を結ぶ路線に大別されます。

また、路線バスが通らないエリアを補完する市内循環バスや、市全域をカバーするデマンドタクシー\*が運行されており、階層的な公共交通ネットワークが形成されています。

図 34 鉄道・バス路線網図(平成29年10月 市内循環バス改正後)

【資料】 東松山市資料を基に作成



\*デマンドタクシー(P191)

## 2) 公共交通利用圏域と人口集積状況

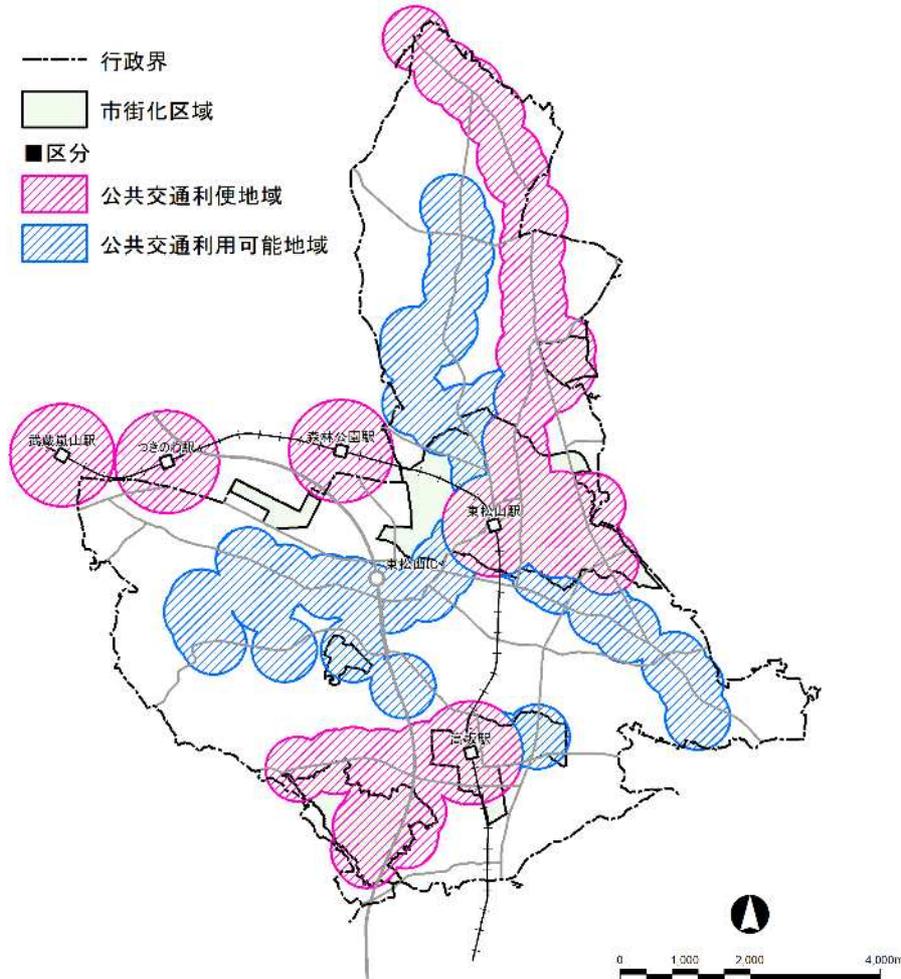
### < 公共交通利便地域・利用可能地域の分布状況 >

1日30本(片道)以上の公共交通利便地域は、駅周辺及び路線バス沿線に分布しています。

市街化区域\*では、面積の約7割が公共交通利便地域となっており、公共交通利用可能地域と合わせると約8割がカバーされています。

図 35 公共交通利便地域等の分布状況

【資料】 東松山市資料を基に作成



	バス停利用圏内		バス停利用圏外
	1日30本(片道)以上	1日30本(片道)未満	
駅から徒歩圏内	公共交通利便地域		
駅から徒歩圏外	公共交通利便地域	公共交通利用可能地域	その他

※本図では鉄道及びバス(民間、市営)を公共交通としています。

※都市構造の評価に関するハンドブック(国土交通省)等を参考に、駅からの徒歩圏を半径 800m、バス停利用圏を半径 500m に設定しています。また、同ハンドブックでは、基幹的公共交通路線を「1日30本(片道)以上の運行頻度」としています。

※その他地域を含め、市内全域でデマンドタクシー\*を運行しています。

\*市街化区域(P189) \*デマンドタクシー(P191)

<公共交通利用圏域内の人口集積>

現在、市街化区域\*では、約8割の人が公共交通利便地域に居住しています。また、公共交通利用可能地域と合わせると、約9割の人が鉄道やバスの利用圏内に居住しています。

一方、令和17年(2035年)には、利用圏内に居住する人口は減少する見込みとなっています。

特に市街化区域\*では、公共交通利便地域に居住する人が約1割減少し、カバー率の低下も見込まれていることから、公共交通沿線における人口減少・密度低下の進行が懸念されます。

表2 公共交通利用圏域内に居住する人口とその割合(人口カバー率)

【資料】今回検討成果(100mメッシュ人口、公共交通利用圏域図)を基に作成

	現況(令和2年)				将来(令和17年(2035年))			
	カバー人口		カバー率		カバー人口		カバー率	
	市全体	うち市街化区域	市全体	うち市街化区域	市全体	うち市街化区域	市全体	うち市街化区域
公共交通利便地域	55,086	41,160	60%	75%	49,721	36,643	57%	73%
公共交通利用可能地域	19,223	6,352	21%	12%	19,753	7,430	23%	15%

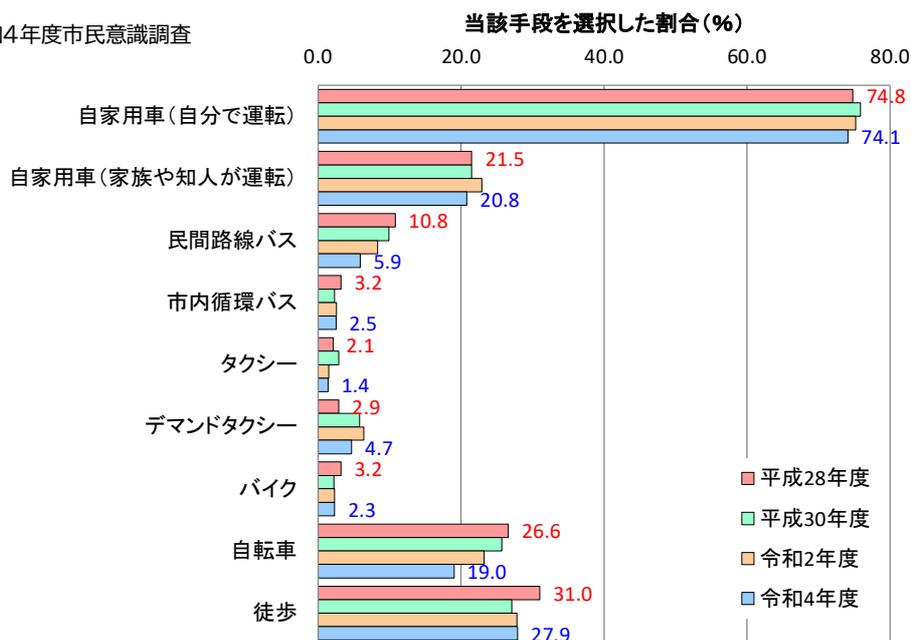
3)公共交通の利用状況

令和4年度の日常生活における主な利用交通手段(複数選択可)は、自家用車(自分で運転)の割合が約74%と最も高くなっている一方で、民間路線バスは約6%、デマンドタクシー\*が約5%、市内循環バスは約3%となっており、公共交通の利用率は低い状況です。

平成28年度と比較すると、民間路線バス、市内循環バス、自転車や徒歩が低下している一方で、デマンドタクシー\*は1.8ポイント増加しています。

図36 日常生活における主な利用交通手段

【資料】令和4年度市民意識調査



\*市街化区域(P189) \*デマンドタクシー(P191)

## 4) 市内循環バスとデマンドタクシーの利用状況

市内循環バスの利用者数は、平成28年度以降、1日当たり200人を割り込み、令和2年度には新型コロナウイルス感染症の影響等もあり約100人にまで減少しましたが、令和3年度には約130人へと回復しています。

また、デマンドタクシー\*の利用件数は、運行開始以来増加傾向にありましたが、新型コロナウイルス感染症の影響等もあり、令和2年度以降は、65,000件前後で推移しています。

図37 市内循環バスの利用者数の推移

【資料】統計ひがしまつやま

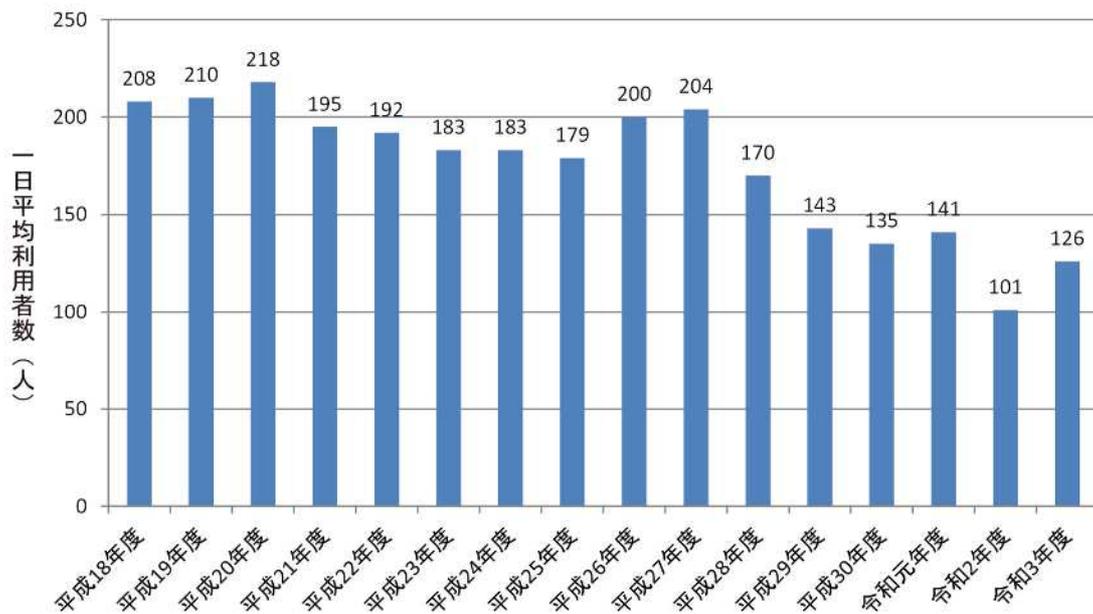


図38 デマンドタクシーの利用件数の推移

【資料】東松山市資料を基に作成



\*デマンドタクシー(P191)

## (2)これからの課題

### 1)バス路線の維持

現在、市街化区域\*には、駅と住宅地を結ぶバス路線が通っています。今後、全市的な人口減少が予測される中、駅とのバス路線を有する住宅地やその沿線の人口が減ることでバスの利用者が減少し、事業の経営悪化や路線の縮小・廃止につながる懸念されます。

運行本数が多く利便性が高いバス路線については、沿線の人口集積を維持することで利用者の確保を図り、今後も良好なサービスレベルを維持していく必要があります。

### 2)持続性・効率性・利便性を備えた公共交通網の形成

本市の公共交通は、鉄道、路線バス、市内循環バスで階層的なネットワークを構築するとともに、これを補完するデマンドタクシー\*が市全域を運行することで、多様なニーズに対応した公共交通手段を確保しています。

高齢化の進行に伴い、自家用車の運転が困難になる市民が増えると予測される中、公共交通は多様な世代が快適に暮らせる環境を実現する上で欠かせない生活基盤となります。そのため、持続性と効率性を備えた便利で使いやすい公共交通網を形成・維持していく必要があります。

---

\*市街化区域(P189) \*デマンドタクシー(P191)

立地適正化計画の概要  
第1章

人口・都市構造の分析と課題の整理  
第2章

計画の基本方針  
第3章

都市機能誘導区域誘導施設誘導策  
第4章

居住誘導区域・誘導施策  
第5章

防災指針  
第6章

まちづくりの推進に向けて  
第7章

資料編

## 5. 居住環境

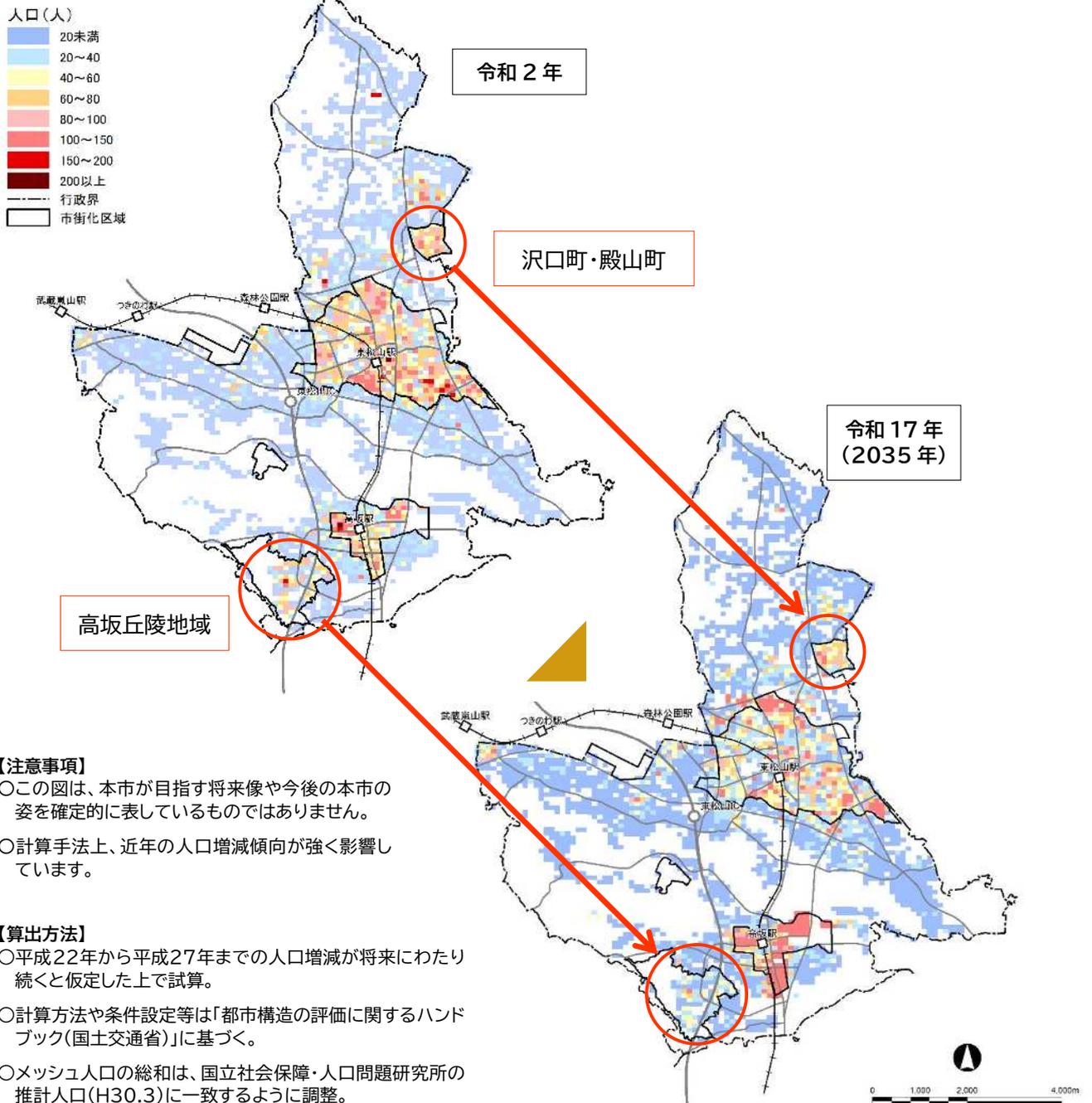
### (1)現状

#### 1)住宅団地の人口集積状況

高坂丘陵地域と沢口町・殿山町には、計画的に整備されたまとまりのある住宅団地(ニュータウン)が形成されています。しかし、入居開始から30年以上が経過し、居住者の高齢化や子世代の転出などから、市街化区域\*の中では特に人口減少と高齢化が進行しており、今後もこの傾向は続くと考えられます。

図39 100mメッシュごとの推計人口

【資料】国勢調査及び国立社会保障・人口問題研究所の推計を基に作成



\*市街化区域(P189)

## 2) 空き家の状況

本市においては、空家等対策の推進に関する特別措置法及び東松山市空家等対策計画等に基づき空き家対策に取り組んでいます。その中で、空き家の実態に関する情報を更新するため令和3年度に空き家実態調査を実施しています。

調査により判明した空き家の状況は次のとおりです。

表3 空き家の分布状況

【資料】 令和3年度空家実態調査を基に作成

		面積 (ha)	空き家数		構成比	面積当たり 空き家数 (棟/ha)	
			管理されて いる 空き家	管理されて いない 空き家			
市街化 区域*	① 東松山駅周辺 商業地域* 又は近隣商業地域*内	60.4	32	32	0	3.1%	0.530
	② 東松山駅周辺 ①以外の 用途地域*内	571.6	338	323	15	33.0%	0.591
	③ 高坂駅周辺	170.1	30	30	0	2.9%	0.176
	④ 高坂丘陵地区	118.8	67	67	0	6.5%	0.564
	⑤ 沢口町・殿山町地区	44.9	44	40	4	4.3%	0.980
	⑥ ①～⑤以外 (飛び地の工業地域*、用途無指定区域)	147.2	0	0	0	0.0%	0.000
調整 区域*	⑦ 既存住宅団地*内	71.5	167	150	17	16.3%	2.336
	⑧ 既存集落区域*内 (⑦に含まれない区域)	2,133.7	290	278	12	28.3%	0.136
	⑨ ⑦・⑧以外	3,214.8	56	50	6	5.5%	0.017
計		6,533.0	1,024	970	54	100.0%	0.157

※小数点以下の四捨五入により、各構成比の合計が100%とならないことがあります。

\*市街化区域(P189) \*商業地域(P190) \*近隣商業地域(P188) \*用途地域(P193) \*工業地域(P189)  
\*市街化調整区域(P189) \*既存住宅団地(P188) \*既存集落区域(P188)

3) 都市基盤の整備状況

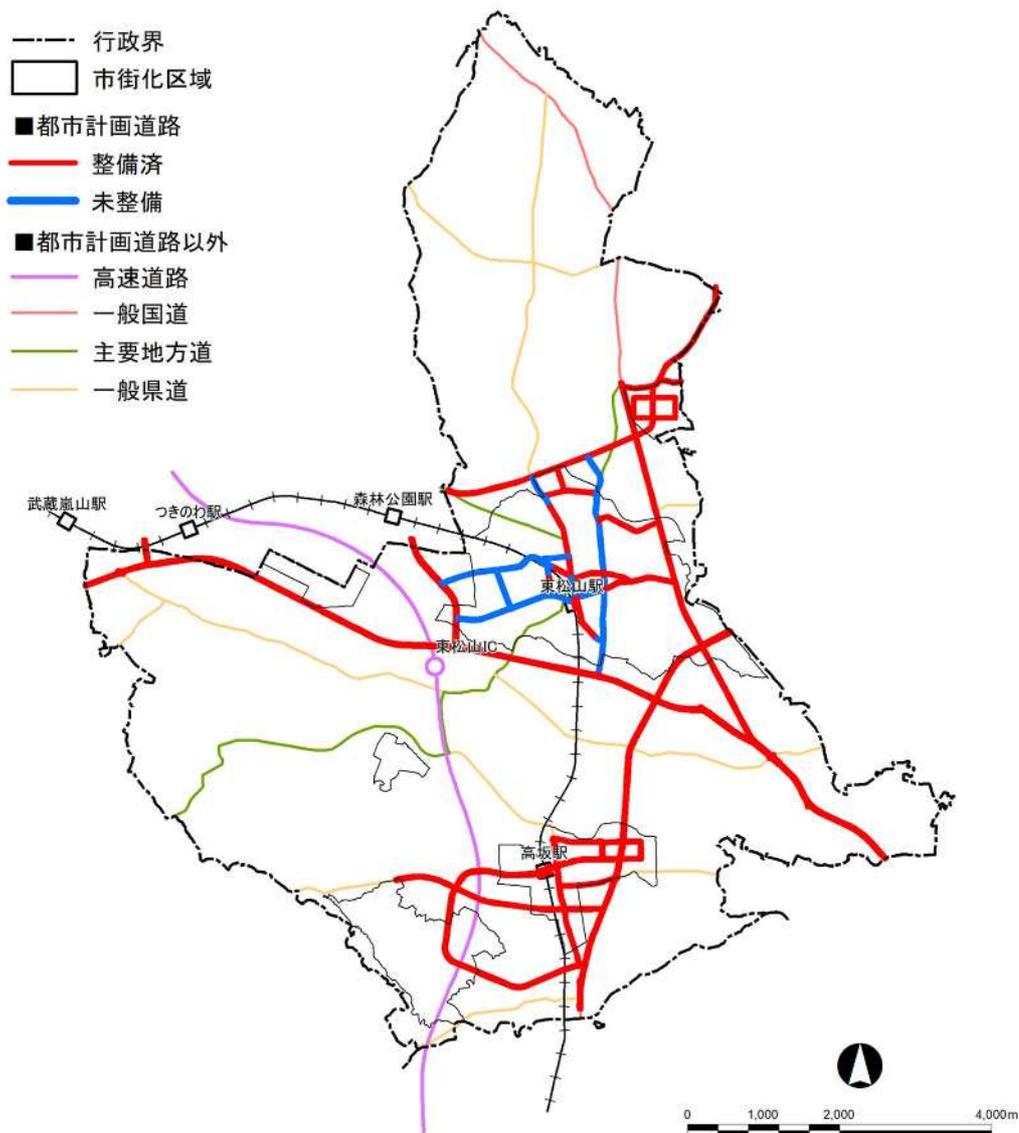
本市では、道路や下水道の整備が計画的に進められてきました。

都市計画道路\*の整備率は約85%(令和5年3月時点)であり、東松山駅周辺で未整備となっています。

また、下水道(汚水)\*は市街化区域\*の広い範囲で既に供用開始となっており、認可区域\*内で未供用の場所についても順次整備を進めています。

図40 都市計画道路の整備状況(令和5年3月時点)

【資料】 東松山市資料を基に作成



\*都市計画道路(P191) \*下水道(汚水)(P189) \*市街化区域(P189) \*認可区域(P192)

図 41 下水道(汚水)の認可区域  
及び供用開始区域  
(令和5年3月時点)

【資料】東松山市資料等を基に作成

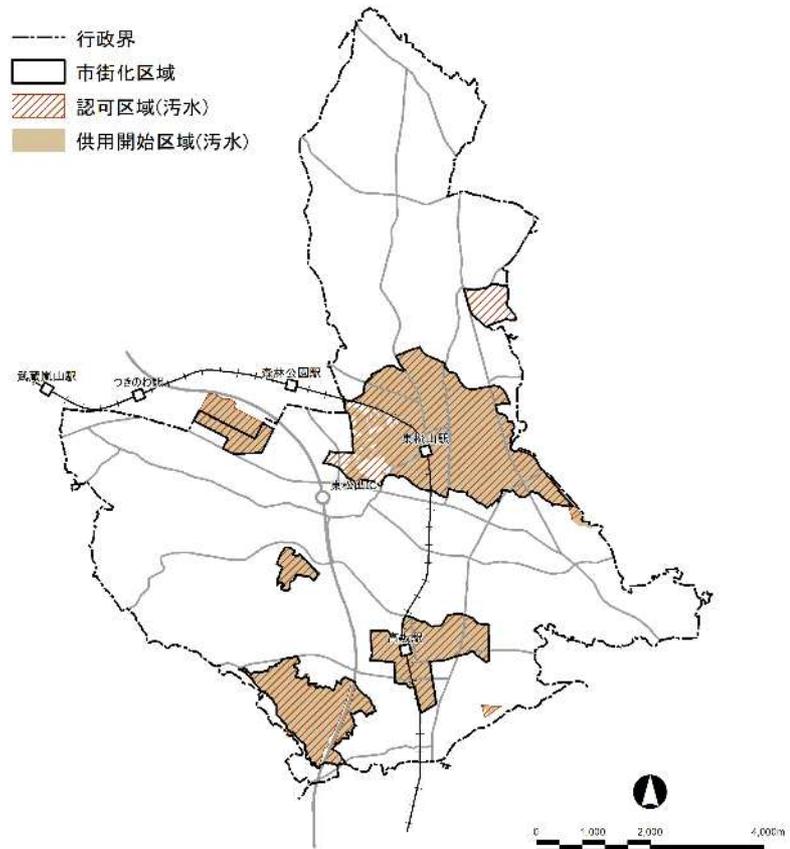
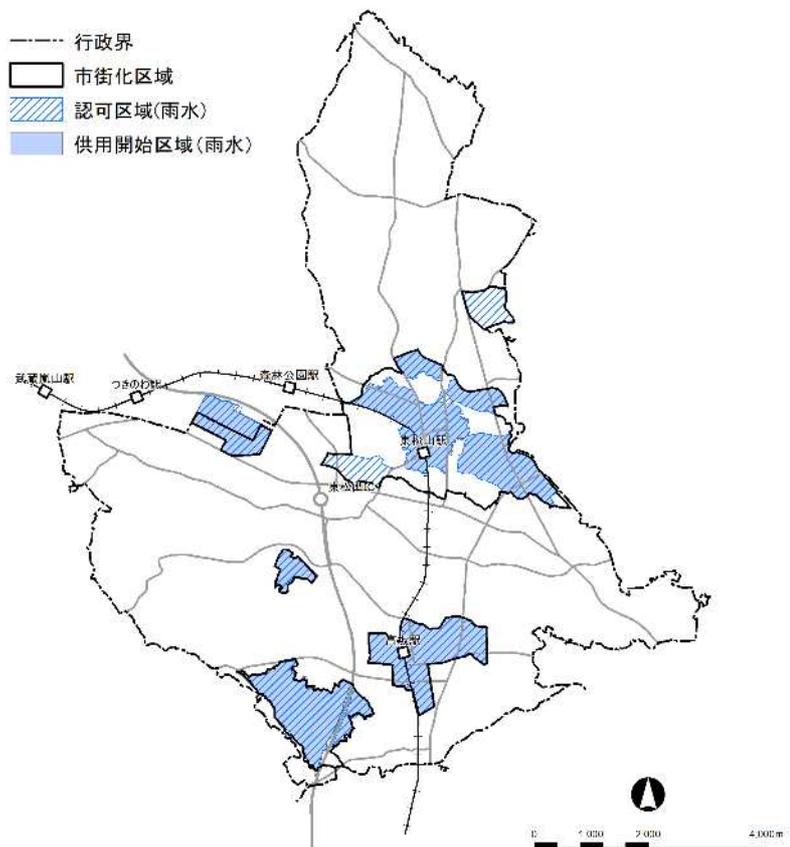


図 42 下水道(雨水)の認可区域  
及び供用開始区域  
(令和5年3月時点)

【資料】東松山市資料等を基に作成



## (2)これからの課題

### 1)住宅団地の次世代への継承

都市基盤\*が計画的に整備された郊外の住宅団地(ニュータウン)では、急速な人口減少と高齢化、及びこれらに伴う空き家の増加が予測されており、今後、地域コミュニティ\*の衰退や商業施設、医療施設などの都市機能\*の縮小・撤退が懸念されます。

良質な居住環境が整った住宅団地では、子育て世代の転入を促進し、次世代へ着実に継承していくことで、まちのにぎわいや地域活力の維持を図ることが必要です。

### 2)既存の住宅の活用

本市では、首都圏近郊の住宅都市(ベッドタウン)や比企地域で従業する人々の居住地として、これまで多くの住宅供給が進められてきました。一方で、今後の人口減少により、昔からある住宅地などでは空き家の発生が懸念されます。

今後は、既存の住宅の活用を推進することで、空き家の未然防止や解消を図り、人口減少時代における新たな定住人口の受け皿としていくことが必要です。

### 3)市街地の都市基盤の整備

市街化区域\*のうち、東松山駅周辺は駅や中心市街地に近接する利便性の高い住宅地であるものの、道路や下水道などの都市基盤\*は整備中又は一部未整備となっています。

これからも利便性の高さを生かし、居住地としての価値を維持していくためには、道路や下水道などの都市基盤\*の整備・改善を継続していく必要があります。

---

\*都市基盤(P191) \*地域コミュニティ(P190) \*都市機能(P191) \*市街化区域(P189)

立地適正化計画の概要  
第1章

人口・都市構造の分析と課題の整理  
第2章

計画の基本方針  
第3章

都市機能誘導区域誘導施設誘導策  
第4章

居住誘導区域・誘導施策  
第5章

防災指針  
第6章

まちづくりの推進に向けて  
第7章

資料編

## 6. 防災

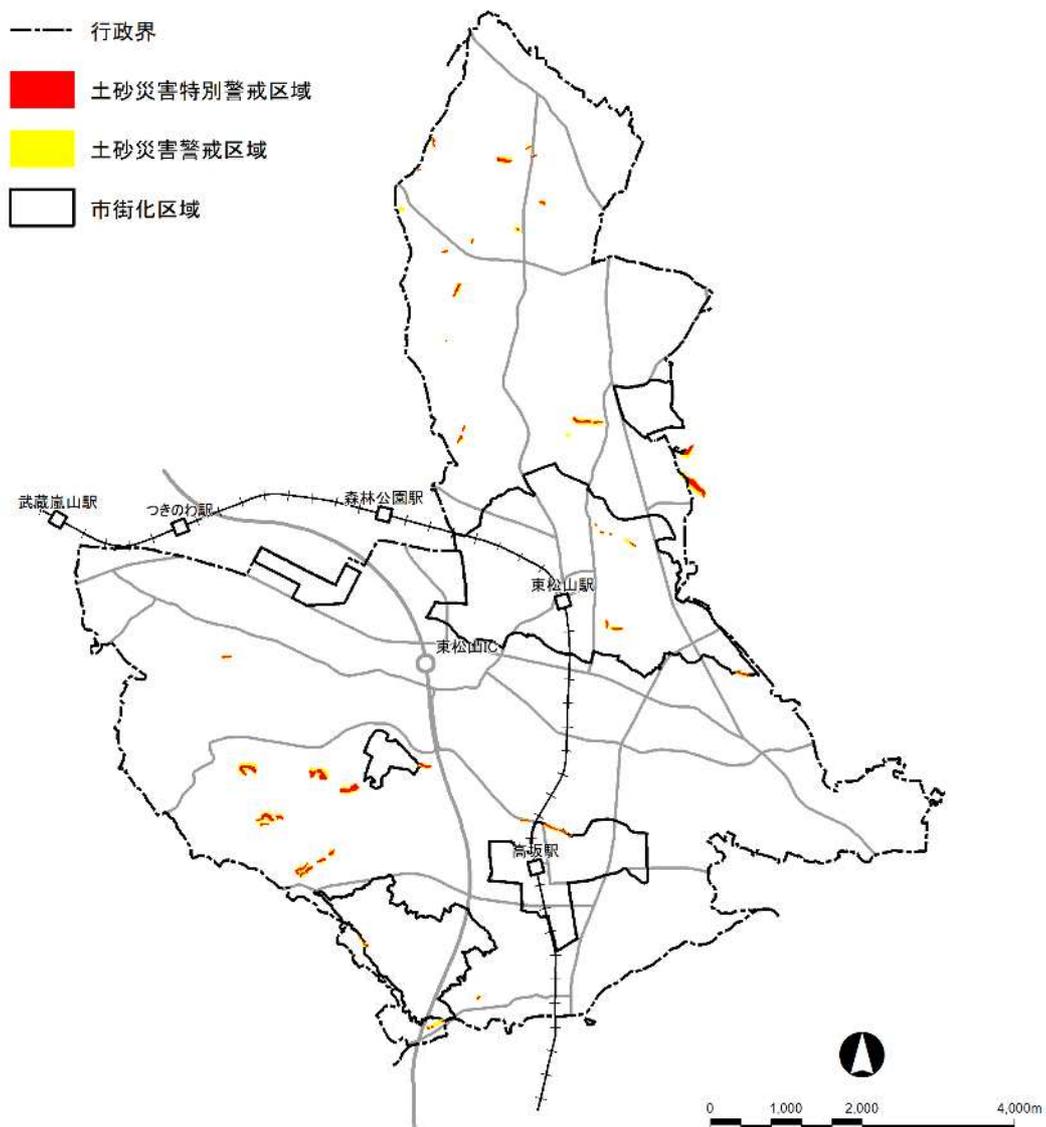
### (1)現状

#### 1)土砂災害

土砂災害警戒区域\*・土砂災害特別警戒区域\*は、主に北部や南西部の丘陵地を中心に分布しています。

図43 土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域の分布状況

【資料】 埼玉県資料を基に作成



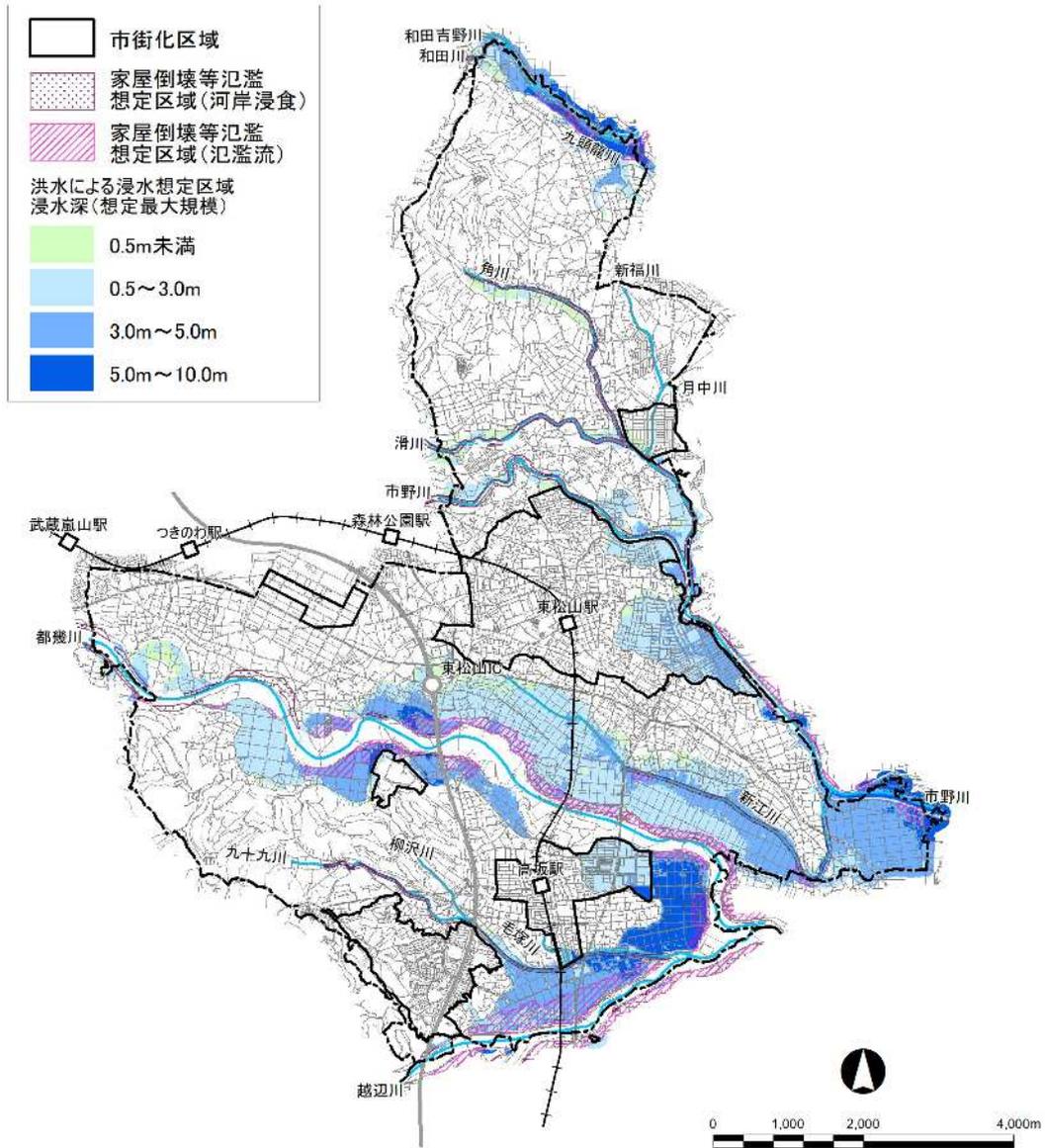
\*土砂災害警戒区域(P192) \*土砂災害特別警戒区域(P192)

## 2)水害

洪水による浸水想定区域\*は、市街化区域\*の一部にも広がっています。また、河川周辺には、洪水により家屋の倒壊・流出をもたらす激しい氾濫流や河岸浸食の発生が想定される家屋倒壊等氾濫想定区域\*が分布しています。

図44 洪水による浸水等想定区域(想定最大規模)

【資料】 埼玉県資料を基に作成



## (2)これからの課題

### 1)災害のおそれのある区域の考慮

洪水による浸水や土砂災害などの危険性がある区域は、市街化区域\*内にも存在しています。

将来にわたり安心・安全な暮らしを実現するためには、これらの区域における今後の都市機能\*や居住の誘導を慎重に検討する必要があります。

\*浸水想定区域(P190) \*市街化区域(P189) \*家屋倒壊等氾濫想定区域(P188) \*都市機能(P191)

## 7. 都市経営

### (1)現状

#### 1)市の財政状況

本市の財政力指数\*は約0.83～0.88で安定的に推移しており、健全な財政状況を維持しています。

また、経常収支比率\*は、令和元年度に約96%とやや悪化したものの、その後90%前後で推移しています。

図 45 財政力指数の推移

【資料】市決算状況調書(決算カード)を基に作成

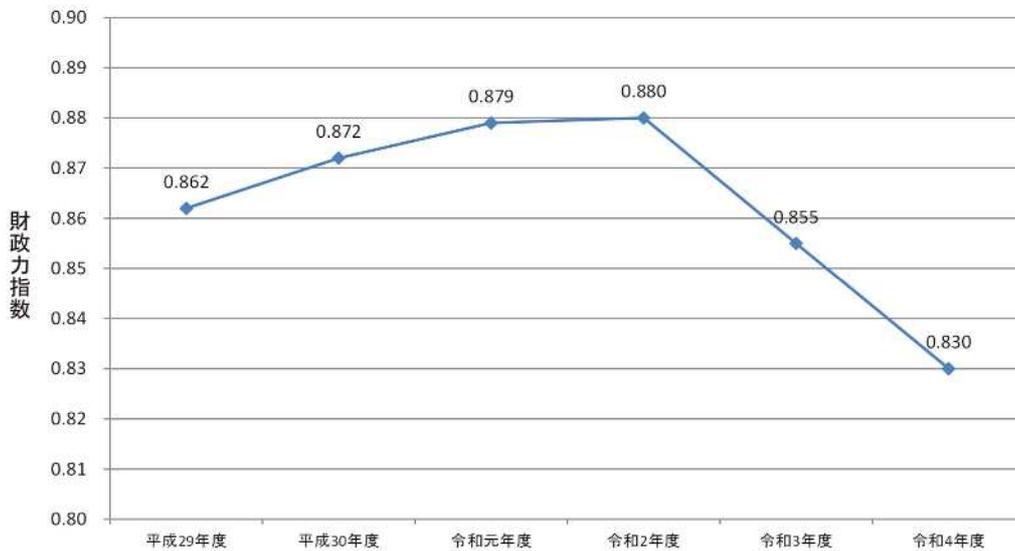
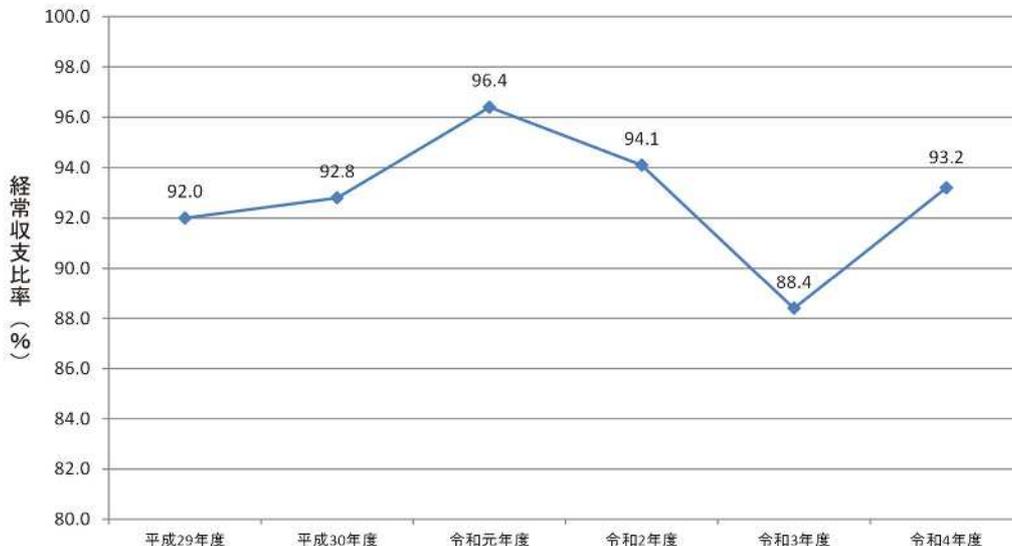


図 46 経常収支比率の推移

【資料】市決算状況調書(決算カード)を基に作成



\*財政力指数(P189) \*経常収支比率(P189)

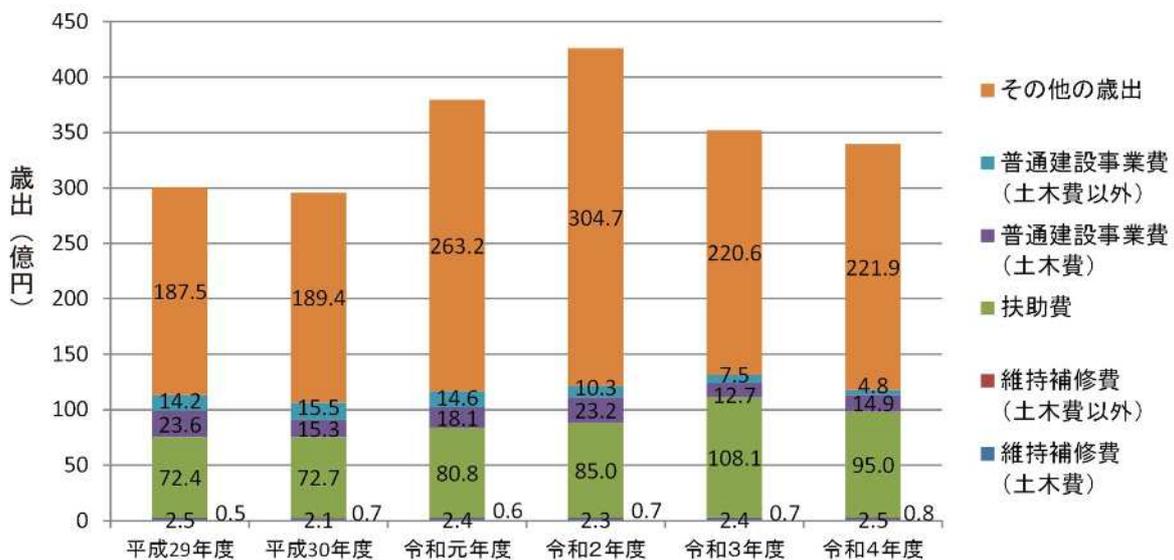
## 2) 都市基盤整備に係る事業費推移

令和2年度は、新型コロナウイルス感染症の感染拡大により、特別定額給付金が給付されたこと等により歳出が突出していますが、これを除くと平成29年度から令和4年度にかけて、歳出全体は1.13倍へと緩やかに増加しています。

性質別にみると、扶助費\*は1.31倍に増加しており、歳出全体に比べて増加率が高くなっている一方、維持補修費(土木費)、普通建設事業費(土木費)の増加率はそれぞれ1.00倍(2.5億円→2.5億円)、0.63倍(23.6億円→14.9億円)であり、歳出全体に比べて低い増加率に留まっています。

図47 歳出の推移

【資料】東松山市資料を基に作成



\*扶助費(P192)

### 3) 公共施設全体の更新費用の推計

公共施設全体(公共建築物及び都市基盤施設)の将来の更新費用は、2031年に第1次ピークがあり、その後、2046年から2047年にかけて第2次ピークを迎えます。30年間の整備費用は1,985億円、1年あたり整備費は66億円と試算されます。この額は東松山市中期財政計画等で示す今後5年間の投資的経費\*の年平均額約45億円と比較して、約21億円超過する試算結果となります。

図 48 公共施設全体(公共建築物・都市基盤施設)の将来の更新費用に係る試算

【資料】 東松山市公共施設等総合管理計画



\*投資的経費(P191)

#### 4) 地価の動向

市内の地価は、住居系、商業系、市街化調整区域\*とも、平成20年以降は下落傾向が続いていましたが、近年、住居系、商業系は概ね横ばいとなっています。

一方、工業地については近年上昇傾向を示しており、本市の産業地としての価値の高さがうかがえます。

図49 用途別の地価平均値の変化率

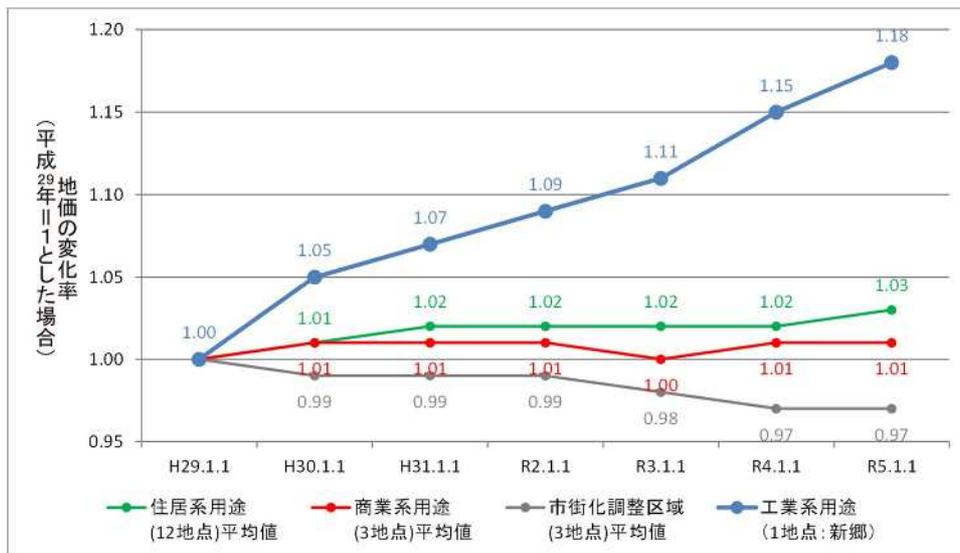
【資料】 地価公示



※地価公示において、平成20年以降のデータが揃っている15地点を抽出して用途別に平均値を算出

図50 用途別の地価平均値の推移

【資料】 地価公示



※地価公示において、平成29年以降のデータが揃っている19地点を抽出して用途別に平均値を算出

\*市街化調整区域(P189)

## (2)これからの課題

### 1)公共施設の効率的な維持管理

道路や下水道などの公共施設の老朽化が進む中、今後はそれらの維持・更新が大きな課題となります。一方で、人口減少は税収減につながるおそれがあり、施設の維持・更新が財政的に困難になることが懸念されます。

将来にわたり各種公共施設を効率的に維持していくためには、長期的視野に立って居住を緩やかに誘導するとともに、人口動向に応じた施設の配置と規模の適正化を図る必要があります。

### 2)持続可能な都市経営の実現

本市は健全な財政状況を保っていますが、近年は扶助費\*が増加傾向にあり、今後も高齢化の進行に伴って増えることが予測されます。

また、歳入面では、企業誘致の成果が財源確保に着実に結び付いていますが、今後の人口減少に伴う土地の需要や価値の低下により、固定資産税などの税収の減少が懸念されます。

将来にわたり持続可能な都市経営を実現していくためには、限られた財源の中で効率的に事業を実施していくとともに、市街地の土地利用を促すことで土地の価値を高め、市税などの収入を確保することが必要です。

---

\*扶助費(P192)

表4 課題整理一覧

分析項目	課題
1. 人口動向	1)人口減少の抑制 2)高齢者に対応したまちづくり 3)市街地の人口密度維持
2. 土地利用	1)適切な土地利用の誘導 2)住宅地の人口密度低下の抑制
3. 都市機能*	1)駅周辺の都市機能*の維持・向上 2)歩いて暮らせる環境の維持
4. 公共交通	1)バス路線の維持 2)持続性・効率性・利便性を備えた公共交通網の形成
5. 居住環境	1)住宅団地の次世代への継承 2)既存の住宅の活用 3)市街地の都市基盤*の整備
6. 防災	1)災害のおそれのある区域の考慮
7. 都市経営	1)公共施設の効率的な維持管理 2)持続可能な都市経営の実現

\*都市機能(P191) \*都市基盤(P191)

## 8. 持続可能なまちづくりに向けた 今後の課題(まとめ) .....

将来にわたり持続可能なまちを実現するため、主に市街化区域\*を中心としたこれからのまちづくりの課題は次のとおりです。

### (1)市街化区域の人口減少・密度低下の抑制

市街化区域\*の人口は現在約5.5万人であり、人口密度は約50人/haを維持しています。一方で、昔からの市街地や入居開始から年月が経過した住宅団地では、人口減少が進みつつあります。

今後、本市では、近年に都市基盤\*が整備された一部地域を除き、全市的に人口が減少していくと見込まれています。多くの人が居住する市街化区域\*の人口が減ることは、商店などの各種施設や公共交通の事業経営に悪影響を及ぼすおそれがあり、生活利便性の低下につながるものが懸念されます。また、都市経営の面からは、市街化区域\*の人口密度や各種都市機能\*の集積が低下することで土地の価値が下落し、将来的な税収減につながる可能性も考えられます。

今後は、市街化区域\*内の整備された都市基盤\*を有効に活用し、既存の市街地へ人口流入を促して密度を維持していくことが必要です。

### (2)既存の住宅地の積極的な活用

土地区画整理事業\*などにより造成された住宅地では、都市基盤\*や各種都市機能\*、公共交通が充実した良質な居住環境が形成されていますが、入居開始から年月が経過し、急速な人口減少や高齢化が既に始まっている場所もあり、特に郊外の住宅団地(ニュータウン)でその傾向が顕著となっています。この傾向が続くと、商店などの各種施設や公共交通の縮小・撤退、空き家の増加、資産価値の下落、地域コミュニティ\*の衰退など、住宅地のにぎわいが失われることが懸念されます。

これらの住宅地については、子育て世代を中心に流入を促すことで人口集積の維持と世代構成の多様化を図り、良質な居住環境を次世代へ着実に継承していくことが必要です。

一方、市街化区域\*には、土地区画整理事業\*などは実施していないものの、駅周辺など利便性の高いエリアに昔からの住宅地が広がっています。これらの場所は、将来の定住人口の受け皿として、空き家・空き地の有効活用や定住促進と併せて居住環境の改善に取り組み、住宅地としての価値を高めていくことが必要です。

また、近年、河川周辺の住宅地を中心に大雨による浸水被害が発生しており、水災害は気候変動の予測などから、今後、さらに頻発化・激甚化することが懸念されています。

そのため、既存の住宅地については、災害の予防・減災対策に取り組み、安全で安心して暮らすことのできる環境を整備していくことが必要です。

\*市街化区域(P189) \*都市基盤(P191) \*都市機能(P191) \*土地区画整理事業(P192) \*地域コミュニティ(P190)

### (3)生活を支える都市機能の集積と公共交通の充実

東松山駅と高坂駅の周辺には、日常生活に必要な様々な施設が集積しており、本市だけでなく周辺地域を含めた生活の拠点となっています。

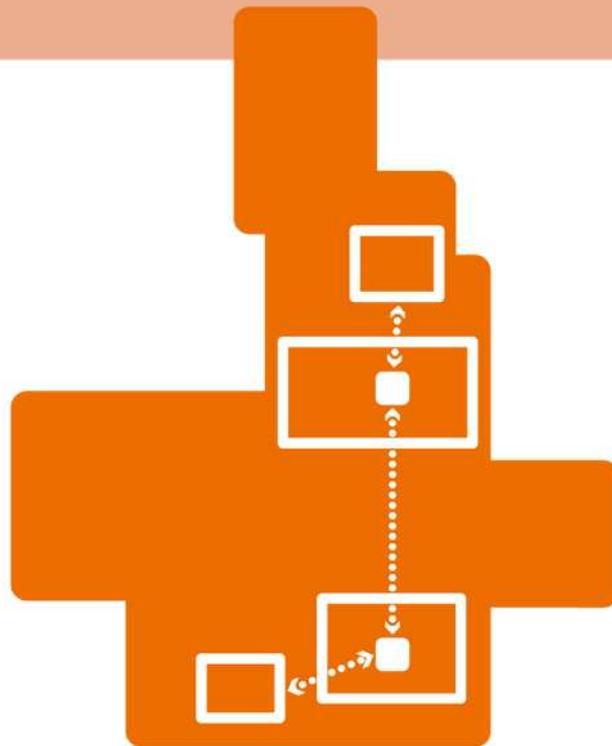
今後も、駅周辺を中心に多様な施設の維持・集積を図り、住民のニーズにこたえられる拠点を形成することが必要です。

また、今後の高齢者の増加を見据え、自家用車に過度に頼らず、公共交通により拠点へ容易にアクセスできる交通環境づくりも併せて求められます。運行本数が多いバス路線については、沿線の人口集積を図ることで良好なサービスレベルを維持するとともに、それを補完する多様な交通システムの形成・維持を図り、持続性・効率性・利便性を兼ね備えた公共交通ネットワークを確保していくことが必要です。



# 第3章

## 計画の基本方針



# 第3章 計画の基本方針

## 1. 計画の方針 .....

これからのまちづくりの課題を踏まえて、本計画における方針を次のように掲げます。

「にぎわい」と「住みやすさ」で選ばれる  
歩いて暮らせるまちづくり

### ●にぎわい

【Key Word】

- ・中心市街地のにぎわい
- ・住宅地のにぎわい

### ●住みやすさ

【Key Word】

- ・日常生活に必要な施設が整った便利な暮らし
- ・公共交通による良好なアクセス
- ・都市基盤\*が整備された良質な住宅地
- ・安全で安心できる暮らし

### ●歩いて暮らせる

【Key Word】

- ・徒歩や公共交通による暮らし

\*都市基盤(P191)

## 2. 課題解決のための施策 .....

『「にぎわい」と「住みやすさ」で選ばれる 歩いて暮らせるまちづくり』を実現するため、次の3つの施策を取組の柱に掲げます。

### (1) 活気あるまちの核・まちの副次核の形成

- 東松山駅周辺のまちの核や高坂駅周辺のまちの副次核については、今後も多様な都市機能\*の維持・集積を図り、住民のニーズにこたえられる利便性の高い拠点の形成を図ります。

※まちの核……本市の顔や比企地域の中心としてふさわしい都市機能\*や交通結節機能\*を備え、地域の発展をけん引する役割を担うエリア(東松山市都市計画マスタープラン\*の「まちの核」と同義)

※まちの副次核……まちの核に準じるものとして、一定の都市機能\*や交通結節機能\*を備え、地域住民の生活拠点となるエリア(東松山市都市計画マスタープラン\*の「まちの副次核」と同義)

