

毛呂山町

立地適正化計画

平成29年2月
毛呂山町

目次

第1章 毛呂山町立地適正化計画策定にあたって

1. 立地適正化計画の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P 1
2. 上位計画との整合・策定スケジュール・・・・・・・・・・・・・・ P 2
 - 1) 上位計画との整合
 - 2) 策定スケジュール
3. 毛呂山町立地適正化計画の概観・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P 3
 - 1) 計画期間と計画の見直し
 - 2) 対象区域

第2章 毛呂山町の現況と課題

1. まちづくりの現況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P 5
 - 1) 市街化の動向
 - 2) 人口集中地区（DID）の推移と現況
 - 3) まちづくりに関する課題
2. 土地および住宅の現況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P 7
 - 1) 公示地価の推移
 - 2) 空き家数、空き家率の推移
 - 3) 住宅着工戸数、建築確認申請数および開発許可面積の推移
 - 4) 土地および住宅に関する課題
3. 交通の現況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P 10
 - 1) 鉄道駅の状況
 - 2) コミュニティバス（もろバス）の状況
 - 3) 自動車依存率の状況
 - 4) 交通に関する課題
4. 人口の動向・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P 12
 - 1) 人口推移の実績
 - 2) 地域別の人口推移
 - 3) 地域別の高齢化の状況
 - 4) 将来人口推計（毛呂山町人口ビジョン）
 - 5) 20年後（平成47年）の人口推計と地域別人口密度
 - 6) 各地区の人口特性
 - 7) 人口の動向に関する課題

5. 財政の状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・	P 22
1) 決算額の推移	
2) 税収における近隣市町との比較	
3) 今後の収支見通し額	
4) 財政の状況に関する課題	
6. 都市機能の現況・・・・・・・・・・・・・・・・・・	P 25
1) 子育て支援機能	
2) 医療機関	
3) 商業施設	
4) 高齢者福祉施設	
5) 都市機能の現況に関する課題	
7. 災害ハザードの現況・・・・・・・・・・・・・・・・・・	P 30
1) 毛呂山町に存在する災害ハザードとその分布	
2) 避難警戒体制の現状	
3) 災害ハザードの現況に関する課題	

第3章 立地の適正化に関する基本的な方針

1. 目指すべき都市構造・・・・・・・・・・・・・・・・・・	P 33
2. 基本コンセプト・・・・・・・・・・・・・・・・・・	P 35
3. 誘導方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・	P 36

第4章 居住誘導区域

1. 居住誘導区域とは？・・・・・・・・・・・・・・・・・・	P 37
1) 基本的な考え方	
2) 法令の規定により居住誘導区域に含まない区域	
3) 原則として居住誘導区域に含まない区域	
4) 適当で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区域	
5) 慎重に判断を行うことが望ましい区域	
6) 居住誘導区域の設定にあたり留意すべき事項	
7) 届出の対象	
2. 居住誘導区域の設定における検討の視点・・・・・・・・・・・・・・・・・・	P 40
3. 検討の視点（将来人口密度による検討）・・・・・・・・・・・・・・・・・・	P 41
1) 居住誘導区域が設定される人口密度の目安	
2) 人口密度と行政コストの関係	
3) 都市機能と人口の関係	

- 4) 地域別人口密度の現況と将来予測
- 5) 人口密度の低い地区における詳細検討
- 6) 将来人口密度に基づく検討結果
- 4. 検討の視点（災害ハザードに関する検討）・・・・・・・・・・ P 4 8
 - 1) 毛呂山町における災害ハザードの現況
 - 2) 災害ハザードに対する国の運用指針と町の方針
 - 3) 災害ハザードに関する検討結果
- 5. 居住誘導区域の設定と居住誘導に関する町の方針・・・・・・・・ P 5 1

第5章 都市機能誘導区域と誘導施設

- 1. 都市機能誘導区域と誘導施設とは？・・・・・・・・・・ P 5 5
 - 1) 基本的な考え方
 - 2) 都市機能誘導区域の設定について
 - 3) 誘導施設の設定について
 - 4) 届出の対象
- 2. 都市機能誘導区域の設定・・・・・・・・・・ P 5 7
 - 1) 毛呂山町における誘導区域設定の方向性
 - 2) 具体的な区域設定
 - 3) 区域図
- 3. 誘導施設の設定・・・・・・・・・・ P 6 1
 - 1) 検討の視点（地区別の人口特性に基づいた検討）
 - 2) 検討の視点（現在の立地状況に基づいた、必要とされる都市機能）
 - 3) 各都市機能誘導区域への誘導施設設定の基本的な考え方
 - 4) 各区域への誘導施設の設定
 - 5) 具体的な誘導施設一覧
 - 6) 都市機能の誘導に関する町の方針
 - 7) 公的不動産の活用に関する町の方針

第6章 公共交通ネットワーク

- 1. 立地適正化計画における公共交通ネットワークの役割・・・・・・・・ P 7 2
- 2. 毛呂山町における交通の現況と課題・・・・・・・・ P 7 2
- 3. 課題解決に向けた方向性・・・・・・・・ P 7 3

第7章 立地適正化計画に関連する支援制度など

- 1. 立地適正化計画に関連する支援制度・・・・・・・・ P 7 4

- 1) 国等が直接行う支援制度
- 2) 国の支援を受けて毛呂山町が行う施策
- 2. 誘導区域外への対応方針・・・・・・・・・・・・・・・・P 75

第8章 目標の設定と計画の実現に向けて

- 1. 目標の設定についての基本的な考え方・・・・・・・・P 76
- 2. 20年後のあるべき姿・・・・・・・・P 76
- 3. 基本コンセプトの確認と本計画の目標・・・・・・・・P 77
- 4. 計画の実現に向けて・・・・・・・・P 81

第1章 毛呂山町立地適正化計画策定にあたって

1. 立地適正化計画の概要

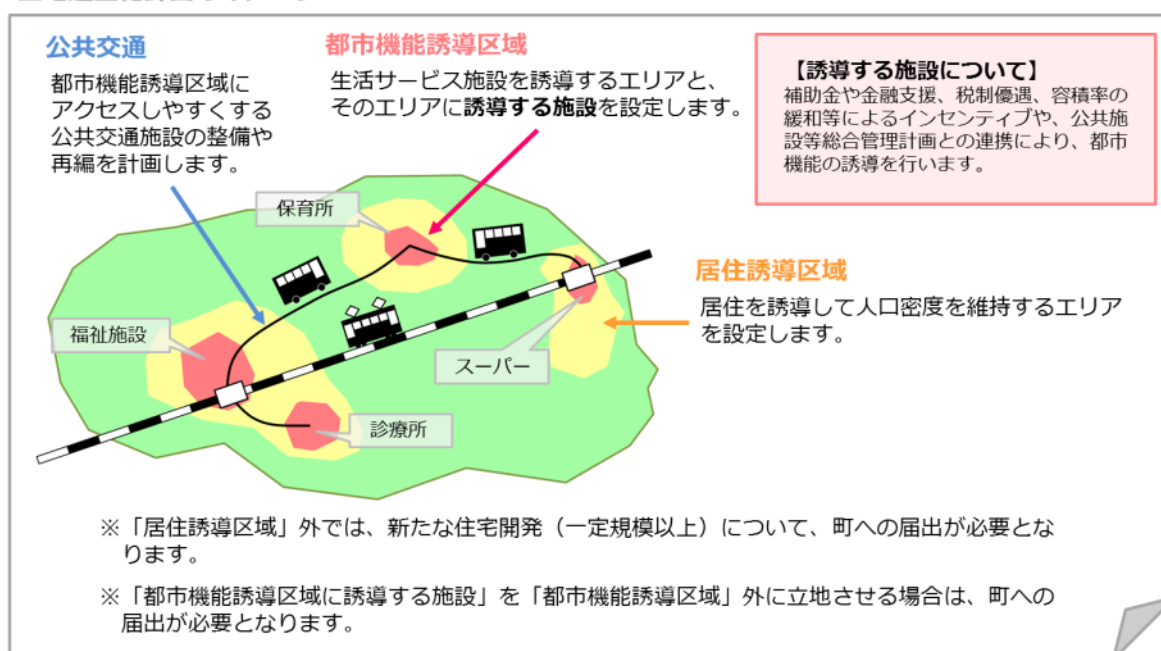
我が国における今後のまちづくりにおいては、急激な人口減少と高齢化、それらに伴う自治体の財政状況悪化への対応が求められています。このような課題への処方箋として考えられているのが、居住に必要な都市機能を集約し、その周辺やそれらへのアクセスが容易なエリアに居住を誘導することで、老若男女を問わない社会参加を促すことによる持続可能な都市経営です。

このような背景に基づき、生活利便施設への公共交通によるアクセス性などの観点から都市全体の構造を見直し、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の実現に向けた行政と住民や民間事業者の一体となった取り組みを支援するため、都市再生特別措置法が改正されました（平成26年8月施行、以下「法」という）。

立地適正化計画は、法の一部改正により市町村が策定できることになった計画です（法81条第1項）。この計画を策定することにより、本町のような地方都市においては、人口密度の維持による中心市街地における空洞化の防止を具体的な施策として展開することが可能になります。

立地適正化計画のイメージは次図のとおりです。住民の居住を誘導する「居住誘導区域」と、生活利便施設を誘導する「都市機能誘導区域」を設定し、都市機能誘導区域にはその区域に誘導する施設（以下「誘導施設」という）を定めることができます。また、これらの区域は、都市の中心拠点および生活拠点や公共交通によるアクセス性が高い区域に設定し、都市計画法第7条第1項に規定する市街化調整区域や災害リスクが想定される区域を含まないこととされています（都市計画運用指針）。したがって、立地適正化計画は中心市街地をはじめとする市街化区域に特化したマスタープランであると言えます。

立地適正化計画のイメージ



都市機能誘導区域内への誘導施設の整備には、補助金交付、金融支援、税制優遇などのインセンティブがあります。これに対して、居住誘導区域外での一定規模以上の新たな住宅開発や、都市機能誘導区域外での誘導施設と同種の施設整備などの際には、町への届出が必要となります。このような緩やかな誘導策を講じることで、長期間にわたる計画内容の実現を目指します。

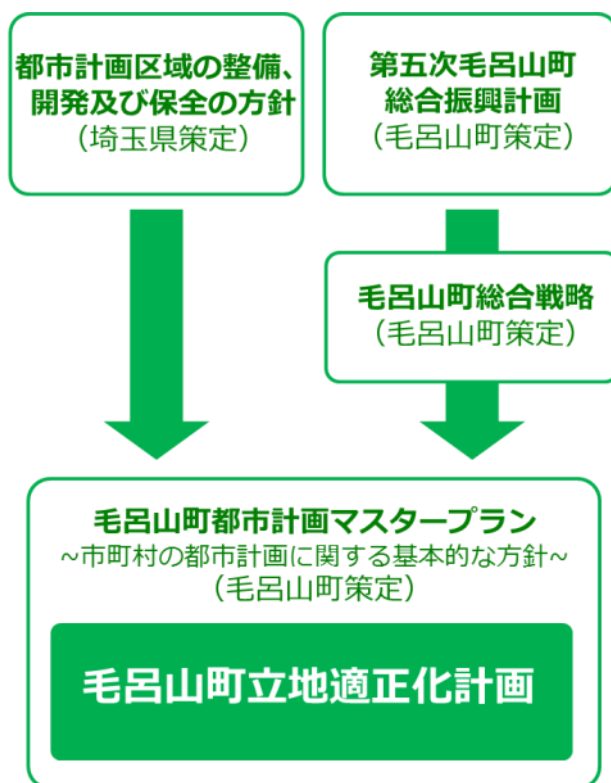
また、各区域を公共交通ネットワークで結ぶことでそれぞれの区域における都市機能を補完しあうといった運用や、公共交通沿線への居住を誘導するといった運用も可能です。公共交通と居住や都市機能の立地を一体的に考えることで、それぞれの自治体に合わせた、いわばオーダーメイド型の都市経営施策の立案が可能である点も立地適正化計画の特徴であるとも言えます。

2. 上位計画との整合・策定スケジュール

1) 上位計画との整合

立地適正化計画は、市町村の総合計画、都道府県の都市計画マスタープラン（都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 以下「整開保」という）に即するとともに、市町村の都市計画マスタープランとも整合し、都市の防災に関する機能の確保が図られるよう配慮されたものでなければならないとされています（法第81条第9・10項）。また、法定事項が記載された立地適正化計画が法定の手続きにより公表されたときは、市町村の都市計画マスタープランの一部とみなされます（法第82条）。

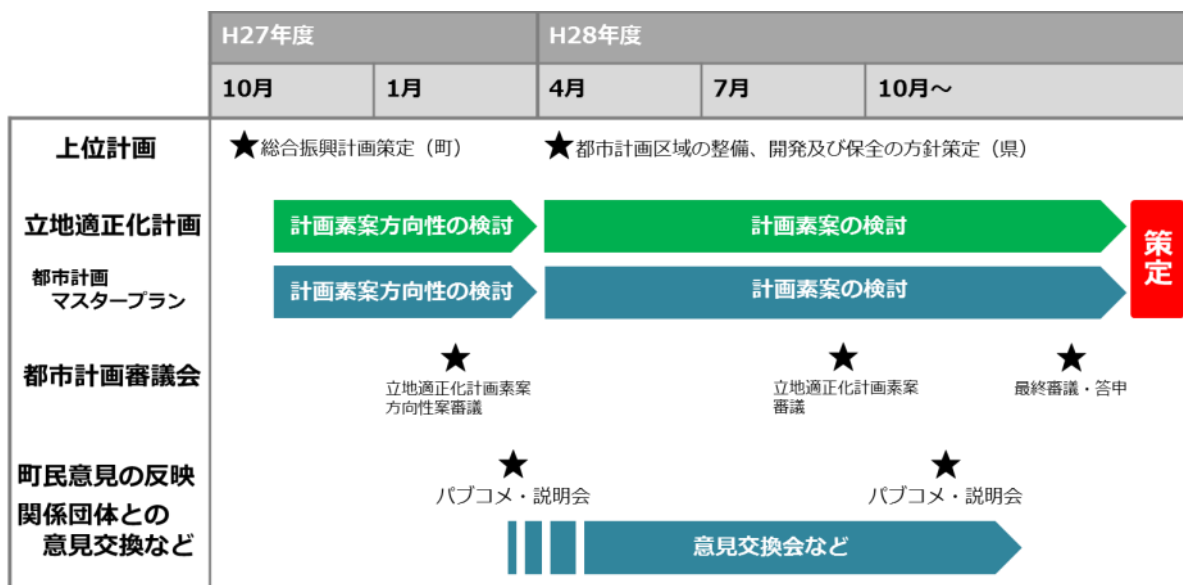
本町では、計画の策定にあたり、各種上位計画との整合を図るための調整を行い、毛呂山町都市計画マスタープランの見直しを同時に行うことで整合を図ります。



2) 策定スケジュール

市町村が立地適正化計画を作成するときは、あらかじめ住民の意見を反映させるために必要な措置を講じ、さらに市町村都市計画審議会の意見を聴かなければならないとされています（法第81条第14項）。また、計画作成後、遅滞なく公表するとともに、都道府県に立地適正化計画の写しを送付します（法第81条第15項）。

本町では、計画策定スケジュールを次図のとおり決めました。計画素案の方向性および計画素案についてそれぞれ都市計画審議会の意見をいただき、その後パブリックコメントを実施し、最終段階で都市計画審議会への諮問答申を経て計画を策定することとしております。



行政計画を策定する場合、計画素案を作成したタイミングでのパブリックコメントの実施が一般的です。しかし、毛呂山町立地適正化計画の策定にあたっては、パブリックコメントを2回実施するという、丁寧なステップでの計画策定となっています。これは、居住誘導区域や都市機能誘導区域といった、今後の住民生活に多大な影響を与える計画であるという点を考慮し、より多くの住民から意見をうかがいたいという考えによるものです。

3. 毛呂山町立地適正化計画の概観

1) 計画期間と計画の見直し

立地適正化計画の検討にあたっては、将来像としておおむね20年後の都市の姿を展望することが考えられますが、あわせてその先の将来も考慮することが必要であるとされています（都市計画運用指針）。また、おおむね5年ごとに施策の実施状況を調査、分析および評価を行うよう努め、必要がある場合には計画を変更するものとされています（法第84条第1項）。さらに、その際には、持続可能な都市経営を実現するという観点から、将来人口の見通しとそれを踏まえた財政の見通しを立て、都市構造と財政支出の関係を精査することが望ましいとされています（都市計画運用指針）。

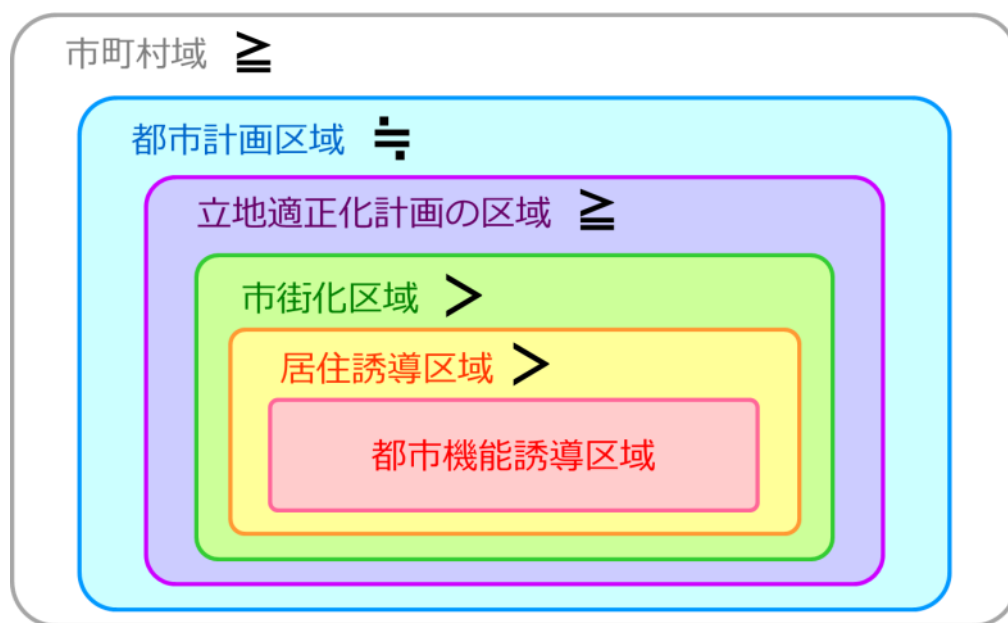
これに対して、本計画がその一部とされる毛呂山町都市計画マスタープラン（平成9年10月策定・平成23年3月改定）では、その目標年次を「都市計画法に基づき概ね20年の長期的視点に立ち、都市の将来像を明確にするとともにその実現に向けた道筋を示すもの」としたうえで、策定から20年後にあたる平成28年度としているところです。また、本計画の策定と同時進行で再度の改定を行い、その目標年次を20年後としています。

これらから、本計画の公表は平成29年2月、毛呂山町都市計画マスタープランの一部としての始期は平成29年4月としますが、計画終期は定めず、策定時およびおおむね5年ごとの見直しを行いながら、常におおむね20年後の都市の姿を展望して、策定および見直しを行うこととします。5年ごとに行われる国勢調査の結果をはじめとする各種統計調査などの結果をもとに、本計画をより精度の高いものとするよう努めます。また、各種区域の変更のような大きな見直しを行う場合は、町民意見の聴取を行うものとします。

なお、本計画の当初策定は平成29年2月となりますが、各種都市機能の立地状況などの現況調査を平成27年に行っています。このため、本計画における「現在」を平成27年、「20年後」を平成47年と設定します。

2) 対象区域

立地適正化計画の策定においては、その区域を定めることとされています（法第81条第2項）。また、立地適正化計画の区域と、町域や都市計画区域との概念的な関係は次図のとおりです。



立地適正化計画の区域は都市計画区域内でなければなりませんが、都市全体を見渡す観点から、（市街化調整区域も含む）都市計画区域全体を立地適正化計画の区域とすることが基本とされています（都市計画運用指針）。

本町の場合、町域全体が都市計画区域となっていますので、本計画の区域も毛呂山町全域とします。

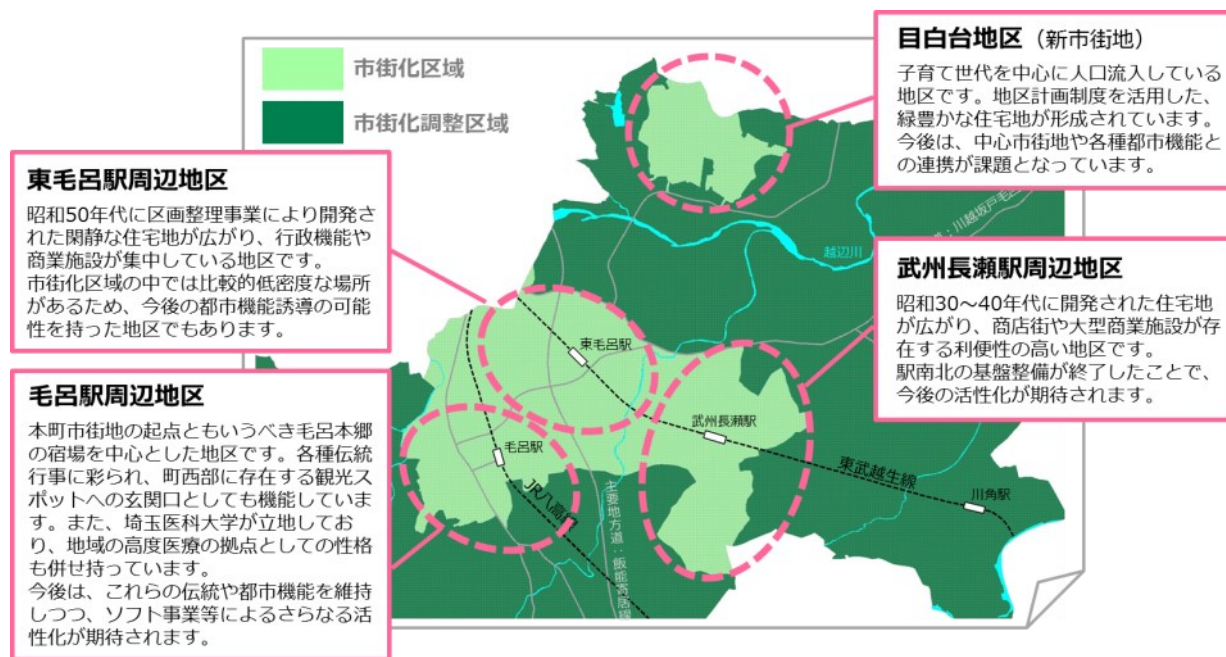
第2章 毛呂山町の現況と課題

1. まちづくりの現況

1) 市街化の動向

本町は、毛呂本郷をはじめとする宿場を中心に発展がはじまり、昭和40年代の住宅需要増加などを受け、鉄道駅周辺において住宅街が広がっていきました。現在は、町北部の目白台地区に新市街地が形成され、町を東西に横断する越辺川をはさんで町域の南北に市街地が存在しています。

これらの鉄道駅周辺および目白台地区は、都市計画法に基づく線引き制度により市街化区域に指定されています。本町は、この市街化区域において、低層住宅を中心とした良好な住環境の創出に注力しているところです。市街化区域における各地区のまちづくりの現況は次図のとおりですが、新規道路整備などの新たな都市機能整備や、土地区画整理事業などによる新たな市街地開発の計画はひとまず落ち着いている状況です。



これに対して、本町の市街化調整区域においては、西部の里山環境や東部の水田地帯を保全しつつ、主要幹線道路沿線を中心に企業誘致を積極的に行っています。また、昭和40～50年代に開発された既存住宅団地が複数存在しています。さらに現在でも、都市計画法第34条第11号および第12号に基づいた指定区域において住宅地が開発されています。

このように、本町の市街化調整区域では、昭和60年代から平成3年ごろまでのバブル景気のころほどではありませんが、いまだに開発圧力が存在している状況です。



市街化区域と市街化調整区域

都市計画法に基づいて指定される線引きによる区域です。

市街化区域

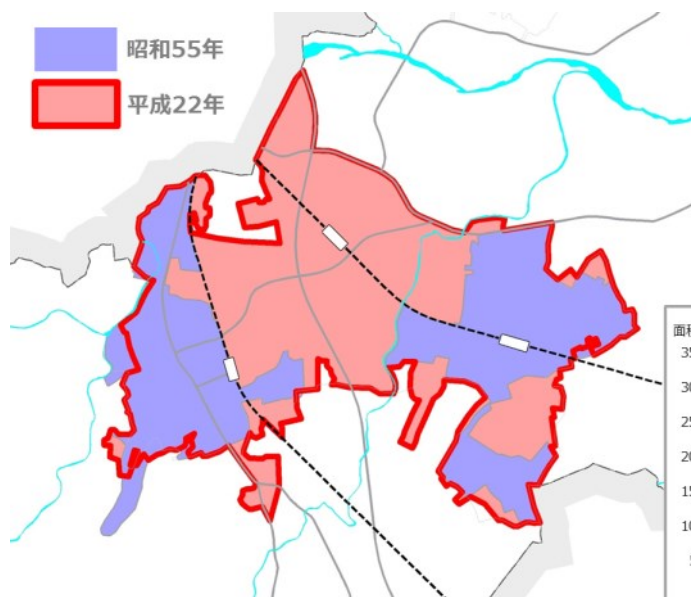
すでに市街地を形成していたり、おおむね10年以内に市街化をはかるべき区域です。低層住居しか建てられない地域など「用途地域」を定めて土地利用の内容を制限し、良好な市街地の形成をめざします。

市街化調整区域

市街化を抑制すべき区域で、新たに建築物を建てたり、増築したりすることを極力抑制します。原則として、小規模な農林水産業施設や公的な施設以外は建てることはできません。毛呂山町では、都市計画法第34条第11号や同条第12号に基づいた区域指定を行い、その区域においては、一定の建築物を許容しています。

2) 人口集中地区（D I D）の推移と現況

本町における人口集中地区（以下「D I D」という）の推移と現況は、次図のとおりです。

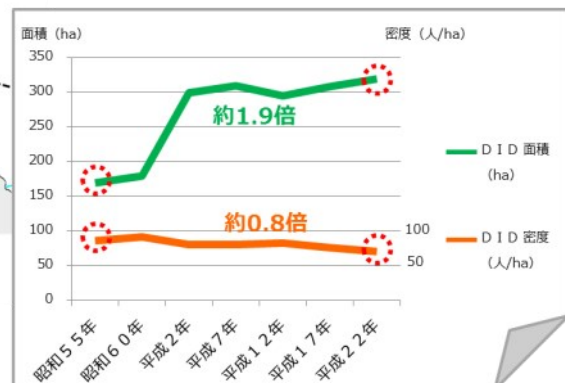


※目白台地区につきましては、平成22年国勢調査においてDID地区の設定がされていません。

人口集中地区（DID）とは

（DID：Densely Inhabited District）

国勢調査の集計のために設定される統計地域で、人口密度が40人/ha以上の調査区が集合し、合計人口が5000人以上となる地域です。



本町では、D I Dが昭和55年から平成22年の30年間で面積が約1.9倍、人口が約1.6倍に増加し、既成市街地ではほぼ全域にわたっています。これに対して、D I D人口密度は約0.8倍となっているため、本町の市街地は「薄く広がっている」といことがわかります。

3) まちづくりに関する課題

本町のまちづくりは、市街化区域における行政による基盤整備が落ち着き、今後は維持管理にシフトする必要があります。その基盤整備がなされた市街化区域に居住地が広がりD I Dとなっているものの、そこでの人口密度は減少傾向にあります。その一方で、市街化調整区域における開発圧力も確認されているという状況です。

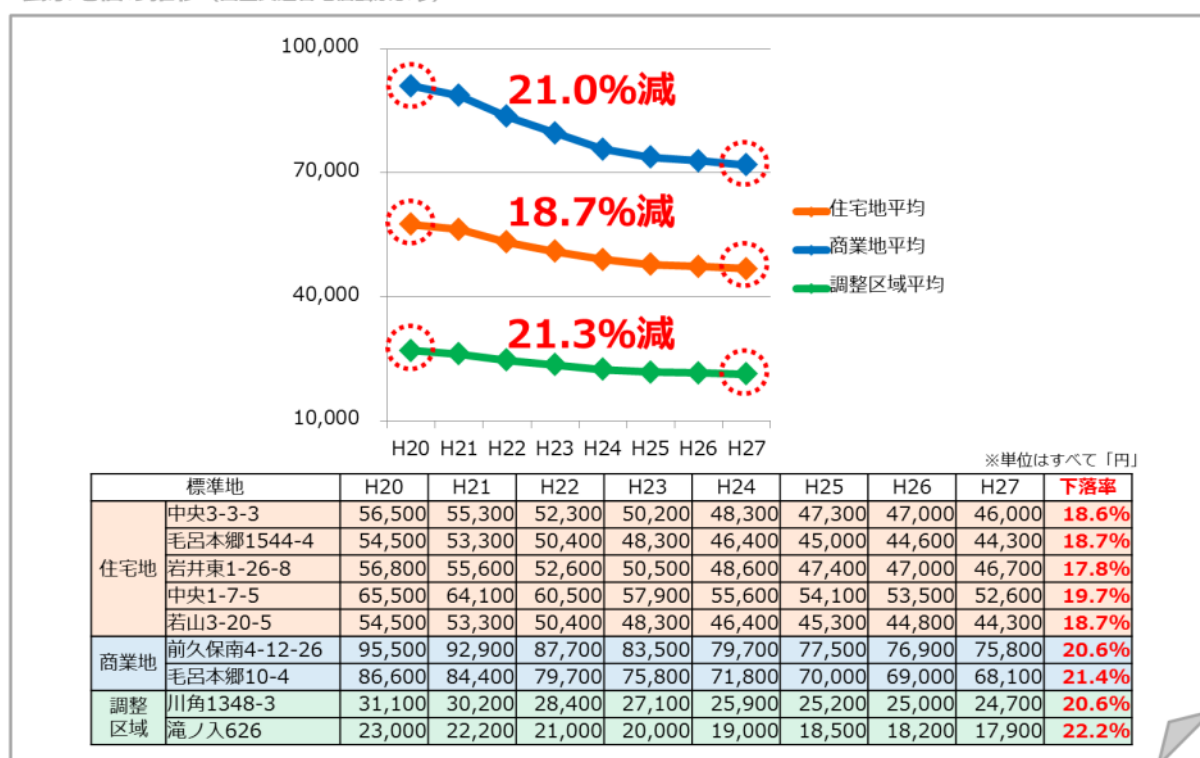
今後は、中心市街地における人口密度の低下傾向と、市街化調整区域における開発圧力の傾向を分析し、本町の将来都市像を模索する必要があります。また、今後予想される厳しい財政状況を鑑みますと、新たな都市基盤整備は将来都市像の実現に資するものに限定されるべきです。したがって、すでに基盤整備がなされた市街化区域への居住誘導により、効率的な都市経営を目指す必要があります。

2. 土地および住宅の現況

1) 公示地価の推移

本町の公示地価の推移は次表のとおりです。

公示地価の推移（国土交通省地価公示より）

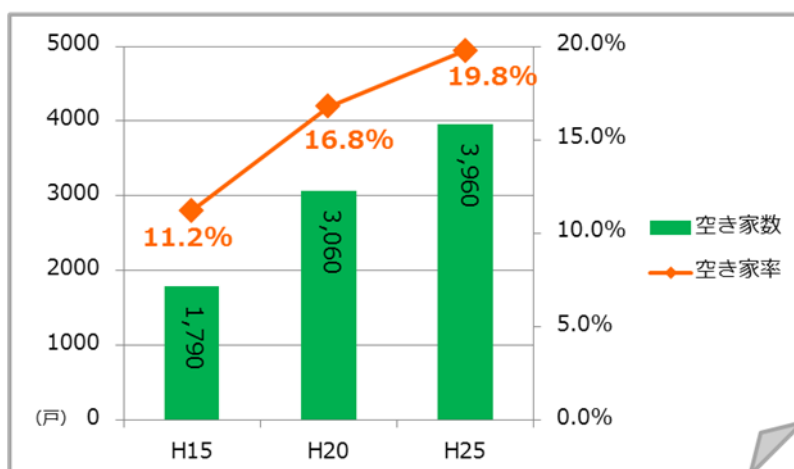


このように本町の公示地価は、すべての標準地において下落し続けています。景気低迷という社会情勢の変化が大きな原因であることは確かですが、平成20年以降の人口減少（後述：P 12 参照）に追随するように公示地価が下落しています。これは、本町における土地利用のニーズが低下していることを示していると考えられます。また、ニーズと土地利用に係る各種規制がフィットしていない可能性も推測されます。特に、商業地における公示地価は、その都市の活力を計るバロメーターと言えますので、これ以上の下落を防ぐ施策が求められます。

