

北本市立地適正化計画（案）

令和7年11月版
北本市

目次

序章 立地適正化計画の概要	1
序-1 策定の目的	2
序-2 計画の位置付け	3
序-3 計画区域	4
序-4 計画期間	4
序-5 計画の構成	5
第1章 市の現況と都市構造上の課題	7
1-1 市の現況	8
1-2 市民アンケート調査結果	37
1-3 上位関連計画に示されるまちづくりの方向性	41
1-4 立地適正化に関わる現況まとめと課題整理	43
第2章 立地適正化計画で目指す将来の姿	45
2-1 まちづくりの方針と誘導方針	46
2-2 都市の骨格構造の検討	48
第3章 居住誘導区域	55
3-1 居住誘導区域の設定	56
第4章 都市機能誘導区域及び誘導施設	67
4-1 都市機能誘導区域の設定	68
4-2 誘導施設の設定	73
第5章 誘導施策	81
5-1 誘導施策の設定方針	82
5-2 誘導施策の内容	83
5-3 届出制度	86
第6章 防災指針	87
6-1 防災指針の検討	88
6-2 災害リスクの分析	89
6-3 災害リスクの定量的評価	100
6-4 地域ごとの防災上の課題の整理	102
6-5 防災・減災のまちづくりに向けた取組方針	103

6-6	主な取組・スケジュール	106
第7章	計画の推進に向けて	107
7-1	評価指標の設定	108
7-2	進行管理	114
参考資料		
参-1	用語集	●
参-2	検討経緯	●

序章 立地適正化計画の概要

| 序章 |

立地適正化計画の概要

序-1 策定の目的

全国的に少子高齢化に起因する様々な問題により、高齢者や子育て世代にとって安心できる健康で快適な生活環境の実現や財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすることが求められています。

このような背景から、生活サービス機能や居住の誘導と公共交通ネットワークの形成を連携して取り組む「コンパクト・プラス・ネットワーク」という考え方が生まれ、国において、平成 26 年 8 月に都市再生特別措置法の改正により「立地適正化計画」を制度化しました。

本市においても、昭和 46 年 11 月の市制施行以来、人口の増加が続いていましたが、平成 17 年をピークに減少傾向が続いており、今後の少子高齢化や公共施設の老朽化といった将来課題に備え、より望ましい都市構造へ改善を図り、将来にわたり暮らしやすいまちを維持し続ける取組に早い段階から着手する必要があります。また、近年日本各地で自然災害が頻発・激甚化してきていることを踏まえ、安心・安全なまちづくりの観点から都市全体での防災性強化も求められています。

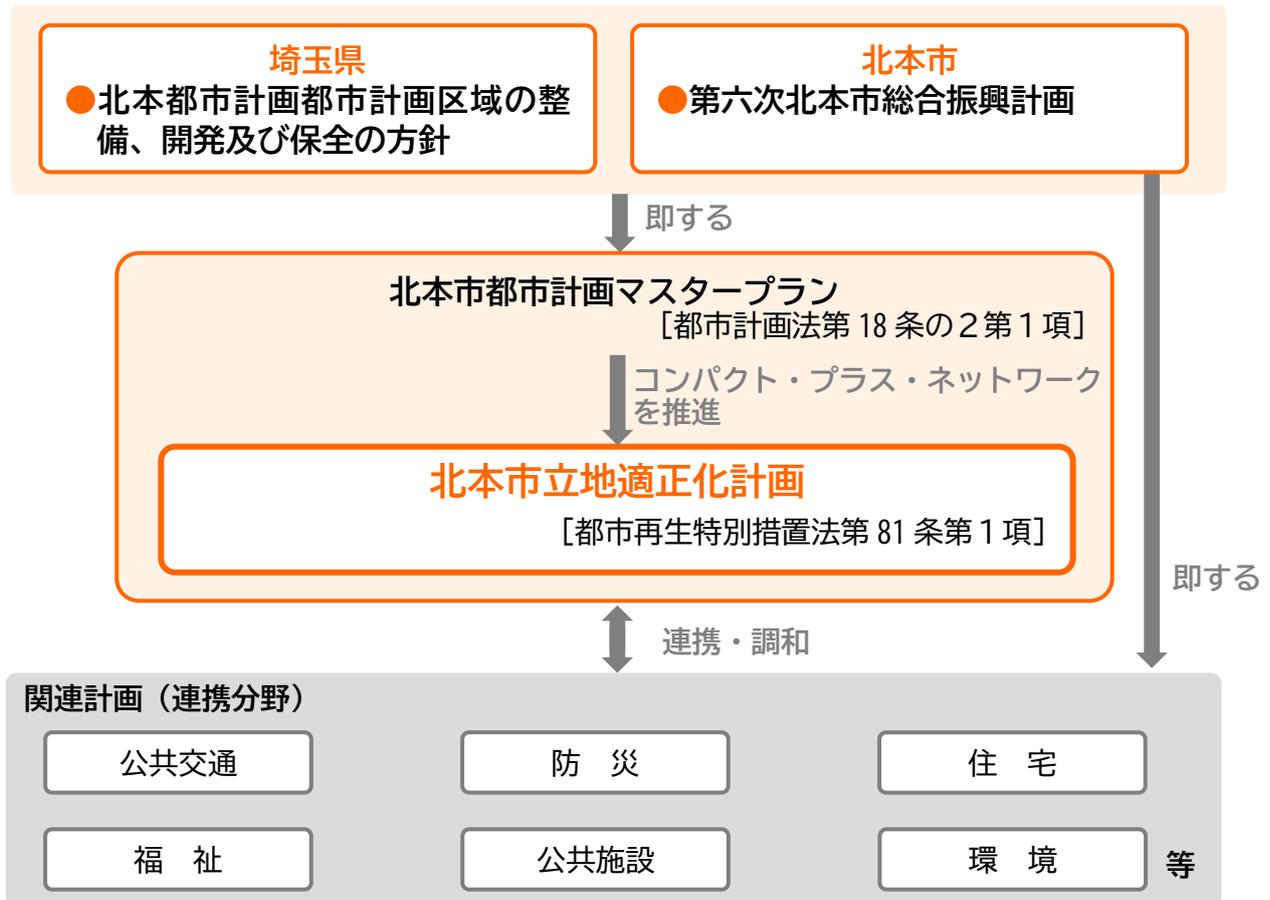
そこで、居住や都市の生活を支える福祉・商業といった機能の誘導、都市機能施設や公共交通が集積している利便性が高い地域への居住の誘導、都市計画と公共交通の一体化によるコンパクト・プラス・ネットワーク、頻発・激甚化する自然災害に対応する都市全体での防災・減災施策等を計画的に推進し、人口密度の維持による生活サービスやコミュニティの持続的確保、行政サービスの効率化を図ることで、持続可能なまちを実現するため、立地適正化計画（以下「本計画」という。）を策定します。

序-2 計画の位置づけ

本計画では、都市全体の観点の中で、居住に関する環境、福祉・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実等に関して検討を行います。そのため、上位計画である北本都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、第六次北本市総合振興計画に即するとともに、関連する各種計画と連携・調和を図る必要があります。

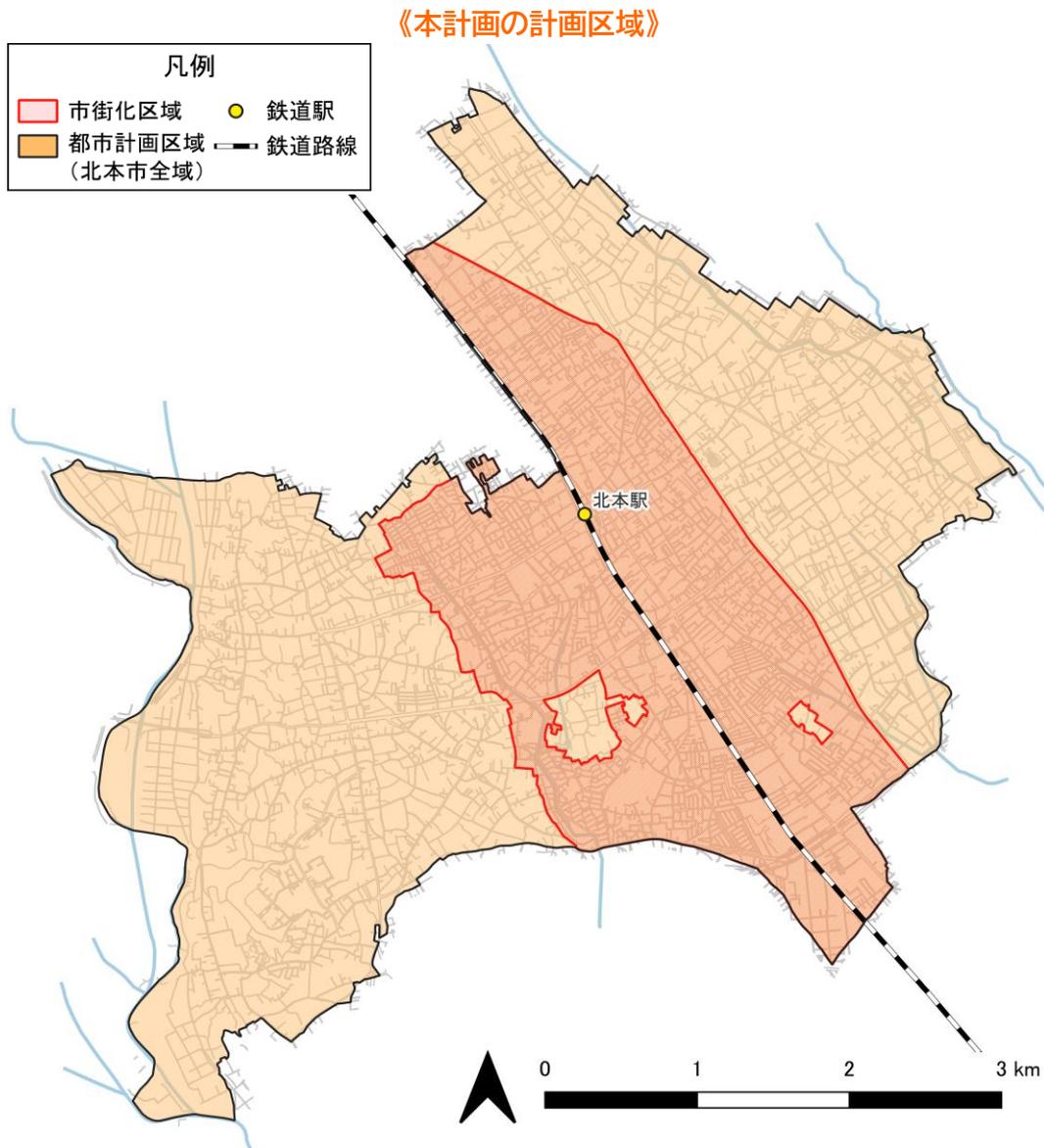
また、「立地適正化計画」は都市再生特別措置法第82条に基づき、都市計画マスタープランの一部とみなし、都市計画マスタープランに記載されているコンパクト・プラス・ネットワークの考え方について具体的に推進していく計画として位置づけます。

《上位関連計画との関係》



序-3 計画区域

本計画は、北本都市計画区域（北本市全域）を対象とします。



序-4 計画期間

立地適正化計画は、おおむね 20 年後の都市の姿を展望して策定するものであることから、本計画の計画期間は令和 8 年度から令和 27 年度とします。

また、おおむね 5 年ごとに評価・検証を行い、必要に応じて見直しを行います。

《本計画の計画期間》

令和 8 年度 ~ 令和 27 年度

序－５ 計画の構成

本計画の全体の構成、各章の内容は以下のとおりです。

《本計画の構成》

序章 立地適正化計画の概要

- 本計画策定の目的や位置づけ、計画区域、期間、構成等を整理します。

第1章 市の現況と都市構造上の課題

- 現況、市民アンケートの結果等から本市の都市構造上の課題を整理します。

第2章 立地適正化計画で目指す将来の姿

- 上位関連計画で示されている方針や都市構造上の課題を踏まえ、本計画におけるまちづくりの方針や誘導方針を示すとともに、目指すべき都市の骨格構造を示します。

第3章 居住誘導区域

- 居住を誘導する区域の設定を示します。

第4章 都市機能誘導区域及び誘導施設

- 都市機能を誘導する区域の設定及び誘導を行う施設を示します。

第5章 誘導施策

- 居住誘導及び都市機能誘導を図るために必要な施策を示します。

第6章 防災指針

- 居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる都市の防災に関する機能の確保を図るための指針を示します。

第7章 計画の推進に向けて

- 本計画で取り組む施策等の達成状況と効果を評価・分析するための目標値を設定します。

第1章 市の現況と都市構造上の課題

第 1 章

市の現況と都市構造上の課題

1-1 市の現況

(1) 概要

1) まちの成り立ち

- 北本市域では、旧石器時代から人々が住んだ形跡が残されており、縄文時代中期から後期の国指定史跡である「デーノタメ遺跡」や古墳時代後期の「八重塚2号墳」等の遺跡が当時の生活の様子を今に伝えています。
- 鎌倉時代では、石戸宿の堀ノ内に住したと伝わる石戸氏の名前が確認できるほか、貞永2年を最古とする東光寺の板碑や国指定天然記念物「石戸蒲ザクラ」等多くの文化財が残されています。
- 江戸時代には中山道の宿駅が整備され、本宿村が「間の宿」として機能しました。荒川に面した高尾村では高尾河岸が御用河岸として栄えました。なお、市域は正保年間(17世紀中頃)には14カ村、幕末には15カ村に分かれていました。
- 明治22年の町村制施行で、14カ村が合併して石戸村と中丸村とが成立しました。さらに、昭和18年に石戸・中丸の両村が合併し、新村名は旧国鉄の駅名から「北本宿村」と命名されました。その頃の市域は台地の畑作地域として、麦・陸稲・甘藷・繭の生産の盛んな地域で、旧石戸村の石戸トマトは全国に名を馳せていました。
- その後、人口の増加と商工業の発展により、昭和34年に町制を施行して北本町と改めました。町制施行当時は、人口15,300人、世帯数2,849世帯でした。さらに高度経済成長に伴い、首都近郊の都市として人口流入が進み、昭和46年に現在の独立行政法人都市再生機構による北本団地の開発等を経て、埼玉県33番目の市として北本市が誕生しました。都市化とともに農地や雑木林の宅地化も進みましたが、一部には昔ながらの雑木林も残り、また菊・洋ラン栽培等の都市型農業が盛んになりました。
- 現在は人口が減少に転じたことを契機に、市民の心の豊かさを求めた“質的な成長”を重視するまちづくりによる「緑にかこまれた健康な文化都市」を目指して発展を続けています。

《デーノタメ遺跡 第1次発掘調査の様子》



写真提供：北本市教育委員会

《町制施行祝賀行事の様子》



写真提供：北本市教育委員会

(2) 人口

1) 総人口

■本市の総人口は、平成17年をピークに減少傾向にあり、国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、令和32年の総人口は45,682人となる見込みです。

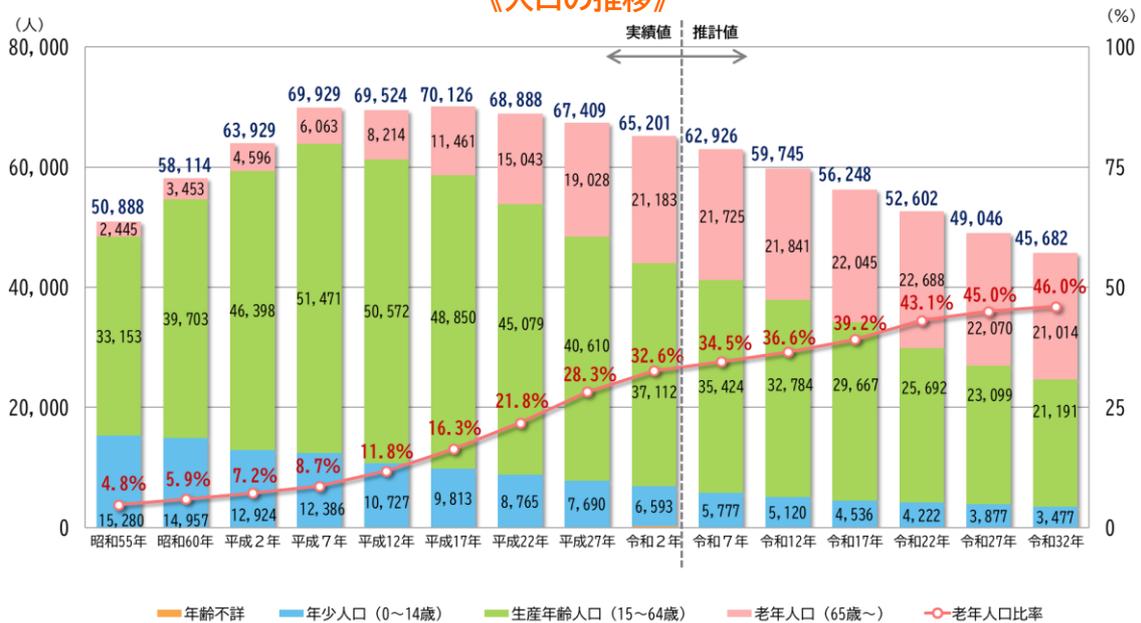
■今後の推計を年齢区分別にみると、15歳未満の年少人口と15～64歳の生産年齢人口は緩やかに減少する見込みです。一方、65歳以上の高齢者人口は令和22年にかけて増加し、その後減少に転じる見込みです。

■世帯数は増加傾向ですが、1世帯あたりの人員は昭和55年から減少し続けています。

※推計値の算出方法

令和2年国勢調査の人口を基に国立社会保障・人口問題研究所のデータを使用して推計値を算出しています

《人口の推移》



出典：【実績値】各年国勢調査、【推計値】国立社会保障・人口問題研究所

《世帯の推移》



出典：各年国勢調査

2) 人口密度

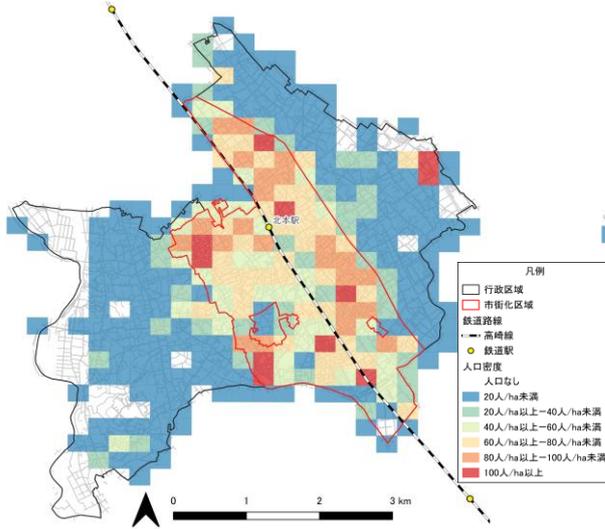
■令和2年の人口密度を見ると、市街化区域では、ほとんどの地域で都市計画法施行規則において示されている既成市街地の人口密度の設定基準である40人/haを上回っています。一方で、市街化調整区域では、ほとんどの地域が20人/ha未満となっています。

■令和32年には、市街化区域で40人/ha未満の地域が増える見込みです。

※推計値の算出方法

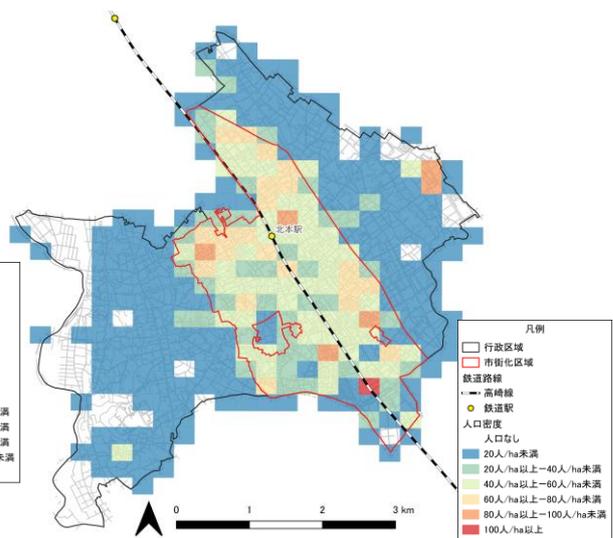
令和2年国勢調査の人口を基に国立社会保障・人口問題研究所のデータを使用して推計値を算出しています

《令和2年人口密度 250m メッシュ》



出典：令和2年国勢調査

《令和32年人口密度 250m メッシュ》



出典：国立社会保障・人口問題研究所

3) 人口増減数・人口増減率

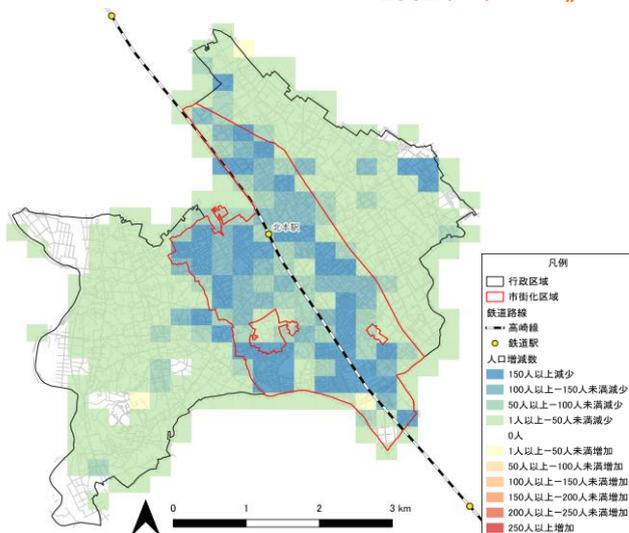
■市内の今後の人口の増減を見ると、ほとんどの地域で減少の見込みとなっており、特に市街化区域内には100人以上減少するエリアが集中しています。

■市内の人口の増減率を見ると、ほとんどの地域で0%から40%の減少となっています。

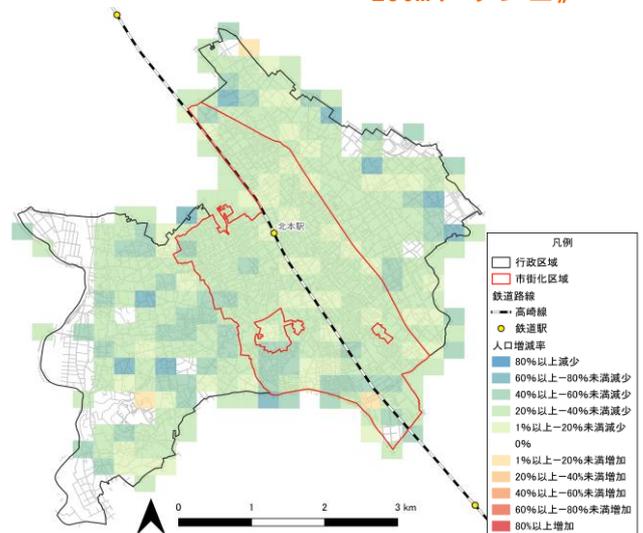
※推計値の算出方法

令和2年国勢調査の人口を基に国立社会保障・人口問題研究所のデータを使用して推計値を算出しています

《令和2年～令和32年人口増減数 250m メッシュ》



《令和2年～令和32年人口増減率 250m メッシュ》



出典：【実績値】令和2年国勢調査、
【推計値】国立社会保障・人口問題研究所

4) 高齢化率

■令和2年の高齢化率を見ると、50%以上の地域が市内に点在しています。

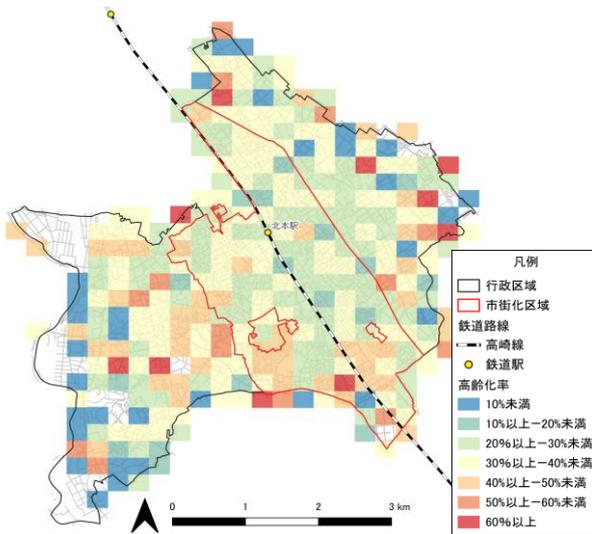
■令和32年には市内全域で高齢化が進み、ほとんどの地域で高齢化率が40%以上になる見込みです。

※推計値の算出方法

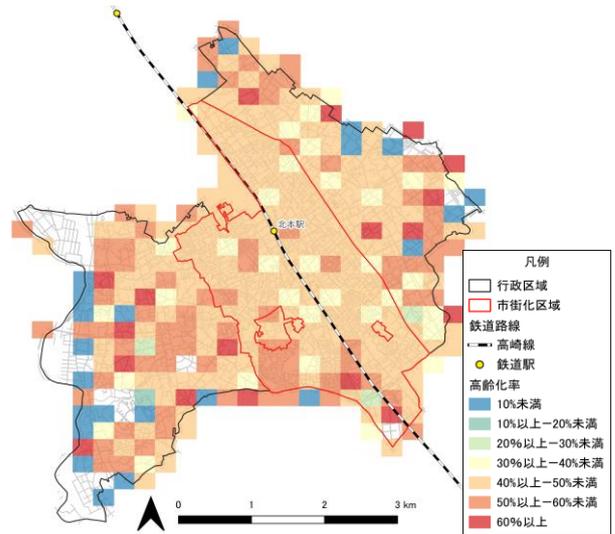
令和2年国勢調査の人口を基に国立社会保障・人口問題研究所のデータを使用して推計値を算出しています

《令和2年高齢化率 250m メッシュ》

《令和32年高齢化率 250m メッシュ》



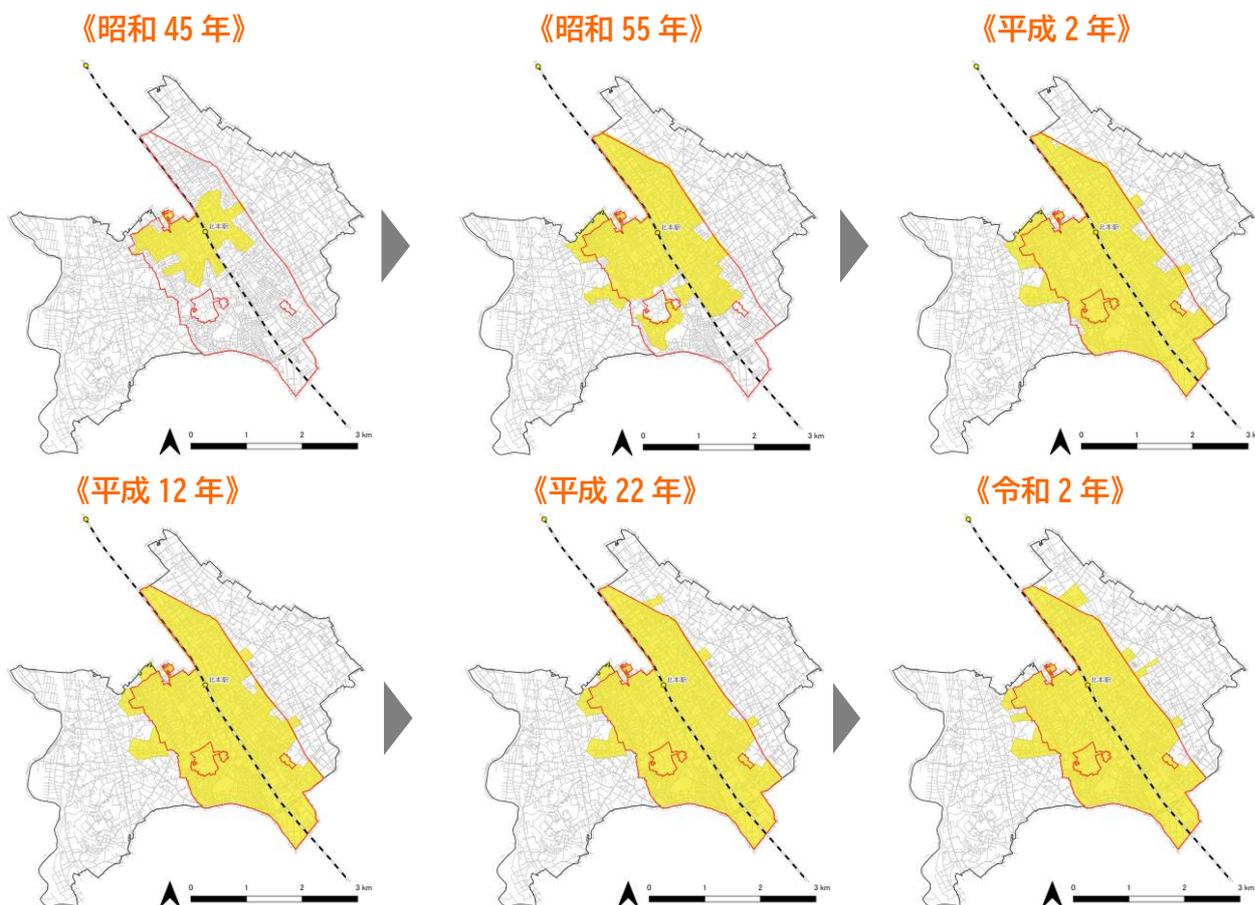
出典：令和2年（2020年）国勢調査



出典：国立社会保障・人口問題研究所

5) DID区域の変遷

- DID区域（人口集中地区）は、昭和45年には北本駅、北本市役所周辺のみでしたが、その後、市街化区域を中心に南北に拡大してきました。
- DID区域の面積は年々増えていますが、人口は平成12年をピークに現在は減少傾向にあります。
- 面積が拡大している一方で人口は減少しており、都市の低密度化が進んでいます。



《DID区域の面積と人口密度の推移》

年次	DID区域人口 (人)	DID区域面積 (km ²)	DID区域人口密度 (人/km ²)
昭和45年	10,881	1.70	6,401
昭和55年	35,945	5.00	7,189
平成2年	52,706	7.60	6,935
平成12年	55,213	7.59	7,274
平成22年	54,403	7.71	7,056
令和2年	52,522	7.84	6,699

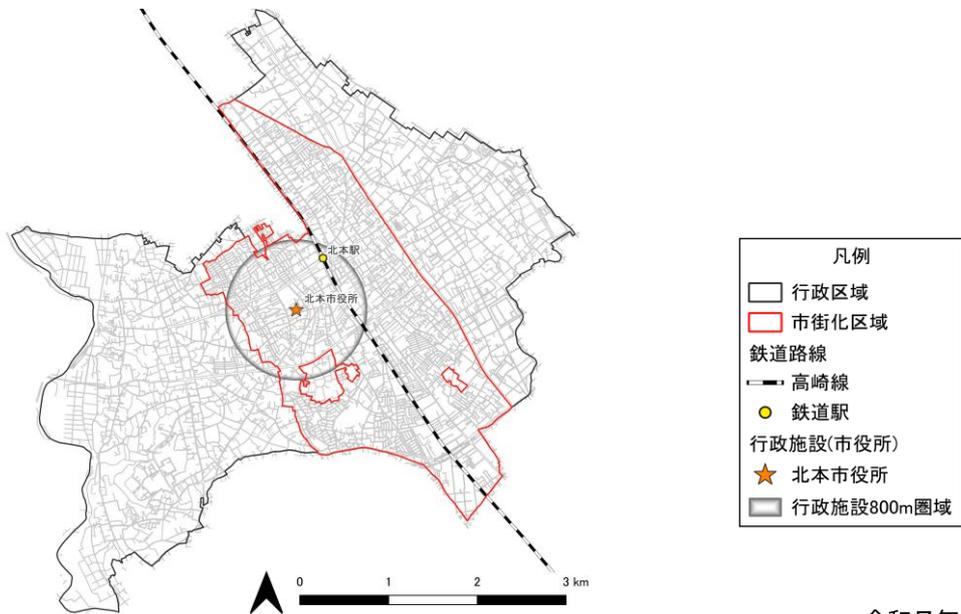
出典：国土数値情報

(3) 都市機能増進施設

1) 行政施設

- 市役所は本町地区に立地しています。
- 市役所の徒歩利用圏内に北本駅が立地しています。

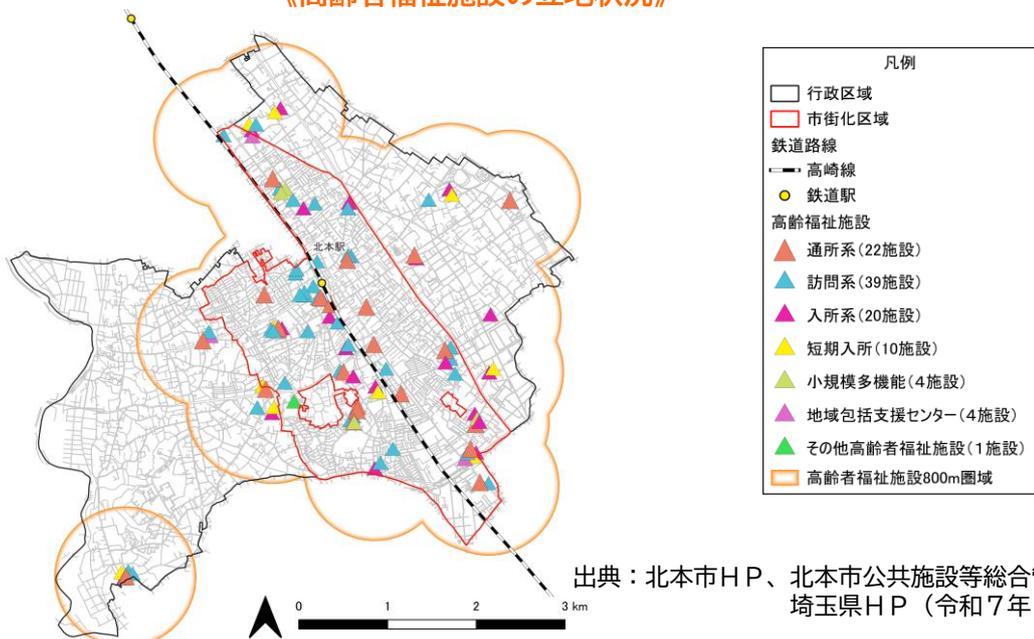
《行政施設の立地状況》



2) 高齢者福祉施設

- 高齢者福祉施設は、市街化区域内を中心に分散して立地しています。高尾地区や荒井地区、朝日地区にはあまり施設が立地していません。
- 高齢者福祉施設の徒歩利用圏は、市街化区域内の全域をカバーしていますが、市街化調整区域の高尾地区や荒井地区等では徒歩利用圏に含まれていない場所があります。

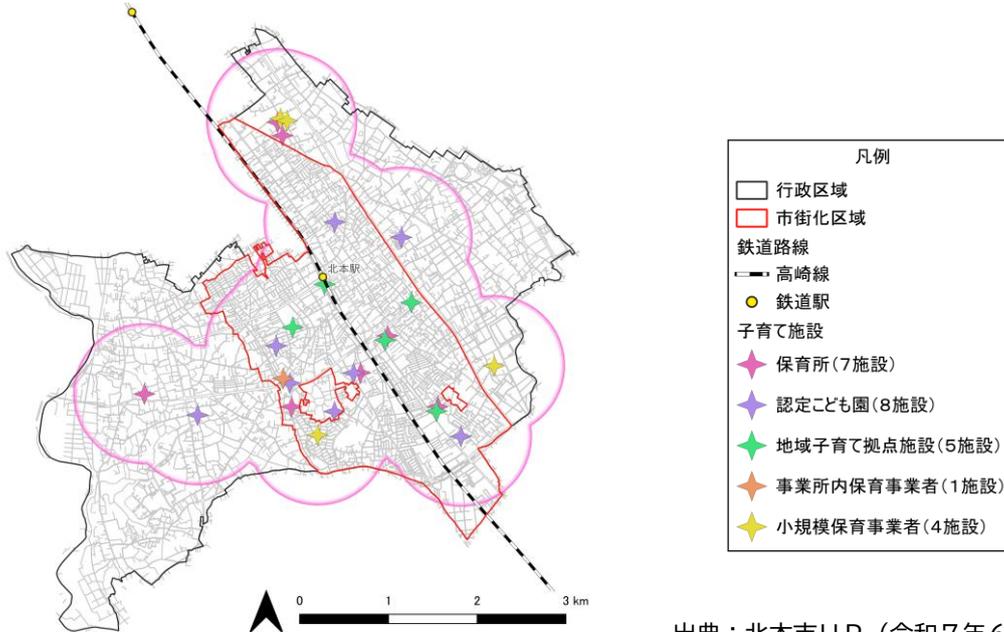
《高齢者福祉施設の立地状況》



3) 子育て施設

- 子育て施設は、ほとんどが市街化区域内やその周辺に立地しています。
- 子育て施設の徒歩利用圏は、おおむね市街化区域内の全域をカバーしていますが、西高尾地区の一部や市街化調整区域の朝日地区・高尾地区・石戸宿地区等では徒歩利用圏に含まれていない場所があります。

《子育て施設の立地状況》

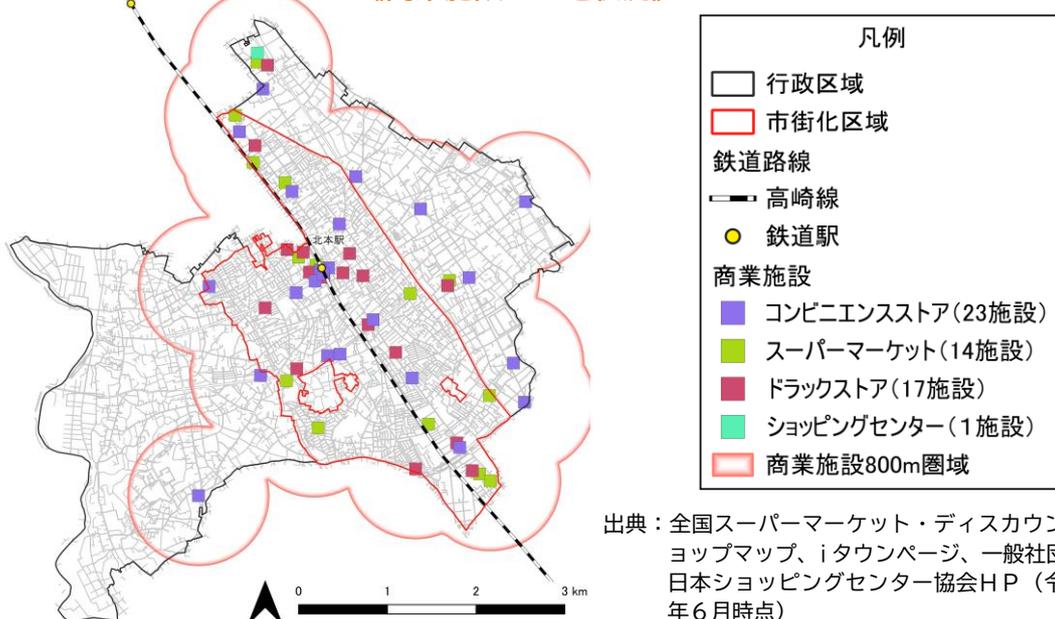


出典：北本市HP（令和7年6月時点）

4) 商業施設

- 商業施設は、多くが市街化区域とその周辺に立地しています。またショッピングセンターは北部の深井地区に立地しています。
- 商業施設の徒歩利用圏は、市街化区域内や市の東側をカバーしていますが、市街化調整区域である高尾地区・荒井地区・石戸宿地区等には商業施設の立地が少なく、徒歩利用圏に含まれていない場所があります。

《商業施設の立地状況》

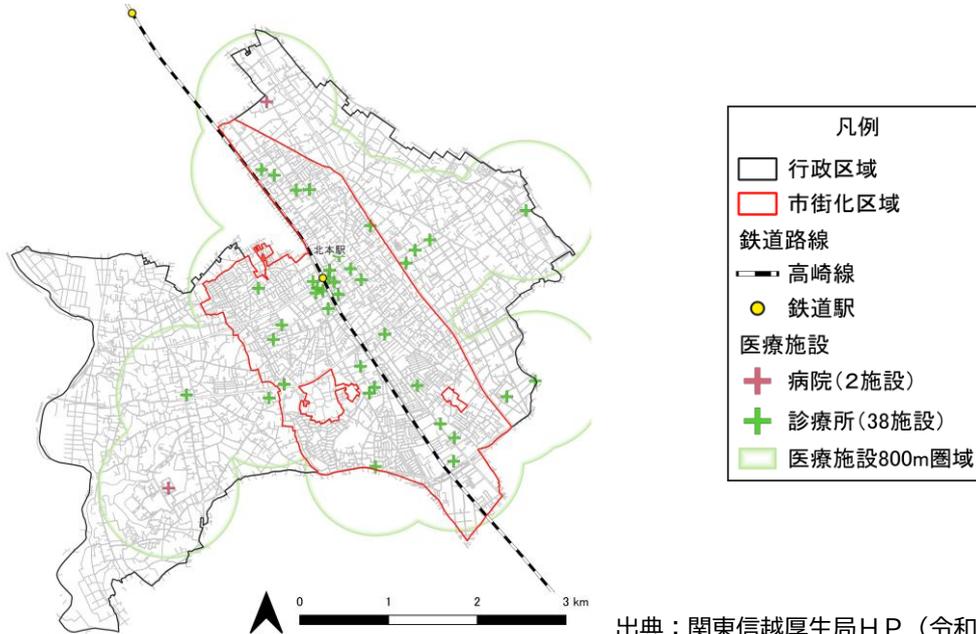


出典：全国スーパーマーケット・ディスカウントショップマップ、iタウンページ、一般社団法人日本ショッピングセンター協会HP（令和7年6月時点）

5) 医療施設

- 病院は深井地区と荒井地区の2か所に立地しており、診療所は市街化区域を中心に38か所立地しています。
- 医療機関の徒歩利用圏は、おおむね市街化区域全体をカバーしていますが、西部の高尾地区、荒井地区、石戸宿地区等では、徒歩利用圏に含まれていない場所があります。

