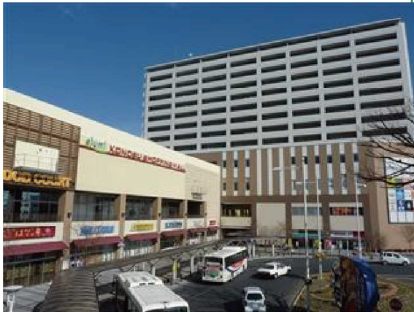
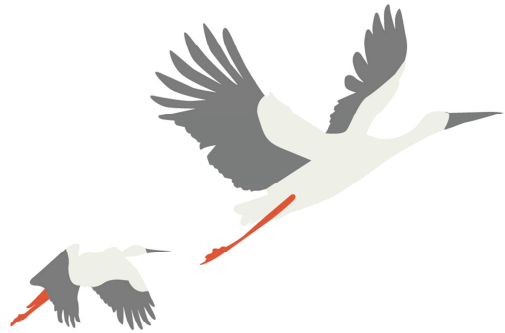


魅力ある拠点を中心に
持続的に成長する都市 こうのす



鴻巣市 立地適正化計画 【概要版】

令和6（2024）年10月公表
目標年次：令和22（2040）年度



1. 立地適正化計画とは

【立地適正化計画策定の背景】

日本の総人口は平成20（2008）年をピークに減少に転じ、全国的な人口減少局面を迎えています。これまでのような人口増加を前提としたまちづくりでは、持続可能な都市経営を実現することが困難となっています。

このような状況を受け、居住や「医療施設・福祉施設・子育て施設・商業施設」がまとまって立地し、住民等がこれらの施設に公共交通によりアクセスできるような「コンパクト・プラス・ネットワーク」を目指したまちづくりへの転換を図ることが国の重要課題とされています。

【立地適正化計画で定めること】

本計画では、まちづくりの基本方針を定め、誘導区域と誘導施設を設定し、具体的な誘導施策を整理します。また、誘導区域における防災・減災を図るために防災指針を策定します。

【立地適正化計画の対象区域】

本計画の対象区域の考え方は、右のとおりです。本市では、市全域が対象区域となります。

これらの課題を解決するため、平成26（2014）年に都市再生特別措置法が改正され、「コンパクト・プラス・ネットワーク」を実現するための計画として「立地適正化計画」が制度化されました。

「立地適正化計画」は、都市計画法を中心とした従来の土地利用計画に加え、都市の現況を分析・把握し、将来を見据えた上で、医療・福祉・商業等の様々な都市機能や居住機能等を適正な場所に誘導・集約していくための具体的な取組みを推進するものです。

