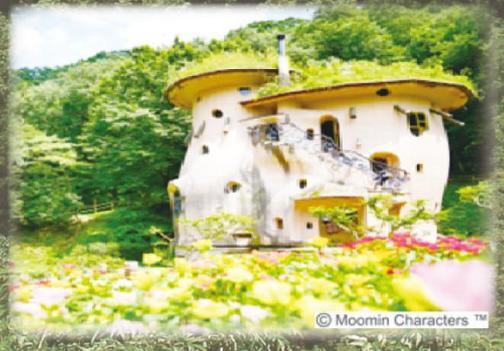
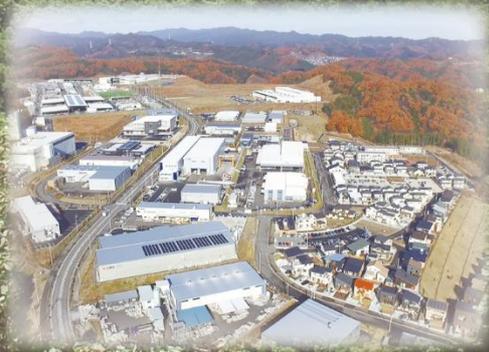




# 飯能市 都市計画マスタープラン 立地適正化計画【概要版】



令和 8 年 3 月 飯能市

# 計画の概要（都市計画マスタープラン・立地適正化計画）

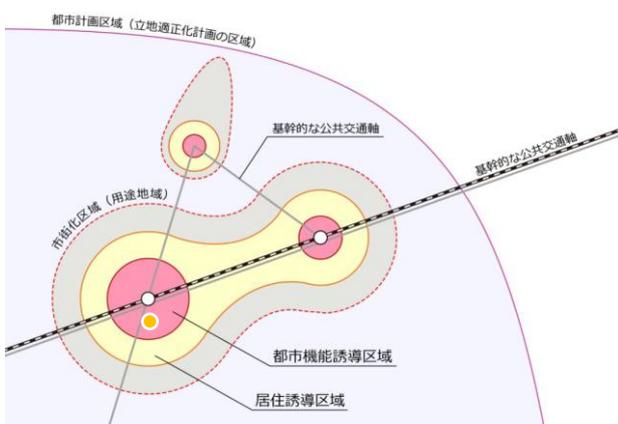
## 都市計画マスタープランとは

都市計画マスタープランは、都市計画法第 18 条の 2 に規定する市町村の都市計画に関する基本的な方針」として定めるもので、市町村総合計画や都道府県が定める都市計画区域の整備、開発及び保全の方針などに即し、まちづくりの基本的な方向を示すものです。

## 立地適正化計画とは

立地適正化計画とは、都市再生特別措置法第 81 条に基づき策定する計画であり、市街化区域内に医療・福祉・商業などの生活に必要なまちの機能をコンパクトに集積する「都市機能誘導区域」、人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、安全で暮らしやすい場所に居住を誘導する「居住誘導区域」を設定します。

### ■立地適正化計画制度のイメージ



#### ■市街化区域

既に市街地を形成している区域及びおおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域

#### ■居住誘導区域

一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、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、居住を誘導すべき区域

#### ■都市機能誘導区域

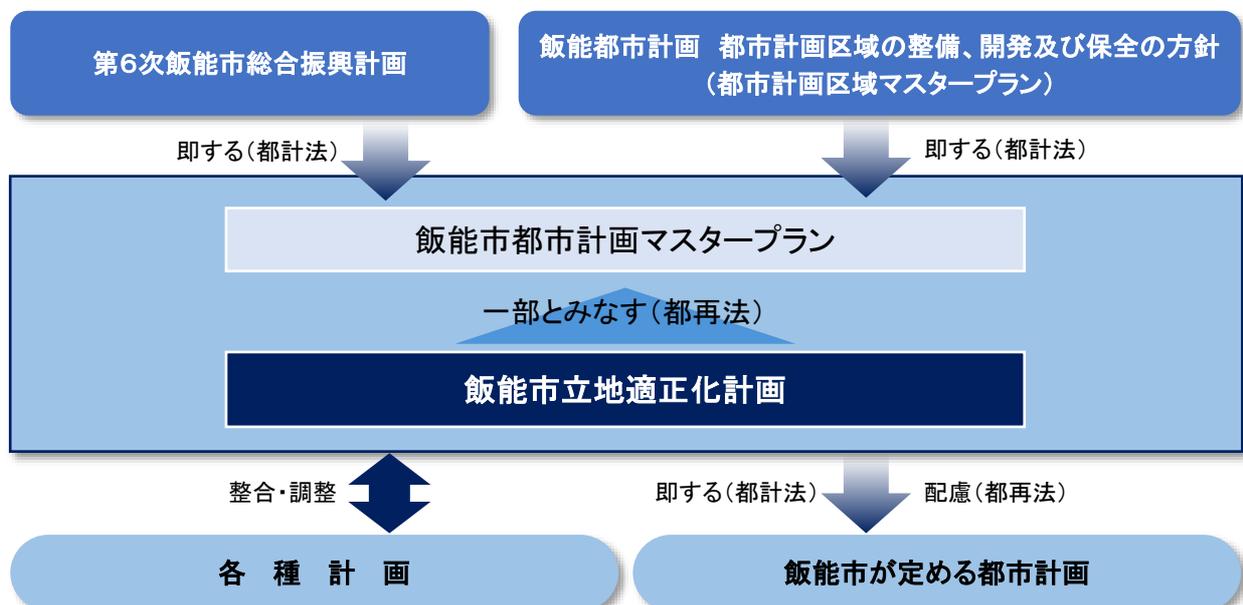
福祉・商業・医療施設等の都市機能を誘導し集約することで、各種サービスの効率的な提供を図る区域

#### ■誘導施設

居住者の共同の福祉や利便の向上を図る施設(行政施設、福祉施設、子育て支援施設、商業施設、医療施設、教育施設等)

出典(図): 令和 7 年 4 月改訂 立地適正化計画の手引き【基本編】

## 計画の位置づけ



## 目標年次

令和 8 年度(2026 年度)からおおむね 20 年後の令和 27 年度(2045 年度)を目標とした計画とし、中間年度として第6次飯能市総合振興計画の最終年度である令和 17 年度(2035 年度)を設定しますが、今後の社会情勢の変化などを考慮し、必要に応じて計画の見直しを行います。なお、飯能市立地適正化計画については、おおむね 5 年ごとに計画に記載された施策・事業の実施状況について調査、分析及び評価を行い、必要に応じて適切に計画の見直し等を行います。

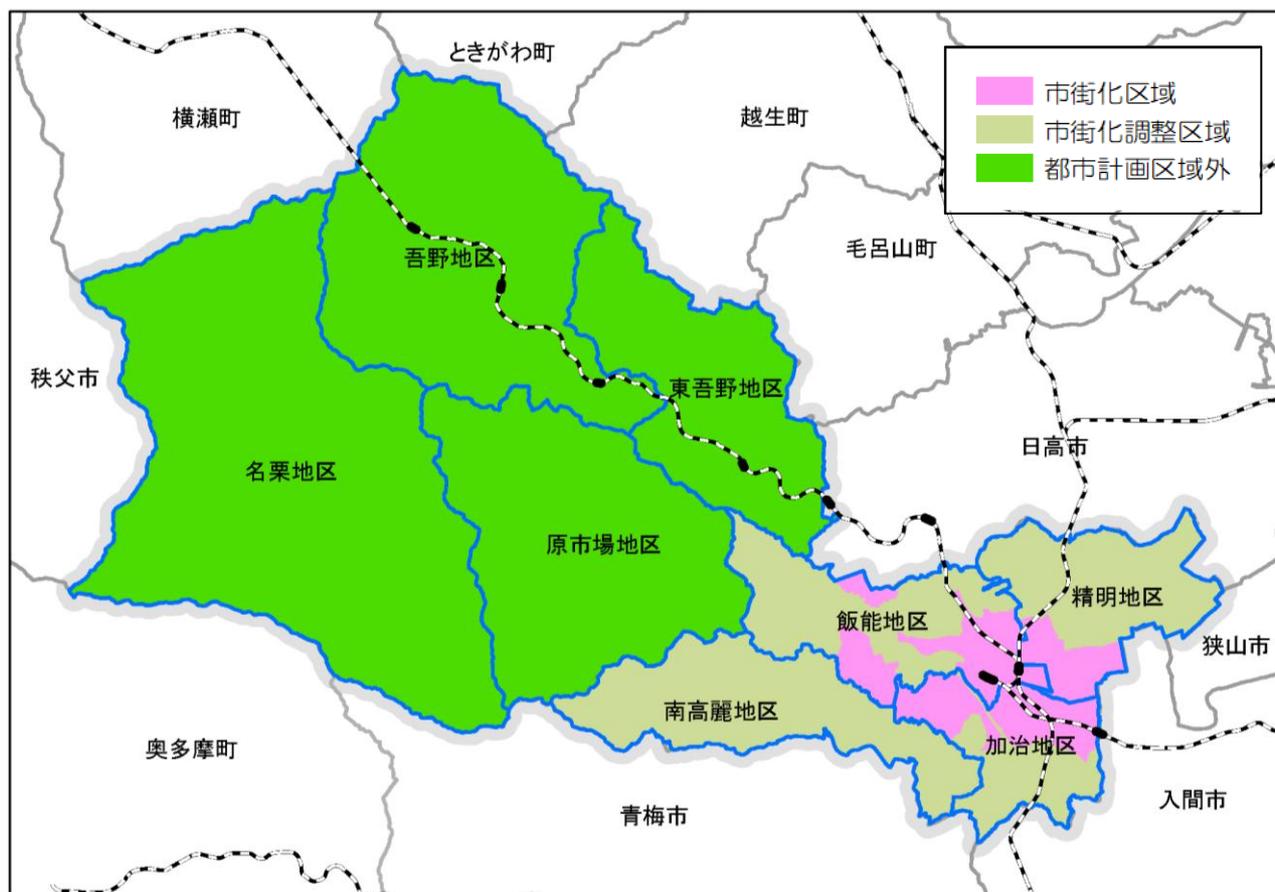
- 中間年度：令和 17 年度（2035 年度）
- 目標年度：令和 27 年度（2045 年度）