2) 空き家数、空き家率の推移

住宅土地統計調査による空き家数と空き家率の推移は、次図のとおりです。

空き家数、空き家率の推移（住宅土地統計調査より）



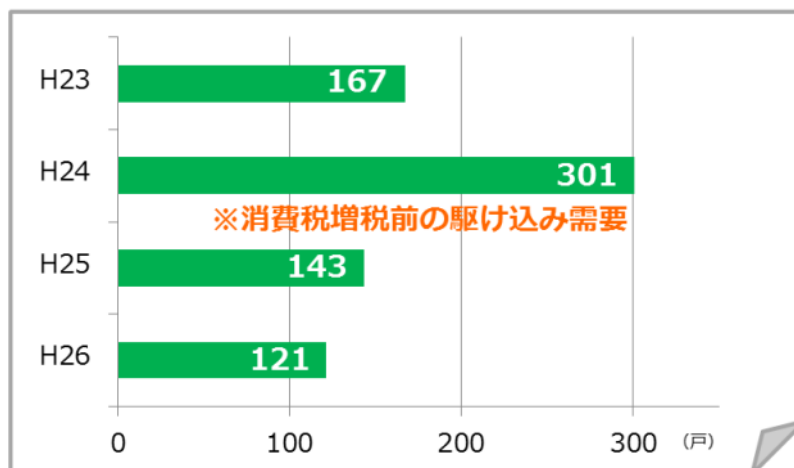
このように本町における空き家数および空き家率は、上昇の一途をたどっています。担当課による実態調査の結果を待たねばなりません。武州長瀬駅北口周辺に広がる開発年次の古い住宅地において空き家や空き店舗が増加しているものと予測されます。また、本町および隣接市町には大学が複数立地していることから、学生向けのアパートなどが老朽化し、空き家となっていることも予測されます。

空き家の増加は、既存住宅ストックの状況と住宅に対する市場ニーズとのミスマッチが根本の原因と考えられます。今後は、担当課による実態調査の結果をもとに空き家の状況を具体的に把握し、民間事業者のご協力をいただきながら市場ニーズに適した施策を展開する必要があります。

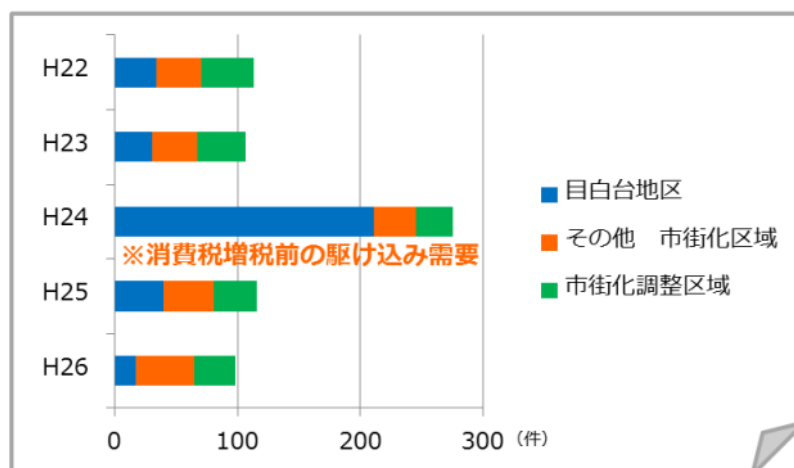
3) 住宅着工数、建築確認申請数および開発許可面積の推移

本町における住宅等の新規立地に係る動向は、次図のとおりです。

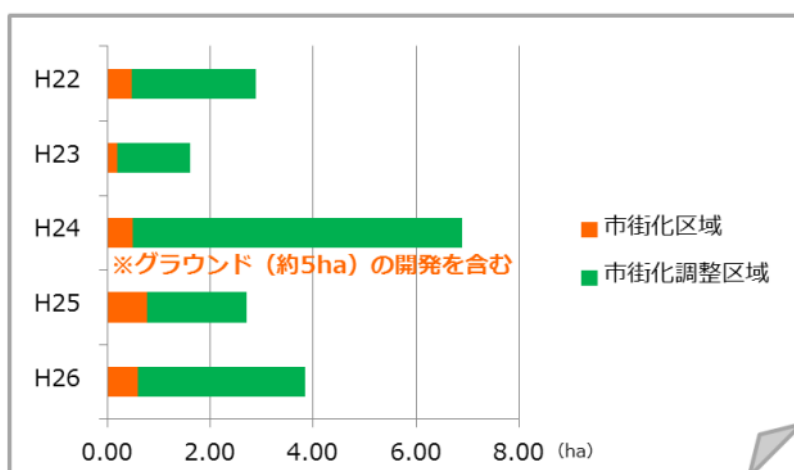
住宅着工戸数の推移（建築着工統計より）



建築確認申請数の推移（統計もろやま より）



開発許可面積の推移（開発許可受付台帳（29条許可）より）



このように本町における住宅等の新規立地は、新市街地である目白台地区における新規立地が落ち着いたものの、一定の規模で推移しています。前述のとおり、空き家数が増加傾向にある中での住宅等の新規立地ですから、今後も空き家の増加が進むものと推測されます。さらに、市街化調整区域における住宅等の新規立地も相当数見られますので、基盤整備がなされた市街化区域における空洞化も懸念されます。また、市街化調整区域における開発行為により、農地などの無計画な宅地化も懸念されます。

しかしながら、市街化調整区域での住宅の増加と、市街化区域である目白台地区での住宅の増加と人口の定着（後述：P 13、P 20参照）から、本町における住宅ニーズの傾向に関する仮説を立てることができます。それは、公示地価の下落（前述：P 7参照）に伴う住宅用地の値ごろ感と、一定以上の敷地面積（開発条例や開発指導要綱に基づく最低敷地規制による）が消費者の支持を受けているという仮説です。

今後は、この仮説の立証を行いながら、中心市街地に存在する既存住宅地を再生するための方向性を模索する必要があります。また同時に、市街化調整区域にしみ出している市街化のトレンドを抑えるため、市街化調整区域における土地利用の方向性についても方向性を示す必要があります。なお、市街化調整区域における土地利用の方向性は、本計画ではなく、毛呂山町総合振興計画をはじめとする上位計画に即しながら、毛呂山町都市計画マスタープランにて明示します。

4) 土地および住宅に関する課題

本町における土地および住宅に関する現況は、土地利用の方向性が市場ニーズにフィットしていないことによる中心市街地での活力低下、それを原因とした既存住宅ストック利活用の停滞による空き家などの増加、市街化調整区域における市街化トレンドといった、根深い課題が存在する状況です。このような傾向が進展することにより、都市基盤の後追い整備などの必要性が生じることが予測されます。既存都市基盤に対する維持管理への財政負担増加などが議論される状況下において、新たな都市基盤整備は現実的とは言えません。今後は、既存都市基盤を活用した持続可能な都市経営へのシフトチェンジが求められます。

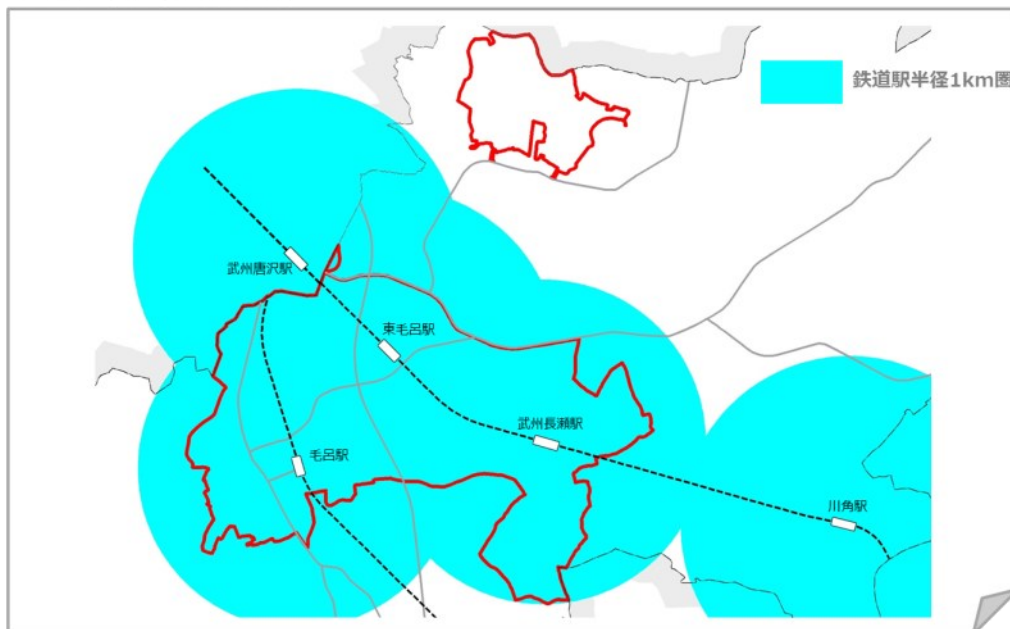
本計画は、毛呂山町都市計画マスタープランの一部として、主に市街化区域における土地利用の適正化により、中心市街地へ都市機能や居住を誘導し、持続可能な都市経営を実現することが目的とされています。そこで、各種調査から導き出される前述のような仮説、民間事業者のみなさんからのご提案などに基づいた、中心市街地再生に係るソフト施策を中心とした事業を検討する必要があります。

3. 交通の現況

1) 鉄道駅の状況

本町における主要な公共交通は、鉄道（東武越生線、JR八高線の2路線）であり、徒歩利用圏の状況は次図のとおりです。

鉄道駅 徒歩利用圏の現状

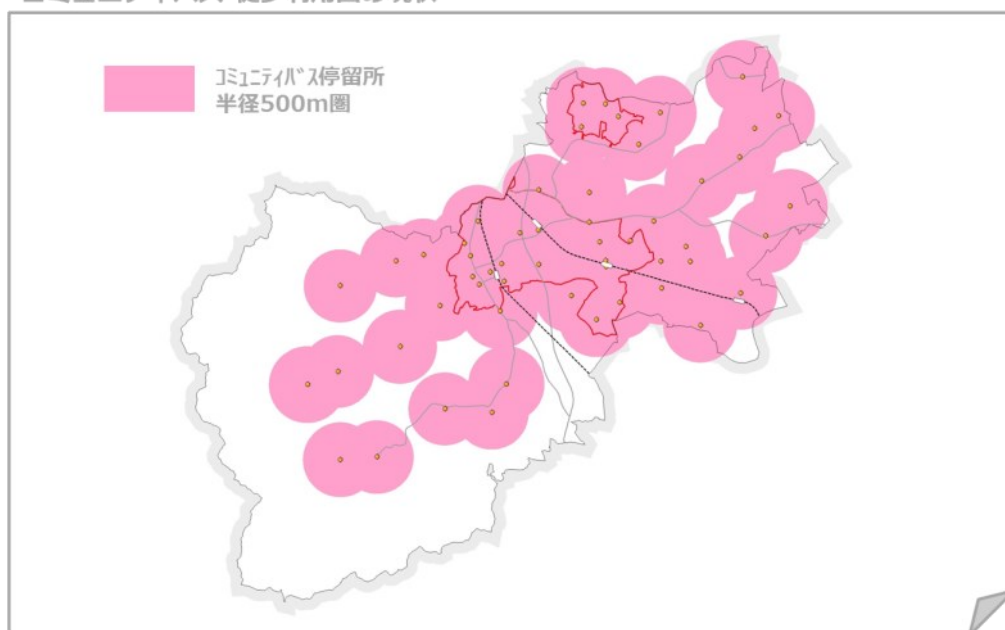


町内の4駅および越生町に立地する鉄道駅における徒歩利用圏（半径1km）は、新市街地である目白台地区を除く市街化区域をカバーしています。全国的に急激な高齢化が進展することが確実視されていますが、本町もその例外ではありません。現在、高齢化率が最も低い目白台地区（後述：P14、P20参照）においても、将来的には高齢化が進展するものと予測されます。高齢者にとって暮らしやすい環境を整えるためにも、目白台地区と鉄道駅を結ぶネットワークが求められます。

2) コミュニティバス（もろバス）の状況

本町におけるコミュニティバス徒歩利用圏の状況は次図のとおりです。なお、コミュニティバスの主要な利用者は高齢者の方たちであるため、徒歩利用圏については、半径500mにて設定しています。

コミュニティバス 徒歩利用圏の現状

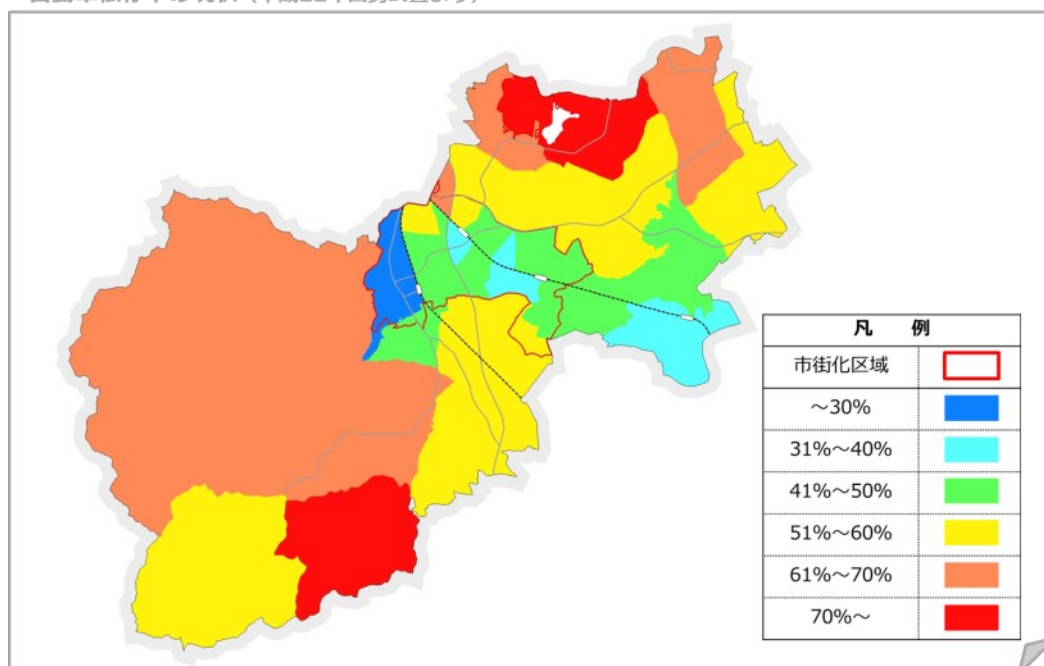


本町のコミュニティバスは、毛呂山町生活交通ネットワーク計画に基づき運行されています。町内の県道と主要な町道沿線を中心に、市街化調整区域の集落や既存住宅団地などの居住エリアを高齢者徒歩圏にてカバーしています。また、平成26年10月より有償運行とすることで、バス車両2台から3台による運行に変更し、利便性の向上を図っています。

3) 自動車依存率の状況

本町における平成22年国勢調査に基づく自動車依存率の状況は次図のとおりです。

自動車依存率の現状（平成22年国勢調査より）



町内居住者の移動における自動車依存率は49.0%です。埼玉県 averages が33.9%ですから、本町における自動車依存率は高い状況にあります。地区別に見ると、鉄道駅から離れるほど依存率が高いことがわかります。特に、新市街地である目白台地区においては、市街化区域ではもちろん、市街化区域以外の区域と比較しても極めて高い自動車依存率が確認されています。

また、市街化調整区域における開発圧力が存在し、住宅等の新規立地が一定の推移で進んでいることは前述（P8参照）のとおりです。市街化調整区域の大部分は鉄道駅から離れているため、市街化調整区域における住宅立地が進むことで、本町における自動車依存率がさらに高まることが予測されます。

4) 交通に関する課題

本町における鉄道やコミュニティバスといった公共交通徒歩利用圏は、市街化区域の大部分をカバーしています。しかしながら、新市街地であり、町内で最も高齢化率が低い（後述：P14、P20参照）目白台地区については、鉄道駅から離れているだけでなく、鉄道駅へのアクセス性が構築されていない状況です。このため、目白台地区は町内でも自動車依存率が最も高い区域の一つとなっています。また、市街化調整区域における市街化が一定のペースで進展しているため、町全体の自動車依存率のさらなる上昇も予測されます。

自動車利用のすべてが否定されるわけではありませんが、徒歩と公共交通で日常生活を行うことができる環境は、そこに住む人たちの健康増進に資するという研究結果が多く存在します。こうした背景から、国土交通省でも「健康・医療・福祉のまちづくりの推進ガイドライン（平成26年8月1日）」を策定し、立地適正化計画関連制度と連携した、より健康に暮らすことのできるまちづくりを目指しているところです。

自動車利用を前提としたライフスタイルから、徒歩や公共交通を中心としたライフスタイルへの誘導が、町民の健康増進という観点からも求められます。したがって、目白台地区における鉄道駅へのアクセス性向上、中心市街地の魅力を高めることによる、相対的な市街化調整区域における市街化トレンドの抑制が求められます。

4. 人口の動向

1) 人口推移の実績

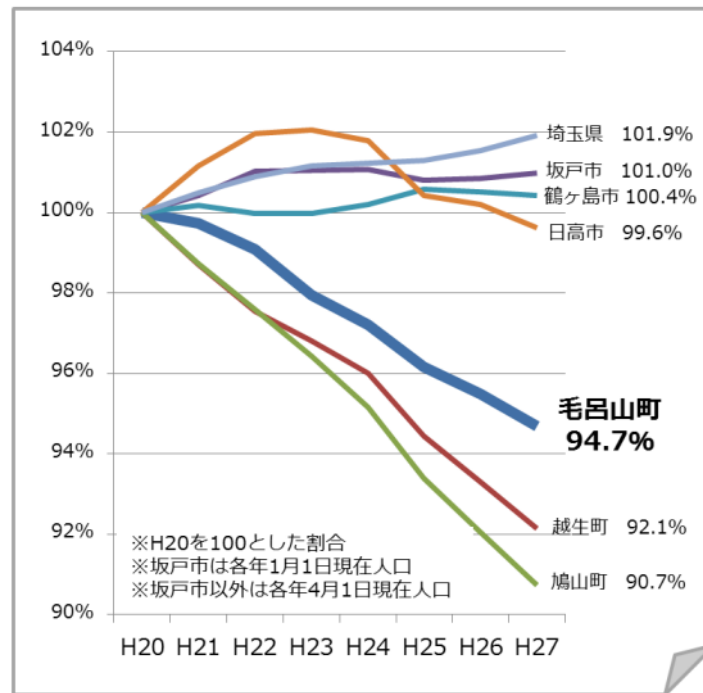
本町における人口推移の実績は右図のとおりです。

本町では、これまで増加傾向にあった人口が、平成20年をピークに減少傾向に転じ始め、直近8年間で約5%の減少となっています。また、本町と埼玉県全体、本町と周辺自治体における人口推移トレンドの比較は次図のとおりです。

直近10年の人口推移（各年4月1日現在の住民基本台帳人口）



周辺自治体の人口推移トレンドとの比較

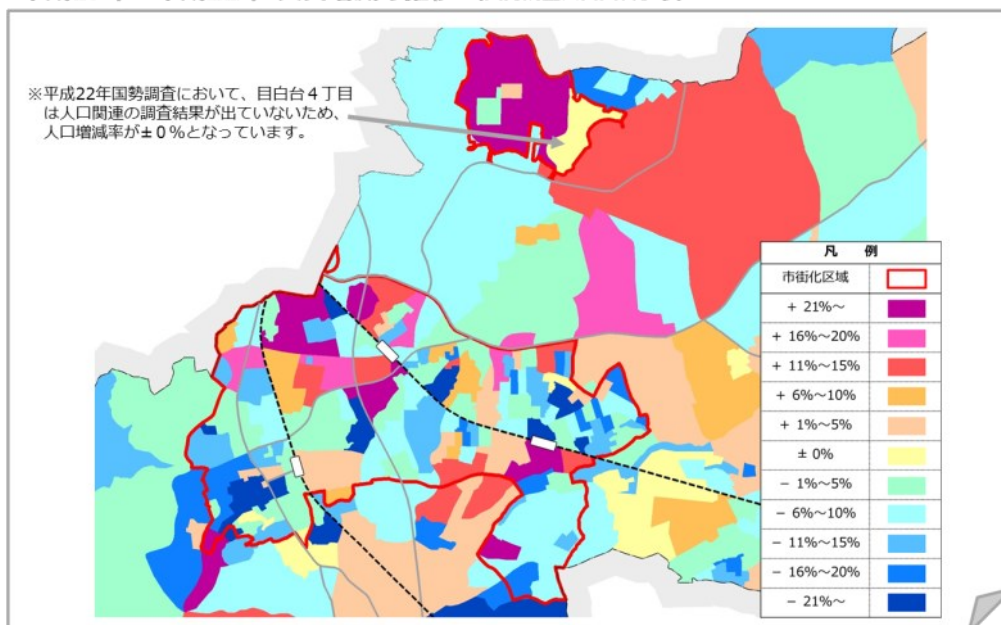


埼玉県全体では人口微増傾向が続いていますが、本町周辺自治体における人口増減トレンドは大きく二分されています。おおむね横ばいの坂戸市、鶴ヶ島市および日高市、おおむね減少傾向にある越生町、鳩山町および本町という違いがあります。この要因としては、近年に完了した土地区画整理事業などの居住地整備の有無、高速道路インターチェンジの有無、鉄道駅の利便性といった、「ヒトやモノの流れ」における差異が考えられます。

2) 地域別の人口推移

平成17年国勢調査と平成22年国勢調査をもとにした、本町の地域別の人口増減推移は次図のとおりです。

平成17年⇒平成22年 人口増減の推移 (国勢調査人口資料より)



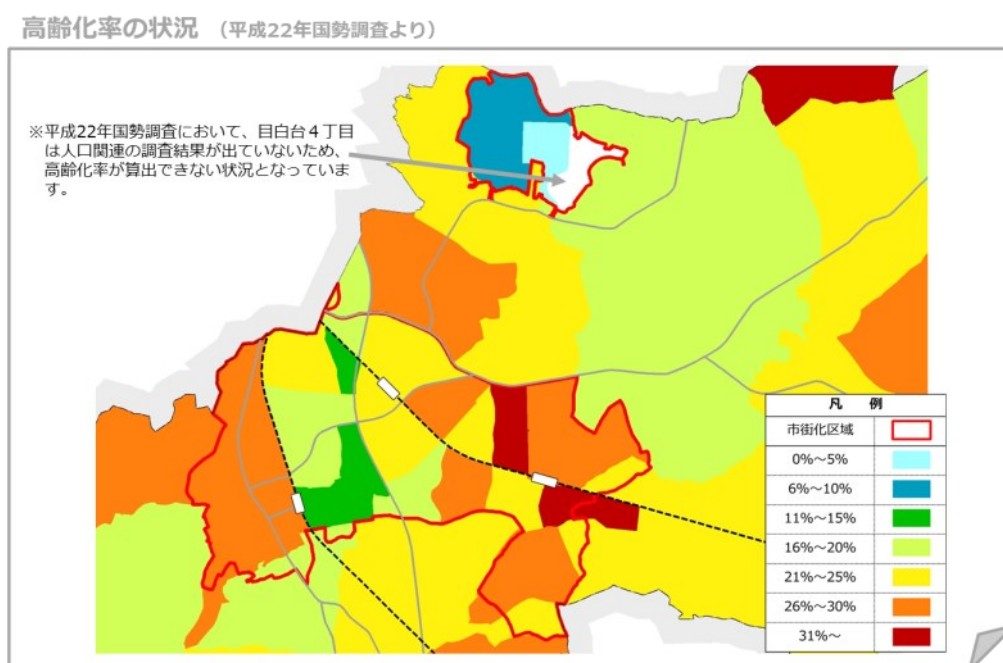
市街化区域については、鉄道駅を擁する既成市街地における減少傾向と、新市街地である目白台地区における増加傾向が読み取れます。特に、近年になり下水道や道路側溝などの整備が進んだ、開発年次の古い住宅地において減少傾向が見られます。

これに対して、市街化調整区域においては、都市計画法第34条第11号などに基づく開発行為による宅地化に伴う人口増加が見られる地域が存在しています。

これらのことから、前述のD I Dの推移と同様に、本町の市街地が都市計画法に基づく線引き制度による市街化区域を越えて広がっていることがわかります。また、これまで集中的に都市基盤整備のために公費を投入してきた鉄道駅周辺の中心市街地における人口減少傾向、すなわち中心市街地の空洞化の進行も懸念される状況です。

3) 地域別の高齢化の状況

平成22年国勢調査の結果をもとにした、地域別の高齢化の状況は次図のとおりです。



本町の市街化区域においては、鉄道駅を擁する既成市街地において高齢化が顕著です。特に、武州長瀬駅周辺においては、高齢化率が30%を超える地区が存在しています。また、前述（P 13参照）の人口増減の図と照合すると、人口減少傾向が見られる地区において高齢化率が高いということが読み取れます。つまり、こういった地区においては、将来的に急激な人口減少が予測され、中心市街地の空洞化が懸念されます。

これに対して、新市街地である目白台地区については、高齢化率がおおむね10%以下であり、町内で最も若い地区であることがわかります。しかしながら、最も若い目白台地区であっても将来的な高齢化からは逃れられません。現在は自動車による移動を前提としたライフスタイルでも問題はありませんが、高齢化が進むにつれ「住みにくい地区」となることが予測されます。

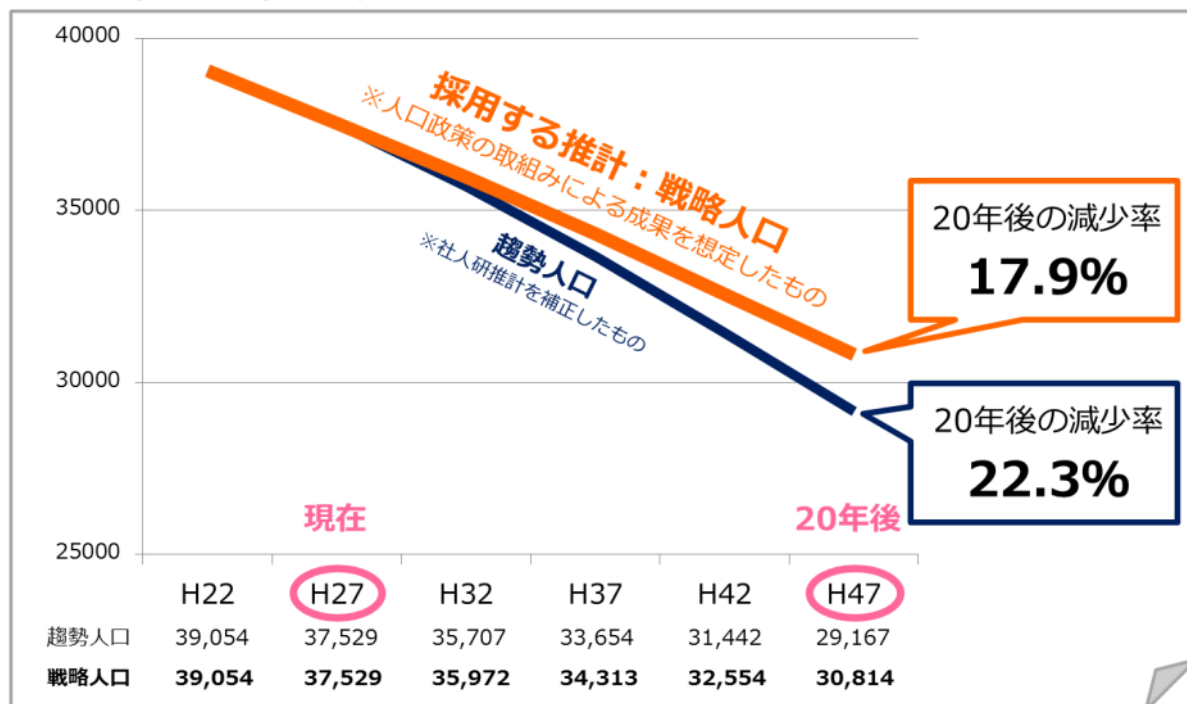
市街化調整区域においては、高齢化率が20%を超える地区が大部分ではありますが、一部高齢化率が比較的低い地区も存在します。前述の人口増減の図と照合すると、人口増加が見られる地区において高齢化率が低いという傾向が読み取れます。つまり、市街化調整区域における開発行為によって生み出された宅地に、比較的若い世代が流入

しているということです。一見、少子高齢化のブレーキになりうる傾向とも考えられますが、自動車での移動を前提とした市街化調整区域への人口定着は、将来的なインフラ整備が求められることとなります。また、現時点では若い世代も、将来的には高齢者となります。自動車での移動を前提としたライフスタイルは、高齢者にとっては「住みにくい環境」とであると想定されます。したがって、持続可能かつすべての人々に暮らしやすいまちづくりを目指すためには、中心市街地への都市機能の集約による魅力向上と、それをもとにした居住の誘導が求められます。

4) 将来人口推計（毛呂山町人口ビジョン）

本町では、「第五次毛呂山町総合振興計画」および「毛呂山町総合戦略」において、国立社会保障・人口問題研究所（社人研）による推計人口をベースにしつつ、より実態に合わせたより厳しい補正推計を「^{すうせい}趨勢人口」として設定しています。この趨勢人口に対して、今後の戦略的な人口政策の取り組みによる成果を想定した推計人口を「戦略人口」として設定しています。総合振興計画および総合戦略では、戦略人口を目標としていますので、本計画においても戦略人口を推計人口として採用します。

20年後（平成47年）の将来人口推移（「第五次毛呂山町総合振興計画」より）

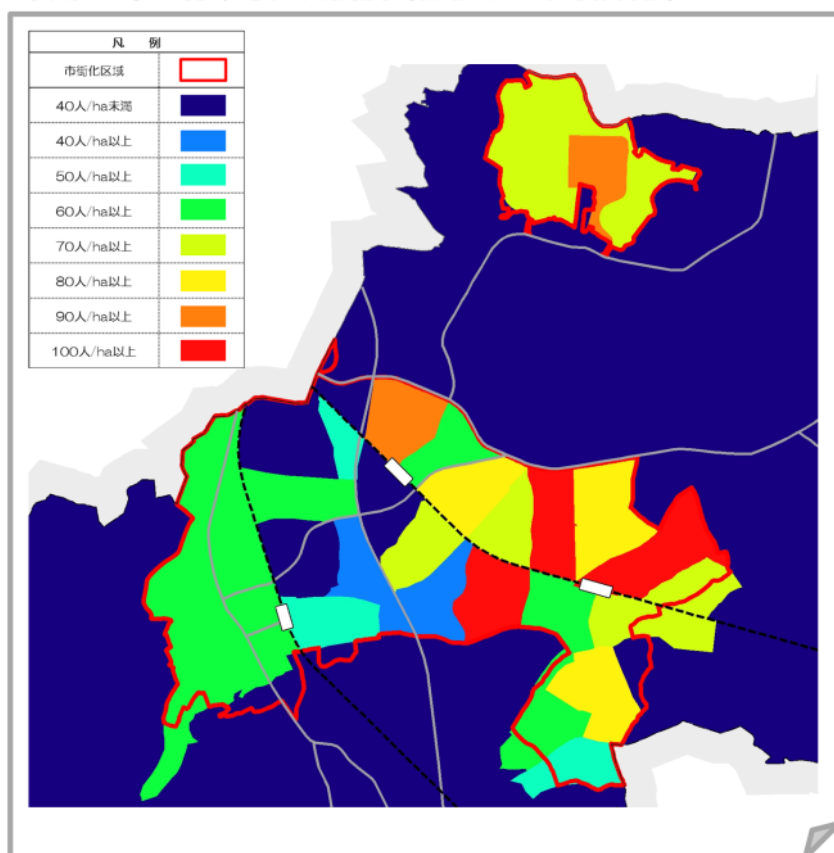


本計画の推計人口とする戦略人口によれば、20年後（平成47年）の人口減少率は17.9%です。将来的な人口減少傾向に逆らうことはできませんが、この減少率を下回ることができるよう、毛呂山町が一丸となって各種施策を展開します。

