

八潮市立地適正化計画について

都市整備部 都市計画課
令和7年7月29日

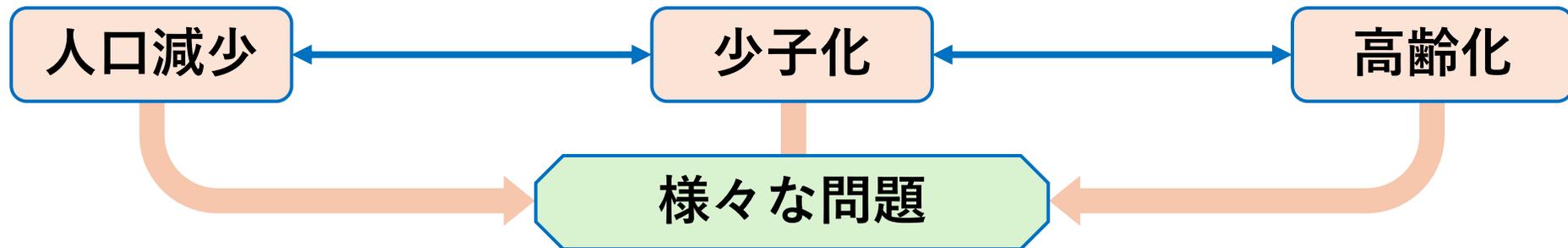


立地適正化計画とは

人口減少・少子高齢化が進む情勢においても、将来にわたり持続可能な「まち」を実現するため、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方にに基づき、都市機能や居住の誘導を通じて、公共交通ネットワークとの連携を目指す包括的なマスタープランとして位置付けられます。平成26年（2014年）都市再生特別措置法の改正により制度化されました。



何となく分かるけど・・・何が問題なのか、計画の目的は？



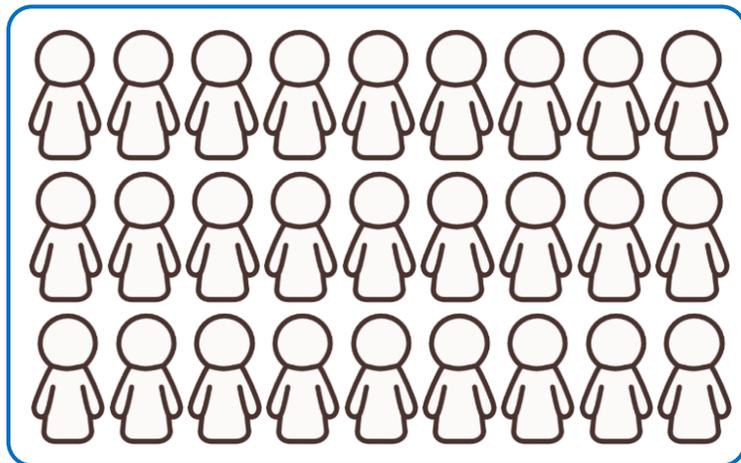
「まち」を支えている人口が減少したり、高齢化が進んでいくと、様々な問題が出てきます。次のページから、それらの問題を見ていきます。