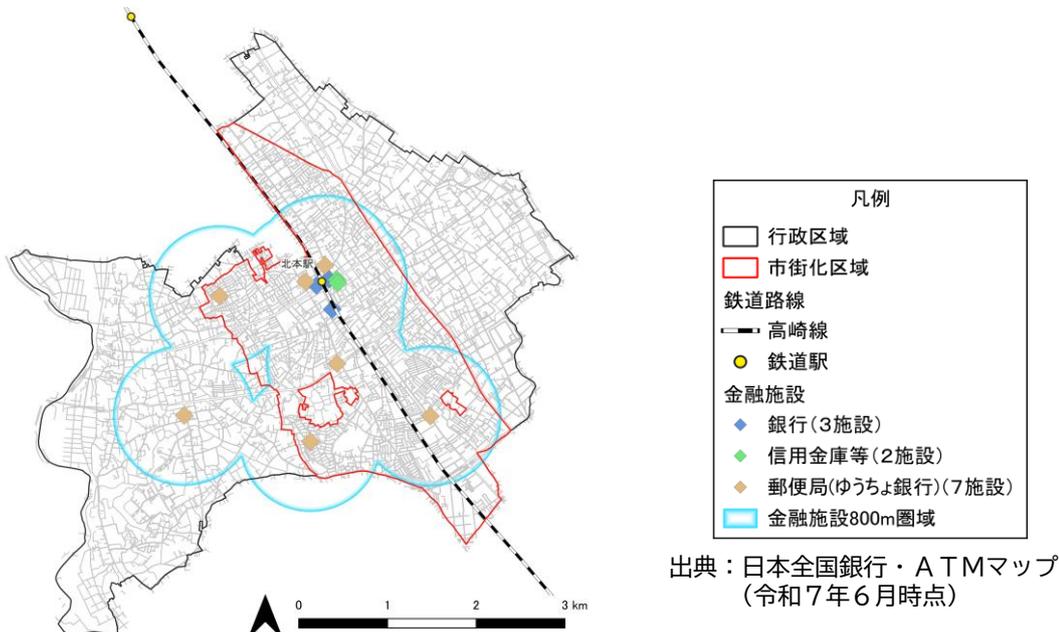
《医療施設の立地状況》



6) 金融施設

- 金融施設は、北本駅周辺に密集しています。
- 金融施設の徒歩利用圏は、おおむね市街化区域全体をカバーしていますが、東間地区や深井地区、二ツ家地区等の一部や市街化調整区域の多くは徒歩利用圏に含まれていません。

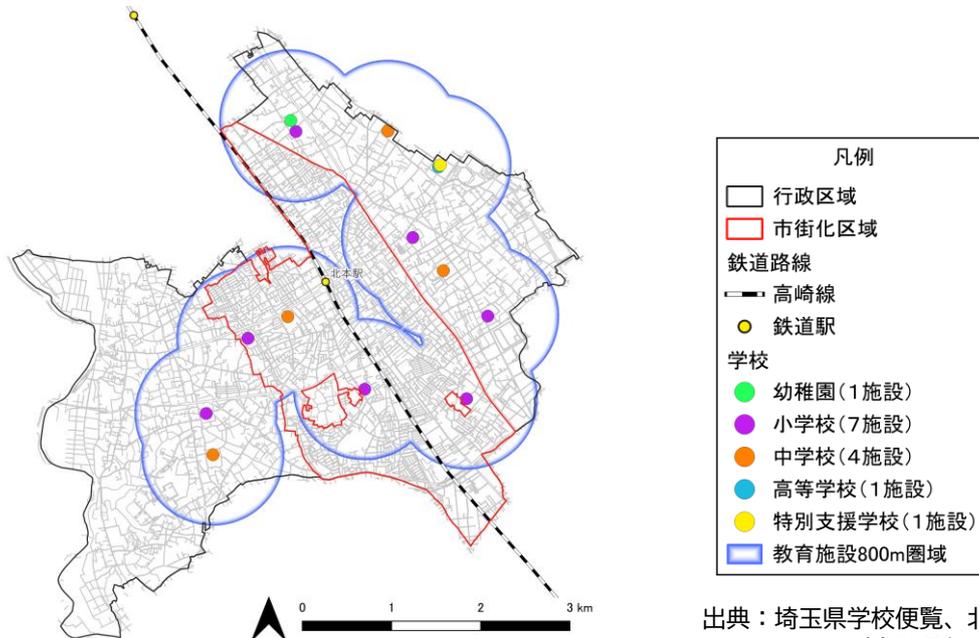
《金融施設の立地状況》



7) 教育施設

- 小・中学校は市内に分散して立地しており、高等学校は古市場地区に立地しています。
- 教育施設の徒歩利用圏は、おおむね市内全域をカバーしていますが、朝日地区・高尾地区・東間地区等には、徒歩利用圏に含まれていない場所があります。

《教育施設の立地状況》

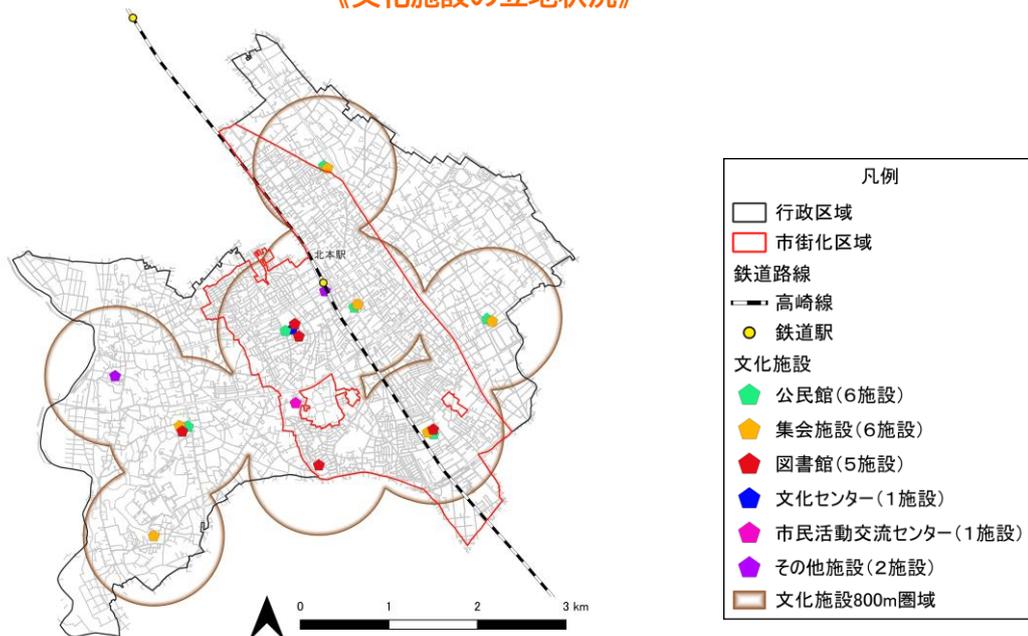


出典：埼玉県学校便覧、北本市HP
(令和7年6月時点)

8) 文化施設

- 地域ごとに集会所や公民館等の複数の文化施設がまとまって立地しています。
- 文化施設の徒歩利用圏は、おおむね市内の全域をカバーしていますが、朝日地区や高尾地区等では徒歩利用圏に含まれない場所があります。

《文化施設の立地状況》

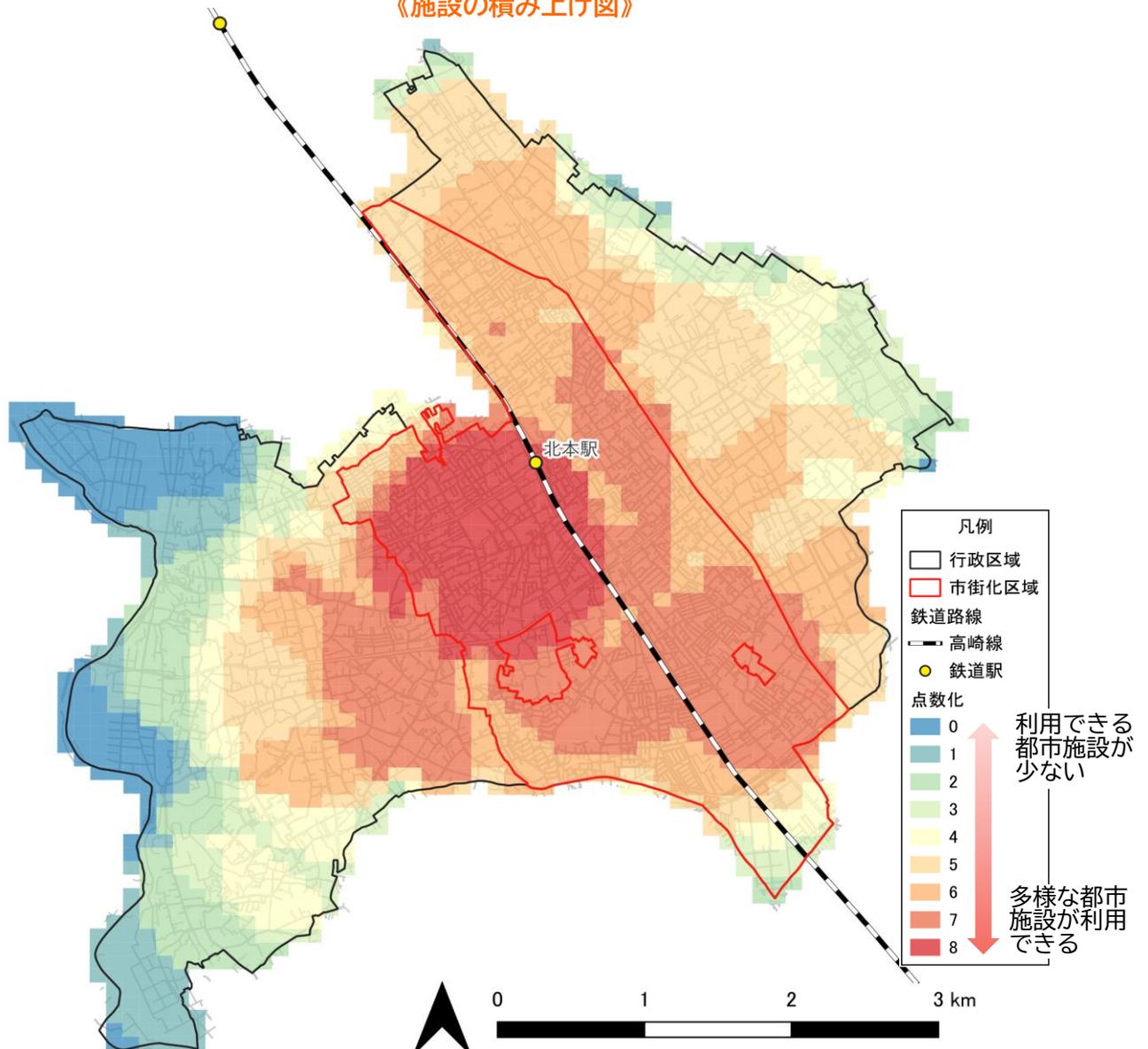


出典：北本市コミュニティ協議会HP、北本市公共施設マネジメント実施計画、
北本市HP (令和7年6月時点)

9) 施設の集積状況

- 北本駅、北本市役所周辺は都市機能施設が集積しています。
- 北本駅、北本市役所から離れるにつれて施設の集積が少なくなり、市街化調整区域の高尾地区や石戸宿地区、荒井地区等の一部には都市機能施設の集積が極めて少ない場所もあります。

《施設の積み上げ図》



【施設の積み上げ図について】

- ・都市機能施設の立地状況（徒歩圏半径 800m）を 100m メッシュごとに点数化し、都市機能等の集積状況を点数で示した図。
- ・対象施設の徒歩圏がメッシュにかかる場合に 1 点加算している。

【対象施設】

- | | | | |
|-------|----------|--------|-------|
| ①行政施設 | ②高齢者福祉施設 | ③子育て施設 | ④商業施設 |
| ⑤医療施設 | ⑥金融施設 | ⑦教育施設 | ⑧文化施設 |

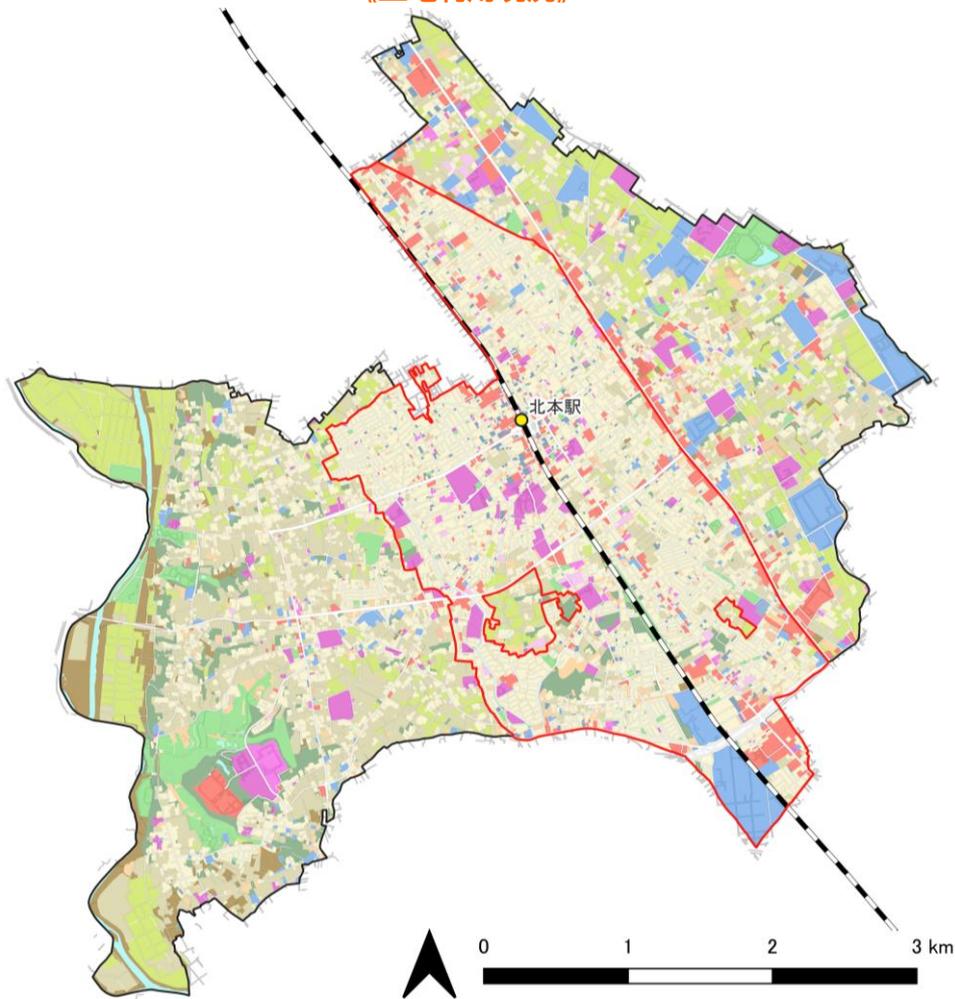
出典：北本市HP、北本市公共施設等総合管理計画、埼玉県HP、全国スーパーマーケット・ディスカウントショップマップ、iタウンページ、一般社団法人日本ショッピングセンター協会HP、関東信越厚生局HP、埼玉県学校便覧、日本全国銀行・ATMマップ、北本市コミュニティ協議会HP、北本市公共施設マネジメント実施計画（令和7年6月時点）

(4) 土地利用・公的不動産 等

1) 土地利用

- 市街化区域内では 90.7%が都市的土地利用となっており、その中では住宅用地が 47.9%と最も多くなっています。
- 市全域では、農地と住宅用地がどちらも 28.5%で最も多くなっています。

《土地利用現況》



凡例	
行政区域	山林
市街化区域	水面
鉄道路線	その他の自然地
高崎線	住宅用地
鉄道駅	商業用地
土地利用現況	工業用地
田	農林漁業施設用地
畑	公益施設用地 (幼稚園、保育園、病院、診療所、老人ホームを除く)
公益施設用地 幼稚園・保育所	公共空地 墓園
公益施設用地 病院・診療所	その他の公的施設用地
公益施設用地 老人ホーム	その他の空地 ゴルフ場
公益施設用地 処理場・浄水場	その他の空地 太陽光発電
公益施設用地 火葬場	その他の空地 駐車場
道路用地	その他の空地 変換中工事中の土地、更地、残土/資材置場
交通施設用地	
公共空地 公園・緑地・広場・運動場	

《土地利用面積内訳》

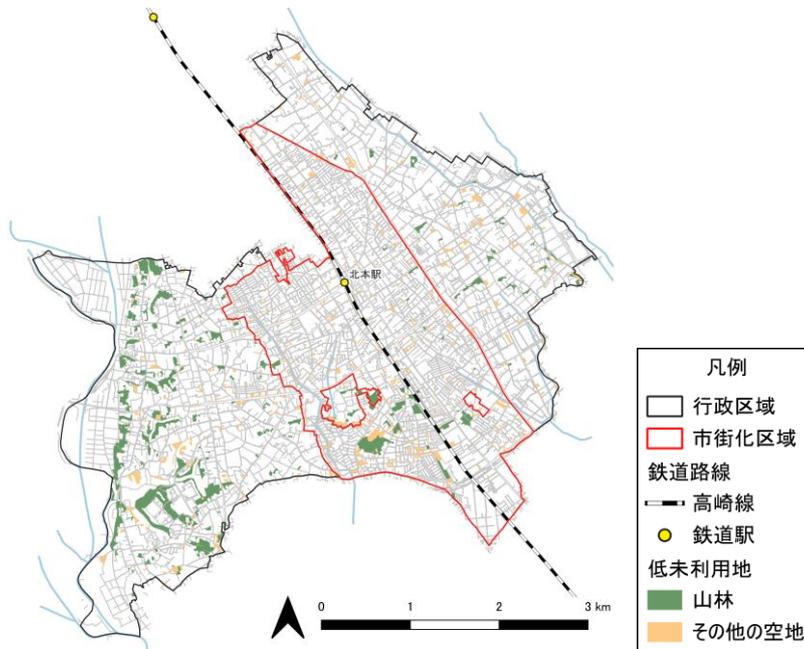
	自然的土地利用					都市的土地利用									合計	
	田	畑	山林	水面	その他 自然地	住宅 用地	商業 用地	工業 用地	公益施 設用地	公共 空地	道路 用地	交通施 設用地	その他			
市全域	212.5	353.5	79.7	20.5	61.5	727.7	563.8	87.8	111.2	100.8	73.8	237.7	7.6	71.6	1254.3	1982.0
	10.7	17.8	4.0	1.1	3.1	36.7%	28.5	4.4	5.6	5.1	3.7	12.0	0.4	3.6	63.3%	100.0%
市街化 区域内	4.7	46.4	13.1	1.9	1.0	67.1	345.3	45.9	32.8	43.5	11.1	130.2	7.6	37.5	653.9	721.0
	0.7	6.4	1.8	0.3	0.1	9.3%	47.9	6.4	4.5	6.0	1.5	18.1	1.1	5.2	90.7%	100.0%

出典：都市計画基礎調査[基準年 令和2年]

2) 低未利用地

- 市の南部や西部の荒川沿いには、国指定史跡である「デーノタメ遺跡」や「北本自然観察公園」等の市民の憩いの場である市民緑地等の比較的規模の大きい山林が点在しています。
- 今後有効活用を図っていく必要がある低未利用地が、市内に点在しています。

《低未利用地》

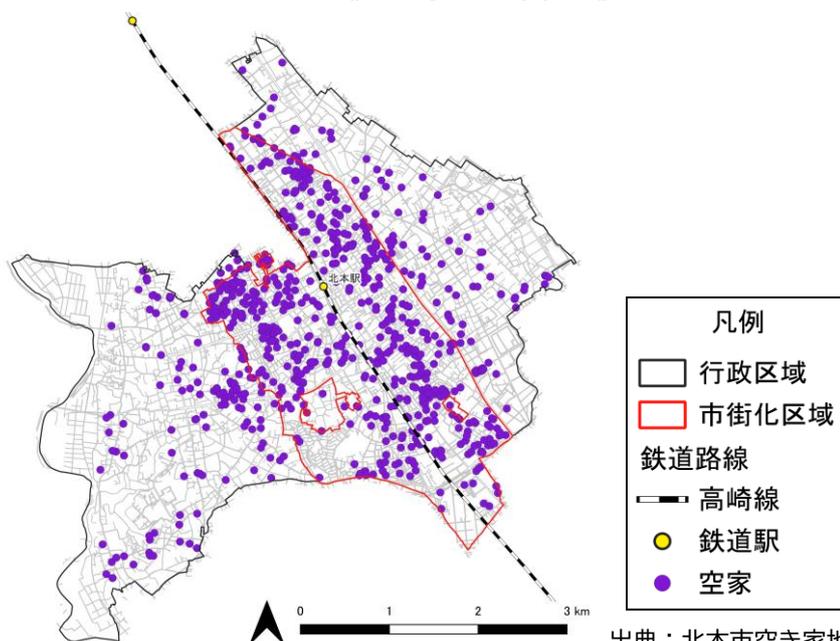


出典：都市計画基礎調査[基準年 令和2年]

3) 空き家

- 空き家は、市内に分散して立地しており、市街化区域に多く見られます。その中でも中丸地区、東間地区や西高尾地区等の住宅地に多く存在しています。

《空き家の分布状況》

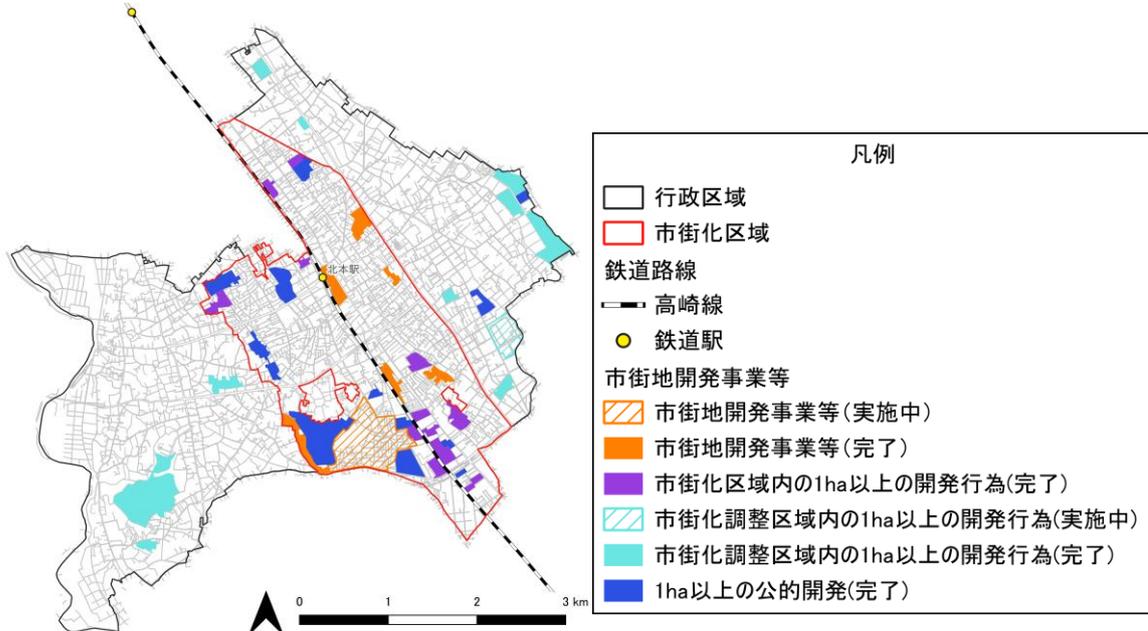


出典：北本市空き家地図帳（R5実態調査）

4) 市街地開発事業（現況・計画）

- 本市では 49 か所で市街地開発事業が行われており、そのうちの 47 か所では既に整備が完了しています。
- 市街化調整区域においても、開発行為によって整備された地区や整備中の地区があります。

《市街地開発事業》

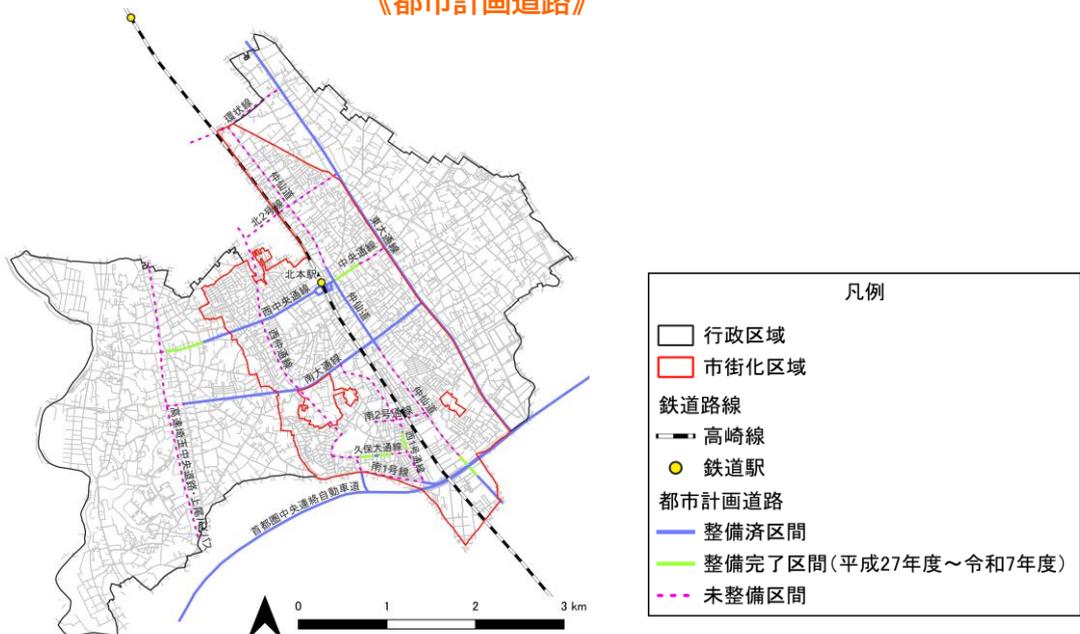


出典：都市計画基礎調査[基準年 令和2年]

5) 都市計画道路（現況・計画）

- 都市計画道路は、東大通線、首都圏中央連絡自動車道の整備が完了していますが、上尾バイパスや西仲通線等は未整備となっています。
- 平成 27 年度から令和 7 年度にかけて、西中央通線や中央通線、久保大通線等で道路の整備が進行しています。

《都市計画道路》

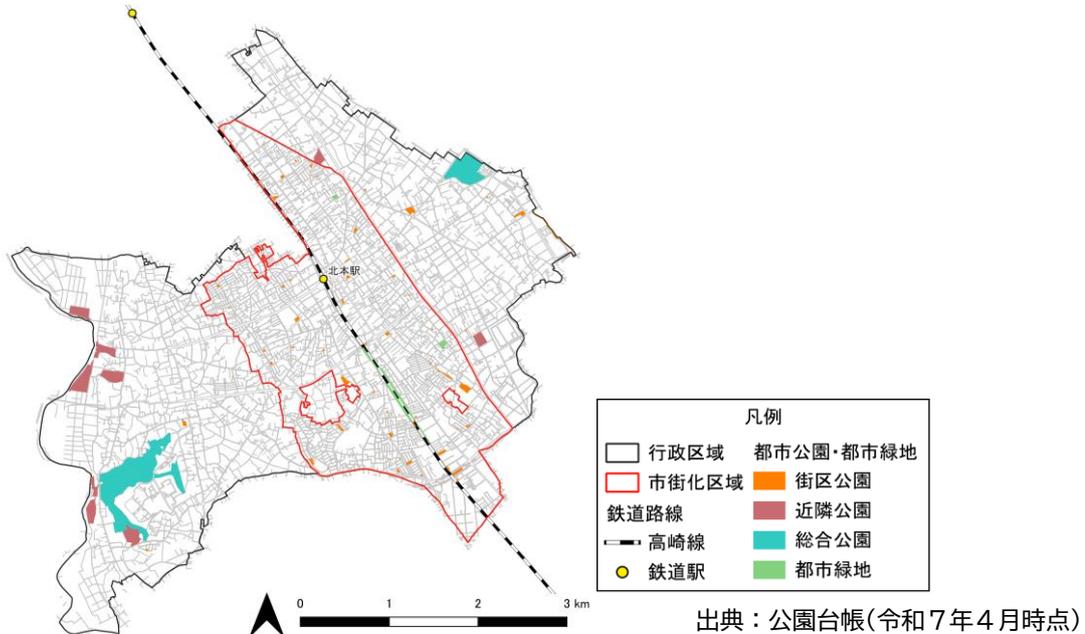


出典：平成 27 年度、令和 7 年度、都市計画道路の整備状況図

6) 公園（現況・計画）

- 都市公園は市内に全 102 か所あり、街区公園 88 か所、近隣公園 8 か所、総合公園 2 か所となっています。都市緑地は 4 か所となっています。
- 街区公園は、市街化区域を中心に分散して立地しており、総合公園は市街化調整区域の西側と東側に 1 か所ずつ立地しています。

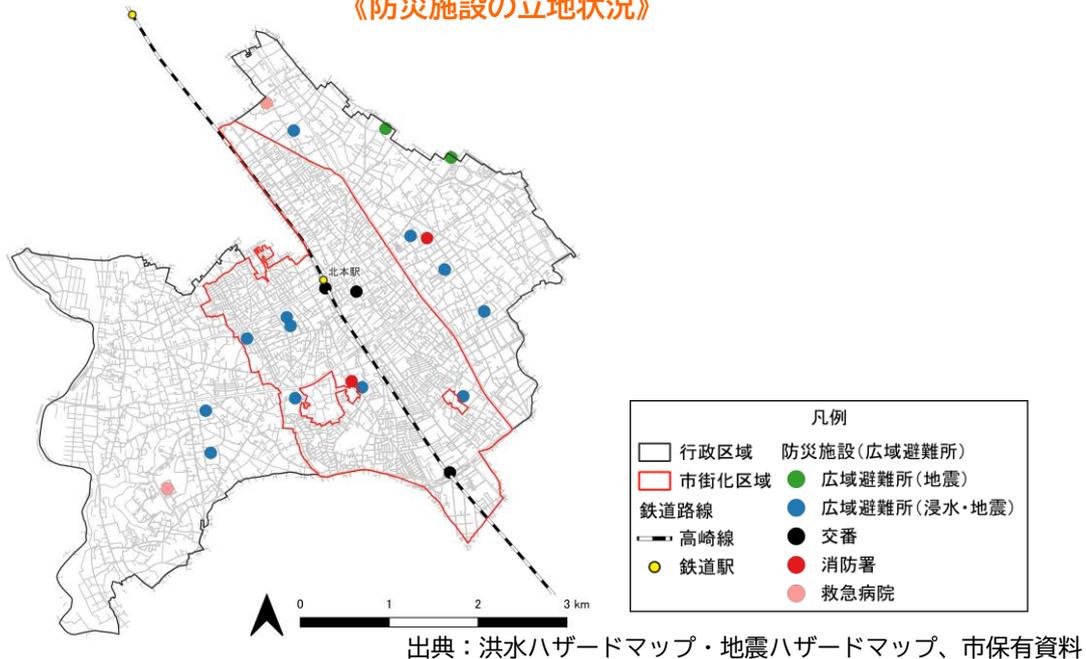
《公園・緑地の整備状況》



7) 防災施設（広域避難所）

- 広域避難所は市内に 14 か所あります。ただし、東側にある「体育センター」、「宮内中学校」は荒川の浸水想定区域に立地しているため、浸水するおそれがある場合は使用することができません。
- 交番は 3 か所、消防署は 2 か所あります。救急病院は荒井地区の「北里大学メディカルセンター」と深井地区の「桃泉園北本病院」が指定されています。

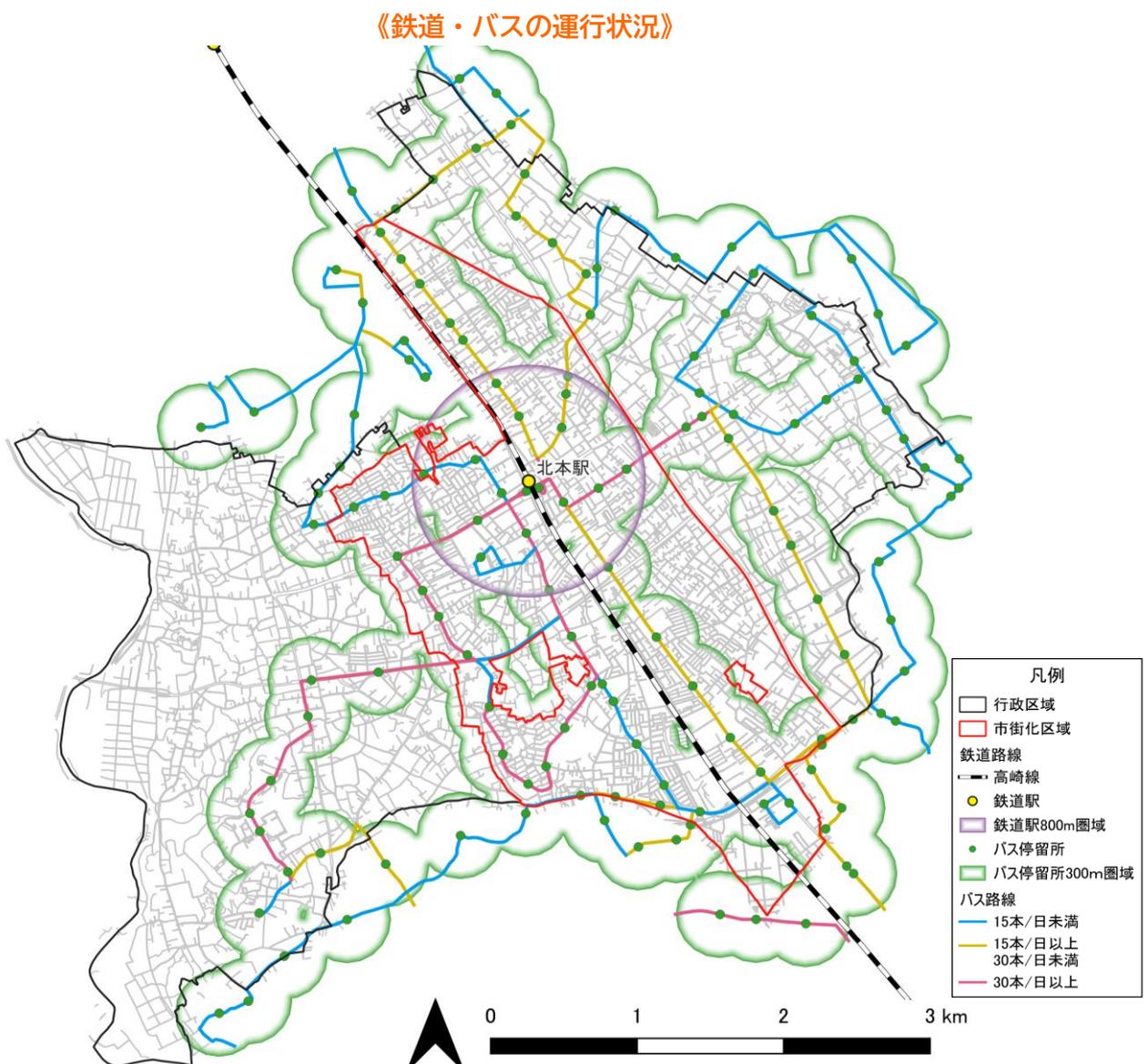
《防災施設の立地状況》



(5) 都市交通・公共交通

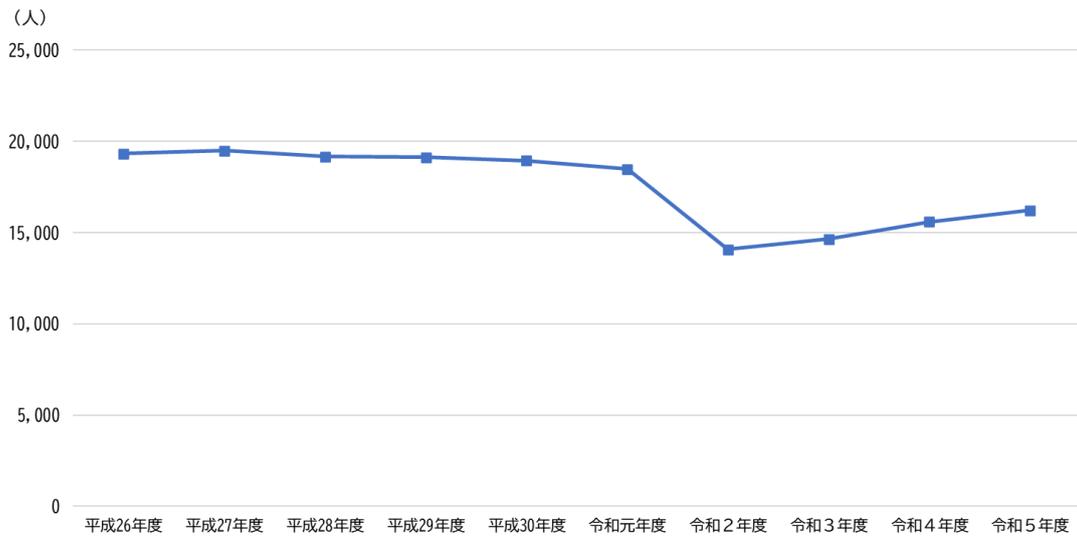
1) 鉄道・バス

- 本市の鉄道駅は、JR高崎線北本駅の1か所です。
- 北本駅を中心としてバス路線網が形成されています。ほとんどの地域はバス停徒歩圏にカバーされていますが、西部地域ではカバーされていない場所も見られます。また、市街化調整区域ではバスの運行が15本/日未満の路線が多く見られます。
- 北本駅の鉄道の利用者数は平成27年度から令和元年度にかけて減少傾向にあり、令和2年度は新型コロナウイルス感染症の影響により大きく減少しました。令和3年度以降は利用者数が回復していますが、令和元年度の乗車人員までは回復していません。
- 路線バスの利用者数は、新型コロナウイルス感染症の影響により、令和2年度に大きく減少しました。令和4年度の利用者数は回復傾向にありますが、多くのバス路線において令和元年度の利用者数よりも少なくなっています。



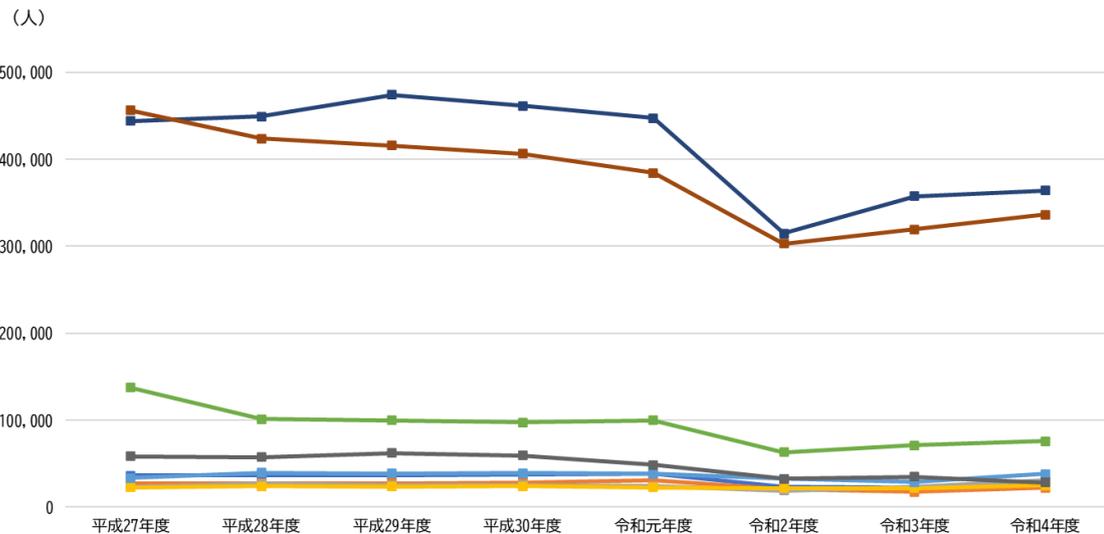
出典：国土数値情報、川越観光自動車株式会社、丸健つばさ交通株式会社、鴻巣市、桶川市（令和7年4月時点）

《北本駅の乗車人員》



出典：JR東日本HP

《バスの利用者数》



- 北本駅東口循環（グリコ工場先回り）
- 北本駅東口循環（ニツ家先回り）
- 北本駅東口～東間深井循環（宮内先回り）
- 北本駅東口～東間深井循環（東間先回り）
- 北本駅西口～南団地・ニツ家～北本駅東口
- 北本駅東口～桶川工業団地・ワコーレ循環線
- 北本駅西口～北里大学メディカルセンター線
- 北本駅西口～北本団地線
- 北本駅西口～衛生研究所線

		平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度
丸健つばさ交通	北本駅東口循環（グリコ工場先回り）	36,530	36,150	36,540	37,242	38,264	23,002	22,279	29,879
	北本駅東口循環（ニツ家先回り）	27,465	27,439	27,537	27,846	31,089	20,632	17,428	22,458
	北本駅東口～東間深井循環（宮内先回り）	23,180	26,979	25,279	25,702	24,159	19,018	23,309	31,278
	北本駅東口～東間深井循環（東間先回り）	22,584	24,341	23,642	24,058	22,572	22,020	21,637	25,088
	北本駅西口～南団地・ニツ家～北本駅東口	33,400	39,667	38,733	39,264	38,147	32,696	28,783	38,135
川越観光自動車	北本駅東口～桶川工業団地・ワコーレ循環線	137,375	101,195	99,725	97,687	99,905	63,239	71,074	75,843
	北本駅西口～北里大学メディカルセンター線	443,813	449,073	474,002	461,469	447,134	314,648	357,710	364,172
	北本駅西口～北本団地線	456,023	423,866	415,725	406,301	384,361	302,829	319,407	336,140

