

秩父市立地適正化計画

2021（令和3）年度～2040（令和22）年度

「コンパクト+ネットワーク」社会の形成をめざす市街地における「都市計画マスタープランの高度化版」

秩父地域の中心・交通結節点
市街地の人口減少・高齢化
空き地・空き家
(都市のスポンジ化)

居住・都市機能
誘導区域の設定
安心・安全
モビリティ

秩父地域の中心拠点として
将来においても持続的に
発展する(SDGs)
「コンパクト+ネットワーク」
社会の形成



<概要版>

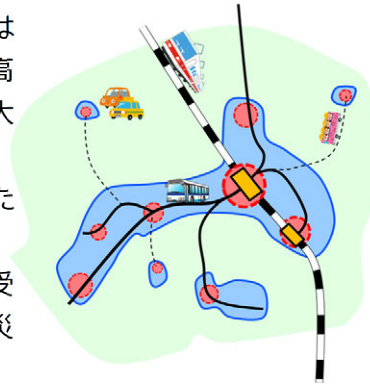
序章. 立地適正化計画の概要

■立地適正化計画(都市再生特別措置法 81 条)とは

日本の人口は 2008 年をピークとして減少に転じ、このまま少子化が進むと 22 世紀初頭には 5000 万人を切ると予想されています。生産年齢人口の減少による社会の「担い手」不足、高齢化による社会保障費の増大などの諸問題に対応するには、これまでの人口増大・都市の拡大を前提にしたまちづくりからの転換が必要です。

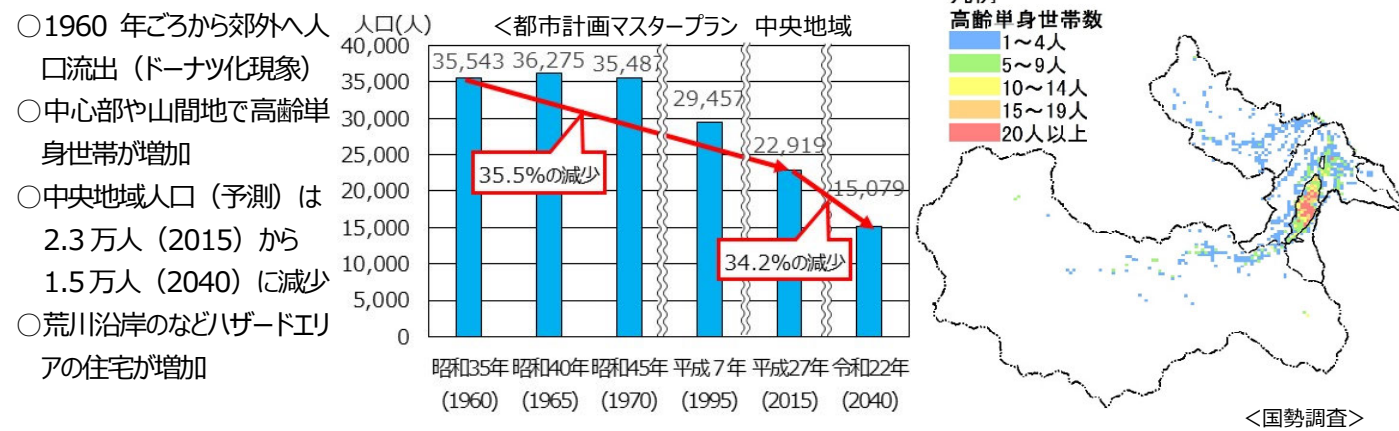
そこで、国においては人口減少や高齢化に対応した持続可能なまちづくりへの転換を進めるため、「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを目指す立地適正化計画を制度化しました。

立地適正化計画は、公共交通ネットワークを踏まえた商業・医療・福祉サービスを効率的に受けられるための都市機能や居住の誘導方針と、安全で快適な居住環境を構築するため自然災害等への対応方針を定めた防災指針などにより構成されています。



