

鶴ヶ島市立地適正化計画

令和2年3月

鶴ヶ島市

< 目 次 >

1	まちづくりの方針	1
2	都市の骨格構造	3
3	課題解決のための施策・誘導方針(ストーリー)	5
4	居住誘導区域	6
	(1) 居住誘導区域の設定	6
	(2) 居住誘導区域における誘導施策	19
	(3) 居住誘導区域外における届出制度	21
5	都市機能誘導区域	22
	(1) 都市機能誘導区域の設定	22
	(2) 都市機能誘導区域における誘導施策	27
	(3) 都市機能誘導施設の設定	28
	(4) 都市機能誘導区域外における届出制度	31
6	目標値と期待される効果	32
	(1) 定量的な目標値	32
	(2) 期待される定量的な効果	36
7	進行管理	37
	資料編	
	■ 用語解説	40
	■ 策定経緯	42

1 まちづくりの方針

平成29年度に実施した鶴ヶ島市の現況調査から課題や市の特徴を整理し、まちづくりの方針を次のとおりとします。

【課題および市の特徴】

●人口減少・少子高齢化に伴うまちの活力の衰退の防止

→人口密度の低下による都市機能の衰退

→若年層の減少に伴う地域コミュニティの衰退

→空家の増加

→公共サービスの低下

→市財政における歳入減少と歳出増加

(人口の年齢構成の変化による税収入の減少および社会保障費などの増加、公共施設の更新など)

●コンパクトで安全なまちであることの活用

→3つに分かれた住宅地はそれぞれ鉄道駅を中心にコンパクトにまとめ、生活に必要な機能が集積

→各都市機能施設の徒歩圏は、おおむね市街化区域をカバー

→災害リスクが極めて少なく、災害に強い安全で暮らしやすい居住環境

●産業を活性化する要因の有効活用

→2つのインターチェンジや国道407号を有する交通の要衝としての、広域交通の利便性の有効活用

→農業大学校跡地を含む、圏央鶴ヶ島インターチェンジ周辺を中心とした新たな産業拠点整備の波及効果の吸収

●市街化調整区域に位置する多くの公共施設の維持・再編

→市役所をはじめ、市街化調整区域に多くの公共施設が立地

→老朽化が進み、維持・再編が課題

●市内の移動の利便性向上、利用者増加の取組

→公共交通(つるバス・つるワゴン)が市域を網羅

→若葉駅～市役所～圏央鶴ヶ島インターチェンジ周辺をつなぐ路線(つるバス)は片道30本/日以上以上の基幹的公共交通路線

→人口減少・少子高齢化、時勢の変化による公共交通の見直しの必要性

【課題および市の特徴への対応の方向性】

3つの住宅地がそれぞれコンパクトにまとまっている鶴ヶ島市の都市構造を踏まえ、市内3つの駅を中心に生活に必要な機能の充実を図ります。さらに、特に注力すべき課題および鶴ヶ島市の特徴への対応の方向性を以下のとおりとします。

○産業集積によるまちの活力の維持

～生産年齢層の雇用・定住の受け皿の確保（職住近接のまちづくり）～

- ・新たな産業地の波及効果を受けた産業の活性化
- ・昼間人口の人口密度が高くなることを活かした都市機能の活性化
- ・市街化区域内における既存ストックの活用

○持続可能な行政サービス機能の維持更新

～公共施設ごとの利用ニーズを踏まえた見直しと計画的な維持更新～

- ・旧庁舎跡地などの市街化区域内の市有財産（市有地や公共施設など）の活用に向けた検討
- ・現在の位置で存続を図る施設の計画的な維持更新

○公共交通の利便性向上

～誰もが容易に移動でき、歩いて暮らせる環境づくり～

- ・多様な手法を視野に入れた、公共交通の利便性向上
- ・生産年齢層、高齢者層のそれぞれの層の利用者増に向けた取組

まちづくりの方針

コンパクトな市街地、交通の要衝としての地域特性を活かした、

誰もが容易に移動でき、健やかで快適に生活できるまち

鶴ヶ島市内の市街地は、3つの鉄道駅を中心にそれぞれコンパクトにまとまり、日常生活を担う都市機能が集積しています。

今後は、さらに2つのインターチェンジや国道407号を有する交通の要衝、県内産業をけん引する新たな産業拠点を有する市の特性を活かします。

鶴ヶ島市の実情に合った、人口減少社会を見据えた公共施設の再編など、持続可能で活力あるまちづくりを進めます。

また、公共交通ネットワークの強化を図り、さまざまな世代の誰もが健康で快適に生活できる基盤づくりを進めます。

2 都市の骨格構造

都市の骨格構造は、公共交通などによる交通の便が良く、人口や都市機能施設が集積している地域を「中心拠点」、「地域拠点」、「生活拠点」と設定し、これらの拠点を結ぶネットワークとして、骨格道路や公共交通軸を設定するものです。

さらに、鶴ヶ島市独自の都市構造を踏まえ、本市の中心に位置し、公共交通軸（バスなど）の結節点でもある市役所周辺を「行政拠点」、本市の産業をけん引する圏央鶴ヶ島インターチェンジ周辺を「産業拠点」とします。これらの拠点をネットワークで結び、まち全体の活力を維持していくことを、鶴ヶ島市の骨格構造の要とします。

●3つの住宅地を支える拠点

3つの住宅地の中心である若葉駅、鶴ヶ島駅、一本松駅周辺に、それぞれの地域特性を活かした拠点を設定します。

[若葉駅：中心拠点]

大規模商業施設など、業務・商業機能などの集積があり、高次の都市機能を提供する若葉駅周辺を中心拠点とします。

[鶴ヶ島駅：地域拠点]

スーパーなどの業務・商業機能などが集積し、今後、産業拠点への通勤者の利用増加が想定される鶴ヶ島駅周辺を地域拠点とします。

[一本松駅：生活拠点]

土地区画整理事業により整備された、良好な住宅地などの日常生活を支える拠点として、若葉駅や坂戸駅への移動が容易な一本松駅周辺を生活拠点とします。

●行政拠点

- ・鶴ヶ島市の中心に位置し、周辺に既存の公共公益機能が集積し、また、公共交通の結節点となっている市役所周辺を、行政サービスを担う行政拠点とします。

●産業拠点

- ・埼玉県をけん引していく産業団地の整備が進む「農業大学校跡地」を含む圏央鶴ヶ島インターチェンジ周辺を産業拠点とします。

(注釈)

・中心拠点

サービス水準の高い基幹的な公共交通の結節点として、市内各所から基幹的公共交通などを介して容易にアクセス可能な地域で、かつ、人口密度が高く、各種の都市機能が集積する地域

・地域拠点

周辺から容易にアクセスが可能な地域で、かつ、中心拠点における都市機能を補完するとともに、周辺と比較して人口密度が高く、小売機能などの周辺地域の生活を担う都市機能が集積する地域

・生活拠点

徒歩や自転車など、近隣からのアクセスが可能な地域で、かつ、近隣の日常生活を支える都市機能が集積する地域

●ネットワーク

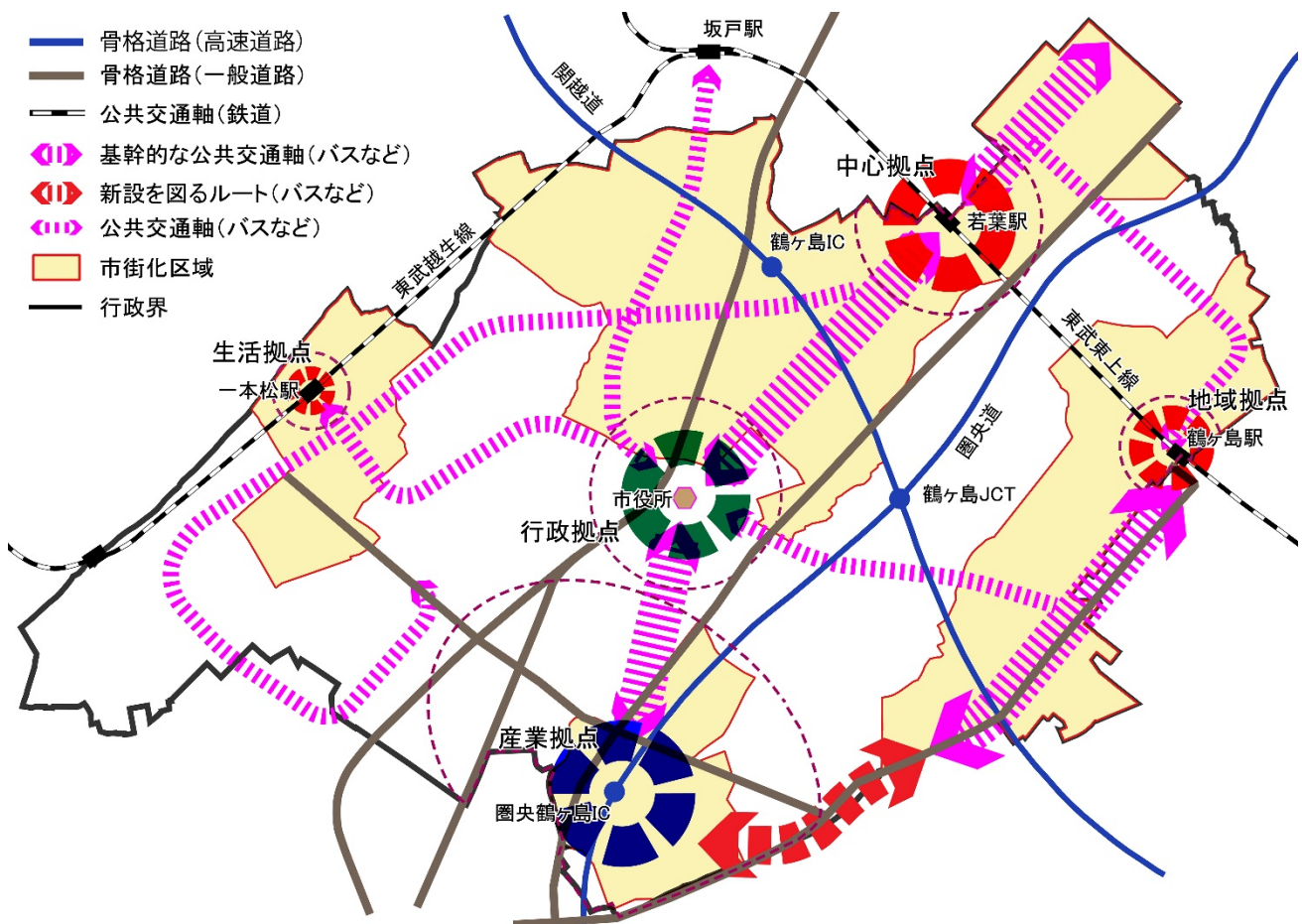
[骨格道路]

- ・関越自動車道（以下、関越道）、首都圏中央連絡自動車道（以下、圏央道）は、広域交通を担う骨格道路（高速道路）とします。
- ・各拠点を連絡し、また、市内や市外との交通を担う国道 407 号や都市計画道路などを骨格道路（一般道路）とします。

[公共交通軸（鉄道・バスなど）]

- ・公共交通（鉄道、つるバスなど）による市内の移動や、市外への移動のしやすさを確保するための公共交通路線を公共交通軸とします。
- ・東武東上線、東武越生線を「公共交通軸（鉄道）」とします。
- ・市役所や駅など各拠点の中心となる施設を結び、また、沿道の利便性を高めるつるバスなどの路線を「公共交通軸（バスなど）」とします。このうち、中心拠点—行政拠点—産業拠点、地域拠点—産業拠点を結ぶ路線を、「基幹的な公共交通軸（バスなど）」とし、公共交通の利便性確保に努めます。
- ・「公共交通軸（バスなど）」は、つるバスなどが実際に走る道路（今後整備が予定される道路を含む）を踏まえて設定するとともに、利便性の維持向上のため関係機関との調整を図るものとします。

■骨格構造図



3 課題解決のための施策・誘導方針(ストーリー)

これまでのまちの変遷、都市機能施設の立地状況、これからのまちの活力を生み出していく計画を踏まえ、課題解決のための施策・誘導方針（ストーリー）を以下のとおりとします。

まち全体の活力維持に係る誘導方針

- ・今後の人口減少を踏まえ、各拠点の充実や公共交通の充実により、市民が住み続けたと思う居住環境を持つまちの形成を図ります。
- ・各拠点を利用しやすい公共交通軸で結び、誰もが円滑に市内を移動できる環境を確保し、まち全体の活力を維持します。
- ・産業拠点などの従業者が市内に定住し、職住近接を可能とする良好な住環境を整えます。
- ・空家の発生を抑制していくため、現存建物の更新や居住者の世代交代を図ります。

3つの鉄道駅を中心とした拠点に係る誘導方針

- ・若葉駅周辺（中心拠点）は、鶴ヶ島市の玄関口として、民間活力を活用した都市機能の充実を図ります。
- ・鶴ヶ島駅周辺（地域拠点）は、周辺地域のニーズや産業拠点への通勤者のニーズに対応した都市機能の維持充実を図ります。
- ・生活拠点（一本松駅周辺）は、沿道に立地する都市機能施設や鉄道事業者などと連携を図りつつ、周辺の日常生活サービスを担う機能の充実を図ります。

行政拠点および産業拠点に係る誘導方針

- ・行政拠点は、市内各地からのアクセスの利便性を活かし、市街化調整区域の無秩序な開発を抑制しつつ、旧庁舎跡地の活用による公共施設の再編など、公共公益機能の維持充実を図ります。
- ・産業拠点は、埼玉県産業をけん引していく拠点として、圏央鶴ヶ島インターチェンジ周辺の計画的な整備を進めます。また、整備の波及効果、広域交通の要衝としてのポテンシャルを活かし、新たな企業立地の促進、就業者などへのサービス機能の充実、運動公園などを活かした交流機会の創出や、拠点内での健康づくり、スポーツ機能の整備を図り、複合的な機能を持つ、これからの鶴ヶ島市の都市活動をけん引していく拠点の形成を目指します。

