

# HASUDA CITY

## 蓮田市立地適正化計画

コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくり



令和4(2022)年3月

蓮田市

# 目 次

## 第1章 立地適正化計画の位置づけと前提等

1. 計画の目的と位置づけ ..... 3
2. 計画の前提 ..... 5
3. 上位・関連計画 ..... 9

## 第2章 蓮田市の現況

1. 都市・市街地形成の経緯 ..... 13
2. 人口、世帯数 ..... 20
3. 公共交通 ..... 26
4. 産業 ..... 32
5. 市街地開発事業等 ..... 37
6. 都市施設 ..... 39
7. 法規制 ..... 43
8. 財政 ..... 45
9. 防災 ..... 47

## 第3章 将来の見通しとまちづくりの課題

1. 人口等の課題 ..... 55
2. 公共交通の課題 ..... 60
3. 主要施設の配置の課題 ..... 62
4. 市街地整備の課題 ..... 62
5. 防災の課題 ..... 64
6. 本計画における課題 ..... 68

## 第4章 まちづくりの基本方針

1. 立地適正化計画が目指すべき将来都市像 ..... 73
2. 都市の骨格構造 ..... 74
3. まちづくりの方針・誘導方策 ..... 76

第5章	居住誘導区域	
1.	居住誘導区域の設定方針	85
2.	居住誘導区域の設定	96
第6章	都市機能誘導区域	
1.	都市機能誘導区域の設定方針	101
2.	都市機能誘導区域の設定箇所	108
3.	誘導施設の設定方針	109
4.	誘導施設の設定内容	113
第7章	防災指針	
1.	防災指針とは	117
2.	災害リスク分析と防災・減災まちづくりに向けた課題	119
3.	防災まちづくりの将来像、取組方針	144
4.	具体的な取組、スケジュール	146
第8章	誘導施策	
1.	誘導施策の設定方針	153
2.	誘導施策の設定内容	156
第9章	計画評価と進行管理	
1.	評価指標の設定及び評価	161
2.	計画の見直し・進行管理について	165
第10章	届出制度	
1.	居住誘導区域に係る届出制度	169
2.	誘導施設に係る届出制度	170
資料編		
1.	上位関連計画	175
2.	主要施設の配置の課題	192
3.	都市機能誘導区域の機能分布状況からみた誘導施設設定方針	208
4.	災害リスク情報図（拡大図）	215
5.	策定経緯	225
6.	策定体制	226
7.	蓮田市都市計画審議会 諮問・答申書	228
8.	用語集	230

# 第1章

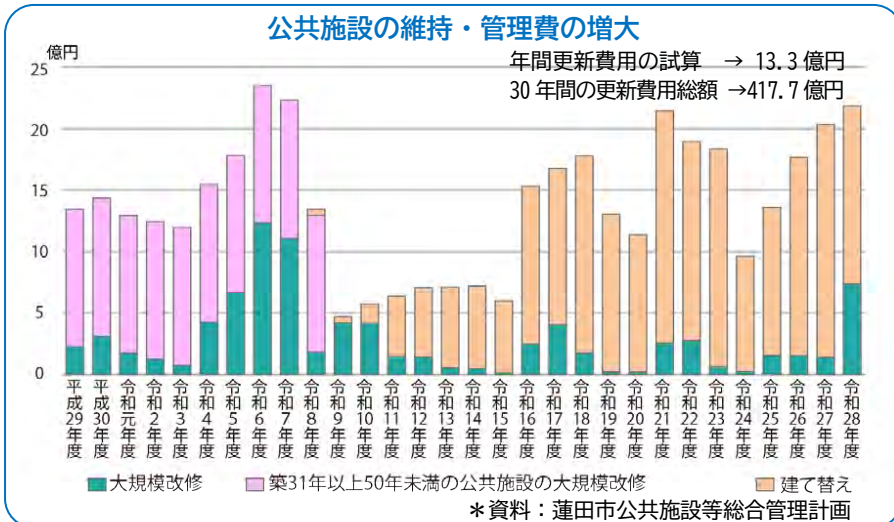
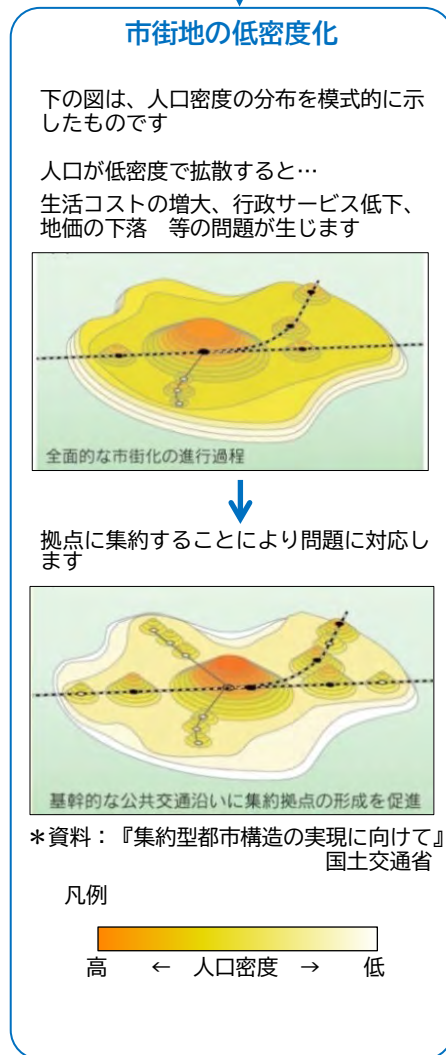
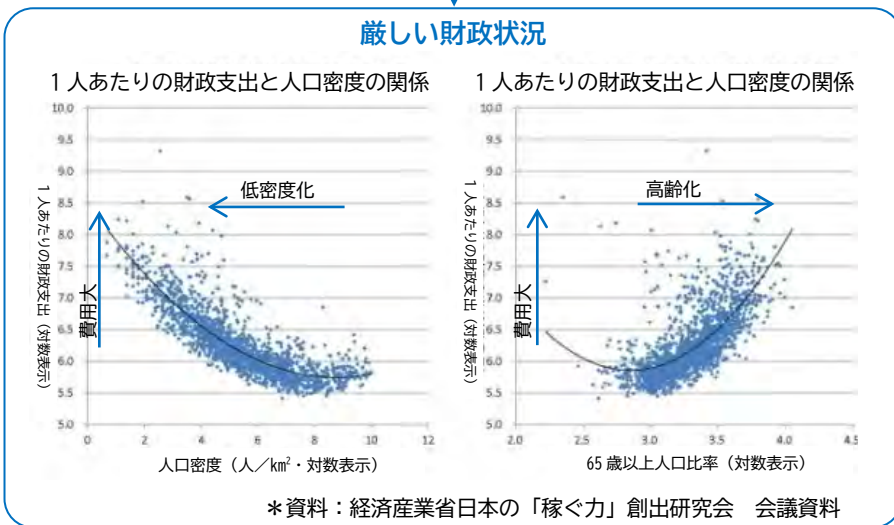
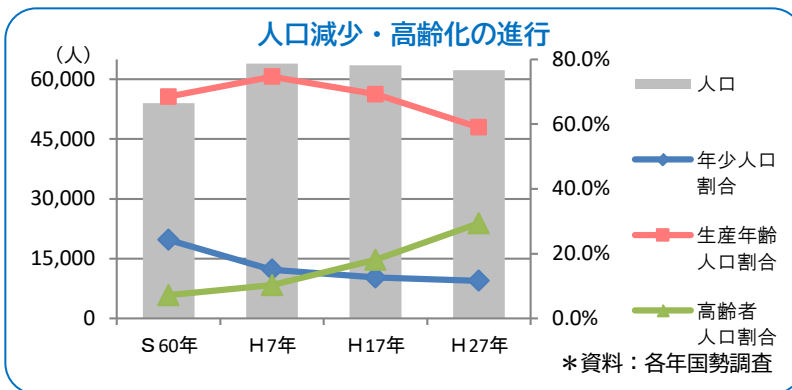
立地適正化計画の位置づけと前提等

# 1. 計画の目的と位置づけ

## (1) 計画策定の背景と目的

人口がピークに達し、減少に転じた本市では少子高齢化が進んでいます。全ての市民が安心できる健康で快適な生活環境を実現するため、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を実現していくことが大きな課題となっています。

### ◆顕在化している問題・課題



このような中、医療・福祉・介護施設、商業施設、子育て施設及び居住施設等が各拠点にまとめられ、高齢者をはじめとする住民が、公共交通によりこれらの生活基盤施設等にアクセスできるような交通網を考慮しつつ、都市の全体構造についての見直しを「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方で進めていくことが、国の最重要課題とされています。

このような背景を踏まえ、平成 26 (2014) 年に都市再生特別措置法が改正され、『立地適正化計画』が制度化されました。立地適正化計画は、都市計画法を中心とした従来の土地利用計画に加え、その都市の現況を分析・把握し、将来を見据えた上で、居住機能や医療・福祉・商業等の様々な都市機能を適正な場所に誘導・集約していく「コンパクトなまちづくり」と「地域公共交通ネットワーク」との連携による「コンパクト・プラス・ネットワーク」の実現に向けた具体的な取り組みを推進するものです。

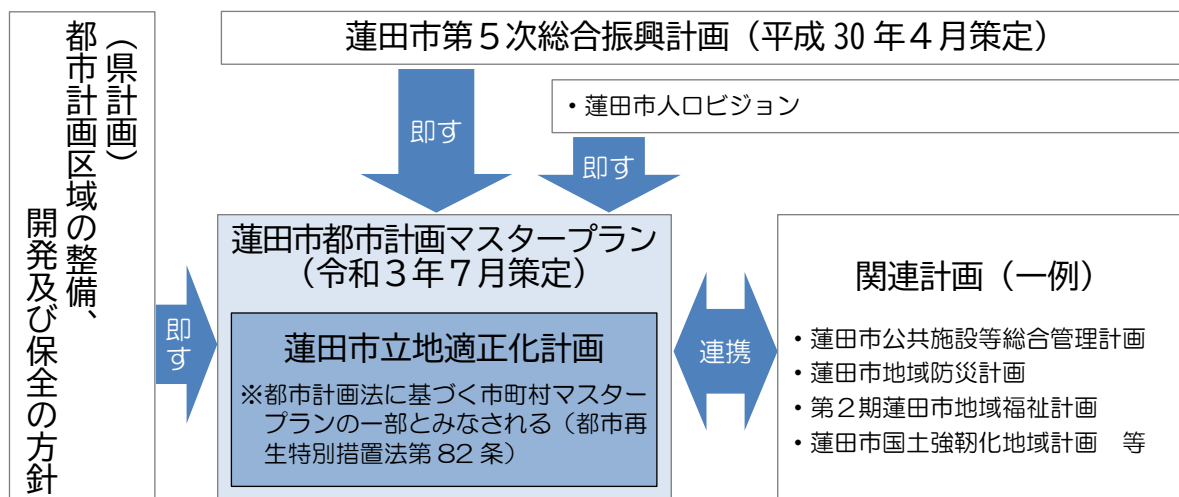
## (2) 計画の位置づけ

立地適正化計画は平成 26 (2014) 年の都市再生特別措置法改正により創設されたものであり、これまでの都市計画制度を補完・高度化する形で、コンパクト・プラス・ネットワークを実現するために市町村が策定できる計画です。

本計画では居住誘導区域及び都市機能誘導区域を定め、特定の建築物について建築の事前届出勧告の対象とすることにより区域内に都市機能や居住を誘導していきます。誘導区域を定めたエリアでは、まちづくりに対する国等による支援を受けることができます。

従来の都市計画制度は中長期的な将来の目標を設定して規制・誘導・整備を行っていくものでしたが、立地適正化計画ではこれに加えて民間を巻き込んで行う都市機能誘導や地域交通再編を踏まえ、コンパクトシティの実現を目指す計画になります。

### ◆本計画の位置づけ



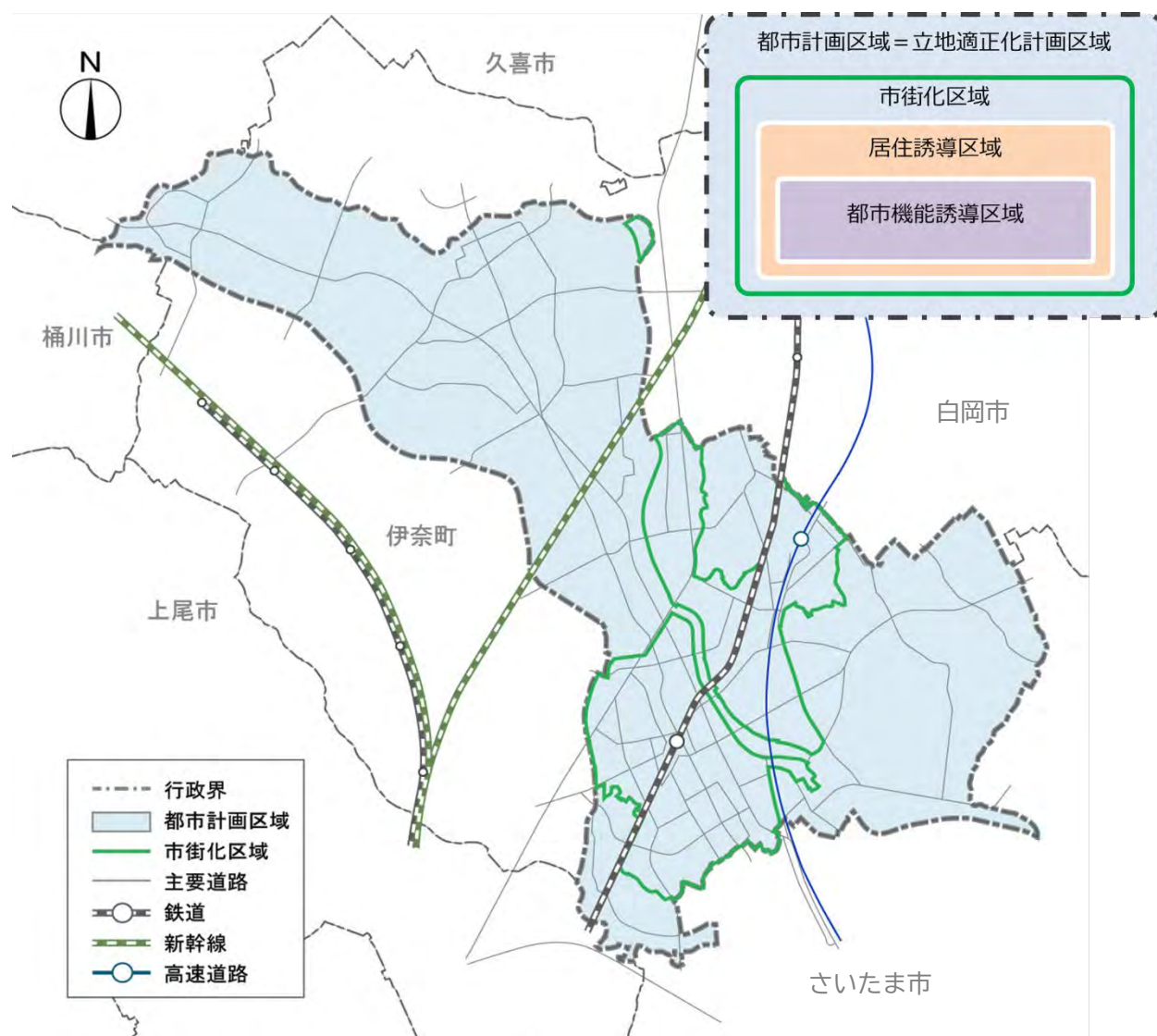
## 2. 計画の前提

### (1) 計画対象区域

立地適正化計画の区域は、都市再生特別措置法第81条第1項に基づき、都市計画区域の全域を対象とします。

本市においては、市域全体(2,728ha)が都市計画区域であるため、市域全体を立地適正化計画の対象区域とします。

#### ◆計画対象区域



### 居住誘導区域（市街化区域内）

居住誘導区域は、一定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に、都市の中心拠点等の周辺や人口密度水準が確保されているエリアで、公共交通で容易にアクセスできるエリアを踏まえ設定します。

### 都市機能誘導区域（居住誘導区域内）

都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導・集約することで、各種サービスの効率的な提供を図る区域です。設定の際には、土地利用の実態や交通施設、都市機能施設、公共施設の立地を踏まえ、地域としての一体性を重視します。

## （2）計画期間

蓮田市都市計画マスタープランでは令和2（2020）年を基準年次とし、概ね20年後の都市の姿を展望しています。立地適正化計画においても同様とし、計画期間は令和22（2040）年を目標年次とする20年間とします。

また、本計画は概ね5年ごとに設定した各評価指標の定量的な分析、施策の進捗や達成度による検証・評価を行うとともに、上位計画である総合振興計画や都市計画マスタープランの改定等の際は、整合性を保ちながら必要に応じて見直しや変更を行うものとします。

基準年次：令和 2（2020）年  
目標年次：令和 22（2040）年



### (3) 定めるべき事項

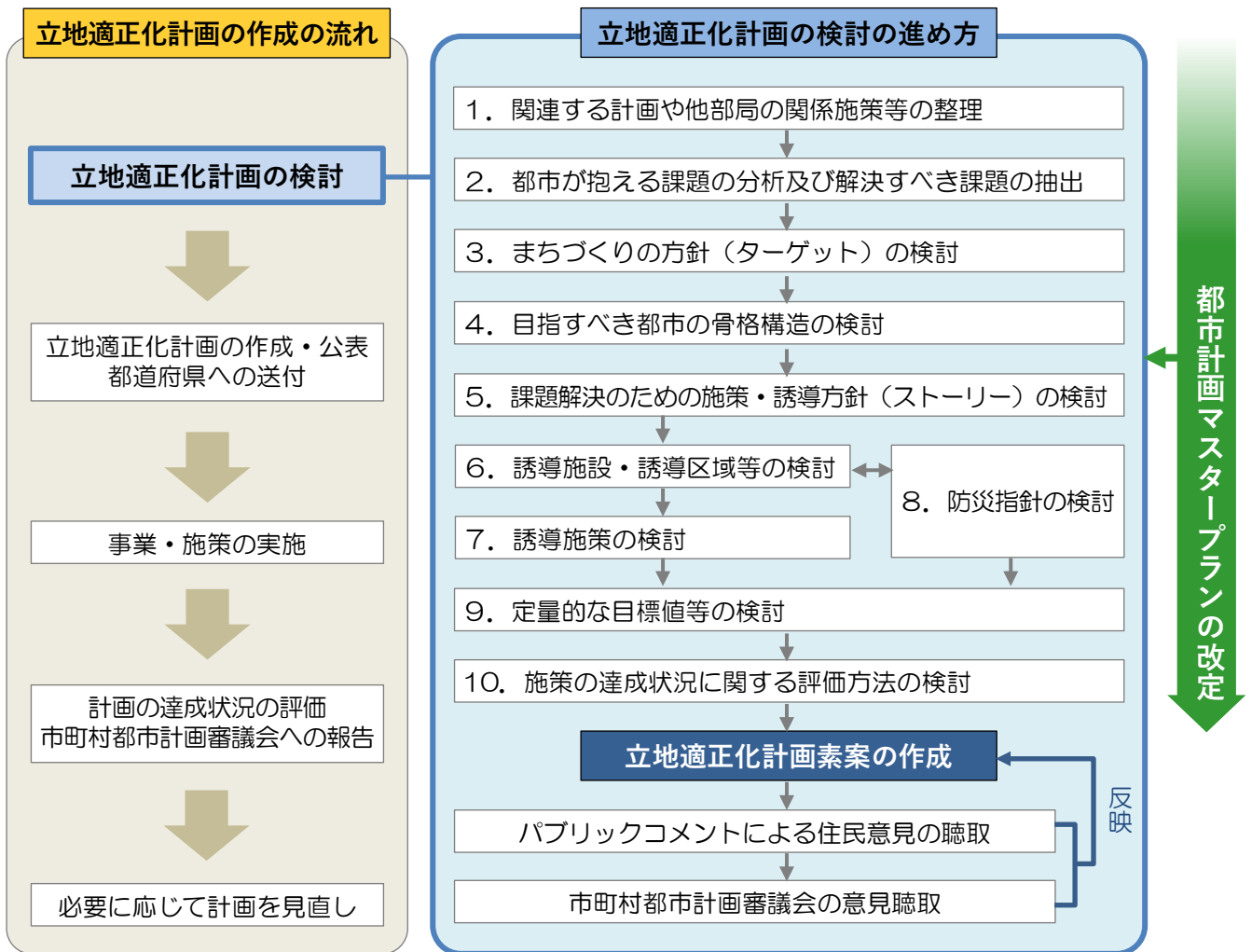
立地適正化計画は、区域を記載するほか、基本的な方針、その他必要な事項を記載することとなっており、各事項に係る上位計画・関連計画との調整及び整合を図り、現況把握等を考慮し策定するものです。

定めるべき事項及び立地適正化計画検討の流れは、次に示すとおりです。

#### 《定めるべき事項・都市再生特別措置法第81条第2項》

- 1) 住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針
- 2) 都市の居住者の居住を誘導すべき区域（以下「居住誘導区域」という。）及び居住環境の向上、公共交通の確保その他の当該居住誘導区域に都市の居住者の居住を誘導するために市町村が講ずべき施策に関する事項
- 3) 都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域（以下「都市機能誘導区域」という。）及び当該都市機能誘導区域ごとにその立地を誘導すべき都市機能増進施設（以下「誘導施設」という。）並びに必要な土地の確保、費用の補助その他の当該都市機能誘導区域に当該誘導施設の立地を誘導するために市町村が講ずべき施策に関する事項（次号に掲げるものを除く。）
- 4) 都市機能誘導区域に誘導施設の立地を図るために必要な次に掲げる事業等に関する事項
  - イ 誘導施設の整備に関する事業
  - ロ イに掲げる事業の施行に関連して必要となる公共公益施設の整備に関する事業、市街地再開発事業、土地区画整理事業その他国土交通省令で定める事業
  - ハ イ又はロに掲げる事業と一体となってその効果を増大させるために必要な事務又は事業
- 5) 第二号若しくは第三号の施策又は前号の事業等の推進に関連して必要な事項
- 6) 前各号に掲げるもののほか、住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るために必要な事項

◆蓮田市における立地適正化計画の作成の流れ



資料：立地適正化計画作成の手引き（国土交通省 令和3年7月改定）

### 3. 上位・関連計画

本計画と連携を図るべき計画及び事業について、関連するものを以下にまとめます。  
 なお、計画の概要については資料編1（p.175 から p.191 参照）に整理しました。

#### ◆上位計画及び関連計画・事業一覧

位置づけ	番号	計画名称	目標年次	策定主体
上位計画	1	埼玉県5か年計画	令和3年 (2021年)	埼玉県
	2	蓮田都市計画 都市計画区域の整備、開発及び 保全の方針	令和7年 (2025年)	〃
	3	まちづくり埼玉プラン	令和10年 (2028年)	〃
	4	蓮田市第5次総合振興計画	令和9年 (2027年)	蓮田市
	5	蓮田市都市計画マスタープラン	令和22年 (2040年)	〃
関連計画	1	蓮田市人口ビジョン	令和42年 (2060年)	〃
	2	蓮田市公共施設等総合管理計画	令和28年 (2046年)	〃
	3	蓮田市地域防災計画	—	〃
	4	第2期蓮田市地域福祉計画	令和4年 (2022年)	〃
	5	蓮田市高齢者福祉計画2021・第8期介護保険 事業計画	令和5年 (2023年)	〃
	6	蓮田市環境基本計画	令和23年 (2041年)	〃
	7	蓮田市国土強靱化地域計画	令和13年 (2031年)	〃
関連事業	1	蓮田市中心市街地地区都市再生整備計画	令和5年 (2023年)	〃

# 第2章

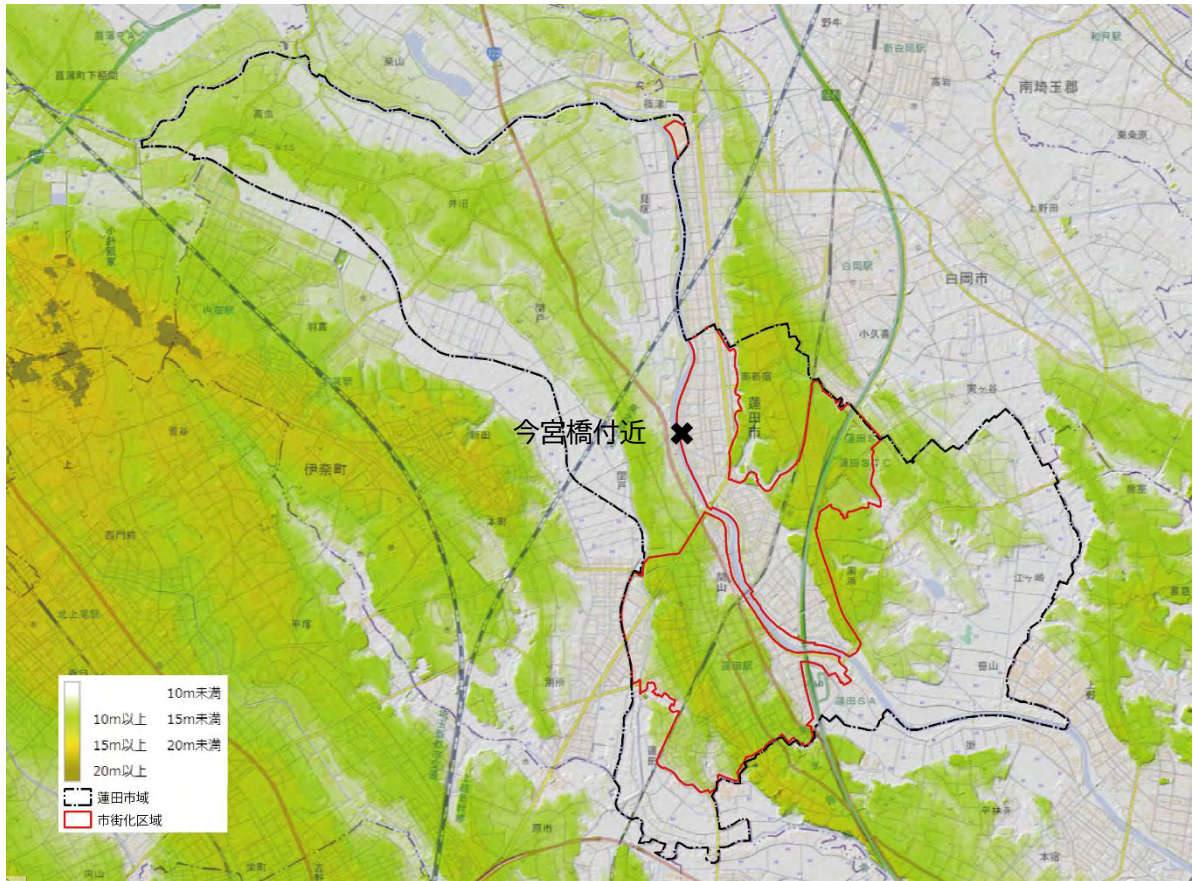
蓮 田 市 の 現 況

## 1. 都市・市街地形成の経緯

### (1) 蓮田市の地勢

本市は大宮台地の東部に位置し、市域の中心に元荒川による低地が形成されています。中心地（今宮橋付近）の標高は約11m、台地部と低地部の標高差は最大約9mで、ほぼ平坦な土地が広がっています。

#### ◆標高地形図



資料：国土地理院ウェブサイト (<http://maps.gsi.go.jp/>)

## (2) 土地利用

### ① 土地利用現況

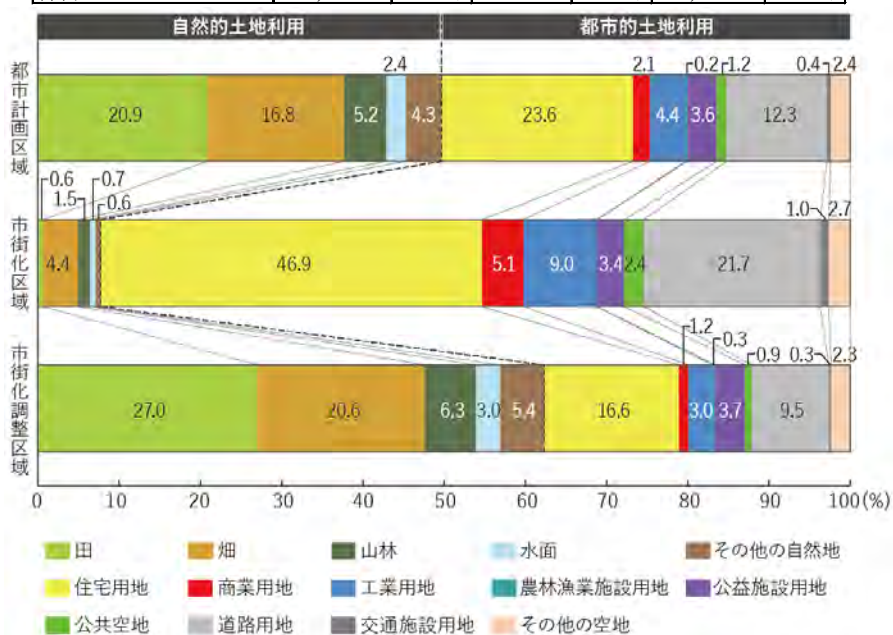
本市の土地利用は、自然的土地利用と都市的土地利用が概ね半分ずつを占めています。面積の最も大きい土地利用は農地で約38%（田が約21%）を占めています。住宅用地が約24%、道路用地が約12%、山林が約5%、工業用地が約4%となっています。

蓮田サービスエリア（下り線）周辺、国道122号沿道の北部には一団の工業・物流施設が集積しています。

市街化調整区域の約21%が宅地となっており、それらは農地が介在する集落地として市域北部や東部に広がっています。

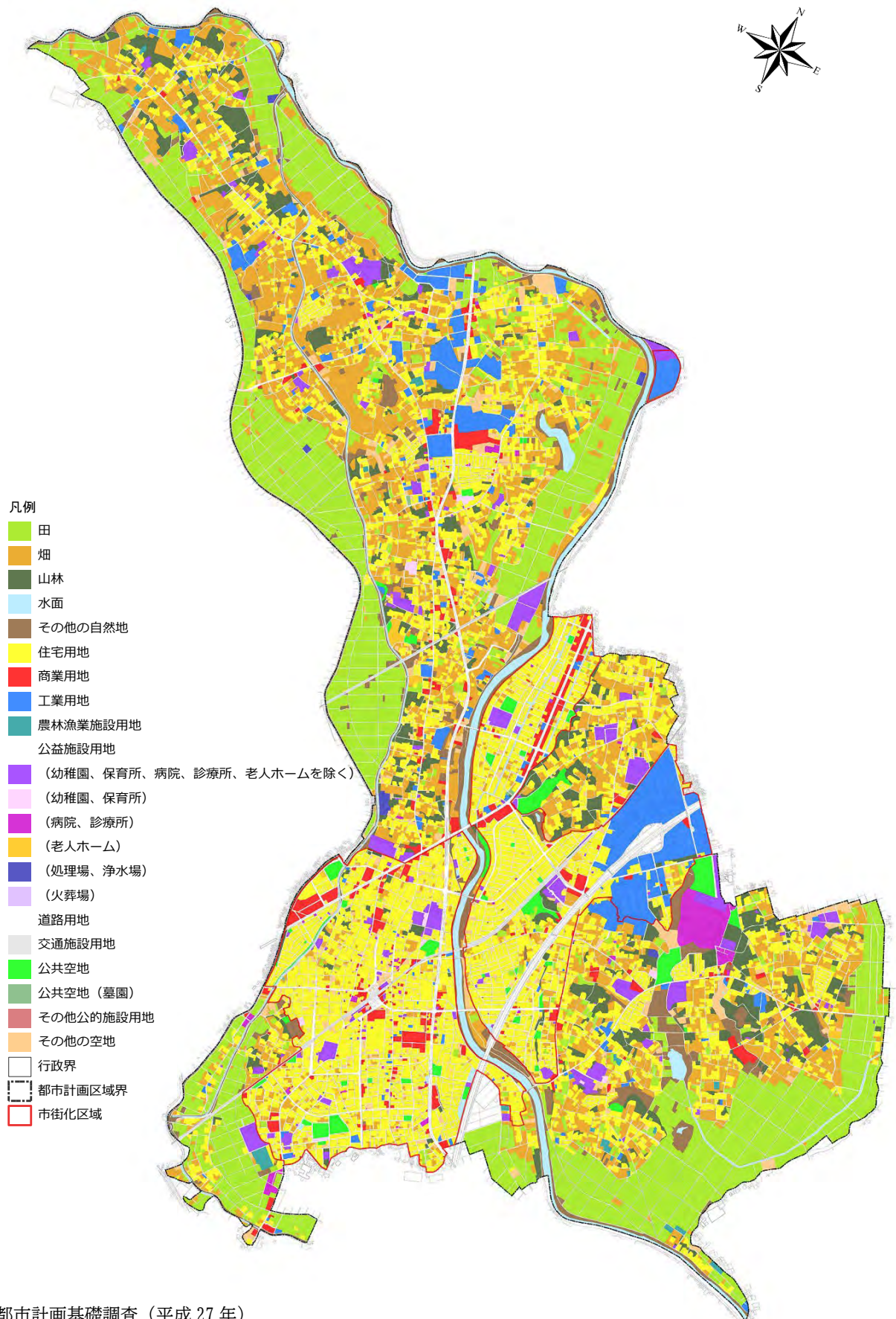
### ◆土地利用別面積

	都市計画区域					
			市街化区域		市街化調整区域	
	面積(ha)	構成比	面積(ha)	構成比	面積(ha)	構成比
自然的土地利用計	1,353.8	49.6%	48.9	7.7%	1,305.0	62.3%
農地	1,028.7	37.7%	31.4	5.0%	997.2	47.6%
田	569.3	20.9%	3.8	0.6%	565.4	27.0%
畑	459.4	16.8%	27.6	4.4%	431.8	20.6%
山林	141.4	5.2%	9.2	1.5%	132.1	6.3%
水面	66.7	2.4%	4.4	0.7%	62.3	3.0%
その他の自然地	117.1	4.3%	3.8	0.6%	113.3	5.4%
都市的土地利用計	1,374.2	50.4%	585.1	92.3%	789.0	37.7%
宅地	821.2	30.1%	387.4	61.1%	433.9	20.7%
住宅用地	645.2	23.6%	297.6	46.9%	347.5	16.6%
商業用地	56.7	2.1%	32.5	5.1%	24.2	1.2%
工業用地	119.4	4.4%	57.3	9.0%	62.1	3.0%
農林漁業施設用地	6.5	0.2%	0.0	0.0%	6.5	0.3%
公益施設用地	98.5	3.6%	21.4	3.4%	77.1	3.7%
公共空地	33.3	1.2%	15.2	2.4%	18.0	0.9%
道路用地	336.6	12.3%	137.7	21.7%	198.9	9.5%
交通施設用地	12.1	0.4%	6.5	1.0%	5.6	0.3%
その他の空地	66.0	2.4%	16.9	2.7%	49.0	2.3%
合計	2,728.0	100.0%	634.0	100.0%	2,094.0	100.0%



