

所沢市立地適正化計画

【原案】

所沢市

目 次

第1章 計画の概要	1
1 策定の背景・目的	1
2 立地適正化計画とは	2
3 計画の位置づけ	4
4 計画区域	6
5 計画期間	6
第2章 都市の現状と課題	7
1 都市の現状	7
2 都市が抱える課題	3 7
第3章 街づくりの方針	3 9
1 街づくりの方針	3 9
2 目指す都市の姿	4 0
3 目指すべき都市の骨格構造	4 1
4 誘導方針	4 3
第4章 誘導区域等及び誘導施設	4 5
1 基本的な考え方	4 5
2 都市機能誘導区域及び誘導施設	4 7
3 居住誘導区域	6 2
4 独自区域	6 4
第5章 誘導施策	6 7
1 誘導施策の考え方	6 7
2 誘導施策	6 8
3 届出・勧告制度	7 1

第6章 防災指針	75
1 策定の目的	75
2 防災指針の位置づけ	75
3 災害リスクの整理	76
4 災害リスクの分析	86
5 課題の整理	97
6 防災街づくりの取組方針	109
第7章 計画の目標値	113
1 目標設定の考え方	113
2 目標指標及び目標値の設定	113
3 期待される効果	115
第8章 計画の進行管理	117

第1章 計画の概要

1 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、新所沢地区に住宅団地が建設されたことを機に、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、暮らしやすい都市を次世代に残していけるよう、今後、顕在化する人口減少、さらなる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も求められます。

このことから、生活利便施設や公共交通の維持を図りつつ、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、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※」の街づくりの実現に向けた取組を示すため、本計画を策定します。

※ 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。

2 立地適正化計画とは

日常生活を支える医療・福祉・商業等の生活利便施設や公共交通を維持していくためには、一定の人口集積が必要です。

今後、市街地においても人口が減少することで、生活利便施設の立地や公共交通の維持が困難になるなど、日常生活に支障が生じるおそれがあります。

併せて、高齢化が急速に進むことで、税収の減少、福祉に係る費用の増大など、厳しい財政運営が見込まれ、これまで整備してきた道路や公園などの都市基盤の維持や修繕、更新が困難になるおそれもあります。

「コンパクト・プラス・ネットワーク」の街づくりは、このような人口減少・超高齢社会において、安心して暮らせる持続可能な街づくりに向けた考え方で、都市再生特別措置法（以下「法」という。）第 81 条第 1 項に基づく立地適正化計画は、その実現のためのツールとなる計画です。

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するよう時間をかけながら誘導を図るものであり、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。

具体的には、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、これら生活サービスの効率的な提供を図る「都市機能誘導区域」及び人口減少下においても一定エリアの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を持続的に確保し、居住の誘導を図る「居住誘導区域」などを設定し、かつ、区域間を地域公共交通で結ぶことで生活利便性・交通利便性の高い街づくりを目指します。

これらのことから、各誘導区域を設定するにあたっては、街づくりの方針や誘導の考え方、誘導する施設、誘導するための施策などを位置づけることとされています。

また、いつ発生してもおかしくない大規模地震、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」を定めることとされています。

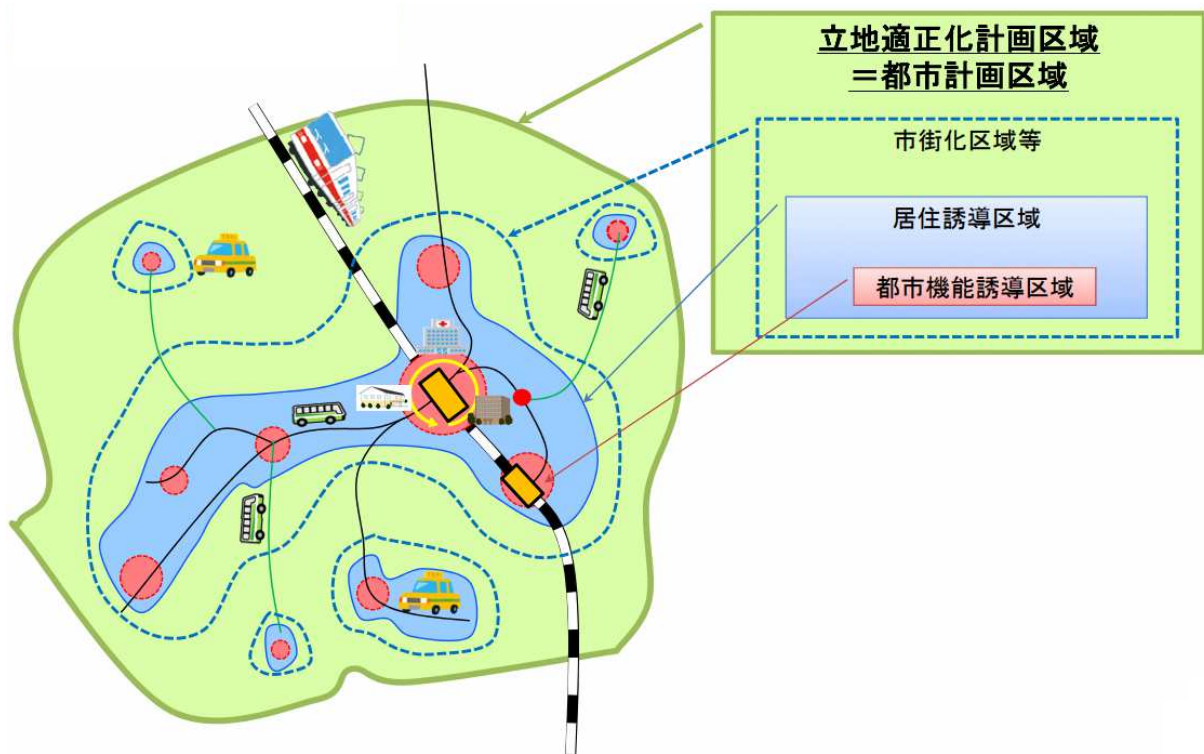


図 1-1 立地適正化計画制度のイメージ

資料：国土交通省

都市機能誘導区域（法第 81 条第 2 項第 3 号）

都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域

（基本的な考え方）

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。

（出典：都市計画運用指針）

居住誘導区域（法第 81 条第 2 項第 2 号）

都市の居住者の居住を誘導すべき区域

（基本的な考え方）

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）

3 計画の位置づけ

(1) 位置づけ

本計画は、上位計画である「所沢市総合計画」及び「所沢市都市計画マスタープラン（令和2年3月策定）」、埼玉県が策定する「所沢都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に即し、推進・実現に向けて、街づくりの両輪である「所沢市地域公共交通計画（令和5年3月策定）」と連携を図りながら、本市におけるコンパクト・プラス・ネットワークの街づくりの実現を目指します。

また、脱炭素社会の実現に向け「所沢市まちごとエコタウン推進計画」などの関連計画とも整合・連携を図ります。

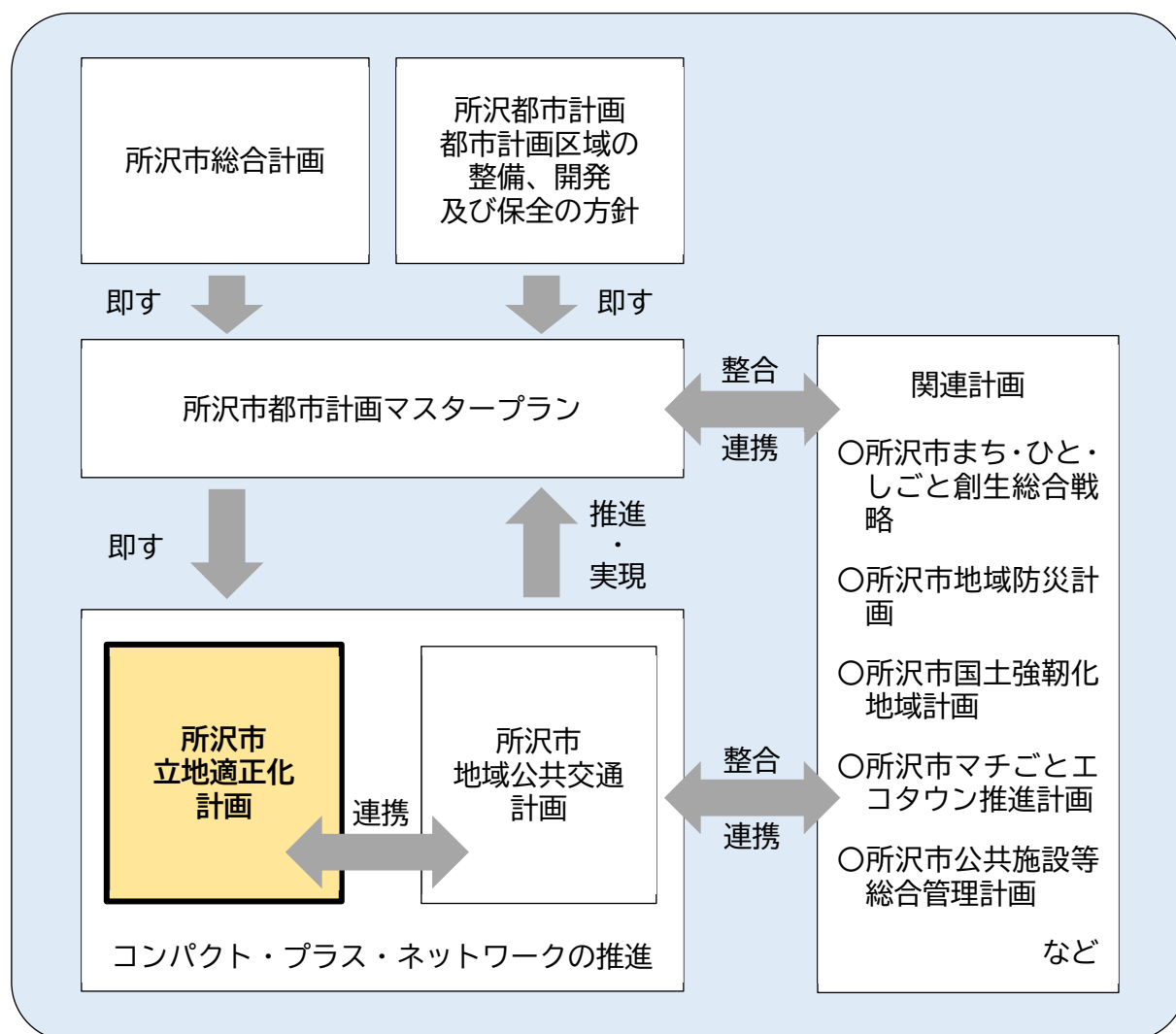


図 1-2 立地適正化計画の位置づけ

（２）上位計画の整理

本計画の策定にあたっては、上位計画である所沢市都市計画マスタープランに即して策定するものです。

所沢市都市計画マスタープランは、長期的な視点から本市の街づくりを進めていくための基本的な方針として、「自然と調和し安心して住み続けられる 持続可能で魅力的な街」を街の将来像として、コンパクト・プラス・ネットワークの街づくりに取り組むものとしています。

また、本市の将来都市構造の実現を見据え、鉄道駅周辺を拠点に位置づけるとともに、拠点を中心とした「生活圏」において、歩いて暮らせる街づくりなどを推進するものとしています。