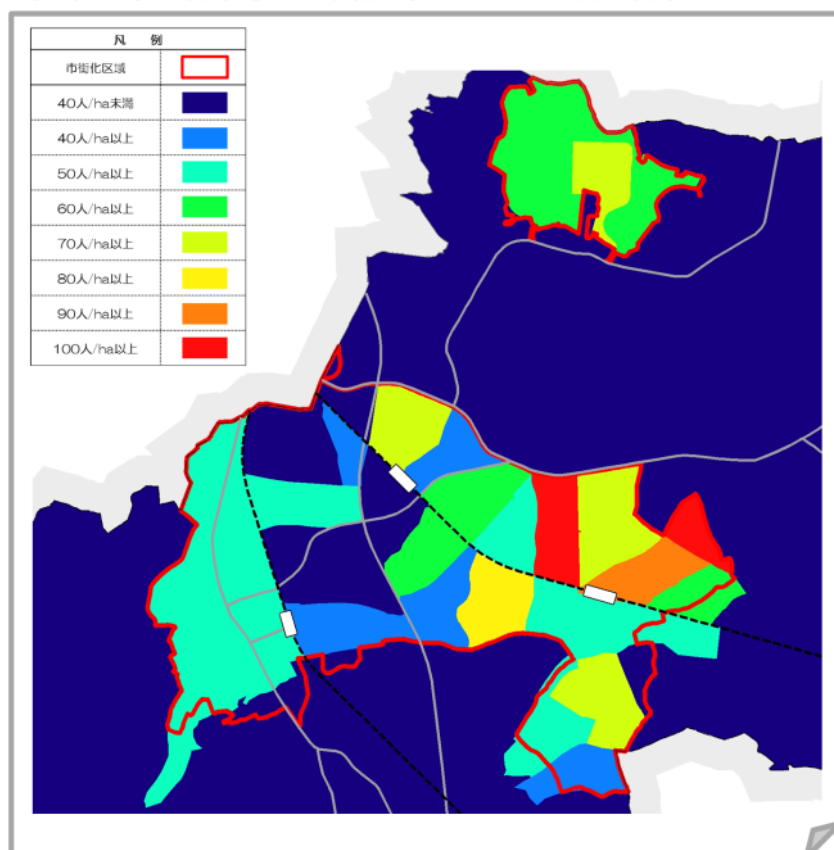
5) 20年後（平成47年）の人口推計と地域別人口密度

前述の人口推計における減少率に基づいた、現在（平成27年）と、20年後（平成47年）の人口密度の推計値を地区ごとに反映したものは、次図のとおりです。

平成27年における人口密度（戦略人口による推計値）



平成47年における人口密度（戦略人口による推計値）



社人研推計よりも厳しい減少率の「戦略人口」を当てはめても、本町の市街化区域においては一定以上の人口密度（40人／ha以上）をおおむね維持できるものと予測されます。現在の推計値においても鉄道駅周辺において40人／haを下回る地区も存在しますが、この分析における区域が国勢調査の調査区単位であるため、一部市街化調整区域を含むなど、居住誘導区域の検討の際には、より詳細な検証が求められます。

6) 各地区の人口特性

本計画を策定するにあたり、本町市街化区域を鉄道駅周辺の3地区と、目白台地区の合計4地区に分けて大まかな人口特性を把握します。なお、人口特性については、人口増減の推移と高齢化率の状況をもとに把握するものとします。

【毛呂駅周辺地区】

平成17年⇒平成22年 人口増減の推移



高齢化率の状況



○駅西側

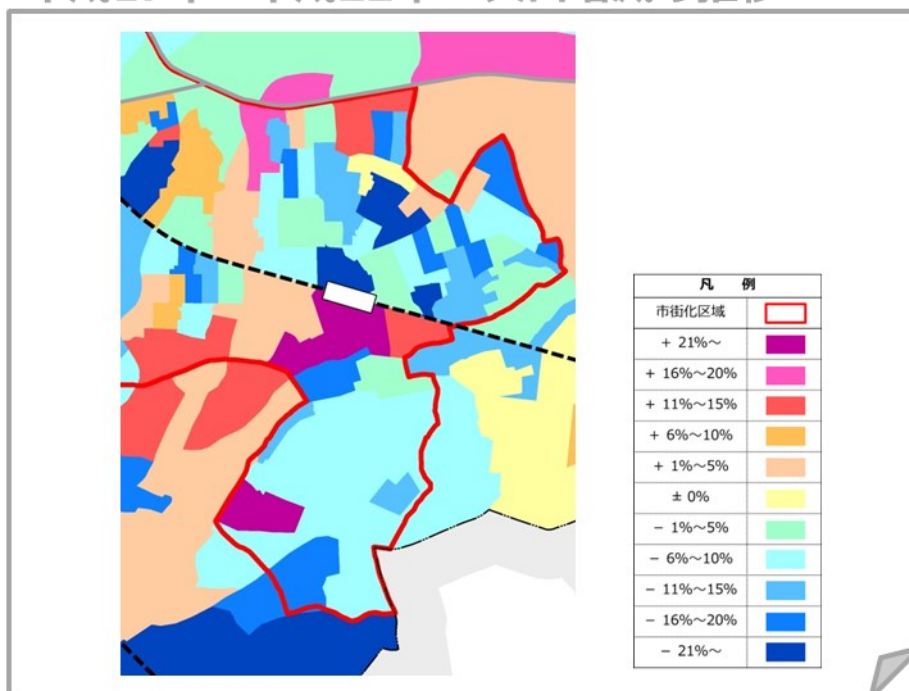
埼玉医科大学病院への玄関口になるものの、人口減少トレンドにあります。高齢化率も非常に高いため、将来的に人口減少が加速するエリアです。

○駅東側

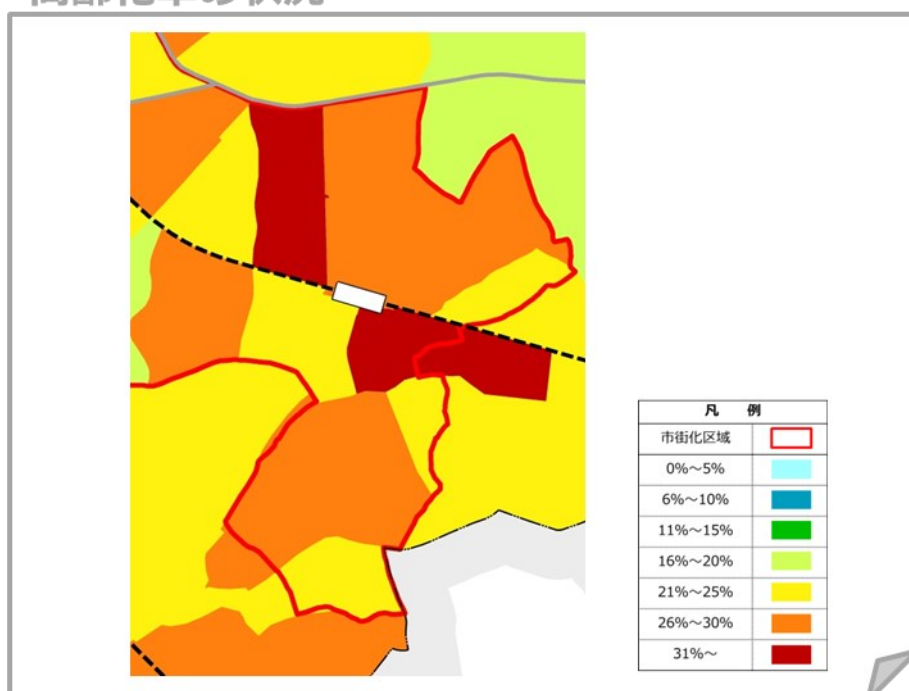
駅東側に改札口はないものの、西側に比較して人口はほぼ横ばいです。また、高齢化率は西側に比較して低い状況ですが、今後、高齢化の進展が予測されます。

【武州長瀬駅周辺地区】

平成17年⇒平成22年 人口増減の推移



高齢化率の状況



○駅南側

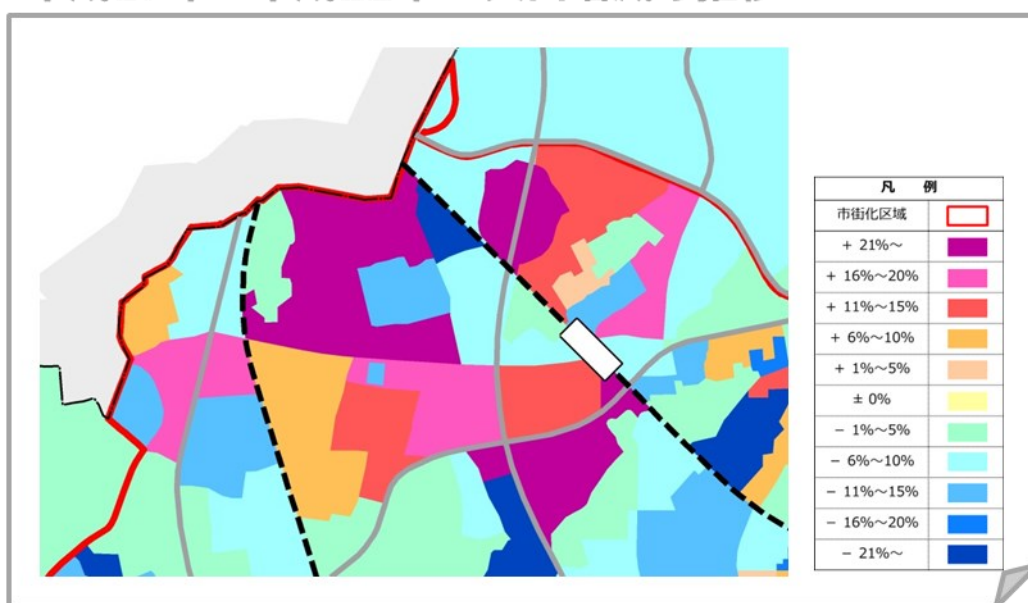
駅直近のエリアにおいて人口増が見られますが、大部分において人口減が見られます。また、全体的に高齢化率も高いことから、将来的に人口減少が加速するエリアでもあります。

○駅北側

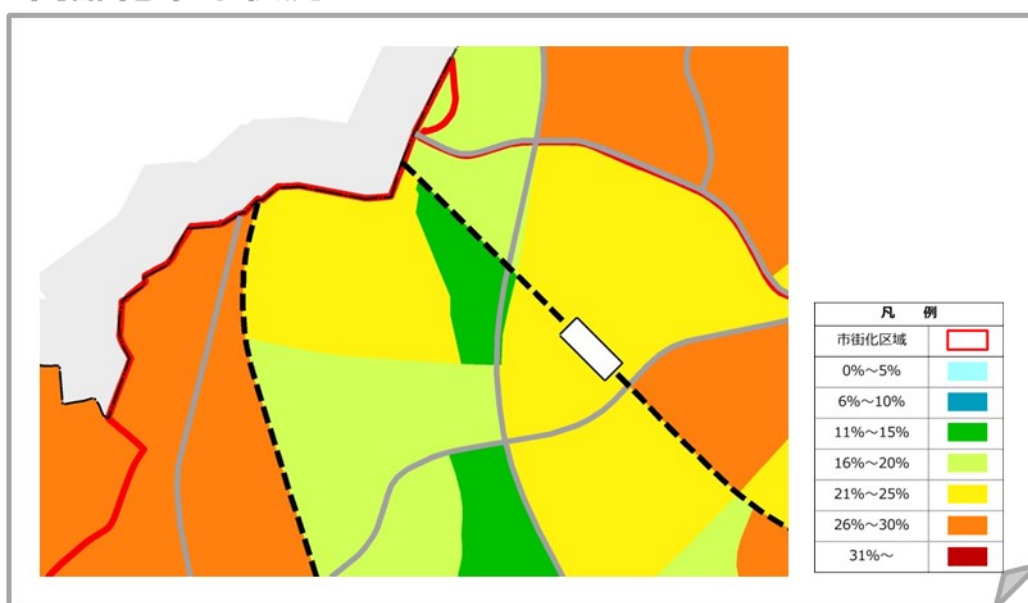
駅周辺の住宅団地を中心に人口減と高齢化の傾向が顕著です。高齢化率については、本町において最も高いエリアであるため、人口減少がさらに加速することが予測されます。

【東毛呂駅周辺地区】

平成17年⇒平成22年 人口増減の推移



高齢化率の状況



○駅周辺

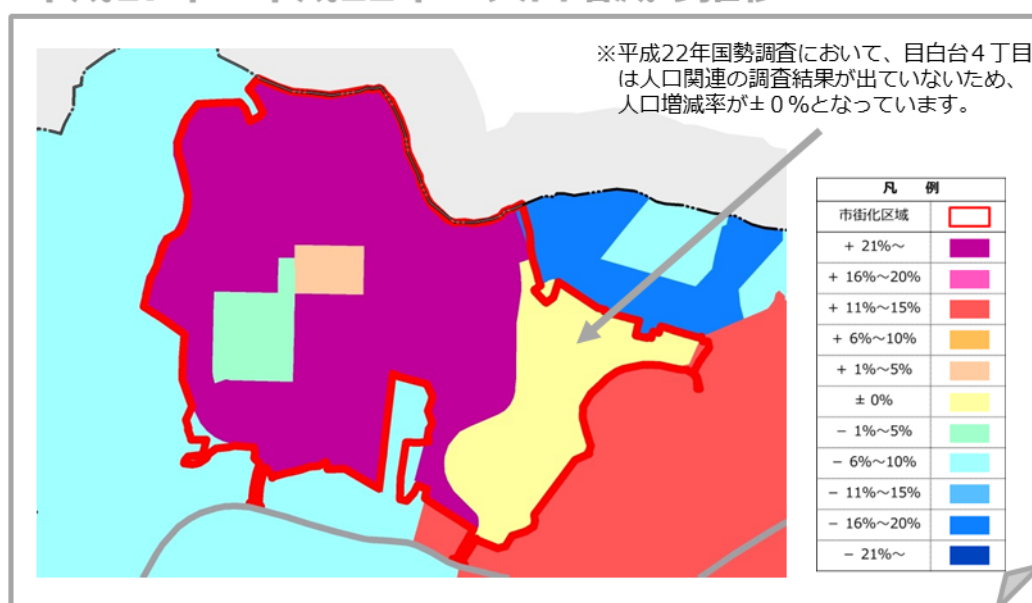
駅の東西ともに人口増加トレンドが見られます。また、高齢化率は、本町においては比較的低い状況ですが、今後、高齢化の進展が予測されます。

○JR八高線以西

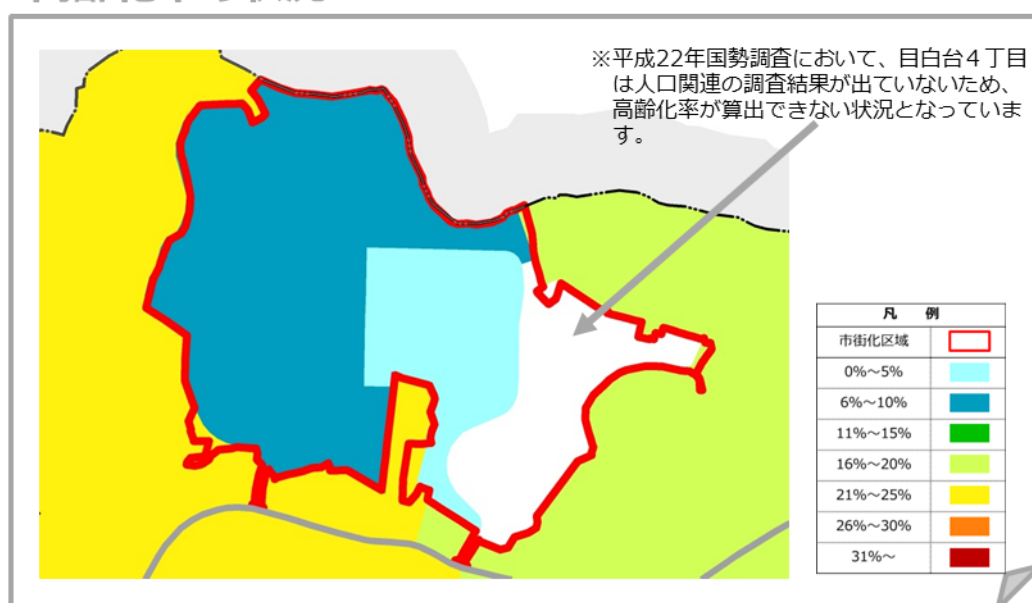
人口増加トレンドにあるエリアが存在しますが、全体的には人口減少トレンドにあります。また、高齢化率が高い状況にあるため、今後、人口減少が加速するものと予測されます。

【目白台地区】

平成17年⇒平成22年 人口増減の推移



高齢化率の状況



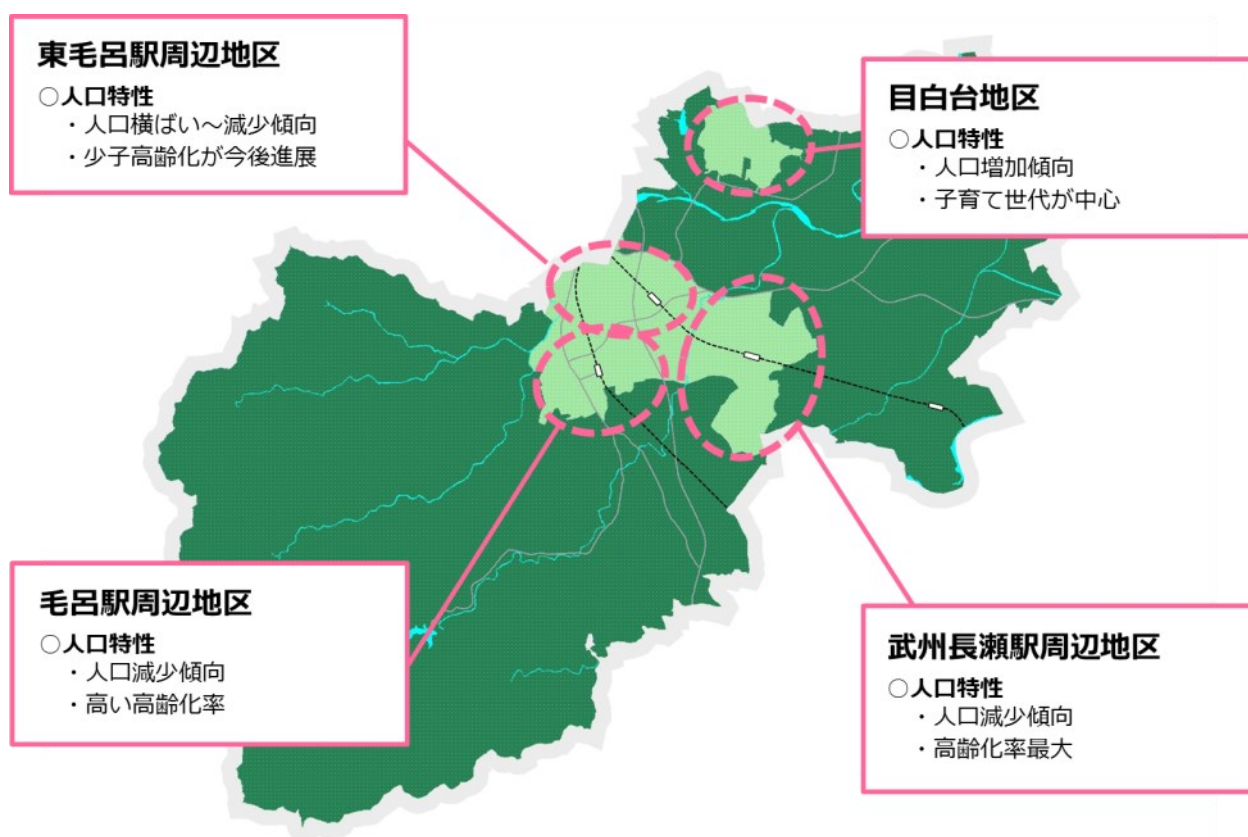
○急激な人口流入

平成10年の分譲開始以来、急激な人口流入が見られる地区です。平成22年国勢調査時にはカウントされなかった4丁目エリアにおいても分譲がほぼ完了し、今後はさらなる人口増加が見込まれる地区です。

○最も若い地区

目白台地区は、本町において最も高齢化率が低い地区です。子育て世代も大変多く、最も活気のある地区でもあります。しかしながら、将来的には目白台地区においても高齢化が進展することは確実であるため、長期的視野に立った施策が求められます。

【4地区のまとめ】



7) 人口の動向に関する課題

我が国において、全国的に人口減少傾向にあると言われていますが、本町もその例外ではありません。この人口減少傾向を覆すことは困難ですが、少しでも歯止めをかけ、その残された人口をより暮らしやすい区域に誘導することで、持続可能な都市経営を行うことが可能であると考えます。本計画は、その可能性を将来に向けて指し示し、具体的な施策として中長期的な視点に立って実行することを目的としています。

本町の人口の動向は、地区によって人口増減トレンドおよび、高齢化のトレンドが大きく異なっていることが特徴となっています。

まず、鉄道駅周辺の3地区は、本来であれば利便性が高く、これまで公共投資が盛んに行われてきた中心市街地ですが、人口減少トレンドおよび、高齢化のトレンドが確認されています。持続可能な都市経営を目指すうえで、こういった地区のトレンドを覆す施策が望まれます。もちろん、高齢化の進度を鈍化させるためには、若年層の居住を誘

導することが望めますが、同時に高齢者の方たちの暮らしやすさや生きがいの醸成といった配慮も不可欠です。こういった施策は、都市計画部局や都市整備部局単体で実現できるものではなく、商工部局や高齢者福祉部局など、全庁的な連携が求められます。

次に、前述（P 14、P 20参照）のとおり目白台地区は「現時点では」若い地区ですが、一方では、将来的に「一斉に高齢化する地区」であるとも言えます。今後は、こういった側面にも配慮した、長期的な視点に立った施策が望めます。

このように、本町には大きく人口動向トレンドが異なる地区が存在します。この両者には、「同じような世代が集中している」という共通点があります。その集中した世代のみに対応した施策を展開した場合、短期的には成功が得られるかもしれませんが、しかしながら、その数十年後にはまた同じような問題が噴出する可能性も考慮しなければなりません。つまり、本町の市街地の特徴でもある「同じような世代が集中したまち」を、「多世代が混然一体となったまち」に生まれ変わらせることができるかどうか、持続可能な都市経営の実現に向けた課題であると言えます。

5. 財政の状況

1) 決算額の推移

決算額の推移（第五次毛呂山町総合振興計画より）

（単位：百万円）

	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度
歳 入	10,133	9,725	10,916	10,851	10,424
町税	3,747	3,730	3,650	3,625	3,679
国依存財源	3,614	3,373	3,570	4,052	3,765
その他の財源	2,773	2,622	3,696	3,175	2,980
歳 出	9,800	9,341	10,475	10,487	10,015
義務的経費計	4,137	4,263	4,346	4,203	4,435
人件費	1,868	1,889	1,863	1,743	1,742
扶助費	1,530	1,613	1,715	1,731	1,886
公債費	739	760	768	729	807
投資的経費	1,719	880	1,601	2,079	1,240
その他	3,944	4,198	4,528	4,205	4,340
歳入－歳出	333	385	441	364	408

※四捨五入のため、表中の数値とその合計額は必ずしも一致しません。

本町の一般会計における決算規模は、約100億円で推移しています。

歳入は、自主財源の根幹である町税が約35%、地方交付税などの国依存財源の占める割合が約35%、地方債などその他の財源が約30%という構造になっています。

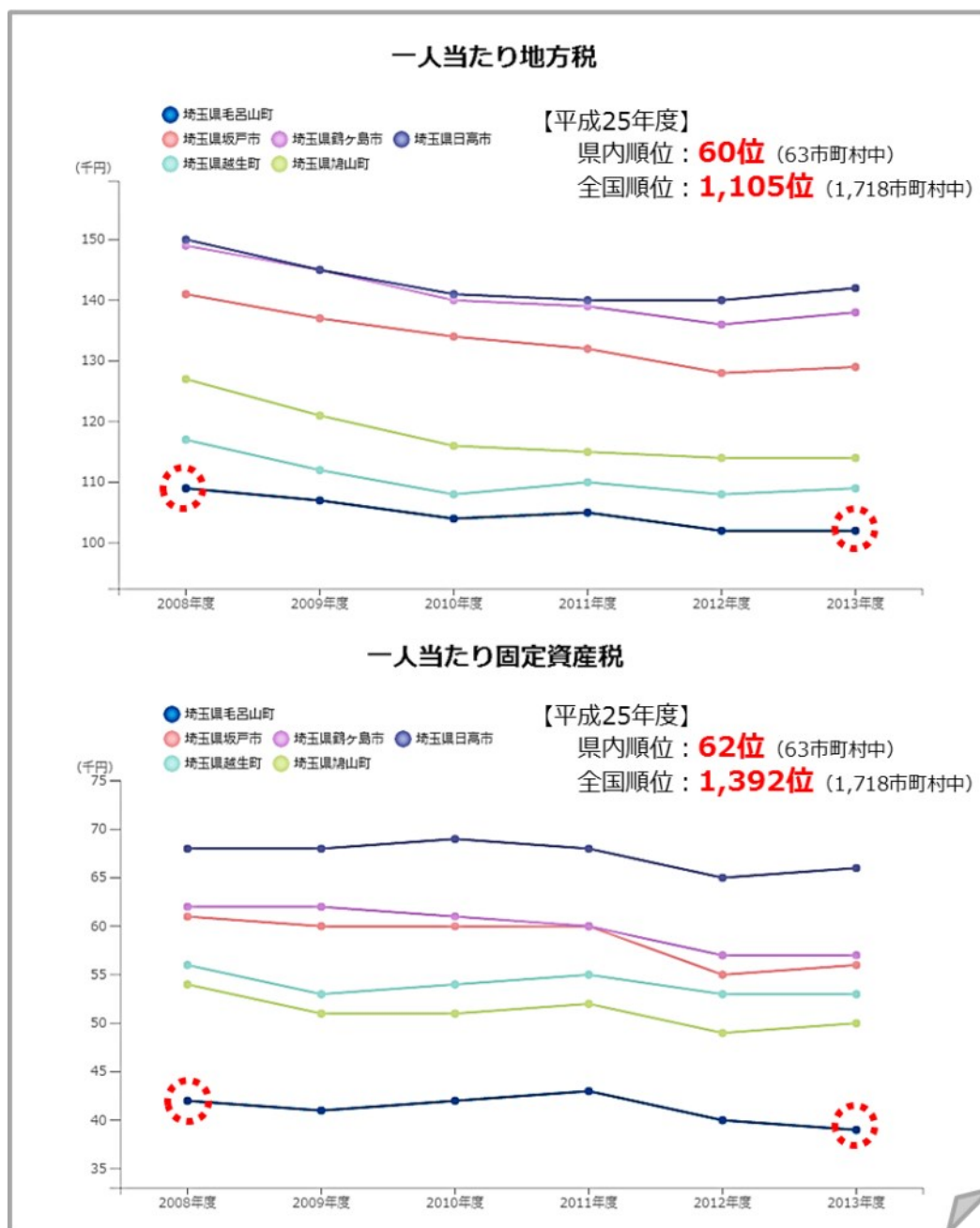
一方、歳出は、人件費、扶助費および公債費からなる義務的経費が40%以上となっています。人件費は行財政改革の成果により減少しましたが、主に福祉・子育て分野の支出である扶助費は増加しています。また、本町が借り入れた町債の元利償還金である

公債費についても増加傾向にあります。これら義務的経費のほかに、道路などのインフラ整備である投資的経費は実施事業の状況により、毎年度変動しています。

2) 税収における近隣市町との比較

本町と近隣市町における、住民一人当たりの税収比較は次図のとおりです。

税収の状況 (RESAS 自治体比較マップより)



本町における住民一人当たりの税収の状況は、残念ながら近隣市町との比較だけでなく、全国的な比較においても低い状況となっています。また、地方税、固定資産税ともに減少傾向にあることも読み取れます。今後、人口減少が加速することも勘案すると、税収全体の加速度的な減少が予測されます。

3) 今後の収支見通し額

今後の収支見通し額（第五次毛呂山町総合振興計画より）

（単位：百万円）

	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度
歳入	9,943	8,957	8,811	8,604	8,621
町税	3,518	3,490	3,466	3,364	3,341
国依存財源	3,498	3,223	3,255	3,241	3,251
その他の財源	2,926	2,244	2,090	2,000	2,030
歳出	9,943	9,692	9,610	9,406	9,517
義務的経費計	4,431	4,287	4,328	4,365	4,401
人件費	1,847	1,779	1,769	1,752	1,742
扶助費	1,801	1,681	1,696	1,711	1,726
公債費	784	827	863	903	933
投資的経費	1,176	1,195	1,047	777	827
その他	4,335	4,211	4,234	4,264	4,289
歳入－歳出	0	▲735	▲799	▲802	▲895

※四捨五入のため、表中の数値とその合計額は必ずしも一致しません。

※平成27年度は、当初予算額です。

今後も本町の財政状況は、非常に厳しいものであることが予測されています。引き続き義務的経費の抑制を図り、緊急性・重要性といった事業の優先順位を比較検討し、厳しく事業の選択を行っていく必要があります。

4) 財政の状況に関する課題

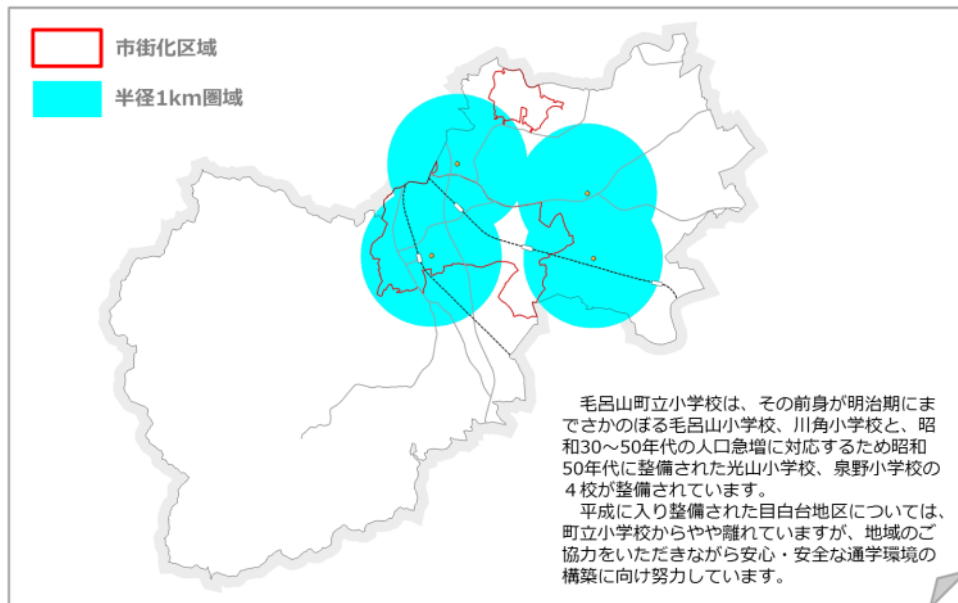
本町における財政状況は、前述のとおり将来的にも非常に厳しい状況です。したがって、事業の優先順位を比較検討する際の基礎となる方向性が求められます。しかしながら、扶助費をはじめとする義務的経費の抑制は、現在進展している高齢化社会においては限界があります。残された可能性としては、投資的経費の適切なコントロールであり、その方向性を将来に向けて定める必要があります。

