

第7章

防 災 指 針

1. 防災指針とは

(1) 目的

平成 23（2011）年に発生した東日本大震災、平成 28（2016）年の熊本地震など、全国各地で発生する大規模地震によって、日頃から災害に備える防災や、災害による被害を最小限に抑える減災の必要性が繰り返し確認されているところであり、まちづくりにおいて重要なテーマとされてきました。

また、近年、全国各地で大量降雨による河川堤防の決壊や土石流の発生などの水災害や土砂災害が頻発しており、住民の生命や財産、社会経済への被害が大きなものとなっていることから、地域のまちづくりにおいて水害に対する防災・減災も主要なテーマとなっています。

今後も、気候変動の影響により自然災害の激甚化は続くものと考えられ、河川改修など従来のインフラの整備だけでは対応できない規模の災害に備えていくことが必要です。

このような中、令和 2（2020）年 6 月に都市再生特別措置法が改正され、立地適正化計画に防災対策と安全確保策を定める防災指針が位置づけられました。さらに、令和 3（2021）年 7 月には流域全体で関係者が協働して取り組む「流域治水」の実現のため流域治水関連法が一部施行され、河川改修等のハード対策の加速化や避難体制等のソフト対策充実による一層の対策強化が推進されています。

この防災指針は災害ハザードエリアにおける開発規制や同エリアからの移転の促進、防災施策との連携強化など防災・減災まちづくりに必要な対策を計画的かつ着実に講じていくために定めるものです。本市における防災指針は、今後発生が想定される最大規模の災害に備えるため、防災・減災の取組方針及び地区ごとの防災・減災の課題に即した取組を定めます。

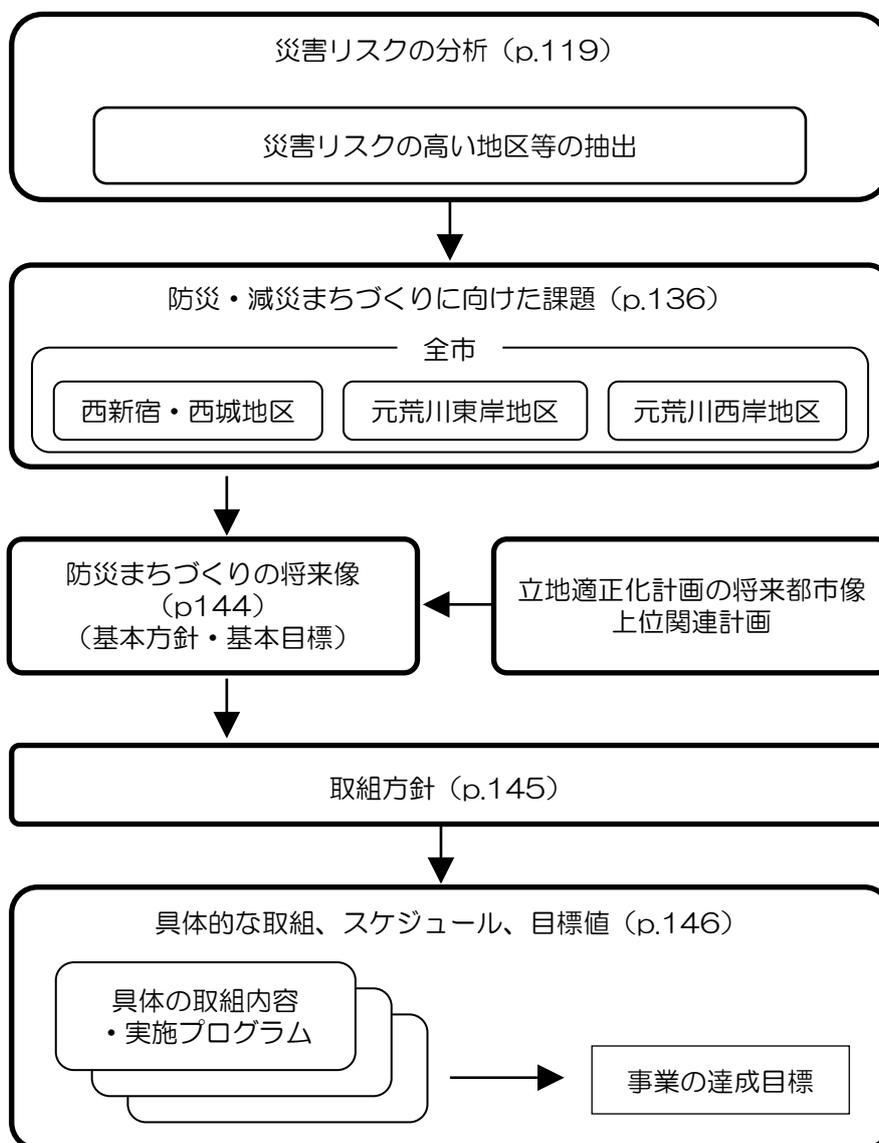
(2) 策定の流れ

本指針は、国土交通省より示された「立地適正化計画作成の手引き」に基づき以下の流れにより策定しています。

まず、全市を対象とした災害リスクの分析を行い、居住誘導区域を定めようとする区域のうち災害リスクの高い地区の抽出を行います。続いて災害リスクの高い地区のリスク分析に基づき、地区ごとの防災・減災の課題の整理（見える化）を行います。

次に、整理した課題を受けて、防災まちづくりの将来像を見据え、防災・減災に関する基本的な取組方針を定めます。取組方針についてはハード対策によるもの、ソフト対策によるもの、土地利用規制等の個別の取組の3つに分けることができます。最後に、具体的取組に関しては実施プログラムを示し、事業の達成目標を示します。

◆防災指針策定の流れ



2. 災害リスク分析と防災・減災まちづくりに向けた課題

(1) 災害リスクの分析

① 対象とした災害リスク

本市が直面している災害リスクについて、これまで本市で作成したハザードマップ（地震、洪水）などから整理します。

◆地震

ハザード情報	備 考
蓮田市地震ハザードマップ (H29.2) ~埼玉県地震被害想定調査の結果による~	埼玉県地震被害想定調査の結果に基づく。 想定地震は以下の5種の地震動を合成し、最大の地震動を用いて被害を想定。 海溝型地震（3種） 茨城県南部地震 東京湾北部地震 元禄型関東地震 活断層型地震（2種） 関東平野北西縁断層帯地震 立川断層帯地震

◆洪水

想定規模	対象河川等	想定降雨量	蓮田市に該当=○		
			浸水想定区域	家屋倒壊等氾濫想定区域	河岸浸食
計画規模 (L1)	利根川水系利根川・小山川	利根川流域、八斗島上流域 336mm/72 時間	○	×	×
	利根川水系中川流域	中川流域：355mm/72 時間	○	×	×
	荒川水系荒川	荒川流域：516mm/72 時間	○	×	×
想定最大規模 (L2) ※	利根川水系利根川・小山川	利根川流域、八斗島上流域 491mm/72 時間	○	×	×
	利根川水系中川流域	中川流域：596mm/72 時間	○	×	×
	荒川水系荒川	荒川流域：632mm/72 時間	○	×	×

※洪水に関しては令和3年度に埼玉県で中高頻度の水害リスク情報図の作成を行っている。多段的な浸水ハザードへの対応の検討は今後公表されるリスク情報図を基に、本計画の見直しの中で行うこととし、本計画では「蓮田市洪水ハザードマップ」で対象とした利根川・小山川・荒川の想定最大規模（L2）降雨による洪水（市内で最大の被害が生じると考えられるケース）をリスクとして検討した。

◆内水被害

ハザード情報	備 考
内水被害実績箇所	平成3年以降の被害実績

② その他の災害リスクについて

本市においては、土砂災害特別警戒区域や急傾斜崩壊危険区域、地滑り防止区域などの土砂災害に関する災害ハザードエリアは存在しません。静岡県熱海市で発生した令和3年7月伊豆山土砂災害では不適切な盛土が問題視されましたが、市内には周辺に影響を及ぼす造成地はありません¹。

また、地震と洪水は連動して発生する事象ではなく、国内における過去の事象においてそうした例は発生していません。本市でも、対象とした災害リスク（地震・洪水）と他の災害等が同時発生する確率は低いと考えられるため、複合災害についての分析は実施しないこととしました。

③ 災害リスクの高い地区等の抽出

【地震リスク】

地震ハザードマップでは本市で発生することが予想されている各種の地震想定を合成した最大の被害状況のシミュレーションを行いました。シミュレーションでは、地質と地震動から想定される揺れやすさ・液状化する恐れと、現在の建築物の状況（構造・築年数）により「建物倒壊危険度＝建物被害率」が算出²されています。なお、建物の少ない市街地・集落外で高い被害率となっている場合もあることから、市街地・集落内の建物が連坦しているエリアを「地震による建物倒壊危険度の高い地区」として抽出しました。

1) 地震：建物倒壊危険度

地震ハザードマップの建物倒壊危険度＝建物被害率は、揺れやすさと建物構造・老朽度により算出されています。このうち老朽建物が多い地域は建物倒壊危険度が高いエリアとされ、地震による被害が多いことが想定されます。元荒川東岸で揺れやすさがほぼ同じ西新宿と椿山のうち、椿山で建物被害率が高くなっているのは開発時期の違いによるものと考えられます。

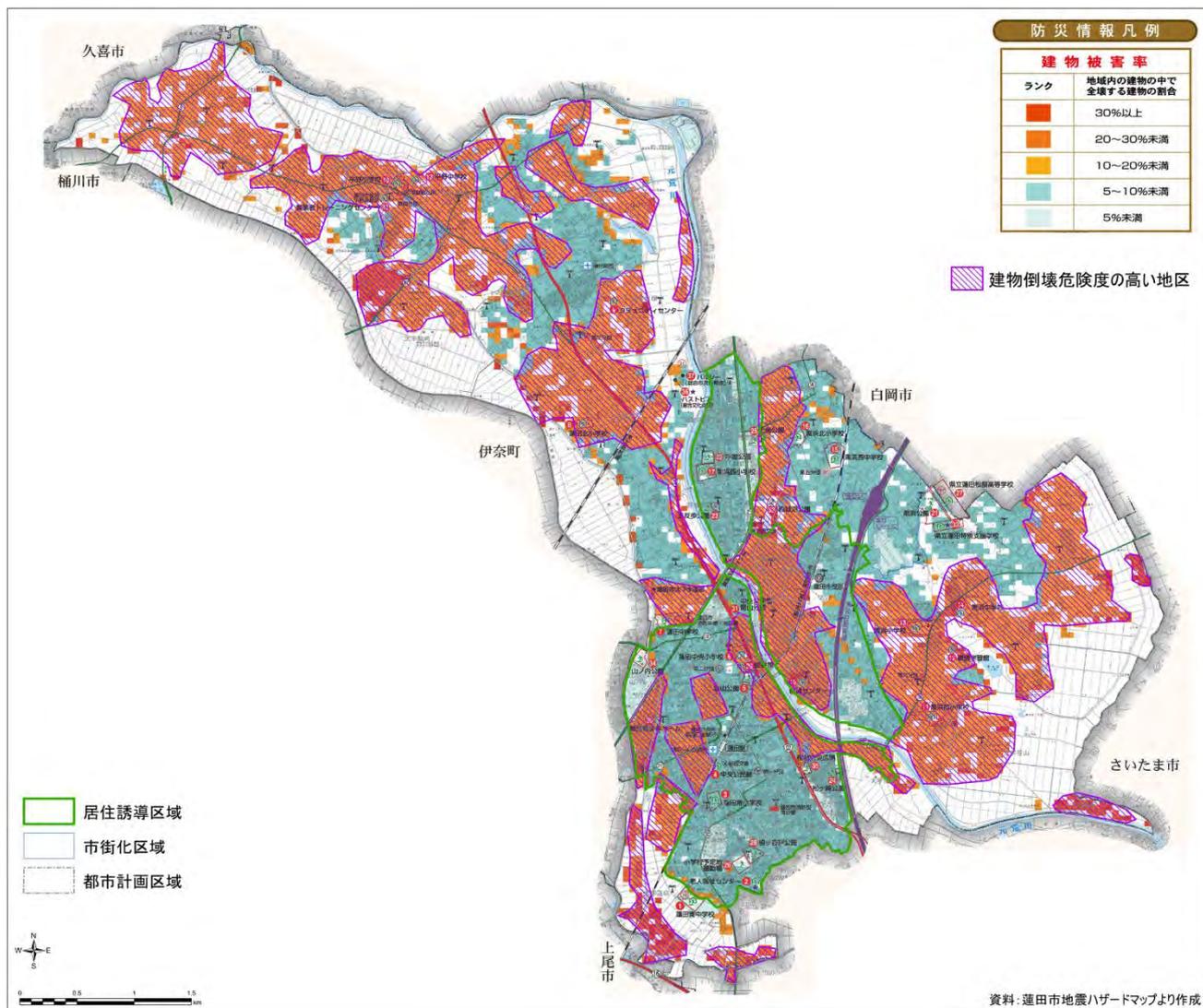
建物倒壊危険度が高いエリアの一団の面積が大きい地区では地震発生時に多くの建物が倒壊し、火災による延焼や避難路の閉塞などが同時多発的に起こることにより、人命救助に支障が出るのが考えられ、建物被害だけではなく人的な被害が大きくなるのが懸念されます。

