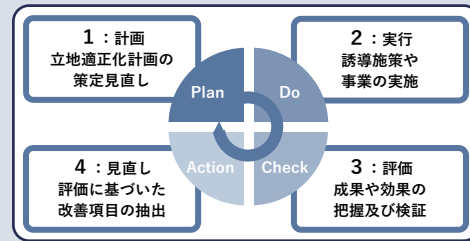


## 6 推進方策及び目標値の設定

### ● 推進方策

本計画は、おおむね20年後の2043（令和25）年を目標年次とする長期計画であり、その進行管理にあたっては、PDCAサイクル（右図）に基づいた適切な見直しや計画の実行が必要になります。



### ● 目標値の設定

まちづくりの方針を実現するため、4つのまちづくりの方針に対応した各種の目標値を設定します。なお、目標値は、客観的及び定量的な検証、評価ができるように定めます。

方針	指標	現状値（2023年）	目標値（2043年）	
1	人口密度	居住誘導区域の人口	83,800人	91,129人
		居住誘導区域の人口密度	75.1人/ha	81.7人/ha
	● 居住誘導区域・土地区画整理事業区域へ積極的に人口流入、人口定着を促進していく指標			
	財政状況等	都市機能誘導区域の地価	320,000円/㎡	維持向上
居住誘導区域の地価		130,000円/㎡	維持向上	
● 誘導区域への人口の誘導・定着、誘導施設の誘導により、土地の財産価値を維持向上していく指標				
2	商業施設の利便性	商業施設の人口カバー率	71.0%	71.9%
● 各拠点や幹線道路の沿道など、誰もが利用しやすい身近な商業施設を確保していく指標				
3	公共交通	公共交通の人口カバー率	94.2%	94.2%
● 交通結節点や公益施設、商業施設を結ぶ公共交通を利用しやすい環境を維持・充実する指標				
4	防災	雨水整備事業（整備率）	51.9%	55.0%
● 本市は、災害の中でも水害対策が重要であることから指標とする				

## 7 届出制度

居住誘導区域外で一定以上の住宅等を設ける場合や都市機能誘導区域外で誘導施設を設ける場合、都市機能誘導区域内で誘導施設の休止又は廃止を行う場合には、原則として着手する日の30日前までに行為の種類や場所について、市長への届出が必要となります。

### ● 居住誘導区域外での届出行為

開発行為	○3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ○1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で1,000㎡以上の規模のもの ○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
建築等行為	○3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ○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する場合 ○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

### ● 都市機能誘導区域外での届出行為

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
建築等行為	○誘導施設を有する建築物を新築する場合 ○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での届出行為

○誘導施設の休止または廃止

届出に係る行為が、誘導区域における誘導施設等の立地の誘導を図る上で支障があると認めるときは、市は都市再生特別措置法に基づき、届出者に対して勧告を行う場合があります。

また、その場合において、誘導区域内の土地の取得等についてあっせん等を行うことがあります。

届出を怠った場合や虚偽の届出を行った場合には、都市再生特別措置法第130条の規定に基づき、罰則が適用される場合があります。

## 1 立地適正化計画の概要

立地適正化計画は、将来の人口減少や人口構成の変化などの長期的な視点を見据え、都市全体の観点から、公共交通、公共施設、防災機能、医療・福祉施設、学校・教育など、本市の各分野と連携し、各種計画と調整を図りながら、都市の課題解決に取り組むことで、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の都市づくりを具現化していく計画です。

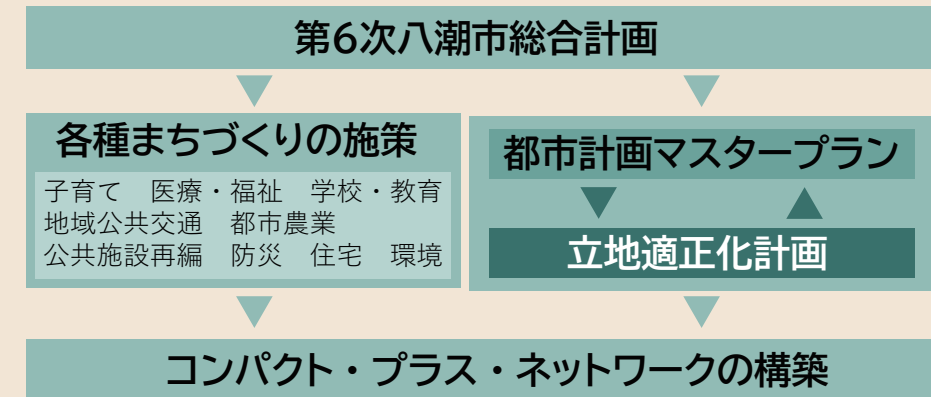
実現に向けた方策としては、届出制度を活用し、緩やかな誘導を行っていきます。

### ● 計画対象区域と目標年次

計画対象区域は八潮市全域とし、概ね20年後の2043（令和25）年度を目標年次とします。

### ● 立地適正化計画の位置付け

立地適正化計画は、第6次八潮市総合計画に即するとともに、本市のまちづくりの基本方針を定める八潮市都市計画マスタープランと一体となる計画であり、都市計画マスタープランの具体化版として位置付けられます。



