第７章　誘導施策

第７章では、居住誘導及び都市機能誘導等の実現に向けた取組を示します。



三尻中学校１年「豊かな自然と近未来のラグビータウン」



大幡小学校５年「都会の明るい街」

1 誘導施策の設定方針

本市での既存施策や今後の予定施策等を踏まえ、立地適正化計画のまちづくり方針の実現に向けた誘導施策の設定方針は以下のとおりです。

《立地適正化計画のまちづくり方針と誘導施策の設定方針》

立地適正化計画のまちづくり方針		誘導施策の設定方針
【居住誘導・防災の方針】	◆良好な都市基盤や生活利便性の高さを生かして、人口密度の維持や新たな居住の誘導を図る **※防災に係る取組は第６章防災指針で整理**	◆居住誘導区域における住環境の魅力向上 ◆空き家等の利活用の促進 ◆利便性の高い居住誘導区域への人口誘導 ◆適正な土地利用の推進
【都市機能誘導の方針】	◆市の中心的な役割を担う都市拠点には、高次都市機能をはじめとした都市機能施設の維持・充実、官民連携での公共施設の集約化・再配置等による魅力やにぎわいの向上を図る	◆都市拠点の魅力とにぎわいの向上
	◆地域の中心的な拠点では、商業機能・医療機能・高齢者福祉機能など、日常の暮らしを支える都市機能施設の維持・充実を図る	◆暮らしを支える都市機能施設の維持・充実
【公共交通の方針】	◆多様な移動手段による生活が可能な公共交通ネットワークの維持・充実を図る	◆公共交通のネットワークの維持・充実

2 居住誘導に係る施策

誘導施策の設定方針に基づき、居住誘導に係る施策を以下のとおり定めます。

《居住誘導に係る施策の体系》

- **◆居住誘導区域における住環境の魅力向上**
  - ①都市基盤整備の推進による快適な住環境の形成
  - ②スポーツを楽しめる魅力ある公園の整備
  - ③健康増進を支え、憩いの場となる公園整備
  - ④都市農業と連携したうるおいのある住環境の形成
- **◆空き家等の利活用の促進**
  - ⑤ランドバンク事業による空き家等の流動性の向上
- **◆利便性の高い居住誘導区域への人口誘導**
  - ⑥生活利便性の高いまちなかへの居住・住替えの促進
  - ⑦災害リスクが高いエリアからの移転支援
- **◆適正な土地利用の推進**
  - ⑧住工混在エリアにおける計画的な土地利用の誘導
  - ⑨開発許可制度の適切な運用

《施策の内容》

①都市基盤整備の推進による快適な住環境の形成【対象区域：居住誘導区域（都市基盤整備の未実施区域）】

・計画的に実施してきた土地区画整理事業や下水道整備、狭あい道路の解消に向けた取組等を継続して推進することにより、災害に強い安心・安全で快適な住環境を形成します。

②スポーツを楽しめる魅力ある公園の整備【対象区域：居住誘導区域（荒川公園）】

・荒川公園では、アリーナ整備との連携や Park-PFI の活用検討などにより、スポーツに親しむことができる魅力的な空間整備を目指します。

③健康増進を支え、憩いの場となる公園整備【対象区域：居住誘導区域（全域）】

・公園は、市民の健康増進や日常生活における憩いの場となるため、遊具等の公園施設について、特性に応じた計画的な改修を推進します。

④都市農業と連携したうるおいのある住環境の形成【対象区域：居住誘導区域（全域）】

・都市農地は、良好な景観の形成や防災性の向上、多様なレクリエーションや自然とのふれあいの場としての機能を有しているため、保全・活用を図り、うるおいのある住環境を形成します。

⑤ランドバンク事業による空き家等の流動性の向上

【対象区域：居住誘導区域（全域）】

・「埼北空き家バンク」の充実や、「全国版空き家・空き地バンク」の活用により、空き家所有者と利用者のマッチングを推進し、利活用を促進します。

・また、利活用に必要なリフォーム費用等について、国の各種補助事業や一般社団法人移住・住みかえ支援機構の「マイホーム借上げ制度」、各金融機関が行っている融資制度等を周知し、利活用の促進を図ります。

