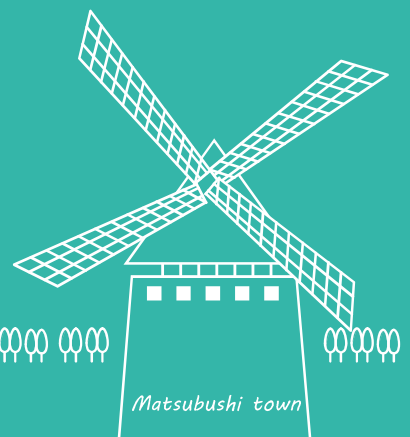




2024 年（令和 6 年）12 月



1. 立地適正化計画とは

立地適正化計画とは、都市再生特別措置法第81条を根拠とした計画です。

我が国の都市における今後のまちづくりは、人口の急激な減少と高齢化を背景として、高齢者や子育て世代にとって、安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすることが大きな課題です。

こうした中、医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできるなど、福祉や交通なども含めて都市全体の構造を見直し、『コンパクト・プラス・ネットワーク』の考えで進めていくことが重要です。

このため、都市再生特別措置法が改正され、行政と住民や民間事業者が一体となったコンパクトなまちづくりを促進するため、立地適正化計画制度が創設されました。

2. 立地適正化計画で定める事項

立地適正化計画では、以下の事項を定めます。

○立地適正化計画に関する基本的な方針

まちづくりの方針（ターゲット）の検討、目指すべき都市の骨格構造、課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）の検討

○居住誘導区域

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、居住を誘導する区域

○都市機能誘導区域

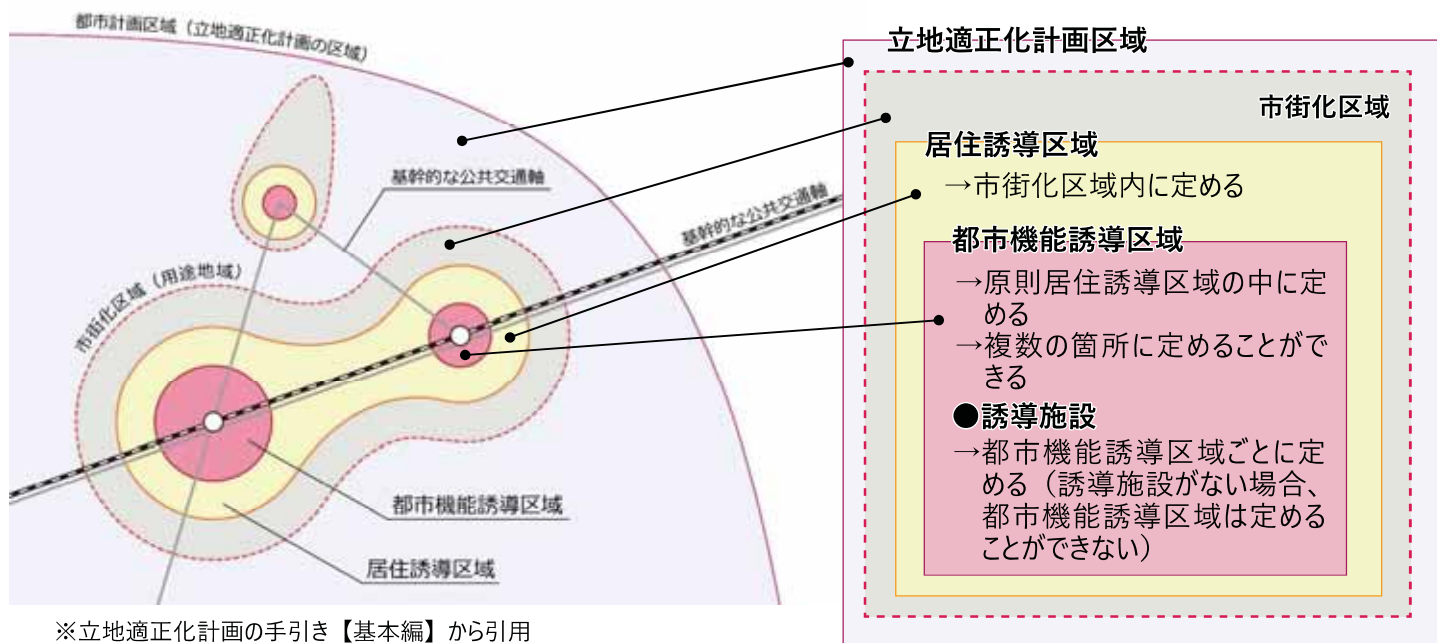
医療・福祉・商業といった生活サービス施設等の立地を誘導する区域

○誘導施設

都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき施設として位置付けたもの

○誘導施策

都市機能や居住を誘導するための施策



※立地適正化計画の手引き【基本編】から引用

○防災指針【R2法改正より】

災害リスクの高い地域は新たな立地抑制を図るため居住誘導区域からの原則除外を徹底。居住誘導区域に残存する災害リスクに対しては、立地適正化計画に防災指針を定め計画的かつ着実に必要な防災・減災対策に取り組むことが必要

○目標値の設定・評価方法

立地適正化計画の必要性・妥当性を町民等の関係者に客観的かつ定量的に提示するとともに、PDCAサイクルが適切に機能する計画とするため、計画の策定にあたっては、課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）により目指す目標及び目標達成により期待される効果を定量化