資料：都市計画基礎調査（平成27年）

◆土地利用現況図

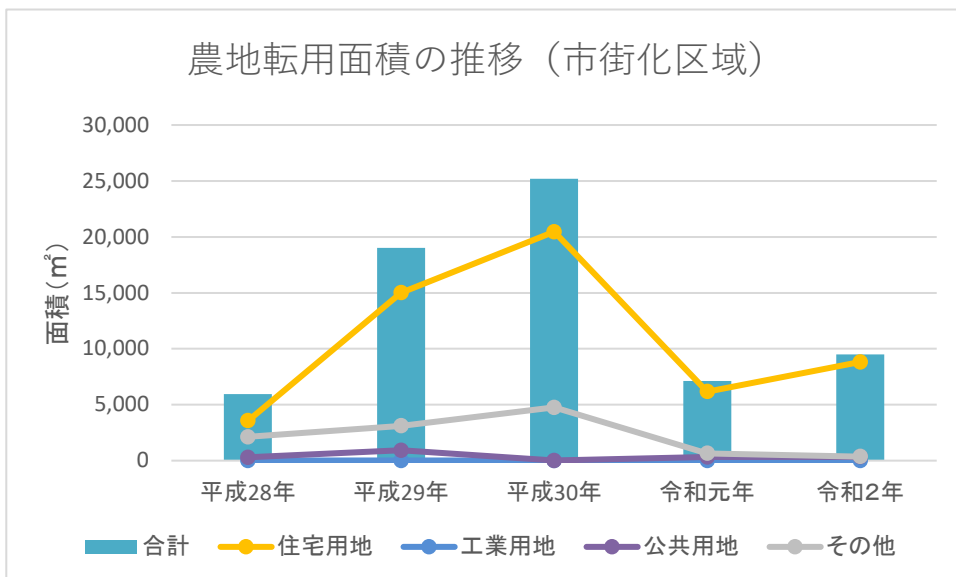
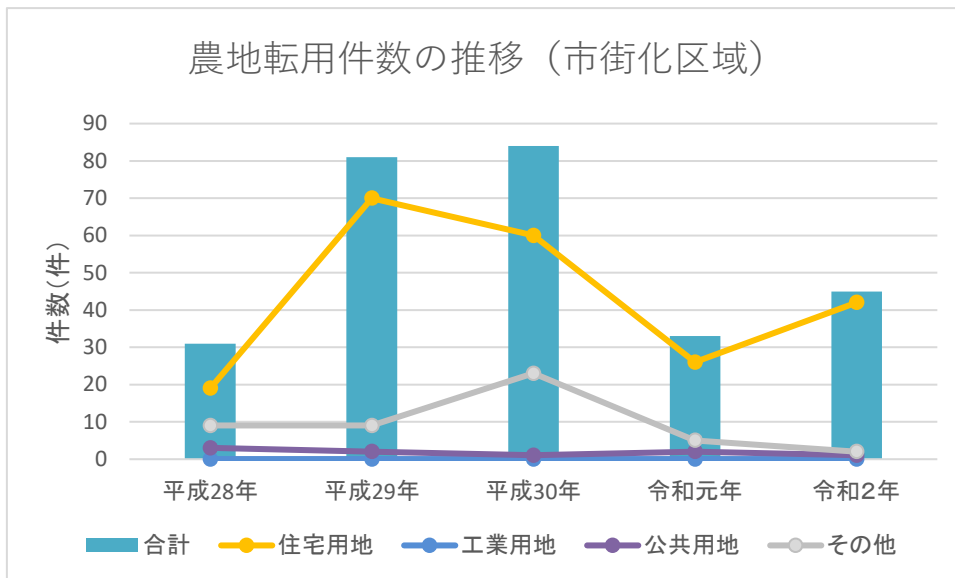


資料：都市計画基礎調査（平成27年）

## ② 農地転用の動向

市街化区域内の農地転用は概ね 30 件／年から 80 件／年で推移しています。年間の転用面積はほぼ 3 ha 以下で推移しています。

### ◆市街化区域内の農地転用の推移



資料：蓮田市農業委員会

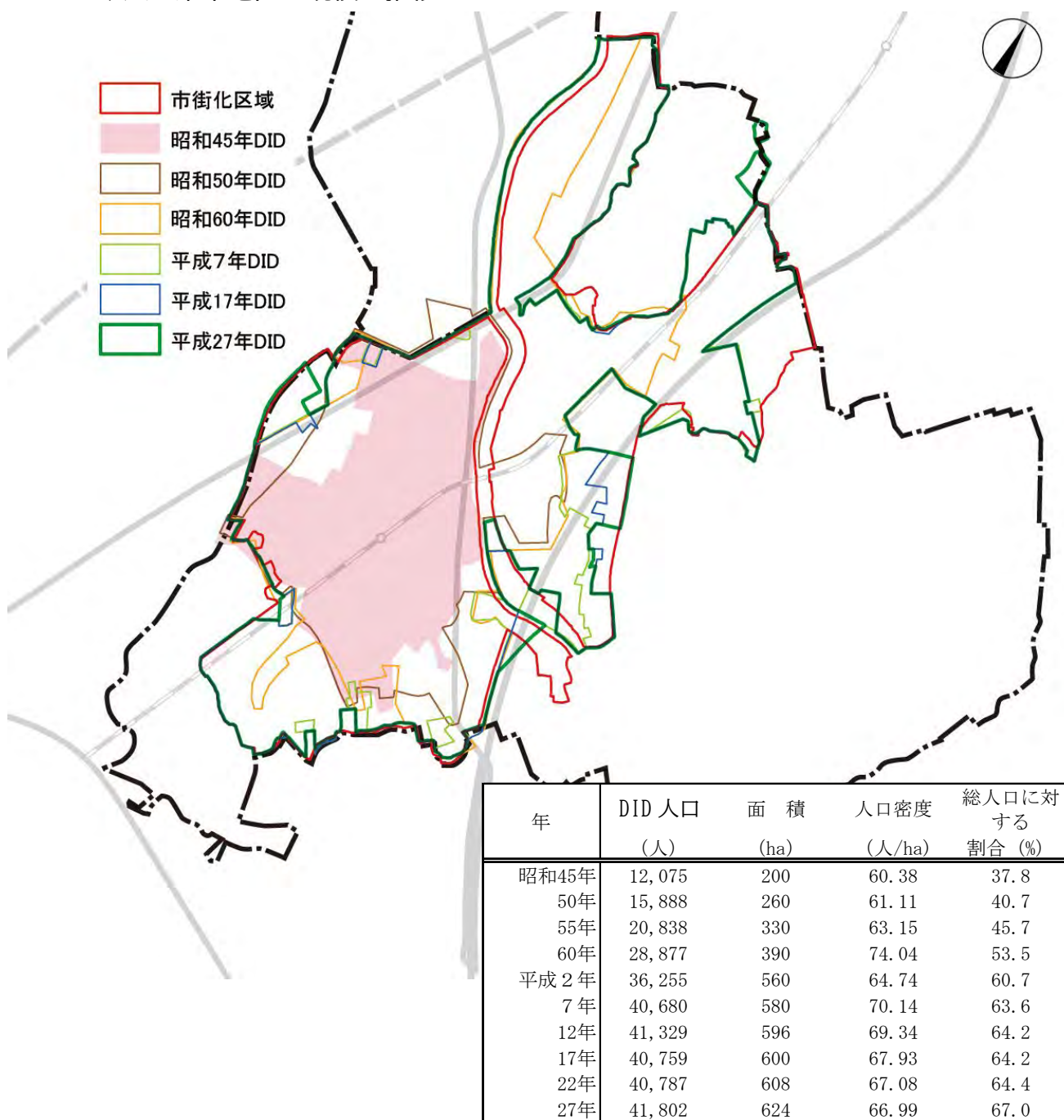


### (3) 人口集中地区 (DID) の状況

平成 27 (2015) 年の人口集中地区 (DID) の人口は、41,802 人、区域面積 624ha、人口密度 67 人/ha となっており、市街化区域設定時の昭和 45 (1970) 年と比較すると、区域面積は約 3 倍、人口は約 3.5 倍となっています。

市総人口に対する人口集中地区の人口の占める割合は、昭和 45 (1970) 年は 37.8%、であったものの、平成 27 (2015) 年には 67.0%となっています。

#### ◆人口集中地区の規模の推移



資料：国勢調査／国土数値情報

過去 20 年間の人口集中地区の人口は、ほぼ 4 万人で推移していますが、新市街地の人口は平成 7（1995）年の約 4,300 人から平成 27（2015）年には約 2,900 人まで縮小しています。

◆市街地区別の人口推移

年次	都市計画 区域 (人)	市街化区域			(人)
		確定市街地 (人)	進行市街地 (人)	新市街地 (人)	
平成7年	63,920	9,625	28,580	4,347	42,552
平成12年	64,386	9,044	30,338	3,503	42,885
平成17年	63,474	8,633	30,649	3,015	42,297
平成22年	63,309	8,514	30,407	3,490	42,411
平成27年	62,380	8,518	31,005	2,854	42,376

確定市街地：S40D I D区域

進行市街地：H22D I Dから S40D I Dを除いた区域

新市街地：上記以外の市街化区域

資料：都市計画基礎調査（平成 27 年）

（4）空き家の状況

平成 30（2018）年の住宅・土地統計調査における本市の空き家率は 8.1%となっています。同年の埼玉県の空き家率 10.2%、全国の空き家率 13.6%と比較すると低い水準であり、現時点では本市の空き家率は深刻な水準に至っていないことが分かります。

◆蓮田市内の住宅数と空き家数の推移

	年次	空き家		住宅総数
		戸数	比率	戸数
蓮田市	平成10年	1,660	7.3%	22,670
	平成15年	2,030	8.8%	22,980
	平成20年	2,200	8.9%	24,810
	平成25年	2,800	10.7%	26,190
	平成30年	2,240	8.1%	27,560
埼玉県	平成30年	346,200	10.2%	3,384,700
全国	平成30年	8,488,600	13.6%	62,407,400

資料：住宅・土地統計調査

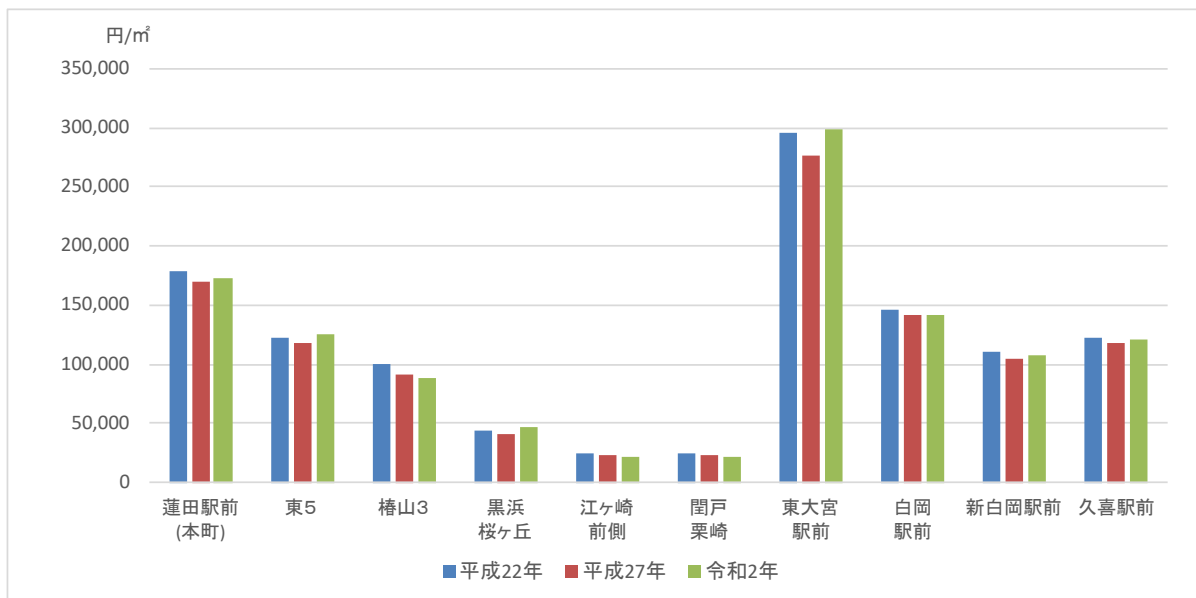
### (5) 地価の状況

平成22(2010)年・平成27(2015)年・令和2(2020)年の3時点の地価の変化を整理したところ蓮田駅前の令和2年の地価は下落から上昇に転じています。その他の標準地の地価の変化をみると、市街化調整区域の地価が下落を続けています。

蓮田駅前における令和2年度の地価は東大宮駅前の約60%、白岡駅前の約120%の水準となっており、蓮田駅以北の駅前商業地の地価水準の低さが現れています。

#### ◆地価(円/㎡・地価公示・都道府県地価調査)の推移

地点	蓮田市						さいたま市	白岡市		久喜市
	蓮田駅前(本町)	東5	椿山3	黒浜桜ヶ丘	江ヶ崎前側	閩戸栗崎	東大宮駅前	白岡駅前	新白岡駅前	久喜駅前
用途地域等	商業	一住	一低	準工	調整区域	調整区域	商業	商業	二中高	商業
平成22年	179,000	123,000	99,800	44,000	24,700	25,100	296,000	146,000	111,000	123,000
平成27年	170,000	118,000	91,500	40,800	22,900	22,900	276,000	141,000	104,000	118,000
令和2年	173,000	126,000	87,700	47,500	22,400	22,400	298,000	142,000	108,000	121,000



資料：国土交通省地価公示・都道府県地価調査

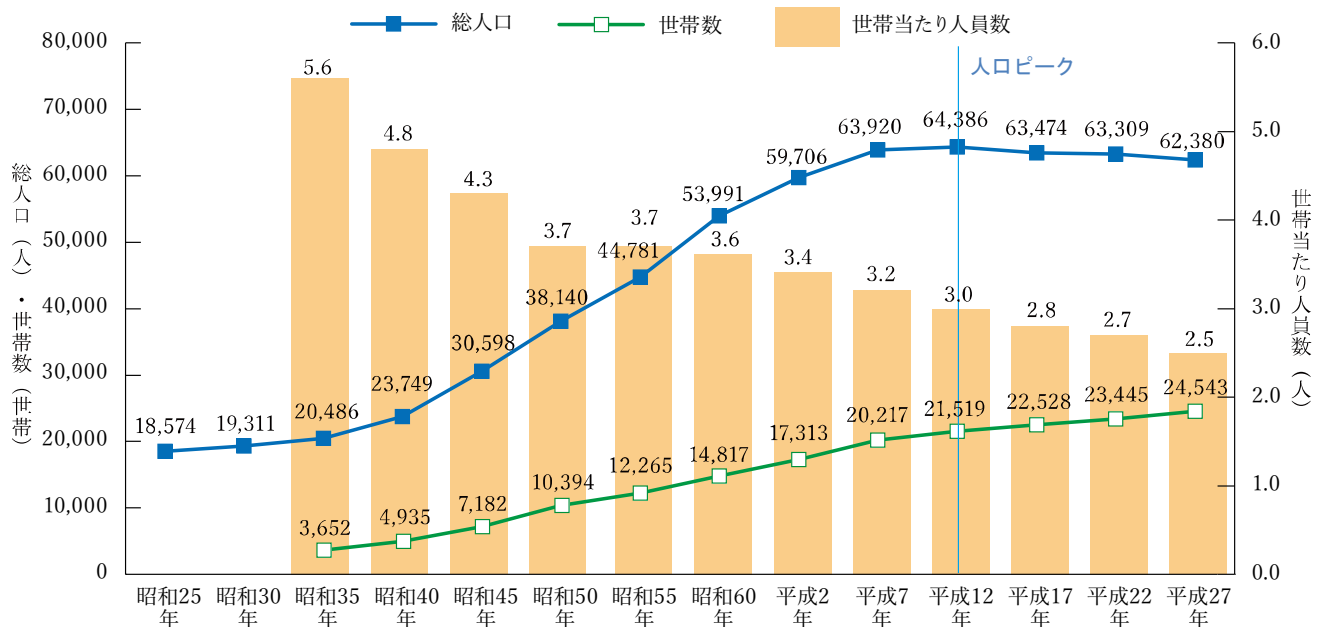
## 2. 人口、世帯数

### (1) 総人口、世帯数

総人口は、高度経済成長期の昭和 35（1960）年頃から急増し始め、バブル期を経た平成 7（1995）年までの 35 年間で約 43,500 人（5 年間で 3 千人から 9 千人の増加ペース）増加しましたが、以降は増加傾向が弱まり、平成 12（2000）年からは減少に転じています。

世帯数は、人口が減少に転じてからも増加傾向を維持しており、世帯分離・世帯の小規模化が進んでいます。

#### ◆人口・世帯数・世帯当たり人員数の推移

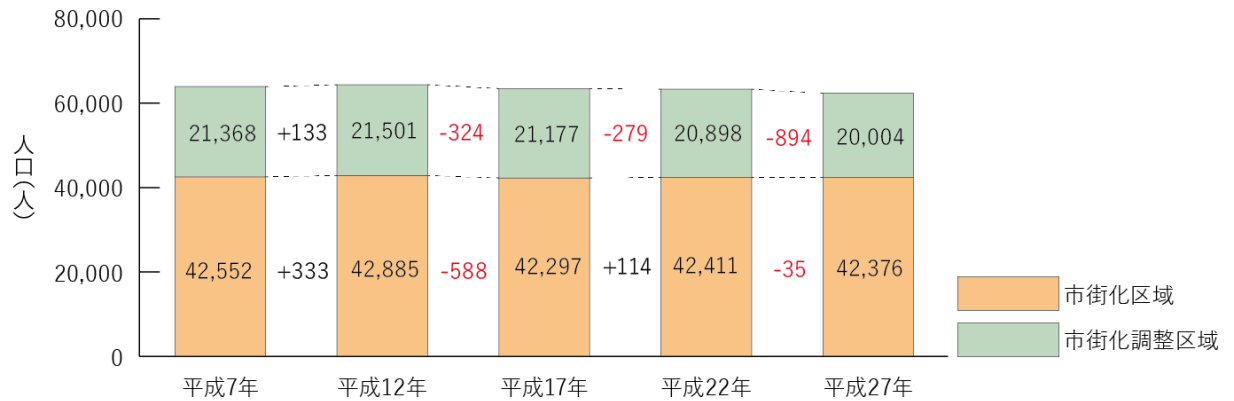


資料：国勢調査

## (2) 区域区分別人口

平成27(2015)年現在で、人口の約1/3が市街化調整区域に居住しています。平成7(1995)年からその割合にあまり変化がありませんが、平成17(2005)年以降の人口減少は市街化調整区域での減少が主な要因となっています。

### ◆区域区分別の人口推移



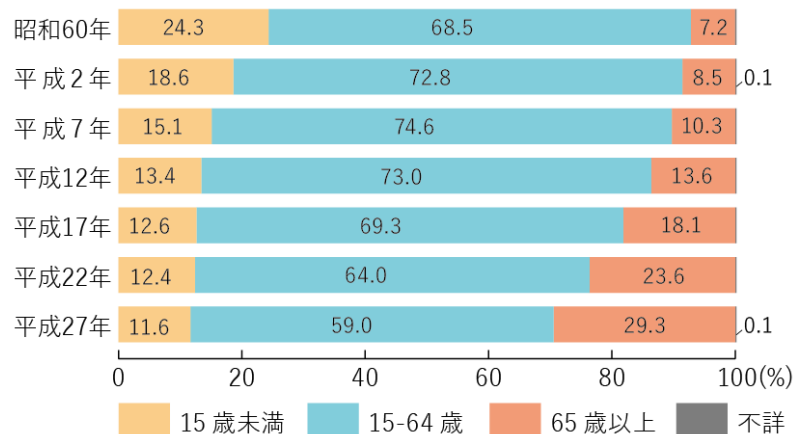
資料：都市計画基礎調査（平成27年）

### (3) 年齢別人口

本市の人口年齢構成は人口増加が続いていた昭和 60（1985）年頃までは年少人口（15 歳未満）比率が 20%を超えていましたが、その後は低下を続け、平成 27（2015）年には 11.6%まで低下しました。一方高齢化率（65 歳以上人口が総人口に占める割合）は上昇を続けており、現在では人口の 3 人に 1 人が高齢者となっています。

#### ◆人口の年齢構成の推移

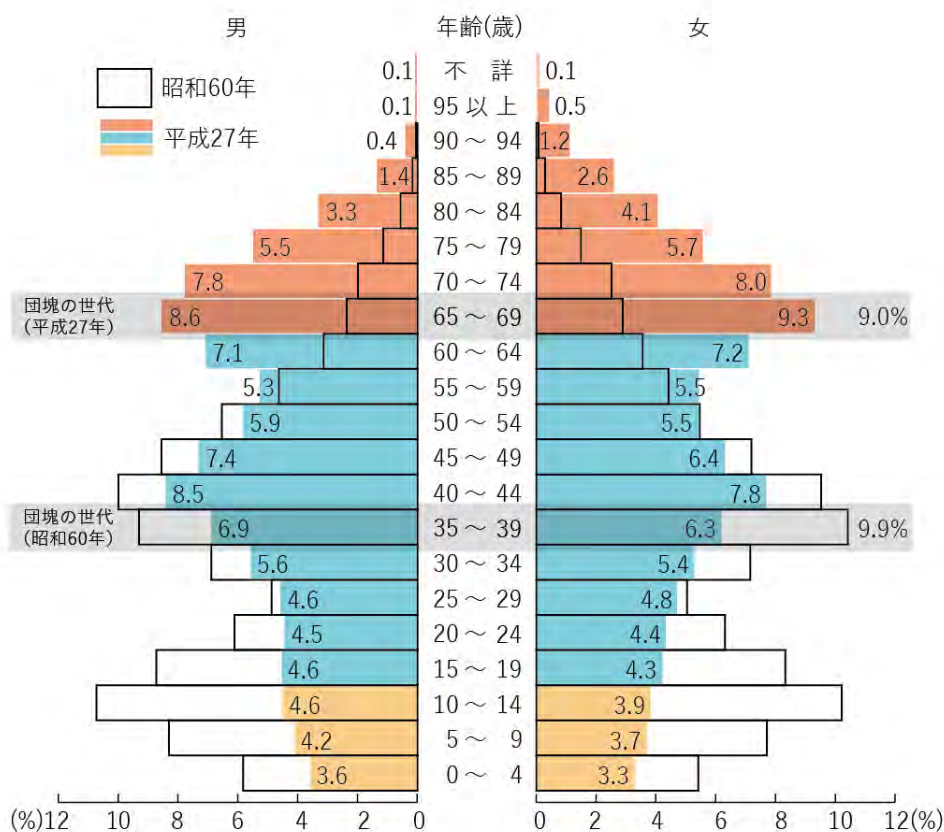
		15歳未満	15-64歳	65歳以上	年齢不詳
昭和60年	実数	13,121	36,982	3,885	3
	構成比	24.3%	68.5%	7.2%	0.0%
平成2年	実数	11,113	43,486	5,050	57
	構成比	18.6%	72.8%	8.5%	0.1%
平成7年	実数	9,638	47,691	6,581	10
	構成比	15.1%	74.6%	10.3%	0.0%
平成12年	実数	8,629	47,001	8,733	23
	構成比	13.4%	73.0%	13.6%	0.0%
平成17年	実数	8,024	43,939	11,499	12
	構成比	12.6%	69.3%	18.1%	0.0%
平成22年	実数	7,833	40,510	14,965	1
	構成比	12.4%	64.0%	23.6%	0.0%
平成27年	実数	7,265	36,750	18,290	75
	構成比	11.6%	59.0%	29.3%	0.1%



資料：国勢調査

5歳階級別の割合は、平成27（2015）年では65歳から69歳が1割弱を占めており、その子供世代である40歳から44歳が次いで多くなっています。昭和60（1985）年の年齢構成が30年スライドした形となっていますが、平成27（2015）年では15歳未満の減少が顕著になっており、今後ますます少子化が進み、高齢化率が高まると考えられます。

◆5歳階級別人口比率の推移



資料：国勢調査

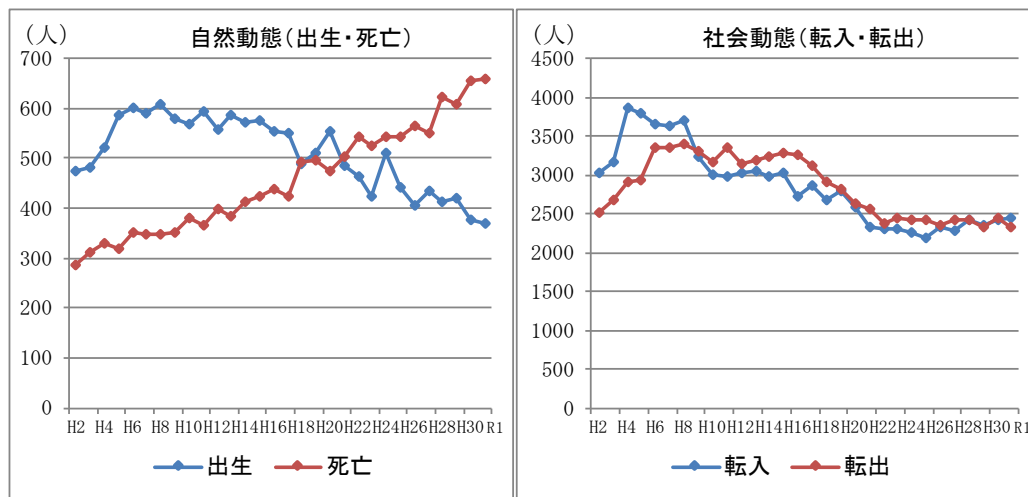
## (4) 人口動態

自然動態は、平成 20 (2008) 年頃までは出生数が死亡数を上回って推移していましたが、平成 21 (2009) 年に自然減に転じ、その減少幅は年々拡大傾向にあります。

社会動態は、平成 8 (1996) 年を境に転入が大きく減少し、社会増から社会減へと転じています。平成 16 (2004) 年以降は転入・転出ともに減少傾向が強まっていますが、転入は近年やや増加しています。

### ◆出生・死亡と転入・転出の推移

年次	自然動態 (人)			社会動態 (人)			人口増減 (人)
	出生	死亡	増減	転入	転出	増減	
平成2年	473	285	188	3,021	2,509	512	700
3	481	313	168	3,179	2,678	501	669
4	521	330	191	3,875	2,922	953	1,144
5	587	318	269	3,797	2,939	858	1,127
6	602	353	249	3,663	3,356	307	556
7	590	348	242	3,633	3,351	282	524
8	610	349	261	3,692	3,406	286	547
9	578	353	225	3,248	3,319	-71	154
10	568	380	188	3,004	3,171	-167	21
11	593	365	228	2,983	3,355	-372	-144
12	557	400	157	3,030	3,147	-117	40
13	587	386	201	3,064	3,184	-120	81
14	572	412	160	2,976	3,230	-254	-94
15	577	425	152	3,032	3,288	-256	-104
16	553	440	113	2,723	3,262	-539	-426
17	549	424	125	2,866	3,127	-261	-136
18	489	494	-5	2,673	2,916	-243	-248
19	509	496	13	2,809	2,811	-2	11
20	554	476	78	2,583	2,643	-60	18
21	486	502	-16	2,336	2,561	-225	-241
22	463	543	-80	2,306	2,369	-63	-143
23	425	524	-99	2,321	2,443	-122	-221
24	510	545	-35	2,273	2,430	-157	-192
25	441	545	-104	2,202	2,428	-226	-330
26	406	565	-159	2,338	2,366	-28	-187
27	434	551	-117	2,294	2,421	-127	-244
28	412	622	-210	2,426	2,426	0	-210
29	421	609	-188	2,360	2,327	33	-155
30	378	657	-279	2,436	2,451	-15	-294
令和元年	371	660	-289	2,449	2,326	123	-166



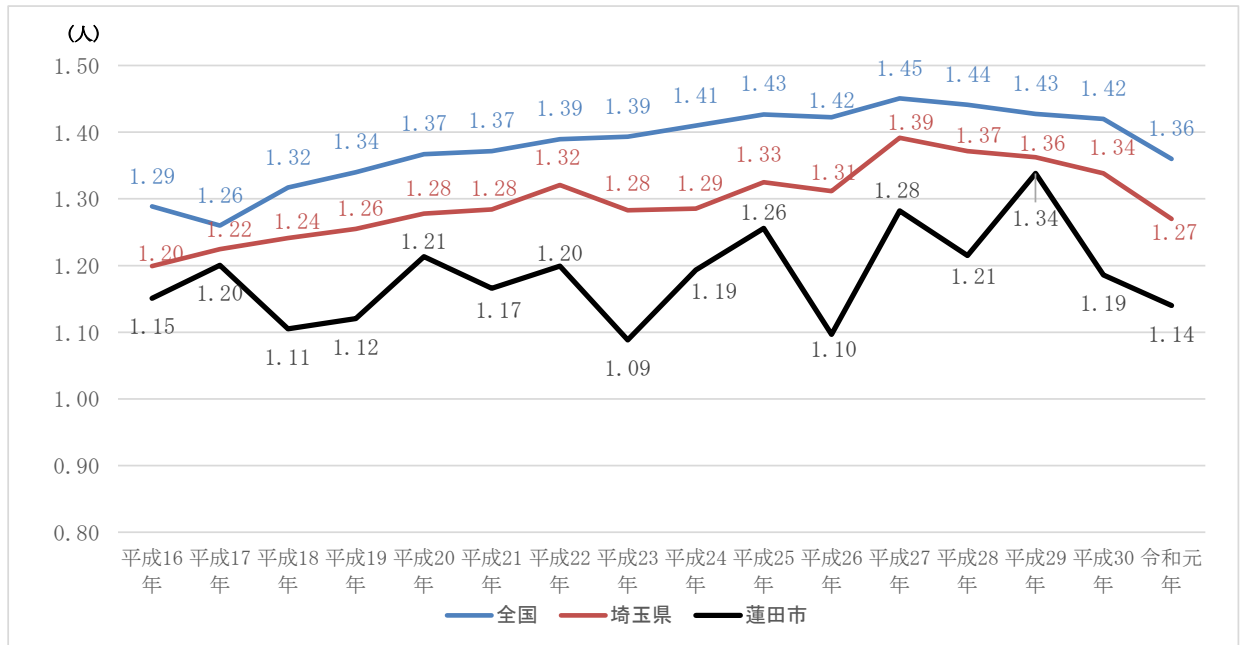
資料：統計はすだ



## (5) 出生率

本市の合計特殊出生率は、平成16(2004)年から令和元年(2019)年の15年間は、1.09から1.34の間を上下しながら推移し、全体として上昇傾向にあります。全国平均や県平均と比較すると低い水準で推移しています。

### ◆合計特殊出生率の推移



資料：埼玉県保健医療政策課データ

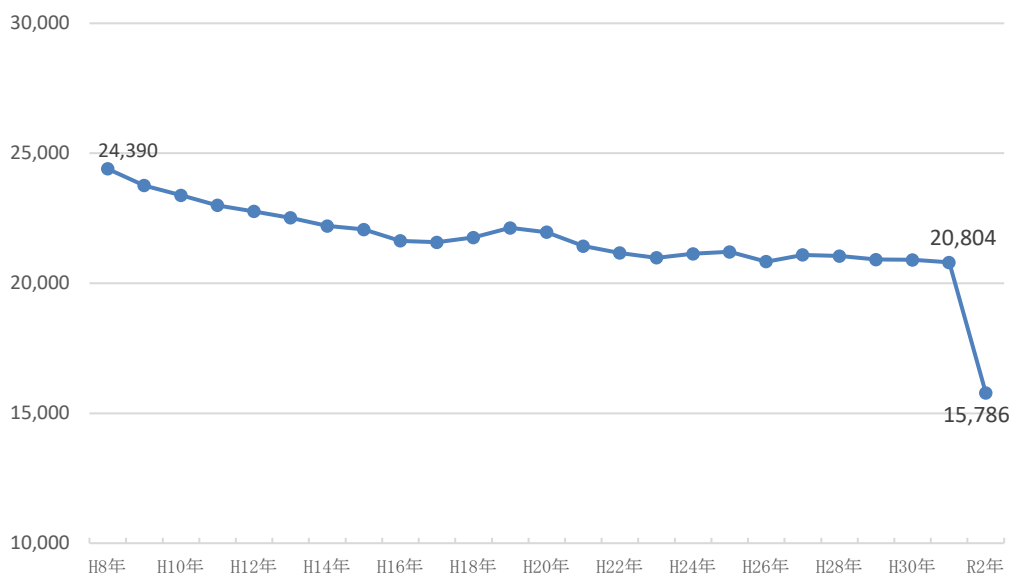
### 3. 公共交通

#### (1) 鉄道

JR 宇都宮線の蓮田駅は市内唯一の鉄道駅です。蓮田駅からは宇都宮線と湘南新宿ライン、上野東京ラインが利用でき、東京駅・新宿駅とはそれぞれ約 45 分で結ばれています。

蓮田駅の一日平均乗車人員は、平成 8（1996）年の 24,390 人をピークとして、以後減少傾向にあり、令和元（2019）年では 20,804 人となっています。なお、令和 2（2020）年は新型コロナウイルス感染症の流行に対する外出抑制施策の影響により大幅に減少しています。

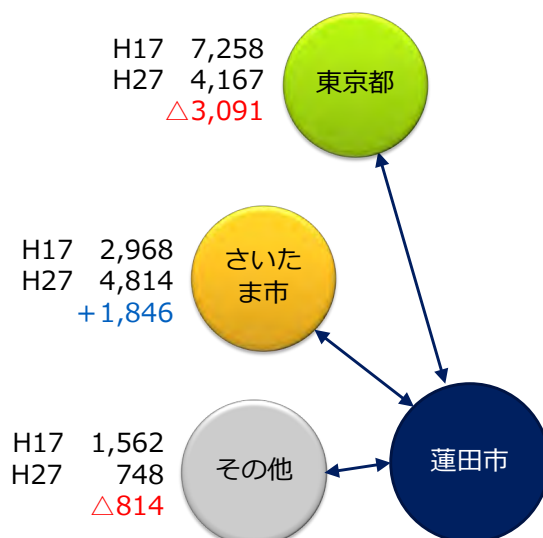
◆蓮田駅の一日平均乗車人員の推移



※乗車人員は、当該駅から乗車した人員の数であり、降車人員は含まない。 資料：東日本旅客鉄道

蓮田駅で定期券を利用する乗客の行政区間別移動状況の平成 17（2005）年から平成 27（2015）年の変化をみると、本市と東京都方面の人の動きは減少し、さいたま市との人の動きが増加しています。このことから、通勤圏がこの 10 年で縮小していることがわかります。

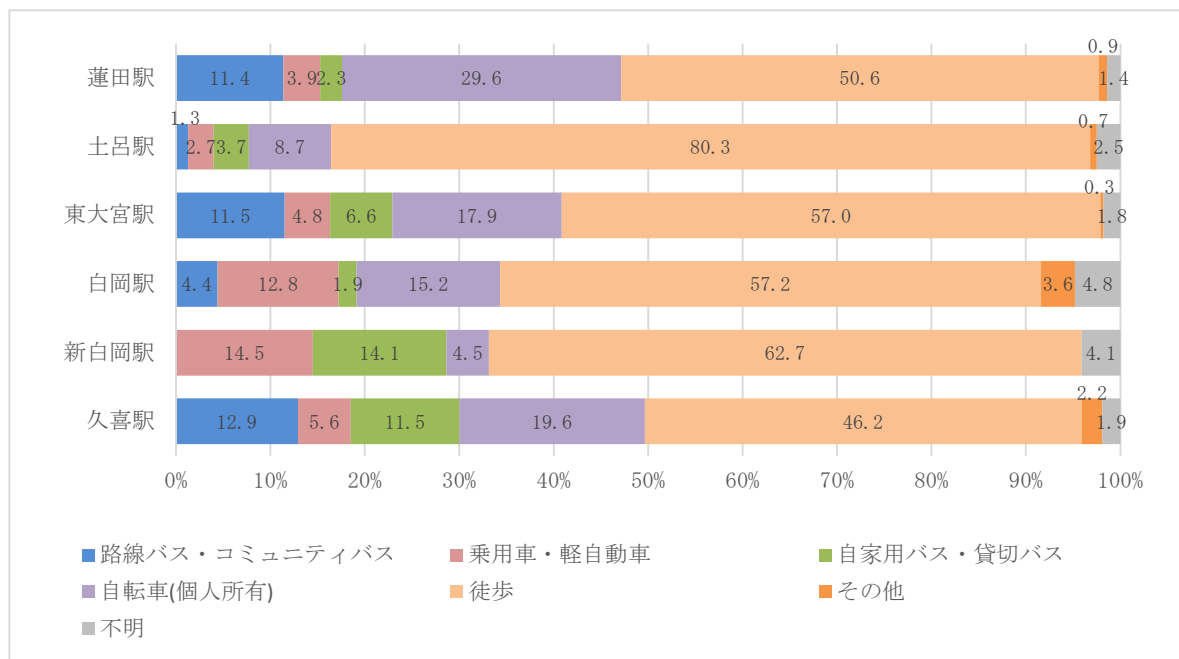
◆鉄道定期行政区間移動人員（人/日）



※行政区間移動人員は、2 行政区間における双方向の人の移動数 資料：大都市交通センサス

平成30(2018)年パーソントリップ調査における蓮田駅の駅端末トリップの利用交通手段の構成を宇都宮線の近隣駅と比較すると、徒歩の比率の低さと自転車の比率の高さが特徴と言えます。白岡駅と新白岡駅は乗用車・軽自動車の比率が10%を超えています。蓮田駅は3.9%に留まっています。