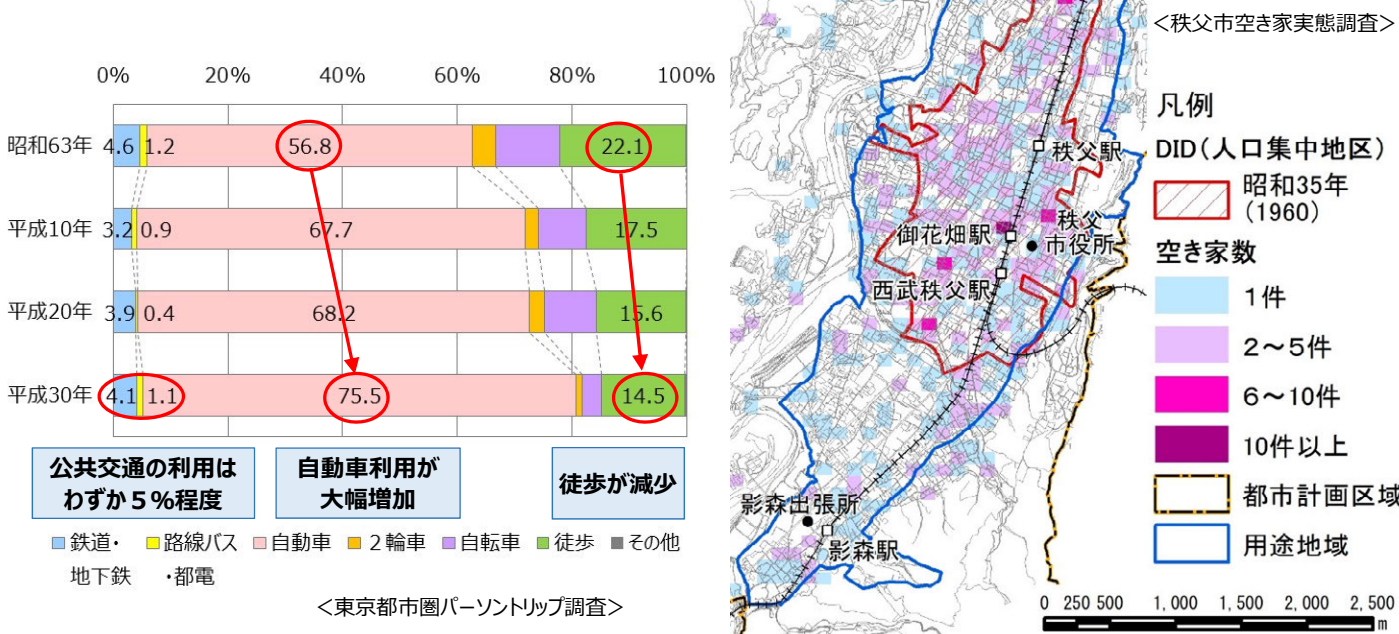
1. 現況動向と課題の整理

■秩父市における人口減少・少子高齢化の動向

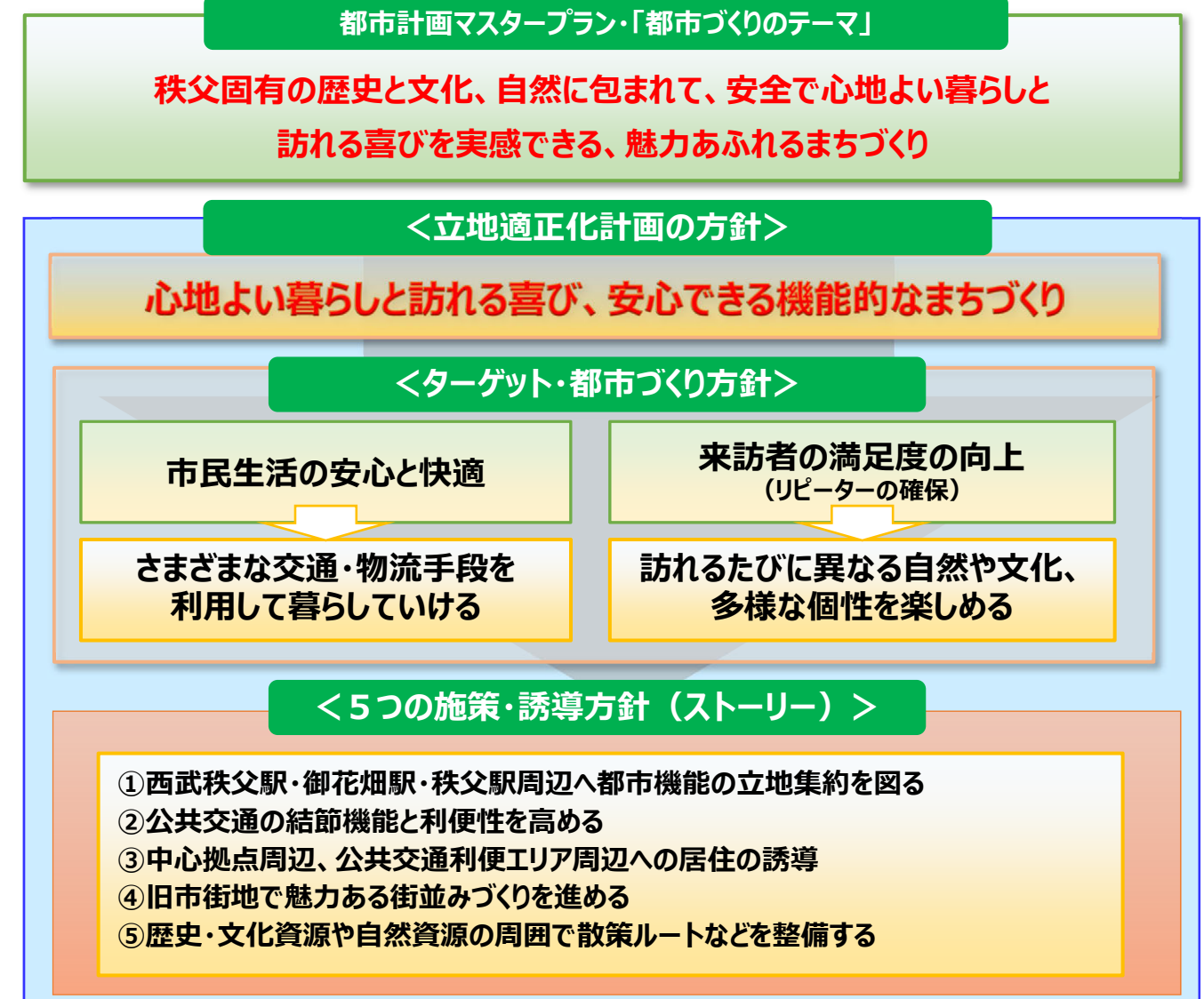


■市街地の低密度化・スポンジ化への対応

- 上下水道などインフラ老朽化による維持管理費用の増大
- モータリゼーションの進展による市街地の外延化・低密度化
- 中心市街地における空き地・空き家の増加



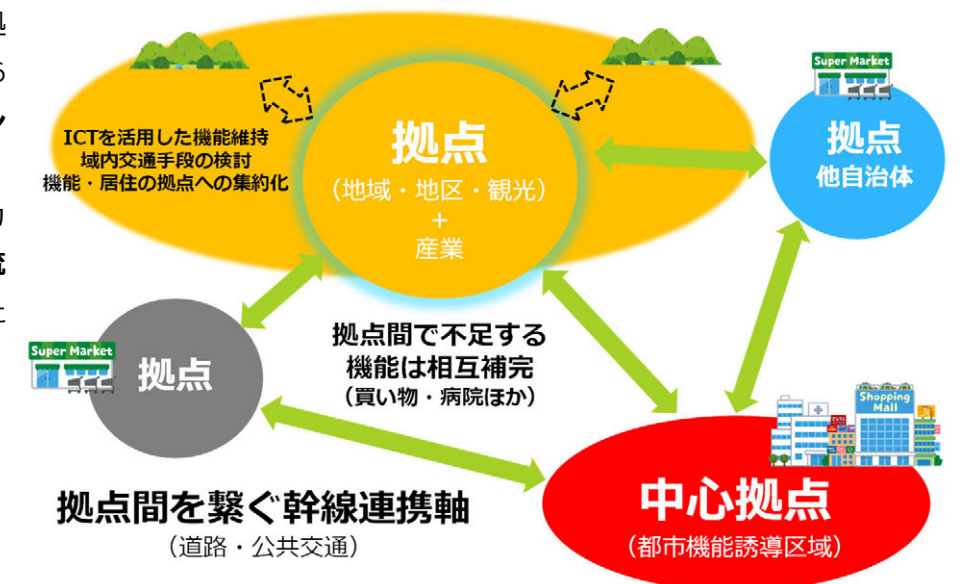
2. 基本方針