よって、建物被害率が10%以上の「建物倒壊危険度が高い地区」を地震によるリスクの高いエリアとして抽出します。

¹ 県「大規模造成地マップ」に1地区記載があるが周辺に影響のない規模の宅地嵩上げがある。

² 地震ハザードマップでは揺れやすさマップの想定震度をもとに、「揺れ」による被害として地域ごと（小字・町丁目）に集計された建物構造別・建築年次別の建物データから建物全壊率を算出して、50mメッシュで危険度を予測している。

◆災害リスク情報図【地震：建物倒壊危険度の高い区域】



※この図は縮小版です。拡大図は資料編4 (p.217) をご覧ください。

【洪水（水災害）リスク】

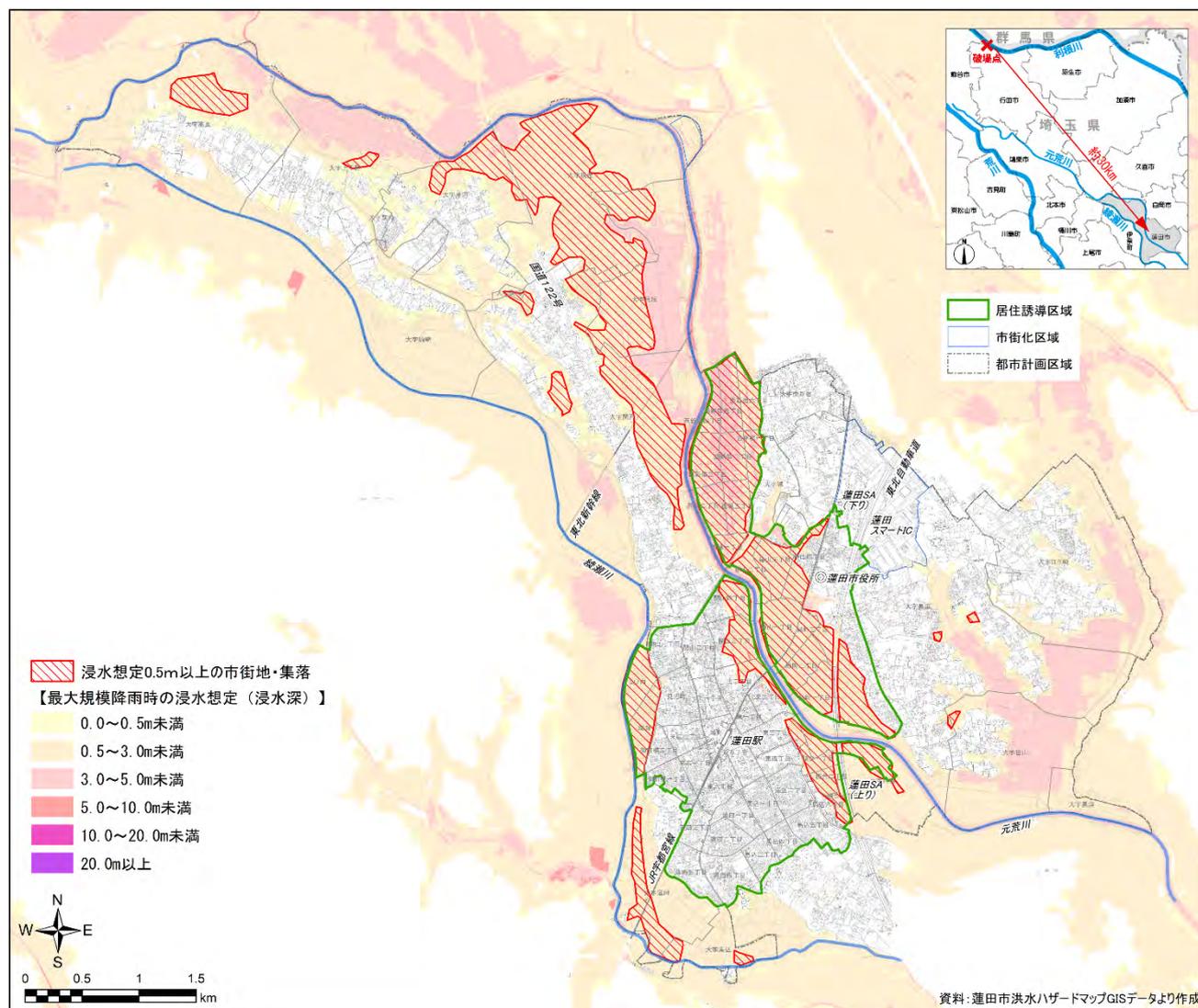
国土交通省が行った、最大規模（千年に一度）の降雨による堤防の決壊などで河川が氾濫した時の浸水想定（いわゆるL2。以下「最大規模降雨時の浸水想定」と呼ぶ）では、市外の離れた場所での破堤が本市を含むかなり広い範囲に被害を及ぼすことが想定されています。

1) 洪水その1：床上浸水想定区域

最大規模降雨時の浸水想定（浸水深）が、徒歩による避難が困難となる床上浸水相当の0.5m以上の市街地・集落を抽出しました。

市街地内では元荒川東側の広いエリアで床上浸水が想定されており、西新宿の被害が最も大きいと考えられます。元荒川西側でも関山や桜台などの地区で床上浸水が発生することが想定されています。また、綾瀬川東側の山ノ内、綾瀬でも床上浸水が想定されています。

◆災害リスク情報図【洪水その1：床上浸水想定区域】



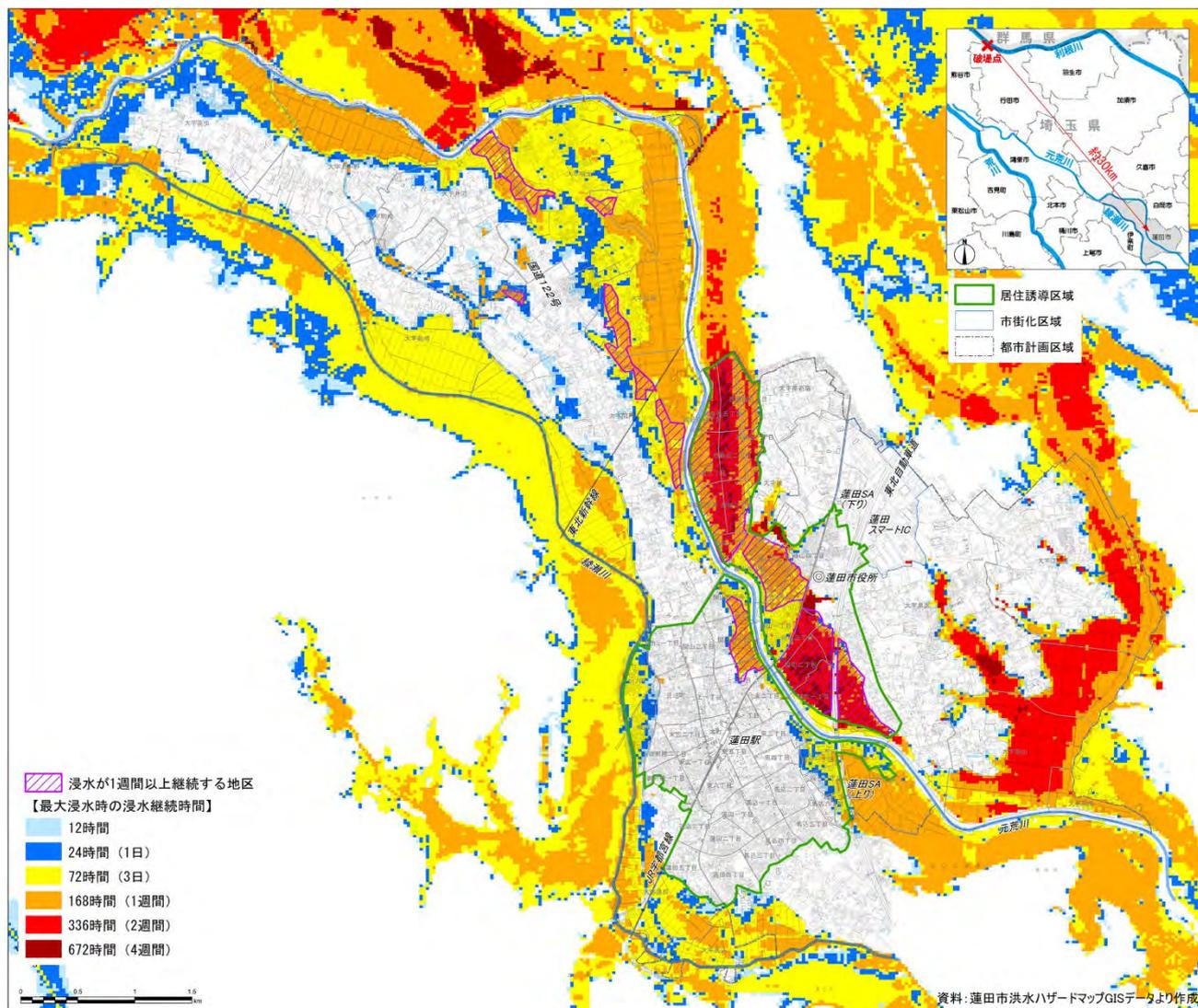
※この図は縮小版です。拡大図は資料編4（p.218）をご覧ください。

2) 洪水その2：浸水被害長期化想定区域

国土交通省が行った最大規模降雨時の浸水想定では、大規模河川のみならず中小河川についても水位が高い期間が継続するため、浸水エリアからの水の排除が困難となり、長期にわたって浸水が継続することが想定されています。この想定に基づき、1週間以上浸水が継続するエリアを「浸水被害長期化想定区域」として抽出しました。

市街地で1週間以上浸水が継続するエリアは西新宿、緑町、藤ノ木などです。これらのエリアでは住宅の機能が回復するまでの期間が長期にわたることが想定されることから、最大規模降雨時には基本的に立ち退き避難を判断せざるを得ないものと考えられます。

◆災害リスク情報図【洪水その2：浸水被害長期化想定区域】



※この図は縮小版です。拡大図は資料編4 (p.219) をご覧ください。

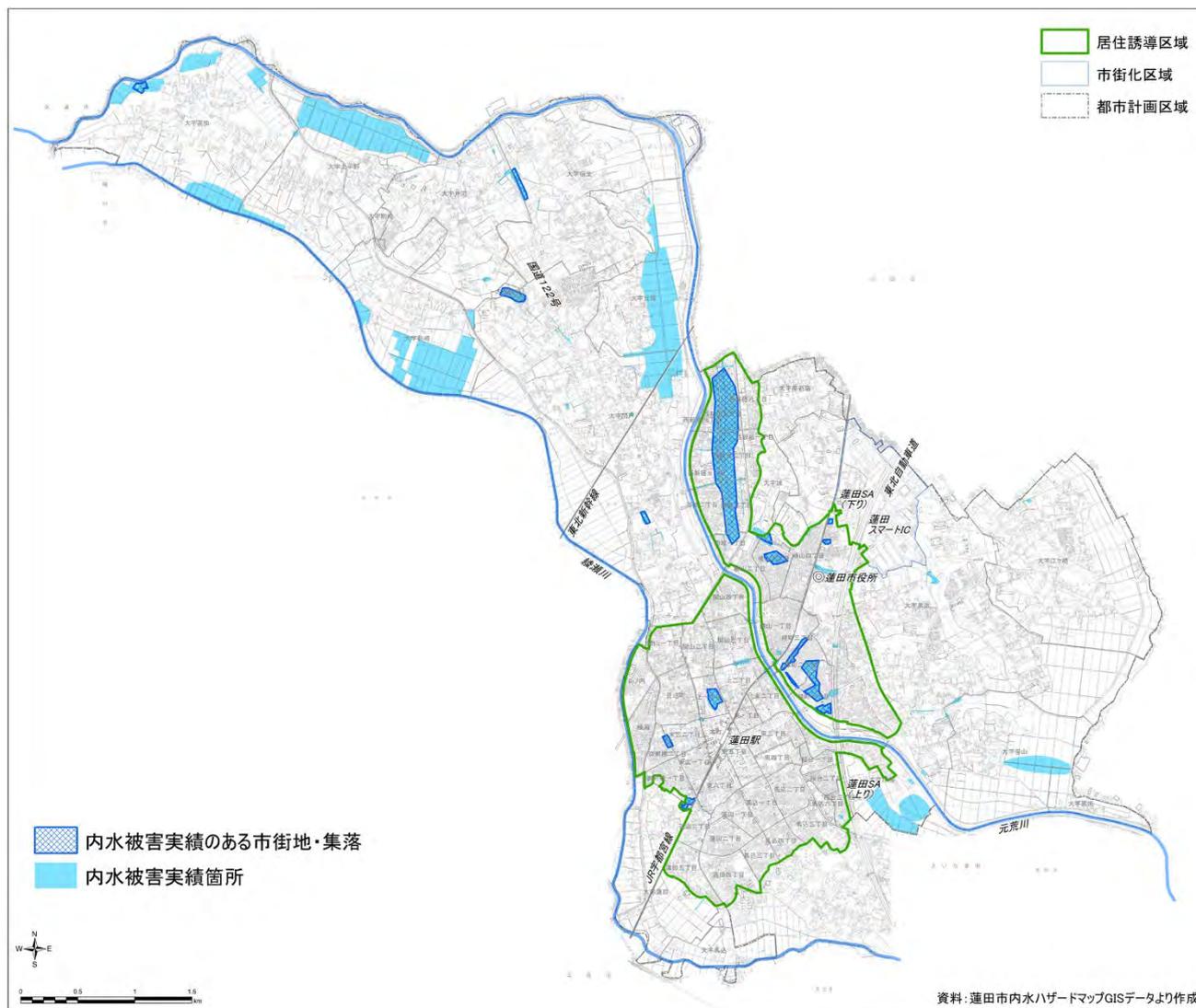
3) 洪水その3：内水被害実績区域

市が把握している過去の内水被害エリアを図示しています。内水被害とは大量降雨時に川の水位が上昇することにより、堤防によって洪水氾濫から守られている住居や農地のある側に降った雨などが溜まり、川に流せなくなった結果生じる被害のことです。内水被害を防ぐためには、排水機場の整備などの他に雨水の地下浸透能力の確保や雨水管路や水門の適正な管理などが必要となります。

