

# 鳩山町立地適正化計画

(一部改定)

令和5年3月 鳩山町



# 鳩山町立地適正化計画 目次

## 第1章 立地適正化計画の概要 ..... 1

- 1 立地適正化計画とは ..... 3
- 2 立地適正化計画の位置づけ ..... 4
- 3 本計画書の構成 ..... 5
- 4 鳩山町における立地適正化計画 ..... 5

## 第2章 鳩山町の現況 ..... 7

- 1 鳩山町の現況分析 ..... 9

## 第3章 鳩山町における課題 ..... 23

- 1 鳩山町におけるまちづくりの課題 ..... 25

## 第4章 鳩山町における立地適正化計画 の基本的な考え方 ..... 27

- 1 まちづくりの方針 ..... 29
- 2 将来都市構造 ..... 33

## **第5章 居住誘導区域** ..... 37

- 1 居住誘導区域の基本的な考え方 ..... 39
- 2 鳩山町における居住誘導区域設定の考え方 ..... 39
- 3 居住誘導区域 ..... 42
- 4 届出制度について ..... 44

## **第6章 都市機能誘導区域** ..... 45

- 1 都市機能誘導区域の基本的な考え方 ..... 47
- 2 鳩山町における都市機能誘導区域設定の考え方 ..... 48
- 3 都市機能誘導区域 ..... 50

## **第7章 誘導施設** ..... 53

- 1 誘導施設の基本的な考え方 ..... 55
- 2 鳩山町における誘導施設の設定方針 ..... 56
- 3 誘導施設の設定 ..... 57
- 4 届出制度について ..... 61

## **第8章 防災指針** ..... 63

- 1 防災指針の基本的な考え方 ..... 65
- 2 鳩山町における自然災害リスクの分析 ..... 65
- 3 防災・減災に向けた課題の設定 ..... 72
- 4 防災まちづくりに向けた将来像、取組方針 ..... 76
- 5 目標指標の設定 ..... 82

## **第9章 都市機能及び人口密度を維持・ 確保するための施策 ..... 83**

- 1 立地適正化計画に位置づける施策の  
基本的な考え方..... 85
- 2 施策..... 86

## **第10章 計画の評価指標 ..... 91**

- 1 目標指標の基本的な考え方 ..... 93
- 2 目標指標の設定..... 93

## **第11章 立地適正化計画の 進行管理 ..... 95**

- 1 計画の管理と見直しについて..... 97



# 第1章

## 立地適正化計画の概要

1. 立地適正化計画とは
2. 立地適正化計画の位置づけ
3. 本計画書の構成
4. 鳩山町における立地適正化計画





## 1. 立地適正化計画とは

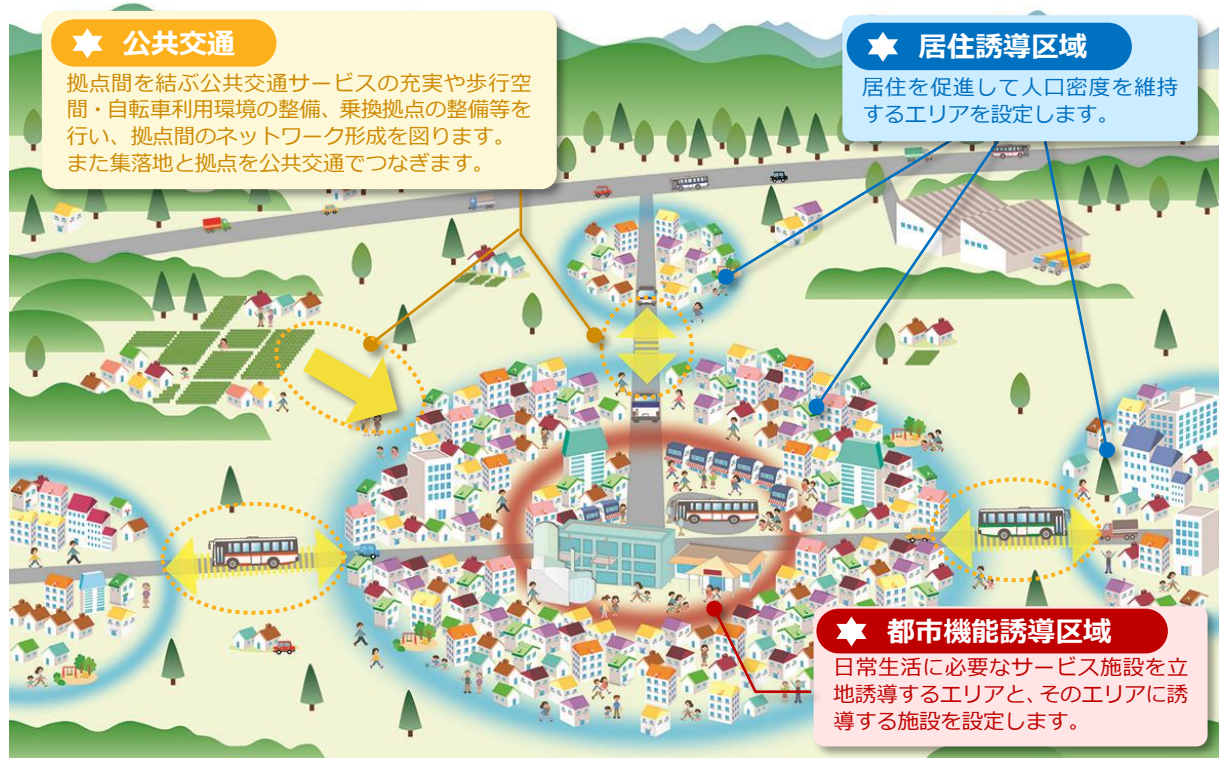
### (1) 立地適正化計画制度創設の背景

- 我が国の今後のまちづくりにおいては、多くの自治体が人口の急激な減少と高齢化、また非常に厳しい財政状況という共通の課題を抱えています。
- この課題に対応するためには、「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の考え方でまちづくりを行うことが重要であり、高齢者や子育て世代まであらゆる世代において安心・快適に暮らせる生活環境の実現、そして財政面・経済面においての効率的かつ持続可能なまちづくりの経営が求められています。
- 以上のような背景を踏まえ、都市再生特別措置法の一部改正（平成26年8月1日施行）が行われ、市町村による「立地適正化計画」の策定が可能となりました。

### (2) 計画の概要

- 立地適正化計画とは、人口の急激な減少や高齢化の進展を踏まえ、コンパクトで持続可能なまちづくりを目指す、居住や都市機能立地、公共交通の充実等に関する包括的な計画です。
- 本計画では、医療や福祉施設などの都市機能を誘導する区域、また居住を促進する区域を設定するとともに、公共交通等の各分野との連携を図りながら、行政と住民さらには民間事業者が一体となって「コンパクトなまちづくり」に取り組んでいきます。

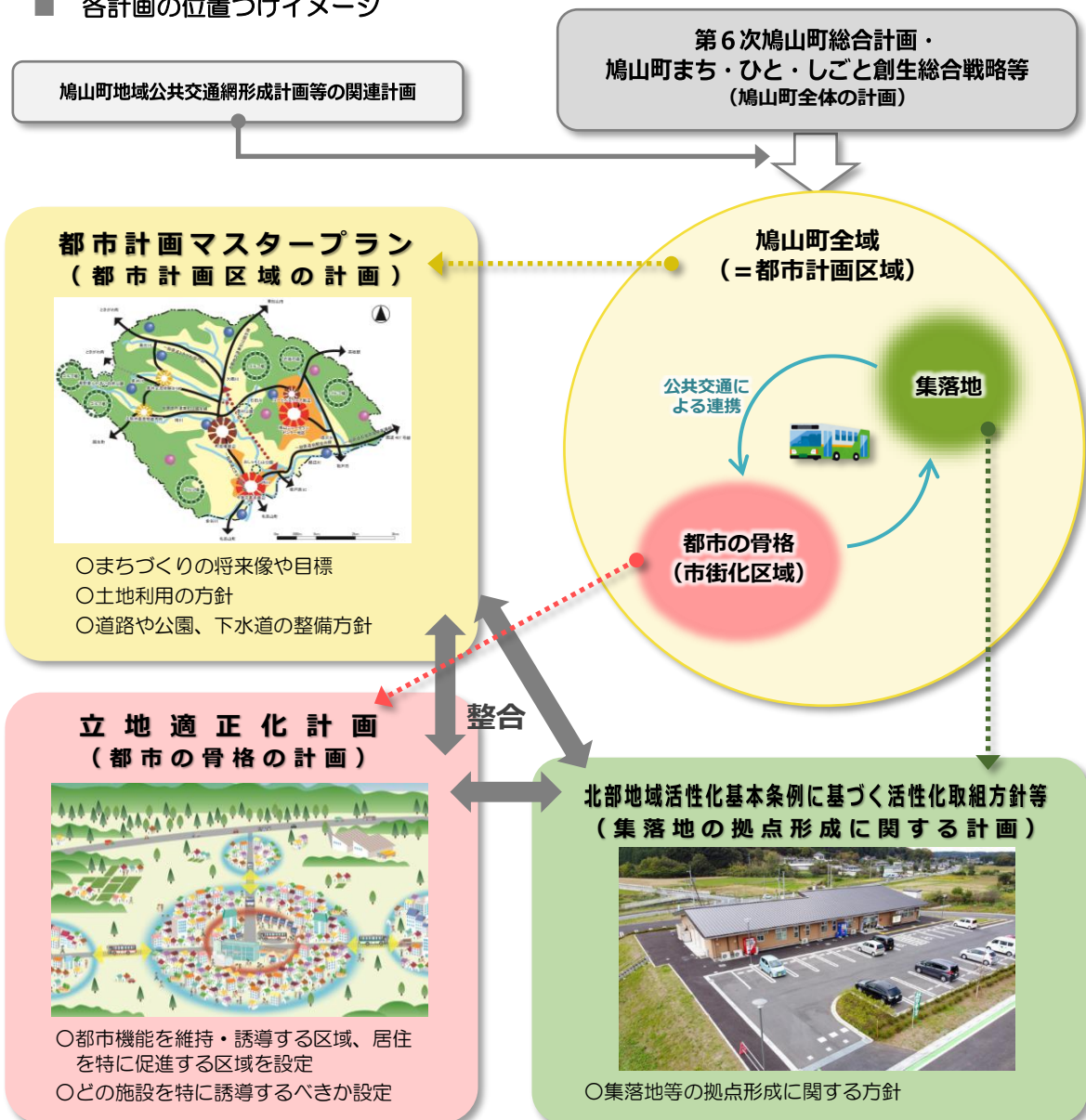
#### ■ 鳩山町 立地適正化計画のイメージ



## 2. 立地適正化計画の位置づけ

- 立地適正化計画は、公共交通等の様々な都市機能分野と、都市全域を見渡したマスタープランとして機能する、**市町村マスタープランの高度版**と位置付けられます。
- 本計画は、町全体を見渡した上で、特に人口が集中している市街地のまちづくりの方向性を示すものです。主に市街化区域を対象としており、都市機能を誘導する都市機能誘導区域、居住を促進する居住誘導区域は市街化区域内に設定します。
- 立地適正化計画は、住居や施設を強制的に短期間で移転させる主旨のものではありません。長期的な視点で、市街化区域への都市施設の立地や居住を促進し、町民の日常生活に必要な最低限度の都市機能を維持することで、市街化調整区域の住民を含めた町民全体の利便性の向上を目指します。

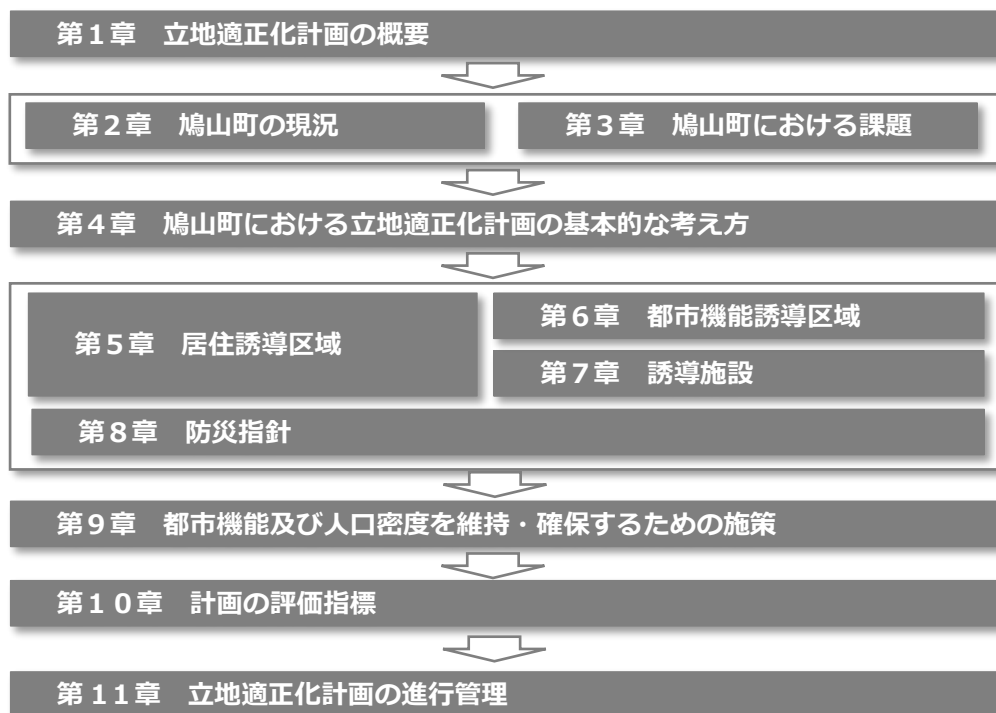
### ■ 各計画の位置づけイメージ



### 3. 本計画書の構成

- 本計画書の構成は、以下の通りです。はじめに、本町の現状と将来の見通しから導き出される課題を踏まえ、それらを解決するための本町でのまちづくりの方針や都市構造の骨格についての基本的な考え方を示しています。また、検討した都市構造の実現に向けた都市機能の維持・誘導、人口密度の維持のための事項を整理し、具体的な誘導区域の設定を行います。

#### ■ 計画書の構成フロー



### 4. 鳩山町における立地適正化計画

#### (1) 計画区域

計画区域：鳩山町全域（都市計画区域）

#### (2) 計画期間

計画期間：平成29年度～令和22年度

- 本計画は、おおむね20年後の都市の姿を展望し計画検討を行っており、計画期間は平成29年度より令和22年度までとします。
- また、本計画はおおむね5年毎に各評価指標により効果の検証を行うことを基本とし、総合計画や都市計画マスタープランの計画期間との整合を図りながら、必要に応じて見直しを行うものとします。



## 第2章

### 鳩山町の現況

#### 1. 鳩山町の現況分析



# 1. 鳩山町の現況分析

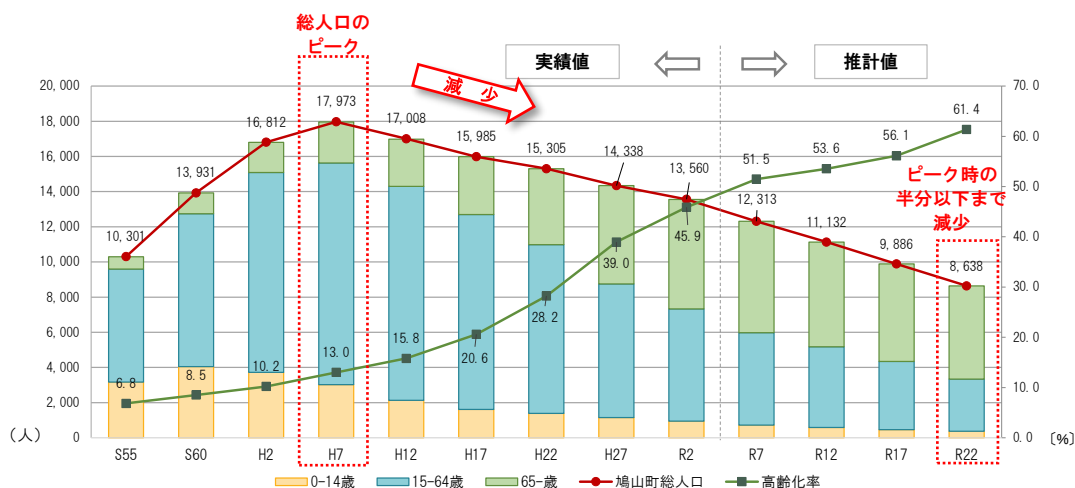
## (1) 人口動向

### ①全町的な人口動向

#### ■ 総人口・年齢別人口の推移

- 本町の総人口は、国勢調査によると平成 27 年 10 月 1 日時点で 14,338 人となっており、最新では、令和 2 年 10 月 1 日時点で 13,560 人となっています。
- また、平成 7 年の 17,973 人をピークに減少傾向が続いています。
- 社人研（国立社会保障・人口問題研究所）人口推計によると、令和 7 年以降も人口減少傾向は続き、令和 22 年には 8,638 人となり、ピーク時の半分以下にまで減少する見込みです。
- 年齢3区分別人口は、年少人口、生産年齢人口が減少する一方、高齢者人口は増加傾向にあり、高齢化率は年々上昇傾向です。令和 7 年以降の人口推計結果においてもその傾向は続く見込みであり、令和 22 年の高齢化率は 61.4%となると推計されます。

#### ■ 鳩山町総人口・年齢別人口の推移

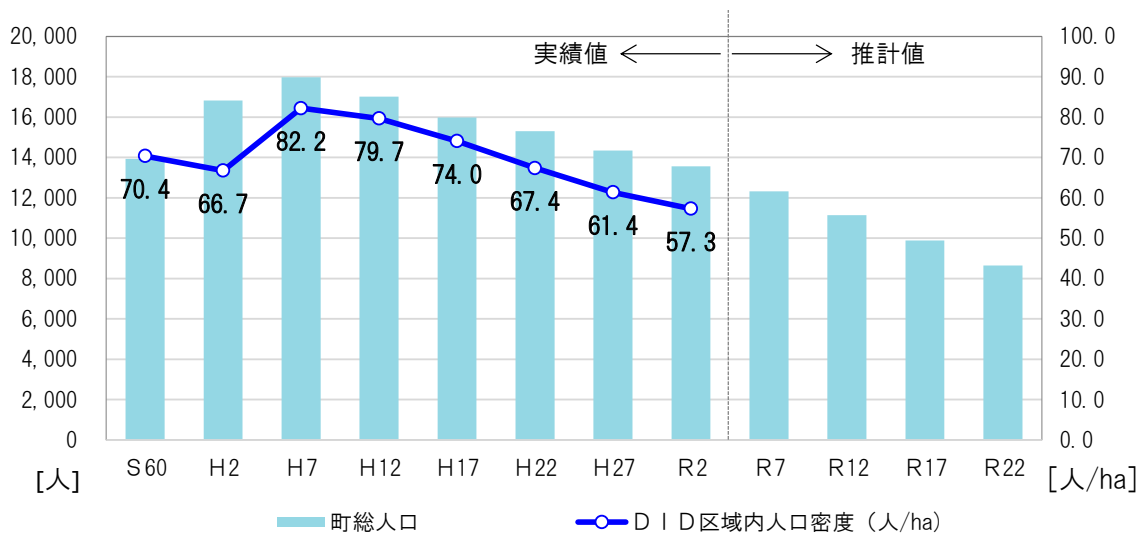


出典) 令和 2 年以前：国勢調査（総務省統計局）  
 令和 2 年以降：「日本の地域別将来推計人口（平成 30 年 3 月推計）」（国立社会保障・人口問題研究所）

## ■ 人口集中地区における人口密度の推移

- 町内の人口集中地区（DID）における人口密度は、町の総人口のピークと同様に、平成7年から減少傾向です。
- 令和2年時点での人口集中地区（DID）における人口密度は57.3人/haとなっており、急激に人口密度が低下しており、現時点では一定の人口密度※を保っていません。

## ■ 総人口とDID内人口密度の推移



出典) S60～R2 までの DID 内の人口密度及び町総人口：国土数値情報（R2）

R7 以降の町総人口：「日本の地域別将来推計人口（平成30年3月推計）」（国立社会保障・人口問題研究所）

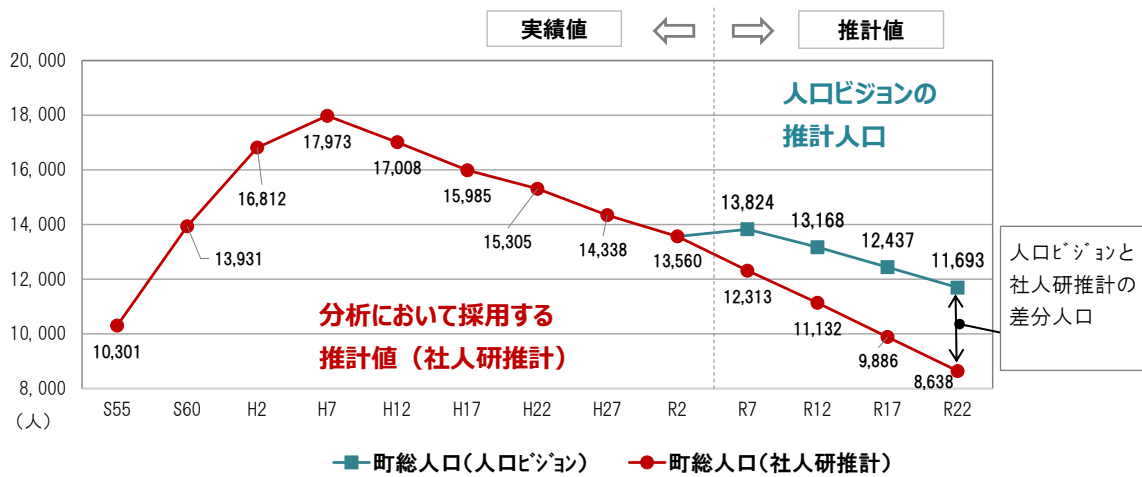
※）「都市構造の評価に関するハンドブック（H30.7 国土交通省）」によると、H29年時点での居住を誘導する区域における人口密度の三大都市圏平均値（便宜上、市街化区域等における平均値）は、62人/haとされており、本町でのDID内の人口密度はこれを下回っています。



**【参考】人口の動向と将来見通し**

- 本計画の将来人口の見通しについては、「鳩山町人口ビジョン」の推計人口を「各種施策を講じた後の将来展望」と捉えながら、国立社会保障・人口問題研究所（社人研）の推計人口を採用し、人口動向の分析を行っています。
- 人口動向については、平成 28 年からおおむね 20 年後を想定し、令和 22 年の推計値を用いています。

■ 総人口推計人口の推移（社人研・人口ビジョンの総人口推計値の比較）

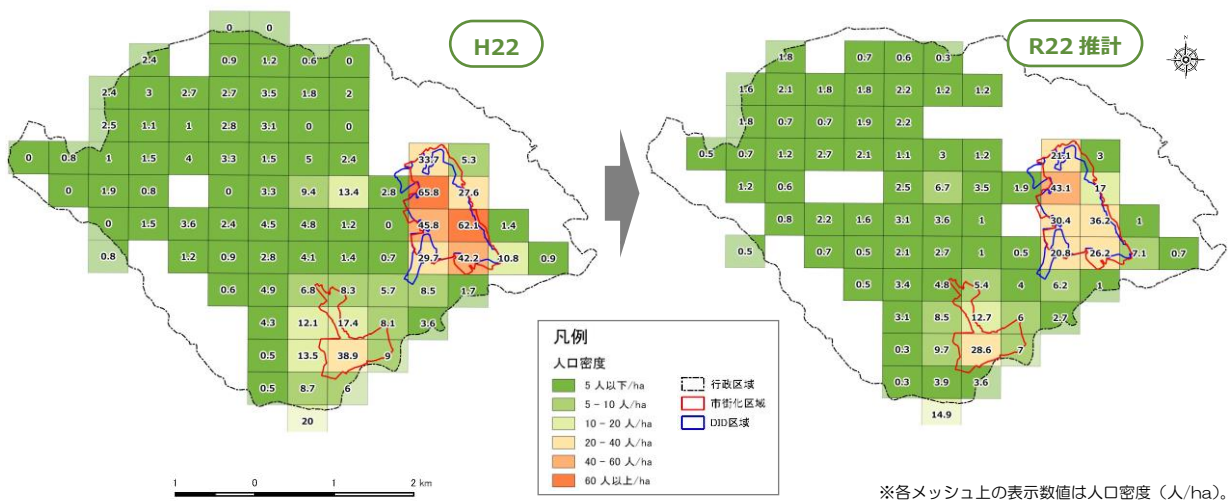


出典) 令和 2 年以前の実績値：国勢調査（総務省統計局）

## ②集計別の人口動向

- 市街化区域では特に人口減少が著しく、平成 22 年からの 30 年間で約 3 割の人口減が見込まれます。市街地での将来的な人口密度の低下が懸念されます。
- 65 歳以上の高齢者人口に着目すると、特に東部地域の市街化区域内では人口の約半数が高齢者となり、高齢化傾向が顕著になる見込みです。

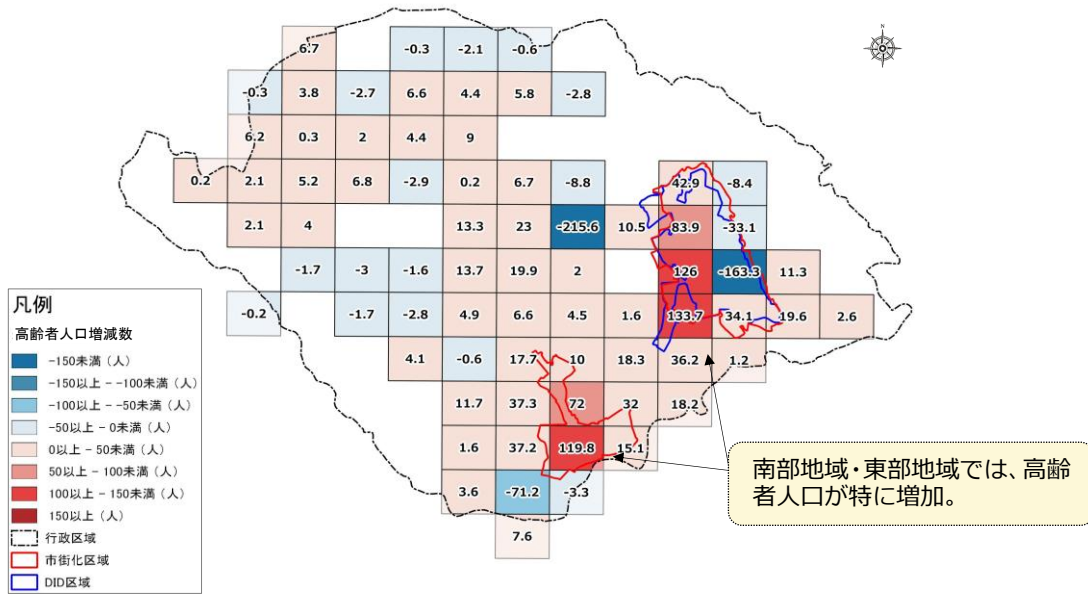
### ■ 500mメッシュ毎・人口密度の推移\*



地区		H22		R22（推計値）		H22-R22 増減人口 （増減比）
		人口	人口密度（人/ha）	人口	人口密度（人/ha）	
市街化区域	東部地域 （鳩山コア周辺市街化区域内）	7,925	56.8	5,029	36.0	2896人減 (-36.5%)
	南部地域 （今宿周辺市街化区域内）	1,946	34.4	1,414	25.0	532人減 (-27.3%)
市街化調整区域		5,434	2.3	3,506	1.5	1,928人減 (-35.5%)

