

第3章 立地の適正化に関する基本的な方針

第3章 立地の適正化に関する基本的な方針

本章では、前章で整理した将来見通しに基づく課題への対応や、第6次坂戸市総合振興計画^{*7}及び坂戸市まち・ひと・しごと創生総合戦略^{*9}、並びに坂戸市都市計画マスタープラン^{*10}等上位計画における将来都市像の実現を目指すという観点から、まちづくりの方針(ターゲット)案を設定し、それらの実現に向けて、立地適正化計画で目指す都市の骨格構造を示します。

1. まちづくりの方針

◆前章で整理した課題の解決に向けた方向性を整理し、上位計画でのまちづくりの方針等を踏まえ、本市のまちづくりの方針(ターゲット)案を設定します。

【課題解決に向けた方向性】

①人口動向

- ✓良好な住環境の維持・向上
- ✓若年・子育て世代の誘導による健全な人口バランスの確保

②公共交通の利便性、持続可能性

- ✓人口特性に応じた公共交通網の維持・向上

③都市機能施設の利便性、持続可能性

- ✓エリア毎の人口特性に応じた生活サービス施設の適正配置
- ✓若年・子育て世代の確保に向けた生活サービス施設の適正配置

④高齢者の健康・福祉

- ✓高齢化に対応した生活サービス施設の適正配置
- ✓高齢者健康維持に寄与する「歩いて暮らせるまち」づくり

⑤災害時の対する市街地の安全性

- ✓安心して住み続けられる住環境形成に向けた、ハード・ソフト両面の対策づくり

⑥財政の健全性

- ✓持続可能な都市経営に向けた計画的な都市づくり

【本市のまちづくりの方針(ターゲット)】

①良好な住環境等の活用と創出による若年・子育て世代の定住促進

- 道路及び下水道等の良好な都市基盤が整った面的な市街地については、既存ストックを有効に活用する観点から、良好な環境を有する住宅地として活用していく。
- 北坂戸・西坂戸・鶴舞等の良好な住宅団地の再生や、空き家や低未利用地^{*41}等を有効活用することで、若年・子育て世代の定住促進を図る。
- 居住地については、住民が安心・安全・健康的に住み続けられるように、災害時の安全性や健康増進等を考慮した住環境を形成する。
- 地域の魅力を市内外へ積極的に情報発信し、働く場所の確保に努め、市内への求心力を高める。
- 公共施設等の利用需要の変化を踏まえ、公共施設等マネジメント計画^{*42}を推進し、公共サービスの維持・向上を図る。

②拠点毎の役割に応じた都市機能誘導による利便性の向上

- 利便性の高い東武東上線坂戸駅・北坂戸駅・若葉駅周辺の中心拠点を担うエリアについては、市の顔として非日常的な機能も含めた様々な都市機能を誘導し、市全体の更なる利便性の向上を目指す。市外からも「選ばれ続ける都市」を形成する。
- 主に周辺住民の利便性向上を図るため、生活の拠点を担うエリアについては、日常の暮らしに不可欠な都市機能を誘導し、暮らしの中の拠点を形成する。
- 拠点への都市機能誘導にあたっては、公的不動産^{*43}の有効活用等によって、若年・子育て世代の定住促進及び高齢化の対応に資する拠点を形成する。

③郊外部等から拠点へのアクセス性を高める公共交通ネットワークの形成

- 鉄道や基幹的なバス路線(片道30本以上/日)等の利便性の高い公共交通については、今後更なる高齢化の進行に伴い、より一層重要度が高まる観点から、将来にわたり維持・充実を図る。
- 郊外部の住宅団地等に居住する住民の生活利便性を確保するため、拠点へのアクセス強化を図る。

まちづくりの方針の実現に向けては、居住誘導^{*3}・都市機能誘導区域^{*4}、誘導施設^{*5}及び誘導施策^{*14}の設定により具体化していきます。

2. 立地適正化計画で目指す将来都市構造

(1) 上位計画で示されている将来都市構造

- ◆「坂戸都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針^{※6}」(以下「整開保」)及び坂戸市都市計画マスタープラン^{※10}における将来都市骨格構造の考え方については、下記のとおりです。
- ◆立地適正化計画では、市街化区域^{※13}内に位置し、市民生活に密接な都市機能の立地を目指す拠点(赤枠内)において、都市機能誘導等による具体化を目指します。