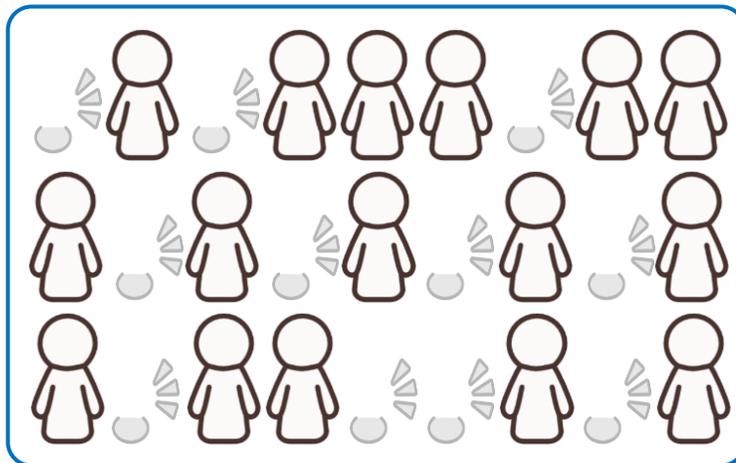
様々な問題

！ 将来、人口減少の可能性が・・・

今は人がたくさんいるけど



将来、人口が減ってくると…



子どもが少なくなる
移動や買物が不便に
仕事が少なくなる
他のまちが魅力的に見えてくる…

など

「まち」が寂しくなってきたな、空き家が増えてきたな だけではない問題が！



様々な問題

！ 日常生活に必要な施設がなくなる

利用者があると経営が成り立ちます



病院やスーパーなどの生活に必要な施設は、利用者がいないと他市へ移転したり廃業してしまい、日常生活で不便を感じる「まち」になってしまいます。

利用者が少なくなると経営できません

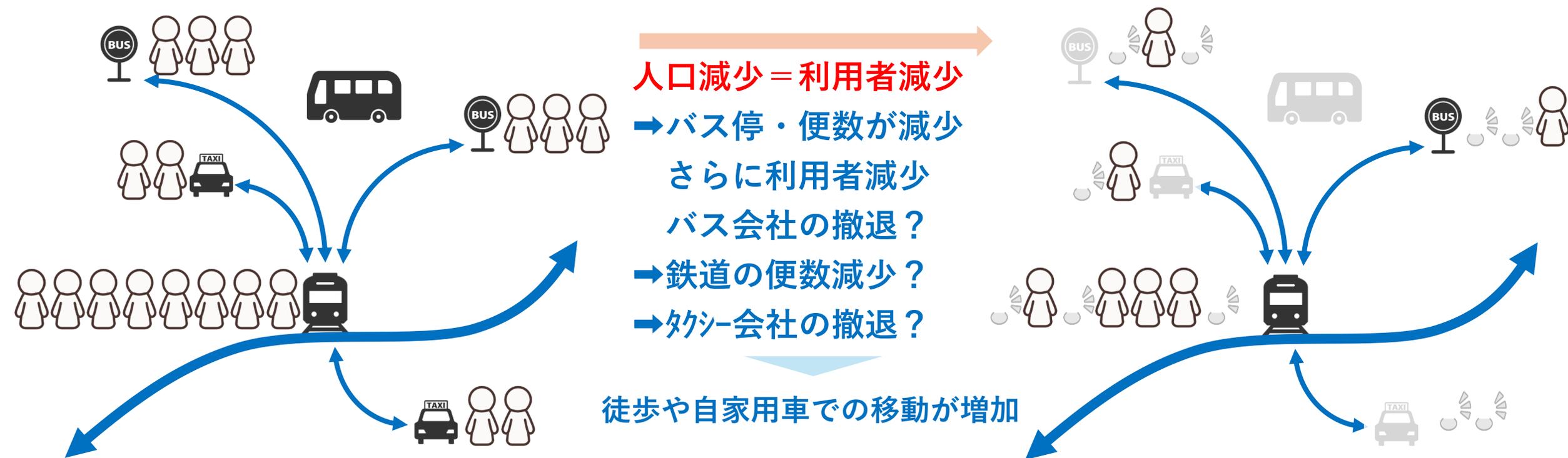




様々な問題

！ バスやタクシーが無くなる

公共交通の運行会社も同じく、利用者が少なくなると経営が成り立たなくなり無くなってしまいます



立地適正化計画について



様々な問題

！ 市の収入が減少する

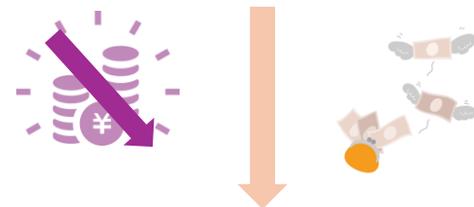
人口の減少

⇒ 商業事業者等の減少

⇒ 市にとっての収入の減少



人口減少 高齢化



行政サービスは？

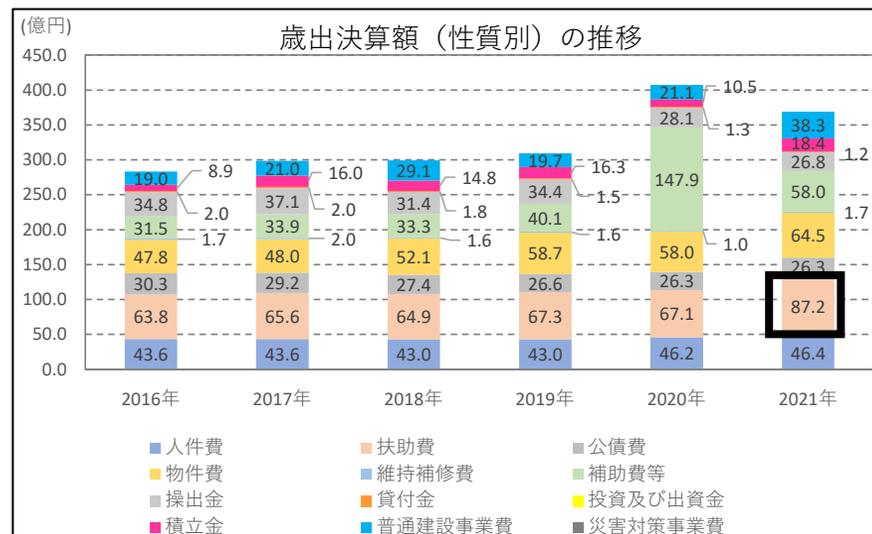
- ☑ 行政サービスが低下する
- ☑ インフラの維持管理費の確保が厳しくなる
- ☑ まちづくりなどへの投資ができなくなる 等