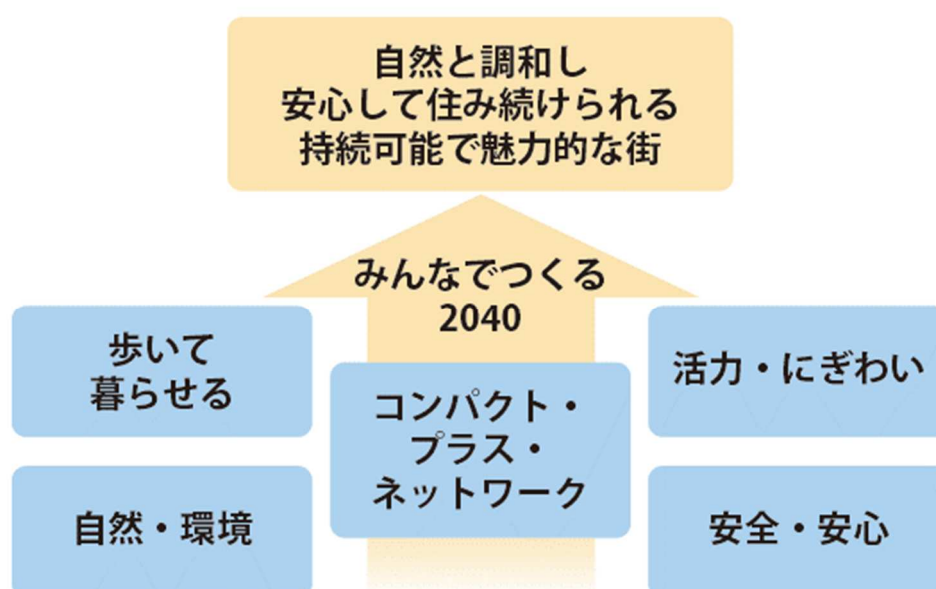


図 1-3 街づくりの基本的な考え方



図 1-4 将来都市構造

（出典：所沢市都市計画マスタープラン）

4 計画区域

立地適正化計画の区域は、都市計画区域全体（本市の場合は市全域）とすることが基本とされています。このことから、本計画では市全域を対象とします。

5 計画期間

おおむね 20 年後の都市の姿を展望することから、本計画の目標年次は令和 26（2044）年とします。なお、社会情勢の変化や関連する法令などの改正、本計画の目標値の達成状況や計画の評価を行い、必要に応じて見直しを検討します。

第2章 都市の現状と課題

1 都市の現状

(1) 地勢

①本市の位置

県の南西部、都心から30キロメートル圏に位置し、東西約15キロメートル、南北約9キロメートルの総面積約72.11平方キロメートルの都市で、南側は東京都多摩地域に接しています。

②本市の地形・水系

地形は、狭山湖を中心とした狭山丘陵、武蔵野台地及び柳瀬川下流域周辺の沖積低地の3つの地形に区分され、南端の柳瀬川沿いは低地と段丘崖が、東川や砂川堀沿いは浅い谷が形成されています。

主な水系は、狭山丘陵を源流とする一級河川の東川及び柳瀬川、市西部を流れる不老川です。



図 2-1 所沢市の地形・水系

③本市の沿革

約3万年前から石器を用いた人々の痕跡が残り、「砂川遺跡」や「膳棚遺跡」などの遺跡があるほか、鎌倉時代には鎌倉街道が通り、江戸時代になると交通の要衝として栄え、秩父巡拝道と鎌倉街道との交差点周辺に形成された宿場が現在の旧市街地の原形となっています。

昭和18（1943）年には、所沢町と近隣の松井、富岡、小手指、山口、吾妻の5村が合併し、さらに昭和30（1955）年には、三ヶ島村、柳瀬村との合併により、現在の市域となっています。

（２）都市計画の指定状況

①区域区分

都市計画区域は、市全域の7,211ヘクタールが指定され、そのうち市街化区域の面積は2,840ヘクタール、市街化調整区域が4,371ヘクタールとなっており、市域の約40パーセントを市街化区域が占めています。

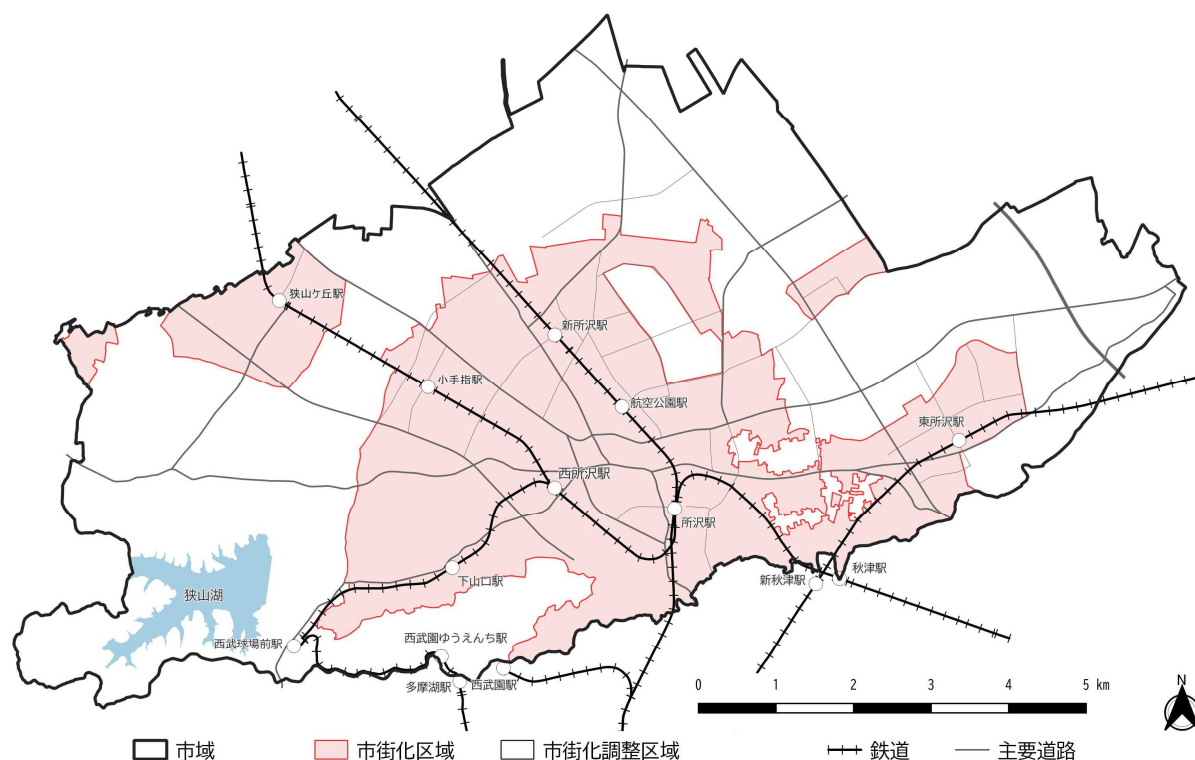


図2-2 区域区分図

②用途地域

用途地域は市域のうち 2,829.1 ヘクタールに指定しており、用途種別の面積構成比をみると、住居系が約 90.7 パーセント、商業系が約 5.0 パーセント、工業系が約 4.3 パーセントとなっています。

住居系専用地域に限ると約 64 パーセントを占めており、住宅都市としての特徴が表れています。

商業系用途地域は中心市街地に集中的に指定しているほか、主に鉄道駅周辺に指定しています。また、工業系用途地域は市内各地に分散して指定しています。

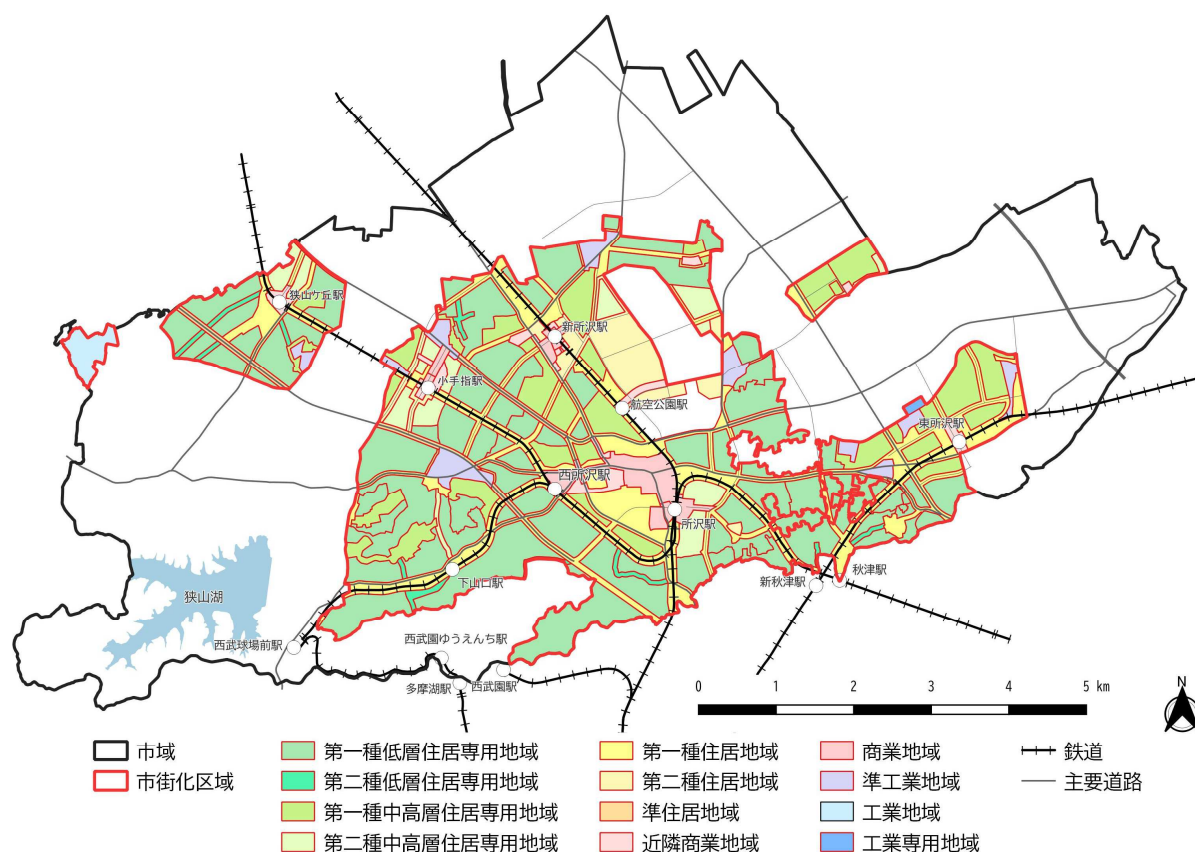


図 2-3 用途地域図

表 2-1 用途地域別面積及び割合

用途地域	面積 (ha)	割合 (%)	用途地域	面積 (ha)	割合 (%)
第一種低層住居専用地域	1,262.0	44.5	田園住居地域	—	—
第二種低層住居専用地域	35.6	1.3	近隣商業地域	54.4	2.0
第一種中高層住居専用地域	387.0	13.7	商業地域	85.0	3.0
第二種中高層住居専用地域	124.2	4.4	準工業地域	91.0	3.2
第一種住居地域	582.7	20.6	工業地域	28.6	1.0
第二種住居地域	129.6	4.6	工業専用地域	3.3	0.1
準住居地域	45.7	1.6	合 計	2,829.1	100.0

(3) 人口構造の変化

①将来人口

所沢市総合計画に基づく人口推計（令和5年1月）では、令和24（2042）年の人口は、令和4（2022）年の約9割になる見込みです。

年齢構成別人口では、生産年齢人口割合（15～64歳）は令和24（2042）年に向けて減少傾向である一方、老年人口割合（65歳以上）は約33パーセントに増加し、年少人口割合（14歳以下）は令和16（2034）年まで減少し、その後は横ばいで推移する見込みです。