## 対象区域

飯能市都市計画マスタープランの対象区域は、都市全体を見渡す観点から、都市計画区域(50.12 km<sup>2</sup>・行政区域の約 26%)を前提に策定する計画ですが、都市と自然との関わり、また、地域の特性を生かしたまちづくりの必要性などを考慮し、都市計画区域外も含めた行政区域全体(193.05 km<sup>2</sup>)を対象とします。

飯能市立地適正化計画の対象区域は都市計画区域を基本としますが、同様の観点から、都市計画区域外についても関連付けた内容とし、市全体において「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを目指します。

### ■対象区域図



## 基本方針

### 将来都市像

第6次飯能市総合振興計画では、本市が目指すまちの将来像を次のとおり掲げています。

人・自然・未来がつながる 森林文化都市 はんのう  
～好循環を育む ずっと暮らしたいまち～

### まちづくりの方針

## 都市と自然が調和する ずっと暮らしたいまち

### まちづくりの目標と施策の方向性

#### 目標1

コンパクト・プラス・ネットワークの都市構造の構築  
～居住とサービスの集約化、公共交通の維持確保・再構築～

- 中心市街地とその周辺地域に様々な都市機能や都市施設を集積し、利便性が高く、快適な居住環境の整ったコンパクトで持続可能なまちづくりを目指します。
- 郊外や山間地域には、地域の生活圏ごとにその地域に合った拠点の形成を図ります。

#### 目標2

都市活力の創出  
～地域産業の振興と拡大、交流人口の増加～

- 中心市街地での商業・サービス機能等の集積を生かし、森林文化を感じられる賑わいのあるウォーカブルなまちの実現を目指します。
- 既存工業団地の維持と産業の新たな誘致を積極的に進めます。

#### 目標3

都市生活の充実  
～子育て支援、健康・福祉の増進、安全安心な暮らし、コミュニティの維持～

- 子ども・若者にとって居心地の良いまちづくりを進めるとともに、子育て世帯にとって魅力的な生活環境や都市機能が整うまちを目指します。
- 高齢者や障害のある人をはじめ、市民誰もが健康で暮らしやすいユニバーサルデザインに配慮した都市空間の形成を図ります。

#### 目標4

快適な都市環境の保全・創出  
～生活環境の整備・充実、自然環境と良好な景観の保全、環境負荷の低減～

- 森林はCO<sub>2</sub>の吸収に資する資源として保全及び活用を図ります。また、河川等の自然環境の保全を図り、市民及び来訪者が豊かな自然に触れる機会の創出を図ります。
- 誰もが快適に暮らせる公共インフラ整備と身近な公園・緑地等の整備により、良好な居住環境の創出を図ります。

#### 目標5

持続可能な都市の運営  
～地域資源の活用、公民連携・市民協働の推進～

- 企業誘致等により安定的な財源の確保を図ります。
- 市民に真に必要な行政サービスを持続的に提供し、次世代にとって過度の負担とならない、質・量ともに適切な公共施設等を引き継ぐことを目指します。

## 将来都市構造（目指すべき都市の骨格構造）

### （１）ゾーン

市域はおおむね東部の市街地が広がる都市地域と西部の自然豊かな山間地域で構成され、都市計画区域と都市計画区域外に分かれています。都市計画区域は、市街化区域と市街化調整区域に区分されています。

各地域の土地利用の特性を応じて、以下のとおりゾーンの形成を図ります。

都市地域	飯能地区、精明地区、加治地区	○市街地ゾーン(市街化区域) ○郊外ゾーン(市街化調整区域)
山間地域	南高麗地区、吾野地区、東吾野地区、 原市場地区、名栗地区	○成木川・直竹川流域ゾーン ○高麗川流域ゾーン ○入間川・中藤川流域ゾーン

### （２）拠点

市民の日常生活や様々な活動、市内外との交流を支え、活性化を促進する地点として拠点を位置付けます。

#### ■拠点形成の方針

拠点的種類	機能	位置
中心拠点	 市全体の商業・サービス等の中心機能を有し、戦略的に活性化を図る拠点	・飯能駅、東飯能駅周辺
準中心拠点	 地域住民の生活サービス機能の集積を図り、地域活性化や新たな魅力の創出に向けた取組を進める拠点	・元加治駅周辺 ・双柳東部周辺 ・山手町周辺
	行政機能が集積する拠点	・市役所周辺
地域拠点	 地域住民のまちづくり活動の拠点	・地区行政センター周辺 ※飯能中央地区、富士見地区、 双柳地区を除く
交流拠点	 都市回廊空間の交流拠点	・メッツァ・宮沢湖周辺 ・飯能河原・天覧山周辺 ・トーベ・ヤンソンあけぼの子ども森公園周辺
	身近な自然など地域の魅力を体験できる交流拠点	・吾妻峡周辺 ・ふれあい農園周辺 ・休暇村奥武蔵周辺 ・吾野宿周辺 ・原市場中学校周辺 ・ノーラ・名栗湖周辺
産業拠点	 市の基幹的工業の拠点	・茜台周辺 (飯能大河原工業団地)
	企業立地拠点及び新たな産業用地の創出拠点	・精明東部周辺

### (3) 軸

中心拠点と周辺都市や山間地域を結ぶ道路を軸として位置付けます。

#### 1) 広域連携軸

##### ① 東西広域連携軸

中心拠点と東部に位置する狭山市・入間市・所沢市、西部に位置する秩父地域を結ぶ道路を「東西広域連携軸」とします。

##### ② 南北広域連携軸

中心拠点と北部に位置する日高市、南部に位置する東京都青梅市・瑞穂町を結ぶ道路を「南北広域連携軸」とします。

#### 2) 地域連携軸

##### ① 成木川・直竹川流域連携軸

中心拠点と南高麗地区を結ぶ、成木川・直竹川沿いの道路を「成木川・直竹川流域連携軸」とします。

##### ② 高麗川流域連携軸

中心拠点と吾野地区、東吾野地区を結ぶ、高麗川沿いの道路を「高麗川流域連携軸」とします。

##### ③ 入間川流域連携軸

中心拠点と原市場地区、名栗地区を結ぶ、入間川沿いの道路を「入間川流域連携軸」とします。

### (4) 公共交通ネットワーク

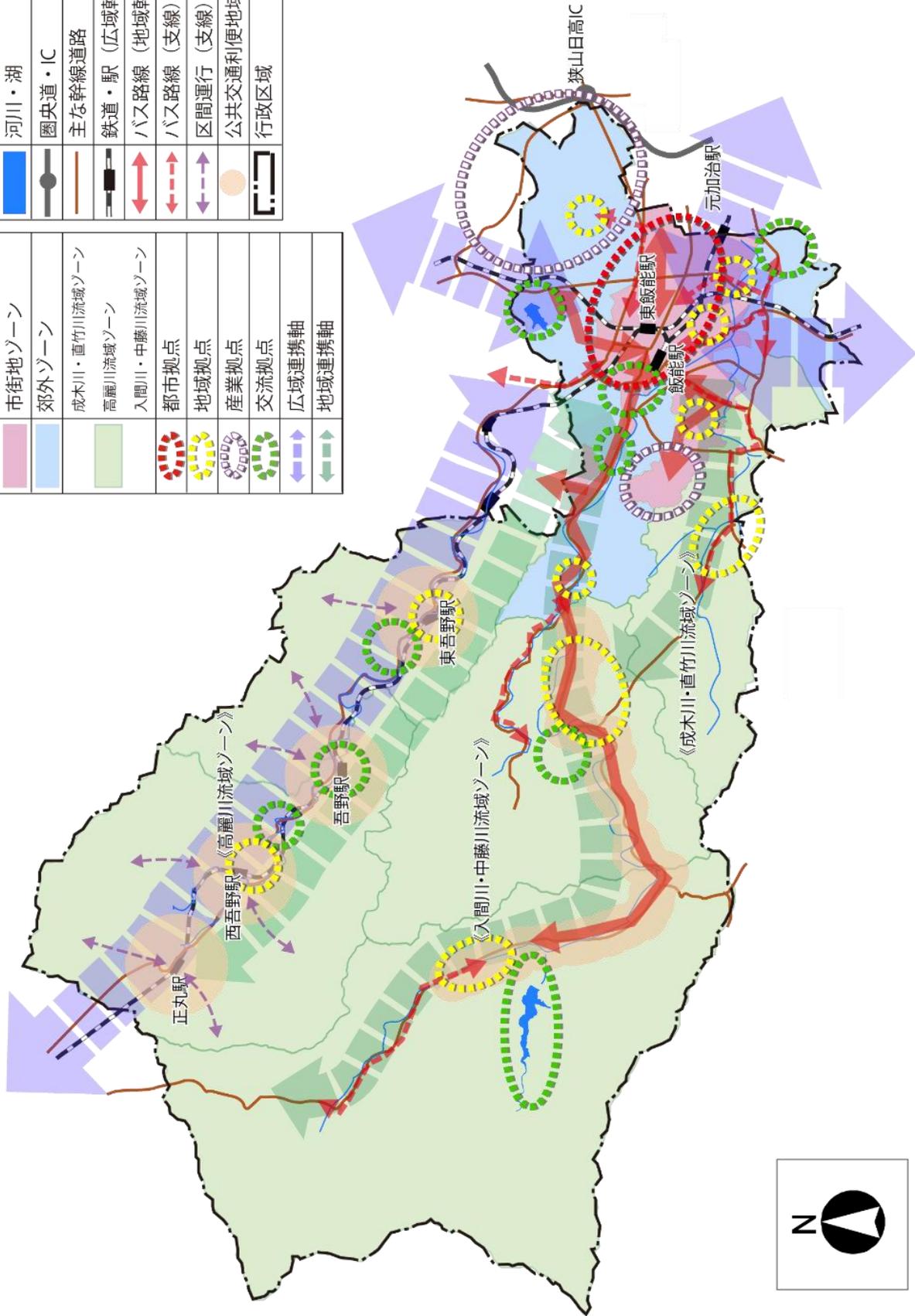
市内の鉄道、路線バスをはじめとする公共交通ネットワークの構成は以下のとおりです。市内の路線(区域)について、「広域幹線」、「地域幹線」、「支線」に区分し、それぞれ役割を設定しています。

