

1. 立地適正化計画とは

策定の背景・目的

本市の人口は、近年、約 34 万人で横ばいに推移していますが、今後、本格的な人口減少が予測されています。また、高齢化も進行しており、令和 17 (2035) 年には高齢化率が 30 パーセントを超える見込みです。

本市は、都心へのアクセスの良さなどから市内各地で大規模な宅地開発が行われ、首都圏のベッドタウンとして発展してきました。一方で、狭山丘陵や武蔵野の雑木林をはじめとした豊かな自然のほか、三富新田などの農地も広がっています。

このような魅力や特性を生かしながら、高齢化に備えた街づくりを行うとともに、近年、激甚化・頻発化している自然災害や大規模地震などへの対応した街づくりも求められます。

そのためには、生活利便施設や公共交通の維持、誰もが安全・安心に、健康的な暮らしができる街づくり及び持続可能な行政運営が必要です。

そこで、おおむね 20 年後を見据え、市街地特性や災害リスクなどを考慮し、「コンパクト・プラス・ネットワーク※」の街づくりを実現するため、立地適正化計画を策定するものです。

※ コンパクト・プラス・ネットワーク

コンパクトな街に、住民が安心して暮らせるよう地域公共交通と連携し、都市機能を持った施設にアクセスできる都市構造のこと。

立地適正化計画とは

立地適正化計画は、従来の土地利用計画に加えて、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の街づくりの考え方により、居住を誘導しながら、市街地の人口密度を維持し、併せて生活サービスを提供する都市機能についても適正に立地かつ、公共交通ネットワークと連携させることで、持続可能な街を目指すものです。

また、大規模地震、近年の台風や集中豪雨の激甚化・頻発化などを踏まえ、防災街づくりの指針となる「防災指針」を定めるものです。

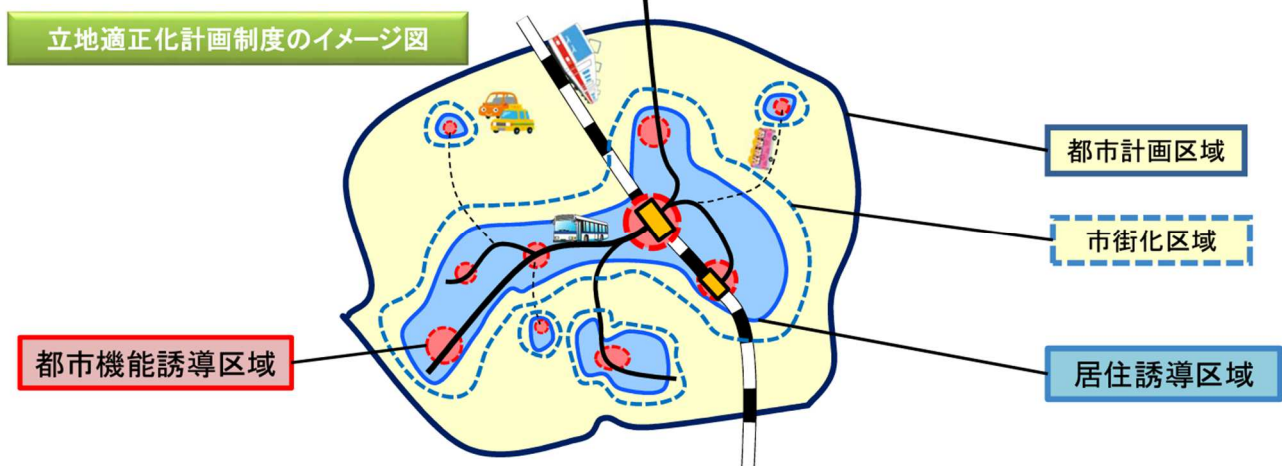


図 立地適正化計画制度のイメージ

(出典：国土交通省)

都市機能誘導区域

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を図る区域。

居住誘導区域

人口減少の中にあっても一定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。

(出典：都市計画運用指針)