内水被害は短時間で大量の降雨が起きたときに市街地で発生しやすく、河川の破堤や溢水などがなくても発生することがあり、避難等が困難になります。

ここでは、図示された実際に内水被害が過去にあったエリアのうち、現在も実際に建物がある市街地と集落のエリアを「内水被害実績区域」として抽出しました。市街地内では西新宿、西城の県道さいたま栗橋線西側の磯川沿いの市道が該当し、東西方向の避難に支障が出ることが想定されます。

◆災害リスク情報図【洪水その3：内水被害実績区域】



※この図は縮小版です。拡大図は資料編4（p.220）をご覧ください。

【避難リスクの評価】

本市は元荒川沿いに市街地が形成されており、公共施設を中心に避難施設の指定を行っています。川沿いなどの平地が広がる地域には周辺が浸水することが想定されている避難施設があります。また、鉄道や高速道路などの分断要素があることから、徒歩による避難が可能かどうかを確認する必要があります。

1) 避難その1：避難経路の浸水想定

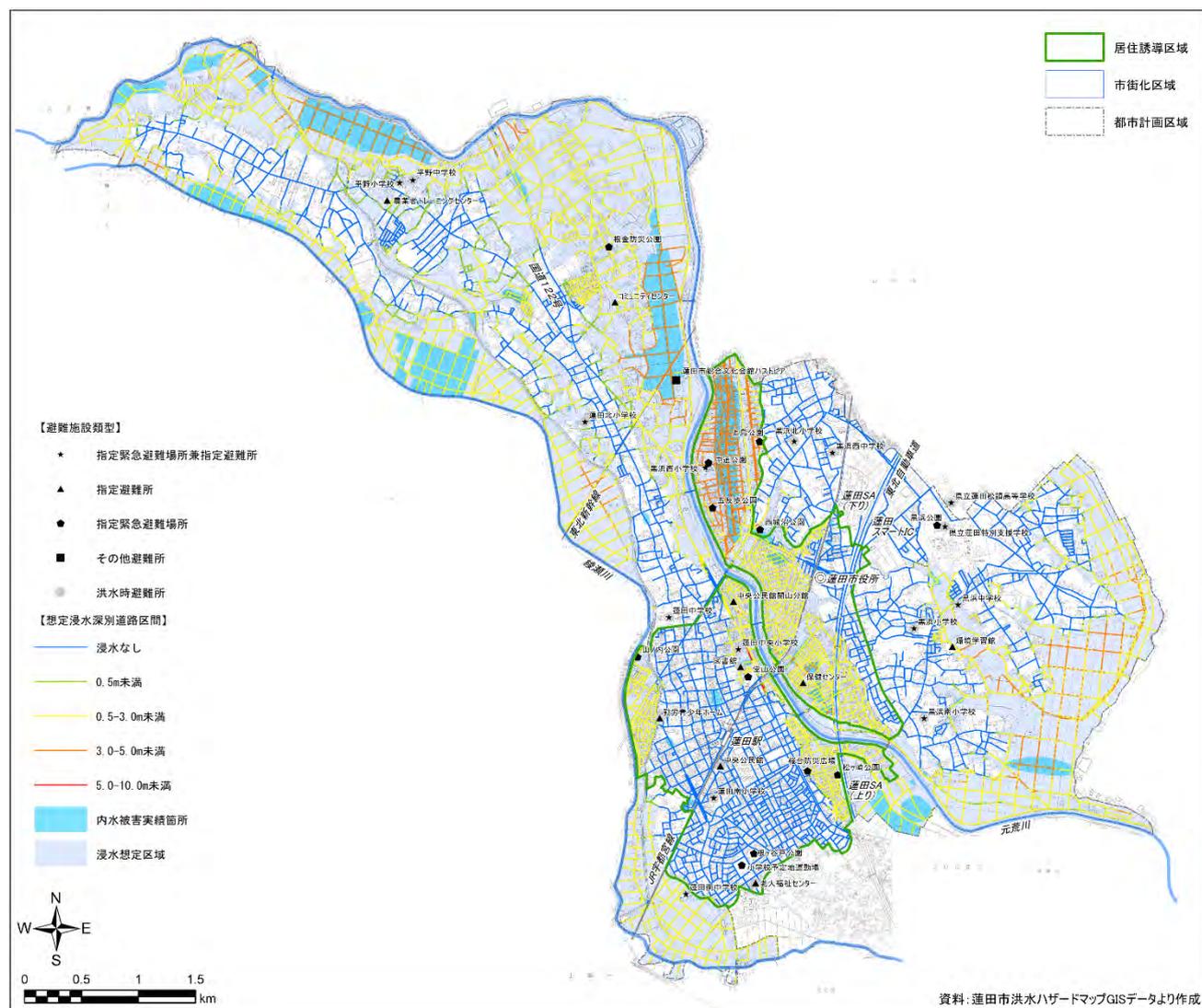
避難施設周辺の避難路が最大規模降雨時の浸水想定において、どの程度浸水するかを確認するために作成したものです。周辺の道路が「浸水なし」となっている避難施設については周辺からの避難や避難後における物資等の補給面の問題はありませぬ。一方、避難施設までの経路が0.5m以上の浸水想定となっている場合は浸水に先立つ避難が必須であり、避難施設への補給面でも支障が出る恐れがあります。

最も浸水深が大きくなることが想定されるエリアの黒浜西小学校については洪水時の避難所としては指定されておらず、風水害時の垂直避難施設としての利用を想定しています。また、コミュニティセンターや中央公民館関山分館なども徒歩による避難が困難な0.5m以上の浸水深になることが想定されます。

◆緊急避難場所・避難所の定義

指定緊急避難場所 	災害の危険から命を守るために緊急的に避難する場所で、小中学校等のグラウンドや公園等を指定している。
指定避難所 	災害により自宅へ戻れなくなった人たちが一時的に滞在する施設で、被災した人が次の住まいを確保するまでの間、生活する場所となる。市では、小中学校の体育館やコミュニティ施設の集会室などを指定しており、市が安全を確認した後に開設する。 ※指定避難所には、地域の支援拠点としての役割もあり、支援物資や情報などが集まるとともに、状況によっては給水拠点や救護所が設置される。
洪水時避難所 	指定避難所のうち、洪水発生時に自宅へ戻れなくなった人たちが一時的に滞在する施設。 浸水の恐れがある場所にある避難所では2階以上を利用することとなっている場合もある。
福祉避難所	主として避難行動要支援者（高齢者や障がい者など）を滞在させることを想定して、相談・支援体制や生活環境を整備する避難所。

◆災害リスク情報図【避難その1：避難経路の浸水想定】



※この図は縮小版です。拡大図は資料編4（p.221）をご覧ください。

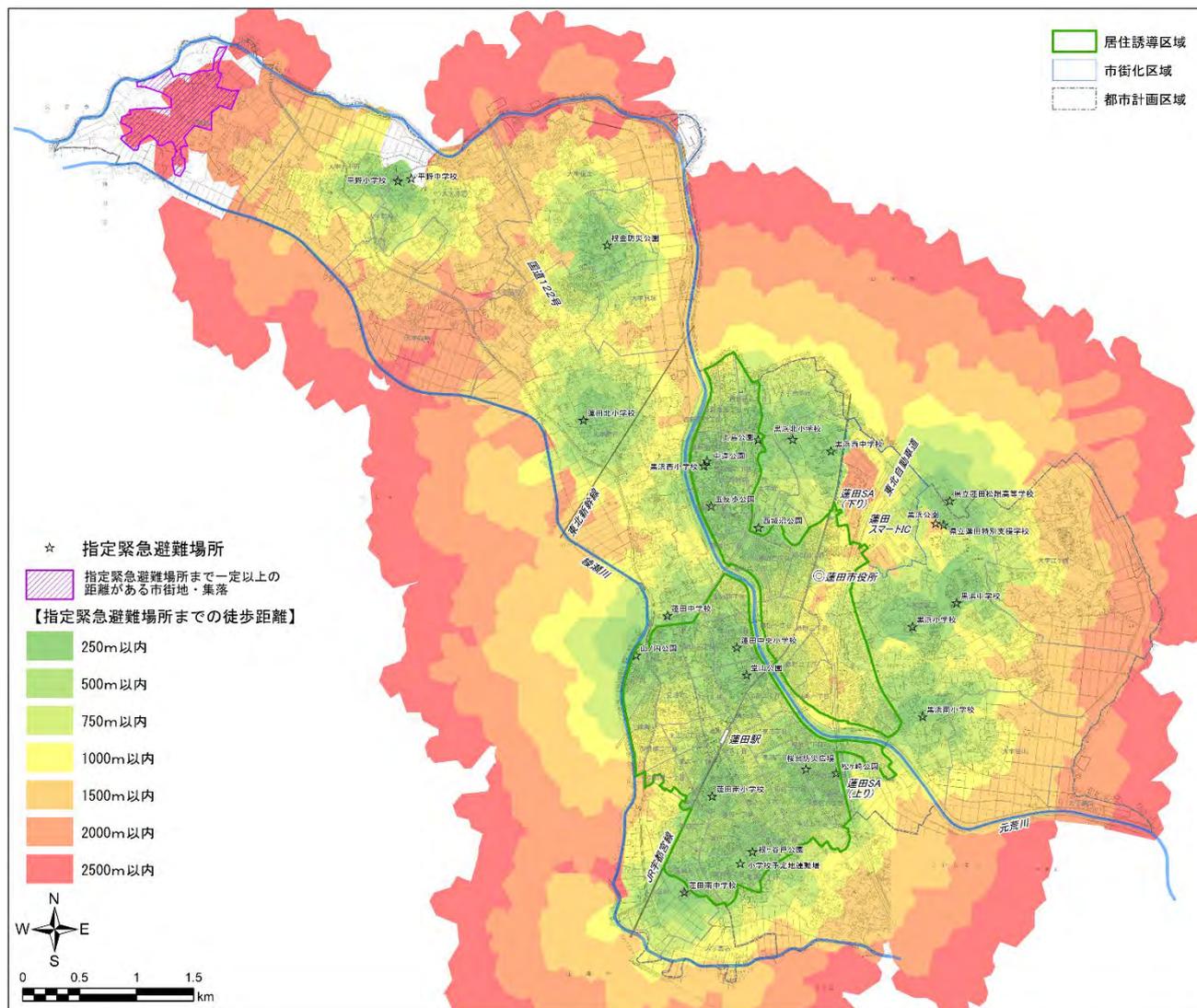
2) 避難その2：指定緊急避難場所までの徒歩距離

災害による危険が切迫した状況において、住民等の生命の安全の確保を目的として指定している指定緊急避難場所までの徒歩による到達距離（経路距離）を算出したものです。一般に徒歩による避難は2,000mが限界である³と言われており、市街地や集落が指定緊急避難場所まで2,000m圏内に含まれる形で指定緊急避難場所が配置されていることが望ましいとされています。

避難距離2,000mを超えるエリアを抽出したところ、市街地内には存在せず、市街地外の大字高虫の集落の一部がこれに該当します。

³ 国土技術政策総合研究所「防災公園の計画・設計・管理運営ガイドライン」防災公園等の配置で、避難距離2,000mを超える区域を避難地に到達できない地域（避難困難地域）としている