3. 松伏町立地適正化計画

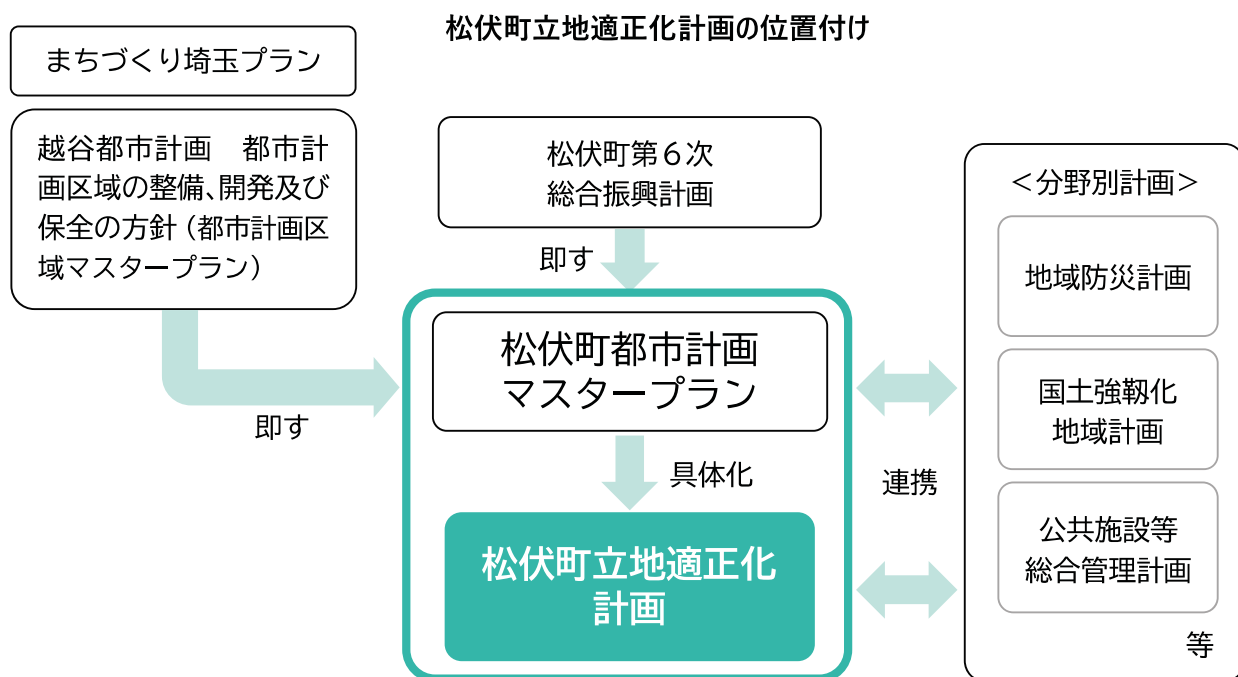
(1) 松伏町立地適正化計画策定の目的

松伏町立地適正化計画は、今後の人口減少・高齢化等に対応し、都市全体の構造を見直し、コンパクトなまちづくりを進めるものです。

松伏町では、第6次総合振興計画に示すまちづくりの将来像「みんなの笑顔を未来へつなぐ緑あふれるまち まつぶし」を実現するための実行計画として、子どもや高齢者にやさしい暮らしや誰もが安全で快適に暮らせる住環境の形成、公共交通ネットワークの整備充実による活気とにぎわいづくりをまちづくりの方針とし、行政、医療、福祉、子育て支援及び商業等の様々な都市機能がまとまって立地し、住民が徒歩や公共交通によりこれらにアクセスできるように「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを具現化することを目的として、松伏町立地適正化計画を策定します。

(2) 松伏町立地適正化計画の位置付け

松伏町立地適正化計画は、松伏町第6次総合振興計画基本構想並びに都市計画法第6条の2の越谷都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下、「整開保」という）に即するとともに、同法第18条の2の市町村の都市計画に関する基本的な方針となる松伏町都市計画マスタープランとの調和を保ちつつ策定します。また、松伏町地域防災計画等の計画と連携を図ります。



(3) 計画期間

松伏町立地適正化計画は、概ね20年後の将来を展望し、2024年度（令和6年度）から2045年度（令和27年度）までを計画期間とします。

なお、計画の進行管理を実施するとともに、上位計画となる松伏町総合振興計画や松伏町都市計画マスタープランの改定、社会経済情勢の変化等を踏まえて、必要に応じて見直しを行うものとします。

(4) 計画の対象区域

松伏町立地適正化計画の対象区域は、松伏町全域とします。

4. 基本方針

関連計画の整理

- まちづくり埼玉プラン
- 越谷都市計画
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
- 松伏町第6次総合振興計画
- 松伏町都市計画マスタープラン
- 松伏町地域防災計画
- 松伏町国土強靱化地域計画
- 既存アンケート調査の整理

都市構造に係る基礎データの整理

- 人口・世帯動向
- 土地利用・開発動向
- 市街地整備状況等
- 都市機能
- 公共交通
- 都市防災

都市の課題の分析・抽出

松伏町立地適正化計画における課題

1. 人口減少・高齢化に対応した快適な暮らしの確保

2. まちの活性化と暮らしの魅力づくり

3. 公共交通の利便性の向上

4. 水災害に対応した防災性の高い住環境づくり

松伏町立地適正化計画におけるまちづくりの方針

1. こどもや高齢者にやさしい暮らしの拠点の形成＜都市機能誘導＞

◆ こどもや高齢者にやさしい暮らしの拠点の形成

こどもから高齢者までの多世代の暮らしを支え、快適に住み続けられる住環境を形成するため、商業機能、医療機能、高齢者福祉機能、子育て支援機能等、日常生活を支える都市機能施設の維持・充実を図ります。

