川越市立地適正化計画（概要版）

～次世代へ暮らしやすいまちを引き継ぐための都市戦略ビジョン～

川越市　都市計画部　都市計画課

なぜ、新しい計画を作る必要があるのか（計画策定の背景）

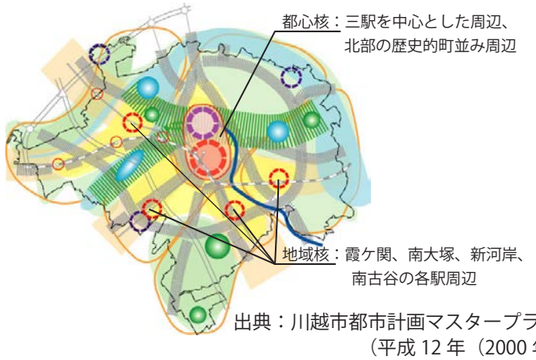
現在本市は、市全域に対する市街化区域と市街化調整区域の面積と人口密度のバランスや、都市活動の拠点である都心核・地域核における医療・福祉・商業等の都市機能施設の立地のバランスが整っており、比較的生活しやすいコンパクトな市街地が形成されています。

その一方で、今後、本市でも平成 52 年（2040 年）の人口推計では、人口減少に加えて高齢化率が33.3%となり市民の 3 人に 1 人が高齢者となると予想されています。このような社会では、市街地の空洞化や利用者の減少によるこれまでの公共交通、生活利便施設等のサービス水準の低下を防ぐ必要があります。

また、少子高齢化、人口減少により、今後の市税収入の大幅な増加は難しくなることが予想されています。一方で、本市では 1970 年代前半から 1980 年代前半にかけて多くの公共施設を整備しており、整備後 50 年を迎える 2020 年代以降、厳しい財政制約の下で公共施設の老朽化の進展による維持管理費負担増の懸念があります。

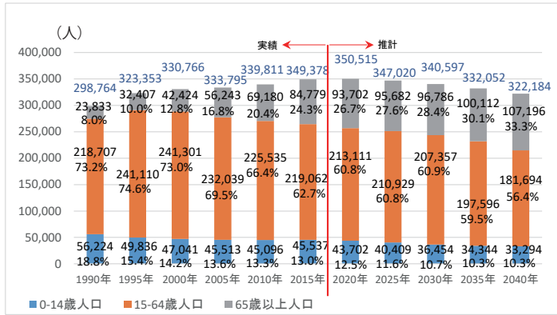
そこで、おおむね 20 年後を見据え、安心できる健康で快適な生活環境を維持し、持続可能な都市経営を実現するため、都市機能の維持・強化と多極ネットワーク型の都市構造の構築を進めるための都市戦略ビジョンとなる「立地適正化計画」を策定する必要があります。

本市の都市的活動の拠点



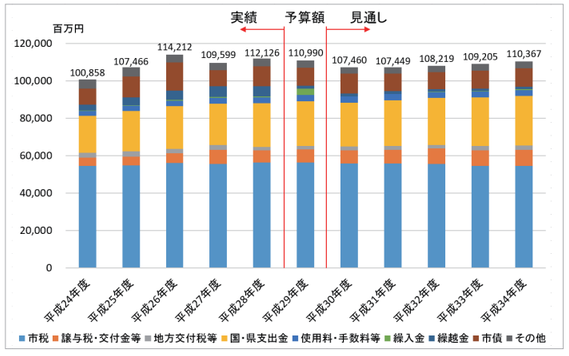
出典：川越市都市計画マスタープラン（平成 12 年（2000 年））

川越市人口推計（全市）



出典：第四次川越市総合計画（平成 28 年 (2016 年)）、川越市人口ビジョン（平成 28 年 (2016 年)）より作成

一般会計歳入の推移・見通し

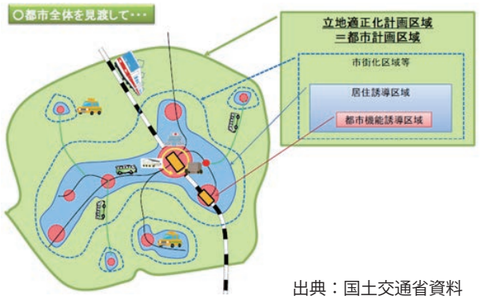


出典：平成 29 年度川越市中期財政計画（平成 29 年（2017 年））より作成

立地適正化計画は何を決めるか

立地適正化計画制度とは？

立地適正化計画は、「都市再生特別措置法」の一部改正（平成 26 年 (2014 年)8 月施行）により市町村が作成できるようになった計画で、市町村が都市全体の観点から、「都市機能誘導区域」と「居住誘導区域」を定めます。これらの区域に指定されたエリア以外の場所での開発・建築行為（大規模な開発行為や、指定された用途の整備等）を行う場合には、市町村への届出が必要となります。