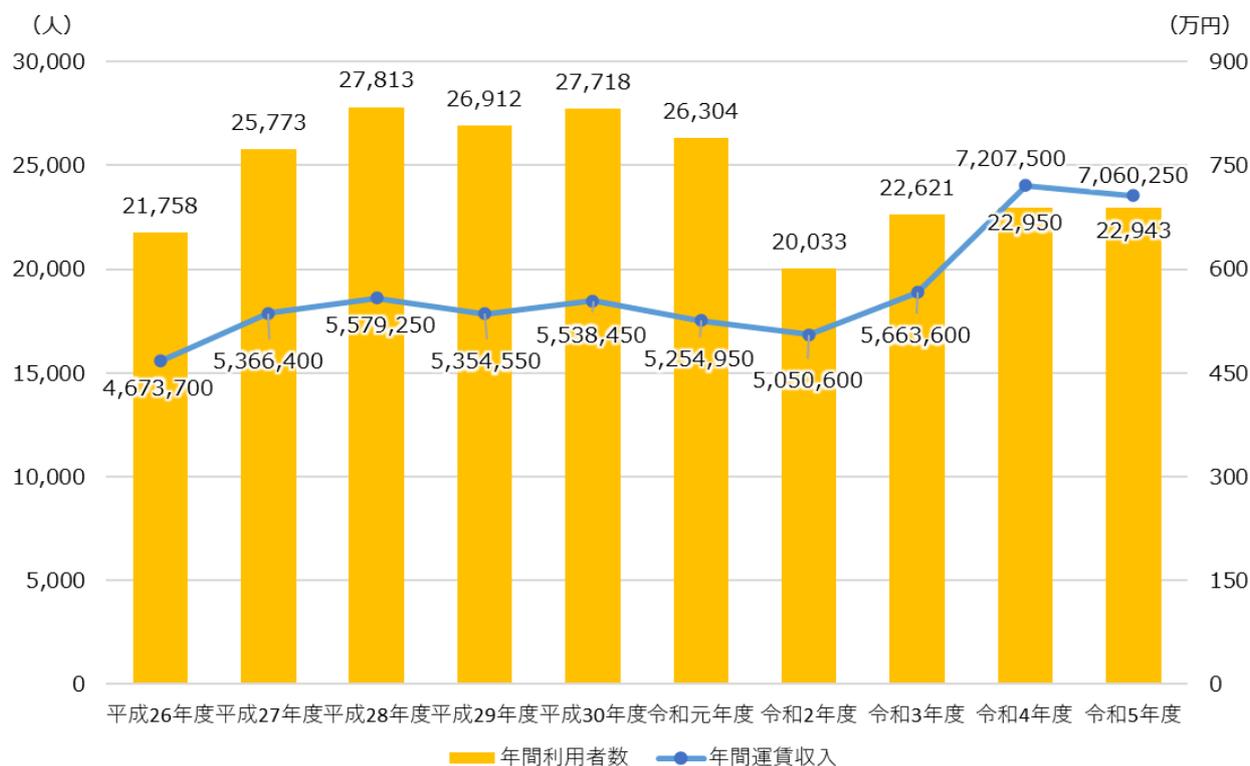
出典：北本の統計

2) デマンドバス

■市内には、高齢者等の交通弱者及び交通不便地域住民の移動手段を確保することを目的としてデマンドバスが運行されています。

■利用者数は、新型コロナウイルス感染症の影響で令和2年度に大きく減少し、その後は回復傾向にあるものの令和元年度以前の水準には戻っていません。令和2年度に利用者は減少したものの、運賃を改定したため、運賃収入への影響は限定的となっています。近年の運賃収入は、令和4年度に再度運賃を改定したため、700万円台で推移しています。

《デマンドバス利用者数と運賃収入》



出典：市保有資料

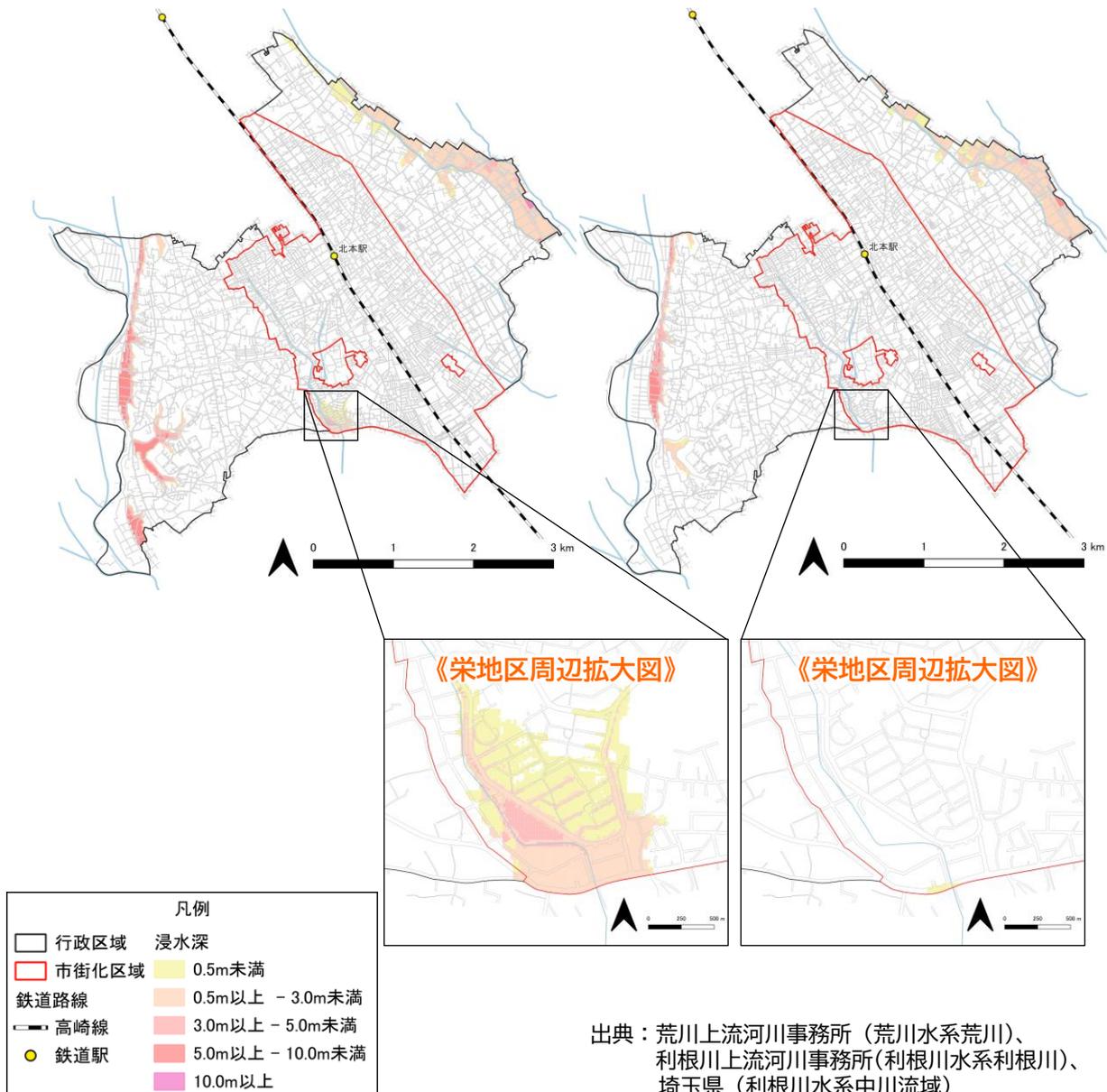
(6) 災害危険性

1) 水害

①洪水浸水想定区域（想定最大規模降雨時・計画規模降雨時）

- 主に荒川や赤堀川、鴻巣市との市境付近において浸水が想定されています。
- 想定最大規模降雨時には、荒川や赤堀川、勝林雨水幹線付近において浸水が想定されており、荒川沿いの一部エリアでは 5.0m以上の浸水が想定されています。また、計画規模降雨時には、荒川沿いの一部エリアでは 5.0m以上の浸水が想定され、朝日地区、古市場地区の赤堀川沿い、鴻巣市との市境付近は多くのエリアでは 3.0m未満の浸水が想定されています。
- 朝日地区の一部では想定最大規模及び計画規模降雨時に 5.0m以上の浸水が想定されていますが、調整池となっています。
- 想定最大規模降雨時に市街化区域では、栄地区周辺に浸水想定区域が指定されており、最大で 5.0m未満の浸水が想定されています。また、計画規模降雨時には、石戸地区の一部エリアに 0.5m未満の浸水が想定されています。

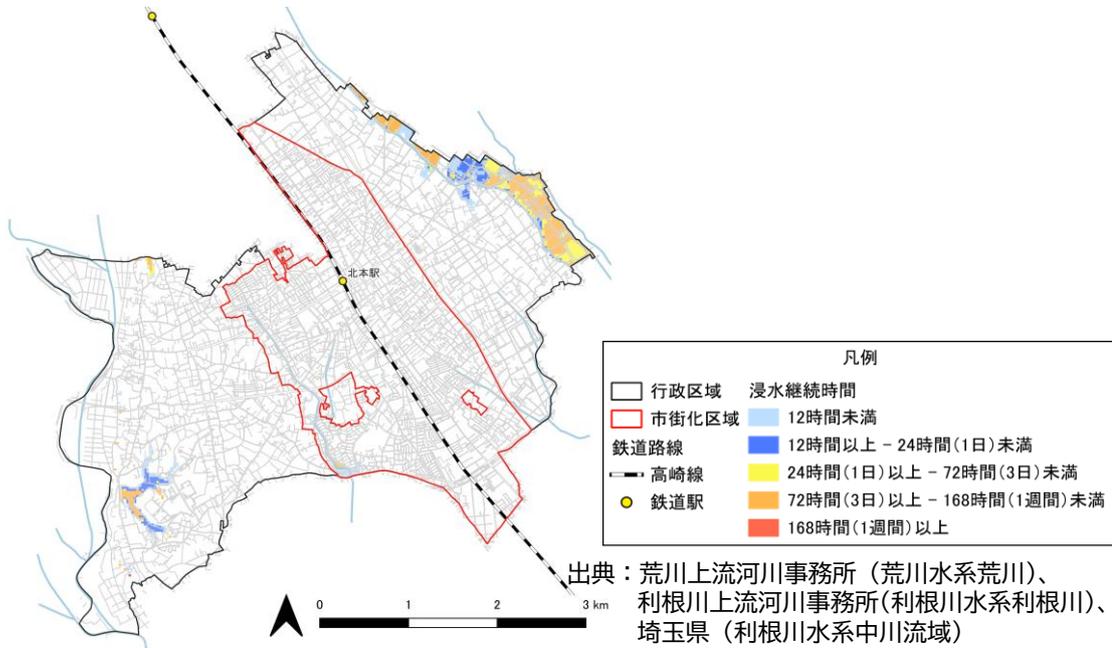
《洪水浸水想定区域（想定最大規模降雨時）》 《洪水浸水想定区域（計画規模降雨時）》



②浸水継続時間（想定最大規模降雨時）

- 赤堀川付近や荒川沿いの石戸宿地区周辺では、168 時間（1 週間）未満の浸水継続が想定されているエリアが多くなっています。
- 市街化区域では、栄地区周辺の一部エリアで 168 時間（1 週間）未満の浸水継続が想定されています。

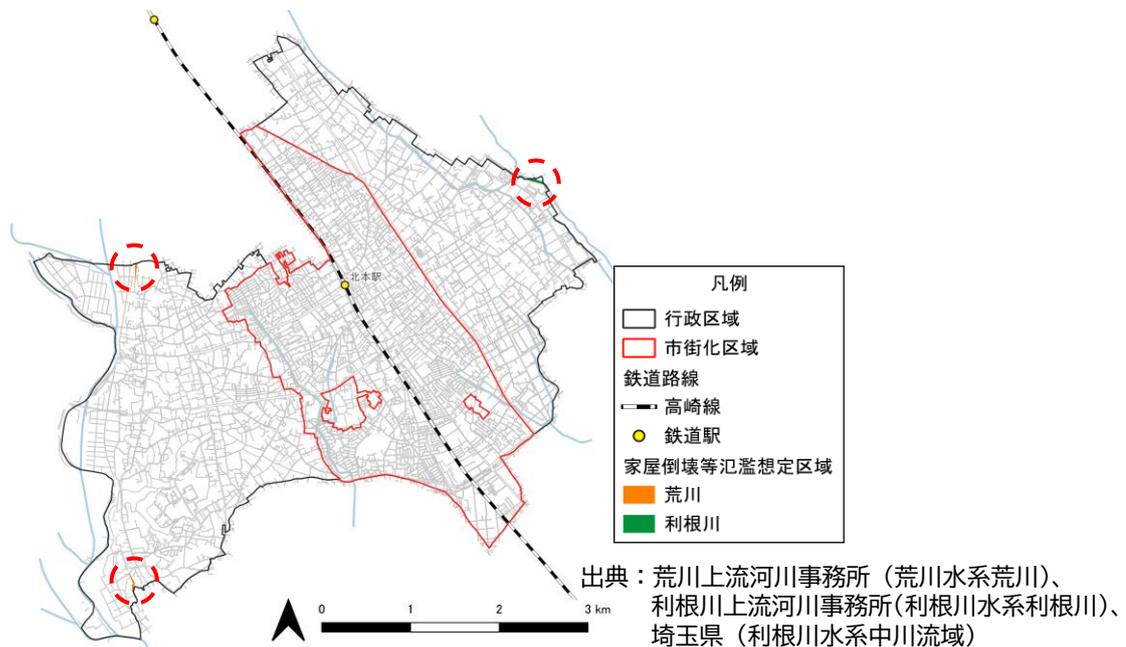
《浸水継続時間（想定最大規模降雨時）》



③家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）

- 河岸浸食による家屋倒壊等氾濫想定区域は、荒川沿いの高尾地区、石戸宿地区の一部と赤堀川沿いの朝日地区の一部エリアで想定されています。

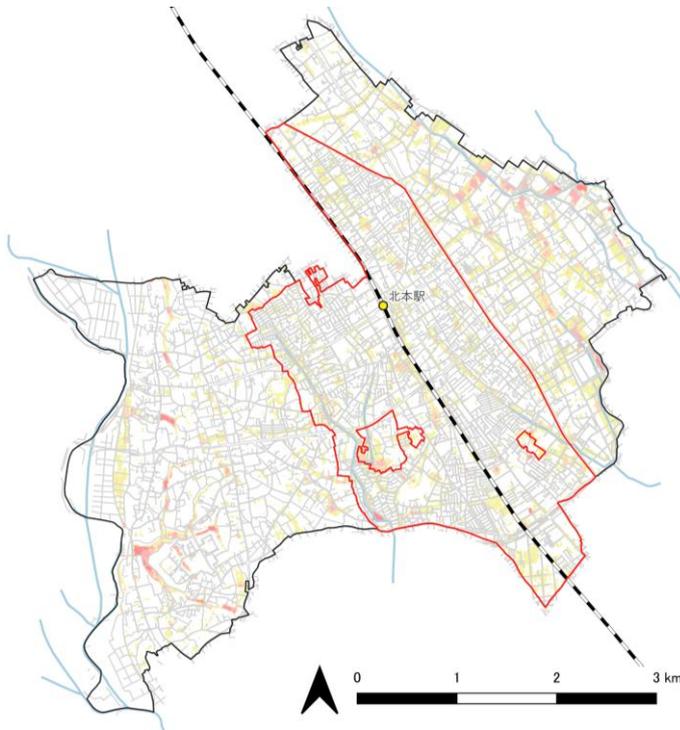
《家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）》



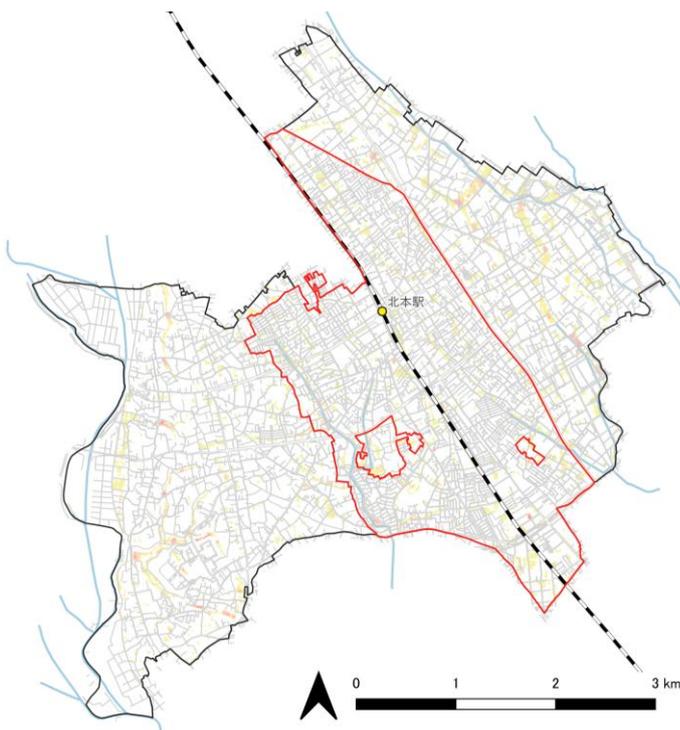
④内水浸水想定区域（想定最大規模降雨時・計画規模降雨時）

■想定最大規模降雨時、計画規模降雨時のいずれも、市内の広範囲にわたって 0.1m以上の浸水が想定されています。想定最大規模降雨時では、市街化区域の栄地区、市街化調整区域の朝日地区、石戸宿地区、高尾地区の一部において 1.0m以上の浸水が予想されています。

《内水浸水想定区域（想定最大規模降雨時）》



《内水浸水想定区域（計画規模降雨時）》



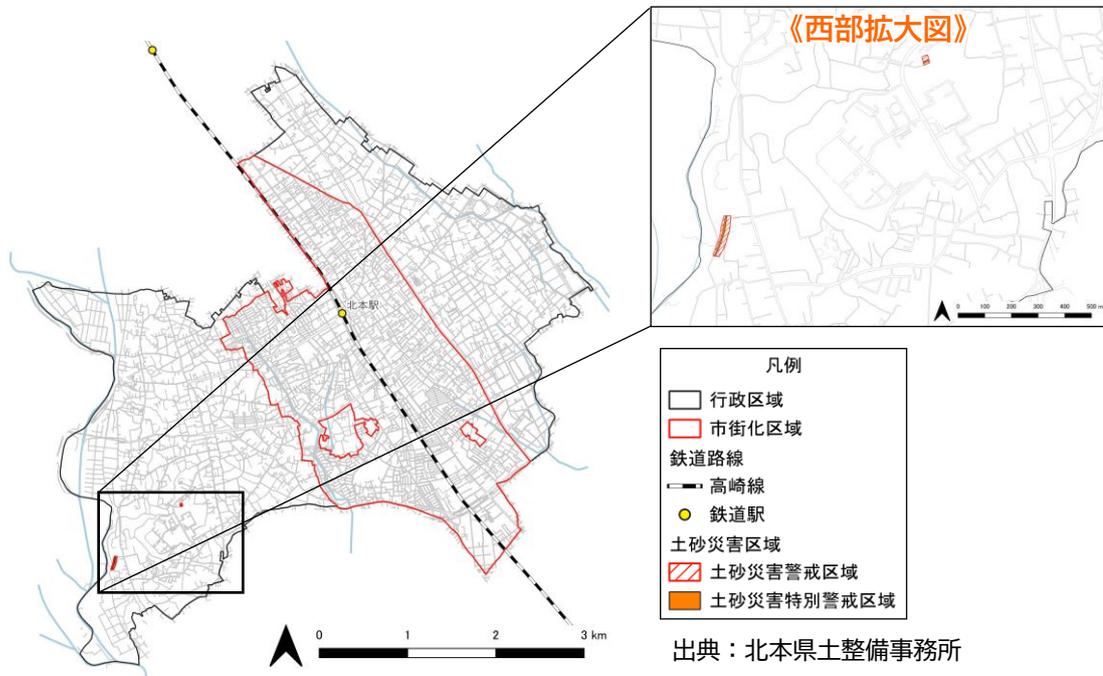
出典：内水ハザードマップ

2) 土砂災害

①土砂災害区域

■土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域ともに、西部の石戸宿地区と荒井地区に2か所指定されています。

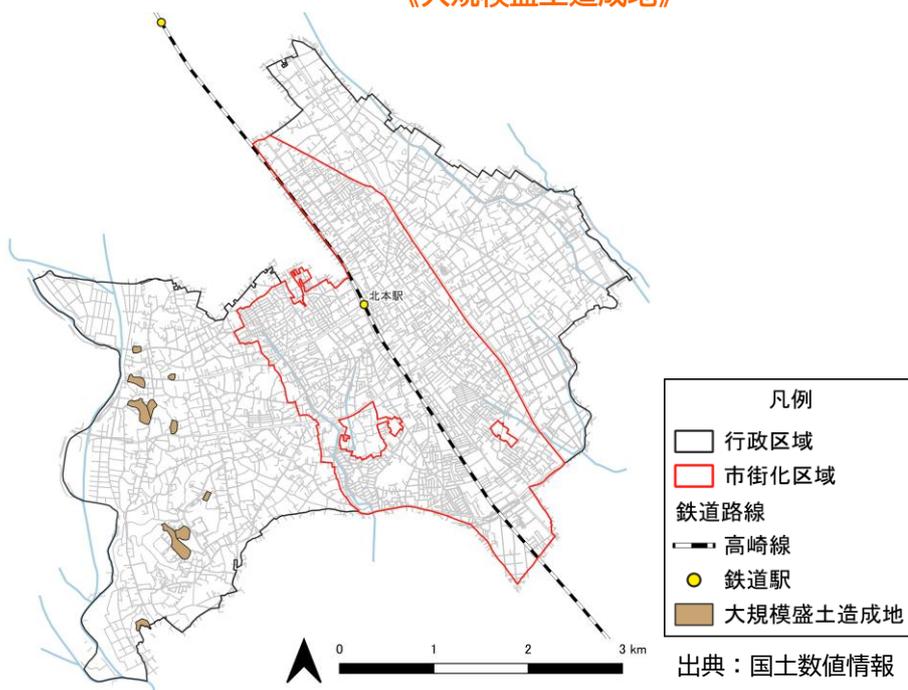
《土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域》



②大規模盛土造成地

■西部の高尾地域や荒井地域に大規模盛土造成地が9か所確認できます。
 ■全ての盛土造成地が「谷埋め型大規模盛土造成地」です。

《大規模盛土造成地》



3) 地震

①地震の危険度（全壊率）

- 市内の多くの地域が「危険度3」か「危険度4」に該当しており、全壊率が30%未満と想定されています。
- 石戸8丁目は「危険度5」の全壊率30%以上40%未満の地域が密集しています。

《地震の危険度（全壊率）》



※北本市において被害が最も大きくなると想定される関東平野北西縁断層帯地震（想定マグニチュード8.1、破壊開始点：南、今後30年以内の発生確率：0.008%以下）を基に算出

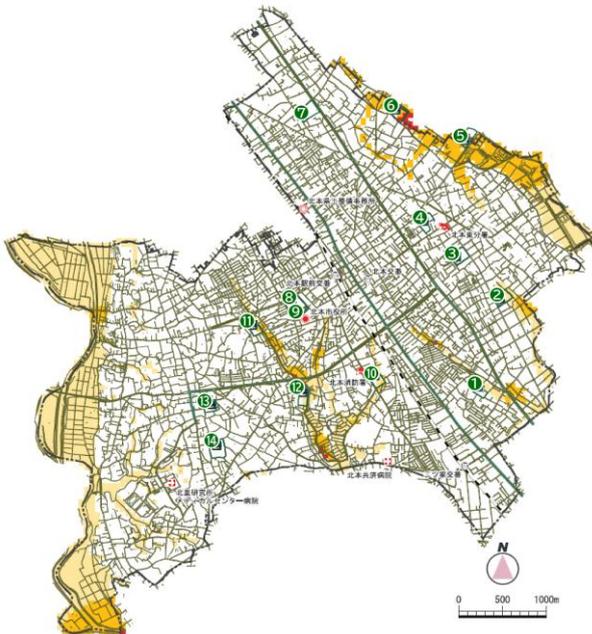
地域の危険度マップの凡例	
全壊率	
危険度	地域内の建物の中で全壊する建物の割合
危険度5	30%以上40%未満
危険度4	20%以上30%未満
危険度3	10%以上20%未満
危険度2	5%以上10%未満
危険度1	5%未満

出典：北本市ハザードマップを基に作成

②液状化危険度

- ほとんどの地域が「液状化危険度はかなり低い」と想定されていますが、市内や周辺を流れる河川に沿って「液状化危険度は低い」や「液状化危険度が高い」と想定されている地域もあります。
- 宮内地区や栄地区の一部では「液状化危険度が極めて高い」と想定されています。

《液状化危険度》



凡例	
■	液状化危険度が極めて高い。
■	液状化危険度が高い。
■	液状化危険度は低い。
□	液状化危険度はかなり低い。

区分	施設名	区分	施設名
①	東小学校	⑧	北本中学校
②	中丸東小学校	⑨	文化センター
③	東中学校	⑩	南小学校
④	中丸小学校	⑪	西小学校
⑤	体育センター	⑫	栄市民活動交流センター
⑥	宮内中学校	⑬	石戸小学校
⑦	北小学校	⑭	西中学校

出典：北本市ハザードマップを基に作成

4) 過去の災害履歴

- 過去、本市に大きな被害をもたらした地震は、「関東地震（関東大震災）」、「西埼玉地震」及び「東北地方太平洋沖地震（東日本大震災）」があります。
- 本市における過去の水害は、ほとんど台風や大雨による荒川の氾濫に関わるものですが、護岸改修等によって荒川の水害発生の危険性は軽減されています。赤堀川周辺地域では、台風による大雨で浸水被害が発生しています。

《地震災害の履歴》

地震名	年月日	マグニチュード	震源地域	北本市の被害の記録
関東地震 (関東大震災)	1923年 9月1日	7.9	関東南部	石戸村では家屋の倒壊はなかったものの、死者1名が発生した。
西埼玉地震	1931年 9月21日	6.9	埼玉県北部	中丸村において、半壊家屋が1戸、破損した家屋が6戸あった。石戸村では破損した家屋が187戸、負傷者1名が発生した。
東北地方太平洋沖地震 (東日本大震災)	2011年 3月11日	9.0	三陸沖	震度5弱を記録、長時間の停電や帰宅困難者が発生し、さらには福島第1原発による事故の影響を受けた。

《風水害の履歴》

年月日	要因	北本市の被害の記録
1910年 7月25日～27日	南東気流による大雨	石戸村で浸水
1910年 8月1日～16日	台風、前線等による大雨	明治期最大の水害が発生。石戸村で破堤浸水
1947年 9月14日～15日	カスリーン台風による大雨、洪水	北本宿村で死者1名、浸水9戸、田畑の冠水117.6町歩（約116.6ha）の被害発生 ※1町歩=0.991736ha
1999年 8月14日～16日	熱帯低気圧による大雨	降雨により朝日地内で浸水5戸、水田、畑9.5haの被害発生
2017年 10月23日～24日	台風第21号による大雨	降雨により朝日地内で浸水4戸
2019年 10月12日～13日	台風第19号による大雨	荒川の水位上昇により高尾地内及び石戸宿地内で浸水7戸

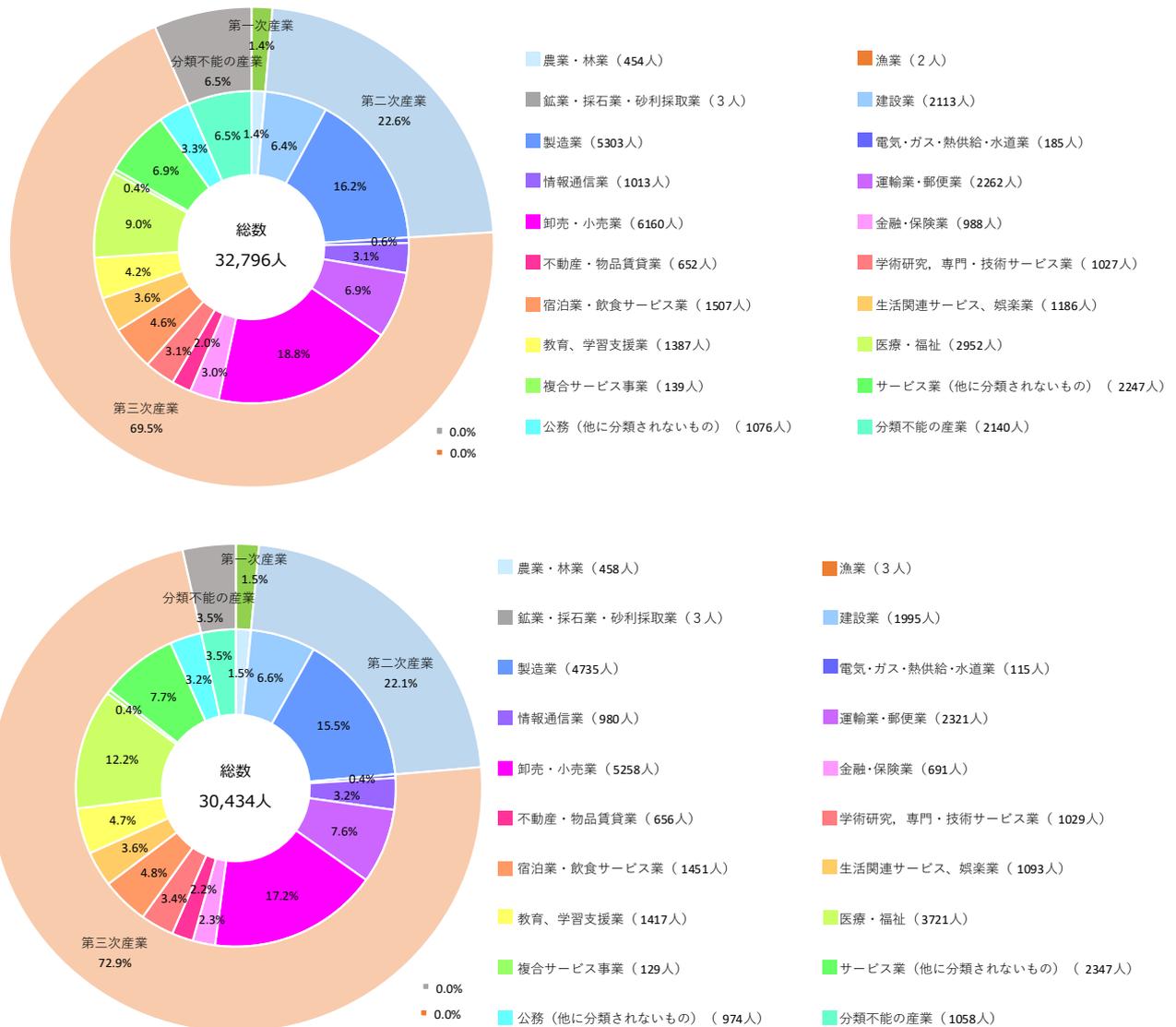
出典：北本市国土強靱化地域計画

(7) 経済

1) 事業所数・年間販売額

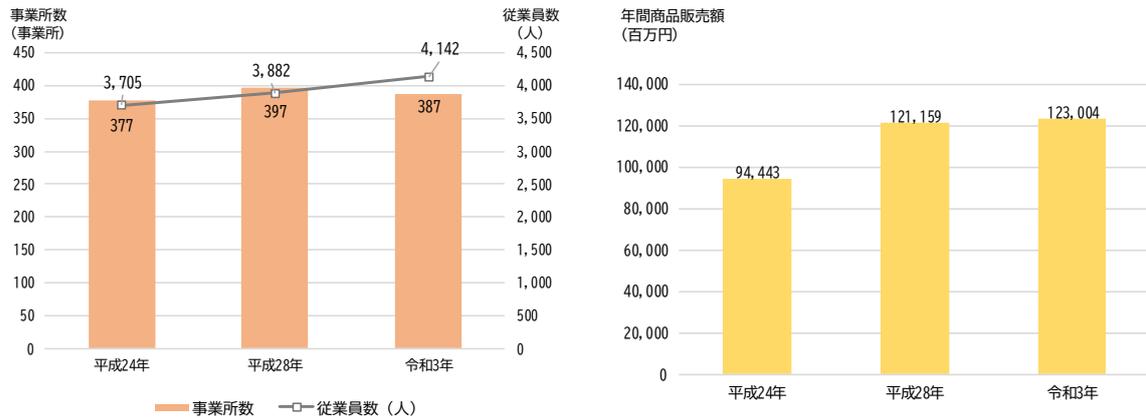
- 本市の就業構造は、平成22年から令和2年にかけて第三次産業就業者の割合が増加し、中でも「医療・福祉」就業者が769人(+3.2%)増加しています。就業者の総数は、平成22年は32,796人に対し、令和2年は30,434人とやや減少しています。
- 商業における事業所数は平成24年から令和3年にかけて横ばいで推移しており、従業員数及び年間商品販売額は平成24年から令和3年にかけて増加傾向にあります。
- 工業における事業所数、従業員数及び年間製造品出荷額は、平成24年から平成28年にかけて増加したものの、令和3年は減少に転じています。
- 農業における農家数及び農業経営者は、平成22年から令和2年にかけて減少しています。年間の農業産出額は横ばいで推移しています。

《就業構造図（上図：平成22年 下図：令和2年）》



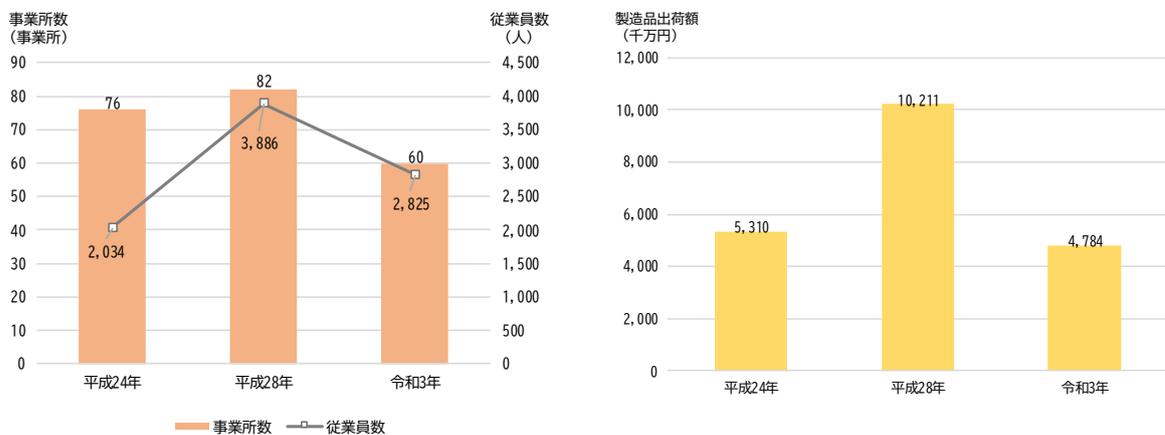
出典：各年国勢調査

《商業における事業所数・従業員数・年間商品販売額の推移》



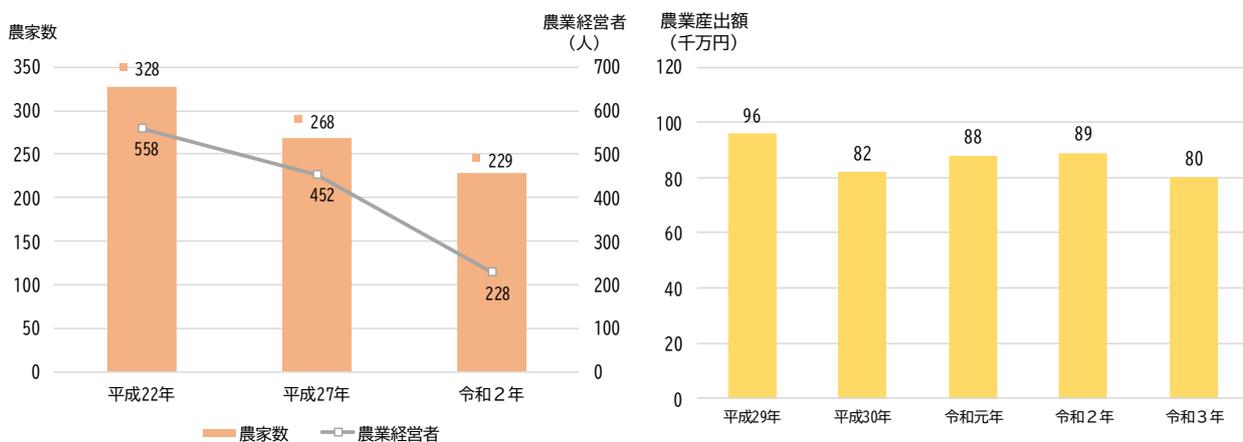
出典：各年経済センサス

《工業における事業所数・従業員数・年間製造品出荷額の推移》



出典：各年経済センサス

《農業における農家数・農業経営者・農業産出額の推移》



出典：北本の統計 令和5年版

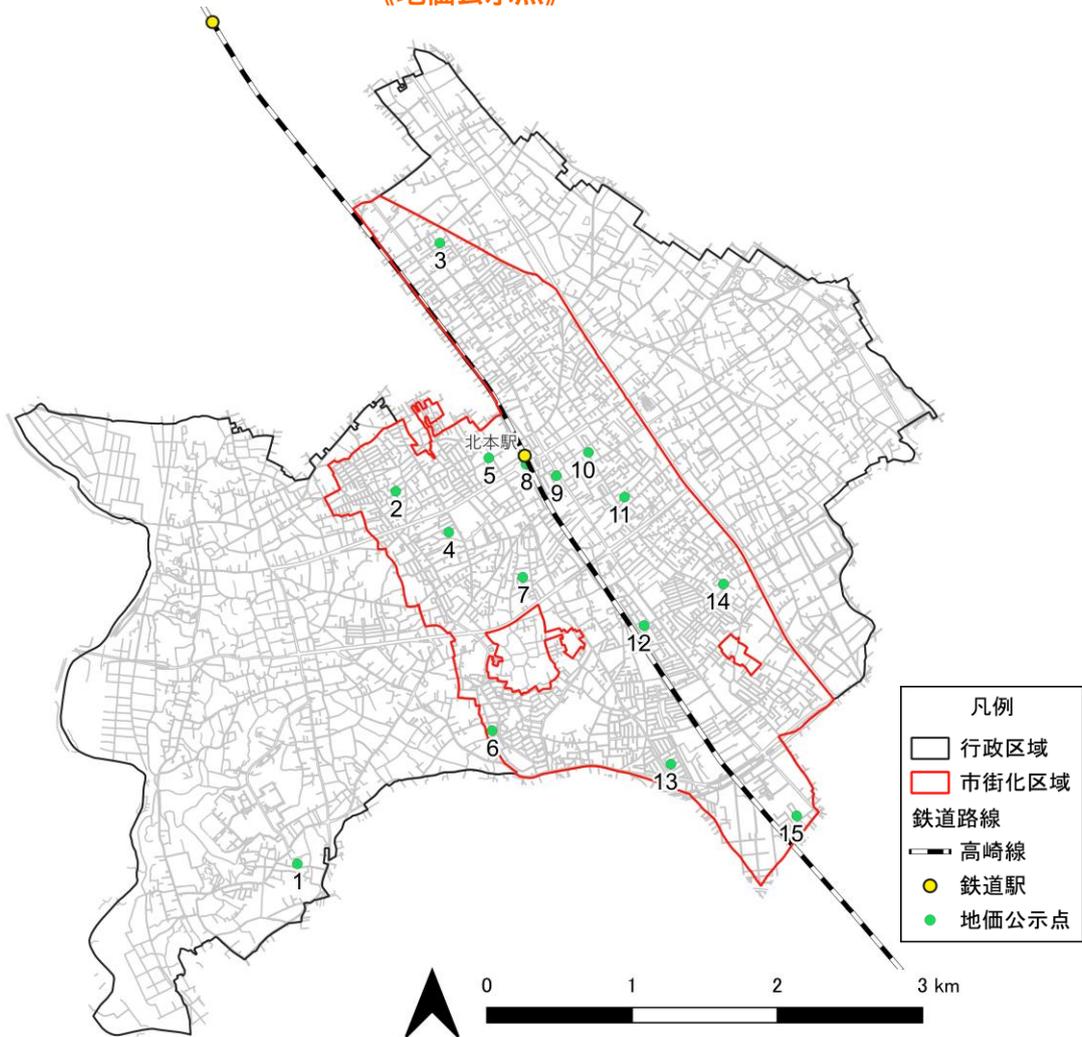
出典：各年市町村別農業産出額（推計）

2) 地価の推移

■平成 17 年から平成 27 年にかけて地価が下落しましたが、平成 27 年から令和 7 年にかけてはほぼ横ばいとなっています。

■北本駅や北本市役所周辺の地区では地価が 100,000 円/㎡を超えている地点が多くあります。

《地価公示点》



出典：国土数値情報

《地価の推移と土地利用》

No.	平成17年 (円/㎡)	平成27年 (円/㎡)	令和7年 (円/㎡)	周辺の土地利用の状況	用途地域
1	29,500	18,400	16,600	一般住宅も介在する農家住宅地域	なし (市街化調整区域)
2	105,000	96,000	98,800	中小規模一般住宅が多く農地も残る住宅地域	第一種低層住居専用地域
3	84,800	71,700	71,600	一般住宅の中に畑も見られる新興住宅地域	第一種低層住居専用地域
4	108,000	101,000	104,000	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	第一種中高層住居専用地域
5	125,000	121,000	127,000	一般住宅を中心に駐車場等も混在する住宅地域	第二種住居地域
6	92,700	79,100	79,900	一般住宅が多くアパート等も混在する住宅地域	第一種中高層住居専用地域
7	108,000	99,300	103,000	一般住宅等の多い中に畑も見られる住宅地域	第一種低層住居専用地域
8	188,000	175,000	175,000	事務所、小売店舗等が建ち並ぶ駅前商業地域	近隣商業地域
9	134,000	123,000	124,000	駐車場等も見られる区画整理済の商業地域	商業地域
10	119,000	113,000	119,000	中規模一般住宅が多い既存の住宅地域	第一種住居地域
11	102,000	93,100	95,500	一般住宅を中心に畑の残る発展途上の住宅地域	第一種低層住居専用地域
12	99,200	87,300	88,600	空地、平地林等も見られる区画整理済の住宅地域	第一種住居地域
13	96,800	82,000	82,900	中規模一般住宅が多い分譲住宅地域	第一種中高層住居専用地域
14	87,500	74,800	75,400	一般住宅等の中に空地等が多く見られる住宅地域	第一種低層住居専用地域
15	96,800	83,500	86,100	小規模一般住宅の建ち並ぶ住宅地域	第一種住居地域