種類	役割	路線等
広域幹線	中心拠点から市外への広域交通を担う。	・西武線(池袋線、西武秩父線) ・JR 八高線
地域幹線	中心拠点を発着地として市内の各拠点を連絡する。	・国際興業バス 名栗本線 ・国際興業バス 西武飯能日高線 ・国際興業バス 双柳循環線 ・西武バス 美杉台線 ・イーグルバス 飯能駅・宮沢路線 ・メッツァ直通線
支線	市内各地域を運行し、広域幹線、地域幹線に接続する。	・その他路線バス 各路線 ・飯能市乗合ワゴン おでかけむーま号 各路線 ・自家用有償旅客運送 奥武蔵らくらく交通(区域運行)

■ 都市圏図

	河川・湖
	圏央道・IC
	主な幹線道路
	鉄道・駅 (広域幹線)
	バス路線 (地域幹線)
	バス路線 (支線)
	区間運行 (支線)
	公共交通利便地域
	行政区域

	市街地ゾーン
	郊外ゾーン
	成木川・直竹川流域ゾーン
	高麗川流域ゾーン
	入間川・中藤川流域ゾーン
	都市拠点
	地域拠点
	産業拠点
	交流拠点
	広域連携軸
	地域連携軸



# 都市計画マスタープラン

## 全体構想

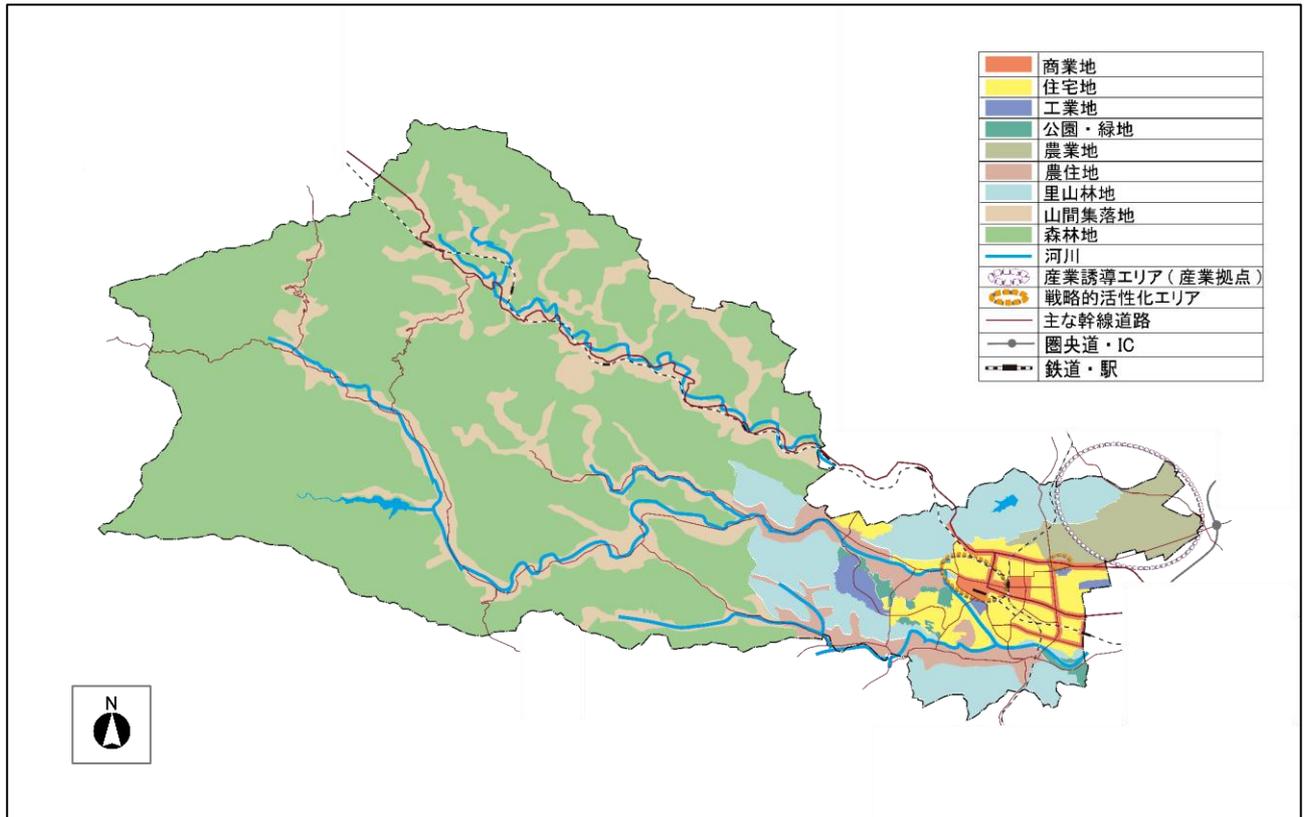
### (1) 土地利用の方針

都市地域は、市街地ゾーンと郊外ゾーン、山間地域は、成木川・直竹川流域ゾーン、高麗川流域ゾーン、入間川・中藤川流域ゾーンにより構成され、その土地利用の方針は次のとおりとします。また、次表の色区分は、「土地利用方針図」に対応しています。

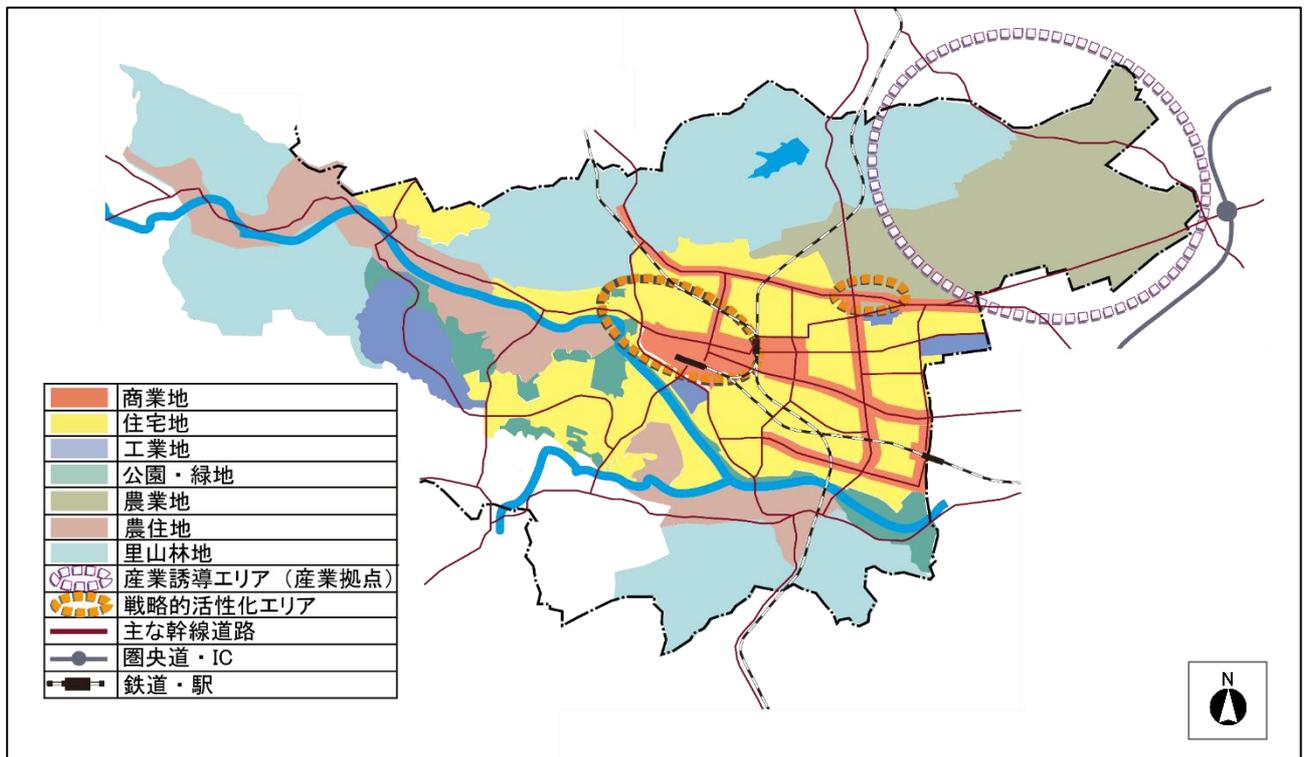
区分	概要
商業地	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 商業系地域内や幹線道路、鉄道駅周辺において、商業・サービス施設の維持・増進を図ります。</li> <li>● 中心商業地は、ウォーカブルなまちづくりを進め、戦略的な土地利用の整備・充実を図ります。</li> </ul>
住宅地	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 良好な住環境の維持・整備・保全を図ります。</li> <li>● 中心市街地を取り巻く住宅市街地において、日常生活サービス機能の充実を図ります。</li> </ul>
工業地	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 周辺環境との調和を図りつつ、施設の維持・増進を図ります。</li> </ul>
公園・緑地	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 水と緑に親しむ場、交流や憩いの場、スポーツの場として保全・活用を図ります。</li> </ul>
農業地	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 都市近郊の農業地として保全を図るとともに、戦略的活性化エリアとしての活用や産業誘導エリアとして企業立地を進めます。</li> </ul>
農住地	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 市街地郊外の農地などの自然環境と居住環境が調和した生活空間の維持・保全を図ります。</li> </ul>
里山林地	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 市街地郊外の里山の維持・保全を図りつつ、市民及び来訪者が自然に親しむ憩いの場としての活用を図ります。</li> </ul>
山間集落地	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 山間地域における自然環境と居住環境が調和した生活空間の維持・保全を図ります。</li> <li>● 自然・歴史文化等を保全し、観光やサービス機能の充実を図ります。</li> </ul>
森林地	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 森林の管理・育成に努めることで、緑豊かな自然環境の維持・保全を図ります。</li> </ul>

区分	概要
産業誘導エリア	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 首都圏中央連絡自動車道狭山日高 IC 周辺エリアの企業立地を進めるとともに、新たな産業用地の創出に向けた検討を進めます。</li> </ul>
戦略的活性化エリア	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 人の流れを生み出し、雇用促進や地域活性化、税収の増加に繋がる新たな飯能の魅力創出に向けた戦略的な取組を進めます。</li> </ul>

■土地利用方針図(全市域)



■土地利用方針図(都市地域)