## 2 立地適正化に向けて

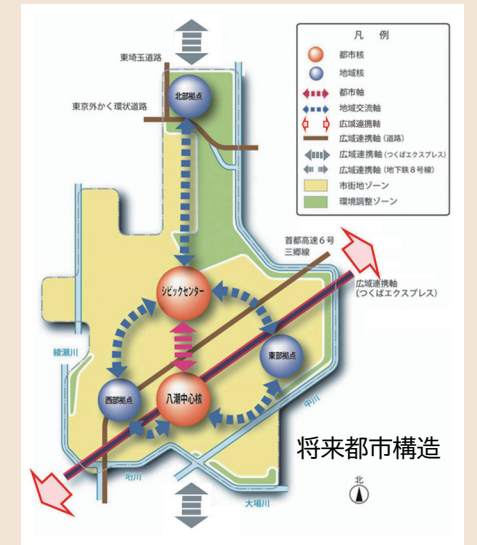
本市では、現在も人口増加が続く一方、少子化の進行や超高齢社会の到来、そして長期的には人口減少社会への突入など、今後の社会経済情勢を考慮して、長期的な視点による持続可能なまちを目指したまちづくりを展開する必要があります。

### ● 今後想定される問題

- ・公共交通サービス水準の低下
- ・投資的経費の減少や行政サービスの低下
- ・低未利用地や空家の増加による市街地のスポンジ化
- ・地域コミュニティの衰退、地域防災力の低下
- ・商業施設、医療機関等の利用者ニーズの変化 等

### ● 持続可能なまちを目指すために（基本理念）

- ① 長期的な都市機能の維持・向上
- ② 持続的な発展を支える都市機能の集約化
- ③ 都市機能を支えるネットワークの構築



《将来都市像》 次代へつづく、暮らしやすさが実感できる都市 やしお

### ● まちづくりの方針 3つの基本理念を達成するため、以下にまちづくりの方針を定めます。

#### 方針1：都市と自然が調和し、居住環境の優れた持続可能なまち

住みやすく、利便性の高い都市環境と水・緑の豊かな自然環境が調和し、居住環境の維持・向上と商業・工業の利便の増進とともに、コンパクトでまとまりのある都市形成を図ります。

#### 方針2：魅力ある都市拠点と地域拠点で、生活と産業を支えるまち

市内のどこに住んでも、便利で親しみのある都市づくりを進め、都市拠点・地域拠点に人々が集まり、活動することで、活力と交流を醸成するとともに、活気ある産業の育成と雇用の確保を図ります。

#### 方針3：誰もが利用しやすい道路・公共交通ネットワークが充実したまち

道路交通体系の構築とともに都市計画道路の整備を継続し、バス交通の定時性の確保や交通安全性の確保、渋滞緩和等を目指して、公共交通ネットワークの効率化を進めていきます。

#### 方針4：市民が安心して住み続けられる安全・安心なまち

ハード（災害の未然防止、被害抑制、速やかな復旧・復興に向けた都市防災機能）とソフト（地域コミュニティを活かしたソフト防災）の防災対策を推進することで、安全・安心の都市づくりを推進します。