※ 500mメッシュ毎の推計値及び表内の推計値は、過去（H17～22）の出生率や移動率の傾向を前提としたもので、社会移動を考慮しない（完全封鎖）コーホート推計の推計値を採用しています。また、各表内のH22の値は実績値（H22都市計画基礎調査より）です。R22については、H22の市街化区域内の人口と周辺メッシュの人口比率を用いて算出しています。

■ 500mメッシュ毎・H22とR22（推計値）との高齢者人口増減数\*



地区	H22*		R22（推計値）		H22-R22 増減人口 (増減比)
	高齢者数	高齢化率 (%)	高齢者数	高齢化率 (%)	
東部地域（鳩山ニュータウン周辺市街化区域内）	2,255	28.5	2,618	52.1	<b>363人増 (+16.1%)</b>
南部地域（今宿周辺市街化区域内）	394	20.2	590	41.7	<b>197人増 (+50.0%)</b>

■ H22とR22（推計値）との年少人口増減数\*

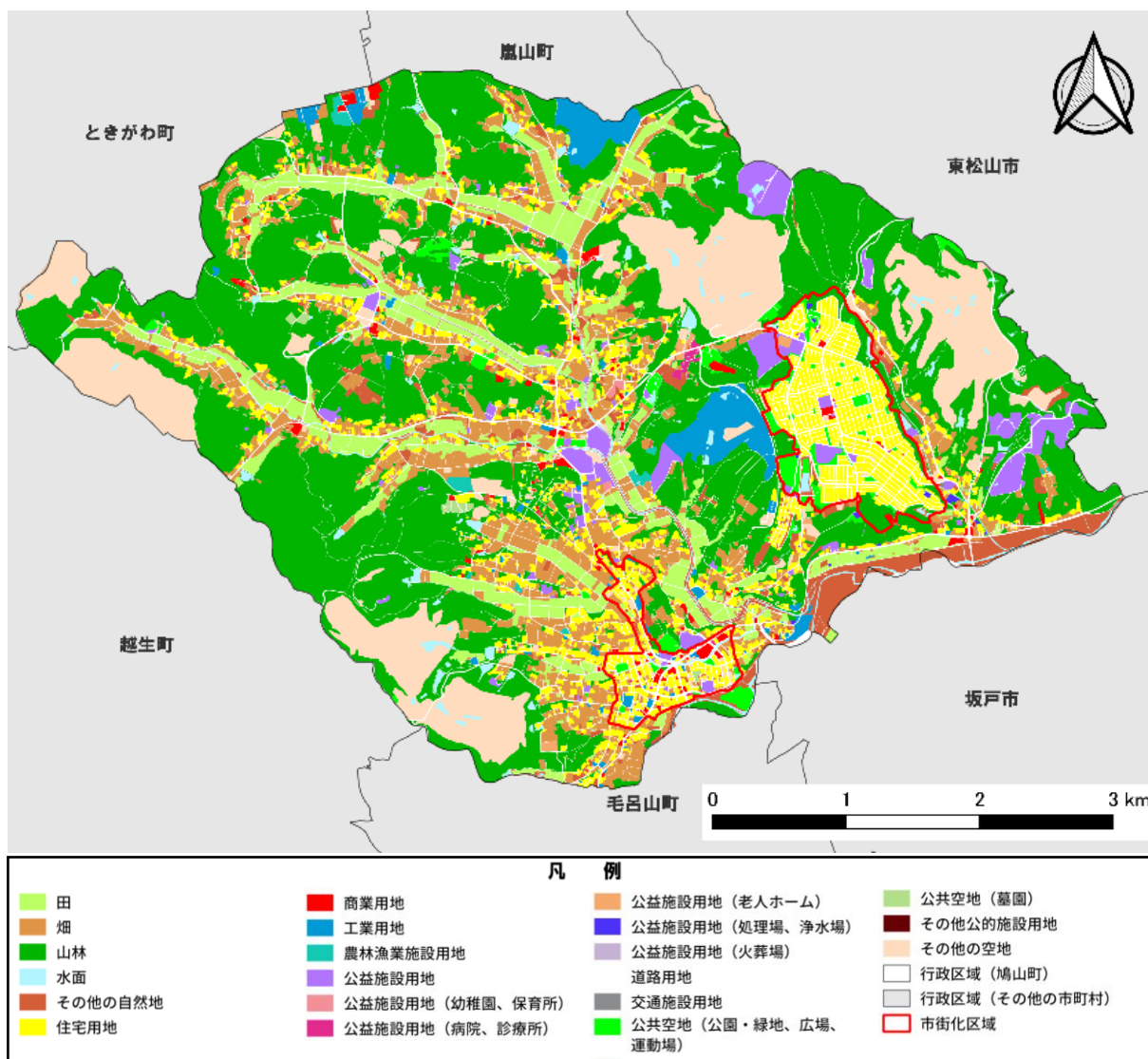
地区	H22*		R22（推計値）		H22-R22 増減人口 (増減比)
	年少人口	年少人口比率 (%)	年少人口	年少人口比率 (%)	
東部地域（鳩山ニュータウン周辺市街化区域内）	554	7.0	297	5.9	<b>257人減 (-46.4%)</b>
南部地域（今宿周辺市街化区域内）	244	12.5	100	7.1	<b>144人減 (-59.0%)</b>

\* 500mメッシュ毎の推計値及び表内の推計値は、過去の出生率や移動率の傾向を前提としたもので、社会移動を考慮しない（完全封鎖）コーホート推計の推計値を採用しています。また、各表内のH22の値は実績値（H22都市計画基礎調査より）です。R22については、H22の市街化区域内の人口と周辺メッシュの人口比率を用いて算出しています。

## (2) 土地利用等の状況

### ①土地利用状況

- ・山林や農地などの自然的土地利用が町全域の 65% を占めています。一方、市街化区域の大部分は住宅で構成されています。



出典) 都市計画基礎調査 (R2)

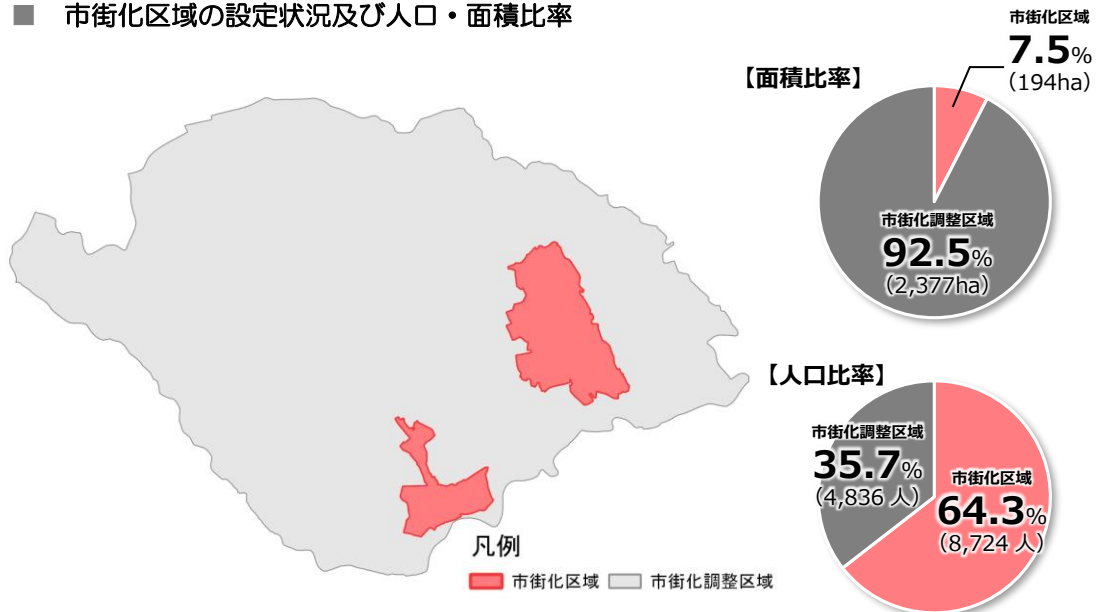
### ②活用可能な公的不動産の分布状況

- ・鳩山ニュータウン内には旧松栄小学校跡地があり、平成 31 年 4 月に福祉健康・多世代交流複合施設 (愛称: はーとんスクエア) が整備されました。

### ③都市計画法による用途地域指定状況

- 町全体の大部分が市街化調整区域となっており、市街化区域は、鳩山ニュータウンと今宿の2地区のみとなっています。町全体面積の約1割の市街化区域内には、総人口の約6割が居住しており、人口集積の図られた市街地が形成されています。

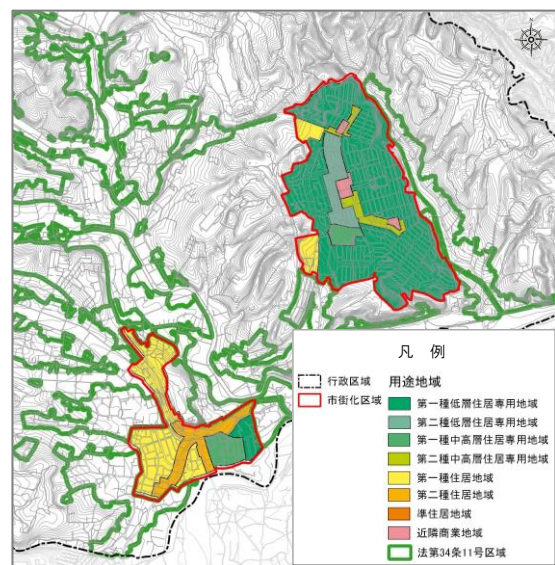
#### ■ 市街化区域の設定状況及び人口・面積比率



出典) 都市計画基礎調査 (R2)

- 市街化区域内では、用途地域が指定されており、大部分は住居系用途となっています。商業系用途は、鳩山ニュータウン内に設定されている近隣商業地域のみとなっています。

#### ■ 用途地域指定状況



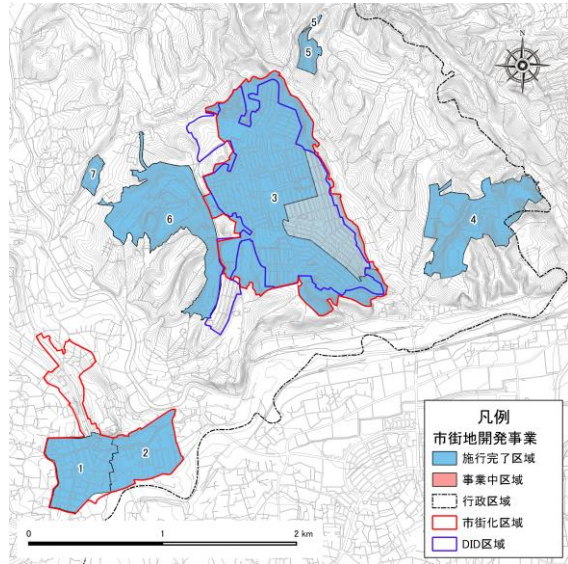
出典) 都市計画基礎調査 (R2)

#### ④基盤整備等箇所の状況

- 市街化区域の約9割では、市街地開発事業等の面的整備が行われています。今宿北部の面的整備が行われていないエリアにおいても、住宅系の土地利用が図られています。
- 公共下水道については、市街化区域全域が整備されました。

#### ■ 市街地開発事業等の整備状況

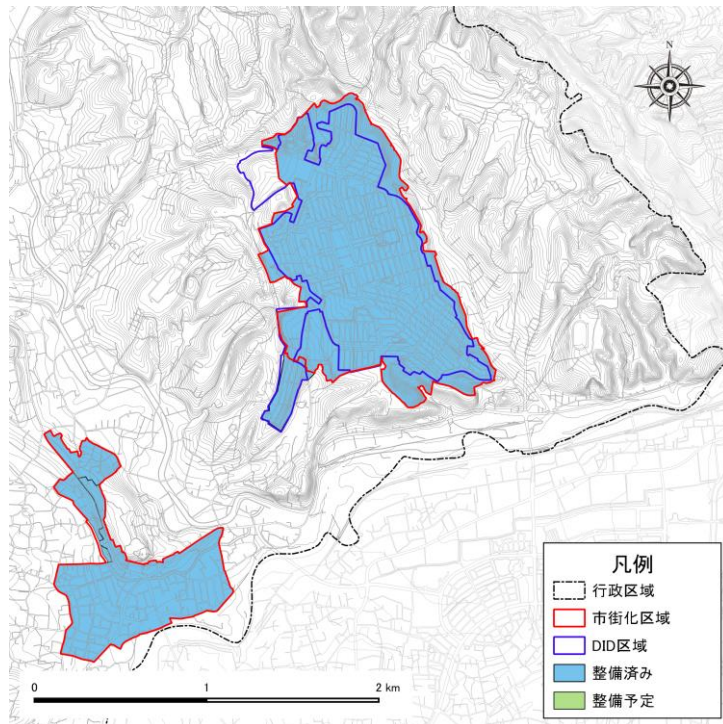
No	事業名	事業主体	計画決定年度	施行年度		区域面積 (ha)
				開始年度	完了年度	
1	今宿特定土地区画整理事業	鳩山町	S53	S53	H2	22.1
2	今宿東土地区画整理事業	鳩山町	H5	H5	R1	19.8
3	鳩山ニュータウン	民間	S52	S52	H3	112.4
4	東京電機大学	民間	S51	S51	S52	36.8
5	山村女子短期大学	民間	S61	S61	H1	4.5
6	日立製作所基礎研究所	民間	S63	S63	H1	42.5
7	農村公園	鳩山町	H6	H6	H7	2.8



出典) 都市計画基礎調査 (R2)

※鳩山ニュータウンについては、都市計画基礎調査 (R2) のデータを参照すると、第二期工事以降工事箇所のみデータが存在し、第一期工事の箇所は空白地域となっています。そのため、上記図面では鳩山ニュータウン東部の第一期工事箇所は未整備の表現となっていますが、実際には鳩山ニュータウン全域において一体的な基盤整備がなされています。

#### ■ 公共下水道の整備状況

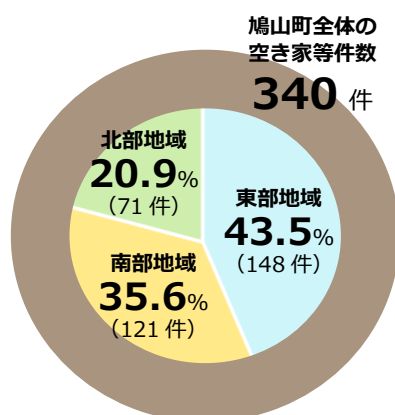


出典) 公共下水道整備状況調査書 (H26)、年度別公共下水道予定図 (H25)、その他町提供資料

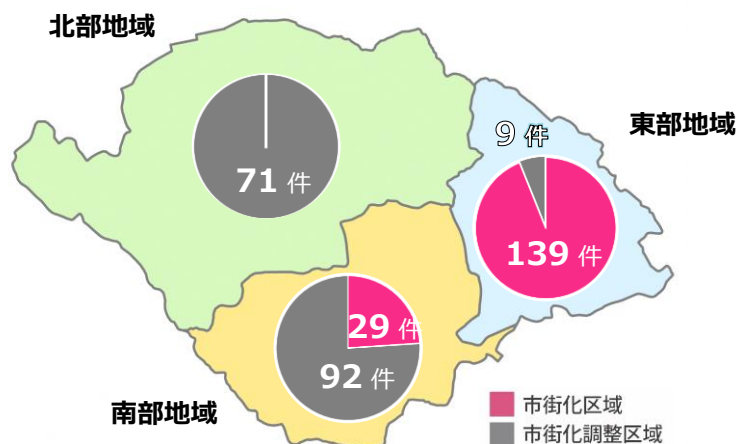
### (3) 空き家等の分布状況

- 「住宅・土地統計調査」によると、本町の空き家率は平成 15 年で 3.8%、平成 25 年で 5.5%となっており、10 年前に比べ増加傾向にあります。
- また、「鳩山町空き家等実態調査」によると、令和5年2月時点の速報値では、町全体で 340 件の空き家等<sup>※1</sup>が確認されています。
- 面的整備の行われた鳩山ニュータウン、今宿においても空き家等が確認されており、特に鳩山ニュータウンにおいては、全体の約 4 割にあたる 139 件の空き家等が確認されました。（また、今宿内においても、空き家等が確認されています）

#### ■ 地域別の空き家等<sup>※1</sup> 件数



#### ■ 市街化区域・市街化調整区域別の空き家等<sup>※1</sup> 件数



出典「鳩山町空き家等実態調査」令和5年2月（速報値）

※1 ここでいう「空き家等」の件数は、現地調査で空き家等と判断されたものの中から、アンケートの回答（回答率 50.9%）により空き家等でないと判断できるものを除外した数値です。

※2 各地域の区分については、以下の丁字とします。

①北部地域：大橋、奥田、須江、竹本、泉井、高野倉、熊井

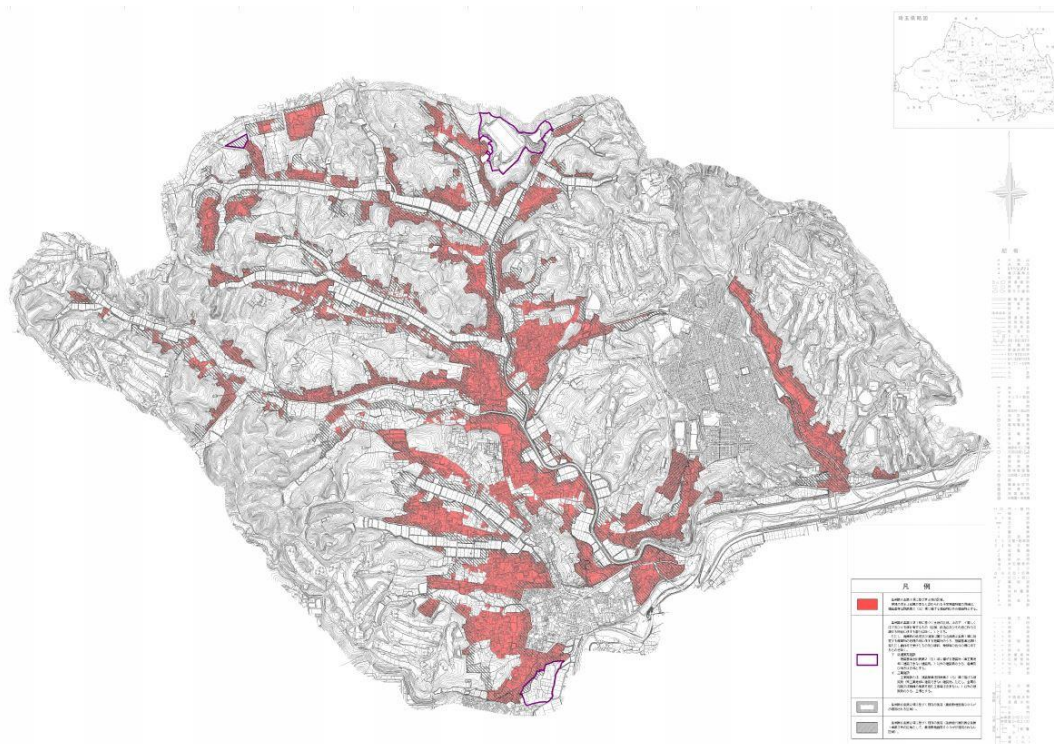
②南部地域：小用、大豆戸、赤沼、今宿

③東部地域：石坂、松ヶ丘一丁目～四丁目、楓ヶ丘一丁目～四丁目、鳩ヶ丘一丁目～五丁目

#### (4) 法規制等の状況

- 市街化調整区域では、都市計画法第 34 条第 11 号区域及び第 12 号に基づく区域指定がされています。
- また、都市計画法以外の規制については、農振法に基づく農振農用地の区域や自然公園法に基づく県立自然公園の指定区域があります。

##### ■ 都市計画法第 34 条第 11 号区域及び第 12 号区域 指定区域図



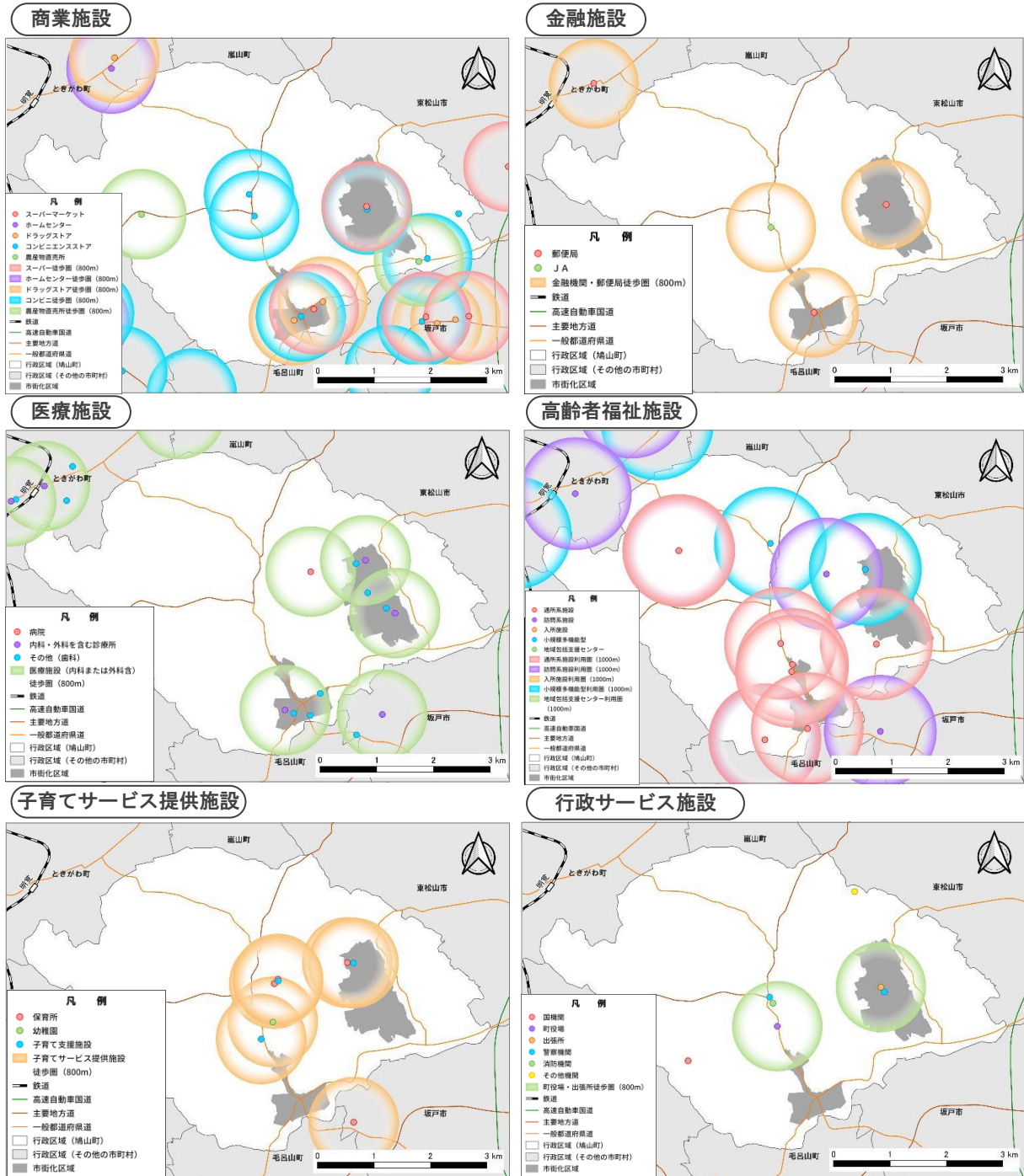
出典) 埼玉県ホームページ

#### (5) 都市機能施設の立地状況とその評価

- 特に徒歩圏にあることが望ましいと想定される施設の町内の立地状況は、次ページの通りです。
- 商業施設、金融施設、医療施設については、特に人口の多い2つの市街化区域内に立地しています。
- 高齢者福祉施設は、町内全域に立地しており、高齢者が増加している鳩山ニュータウン内にも整備されました。
- 保育所、幼稚園といった預かり保育を行う施設は、主に市街化調整区域に立地していますが、鳩山ニュータウン内にも整備されました。
- 窓口機能をもつ行政サービス施設は、市街化調整区域内に町役場、鳩山ニュータウンに東出張所が立地しています。今宿の一部は、町役場の徒歩圏に含まれています。