◆災害リスク情報図【避難その2：指定緊急避難場所までの徒歩距離】



※この図は縮小版です。拡大図は資料編4 (p.222) をご覧ください。

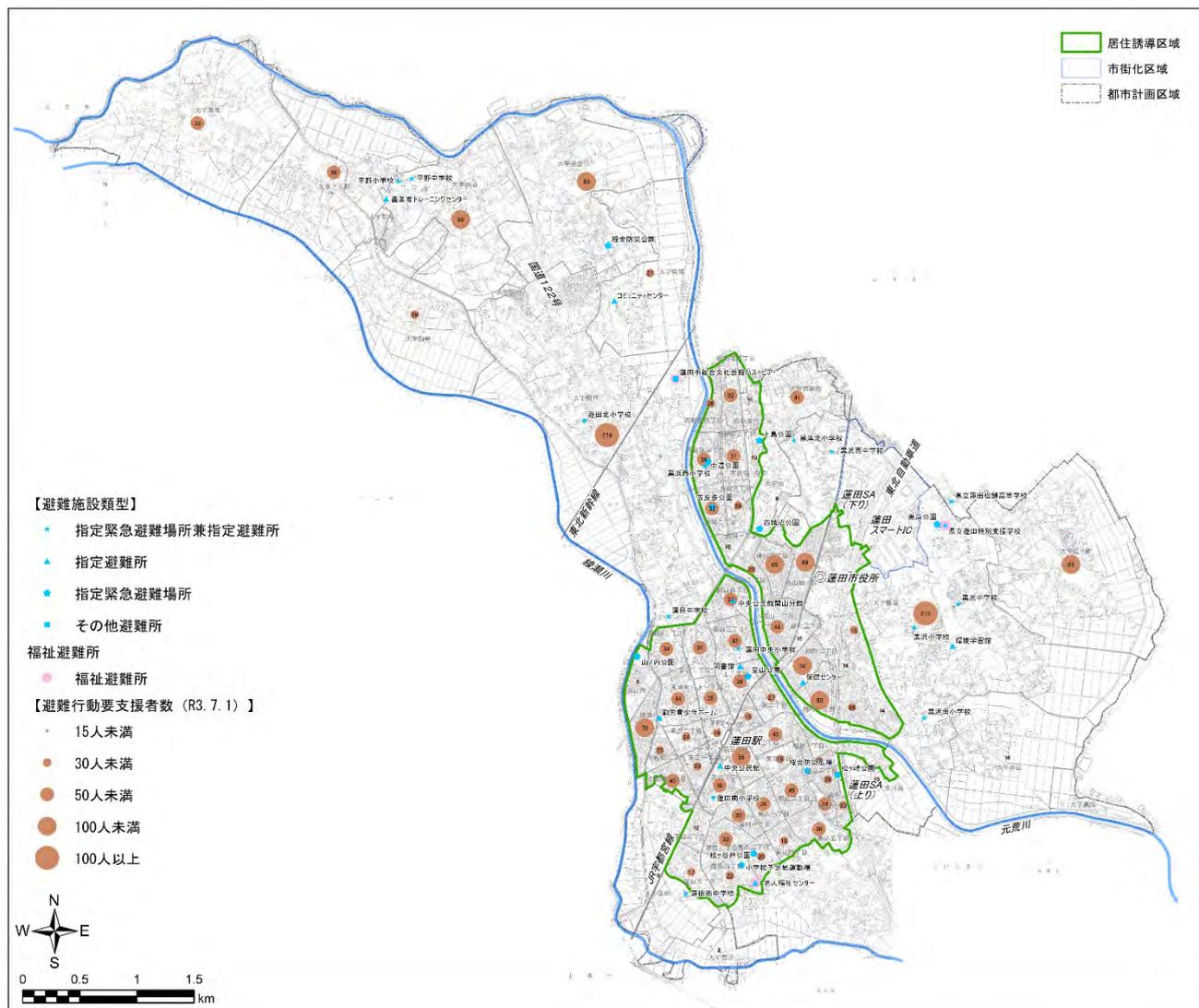
3) 避難その3：町（丁）字別人口と避難所

居住誘導区域を指定しようとしているエリアについては、従来の公共施設を中心とした避難施設の分布となっていますが、利根川、小山川及び荒川の堤防が破堤した場合の洪水で垂直避難が困難となった場合、市内の避難所に収容しきれない可能性が生じることとなり、発災に先立って広域避難や親類宅等への縁故避難などを呼びかけることが必要です。また、新型コロナウイルス感染症をはじめとする様々な感染症の感染拡大を防止するため、感染拡大防止措置を徹底しつつも、感染拡大しにくい施設としていくことが課題となっています。

4) 避難その4：避難行動要支援者数と避難所

高齢者や障がい者など、災害時の避難行動や避難所などでの生活が困難な方を「避難行動要支援者」と呼びます。蓮田市において避難行動要支援者となりうる方は、令和3（2021）年7月1日現在で約2,600人に上ります。現在、「福祉避難所」に指定されているのはハストピア（蓮田市総合文化会館）（収容人員361人）、老人福祉センター（収容人員206人）、県立蓮田特別支援学校（収容人員418人）の3か所です。一般の避難所同様、利根川、小山川及び荒川の堤防が破堤した場合の洪水で垂直避難が困難となった場合、市内の避難所に収容しきれない可能性が生じることとなり、他の自治体等との連携による広域避難などを検討していくことが必要です。※収容人員は感染症対策を考慮しない場合

◆災害リスク情報図【避難その4：避難行動要支援者数と避難所】



※この図は縮小版です。拡大図は資料編4 (p.224) をご覧ください。

(2) 本市の防災・減災まちづくりに向けた課題

① 課題の類型化による地区区分

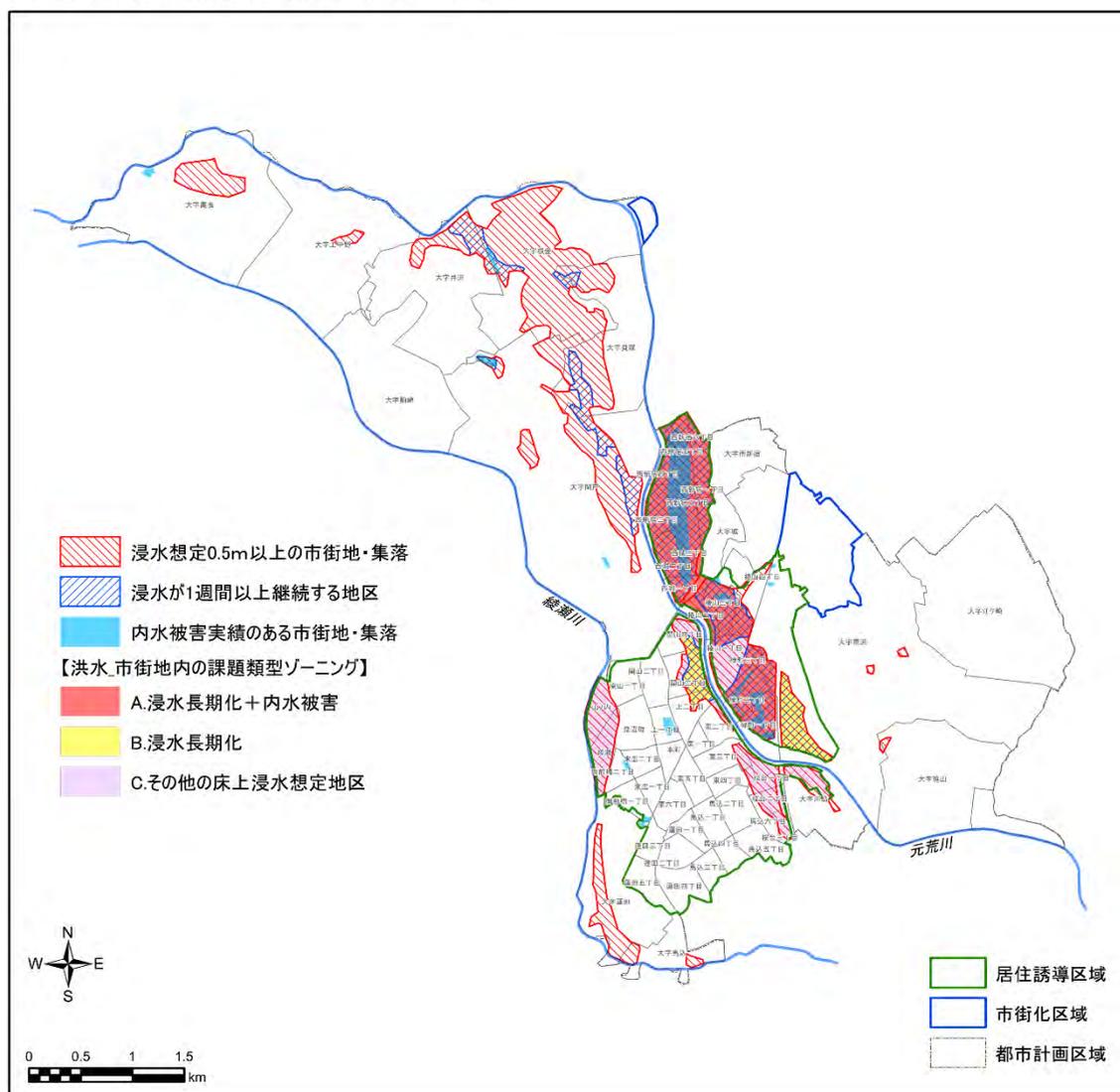
前頁までの災害リスクの分析で想定されるように、本市の市街地周辺の防災・減災まちづくりにおいて最大の課題となっているのは洪水への対応です。

洪水のリスクはその内容により下表の3つに分類されます。

◆洪水リスクの分類

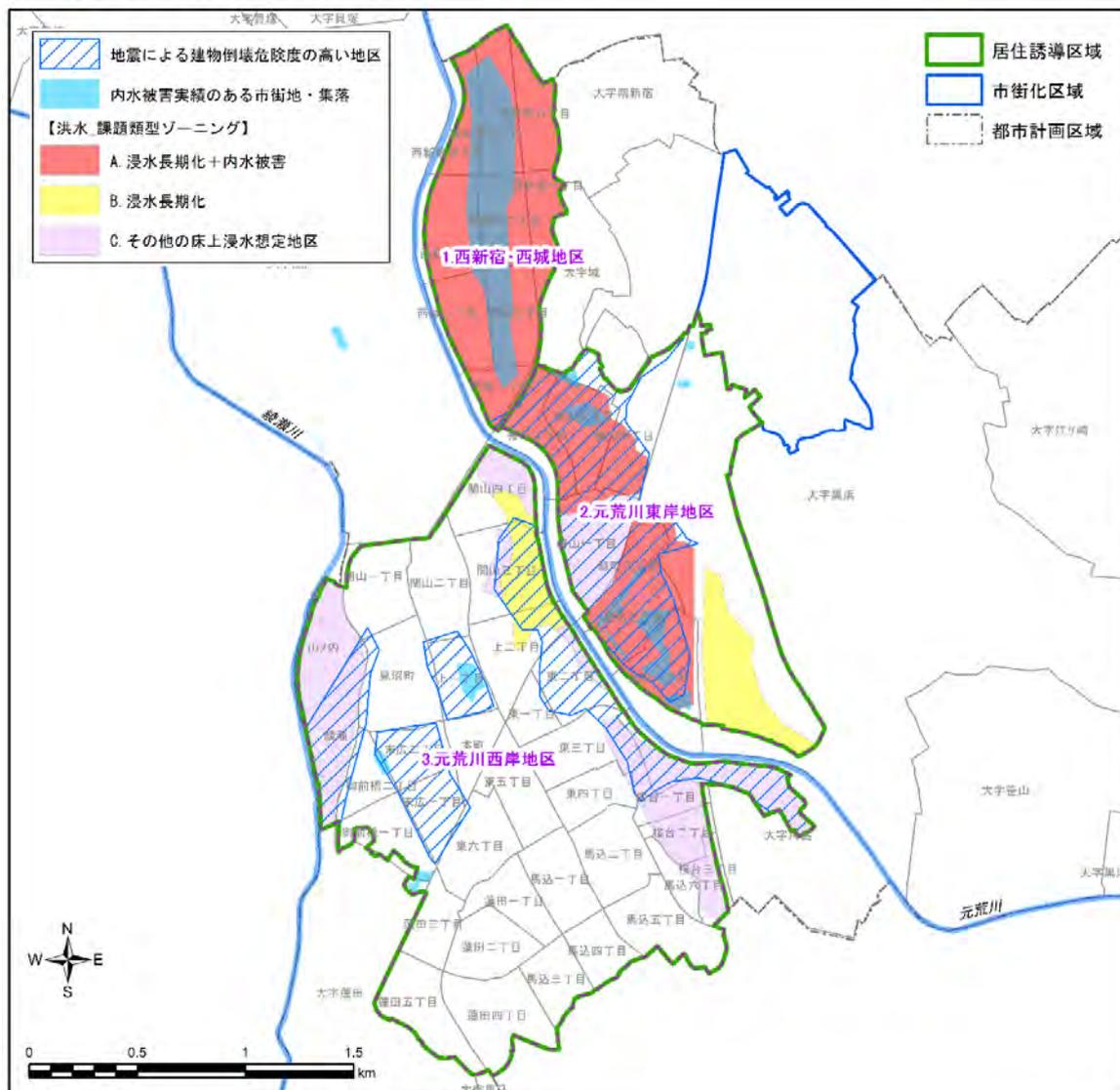
A. 浸水長期化+内水被害	最大規模降雨時に浸水深 0.5m以上の浸水想定区域かつ、浸水が1週間以上継続する地区であり、たびたび内水被害が発生している
B. 浸水長期化	最大規模降雨時に浸水深 0.5m以上の浸水想定区域かつ、浸水が1週間以上継続する地区
C. その他の床上浸水想定地区	上記以外の最大規模降雨時に浸水深 0.5m以上の浸水想定区域