### (2) 住宅地のにぎわいの創出

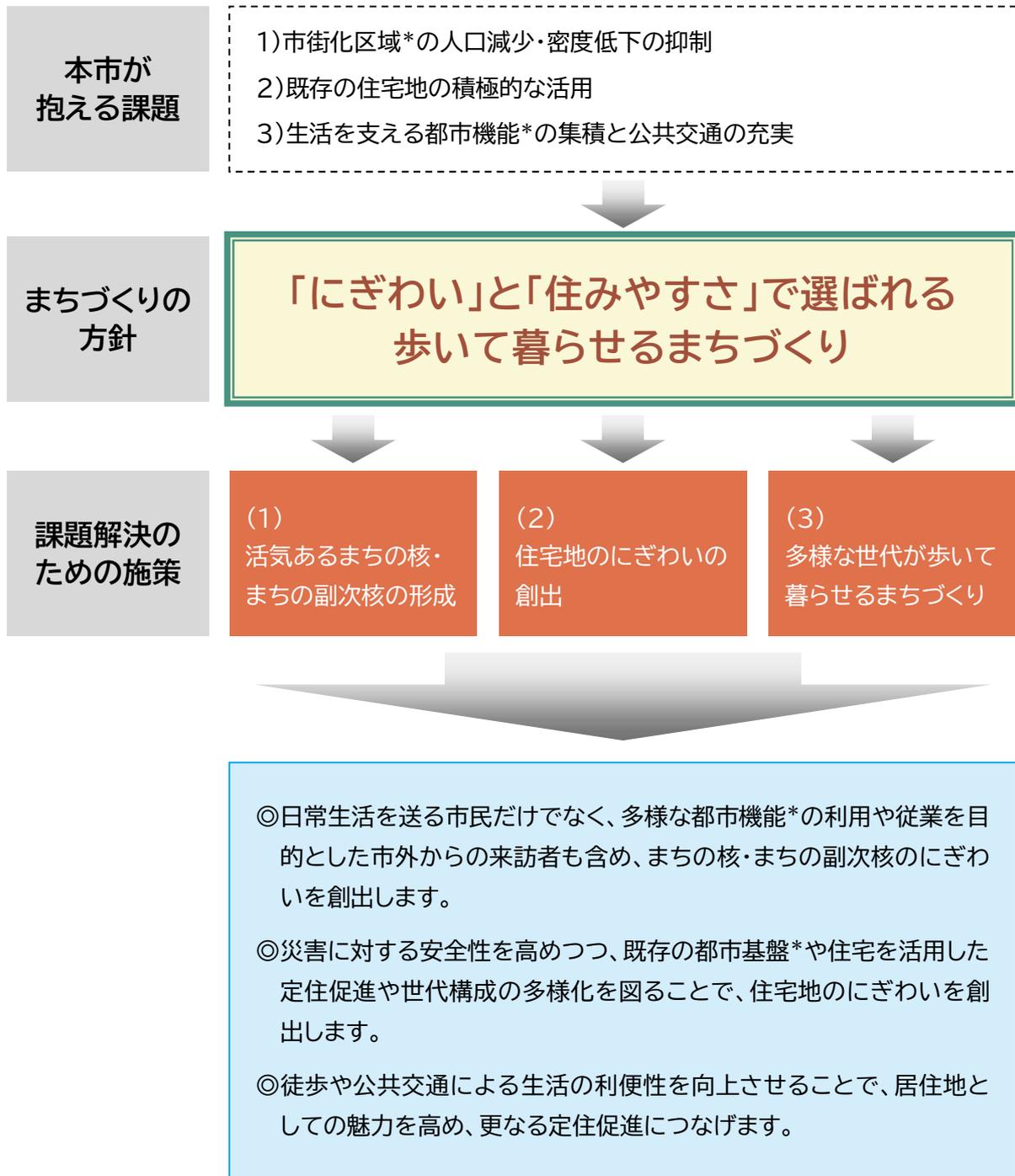
- 土地区画整理事業\*などにより計画的に整備された住宅地については、都市基盤\*の適切な維持管理を行うとともに、子育て世代を中心に流入を促すことで人口の維持と世代構成の多様化を図り、良質な居住環境を次世代へ着実に継承していきます。
- 既存の住宅地については、必要な災害対策を講じながら、空き家・空き地の有効活用や定住の促進と併せて居住環境の改善を図り、住宅地としての価値を高めていきます。

### (3) 多様な世代が歩いて暮らせるまちづくり

- まちの核・まちの副次核の周辺に広がる住宅地や、良質な住宅団地が広がる高坂丘陵地域、沢口町・殿山町では、日常生活に必要な施設が徒歩や公共交通により利用できる利便性の高い住宅地の形成・維持を図ります。
- 高齢者や子育て世代をはじめ、誰もが過度に自家用車に頼ることなくまちの核・まちの副次核へアクセスできる持続性・効率性・利便性を兼ね備えた公共交通ネットワークの形成を図ります。

\*都市機能(P191) \*交通結節機能(P189) \*都市計画マスタープラン(P191) \*土地区画整理事業(P192) \*都市基盤(P191)

図 51 まちづくりの方針及び課題解決のための施策

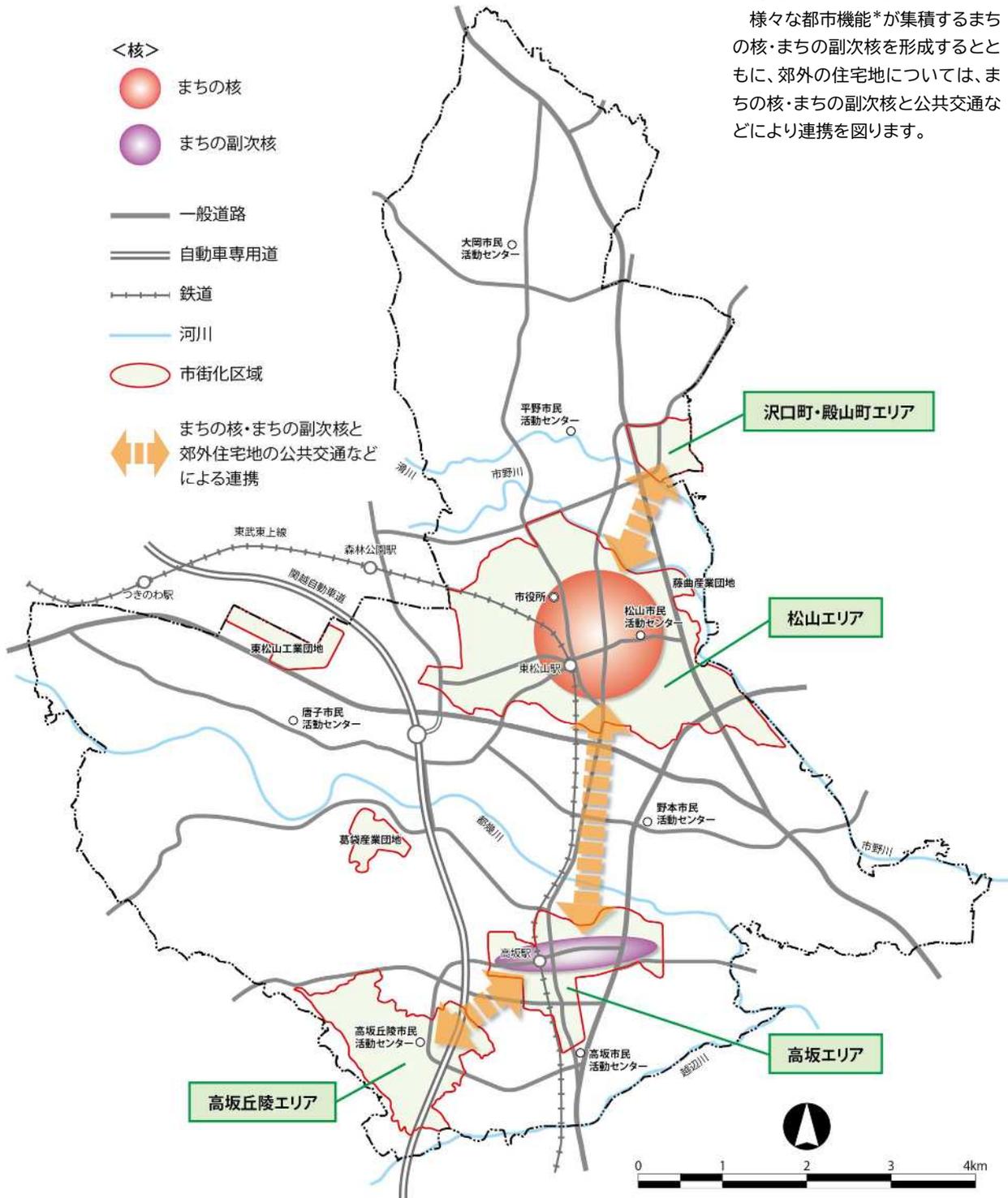


\*市街化区域(P189) \*都市機能(P191) \*都市基盤(P191)

# 3. 将来都市構造

本計画で目指す将来都市構造は次のとおりです。

図 52 将来都市構造

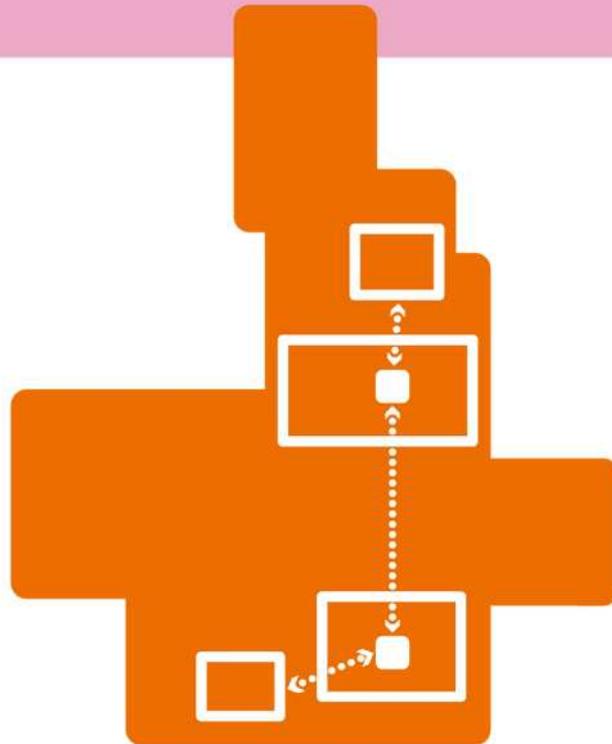


\*都市機能(P191)



## 第4章

# 都市機能誘導区域・ 誘導施設・誘導施策



# 第4章 都市機能誘導区域・誘導施設・誘導施策

本市の課題解決に向けた3つの施策「活気あるまちの核・まちの副次核の形成」、「住宅地のにぎわいの創出」、「多様な世代が歩いて暮らせるまちづくり」を実現するため、都市機能誘導区域・誘導施設及び居住誘導区域を定め、誘導に向けた各種施策を展開していきます。

第4章では、まず都市機能\*を誘導する区域及び誘導施設を設定した上で、誘導に向けた施策を整理します。

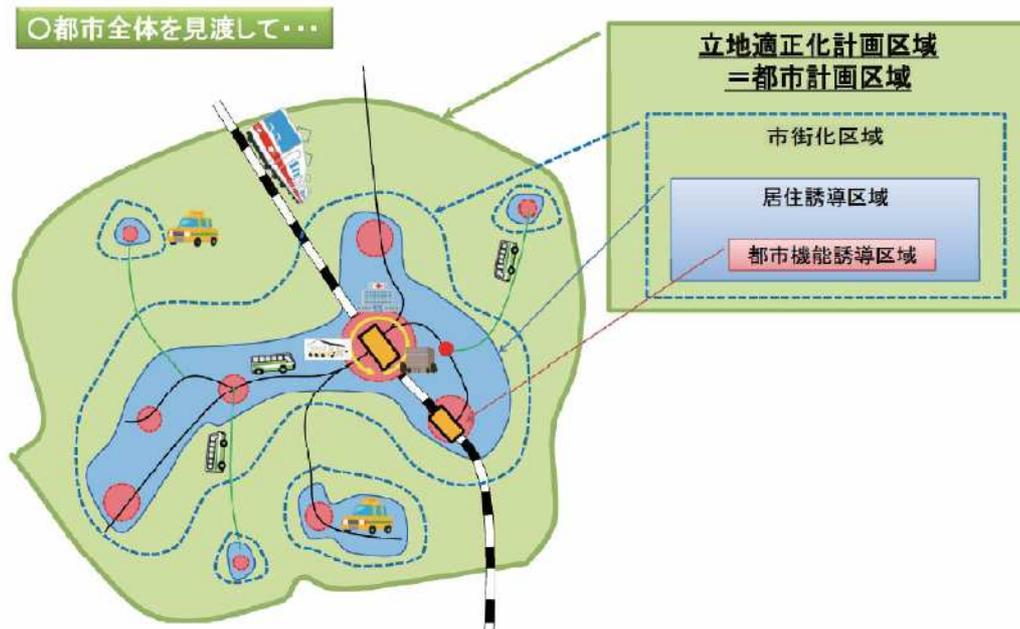
## 1. 都市機能誘導区域の設定 .....

### (1) 都市機能誘導区域とは

都市機能誘導区域とは、鉄道駅周辺など既に一定程度の都市機能\* (=日常生活に必要な各種施設)が充実している区域において、徒歩などで容易に移動できる範囲内で定めるものであり、医療・福祉・子育て・商業など各種施設の積極的な維持・誘導を図る区域です。

図53 都市機能誘導区域の設定イメージ

【資料】 国土交通省資料を基に作成



\*都市機能(P191)

### <参考> 都市機能誘導区域の考え方

出典：都市計画運用指針（国土交通省 令和5年12月）

#### ①基本的な考え方

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。

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・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。

#### ②都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域は、例えば、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や、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を設定することが考えられる。

また、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。

#### ③留意すべき事項

- 1) 都市機能誘導区域は、区域内の人口や経済活動のほか、公共交通へのアクセス等を勘案して、市町村の主要な中心部のみならず、例えば合併前旧町村の中心部や歴史的に集落の拠点としての役割を担ってきた生活拠点等、地域の実情や市街地形成の成り立ちに応じて必要な数を定め、それぞれの都市機能誘導区域に必要な誘導施設を定めることが望ましい。
- 2) 都市機能の充足による居住誘導区域への居住の誘導、人口密度の維持による都市機能の持続性の向上等、住宅及び都市機能の立地の適正化を効果的に図るという観点から、居住誘導区域と都市機能誘導区域の双方を定めることとされている。
- 3) 都市機能誘導区域は居住誘導区域内に重複して設定されるものであり、都市機能と併せて居住を誘導することが基本となる。ただし、都市の中心拠点等において、特に商業等の都市機能の集積を図る必要から住宅の立地を制限している場合等には、居住誘導区域を設定しないことも考えられる。
- 4) 居住誘導区域と都市機能誘導区域は、同時に設定することが基本となるが、都市機能誘導区域の法律上の効果を早期に発揮させる必要性が高く、かつ、住民への丁寧な説明等のために居住誘導区域の設定に時間を要する場合等には、都市機能誘導区域の設定が居住誘導区域の設定に先行することも例外的に認められる。

## (2) 区域設定の基本方針

### 《本市のまちづくりの基本的な考え方》

- 本市は、多様な都市機能\*が集積する「まちの核・まちの副次核」を中心に、市民の暮らしを支える都市構造を目指しています。
- まちの核は、市の顔や比企地域の中心にふさわしい高水準の都市機能\*や交通結節機能\*を備え、地域の発展をけん引する役割を担う東松山駅周辺のエリアです。
- まちの副次核は、「まちの核」に準じるものとして、一定の都市機能\*や交通結節機能\*を備え、地域住民の生活拠点となる高坂駅周辺のエリアです。
- 路線バスや市内循環バスなどの公共交通により、まちの核・まちの副次核と市内各地域との連携を図ります。

### 《都市機能誘導区域の設定の基本方針》

多様な施設が集積する都市活動の拠点を形成するとともに、拠点を中心とした移動や交流を促進するため、既に各種都市機能\*や交通結節機能\*を備えている「まちの核」(東松山駅周辺)及び「まちの副次核」(高坂駅周辺)に都市機能誘導区域を設定します。

\*都市機能(P191) \*交通結節機能(P189)

### (3) 区域ごとの役割と方向性

#### 1) 東松山駅周辺

##### <役割>

- 本市及び比企地域の中心にふさわしい高水準の都市機能\*や交通結節機能\*を備え、地域の発展をけん引する拠点としての役割を担います。
- 上記役割に加えて、松山エリア及びその周辺における日常生活を支える都市機能\*の集積を図ることで、「市内外からの利用が見込まれる多様で広域的なサービス」と「日常生活に必要なサービス」の両方が享受できる拠点としての役割を担います。

##### <都市機能誘導の方向性>

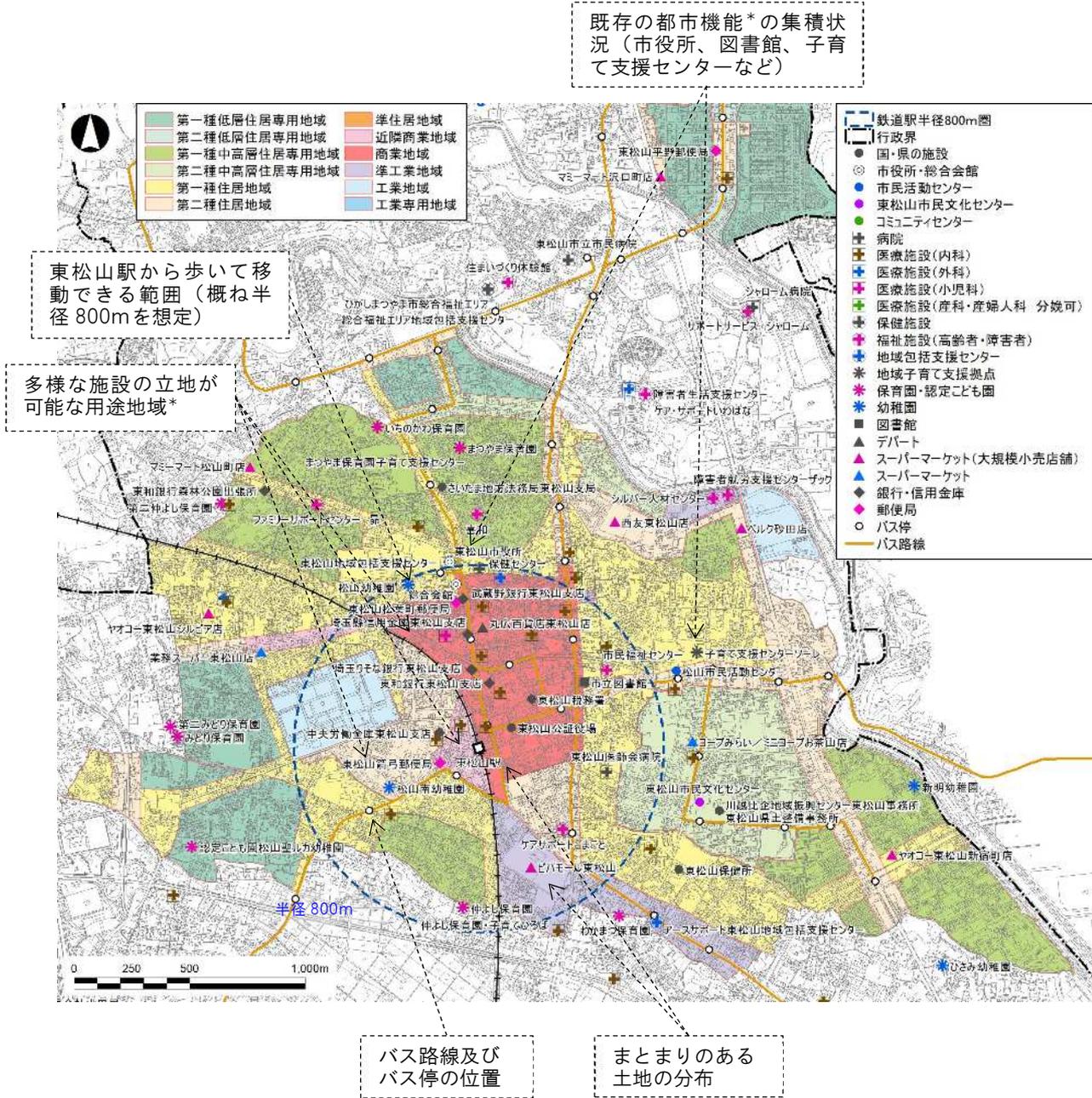
- 市内外の住民から幅広い利用が見込まれるなど本市を代表する高次な機能(例:行政、文化・交流、百貨店等の大規模な商業施設など)の維持・誘導を目指します。
- 松山エリア及びその周辺の子育て世代が安心して産み・育てられるよう、子育て支援に資する基幹的な機能の維持・誘導を目指します。
- 松山エリア及びその周辺の高齢者が元気に暮らし続けられるよう、高齢者の健康的な暮らしを支える基幹的な機能の維持・誘導を目指します。
- 松山エリア及びその周辺における日常生活を支える機能(例:日用品等を扱う中規模な商業施設、診療所など)の維持・誘導を目指します。

##### <範囲の考え方>

- 東松山駅から歩いて移動できる範囲(概ね半径800m(※)を想定)を基本とします。
- 様々な都市機能\*が集積するエリアとするため、「多様な施設の立地が可能な用途地域\*」、「既存の都市機能\*の分布状況」、「バス路線及びバス停の位置」を考慮します。
- 新たな都市機能\*の立地に必要な用地を取り込むため、「まとまりのある土地の分布状況」を考慮します。

※都市構造の評価に関するハンドブック(国土交通省)に基づき、徒歩圏を半径 800m に設定しています。

図 54 東松山駅周辺における都市機能誘導区域の範囲の考え方



## 2)高坂駅周辺

## &lt;役割&gt;

- 東松山駅周辺に準じた一定の都市機能\*や交通結節機能\*を備え、高坂エリア及びその周辺の交流拠点としての役割を担います。
- 上記役割に加えて、高坂エリア及びその周辺での日常生活を支える都市機能\*の集積を図ることで、「高坂エリア及びその周辺からの利用が見込まれる多様なサービス」と「日常生活に必要なサービス」の両方が享受できる拠点としての役割を担います。

## &lt;都市機能誘導の方向性&gt;

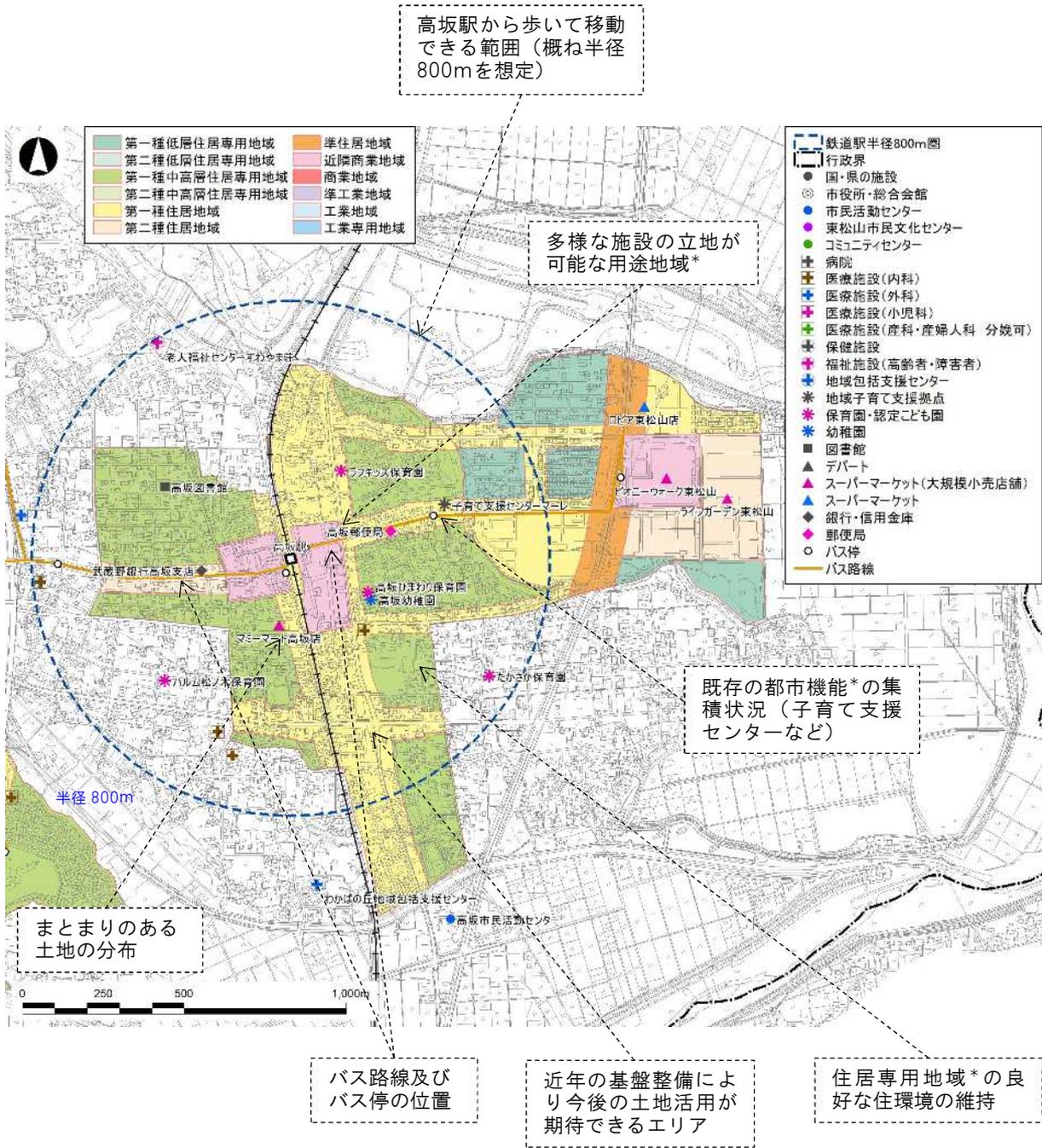
- 高坂エリア及びその周辺の住民の利用が見込まれる文化・交流機能の維持・誘導を目指します。
- 高坂エリア及びその周辺の子育て世代が安心して産み・育てられるよう、子育て支援に資する基幹的な機能の維持・誘導を目指します。
- 高坂エリア及びその周辺の高齢者が元気に暮らし続けられるよう、高齢者の健康的な暮らしを支える基幹的な機能の維持・誘導を目指します。
- 高坂エリア及びその周辺における日常生活を支える機能(例:日用品等を扱う中規模な商業施設、診療所など)の維持・誘導を目指します。

## &lt;範囲の考え方&gt;

- 高坂駅から歩いて移動できる範囲(概ね半径800mを想定)を基本とします。
- 様々な都市機能\*が集積するエリアとするため、「多様な施設の立地が可能な用途地域\*」、「既存の都市機能\*の集積状況」、「バス路線及びバス停の位置」を考慮します。
- 新たな都市機能\*の立地に必要な用地を取り込むため、「最近の基盤整備により今後の土地利用が期待できるエリア」や「まとまりのある土地の分布状況」を考慮します。
- 高坂駅周辺には住居専用地域\*が広がっていることを踏まえ、良好な住環境の維持に配慮します。

\*都市機能(P191) \*交通結節機能(P189) \*用途地域(P193) \*住居専用地域(P190)

図 55 高坂駅周辺における都市機能誘導区域の範囲の考え方



\*用途地域(P193) \*都市機能(P191) \*住居専用地域(P190)

## (4)区域設定において配慮する事項

### 1)区域境界の分かりやすさを考慮した区域設定

- 多様な都市機能\*が既に集積し、土地の高度利用が可能な商業系用途地域\*を中心に、その周辺における都市機能\*の分布や歩行動線、街区のまとまり、用途地域境界、地形地物などを勘案して区域を設定します。

### 2)居住誘導区域の重複設定

- 都市機能誘導区域は、充実した都市機能\*や高い交通利便性を有し、歩いて暮らせる都市型生活に適した良質な居住空間となることから、原則として居住誘導区域に含まれるように設定します(※)。(※居住誘導区域を設定する際に配慮します。)

### 3)保全すべき自然が広がるエリアの除外

- 市街化区域\*内の貴重なみどりの空間を形成する都市公園\*や市が管理する緑地は、将来にわたり保全すべきエリアと考え、都市機能誘導区域から除外します。

### 4)災害リスクの高いエリアの除外

- 安心安全な日常生活・社会活動の場に都市機能\*の維持・誘導を図るため、予測が難しく突発的に発生する土砂災害の危険性があるエリア(土砂災害警戒区域\*・土砂災害特別警戒区域\*)については、都市機能誘導区域から除外します。
- 洪水による浸水想定区域\*や内水による浸水被害\*が懸念されるエリアについては、降雨や河川水位の観測体制の整備により事前の避難が可能である点を考慮し、浸水被害の防止・軽減に向けた各種取組を実施することを前提に都市機能誘導区域に含めます。ただし、洪水により家屋の倒壊・流出をもたらすような激しい氾濫流や河岸浸食の発生が想定されるエリア(家屋倒壊等氾濫想定区域\*)については、人的被害の可能性が高い点を考慮し、都市機能誘導区域から除外します。

\*都市機能(P191) \*商業系用途地域(P190) \*市街化区域(P189) \*都市公園(P191) \*土砂災害警戒区域(P192)  
\*土砂災害特別警戒区域(P192) \*浸水想定区域(P190) \*内水による浸水被害(P192) \*家屋倒壊等氾濫想定区域(P188)

## (5)都市機能誘導区域の設定

### 1)東松山駅周辺

東松山駅周辺の都市機能誘導区域を以下のとおり設定します。

#### a. 商業地域\*・近隣商業地域\*を含める

東松山駅周辺に広がる商業地域\*・近隣商業地域\*は、駅を中心とする徒歩圏(半径800m)に概ね含まれており、多様な施設の立地や高度な利用が可能であることから、都市機能誘導区域に含めます。

#### b. 東松山駅周辺の第二種住居地域\*を含める

東松山駅の東西に広がる第二種住居地域\*は、駅を中心とする徒歩圏(半径800m)に含まれています。また、駅や幹線道路に近接しており、良好なアクセスを生かして大規模な店舗を含む多様な施設の立地が期待できることから、都市機能誘導区域に含めます。

#### c. 市役所・総合会館・保健センターの敷地を含める

市役所、総合会館、保健センターは、多くの市民が利用する基幹的な行政施設であることから、これらの敷地を都市機能誘導区域に含めます。

#### d. 都市計画道路駅前東通線沿線における基幹的な都市機能\*の立地を考慮する

東松山駅東口から東へ続く都市計画道路駅前東通線(一般県道東松山停車場線)は、駅と市内東部を結ぶ路線バスが通っています。その沿線には、市立図書館、市民福祉センター、松山市民活動センター、子育て支援センターソーレなど、各分野の基幹的施設が集まっていることから、子育て支援センターソーレを東の端として、都市計画道路駅前東通線の沿線を都市機能誘導区域に含めます。

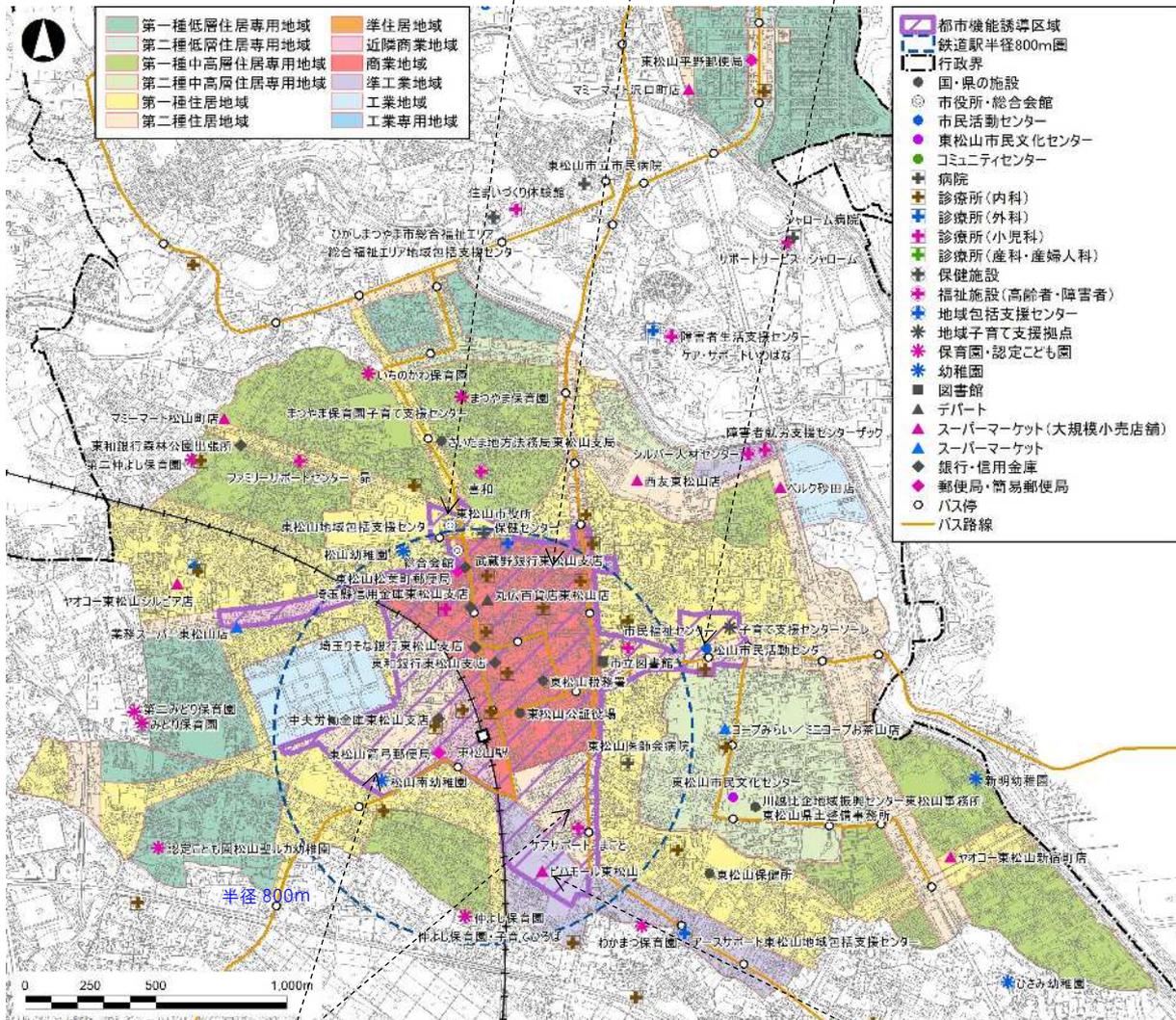
#### e. 東松山駅南側の大規模小売店舗周辺を含める

東松山駅南側のかつての大規模工場跡地には、大規模小売店舗が立地したことに加え、駅を中心とする徒歩圏(半径800m)に含まれており、交通利便性の高い場所であることから、都市機能誘導区域に含めます。

\*商業地域(P190) \*近隣商業地域(P188) \*第二種住居地域(P190) \*都市機能(P191)

図 56 都市機能誘導区域(東松山駅周辺)

- a.商業地域\*・近隣商業地域\*を含める
  - ・多様な施設の立地と高度利用が可能
  - ・東松山駅を中心とする徒歩圏(半径 800m)に概ね含まれる
- b.東松山駅周辺の第二種住居地域\*を含める
  - ・駅や幹線道路に近接しており、良好なアクセスを生かして大規模な店舗を含む多様な施設の立地が期待できる
  - ・東松山駅を中心とする徒歩圏(半径 800m)に含まれる
- c.市役所・総合会館・保健センターの敷地を含める
  - ・基幹的な行政施設の敷地を含める
- d.都市計画道路駅前東通線沿線における基幹的な都市機能\*の立地を考慮する
  - ・東松山駅と市内東部を結ぶ路線バスが通っている
  - ・沿線にある市立図書館、市民福祉センター、松山市民活動センター、子育て支援センターソレの敷地を含める
- e.東松山駅南側の大規模小売店舗周辺を含める
  - ・大規模小売店舗が立地している
  - ・東松山駅を中心とする徒歩圏(半径 800m)に含まれる



※上記区域内で土砂災害警戒区域\*・土砂災害特別警戒区域\*、家屋倒壊等氾濫想定区域\*に指定されているエリアは、都市機能誘導区域から除外します。  
 ※上記区域内の都市公園\*・市管理の緑地(約 1.7ha)のエリアは、都市機能誘導区域から除外します。(本計画策定後に整備したのものについても、同様に除外します。)

\*商業地域(P190) \*近隣商業地域(P188) \*都市機能(P191) \*第二種住居地域(P190) \*土砂災害警戒区域(P192)  
 \*土砂災害特別警戒区域(P192) \*家屋倒壊等氾濫想定区域(P188) \*都市公園(P191)

## 2)高坂駅周辺

高坂駅周辺の都市機能誘導区域を以下のとおり設定します。

### a. 高坂駅付近の近隣商業地域\*を含める

高坂駅付近に広がる近隣商業地域\*は、駅を中心とする徒歩圏(半径 800m)に含まれており、多様な施設の立地が可能であることから、都市機能誘導区域に含めます。

### b. 高坂駅西側の第二種住居地域\*を含める

高坂駅西口から西へ続く都市計画道路高坂駅西通線の沿線に広がる第二種住居地域\*は、駅を中心とする徒歩圏(半径 800m)に含まれています。また、良好なアクセスを生かして多様な施設の立地が期待できることから、都市機能誘導区域に含めます。

### c. 都市計画道路高坂駅東通線(旧一般国道 407 号)沿線の第一種住居地域\*を含める

地域の主たる幹線道路である旧一般国道 407 号沿線と鉄道の間は、一定規模までの店舗を含む多様な施設の立地が可能な第一種住居地域\*が広がっています。ここでは、近年の土地区画整理事業\*により基盤整備が行われ、今後の新たな土地活用が期待されることから、都市機能誘導区域に含めます。

### d. 都市計画道路高坂駅前通線における都市機能\*の立地を考慮する

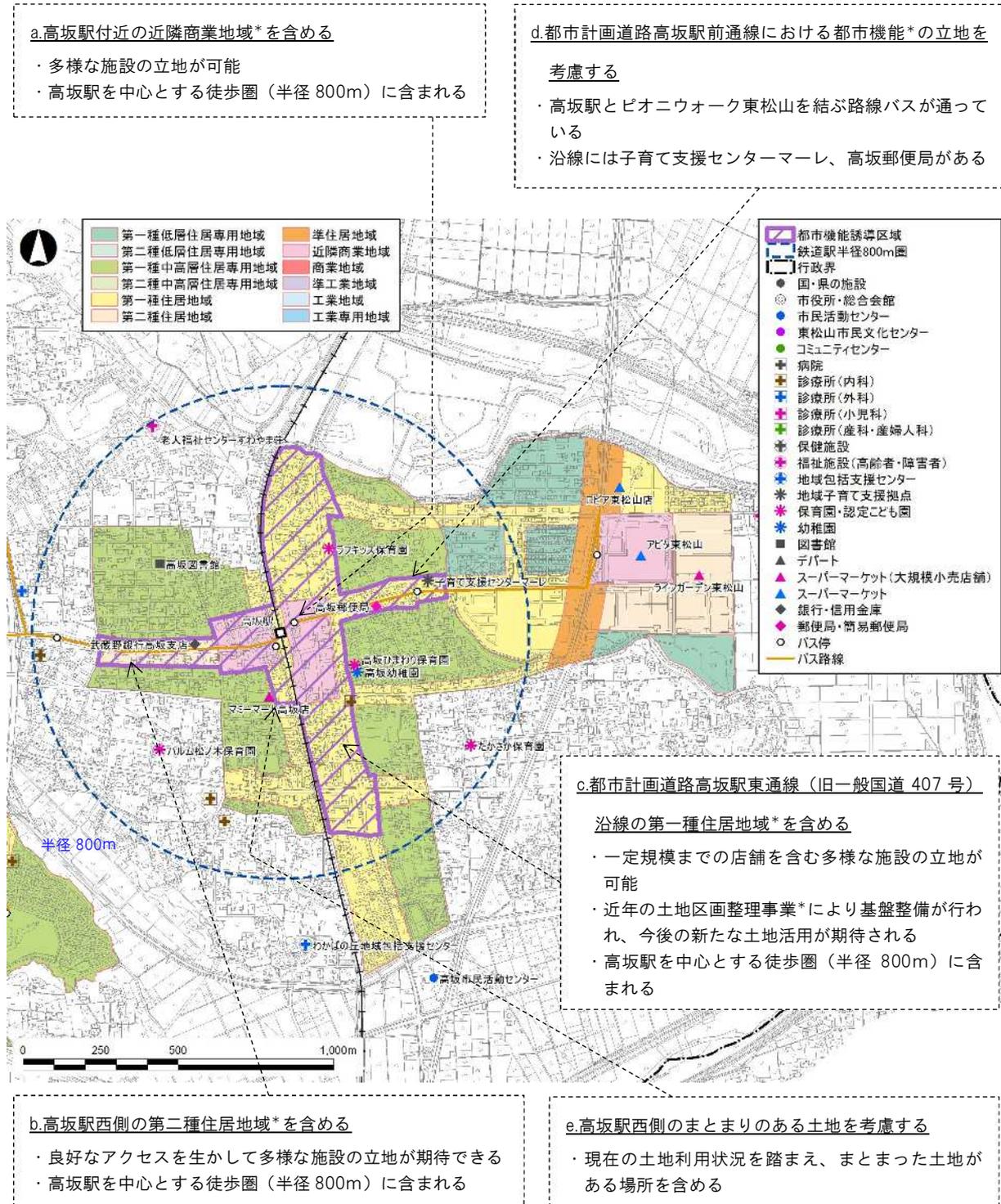
高坂駅東口から東へ続く都市計画道路高坂駅前通線(一般県道石坂高坂停車場線)は、高坂駅とピオニウォーク東松山を結ぶ路線バスが通っています。その沿線には、子育て支援センターマーレや高坂郵便局があることから、子育て支援センターマーレを東の端として、都市計画道路高坂駅前通線の沿線を都市機能誘導区域に含めます。

### e. 高坂駅西側のまとまりのある土地を考慮する

土地区画整理事業\*から年月が経過し、既に宅地利用が進んでいる高坂駅西側の第一種住居地域\*は、現在の土地利用状況を踏まえ、まとまった土地がある場所を都市機能誘導区域に含めます。

\*近隣商業地域(P188) \*第二種住居地域(P190) \*第一種住居地域(P190) \*土地区画整理事業(P192) \*都市機能(P191)

図 57 都市機能誘導区域(高坂駅周辺)

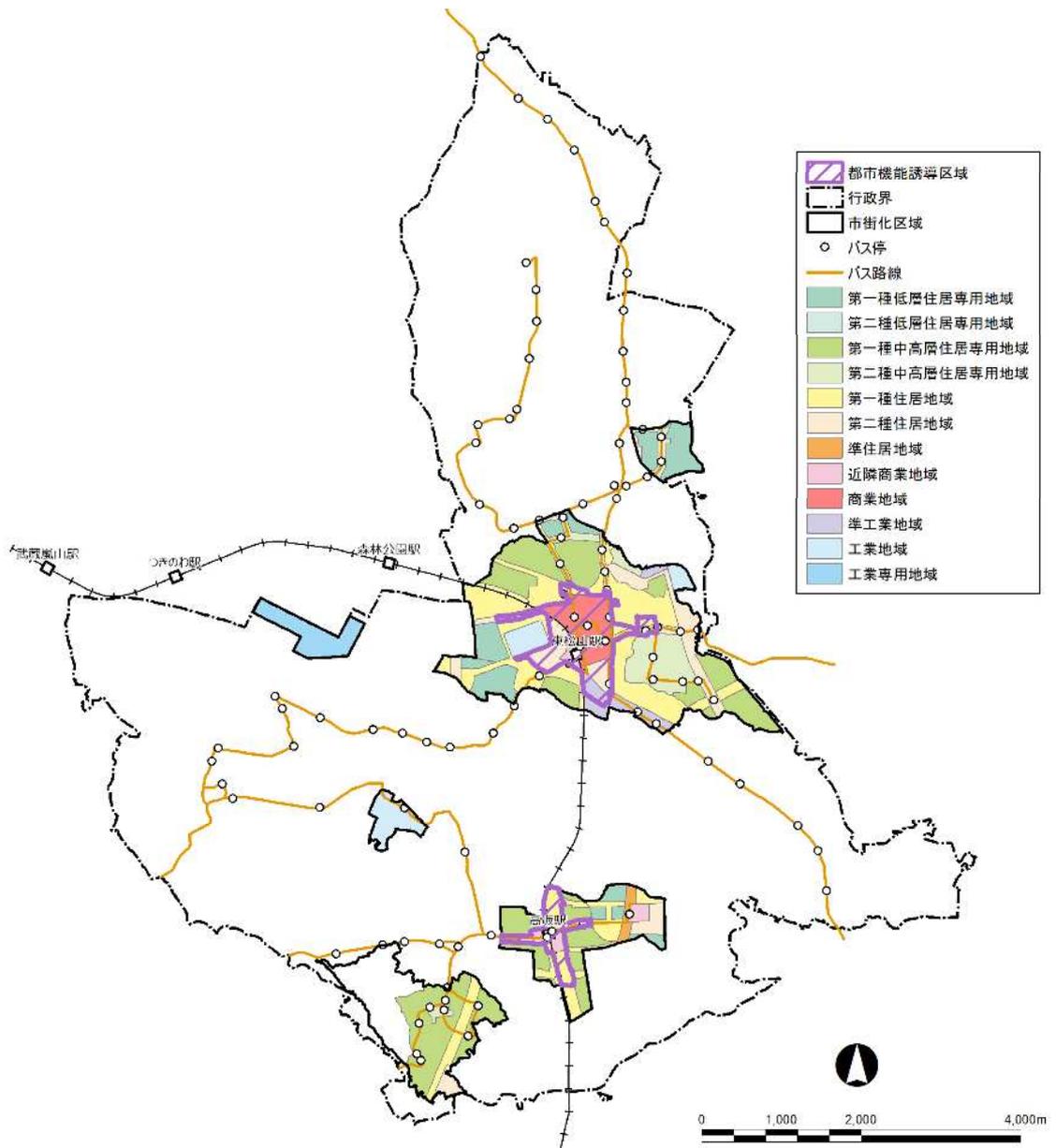


※上記区域内で土砂災害警戒区域\*・土砂災害特別警戒区域\*、家屋倒壊等氾濫想定区域\*に指定されているエリアは、都市機能誘導区域から除外します。

※上記区域内の都市公園\*・市管理の緑地(約 0.4ha)のエリアは、都市機能誘導区域から除外します。(本計画策定後に整備したものについても、同様に除外します。)

\*近隣商業地域(P188) \*都市機能(P191) \*第一種住居地域(P190) \*土地区画整理事業(P192) \*第二種住居地域(P190)  
\*土砂災害警戒区域(P192) \*土砂災害特別警戒区域(P192) \*家屋倒壊等氾濫想定区域(P188) \*都市公園(P191)

図 58 都市機能誘導区域(まとめ)



都市機能誘導区域	面積・割合
1)東松山駅周辺	109.2ha
2)高坂駅周辺	35.1ha
計	144.3ha
市街化区域*全体(1,113ha) に占める割合	13.0%

※上記区域内で土砂災害警戒区域\*・土砂災害特別警戒区域\*、家屋倒壊等氾濫想定区域\*に指定されているエリアは、都市機能誘導区域から除外します。

※上記区域内の都市公園\*・市管理の緑地(約 2.1ha)のエリアは、都市機能誘導区域から除外します。(本計画策定後に整備したもののについても、同様に除外します。)

\*市街化区域(P189) \*土砂災害警戒区域(P192) \*土砂災害特別警戒区域(P192) \*家屋倒壊等氾濫想定区域(P188)  
\*都市公園(P191)

## 2. 誘導施設の設定 .....

### (1) 誘導施設とは

- 誘導施設とは、生活利便性の向上を図るために維持・誘導を目指していく施設のことであり、都市機能誘導区域ごとに定めます。
- 誘導施設は、居住者の共同の福祉や利便性の向上を図るという観点から、一般的には、医療施設、高齢化の中で必要性の高まる施設、子育て支援施設、文化施設、集会施設、商業施設、行政施設などが考えられます。
- 誘導施設の中には、市が主体で整備するものであるため、「誘導」という言葉が馴染まないものも含まれますが、本計画においては一律に誘導施設と表現しています。

#### <参考> 誘導施設の考え方

出典：都市計画運用指針(国土交通省 令和5年12月)

都市機能誘導区域へ立地を誘導すべき都市機能増進施設(以下、誘導施設)は、居住者の共同の福祉や利便の向上を図るという観点から、

- ・ 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、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設
- ・ 子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる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
- ・ 集客力がありまちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設、スーパーマーケット等の商業施設
- ・ 行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設

などを定めることが考えられる。

## (2)基本的な考え方

- 東松山駅周辺は「まちの核」、高坂駅周辺は「まちの副次核」として求められる高次の都市機能\*を確保します。

**まちの核**：本市及び比企地域の中心にふさわしい高水準の都市機能\*や交通結節機能\*を備え、地域の発展をけん引する役割を担うエリア

**まちの副次核**：「まちの核」に準じるものとして、一定の都市機能\*や交通結節機能\*を備え、地域住民の生活拠点となるエリア

- 自家用車に過度に頼らず徒歩や公共交通により暮らせるまちなか居住や子育て世代などの転入を促すため、都市機能誘導区域内及びその周辺における日常生活に必要な施設や、子育て環境を向上させる施設、高齢者の健康的な暮らしを支える施設を確保します。
- 具体的には、「1.都市機能誘導区域の設定」で示した各区域の「都市機能誘導の方向性」を踏まえて設定します。

表5 都市機能誘導の方向性

東松山駅周辺	高坂駅周辺
○市内外の住民から幅広い利用が見込まれるなど市を代表する高次の機能(例:行政、文化・交流、百貨店等の大規模な商業施設など)の維持・誘導を目指します。	○高坂エリア及びその周辺の住民の利用が見込まれる文化・交流機能の維持・誘導を目指します。
○当該エリア及びその周辺の子育て世代が安心して産み・育てられるよう、子育て支援に資する基幹的な機能の維持・誘導を目指します。	
○当該エリア及びその周辺の高齢者が元気に暮らし続けられるよう、高齢者の健康的な暮らしを支える基幹的な機能の維持・誘導を目指します。	
○当該エリア及びその周辺における日常生活を支える機能(例:日用品等を扱う中規模な商業施設、診療所など)の維持・誘導を目指します。	

\*都市機能(P191) \*交通結節機能(P189)

### (3)機能に着目した設定方針

- 都市機能誘導区域を「まちの核」、「まちの副次核」に設定することから、行政、文化・交流、商業、金融の各分野における「市を代表する高次の機能」を担う施設や、子育て支援、高齢者福祉の各分野における「周辺地域を含めた利用が見込まれる基幹的な機能」を担う施設を誘導施設に位置付けます。
- 都市機能誘導区域及びその周辺における生活利便性の向上を図るため、暮らしに必要な商業、金融、医療の各分野において、日常的な利用が比較的多く見込まれる施設を誘導施設に位置付けます。
- 以下の施設は、それぞれの機能特性などを考慮し、誘導施設には位置付けないものとします。

- 高度な医療需要に対応する市民病院や総合福祉エリアが松山エリアの外縁部に集積しており、公共交通によって東松山駅と結ばれていることから、これらに類する高次の都市機能\*を担う施設は、誘導施設に位置付けないものとします。
- 市全域における幅広い立地が望ましい生活サービス施設(小規模な商店、コンビニエンスストア)や、市全体を見渡した上で配置することが望ましい義務教育施設(小学校、中学校)は、誘導施設に位置付けないものとします。
- 高等学校及び高等教育機関(大学、短期大学、専修学校、各種学校)は、市域を越えた広域圏を対象とした施設であることや、一定規模の用地が必要となることなどから、誘導施設に位置付けないものとします。
- 保育園・認定こども園などの保育施設、幼稚園、通所型老人福祉施設、障害者福祉施設は、施設規模や周辺環境など利用者ニーズに応じた多様な立地が望ましいことから、誘導施設に位置付けないものとします。
- 高齢者や障害者に対して居住サービスを提供する施設は、地域の中でともに暮らすことができる社会の実現を目指し、居住誘導区域内にあることが望ましいことから、都市機能誘導区域内へ誘導する施設には位置付けないものとします。また、訪問型老人福祉施設は、事業の効率的な運営の観点から、居住誘導区域内にあることが望ましいため、同様に誘導施設には位置付けないものとします。

\*都市機能(P191)

### (4)誘導施設の設定

- 都市機能誘導の方向性を踏まえ、都市機能誘導区域内にあることが望ましい誘導施設を区域ごとに設定します。
- 現時点で都市機能誘導区域内にある施設は、今後も維持していくことを基本としながら、必要に応じて更に誘導することを目指します。
- 現時点で都市機能誘導区域内にない施設は、新たに誘導することを目指します。

#### 1)東松山駅周辺

表 6 都市機能誘導区域(東松山駅周辺)における誘導施設

都市機能誘導の方向性 (東松山駅周辺)	誘導施設			都市機能誘導区域内における誘導施設の有無 (令和5年10月末時点)
		要件(規模、用途、適用法等)	特記事項	
○市内外の住民から幅広い利用が見込まれるなど市を代表する高次な機能の維持・誘導を目指します。	(行政機能)	市役所	地方自治法第4条	あり 市役所
		保健センター	地域保健法第18条	あり 保健センター
	(文化・交流機能)	文化・地域交流センター	ホールや研修室等を備え、多世代が交流できる施設	あり 総合会館 松山市民活動センター
		図書館	図書館法第2条	あり 市立図書館
	(商業機能)	百貨店・総合スーパーなど	・店舗面積 <sup>※</sup> 3,000㎡超で、日本産業分類「561百貨店・総合スーパー」に該当する店舗 ・店舗面積 <sup>※</sup> 3,000㎡超で、生鮮食品及び日用品を扱う店舗が含まれる複合施設 ・店舗面積 <sup>※</sup> 3,000㎡超で、生鮮食品及び日用品を扱う商業施設	市内外からの集客が見込まれるもの あり 丸広百貨店東松山店(9,890㎡) ピバモール東松山(18,690㎡)
(金融機能)	銀行・信用金庫	銀行法第2条第1項 信用金庫法第4条 労働金庫法第6条	窓口を有する支店・出張所を対象とする。農業従事者を中心に顧客とするJAバンクは対象外とする。 あり 埼玉りそな銀行東松山支店 武蔵野銀行東松山支店 東和銀行東松山支店 埼玉縣信用金庫東松山支店 中央労働金庫東松山支店	
○松山エリア及びその周辺の子育て世代が安心して産み・育てられるよう、子育て支援に資する基幹的な機能の維持・誘導を目指します。	児童館		児童福祉法第7条、第40条	なし
	地域子育て支援拠点		児童福祉法第6条の3第6項に基づき市が実施する事業	あり 子育て支援センターソーレ
	分娩に対応できる産科・産婦人科の診療所		医療法第1条の5	あり 霞澤産婦人科医院
○松山エリア及びその周辺の高齢者が元気に暮らし続けられるよう、高齢者の健康的な暮らしを支える基幹的な機能の維持・誘導を目指します。	老人福祉センター		老人福祉法第20条の7	あり 市民福祉センター
	地域包括支援センター		介護保険法第115条の46	あり 東松山市地域包括支援センター
○松山エリア及びその周辺における日常生活を支える機能の維持・誘導を目指します。	(商業機能)	中規模のスーパー	・店舗面積 <sup>※</sup> 1,000㎡超3,000㎡以下で、生鮮食品及び日用品を扱う店舗が含まれる複合施設 ・店舗面積 <sup>※</sup> 1,000㎡超3,000㎡以下で、生鮮食品及び日用品を扱う商業施設	周辺の住環境との調和に配慮したもの なし
	(金融機能)	郵便局、簡易郵便局	日本郵政株式会社法第2条 簡易郵便局法第7条	あり 東松山郵便局 東松山松葉町郵便局 東松山前弓郵便局
	(医療機能)	診療所(内科)	医療法第1条の5	あり 複数あり
		診療所(外科)	医療法第1条の5	整形外科を含む。 あり 複数あり
		診療所(小児科)	医療法第1条の5	あり 複数あり

※小売業(飲食店業を除くものとし、物品加工修理業を含む。)を行うための店舗の用に供される床面積(大規模小売店舗立地法第2条第1項に規定される面積)

図 59 都市機能誘導の方向性別にみる誘導施設の分布状況(東松山駅周辺)