本計画は、基盤整備がすでに完了している市街地に居住を誘導することを目的としています。つまり、新たな投資的経費の発生を、極力抑えることも本計画の目的であると言えます。さらに、居住を誘導する区域を明示することは、老朽化した公共施設などの更新時に、効率的な再配置などの検討においても有効であると考えられます。なお、公共施設等の維持更新などについては、平成28年度策定予定の「公共施設等総合管理計画（企画財政課所管）」において詳しく検討されます。

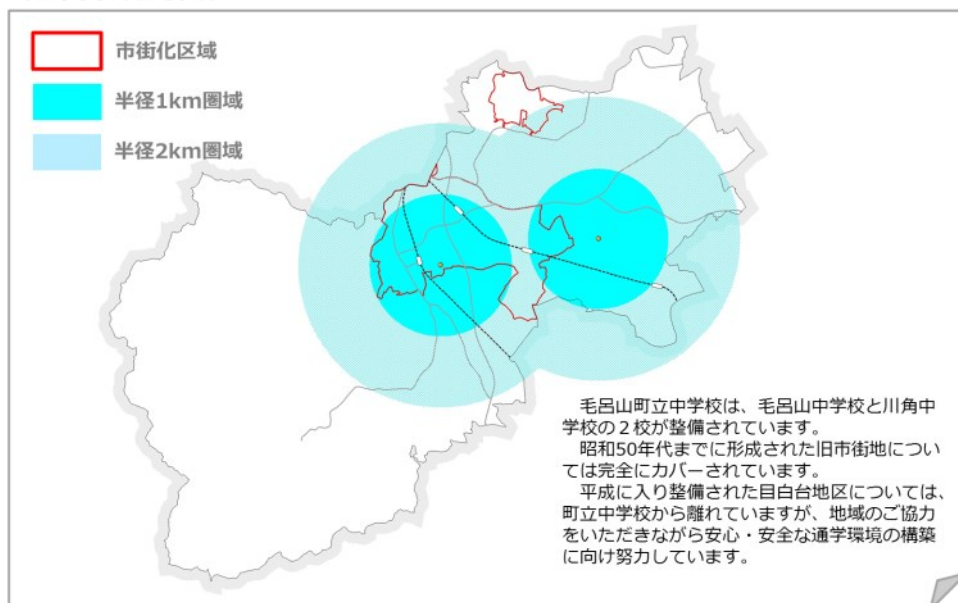
6. 都市機能の現況

1) 子育て支援機能

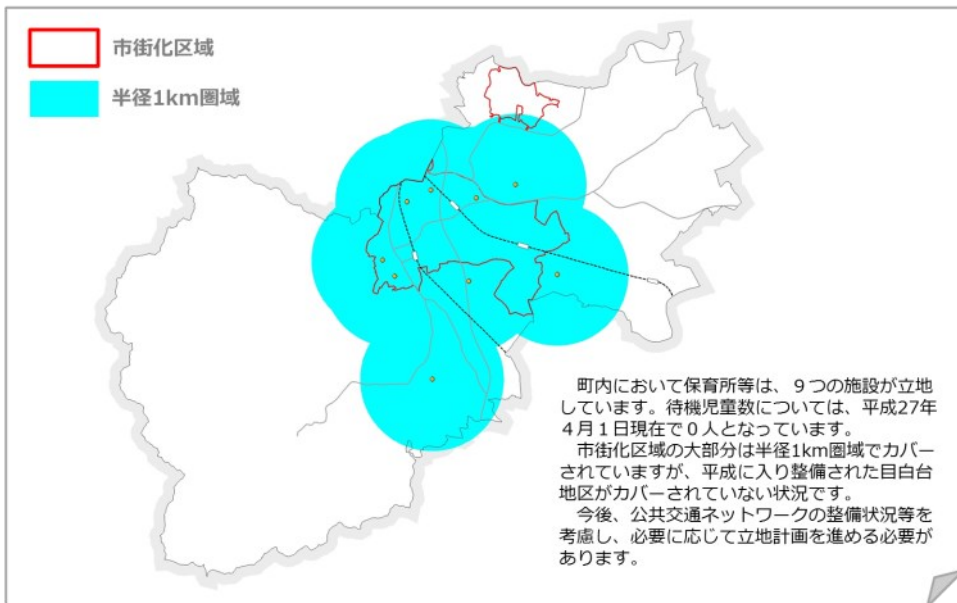
町立小学校の立地状況



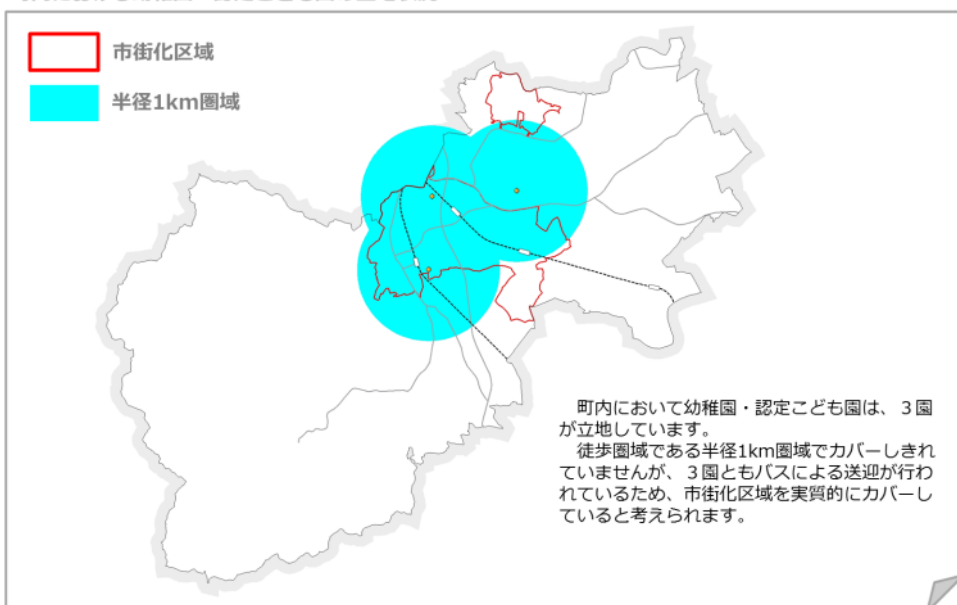
町立中学校の立地状況



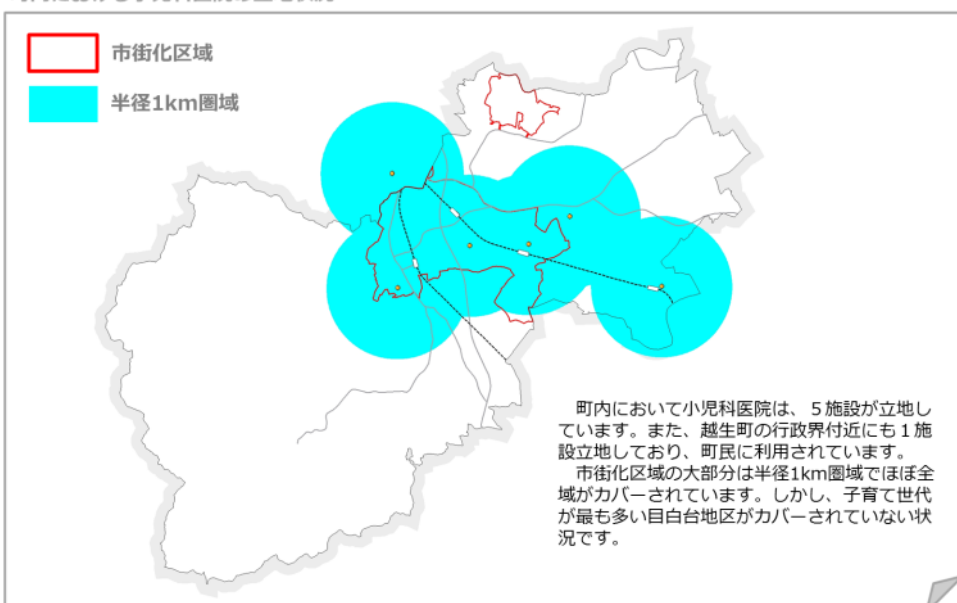
町内における保育所の立地状況



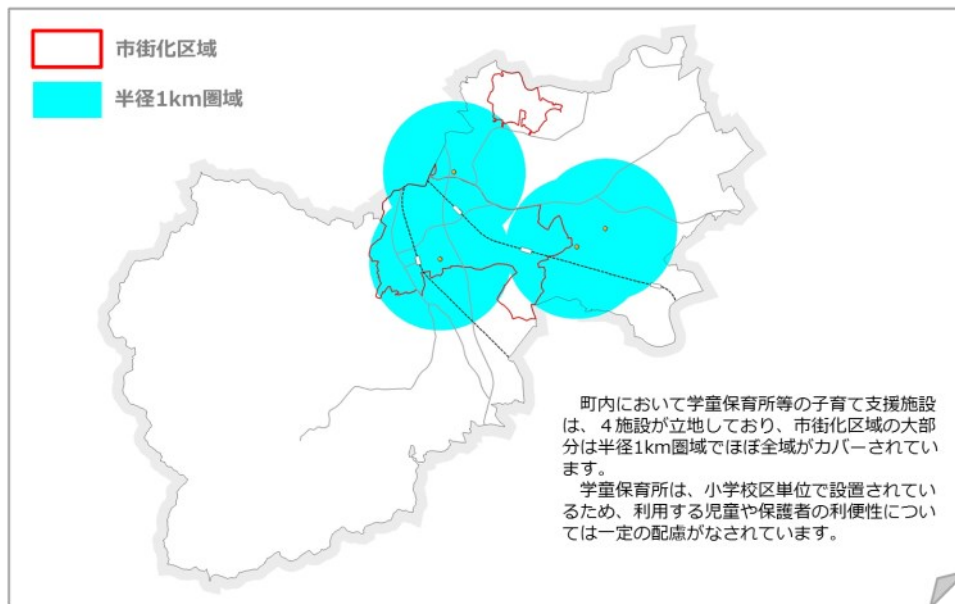
町内における幼稚園・認定こども園の立地状況



町内における小児科医院の立地状況

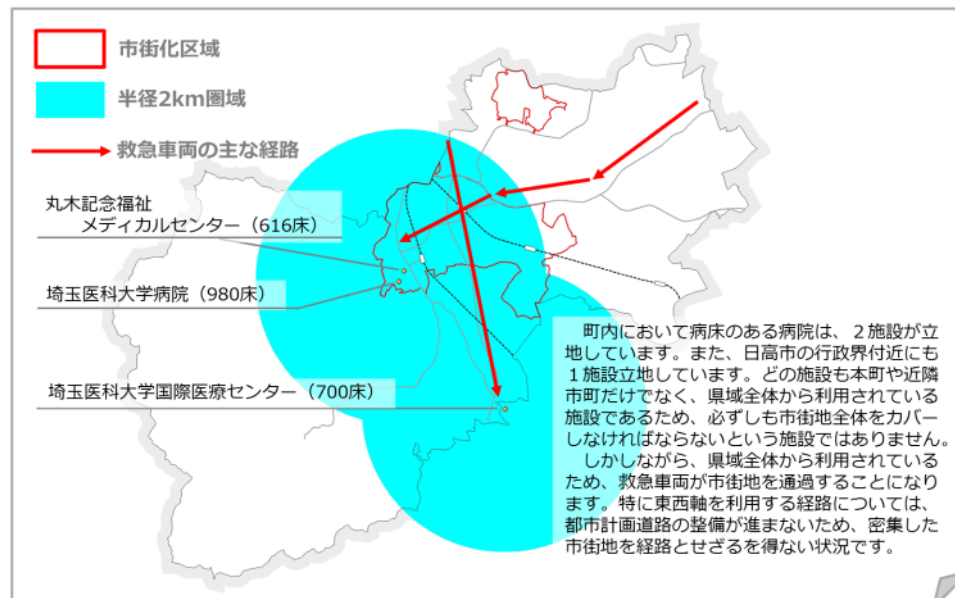


町内におけるその他の子育て支援施設の立地状況

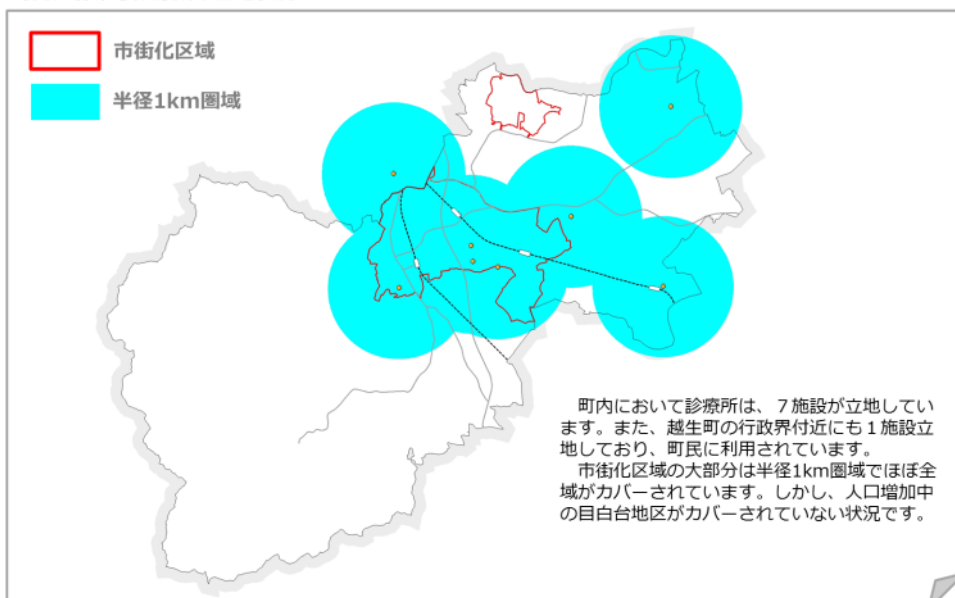


2) 医療機関

町内における病床のある病院の立地状況

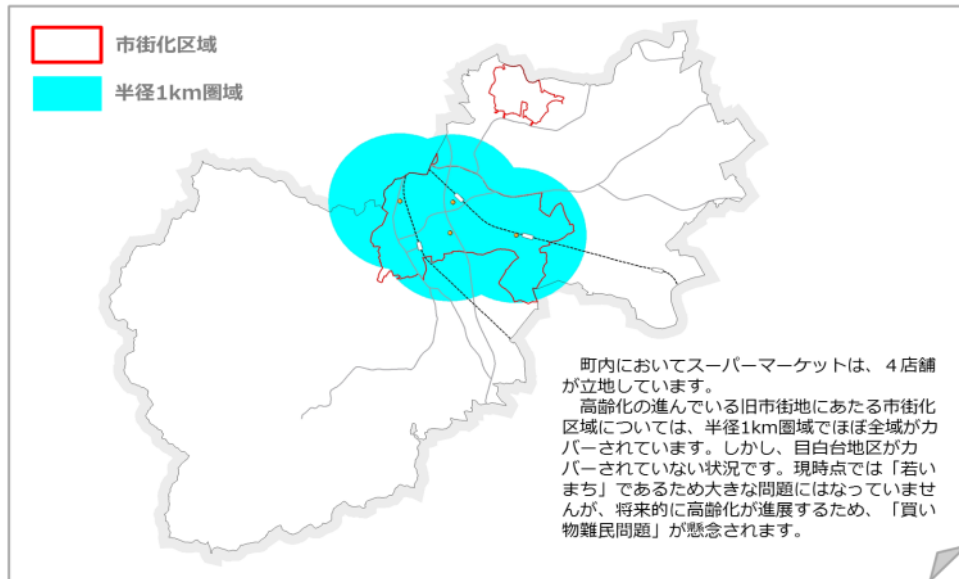


町内における診療所の立地状況

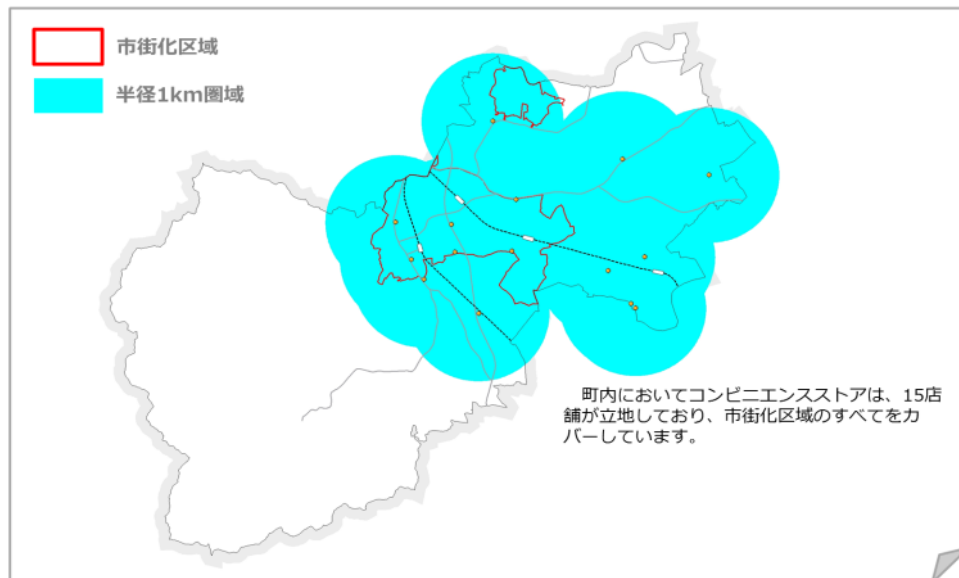


3) 商業施設

町内におけるスーパーマーケットの立地状況

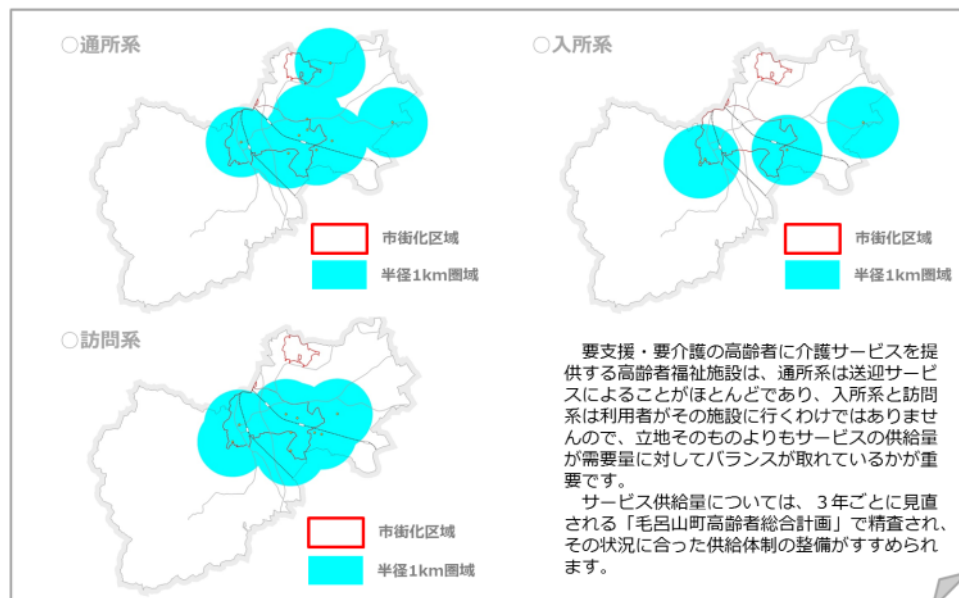


町内におけるコンビニエンスストアの立地状況

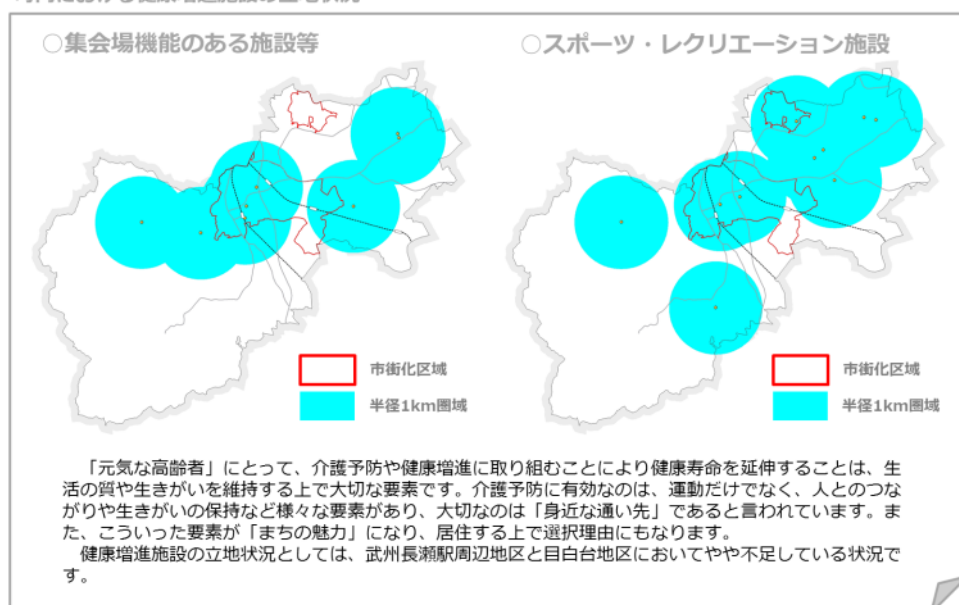


4) 高齢者福祉施設

町内における介護施設の立地状況



町内における健康増進施設の立地状況



5) 都市機能の現況に関する課題

本町における各種都市機能の立地状況の特徴としては、鉄道駅を擁する既成市街地で比較的充足しており、新市街地の目白台地区において充足していないという点です。また、市街化区域の中心部における立地ではなく、その縁辺部（市街化調整区域も含む）における立地も本町の特徴と言えます。

これは、昭和30年代から50年代における急激な人口増加により、鉄道駅周辺が急速に住宅地化し、そのあとを追うように各種都市機能が立地したため、その用地が市街化区域縁辺部に限られたものと推測されます。本来であれば、各種都市機能はより利便性の高い中心市街地への誘導が求められるところです。しかし、既存ストックの有効活用という観点からも、強制力のある立地規制による誘導ではなく、インセンティブを設けそれが活用されるという緩やかな誘導がより現実的と言えます。さらに、このインセンティブにより、都市機能空白地帯となっている目白台地区への誘導を積極的に展開する必要があります。したがって、本計画を策定することで用いることができる、各種インセンティブの活用による課題解決が求められるところです。

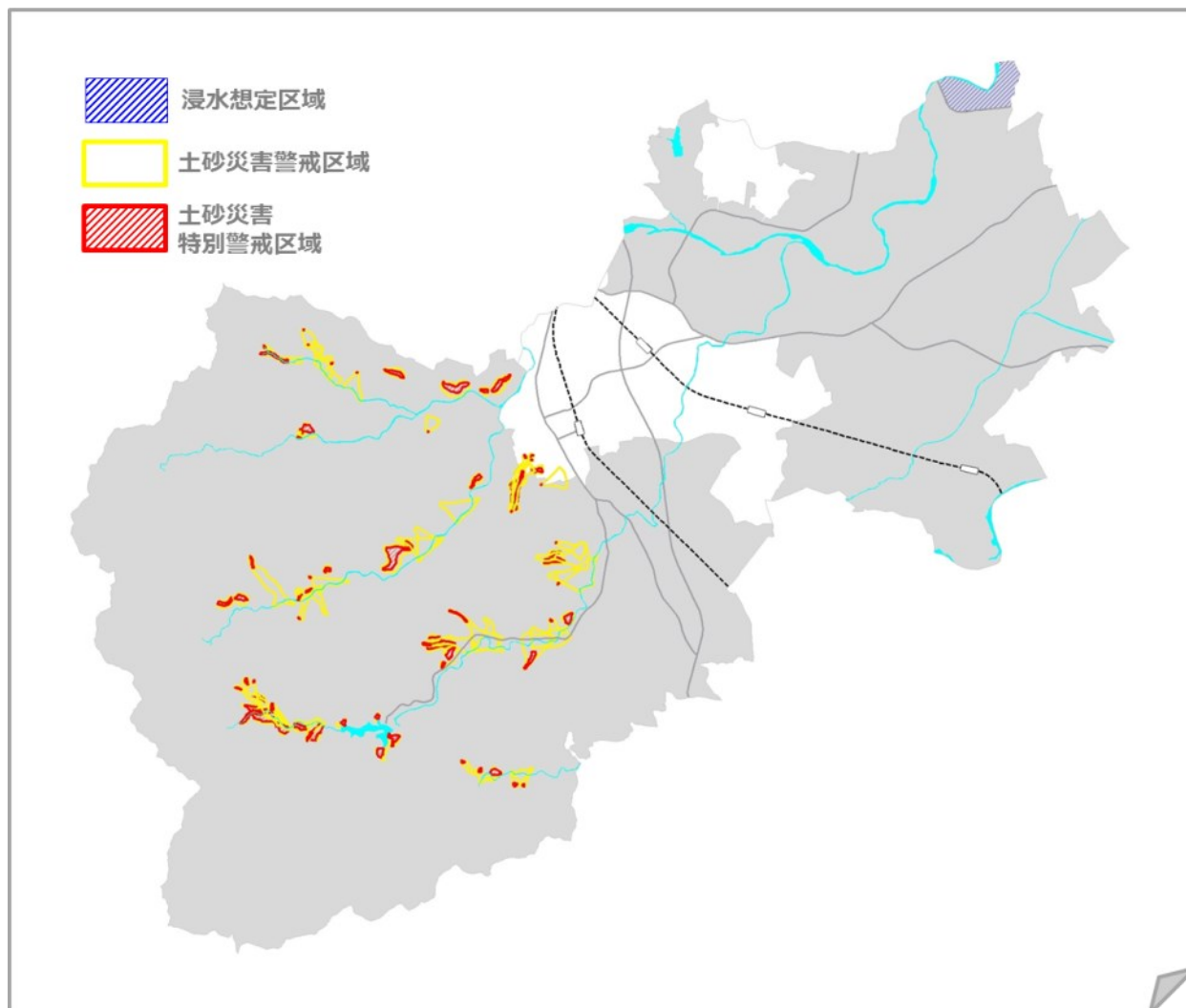
都市機能の誘導については、現時点からおおむね20年後といった中長期的な視点、施設整備におけるコストに関する視点などによる検討が必要です。もちろん、住民の生存権に関わるような都市機能は早急な立地が求められます。しかし、20年後に必要とされなくなるようなものや、公共交通ネットワークによる補完が可能なものまで誘導することは、本計画が目指すべき持続可能な都市経営とはかけ離れていると言わざるをえません。したがって、誘導すべき都市機能についての検討は、各種統計調査の結果などを踏まえながら、様々な方向からなされるべきものと考えます。

7. 災害ハザードの現況

1) 毛呂山町に存在する災害ハザードとその分布

本町に存在する災害ハザードの分布は、次図のとおりです。

毛呂山町の災害ハザードについて



災害ハザードの種類は東西で大きく異なり、町東部では水害ハザードが、町西部では土砂災害ハザードが確認されます。

町東部に存在する水害ハザードは、水防法に基づく浸水想定区域です。これは、想定し得る最大規模の降雨により河川が氾濫した場合に浸水が想定される区域として指定されており、洪水時の円滑かつ迅速な避難の確保を目的とするものです。本町の想定区域においては、想定水位が0.5m未満とされています。これはおおむね大人の膝までつかる程度とされており、浸水想定区域の中で最も低いレベルとなっています。しかし、本町の想定区域は市街化調整区域とはいえ、集落において指定されているため、一定の警戒が求められます。

町西部に存在する土砂災害ハザードは、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（土砂災害防止法）に基づく土砂災害警戒区域および土砂災害特別警戒区域です。この二つの区域の違いは、次のとおりです。

○土砂災害警戒区域（イエローゾーン）	
定 義	土砂災害が発生した場合、住民の生命や身体に危害が生ずる恐れがあると認められる土地の区域
法的規制	・市町村による警戒避難体制の整備 ・不動産取引の際の重要事項説明義務
○土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）	
定 義	土砂災害は発生した場合、建築物に損壊が生じ、建築物の中の住民の生命または身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域
法的規制	・市町村による警戒避難体制の整備 ・不動産取引の際の重要事項説明義務 ・特定開発行為の許可制 ・建築物の構造規制 ・建築物移転勧告と支援措置

本町における土砂災害警戒区域等は、埼玉県飯能県土整備事務所により、平成２６年３月までに町域全体での調査および指定が終わっています。大部分が市街化調整区域での指定ですが、市街化区域の西側縁辺部において指定されているエリアが存在します。

土砂災害ハザードは、ゲリラ豪雨などによる突発的な災害が発生した場合、事前の避難などが間に合わない可能性が高く、他の災害ハザードに比べると、よりリスクが高いものと考えられます。事実、７４人の死者を出した平成２６年８月の広島土砂災害は、土砂災害警戒区域相当の被害想定（指定前）がされていた場所で発生しています。

２）避難警戒体制の現状

本町における災害ハザードに対する避難警戒体制の整備などに関する現状は次のとおりです。

- ・土石流危険渓流、急傾斜地崩壊危険箇所、浸水想定区域などを表示した防災マップを全戸配布
- ・平成２２年にJ-ALERTの導入、平成２４年に防災放送の可聴域を調整、平成２５年に緊急速報エリアメールおよび緊急速報メールの運用開始などにより、緊急防災情報の発信力を強化
- ・平成２５年度に土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域の指定が完了し、その指定に合わせ地域防災計画の改訂および毛呂山町土砂災害ハザードマップの作成を実施

また、埼玉県議会（平成２７年２月定例会・県土都市整備委員長報告）においても土

砂災害防止施設の整備について触れられており、将来的なハード整備についても期待されるところです。しかしながら、具体的な予算措置やスケジュールが示されておらず、仮に整備されたとしても、土砂災害を完璧に防ぐことができる施設の整備は現実的ではないということも念頭に置く必要があります。

3) 災害ハザードの現況に関する課題

本町における災害ハザードは、大きく水害ハザードと土砂災害ハザードに分けることができます。どちらの災害ハザードであったとしても、そこは災害が発生するリスクが高い場所であることに違いはありません。たしかに、災害ハザードに指定された場所であっても、先祖代々暮らしてきた中で大きな災害が発生してこなかったというご意見も多くいただきます。しかし、近年の災害は、過去の想定をはるかに上回る規模で起こるケースが多いという事実にも目を向ける必要があります。特に、土砂災害については災害リスクが非常に高く、近年のゲリラ豪雨のような短時間で激烈に発生する気象現象に対しては、避難も間に合わないという状況が発生しています。

このような観点から、今後の災害ハザードへの行政としての対応は、従来の「防ぐ」「避ける」といった方向性だけでなく、そのような場所への「居住を誘導しない」という方向性も検討する必要があります。