災害リスク情報図(洪水:課題類型別ゾーニング)



洪水のリスクの分類と地震による建物倒壊危険度の高い地区の組み合わせにより、居住誘導区域を下図の3地区に区分します。

居住誘導区域の防災課題地区区分図



② 地区ごとの防災上の課題の整理

1) 西新宿・西城地区

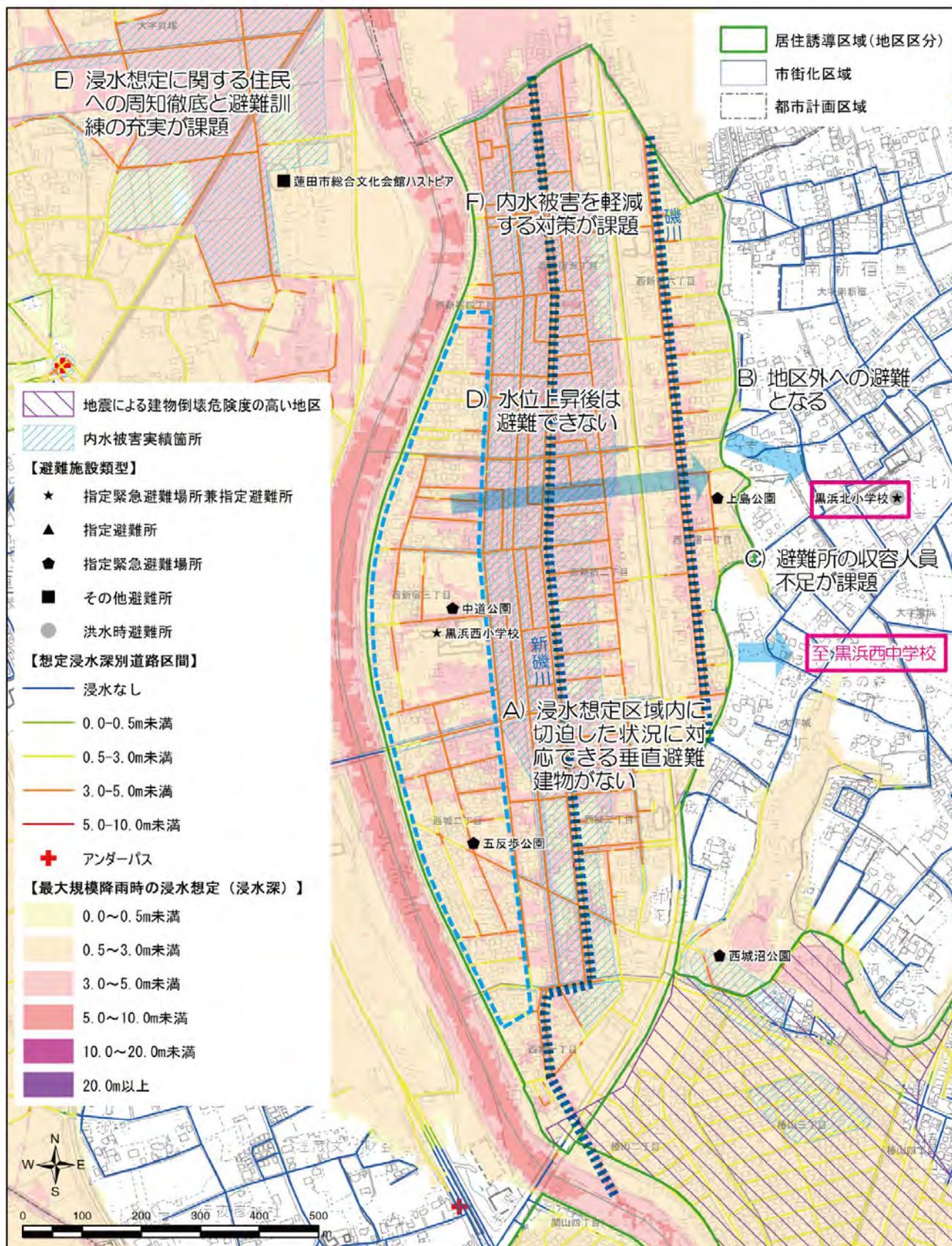
[地区の災害リスク]

- A) 区域のほぼ全域が最大規模降雨時の浸水想定で浸水深 0.5m以上の浸水想定区域となっており、地区内に垂直避難が可能な建物がほとんどない。
- B) 元荒川と県道さいたま栗橋線に挟まれたエリアが最大規模降雨時の浸水想定で浸水深 3.0m以上となる浸水想定区域であり、洪水時に利用できる避難所は地区外東側の黒浜北小学校及び黒浜西中学校である。
- C) この地区は一週間以上にわたり浸水が継続することが想定されており、一旦浸水すると住宅の復旧が困難な地区である。避難が長期化することが予想されるが、浸水想定区域から近い黒浜北小学校（収容人数 475 人）・黒浜西中学校（収容人数 610 人）のみで避難者に対応することは難しい。※収容人数は感染症対策を考慮しない場合
- D) 地区周辺にはアンダーパスはないが、浸水すると避難方向である西から東の移動が困難になるエリアが多くあることから、洪水時の避難は実際に浸水が始まる利根川からの破堤後約9時間までの間に完了している必要がある。
- E) 浸水前に迅速かつ安全に避難するためには日ごろから避難施設についての周知や避難訓練が必要であり、各地点の想定浸水深や洪水時避難所（黒浜北小学校・黒浜西中学校）までの避難を案内する標識の設置や避難路の確保などが必要である。
- F) 大量降雨時にたびたび内水氾濫が発生しているが、内水被害を軽減するための排水路や排水ポンプの強化などのハード対策や排水施設の適切な維持管理などのソフト対策が必要である。

[地区の防災の課題]

- 最大規模降雨時に発生が想定される洪水に対応した避難対策の充実
 - 洪水リスクの周知
 - 早期避難に向けた避難訓練の充実
 - 感染症に対応した避難所収容人員の確保
 - 長期避難への対応
- 内水氾濫被害を軽減する対策の充実
 - 排水機場や水門・樋門などの内水排除施設の整備
 - 民有地などにおける雨水貯留浸透施設の整備
 - 雨水排水路のモニタリングの充実による早期警戒情報の提供
- 洪水発災後の復興事前準備に向けた機運醸成

地区別課題図(西新宿・西城地区)



2) 元荒川東岸地区

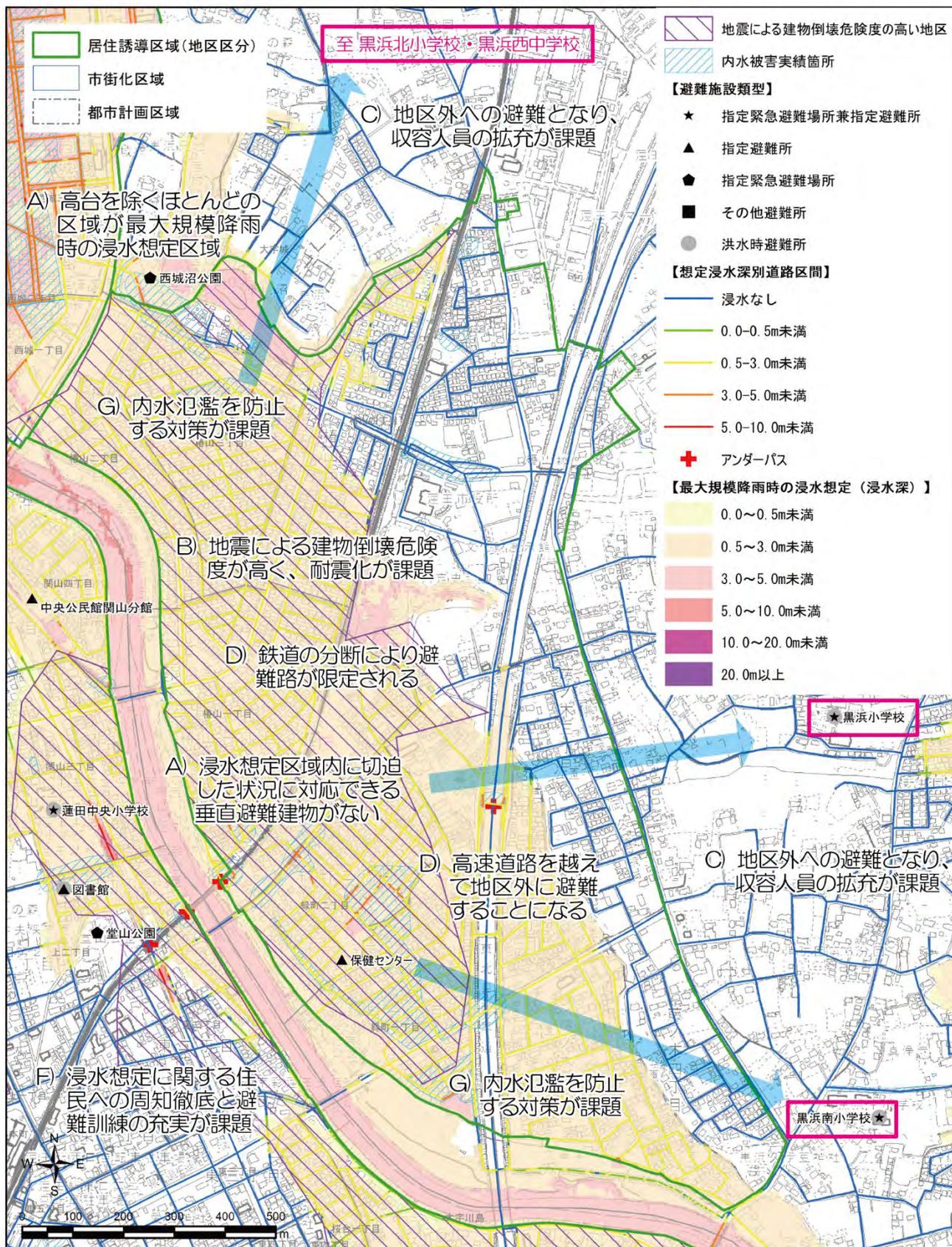
〔地区の災害リスク〕

- A) 地区の東側の高台を除く区域が最大規模降雨時の浸水想定で浸水深 0.5m以上の浸水想定区域となっており、地区内に垂直避難が可能な建物がほとんどない。
- B) この浸水想定区域は地震の際の建物倒壊危険度の高い区域とも重なっており、建築物の耐震化促進等による防災性向上が課題となっている。
- C) 椿山 2・3・4 丁目、緑町は最大規模降雨時の浸水継続時間が 1 週間と想定されているが、地区内には洪水時対応の避難所はなく、椿山地区は北側の黒浜北小学校（収容人数 475 人）黒浜西中学校（収容人数 610 人）が最寄り避難所となり、緑町地区については東北自動車道を越えて東側の黒浜小学校（収容人数 472 人）、黒浜南小学校（収容人数 478 人）が最寄りの避難所となる。※収容人数は感染症対策を考慮していない場合
- D) JR 宇都宮線と東北自動車道によって避難ルートが限定されている。
- E) 洪水時の避難は実際に浸水が始まる利根川からの破堤後約 12 時間までの間に完了している必要がある。
- F) 浸水前に迅速かつ安全に避難するためには日ごろから避難施設についての周知や避難訓練が必要であり、各地点の想定浸水深や洪水時避難所までの避難を案内する標識の設置などが必要である。
- G) 大量降雨時にたびたび内水氾濫が発生しているが、内水被害を軽減するための排水路や排水ポンプの強化などのハード対策や排水施設の適切な維持管理などのソフト対策が必要である。

〔地区の防災の課題〕

- 建物の耐震化促進等による地区の防災性向上
- 最大規模降雨時に発生が想定される洪水に対応した避難対策の充実
 - 洪水リスクの周知
 - 早期避難に向けた避難訓練の充実
 - 感染症に対応した避難所収容人員の確保
 - 長期避難への対応
- 内水氾濫被害を軽減する対策の充実
 - 排水機場や水門・樋門などの内水排除施設の整備
 - 民有地などにおける雨水貯留浸透施設の整備
 - 雨水排水路のモニタリングの充実による早期警戒情報の提供
- 洪水発災後の復興事前準備に向けた機運醸成

地区別課題図(元荒川東岸地区)