！ 市の支出が増加する

高齢化の進展

⇒ 外出頻度や外出機会の減少

⇒ 社会保障費等の増加





様々な問題がそのままだと・・・悪循環がどんどん進みます・・・

人口減少
財政状況の悪化
不便な日常
安全・安心の低下



民間サービスの撤退

利用者が減った医療・商業などの民間サービス事業者は、経営が成り立たなくなり撤退・廃業してしまいます



公共施設やインフラの縮小

市の収入が減少し、公共交通を始めとした公共サービス、生活サービスが現状の水準を維持できなくなる恐れがあります



💡 解決に向けての一手

コンパクトな「まち」
を公共交通で結ぶ！



空き地・空き家の増加

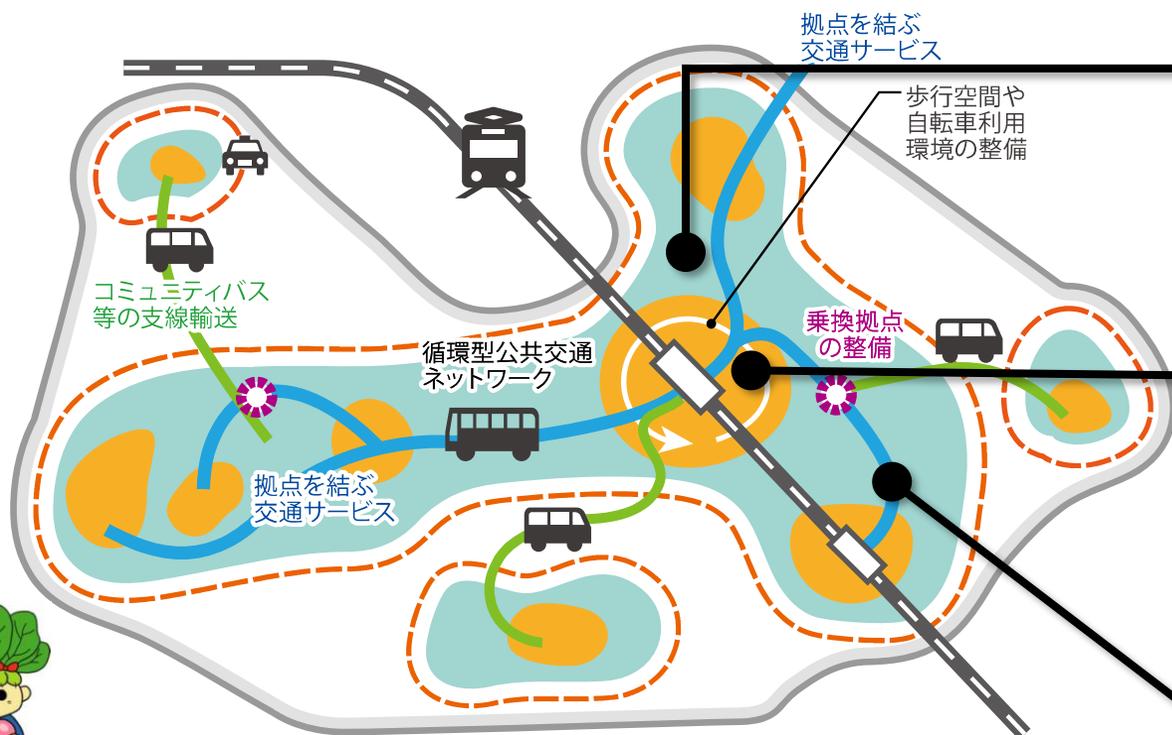
「まち」には、空き地や空き家・空き店舗が増加し、治安の悪化が懸念されます



立地適正化計画について



コンパクトな「まち」 + 公共交通で移動できる「まち」



💡 人が集まる区域を定める

人口減少の中でも人が集まる区域を定め、人口密度を維持してインフラの維持や行政サービス水準の確保を目指す

💡 施設を集める区域を定める

人が集まる区域の中に生活に欠かせない便利な施設を集める区域を定めることによって、人口減少を防ぎ、サービス利用者の減少を防ぐ

💡 拠点間移動を中心に集約する

移動経路を集約し、運行事業者が撤退しない公共交通を目指す

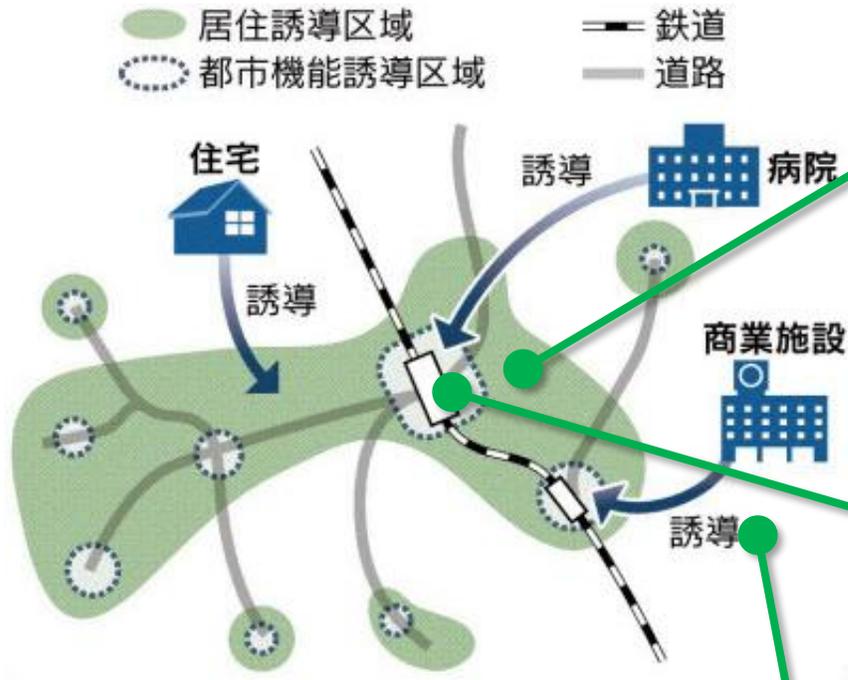
これが「立地適正化計画」です

もう少し詳しく、決めることは？





立地適正化計画で決めること



居住誘導区域 = 人が集まる区域

生活サービスやコミュニティの持続的な確保を目指し、一定のエリアにおいて人口密度を維持するために居住を誘導すべき区域
→既に一定の人口集積があり災害の危険度が低く、比較的安全な場所が区域の候補になります

都市機能誘導区域 = 施設を集める区域

医療、福祉、商業等の生活サービスが徒歩圏内で効率的に提供されるよう、これらの施設を集約的な立地に誘導する区域
→駅の周辺や地域の中心等で、商業等が集積している区域が候補になります

