

# 第4章 立地適正化計画

## 1 誘導方針

第1章で整理した課題を解決するために第2章で掲げたまちづくりの方針を踏まえ、立地適正化計画におけるコンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりを実現するための方針と施策の考え方を以下のとおり定めます。

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

P152～

### 目標指標

P182～

### 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

P154～

### 目標指標

P182～

防災指針(P158～)

### 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 灾害の低減

### 具体的な取組

P180～

### 目標指標

P183～

## 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

▶ 中心市街地には、2つの鉄道駅を中心として商店街をはじめとした商業・サービス施設が集積しています。一方で、中心市街地内には駐車場用地が点在し、土地の高度利用などが図られていないことや、商店街には空き店舗が目立ち、公園緑地が少ないという課題もあります。本市の「顔」である中心市街地を市民及び来訪者が便利で楽しく、快適に過ごせる空間とするため、商業・サービス機能の充実による利便性の更なる向上と、戦略的な土地利用による歩きたくなるまちなかの形成を進めます。

### ② 子育てしやすく、若者が暮らしやすいまち

▶ 人口減少や少子化が進む中、将来の飯能市のために、子育て世帯が安心して子育てできる環境整備が求められています。また、20代の若い世代の転出超過が著しく、就職などを機に本市を離れてしまう傾向が見られます。子育てしやすい都市環境の整備を進めるとともに、若者が住み続けたい、一度市外へ転出してもまた戻ってきたいと思える取組を進めます。

### ③ 高齢者、障害のある人などに優しいまち

▶ 人口の将来推計によると、本市の高齢化はますます進行する見込みであり、市街地には充実した医療、保健、福祉サービス機能を備えることが求められます。高齢者のほか、こども、障害のある人や外国人なども含めて誰もが安心して暮らすことができる都市機能の充実やユニバーサルデザインによる都市環境の整備を目指します。

## 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

▶ 本市の公共交通ネットワークは、中心市街地と郊外、山間地域をつないでおり、市民及び来訪者の移動の足としての機能を果たしています。一方で、人口減少や車に依存する生活スタイル等により、その維持は難しくなっており、地域住民の将来の外出に対する不安感につながっています。公共交通の利用がしやすい地域に居住や都市機能を誘導するなど、今ある公共交通の維持確保に取り組むとともに、まちの姿に合わせたかたちに最適化することで、持続可能な公共交通ネットワークを構築します。

## ② 未来を見据えた持続可能なまち

▶ 市内の公共施設や道路、上下水道などのインフラの多くは、近い将来に一斉に更新時期を迎えます。コスト面を考慮しながら、時代の流れやこれからの市民ニーズに合わせて施設やインフラのあり方を見直し、コンパクトなまちのあり方を考えていくことが必要です。また、空家や空き店舗などの既存ストックの利活用のほか、公共施設の跡地利用や企業誘致、新たな地域拠点の整備など戦略的に土地利用を進めることで、持続可能なまちづくりを進めます。

## ③ 豊かな自然と文化を生かしたまち

▶ 緑と清流が織りなす豊かな自然は本市の特長であり、市街地と自然の「ちょうどいい」距離感は他の都市にはない最大の強みです。少し足をのばせば自然に触れることができ、その恵まれた環境は飯能市民の誇りになっている一方で、市街地では森林文化を十分に感じられないことが課題です。また、自然資源だけでなく、市内の歴史的・文化的な資源を生かしながら、市街地と山間地域の調和をさらに進めることで、市全体の暮らしやすさと魅力を向上します。

## 2 居住誘導区域

### （1）基本的な考え方

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

## (2) 検討フロー

居住誘導区域は、上記の基本的な考え方に基づき以下のステップにて設定を行いました。

### ステップ1：市街化区域

市街化区域を基本として設定

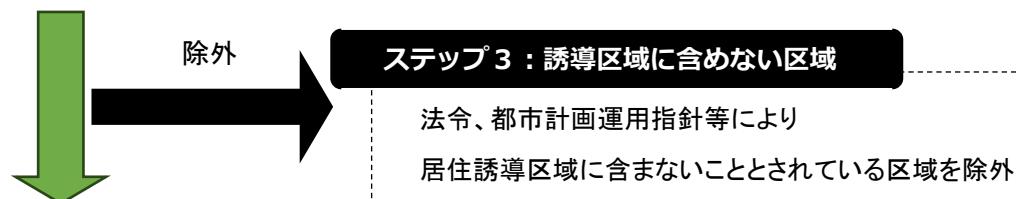
### ステップ2：居住誘導区域を定めることが考えられる区域の抽出

以下の①②③④を満たす区域を抽出

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…健常者の一般的な歩行圏とされる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。



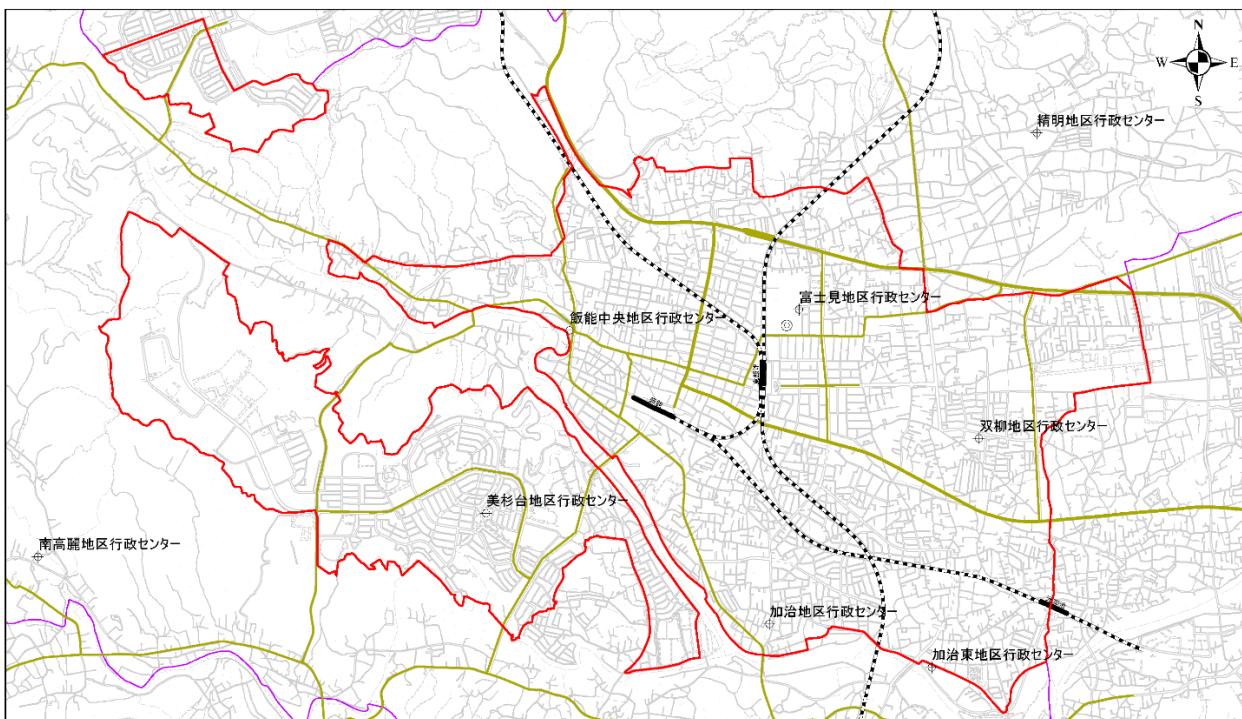
### ステップ4：居住誘導区域の設定

- ・ステップ1とステップ2で抽出した区域からステップ3の区域を除外し、居住誘導区域のおおむねの範囲を抽出
- ・抽出した範囲を基に、市街地としての一体性を考慮しながら道路・河川等で区域を明確に区分し、居住誘導区域を設定

### (3) 居住誘導区域の設定

#### ステップ1 市街化区域

##### ■市街化区域図

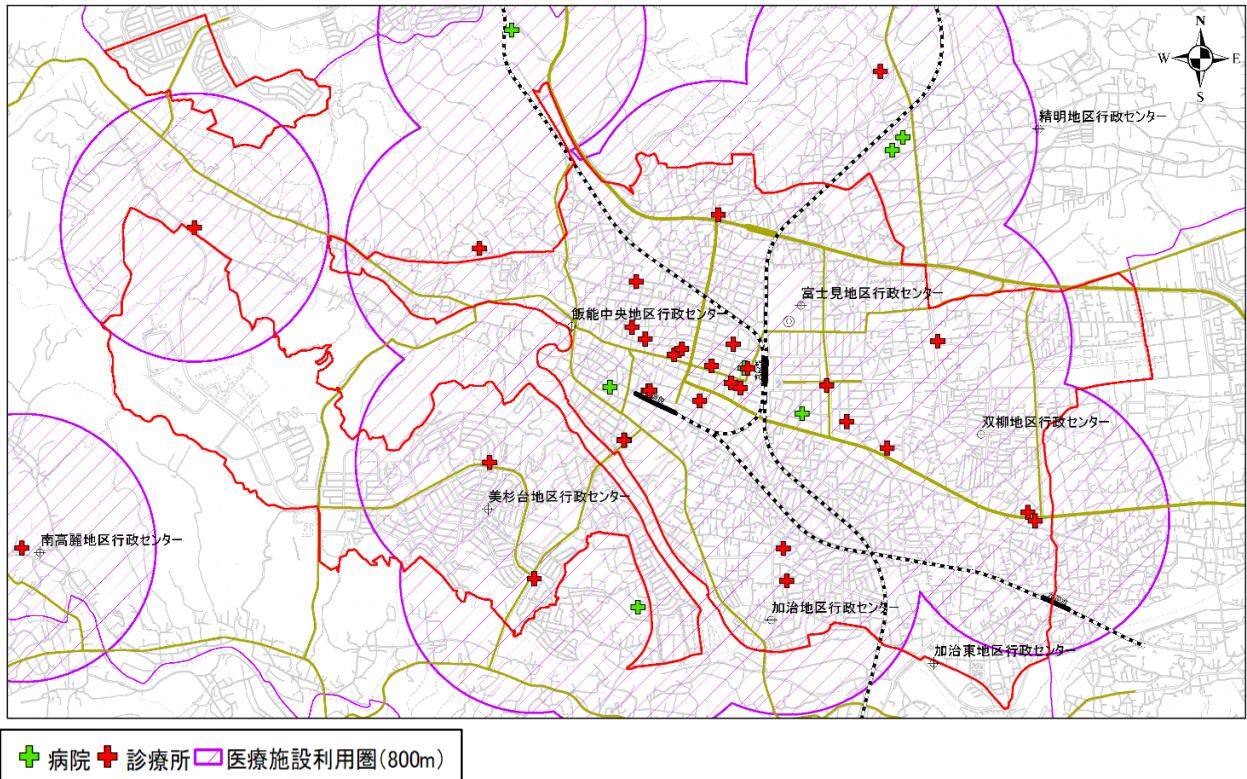


## ステップ2 居住誘導区域を定めることが考えられる区域の抽出

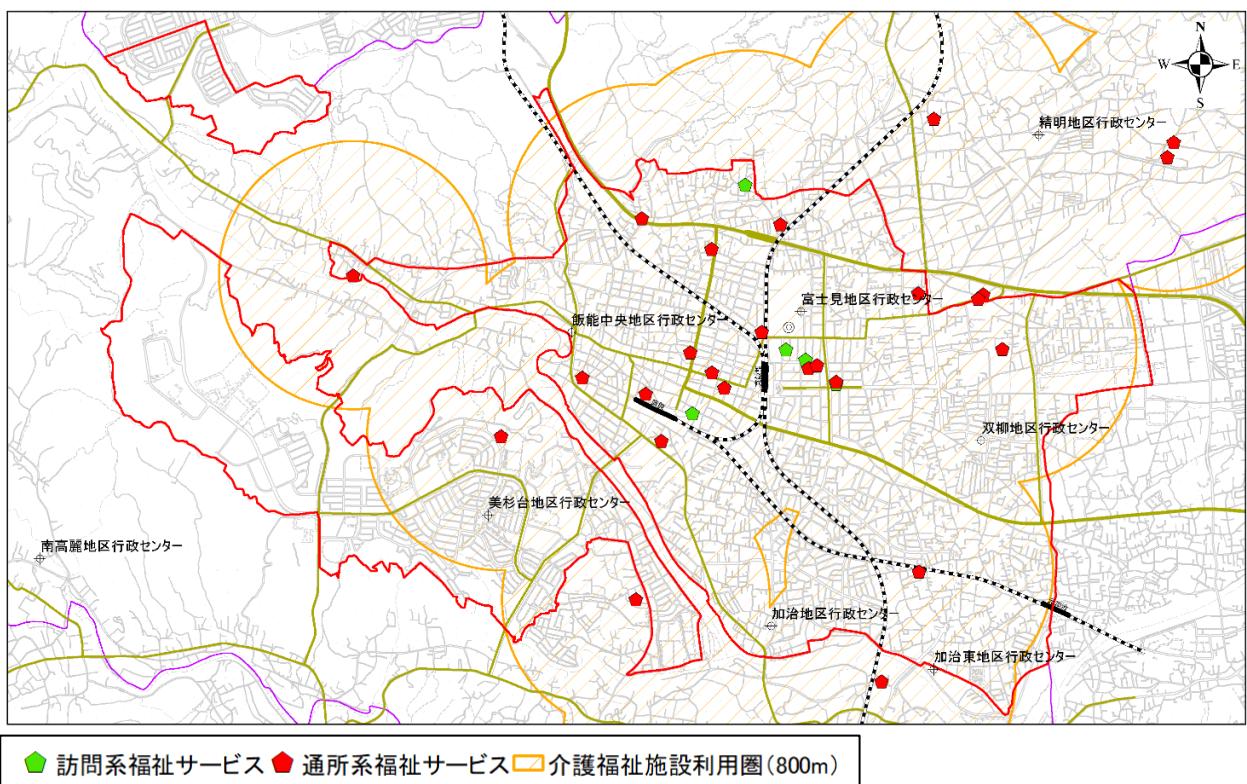
以下の①、②、③、④のいずれかを満たす区域を、居住誘導区域を定めることが考えられる区域として抽出します。