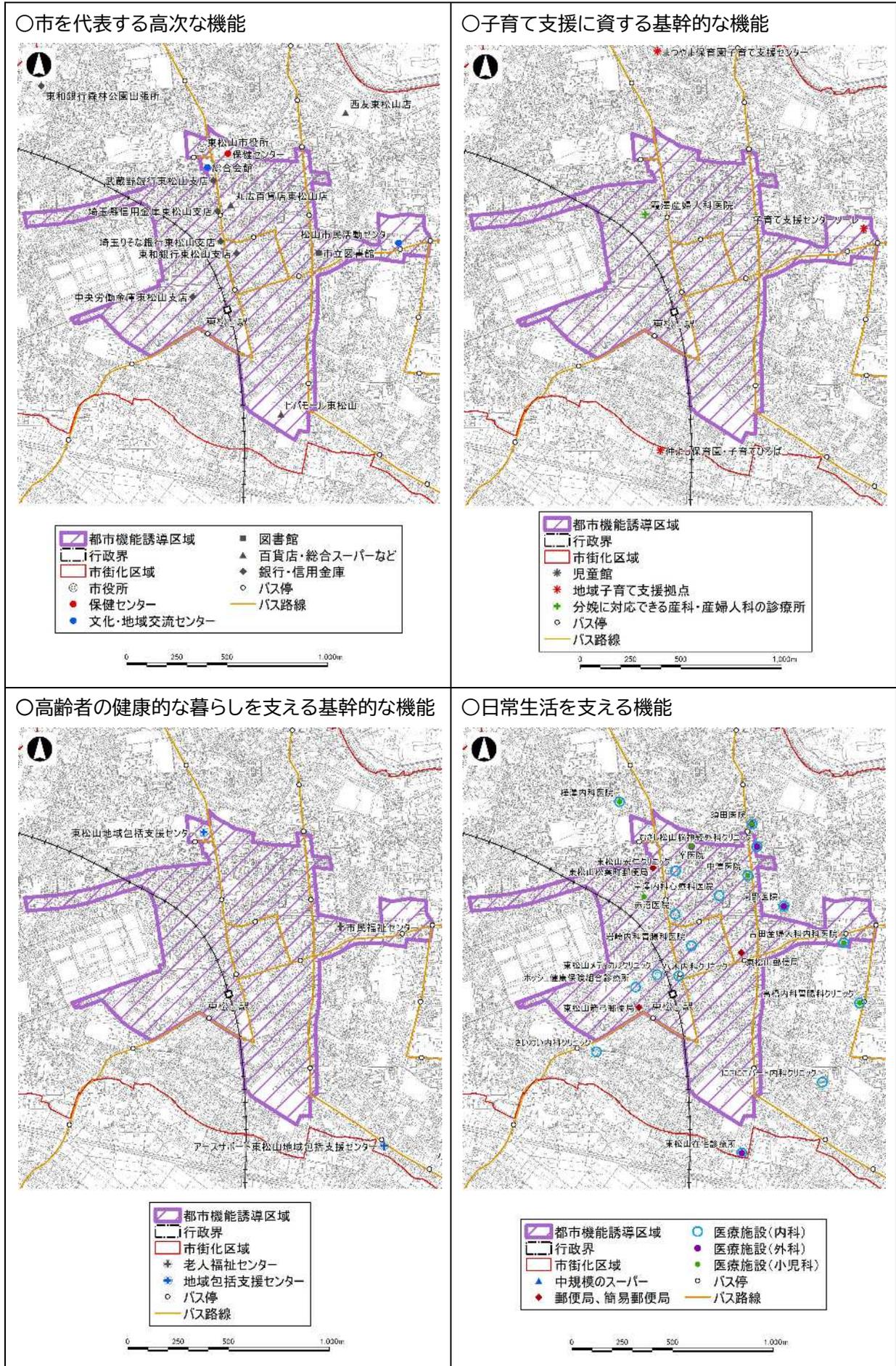
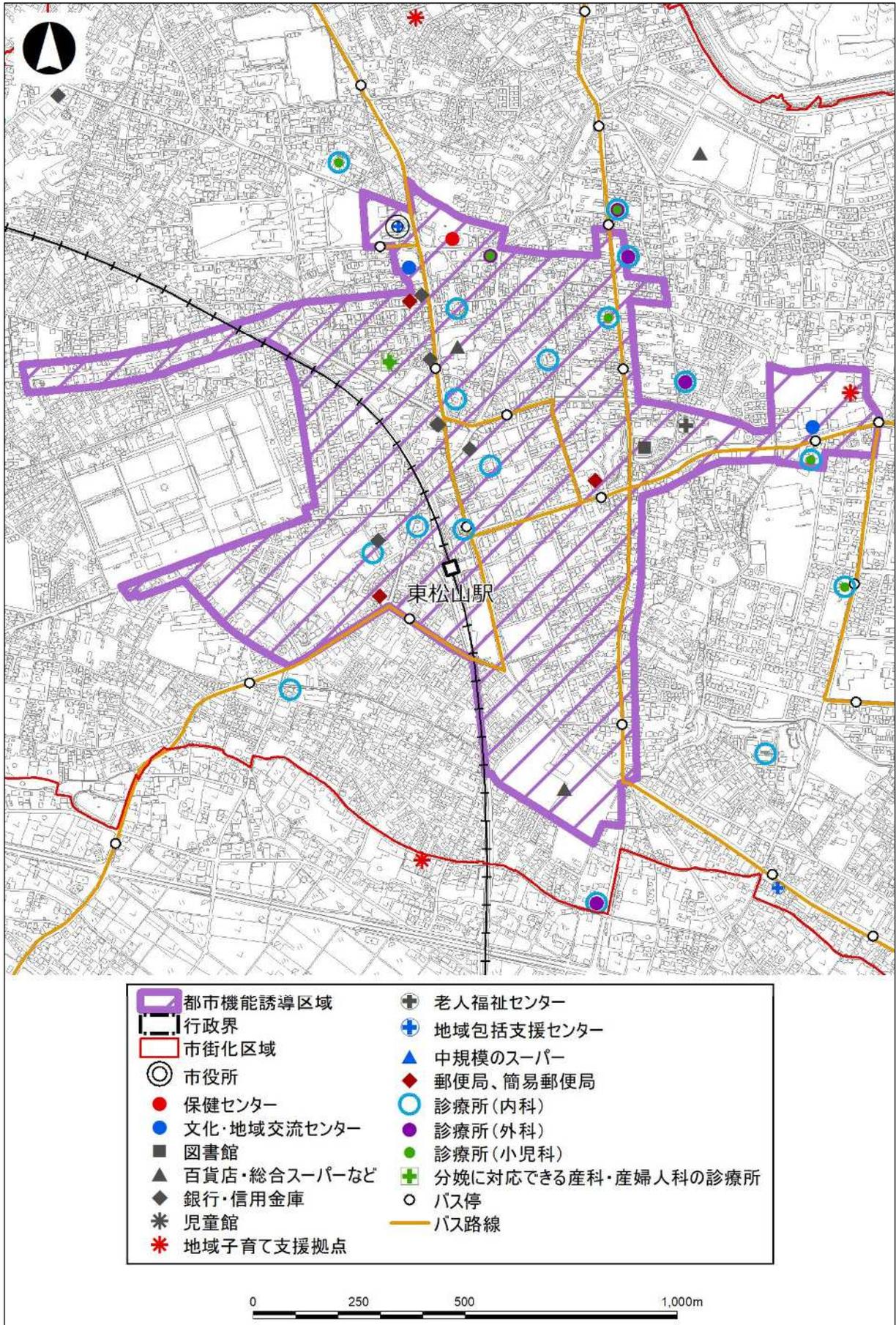


図 60 誘導施設の分布状況(東松山駅周辺)



2)高坂駅周辺

表 7 都市機能誘導区域(高坂駅周辺)における誘導施設

都市機能誘導の方向性 (高坂駅周辺)	誘導施設		要件(規模、用途、適用法等)	特記事項	都市機能誘導区域内における誘導施設の有無 (令和5年10月末時点)	
○高坂エリア及びその周辺の住民の利用が見込まれる文化・交流機能の維持・誘導を旨します。	文化・地域交流センター		ホールや研修室等を備え、多世代が交流できる施設		なし	
	図書館		図書館法第2条		なし	
○高坂エリア及びその周辺の子育て世代が安心して産み・育てられるよう、子育て支援に資する基幹的な機能の維持・誘導を旨します。	児童館		児童福祉法第7条、第40条		なし	
	地域子育て支援拠点		児童福祉法第6条の3第6項に基づき市が実施する事業		あり	子育て支援センターマーレ
	分娩に対応できる産科・産婦人科の診療所		医療法第1条の5		なし	
○高坂エリア及びその周辺の高齢者が元気に暮らし続けられるよう、高齢者の健康的な暮らしを支える基幹的な機能の維持・誘導を旨します。	老人福祉センター		老人福祉法第20条の7		なし	
	地域包括支援センター		介護保険法第115条の46		なし	
○高坂エリア及びその周辺における日常生活を支える機能の維持・誘導を旨します。	(商業機能)	中規模のスーパー	・店舗面積 <sup>※</sup> 1,000㎡超3,000㎡以下で、生鮮食料品及び日用品を扱う店舗が含まれる複合施設 ・店舗面積 <sup>※</sup> 1,000㎡超3,000㎡以下で、生鮮食料品及び日用品を扱う商業施設	周辺の住環境との調和に配慮したもの	あり	マミーマート (高坂ショッピングプラザ)
	(金融機能)	銀行、信用金庫	銀行法第2条の1 信用金庫法第4条 労働金庫法第6条	窓口を有する支店・出張所を対象とする。 農業従事者を中心に顧客とするJABAバンクは対象外とする。	あり	武蔵野銀行高坂支店
		郵便局、簡易郵便局	日本郵政株式会社法第2条 簡易郵便局法第7条		あり	高坂郵便局
	(医療機能)	診療所(内科)	医療法第1条の5		あり	くぼた脳神経内科クリニック
		診療所(外科)	医療法第1条の5	整形外科を含む。	なし	
		診療所(小児科)	医療法第1条の5		なし	

※小売業(飲食店業を除くものとし、物品加工修理業を含む。)を行うための店舗の用に供される床面積(大規模小売店舗立地法第2条第1項に規定される面積)

図 61 都市機能誘導の方向性別にみる誘導施設の分布状況(高坂駅周辺)

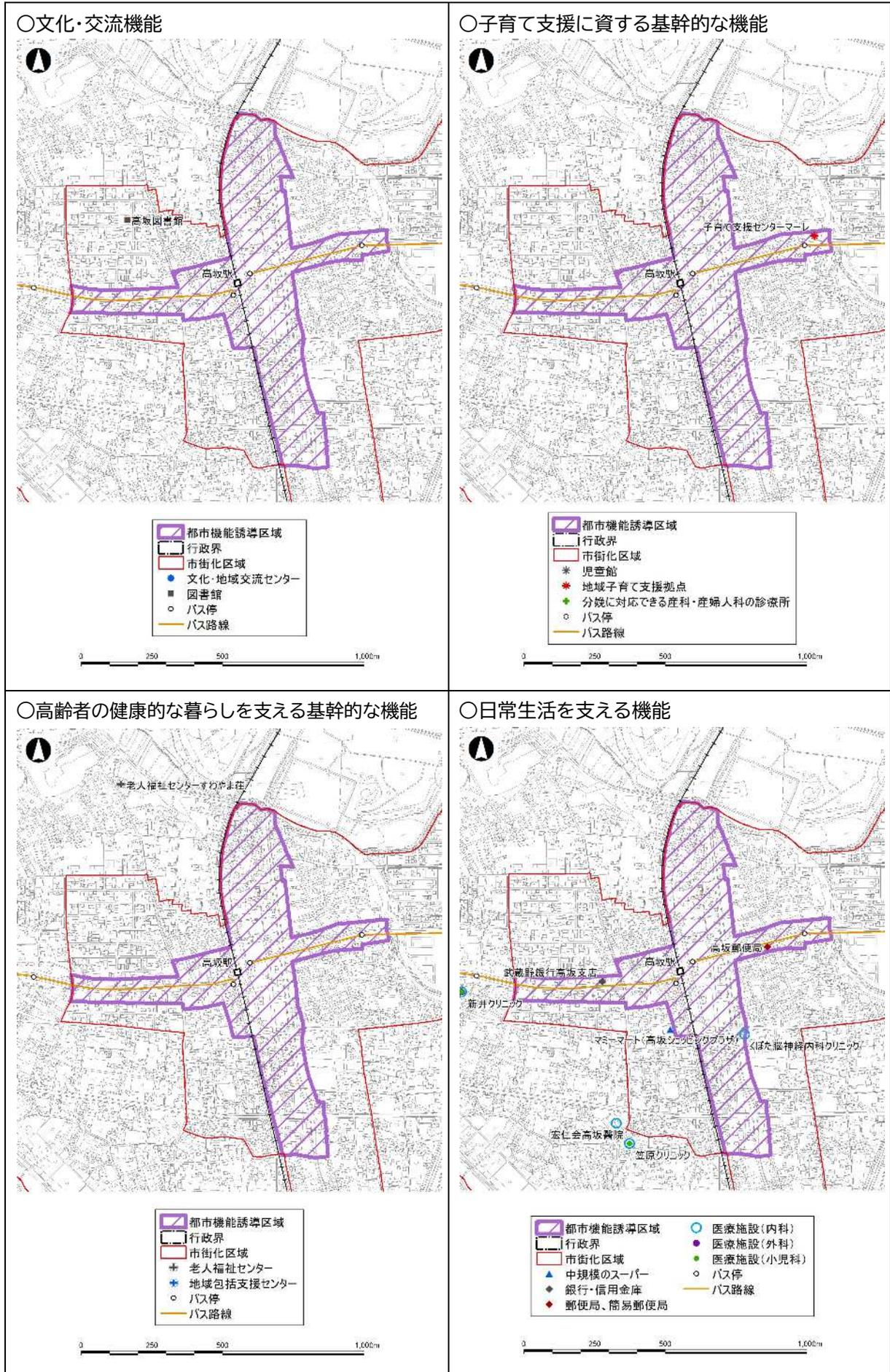


図 62 誘導施設の分布状況(高坂駅周辺)

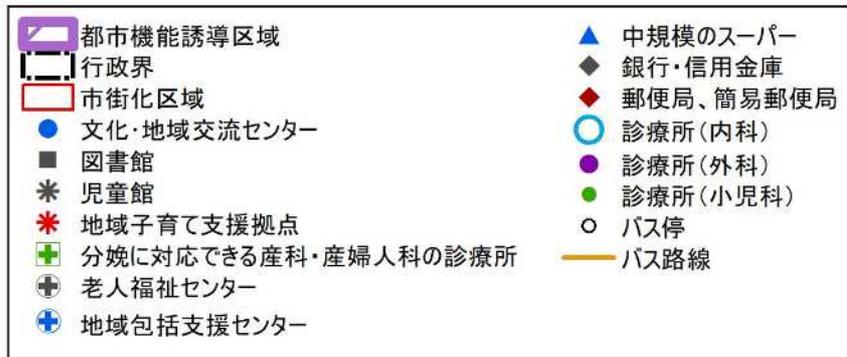
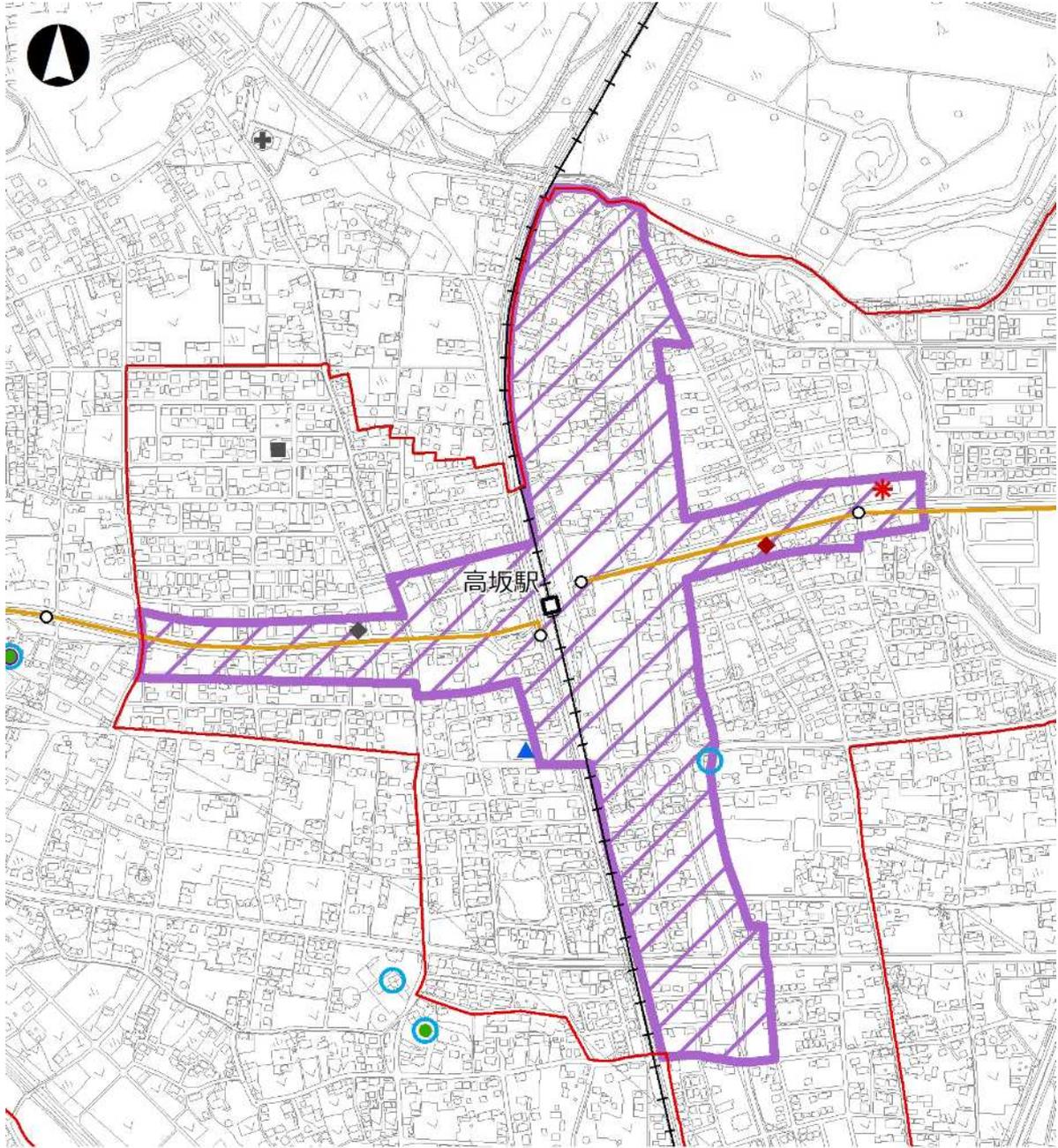
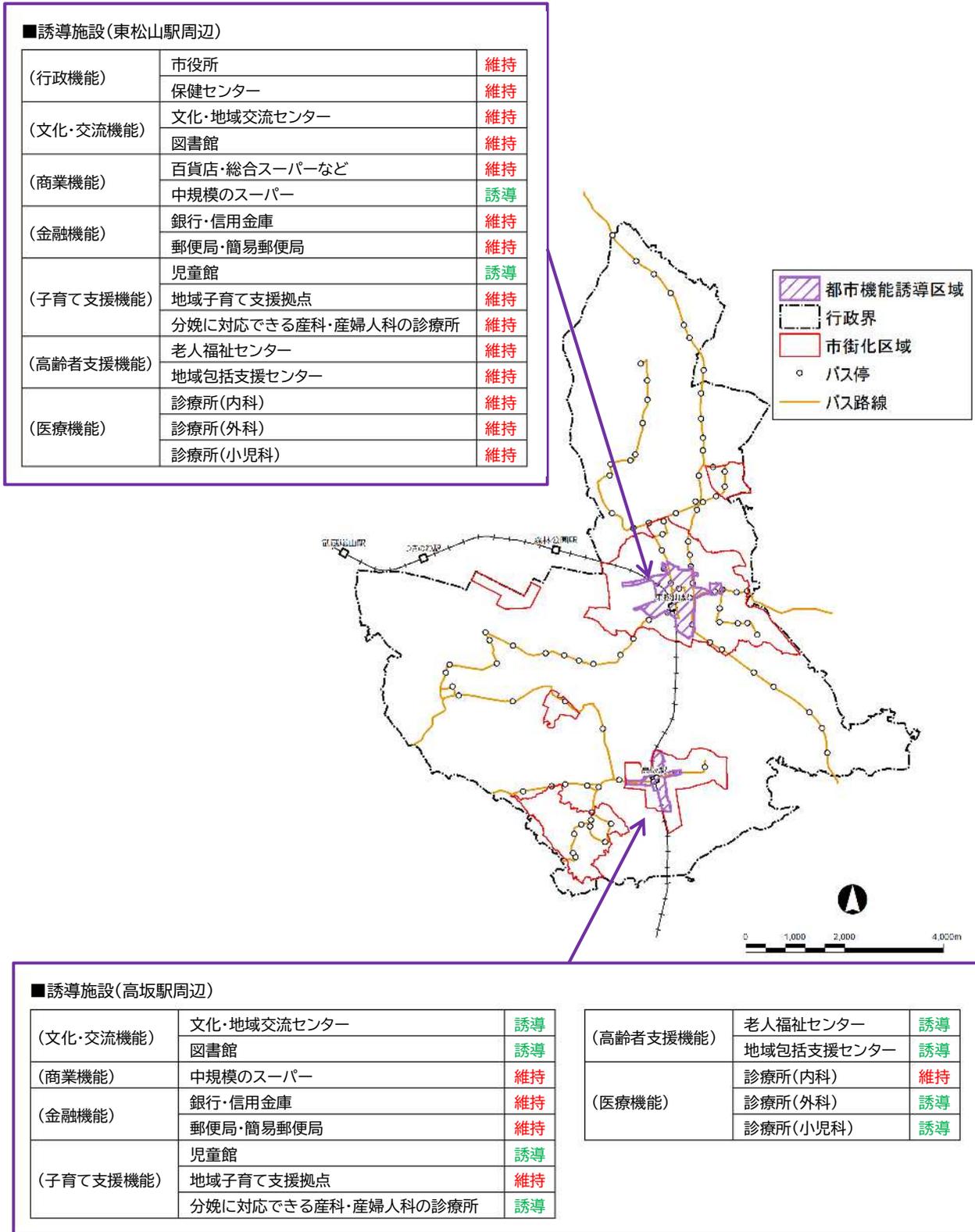


図 63 都市機能誘導区域及び誘導施設(まとめ)



※上記区域内で土砂災害警戒区域\*・土砂災害特別警戒区域\*、家屋倒壊等氾濫想定区域\*に指定されているエリアは、都市機能誘導区域から除外します。  
 ※上記区域内の都市公園\*・市管理の緑地(約 2.1ha)のエリアは、都市機能誘導区域から除外します。(本計画策定後に整備したのものについても、同様に除外します。)  
 ※「維持」とある施設は、現時点で都市機能誘導区域内にあるものです。これらは、今後も維持していくことを基本としながら、必要に応じて更に誘導することを目指します。また、「誘導」とある施設は、現時点では区域内にないため、今後新たに誘導することを目指します。

\*土砂災害警戒区域(P192) \*土砂災害特別警戒区域(P192) \*家屋倒壊等氾濫想定区域(P188) \*都市公園(P191)

### 3. 都市機能誘導区域内への誘導施策 .....

活気あるまちの核及びまちの副次核の形成を図るため、都市機能誘導区域内への誘導施策の方向性及び主な施策を整理します。

表 8 都市機能誘導区域内への誘導施策の方向性

施策の方向性		主な施策
(1)都市機能*が充実したまちの核・まちの副次核の形成	<p>○都市機能*を充実することで、まちの核・まちの副次核の更なる発展を図ります。</p> <p>○まちなか居住の場として選ばれるよう、日常生活に関する各種サービスが身近で受けられる環境を形成します。</p>	■届出制度の運用
		■民間事業者に対する情報提供の充実
		■都市計画制度の活用
		■公共施設の適正化
(2)公共交通による市内ネットワークの形成	<p>○誰もが利用できる公共交通を主体として、市内各地からまちの核・まちの副次核への移動を将来にわたり支える市内ネットワークを形成します。</p>	■公共交通の利便性の向上
		■公共交通の利用拡大に向けた取組
		■地域公共交通計画*の策定
(3)にぎわいや交流を支える取組の推進	<p>○安全で快適な歩行空間を確保し、訪れやすい空間を形成します。</p> <p>○観光や商業の振興と連携し、多くの人を呼び込むことでにぎわいを創出します。</p>	■駅周辺道路や駅前広場の整備・改善
		■観光・商業の振興との連携
		■低未利用地の有効活用

\*都市機能(P191) \*地域公共交通計画(P190)

## (1)都市機能が充実したまちの核・まちの副次核の形成

- 都市機能\*を充実することで、まちの核・まちの副次核の更なる発展を図ります。
- まちなか居住の場として選ばれるよう、日常生活に関する各種サービスが身近で受けられる環境を形成します。

表9 都市機能が充実したまちの核・まちの副次核の形成に向けた主な施策

	主な施策	施策概要
①	届出制度の運用	<ul style="list-style-type: none"> <li>○都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動きを把握し、計画の周知や区域内への誘導を図るため、区域外での誘導施設整備の際の届出制度を運用します。</li> <li>○都市機能誘導区域内における誘導施設の維持に向けて手を打つ機会を確保するため、区域内での誘導施設の休止又は廃止の際の届出制度を運用します。</li> <li>○制度の着実な運用を図るため、届出制度の運用に関する手引きを作成・公表します。</li> </ul>
②	民間事業者に対する情報提供の充実	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ホームページ、窓口等のポスター・パンフレット、各種団体への説明、市民向け出前講座など、様々な機会を生かして本計画の周知に取り組みます。</li> <li>○民間事業者による誘導施設の整備を促進するため、相談があった民間事業者に対し、誘導施設の整備に対する国等の支援措置、税制上の特例措置、金融上の支援措置などの情報を積極的に提供し、活用を検討します。</li> <li>○民間事業者の出店・立地動向の把握及び民間事業者への時機を捉えた情報提供を行うため、庁内関係部署との情報共有の充実に努めます。</li> </ul>
③	都市計画制度の活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>○誘導施設の立地を検討する事業主体の土地利用ニーズ(必要床面積や必要機能の確保など)に対応するため、誘導施設を有する建築物の容積率・用途制限を緩和する「特定用途誘導地区*」の指定を必要に応じて検討します。</li> <li>○都市計画の変更を要望する民間事業者に対し、都市計画提案制度*の活用を促します。それに基づき、市は都市計画の変更の必要性や妥当性を検討します。</li> </ul>
④	公共施設の適正化	<ul style="list-style-type: none"> <li>○都市機能誘導区域内の誘導施設を確保するとともに、適正で効率的な公共サービスの提供を図るため、東松山市公共施設等総合管理計画などに基づく公共施設の適正化の取組との連携を図ります。</li> <li>○誘導施設に該当する公共施設の新たな整備や既存施設の更新を行う際は、都市機能誘導区域内での建築や区域内への移転を念頭に置き、他の公共施設との複合化や民間施設との合築なども視野に入れて整備の手法を検討します。</li> </ul>

\*都市機能(P191) \*特定用途誘導地区(P191) \*都市計画提案制度(P191)

## (2)公共交通による市内ネットワークの形成

- 誰もが利用できる公共交通を主体として、市内各地からまちの核・まちの副次核への移動を将来にわたって支える市内ネットワークを形成します。

表10 公共交通による市内ネットワークの形成に向けた主な施策

	主な施策	施策概要
①	公共交通の利便性の向上	○公共交通(路線バス、市内循環バス、デマンドタクシー*)の運行状況及び利用状況を調査・分析し、必要に応じて内容の見直しを図るなど、公共交通の利便性の向上に取り組みます。
②	公共交通の利用拡大に向けた取組	○公共交通に関する案内情報の充実や自家用車から公共交通への転換を促す取組を交通事業者と連携して実施します。
③	地域公共交通計画*の策定	○まちの核・まちの副次核への移動を支える公共交通ネットワークを将来にわたり確保するとともに、公共交通の利便性を向上させる施策を推進するため、路線バスを主軸とした地域公共交通計画*の策定に向けて取り組みます。

## (3)にぎわいや交流を支える取組の推進

- 安全で快適な歩行空間を確保し、訪れやすい空間を形成します。
- 観光や商業の振興と連携し、多くの人を呼び込むことでにぎわいを創出します。

表11 にぎわいや交流を支える取組の推進に向けた主な施策

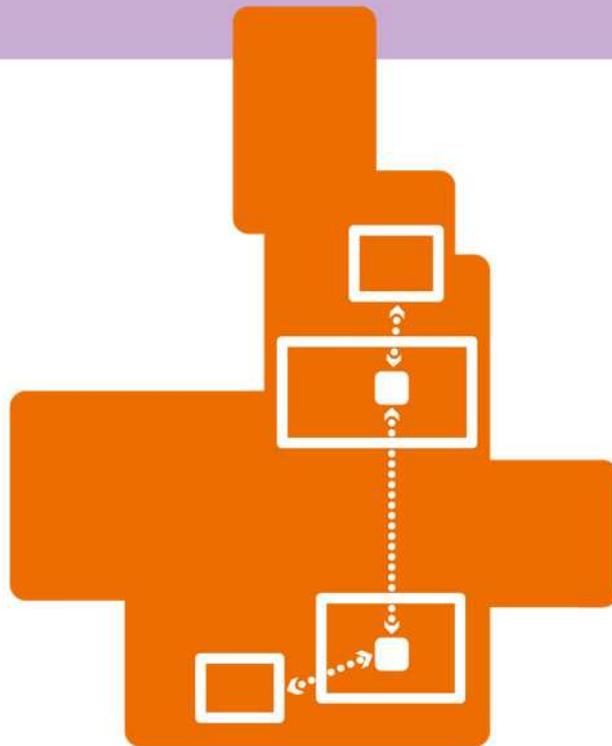
	主な施策	施策概要
①	駅周辺道路や駅前広場の整備・改善	○まちの核・まちの副次核の拠点性の強化及び交通結節機能*の向上を図るため、駅周辺道路や駅前広場の整備・改善に取り組みます。 ○まちの核・まちの副次核において、バリアフリー*化された歩行空間や自転車道の形成に取り組みます。 ○来訪者が楽しく歩ける歩行空間の形成に向けて、道路の適切な維持管理、美化活動、花いっぱい運動などに地域住民と連携して取り組みます。
②	観光・商業の振興との連携	○都市機能誘導区域内へ人を呼び込みにぎわいを創出するため、文化・歴史資源を活用した取組の推進や道路空間を使ったイベントの開催など、観光・商業施策との連携を図ります。 ○施策の実施に当たっては、まちづくりに関わる様々な主体との連携や推進体制の構築を検討します。
③	低未利用地の有効活用	○都市機能誘導区域内の未利用地や十分な活用が図られていない土地については、土地所有者へ適切な管理と有効活用を促すとともに、来訪者が憩える広場としての活用の推奨を図ります。

\*デマンドタクシー(P191) \*地域公共交通計画(P190) \*交通結節機能(P189) \*バリアフリー(P192)



# 第5章

## 居住誘導区域・誘導策



# 第5章 居住誘導区域・誘導施策

第5章では、居住を誘導する区域及び誘導に向けた施策を整理します。

## 1. 居住誘導区域の設定 .....

### (1) 居住誘導区域とは

居住誘導区域とは、一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、各種施設や地域コミュニティ\*の持続性が確保されるよう居住を誘導する区域です。

#### <参考> 居住誘導区域の考え方

出典：都市計画運用指針(国土交通省 令和5年12月)

#### ① 基本的な考え方

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ある。このため、居住誘導区域は、都市全体における人口や土地利用、交通や財政、災害リスク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定めるべきである。

#### ② 居住誘導区域の設定

居住誘導区域を定めることが考えられる区域として、以下が考えられる。

- ア．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
- イ．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
- ウ．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

\*地域コミュニティ(P190)

③居住誘導区域に含まない区域

	区域名	根拠法	参照条項
含まないとされる区域	市街化調整区域	都市計画法	第7条第1項
	災害危険区域(条例により住宅の建築が禁止されている区域)	建築基準法	第39条第1項
	農用地区域	農振法 ※1	第8条第2項第1号
	農地若しくは採草放牧地	農地法	第5条第2項第1号口
	特別地域	自然公園法	第20条第1項
	保安林	森林法	第25条若しくは第25条の2
	保安林予定森林	森林法	第30条若しくは第30条の2
	保安施設地区	森林法	第41条
	保安施設地区に予定された地区	森林法	第44条
	原生自然環境保全地域	自然環境保全法	第14条第1項
	特別地区	自然環境保全法	第25条第1項
	地すべり防止区域	地すべり等防止法	第3条第1項
	急傾斜地崩壊危険区域	急傾斜地法 ※4	第3条第1項
	土砂災害特別警戒区域	土砂災害防止法 ※2	第9条
浸水被害防止区域	特定都市河川浸水被害対策法	第56条第1項	
原則として含まないとすべきである区域	津波災害特別警戒区域	津波防災地域づくり法 ※3	第72条
	災害危険区域(条例により住宅の建築が禁止されている区域を除く)	建築基準法	第39条第1項
区域の災害リスクや警戒避難体制等を総合的に考慮して、適当でない場合は、原則として含まないとすべきである区域	土砂災害警戒区域	土砂災害防止法	第7条第1項
	津波災害警戒区域	津波防災地域づくり法	第53条第1項
	浸水想定区域	水防法	第15条第1項第4号
	調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域		
	例) 土砂災害防止法に基づく基礎調査	土砂災害防止法	第4条第1項
	例) 津波防災地域づくり法に規定する津波浸水想定における浸水の区域	津波防災地域づくり法	第8条第1項
例) 都市浸水想定における都市浸水が想定される区域	特定都市河川浸水被害対策法	第4条第2項	
慎重に判断を行うことが望ましい区域	工業専用地域	都市計画法	第8条第1項第1号
	流通業務地区	都市計画法	第8条第1項第13号
	特別用途地区(条例により住宅の建築が制限されている区域)	都市計画法	第8条第1項第2号
	地区計画(条例により住宅の建築が制限されている区域)	都市計画法	第12条の4第1項第1号
	過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域		
	工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域		

- ※ 1 農業振興地域の整備に関する法律
- ※ 2 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
- ※ 3 津波防災地域づくりに関する法律
- ※ 4 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律

## (2) 区域設定の基本方針

### 《本市のまちづくりの基本的な考え方》

- まちの核(東松山駅周辺)やまちの副次核(高坂駅周辺)の周辺等に広がる市街化区域\*は、住宅地や商業地などの都市的な土地利用を進め、便利で質の高い暮らしを提供していく地域です。
- 市街化区域\*の中で住宅地としての土地利用が想定されているエリアは、東松山駅周辺の松山エリア、高坂駅周辺の高坂エリア、高坂丘陵エリア、沢口町・殿山町エリアの4つです。
- 本市は、市域面積の約17%に相当する市街化区域\*の中に全市人口の約6割が居住しており、既にコンパクトな市街化区域\*を形成しています。また、市街化区域\*の人口密度は約49人/haで、一定の人口集積が確保されています。
- 近年、市街化区域\*内において人口減少が進んでいる地域があります。一方、市街化調整区域\*では、一般国道254号や407号沿線などで人口が増加している地域があります。
- 市街化区域\*内には、路線バスなどの公共交通や様々な都市機能\*が集積しています。これらを維持するためには、まとまりのある市街地と人口集積を維持し、民間事業者が事業を継続しやすい環境を整えることが必要です。

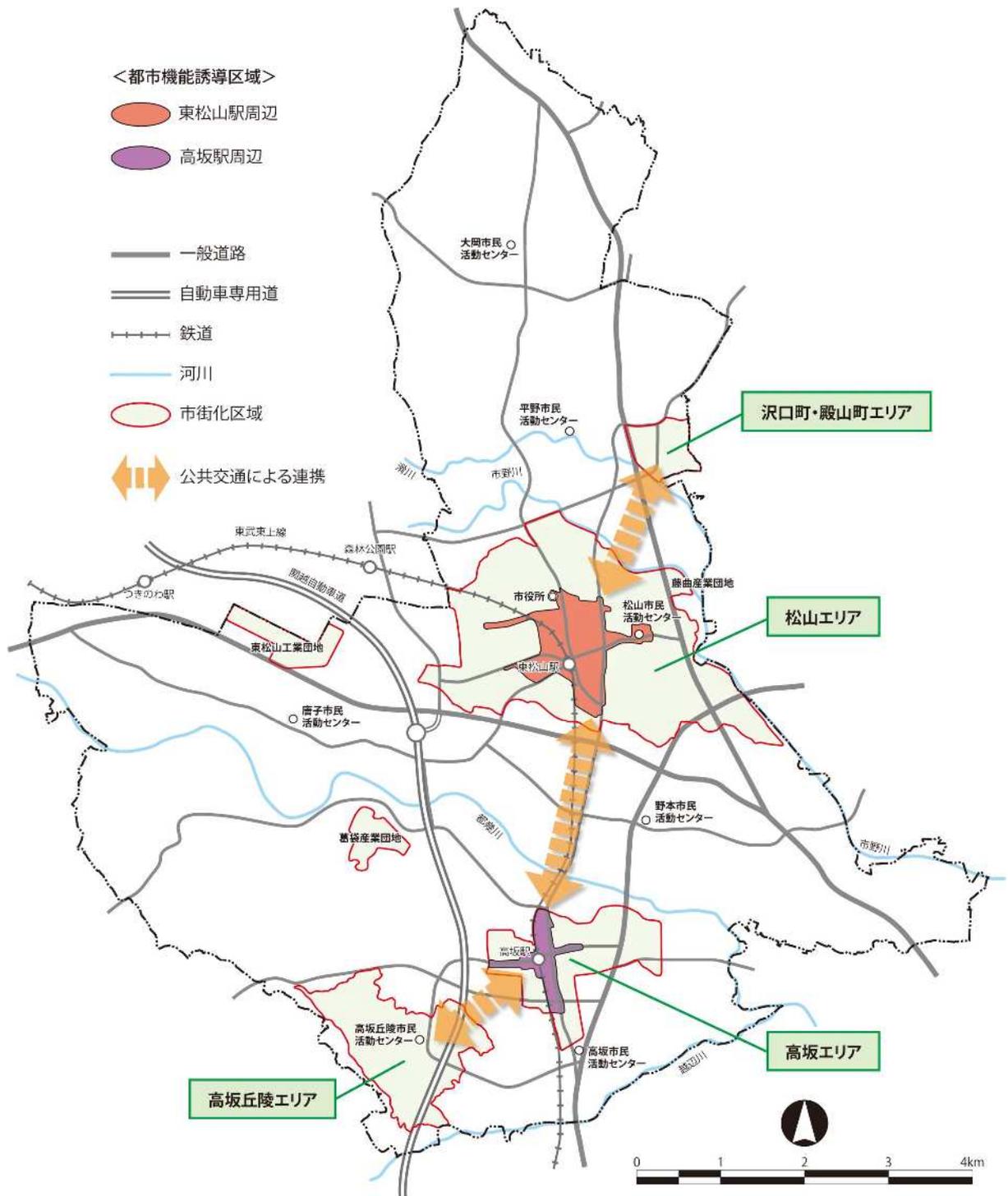
### 《居住誘導区域の設定の基本方針》

市街化区域\*内の人口・都市機能\*の集積や公共交通を将来にわたり維持するとともに、市街化調整区域\*の開発需要や定住人口を長期的な視点で緩やかに市街化区域\*内へ誘導していくため、住宅地としての土地利用が想定されている4つのエリア(松山、高坂、高坂丘陵、沢口町・殿山町)に居住誘導区域を設定します。

なお、具体的な区域については、現在の人口集積や既存の都市基盤\*を有効に活用する観点から、これらの状況を考慮してエリアごとに設定します。

\*市街化区域(P189) \*市街化調整区域(P189) \*都市機能(P191) \*都市基盤(P191)

図 64 居住誘導区域を設定する4つのエリア



### (3) 区域設定において配慮する事項

#### 1) 都市機能誘導区域

- 都市機能誘導区域は、充実した都市機能\*や高い交通利便性を有し、歩いて暮らせる都市型生活に適した良質な居住空間となることから、それらの区域が含まれるように居住誘導区域を設定します。

#### 2) 計画的に整備された住宅地

- 土地区画整理事業\*などにより整備された一団の住宅地は、住宅地としてのまとまりを考慮し、一団となっている住宅地が全て含まれるように居住誘導区域を設定します。

#### 3) 工業的土地利用エリアの除外

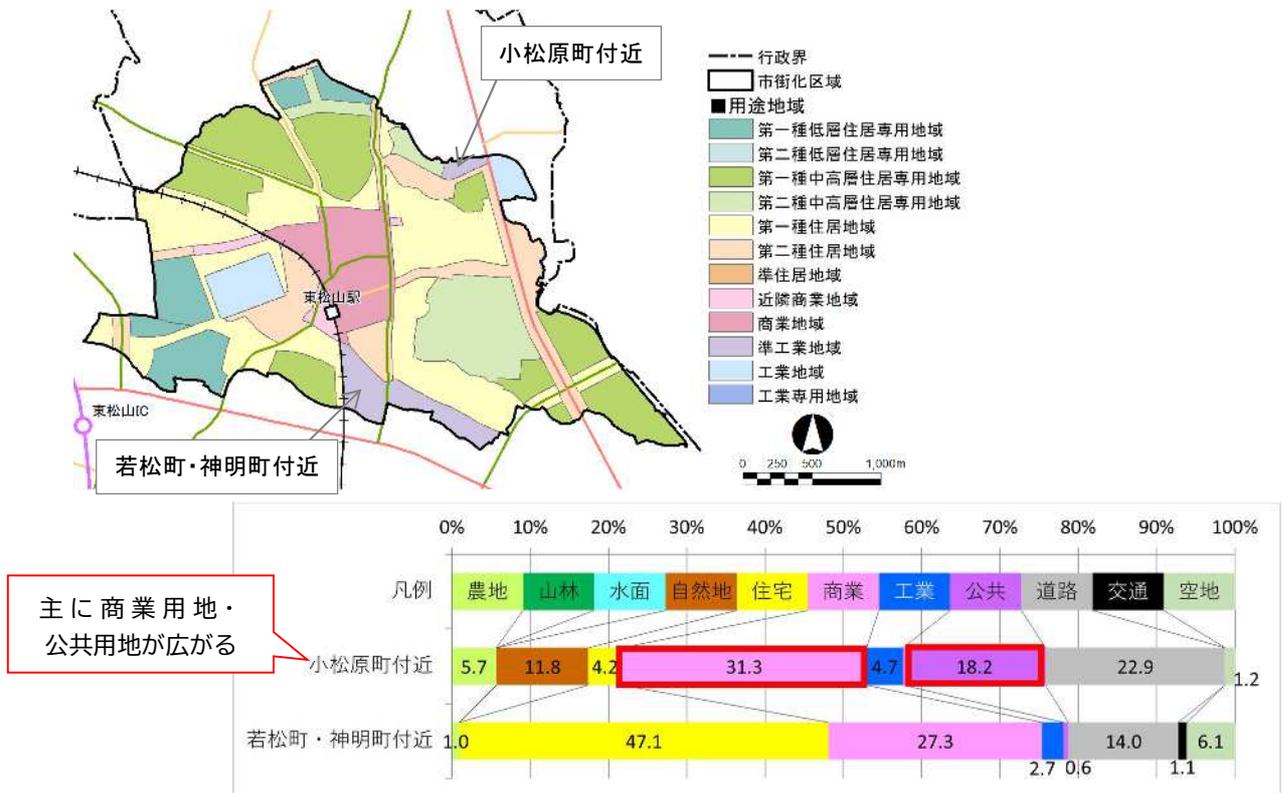
- 市街化区域\*のうち、工業専用地域\*、工業地域\*、主に商業用地・公共用地が広がる小松原町の準工業地域\*は、積極的に居住を誘導することが望ましくないエリアと考え、居住誘導区域から除外します。

#### <参考> 準工業地域の土地利用現況

- 準工業地域\*は、若松町・神明町付近及び小松原町付近に指定されています。若松町・神明町付近は住宅用地が5割弱を占めています。一方、小松原町付近は住宅用地が5%未満で、商業用地と公共用地で約5割を占めています。

図65 準工業地域の土地利用現況

【資料】都市計画基礎調査



\*都市機能(P191) \*土地区画整理事業(P192) \*市街化区域(P189) \*工業専用地域(P189) \*工業地域(P189) \*準工業地域(P190)

#### 4)大規模な都市施設などが立地するエリアの除外

- 市野川浄化センターや調整池\*は、将来にわたりその役割を担うエリアと考え、居住誘導区域から除外します。
- 高坂サービスエリアを含む関越自動車道は、現在の土地利用状況を踏まえ、居住誘導区域から除外します。

#### 5)保全すべき自然が広がるエリアの除外

- 市街化区域\*内の貴重なみどりの空間を形成する都市公園\*や市が管理する緑地は、将来にわたり保全すべきエリアと考え、居住誘導区域から除外します。

#### 6)災害リスクの高いエリアの除外

- 安心安全な日常生活・社会活動の場に居住の維持・誘導を図るため、予測が難しく突発的に発生する土砂災害の危険性があるエリア(土砂災害警戒区域\*・土砂災害特別警戒区域\*)については、居住誘導区域から除外します。
- 洪水による浸水想定区域\*や内水による浸水被害\*が懸念されるエリアについては、降雨や河川水位の観測体制の整備により事前の避難が可能である点を考慮し、浸水被害の防止・軽減に向けた各種取組を実施することを前提に居住誘導区域に含めます。ただし、洪水により家屋の倒壊・流出をもたらすような激しい氾濫流や河岸浸食の発生が想定されるエリア(家屋倒壊等氾濫想定区域\*)については、人的被害の可能性が高い点を考慮し、居住誘導区域から除外します。

\*調整池(P191) \*市街化区域(P189) \*都市公園(P191) \*土砂災害警戒区域(P192) \*土砂災害特別警戒区域(P192)  
\*浸水想定区域(P190) \*内水による浸水被害(P192) \*家屋倒壊等氾濫想定区域(P188)

図 66 災害ハザード状況(水害、土砂災害)松山エリア

【資料】 埼玉県資料等を基に作成



図 67 災害ハザード状況(水害、土砂災害)高坂エリア

【資料】 埼玉県資料等を基に作成

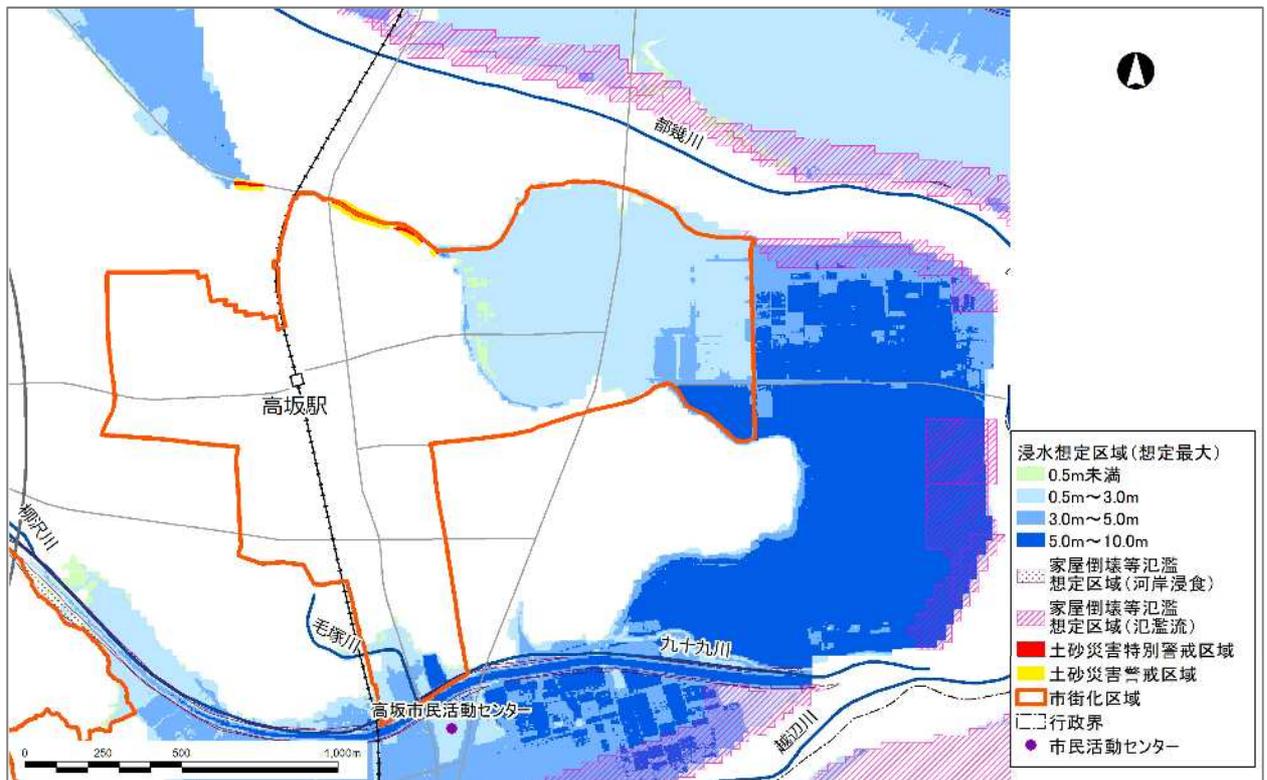


図 68 災害ハザード状況(水害、土砂災害)高坂丘陵エリア

【資料】 埼玉県資料等を基に作成

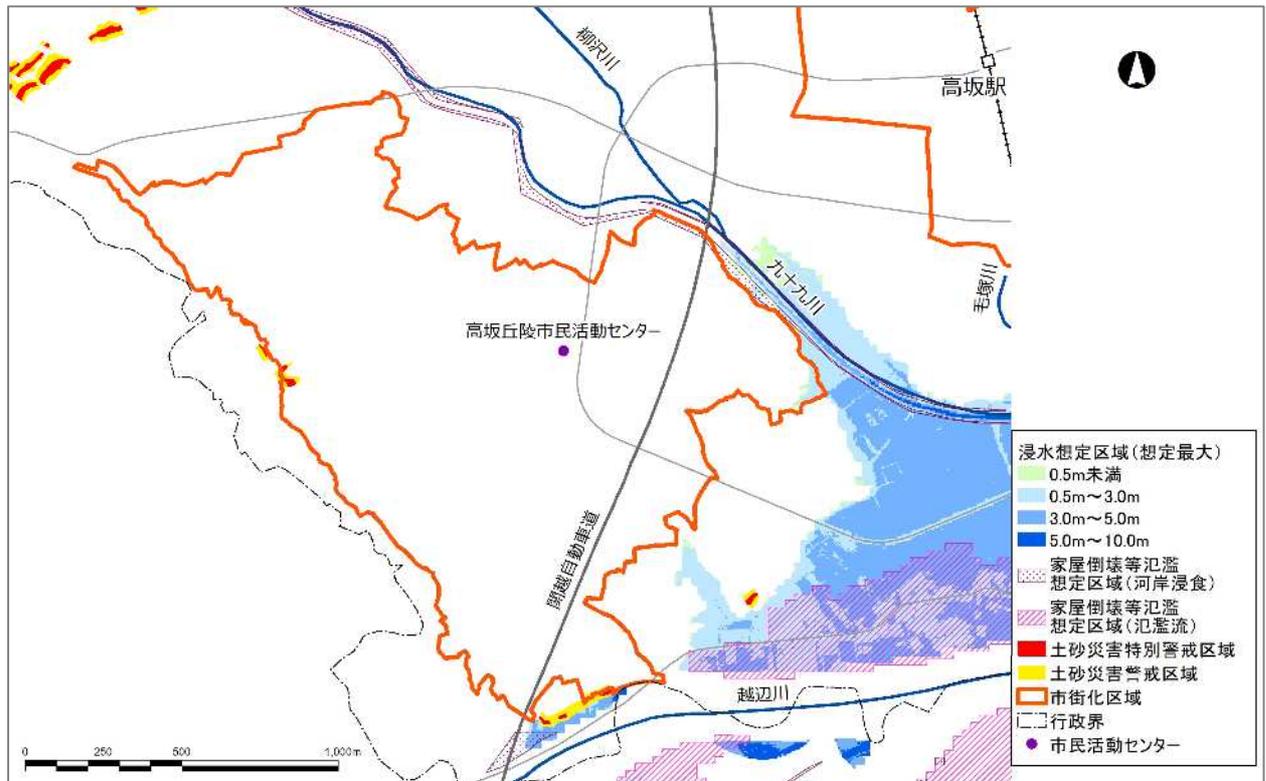
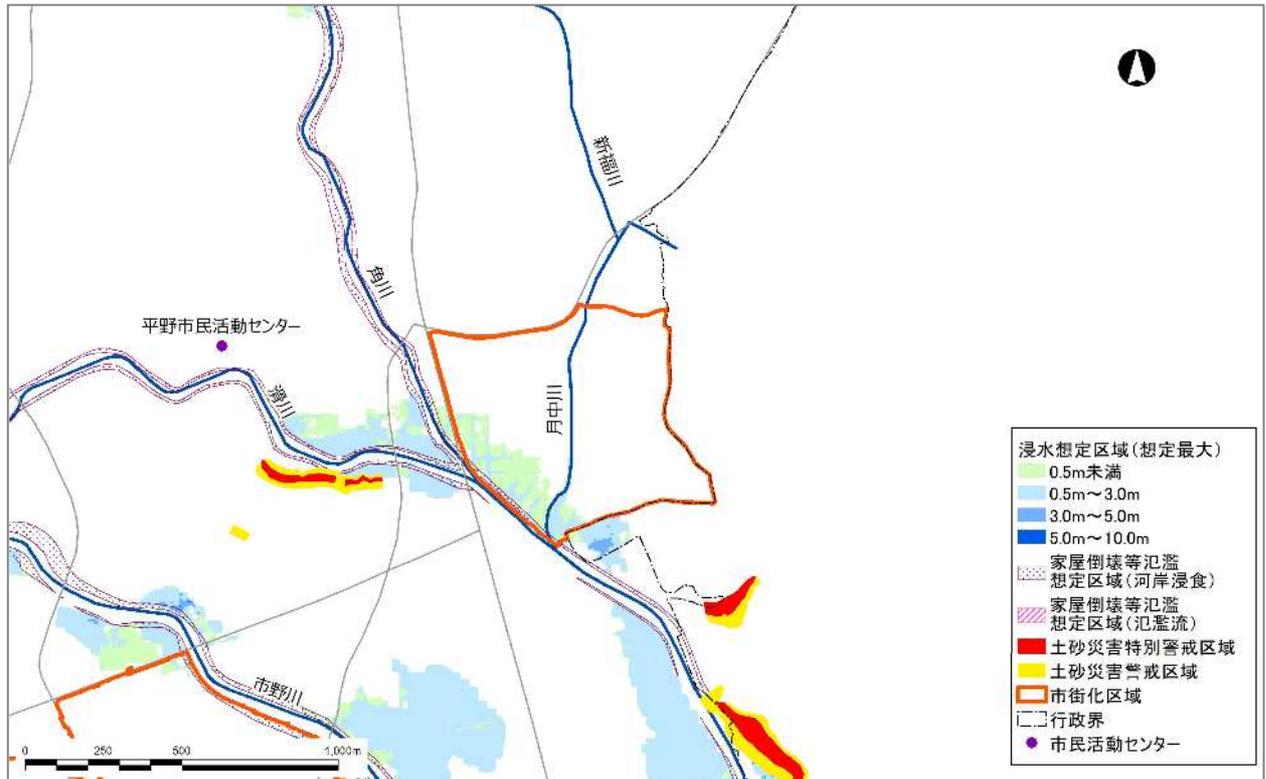


図 69 災害ハザード状況(水害、土砂災害)沢口町・殿山町エリア

【資料】 埼玉県資料等を基に作成



## (4)エリアごとの居住誘導区域の設定

4つのエリア(松山、高坂、高坂丘陵、沢口町・殿山町)ごとに、人口密度、市街化動向、都市基盤整備、公共交通サービス、都市機能誘導区域との関係性を整理し、それらを踏まえて居住誘導区域の範囲の考え方及び具体的な区域を示します。

