

1 計画の構成

第1章	計画の概要	第4章	誘導区域等及び誘導施設	第7章	計画の目標値
第2章	都市の現状と課題	第5章	誘導施策	第8章	計画の進行管理
第3章	街づくりの方針	第6章	防災指針		

2 街づくりの方針（本編 第3章 P.39～P.44）

「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

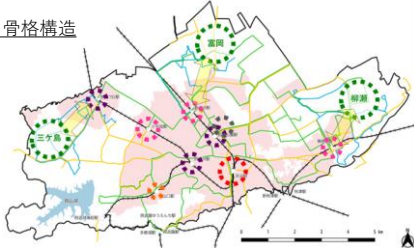
【目指すべき都市の骨格構造】

- 鉄道駅周辺における拠点の形成（様々な都市機能が集積、市民生活を支えていく区域）
- 鉄道・路線バスを軸とした持続可能な地域公共交通ネットワークの形成（都市拠点へのアクセス性向上）
- 市街化調整区域における日常生活サービスの確保（「生活機能確保エリア」を位置づけ）

【誘導方針】

- 誘導区域
  - ・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創出
  - ・災害に強い街づくりの推進
- 防災

都市の骨格構造



3 誘導区域等及び誘導施設（本編 第4章 P.45～P.65）

【都市機能誘導区域】都市計画マスタープランの都市拠点・行政拠点に設定

【誘導施設】都市機能を有する施設について「集約」と「適正配置」に分類

表3-1 誘導施設の検討

機能	施設	タイプ	機能	施設	タイプ	機能	施設	タイプ
行政機能	市役所本庁舎	集約	商業機能	広域型商業施設(10,000㎡以上)	集約	教育文化機能	文化センター	集約
	まちづくりセンター	適正配置		大型商業施設(3,000㎡以上)	集約		まちづくりセンター(公民館)	適正配置
	国・県の行政施設	集約		スーパーマーケット(1,000㎡以上)	集約		図書館(本館)	集約
介護福祉機能	地域福祉センター	集約		ドラッグストア	適正配置		図書館(分館)	適正配置
	地域包括支援センター	適正配置		コンビニエンスストア	適正配置		幼稚園	適正配置
	通所系施設	適正配置	保健医療機能	病院・診療所(内科・外科を含む複数診療科を有する)	集約	交流機能	小学校・中学校	適正配置
	訪問系施設	適正配置		病院・診療所	適正配置		(※1) 産業支援施設【独自】	集約
	入所系施設	適正配置		病院・診療所	適正配置		(※2) 宿泊施設等【独自】	集約
子育て機能	こども支援センター	集約	金融機能	銀行・信用金庫	集約	*1 事業の発案、発展支援を目的とし、多様な人たちが交流できる施設。		
	地域子育て支援センター	適正配置		郵便局(ゆうちょ銀行直営店)	集約			
	保育園・認定こども園	適正配置		郵便局(上記以外)	適正配置	*2 旅館業法第2条第2項に規定するもので、かつ集会機能を有する施設。		
	児童館・児童クラブ	適正配置						

表3-2 施設の立地を維持・誘導する都市機能誘導区域

機能	拠点(鉄道駅) 集約する施設	広域中心				広域生活			地域生活			日常生活	行政
		所沢	新所沢	小手指	東所沢	狭山ヶ丘	西所沢	航空公園	下山口	航空公園			
行政機能	市役所本庁舎												●
	国や県の行政施設												●
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・外科を含む複数診療科)	●	●	●	○※	●	○	○※					●
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既に立地しており、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

【居住誘導区域】人口密度の維持、都市機能の立地状況を踏まえ、以下のとおり、居住誘導区域を設定

- ア 都市再生特別措置法により居住誘導区域に含まないこととされている区域  
⇒市街化調整区域【除外する】
- イ 都市再生特別措置法施行令により、居住誘導区域に含まないこととされている区域  
⇒土砂災害特別警戒区域【除外する】
- ウ 都市計画運用指針において「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」とされている区域  
⇒土砂災害警戒区域（土砂災害特別警戒区域と一体となった箇所を除く）【除外する】
- エ 都市計画運用指針において「居住誘導区域に含めることについては慎重に判断を行うことが望ましい」とされている区域  
⇒工業専用地域・住宅の建築が制限されている区域【除外する】
- オ その他、本市の特性や土地利用の状況、災害リスクなどを踏まえ、居住誘導区域に含めることについて判断する区域  
⇒準工業地域(一部除く)、工業地域、災害時の拠点、保全すべき緑地・農地(生緑含む)、関連性が低い公共施設【除外する】  
⇒浸水想定区域(水防法に基づかない)・木造密集市街地【除外しない】