4 居住誘導区域

(1) 居住誘導区域の設定

① 基本的な考え方

- ・ 3つの居住地の特性を活かした住環境の形成
- ・ 現在の利便性を維持しつつ、産業拠点の形成に伴う職住近接型の都市形成を支える住環境の形成

② 設定方針

- ステップ1 : 居住が制限されているなど、居住誘導区域に含まない区域を抽出し、それを除く範囲を居住誘導区域の検討範囲とします。(参考1参照)
- ステップ2 : ステップ1の居住誘導区域の検討範囲における、生活のしやすさの条件を整理します。
- ステップ3 : ステップ1、2を踏まえ、居住誘導区域を設定します。

【ステップ1：居住誘導区域の範囲の検討】

(居住誘導区域に含まない区域の抽出)

⇒法的に居住誘導区域に含まない区域 [参考1-1 a、b]

- ・ 市街化調整区域など

⇒災害リスクなど、居住を誘導することが適当でない区域 [参考1-1 c]

- ・ 土砂災害警戒区域などは市内には指定されていません。
- ・ 洪水浸水想定区域が市街化区域の一部にありますが、最大浸水深が0.5m未満の区域は居住誘導区域の検討範囲に含め、0.5m以上3.0m未満の区域は含めません。



(注釈) 洪水浸水想定区域図 (鶴ヶ島市ハザードマップをもとに作成)

⇒居住誘導区域に含めることについては慎重に判断を行う区域

(検討の結果、居住誘導区域に含まない区域) [参考1-1 d]

- ・ 住宅の建築が制限されている工業専用地域
- ・ 地区計画などで、住宅建築が制限され、工業系土地利用を図る区域
南西部第一期地区、圏央鶴ヶ島インターチェンジ東側地区
- ・ 工業地域、準工業地域などで、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 [参考2参照]
 - a. 現況で一団の工業系土地利用が行われている区域
 - b. インターチェンジなどの一団の道路用地として利用されている区域
(鶴ヶ島インターチェンジ)

□参考 1-1

a. 居住誘導区域に含まない（都市再生特別措置法第81条第14項、同法施行令第24条）

- ア 市街化調整区域
- イ 災害危険区域
 - ・建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項のうち、同条第2項の規定に基づく条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域
- ウ 農用地区、農地・採草放牧地
 - ・農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）第8条第2項第1号に規定する農用地区域又は農地法（昭和27年法律第229号）第5条第2項第1号ロに掲げる農地若しくは採草放牧地の区域
- エ 森林関係
 - ・自然公園法（昭和32年法律第161号）第20条第1項に規定する特別地域、森林法（昭和26年法律第249号）第25条若しくは第25条の2の規定により指定された保安林の区域、自然環境保全法（昭和47年法律第85号）第14条第1項に規定する原生自然環境保全地域若しくは同法第25条第1項に規定する特別地区又は森林法第30条若しくは第30条の2の規定により告示された保安林予定森林の区域、同法第41条の規定により指定された保安施設地区若しくは同法第44条において準用する同法第30条の規定により告示された保安施設地区に予定された地区

b. 原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき（都市計画運用指針より）

- ア 土砂災害特別警戒区域
- イ 津波災害特別警戒区域
- ウ 災害危険区域（上記 a イに掲げる区域を除く。）
- エ 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項に規定する地すべり防止区域
- オ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第3条第1項に規定する急傾斜地崩壊危険区域

c. 区域の災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、または軽減するための施設の整備状況や整備見込みなどを総合的に勘案し、居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないとすべき（都市計画運用指針より）

- ア 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第7条第1項に規定する土砂災害警戒区域
- イ 津波防災地域づくりに関する法律第53条第1項に規定する津波災害警戒区域
- ウ 水防法（昭和24年法律第193号）第15条第1項4号に規定する浸水想定区域
- エ 特定都市河川浸水被害対策法（平成15年法律第77号）第32条第1項に規定する都市洪水想定区域及び同条第2項に規定する都市浸水想定区域
- オ 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第4条第1項に規定する基礎調査、津波防災地域づくりに関する法律第8条第1項に規定する津波浸水想定における浸水の区域及びその他の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

d. 居住誘導区域に含めることについては慎重に判断を行うことが望ましい （都市計画運用指針より）

- ア 法第8条第1項第1号に規定する用途地域のうち工業専用地域、同項第13号に規定する流通業務地区等、法令により住宅の建築が制限されている区域
- イ 法第8条第1項第2号に規定する特別用途地区、同法第12条の4第1項第1号に規定する地区計画等のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域
- ウ 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
- エ 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

□参考1-2

「□参考1-1 b、c」に記載があるように、立地適正化計画では自然災害リスクがある地域に居住を誘導しないこととなっています。しかし、鶴ヶ島市においては自然災害リスクが極めて少なく、災害の危険性により居住誘導区域から除外されるべき地域はほとんどありません。

自然災害発生時における「災害に強い鶴ヶ島」を、データや資料などにに基づき以下に示します。

① 土砂災害警戒区域

近年、集中豪雨などの被害は大きくなり、近隣市町でも被害が出ています。しかし、鶴ヶ島市には山間部がなく、土砂災害警戒区域の指定もされていません。なお、土砂災害警報は過去一度も発令されていません。

② 洪水浸水想定区域

鶴ヶ島市には大きな河川が存在せず、水路や雨水幹線が数本あるのみで、洪水浸水想定区域に指定された範囲は極めて狭いものとなっています。(坂戸市を流れる高麗川がはん濫した場合に、最大想定で羽折町の一部が区域指定されています。)

このため、想定外の集中豪雨などで内水による浸水被害が出る可能性はありますが、大きな被害は生じないものと想定されます。

羽折町地区の洪水浸水被害想定

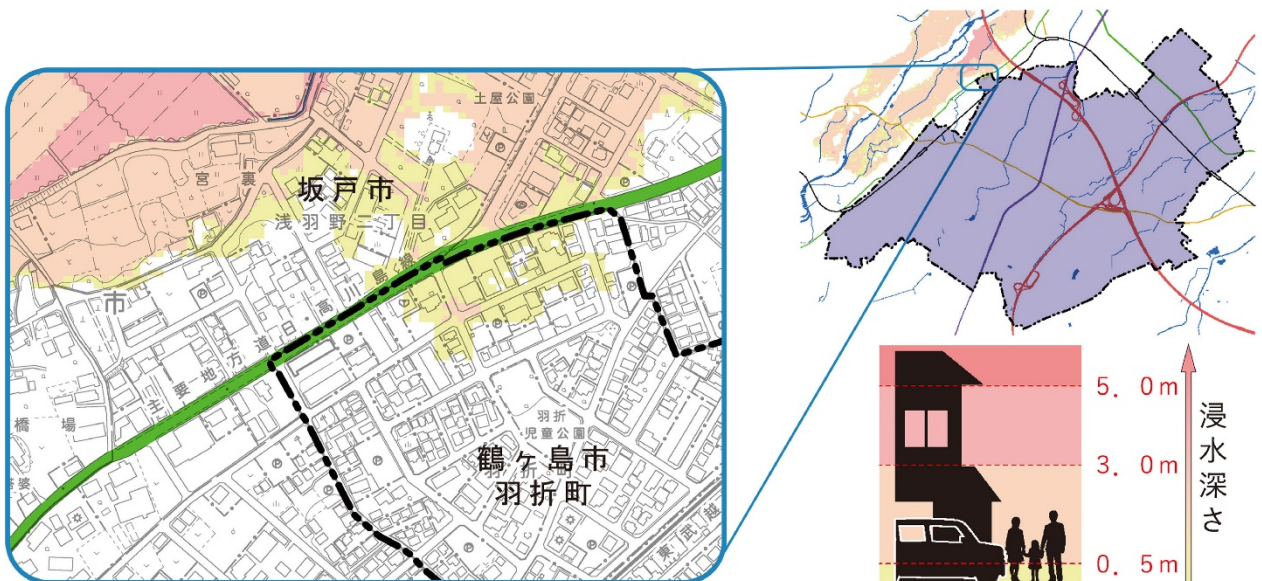
浸水深が0.5m程度で面積も小さい(0.96ha)

市面積に占める割合：0.05%

※指定には継続浸水時間がなく、浸水したとしても短時間で水が引くものと想定されます。

● 洪水浸水想定区域図

この洪水浸水想定区域図は、大雨が降り続いて(3日間に632mm)坂戸市を流れる高麗川がはん濫し、洪水が発生した場合の浸水状況をシミュレーションにより予測したものです。



(鶴ヶ島市ハザードマップより)

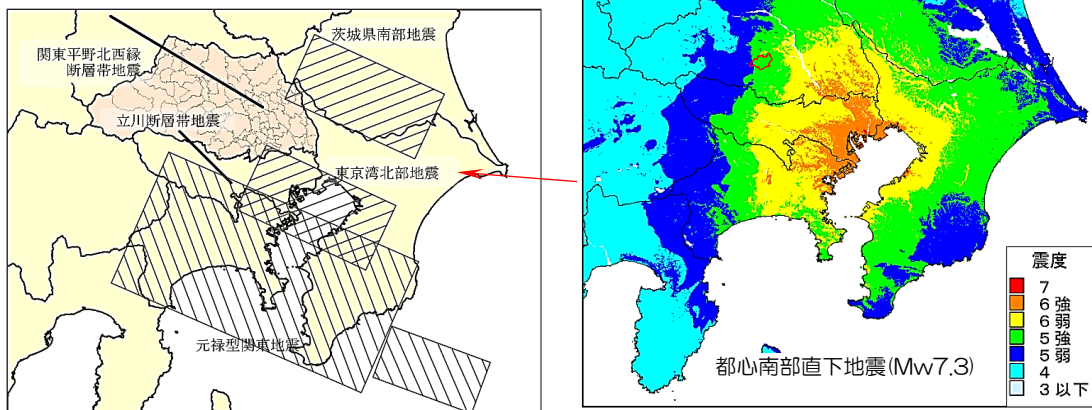
③ 地震被害想定

鶴ヶ島市で想定される地震被害として、次の5つが想定されます。

- ・ 東京湾北部地震 (5強) 30年間で「70%」
- ・ 茨城県南部地震 (5強) 30年間で「70%」
- ・ 元禄型関東地震 (5強) 30年間で「ほぼ0%」
- ・ 関東平野北西縁断層帯地震 (6強) 30年間で「0.008%以下」
- ・ 立川断層帯 (6弱) 30年間で「2%以下」

※パーセントは発生確率

中央防災会議首都直下地震対策検討ワーキンググループ資料より →
↓平成24・25年度埼玉県地震被害想定調査報告書より

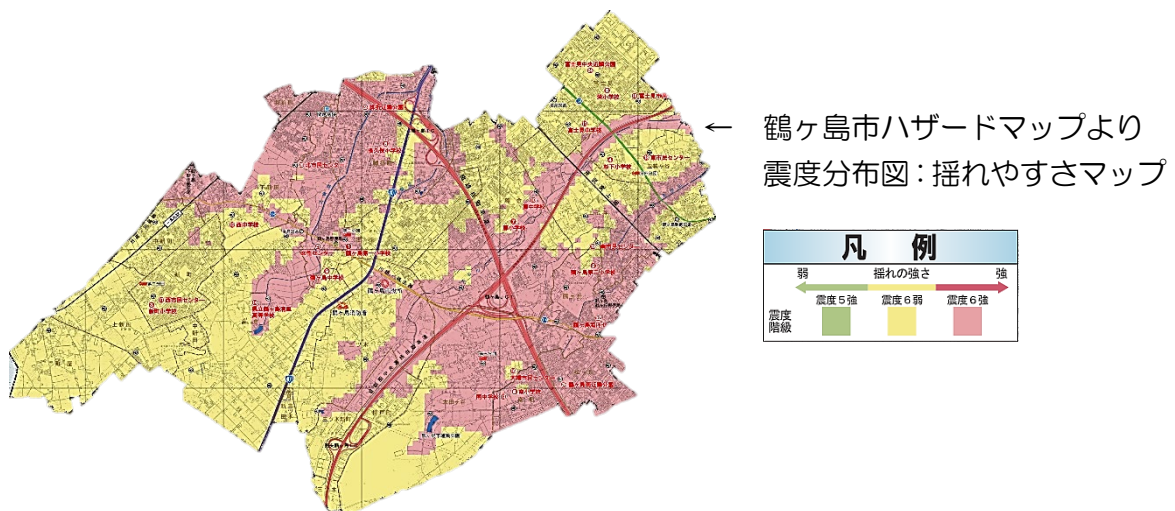


東日本大震災時の鶴ヶ島市の震度は5弱であり、埼玉県内ではさいたま市など県東部で震度5強を記録しています。発生確率が低いものについても、地震が起こらない訳ではありません。

また、液状化については、鶴ヶ島市ではこれまで確認されておらず、液状化リスクは市全域において「極めて低い」と診断されています。(平成24・25年度埼玉県地震被害想定調査報告書より)

参考 鶴ヶ島市直下型地震 → 関東平野北西縁断層帯地震 (震度6弱～6強)