### ① 都市機能が集積している区域

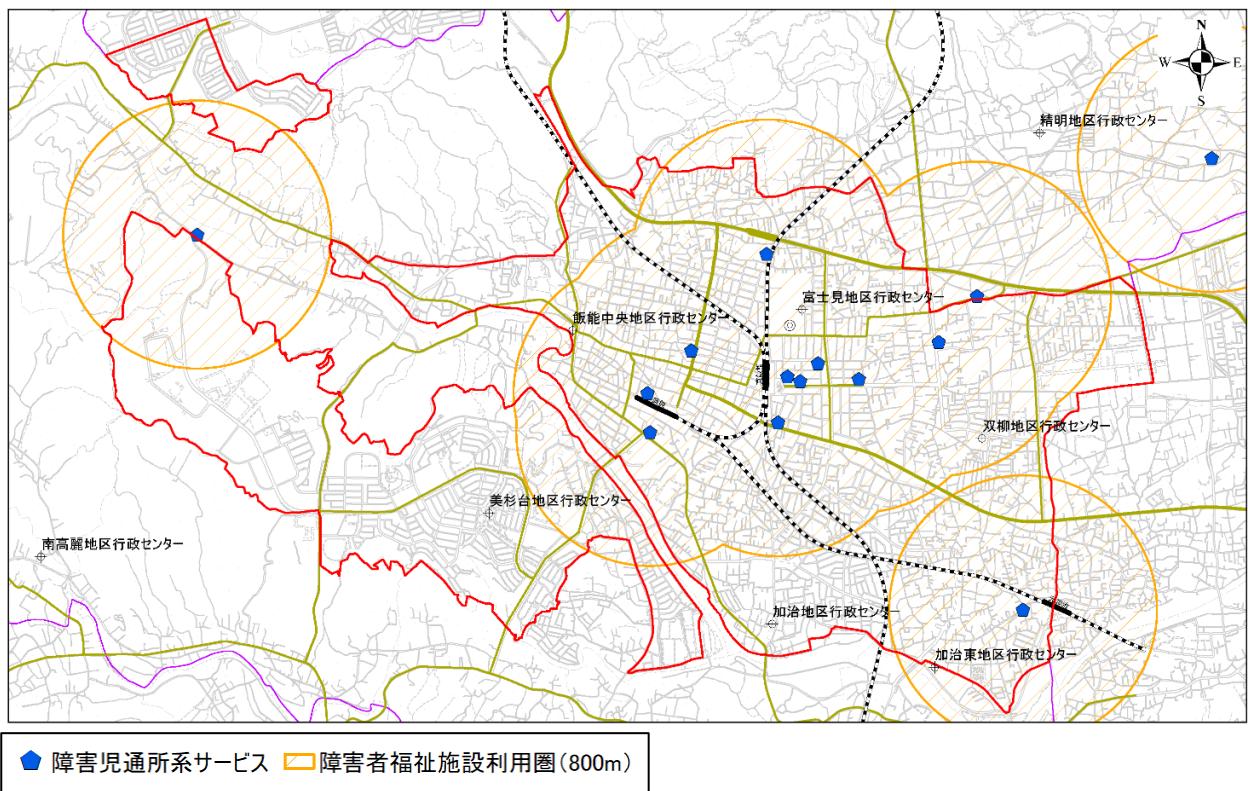
#### ■医療施設等から800m圏域の区域図



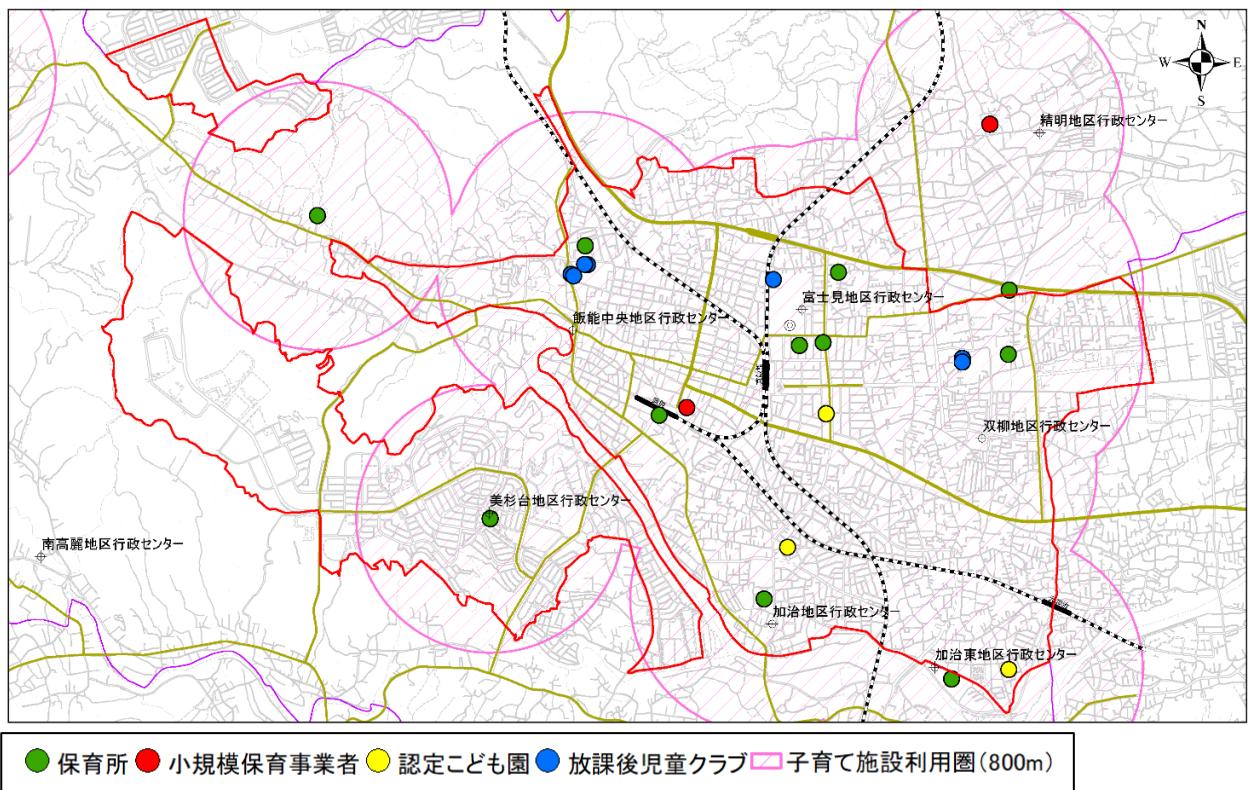
#### ■介護福祉施設等から800m圏域の区域図



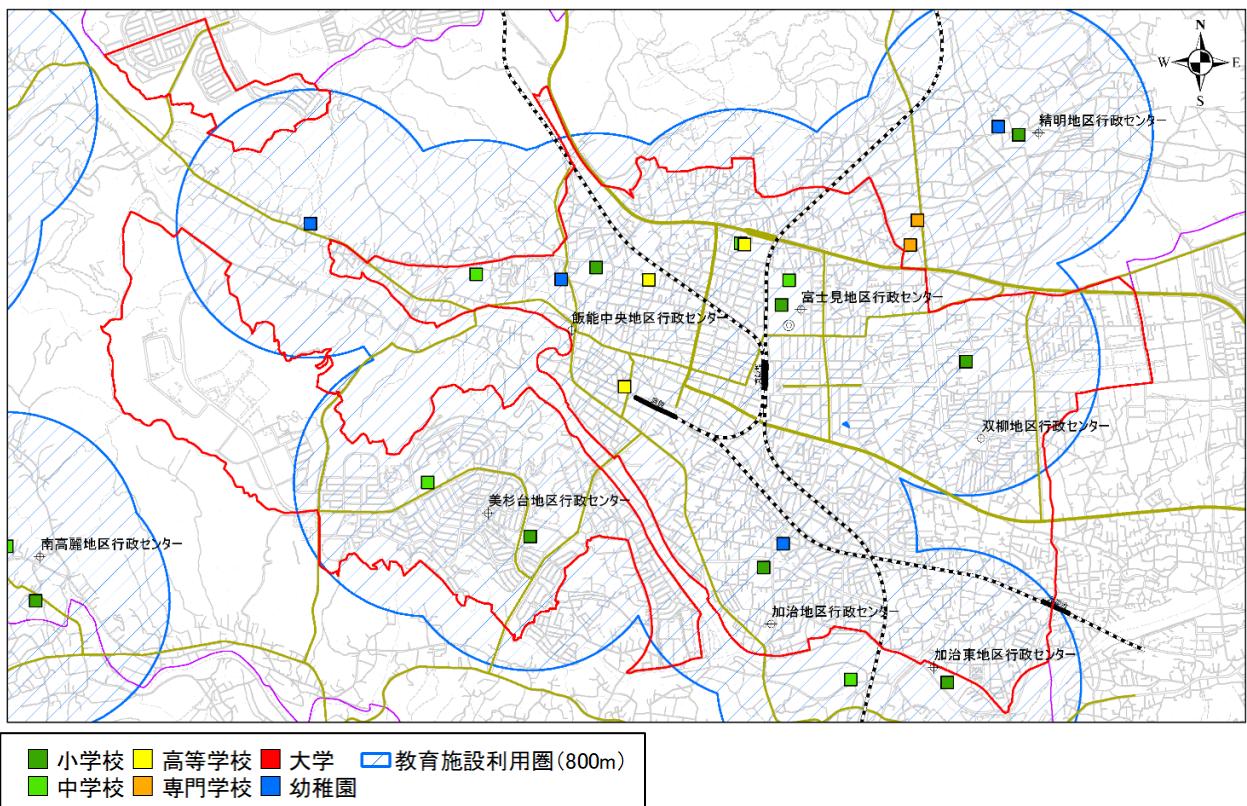
## ■障害福祉施設等から800m圏域の区域図



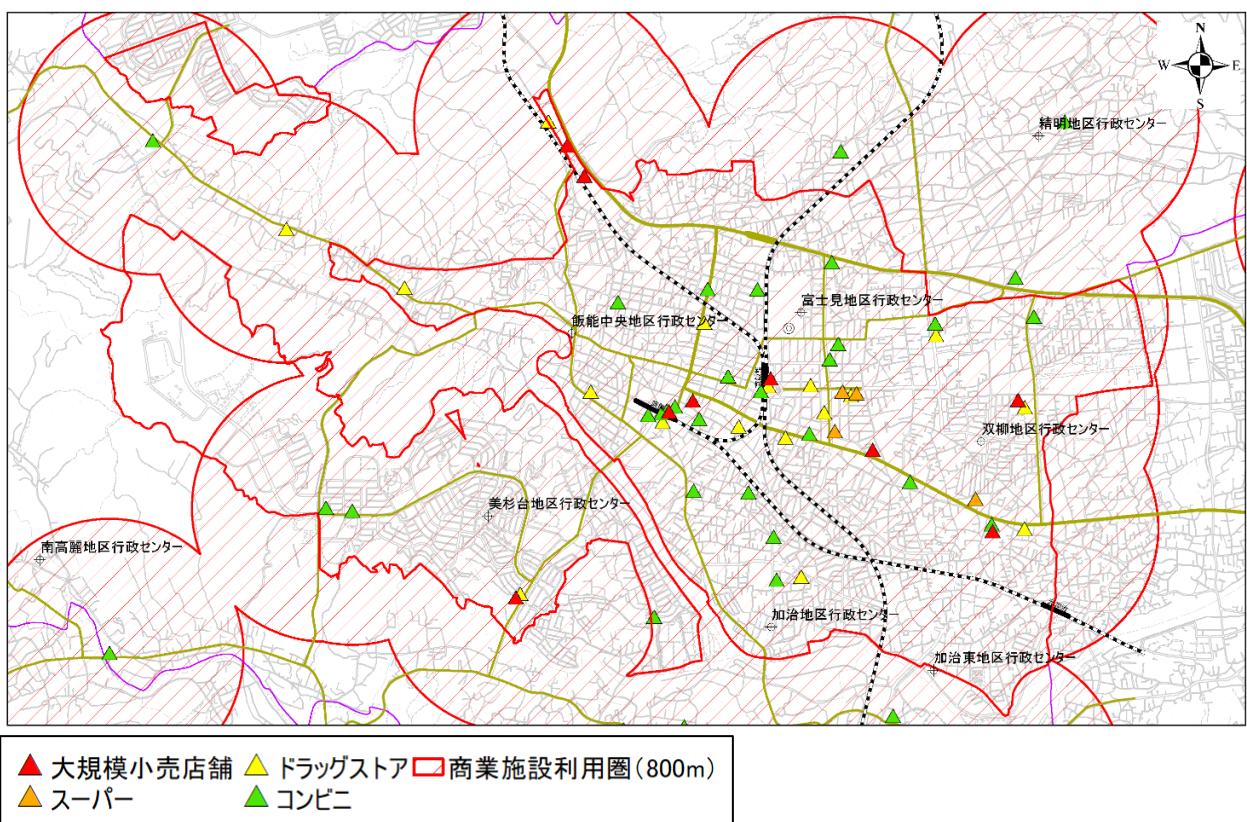
## ■子育て等の関連施設から800m圏域の区域図



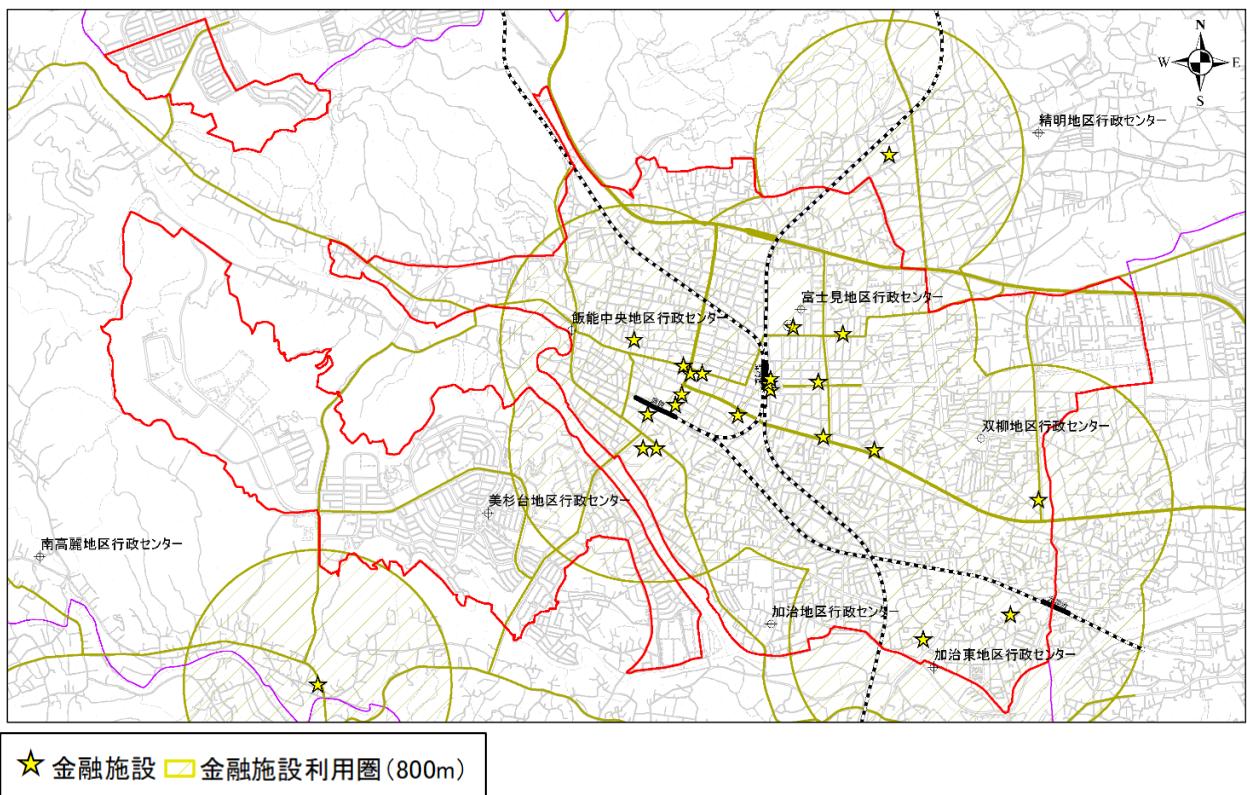
## ■教育施設等から 800m圏域の区域図



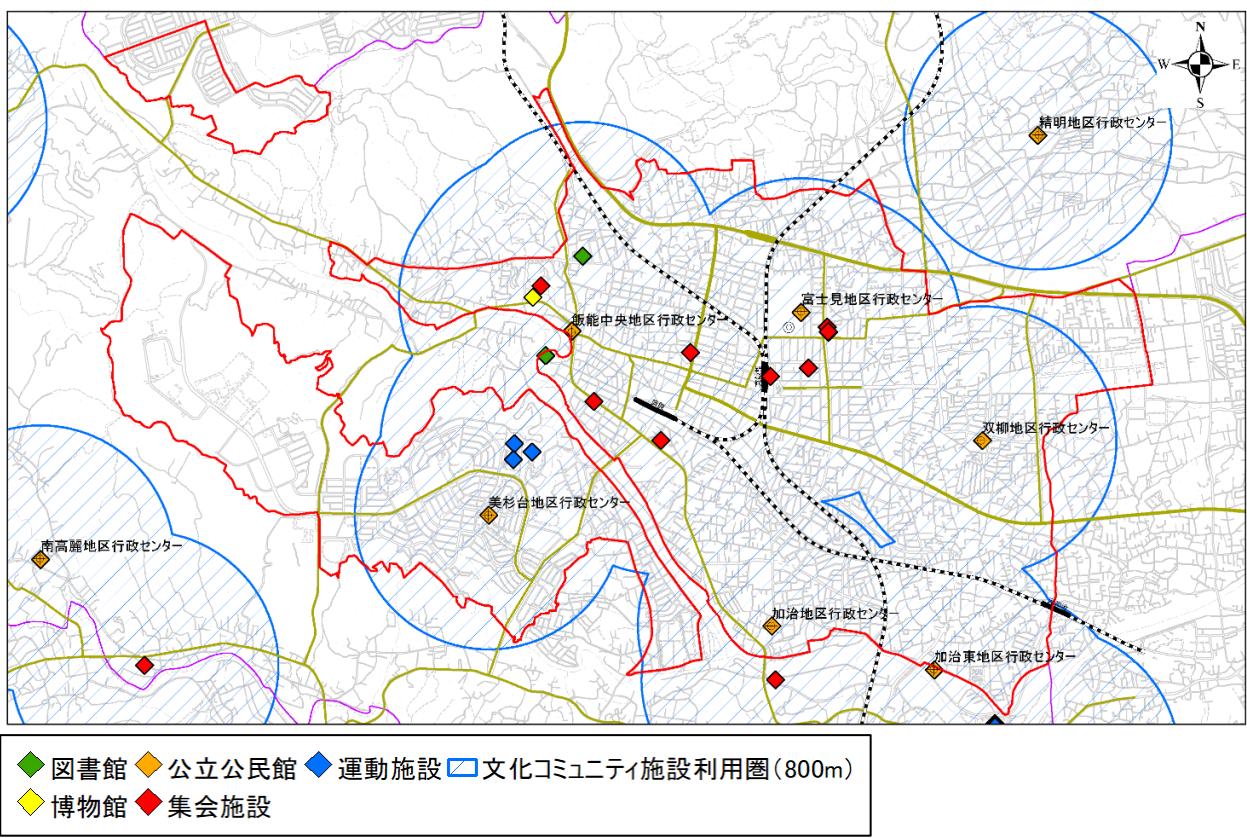