【独自区域】法に基づく区域ではなく、本市の独自区域として設定

- 居住環境保全区域 ⇒「旧宅法」などにより整備され、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
- 文化複合区域 ⇒ところざわサクラタウン及び一体的な活用をしている隣接の東所沢公園を区域
- 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）

4 誘導施策（本編 第5章 P.67～P.73）

「第3章 街づくりの方針」の「誘導方針」に基づく、居住誘導区域内に居住を誘導するため、都市機能誘導区域内に誘導施設の立地を維持・誘導するための施策

- 鉄道駅周辺における都市機能の維持・誘導（都市機能の維持・誘導、適正な都市計画の指定など）
- 良好な居住環境の維持・誘導（地域特性に応じた居住環境の形成、脱炭素社会に向けた住環境の形成など）
- 拠点への公共交通の利便性向上（地域の暮らしを支える公共交通、これからも持続可能な公共交通など）
- 交流が生まれ、歩きたくなる街なかの創出（快適な空間の整備、パブリックスペースなどの利活用など）
- 身近にみどりが感じられる空間の保全・創出・活用（街なかみどりの保全・創出・活用、道路空間の整備など）
- 災害に強い街づくりの推進（温室効果ガス削減に向けた取組の推進、災害に強いインフラなどの整備など）

5 防災指針（本編 第6章 P.75～P.111）

水害・土砂災害（土砂災害特別警戒区域を除く。）及び地震・火災被害については、被害想定規模や土地利用の状況などを踏まえ、居住誘導区域に含めることとし、防災指針により対応する。

- 【現状】○水害
  - ・想定最大浸水深は多くの区域で1.0m以下、一部1.0m～2.0m、柳瀬川下流部に2.0～3.0mが存在
  - ・市街地の浸水想定区域には多くの住宅が立地、床下・床上浸水が想定されるが浸水時間は短い
- 土砂災害
  - ・東川、柳瀬川付近に土砂災害警戒区域が存在するが、一部を除いて範囲は小さい
- 地震・火災
  - ・立川断層帯地震での建物倒壊と併せ、火災被害が危惧される（木造密集市街地あり）

取組方針は、原則として、地域防災計画、国土強靱化地域計画及びまちごとエコタウン推進計画に明記された取組内容

【主な取組】○全体 自主防災組織の育成強化、要配慮者利用施設の支援体制、ハザードマップ等の作成・普及

- 水害 治水施設の整備、宅地盤高上や耐力性能を有する建築物の促進、洪水予報、避難等の情報伝達
- 土砂災害 擁壁の適正な維持管理等の推進、大規模盛土造成地マップの作成・公表
- 地震・火災 オープンスペース等の確保、建築物の耐震化の推進、防火・準防火地域の指定推進

6 目標値の設定（本編 第7章 P.113～P.115）

「第3章 街づくりの方針」の「誘導方針」に基づき、目指す目標及び目標達成により期待される効果を定量化して設定

【目標指標と目標値】

○都市機能誘導区域内に立地する誘導施設数	基準値(R5)	55施設	→	目標値(R25)	55施設以上
○マンションの適正管理届出率	基準値(R5)	67%	→	目標値(R25)	100%
○公共交通の利用者数	基準値(R4)	8,808,842人/年	→	目標値(R25)	8,810,000人以上/年
○1日の平均歩行時間が30分以上の人の割合	基準値(R3)	60.2%	→	目標値(R25)	60.2%以上
○みどりの保全	基準値(R5)	260ha	→	目標値(R25)	260ha以上
○防火・準防火地域の指定面積	基準値(R5)	265.3ha	→	目標値(R25)	400.0ha