立地適正化計画区域=都市計画区域=鴻巣市全域

市街化区域

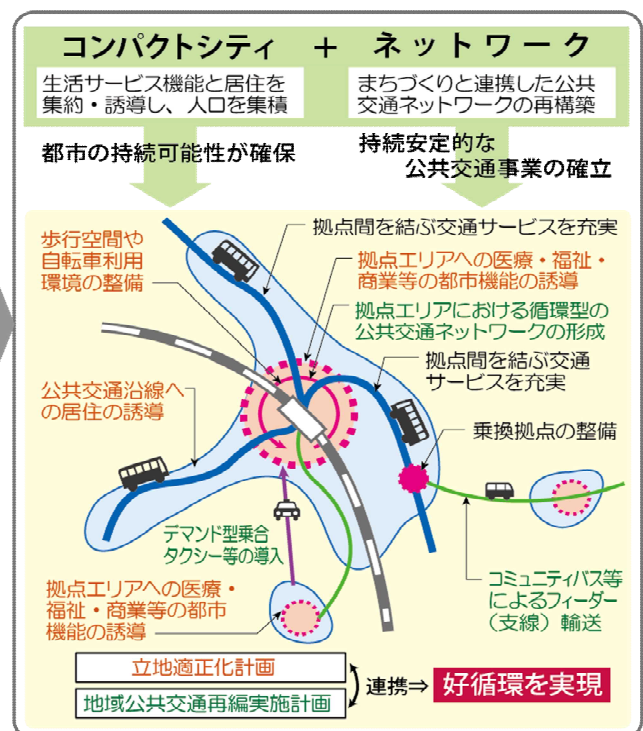
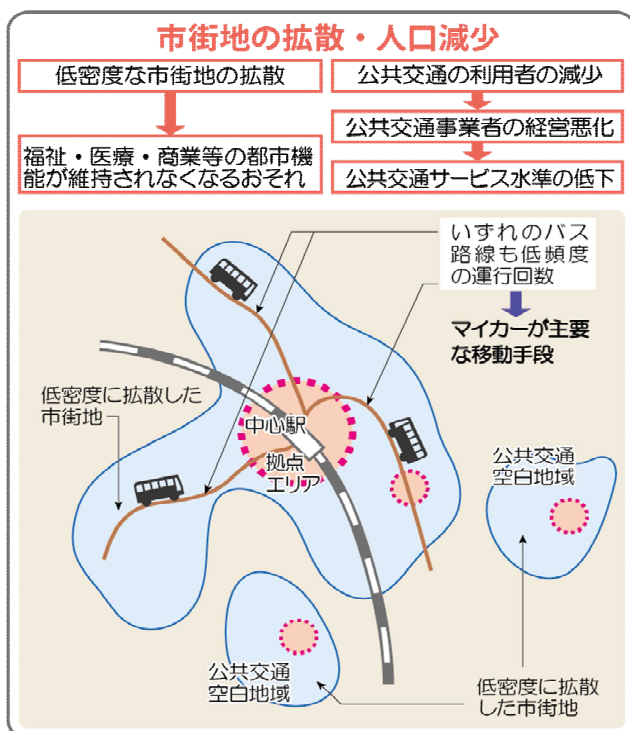
居住誘導区域

居住を誘導し人口密度を維持するエリアを設定

都市機能誘導区域

生活サービスを誘導するエリアと施設を設定

■立地適正化計画のねらい



2. 本計画で取り組む課題

現況課題分析の結果、本計画で解決すべき課題を以下の3つに絞り込みました。

- ① 各鉄道駅周辺への適切な都市機能誘導による持続的なまちづくり
- ② 安全で快適な住宅市街地の形成
- ③ 歩いて暮らせるまちづくりの実現

3. 基本方針

【都市の将来像】

魅力ある拠点を中心に持続的に成長する都市 こうのす

少子高齢化により人口減少が進むなかであっても、
まちの顔となる拠点の魅力を高め、都市の持続的成長を目指します

【基本方針】

都市機能誘導による
生活利便性向上

安全・快適な
住宅市街地の形成

歩いて暮らせる
市街地環境の形成

■都市の骨格構造図

※この図は概略図であるため詳細部分では実際の土地利用と異なる部分があります。



4. 誘導区域等の設定

居住誘導区域

【居住誘導区域とは】

居住誘導区域は、人口減少局面にあっても人口密度を維持することにより、行政サービスや公共交通等の持続性を確保できるように、市街化区域内の一定区域に指定するものです。

