

【概要版】

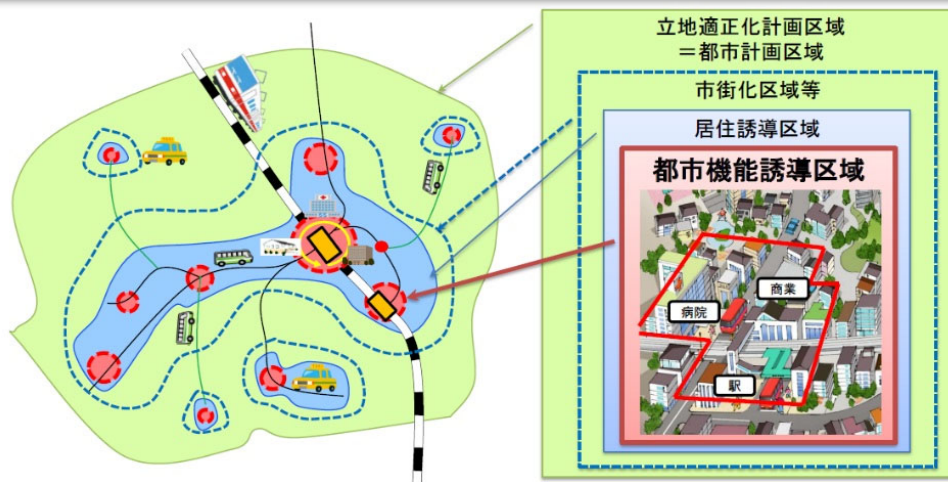


立地適正化計画の概要

- ◆将来にわたり見込まれる人口減少下においても公共交通・都市機能等の生活サービス水準を維持するため、また、高齢化への対応に向けて都市機能の適切な配置を行うため立地適正化計画を策定し、効率的・効果的なまちづくりを実現していきます。

立地適正化計画で定める事項

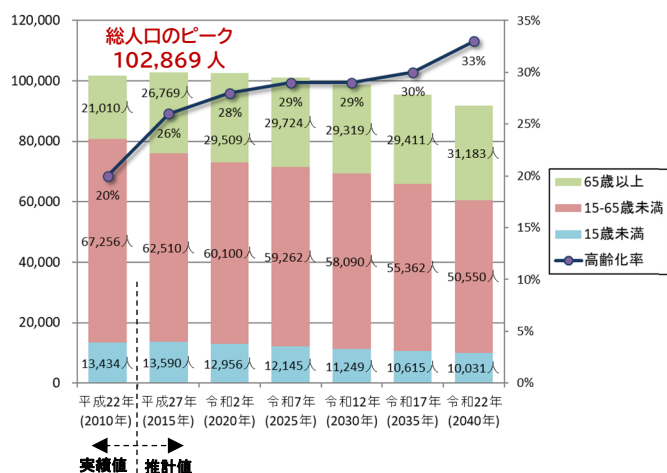
- ◇立地適正化計画の区域
- ◇立地の適正化に関する基本的な方針
- ◇居住誘導区域(区域・区域内で市が講ずる各種施策)
- ◇都市機能誘導区域(区域・区域内で市が講ずる各種施策)
- ◇誘導施設(都市機能誘導区域ごとの誘導施設、関連基盤整備事業)