【整開保における拠点の位置付け】

整開保における拠点の位置付け及び方針図については、下記のとおりです。

分類	対象地域	拠点の位置付け
中心拠点	坂戸駅、若葉駅の周辺	・環境との調和に配慮しながら、 商業業務施設、公共施設、医療・福祉・子育て支援施設など多様な都市機能を集積し、まちの顔となる拠点を形成する。
生活拠点	北坂戸駅、鶴ヶ島駅、一本松駅の周辺、西坂戸周辺、につさい花みず木周辺	・ 商業施設、公共施設、医療・福祉・子育て支援施設などが充実した地域生活を支える拠点を形成する。
産業拠点	坂戸西スマートインターチェンジ周辺、圏央鶴ヶ島インターチェンジ周辺、坂戸入西工業団地、富士見工業団地	・産業を集積する拠点を形成する。

【整開保の方針図】

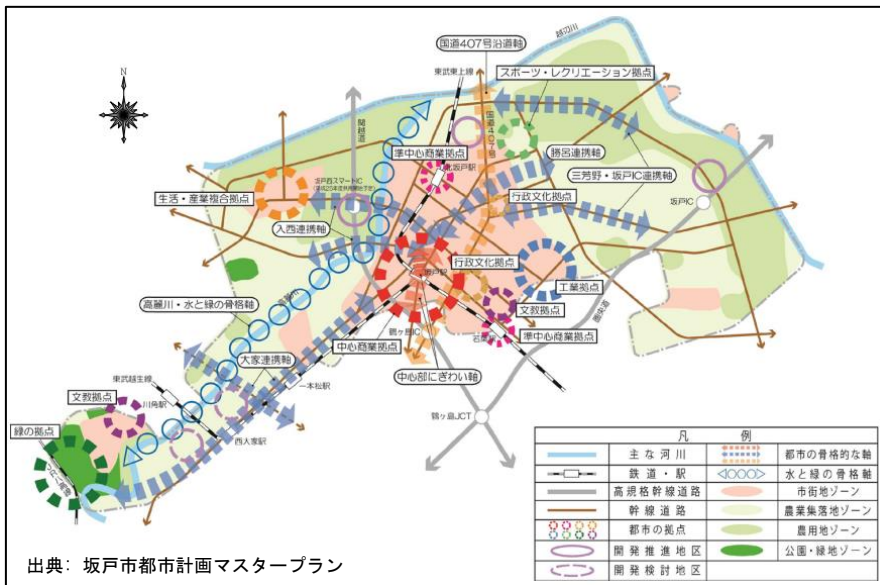


【都市計画マスタープラン^{※10}における拠点の位置付け】

坂戸市都市計画マスタープランにおける拠点の位置付け及び将来都市構造図については、下記のとおりです。

分類	対象地域	土地利用の方針
中心商業拠点	坂戸駅周辺	・駅周辺整備を推進するとともに、 中心的な商業、業務機能の集積 を図り、中心市街地の活性化を図る
準中心商業拠点	若葉駅周辺	・ 多様な商業、業務機能の集積 を図り、西口と一体となった商業地の形成を図る
	北坂戸駅周辺	・既存商業施設の集積を活かし、 地域サービスを中心とした商業地 として形成を図る
行政文化拠点	坂戸市役所周辺	・官公署や市民利用施設が集積する市役所、及び市民健康センター周辺は、 行政文化拠点 として、 機能の強化 を図る
	市民健康センター周辺	
生活・産業複合拠点	つつさい花みず木地区	・地域の環境と調和した 職住近接型の複合的な土地利用 を進め、 生活サービス、商業・工業などの産業機能の充実 を図る
工業拠点	富士見工業団地周辺	・計画的に整備された工業団地は、市の工業生産・研究開発拠点として、操業環境を維持する
スポーツ・レクリエーション拠点	総合運動公園	・多様な市民利用施設が立地する総合運動公園は、スポーツ・レクリエーション拠点として、機能の強化と施設の充実を図る
緑の拠点	城山周辺	・緑の拠点として保全し、良好な緑地機能の活用を図る
文教拠点	けやき台地区、若葉駅東口地区	・大学や地域と連携し、良好な環境を有する文教拠点機能の育成を図る
開発推進地区	関越道坂戸西スマート IC 周辺地区、圏央道坂戸 IC 周辺地域、国道 407 号西側の片柳地区	・IC 周辺地域については、工業・流通等の土地利用を推進し、片柳地区周辺については、新たな商業・流通機能集積など、活気とにぎわいのある有効な都市空間の創出を目指す
開発検討地区	四日市場、多和目地区、森戸地区	・自然環境を活かし、自然と調和のとれた土地利用を促進するため、各種法令に基づく調査・検討を進める