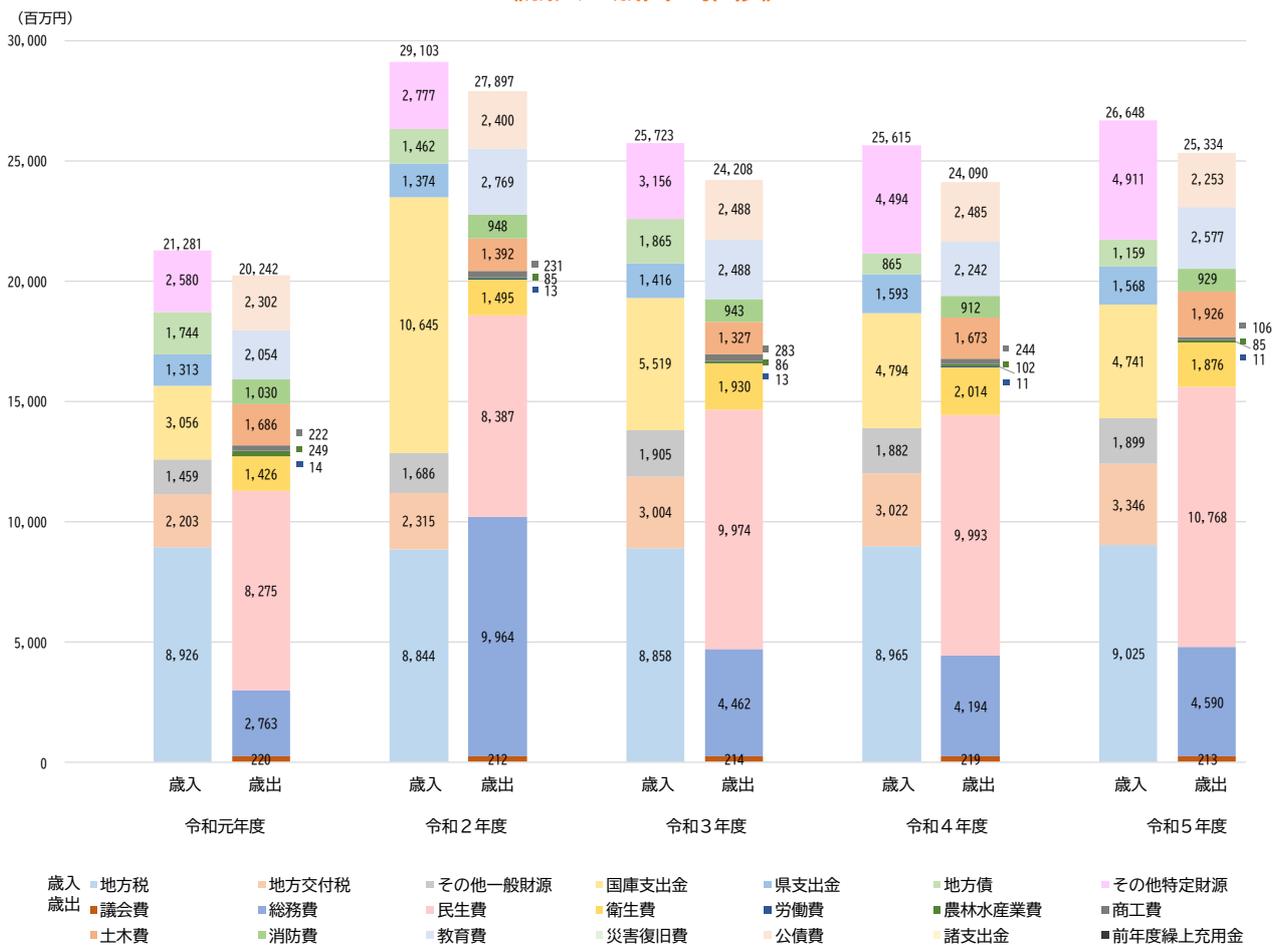
(8) 財政

1) 歳入・歳出構造の推移

■本市の歳入は、令和元年度から令和5年度にかけて、約54億円増加しています。歳入に占める割合の推移は、地方税が8.1%減少した一方で、国庫支出金が3.4%増加しています。地方税の減収によって、一般財源の割合が5.7%減少しています。

■歳出は、令和元年度から令和5年度にかけて、約51億円増加しています。主な推移としては、総務費が4.4%増加し、公債費が2.5%減少しています。令和5年度において、歳出額が最も高いのは民生費の約108億円で、全体の42.5%を占めています。

《歳入・歳出の推移》

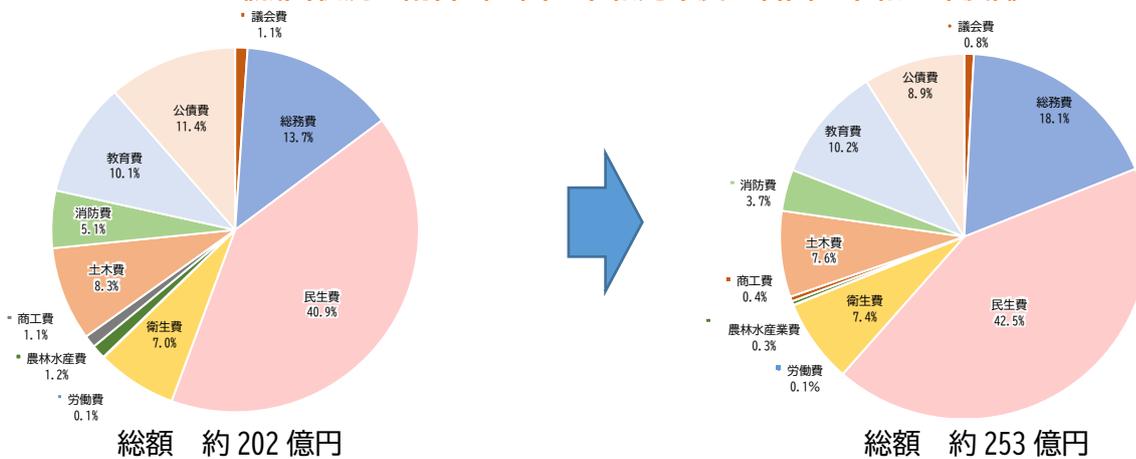


出典：各年市町村決算カード

《歳入状況の割合（左図：令和元年度、右図：令和5年度）》



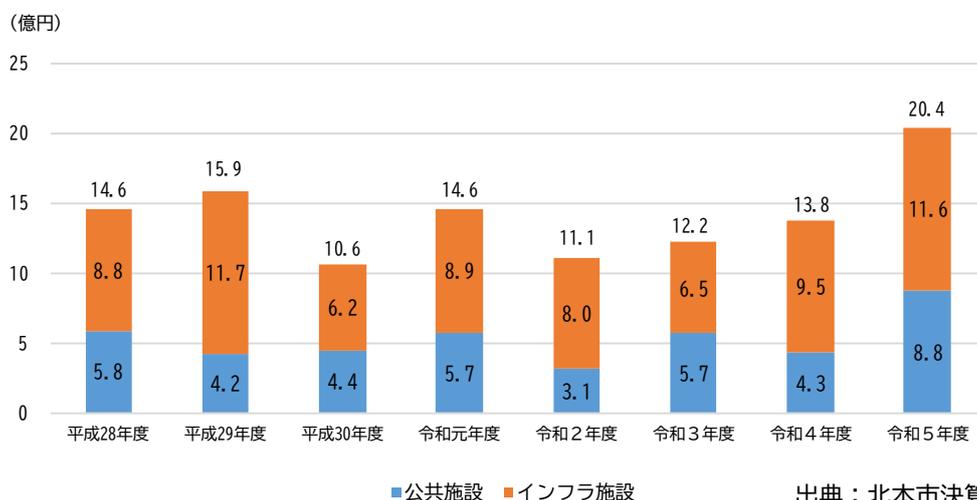
《歳出状況の割合（左図：令和元年度、右図：令和5年度）》



2) 公共施設及びインフラ施設の更新や改修費用の推移

■公共施設及びインフラ施設の維持管理費は、平成28年度から令和4年度まで年度間で多少のばらつきはあるもののほぼ横ばいで推移していましたが、令和5年度は公共施設（公民館、学校等）に約8.8億円、インフラ施設（道路、下水道等）に約11.6億円、合計で20.4億円となっており、項目別、合計のいずれもこれまでで最大の支出となっています。

《公共施設及びインフラ施設の更新や改修費用の推移》



出典：北本市決算より作成

1-2 市民アンケート調査結果

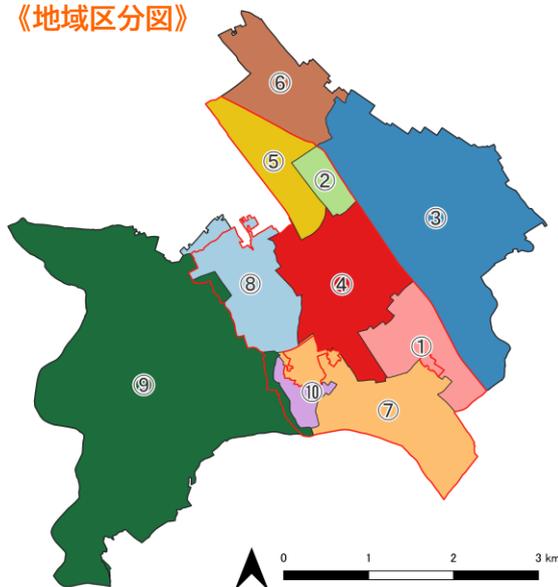
(1) 調査概要

調査目的	「立地適正化計画」の検討に向けて、市民の方の普段の行動やこれからのまちづくりに対する考え方を伺い、計画づくりに反映させることを目的としてアンケート調査を実施
調査対象	2,000人（18歳以上の無作為抽出）
調査方法	配布は紙面にて郵送し、回答は紙面回収または、Web回答
調査時期	令和6年9月19日（木）～10月11日（金）までの約3週間
回答結果	回収数：895通（紙面704通、Web191通） 回答率：44.8%

※アンケート結果の構成割合については、四捨五入の関係で足し合わせても1.00（100%）とならない場合があります。

居住地域・地域別の回答の集計方法

《地域区分図》



居住地域・地域別の回答については、都市計画マスタープランの8つの地域区分を基に、中丸地域、東地域、東間深井地域については市街化区域と市街化調整区域で分割し、東地域と中丸地域の市街化調整区域については、得票数の関係で1つにまとめた10地域で地域の分類を行っています。

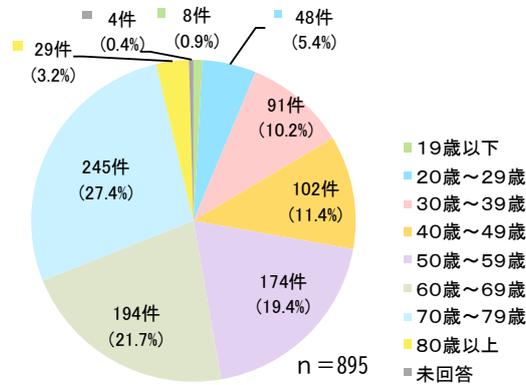
地域名	市民アンケート町丁目	回答件数
① 中丸地域（市街化区域）	中丸1～7丁目	81件
② 東地域（市街化区域）	宮内1～3丁目	37件
③ 中丸地域・東地域（市街化調整区域）	宮内4～7丁目、古市場、山中、朝日、北中丸、中丸8～10丁目	68件
④ 中央地域（市街化区域）	本宿、北本、中央、緑	178件
⑤ 東間深井地域（市街化区域）	深井1～2丁目、東間	105件
⑥ 東間深井地域（市街化調整区域）	深井3～8丁目	35件
⑦ 南部地域（市街化区域）	二ツ家、大字北本宿、大字下石戸上、大字下石戸下、下石戸	121件
⑧ 本町西高尾地域（市街化地域）	本町、西高尾	110件
⑨ 西部地域（市街化調整区域）	石戸、石戸宿、荒井、高尾	111件
⑩ 公団地域（市街化区域）	栄	44件

※①中丸地域、⑦南部地域、⑧本町西高尾地域は一部市街化調整区域を含み、⑨西部地域は一部市街化区域を含みます。

(2) 集計結果

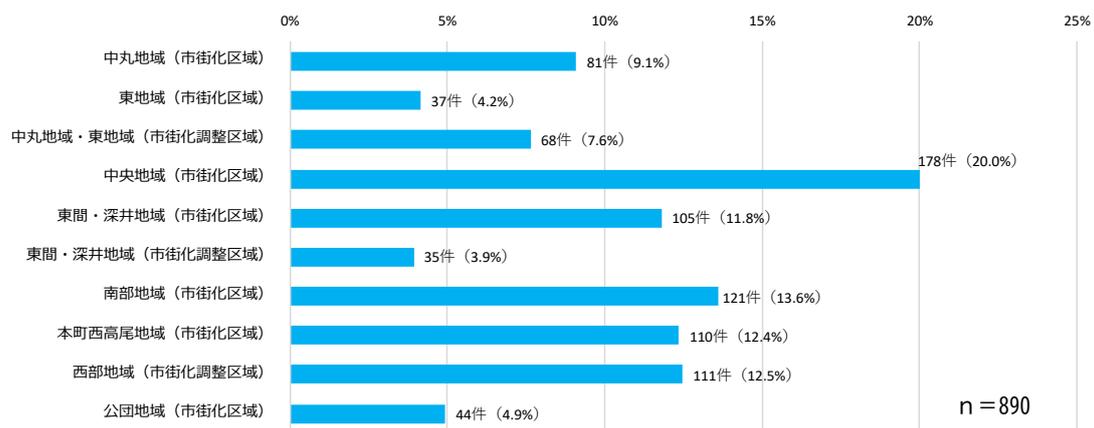
年齢

■回答者の年代は、70代が245件（27.4%）と最も多く、次いで60代が194件（21.7%）となっています。



居住地域

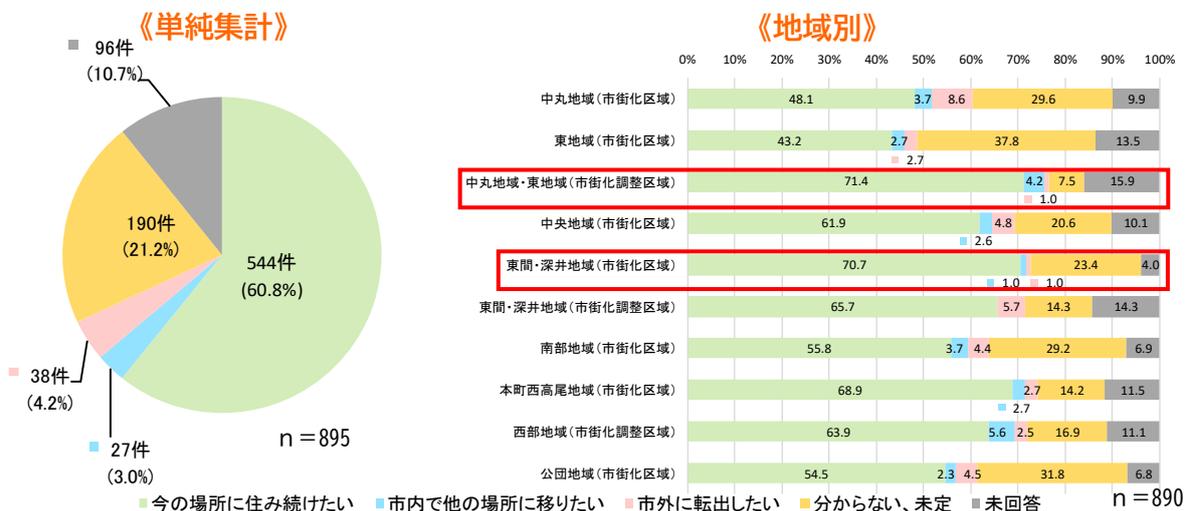
■居住地は、「中央地域（市街化区域）」が178件（20.0%）と最も多く、次いで「南部地域（市街化区域）」が121件（13.6%）となっています。



居住意向

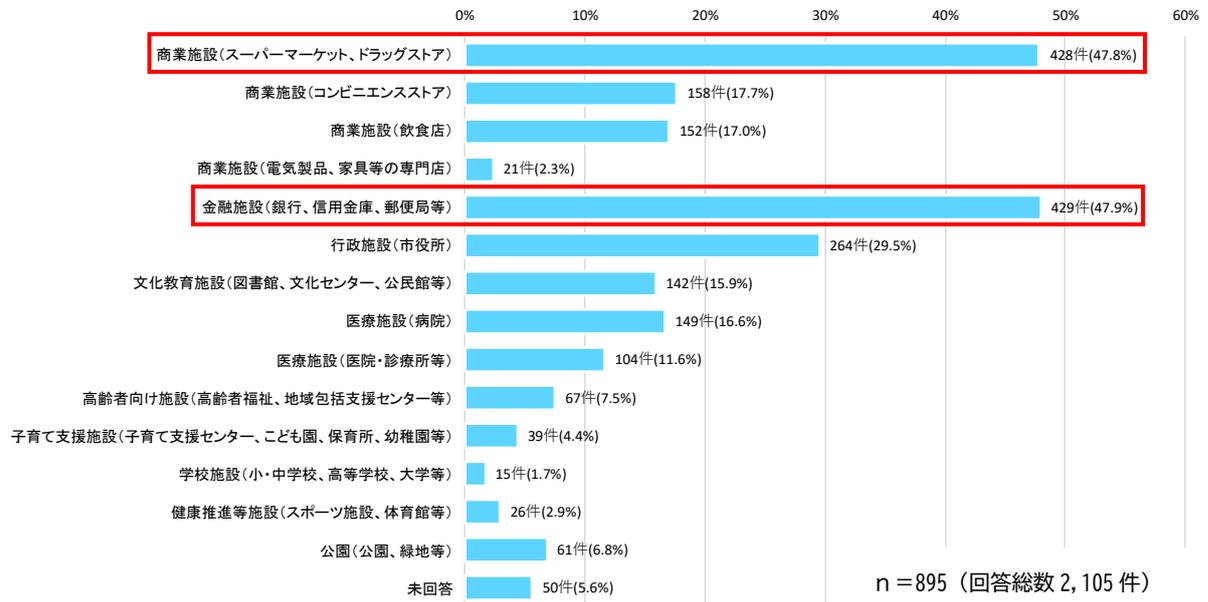
■居住意向は、「今の場所に住み続けたい」が544件（60.8%）と最も多くなっています。

■地域別にみると、「中丸地域・東地域（市街化調整区域）（71.4%）」、「東間・深井地域（市街化区域）（70.7%）」で割合が高くなっています。



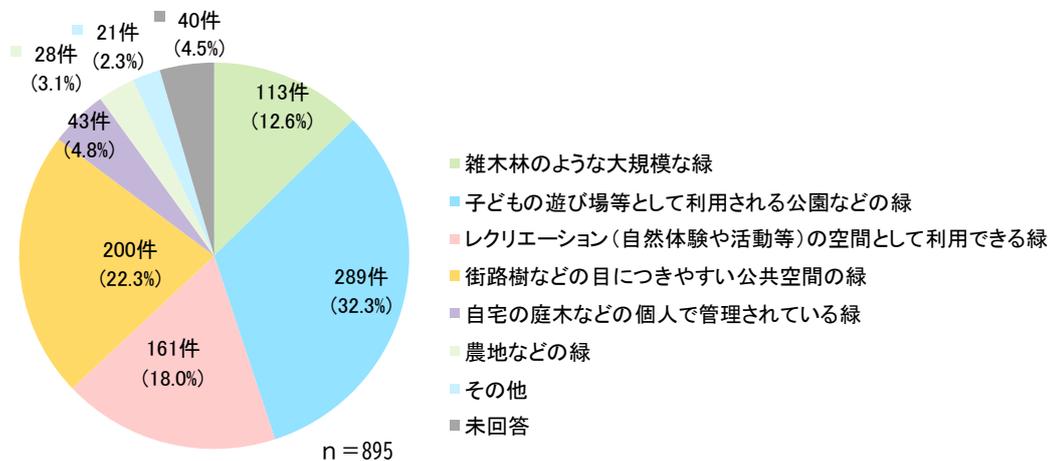
北本駅や市役所周辺に「ないと困る施設」(最大3つまで複数回答可)

■「金融施設(銀行、信用金庫、郵便局等)」が429件(47.9%)で最も多く、次いで「商業施設(スーパーマーケット、ドラッグストア)」が428件(47.8%)となっています。



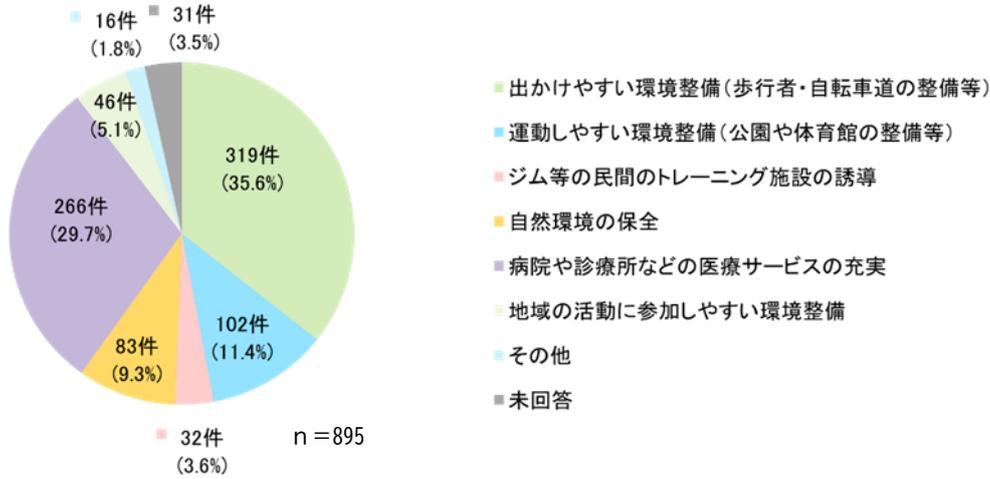
自宅周辺の居住環境にあると良い緑

■居住環境にあると良い緑は、「子どもの遊び場等として利用される公園などの緑」が289件(32.3%)と最も多くなっています。



健康に暮らせる居住環境づくりのための取組

健康に暮らせるための取組は、「出かけやすい環境整備（歩行者・自転車道の整備等）」が319件（35.6%）と最も多くなっています。

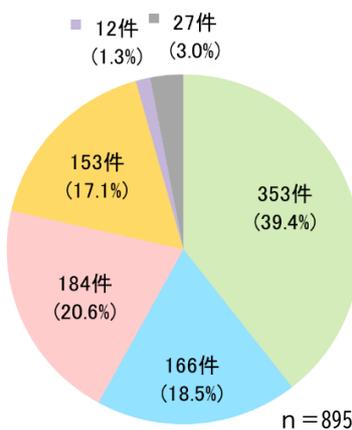


災害の可能性がある地域での住まい方

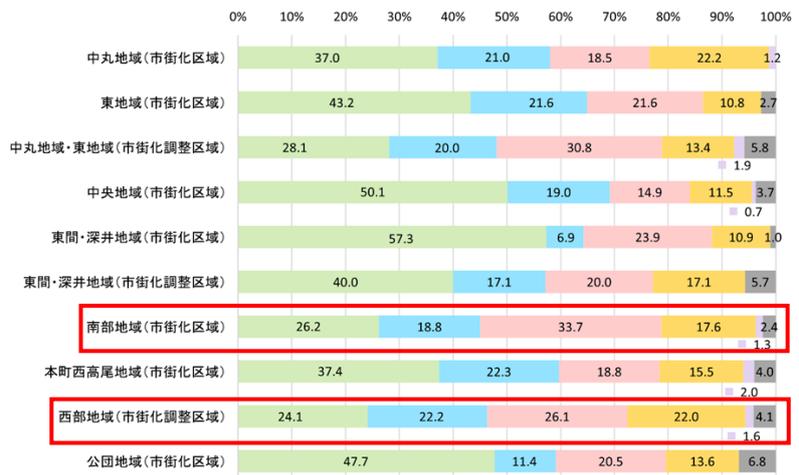
「リスクを最小限にするため、災害の可能性がある地域での居住はできるだけ控えるべき」が353件（39.4%）と最も多くなっています。

地域別も同様の傾向がありますが、災害リスクのある「南部地域（市街化区域）」や「西部地域（市街化調整区域）」ではその割合が低くなっています。

《単純集計》



《地域別》



■ リスクを最小限にするため、災害の可能性がある地域での居住はできるだけ控えるべき
■ 住まい方は市民の判断を尊重すべき
■ 住まい方は市民の判断を尊重すべき
■ 財政負担が大きいくとも災害リスクを下げる防災対策を積極的に進め、災害の可能性がある地域でも居住できるようにすべき
■ その他
■ 財政負担を小さくするため、避難することでリスクを回避する防災対策を進め、災害の可能性がある地域でも居住できるようにすべき
■ 未回答

1-3 上位関連計画に示されるまちづくりの方向性

立地適正化計画を検討する上で重要となる「居住」「都市機能」「公共交通」「防災」の視点において上位関連計画で示されている内容は以下のとおりです。

居住

◆良好な住環境の形成

- ・安全で安らげるまちとするため、良好な住環境の形成、公園や緑地の整備と適切な管理、環境負荷の少ない住宅建設を推進するとともに、空き家対策や若い世代の希望に合った住環境を整備・提供するなど、多様な住宅ニーズに合わせた支援等に努めます。（第六次北本市総合振興計画）
- ・人口規模に見合う本市ならではの生活の形を見出し、住民幸福度の向上を重視した市政運営を行う。（北本市版スーパー・シティプロジェクト 地域まちづくり計画）

◆空き家の活用

- ・既存ストックを有効に活用した持続可能な住まいづくりを目指します。（北本市都市計画マスタープラン）
- ・「安心・安全に暮らすことができる居住環境の実現」を空き家対策の基本方針とし、市内の空き家の予防・管理・活用が適切に行われるよう施策を展開することで、第五次北本市総合振興計画の重点目標である「良好な住環境及び景観の誘導」の実現を目指します。（第二次北本市空家等対策計画）

都市機能

◆中心市街地への都市機能の集積

- ・北本駅の周辺は、環境との調和に配慮しながら、商業業務施設、公共・文化施設、医療・福祉・子育て支援施設など多様な都市機能を集積し、まちの顔となる拠点を形成する。（北本都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針）
- ・市街地における医療・福祉施設を充実させ、高齢者など誰もが暮らしやすいまちづくりを進めます。（まちづくり埼玉プラン）

◆公共施設の最適化

- ・施設を廃止する場合にも、他の施設へ機能移転等を行うことにより、機能を継続することを基本とします。（北本市公共施設マネジメント実施計画＜北本市公共施設適正配置計画編＞）
- ・今後は人口減少により、小中学校の統廃合が必要となってくることが推計されます。学校施設は、大規模な敷地を有し、校舎・体育館は既に耐震化及び大規模改修工事が進められ、広域避難所に指定されています。そのため、廃校となった学校施設を積極的に有効活用し、他の施設への転用を図ることとします。（北本市公共施設マネジメント実施計画＜北本市公共施設適正配置計画編＞）

◆産業の集積

- ・高速道路インターチェンジ周辺や主要幹線道路周辺などで産業基盤づくりを進め、雇用の場を確保し、地域の活力を高めます。（まちづくり埼玉プラン）

公共交通

◆公共交通ネットワークの強化

- ・中心市街地へのアクセス性を高めるなど、生活の利便性の向上を図ります。(まちづくり埼玉プラン)
- ・コンパクト・プラス・ネットワークの考え方に立ち、公共交通に支えられたコンパクトかつ利便性の高い都市づくりを目指します。(北本市都市計画マスタープラン)
- ・今後、一層高齢化が進む中では、公共交通の維持・強化が重要となることから、市内各地域の実情に応じ、民間路線バスやデマンドバス等の公共交通の充実により、環境に負荷の少ない交通環境を推進します。(北本市都市計画マスタープラン)

防災

◆日常的に使用できる防災空間の確保

- ・生活道路、オープンスペース、緑、建築物等、日常的な空間の中での防災空間の確保を進めます。(北本市都市計画マスタープラン)
- ・緊急時はもとより、平常時のゆとりを確保するまちづくりを目指し、住民に親しまれ、災害時には、活動しやすい空間の整備を図る。(北本市地域防災計画)

◆防災機能の強化

- ・防災面からみて市街地特性にあった市街地整備を図るとともに、建築物の耐震不燃化を促進する。(北本市地域防災計画)
- ・安全で利便性の高い都市基盤をつくるため、都市計画道路や生活道路の整備と維持管理に努めます。また、水路や河川の整備や適切な管理により、浸水対策を進めます。(第六次北本市総合振興計画)
- ・安心・安全で災害に強いまちとなるよう、災害時に適切な支援や情報提供を行うとともに、防災施設の充実と支援体制の整備に努めます。また、地域で適切な対応ができるようにするため、自主防災活動の促進や啓発に努め、消防団体制の充実を図ります。(第六次北本市総合振興計画)

1-4

立地適正化に関わる現況まとめと課題整理

市の現況を踏まえ、本市の立地適正化に関わる現況と課題を以下に示します。

居住

現況

- ・本市は、商業施設や医療施設、高齢者福祉施設等の都市機能が市街化区域に満遍なく立地しており、良好な居住環境が形成されています。一方で市街化調整区域では、市街化区域から遠くなるにつれて都市機能施設の立地が少なくなっています。

課題

- ・既に一定のコンパクトな市街地が形成されていると言える中で、このような利便性が高い箇所の人口密度を維持し、居住・都市機能の相互を連携させて持続可能性を高めていくことが必要です。
- ・人口密度が低く、都市機能施設の立地も少ない地域では、地域コミュニティの維持のため、利便性の高いエリアへの居住の誘導や交通アクセスの向上等が必要です。

現況

- ・市全域で将来的に高齢化が進行し、市街化区域では人口の減少による人口密度の低下が想定されています。市内のD I D地区についても平成 12 年をピークに人口密度が減少しており、低密度化が進行しています。

課題

- ・地域が望む住環境（都市機能等の利便性よりも周辺の自然環境等の豊かさを重視する意向等）を考慮しつつ、市街地への居住誘導を行い、持続可能な市街地を形成する上で望ましい住環境の方向性を検討することが求められます。

現況

- ・空き家や低未利用地は市街化区域内に広く分布しており、特に空き家は中丸地区、東間地区や西高尾地区等の住宅地に集中しています。また、北本駅、北本市役所周辺にも空き家や低未利用地が見られます。

課題

- ・今後の人口密度の維持に向け、空き家や低未利用地を活用した居住誘導を検討することが必要です。

都市機能

現況

- ・北本駅、北本市役所周辺のエリアは、商業施設や公共施設が集積しています。
- ・市街化区域内では、商業施設や医療施設、高齢者福祉施設等の都市機能が満遍なく立地し、市街化区域全体がおおむね施設の徒歩圏でカバーされています。
- ・今後、市全体の人口が減少することが想定されており、特に市街化区域では、人口の減少が大きくなっています。

課題

- ・既に一定のコンパクトな市街地が形成されていることから、現在の一定の利便性が確保された状況を維持していくことが必要です。

現況

- ・市街化区域内の「その他の空地」の割合は約 5.2%となっています。また、北本駅、北本市役所周辺に駐車場等の積極的な土地利用がなされていない場所があります。

課題

- ・利便性の高い場所に駐車場等の空き地が立地していることから、空き地を有効に活用していくことが必要です。

公共交通	<p>現況</p> <ul style="list-style-type: none"> ・北本駅を中心に市内では4社（路線バス2社、コミュニティバス2社）11路線が運行されています。 ・本市では、在宅、在勤、在学の人が利用できる予約制のデマンドバスを運行しています。 ・市民アンケートにおいて、「駅・バス停から離れた交通不便地域の居住者や高齢者の生活利便性を向上させるため、デマンドバスの利便性を向上させることが必要」という意見が多く寄せられています。 <p>課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・基幹的な公共交通ネットワークを維持するとともに、鉄道やバス等でカバーすることができない細かな移動を担う交通の維持・充実が求められます。 <p>現況</p> <ul style="list-style-type: none"> ・北本駅の乗車人員、バスの利用者数はともに令和2年度に減少し、現在は増加傾向となっていますが、どちらも令和2年度以前の状況まで回復していません。 <p>課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・今後も公共交通を維持していくために利用者の確保に向けた取組を検討していくことが必要です。
防災	<p>現況</p> <ul style="list-style-type: none"> ・水害については、市街化区域内の栄地区、石戸地区の一部や市街化調整区域内の荒川、赤堀川周辺において、浸水のリスクがあります。 ・土砂災害については、市街化調整区域内の石戸宿地区、荒井地区の一部に土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域が設定されています。 ・市民アンケートにおいて、「リスクを最小限にするため、災害の可能性がある地域での居住はできるだけ控えるべき」という意見が多く寄せられています。 <p>課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・災害のリスクが高いエリアについては減災の取組を行うとともに、災害リスクの低い地域への居住誘導を検討していく必要があります。 <p>現況</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本市で被害が最も大きくなると想定される関東平野北西縁断層帯地震が発災した場合、市のほとんどの地域が全壊率40%未満と想定されています。 ・液状化については、ほとんどの地域で危険度がかなり低い状態になっていますが、市内を流れる河川沿いで危険度が高くなっている地域があります。 <p>課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市内全域で被害が想定されるため、防火地域、準防火地域の指定や基盤整備等による防災性を高める取組を行うとともに、地域の防災組織の育成や危険箇所の事前周知を行う等、ハード面とソフト面の両方からの取組が求められます。

第2章 立地適正化計画で目指す将来の姿

| 第2章 |

立地適正化計画で目指す将来の姿

2-1 まちづくりの方針と誘導方針

(1) まちづくりの方針（ターゲット）と誘導方針（ストーリー）

本市の現状と課題を踏まえ、立地適正化計画が目指すべき「まちづくりの方針（ターゲット）」と、課題解決のために必要な誘導方針（ストーリー）」について位置づけます。

1) まちづくりの方針（ターゲット）

北本市都市計画マスタープランでは、第六次北本市総合振興計画の目標を継承しつつ、都市づくりに関する新たな視点を加え、都市づくりの目標を「緑にかこまれた健康な文化都市 ～快適な暮らしと活力あるまち 北本～」と定めており、コンパクト・プラス・ネットワークの考え方に基づく利便性の高いまちづくりを推進しています。

本市の現況を見ると、北本駅、北本市役所周辺に多様な都市機能や公共交通の結節点が集積し、その周辺は密度が高く住宅が集積する中心的な市街地（市街化区域）が形成されています。

今後、人口減少等が見込まれる中でも北本駅周辺のコンパクトに形成された市街地を主要拠点として維持することで、利便性の高い都市形成を図るとともに、この拠点と公共交通ネットワークを連携させることにより、市民が安心して快適に暮らせるまちづくりを行う必要があります。

そのため、本計画ではターゲットを「利便性の高い都市形成」と「公共交通ネットワークの連携」に定め、将来にわたり持続可能なまちを実現するため、以下を「まちづくりの方針」とします。

《北本市立地適正化計画（まちづくりの方針）》

緑にかこまれた健康な文化都市
～利便性の高い都市形成と公共交通ネットワークの連携による
暮らしやすいまち 北本～

2) 誘導方針（ストーリー）

「居住誘導」、「都市機能誘導」、「公共交通」、「防災」の4つの枠組みにより「誘導方針（ストーリー）」を設定し、将来にわたり持続可能な都市の形成を目指します。

居住誘導

「みどり」を生かしたゆとりとうるおいのある 住環境の形成

- ◆都市機能の集積が見られ、交通利便性の高い居住環境が整備されているエリアに居住誘導を行い、人口密度を維持していくとともに、緑と調和したゆとりとうるおいのある住環境の形成を図ります。
- ◆市街化区域内に点在している空き家や低未利用地を活用した居住誘導を行い、人口密度の維持を図ります。

都市機能誘導

都市ストックを活用した魅力的な空間の形成

- ◆商業施設・公共施設等の都市機能の集積や鉄道・バス等の公共交通網が充実しており、生活利便性の高いエリアでは、都市機能を維持していくとともに、適切な誘導を行い、市の中心的な拠点の形成を図ります。
- ◆市街化区域内に点在している低未利用地や公共施設の再編によってできる跡地を活用し、都市機能の補完や充実を図ります。

公共交通

誰もが拠点に移動できる公共交通網の形成

- ◆市内の主要な移動手段である路線バスを維持していくとともに、既存路線バスの補完と高齢者等の交通弱者及び交通不便地域住民の移動手段を確保することを目的としたデマンドバスの利便性の向上を図る等、地域公共交通の充実を図ります。
- ◆福祉・商業等の生活に関連する施設と、住宅地の連携を強化し、コンパクト・プラス・ネットワークのまちの形成を図ります。

防災

日常的な空間を活用した防災空間の形成

- ◆日常的な空間の中にソフト・ハード対策を講じることで、災害に強いまちの形成を図ります。
- ◆災害危険性の高いエリアでは、災害危険性の低いエリアへ居住誘導を行うことを原則としますが、市街化区域内の既に人口が密集している地域では、災害リスクに応じたソフト・ハード対策を行い、安心して暮らすことができるまちの形成を図ります。

2-2 都市の骨格構造の検討

本市が目指すべき都市の骨格構造を設定します。

国土交通省が示す立地適正化計画の手引き（令和7年4月改訂）の考え方を基に、都市の骨格構造では、年齢階層別の人口分布や土地利用等、将来的に変化し得る流動的要素の見通しと、都市施設等の将来的に大きく変化しない固定的要素とを照らし合わせながら、都市機能や主要な公共交通路線等、両要素の関係の中で変化し得る要素も勘案し、各地区で実現するライフスタイルを具体的に想定しつつ検討します。

（1）一般的な目指すべき都市の骨格構造の基本的な考え方

立地適正化計画の手引きに位置づけられている考え方を基に、拠点や軸を位置づけます。

《各拠点地区のイメージ》

類型	地区の特性	設定すべき場所の例	地区例
中心拠点	市町村域各所からの公共交通アクセス性に優れ、住民に、行政中枢機能、総合病院、相当程度の商業集積等の高次の都市機能を提供する拠点	<ul style="list-style-type: none"> 特に人口が集積する地区 各種の都市機能が集積する地区 サービス水準の高い基幹的な公共交通の結節点として市内各所から基幹的公共交通等を介して容易にアクセス可能な地区 各種の都市基盤が整備された地区 	<ul style="list-style-type: none"> ○中心市街地活性化基本計画の中心市街地 ○市役所や市の中心となる鉄軌道駅の周辺 ○業務・商業機能等が集積している地区
地域・生活拠点	地域の中心として、地域住民に、行政支所機能、診療所、食品スーパー等、主として日常的な生活サービスを提供する拠点	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺地域に比して人口の集積度合いが高い地区 ・日常的な生活サービスの提供施設等が集積する地区 ・徒歩、自転車又は端末公共交通手段を介して、周辺地域から容易にアクセス可能な地区 ・周辺地域に比して都市基盤の整備が進んでいる地区 	<ul style="list-style-type: none"> ○行政支所や地域の中心となる鉄道駅、バス停の周辺 ○近隣商業地域等小売機能等が一定程度集積している地区 ○合併町村の旧庁舎周辺地区

《基幹的な公共交通軸のイメージ》

公共交通軸の特性	対象となる公共交通路線の考え方
中心拠点や地域・生活拠点等の居住を誘導すべき地域を結ぶ都市軸で、将来にわたり一定水準以上のサービスで運行する公共交通	<ul style="list-style-type: none"> ・一定水準以上のサービス運行する路線であり、一定の沿線人口密度があり、かつ公共交通政策でも主要路線として位置づけられる等、サービス水準の持続性が確保されると見込まれる路線 ・中心拠点と地域・生活拠点、各拠点と居住を誘導すべき地域とを結ぶ路線 ・デマンド交通の拠点周辺

出典：立地適正化計画の手引き（令和7年4月改訂）（国土交通省）

(2) 拠点の設定

拠点を設定するにあたり、立地適正化計画の手引きで示されている各拠点地区のイメージと照らし合わせ、拠点の設定における視点として以下の3つを整理します。なお、拠点の設定は、上位計画である北本市都市計画マスタープランの拠点配置を基本とします。

《拠点の設定の流れ》

都市計画マスタープランにおいて拠点に位置づけられている地区

以下の状況を確認した上で設定

視点1 人口が集積している地区

拠点では、将来にわたり人口密度を一定の水準以上に保つ必要があることから、既成市街地の基準である40人/ha以上の地区を選定します。

視点2 都市機能施設が集積している地区

拠点では行政、福祉、商業、医療等の都市機能が提供されることが望まれるため、様々な都市機能が集積している地区を選定します。

視点3 公共交通の利便性が高い地区

都市機能が集積している拠点には、市民が公共交通を利用して容易にアクセスできることが望まれるため、一定水準以上の公共交通が運行されている地区を選定します。

※一定水準以上の公共交通は、片道30本/日以上便数が設定されている公共交通（鉄道・バス）のこと。

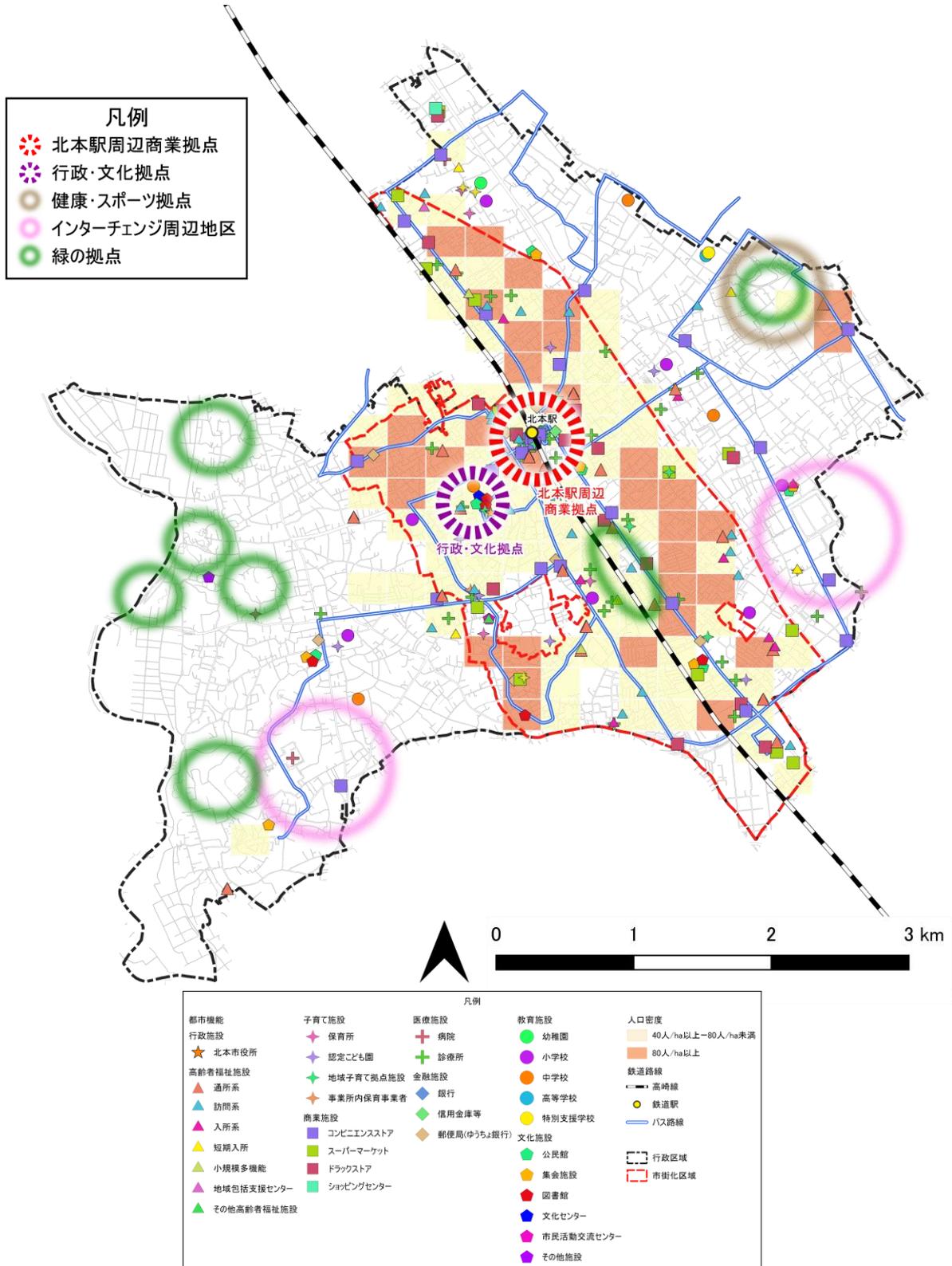
本計画では、都市計画マスタープランで位置づけのある拠点のうち、人口密度が高く、都市機能が集積しており、公共交通網も充実している「北本駅周辺商業拠点」と「行政・文化拠点」を一体的に考え、中心拠点として設定します。