## ■商業施設等から 800m圏域の区域図



## ■金融施設から 800m圏域の区域図

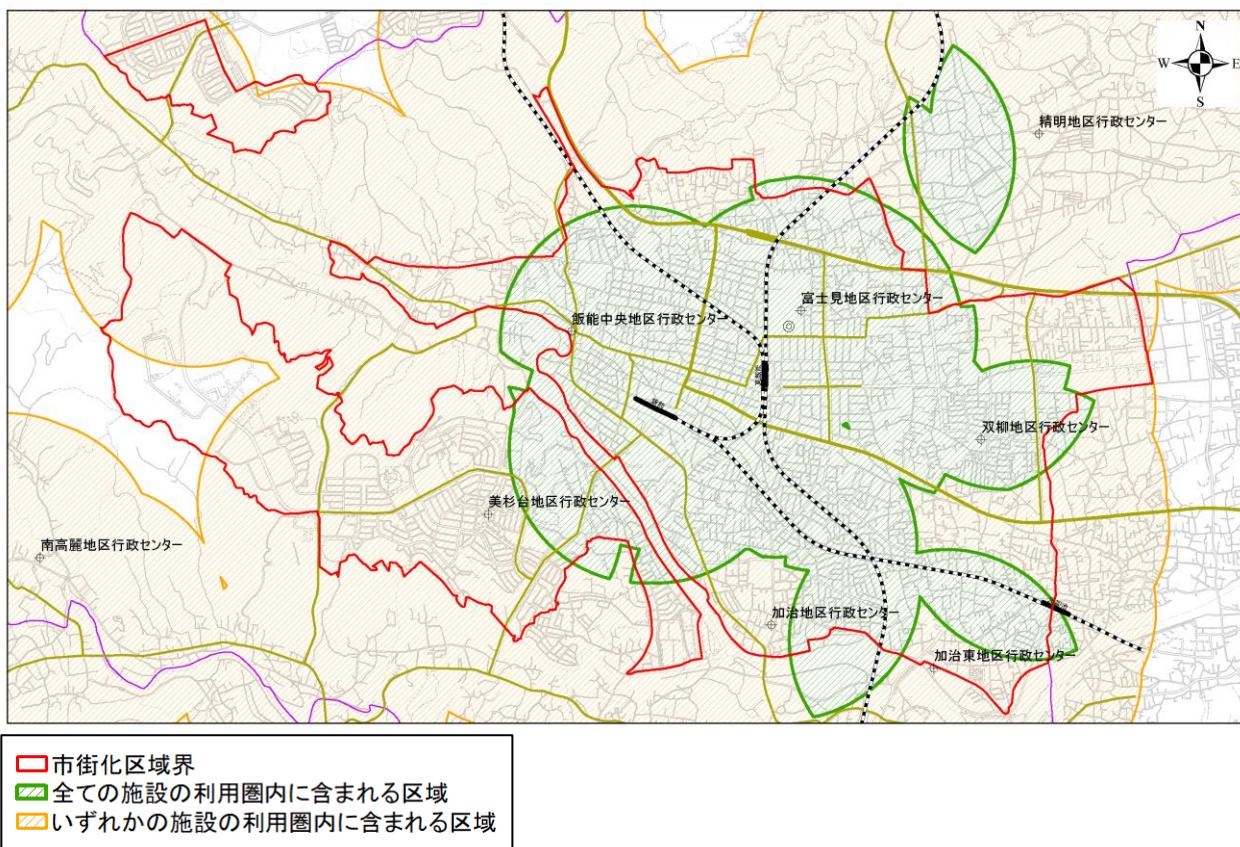


## ■文化コミュニティ施設から 800m圏域の区域図



P127 から P130 まで示した区域の全てが重複する区域を以下に示します。

### ■各施設の利用圏域 800m圏域の全てが重複する範囲の区域図



### ■各施設の出典について

医療施設: 医療情報ネット(厚生労働省 HP より、2025 年 7 月時点)

福祉施設: ワムネット(独立医療法人福祉医療機構運営 HP より、2025 年 3 月末時点)

教育施設: 国土数値情報(国土交通省 HP より、2024 年 6 月時点)

商業施設: i タウンページの店舗情報(2024 年 3 月末時点)をもとに更新したデータ(2025 年 9 月末時点)

及び埼玉県大規模小売店舗名簿(2025 年 4 月時点)