出典：国土交通省資料

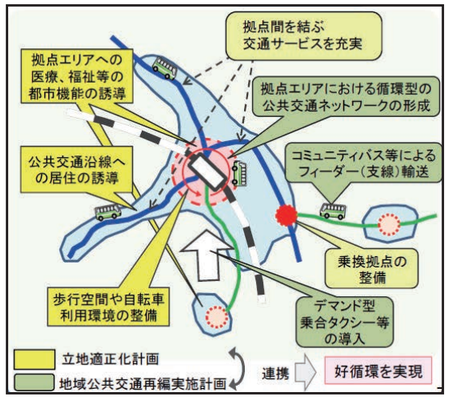
都市機能誘導区域	生活サービス機能を維持するエリア
＋	
居住誘導区域	居住を誘導して人口密度を維持するエリア
＋	
公共交通の計画	居住誘導区域と都市機能誘導区域のアクセスを担保するよう定める

コンパクトシティ・プラス・ネットワークのまちづくり

「立地適正化計画」では、高齢者や子育て世代が、これからも安心できる健康で快適な生活環境を実現するために、「都市機能の誘導」や「居住の誘導」と、「公共交通の充実」による「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」のまちづくりを目指すものです。

①医療・福祉・商業施設や住居等がまとまって立地している。
②高齢者をはじめとする住民が自家用車に過度にたよることなく公共交通によりこれらの生活利便施設にアクセスできる。
③日常生活に必要なサービスや行政サービスが住まいなどの身近に存在している。

これからの姿：
利便性の高い公共交通で結ばれたコンパクトなまち



出典：国土交通省資料

「コンパクトシティ」をめぐる誤解

○「一極集中」のまちにするの？

⇒　違います。一極集中のまちにするのではなく、中心市街地や利便性の高い鉄道軸で結ばれた各地域拠点を生かした、「多極ネットワーク型」のコンパクトシティを目指すものです。

○ 人口を一つのエリアに集めるということ？

⇒　違います。人口を一つのエリアに集めることを目指すものではなく、郊外の農業集落など、今ある暮らしは尊重し、これ以上拡散しないための対策を講じるものです。

○ 強制的に移転などをしなくてはならないの？

⇒　違います。短期間で行政から移転を指導するものではなく、適正な誘導施策等によって、時間をかけながら都市機能や居住の集約化を進めるものです。

人口減少や少子高齢化の進展による市街地のにぎわいの減少、空き家の増加、公共交通のサービス水準の低下が懸念されます。

高齢者世帯の暮らしのイメージ

このまちに住んでもう 50 年になる。最近、この周辺も空き家が増え、年寄りだけのまちになった気がする。

昔は、午後になると下校する子どもたちの遊び声が、通りでにぎやかに聞こえていたが今は静かなもんだ。地区の公園には、見知らぬお年寄りが一人でベンチに座っているだけ。

10 年前は、家から徒歩 3 分の表通りにスーパーがあり、夕方になるとご近所さんでにぎわっていたが今はもう撤退して空き地になってしまった。

去年、高齢により運転免許証を返納してからは、出かけるのも面倒になった。週に 1 度、病院への通院と日用品の買い物に行く時は、バス停も遠く、便数も少ないのでタクシーに送迎を依頼するようになった。

年金生活者にとってはこの先が不安だ。

共働き子育て世代の暮らしのイメージ

結婚を機に、観光で有名なこのまちの最寄り駅から徒歩 20 分のアパートに住み 3 年がたった。

都内まで電車通勤の共働きで駅までは自転車通いしているが、バスの本数が少なく、雨の日は歩くため不便だ。

去年、子どもが生まれてマイホームを探しているが、予算に合う物件は交通の不便な郊外の住宅地にしかない。

妻は、育休中で来年、仕事復帰の予定だが、駅周辺には保育所が少なく空きがあるのは郊外の保育所ばかりだ。

魅力のあるまちと思っていたが、頼りになる身内も地方の遠距離で、マイホームの購入や子育て環境を思うと最近、他市への転出を考えるようになった。

このように、これまでのように近所のスーパーマーケットや商店街へ買い物に行くことや、利便性の高いバス交通の利用ができなくなる地域が出てきた場合、まちからは人々が更に転出するなど、空き家や空き店舗が増え、生活環境が少しずつ悪化していくことを懸念しています。

暮らしやすいまちを次世代へ引き継ぐためには、
都市戦略の目標像を描く必要があります。

立地適正化計画では、何を目指しているのか

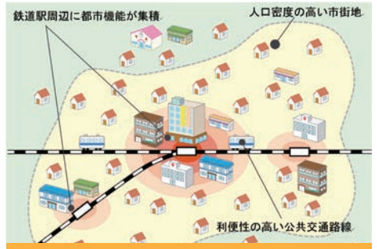
立地適正化計画におけるまちづくりの目標

基本目標

市民がいつまでも暮らしやすく、訪れる人を魅了し、
誰もが住みたくなるまち川越

- 目標 1　快適な生活を可能とする居住環境の創出による暮らしやすさの確保
- 目標 2　川越の活力を維持する拠点における都市機能の集積と魅力的な空間の形成
- 目標 3　誰もが移動しやすい公共交通の充実
- 目標 4　川越の魅力・生活を支える既存集落におけるコミュニティの維持

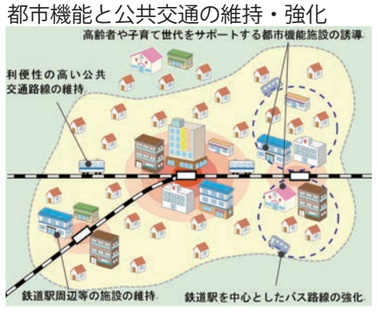
これまでの市街地形成



既にコンパクトな市街地を形成

- 鉄道等の利便性の高い公共交通路線が確保され、鉄道駅周辺等には都市機能（医療・福祉・商業などの生活に欠かせない機能）の高い集積があります。
- 人口増加に伴い拡大した市街地は、人口密度が高く、比較的コンパクトに形成されてきました。
- 一部では、著しい高齢化率の上昇や空き家の増加、市街化区域縁辺における市街地拡大の傾向がみられます。