第3章 立地の適正化に関する基本的な方針

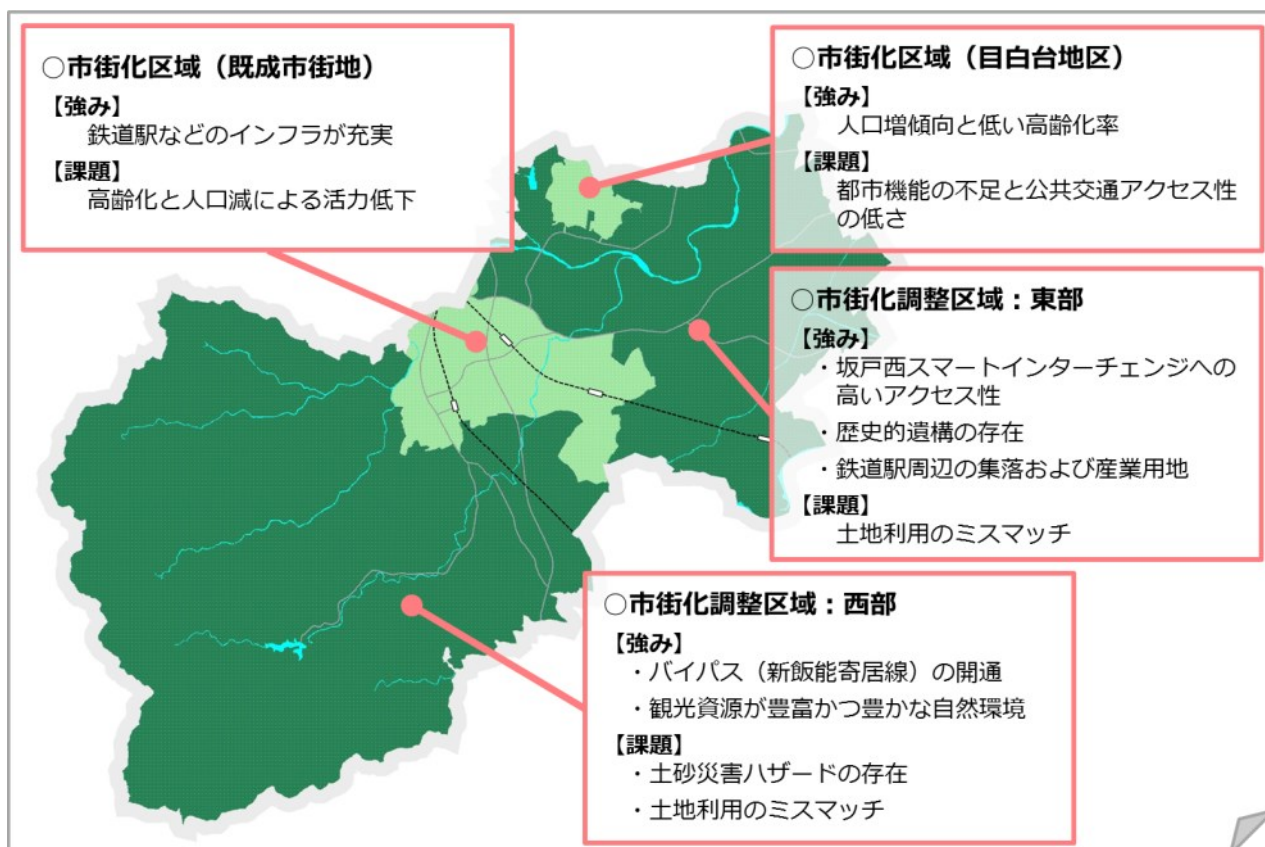
1. 目指すべき都市構造

本町は、西に黒山自然公園の緑の中に里山が広がり、東に越辺川や葛川の周辺にのどかな田園地帯が広がり、豊かな自然環境に恵まれています。また、首都圏約50km圏内に位置することから、ベッドタウンとしての性格も併せ持っています。このような要因により本町は、自然環境と都市機能が調和した都市として発展し、現在に至っています。

しかしながら、本町を取り巻く社会状況は大きく変化しています。経済面における高度成長から低成長への転換、少子高齢化の進行による人口減少など、私たちの暮らしの中において新たな課題が顕在化しています。このような課題に対応するため本町では、第五次毛呂山町総合振興計画および総合戦略を策定し、町域全体の魅力を高め、地方創生を実現するべく、各種施策を推進しているところです。

このような背景のもと、本町各地域の強みや可能性を把握し、それらが持続的に機能することを目的としたまちづくりが求められます。本町各地域の特色は、次図のとおりです。

各地域の特色



このように本町の各地域には、それぞれの「強み」と「課題」が存在し、それが特色となっています。今後のまちづくりにおける大きな方向性としては、これらの「強み」はさらに伸ばし、「課題」は中長期的視点に基づいた解決を目指し、本町全体における持続可能な都市経営を実現することが求められます。

その中でも特に重視すべきは、都市基盤の整った中心市街地の活性化と、そこで養っ

た活力が町内の各地域に波及され、また各地域の活力が中心市街地に流入し、全体の活力がさらに増幅するというサイクルの実現です。したがって、中心市街地を中心拠点とし、各地域の特色に基づいた地域拠点が、道路網や公共交通網により中心拠点と結ばれる都市構造の実現を目指すべきと考えます。本計画においてこの都市構造を「拠点連携型都市構造」と名付けます。これは、全体を束ねる中央政府と地域主権の認められた地方政府の連立による連邦制をお手本とし、中心拠点が特色ある地域拠点と連携しそれぞれの強みを活かすことで、全体の活性化を目指すというものです。

＜「拠点連携型都市構造」のイメージ＞



※図中の「市街化」とは市街化区域、「調整」とは市街化調整区域を指します。

本計画は町域全体を対象としていますが、具体的な施策については市街化区域におけるものとされています。このことから、本町の中心拠点である中心市街地および、住居系拠点としての性格が強い目白台地区における「ヒト」と「モノ」の流れの活性化を実現すべく、次章以降で具体的な計画や施策の方向性を示すものとします。

なお、本計画で描かれない市街化調整区域における具体的な方向性については、本計画がその一部とされる「毛呂山町都市計画マスタープラン」にて示されます。そこで示される方向性は、「都市計画の手法」を中心に、「開発許可制度」の活用や地域再生法に基づく「小さな拠点制度」の活用などによる実現を検討します。

2. 基本コンセプト

本町の現況やそれに基づく課題に対応するため、本計画の基本コンセプトを下記のとおり定めます。

導く

【課題】

- ・ 駅周辺における、**空き店舗対策**
- ・ 中心市街地はもちろん、町内全体で急増している**空き家対策**
- ・ **市街化調整区域にまで広がる居住エリアへの対策**

【解決手法】

- ・ 都市機能誘導区域及び誘導施設の設定
⇒ **都市機能の維持・誘導による中心市街地の魅力向上**
- ・ 居住誘導区域の設定
⇒ **町外及び市街化調整区域から中心市街地への居住を誘導**
⇒ **区域外の空き家等の除却を推進**

保つ

【課題】

- ・ 中心市街地における**人口減少傾向**
- ・ 中心市街地（特に武州長瀬駅周辺）における**高齢化**

【解決手法】

- ・ 都市機能誘導区域及び誘導施設の設定
⇒ **子育て世代に求められる都市機能の中心市街地への誘導**
⇒ **高齢化の進展に対応する都市機能の中心市街地への誘導**
- ・ 居住誘導区域の設定
⇒ **町外及び市街化調整区域から中心市街地への居住を誘導**
- ・ 交通ネットワークにおける課題の解決
⇒ **人口が定着した新市街地（目白台地区）における人口密度の維持**

つなぐ

【課題】

- ・ 土地の需要供給のバロメーターであり、まちの活力を表す指標である「**公示地価**」の下落
⇒ 「**住みたい**」「**営みたい**」というニーズが低い状況
- ・ どうすれば「**元気なまち**」を子どもたちにつなげられるのか？

【解決手法】

- ・ 都市機能誘導区域及び誘導施設の設定
⇒ **都市機能の維持・誘導による中心市街地の魅力向上**
- ・ 居住誘導区域外における土地利用の活性化
⇒ **企業立地適地における誘致活動**
⇒ **地域農産物等を中心とした6次産業関連施設の立地誘導**
⇒ **集約型農業やブランド化された作物の栽培を推進**

- ・ **持続可能な都市経営の実現**
- ・ **まちの活力（＝市場価値）の創出**
- ・ **町域全体のさらなる活性化**

このように、市街化区域を中心に町域全体における土地利用の適正化を目指すことで、持続可能な都市経営を実現し、活力（＝市場価値）のある「元気なまち」を、我が町の将来を担う子どもたちに『つなぐ』ことを本計画の大きなコンセプトとします。また、本計画の核となる市街化区域については、居住や都市機能を『導く』ことにより、おおむね20年後においても現状の人口密度を『保つ』ことで、町域全体の活性化におけるメインエンジンとすることをコンセプトとします。

3. 誘導方針

本町は、人口減少局面に入り、財政状況の見通しも極めて厳しいものとなっています。また、基盤整備のなされた中心市街地において空洞化が懸念される状況であり、居住および都市機能の誘導による効率的で持続可能な都市経営が求められます。

しかしながら、これまでの「同じような世代が集中したまち」では、短期的な活性化にはつながるものの、長期的な活性化、つまり持続可能な都市経営にはつながりません。したがって、中心市街地への居住および都市機能の誘導にあたっては、多種多様な人々を誘導し、「多世代が混然一体となったまち」の実現を目指す必要があります。そのためには、居住誘導のけん引役となる中心市街地に誘導すべき都市機能を、現状の課題に対応するものだけでなく、おおむね20年後まで見据えたものにすることが肝心です。

以上の方針を念頭に置きながら、具体的な居住および都市機能の誘導について、次章以降で検討します。

第4章 居住誘導区域

1. 居住誘導区域とは？

1) 基本的な考え方

居住誘導区域は、人口減少の中にあっても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確保されるように居住を誘導すべき区域です。このため、居住誘導区域は、都市全体における人口や土地利用、交通や財政の現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営などの都市経営が効率的に行われるよう定めるべきであるとされています。具体的に居住誘導区域を定めることが考えられる区域としては、以下の区域が考えられます。

- ア 都市機能や居住が集積している都市の中心拠点および生活拠点ならびにその周辺の区域
- イ 都市の中心拠点および生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点および生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
- ウ 合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

2) 法令の規定により居住誘導区域に含まない区域

法第81条第11項および都市再生特別措置法施行令第24条により、居住誘導区域に含まないこととされている区域は以下のとおりです。

- ア 都市計画法第7条第1項に規定する市街化調整区域
- イ 建築基準法第39条第1項に規定する災害危険区域のうち、同条第2項の規定に基づく条例により居住の用に供する建築物の建築が禁止されている区域
- ウ 農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域又は農地法第5条第2項第1号ロに掲げる農地もしくは採草放牧地の区域
- エ 自然公園法第20条第1項に規定する特別地域、森林法第25条もしくは第25条の2の規定により指定された保安林の区域、自然環境保全法第14条第1項に規定する原生自然環境保全地域もしくは同法第25条第1項に規定する特別地区または森林法第30条もしくは第30条の2の規定により告示された保安林予定森林の区域、同法第41条の規定により指定された保安施設地区もしくは同法第44条において準用する同法第30条の規定により告示された保安施設地区に予定された地区

これらの中で特にポイントとなるのが「市街化調整区域」が法により居住誘導区域に含まないこととされている点です。したがって、本計画における居住誘導区域の検討に

については、町域全体から市街化調整区域を除いた「市街化区域」について行います。

3) 原則として居住誘導区域に含まない区域

都市計画運用指針により、原則として居住誘導区域に含まない区域は以下のとおりです。

- ア 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項に規定する土砂災害特別警戒区域
- イ 津波防災地域づくりに関する法律第53条第1項に規定する津波災害特別警戒区域
- ウ 災害危険区域（法で居住誘導区域に含まないこととされている区域を除く）
- エ 地すべり等防止法第3条第1項に規定する地すべり防止区域
- オ 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項に規定する急傾斜地崩壊危険区域

本町の市街化区域において、土砂災害特別警戒区域が存在します。この区域については、居住誘導区域含まないこととします。

4) 適当で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区域

都市計画運用指針により、それぞれの区域の災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、または軽減するための施設の整備状況や整備見込み等を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当で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であるとされている区域は以下のとおりです。

- ア 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7条第1項に規定する土砂災害警戒区域
- イ 津波防災地域づくりに関する法律第53条第1項に規定する津波防災警戒区域
- ウ 水防法第14条第1項に規定する浸水想定区域
- エ 特定都市河川浸水被害対策法第32条第1項に規定する都市洪水想定区域および同条第2項に規定する都市浸水想定区域
- オ 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項に規定する基礎調査、津波防災地域づくりに関する法律第8条第1項に規定する津波浸水想定における浸水の区域および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

本町の市街化区域において、土砂災害警戒区域が存在します。この区域については、後段で居住誘導区域に含めるか否かについて検討します。

5) 慎重に判断を行うことが望ましい区域

都市計画運用指針により、居住誘導区域に含めることについて慎重に判断を行うことが望ましい区域は以下のとおりです。

- ア 都市計画法第8条第1項第1号に規定する用途地域のうち工業専用地域、同項第13号に規定する流通業務地区等、法令により住宅の建築が規制されている区域
- イ 都市計画法第8条第1項第2号に規定する特別用途地区、同法第12条の4第1項第1号に規定する地区計画等のうち、条例により住宅の建築が規制されている区域
- ウ 過去に住宅地化を進めたものの居住の集積が実現せず、空地等が散在している区域であって、人口等の将来見通しを勘案して今後は居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域
- エ 工業系用途地域が定められているものの工場の移転により空地化が進展している区域であって、引き続き居住の誘導を図るべきではないと市町村が判断する区域

本町においては、上記の区域は存在しません。

6) 居住誘導区域の設定にあたり留意すべき事項

- ※ 今後、人口減少が見込まれる都市においては、現在の市街化区域全体をそのまま居住誘導区域として設定すべきではない
- ※ 原則として新たな開発予定地を居住誘導区域として設定すべきではない
- ※ 身近な生活に必要な都市機能は、各機能の特性に応じた一定の利用圏人口によってそれらが持続的に維持されることを踏まえ、当該人口を勘案しつつ居住誘導区域に定めることが望ましい
- ※ 市町村の主要な中心部のみを居住誘導区域とするのではなく、地域の歴史や合併の経緯等にも十分留意して定めることが望ましい
- ※ 市街地の周辺の農地のうち、生産緑地地区など将来にわたり保全することが適当な農地については、居住誘導区域に含めず、都市農業振興施策等との連携等により、その保全を図ることが望ましい

これらの事項については、後段において検討します。なお、本町において、新たな開

発予定地、生産緑地地区は存在しません。

7) 届出の対象

立地適正化計画において定められた居住誘導区域外の区域においては、一定規模以上の住宅開発を行おうとする場合、開発行為に着手する30日前までに市町村への届出が必要とされています。

届出の対象となる住宅開発は、以下のとおりです。

ア 3戸以上の住宅

イ 1,000㎡以上の1～2戸の住宅

居住誘導区域外における上記の住宅開発は、あくまでも「届出対象」となるもので、「禁止」とされるというものではありません。しかし、事前の届出という行為が求められることで、行政による、より居住に適したエリアへの開発誘導を行うことが可能です。

市町村の届出に対する対応としては、当該開発行為が居住誘導に対し何らかの支障をきたすと判断される場合は、開発行為自体の中止、居住誘導区域内での開発、開発行為の規模縮小などの調整を行うことができます。これらの調整が不調に終わった場合は、届出者に対して、開発規模の縮小や居住誘導区域内への立地等について勧告を行うことができます。なお、勧告を行ったときは、必要な場合には居住誘導区域内の土地の取得について市町村が斡旋を行うようつとめなければならないとされています（法第88条第4項）。

2. 居住誘導区域の設定における検討の視点

本町における居住誘導区域の設定において検討する視点は、次の2点です。

① 将来人口密度

② 災害ハザード

「将来人口と地域特性」については、都市計画運用指針での記載を踏まえ、町内各エリアの人口密度を検証することとします。人口密度の低いエリアについては、その地域特性と将来性も含めた検討を行い、20年後の姿を展望しながら居住誘導区域に含めるかどうか判断することとします。

「災害ハザード」については、都市計画運用指針での記載から、本町の市街化区域に存在する災害ハザードである土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）と土砂災害警戒区域（イエローゾーン）が検討のポイントとなります。特に土砂災害警戒区域については、それぞれの区域の災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備見込み等を総合的に勘案することで、居住誘導区域に含めるかどうか判断することとします。

3. 検討の視点（将来人口密度による検討）

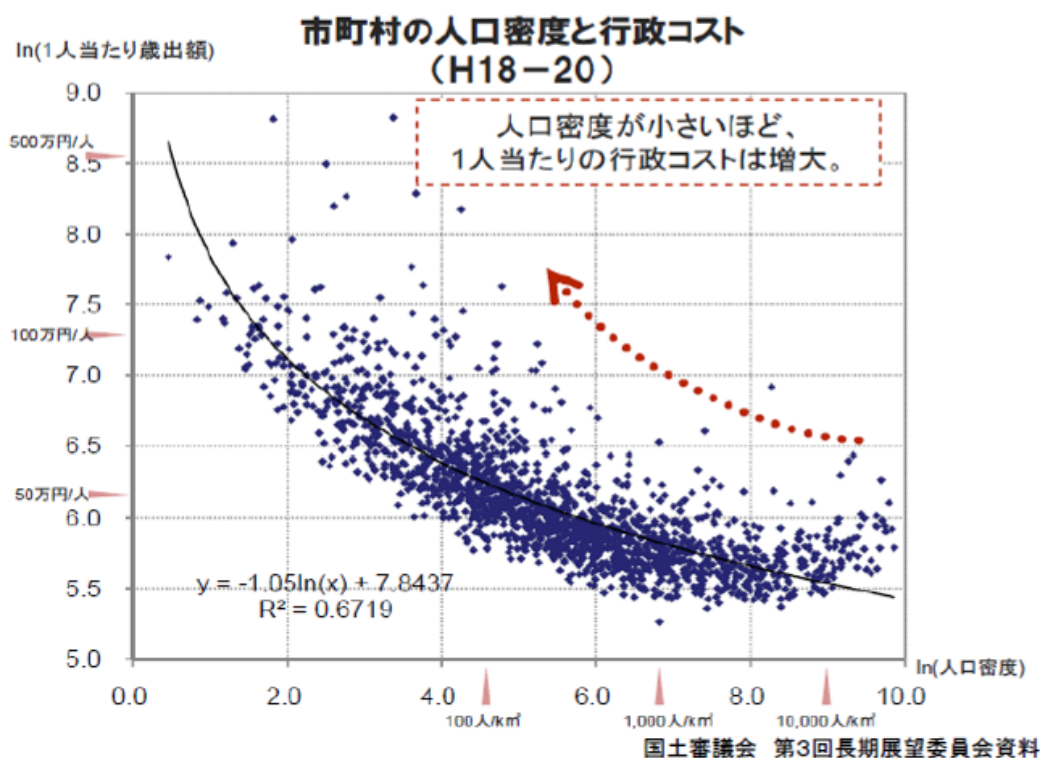
1) 居住誘導区域が設定される人口密度の目安

居住誘導区域の設定における目的は、前述（P 37 参照）のとおり人口密度を維持することによる、生活サービスやコミュニティの確保です。そのため、法や都市計画運用指針にて除外される地域だけでなく、市街化区域の中でも地域の特性を考慮しながら、人口密度の低い地域、将来的に人口密度が低くなると想定される地域を外して居住誘導区域を設定する必要があります。

このような趣旨を鑑み、居住誘導区域が設定される人口密度の目安を、住居系市街化編入や人口集中地区（D I D）の目安とされる40人/ha（都市計画法施行規則第8条第1項）とします。

2) 人口密度と行政コストの関係

都市における人口密度が低下すると、生活サービスなどにかかる住民一人あたりの行政コストは増大します。このことをグラフ化したものが次図になります。



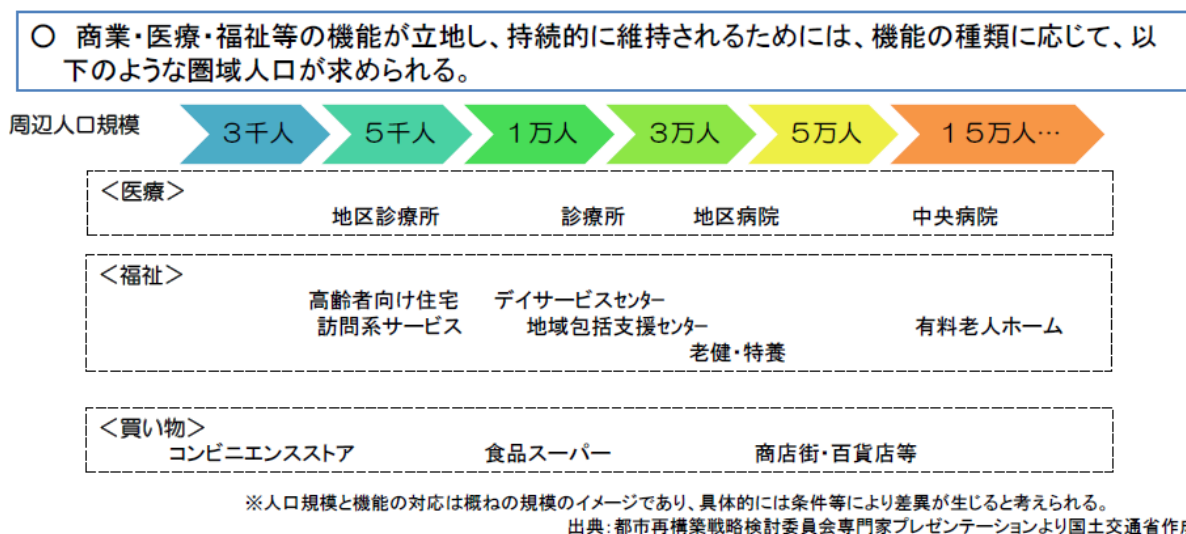
国土交通省「改正都市再生特別措置法等について」（平成27年6月1日時点版）より

人口減少トレンドに入り、財政的にも大変厳しい状況下にある本町において、行政による生活サービスを維持するためには、中心市街地を軸とした人口密度の維持による効率化が絶対条件となります。本計画の策定目的の一つは、こういった行政による生活サービスの維持であるといっても過言ではありません。

この目的を達成するために、本計画による居住誘導区域の設定と、居住誘導区域に一人でも多くの方に居住していただけるよう、都市機能の誘導等の施策により、中心市街地の魅力を向上させる必要があります。

3) 都市機能と人口の関係

都市機能の維持に必要とされる一般的な圏域人口との関連性は、次図のとおりです。



商業施設の商圈と施設規模

商品の性質や業態の組み合わせ等で、商圈や立地戦略は様々

* コンビニエンスストア

大都市住宅地⇒商圈：半径500メートル、周辺人口：3,000人、流動客

その他の地域⇒商圈：半径2～3キロメートル（幹線道路沿いに立地）、周辺人口：3,000人～4,000人、流動客

* 食品スーパー（2,000～3,000㎡規模）⇒周辺人口1～3万人

* ドラッグストア（1,000～1,500㎡規模）⇒周辺人口1～3万人

国土交通省 都市局 第2回都市再構築戦略検討委員会

有限会社 リティルウォーク 代表 服部年明 氏 プレゼン資料より抜粋 38

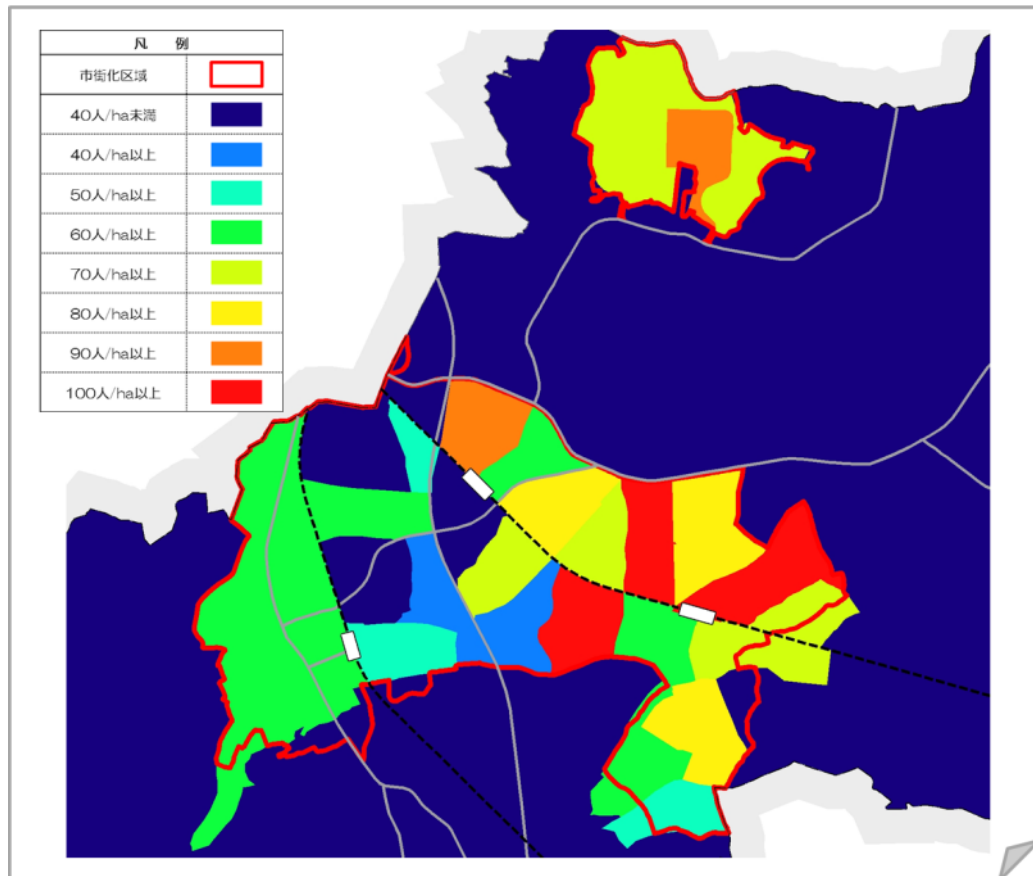
国土交通省「改正都市再生特別措置法等について」（平成27年6月1日時点版）より

市街地の魅力を高め居住を誘導するためには、ニーズに合った都市機能の立地が求められます。かつては、行政主導による立地や運営というケースも散見されました。しかし、財政状況の厳しさが増している現在、民間活力による都市機能の立地や運営が大前提となります。民間企業の事業採算性と圏域人口の関連という観点からも、本計画の目指す居住誘導による人口密度の維持が求められます。

4) 地域別人口密度の現況と将来予測

前段でも触れましたが、本町市街化区域での人口密度の現況と将来予測を、「戦略人口」の人口減少率をもとに算出すると、次図のとおりになります。

現在（平成27年）の地区別人口密度

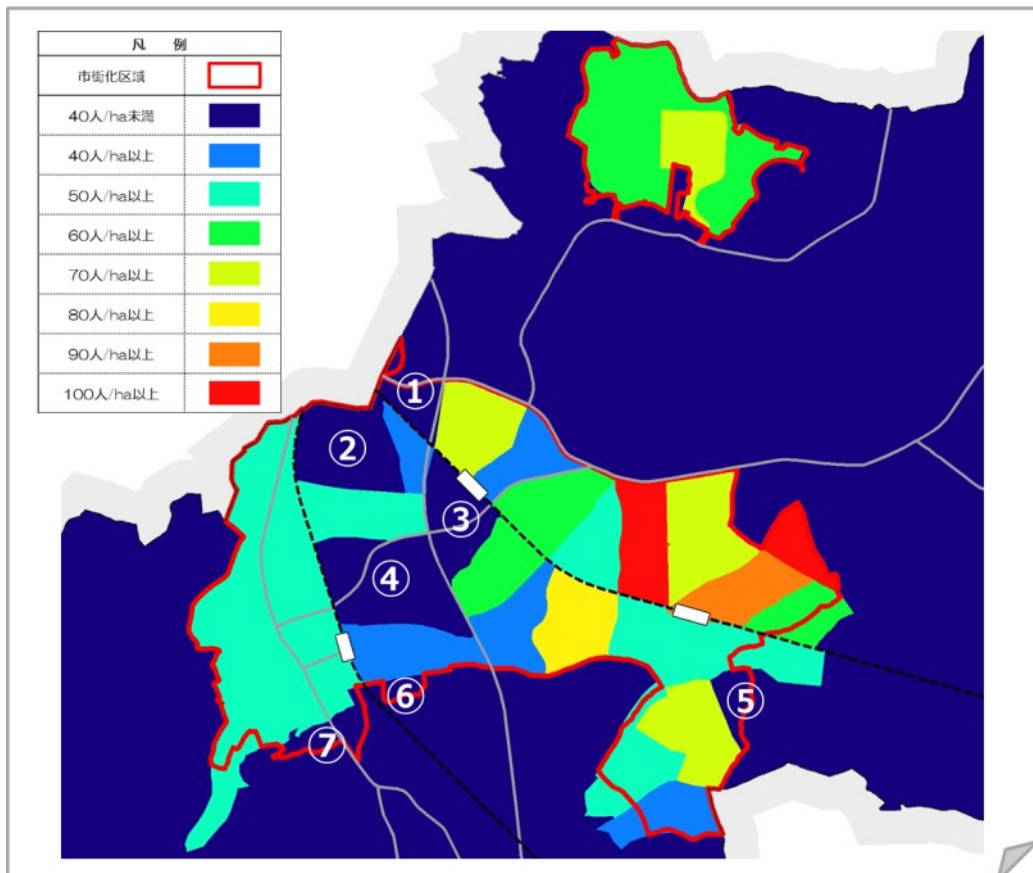


17.9%



減少

20年後（平成47年）の地区別人口密度



このように、本町の市街化区域においては、20年後においてもおおむね居住誘導区域の目安となる人口密度（40人／ha）を維持できる見込みであることがわかります。一部40人／haを下回る地区が存在しますので、これらの地区については個別に検討することとします。具体的な検討地区（図中①～⑦）の概要は、下記のとおりです。なお、算定における地区の設定は、平成22年国勢調査の調査区をもとにしています。また、算定に使用した面積は、都市計画基礎調査（基準年度：平成22年）の非可住地面積を除いています。

①平山3丁目

地区内に高密度な市街化区域と低密度な市街化調整区域が含まれるために人口密度が低く算出されている可能性があります。

②平山1丁目

越辺川沿いの未利用地における民間開発（分譲中）により、将来的な人口の定着が予想されます。

③岩井西2丁目

商業施設や飲食店が多いために人口密度が低くなる傾向にありますが、鉄道駅周辺の中心市街地としての性格が強い地区です。

④岩井西3丁目・5丁目

出雲伊波比神社等が大きな面積を占めるために人口密度が低くなる傾向にありますが、住宅地としての性格が強い地区です。

⑤南台4丁目

地区内に高密度な市街化区域と低密度な市街化調整区域が含まれるために人口密度が低く算出されている可能性があります。

⑥⑦大字小田谷

大部分が市街化調整区域にあたる地区ですが、市街化区域においては大規模商業施設や住宅地が存在する地区です。かつて区画整理が検討され、市街化区域から市街化調整区域に編入された経緯があります。

上記地区について航空写真を資料として、住宅地をはじめとする土地利用の状況や開発許可の状況を勘案し、想定される詳細な人口密度を根拠として、各地区を居住誘導区域に設定すべきかの検討を行います。

5) 人口密度の低い地区における詳細検討

①平山3丁目



【面積】

市街化調整区域部分、
河川沿いの未利用地、
学校用地を除いた面積
⇒約**4.5ha**

【平成47年人口】

市街化区域部分人口
⇒**206人**

$$206人 \div 4.5ha = 45.8人/ha$$

⇒**居住誘導区域に適する** ※上記4.5ha部分のみ

②平山1丁目



【面積】

墓地、河川沿いの未利用地等を除いた面積
⇒約**12.3ha**

【平成47年人口】

456人に16区画分譲による人口増予測を加算
⇒**496人**

※平成22国調時に未反映のため補正

※1区画当たり2.5人を加算

$$496人 \div 12.3ha = 40.3人/ha$$

⇒**居住誘導区域に適する** ※墓地、河川沿い未利用地部分を除く

③岩井西2丁目



【面積】

商業施設等を除いた面積
⇒約**7.8ha**

【平成47年人口】

⇒**346人**

$$346人 \div 7.8ha = 44.4人/ha$$

⇒**居住誘導区域に適する**

※商業施設や公園等の都市機能に係る面積は除かず、墓地部分のみ除く

④岩井西3・5丁目



【面積】

神社、業務用地を除いた面積

⇒約**13.7ha**

【平成47年人口】

483人に30区画分譲による人口増予測を加算

⇒**559人**

※平成22国調時に未反映のため補正

※1区画当たり2.5人を加算

$$559人 \div 13.7ha = 40.8人/ha$$

⇒**居住誘導区域に適する** ※神社部分のみ除く

⑤南台4丁目



【面積】

市街化調整区域部分を除いた面積

⇒約**3.8ha**

【平成47年人口】

⇒**272人**

$$272人 \div 3.8ha$$

$$= 71.6人/ha$$

⇒**居住誘導区域に適する**

※上記面積部分のみ

⑥大字小田谷



【面積】

左図市街化区域面積

⇒約**1.5ha**

【平成47年人口】

左図市街化区域部分のみの人口

⇒**97人**

$$97人 \div 1.5ha = 64.7人/ha$$

⇒**居住誘導区域に適する**

⑦大字小田谷



【面積】
商業施設部分、を除いた面積

⇒約**4.1ha**

【平成47年人口】
市街化区域部分人口

⇒**177人**

$$177人 \div 4.1ha = 43.2人/ha$$

⇒**居住誘導区域に適する** ※商業施設部分も含む

6) 将来人口密度に基づく検討結果

以上の検討から、本町の市街化区域では、居住誘導区域設定の目安となる人口密度（40人／ha）を下回る地区が20年後（平成47年）においても存在しないことがわかります。これは、本町の市街化区域がすでにコンパクトにまとまっていることの表れです。このことから、今後のまちづくりにおける方向性は、コンパクトにまとまった市街地における都市機能の誘導による魅力向上と、居住の誘導による人口密度の維持が求められることがわかります。