2. 誰もが安全で快適に暮らせる住環境の形成＜居住誘導・防災指針＞

◆ コンパクトな住宅地の維持

今後の人口減少や高齢化の進行に対応するため、現在の都市基盤を活かし、人口密度の維持や新たな居住の誘導を図ります。

◆ 災害に強い住環境の形成

地域ごとの災害リスクに応じて防災・減災の取組を強化し、安全に暮らせる住環境の形成を目指します。

3. 活気とにぎわいを生み出す公共交通ネットワークの整備・充実＜公共交通＞

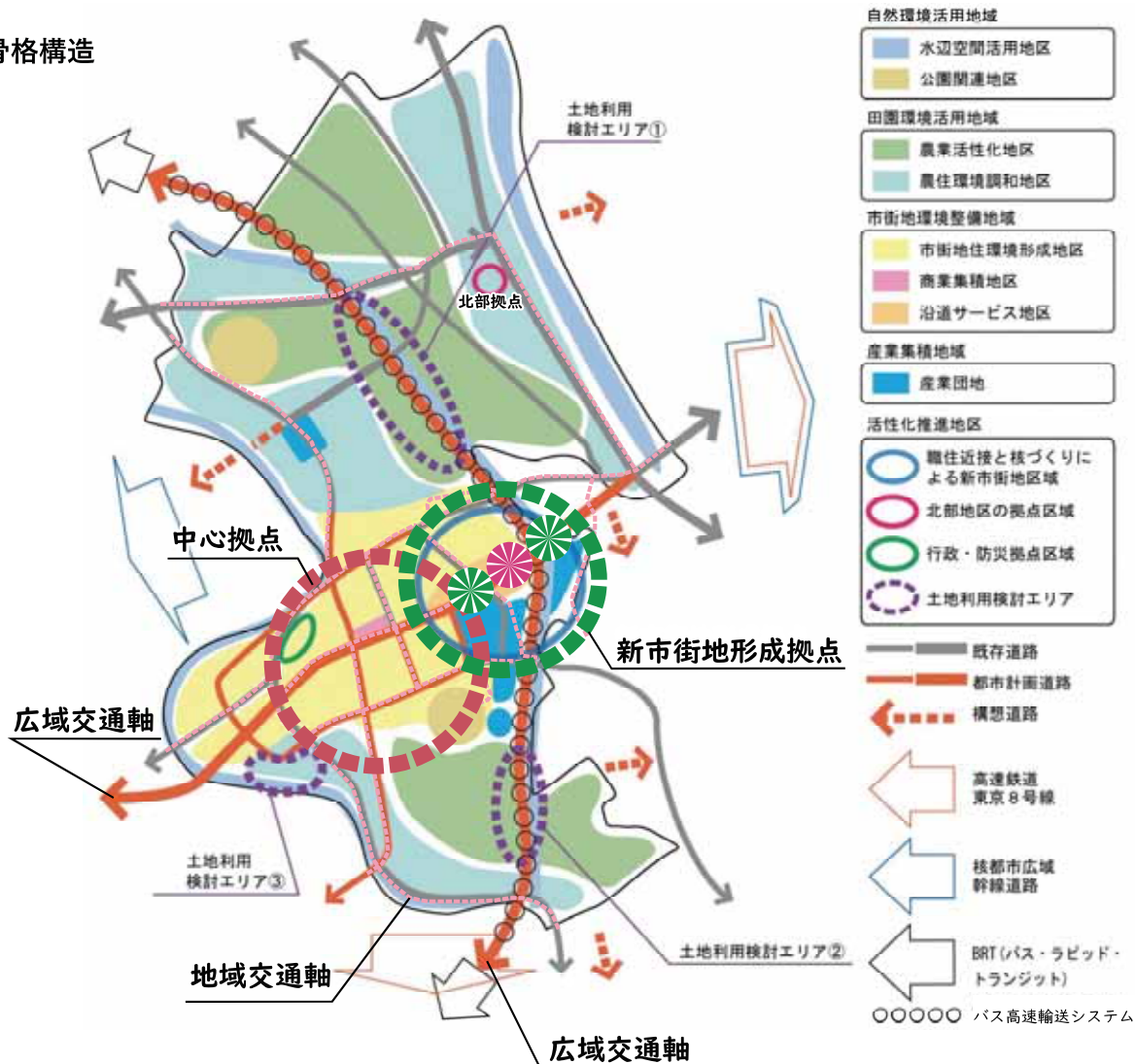
◆ 公共交通ネットワークの整備・充実

通勤・通学や、主要な施設などに移動できる公共交通ネットワークの維持・充実を目指します。地域特性や町民ニーズを踏まえ、交通利便性の向上を図ります。

◆ 新たな道路交通環境の変化を見据えたまちづくり

(都)東埼玉道路の整備や公共交通の拠点としてバスターミナルを併設した道の駅の設置の推進、BRT（バス・ラピッド・トランジット）など将来を担う交通網の整備促進、また、高速鉄道東京8号線の整備促進により活気とにぎわいのあるまちづくりを目指します。

都市の骨格構造



区分	名称	役割	場所
拠点	中心拠点	松伏町の中心として、人口及び都市機能が集積している地域。今後も、都市機能の誘導を図り、周辺からのアクセス性を確保し、こどもから高齢者まで、町民の暮らしを向上させる役割を担う。	町役場～松伏総合公園周辺 (総合振興計画・都市計画マスタープラン商業集積地区、整備保における生活拠点ゆめみ野地区を含む地区)
	北部拠点	北部サービスセンターとその周辺の地域。町民が集う憩いの場としての機能と、地域活性化の役割を担う。(都市機能誘導区域対象外の拠点)	北部サービスセンターとその周辺
	新市街地形成拠点(構想)	(都)東埼玉道路と(都)浦和野田線が結節する松伏インターチェンジ周辺の地域。職住近接をめざした新たな人口増加の受け皿とともに、新たな雇用の場を創出する産業集積の役割を担う。 また、町民の生活活動の拠点として、バスターミナルを併設した道の駅の設置を推進し、松伏らしい文化や地域資源を対外的に発信し、更に、高速鉄道東京8号線の松伏新駅を想定した、町のシンボルとなり、コミュニティの要となる交流の場となる核づくりを目指す。(都市機能誘導区域対象外の拠点)	(都)東埼玉道路と(都)浦和野田線が結節する松伏インターチェンジ周辺
		松伏田島産業団地及び既存の東埼玉テクノポリスでは、企業立地に適切な環境の整備に努める。(都市機能誘導区域対象外の拠点)	東埼玉テクノポリス 松伏田島産業団地
軸	広域交通軸(構想)	(都)東埼玉道路及び(都)浦和野田線 広域圏の移動を活性化し、人やモノの連携を強化する役割を担う。 (都)東埼玉道路は、BRT(バス・ラピッド・トランジット)などの新たな交通システムの導入を目指す。	(都)東埼玉道路(整備中) (都)浦和野田線(整備中)
	地域交通軸	既存の道路やバスなどの公共交通 町内の移動を活性化し、人やモノの連携を強化する役割を担う。	バスルート