都市機能と公共交通の維持・強化



- 公共交通の利便性の高い鉄道駅周辺等に、高齢者や子育て世代をサポートする都市機能施設を誘導します。
- 高齢者をはじめとする住民等にとって利便性の高い鉄道駅等を中心としたバス路線等の維持・強化により、公共交通路線を持続可能なものとします。
- 公共交通の利便性の高い場所での都市機能の集積を維持します。

川越市が目指す
コンパクトシティ・プラス・ネットワーク

将来的にもコンパクトな市街地を維持

- 空き家対策等による街なか居住の推進や、公共交通の利便性の高い場所での都市機能施設の維持・誘導により、まちの活力及び魅力の向上を図り、将来的にも人口密度が高いコンパクトな市街地を維持します。

市内６か所に都市機能誘導区域を指定し、地域特性に合った都市機能施設を定めました

本市の都市機能誘導区域は、川越市都市計画マスタープランに位置付けられた都心核及び地域核を対象とします。
鉄道駅＊を中心とした徒歩圏の半径 800m圏内を基準として区域を設定します。
＊北部の歴史的町並み周辺については、札の辻バス停を中心に 800m圏とします。

都心核：北部の歴史的町並み周辺

◇病院，高齢者支援のための相談窓口施設、
認定こども園、認可保育所、地域交流施設

都心核：三駅を中心とした周辺

方 針：三駅周辺のにぎわいの維持と、
川越の歴史・文化を生かしたまちづくり

都市機能：県南西部地域の拠点としてふさわしい都市機能施設の維持と誘導
居 住　　：中心市街地の魅力による多世代の誘導

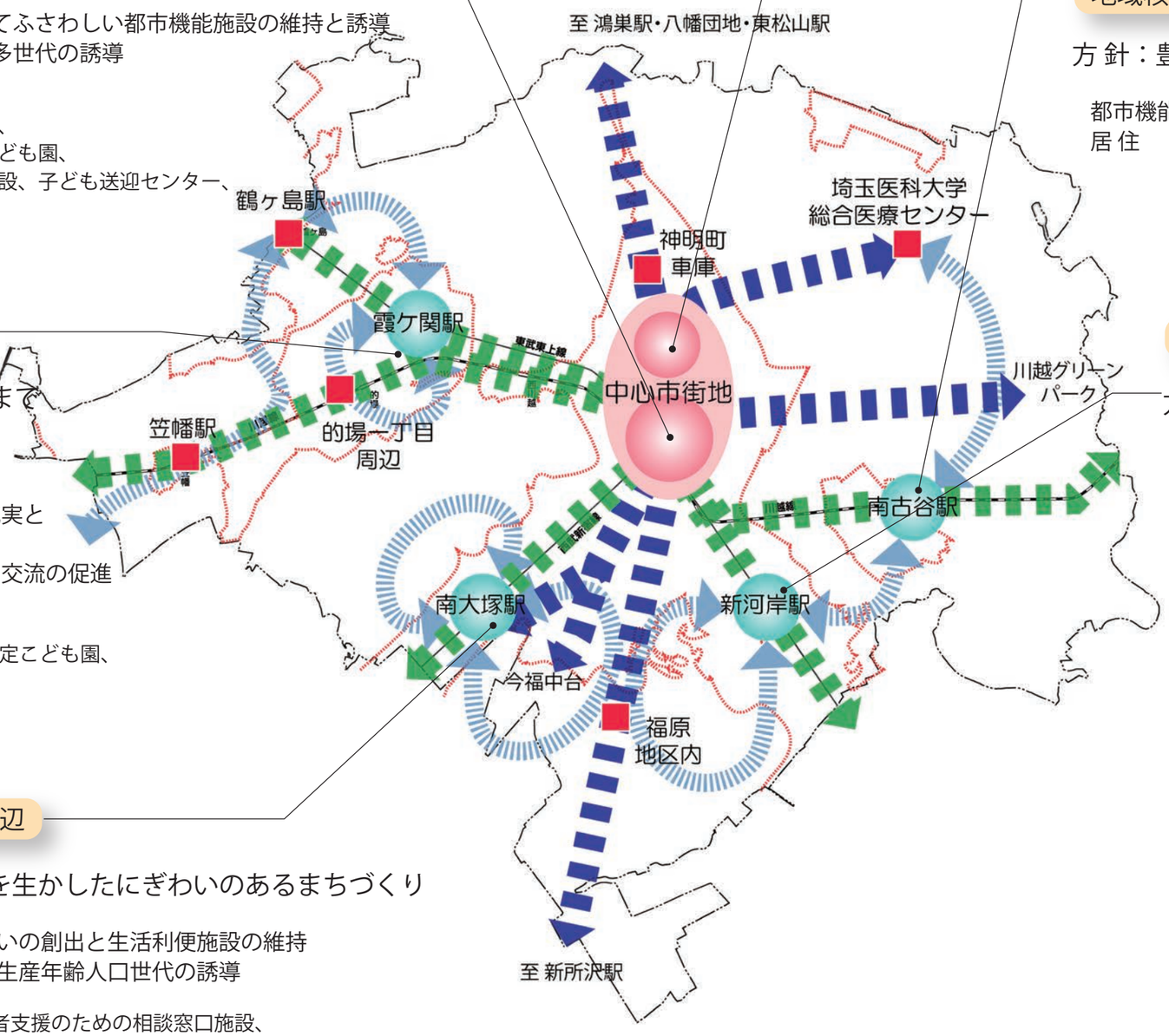
●病院、大型商業施設
◇高齢者支援のための相談窓口施設、
障害者総合相談支援施設、認定こども園、
認可保育所、乳幼児一時預かり施設、子ども送迎センター、
生涯学習施設、地域交流施設