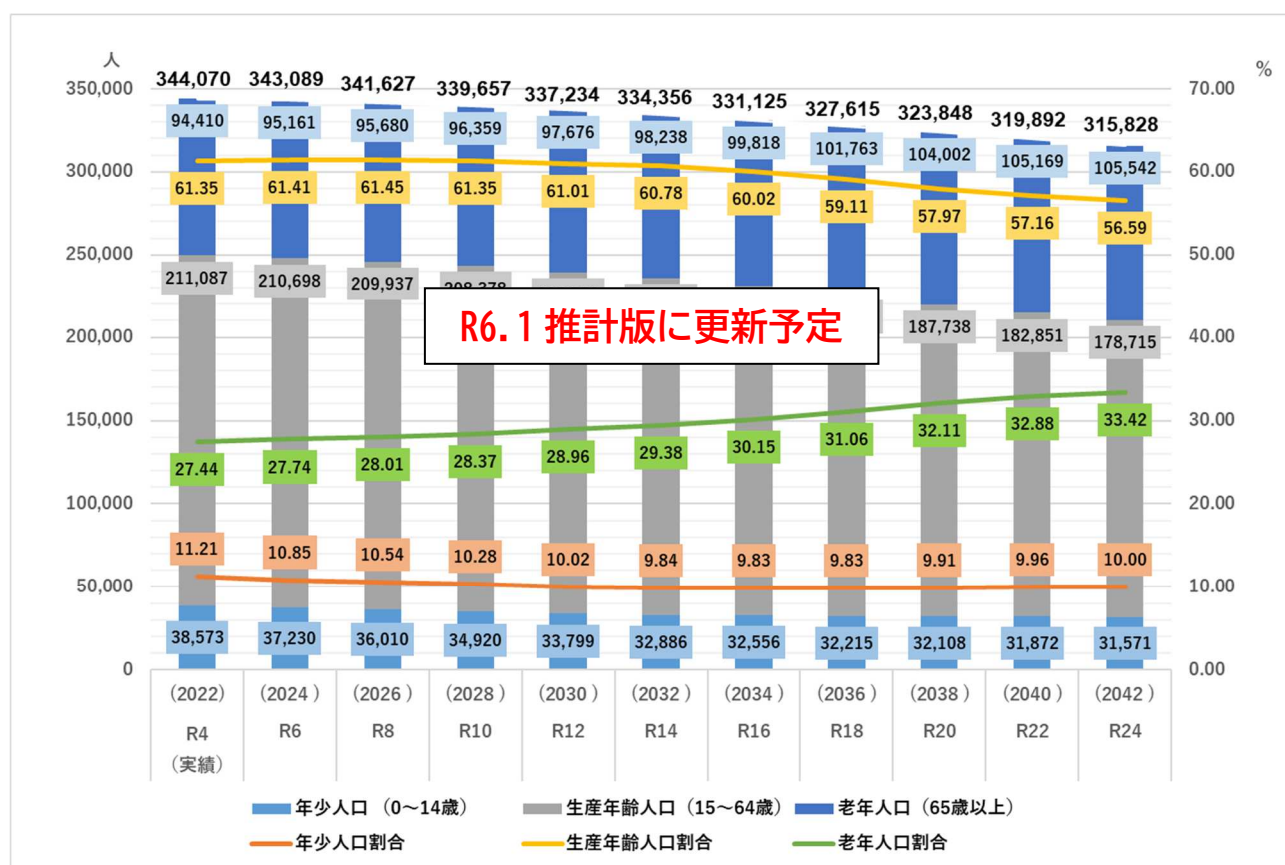


図 2-4 将来人口予測

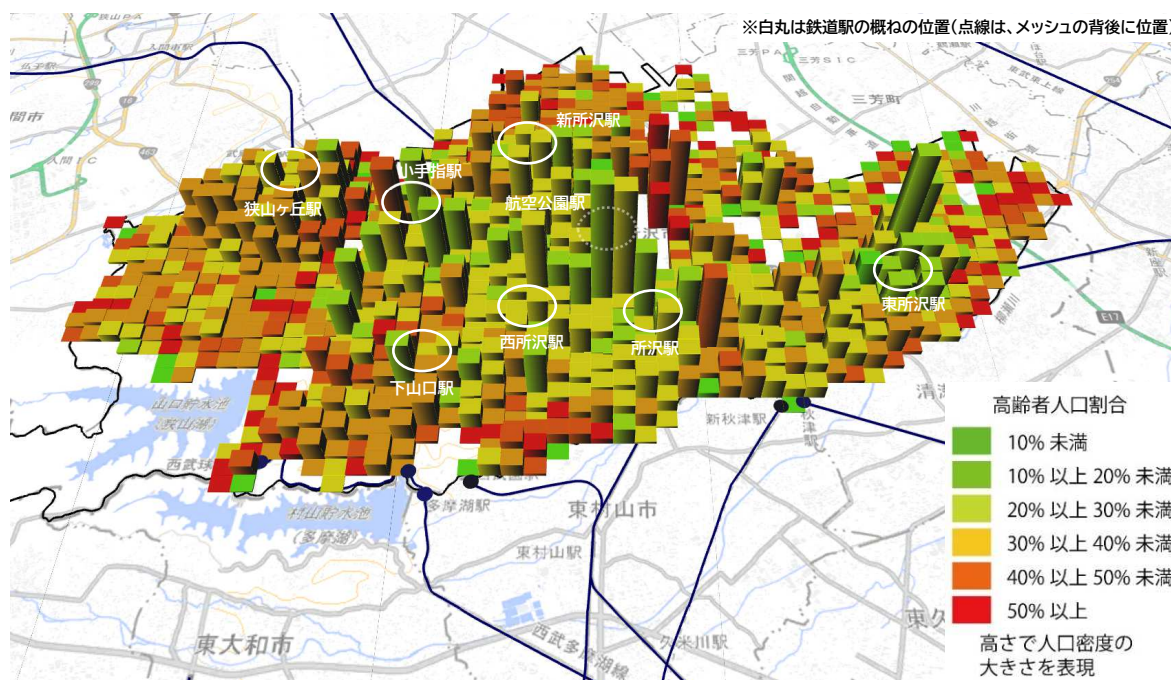
(出典：所沢市総合計画)

②人口密度

市域全体で人口密度が減少しますが、市街化区域では令和 32（2050）年においても、おおむね 40 人/ヘクタール以上を維持できる見込みです。

高齢者人口割合は、市街化調整区域で高くなる傾向が顕著です。市街化区域のニュータウンなどでも 50 パーセントを超える地域も見られます。

令和 4（2022）年



令和 32（2050）年

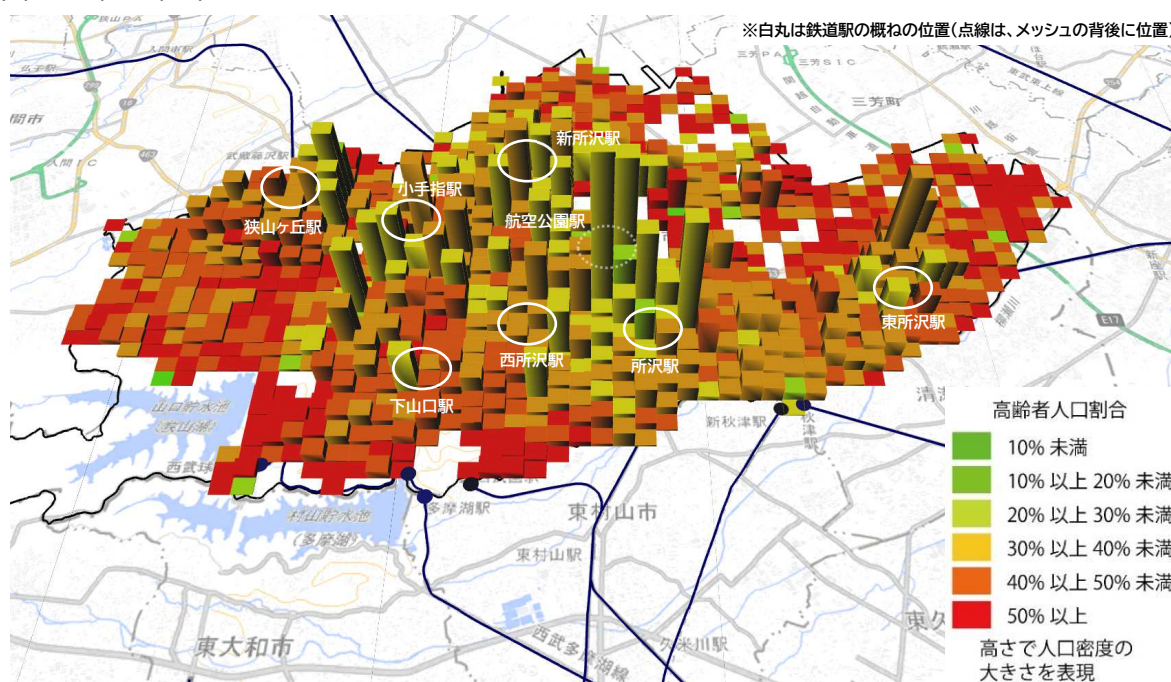


図 2-5 人口密度と高齢者人口割合の見通し（25m メッシュ）

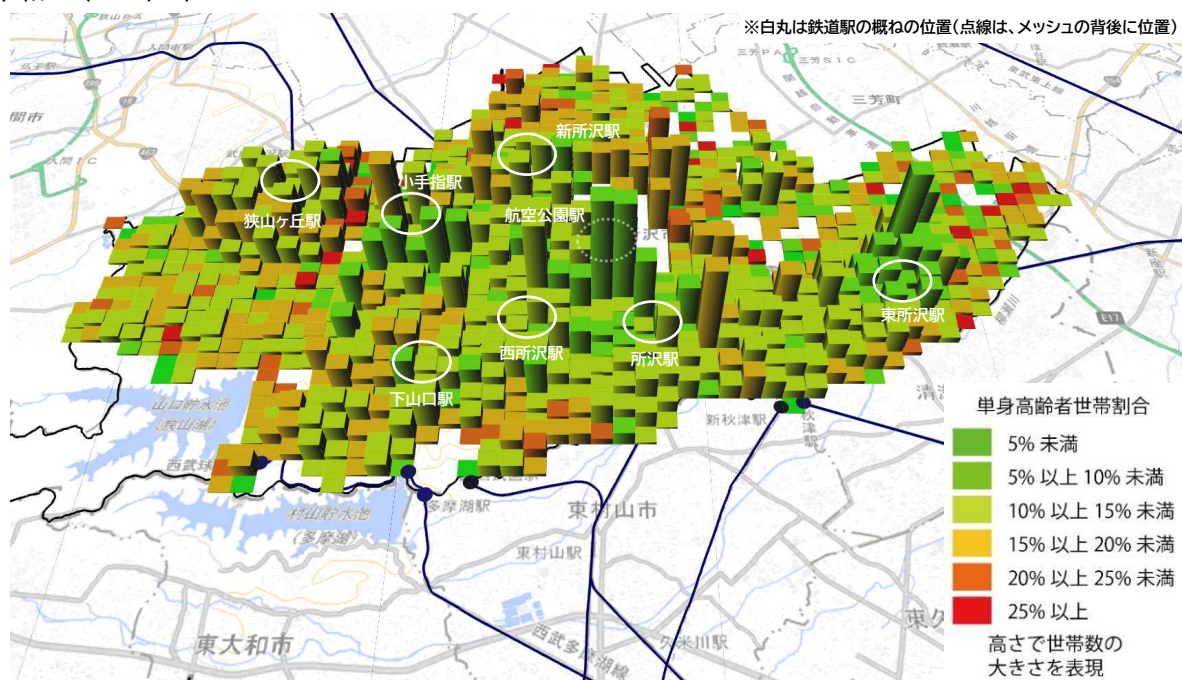
（出典：2022 年-住民基本台帳、2050 年-国土数値情報）

③世帯分布

鉄道駅周辺の一部を除き、世帯数は緩やかに減少する見込みです。

一方、高齢化に伴って単身高齢者世帯が増加し、市街化調整区域や市街化区域のニュータウンなどで、全世帯数に占める単身高齢者世帯数の割合が 25 パーセントを超える地域も見られます。