しかしながら、都市計画運用指針における居住誘導区域の設定にあたり留意すべき事項として「今後、人口減少が見込まれる都市においては、現在の市街化区域全体をそのまま居住誘導区域として設定すべきではない」という趣旨の記載があります。この内容との整合を図るため、市街化区域における居住に適さない区域を下記のとおり設定し、居住誘導区域から除外することとします。

【居住誘導区域から除外される区域】

- ア 災害ハザードが存在し、後段の検討により除外されるべきと判断された区域
- イ 河川沿いやがけ地などの居住に適さない区域（河川区域など）
- ウ 規模の大きい墓苑や墓地、境内地

※ 特に出雲伊波比神社の緑（社叢）は、本町のシンボルともいえる存在です。

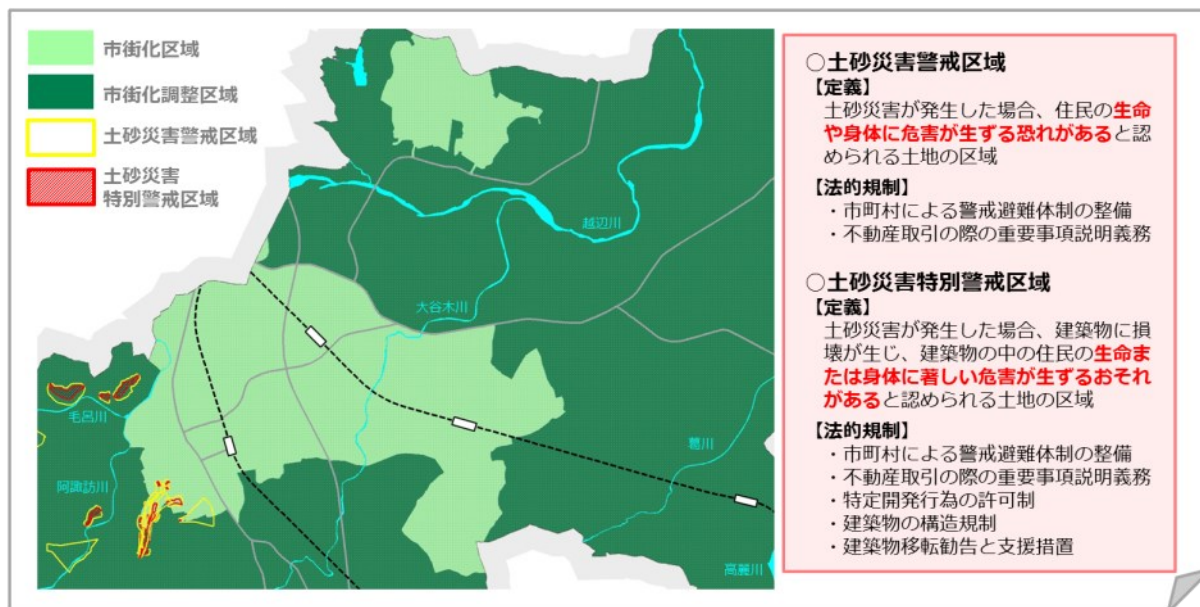
「ア」の災害ハザードの存在する区域については、次項において検討を行います。

4. 検討の視点（災害ハザードに関する検討）

1) 毛呂山町における災害ハザードの現況

前段でも触れましたが、居住誘導区域の設定に関わる災害ハザードの現況は次図のとおりです。

毛呂山町の災害ハザードについて



居住誘導区域の設定に関わる災害ハザードとしては、本町西部に存在する土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）と土砂災害警戒区域（イエローゾーン）が挙げられます。

今後、各法令に基づく災害ハザードが設定されることも考えられます。そのような場合、おおむね5年ごとに行うとされている本計画の定期的な見直しに関わらず、積極的な再検討を行うこととします。

2) 災害ハザードに対する国の運用指針と町の方針

居住誘導区域の設定に関わる災害ハザードに対する国の運用指針と、本町の方針を次のとおりまとめます。

国の運用指針		災害区域の種類	町の検討方針
1	法・施行令により居住誘導区域に含まないこととされている	・建築基準法に規定する災害危険区域のうち、条例により住居の建築が禁止されている区域	居住誘導区域に 設定できません
2	原則として、居住誘導区域に含まないこととすべきである	・土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン） ・津波災害特別警戒区域 ※本町該当なし ・災害危険区域（上記1の区域以外） ・地すべり防止区域 ※本町該当なし ・急傾斜地崩壊危険区域 ※本町該当なし	居住誘導区域に 含まないこととします
3	災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止・軽減する施設の整備状況や整備見込み等を総合的に判断し、居住を誘導することが適当で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である	・土砂災害警戒区域（イエローゾーン） ・津波災害警戒区域 ※本町該当なし ・浸水想定区域 ※本町市街化区域該当なし ・都市洪水想定区域、都市浸水想定区域 ※本町該当なし	居住誘導区域に 含まないこととします

上記のとおり、国は都市計画運用指針において災害ハザードの存在する区域を居住誘導区域に含めるか否かの判断について方向性を示しています。居住誘導区域の設定について、国は、方向性を示しつつも市町村の判断の余地を残しています。しかしながら、行政として居住を誘導するということは、住民の生命や財産が最大限守られる区域をもって居住誘導区域とすべきものと考えます。

したがって本町では、住民の生命または身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土砂災害特別警戒区域を、原則どおり居住誘導区域に含めないこととします。また、国の方針において「（災害リスクなどを）総合的に判断し、居住を誘導することが適当で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」とされている土砂災害警戒区域については、下記の検証に基づき、居住誘導区域に含めないこととします。

【土砂災害警戒区域についての検証】

○災害リスク

- ・ ゲリラ豪雨などによる突発的な災害が起きた場合、事前の避難などが間に合わない可能性が高い
- ・ 74人の死者を出した平成26年8月の広島土砂災害は、土砂災害警戒区域相当の被害想定（指定前）がされていた場所で発生

○警戒避難体制の整備

- ・ 土石流危険渓流、急傾斜地崩壊危険箇所、浸水想定区域などを表示した防災マップを全戸配布
- ・ 平成22年にJ-ALERTの導入、平成24年に防災放送の可聴域を調整、平成25年に緊急速報エリアメールおよび緊急速報メールの運用開始などにより、緊急防災情報の発信力を強化
- ・ 平成25年度に土砂災害特別警戒区域および土砂災害警戒区域の指定が完了したことなどを受け、地域防災計画を改訂

○災害を防止・軽減する施設の整備状況や整備見込み

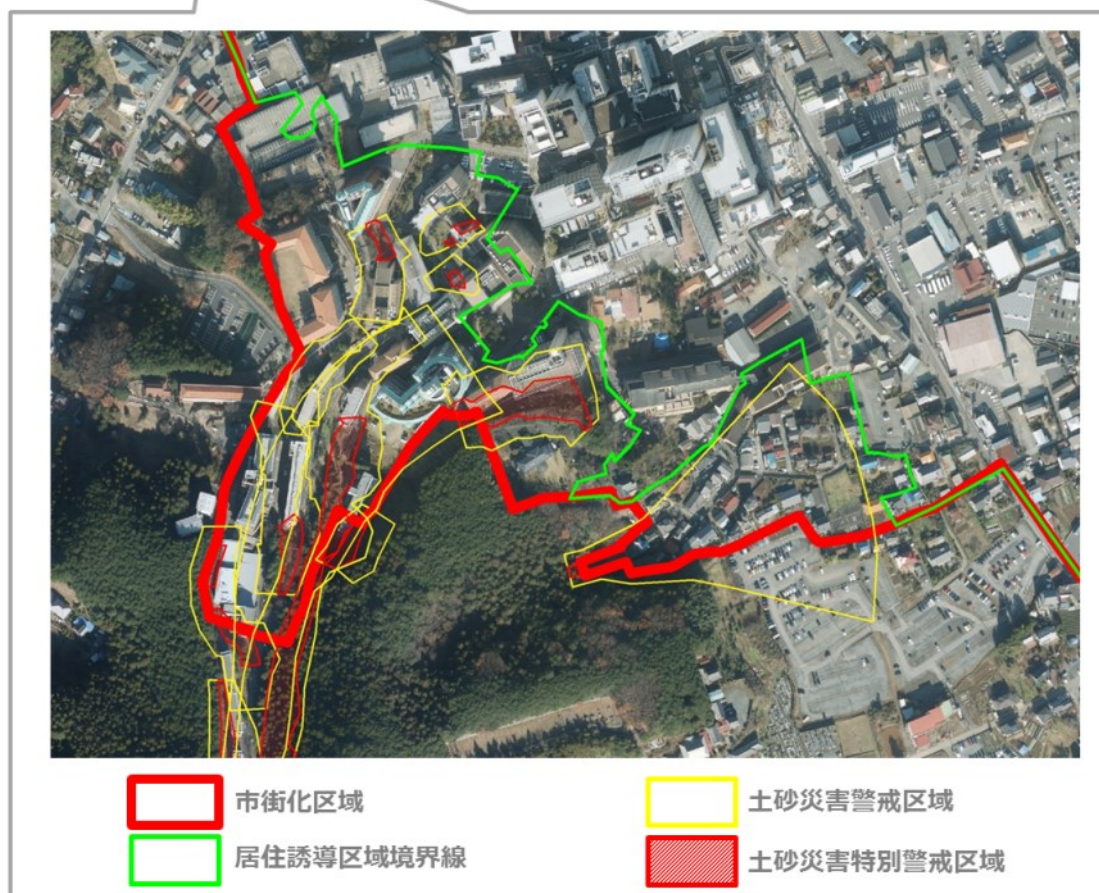
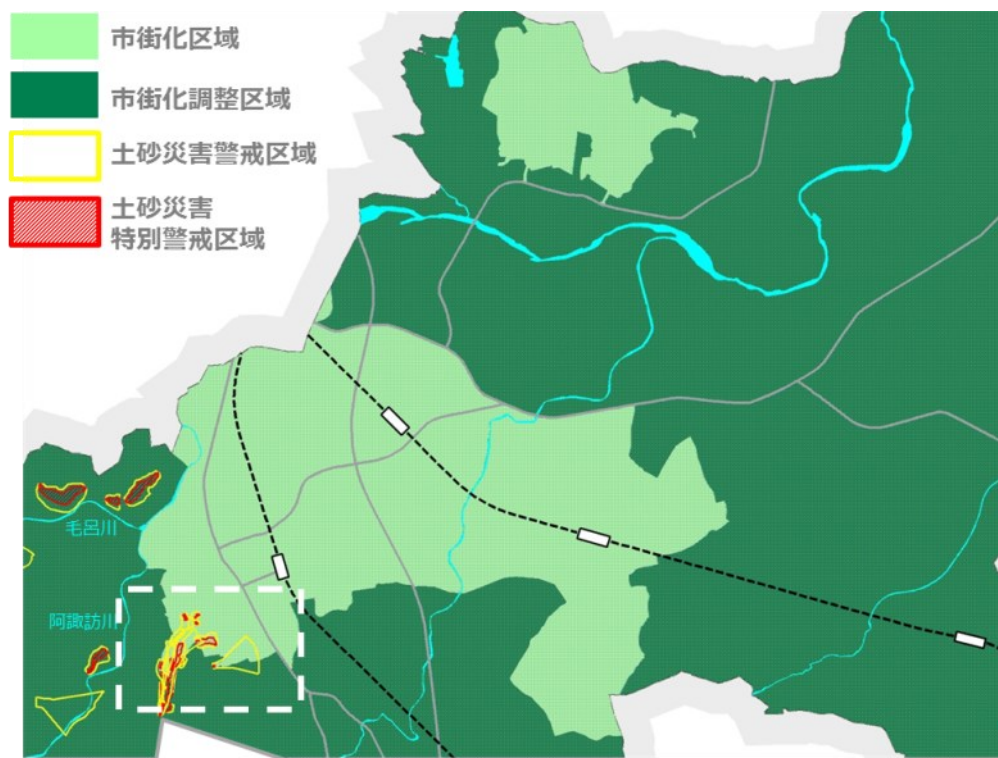
- ・ 埼玉県議会（平成27年2月定例会・県土都市整備委員長報告）においても土砂災害防止施設の整備について触れられているが、整備完了までには長期間を要するものと推測される

※まとめ

災害への警戒避難体制の整備が町により進められていますが、土砂災害防止施設の整備については、今後長期間を要するものと推測されます。土砂災害警戒区域における災害リスクを総合的に判断すると、本町における当該区域は、居住誘導区域に適さないものと考えられます。

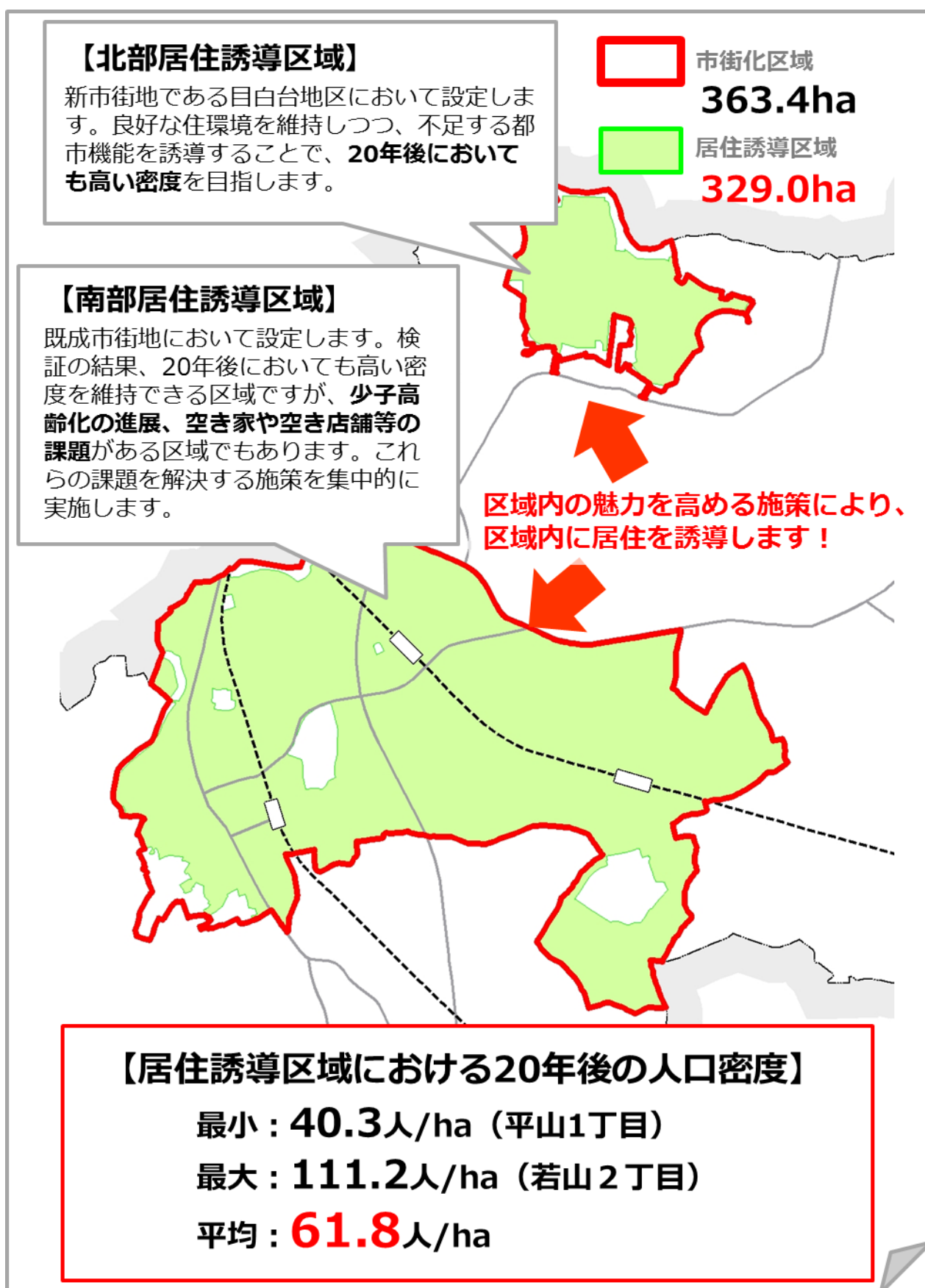
3) 災害ハザードに関する検討結果

災害ハザードに関するこれまでの検討により、居住誘導区域から除外される区域は次図のとおりです。なお、区域境界については、地形地物（道路の中心線など）および筆界線によることとします。



5. 居住誘導区域の設定と居住誘導に関する町の方針

これまでの検討により、居住誘導区域を次図のとおり設定します。



※詳細な区域図は、毛呂山町役場まちづくり整備課にてご覧いただけます。

本計画による居住の誘導は、強制力を伴う手法や、規制的な手法により居住誘導区域への移転を促進するものではありません。あくまでも区域外に一定規模以上の住宅を建築しようとする場合に町への届出を求め、本計画の趣旨を説明する機会を設けることで、長い時間をかけて居住を区域内に誘導しようというものです。したがって、居住誘導に関する本町の方針としては、それぞれの居住誘導区域における課題を解決することで区域内の魅力を高め、町内外のみなさんに「住みたい」と思ってもらえるようなまちづくりを推進することとします。

この方針を実現するためには、居住誘導区域内における課題（第2章参照）を把握し、その課題に対する施策を展開し、区域の魅力を向上させる必要があります。

【区域の魅力を向上させるために想定される施策】

○都市機能の誘導 ＝ 短期～中期的な施策

市街地において不足する、もしくは今後必要とされる都市機能を検討し、適切な区域に誘導します。なお、誘導にあたっては、PFI事業をはじめとする民間事業者の参画を中心に検討し、行政による新たな「ハコモノ」整備は原則として想定しないものとします。

○空き家・空き店舗対策 ＝ 中期～長期的な施策

空き家の住みかえや建てかえを促進し、空き家率の減少を目指します。特に子育て世代に求められる一定以上の区画割を、鉄道駅周辺の利便性の高い区域に誘導する必要があります。また、商店街における空き店舗への新規事業者の誘致など、一過性で終わらない商店街の魅力向上が求められます。

これらについては、今後実施される「空き家実態調査」の結果をもとに具体的な検討を行います。

○交通ネットワークの再構築 ＝ 中期～長期的な施策

本町の居住誘導区域の大部分は、鉄道駅徒歩利用圏（半径1km）でカバーされていますが、目白台地区のみ圏外となっています。将来的に高齢者が増加した場合、公共交通機関の利便性は地区の魅力に直結します。長期的視点による公共交通ネットワークの再構築が求められます。これについては、第6章にて検討します。

これらの施策の目的は、前述のとおり「多世代が混然一体となった」都市をつくることにより、「持続可能な都市経営」を実現し、「活力のあるまち」を子どもたちにバトンタッチすることです。この大きな目的を常に念頭に置き、目まぐるしく変化する社会情勢や市場ニーズに果敢に立ち向かいながら、本計画を推進する必要があります。

以上を踏まえ、居住誘導区域に誘導すべき都市機能と、その誘導に適した区域を次章において具体的な検討を行います。

【参考：居住誘導区域内の人口密度の算出について】

本計画は、毛呂山町人口ビジョンに基づいた将来推計を行うこととしています。この人口ビジョンは地区ごとの人口推移の積み上げではなく、本町全体の人口推移という性格上、目白台地区のような新しい地区の人口推移を正確に示すことができません。特に、目白台4丁目においては、平成22年国勢調査において「人口0人」という結果であるため、人口ビジョンの人口減少率を用いた推計を行うことができません。

そこで、本計画では、目白台地区については平成27年4月1日人口に基づく平均世帯人員数と、開発時の計画区画数を現状に合わせ補正した数字を乗じて得られた平成27年時点の推計人口に、人口ビジョンの減少率を乗じることで平成47年人口を推計することとしました。なお、目白台地区以外の地区においては、平成22年国勢調査地区別人口に人口ビジョンの減少率を乗じることで、平成47年人口を推計しています。

○目白台地区における人口推計

- ・ 区画数について

⇒本来1,240区画での分譲であるが、複数区画を1敷地とするケースも存在する

⇒よって、全体の区画数を実情に合わせ、1,200区画と想定し全体を案分する

	1,240区画		1,200区画
【1丁目】	426	⇒	412
【2丁目】	360	⇒	348
【3丁目】	302	⇒	292
【4丁目】	152	⇒	147

- ・ 世帯数について

⇒本計画では便宜上「世帯数＝区画数」とする

- ・ 平成27年推計人口について

⇒4丁目までの建築がほぼ完了しているため、平成27年度中に分譲が終わるものと仮定

⇒平成27年4月1日現在の目白台地区における平均世帯人員数を用いる

(3,036人÷1,063世帯＝2.86人/世帯)

⇒想定世帯数(＝区画数)に平均世帯人員数を乗じることで、平成27年推計人口を求める

【1丁目】	412世帯×2.86人＝1,179人
【2丁目】	348世帯×2.86人＝996人
【3丁目】	292世帯×2.86人＝836人
【4丁目】	147世帯×2.86人＝421人

居住誘導区域を設定する際に用いた地区別の人口密度は、上記の推計人口を地区面積にて除して得られたものです。しかしながら、本計画の上位計画である毛呂山町第五次総合振興計画における人口推計が人口ビジョンに基づいているため、本計画の推計人口密度も最終的に人口ビジョンとの整合を図る必要があります。そこで、次のように補正をかけることとしました。

○平成22年・平成27年・平成47年の人口密度

前提条件 市街化区域面積：363.4ha（都市計画基礎調査より）

居住誘導区域面積：329.0ha（毛呂山町都市計画情報システム上での値）

平成22年 全体人口：39,054人（平成22年国勢調査より）

市街化区域人口：24,611人（平成22年国勢調査より）※全体人口比 約63%

市街化区域人口密度： $24,611 \div 363.4 = 67.7 \text{人/ha}$

平成27年 全体人口：38,769人（人口ビジョン減少率、本計画独自推計目白台地区人口による）

【35,337人（＝目白台地区を除くH22国調人口×人口ビジョン減少率）＋3,432人（推計目白台地区人口）】

市街化区域人口：24,425人（平成22年市街化区域人口比率（＝63%）より）

市街化区域人口密度： $24,425 \div 363.4 = 67.2 \text{人/ha}$

※この数字は平成47年推計を出すために設定した参考値とする

平成47年 全体人口：31,832人（平成27年推計人口に人口ビジョン減少率を乗じたもの）

居住誘導区域人口：21,023人（国勢調査調査区単位で独自推計したものの合計値）

※全体人口比 $21,023 \div 31,832 \times 100 = 66.04 \div 66.0\%$

人口ビジョン 平成47年全体人口：30,814人

居住誘導区域人口： $30,814 \times 66.0\% = 20,337 \text{人}$

居住誘導区域人口密度： $20,337 \div 329.0 = 61.8 \text{人/ha}$

以上のような推計により、平成47年における居住誘導区域人口密度を設定しています。今後は、本計画の推進により、この比較的高い人口密度を都市機能の誘導などによる中心市街地の活性化に結び付け、居住をさらに誘導し、持続的な都市経営を実現します。

第5章 都市機能誘導区域と誘導施設

1. 都市機能誘導区域と誘導施設とは？

1) 基本的な考え方

居住誘導区域への居住の誘導については、前章でも触れましたが、町内外のみなさんに「住みたい」と思ってもらえるようなまちづくりを推進することが重要なポイントとなります。「住みたいまち」の定義としては、良好な都市景観、高い防災性など、さまざまな判断基準が考えられますが、やはり普遍的な判断基準としては「高い利便性」が挙げられるのではないのでしょうか。つまり、高い利便性を生み出す「都市機能が充実したまち」こそが、「住みたいまち」と言えるものと考えます。

ここでいう都市機能は、医療・福祉・子育て支援・商業といった民間事業者による生活サービス施設も該当します。したがって、市場原理に基づき民間事業者が経営する都市機能を誘導することができるかどうか、「住みたいまち」の実現において重要であることがわかります。

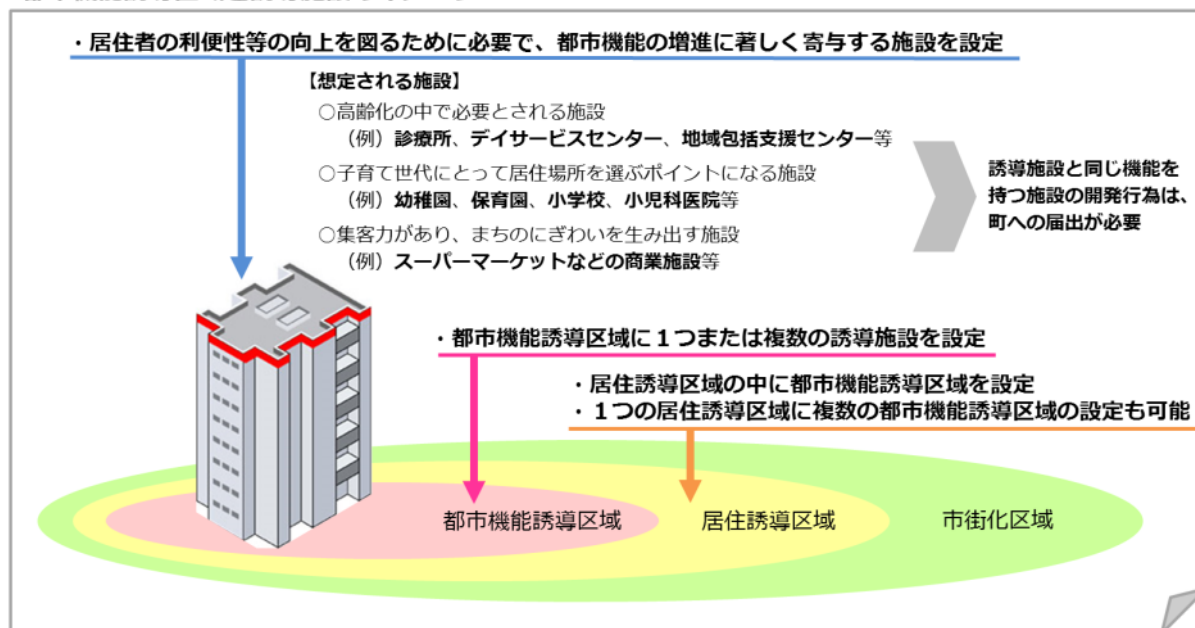
このような背景から、法第81条第2項に基づいた都市機能誘導区域の制度が新たに設けられました。これは、一定の区域に誘導したい機能、当該区域内において講じられる施策を事前に周知することにより、当該区域内における生活サービス施設の誘導を図るという制度です。

この制度において、都市機能誘導区域は、将来的に人口密度が保たれると想定される居住誘導区域内に設けられるべきものとされています。居住誘導区域内に生活サービス施設が誘導されることにより、当該施設の持続可能な経営や、効率的なサービスの提供の実現が見込まれます。

また、誘導施設は、都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能増進施設として設定されるものです。都市計画運用指針によれば、この誘導施設の設定にあたっては、当該区域および都市全体における現在の年齢別の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めることが望ましいとされています。

この制度を用い、現在からおおむね20年後の将来に向けて都市機能が誘導されるべき区域と施設を明示することで、行政や住民だけでなく、民間事業者にとってもメリットが生じます。行政にとっては、将来的な都市機能の統廃合やインフラ整備の計画立案における根拠が得られます。住民にとっては、都市機能の誘導による、おおむね20年後の将来においても利便性の高い区域が示されることで、ライフスタイルなどに応じた住み替え時の目安が得られます。民間事業者にとっては、将来的に人口密度が一定以上保たれる可能性が高い区域が示され、行政から必要とされる施設の種類も示されることで、持続可能な経営の実現可能性が得られます。

これらのメリットを活かすことで、人口減少社会においても都市の魅力を創出し、居住の誘導による持続可能な都市経営を実現させることがこそが、立地適正化計画の目指すべき到達点であると言えるでしょう。



2) 都市機能誘導区域の設定について

都市機能誘導区域は、市町村の地形やまちづくりの経緯も含めて検討する必要があるとされています。具体的には、鉄道駅周辺の都市機能がある程度充実している区域や、公共交通の利便性が高い区域など、都市の拠点となるべき区域への設定を検討することになります。また、都市機能誘導区域の規模は、ある程度都市機能が充実している範囲で、かつ徒歩や自転車などで容易に移動できる範囲に定めることが考えられます。

なお、都市機能誘導区域は、市町村の主要な中心部だけではなく、集落の拠点としての役割を担う生活拠点など、地域の実情や市街地形成の成り立ちに応じて必要な数を定め、それぞれの都市機能誘導区域に必要な誘導施設を定めることが望ましいとされています（都市計画運用指針）。

3) 誘導施設の設定について

誘導施設は、居住者の共同の福祉や利便の向上を図るという観点から、次のようなものが該当します（都市計画運用指針）。

- ・ 病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設
- ・ 子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
- ・ 集客力がありまちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や、スーパーマーケット等の商業施設
- ・ 行政サービスの窓口機能を有する支所等の行政施設

4) 届出の対象

都市機能誘導区域外の区域で誘導施設の整備を行おうとする場合は、市町村への届出が必要です。届出の対象となる行為は、以下のとおりです。

○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

○開発行為以外

- ・ 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、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

都市機能誘導区域外におけるこれらの行為が「禁止」されるわけではありません。あくまでも、行政への届出という行為を求めることにより、市町村が都市機能誘導区域外における誘導施設の整備に関する動向を把握するための制度です。

届出に対する市町村の対応としては、当該行為が何らかの支障をきたすと判断した場合は、開発行為等自体の中止、開発行為等の規模の縮小、都市機能誘導区域内の公共用地や未利用地での開発行為等などの実施について調整を行います。調整が不調に終わった場合には、届出者に対して、開発規模の縮小や都市機能誘導区域内への立地等について勧告を行います。なお、勧告を行う必要がある場合においては、都市機能誘導区域内の公共用地や土地の取得について市町村が斡旋を行うよう努めなければならないとされています（法第108条第4項）。

2. 都市機能誘導区域の設定

1) 毛呂山町における誘導区域設定の方向性

都市機能誘導区域の規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲で定めることが考えられると示されています。また、都市機能誘導区域は、市町村の主要な中心部にのみでなく、生活拠点など、地域の実情や市街地形成の成り立ちに応じて定めるものとも示されています（都市計画運用指針）。

本町が目指す「多世代が混然一体となった都市」を実現するためには、子育て世代を中心とする若い世代と、高齢者がそれぞれ暮らしやすい環境を、都市機能誘導区域の制度を利用しながらデザインする必要があります。これを実現するには、若い世代と高齢者それぞれのライフスタイルを念頭に置かなければなりません。本計画では、次のとおり想定します。

【子育て世代を中心とした若い世代のライフスタイル】

○多様な交通手段による通勤・通学

本町で最も若い世代が集まっているのは目白台地区ですが、この地区における自動車依存率が極めて高いことは、第2章で示したところです。このことから、本町に居住する若い世代の通勤や通学は、自動車によるものであることが推測されます。しかしながら、若者の車離れが話題となっている現在、近い将来子育て世代となるであろう若い世代のライフスタイルは、自動車ではなく、鉄道利用を前提とした、徒歩や自転車利用を中心とした公共交通による通勤・通学スタイルに変化するものと考えられます。