■秩父版「コンパクト+ネットワーク」社会における中心拠点の位置づけ

秩父地域の住民にとっては、圏域の各拠点と交通「ネットワーク」でつながれた、暮らしを支える便利さと楽しさを兼ね備えた「コンパクト」な中心拠点。

秩父を訪れる人にとっては、地域の魅力が凝縮された歩いて楽しめる「まちなか交流拠点」かつ地域間交流・交通の開かれた「ゲートウェイ」(玄関口)。



3. 誘導施設・誘導区域の設定

■都市機能増進施設(誘導施設)

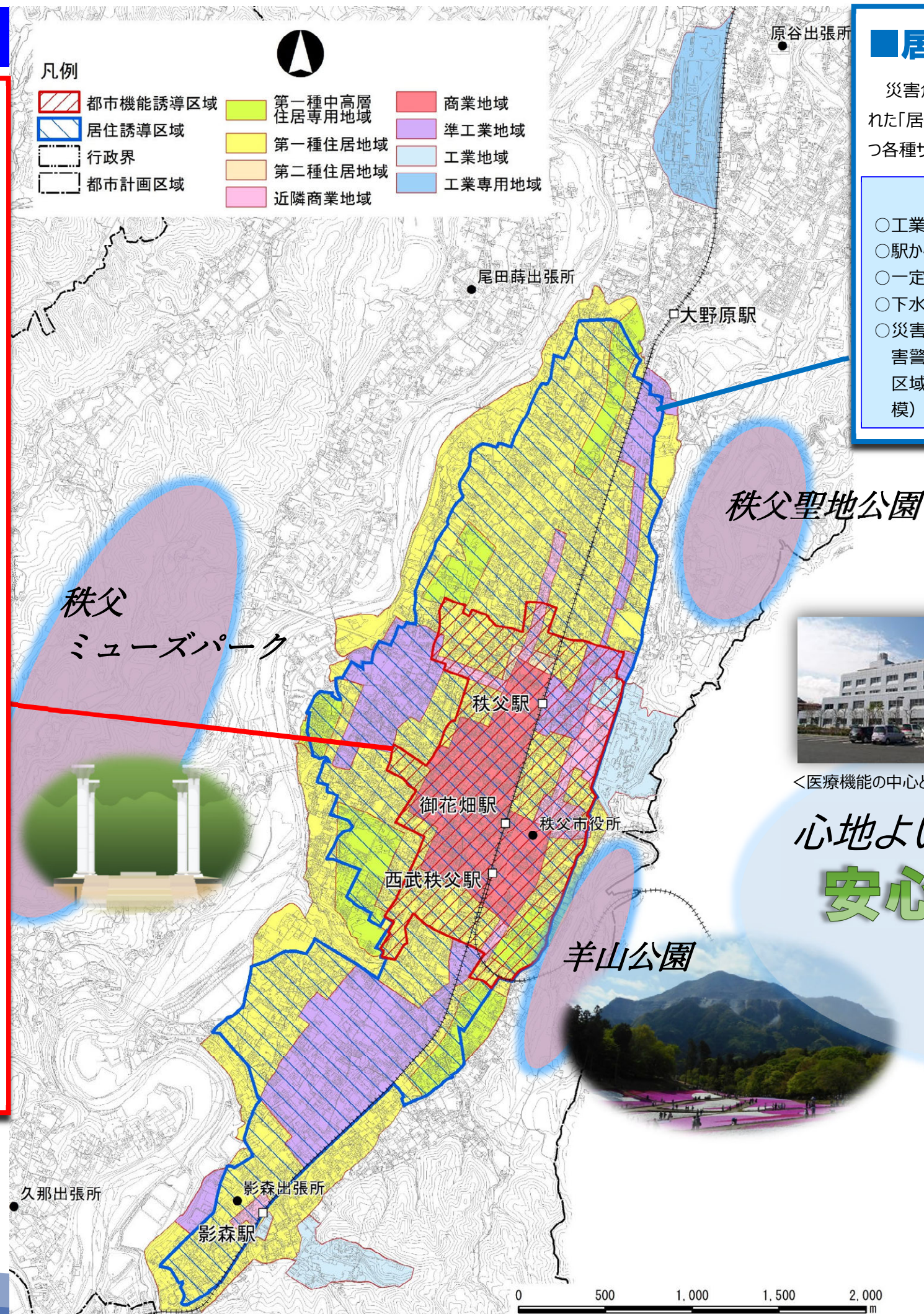
都市機能	誘導施設	誘導施設の根拠 (適用法、用途、規模)
行政機能	市役所	・地方自治法第4条第1項
商業機能	大規模小売店舗 デパート ショッピングセンター	・小売業 [*] を行うための店舗面積 [*] が5,000㎡超の店舗 ※「小売業」「店舗面積」の定義は大規模小売店舗立地法に則します。 ・小売業：飲食店業を除くものとし、物品加工修理業を含む。 ・店舗面積：小売業を行うための店舗の用に供される床面積。
医療機能	病院	・医療法第1条の5第1項
業務機能	銀行 信用金庫	・銀行法第2条第1項 ・信用金庫法第4条 ・労働金庫法第6条
教育文化機能	市民会館	・秩父市秩父宮記念市民会館条例(平成28年6月22日条例第32号)