### 1)松山エリア

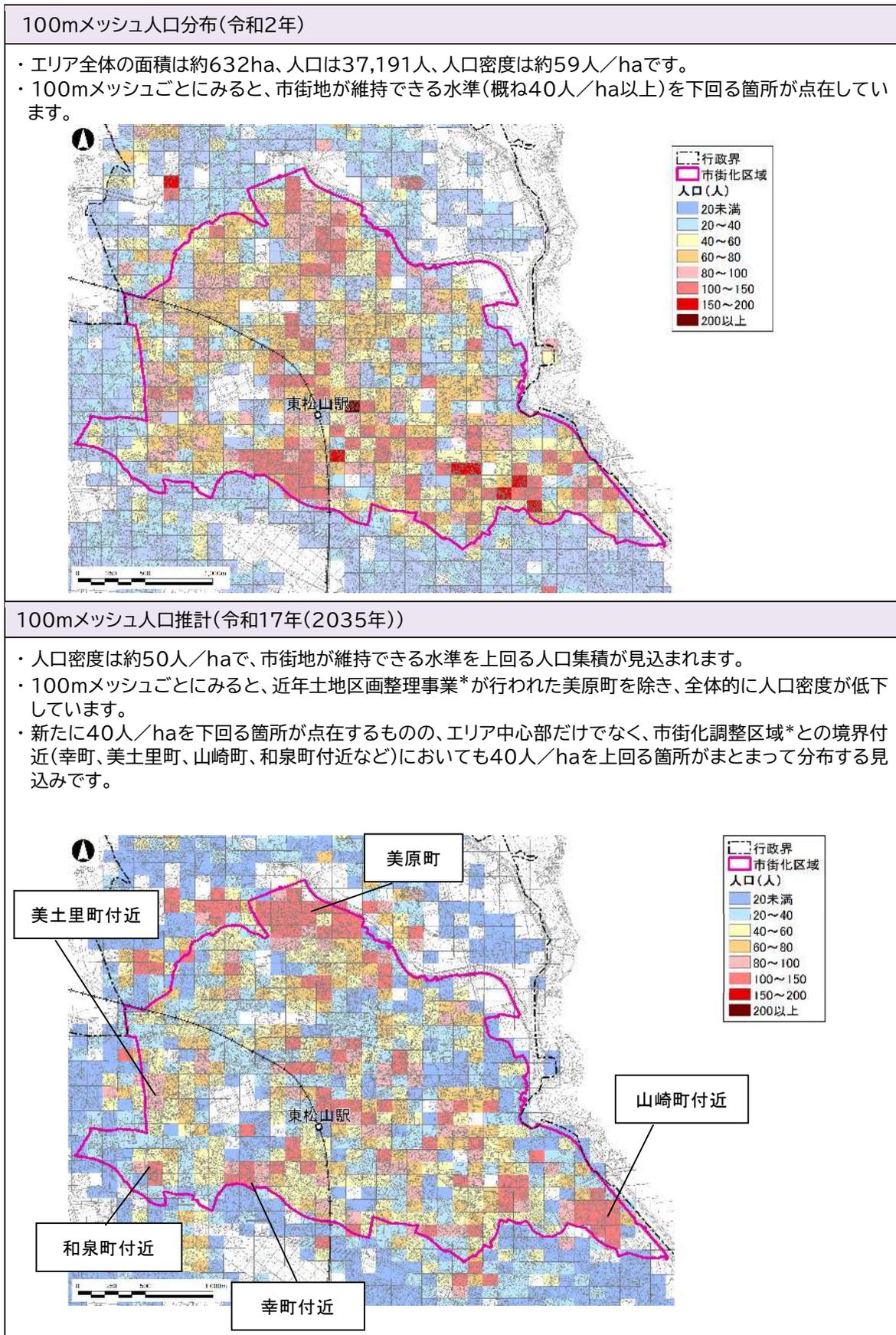
#### <エリアの状況>

項目		状況
人口密度	令和2年	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ エリア全体の面積は約632ha、人口は37,191人、人口密度は約59人/haです。</li> <li>・ 100mメッシュごとにみると、市街地が維持できる水準(概ね40人/ha<sup>*</sup>以上)を下回る箇所が点在しています。</li> </ul>
	令和17年(2035年)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 人口密度は約50人/haで、市街地が維持できる水準を上回る人口集積が見込まれます。</li> <li>・ 100mメッシュごとにみると、近年土地区画整理事業<sup>*</sup>が行われた美原町を除き、全体的に人口密度が低下しています。</li> <li>・ 新たに40人/haを下回る箇所が点在するものの、エリア中心部だけでなく、市街化調整区域<sup>*</sup>との境界付近(幸町、美土里町、山崎町、和泉町付近など)においても40人/haを上回る箇所がまとまって分布する見込みです。</li> </ul>
市街化動向		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 令和2年時点では、概ね全域が人口集中地区<sup>*</sup>(DID)に含まれています。</li> <li>・ 人口集中地区<sup>*</sup>に含まれていない場所は、東松山インターチェンジ北側の主要地方道深谷東松山線の沿道周辺です。</li> </ul>
都市基盤整備		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ エリアの東部や北部などで土地区画整理事業<sup>*</sup>による基盤整備が行われています。</li> <li>・ 下水道(汚水)<sup>*</sup>は概ね供用開始となっていますが、エリア西部など一部地域では現在整備を進めています。また、美原町は土地区画整理事業<sup>*</sup>により整備が完了しています。</li> <li>・ 土地区画整理事業<sup>*</sup>が行われた区域では、良質な居住環境の維持・形成を目指し、一部地域で地区計画が定められています。</li> <li>・ 和泉町付近では、和泉町地域整備計画に基づき、道路や下水道の整備を進めているほか、良質な居住環境の維持・形成を目指し、地区計画が定められています。</li> </ul>
公共交通		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 概ね公共交通利用圏域(駅から半径800m内、又はバス停から半径500m内)に含まれています。</li> <li>・ 公共交通利用圏域に含まれていない場所は、主にエリア西部に分布しています。</li> </ul>
都市機能誘導区域との関係性		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ エリア中央には、東松山駅を中心とした都市機能誘導区域が設定されています。</li> </ul>

※都市計画法施行規則に定められている既成市街地の人口密度の基準。人口密度の低下により、商業施設や医療施設、公共交通などの事業性の低下が懸念される。(国土交通省資料によれば、コンビニエンスストア(大都市住宅地)の商圏の一例として、半径500m、周辺人口3,000人が示されている。これを人口密度に換算すると約38人/haである。)

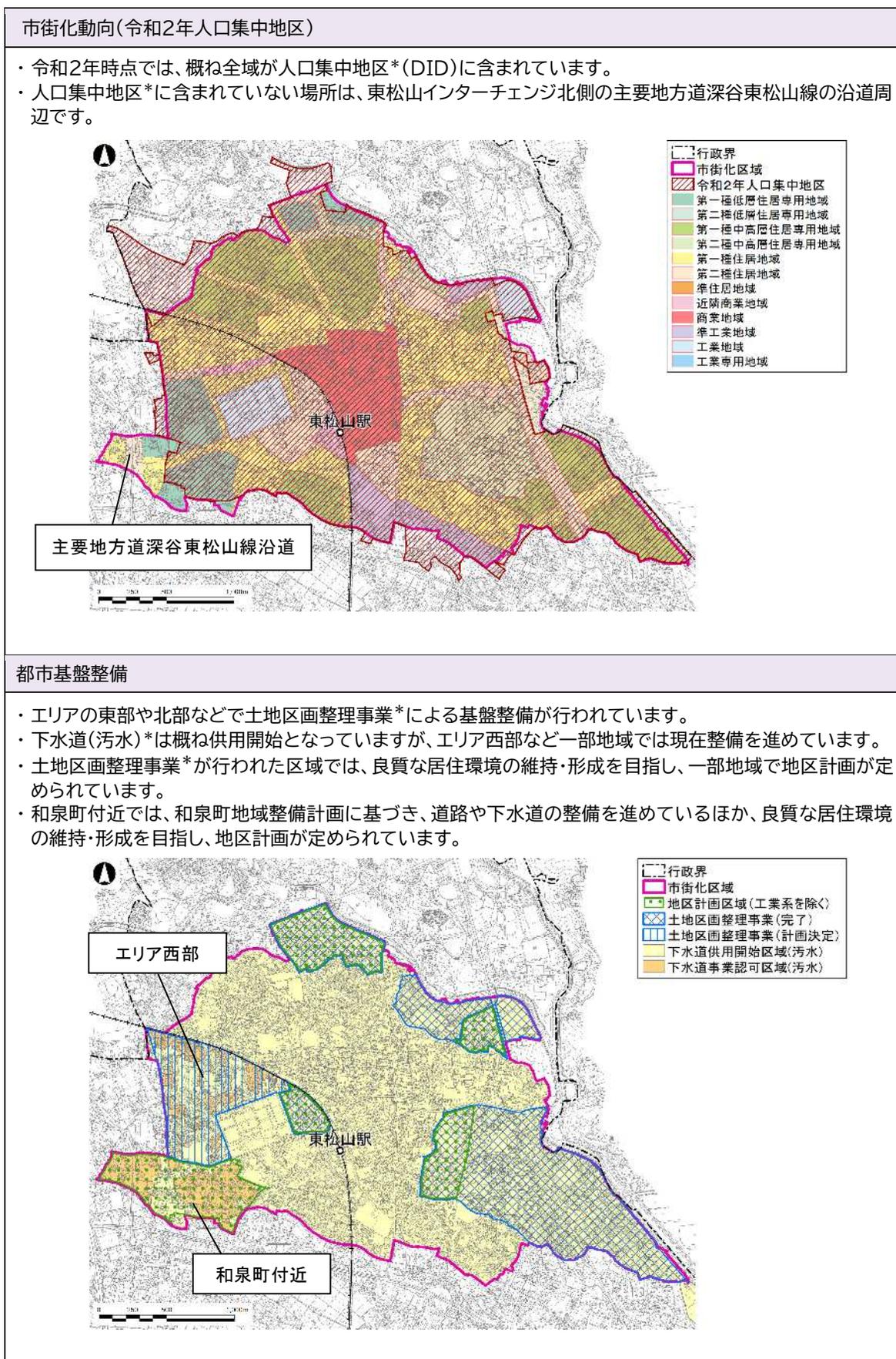
\*土地区画整理事業(P192) \*市街化調整区域(P189) \*人口集中地区(P190) \*下水道(汚水)(P189)

図70 松山エリアの状況 (1/3)



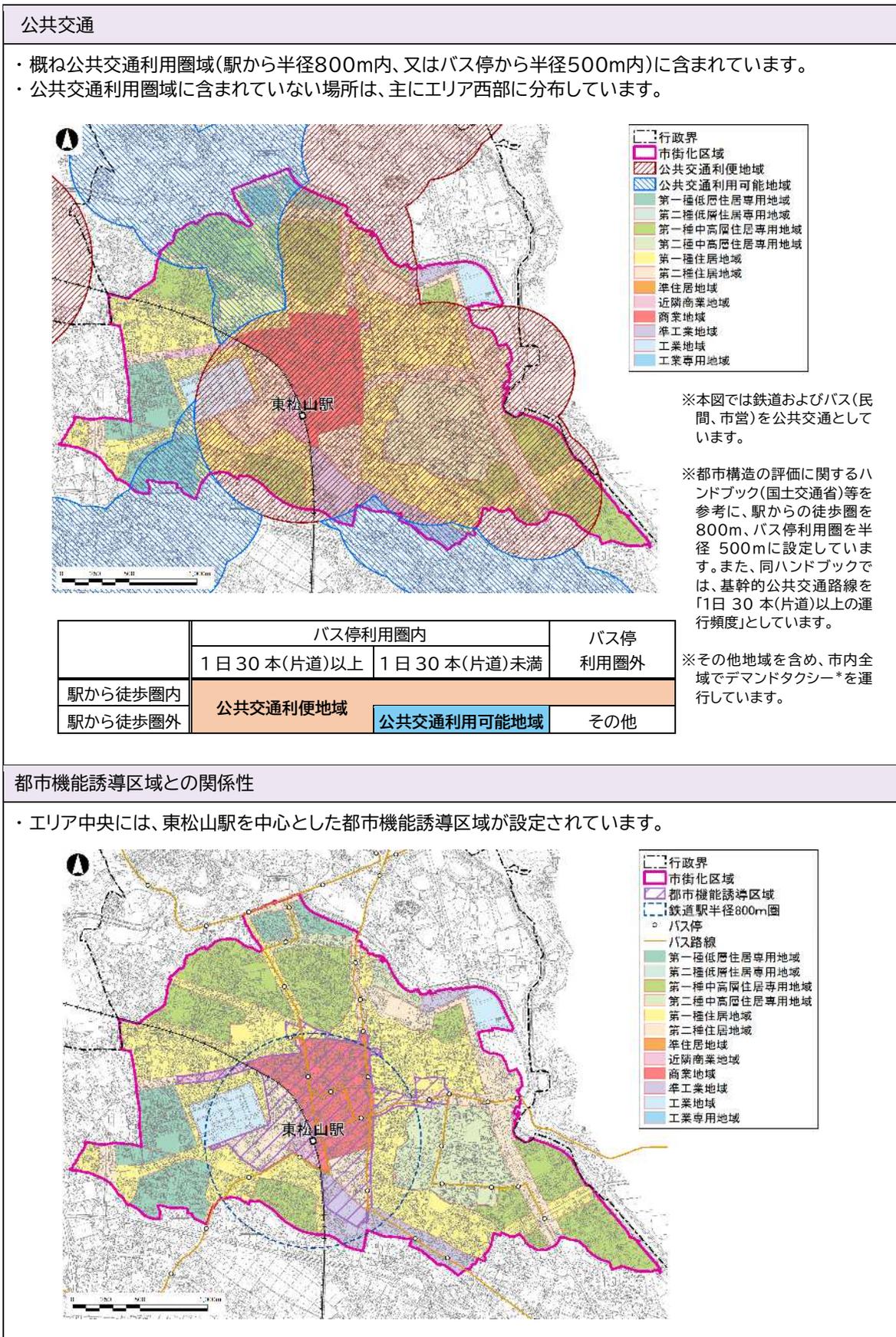
\*土地区画整理事業(P192) \*市街化調整区域(P189)

図 71 松山エリアの状況 (2/3)



\*人口集中地区(P190) \*土地区画整理事業(P192) \*下水道(汚水)(P189)

図 72 松山エリアの状況 (3/3)



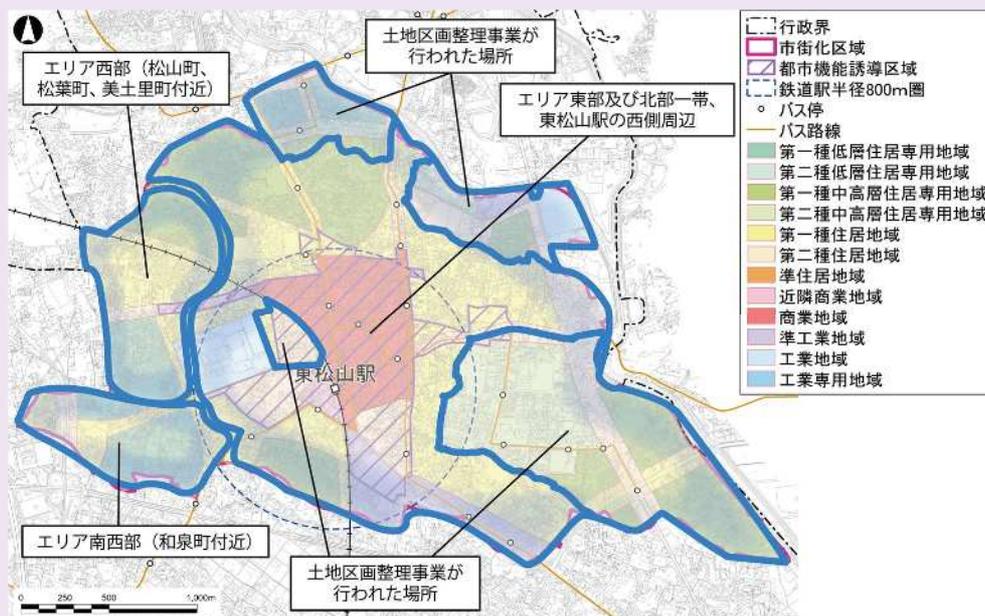
《居住誘導区域の範囲の考え方》

○土地区画整理事業\*が行われた場所では、道路や下水道などの都市基盤\*が整備されており、居住に適した場所となっています。これらの地域では、今後も人口集積が見込めることから、居住誘導区域に含めます。なお、地域の一部は浸水想定区域\*になっていますが、浸水前の避難等の対応が可能な点や、河川改修等の浸水被害の回避・低減に向けた具体的な取組を進めていく点を考慮し、居住誘導区域に含めるものとします。

○エリア東部及び北部一帯、東松山駅の西側周辺は、土地区画整理事業\*は行われていないものの、都市基盤\*や公共交通が充実した居住に適した場所となっています。本地域は、今後も人口集積が見込めることから、居住誘導区域に含めます。

○エリア西部(松山町、松葉町、美土里町付近)は、駅やバス停から離れていますが、昭和45年から現在に至るまで人口集中地区\*であり、昔からの住宅市街地が広がっています。土地区画整理事業\*は行われていないものの、地域の一部では既に下水道(汚水)\*が整備されており、現在も狭あい道路\*や下水道(汚水)\*の整備が進められています。本地域は、今後も人口集積が見込めることから、居住誘導区域に含めます。

○エリア南西部(和泉町付近)は、駅やバス停から離れており、都市基盤\*の整備が遅れていますが、昭和55年から現在に至るまで概ね人口集中地区\*であり、昔からの住宅市街地が広がっています。また、土地区画整理事業\*に代わる和泉町地域整備計画に基づき、道路や下水道(汚水)\*の整備が進められています。本地域は、今後も人口集積が見込めることから、居住誘導区域に含めます。



\*土地区画整理事業(P192) \*都市基盤(P191) \*浸水想定区域(P190) \*人口集中地区(P190) \*下水道(汚水)(P189)  
\*狭あい道路(P188)

### <松山エリアにおける居住誘導区域の設定>

松山エリアにおける居住誘導区域は、範囲の考え方を踏まえ、以下の区域とします。ただし、工業地域\*、小松原町の準工業地域\*、市野川浄化センター、土砂災害警戒区域\*・土砂災害特別警戒区域\*、家屋倒壊等氾濫想定区域\*、都市公園\*・市管理の緑地、市管理の調整池\*のエリアは含めないものとします。

#### 【居住誘導区域に含めない主なエリア】

##### a. 工業地域\*

仲田町及び箭弓町の工業地域\*は、工場や物流施設が集積しており、居住には適さない場所であるため、居住誘導区域から除外します。

##### b. 小松原町の準工業地域\*

小松原町の準工業地域\*は、主に商業や工業など住宅地以外の土地利用が図られており、積極的な居住の誘導は望ましくないため、居住誘導区域から除外します。

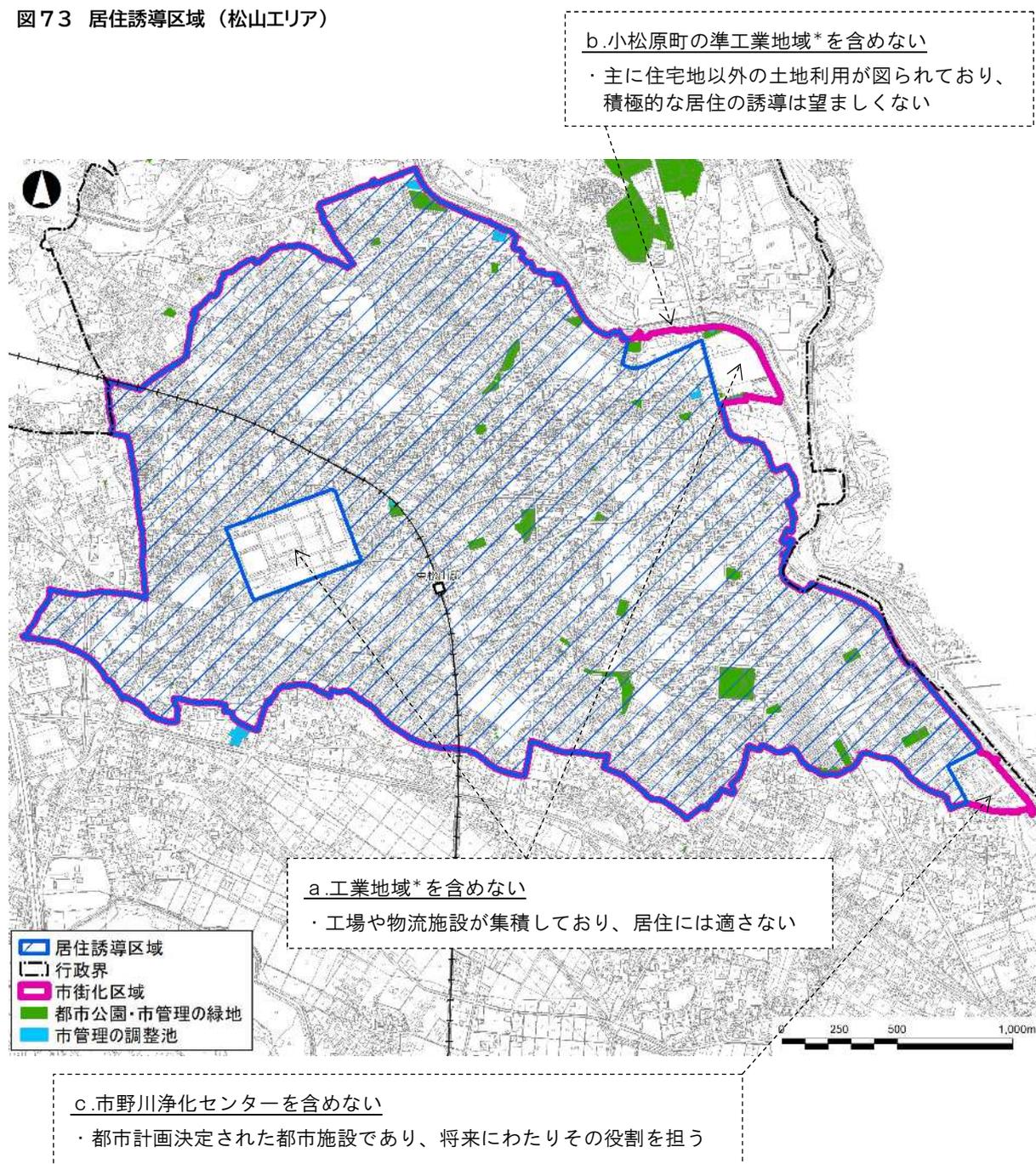
なお、若松町・神明町付近の準工業地域\*は、住宅地が大部分を占めていることから、居住誘導区域に含めるとともに、土地利用の現状を踏まえた都市計画の変更も検討します。

##### c. 市野川浄化センター

エリア南東部の市野川浄化センターは、都市計画決定された都市施設であり、将来にわたりその役割を担うため、居住誘導区域から除外します。

\*工業地域(P189) \*準工業地域(P190) \*土砂災害警戒区域(P192) \*土砂災害特別警戒区域(P192)  
\*家屋倒壊等氾濫想定区域(P188) \*都市公園(P191) \*調整池(P191)

図 73 居住誘導区域（松山エリア）



※上記区域内で土砂災害警戒区域\*・土砂災害特別警戒区域\*、家屋倒壊等氾濫想定区域\*に指定されているエリアは、居住誘導区域から除外します。

※上記区域内の都市公園\*・市管理の緑地(約 11.6ha)、市管理の調整池\*(約 0.8ha)のエリアは、居住誘導区域から除外します。(本計画策定後に整備したのものについても、同様に除外します。)

《松山エリア内の居住誘導区域の状況》

面積(ha)	人口(万人)	人口密度(人/ha)
599	3.70	62

※上記面積は、土砂災害警戒区域\*・土砂災害特別警戒区域\*、家屋倒壊等氾濫想定区域\*、都市公園\*・市管理の緑地、市管理の調整池\*を含みます。

\*準工業地域(P190) \*工業地域(P189) \*土砂災害警戒区域(P192) \*土砂災害特別警戒区域(P192)  
\*家屋倒壊等氾濫想定区域(P188) \*都市公園(P191) \*調整池(P191)

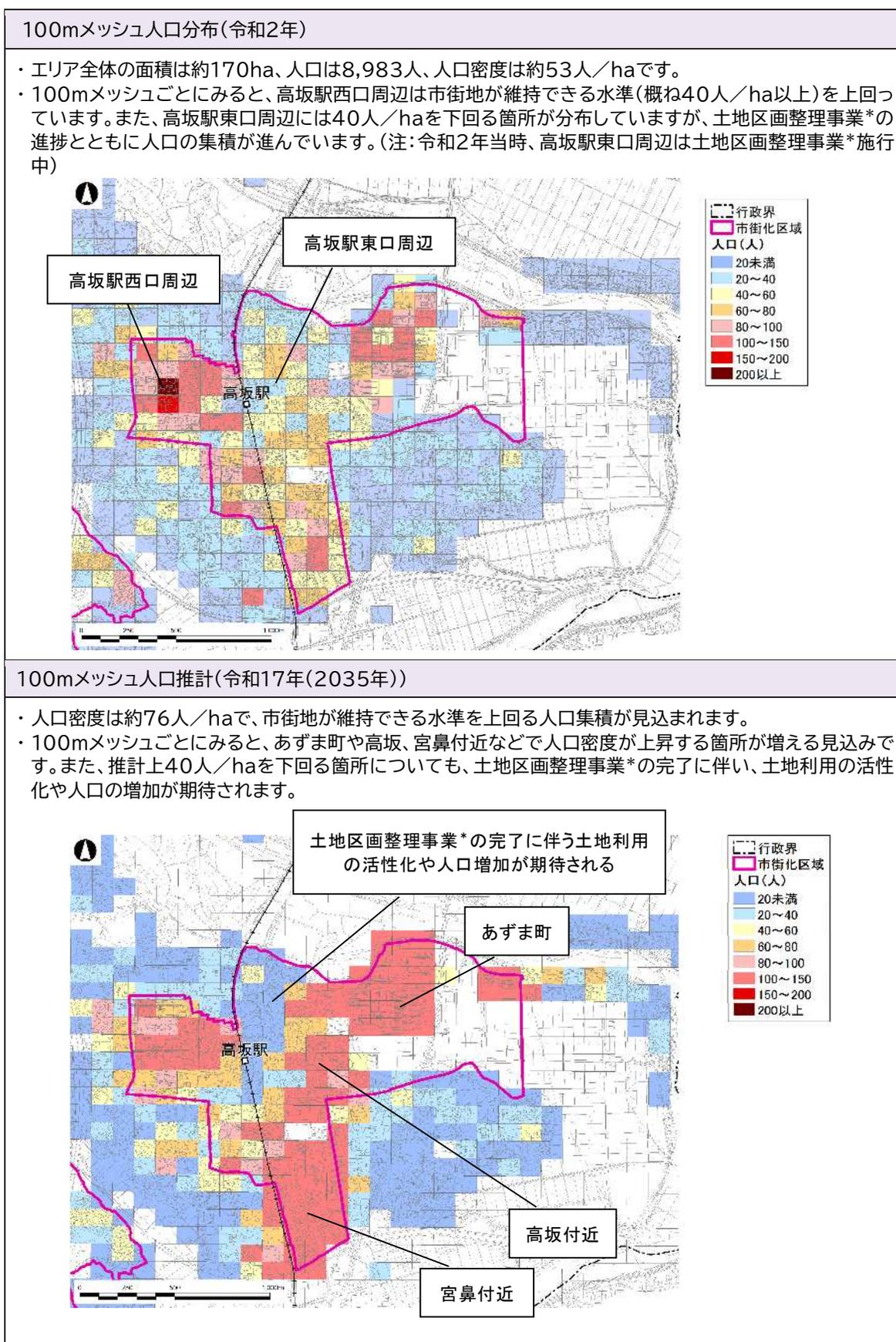
## 2)高坂エリア

## &lt;エリアの状況&gt;

項目		状況
人口密度	令和2年	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ エリア全体の面積は約170ha、人口は8,983人、人口密度は約53人/haです。</li> <li>・ 100mメッシュごとに見ると、高坂駅西口周辺は市街地が維持できる水準(概ね40人/ha以上)を上回っています。また、高坂駅東口周辺には40人/haを下回る箇所が分布していますが、土地区画整理事業*の進捗とともに人口の集積が進んでいます。(注:令和2年当時、高坂駅東口周辺は土地区画整理事業*施行中)</li> </ul>
	令和17年(2035年)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 人口密度は約76人/haで、市街地が維持できる水準を上回る人口集積が見込まれます。</li> <li>・ 100mメッシュごとに見ると、あずま町や高坂、宮鼻付近などで人口密度が上昇する箇所が増える見込みです。また、推計上40人/haを下回る箇所についても、土地区画整理事業*の完了に伴い、土地利用の活性化や人口の増加が期待されます。</li> </ul>
市街化動向		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 令和2年時点では、エリアの約西半分が人口集中地区*(DID)に含まれています。</li> <li>・ 人口集中地区*に含まれていないあずま町は、平成23年に土地区画整理事業*が完了し、現在は戸建て住宅を中心とした土地利用が進んでいます。また、一般国道407号沿いには商業施設が集積しています。</li> </ul>
都市基盤整備		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ エリアの全地域で、土地区画整理事業*による基盤整備が行われており、下水道(汚水)*についても、供用されています。</li> <li>・ エリア全域で、良質な居住環境の維持・形成を目的とした地区計画が定められています。</li> </ul>
公共交通		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 概ね公共交通利用圏域(駅から半径800m内、又はバス停から半径500m内)に含まれています。</li> <li>・ 公共交通利用圏域に含まれていない場所は、エリア南部の一部です。</li> </ul>
都市機能誘導区域との関係性		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 高坂駅を中心とした都市計画道路*沿いに都市機能誘導区域が設定されています。</li> </ul>

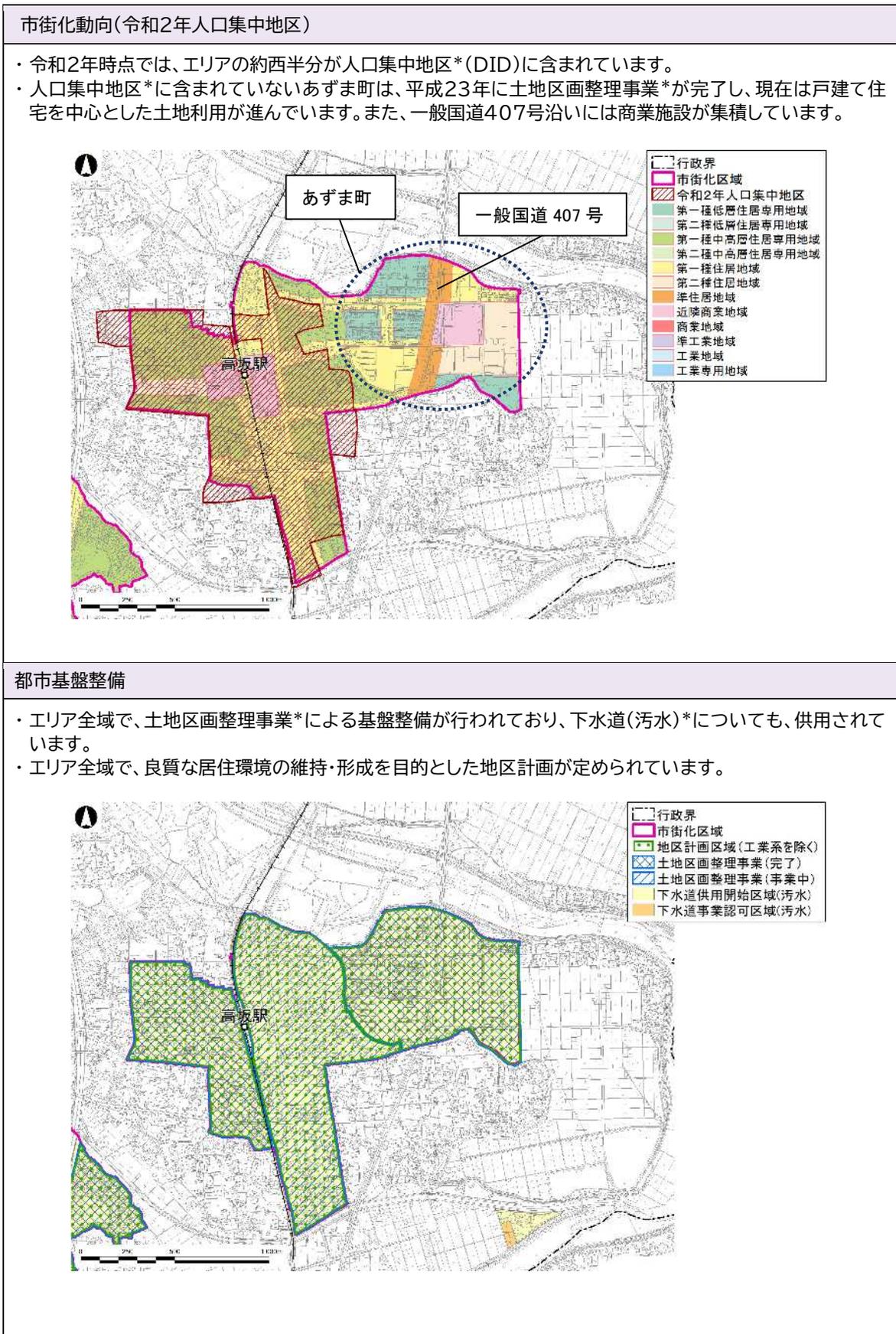
\*土地区画整理事業(P192) \*人口集中地区(P190) \*下水道(汚水)(P189) \*都市計画道路(P191)

図 74 高坂エリアの状況 (1/3)



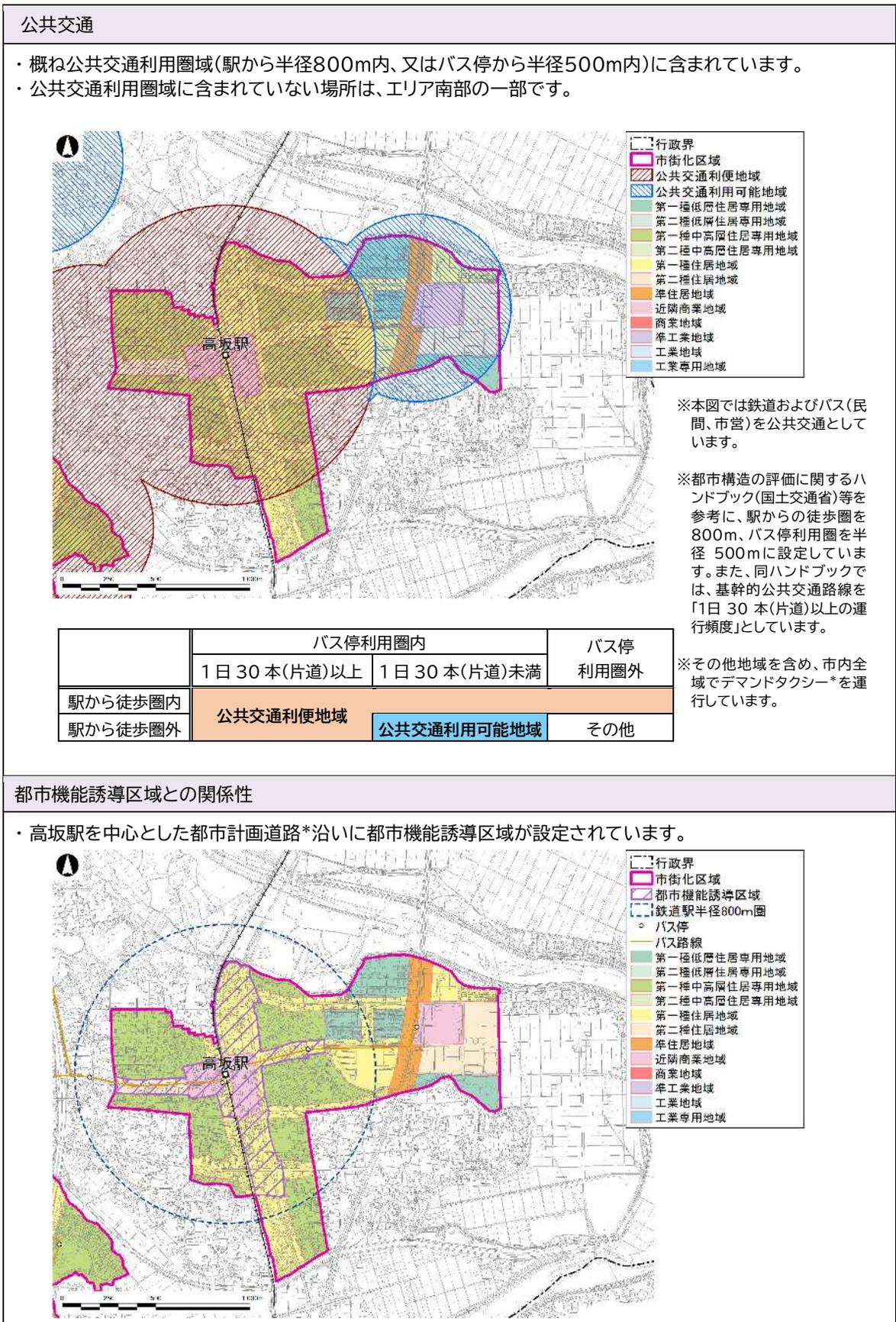
\*土地区画整理事業(P192)

図 75 高坂エリアの状況 (2/3)



\*人口集中地区(P190) \*土地区画整理事業(P192) \*下水道(汚水)(P189)

図 76 高坂エリアの状況 (3/3)



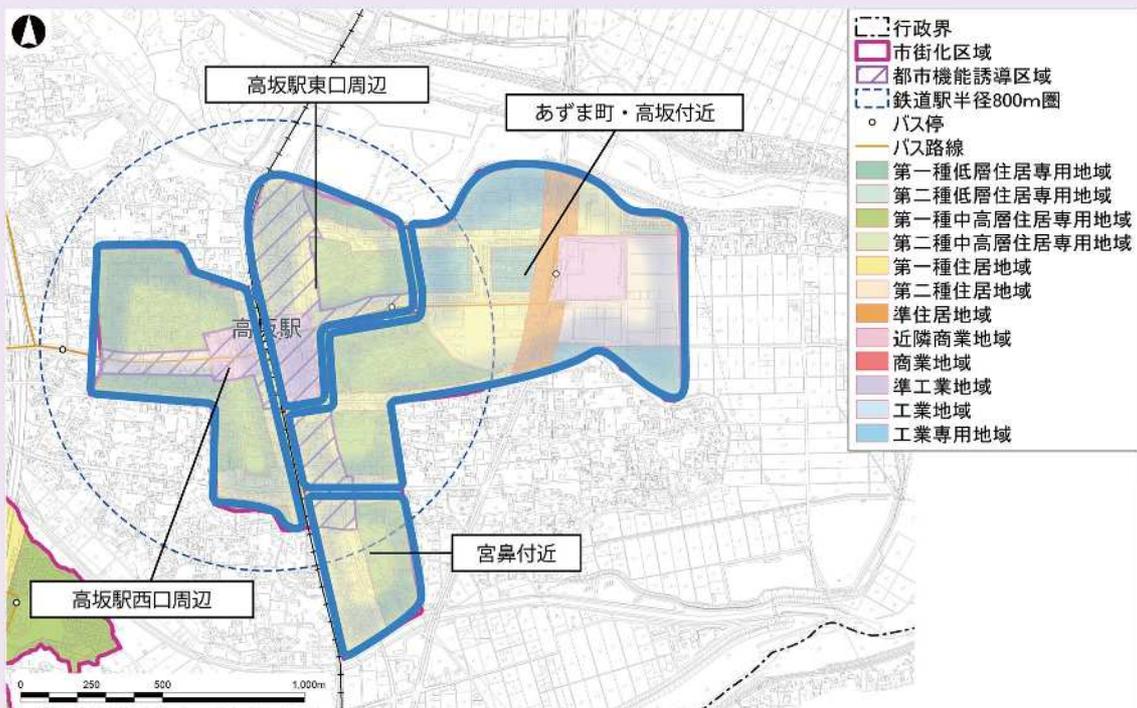
\*デマンドタクシー(P191) \*都市計画道路(P191)

## 《居住誘導区域の範囲の考え方》

○高坂駅西口周辺及びあずま町・高坂付近は、道路や下水道などの都市基盤\*や公共交通が充実した居住に適した場所となっています。これらの地域では、今後も人口集積が見込めることから、居住誘導区域に含めます。なお、地域の一部は浸水想定区域\*になっていますが、浸水前の避難等の対応が可能な点や、河川改修等の浸水被害の回避・低減に向けた具体的な取組を進めていく点を考慮し、居住誘導区域に含めるものとします。

○宮鼻付近は、南側の一部が駅やバス停から離れていますが、土地区画整理事業\*により都市基盤\*が整備されており、居住に適した場所となっています。本地域は、今後も人口集積が見込めることから、居住誘導区域に含めます。なお、地域の一部は浸水想定区域\*になっていますが、浸水前の避難等の対応が可能な点や河川改修等の対策を進めていく点を考慮し、居住誘導区域に含めるものとします。

○高坂駅東口周辺は、現在人口密度が低い地域も分布していますが、土地区画整理事業\*により都市基盤\*が整備されており、居住に適した場所となっています。また、土地区画整理事業\*の完了に伴い、今後の土地利用の活性化やさらなる人口増加が期待されることから、居住誘導区域に含めます。

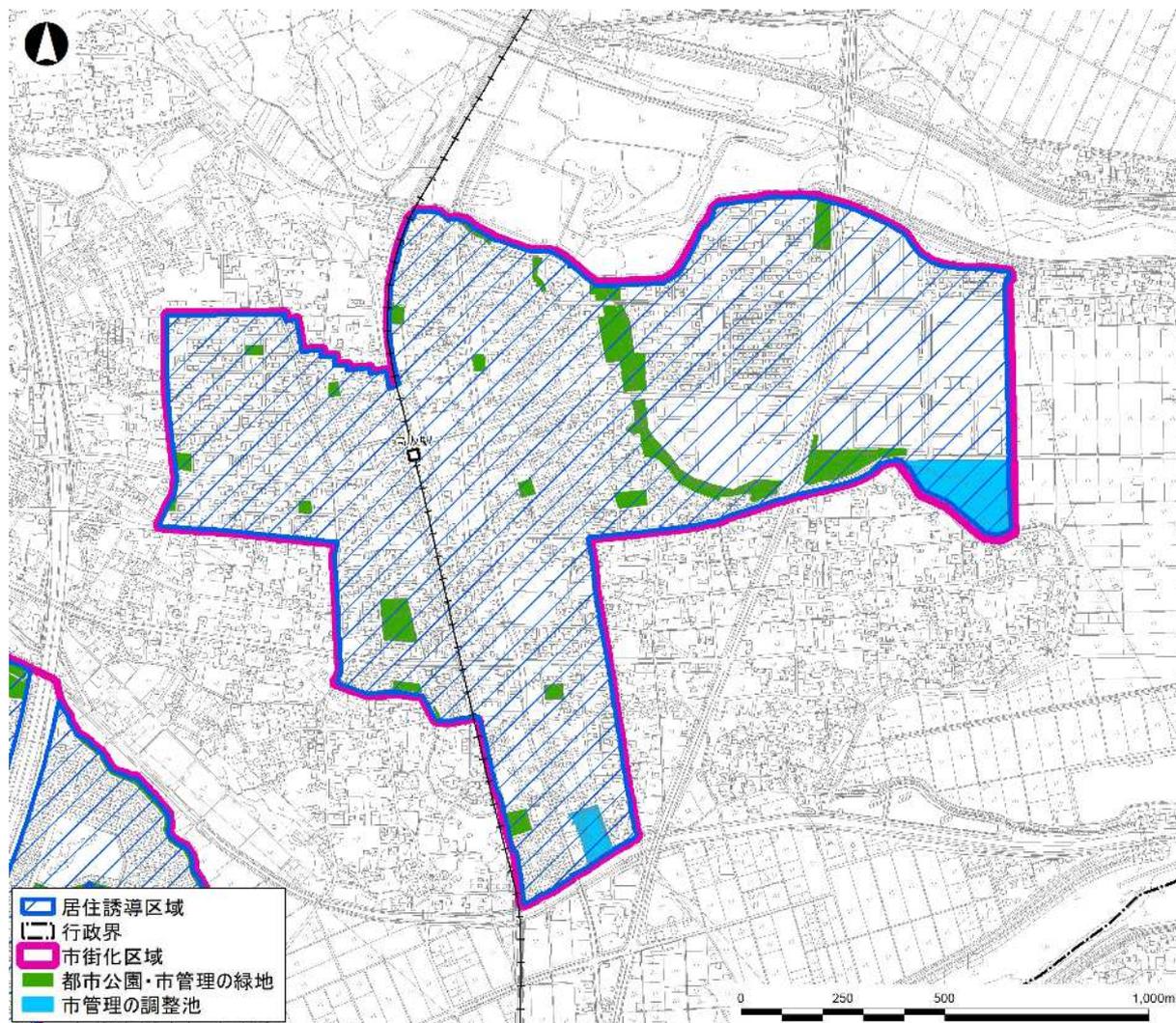


\*都市基盤(P191) \*浸水想定区域(P190) \*土地区画整理事業(P192)

<高坂エリアにおける居住誘導区域の設定>

高坂エリアにおける居住誘導区域は、範囲の考え方を踏まえ、以下の区域とします。ただし、土砂災害警戒区域\*・土砂災害特別警戒区域\*、家屋倒壊等氾濫想定区域\*、都市公園\*・市管理の緑地、市管理の調整池\*のエリアは含めないものとします。

図 77 居住誘導区域（高坂エリア）



※上記区域内で土砂災害警戒区域\*・土砂災害特別警戒区域\*、家屋倒壊等氾濫想定区域\*に指定されているエリアは、居住誘導区域から除外します。

※上記区域内の都市公園\*・市管理の緑地(約 8.4ha)、市管理の調整池\*(約 4.2ha)のエリアは、居住誘導区域から除外します。(本計画策定後に整備したものについても、同様に除外します。)

≪高坂エリア内の居住誘導区域の状況≫

面積(ha)	人口(万人)	人口密度(人/ha)
170	0.90	52.9

※上記面積は、土砂災害警戒区域\*・土砂災害特別警戒区域\*、家屋倒壊等氾濫想定区域\*、都市公園\*・市管理の緑地、市管理の調整池\*を含みます。

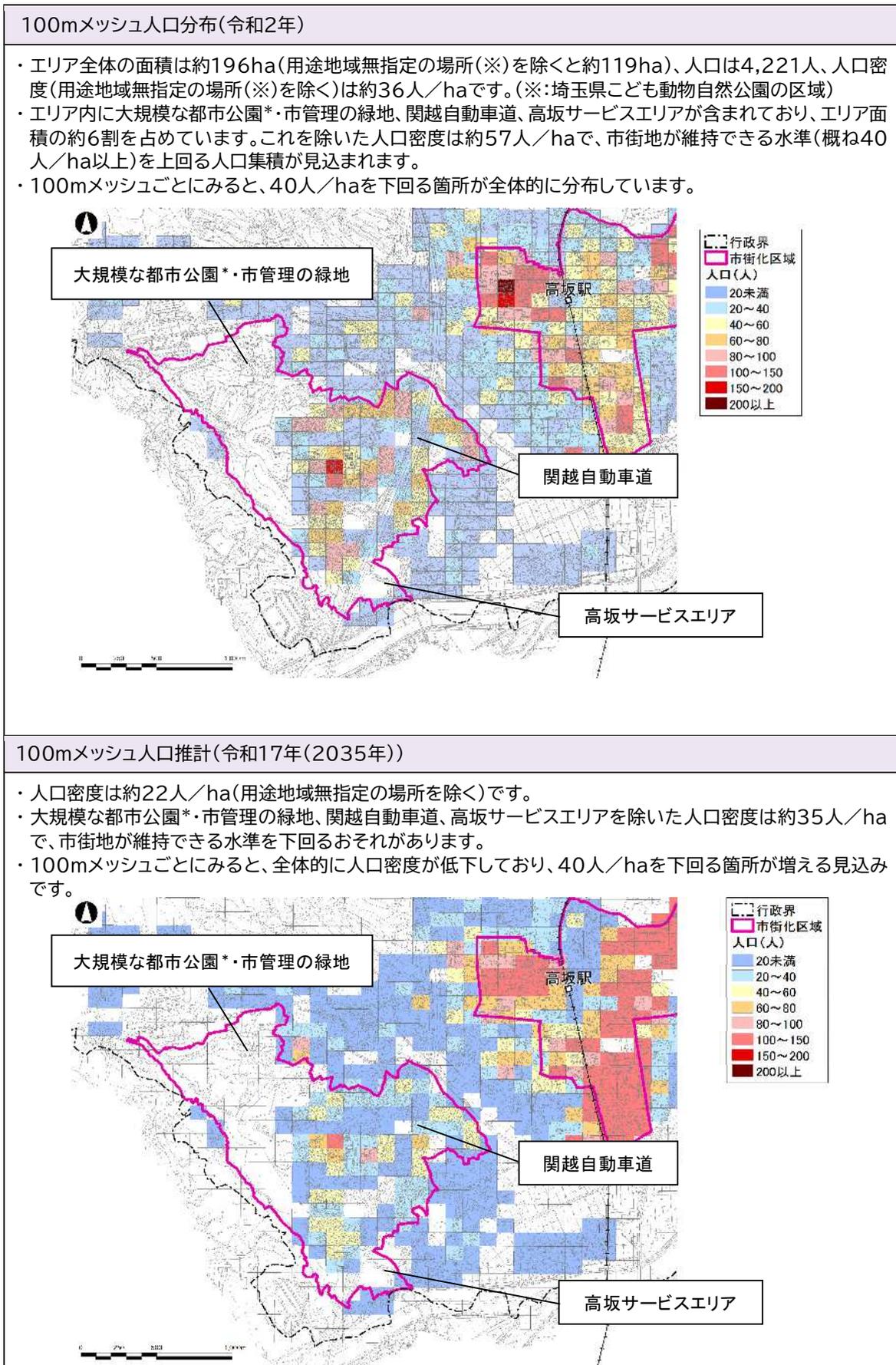
\*土砂災害警戒区域(P192) \*土砂災害特別警戒区域(P192) \*家屋倒壊等氾濫想定区域(P188) \*都市公園(P191) \*調整池(P191)

### 3)高坂丘陵エリア ＜エリアの状況＞

項目		状況
人口密度	令和2年	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ エリア全体の面積は約196ha(用途地域無指定の場所(※)を除くと約119ha)、人口は4,221人、人口密度(用途地域無指定の場所(※)を除く)は約36人/haです。(※:埼玉県こども動物自然公園の区域)</li> <li>・ エリア内に大規模な都市公園*・市管理の緑地、関越自動車道、高坂サービスエリアが含まれており、エリア面積の約6割を占めています。これを除いた人口密度は約57人/haで、市街地が維持できる水準(概ね40人/ha以上)を上回る人口集積が見込まれます。</li> <li>・ 100mメッシュごとに見ると、40人/haを下回る箇所が全体的に分布しています。</li> </ul>
	令和17年(2035年)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 人口密度は約22人/haで、(用途地域無指定の場所を除く)です。</li> <li>・ 大規模な都市公園*・市管理の緑地、関越自動車道、高坂サービスエリアを除いた人口密度は約35人/haで、市街地が維持できる水準を下回るおそれがあります。</li> <li>・ 100mメッシュごとに見ると、全体的に人口密度が低下しており、40人/haを下回る箇所が増える見込みです。</li> </ul>
市街化動向		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 平成22年までは、用途地域内は概ね全域が人口集中地区*(DID)に含まれていましたが、平成27年にはエリア全域が人口集中地区*ではなくなりました。</li> </ul>
都市基盤整備		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ エリアの用途地域内(関越自動車道及び高坂サービスエリアを除く)では、土地区画整理事業*による基盤整備が行われています。また、良質な居住環境の維持・形成を目的とした地区計画が定められています。</li> <li>・ 下水道(汚水)*は、関越自動車道を除くエリア全域で供用開始となっています。</li> <li>・ エリア内には公園や緑地が計画的に配置されており、緑豊かでゆとりある居住環境が形成されています。</li> </ul>
公共交通		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ エリアの用途地域内(関越自動車道及び高坂サービスエリアを除く)は、公共交通利用圏域(バス停から半径500m内)に含まれています。</li> </ul>
都市機能誘導区域との関係性		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 高坂駅周辺に設定された都市機能誘導区域と近接しています。</li> <li>・ 高坂駅と本エリアをつなぐ路線バスが1日約30~40本運行されており、所要時間は約10~15分です。</li> </ul>

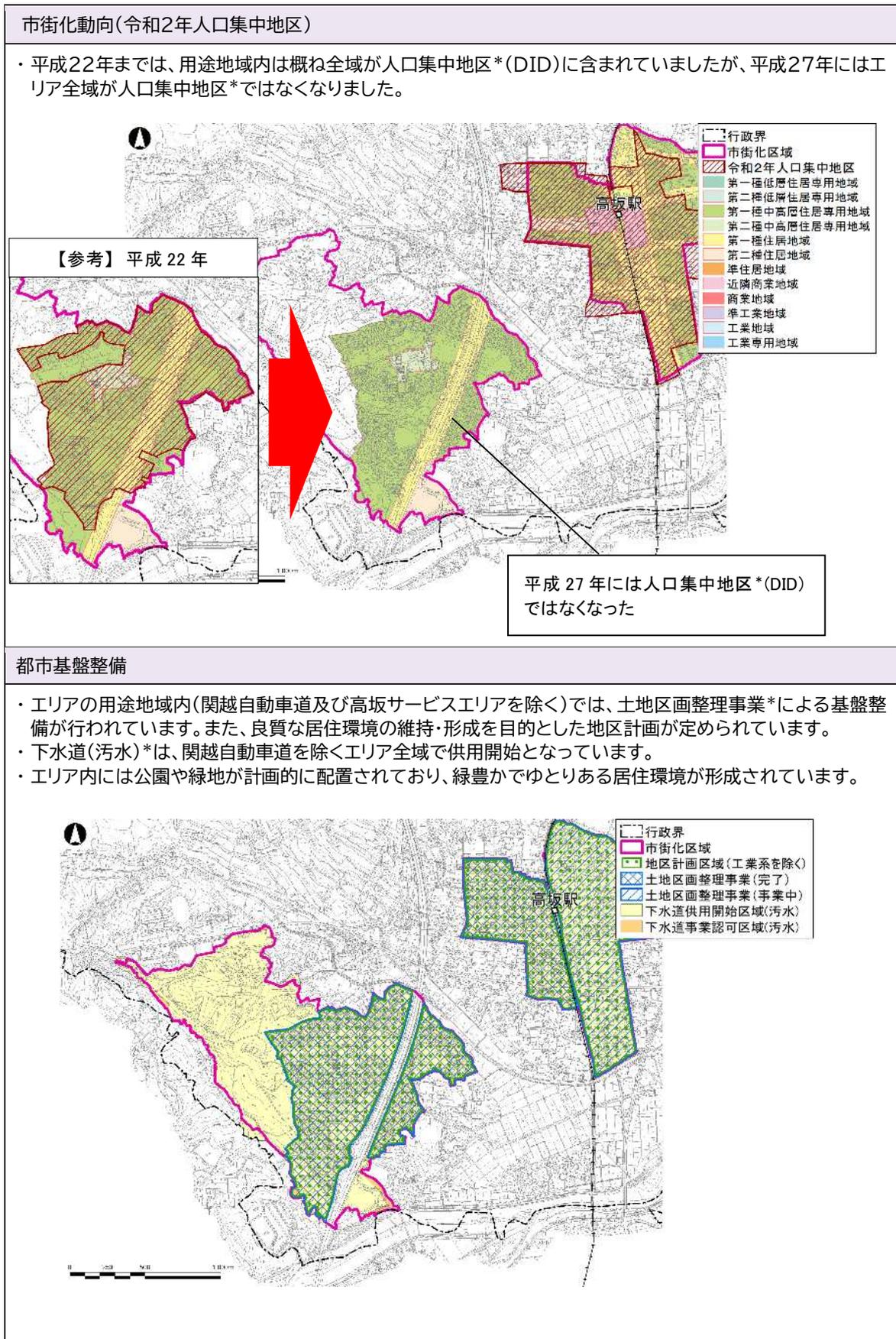
\*都市公園(P191) \*人口集中地区(P190) \*土地区画整理事業(P192) \*下水道(汚水)(P189)