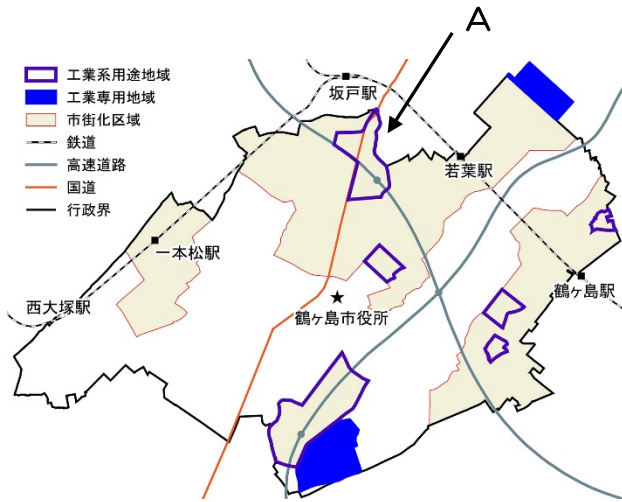
※ 鶴ヶ島市の被害想定が最大の地震「全国どこでも起こりうる直下型地震」



□参考2

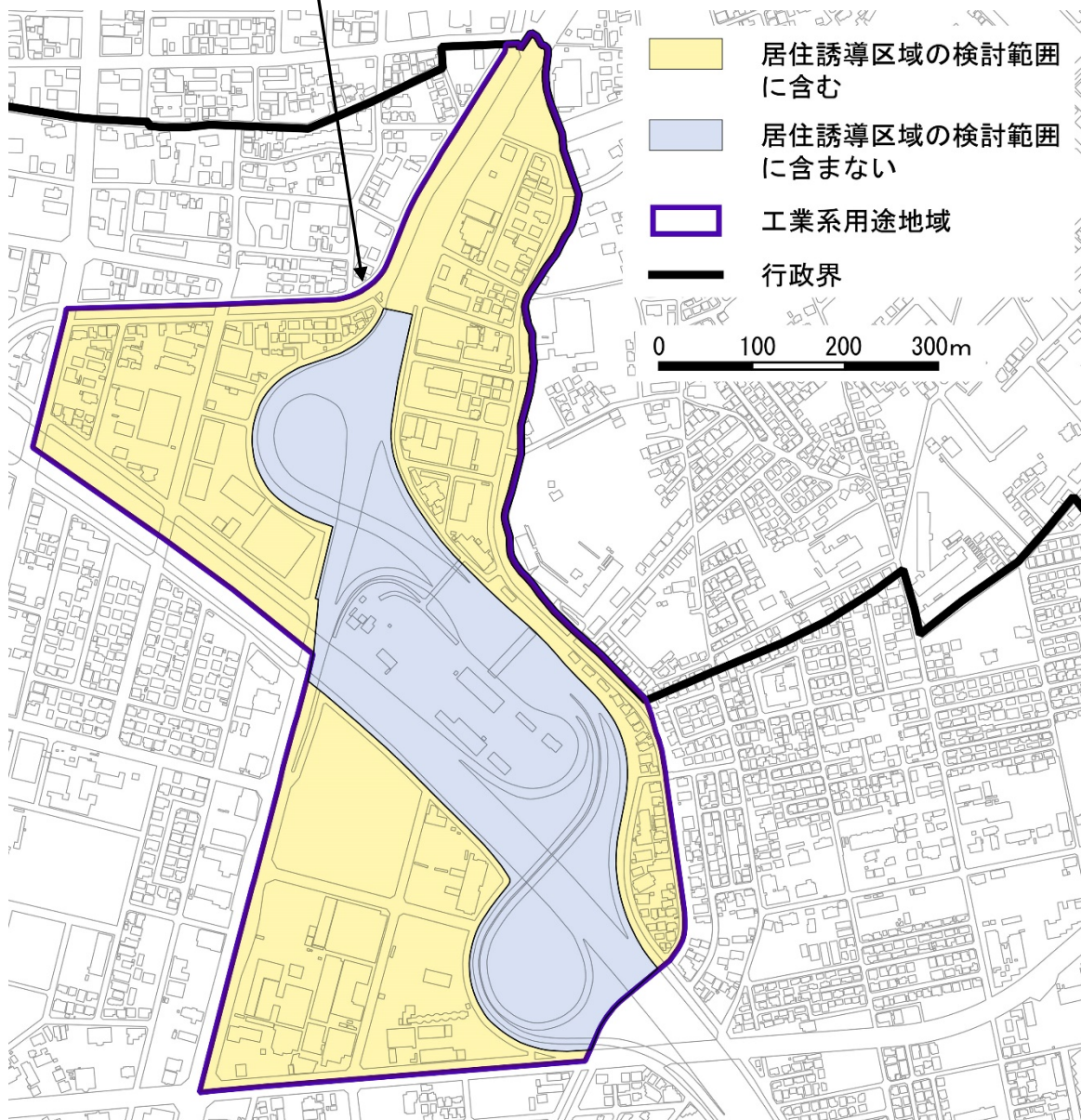
工業地域、準工業地域で、現況で一団の工業系土地利用が行われている区域

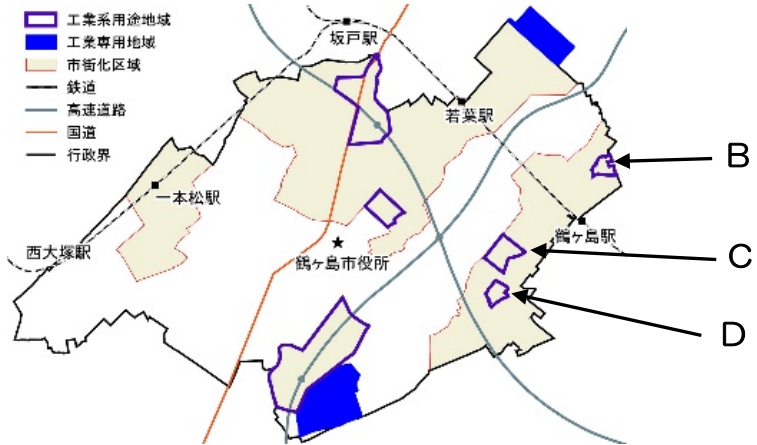
- ・工業地域、準工業地域で工業系利用の土地利用が集積し、今後も工業などの操業環境の維持を図ることが望まれる区域は居住誘導区域に含めません。



A 準工業地域

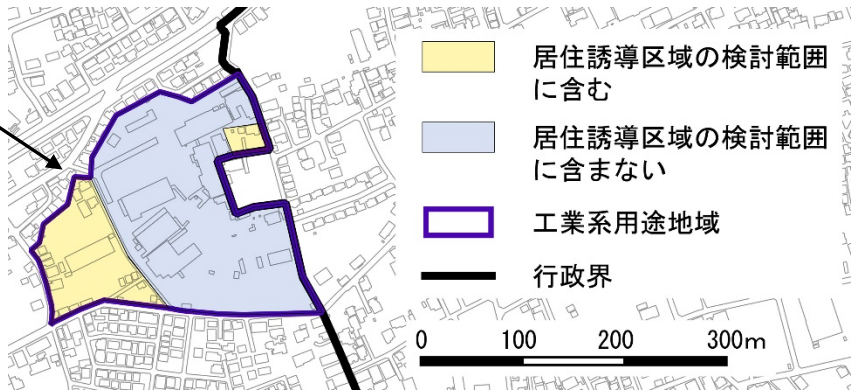
- ・住居、商業利用が過半を占めており、居住誘導区域の検討範囲に含む
- ・鶴ヶ島ICである道路用地は居住誘導区域には含まない。





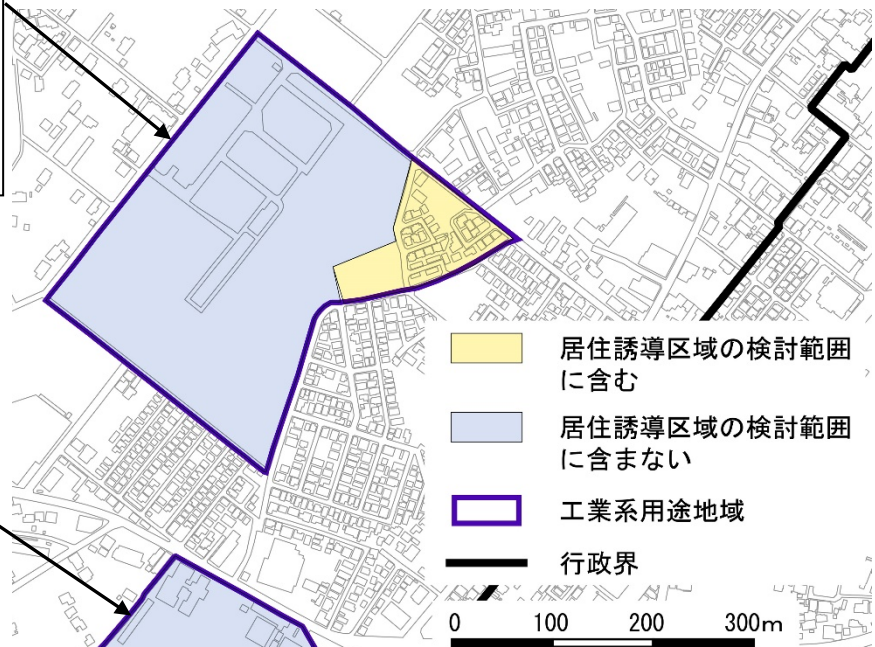
B 工業地域

- まとまった工業系土地利用は居住誘導区域の検討範囲に含まない。
- それ以外は、居住誘導区域の検討範囲を含む。



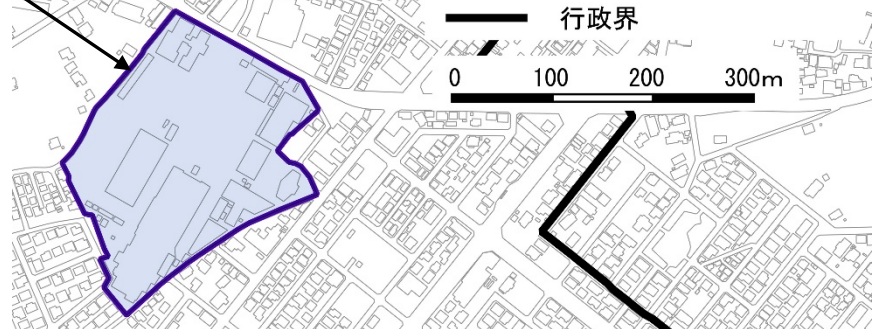
C 工業地域

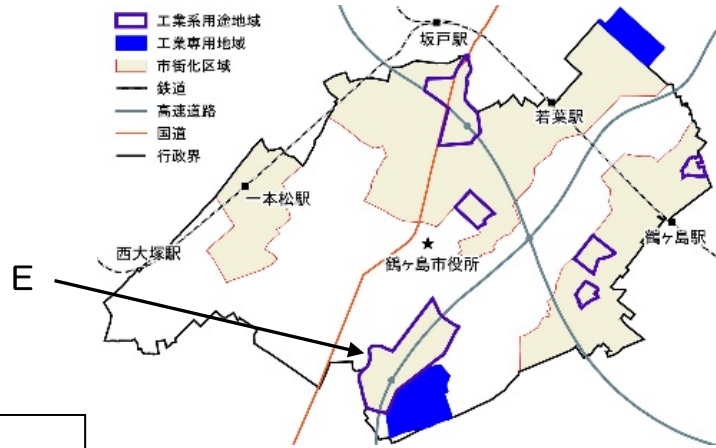
- 居住利用がまとまっている箇所と公園は居住誘導区域の検討範囲に含め、他は含まない。