#### ◆駅端末トリップの利用交通手段の構成



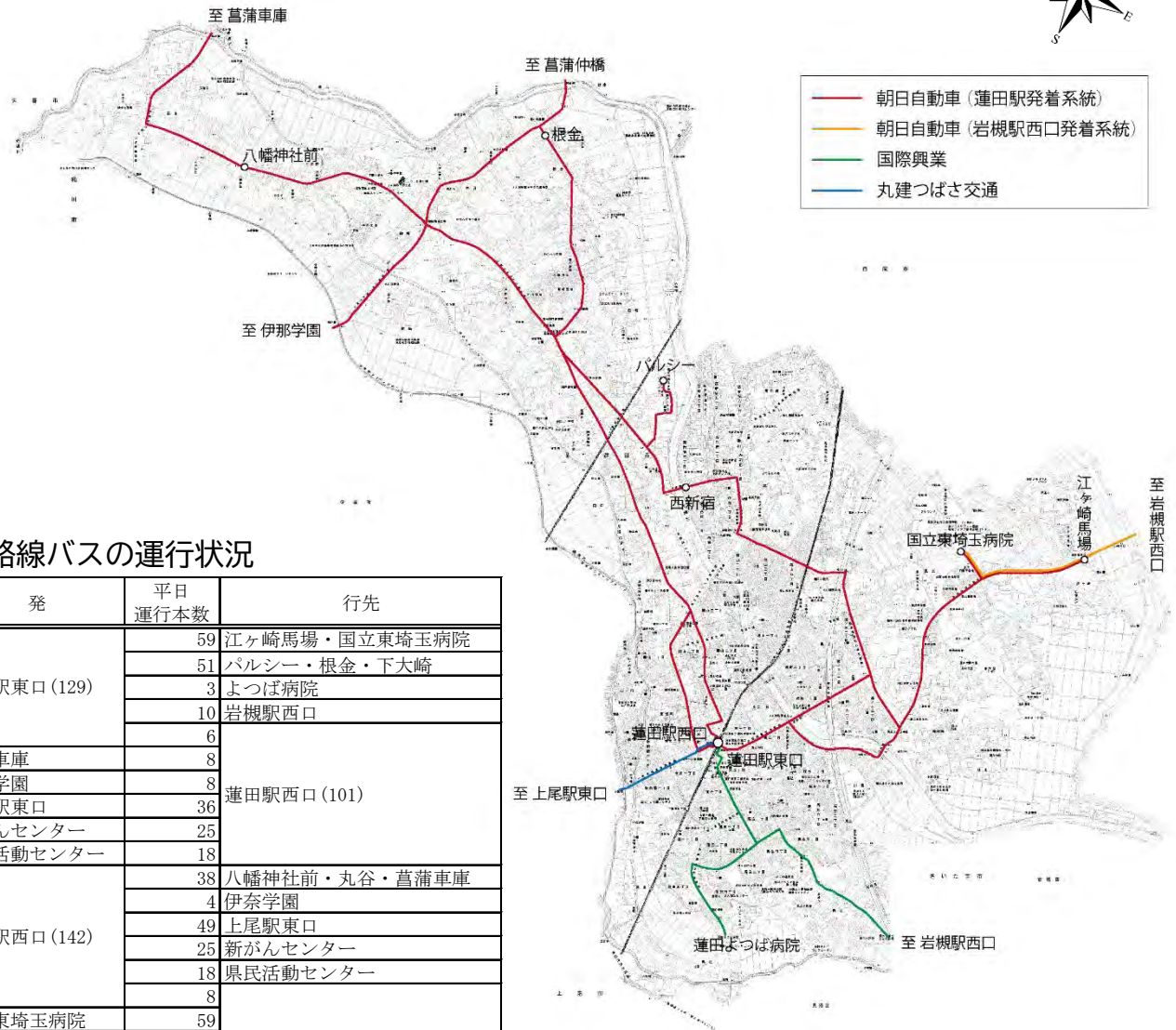
資料：パーソントリップ調査（平成30年）

## (2) バス

本市には、民間3社の路線バスが運行されており、蓮田駅東口・西口、国立東埼玉病院（独立行政法人国立病院機構東埼玉病院）、パルシー等を市内での発着点として1日（平日）に569本（令和2年現在）が運行されています。また、東武アーバンパークラインの岩槻駅、JR高崎線上尾駅と蓮田駅を連絡する路線も運行されています。さらに、老人福祉センターの送迎バスが、施設の開館と閉館にあわせ運行されています。

なお、路線バスではありませんが、pasar 蓮田（蓮田サービスエリア）と蓮田駅を結ぶ無料シャトルバスが運行されています。

### ◆路線バスの状況



### ◆路線バスの運行状況

発	平日 運行本数	行先
蓮田駅東口 (129)	59	江ヶ崎馬場・国立東埼玉病院
	51	パルシー・根金・下大崎
	3	よつば病院
	10	岩槻駅西口
	6	
菖蒲車庫	8	
伊奈学園	8	蓮田駅西口 (101)
上尾駅東口	36	
新がんセンター	25	
県民活動センター	18	
蓮田駅西口 (142)	38	八幡神社前・丸谷・菖蒲車庫
	4	伊奈学園
	49	上尾駅東口
	25	新がんセンター
	18	県民活動センター
	8	
国立東埼玉病院	59	
江ヶ崎馬場	72	
パルシー	22	蓮田駅東口 (178)
菖蒲仲橋	4	
よつば病院	4	
岩槻駅西口	9	
国立東埼玉病院	16	国立東埼玉病院
	17	岩槻駅西口

資料：国際興業（株）・朝日自動車（株）・丸建つばさ交通（株）各ウェブサイト



### (3) 通勤・通学流動

平成 27（2015）年の市内に住む通勤・通学者の内の約 68%が市外に通勤・通学しています。市外への流出先では東京都が最も多く、さいたま市がこれに次ぎ、市内に住む通勤・通学者の約 39%が東京都、さいたま市の大都市に流出しています。

#### ◆通勤・通学流動の推移

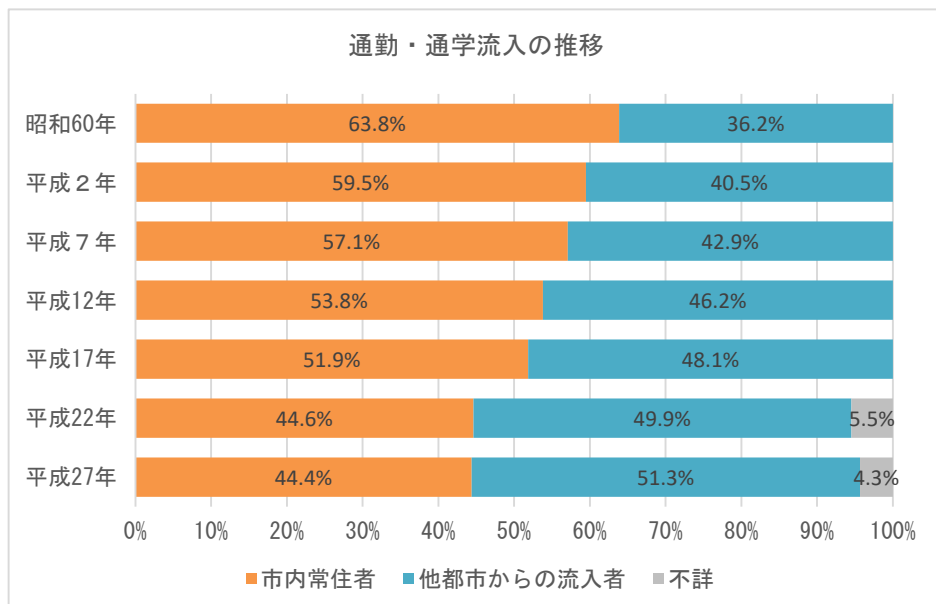
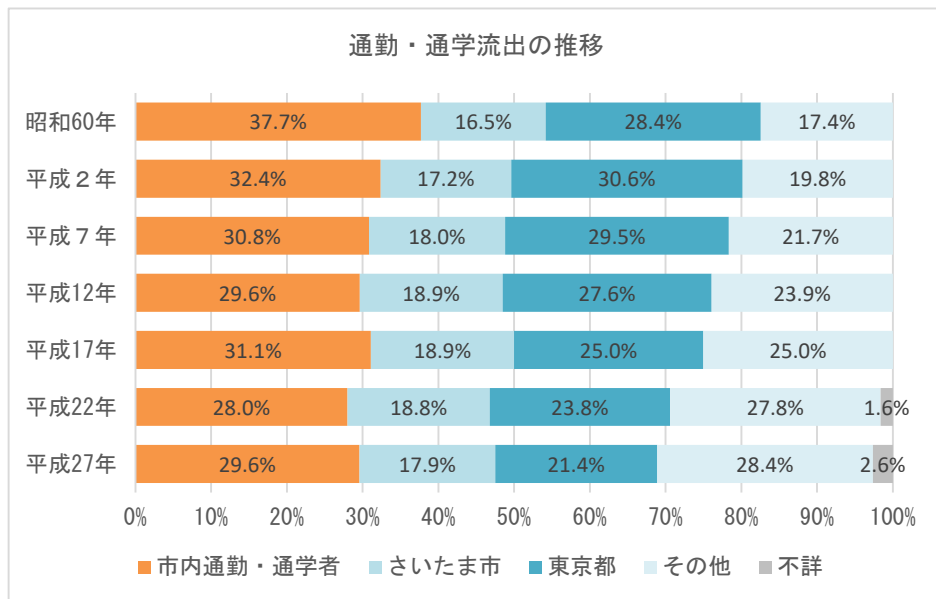
流出先別 通勤・通学者	蓮田市内常住の通勤・通学者						不詳	
		市内で 通勤・ 通学	他区市町 村に通勤・ 通学	さいたま 市	東京都	その他		
昭和60年	(人) (%)	29,214 100.0%	11,007 37.7%	18,207 62.3%	4,806 16.5%	8,317 28.4%	5,084 17.4%	- -
平成2年	(人) (%)	35,129 100.0%	11,381 32.4%	23,748 67.6%	6,050 17.2%	10,738 30.6%	6,960 19.8%	- -
平成7年	(人) (%)	38,362 100.0%	11,829 30.8%	26,533 69.2%	6,903 18.0%	11,322 29.5%	8,308 21.7%	- -
平成12年	(人) (%)	36,912 100.0%	10,939 29.6%	25,973 70.4%	6,960 18.9%	10,180 27.6%	8,833 23.9%	- -
平成17年	(人) (%)	34,593 100.0%	10,743 31.1%	23,850 68.9%	6,535 18.9%	8,634 25.0%	8,681 25.0%	- -
平成22年	(人) (%)	32,501 100.0%	9,104 28.0%	22,872 70.4%	6,105 18.8%	7,740 23.8%	9,027 27.8%	525 1.6%
平成27年	(人) (%)	31,833 100.0%	9,407 29.6%	21,587 67.8%	5,703 17.9%	6,799 21.4%	9,085 28.4%	839 2.6%

流入元別 通勤・通学者	蓮田市内の通勤・通学者					不詳	
		市内に 常住	他区 市町村 に常住	さいたま 市	その他		
昭和60年	(人) (%)	17,239 100.0%	11,007 63.8%	6,232 36.2%	1,331 7.8%	4,901 28.4%	- -
平成2年	(人) (%)	19,129 100.0%	11,381 59.5%	7,748 40.5%	1,723 8.9%	6,025 31.5%	- -
平成7年	(人) (%)	20,722 100.0%	11,829 57.1%	8,893 42.9%	1,855 9.0%	7,038 34.0%	- -
平成12年	(人) (%)	20,333 100.0%	10,939 53.8%	9,394 46.2%	2,040 10.0%	7,354 36.2%	- -
平成17年	(人) (%)	20,714 100.0%	10,743 51.9%	9,971 48.1%	2,153 10.4%	7,818 37.7%	- -
平成22年	(人) (%)	20,405 100.0%	9,104 44.6%	10,185 49.9%	2,082 10.2%	8,103 39.7%	1,116 5.5%
平成27年	(人) (%)	21,196 100.0%	9,407 44.4%	10,868 51.3%	2,248 10.6%	8,620 40.7%	921 4.3%

資料：国勢調査

流入・流出の推移を見ると、平成2（1990）年には東京都への流出者の比率が約31%に達していましたが、平成27（2015）年には約21%と約10ポイント減少しています。また、他都市からの流入者の比率が昭和60（1985）年の約36%から平成27（2015）年で約51%まで上昇しており、大都市近郊のベッドタウンとしてだけでなく、周辺都市の就業・就学の間としての性格を強めてきていると言えます。

◆流入元・流出先別の割合の推移



資料：国勢調査

## 4. 産業

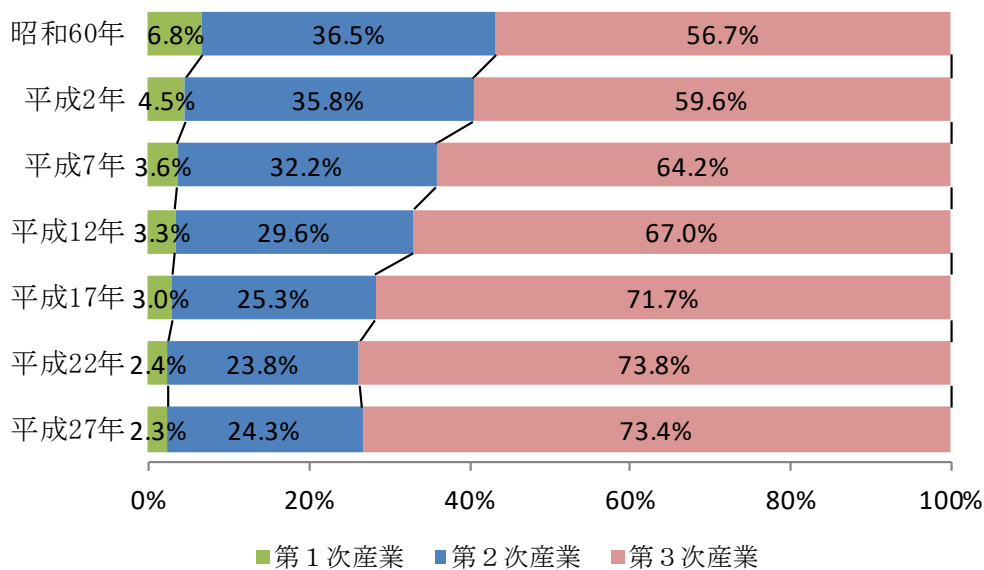
### (1) 就業構造

本市に居住する就業者数は平成 27 (2015) 年で 27,486 人、平成 7 (1995) 年のピーク時から 20 年間で約 5,000 人減少しています。

産業別の就業者の割合は、第 3 次産業が約 73% を占め、30 年間で約 17 ポイント増加しています。第 2 次産業がほぼ同規模で減少し約 24% となっています。

#### ◆産業 3 分類別の就業者構成比の推移

	総数※	第1次産業		第2次産業		第3次産業	
		就業者数	構成比	就業者数	構成比	就業者数	構成比
昭和60年	24,379	1,650	6.8%	8,901	36.5%	13,828	56.7%
平成2年	28,782	1,307	4.5%	10,318	35.8%	17,157	59.6%
平成7年	32,480	1,172	3.6%	10,468	32.2%	20,840	64.2%
平成12年	32,052	1,070	3.3%	9,501	29.6%	21,481	67.0%
平成17年	30,553	911	3.0%	7,732	25.3%	21,910	71.7%
平成22年	28,013	661	2.4%	6,679	23.8%	20,673	73.8%
平成27年	27,486	636	2.3%	6,674	24.3%	20,176	73.4%



※総数は産業不詳分を含まない値

資料：国勢調査



## (2) 農業

本市の農業は、果実と水稻を中心に営まれ、特に果実は農業産出額の30%以上を占めています。果実の中でも日本梨は明治時代から本市の特産品となっており、埼玉県下で第3位、県内シェア約11%の産出額を誇ります。

農家数は、第二種兼業農家の減少を主因として昭和60（1985）年からの30年間で1/3まで減少しています。第一種兼業農家も減少していますが、専業農家がそれを補うように増加しています。

経営耕地面積は、水田の減少によって20年間で約10%減少しています。

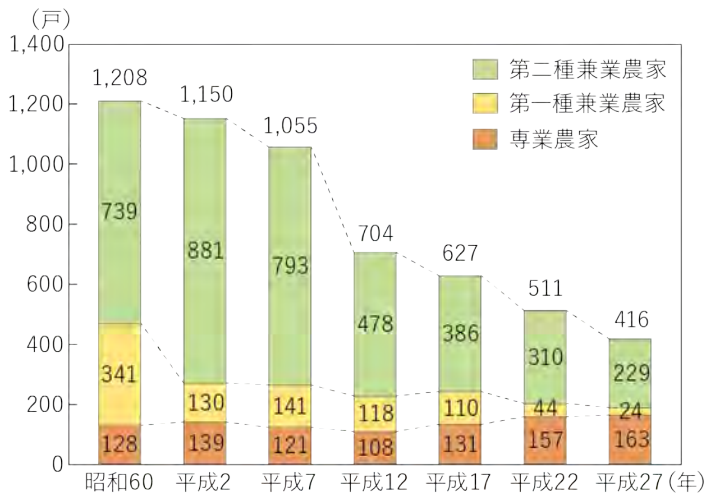
### ◆品目別の農業産出額

	蓮田市				埼玉県	
	金額(千万円)	構成比	県内シェア	県内順位	金額(億円)	構成比
農業産出額	143	100.0%	0.7%	36	1,980	100.0%
耕種	128	89.5%	0.8%	35	1,685	85.1%
米	43	30.1%	1.1%	23	392	19.8%
麦類	X	-	-	30	11	0.6%
雑穀	0	0.0%	0.0%	13	1	0.1%
豆類	0	0.0%	0.0%	16	2	0.1%
いも類	2	1.4%	0.8%	38	26	1.3%
野菜	25	17.5%	0.3%	48	968	48.9%
果実	48	33.6%	7.0%	3	69	3.5%
日本梨	43	30.1%	11.3%	3	38	1.9%
その他の果実	5	3.5%	1.6%	-	31	1.6%
花き	11	7.7%	0.6%	28	183	9.2%
工芸農作物	0	0.0%	0.0%	34	19	1.0%
その他農作物	0	0.0%	0.0%	30	15	0.8%
畜産	15	10.5%	0.5%	29	294	14.8%
肉用牛	-	-	-	-	38	1.9%
乳用牛	2	1.4%	0.3%	37	77	3.9%
豚	X	-	-	-	71	3.6%
鶏	0	0.0%	0.0%	36	103	5.2%
その他畜産物	X	-	-	-	5	0.3%
加工農産品	0	0.0%	0.0%	9	1	0.1%

※X：秘匿

資料：市町村別農業産出額[推計]（平成29年）

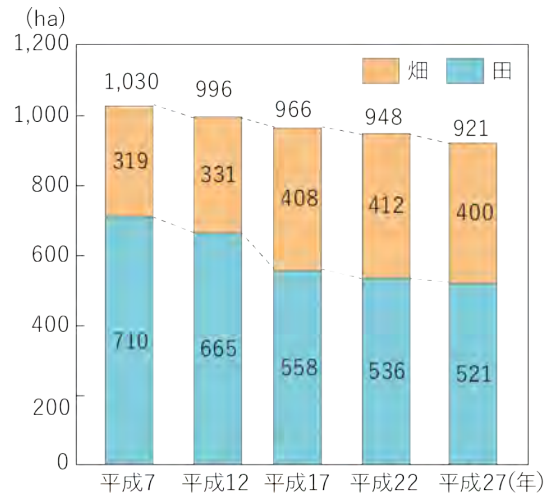
### ◆専兼業別農家数の推移



資料：農林業センサス

※「第一種兼業農家」：主な所得を農業から得ている兼業農家  
 「第二種兼業農家」：農業以外の仕事からの所得が主となっている兼業農家

### ◆経営耕地面積の推移



資料：作物統計

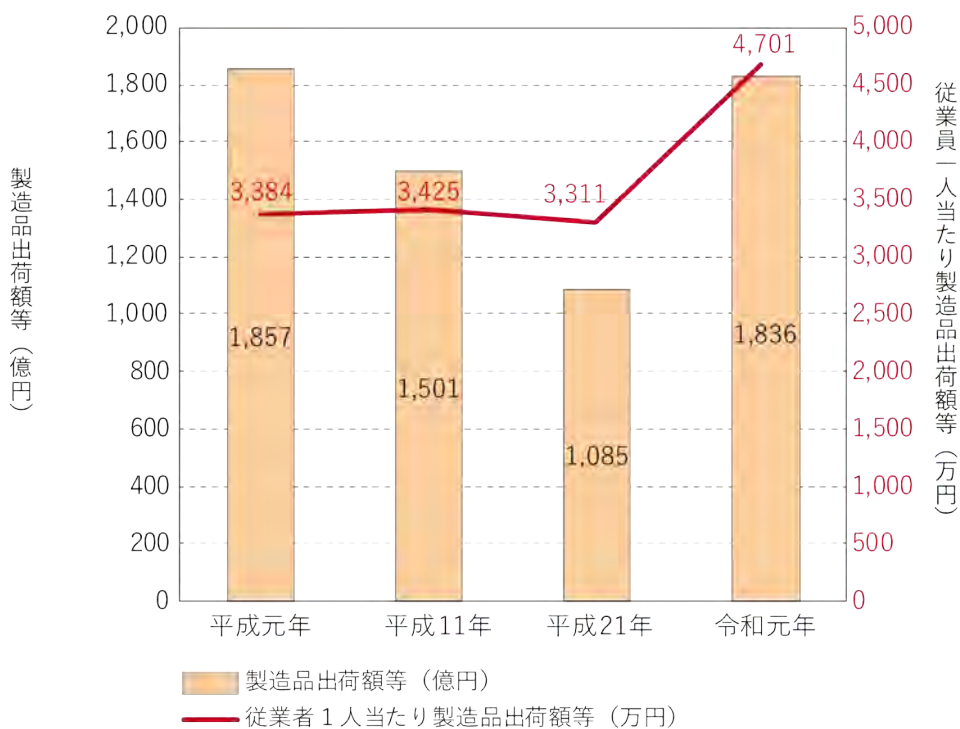
※平成7年の総面積と田・畑別面積の合計は一致しない

### (3) 製造業

本市の製造業事業所数、従業者数は減少を続けていますが、製造品出荷額は大きく変化しておらず、従業員一人あたり出荷額が伸長しています。

#### ◆製造業の推移

地域	年次	事業所数	従業者数 (人)	製造品出荷額等 (億円)	従業員1人当たり 製造品出荷額等 (万円)
蓮田市	平成元年	135	5,489	1,857	3,384
	平成11年	111	4,383	1,501	3,425
	平成21年	77	3,275	1,085	3,311
	令和元年	73	3,905	1,836	4,701
埼玉県	令和元年	10,490	389,487	137,582	3,532



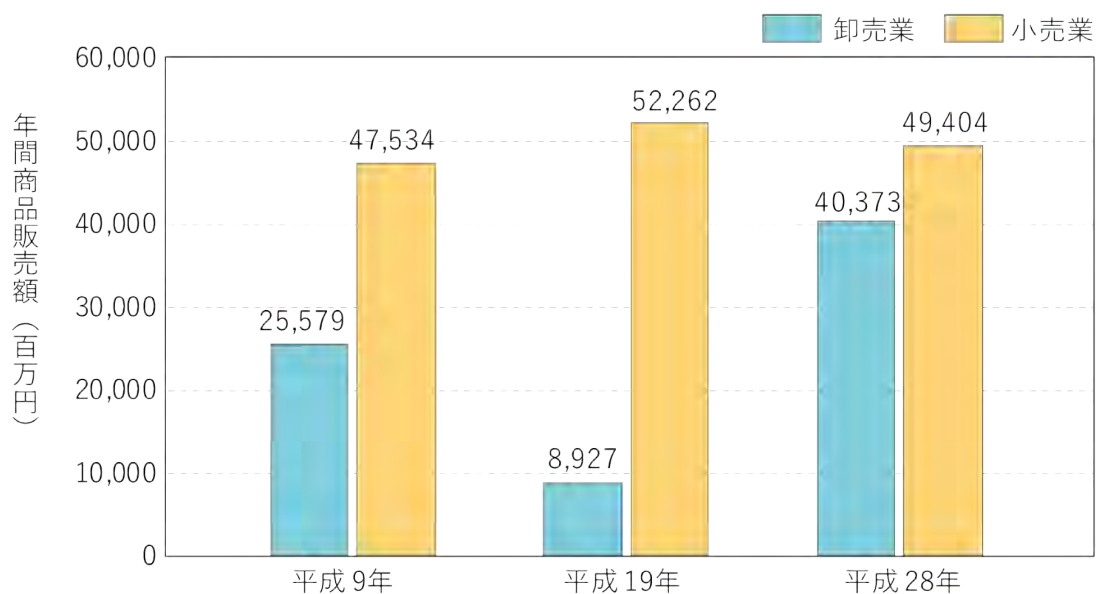
資料：工業統計調査、経済センサスー活動調査

## (4) 商業

本市の小売業の店舗数は減少を続けていますが、従業員数は概ね横ばいで推移しています。このことから店舗の大規模化が進んでいることが分かります。年間商品販売額もほぼ横ばいとなっています。

## ◆商店数・従業員数・年間商品販売額等の推移

	商店数			従業員数(人)			年間商品販売額(百万円)		
	総数	卸売業	小売業	総数	卸売業	小売業	総数	卸売業	小売業
運田市 平成9年	488	52	436	2,876	468	2,408	73,113	25,579	47,534
平成19年	401	43	358	3,162	251	2,911	61,189	8,927	52,262
平成28年	304	52	252	2,809	284	2,525	89,777	40,373	49,404
埼玉県 平成28年	45,545	10,649	34,896	434,021	104,840	329,181	16,909,010	10,037,397	6,871,613



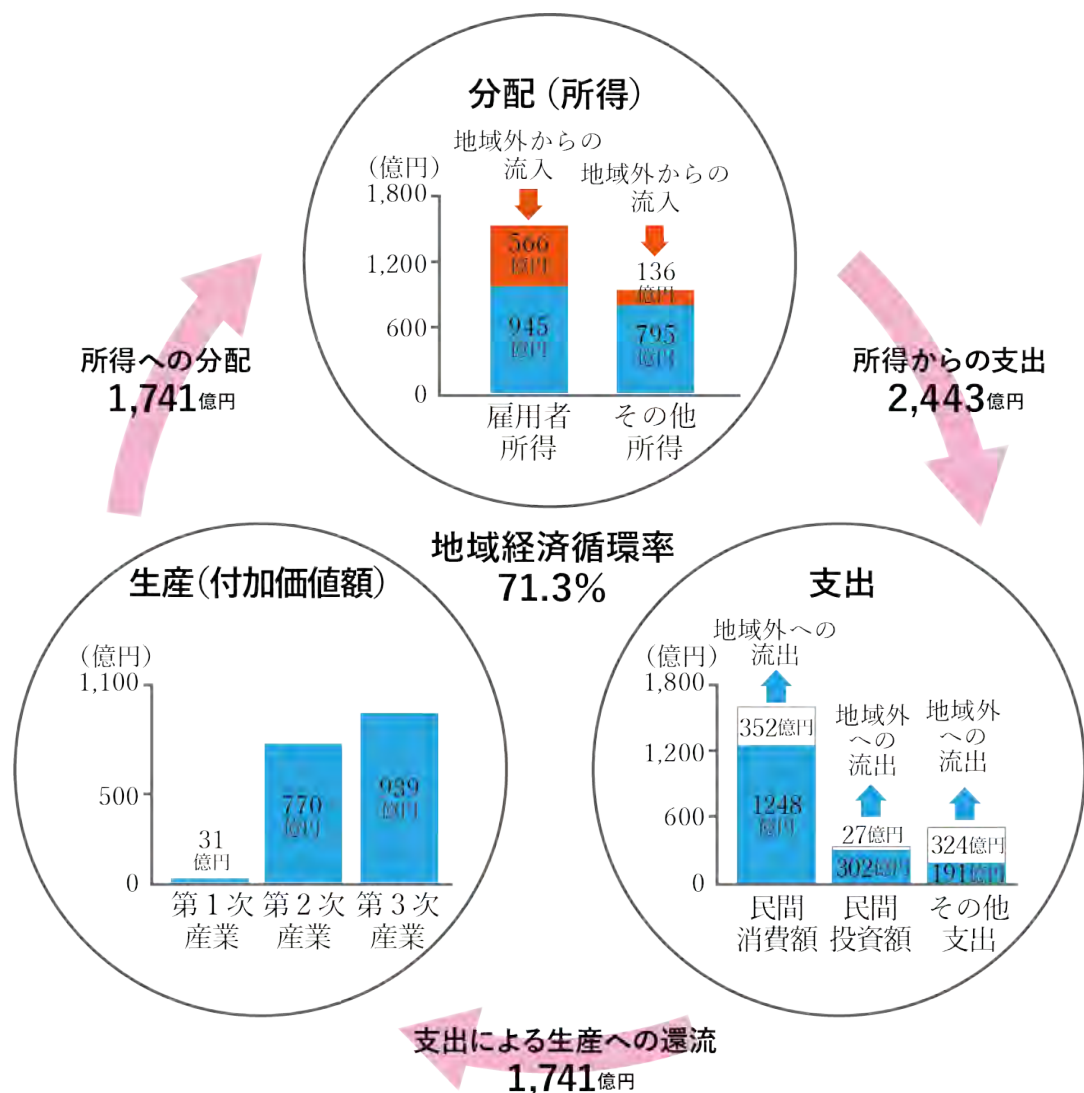
資料：商業統計、経済センサスー活動調査

## (5) 地域経済循環

RESAS（地域経済分析システム）の地域経済循環図（2015年）における分配（所得）の項をみると、本市の分配（所得）は典型的なベッドタウン型であり、住民の所得のかなりの部分が地域外からの流入となっています。

支出の項をみると、本市は民間消費額の地域外への流出額の割合が大きく（-22.2%）、購買力が市外に流出している状況です（本市と同じく、さいたま市に隣接する上尾市は-14.3%、春日部市は-2.4%）。これは市民の購買力が市外に流出していることを示しています。

### ◆地域経済循環図（蓮田市）



資料：「経済循環マップ」地域分析システムより作成（データは平成27（2015）年）

## 5. 市街地開発事業等

## (1) 市街地開発事業等の実績

本市の市街地開発事業としては、土地区画整理事業4箇所(229.5ha)、市街地再開発事業1箇所(1.8ha)が実施されており、全て完了しています。市街化区域634haのうち約36%が面整備済です。

## ◆市街地開発事業等

対照 番号	事業名	事業主体	開始年度	完了年度	面積(ha)		計画人口	現住人口
					市街化区域	調整区域		
1	南新宿土地区画整理事業	蓮田市	S47	S56	79.9	79.9	6,400	5,295
2	馬込下蓮田土地区画整理事業	蓮田市	S52	H23	106.4	106.4	9,600	8,986
3	黒浜土地区画整理事業	蓮田市	S57	H28	33.7	33.7	3,300	1,881
4	山ノ内下関山下土地区画整理事業	組合	H5	H11	9.5	9.5	4,000	592
5	蓮田駅西口第一種市街地再開発事業	蓮田市	H11	R2	1.8	1.8	400	0
市街地開発事業 計					231.3	231.3		
6	緑町団地	民間	S47	S49	7.5	7.5		
7	綾瀬団地	民間	S50	S50	9.5	9.5		421
8	東光電気建設	民間	S53	S53	14.8	14.8		1,187
9	桜台文化村	民間	S57	S60	12.6	12.6		
10	西洋環境	民間	S61	S62	4.5	4.5		
11	ニトリ建設	民間	H10	H12	6.1	6.1		
12	ユーパール建設	民間	S56	S56	1.5		1.5	
13	黒浜ゴルフ建設	民間	S60	S60	1.5		1.5	
14	利休メモリアルパーク建設	民間	H2	H3	1.3		1.3	
15	カインズホーム建設	民間	H16	H16	3.5		3.5	
16	河野製紙建設	民間	H17	H18	1.2		1.2	
17	吾亦紅建設	民間	H20	H22	1.1		1.1	
18	セイコーアドバンス建設	民間	H21	H22	1.7		1.7	
19	蓮田サービスエリア建設	民間	H27	H27	8.1		8.1	
20	駅前団地	住宅都市整備公社	S54	S56	3.1	3.1		
21	清水工業団地建設	蓮田市	H3	H4	4.3		4.3	
22	市民体育館建設	蓮田市	H4	H9	1.8		1.8	
23	市民体育館グラウンド建設	蓮田市	H4	H6	2.2		2.2	
24	平野小学校給食調理場建設	蓮田市	H22	H23	1.3		1.3	
開発行為 計					87.6	58.1	29.5	
総計					318.9	289.4	29.5	

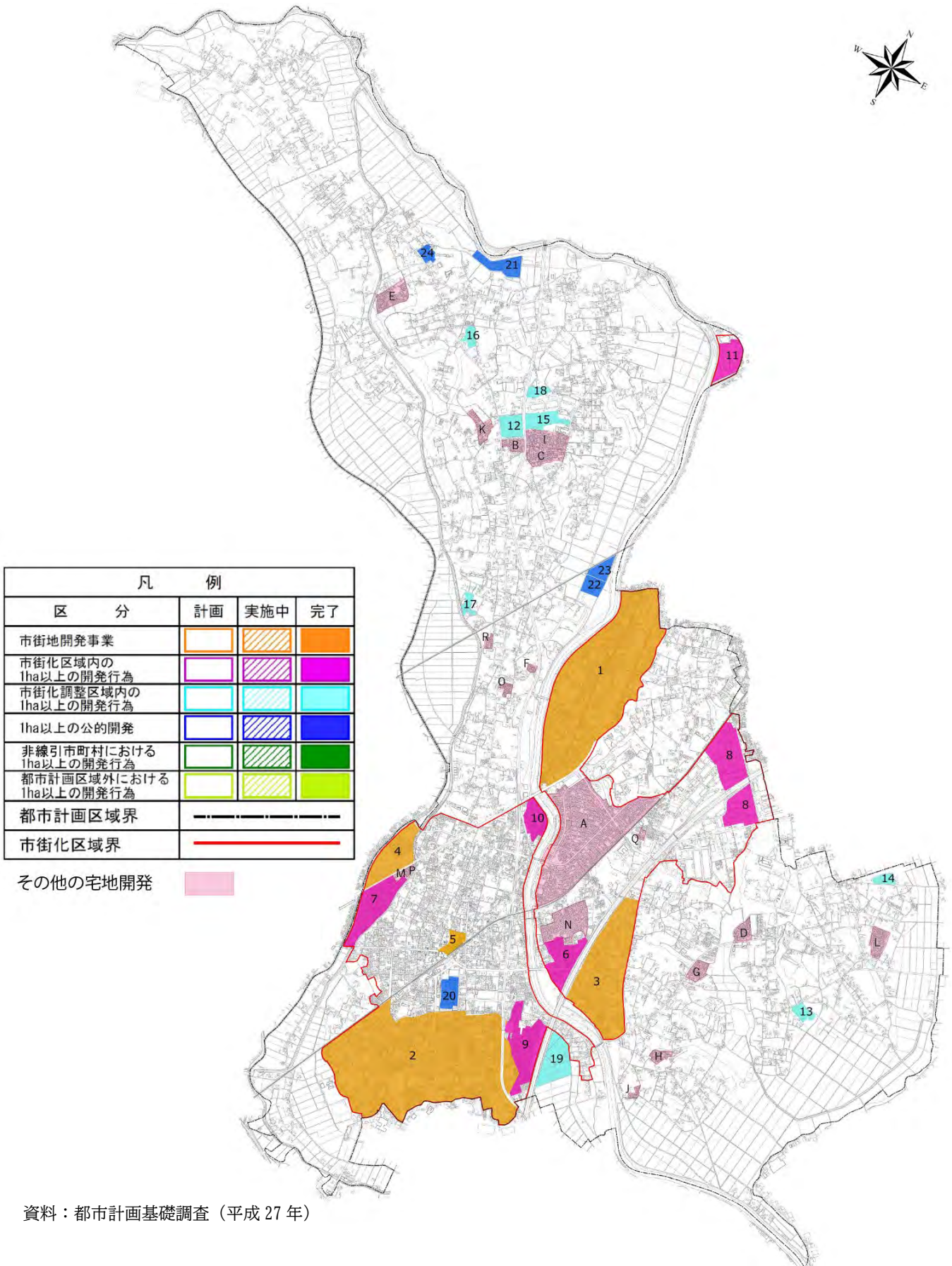
資料：蓮田市都市計画基礎調査(平成27年)他

## ◆その他の宅地開発

対照 記号	名称	事業主体	開始年度	完了年度	面積(ha)		
					市街化区域	調整区域	
A	椿山団地	民間	S45	S51	44.5	44.5	
B	大山団地	民間	S37	S37	1.4	1.4	
C	貝塚団地	民間	S38	S38	2.4	2.4	
D	日野手団地	民間	S39	S39	4.0	4.0	
E	平野団地	民間	S40	S40	3.4	3.4	
F	小谷津団地(第2)	民間	S40	S40	0.4	0.4	
G	新井団地	民間	S40	S40	1.2	1.2	
H	南原団地	民間	S40	S40	1.1	1.1	
I	大陸団地	民間	S41	S41	4.0	4.0	
J	前原団地	民間	S44	S44	0.3	0.3	
K	浮張団地	民間	S45	S45	2.1	2.1	
L	瑞穂団地	民間	S45	S45	2.6	2.6	
M	県営団地	県	S54	S54	0.4	0.4	
N	殖産住宅	民間	S47	S49	7.8	7.8	
O	小谷津団地(第1)	民間	S39	S39	0.7	0.7	
P	国鉄アパート	国鉄	S54	S54	0.5	0.5	
Q	田村駒	民間	S55	S55	0.4	0.4	
R	夕陽ヶ丘団地	民間	H7	H7	0.6	0.6	
合計					77.8	53.6	24.2