2. 街づくりの方針

街づくりの方針と目指すべき都市の骨格構造

「生涯にわたり健やかで幸せに暮らすことができる街」を目指し、街づくりの方針（ターゲット）及びその方針を実現するための目指すべき都市の骨格構造を定めます。

「健幸都市」“ところざわ”の実現

ターゲット

みんなが連帯して脱炭素社会の実現を目指す都市

人とのつながりがあり、居心地よく歩きたくなる都市

災害に強く、安全・安心に暮らすことができる都市

街づくりの方針を実現するための目指すべき都市の骨格構造

- (1) 鉄道駅周辺における拠点の形成
- (2) 鉄道・路線バスを軸とした持続可能な公共交通ネットワークの形成
- (3) 市街化調整区域における日常生活サービスの確保

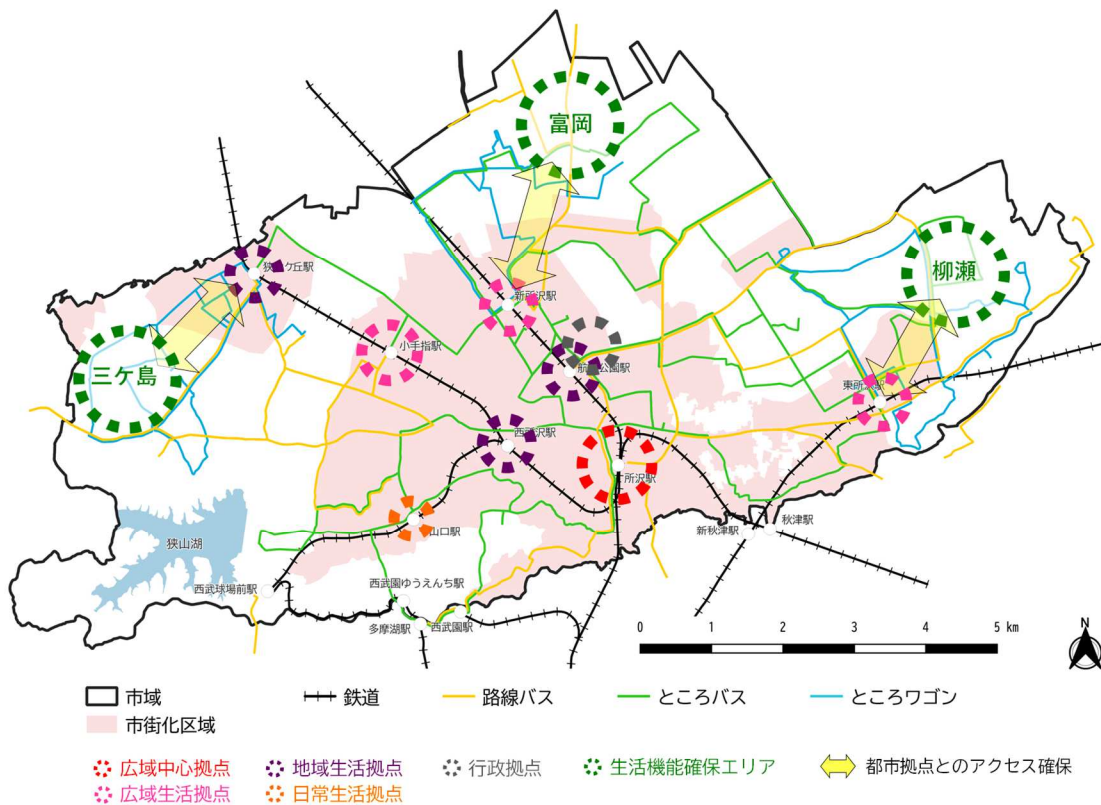


図 都市の骨格構造

誘導方針

都市機能や居住を誘導するための「誘導方針（ストーリー）」を定めます。

誘導区域に関する基本的な方針

- ・ 鉄道駅周辺における都市機能の維持・誘導
- ・ 良好な居住環境の維持・誘導
- ・ 拠点への公共交通の利便性向上
- ・ 交流が生まれ、歩きたくなる街なかの創出
- ・ 身近にみどりが感じられる空間の保全・創出・活用