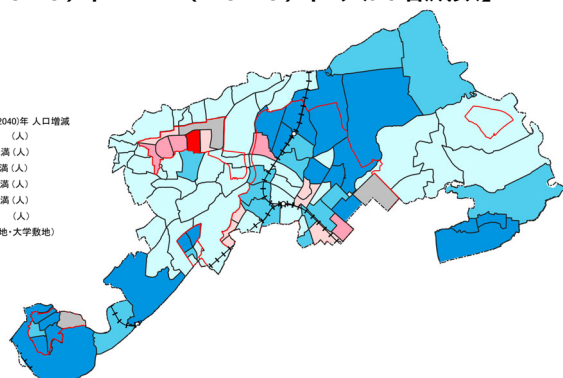
坂戸市の動向（人口）

【坂戸市の人口動向に係る現状と課題】

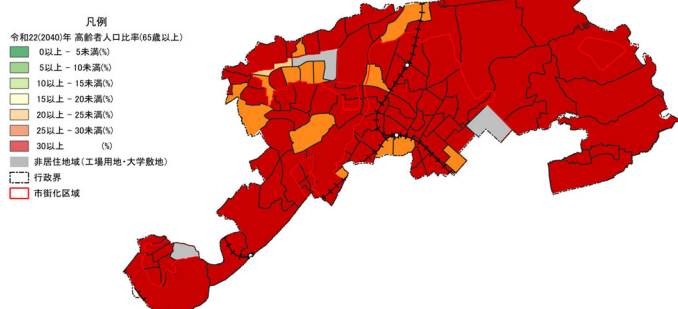
- ◆国立社会保障・人口問題研究所の推計では、平成 27(2015)年に総人口のピーク(102,869 人)を迎え、平成 22(2010)年(約 10 万人)から令和 22(2040)年(約 9 万人)までの 30 年間で、約 1 万人の人口減少が見込まれています。また、年齢別の人口推計では、老年人口は約 1 万人の増加が見込まれているが、一方では全市的に若年世代が減少する見込みです。



【H22(2010)年-R22(2040)年 人口増減数】



【R22(2040)年 老年人口(65歳以上)比率】



- ◆北坂戸・鶴舞・西坂戸等の基盤整備が整った住宅団地においても、人口密度が低下する見通しです。

- ✓ 人口減少に伴い、良好な居住空間が居住の場として有効に利用されなくなることへの懸念。
- ✓ 本格的な高齢化に向けたまちづくりが必要。

立地の適正化に関する基本的な方針

まちづくりの方針(ターゲット)の設定及び実現に向けた誘導施策の設定

◆本計画では、将来見通しに基づく課題への対応や上位計画における将来都市構造の実現を目指す観点から、まちづくりの方針(ターゲット)を設定し、それらの実現に向けた誘導施策を設定します。

【まちづくりの方針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

主な誘導施策①
既存住宅ストックの有効活用による
良好な住宅地形成

- ◆若年・子育て世代の受け皿となる環境の創出
- ◆多世代同居を目的とした住宅の新築・改築・増築等への費用の一部補助

1. 補助金の額 **最大80万円**

住宅取得費用20万円
申請時(建築費)の1/2以上は国庫補助金(国庫補助金)によるものとする。

転入加算・・・+20万円 扶養加算・・・+20万円
申請時(建築費)の1/2以上は国庫補助金(国庫補助金)によるものとする。

新築加算・・・+10万円 市内業者加算・・・+10万円
申請時(建築費)の1/2以上は国庫補助金(国庫補助金)によるものとする。

【まちづくりの方針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

主な誘導施策②
公的不動産を活用した
拠点整備の推進

- ◆閉校した北坂戸小学校用地等を活用し、若年・子育て世代の定住促進及び高齢化への対応に資する拠点形成の推進



【まちづくりの方針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

主な誘導施策③
地域公共交通運行事業

- ◆高齢者などの交通弱者の病院や買い物など日常生活の足として、市民バスの運行



立地適正化計画で目指す将来都市構造

【拠点の位置づけ】

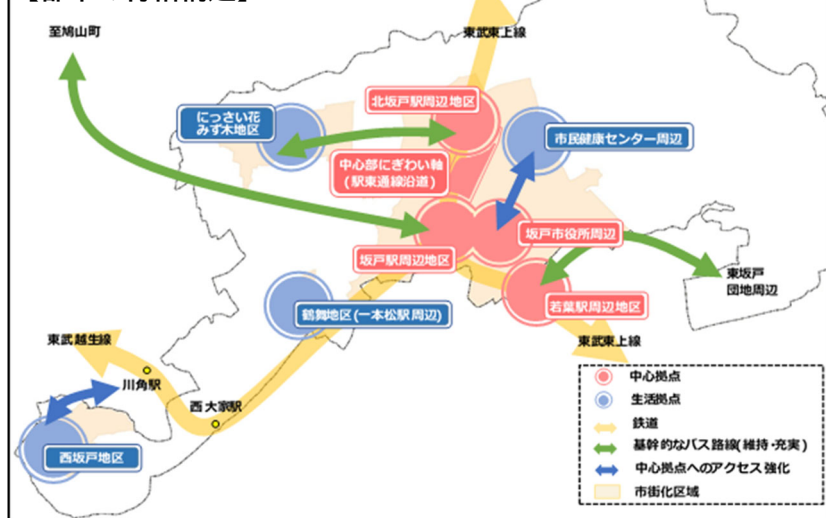
◆上記のまちづくりの方針(ターゲット)の実現に向けた、立地適正化計画で目指す都市の骨格構造を示します。