図 78 高坂丘陵エリアの状況 (1/3)



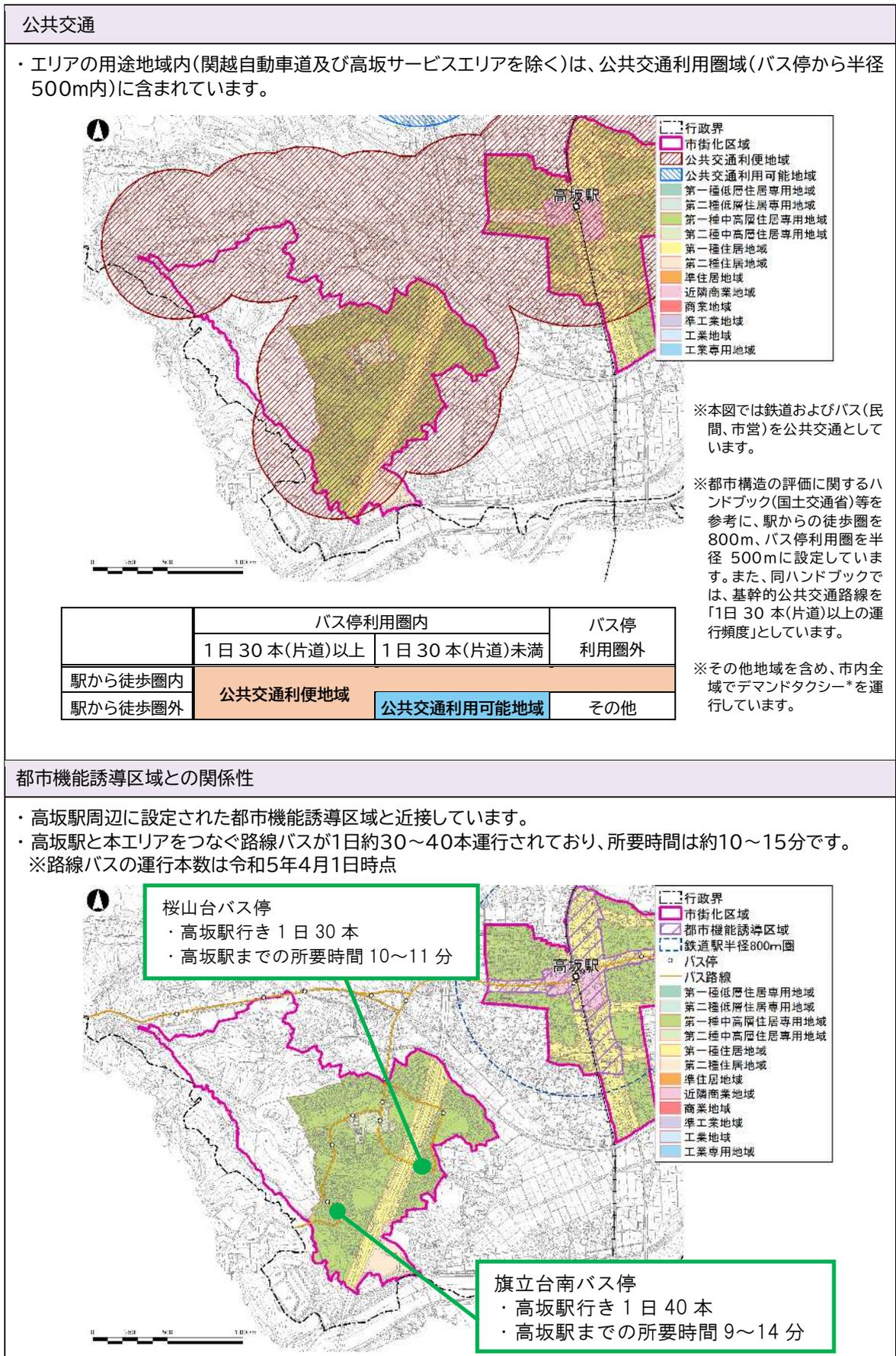
\*都市公園(P191)

図 79 高坂丘陵エリアの状況 (2/3)



\*人口集中地区(P190) \*土地区画整理事業(P192) \*下水道(汚水)(P189)

図80 高坂丘陵エリアの状況 (3/3)



\*デマンドタクシー(P191)

## 《居住誘導区域の範囲の考え方》

- 本エリアには、土地区画整理事業\*により道路や下水道などの都市基盤\*が整備された大規模な住宅団地が広がっています。人口は減少傾向にあるものの、緑豊かでゆとりある居住環境が形成されており、近接する都市機能誘導区域(高坂駅周辺)への路線バスも高いサービス水準にあることから、居住に適した場所となっています。
- これまでの人口推移をみると、人口総数や64歳以下の人口は減少していますが、世帯総数はほぼ横ばいとなっています。このことから、近年の人口減少は、同時期に一斉に入居した世帯から子どもが転出したことなどが主な理由であり、これが将来推計における人口密度の低下を招いたと考えられます。
- 本エリアは、既存の良質な居住環境や交通サービスを生かしながら定住を促す取組を進めることで、中長期的には世代交代や新たな定住人口の流入が期待できることから、用途地域無指定の場所(埼玉県こども動物自然公園の区域)を除くエリアを居住誘導区域に含めます。

\*土地区画整理事業(P192) \*都市基盤(P191)

表12 高坂丘陵エリアの人口・世帯数の推移

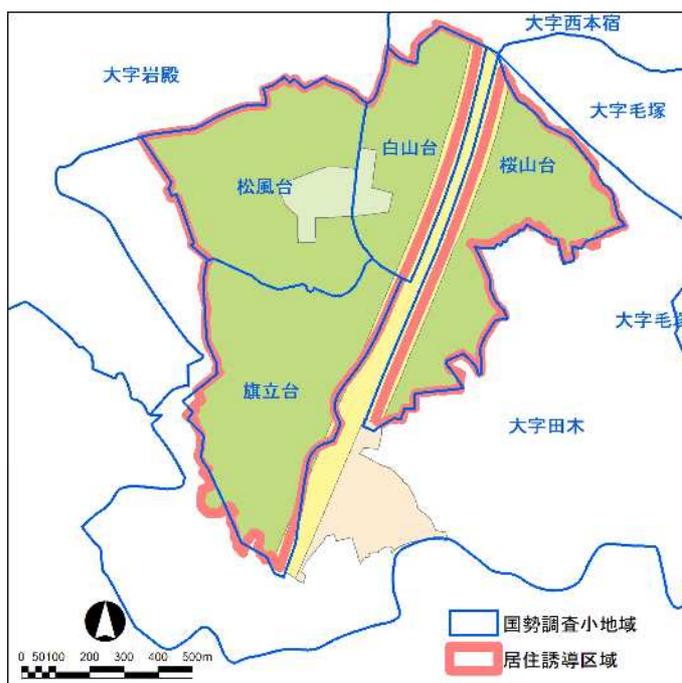
【資料】国勢調査

<人口・世帯数の推移>

	国勢調査小地域	人口				世帯数			
		総数	15歳未満	15～64歳	65歳以上	総数	うち、65歳以上のいる一般世帯数	うち、65歳以上のいる夫婦のみの一般世帯数	うち、65歳以上の単独世帯数
平成17年	桜山台	1,401	96	1,125	180	453	132	49	10
	白山台	1,041	97	820	124	336	89	35	12
	旗立台	1,096	101	850	145	351	94	39	4
	松風台	2,167	229	1,719	219	712	154	63	20
	計	5,705	523	4,514	668	1,852	469	186	46
平成22年	桜山台	1,260	83	909	268	457	185	78	23
	白山台	981	84	720	177	340	126	48	18
	旗立台	1,138	133	806	199	387	138	59	13
	松風台	2,025	171	1,558	296	728	204	85	37
	計	5,404	471	3,993	940	1,912	653	270	91
平成27年	桜山台	1,169	75	645	448	454	299	145	34
	白山台	858	71	525	262	333	179	72	30
	旗立台	1,016	95	603	315	386	202	90	25
	松風台	1,793	149	1,130	513	718	365	168	63
	計	4,836	390	2,903	1,538	1,891	1,045	475	152
令和2年	桜山台	1,081	73	428	579	458	360	163	59
	白山台	813	61	375	377	341	240	102	48
	旗立台	959	79	471	409	391	259	126	38
	松風台	1,638	110	745	779	719	489	244	85
	計	4,491	323	2,019	2,144	1,909	1,348	635	230

<1世帯当たり人口の推移>

	人口総数(人)	世帯総数(世帯)	1世帯当たり(人/世帯)
平成17年	5,705	1,852	3.1
平成22年	5,404	1,912	2.8
平成27年	4,836	1,891	2.6
令和2年	4,491	1,909	2.4



<高坂丘陵エリアにおける居住誘導区域の設定>

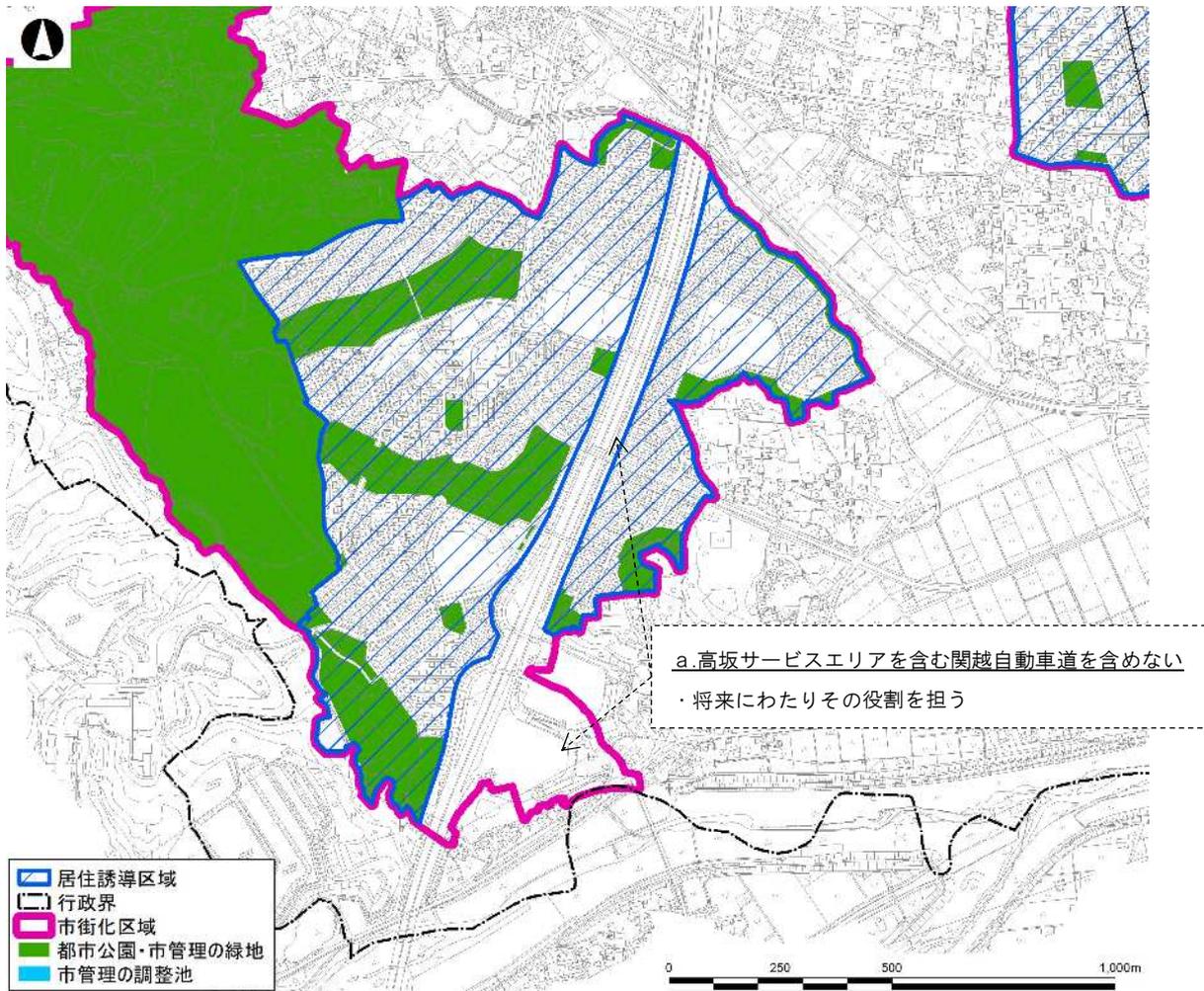
高坂丘陵エリアにおける居住誘導区域は、範囲の考え方を踏まえ、以下の区域とします。ただし、高坂サービスエリアを含む関越自動車道、土砂災害警戒区域\*・土砂災害特別警戒区域\*、家屋倒壊等氾濫想定区域\*、都市公園\*・市管理の緑地のエリアは含めないものとします。

【居住誘導区域に含めない主なエリア】

a. 高坂サービスエリアを含む関越自動車道

将来にわたりその役割を担うため、居住誘導区域から除外します。

図 81 居住誘導区域（高坂丘陵エリア）



※上記区域内で土砂災害警戒区域\*・土砂災害特別警戒区域\*、家屋倒壊等氾濫想定区域\*に指定されているエリアは、居住誘導区域から除外します。

※上記区域内の都市公園\*・市管理の緑地(約 22.9ha)のエリアは、居住誘導区域から除外します。(本計画策定後に整備したのものについても、同様に除外します。)

《高坂丘陵エリア内の居住誘導区域の状況》

面積(ha)	人口(万人)	人口密度(人/ha)
97	0.42	43

※上記面積は、土砂災害警戒区域\*・土砂災害特別警戒区域\*、家屋倒壊等氾濫想定区域\*、都市公園\*・市管理の緑地、市管理の調整池\*を含みます。

\*土砂災害警戒区域(P192) \*土砂災害特別警戒区域(P192) \*家屋倒壊等氾濫想定区域(P188) \*都市公園(P191) \*調整池(P191)

4) 沢口町・殿山町エリア

<エリアの状況>

項目		状況
人口密度	令和2年	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ エリア全体の面積は約44ha、人口は3,036人、人口密度は約69人/haです。</li> <li>・ 100mメッシュごとにみると、概ねエリア全域で市街地が維持できる水準(概ね40人/ha以上)を上回っています。</li> </ul>
	令和17年(2035年)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 人口密度は約60人/haで、市街地が維持できる水準を上回る人口集積が見込まれます。</li> <li>・ 100mメッシュごとにみると、全体的に人口密度が低下するものの、概ねエリア全域が40人/ha以上となる見込みです。</li> </ul>
市街化動向		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 令和2年現在、人口集中地区*(DID)ではありません。</li> </ul>
都市基盤整備		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ エリア全域で、土地区画整理事業*による基盤整備が行われています。また、良質な居住環境の維持・形成を目的とした地区計画が定められています。</li> <li>・ 下水道(汚水)*は、現在整備を進めています。</li> <li>・ エリア内には公園や緑地が計画的に配置されており、緑豊かでゆとりある居住環境が形成されています。</li> </ul>
公共交通		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ ほぼ全域が公共交通利用圏域(バス停から半径500m内)に含まれています。</li> </ul>
都市機能誘導区域との関係性		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 東松山駅周辺に設定された都市機能誘導区域と近接しています。</li> <li>・ 東松山駅と本エリアをつなぐ路線バスが1日約60本運行されており、所要時間は約15~20分です。</li> </ul>

\*人口集中地区(P190) \*土地区画整理事業(P192) \*下水道(汚水)(P189)

図82 沢口町・殿山町エリアの状況 (1/3)

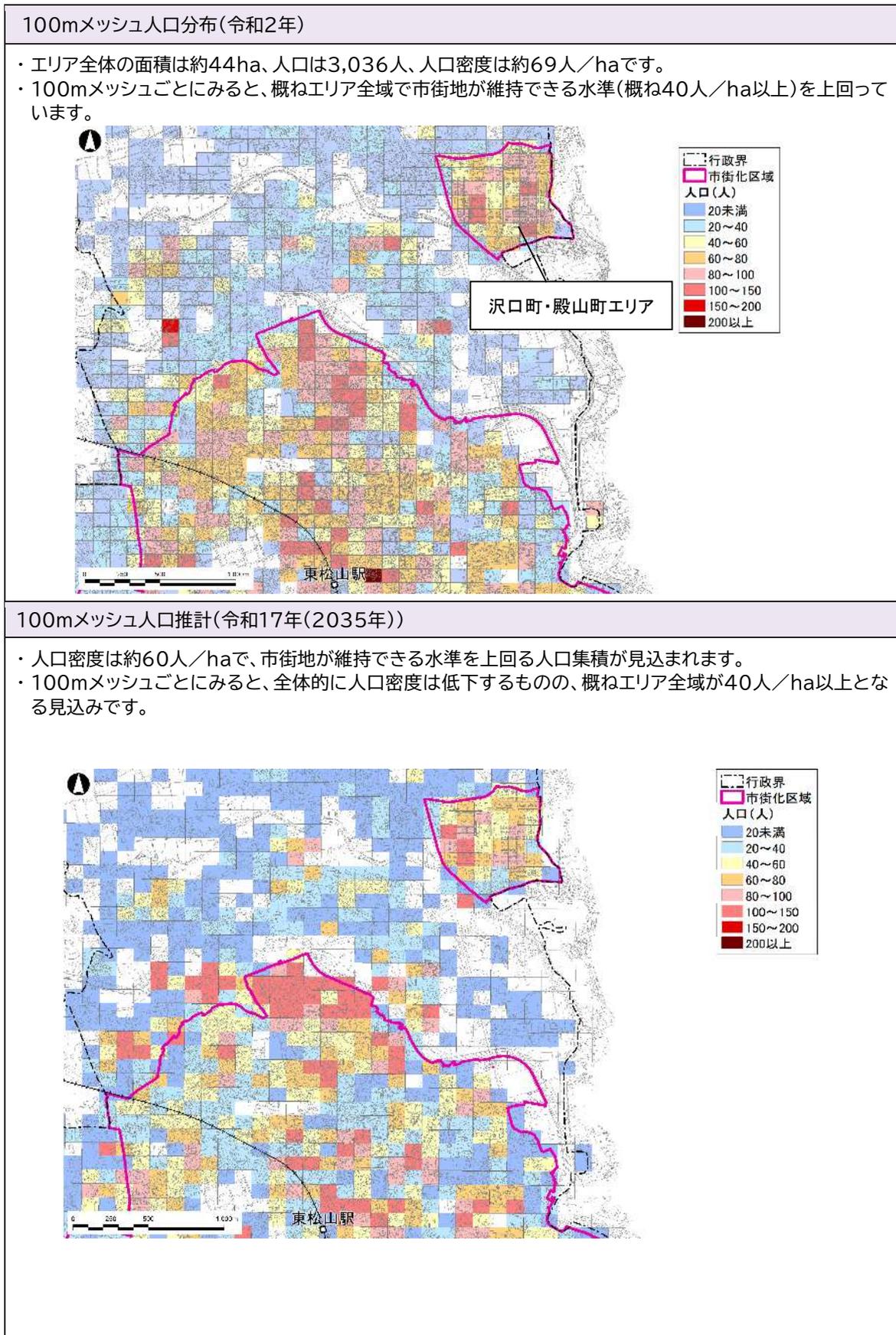
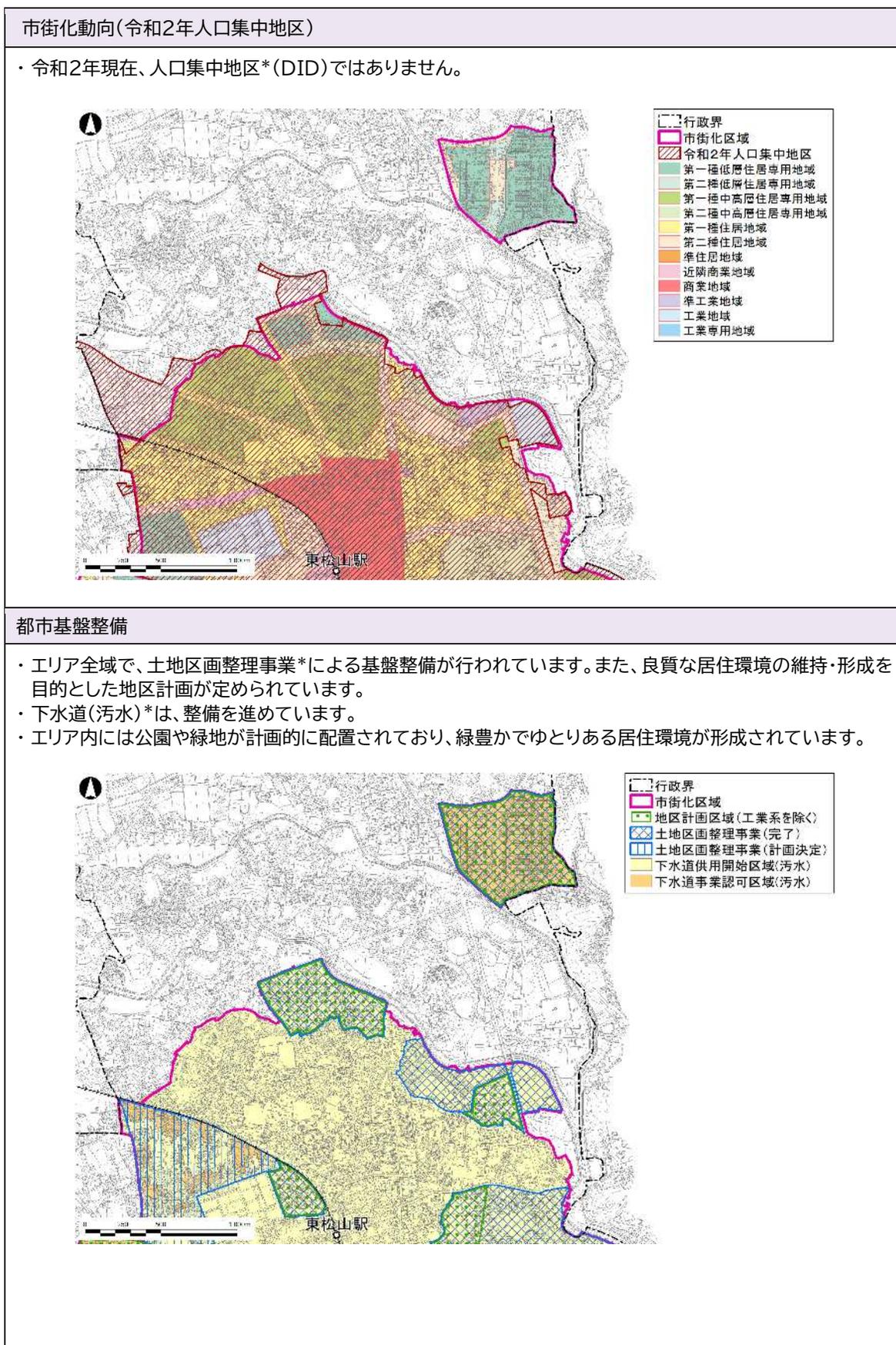
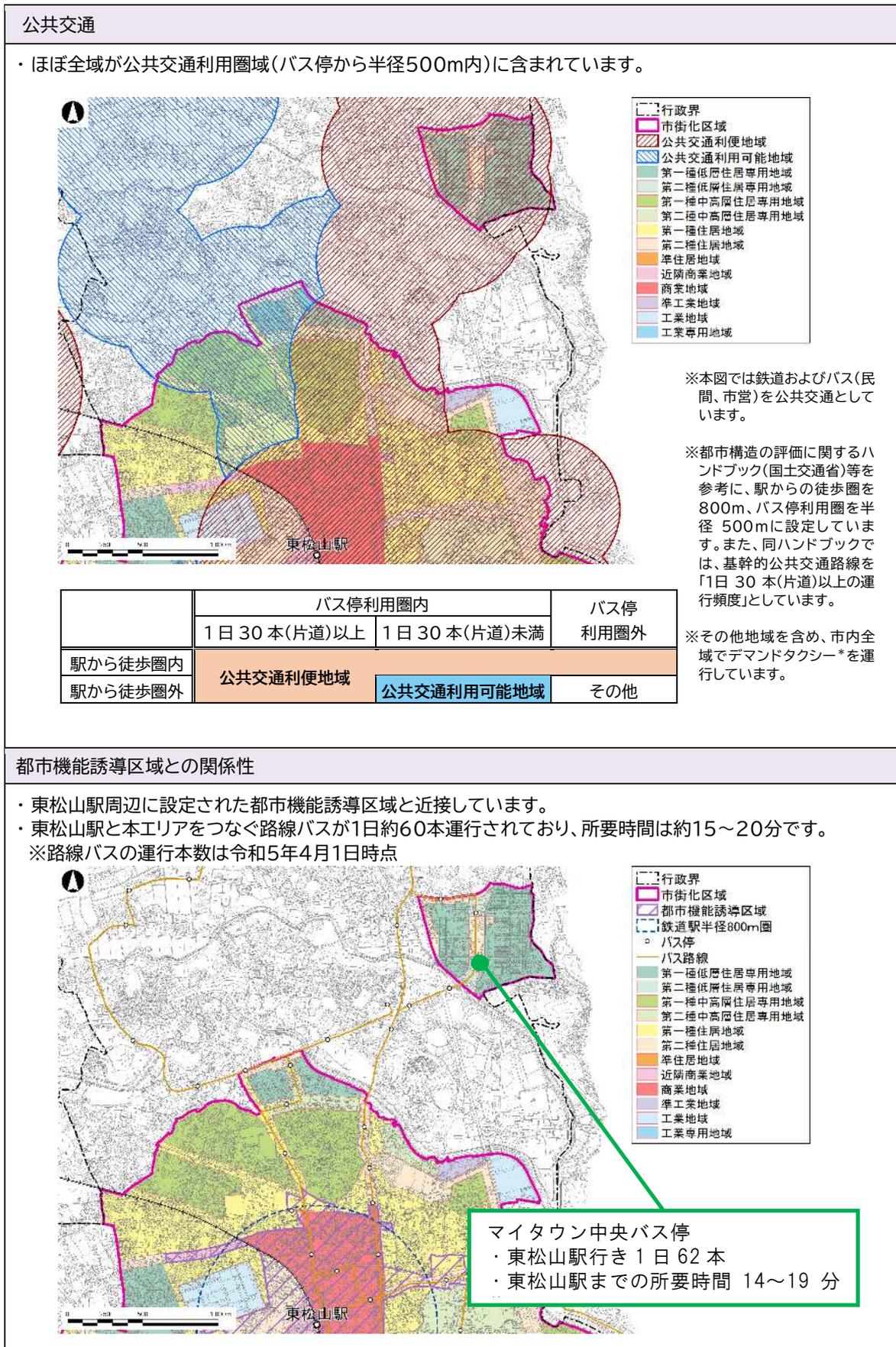


図83 沢口町・殿山町エリアの状況 (2/3)



\*人口集中地区(P190) \*土地区画整理事業(P192) \*下水道(污水)(P189)

図84 沢口町・殿山町エリアの状況 (3/3)



\*デマンドタクシー (P191)

### 《居住誘導区域の範囲の考え方》

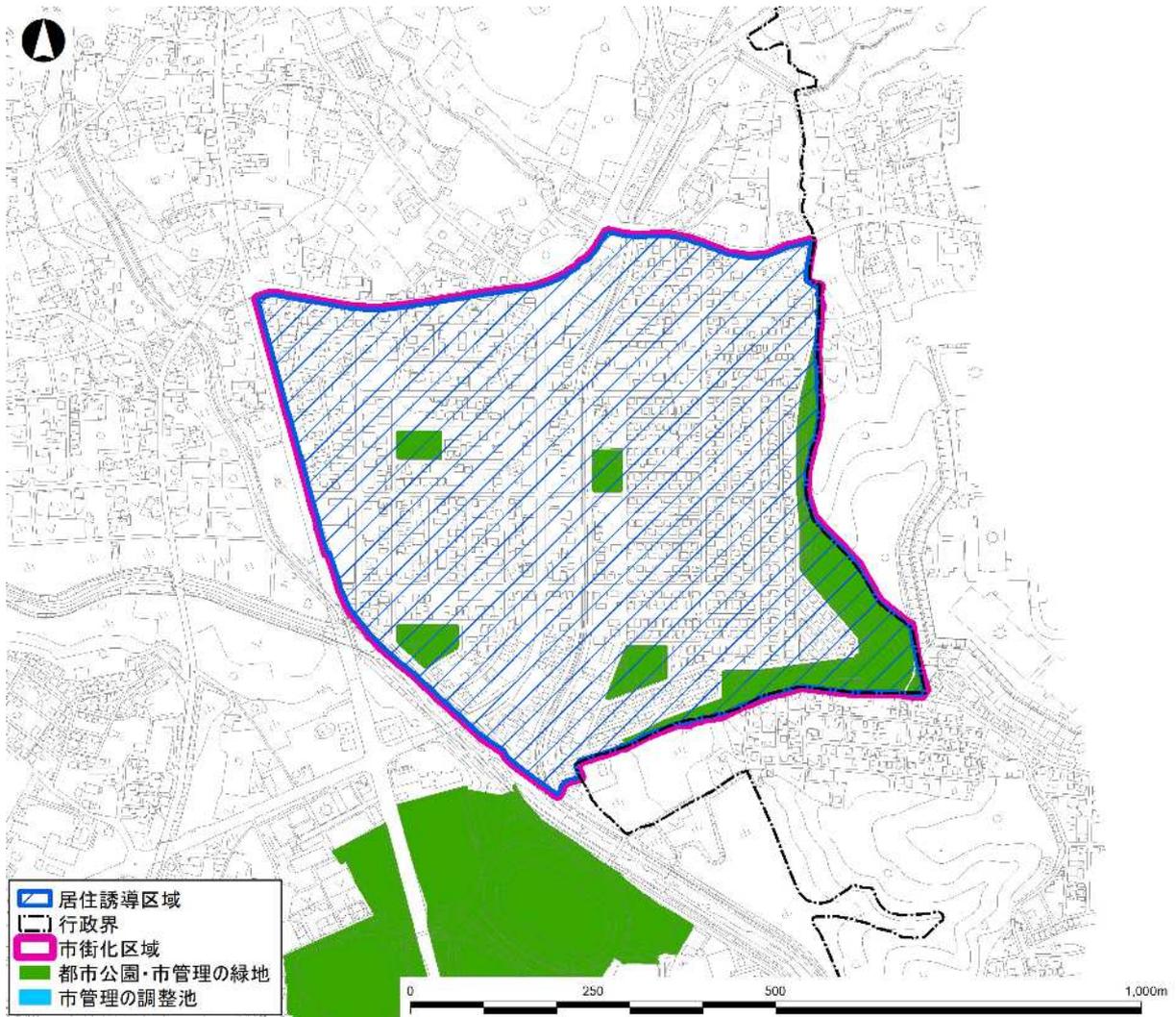
○本エリアには、土地区画整理事業\*により道路や公園などの都市基盤\*が整備された大規模な住宅団地が広がっています。緑豊かでゆとりある居住環境が形成されており、近接する都市機能誘導区域(東松山駅周辺)への路線バスも高いサービス水準にあることから、居住に適した場所となっています。人口集中地区\*(DID)ではないものの、将来における人口集積が見込めることから、エリア全域を居住誘導区域に含めます。なお、地域の一部は浸水想定区域\*になっていますが、浸水前の避難等の対応が可能な点や、河川改修等の浸水被害の回避・低減に向けた具体的な取組を進めていく点を考慮し、居住誘導区域に含めるものとします。

\*土地区画整理事業(P192) \*都市基盤(P191) \*人口集中地区(P190) \*浸水想定区域(P190)

< 沢口町・殿山町エリアにおける居住誘導区域の設定 >

沢口町・殿山町エリアにおける居住誘導区域は、範囲の考え方を踏まえ、以下の区域とします。ただし、土砂災害警戒区域\*・土砂災害特別警戒区域\*、家屋倒壊等氾濫想定区域\*、都市公園\*・市管理の緑地は含めないものとします。

図 85 居住誘導区域（沢口町・殿山町エリア）



※上記区域内で土砂災害警戒区域\*・土砂災害特別警戒区域\*、家屋倒壊等氾濫想定区域\*に指定されているエリアは、居住誘導区域から除外します。

※上記区域内の都市公園\*・市管理の緑地(約 4.4ha)のエリアは、居住誘導区域から除外します。(本計画策定後に整備したものについても、同様に除外します。)

<< 沢口町・殿山町エリア内の居住誘導区域の状況 >>

面積(ha)	人口(万人)	人口密度(人/ha)
44	0.30	68

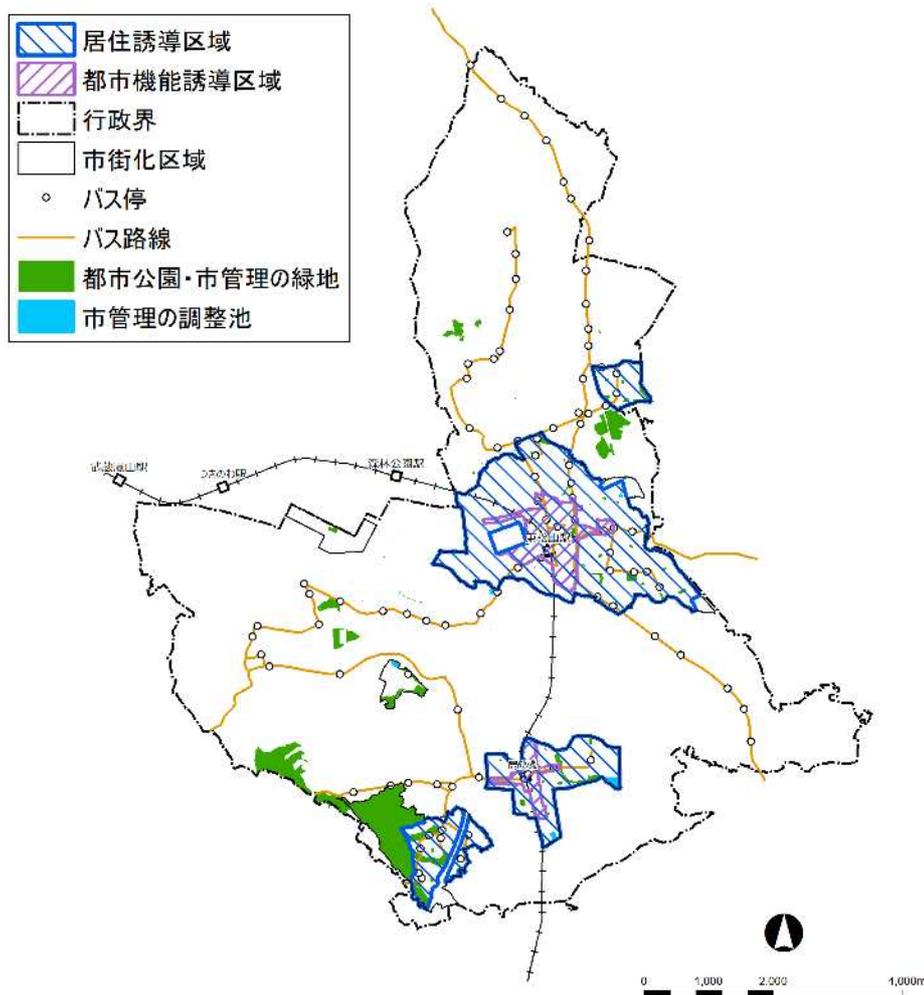
※上記面積は、土砂災害警戒区域\*・土砂災害特別警戒区域\*、家屋倒壊等氾濫想定区域\*、都市公園\*・市管理の緑地、市管理の調整池\*を含みます。

\*土砂災害警戒区域(P192) \*土砂災害特別警戒区域(P192) \*家屋倒壊等氾濫想定区域(P188) \*都市公園(P191) \*調整池(P191)

## (5) 居住誘導区域の設定(まとめ)

居住誘導区域を以下のとおり設定します。

図86 居住誘導区域(まとめ)



※上記区域内で土砂災害警戒区域\*・土砂災害特別警戒区域\*・家屋倒壊等氾濫想定区域\*に指定されているエリアは、都市機能誘導区域及び居住誘導区域から除外します。

※上記区域内の都市公園\*・市管理の緑地(約 47.5ha)、市管理の調整池\*(約 5.0ha)のエリアは、都市機能誘導区域及び居住誘導区域から除外します。(本計画策定後に整備したものについても、同様に除外します。)

≪各エリア内の居住誘導区域の状況≫

	面積 (ha)	令和2年		将来(令和17年(2035年))		
		人口 (万人)	人口密度 (人/ha)	このまま推移した場合 の推計人口(万人)	このまま推移した場合 の人口密度(人/ha)	現在の人口密度維持に 必要な人口増加数(万人)
松山エリア	599	3.70	62	3.15	53	0.55
高坂エリア	170	0.90	53	1.29	76	-
高坂丘陵エリア	97	0.42	43	0.26	27	0.16
沢口町・殿山町エリア	44	0.30	68	0.26	60	0.04
総計	910	5.33	59	4.96	55	0.37

市街化区域の面積に占める割合	総人口に占める割合
81.8%	58.0%

\*土砂災害警戒区域(P192) \*土砂災害特別警戒区域(P192) \*家屋倒壊等氾濫想定区域(P188) \*都市公園(P191) \*調整池(P191)

## 2. 居住誘導区域内への誘導施策 .....

居住誘導区域内へ居住を誘導するための施策の方向性及び主な施策を整理します。

表13 居住誘導区域内への誘導施策の方向性

施策の方向性		主な施策
(1)「市街地の更なる拡散の防止」と「まちなか居住の促進」の一体的な推進	○居住誘導区域外における新たな宅地開発のあり方を見直すとともに、区域内への居住を積極的に促進することで、区域内の人口密度の維持を図ります。	■届出制度の運用
		■市民・民間事業者に対する情報提供の充実
		■都市計画制度の適切な運用
		■定住人口確保に向けた施策との連携
(2)公共交通による市内ネットワークの形成	○誰もが利用できる公共交通を主体として、まちの核・まちの副次核への移動を将来にわたり支えるネットワークを形成します。	■公共交通の利便性の向上
		■公共交通の利用拡大に向けた取組
		■地域公共交通計画*の策定
(3)都市基盤*の整備・改善や災害対策などによる良好な居住環境の形成	○都市基盤*の整備・改善や災害に強いまちづくりなどに取り組むことで、住む場所として選ばれる良好な居住環境を形成します。	■道路、下水道、公園の整備・改善
		■災害に強いまちづくりの推進
		■地区計画制度*の活用
(4)官民連携による魅力ある地域づくりの推進	○土地・建物所有者、地域住民、事業者、大学、各種団体などと行政が連携し、空き家・空き地の有効活用や魅力ある地域づくりを推進します。	■空き家の未然防止と有効活用の促進
		■低未利用地の適切な管理と有効活用の促進
		■民間まちづくり活動の支援

\*地域公共交通計画(P190) \*都市基盤(P191) \*地区計画制度(P190)

## (1)「市街地の更なる拡散の防止」と「まちなか居住の促進」の一体的な推進

- 居住誘導区域外における新たな宅地開発のあり方を見直すとともに、区域内への居住を積極的に促進することで、区域内の人口密度の維持を図ります。

表 14 「市街地の更なる拡散の防止」と「まちなか居住の促進」の一体的な推進に向けた主な施策

	主な施策	施策概要
①	届出制度の運用	<ul style="list-style-type: none"> <li>○居住誘導区域外における宅地開発や住宅建築の動きを把握し、計画の周知や区域内への誘導を図るため、区域外における一定規模以上の宅地開発などを行う際の届出制度を運用します。</li> <li>○制度の着実な運用を図るため、届出制度の運用に関する手引きを作成・公表します。</li> </ul>
②	市民・民間事業者に対する情報提供の充実	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ホームページ、窓口等のポスター・パンフレット、各種団体への説明、市民向け出前講座など、様々な機会を生かして本計画の周知に取り組みます。</li> <li>○民間事業者の開発動向を把握し、時機を捉えた情報提供を行うため、庁内関係部署との情報共有の充実に努めます。</li> </ul>
③	都市計画制度の適切な運用	<ul style="list-style-type: none"> <li>○市街地の更なる拡散を防止するため、市街化調整区域*において一定の住宅などの建築を許容する制度(都市計画法第34条第11号)は、適用要件の厳格化や区域の縮小を視野に入れて適切な運用を図ります。</li> </ul>
④	定住人口確保に向けた施策との連携	<ul style="list-style-type: none"> <li>○地方創生、産業振興、子育て支援、移住支援、空き家対策など関連する分野の計画と連携を図り、人口の維持に取り組みます。</li> <li>○市内への移住・転居を促す制度は、居住誘導区域内への移住を促す方向での制度の拡充を検討します。</li> </ul>

\*市街化調整区域(P189)

## (2)公共交通による市内ネットワークの形成

- 誰もが利用できる公共交通を主体として、まちの核・まちの副次核への移動を将来にわたり支える市内ネットワークを形成します。

表15 公共交通によるネットワークの形成に向けた主な施策

	主な施策	施策概要
①	公共交通の利便性の向上	○公共交通(路線バス、市内循環バス、デマンドタクシー*)の運行状況及び利用状況を調査・分析し、必要に応じて内容の見直しを図るなど、公共交通の利便性の向上に取り組みます。
②	公共交通の利用拡大に向けた取組	○公共交通に関する案内情報の充実や自家用車から公共交通への転換を促す取組を交通事業者と連携して実施します。
③	地域公共交通計画*の策定	○まちの核・まちの副次核への移動を支える公共交通ネットワークを将来にわたり確保するとともに、公共交通の利便性を向上させる施策を推進するため、路線バスを主軸とした地域公共交通計画*の策定に向けて取り組みます。

## (3)都市基盤の整備・改善や災害対策などによる良好な居住環境の形成

- 都市基盤\*の整備・改善や災害に強いまちづくりなどに取り組むことで、住む場所として選ばれる良好な居住環境を形成します。

表16 都市基盤の整備・改善や災害対策などによる良好な居住環境の形成に向けた主な施策

	主な施策	施策概要
①	道路、下水道、公園の整備・改善	○市街地内の移動性及び防災性の向上を図るため、幹線道路の整備を推進します。 ○居住誘導区域内の生活利便性の向上を図るため、狭あい道路*の拡幅や下水道(汚水)*の整備を進めます。 ○居住誘導区域内で整備予定の公園の早期整備に取り組むとともに、既設の公園については利用者のニーズに合わせた機能更新を進めます。
②	災害に強いまちづくりの推進	○住宅が密集する地域では、防火地域*・準防火地域*の指定による火災に強いまちの形成や、狭あい道路*の拡幅を推進します。 ○浸水被害の軽減に向けて、河川改修や道路などの雨水対策を一体的に推進します。 ○ハザードマップ*の配布などにより、災害による被害の軽減や自主防災力の高い地域づくりを進めます。
③	地区計画制度*の活用	○敷地面積の最低限度などを定める地区計画制度*を活用しながら、ゆとりある魅力的な居住空間の形成を目指します。

\*デマンドタクシー(P191) \*地域公共交通計画(P190) \*都市基盤(P191) \*狭あい道路(P188) \*下水道(汚水)(P189)  
\*防火地域(P192) \*準防火地域(P190) \*ハザードマップ(P192) \*地区計画制度(P190)

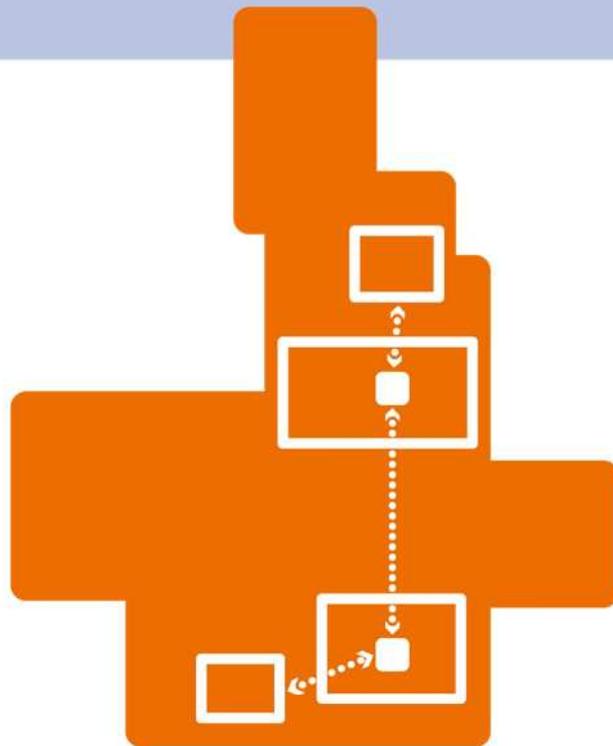
#### (4)官民連携による魅力ある地域づくりの推進

- 土地・建物所有者、地域住民、事業者、大学、各種団体などと行政が連携し、空き家・空き地の有効活用や魅力ある地域づくりを推進します。

表17 官民連携による魅力ある地域づくりの推進に向けた主な施策

	主な施策	施策概要
①	空き家の未然防止と有効活用の促進	○地域住民などと連携して空き家の実態把握を継続的に行うことで空き家の未然防止を図るとともに、土地・建物所有者へ空き家の撤去や有効活用を促します。
②	低未利用地の適切な管理と有効活用の促進	○市街地の活力低下につながる未利用地や十分な活用が図られていない土地は、土地所有者へ適切な管理と有効活用を促します。 ○居住誘導区域内の低未利用地の適正管理及び有効活用を土地所有者に促すため、低未利用地対策の進め方などを示した指針の策定に向けて取り組みます。
③	民間まちづくり活動の支援	○良好な居住環境の形成、空き家・空き店舗・低未利用地の活用、地域のにぎわいの創出を促進するため、事業者や大学などと連携した事業展開や、市民、まちづくり団体などに対する情報提供・活動支援に取り組みます。

# 第6章 防災指針



# 第6章 防災指針

## 1. 防災指針の位置付け

近年、地球の温暖化に伴い台風や大雨による水災害が全国各地で頻発しており、本市においても、令和元年東日本台風がもたらした大雨により都幾川、越辺川及び新江川で堤防が決壊・欠損し、死者2人(災害関連死1人を含む。)、負傷者2人、家屋の被害770件など、大きな被害が生まれました。さらに水災害は、気候変動の予測などから、今後も頻発化・激甚化することが懸念されています。

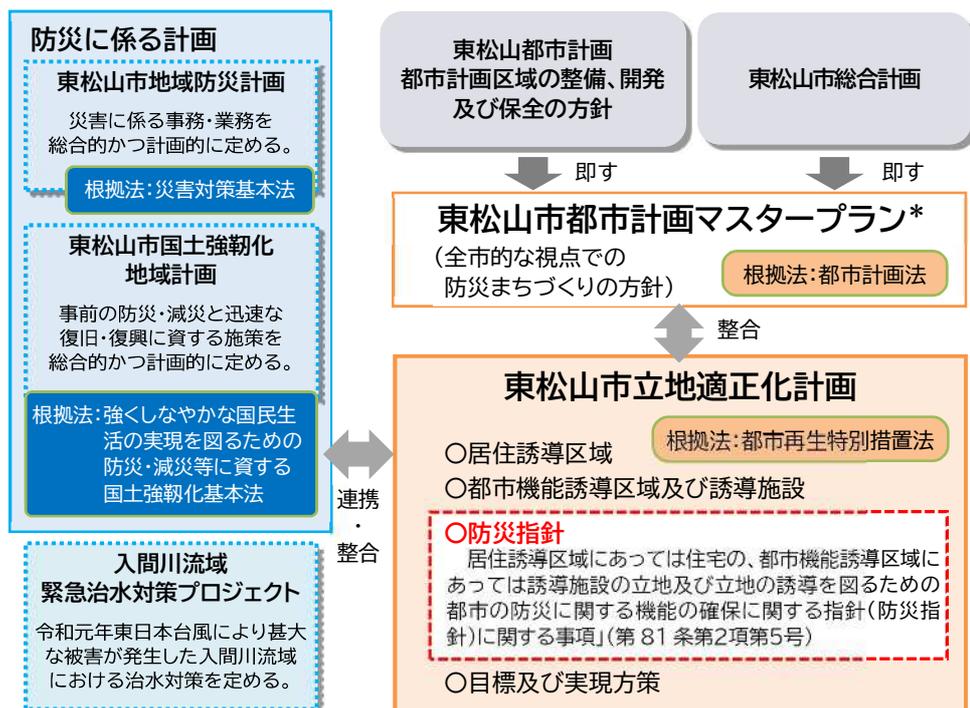
このような状況を踏まえ、2020(令和2)年6月に都市再生特別措置法の一部が改正され、立地適正化計画に地域の防災・減災対策を示す防災指針が位置付けられました。

また、立地適正化計画の居住誘導区域においては、災害等に対する安全性を考慮し、原則災害リスクの高い地域を除いて設定すべきとされているものの、災害リスクを全て除くことは現実的に困難であることから、リスクの回避・低減を計画的に実施していくことが求められています。

防災指針では、水害及び土砂災害について災害リスクを分析し、災害リスクの高い地域を抽出したうえで、立地適正化計画における居住誘導区域内に残存するリスクに対する取組方針及び具体的な防災対策・安全確保策を示し、安全なまちづくりの総合的な対策を示します。

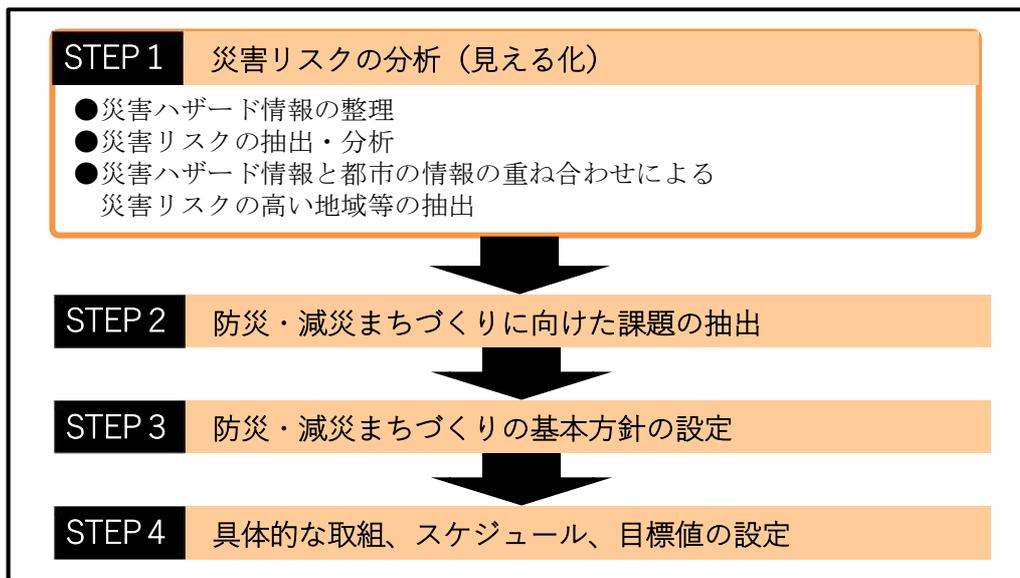
なお、防災指針の検討にあたっては、「東松山市地域防災計画」及び「東松山市国土強靱化地域計画」をはじめ、国、県、流域自治体、企業等の協働により取り組む流域治水プロジェクト\*などに示された防災・減災対策との整合を図ります。

図87  
防災指針の位置付け



\*流域治水プロジェクト(P193) \*都市計画マスタープラン(P191)

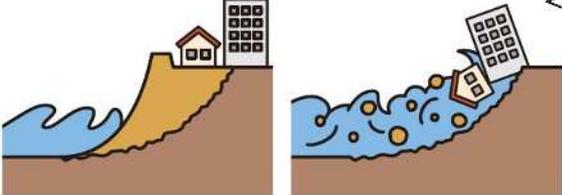
図 88 防災指針の検討フロー



## 2. 居住誘導区域等における災害リスクの分析

### (1) 災害ハザード情報の整理

居住誘導区域(都市機能誘導区域含む)において、洪水(外水氾濫)、雨水出水(内水氾濫)、土砂災害のほか、大規模盛土造成地を災害リスク分析の対象として整理します。

分類	災害ハザード	説明
水害	洪水浸水想定区域 浸水深 想定最大規模 (L2)	○想定最大規模降雨(年超過確率 1/1,000: 1年間に発生する確率が 1/1,000 (0.1%) 程度の規模の降雨)により河川が破堤した場合の浸水想定区域*【水防法】
	洪水浸水想定区域 浸水深 計画規模 (L1)	○計画規模降雨(年超過確率 1/200~1/100: 1年間に発生する確率が 1/200~1/100 (0.5~1.0%) 程度の規模の降雨)により河川が破堤した場合の浸水想定区域*【水防法】
	洪水浸水想定区域 浸水継続時間	○想定最大規模降雨における洪水時等に避難が困難となる一定の浸水深(0.5m)を上回る時間の目安【水防法施行規則】
	家屋倒壊等氾濫想定区域* 氾濫流	○河川堤防の決壊又は洪水氾濫流により、木造家屋の倒壊のおそれがある区域【洪水浸水想定区域図作成マニュアル(第4版)】  流速が早いため、木造家屋は倒壊するおそれがあります (出典: 内閣府資料)
	家屋倒壊等氾濫想定区域* 河岸浸食	○洪水時の河岸侵食により、木造・非木造の家屋倒壊のおそれがある区域【洪水浸水想定区域図作成マニュアル(第4版)】  地面が削られ家屋は建物ごと崩落するおそれがあります (出典: 内閣府資料)
	内水浸水想定区域 浸水深 想定最大規模降雨	○下水道の雨水排水能力を上回る降雨が生じた際に、下水道その他の排水施設の能力不足や河川の水位上昇に伴い当該雨水を排水できない場合に浸水が想定される区域【水防法】 ※内水浸水想定区域のシミュレーションが未実施であるため、過去の災害履歴等を基に災害リスクの分析を行います。

※居住誘導区域内にため池の浸水想定区域\*はありません。(ため池ハザードマップ\*による。)

\*浸水想定区域(P190) \*家屋倒壊等氾濫想定区域(P188) \*ハザードマップ(P192)

分類	災害ハザード	説明
	土砂災害特別警戒区域* (レッドゾーン)	<p>○急傾斜地の崩壊が発生した場合に、建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生じるおそれがあると認められる区域</p> <p>【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】</p>
	土砂災害警戒区域* (イエローゾーン)	<p>○急傾斜地の崩壊が発生した場合に、住民等の生命又は身体に危害が生じるおそれがあると認められる区域</p> <p>【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】</p> <div data-bbox="694 537 1284 974" data-label="Diagram"> </div> <p>(出典：国土交通省資料)</p>
土砂災害	大規模盛土造成地	<p>○「盛土の面積が 3,000 m<sup>2</sup>以上 (谷埋め型大規模盛土造成地)」もしくは「原地盤面の勾配が 20 度以上で、かつ、盛土の高さが 5 m 以上 (腹付け型大規模盛土造成地)」を満たすもの</p> <p>【宅地造成及び特定盛土等規制法】</p> <p>■谷埋め型大規模盛土造成地のイメージ</p> <div data-bbox="734 1276 1284 1556" data-label="Diagram"> </div> <p>■腹付け型大規模盛土造成地イメージ</p> <div data-bbox="766 1635 1252 1937" data-label="Diagram"> </div> <p>(出典：国土交通省資料)</p>

\*土砂災害特別警戒区域(P192) \*土砂災害警戒区域(P192)

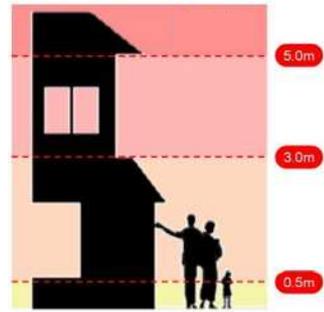
①災害リスクの評価の視点

災害リスク評価については、「立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）」等に基づき、以下の視点から判断します。

ア 浸水深の災害リスク評価

■浸水深と建物被害

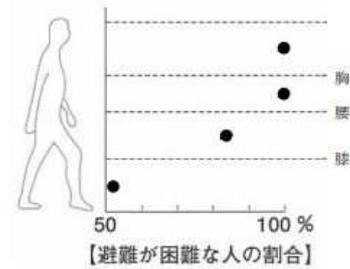
0.5m未満	1階床下が浸水
0.5m	1階床上が浸水
3.0m	2階床が浸水(1階が水没)
5.0m	2階の軒下が浸水(2階が水没)
5.0m以上	2階の屋根以上が浸水する