資料：蓮田市都市計画の概要2001

# ◆市街地開発事業等の分布状況



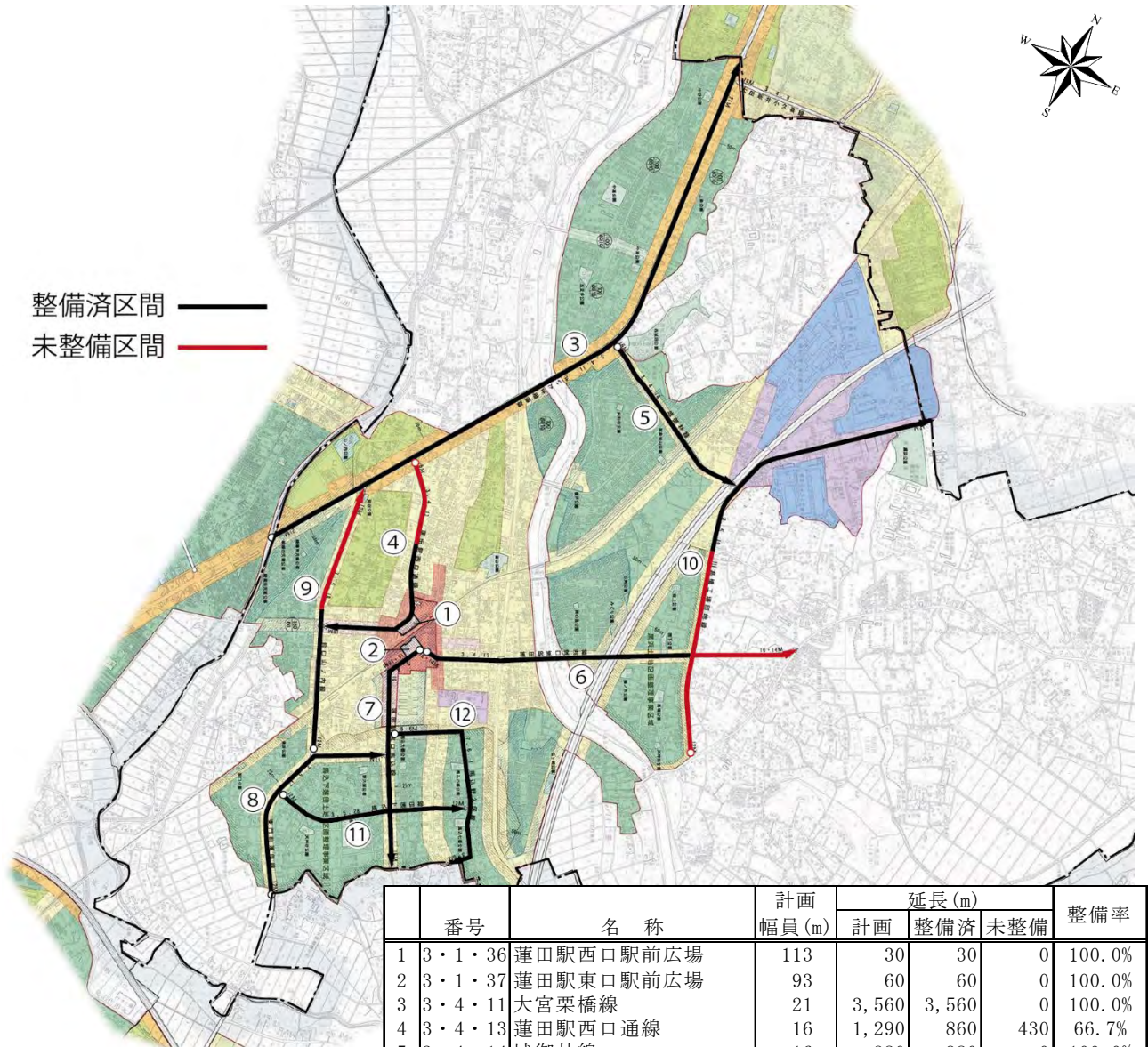
資料：都市計画基礎調査（平成 27 年）

## 6. 都市施設

### (1) 都市計画道路

都市計画道路は、12路線、総延長16,300mを計画決定し、このうち13,470mを整備しており、整備率は82.6%です。

#### ◆都市計画道路整備状況図



番号	名称	計画幅員(m)	延長(m)			整備率
			計画	整備済	未整備	
1	3・1・36 蓮田駅西口駅前広場	113	30	30	0	100.0%
2	3・1・37 蓮田駅東口駅前広場	93	60	60	0	100.0%
3	3・4・11 大宮栗橋線	21	3,560	3,560	0	100.0%
4	3・4・13 蓮田駅西口通線	16	1,290	860	430	66.7%
5	3・4・14 城御林線	16	980	980	0	100.0%
6	3・4・15 蓮田駅東口黒浜線	14・16	1,930	1,370	560	71.0%
7	3・4・16 蓮田駅東口馬込線	16	1,130	1,130	0	100.0%
8	3・5・17 大宮蓮田線	12	1,190	1,190	0	100.0%
9	3・5・18 前口山ノ内線	12	1,400	750	650	53.6%
10	3・5・19 川島橋工場団地線	12	2,530	1,340	1,190	53.0%
11	3・5・28 馬込下蓮田線	12	1,020	1,020	0	100.0%
12	7・6・1 馬込野久保線	8	1,180	1,180	0	100.0%
合計			16,300	13,470	2,830	82.6%

資料：蓮田市都市計画課資料（令和3年3月31日現在）

## (2) 都市公園・緑地

都市公園・緑地は42箇所、約21haを計画し、全て供用済です。うち25箇所、約17haを都市計画決定しています。

市全体における人口1人あたりの都市公園・緑地面積は3.4㎡で、埼玉県平均4.6㎡より低い水準です。

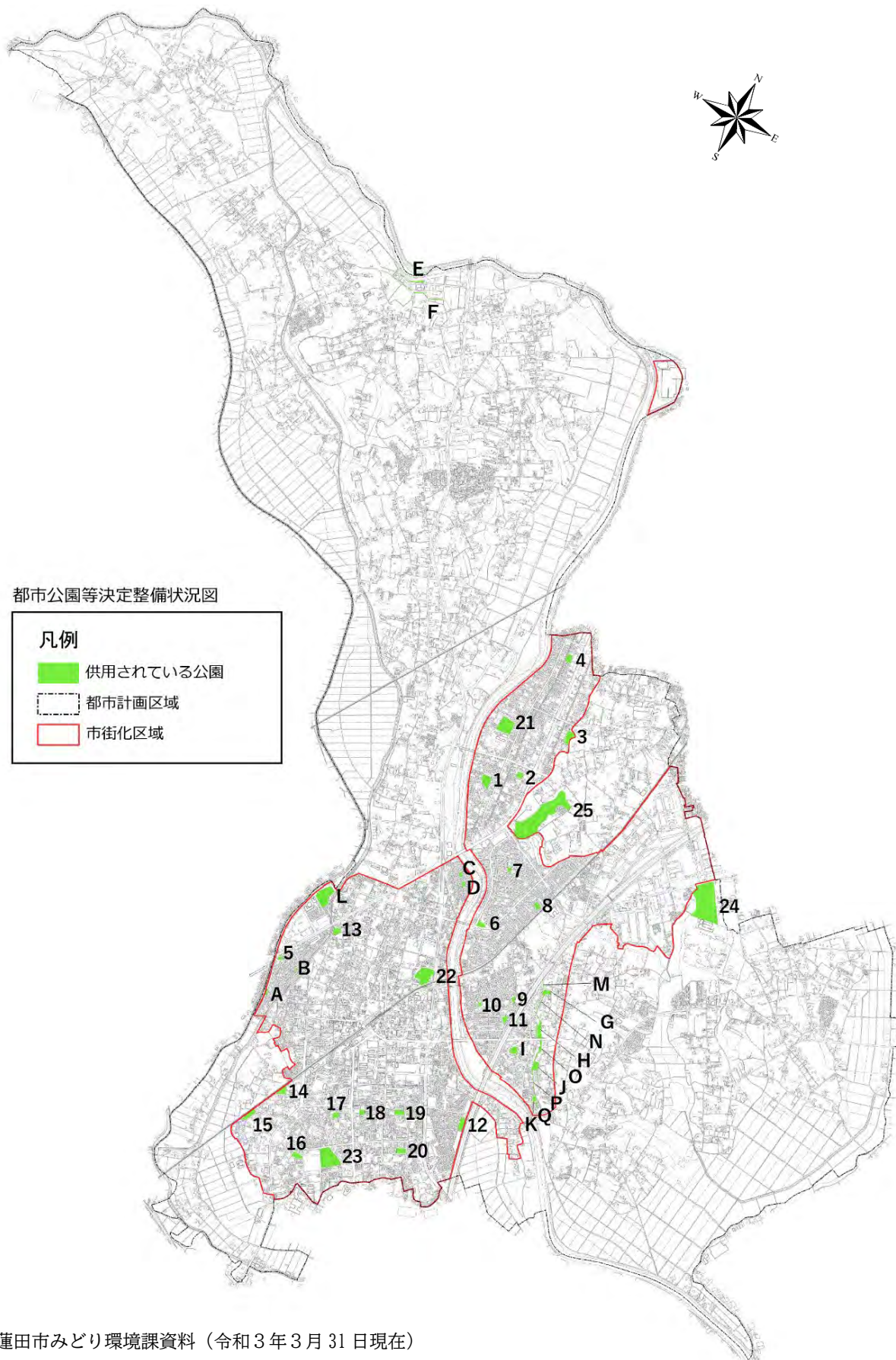
### ◆都市公園・緑地の整備状況

	種別	供用面積		
		都市計画区域	市街化区域	市街化調整区域
区域面積(ha) [A]		2,728.0	634.0	2,094.0
都市公園・緑地面積(ha) [B]		21.04	11.60	9.44
都市計画公園面積(ha) [C]		16.99	7.99	9.00
1 五反歩公園	街区	0.47	0.47	
2 中島公園	街区	0.19	0.19	
3 上島公園	街区	0.42	0.42	
4 中谷公園	街区	0.22	0.22	
5 綾瀬西児童公園	街区	0.07	0.07	
6 榎戸公園	街区	0.14	0.14	
7 貝和田公園	街区	0.09	0.09	
8 御殿場山公園	街区	0.15	0.15	
9 三角公園	街区	0.09	0.09	
10 岡の島公園	街区	0.06	0.06	
11 みどり公園	街区	0.13	0.13	
12 松ヶ崎公園	街区	0.33	0.33	
13 見沼公園	街区	0.13	0.13	
14 桑原公園	街区	0.24	0.24	
15 前口公園	街区	0.29	0.29	
16 天神谷公園	街区	0.25	0.25	
17 野久保公園	街区	0.17	0.17	
18 馬込九番公園	街区	0.13	0.13	
19 馬込八番公園	街区	0.27	0.27	
20 馬込七番公園	街区	0.25	0.25	
21 中道公園	近隣	1.10	1.10	
22 堂山公園	近隣	1.20	1.20	
23 根ヶ谷戸公園	近隣	1.60	1.60	
24 黒浜公園	地区	4.50		4.50
25 西城沼公園	地区	4.50		4.50
その他の都市公園・緑地面積(ha) [C]		4.05	3.61	0.44
A 綾瀬南児童公園	街区	0.04	0.04	
B 綾瀬東児童公園	街区	0.03	0.03	
C せいよう北公園	街区	0.07	0.07	
D せいよう南公園	街区	0.07	0.07	
E 清水公園	街区	0.13		0.13
F 清水緑地	都市緑地	0.31		0.31
G 宿上公園	街区	0.19	0.19	
H 宿下公園	街区	0.32	0.32	
I 藤ノ木公園	街区	0.25	0.25	
J 馬場公園	街区	0.27	0.27	
K 天神前公園	街区	0.10	0.10	
L 山ノ内公園	近隣	1.18	1.18	
M 黒浜1号緑地	都市緑地	0.09	0.09	
N 黒浜2号緑地	都市緑地	0.26	0.26	
O 黒浜3号緑地	都市緑地	0.29	0.29	
P 黒浜4号緑地	都市緑地	0.25	0.25	
Q 黒浜5号緑地	都市緑地	0.20	0.20	
区域内人口(人) [D]		62,380	42,376	20,004
1人当たりの供用公園面積(㎡/人) [B/D]		3.4	2.7	4.7
埼玉県の1人当たりの都市公園面積(㎡/人)		4.6		

資料:蓮田市みどり環境課資料(令和3年3月31日現在)



◆都市公園・緑地位置図



資料：蓮田市みどり環境課資料（令和3年3月31日現在）

### (3) 下水道

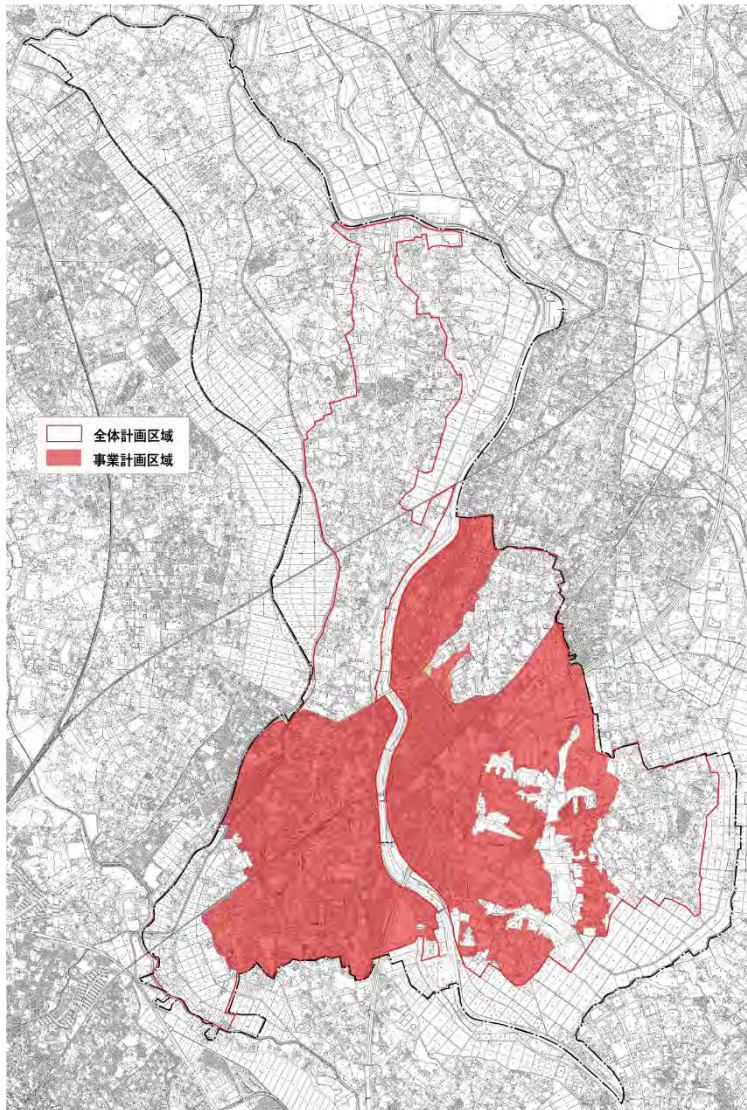
汚水処理は、公共下水道、農業集落排水、合併処理浄化槽により行われています。

公共下水道は、全域が中川流域下水道の処理区域に含まれており、白岡幹線及び伊奈幹線を介して汚水排水を処理しています。計画処理区域は1,615.6haで、市街化区域を中心として776haを供用しています（整備率48.0%）。

#### ◆中川流域下水道の整備状況

	行政人口	処理人口	普及率	計画処理区域面積(ha)	現況処理区域面積(ha)	整備率
中川流域下水道 全域(平成30年度)	約1,720,400	1,379,792	80.2%	30,663	16,131	52.6%
蓮田市(令和元年度)	61,616	45,419	73.7%	1,615.6	776.0	48.0%

#### ◆蓮田市公共下水道処理区域図



・中川流域下水道区域図



資料：蓮田市下水道課資料（令和3年3月31日現在）

## 7. 法規制

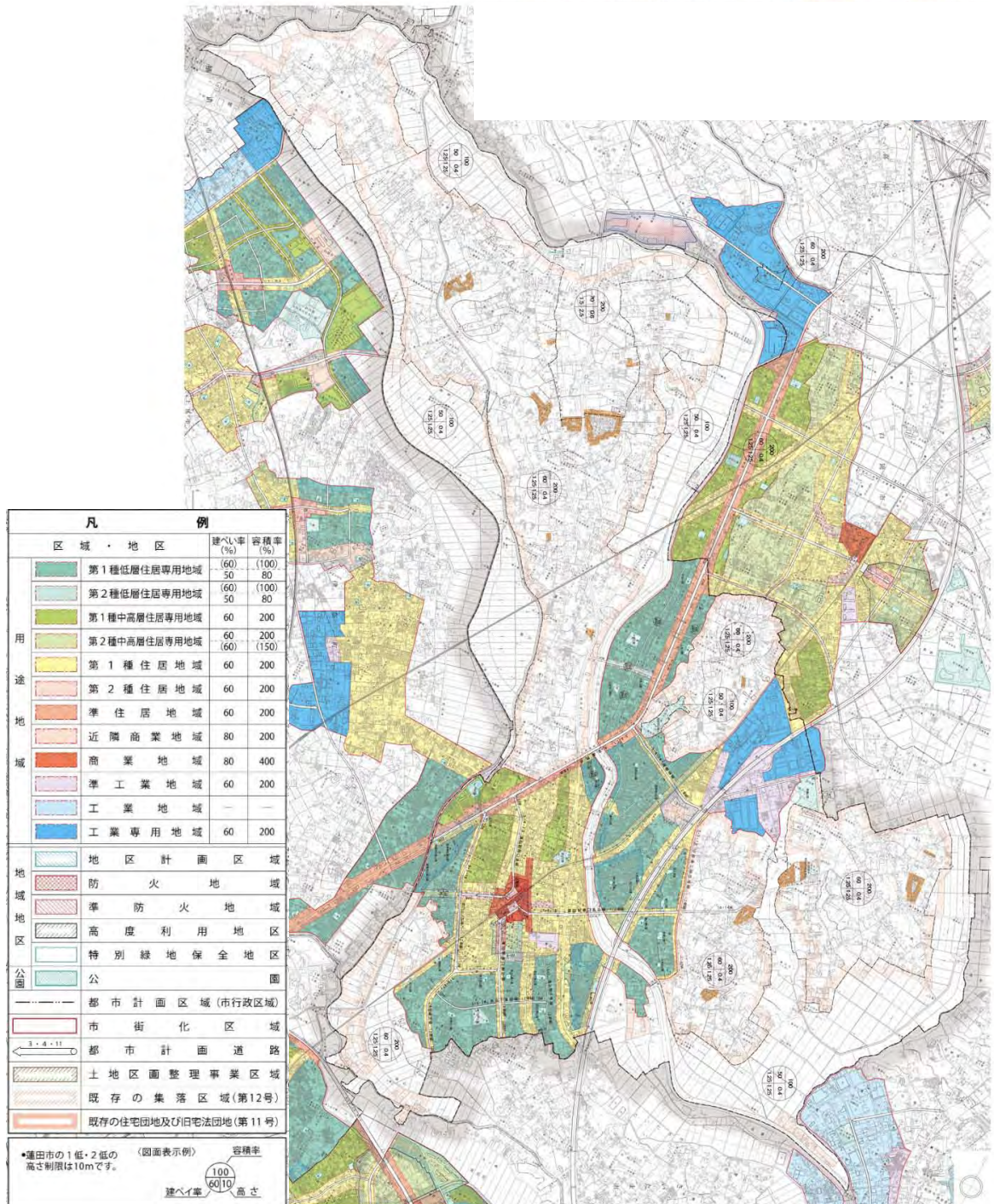
### (1) 都市計画（地域地区）

行政区域（2,728ha）全域が都市計画区域となっています。

市域の約23%にあたる634haに市街化区域・用途地域を指定しています。

市街化調整区域の集落地には、都市計画法第34条第12号に基づく既存集落区域を指定しています。

#### ◆都市計画図

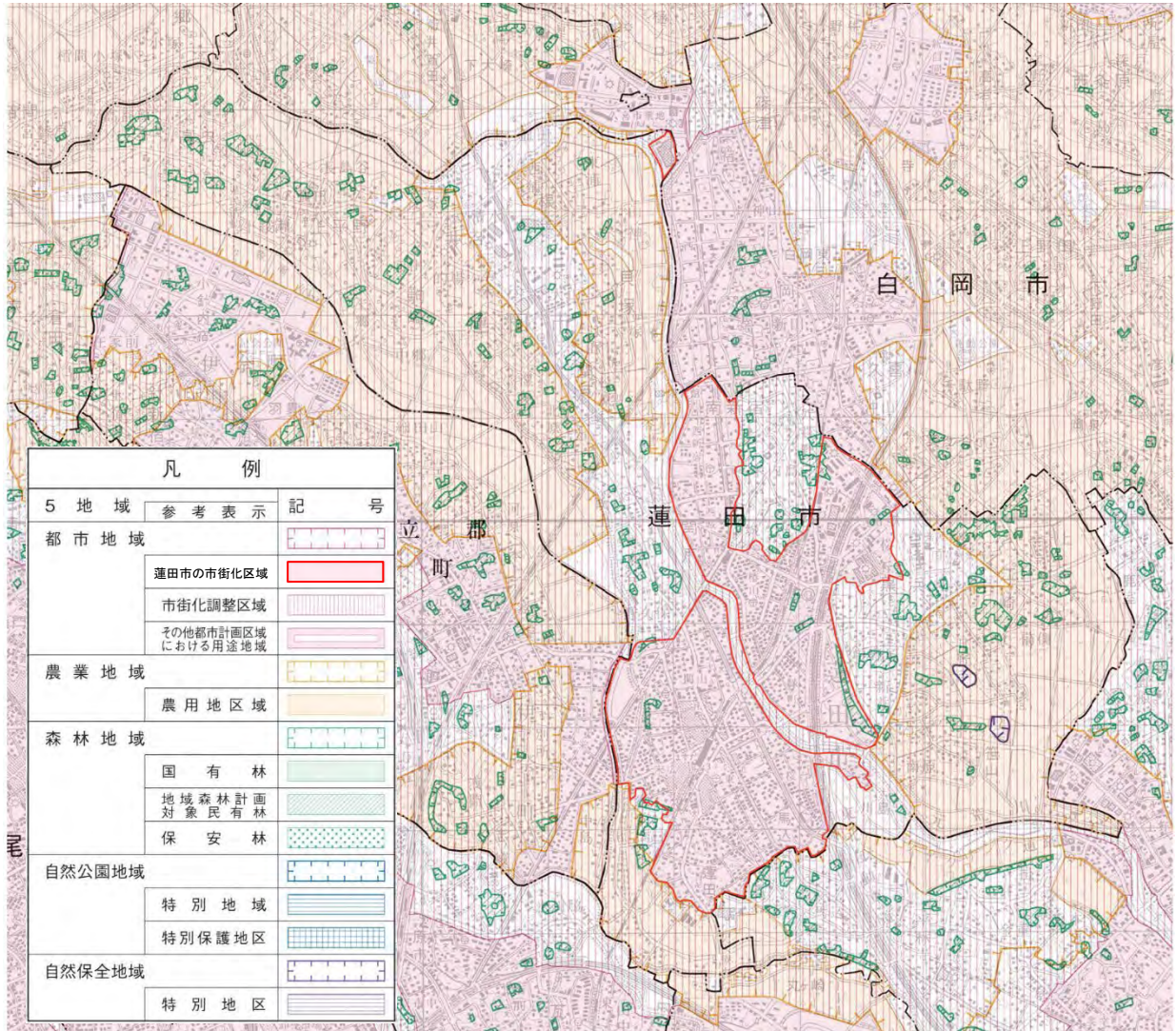


## (2) 土地利用に関するその他の法規制状況

農業振興地域が行政区域の約5割（1,452.6ha）に指定され、その内約851.7haを農用地区域に指定しています（令和3（2021）年8月現在）。

市街化区域内には、都市計画法以外の土地利用規制区域はありません。

### ◆土地利用基本計画図



資料：第5次埼玉県土地利用基本計画図（平成25年）

## 8. 財政

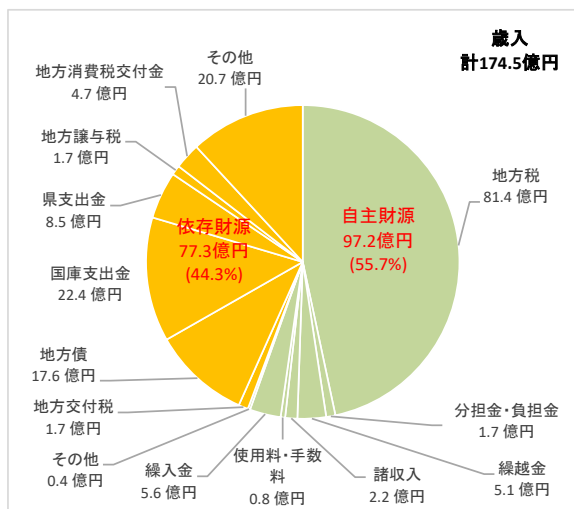
### (1) 歳入・歳出

最近10年間の歳入・歳出状況の変化をみると、歳入・歳出ともに規模を拡大しています。

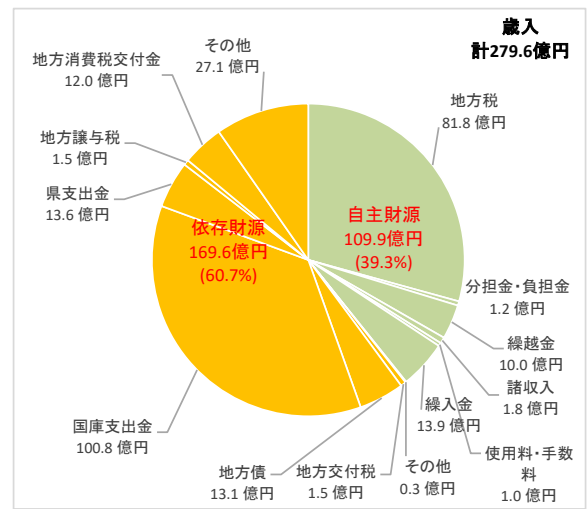
歳入状況をみると、地方税収入は人口減少と少子高齢化にもかかわらず維持され、国庫支出金等の依存財源の規模が増大しています。歳出状況の変化を目的別にみると、総務費の伸びが顕著です。

#### ◆歳入の状況（一般会計）

平成22（2010）年度



令和2（2020）年度



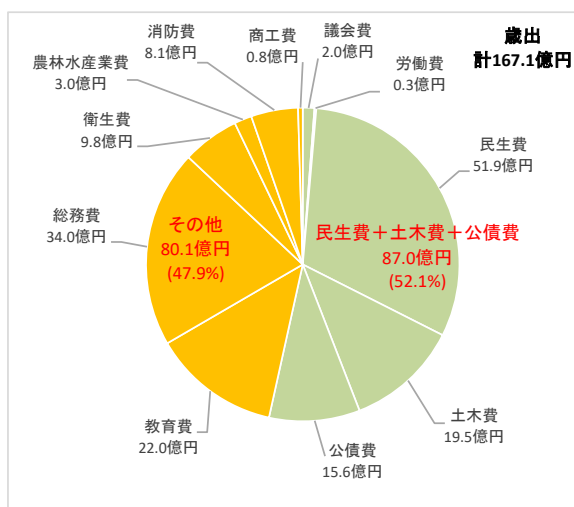
※1 四捨五入により合計と内訳が合致しない場合がある。

※2 令和2（2020）年度は新型コロナウイルス感染症関連費を含む。

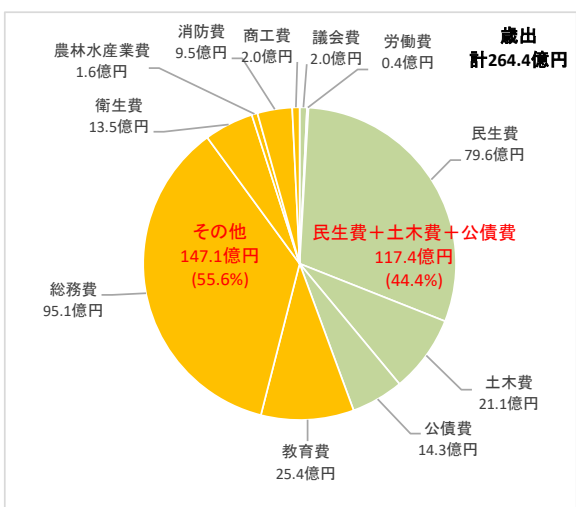
資料：蓮田市財政課

#### ◆歳出の状況（一般会計・目的別）

平成22（2010）年度



令和2（2020）年度



※1 四捨五入により合計と内訳が合致しない場合がある。

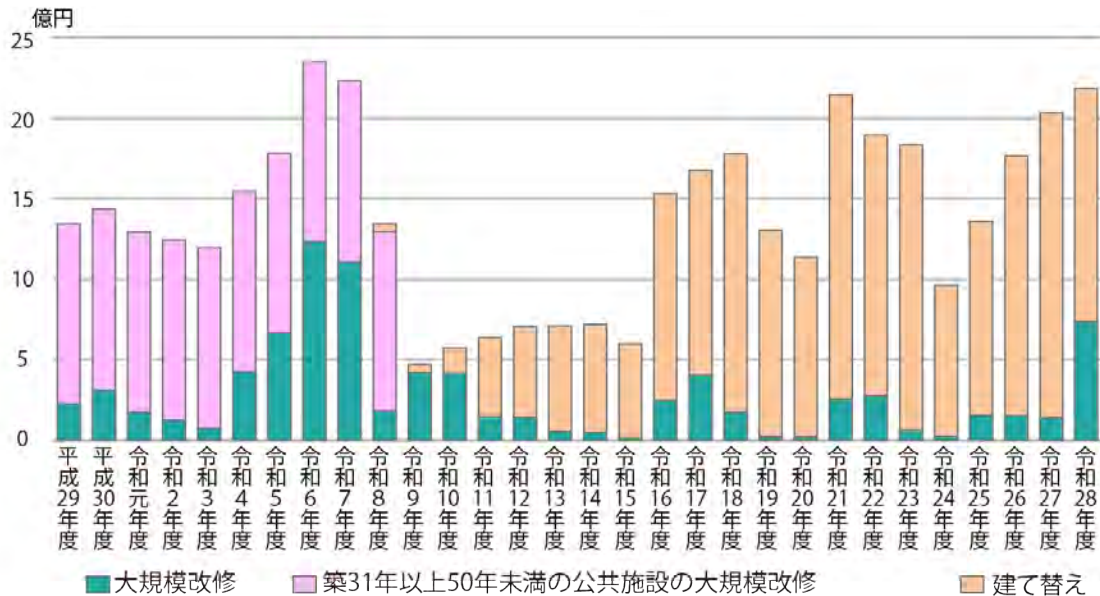
※2 令和2（2020）年度は新型コロナウイルス感染症関連費を含む。

資料：蓮田市財政課

## (2) 市が保有する建物施設の維持管理費

平成 29 (2017) 年に策定された蓮田市公共施設等総合管理計画では、本市の公共施設のうち建物施設の維持管理・更新費用のシミュレーションが行われています。これによれば、築 31 年以上 50 年未満の公共施設の大規模改修が集中する期間が当面続くものと想定されており、機能の集約・再編を検討することが課題となっています。

### ◆公共施設（建物）の更新費用の推移



資料：蓮田市公共施設等総合管理計画（平成 29 年 3 月）

## 9. 防災

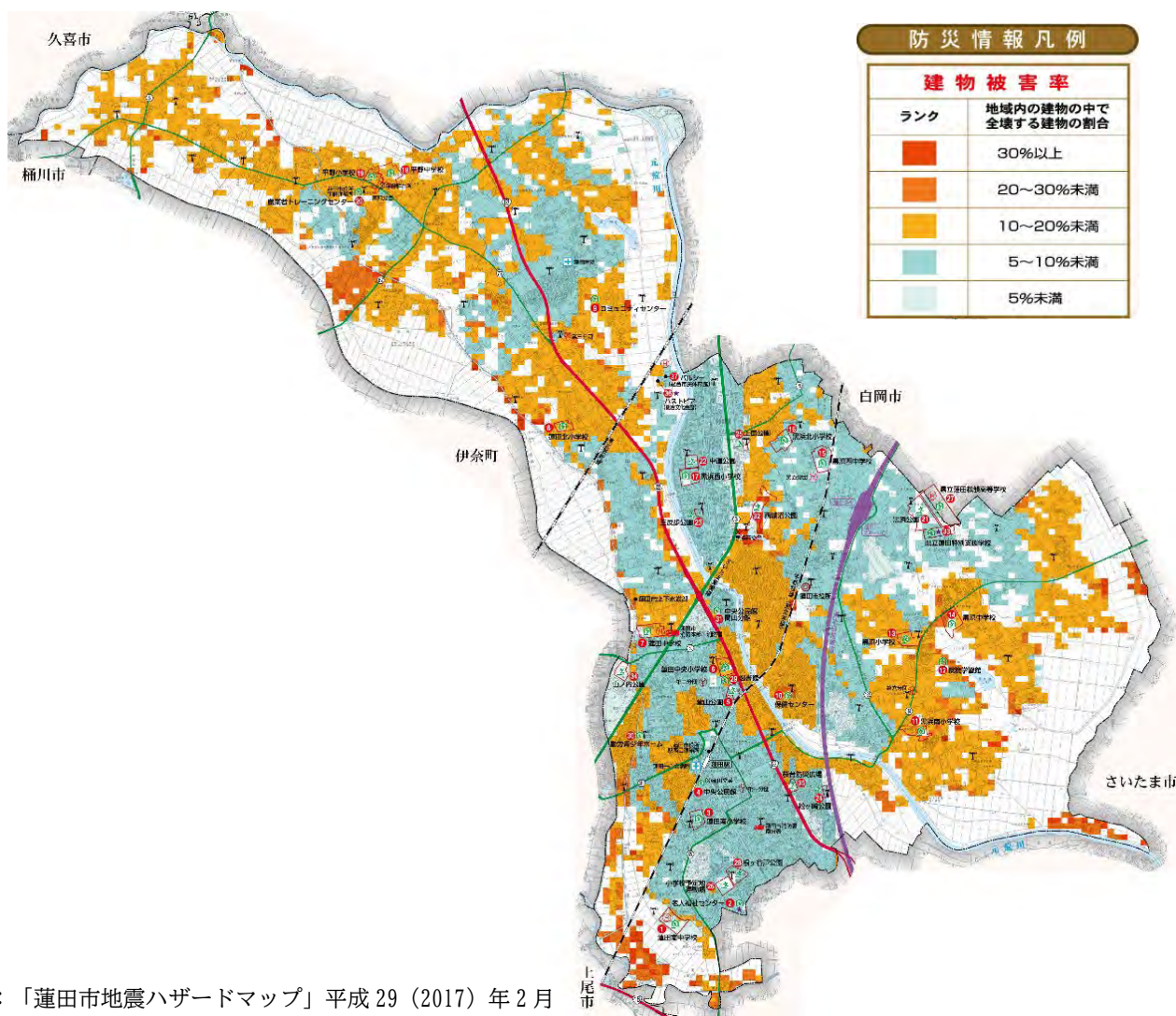
### (1) 土砂災害警戒区域等

本市は起伏の少ない平たんな地形であること、大規模な造成による開発が行われていないことから市内には土砂災害警戒区域等が指定されていません。

### (2) 地震

蓮田市が作成した地震ハザードマップによれば、埼玉県の想定する最大規模の地震が発生した場合、比較的整備時期の新しい住宅団地・工業団地、台地上の住宅地、蓮田駅東側の市街地などを除く市街地及び集落地で概ね10%から20%程度の建物が倒壊することが想定されています。蓮田駅西側の市街地内や元荒川東岸の地区は建物の密度が高いことから、市街地の安全性の向上が課題となっています。