分類	対象地域		拠点の位置づけ
中心拠点	・坂戸駅周辺地区 ・北坂戸駅周辺地区 ・中心部にぎわい軸	・若葉駅周辺地区 ・坂戸市役所周辺	非日常的な機能も含めた高次都市機能の立地誘導を図る。
生活拠点	・市民健康センター周辺 ・西坂戸地区	・につさい花みず木地区 ・鶴舞地区(一本松駅周辺)	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。

【公共交通軸の設定】

- ◆東武東上線・東武越生線については、今後と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。
- ◆基幹的なバス路線(片道30本以上/日)を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。
- ◆また、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。

【都市の骨格構造】



居住誘導区域及び都市機能誘導区域・誘導施設の設定

居住誘導区域

居住誘導区域とは・・・人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持し、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誘導すべき区域

◆本市では国土交通省の手引きに示される内容等を踏まえ、以下の考え方にに基づき居住誘導区域を設定します。

【含める区域】

- ①公共交通の利便性が確保されている区域
- ②将来人口密度が一定水準保たれる区域
- ③市街地開発事業等により良好な基盤が整備されている区域

【除外する区域】

- ①土砂災害警戒区域及び特別警戒区域、家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流・河岸侵食）
- ②工業専用地域及び工業地域、住宅用地率が低い準工業地域
- ③都市計画マスタープランにおける文教拠点に位置づけられているけやき台周辺