## (2) 道路・交通網整備の方針

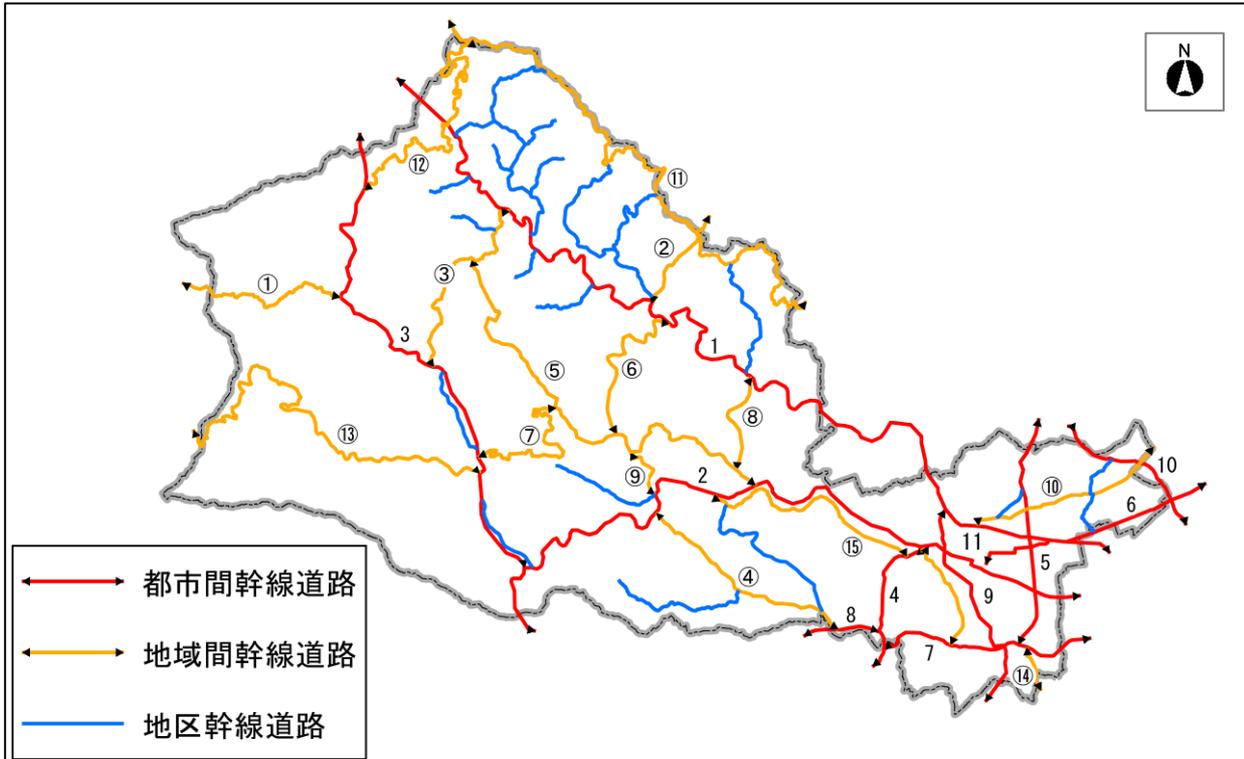
### 1) 道路網

① 環状道路網

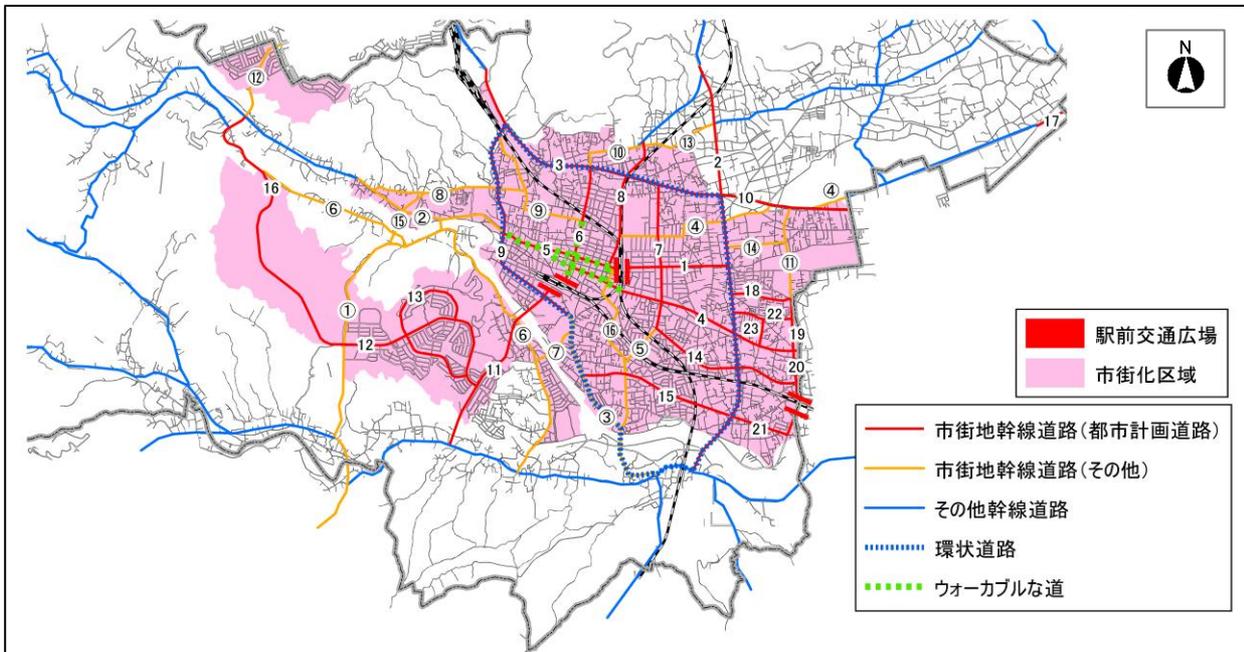
② 幹線道路網

③ まちなかの道路

#### ■ 幹線道路網整備方針図(全市域)



#### ■ 幹線道路網整備方針図(市街地)



### 2) 公共交通

① 鉄道

② 路線バス・コミュニティバス

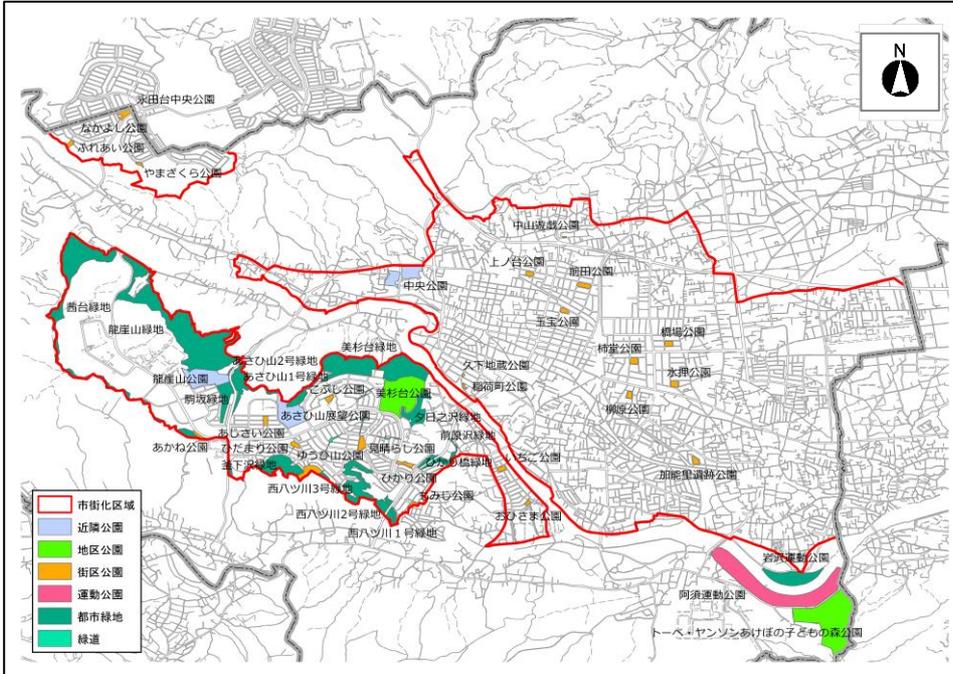
③ その他

### (3) 都市施設整備の方針

#### 1) 都市公園等

- ① 都市公園等の位置付け
- ② 公園の長寿命化
- ③ 公園の防災機能の向上
- ④ 民間活力の活用

#### ■都市公園状況図



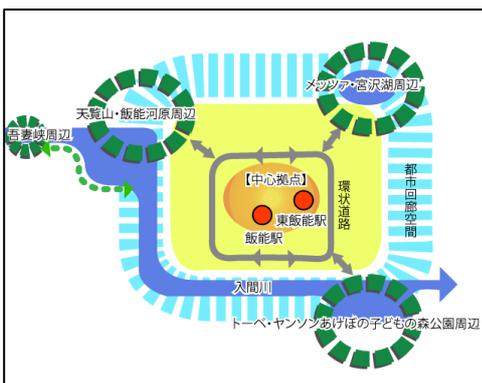
#### 2) その他の都市施設

- ① 上水道
- ② 下水道
- ③ 廃棄物処理施設
- ④ 汚物処理施設
- ⑤ 火葬場

### (4) 水と緑のまちづくりの方針

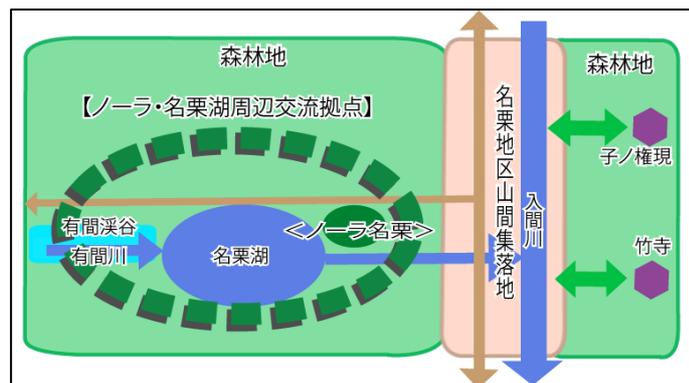
- 1) 河川の保全と水辺とのふれあい空間の充実
- 2) 豊かな緑の保全と活用
- 3) 水と緑の交流空間の形成