令和 4（2022）年



令和 32（2050）年

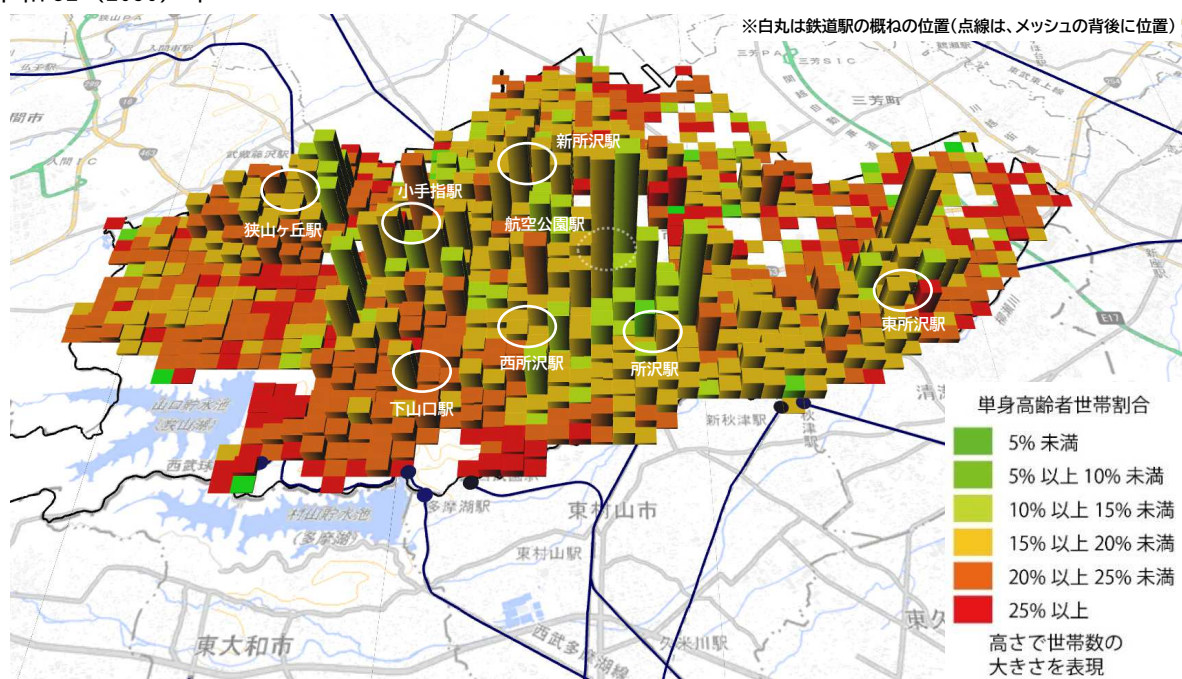


図 2-6 世帯数と単身高齢者世帯割合の見通し（250m メッシュ）

（出典：住民基本台帳）

(4) 市街地形成の状況

①人口集中地区（DID）※の変遷

DID は、令和 2（2020）年の国勢調査で 3,157 ヘクタールと市域の約 43.8 パーセントを占めています。

市街化区域と市街化調整区域の内訳をみると、市街化区域のうち 2,709 ヘクタール（約 96.9 パーセント）、市街化調整区域のうち 448 ヘクタール（約 10.2 パーセント）が DID となっています。

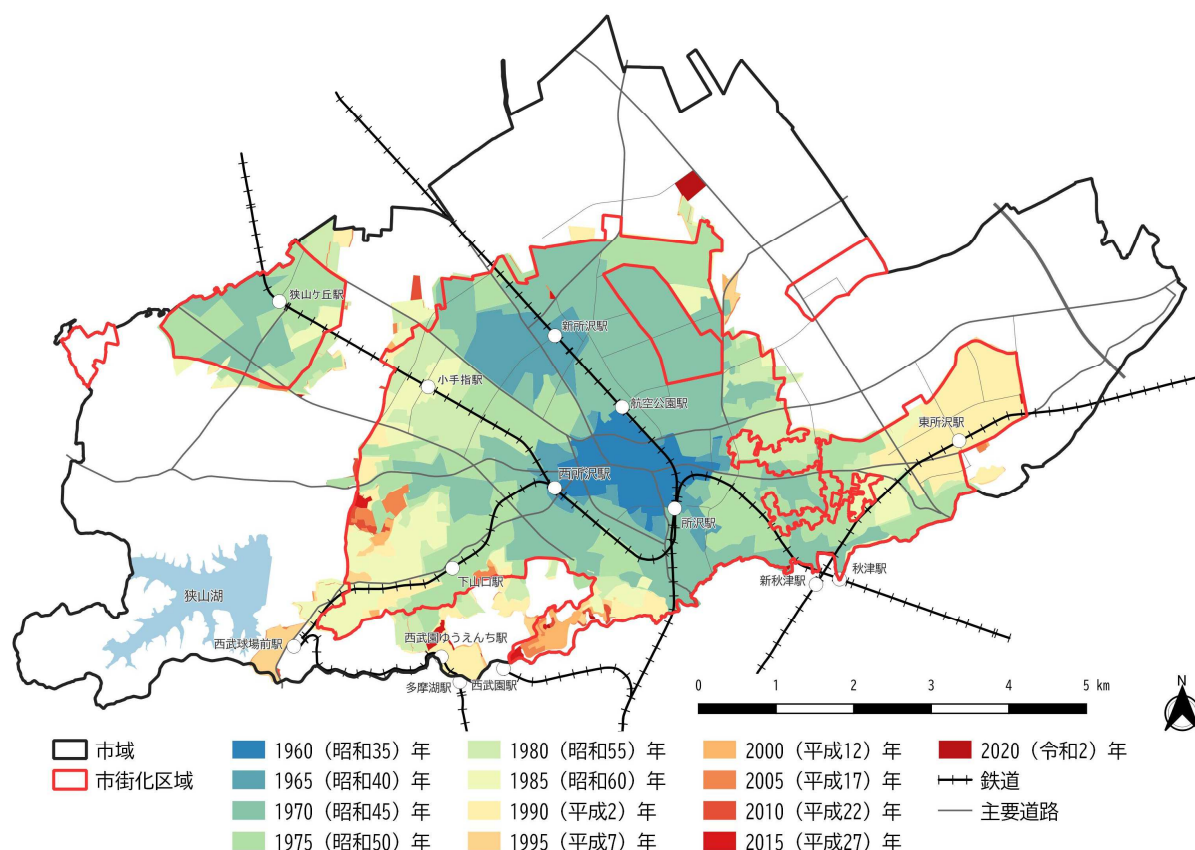


図 2-7 DID の変遷

（出典：国勢調査）

※ 人口集中地区…国勢調査に基づいて設定されているもので、基本単位区などを基礎単位として、原則として人口密度が 1 平方キロメートル当たり 4,000 人以上の基本単位区などが市区町村の境域内で互いに隣接して、それらの隣接した地域の人口が国勢調査時に 5,000 人以上を有する地域のこと。DID (Densely Inhabited Districts) とも言う。

表 2-2 市街化区域と市街化調整区域の内訳※

		面積 (ha)	割合 (%)
市街化区域	全域	2,796	100.0
	DID 内	2,709	96.9
	DID 外	87	3.1
市街化調整区域	全域	4,403	100.0
	DID 内	448	10.2
	DID 外	3,955	89.8

(出典：令和 2 年国勢調査)

※ 令和 2 年国勢調査以降に、都市計画区域、市街化区域及び市街化調整区域の面積に変更が生じたため、P.8 の面積とは異なる。

DID 面積及び人口密度の推移をみると、DID 面積は年々増加していますが、平成 2（1990）年以降は増加率が鈍化し、横ばいとなっています。一方で、人口密度は DID 面積の拡大が落ち着いた平成 2（1990）年から平成 22（2010）年にかけても増加を続けており、市街地の密度が高まっていると言えます。

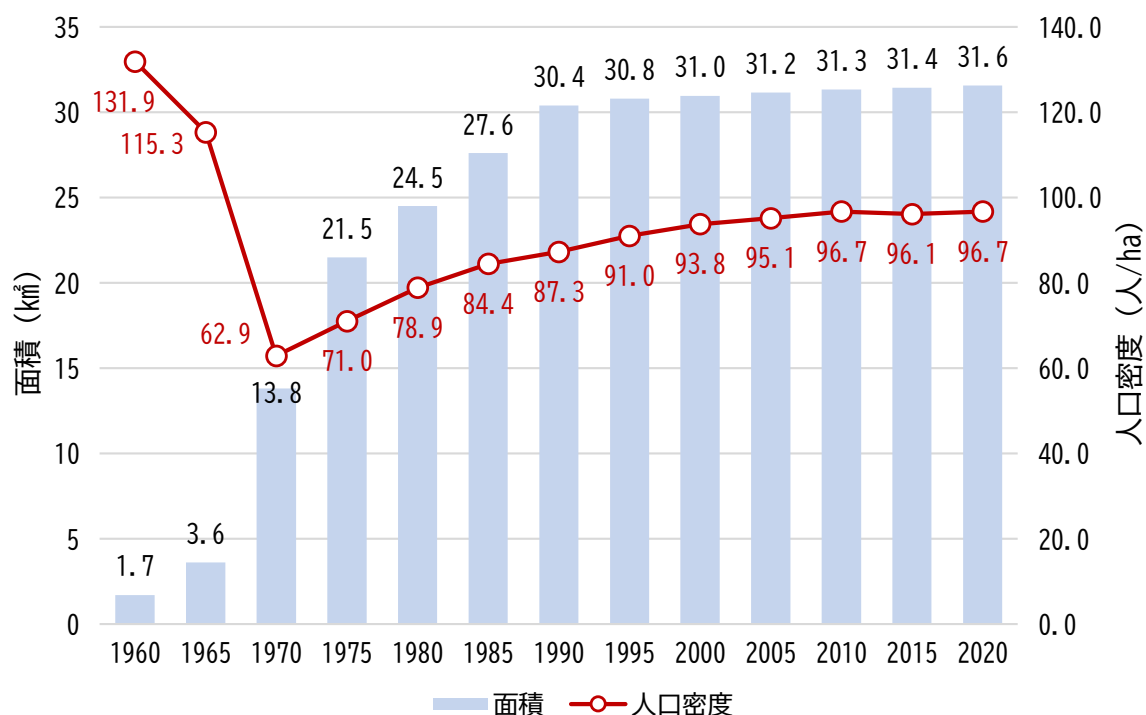


図 2-8 DID 面積と人口密度の推移

(出典：国勢調査)