3) 元荒川西岸地区

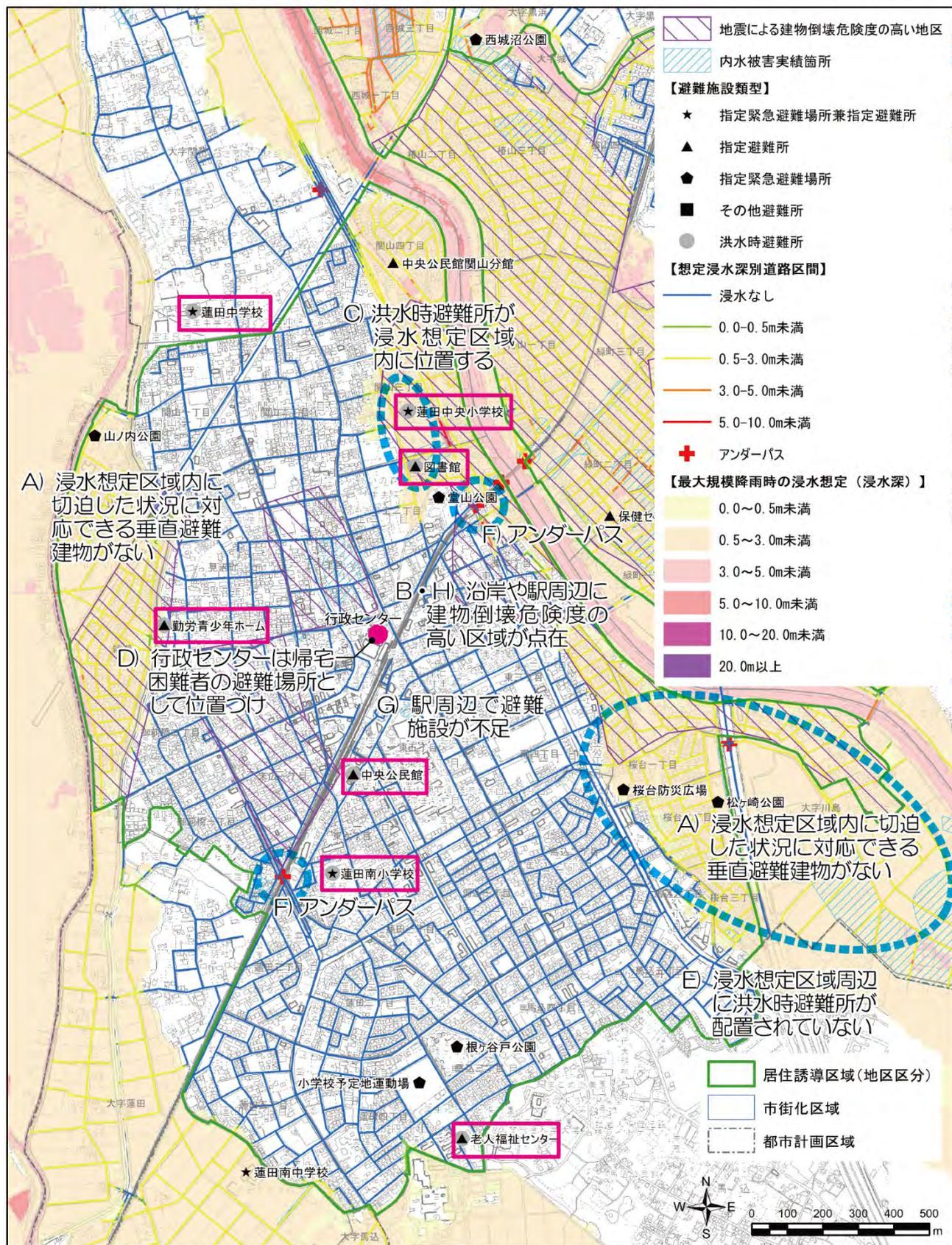
[地区の災害リスク]

- A) 元荒川の西岸（関山・桜台等）の区域、綾瀬川の東岸（山ノ内・綾瀬）の区域が最大規模降雨時の浸水想定で浸水深 0.5mから 3.0m未満の浸水想定区域となっており、地区内に垂直避難が可能な建物がほとんどない。
- B) この浸水想定区域の一部は地震の際の建物倒壊危険度の高い区域とも重なっており、建築物の耐震化促進等による防災性向上が課題となっている。
- C) 人口密度の高い中心市街地であり避難施設は概ね適切に配置されているが、一部は上記浸水想定区域内にある。
- D) 新たに蓮田駅西口に整備された行政センターは、帰宅困難者の避難施設として位置づけられている。
- E) 地区内の洪水時避難所は蓮田中央小学校（収容人数 440 人）、図書館（収容人数 130 人）、蓮田中学校（収容人数 507 人）、勤労青少年ホーム（収容人数 406 人）、中央公民館（収容人数 298 人）、蓮田南小学校（収容人数 489 人）、老人福祉センター（収容人数 206 人）。浸水想定区域に含まれる桜台の周辺には洪水時避難所が配置されていない。※収容人数は感染症対策を考慮していない場合
- F) JR 宇都宮線のアンダーパスが2か所（蓮田地下道・下蓮田地下道）あり、排水ポンプや警告標示を行うなどにより大量降雨に備えているが、周辺浸水時には通行ができなくなる恐れがある。
- G) 駅周辺の避難施設が不足している傾向があり、公共施設整備や市街地整備に合わせて防災機能の導入が課題となる。
- H) 中心市街地に地震時に建物倒壊危険性の高い地区があり、建物の耐震化が課題となっている。

[地区の防災の課題]

- 建物の耐震化促進等による地区の防災性向上
- 最大規模降雨時に発生が想定される洪水に対応した避難対策の充実
 - 洪水リスクの周知
 - 浸水想定区域周辺への洪水時避難所配置整備
 - 早期避難に向けた避難訓練の充実
 - 感染症に対応した避難所収容人員の確保
- 内水氾濫被害を軽減する対策の充実
 - 排水機場や水門・樋門などの内水排除施設の整備
 - 民有地などにおける雨水貯留浸透施設の整備
 - 雨水排水路のモニタリングの充実による早期警戒情報の提供
- 洪水発災後の復興事前準備に向けた機運醸成

地区別課題図(元荒川西岸地区)



3. 防災まちづくりの将来像、取組方針

(1) 防災まちづくりの将来像

防災まちづくりを推進するためには、これまで以上にハード対策・ソフト対策の両面から施策を総合的に展開し、リスクの回避・低減に努めていく必要があります。

加えて、リスク分析の結果や地区の防災の課題を踏まえ、行政と地域住民が地域の災害リスクを認識・共有し、今後の土地利用規制や居住誘導施策を進めていくことが重要となります。

本市の防災まちづくりの将来像については、上位・関連計画である第5次総合振興計画や都市計画マスタープラン、地域防災計画も踏まえつつ、以下のとおり定めるものとしします。

防災まちづくりの将来像

現存する災害リスクを認識し、将来にわたって市民生活や都市を受け継ぐことができるよう、市民と行政がともに手を携えて災害に強いまちづくりを進めます。

基本方針

- 市民の安全を守る避難対策の充実
- 想定される最大規模の災害リスクを前提とした災害に強い市街地の形成

基本目標

- 災害リスク評価を踏まえた避難対策の確立
- 行政と住民等がともに手を携えて進める防災まちづくりの実現
- 想定される最大規模の洪水発災後の市街地の復興のあり方を検討する防災事前準備への着手

(2) 取組方針

前述のとおり、本計画で定める居住誘導区域には最大規模の降雨時の浸水想定区域、内水実績区域、地震による建物倒壊危険度の高い区域などを含みます。

そこで、本防災指針では下記の基本的対応方針により想定されるハザードに対応し、居住誘導区域の防災対策・減災対策・安全確保策の充実を図ることを前提として、コンパクトで安全性の高い市街地の形成を目指します。

① ハザードに対する基本的対応方針

本指針では居住誘導区域の防災対策・減災対策・安全確保策の充実につながる具体の取組を位置づけるものとし、発災後の災害復旧や居住誘導区域外での取組などについては別途定める地域防災計画、国土強靱化地域計画、各種施設整備計画等と調整を図るものとしします。

② 各対策の方針

1) ハード対策の方針

本市で比較的高い頻度で発生している内水被害に関しては、周辺自治体と連携した河川改修や排水機場の整備、雨水流出抑制などのハード整備によりリスクの回避・低減に努めます。

また、最大規模降雨による利根川の破堤に伴い本市を含む広い地域で発生することが想定されている大規模洪水に関しては、本市単独で対応できることは限界があることから、国・県ならびに流域自治体に対して河川改修等の要望を行います。

2) ソフト対策の方針

大規模洪水対策については流域全体にわたる河川改修や、流域治水への取組などが必要であり、リスクが解消されるまでには長期間を要することが考えられます。

ひとたび大規模洪水が発生すると住宅の居住機能の復旧やインフラの機能復旧が困難となるリスクが存在することを前提とし、生命の確保につながる早期避難に向けた訓練等の充実、地震等の他の災害にも対応しうるリスク回避・低減策などのソフト対策の充実を推進します。

3) 土地利用規制等の方針

地震による建物倒壊危険度の高い区域に関しては建物の耐震診断に基づく耐震化の促進に加え、洪水等の災害リスクも勘案した地域の総合的な防災性向上を推進します。

防災対策・減災対策により対応できない規模のハザードが存在する地域については、将来的な土地利用の見直しによる安全確保や被災後の復興まちづくりの検討を行う復興事前準備なども視野に入れた防災まちづくりの機運醸成に努めます。

4. 具体的な取組、スケジュール

(1) 具体的な取組及びスケジュール

取組方針に基づき、実施する具体的なハード・ソフト対策の取組及びスケジュールは以下のとおりです。

◆実施プログラム：市全域

取 組			実施 主体	スケジュール		
大 分 類	小分類	内容		短期 (5年)	中期 (10年)	長期 (20年)
リ ス ク 回 避	ハード 洪水	河川整備の推進（国） 国土交通省「利根川水系 利根川・江戸川河川整備計画」（R2.3 変更）に基づいて進められている利根川の整備について、本市周辺における洪水の抑止につながる整備促進を県を通じて要請するとともに、地域の防災力の向上に向けた連携の充実を図る。	国			
	ハード 洪水	河川整備の推進（県） 埼玉県「利根川水系 中川・綾瀬川ブロック河川整備計画」（R3.7 改定）に基づいて進められている綾瀬川と元荒川の県管理区間の整備については、計画に位置付けられた河道の計画流量を流下させるための整備の推進を要請する。	県			
	土地利用 地震・洪水	都市防災空間の確保 老朽建築物の密集した市街地においては、街路整備などに合わせて緩衝帯や都市防災空間の整備を推進する。また、面整備等を活用し、災害時に必要な機能が集積した街区の整備を推進する。	市			
	土地利用 地震	建築物の不燃化・耐震化の促進 建物倒壊危険度の高い市街地については、災害時における被害発生を抑制するため、建築物の耐震診断を促進し、建物の不燃化及び耐震化を促進する。 木造建築物が集積する中心市街地等においては火災の危険性を低減するための防火・準防火地域の指定を検討する。	市			
	土地利用 洪水	生産緑地地区の指定 市街地で低下しがちな雨水貯留浸透機能を維持向上するため、生産緑地の特定生産緑地への切り替えや計画的な保全を図る。	市			



		取 組	実施 主体	スケジュール		
大 分 類	小分類	内 容		短期 (5年)	中期 (10年)	長期 (20年)
リ ス ク 低 減	ハード 洪水	避難路の充実 洪水時避難所と最大規模降雨時の浸水想定区域を結び避難路に関しては、歩行による避難の安全を確保するため、幅員の確保や排水溝などの危険個所の解消を推進する。 居住誘導区域にあって内水被害実績がある避難路については、内水氾濫による孤立を防ぐため、排水対策を強化する。	市	→		
	ハード 避難	防災拠点の整備 感染症対策を確保しつつ、最大規模の降雨に伴う洪水時の避難に対応可能な避難所の収容人員の確保のため、既存の避難所の充実に努めつつ、防災拠点の形成を検討する。	市	→		
	ハード 洪水	雨水貯留浸透対策の充実 気候変動により頻発する大雨災害のリスクを低減するため、市全域において雨水貯留浸透対策の充実を図る。市街地整備や各種開発にあたっては雨水貯留浸透施設の整備を促進する。	市	→		
	ソフト 洪水	洪水標識・避難施設案内の設置 普段から浸水の可能性を周知するため、居住誘導区域内の道路各所に、付近の避難施設の案内表示を兼ねた洪水標識（想定浸水深を示す）を設置する。	市 市民等	→		
	ソフト 避難	自主防災組織の活動内容の充実 自分たちの地域は自分たちで守る自主防災組織が行う訓練などの活動内容の充実を図るための支援を行う。	市 市民等	→		
	ソフト 洪水	グリーンインフラの推進 居住誘導区域内に保水機能を有する都市空間を創出するため、公園緑地やコモンスペースの緑化支援を行う。	市 市民等	→		