#### ① 中心拠点と都市回廊空間



都市回廊空間のイメージ

#### ② 名栗地区の交流空間の形成「(仮称)名栗の里」づくり



「(仮称)名栗の里」交流空間のイメージ

### ③ 吾野地区の交流空間の形成 「(仮称) 奥武蔵吾野の里」づくり

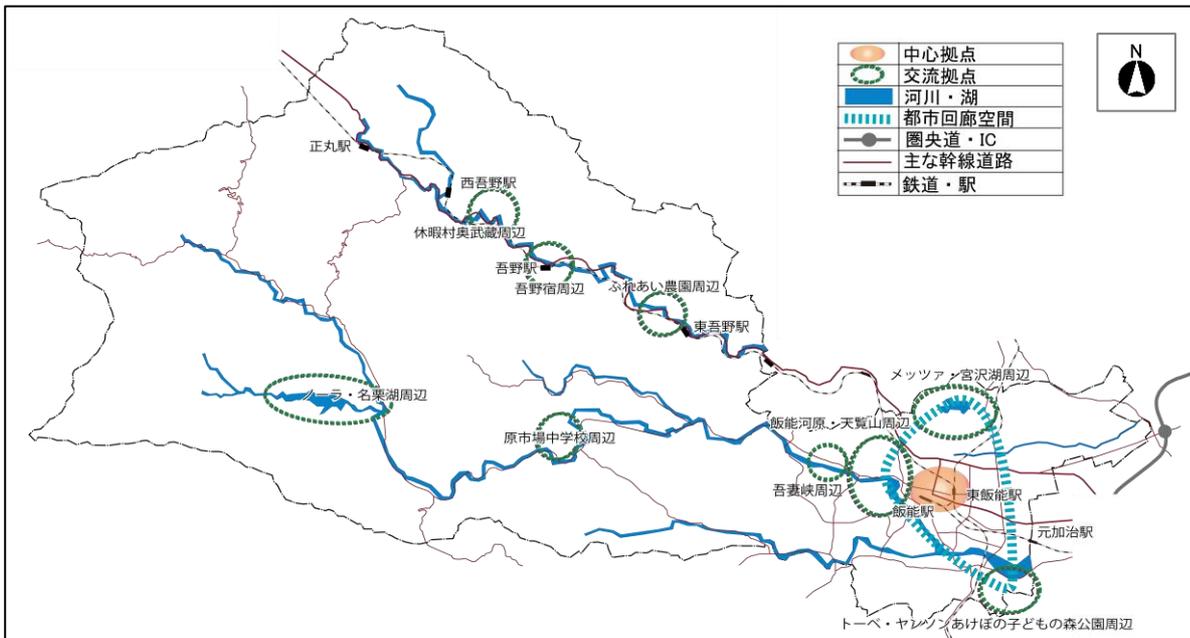


「(仮称) 奥武蔵吾野の里」交流空間のイメージ

#### 4) 水と緑のネットワークの形成

#### 5) 緑豊かな市街地環境の形成

#### ■水と緑のまちづくりの方針図



### (5) 景観に配慮したまちづくりの方針

#### 1) 景観まちづくり

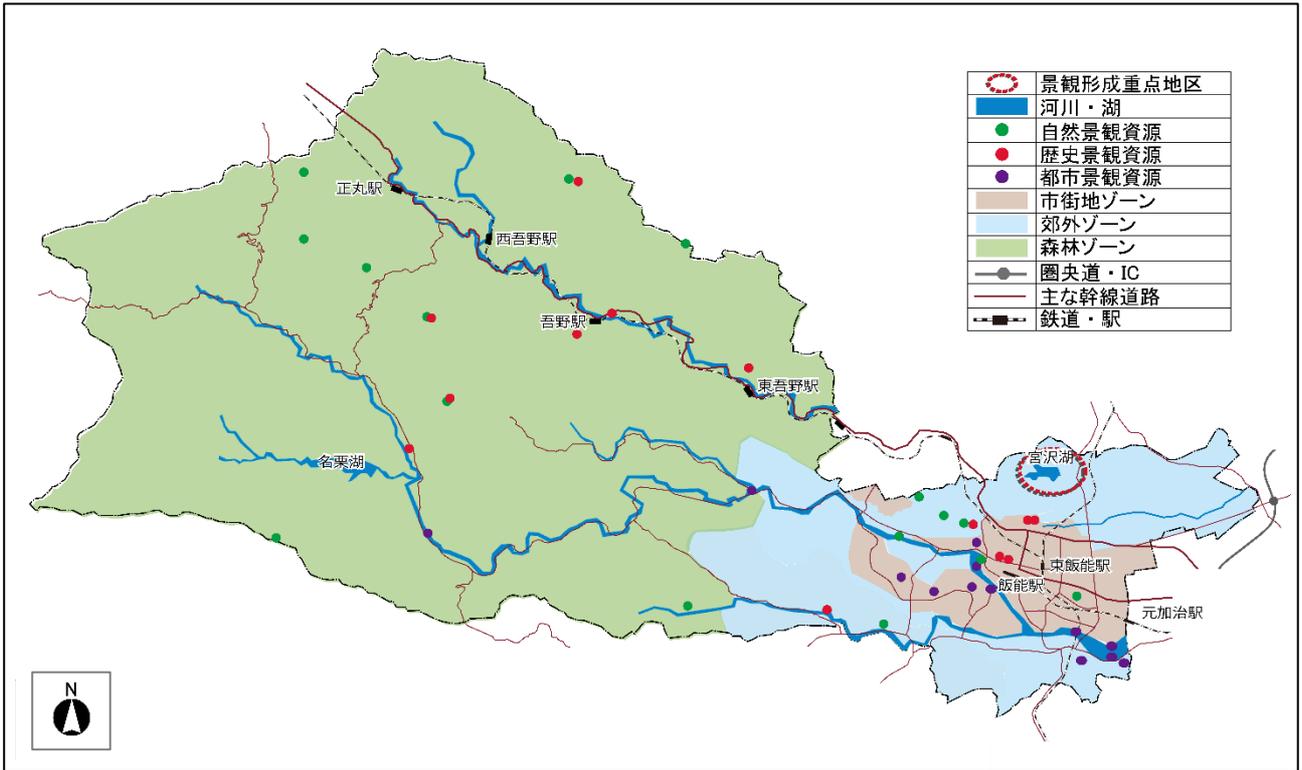
- ① 地形を生かし水と緑に親しむ景観づくり
- ② 歴史と伝統が語られる景観づくり
- ③ 身近な生活環境を良くする景観づくり
- ④ 賑わいと交流を創出する景観づくり
- ⑤ 官民協働の景観づくり