防災に関する基本的な方針

- ・ 災害に強い街づくりの推進

3. 都市機能誘導区域及び誘導施設

都市機能誘導区域の設定

以下の設定フローに基づき、鉄道駅周辺の8区域を都市機能誘導区域に設定します。

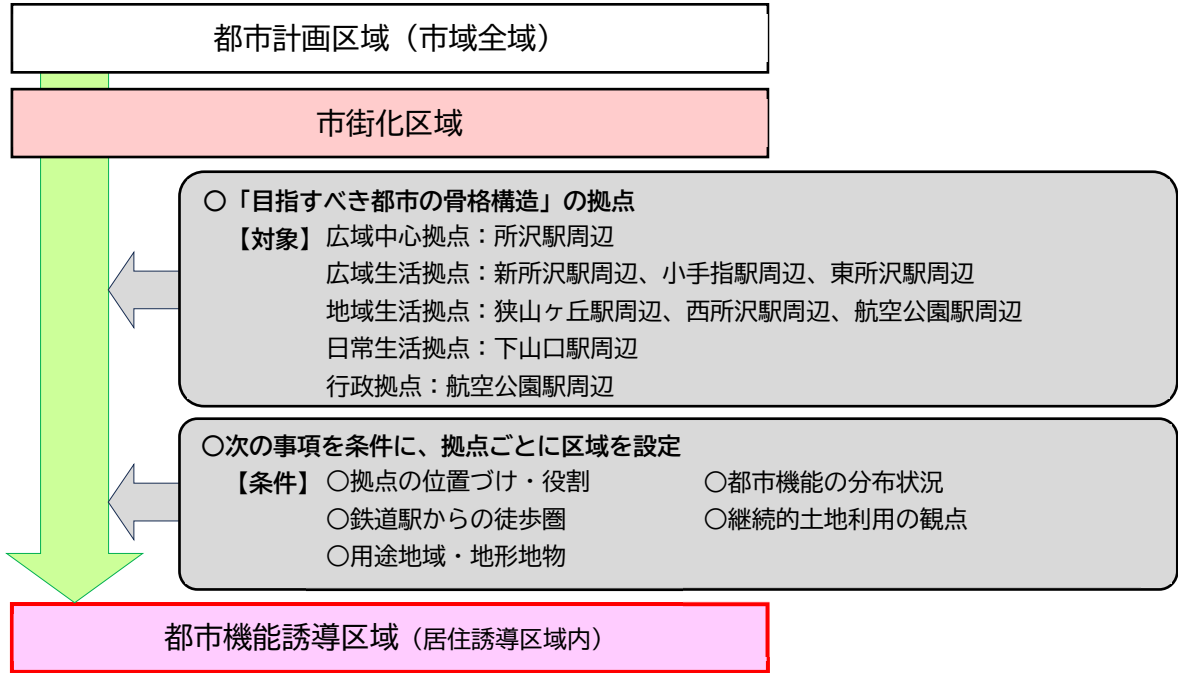


図 都市機能誘導区域の設定フロー

誘導施設

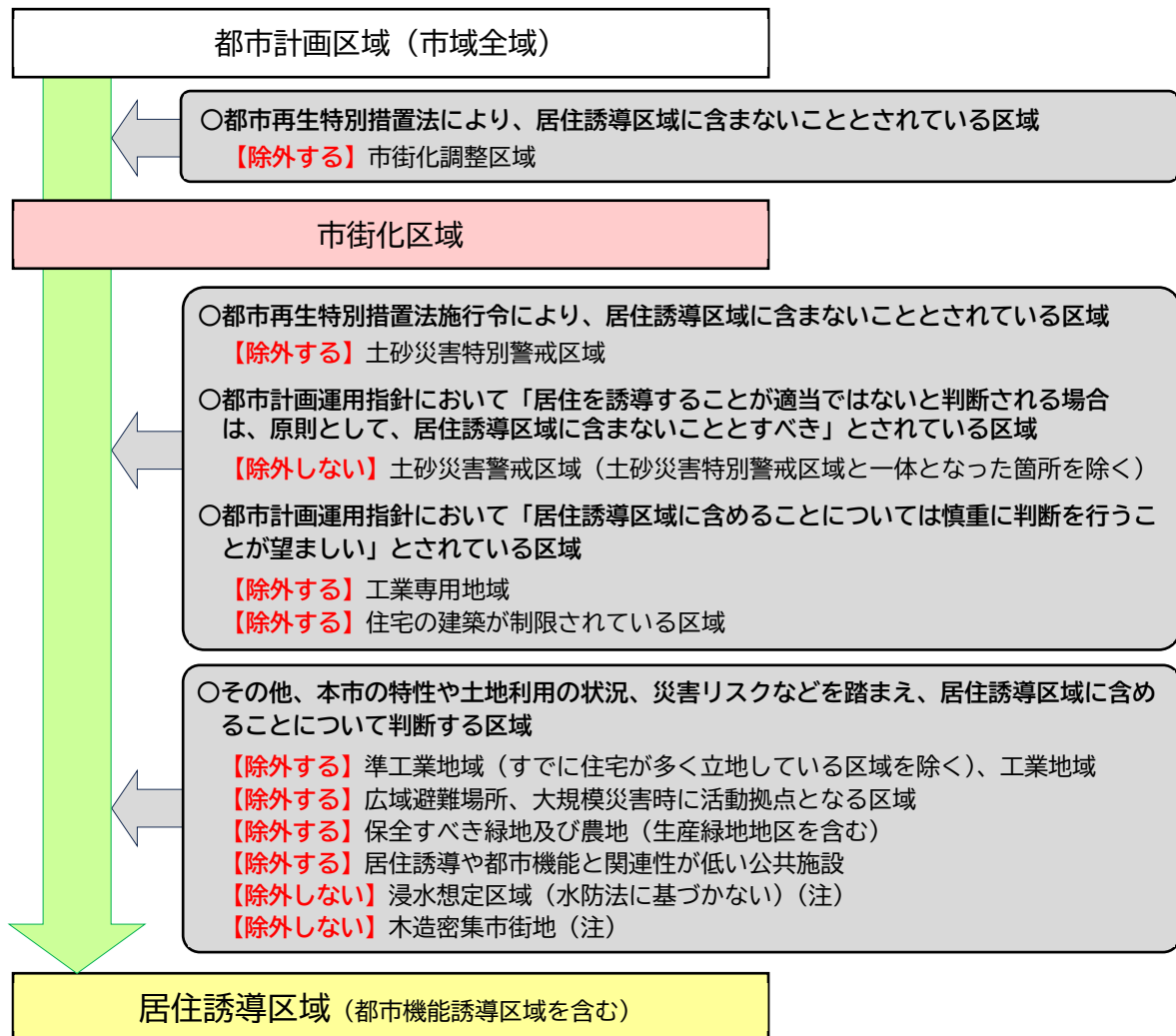
都市機能	誘導施設	拠点								
		広域中心	広域生活			地域生活			日常生活	行政
		所沢駅周辺	新所沢駅周辺	小手指駅周辺	東所沢駅周辺	狭山ヶ丘駅周辺	西所沢駅周辺	航空公園駅周辺	下山口駅周辺	航空公園駅周辺
行政機能	市役所本庁舎									●
	国・県の行政施設									●
介護福祉機能	地域福祉センター		●							
子育て機能	こども支援センター		●							
商業機能	広域型商業施設 (10,000㎡以上)	●								
	大型商業施設 (3,000㎡以上)	●	●	○*	○					
	スーパーマーケット (1,000㎡以上)	●	●	○*	●	●	●	○	●	
保健・医療機能	病院・診療所 (内科・外科含む複数診療科)	●	●	●	○*	●	○	○*		●
金融機能	銀行・信用金庫	●	●	●	●	○*	●	○*	●	
	郵便局 (ゆうちょ銀行直営店)									●
教育・文化機能	文化センター									●
	図書館 (本館)									※
交流機能	産業支援施設 (独自)	●			○					
	宿泊施設等 (独自)	●			○					