誘導施設 = 集約すべき施設

医療施設や商業施設、文化施設等、市民全体で利用し、集約した方が望ましい施設が候補になります

八潮市の立地適正化計画について



八潮市の立地適正化計画

まとまりがあり利便性が維持されている市街地

子どもや高齢者も移動しやすい移動手段の確保

の実現を目指し策定します

八潮市では、本格的に人口が減少するまでに猶予があります

しかし、高齢化は進んでいて将来人口が減少する見込みです

まちの機能を維持していける持続可能なまちづくりが必要です

立地適正化計画は、数十年単位で居住や施設の誘導を目指します

長期的な視点を考慮し、人口減少が始まる前に持続可能なまちづくりを始めます

立地適正化計画の目次（骨子）

1章 立地適正化計画の概要

- ・ 策定の背景および目的
- ・ 立地適正化計画の内容と位置付け
- ・ 計画対象区域
- ・ 計画期間
- ・ 立地適正化計画において定めるべき事項

2章 八潮市の現況と見通し

- ・ 市の概況・人口、世帯数
- ・ 産業・土地利用
- ・ 交通・都市計画
- ・ 財政・都市機能増進施設

3章 課題

- ・ 上位・関連計画からのまちづくりの課題
- ・ 社会的条件（人口、産業）からのまちづくりの課題
- ・ 物的条件からのまちづくりの課題

4章 立地適正化に向けて

- ・ 目指すべき将来
- ・ 立地適正化計画におけるまちづくりの方針

5章 誘導区域、誘導施設の設定

- ・ 都市機能誘導区域
- ・ 居住誘導区域
- ・ 誘導施設

6章 防災指針（法に基づくもの）

- ・ 災害ハザード情報と分析
- ・ 防災上の課題
- ・ 取組方針

7章 誘導施策

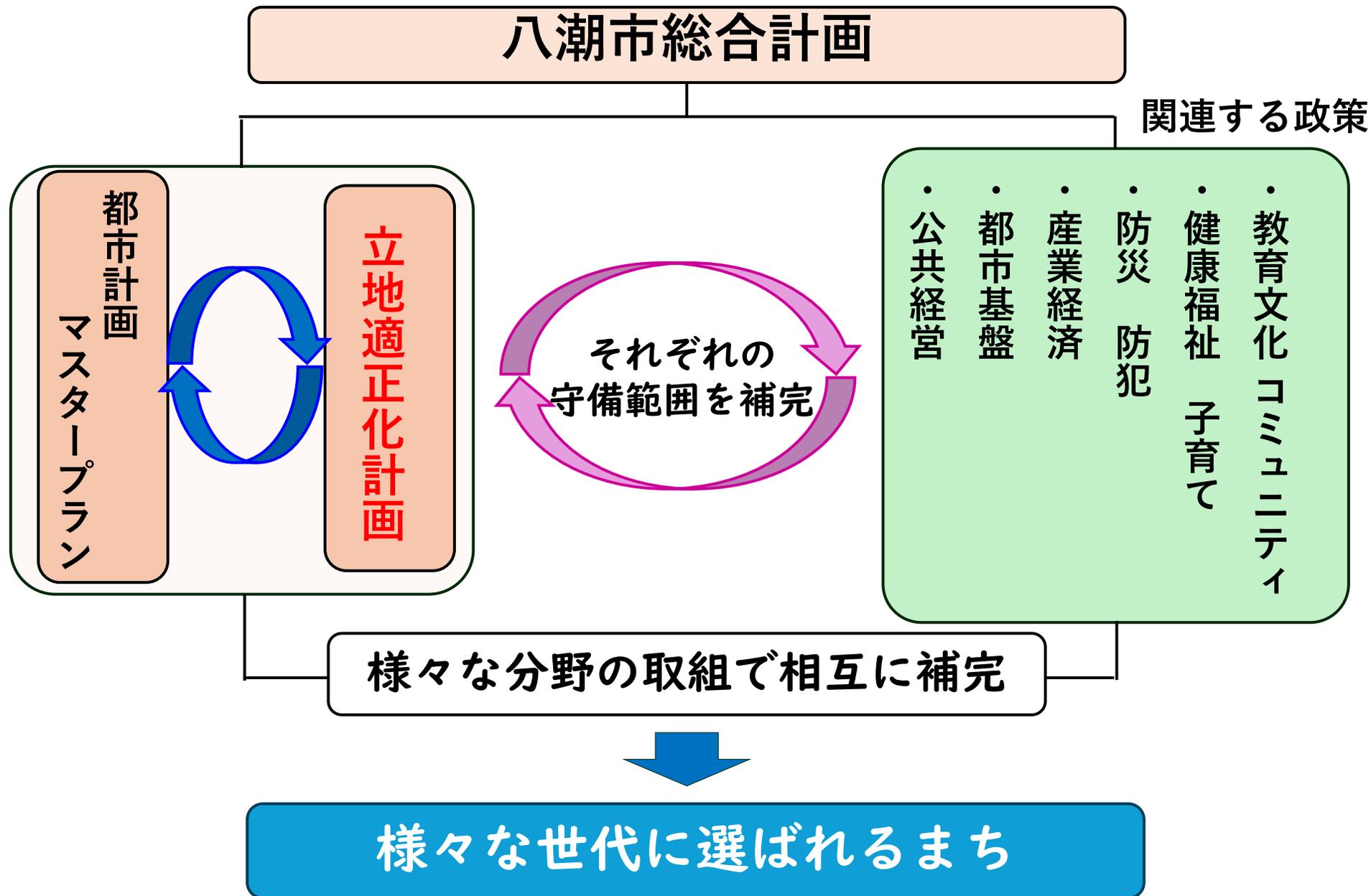
- ・ 誘導施策の設定方針
- ・ 誘導施策の設定

8章 推進方策および目標値の設定

- ・ 推進方策の設定
- ・ 目標値の設定

9章 届出制度

- ・ 居住誘導区域外での届出行為
- ・ 都市機能誘導区域外での届出行為
- ・ 都市機能誘導区域内での届出行為
- ・ その他



目指すべき将来

立地適正化計画は、都市計画マスタープランの具体化版とされていることから、八潮市都市計画マスタープランで示す将来都市像の実現に向けて基本理念を定める。

都市計画マスタープランで示す基本理念

市民の暮らし
やすさの実感

訪れたいくなる・
住みたいくなる都市

定住促進
交流人口の増加

《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

立地適正化計画で示す基本理念

長期的な都市機能
の維持、向上