D 準工業地域

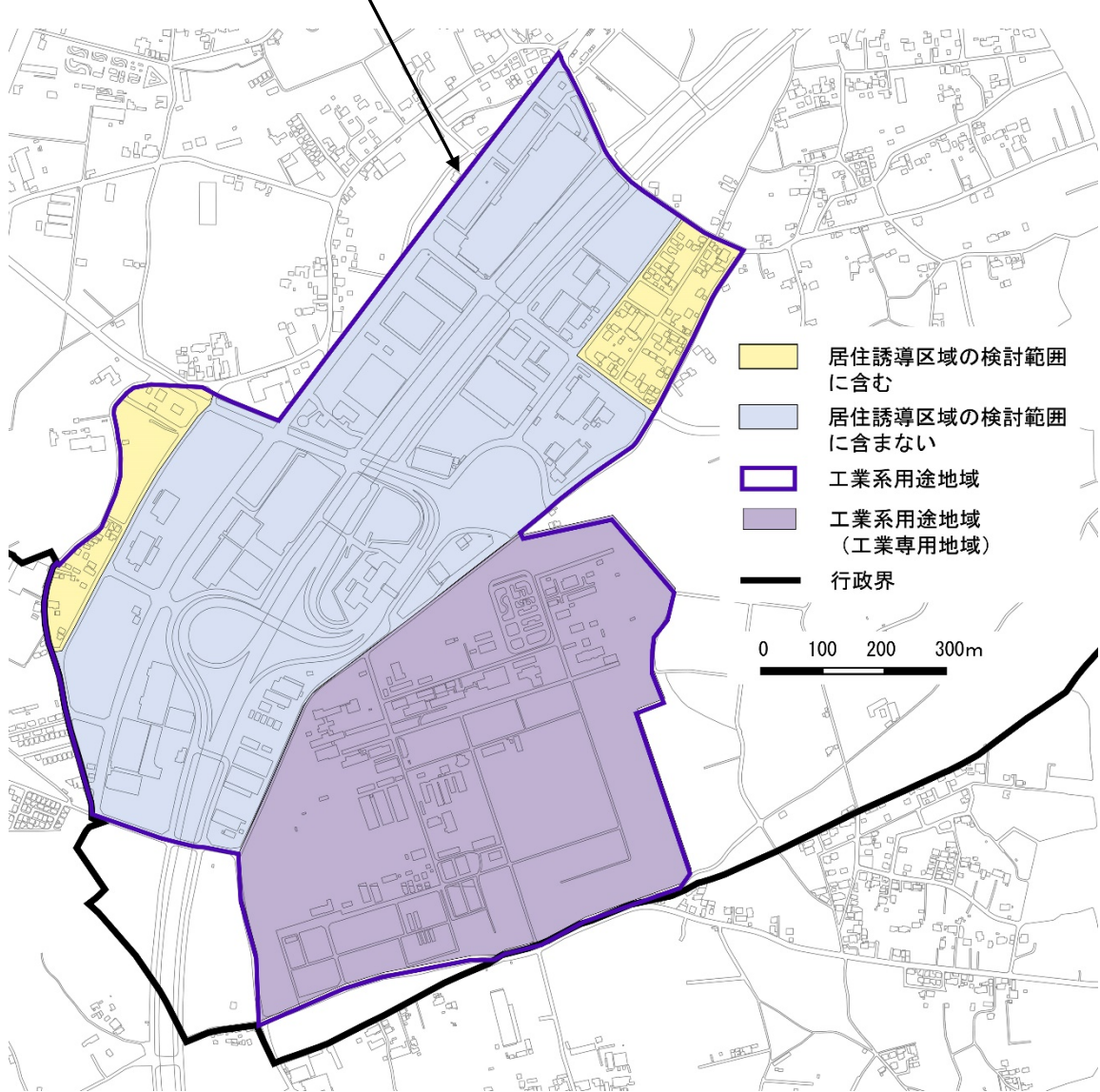
- 工業系利用がまとまっており、居住誘導区域の検討範囲に含まない。

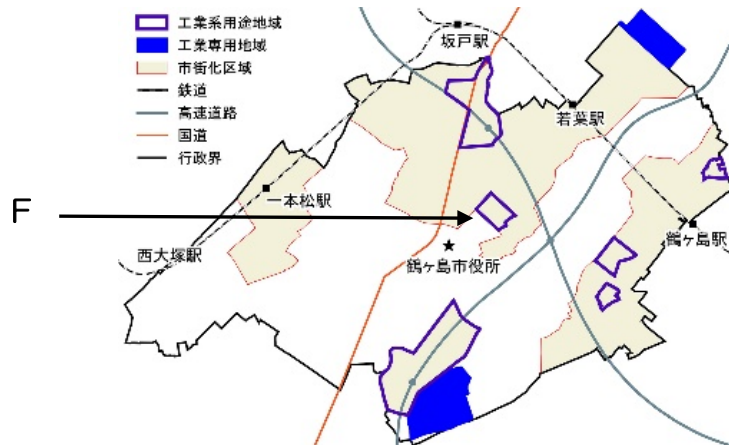




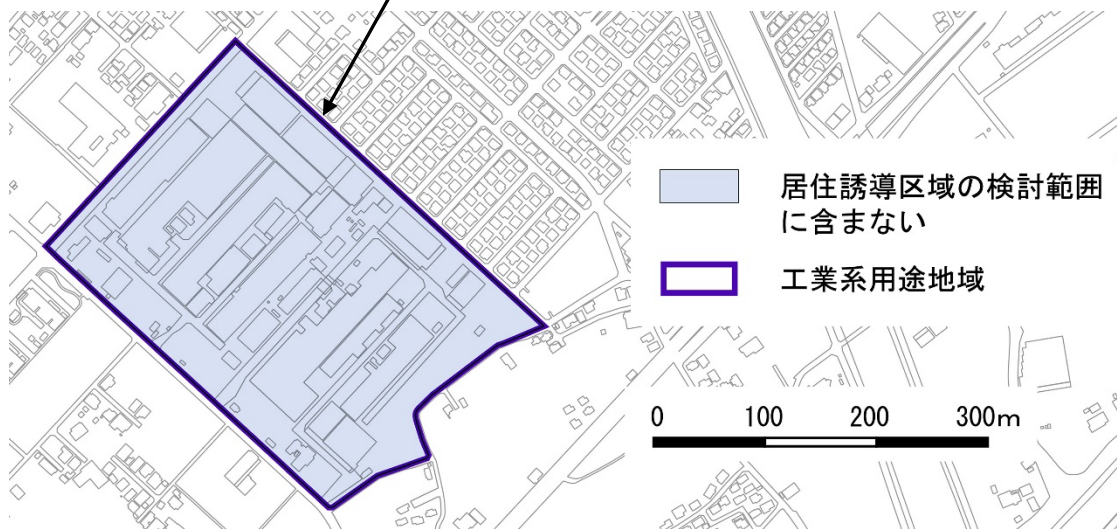
E 工業地域

- 居住利用がまとまっている箇所は居住誘導区域の検討範囲に含め、**他は含まない。**(地区計画で住宅用途を制限)

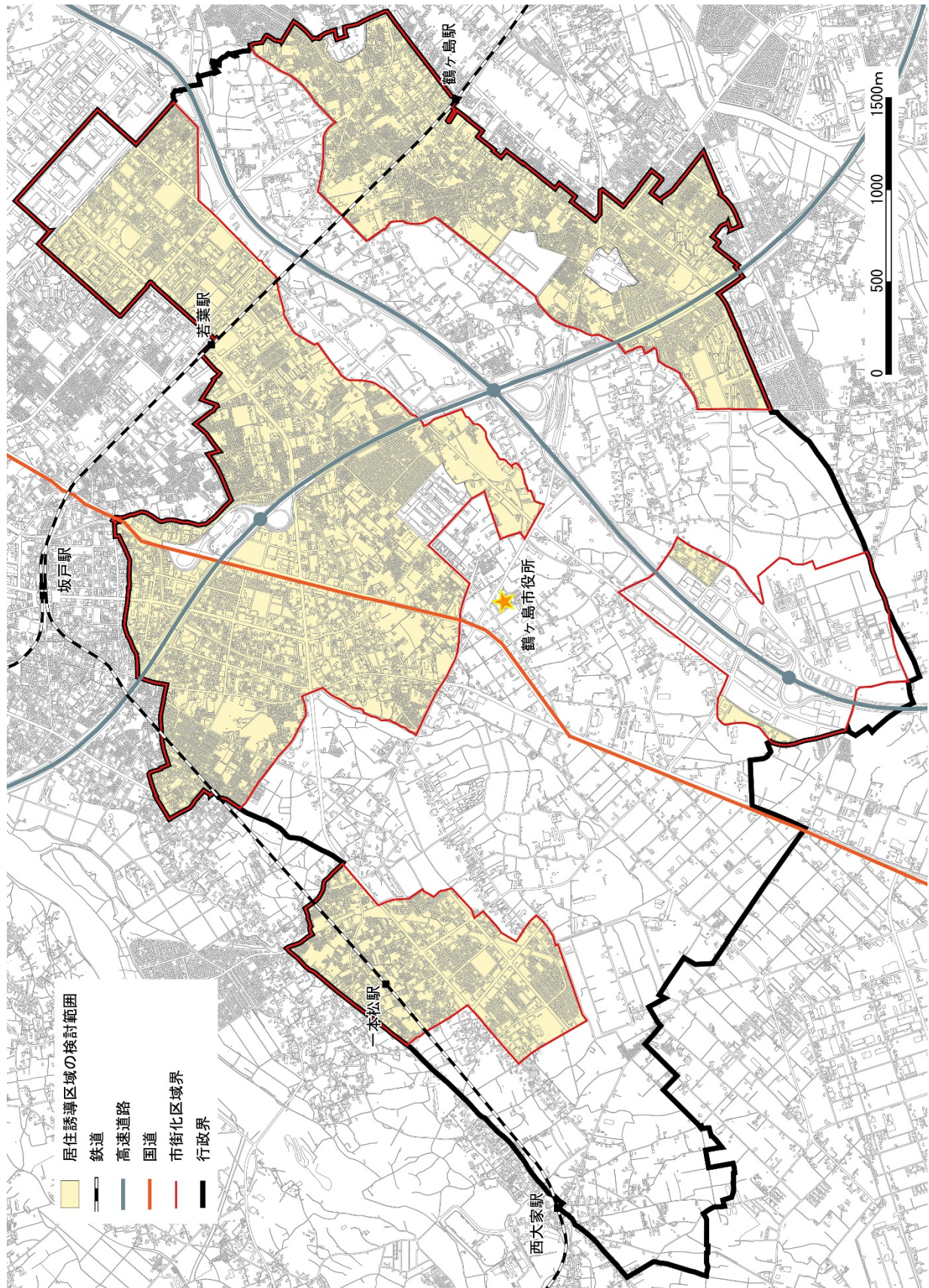




F 工業地域
 ・工業系利用がまとまっており、居住誘導区域の検討範囲に含まない。



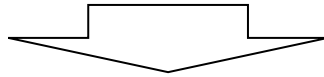
【ステップ1：居住誘導区域の検討範囲】



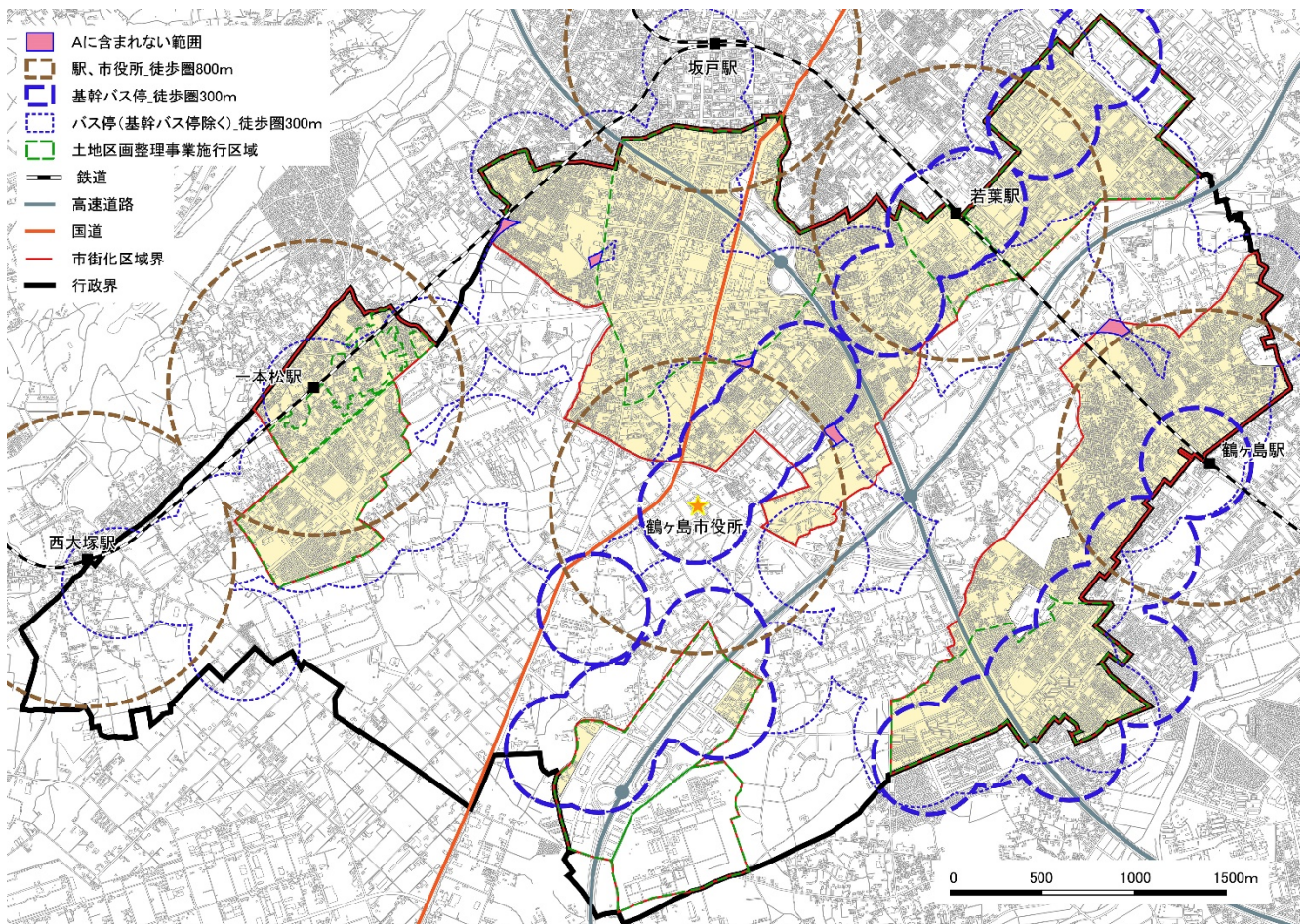
【ステップ2：居住誘導を図る区域における条件の整理】

A. 居住誘導区域の検討範囲のうち、公共交通の利用しやすい範囲または土地区画整理事業により基盤施設が整備されている区域
 (①または②または③の地区)

- ① 産業拠点を除く各拠点の中心となる施設（駅・市役所）から徒歩圏 800m
- ② 公共交通の利便性が高い範囲
 - ・ 鉄道駅徒歩圏 800m、バス停徒歩圏 300mの範囲
- ③ 土地区画整理事業などにより、基盤が整備されている地区