都市機能誘導区域

都市機能誘導区域とは・・・医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域

◆本市では国土交通省の手引きに示される内容等を踏まえ、以下の考え方にに基づき都市機能誘導区域を設定します。

【区域設定の方針】

各拠点の役割に応じて、区域設定を中心拠点・生活拠点・沿道土地利用型等に分類し、拠点から徒歩圏半径 500mや、誘導施設の立地状況等を基本に設定

誘導施設

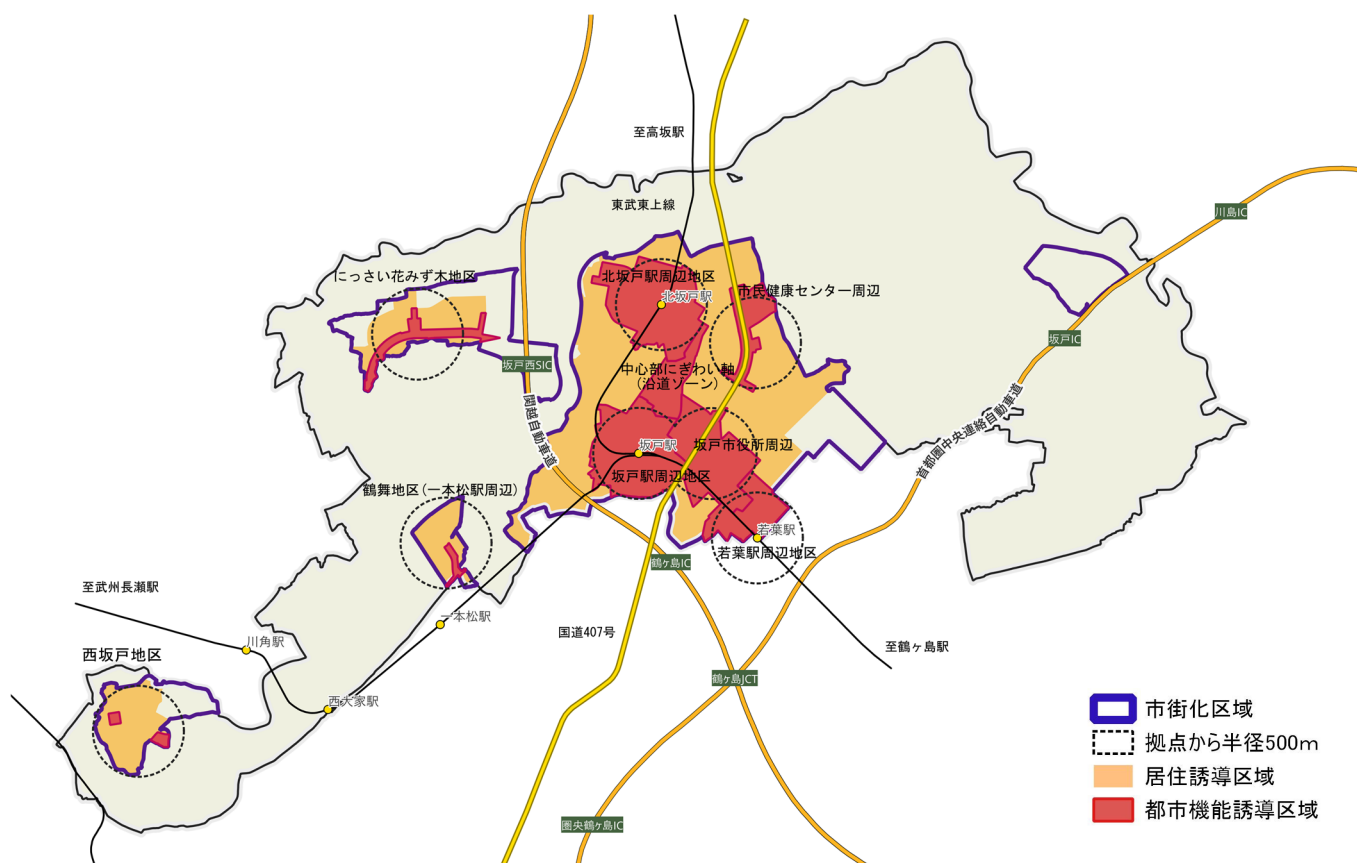
誘導施設とは・・・都市機能誘導区域ごとに、立地を誘導すべき都市機能増進施設を定める（誘導施設がない場合には、都市機能誘導区域は設定できない）

◆本市では国土交通省の手引きに示される内容等を踏まえ、以下の考え方にに基づき誘導施設を設定します。

【誘導施設設定の方針】

市民生活に不可欠な都市機能には、行政、介護福祉、子育て、商業、医療、金融、教育・文化など様々な施設がありますが、各施設の内容によっては、拠点に集まっていた方が良いもの（拠点集積型施設）と、生活に身近なエリアにバランス良く配置されていた方が良いもの（市内分散型施設）があるため、それぞれ施設の考え方を整理した上で、拠点集積型施設を対象に「誘導施設」を設定します。

【居住誘導区域及び都市機能誘導区域】



【誘導施設の設定】

◆拠点毎に設定した誘導施設については、下表のとおりです。

機能	誘導施設	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	市民健康センター周辺	につさい花みず木地区	西坂戸地区	鶴舞地区（一本松駅周辺）
行政	市役所				○					
	市民健康センター						○			
子育て	小規模保育施設	○	○	○						
	百貨店・大型商業施設	○		○						
商業	スーパーマーケット	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	病院	○								
金融	銀行・郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	
	中央図書館・こども図書館			○		○				
教育・文化	文化施設・文化会館			○		○				

立地適正化計画の策定に伴う届出

居住を誘導するための届出

◆市が居住誘導区域外における住宅開発等の動向を把握するため、以下の行為を行おうとする場合には、原則として市への届出が義務付けられています。

◆また、右記開発行為等に着手する 30 日前までに届出を行うこととされています。

【国土交通省が示す届出制度の概要】

届出の対象となる行為

○開発行為

- ①3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ②1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1000㎡以上のもの

①の例示
3戸の開発行為  届

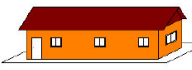
②の例示
1,300㎡
1戸の開発行為  届

800㎡
2戸の開発行為  不要

○建築等行為

- ①3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

①の例示
3戸の建築行為  届

1戸の建築行為  不要

都市機能を誘導するための届出

◆市が都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動向を把握するため、以下の行為を行おうとする場合には、原則として市への届出が義務付けられています。