地域核：南古谷駅周辺

方 針：豊かな田園景観と商業の魅力を生かしたまちづくり

都市機能：商業レクリエーション施設の魅力と生活利便施設の維持
居 住　　：健康で豊かな暮らしを求める多世代の誘導

●レクリエーション施設、大型スーパー
◇高齢者支援のための相談窓口施設、認定こども園、
認可保育所



地域核：霞ケ関駅周辺

方 針：子ども・学生からお年寄りまで
世代間交流ができる
住みやすいまちづくり

都市機能：子育てや高齢者支援施設の充実と
生活利便施設の維持
居 住　　：若年世代の誘導による世代間交流の促進

●大型スーパー
◇高齢者支援のための相談窓口施設、認定こども園、
認可保育所

地域核：新河岸駅周辺

方 針：都市基盤整備による魅力を生かした
未来志向のまちづくり

都市機能：医療機能の充実と生活利便施設の維持
居 住　　：暮らしやすさの創出による子育て世代の誘導

●大型スーパー
◇病院、高齢者支援のための相談窓口施設、認定こども園、
認可保育所

都心核
地域核（乗継拠点）
乗継拠点
基幹的公共交通（鉄道）
基幹的公共交通（バス）
基幹的バス路線以外の
路線等の整備
市街化区域境界

●維持対象とする都市機能施設
◇誘導対象とする都市機能施設

地域核：南大塚駅周辺

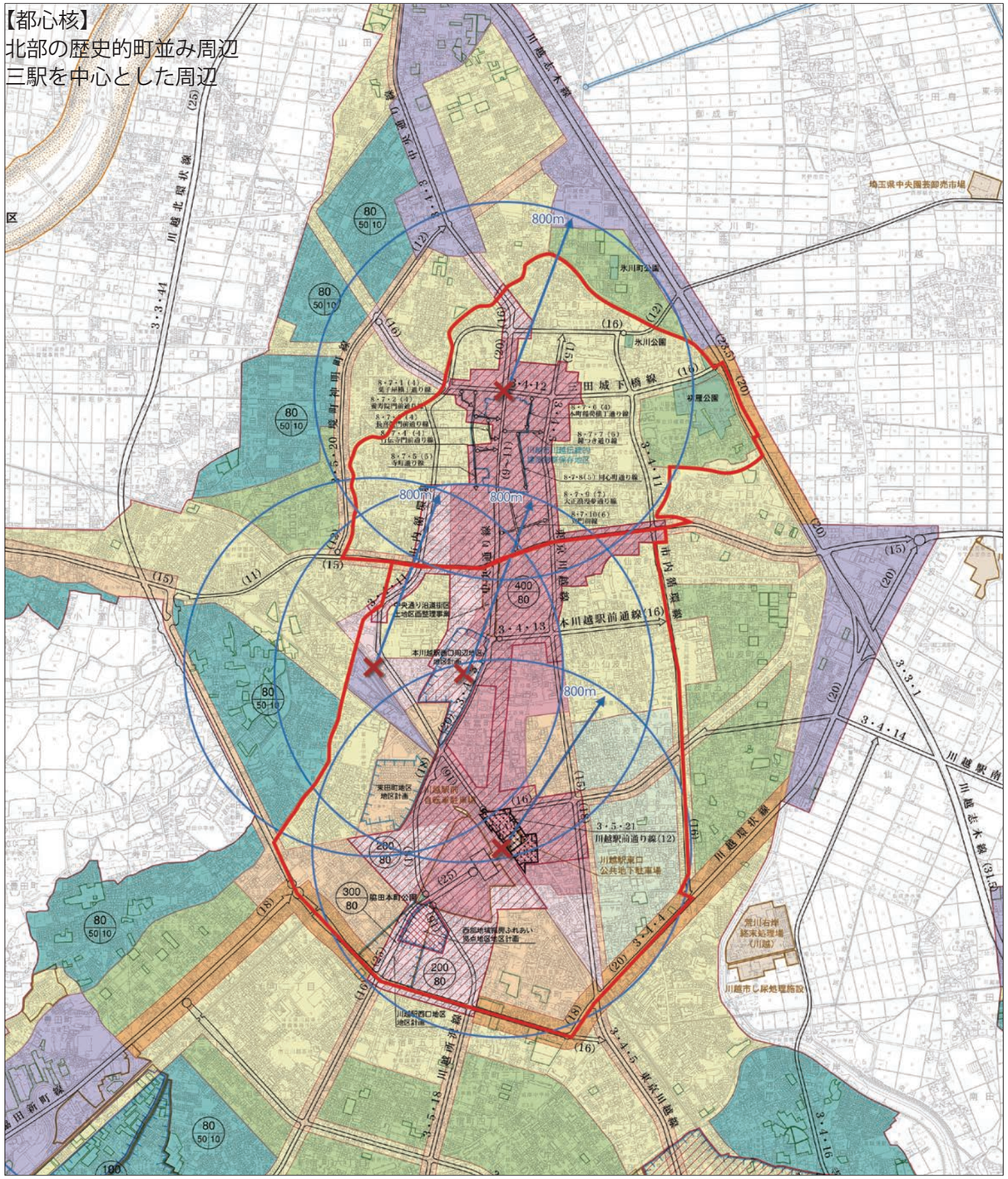
方 針：都市基盤整備を生かしたにぎわいのあるまちづくり

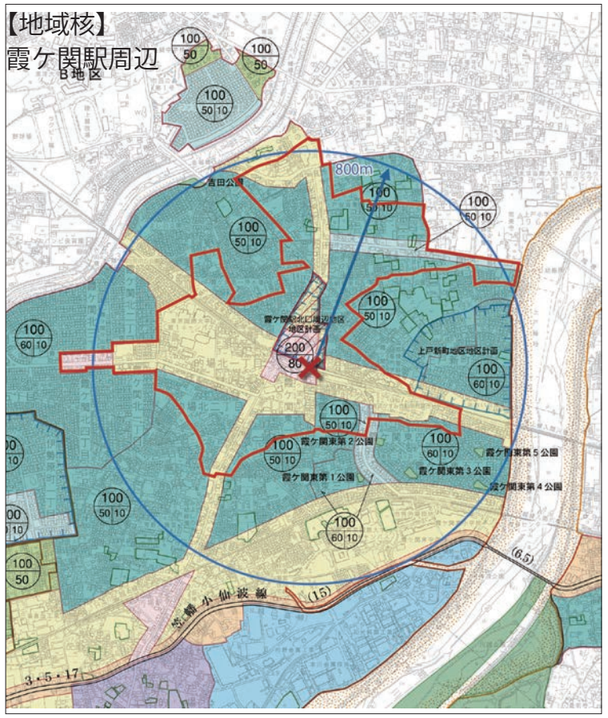
都市機能：新たなにぎわいの創出と生活利便施設の維持
居 住　　：職住近接した生産年齢人口世代の誘導

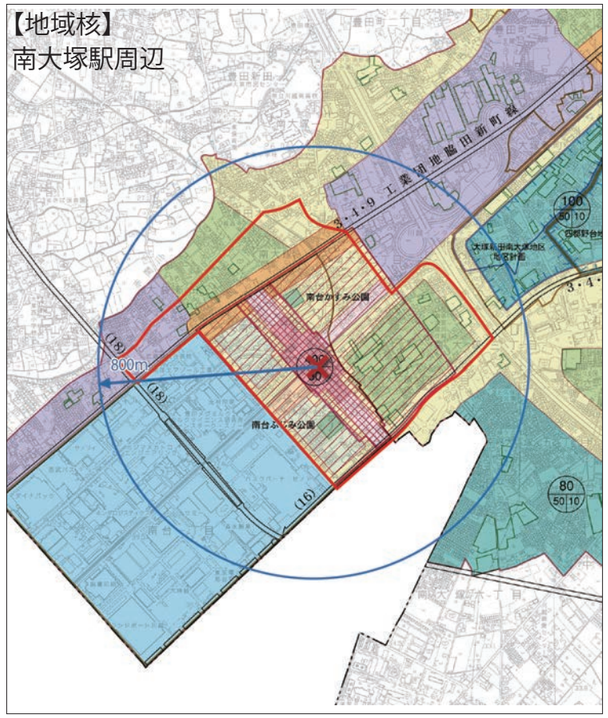
◇大型スーパー、高齢者支援のための相談窓口施設、
認定こども園、認可保育所

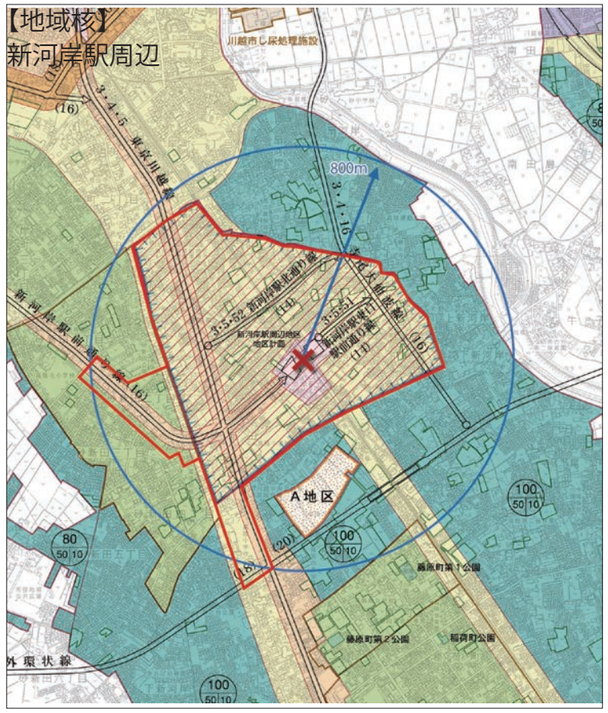
都市機能誘導施設が立地する際は、用途地域における建築制限に準ずるものとします。
法令やその他の計画等の規制により、都市機能誘導施設を設置できない場合があります。