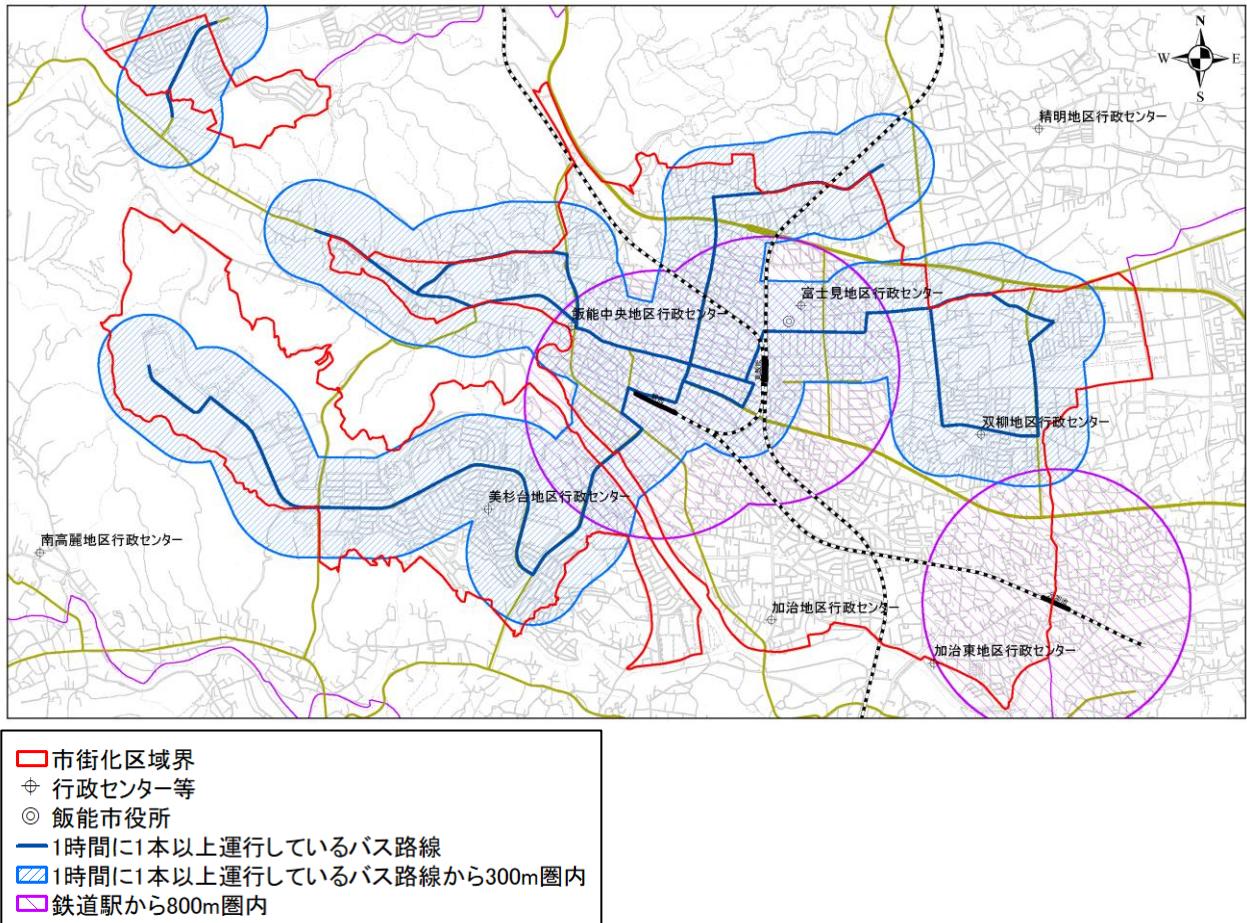
金融施設: i タウンページの店舗情報(2024 年 3 月末時点)をもとに更新したデータ(2025 年 9 月末時点)

文化施設: 国土数値情報(国土交通省 HP より、2006 年 6 月時点、2022 年時点)をもとに更新したデータ

## ② 公共交通が利用しやすい区域

鉄道駅から 800m、1 時間 1 本以上運行している路線のバス停から 300mの圏域(公共交通利便地域)は、以下に示す範囲です。

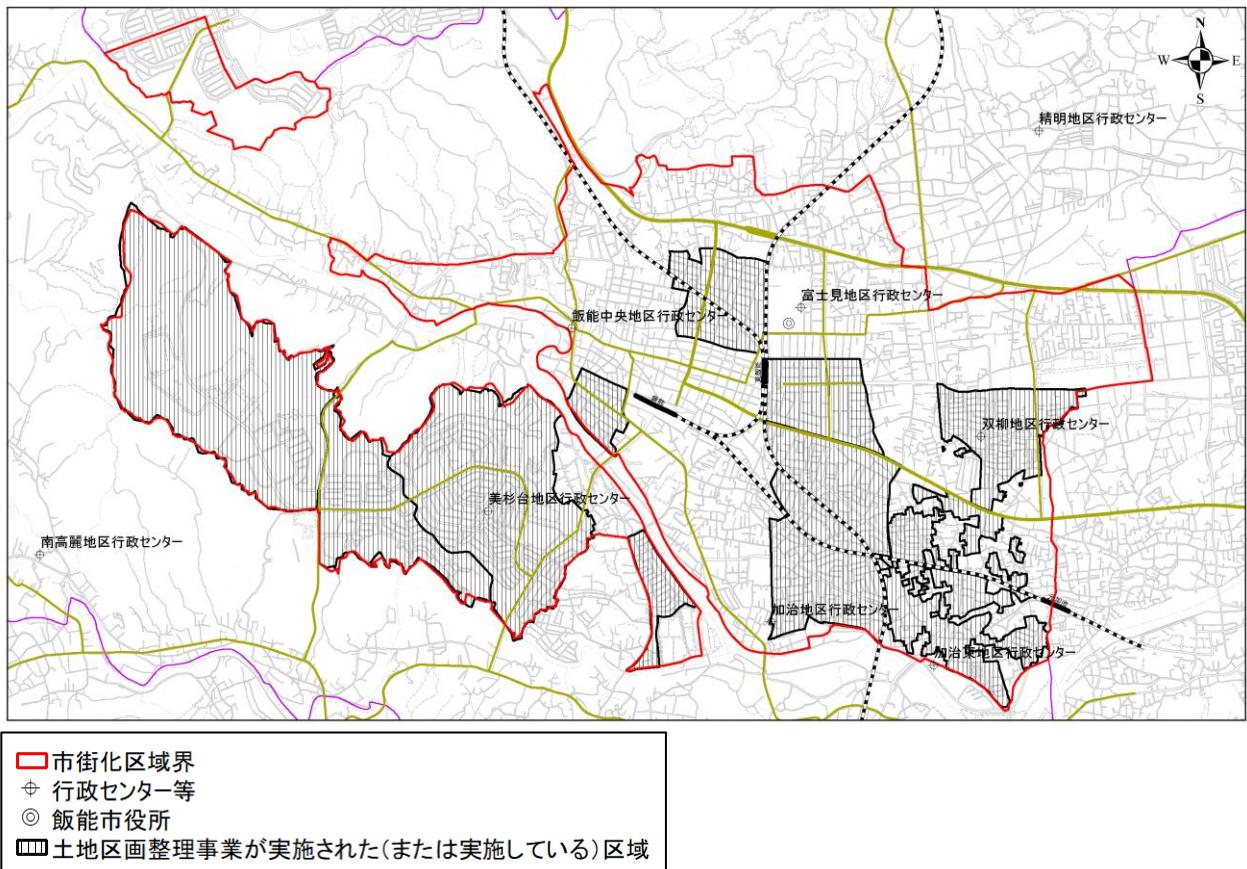
### ■市街化区域内における公共交通利便地域



### ③ 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

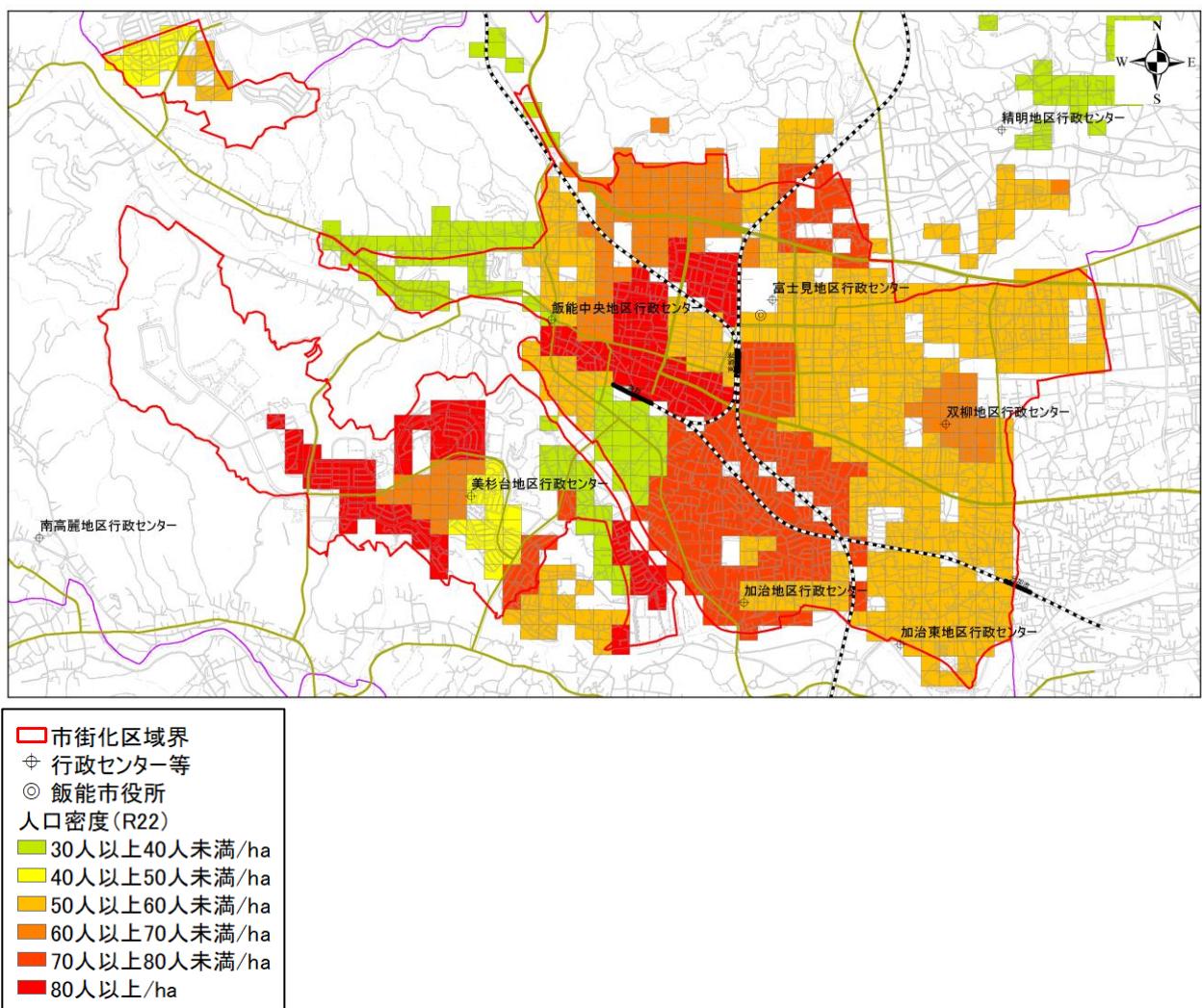
市街地開発事業が実施された（または実施している）区域は以下に示す範囲です。

#### ■ 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



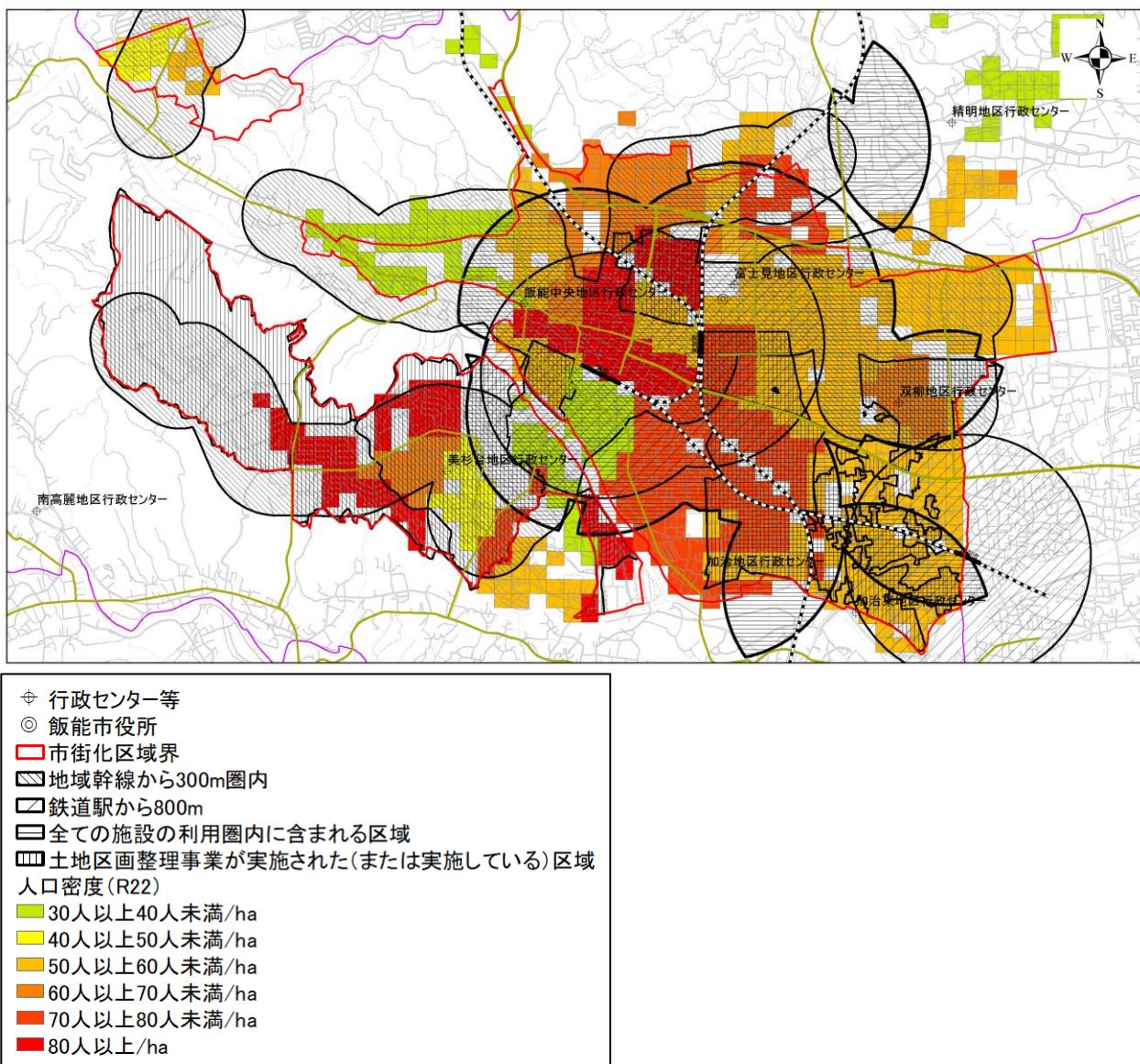
④ 人口が将来にわたって一定程度維持・集積する区域

■人口密度分布図(R22)