- 都市機能誘導区域内にすでに立地しており、維持・充実を図る施設
- 都市機能誘導区域内に立地しておらず、今後誘導を図る施設
- * 都市機能誘導区域内に立地しておらず、今後誘導を図る施設だが、近接して立地している
- ※ 都市機能誘導区域外ではあるが、近接して誘導を図る施設が立地している

4. 居住誘導区域

居住誘導区域の設定

令和 25（2043）年においても現在の 90 パーセント以上の人口を維持できる見込みであることを踏まえ、以下の設定フローに基づき、居住誘導区域を設定します。



（注）水害や火災などの災害リスクを有するが、「第 6 章 防災指針」において対策を講じることにより、居住誘導区域とする。

図 居住誘導区域の設定フロー

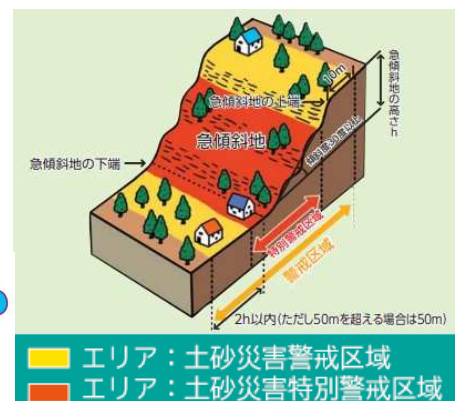
解説

※1 土砂災害警戒区域（通称：イエローゾーン）とは

土砂災害による被害を防止・軽減するため、危険の周知、警戒避難体制の整備を行う区域のこと。

※2 土砂災害特別警戒区域（通称：レッドゾーン）とは

避難に配慮を要する方々が利用する要配慮者利用施設等が新たに土砂災害の危険性の高い区域に立地することを未然に防止するため、開発段階から規制していく必要性が高いものに対象を限定し、特定の開発行為を許可制とするなどの制限や建築物の構造規制等を行う区域のこと。



（出典：国土交通省）

5. 独自区域

独自区域の設定

市街化調整区域に良好な一団の住宅地が存在、市街化区域には日本最大級のポップカルチャー機能を有する施設、水害が想定されている河川沿いには市街地が形成されており、これらについては、法に基づかない独自区域として設定します。

居住環境保全区域

(居住誘導区域に準じた扱い)