5. 居住誘導区域

居住誘導区域に適したエリア、居住誘導区域から除外すべきエリアを考慮し、松伏町における居住誘導区域を以下のとおりとします。

松伏町は、行政区域全域 1,620ha に対し、市街化区域が 261ha (16.1%) とコンパクトな市街地が形成されています。そのうち、居住誘導区域は、233ha (対行政区域面積割合 14.4%、対市街化区域面積割合 89.3%) となっています。

【松伏町の居住誘導区域】

市街化区域のうち、工業系用途地域（工業専用地域、工業地域）及び松伏記念公園、松伏総合公園、中央公民館、松伏町 B & G 海洋センターを含む一体のエリアを除外した区域

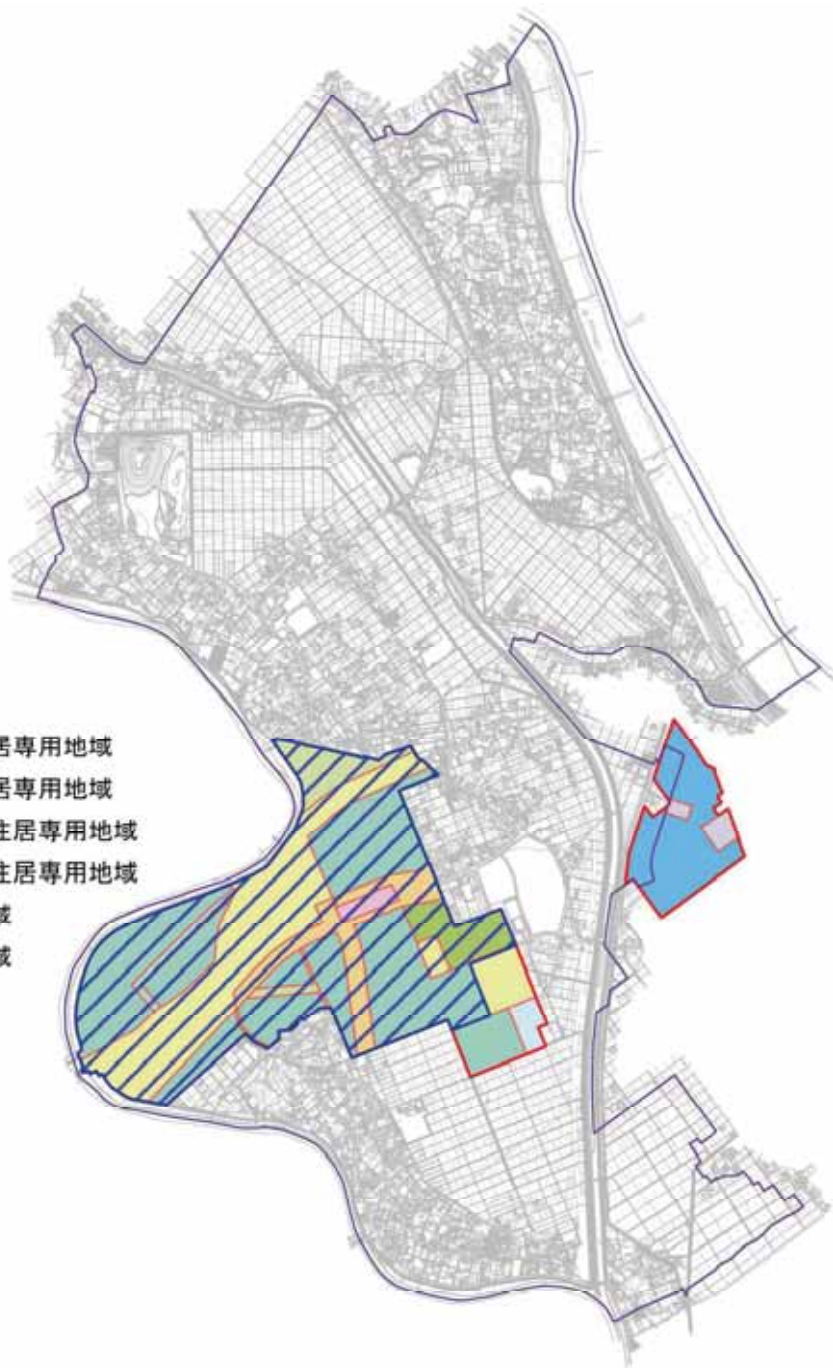
居住誘導区域

凡例

-  行政界
-  市街化区域
-  居住誘導区域

用途地域

-  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
-  第二種中高層住居専用地域
-  第一種住居地域
-  第二種住居地域
-  準住居地域
-  近隣商業地域
-  商業地域
-  準工業地域
-  工業地域
-  工業専用地域