【資料】洪水浸水想定区域図作成マニュアル（第4版）

■垂直避難の可否の判定

1階建	浸水深が0.5m未満であれば可能
2階建	浸水深が3.0m未満であれば可能
3階建	浸水深が5.0m未満であれば可能



【資料】水害ハザードマップ\*作成の手引き

■浸水深と避難行動

0.5m	徒歩による避難が困難 (大人の膝まで浸かる)
------	---------------------------

イ 浸水継続時間の災害リスク評価

- 各家庭における飲料水や食料等の備蓄は、3日分以内の家庭が多いものと推察され、3日以上孤立すると飲料水や食料等が不足し、健康障害の発生や最悪の場合は生命の危機が生じる恐れがあるため、浸水継続時間が長く長期の孤立が想定される地域の有無に注意する必要があります。

【資料】水害の被害指標分析の手引

ウ 要配慮者利用施設\*(医療・社会福祉施設等)の継続利用の可否

- 機能低下する条件については、自動車でのアクセスが困難となる0.3m以上の浸水による機能低下と設備の水没による機能低下の2つの条件が考えられます。医療用電子機器や介護設備等の水没する浸水深については0.3m以下となることはほとんどないと考えられ、自動車でのアクセスが困難となる浸水深0.3mを機能低下の基準としますが、既存の浸水ランクには、0.3mの区分がないため、本計画では0.5mを基準とします。

浸水深 0.3m	自動車(救急車)の走行困難、災害時要配慮者の避難が困難な水位
浸水深 0.5m	徒歩による移動困難、床上浸水
浸水深 0.7m	コンセントに浸水し停電(医療用電子機器や介護設備等の使用困難)

【資料】水害の被害指標分析の手引

■参考)浸水深と自動車走行

0.1m未満	走行に関し、問題はない
0.1~0.3m	ブレーキ性能が低下し、安全な場所へ車を移動させる必要がある
0.3~0.5m	エンジンが停止し、車から退出を図らなければならない
0.5m以上	車が浮き、また、パワーウィンドウ付きの車では車の中に閉じ込められてしまい、車とともに流され非常に危険な状態となる

【資料】水害ハザードマップ\*作成の手引き

\*要配慮者利用施設(P193) \*ハザードマップ(P192)

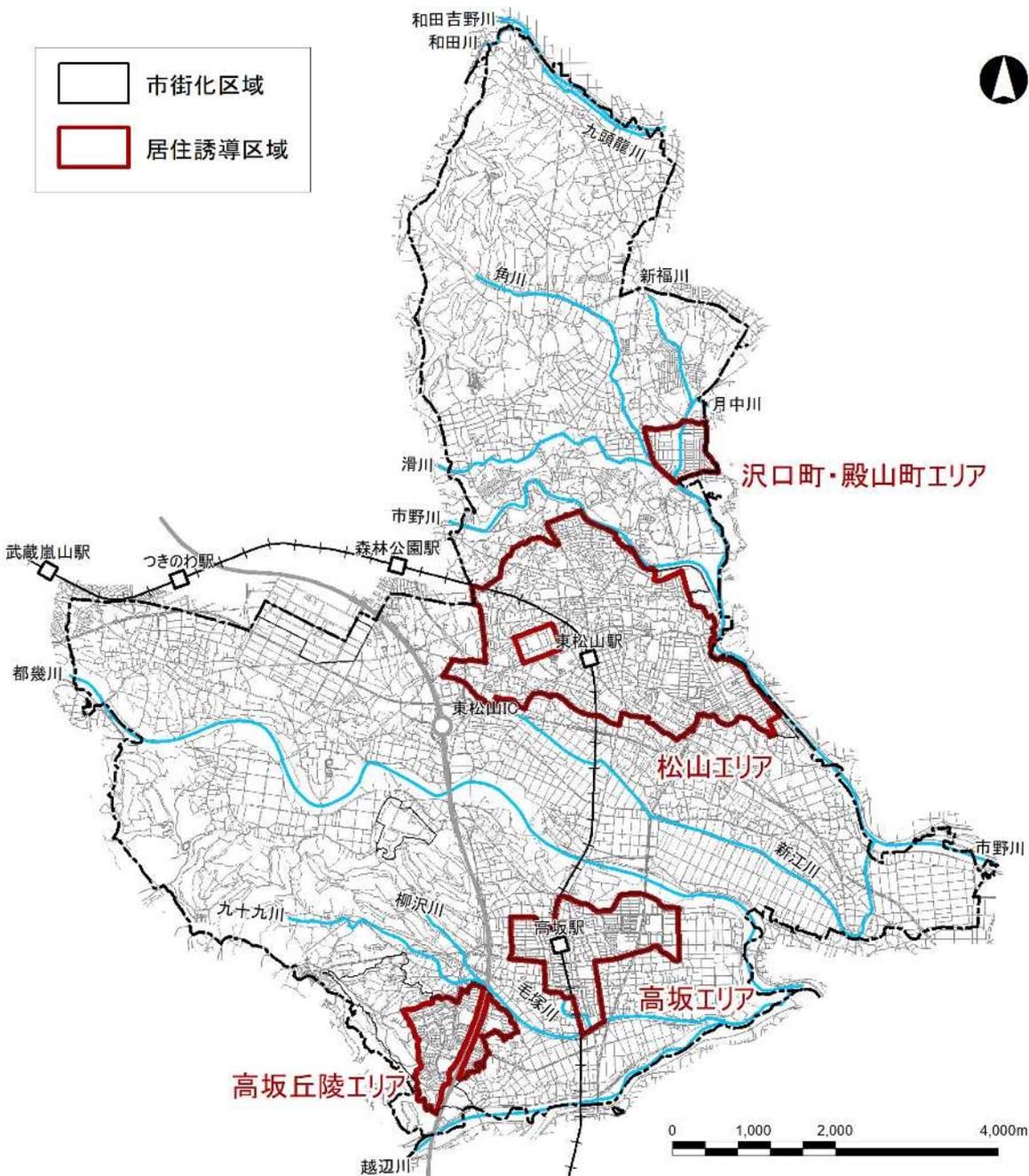
## 工 家屋倒壊等氾濫想定区域

- 家屋倒壊等氾濫想定区域\*では、頑強なビルに関しては倒壊等のおそれは低いため、ただちに立退き避難が必要との判断にならない場合もありますが、この区域では洪水時に生命・身体に直接影響を及ぼすリスクがあるため、原則、避難情報に従って安全な場所へ早期に避難することが必要となります。

## (2)災害リスクの抽出・分析

(1)で整理した災害ハザード情報を基に、居住誘導区域(都市機能誘導区域含む)における災害リスクを抽出・分析します。

図89 居住誘導区域(エリア)の位置



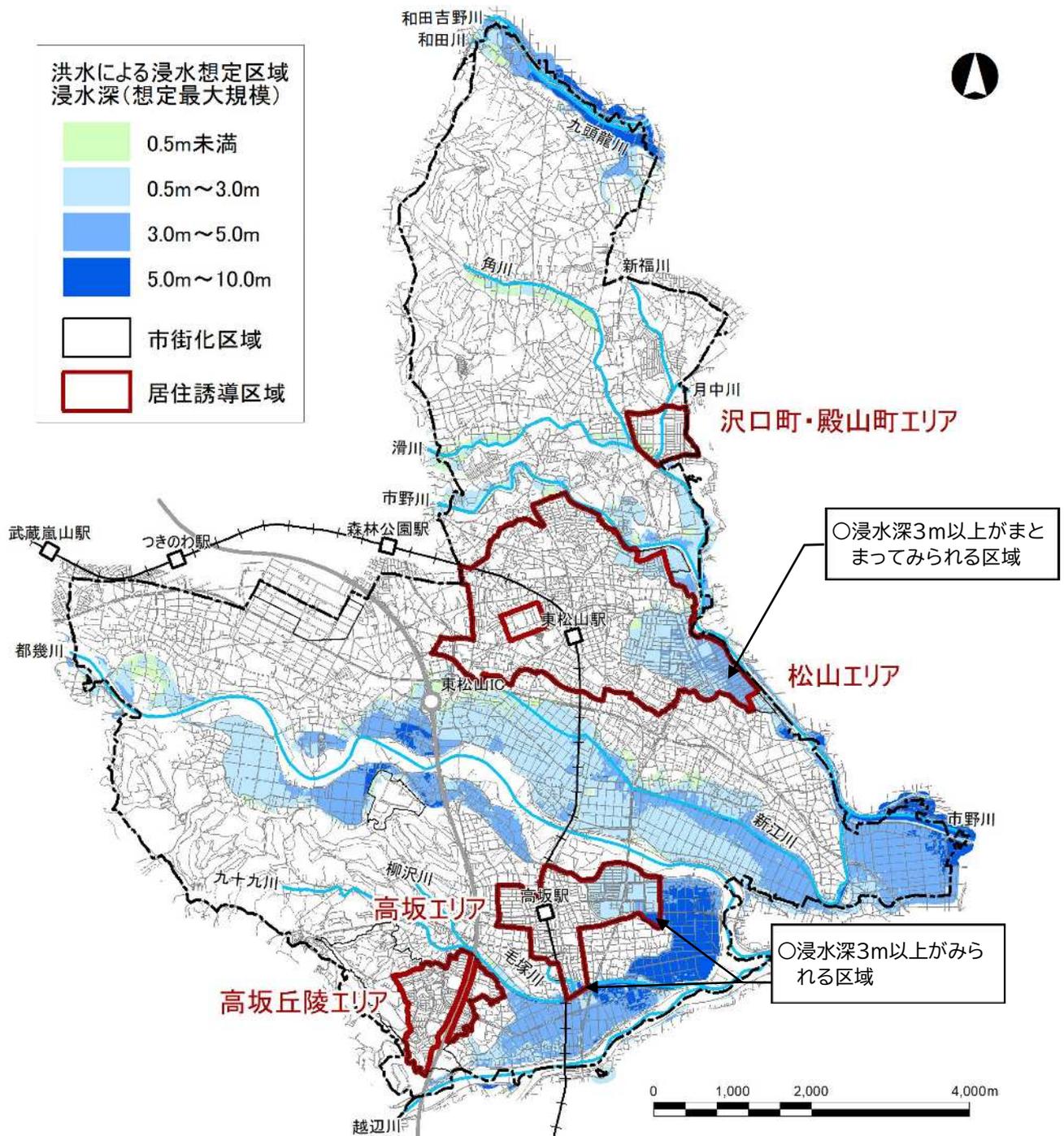
\*家屋倒壊等氾濫想定区域(P188)

①洪水(外水氾濫)

【想定最大規模による洪水リスク】

洪水(想定最大規模)による浸水想定区域\*をエリア別にみると、松山エリアの東部と、高坂エリアの東部及び南部で浸水想定区域\*がみられます。松山エリアの東部では、1階部分が水没するおそれのある3m以上の浸水想定区域\*がまとまってみられます。

図 90 想定最大規模による洪水浸水リスク(浸水想定区域・浸水深)

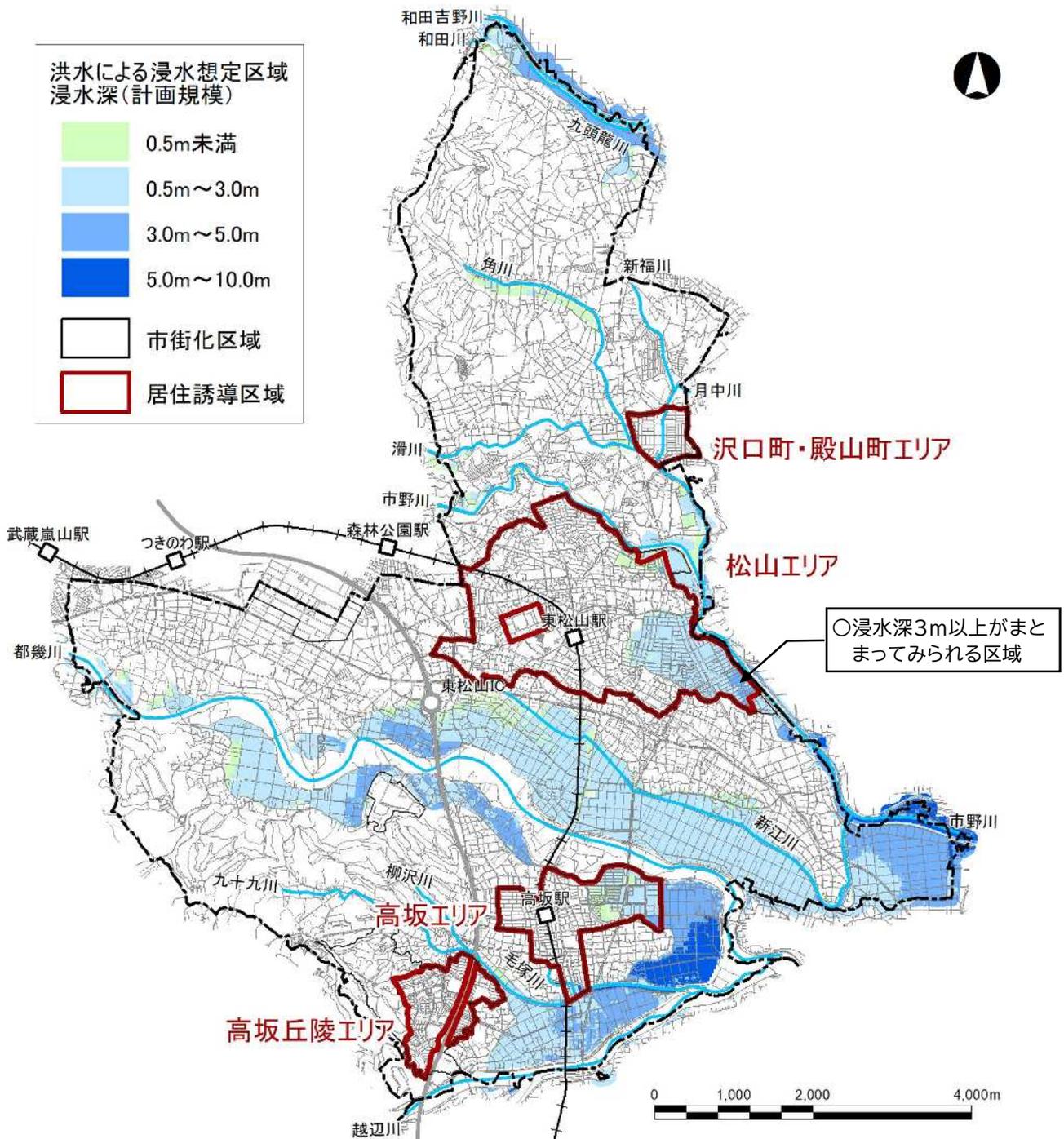


\*浸水想定区域(P190)

【計画規模による洪水リスク】

洪水(計画規模)による浸水想定区域\*をエリア別にみると、想定最大規模と比較し範囲は狭くなるものの、松山エリアの東部で1階部分が水没するおそれのある3m以上の浸水想定区域\*がまとまってみられます。

図 91 計画規模による洪水浸水リスク(浸水想定区域・浸水深)

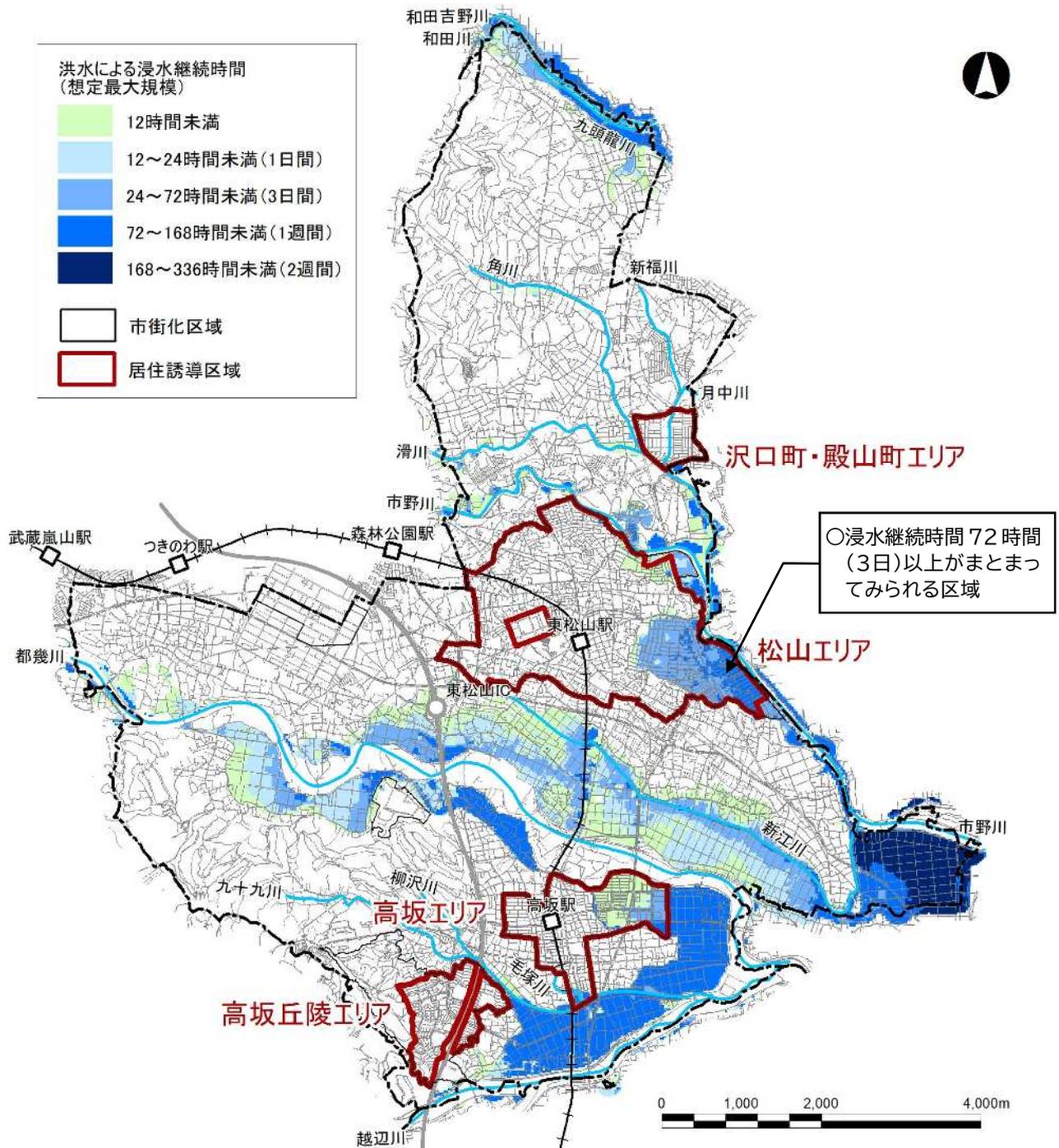


\*浸水想定区域(P190)

【浸水継続時間】

浸水継続時間をエリア別にみると、松山エリアの東部で、各家庭で飲料水や食料等を備蓄していると推察される3日間(72時間)以上の区域がまとってみられます。

図 92 浸水継続時間

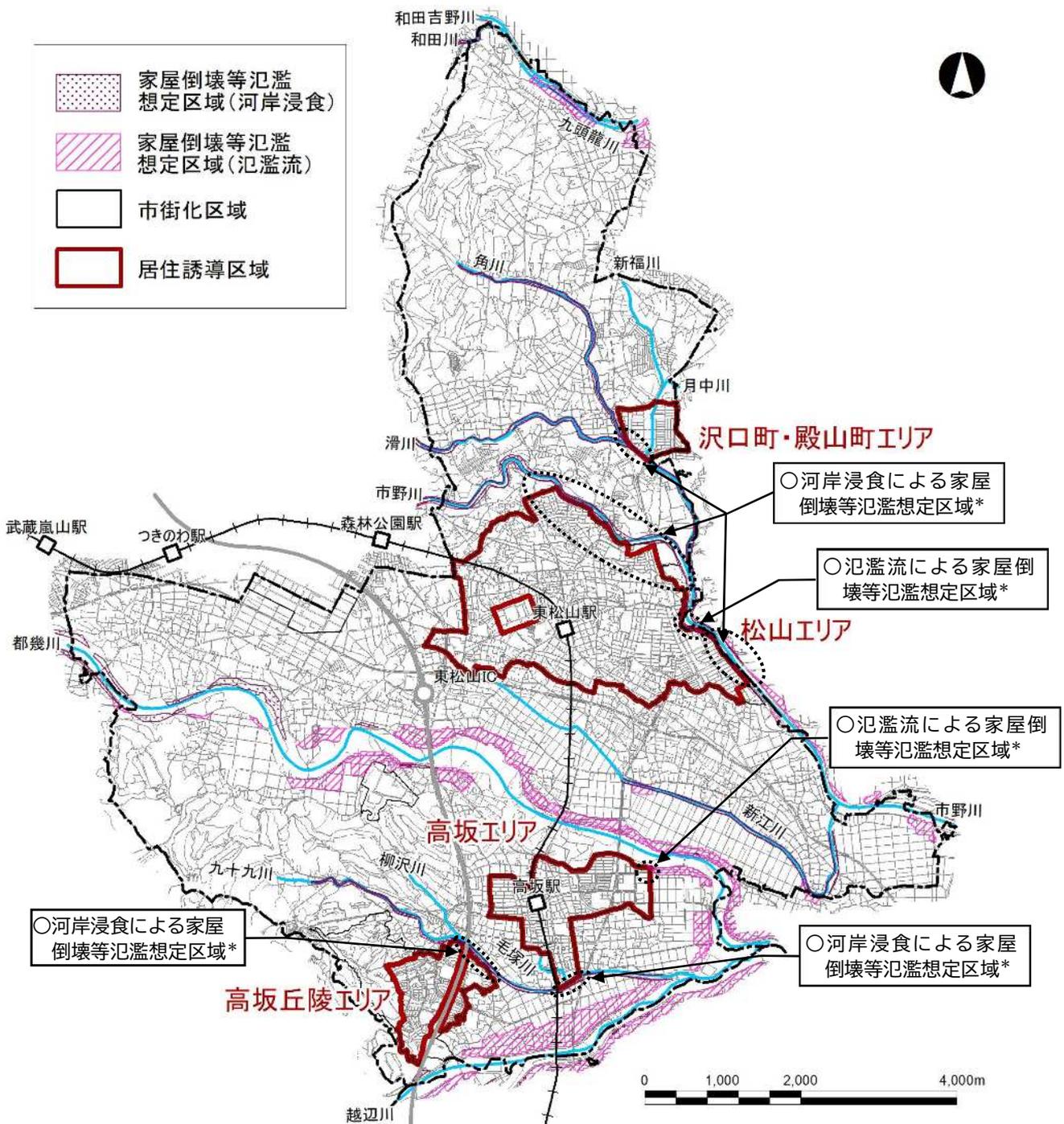


【氾濫流・河岸浸食による家屋倒壊等リスク】

氾濫流による家屋倒壊等氾濫想定区域\*は、市野川沿岸の松山エリア、都幾川沿岸の高坂エリアでみられます。

また、河岸浸食による家屋倒壊等氾濫想定区域\*は、市野川沿岸の松山エリア、滑川沿岸の沢口町・殿山町エリア、九十九川沿岸の高坂エリアと高坂丘陵エリアでみられます。

図93 氾濫流・河岸浸食による家屋倒壊等リスク(家屋倒壊等氾濫想定区域)

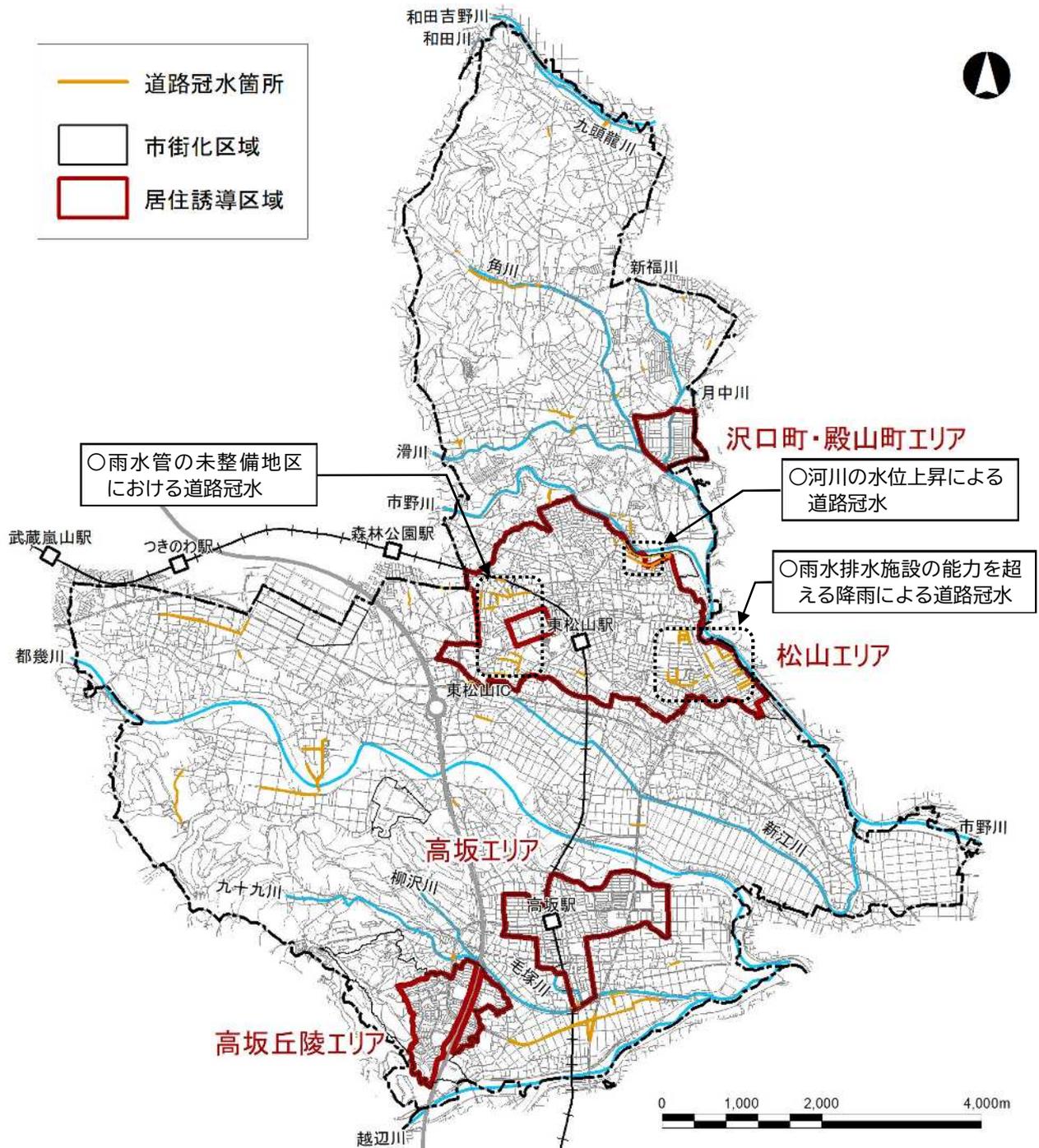


\*家屋倒壊等氾濫想定区域(P188)

②雨水出水(内水氾濫)

本市においては、公共下水道計画区域内の污水管を先行して整備してきたため、雨水管の整備が進んでいない区域があることや、台風や集中豪雨により、松山エリアの特定場所で度々道路冠水が発生しています。主に、排水施設の能力を超える雨水が集まることや、河川の水位上昇に伴う内水の排水能力低下が原因となっています。

図 94 内水による道路冠水箇所



### ③土砂災害

本市における土砂災害警戒区域\*は50箇所、土砂災害特別警戒区域\*は48箇所となっており、それら全てが急傾斜地の崩壊のおそれがある区域となっています。

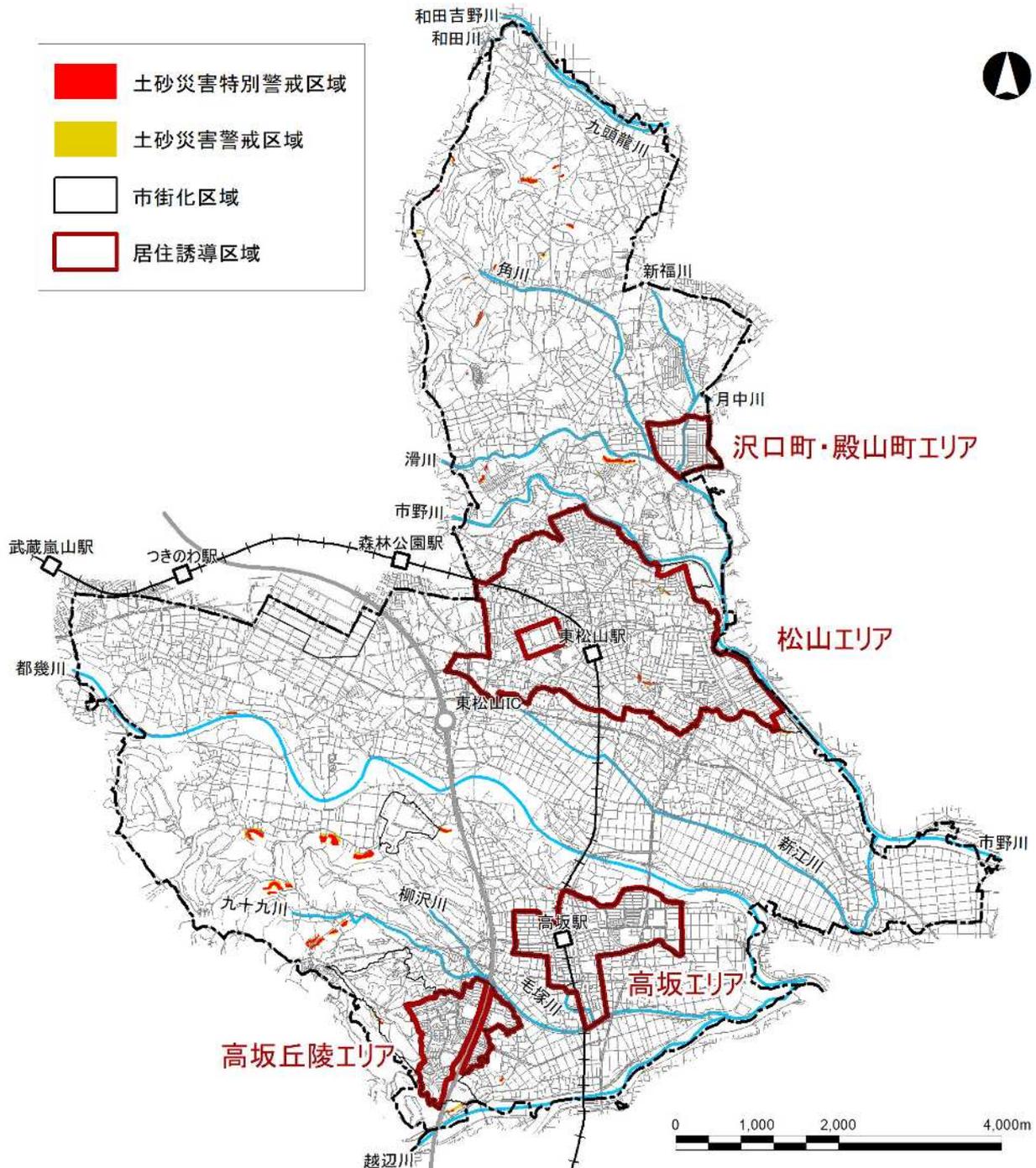
このうち、市街化区域\*内には土砂災害警戒区域\*13箇所、土砂災害特別警戒区域\*13箇所が指定されています。

表 18 土砂災害警戒区域等の指定状況（最終指定日：平成28年10月11日）

土砂災害警戒区域*	土砂災害特別警戒区域*
50 箇所	48 箇所

【資料】 埼玉県ホームページ(県土整備部 東松山県土整備事務所)

図 95 土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域の指定状況



\*土砂災害警戒区域(P192) \*土砂災害特別警戒区域(P192) \*市街化区域(P189)

④大規模盛土造成地

埼玉県では、国のガイドラインに基づき、既存宅地における大規模盛土造成地の有無等の調査（第一次スクリーニング）を実施しており、本市においては37箇所が該当しています。

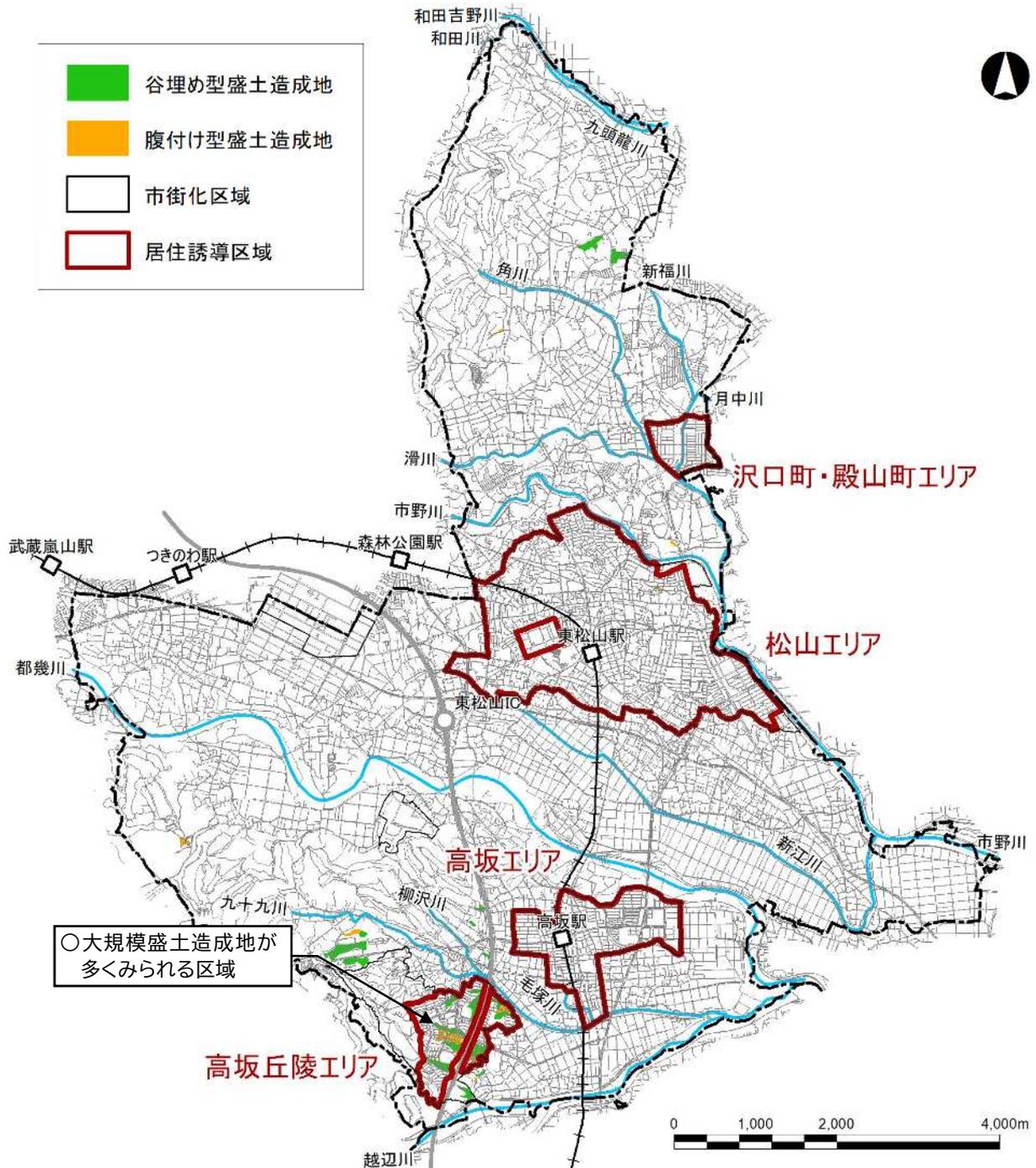
本市では、これら37箇所について、地盤調査及び安定計算により滑動崩落のおそれがある大規模盛土造成地を抽出することを目的とする調査（第二次スクリーニング）の優先度評価を実施しましたが、早期に第二次スクリーニングを実施すべき優先度の高い盛土はないことが確認されています。

表19 第一次スクリーニング結果による大規模盛土造成地箇所数

谷埋め盛土	腹付け盛土	合計
24 箇所	13 箇所	37 箇所

【資料】 埼玉県ホームページ(埼玉県都市整備部 都市計画課)

図96 第一次スクリーニング結果による大規模盛土造成地箇所



### (3)災害リスクの高い地域等の抽出

(2)で整理した災害ハザード情報と人口動向や避難場所、要配慮者利用施設\*の配置等の情報(都市情報)の重ね合わせから、減災又は避難の視点から災害リスクの高い地域等を抽出します。

なお、浸水深別の洪水浸水想定区域については、災害リスクが最も高くなる「想定最大規模」により分析を行います。

表 20 重ね合わせ分析の視点・目的

災害ハザード情報	分析	都市情報	可視化・分析の視点	目的
洪水浸水想定区域 浸水深 (想定最大規模)	1	◇人口 ◇避難施設徒歩圏 (800m)	○どの程度の住民の避難が必要か ○徒歩での避難が可能か	◆浸水深に応じた避難施設への避難のしやすさや、階上への避難(垂直避難)の可能性を分析することで、避難安全性の向上に繋げるため
	2	◇高齢者 ◇避難施設徒歩圏 (500m)	○避難支援の必要性が高いか ○早期避難の必要性が高いか	
	3	◇建物(階数) ◇避難施設徒歩圏 (800m)	○垂直避難で対応できるか ○垂直避難が困難な場合、徒歩での避難ができるか	
	4	◇要配慮者利用施設*	○垂直避難で対応できるか	
	5		○施設が継続利用できるか	
	6	◇緊急輸送道路*	○緊急輸送道路*の寸断がないか	
洪水浸水想定区域 浸水継続時間	7	◇要配慮者利用施設*	○長期間孤立する要配慮者利用施設*はないか	◆浸水継続時間と避難施設・要配慮者利用施設*の位置関係を分析することで、避難継続に必要な環境構築に繋げるため
家屋倒壊等氾濫 想定区域* (河岸浸食)	8	◇建物	○家屋倒壊の危険性がないか	◆災害発生時の被害軽減に向けた取組に繋げるため
家屋倒壊等氾濫 想定区域* (氾濫流)	9	◇建物(木造)	○家屋倒壊の危険性がないか	
土砂災害特別警戒 区域*・土砂災害警 戒区域*	10	◇建物	○建物損壊の危険性がないか	
	11	◇緊急輸送道路*	○緊急輸送道路*の寸断がないか	◆災害発生後の緊急物資に必要な道路確保の取組に繋げるため

\*要配慮者利用施設(P193) \*緊急輸送道路(P188) \*家屋倒壊等氾濫想定区域(P188) \*土砂災害特別警戒区域(P192)  
\*土砂災害警戒区域(P192)

①都市情報との重ね合わせ分析による評価の視点

重ね合わせに使用する都市情報は、以下のとおりです。

表21 重ね合わせ分析に使用する都市情報

項目	情報	出典
人口	○密度(増減):100mメッシュ単位 ○高齢者数(増減):100mメッシュ単位	令和2年国勢調査
建物	○建物構造 ○建物階数	家屋図 (家屋課税台帳)
都市機能*	○水防法及び土砂災害防止法に基づき定める要配慮者利用施設* ○主な都市機能*(行政施設、文化施設、商業施設、医療施設)	地域防災計画
避難施設	○指定緊急避難場所*からの距離	地域防災計画
緊急輸送道路*	○緊急輸送道路*	地域防災計画

※家屋図(家屋課税台帳):全ての建物に属性が入っていないため、おおまかな傾向を把握します。

都市情報との重ね合わせ分析による評価については、以下の視点から判断します。

ア 人口密度

・人口密度が高いほど、被災人口が多くなると想定されることから、災害リスクが高いと判断します。

<参考:住宅用地の人口密度の目標>

100人/ha	土地の高度利用を図るべき区域
80人/ha	上記以外の区域
60人/ha	土地利用密度の低い地域
40人/ha	既成市街地の最低基準

(出典:都市計画運用指針)

イ 高齢者数(増減)

・高齢者が多いほど、被災する高齢者が多くなると想定されることから、災害リスクが高いと判断します。

ウ 建物構造

・木造家屋の場合、河川の氾濫流や土砂災害により家屋の倒壊や流出の可能性があることから、災害リスクが高いと判断します。  
・木造家屋、非木造家屋とも、河川の河岸浸食により家屋が倒壊等する可能性があり、災害リスクが高いと判断します。

エ 建物階数

・浸水深と建物高さの関係から、垂直避難が困難と想定される場合、災害リスクが高いと判断します。

オ 要配慮者利用施設

・要配慮者利用施設\*は、浸水深が0.5m以上で継続利用が困難と想定される場合、災害リスクが高いと判断します。

カ 主な都市機能

・主な都市機能\*が災害ハザードエリアに立地する場合、災害リスクが高いと判断します。

キ 指定緊急避難場所からの距離

・避難距離が日常的な徒歩圏を超え、徒歩による避難が難しいと判断される場合、災害リスクが高いと判断します。

ク 緊急輸送道路

・災害時に緊急輸送道路\*の利用が困難となるおそれのある場合、災害リスクが高いと判断します。

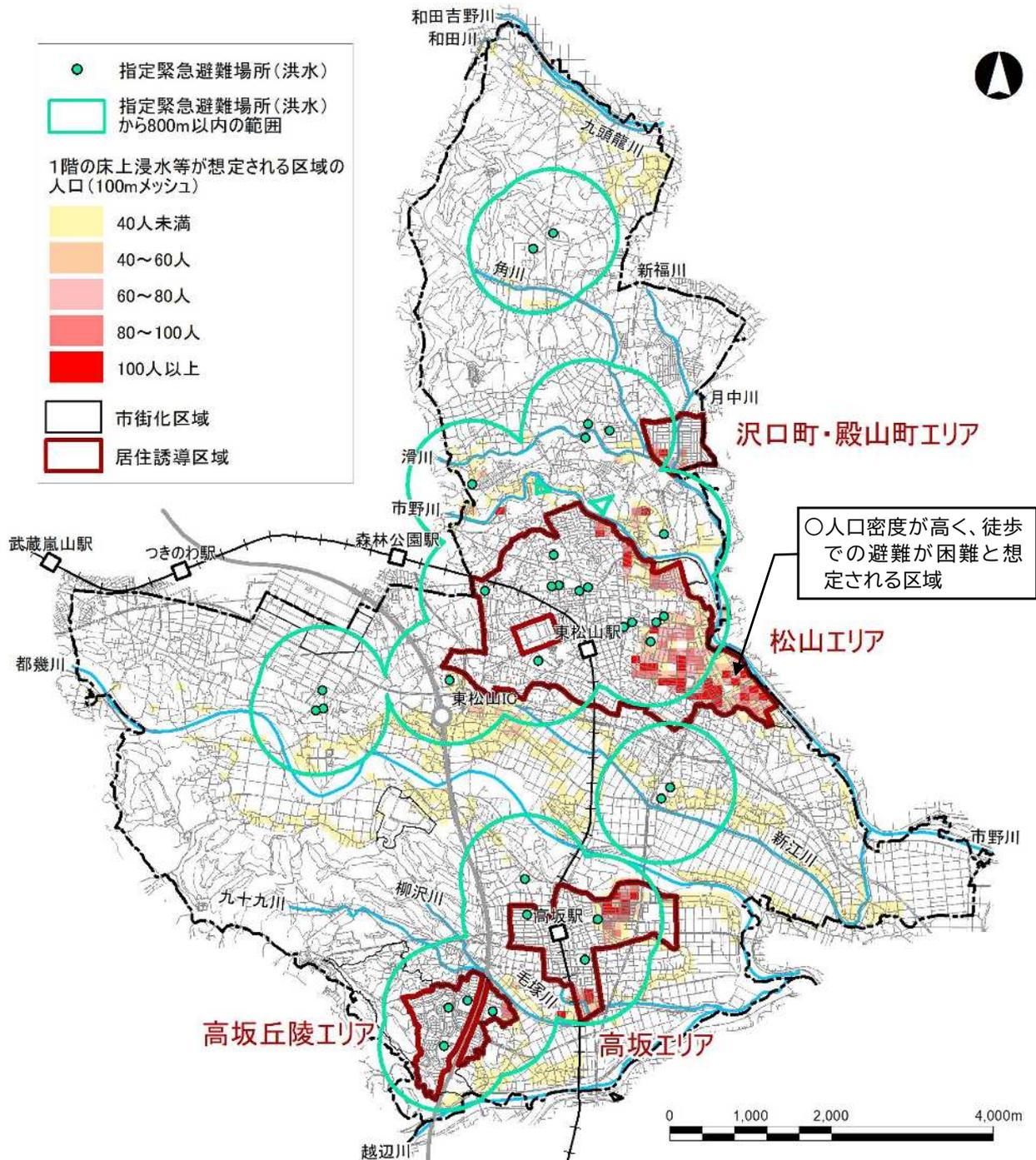
\*都市機能(P191) \*要配慮者利用施設(P193) \*指定緊急避難場所(P189) \*緊急輸送道路(P188)

②浸水想定区域 浸水深

分析	洪水浸水想定区域×人口×指定緊急避難場所からの距離(800m)
1	分析の視点 どの程度の住民の避難が必要か／徒歩での避難が可能か

居住誘導区域内において、1階の床上浸水以上となる浸水深(0.5m以上)が想定される区域のうち、人口密度が100人/ha 以上の箇所は、松山エリアの東部と、高坂エリアの東部及び南部でまとめてみられ、4エリアで避難が必要となる住民の合計は1万人以上と想定されます。

このうち指定緊急避難場所\*からの距離が800mを超え、徒歩による避難が困難であるため、災害リスクが高いと考えられる箇所は、松山エリアの東部でまとめてみられます。

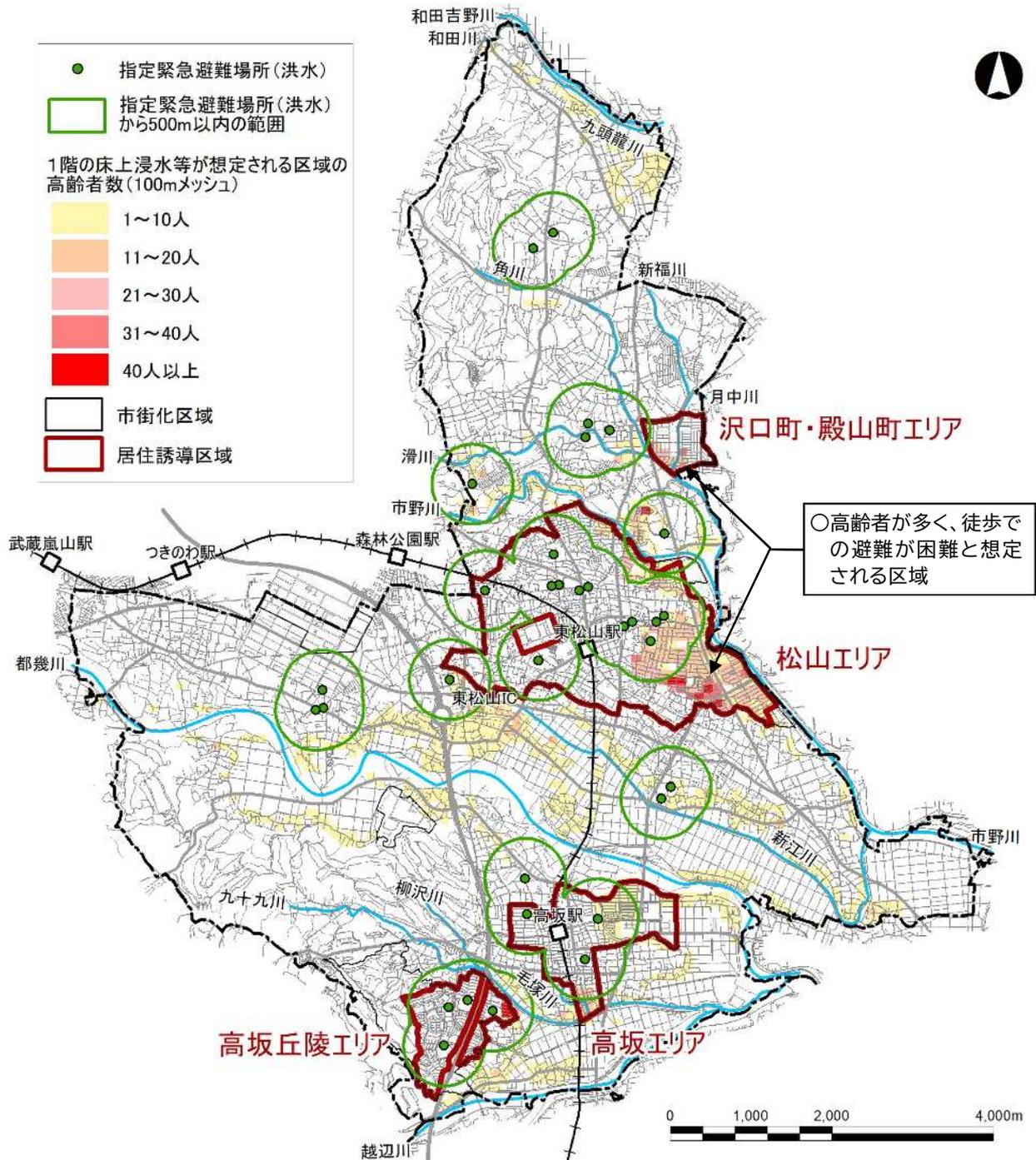


\*指定緊急避難場所(P189)

分析 2	分析の視点	洪水浸水想定区域×高齢者数×指定緊急避難場所からの距離(500m)
		避難支援の必要性が高いか／早期避難の必要性が高いか

居住誘導区域内において、1階の床上浸水以上となる浸水深(0.5m以上)が想定される区域のうち、高齢者数40人/ha以上の箇所は、松山エリアの東部でまとまってみられます。また、沢口町・殿山町エリアの南部においても、高齢者の多い箇所がまとまってみられます。

さらにこれらの箇所については、指定緊急避難場所\*からの距離が500mを超え、徒歩による避難が困難であるため、避難支援の必要性と早期避難の必要性が高いと考えられます。

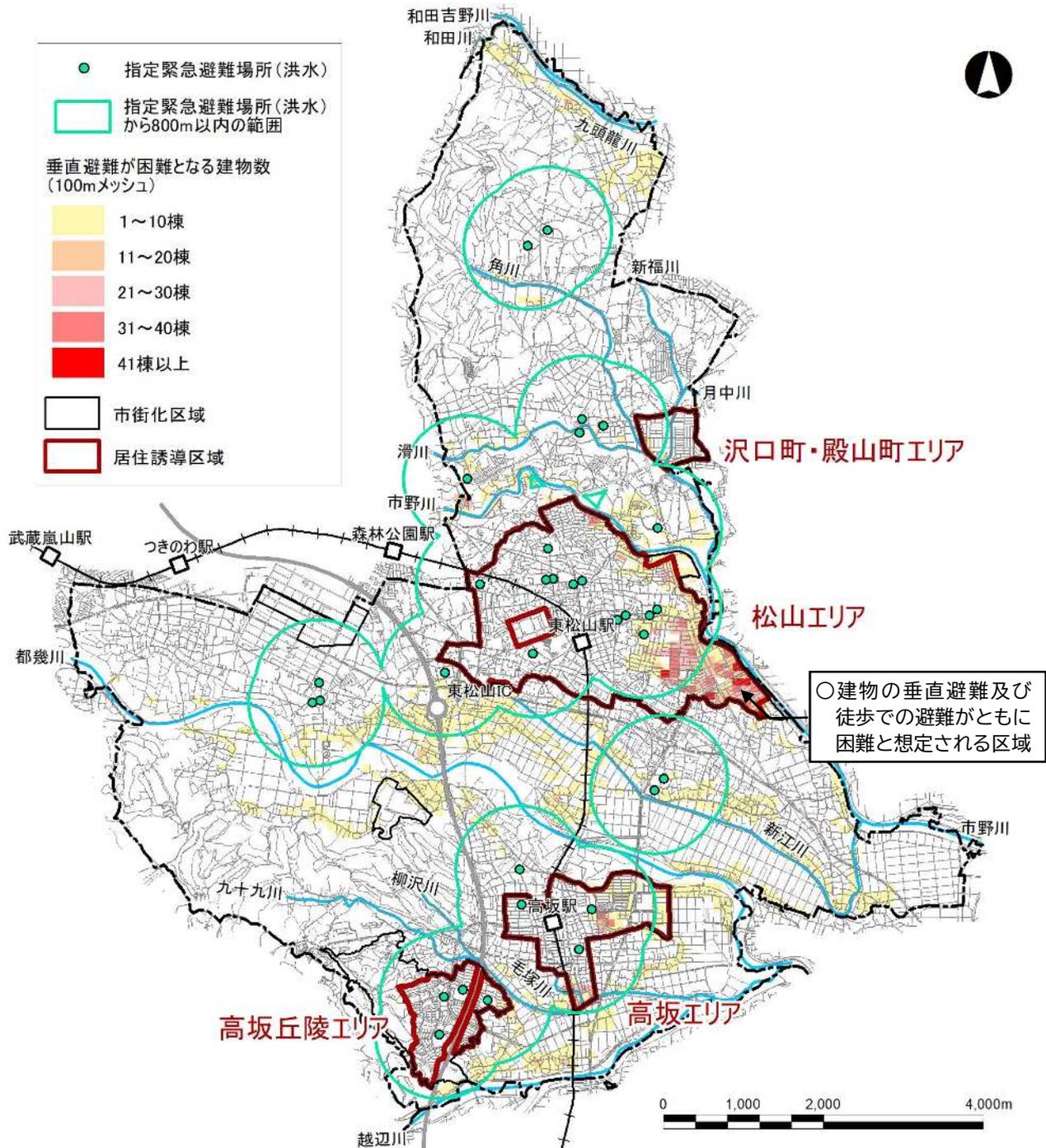


\*指定緊急避難場所(P189)

分析 3 洪水浸水想定区域×建物階数×指定緊急避難場所からの距離(800m)  
 分析の視点 垂直避難で対応できるか／垂直避難が困難な場合、徒歩での避難ができるか

居住誘導区域内において、建物階数と浸水深から垂直避難の可否をみると、垂直避難が困難となるおそれのある建物棟数が20棟/ha を超える箇所は、松山エリアの東部でまとまってみられます。

松山エリアの東部では、指定緊急避難場所\*からの距離が800mを超え、徒歩での避難が困難となるおそれのある建物もまとまってみられます。



\*指定緊急避難場所(P189)