【都市計画マスタープランの将来都市構造図】



(2) 立地適正化計画での拠点配置の考え方

- ◆整開保^{※6}及び坂戸市都市計画マスタープラン^{※10}の考え方を踏まえるとともに、国土交通省都市局都市計画課「立地適正化計画作成の手引き^{※44}(平成28年(2016年)4月1日)」(以下「手引き」)を参考に、立地適正化計画における拠点配置の考え方を整理します。
- ◆また、立地適正化計画では、コンパクトシティ・プラス・ネットワーク^{※24}型都市構造の構築が求められ、拠点配置とともに、公共交通によるネットワークも重視すべきであることから、公共交通軸形成の考え方も併せて整理します。

【立地適正化計画での拠点配置の考え方】

分類	対象地域	拠点の位置付け
中心拠点	<ul style="list-style-type: none"> ・坂戸駅周辺地区 ・若葉駅周辺地区 ・北坂戸駅周辺地区 ・坂戸市役所周辺 ・中心部にぎわい軸 	<p>本計画では、本市が東武東上線各駅を中心に発展してきた歴史的背景を有し、現に業務・商業機能が集積している交通結節点^{※45}である坂戸駅・若葉駅・北坂戸駅の各駅周辺や、市役所(本庁舎)周辺を中心拠点として位置付け、非日常的な機能も含めた高次都市機能^{※46}の立地誘導を図る。</p> <p>※北坂戸駅周辺は、整開保において生活拠点として位置付けられているが、既に業務・商業等の都市機能が集積していることや、今後のまちづくりの可能性等を考慮し、本計画では中心拠点に位置付ける。</p> <p>※坂戸駅周辺と北坂戸駅周辺を結び、都市計画マスタープランに「中心部にぎわい軸」として位置付けられている駅東通線沿道も、両駅から連なる機能集積の拠点として位置付ける。</p>
生活拠点	<ul style="list-style-type: none"> ・市民健康センター周辺 ・にっさい花みず木地区 ・西坂戸地区 ・鶴舞地区(一本松駅周辺) 	<p>上位計画の拠点のうち、中心拠点以外の箇所は、周辺の居住者の日常生活を支える生活拠点として位置付け、主に周辺住民を対象とした日常生活サービス機能の立地誘導を図る。</p>

(3) 立地適正化計画での公共交通軸形成の考え方

- ◆本市には、東武東上線・東武越生線の鉄道2路線が通り、市民の移動手段として重要な役割を担っているとともに、駅周辺（特に東武東上線）には市民の暮らしに必要な都市機能が集積していることから、今後も両路線の機能維持・充実を図り、公共交通の骨格軸を形成します。
- ◆市内には、利便性が高い基幹的なバス路線（片道30本以上/日）が数路線通っており、これらは高齢者の増加に伴い、より一層重要度が高まることから、公共交通軸として位置付け、将来にわたり機能の維持・充実を図ります。
- ◆本市は、坂戸駅・若葉駅・北坂戸駅を中心とする市街地のほか、郊外に形成された大規模住宅団地を有しています。郊外部の住宅団地に居住する住民の生活利便性を確保するためには、中心拠点とのアクセス強化が望まれることから、西坂戸団地等と中心拠点のアクセスを強化する公共交通軸を設定します。

【立地適正化計画で目指す都市の骨格構造】

拠点の位置付けや公共交通軸形成の考え方を踏まえた、立地適正化計画で目指す都市の骨格構造については、下図のとおりです。