6. 都市機能誘導区域

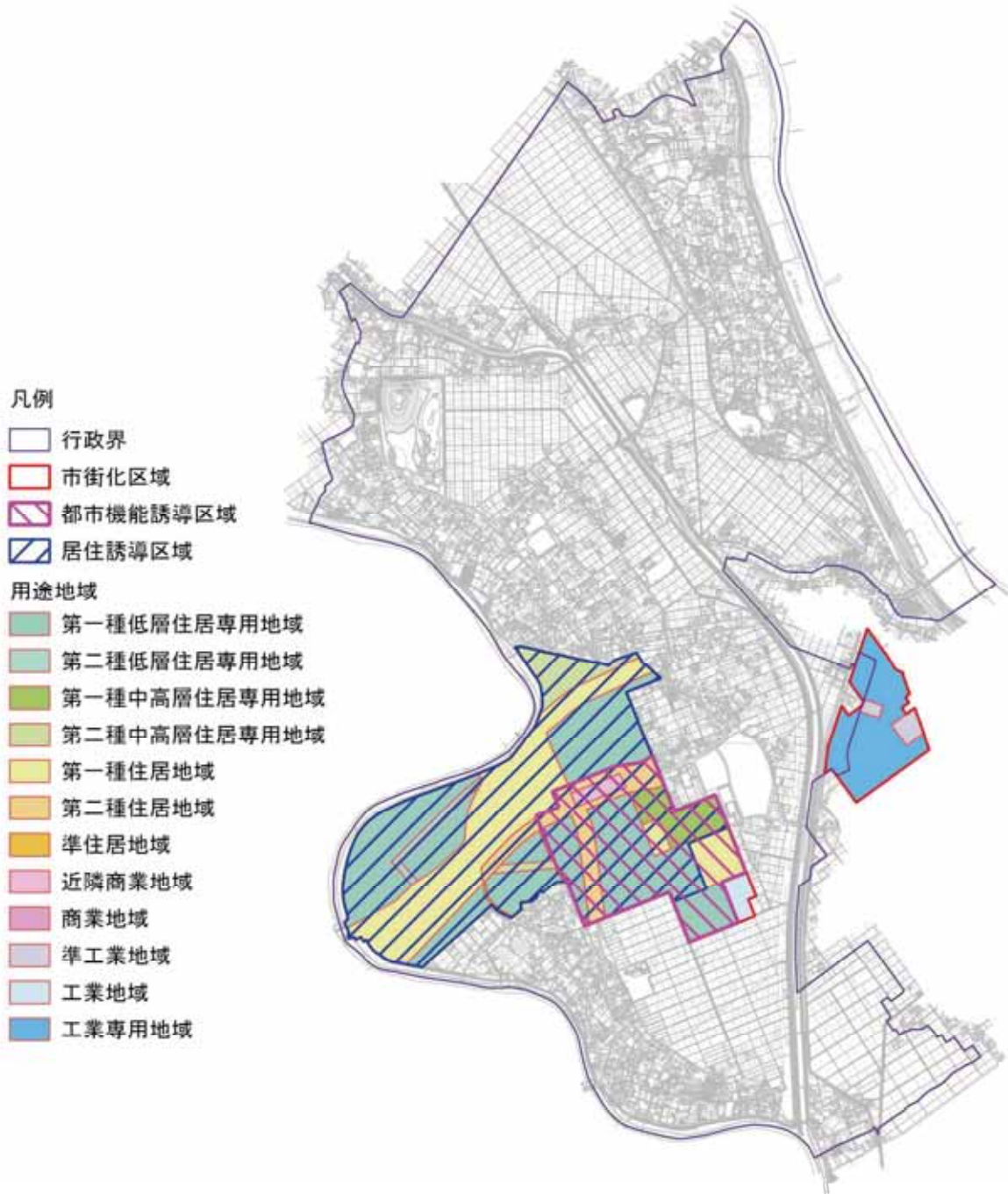
都市機能が集約し生活を支えるまちの中心となるエリアや上位計画等による位置づけ、用途地域の指定状況等地域としての一体性のあるエリアを考慮し、松伏町における都市機能誘導区域を以下の通りとします。

なお、松伏記念公園、松伏総合公園、中央公民館、松伏町B & G海洋センターを含む一体のエリアは、居住誘導区域から除外していますが、一部は調整池を含む公園であり、その他都市機能がすでに集約していることから、都市機能誘導区域には含めることとします。

【松伏町の都市機能誘導区域】

都市機能の集約や公共交通の利便性が確保され、かつ、都市基盤が整備されている、外前野地区地区計画区域（工業系用途地域を除く）

都市機能誘導区域





7. 誘導施設

松伏町における都市機能施設の立地状況やまちづくりの方針を踏まえ、誘導施設を以下のように設定します。
誘導施設の定義は以下の通りです。

都 市 機 能 区 分	施設の種類		誘導施設
医 療 機 能	医 療 施 設	病院	医療法第 1 条の 5 第 1 項に規定する施設
		診療所	医療法第 1 条の 5 第 2 項に規定する施設
		診療所(小児科)	医療法第 1 条の 5 に規定する施設のうち診療科目に小児科を含むもの
介 護 福 祉 機 能	社 会 福 祉 施 設	保健センター	子育て支援及び健康づくりの拠点として保健事業を実施していく施設
通所系施設		老人福祉法または介護保険法に規定する施設のうち、入居を伴わない通所サービスを提供する施設	
子 育 て 機 能		保育所	児童福祉法第 3 9 条第 1 項に 規定する保育所
		児童館	児童福祉法第 4 0 条に規定する施設
教 育 文 化 機 能	教 育 文 化 施 設	認定こども園	就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第 2 条第 6 項に定める認定こども園
		幼稚園	学校教育法第 1 条に定める幼稚園
		図書館・図書室	図書館法第 2 条第 1 項に規定する図書館
		文化ホール	ホール機能を有する文化施設
商 業 機 能	商 業 施 設	スーパーマーケット・ドラッグストア	店舗面積 2 5 0 ㎡以上の施設で、生鮮食品及び日用品を取り扱うもの
		コンビニエンスストア	食品や日用雑貨など多数の品目を扱う小規模な小売商業施設
金 融 機 能	金 融 施 設	銀行・信用金庫等	銀行法第 2 条に規定する施設、信用金庫法に規定する施設、農水産業協同組合貯金保険法第 2 条第 4 項第 1 号に規定する信用事業を行う施設（ＡＴＭ単独施設は除く）
		郵便局	日本郵便株式会社法に定める施設