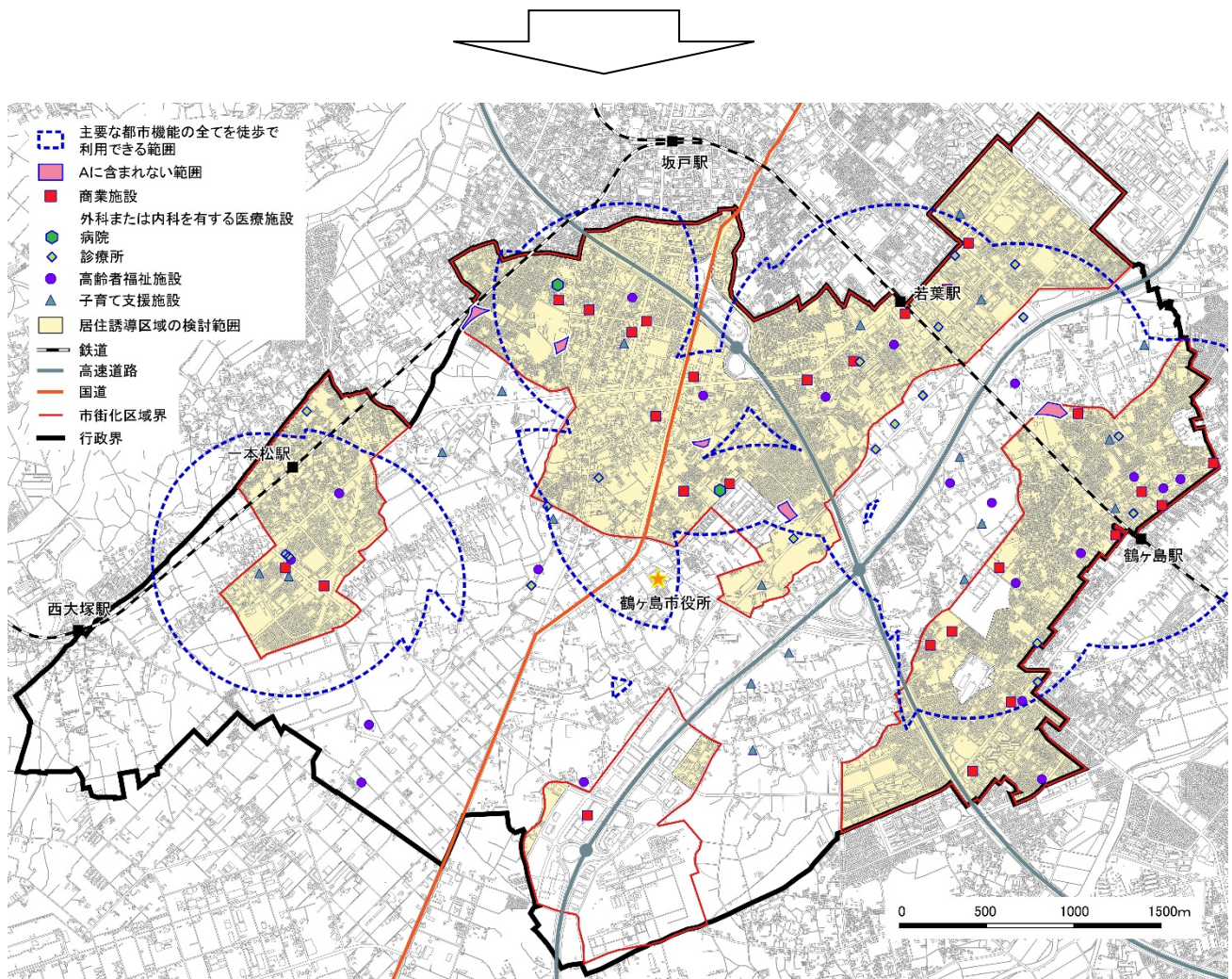
居住誘導区域の検討範囲のうち、Aに含まれない区域



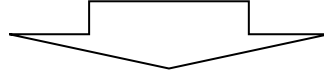
B. 容易に主要な都市機能を利用できる範囲

主要な都市機能（商業、外科または内科を有する医療、高齢者福祉、子育て支援）の施設の徒歩圏は 800m です。

これらの都市機能の徒歩圏 800m がすべて重なる範囲は、生活の利便性が高い範囲といえます。



※図の都市施設は 2018 年 12 月末現在の状況です。



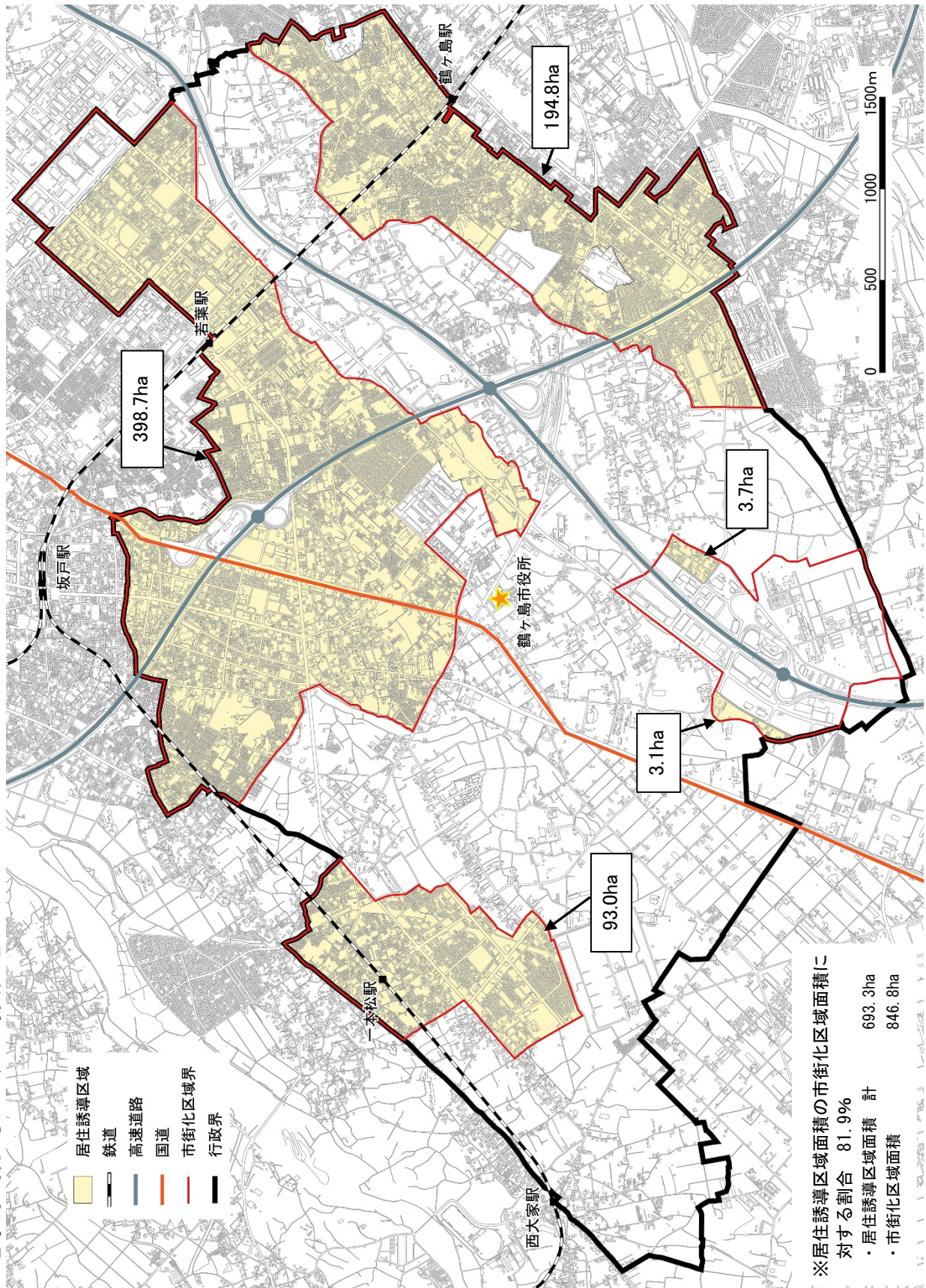
【ステップ3：居住誘導区域の設定】

●居住誘導区域の設定

居住誘導区域の検討範囲のほとんどは、「A. 居住誘導区域の検討範囲のうち、公共交通の利用しやすい範囲または土地区画整理事業により基盤施設が整備されている区域」に含まれているとともに、「B. 容易に主要な都市機能を利用できる範囲」となっています。

よって、「居住誘導区域の検討範囲」は、便利で生活しやすい範囲であることから、「居住誘導区域の検討範囲」全域を「居住誘導区域」とします。

【居住誘導区域の設定】



※居住誘導区域面積の市街化区域面積に
 対する割合 81.9%

- ・居住誘導区域面積 計 693.3ha
- ・市街化区域面積 846.8ha

(2) 居住誘導区域における誘導施策

災害リスクが極めて少なく、災害に強い安全なまちであることを活かし、安心して暮らしやすい環境を創出します。また、職住近接のまちづくりに必要となる定住の受け皿を確保します。それとともに、地域のコミュニティや多世代間交流などのつながりの形成を促進し、誰もが快適に生活できる環境の創出を図ります。

① 居住誘導区域全域における誘導施策

● ライフスタイルやライフステージに応じた住環境の形成

- ・ファミリー世帯や高齢者世帯のニーズに応じた住替えができるように、リバースモーゲージやマイホーム借上げなどの支援制度の活用を促進します。
- ・職住近接型都市の実現に向け、市内で就業する市外在住者の転入支援として、定住促進に向けた、金融機関と連携した住宅資金融資制度や空き家バンクの活用を図るとともに、建替えや住替えの支援による住宅地の更新を図ります。
- ・密集市街地では、狭い土地に建設された2宅地を1宅地とし、セットバックなどにより敷地周辺の狭く細い道路を拡幅する場合の支援策を検討するなど、防災面に配慮した居住環境の改善を図ります。
- ・コンパクトな市域を活かし、市街化調整区域における貸し農園や体験農園などの農地活用を推進することで、身近にある優良な農地を守り伝え、市民や関係人口の心地良く健やかな生活につなげていきます。

● 空家対策推進による良好な居住環境の形成

- ・空家発生前の予防策として、相続が発生する前から、納税通知書や広報紙への掲載などにより、市民の意識醸成を図ります。
- ・地域コミュニティと連携して空家情報の把握に努め、所有者などに適切な管理を指導するとともに、必要に応じて空家の除却を始めとした対策を進めます。
- ・相続や税などの問題で市場に流通しにくい空家の対策について検討を行い、空家の発生を抑制します。

● さまざまな世代の誰もが安心して健康的に生活できる環境の創出

- ・公共施設の再編と併せた、にぎわいの創出や、さまざまな人々が交流・ふれあう機会を設けるとともに、高齢化に伴う地域力衰退を予防する多世代共存のまちづくりを進めます。
- ・公園施設などの適切な維持管理や長寿命化対策により、安全・安心で利便性の高い公園づくりを行います。
- ・就労形態の多様化に対応できるような保育サービスの充実を図ります。
- ・民間事業者と連携し、子育て世代が安心して生活できる環境の創出に努めます。

●誰もが気軽に出かけられ、移動できる交通環境の形成と、まち全体の活力の維持

- ・さまざまな世代の誰もが、駅や拠点などに容易に移動できるネットワークを形成します。
- ・各拠点と産業拠点間を結ぶ公共交通軸の利便性向上を図ります。
- ・つるバス、つるワゴンの乗り換え、乗り継ぎの場となる駅、市役所、旧庁舎跡地などのバス停の待合施設（ベンチなど）の整備を図ります。
- ・平坦で移動しやすい鶴ヶ島市の地形特性を活かし、民間企業と連携した、コミュニティサイクル（※）の導入を検討します。

（※）特定の区域内に複数設置されたサイクルポート（専用の駐輪場）で共用の自転車を乗り降りすることによって、多くの人が自転車を相互利用する仕組み。

② 特に注力していく誘導施策

●生活拠点（一本松駅周辺）エリア

土地区画整理事業で整備された、良好な住宅地の生活を担う拠点の形成

- ・職住近接のニーズに対応するため、鉄道事業者などと連携を図りながら、一本松駅および周辺的环境整備を進めます。

●藤金エリア

職住近接を実現する定住の受け皿の確保

- ・社会経済状況などを踏まえ、当該地区の実情に即した都市基盤整備を進めます。
- ・身近な生活サービス施設の誘導を検討するなど、定住の受け皿としての環境の充実を図ります。

●富士見、松ヶ丘、南町の中高層団地が立地するエリア

団地ストックなどを活用した、企業誘致による波及効果の吸収

- ・高齢化が進むエリアであることから、UR団地などのバリアフリー化を促進します。
- ・移住、住替え支援制度を推進し、生産年齢人口の増加を図ります。

(3) 居住誘導区域外における届出制度

居住誘導区域外において以下の開発行為や建築行為などを行う場合、これらの行為などに着手する日の30日前までに、行為の種類や場所について、鶴ヶ島市に届け出ることが義務付けられています。

● 居住誘導区域外における開発行為または建築行為の届出

(都市再生特別措置法第88条)

■ 居住誘導区域外において届出の対象となる行為

※国土交通省作成資料より作成

○ 開発行為

a. 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為

例)

3戸の開発行為

届

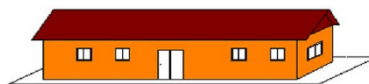


b. 1戸または2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000m²以上のもの

例)

1,300m² 1戸の開発行為

届



800m² 2戸の開発行為

不要



c. 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為 (例：有料老人ホームなど)

○ 建築等行為

a. 3戸以上の住宅を新築しようとする場合

例)

3戸の建築行為

届



1戸の建築行為

不要



b. 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合 (例：有料老人ホームなど)

c. 建築物を改築し、または建築物の用途を変更して住宅など (a、b) とする場合

5 都市機能誘導区域

(1) 都市機能誘導区域の設定

① 基本的な考え方

- ・市民が利用しやすい、駅や市役所などの拠点から徒歩圏 800m 範囲内を目安に設定します。
- ・現況の土地利用、商業系の用途地域（商業地域、近隣商業地域）を勘案して区域を設定します。また、区域界は、道路などの地形地物、用途地域界などを基本とします。