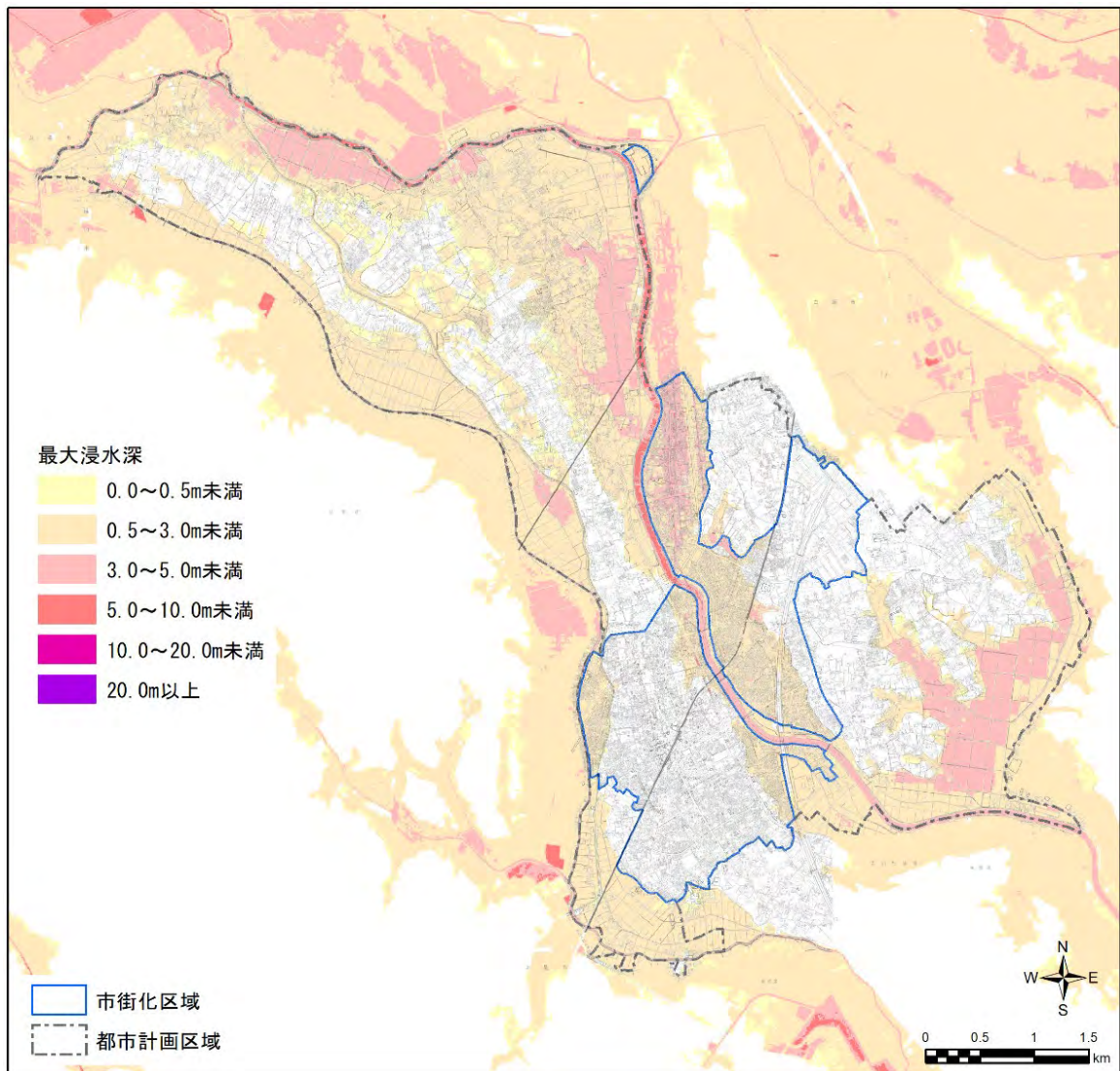
#### ◆地震による建物被害率（想定最大規模）



### (3) 洪水

国土交通省が実施した、想定しうる最大規模の降雨(L2)想定に基づく洪水シミュレーションによれば、本市の市街化区域のうち元荒川東側については0.5m以上の浸水想定区域が広がり、一部で3m以上の浸水想定区域もみられます。市街化区域のうち元荒川西側については概ね3m未満の浸水想定区域となっています。また、綾瀬川東側の山ノ内地区及び綾瀬地区は3m未満の浸水想定区域となっています。

#### ◆浸水想定区域（想定最大規模）



資料：蓮田市洪水ハザードマップGISデータより作成

注) 降雨規模想定について

L1：河川法に基づく河川整備基本方針の目標降雨『計画規模降雨』を前提とする。100年に1度の確率。

L2：水防法に定められた各水系の『想定し得る最大規模の降雨』を前提とする。1,000年に1度の確率。



#### (4) 浸水シミュレーション

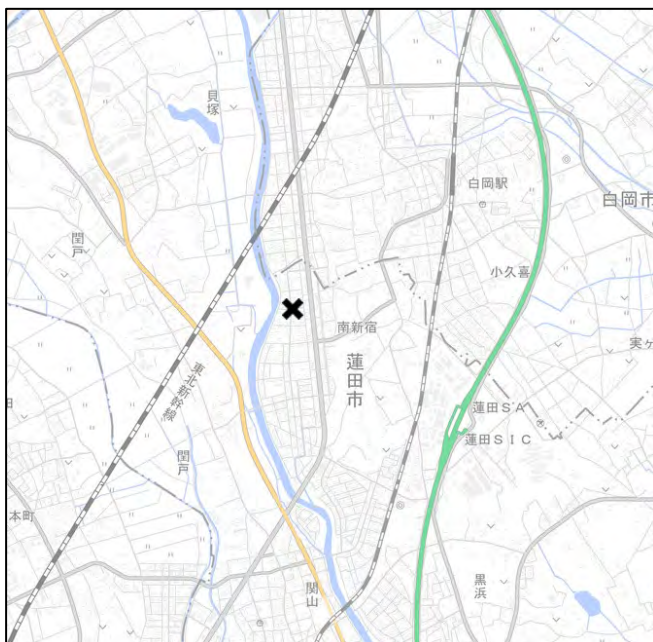
国土交通省の「地点別浸水シミュレーション検索システム（浸水ナビ）」を用いて、以下の手順により避難時間の確認を行いました。このシステムは国が管理する主要河川が決壊した場合に、どこでどの程度の規模の浸水被害が発生するかをシミュレーションした結果を閲覧できるシステムです。

- ア) 想定浸水区域図より、居住誘導区域指定を検討している本市の市街化区域内で最大浸水深となる地点を確認
- イ) アの地点で最大浸水が発生するケースの想定破堤点を浸水ナビにより確認（L1・L2とも利根川右岸の埼玉県行田市大字北河原付近）
- ウ) 浸水ナビにより、アの地点における時系列の浸水シミュレーションを行い、浸水開始時間を逆算し、避難可能時間を算出

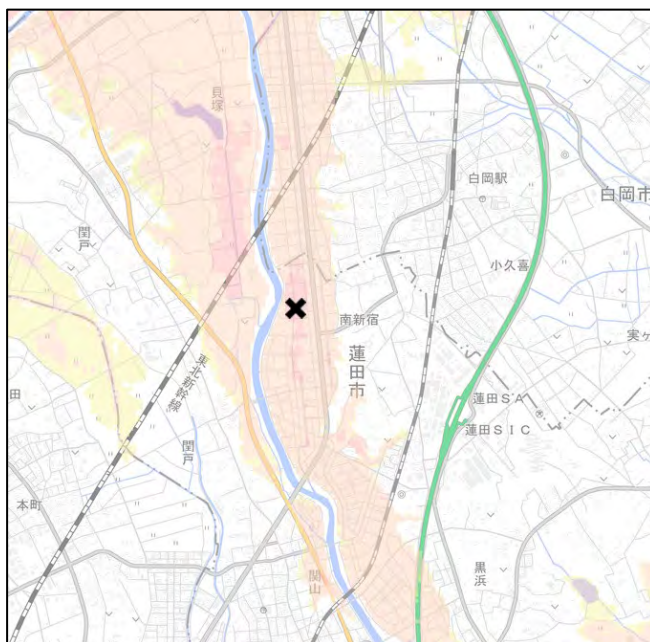
##### ① L1：計画規模降雨

計画規模降雨想定により、市街地内で最も浸水深が大きくなることが想定されている元荒川東側の西新宿四丁目・五丁目付近を設定して、時系列シミュレーションを行ったところ、利根川の破堤から15時間経過後に浸水が始まり、18時間後に最大浸水深となることが想定されました。

##### ◆利根川破堤から12時間後（浸水開始前）



##### ◆利根川破堤から18時間後（浸水深：3.6m）

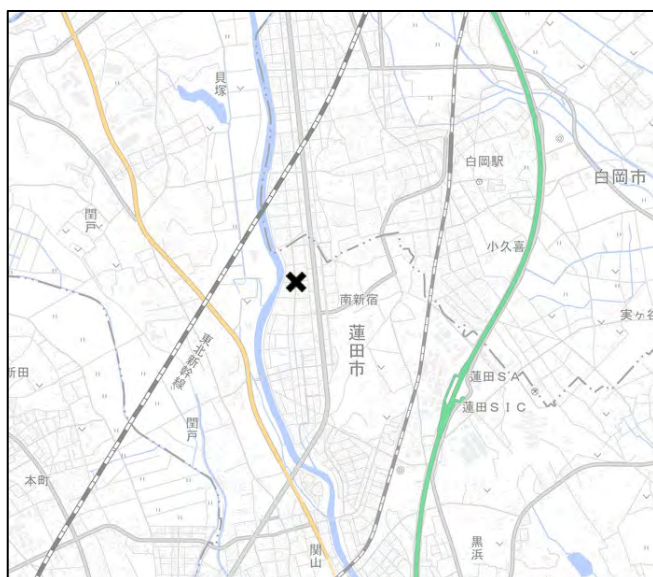


資料：国土交通省「地点別浸水シミュレーション検索システム」

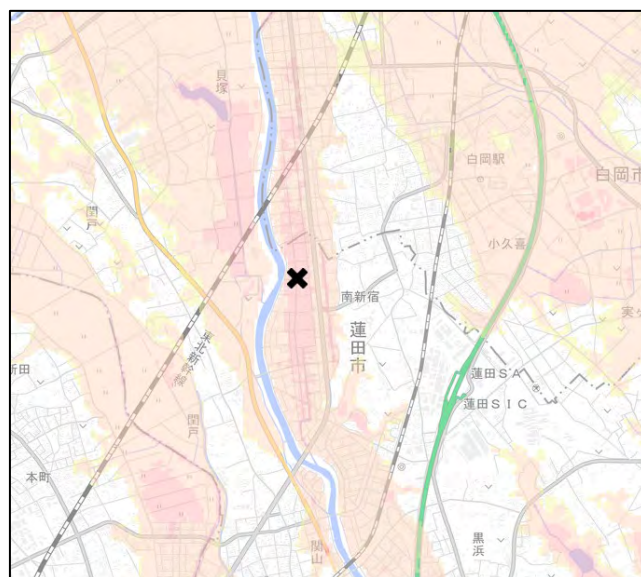
## ② L2：想定最大規模降雨

L2の想定においても、市街地内で最も浸水深が大きくなる箇所は元荒川東側の西新宿四丁目・五丁目でした。L1同様に時系列シミュレーションを行ったところ、利根川の破堤（L1と同じ破堤点）から9時間経過後に浸水が始まり、21時間後に最大浸水深となることが想定されました。

### ◆利根川破堤から9時間後（浸水開始前）



### ◆利根川破堤から21時間後（浸水深：3.9m）



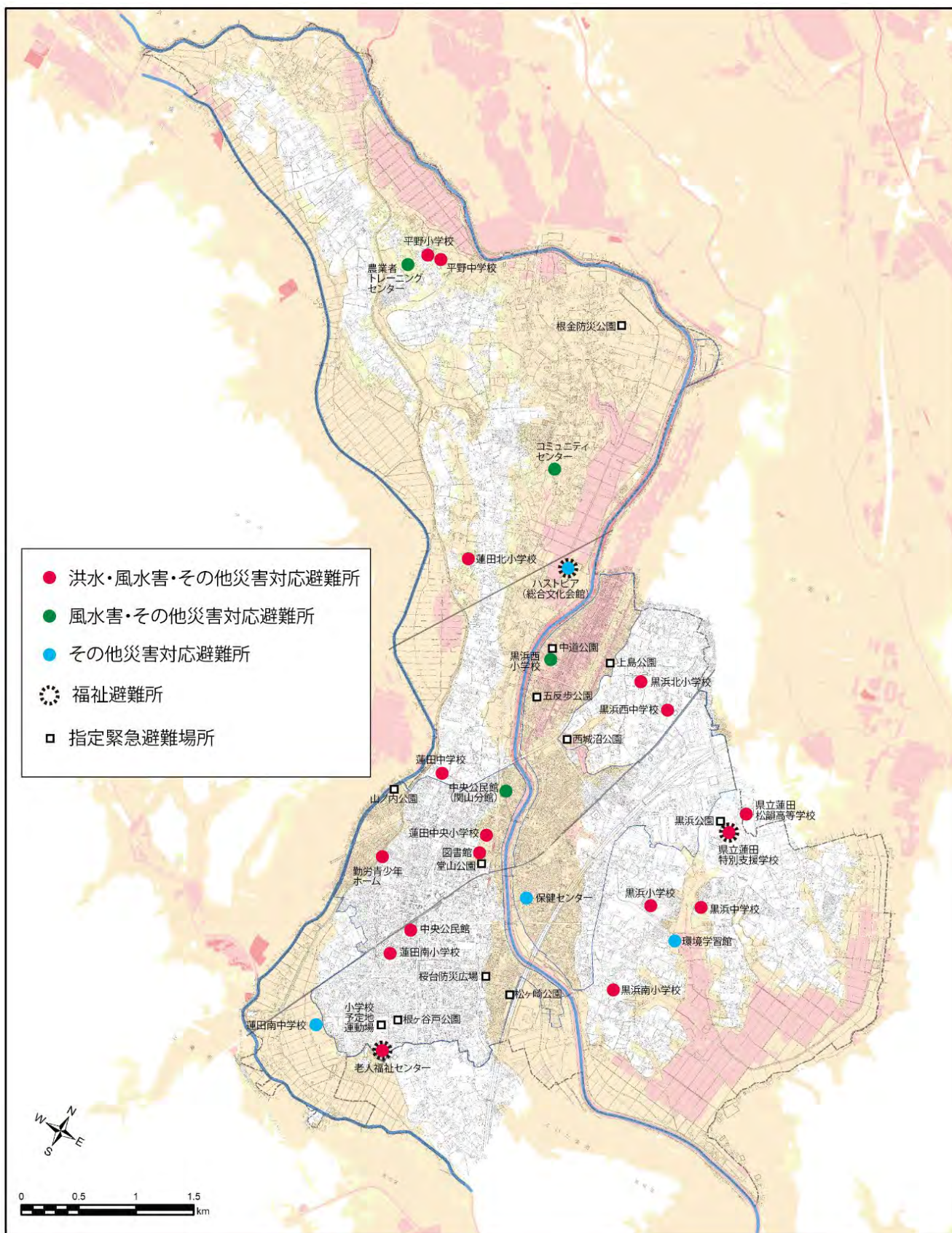
資料：国土交通省「地点別浸水シミュレーション検索システム」

## (5) 避難施設の指定状況

本市には、地震や事故災害等により利用できる避難施設が36箇所指定されています。この内、荒川・利根川・小山川が氾濫した場合等、洪水時にも対応する避難所が17箇所、強風や内水氾濫等、風水害に対応した避難所が21箇所あります。

また、小中学校をはじめとする避難所等（一部を除く）に防災倉庫が設置されているほか、高齢者、障がい者など災害時の避難行動や避難所などでの生活が困難な避難行動要支援者を対象とする福祉避難所が3箇所含まれています。

◆避難所等位置図



※「避難所」には緊急避難場所が合わせて指定されている施設を含む

資料：蓮田市危機管理課資料（令和2年3月現在）より作成

# 第3章

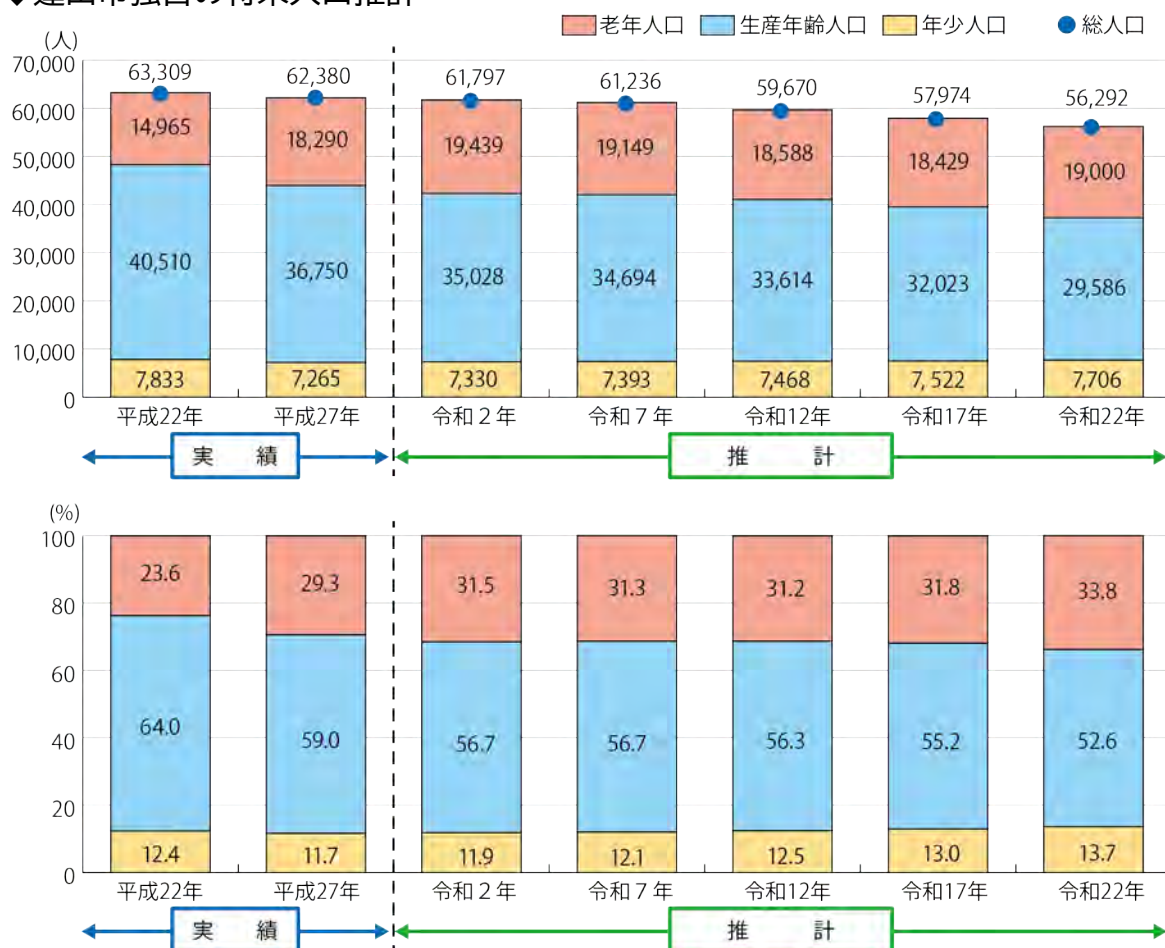
将来の見通しとまちづくりの課題

## 1. 人口等の課題

### (1) 将来人口の見通し

蓮田市人口ビジョンで行われた市独自の将来人口推計<sup>1</sup>では、平成27（2015）年で約62,000人だった総人口が令和22（2040）年には約56,000人まで減少すると見込まれています。この間、老年人口比率は29.3%から33.8%に上昇するものと見込まれています。

#### ◆蓮田市独自の将来人口推計



※平成22年及び平成27年の数値の合計には年齢不詳者を含むため、年齢3区分別人口の合計と一致しない。

資料：蓮田市人口ビジョン

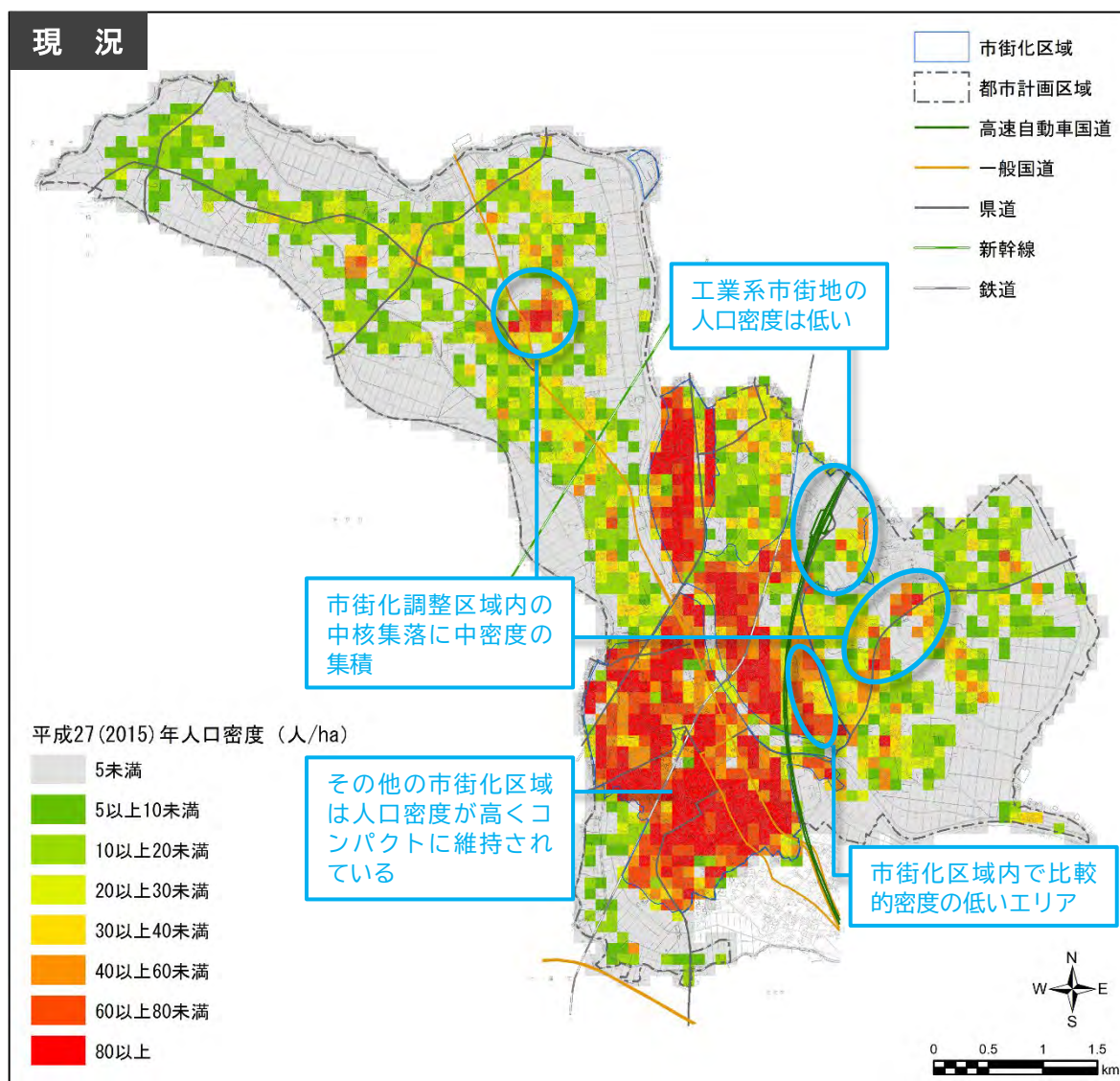
【課題】人口減少、少子高齢化による地域活力低下への対応

<sup>1</sup> 平成22（2010）年人口を基準とした国立社会保障・人口問題研究所（社人研）の将来人口推計をベースに、政策目標として出生率や社会移動率の改善を加えた人口推計。社人研推計よりも年少人口比率が改善される見通しとなっている。

## (2) 将来人口の分布

下図の現況メッシュ別人口密度によれば、市街化調整区域内に中密度の中核集落が分散し、80人/haを超えるような高密度の区域は市街化区域内に限られています。市街化区域内の低密度の区域は工業用地とその隣接地が主であり、現在の市街地は概ねコンパクトに維持されています。

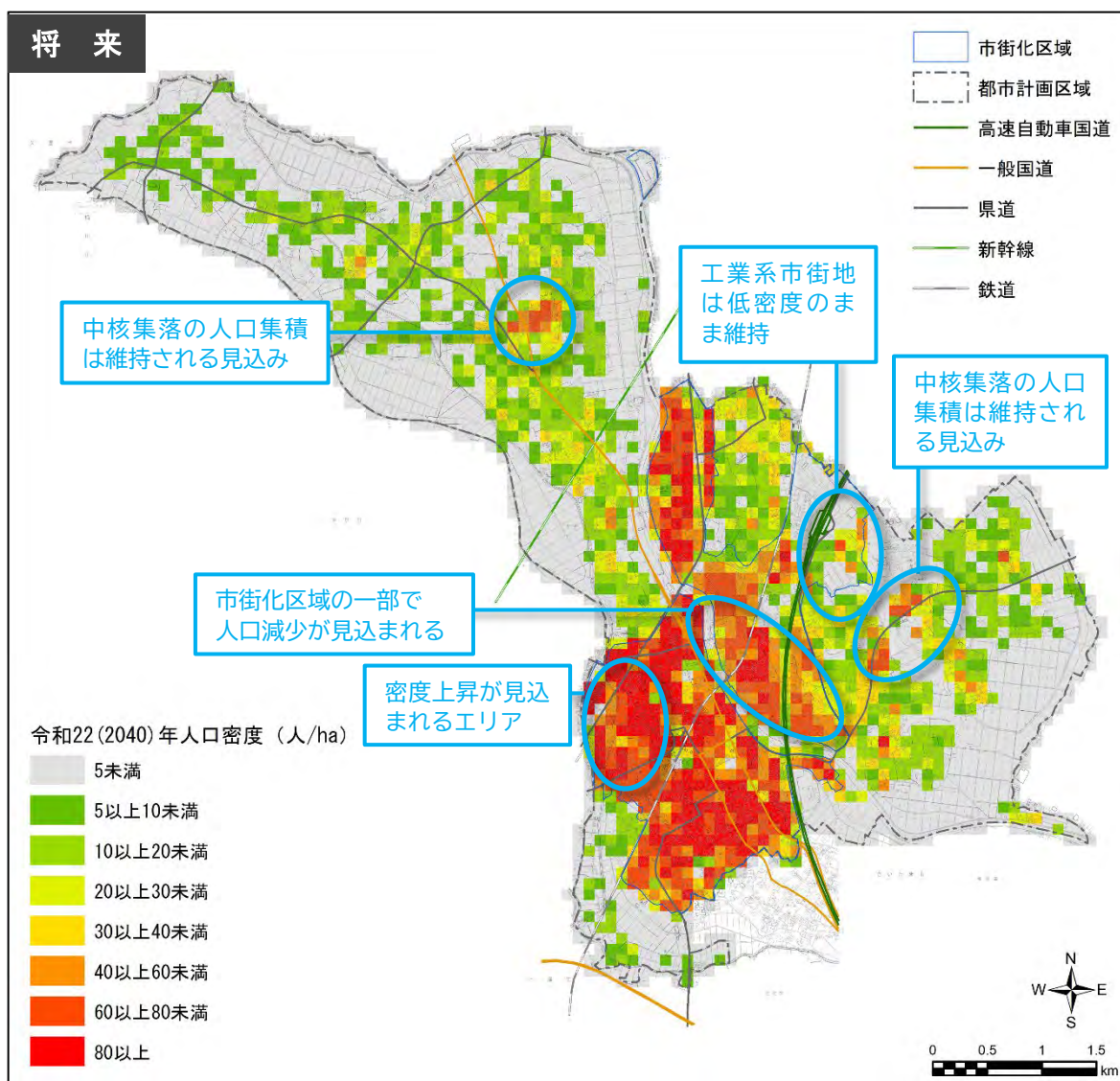
### ◆人口密度分布〔現況：平成27（2015）年〕



下図のメッシュ別将来人口密度をみると、市北西部の市街化調整区域の人口密度は全体的に低下する一方で中核集落の密度は維持される見込みです。

市街化区域内では元荒川西側の市街地で密度が上昇し、東側の市街地では密度低下が見込まれます。工業系市街地の人口密度は現状の低密度のまま維持される見込みです。

◆人口密度分布〔将来：令和22（2040）年〕



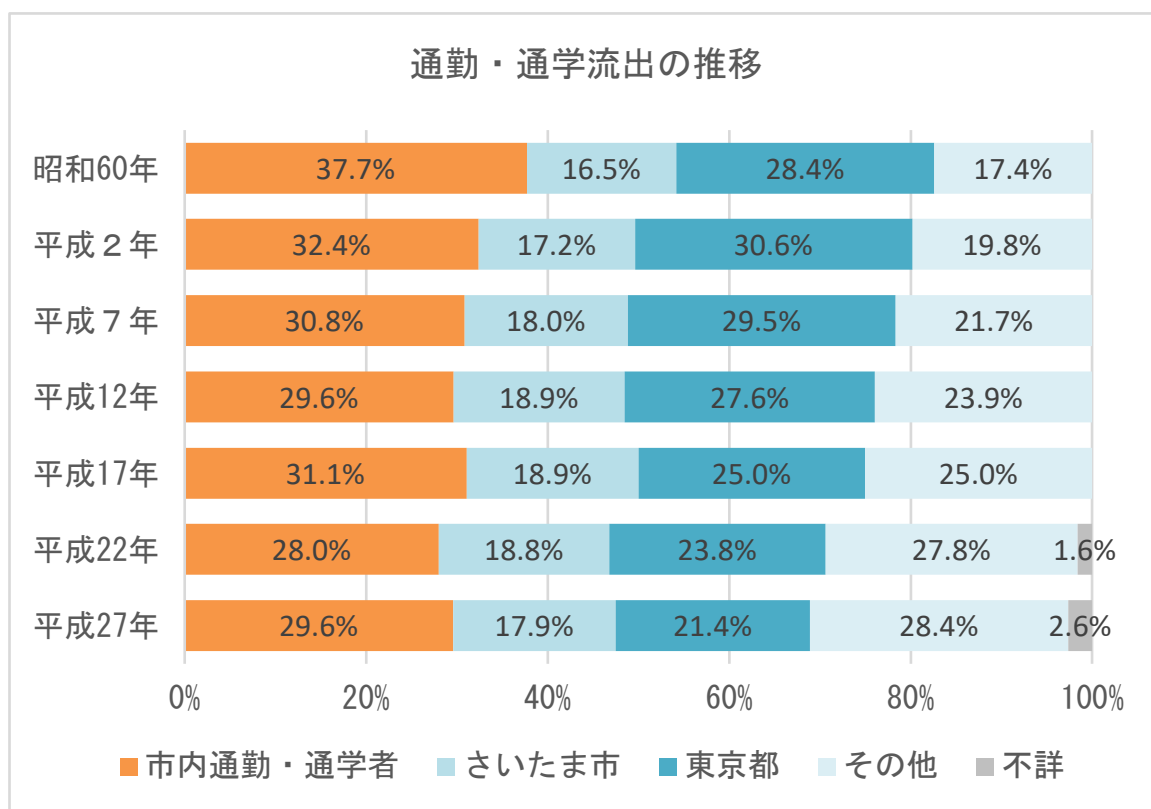
【課題】 工業系以外の市街化区域における人口密度の適正水準維持

### (3) 地域経済

人口流動の面では、本市は通勤通学者の流出比率が約7割を占める、いわゆるベッドタウンであり、経済循環の側面から見ても、市外で収入を得て市外で消費する傾向の強い都市となっています。

安定した都市経営のためには、都市内での経済循環を活性化することによる税収の確保が不可欠であり、中心商業地の活性化による商業の振興や産業用地の確保による雇用の創出が課題となります。