8. 誘導施策

松伏町立地適正化計画では、まちづくりの方針に基づき、居住及び都市機能を誘導するための施策を以下のとおり設定します。

1. こどもや高齢者にやさしい暮らしの拠点の形成＜都市機能誘導＞

▶こどもや高齢者にやさしい暮らしの拠点の形成

こどもから高齢者までの多世代の暮らしを支え、快適に住み続けられる住環境を形成するため、商業機能、医療機能、介護福祉機能、子育て支援機能等、日常生活を支える都市機能施設の維持・充実を図ります。



- 暮らしの拠点の形成
- 都市再生整備計画に基づく誘導施設の整備【保健センター】
- 都市機能の充実
- 公的不動産の活用



2. 誰もが安全で快適に暮らせる住環境の形成＜居住誘導・防災指針＞

▶コンパクトな住宅地の維持

今後の人口減少や高齢化の進行に対応するため、現在の都市基盤を活かし、人口密度の維持や新たな居住の誘導を図ります。

▶災害に強い住環境の形成

地域ごとの災害リスクに応じて防災・減災の取組を強化し、安全に暮らせる住環境の形成を目指します。



- 良好な住環境の維持・改善
- 誘導区域内の居住を支援する制度の検討
- 空家等対策の推進
- 開発許可の適正運用
- 災害に強いまちづくりの推進【防災指針にて整理】



3. 活気とにぎわいを生み出す公共交通ネットワークの整備・充実＜公共交通＞

▶公共交通ネットワークの整備・充実

通勤・通学や、主要な施設などに移動できる地域交通ネットワークの維持・充実を目指します。地域特性や町民ニーズを踏まえ、交通利便性の向上を図ります。

▶新たな道路交通環境の変化を見据えたまちづくり

（都）東埼玉道路の整備や公共交通の拠点としてバスターミナルを併設した道の駅の設置の推進、BRT（バス・ラピッド・トランジット）など将来を担う交通網の整備促進、また、高速鉄道東京8号線の整備促進により活気とにぎわいのあるまちづくりを目指します。

- 町民の生活利便性の向上を図る公共交通の充実
- 将来を担う新たな地域交通ネットワークの構築



9. 届出制度

(1) 都市機能誘導に係る届出制度の運用

- ・誘導施設について、下記の開発行為や建築等の行為を行う場合、これらに着手する日の30日前までに行為の種類や場所などについて、町長への届出が義務付けられます。

※対象となる施設は担当課へお問い合わせください。

届出の対象となる行為（都市再生特別措置法第108条及び第108条の2）

対象区域	対象となる行為の種類	
都市機能誘導区域外	開発行為	・誘導施設を有する建築物を建築する目的で行う開発行為
	建築等行為	・誘導施設を有する建築物を新築 ・建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする行為 ・建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする行為
都市機能誘導区域内	その他	・誘導施設を休止または廃止

【誘導施設  を設置する場合】



【誘導施設  を廃止する場合】



(2) 居住誘導に係る届出制度の運用

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

届出の対象となる行為（都市再生特別措置法第88条）

対象区域	対象となる行為の種類	
居住誘導区域外	開発行為	・3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ・1戸または2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの
	建築等行為	・3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ・建築物を改築し、または用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

届出の対象となる行為

【開発行為】

居住誘導区域外

例 3戸の開発行為		届出が必要
例 1戸 1,300㎡の開発行為		届出が必要
例 2戸 800㎡の開発行為		届出は不要

【建築等行為】

居住誘導区域外

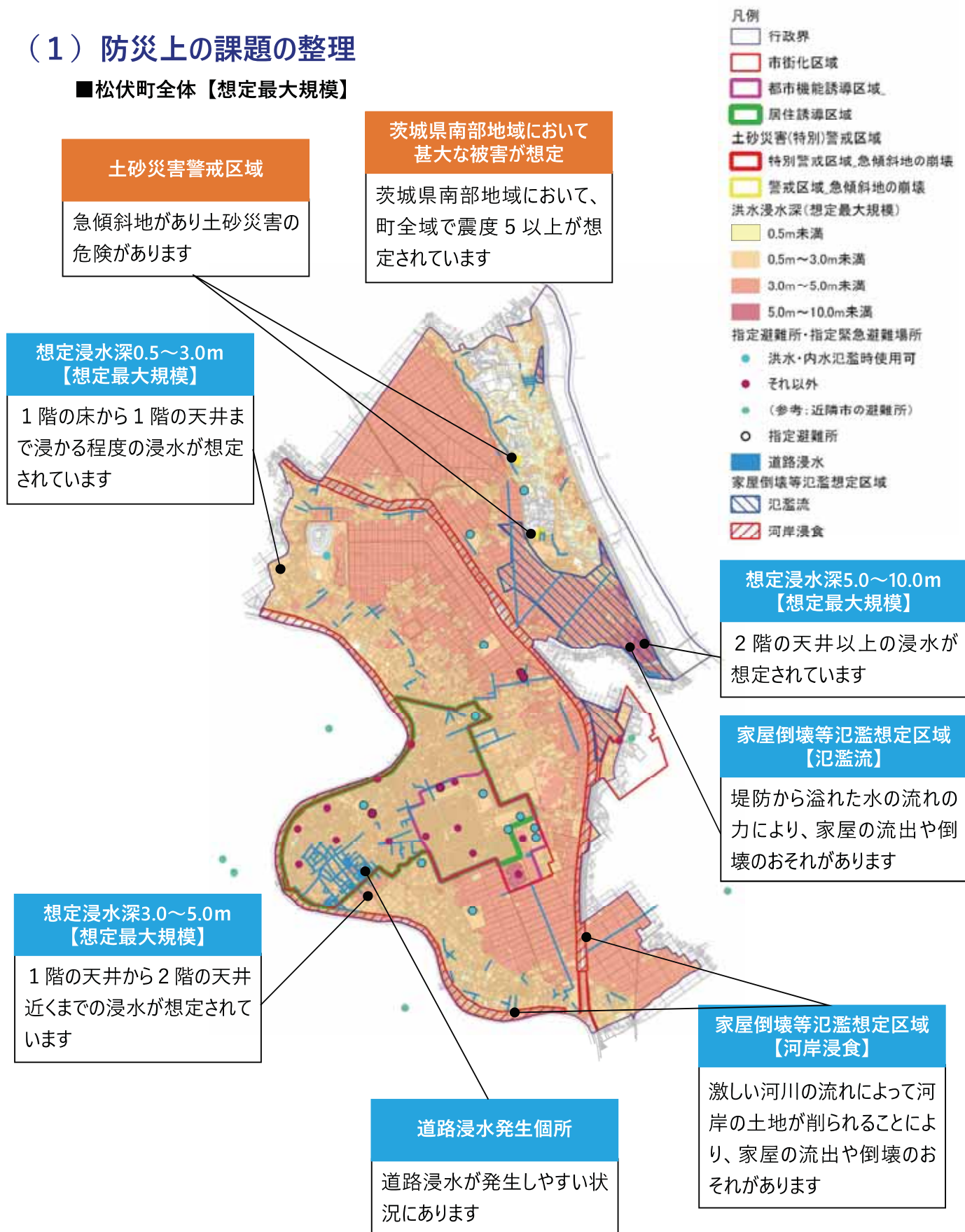
例 3戸の開発行為		届出が必要
例 1戸 1,300㎡の開発行為		届出は不要