⑤ ①～④のいずれかを満たす区域

■居住誘導区域を定めることが考えられる区域図



### ステップ3 居住誘導区域内に含めない区域

居住誘導区域内に含めない区域を法令等に照らして以下のとおり整理しました。

#### 1) 法規制による選別基準（都市再生特別措置法第81条第19項、同法施行令第30条）

区域指定等	根拠法令	備考 ×:該当なし
・市街化調整区域	・都市計画法第7条第1項	
・災害危険区域のうち、住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域	・建築基準法第39条第2項	×
・農用地区域又は農地若しくは採草放牧地の区域	・農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号 ・農地法第5条第2項第1号	× (市街化区域内に該当なし)
・自然公園法に規定する特別地域	・自然公園法第20条第1項	×
・保安林の区域 ・保安林予定森林の区域 ・保安施設地区 ・保安施設地区に予定された地区	・森林法第25条、第25条の2、第30条、第30条の2、森林法第41条、森林法第44条において準用する同法第30条	×
・原生自然環境保全地域又は自然環境保全法に規定する特別地区	・自然環境保全法第14条第1項、第25条第1項	×
・地すべり防止区域	・地すべり等防止法第3条第1項	× (市街化区域内に該当なし)
・急傾斜地崩壊危険区域	・急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項	一部地域に指定あり
・土砂災害特別警戒区域	・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9条第1項	一部地域に指定あり
・浸水被害防止区域	・特定都市河川浸水被害対策法第56条第1項	×

#### 2) 都市計画運用指針による選別基準

##### ① 原則として居住誘導区域内に含まないこととすべき区域

区域名	根拠法令	備考 ×:該当なし
・津波災害特別警戒区域	・津波防災地域づくりに関する法律第72条第1項	×
・災害危険区域(住居の用に供する建築物の建築が禁止されている区域を除く)	・建築基準法第39条第1項	×

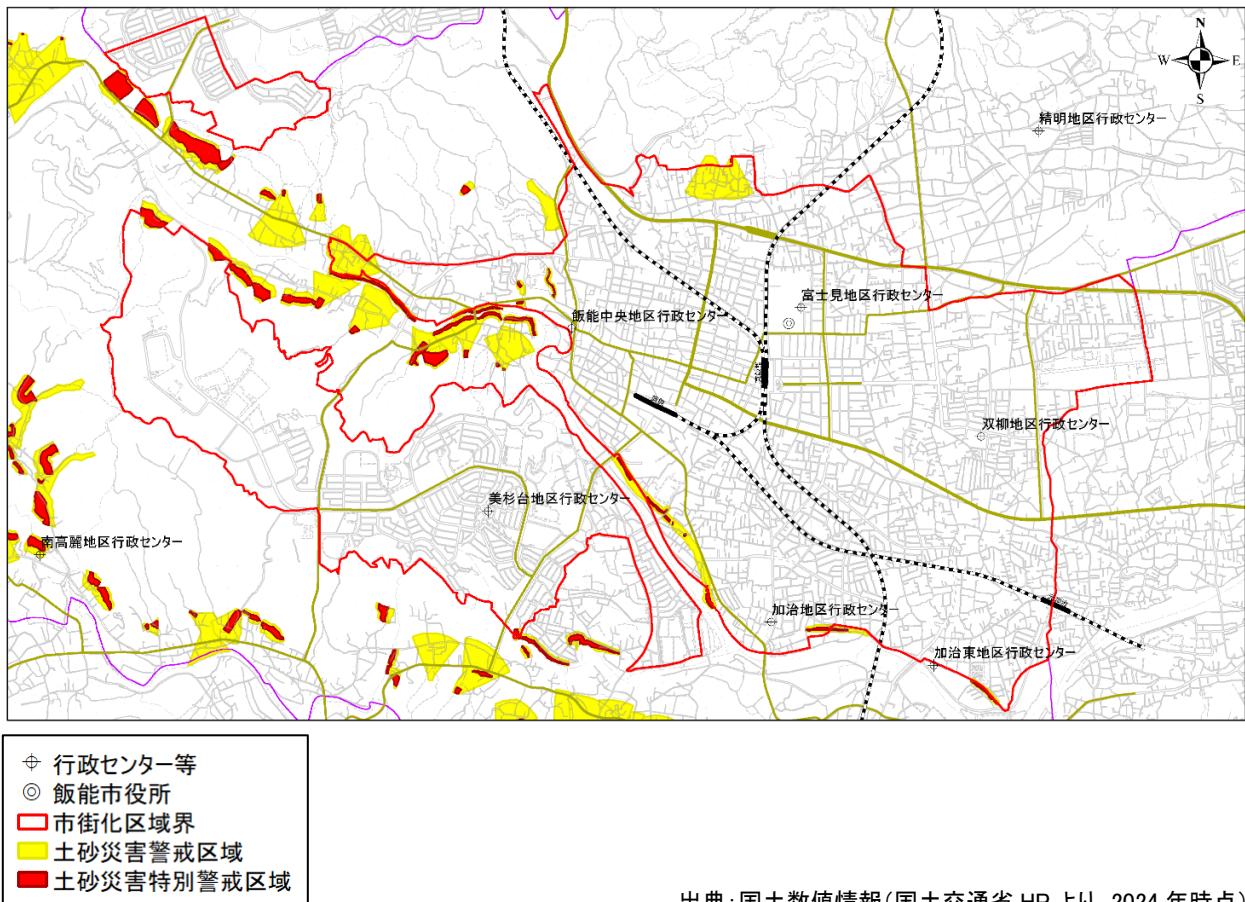
② 総合的に勘案し居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原則として居住誘導区域に含まないこととすべき区域

区域名	根拠法令	備考 ×:該当なし
・土砂災害警戒区域	・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 6 条第 1 項	一部地域に指定あり
・津波災害警戒区域	・津波防災地域づくりに関する法律第 53 条第 1 項	×
・洪水浸水想定区域	・水防法第 14 条第 1 項	一部地域に指定あり →防災指針において対応策を記載する
・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に規定する基礎調査の区域 ・津波浸水想定における浸水の区域 ・都市浸水想定における都市浸水が想定される区域 ・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	・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 ・津波防災地域づくりに関する法律第 8 条第 1 項 ・特定都市河川浸水被害対策法第 4 条第 4 項	×

③ 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区域

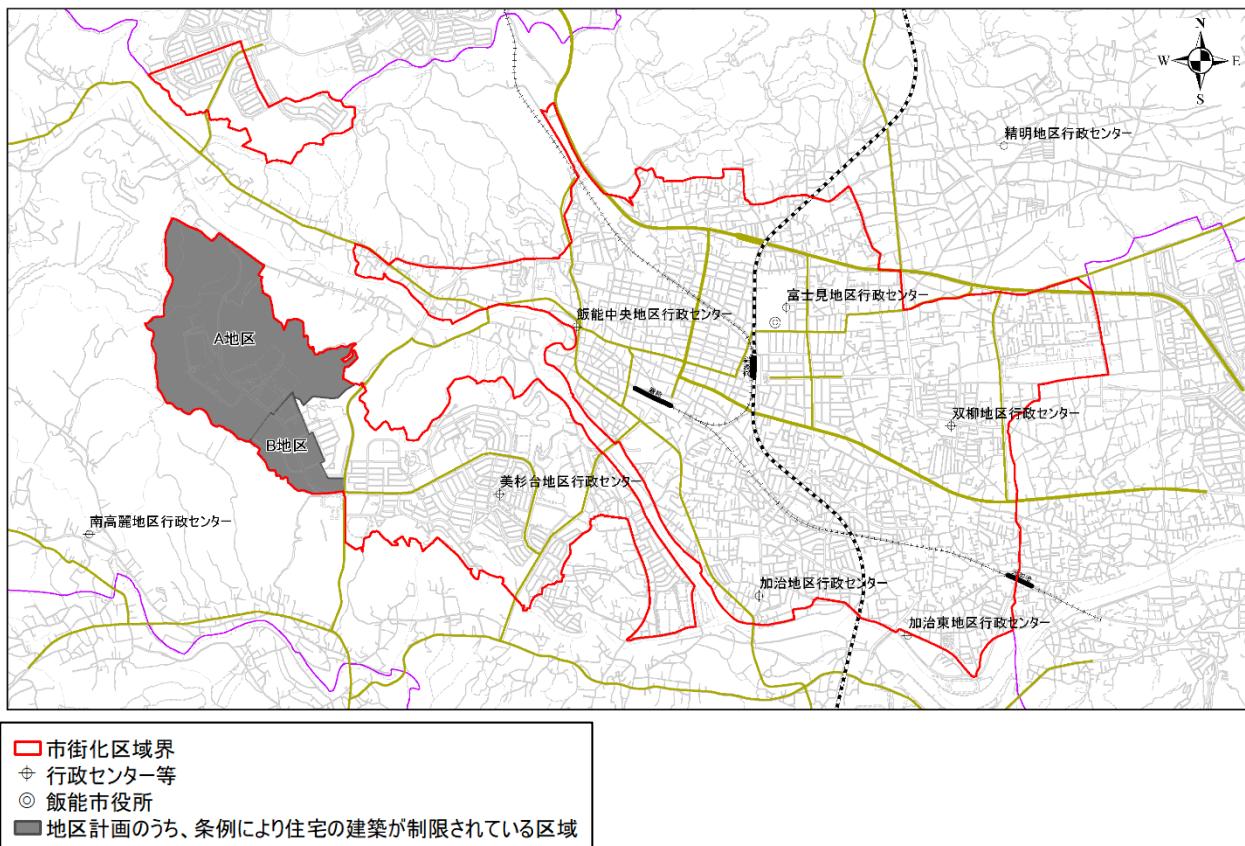
区域名	根拠法令	備考 ×:該当なし
・工業専用地域	・都市計画法第 8 条第 1 項第 1 号	×
・流通業務地区	・都市計画法第 8 条第 1 項第 13 号	×
・特別用途地区のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域	・都市計画法第 8 条第 1 項第 2 号	×
・地区計画のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域	・都市計画法第 12 の 4 条第 1 項第 1 号	茜台地区地区計画の A 地区・B 地区が該当

■法令及び都市計画運用指針において原則として居住誘導区域に含まないことすべき区域のうち、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域等の分布図



出典:国土数値情報(国土交通省 HP より、2024 年時点)