《本計画における拠点》

拠点	都市計画マスタープランでの位置づけ	視点1	視点2	視点3
中心拠点	北本駅周辺商業拠点	80人/ha以上のエリアがある	各種都市機能が集積している	一定水準以上の公共交通が運行されている
	行政・文化拠点	40人/ha以上のエリアがある	各種都市機能が集積している	一定水準以上の公共交通が運行されている

都市計画マスタープランの各拠点における3つの視点の現況は、以下の図のとおりです。

《各拠点の現況図》



出典：国土数値情報、北本市資料、北本市公共施設等総合管理計画、埼玉県HP、全国スーパーマーケット・ディスカウントショップマップ、iタウンページ、一般社団法人日本ショッピングセンター協会HP、関東信越厚生局HP、日本全国銀行・ATMマップ、埼玉県学校便覧、北本市コミュニティ協議会HP、北本市公共施設マネジメント実施計画、川越観光自動車株式会社、丸健つばさ交通株式会社、鴻巣市、桶川市

(3) 軸の設定

軸を設定するにあたり、立地適正化計画の手引きで示されている基幹的な公共交通軸のイメージと照らし合わせ、軸の設定における視点として以下の3つを整理します。

《軸の設定の流れ》

都市計画マスタープランにおいて軸に位置づけられている路線

以下の状況を確認した上で設定

視点1 基幹的な公共交通か

軸には、一定水準以上のサービスを運行する路線が望まれるため、毎日同じルートで運行されている公共交通の路線を選定します。

視点2 人口が集積している地区を結んでいるか

軸の沿線には、一定の人口密度が求められることから、既成市街地の人口密度の設定基準である40人/ha以上の地区を通っている路線を選定します。

視点3 拠点と居住地・主要施設を結んでいるか

軸には、中心拠点と居住を誘導すべき地域等を結ぶ路線が望まれるため、拠点と居住を誘導すべき地域や主要施設を結ぶ路線を選定します。

北本市都市計画マスタープランで位置づけがある軸のうち、JR高崎線を中心に形成されている「都市軸（南北軸）」を本計画の軸として設定します。

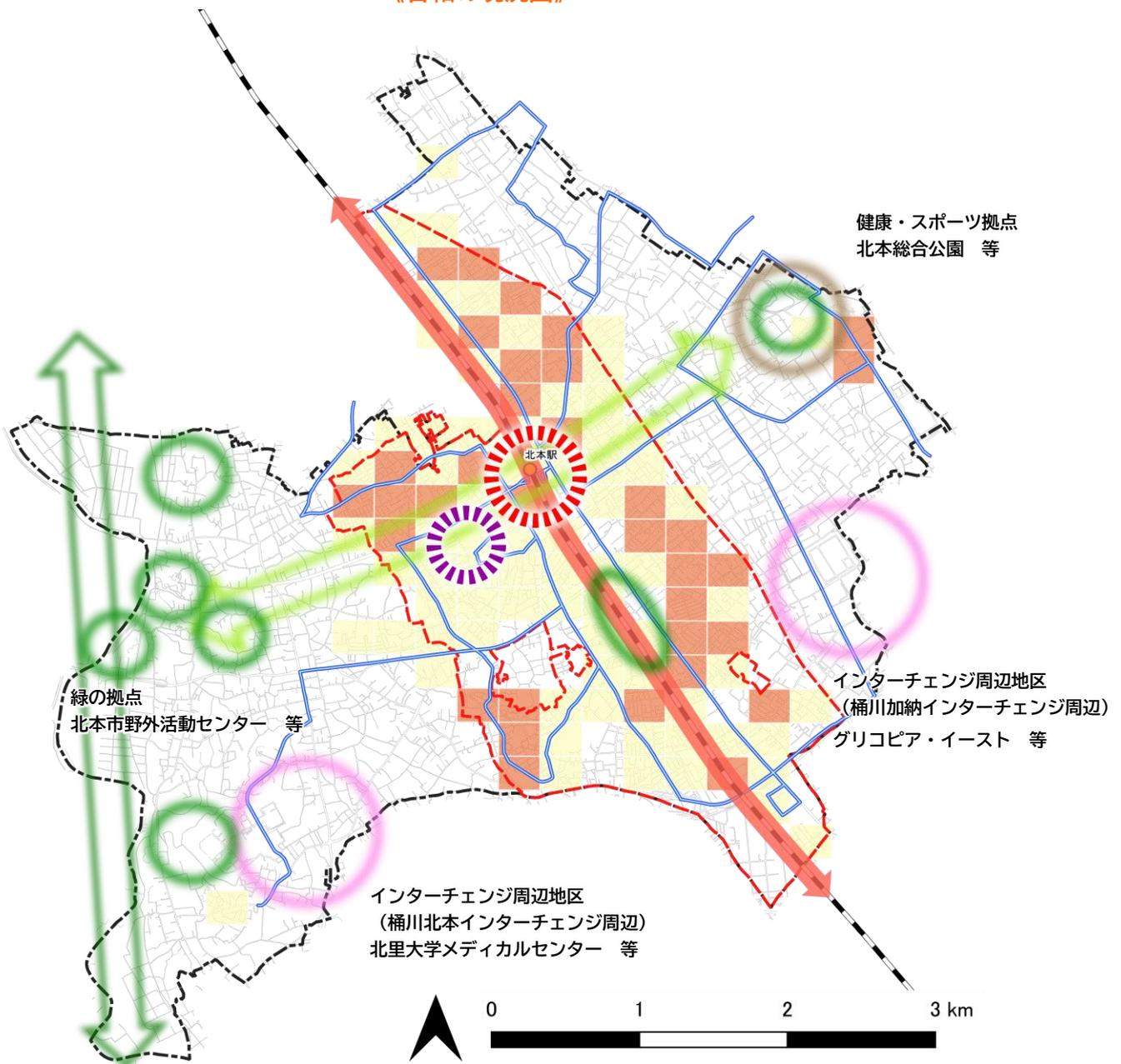
《本計画における軸》

軸	都市計画マスタープランでの位置づけ	視点1	視点2	視点3
公共交通軸	都市軸（南北軸）	定期運行している	人口密度が高い地区を通っている	拠点と他市の拠点を結んでいる

なお、上位計画である北本市都市計画マスタープランでは軸の中にバス路線の要素が含まれていませんが、既存のバス路線においても、これら3つの視点を満たす路線を軸として追加で設定します。

都市計画マスタープランと軸における3つの視点の現況は、以下の図のとおりです。

《各軸の現況図》

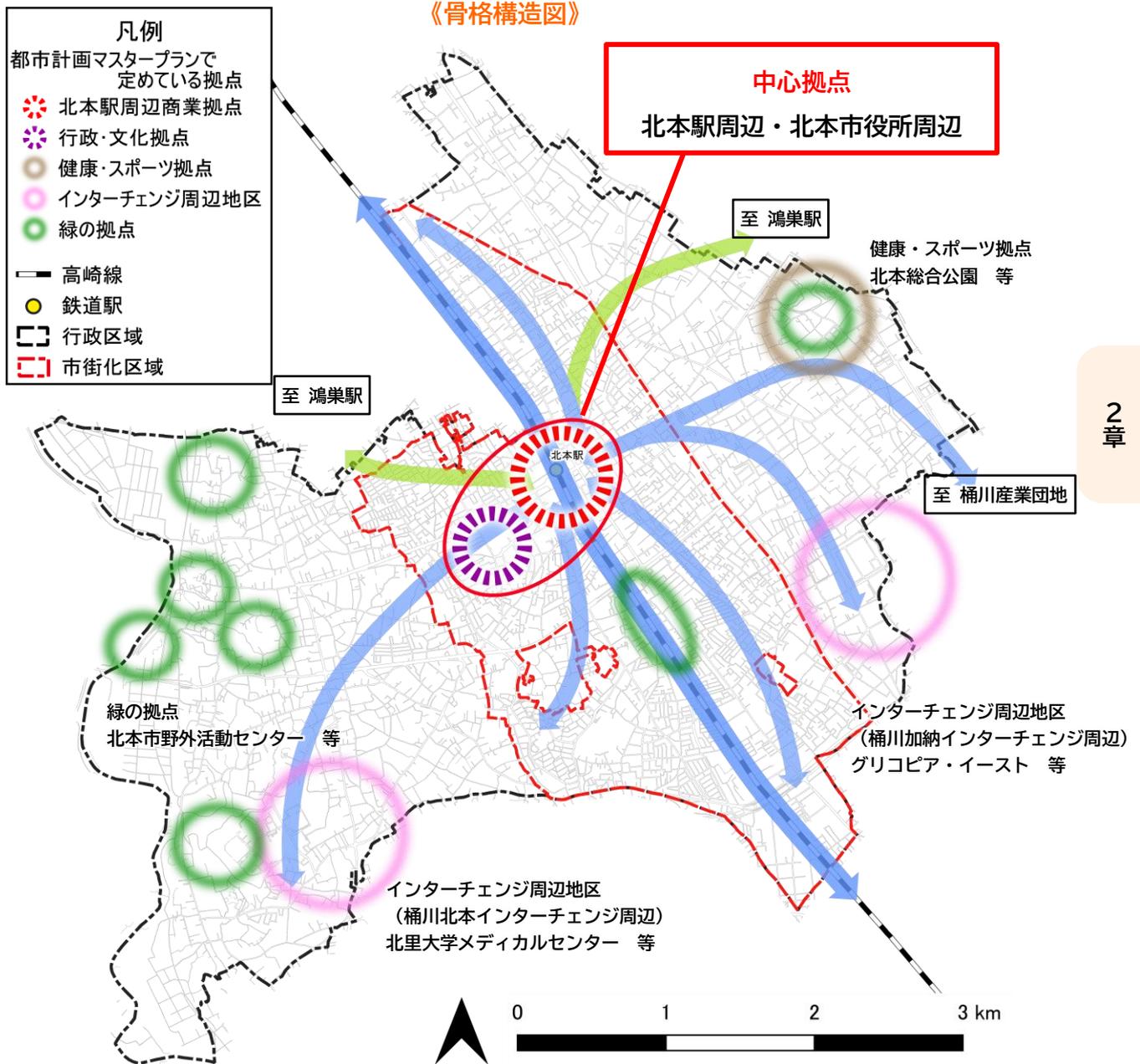


凡例		
● 北本駅周辺商業拠点	→ 都市軸(南北軸)	— 高崎線
● 行政・文化拠点	→ 都市軸(東西軸)	● 鉄道駅
● 健康・スポーツ拠点	→ 自然軸(荒川流域軸)	— バス路線
● インターチェンジ周辺地区	■ 人口密度40人/ha以上80人/ha未満	■ 市街化区域
● 緑の拠点	■ 人口密度80人/ha以上	■ 行政区域

出典：国土数値情報、
北本市資料

(4) 本市の目指すべき骨格構造

拠点や軸の考え方を踏まえ、本計画における都市の骨格構造を以下のとおり設定します。



第3章 居住誘導区域

第3章 居住誘導区域

3-1 居住誘導区域の設定

(1) 居住誘導区域とは

居住誘導区域は、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、居住を誘導すべき区域です。

(2) 居住誘導区域の基本的な考え方

都市計画運用指針第13版（令和7年3月改正）及び立地適正化計画の手引きでは、居住誘導区域の基本的な考え方、望ましい区域像が以下のとおり示されています。

《基本的な考え方》

居住誘導区域は、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、居住を誘導すべき区域である。このため、居住誘導区域は、都市全体における人口や土地利用、交通や財政、災害リスクの現状及び将来の見通しを勘案しつつ、居住誘導区域内外にわたる良好な居住環境を確保し、地域における公共投資や公共公益施設の維持運営等の都市経営が効率的に行われるよう定めるべきである。

出典：都市計画運用指針第13版（令和7年3月改正）

《望ましい区域像》

①生活利便性が確保される区域

○都市機能誘導区域の候補となる中心拠点や地域・生活拠点に、徒歩・自転車・末端交通等により容易にアクセスすることのできる区域や、鉄道駅・バス停の徒歩・自転車利用圏

②都市機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域

○医療・福祉・商業等の都市機能が将来にわたって持続できる人口密度が確保される面積範囲内

○国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口等をベースに、区域外から区域内に現実的に誘導可能な人口を勘案しつつ、区域内において少なくとも現状の人口密度を維持、あるいは低下抑制することを基本に検討

※民間施設を含む都市機能の持続性確保に必要な人口密度としては、計画的な市街化を図るべき区域とされる市街化区域の設定水準が一つの参考となりますが、人口減少が進んでいる地域においては、実情に応じて実現可能な人口密度を設定する必要があります。

③災害に対するリスクが低い、あるいは今後低減が見込まれる区域

○土砂災害、津波災害、浸水被害等により甚大な被害を受ける危険性が少ない区域で、土地利用の実態等に照らして、工業系用途、都市農地、深刻な空き家・空き地化が進行している郊外地域等には該当しない区域

出典：立地適正化計画の手引き（令和7年4月改訂）

(3) 法令により居住誘導区域に含めないことが考えられる区域

居住誘導区域を設定するにあたり、立地適正化計画の手引きで示されている居住誘導区域に含めてはならない区域と含まないこととすべき区域について、本市の状況を整理するとともに、市内に存在する区域については、居住誘導区域の設定の有無を示します。

なお、災害ハザードエリアについての詳細な検討は、第6章防災指針で行います。

《法令上居住誘導区域に含めてはならない区域》

市内状況 ○：市街化区域内に存在 △：市街化調整区域内に存在 ×：存在しない

根拠	区域	市内状況	考え方
都市再生特別措置法 第81条第19項	市街化調整区域 (都市計画法第7条第1項)	△	居住誘導区域に 設定できない
	災害危険区域のうち住居の用に供する 建築物の建築が禁止されている区域 (建築基準法第39条第1項、第2項)	×	—
都市再生特別措置法 施行令第30条	農用地区域 (農業振興地域の整備に関する法律 第8条第2項第1号)	△	居住誘導区域に 設定できない
	農地、採草放牧地の区域 (農地法第5条第2項第1号)	△	居住誘導区域に 設定できない
	特別地域 (自然公園法第20条第1項)	×	—
	保安林の区域 (森林法第25条、第25条の2)	×	—
	原生自然環境保全地域、特別地区 (自然環境保全法第14条第1項、 第25条第1項)	×	—
	保安林予定森林の区域 (森林法第30条、第30条の2)	×	—
	保安施設地区、保安施設地区に予定され た地区 (森林法第41条、第44条において準用 する同法第30条)	×	—
	急傾斜地崩壊危険区域* (急傾斜地の崩壊による災害の防止に 関する法律第3条第1項)	×	—
	地すべり防止区域* (地すべり等防止法第3条第1項)	×	—
	土砂災害特別警戒区域 (土砂災害警戒区域等における土砂災害 防止対策の推進に関する法律第9条第1 項)	△	居住誘導区域に 設定できない
都市再生特別措置法 施行令第30条	浸水被害防止区域 (特定都市河川浸水被害対策法第56条 第1項)	×	—

※災害防止のための措置が講じられている区域を除く。

《都市計画運用指針において居住誘導区域に含まないこととすべき区域》

市内状況 ○：市街化区域内に存在 △：市街化調整区域内に存在 ×：存在しない

根拠	区域	市内状況	考え方
原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域			
都市計画運用指針	津波災害特別警戒区域 (津波防災地域づくりに関する法律 第72条第1項)	×	—
	災害危険区域 (建築基準法第39条第1項、第2項)	×	—
原則として、災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害を防止し、又は軽減するための施設の整備状況や整備の見込み等を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域			
都市計画運用指針	土砂災害警戒区域 (土砂災害警戒区域等における土砂災害 防止対策の推進に関する法律 第6条第1項)	△	市街化調整区域 に存するため、 居住誘導区域に 設定できない
	津波災害警戒区域 (津波防災地域づくりに関する法律 第53条第1項)	×	—
	浸水想定区域 (水防法第14条第1項)	○△	市街化区域内の み、設定を検討 する
	基礎調査により判明した災害の発生のおそれのある区域 (土砂災害警戒区域等における土砂災害 防止対策の推進に関する法律 第4条第1項)	×	—
	津波浸水想定における浸水の区域 (津波防災地域づくりに関する法律 第8条第1項)	×	—
	都市浸水想定における都市浸水が想定される区域 (特定都市河川浸水被害対策法 第4条第4項)	×	—
	その他の調査結果等により判明した災害の発生のおそれのある区域	—	—

(4) 居住誘導区域設定の考え方

居住誘導区域は、市街化区域において人口や都市機能施設の集積等の視点を踏まえ「居住誘導に望ましい区域」を抽出し、災害リスクや土地利用等の視点を踏まえ「居住誘導に含まない区域」を除外することで設定します。

1) 「居住誘導区域に望ましい区域」の抽出

視点1 人口が集積している区域

都市計画法施行規則では、人口密度が40人/ha以上である区域を既成市街地の設定基準としていることから、令和32年の人口推計でこの基準を満たしている区域を居住誘導区域に望ましい区域とします。

視点2 公共交通の利便性が高い区域

中心拠点に公共交通を利用してアクセスできる区域として、片道30本/日以上便数がある駅・バス停で、北本駅から半径800m、バス停から半径300mの徒歩利用圏を居住誘導区域に望ましい区域とします。

視点3 都市機能施設が集積している区域

居住の誘導方針において、都市機能の集積が見られる区域に居住誘導を行っていくこととしているので、都市機能の集積状況において全ての都市機能の徒歩利用圏となっている区域（8点の区域）を居住誘導区域に望ましい区域とします。

視点4 公園の誘致圏内に立地している区域

本計画の居住誘導の誘導方針では「緑と調和したゆとりとうるおいのある住環境の形成」を掲げており、市民アンケートにおいても自宅周辺に「子どもの遊び場等として利用される公園などの緑」を求める回答が多くありました。このため、公園の緑を身近に感じることができるよう、国が定めた公園の配置基準である街区公園から半径250m、近隣公園から半径500mを居住誘導区域に望ましい区域とします。

2) 「居住誘導区域に含まない区域」の除外

視点1 災害リスクが高い区域

土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域は、いずれも市街化区域には指定されていないことから居住誘導区域に含めません。なお、土砂災害特別警戒区域は、立地適正化計画の手引きにおいて、法令上居住誘導区域に含めてはならない区域にすることとされています。

洪水浸水想定区域については、後述する防災指針において詳細な分析を行い、災害リスク低減を図ることから居住誘導区域に設定します。

視点2 居住誘導を行うことが望ましくない区域

工業専用地域は、専ら工業の利便増進を図る地域であり、居住地として土地利用を図ることができないため、居住誘導区域に含めません。

準工業地域は、工業の利便を図る区域ではありますが、現状として人口が集積している地域であり、都市計画マスタープランの土地利用の方針においても低層住宅地域に設定されているため、居住誘導区域とします。

視点3 保全が必要な史跡や緑地がある区域

国指定史跡であるデーノタメ遺跡は、縄文時代の生活を知ることができる貴重な遺跡であることから、居住誘導区域に含めません。

北本中央緑地も市街化区域内にある大規模な緑地であり、今後とも保全していく必要があることから居住誘導区域に含めません。

《拠点の設定の流れ》

市街化区域

「居住誘導区域に望ましい区域」の抽出

視点1 人口が集積している区域

- 令和32年人口密度40人/ha以上の区域

視点2 公共交通の利便性が高い区域

- 一定水準以上のサービスを運行する路線（片道30本/日以上）の便数がある駅・バス停の徒歩利用圏（北本駅から半径800m、バス停から半径300m）

視点3 都市機能施設が集積している区域

- 都市機能施設の積み上げにおいて全ての施設の徒歩利用圏（8点）に含まれる区域

視点4 公園の誘致圏内に立地している区域

- 都市公園の誘致圏（街区公園から半径250m、近隣公園から半径500m）

「居住誘導区域に含まない区域」の除外

視点1 災害リスクが高い区域

- 土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域
- 洪水浸水想定区域
※洪水浸水想定区域は防災指針で分析を行い、災害リスク低減を図ることから居住誘導区域に含めません。

視点2 居住誘導を行うことが望ましくない区域

- 用途地域 工業専用地域、準工業地域
※準工業地域は、人口が集中しており住居系の土地利用を行う方針があるため居住誘導区域に含めません。

視点3 保全が必要な史跡や緑地がある区域

- デーノタメ遺跡、北本中央緑地

地形地物に沿って設定

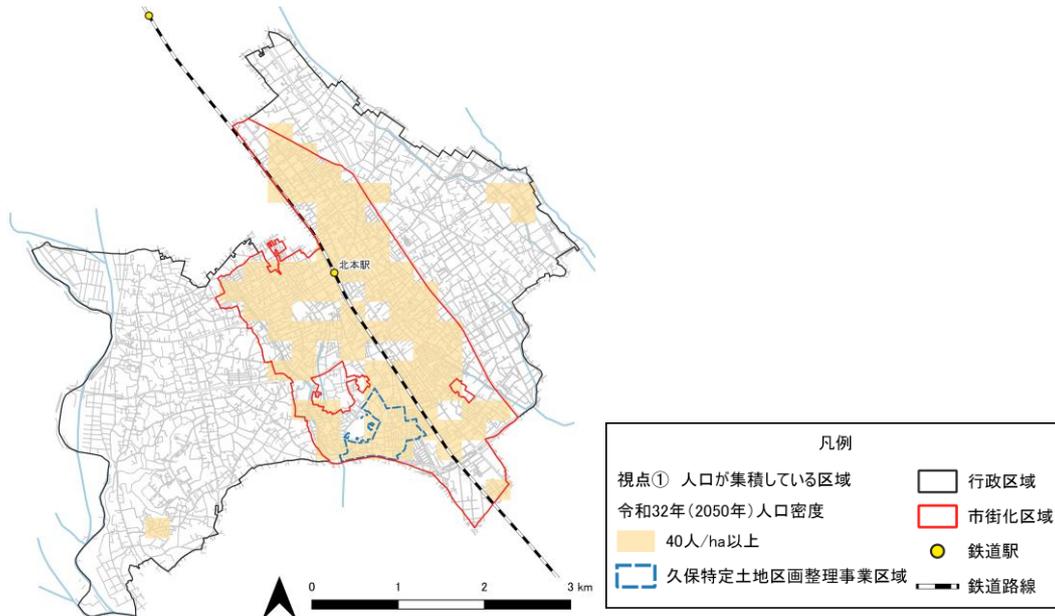
居住誘導区域

視点1 人口が集積している区域

令和32年の人口推計によると、本市の市街化区域は人口密度40人/ha以上の区域が多くなっていますが、下石戸下地区、二ツ家地区、本町地区、中丸地区等では40人/haに満たないエリアも存在しています。

推計については、令和2年国勢調査の人口を基に国立社会保障・人口問題研究所のデータを使用して行っています。なお、南部地域では久保特定土地区画整理事業が令和27年度まで実施予定であり、令和32年には人口が増加することが想定されているため、土地区画整理事業区域については、計画人口である100人/haと仮定して推計値を算出しています。

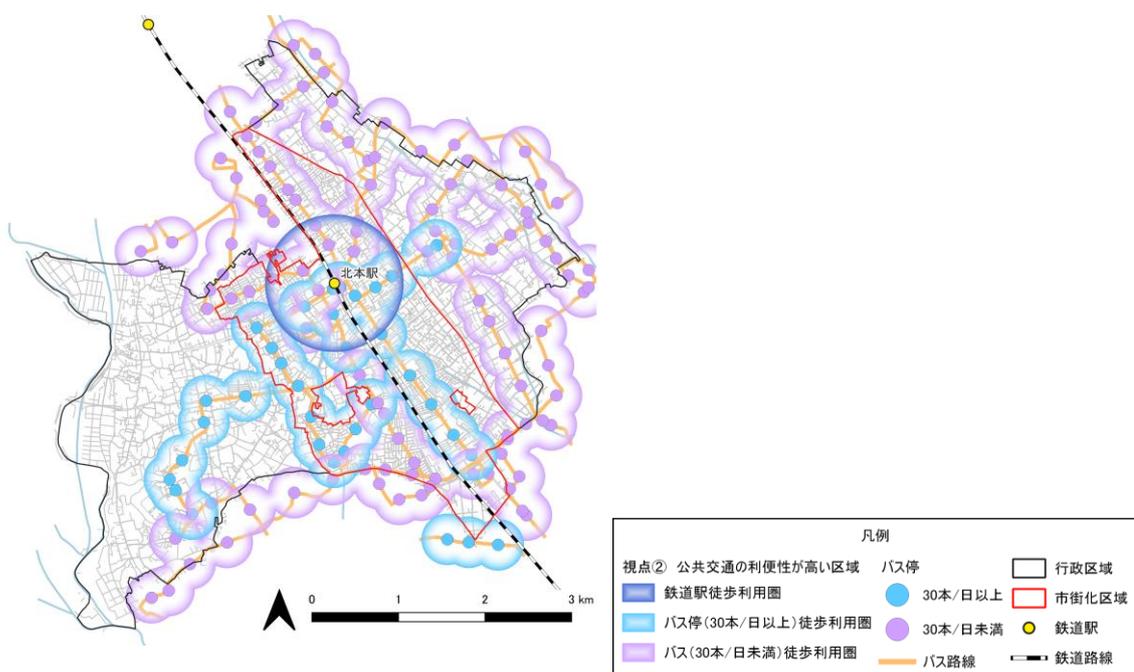
《視点1 人口が集積している区域》



視点2 公共交通の利便性が高い区域

公共交通の利便性が高い区域は、北本駅周辺や市街化区域の西側、南部のJR高崎線沿いとなっています。

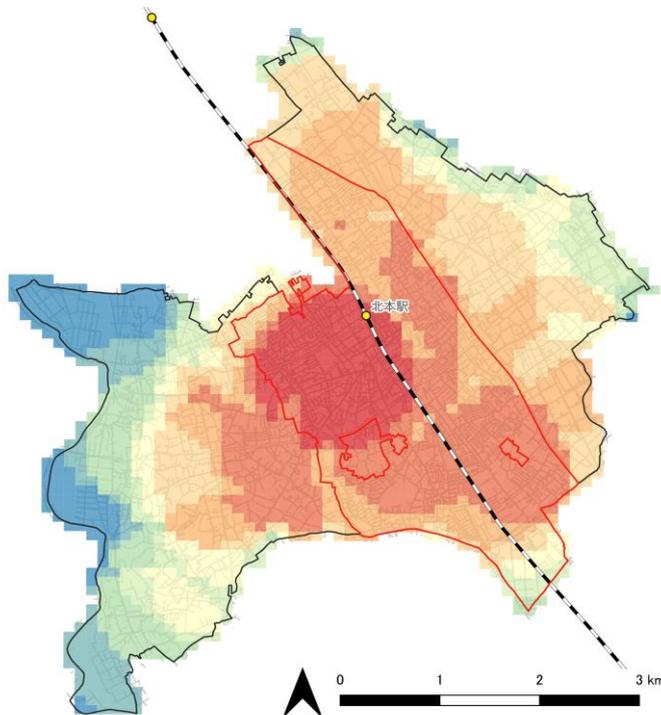
《視点2 公共交通の利便性が高い区域》



視点3 都市機能施設が集積している区域

本市で定めている都市機能施設全ての徒歩圏内に立地している区域は、北本駅西側や市役所周辺の市街化区域に設定されているエリアとなっています。

《視点3 都市機能施設が集積している区域》

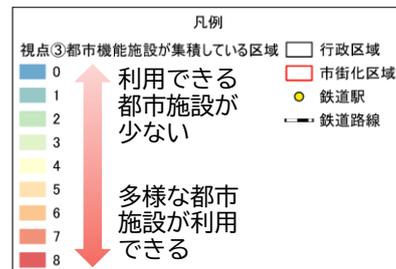


【施設の積み上げ図について】

- ・都市機能施設の立地状況(徒歩圏半径 800m)を100mメッシュごとに点数化し、都市機能等の集積状況を点数で示した図。
- ・対象施設の徒歩圏がメッシュにかかる場合に1点加算している。

【対象施設】

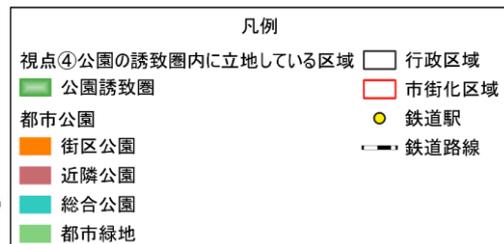
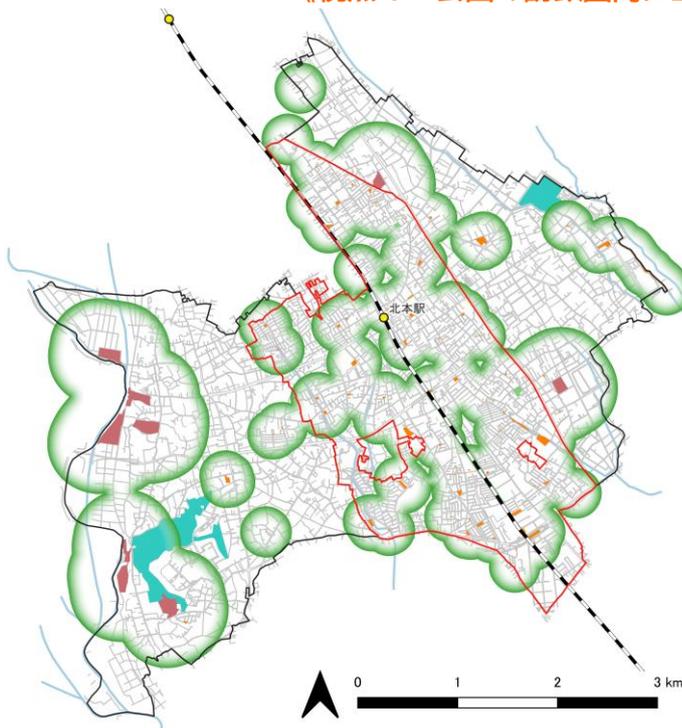
- | | | |
|-------|----------|--------|
| ①行政施設 | ②高齢者福祉施設 | ③子育て施設 |
| ④商業施設 | ⑤医療施設 | ⑥金融施設 |
| ⑦教育施設 | ⑧文化施設 | |



視点4 公園の誘致圏内に立地している区域

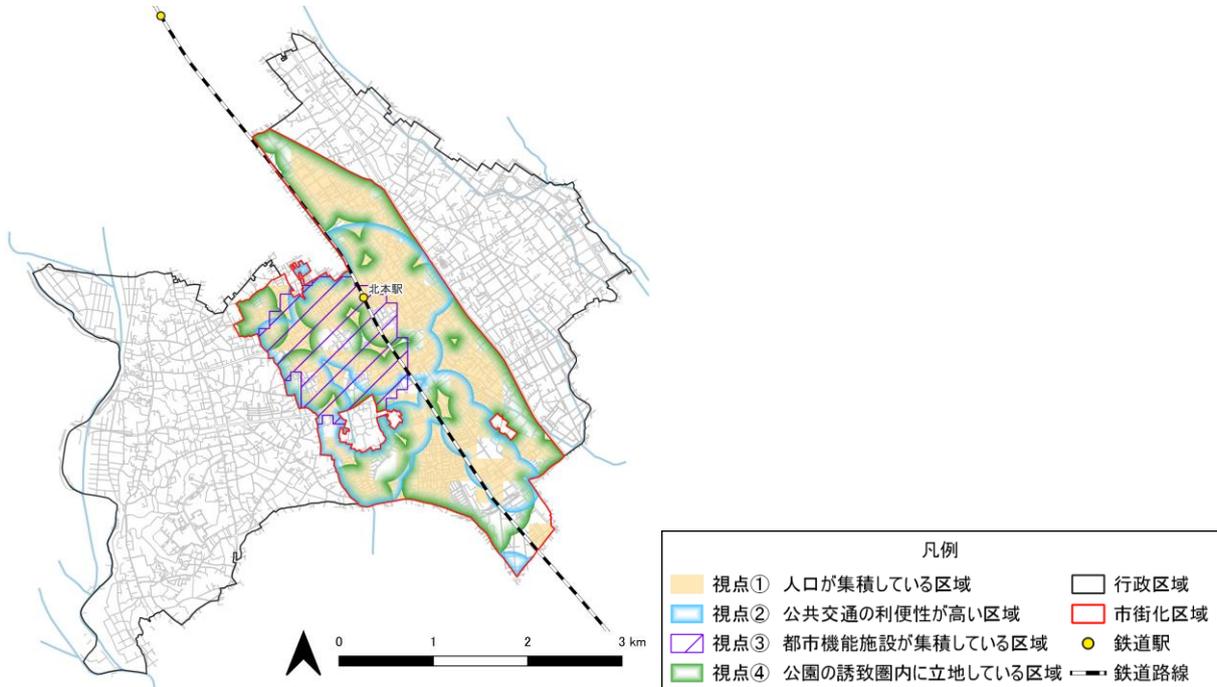
公園の誘致圏は、おおむね市街化区域をカバーしていますが、東間地区、本宿地区、西高尾地区等では公園の誘致圏に含まれていないエリアがあります。

《視点4 公園の誘致圏内に立地している区域》



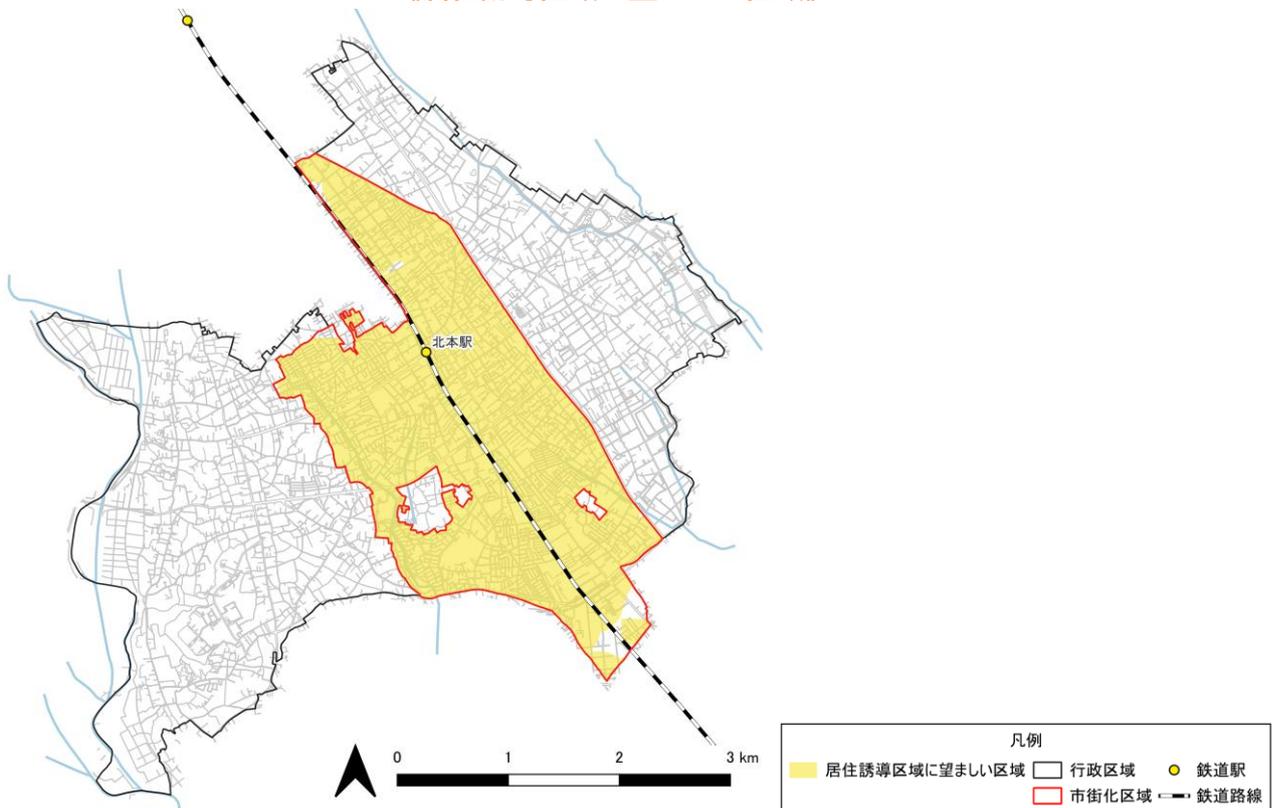
「居住誘導区域に望ましい区域」を設定するにあたり、居住誘導区域に望ましい区域の視点1～視点4を重ねて市街化区域内を切り取った結果は以下の図のとおりです。なお、視点1では人口密度40人/ha以上のエリア、視点2ではバス停(30本/日以上)徒歩利用圏、視点3では都市機能施設が8点のエリア、視点4では公園誘致圏をそれぞれ区域として定めています。

《居住誘導区域に望ましい区域の重ね図》



「居住誘導区域に望ましい区域」は、以下の図のとおりです。

《居住誘導区域に望ましい区域》



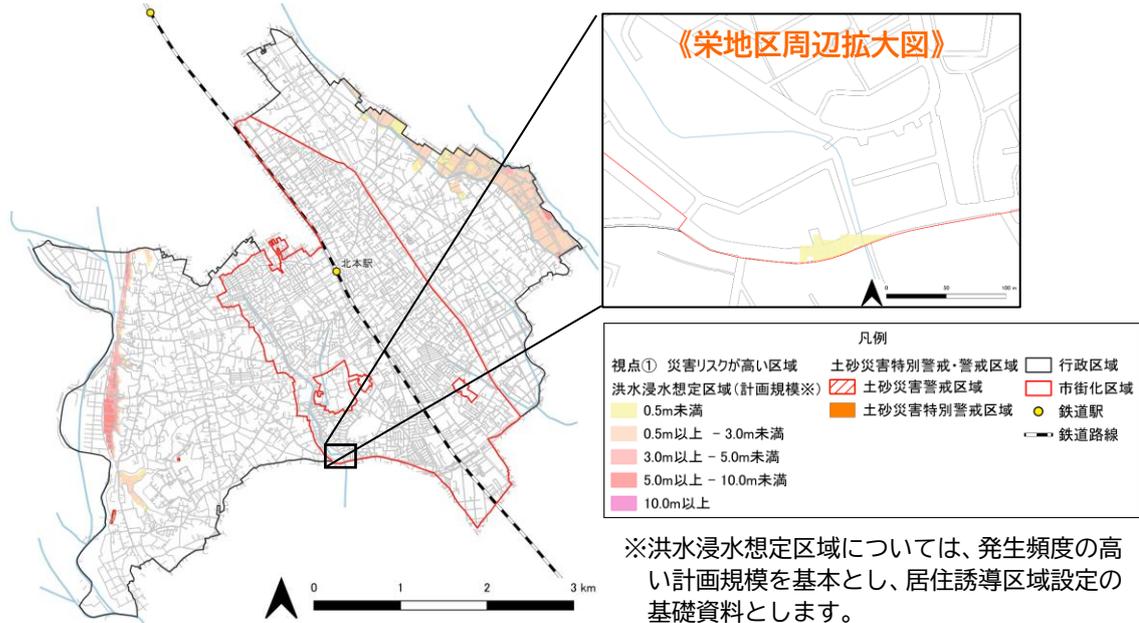
2) 「居住誘導区域に含まない区域」の抽出

視点1 災害リスクが高い区域

災害リスクの高い区域は市の西側を流れる荒川と東側を流れる赤堀川沿いと北本自然観察公園周辺となっています。市街化区域では、下石戸地区の江川沿いに浸水のリスクがあります。

市街化区域内の洪水浸水想定区域については第6章防災指針において災害リスクの分析を行います。浸水区域内に災害リスクの高い建物が少ないことや災害リスクの低減を図る取組を進めることから、居住誘導区域からは除外しないこととします。

《視点1 災害リスクが高い区域》

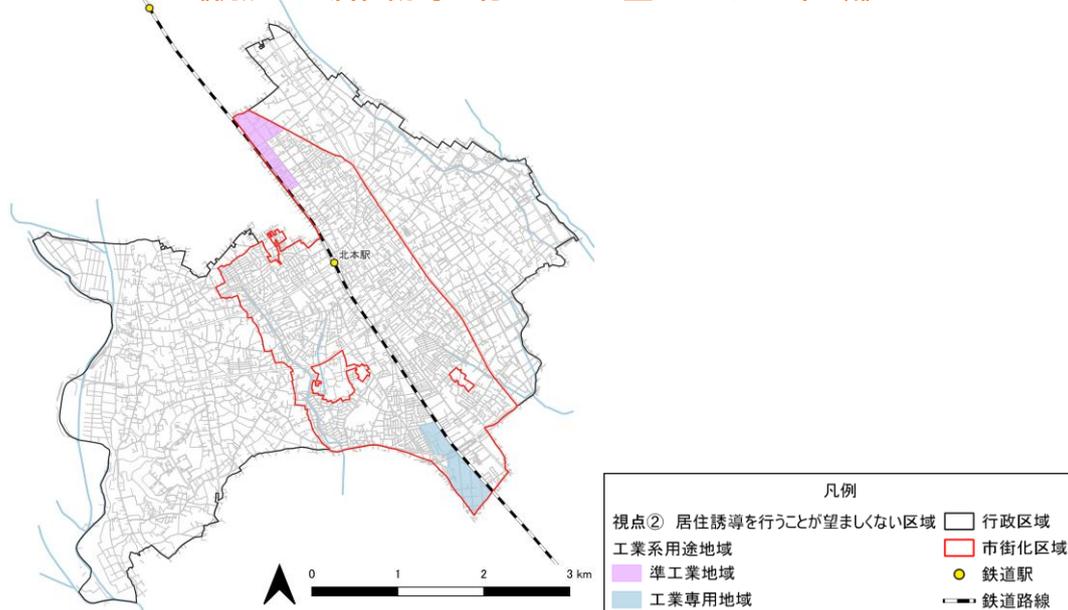


視点2 居住誘導を行うことが望ましくない区域

本市では工業系の土地利用として下石戸地区に工業専用地域、深井地区・東間地区に準工業地域が指定されています。

準工業地域は、現状人口が集積している地域であり、都市計画マスタープランの土地利用の方針においても低層住宅地域に設定されているため、居住誘導区域から除外しないこととします。