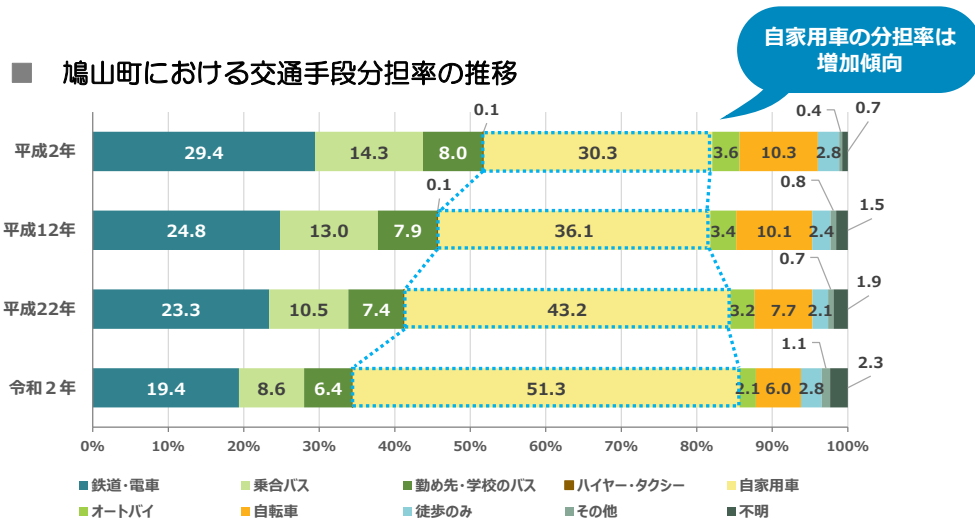
■ 都市機能施設の立地状況



※全て令和4年4月時点の施設立地状況

## (6) 公共交通の状況

- 公共交通機関の交通手段分担率は、減少傾向にあり、代わりに自家用車の分担率が増加傾向にあります。

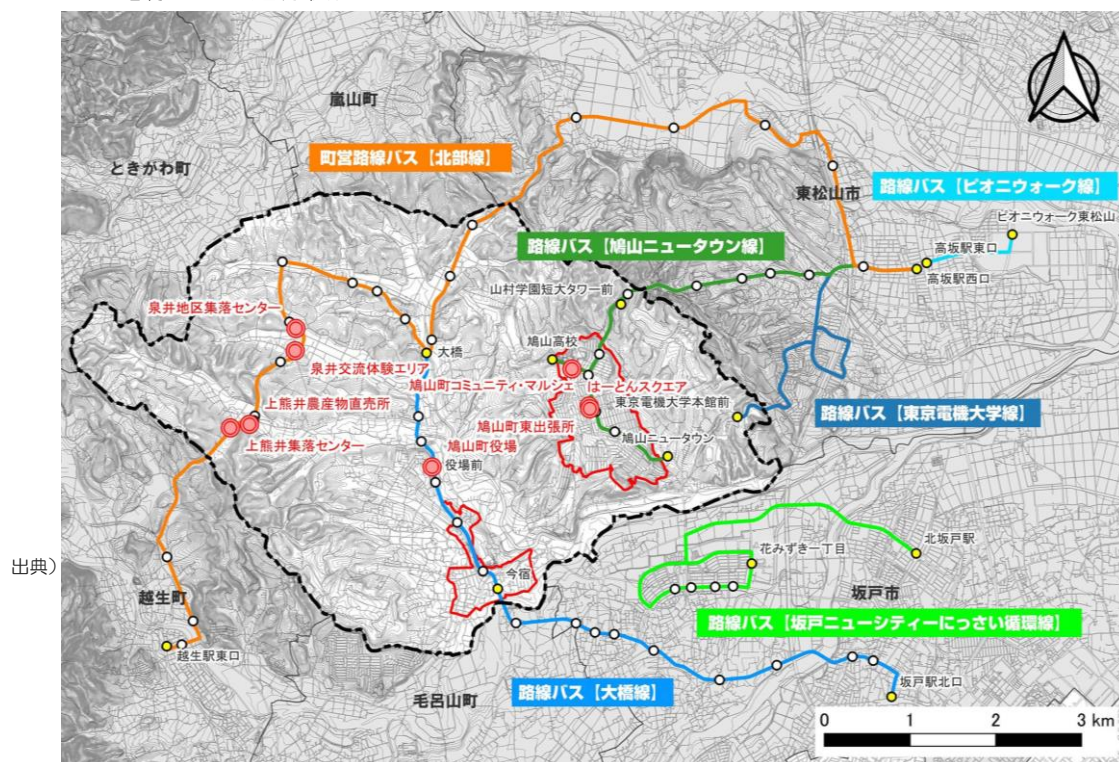


出典) 国勢調査

※国勢調査(10年ごとの大規模調査: H2, H12, H22, R2)の従業地・通学地集計、常住地集計の合計値より算出。なお、利用交通手段は複数回答により集計しています。

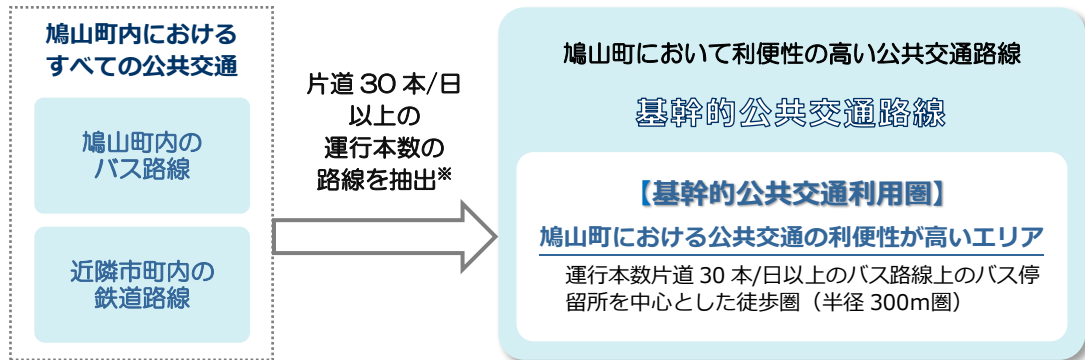
- 町を走る公共交通機関は、民間路線バスが3路線運行しているほか、町営路線バスや事前登録制のデマンドタクシーが運行しています。

### ■ 路線バスの運行状況



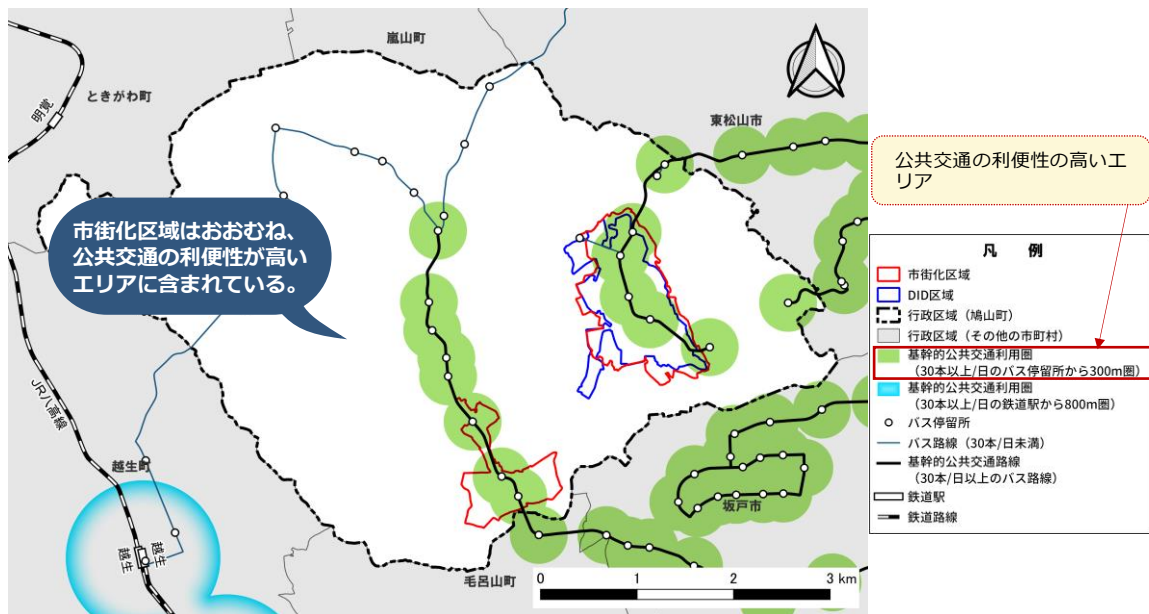
- 周辺市へ向う公共交通の利便性は高いですが、鳩山ニュータウンと今宿交差点の2地区を結び交通手段は、町民であればデマンドタクシー、町民以外は交通手段がない状況です。なお、市街化区域はおおむね公共交通が利用しやすい状況となっています。

■ 利便性の高い公共交通手段の分類方法



※おおむねピーク時の運行本数3本以上に相当。なお、本分析では平日の運行本数を対象にしています。  
 ※本定義は、「都市構造の評価に関するハンドブック（H26.8 国土交通省）」に基づいています。

■ 基幹的交通路線（利便性の高い公共交通路線）の利用圏

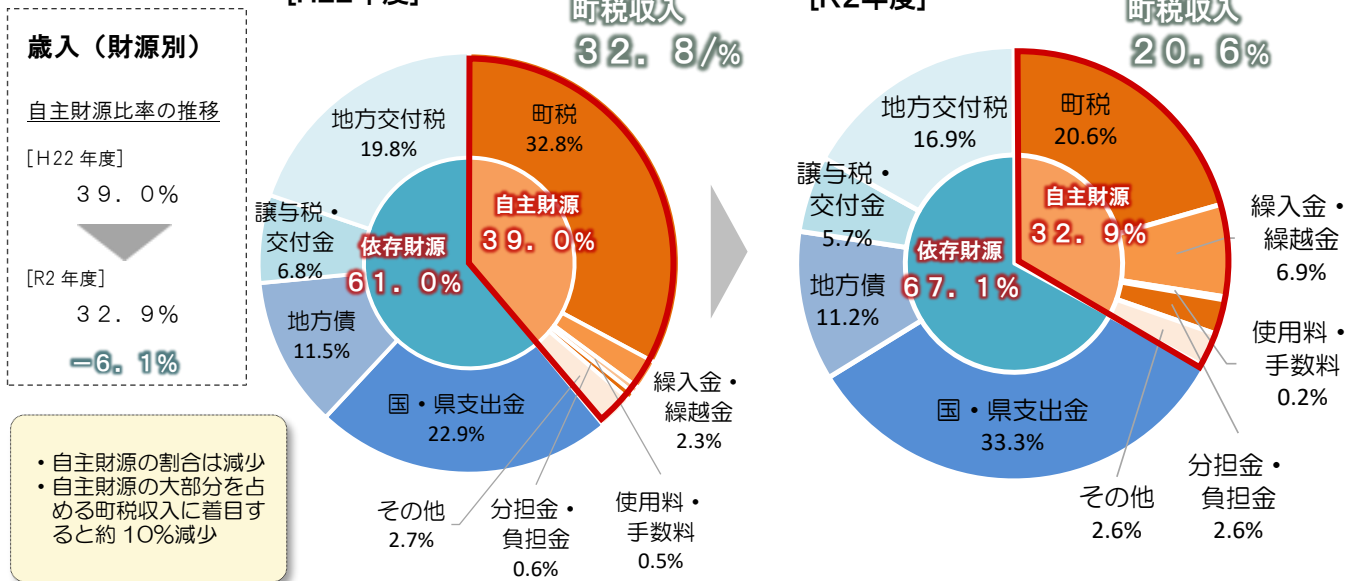


出典) 各バス会社の路線図及び時刻表 (R2)

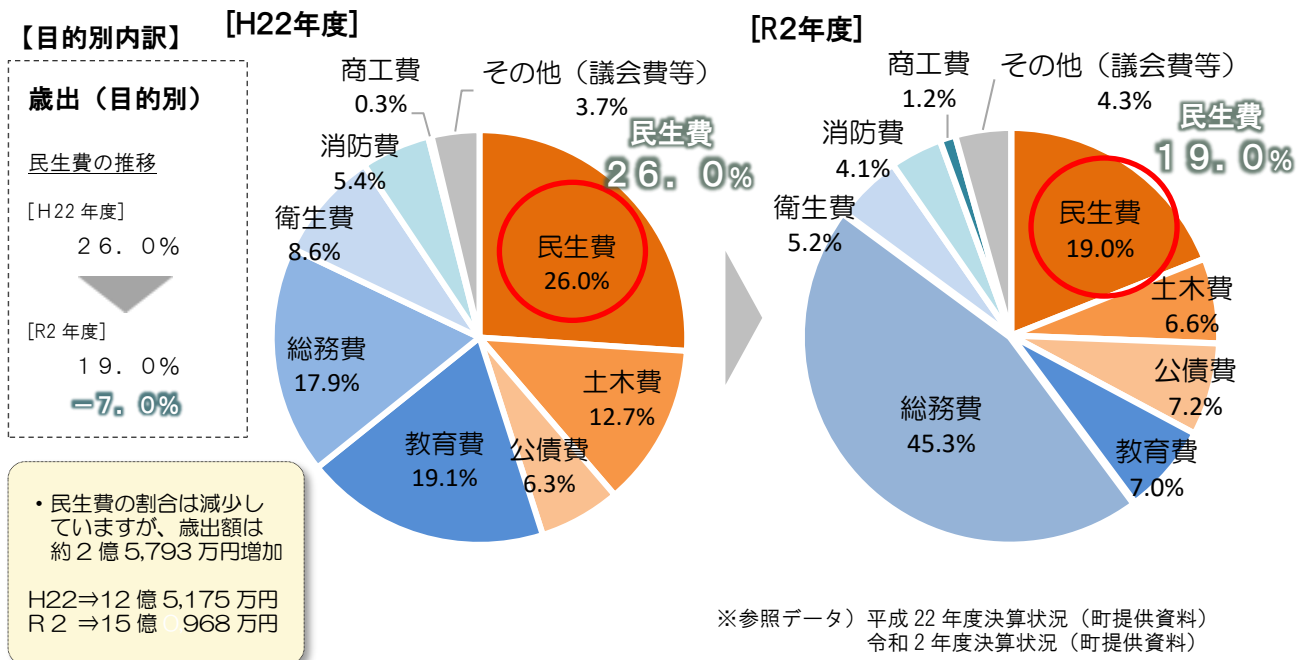
## (7) 財政の状況

- 今後の都市経営においては、人口減少下にあっても財政運営の持続性を確保することが必要となります。
- 本町においては、H22年度とR2年度とを比較すると、都市再構築戦略事業や北部地域活性化事業の実施による基盤インフラ整備により、一時的に総務費が増大していたため、歳出における民生費の割合は減少しています。
- しかし、将来的な人口減少に伴う町税収入の減少と、更なる高齢者の増加を受けた民生費の増加により、基盤インフラ整備にかかる予算割合の減少が見込まれます。

### ■ 歳入構造の変化 [H22年度]



### ■ 歳出構造の変化



## 第3章

### 鳩山町における課題

1. 鳩山町におけるまちづくりの課題



## 1. 鳩山町におけるまちづくりの課題

### (1) 人口特性に関する課題

#### ■ 全町的な人口減少と、市街地の低密化への対応が必要

- 本町では、平成7年(1995年)をピークに人口は減少傾向にあり、今後もこの傾向は続くと想定されます。【P9】
- 市街化区域内においても、人口の落ち込みを要因とした施設・店舗の撤退等により、現在の生活サービスが維持できなくなる可能性があります。【P12】
- また、空き家等も増加傾向にあることから、まちなみ景観の魅力やまちの賑わいの喪失にもつながり、居住者の快適性が損なわれることが懸念されます。【P17】

#### ■ 年少人口の減少に対する対応が必要

- 東部地域、南部地域のいずれも年少人口は大幅に減少する見込みです。現在、施設徒歩圏内の人口カバー率は低いものの最低限の保育施設等が立地している中で、今後の更なる利用者数の減少に伴う保育施設や教育施設等の廃園、廃校等が懸念されます。【P13】

#### ■ 全町的な高齢化傾向への対応が必要

- 全町的に高齢化率が高まり、特に市街化区域内で高齢者数が増加することにより、医療施設、高齢者福祉施設等、高齢者が利用する施設の需要増加による施設の不足が懸念されます。【P9,13,19,20】

### (2) 都市機能施設に関する課題

#### ■ 人口動向に対応した施設配置が必要

- 子育てサービス提供施設以外の日常生活に必要な各サービス施設は、多くの住民が利用しやすい立地状況となっています。【P19,20】
- 特に高齢者の多いエリアは、医療施設・高齢者福祉施設の利用圏におおむね含まれていますが、高齢者数の更なる増加により、将来的に現在の施設数では不足することも懸念されます。【P13,19,20】
- また、年少人口は減少傾向であるものの、最低限の施設立地を維持する必要があります。【P9,19,20】

---

### (3) 公共交通に関する課題

#### ■ 人口減少に伴い、公共交通サービス水準の低下が懸念される

- 利用者の減少により、現在のサービス水準を維持するための対応が必要となります。既存路線の運行本数の削減や廃線等が懸念される中、将来的なニーズを捉えた公共交通の再編を行う必要があります。【P9】

#### ■ 高齢者の増加に伴う公共交通ニーズの増大への対応が必要

- 公共交通サービス水準の低下が懸念される一方、将来的に自家用車の運転が困難となる高齢者の利用増加が見込まれ、公共交通のニーズが増大すると考えられます。現在の公共交通サービス水準の維持とともに、高齢者のニーズにも対応した公共交通サービスの充実が望まれます。【P9】

#### ■ 自動車への依存率の高さが課題

- 交通手段分担率は、他の交通手段に比べ自家用車の割合が高くなっています。自動車交通への依存に伴う、環境への負荷が懸念されます。【P21】

#### ■ 町の拠点へ向かう公共交通の利便性向上が課題

- 現在、今宿交差点周辺は坂戸市方面へ、鳩山ニュータウンは東松山市方面へのバス路線が充実しており、周辺市町村への公共交通の利便性は高くなっています。一方、今宿交差点周辺と鳩山ニュータウンを結ぶバス路線はない状況です。【P21】
- 2地区間の公共交通の利便性を向上させるとともに、現在運行されているデマンドタクシーや町営路線バスと連携し、町内から町の拠点への公共交通の利便性を向上させることが望まれます。

### (4) 安全性の高いまちづくりに関する課題

#### ■ 居住環境の安全性を考慮していくことが課題

- 町内の市街化区域の一部エリアについては、土砂災害警戒区域に指定されているため、考慮が必要となります。【P67】
- 町内の市街化区域の一部エリアについては、家屋倒壊等氾濫想定区域があるため、考慮が必要となります。【P68】

#### ■ 自然災害リスクを低減していくことが課題

- 自然災害が頻発・激甚化しており、近年もこれまでにない規模の被害が発生していることから、自然災害リスクを低減する取組が求められています。



## **第4章**

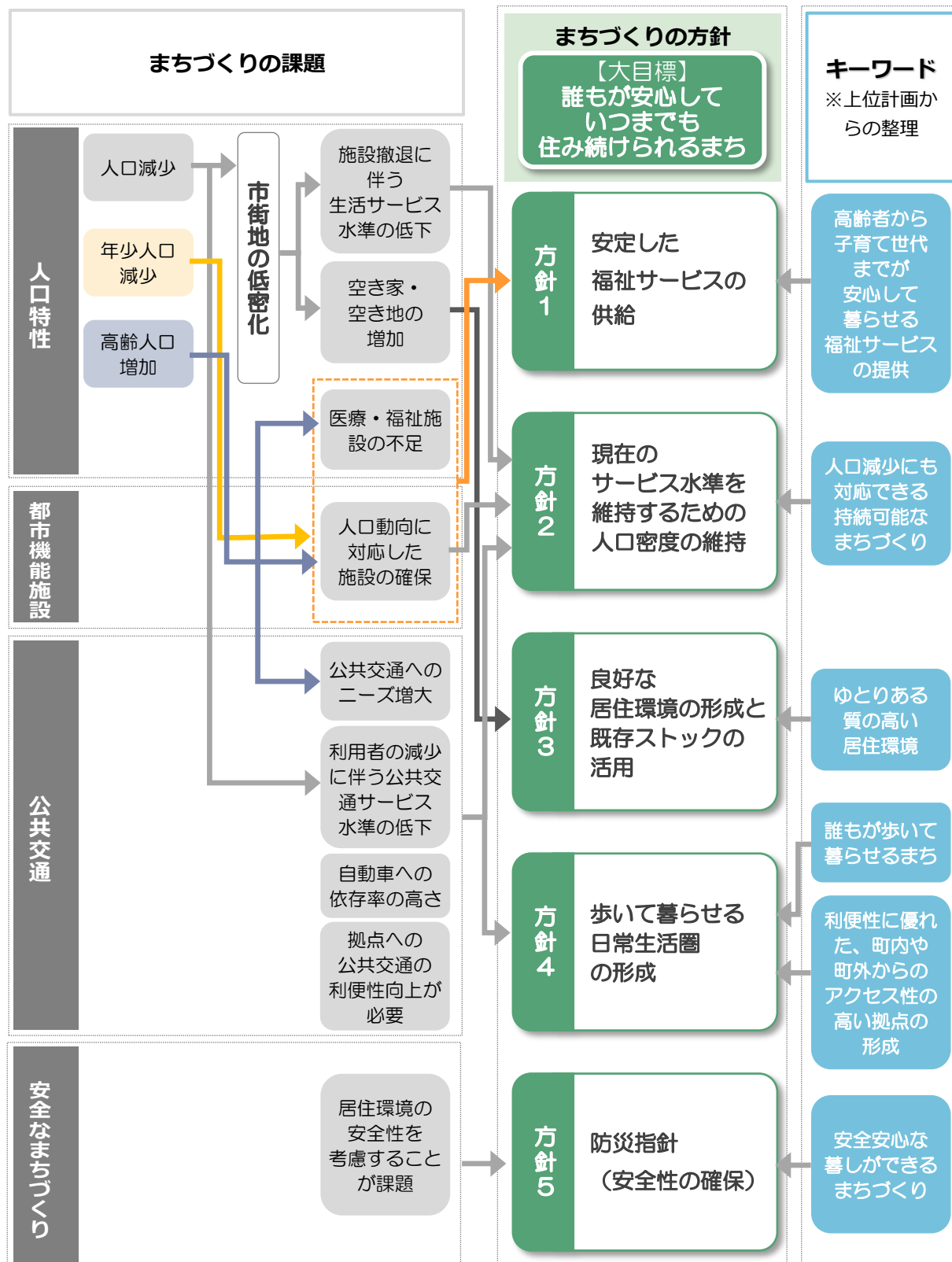
### **鳩山町における 立地適正化計画の 基本的な考え方**

1. まちづくりの方針
2. 将来都市構造



## 1. まちづくりの方針

- 前章で整理した課題を踏まえ、本町におけるまちづくりの大目標とそれを達成するための5つの基本方針を以下のように設定します。



## (1) まちづくりの大目標

- 本町においては、将来的な課題に立ち向かうべく、鳩山ニュータウンの小学校跡地を活用した福祉健康・多世代交流複合施設を軸とし、全町的な福祉サービスの充実、雇用創出による町内の活力の維持、市街地の求心力の維持を目指していきます。
- 本計画における本町のまちづくりの大目標を以下のように定め、将来に想定される課題の解決を目指します。

### まちづくりの大目標

#### 誰もが安心して、いつまでも住み続けられるまち

- 誰もが : 子どもから子育て世代、お年寄りまで様々な人々が
- 安心して : 歩いて暮らせる範囲で日常生活に必要なサービスを楽しみ、災害に対して不安を抱かずに、住みやすさを感じられるような
- いつまでも住み続けられるまち : 持続可能なまち

## (2) まちづくりの方針

### 方針 1 安定した福祉サービスの供給

- 医療施設、高齢者福祉施設については、将来人口を加味した適切な施設数を念頭に、積極的に立地誘導を図ります。
- 利用者数の減少が見込まれる子育てサービス提供施設については、町内で必要最低限の施設立地を維持するとともに、より多様な子育てニーズに対応できる施設立地誘導に配慮します。

東部地域  
具体的な方針

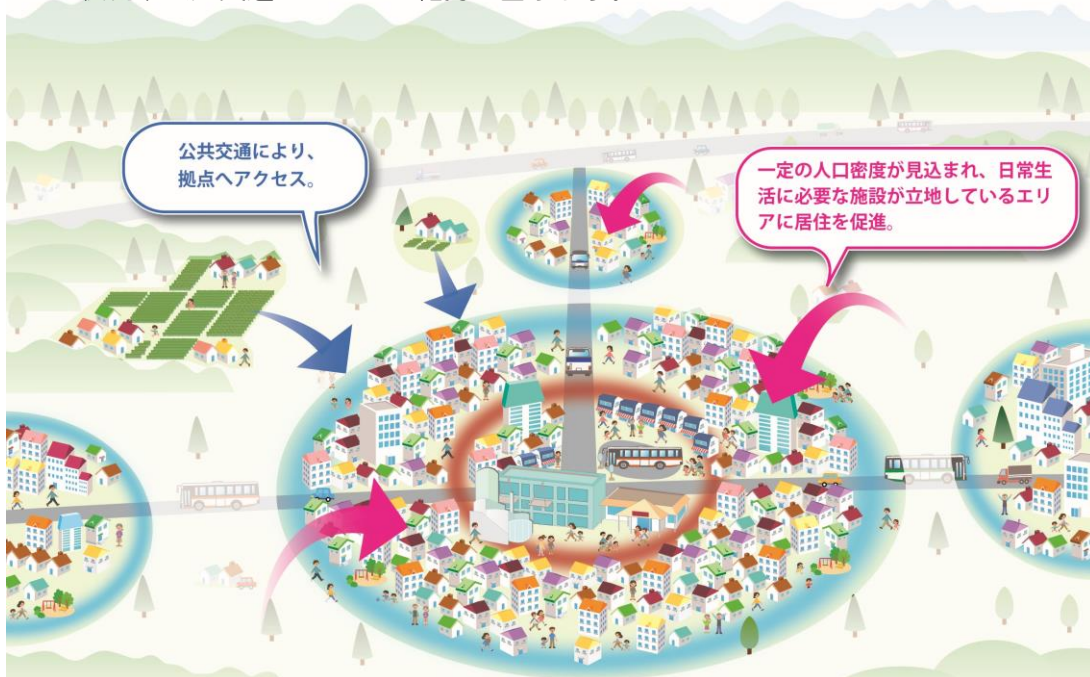
高齢者の増加が特に顕著な鳩山ニュータウンにおいては、福祉・健康の拠点となる施設を設けます。



福祉健康・多世代交流複合施設（イメージ）

## 方針2 現在のサービス水準を維持するための人口密度の維持

- 現在、商業施設、医療施設等の日常生活に必要なサービス施設が比較的充実しており、将来的にも一定の人口密度が見込まれるエリアに居住を促進し、現在の施設立地状況や公共交通サービスの維持を図ります。



## 方針3 良好な居住環境の形成と既存ストックの活用

- 空き家や空き地、既存の都市基盤を積極的に活用し、良好な居住環境の維持と、日常生活に必要なサービス施設の誘導を図ります。

東部地域  
具体的な方針

空き店舗を活用した商業施設等の誘導を図ります。



鳩山ニュータウンの街なみ（イメージ）

## 方針4 歩いて暮らせる日常生活圏の形成

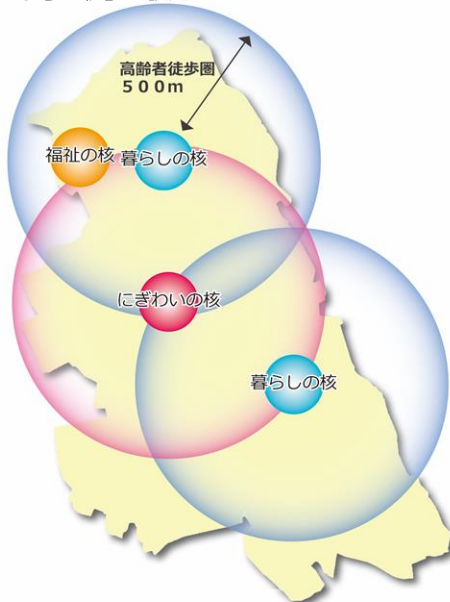
- 特に人口の多い2地区については、一般的な高齢者徒歩圏 500m圏内で日常生活に必要なサービス施設の集約を目指した「まちの核（にぎわいの核・暮らしの核）」を設定し、歩いて暮らせるコンパクトなまちづくりを目指します。
- 地区内の歩道整備や公共施設のバリアフリー化を進め、安全に移動できる空間の確保を目指します。
- 拠点外のエリアについては、公共交通ネットワークを形成し、拠点への公共交通利便性の向上を目指します。