第1章 立地適正化計画の概要

第2章 人口分布の分析と課題の整理

第3章 計画の基本方針

第4章 都市機能誘導区域・誘導施設・誘導策

第5章 居住誘導区域・誘導施策

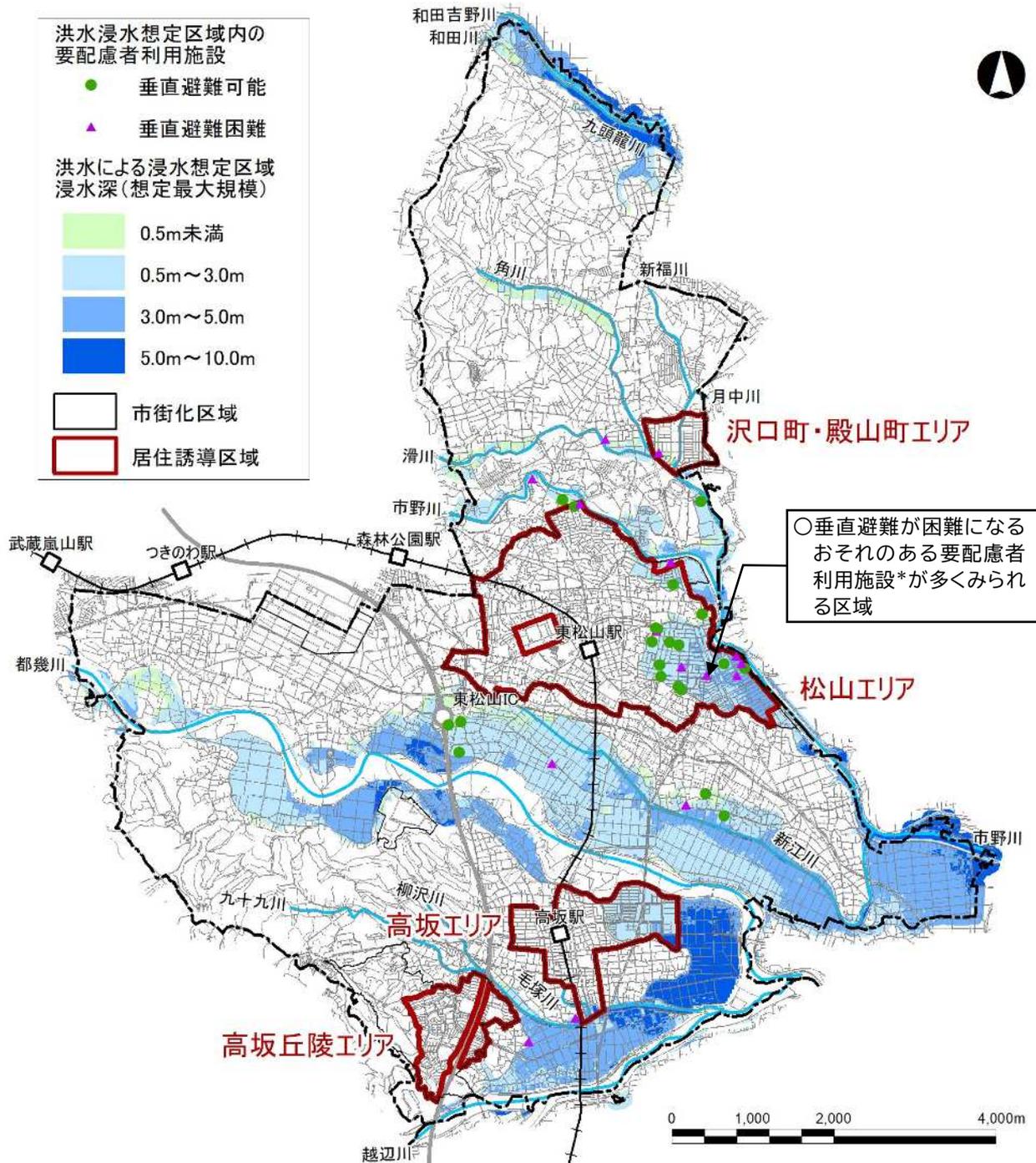
第6章 防災指針

第7章 まちづくりの推進に向けて

資料編

分析	洪水浸水想定区域×要配慮者利用施設(垂直避難)	
4	分析の視点	垂直避難で対応できるか

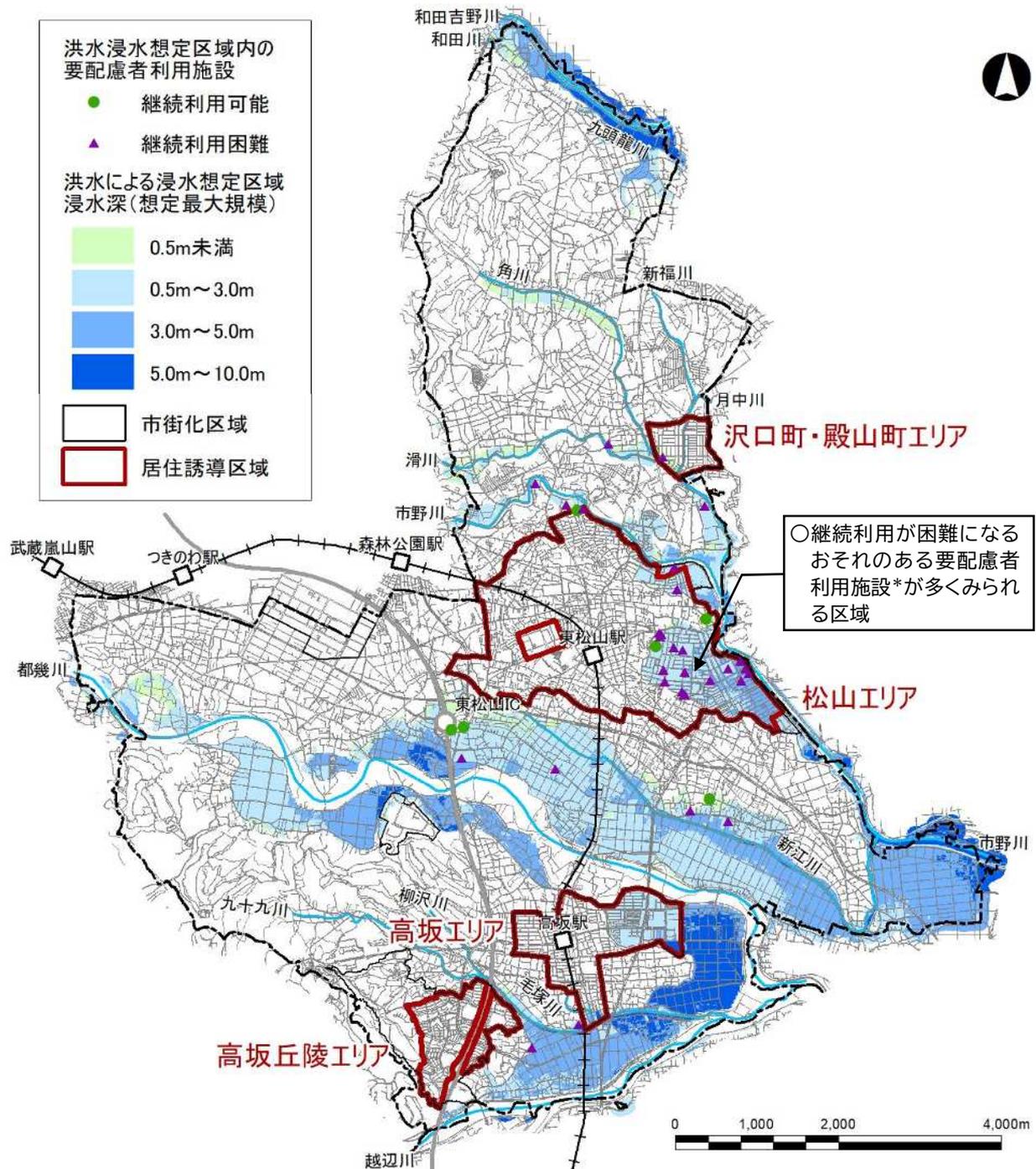
居住誘導区域内の洪水浸水想定区域内において、要配慮者利用施設\*の階数と浸水深から垂直避難の可否をみると、垂直避難が困難になるおそれのある施設は、松山エリアでエリア東部を中心に7施設、沢口町・殿山町エリアで1施設となっています。



\*要配慮者利用施設(P193)

分析 5 分析の視点 洪水浸水想定区域×要配慮者利用施設(継続利用)  
 施設が継続利用できるか

居住誘導区域内の洪水浸水想定区域内において、要配慮者利用施設\*の継続利用の可否をみると、継続利用が困難になるおそれのある施設は、松山エリアでエリア東部を中心に19施設、沢口町・殿山町エリアで1施設となっています。

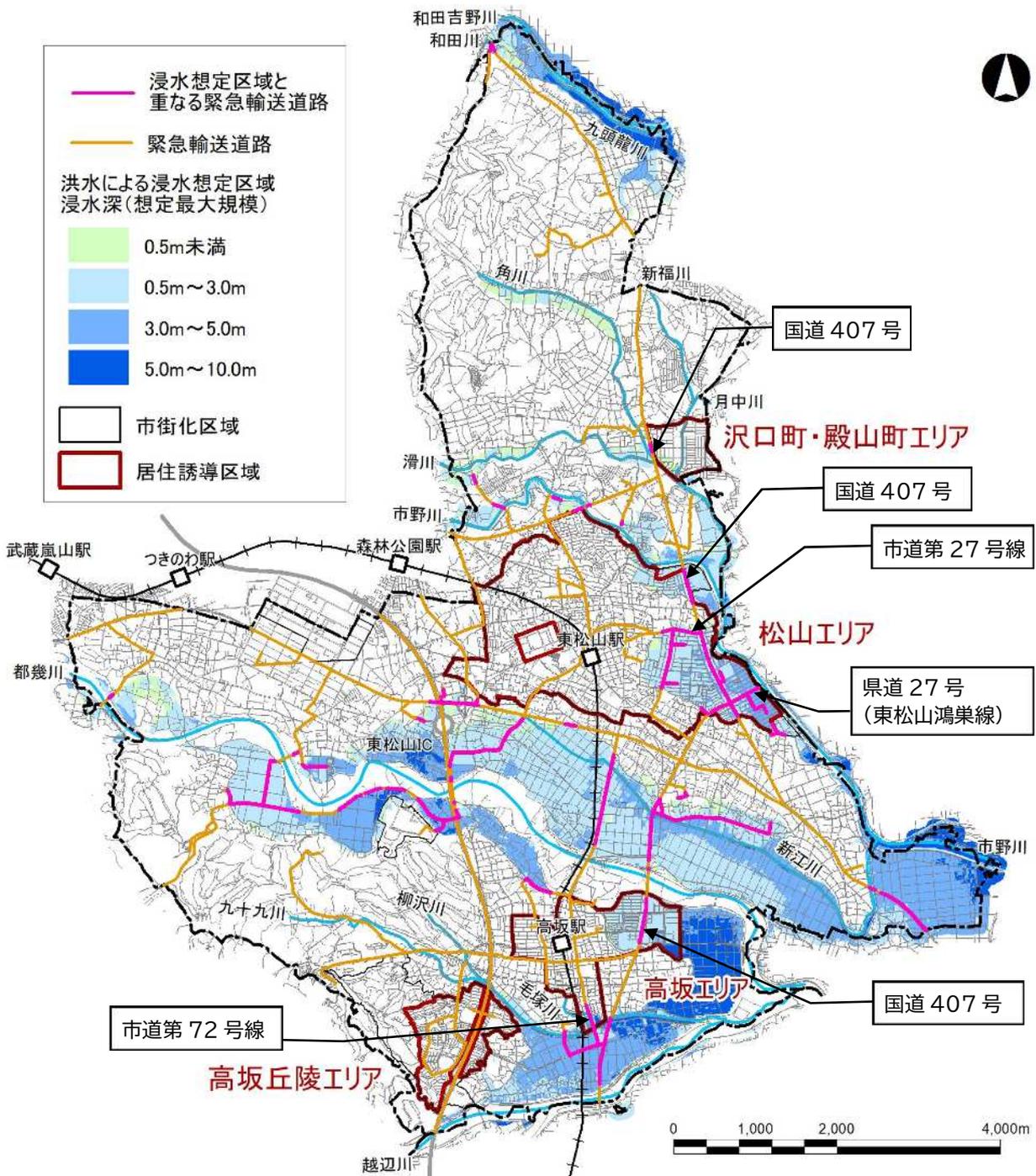


\*要配慮者利用施設(P193)

分析 6 分析の視点 緊急輸送道路の寸断がないか  
 洪水浸水想定区域×緊急輸送道路

居住誘導区域内において、浸水深が0.5m以上となり緊急車両等の走行が困難になるおそれのある緊急輸送道路\*は、松山エリア及び沢口町・殿山町エリアで市野川に平行する国道407号のほか、高坂エリアで都幾川を渡る国道407号などとなっています。

また、居住誘導区域外においては、都幾川などの河川との平行路線、河川を渡る区間など、多くの路線・区間で浸水深が0.5mを超えると想定され、市内外の拠点間の移動が困難になることも想定されます。



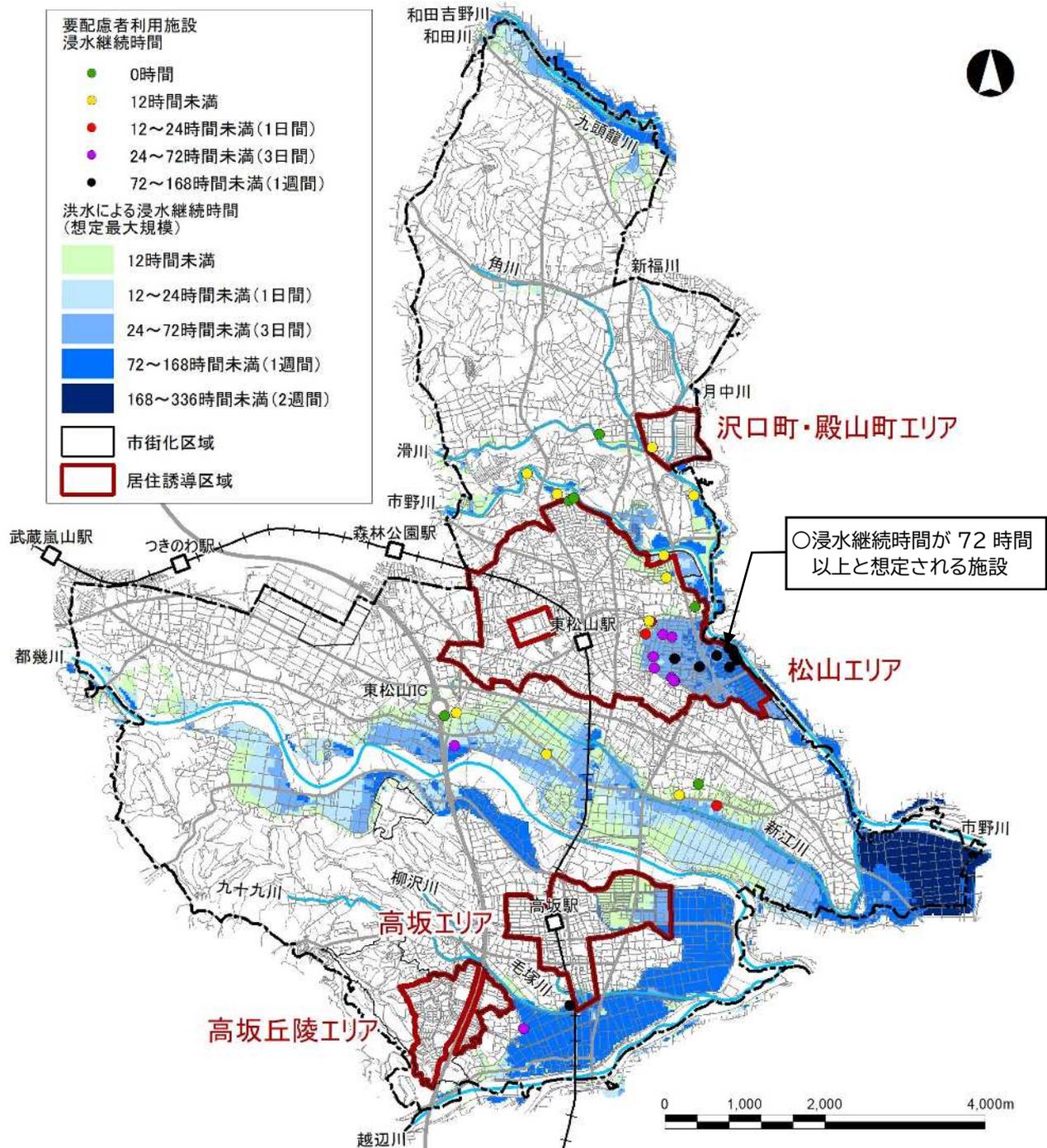
\*緊急輸送道路(P188)

③浸水想定区域 浸水継続時間

分析	洪水浸水継続時間×要配慮者利用施設
7	分析の視点 長期間孤立する要配慮者利用施設はないか

要配慮者利用施設\*の浸水継続時間を居住誘導区域別にみると、松山エリアでは12時間未満が3施設、12時間以上24時間未満が2施設、24時間以上72時間未満が7施設、72時間以上168時間未満が7施設、沢口町・殿山町エリアでは12時間未満が1施設となっています。

これらの施設については、浸水継続時間内において、医療・社会福祉施設などが外部からの救援や物資輸送などがない状況の中、施設単独で機能を維持すべき必要があると想定されます。

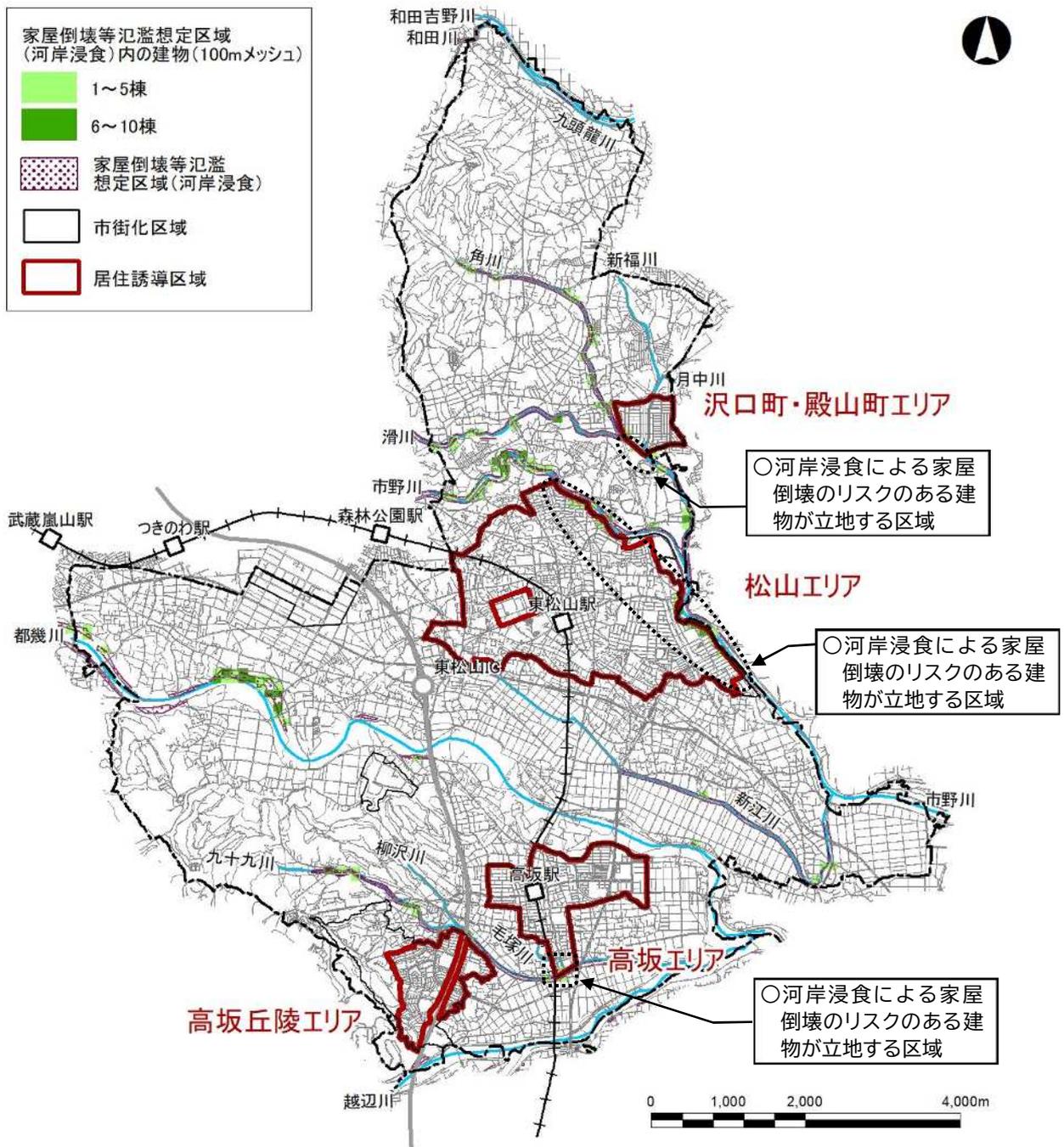


\* 浸水想定区域(P190) \* 要配慮者利用施設(P193)

④家屋倒壊等氾濫想定区域

分析	家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸浸食)×建物
8	分析の視点 家屋倒壊の危険性がないか

河岸侵食による家屋倒壊等氾濫想定区域\*に位置し、家屋倒壊のリスクのある建物は、市野川沿岸の松山エリア、滑川沿岸の沢口町・殿山町エリア、九十九川沿岸の高坂エリアで見られます。



\*家屋倒壊等氾濫想定区域\*は、居住誘導区域外です。

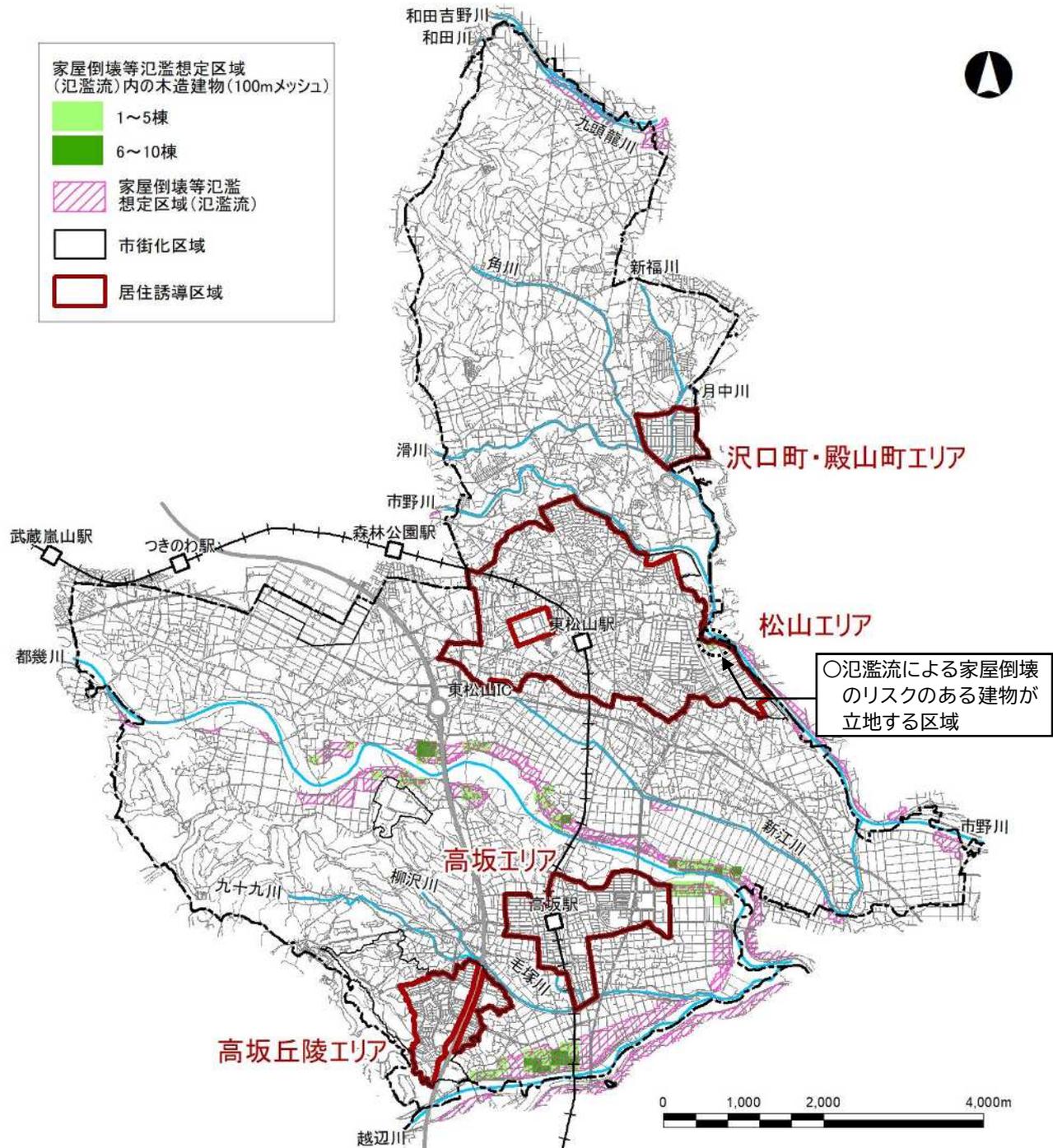
\*家屋倒壊等氾濫想定区域(P188)

分析  
9

家屋倒壊等氾濫想定区域(氾濫流)×木造建物

分析の視点 家屋倒壊の危険性がないか

氾濫流による家屋倒壊等氾濫想定区域\*に位置し、家屋倒壊のリスクのある木造の建物は、松山エリアで見られます。

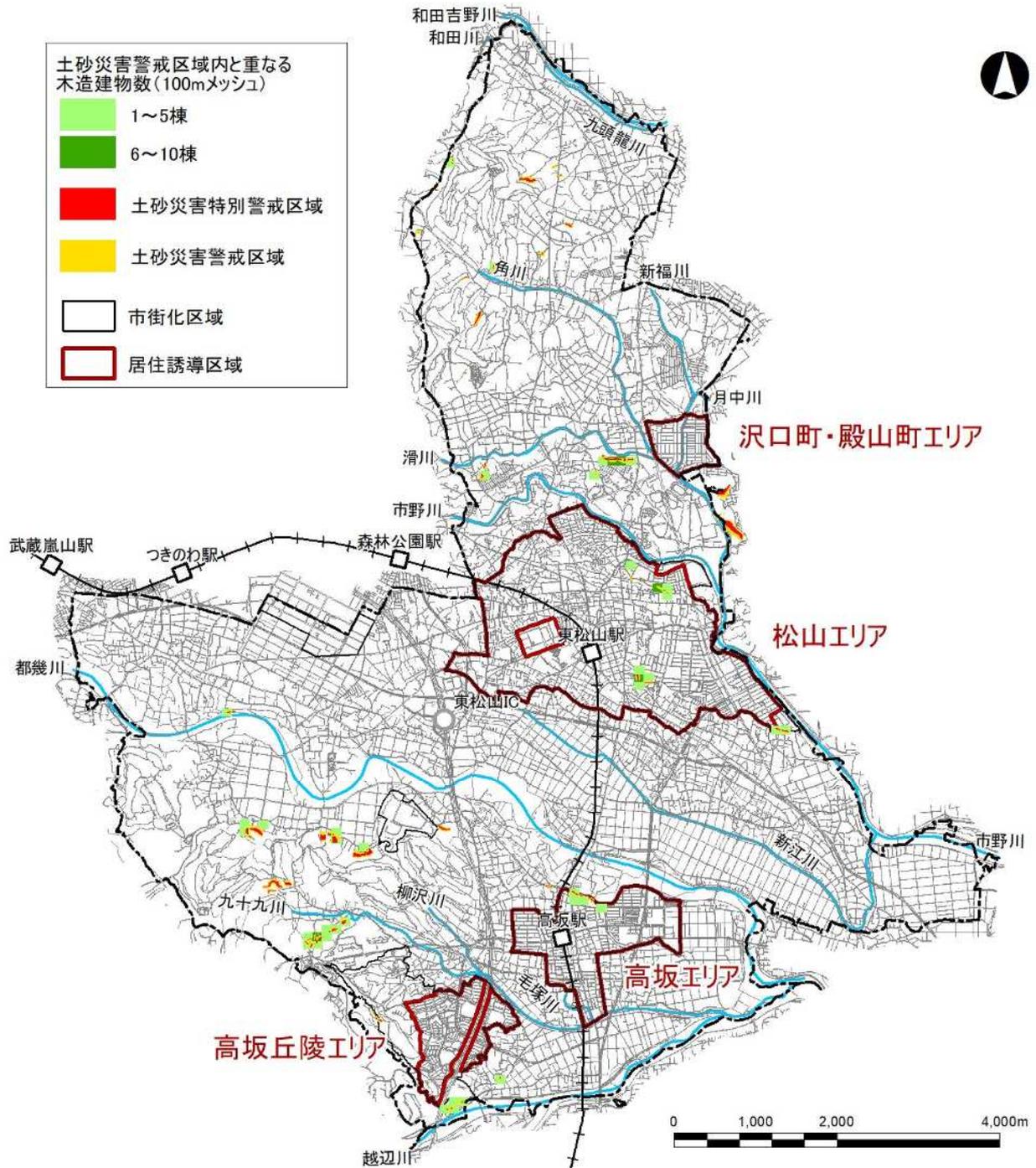


\*家屋倒壊等氾濫想定区域(P188)

⑤土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域

分析	土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域×建物	
10	分析の視点	建物損壊の危険性がないか

土砂災害特別警戒区域\*又は土砂災害警戒区域\*に位置し、建物損壊のリスクのある木造の建物は、松山エリアと高坂エリアで見られます。



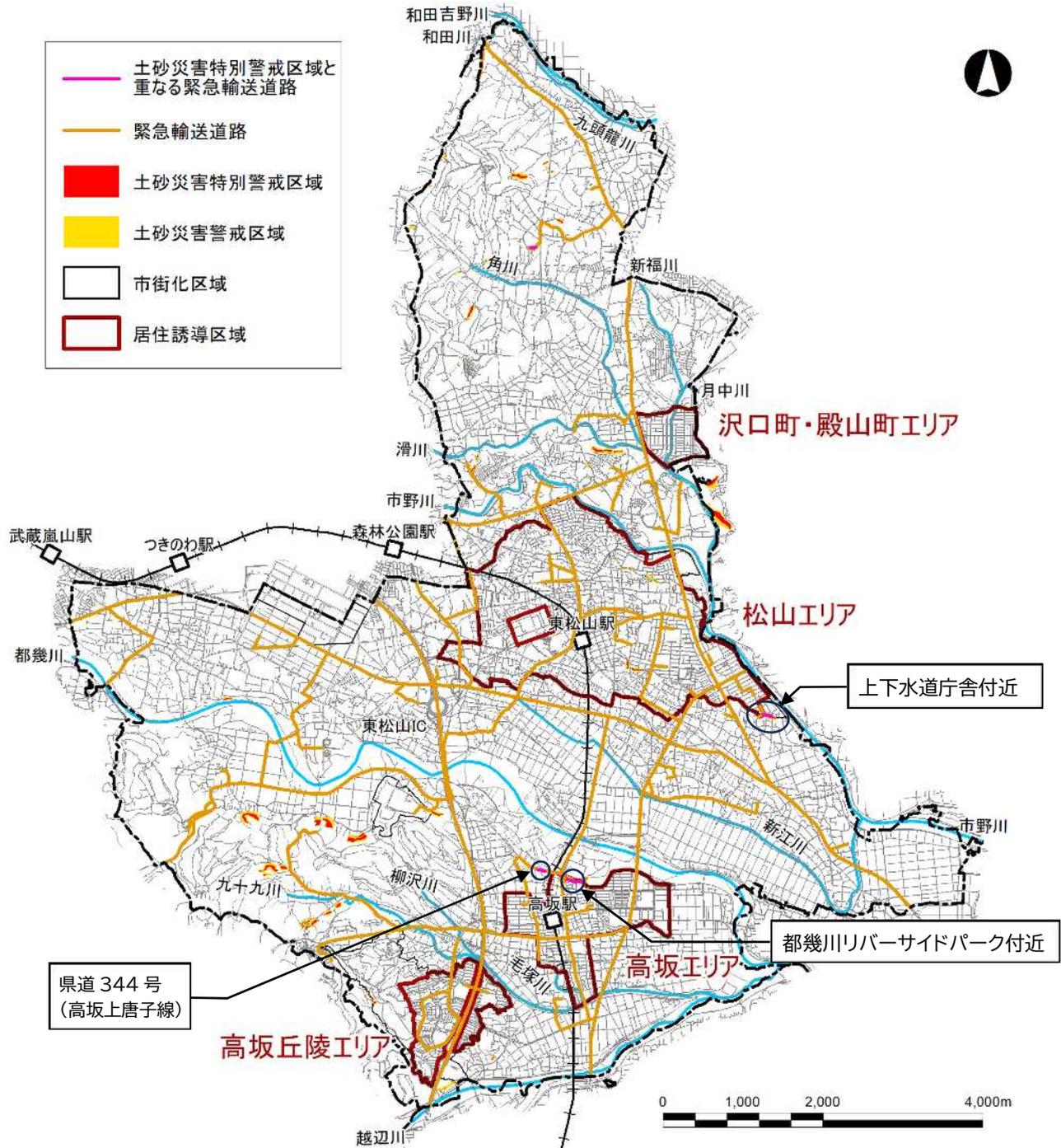
※土砂災害特別警戒区域\*及び土砂災害警戒区域\*は、居住誘導区域外です。

\*土砂災害特別警戒区域(P192) \*土砂災害警戒区域(P192)

分析  
11

土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域×緊急輸送道路  
分析の視点 緊急輸送道路の寸断がないか

土砂災害特別警戒区域\*又は土砂災害警戒区域\*に位置し、土砂災害が発生した場合に道路閉塞のおそれがある緊急輸送道路\*は、上下水道庁舎付近、都幾川リバーサイドパーク付近、県道344号(高坂上唐子線)の一部区間の3箇所となっています。



※土砂災害特別警戒区域\*及び土砂災害警戒区域\*は、居住誘導区域外です。

\*土砂災害特別警戒区域(P192) \*土砂災害警戒区域(P192) \*緊急輸送道路(P188)

### 3. 防災・減災まちづくりに向けた課題の抽出

#### (1) 地域ごとの課題の整理

これまでの分析結果を踏まえ、今後必要となる対策の方向性を定めるため地域ごとの防災上の課題を整理しました。

#### ① 松山エリア、沢口町・殿山町エリア

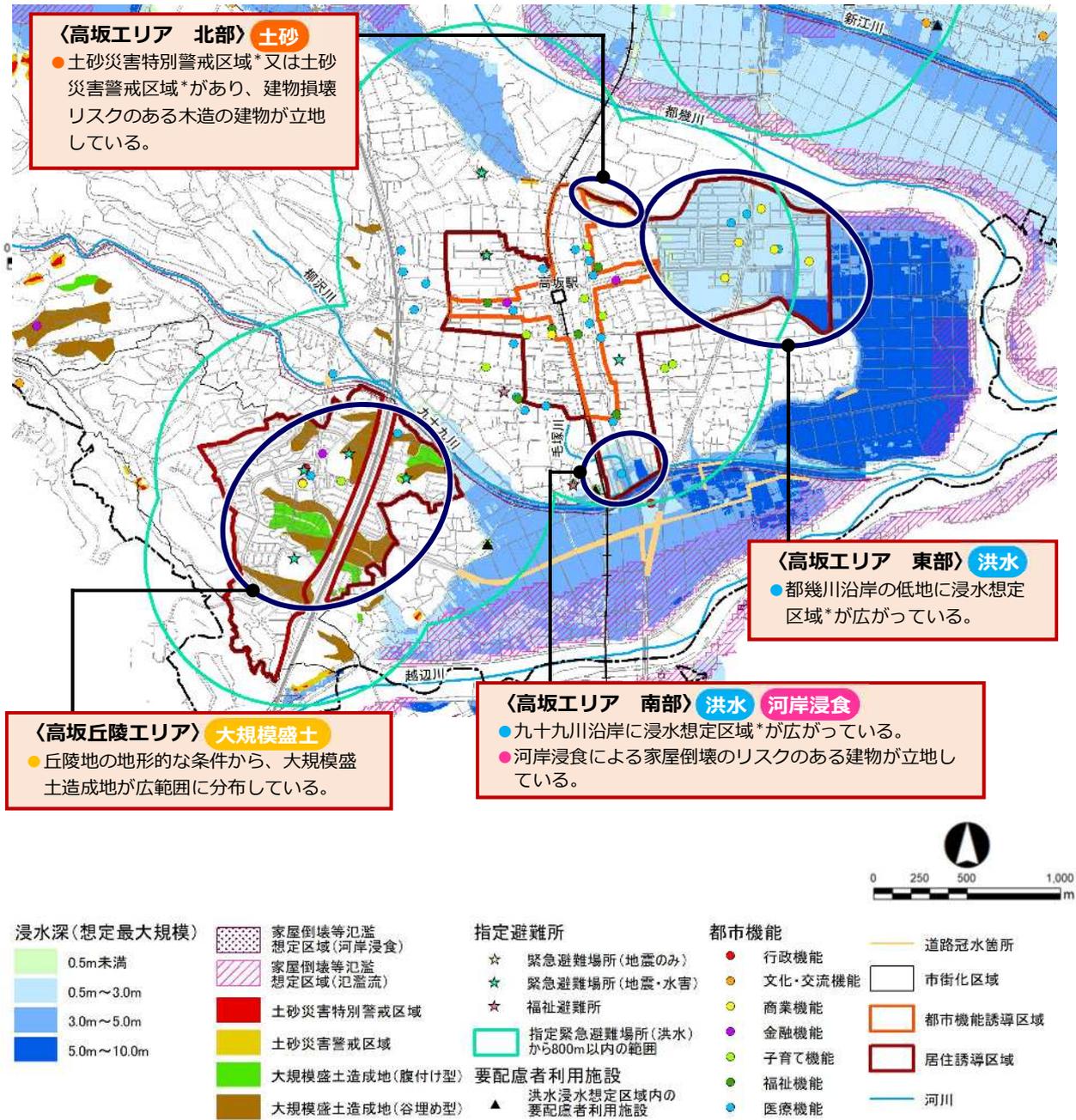
図 97 地域ごとの課題(松山エリア、沢口町・殿山町エリア)



\*土砂災害特別警戒区域(P192) \*土砂災害警戒区域(P192) \*要配慮者利用施設(P193)

②高坂エリア、高坂丘陵エリア

図98 地域ごとの課題(高坂エリア、高坂丘陵エリア)



\*土砂災害特別警戒区域(P192) \*土砂災害警戒区域(P192) \*浸水想定区域(P190)

(2)災害種別等に応じた取組の方向性

<b>①防災体制に関わる課題【共通】</b>		
<b>○災害リスクの把握・理解の促進</b>	関連する分析	分析1・2
<p>災害への備えや災害時の安全な避難などを実現するためには、住まい周辺に潜在する災害リスクを的確に把握・理解することが重要となります。</p> <p>このため、様々な災害に関わるハザード情報の公表や、防災や災害時の行動に対する知識等の普及などを通じて、市民一人ひとりの危機管理意識を高めていく必要があります。</p>		
<b>○自助・共助・公助が連携した防災体制の構築</b>	関連する分析	分析1・2
<p>居住誘導区域においては広範囲で浸水することが想定されるほか、浸水と土砂災害、滑動崩落といった複合災害の発生も想定され、行政のみでは対処しきれなくなることが懸念されます。</p> <p>このことから、発生が想定される水害や土砂災害に対し、行政が実施する各種ハード・ソフト対策「公助」と、自分や家族の身の安全を確保するための「自助」、災害時要配慮者の避難を地域ぐるみで支援するなど地域の安全をともに高めていく「共助」の相互連携により、防災体制を総合的に強化していく必要があります。</p>		
<b>○早期避難の実現に向けた支援</b>	関連する分析	分析1・2・4・6・11
<p>災害発生時に市民の生命を守るためには、何よりもまず安全に、余裕を持った避難を行うことが不可欠です。</p> <p>そのため、避難計画やそれに基づく訓練の実施、要支援者を支える体制の構築など、平常時から安全な避難のための準備を進めるとともに、災害の状況把握、避難情報の確実な伝達など、早期避難を支援していく必要があります。</p>		
<b>②洪水(外水氾濫)による災害リスクを踏まえた課題</b>		
<b>○水害対策</b>	関連する分析	想定最大規模による洪水 浸水リスク P138
<p>現在、治水対策として、国・県の連携による入間川流域緊急治水対策プロジェクトが進められており、引き続き、関係機関との協力のもと、洪水(外水氾濫)による浸水を予防する措置を講じていく必要があります。</p>		
<b>○安全な避難空間の確保</b>	関連する分析	分析1・2・3・6
<p>水害対策は、完了までに長い期間を要するため、短・中期的には水害が生じた場合に備え、被害を最小限に抑える視点から、安全に避難できる空間及び避難の長期化を見据えた備蓄などを確保する必要があります。</p> <p>特に垂直避難が困難かつ徒歩による避難が困難と想定される区域においては、早期避難又は垂直避難可能な空間の確保など、地域の実態に応じた安全な避難の実現に向けて取り組む必要があります。</p>		
<b>○浸水に対して安全な建築物の立地誘導</b>	関連する分析	分析4・5・7・8・9
<p>浸水想定区域*に含まれる、要配慮者利用施設*や不特定多数の人が利用する都市機能*については、浸水継続時間を見込んだ機能の維持に取り組む必要があります。</p> <p>また、安全な避難空間として活用可能な建築物や、浸水しない、氾濫流に対して倒壊しない建築物など、浸水に対して安全な建築物の立地誘導について検討する必要があります。</p>		
<b>○水害リスクの低減</b>	関連する分析	分析1・2・3・4
<p>浸水が想定される区域において、土地利用や住宅などの建築が進むことは、水害による被害リスクを増大させることにつながる恐れがあるため、今以上に水害リスクを高める土地利用や建築行為の適切な誘導について検討する必要があります。</p>		

\*浸水想定区域(P190) \*要配慮者利用施設(P193) \*都市機能(P191)

③雨水出水(内水氾濫)による災害リスクを踏まえた課題		
○地表面の雨水流出量の抑制	関連する分析	内水による道路冠水箇所 P142
<p>今後必要に応じ、想定を超える雨量による雨水出水の発生可能性などについて、箇所・範囲を調査・分析することで、災害リスクを明らかにするとともに、課題が抽出された場合は、雨水浸透機能の強化など、地表面の流出量を抑制する措置を講じていく必要があります。</p>		
④土砂災害による災害リスクを踏まえた課題		
○土砂災害に対する防備	関連する分析	分析 10・11
<p>土砂災害特別警戒区域*等においては、災害リスクに応じた必要な予防策を講じていく必要があります。</p> <p>一部区間が土砂災害特別警戒区域*に含まれている緊急輸送道路*については、道路閉塞の回避や閉塞した場合の早期啓開*など、安全性や通行性の確保に向けて取り組む必要があります。</p>		
⑤大規模盛土造成地における災害リスクを踏まえた課題		
○地盤の経過観察と安全性の確保促進	関連する分析	大規模盛土造成地による災害リスク P144
<p>大規模盛土造成地については、早期に第二次スクリーニングを実施すべき優先度の高い盛土はないものの、擁壁のクラックや湧水痕があるため、継続的に経過観察を実施していく必要があります。</p> <p>また、今後の宅地造成や盛土等の工事に際し、都市計画法や建築基準法、宅地造成及び特定盛土等規制法などの関係法令に則った安全性の確保を促していく必要があります。</p>		

\*土砂災害特別警戒区域(P192) \*緊急輸送道路(P188) \*啓開(P188)

## 4. 防災・減災まちづくりの基本方針の設定

### (1) 防災まちづくりの将来像

第五次東松山市総合計画後期基本計画では、重点的に取り組む課題の一つに防災・減災対策の推進を設定し、市民の生命・財産を守る安心安全のまちの実現に向けた取組を進めています。

防災まちづくりに最も関係する分野別テーマである「防災・減災対策の充実」において掲げられた目指すべきまちの姿である「防災力を強化し、安心で安全に暮らせるまち」を防災まちづくりの将来像として共有します。

<防災まちづくりの将来像>

防災力を強化し、安心で安全に暮らせるまち

### (2) 基本方針

防災まちづくりの将来像を実現するため、次の基本方針に沿った具体的な取組を推進します。

#### ① 生命を守るための被害の低減・減災対策

令和元年東日本台風による災害を教訓とし、まずは、何よりも市民の生命を守ることができるまちの実現を目指し、災害が発生しても身の安全が確保できる空間に避難できるまちづくりを進めます。

このため、災害リスクに関わる情報の公表・周知などにより防災意識を高めるとともに、高齢者等の災害時要配慮者の避難行動も考慮した避難空間や支援体制の確保、早期の避難行動を促すための警戒避難体制、防災情報の伝達・共有化の強化に取り組めます。

また、避難や救急・救援、緊急輸送などを支えるインフラ\*の強靱化などに取り組めます。

#### ② 災害を生じさせない予防対策

市民の財産・暮らしを守ることができるまちの実現を目指し、中長期的に災害の予防対策を講じることで、災害の発生を回避できるまちづくりを進めます。

このため、関係機関との連携のもとで、入間川流域緊急治水対策プロジェクトに基づく河川整備や内水対策、土砂災害対策など、災害発生の予防措置を講じます。

また、災害リスクの高い区域では、長期的な視点から必要に応じて土地利用規制などに取り組めます。

#### ③ 予防と減災に向けた市民・地域・行政の連携

市民の生命と財産・暮らしを守ることができるまちの実現を目指し、市民や地域と行政が連携した防災体制の構築・強化を進めます。

このため、防災知識や自助・共助の考え方などの普及に取り組むとともに、自主防災組織\*の育成や防災訓練等の実施などを支援します。

また、高齢者など災害時要配慮者の安全な避難を支えるしくみ・体制の構築に取り組めます。

\*インフラ(P188) \*自主防災組織(P189)

## 5. 具体的な取組、スケジュール、目標値の設定

### (1) 具体的な取組・スケジュール

防災指針における具体的な取組については、既存の関連計画（「東松山市地域防災計画」、「東松山市国土強靱化地域計画」、「入間川流域緊急治水対策プロジェクト」等）に位置付けられた施策等（既存計画に位置付けのある取組）を基本としながら、整理します。

安全・安心のまちづくりの実現に向けて具体的な取組を計画的に進めるため、短期（概ね5年程度）、中期（概ね10年程度）、長期（概ね20年程度）に区分し、実施時期の目標を設定します。

凡例（ **■** :整備期間等      **●** :継続的に随時実施 ）

#### ■基本方針① 生命を守るための被害の低減・減災対策に関する具体的な取組

具体的な取組	主体	スケジュール		
		短期	中期	長期
<b>&lt;共通&gt;</b>				
○避難場所の確保	危機管理防災課	●●●●●	●●●●●	●●●●●
○福祉避難所*の充実強化	社会福祉課	●●●●●	●●●●●	●●●●●
○緊急輸送ルートの通行性の確保	道路課・建設管理課	●●●●●	●●●●●	●●●●●
○道路の防災性の向上	道路課	●●●●●	●●●●●	●●●●●
○橋りょうの強靱化	道路課	●●●●●	●●●●●	●●●●●
○道路インフラ*の適切な維持管理	道路課	●●●●●	●●●●●	●●●●●
○災害時要配慮者利用施設*における避難確保計画*の作成支援	危機管理防災課	●●●●●	●●●●●	●●●●●
○公園の適正な維持管理	都市計画課	●●●●●	●●●●●	●●●●●
<b>&lt;洪水(外水氾濫)&gt;</b>				
○防災情報の伝達・共有化の強化	国・県・市	■	■	
○浸水リスク情報の周知	危機管理防災課	●●●●●	●●●●●	●●●●●
○公共施設(公園)への想定浸水深の表示	都市計画課	■		
○3D都市モデル*の整備	都市計画課	■		
<b>&lt;土砂災害&gt;</b>				
○危機管理意識の啓発	危機管理防災課	●●●●●	●●●●●	●●●●●
○土砂災害警戒区域*ごとの警戒体制の整備	危機管理防災課	●●●●●	●●●●●	●●●●●

\*福祉避難所(P192) \*インフラ(P188) \*要配慮者利用施設(P193)  
\*避難確保計画(P192) \*3D都市モデル(P190) \*土砂災害警戒区域(P192)

■基本方針② 災害を生じさせない予防対策に関する具体的な取組

具体的な取組	主体	スケジュール		
		短期	中期	長期
<b>&lt;洪水(外水氾濫)&gt;</b>				
○河川の計画的な整備	国・県	■		
○河川の計画的な改修	河川課	■		
○遊水・貯留機能*の確保・向上	国・県	■	■	
○河川、水路、池沼の計画的な維持管理	国・県・市	■	■	■
○家屋浸水を予防する対策の検討	都市計画課 住宅建築課	■	■	■
○届出・勧告制度の運用	都市計画課	■	■	■
<b>&lt;雨水出水(内水氾濫)&gt;</b>				
○内水対策の推進	下水道施設課 河川課	■	■	■
○下水道計画区域内の内水浸水想定区域図の作成	下水道施設課	■		
○浸水実績箇所の把握	危機管理防災課	■	■	■
<b>&lt;土砂災害&gt;</b>				
○土砂災害特別警戒区域*における開発行為、建築行為の制限	住宅建築課	■	■	■
○土砂災害防止対策の推進	都市計画課	■		
<b>&lt;大規模盛土造成地&gt;</b>				
○宅地等の安全対策	住宅建築課	■	■	■
○大規模盛土造成地マップの周知	住宅建築課	■	■	■
○大規模盛土造成地の経過観察の実施	住宅建築課	■	■	■

■基本方針③ 予防と減災に向けた市民・地域・行政の連携に関する具体的な取組

具体的な取組	主体	スケジュール		
		短期	中期	長期
<b>&lt;共通&gt;</b>				
○自助による市民の防災力向上	危機管理防災課	■	■	■
○自主防災組織*の育成強化	危機管理防災課	■	■	■
○地区防災計画*の作成支援	危機管理防災課	■	■	■
○社会福祉施設の防災・減災対策	高齢介護課 障害者福祉課	■	■	■
○障害者福祉施設への啓発活動	障害者福祉課	■	■	■
○市登録制メールの登録促進	危機管理防災課	■	■	■
○避難行動要支援者*等の避難支援	社会福祉課	■	■	■
○災害時応援協定*の強化	危機管理防災課	■	■	■
<b>&lt;土砂災害&gt;</b>				
○土砂災害を想定した防災訓練の実施	危機管理防災課	■	■	■

\*遊水・貯留機能(P193) 土砂災害特別警戒区域(P192) \*自主防災組織(P189) \*地区防災計画(P190)  
\*避難行動要支援者(P192) \*災害時応援協定(P189)

## (2)具体的な取組の内容

具体的な取組の内容は、以下のとおりです。

### ■基本方針① 生命を守るための被害の低減・減災対策

<共通>			
○避難場所の確保			
取組の主体	危機管理防災課	関連計画等	地域防災計画
<p>災害時に避難が円滑に行われるよう指定基準に適合した指定緊急避難場所*及び指定避難所を指定するほか、民間事業者と災害時応援協定*を活用するなどして、住民の多様な避難行動に対応した避難場所の確保に取り組みます。また、ハザードマップ*やホームページ等を通じて、避難場所の所在地、避難する際の携行品、水害時に開設しない避難場所などを平時から住民に周知します。</p>			
○福祉避難所*の充実強化			
取組の主体	社会福祉課	関連計画等	国土強靱化地域計画
<p>福祉避難所*対象施設との連携を図り、担当者会議や開設訓練を実施することで、福祉避難所*の開設・運営の実効性確保を目指します。また、福祉避難所*以外の避難所においても、要配慮者専用スペースを設けるとともに、避難所運営マニュアルを適宜修正することで、要配慮者の視点に立った避難所運営を推進します。</p>			
○緊急輸送ルートの通行性の確保			
取組の主体	道路課・建設管理課	関連計画等	地域防災計画
<p>緊急輸送ルートの確保を早期に確実にを行うため、安全性、信頼性の高い道路網の整備を図るものとします。</p>			
○道路の防災性の向上			
取組の主体	道路課	関連計画等	国土強靱化地域計画
<p>各地区の主要な避難路と判断される道路の交通安全対策など、道路の安全性を高める対策を実施し、道路ネットワークの強化を図ります。また、市街地内の狭あい道路*については、計画的に拡幅等の整備を進めます。</p>			
○橋りょうの強靱化			
取組の主体	道路課	関連計画等	国土強靱化地域計画
<p>災害時における道路ネットワーク確保のため、緊急輸送道路*の橋梁や鉄道に架かる跨線橋は、耐震補強計画に基づく計画的な補強工事による耐震化を進めます。</p>			
○道路インフラ*の適切な維持管理			
取組の主体	道路課	関連計画等	国土強靱化地域計画
<p>災害時の通行性の確保に向け、重点的な老朽化対策が求められる橋梁については、長寿命化*に向けて定期的な点検及び必要な修繕を継続的に実施することで、予防保全的な維持管理を進めます。主要幹線道路は、定期的な路面性状調査に基づき作成された修繕計画により、計画的な修繕を行います。また、道路照明灯等の道路附属物においても定期点検及び必要な修繕を継続的に実施し、適切な維持管理を進めます。</p>			
○災害時要配慮者利用施設*における避難確保計画*の作成支援			
取組の主体	危機管理防災課	関連計画等	地域防災計画・国土強靱化地域計画
<p>洪水浸水想定区域内及び土砂災害警戒区域*内にある要配慮者利用施設*による、避難確保計画*の作成及び避難訓練の実施を支援します。</p>			

\*指定緊急避難場所(P189) \*災害時応援協定(P189) \*ハザードマップ(P192) \*福祉避難所(P192)  
 \*狭あい道路(P188) \*緊急輸送道路(P188) \*インフラ(P188) \*長寿命化(P191)  
 \*要配慮者利用施設(P193) \*避難確保計画(P192) \*土砂災害警戒区域(P192)

<b>○公園の適正な維持管理</b>			
取組の主体	都市計画課	関連計画等	国土強靱化地域計画
<p>災害時において、地域の一時集合場所*や自主防災拠点として活用される身近な公園に防災機能施設設置を推進するとともに、公園施設長寿命化計画に基づく施設更新・補修を行い、災害に強い公園づくりを進めます。</p>			
<b>&lt;洪水(外水氾濫)&gt;</b>			
<b>○防災情報の伝達・共有化の強化</b>			
取組の主体	国・県・市	関連計画等	入間川流域緊急治水対策プロジェクト
<p>国による越水・決壊を検知する機器の開発・整備に合わせた光ケーブルによる接続、危機管理型水位計、簡易型河川監視カメラの設置など、減災の視点からみた重要度に応じた情報の伝達方法の選択と防災情報の共有化に取り組みます。</p>			
<b>○浸水リスク情報の周知</b>			
取組の主体	危機管理防災課	関連計画等	地域防災計画
<p>河川の氾濫により想定される浸水区域や避難場所の位置、緊急連絡先や情報連絡経路など、災害時に避難する住民にとって必要な情報を分かりやすくまとめた「洪水ハザードマップ」について適宜更新するとともに、市民に対する周知に取り組みます。</p>			
<b>○公共施設(公園)への想定浸水深の表示</b>			
取組の主体	都市計画課	関連計画等	(新規取組)
<p>平常時から洪水(外水氾濫)への危機意識を喚起するため、公園などの公共施設への想定浸水深の表示に取り組みます。</p>			
<b>○3D都市モデル*の整備</b>			
取組の主体	都市計画課	関連計画等	(新規取組)
<p>市民が災害リスクへの理解を深めるツールとして、災害リスクを可視化する3D都市モデル*の整備に取り組みます。</p>			
<b>&lt;土砂災害&gt;</b>			
<b>○危機管理意識の啓発</b>			
取組の主体	危機管理防災課	関連計画等	地域防災計画
<p>土砂災害警戒区域*を含む自治会や住民に対し、ハザードマップ*を配布・公表し、住民等に対する土砂災害への危機管理意識の啓発に取り組みます。</p>			
<b>○土砂災害警戒区域*ごとの警戒体制の整備</b>			
取組の主体	危機管理防災課	関連計画等	地域防災計画
<p>土砂災害警戒区域*内の住民を対象とした連絡網を作成するとともに、緊急時に住民の避難を促す体制を整備します。</p> <p>また、土砂災害警戒区域*の地形変状を定期的に巡視・点検し、土砂災害の前兆現象の早期発見に努めるとともに、大雨に関する注意報、警報及び土砂災害警戒情報について、住民に対し適時適切に周知します。</p>			

\*一時集合場所(P188) \*3D都市モデル(P190) \*土砂災害警戒区域(P192) \*ハザードマップ(P192)