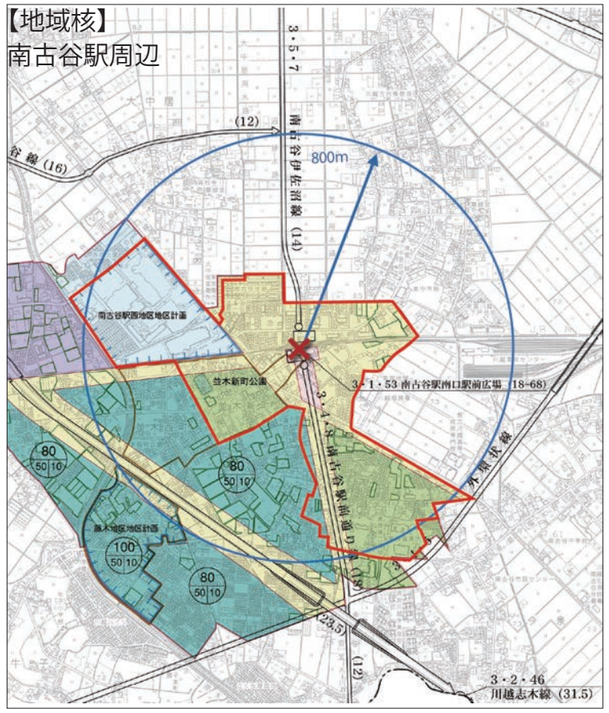
都市機能誘導区域







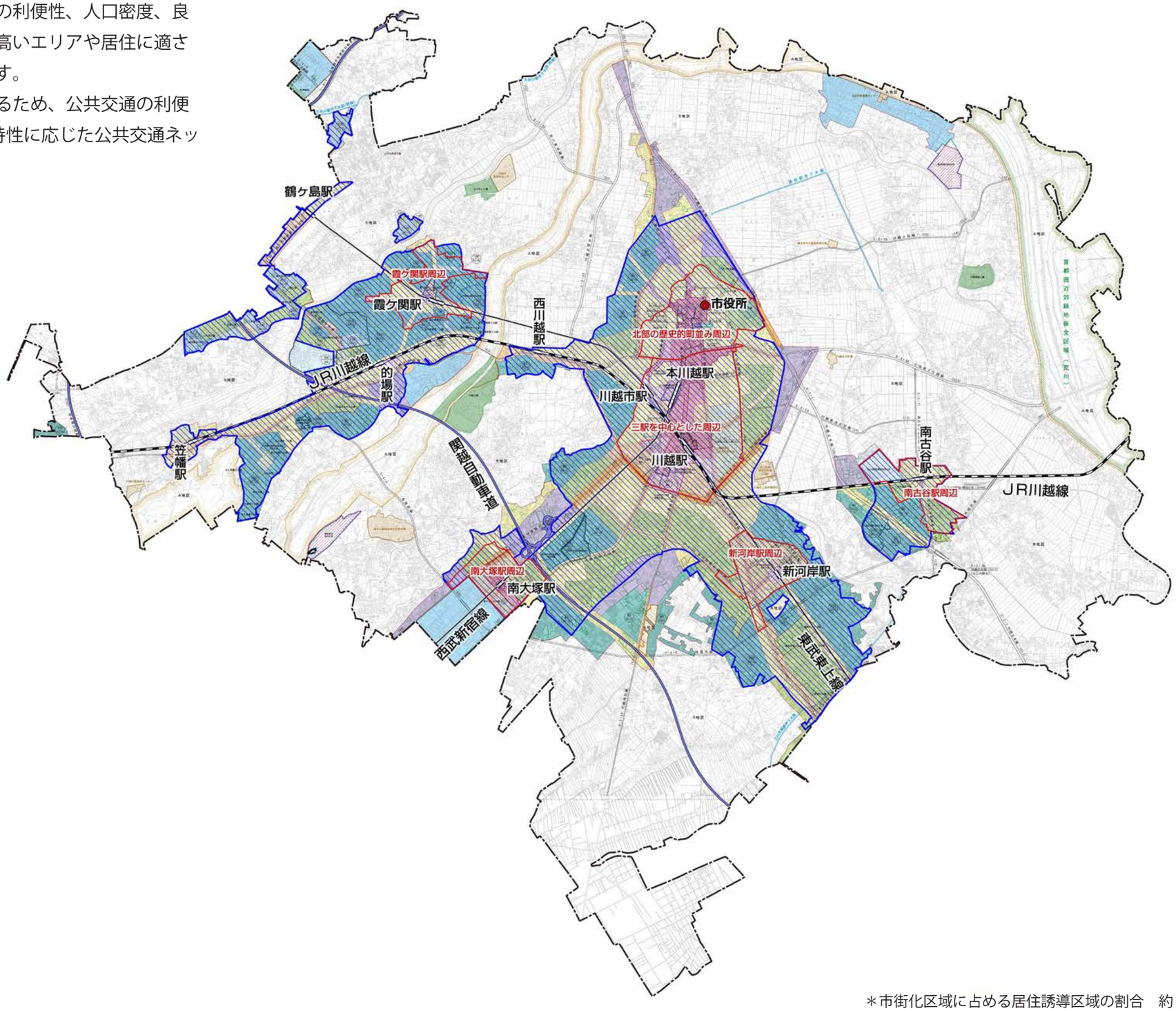




都市機能誘導区域境界

居住誘導区域を以下のとおり定めました

本市の居住誘導区域は、公共交通の利便性、人口密度、良好な住宅市街地、災害の危険性の高いエリアや居住に適さないエリア等を勘案して設定します。
居住誘導区域の利便性等を確保するため、公共交通の利便性を維持・強化し、また、地域の特性に応じた公共交通ネットワークを構築します。