### 東部地域 具体的な方針

地区内の南北方向に3つの「まちの核」(にぎわいの核・暮らしの核)を均等配置します。また、小学校跡地に福祉の核を配置します。

※なお、本町の福祉・健康の拠点を「福祉の核」としますが、徒歩圏によらない町内全域からの利用を想定するため、他のまちの核とは異なり、均等配置は行いません。

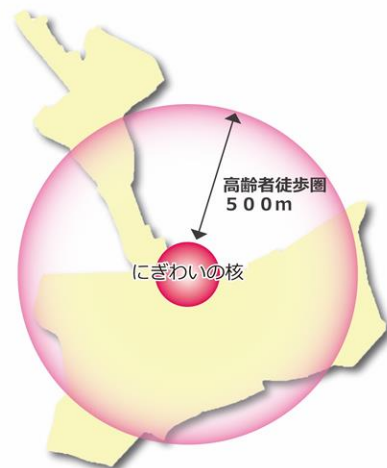
### 東部地域（鳩山ニュータウン）における「まちの核」の設定



### 南部地域 具体的な方針

地区中心部に「にぎわいの核」を配置します。

### 南部地域（今宿交差点周辺）における「まちの核」の設定



## 方針5 防災指針（安全性の確保）

- 防災指針を定め、災害ハザードエリアを考慮したエリアに居住を促進するとともに、防災・減災対策を推進します。（第8章参照）

## 2. 将来都市構造

- 前項の5つの方針を踏まえ、本町でのまちづくりを実現する上で骨格となる、本計画における拠点及び軸を以下の通り設定します。

### ■ 立地適正化計画における将来都市構造



### (1) 都市拠点

- 本町では都市拠点の考え方を以下のように定義し、2つの市街化区域（今宿交差点周辺、鳩山ニュータウン）を立地適正化計画における都市拠点と位置付けます。

#### ■ 鳩山町における都市拠点の考え方

※立地適正化計画における区域設定の対象である市街化区域を前提として、

- 現在あるいは将来において、一定の人口密度が見込まれ、都市機能が集積した主要な箇所
- 周辺住民が利用する施設や機能が比較的集約した地域

- 都市拠点においては、都市機能の集約、利便性の向上、一定の人口密度を保つための居住促進により、メリハリあるまちづくりを実現し、本町全体の都市の核として活力・にぎわいの創出を推進します。

---

## (2) 公共交通軸

---

- 本町においては、都市間（他市を含む）や、都市拠点間の連携を強化する以下の路線を公共交通軸として位置付けます。

### ○都市間をつなぐ軸：現在の主要なバス路線（運行本数片道 30 本/日以上路線等）

- 大橋～今宿交差点周辺～坂戸方面のバス路線
- 鳩山ニュータウン～東松山方面のバス路線

### ○拠点間の連携を強化する軸：将来的なまちづくりの維持・充実化を図る上で求められる路線

- 鳩山駐在所前交差点～鳩山ニュータウン
  - 鳩山ニュータウン～今宿交差点周辺（県道岩殿岩井線）
- 2つの都市拠点間と共に、町外の鉄道駅と密に繋がる様、既存のバス路線がある場所は維持・強化を図ります。また、現時点でバス路線の本数が少ない箇所については、充実を図ることを視野に入れ、将来的な都市構造の構築を図っていきます。

※公共交通に係る検討については、「地域公共交通網形成計画」での各種施策と連携し、取り組んでいきます。



## 【参考】上位計画との整合性の確認

- 前ページの立地適正化計画における将来都市構造について、上位計画である「第6次鳩山町総合計画」の土地利用構想図、及び「鳩山町都市計画マスタープラン」の将来都市構造での記載内容に重ね合わせることで、整合が図られているか検証を行います。

### 【第6次鳩山町総合計画（土地利用構想図）】

- 都市拠点として整理した2箇所について、総合計画においては、「今後も良好な居住環境を維持」する「都市的エリア」に指定され、計画間での齟齬はありません。
- なお、それら都市拠点（市街化区域）以外の箇所、特に北部の市街化調整区域については、「北部地域活性化推進地区」に係る別途検討にて計画されるものであり、それらと役割分担を持ちながら、町内全域において総合計画での土地利用構想の実現を目指していきます。

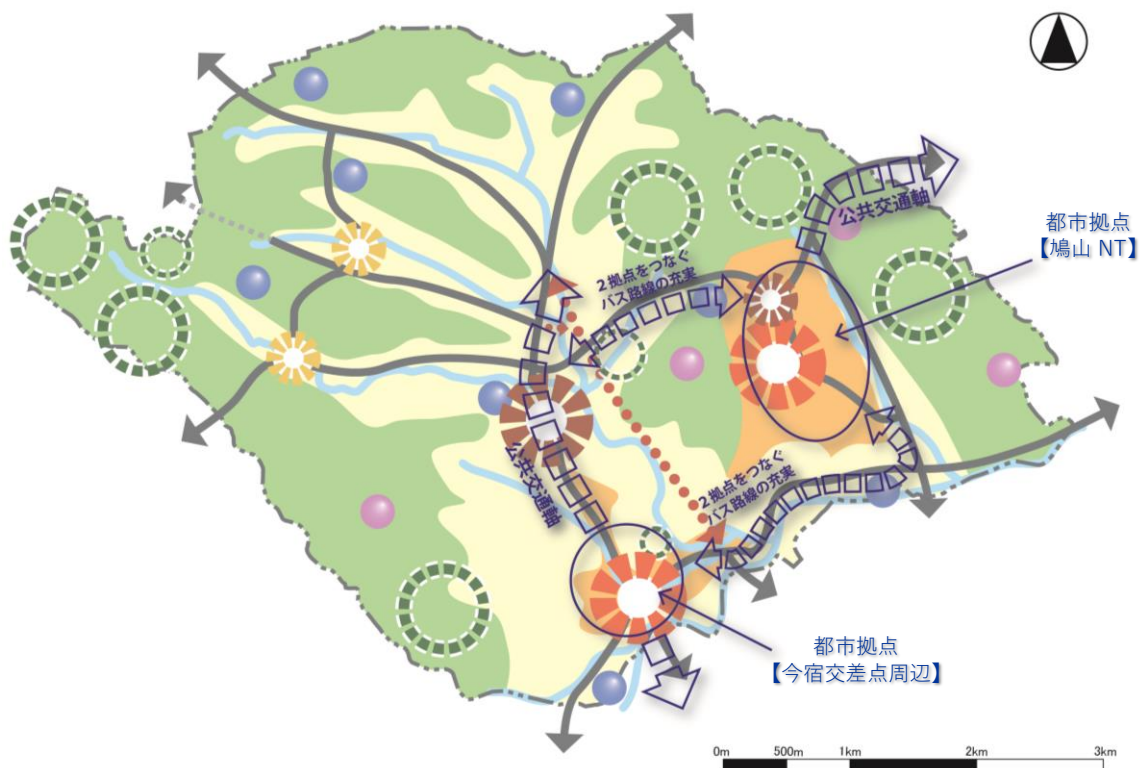


■凡例 1	
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#FFD700; border:1px solid black;"></span>	①都市的エリア
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#FFD700; border:1px solid black;"></span>	②農住エリア
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#D2B48C; border:1px solid black;"></span>	③農地エリア
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#3CB371; border:1px solid black;"></span>	④グリーンエリア
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#6495ED; border:1px solid black;"></span>	⑤河川エリア
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#FF69B4; border:1px solid black;"></span>	⑥産業系エリア
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#800080; border:1px solid black;"></span>	⑦教育・研究エリア
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#9ACD32; border:1px solid black;"></span>	ゴルフ場

■凡例 2	
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#DC143C; border:1px solid black;"></span>	①（仮称）鳩山新ごみ焼却施設
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#DC143C; border:1px dashed black;"></span>	流通・工業系
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#FFD700; border:1px dashed black;"></span>	商業系
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#FFD700; border:1px dotted black;"></span>	②産業誘導エリア
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border:1px dotted black;"></span>	③北部活性化推進地区
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border:1px dashed black;"></span>	④北部活性化推進地区拠点エリア
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border:1px dotted black;"></span>	⑤活性化検討エリア
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border:1px dashed black;"></span>	⑥土地利用転換検討箇所
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border-bottom:1px dotted black;"></span>	⑦主要幹線構想道路
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border-bottom:1px dashed black;"></span>	⑦幹線構想道路
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border-bottom:1px solid black;"></span>	主要道路
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:#FFD700; border:1px solid black;"></span>	南比企業跡群（国指定史跡化推進地域）

### 【鳩山町都市計画マスタープラン（将来都市構造）（R5.3）】

- 都市拠点として整理した2箇所について、都市計画マスタープランにおいては、「都市拠点」及び「市街地環境ゾーン」に指定されています。
- 「都市拠点」については、「多様な機能の集積により、地域住民だけでなく、町民全体へのサービス提供を行う中心機能を有する拠点」とされており、立地適正化計画の趣旨にも合致した設定がなされています。
- 「市街地環境ゾーン」については、「各種都市機能の充実により、高度な都市活動を展開するゾーン」としており、こちらも立地適正化計画の趣旨に沿ったものであるため、計画間での齟齬はありません。



	幹線道路軸		教育・研究拠点
	幹線道路（構想）		レクリエーション拠点
	河川軸		産業拠点
	行政拠点		市街地環境ゾーン
	都市拠点		集落環境ゾーン
	北部地域活性化推進地区拠点		自然環境ゾーン

## 第5章

### 居住誘導区域

1. 居住誘導区域の基本的な考え方
2. 鳩山町における  
居住誘導区域設定の考え方
3. 居住誘導区域
4. 届出制度について



## 1. 居住誘導区域の基本的な考え方

- 居住誘導区域とは、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持続的に確保されるよう、居住を促進すべき区域です。
- 本町においては、住宅地としての良好なインフラストックを活かすことを前提に、現在居住地として生活利便性の高いエリアにおいて、将来に渡っても良好な居住環境の維持・向上を図り、人口密度を維持していく区域を居住誘導区域とします。

## 2. 鳩山町における居住誘導区域設定の考え方

- 上記の基本的な考え方を踏まえ、次ページのフローにより居住誘導区域を設定します。
- 居住誘導区域は、確認1～確認3の条件に当てはまるエリアを抽出し、そこから確認4の居住に適さないエリアを除外することにより設定しました。

## 居住誘導区域の選定フロー

### 確認1 基盤整備が既に行われている区域

- ・新規投資に掛けられる支出が減少する中で、既存のインフラストックを最大限活用するため、これまで居住地としてインフラ投資が行われてきた区域を対象に居住を促進。

- ✓ 土地区画整理事業等で一体的な宅地開発が行われている区域
- ✓ 公共下水道が整備されている区域

### 確認2 町の核に歩いてアクセスできる区域

- ・町のにぎわいの核、暮らしの核(P50 参照)となるエリアへ、徒歩・又は公共交通でアクセスが可能なエリアに居住を促進し、歩いて暮らせる町を形成。

- ✓ それぞれのまちの核（福祉の核を除く※<sup>1</sup>）より、おおむね高齢者徒歩圏 500m圏内※<sup>2</sup>
- ✓ 1日30本以上運行のバス停留所より徒歩圏 300m圏

### 確認3 日常生活に必要なサービス施設を下支えする一定の人口密度が維持される地区

- ・本町において日常生活に必要なサービス施設の立地水準を維持するためには、少なくとも現在と同程度の人口密度が維持される必要がある。
- ・対象となる地区としては、「現在一定の人口密度※<sup>3</sup>があり、将来に渡っても維持できる見込みの地区」又は「将来において、一定の人口密度が形成できる見込みの地区」が前提となる。
- ・また、上記の地区像に加え、現在において多様なサービス施設が立地している地区に居住促進を図る。

- ✓ 以下の①又は②に当てはまり、かつ多様なサービス施設が現在立地している地区に居住を促進する

- ① 現在一定の人口密度※<sup>3</sup>があり、将来に渡っても維持できる見込みの地区
- ② 将来において、一定の人口密度が形成できる見込みの地区

### ◇居住誘導区域の候補地

### 確認4 居住誘導に適さないエリアの除外

- ・崖地や市街化区域縁辺部の緑地・公園、大規模な公共施設用地等、将来的に居住地として転用される可能性の低い敷地等については、居住誘導区域より除外する。
- ・さらに、災害の危険性のある箇所についても除外する。

- ✓ 崖地や市街化区域縁辺部の緑地、広域な公共施設敷地、墓園等を除外
- ✓ 土砂災害警戒区域を除外

## 鳩山町の居住誘導区域を設定

※1 本町の福祉・健康の拠点を「福祉の核（P50 参照）」とします。「にぎわいの核」「暮らしの核」は日常生活に必要な最低限度のサービス施設を立地誘導するのに対し、「福祉の核」は特定の機能に特化した拠点であることから、「確認2」の項目においては、考慮しないこととします。

※2 「都市構造の評価に関するハンドブック（H26.8 国土交通省）」によると一般的な高齢者徒歩圏は500mとされています。

※3 「一定の人口密度」とは、各種の日常生活に必要なサービス施設や公共交通サービスの持続性確保に必要な人口密度として目安となる、都市計画法施行規則第8条に定められた市街化区域の設定水準である40人/haとします。

【参考】 区域の選定方針図

・前ページの誘導区域の選定フローに対応した区域の選定方針図を以下に示します。

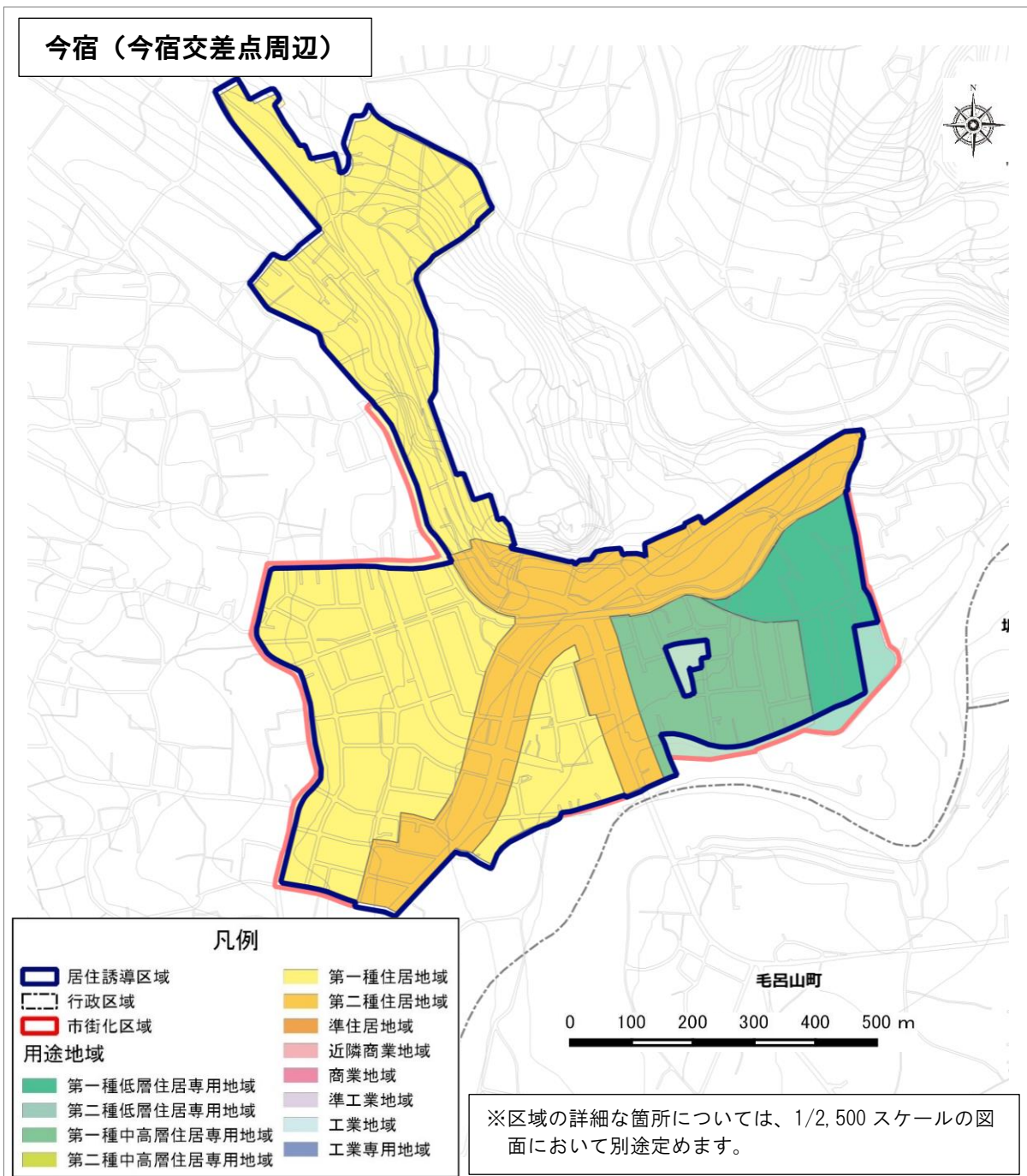


### 3. 居住誘導区域

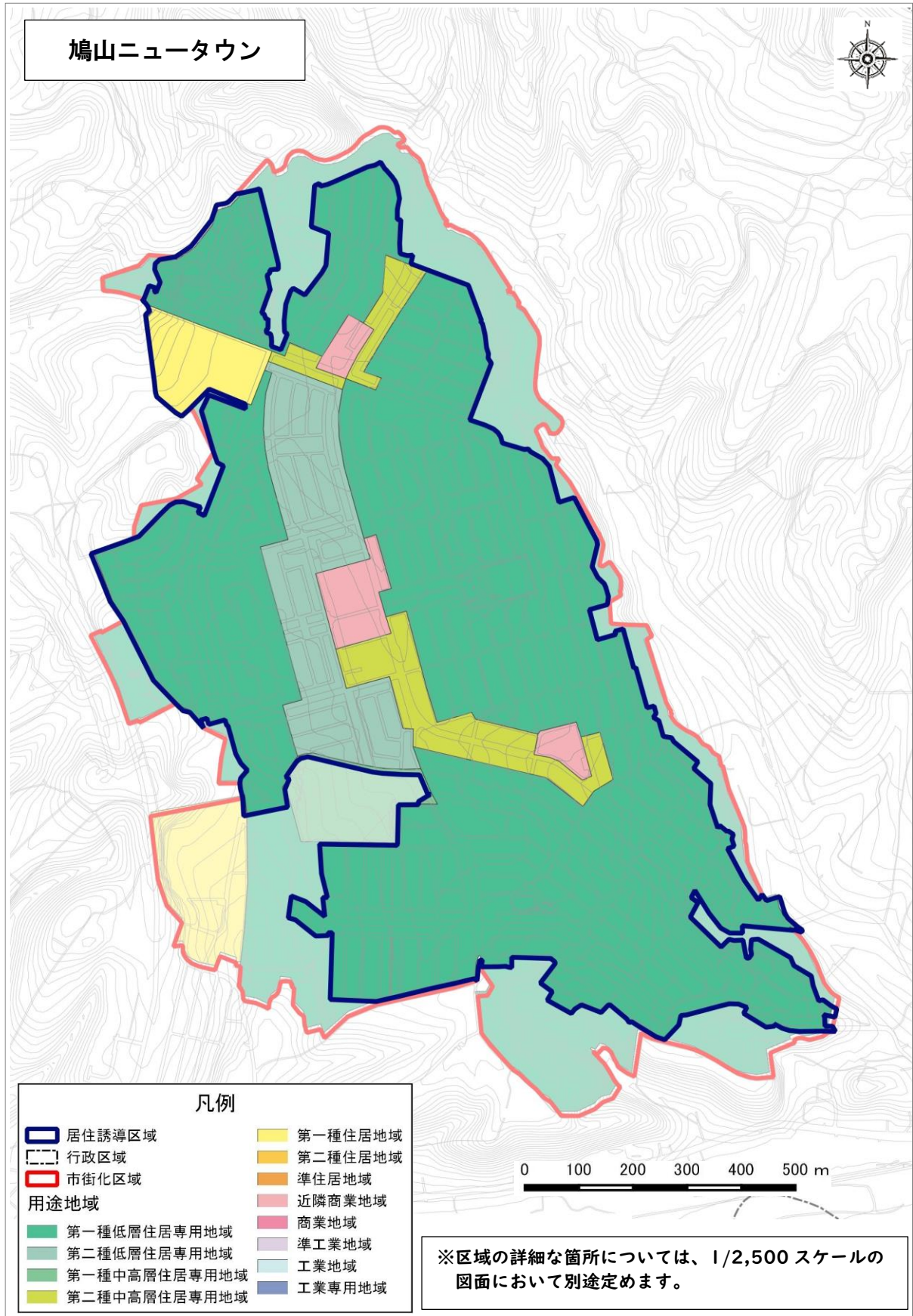
- 前項までの検討内容を踏まえ、約 155ha を本町における居住誘導区域として設定します。

	市街化区域の面積	居住誘導区域面積※（うち、市街化区域に占める割合）
今宿	56.9 ha	約 54 ha（約 95%）
鳩山ニュータウン	137.0 ha	約 101 ha（約 74%）
計	193.9 ha	約 155 ha（約 80%）

※GIS計測上の数値







## 4. 届出制度について

### (1) 届出制度の目的

- 本町が居住誘導区域外における住宅開発等の情報を把握するために行うものです。

### (2) 届出の対象となる区域

- 居住誘導区域外で(3)の行為を行おうとする場合には、原則として町への届出が必要となります。

### (3) 届出の対象となる行為

#### 【開発行為】

- ① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの



#### 【建築等行為】

- ① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ② 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等とする場合



### (4) 届出の時期

- 開発行為等に着手する 30日前までに行うこととされています。

## 第6章

### 都市機能誘導区域

1. 都市機能誘導区域の  
基本的な考え方
2. 鳩山町における  
都市機能誘導区域設定の考え方
3. 都市機能誘導区域



## 1. 都市機能誘導区域の基本的な考え方

- 都市機能誘導区域とは、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の拠点に誘導し集約することにより、これら各種サービスの効率的な提供を図る区域です。
- 本町においては、行政サービス施設や商業施設を中心とした様々な都市機能の集積を図り、圏域内の日常生活や圏域を超えた町内全域の核として、中心的な役割を担う区域を都市機能誘導区域として位置付けます。

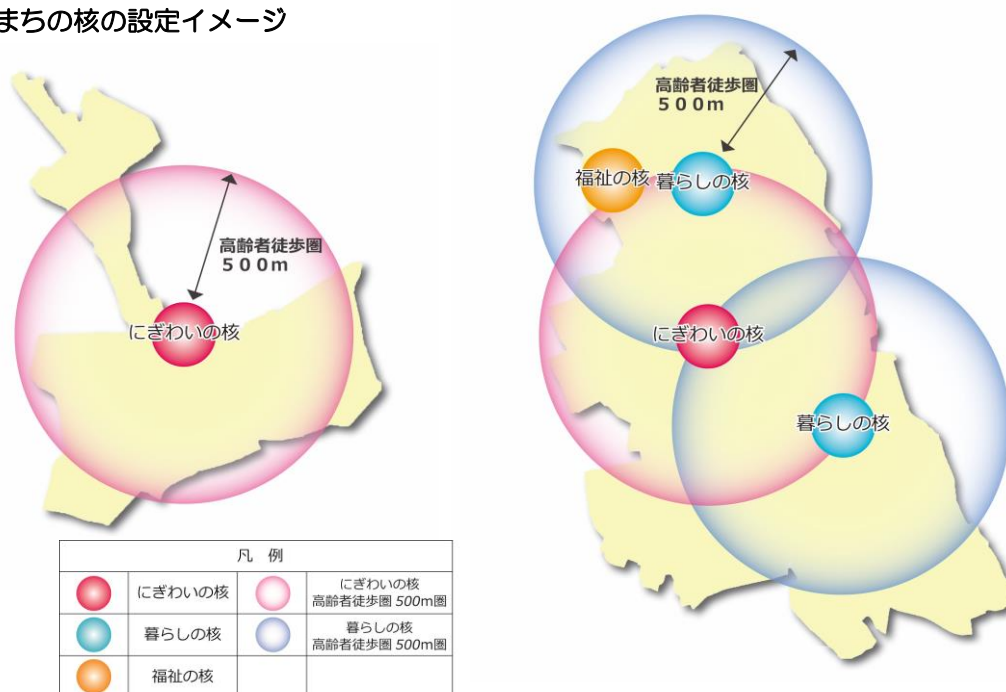
## 2. 鳩山町における都市機能誘導区域設定の考え方

- 前ページの基本的な考え方を踏まえ、現状の土地利用状況と誘導施設の立地誘導の可能性を鑑み、以下の(1)～(3)のエリアを本町における都市機能誘導区域として設定します。

### (1) 施設の立地誘導を積極的に図る“まちの核”の設定

- 現在の土地利用状況から、今宿・鳩山ニュータウンに性格の異なる3種類の“まちの核”を位置付け、各核から高齢者徒歩圏半径 500m の範囲内に都市機能誘導区域を設定します。

#### ■ まちの核の設定イメージ



種類	性 質	設定エリア
にぎわいの核	○行政・商業サービスを提供 ○まちなかの賑わいを形成	◇鳩山NT：タウンセンター周辺 ◇今宿： コミュニティセンター周辺
暮らしの核	○地区内のより多くの高齢者が、徒歩で通える範囲で最低限の生活サービスを楽しむことができるよう、施設を維持・誘導	◇鳩山NT： センター地区からおおむね南北に500mの間隔にある、2つの近隣商業地域
福祉の核	○町内の総合的な福祉サービスを提供する	◇鳩山NT： 福祉健康・多世代交流複合施設