◆また、右記開発行為等に着手する 30 日前までに届出を行うこととされています。

【国土交通省が示す届出制度の概要】

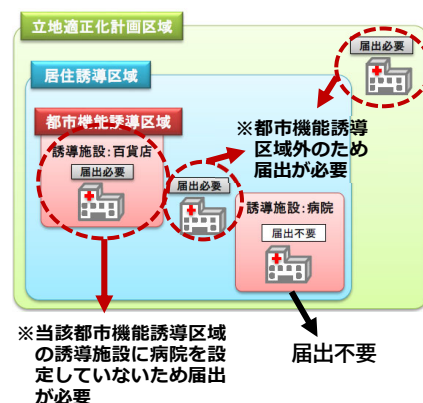
届出の対象となる行為

○開発行為

誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合。

○開発行為以外

- ①誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ②建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合
- ③建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合



防災指針

【防災指針の概要】

◆防災指針は、主に居住誘導区域内で行う防災対策・安全確保策を定めるものであり、災害ハザード情報と都市情報を重ね合わせ、居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる、都市の防災に関する機能確保を図るための指針です。

【防災まちづくりの取組方針】

土砂	■土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域は、居住誘導区域から除外し、届出制度に基づく居住の立地誘導によりリスクを回避するとともに、土砂災害防止のための安全対策を推進します。
洪水	■家屋倒壊等氾濫想定区域を居住誘導区域から除外し、届出制度に基づく居住の立地誘導によりリスクを回避します。 ■河川の洪水により浸水が想定される区域は、河川改修や調節池などのハード整備等により洪水被害の低減を図ります。
内水	■下水道の整備や貯留機能の保全等の治水対策を推進し、内水被害の低減を図ります。
地震	■建物の耐震化・不燃化の促進、道路の整備、オープンスペースの確保などにより安全性を向上します。
各種災害 共通	■災害リスクの周知を図るとともに、市民の防災意識の啓発を推進します。 ■災害時に安全に避難できる環境・体制を充実させます。

【具体的な取組】

視点	分類				取組内容
	土砂	洪水	内水	地震	
リスク回避	●	●			①立地適正化計画制度に基づく安全性の高いエリアへの居住誘導 ◆居住誘導区域外（土砂災害（特別）警戒区域など）における立地適正化計画の届出制度に基づく安全性の高いエリアへの居住誘導
リスク低減（ハード対策）	●	●	●	●	②建築物の災害対策 ◆坂戸市建築物耐震改修促進計画に基づく計画的な耐震化 等
	●				③大規模盛土造成地の調査 ◆大規模盛土造成地の調査を行うとともに、必要に応じ滑動崩落防止対策の実施
		●	●		④河川施設・内水施設の整備 ◆国や県が管理する河川の排水施設の整備、河川改修の実施要請 等
		●			⑤入間川流域緊急治水対策プロジェクトの推進 ◆荒川水系の流域自治体などが連携した河道掘削などの流域治水の促進
		●	●		⑥貯留・保水機能等の整備 ◆調整池や貯水施設、公共下水道の整備、浸透ますや透水性舗装、雨水浸透施設の普及促進 等
				●	⑦消防機能の確保 ◆消防水利を確保するため、耐震性貯水槽の整備の推進 等
				●	⑧都市整備の推進 ◆狭あい道路や防災上危険のある生活道路の整備・改善 等
				●	⑨延焼遮断帯の整備・保全 ◆延焼遮断帯の形成に資する都市計画道路の整備促進 等
	●	●	●	●	⑩避難路・避難場所の確保・対策 ◆避難場所として想定している公園やオープンスペースの維持管理及び防災機能の向上 等
	●	●	●	●	⑪ライフラインの災害対応力強化 ◆太陽光発電システム、家庭用燃料電池、蓄電池等の設置補助による設置の促進 等
リスクの低減（ソフト対策）	●	●	●	●	⑫防災体制の強化・活動支援 ◆自主防災組織の活動に対する支援、自主防災組織の結成の推進 等
	●	●	●	●	⑬防災意識の向上 ◆防災意識の向上に資する、防災マップやマイ・タイムラインの普及促進 等
	●	●	●	●	⑭建築物の不燃化促進 ◆防火・準防火地域の指定による不燃化の促進 等
	●	●	●	●	⑮防災性の高い住環境整備 ◆ブロック塀等の倒壊危険物の撤去等の推進 等
	●	●	●	●	⑯多様な媒体による情報発信 ◆防災行政無線、防災アプリ、さかろんメール、ホームページなどの多様な媒体や他言語による情報発信
	●	●	●	●	⑰復興まちづくりの事前準備 ◆地区の実態に応じた地区防災計画の作成 等