#### 2) ゾーン別景観まちづくり

- ① 市街地ゾーン
- ② 郊外ゾーン
- ③ 森林ゾーン

### 3) 景観形成重点地区の方針

#### ■景観に配慮したまちづくりの方針図

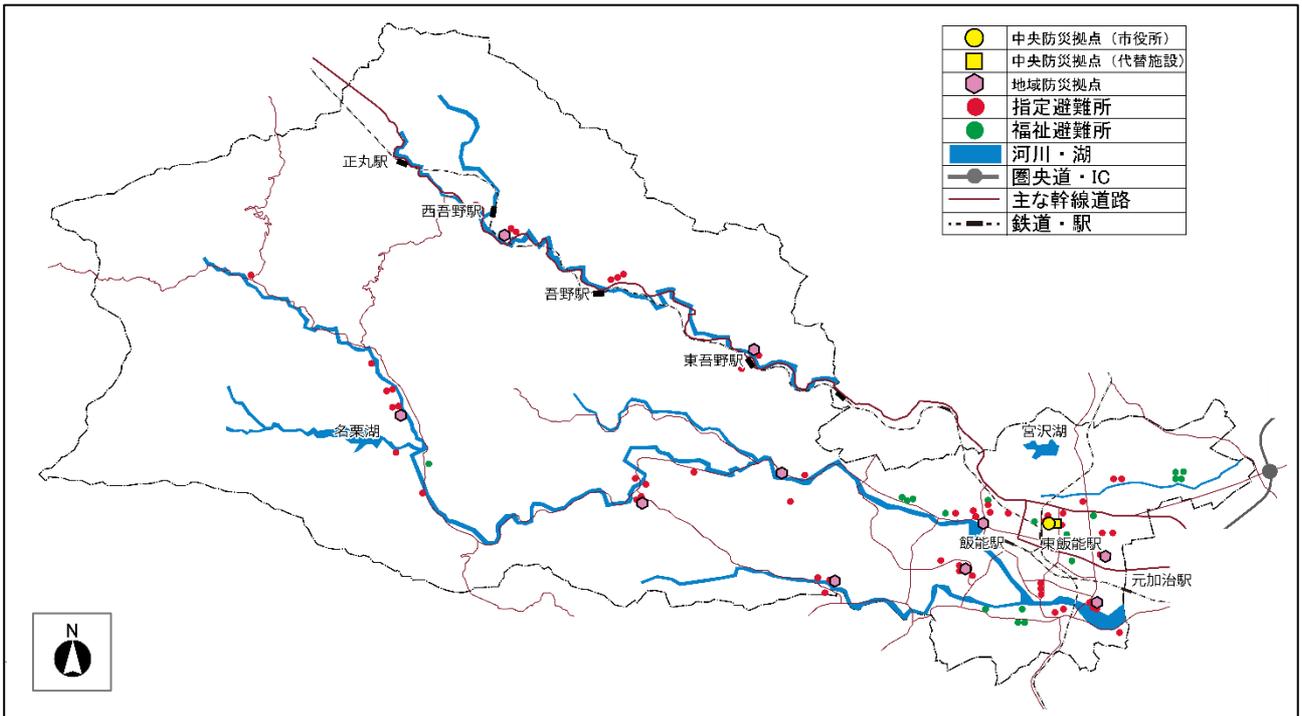


### (6) 安全安心なまちづくりの方針

#### 1) 災害に強いまちづくり

#### 2) 誰もが暮らしやすいまちづくり

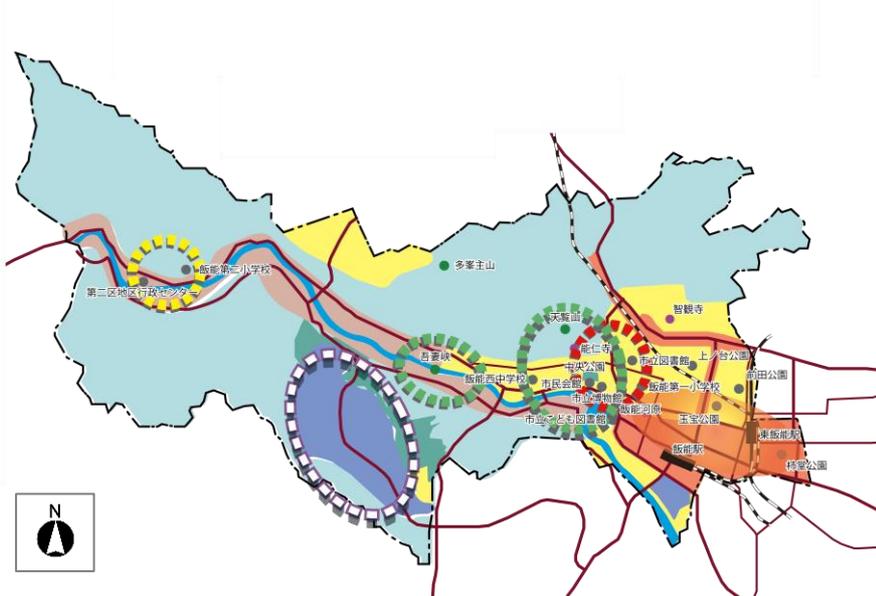
#### ■安全安心なまちづくりの方針図



## 地区別構想（地区区分）

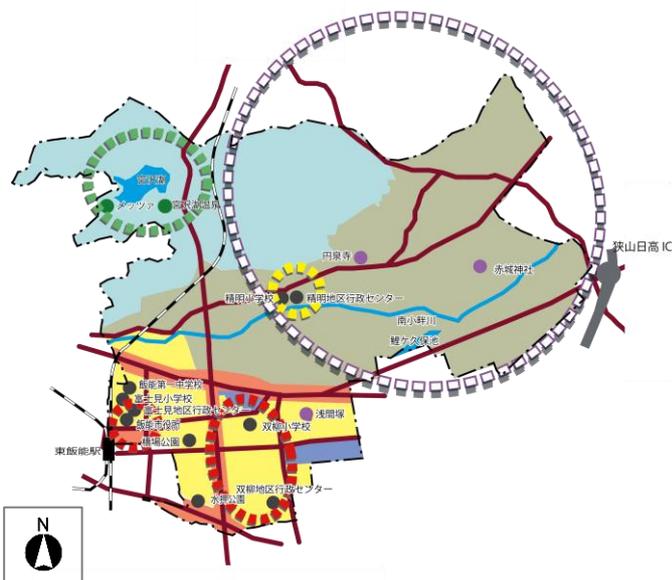


## 地区別構想（飯能地区まちづくり構想）



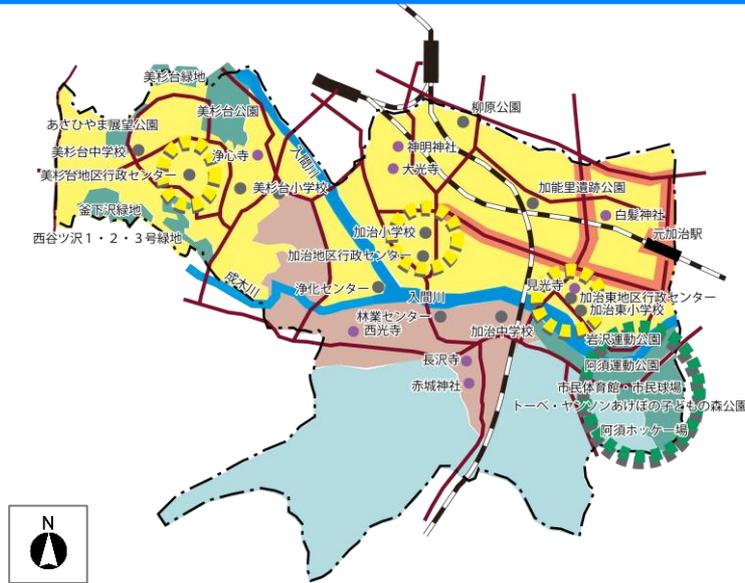
	商業地
	住宅地
	工業地
	公園・緑地
	農住地
	里山林地
	河川・湖
	中心拠点
	準中心拠点
	地域拠点
	交流拠点
	産業拠点
	歴史・文化資源
	自然・地域資源
	公共施設等
	主な幹線道路
	鉄道・駅

## 地区別構想（精明地区まちづくり構想）



	商業地
	住宅地
	農住地
	里山林地
	公園・緑地
	河川
	歴史・文化資源
	自然・地域資源
	公共施設等
	地域拠点
	交流拠点
	主な幹線道路
	鉄道・駅

## 地区別構想（加治地区まちづくり構想）



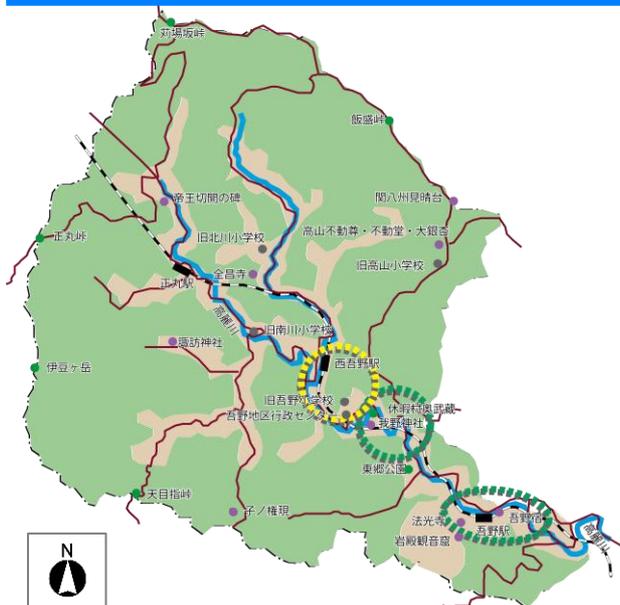
	商業地
	住宅地
	農業地
	工業地
	里山林地
	河川・湖
	歴史・文化資源
	自然・地域資源
	公共施設等
	準中心拠点
	地域拠点
	交流拠点
	産業拠点（産業誘導エリア）
	主な幹線道路
	鉄道・駅

## 地区別構想（南高麗地区まちづくり構想）



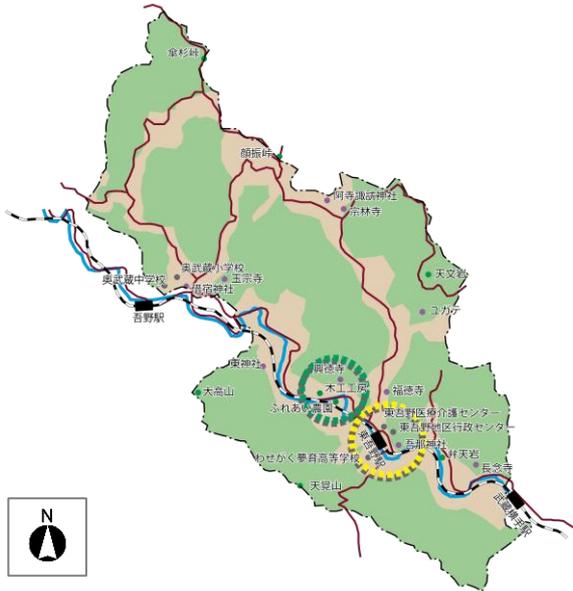
	農住地
	山間集落地
	里山林地
	森林地
	河川
	歴史・文化資源
	自然・地域資源
	公共施設等
	地域拠点
	主な幹線道路

## 地区別構想（吾野地区まちづくり構想）



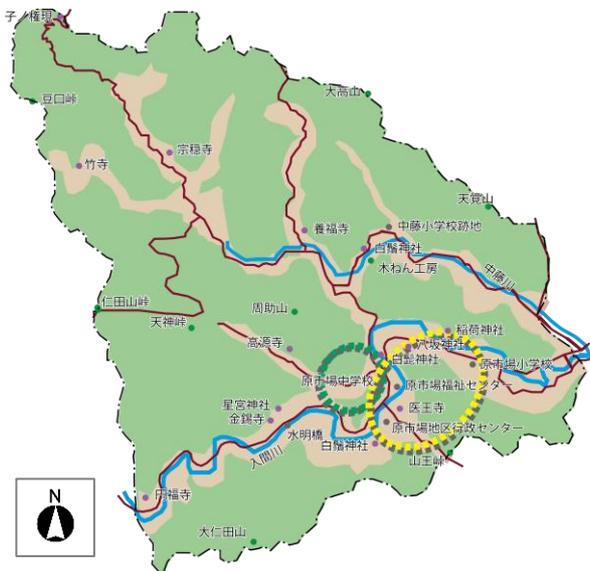
	山間集落地
	森林地
	河川
	歴史・文化資源
	自然・地域資源
	公共施設等
	交流拠点
	地域拠点
	主な幹線道路
	鉄道・駅

## 地区別構想（東吾野地区まちづくり構想）



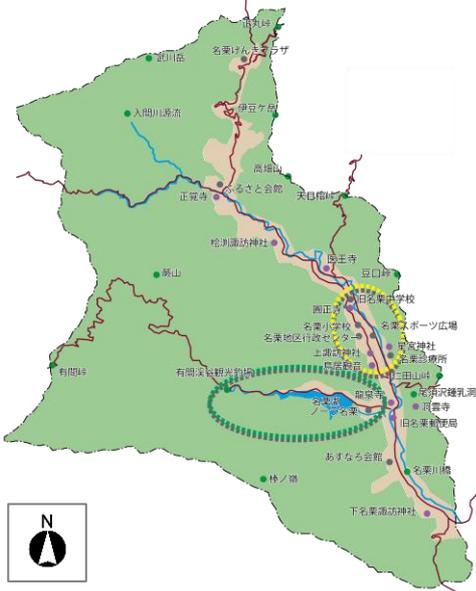
	山間集落地
	森林地
	河川
	歴史・文化資源
	自然・地域資源
	公共施設等
	交流拠点
	地域拠点
	主な幹線道路
	鉄道・駅