②市街地整備

土地区画整理事業は、21 件中 15 件、市街地再開発事業は 4 件中 3 件が完了し、完了済み面積は約 656.8 ヘクタールとなっています。

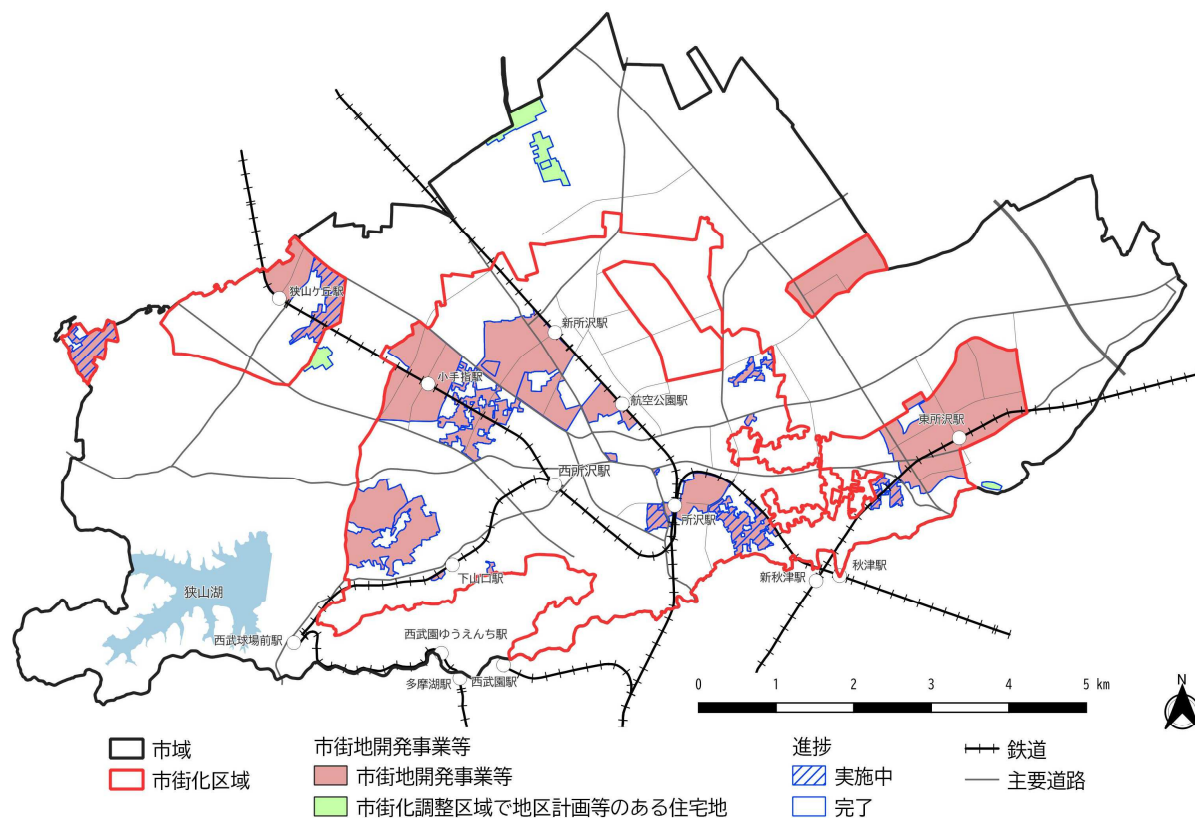


図 2-9 市街地開発事業の状況

表 2-3 市街地開発事業の事業進捗

	実施中		完了		計	
	件数	面積 (ha)	件数	面積 (ha)	件数	面積 (ha)
土地区画整理事業	6	107.04	15	653.09	21	727.23
市街地再開発事業	1	0.6	3	3.75	4	4.35
合 計	7	107.64	18	656.84	25	731.58

③空き家の状況

空き家の戸数は16,860戸で総戸数の約10.2パーセントを占めています。

そのうち、適正に管理されていると考えられる二次的住宅※¹、賃貸用の住宅及び売却用の住宅は合計12,940戸で約7.8パーセントとなっています。

一方、居住世帯の無いその他の住宅※²は、3,920戸で約2.4パーセントとなっており、全国平均5.6パーセントと比較して少ない状況です。

今後、人口減少・高齢化に伴い、管理が行き届かない住宅が増加するおそれがあるため、注視していく必要があります。

表 2-4 空き家の状況

種 別	戸数	総戸数（165,420戸）に占める割合
空き家	16,860戸	10.2%
二次的住宅	290戸	0.2%
賃貸用の住宅	11,340戸	6.8%
売却用の住宅	1,310戸	0.8%
その他の住宅	3,920戸	2.4%（全国平均5.6%）

（参考：平成30年住宅・土地統計調査）

※1 二次的住宅…週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅など。

※2 その他の住宅…二次的・賃貸用・売却用以外の人が住んでいない住宅のこと。例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など。

（５）都市機能の分布状況

市民が日常的に利用する保健・医療、介護福祉、商業等の施設を対象に、立地状況や徒歩での利用圏（以下「徒歩圏」という。）について現状を整理します。

なお、徒歩圏の範囲は、おおむね 10 分圏内、800 メートルと設定します。

① 保健・医療（病院、診療所、歯科）

病院は 24 施設、診療所は 195 施設が立地しており、市街化区域のおおむねが徒歩圏となっています。

また、歯科は 164 施設が立地しており、診療所同様に市街化区域のおおむねが徒歩圏となっています。

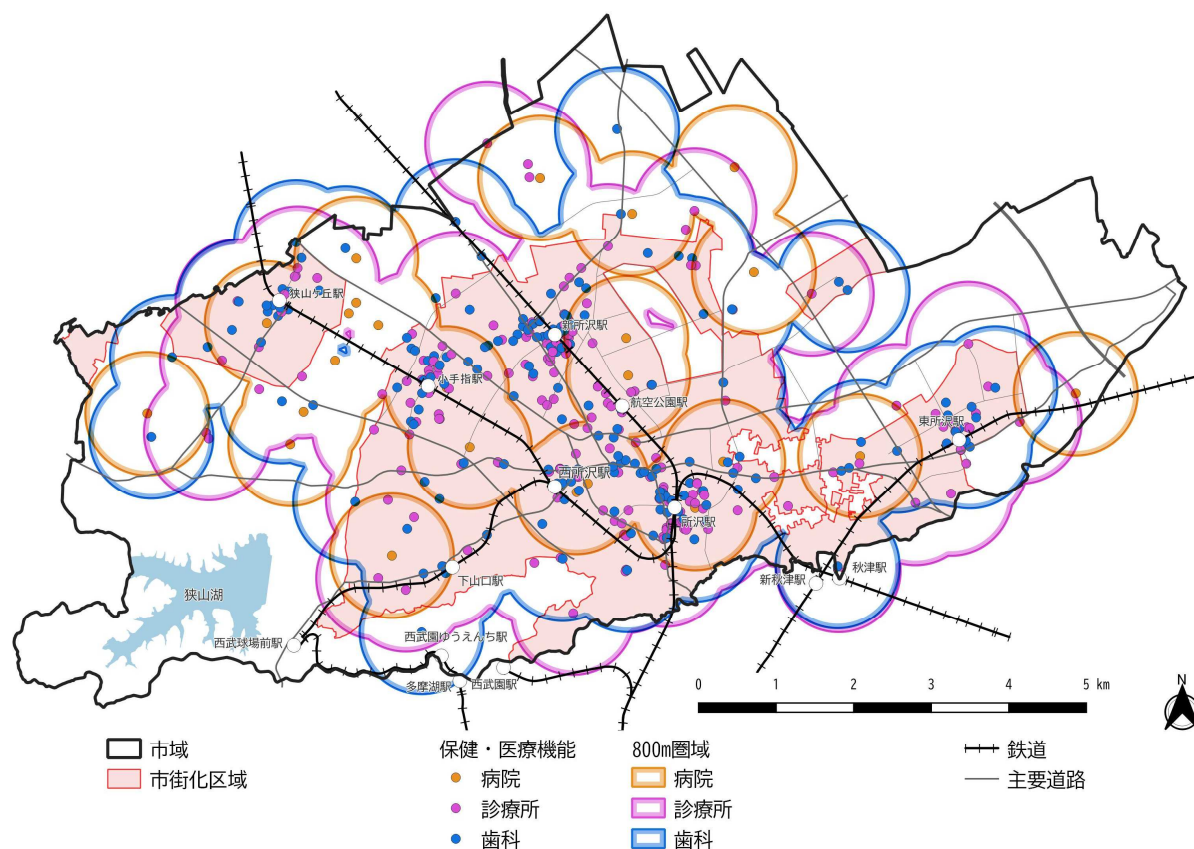


図 2-10 保健・医療機能の分布状況

（出典：令和 3 年度都市計画基礎調査）

②介護福祉（地域福祉センター、地域包括支援センター、通所・訪問・入所系施設）

地域福祉センター（所沢市こどもと福祉の未来館）は、新所沢駅周辺に立地しています。そのほか、地域包括支援センターは 14 施設が市内各地に立地し、通所・訪問・入所系施設は、市内全域に立地しています。