また、子育てをするうえで、子どもが高校や大学へ進学するタイミングは、一つの着地点と考えられます。このような視点から、子育てを意識した若い世代は、子どもの進学や通学を意識した居住地選択を行うものと考えられます。

○子育てしながら働きやすい環境

子育てに関する環境は、共働き世帯を代表とする「働きながら子どもを育てる」というトレンドに大きく変化しています。したがって、通勤途中に子育てに関する日常的なイベントを済ませることができる環境が求められるものと考えられます。

○豊かなライフスタイルの実現

「ワークライフバランス」という言葉がありますが、若い世代を中心に、仕事だけでなくプライベートの時間も充実させ、豊かなライフスタイルを実現しようという考え方がトレンドとなっています。このことから、通勤経路上に趣味の時間を気軽に過ごせる環境が求められるものと考えられます。

【高齢者のライフスタイル】

○介護予防・健康寿命の延伸

これは、高齢者に限りませんが、日常生活における歩数が多ければ多いほど、生活習慣病の罹患率が下がると言われています。都市機能が歩いて利用できる範囲に存在することで、「普通に生活するだけで健康になれる環境」を実現することにつながります。高齢者の介護予防や健康寿命の延伸といった点でも、このような視点に基づくまちづくりが求められるものと考えられます。

○「生きがい」を見出す

「アクティブシニア」という言葉がありますが、現在の高齢者は、非常に元気な方が多いのも特徴です。こういった方たちの社会参加に対する意欲は高く、中にはリタイア後に起業するような方も存在します。元気な高齢者に共通するのは、リタイア後においても「生きがい」を持っているという点です。この「生きがい」を醸成することができる環境をいかに整えるか、という視点に立ったまちづくりは、少子高齢化社会への対応における一つの回答になるものと考えられます。

「生きがい」を醸成できる環境としては、

- ① 隣近所のコミュニティ
- ② 世代を超えた交流
- ③ 地域に貢献できるチャンス
- ④ 生活圏内はもちろん、生活圏外へも移動しやすい環境
- ⑤ 健康を保つために必要な都市機能（診療所や運動施設など）の存在

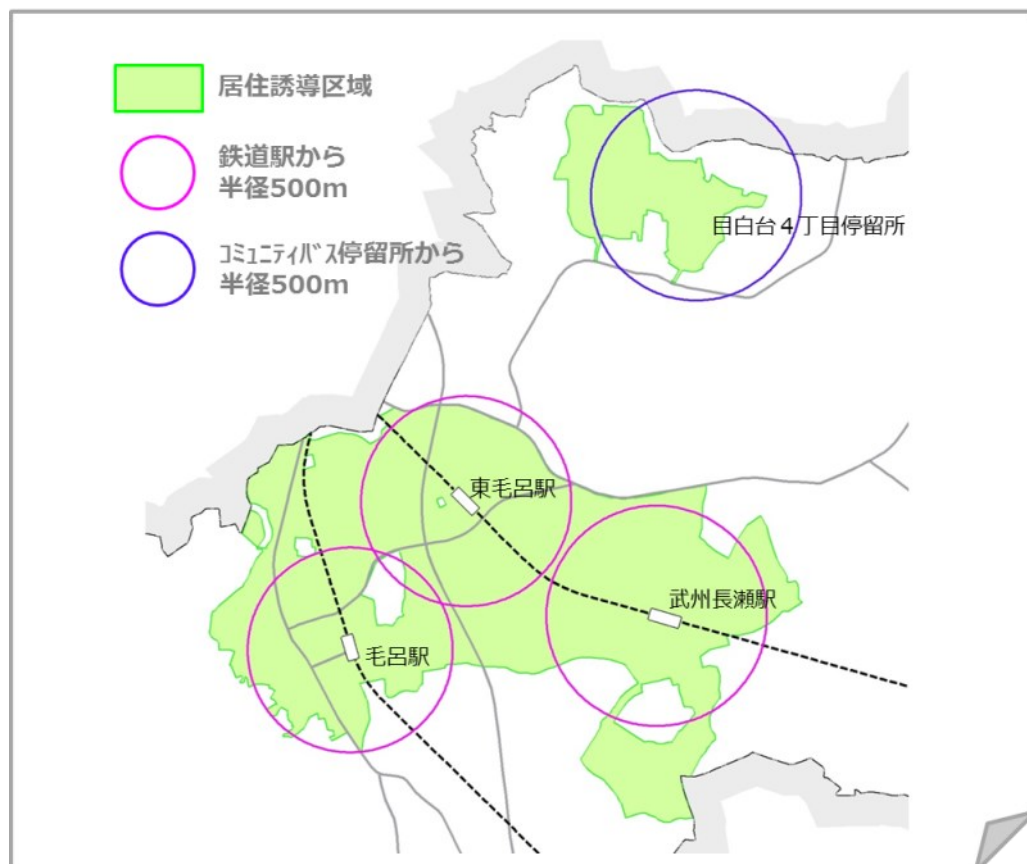
といったものが考えられます。これらの実現により、心身ともに健康な高齢者のライフスタイルを実現することができます。

以上から、若い世代と高齢者に求められる都市機能の立地について、一定の方向性を見出すことができます。それは、「徒歩や自転車での移動」「鉄道を中心とした交通利便性」「都市機能の集積」の3点です。したがって、本町における都市機能誘導区域の設定にあたっては、この3点を意識したものである必要があります。

具体的には、公共交通の要となる鉄道駅や、町内の居住エリアを網羅するコミュニティバス（もろバス）の停留所を中心とし、高齢者が無理なく歩くことのできる距離感での設定が求められます。なお、高齢者が無理なく歩くことのできる距離感としては、国土交通省の「健康・医療・福祉のまちづくりの推進ガイドライン」において、高齢者が休憩なしで歩くことができる継続歩行距離が500mから700mとされていることを参考にし、本計画では、500mと想定します。

これまでの考察から、本町における都市機能誘導区域は、鉄道駅やコミュニティバス停留所を中心とした、高齢者徒歩圏である半径500mを目安として設定することとします。

都市機能誘導区域設定の方向性



2) 具体的な区域設定

これまでの考察をもとに、鉄道駅やコミュニティバス停留所を中心とした、高齢者徒歩圏である半径500mを目安に都市機能誘導区域を設定することとしました。具体的な区域設定にあたっては、南北の居住誘導区域における特性も考慮する必要があります。

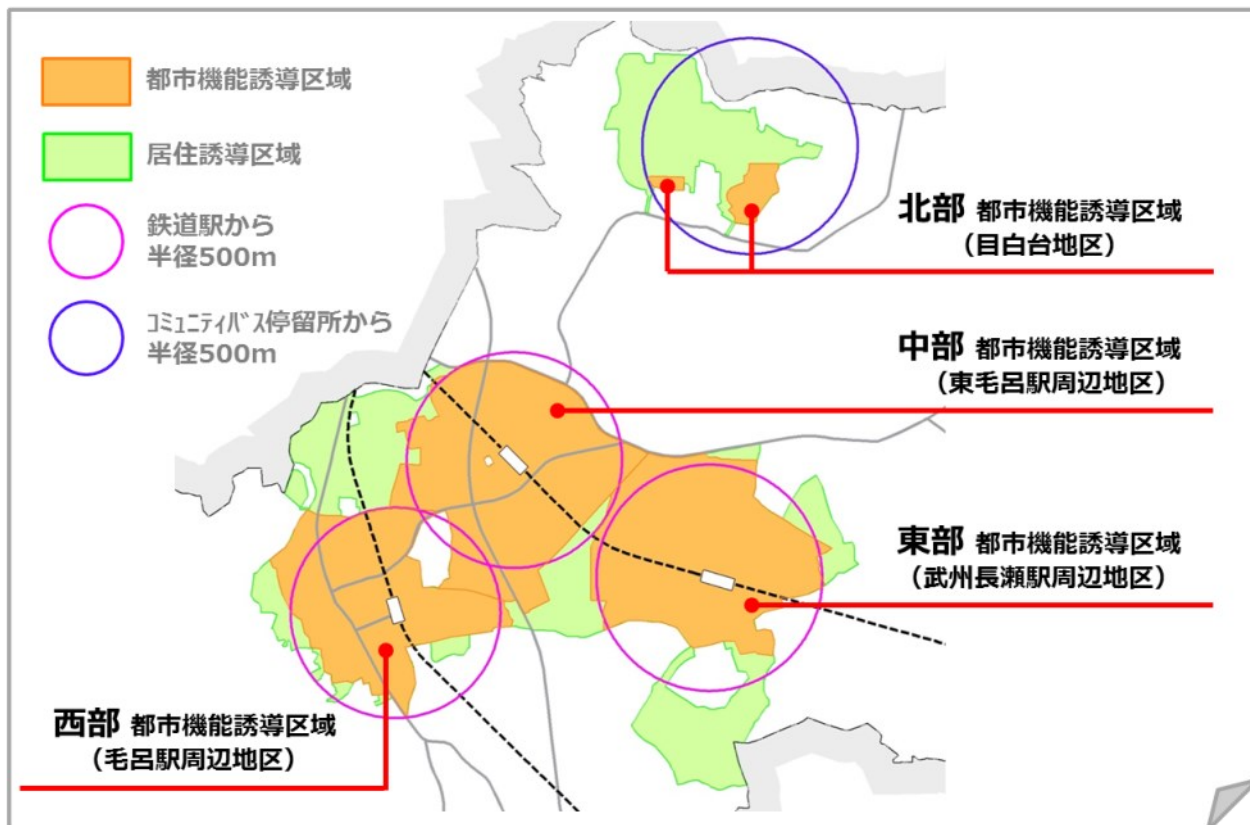
まず、南部居住誘導区域についてですが、開発年次の古い住宅地が多く、空き家や空き店舗も多く存在するという特性があります。また、一部の住宅地においては小規模な区画割になっているため、利便性が高いにもかかわらず、現在の住宅ニーズにマッチしていないというエリアも存在します。当該区域においては、面的なりノベーションはもちろん、空き家や空き店舗の転用による点的なりノベーションも求められる可能性があります。したがって、将来的な面的なりノベーションの可能性を踏まえ、都市機能誘導区域についても面的な設定が求められるものと考えます。

つぎに、北部居住誘導区域についてですが、平成に入り開発されたエリアであり、新たに都市機能を誘導することのできる未利用地や町有地が一部に限られています。したがって、当該区域における都市機能誘導区域は、未利用地や町有地が多く存在するエリアへの設定が求められるものと考えます。

3) 区域図

これまでの検討により、都市機能誘導区域を次図のとおり設定します。

都市機能誘導区域 概要図



※詳細な区域図は、毛呂山町役場まちづくり整備課にてご覧いただけます。

3. 誘導施設の設定

1) 検討の視点（地区別の人口特性に基づいた検討）

本計画の第2章において、本町における地区別の人口特性を整理しました（P 17～21）が、その結果から各地区において必要とされる都市機能を考察します。

【毛呂駅周辺地区（＝西部都市機能誘導区域周辺）】

○人口特性

《駅西側》

埼玉医科大学病院への玄関口になりますが、人口減少トレンドにあります。高齢化率も非常に高いため、将来的に人口減少が加速する地区です。

《駅東側》

駅東側に改札口はありませんが、西側に対して人口はほぼ横ばいです。高齢化率は、西側に対して低い状況ですが、今後、高齢の進展が予測されます。

○必要とされる都市機能

《進む高齢化への対応》

- ・ 高齢者福祉施設等の高齢者支援機能
 - ⇒介護予防や健康寿命延伸につながる機能
 - ⇒高齢者の「集い」につながるサロンの機能
- ・ 歩いて買い物ができる環境
 - ⇒駅西側に存在する「商店街」の活性化
- ・ かかりつけ医的な診療所
 - ⇒初診は負担の大きい総合病院ではなく、身近な医院や診療所へ

《子育て世代の呼び込みによる、人口減少の鈍化》

- ・ 子育て支援施設
 - ⇒「働く女性」を応援できる機能
- ・ かかりつけ医的な小児科医院
 - ⇒初診は負担の大きい総合病院ではなく、身近な医院や診療所へ

【武州長瀬駅周辺地区（＝東部都市機能誘導区域周辺）】

○人口特性

一部人口増加トレンドが見られますが、全体的には人口減少トレンドが支配的です。また、町内で最も高齢化率が高いエリアが存在し、将来的に人口減少が加速度的に進む地区であると言えます。

○必要とされる都市機能

《高い高齢化への対応》

- ・ 高齢者福祉施設等の高齢者支援機能
 - ⇒介護予防や健康寿命延伸につながる機能
 - ⇒高齢者の「集い」につながるサロンの機能
- ・ 歩いて買い物ができる環境
 - ⇒駅北側に存在する「商店街」の活性化

《子育て世代の呼び込みによる、人口減少の鈍化》

- ・ 子育て支援施設
 - ⇒「働く女性」を応援できる機能
- ・ かかりつけ医的な小児科医院

【東毛呂駅周辺地区（＝中部都市機能誘導区域周辺）】

○人口特性

一部（ＪＲ八高線以西）を除き、比較的高齢化率が低く、人口増加トレンドが見られる地区ですが、全体的に子育てが終わった世代が中心であるため、今後は高齢化と人口減少が進展するものと予測されます。

○必要とされる都市機能

《子育て世代の呼び込みによる、人口減少の鈍化》

- ・ 子育て支援施設
 - ⇒「働く女性」を応援できる機能
- ・ かかりつけ医的な小児科医院

《高齢者の方がいきいきと暮らせる環境》

- ・ 歩いて買い物ができる環境
- ・ かかりつけ医的な診療所

- ・ 高齢者福祉施設等の高齢者支援機能
⇒介護予防や健康寿命延伸につながる機能
⇒高齢者の「集い」につながるサロンの機能

【目白台地区（＝北部都市機能誘導区域周辺）】

○人口特性

平成１０年の分譲開始以来、急激に人口流入が見られる地区です。今後はさらなる人口増が見込まれる地区です。また、本町において最も高齢化率が低く、子育て世代が中心の地区でもあります。しかし、この目白台地区においても将来的な高齢化は確実であるため、長期的な施策が求められます。

○必要とされる都市機能

《子育て世代の満足度向上》

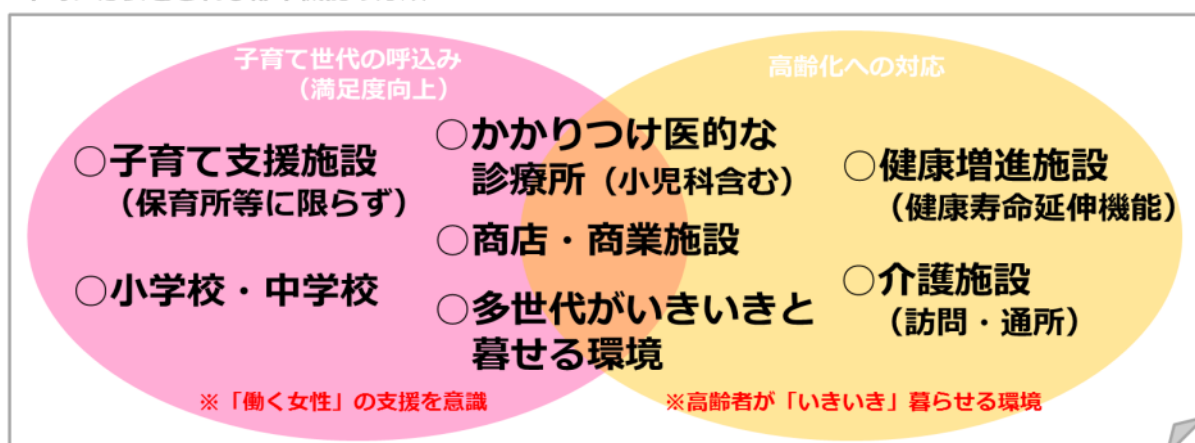
- ・ 子育て支援施設
⇒「働く女性」を応援できる機能
- ・ かかりつけ医的な小児科医院
- ・ 鉄道駅へのアクセス性向上
⇒子どもたちの多くが近く高校や大学などに進学するタイミング

《２０年後に求められる環境》

- ・ 歩いて買い物ができる環境
- ・ 地域の人々が気軽に集える環境
- ・ 介護予防や健康寿命延伸につながる施設
- ・ 公共交通機関へのアクセス性の確保を中心とした交通利便性の向上

以上の考察から、本町において必要とされる都市機能の分類は、次図のとおりです。

本町に必要とされる都市機能の分類



本計画が目指す「多世代が混然一体となった都市」を実現するには、若い世代と高齢者双方へ配慮した都市機能の誘導が必要です。特に、若い世代と高齢者双方に必要とされる「かかりつけ医的な診療所」「商店・商業施設」について不足が見られる場合、早急な誘導が求められます。

2) 検討の視点（現在の立地状況に基づいた、必要とされる都市機能）

本計画の第2章において、本町における現在の都市機能の立地状況を整理しました（P25～29）が、その結果から各地区における都市機能の充足状況を次表のとおりまとめます。

○：ほぼ充足 △：不十分 ×：不足

	毛呂駅周辺地区		武州長瀬駅周辺地区		東毛呂駅周辺地区		目白台地区	
地区の課題	・子育て世代の呼び込み ⇒少子高齢化の鈍化 ・高齢化への対応		・高い高齢化率への対応 ・子育て世代を中心とした人口呼び戻し		・子育て世代の呼び込み ⇒少子高齢化の鈍化 ・高齢化への対応		・子育て世代の満足度向上 ・将来的な高齢化への備え	
必要とされる 機能の充足状況	小中学校	○	小中学校	○	小中学校	○	小中学校	△
	保育所・幼稚園 等	○	保育所・幼稚園 等	○	保育所・幼稚園 等	○	保育所・幼稚園 等	△
	小児科	○	小児科	○	小児科	○	小児科	×
	診療所	○	診療所	○	診療所	○	診療所	×
	スーパーマーケット	○	スーパーマーケット	○	スーパーマーケット	○	スーパーマーケット	×
	コンビニエンスストア	○	コンビニエンスストア	○	コンビニエンスストア	○	コンビニエンスストア	○
	介護施設	○	介護施設	○	介護施設	○	介護施設	○
	健康増進施設	○	健康増進施設	△	健康増進施設	○	健康増進施設	△

このように、北部都市機能誘導区域の存在する目白台地区において、都市機能が不足している状況であることがわかります。特に、「小児科医院」「診療所」「スーパーマーケット」といった、生活する上で必要とされる都市機能の不足は、早急に対策を考えなくてはなりません。

また、次にあげる都市機能については、需要と供給のバランスや本町の各種計画、財政状況などとの整合が求められるため、慎重な誘導が求められます。

○小中学校

「安全・安心で安定した教育環境」を確保するため、大規模改修等の学校施設の老朽化への対策を計画的に進めます。また、児童・生徒数や余裕教室の状況、町の財政、施設の老朽化などを勘案し、今後の学校施設のあり方について検討し、規模や配置の適正化を図ります。

○保育所・幼稚園

本町における待機児童数は、平成27年4月1日現在で0人となっています。今後の教育・保育ニーズや、人口動態などに注視しながら、誘導の検討を行います。

○子育て支援施設

学童保育所などの公的な子育て支援施設については、小学校の余裕教室などの活用が全国的に進んでいます。今後も、このような方向性が継続されるものと考えます。

しかし、民間事業者による子育て支援に関わる新たなサービスが生まれる可能性があります。そのため、市場動向などを注視し、本町の子育て世代にとって真に必要と認められる施設については、柔軟な対応をとるべきと考えます。

○介護施設（高齢者福祉施設）

介護施設については、送迎サービスなどにより利用されることがほとんどであるため、立地そのものよりもサービスの需要と供給のバランスが重要です。また、サービス供給量については、3年ごとに見直される「毛呂山町高齢者総合計画」で精査され、その状況に合った供給体制の整備が進められます。

○障がい者福祉施設

障がい者福祉施設は、障がいを持った方たちの社会参加の拠点となる重要な都市機能です。したがって、公共交通などの利便性が高いエリアへの立地が求められるものと考えます。特に入所系障がい者福祉施設については、万が一の際に速やかな高度医療による処置を受けることができるような立地が最重要となります。したがって、当該施設の立地については、埼玉医科大学病院を擁する西部都市機能誘導区域への誘導を検討すべきと考えます。

○健康増進施設

健康増進施設は、高齢者にとっては介護予防や健康寿命の延伸に、若い世代にとっては生活習慣病の予防に有効な施設です。また、人とのつながりが生まれる施設であるため、多世代交流や高齢者の生きがい創出のきっかけにもなるものです。これからのまちづくりにおいて重要な都市機能であると言えます。しかしながら、本町の財政状況は健康増進施設の新規整備を許すほどの余地がありません。したがって、規模の大小を問わず、民間事業者による立地を誘導するなどの施策が求められます。

3) 各都市機能誘導区域への誘導施設設定の基本的な考え方

都市機能誘導区域を4区域設定しましたが、北部都市機能誘導区域と他の3区域において、人口特性に基づいた考察などを通して、必要とされる都市機能の方向性は大きく異なります。それぞれの方向性に基づいた、各区域への誘導施設設定の基本的な考え方を次のとおり確認します。なお、誘導する都市機能の立地については、既存施設の改築や、既存建築物の用途変更など、その可能性を幅広くとらえるものとします。特に、既存建築物の用途変更については、一定以上の耐震性能が見込まれる建築物の再利用を促すことで、本町のまちづくりにおける最大の課題とも言える、空き家や空き店舗の解消にもつながりますので、積極的に誘導するものとします。

北部都市機能誘導区域

- 子育て世代を中心とした「若い住民」の満足度の向上
⇒不足する機能の充足（商業施設・診療所・子育て支援施設 等）
- 20年後を見据えた機能の誘導
⇒地域コミュニティの醸成に資する機能（多世代交流施設 等）
⇒「健康に」年齢を重ねられる環境（健康寿命延伸機能 等）

西部・東部・中部都市機能誘導区域

- 子育て世代を中心とした「若い住民」の流入促進
⇒暮らしやすく、働きやすい環境（商業施設・子育て支援施設 等）
⇒「第二のふるさと」の実現（多世代交流施設）
- 高い高齢化率への対応
⇒「健康に」老後を過ごせる環境（健康寿命延伸機能 等）
⇒「生きがい」を見出せる環境（多世代交流施設・就労環境 等）
⇒徒歩圏内で生活できる環境（商業施設・診療所 等）

4) 各区域への誘導施設の設定

【西部都市機能誘導区域（毛呂駅周辺地区）】

○比較的速やかな誘導が求められる都市機能

- ・ 診療所（主に内科、小児科）
- ・ 健康増進施設
- ・ 多世代交流施設

○既存の施設における機能強化などが想定される都市機能

- ・ 商業施設（主に空き店舗対策）
- ・ 居住者の利便性等の向上に資する事業系施設（主に空き店舗対策）
- ・ 医療施設（埼玉医科大学病院などの機能拡張）

○今後の需要量などを勘案し、慎重な誘導が求められる都市機能

- ・ 子育て支援施設（主に保育所など）
- ・ 障がい者福祉施設
- ・ 高齢者福祉施設

【東部都市機能誘導区域（武州長瀬駅周辺地区）】

○比較的速やかな誘導が求められる都市機能

- ・ 商業施設（主に空き店舗対策）
- ・ 居住者の利便性等の向上に資する事業系施設（主に空き店舗対策）
- ・ 健康増進施設
- ・ 多世代交流施設

○今後の需要量などを勘案し、慎重な誘導が求められる都市機能

- ・ 子育て支援施設（主に保育所など）
- ・ 障がい者福祉施設
- ・ 高齢者福祉施設

【中部都市機能誘導区域（東毛呂駅周辺地区）】

○比較的速やかな誘導が求められる都市機能

- ・ 診療所（主に内科、小児科）
- ・ 健康増進施設
- ・ 多世代交流施設

○既存の施設における機能強化などが想定される都市機能

- ・ 商業施設
- ・ 居住者の利便性等の向上に資する事業系施設

○今後の需要量などを勘案し、慎重な誘導が求められる都市機能

- ・ 障がい者福祉施設
- ・ 高齢者福祉施設

【北部都市機能誘導区域（目白台地区）】

○比較的速やかな誘導が求められる都市機能

- ・ 診療所（主に内科、小児科）
- ・ 商業施設
- ・ 居住者の利便性等の向上に資する事業系施設
- ・ 健康増進施設
- ・ 多世代交流施設

○今後の需要量などを勘案し、慎重な誘導が求められる都市機能

- ・ 子育て支援施設（主に保育所など）
- ・ 高齢者福祉施設

本計画における誘導施設を以上のように設定します。とくに赤字で記された都市機能については、居住誘導だけでなく、現在居住している方たちにとって必要とされるものと考えます。これらについては、速やかな誘導の実現を目指します。

また、本計画が「都市再生特別措置法」に基づくものであったとしても、現在指定されている用途地域や地区計画といった都市計画や、それらと連携する建築基準法上の規制を超越できるものではありません。したがって、本計画に基づく誘導施設の立地については、現行法規制の範囲内で行われます。しかしながら、現行法規制の範囲内での誘導では、本計画の目指す「多世代が混然一体となった都市」の実現が困難であると判断される場合、必要に応じて都市計画の変更などを積極的に検討します。

なお、誘導施設の整備については、本町の財政状況を勘案すると、行政による整備は現実的ではありません。仮に、国庫補助対象事業であっても、事業費のうち補助金以外は本町の財政負担となります。しかも、その大部分は起債、つまり「町の借金」となり、将来にわたり「公債費」として町財政を圧迫し続けます。また、これまで他自治体などで行われてきた市街地整備事業において、行政主導で行われてきた都市機能整備の大部分が自立的な経営ができず、行政がその維持費等を補てんするという事例は枚挙にいとまがありません。したがって、本計画における誘導施設の整備については、公共性が極めて高いものを除き、市場動向把握力やコスト感覚などに優れた民間事業者にゆだねるべきと考えます。

5) 具体的な誘導施設一覧

本計画における誘導施設の具体的な定義は、次のとおりです。なお、今後の法改正や社会情勢の変化、本計画の見直しなどにより、この内容は変更を受けるものです。

○子育て支援施設

児童福祉法

- ・ 法第6条の3第9項から第12項に定める事業所等
- ・ 法第7条第1項に定める保育所
- ・ 法第7条第1項に定める幼保連携型認定こども園
- ・ 法第7条第1項に定める児童厚生施設

就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律

- ・ 法第2条第5項に定める保育所等
- ・ 法第2条第6項に定める認定こども園

学校教育法

- ・ 法第1条に定める幼稚園

母子及び寡婦福祉法

- ・ 法第39条第1項第1号に定める母子・父子福祉センター
- ・ 法第39条第1項第2号に定める母子・父子休養ホーム

母子保健法

- ・ 法第22条第1項に定める母子健康センター

その他

- ・ 乳幼児の一時預かり機能を有し、まちなかでの子育て世代の社会活動を支援する施設
- ・ その他、上記に該当しない施設であって、子育て相談、子育て情報の発信、または子どもの遊び場あるいは保護者の交流の場の提供等の子育て支援を行う施設

○高齢者福祉施設

老人福祉法

- ・ 法第5条の3に定める老人デイサービスセンター
- ・ 法第5条の3に定める老人福祉センター
- ・ その他の「老人デイサービス事業」を行う法第5条の2第3項に規定する厚生労働省令第1条の2の2に定める施設
- ・ 法第29条第1項に定める老人ホーム

高齢者の居住の安定確保に関する法律

- ・ 法第5条第1項に定めるサービス付高齢者向け住宅

地域における医療及び介護の総合的な確保の促進に関する法律

- ・ 法第2条第3項に定める公的介助施設等のうち、老人が自立した日常生活を営むことができるように支援する事業に係る施設
- ・ 法第2条第4項に定める特定民間施設のうち、保健サービス及び福祉サービスを総合的に提供する施設

介護保険法

- ・ 法第8条第18項に規定する厚生労働省令第17条の4に定める機能訓練及び日常生活上の世話を適切に行うことができるサービスの拠点施設

○健康増進施設

- ・ 地域住民の相互交流を目的とし、地域活性化の拠点として文化・交流等の都市活動・コミュニティ活動を支える施設のうち、地域住民が随時利用できる集会場機能を備える施設
- ・ 地域住民の相互交流や健康増進、生きがい活動を目的とした有酸素運動（休養効果を高めることを目的とした活動を含む）を行うことのできるスポーツ施設及び集会場機能を備える施設

○多世代交流施設

- ・ 地域住民の相互交流を目的とし、地域活性化の拠点として文化・交流等の都市活動・コミュニティ活動を支える施設のうち、地域住民が随時利用できる集会場機能を備える施設

- ・ 当該施設の立地に係る事業計画等に多世代交流に資する具体的な取組みや特色等を明記した、地域活性化に資する活動を支える施設

○障がい者福祉施設

身体障害者福祉法

- ・ 法第5条第1項に定める身体障害者福祉センター
- ・ 法第5条第1項に定める視聴覚障害者情報提供施設

障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律

- ・ 法第5条第7項に定める生活介護サービスを提供する事務所
- ・ 法第5条第12項に定める自立訓練（機能訓練または生活訓練）サービスを提供する事務所
- ・ 法第5条第13項に定める就労移行支援サービスを提供する事務所
- ・ 法第5条第15項に定める共同生活援助を行う事業所及び共同生活住居
- ・ 法第5条第27項に定める地域活動支援センター
- ・ 法第71条に定める就労継続支援A型、または法第86条に定める就労継続支援B型サービスを提供する事業所

児童福祉法

- ・ 法第7条第1項に定める情緒障害児短期治療施設
- ・ 法第21条の5の15に定める障害児通所支援事業事務所

○医療施設

医療法

- ・ 法第1条の5第1項に定める病院（地域医療支援病院及び特定機能病院を除く）または法第1条の5第2項に定める診療所のうち、町内の他の医療機関にない特色のあるもの
- ・ 法第1条の2に定める調剤薬局
- ・ 法第4条に定める地域医療支援病院
- ・ 法第4条の2に定める特定機能病院

○診療所

医療法

- ・ 法第1条の5第2項に定める診療所のうち、診療科目に内科、外科、小児科のいずれかを含むもの

○商業施設

- ・ 居住者の利便性等の向上に資する、食料品や日用品を販売する施設

○事業系施設

- ・ 当該施設の立地に係る事業計画等に居住者の利便性等の向上に資する具体的な事業内容を明記した、地域活性化に資する活動を支える施設

6) 都市機能の誘導に関する町の方針

本計画により、都市機能誘導区域外の区域における誘導施設の整備を行おうとする場合、町への届出が必要となります。これは、対象となる行為を禁止するためのものではなく、町がその動きを事前に把握し、整備場所の都市機能誘導区域内への変更の可能性などを事業者と協議する機会を設けようとするものです。特に本町の市街化調整区域において、全体に対して約4割以上の人口があり、一部集落では他自治体の市街化区域に相当する人口密度を有しています。こういった市街化調整区域における居住地の存在も考慮しながら、事業者との協議を行うこととなります。

事業者との協議の際には、誘導区域内での誘導施設の整備について、税制優遇をはじめとするインセンティブ（第7章参照）が存在することを十分に周知し、区域内への誘導に努めます。

7) 公的不動産の活用に関する町の方針

都市機能誘導区域内に誘導施設を整備しようとする場合は、本町が保有する遊休地の活用の可能性について協議します。活用の方法（売却または賃借等）については、その時点における当該都市機能誘導区域での誘導施設立地に関する緊急性などを勘案して判断することとします。

また、本町が公共施設を新たに、あるいは移転により整備するときや、増改築を行おうとするとき、または既存の施設について、施設の主たる目的のほかに誘導施設の機能を追加することを積極的に検討し、公共施設の複合機能化を図ることとします。さらに、公共施設であっても、民間事業者による経営が行政サービスの質的向上に資すると考えられる施設については、PFI事業などの活用を積極的に検討します。

今後、公共施設やインフラ資産の老朽化による更新経費が町の財政を圧迫することは明らかです。このような観点からも公共施設の複合機能化を積極的に推進し、効率的で効果的な行政サービスの提供と都市機能の誘導を図ります。なお、公共施設等の維持更新などについては、平成28年度策定予定の「公共施設等総合管理計画（企画財政課所管）」において詳しく検討されます。