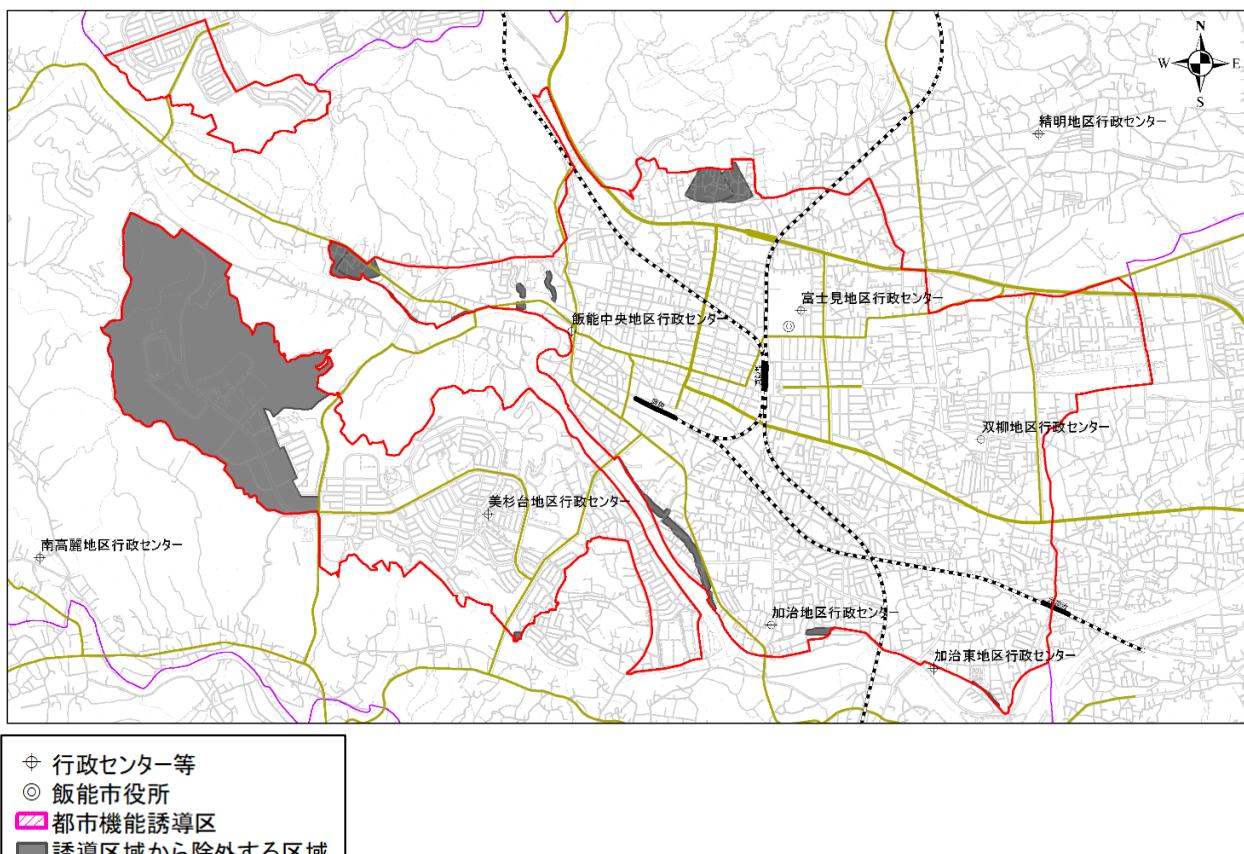
■地区計画(茜台地区地区計画)のうち、条例により住宅の建築が制限されている区域



法令及び都市計画運用指針を基に本市において居住誘導区域から除外すべき地域は、以下に示す区域（グレーで表示）です。

なお、洪水浸水想定区域については、防災指針において定める対策により災害リスクの低減を図ることを前提として居住誘導区域に含めるものとします。

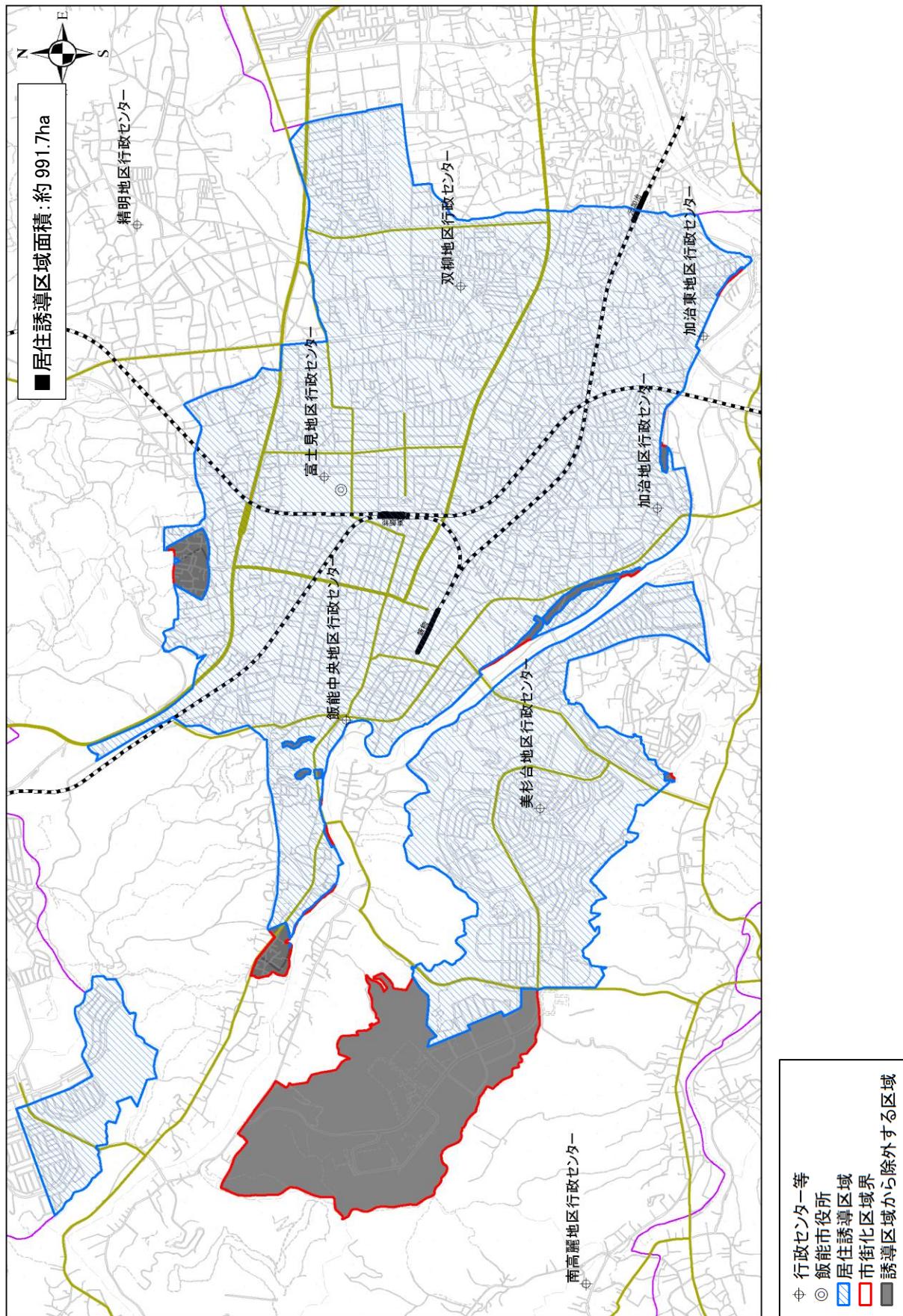
### ■居住誘導区域から除外すべき地域図



#### ステップ4 居住誘導区域の設定

前述のステップ1～3を踏まえ、以下のとおり居住誘導区域を設定します。

## ■居住誘導区域図



### 3 都市機能誘導区域

#### （1）基本的な考え方

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となる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。

#### （2）設定方針

##### 1) 拠点と近接性

「第2章 基本方針」の「4 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。

※広域幹線に位置付けられる路線の鉄道駅や地域幹線に位置付けられる路線のバス停から近接している区域

##### 3) 都市機能の集積度

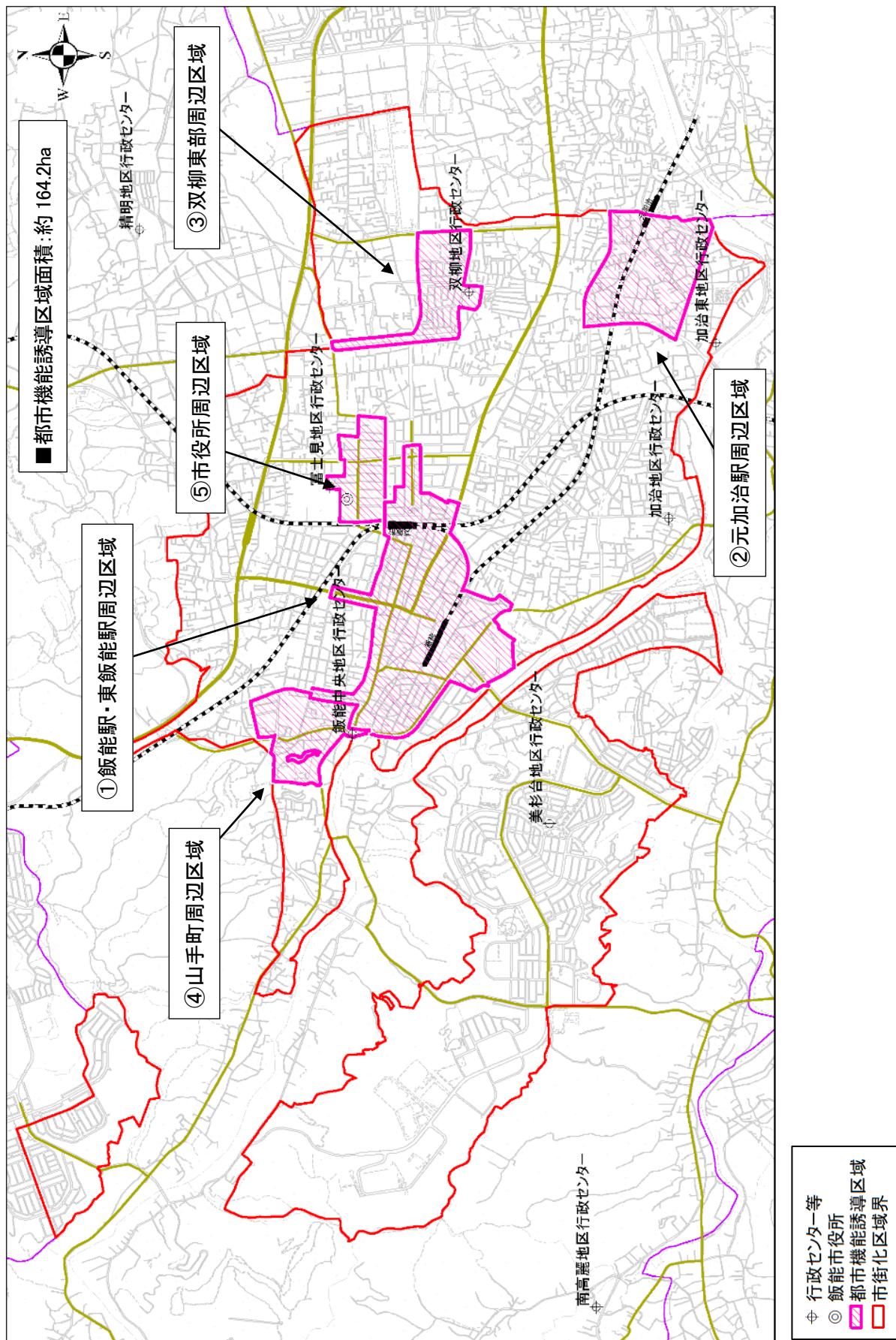
現に医療、福祉、子育て、商業等の都市機能の集積度が高い区域を設定します。

##### 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。

### （3）区域の設定

## ■都市機能誘導区域図



## 1) 都市機能誘導区域の方向性

都市機能誘導区域ごとの設定方針に関する状況と各区域の方向性を以下に示します。各誘導区域の特性や既存資源を活用し、必要な都市機能の誘導を図ります。

都市機能誘導区域	設定方針			都市機能誘導区域の方向性
	公共交通による アクセス性	都市機能の集積度	将来の 人口密度	
①飯能駅・東飯能駅周辺区域	◎	◎	◎	飯能駅・東飯能駅前の利便性の高さと人口密度を生かし、様々な都市機能の維持・集積を図る区域とします。
②元加治駅周辺区域	◎	○	○	元加治駅の交通利便性を生かし、日常生活に便利な都市機能施設を誘導することで、地域住民の生活の拠点となる区域とします。
③双柳東部周辺区域	○	○	○	戦略的な土地利用による周辺環境の整備を見込むとともに、日常生活に便利な都市機能施設を誘導することで、地域住民の生活の拠点となる区域とします。
④山手町周辺区域	○	○	○	飯能第一小学校、市立図書館、博物館などの文教施設や子育て支援施設を維持するとともに、飯能河原・天覧山周辺の交流拠点との相乗効果で地域活性化を図る区域とします。
⑤市役所周辺区域	◎	○	○	市役所をはじめとした公共施設や国・県の行政施設などの行政機能が集積する区域とします。