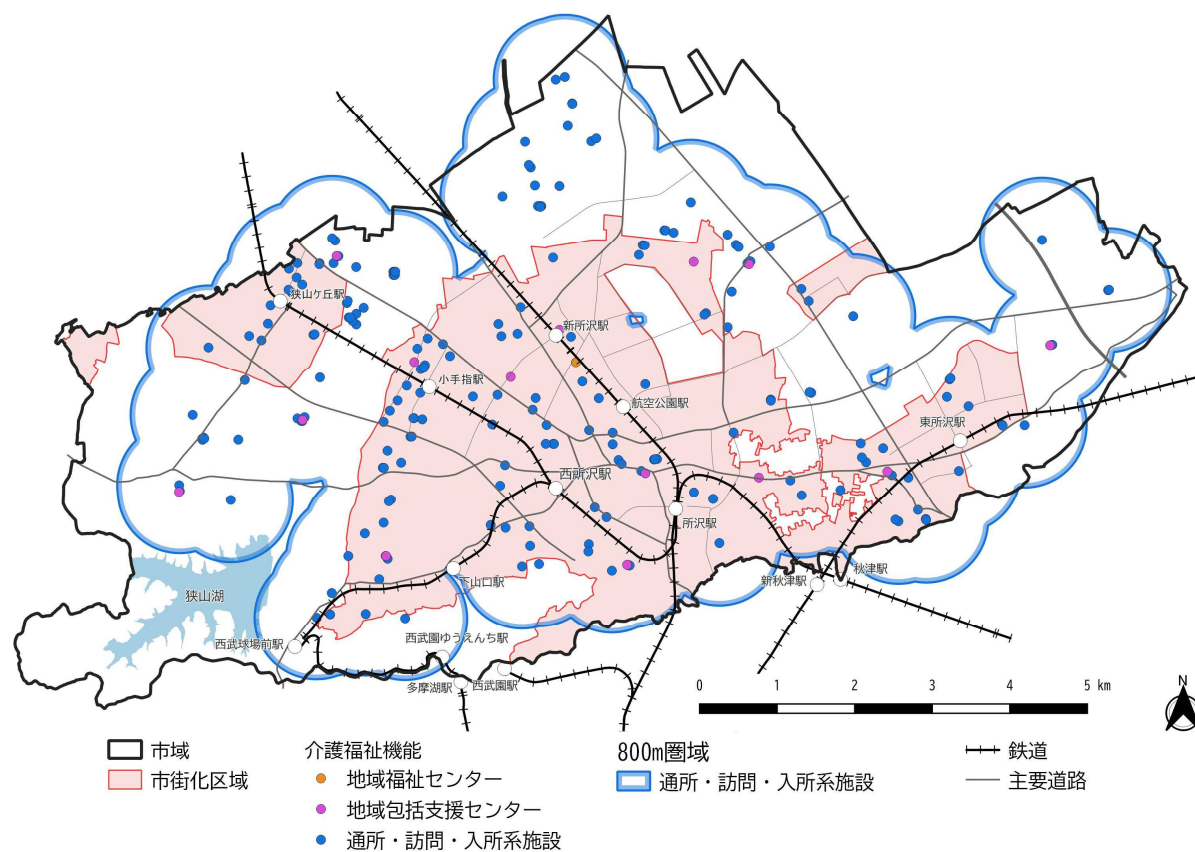


図 2-11 介護福祉機能の分布状況

（出典：令和 3 年度都市計画基礎調査）

③商業（大型商業施設、スーパーマーケット、ドラッグストア、コンビニエンスストア）

大型商業施設（3,000平方メートル以上）は、市街化区域の鉄道駅周辺を中心に立地しています。

スーパーマーケットやドラッグストアは、主に市街化区域内に立地、コンビニエンスストアは、市内全域に広く立地し、これらはおおむねが徒歩圏となっています。

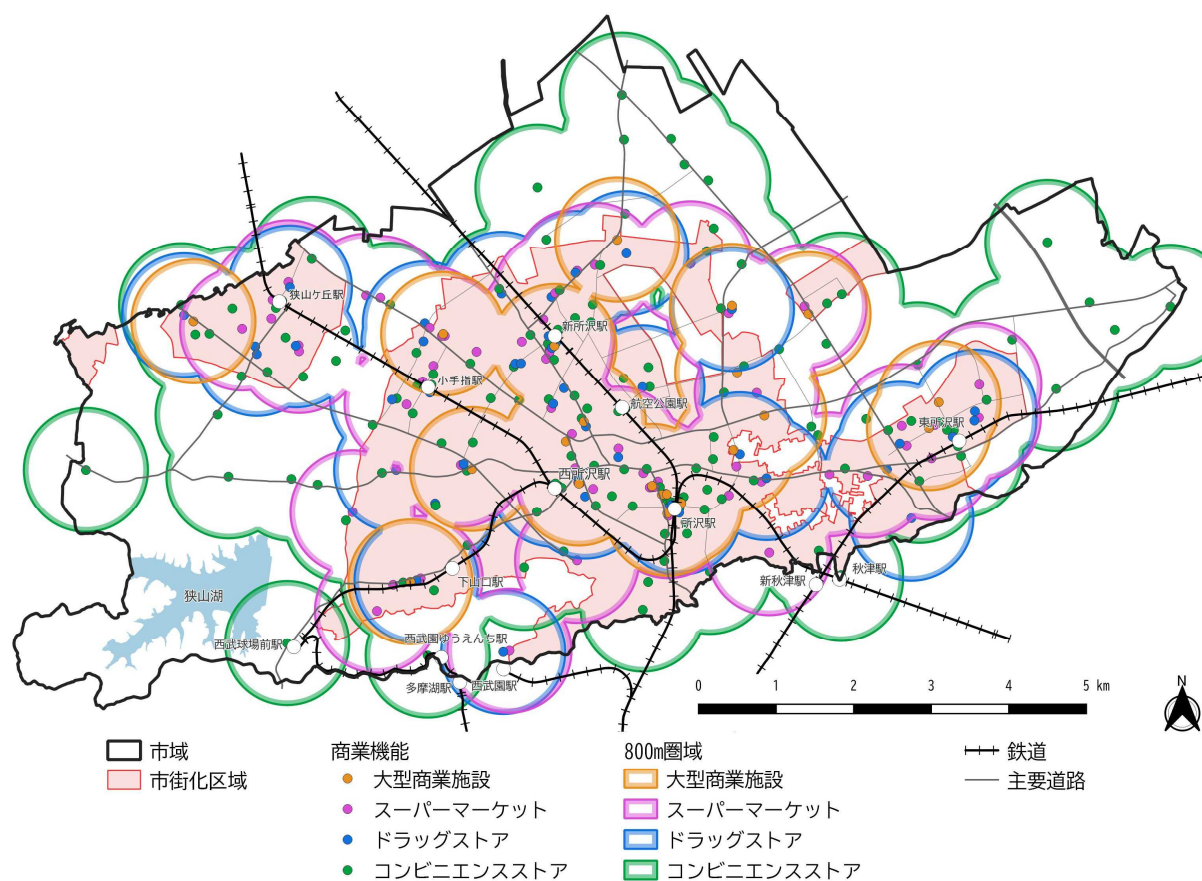


図 2-12 商業機能の分布状況

（出典：令和 3 年度都市計画基礎調査）

④子育て（こども支援センター、保育園等、児童館等、地域子育て支援センター）

こども支援センター（所沢市こどもと福祉の未来館）は、新所沢駅周辺に立地しています。

保育園等や児童館等は市内に広く立地し、市街化区域はおおむねが徒歩圏となっていますが、一部の地域では立地していない場所も存在しています。

なお、地域子育て支援センターは27施設あり、一部の保育園と児童館に併設されています。

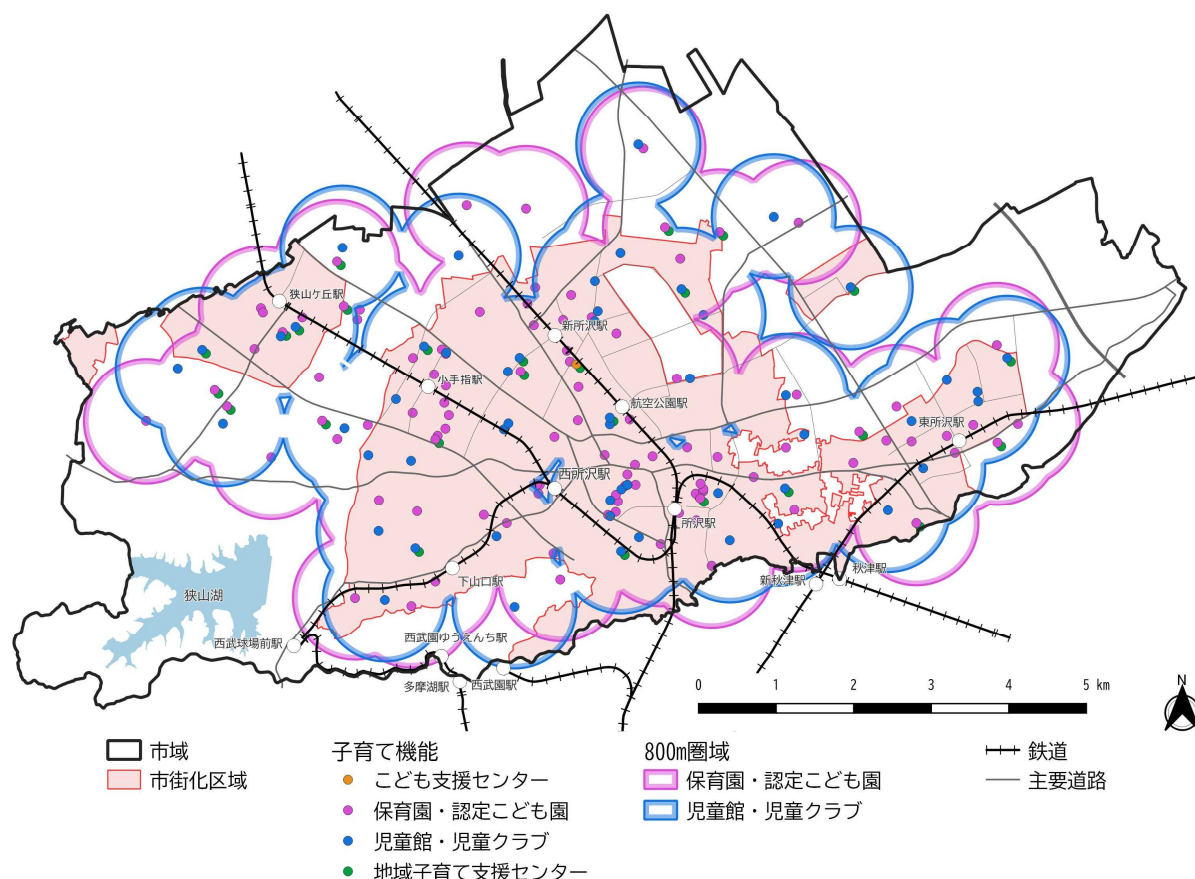


図 2-13 子育て機能の分布状況

（出典：令和3年度都市計画基礎調査）

⑤教育（幼稚園、小学校、中学校）

幼稚園は市内全域に立地していますが、市東部では少ない傾向にあります。

小学校は市内全域に立地し、市街化区域はおおむねが徒歩圏となっている一方、中学校は、市内に広く立地しており、市街化区域の一部及び縁辺部では立地していない場所もあります。

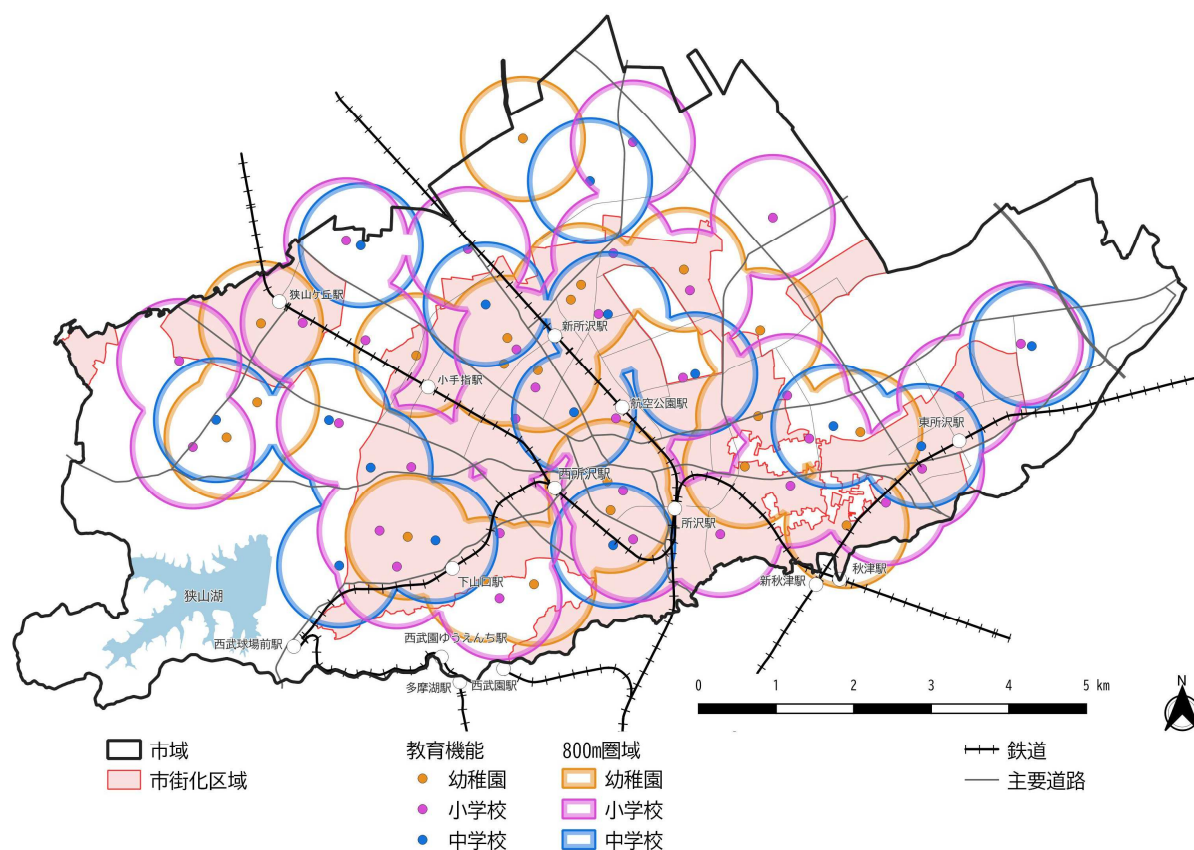


図 2-14 教育機能の分布状況

（出典：令和 3 年度都市計画基礎調査）

⑥文化（文化センター、まちづくりセンター（公民館）、コミュニティセンター、図書館）
 所沢市民文化センターミュージアムや図書館（本館）は航空公園駅周辺に立地しています。
 まちづくりセンター（公民館）やコミュニティセンター、図書館（分館）は、市内各地に立地しています。