【対象区域：居住誘導区域（中心市街地）】

・JR 熊谷駅を中心とした中心市街地について、空き家・空き店舗（遊休不動産）を住居やオフィス又は店舗として利活用できるように、不動産事業者等と連携し、物件の流動化と利便地域への居住推進を図る仕組みの構築・支援を目指します。

⑥生活利便性の高いまちなかへの居住・住替えの促進【対象区域：居住誘導区域（全域）】

・「従業員転入奨励金制度」、「三世代ふれあい家族住宅取得等応援事業」等の既存の転入・定住助成制度の活用や拡充を検討するとともに、地域の不動産事業者や金融機関等と連携を図りながら、利便性の高い誘導区域への居住を促進します。

⑦災害リスクが高いエリアからの移転支援【対象区域：災害レッドゾーン・災害イエローゾーン】

・災害リスクが高いエリアにおける居住者を対象として、居住誘導区域への移転に係る総合的な支援を検討します。

⑧住工混在エリアにおける計画的な土地利用の誘導【対象区域：工業系用途地域】

・地区計画制度等の活用により、工業系用途地域における既存工場等の操業環境を維持していきます。

⑨開発許可制度の適切な運用【対象区域：市街化調整区域】

・市街化調整区域における開発許可制度の適切な運用を行い、浸水リスクの低い地区へ居住を誘導するとともに新たな郊外居住によるスプロール化を防止します。

3 都市機能誘導に係る施策

誘導施策の設定方針に基づき、都市機能誘導に係る施策を以下のとおり定めます。

《都市機能誘導に係る施策の体系》

- **◆都市拠点の魅力とにぎわいの向上**
  - ①官民連携による公共施設再編に向けた取組の推進
  - ②総合的な子育て支援施設の整備
  - ③アリーナの整備
  - ④空き店舗活用などによる中心市街地活性化の推進
  - ⑤公的不動産活用による都市機能誘導の検討
  - ⑥中心市街地の回遊性の向上
  - ⑦都市の活性化に資する優良建築物等の整備
  - ⑧にぎわい創出の担い手に対する環境整備
- **◆暮らしを支える都市機能施設の維持・充実**
  - ⑨空き家・空き地などのスポンジ化対策の推進

《施策の内容》

①官民連携による公共施設再編に向けた取組の推進【対象区域：都市機能誘導区域（都市拠点）】

・まちのにぎわいや新たな交流を生み出すため、公共施設の集約化・再配置に当たり、民間事業者との積極的な連携を検討します。

②総合的な子育て支援施設の整備【対象区域：都市機能誘導区域（都市拠点）】

・安心できる子育て環境と健やかな暮らしを実現するため、子育て支援・行政・保健機能を有する総合的な子育て支援施設を整備します。

③アリーナの整備【対象区域：都市機能誘導区域（都市拠点）】

・スポーツ・文化活動などの市民のレクリエーション環境の充実を図るとともに、交流人口の拡大を目指してアリーナを整備します。
・アリーナは、災害時の避難等、地域防災力の向上に資する機能を備えたものとします。

④空き店舗活用などによる中心市街地活性化の推進【対象区域：都市機能誘導区域（都市拠点）】

・空き店舗等を利用して事業運営を行う者を支援するとともに、活用促進を通じて、市民の暮らしやすさの向上と地域商業の活性化を図ります。

⑤公的不動産活用による都市機能誘導の検討【対象区域：都市機能誘導区域（都市拠点）】

・埼玉県と連携し、暫定的に駐車場利用を行っている旧熊谷会館跡地を活用した誘導施設の立地や、コミュニティひろばにおける（仮称）北部地域振興交流拠点の立地を検討します。