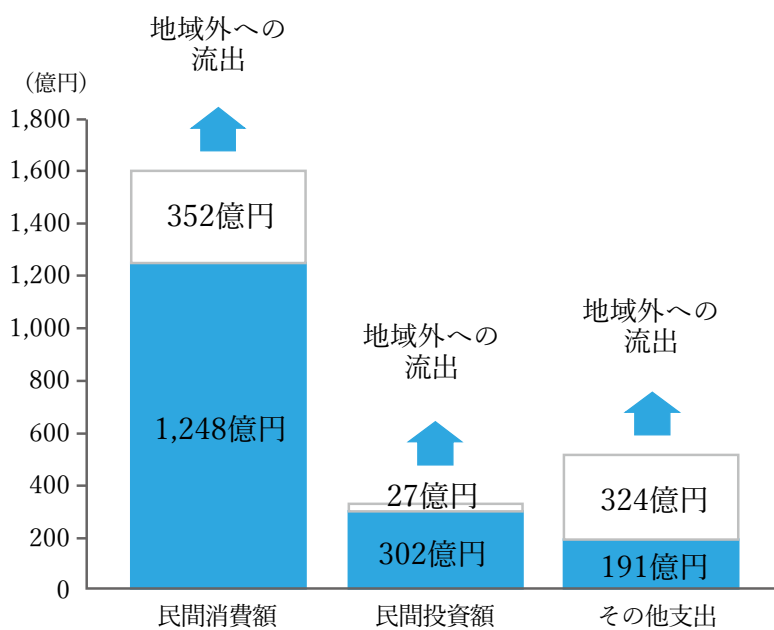
#### ◆流出先別の割合の推移（再掲）



資料：国勢調査



## ◆地域経済循環図〔支出〕（再掲）



資料：「経済循環マップ」地域分析システムより作成（データは平成27（2015）年）

【課題】 都市経営安定のため、都市内での経済循環を活性化させることが課題

## 2. 公共交通の課題

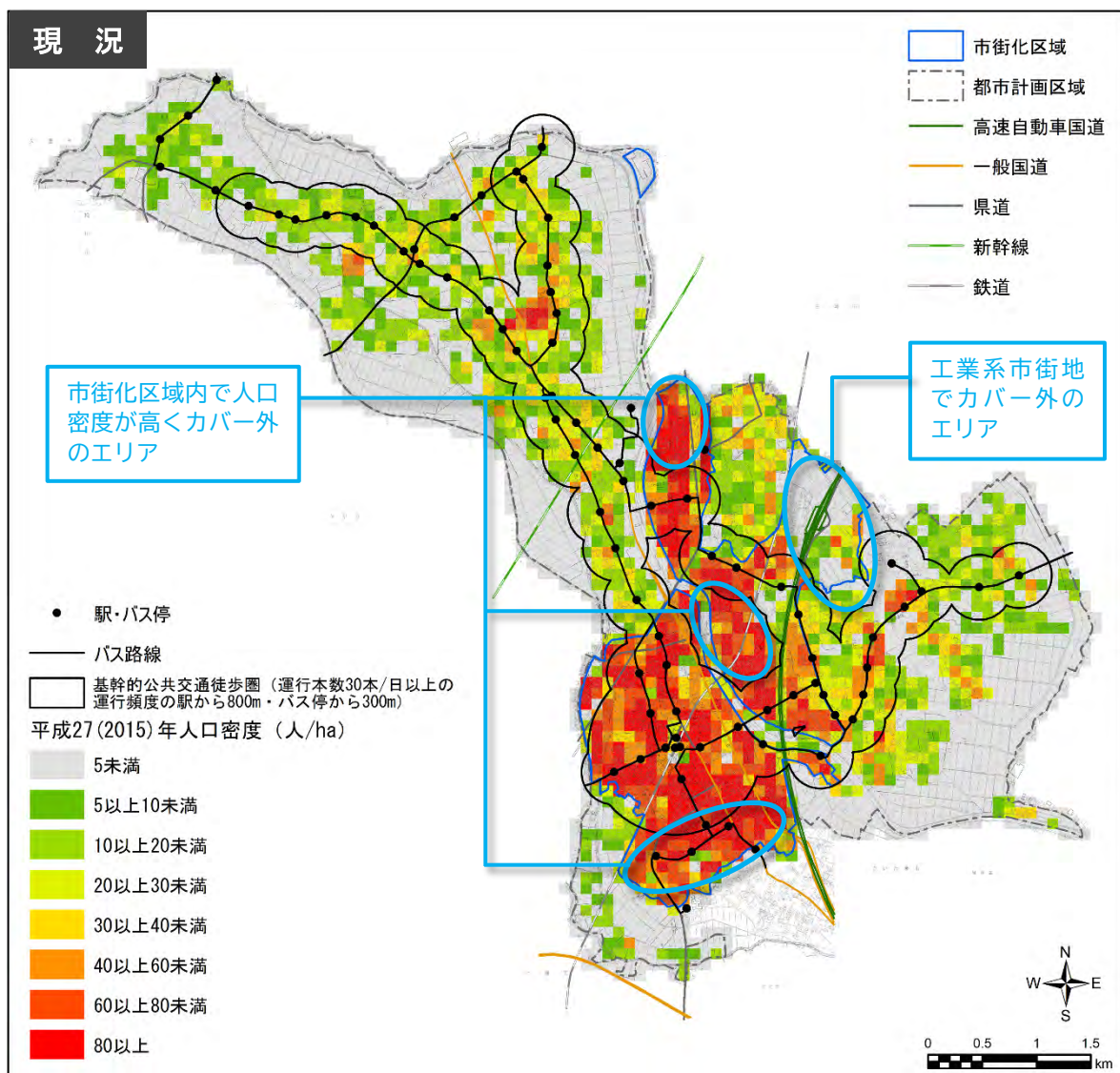
### (1) 基幹的公共交通徒歩圏人口カバー状況

本市の平日の運行本数が30本/日を上回る駅から800m、バス停留所から300mの範囲を抽出した基幹的交通路線徒歩圏内人口率は現況・将来とも68%であり、全国平均を大きく上回っており、公共交通の利便性の高い都市となっています。下図は基幹的公共交通徒歩圏と現況人口密度分布を整理したものです。元荒川東側の市街地や蓮田南中学校周辺在市街地、市街化調整区域で徒歩圏外の人口集積がみられます。

#### ◆基幹的公共交通徒歩圏内人口率

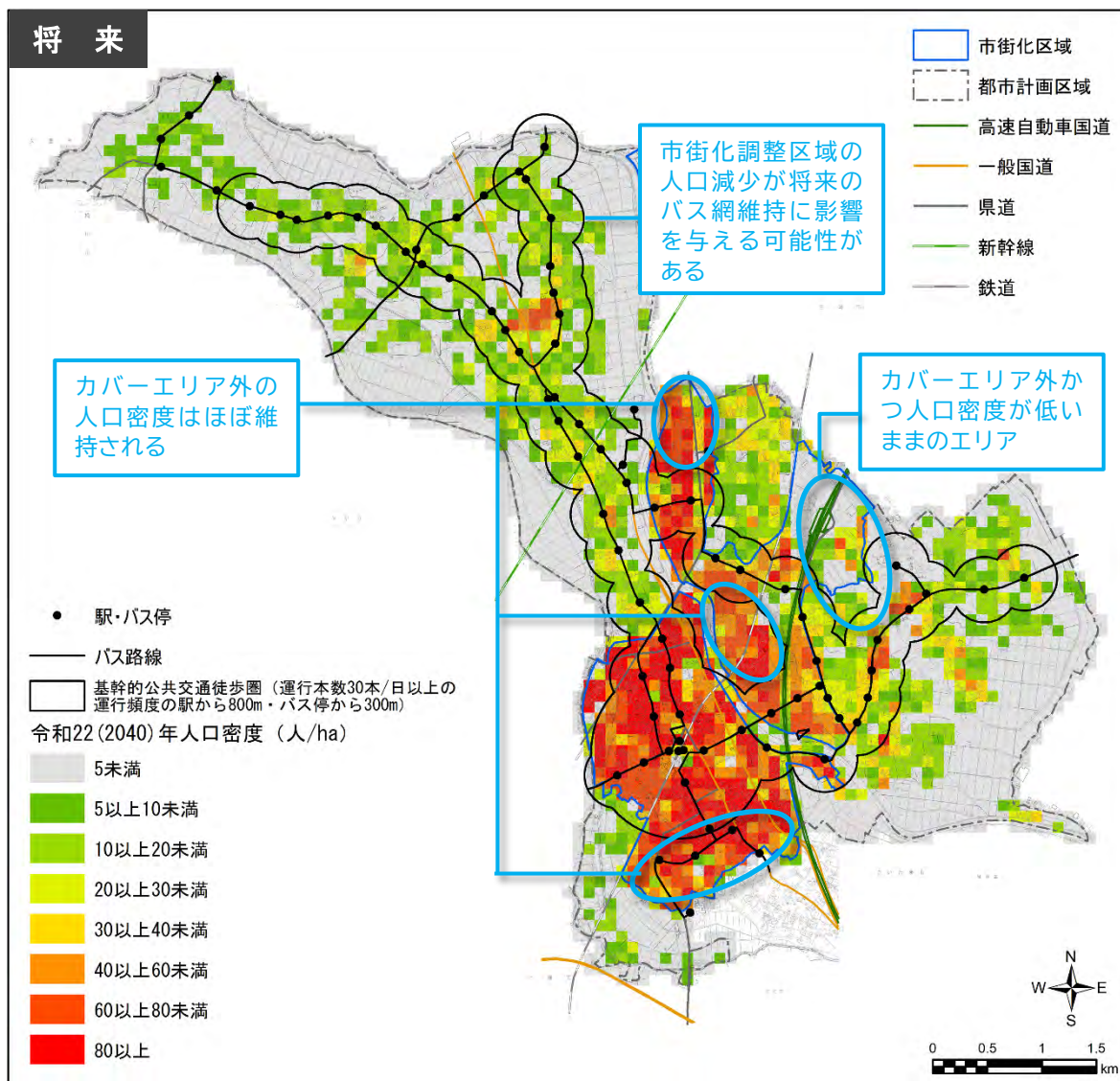
蓮田市		全国平均値（現況）		
現況：2015年	将来：2040年	全都市	5～10万人都市	30万人都市
68%	68%	41%	38%	48%

#### ◆基幹的公共交通徒歩圏の状況〔現況：平成27（2015）年〕



下図は基幹的公共交通機関徒歩圏と将来人口密度分布を整理したものです。市街化区域内でカバー圏外だった区域の人口密度はほぼ変わりません。市街化調整区域の人口密度が全体的に低下するため、市街化調整区域をカバーするネットワークとなっている本市のバス網の維持に影響を与えることが懸念されます。

◆基幹的公共交通徒歩圏の状況〔将来：令和22（2040）年〕



【課題】 持続可能な形でのバス網の見直しや、地域生活拠点等に位置する主要バス停における交通結節機能の強化等が課題

### 3. 主要施設の配置の課題

都市機能を提供する以下の施設について、配置の課題を整理しました。結果については p.66 を、詳細については「資料編 2. 主要施設の配置の課題」を参照ください。

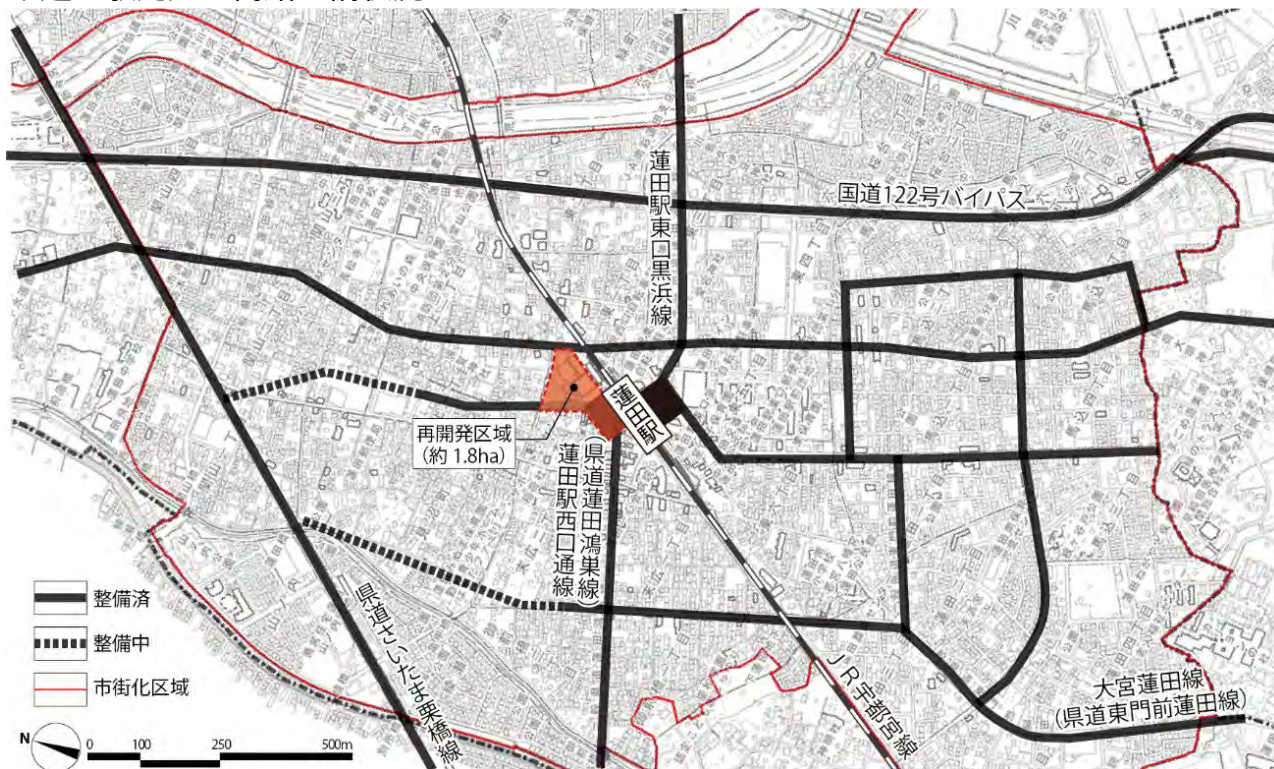
- ① 行政機能
- ② 医療機能
- ③ 福祉機能
- ④ 子育て支援機能
- ⑤ 文化・交流機能
- ⑥ 教育機能
- ⑦ 商業機能

### 4. 市街地整備の課題

蓮田駅周辺は、本市で最も重要な交通結節点であり、多くの鉄道利用客が行きかう都市の中心拠点であるにもかかわらず、駅周辺には広場や公園等の空閑地が不足していることに加え、歩行空間や回遊性確保等が十分に行われていない状況です。また、駐車場等の「その他空地」が多く分布する等、商業地域のスポンジ化が進行している状況です。

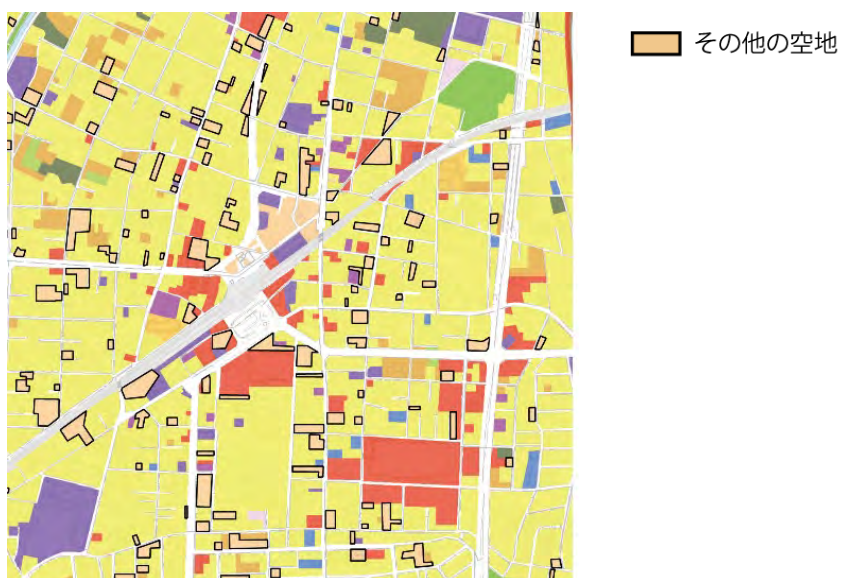
こうした状況の中、市は蓮田駅西口第一種市街地再開発事業に長年にわたり取り組み、令和 2（2020）年、再開発ビルの竣工に至りました。今後は残る街路事業を推進するとともに、駅西口の市街地再開発事業を契機とした駅周辺地区の既存ストックの活用や官民連携の取組拡大等により、魅力ある市街地空間を整備することが課題です。

◆蓮田駅周辺の街路整備状況



資料：蓮田市中心市街地都市再生整備計画

◆蓮田駅周辺の土地利用現況（再掲：その他空地の分布）



資料：平成 27 年都市計画基礎調査

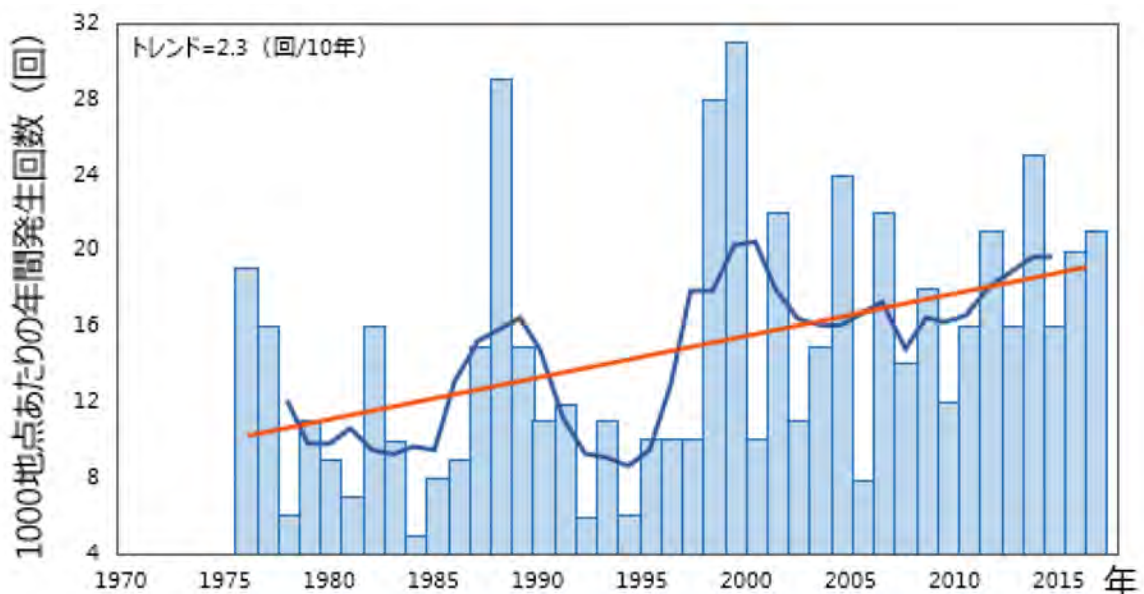
## 5. 防災の課題（防災の課題については、第7章「防災指針」で詳述します）

### （1）気象災害の甚大化

我が国の平均気温は温暖化により上昇を続けています。こうした気候変動を受けて、いわゆる猛烈な雨（1時間降水量80mm以上の雨）の年間発生回数も増加しています。

今後も地球温暖化の進行に伴って、大雨や短時間に降る強い雨の頻度はさらに増加すると予測されており、台風や豪雨による風水害・土砂災害発生リスクが上昇し、前例にない水害の危険性が高まっています。

#### ◆ 1時間降水量80mm以上の年間発生回数（アメダス）



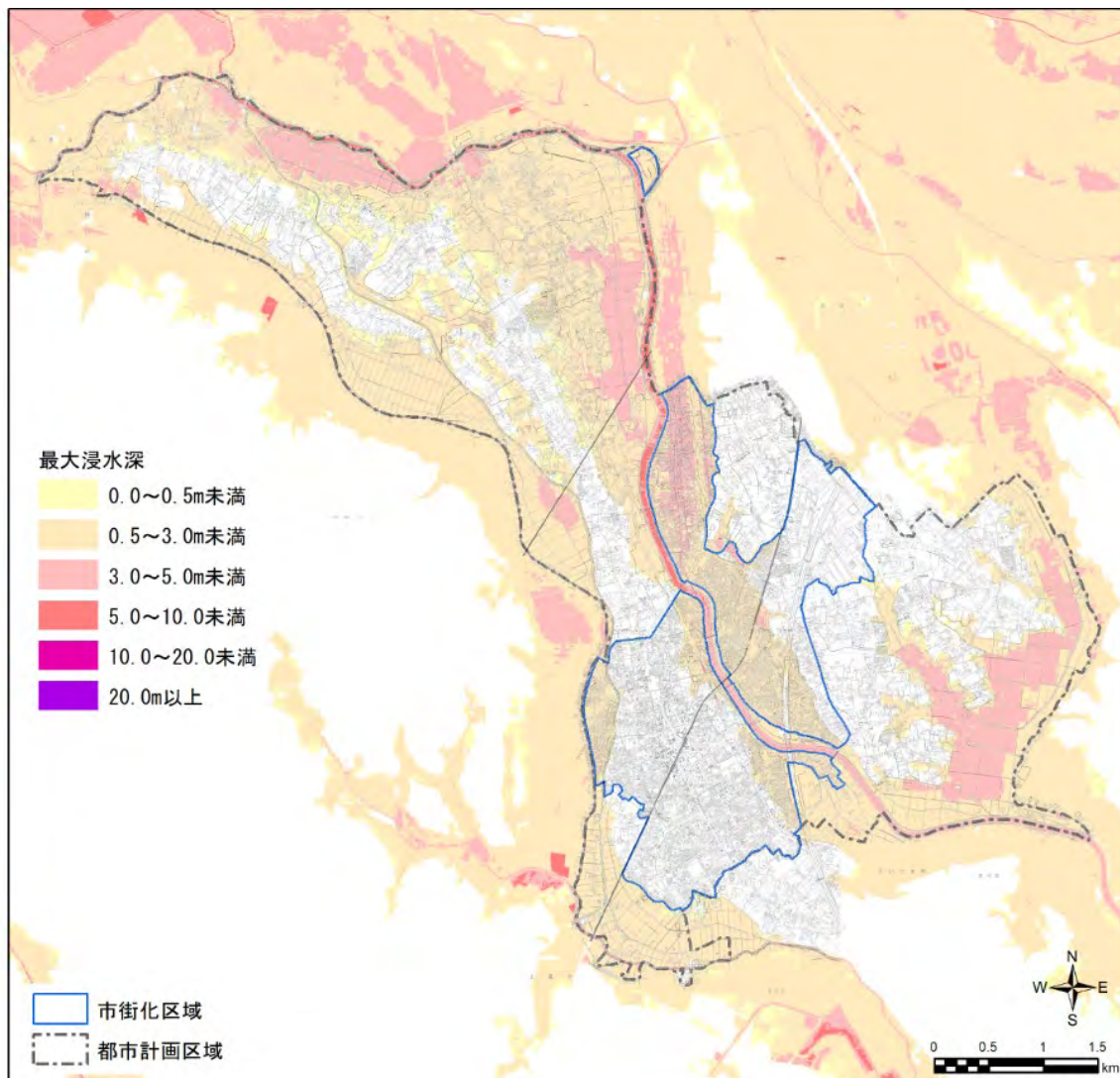
資料：内閣府ホームページ「防災情報のページ」

### （2）広域大規模水害への対応

本市で発生が想定されている災害のうち、特徴的なものは利根川水系及び荒川水系の氾濫に伴う広域的な水害です。

利根川、小山川及び荒川の堤防が破堤した場合、本市では市街地を含む広い範囲が浸水すると想定されており、100年に一度という計画降雨量（L1）によるシミュレーション、想定しうる最大規模の降雨量（L2）によるシミュレーションともに浸水深が約3mから5mに達する区域が市街地内外に分布することが想定されています。今後の防災まちづくりにおいては、こうした広域大規模水害の可能性を前提にした検討を行うことが必要です。

## ◆浸水想定区域（想定最大規模）：再掲



資料：蓮田市洪水ハザードマップ GIS データより作成

### （3）災害に強い市街地づくり

本計画では市街地内の災害対策に対応していくことが重要となります。

一つは地震への対応です。市街地内には老朽木造住宅が分布している地区があり、ひとたび大規模地震が発生すると、こうした地区で建物が多く倒壊することが考えられます。こうした地区をはじめ、市街地の建物の耐震診断を促進し、地震に強い市街地づくりを推進していくことが必要です。

もう一つは洪水です。前述のとおり、最大規模降雨時の浸水想定では、元荒川東側の市街地の一部では浸水深が3mを上回ることが想定されています。この区域は以前より内水氾濫が度々発生しています。頻度の高い内水氾濫による被害の軽減につながるハード対策の充実を図るとともに、市民の安全を確保することを最優先とした避難対策の充実を図ることが課題です。

## [まちづくりの課題 総括]

前項までに整理した各分野の課題を整理すると下表のとおりです。

### ◆分野別の現況と課題まとめ

	分野別	現況と課題
人口等	将来人口の見通し	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 総人口が今後 20 年間で約 5,000 人減少</li> <li>● 老年人口比率が今後 20 年間で 2.3 ポイント上昇</li> </ul> ⇒人口減少、少子高齢化による地域活力低下への対応が課題
	将来人口の分布	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 高密度の区域は市街化区域内に限定されている</li> <li>● 工業系用途地域の指定区域や隣接する一部市街地は現状で人口密度が低く、今後とも上昇は見込まれない</li> <li>● 人口減少は主に市街化調整区域の集落で想定される</li> </ul> ⇒市街化区域（工業系以外）における人口の適正密度水準維持が課題
	地域経済	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 市外への通勤通学流出が約 7 割</li> <li>● 市外で収入を得て市外で消費する経済構造</li> </ul> ⇒都市経営安定のため、都市内での経済循環を活性化させることが課題
公共交通	基幹的公共交通 徒歩圏 <sup>1</sup> 人口率	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 市街化調整区域を通る区間が多いため、都市全体の基幹的公共交通徒歩圏人口率は全国平均と比べて高い</li> <li>● 市街地の一部（元荒川東側や蓮田南中学校周辺）、市街化調整区域の比較的規模の大きい集落がカバーされていない</li> </ul> ⇒持続可能な形でのバス網の見直しや、地域生活拠点等に位置する主要バス停における交通結節機能の強化等が課題
主要施設配置	行政機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 市役所が駅から離れており、マイカーのない市民や市外からのアクセスが悪い</li> <li>● 平野地区に機能の限定された連絡所がある</li> <li>● 総合窓口機能を持つ蓮田駅西口行政センターが設置されている</li> </ul> ⇒市民が利用しやすい駅直近における行政サービスの提供、行政機能の集約再編による公共施設の維持管理コストの抑制が課題
	医療機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 医療施設の徒歩圏人口率は 30 万人都市クラスに匹敵</li> <li>● 蓮田駅周辺は医療施設が多く立地しているが、元荒川東側の市街地や市の北部に医療施設が少なく、蓮田駅までバスでアクセスして利用する形となっている</li> <li>● 市内には独立行政法人国立病院機構東埼玉病院があり、高次の医療サービスを提供している</li> </ul> ⇒医療の充実したまちであり続けるため、現在立地している医療施設の存続が課題

<sup>1</sup>鉄道駅から半径 800m 又はバス停（30 本／日以上）から半径 300m



	分野別	現況と課題
主要施設配置 (つづき)	福祉機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 現在の通所系・訪問系福祉サービス事業所のサービス範囲はほぼ将来の老年人口の分布に即したものとなっている</li> <li>⇒老年人口の分布に即した立地を今後とも維持することが課題</li> </ul>
	子育て支援機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 市街化調整区域内の集落の多くが子育て支援機能の徒歩圏外となっている</li> <li>● 蓮田駅西口側では、今後就学前児童が多く分布すると予測される</li> <li>⇒将来の未就学児童の分布状況や利用ニーズに即した市街地内への機能誘導と既存施設のアクセスの確保が課題</li> </ul>
	文化・交流機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 文化交流機能は各地域生活拠点に立地する形となっており、拠点的な施設は用地の関係で市街地の外縁部に立地している</li> <li>● 各施設は概ねバス徒歩圏内にあり、イベント時にシャトルバスが運行される施設もある</li> <li>● 蓮田駅西口行政センター内にオープンギャラリーが設置される等、公共施設再編の動きあり</li> <li>⇒駅周辺の施設の機能分担により、駅周辺ににぎわいを創出することが課題</li> </ul>
	教育機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 小中学校は人口急増期に計画的に整備されてきた</li> <li>● 中学校は市街化調整区域に立地している</li> <li>● 市内には県の特別支援学校が立地している</li> <li>⇒今後の少子化の動向に対応した適切な配置が課題</li> </ul>
	商業機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 食料品取扱店舗の徒歩圏人口率は全国平均より高い</li> <li>● 食料品取扱店舗は市街化区域外の幹線道路沿道等に立地する傾向が強いが、高虫地区は徒歩圏外</li> <li>● 現在の機能分布は将来の人口分布にほぼ対応した形となっているが、蓮田駅周辺は店舗が集積しておらず、既存店がなくなるとサービスが低下する</li> <li>⇒拠点内の中核的店舗の営業継続が課題</li> </ul>
市街地整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 蓮田駅周辺はゆとりある市街地空間となっておらず、商業地のスポンジ化が進行している</li> <li>● 駅周辺におけるまとまった事業用地の不足、歩行空間や回遊性の不足</li> <li>⇒蓮田駅西口再開発ビル（プレックス蓮田）の竣工を契機とした、駅周辺の市街地空間の魅力向上が課題</li> </ul>	
防災	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 地震による建物倒壊危険度が高い市街地がある</li> <li>● 市街地内に利根川水系及び荒川水系の広域氾濫時に浸水が想定される地区がある</li> <li>● 最大規模降雨時の浸水想定に対応した避難対策の検討が必要</li> <li>⇒災害に強い市街地づくりが課題</li> </ul>	
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒住宅市街地の建築更新誘導やニーズの変化に合わせた老朽インフラのリニューアル</li> </ul>	

## 6. 本計画における課題

前項で整理した本市のまちづくりの課題のうち、立地適正化計画で重点的に取り組むべき課題を抽出すると以下の4項目となります。

### ◆分野別のまちづくり課題と本計画で重点的に取り組むべき課題の対応

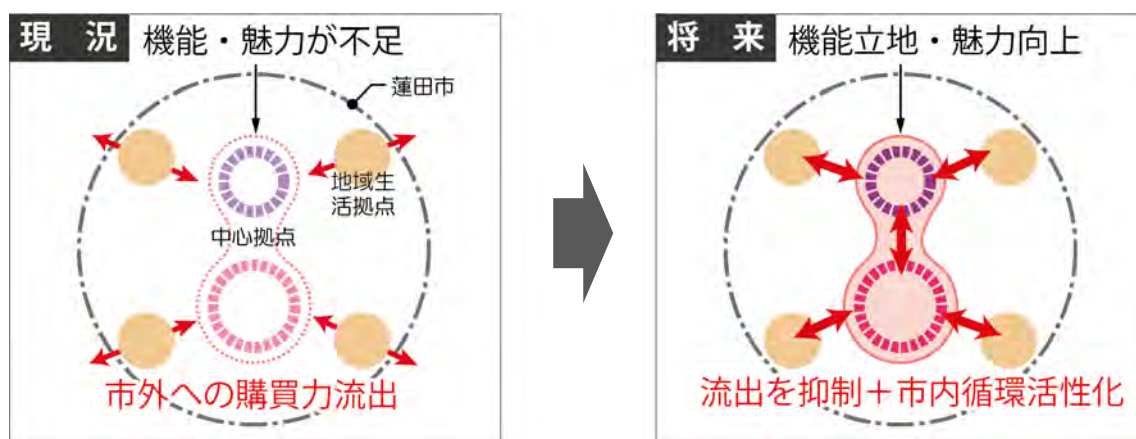
	分野別課題	立地適正化計画で重点的に取り組むべき課題
人口等	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域活力の維持</li> <li>市街化区域の人口密度水準維持</li> <li>都市内の経済循環の活性化</li> </ul>	(1) 都市経営の持続性を高める都市内経済循環の活性化
公共交通	<ul style="list-style-type: none"> <li>バス網の見直しや、地域生活拠点等に位置する主要バス停における交通結節機能の強化</li> </ul>	
主要施設配置	<ul style="list-style-type: none"> <li>蓮田駅西口行政センターの整備を契機とした駅周辺の拠点性向上</li> <li>現在立地している医療施設の存続</li> <li>将来の未就学児童の分布状況に即した子育て支援機能の市街地内への機能集約とアクセスの確保</li> <li>駅周辺の文化交流施設の機能分担</li> </ul>	(2) 市民や来街者の様々な活動の結節点となる中心拠点の育成
市街地整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>駅西口再開発ビルの竣工を契機とした、駅周辺の市街地空間の魅力向上</li> </ul>	(3) 住宅市街地の活力低下や老朽化への対応
防災	<ul style="list-style-type: none"> <li>地震に強い市街地の形成</li> <li>広域大規模水害に対応した避難対策</li> </ul>	(4) 災害に強い市街地の形成

## (1) 都市経営の持続性を高める都市内経済循環の活性化

東京都心と結ぶ放射鉄道網の上に位置する本市は高度経済成長期に東京で働く勤労者世帯のベッドタウンとして発展しました。その後、平成の時代に入り都心居住や職住近接指向の高まりにより、都内在勤者だけでなく周辺都市との相互の通勤通学流動が増えたものの、依然として通勤通学による流出率は約7割であり、居住に特化したベッドタウンという位置づけには変化がありません。

地域経済循環の面でも収入の3割程度を市外から得てほぼ同じ割合が市外で消費されるという構造となっており、都市経営の持続性を高めるため市内での経済循環を生み出す市内産業を育成し、今後も自主財源としての税収を確保していくことが課題です。

中・長期的な視点から基盤整備等の投資を行うエリアを市街地の中でもあらかじめ定めた拠点に集中し、周囲の地域と公共交通のネットワークで結ぶ「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを進めていく中で、都市内での経済循環の活性化を実現するため、現在市外に依存している都市機能（買回り品の購入や娯楽等）を都市の中心拠点内の商業地にコンパクトに立地誘導していくことが課題です。



## (2) 市民や来街者の様々な活動の結節点となる中心拠点の育成

人の動きの変化により、蓮田駅を利用する乗客も変化しています。これまでは通勤・通学を目的とした上り方面への一方的な人の流出が中心でしたが、近年は蓮田市内に向かう人の動きもみられるようになり、郊外のベッドタウンの鉄道駅としての役割以上の機能が求められるようになりつつあると考えられます。加えて、今後は蓮田駅西口再開発ビル（プレックス蓮田）の竣工を契機として、駅周辺を生活圏とする居住者も増加します。

こうした状況を受け、駅周辺が市民のさまざまな活動の場となるような拠点機能を誘導し、市街地空間の魅力向上を強化することにより、都市内の活動量（就労・就学・買物・趣味・娯楽・スポーツ等）を増やし、蓮田駅周辺を「鉄道を利用するために通り過ぎる場所」から「滞留する場所」にシフトし、都市の顔と呼ぶにふさわしい中心拠点として育成していくことが課題です。

### (3) 住宅市街地の活力低下や老朽化への対応

本市には昭和 40 年代に開発された戸建て住宅地が多く、開発から既に半世紀が経過しています。開発初期に建設された住宅は老朽化が進んだことからリフォームや建替え等が順次進められてきましたが、開発当初に設置された公園調整池等の都市施設では、施設や設備の老朽化や少子高齢化による利用状況の変化により様々な課題が生じており、今後は施設の統廃合や更新を計画的に実施していく必要があります。

こうした戸建て住宅地では、現在のところ空き家・空き地の問題は顕在化していませんが、高度経済成長期に開発が行われた東京圏の郊外戸建て住宅地では、空き家・空き地が発生し、住宅市街地としての活力低下が課題となっている例が多いことから、本市ではそのような事態を避けるため、空き家・空き地活用手法の検討や公園等の都市施設の適切なりニューアル等が、今後課題となっています。

一方、蓮田駅周辺を中心市街地の商業地は小規模宅地が多く、近隣駅周辺のような規模の大きな市街地整備事業の展開が難しい状況にあり、市街地のスポンジ化が課題となっています。こうした中、長期にわたった蓮田駅西口第一種市街地再開発事業が令和 2（2020）年度に完了しました。同事業の完了を契機として駅周辺に魅力ある拠点を育成していくためには、残された周辺の街路事業を推進していくこと等が課題となっています。

### (4) 災害に強い市街地の形成

平成 23（2011）年に発生した東日本大震災、平成 28（2016）年に発生した熊本地震の経験を踏まえ、大規模地震発生時の被害を最小限とする防災・減災まちづくりが課題となっています。本市では、一部市街地に建物倒壊危険度の高い区域があることから、地震に強い市街地の形成が課題となっています。

近年、地球規模の気候変動を背景として、我が国でも豪雨災害が多発しており、これまで想定していた規模を超える洪水等の災害が発生するようになりました。国土交通省が行ったシミュレーションによれば、最大規模（千年に一度）の降雨により利根川の堤防の決壊が発生した場合、広域的な洪水が発生することが想定されており本市の市街地の一部でも住宅の一階部分がほぼ全て浸水する規模の被害が発生することが想定されています。

第 7 章「防災指針」に基づき、市民の安全を確保する避難対策の充実を図ることを基本とし、必要なハード・ソフト対策を講じていくとともに、これらの対策では回避できない災害リスクも認識した防災まちづくりに取り組んでいくことが課題となっています。

# 第4章

まちづくりの基本方針

## 1. 立地適正化計画が目指すべき将来都市像

### (1) 目指すべき将来都市像

本計画の上位計画である蓮田市都市計画マスタープランでは、都市の将来像を「都市と自然が調和した、歴史と未来が交差するまち 蓮田」としており、計画としての整合性を図る観点から本計画が目指すべき将来都市像として掲げます。

#### 将来都市像

都市と自然が調和した、歴史と未来が交差するまち 蓮田

### (2) まちづくりの理念

上位計画の蓮田市都市計画マスタープランでは「市民と行政の協働による持続性のある都市づくり」がまちづくりの理念として掲げられています。本計画では、この理念を受け止め、より具体的な取組を推進するため、立地適正化計画のまちづくりの理念を以下のとおり定めます。

本市においては、将来予測される都市人口の減少・高齢化による都市活力の低下を防ぐため、市街化区域を基本とする居住誘導区域への人口誘導を図り、蓮田駅周辺におけるまちづくりの推進により都市の中心拠点に高次（都市ごとに1施設だけ配置されるような高いレベル）の都市機能を集約再編し、拠点間を公共交通網で結ぶ「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを推進します。

## 2. 都市の骨格構造

### (1) 拠点設定の考え方

蓮田市都市計画マスタープランでは、蓮田駅周辺を「都市拠点」として、また、市役所が立地する地区を「行政拠点」として位置づけています。これら2拠点の他に、生活圏のまとまりに対応して中学校区レベルで「地域生活拠点」を配置しているほか、「交通拠点」として蓮田駅周辺、東北自動車道蓮田サービスエリア(上り線、下り線)周辺を位置づけています。