持続的な発展を支え
る都市機能の集約化

都市機能を支える
ネットワークの構築

様々な世代に選ばれるまち

居住誘導区域の設定方針

居住誘導区域に含める区域

- ①土地区画整理施行区域（施行中含む）
⇒土地区画整理事業により、道路公園等の都市基盤が整備されている区域は、良好な居住環境が確保され、高度な居住水準が誘導されることから、居住誘導区域に含みます。
- ②交通利便性区域
・駅から半径800m/バス停から半径300m
⇒アクセス性の良好な区域で、通勤・通学、買い物等の日常生活において居住条件の高い区域であり、市外へのアクセスも容易であることから、居住誘導区域に含みます。なお、交通利便性区域については、市外の主要駅等への公共交通アクセス性も考慮します。
- ③主要施設利便区域
⇒商業施設をはじめ、医療施設、子育て支援施設・老人福祉施設等が近隣に立地している区域は、日常生活を支える上で重要な要素であることから、これらの施設にアクセスのよい区域を居住誘導区域に含みます。なお、主要施設利便区域については、市外に立地する主要施設も考慮します。
- ④連坦性
⇒人口減少社会において、居住地を集約することで、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に、人口密度水準を維持することを目的とすることから、連坦していることが望ましい。

居住誘導区域に含めない区域

- ①災害危険度による除外区域
災害レッドゾーン/浸水深5m以上の区域
避難所、避難施設から30分以上の区域
倒壊危険度の高い区域/延焼クラスター区域
⇒**八潮市該当なし**
- ②低未利用地の区域
生産緑地が集約しており、将来的に宅地化を抑制すべき区域
⇒**八潮市該当なし**
- ③工業系用途地域の区域
⇒【準工業地域】においては、隣接する工業系用途地域の一体となって工業地を形成している場合、居住誘導区域に含めないこととします。
⇒【工業地域】においては、**現状の土地利用及び将来の人口密度を鑑みて検討する。**
⇒【工業専用地域】においては、全域を居住誘導区域に含めないこととします。



八潮市の居住誘導区域 [青ハッチ] = 人が集まる区域

等を目的に

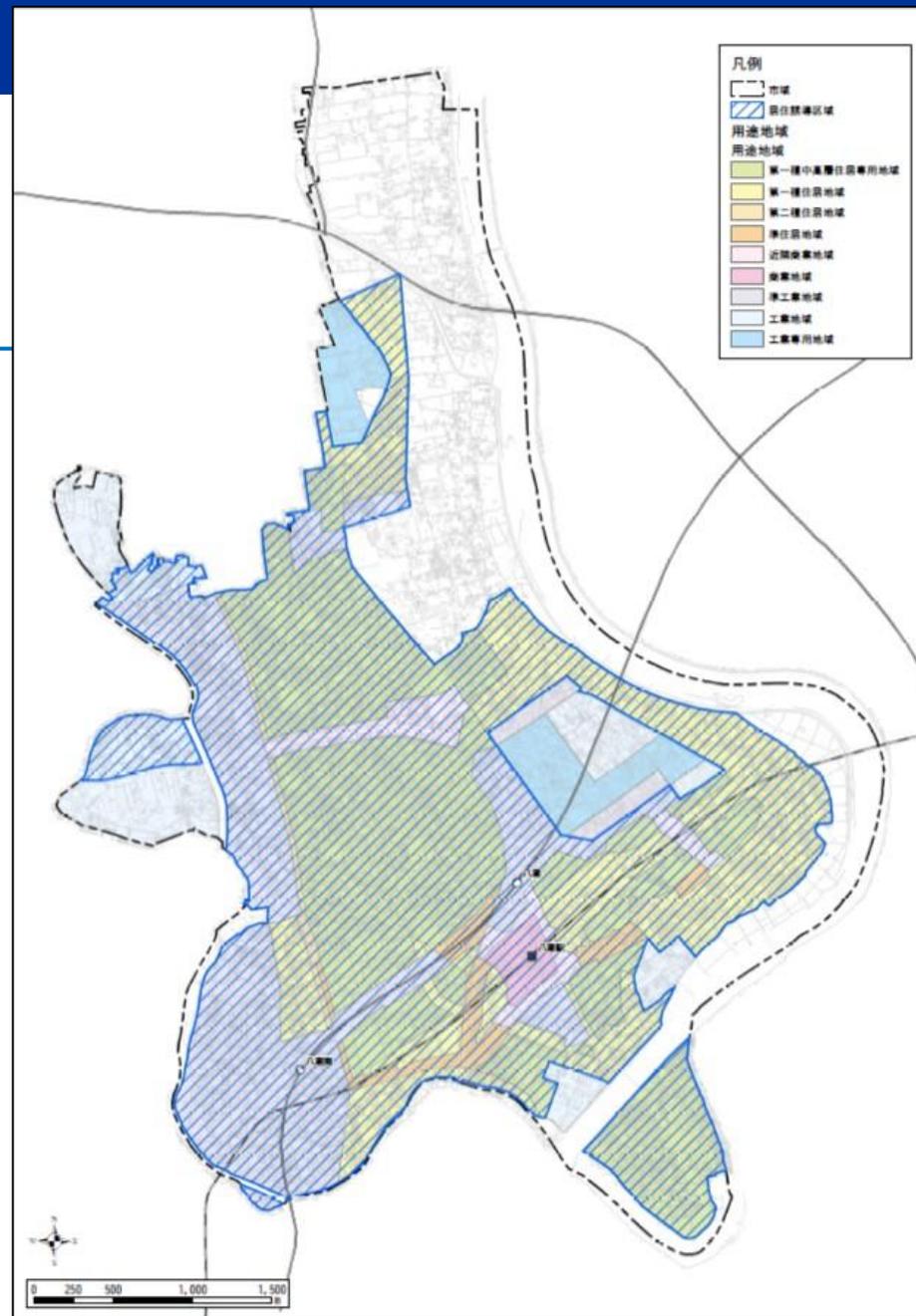
人口密度が維持されている市街地を確保

日常生活に必要な都市機能(便利さ)の維持

コミュニティ(交流・活動)の維持

居住に適し長く定住できる住宅地の形成を目指す

災害の危険のある区域を避けるとともに、道路や公園が整備され、鉄道やバス路線等の交通機関の利便性が高く、身近な商業施設、医療施設、文化施設などが利用しやすい区域に設定します



