

熊谷市
都市計画マスタープラン・立地適正化計画

【資料3】
策定のポイント

熊谷市
令和2年9月

策定のポイントの性格

策定のポイントは、次回以降の会議に向けた作業の中で、主なポイントになると想定される事項を示したものです。具体的な検討を進める中で変更・追加される可能性があります。

1 都市計画マスタープラン策定のポイント

現時点で把握している市の現況や将来見通し、社会・経済情勢の変化、市民意向等を踏まえ、現状分析を行った結果から抽出した策定のポイントは、次の7項目となります。

《 策定のポイント 》

- (1) 旧市町マスタープランの統合と総合振興計画との整合 **計画全般**
 - 「子どもたちの笑顔があふれるまち 熊谷 (総振の都市像)」の実現につながる計画として策定
【詳細は参考資料P1 参照】
- (2) 熊谷市版の集約連携型都市構造の検討 **土地利用、市街地整備** 分野
 - 人口減少下でも各地域の利便性が維持される都市構造の検討
 - 市街化調整区域のメリハリある土地利用の検討
【詳細は参考資料P2 参照】
- (3) 市街化調整区域の拠点づくりの検討 **土地利用、市街地整備** 分野
 - 暮らしを支える拠点の検討
 - 地域特性を活かした戦略的なまちづくりの拠点の検討
【詳細は参考資料P3 参照】
- (4) 人口減少・高齢化に対応した交通ネットワークの検討 **交通** 分野
 - 中長期的視点からの目指すべき公共交通網の検討
 - 広域ネットワークを活かしたまちづくりの検討
【詳細は参考資料P4 参照】
- (5) 緑に関する法改正等の内容の反映 **水と緑** 分野
(生産緑地、グリーンインフラ、P-PFI等)
 - 民間活力を活かした緑のまちづくりの検討
 - 市街地内での緑やオープンスペースのあり方を検討
【詳細は参考資料P5 参照】
- (6) 激甚化する災害へのハード・ソフト両面からの対応 **防災** 分野
 - 防災・減災・復興事前準備の視点による内容充実
 - 災害リスクを踏まえた土地利用の方向性検討
【詳細は参考資料P6 参照】
- (7) 景観計画等との整合 **景観** 分野
【詳細は参考資料P7 参照】

これらの項目に現行マスタープランを踏襲する形で引き続き対応すべき従来からの取組みを加え、検討していきます。また、今後の各会議における議論や市民意向把握を進めていく中で、策定のポイントが追加される場合があります。

2 立地適正化計画策定のポイント

立地適正化計画の意義と役割や策定により変わること、現時点で把握している市の現況や将来見通し、社会・経済情勢の変化、市民意向等を踏まえ、現状分析を行った結果から抽出した策定のポイントは、次の4項目となります。

《 策定のポイント 》

- (1) 立地適正化計画の意義と役割 **計画全般**
【詳細は次ページ参照】
- (2) 計画策定によって変わること **届出制度**
【詳細は次ページ参照】
- (3) 高い生活利便性をいかした都市づくりの検討 **都市機能誘導**
【詳細は参考資料P8 参照】
- (4) 災害に対応した防災性の高い居住環境の検討 **居住誘導**
【詳細は参考資料P9 参照】

今後の各会議における議論や市民意向把握を進めていく中で、策定のポイントが追加される場合があります。

(1) 立地適正化計画の意義と役割 **計画全般**

◆都市全体を見渡したマスタープラン

- 一部の機能だけではなく、居住や医療・福祉・商業、公共交通等のさまざまな都市機能と、都市全域を見渡したマスタープランとして機能

◆都市計画と公共交通の一体化

- 居住や都市の生活を支える機能の誘導による集約したまちづくりと地域交通の再編との連携により、『コンパクト・プラス・ネットワーク』のまちづくりを推進

◆都市計画と民間施設誘導の融合

- 民間施設の整備に対する支援や、立地を緩やかに誘導する仕組みを用意し、インフラ整備や土地利用規制など従来の制度と立地適正化計画との融合による新しいまちづくりが可能

◆市町村の主体性と都道府県の広域調整

- 計画の実現には、隣接市町村との協調・連携が重要。都道府県は、立地適正化計画を作成している市町村の意見に配慮し、広域的な調整を図ることが期待される

◆市街地空洞化防止のための選択肢

- 居住や民間施設の立地を緩やかにコントロールできる、市街地空洞化防止のための新たな選択肢として活用することが可能

◆時間軸を持ったアクションプラン

- 計画の達成状況を評価し、状況に合わせて、都市計画や居住誘導区域を不断に見直すなど、時間軸をもったアクションプランとして運用することで効果的なまちづくりが可能

◆まちづくりへの公的不動産の活用

- 財政状況の悪化や施設の老朽化等を背景とした、公的不動産の見直しと連携し、将来のまちのあり方を見据えた公共施設の再配置や公的不動産を活用した民間機能の誘導を推進

(2) 計画策定によって変わる事 **届出制度**

◆一定の開発行為・建築等行為を行う場合、届出が義務付けられます

居住誘導区域外・都市機能誘導区域外で一定規模以上の開発行為、建築等行為を行う場合、また、都市機能誘導区域内で誘導施設の休廃止を行う場合に、事前に届出が義務付けられます。

【居住誘導区域外】

居住誘導区域外の区域で一定規模以上の住宅開発等を行う場合には、原則として、市長への届出が義務付けられます。

開発行為	①3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ②1戸又は2戸以上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 ③住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為(寄宿舍や有料老人ホーム等)
建築等行為	①3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ②人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合(寄宿舍や有料老人ホーム等) ③建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等(①、②)とする場合

【都市機能誘導区域外】

都市機能誘導区域外の区域で、誘導施設を整備しようとする場合には、原則として、市長への届出が義務付けられます。

開発行為以外	誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行う場合 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する場合
--------	--

図：届出対象施設のイメージ

【都市機能誘導区域内】

都市機能誘導区域内で、誘導施設を休止又は廃止しようとする場合には、市町村長への届出が義務付けられています。



※国土交通省「立地適正化計画の意義と役割 ～コンパクトシティ・プラス・ネットワークの推進～」より