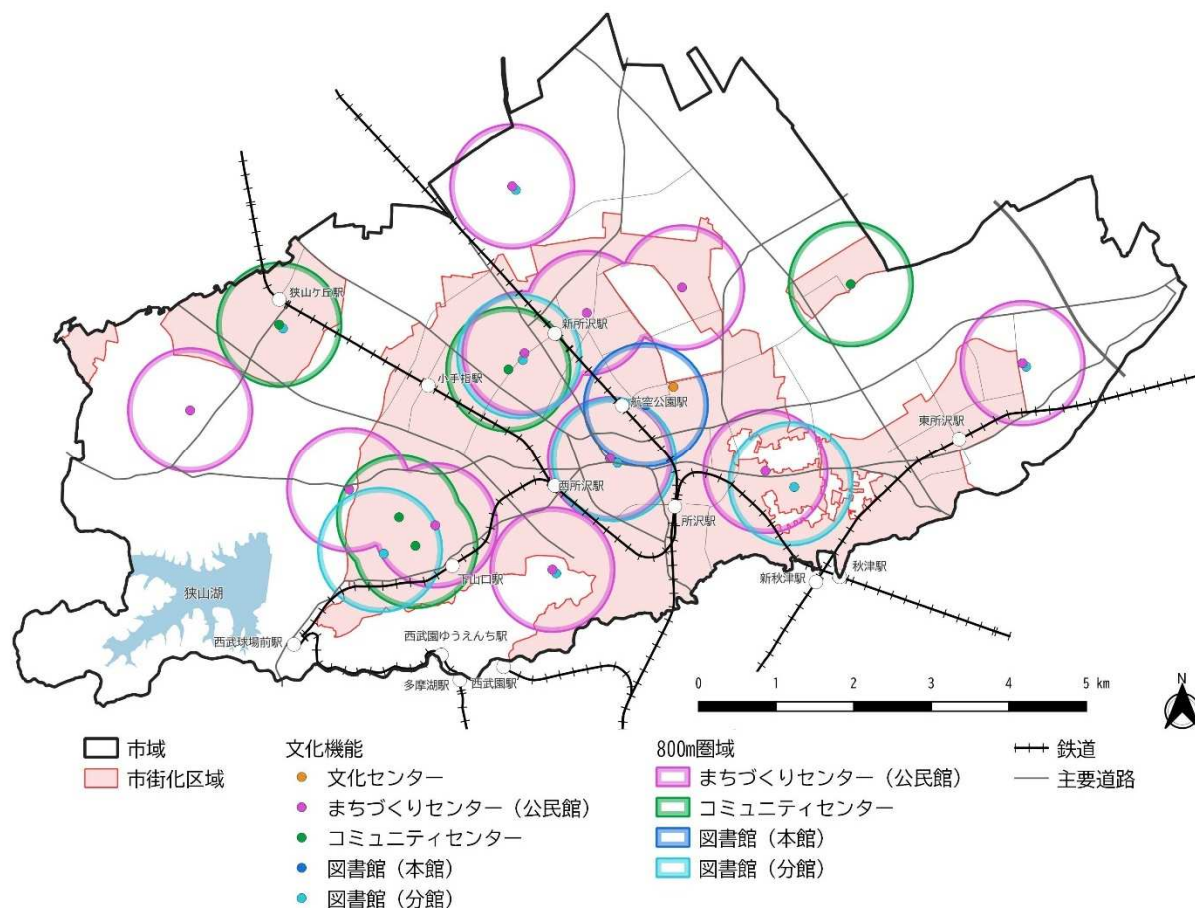


図 2-15 文化機能の分布状況

（出典：令和 3 年度都市計画基礎調査）

⑦金融（銀行・信用金庫、郵便局、JA）

銀行・信用金庫は、主に市街化区域の鉄道駅周辺や主要道路沿道に立地しています。また、郵便局（本局）は市内に2箇所立地していますが、郵便局（本局以外）やJAは、市街化調整区域も含め、市内各地に立地しています。