都市機能誘導区域の設定方針

(1) 都市機能誘導区域設定の設定方針

- ・ 未来に発展する都市の基礎となる構図の構築
- ・ 都市の形成経緯を踏まえた、今後の発展や活性化を助長する都市機能の配置
- ・ 市民の誰もが利用しやすく、【生活利便性向上】を目指す、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
- ・ 各種上位関連計画との整合性を考慮した区域の設定

(2) 都市機能補完区域の区分設定 (法定区域外八潮市独自の区域設定)

都市機能誘導区域は、長期的、段階的な都市機能誘導区域の形成、充実を考慮すると、都市、市街地、都市施設の整備状況に応じて必要となる区域や規模が異なってきます。

そこで、現時点で整備の方向性が定まっていないため「都市機能誘導区域」へ含むことが適切ではないが、都市機能誘導区域への編入を視野に入れつつ、誘導施設の計画や事業の進捗状況を見定めて、将来的に都市機能誘導区域に含むことを検討する区域として「都市機能補完区域」を設定します。



八潮市の都市機能誘導区域 [赤ハッチ] = 施設を集める区域

等を目的に

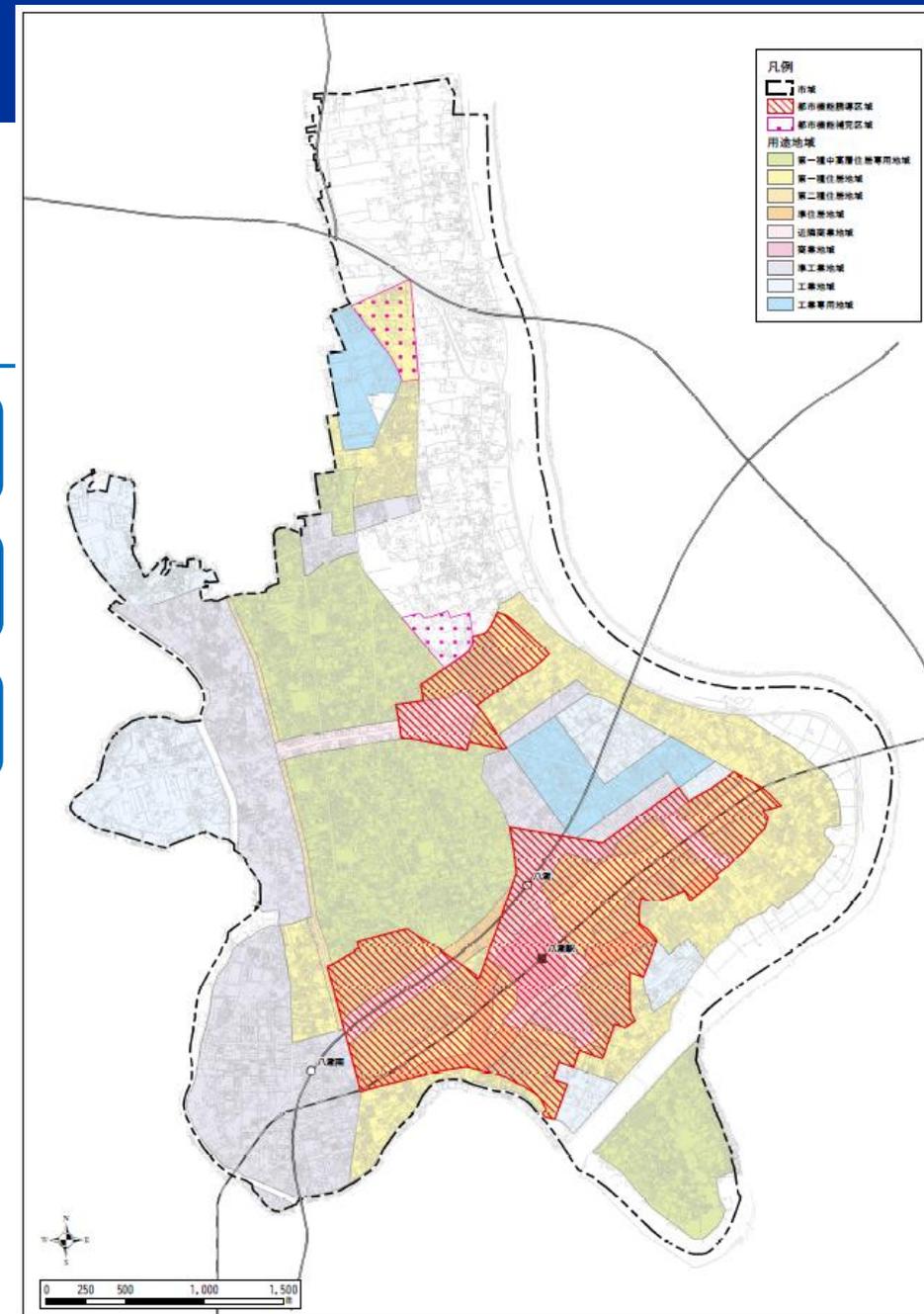
「便利さ」を維持する施設を集める

施設にアクセスしやすい交通環境を維持する

集まる施設の利用者を維持する

各施設が集まり、便利でにぎわう区域を目指す

市民だけでなく、八潮市を訪れる人々も集まる区域である八潮駅や八潮市役所の周辺、また、人や車の流れが多く、沿道に商業施設、医療施設、行政施設が立地しやすい幹線道路の周辺区域に設定します