旧住宅地造成事業に関する法律などにより整備された一団の住宅地で良好な市街地環境の維持・保全に向けて、地区計画などの街づくりのルールが指定されている区域に設定。

文化複合区域

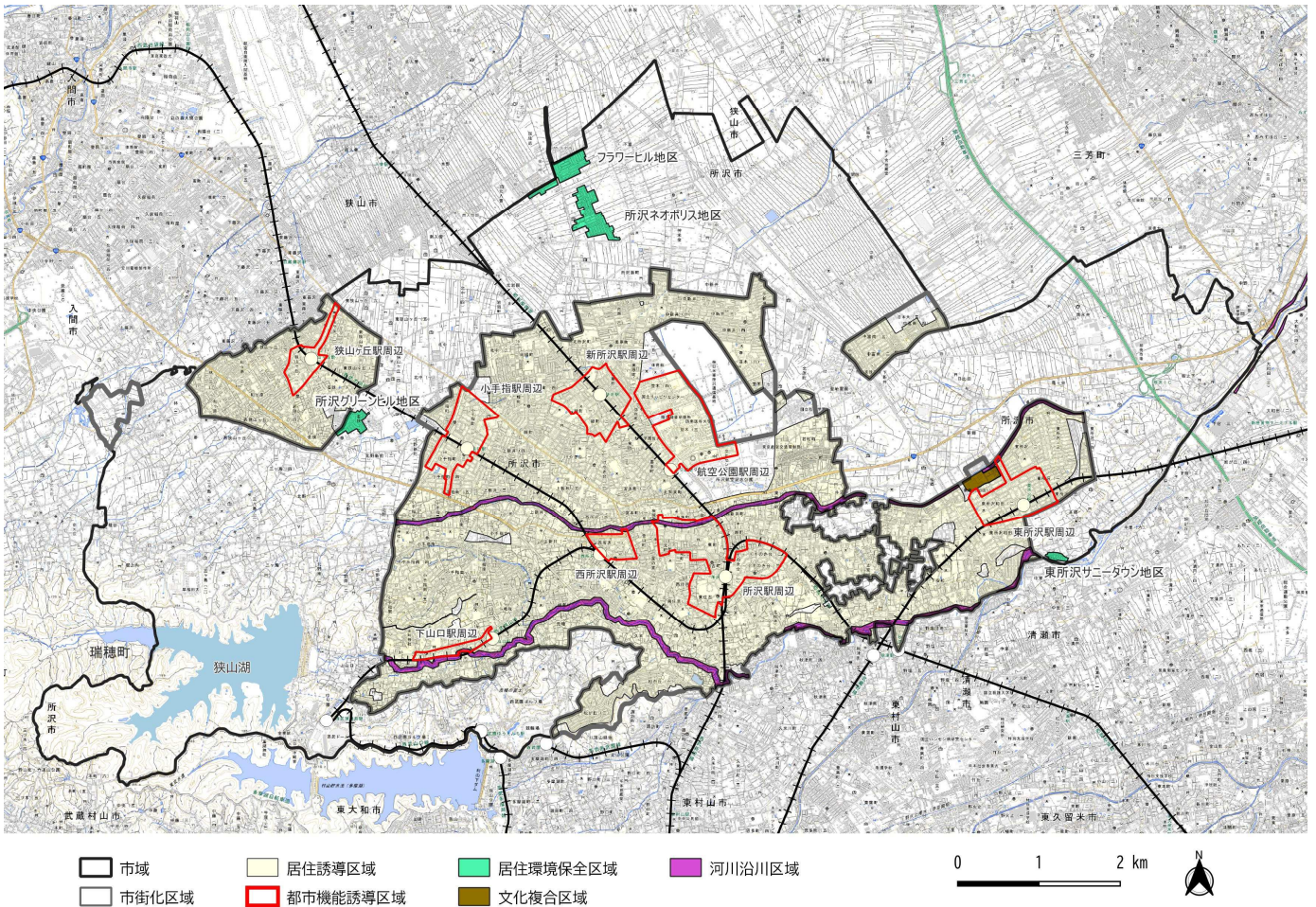
(都市機能誘導区域に準じた扱い)

ところざわサクラタウン及び隣接して一体的な利活用をしている東所沢公園を区域に設定。

河川沿川区域

「所沢市洪水ハザードマップ」における「家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸浸食)」の区域に設定。

6. 誘導区域等の総括図



(注) 生産緑地地区(令和5(2023)年12月12日時点)は居住誘導区域には含まない。

図 誘導区域等総括図

7. 誘導施策

誘導施策

誘導方針を踏まえ、都市機能及び居住に係る誘導施策の考え方は、次のとおりです。

表 誘導施策の考え方

街づくりの方針 (ターゲット)	誘導方針 (ストーリー)	誘導施策の考え方
「健幸都市」 “ところざわ”の実現 ○みんなが連帯して脱炭素社会の実現を目指す都市 ○人とのつながりがあり、居心地よく歩きたくなる都市 ○災害に強く、安全・安心に暮らすことができる都市	誘導区域の方針	(1) 鉄道駅周辺における都市機能の維持・誘導 ①都市機能の維持・誘導 ②既存ストック等の有効活用 ③適正な都市計画の指定
		(2) 良好な居住環境の維持・誘導 ①地域特性に応じた居住環境の形成 ②脱炭素社会に向けた住環境の形成 ③既存ストック等の有効活用
		(3) 拠点への公共交通の利便性向上 ①地域の暮らしを支える公共交通 ②いつでも安心して利用できる公共交通 ③これからも持続可能な公共交通
		(4) 交流が生まれ、歩きたくなる街なかの創出 ①徒歩や自転車で移動したくなる快適な空間の整備 ②パブリックスペースなどの利活用 ③既存ストック等の有効活用
		(5) 身近にみどりが感じられる空間の保全・創出・活用 ①街なかみどりの保全・整備・活用 ②道路空間の整備 ③みどりに触れ合える場づくり
	防災針	(6) 災害に強い街づくりの推進 ①温室効果ガス削減に向けた取組の推進 ②災害に強いインフラなどの整備 ③地域との協働による災害に強い街づくりの推進