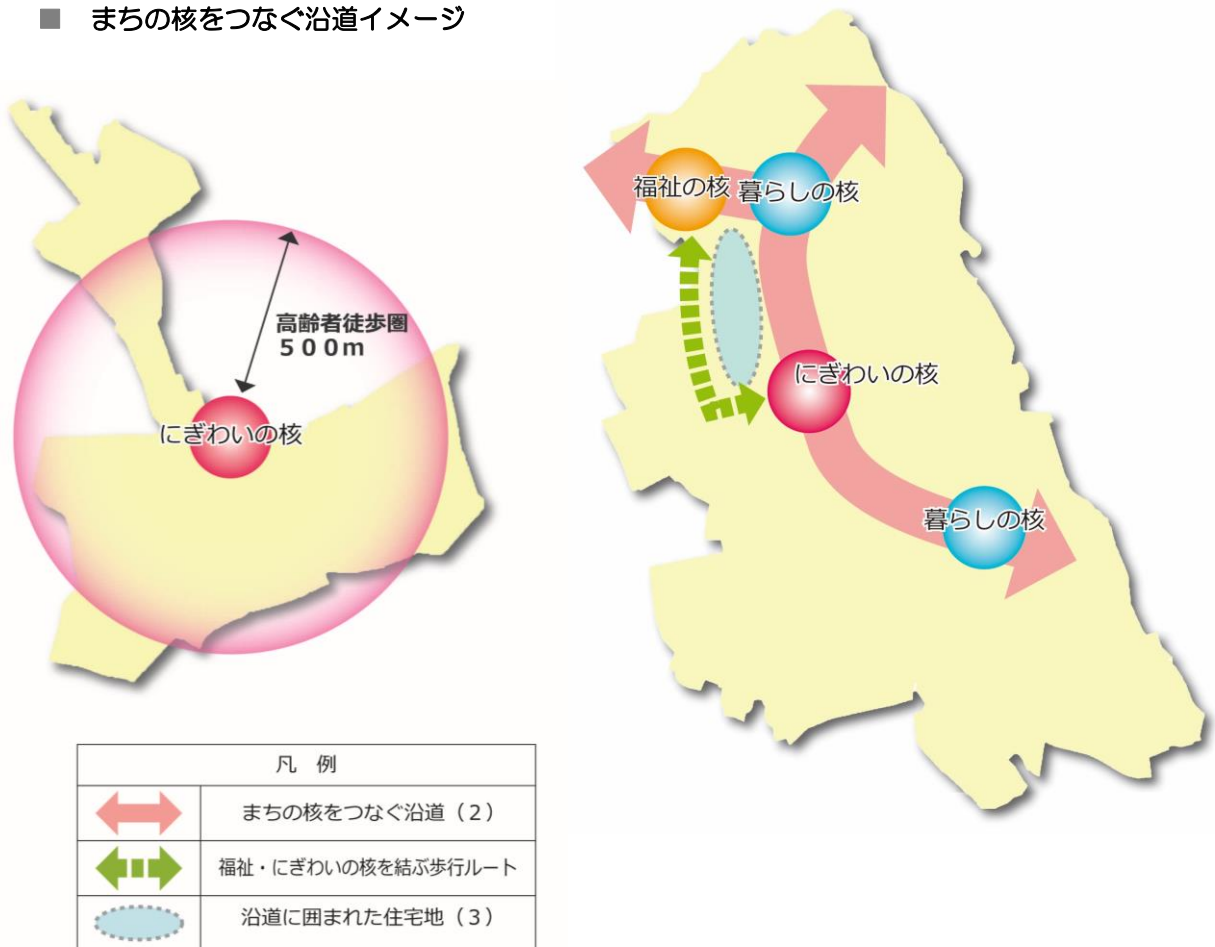
## (2) “まちの核”をつなぐ沿道

- (1) で設定した“まちの核”と一体的な連なりをもつ沿道については、土地利用のポテンシャルが高い箇所と想定されます。それぞれの核に準じて商業・業務施設を誘導する箇所と位置付け、都市機能誘導区域に設定します。
- また、福祉の核とにぎわいの核を結ぶ町道については、高齢者の健康増進のための歩行ルートと位置付け、都市機能誘導区域に設定します。

## (3) “まちの核”をつなぐ沿道に囲まれた住宅地

- 現在住宅が集積している(2)に囲まれたエリアについても、施設集積エリアに近接しています。将来的に空き家が発生した場合施設立地の可能性が想定されるため、都市機能誘導区域に設定します。

### ■ まちの核をつなぐ沿道イメージ

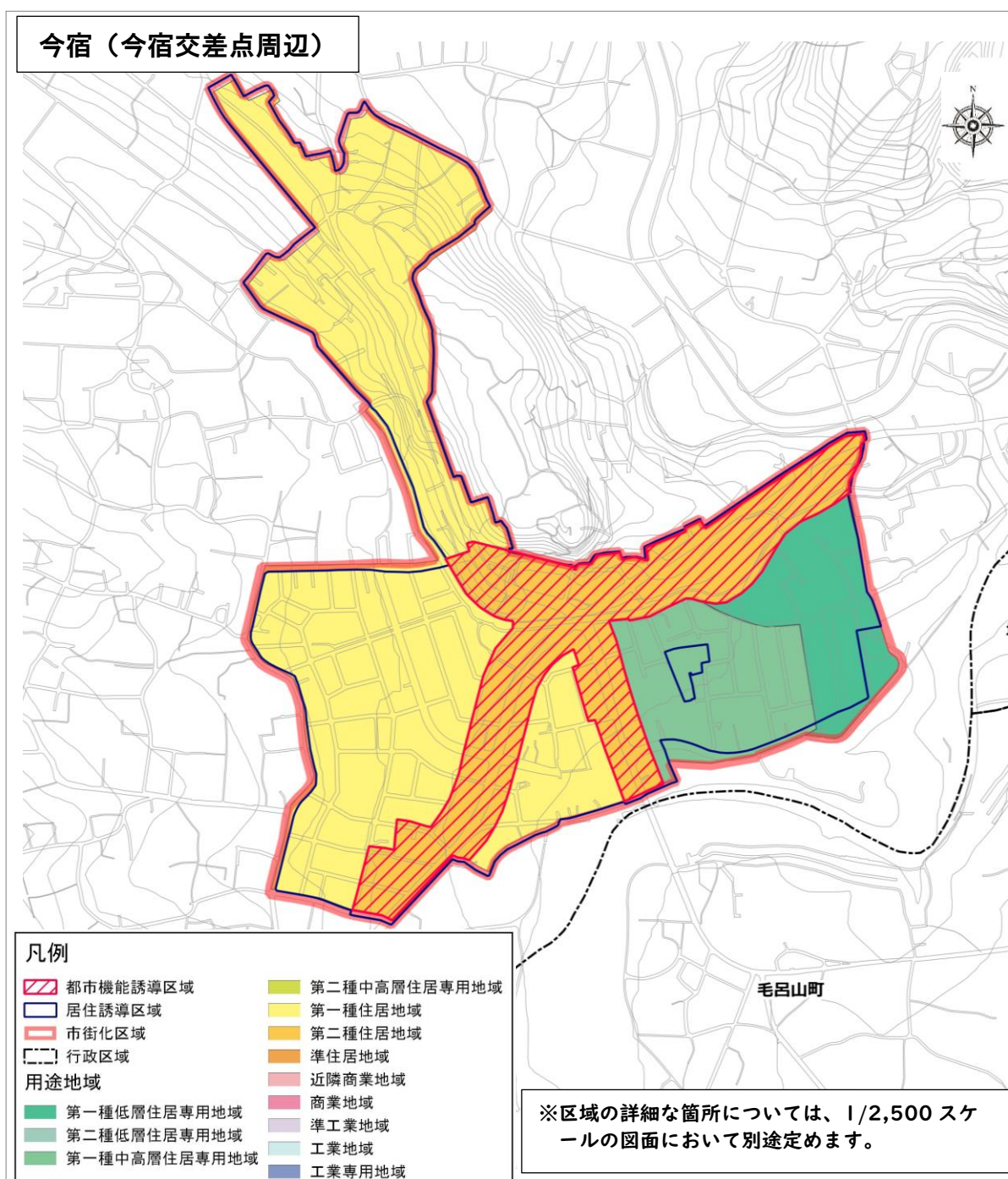


### 3. 都市機能誘導区域

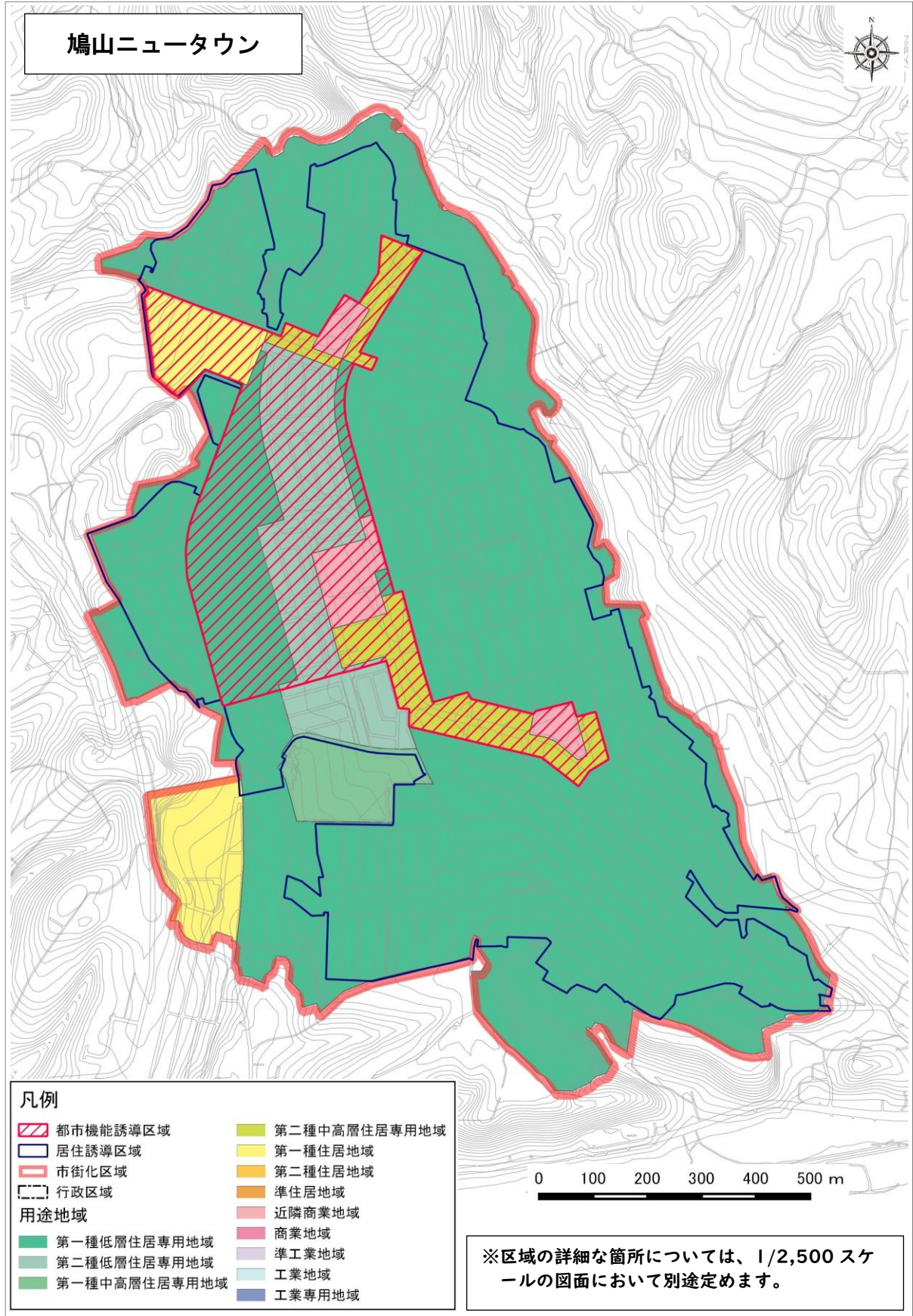
- 前項までの考え方を踏まえ、居住誘導区域内のうち約 41ha を本町における都市機能誘導区域として設定します。

	①都市機能誘導区域の面積*	市街化区域に占める①の割合	居住誘導区域に占める①の割合
今宿	約 14ha	約 24%	約 25%
鳩山ニ一-タツ	約 27ha	約 20%	約 26%

※GIS計測上の数値







---

## 第7章

### 誘導施設

1. 誘導施設の基本的な考え方
2. 鳩山町における誘導施設の  
設定方針
3. 誘導施設の設定
4. 届出制度について



## 1. 誘導施設の基本的な考え方

- 都市機能誘導区域においては、各区域に立地を誘導すべき誘導施設を定め、居住者の利便性の向上を図ることが求められます。
- 「都市再生特別措置法」に基づくと、「居住者の共同の福祉や利便性の向上を図るために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」が誘導施設の候補としてあげられます。
- 本町においては、より身近な生活を支える都市機能として、商業施設、金融施設、医療施設、高齢者福祉施設、子育てサービス提供施設、行政サービス施設の6種を誘導施設とする都市機能として定めます。

### ■ 誘導施設とする都市機能の選定理由

#### ○商業施設、金融施設、医療施設

⇒若年層から高齢者まで、多くの世代において利用され、生活に必要不可欠である。

#### ○高齢者福祉施設

⇒大幅な高齢者の増加が懸念される本町において、将来的な需要の増加が予想される。

#### ○子育てサービス提供施設

⇒現在、本町にある幼稚園・保育園は、都市機能誘導区域外に立地している。年少人口の減少が見込まれている中で、施設を維持するとともに、それらを都市機能誘導区域内に誘導することで若年層の居住促進が期待できる。

#### ○行政サービス施設

⇒町民全員に必要な不可欠な施設であり、地区の中心にあることで生活利便性が向上する。

## 2. 鳩山町における誘導施設の設定方針

- 本町の誘導施設については、以下の2つの方針に基づき設定します。

### 方針①

#### 立地の維持を図る都市機能 ～現在の立地を維持する～

- 現在立地している施設を誘導施設に指定し、今後も現在の立地状況を維持しながら、各機能のサービス水準を保つように努めていきます。

### 方針②

#### 立地の誘導を図る都市機能 ～今後新規に立地を誘導する～

- 現在、都市機能誘導区域内に立地していない都市機能については、地区内居住者の暮らしやすさの向上に寄与するよう、都市機能誘導区域内に誘導します。

※現況では都市機能誘導区域内に非常に近接して立地しているものの、都市機能誘導区域外に立地する都市機能施設もあります。これらの施設については、将来的に移転する場合や新規施設を増設する場合において利便性の高いエリアに立地誘導することで、より多くの利用者の利便性の向上を目指します。

### ■ 誘導施設の考え方（イメージ）



### 3. 誘導施設の設定

- 前項の方針①、②に基づき、以下の通り各地区における誘導施設を設定します。本町においては、以下の施設が、都市機能の種類ごとに1施設以上立地することを目標とします。

○医療施設、高齢者福祉施設については、今後新規施設立地等が見込まれる場合において、都市機能誘導区域へ適切に誘導していくものとします。（なお、鳩山ニュータウンにおいては、通所系の高齢者福祉施設を含む福祉健康・多世代交流複合施設が建設されました。）

○現在、本町において待機児童は存在していません。幼稚園については、移設移転の可能性が低いことから、現在の町立幼稚園（市街化調整区域に立地）を維持することを念頭に、誘導施設から除外します。一方、保育園や認定こども園、一時預かり事業を行う施設等については、多様なニーズに合わせた子育てサービスの提供が可能であり、児童数が減少する中でも一定のニーズが想定されることから、誘導施設に設定します。

○限られた都市機能誘導区域内において上記の都市機能を網羅的に確保するためには、複数の都市機能を包括する複合的施設の整備も視野に入れて検討することも考えられます。

地区名	商業施設	金融施設	医療施設	高齢者福祉施設	子育てサービス提供施設	行政サービス施設
	町民の日常生活に必要な生鮮食料品や日用品を販売する店舗	入出金可能な銀行等	診療科目に内科・外科のいずれかを含む、病院又は診療所	訪問系施設、通所系施設、短期入所施設	保育所、認定こども園、一時預かり事業・小規模保育事業・事業所内保育を行う施設	町役場や出張所等、行政サービスの窓口機能を有する行政施設
今宿	●	●	○	○	○	—※
鳩山ニュータウン	●	●	○	●	●	●

【●】誘導施設（方針①）

【○】誘導施設（方針②）

【—】誘導施設としない施設

※ 今宿においては、比較的鳩山町役場が近接していることから、徒歩又は公共交通で町役場へアクセスすることを想定し、行政サービス施設の誘導は行わない方針とします。

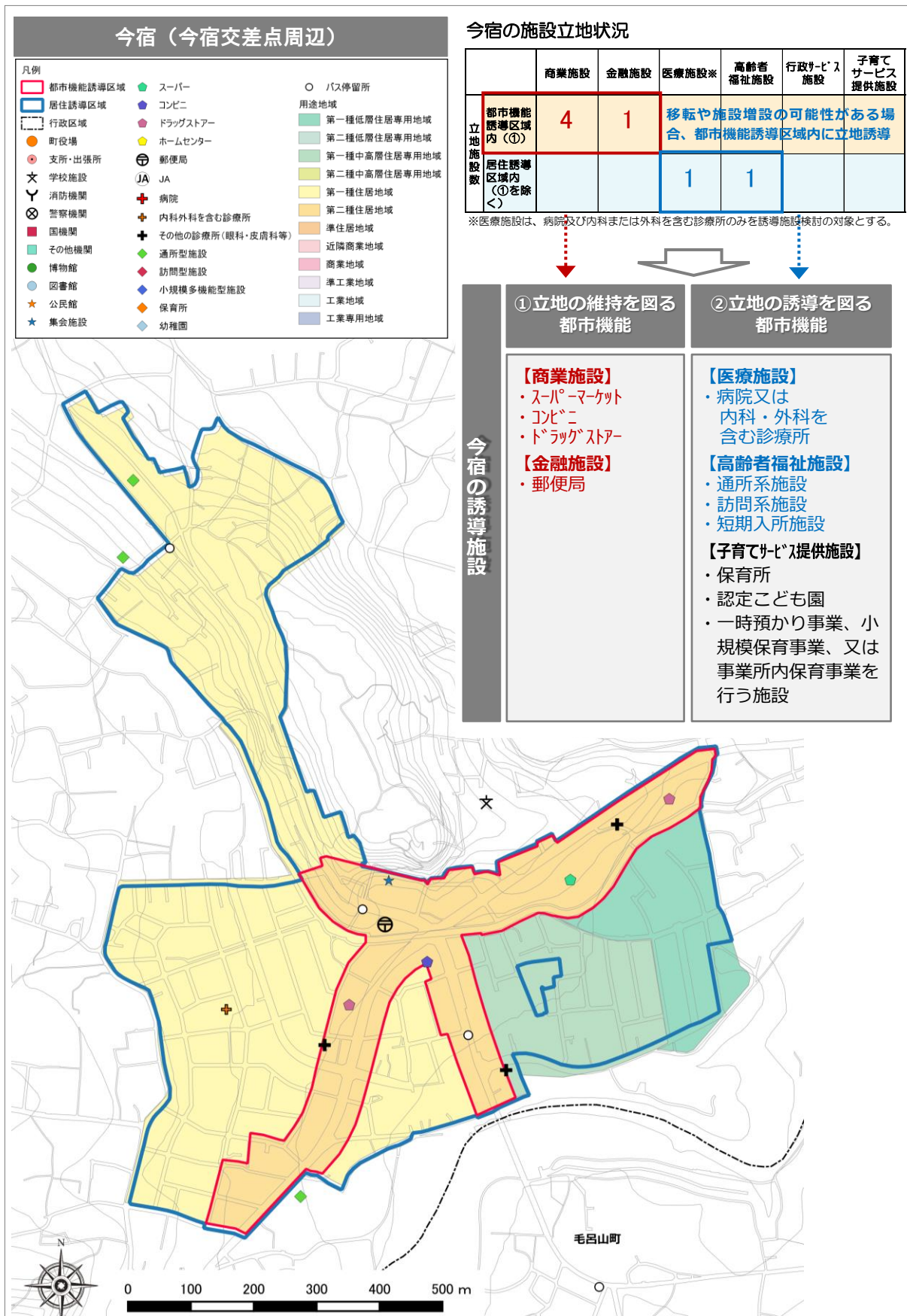
※ 施設の詳細な定義については、P58の表に準じます。

- なお、各種誘導施設の具体的な対象は以下の通りとします。

都市機能	誘導施設の例	根拠法等	対象種類種別
商業施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 町民の日常生活に必要な生鮮食料品や日用品を販売する店舗</li> <li>⇒スーパーマーケット、コンビニエンスストア等</li> </ul>	—	—
金融施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 入出金可能な銀行等</li> <li>⇒銀行、郵便局、信用金庫等</li> </ul>	銀行法	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 法第4条に基づく免許を受けて銀行業を営む銀行（政策投資銀行を除く）</li> </ul>
		信用金庫法	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 法第4条に基づく免許を受けて金庫事業を行う信用金庫及び信用金庫連合会</li> </ul>
		労働金庫法	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 法第6条に基づく免許を受けて金庫事業を行う労働金庫及び労働金庫連合会</li> </ul>
		農林中央金庫法	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 法に基づく農林中央金庫</li> </ul>
		株式会社商工組合中央金庫法	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 法に基づく商工組合中央金庫</li> </ul>
医療施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 診療科目に、内科・外科のいずれかを含む、病院、又は診療所</li> </ul>	医療法	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 法第1条の5第1項に定める病院のうち、診療科目に内科、外科のいずれかを含むもの</li> <li>• 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、外科のいずれかを含むもの</li> </ul>
高齢者福祉施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 訪問系施設</li> <li>• 通所系施設</li> <li>• 短期入所施設</li> </ul>	介護保険法 老人福祉法	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 法に定める施設、事業の用に供する施設のうち、通所、訪問サービスの提供、短期入所等を主目的とする施設。</li> </ul>
子育てサービス提供施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 保育所、認定子ども園等の児童預かり施設</li> <li>• 一時預かり事業、小規模保育事業、又は事業所内保育事業を行う事業所</li> </ul>	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 法第2条第5項に定める保育所等</li> <li>• 法第2条第6項に定める認定こども園</li> </ul>
		児童福祉法	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 法第6条の3第7項に定める一時預かり事業を行う事業所</li> <li>• 法第6条の3第10項に定める小規模保育事業を行う事業所</li> <li>• 法第6条の3第12項に定める事業所内保育事業を行う事業所</li> </ul>
行政サービス施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 町役場や出張所等、行政サービスの窓口機能を有する行政施設</li> </ul>	—	—



【参考】各地区の施設立地状況と誘導施設の検討



# 鳩山ニュータウン

凡例	
都市機能誘導区域	スーパー
居住誘導区域	コンビニ
行政区画	ドラッグストア
町役場	ホームセンター
支所・出張所	郵便局
学校施設	JA
消防機関	病院
警察機関	内科外科を含む診療所
国機関	その他の診療所(眼科・皮膚科等)
その他機関	通所型施設
博物館	訪問型施設
図書館	小規模多機能型施設
公民館	保育所
集会施設	幼稚園
	バス停留所
	用途地域
	第一種低層住居専用地域
	第二種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域

## 鳩山ニュータウンの施設立地状況

	商業施設	金融施設	医療施設※	高齢者福祉施設	行政サービス施設	子育てサービス提供施設
都市機能誘導区域内(①)	2	1		1	1	1
居住誘導区域内(①を除く)			2			

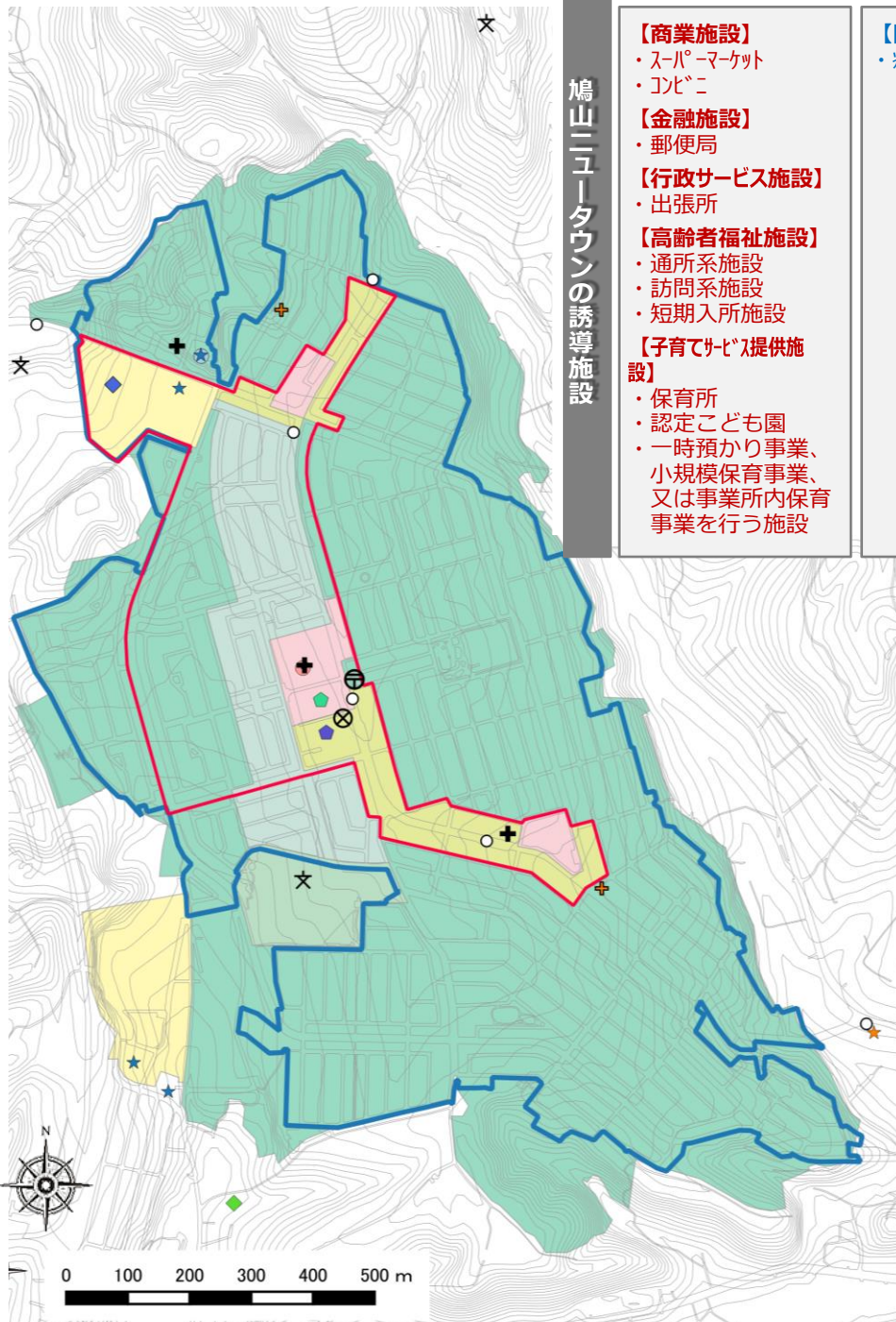
※医療施設は、病院及び内科または外科を含む診療所のみを誘導施設検討の対象とする。