⑥中心市街地の回遊性の向上【対象区域：都市機能誘導区域（都市拠点）】

・街路等の公共空間の改変や民間事業者のオープンスペースの提供・利活用等の官民連携により、居心地が良く歩きたくなるまちなかづくりを推進します。

⑦都市の活性化に資する優良建築物等の整備【対象区域：都市機能誘導区域（都市拠点）】

・優良な共同住宅供給の支援による中心市街地の活性化、医療や福祉等の都市機能の導入によるまちの活力の維持・充実を図るため、優良建築物等の整備を推進します。

⑧にぎわい創出の担い手に対する環境整備【対象区域：都市機能誘導区域（都市拠点）】

・中心市街地の活性化及びにぎわいの創出に向けた継続性のある活動を実践する人材や組織を支援します。

⑨空き家・空き地などのスポンジ化対策の推進【対象区域：都市機能誘導区域（都市・副都市・地域拠点）】

・空き家・空き地を活用し、地域に必要な施設等の立地誘導を図るため、低未利用土地権利設定等促進計画の作成、立地誘導促進施設協定の締結、空間再編賑わい創出事業の実施を検討します。

4 公共交通に係る施策

誘導施策の設定方針に基づき、公共交通に係る施策を以下のとおり定めます。

《公共交通に係る施策の体系》

◆公共交通のネットワークの維持・充実

- ①地域公共交通網形成計画（改定後は地域公共交通計画）に基づく公共交通の再編等
- ②円滑な市内移動を実現する公共交通ネットワークの検討

《施策の内容》

①地域公共交通網形成計画（改定後は地域公共交通計画）に基づく公共交通の再編等【対象区域：市全域】

・免許返納等による公共交通需要への対応をはじめ、公共交通の利用促進・利用転換を図るため、啓発活動や潜在需要を掘り起こす施策を展開します。

②円滑な市内移動を実現する公共交通ネットワークの検討【対象区域：市全域】

・社会情勢の変化に応じた地域公共交通計画の策定を進めます。
・各拠点間の連携強化や基幹的公共交通軸の補完、公共交通空白地域の解消に向け、鉄道・バス・タクシー、新たな移動手段等を包括する公共交通ネットワークの再構築を目指します。

5 低未利用土地利用等指針

空き家・空き地等の低未利用土地が小さな敷地単位で時間的・空間的にランダムに発生する「都市のスポンジ化」は、「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを推進するに当たり、居住や都市機能の誘導に大きな障害となることが懸念されます。

そのため、市街化区域を中心として点在している低未利用土地の適切な管理と有効利用の促進を目指して「低未利用土地利用等指針」を定めます。

≪低未利用土地利用等指針≫

・空き家・空き地等の低未利用土地について、複数の土地の利用権等の交換・集約・区画再編等を通じて一体敷地とすることにより活用促進につながる場合、「低未利用土地権利設定等促進計画」や「立地誘導促進施設協定（コモンズ協定）」といった制度の活用を検討します。

《利用及び管理指針》

種別	指針
利用指針	**◆居住誘導区域** ・リノベーションによる既存住宅の再生及び良好な居住環境整備のための敷地統合等による利用を推奨する。 ・地域コミュニティの活動を促すため、広場・緑地としての空き地の利用、集会施設・交流施設としての空き家の利用を推奨する。 **◆都市機能誘導区域** ・リノベーションによる空き家や空き店舗等の利活用を推奨する。 ・オープンカフェや広場、誘導施設等の利用者の利便を高める施設としての利用を推奨する。
管理指針	土地・建物所有者等は、近隣住民や地域の居住環境に悪影響を及ぼさないよう、次のような適切な管理を行う必要があります。 ・樹木や雑草の繁茂及び病害虫の発生を予防するため定期的なせん定や除草等を行うこと。 ・ゴミ等の放置、不法投棄、落書きなどを予防するために適切な措置を講じ、衛生上有害な状態や景観を損なわないよう適切な管理を行うこと。 ・建物の腐朽により、倒壊や建築部材の剥落、飛散などしないよう、保安上適切な管理・対策を行うこと。 ・火災や犯罪の温床にならないよう、必要な対策を行うこと。



三尻中学校１年「平和なまち、熊谷」



三尻中学校１年「未来都市」