8. 届出・勧告制度

都市機能誘導区域外における誘導施設の立地に係る届出・勧告制度

都市機能誘導区域外で誘導施設を対象に、誘導施設を有する建築物のための開発行為等を行おうとする場合には、これらの行為に着手する 30 日前までに原則として市長への届出が義務づけられています。(法第 108 条第 1 項)

都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止に係る届出・勧告制度

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、誘導施設を休止又は廃止しようとする日の 30 日前までに原則として市長への届出が義務づけられています。(法第 108 条の 2 第 1 項)

居住誘導区域外における住宅開発などに係る届出・勧告制度

居住誘導区域外の区域において、住宅[※]等の建築の用に供する開発行為等に係る右の開発行為等を行おうとする場合には、行為に着手する 30 日前までに原則として市長への届出が義務づけられています。(法第 88 条第 1 項)

※ 住宅
一戸建ての住宅、長屋、共同住宅、兼用住宅などの居住空間を有する建築物





○開発行為	○建築等行為
①3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ②1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1000㎡以上のもの ③住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為(例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等) ①の例示 3戸の開発行為  届 ②の例示 1,300㎡ 1戸の開発行為  届 800㎡ 2戸の開発行為  不要	①3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ②人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合(例えば、寄宿舎や有料老人ホーム等) ③建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等(①、②)とする場合 ①の例示 3戸の建築行為  届 1戸の建築行為  不要

図 届出が必要となる例

(出典：国土交通省)

9. 防災指針

防災指針の策定の目的と位置づけ

近年、気候変動の影響により、局地的大雨や線状降水帯による河川氾濫や土石流の発生などの自然災害が、全国各地で激甚化・頻発化しており、住民の生命や財産、社会経済に甚大な影響を及ぼしていることから、「防災・減災」は街づくりにおける主要なテーマの一つとなっています。

本市では、水害や土砂災害などのほか、高度経済成長期に急激な宅地開発が行われたことで都市化が進み、木造密集市街地が形成されたため、火災リスクも懸念されます。

防災指針は、想定される災害リスクを分析し、それらの災害規模に応じた具体的な防災・減災対策を位置づけ、主に居住誘導区域における防災・減災の街づくりに必要な対策を計画的かつ着実に講じていくために定めるものです。

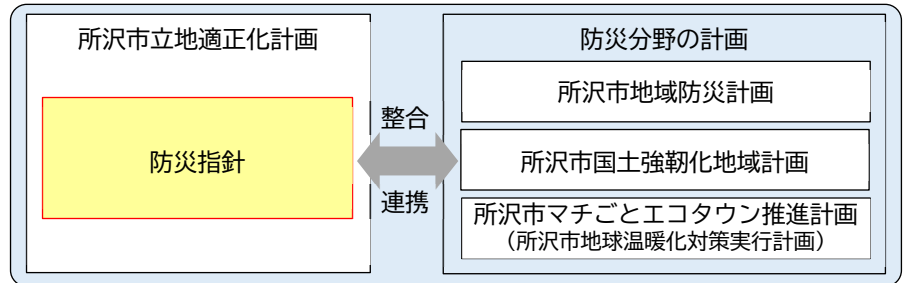


図 防災指針と関連計画

防災街づくりの取組方針

居住誘導区域において想定される「水害」「土砂災害」「地震・火災」の災害リスクに対する課題を踏まえ、災害別に取り組方針を示します。

<災害リスク分析>

災害種別	ハザード情報など	×	都市情報
(1)水害	洪水浸水想定区域（想定最大規模）	×	施設（建物）
	洪水浸水想定区域（計画規模）	×	施設（建物）
	家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食・氾濫流）	×	施設（建物）
(2)土砂災害	土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域	×	施設（建物）
	大規模盛土造成地区	×	施設（建物）
(3)地震・火災	木造密集市街地	×	消防活動困難区域・一時避難困難区域の面積割合