立地適正化計画では、市街化調整区域に位置する地域生活拠点については、現状の機能を維持することを念頭に、都市機能の集約・再配置を検討する拠点として位置づけないこととします。市内唯一の鉄道駅である JR 蓮田駅が位置し、市内で唯一商業地域が指定され、現状で既に高次都市機能の集積が観られる「都市拠点」と、市役所本庁舎が位置し、隣接して大規模商業施設が立地している「行政拠点」の2拠点を、互いに機能を補完し合って高次の都市機能を担う『2つの拠点』として位置づけ、都市機能誘導区域の設定を検討します。

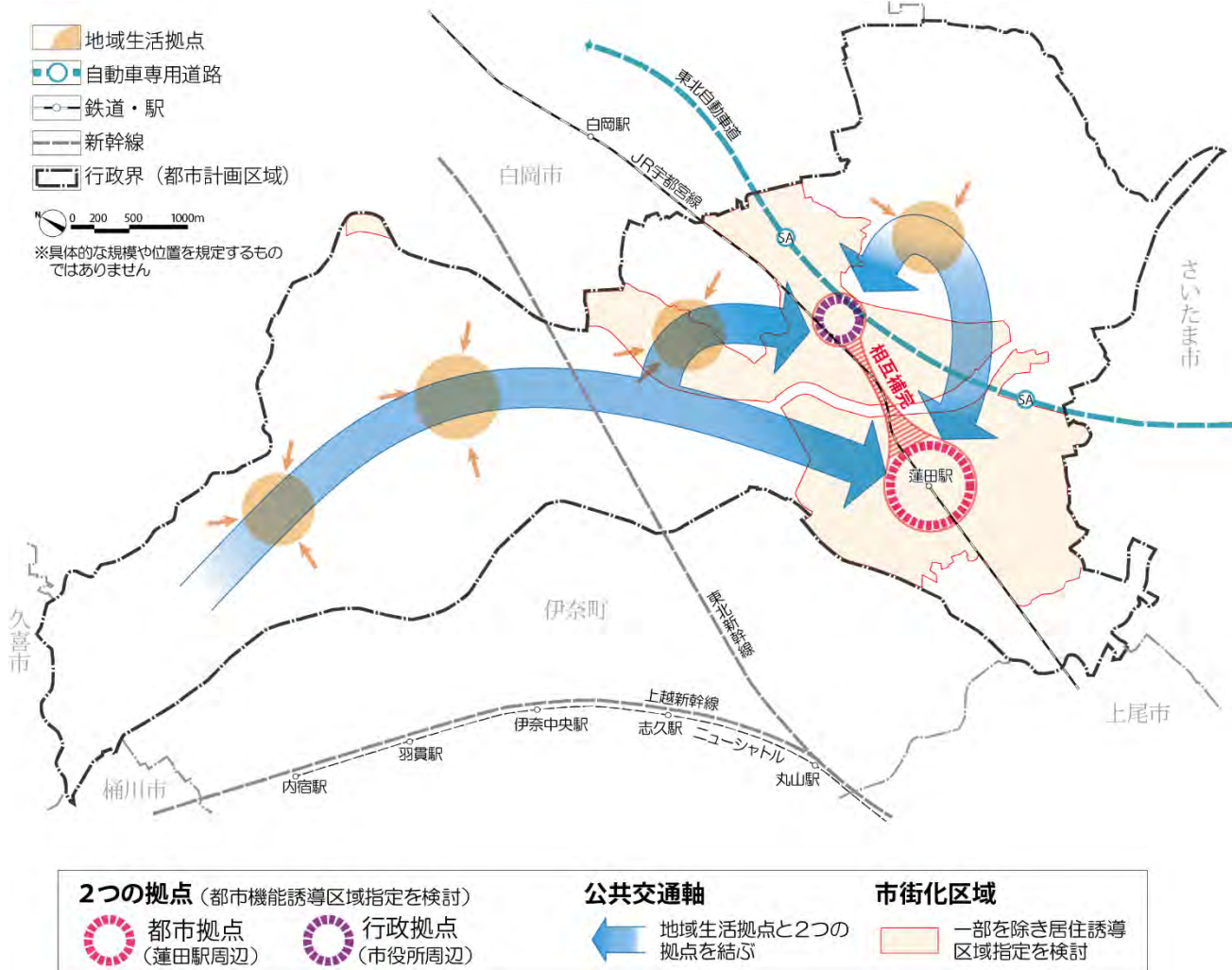
### (2) 骨格の考え方

市内の各地域生活拠点と「2つの拠点」を相互に結ぶバスルートのうち、運行本数の多いルート都市の骨格構造を支える「公共交通軸」に位置づけ、誰もがバス交通を気軽に利用して街なかに出やすい都市を目指します。

### (3) 居住誘導の考え方

蓮田市の市街化区域は駅周辺の既成市街地と、土地区画整理事業や開発許可により整備された住宅市街地や産業系市街地を基本として構成しており、将来にわたって人口密度の低下による市街地の縮小は見込まれないことから、現在の市街化区域を基本として居住誘導区域の設定を検討します。

◆都市の骨格構造図





### 3. まちづくりの方針・誘導方策

#### (1) まちづくりの方針（ターゲット）

第3章で整理した本計画で重点的に取り組むべき課題を受け、まちづくりの理念に基づき目指すべき将来像を実現するため、以下のとおり立地適正化計画におけるまちづくりの方針（ターゲット）を定めます。

##### 本計画で重点的に取り組むべき課題…第3章より

- 都市経営の持続性を高める都市内経済循環の活性化
- 市民や来街者の様々な活動の結節点となる中心拠点の育成
- 住宅市街地の活力低下や老朽化への対応
- 災害に強い市街地の形成



##### まちづくりの方針（ターゲット）

- ① 2つの拠点への都市機能集約再編による都市の魅力向上
- ② 誰もがまちに出たくなる、歩いて居心地のいい市街地空間づくり
- ③ 子育て世帯に選ばれる子育てしやすい街なか環境の形成
- ④ 既成住宅市街地の適切な更新誘導によるコミュニティ活力の維持
- ⑤ 市民と行政がともに手を携えて進める災害に強いまちづくり

## (2) 誘導方策（ストーリー）の検討

ターゲットを明確にしたうえで、その実現に取り組むには都市の骨格構造の検討を踏まえ、課題解決のための施策・誘導方針を構築していく必要があります。本項で示しているストーリーはターゲットを実現するための施策パッケージであり、関連する部局が連携して取り組むことが必要となります。

### 【ストーリー1】

○まちづくりの方針（ターゲット）

①「2つの拠点への都市機能集約再編による都市の魅力向上」

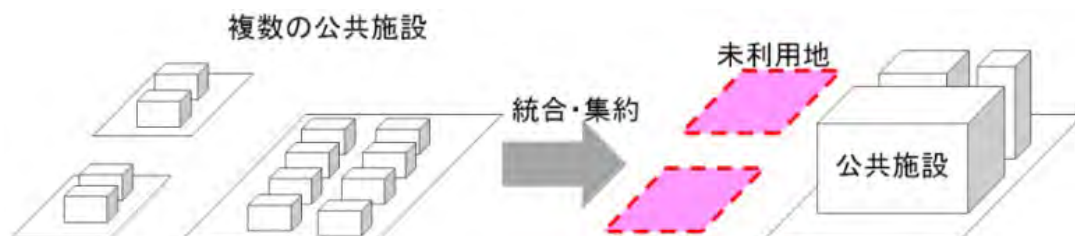
○このストーリーで取り組むテーマ

- ・ 公的不動産(PRE<sup>1</sup>)の一元管理と、公共施設の老朽化による管理コストの増大
- ・ 市街地再開発事業により転入する都心居住者の生活サービス機能向上
- ・ 蓮田駅西口行政センターの開設を契機としたまちづくりの展開
- ・ 駅東口地区におけるまとまった事業用地の不足
- ・ 都市内における経済活動の活性化

○誘導方策（ストーリー）

- ・ 2つの拠点内で老朽化し機能の類似・重複した公共施設を集約再編
- ↓
- ・ 集約再編により生まれる余剰資産
- ↓
- ・ 民間との連携による新たな市街地開発の種地として活用
- ↓
- ・ 不足する都市機能（子育て支援・交流・商業等）の立地促進

公的不動産の統合による土地の活用イメージ



資料：国土交通省「公的不動産の有効活用等による官民連携事業」（H26.7）

<sup>1</sup> 公的不動産：Public Real Estate(PRE)

## 【ストーリー2】

○まちづくりの方針（ターゲット）

②「誰もがまちに出たくなる、歩いて居心地のいい市街地空間づくり」

○このストーリーで取り組むテーマ

- ・都市拠点が単なる交通結節点となっている
- ・都市拠点（蓮田駅周辺）における歩行空間の不足、歩行回遊性の向上
- ・蓮田駅西口再開発事業の完了を契機とした駅東西のまちづくりの展開

○誘導方策（ストーリー）

- ・官民連携による都市再生推進の機運づくり、まちづくり組織の立ち上げ
- ↓
- ・駅前周辺における歩行者滞在空間創出に向けた官民連携まちづくりの推進
- ↓
- ・駅前広場や街路に面した建物における歩行者目線からみた開放的な空間づくり
- ↓
- ・居心地よく歩きたくなる市街地空間の実現

## まちなかウォークブル推進事業のイメージ



資料：国土交通省「まちなかウォークブル推進プログラム」

## 【ストーリー3】

○まちづくりの方針（ターゲット）

③「子育て世帯に選ばれる子育てしやすい街なか環境の形成」

○このストーリーで取り組むテーマ

- ・都市人口の減少、少子高齢化による都市活力の低下
- ・駅周辺における都市型住宅立地によるまちづくりニーズの変化
- ・市街地整備に向けた機運づくりの必要性
- ・蓮田駅西口行政センターへの子育て支援拠点整備を契機とした駅東西のまちづくりへの展開

○誘導方策（ストーリー）

- ・駅西口への子育て支援拠点機能の導入
- ↓
- ・子育て世帯同士のサポート体制への支援充実
- ↓
- ・既存の子育て支援施設の連携強化
- ↓
- ・公共施設整備、道路整備、公園リニューアル等における子育て世帯への配慮
- ↓
- ・子育て環境の充実による若年世帯の街なか居住の機運醸成

## 子育て世帯の利用ニーズに配慮した公園リニューアル

老朽化し利用度の低下した都市公園について、子育て世帯の利用ニーズに合わせたリニューアルを行う事業。事業効果が目に見えるよう、対象公園を毎年絞り込み、地域住民の意見を取り入れてリニューアルを実施する。

## 【リニューアル内容の例】

出入口…バリアフリー化

遊具…複合遊具や健康遊具の設置

休養施設…パーゴラの設置

水飲み場、トイレ…ユニバーサルデザイン化

緑化…芝生張り



## 【ストーリー4】

○まちづくりの方針（ターゲット）

④「既成住宅市街地の適切な更新誘導によるコミュニティ活力の維持」

○このストーリーで取り組むテーマ

- ・都市人口の減少、少子高齢化による地域活力の低下
- ・住宅市街地の公園等の老朽化対策
- ・浸水想定区域等における老朽建築物の更新誘導による市街地の防災性向上
- ・未建築地、空き地を活用したまちづくり手法の検討

○誘導方策（ストーリー）

- ・区画整理により整備された公園のニーズ不適合による利用度の低下  
↓
- ・複数の公園の機能分担や集約再編、基盤施設の適切な更新による維持管理コスト抑制  
↓
- ・空き地・未建築地を地域の広場等として活用するまちづくり手法の検討  
↓
- ・防災性が高く、環境の良好な住宅市街地の再生

都市公園ストック再編事業のイメージ

### 【配置の再編（集約化）】

○地域に親しまれ、使われる公園となるように、公園を「まとめる」。



### 【機能の再編】

○みんなが使いやすい公園になるように、役割を「みなおす」。



資料：国土交通省「都市公園の再編・集約化の促進」令和2年度

## 【ストーリー5】

○まちづくりの方針（ターゲット）

⑤「市民と行政がともに手を携えて進める災害に強いまちづくり」

○このストーリーで取り組むテーマ

- ・老朽木造戸建て住宅が集中する市街地の耐震性強化
- ・内水氾濫の被害軽減に向けた対策の推進
- ・洪水、内水氾濫時に市民の安全を確保する避難対策の充実
- ・防災・減災によるリスク回避が困難な大規模災害の発生を前提とした防災まちづくり

○誘導方策（ストーリー）

- ・市民と行政が災害リスク情報及び避難情報を共有する情報提供の充実
- ↓
- ・官民協働による防災まちづくり、避難訓練等を通じた市街地防災の課題の共有
- ↓
- ・課題解消に向けたハード対策及びソフト対策の推進
- ↓
- ・対策の限界性を踏まえた復興事前準備を含めた防災まちづくりの推進

「復興まちづくりイメージトレーニング」の開催イメージ



資料：国土交通省「復興まちづくりイメージトレーニングの手引き」平成29年度  
 写真：埼玉県「復興まちづくりイメージトレーニング」令和3年度

# 第5章

居 住 誘 導 区 域

## 1. 居住誘導区域の設定方針

### (1) 居住誘導区域の基本的な考え方

居住誘導区域は、人口が減少していく中であっても人口密度を維持することによって生活サービスや公共交通が持続的に確保されるよう、人口の維持・誘導を定める区域に指定するものです。

「立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）」では、居住誘導区域の望ましい区域像として、以下の考え方が示されています。

#### ◆居住誘導区域の望ましい区域像（「立地適正化計画作成の手引き」より）

##### i) 生活利便性が確保される区域

都市機能誘導区域となるべき中心拠点、地域／生活拠点の中心部に徒歩、自転車、端末交通等を介して容易にアクセスすることのできる区域、及び公共交通軸に存する駅、バス停の徒歩、自転車利用圏に存する区域から構成される区域

##### ii) 生活サービス機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域

社会保障・人口問題研究所の将来推計人口等をベースに、区域外から区域内に現実的に誘導可能な人口を勘案しつつ、区域内において、少なくとも現状における人口密度を維持することを基本に、医療、福祉、商業等の日常生活サービス機能の持続的な確保が可能な人口密度水準が確保される面積範囲内の区域

※生活サービス機能の持続性確保に必要な人口密度としては、計画的な市街化を図るべき区域とされる市街化区域の設定水準が一つの参考となる。

##### iii) 災害に対する安全性等が確保される区域

土砂災害、津波災害、浸水被害等により甚大な被害を受ける危険性が少ない区域であって、土地利用の実態等に照らし、工業系用途、都市農地、深刻な空家・空地化が進行している郊外地域などには該当しない区域

### (2) 蓮田市における居住誘導区域の設定方針

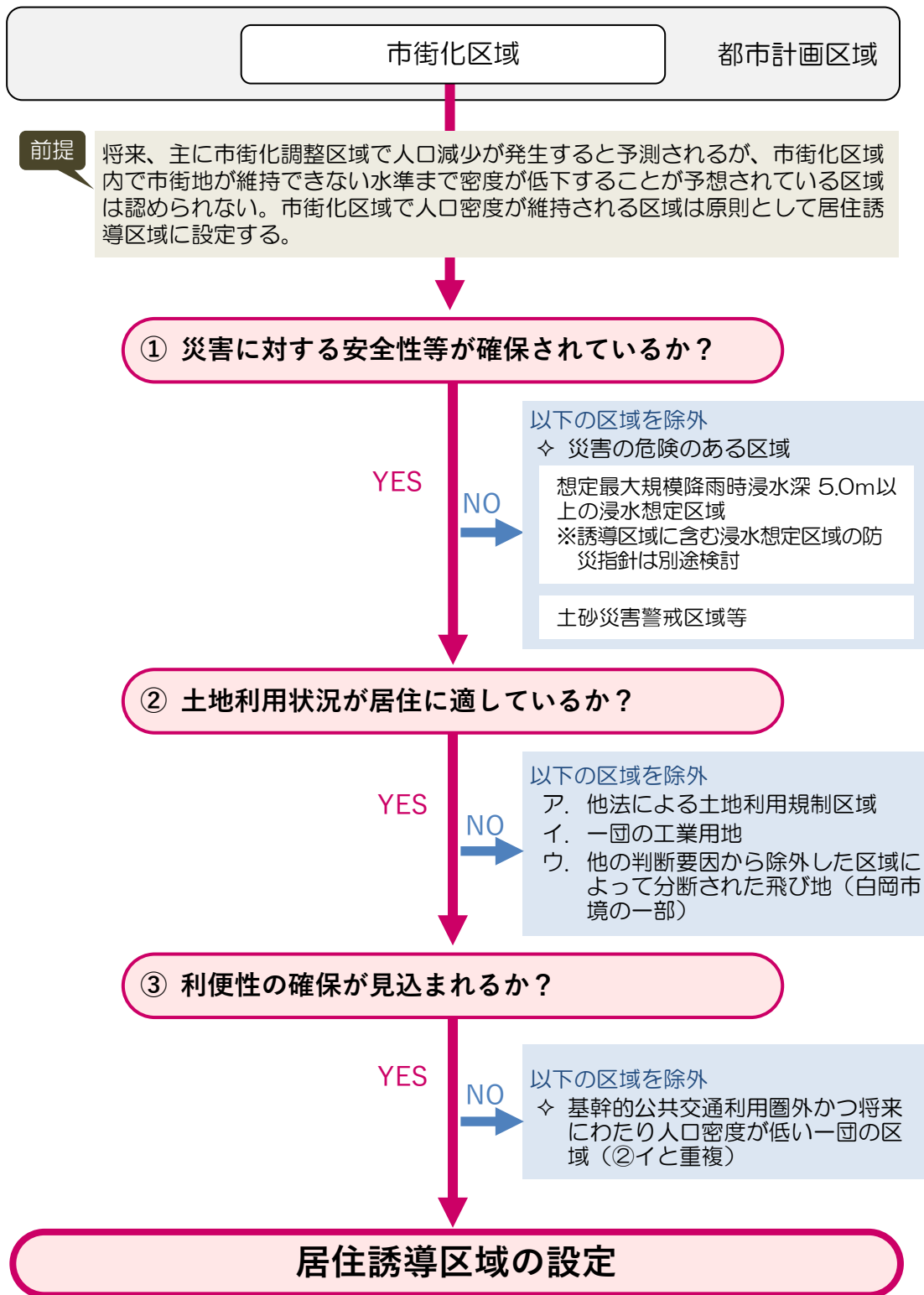
前項の居住誘導区域の基本的な考え方を踏まえ、本市における居住誘導区域の設定方針を整理します。



## 1) 居住誘導区域設定の視点

本市においては、以下の視点に基づき、居住誘導区域の設定を行います。

### ◆本市における居住誘導区域決定の流れ

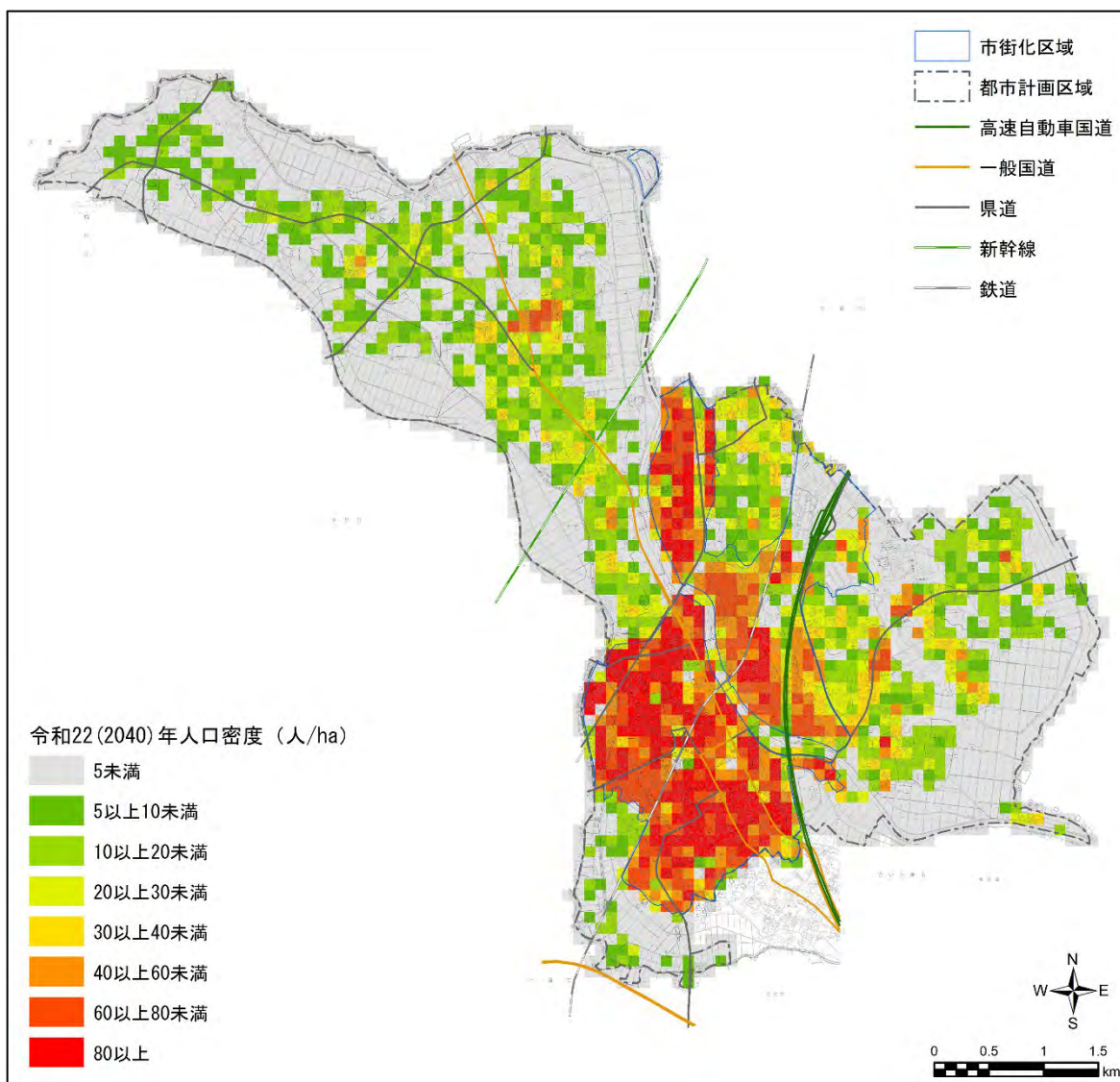


## 2) 居住誘導区域の設定方針

前提：市街化区域を基本として設定する

メッシュ別人口推計によれば、主に市街化調整区域で人口減少が発生すると予測されますが、主に土地区画整理事業等により計画的に都市基盤整備が行われた現行市街化区域は、将来にわたって高い人口密度が維持される見込みであり、その他の市街化区域についても 30 人/ha 程度の人口密度が維持される見込みであることから、居住誘導区域は現在の市街化区域を基本として設定します。

### ◆人口密度分布（将来：2040年）



## ① 災害に対する安全性等が確保されない区域を除く

土砂災害や風水害等により甚大な被害を受ける危険性が高い区域は居住誘導区域に含めません。本市でこの基準に関連する可能性があるのは以下の区域です。

- 甚大な水害が想定される浸水想定区域にあって避難時間の確保が難しい区域等

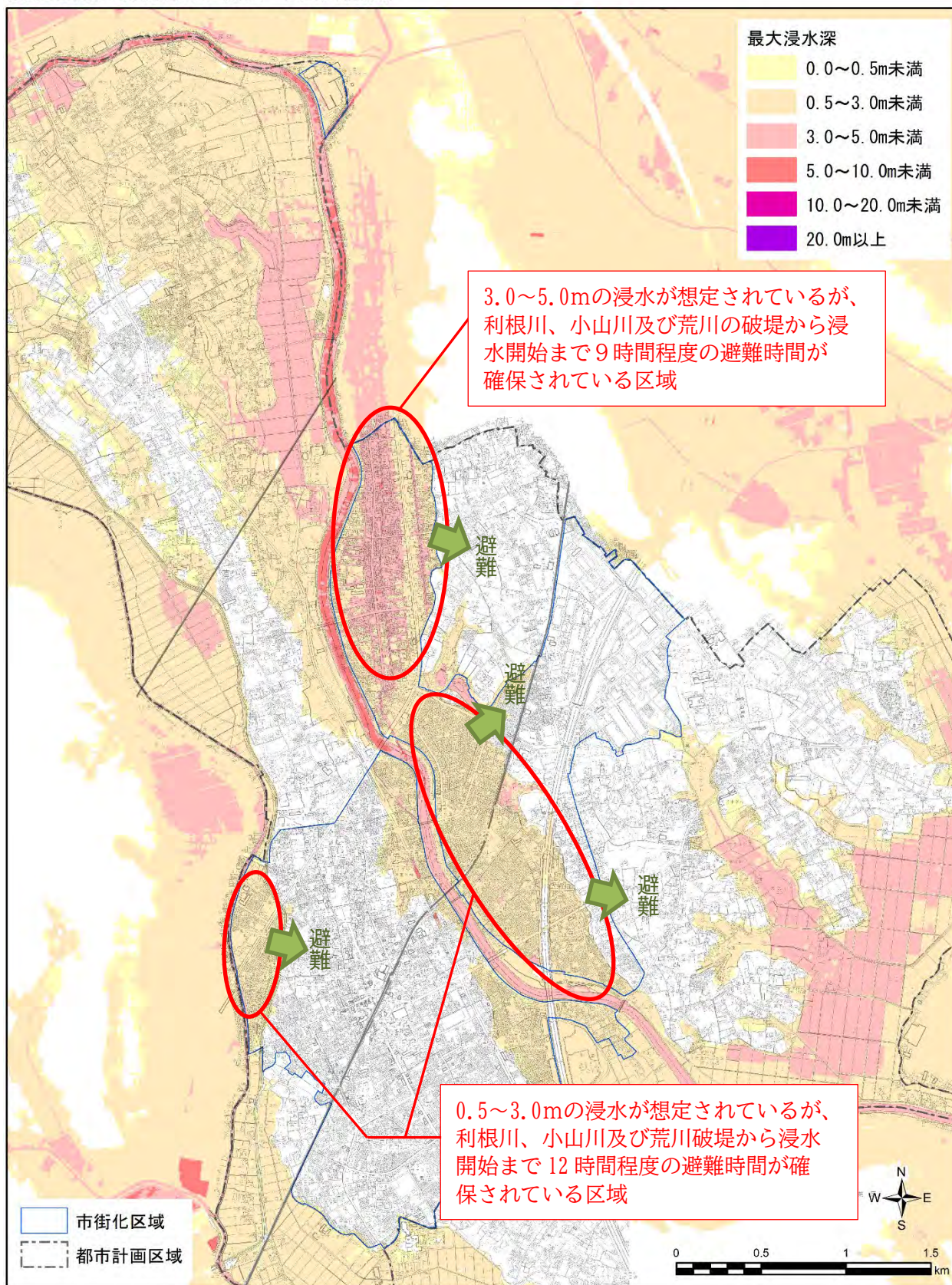
国土交通省が実施した、想定しうる最大規模の降雨(L2)想定に基づく洪水シミュレーションによれば、本市の市街化区域のうち元荒川東側については0.5m以上の浸水想定区域となっており、一部で3.0m以上の浸水想定区域もみられます。市街化区域のうち元荒川西側については概ね3.0m未満の浸水想定区域となっています。また、綾瀬川東側の山ノ内地区及び綾瀬地区は3.0m未満の浸水想定区域となっています。

いずれの区域も、利根川、小山川及び荒川の破堤から浸水までには9時間以上かかることがシミュレーションで予測されており、避難時間は確保されています。

一部の地域の避難所では、配置や収容人数の不足などの課題はあるものの概ね適切に避難施設が指定・配置されており、避難時間も確保されているため、災害に対する安全性の面において居住誘導区域から除外すべき区域はありません。

なお、居住誘導区域に残る防災・減災の課題については第7章で定める防災指針に基づいて、リスクの回避・低減に努めていきます。

浸水想定区域(利根川・荒川・小山川合成)



資料：蓮田市ハザードマップGISデータ

## ② 土地利用状況が居住に適していない区域を除く

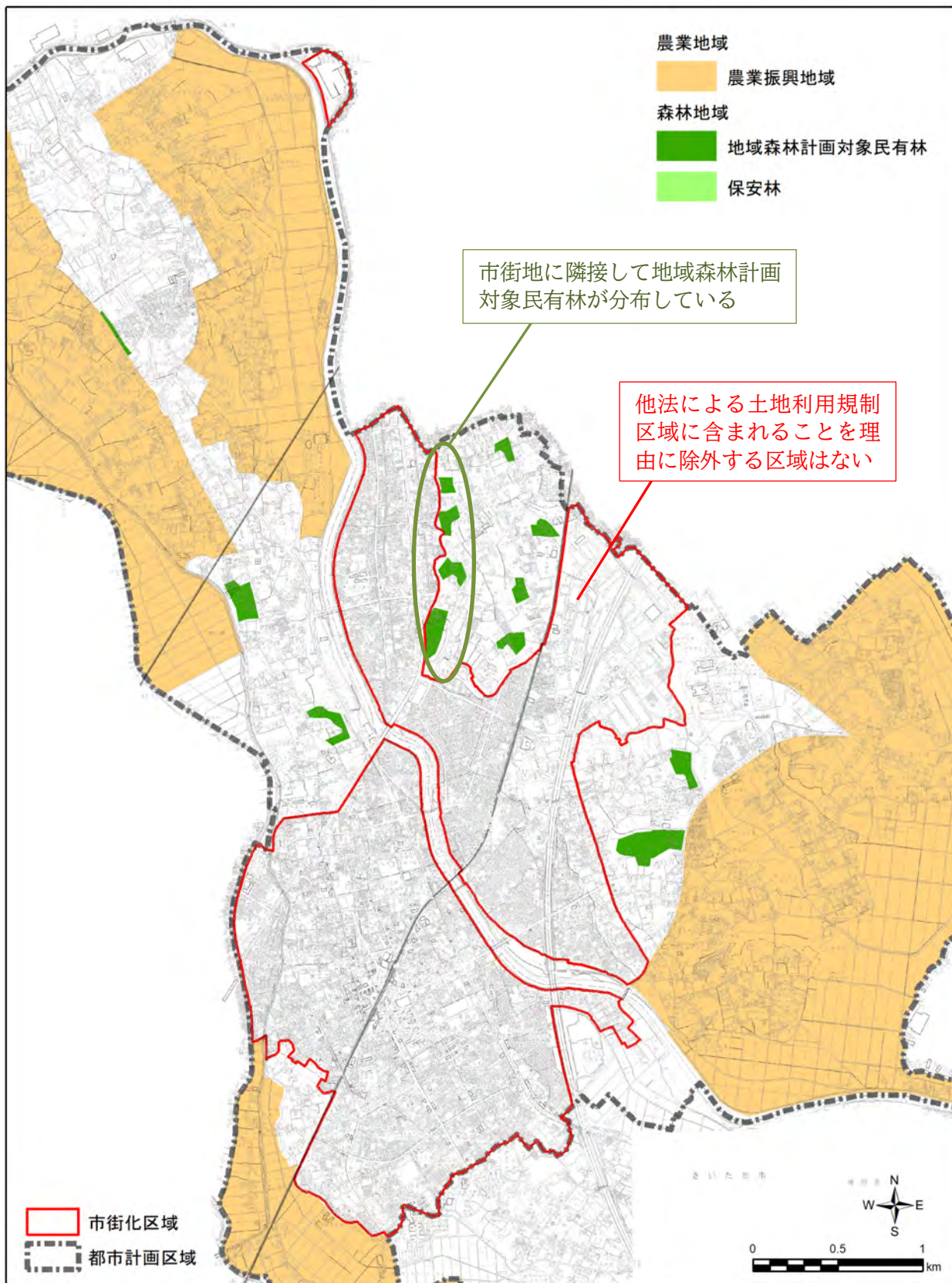
### ア. 他の法律による土地利用規制区域

他の法律による土地利用規制により開発が制限される区域は居住に適さない区域にあたるため、居住誘導区域に定めることは適当ではありません。一般的には以下の区域が該当します。

- 農業振興地域（農用地、農業用施設用地）
- 保安林・国有林・地域森林計画対象民有林（森林地域）
- 自然公園区域
- 自然保全地域

ただし、居住誘導区域を定めようとする市街化区域内には、他の法律による土地利用規制区域は存在しないため（p.44 参照）、この視点に基づいて居住誘導区域から除外すべき区域はありません。

他法による土地利用規制



資料：埼玉県土地利用基本計画、蓮田市農業振興計画

## イ. 産業系土地利用を誘導する区域

本市の市街化区域内にあって、土地利用の実態に照らし居住の誘導が適していない区域の2つ目としては工業系土地利用を計画的に誘導すべき一団の工業系用途地域指定区域があります。これらの区域については居住誘導区域から除外します。

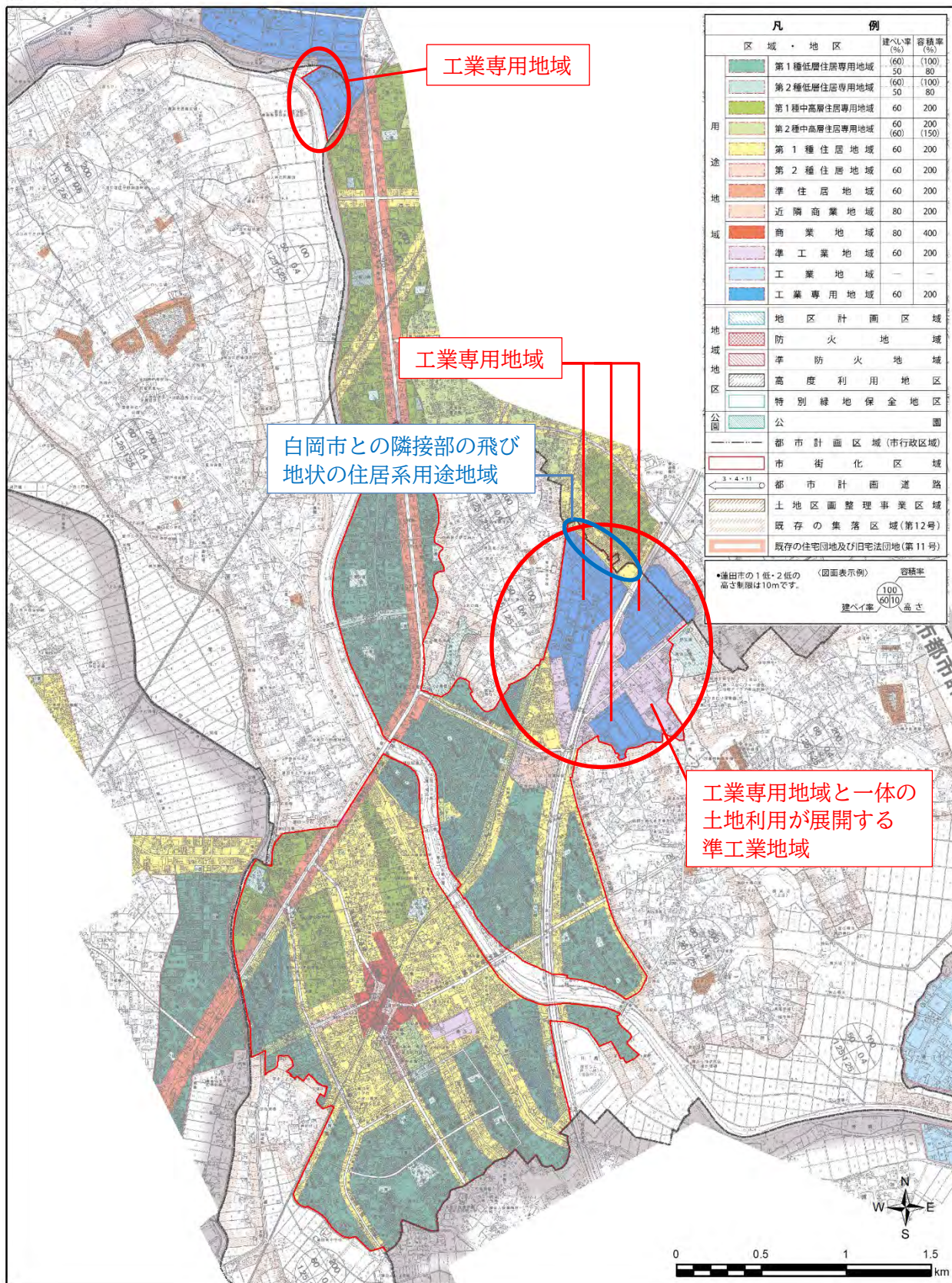
- 工業専用地域（蓮田白岡環境センター周辺、蓮田サービスエリア（下り線）周辺）
- 工業専用地域指定区域と一体の土地利用が展開されている準工業地域（住居系用途地域と連たんする土地利用の区域は除く）