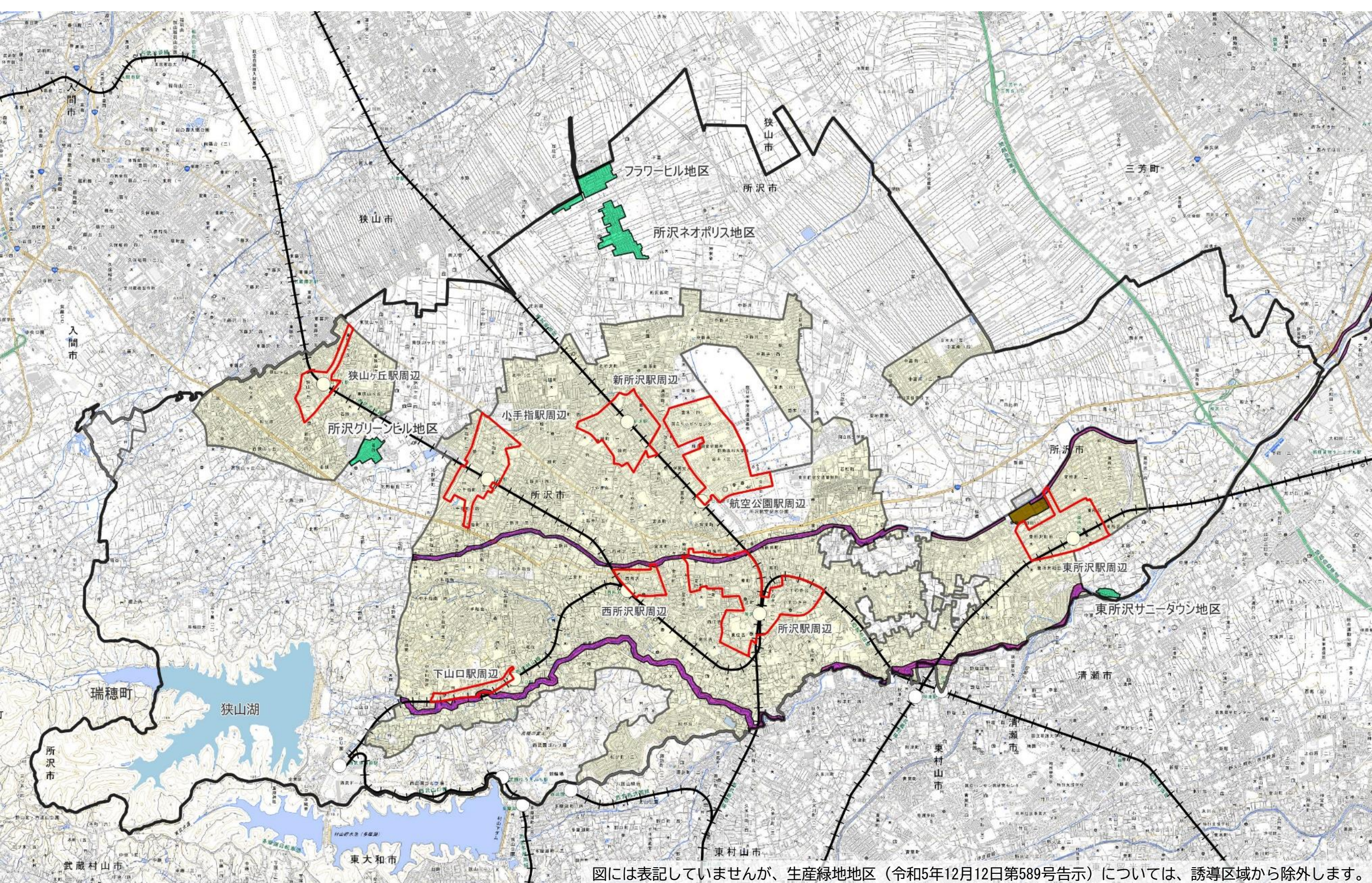
【期待される効果指標】

○居住誘導区域内の人口密度	基準値(R4)	114人/ha	→	目標値(R25)	110人/ha以上
○公共交通利用圏域の人口割合	基準値(R3)	91.1%	→	目標値(R25)	91.1%以上

7 計画の進行管理（本編 第8章 P.117）

- 社会情勢の変化や上位関連計画の見直しとの整合を図るとともに、関係法令の改正や災害リスクの高まりなども踏まえ、おおむね5年度ごとに目標値の達成状況の確認する。
- 要因分析による計画の評価を行い、必要に応じて、本計画の見直しを検討する。
- 要因分析にあたっては、各評価指標に応じて、内訳や分布状況などを定期的にモニタリングし、進捗を管理する。





図には表記していませんが、生産緑地地区（令和5年12月12日第589号告示）については、誘導区域から除外します。

- |   |  |   |  |
|---|--|---|--|
|  市域    |  居住誘導区域   |  居住環境保全区域 |  河川沿川区域 |
|  市街化区域 |  都市機能誘導区域 |  文化複合区域   |  |

0 1 2 km



図 誘導区域等総括図