■都市機能誘導区域

秩父圏域の中心拠点として、公共交通でも利用しやすい「都市機能誘導区域」に、都市機能増進施設(誘導施設)を含む都市の機能を集約させ、コンパクトかつ便利で楽しい中心拠点の形成を図るとともに、秩父圏域の玄関口として、地域の魅力が凝縮した歩いて楽しめる都市空間形成を図ります。

【都市機能区域設定の条件】

- 西武秩父駅・御花畑駅・秩父駅から800m圏
- 中心市街地地区(都市再生整備計画区域)中心市街地活性化区域を勘案
- 誘導施設の立地状況、歴史・文化資源の状況
- 災害の危険性が高い区域(土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、家屋倒壊等氾濫想定区域、がけに近接している区域、浸水想定区域(想定最大規模))に含まれないこと



■居住誘導区域

災害危険性が少なく、道路・下水道・公園などの都市基盤が確保された「居住誘導区域」に居住を誘導し、医療・福祉・商業等、都市の持つ各種サービスを効率的に提供できる市街地の形成を目指します。

【居住誘導区域設定の条件】

- 工業的土地利用が進んでいない(工業専用地域でないなど)
- 駅から1km圏もしくはバス停から500m圏
- 一定程度の人口密度(40人/ha程度)を有する市街地
- 下水道(汚水・雨水)の整備済・事業認可区域であること
- 災害の危険性が高い区域(土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、家屋倒壊等氾濫想定区域、がけに近接している区域、浸水想定区域(想定最大規模))に含まれないこと



<医療機能の中心となる市立病院>



<行政・教育文化機能の中心となる市役所・市民会館>

心地よい暮らしと訪れる喜び、
安心できる機能的な
まちづくり



4. 誘導施策

■誘導施策

「5つの施策・誘導方針」(ストーリー)に基づいて、地域の暮らしや安心を支える市街地の形成と、都市基盤や交通機能の改善、さらには、市域に点在する交流拠点の魅力向上を目指します。

施策・誘導方針 (ストーリー)	誘導施策
<施策・誘導方針 1> 西武秩父駅・御花畑駅・秩父駅周辺へ 都市機能の立地集約を図る	・誘導施設の立地促進及び都市基盤の改善・強化
	・容積率等の緩和
	・空き地・空き家・空き店舗の有効利用
<施策・誘導方針 2> 公共交通の結節機能と 利用利便性を高める	・公共交通ネットワークの再構築
	・西武秩父駅・秩父駅における結節機能の強化
	・誘導区域外の駅におけるアクセス性向上
<施策・誘導方針 3> 中心拠点周辺、公共交通利便エリア周辺 への居住の誘導	・都市基盤施設の改善
	・土地利用の見直し
	・空き家対策の推進
	・移住を促す施策の充実
	・災害ハザードエリアにおける居住の制限
<施策・誘導方針 4> 旧市街地で魅力ある街並みづくりを 進める	・安心かつ歩いて楽しめるまちの創出
	・歴史・文化を感じる街並みの形成
	・観光資源への案内性の向上
	・観光施設の改修
	・空き店舗の解消
<施策・誘導方針 5> 歴史・文化資源や自然資源の周囲で 散策ルートなどを整備する	・景観資源を生かした地域の魅力向上
	・歴史・文化・自然景観の保全
	・眺望景観の保全
	・交流拠点における機能の充実と観光資源の集約化