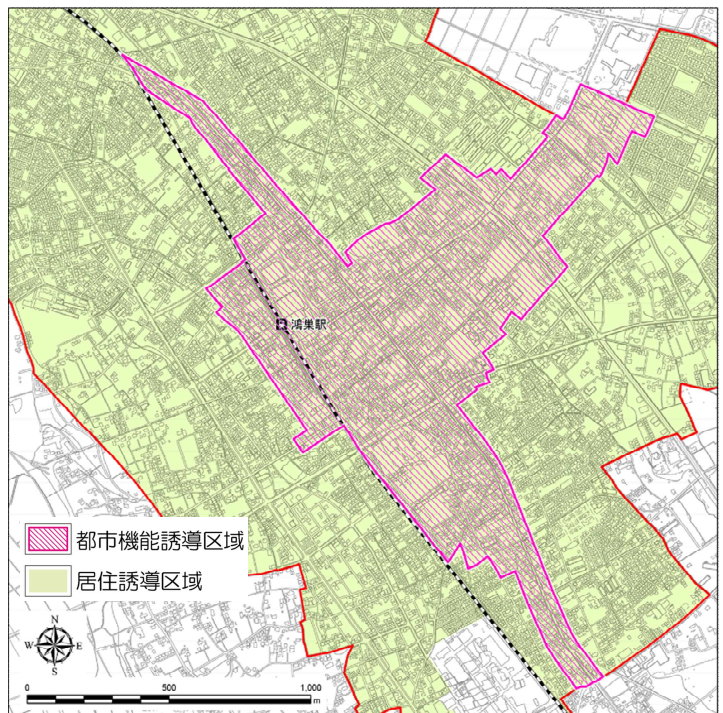
【設定の考え方】

- 土地利用が居住に適した区域
- 人口密度が維持される区域
- 生活利便性を確保できる区域
- 災害に対する安全性が確保されているか又はその見込みがある区域

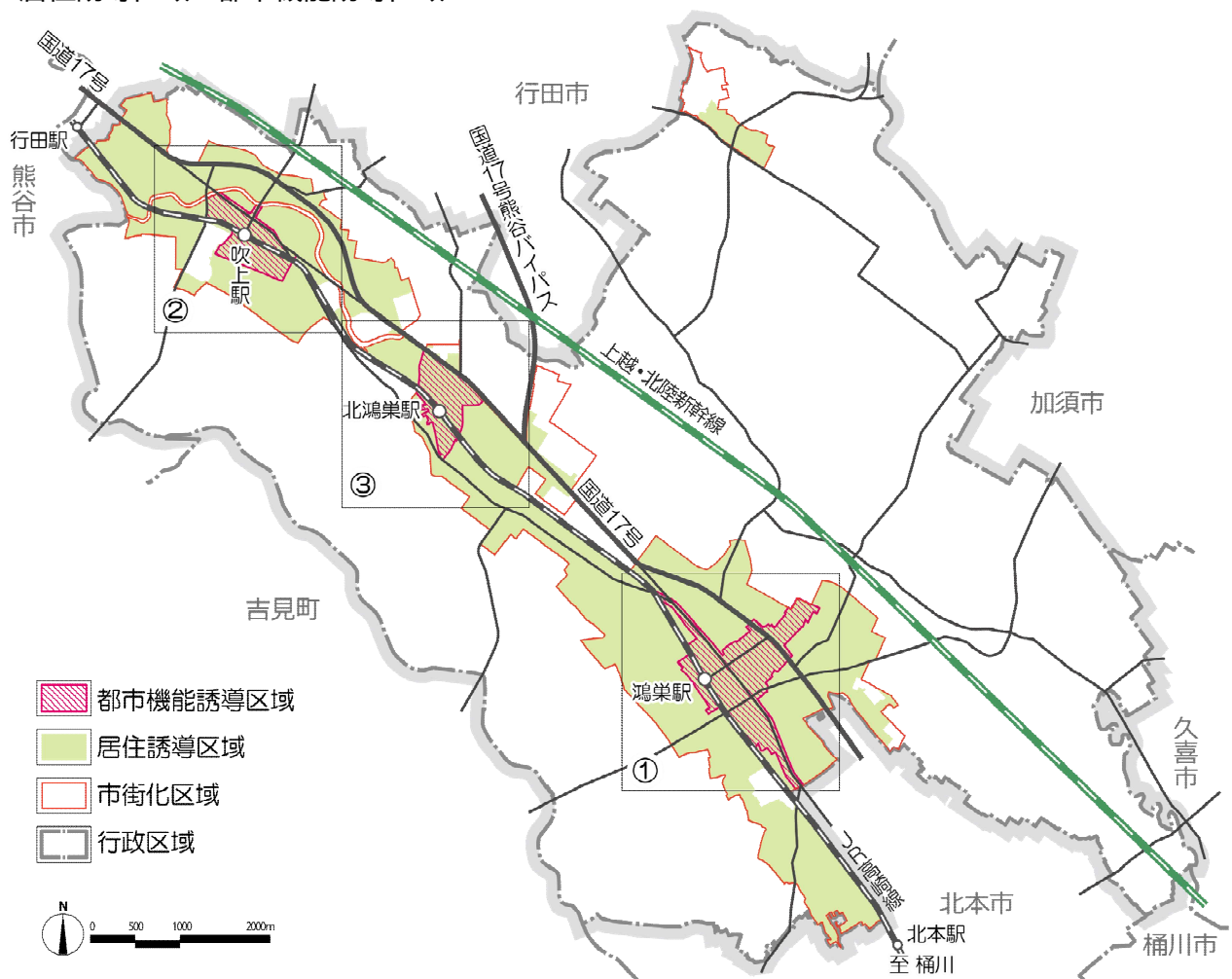
【設定する区域】

本市では市街化区域を居住誘導区域の基本として定めることとし、工業専用地域や一部の工業地域などを除く区域（約 1,400ha・市街化区域の約 90%）に定めることとします。設定する区域の位置及び範囲は下図に示す通りです。

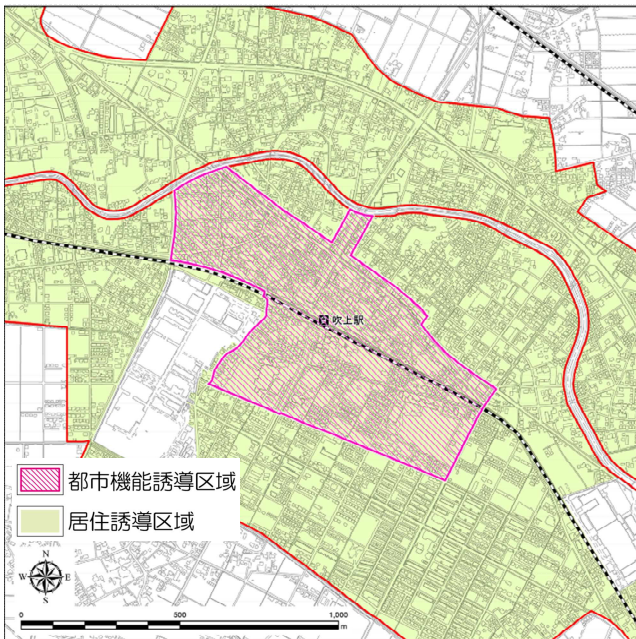