《視点2 居住誘導を行うことが望ましくない区域》

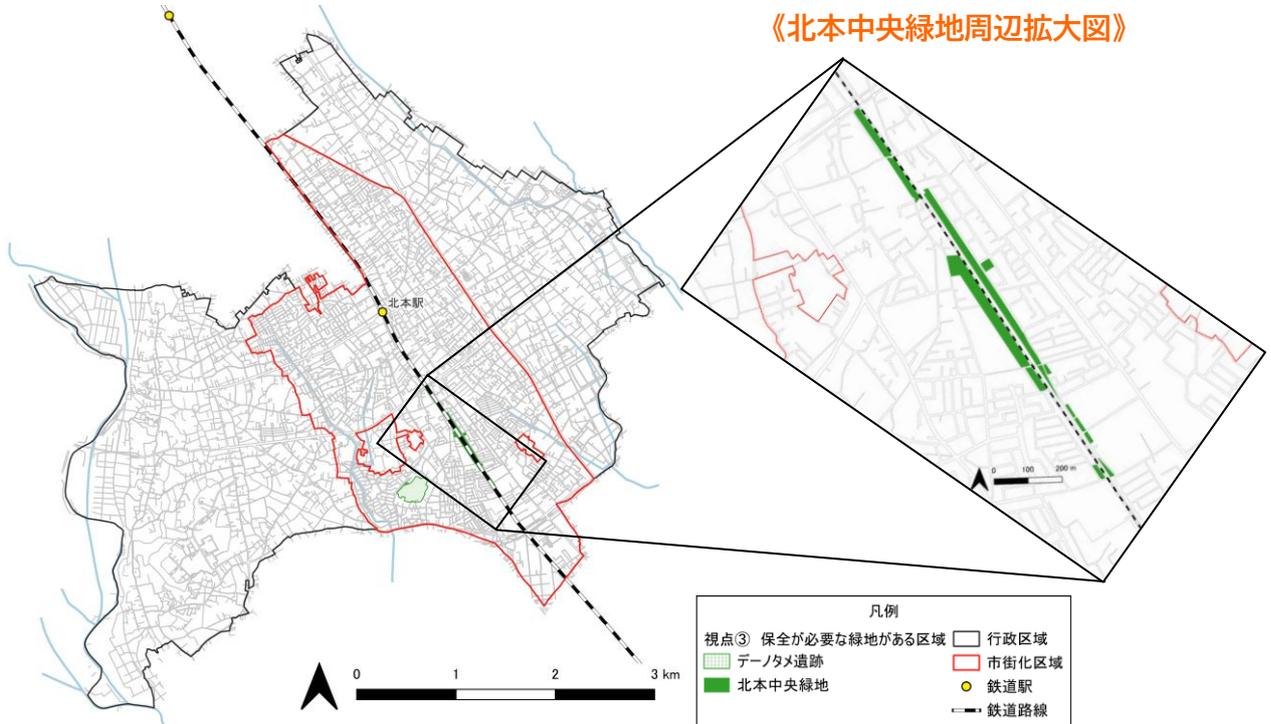


視点3 保全が必要な史跡や緑地がある区域

本市では、保全が必要な史跡や緑地として、下石戸下地区にデーノタメ遺跡、中丸地区・ニツ家地区のＪＲ高崎線沿いに北本中央緑地があります。

《視点3 保全が必要な史跡や緑地がある区域》

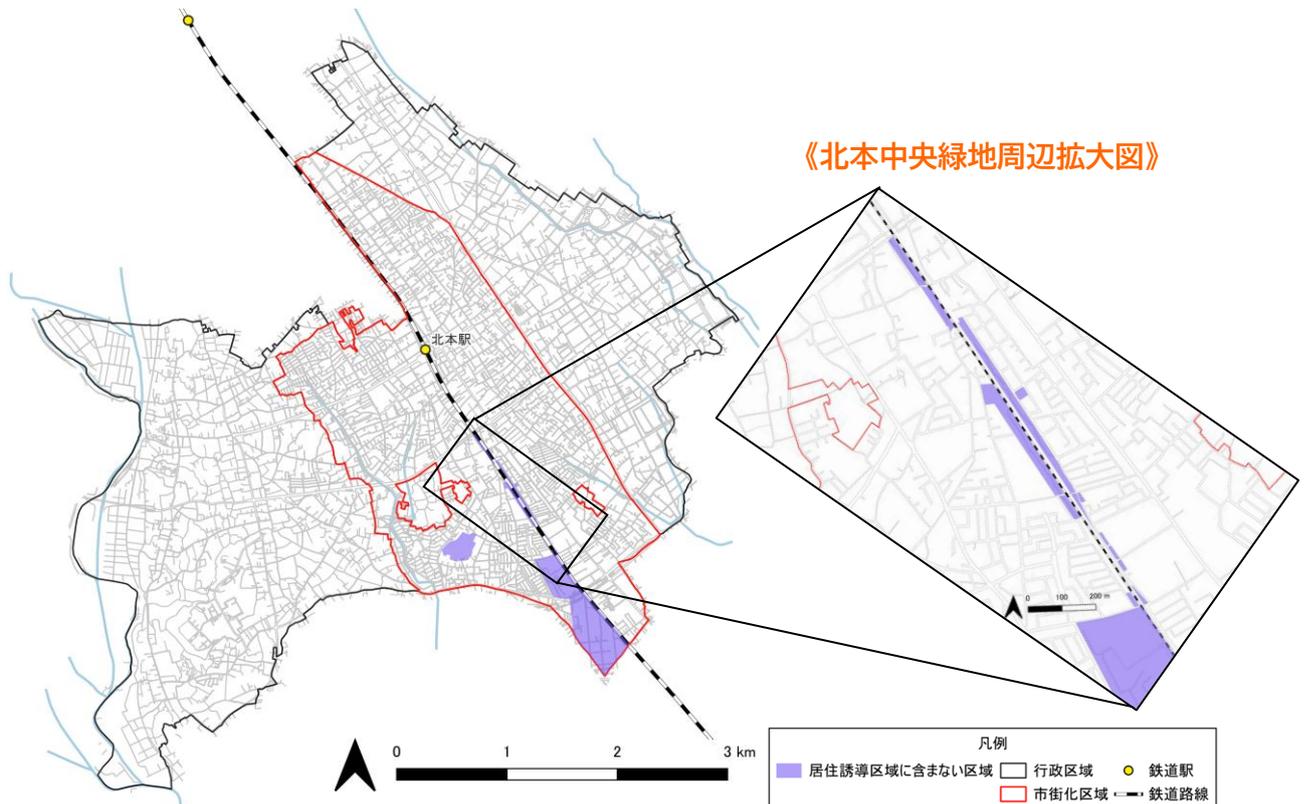
《北本中央緑地周辺拡大図》



「居住誘導区域に含まない区域」を設定するにあたって、居住誘導区域に含まない区域の視点1～視点3を重ねて市街化区域内を切り取った結果は以下の図のとおりです。

《居住誘導区域に含まない区域》

《北本中央緑地周辺拡大図》

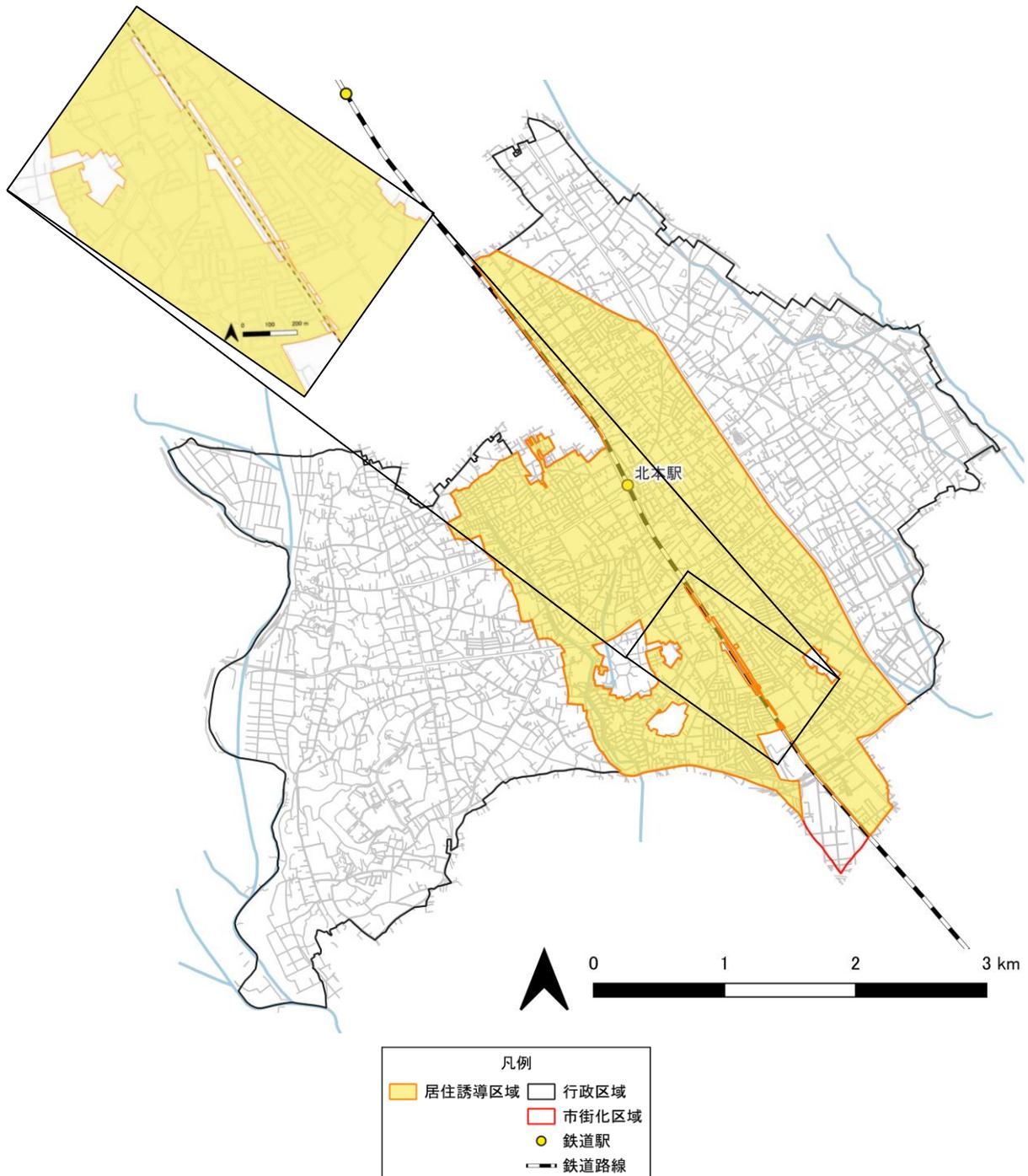


3) 居住誘導区域の設定

市街化区域内の「居住誘導区域に望ましい区域」を抽出し、「居住誘導区域に含まない区域」を除外し、行政界や幹線道路等の地形地物に沿って区域を整え、以下の図のように居住誘導区域を設定します。

《北本中央緑地周辺拡大図》

《居住誘導区域》



第4章 都市機能誘導区域及び誘導施設

| 第4章 |

都市機能誘導区域及び誘導施設

4-1 都市機能誘導区域の設定

(1) 都市機能誘導区域とは

都市機能誘導区域は、原則として居住誘導区域内に設定し、子育て・商業等の居住者の利便の向上のための都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域です。

(2) 都市機能誘導区域の基本的な考え方

都市計画運用指針では、都市機能誘導区域の基本的な考え方が以下のとおり示されています。

《基本的な考え方》

医療・福祉・子育て支援・商業といった民間の生活サービス施設の立地に焦点が当てられる中では、これらの施設を如何に誘導するかが重要となる。このような観点から新たに設けられた都市機能誘導区域の制度は、一定のエリアと誘導したい機能、当該エリア内において講じられる支援措置を事前明示することにより、当該エリア内の具体的な場所は問わずに、生活サービス施設の誘導を図るものであり、都市計画法に基づく市町村マスタープランや土地利用規制等とは異なる全く新しい仕組みである。

原則として、都市機能誘導区域は、居住誘導区域内において設定されるものであり、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう定めるべきである。

出典：都市計画運用指針第13版（令和7年3月改正）

また、立地適正化計画の手引きでは、都市機能誘導区域の望ましい区域像として以下の考え方が示されています。

《望ましい区域像》

- 各拠点地区の中心となる鉄道駅、バス停や公共施設から徒歩、自転車で容易に回遊することが可能で、かつ、公共交通施設、都市機能施設、公共施設の配置、土地利用の実態等に照らし、地域としての一体性を有している区域
- 主要駅や役場等が位置する中心拠点の周辺の区域に加え、合併前の旧市町村の役場が位置していた地区等、従来から生活拠点となる都市機能が存在し中心拠点と交通網で結ばれた地域拠点の周辺の区域

出典：立地適正化計画の手引き（令和7年4月改訂）

(3) 本市における都市機能誘導区域の設定の考え方

都市機能誘導区域は、市街化区域において、拠点からの距離や土地利用状況等の視点を踏まえて設定します。

視点1 拠点の中心となる施設の徒歩利用圏

骨格構造で定めた中心拠点について、拠点の中心となる北本駅は鉄道駅のため鉄道駅の徒歩利用圏である 800m、北本市役所は徒歩により容易に移動できる範囲※を都市機能誘導区域の候補地とします。

※バス停留所の徒歩利用圏 300m圏内を徒歩により容易に移動できる範囲と設定。

視点2 商業系の土地利用が可能な用途地域

北本駅周辺には床面積が 3,000 m²を超える商業系の施設が立地しており、都市機能誘導区域では現在の施設立地を維持していくことから、床面積が 3,000 m²以上の商業施設の建築が可能な第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域を都市機能誘導区域の候補地とします。工業専用地域は、工場の立地を誘導する地域であるため、都市機能誘導区域の候補地からは除外します。

視点3 都市機能誘導に関する事業が行われている区域

都市機能誘導に関する指定が行われている区域として、市役所周辺は地区計画や特別用途地区を活用し、市民交流の核として機能充実を図っているため、これらの区域を都市機能誘導区域の候補地とします。

《都市機能誘導区域の設定の流れ》

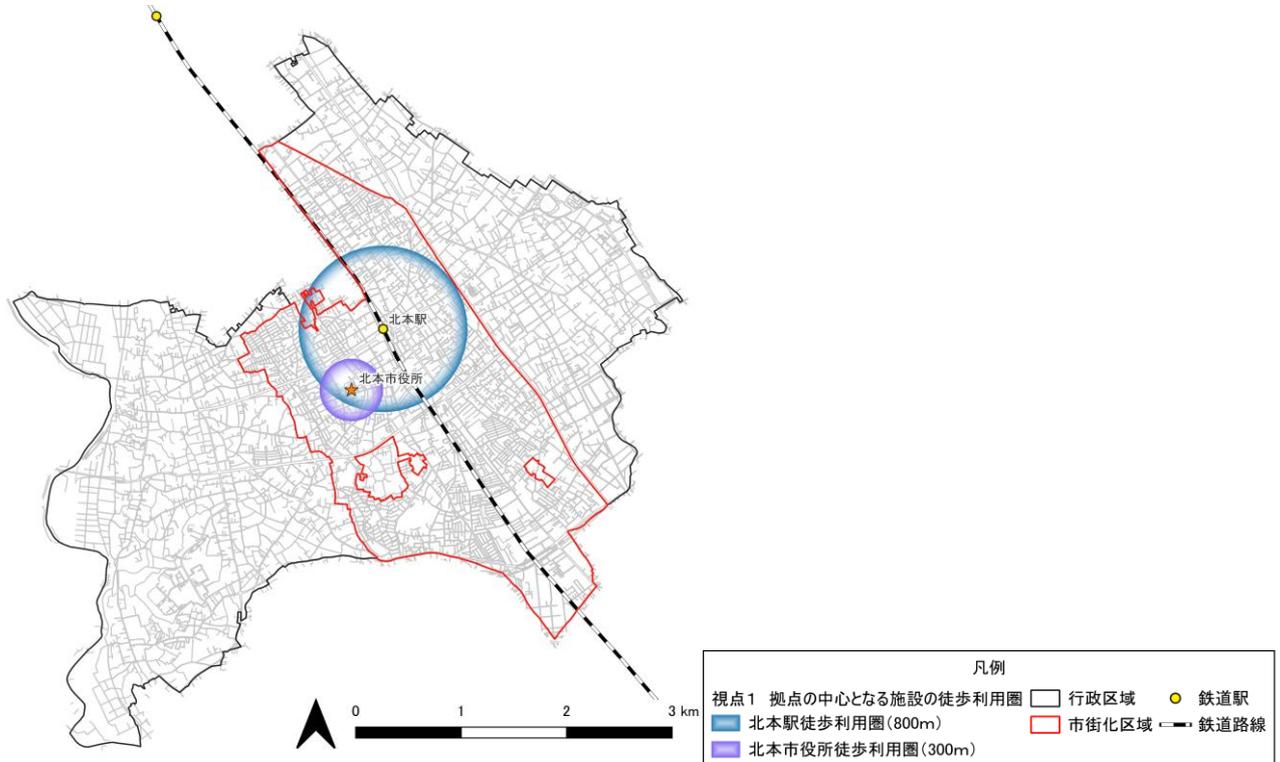


(4) 都市機能誘導区域の設定

視点1 拠点の中心となる施設の徒歩利用圏

拠点の中心となる北本駅、北本市役所の徒歩利用圏は以下のとおりです。

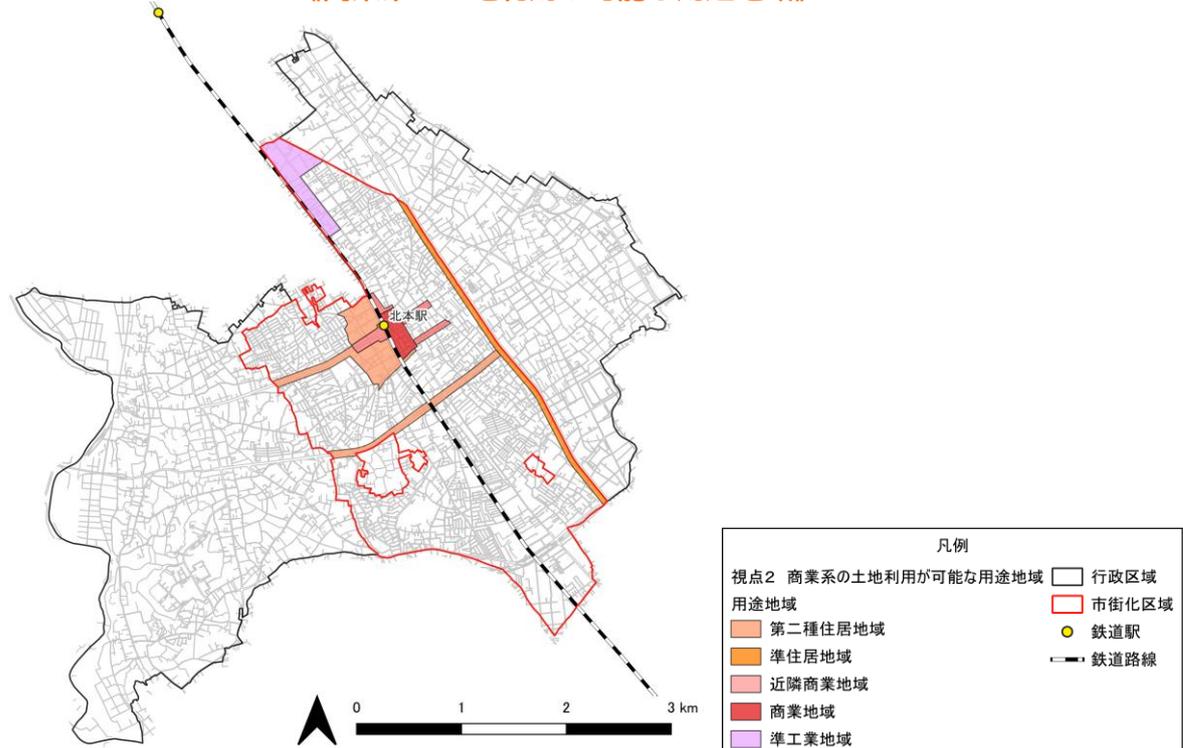
《拠点の中心となる施設の徒歩利用圏》



視点2 商業系の土地利用が可能な用途地域

北本駅は商業地域に立地しています。その周辺には近隣商業地域、第二種住居地域が広がっています。

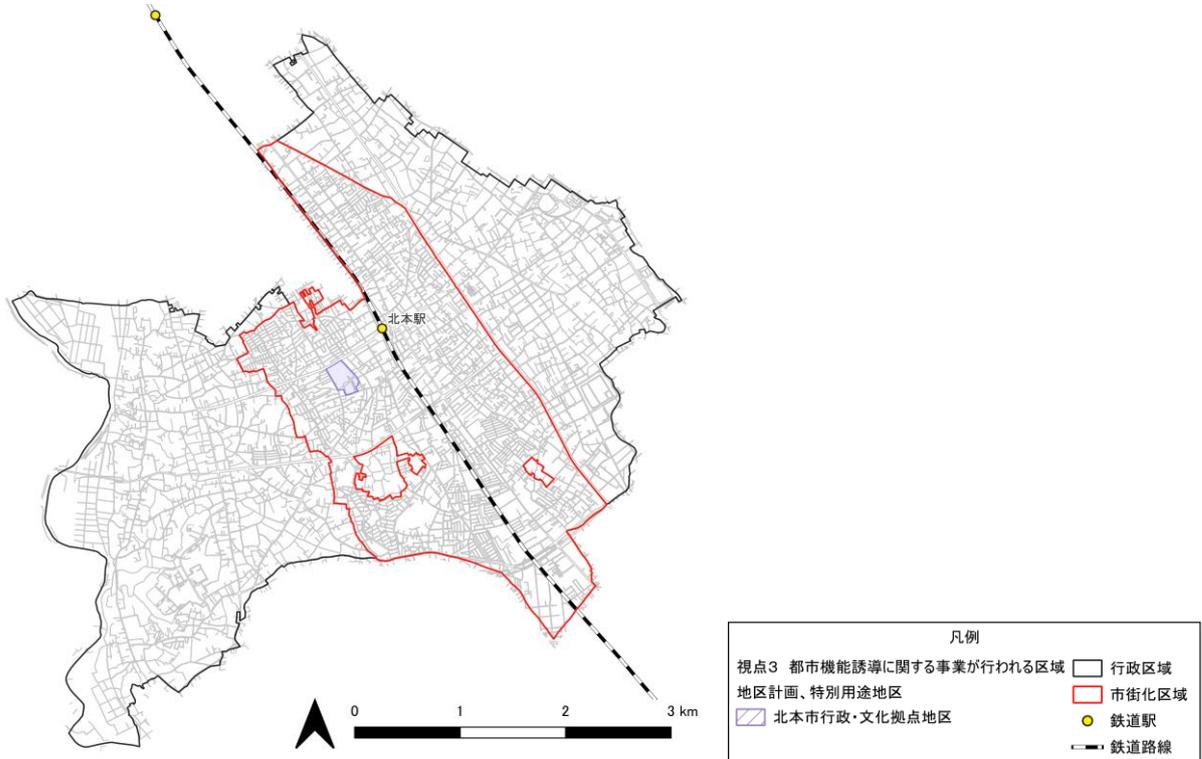
《商業系の土地利用が可能な用途地域》



視点3 都市機能誘導に関する事業が行われている区域

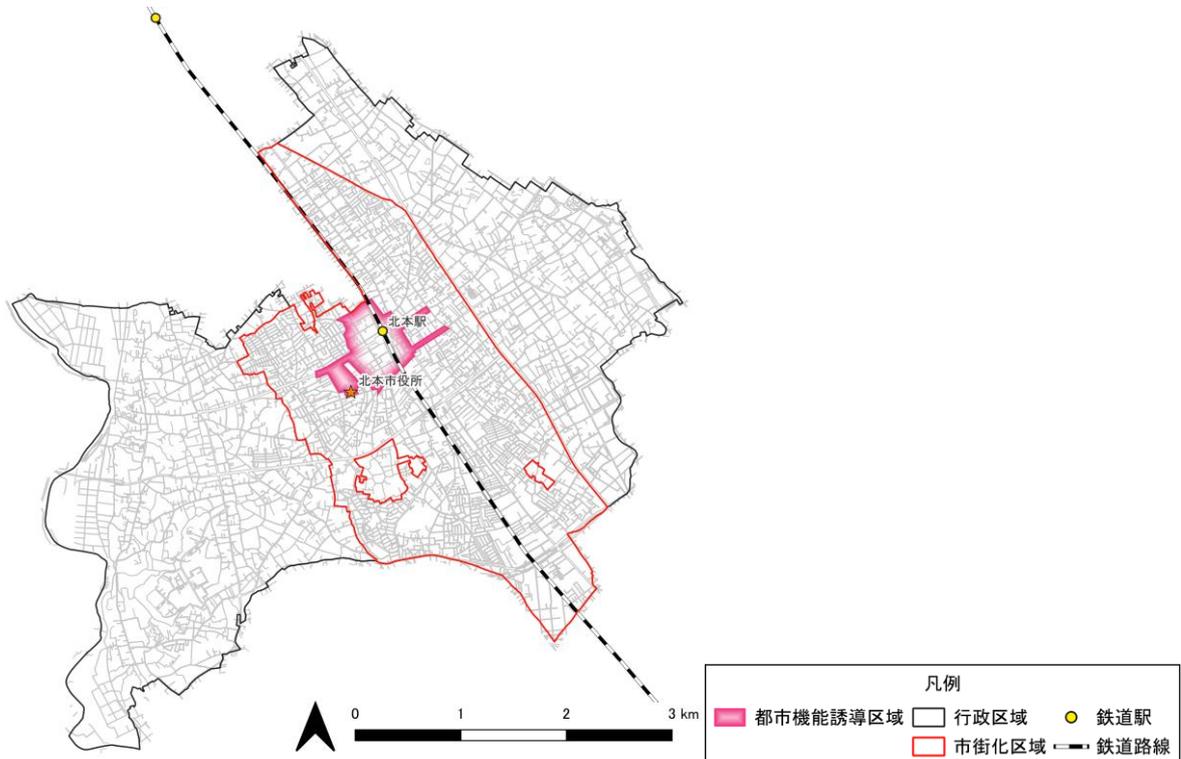
北本市役所付近に市民交流の核として拠点整備を図った「北本市行政・文化拠点地区」は以下のとおりです。

《都市機能誘導に関する事業が行われている区域》



視点1～視点3を踏まえて、本市の都市機能誘導区域を以下のとおり設定します。

《都市機能誘導区域》



《都市機能誘導区域 拡大図》



<p>都市機能誘導区域</p> <p>視点1 拠点の中心となる施設の徒歩利用圏</p> <p>北本駅徒歩利用圏(800m)</p> <p>北本市役所徒歩利用圏(300m)</p> <p>視点2 商業系の土地利用が可能な用途地域</p> <p>第二種住居地域</p> <p>準住居地域</p> <p>近隣商業地域</p> <p>商業地域</p> <p>準工業地域</p> <p>視点3 都市機能誘導に関する事業が行われる区域</p> <p>北本市行政・文化拠点地区</p> <p>用途地域</p> <p>第一種低層住居専用地域</p> <p>第一種中高層住居専用地域</p> <p>第二種中高層住居専用地域</p> <p>第一種住居地域</p>	<p>都市機能施設 ※()は都市機能誘導区域内の施設数</p> <p>行政施設(市役所)</p> <p>★ 北本市役所(1)</p> <p>高齢者福祉施設</p> <p>▲ 通所系(2)</p> <p>▲ 訪問系(9)</p> <p>▲ 入所系(1)</p> <p>▲ 短期入所(0)</p> <p>▲ 小規模多機能(0)</p> <p>▲ 地域包括支援センター(0)</p> <p>▲ その他高齢者福祉施設(0)</p> <p>子育て施設</p> <p>● 保育所(0)</p> <p>● 認定こども園(0)</p> <p>● 地域子育て拠点施設(2)</p> <p>● 事業所内保育事業者(0)</p> <p>● 小規模保育事業者(0)</p>	<p>商業施設</p> <p>■ コンビニエンスストア(5)</p> <p>■ スーパーマーケット(2)</p> <p>■ ドラッグストア(4)</p> <p>■ ショッピングセンター(0)</p> <p>医療施設</p> <p>✚ 病院(0)</p> <p>✚ 診療所(10)</p> <p>金融施設</p> <p>◆ 銀行(3)</p> <p>◆ 信用金庫等(2)</p> <p>◆ 郵便局(ゆうちょ銀行)(1)</p> <p>教育施設</p> <p>● 幼稚園(0)</p> <p>● 小学校(0)</p> <p>● 中学校(1)</p> <p>● 高等学校(0)</p> <p>● 特別支援学校(0)</p>	<p>文化機能</p> <p>● 公民館(1)</p> <p>● 集会施設(0)</p> <p>● 図書館(2)</p> <p>● 文化センター(1)</p> <p>● 市民活動交流センター(0)</p> <p>● その他施設(1)</p> <p>□ 行政区画</p> <p>□ 市街化区域</p> <p>● 鉄道駅</p> <p>— 鉄道路線</p>
---	--	--	--

4-2 誘導施設の設定

(1) 誘導施設とは

子育て施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のために必要なものであって、都市機能の増進に著しく寄与する施設とされています。

(2) 誘導施設の基本的な考え方

都市計画運用指針では、誘導施設の設定の考え方が以下のとおり示されています。

《誘導施設の設定》

○誘導施設は、居住者の共同の福祉や利便の向上を図るという観点から、

- ・ 病院・診療所等の医療施設、老人デイサービスセンター等の社会福祉施設、小規模多機能型居宅介護事業所、地域包括支援センターその他の高齢化の中で必要性の高まる施設
 - ・ 子育て世代にとって居住場所を決める際の重要な要素となる幼稚園や保育所等の子育て支援施設、小学校等の教育施設
 - ・ 集客力がありまちの賑わいを生み出す図書館、博物館等の文化施設や、スーパーマーケット等の商業施設
 - ・ 行政サービスの窓口機能を有する市役所支所等の行政施設
- などを定めることが考えられる。

出典：都市計画運用指針第13版（令和7年3月改正）

(3) 本市における誘導施設の設定の考え方

1) 誘導施設として検討する都市機能及び施設

都市計画運用指針、本市の状況等を踏まえ、誘導施設として検討する都市機能及び施設は以下のとおりです。

《誘導施設の候補》

機能	施設名	施設選定の考え方
行政	市役所	中枢的な行政機能を有する施設
福祉	地域包括支援センター	福祉サービスの活動拠点となる施設や日常的な福祉サービスを提供する施設
	訪問系施設	
	通所系施設	
	入所系施設	
	短期入所系施設	
	小規模多機能施設	
子育て	子育て支援拠点施設	児童福祉の活動拠点となる施設や日常的に子育てに必要なサービスを受けることができる施設
	保育園	
	認定こども園	
	地域型保育事業所	
商業	スーパーマーケット	集客力があり、拠点の賑わいを創出する施設や日常生活に必要な生鮮品、日用品等を提供する施設
	ドラッグストア	
	コンビニエンスストア	
医療	病院	総合的な医療サービスを提供する施設や日常的な診療を提供する施設
	診療所	
金融	銀行	決済や融資等の金融機能を提供する施設や日常のお金の引き出し、預け入れができる施設
	信用金庫	
	郵便局	
教育	幼稚園	学校教育により学びの場を提供する施設
	小学校	
	中学校	
文化	図書館	全市民を対象とした文化サービスの拠点となる施設や地域の文化活動を支える拠点となる施設
	公民館	

2) 誘導施設の選定方法

誘導施設は、上位関連計画での位置づけや施設の立地条件等の視点を踏まえて設定します。

視点1 上位計画に位置づけられている施設

骨格構造で定めた中心拠点が立地している北本駅周辺と北本市役所周辺は、上位計画である北本市都市計画マスタープランの土地利用の方針において、それぞれ「中心商業地域としての商業等の都市機能の充実と利便性の向上を図る」、「行政、文化、コミュニティ機能の拠点として、その利便性向上に努めます」とされており、都市機能施設の充実が求められています。

そのため、視点1では誘導施設の候補となっている全ての施設を誘導施設の対象とします。

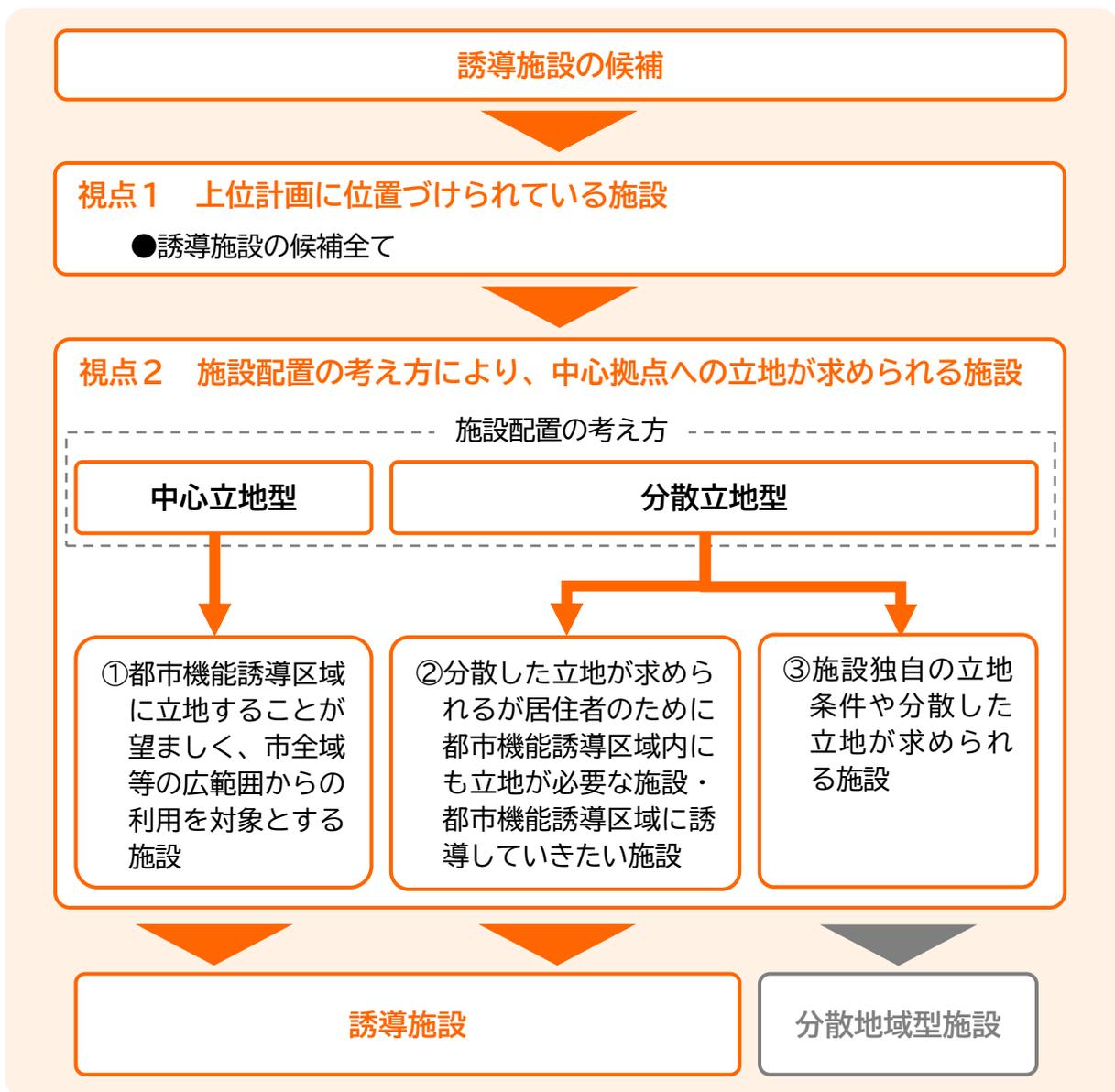
視点2 施設配置の考え方により、中心拠点への立地が求められる施設

施設配置の考え方では、拠点等中心となる場所に立地し、広範囲からの利用を想定している中心立地型の施設と、地域に分散して立地し、徒歩圏等の比較的小さい範囲からの利用を想定している分散立地型の施設に分類されます。

また、分散立地型の施設は、施設ごとに独自の立地基準に基づき立地する施設と、独自の立地基準に基づき立地するが中心にも立地が求められる施設に分類することができます。

そこで、誘導施設の候補を①都市機能誘導区域に立地することが望ましく、市全域等の広範囲からの利用を対象とする施設、②分散した立地が求められるが居住者のために都市機能誘導区域内にも立地が必要な施設・都市機能誘導区域に誘導していきたい施設、③施設独自の立地条件や分散した立地が求められる施設の3つに分類し、中心拠点への立地が求められる①、②に該当する施設を選定します。

《誘導施設の設定の視点》



(4) 誘導施設の設定

誘導施設の設定方法に基づいて誘導施設を検討した内容は、以下のとおりです。

《誘導施設の設定について》

機能	施設名	都市機能誘導区域内立地件数	視点1	視点2		設定理由
			上位計画	誘導施設	分散型施設	
行政	市役所	1	○	○	—	北本市の行政機能の中心となる施設で、都市機能誘導区域内に立地しており、今後も立地を維持していくため、 誘導施設に設定します。
福祉	地域包括支援センター	—	○	—	○	高齢者が住み慣れた地域で安心して生活できるように支援する機関として配置するため、 誘導施設に設定しません。
	訪問系施設	9	○	—	○	高齢者ができる限り住み慣れた地域での生活が継続できるよう整備するため、 誘導施設に設定しません。
	通所系施設	2	○	—	○	
	入所系施設	1	○	—	○	
	短期入所系施設	—	○	—	○	
小規模多機能施設	—	○	—	○		
子育て	子育て支援拠点施設	2	○	○	—	地域の児童福祉の活動拠点となる施設で、都市機能誘導区域内に立地しており、今後も立地を維持していくため、 誘導施設に設定します。
	保育園	—	○	—	○	子育てサービスを提供する施設で、現状需要を満たしており、「きたもと こどもいきいき未来プラン（第三期北本市子ども・子育て支援事業計画、北本市こども計画）」において、市内全体での広域的な需要供給に基づき施設配置を行う方向性を示しており、分散型施設のため、 誘導施設に設定しません。
	認定こども園	—	○	—	○	
	地域型保育事業所	—	○	—	○	
商業	スーパーマーケット	2	○	○	—	日用品や生鮮品を提供する施設で、商圈等に基づき市内に分散した立地が求められますが、都市機能誘導区域内の住民にとっても必要な施設であるため、 誘導施設に設定します。

機能	施設名	都市機能誘導区域内立地件数	視点1	視点2		設定理由
			上位計画	誘導施設	分散型施設	
商業	ドラッグストア	4	○	-	○	日用品を提供する施設で、商圈等に基づき市内に分散した立地が求められる分散型施設のため、 誘導施設に設定しません。
	コンビニエンスストア	5	○	-	○	
医療	病院	-	○	-	○	総合的な医療サービスを提供する施設であり、「第8次埼玉県地域保健医療計画」において、県内を10区域に分け、区域ごとに施設配置が行われているため、 誘導施設に設定しません。
	診療所	10	○	-	○	日常的な診療を提供する施設で、人口や市民ニーズに基づき分散した立地が求められる分散型施設のため、 誘導施設に設定しません。
金融	銀行	3	○	○	-	金融機能を提供する施設で、都市機能誘導区域内に立地しており、今後も立地を維持していくため、 誘導施設に設定しません。
	信用金庫	2	○	○	-	
	郵便局	1	○	-	○	金融機能を提供する施設で、市民ニーズに基づき分散した立地が求められる分散型施設のため、 誘導施設に設定しません。
教育	幼稚園	-	○	-	○	「きたもとこどもいきいき未来プラン（第三期北本市子ども・子育て支援事業計画、北本市こども計画）」において、市内全体での広域的な需要供給に基づき施設配置を行う方向性を示しており分散型施設のため、 誘導施設に設定しません。
	小学校	-	○	-	○	学校教育を提供する施設で、「北本市立学校の適正規模等に関する基本方針」に基づき通学路や地域住民の十分な理解や協力を得ながら適正化を進めるため、 誘導施設に設定しません。
	中学校	1	○	-	○	

機能	施設名	都市機能誘導区域内立地件数	視点1	視点2		設定理由
			上位計画	誘導施設	分散型施設	
文化	図書館	2	○	○	—	地域における文化サービスを支える拠点で、都市機能誘導区域内に立地しており、今後も立地を維持していく必要があるため、 誘導施設に設定します。
	公民館	1	○	—	○	地域における文化サービスを支える拠点で、人口や市民ニーズに基づき分散した立地が求められる分散型施設のため、 誘導施設に設定しません。

《本市の誘導施設と定義》

機能分類	施設名称	定義
行政	市役所	地方自治法第4条第1項に規定する施設
子育て	子育て支援拠点施設	児童福祉法第6条の3第6項に規定する地域子育て拠点事業を実施する施設
商業	スーパーマーケット	主に生鮮食料品を販売している店舗で、床面積の合計が3,000㎡以上の施設
金融	銀行	銀行法第2条第1項に規定する施設
	信用金庫	信用金庫法第4条に基づく免許を受けて金庫事業を行う信用金庫
文化	図書館	図書館法第2条第1項に規定する施設 北本市立中央図書館設置及び管理条例第2条に規定する施設 北本市立こども図書館設置及び管理条例第2条に規定する施設

コラム

～ 人流データを活用した都市機能誘導区域・施設の確認 ～

人流データを活用し、「移動目的」、「推定居住エリア」等に基づいた移動実態の確認を行い、都市機能誘導区域が適切か確認を行います。

人流データについて

使用データ：株式会社ブログウォッチャーが提供している「OD Watcher」を使用

データの収集期間：令和6年10月1～31日の1か月間

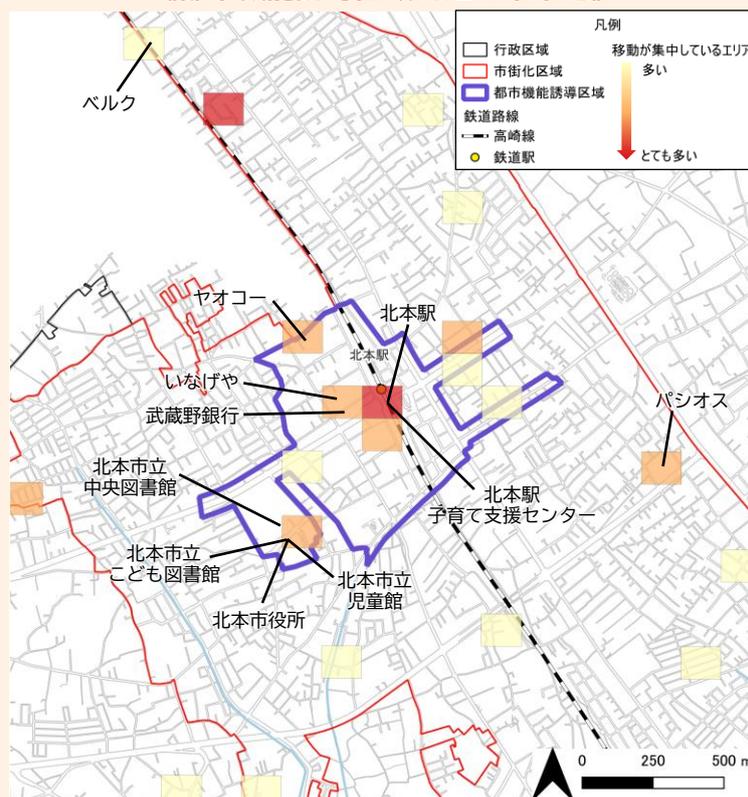
移動目的：「出勤」、「退勤」、「業務」、「観光」、「短距離観光」、「私事・その他」の6つのうち、買い物等の移動に該当する「私事・その他」を使用