◆実施プログラム：居住誘導区域（地区別）

取組		実施主体	地区区分	スケジュール		
大分類	小分類			内容	短期 (5年)	中期 (10年)
リスク回避	土地利用 洪水	<p>防災まちづくりに向けた機運醸成 浸水想定区域となっている市街地については、その危険度についての認識を深め、市と住民が連携した防災まちづくりに向けた機運醸成を図る。 最大規模降雨による大規模洪水の発災を前提とした復興事前準備への取組を検討する。</p>	市 市民等	1.西新宿・西城地区	→	
				2.元荒川東岸地区	→	
				3.元荒川西岸地区	→	
	土地利用 地震・洪水	<p>地区レベルの耐震化・洪水対策の検討 建物倒壊危険度が高く、浸水想定区域となっている市街地については、建物の耐震化促進と洪水被害を避ける対策を合わせて検討する。</p>	市	1.西新宿・西城地区		
				2.元荒川東岸地区	→	
				3.元荒川西岸地区		
	土地利用 地震・洪水	<p>都市防災空間の確保 老朽建築物の密集した市街地においては、街路整備などに合わせて緩衝帯や都市防災空間の整備を推進する。また、面整備等を活用し、災害時に必要な機能が集積した街区の整備を推進する。</p>	市	1.西新宿・西城地区		
				2.元荒川東岸地区		
				3.元荒川西岸地区	→	
	土地利用 洪水	<p>生産緑地地区の指定 市街地で低下しがちな雨水貯留浸透機能を維持向上するため、生産緑地の特定生産緑地への切り替えを進め、計画的な保全を図る。</p>	市	1.西新宿・西城地区	→	
				2.元荒川東岸地区	→	
				3.元荒川西岸地区	→	
ハード 洪水	<p>内水被害軽減に向けた施設整備の推進 内水被害実績のある区域の被害軽減に向けた施設整備を推進する。</p>	市	1.西新宿・西城地区	→		
			2.元荒川東岸地区	→		
			3.元荒川西岸地区			

		取 組	実施 主体	地区区分	スケジュール		
大 分 類	小分類	内容			短期 (5年)	中期 (10年)	長期 (20年)
リ ス ク 低 減	ハード 洪水	避難路の充実 浸水想定区域から洪水時避難所を結ぶ避難路に関しては、歩行による避難の安全を確保するため、幅員の確保や排水溝などの危険個所の解消を推進する。 居住誘導区域にあって内水被害実績がある避難路については、内水氾濫による孤立を防ぐため、排水対策を強化する。	市	1.西新宿・西城地区	→		
				2.元荒川東岸地区	→		
				3.元荒川西岸地区	→		
	ハード 避難	防災拠点の整備 感染症対策を確保しつつ、最大規模の降雨に伴う洪水時の避難に対応可能な避難所の収容人員の確保のため、既存の避難所の充実に努めつつ、防災拠点の形成を検討する。 垂直避難が可能な建物がない浸水想定区域においては、災害時に必要な機能が集積した安全確保拠点施設の導入を検討する。	市	1.西新宿・西城地区	→		
				2.元荒川東岸地区	→		
				3.元荒川西岸地区	→		
ハード 洪水	洪水標識・避難施設案内の設置 普段から浸水の可能性を周知するため、居住誘導区域内の道路各所に、付近の避難施設の案内表示を兼ねた洪水標識（想定浸水深を示す）を設置する。	市	1.西新宿・西城地区	→			
			2.元荒川東岸地区	→			
			3.元荒川西岸地区	→			

第8章

誘 導 施 策

1. 誘導施策の設定方針

(1) 誘導施策の基本的な考え方

誘導施策については、都市再生特別措置法の改正を契機に国において都市のスポンジ化対策や遊休空間の活用にかかる施策等、従来の施策の拡充、新たな施策の創設が行われており、①国等が直接行う施策、②国等の支援を受けて市が行う施策、③市が独自に行う施策の3種類があります。

都市機能や居住の誘導にあたっては、事業者や地域住民のメリットを最大化するような施策を充実することによって誘導区域の暮らしやすさの向上を図り、魅力を高める形で従来の都市計画制度による規制誘導よりも緩やかな誘導を図ることとします。

(2) 誘導施策の設定方針

誘導施策の設定は、第4章で定めた5つのまちづくり方針に沿って進めることとします。

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

将来都市構造において位置づけた2つの拠点、都市拠点（蓮田駅周辺）と行政拠点（市役所周辺）に都市機能誘導区域を定め、2拠点間で相互補完する形で不足する都市機能を立地誘導し、必要な都市機能の維持を図ります。

都市拠点内では市街地再開発事業が行われ、蓮田駅西口再開発ビル（プレックス蓮田）に蓮田駅西口行政センターが整備されるなど既に都市機能の集約再編の取組が進められていますが、拠点内には老朽化した公共施設や、リニューアルの必要な公園等が立地していることから、住民のニーズに即した公共施設の集約再編による維持管理コストの抑制を今後とも推進し、集約再編により生まれた余剰資産（PRE：公的不動産）をまちづくりに活用することにより、都市の魅力向上につなげます。

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

本市唯一の鉄道駅である蓮田駅の周辺は東京や近隣の中核都市への通勤者がバス等の公共交通機関でアクセスする交通結節点、市外から市内に働きにくる人や来街者の玄関口となっており、ラッシュ時間帯には多くの人が行き交うものの、通過点としての性格が強く、鉄道を利用しない人が訪れる場とはなっておらず、まちの中心商業地としての賑わいが不足しています。

コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりの中心となる都市拠点を、市民が定期的に出かけて時間を過ごしたくなる場所としていくため、都市機能の立地誘導を図るとともに、地区内の地権者や事業者などとの公民連携により空き店舗対策やまちに開かれた店舗づくりなどに取り組み、公共交通の充実とまちの賑わいの相乗効果により地域の活性化を図る、歩いて居心地のいいウォークブル・シティの形成を推進します。

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

高度成長期以降、本市は東京への通勤者が戸建て住宅を取得して暮らすベッドタウンとして発展してきました。しかし、平成12（2000）年以降、本市の人口が減少に転じたのは、国全体での人口増加の鈍化に加え、都心居住指向や職住近接指向の高まりを背景として住宅取得を契機とした転入が減り、加えて周辺駅と比較して市街地整備が遅れる等で、都心居住のニーズを受けとめる都市型住宅の供給が少なかったことも一因になったと考えられます。

令和2（2020）年に蓮田駅西口行政センターが併設されている大型の蓮田駅西口再開発ビル（プレックス蓮田）が竣工し、入居が開始されたことにより、都市拠点内で子育て世帯が増加し、これに対応して行政センターには子育て支援施設も導入されました。

人口の減少を食い止めるためには、人口年齢構成の若返りにつながる子育て世帯の転入が最も効果的と考えられることから、こうした契機を活かして今後の公共施設の整備やインフラの更新整備などの中で子育て世帯への配慮を行うことにより、子育てがしやすい街なか環境を備えた都市拠点を形成し、本市が子育てに適したまちであることを市内外に向けてアピールします。

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

居住誘導区域の多くが昭和40年代に土地区画整理事業や開発行為により計画的に開発された住宅市街地となっている本市では、既に建築物の更新が一部で進んでおり、首都圏の郊外のニュータウンでみられるような空き家や空き地の大量発生などによる急激な密度の低下等は現在のところ発生していませんが、高齢化は確実に進行しており、今後空き家・空き地問題が発生することも見込まれます。

また、一部の住宅市街地では開発当初には想定されていなかった気象災害の激甚化を受けた風水害リスクの高まり、大規模直下型地震発生時における液状化など、防災面での課題も生じています。

現在の良好な環境の住宅市街地を将来にわたって維持するため、防災に資する公共施設の整備充実、避難路の安全性向上などの防災対策を講じるとともに、安全な住宅への適切な更新の誘導、空き家・空き地対策の検討に取り組み、安全で活力のある地域コミュニティの再生を目指します。

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

本市の居住誘導区域の一部には建築時期の古い老朽木造住宅が集中する区域が見られ、こうした地区では大規模震災発生時には建物の倒壊が発生し、人的な被害発生の原因や救助の支障となることが想定されています。また、水害に関しては、大量降雨時にたびたび発生している内水被害と、大量降雨時に河川が破堤することにより発生する洪水被害が想定されています。

これらの災害から住民の命を守る防災まちづくりの推進にあたっては、リスク回避とリスク低減の両面からの取組が必要となります。リスクの回避策としては地震に備える建物の不燃化・耐震化、洪水に備える河川改修の推進、土地利用計画の見直しなどがあります。また、リスク低減策としては、各種災害に備える避難対策の充実などがあります。リスクの回避策については長期にわたる着実な取組が必要です。避難対策などのリスク低減策の充実については、いつ発生するか分からない災害に備えて優先的に取り組みます。こうした防災まちづくりの推進にあたっては、市民や企業と行政の連携が不可欠であることから、ともに手を携えて災害に強いまちづくりを推進する体制の構築を推進します。

2. 誘導施策の設定内容

(1) 誘導施策の内容

前項の設定方針に基づき本計画に位置づける各施策の内容は以下のとおりです。今後、これらの施策を展開していくことによって、まちづくり方針の実現を目指します。

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

【公共施設の集約等による都市の持続性向上】

- 公共施設等総合管理計画に基づき、公共施設等の維持管理コスト低減を実現する集約化・複合化事業を検討・推進します。
- 公共施設の集約等に連動して、既存公共施設の他用途への転用を検討推進します。
- 公共施設の集約再編により生まれたPRE（公的不動産）を公民連携によるまちづくりに活用します。

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

【都市拠点と行政拠点の連絡性、拠点内の歩行回遊性向上】

- 蓮田駅と行政拠点を結ぶバス交通の充実により、2拠点間の回遊性の向上を図ります。
- 都市拠点と行政拠点内の歩行空間のバリアフリー化、道路の美装化等により、拠点内の回遊性向上を図ります。

【駅周辺の滞在空間創出などによる魅力向上】

- 中央小学校周辺の一団の公共公益施設ゾーンにおいて「上町ふれあいの森整備事業」（地域生活基盤施設）を推進し、都市拠点内に憩いの空間を創出します。
- 官民連携による市民に開かれた公共空間の提供により、街路と連続した広場空間を創出します。
- 道路・公園、広場等の既存ストックの改修・改変により魅力的な駅前空間を創出します。
- 駅周辺における滞在環境整備につながる社会実験等を行います。
- 統一感のある案内標識の設置により、来街者に分かりやすい交通空間を形成します。

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

【公共施設等における子育て世帯への配慮】

- 公共施設のリニューアルや集約再編のなかで、子育て世帯が利用しやすい施設整備を目指します。
- 新たに整備された蓮田駅西口行政センター内の子育て支援施設を活用して、子育て世帯が相互に助け合える仕組みの充実や子ども向けのイベントなどの充実を図ります。
- 街なかの店舗等の子育て世帯を応援するための各種施策への取組を促進します。

【安全な街なか環境の形成】

- 駅周辺の外縁部への公営駐車場の整備、適切な交通規制の実施や交通安全施設の充実、駅周辺の街路への街路灯の設置等により、安全な市街地環境の形成を目指します。

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

【都市公園等の集約・機能再編による魅力的な憩いの空間の創出】

- 民間開発に合わせて整備した公園は現状のままリニューアルしても住民のニーズに対応できないケースが考えられることから、複数の公園をまとめる集約化や機能再編を検討し、住宅地内に魅力的な憩いの空間の創出に努めます。
- 公園の集約再編により生まれた跡地を活用し、地域に不足している都市機能の導入を検討します。

【空き家・空き地の地域管理に向けた枠組みの検討】

- 今後増大が予想される空き家・空き地に関しては、各地域の特性に応じて柔軟な活用策が検討されるべきであり、その管理の主体も極力地域に委ねられることが望ましいと考えられます。地域管理により空き家・空き地を地域の資源として活用できる枠組みの検討を進めます。

【都市農地の活用等を含めた空き地のコントロール】

- 都市農地賃借法（都市農地の賃借の円滑化に関する法律）が平成30（2018）年に施行となり、都市農地の賃貸借の活性化が図られることとなりました。都市農地は地域に農産物を供給するのみならず、災害時の防災空間や緑地の提供などの多面的な機能を果たしています。今後は市街地内の緑の環境としての更なる活用や、都市農地近接地や市街地縁辺部で空き地が発生した場合に農業環境と一体となった活用を検討し、緑豊かな住環境の形成に努めます。

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

【市民の安全を守る避難対策の充実】

- 「防災指針」で確認した各種の災害リスクについて、市民と行政が手を携えて日頃から災害リスクの周知や避難訓練の充実などを図ることにより、市民の安全を守ることを最優先とした避難対策の充実を最優先で推進します。

【最大規模の災害リスクを前提とした災害に強い市街地の形成】

- 大規模地震発生時に建物被害が集中することが想定される地区を中心に、建物の耐震診断を促進し、耐震化を進める等により地震に強いまちづくりを推進します。
- 過去に経験したことがない規模の降雨時に発生が想定されるハード対策等によるリスク回避が困難な広域・大規模洪水に対しては、市民と行政が手を携えて被災後の復興まちづくりの検討を行うなど、復興事業の事前準備を含む防災まちづくりの機運醸成に努めます。