### ① 立地の維持を図る都市機能

- 【商業施設】**
  - ・スーパーマーケット
  - ・コンビニ
- 【金融施設】**
  - ・郵便局
- 【行政サービス施設】**
  - ・出張所
- 【高齢者福祉施設】**
  - ・通所系施設
  - ・訪問系施設
  - ・短期入所施設
- 【子育てサービス提供施設】**
  - ・保育所
  - ・認定こども園
  - ・一時預かり事業、小規模保育事業、又は事業所内保育事業を行う施設

### ② 立地の誘導を図る都市機能

- 【医療施設】**
  - ・病院又は内科・外科を含む診療所



## 4. 届出制度について

### (1) 届出制度の目的

- 本町が都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の情報を把握するために行うものです。

### (2) 届出の対象となる区域

- 都市機能誘導区域外で誘導施設を対象に(3)の行為を行おうとする場合には、原則として町への届出が必要となります。

### (3) 届出の対象となる行為

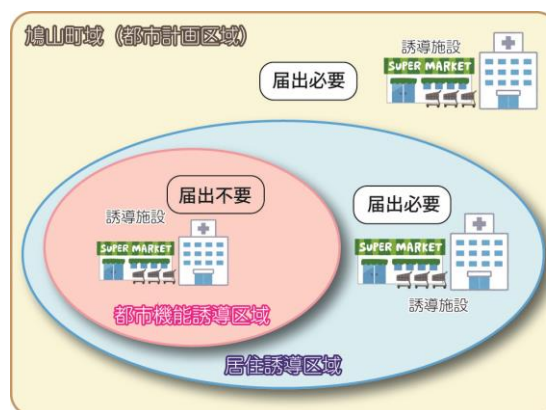
#### 【開発行為】

- 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合

#### 【建築等行為】

- ① 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合
- ② 建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合
- ③ 建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とみなす場合

#### ■ 届出の対象となる区域（イメージ）



### (4) 届出の時期

- 開発行為等に着手する **30日前**までに行うこととされています。



## 第8章

### 防災指針

1. 防災指針の基本的な考え方
2. 鳩山町における自然災害リスクの分析
3. 防災・減災に向けた課題の設定
4. 防災まちづくりに向けた将来像、取組方針
5. 目標指標の設定



## 1. 防災指針の基本的な考え方

- 東日本大震災のような大規模な地震の発生を予測することが困難なため、日頃から備えることが重要であり、まちづくりにおいても防災・減災対策は重要な課題であります。
- 加えて、近年は全国各地で台風や大雨による大規模な土砂災害や河川の堤防の決壊等による浸水が発生し、生命や財産、社会経済に甚大な被害が生じており、本町においても令和元年東日本台風や令和4年7月12日に発生した大雨により、町内の各地で土砂崩れや低地部の浸水などの被害を受けました。
- このように頻発・激甚化する自然災害に対応するため、令和2年6月に都市再生特別措置措置法が改正され、立地適正化計画に防災指針を位置づけることが必要となりました。
- 本町では、町内における自然災害リスクを分析し、必要となるハード対策及びソフト対策を防災指針としてまとめ、まちづくりの大目標である「誰もが安心して、いつまでも住み続けられるまち」の実現を目指します。

## 2. 鳩山町における自然災害リスクの分析

### (1) 鳩山町における自然災害リスク

- 本町において想定される自然災害リスクは、以下のとおりとします。

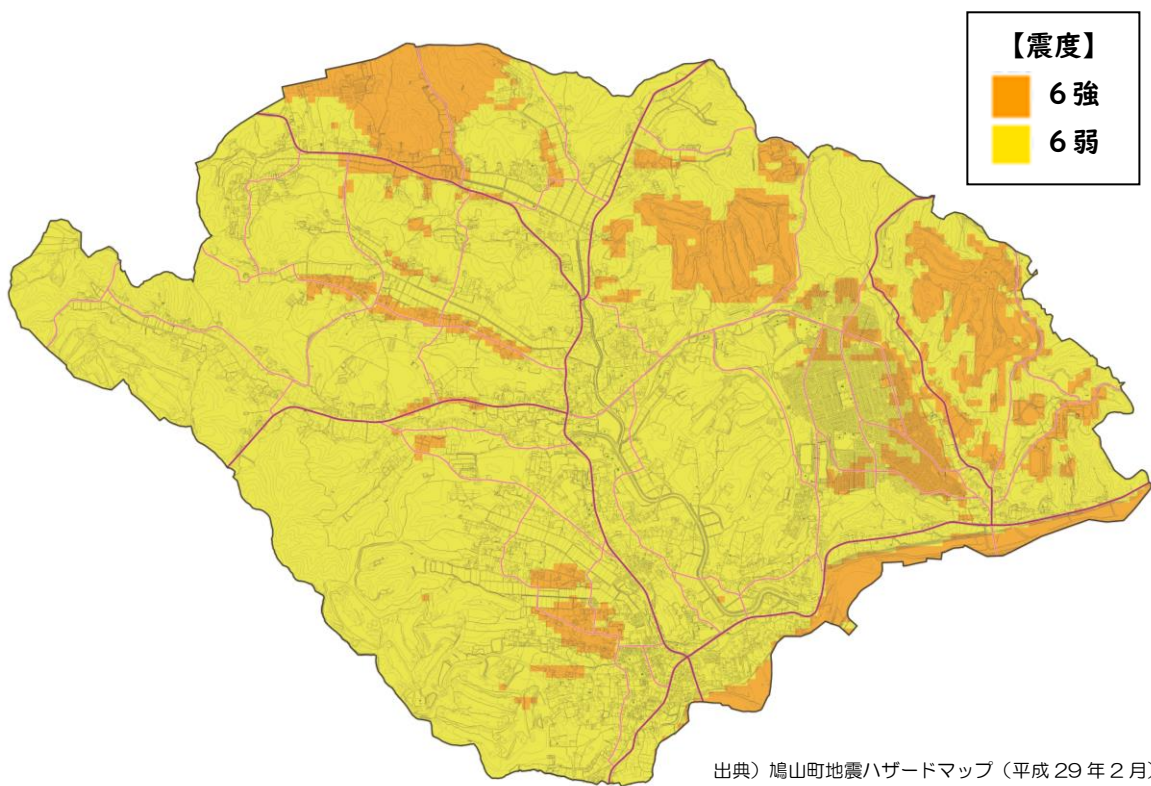
No.	自然災害リスク	対象	備考
①	地震	関東平野北西縁断層帯地震	・30年以内の発生確率：0～0.008%
②	土砂災害	土砂災害警戒区域、 土砂災害特別警戒区域 急傾斜地崩壊危険区域	・土砂災害警戒区域 ・特別警戒区域 24箇所 (市街化区域内 2箇所) ・急傾斜地崩壊危険区域 2箇所 (市街化区域内なし)
③	洪水	越辺川(国・県)、鳩川(県) 浸水想定区域(3.0m以上) 家屋倒壊等氾濫想定区域	・想定最大規模 (入間川流域における 72 時間総雨量 740mm)
④	大雨	令和4年7月大雨と同等	・アメダス(鳩山)の記録 (3時間降水量 263.5ミリ) (6時間降水量 360.0ミリ)
⑤	大規模盛土 造成地	谷埋め型盛土造成地	・43箇所 (市街化区域内 26箇所)
⑥	ため池	防災重点農業用ため池	・23箇所
※	雪害	平成26年豪雪	・アメダス(熊谷)の記録 (降雪の深さ 106cm、最深積雪 62cm)
※	竜巻	国内最大級(F3)	-
※ 自然災害として発生が想定されるが、防災指針における位置付け等は行わないもの。			

## (2) 各自然災害リスクの分析

### ①地震

- ・ 関東平野北西縁断層帯地震が発生した場合、町内では震度 6 強又は 6 弱の揺れが予測され、「埼玉県地震被害想定調査」（平成 26 年 3 月埼玉県）による計算上の最大被害は、人的被害で死者 10 人、負傷者 84 人、建物被害で全壊 147 棟、半壊 449 棟、火災による焼失棟数が 17 棟となっています。

#### ■ 鳩山町地震ハザードマップ

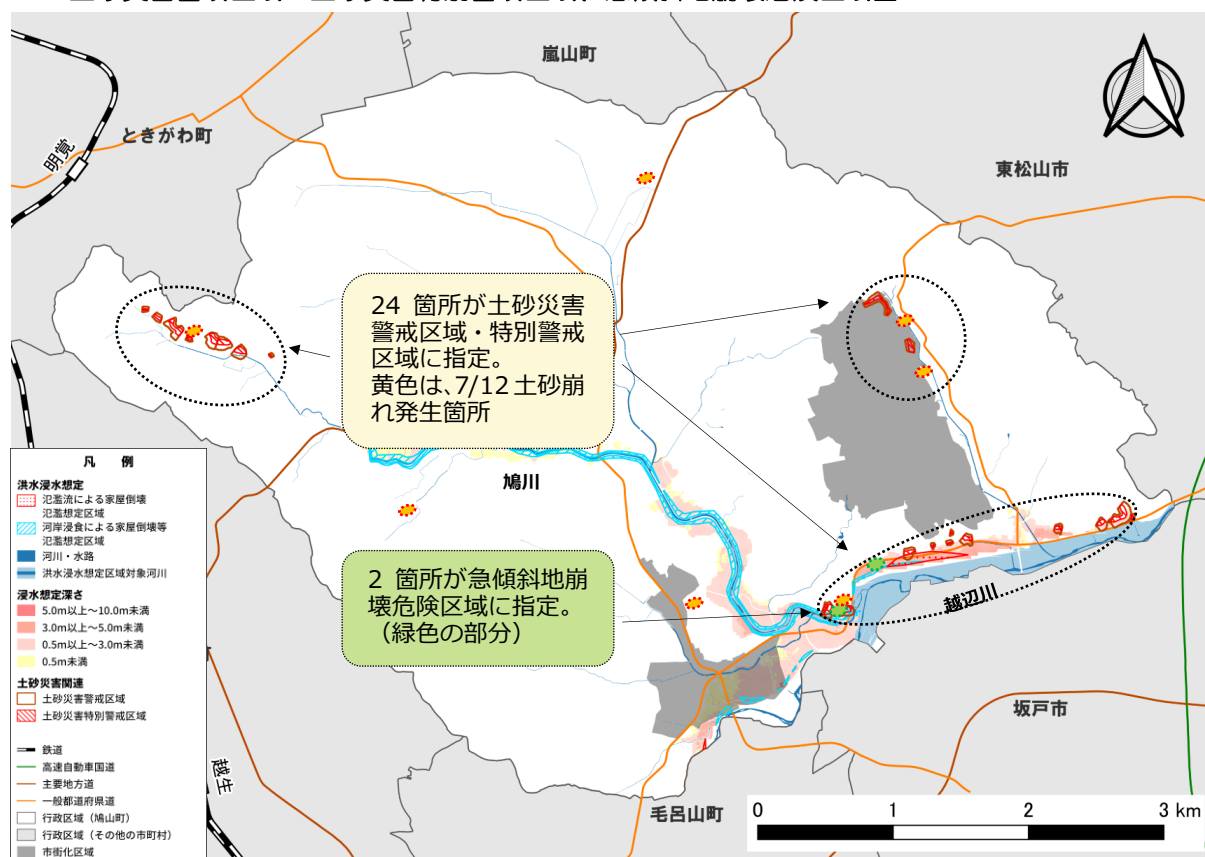




## ②土砂災害

- 土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域は、町内西部、町内南東部の越辺川周辺を中心に 24 箇所指定されています。また、急傾斜地崩壊危険区域は、石坂地内に 2 箇所指定されています。
- 市街化区域内では、鳩山ニュータウン内に土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域が 2 箇所指定されていますが、居住誘導区域の選定フローに基づき、居住誘導区域から除外しています。【P40,41,43】
- また、令和 4 年 7 月 12 日に発生した大雨では、土砂災害警戒区域内で 2 箇所、土砂災害警戒区域の近辺で 1 箇所大規模な土砂崩れが発生しましたが、土砂災害警戒区域等に指定されていない場所でも多数発生しました。
- なお、市街化区域内でも 3 箇所の大規模な土砂崩れが発生しましたが、いずれも居住誘導区域に隣接する道路や緑地で発生しており、居住誘導区域内の被害はありませんでした。

### ■ 土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域図

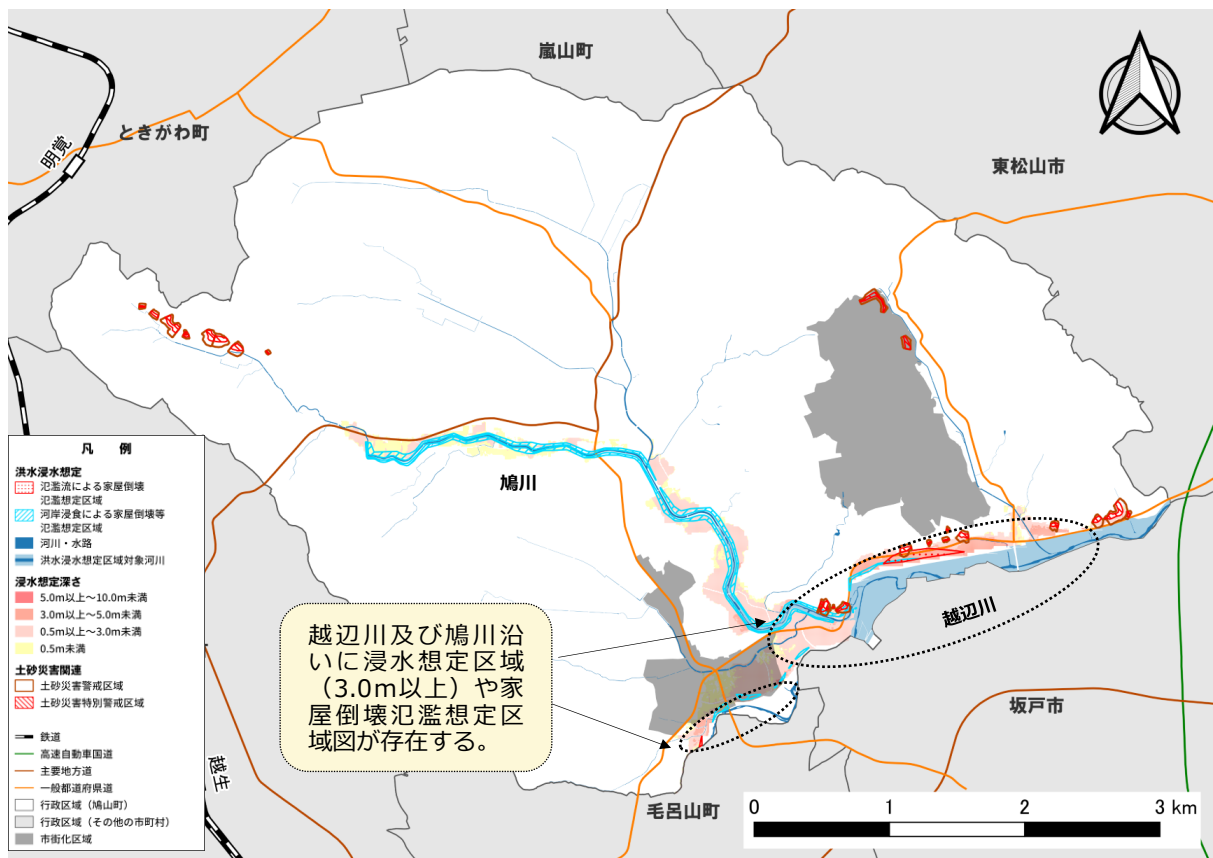


出典) 国土数値情報、鳩山町洪水・土砂災害ハザードマップ (令和 4 年 3 月)

### ③洪水

- 荒川水系に属する越辺川と鳩川は、想定最大規模の降雨（72時間総雨量740mm）が発生した場合における浸水想定区域（想定浸水深3.0m以上）や家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）が存在しています。
- 市街化区域では、今宿の一部において浸水想定区域及び家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）が含まれていますが、浸水想定区域は居住誘導区域に含まれていません。また、土地区画整理事業による宅地の嵩上げ工事や河川改修工事が完了したことから、居住誘導区域内における洪水対策は完了しています。

#### ■ 洪水浸水想定区域及び家屋倒壊氾濫想定区域図



出典) 国土数値情報、鳩山町洪水・土砂災害ハザードマップ（令和4年3月）

#### ④大雨

- 令和4年7月12日、気象庁はレーダーによる解析で本町において1時間に100mmを超える雨が降ったとして「記録短時間大雨情報」を2回発表し、気象庁が設置したアメダス鳩山観測所において、3時間降水量が263.5mm、6時間降水量が360.0mmとなり、観測史上1位となる大雨を記録しました。
- この短時間による大雨により町内各地で道路が冠水し、市街化調整区域内では、河川沿いの低地部を中心に床上浸水が37件、床下浸水が30件発生しました。
- 市街化区域や居住誘導区域では、今宿の一部において一時的に道路が冠水し、床下浸水が1件発生しましたが、市街化調整区域に比べて被害は小さいものでした。
- また、鳩山ニュータウンでは、急激な流量の増加によって雨水や汚水のマンホール蓋が外れる被害が発生しました。

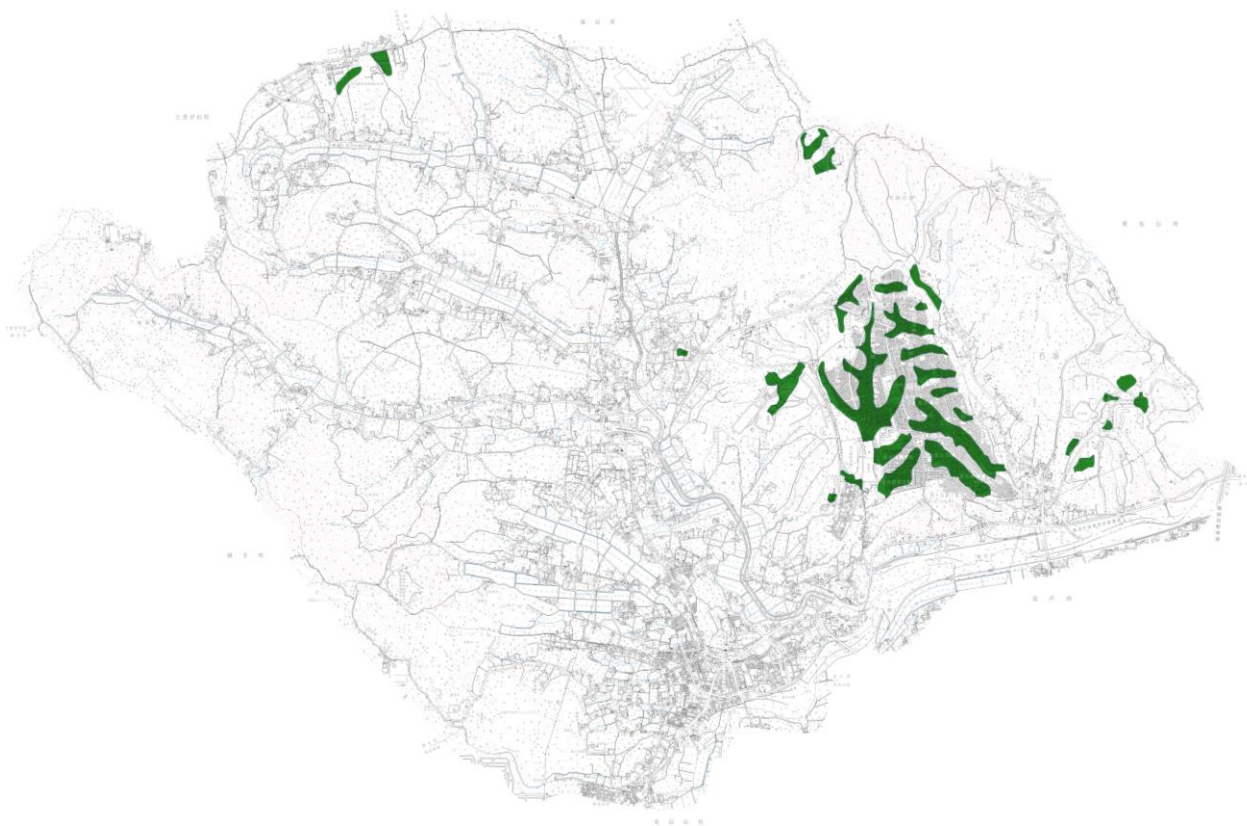
#### ■ 大規模な道路冠水が発生した県道岩殿・岩井線（大字赤沼地内）



## ⑤大規模盛土造成地

- 町内には、大規模盛土造成地（谷埋め型）が 43 箇所指定されており、このうち 26 箇所が鳩山ニュータウン内にあり、居住誘導区域内や都市機能誘導区域内にも存在しています。
- 全ての盛土造成地が危険な土地というわけではなく、耐震性が不十分な場合は、大地震等により滑動崩落が生じて人命や家屋等に被害が発生する可能性があります。
- そのため、本町では、宅地耐震化推進事業として令和4年度に第二次スクリーニング計画を策定するために、一部の盛土について簡易地質調査等を実施しました。

### ■ 大規模盛土造成地マップ

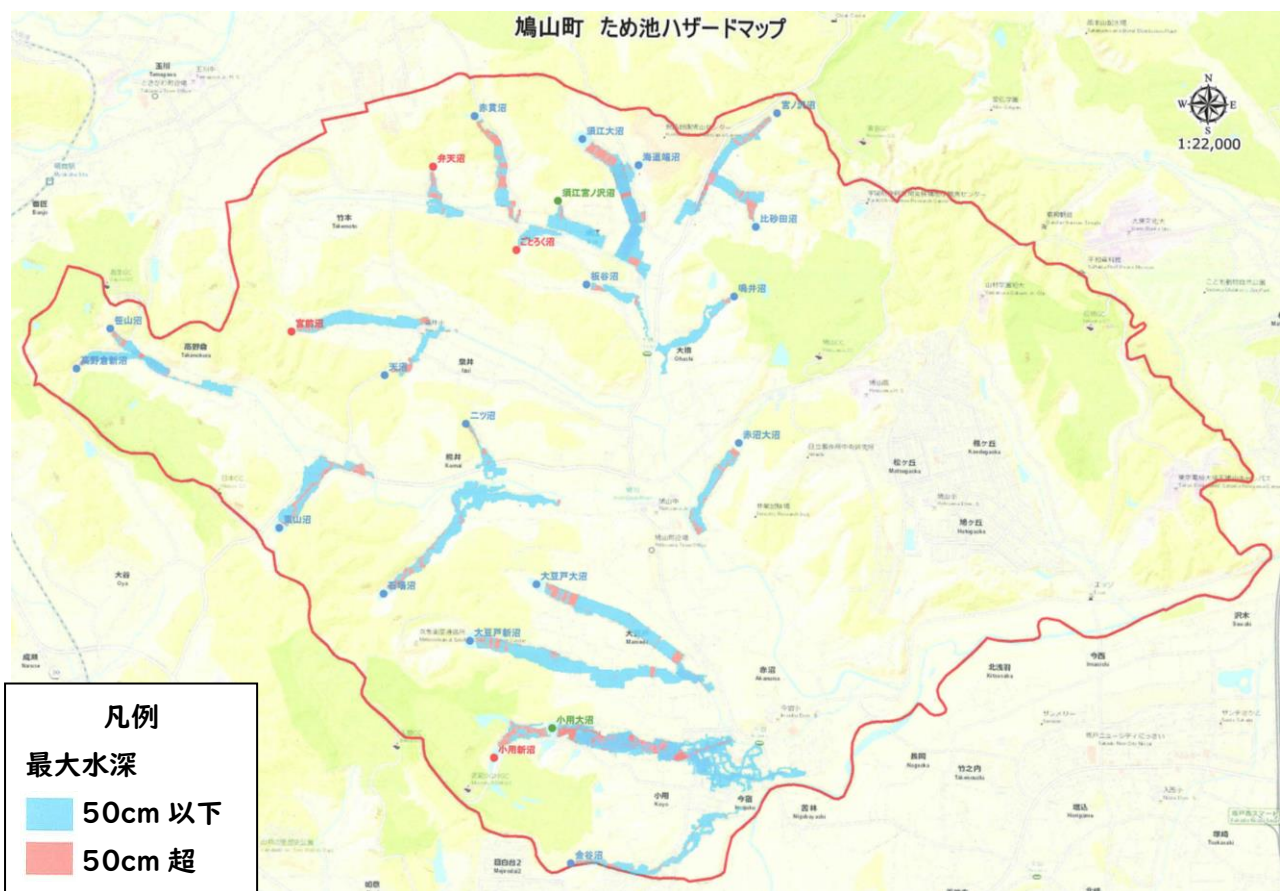


出典) 埼玉県ホームページ

## ⑥ため池

- 町内には、数多くの農業用ため池が存在し、そのうち 23 箇所が防災重点農業用ため池に指定されております。
- なお、指定されている全てのため池において、市街化区域や居住誘導区域に直接影響を及ぼすため池はありません。

### ■ ため池ハザードマップ



出典) 鳩山町 ため池ハザードマップ (令和 2 年度)

### 3. 防災・減災に向けた課題の設定

・各自然災害リスクにおける防災・減災に向けた課題は、以下のとおりです。

#### ①地震

・地震の発生は、防ぐことができず、いつどこで発生するのかもわからないため、地震に対する備えや地震発生後の避難や復旧を円滑に進める対策が必要です。(全域)

#### ②土砂災害

・大雨による土砂災害は、土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域並びに急傾斜地崩壊危険区域の内外の崖地で発生しているため、発生した箇所を中心に警戒の周知が必要です。(市街化調整区域の該当箇所及び鳩山ニュータウン)

#### ③洪水

・河川が未改修となっている区間の付近において、洪水による床上浸水等の被害が発生していることから、早期の河川改修の完了が求められています。(越辺川と鳩川との合流付近)

#### ④大雨

・急激な雨による雨水や汚水のマンホールの開口や、調整池からの<sup>いっすい</sup>溢水対策が不十分となっています。(今宿、鳩山ニュータウン)

・川底に溜まった土砂によって排水機能の低下し、溢水が発生しやすくなるため、その対策が求められます。(町内全ての河川や水路)