第6章 公共交通ネットワーク

1. 立地適正化計画における公共交通ネットワークの役割

立地適正化計画において、居住誘導区域や都市機能誘導区域の設定に基づいた緩やかな誘導により、その都市の核となる拠点が形成されることとなります。この拠点は、一つの都市に一つだけ形成されるべきものではありません。その都市の地形的要因や形成における歴史的背景などにより、複数の拠点が形成されることは当然です。この複数の拠点が公共交通に結ばれることによる、拠点間ネットワークの形成も立地適正化計画の目指すところです。都市計画運用指針においても、「多極ネットワーク型のコンパクトシティ」の推進を目的とした、交通アクセスの確保について記載があります。

公共交通ネットワークは、複数の拠点どうしを結び、だれもが必要な機能にアクセスできる環境を整えるために欠かせない要素であり、持続可能な都市経営を目指す立地適正化計画において、大変重要なものです。したがって、本計画においても、本町における公共交通ネットワークの現状と課題を把握し、持続可能な都市経営の実現に向けた施策の方向性を検討します。

2. 毛呂山町における交通の現況と課題

本計画の第2章において、本町における交通の現況と交通に関する課題を整理しました（P10～12）。これによると、毛呂山町における公共交通ネットワークは、既成市街地である南部居住誘導区域において利便性が非常に高い環境にあることがわかります。しかしながら、新市街地である北部居住誘導区域（目白台地区）が主要な公共交通ネットワークから外れており、当該区域の自動車依存率も極めて高い状況にあることもわかります。

さらに、当該区域の人口構成から、数年後には通学に鉄道を利用する人口（高校生など）が急増するものと推測されます。また、本町のみならず全国的な生産年齢人口の減少下において、持続的な経済成長を目指すためには、女性や高齢者の社会参加が望まれます。これらの観点から、当該区域における公共交通ネットワークの構築は、喫緊の課題であると言えます。

また、公共交通ネットワークの構築は、「安全・安心に歩いて暮らせる環境」の実現もその目的とするところです。鉄道駅の利便性が高い南部居住誘導区域ですが、区域西部に広域医療の拠点である埼玉医科大学病院および埼玉医科大学国際医療センターが立地しているため、救急車両などの通過交通が大変多いという状況でもあります（P27参照）。したがって、南部居住誘導区域における「安全・安心に歩いて暮らせる環境」を実現するためには、広域交通軸となる都市計画道路の整備が求められます。広域交通軸の整備は、主に埼玉県によるものですが、本計画の実現に資するものとして、積極的に整備についての要望を行います。

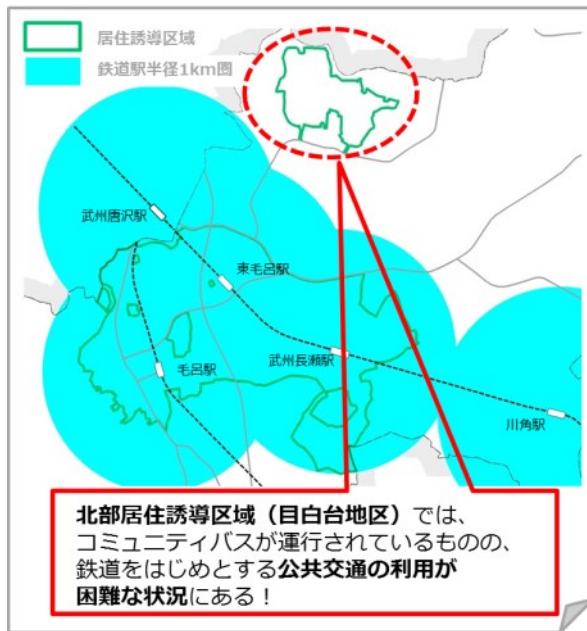
【参考：都市計画道路の整備率（平成28年3月31日現在）】

○埼玉県施行予定＝4,080m（施行済延長）÷14,373m（延長）×100＝**28.4%**

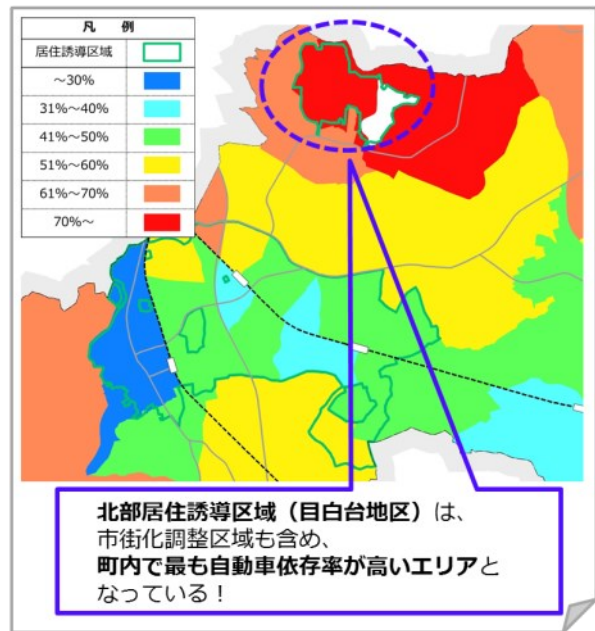
※埼玉県全体の整備率：**56.4%**（平成24年3月31日現在）

○町施行予定＝3,477m（施行済延長）÷4,127m（延長）×100＝**84.3%**

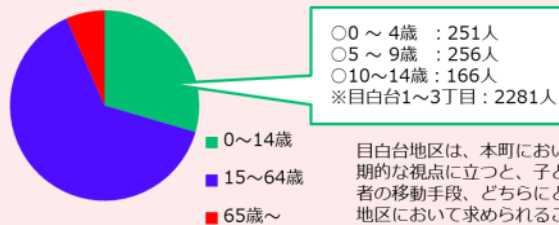
鉄道駅の配置状況



自動車依存率の状況（平成22年国勢調査より）



【目白台地区の人口構成】 平成22年国勢調査より

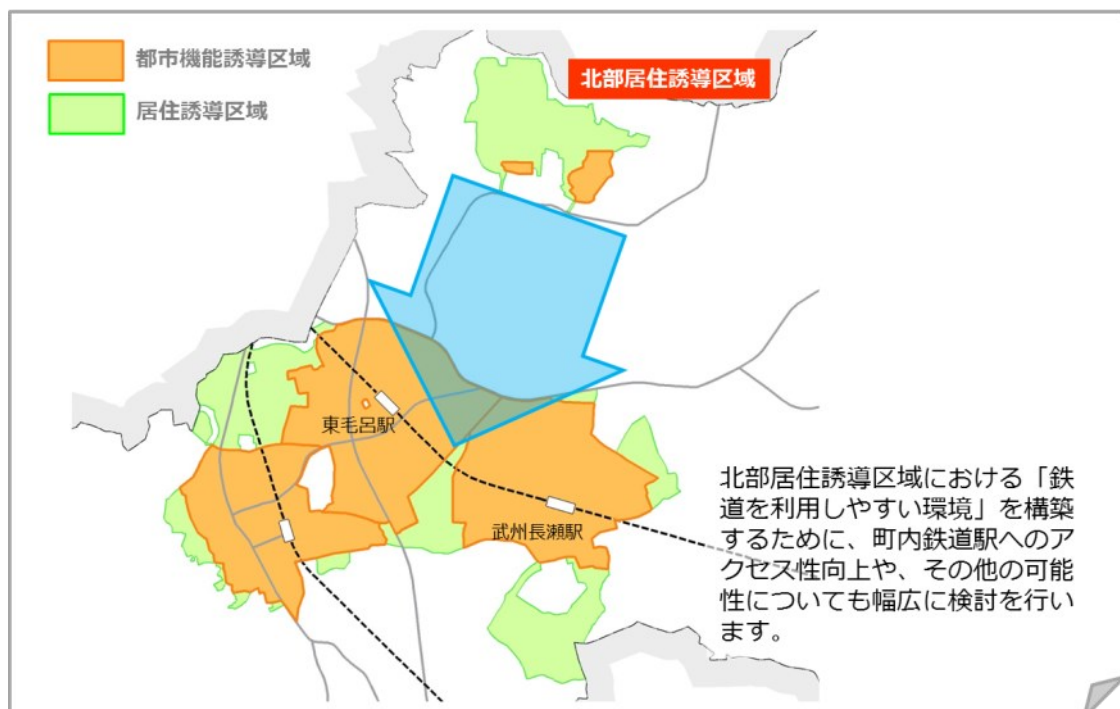


目白台地区は、本町において最も若く子育て世代の多い地区です。短期的な視点に立つと、子どもたちの通学、長期的な視点に立つと高齢者の移動手段、どちらにとっても鉄道駅へのアクセス性の向上がこの地区において求められることが推測されます。

3. 課題解決に向けた方向性

前段でも述べましたが、本町における公共交通ネットワークにおける喫緊の課題は、北部居住誘導区域（目白台地区）における課題です。この課題を解決するためには、バス路線による鉄道駅までのアクセス性の確保が求められます。今後、地域のみなさんとの意見交換などを行い、バス路線の誘導を検討していきます。

課題解決の方向性



第7章 立地適正化計画に関連する支援制度など

1. 立地適正化計画に関連する支援制度

1) 国等が直接行う支援制度

市町村が立地適正化計画に定めた都市機能誘導区域への都市機能の立地を促進するため、誘導施設に対する税制上の特例措置が設けられています。

<都市機能の外から内への移転を誘導するための税制>

- 都市機能を誘導すべき区域の外から内への事業用資産の買換特例

80%課税繰り延べ

<都市機能を誘導する事業を促進するための税制>

(敷地の集約化など用地確保の促進)

- 誘導すべき都市機能の整備の用に供する土地等を譲渡した場合の特例

- ① 居住用資産を譲渡し、整備された建築物を取得する場合

買換特例：所得税 100%

- ② 居住用資産を譲渡し、特別の事情により整備された建築物を取得しない場合の所得税（個人住民税）の軽減税率

原則：15%（5%）⇒6,000万円以下：10%（4%）

- ③ 長期保有（5年超）の土地等を譲渡する場合

- ・ 所得税（個人住民税）

軽減税率 原則：15%（5%）⇒2,000万円以下：10%（4%）

- ・ 法人税

5%重課⇒5%重課の適用除外

- 都市再生推進法人に土地等を譲渡した場合の特例

- ① 長期保有（5年超）の土地等を譲渡した場合 上記③に同じ

- ② 当該法人の行う都市機能の整備等のために土地等を譲渡する場合

1,500万円特別控除

(保有コストの軽減)

- 都市機能とあわせて整備される公共施設、都市機能利便施設への固定資産税等の課税標準の特例

5年間4/5に軽減

また、上記以外にも、国庫補助対象事業における補助率のかさ上げや、補助対象の拡充、民間都市開発推進機構による金融上の支援措置など、本計画に基づいた事業への支援制度が準備されています。

2) 国の支援を受けて毛呂山町が行う施策

国の社会資本整備総合交付金の活用により、都市機能誘導区域内の一定の誘導施設（医療、子育て支援、商業、通所型福祉施設など）を対象に、国と地方公共団体から財政支援を受けることができます。

● 低未利用地、既存ストック活用の場合

事業費の負担割合 国2/5 地方2/5 事業者1/5

● その他の場合

事業費の負担割合 国1/3 地方1/3 事業者1/3

なお、地方公共団体からの財政負担については、事業費に対する交付金という形ではなく、下記のような対応が可能です。

● 公有地を活用して都市機能を整備する場合

用地に係る賃料の減免

● 民有地を活用して都市機能を整備する場合

用地に係る固定資産税および都市計画税の減免

2. 誘導区域外への対応方針

第4章や第5章においても記したとおり、本計画は、誘導区域外への居住や都市機能の立地を「禁止」することを目的としていません。あくまでも、個々の居住者や民間事業者が持続可能な生活や経営を営むことが可能であろう区域を客観的な指標に基づき設定し、その区域への緩やかな誘導をインセンティブの設定により実現しようというものです。したがって、居住誘導区域外や都市機能誘導区域外とされたエリアであっても、良好な環境や生活利便性が損なわれるというものではありません。

毛呂山町では、居住誘導区域に含まないこととされている市街化調整区域においても、コミュニティバスの利便性を維持するとともに、歴史文化資源や景観資源を軸とした観光資源の存在や営農の方向性、広域交通軸との関係など、それぞれのエリアにおける特徴を活かしながら、周辺環境に調和したまちづくりを展開していきます。

第8章 目標の設定と計画の実現に向けて

1. 目標の設定についての基本的な考え方

立地適正化計画を策定した場合、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、分析および評価を行い、計画の進捗状況や妥当性などを精査、検討することが望ましいとされています。また、その結果や都市計画審議会における意見を踏まえ、施策の充実、強化などについて検討を行い、必要に応じて立地適正化計画や関連する都市計画の見直しなどを行うことが望ましいとされています。

この5年ごとの見直しを検討する際に、計画の必要性や妥当性を客観的かつ定量的に提示する必要性があります。このため、立地適正化計画の策定にあたり、計画の遂行により実現しようとする目標値を設定するとともに、計画の評価にあたり、当該目標値の達成状況などをあわせて評価・分析することも考えられます。

立地適正化計画の目標値としては、居住誘導区域内の人口密度などが考えられます。
(都市計画運用指針)

2. 20年後のあるべき姿

本計画が目指すべき都市構造は、多世代が混然一体となった活力に満ちた中心拠点を核とした、拠点連携型都市構造です。この拠点連携型都市構造を構築することで、持続可能な都市経営が実現されている状態こそ、本町における20年後のあるべき姿です。

このあるべき姿を実現するためにまず重要なことは、少子高齢化による人口減少トレンドの中でも、鉄道駅3駅を擁し本町の核となる中心市街地の活性化を実現することです。本計画は、この中心市街地の活性化を実現する手法として、中心市街地に誘導区域を設定し、都市機能の誘導を軸とした居住の誘導に向けた方向性を指し示しています。また、本町で最も若いエリアである目白台地区における現在の活力を維持する必要があります。これを実現すべく本計画では、目白台地区においても誘導区域を設定し、都市機能の誘導を軸とした居住の誘導と、公共交通利便性の向上に向けた方向性を指し示しています。

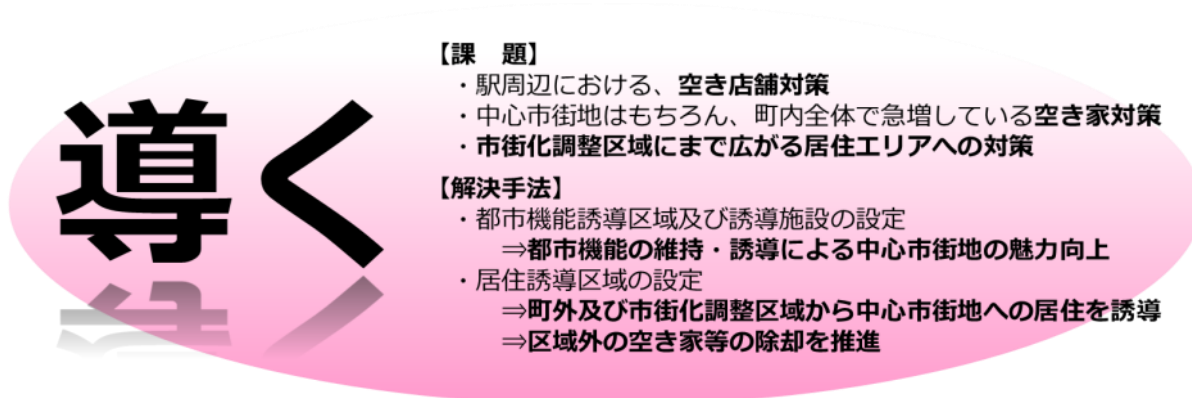
本計画において具体的な誘導施策を明記できるのは、市街化区域に限られますが、本計画がその一部とされる毛呂山町都市計画マスタープランにおいて、様々な特色を持つ本町の市街化調整区域における土地利用の方向性を示すことになります。この方向性に基づき、市街化調整区域においても20年後のあるべき姿の実現を目指します。

本計画と毛呂山町都市計画マスタープランにより示された方向性により、中心拠点を核とした拠点連携型都市構造を実現し、次世代を担う子どもたちに本町のさらなる発展を託します。

3. 基本コンセプトの確認と本計画の目標

第3章において、本計画の基本コンセプトを示しましたが、本町の20年後のあるべき姿の実現に向けた方向性と比較しながら再度確認し、本計画の目標値を考察します。

○ 誘導区域への都市機能と居住の誘導



【課題】

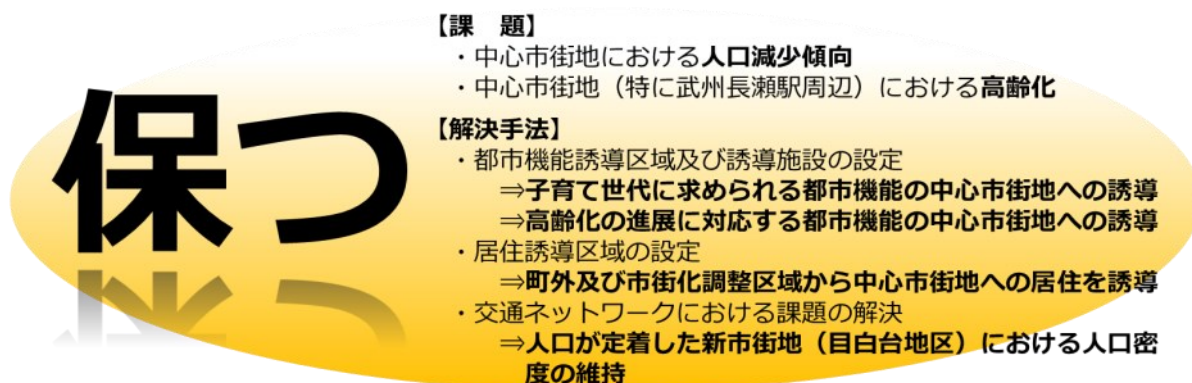
- ・ 駅周辺における、**空き店舗対策**
- ・ 中心市街地はもちろん、町内全体で急増している**空き家対策**
- ・ **市街化調整区域**にまで広がる**居住エリア**への対策

【解決手法】

- ・ 都市機能誘導区域及び誘導施設の設定
⇒ **都市機能の維持・誘導による中心市街地の魅力向上**
- ・ 居住誘導区域の設定
⇒ **町外及び市街化調整区域から中心市街地への居住を誘導**
⇒ **区域外の空き家等の除却を推進**

⇒ 都市機能と居住が誘導されることで、本町の高い**空き家率**が緩和されるのではないかな？

○ 中心市街地の活性化と目白台地区における活力維持



【課題】

- ・ 中心市街地における**人口減少傾向**
- ・ 中心市街地（特に武州長瀬駅周辺）における**高齢化**

【解決手法】

- ・ 都市機能誘導区域及び誘導施設の設定
⇒ **子育て世代に求められる都市機能の中心市街地への誘導**
⇒ **高齢化の進展に対応する都市機能の中心市街地への誘導**
- ・ 居住誘導区域の設定
⇒ **町外及び市街化調整区域から中心市街地への居住を誘導**
- ・ 交通ネットワークにおける課題の解決
⇒ **人口が定着した新市街地（目白台地区）における人口密度の維持**

⇒ 居住が誘導され活性化の実現や活力が維持されることで、本町の比較的高い**人口密度**が維持されるのではないかな？

⇒ **人口密度**の維持が、公共交通の維持や都市機能のさらなる誘導につながるのではないかな？

○ 持続的な都市経営の実現と、次世代を担う子どもたちへのバトンタッチ

つなぐ

【課 題】

- ・土地の需要供給のバロメーターであり、まちの活力を表す指標である「公示地価」の下落
⇒「住みたい」「営みたい」というニーズが低い状況
- ・どうすれば「元気なまち」を子どもたちにつなげられるのか？

【解決手法】

- ・都市機能誘導区域及び誘導施設の設定
⇒都市機能の維持・誘導による中心市街地の魅力向上
- ・居住誘導区域外における土地利用の活性化
⇒企業立地適地における誘致活動
⇒地域農産物等を中心とした6次産業関連施設の立地誘導
⇒集約型農業やブランド化された作物の栽培を推進

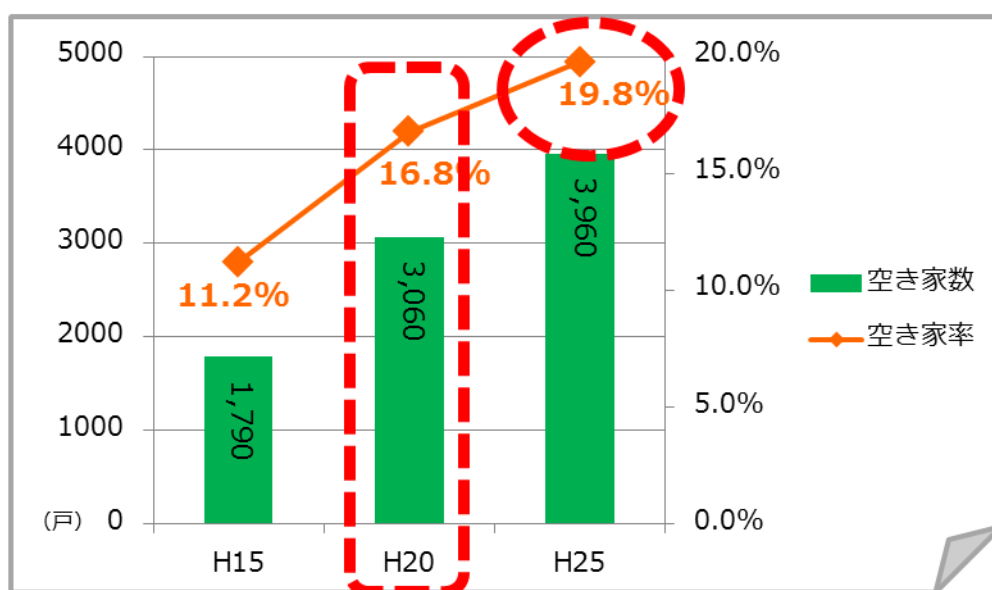
⇒ 持続可能な都市経営が実現されることで、町域全体の活性化（＝不動産ニーズの高まり）につながり、現在下落し続けている**公示地価**の上昇につながるのではないかな？

以上の考察から、第3章で示した本計画の基本コンセプトと、本計画が目指す20年後のあるべき姿の方向性が一致していることが確認されます。また、本計画の目標値になりうる指標として、「空き家率」「人口密度」「公示地価」の3点が浮かび上がりました。

次に、具体的な目標値の検討を行います。

① 空き家率

空き家数、空き家率の推移（住宅土地統計調査より）

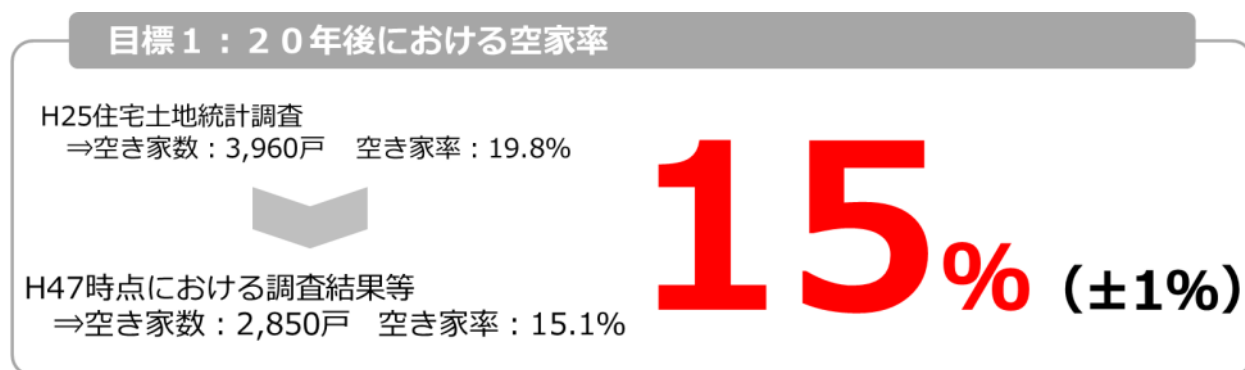


現在、空き家率に関する客観的な指標は、住宅土地統計調査によるものです。直近では平成25年に調査が実施され、本町の空き家率は19.8%となっており、全国平均

の13.5%を大きく上回っています。都市機能や居住の誘導により、この**高い空き家率を緩和させることを本計画の最優先の目標**とします。

目標値としては、平成20年の調査結果である16.8%を基準とします。しかしながら、平成20年当時は維持管理のなされていない空き家（以下、「特定空き家」という）への対策として実行力のある「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「空き家法」という）」が存在しておりませんでした。この空き家法による特定空き家対策の進展も加味し、若干の修正を加える必要があるものと考えます。

したがって、本計画の最優先目標として、**おおむね20年後の空き家率**を設定し、その目標値としては、**おおむね15%**とすることとします。なお、**最新の調査結果（平成27年時点）**に対し、**その5年前の調査結果を基準とする**という考え方を、他の指標にもあてはめながら、他の目標値を検討することとします。



② 人口密度

本計画の人口密度に関する客観的な指標としては、平成22年国勢調査の結果を起点とした毛呂山町人口ビジョンによる人口推計に基づいた人口密度となります。

	区域内人口密度	備 考
平成22年	67.7 人/ha	市街化区域人口＝24,611人（平成22年国調） 市街化区域面積＝363.4ha
平成27年	65.1 人/ha	市街化区域人口＝23,643人（毛呂山町人口ビジョン） ※平成22年国調の市街化区域人口割合を使用 市街化区域面積＝同上
平成47年	61.8 人/ha ※居住誘導区域	人口ビジョンは地区ごとの人口推計ではないため、主に目白台地区を中心に、本計画独自の推計を行った ⇒全体：31,832人 誘導区域：21,023人（ 66.0% ） 本計画の推計を人口ビジョンに反映させた、H47誘導区域内人口は、20,337人（30,814人×66.0%） 導き出された誘導区域人口を誘導区域面積にて除する ⇒20,337人÷329.0ha＝61.8人/ha

このように、本町の人口密度は市街化区域の大部分に設定した居住誘導区域において、おおむね20年後においても比較的高い水準であることがわかります。しかしながら、これはあくまでも推計値であり、誘導区域はもちろん、町内への人口誘導に関する**不断の努力**を怠れば、この推計値を大きく下回る可能性があるものと考えます。

したがって、前述の空き家率改善の目標値と同様に、おおむね5年前の水準を本計画の目標とすべきと考えます。よって、平成22年の市街化区域人口密度である、67.7人/haがターゲットとなります。

とはいえ、本町の中心市街地における課題の一つとして、前述のとおり区画の小ささが挙げられます。今後、この課題を解決することにより、全体の区画数が減少するによる世帯数の減少も予測されます。また、都市機能の誘導により、居住地の中に都市機能が立地することで、人口密度が若干薄まるということも考えられます。

以上の考察から、居住誘導区域人口密度の目標値を、平成22年市街化区域人口密度をベースにしながら、若干の下方修正を加える必要が認められます。よって、本計画第2の目標は、平成27年の市街化区域人口密度である**約65人/haを死守**しながら、平成22年の市街化区域人口密度である67.7人/haを積極的に目指すこととします。

目標2：20年後の居住誘導区域における人口密度

H47における居住誘導区域内外人口

区域内：20,337人（面積：329.0ha）

区域外：10,477人

区域内：21,385人

区域外：9,429人

※町外および区域外からの居住を誘導

65人/ha

③ 公示地価

本町における公示地価の推移を再度確認します。

公示地価の推移（国土交通省地価公示より）

※単位はすべて「円」

標準地		H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	下落率
住宅地	中央3-3-3	56,500	55,300	52,300	50,200	48,300	47,300	47,000	46,000	18.6%
	毛呂本郷1544-4	54,500	53,300	50,400	48,300	46,400	45,000	44,600	44,300	18.7%
	岩井東1-26-8	56,800	55,600	52,600	50,500	48,600	47,400	47,000	46,700	17.8%
	中央1-7-5	65,500	64,100	60,500	57,900	55,600	54,100	53,500	52,600	19.7%
	若山3-20-5	54,500	53,300	50,400	48,300	46,400	45,300	44,800	44,300	18.7%
商業地	前久保南4-12-26	95,500	92,900	87,700	83,500	79,700	77,500	76,900	75,800	20.6%
	毛呂本郷10-4	86,600	84,400	79,700	75,800	71,800	70,000	69,000	68,100	21.4%
調整区域	川角1348-3	31,100	30,200	28,400	27,100	25,900	25,200	25,000	24,700	20.6%
	滝ノ入626	23,000	22,200	21,000	20,000	19,000	18,500	18,200	17,900	22.2%

おおむね5年前の水準

※7.5%～19.4%の引き戻しが必要

他の2つの目標と同様に、おおむね5年前の水準を目指す場合、標準地や年次によって異なりますが、7.5%から19.4%の引き戻しが必要となります。公示地価を上昇させるには、その土地の市場ニーズを上げる必要があります。これは当然ながら容易なことではありません。しかしながら、その土地に住みたい、その土地で営みたい、といったその土地の市場ニーズを上げていかなければ、次世代を担う子どもたちに「財産」を託すことができません。子どもたちに財産を託すためにも、都市機能や居住を誘導し、少しでも市場ニーズを上げる必要があります。

このような観点から、本計画における第3の目標としておおむね20年後における「公示地価の上昇」を設定します。目標値については、前述の「7.5%から19.4%」の平均である13.5%を基準とし、目標難易度の観点から若干の下方修正を加え、**10%以上の上昇**を目指すこととします。

目標3：20年後における公示地価上昇

H27公示地価（各平均）

⇒住宅地：46,780円 商業地：71,950円

調整区域：21,300円

「住みたい」「営みたい」という
ニーズのある「元気なまち」を、
毛呂山町の子どもたちに「つなぎ」ます！

10%以上

4. 計画の実現に向けて

本計画は、都市計画マスタープランの一部として位置付けられていますが、具体的な数値目標の設定など、従来の行政が策定する計画と異なる点も存在します。さらに、本町の計画における数値目標は、どれも達成に向けて多大な困難が立ちはだかることも容易に想像できます。しかしながら、地方創生の名のもとに、各自治体の生き残りをかけたチャレンジが全国で繰り広げられる時代です。おおむね20年後の本町を子どもたちに「財産」として託すためには、自ら高いハードルを設定し、それをクリアすべく果敢にチャレンジする必要があります。

この高いハードルをクリアするためには、庁内が一体となり前進する必要があります。本計画を「机上の空論」「絵に描いた餅」で終わらせないためには、福祉、高齢者福祉、子育て、医療、教育、産業振興、観光、公共交通、公共施設などといった、生活サービスに関わる全ての計画や事業との連携が求められます。そのためにも、5年おきに行われる本計画の見直し時に最新の統計資料や市場のトレンドに留意しながら、生活サービスに関わる全ての計画や事業との調整を行い、本計画をさらにブラッシュアップしていきます。

また、本計画の実現に向けて、国が用意する補助メニューなどを積極的に活用し、都市機能の誘導を行います。特に、民間事業者への直接補助が用意されている都市機能立地支援事業については、積極的に活用すべきものと考えます。

こういった事業を推進するためには、住民や民間事業者のみなさんのご意見やアイデアが何よりも重要となります。本計画策定時に2回パブリックコメントを実施しましたが、計画策定後も積極的に意見交換を行いたいと考えます。本計画において「見える化」された各種統計調査の結果などをもとにした事業プランなど、本計画に関連することであればどんなことでも結構です。みなさまの声をお聞かせください。庁内だけでなく、町内外のみなさまのお力をお借りしながら本計画の実現に努めます。

毛呂山町立地適正化計画

平成29年2月公表

編集・発行：毛呂山町まちづくり整備課

〒350-0493

埼玉県入間郡毛呂山町中央2丁目1番地

TEL：049-295-2112（代表）

FAX：049-295-0771

e-mail：mati@town.moroyama.lg.jp