(2) 誘導区域における届出制の運用

都市機能誘導、居住誘導を緩やかに進めていくため、以下のとおり、誘導区域における届出制を運用します。詳しくは第10章で定めます。

- 居住誘導区域外に法で定められた開発行為や建築行為を行う場合は、事前の届出を義務づけ、誘導区域外における開発動向の把握に努めます。
- 誘導施設を都市機能誘導区域外に建築する場合は届出の対象とし、誘導施設の立地を適正なものとするために必要に応じて勧告を行います。
- 都市機能誘導区域内で誘導施設の立地を行うにあたり土地の取得が困難である場合については、土地の取得あっせんなどの必要な措置を講じます。
- 都市機能誘導区域内に必要な機能を果たしている誘導施設の休廃止が行われる際は、事前の届出の対象とします。

第9章

計 画 評 価 と 進 行 管 理

1. 評価指標の設定及び評価

国の都市計画運用指針においては、「計画の必要性や妥当性を市民等の関係者に客観的かつ定量的に提示する観点から、あらかじめ立地適正化計画の策定にあたり、生活利便性、健康福祉、行政運営等の観点から、同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、立地適正化計画の評価にあたり、当該目標値の達成状況等をあわせて評価、分析する」こととされています。

そこで、本計画では、誘導施策の達成状況を評価する指標として以下の考え方に基づき目標値を設定します。

【目標値の設定について】

- まちづくりの方針、誘導方策、誘導施策に応じた評価指標を設定します
- 目標値は客観的・定量的な指標とします
- 継続して時系列で収集・分析が可能な統計データを使用します
- 現地調査等を行う場合は、継続的に実施が可能な調査方法を検討します

(1) 目標値の設定

① 2つの拠点への都市機能誘導再編による都市の魅力向上

◆公共施設の集約等による都市の持続性向上

指標名	指標の説明	現状値 R2(2020)年	目標値 R22(2040)年	所管
公共施設の延床面積	公共施設の集約再編により、市全体の公共施設延床面積を縮減(目標値は現状値を100%とした場合の縮減後の値)	100%	90% (10%減)	政策調整課・庶務課

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

◆都市拠点と行政拠点の連絡性、拠点内の歩行回遊性向上

指標名	指標の説明	現状値 R2(2020)年	目標値 R22(2040)年	所管
蓮田駅周辺の歩行者通行量	目標年次における駅前広場直近の街路の歩行者通行量の調査地点平均値	20,500人/日 (推計値)	22,550人/日 (10%増)	都市計画課

◆駅周辺の滞在空間創出などによる魅力向上

指標名	指標の説明	現状値 R2(2020)年	目標値 R22(2040)年	所管
公共空間を活用したイベント開催数	店先の公共空間等を利用したイベントや社会実験の目標年次における年間開催数	0件/年	10件/年	政策調整課

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

◆公共施設等における子育て世帯への配慮

指標名	指標の説明	現状値 R2(2020)年	目標値 R22(2040)年	所管
都市機能誘導区域内における育児中の来客への配慮を行う施設・店舗数	目標年次における都市機能誘導区域内の「埼玉県パパ・ママ応援ショップ」登録施設・店舗数(大型店舗のテナントは施設ごとに合算)	4施設	12施設	子ども支援課

◆安全な街なか環境の形成

指標名	指標の説明	現状値 R2(2020)年	目標値 R22(2040)年	所管
駅周辺における交通事故件数	(公財)交通事故総合分析センターの交通事故発生地点データ(ITARDA)から目標年次における駅周辺の年間交通事故件数をカウント	3件	0件	道路課・自治振興課

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

◆都市公園等の集約・機能再編による魅力的な憩いの空間の創出

指標名	指標の説明	現状値 R2(2020)年	目標値 R22(2040)年	所管
利用実態を考慮した公園リニューアルの取組件数	公園リニューアルに向けた利用度の調査等の取組実績件数（目標年次までの累計件数）	0件	2件	みどり環境課

◆空き家・空き地の地域管理に向けた枠組みの検討

指標名	指標の説明	現状値 R2(2020)年	目標値 R22(2040)年	所管
空き家・空き地対策プロジェクト件数	公民連携による空き家・空き地対策プロジェクトの取組実績件数（目標年次までの累計件数）	0件	2件	建築指導課・みどり環境課・危機管理課

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

◆市民の安全を守る避難対策の充実

指標名	指標の説明	現状値 R2(2020)年	目標値 R22(2040)年	所管
居住誘導区域における自主防災組織への加入率	地域住民が自分たちの地域を自分たちで守るために結成する自主防災組織の目標年次における加入率（地区の居住世帯数に対する加入世帯数の比率）	40%	60%	危機管理課

◆最大規模の災害リスクを前提とした災害に強い市街地の形成

指標名	指標の説明	現状値 R2(2020)年	目標値 R22(2040)年	所管
洪水標識、避難施設案内の設置件数	居住誘導区域内の浸水想定区域に設置する避難施設の案内表示を兼ねた洪水標識の目標年次までの間ののべ設置件数	0件	120件	危機管理課

(2) 効果指標の設定

各目標が達成されることにより、目指すべきまちの将来像に向けて一定の効果が表れることが期待されます。このため、計画目標年次に合わせて、以下の効果指標を達成しているかどうか検証します。

前項で評価した目標値が達成されることにより、都市機能の魅力が向上し、「定住意向」に対する評価が向上し、市のイメージが「活気あるまち」であると思う人が増えることを目標とします。

◆期待される効果（蓮田市市民意識調査より）

指標名	指標の説明	現状値 R2(2020)年	目標値 R22(2040)年
定住意向	「同じ場所にずっと住みたい」と回答した人の割合	39.4%	50.0%
蓮田市のイメージ 「活気あるまち」	「イメージどおり」または「イメージにややあてはまる」と回答した人の割合	5.8%	30.0%

◆コンパクトシティの達成状況

指標名	指標の説明	現状値 R2(2020)年	目標値 R22(2040)年
居住誘導区域の人口 密度	居住誘導区域に概ね含まれる町(丁)字別人口の合計/面積	約 70 人/ha	約 70 人/ha

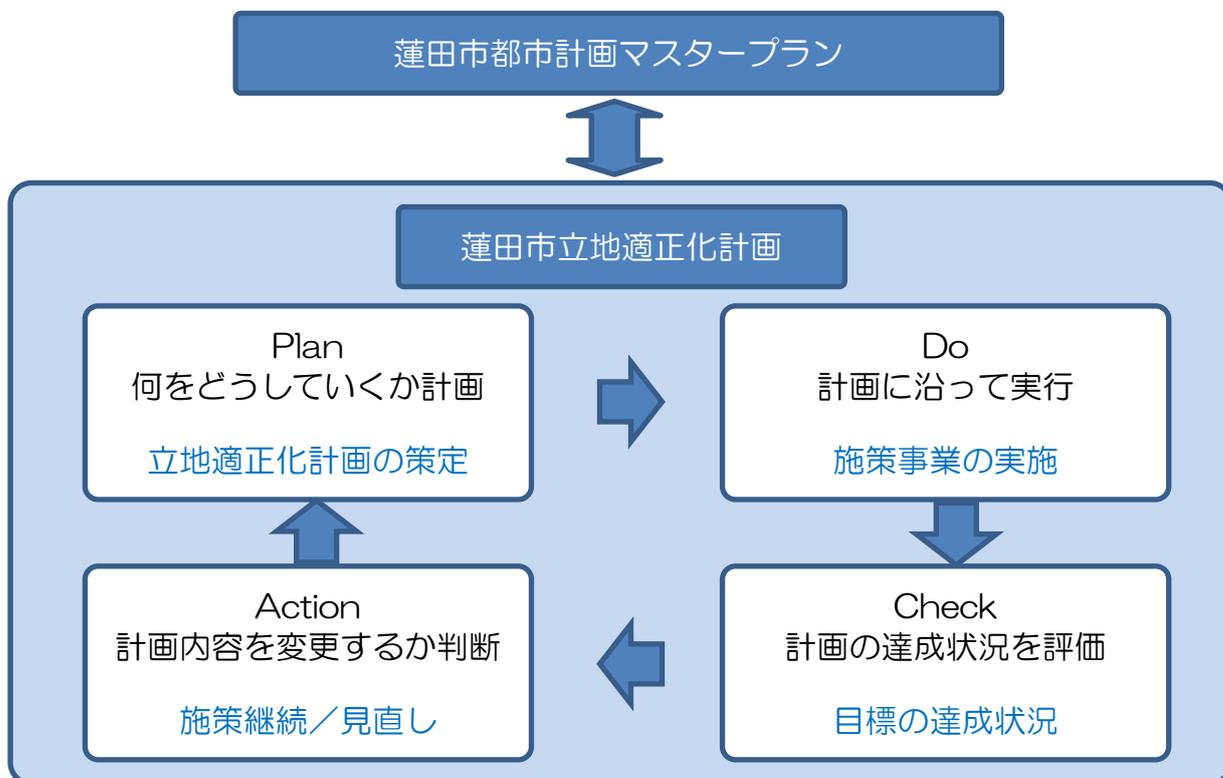
2. 計画の見直し・進行管理について

国の都市計画運用指針では、「市町村は、立地適正化計画を策定した場合においては概ね5年ごとに計画に記載された施策・事業の実施状況について調査、分析及び評価を行い、立地適正化計画の進捗状況や妥当性等を精査、検討することが望ましい。また、その結果や市町村都市計画審議会における意見を踏まえ、施策の充実、強化等について検討を行うとともに、必要に応じて、適切に立地適正化計画や関連する都市計画の見直し等を行うことが望ましい。」とされています。

本計画策定後は、計画の実効性を高めるため、蓮田市関係各課による横断的な推進会議を開催し、本計画を推進していきます。また、Plan（計画）－Do（実行）－Check（評価）－Action（改善）の各プロセスで計画の進捗状況をチェックし、計画の進行管理を行います。検証は概ね5年ごとに行うこととしますが、目指すべき将来都市像や現況の都市構造に大きな変化がある場合は、都市計画マスタープランの見直しのタイミングに応じた見直しを行うものとします。

評価・検証の結果は都市計画審議会に報告するものとし、必要に応じて誘導施策・誘導施設・誘導区域などを見直しを行います。また、上記の進捗確認や目標値の検証結果が、他の行政施策分野の関連計画の策定・見直しにフィードバックされるよう、関係先との連携を図ります。

◆立地適正化計画における PDCA サイクル



第10章

届 出 制 度

1. 居住誘導区域に係る届出制度

都市再生特別措置法第88条の規定に基づき、第5章で定めた居住誘導区域外（市街化調整区域除く。以下同じ。）において以下の開発行為、建築等行為を行う場合、これらの行為に着手する日の30日前までに行為の種類や場所について市に届け出ることが義務づけられます。

この届出制度は建築を規制する目的ではなく、誘導区域外における開発などの動きを把握することを目的としたものです。

◆居住誘導区域外において届出の対象となる行為

○開発行為

a. 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為

例) 3戸の開発行為



b. 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、敷地面積が1,000㎡以上のもの

例) 1,300㎡ 1戸の開発行為



800㎡ 2戸の開発行為



○建築等行為

a. 3戸以上の住宅を新築しようとする場合

例) 3戸の建築行為



1戸の建築行為



b. 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

※国土交通省資料より作成

2. 誘導施設に係る届出制度

都市再生特別措置法第108条の規定に基づき、第6章で定めた都市機能誘導区域外（市街化調整区域除く。以下同じ。）において同じく第6章で定めた都市機能誘導施設の開発・建築をする際には、これらの行為に着手する日の30日前までに行為の種類や場所について市に届け出ることが義務づけられ、誘導施設の立地を適正なものとするために必要に応じて勧告を行います。また、法第108条の2の規定に基づき都市機能誘導区域内において、都市機能誘導施設を休止し、又は廃止しようとする場合にも、同様にその30日前までに市への届出が必要となります。

この届出制度は建築を規制する目的ではなく、誘導区域外における開発などの動きを把握することを目的としたものです。

◆届出の対象となる行為

都市機能誘導区域外の区域で誘導施設を対象に以下の行為を行おうとする場合は、原則として市への届出が必要となります。

（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

（開発行為以外の建築等行為）

- 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、誘導施設を有する建築物とする場合

（休廃止の届出）

都市機能誘導区域内において、前項に定めた誘導施設を休止し、又は廃止する者は30日前までにその旨の届出を行うことが必要となります。

◆届出書類

届出は、以下の届出書類等を提出します。

(開発行為)

- 開発行為に関する届出書
- 添付図書
 - ◇ 位置図（当該行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設を表示する図面）
 - ◇ 設計図（土地利用計画図及び予定建築物の各階平面図）
 - ◇ その他参考となる事項を記載した図書（届出書に記載した面積を確認することができる図面）

(開発行為以外の建築等行為)

- 開発行為以外に関する届出書
- 添付図書
 - ◇ 配置図（敷地内における建築物の位置を表示する図面）
 - ◇ 2面以上の立面図（建築物の高さ等を表示する図面）
 - ◇ 各階平面図（間取り、各室の用途等を表示する図面）
 - ◇ その他参考となる事項を記載した図書（位置図、届出書に記載した面積を確認することができる図面）