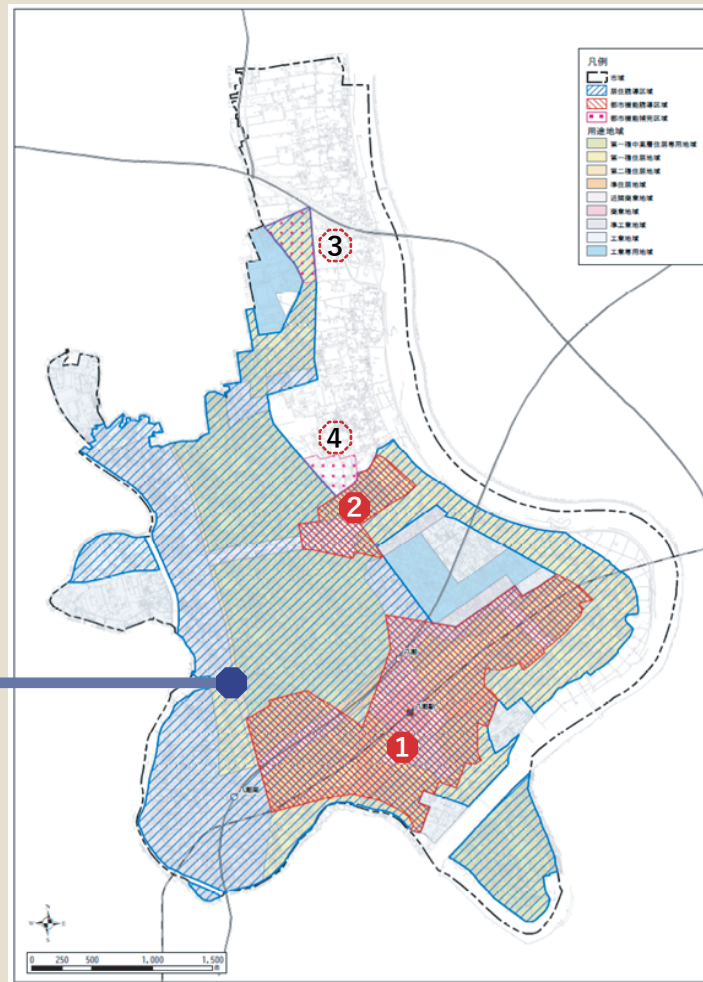
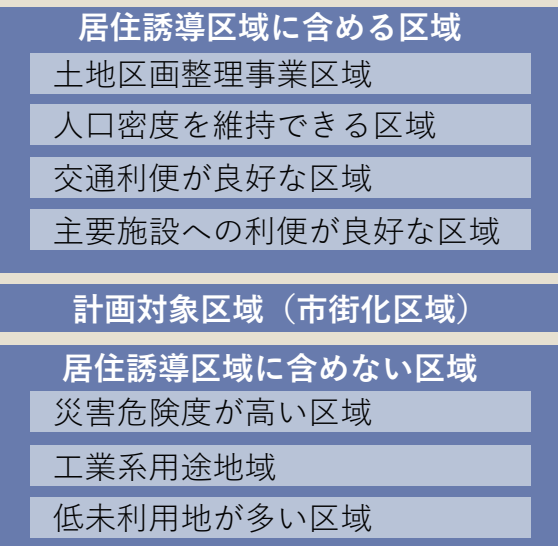


### 3 誘導区域、誘導施設の設定

#### ● 居住誘導区域とは

居住誘導区域とは、少子高齢化が進行し、人口減少社会を迎えるなかで、住宅等の適正な立地を図り、一定の人口密度を維持する区域を指します。人口密度の維持により、地域に必要な都市機能やコミュニティが持続的に確保されることを目指します。

#### 居住誘導区域設定のフローチャート



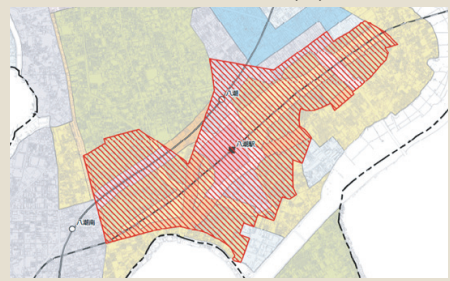
#### ● 都市機能誘導区域とは

都市機能誘導区域は、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・集約する区域で、原則として居住誘導区域内に設定されます。

区域の設定にあたっては、都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務・商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域や、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域に設定します。