定量的な目標と期待される効果

◆評価指標と数値目標は、居住誘導・都市機能誘導及び公共交通の維持・充実を図るための施策の展開により、まちづくりの方針(ターゲット)の達成状況を分析・評価するため、以下のとおり設定します

まちづくりの方針1 良好な住環境の活用と創出による若年・子育て世代の定住促進

目標値1 都市機能誘導区域内における子育て機能の増加

目標指標	現況値 H29(2017)	中間目標値 R9(2027)	目標値 R19(2037)
都市機能誘導区域内における小規模保育施設	7 施設	現況値以上	現況値以上

効果1-1 居住誘導区域内における若年・子育て世代人口の維持・増加

効果指標	現況値 H27(2015)	中間目標値 R7(2025)	目標値 R17(2035)
居住誘導区域内における若年・子育て世代人口	若年世代:10,121 人 子育て世代:19,178 人	現況値以上	現況値以上

まちづくりの方針2 拠点ごとの役割に応じた都市機能誘導による利便性の向上

目標値2 誘導施設の立地割合の増加

目標指標	現況値 H29(2017)	中間目標値 R9(2027)	目標値 R19(2037)
坂戸駅周辺地区	80%(4/5)	現況値以上	現況値以上
若葉駅周辺地区	100%(3/3)	現況値の維持	現況値の維持
北坂戸駅周辺地区	100%(5/5)	現況値の維持	現況値の維持
坂戸市役所周辺	100%(3/3)	現況値の維持	現況値の維持
中心部にぎわい軸	100%(4/4)	現況値の維持	現況値の維持
市民健康センター周辺	33%(1/3)	現況値以上	現況値以上
にっさい花みず木地区	100%(2/2)	現況値の維持	現況値の維持
西坂戸地区	100%(2/2)	現況値の維持	現況値の維持
鶴舞地区(一本松駅周辺)	0%(0/1)	現況値以上	現況値以上

効果2-1 駅周辺における地価公示価格の上昇率の増加・下降率の抑制

効果指標	現況値 H29(2017)	中間目標値 R9(2027)	目標値 R19(2037)
地価公示価格の変動率	駅周辺における平均値 150,500 円/㎡	市内ほかのポイント平均値より増加率が高い、もしくは下降率が低い	市内ほかのポイント平均値より増加率が高い、もしくは下降率が低い

効果2-2 都市機能に関する市民満足度の向上

効果指標	現況値 H26(2014)	中間目標値 R6(2024)	目標値 R16(2034)
都市機能に関する市民満足度	42.4%	現況値以上	現況値以上

まちづくりの方針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

目標値3 基幹的公共交通利用圏の人口カバー率の増加

目標指標	現況値 H27(2015)	中間目標値 R7(2025)	目標値 R17(2035)
基幹的公共交通利用圏の人口カバー率	35.3%	現況値以上	現況値以上

効果3-1 バス利用分担率の増加

効果指標	現況値 H20(2008)	中間目標値 H30(2018)	目標値 R10(2028)
坂戸駅	3.3%	現況値以上	現況値以上
若葉駅	7.8%	現況値以上	現況値以上
北坂戸駅	4.8%	現況値以上	現況値以上

効果3-2 公共交通に関する市民満足度の向上

効果指標	現況値 H26(2014)	中間目標値 R6(2024)	目標値 R16(2034)
公共交通に関する市民満足度	バス利用環境 15.3% 鉄道利用環境 34.7%	現況値以上	現況値以上

防災指針

指標	現状値	目標値
自主防災組織結成率	88.3% : 令和 5 (2023) 年度	100% : 令和 19 (2037) 年度
坂戸市防災アプリの登録者数	5,579 人 : 令和 5 (2023) 年度	10,000 人 : 令和 15 (2033) 年度



坂戸市立地適正化計画
令和7(2025)年3月
発行 坂戸市