都市機能誘導区域境界

居住誘導区域

＊市街化区域に占める居住誘導区域の割合　約 78.0%

＊土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域は居住誘導区域に含まれません。

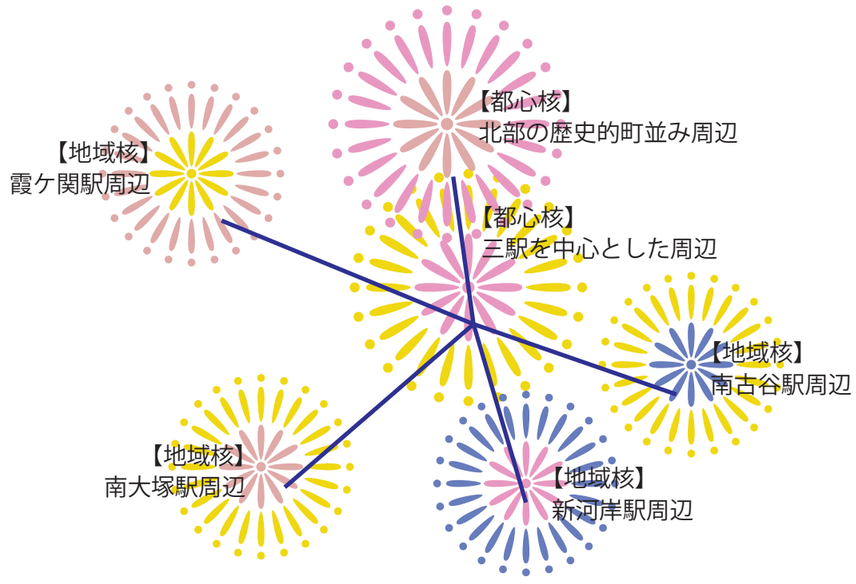
立地適正化計画の策定を通じて目指す都市構造

川越市都市計画マスタープランにある将来都市構造「地域特性や魅力を生かした都市機能の配置と連携」の考え方に基づき、立地適正化計画においても、拠点を核として都市機能･居住を誘導し、また、公共交通の利便性の向上を図り拠点間が結ばれた「コンパクトシティ・プラス・ネットワーク」の形成を目指します。

川越市の将来都市構造

川越市の将来都市構造のイメージは
打ち上げ花火の「スターマイン」です

川越市の都市構造は､中心市街地を「コア」として､「コア」と各「拠点」が利便性の高い「公共交通ネットワーク（軸）」で結ばれ、軸の周辺に面的に居住誘導区域が広がる、多極ネットワーク型の構造です。この構造を、花火の「スターマイン」に例え、中心市街地をコアとした「スターマイン型都市構造」と名付けました。



「スターマイン型都市構造」の考え方

スターマインとは、いくつもの花火を組み合わせて連続的に打ち上げられる花火で、上図のように、中心の大玉とその周辺に多くの花火玉が同時に見られるものです。
「中心市街地」の都心核と「霞ケ関、南大塚、新河岸、南古谷」の各駅を中心とした生活圏域の地域核がそれぞれの色で魅力的に光り輝き､それらを結ぶ交通ネットワークの周辺に居住する市民一人一人の生活（行動）も光り輝き続けることをイメージして「スターマイン型都市構造」としました。

将来の暮らしのイメージ

川越市立地適正化計画のまちづくりビジョンでは、以下のような暮らし方をイメージしています。

高齢者世帯の暮らしのイメージ

このまちに住んでもう 50 年になる。
先週、市のコンパクトシティの施策を活用して、ご近所の空き家がリフォームされ、子連れの夫婦が越してきた。この１年でもう３軒目だ。午後になると下校した子どもたちの遊び声が通り道に響き、地区の公園では、子供が夕方まで元気に遊び、地区のお年寄りも体操をしながら楽しそうに見守っている。