## 地区別構想（原市場地区まちづくり構想）



	山間集落地
	森林地
	河川
	歴史・文化資源
	自然・地域資源
	公共施設等
	交流拠点
	地域拠点
	主な幹線道路

## 地区別構想（名栗地区まちづくり構想）



	山間集落地
	森林地
	河川
	歴史・文化資源
	自然・地域資源
	公共施設等
	交流拠点
	地域拠点
	主な幹線道路

# 立地適正化計画

## 誘導方針

まちづくりの方針

都市と自然が調和する ずっと暮らしたいまち

### 方針(1)

便利で快適、  
歩きたくなるまち

- ① 様々な機能が集まる便利な中心拠点があるまち
- ② 子育てしやすく、若者が暮らしやすいまち
- ③ 高齢者、障害のある人などに優しいまち

誘導施策

目標指標

### 方針(2)

地域資源を  
生かしながら持続でき  
るまち

- ① 公共交通を守り、移動しやすいまち
- ② 未来を見据えた持続可能なまち
- ③ 豊かな自然と文化を生かしたまち

誘導施策

目標指標

## 防災指針

### 方針(3)

※防災指針の基本方針

災害に強く、  
安心して暮らせるまち

- ① 災害の防止
- ② 災害の回避
- ③ 災害の低減

具体的な取組

目標指標

## 居住誘導区域

既存の居住エリアの人口密度の維持・向上を目的として拠点を形成しつつ、拠点間を公共交通ネットワークで結ぶことで都市機能の補完と各地域の利便性の確保を図ります。同時に、自然災害等へのリスクが比較的少ない区域に居住を誘導します。

### ■ 設定方針

- ・市街化区域内において現に居住エリアとなっており、将来にわたって人口密度が維持される区域
- ・医療、介護福祉、子育て、商業等の都市機能が現に集積しており、生活利便性の高い区域
- ・鉄道、路線バス等の公共交通を利用しやすい区域
- ・土地区画整理事業等により、道路や上下水道等の都市基盤が整備された(または整備される予定の)区域
- ・自然災害の危険性を考慮した区域

## 居住誘導区域を定めることが考えられる区域の抽出

要件	具体的な区域
①都市機能が集積している区域	医療、介護・障害等福祉、子育て、商業施設等の都市機能施設の800m圏域 <sup>※1</sup> が重複する区域
②公共交通が利用しやすい区域	鉄道駅から800m圏域 <sup>※2</sup> 1時間1本以上のバス停から300m圏域 <sup>※2</sup>
③市街地開発事業が実施された(または実施している)区域	土地区画整理事業が実施された(または実施している)区域
④人口密度が将来にわたって一定程度維持・集積する区域	令和22(2040)年度人口密度30人/ha以上の区域

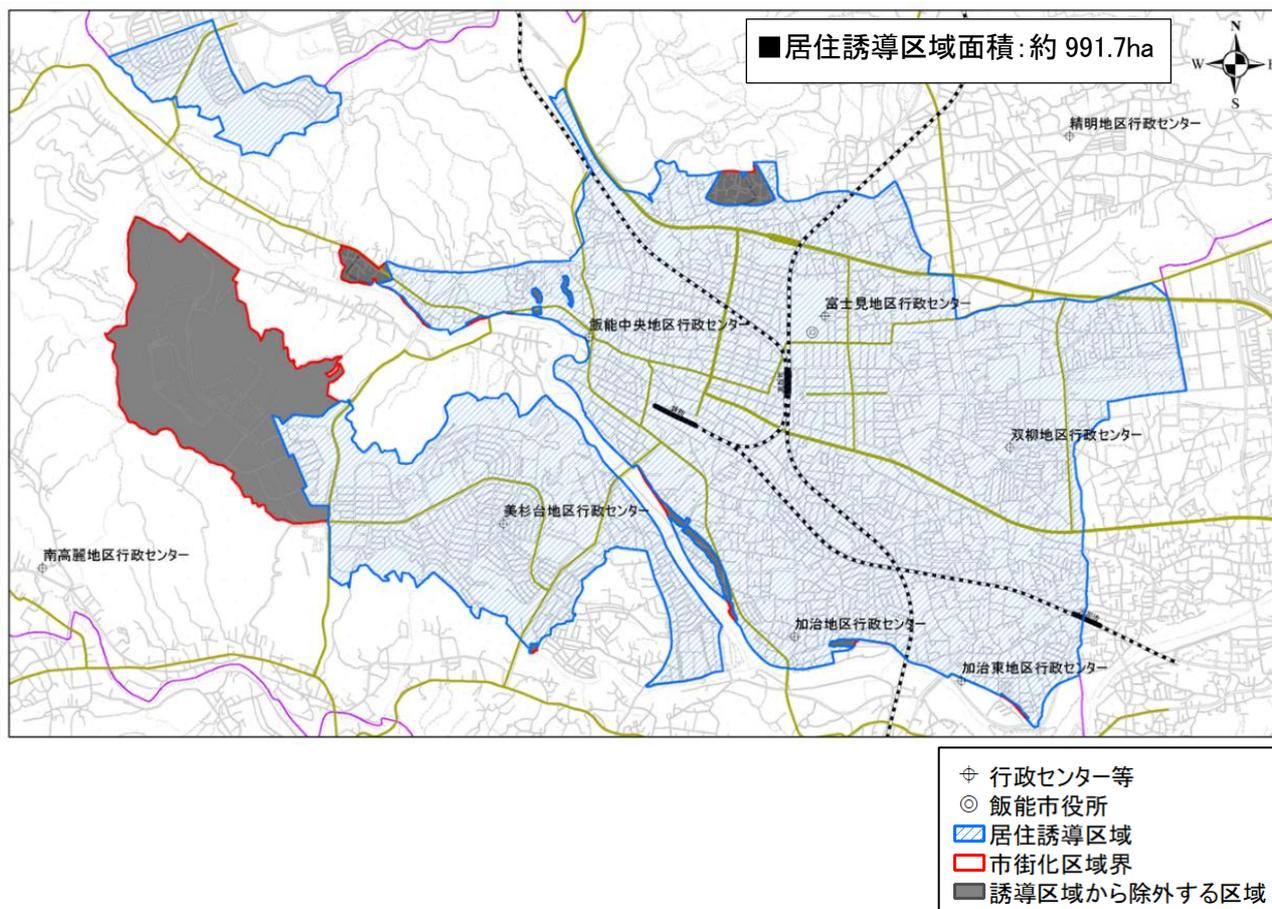
※1…健常者の一般的な徒歩圏とされる800m圏(出典:「都市構造の評価に関するガイドブック」(国土交通省))

※2…飯能市地域公共交通計画において、1時間に1本以上飯能駅方面に運行している路線のバス停から300m、鉄道駅から800mに含まれる地域を「公共交通利便地域」と定義している。

## 居住誘導区域を定めない区域

法令、都市計画運用指針等により居住誘導区域に含まないこととされている区域を除外

### ■居住誘導区域図



## 都市機能誘導区域

都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において都市の拠点となる区域に設定した上で、医療、福祉、商業等の日常生活に必要な都市機能を集積させ、各種サービスの効率的な提供が図られるように定めます。また、公共交通等により容易にアクセスできる範囲を設定し、こどもから高齢者まで全ての世代の人にとって暮らしやすい都市の形成を目指します。

### ■ 設定方針

#### 1) 拠点と近接性

「基本方針」の「将来都市構造(目指すべき都市の骨格構造)」の拠点において、「中心拠点」または「準中心拠点」に位置付けられている区域を都市機能誘導区域に設定します。

拠点区分	位置	都市機能誘導区域
中心拠点	飯能駅、東飯能駅周辺	①飯能駅・東飯能駅周辺区域
準中心拠点	元加治駅周辺	②元加治駅周辺区域
	双柳東部周辺	③双柳東部周辺区域
	山手町周辺	④山手町周辺区域
	市役所周辺	⑤市役所周辺区域

#### 2) 公共交通によるアクセス性

都市機能への交通利便性を確保するため幹線となる公共交通で結ばれている区域を設定します。

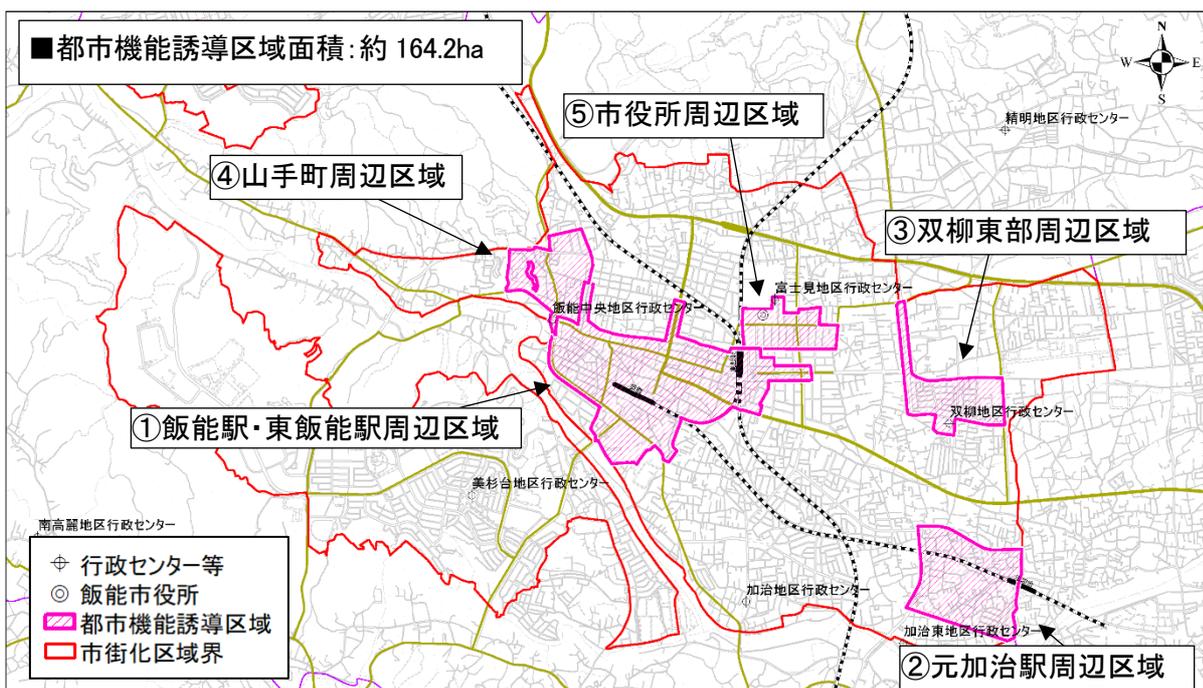
#### 3) 都市機能の集積度

現に医療、福祉、子育て、商業等の都市機能の集積度が高い区域を設定します。

#### 4) 将来の人口密度

将来(20年後)においても人口密度が高く維持される区域を設定します。

### ■ 都市機能誘導区域図



## 誘導施設の設定

都市機能施設の立地状況を踏まえ、市民の生活利便性の維持・向上を図るために必要な誘導施設について、各都市機能誘導区域の誘導方針を考慮し、誘導施設を以下のとおり設定します。