② 設定方針

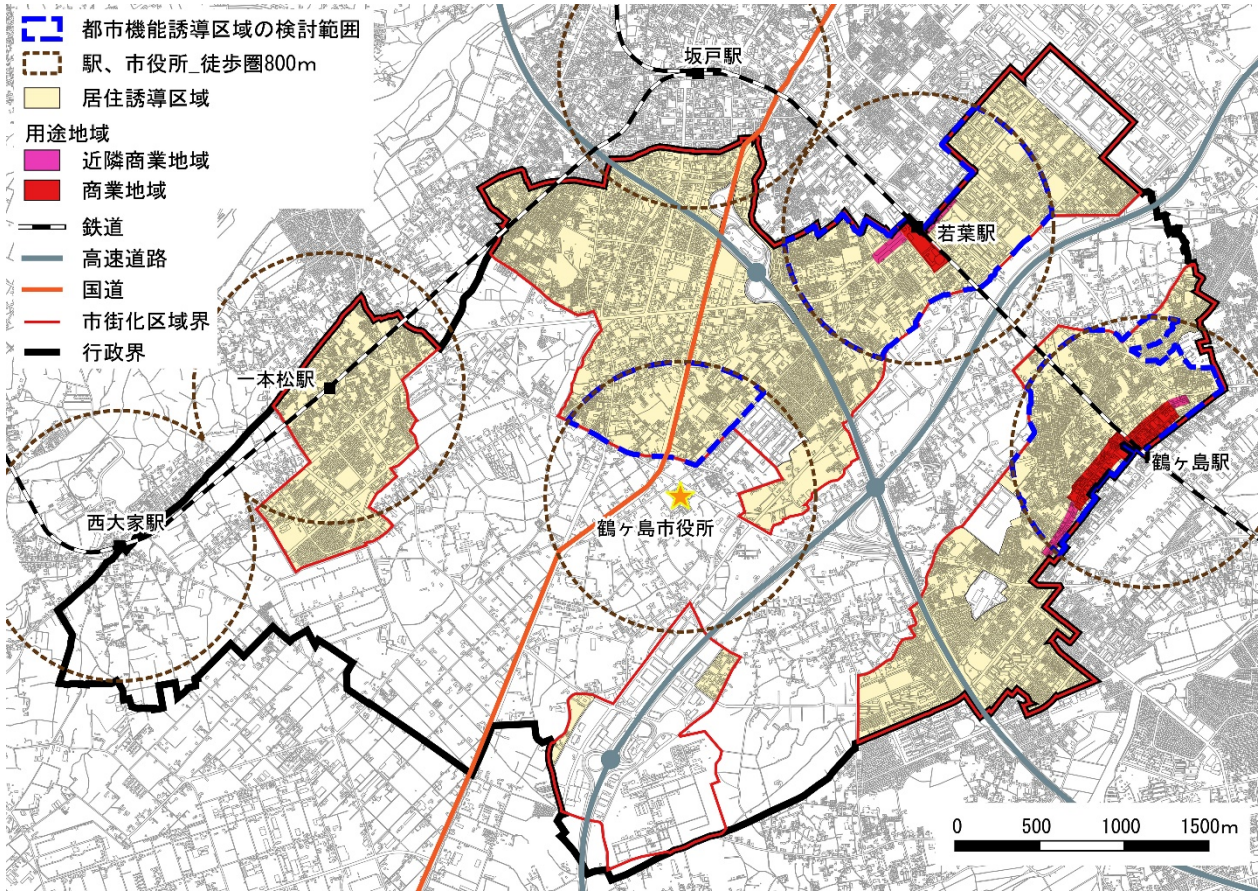
- ・公共交通の利便性が高く、現況で都市機能が多く集積している区域に設定します。
- ・市民からの需要が高い、医療、金融、商業機能の誘導や公共機能の集約により、都市機能の増進および都市基盤整備の推進を図る区域とします。
- ・公共施設再編が見込まれる市有財産（市有地や公共施設など）がある場合は、可能な限り都市機能誘導区域に含めるものとします。
- ・若葉駅周辺（中心拠点）、鶴ヶ島駅周辺（地域拠点）、市役所周辺（行政拠点）を対象とし、互いに干渉せず連携した魅力ある都市機能の維持充実を図るため、できる限りコンパクトに設定します。
- ・都市機能誘導区域にふさわしくない用途地域
 - 低層住居専用地域（将来的な土地利用転換が想定される場合を除く）
低層住居専用地域は、低層住居の建設を想定した用途地域であり、都市機能誘導施設の立地に向かないため
- ・一本松駅周辺は、低層住居専用の用途地域が指定されています。また、都市機能誘導施設の立地は駅周辺よりも沿道の利用が進んでいることから、都市機能誘導区域を設定しません。

(次頁図) 都市機能誘導区域面積の市街化区域面積に占める割合

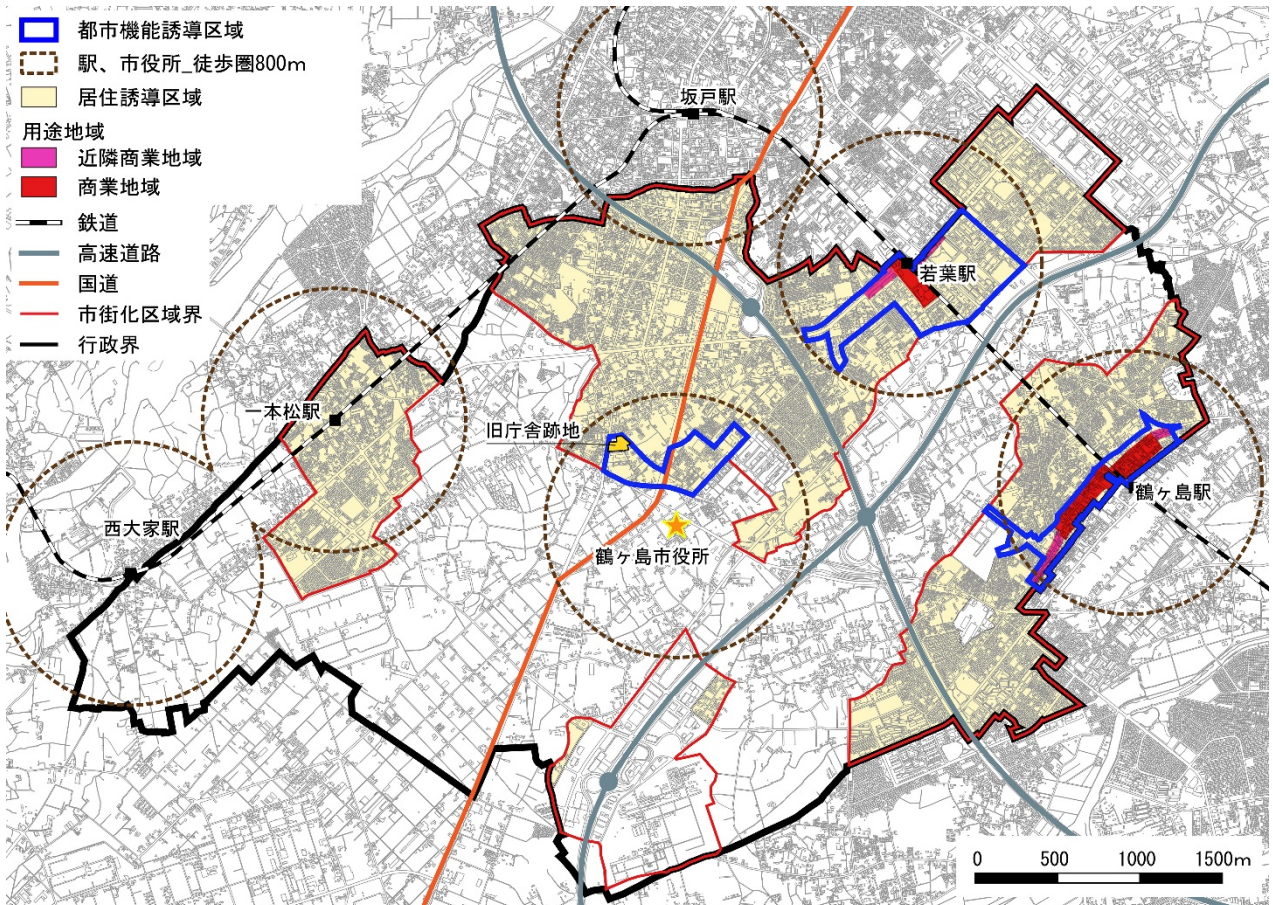
都市機能誘導区域(名称)	面積
若葉駅周辺	44.8 ha
鶴ヶ島駅周辺	21.9 ha
市役所周辺	17.8 ha
合計	84.5 ha
市街化区域面積に対する割合	9.98 %
市街化区域面積	846.8 ha

※小数点第 2 位を四捨五入
(市街化区域面積に対する割合は小数点 3 位を四捨五入)