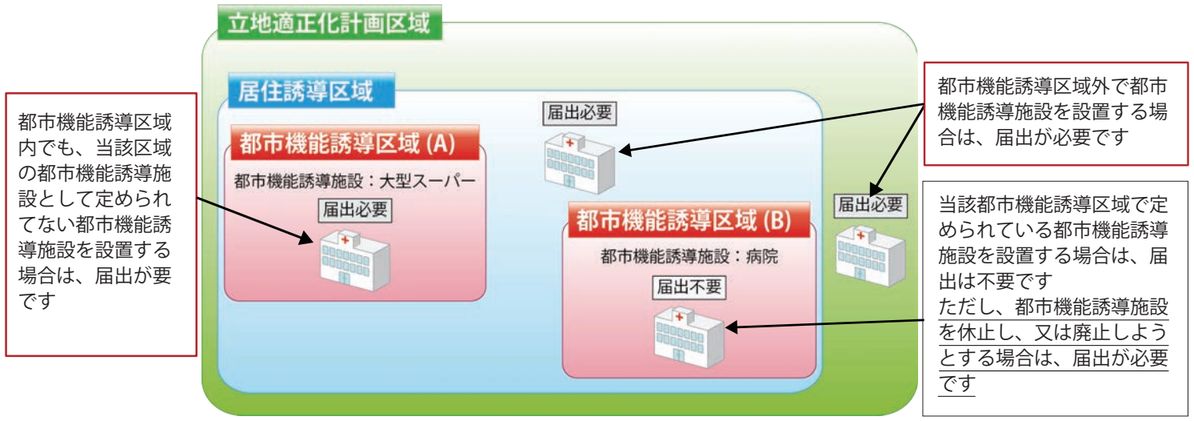
家から徒歩３分のスーパーは、半年前にリニューアルオープンし、毎週末の特売日には開店前から行列ができるにぎわいだ。去年、高齢により運転免許証を返納したが、最寄り駅や地区の病院にも行きやすく不便は感じない。近頃、出歩くのが楽しくなり、若返ったような気がする。

共働き子育て世代の暮らしのイメージ

結婚を機に、観光で有名なこのまちの最寄り駅から徒歩 20 分のアパートに住み３年がたった。
都内まで電車通勤の共働きで駅までは自転車や健康のために歩く日もあるが、雨の日は、バス交通が便利で不便を感じない。
去年、子どもが生まれてマイホームを探したところ、市によるコンパクトシティという施策で駅やバス停徒歩圏の住宅地の戸建住宅を購入すると、様々な支援があると聞き、即決した。ご近所には、高齢者世帯も多いようだが、先にその住宅地に引っ越しをした子育て仲間に聞くと、ご近所づきあいの中で子どもの見守りや面倒も見てくれて子育てしやすい環境のようだ。
妻は、育休中で来年、仕事復帰の予定だが、駅周辺には保育所が充実している。商業施設や病院、図書館に行くにも公共交通の利便性が高く、歩きやすい歩道も整備され本当に住みやすいまちだ。縁もゆかりもないまちだったが、同世代の友人も増え、地区のソフトボール大会では元気な高齢の先輩らと休日を楽しんでいる。今では、いつまでも住んでいたいと思うようになった。

都市機能誘導区域外では、以下の手続きが必要です

「都市機能誘導施設」を「都市機能誘導区域」外に設置しようとする場合は、届出の対象となり、開発行為又は建築等行為に着手する３０日前までに市への届出が必要となります。



都市機能誘導施設の定義等

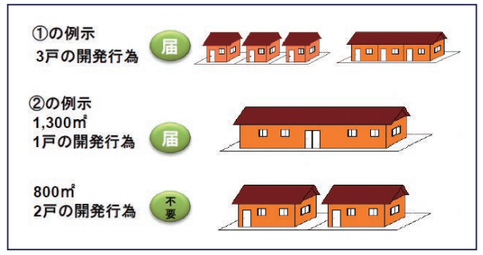
病院	医療法第１条の５に定める、医師が、公衆又は特定多数人のため医業を行う場所であって、20 人以上の患者を入院させるための施設を有する施設のうち、「内科」、「外科」又は「小児科」を設置する施設
高齢者支援のための相談窓口施設	介護保険法に基づき、地域で暮らす高齢者を保健・医療・福祉・介護等様々な面から総合的に支援する施設（例：地域包括支援センター）
障害者総合相談支援施設	障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に基づき、障害者福祉に関する体制の充実に向け、望ましい相談環境を提供するための施設（例：障害者基幹相談支援センター）
認定こども園	子ども子育て関連 3 法に基づき、国の定める基準を満たし、埼玉県又は川越市の認可を受けた施設
認可保育所	児童福祉法に基づく児童福祉施設のうち、国が定める設置基準（施設の広さ、保育士等の職員数、給食設備、防災管理、衛生管理等）を満たした公立保育所及び民間保育所
乳幼児一時預かり施設	厚生労働省による一時預かり事業実施要綱に定める基準に則って整備・運営される施設
子ども送迎センター	厚生労働省による広域的保育所等利用事業実施要綱に定める基準に則って整備・運営される施設
生涯学習施設	学校教育法に定める高等教育機関が設置する生涯学習施設（例：大学サテライトキャンパス）
大型スーパー	セルフサービス方式を採用している総合食料品小売店舗のうち、店舗面積 1,500 ㎡以上の施設
大型商業施設	小売店舗のうち、店舗面積 5,000 ㎡以上の施設
レクリエーション施設	劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又は遊技場を含み、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律による規制対象でないもので、延床面積 10,000 ㎡以上の施設
地域交流施設	旅館業法に定める「旅館・ホテル」で、川越市ホテル等建築適正化条例に適合する施設が併設された、本市の観光振興と市民の交流を促進する施設

居住誘導区域外では、以下の手続きが必要です

「居住誘導区域」外で、以下のいずれかの開発行為又は建築等行為をしようとする場合は、着手する30日前までに市への届出が必要となります。

（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３戸以上の住宅とする場合。



【開発行為の例】

出典：国土交通省資料

【建築等行為の例】