10. 防災指針

防災指針は、居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる都市の防災に関する機能の確保を図るための指針です。
災害リスクを踏まえた課題を抽出し、都市の防災に関する機能の確保のため、防災指針を定めるとともに、この方針に基づく具体的な取組を位置付けます。

(1) 防災上の課題の整理

■松伏町全体【想定最大規模】



(2) 取組方針

洪水：【治水対策の推進】 **リスク低減**

町全体

- ・ 関係機関と連携しながら、中川・綾瀬川緊急流域治水プロジェクトの取組を進め、排水ポンプ施設の整備、排水路の整備、雨水貯留施設の整備、水防資機材（土のう等）の整備や、浸水箇所を早期把握するための小型浸水センサの設置を行います。
- ・ 関係機関と連携しつつ、河川整備計画に基づく整備を促進します。
- ・ 雨水貯留、浸透施設の整備や雨水幹線の整備等により、雨水流出量の抑制に取り組みます。

居住誘導区域

- ・ 想定浸水深が3.0 m以上となる地区や浸水継続時間が長い地区、道路浸水発生箇所等の洪水被害の低減に向け、中川・綾瀬川緊急流域治水プロジェクトの取組として、排水ポンプ施設の整備、排水路の整備、雨水貯留施設の整備、水防資機材（土のう等）の整備を実施します。また、町内各所において、浸水箇所を早期把握するための小型浸水センサの設置を行います。
- ・ 想定浸水深が3.0 m以上となる松伏記念公園周辺一体のエリアは、洪水内水氾濫時使用可能な指定避難所が複数分布していることから、災害時の迅速な避難について周知します。

【都市基盤の整備】【災害に強い都市の形成】 **リスク低減**

町全体

- ・ 緊急輸送道路の整備や延焼遮断帯、避難場所の確保など都市基盤の整備に努めます。
- ・ 公共建築物の不燃化・耐震化により災害に強い都市構造の形成を図ります。

居住誘導区域

- ・ 古い建物が密集している地域などについては、建物の不燃化・耐震化の促進を図るとともに、延焼遮断帯、避難場所の確保などにより災害に強い都市基盤の形成に努めます。

【防災拠点の整備】【災害リスクの周知・町民の防災意識の向上】 **リスク低減**

町全体

- ・ 防災拠点の配置や避難所・避難体制の整備について検討します。また、災害時要支援者個別避難計画の策定と活用等を図ります。
- ・ ハザードマップの周知やマイ・タイムラインの作成、自主防災組織の育成等により、災害リスクの周知や町民の水害に対する意識向上を図ります。

居住誘導区域

- ・ 人口密度の高い地域や洪水の際の避難所が遠い地区の迅速な避難に向け、周辺自治体と協力しつつ、防災拠点の配置や避難所、避難体制の検討を図ります。
- ・ 災害リスクの高い地区については特に、ハザードマップの周知やマイ・タイムラインの作成、自主防災組織の育成等により、災害リスクの周知や町民の水害に対する意識向上を図ります。

11. 目標指標と進行管理

(1) 目標指標

立地適正化計画のまちづくりの方針等を踏まえて、これらの達成状況を評価する指標と目標値を設定し、本計画を適切に管理していきます。

こどもや高齢者にやさしい暮らしの拠点の形成

都市機能誘導区域内の誘導施設数	現況値	目標値
	2024年度（令和6年度）	2045年度（令和27年度）
	21施設	22施設
【説明】都市機能誘導区域では、医療・福祉・商業等の都市機能の誘導を目指すため、「都市機能誘導区域内の誘導施設数」を目標指標に設定します。目標値について、現時点で市街化調整区域より都市機能誘導区域内へ、保健センターの移設を予定しています。		