推定居住エリア：北本市

※データについては特定の個人を識別することができないデバイスロケーションデータを使用

◆都市機能誘導区域周辺に集まる人の流れを確認しました。

《都市機能誘導区域周辺の集中地》



出典：株式会社ブログウォッチャー「OD Watcher」を一部加工して使用

⇒都市機能誘導区域周辺に特に移動が集中しているメッシュが密集しており、区域が適切に設定されていると言えます。また、移動が集中しているメッシュ付近には、誘導施設に設定した行政施設の「北本市役所」や文化施設の「北本市立中央図書館」、商業施設の「スーパーマーケット」、金融施設の「銀行」、子育て施設の「北本市立児童館」等が立地しています。

第5章 誘導施策

第5章 誘導施策

5-1 誘導施策の設定方針

(1) 誘導施策とは

第2章で定めたまちづくりの方針（ターゲット）の実現を図るため、誘導方針（ストーリー）で示した4つの分野のうち居住誘導、都市機能誘導、公共交通に関する各施策を以下のとおり設定します。

なお、防災については第6章防災指針で施策の設定を行います。

(2) 誘導施策の一覧

誘導方針ごとに設定する誘導施策は以下のとおりです。

《誘導施策の一覧》

	誘導方針	施策
居住誘導	「みどり」を生かしたゆとりと うるおいのある 住環境の形成	施策① 多様な住まい方を尊重した住環境の形成
		施策② 空き家や低未利用地を活用した居住の誘導
		施策③ 居住誘導区域内でのみどりの整備・保全
都市機能誘導	都市ストックを 活用した魅力的 な空間の形成	施策① 魅力ある市の中心拠点の形成に向けた回遊性と魅力の向上
		施策② 誘導施設の維持・誘導による利便性の高い中心拠点の継続
公共交通	誰もが拠点に移動できる公共 交通網の形成	施策① 各種公共交通ネットワークの維持・充実による移動の快適性の向上
		施策② 駅やバス停周辺における交通空間の整備

5-2 誘導施策の内容

(1) 居住誘導に関する施策

施策

施策① 多様な住まい方を尊重した住環境の形成

駅周辺や幹線道路沿い、北本団地周辺等の高度利用された宅地や市街化区域内のゆとりある宅地等の居住空間を今後も維持していきます。

また、居住誘導区域外の地域については、開発許可制度の適切な運用により、無秩序な開発を抑制し、誘導区域内への誘導を円滑に行えるようにしていきます。

主な取組

- 都市再生特別措置法を活用した届出制度の適切な運用（居住誘導区域）
- 居住環境向上のための都市基盤整備の推進
- 土地区画整理事業の推進
- 開発許可制度の適切な運用
- 用途地域の見直しや容積率の引上げの検討

施策② 空き家や低未利用地を活用した居住の誘導

空き家や低未利用地を活用して居住誘導区域への居住を誘導していきます。

主な取組

- 若者の移住・定住・交流促進
- 空き家の新規居住者への支援
- 空き家の利活用に係る助成制度の周知と活用支援

施策③ 居住誘導区域内でのみどりの整備・保全

うるおいのある住環境を形成していくために、居住誘導区域内にある緑地や公園等の緑の整備や保全を推進していきます。

主な取組

- 地区計画制度等の活用による住環境の保全
- 市民緑地の指定と維持管理
- 街区公園・近隣公園の整備・拡充
- 北本市開発行為等の指導に関する要綱による敷地内緑化の推進

なお、居住誘導区域外においても、「第六次北本市総合振興計画」や「北本市都市計画マスタープラン」等の上位関連計画に基づき、住環境の向上に向けた取組を実施していきます。

(2) 都市機能誘導に関する施策

施策

施策① 魅力ある市の中心拠点の形成に向けた回遊性と魅力の向上

北本駅や北本市役所周辺の整備を推進し、拠点周辺の回遊性と魅力の向上を図っていきます。また、施設整備にあたっては、国の支援策の活用を検討するとともに、市の中心拠点にふさわしい景観づくりを積極的に進めます。

主な取組

- 都市再生整備計画関連事業の活用
- 市の顔となる駅前広場の利便性や快適性の向上
- 駅周辺の都市基盤整備の推進
- 中山道街並み景観の整備

施策② 誘導施設の維持・誘導による利便性の高い中心拠点の継続

現在、都市機能誘導区域に立地している誘導施設は、今後も維持していきます。今後、立地予定の施設は、都市計画法を中心とした従来の土地利用の計画に加え、都市再生特別措置法を活用した届出制度等を活用して適切な誘導を行っていきます。

主な取組

- 都市再生特別措置法を活用した届出制度の適切な運用（都市機能誘導区域）
- 北本市文化センターの利便性・安全性の向上と長寿命化の実施
- 空き家の利活用に係る助成制度の周知と活用支援（再掲）
- 空き店舗等の活用推進
- 用途地域の見直しの検討
- 市役所の機能性・利便性の向上

(3) 公共交通に関する施策

施策

施策① 各種公共交通ネットワークの維持・充実による移動の快適性の向上

居住地と拠点や主要な施設を結ぶ公共交通ネットワークの維持・充実を図るとともに、公共交通が不足している地域については、デマンドバスで補完することで誰もが快適に移動できる公共交通ネットワークを形成します。

また、本市のまちづくりの方針に掲げた利便性の高い都市形成と交通ネットワークの連携を目指し、地域交通のマスタープランである地域公共交通計画の策定を検討します。

主な取組

- 地域公共交通計画の策定
- 民間の交通事業者への支援
- 関係自治体との連携による鉄道事業者に対する輸送力増強や利便性向上等に関する要望の実施
- デマンドバスの利便性の向上
- デジタル技術を活用した交通手段の充実
- 運転免許自主返納者への支援
- 都市計画道路の整備

施策② 駅やバス停周辺における交通空間の整備

駅周辺の待合環境の整備や駐車場の整備等を行い、公共交通を利用しやすい空間を形成します。

また、施設整備にあたっては、国の支援策を活用するとともに、快適に利用できる空間づくりを目指します。

主な取組

- 都市再生整備計画関連事業の活用（再掲）
- 市の顔となる駅前広場の利便性や快適性の向上（再掲）
- 駅周辺の都市基盤整備の推進（再掲）
- 駅周辺の駐車場の安定的な運営

5-3 届出制度

立地適正化計画が策定されると、「1. 居住誘導区域外に一定規模以上の住宅等を建てる場合」、「2. 都市機能誘導区域外に誘導施設を建てる場合」、「3. 都市機能誘導区域内の誘導施設を休廃止する場合」には、都市再生特別措置法に基づく事前の届出が義務付けられます。

1. 居住誘導区域外に一定規模以上の住宅等を建てる場合
(都市再生特別措置法第 88 条)

居住誘導区域外で一定規模以上の住宅開発等を行おうとする場合には、原則として、それぞれの行為に着手する 30 日前までに市長への届出が義務付けられます。

開発行為	建築行為等
① 3 戸以上の住宅を建築する目的の開発行為 ② 2 戸以下の住宅を建築する目的の開発行為で、その規模が 1,000 ㎡以上のもの 届出必要 (例) 届出不要 (例) 3 戸以上の開発行為 800 ㎡で 2 戸の開発行為 	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 届出必要 (例) 届出不要 (例) 3 戸以上の建築等行為 1 戸の建築等行為 

2. 都市機能誘導区域外に誘導施設を建てる場合
(都市再生特別措置法第 108 条)

都市機能誘導区域外で誘導施設を整備しようとする場合には、原則として、それぞれの行為に着手する 30 日前までに市長への届出が義務付けられます。

開発行為	開発行為以外
誘導施設を有する建築物を建築する目的の開発行為を行おうとする場合 届出必要 (例) 都市機能誘導区域外で誘導施設の開発行為 	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する場合 届出必要 (例) 都市機能誘導区域外で誘導施設の建築等行為 

3. 都市機能誘導区域内の誘導施設を休廃止する場合
(都市再生特別措置法第 108 条の 2)

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、30 日前までに市長への届出が義務付けられます。

届出必要 (例)

都市機能誘導区域内で誘導施設の廃止



第6章 防災指針

第6章 防災指針

6-1 防災指針の検討

(1) 防災指針とは

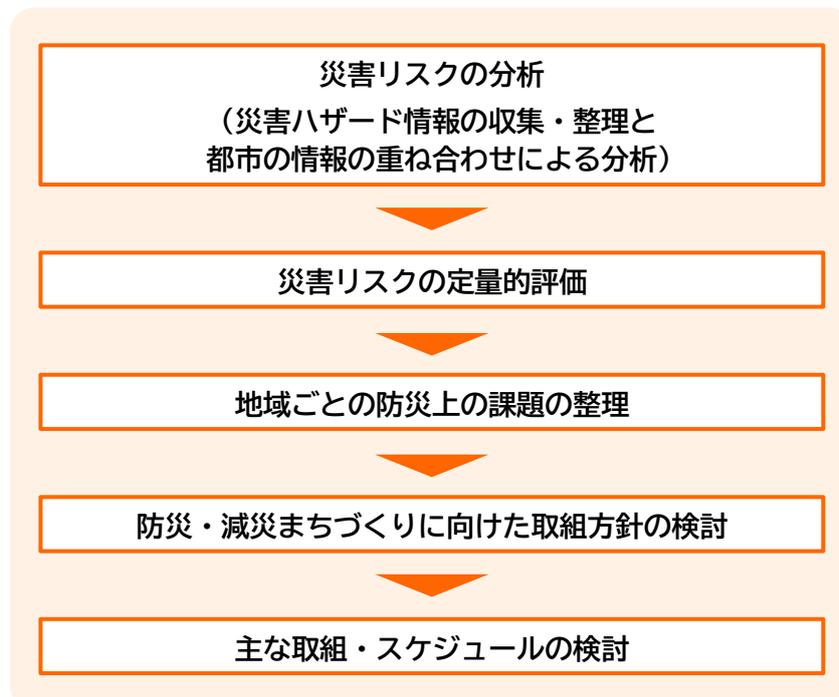
防災指針とは、居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる都市の防災機能の確保を図るための指針であり、防災・減災に向けた具体的な取組と併せて本計画で定めるものです。

本章では、災害ハザードデータと都市のデータを重ね合わせることで、居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる都市の防災に関する情報を分析し、災害リスクが高い区域は居住誘導から外し、含める場合はしっかりとした対策を講じる等、防災・減災対策を明らかにすることで各種災害に対して更なる安全性を高めるための指針を立てます。

なお、本市の防災に関する計画である「北本市地域防災計画」や「北本市国土強靱化地域計画」は本章と密接に関係する計画であることから、その内容と十分に連携・整合を図ります。

また、国土交通省が示す防災指針の手引きに基づき、本市では以下の設定フローに基づいて防災指針の内容を検討します。

《防災指針の検討フロー》



6-2 災害リスクの分析

災害リスクの分析を行うにあたり、本市において想定される以下の災害ハザード情報を基に整理を行います。

《整理する災害ハザード情報》

ハザード	データ
水害	洪水浸水想定区域（想定最大規模） 《対象河川》 利根川水系：利根川、中川流域 荒川水系：荒川流域
	洪水浸水想定区域（計画規模） 《対象河川》 利根川水系：利根川、中川流域 荒川水系：荒川流域
	浸水継続時間（想定最大規模） 《対象河川》 利根川水系：利根川、中川流域 荒川水系：荒川流域
	家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食） 《対象河川》 利根川水系：中川流域 荒川水系：荒川流域
	内水浸水想定区域
土砂災害	土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域
	大規模盛土造成地
地震	地震の危険度（全壊率） ※災害の状況は第1章市の現況と都市構造上の課題P30に記載
	液状化危険度 ※災害の状況は第1章市の現況と都市構造上の課題P30に記載

《想定最大規模 計算条件》（確率：1/1,000年）

利根川水系	利根川	利根川流域、八斗島上流域の 72時間総雨量 491mm
	中川流域	中川流域の 48時間総雨量 596mm
荒川水系	荒川	荒川流域の 72時間総雨量 632mm

《計画規模 計算条件》（確率：利根川・荒川1/200年、中川流域1/100年）

利根川水系	利根川	利根川流域、八斗島上流域の 72時間総雨量 336mm
	中川流域	中川流域の 48時間総雨量 355mm
荒川水系	荒川	荒川流域の 72時間総雨量 516mm

《指定年月日》

利根川水系	利根川	平成29年7月20日
	中川流域	令和6年5月28日
荒川水系	荒川	平成28年5月30日

出典：埼玉県ホームページ、利根川上流河川事務所、荒川上流河川事務所

(1) 分析項目

本市において想定される災害ハザード情報について、建物・避難施設・福祉施設等の都市機能に関する情報と重ね合わせを行い、災害リスクの分析と定量的評価を行います。

《災害ハザードデータと都市情報の重ね合わせ項目》

重ね合わせの情報	分析の視点	評価
①浸水深（想定最大規模・計画規模） ×建物高さ	垂直避難で対応できるか	◆1階が浸水してしまう浸水深0.5m以上の区域にある住宅、2階が浸水してしまう浸水深3.0m以上の区域にある建物の抽出
②浸水深（想定最大規模・計画規模） ×避難施設分布	避難施設が活用できるか	◆移動が困難となる浸水深0.3m以上に立地している施設を抽出
③浸水深（想定最大規模・計画規模） ×福祉施設分布	福祉施設が継続利用できるか	◆自動車でのアクセスや施設の継続利用が困難となる浸水深0.3m以上に立地している施設を抽出
④浸水深（想定最大規模・計画規模） ×医療施設分布	医療施設が継続利用できるか	
⑤浸水深（想定最大規模・計画規模） ×都市計画道路	避難路として活用可能か	◆自動車の走行が困難となる浸水深0.3m以上の道路区間を抽出
⑥浸水継続時間（想定最大規模） ×建物分布	長期にわたって孤立する住宅があるか	◆3日以上孤立すると水・食料が不足するとの結果より、浸水継続時間が72時間以上のエリアにある建物を抽出
⑦家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食） ×建物分布	家屋倒壊の危険性がないか	◆家屋倒壊等氾濫想定区域内にある災害リスクのある建物を抽出
⑧内水浸水深（想定最大規模・計画規模） ×建物分布	内水被害の可能性がないか	◆床上浸水が想定される0.5m以上の区域にある建物の抽出
⑨土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域 ×建物分布	土砂災害の被災リスクの可能性がないか	◆土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域内にある災害リスクのある建物を抽出
⑩大規模盛土造成地 ×建物分布	盛土造成地に滑动崩落の危険性がないか	◆大規模盛土造成地内にある災害リスクのある建物を抽出

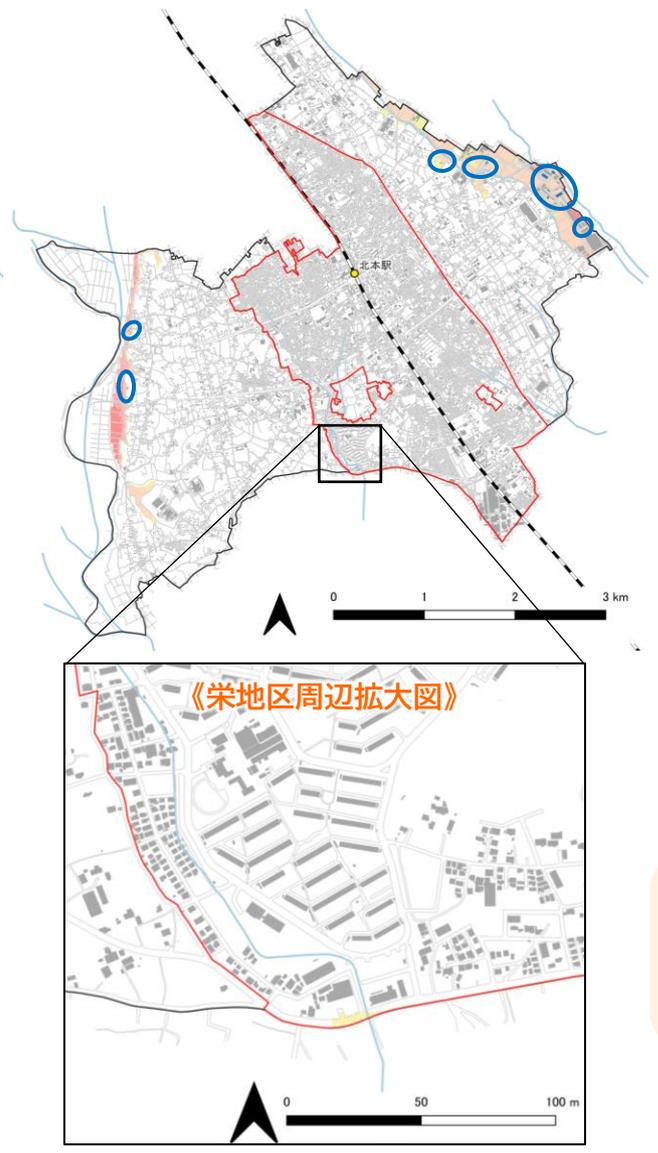
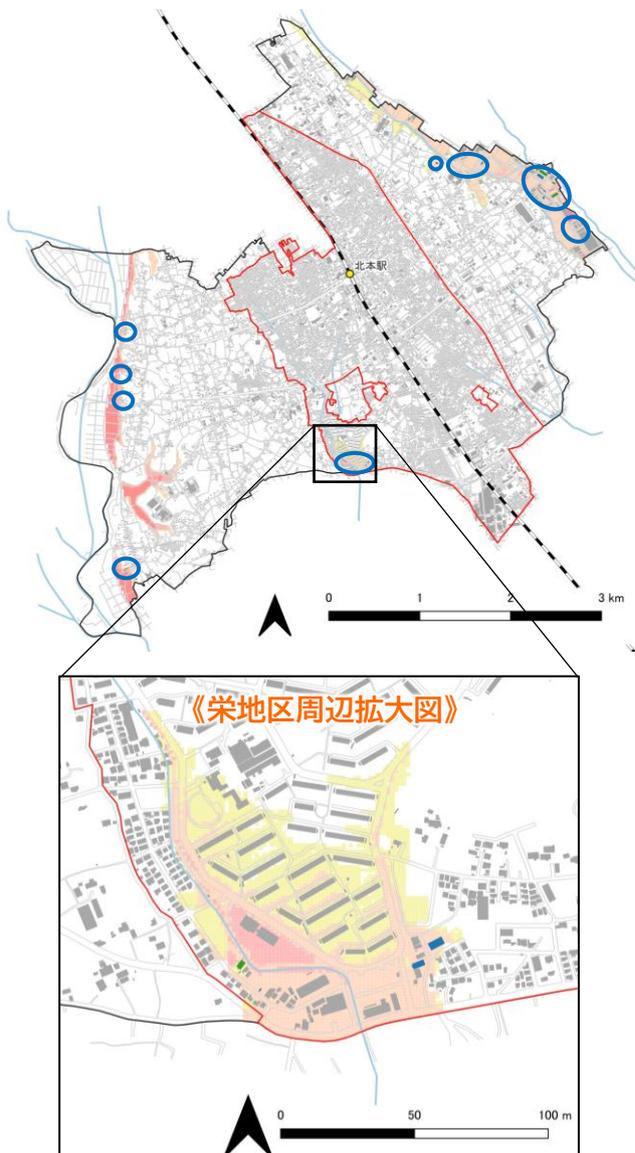
※「地震」は市域全体に同程度の被害が見込まれているため、分析の対象外とします。

①浸水深（想定最大規模・計画規模）×建物高さ

- 想定最大規模の浸水深に対して建物階数が低く、垂直避難が困難になるおそれのある建物は、東部の朝日地区、古市場地区、宮内地区と、西部の高尾地区、荒井地区、石戸宿地区、南部の下石戸下地区、栄地区に見られます。また、計画規模の浸水深に対しても、東部の朝日地区、古市場地区、宮内地区と西部の高尾地区、荒井地区には建物階数が低く、垂直避難が困難になるおそれのある建物が見られます。
- 垂直避難が困難になるおそれのある建物は、倉庫等の建物を除き最大規模の浸水深では 37 棟、計画規模の浸水深では 23 棟あります。

《浸水深（想定最大規模）×建物高さ》

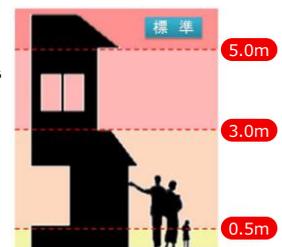
《浸水深（計画規模）×建物高さ》



凡例	
□ 行政区域	浸水深
□ 市街化区域	0.5m未満
— 鉄道路線	0.5m以上 - 3.0m未満
— 高崎線	3.0m以上 - 5.0m未満
● 鉄道駅	5.0m以上 - 10.0m未満
	10.0m以上
垂直避難が困難になる恐れのある建物	
■ 浸水深0.5m以上-3.0m未満の区域の1階の建物	
■ 浸水深3.0m以上-5.0m未満の区域の1・2階の建物	
○	垂直避難が困難になる恐れのある建物が立地するエリア

《浸水深による建物の浸水レベル》

- ・浸水深 0.5m以上～3.0m未満では、1階建ての建物はほぼ浸水してしまいます。
- ・浸水深 3.0m以上～5.0m未満になると、2階建ての建物もほぼ浸水してしまいます。

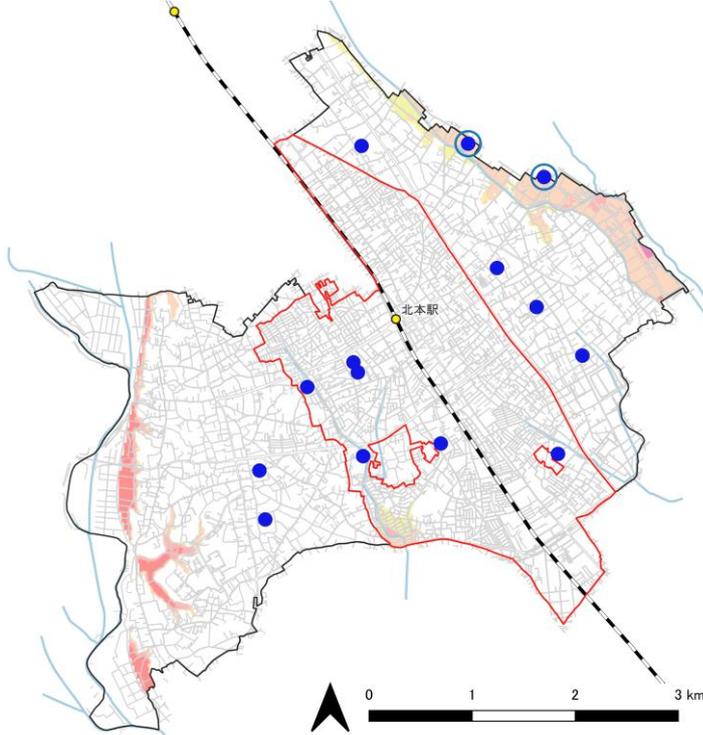


出典：埼玉県HP、荒川上流河川事務所、利根川上流河川事務所、市保有データ

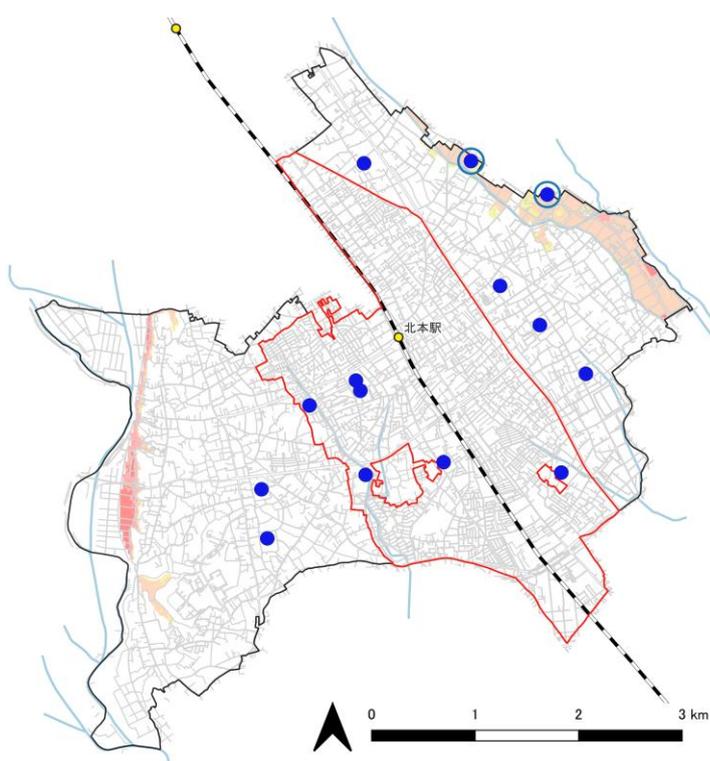
②浸水深（想定最大規模・計画規模）×避難施設分布

- 水害の被害指標分析の手引（国土交通省）によると、浸水深が0.3m以上になると自動車（救急車）の走行や避難行動要支援者の避難が困難になり、避難施設の機能低下が見込まれます。
- 避難施設は市内に14か所指定されています。
- 想定最大規模及び計画規模降雨時に0.5m以上3.0m未満の浸水が想定される区域に「宮内中学校」と「体育センター」の2つの施設が立地しています。

《浸水深（想定最大規模）×避難施設分布》



《浸水深（計画規模）×避難施設分布》



凡例	
行政区域	浸水深
市街化区域	0.5m未満
鉄道路線	0.5m以上 - 3.0m未満
高崎線	3.0m以上 - 5.0m未満
鉄道駅	5.0m以上 - 10.0m未満
	10.0m以上
	避難施設
	浸水深0.3m以上に立地の避難施設

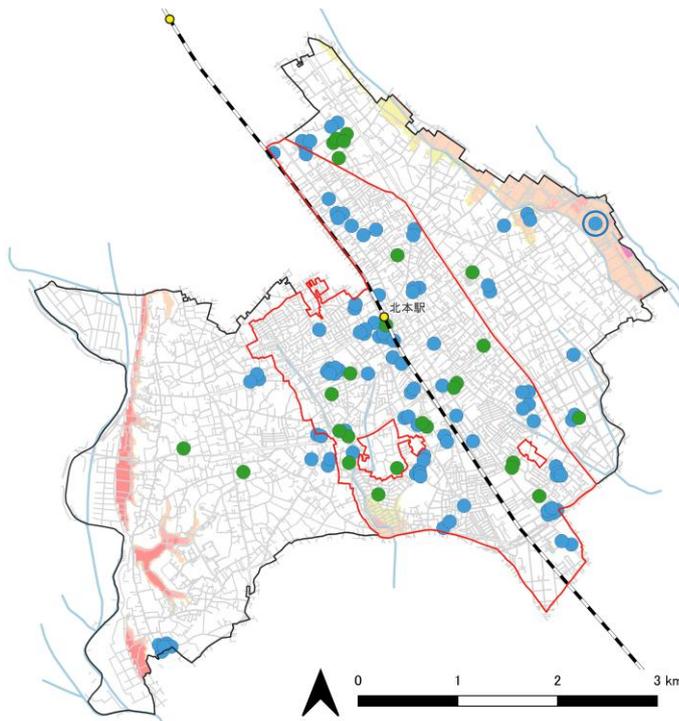
※北本市の洪水ハザードマップにおいて、「宮内中学校」と「体育センター」は浸水時に使用できない避難所に指定されています。

出典：埼玉県HP、
荒川上流河川事務所、
利根川上流河川事務所、
洪水ハザードマップ

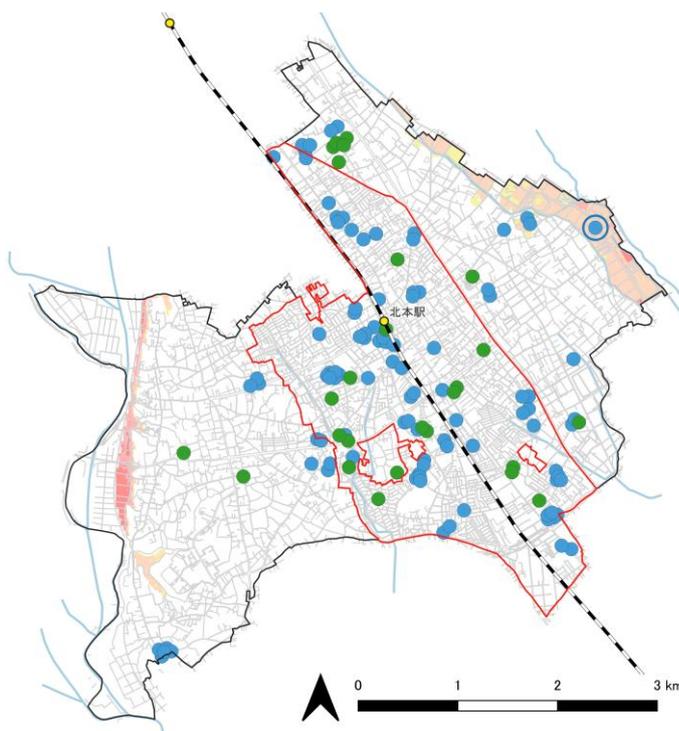
③浸水深（想定最大規模・計画規模）×福祉施設分布

- 水害の被害指標分析の手引によると、浸水深が0.3m以上になると自動車（救急車）の走行や避難行動要支援者の避難が困難になり、福祉施設の機能低下が見込まれます。
- 市内には子育て施設が26か所、高齢者福祉施設が100か所立地しており、想定最大規模及び計画規模降雨時に0.5m以上3.0m未満の浸水が想定される区域に立地する高齢者福祉施設が1か所あります。

《浸水深（想定最大規模）×福祉施設分布》



《浸水深（計画規模）×福祉施設分布》



凡例	
□ 行政区域	浸水深
□ 市街化区域	0.5m未満
— 鉄道路線	0.5m以上 - 3.0m未満
— 高崎線	3.0m以上 - 5.0m未満
● 鉄道駅	5.0m以上 - 10.0m未満
	10.0m以上
	福祉施設
	● 高齢者福祉施設
	● 子育て施設
	○ 浸水深0.3m以上に立地の福祉施設

《参考》浸水深と福祉施設の機能低下との関係

- 0.3m：自動車（救急車）の走行困難、災害時要支援者の避難が困難な水位
- 0.5m：徒歩による移動困難、床上浸水
- 0.7m：コンセントに浸水し停電（介護設備等の使用困難）

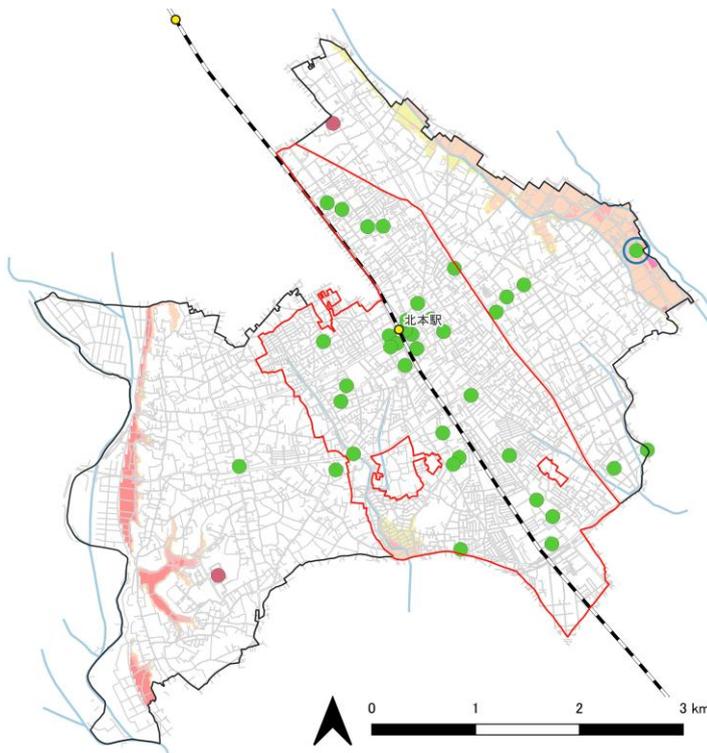
出典：水害の被害指標分析の手引（H25年試行版）（国土交通省）

出典：埼玉県HP、荒川上流河川事務所、利根川上流河川事務所、北本市HP、北本市公共施設等総合管理計画（令和7年6月時点）

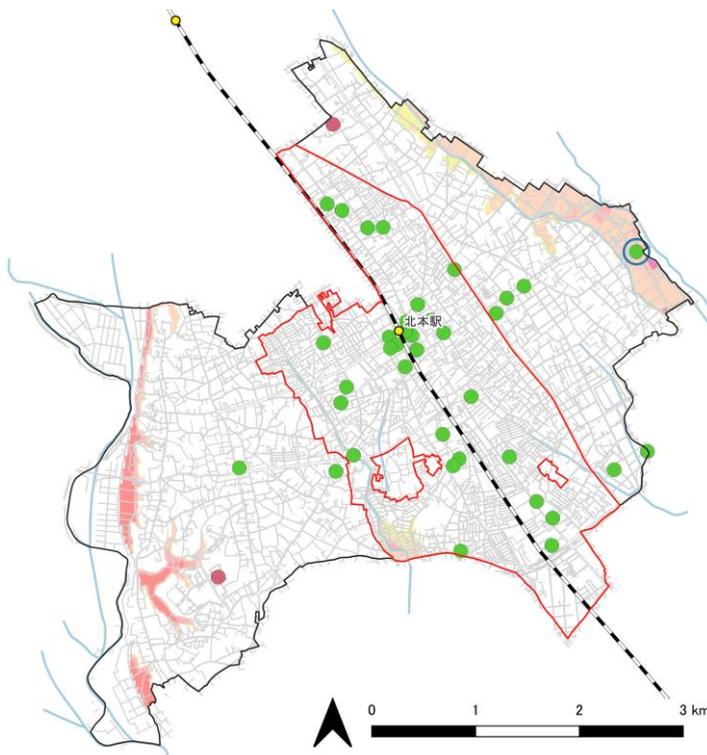
④浸水深（想定最大規模・計画規模）×医療施設分布

- 水害の被害指標分析の手引によると、浸水深が0.3m以上になると自動車（救急車）の走行や避難行動要支援者の避難が困難になり、医療施設の機能低下が見込まれます。
- 市内には病院が2か所、診療所が38か所立地しており、想定最大規模及び計画規模降雨時に0.5m以上3.0m未満の浸水が想定される区域に立地する診療所が1か所あります。
- 浸水が想定される区域に立地する病院はありません。

《浸水深（想定最大規模）×医療施設分布》



《浸水深（計画規模）×医療施設分布》



凡例	
行政区域	浸水深
市街化区域	0.5m未満
鉄道路線	0.5m以上 - 3.0m未満
高崎線	3.0m以上 - 5.0m未満
鉄道駅	5.0m以上 - 10.0m未満
	10.0m以上
医療施設	
	● 病院
	● 診療所
	○ 浸水深0.3m以上に立地の医療施設

《参考》浸水深と医療施設の機能低下との関係

- 0.3m：自動車（救急車）の走行困難、災害時要援護者の避難が困難な水位
- 0.5m：徒歩による移動困難、床上浸水
- 0.7m：コンセントに浸水し停電（医療用電子機器等の使用困難）

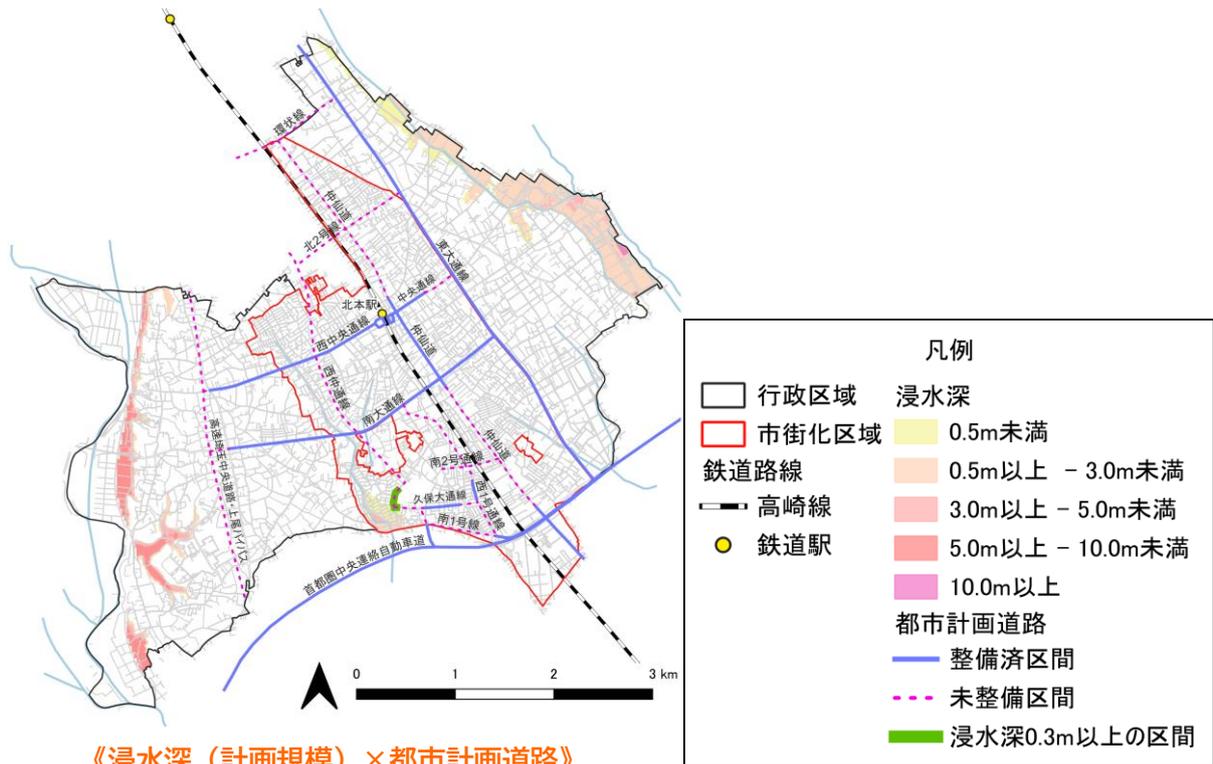
出典：水害の被害指標分析の手引（H25年試行版）（国土交通省）

出典：埼玉県HP、
荒川上流河川事務所、
利根川上流河川事務所
関東信越厚生局HP（令和7年6月時点）

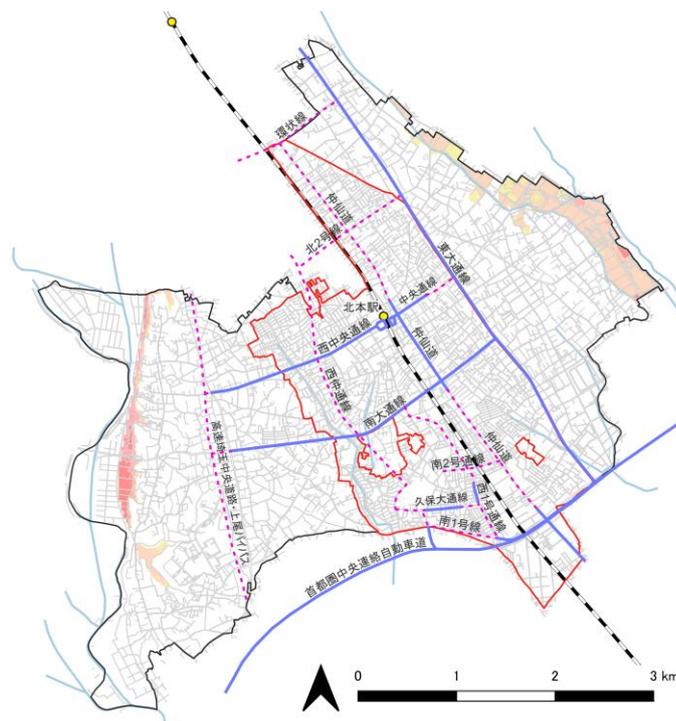
⑤浸水深（想定最大規模・計画規模）×都市計画道路

- 水害の被害指標分析の手引によると、浸水深が0.3m以上になると自動車の走行が困難になるとされています。
- 市内南部の「西仲通線」の一部で、想定最大規模降雨時に0.5m以上3.0m未満の浸水が想定されている区間が存在します。その他の都市計画道路では、0.3m以上の浸水が想定されている区間はありません。
- 市内の都市計画道路は、計画規模降雨時に0.3m以上の浸水が想定される区間は 없습니다。

《浸水深（想定最大規模）×都市計画道路》



《浸水深（計画規模）×都市計画道路》



《参考》浸水深と自動車通行との関係

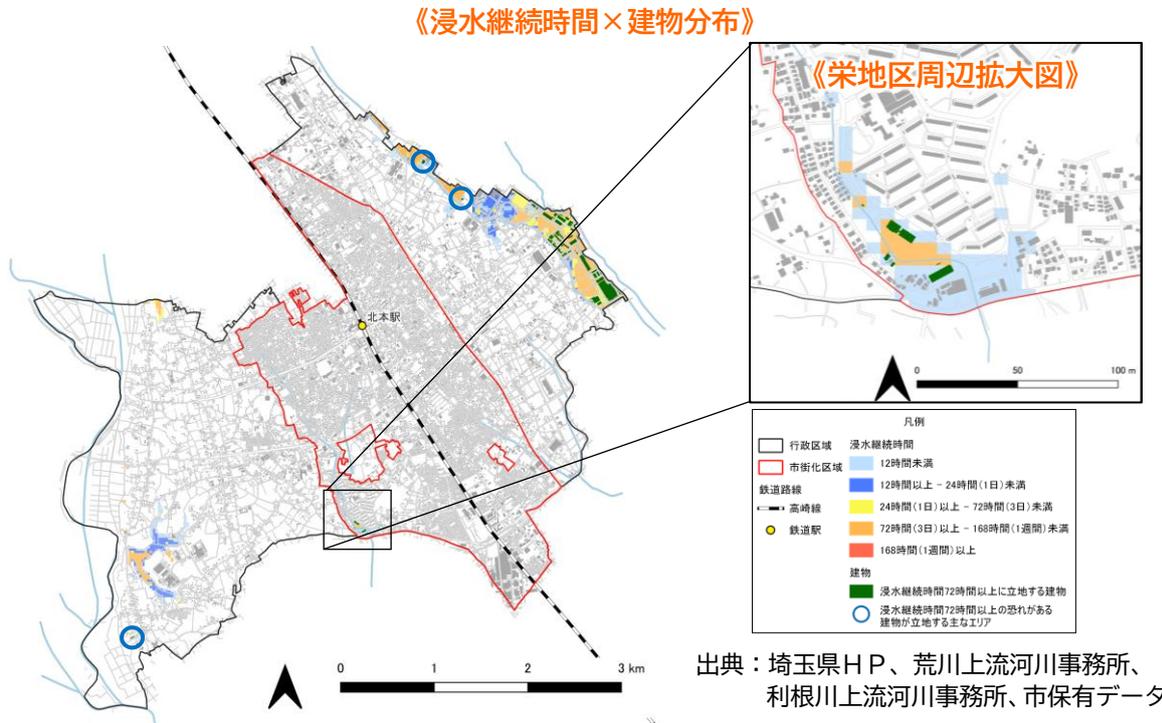
- 0.1m：乗用車のブレーキの効きが悪くなる
- 0.2m：道路管理者によるアンダーパス等の通行止め基準
- 0.3m：自治体のバス運行停止基準、乗用車の排気管やトランスミッション等が浸水
- 0.6m：JAFの実験でセダン、SUVともに走行不可