## ■基本方針② 災害を生じさせない予防対策

＜洪水(外水氾濫)＞			
○河川の計画的な整備			
取組の主体	国・県	関連計画等	荒川水系河川整備計画[大臣管理区間] 荒川水系荒川中流右岸ブロック河川整備計画 [県管理区間] 入間川流域緊急治水対策プロジェクト 荒川水系流域治水プロジェクト*
都幾川における築堤や堤防嵩上げ、拡幅など、九十九川及び新江川における排水機場や調節池*の整備、市野川における河道拡幅や堤防補強など、河川整備や維持管理を推進します。			
○河川の計画的な改修			
取組の主体	河川課	関連計画等	国土強靱化地域計画
準用河川新江川をはじめとする河川や排水路において、大雨時の溢水による浸水被害を防止するため、計画的な改修を推進します。			
○遊水・貯留機能*の確保・向上			
取組の主体	国・県	関連計画等	荒川水系河川整備計画[大臣管理区間] 荒川水系荒川中流右岸ブロック河川整備計画 [県管理区間] 入間川流域緊急治水対策プロジェクト 荒川水系流域治水プロジェクト*
流域の遊水・貯留機能*の確保・向上のために、地形や現状の土地利用等を考慮し、遊水地*及び合流点の負荷軽減を図るための調節池*の整備を推進します。			
○河川、水路、池沼の計画的な維持管理			
取組の主体	国・県・市	関連計画等	国土強靱化地域計画
河川、水路、池沼等について、パトロールを定期的実施することで、異常箇所を早期に確認し、修繕や改修によって計画的な維持管理を推進します。			
○家屋浸水を予防する対策の検討			
取組の主体	都市計画課 住宅建築課	関連計画等	地域防災計画 入間川流域緊急治水対策プロジェクト
浸水が想定される区域の土地利用制限など、土地利用・住まい方の工夫による、家屋浸水を予防する対策の検討に取り組みます。			
○届出・勧告制度の運用			
取組の主体	都市計画課	関連計画等	—
災害リスクが高く、居住誘導区域から除外した区域における住宅開発等を把握するとともに、災害リスクの低い区域への誘導を図るため、届出制度を適切に運用し、勧告についても必要に応じて検討します。			

\*流域治水プロジェクト(P193) \*調節池(P191) \*遊水・貯留機能(P193) \*遊水地(P193)

＜雨水出水(内水氾濫)＞			
○内水対策の推進			
取組の主体	下水道施設課 河川課	関連計画等	地域防災計画・国土強靱化地域計画
<p>道路、雨水排水管、未流の河川等、相互に関連する施設の整備を総合的に進めることで、市街地における内水被害の低減を図ります。また、調整池*、雨水浸透施設*の整備を推進するほか、雨水放流可能区域*外の開発行為に対し、東松山市雨水流出抑制施設設置基準に基づいた雨水流出抑制施設の設置を促進します。</p>			
○下水道計画区域内の内水浸水想定区域図の作成			
取組の主体	下水道施設課	関連計画等	(新規取組)
<p>内水氾濫による浸水想定区域*を把握し、今後の内水対策の参考とするため想定最大規模降雨に対する下水道計画区域内の内水浸水想定区域図を作成します。</p>			
○浸水実績箇所の把握			
取組の主体	危機管理防災課	関連計画等	地域防災計画
<p>大雨等による被害の軽減を図るため、過去の浸水(内水氾濫)被害の実績を把握し、東松山市ハザードマップ*へ反映します。</p>			
＜土砂災害＞			
○土砂災害特別警戒区域*における開発行為、建築行為の制限			
取組の主体	住宅建築課	関連計画等	地域防災計画
<p>開発行為に関する許可や建築基準法に基づく建築物の構造規制を行い、土砂災害の防止を図ります。</p>			
○土砂災害防止対策の推進			
取組の主体	都市計画課	関連計画等	国土強靱化地域計画
<p>土砂災害警戒区域*内に位置する五領沼公園の急傾斜地は、適正な管理を推進するとともに安全対策を検討します。</p>			
＜大規模盛土造成地＞			
○宅地等の安全対策			
取組の主体	住宅建築課	関連計画等	地域防災計画
<p>都市計画法及び建築基準法において、それぞれ規定されている開発許可、建築確認等の審査、当該工事の施工に対する指導・監督を通じた安全対策を行います。</p>			
○大規模盛土造成地マップの周知			
取組の主体	住宅建築課	関連計画等	地域防災計画
<p>県が作成した大規模盛土造成地マップを公表するとともに、当該マップを活用して宅地の安全性の把握及び適切な維持管理を行うよう市民に周知します。</p>			
○大規模盛土造成地の経過観察の実施			
取組の主体	住宅建築課	関連計画等	(新規取組)
<p>第二次スクリーニングの優先度評価の結果、早期に第二次スクリーニングを実施すべき優先度の高い盛土はないことから、対象の大規模盛土造成地について経過観察を実施し、危険性を伴う異常を確認した場合は、第二次スクリーニングの実施を検討します。</p>			

\*調整池(P191) \*雨水浸透施設(P188) \*雨水放流可能区域(P188) \*浸水想定区域(P190) \*ハザードマップ(P192)  
\*土砂災害特別警戒区域(P192) \*土砂災害警戒区域(P192)

## ■基本方針③ 予防と減災に向けた市民・地域・行政の連携

＜共通＞			
○自助による市民の防災力向上			
取組の主体	危機管理防災課	関連計画等	地域防災計画
市民の防災意識と災害対応力を高めるため、要配慮者及び地域の特性や気候変動の影響等を踏まえつつ、災害に関する各種資料の収集・提供や県防災学習センター等の活用、パンフレット等の作成配布、講演会・研修会・出前講座の実施、各種マスメディアの活用、マイ・タイムライン*の作成の普及・啓発などを通じ、防災教育や知識の普及を図ります。			
○自主防災組織*の育成強化			
取組の主体	危機管理防災課	関連計画等	国土強靱化地域計画
自助の活動や地域に密着した自主防災組織*の整備を支援するとともに、地域での共助の中心となる自主防災組織*のリーダーを養成し、より一層の組織強化を図ります。 また、自主防災組織*の防災力向上のため、東松山市自主防災組織等補助金により資機材整備や防災訓練実施に対して助成し、自助、共助の体制の強化を図ります。			
○地区防災計画*の作成支援			
取組の主体	危機管理防災課	関連計画等	地域防災計画
自助・共助における防災活動を促進するため、一定の地区内の居住者及び事業者による地区防災計画*の作成を支援します。			
○社会福祉施設の防災・減災対策			
取組の主体	高齢介護課 障害者福祉課	関連計画等	地域防災計画・国土強靱化地域計画
介護施設や障害者施設は、災害が発生した時に自ら避難することが困難な方が多く利用する施設であることから、施設管理者は、施設の耐震改修、大規模修繕、非常用自家発電設備、給水設備の整備等により安全性の確保を推進します。			
○障害者福祉施設への啓発活動			
取組の主体	障害者福祉課	関連計画等	国土強靱化地域計画
市内における障害者施設管理者に対し、ハザードマップ*の十分な確認と把握に基づき施設における有事の際の行動指針等を策定し、施設従事者は常日頃の訓練による冷静沈着な行動に基づき、利用者の安全確保を図るよう啓発します。			
○市登録制メールの登録促進			
取組の主体	危機管理防災課	関連計画等	国土強靱化地域計画
防災・気象情報や防災行政無線情報などを電子メールで配信する登録制メールについて、各種団体や民間企業等の協力を得ながら登録促進に取り組みます。			
○避難行動要支援者*等の避難支援			
取組の主体	社会福祉課	関連計画等	地域防災計画・国土強靱化地域計画
平時から避難行動要支援者名簿を自治会や民生委員等の避難支援等関係者に提供することにより、迅速な避難支援の確保を図ります。また、災害時の避難支援をより実効性のあるものとするため、個別避難計画*の作成、研修会の開催、避難訓練の実施を推進します。			
○災害時応援協定*の強化			
取組の主体	危機管理防災課	関連計画等	国土強靱化地域計画
大規模災害に備え、県や近隣市町村等とも応援協力体制を構築するとともに、民間事業者等との災害時応援協定による人的協力や物資の供給確保に取り組みます。			

\*マイ・タイムライン(P193) \*自主防災組織(P189) \*地区防災計画(P190) \*ハザードマップ(P192)  
\*避難行動要支援者(P192) \*個別避難計画(P189) \*災害時応援協定(P189)

＜土砂災害＞			
○土砂災害を想定した防災訓練の実施			
取組の主体	危機管理防災課	関連計画等	地域防災計画
土砂災害警戒区域*内の住民を対象に、土砂災害を想定した防災訓練を実施します。			

---

\*土砂災害警戒区域(P192)

### (3) 目標指標及び目標値

防災指針に基づく取組の進捗状況を評価するための指標及び目標値を次のとおり設定します。

#### <基本方針①>

指標 ①-I	現状 (令和5年(2023年))	目標値 (令和10年(2028年))
要配慮者利用施設*における避難確保計画*の作成率	100%	100%
指標 ①-II	現状 (令和4年(2022年))	目標値 (令和7年(2025年))
防災機能施設設置公園数 【国土強靱化地域計画指標】	7箇所 【令和2年 7箇所】	10箇所
指標 ①-III	現状 (令和5年(2023年))	目標値 (令和10年(2028年))
想定浸水深を表示した公園数(割合)	0箇所(0%)	25箇所(100%)

#### <基本方針②>

指標 ②-I	現状 (令和4年(2022年))	目標値 (令和7年(2025年))
準用河川新江川の改修率 【総合計画・国土強靱化地域計画指標】	50.6% 【令和2年 39%】	100%
指標 ②-II	現状 (令和4年(2022年))	目標値 (令和7年(2025年))
公共下水道(雨水管)整備延長(累計) 【国土強靱化地域計画指標】	396.6m 【令和2年 122m】	597m

#### <基本方針③>

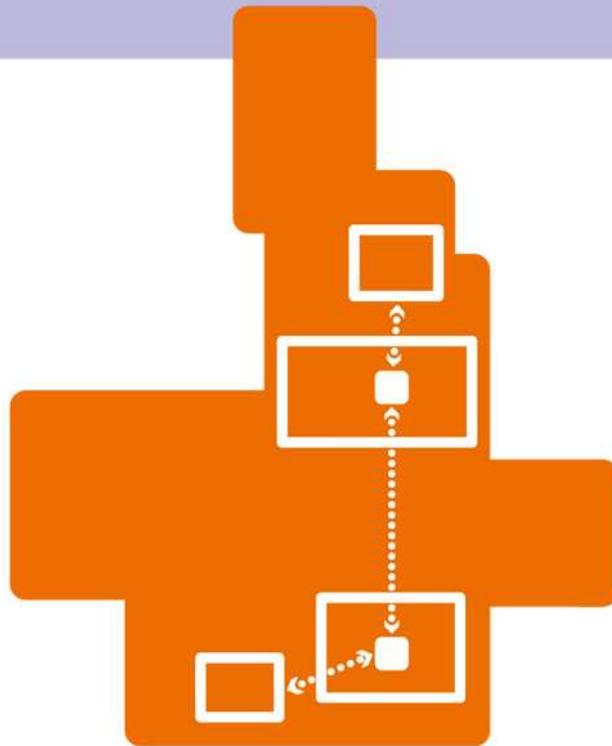
指標 ③-I	現状 (令和4年(2022年))	目標値 (令和7年(2025年))
自主防災組織*結成率 【総合計画・国土強靱化地域計画指標】	99% 【令和2年 98.5%】	100%
指標 ③-II	現状 (令和4年(2022年))	目標値 (令和7年(2025年))
個別避難計画*作成者数 【国土強靱化地域計画指標】	763人 【令和2年 239人】	2,000人
指標 ③-III	現状 (令和4年(2022年))	目標値 (令和7年(2025年))
災害時応援協定*締結数 【総合計画・国土強靱化地域計画指標】	62 【令和2年 53】	62
指標 ③-IV	現状 (令和4年(2022年))	目標値 (令和7年(2025年))
各種防災訓練参加人数 【総合計画・国土強靱化地域計画指標】	9,578人 【令和2年 9,492人】	11,000人

\*要配慮者利用施設(P193) \*避難確保計画(P192) \*自主防災組織(P189) \*個別避難計画(P189) \*災害時応援協定(P189)



# 第7章

## まちづくりの推進に向けて



# 第7章 まちづくりの推進に向けて

第7章では、本計画の方針に沿ったまちづくりの達成状況を評価するための指標及び目標値を設定するとともに、目標達成により期待される効果を整理します。

また、計画の評価や見直しの方法について、基本的な考え方を示します。

## 1. 評価指標及び目標値 .....

本計画の方針に沿ったまちづくりの達成状況を評価するための指標及び目標値を次のとおり設定します。

図99 評価指標及び目標値の設定

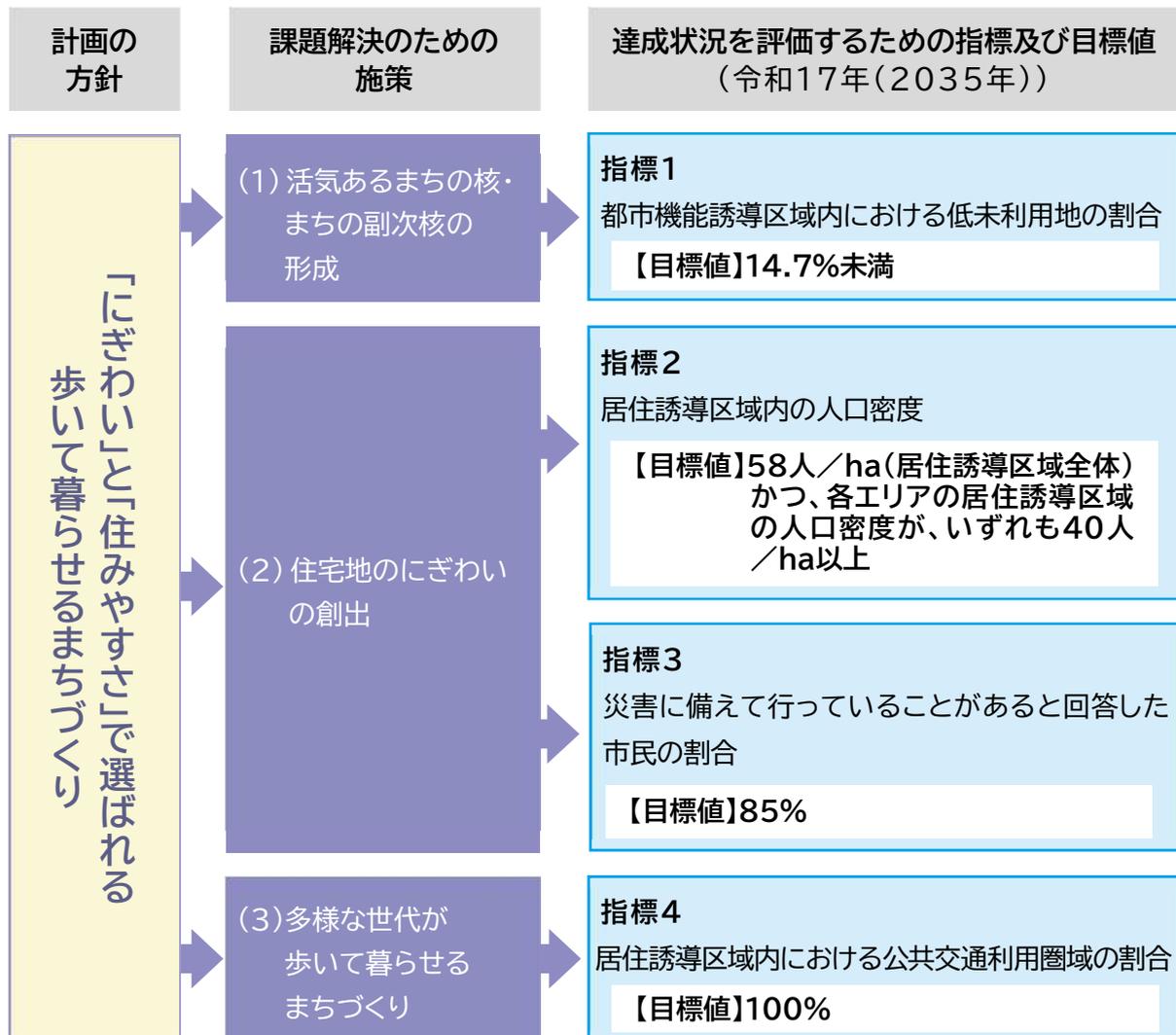


表 22 評価指標及び目標値

評価指標	策定時	目標値 (令和17年(2035年))
<b>指標 1</b> 都市機能誘導区域内における 低未利用地の割合	17.1%	14.7%未満
<b>指標 2</b> 居住誘導区域内の人口密度	58人/ha (居住誘導区域全体)	58人/ha (居住誘導区域全体) かつ 各エリアの居住誘導区域 の人口密度が、いずれも 40人/ha以上
<b>指標 3</b> 災害に備えて行っていること があると回答した市民の割合	80.5% ※指標3のみ改定時の数値	85%
<b>指標 4</b> 居住誘導区域内における公共 交通利用圏域の割合	88%	100%

指標1 都市機能誘導区域内における低未利用地の割合

- 都市機能誘導区域内の低未利用地の有効活用が進み、都市機能\*や居住の集積が図られることで、活気あるまちの核・まちの副次核の形成につながると考えられることから、「都市機能誘導区域内における低未利用地の割合」を指標に設定します。
- 東松山駅周辺及び高坂駅周辺の低未利用地の更なる活用を目指し、都市機能誘導区域全体に対する低未利用地の割合が「松山エリアの策定時(14.7%)未満」となることを将来の目標に設定します。

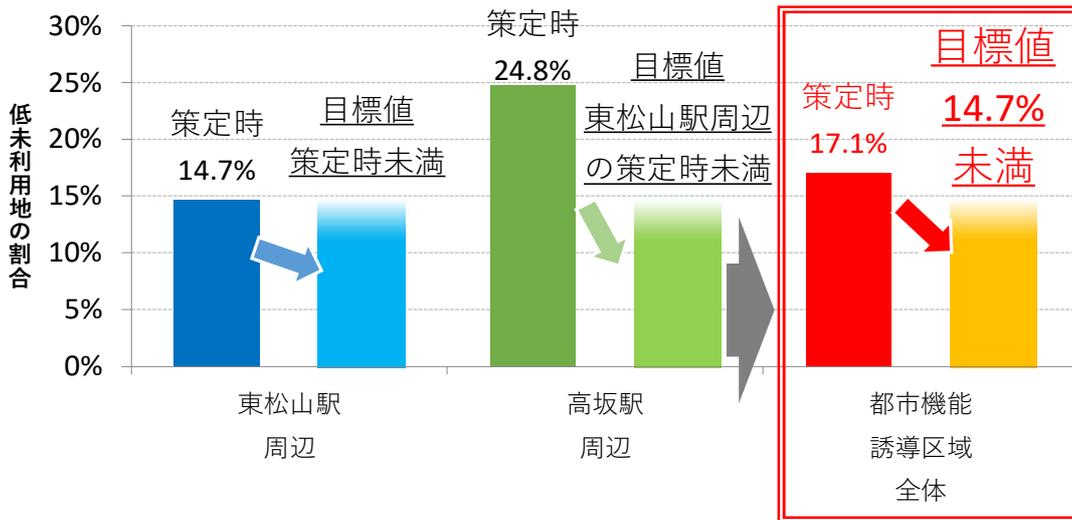
表 23 都市機能誘導区域内における低未利用地の割合

策定時 (平成27年(2015年))	中間 (令和2年(2020年))	目標値 (令和17年(2035年))
17.1%	11.9%	14.7%未満

※策定時、中間は都市計画基礎調査(平成27年、令和2年)を基に算出

※算出方法:都市計画基礎調査の「土地利用現況図」を基に、都市機能誘導区域内の低未利用地(田、畑、山林、その他の空地。ただし、生産緑地は除く。)の面積を算出し、都市機能誘導区域の面積に対する割合を計算

図 100 「都市機能誘導区域内における低未利用地の割合」の目標値



<参考> 都市機能誘導区域内における低未利用地の割合(策定時)

	東松山駅 周辺	高坂駅 周辺	都市機能 誘導区域全域
都市機能誘導区域面積(ha)	109.2	35.1	144.3
低未利用地面積(ha)	16.0	8.7	24.7
低未利用地の割合	14.7%	24.8%	17.1%

\*都市機能(P191)

## 指標2 居住誘導区域の人口密度

- 本計画の推進により、居住誘導区域内へ人口集積が図られていることを検証するため、「居住誘導区域内の人口密度」を指標に設定します。
- これまでの人口動向のまま今後も推移した場合、居住誘導区域全体の人口密度は減少することが見込まれています。そのため、策定時の人口密度(58人/ha)を将来にわたり維持することを目標に設定します。また、エリア別にみると、高坂エリア以外では人口密度は減少する見込みであり、特に高坂丘陵エリアでは既成市街地の人口密度の基準値(40人/ha)を下回る予想となっています。いずれのエリアにおいても将来にわたり市街地を維持していくため、各エリアの居住誘導区域の人口密度が40人/ha以上であることを併せて目標とします。

表24 居住誘導区域内の人口密度

策定時 (平成27年(2015年))	中間 (令和2年(2020年))	目標値 (令和17年(2035年))
58人/ha (居住誘導区域全体)	59人/ha (居住誘導区域全体)	58人/ha (居住誘導区域全体) かつ 各エリアの居住誘導区域の人口 密度が、いずれも40人/ha以上

※策定時は平成27年国勢調査、中間は令和2年国勢調査などを基に独自に算出

※算出方法:居住誘導区域面積及び国勢調査などに基づく居住誘導区域内の人口から算出

<参考>各エリア内の居住誘導区域の人口密度

	策定時 (平成27年(2015年))	中間 (令和2年(2020年))	これまでの人口動向のまま推移した場合 の推計(令和17年(2035年))
松山エリア	62人/ha	62人/ha	53人/ha
高坂エリア	46人/ha	53人/ha	76人/ha
高坂丘陵エリア	47人/ha	43人/ha	27人/ha
沢口町・殿山町エリア	71人/ha	68人/ha	60人/ha
全体	58人/ha	59人/ha	55人/ha

## 指標3 災害に備えて行っていることがあると回答した市民の割合

- 防災・減災対策の推進により、災害に対する備えが進むことで、人的・物的な被害が予防・低減されると考えられることから、「災害に備えて行っていることがある」と回答した市民の割合を指標に設定します。
- 策定時を基準として、4.5ポイント上昇を見込んだ85%を目標に設定します。

表25 災害に備えて行っていることがあると回答した市民の割合

改定時 (令和4年(2022年))	目標値 (令和17年(2035年))
80.5%	85%

※令和4年度市民意識調査

※「日頃から災害に備え、どのようなことを行っていますか」という問いに対し、「特に行っていない」又は「無回答」以外の人の割合

指標4 居住誘導区域内における公共交通利用圏の割合

- 持続性・効率性・利便性を兼ね備えた公共交通ネットワークが構築され、居住誘導区域内においては自家用車に過度に頼らなくても歩いて暮らせる環境の形成が進んでいることを検証するため、「居住誘導区域内における公共交通利用圏の割合」を指標に設定します。
- 居住誘導区域内においては、徒歩や公共交通により誰もが安心して生活できる環境の形成を目指し、区域全域が公共交通利用圏となることを将来の目標に設定します。

表 26 居住誘導区域内における公共交通利用圏の割合

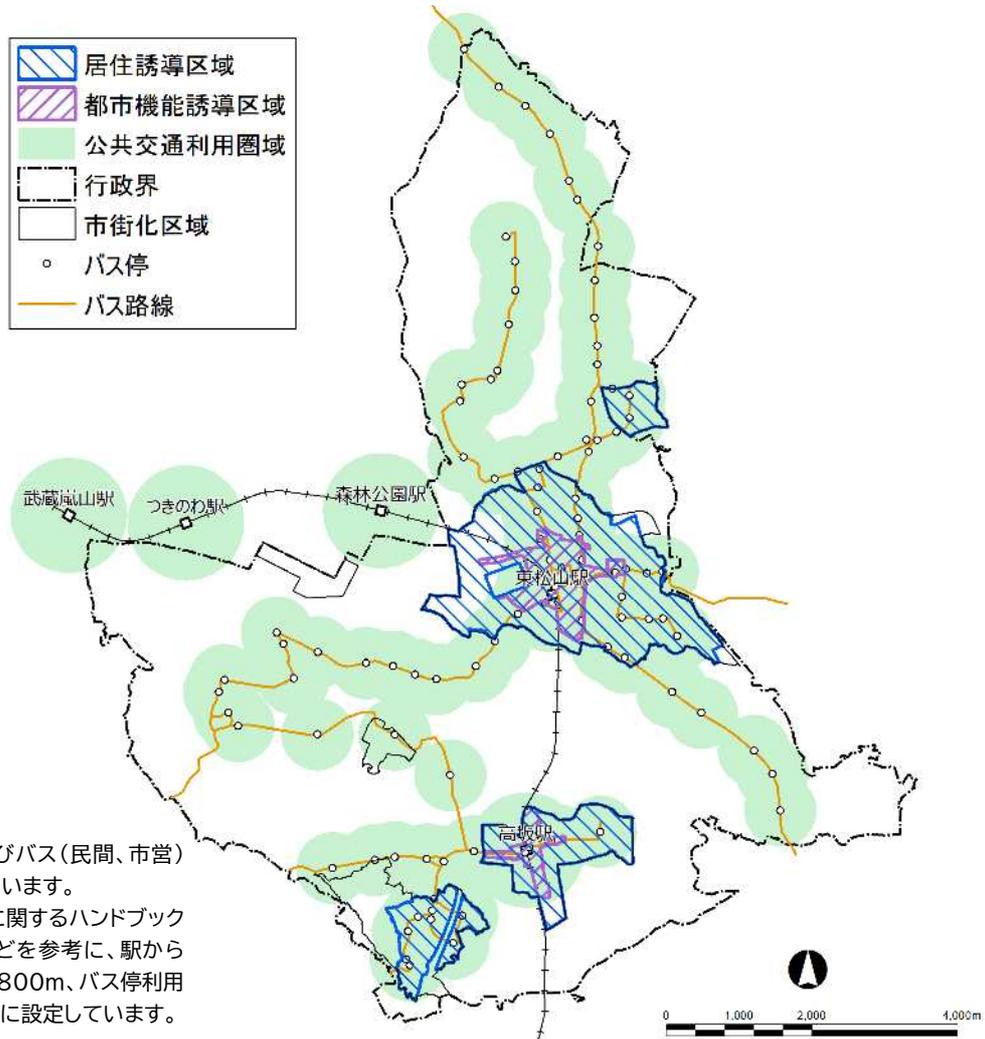
策定時 (平成30年(2018年))	中間 (令和4年(2022年))	目標値 (令和17年(2035年))
88%	88%	100%

※策定時、中間は東松山市資料を基に算出

※算出方法:鉄道及びバス(民間、市営)を対象に、駅からの徒歩圏を半径 800m、バス停利用圏を半径 500m に設定して利用圏面積を算出し、居住誘導区域面積に対する割合を算出

図 101 公共交通利用圏(令和4年)

【資料】東松山市資料を基に作成



※本図では鉄道及びバス(民間、市営)を公共交通としています。

※都市構造の評価に関するハンドブック(国土交通省)などを参考に、駅からの徒歩圏を半径 800m、バス停利用圏を半径 500m に設定しています。

## 2. 目標達成により期待される効果 .....

- 本計画の方針に沿った目標の達成により期待される効果を整理します。

表 27 目標達成により期待される効果

期待される効果	策定時	令和17年(2035年)
<b>効果 1</b> 居住誘導区域内の 地価の維持	[居住誘導区域内の平均] 約7.7万円/㎡ [市全体の平均] 約6.8万円/㎡  ※平成30年地価公示(国土交通省) を基に算出 ※市内全地点から用途が工業地の1地 点を除いた18地点を対象に算出	居住誘導区域内の増減率 > 市全体の増減率  ※増減率は基準年(平成30年)から の増減の割合
<b>効果 2</b> 公共交通に対する 市の財政負担の増加抑制	約1億300万円/年  ※平成29年度 ※内訳 民間路線バス なし 市内循環バス 約2,800万円/年 デマンドタクシー* 約7,500万円/年	約8,000万円/年
<b>効果 3</b> 市民の定住意向の向上	72.0%  ※平成28年度市民意識調査 ※「現在住んでいるところにこれからも 住み続けたいか」という問いに対し、 「現在のところに住み続けたい」又は 「市内の別のところで住み続けたい」 と回答した人の割合	72.0%

\*デマンドタクシー(P191)

**効果1 居住誘導区域内の地価の維持**

本市の地価は、工業地を除き、平成20年以降は下落傾向が続いていましたが、近年は概ね横ばいとなっています。今後、都市機能誘導区域内の土地の有効活用による活気ある拠点の形成や居住誘導区域内の定住人口の維持により、居住誘導区域内(都市機能誘導区域を含む)における土地利用ニーズが促進され、地価の維持又は上昇が期待できると考えられます。

一方、地価は社会情勢の変化などにも影響を受けるため、現状と比べて将来必ずしも維持・上昇するわけではありません。仮に、国全体の経済状況が悪化した場合、全国的な地価の下落を受けて、本市の地価も下落する可能性は十分に考えられます。

よって、将来的に期待される効果としては、居住誘導区域内における土地の流通促進により、市全体の平均地価と比べて居住誘導区域内の平均地価の方が高い増減率で推移することが考えられます。

表 28 期待される効果(居住誘導区域内の地価の維持)

策定時 (平成30年(2018年))	中間 (令和5年(2023年))	令和17年(2035年)
[居住誘導区域内の平均] 約7.7万円/㎡	[居住誘導区域内の平均] 約7.8万円/㎡	居住誘導区域内の増減率 > 市全体の増減率
[市全体の平均] 約6.8万円/㎡	[市全体の平均] 約6.9万円/㎡	

※策定時、中間は地価公示(国土交通省:平成30年、令和5年)を基に算出

※算出方法:評価年次の地価公示(国土交通省)を用いて、

「評価年次の居住誘導区域内平均地価÷平成30年(令和5年)の居住誘導区域内平均地価」、

「評価年次の市内全地点平均地価(ただし工業地は除く)÷平成30年(令和5年)の市内全地点平均地価(ただし工業地は除く)」を算出し、大小関係を検証

表 29 策定時(平成30年)・中間(令和5年)の平均地価の算出

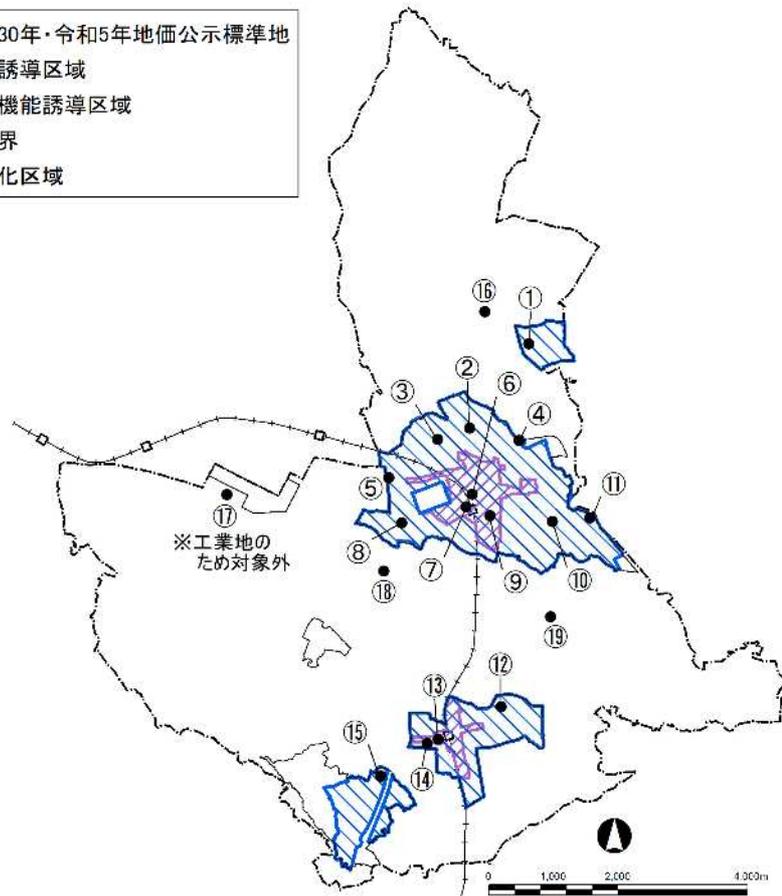
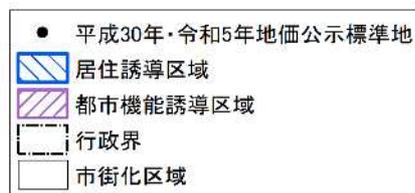
【資料】平成30年、令和5年地価公示(国土交通省)を基に算出

番号	平成30年 公示価格 (円/㎡)	令和5年 公示価格 (円/㎡)	利用現況	区域区分	用途地域	都市機能 調整区域	居住誘導 区域	エリア
①	47,000	47,000	住宅	市街化区域	第一種低層住居専用地域	-	●	沢口町・殿山町
②	55,800	56,300	住宅	市街化区域	第一種中高層住居専用地域	-	●	松山
③	62,600	63,000	住宅	市街化区域	第一種中高層住居専用地域	-	●	松山
④	62,000	61,900	住宅	市街化区域	第二種中高層住居専用地域	-	●	松山
⑤	60,300	60,300	住宅	市街化区域	第一種住居地域	-	●	松山
⑥	164,000	164,000	店舗	市街化区域	商業地域	○	●	松山
⑦	118,000	118,000	店舗	市街化区域	近隣商業地域	○	●	松山
⑧	65,400	65,200	住宅	市街化区域	第一種低層住居専用地域	-	●	松山
⑨	105,000	113,000	住宅	市街化区域	第二種住居地域	○	●	松山
⑩	54,800	55,600	住宅	市街化区域	第二種中高層住居専用地域	-	●	松山
⑪	45,100	45,100	住宅	市街化区域	第一種中高層住居専用地域	-	●	松山
⑫	75,000	82,200	住宅	市街化区域	第一種低層住居専用地域	-	●	高坂
⑬	106,000	105,000	住宅,店舗,その他	市街化区域	近隣商業地域	○	●	高坂
⑭	79,000	79,800	住宅	市街化区域	第一種中高層住居専用地域	-	●	高坂
⑮	58,800	57,000	住宅	市街化区域	第一種中高層住居専用地域	-	●	高坂丘陵
⑯	19,400	18,600	住宅	市街化調整区域	-	-	-	-
⑰	26,500	25,900	住宅	市街化調整区域	-	-	-	-
⑱	24,800	24,400	住宅	市街化調整区域	-	-	-	-

居住誘導 区域内	77,253	78,227
市全体	68,306	69,017

<対象外>

⑰	43,100	48,400	工場	市街化調整区域*	-	-	-	-
---	--------	--------	----	----------	---	---	---	---



**効果2 公共交通に対する市の財政負担の増加抑制**

居住誘導区域内の定住人口が維持されることで、路線バスの利用者の減少抑制につながると考えられます。また、居住誘導区域内における公共交通利用圏域が拡大することで、鉄道やバスが利用しやすい環境の形成につながります。それらにより、路線バスの自立的運行の維持や、自家用車・デマンドタクシー\*からバスへの利用転換が進み、公共交通の効率化が図られることで、公共交通に対する市の財政負担の軽減が見込まれます。

よって、将来的には、公共交通に対する市の財政負担額が現状と比べて増加しないことが期待されます。

表30 期待される効果(公共交通に対する市の財政負担の増加抑制)

策定時 (平成29年度(2017年度))	中間 (令和4年度(2022年度))	令和17年度(2035年度)
約1億300万円/年 【内訳】 民間路線バス なし 市内循環バス 約2,800万円/年 デマンドタクシー* 約7,500万円/年	約8,000万円/年 【内訳】 民間路線バス なし 市内循環バス 約2,800万円/年 デマンドタクシー* 約5,200万円/年	約8,000万円/年

※平成29年度、令和4年度東松山市資料

**効果3 市民の定住意向の向上**

多様な施設が集積した活気ある都市活動の拠点や、鉄道・バスが利用しやすい環境の形成が進むことで、日常生活の利便性が向上し、多くの人から選ばれる住みやすいまちが実現されます。それにより、市民意識調査の定住意向に関する質問において、「市内に住み続けたい」と回答する人の割合が将来的に高くなることが期待されます。

表31 期待される効果(市民の定住意向の向上)

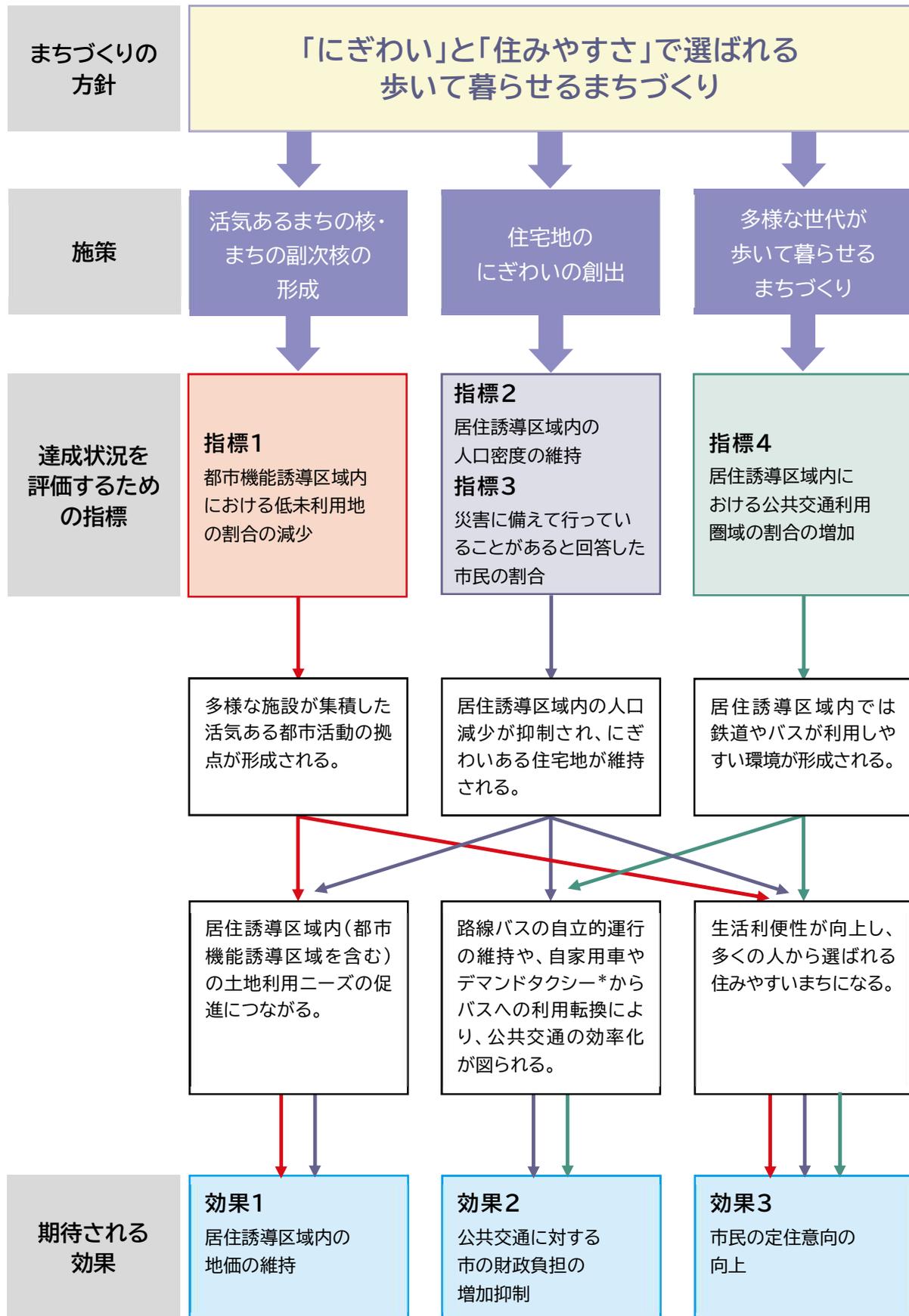
策定時 (平成28年度(2016年度))	中間 (令和4年度(2022年度))	令和17年度(2035年度)
72.0%	70.4%	72.0%

※平成28年度、令和4年度市民意識調査

※「現在住んでいるところにこれからも住み続けたいか」という問いに対し、「現在のところに住み続けたい」又は「市内の別のところで住み続けたい」と回答した人の割合

\*デマンドタクシー(P191)

図102 評価指標・目標値及び期待される効果(まとめ)



\*デマンドタクシー(P191)

### 3. 計画の評価・見直しの進め方 .....

計画の進捗・達成状況を踏まえた評価・見直しの方法について、基本的な考え方を示します。

#### (1) 計画の評価・見直しの方針

本計画は、中長期的な時間の中で進めていく必要があることから、計画期間は約20年としています。その間、本市の人口動向や施策の進捗状況、国全体の経済情勢、法制度の改正、国・県の施策の見直しなど、様々な変化が想定されます。

そのため、本計画の推進に当たっては、PDCA サイクルの考え方に基づき、適切な評価・見直しによる継続的な改善を図ることとします。

具体的には、計画策定(Plan)後、届出制度をはじめとする各種誘導施策を進め(Do)、概ね5年ごとを目安に計画の進捗状況や目標の達成状況を検証・評価(Check)し、評価結果を踏まえた計画の見直し(Action)に取り組みます。

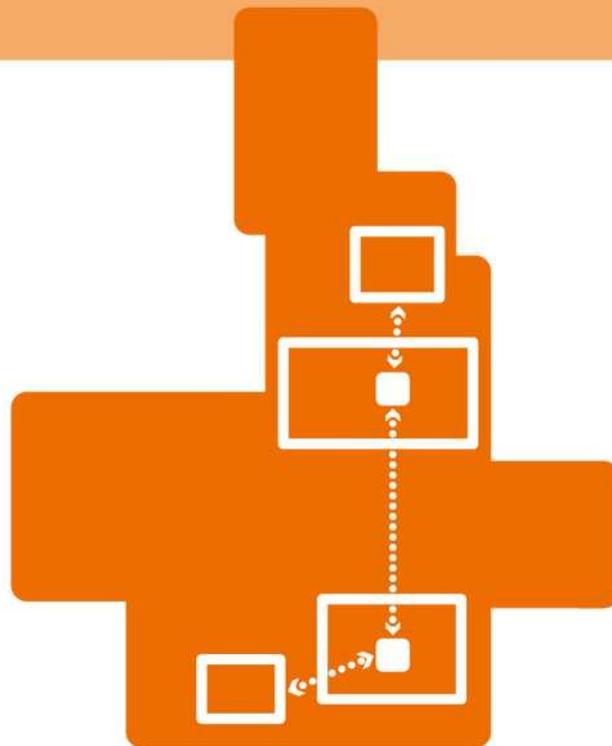
図103 PDCA サイクルのイメージ



#### (2) 進行管理の進め方

- 市は、毎年度、本計画に関する各種届出の件数、誘導施策の実施状況などを整理し、進捗状況を把握します。
- 市は、概ね5年ごとに、誘導施策の実施状況、評価指標(目標値)の達成状況などを評価し、都市計画審議会へ報告するとともに、ホームページなどを通じて市民に公表します。
- 計画の見直しが必要となった場合は、都市計画審議会や関係分野の有識者などの意見を聴いた上で、改定・公表します。

# 資料編



# 資料編

## 1. 策定・改定の経過 .....

### (1) 策定の経過

立地適正化計画の策定に当たっては、専門的知見や市民の皆様のご意見を計画に反映させるため、東松山市都市計画審議会での審議、市民説明会、パブリックコメント手続などを経ながら検討を進めてきました。また、公共交通、商業、医療、福祉、子育ての各分野の関係者のご意見を伺うため、立地適正化計画意見交換会を開催しました。

頂いたご意見を踏まえて作成した計画案を東松山市都市計画審議会へ諮問し、その答申を受けて決定しました。

表32 策定の経過

	開催日	内容	市民・議会・審議会等との関わり		
			市民	議会	審議会等
平成29年	11月20日	都市計画審議会			○
平成30年	2月1日	都市計画審議会			○
	2月13日	市議会全員協議会		○	
	2月15日～3月4日	市民説明	○		
	3月8日	市議会全員協議会		○	
	7月27日	立地適正化計画意見交換会			○
	8月17日	都市計画審議会			○
	8月28日	市議会全員協議会		○	
	9月29日	市民説明	○		
	10月4日～10月24日	パブリックコメント手続 (1章～4章)	○		
	11月21日	都市計画審議会(諮問:1章～4章)			○
	11月27日	市議会全員協議会		○	
	12月16日	市民説明	○		
	12月18日 ～平成31年1月7日	パブリックコメント手続 (5章・6章)	○		
	12月25日	都市計画審議会			○
平成31年	1月24日	都市計画審議会(諮問:5章・6章)			○
	2月1日	策定・公表(1章～4章)			
	4月1日	策定・公表(5章・6章)			

## (2)改定の経過

令和2年6月に都市再生特別措置法の一部が改正され、近年の自然災害の激甚化・頻発化を踏まえて、立地適正化計画に「防災指針」が位置付けられたことから、本計画に「防災指針」を追加する改定を行いました。

表33 改定の経過

	開催日	内容	市民・議会・審議会等との関わり		
			市民	議会	審議会
令和5年	7月31日	都市計画審議会			○
	11月20日	都市計画審議会			○
	11月22日	市議会全員協議会		○	
	12月17日	市民説明	○		
令和6年	1月22日	都市計画審議会			○
	2月1日～2月21日	パブリックコメント手続	○		
	3月25日	都市計画審議会			○
	4月 日	改定・公表			

## 2. 立地適正化計画 用語集 .....

### あ

#### 一時集合場所

避難所へ避難する前に、都市公園、神社仏閣、地区の集会所、団地の広場、緑地等、一時的に集合して安否確認や集団を形成する場所。

#### インフラ

インフラストラクチャーの略称で、道路、鉄道、公園、上下水道、河川などの都市の骨格を形成する根幹的な都市施設。

#### 雨水浸透施設

雨水を地下に浸透させることで、降雨時における河川への急激な流出を抑制する施設。

#### 雨水放流可能区域

公共下水道における雨水処理区域及び公共下水道管理者が定める雨水放流できる区域。

### か

#### 家屋倒壊等氾濫想定区域

想定し得る最大規模の降雨により河川が氾濫した場合に、家屋の倒壊・流失をもたらすような堤防決壊に伴う激しい氾濫流や河岸侵食が発生することが想定される区域。

#### 既存集落区域

概ね50以上の建築物が連たんしている地域のうち、建築物の敷地が概ね50m以内の間隔で存在している区域。

#### 既存住宅団地

市街化区域と市街化調整区域を分ける区域区分制度が定められる前に、既に一定の基盤整備が行われた住宅地。

#### 狭あい道路

車のすれ違いなどが困難で、交通に支障のある幅員の狭い道路。

#### 共同住宅

1棟の中に2つ以上の住宅があり、廊下・階段などを共用しているものや2つ以上の住宅を重ねて建てたもの。

#### 緊急輸送道路

大規模な地震等の災害が発生した場合に救命活動や物資輸送を行うための重要な路線。

#### 近隣商業地域

用途地域のひとつで、近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行うことを主たる内容とする商業その他の業務の利便を増進するために定める地域。

#### 区域区分

都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、都市計画に市街化区域と市街化調整区域との区分を定めること。

#### 啓開(道路啓開)

大規模地震発災時などにおいて、道路を塞ぐがれきの処理や簡易な段差修繕などにより、救援ルートを開けること。

## さ

## 災害時応援協定

災害時における各種団体・企業等との連携による「食料・物資」、「応急復旧」、「輸送・保管」などの支援に関する協定。

## 財政力指数

標準的な行政を行うためのお金を、自らまかなえる割合を示すもの。1に近いあるいは1を超えるほど、財源に余裕があることになる。

## 市街化区域

都市計画法に基づく都市計画区域のうち、市街地として積極的に開発・整備する区域。具体的には、既に市街地を形成している区域及び概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域。

## 市街化調整区域

都市計画法に基づく都市計画区域のうち、市街化を抑制すべき区域。市街化調整区域内では、農林漁業用の建物や一定規模以上の計画的開発などを除き開発行為は許可されない。原則として用途地域を定めないこととされ、また、市街化を促進する都市施設も定めないものとされている。

## 自主防災組織

「自分たちの地域は自分たちで守る」という連帯感に基づき、災害時における地域の防災活動を円滑に行うとともに、日頃から災害に備えた準備を行うため、地域の人々が自発的に結成する組織。

## 指定緊急避難場所

居住者等が災害から命を守るために緊急的に避難する施設又は場所。

## 経常収支比率

経常的な市の収入である市税などの財源が、毎年必要となる経費にどれだけ充てられているかを示すもの。数字が小さいほど、臨時の財政需要に対して余裕があることになる。

## 下水道(汚水)

家庭から排出される汚水・雑排水、工場からの排水などを地下に埋設されている下水道管に流入させ、それを衛生的に処理して河川に放流するシステム。

## 工業専用地域

用途地域のひとつで、工業の利便を増進するために定める地域。

## 工業地域

用途地域のひとつで、主として工業の利便を増進するために定める地域。

## 交通結節機能・交通結節点

鉄道とバス、バスから別のバスなど、交通手段の乗換えが行われる駅前広場などの施設・場所のこと。

## 個別避難計画

災害時の避難支援等を実効性のあるものとするため、地域の特性や実情を踏まえつつ、避難行動要支援者一人ひとりに対する支援方法を示した計画。

### 住居専用地域

用途地域のうち、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域。

### 準工業地域

用途地域のひとつで、主として環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進するために定める地域。

### 準防火地域

市街地における火災の危険を防除するために定める地域。地域内では、建築物の規模に応じて耐火建築物又は準耐火建築物としなければならないなど構造が制限される。

### 商業系用途地域

用途地域のうち、商業地域及び近隣商業地域。

### 商業地域

用途地域のひとつで、主として商業その他の業務の利便を増進するために定める地域。

### 人口集中地区

国勢調査の集計のために設定される統計地域で、人口密度が40人/ha以上の国勢調査の調査区が集合し、合計人口が5,000人以上となる地域のこと。

### 浸水想定区域

堤防が決壊した場合の予測結果に基づき、複数の対象河川などのそれぞれの浸水の範囲及び浸水深を重ね合わせ最大の状況(複数の対象河川の浸水範囲が重なる場合、最も浸水深が深い状況)を想定した浸水の範囲。

### 3D都市モデル

都市空間に存在する建物や街路といったオブジェクトに名称や用途、建設年などの都市活動情報を付与することで、都市空間そのものを再現するモデル。

## た

### 第一種住居地域

用途地域のひとつで、住居の環境を保護するために定める地域。

### 第二種住居地域

用途地域のひとつで、主として住居の環境を保護するために定める地域。

### 地域公共交通計画

地域公共交通の現状・問題点、課題の整理を踏まえて、公共交通ネットワーク全体を一体的に形づくり、持続させることを目的に、地域全体の公共交通の在り方、住民・交通事業者・行政の役割を定める計画。

### 地域コミュニティ

地域共同体又は地域共同社会。

### 地区計画制度

一体的な整備、開発及び保全を図るべき地区について、地区の特性に応じたきめ細かいルールを定め、計画的によりよいまちへと誘導していくための制度。

### 地区防災計画

地区にお住まいの人や事業者の人たちが作成する、地区の防災活動に関する計画。

## 長寿命化

予防保全型の施設管理において、建物の使用期間を延伸するための点検、維持管理、修繕などの取組のこと。

## 調整池

住宅や工業団地など開発行為に伴い雨水、排水をストックするために設けられる施設。

## 調節池

遊水地の地底より掘り下げた施設。機能は遊水地と同じ。

## デマンドタクシー

利用者の希望時間、乗車場所の要望(デマンド)に低料金で応じる公共交通サービス。東松山市が平成27年12月から実施。バスのように、乗る場所、降りる場所が決められている。タクシーのように、電話で呼べば自宅前で乗ることができ、時刻表もない。

## 投資的経費

公共施設の建設・整備など、将来にわたる資産の形成のための工事や用地取得にかかる経費のこと。

## 特定用途誘導地区

都市機能誘導区域内において、誘導施設に限定して容積率や用途規制の緩和を行う一方、それ以外の建築物については従前どおりの規制を適用することにより、誘導施設を有する建築物の建築を誘導することを目的とする地域地区。

## 都市機能

医療・福祉・子育て支援・商業・教育文化などの都市の生活を支える機能。

## 都市基盤

道路、鉄道、河川、上下水道、公園など様々な都市活動を支えるための施設。

## 都市計画区域

一体の都市として総合的に整備、開発及び保全する必要がある区域。東松山市においては、現在、行政区域の全域が都市計画区域(名称:東松山都市計画区域)に指定されている。

## 都市計画提案制度

都市計画法に基づき、土地の所有者やまちづくりNPOなどが、一定規模以上の一団の土地について、土地所有者の3分の2以上の同意等一定の条件を満たした場合に、都道府県又は市町村に対し、都市計画の決定又は変更の提案をすることができる制度。

## 都市計画道路

都市計画において定められる都市施設の中の道路。都市計画道路は、高速道路などの自動車専用道路、地区と地区の間を結ぶ幹線街路、区画街路、特殊街路等の4種類があり、都市計画で種別、構造等を定めるものとされている。

## 都市計画マスタープラン

都市計画法第18条の2に基づき、市町村が主体となって定める都市計画に関する基本的な方針。

## 都市公園

休息、観賞、散歩、遊戯、運動等のレクリエーション及び災害時の避難等に用いられることを目的とする公共空地。

### 土砂災害警戒区域

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に基づき指定される区域で、急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、住民等の生命又は身体に危害が生じるおそれがあると認められる区域。

### 土砂災害特別警戒区域

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に基づき指定される区域で、急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる区域。

### 土地区画整理事業

都市計画区域において、道路、公園などの公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え、宅地の利用増進を図る事業。

## な

### 内水による浸水被害

堤防により洪水から守られている土地において、豪雨時に雨水がたまって氾濫することを内水氾濫といい、これにより家屋や耕地が浸水する被害。

### 長屋住宅

2つ以上の住宅を一棟に建て連ねたもので、各住宅が壁を共通にし、それぞれ別々に外部への出入口を有しているもの。

### 認可区域

下水道を設置する事業の認可を受けた区域。

## は

### ハザードマップ

自然災害による被害を予測し、その被害範囲を地図化したもの。

### バリアフリー

障害のある人が社会生活をしていく上で障壁(バリア)となるものを除去するという意味。

### 避難確保計画

水害や土砂災害が発生するおそれがある場合における施設利用者の円滑かつ迅速な避難の確保を図るために必要な防災体制や訓練などに関する事項を定めた計画。

### 避難行動要支援者

災害時に、要介護状態の高齢の人や障害のある人など自ら避難することが困難で特に支援が必要な人。

### 福祉避難所

高齢で介護が必要な人や障害のある人など、一般の避難所では生活に支障があり、特別な配慮を必要とする人を受け入れる避難施設。

### 扶助費

地方公共団体独自の取組や福祉関係の法令に基づき支払われる各種扶助のお金のこと。

### 防火地域

市街地における火災の危険を防除するため定める地域。地域内では、建築物の規模に応じて耐火建築物又は準耐火建築物としなければならないなど構造が制限されており、その基準は準防火地域に比べてより厳しい内容となっている。

## ま

## マイ・タイムライン

避難に備えた行動を一人ひとりがあらかじめ決めたもの。

## や

## 遊水・貯留機能

降った雨や川からあふれた水が一時的に滞留又は貯留する機能。

## 遊水地

川に隣接した低地で、洪水を流入させ湛水するような土地。

## 用途地域

それぞれの土地利用に合った環境を保ち、また、効率的な活動を行うことができるよう、都市の中を13種類に区分し、それぞれの地域にふさわしい建物の用途、形態(容積率、建蔽率など)を定める制度。

## 要配慮者利用施設

社会福祉施設、学校、医療施設その他の主として防災上の配慮を要する人が利用する施設。

## ら

## 流域治水プロジェクト

国、流域自治体、企業等が協働し、河川整備に加え、雨水貯留浸透施設や土地利用規制、利水ダムの事前放流など、各水系で重点的に実施する治水対策の全体像を取りまとめたもの。



## 東松山市立地適正化計画（令和6年4月改定版）

---

策定日 平成31年4月

改定日 令和6年4月

発行 東松山市

編集 東松山市都市計画部都市計画課  
〒355-8601 埼玉県東松山市松葉町1丁目1番58号  
電話番号：0493-23-2221

---



東松山市

Higashimatsuyama city

「にぎわい」と「住みやすさ」で選ばれる 歩いて暮らせるまちづくり