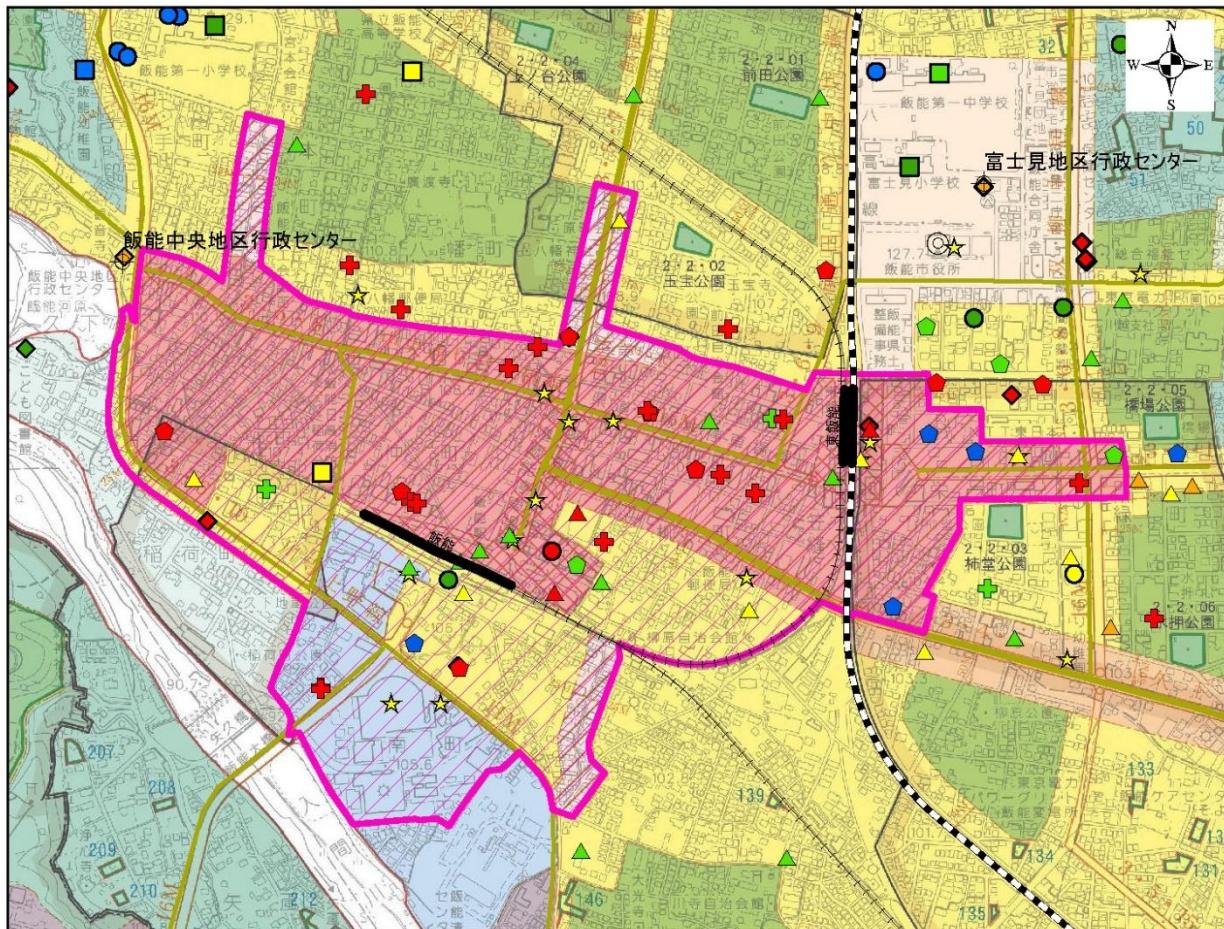
凡例	公共交通によるアクセス性	都市機能の集積度	将来の人口密度
◎	広域幹線である鉄道駅と近接している	都市機能の集積度が高い	令和 22 年度の人口密度予測で 80 人／ha 以上の区域を含む
○	地域幹線であるバス路線と近接している	都市機能が複数存在している	令和 22 年度の人口密度予測で 40 人／ha 以上の区域を含む

## 2) 都市機能誘導区域の範囲

### ① 飯能駅・東飯能駅周辺区域

●区域面積 78.04ha

#### ■飯能駅・東飯能駅周辺区域 都市機能分布図

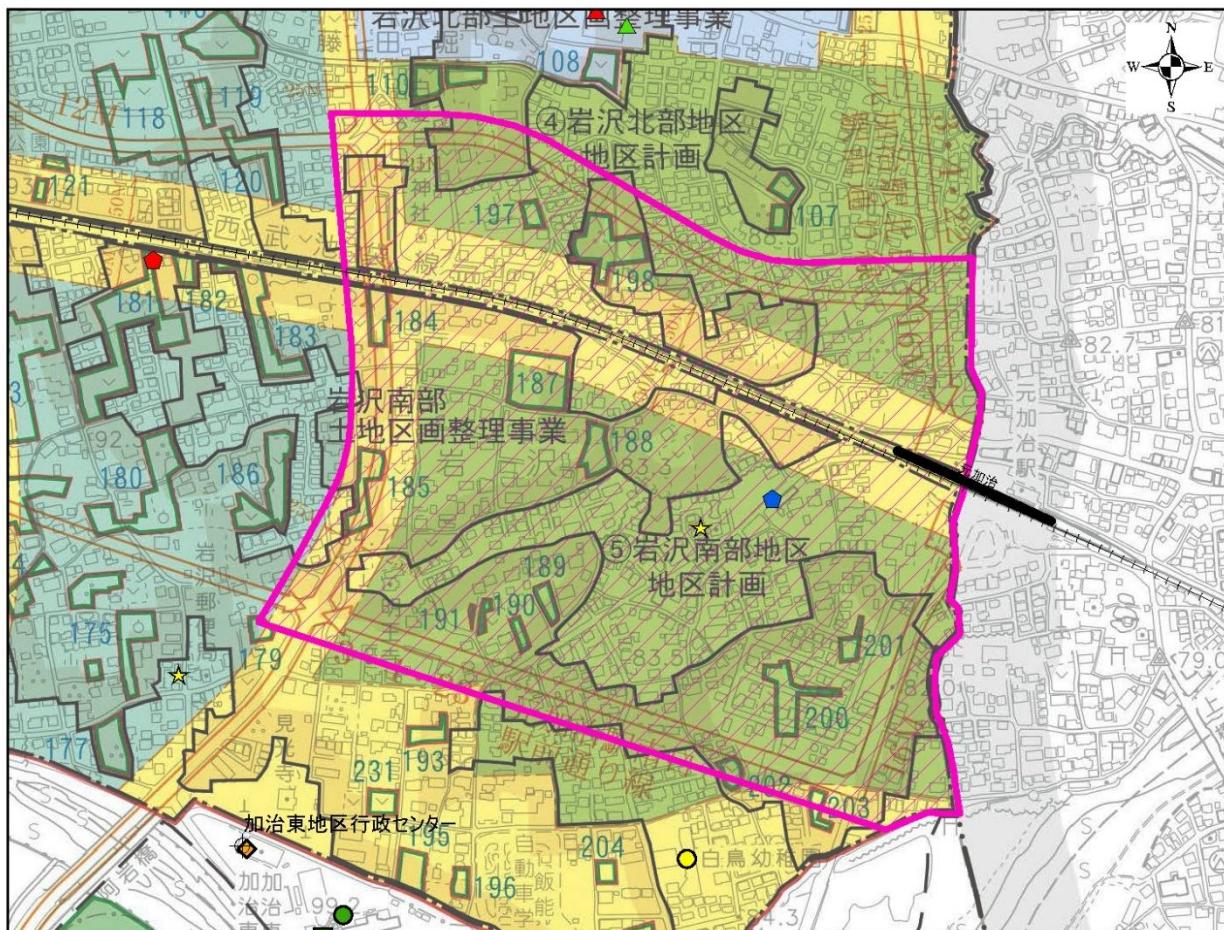


都市機能誘導区域 福祉施設	教育施設	商業施設	文化コミュニティ施設
行政センター等	訪問系福祉サービス	大規模小売店舗	図書館
飯能市役所	通所系福祉サービス	スーパー	博物館
医療施設	障害児通所系サービス	ドラッグストア	公立公民館
病院	子育て施設	コンビニ	集会施設
診療所	保育所	大学	運動施設
	小規模保育事業者	幼稚園	
	認定こども園		
	放課後児童クラブ		

## ② 元加治駅周辺区域

●区域面積 約 34.15ha

### ■元加治駅周辺区域 都市機能分布図

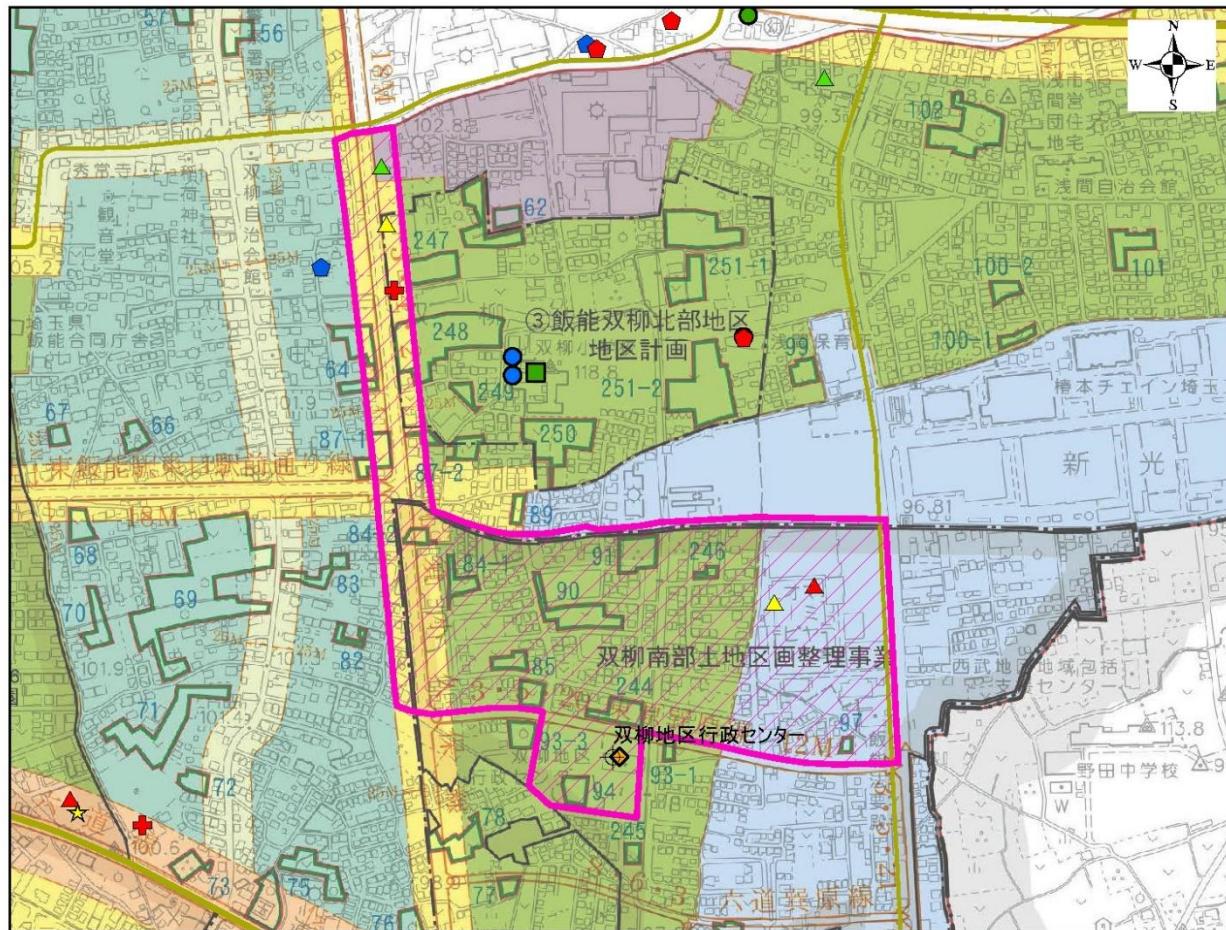


都市機能誘導区域 福祉施設		教育施設	商業施設	文化コミュニティ施設
行政センター等	訪問系福祉サービス	小学校	大規模小売店舗	図書館
飯能市役所	通所系福祉サービス	中学校	スーパー	博物館
医療施設	障害児通所系サービス	高等学校	ドラッグストア	公立公民館
病院	子育て施設	専門学校	コンビニ	集会施設
診療所	保育所	大学	金融施設	運動施設
	小規模保育事業者	幼稚園		
	認定こども園			
	放課後児童クラブ			