■低未利用土地権利設定等促進計画

都市のスポンジ化など、居住誘導区域内における土地利用を促進するため「低未利用土地権利設定等促進計画」など低未利用地の利活用対策に努めます。

■居住誘導区域等権利設定等促進事業

防災集団移転や「居住誘導区域等権利設定等促進事業」その他の誘導施策により、安心・安全なエリアへの居住誘導を進めます。

■届出制度(都市再生特別措置法)

適切な都市機能の誘導と居住の誘導を図るため、誘導区域外における開発行為や建築行為、または都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止などにおいて市への届出が必要です。

市は届出者に対して計画の趣旨や立地誘導にかかる情報提供を行い、区域内への誘導を図ります。

届出の対象区域	届出が必要な行為	
都市機能誘導区域内	「誘導施設」を休止、または廃止しようとする場合	
都市機能誘導区域外	開発行為	・「誘導施設」を有する建築物の建築を目的とする開発行為
	建築行為	・「誘導施設」を新築する場合 ・建築物を増改築または用途変更し、「誘導施設」とする場合
居住誘導区域外	開発行為	・3戸以上の住宅の建築を目的とする開発行為 ・1戸または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	・建築物を改築、または建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

5. 防災指針

■防災まちづくり将来像

『「いざ」というときに住民がすぐに行動できる、連携・協働できる防災まちづくり』

■取組方針

①科学的な分析による『予防』(減災)に重点を置いた防災まちづくり

- 災害にまつわる様々なデータのデジタル化・オープン化を進め、情報を公開し「予防」(減災)に努め「いざ」というときに備えます。
- 災害ハザードエリアへの新規立地抑制や安心・安全なエリアへ居住誘導を進めます。

②横断的な連携・『協働』を取り入れた防災まちづくり

- 人命や国土を守るため、先端・地元企業と連携した効率的な施設・国土管理手法の研究を進めます。
- セーフコミュニティの考え方に沿って、多様な主体と横断的な連携・協働を進め、防災対策に取り組みます。

③市域の安心・安全に向けた『防災』まちづくり

- 危険家屋の除却や建築物の不燃化率の向上、燃え広がらないまちづくり、道路幅や歩道の整備、無電柱化や一層のバリアフリー化など、安心・安全な防災まちづくりを進めます。
- 非常時に必要な電力を確保するため、分散型電力ネットワークの強靱化を進め、再生可能エネルギー(蓄電池およびEV)などを避難所などに導入しつつ、倒木で電線などを切断しないようにするなど森林の維持管理を積極的に推進していきます。

6. 定量的な目標値の設定

<コンパクトな市街地形成に向けた効果>

評価指標	基準値 (2021年1月1日)	効果値 (2041年1月1日)
●居住誘導区域の人口密度	37.6人/ha	40人/ha以上

7. 計画の進行管理

■PDCAサイクルの実施について（概ね5年ごと）

- 立地適正化計画に基づき、「コンパクト+ネットワーク」社会を構築するため、都市計画マスタープランと合わせ、施策の進捗状況を概ね5年ごとにPDCAサイクルによって管理します。



■主要な施策の成果報告について（単年度評価）

- 立地適正化計画における目標指標・評価指標のうち、毎年モニタリングが可能な項目について基本事業評価シートにおける評価指標に設定し、毎年度評価を行うとともに定期的に都市計画審議会へ事業の進捗状況を報告します。



◎お問い合わせ 秩父市 都市計画課 TEL 0494-26-6867(直通) Fax 0494-26-5967

令和3年4月発行