出典：水害の被害指標分析の手引（H25年試行版）（国土交通省）

出典：埼玉県HP
 荒川上流河川事務所、
 利根川上流河川事務所
 都市計画道路の整備状況図

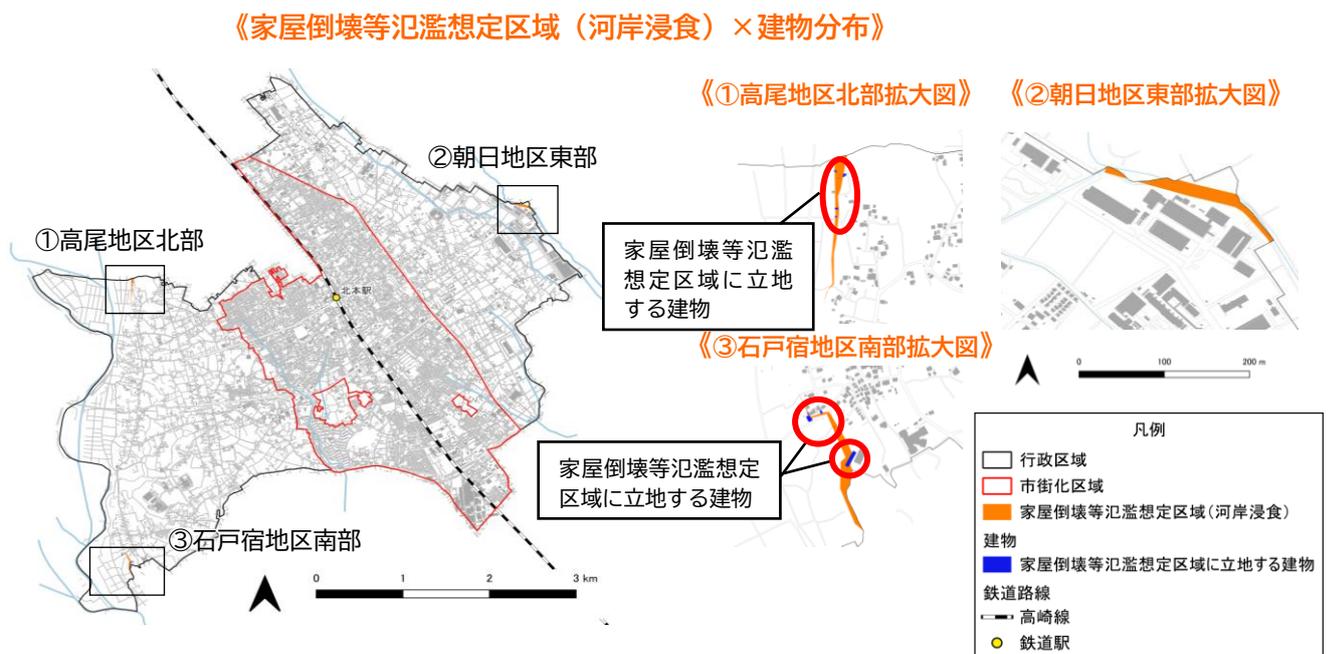
⑥浸水継続時間（想定最大規模）×建物分布

■想定最大規模降雨時に浸水継続時間が72時間を超える場所は、朝日地区に多く見られ、宮内地区、深井地区、栄地区、石戸宿地区等にもあります。



⑦家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）×建物分布

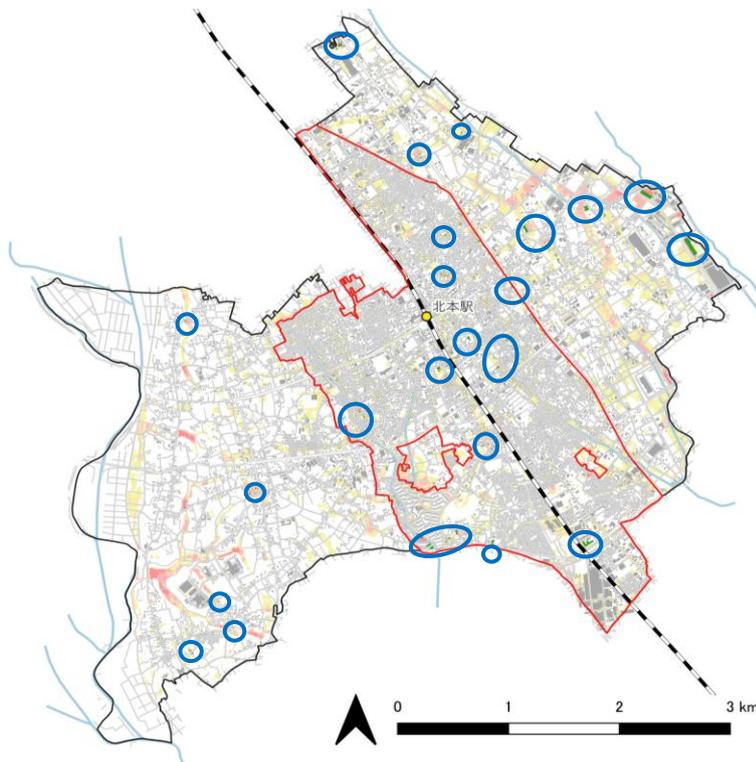
■家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）は市内に3か所あり、高尾地区北部と石戸宿地区南部では家屋倒壊等氾濫想定区域内に建物が立地しています。



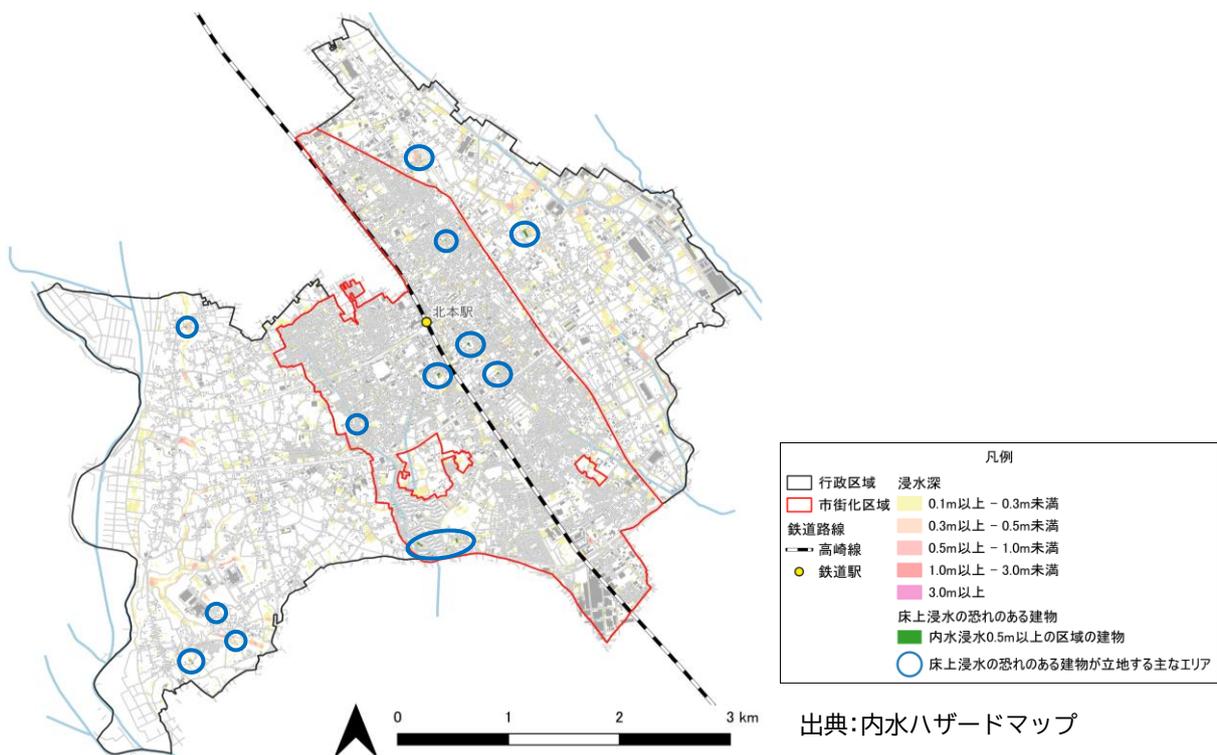
⑧内水浸水深（想定最大規模・計画規模）×建物分布

- 床上浸水のおそれがある浸水深 0.5m以上の区域の建物は、朝日地区東部や北本駅周辺の市街地等に多く見られ、市内広範囲に分散して立地しています。
- 想定最大規模降雨時に床上浸水のおそれのある建物は 156 棟、計画規模降雨時に床上浸水のおそれのある建物は 54 棟あります。

《内水浸水深（想定最大規模）×建物分布》



《内水浸水深（計画規模）×建物分布》

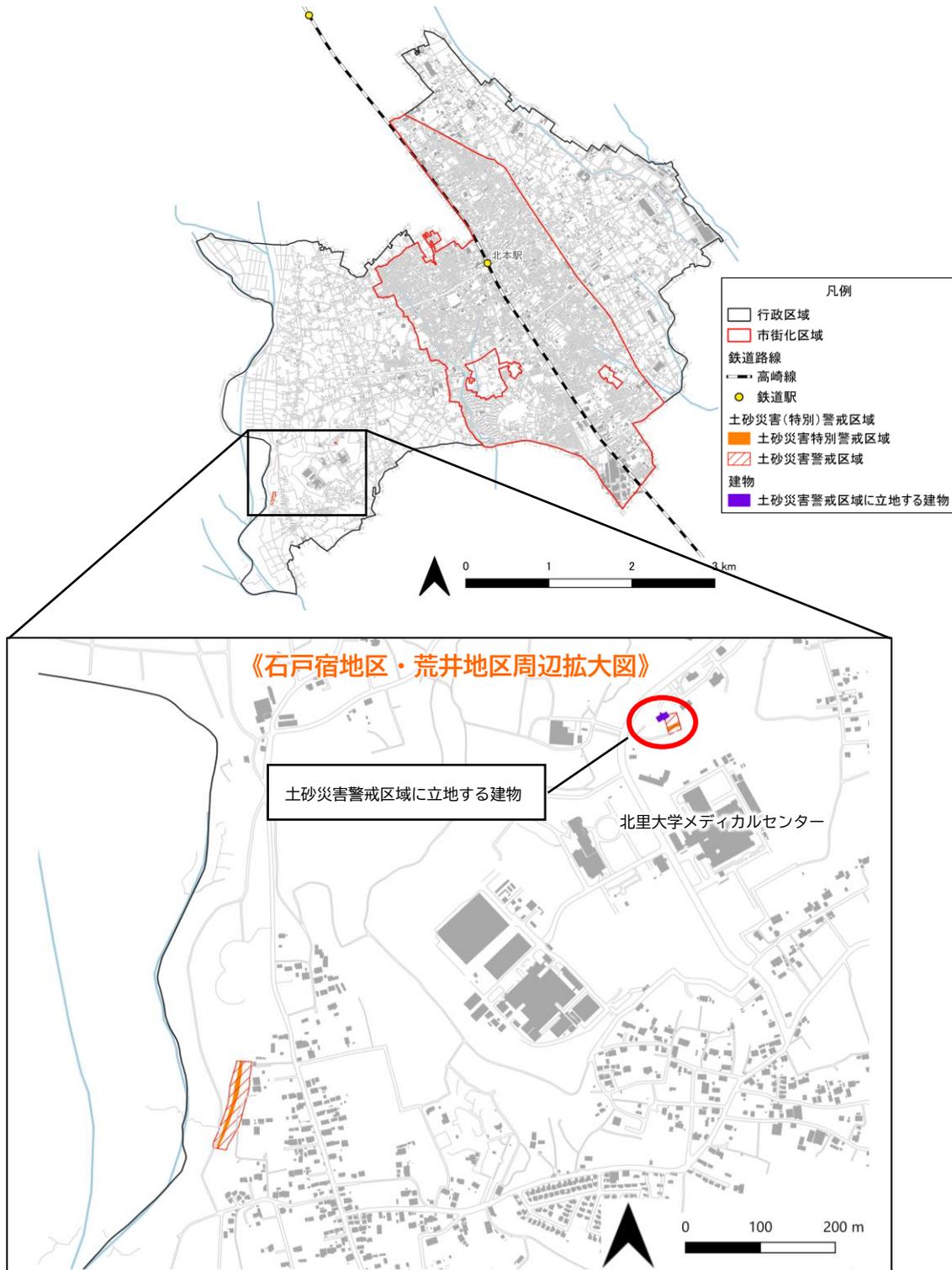


出典：内水ハザードマップ

⑨土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域×建物分布

- 土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）は、国の方針において居住誘導区域に定めないこととされています。
- 土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域ともに、西部の石戸宿地区と荒井地区に2か所指定されており、このうち荒井地区において、土砂災害警戒区域内に立地する建物があります。

《土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域×建物分布》

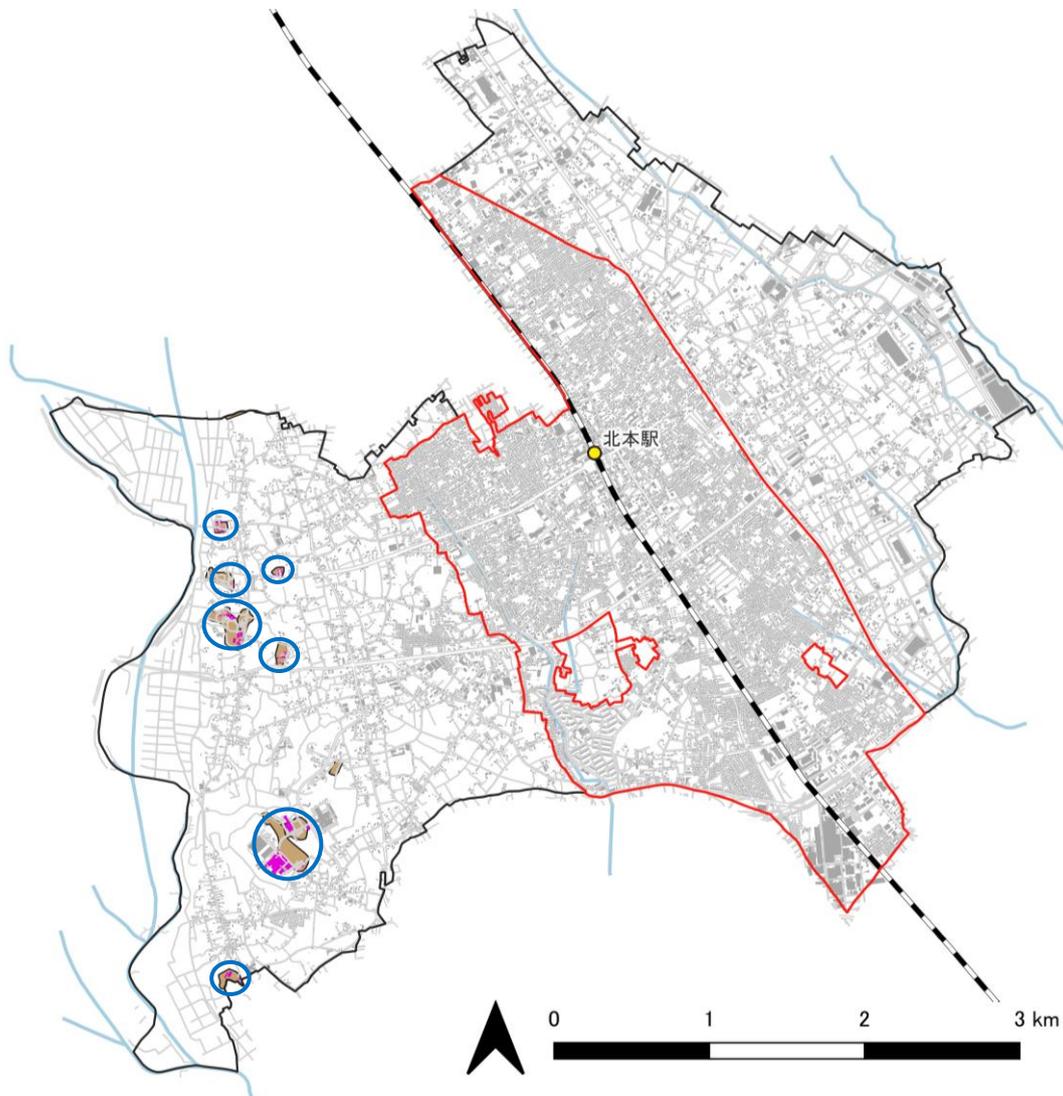


出典：県土整備事務所、市保有データ

⑩大規模盛土造成地×建物分布

- 大規模盛土造成地は市内西部の高尾地区、荒井地区等に分布しています。
- 大規模盛土造成地に立地している建物は77棟あります。

《大規模盛土造成地×建物分布》



出典：国土数値情報、市保有データ

凡例	
	行政区域
	市街化区域
	鉄道路線
	高崎線
	鉄道駅
	大規模盛土造成地
	大規模盛土造成地に立地する建物
	大規模盛土造成地に建物が立地する主なエリア

6-3 災害リスクの定量的評価

前項での分析を基に本市における災害リスクについて定量的指標を用いて以下に整理します。

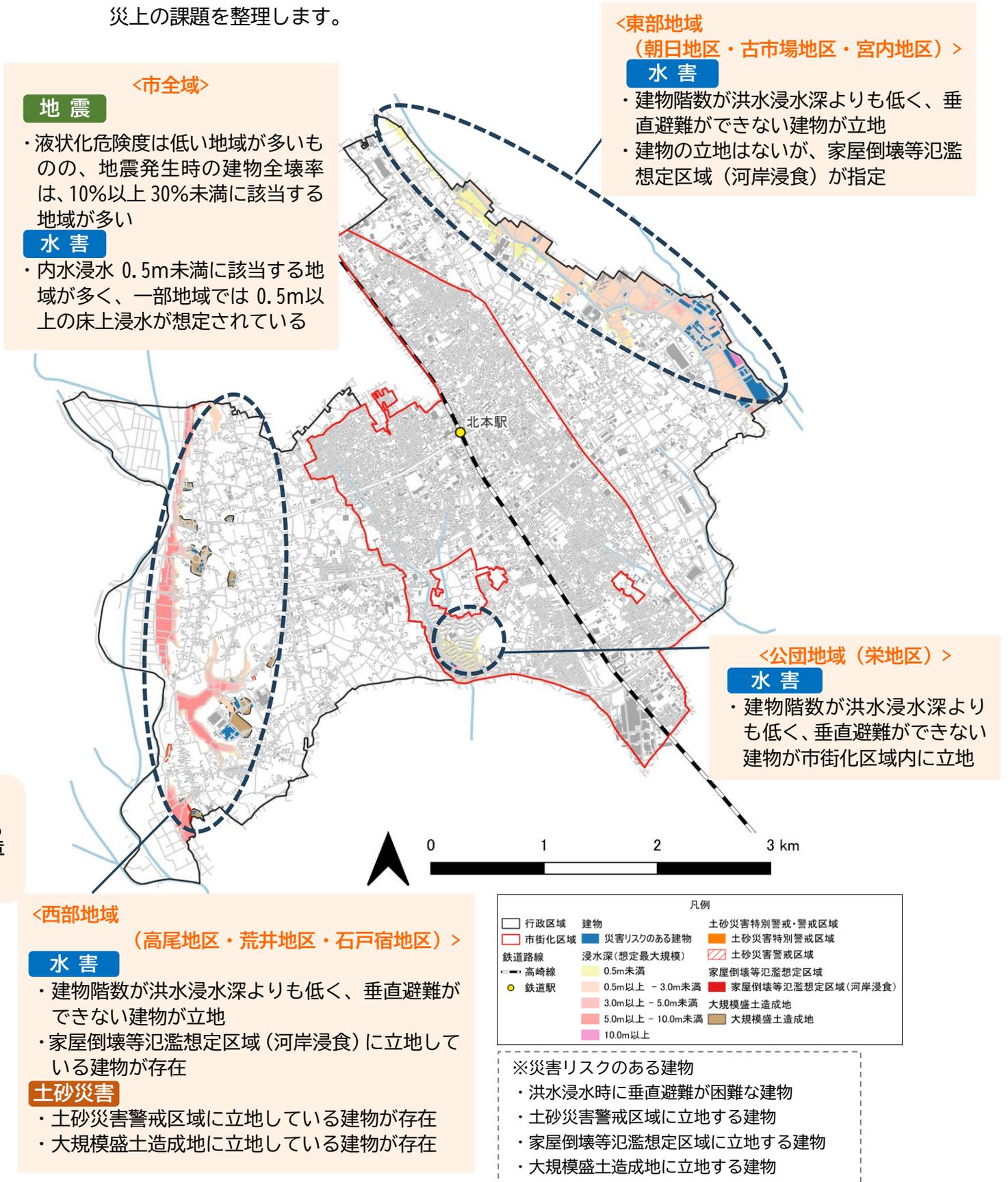
《災害リスクの定量的評価》

ハザード	指標	全域	市街化区域	市街化調整区域
水害	①浸水深（想定最大規模・計画規模）×建物高さ			
	想定最大規模降雨時の浸水区域内の建物	227棟	69棟	158棟
	想定最大規模浸水深 0.5m以上 3.0m未満の区域の1階建ての建物	26棟	3棟	23棟
	想定最大規模浸水深 3.0m以上 5.0m未満の区域の1・2階建ての建物	11棟	1棟	10棟
	想定最大規模浸水深 5.0m以上の区域の建物	—	—	—
	計画規模降雨時の浸水区域内の建物	91棟	—	91棟
	計画規模浸水深 0.5m以上 3.0m未満の区域の1階建ての建物	22棟	—	22棟
	計画規模浸水深 3.0m以上 5.0m未満の区域の1・2階建ての建物	1棟	—	1棟
	計画規模浸水深 5.0m以上の区域の建物	—	—	—
	②浸水深（想定最大規模・計画規模）×避難施設分布			
	想定最大規模降雨時の浸水区域内の施設	2棟	—	2棟
	想定最大規模浸水深 0.3m以上の区域の避難施設	2棟	—	2棟
	計画規模降雨時の浸水区域内の施設	2棟	—	2棟
	計画規模浸水深 0.3m以上の区域の避難施設	2棟	—	2棟
	③浸水深（想定最大規模・計画規模）×福祉施設分布			
	想定最大規模降雨時の浸水区域内の施設	1棟	—	1棟
	想定最大規模浸水深 0.3m以上の区域の福祉施設	1棟	—	1棟
	計画規模降雨時の浸水区域内の施設	1棟	—	1棟
	計画規模浸水深 0.3m以上の区域の福祉施設	1棟	—	1棟
	④浸水深（想定最大規模・計画規模）×医療施設分布			
	想定最大規模降雨時の浸水区域内の施設	1棟	—	1棟
	想定最大規模浸水深 0.3m以上の区域の医療施設	1棟	—	1棟
	計画規模降雨時の浸水区域内の施設	1棟	—	1棟
	計画規模浸水深 0.3m以上の区域の医療施設	1棟	—	1棟
	⑤浸水深（想定最大規模・計画規模）×都市計画道路			
	想定最大規模降雨時の都市計画道路の浸水区間	0.2km	0.2km	—
	想定最大規模浸水深 0.3m以上の区域の整備済都市計画道路	—	—	—

ハザード	指標	全域	市街化 区域	市街化 調整区域	
	想定最大規模浸水深 0.3m以上の区域の未整備都市計画道路	0.2km	0.2km	—	
	計画規模降雨時の都市計画道路の浸水区間	—	—	—	
	計画規模浸水深 0.3m以上の区域の整備済都市計画道路	—	—	—	
	計画規模浸水深 0.3m以上の区域の未整備都市計画道路	—	—	—	
	⑥浸水継続時間（想定最大規模）×建物分布				
	想定最大規模降雨時の浸水継続区域内の建物	625棟	161棟	464棟	
	想定最大規模降雨時の浸水継続時間 72時間以上の区域の建物	153棟	9棟	144棟	
	⑦家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）×建物分布				
	家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）の建物	10棟	—	10棟	
	⑧内水浸水深（想定最大規模・計画規模）×建物分布				
	想定最大規模降雨時の内水浸水想定区域内の建物	5321棟	3936棟	1385棟	
	想定最大規模降雨時の内水浸水深 0.5m以上の区域の建物	156棟	98棟	58棟	
	計画規模降雨時の内水浸水想定区域内の建物	2410棟	1806棟	604棟	
	計画規模降雨時の内水浸水深 0.5m以上の区域の建物	54棟	33棟	21棟	
土砂災害	⑨土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域×建物分布				
	土砂災害特別警戒区域の建物	—	—	—	
	土砂災害警戒区域の建物	1棟	—	1棟	
	⑩大規模盛土造成地×建物分布				
	大規模盛土造成地の建物	77棟	—	77棟	

6-4 地域ごとの防災上の課題の整理

前項での分析結果を踏まえ、今後必要となる防災の取組を定めるため、地域ごとの防災上の課題を整理します。



6-5 防災・減災のまちづくりに向けた取組方針

(1) 防災まちづくりの将来像

「第2章 立地適正化計画で目指す将来の姿」では、防災に係るまちづくりの誘導方針として「日常的な空間を活用した防災空間の形成」を掲げ、災害リスクの低い場所への居住誘導やソフト・ハード対策による減災に取り組むことを定めています。

本章においても、地域ごとの防災上の課題整理を踏まえた取組方針及び施策を整理し、防災まちづくりを推進していくことから、防災まちづくりの将来像は防災に係るまちづくりの誘導方針と同様とします。

《防災まちづくりの将来像》

防災

日常的な空間を活用した防災空間の形成

- ◆ 日常的な空間の中にソフト・ハード対策を講じることで、災害に強いまちの形成を図ります。
- ◆ 災害危険性の高いエリアでは、災害危険性の低いエリアへ居住誘導を行うことを原則としますが、市街化区域内の既に人口が密集している地域では、災害リスクに応じたソフト・ハード対策を行い、安心して暮らすことができるまちの形成を図ります。

(2) 居住誘導区域の精査と取組の方向性

地域ごとの防災上の課題整理を踏まえ、居住誘導区域の設定箇所と取組の方向性を災害リスクの観点から検討します。

《居住誘導区域の設定箇所》

分類	水害	土砂災害			水害			地震	
	家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食） ※市街化区域内に立地なし	土砂災害特別警戒区域 ※市街化区域内に立地なし	土砂災害警戒区域 ※市街化区域内に立地なし	大規模盛土造成地 ※市街化区域内に立地なし	洪水浸水想定区域 （想定最大規模降雨時）	洪水浸水想定区域 （計画規模降雨時）	内水浸水想定区域	地震による全壊率	液状化
居住誘導区域の設定方針	居住誘導区域に 該当なし				居住誘導区域に 含める ⇒洪水浸水想定区域（想定最大規模及び計画規模降雨時）、内水浸水想定区域では、浸水する市街化区域内に垂直避難等が困難である災害リスクの高い建物の棟数が少なく、災害リスクが高い地区についても、災害リスク低減を図ることから居住誘導区域に含める。 ⇒地震については、影響の範囲や程度を事前に予測し、居住誘導区域への誘導や災害リスク回避の取組を行うことが難しいため、居住誘導区域に含め、市内全域において災害リスクの低減を図る。				
取組の方向性	“災害リスクの回避” の視点で取組方針を整理				“災害リスクの低減” の視点で取組方針を整理				

(3) 防災の取組方針

水害、土砂災害、地震の各種ハザードエリアにおける取組方針及び、各災害共通の取組方針を示します。

水害

- ・ 開発行為を行う際には、雨水貯留浸透施設の設置等の義務によりリスクの低減を図ります。
 - ・ 河川の実態調査を実施し、必要に応じて河川の拡幅や護岸整備等の河川整備を国や県に要請し、リスクの低減を図ります。
 - ・ 特定都市河川流域では、田畑を開発して駐車場にする等の雨水の浸透を阻害する行為を行う際には貯留・浸水対策を義務づける等の取組を推進し、リスクの低減を図ります。
- (居住誘導区域外)
- ・ 水害リスクの高い地域では届出制度等を活用し、適正な土地利用の誘導を行い、リスクの低減を図ります。

土砂災害

- (居住誘導区域外)
- ・ 土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域の指定によりリスクを回避します。
 - ・ 土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域では届出制度を活用し、適正な土地利用の誘導を行い、リスクを回避します。

地震

- ・ 空き家等の実態把握に努め、地震によって倒壊するおそれがあると認められるときは、必要に応じて所有者又は管理者に対して指導、助言又は勧告を行う措置の検討を行い、リスクを低減します。
- ・ 旧耐震住宅の耐震化の促進や準防火地域の指定を行うことでリスクを低減します。

各災害共通

- ・ 地域防災力向上のため、自主防災組織において災害危険箇所や避難所を記した防災地図の作成や地区防災計画の策定を推進します。
- ・ ハザードマップの配布等、危険箇所について周知を行うとともに、災害や防災に関する講演会や研修、各種防災訓練等を通じて市民の防災知識や防災意識の向上を図ります。
- ・ 公園緑地の保全や緑化を推進するとともに、防災公園や都市公園については災害応急対策に必要な整備を推進します。

6-6 主な取組・スケジュール

防災上の課題を踏まえて設定した取組方針やまちづくり方針の実現に向け、主な取組とスケジュールを整理します。各取組は「北本市地域防災計画」や「北本市国土強靱化地域計画」等の計画と連携しながら、個別の実施計画等において具体化を図ります。

《主な取組・スケジュール》

取組の方向性	取組方針	分類			主な取組	実施主体	スケジュール		
		水害	土砂災害	地震			短期(5年)	中期(10年)	長期(20年)
リスク回避	規制誘導		●		土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域において、安全性の高いエリアへの居住誘導	市	→		
リスクの低減(ハード対策)	治水対策	●			荒川水系流域治水プロジェクト2.0に基づく河道掘削や堤防整備の推進	国	→		
		●			中川・綾瀬川水系流域治水プロジェクト2.0に基づく河道掘削や堤防整備の推進	県	→		
	雨水流出抑制	●			雨水幹線整備の推進と宅地内での雨水浸透方式等の普及による内水被害の低減	市	→		
		●			中川・綾瀬川流域水害対策計画に基づき、一定規模以上の開発等の雨水浸透阻害行為に対して、流出雨水量の増加を抑制するための対策工事の実施	県・民間事業者	→		
		●			北本市雨水流出抑制施設設置基準に基づく、開発事業等における雨水流出抑制施設の設置	市・民間事業者	→		
	市街地改良	●	●	●	災害時における避難空間の確保や延焼防止効果向上のための公園・緑地の保全及び公共用地・家庭の緑化の推進	市	→		
	建物対策	●		●	緊急輸送道路の機能確保のため、沿道建築物、防災上重要な施設等の耐震化を促進	県	→		
				●	大規模盛土の倒壊を未然に防ぐため、安全性把握のための調査を引き続き実施し、耐震化が必要な場合には、対策工事を実施	市	→		
				●	旧耐震基準で建てられた建築物の耐震化	市	→		
				●	管理不全空き家、特定空き家となった空き家の所有者又は管理者に対する指導、助言や勧告	市	→		
道路整備			●	緊急輸送道路において電線の地中化、耐震性の向上等の整備	市		→		
リスクの低減(ソフト対策)	規制誘導		●		宅地造成地の開発許可、建築確認等の審査等を通じた宅地造成地における災害防止のための指導の実施	市	→		
	浸水被害軽減	●			台風や豪雨の際における道路からの浸水被害軽減のための土のうの配布	市	→		
	意識啓発	●	●	●	自主防災組織の結成や活動への支援	市・市民	→		
		●	●	●	北本団地周辺等の浸水想定区域内等での地区防災計画策定の支援等、自主防災組織の活動の充実	市・市民	→		
		●	●	●	各種ハザードマップ(地震・洪水・内水・土砂災害)の配布・周知等	市・市民	→		
		●	●	●	災害・防災に関する講演会、研修会や各種防災訓練等	市・市民	→		
	情報発信	●	●	●	防災行政無線の放送、メール配信、電話自動応答サービス、市ホームページへの掲載等、複合的な情報伝達手段の確保	市	→		
●		●	●	緊急避難場所への避難路について住民への周知の徹底	市	→			

第7章 計画の推進に向けて

| 第7章 |

計画の推進に向けて

7-1 評価指標の設定

(1) 評価指標とは

第2章で定めたまちづくりの方針（ターゲット）の実現に向けて、誘導施策の実施状況についての調査、分析及び評価を行うため、「居住」、「都市機能」、「交通」、「防災」、「財政」の5つの分野で評価指標を設定し、本計画の目標年度である令和27年度の目標値を示します。また、各評価指標で設定する目標値の達成により期待される効果を確認する「効果指標」を設定し、本計画全体の評価を行います。

(2) 評価指標設定の考え方

都市計画運用指針では、評価指標の考え方が以下のとおり示されています。

《評価指標設定の考え方》

- 立地適正化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も、あらかじめ立地適正化計画の作成に当たり、解決しようとする都市の抱える課題、例えば、生活利便性、健康福祉、行政運営等の観点から、立地適正化計画に基づき実施される施策の有効性を評価するための指標及びその目標値を設定するとともに、目標値が達成された際に期待される効果についても定量化する等の検討を行うことが望ましい。
- 基本的な目標値としては、例えば居住誘導区域内の人口密度や公共交通利用者数等は積極的に位置付けるべきであり、地価や歩行量、財政状況等住民が実感しやすい目標についても設定することが有効である。この際、実態にそぐわない高い水準の目標値とならないよう、客観的なデータに基づき合理的な目標値の設定とすることが重要である。

出典：都市計画運用指針第13版（令和7年3月改正）

また、立地適正化計画の手引きでは、評価指標の考え方が以下のとおり示されています。

《評価指標設定の考え方》

- 立地適正化計画は、おおむね5年ごとに施策の実施の状況についての調査、分析及び評価を行うよう努める必要があります。
- そのため、立地適正化計画の必要性・妥当性を住民等の関係者に客観的かつ定量的に提示するとともに、PDCAサイクルが適切に機能する計画とするため、評価指標及びその目標値を設定することが重要です。

出典：立地適正化計画の手引き（令和7年4月改訂）

(3) 評価指標と目標値の設定

「居住」、「都市機能」、「交通」、「防災」、「財政」の5つの分野の評価指標と目標値を示します。

1) 居住誘導に関する評価指標

評価指標	現状値（令和7年）	目標値（令和27年）
居住誘導区域内 人口密度低下の抑制	68.8人/ha ※1	54.3人/ha以上
1人あたりの都市公園面積 (市街化区域)	1.88㎡/人 ※2	2.60㎡/人以上

※1：基準年を令和7年としていますが、人口は令和2年の国勢調査のデータを使用しています。

※2：基準年を令和7年としていますが、人口は都市計画基礎調査（令和2年）のデータを使用しています。

評価指標設定の根拠

◆居住誘導区域の人口密度

居住の誘導方針において、都市機能が集積しており交通利便性が高いエリアへの居住誘導を目指しています。今後人口減少が想定されており、人口密度も低下していくことが考えられますが、居住誘導を行うことで人口密度を維持していくことを目標として、居住誘導区域内の人口密度を評価指標に設定します。

◆1人あたりの都市公園面積

居住の誘導方針において、緑と調和したゆとりとうるおいのある住環境の形成を目指しており、街区公園・近隣公園の整備拡充の取組を行うことから、市街化区域内の1人あたりの都市公園面積を評価指標として設定し、現状値から向上させていくことを目指します。

目標値設定の根拠

◆居住誘導区域の人口密度

令和2年の国勢調査を基にした国立社会保障・人口問題研究所の人口推計の推計値では、本計画の目標年である令和27年の居住誘導区域の人口密度は52.5人/haと推計されていますが、居住誘導区域への居住の誘導や利便性の向上により、居住誘導区域内の人口密度を将来にわたり維持していくことを目指し、目標値を54.3人/haと設定します。

《居住誘導区域の人口・人口密度の推移》

	令和2年	令和7年	令和12年	令和17年	令和22年	令和27年	令和32年
居住誘導区域 人口密度 (人/ha)	68.8	66.5	63.3	59.8	56.1	52.5	49.1
居住誘導区域 人口 (人)	46,136	44,639	42,483	40,096	37,614	35,210	32,937
全市人口 (人)	65,201	62,926	59,745	56,248	52,602	49,046	45,682

◆1人あたりの都市公園面積

令和7年度の市街化区域の都市公園面積は、94,752.88㎡となっています。令和27年度の人口は市街化区域の推計人口と「居住誘導区域の人口密度」で算出する誘導人口を足した、36,448人を見込んでいます。都市公園面積は、街区公園・近隣公園の整備拡充を行うことで、現在の都市公園面積を維持・拡充していくため、令和7年度の都市公園面積を令和27年度の目標とする人口で割り、1人あたりの都市公園面積を2.60㎡/人以上と設定します。

なお、本市の居住誘導区域は市街化区域の中で人が住めない、工業専用地域、デーノタメ遺跡、北本中央緑地を除外した区域としているため、「居住誘導区域の人口密度」で算出した居住誘導区域の人口は市街化区域の人口と同じになります。そのため、令和27年度市街化区域人口は令和27年居住誘導区域人口と同じ値を使用します。

指標の算出方法

◆居住誘導区域の人口密度

$$\{ \text{令和27年居住誘導区域人口 (35,210人)} + \text{誘導人口 (1,238人)} \} \\ \div \text{居住誘導区域面積 (671.0ha)} \div 54.3 \text{人/ha}$$

※誘導人口

久保特定土地区画整理事業計画人口
3,490人 (面積34.9ha×人口密度100人/ha)
久保特定土地区画整理事業事業区域の令和7年の人口
2,252人 (住民基本台帳令和7年4月1日時点)
誘導人口
3,490人 - 2,252人 = 1,238人

◆1人あたりの都市公園面積

都市公園面積(94,752.88㎡)÷

$$\{ \text{令和27年度市街化区域人口 (35,210人)} + \text{誘導人口 (1,238人)} \} \div 2.60 \text{㎡/人}$$

2) 都市機能誘導に関する評価指標

評価指標		現状値（令和7年）	目標値（令和27年）
都市機能 誘導区域 内の誘導 施設数	市役所	1施設	1施設
	子育て支援 拠点施設	2施設	2施設
	スーパー マーケット	2施設	2施設
	銀行	3施設	3施設
	信用金庫	2施設	2施設
	図書館	2施設	2施設

評価指標設定の根拠

都市機能誘導方針において都市機能の維持や誘導を目指しており、誘導施策においても届出制度の運用や空き店舗等の活用により、都市機能施設の維持・誘導に取り組んでいます。このため、都市機能誘導区域内の誘導施設数を評価指標として設定し、現状値の維持を目指します。

3) 公共交通ネットワークに関する評価指標

評価指標	現状値（令和7年）	目標値（令和27年）
公共交通徒歩利用圏 の人口割合	77.9%	現状値以上

※1：基準年を令和7年としていますが、人口は令和2年の国勢調査のデータを使用しています。

評価指標設定の根拠

公共交通の誘導方針において、路線バスの維持とデマンドバスの利便性の向上を目指しています。現在の本市の公共交通徒歩利用圏の人口割合は、市の総人口の77.9%となっており、今後地域公共交通計画の策定等の公共交通の維持に係る取組を行っていくことから、公共交通徒歩利用圏の人口割合を評価指標として設定し、利用者の維持を目指します。

指標の算出方法

公共交通徒歩利用圏人口（50,814人）÷北本市総人口（65,201人）×100≒77.9%

公共交通徒歩利用圏：鉄道駅半径800m、バス停半径300m

4) 防災に関する評価指標

評価指標	現状値（令和2年）	目標値（令和27年）
災害リスクの高いエリアの 人口割合 浸水想定区域(洪水) 計画規模（L1） 浸水深0.5m以上	2.4%	現状値以下

評価指標設定の根拠

防災の誘導方針において、災害危険性の高いエリアから災害危険性の低いエリアへの居住誘導を行うことから、災害リスクの高いエリアの人口割合を評価指標として設定し、現状値以下を目指します。

指標の算出方法

浸水想定区域(洪水)計画規模（L1）浸水深0.5m以上の人口（1,552.1人）
 ÷北本市総人口（65,201人）×100≒2.4%

5) 財政に関する評価指標

評価指標	現状値（令和7年）	目標値（令和27年）
居住誘導区域内の地価平均	10.2万円/㎡	現状値以上

評価指標設定の根拠

誘導施設の維持やデマンドバスの利便性向上等の交通利便性を向上させていくことで土地の価値を高めていくことから、居住誘導区域内の地価平均を評価指標とし、居住誘導区域内の土地の価値の維持・向上を目指します。

(4) 効果指標の設定

効果指標	現状値（令和6年）	目標値（令和27年）
北本市を住み良いと感じている市民の割合	73.5%	現状値以上

評価指標設定の根拠

誘導施設や人口密度を維持し、デマンドバスの利便性向上や居住誘導区域内への適切な誘導を行うことで、定住意向を示す市民の割合が増加することを期待し、市民アンケートの「北本市を住み良いと感じている市民の割合」を指標とし、現状値以上を目指します。

7-2 進行管理

(1) 進行管理の考え方

本計画に基づくまちづくりを適切に実施していくためには、継続的な進行管理が必要です。

進行管理には、毎年、国土交通省（以下、国）から提供される「まちづくりの健康診断」を活用してモニタリングを行います。「まちづくりの健康診断」では、国から、市の基礎情報や直接指標・間接指標のデータをまとめた評価レポートが提供されます。また、市は施策の進捗状況をまとめて国に提出し、国からは市の取組も踏まえた参考事例や見直しの方策案が提供されます。この「まちづくりの健康診断」を活用しつつ、計画（Plan）、実行（Do）、評価（Check）、改善（Act）といったPDCAサイクルの仕組みを活用しながら、おおむね5年ごとに評価・検証を行っていきます。

(2) 計画の見直し

立地適正化計画は長期的な視点に立った計画であり、おおむね20年後の将来像の実現を目指しますが、本市を取り巻く社会経済情勢の変化や法改正、上位計画である総合振興計画や都市計画マスタープラン等に示される方針の見直し等があった場合には、それら変化に柔軟に対応するため、本計画の一部または全ての改定を検討します。

なお、立地適正化計画制度については、おおむね5年ごとに施策・事業の実施状況や評価指標の達成状況を確認し、計画の進捗や妥当性を評価・検証することが望ましいとされていることから、それらも踏まえて適切な見直しの時期を定めていきます。

見直しの際には国土交通省から提供されるまちづくりの健康診断の「見直しの方策案」等を活用し、周辺市町村や同じような都市構造の市町村の取組状況を参考に検討を行います。

《立地適正化計画におけるPDCAサイクル》