### ③ 双柳東部周辺区域

●区域面積 約 18.91ha

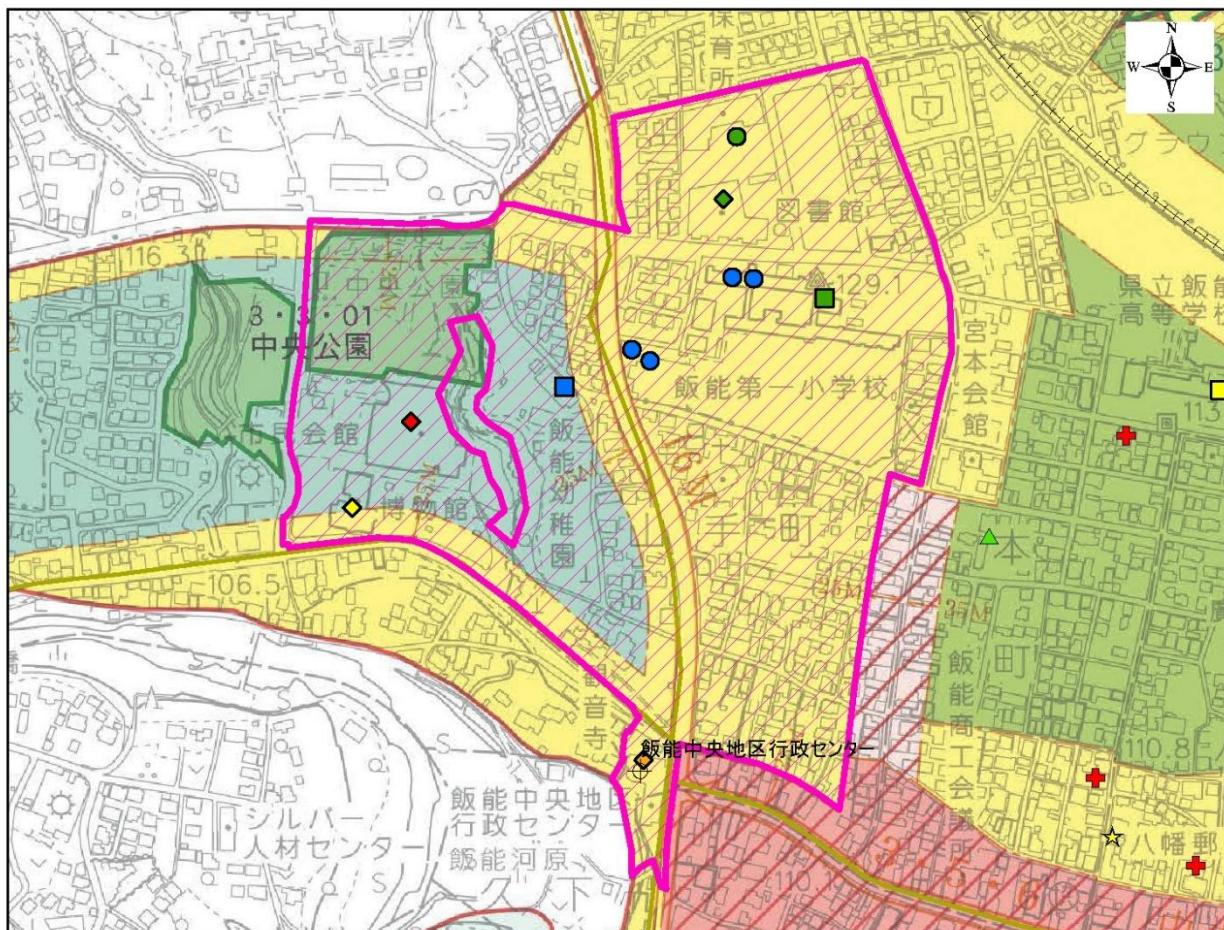
## ■双柳東部周辺区域 都市機能分布図



#### ④ 山手町周辺区域

●区域面積 約 19.4ha

#### ■山手町周辺区域 都市機能分布図

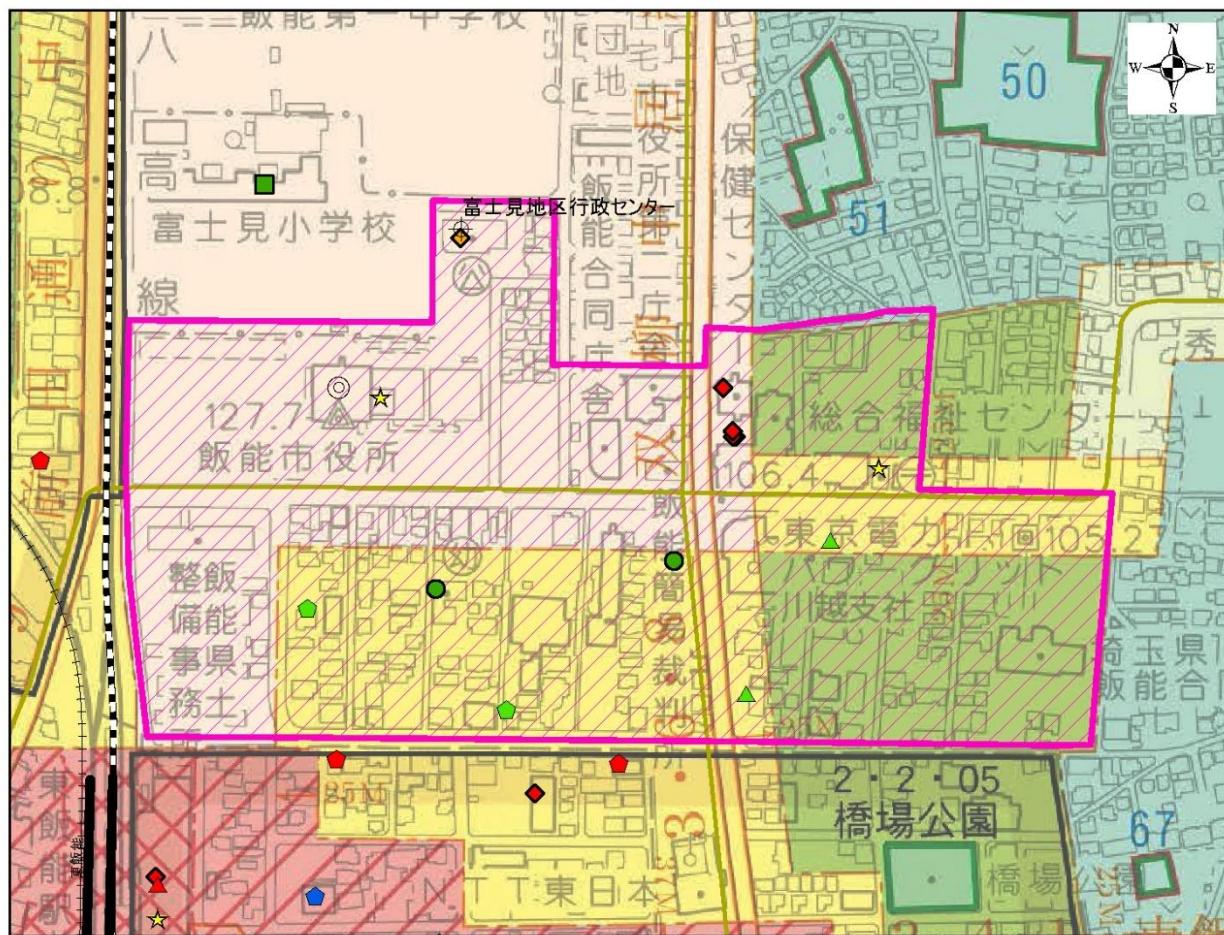


■ 都市機能誘導区域 福祉施設	教育施設	商業施設	文化コミュニティ施設
行政センター等	訪問系福祉サービス	△ 大規模小売店舗	◆ 図書館
飯能市役所	通所系福祉サービス	▲ スーパー	◆ 博物館
医療施設	障害児通所系サービス	◆ 高等学校	◆ 公立公民館
病院	子育て施設	◆ 中学校	◆ 集会施設
診療所	保育所	◆ 専門学校	◆ 運動施設
	小規模保育事業者	◆ 大学	◆ 金融施設
	認定こども園	◆ 幼稚園	
	放課後児童クラブ		

## ⑤ 市役所周辺都市機能誘導区域

●区域面積 約 13.7ha

### ■市役所周辺区域 都市機能分布図



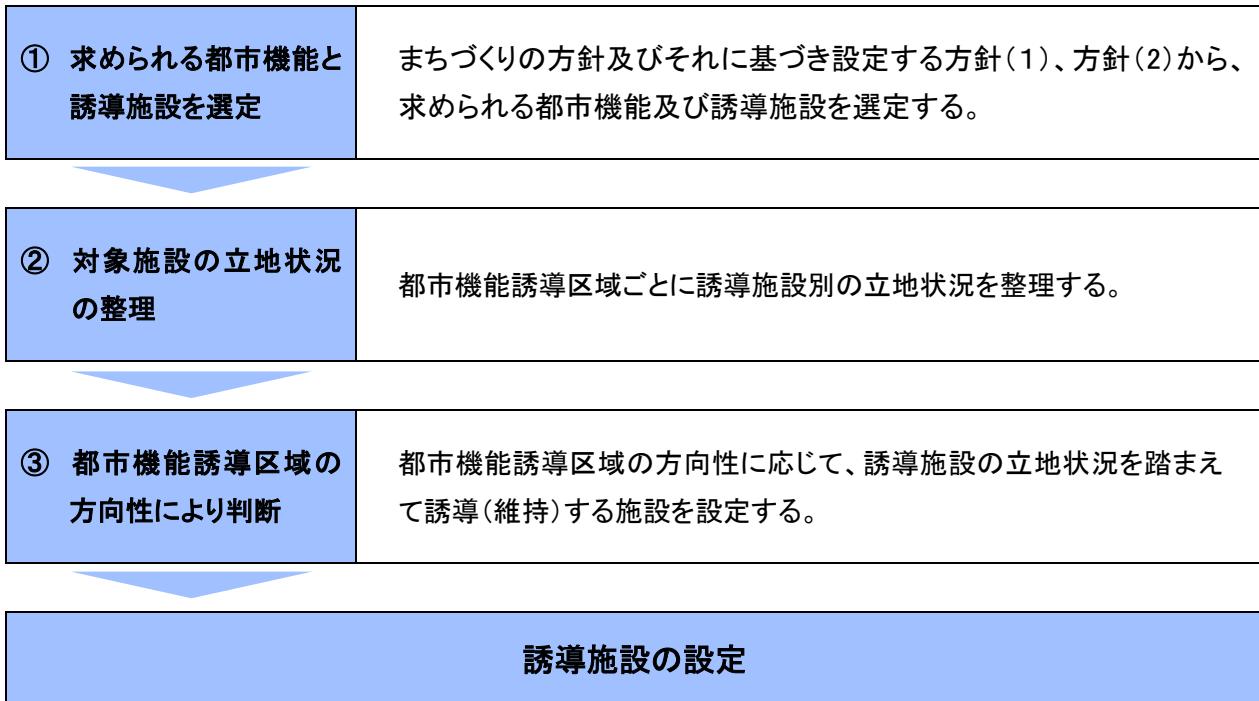
■ 都市機能誘導区域 福祉施設	教育施設	商業施設	文化コミュニティ施設
⊕ 行政センター等	訪問系福祉サービス	△ 大規模小売店舗	◆ 図書館
◎ 飯能市役所	通所系福祉サービス	▲ スーパー	◆ 博物館
医療施設	障害児通所系サービス	■ ドラッグストア	◆ 公立公民館
+	子育て施設	◆ コンビニ	◆ 集会施設
◆ 病院	● 保育所	◆ 大学	◆ 運動施設
◆ 診療所	● 小規模保育事業者	★ 金融施設	
	● 認定こども園	■ 幼稚園	
	● 放課後児童クラブ		

## 4 誘導施設

### (1) 誘導施設の設定フロー

以下の設定フローを基に、誘導施設を設定します。

#### ■設定フロー



## (2) 誘導施設の設定

### 1) 誘導施設の選定と施設の立地状況の整理

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」と、それに基づく方針(1)「便利で快適、歩きたくなるまち」、方針(2)「地域資源を生かしながら持続できるまち」から誘導施設を選定します。

また、都市機能誘導区域ごとに各施設の立地状況を以下のとおり整理します。

都市機能	誘導施設	都市機能誘導区域	飯能駅・東飯能駅周辺区域	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	都市機能誘導区域合計
		誘導施設						
1. 行政機能	市役所本庁舎				1			1
	国・県の行政施設				6			6
	市民活動センター	1						1
2. 社会福祉・子育て機能	総合福祉センター				1			1
	保健センター				1			1
	地域包括支援センター	3			1			4
	子育て総合センター		1					1
	放課後児童クラブ		4					4
3. 商業機能	大規模小売店舗	3					1	4
	スーパーマーケット							
	ドラッグストア	5					2	7
	コンビニエンスストア	7		2			1	10
4. 医療機能	病院	2						2
	診療所	11					1	12
5. 金融機能	銀行、信用金庫、郵便局	12		2	1			15
6. 教育・文化機能	小学校		1					1
	教育センター			1				1
	図書館		1					1
	博物館		1					1
合計		44	8	15	1	5	73	

: 施設あり（充足度高）

: 施設あり（充足度低）

: 施設なし

## 2) 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	誘導施設	都市機能誘導区域	飯能駅・東飯能駅周辺区域	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
		誘導施設	飯能駅・東飯能駅周辺区域	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