① 鴻巣駅周辺及び市役所周辺地区【拡大図】



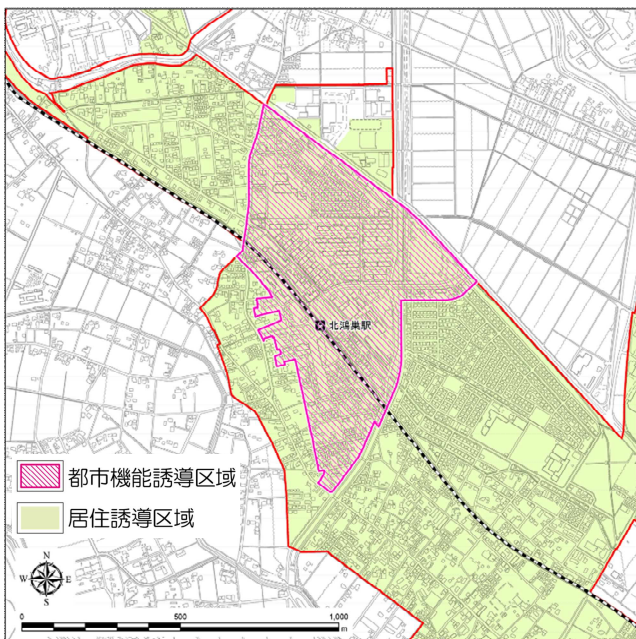
■居住誘導区域と都市機能誘導区域



② 吹上駅周辺地区【拡大図】



③ 北鴻巣駅周辺地区【拡大図】



都市機能誘導区域

【都市機能誘導区域とは】

都市機能誘導区域は、各種都市機能を都市の拠点に誘導・集約することで、各種サービスの効率的な提供を図る区域です。

【設定の考え方】

都市機能誘導区域は、都市の主要な拠点等に定めることとされています。

本計画では、目指すべき都市の骨格構造と歴史的な変遷からみた拠点の位置づけを勘案し、以下の3つの拠点に都市機能誘導区域を設定します。それぞれの地区の位置づけは以下の通りです。