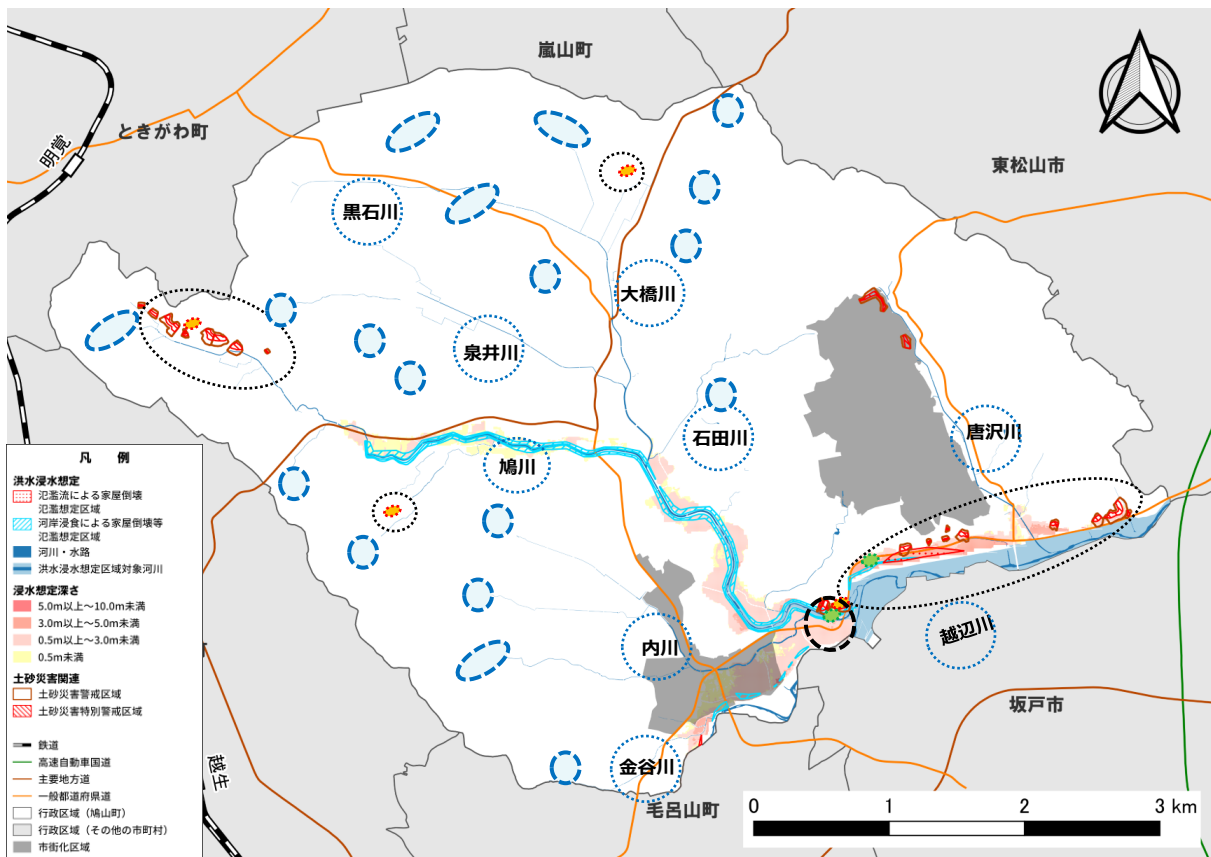
#### ⑤大規模盛土造成地

・令和4年度に実施した第二次スクリーニング計画の策定により、変状が見られる箇所については、今後の経過観察などの方針を検討する必要があります。(鳩山ニュータウン)

#### ⑥ため池

・防災重点農業用ため池は、決壊により人的被害が及ぶことが懸念されているため、早期の防災対策が求められます。(市街化調整区域の該当箇所)

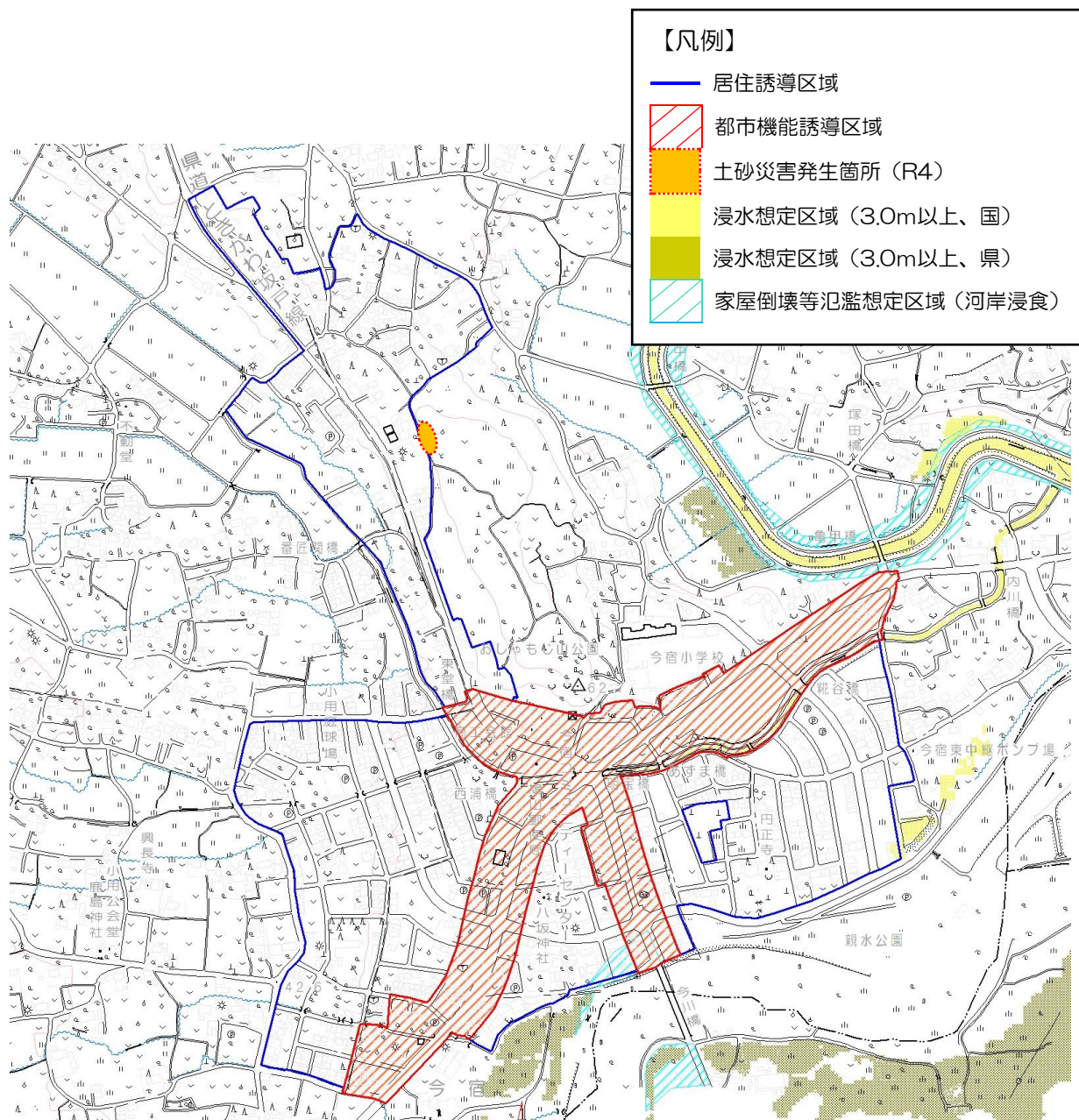
【参考】市街化調整区域における課題想定図



出典) 国土数値情報、鳩山町洪水・土砂災害ハザードマップ (令和4年3月)

No.	凡例	自然災害リスク	課題
①		地震	<ul style="list-style-type: none"> <li>地震の発生は防ぐことができません、いつどこで発生するのかわからないため、地震に対する備えや地震発生後の避難や復旧を円滑に進める対策が必要です。(全域)</li> </ul>
②	○	土砂災害	<ul style="list-style-type: none"> <li>大雨による土砂災害は、土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域並びに急傾斜地崩壊危険区域の内外の崖地で発生しているため、発生した箇所を中心に警戒の周知が必要です。</li> </ul>
③	○	洪水	<ul style="list-style-type: none"> <li>河川が未改修となっている区間の付近において、洪水による床上浸水等の被害が発生していることから、早期の河川改修の完了が求められています。</li> </ul>
④	○	大雨	<ul style="list-style-type: none"> <li>川底に溜まった土砂によって排水機能の低下し、溢水が発生しやすくなるため、その対策が求められます。</li> </ul>
⑥	○	ため池	<ul style="list-style-type: none"> <li>防災重点農業用ため池は、決壊により人的被害が及ぶことが懸念されているため、早期の防災工事が求められています。</li> </ul>

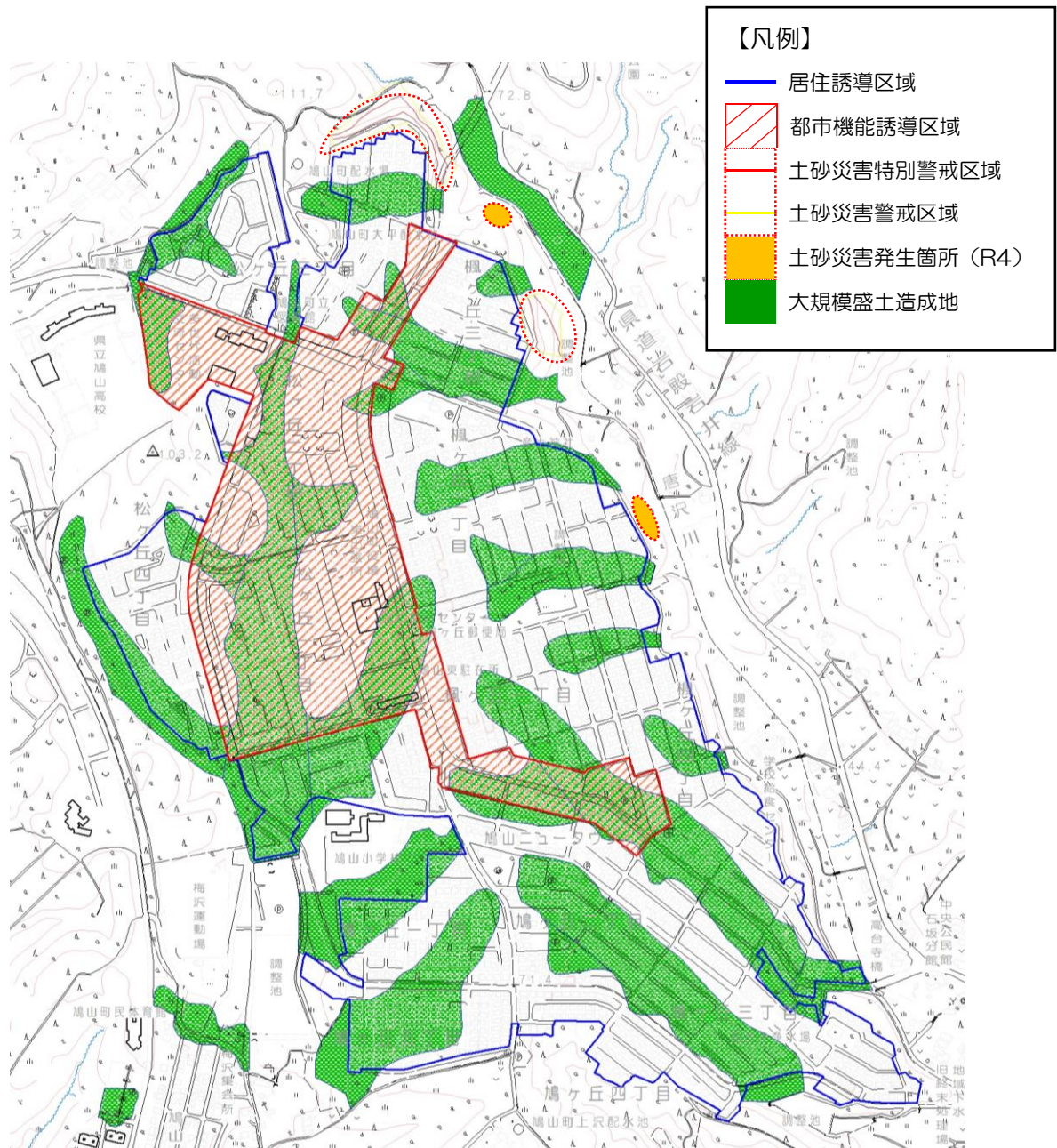
【参考】今宿における課題想定図



No.	自然災害リスク	課題
①	地震	<ul style="list-style-type: none"> <li>地震の発生は防ぐことができません、いつどこで発生するのかわからないため、地震に対する備えや地震発生後の避難や復旧を円滑に進める対策が必要です。(全域)</li> </ul>
②	土砂災害	<ul style="list-style-type: none"> <li>大雨による土砂災害は、土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域の内外の崖地で発生しているため、該当する箇所を含めて警戒の周知が必要です。</li> </ul>
④	大雨	<ul style="list-style-type: none"> <li>急激な雨による汚水のマンホールの開口や、調整池からの溢水対策が不十分となっています。</li> </ul>



【参考】鳩山ニュータウンにおける課題想定図



No.	自然災害リスク	課題
①	地震	<ul style="list-style-type: none"> <li>地震の発生は防ぐことができません、いつどこで発生するのかわからないため、地震に対する備えや地震発生後の避難や復旧を円滑に進める対策が必要です。(全域)</li> </ul>
②	土砂災害	<ul style="list-style-type: none"> <li>大雨による土砂災害は、土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域の内外の崖地で発生しているため、該当する箇所を含めて警戒の周知が必要です。</li> </ul>
④	大雨	<ul style="list-style-type: none"> <li>急激な雨による雨水や汚水のマンホールの開口対策が不十分となっています。</li> </ul>
⑤	大規模盛土造成地	<ul style="list-style-type: none"> <li>令和4年度に実施した第二次スクリーニング計画の策定により、変状が見られる箇所については、今後の経過観察などの方針を検討する必要があります。</li> </ul>

## 4. 防災まちづくりに向けた将来像、取組方針

### (1) 防災まちづくりに向けた将来像

- 本町は、町内における自然災害リスクへ対応するため、これまでに国や県と連携しながら様々な施策を行ってきましたが、近年は今まで経験したことがない大規模な自然災害が発生しており、今後も発生が想定されます。
- そのため、これまで以上にハード対策・ソフト対策ともに様々な施策を展開してリスクの回避や低減を図るとともに、行政と住民との協働による防災まちづくりの構築も必要になると考えられます。
- このことから、立地適正化計画におけるまちづくりの大目標である「誰もが安心していつまでも住み続けられるまち」の実現のため、防災まちづくりに向けた将来像を以下のように定めます。

#### 防災まちづくりに向けた将来像

より安全安心で持続可能な防災まちづくり

### (2) 取組方針及び具体的な取組

- 本指針は、都市計画区域における取組ですが、市街化区域（居住誘導区域含む）における取組に重点をおき、市街化調整区域内における取組については、『鳩山町地域防災計画』や『鳩山町国土強靱化地域計画』等の関連計画との整合を図るものとします。

#### 方針 1 不足する施設や設備の早期整備による防災・減災

- 本町において、大雨による大規模な道路冠水や浸水被害が発生しやすい場所については、河川改修が完了しておらず、雨水排水の設備も不足していることから、早期に整備を実施することにより防災・減災を図ります。
- また、避難経路や物資の輸送経路の確保のため、計画的な道路改修を進めます。

##### 【具体的な取組事例】

- 雨水排水ポンプの設置（今宿）
- 河川改修（一級河川）
- 道路改修（県道、町道）
- ため池改修（対象の農業用ため池）

## 方針 2 既存施設等における機能の維持や向上による防災・減災

- 本町の市街化区域においては、防災・減災に役立つ既存施設等の整備がほぼ完了している状況ですが、当初の整備から年数が経過しているものもあり、機能の低下が危惧されることから、機能の維持や向上する取組の実施による防災・減災を図ります。
- また、早期の異常発見等につなげるため、日常的な点検や清掃を実施による防災・減災を図ります。

### 【具体的な取組事例】

- 樋管の点検（今宿）
- 汚水マンホール蓋更新（今宿、鳩山ニュータウン）
- 雨水マンホール蓋更新（鳩山ニュータウン）
- 大規模盛土造成地の経過観察（鳩山ニュータウン）
- 河道掘削【浚渫】（一級河川、準用河川、普通河川）

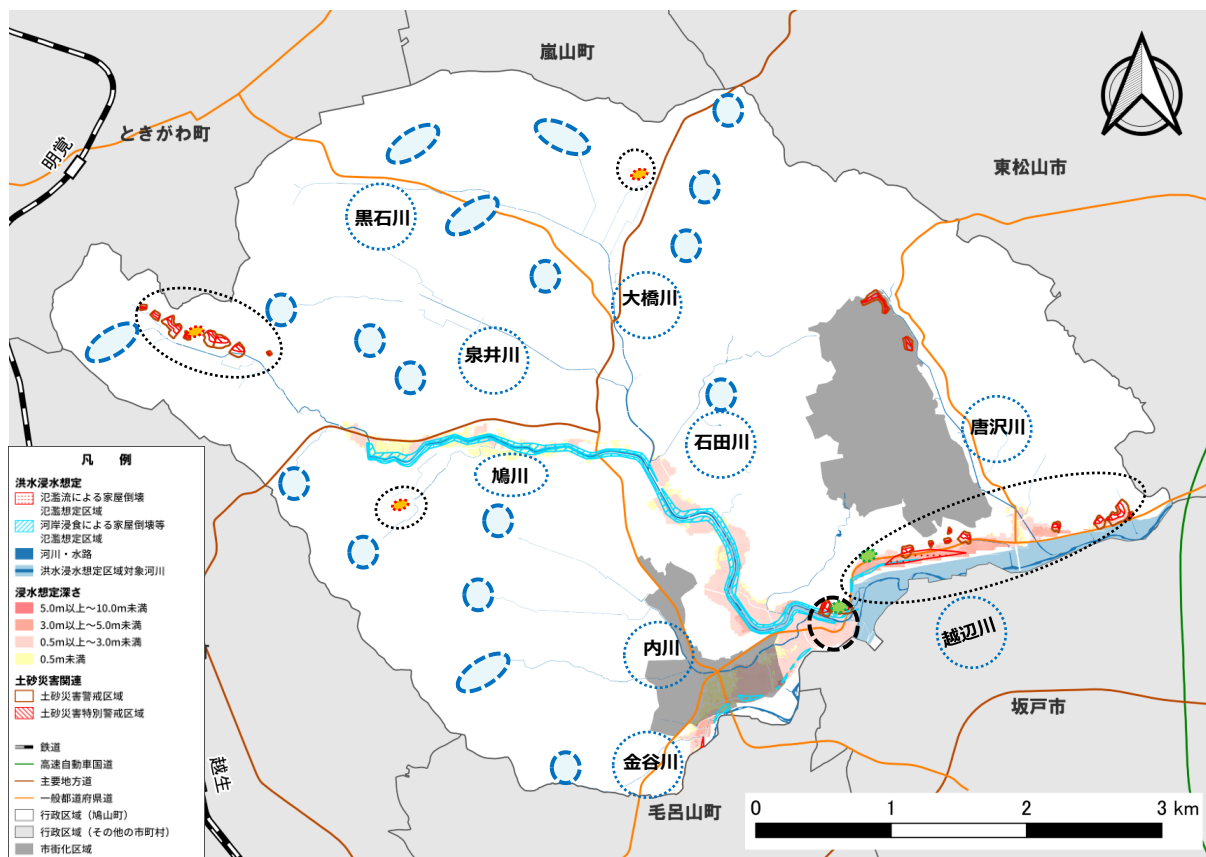
## 方針 3 住民と行政との協働による防災・減災

- 防災まちづくりの実現は、行政だけが行うハード対策・ソフト対策だけでは十分とは言えず、様々な自然災害を想定した避難訓練の実施など、住民と行政との協働による防災・減災を図ります。
- また、ハザードマップの定期的な改定の実施や SNS 等を含めた多種多様な情報伝達手段の確保などを行い、災害時における情報発信を強化による防災・減災を図ります。

### 【具体的な取組事例】

- 避難訓練の実施（全域）
- ハザードマップの定期的な改定（全域）
- SNS 登録者数の増加（全域）

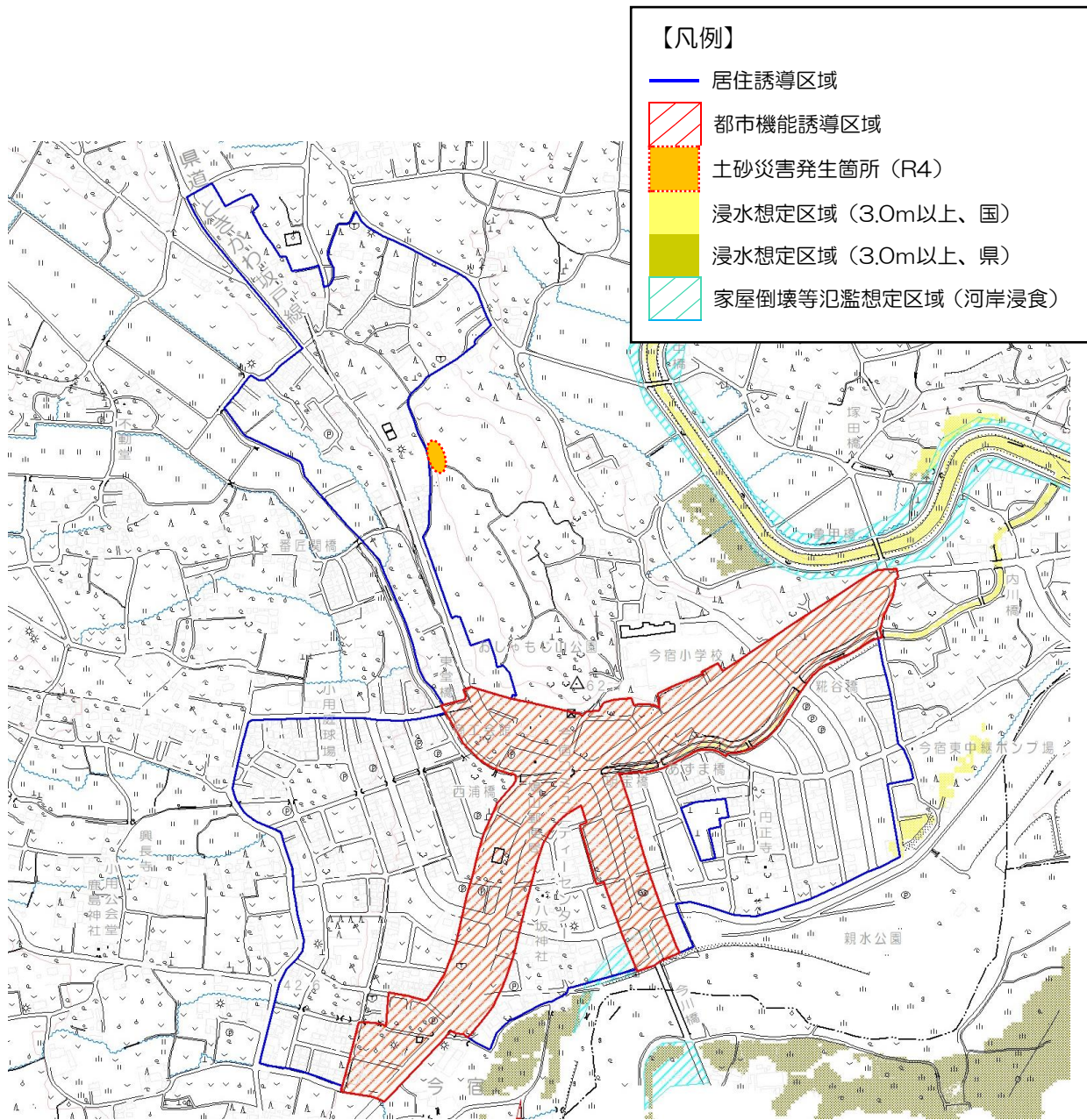
【参考】市街化調整区域における取組方針及び具体的な取組図



出典) 国土数値情報、鳩山町洪水・土砂災害ハザードマップ(令和4年3月)

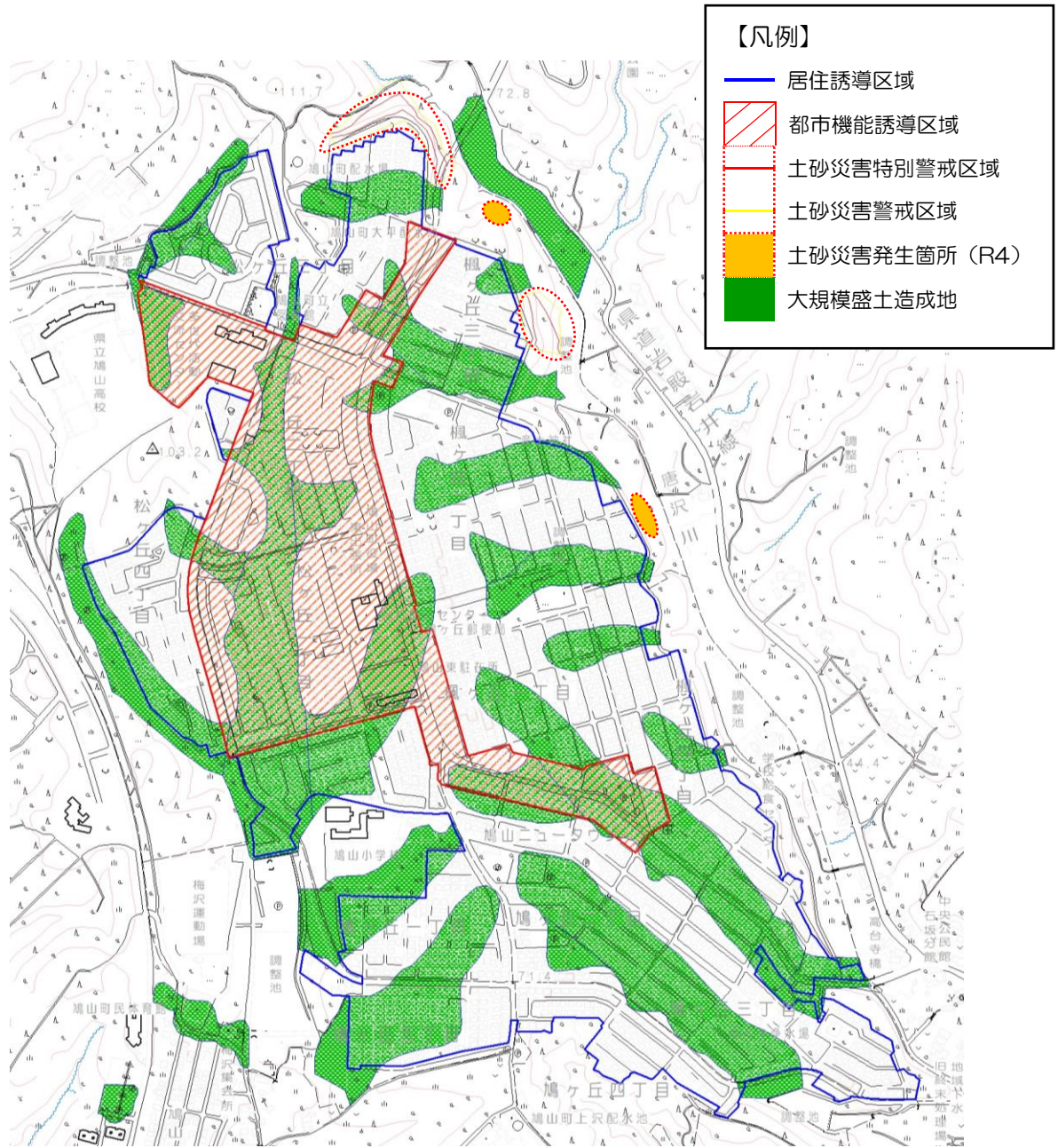
No.	凡例	自然災害リスク	取組	
			【全域】	【一部区域】
①		地震	<ul style="list-style-type: none"> <li>避難訓練の実施</li> <li>ハザードマップの定期的な改定</li> <li>SNS登録者数の増加</li> </ul>	
②	○	土砂災害		<ul style="list-style-type: none"> <li>避難訓練の実施</li> <li>ハザードマップの定期的な改定</li> <li>SNS登録者数の増加</li> </ul>
③	○	洪水		<ul style="list-style-type: none"> <li>河川改修</li> <li>道路改修</li> </ul>
④	○	大雨		<ul style="list-style-type: none"> <li>河道掘削【浚渫】</li> </ul>
⑥	○	ため池		<ul style="list-style-type: none"> <li>ため池改修</li> </ul>