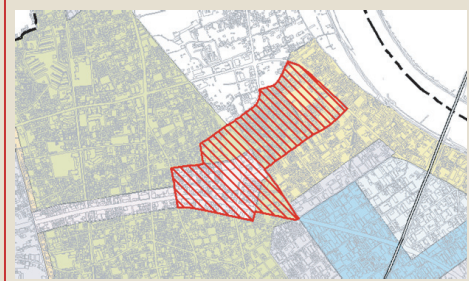
#### ① 八潮中心区域

八潮駅周辺の土地区画整理事業区域で、拠点性及び生活利便性の向上を図る区域



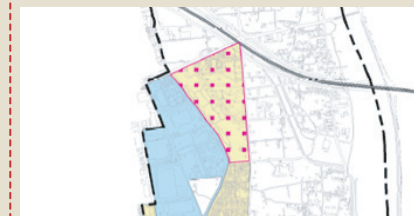
#### ② シビックセンター区域

シビックセンター周辺を行政拠点として、長期的に公益機能の集積を図る区域



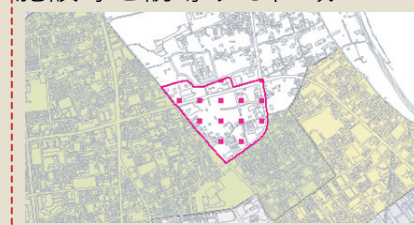
#### ③ 八潮団地周辺区域

将来的に北部地域における賑わい創出等のための区域



#### ④ シビックセンター北側区域

将来的な公共公益施設、福祉施設等を誘導する区域



○ 都市機能補完区域：現時点では、整備計画が決まっていないものの、将来的に都市機能誘導区域に含むことを検討する区域

#### 都市機能誘導区域の基本方針

- 1) 未来に発展する都市の礎の構築
- 2) 都市の形成経緯を踏まえた、今後の発展や活性化を促進する都市機能の配置
- 3) 市民の誰もが利用しやすく、各種都市機能が連携した都市機能誘導区域及び誘導施設の設定
- 4) 各種の上位関連計画との整合性を考慮した区域の設定

### 4 防災指針

● 本市におけるハザード情報 本市では、**洪水(外水氾濫)** **内水氾濫** **地震** が対象となります。

● 取組方針 防災まちづくりの取組方針を示します。

- |                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| ① 多様な災害に強い都市づくり                      | ○ 都市化の進捗により、地震、火災への防災対策も重要対策として推進<br>○ 複合的な災害にも対応できる災害に強い都市の構築を推進   |
| ② 災害に備えた基盤整備(ハード防災)                  | ○ 安全な避難所、避難経路の確保を推進<br>○ 防災・減災対策を向上させ、災害に対し強靱な都市づくりを推進<br>○ ライフライン機能の安全性・継続性の確保など、事前の防災対策を推進                                  |
| ③ 自助・共助・公助による防災意識向上(ソフト防災)           | ○ 自助・共助・公助による安全かつ的確な地域ぐるみの警戒避難体制の確保、自主防災組織の活動促進・強化などソフトな防災対策を推進<br>○ 平時における防災知識の普及・啓発、防災訓練の実施や人材の育成等の推進による円滑な防災体制の構築と災害対応力の強化 |
| ④ 速やかな復旧・復興が可能な都市基盤の充実及び業務継続体制の維持・向上 | ○ 交通・通信ネットワークの確保、人口集積の高い市街地での継続した都市基盤の整備<br>○ 災害発生時の初動対応、応急対策への尽力、地域一体となった業務継続体制の確保及び速やかな復旧・復興体制の構築                           |

### 5 誘導施策 まちづくりの方針を受けて、誘導施策を4種類の分野に分類し、設定します。

- |     |               |  |
|-----|---------------|--|
| 方針1 | 居住誘導          | 1) 保育環境の充実 2) スポーツ・レクリエーションの環境の充実<br>3) 土地区画整理事業の推進 4) 公園等の整備 5) 緑道・遊歩道の整備<br>6) 下水道の維持管理の充実<br>7) 総合的な住宅対策の推進及び住宅困窮者支援に向けた市営住宅の充実 |
| 方針2 | 都市機能誘導        | 1) 中心商業拠点の形成 2) 拠点の形成と充実   |
| 方針3 | 道路・公共交通ネットワーク | 1) 幹線道路の整備 2) 生活道路の整備 3) 地下鉄8号線の導入の促進<br>4) 公共交通ネットワークの充実  |
| 方針4 | 防災            | 1) 地域防災計画の推進 2) 消防体制の強化 3) 治水対策の推進<br>4) 河川改修事業の促進 5) 安全で安心な居住環境の確保の推進   |

#### ● 誘導施設とは

誘導施設とは、都市機能誘導区域ごとの特性を活かしながら、生活の利便性向上により人口密度を維持し、持続可能なまちとする本計画の目的を達成するために、都市機能誘導区域に立地を誘導する施設をいいます。具体的な誘導施設を以下のとおり設定します。

施設名		誘導施設に定める施設	
		① 八潮中心区域	② シビックセンター区域
商業施設	店舗・飲食店	● 床面積の合計が3,000㎡以上の店舗、飲食店	●
	娯楽・遊戯施設	● 床面積の合計が10,000㎡を超える店舗、飲食店	●
医療施設	病院	● 体育館を含む運動施設	●
教育、文化施設	教育施設	● 病院、地域医療支援病院、特定機能病院	●
		● 小学校、中学校、義務教育学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校	● 中学校
行政施設	文化施設	● 大学、高等専門学校、専修学校、各種学校、職業訓練校、研修所、学術の研究所等	●
		● 文化会館、勤労福祉センター	●
行政施設	保健所、消防署	● 消防署、消防署分署	● 保健センター
	市庁舎	● 市庁舎(出張所)	● 市庁舎

●：新たに立地誘導を図る施設 ●：現状も区域内に立地している地区