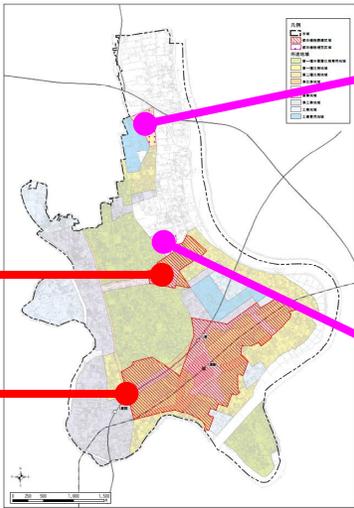


各都市機能誘導区域と都市機能補完区域（市独自）

都市機能誘導区域 [シビックセンター区域]

※シビックセンター区域は市役所周辺の区域を指します

- 行政拠点として、行政機能、公益機能、文化・交流機能等の多機能な拠点であることから、シビックセンターを長期的な公益機能の集積拠点として都市機能誘導区域に定めます



都市機能補完区域 [八潮団地周辺区域]

- 北部拠点の南側に位置し、都市機能の集約・集積を図り、北部地域における賑わい創出や生活利便性向上のため、都市機能補完区域とします

都市機能補完区域 [シビックセンター北側区域]

- 市有地があり、将来的な公共公益施設、福祉施設等を誘導する区域とします

都市機能誘導区域 [八潮中心区域]

※八潮中心区域は八潮駅周辺の区域を指します

- 八潮駅周辺（土地区画整理事業区域3地区）で駅周辺は既存施設の維持と各種都市機能の集約による拠点性及び生活利便性の向上を図り、西部・東部においては事業に合わせた集約が可能になります