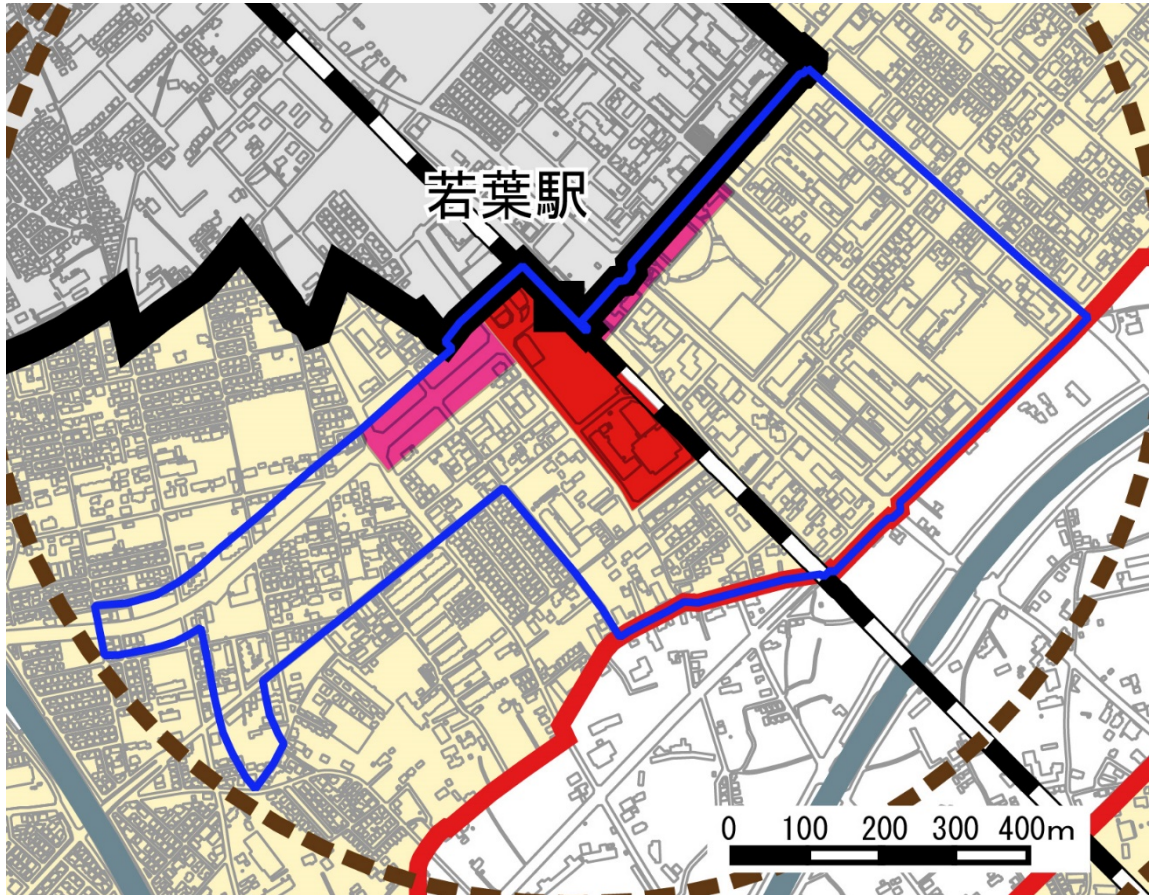
■都市機能誘導区域の検討範囲




■①、②を踏まえた都市機能誘導区域設定

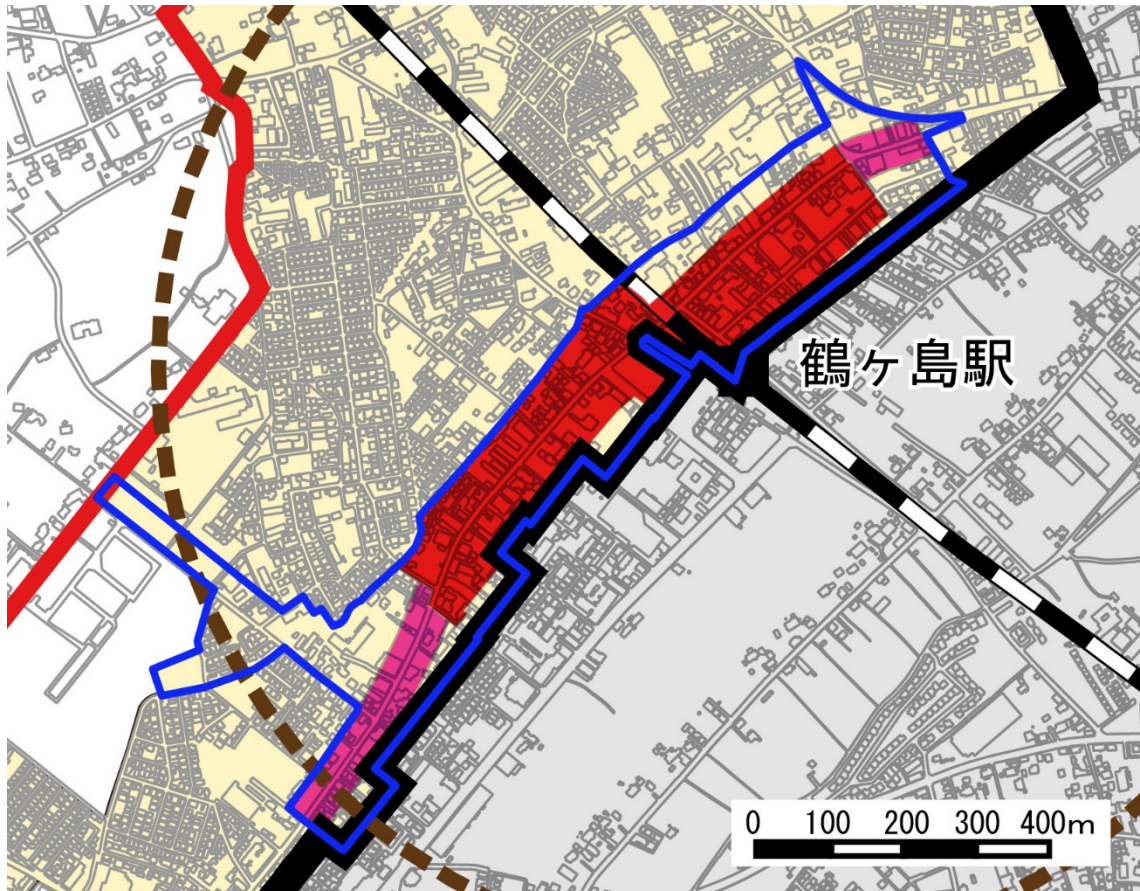










■都市機能誘導区域（中心拠点-若葉駅周辺 44.8ha）



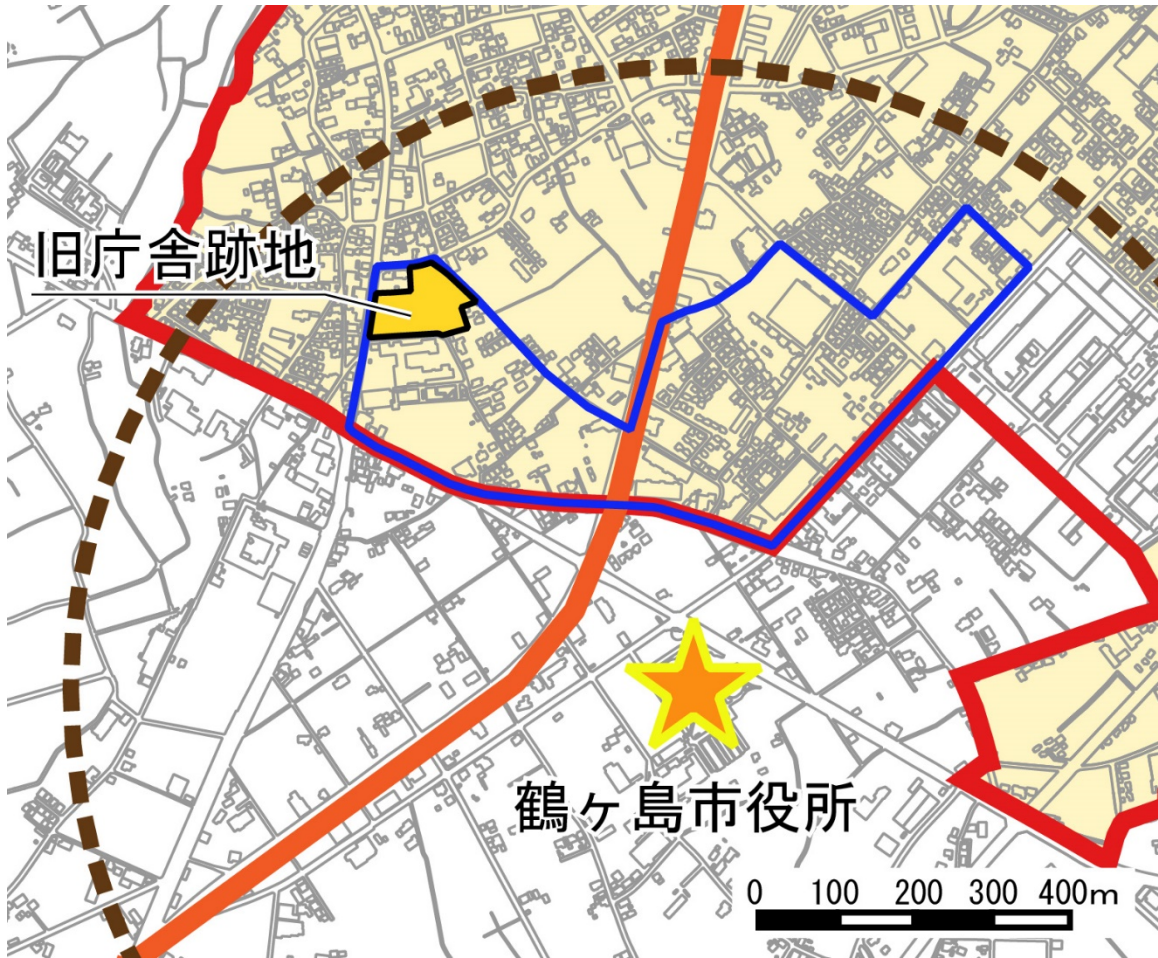
-  都市機能誘導区域
-  駅_徒歩圏800m
-  居住誘導区域
- 用途地域
 -  近隣商業地域
 -  商業地域
-  高速道路
-  鉄道
-  市街化区域界
-  行政界

■都市機能誘導区域（地域拠点-鶴ヶ島駅周辺 21.9ha）



-  都市機能誘導区域
-  駅_徒歩圏800m
-  居住誘導区域
- 用途地域
 -  近隣商業地域
 -  商業地域
-  鉄道
-  市街化区域界
-  行政界

■都市機能誘導区域（行政拠点-市役所周辺 17.8ha）



(2) 都市機能誘導区域における誘導施策

都市機能誘導区域内における、既存の都市機能の維持、公共施設の再編、市有地の有効活用により、鶴ヶ島市、地域、周辺住宅地の生活の利便性を高めます。

① 既存都市機能施設の維持、誘導による都市機能の充実

- ・都市機能誘導施設の立地や建替えなどが生じる場合は、必要に応じて、地区計画をはじめとした都市計画制度の活用を図ります。
- ・建築物の除却に対する支援制度を活用し、都市機能誘導区域へ誘導施設の移転を促進します。
- ・空き店舗の改修、リノベーションなどへの支援を検討し、都市機能の充実を図ります。

② 都市機能誘導区域内の市有地を活用した公共機能の再編および複合化

都市機能誘導区域内の市有地における公共施設の再編を実施するとともに、公共施設が持つ都市機能と、民間施設が持つ都市機能の複合化などにより、利便性の向上を図ります。

・若葉駅周辺で想定される都市機能の再編および複合化

若葉駅周辺では、若葉駅周辺の市有地を活用し、高い利便性を有する都市機能の集積・誘導を図ります。

- 行政機能、子育て支援機能、文化交流機能の再編および複合化
医療機能の誘導

・鶴ヶ島駅周辺で想定される都市機能の再編および複合化

鶴ヶ島駅周辺では、自治会の集会所となっている市有地を活用し、老朽化した公共施設の再編および複合化を図ります。

- 行政機能、介護福祉、高齢者支援機能、文化交流機能の再編および複合化

・市役所周辺で想定される都市機能の再編および複合化

市役所周辺では、旧庁舎跡地を活用し、社会福祉支援や健康増進の拠点化を図ります。

- 介護福祉・高齢者支援機能、子育て支援機能、文化交流機能の再編および複合化

※民間活力や国の補助の活用を視野に入れた公共施設の再編を進めます。

※市役所周辺では、市役所と旧庁舎跡地間の道路や自転車通行帯の整備、アクセス確保などにより、市役所と旧庁舎跡地の連絡性を向上させます。

(3) 都市機能誘導施設の設定

① 都市機能誘導施設について

都市機能誘導施設とは、都市再生特別措置法において、市民の共同の福祉や利便性の向上を図るために必要なサービスを提供し、都市機能の増進に著しく寄与する施設であるとされています。

都市機能誘導施設の設定では、都市機能誘導区域ごとに誘導する都市機能を設定し、区域内への都市機能誘導施設の緩やかな誘導を図ります。

●都市計画運用指針（第10版）において、都市機能誘導施設として以下のような施設が示されています。

- ・病院・診療所などの医療施設、老人デイサービスセンターなどの社会福祉施設、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などの子育て支援施設、小学校などの教育施設
- ・集客力がありまちのにぎわいを生み出す図書館、博物館などの文化施設や、スーパーマーケットなどの商業施設
- ・行政サービスの窓口機能を有する市役所、支所などの行政施設

② 基本的な考え方

鶴ヶ島市では、都市機能を大きく公共施設と民間施設の2つに分け、以下のように整理し、都市機能誘導施設の設定における基本的な考え方とします。

・公共施設が持つ都市機能

まちの活力の維持に資する、行政サービスの機能の維持、更新

・民間施設が持つ都市機能

市民が生活するうえで必要となり、利便性の向上にも資する、医療機能や商業機能、金融機能の維持、誘導

③ 都市機能誘導施設の設定

●若葉駅周辺（中心拠点）

[現況]

- ・大規模集客施設をはじめ、多様な都市機能を有する施設が立地しており、市内だけではなく、市外からも多くの人々が利用しています。
- ・都市機能が多く集積している地区に低未利用の市有地が存在しています。

[誘導施策]

- ・市有地を活用し、より高い利便性を有する都市機能を集積・誘導

[都市機能誘導施設]

行政機能	市役所出張所、市民活動推進センター
医療機能	病院、診療所（分娩のできる産婦人科、小児科）
子育て支援機能	子育て総合支援センター、子ども・若者総合相談センター、児童館
文化交流機能	地域交流センター、市民センター、図書館（分室を含む）
商業・金融機能	生鮮食品を取り扱う商業施設（店舗面積 1,000 m ² 以上）、銀行（郵便局などを含む）

●鶴ヶ島駅周辺（地域拠点）

[現況]

- ・スーパーマーケットなど、周辺地域の生活を担う都市機能が立地しています。
- ・産業拠点の整備により、鶴ヶ島駅を利用する通勤利用者の増加が見込まれます。
- ・老朽化が進む自治会集会所の敷地となっている市有地が存在します。

[誘導施策]

- ・周辺住民や通勤者が利用する都市機能を誘導

[都市機能誘導施設]

介護福祉・高齢者支援機能	地域包括支援センター
医療機能	病院
文化交流機能	地域交流センター、市民センター、図書館（分室を含む）
商業・金融機能	生鮮食品を取り扱う商業施設（店舗面積 1,000 m ² 以上）、銀行（郵便局などを含む）

●市役所周辺（行政拠点）

[現況]

- ・市役所周辺には、行政関連施設や病院などの市域全体を対象とする施設、スーパーマーケットなどの周辺地域の生活を担う都市機能が立地しています。また、市役所は公共交通軸（バスなど）の結節点となっています。
- ・旧庁舎跡地があり、まとまった面積の市有地が低未利用地として存在しています。

[誘導施策]

- ・市域全体を対象とする行政機能を集約

[都市機能誘導施設]

介護福祉・高齢者支援機能	老人福祉センター、地域包括支援センター、障害者生活介護施設
医療機能	病院、保健センター
子育て支援機能	児童館
文化交流機能	地域交流センター、市民センター、図書館（分室を含む）
商業・金融機能	生鮮食品を取り扱う商業施設（店舗面積 1,000 m ² 以上）、銀行（郵便局などを含む）

■都市機能誘導施設の定義

都市機能誘導施設		定義
行政機能	市役所出張所	・地方自治法第 155 条
	市民活動推進センター	・市条例
子育て支援機能	子育て総合支援センター（地域子育て支援拠点）	・児童福祉法第 6 条の 3 第 6 項
	子ども・若者総合相談センター	・子ども・若者育成支援推進法第 13 条
	児童館	・児童福祉法第 40 条
医療機能	病院	・医療法第 1 条の 5
	診療所（分娩のできる産婦人科、小児科）	・医療法第 1 条の 5 第 2 項
	保健センター	・地域保健法第 18 条
介護福祉・高齢者支援機能	老人福祉センター	・老人福祉法第 5 条の 3
	地域包括支援センター	・介護保険法第 115 条の 46
	障害者生活介護施設	・障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律第 5 条第 7 項
文化交流機能	地域交流センター	・高次都市施設
	市民センター	・市条例
	図書館（分室を含む）	・図書館法第 2 条
商業機能	生鮮食品を取り扱う商業施設	・大規模小売店舗立地法第 2 条第 2 項（店舗面積 1,000 m ² 以上）
金融機能	銀行（郵便局などを含む）	・銀行法第 4 条、日本郵便株式会社法第 2 条第 4 項、信用金庫法第 4 条

(4) 都市機能誘導区域外における届出制度

都市機能誘導区域外において以下の開発行為や建築行為などを行う場合、これらの行為などに着手する日の 30 日前までに、行為の種類や場所について、鶴ヶ島市に届け出ることが義務付けられています。

●都市機能誘導区域外における都市機能誘導施設の開発行為 または建築行為の届出 (都市再生特別措置法第 108 条)

■都市機能誘導区域外において届出の対象となる行為

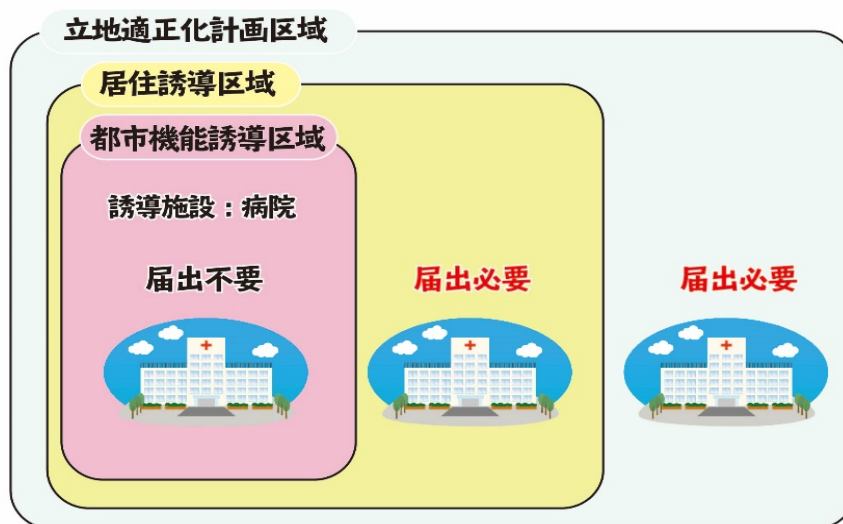
※国土交通省作成資料より作成

○開発行為

誘導施設を有する建築物の開発行為を行おうとする場合

○開発行為以外

- 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- 建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合
- 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



●都市機能誘導区域内における誘導施設の休止または廃止の届出 (都市再生特別措置法第 108 条の 2)