### ■誘導施設の設定表

都市機能	都市機能誘導区域 誘導施設	東飯能駅・ 飯能駅 周辺区域	山手町 周辺区域	市役所 周辺区域	元加治駅 周辺区域	双柳東部 周辺区域
1.行政機能	市役所本庁舎			○		
	国・県の行政施設			○		
	市民活動センター	○				
2.社会福祉・子育て機能	総合福祉センター			○		
	保健センター			○		
	地域包括支援センター	○				
	子育て総合センター		○			
	放課後児童クラブ		○			
3.商業機能	大規模小売店舗	○			●	○
	スーパーマーケット	●			●	●
	ドラッグストア	○			●	○
	コンビニエンスストア	○	●	○	●	○
4.医療機能	病院	○				
	診療所	○			●	○
5.金融機能	銀行、信用金庫、郵便局	○		○	○	●
6.教育・文化機能	小学校		○			
	教育センター			○		
	図書館		○			
	博物館		○			

○ 都市機能誘導区域内に既に立地しており、維持・充実を図る施設

● 都市機能誘導区域内に立地しておらず、今後誘導を図る施設

## 誘導施策

誘導方針	誘導施策の考え方
(1) 便利で快適、歩きたくなるまち	① 様々な機能が集まる便利な中心拠点があるまち
	② 子育てしやすく、若者が暮らしやすいまち
	③ 高齢者、障害のある人などに優しいまち
(2) 地域資源を生かしながら持続できるまち	① 公共交通を守り、移動しやすいまち
	② 未来を見据えた持続可能なまち
	③ 豊かな自然と文化を生かしたまち

## (1) 便利で快適、歩きたくなるまち

### ① 様々な機能が集まる便利な中心拠点があるまち

主な施策
居心地が良く歩きたくなる都市環境の充実
商業の活性化と出店支援
水と緑を感じられる空間づくり

### ② 子育てしやすく、若者が暮らしやすいまち

主な施策
子育てしやすい都市環境の充実
移住・定住の推進

### ③ 高齢者、障害のある人などに優しいまち

主な施策
暮らしやすい都市環境の充実
交流や支え合いの仕組みづくり

## (2) 地域資源を生かしながら持続できるまち

### ① 公共交通を守り、移動しやすいまち

主な施策
地域公共交通ネットワークの再構築
公共交通の利用促進と利用環境整備

### ② 未来を見据えた持続可能なまち

主な施策
公共施設等マネジメントの推進
空家などの既存ストックの有効活用

### ③ 豊かな自然と文化を生かしたまち

主な施策
森林文化を感じられる空間形成
文化資源を生かした施策展開

## 防災指針

### 1) 基本方針

まちづくりの方針である「都市と自然が調和する ずっと暮らしたいまち」を踏まえ、防災指針における基本方針を「災害に強く、安心して暮らせるまち」とし、ハード、ソフト両面からの防災対策について、①災害の防止、②災害の回避、③災害の低減の3つの視点から進めていきます。

### 2) 誘導区域の設定の考え方と取組の方向性

居住誘導区域の設定の考え方や基本方針である「災害に強く、安心して暮らせるまち」の実現に向けて、災害種類ごとの取組の方向性は以下のとおりです。

#### ■国の考え方

区分	国の考え方	
土砂	土砂災害特別警戒区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>■都市再生特別措置法により、居住誘導区域に含まないこととされている区域とします。</li> <li>■各地域の災害リスクに基づく、ハード・ソフト対策により、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こととすべき区域とします。</li> <li>■居住誘導区域に含める場合は、防災指針において災害リスクを踏まえた防災・減災に資する対策を明らかにすることとします。</li> </ul>
	土砂災害警戒区域	
	大規模盛土造成地	
洪水	洪水浸水想定区域 (想定最大規模・計画規模)(浸水深)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■都市再生特別措置法により、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こととすべき区域とします。</li> <li>■居住誘導区域に含める場合は、防災指針において災害リスクを踏まえた防災・減災に資する対策を明らかにすることとします。</li> </ul>
	洪水浸水想定区域(浸水継続時間)	
	家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸侵食)	
	内水浸水実績区域	
地震	震度分布	

#### ■本市の考え方と方向性

区分	本市の考え方	方向性
土砂災害特別警戒区域	突発的な発生が想定され、避難行動の時間的猶予が短い災害です。	居住誘導区域に <b>含まない</b>
土砂災害警戒区域		
大規模盛土造成地		
洪水浸水想定区域 (想定最大規模・計画規模)(浸水深)	災害リスクを回避、防止、低減しつつ、具体的な取組により対応します。	居住誘導区域に <b>含む</b>
洪水浸水想定区域(浸水継続時間)		
家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸侵食)		
内水浸水実績区域		
震度分布		

### 3) 防災まちづくりの取組方針

区分	取組方針
土砂	<ul style="list-style-type: none"> <li>■土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域は居住誘導区域から除外し、届出制度に基づく居住誘導により災害リスクを回避するとともに、土砂災害防止のための必要に応じた施設整備を推進します。</li> <li>■大規模盛土造成地の滑動崩落の防止と安全性を確保するための経過観察及び必要に応じた対策を図ります。</li> </ul>
洪水	<ul style="list-style-type: none"> <li>■河川の洪水により浸水が想定される区域においては、河川施設の整備を進めるとともに、避難対策を徹底することで災害リスクの回避を図ります。</li> <li>■下水道の整備や雨水貯留機能の充実を図り、浸透性を考慮した道路や宅地の整備を進め、内水被害の低減を図ります。</li> </ul>
地震	<ul style="list-style-type: none"> <li>■建物の耐震化・不燃化の促進、道路の無電柱化、オープンスペースの確保等により都市の安全性を高めます。</li> </ul>
各災害共通	<ul style="list-style-type: none"> <li>■都市インフラ施設の安全対策を進めます。</li> <li>■災害時に安全に避難できる環境・体制を充実させます。</li> <li>■災害リスクの周知を図るとともに、市民の防災意識の向上を図ります。</li> </ul>

## 目標指標

### 方針（１）「便利で快適、歩きたくなるまち」に対する目標指標

目標指標	基準値 令和 7 年度 (2025 年度)	目標値 令和 27 年度 (2045 年度)
人口密度(居住誘導区域内)	46.9 人/ha	現状維持

- ・市街地への都市機能の維持・誘導と、暮らしやすい市街地の形成を図ることで、人口減少の中において居住誘導区域内の人口密度を向上させることにより現状維持を目指します。

目標指標	基準値 令和 7 年度 (2025 年度)	目標値 令和 27 年度 (2045 年度)
誘導施設数(都市機能誘導区域内)	73 施設	73 施設以上

- ・誘導施設に設定された都市機能については、既存の機能を維持するとともに、不足機能については誘導施策により都市機能誘導区域内への立地を誘導します。
- ・目標値について、現状立地している都市機能誘導施設数から増加することを目標とします。

### 方針（２）「地域資源を生かしながら持続できるまち」に対する目標指標

目標指標	基準値 令和 4 年度 (2022 年度)	目標値 令和 27 年度 (2045 年度)
公共交通利便地域の人口割合(市全域)	65.2%	現状維持

- ・公共交通利便地域内への居住誘導と公共交通ネットワークの最適化により、当該地域内の人口を確保することにより、沿線住民の交通利便性と公共交通の維持確保を目指します。
- ・本市地域公共交通計画の目標値と整合をとるため、「現状維持」を目標値とします。

目標指標	基準値 令和 7 年度 (2025 年度)	目標値 令和 27 年度 (2045 年度)
公共施設の延床面積(市全域)	254,790 m <sup>2</sup>	254,790 m <sup>2</sup> 未満

- ・持続可能な財政運営の実現を図るため、公共施設の統廃合等により公共施設の保有量の最適化を図ります。

### 方針（３）「災害に強く、安心して暮らせるまち」に対する目標指標

目標指標	基準値 令和 7 年度 (2025 年度)	目標値 令和 27 年度 (2045 年度)
避難施設のカバー圏域の人口割合 (居住誘導区域内)	73.3%	73.3%以上

- ・災害時に備えて避難所及び避難場所を適正に確保することにより、市民が安全・安心に暮らすことができる都市環境を目指します。

### 期待される効果を定量化する効果指標

効果指標	基準値 令和 6 年度 (2024 年度)	目標値 令和 27 年度 (2045 年度)
市民の居留意向(市全域)	76.3%	80.0%以上

- ・各誘導区域内への居住と都市機能の誘導により便利で快適な市街地を形成するとともに、公共交通ネットワークで市街地と郊外・山間地域を結ぶことにより、市全体の暮らしやすさの向上を図り、「ずっと本市に暮らしたい」と思う市民が増加することが期待される。

## 届出制度

都市機能誘導区域外又は居住誘導区域外における開発や施設整備等を行う場合は、行為を行う30日前までに市長への事前届出が義務づけられています。

ただし、この届出は立地を制限するものではなく、届出の機会に市と事業者がまちづくりの観点から協議を行うことで、より良いまちづくりに資する事を目的としているものです。

また、都市計画法に基づく開発行為の許可等の手続きは別に必要となります。

### 都市機能誘導区域に係る届出対象行為

開発行為	・誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合
建築行為等	・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、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
休止・廃止	・都市機能誘導区域内の誘導施設を休止し、又は廃止する場合

### 居住誘導区域に係る届出対象行為

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戸又は2戸の住宅の建築を目的とする開発行為で、その敷地面積規模が1,000㎡以上のもの
建築行為等	・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

## 実現に向けて

### 適正な見直し

まちづくりは、長期的な見通しに立って取り組むため、その実現には時間を要します。そのため、都市計画マスタープランは、本市を取り巻く広域的な社会情勢の変化や経済、社会、土地利用動向の変化などに対応し計画の見直しを行います。

立地適正化計画における評価・進行管理については、都市計画運用指針で考え方が示されており、おおむね5年ごとに目標値の達成状況の確認、要因分析による計画の評価を行い、PDCAサイクルに基づき必要に応じて、見直しを行います。

### ■PDCA サイクル