誰もが安全で快適に暮らせる住環境の形成

居住誘導区域内の人口密度	現況	目標値
	2020年度（令和2年度）	2045年度（令和27年度）
	82.7人/ha	60.0人/ha
【説明】居住誘導区域では、区域内の人口密度の推移を評価していくことが効果的と考えられるため、「居住誘導区域内の人口密度」を目標指標に設定します。目標値について、社人研による将来推計人口では今後も人口減少が進んでいくものと想定されていますが、本計画による誘導施策を講じることで、人口密度の減少率を緩やかにしていきます。		

防災関連	現況	目標値
	2022年度（令和4年度）	2028年度（令和10年度）
マップメール（防災）の登録者数	2,800人	3,400人
【説明】「自助」の意識向上を目的に啓発を図り、多くの方に町の情報を発信できるようにするため、登録者数を増加させることを目標とする。		
防災リーダーの認定人数（応急手当等の講習受講者数含む）	63人	120人
【説明】防災の基礎知識の取得と、地域のリーダーの育成のため、防災リーダー講習会を開催し、リーダーの認定人数を増加させることを目標とする。		
避難所開設訓練の実施回数	未実施	10回／累計
【説明】町民自らが避難所を開設できるよう、継続的に訓練を行うことを目標とする。		
自主防災組織の組織率	72%	80%
【説明】「共助」の意識の向上を図り、自主防災組織の設立を推進し、組織率を向上させることを目標とする。		

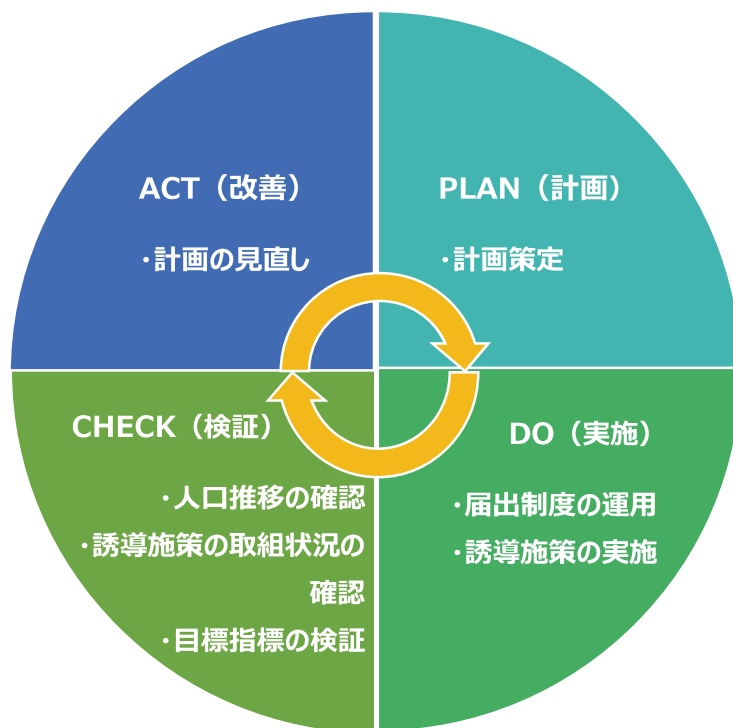
※防災に関する目標指標については、松伏町第6次総合振興計画の成果指標を準用しており、総合振興計画の改定に合わせて防災に関する目標指標も改定します。

活気とにぎわいを生み出す公共交通ネットワークの整備・充実

バス路線の徒歩圏人口カバー率	現況	目標値
	2020年度（令和2年度）	2045年度（令和27年度）
	78.7%	維持
【説明】公共交通に関しては、本町の実情に合ったサービスのあり方を検討しながら、持続可能な地域公共交通の充実を目指すため、バス路線の徒歩圏（バス停より300m以内）人口が総人口に占める割合として、「バス路線の徒歩圏人口カバー率」を目標指標に設定します。 ただし、今後の新市街地形成拠点の整備状況や松伏町地域公共交通活性化協議会における協議等を踏まえ、適宜、目標指標の見直しを行います。		

(2) 進行管理

松伏町立地適正化計画は、短期間で実施するものではなく、長期的に進めていく必要があります。その間、町の人口推移や社会経済情勢など、町を取り巻く環境が変化することから、本計画の推進にあたっては、PDCAサイクルに基づき、計画の評価、見直しを進めるものとします。概ね5年ごとに目標指標の達成状況や施策等の進行状況の評価・検証を実施するとともに、必要に応じて計画の見直しを行います。また、計画の見直しにあたっては、関係分野の専門家等の意見を伺いながら、計画の改定を検討します。

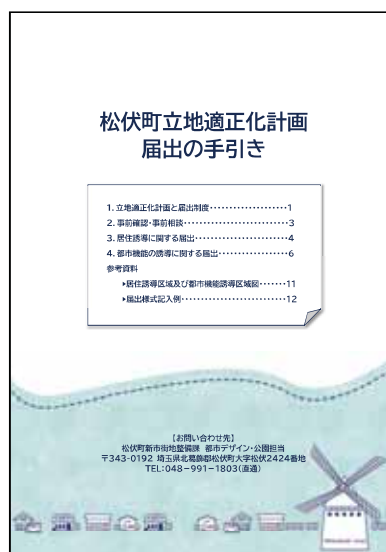


立地適正化計画におけるPDCAサイクル

●●●届出の手引き●●●

立地適正化計画では、誘導区域内外での開発・建築行為には事前の届出が必要となる場合があります。届出の対象となる行為はP9、P10をご覧ください。

開発・建築行為を行う場所や規模により届出の有無・必要書類が異なりますので、詳しくはHPまたは「松伏町立地適正化計画 届出の手引き」をご参照ください。





2024年（令和6年）12月発行

発行／松伏町

埼玉県北葛飾郡松伏町大字松伏2424番地

HP: <http://www.town.matsubushi.lg.jp/>

編集／松伏町新市街地整備課 都市デザイン・公園担当

TEL: 048-991-1803（直通）