都市機能誘導区域内における誘導施設の立地動向を把握するための制度で、都市機能誘導区域内において当該都市機能誘導区域に係る誘導施設を休止または廃止しようとする場合には、鶴ヶ島市への届出が義務付けられます。

6 目標値と期待される効果

立地適正化計画は、概ね20年後のまちの姿を展望した長期的な計画です。

本計画に位置づけた都市の骨格構造の実現に向け、個別の目標値と、そこから期待される効果を設定します。

(1) 定量的な目標値

① 居住誘導区域の目標値

居住誘導区域内においては、人口減少の進行下にあっても必要な生活利便性を確保し、人口密度の減少を推計値よりも緩やかに抑えることを目標とします。

対象	現況値 (2019年)	推計値 (2040年)	目標値 (2040年)
居住誘導区域内 の人口密度	89.8 人/ha	77.7 人/ha	83.8 人/ha

② 都市機能誘導区域の目標値

都市機能誘導区域内に立地する、子育て支援や健康づくりを支える都市機能の種類数の増加を目標とします。

対象	現況値 (2019年)	推計値 (2040年)	目標値 (2040年)
都市機能誘導区域内における子育て支援や健康づくり関連の都市機能種類数	2種類 の都市機能	—	12種類 の都市機能

■子育て支援や健康づくりを支える都市機能誘導施設の立地状況と目標種類数

区分		すでに立地する 子育て支援や健康づくり関連の 主な都市機能誘導施設 (現況値 2種類)	目標とする 子育て支援や健康づくり関連の 主な都市機能誘導施設 (目標値 12種類)
子育て支援や健康づくりを支える都市機能誘導施設	子育て支援機能	—	子育て総合支援センター (地域子育て支援拠点)
		—	子ども・若者総合相談センター
		—	児童館
	医療機能	病院	病院
		—	診療所(分娩のできる産婦人科、小児科)
		—	保健センター
	介護福祉・ 高齢者支援機能	—	老人福祉センター
		地域包括支援センター	地域包括支援センター
		—	障害者生活介護施設
	文化交流機能	—	地域交流センター
		—	市民センター
		—	図書館(分室含む)

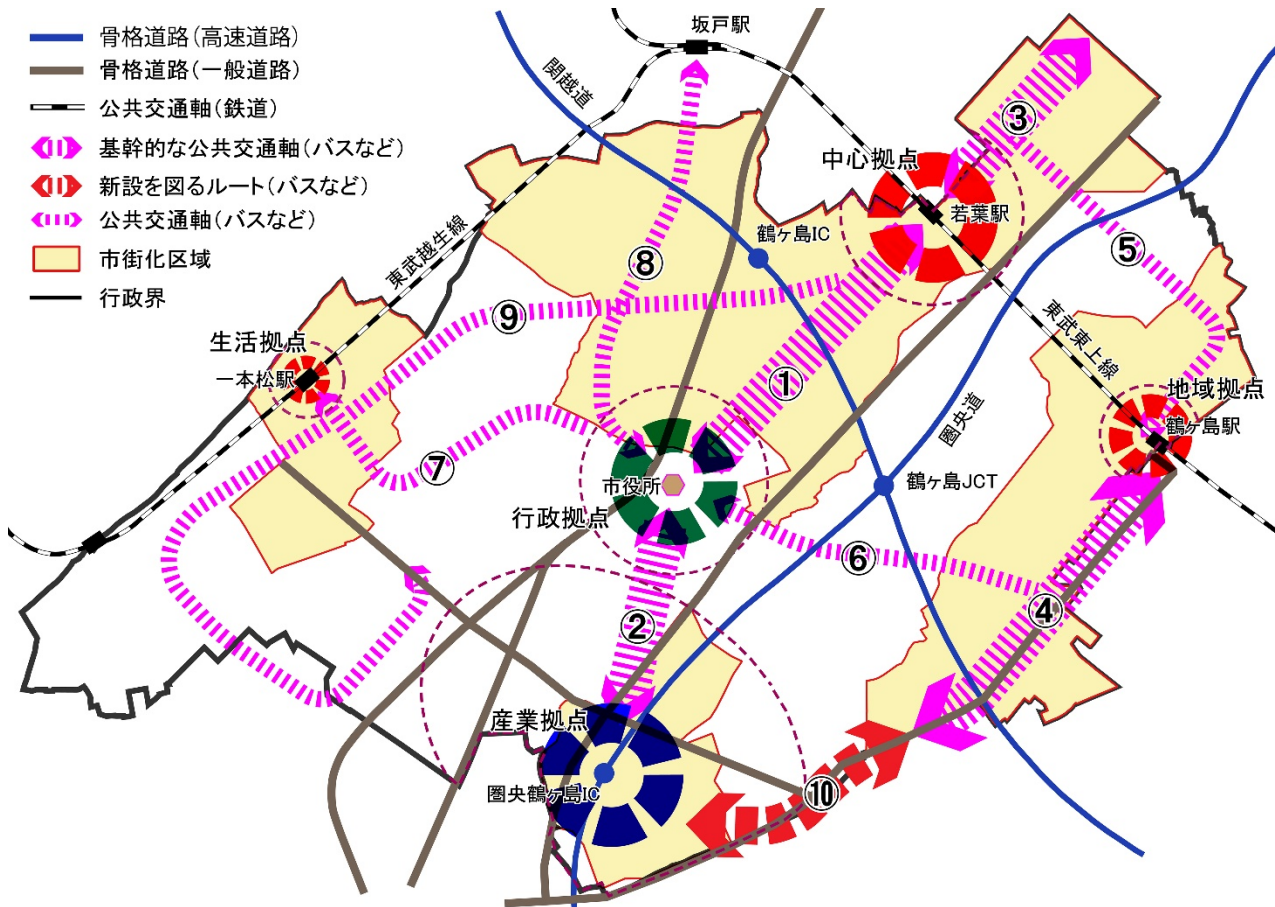
③ 公共交通の目標値

公共交通は市民の移動を支える重要な移動手段であるとともに、交流人口の増加、にぎわいの創出、職住近接型都市の実現、また、居住誘導区域への定住促進に寄与します。

公共交通が有するこれらの効果を踏まえ、都市の骨格構造に示す拠点などを結ぶネットワークを形成する公共交通軸（バスなど）によるルート数の維持充実を図ることを目標とします。

対象	現況値 (2019年)	推計値 (2040年)	目標値 (2040年)
都市の骨格構造を支える公共交通軸（バスなど）	9 ルート	—	10 ルート

■公共交通の目標



都市の骨格構造に示す各拠点などを結ぶルート	
① 中心拠点（若葉駅）	～ 行政拠点（市役所）
② 行政拠点（市役所）	～ 産業拠点
③ 中心拠点（若葉駅）	～ 富士見六丁目方面
④ 地域拠点（鶴ヶ島駅）	～ 松ヶ丘、南町、川鶴団地方面
⑤ 中心拠点（若葉駅）	～ 地域拠点（鶴ヶ島駅）
⑥ 地域拠点（鶴ヶ島駅）	～ 行政拠点（市役所）
⑦ 行政拠点（市役所）	～ 生活拠点（一本松駅）
⑧ 行政拠点（市役所）	～ 坂戸駅方面
⑨ 中心拠点（若葉駅）	～ 生活拠点（一本松駅）・池尻池公園方面
⑩ 産業拠点	～ 松ヶ丘、南町、川鶴団地方面

※⑩については、新設を図るルートです。鶴ヶ島駅～産業拠点の接続により、関係人口および交流人口の増加、にぎわいの創出、職住近接の実現など、活力のあるまちづくりにつなげます。

(2) 期待される定量的な効果

定量的な目標の達成により、市民が「住みやすい」と感じるまちの形成が期待されることから、期待される定量的な効果を以下のとおりとします。

住みよいと思う市民の割合

集約型都市構造の促進、利便性向上により、住みよいと思う市民の割合が増加することを期待される効果とします。

対象	現況値 (2018年)	推計値 (2040年)	目標値 (2040年)
住みよいと思う 市民の割合 (※)	88.4%	—	90.0%

※市民意識調査の「鶴ヶ島市の住みやすさについて」における「住みよい」、「まあ住みよい」の割合を合算した割合

7 進行管理

「鶴ヶ島市立地適正化計画」は、時間軸をもったアクションプランであり、PDCAサイクルを回しながら評価や見直しを行います。

具体的な事業の進行管理は毎年把握し、目標値や期待される効果は、おおむね5年ごとに行われる国勢調査や市民意識調査などによって評価を行います。

必要に応じて計画の内容や施策について見直し、都市計画審議会などに意見を求めます。

また、社会経済状況の変化や上位関連計画などの見直しにより、本計画の見直しが必要となった場合は、適切に見直しを行います。

資料編

■ 用語解説

[か行]	基幹的公共交通	1日の運行本数が日 30 本以上の運行頻度（おおむねピーク時片道3本以上に相当）のある公共交通のこと。
	高齢化率	65 歳以上の高齢者人口（老年人口）が総人口に占める割合。
	子育て総合支援センター	親子の愛着形成や子どもの発達などを支援する事業の実施、相談支援など、子育て家庭を総合的に支援していく施設。
	子ども・若者総合相談センター	地方公共団体が子ども・若者育成支援に関する相談に応じ、関係機関の紹介、その他必要な情報提供を行う施設。
[さ行]	市街化区域	都市計画法に定める都市計画区域のうち、既に市街地を形成している区域および今後おおむね 10 年以内に計画的、優先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で、原則として新たな開発行為を規制し、市街地の無秩序な膨張を抑制する区域。
	市民センター	交流の促進や、学びのための機会や場所を提供するとともに、市民の身近なところで地域課題の解消を支援する施設。
	障害者生活介護施設	在宅の障害者に対し、介護・創作活動、生産活動の機会を提供する施設。
	職住近接	働く場所と居住する場所が近いこと。通勤時間が短縮され、子育てや家庭の団らんなど、ゆとりある生活につながります。
	人口密度	単位面積あたりの人口数。 ※生活サービス機能を維持していく人口密度の目安は、1 h a 当たり 40 人以上（既成市街地の人口密度の基準）が一つの参考となります。

[た行]	地域交流センター	地域コミュニティとまちづくりの推進を目的に市民が活動・交流する施設。
	地域子育て支援拠点	子どもとその保護者が遊び、交流するスペースの提供や子育て相談、子育て情報の提供などを行う子育て支援の拠点。
	地域包括支援センター	介護保険法で定められた、地域の高齢者の総合相談、権利擁護、地域の支援体制づくり、介護予防の支援などを行う施設。高齢者の保健医療の向上および福祉の増進を包括的に支援します。
	都市機能	行政、業務、居住、文化、商業などの機能を持った人々の都市生活を支える機能。「立地適正化計画」においては、「都市機能誘導施設」として、都市の居住者の共同の福祉や利便のため必要な施設と規定されています。
	都市計画運用指針	都市計画制度の運用に当たっての基本的な考え方や、都市計画制度、手続きの運用のあり方、個別政策課題への対応について、国が地方公共団体に対して示した指針。
	都市計画区域	都市計画法で一体の都市として総合的に整備、開発、保全する必要がある区域。本市は、昭和 39 年に「坂戸都市計画区域」として市内全域が指定されています。
	都市計画審議会	都市計画の決定に必要な調査審議を行うため、学識経験者・議員・行政機関の代表・住民の代表などで構成される審議会。
	都市再生特別措置法	急速な情報化、国際化、少子高齢化などの社会経済情勢の変化に対応した都市機能の高度化および都市の居住環境の向上などを目的に平成 14 年に制定された法律。その後、平成 26 年の改正により、立地適正化計画の策定が可能となりました。
	土地区画整理事業	土地区画整理法にもとづいて実施され、ある程度まとまった区域を土地の組み替え（換地）などにより一体的に整備する事業。
徒歩圏	鉄道駅やバス停、生活利便施設などを徒歩で利用できる範囲。	
[ら行]	老人福祉センター	高齢者の健康増進、教養の向上を図るとともに、語らいやレクリエーションを通じた「生きがいづくり」や「仲間づくり」を行い、健康で明るい生活を営むことを目的とした施設。

■ 策定経過

【当初策定】

<平成29年度>

- 7月27日 議会政策説明会（立地適正化計画の策定について）
- 11月22日 平成29年度都市計画審議会第1回審議会
- 12月22日 鶴ヶ島市立地適正化計画策定委員会の設置
- 1月24日 平成29年度第1回立地適正化計画策定委員会及び勉強会

<平成30年度>

- 6月15日 議会全員協議会（基礎調査結果について）
- 10月10日 平成30年度第1回立地適正化計画策定委員会
- 10月18日 議会全員協議会（まちづくりの方針案について）
- 1月16日 平成30年度第2回立地適正化計画策定委員会
- 1月24日 議会政策説明会（都市の骨格構造、誘導区域の検討案について）
- 3月26日 平成30年度都市計画審議会第4回審議会

<令和元年度>

- 7月 5日 令和元年度第1回立地適正化計画策定委員会
- 7月18日 議会政策説明会（立地適正化計画素案について）
- 8月 8日 立地適正化計画素案 市民説明会
- ～ 8月 9日
- 10月 1日 立地適正化計画素案に対する市民コメント募集
- ～10月31日
- 11月 5日 令和元年度都市計画審議会第1回審議会
- 12月20日 令和元年度第2回立地適正化計画策定委員会
- 2月 6日 令和元年度都市計画審議会第2回審議会（計画策定についての諮問・答申）
- 2月27日 鶴ヶ島市立地適正化計画市長決裁

計画策定アドバイザー
野澤 千絵 氏 専門分野：建築学、都市計画・建築計画
坂本 邦宏 氏 専門分野：都市交通計画、交通工学

鶴ヶ島市立地適正化計画

令和2年3月

発行 鶴ヶ島市

〒350-2292 埼玉県鶴ヶ島市三ツ木16番地1

電話 049-271-1111

F A X 049-271-1190

H P <https://www.city.tsurugashima.lg.jp/>