## ウ. 他の判断要因から除外した区域によって分断された飛び地

他の除外要因から発生する小規模な飛び地状の区域については、土地利用の一団性の観点から、隣接する除外区域と合わせて居住誘導区域に含めないものとします。

- 白岡市との隣接部の飛び地（住居系用途地域・白岡市で立地適正化計画を策定する際に調整を行う）

都市計画の状況



資料：蓮田市都市計画図



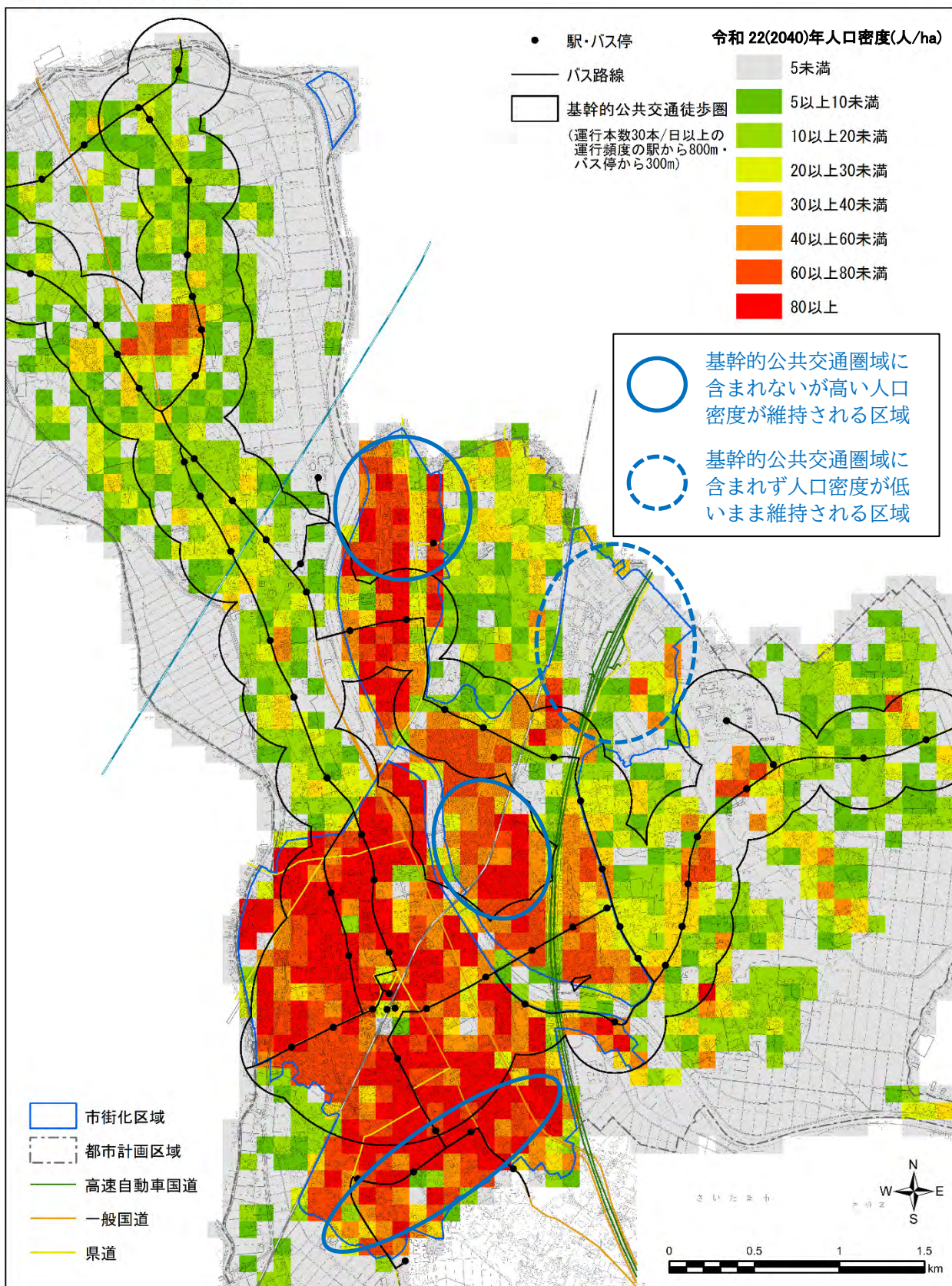
### ③ 将来にわたって利便性確保が難しい区域を除く

都市の中心拠点である蓮田駅に公共交通機関を介して容易にアクセスできる区域（基幹的公共交通利用圏域＝平日 30 本／日以上 of 運行本数がある鉄道から 800m・バス停から 300m）に含まれておらず、かつ人口密度水準が低いまま維持されると見通される区域については、将来にわたって利便性の確保が難しい区域として居住誘導区域に含めないこととします。

本市の市街化区域のうち、元荒川西側については下蓮田地区周辺を除けば、ほぼ基幹的公共交通利用圏に含まれていますが、元荒川東側については西新宿地区の北側や椿山・緑町、蓮田サービスエリア（下り線）付近が圏外となっています。

西新宿地区の北側や椿山・緑町地区については、将来にわたって高い人口密度が維持されるため、居住誘導区域に含めます。一方、蓮田サービスエリア（下り線）付近については②のイで除外した「産業系土地利用を誘導する区域」と重複しますが、基幹的公共交通利用圏外かつ将来人口密度が低い区域にあたるため、居住誘導区域に含めないこととします。

基幹的公共交通利用圏域



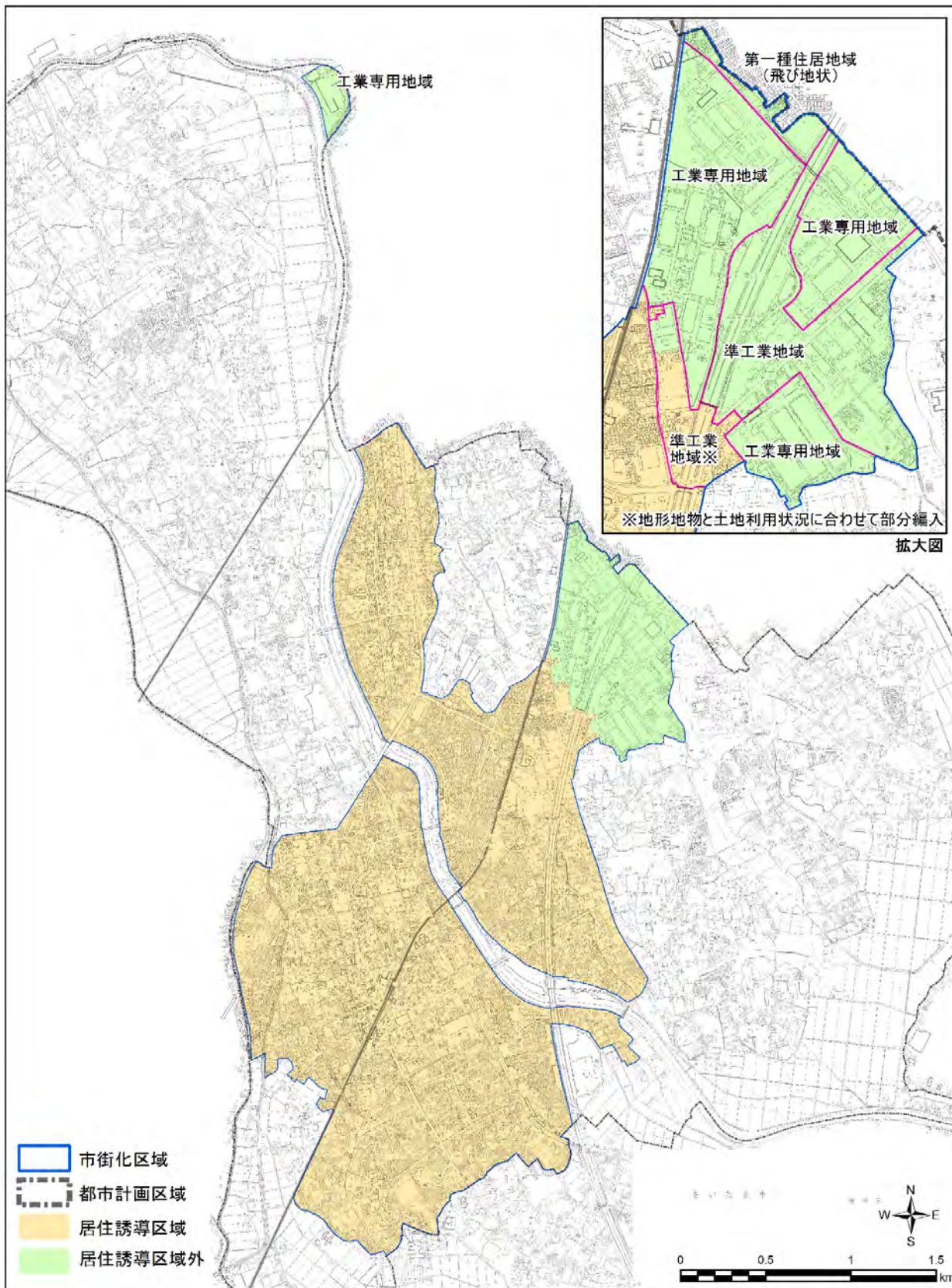
## 2. 居住誘導区域の設定

「1. 居住誘導区域の設定方針」で定めたとおり、現在の市街化区域を基本として居住誘導区域を設定します。

区域界の設定にあたっては、現在の市街化区域界の他、地形地物界、用途地域界、事業区域界等を用いることとします。

蓮田市の居住誘導区域は本町、末広、御前橋、見沼町、上、関山、東、椿山、緑町、綾瀬、西新宿、西城、桜台、山ノ内、蓮田、馬込、藤ノ木の各地区及び大字黒浜地区の市街化区域のうち工業専用地域、一部の準工業地域、白岡市に隣接する飛び地状地区を除く地域、大字川島地区内の市街化区域に定めます。なお、市街化区域内にあって居住誘導区域から除外した区域については「居住誘導区域外」と呼びます（以下同じ）。

◆居住誘導区域



# 第6章

都 市 機 能 誘 導 区 域

## 1. 都市機能誘導区域の設定方針

### (1) 都市機能誘導区域の基本的な考え方

都市機能誘導区域は、行政・福祉・子育て支援・医療・商業等の様々な都市機能増進施設について、都市の拠点となる地区に誘導・集約することにより、各種サービスの効率的な提供を図り、都市の持続性の向上を図るために定める必要があります。

「立地適正化計画作成の手引き（国土交通省）」等では、都市機能の誘導区域の望ましい区域像として以下の考え方が示されています。

#### ◆都市機能誘導区域の望ましい区域像

（「立地適正化計画作成の手引き」より）

各拠点地区の中心となる駅、バス停や公共施設から徒歩、自転車で容易に回遊することが可能で、かつ、公共交通施設、都市機能施設、公共施設の配置、土地利用の実態等に照らし、地域としての一体性を有している区域

#### ◆都市機能誘導区域を定めることが考えられる区域と範囲

（「都市計画運用指針（第11版）」より）

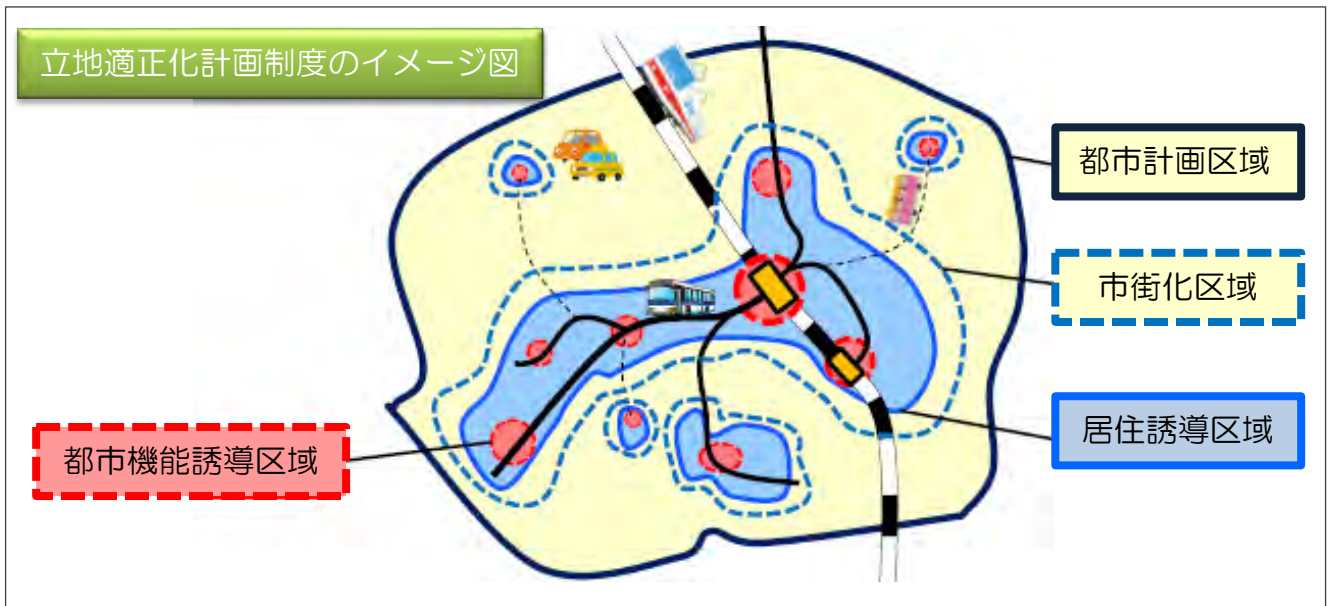
##### 【区域】

- 都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域
- 周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域
- 都市の拠点となるべき区域

##### 【範囲】

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

◆都市機能誘導区域と他の区域との関係性



資料：国交省パンフレット

## (2) 蓮田市における都市機能誘導区域の設定方針

前項の都市機能誘導区域の設定の基本的な考え方を踏まえ、第4章 まちづくりの基本方針の「都市の骨格構造」を受けて本市における都市機能誘導区域の設定方針を整理します。

### ① 都市機能誘導区域設定の視点

本市の公共交通ネットワークは蓮田駅を中心とした放射状のネットワークとなっており、市民の生活動線からみても蓮田駅が都市の中心となっています。市の行政機能の中心である市役所は蓮田駅からみて元荒川をはさんで北東側に約2km離れた場所にあり、関連する公共公益施設や隣接する商業施設と一体の拠点を形成しています。

令和3(2021)年7月に策定した都市計画マスタープランの将来都市構造でも、蓮田駅周辺を「都市拠点」、市役所周辺を「行政拠点」、地域ごとに身近な「生活拠点」、蓮田サービスエリア(上下線)等に「交通拠点」が配置されています。

本計画の第4章 まちづくりの基本方針ではこれらの拠点のうち、互いに機能を補完し合って高次の都市機能を担う「2つの拠点」を構成する「都市拠点」と「行政拠点」を都市の中心拠点到位置づけました。

コンパクト・プラス・ネットワークによるまちづくりを実現するため、第5章で定めた居住誘導区域内にあって、都市の中心拠点を構成する「都市拠点」(蓮田駅周辺)と「行政拠点」(市役所周辺)に行政・福祉・子育て支援・医療・商業等の様々な都市機能増進施設を誘導・集約する「都市機能誘導区域」を指定します。

なお、区域界設定にあたっては、地形地物を基本に用途地域界等も用いて設定します。



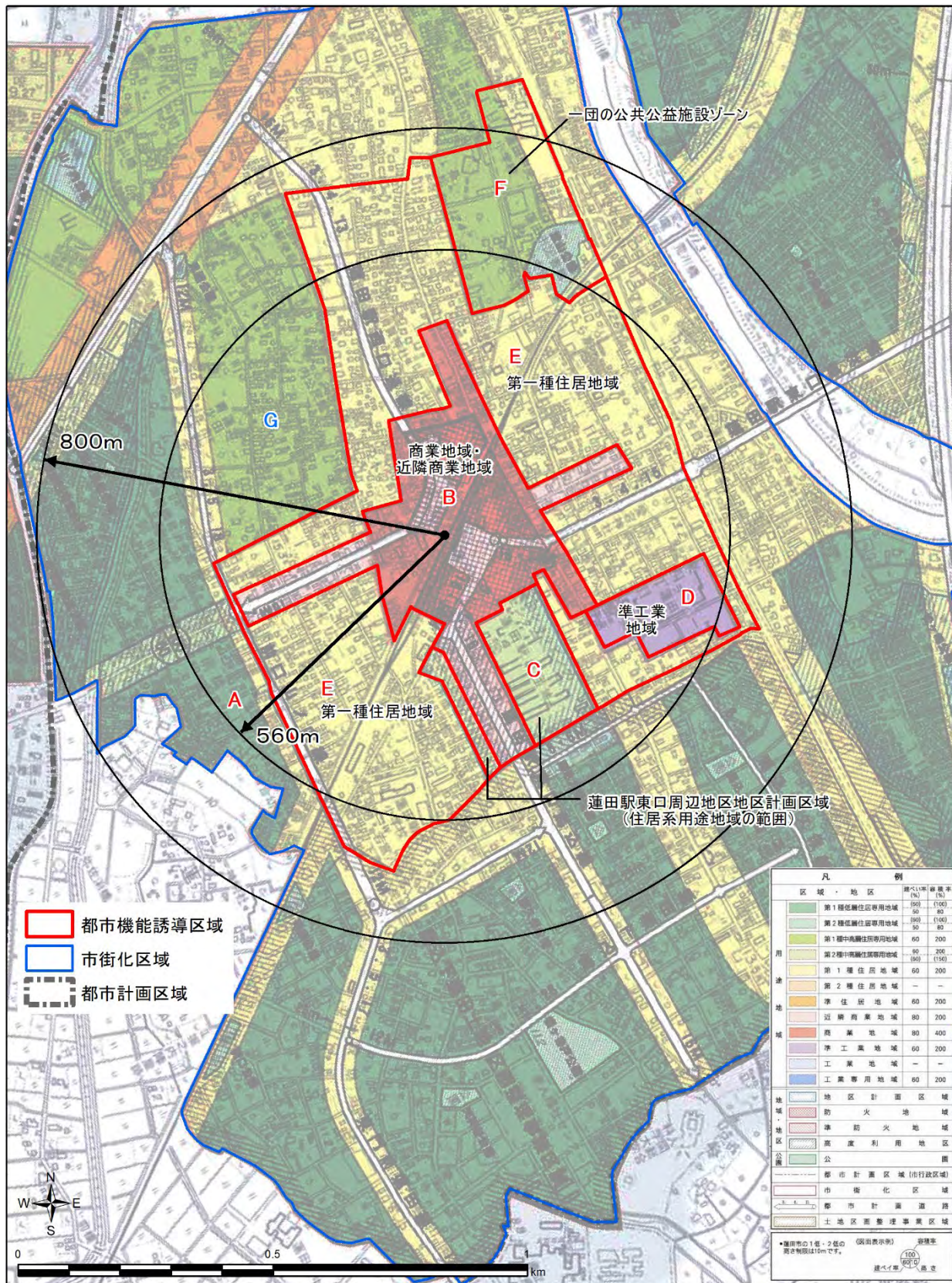
## ② 都市機能誘導区域の範囲

都市機能誘導区域の範囲を以下のとおり定めます。

### ◆都市機能誘導区域の設定：都市拠点

- A) 蓮田駅から 800m（駅徒歩圏）×0.7（道のりを考慮した係数）=560mの範囲内を基本とする  
…都市構造評価等では鉄道駅の利用圏を 800mとしているが蓮田駅周辺はもともとコンパクトな市街地であり、東側に元荒川が迫っていることから、800mを経路距離に換算した範囲を基本とした。
- B) 商業地域・近隣商業地域を含む  
…市内で唯一商業指定されている商業地域と、周辺の沿道商業地に指定された近隣商業地域は商業機能を立地誘導すべき区域として都市機能誘導区域に含むことが適当である。
- C) Bに隣接する蓮田駅東口周辺地区地区計画区域（蓮田駅前住宅）を含む  
…駅周辺南側の蓮田駅東口周辺地区地区計画区域は、駅周辺において最も面積の大きいまちづくりの実績のある区域であることから、今後の更新や土地利用誘導を一体的に進めていく観点から都市機能誘導区域に含めることが適当である。
- D) Bに隣接する大規模商業施設用地（準工業地域）を含む  
…準工業指定区域であるが、現在商業施設が立地している区域。この商業施設は市民に対して一定の都市機能を供給しているため、都市機能誘導区域に含むことが適当である。
- E) Bに隣接する第一種住居地域を含む  
…Aの範囲内にあって、第一種住居地域が指定されている区域についてはBからDの区域と一体の土地利用が行われる区域として、都市機能誘導区域に含むことが適当である。
- F) Aに隣接する一団の公共公益施設ゾーンを含む  
…Aの範囲の外側となるが、堂山公園、蓮田中央小学校、蓮田幼稚園、蓮田市図書館、中央保育園等の公共公益施設が集中するこの区域は、駅周辺に不足している憩いの空間、オープンスペースを提供する観点から、一体的に都市機能誘導区域に含むことが適当である。
- G) その他の住居専用系用途地域を除く  
…Aの範囲内にあって、住居専用地域が指定されている区域は緑地等が混在する専用住宅地であり、住居専用地域として適切な区域であることから、都市機能誘導区域から除くことが適当である。

◆都市機能誘導区域の範囲検討図 ①都市拠点



資料：蓮田市都市計画図

---

◆都市機能誘導区域の設定：行政拠点

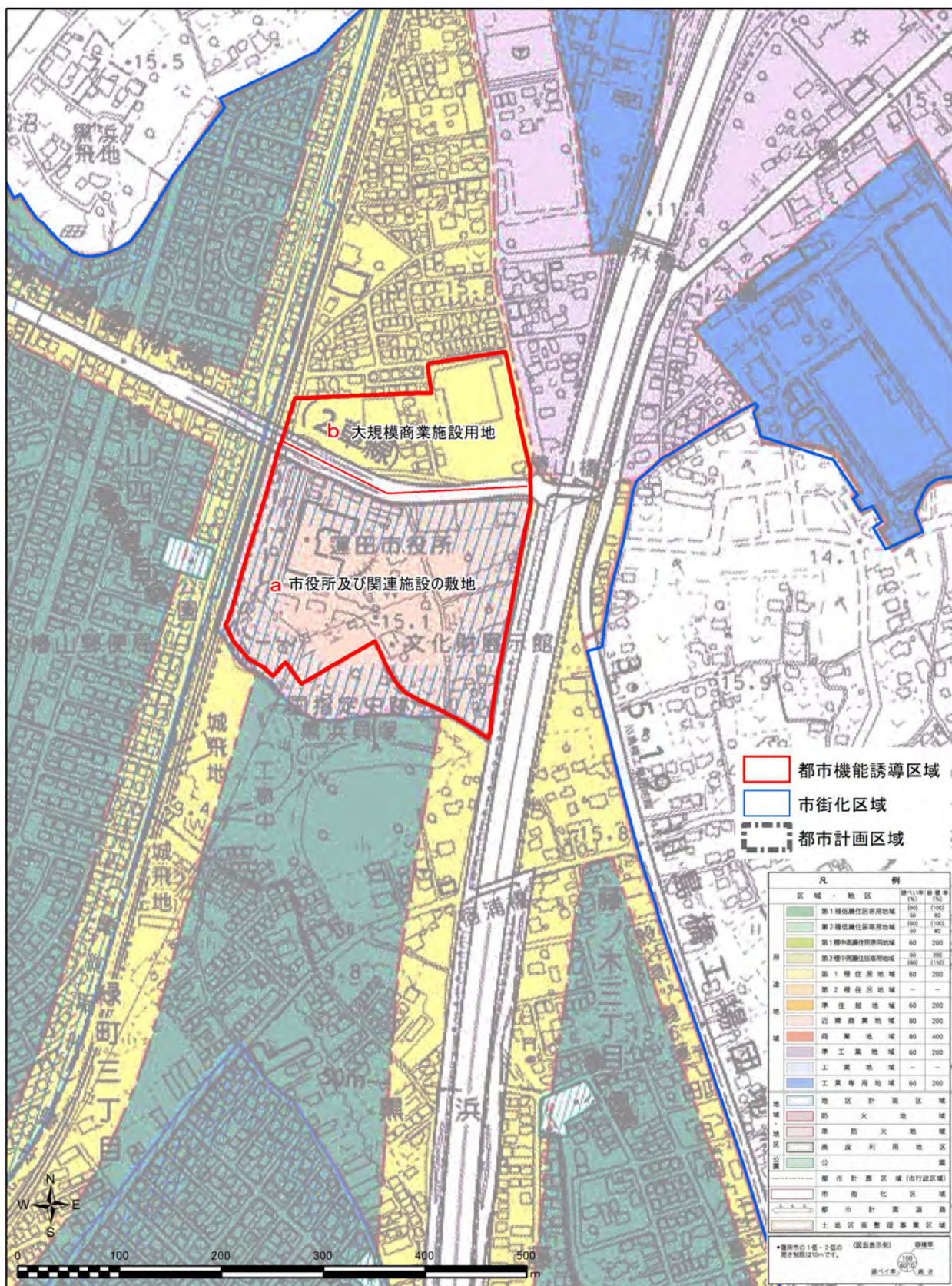
a) 市役所及び関連施設の敷地

…市役所と関連施設の敷地については、将来にわたって行政機能を提供する施設が立地する区域として都市機能誘導区域に含めることが適当である。

b) aに隣接する大規模商業施設等の敷地

…市役所の北側の大規模補商業施設等が立地している区域は駅周辺にまとまった土地が少ない本市にあって、大規模な施設が立地できる区域として都市機能誘導区域に含むことが適当である。

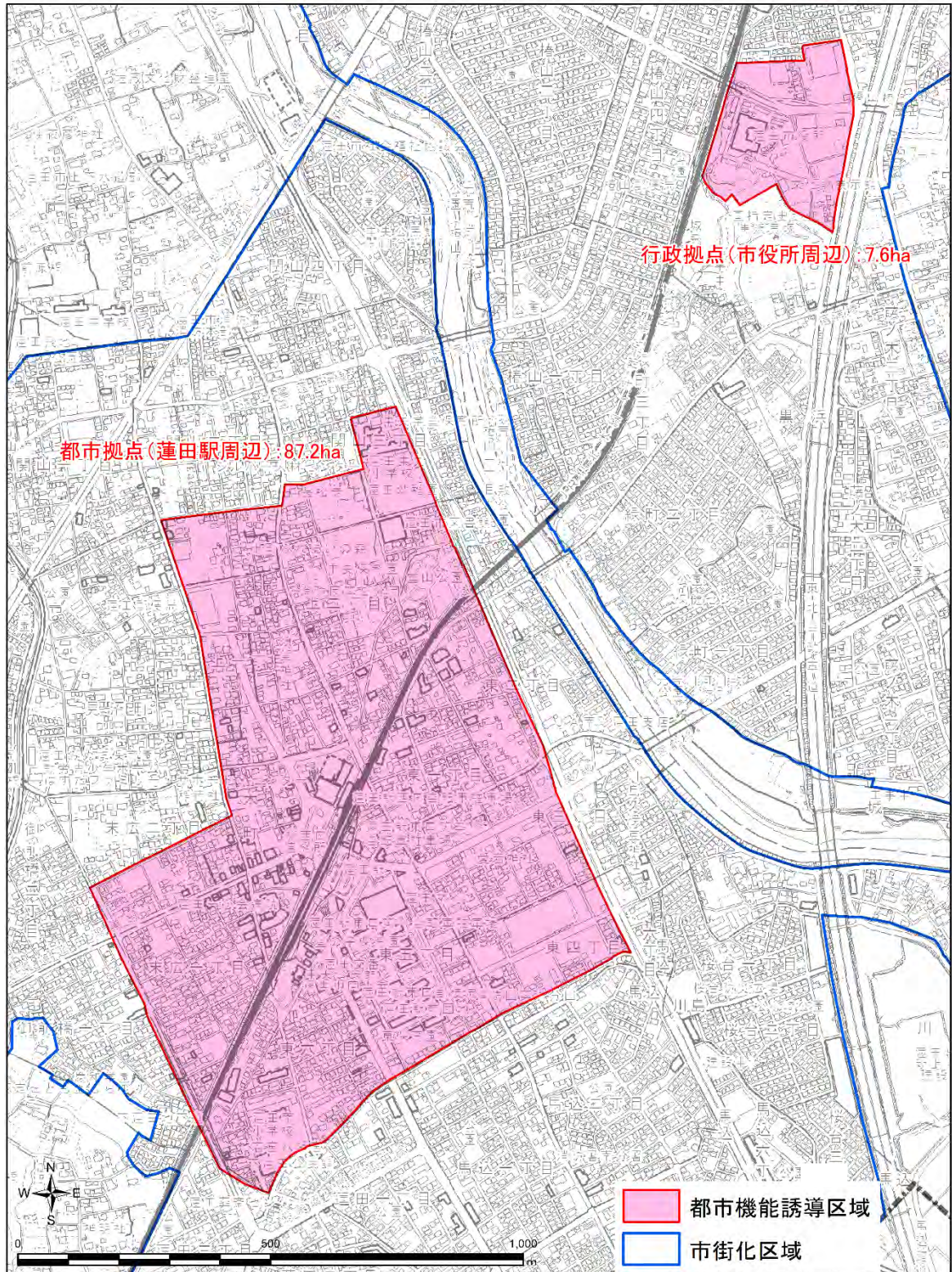
◆都市機能誘導区域の範囲検討図 ②行政拠点



## 2. 都市機能誘導区域の設定箇所

設定方針を踏まえ、本市の都市機能誘導区域を下図のとおり設定します。

### ◆都市機能誘導区域



### 3. 誘導施設の設定方針

#### (1) 誘導施設設定の基本的な考え方

都市機能誘導区域の設定方針で、まちの中心拠点である都市拠点（蓮田駅周辺）と行政拠点（市役所周辺）の2つの拠点到、都市機能を誘導する「都市機能誘導区域」を設定しました。

本項では、まちづくりの課題に対応し都市の魅力向上を図るため、都市機能誘導区域に誘導する都市機能増進施設（以下、「誘導施設」という）の設定を行います。

都市再生特別措置法において、誘導施設は「医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの」とされています。

また、都市計画運用指針（第11版）においては、誘導施設について、以下のような考え方が示されています。

#### ◆誘導施設の基本的な考え方 「都市計画運用指針（第11版）」より

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を設定するものであり、当該区域に必要な施設を設定することとなるが、具体の整備計画のある施設を設定することも考えられる。この際、当該区域及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。

## (2) 蓮田市における誘導施設の設定方針

### ① 都市機能分類別対象施設

市民が都市的な利便性を享受するために必要と考えられる施設を都市機能ごと、必要とされる役割ごとに整理すると下表のとおりです。これらの施設から都市機能誘導区域に誘導すべき施設（誘導施設）を抽出します。

#### ◆都市機能と対象施設の例

都市機能		対象施設の例
行政機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 中枢的な行政機能</li> <li>・ 日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等</li> </ul>	■市役所（本庁舎）
		■支所・行政センター
福祉機能 (介護機能)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市町村全域の市民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能</li> <li>・ 高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、見守り等のサービスを受けることができる機能</li> </ul>	■公共福祉施設 地域包括支援センター、保健センター、老人福祉センター等
		■訪問介護施設 訪問介護、夜間対応訪問介護、訪問入浴介護、訪問看護、訪問リハビリテーション、定期巡回・随時対応型介護看護等
		■通所介護施設 デイサービス、デイケア、認知症対応型通所介護施設等
		■地域密着型通所介護施設 ショートステイ、短期入所療養介護、小規模多機能型居住介護
子育て (支援)機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市町村全域の市民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能</li> <li>・ 子どもを持つ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けることができる機能</li> </ul>	■子育て世代包括支援センター
		■ファミリー・サポート・センター
		■地域子育て支援拠点
		■児童センター（児童館）
		■保育所
		■認定こども園
		■小規模保育事業
		■認可外保育施設
		■幼稚園
		■心身障がい児通園施設
■学童保育所		
医療機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 総合的な医療サービスを受けることができる機能</li> <li>・ 日常的な診療を受けることができる機能</li> </ul>	■地域医療支援病院
		■病院
		■一般診療所

(次頁に続く)

都市機能		対象施設の例
商業機能	・ 時間消費型のショッピングや健康ニーズ等、様々なニーズに対応した買い物、食事、運動を提供する機能	■ 大規模小売店舗
		■ 小売店舗（食料品を扱う店舗）・スポーツ施設
	・ 日々の生活に必要な日用品等の買回りができる機能	■ コンビニエンスストア
教育・文化機能	・ 市民全体を対象とした教育文化サービスの拠点となる機能	■ 中央公民館・ホール
		■ 文化会館
	・ 市民全体を対象とした教育文化サービスの拠点となる機能	■ 博物館・美術館
		■ 図書館（分館）
	■ 映画館・劇場・観覧場	

資料：国土交通省「立地適正化計画作成の手引き」から作成

## ② 都市機能誘導区域の機能分布状況からみた誘導施設設定方針

前項で整理した都市機能に対応した対象施設の有無と、都市機能誘導区域内への機能誘導の考え方を整理すると次表のとおりです。（詳細は「資料編3. 都市機能誘導区域の機能分布状況からみた誘導施設設定方針」を参照）

「区域内への立地の維持が望ましい」は既にある機能を維持すること、「区域内への立地誘導が望ましい」は機能の新たな立地の際に区域への誘導を図ることをそれぞれ目的とし、あわせて誘導施設に位置付けます。「立地が望ましい」は都市機能誘導区域に限らず身近に立地していることが望ましい機能であり、誘導施設には位置づけません。



◆都市機能別 機能誘導の考え方

都市機能	対象施設※	対象施設の有無（現況）		機能誘導の考え方		
		都市機能誘導区域内	都市機能誘導区域外	区域内での立地の維持が望ましい	区域内への立地誘導が望ましい	立地が望ましい
行政機能	市役所（本庁舎）	●		●		
	行政センター・連絡所	●	●	●		
福祉機能 （介護機能）	公共福祉施設		●			
	訪問介護施設	●	●			●
	通所介護施設	●	●			●
	地域密着型通所介護施設	●	●			●
子育て （支援） 機能	地域子育て支援拠点施設	●	●	●		
	児童センター（児童館）		●			
	保育所	●	●	●		
	小規模保育事業	●	●	●		
	認定こども園		●			
	幼稚園	●	●	●		
	心身障がい児通園施設		●			
	学童保育所	●	●	●		
医療機能	地域医療支援病院					
	病院	●		●		
	一般診療所	●	●			●
商業機能	大規模小売店舗	●	●	●		
	小売店舗 （食料品を扱う店舗）	●	●			●
	コンビニエンスストア	●	●			●
教育・ 文化機能	中央公民館	●		●	●	
	文化会館・ホール	●	●	●	●	
	博物館・美術館	●		●	●	
	図書館（分館）	●	●	●		

※対象施設は特定の施設名称を指すものではありません

## 4. 誘導施設の設定内容

前項の誘導施設の設定方針を踏まえ、都市機能誘導区域に立地を誘導する「誘導施設」を下表のとおり設定します。併せて、それぞれの施設の定義を示します。なお、2つの拠点間の相互補完により高次都市機能の誘導を目指すという基本方針に従い、拠点ごとの誘導施設は定めません。

### ◆誘導施設及びその定義

都市機能	小分類	定義
行政機能	市役所本庁舎・行政センター	地方自治法第155条第1項
子育て (支援)機能	地域子育て支援拠点施設	児童福祉法第6条の3
	保育所 (小規模保育事業含む)	児童福祉法第6条の3、第7条、第34条の15、第39条
	認定こども園	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第2条
	幼稚園	学校教育法第1条
医療機能	病院	医療法第1条の5(病床数20床以上)
商業機能	大規模小売店舗	大規模小売店舗立地法第2条第2項(店舗面積1,000㎡超)
教育・文化機能	中央公民館	社会教育法第23条の2
	文化会館・ホール	劇場、音楽堂等の活性化に関する法律第2条第1項
	博物館・美術館	博物館法第2条第1項、第29条
	図書館	図書館法第2条第1項