- ① 鴻巣駅周辺及び市役所周辺地区
歴史的景観を残しつつ新たな暮らしの場を育成する中心拠点
- ② 吹上駅周辺地区
中心拠点の機能を補完する副次拠点
- ③ 北鴻巣駅周辺地区
日常生活を支える地域生活拠点

【設定する区域】

本計画では3つの拠点を中心に、以下の範囲に都市機能誘導区域を設定します。

- 公共交通の利便性の高いエリア
- 商業・業務機能等が集中するエリアとその周辺
- 生活サービス施設から徒歩や自転車等により容易に移動できる範囲
- まちづくり事業を推進中又は検討する可能性があるエリア

設定する区域の位置及び範囲は左図に示す通りです。

【都市機能誘導施設】

都市機能誘導区域に立地を誘導する「誘導施設」を3つの都市機能誘導区域における現在の機能立地状況を勘案し、地区ごとに設定します。あわせて、施設の定義についても示します。

■誘導施設及びその定義

都市機能	関連施設	鴻巣駅及び市役所周辺地区	吹上駅周辺地区	北鴻巣駅周辺地区	定義
行政文化交流	市役所本庁舎	○	—	—	地方自治法第155条第1項
	市役所支所	—	○	—	
	市民活動センター・コミュニティセンター	○	○	○	鴻巣市市民活動センター条例 鴻巣市立コミュニティセンター設置及び管理条例
	生涯学習センター				社会教育法第20条
子育て	小規模保育所（認可外保育所）	○	○	○	児童福祉法第59条の2
商業	食料品や日用品を扱う大規模小売店・スーパーマーケット	○	○	○	大規模小売店舗立地法第2条第2項（店舗面積1,000㎡超）ほか
金融	銀行、信用金庫、労働金庫、信用組合（窓口があるもの）	○	○	○	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 中小企業等協同組合法第9条の8

5. 防災指針

【防災指針とは】

防災指針は、地域における災害リスクを評価し、災害に強い都市づくりを進めるために必要な取組みを明確にすることを目的として定めるものです。

本防災指針では、今後発生が想定される最大規模の被害想定に基づいた災害リスクの分析を行い、災害に強い空間づくりと災害時の避難や応急活動を支える空間づくりを目指す「防災都市づくり」を実現するための将来像・取組方針を定め、うえ、具体的な取組み及び実施時期を整理します。

【防災都市づくりの将来像】

行政、住民、企業等が、災害リスクを自らにふりかかることとして理解することを基本として、相互に連携して防災都市づくりを進めていきます。

将来の防災都市づくりのあり方を示す「防災都市づくりの将来像」と、これを実現するための5項目からなる「防災都市づくりの基本目標」を以下のとおり定めます。

【防災都市づくりの将来像】

災害リスクへの理解に基づく 災害に強いまちづくり

【防災都市づくりの基本目標】

- 防災都市づくりの基礎となる 災害リスクの把握・周知
- 関係機関との連携による 河川等の整備
- 災害時に市民の安全を確保する 避難所・避難体制の整備
- 行政、市民、企業等の多様な主体の参加による 地域の防災力強化
- 従来の防災・減災に加えて、平時から災害復興に備える 復興事前準備

6. 誘導施策の内容

コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりを実現するために必要な取組みを、誘導施策として位置づけます。