【参考】今宿における取組方針及び具体的な取組図



No.	自然災害リスク	取組	
		【全域】	【一部区域】
①	地震	<ul style="list-style-type: none"> <li>避難訓練の実施</li> <li>ハザードマップの定期的な改定</li> <li>SNS 登録者数の増加</li> </ul>	
②	土砂災害		<ul style="list-style-type: none"> <li>避難訓練の実施</li> <li>ハザードマップの定期的な改定</li> <li>SNS 登録者数の増加</li> </ul>
④	大雨	<ul style="list-style-type: none"> <li>汚水マンホール蓋更新</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>雨水排水ポンプの設置</li> <li>樋管の点検</li> </ul>

【参考】鳩山ニュータウンにおける取組方針及び具体的な取組図



No.	自然災害リスク	取組	
		【全域】	【一部地域】
①	地震	<ul style="list-style-type: none"> <li>避難訓練の実施</li> <li>ハザードマップの定期的な改定</li> <li>SNS 登録者数の増加</li> </ul>	
②	土砂災害		<ul style="list-style-type: none"> <li>避難訓練の実施</li> <li>ハザードマップの定期的な改定</li> <li>SNS 登録者数の増加</li> </ul>
④	大雨	<ul style="list-style-type: none"> <li>汚水マンホール蓋更新</li> <li>雨水マンホール蓋更新</li> </ul>	
⑤	大規模盛土造成地		<ul style="list-style-type: none"> <li>大規模盛土造成地の経過観察</li> </ul>

### (3) 具体的な取組のスケジュール

- ・事業化や予算化されている取組の期間は、短期又は中期として早期の実現を図ります。
- ・日常的に行う取組の期間は、長期として取組の継続を目標とします。

	施策	実施主体	短期 (5年)	中期 (10年)	長期 (20年)
災害リスク 回避	避難訓練の実施	町、住民	→	→	→
	ハザードマップの 定期的な改定	町、住民	→	→	→
	SNS 登録者数の増加	町、住民	→	→	→
災害リスク 除去・低減	雨水排水ポンプの設置 (今宿)	町	→	→	→
	河川改修 (一級河川)	国、県	→	→	→
	道路改修 (県道、町道)	県、町	→	→	
	ため池改修 (対象の農業用ため池)	町	→	→	
	樋管の点検 (今宿)	町	→	→	→
	汚水マンホール蓋更新 (今宿、鳩山ニュータウン)	一部事務組合	→	→	→
	雨水マンホール蓋更新 (鳩山ニュータウン)	町	→	→	→
	雨水排水ポンプの設置 (今宿)	町	→	→	→
	大規模盛土造成地の経過観察 (鳩山ニュータウン)	町、住民	→		
河道掘削【浚渫】 (一級河川・準用河川・ 普通河川)	国、県、町	→	→	→	

## 5. 目標指標の設定

指標①	現状値	目標値
	(一部改定時) R4	(長期) R22
一級河川における 未改修箇所数	2 箇所	0 箇所
<p><b>【設定の考え方】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>近年発生した町内における大雨による被害は、一級河川である「越辺川」と「鳩川」との合流部付近における河川改修が完了していないことが大きく影響しているものと考えます。</li> <li>安全安心で持続可能な、防災まちづくりと町民の生命財産を守るため、河川管理者である国や県への要望等を通じて、早期に河川改修工事が完了することを目指します。</li> </ul>		

指標②	現状値	目標値
	(一部改定時) R4	(長期) R22
鳩山町公式 SNS フォロワー数	2,318	3,000
<p><b>【設定の考え方】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>災害時において、災害情報や避難情報等を全町民等に確実に伝達するためには、情報伝達手段の多重化による多種多様な情報伝達手段の確保が必要になります。</li> <li>災害時の SNS による行政情報の発信を強化するため、平時から登録者数の増加策を検討し、SNS を推進します。</li> </ul> <p><b>【指標の算出方法】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>鳩山町が開設している公式 SNS アカウント（Twitter、facebook、YouTube、Instagram）の 10 月時点におけるフォロワー数の和。</li> </ul>		



## 第9章

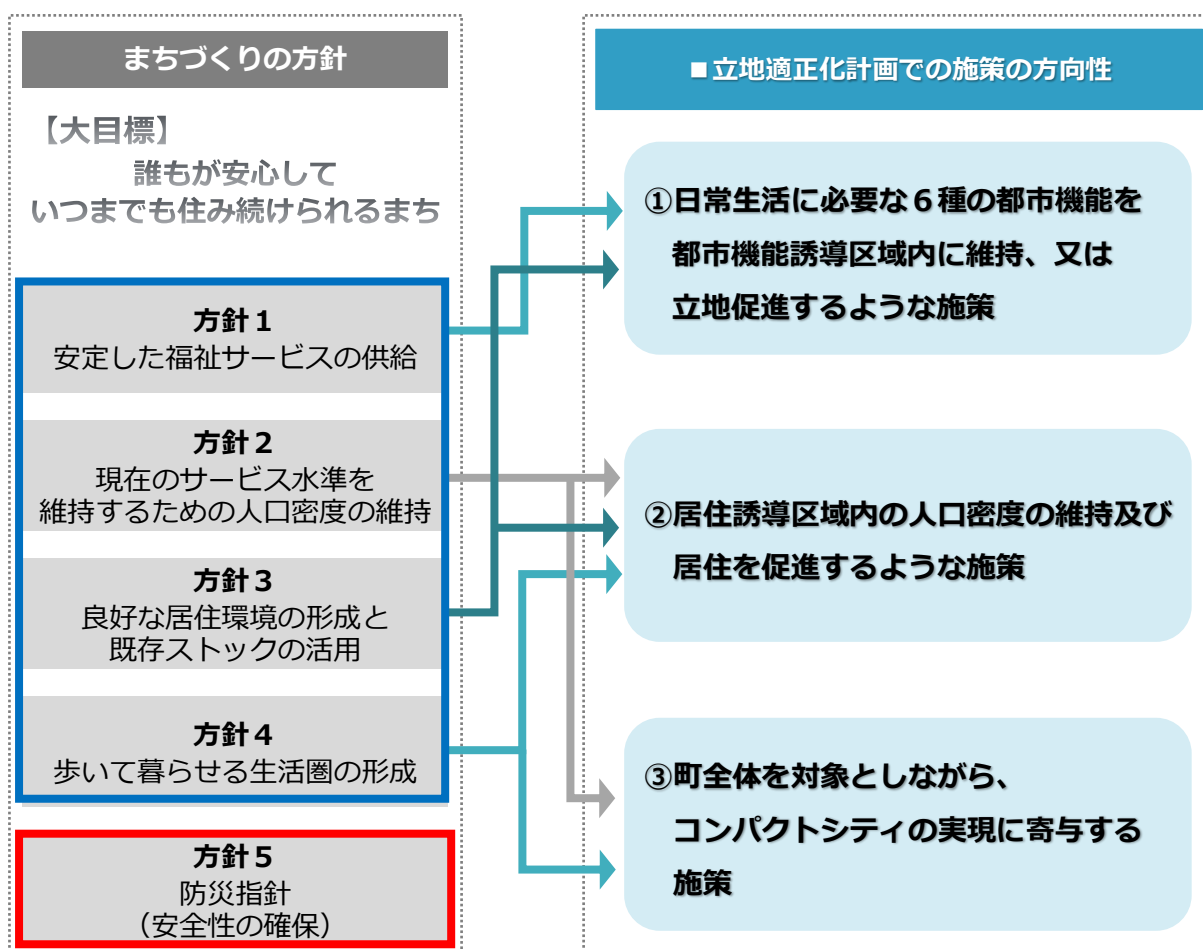
# 都市機能及び人口密度 を維持・確保するための 施策

1. 立地適正化計画に位置付ける  
施策の基本的な考え方
2. 施策



## 1. 立地適正化計画に位置付ける施策の基本的な考え方

- 立地適正化計画を推進するには、前章までに定めた将来都市構造の実現に向けて、公共交通、住宅、福祉・子育て等、多様な分野の各課との連携によって、施策を展開していくことが必要です。
- 本町では、将来的に著しい高齢化が想定される中で、「公共交通の充実」や福祉健康・多世代交流複合施設の建設を筆頭とした「福祉サービスの充実」により、誰もが歩いて安心して生活できる居住環境の維持を図っていきます。また、市街地における一定の人口密度の確保と快適な居住環境の形成を図り、更に市街地とその他のエリアとのネットワークを構築することにより、町全体の暮らしやすさを維持することを目指します。
- 本町における立地適正化計画においては、以下の①～③の方向性及び方針5の防災指針に基づき、各種施策を展開していきます。



## 2. 施策

### (1) 日常生活に必要な6種の都市機能を都市機能誘導区域内に維持、又は立地促進するような施策

#### ■ 都市機能の施設整備

- 都市再構築戦略事業等の活用により、都市機能誘導区域内に子どもから高齢者、健康な人から介護が必要な人まで、様々なフェーズに合わせた医療・介護・福祉サービスを提供していくことが可能な福祉健康・多世代交流複合施設（通称は「とんスクエア」）を整備しました。
- この施設を拠点に、様々なサービス提供主体と連携し、子どもから高齢者を対象とした事業を実施し、多世代と交流・協働する場の提供を推進します。
- また、現在不足する都市機能については、サービス提供事業者への運営支援等を検討するとともに、それらを積極的にアピールし、立地誘導を目指します。

#### ◇福祉健康・多世代交流複合施設の整備の概要（都市再構築戦略事業）

概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 高齢化が著しい鳩山ニュータウンにおいて、閉校した小学校跡地を活用して、「福祉健康・多世代交流複合施設」を建設します。</li> <li>• 民間事業者による特別養護老人ホーム、福祉・健康・医療に関わる様々な取り組みを進める地域包括ケアセンター、旧小学校校舎を再活用した多世代活動交流センターなどを整備することで、幅広い分野の人が関わり支えるソーシャルキャピタルの中核を担う施設とします。</li> </ul>
整備施設	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 60%;"> <p>○特別養護老人ホーム（鳩山松寿園東館）</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①特別養護老人ホーム：90床（介護老人福祉施設）</li> <li>②短期入所生活介護：10床（ショートステイ）</li> </ol> <p>○地域包括ケアセンター</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①療養通所介護（医療等に関する相談窓口・訪問介護を含む）</li> <li>②地域包括支援センター（ボランティアセンター・生活支援センターの機能を含む）</li> <li>③地域の交流スペース（介護予防事業等を行うことができる屋内施設）</li> </ol> <p>○多世代活動交流センター（改修）</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①耐震改修</li> <li>②多目的集会室の整備</li> <li>③エレベーターの設置</li> </ol> </div> <div style="width: 35%;"> <p><b>【特別養護老人ホーム】</b></p>  <p><b>【地域包括ケアセンター】</b></p>  </div> </div>
整備用地	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 鳩山ニュータウン内にある町有地（主に旧町立松栄小学校用地）：26,565m<sup>2</sup></li> </ul>
整備手法 (介護関係施設)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 特別養護老人ホーム：民設民営での整備</li> <li>• 地域包括ケアセンター：公設公営（一部指定管理）</li> </ul>

### ■ 公有地・公的不動産の活用

- 公有地、公的不動産については、活用されていない余剰空間を積極的に活用し、日常生活サービス機能や町民活動等の場の維持・確保を推進します。

### ■ 空き家等低未利用地の活用

- 空き家、空き地などの低未利用地を活用した、日常生活サービス機能の立地の可能性を検討します。
- 現在、鳩山ニュータウンでは空き店舗を活用した、「ニュータウンふくしプラザ」が整備され、サロン活動が行われています。今後も活動を継続させ、都市機能誘導区域内の賑わい形成を図ります。他の拠点においても、空き家等を活用したサロン拠点整備を検討します。

### ■ 子育て支援に関する都市機能の充実

- 地区の子育て支援拠点を整備し、子育てを支援・促進する取組みを行います。
- 子育て世代が働きながら子育てしやすいまちを目指し、空き家、余裕教室等を活用した就学児の遊び場・居場所の整備を検討します。

### ■ 福祉避難所の指定

- 福祉健康・多世代交流複合施設内の特別養護老人ホームを福祉避難所に指定しており、災害時の避難先として、要支援者の避難受入れに努めます。

## (2) 居住誘導区域内の人口密度の維持及び居住を促進するような施策

### ■ 住居の整備費用等に対する支援

- ・町内同居をする世帯を対象に、住居改築・増築費等の助成等を行うことを検討します。

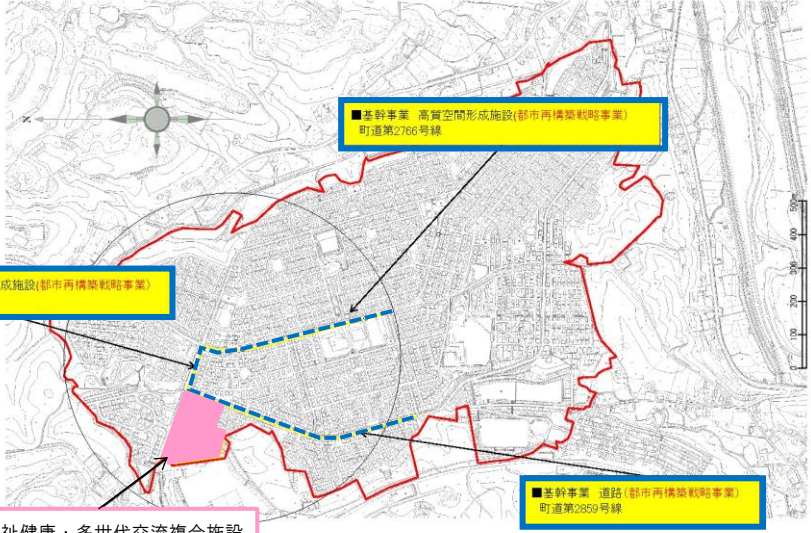
### ■ 公共施設のバリアフリー化

- ・居住誘導区域内の公共施設について、バリアフリー化を進め、誰もが利用しやすい公共施設の整備を推進します。

### ■ 安心・安全な歩行環境の整備

- ・交通安全や、バリアフリーに配慮した道路などを整備し、誰でも安心・安全に生活しやすい歩行環境の整備を行います。

#### ◇鳩山ニュータウンにおける歩行環境の再整備（都市再構築戦略事業）

概要	<ul style="list-style-type: none"><li>・福祉健康・多世代交流複合施設の整備に併せて、周辺道路の歩行環境を再整備し、高齢化に対応した歩いて暮らせるまちづくりを実施しました。</li></ul>
	

### ■ 空き家等の流通促進

- 鳩山町空き家バンク事業は、町内にある空き家・空き地情報の発信を行うとともに、不動産業者等他団体との連携により、令和5年3月までに18件の取引が成立し、移住者が増えました。
- 今後も空き家・空き地の市場流通を図るための支援を継続するとともに、空き家に入居を促進するような居住支援を検討します。

### ■ 空き家等低未利用地の活用

- 空き家等実態調査の結果から、空き家の実態や所有者の考え等を把握し、活用可能な空き家の把握を行い、それらの活用方法の検討に努めます。

### ■ 良好な景観・居住環境の維持・保全

- 地区計画や建築協定の活用により、良好な居住環境の維持に努め、緑豊かで快適な居住地の形成を推進します。
- 居住誘導区域内の優れた景観の維持、保全を図り、人が滞留し、歩きたくなるまちづくりを目指します。

### ■ 高齢者・障がい者等、支援を必要とする人のまちなか居住促進

- 医療、介護、福祉サービス提供体制を整え、居住誘導区域内に居住を促進するような支援策を検討します。
- 安全で良好な居住環境、充実した施設立地環境のもと、誰もが自立した生活を送れるような住環境の整備を行います。
- 居住誘導区域内において、グループホームや生活ホームを運営する民間事業者に対して、支援等を検討します。

### ■ 若年層人口の維持・流入促進に向けた多様な住環境の整備

- 鳩山ニュータウンの空き家を活用した「鳩山町国際学生シェアハウスはとやまハウス」は、近隣大学等に通う留学生等を含んだ国際学生向けシェアハウスで、郊外の暮らしやまちづくり活動を通じた地域住民との交流を経験してもらい、将来の移住・定住につなげる目的で整備しました。
- このような、多様化するライフスタイルを想定した、様々な住まいの整備を推進し、若年層の維持・流入促進を積極的に検討します。

### ■ 老朽空き家除却費補助による住宅入替や宅地流通の促進

- 鳩山町老朽空き家等除却費補助金交付事業により、居住誘導区域内の老朽空き家を除却することにより、良好な生活環境の保全及び安全で安心な活気あるまちづくりを推進するとともに、住宅入替や宅地流通を促進します。

---

### (3) 町全体を対象としながら、コンパクトシティの実現に寄与する施策

---

#### ■ 中心市街地の活性化

- 鳩山町まち・ひと・しごと創生総合戦略事業により整備された「鳩山町コミュニティ・マルシェ」は、空き店舗を町が取得して整備した複合的拠点施設で、起業支援・移住推進・多世代交流による地域の課題解決を担っています。
- 引き続き、中心市街地の活気を減退させてしまうような空き家等を対象に、皆が利用できるサロン活動拠点等としての利用推進を図り、中心市街地の賑わい形成を推進します。

#### ■ 若年層人口の維持・流入促進に向けた新たな雇用創出

- 福祉健康・多世代交流複合施設を核とし、医療・介護・福祉関連企業の立地による雇用の創出に努めます。
- 「鳩山町コミュニティ・マルシェ」内に整備されたシェア・オフィスを中心に、新たな働き方のスタイルに対応した職場として、サテライトオフィスやテレワークの利用を推進します。

#### ■ 官学連携のまちづくり

- 近隣に立地する大東文化大学、町内にある東京電機大学工学部や山村学園短期大学と連携し、町内のサロン活動や健康づくり活動、子育て支援活動等を継続・充実させ、官学連携のまちづくりを推進します。

#### ■ 公共交通ネットワークの充実

- 日常生活の利便性向上と町外からの来訪を目的として、民間路線バスの路線、運行本数を見直し、町営路線バスの路線新設、最終バスの時刻延伸についても検討します。
- 都市機能誘導区域や、町内の拠点間、また町内から町外へ、そして町外から町内へと各拠点を中心にアクセスできる公共交通ネットワークを形成します。
- 町民が必要な日常生活サービス機能へ、アクセスしやすい環境整備を図ります。
- 利用者の確保による公共交通の維持を図るため、公共交通利用の啓発を行い、利用を推進します。

#### ■ 公共施設・公的不動産等の活用促進

- 公共施設の再編等にあたっては、「まちづくりの方針」、「将来都市構造」及び「鳩山町公共施設等総合管理計画」に基づき、公共施設の集約、再編を推進します。



## 第10章

### 計画の評価指標

1. 目標指標の基本的な考え方
2. 目標指標の設定



## 1. 目標指標の基本的な考え方

- 立地適正化計画は、時間軸をもったアクションプランと位置づけられています。
- そのため、定量的な目標を設定し、計画の達成状況の評価を行い、状況に合わせて、計画を見直していくことが必要です。
- 本町においては、居住誘導区域での人口密度低下を抑制し生活サービスを維持することを目標に各種施策に取り組むことから、人口密度の維持、町民意識としての住みやすさの維持を目標値として設定します。
- また、福祉サービスの充実と健康増進のための各種施策を講じるため、健康寿命の向上を目標値として設定します。

## 2. 目標指標の設定

指標①	当初値	現状値	目標値
	(データ時点) H22	(一部改定時) R2	(長期) R22
居住誘導区域内における人口密度 ※国勢調査ベース	62 人/ha	56 人/ha	当初値 (62 人/ha) 以上
達成状況及び達成見通し	-	△	○

### 【設定の考え方】

- 居住誘導区域内の人口密度は、当初値で 62 人/ha となっています。当初値以上の人口密度を、本計画中長期の目標値とします。
- 中期である一部改定時の人口密度は、56 人/ha となって目標値に達していませんが、追加した施策の実施により、当初に設定した長期目標の達成を目指します。

### 【指標の算出方法】

- 2つの居住誘導区域に居住する人口の和を、2区域の面積で除して算出。

#### 【算出式】

(全居住誘導区域内居住人口※) ÷ (全居住誘導区域の面積)

※なお、居住誘導区域内の人口は、都市計画基礎調査の結果を用い、以下の式により算出します。

$$(\text{市街化区域の人口}) \times \frac{(\text{居住誘導区域内の住宅用地の面積})}{(\text{市街化区域内の住宅用地の面積})}$$

指標②	当初値	現状値	目標値
	(データ時点) H21	(一部改定時) R2	(長期) R22
住みやすさを感じる 町民の割合	62.6%	62.6%	当初値(62.6%) 以上
達成状況及び達成見通し	-	○	○
<p><b>【設定の考え方】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>住みやすさを感じている住民の割合は、当初値で62.6%となっています。中期目標、長期目標ともに当初値と同程度を維持していくものとして、当初値以上を目標値として設定します。</li> <li>中期である一部改定時の住みやすさを感じる町民の割合は、当初値を維持して目標値を達成しており、施策の継続等により当初に設定した長期目標の達成を引き続き目指します。</li> </ul> <p><b>【指標の算出方法】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>町民意識調査の、「住みやすさ」に関する設問において「住みやすい」又は「どちらか」といって住みやすい」と回答する住民の割合</li> </ul>			

指標③	当初値	現状値	目標値
	(データ時点) H26	(一部改定時) R2	(長期) R22
65歳健康寿命	男 18.41年 女 21.16年	男 19.17年 女 21.50年	当初値を上回ること 男 18.41年以上 女 21.16年以上
達成状況及び達成見通し	-	○	○
<p><b>【設定の考え方】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>65歳以上の高齢者の健康寿命の目標値を、中期目標・長期目標ともに当初値以上の値として設定します。</li> <li>中期である一部改定時の65歳健康寿命は、男女ともに当初値を上回って目標値を達成しており、施策の継続等により当初に設定した長期目標の達成を引き続き目指します。</li> </ul> <p><b>【指標の算出方法】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>65歳から換算した自立して生活できる期間（支援や介護を要しない期間）</li> </ul>			

# 第11章

## 立地適正化計画の 進行管理

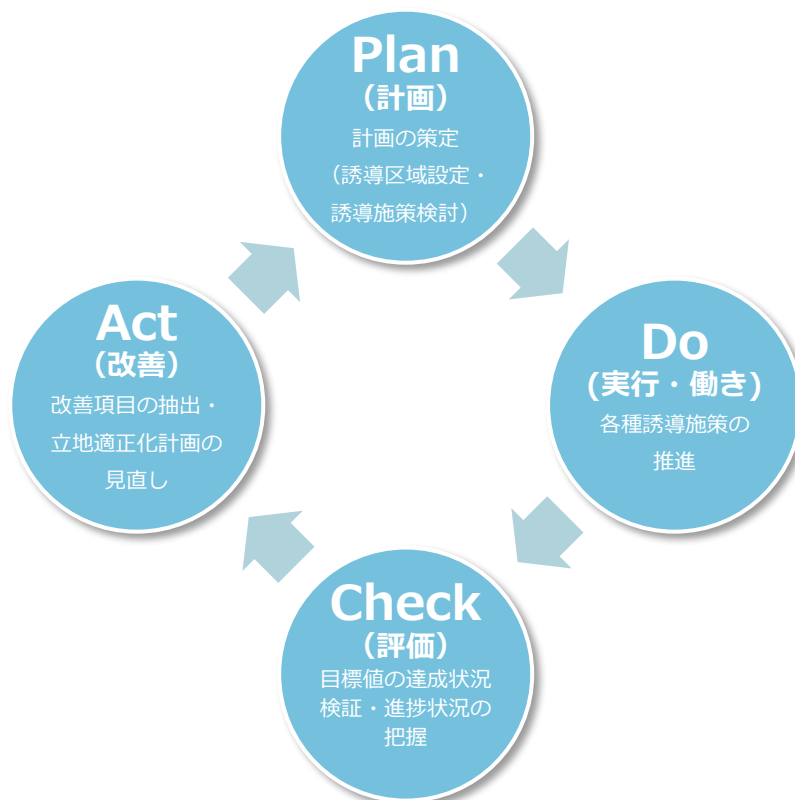
### 1. 計画の管理と見直しについて



## 1. 計画の管理と見直しについて

- 本計画の計画期間内においては、施策の進行状況や社会的な動向の変化も予想されるため、上位計画や関連計画との見直しとの整合を図りつつ、おおむね5年ごとに第10章で設定した目標値の達成状況の評価を行い、本計画の進捗状況や妥当性等を精査、検証していきます。検証の結果、必要に応じて適宜計画の見直しを実施していきます。
- 具体的には、以下に示すPDCAサイクルの考え方に基づき、適切な進捗管理を行いつつ、目標値の達成を目指していきます。
- また、計画の見直し状況は、表のとおりです。

### ■ PDCA サイクル



立地適正化計画の見直し状況

No.	計画名称	策定期期	見直し内容
1	当初計画	平成29年3月	
2	一部改定	令和5年3月	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 防災指針（第8章）の追加</li> <li>• 施策の見直し</li> <li>• 目標値の達成状況の評価</li> </ul>

====編集・発行====

鳩山町まちづくり推進課

令和 5 年 3 月発行

〒350-0392 埼玉県比企郡鳩山町大字大豆戸 184 番地 16

TEL : 049-296-1211 FAX : 049-296-2594

<http://www.town.hatoyama.saitama.jp>

e-mail : [h120@town.hatoyama.lg.jp](mailto:h120@town.hatoyama.lg.jp)