<災害別の取組方針>

災害種別	取組方針
共通	人命及び財産を守るため、自助・共助・公助により防災・減災対策に取り組みます。
水害	<ul style="list-style-type: none"> ・ 浸水想定区域内の住民や要配慮者が確実に避難し命を守る予防対策に取り組みます。 ・ 人命・財産への被害を防止・最小化するため、治水対策を推進します。 ・ 建築物の耐水構造化などにより、浸水被害の防止・軽減を図ります。
	河川沿川区域 <hr/> 河岸浸食のリスクがあることから、市の情報に基づいて、速やかな水平避難など、市民自らが自分の命を守る行動をとるよう促します。
土砂災害	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土砂災害特別警戒区域は居住誘導区域外とし、建築物の立地を居住誘導区域内へ誘導します。 ・ 擁壁や地盤の変化に係る情報共有、大雨警報や土砂災害警戒情報に基づき、迅速かつ的確な予防対策や避難行動に取り組みます。
地震・火災	<ul style="list-style-type: none"> ・ 橋梁や上下水道施設など、インフラの耐震化に取り組みます。 ・ オープンスペースなどの確保により、木造密集市街地をはじめとした火災の被害軽減及び延焼対策に取り組みます。 ・ 建築物の耐火促進や防火・準防火地域の指定により木造密集市街地のリスク軽減・解消を図ります。 ・ 建築物の耐震化を推進します。 ・ 避難行動や災害応急活動を円滑に行うことができるよう、予防対策や避難行動に取り組みます。

10. 計画の目標値

目標値の設定

本計画の取組の進捗状況を分析及び評価し、適切な進行管理を行う観点から、客観的かつ定量的な指標として、以下の考え方に基づき目標値などを設定します。

- 誘導方針に基づき、その妥当性や進捗状況を分析及び評価するための目標指標及び目標値を設定。
- 誘導方針や関連する施策の展開により期待される複合的な効果を把握するため、総合的な目標指標・目標値を設定。

誘導方針	評価指標	基準値	目標値 (令和25年度)
(1) 鉄道駅周辺における都市機能の維持・誘導	都市機能誘導区域内に立地する誘導施設数	(令和5年度) 55施設	55施設以上
(2) 良好な居住環境の維持・誘導	マンションの適正管理届出率	(令和5年度) 67%	100%
(3) 拠点への公共交通の利便性向上	公共交通の年間利用者数(路線バス・ところバス・ところワゴンの合計)	(令和4年度) 8,808,842人	8,810,000人以上
(4) 交流が生まれ、歩きたくなる街なかの創出	市民意識調査による「1日の平均歩行時間が30分以上の人の割合」	(令和3年度) 60.2%(注)	60.2%以上
(5) 身近にみどりを感じられる空間の保全・創出・活用	みどりの保全面積(都市緑地・都市公園・生産緑地・保全緑地など)	(令和5年度) 260ha	260ha以上
(6) 災害に強い街づくりの推進	木造密集市街地の改善・解消	—	5地区

(注) 「30分～1時間未満」及び「1時間以上」と回答した人の割合の合計値

期待される効果

本計画の誘導施設をはじめ、関連する各種施策と連携し、展開を図ることにより期待されるコンパクト・プラス・ネットワークに係る複合的な効果として、「居住誘導区域内の人口密度」及び「公共交通利用圏域の人口割合」を総合的な効果指標及び目標値とします。

効果指標	基準値	目標値(令和25年度)
居住誘導区域内の人口密度	(令和4年度) 114.0人/ha	110.0人/ha以上
公共交通利用圏域の人口割合	(令和3年度) 91.1%	91.1%以上

【お問い合わせ先】 所沢市 街づくり計画部 都市計画課

〒359-8501 埼玉県所沢市並木一丁目1番地の1

TEL: 04-2998-9192 FAX: 04-2998-9163