【都市機能誘導に係る施策】 ～都市機能誘導による生活利便性の向上～

都市機能誘導に係る施策では各施策を分野横断的に展開することで、
まちの魅力の向上を目指します

- 各地区の特性に応じた都市機能誘導の推進
- 都市機能誘導のための事業手法の活用検討

【居住誘導に係る施策】 ～安全・快適な住宅市街地の形成～

各施策を有機的に展開することにより、居住誘導区域において人口密度の
低下を抑制し、コンパクトで住み良い住宅市街地の形成を目指します

- 居住環境の安全性向上に関する施策
- 多様な住まい方に対応した住宅供給の促進
- ゆとりある住環境の形成に関する施策

【公共交通等に係る施策】 ～歩いて暮らせる市街地環境の形成～

各施策を有機的に展開することにより、誰でも移動しやすく、
回遊性の高い魅力的な空間形成を目指します

- 拠点にアクセスしやすい公共交通の維持
- 拠点周辺における回遊性の向上

7. 計画の見直し・進捗管理について

誘導施策の達成状況を評価するために目標値を設定します。

■目標値

① 都市機能誘導に係る施策

指標名	都市機能	施設分類	立地の現状 令和2（2020）年			立地の目標 令和 22 （2040）年
			鴻巣駅周辺及び 市役所周辺地区	吹上駅 周辺地区	北鴻巣駅 周辺地区	
誘導施設の 立地状況	行政文化 交流	市役所本庁舎	○	－	－	現状以上を目 標とする
		市役所支所	－	○	－	
		市民活動センター・コミュニ ティセンター	○	○	○	
		生涯学習センター				
	子育て	小規模保育所（認可外保育所）	○	－	○	
	商業	大規模小売店（食料品取扱あり）又はスーパーマーケット	○	－	○	
	金融	銀行、信用金庫、労働金庫、信 用組合（窓口があるもの）	○	○	－	

② 居住誘導に係る施策

指標名	説明	現状値 令和4（2022）年	目標値 令和22（2040）年
居住誘導区域内人口密度	居住誘導区域内の住民基本台帳人口 ／面積	66.7 人/ha	66.7 人/ha

③ 公共交通等に係る施策

指標名	説明	現状値 令和4（2022）年	目標値 令和22（2040）年
公共交通徒歩利用圏人口 カバー率	駅から半径800又はバス停から半径 300mの範囲内の居住人口の総人口 に対する割合	83.6%	83.6%

■計画全体の目標値

指標名	説明	現状値 令和4（2022）年	目標値 令和22（2040）年
住み良いまちであること （まちづくり市民アンケート※）	設問「現在の鴻巣市は住み良いまちで あると思いますか」への回答が「住み 良い」・「どちらかといえば住み良い」 の回答割合の合計	59.5%	70%

※まちづくり市民アンケート：鴻巣市総合振興計画策定のために定期的の実施されている意識調査

8. 届出制度

住宅開発等の動きや誘導施設の立地・休廃止の動向を把握するため、次ページの行為については原則として30日前までに市長への届出が義務づけられます。

■居住誘導区域

届出対象となる行為	
開発行為	① 3戸以上の住宅の建設を目的とした開発行為  例 3戸の住宅 届出必要 例 3戸の住宅 届出必要 ② 1戸又は2戸以上の住宅の建設を目的とした開発行為でその規模が1,000㎡以上のもの  例 1戸 1,500㎡以上 届出必要 例 2戸で 1,000㎡未満 届出不要
開発行為以外（建築等行為）	① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合  例 3戸の住宅 届出必要 例 3戸の住宅 届出必要 ② 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  例 事務所として利用していたものを3戸の住宅に改築 届出必要 例 1戸の住宅 届出不要
届出の時期	開発行為や建築行為等に着手する30日前までに、行為の種類や場所などについて、市へ届ける必要があります。
届出に対する対応	届出をした方に対して、住み替え施策等当該区域内における居住誘導のための施策に関する情報提供等を行うことがあります。
実施エリア	居住誘導区域外

■都市機能誘導区域

届出対象となる行為	
開発行為	都市機能誘導区域外で誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行う場合
開発行為以外（建築等行為）	都市機能誘導区域外で以下の行為を行う場合 ①誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ②建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合 ③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
誘導施設の休廃止	都市機能誘導区域内で誘導施設を休止し、又は廃止する場合
届出の時期	開発行為や建築行為等に着手する30日前までに、行為の種類や場所などについて、市へ届ける必要があります。
届出に対する対応	届出をした方に対して、税財政、金融上の支援措置など当該区域内における誘導施設の立地誘導のための施策に関する情報提供等を行うことがあります。
届出運用イメージ	立地適正化計画区域（都市計画区域） 居住誘導区域 都市機能誘導区域 例…誘導施設：商業施設 新設 届出不要 休止・廃止 届出必要 新設 届出必要 休止・廃止 届出不要 新設 届出必要 休止・廃止 届出不要
実施エリア	立地適正化計画区域

問い合わせ先

鴻巣市 都市建設部 都市計画課

〒365-8601 埼玉県鴻巣市中央1番1号 電話番号:048-541-1321(代表)