八潮市の誘導施設

都市機能誘導区域の「便利さ」を維持していくためには、生活に便利でにぎわいを生み出すことが必要です。

そのために必要な施設を「誘導施設」といい、市では、次の5つの施設が必要であると考えています。

① 商業施設

- ・ 規模の大きい店舗や飲食店、スポーツやレクリエーションが楽しめる娯楽施設・遊戯施設は、多くの人々が集まり、利用する施設

② 医療施設

- ・ 市民の健康の維持増進に重要な役割を果たす病院については、市内のどこからでも交通機関が利用しやすいところに立地した方がよい施設

③ 教育施設

- ・ 学校は今後、新設される場合でも利便のよい区域に立地することが望ましい施設（幼稚園は、各地域の身近な教育施設であるため除外します）

④ 文化施設

- ・ 文化会館や勤労福祉センターは、広く市民が利用する施設であり、誰もが利用しやすいところに立地した方がよい施設

⑤ 行政施設

- ・ 市民生活の維持に重要な役割を果たし、多くの市民や来訪者が利用する市庁舎と保健センター、消防署、消防署分署は、拠点に立地した方がよい施設



誘導施設の設定

●：新しく誘導したい施設 ●：現在ある施設（更に誘導したい施設、無くなってほしくない施設）

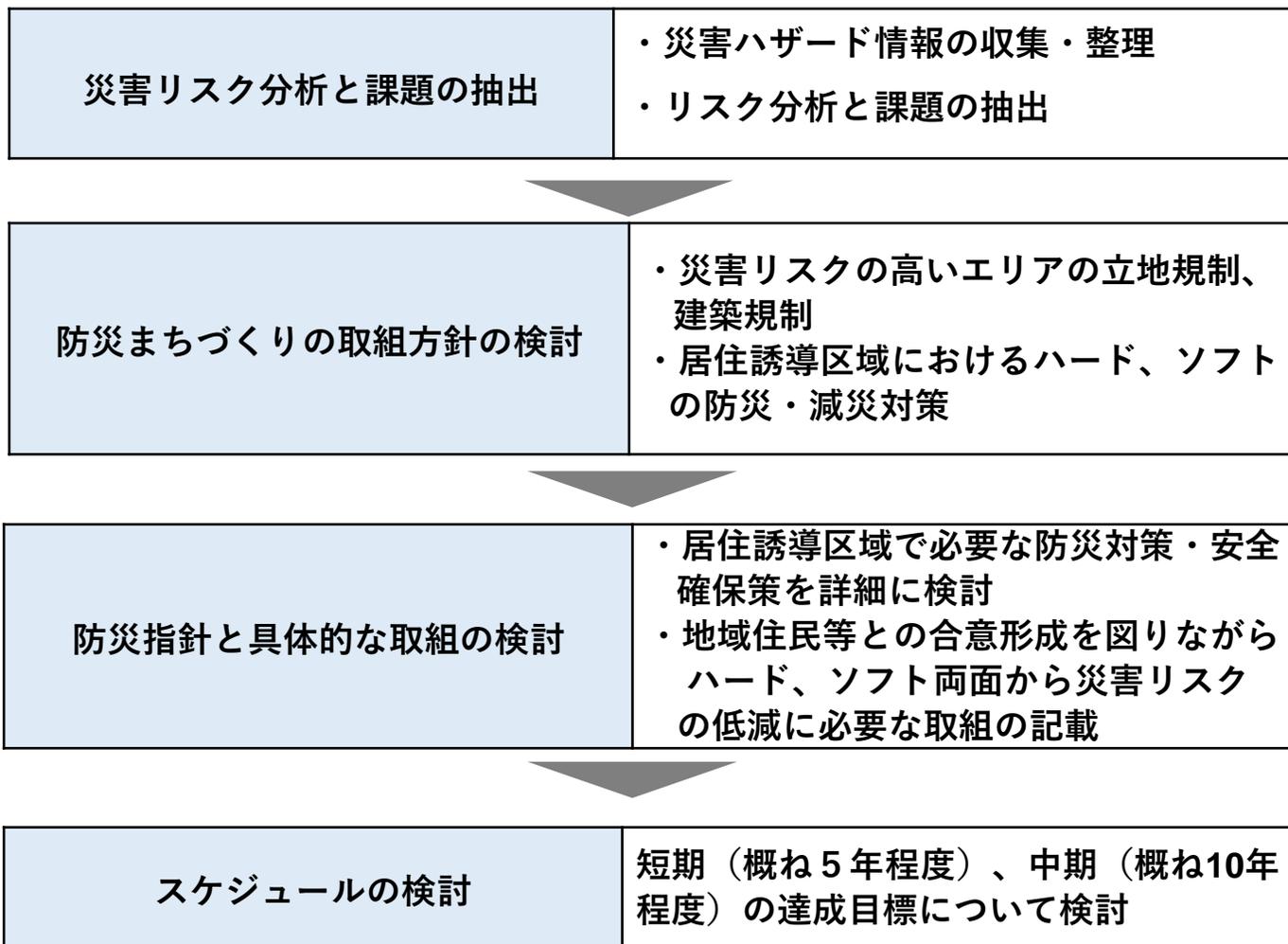
誘導施設の一覧

分類	施設名	八潮中心区域	シビックセンター区域
①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	● 床面積の合計が3,000㎡以上の店舗、飲食店
		●●床面積の合計が10,000㎡を超える店舗、飲食店	
	娯楽・遊戯施設	● 体育館を含む運動施設	
②医療施設	病院	●●病院、地域医療支援病院、特定機能病院	● 病院、地域医療支援病院、特定機能病院
③教育施設	教育施設	●●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
		● 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	
④文化施設	文化施設	● 文化会館、勤労福祉センター	
⑤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

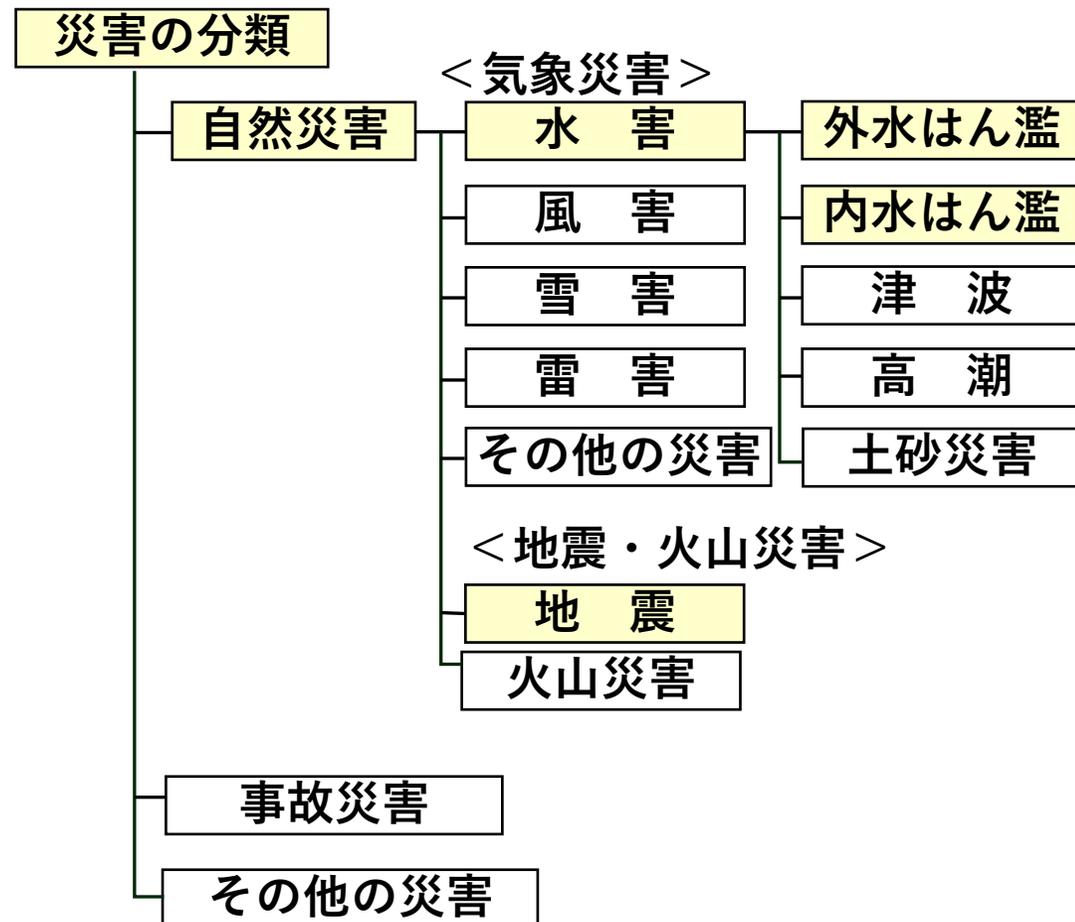
防災指針とは

居住や都市機能の誘導を図る上で、都市の防災・減災を確保するための指針。
本市では、下記のフロー及び災害分類に基づき災害リスクを回避・低減させる取組を検討します。

防災指針検討フロー



災害の分類



届出制度について

誘導区域内外において以下の行為を行う場合は、原則30日前までに市長への届出が必要となります。（都市再生特別措置法 第88,108条）

対象区域	対象行為
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
	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、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	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、又は建築物の用途を変更して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	誘導施設の休止または廃止

市は届出に関わる行為について、必要な場合は勧告をすることができます。
条例等による規制は行わず、緩やかな誘導を行います。

今後のスケジュール（案）

令和7年度第1回都市計画審議会（本日）【立地適正化計画諮問】

外部有識者ヒアリング/関係団体ヒアリング（7月～8月中旬）

ヒアリング先：不動産業界、商工会、工業会等

パブリックコメント（8月上旬～9月上旬）

まちづくり推進会議諮問（8月下旬）

まちづくり推進会議答申（9月下旬）

令和7年度第2回都市計画審議会（10月下旬）【立地適正化計画答申】

令和8年4月施行