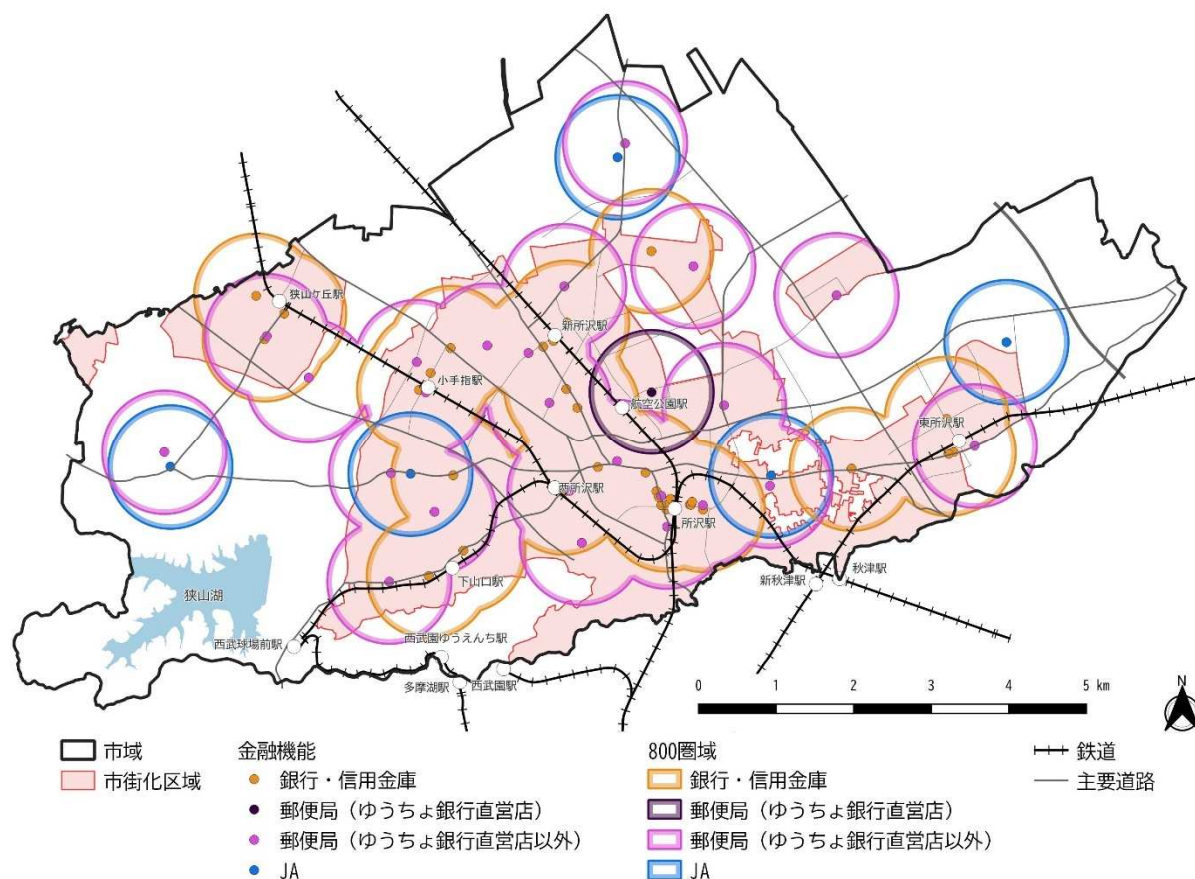


図 2-16 金融機能の分布状況

（出典：令和3年度都市計画基礎調査）

⑧行政（市役所、まちづくりセンター等※）

市役所は、航空公園駅周辺に立地し、市民生活に関連する窓口サービス機能を有するまちづくりセンター等は、市内各地に立地しています。

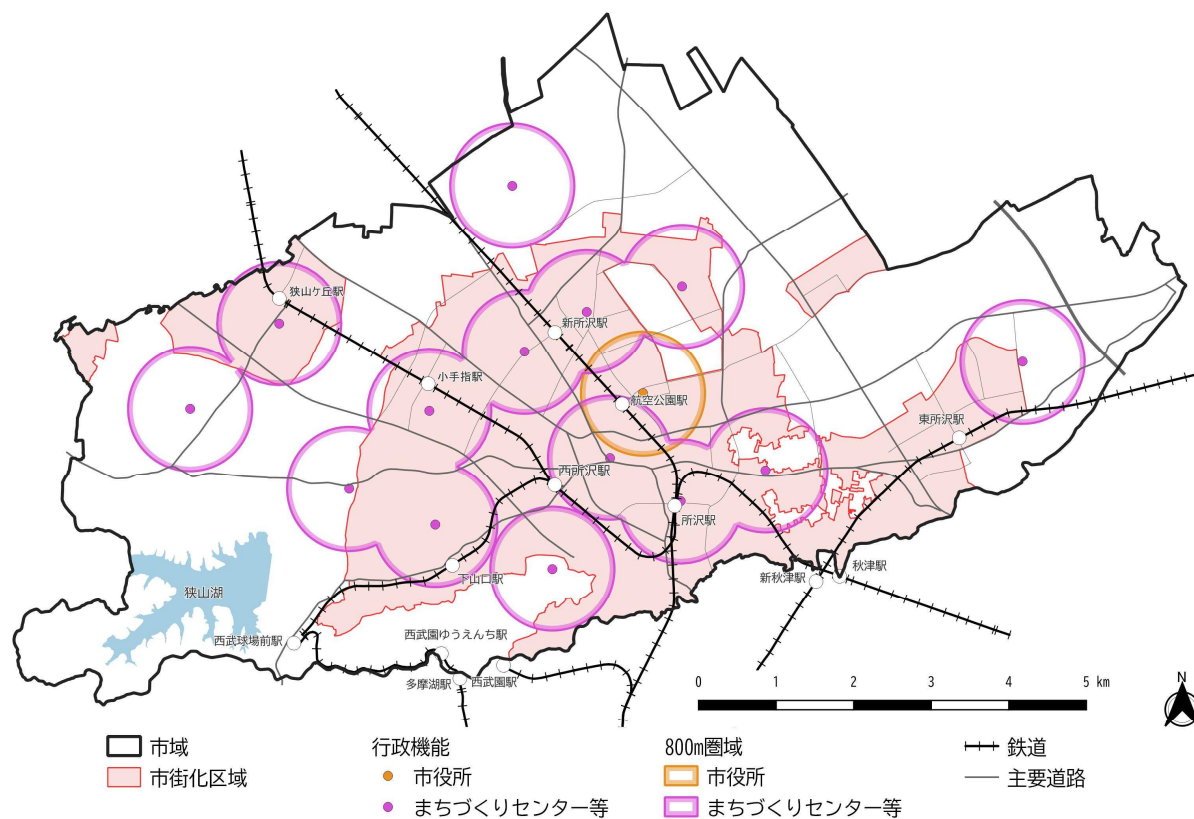


図 2-17 行政機能の分布状況

（出典：令和 3 年度都市計画基礎調査）

※ まちづくりセンター等…各まちづくりセンターのほか、市民課サービスコーナー3箇所。

⑨都市機能の集積状況

都市機能は、所沢駅周辺や新所沢駅周辺に多く、ほかにも小手指駅周辺、航空公園駅周辺、狭山ヶ丘駅周辺などを中心に集積しています。

これら鉄道駅周辺に、保健・医療機能の約 30 パーセント、商業機能の約 20 パーセント、子育て機能の約 10 パーセントが立地しています。

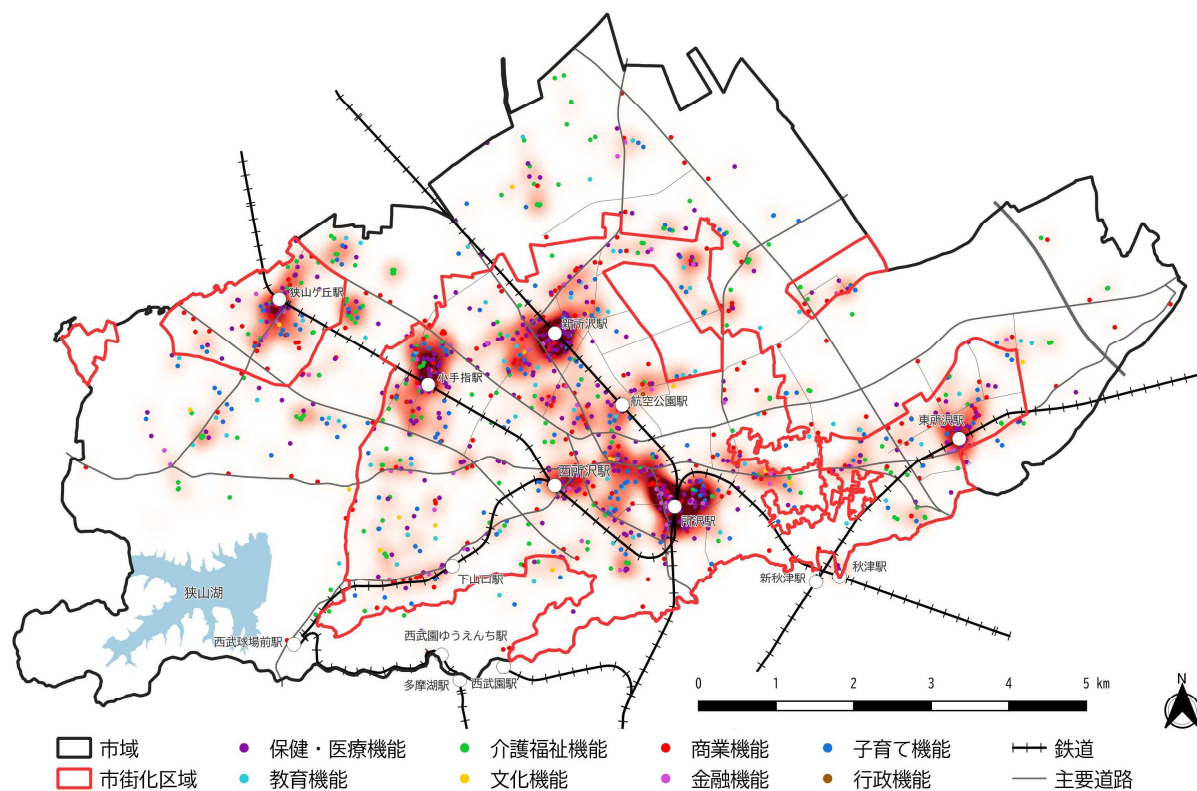


図 2-18 都市機能の分布ヒートマップ※

※赤色が濃いほど、都市機能が集積していることを示している。

（６）公共交通の状況

①公共交通ネットワーク

鉄道は、西武鉄道４路線、JR 東日本１路線、合わせて１１の駅があり、新宿や池袋などの都心部とともに、飯能・秩父・川越・多摩方面などと連絡しており、通勤・通学の主要な交通手段となっています。

バスは、鉄道駅を拠点とする路線バス（西武バス）及びところバス・ところワゴンが運行しています。

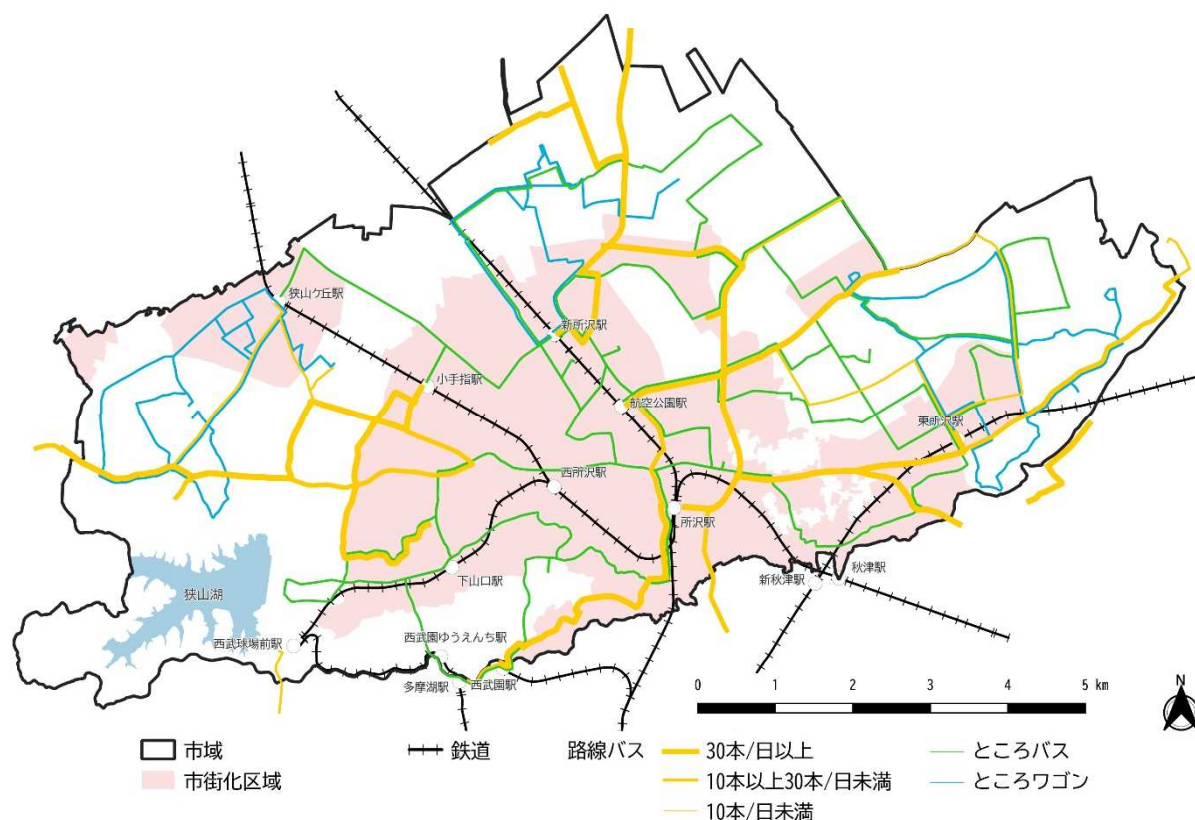
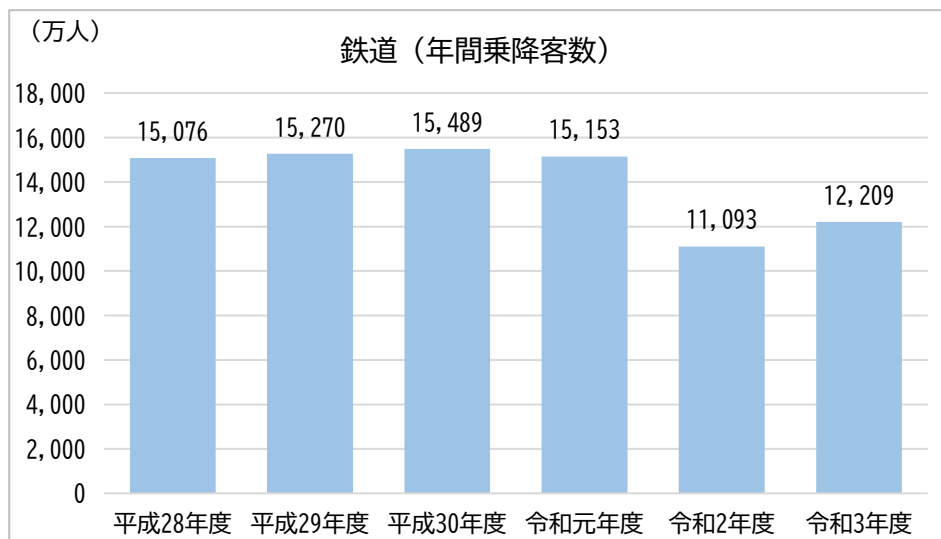


図 2-19 公共交通ネットワーク

（出典：令和３年度都市計画基礎調査）

鉄道、路線バス及びところバスの年間乗降者数は、令和元年まではほぼ横ばいで推移していましたが、令和２年は新型コロナウイルス感染症の影響により、利用者が急減しました。



※西武線、ＪＲ線（一部東村山分含む）の合計値

※1日当たり乗降客数を365日換算

※ＪＲ駅は乗客数×2倍

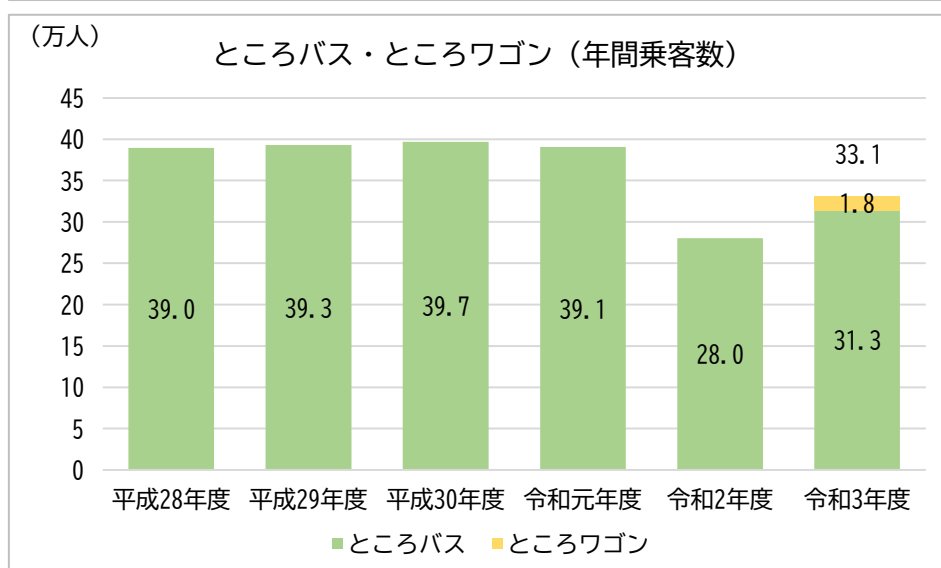
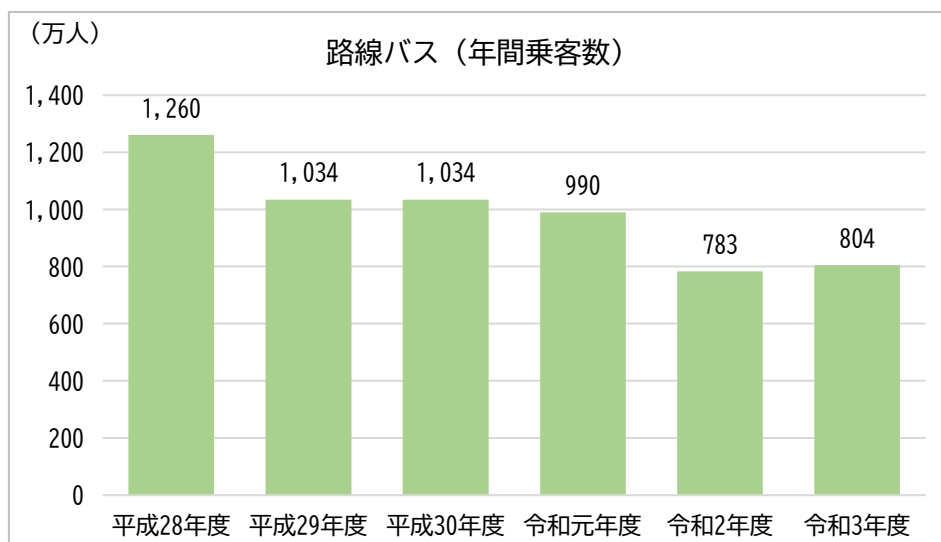


図 2-20 鉄道、路線バス、ところバス・ところワゴンの利用者数の推移

（出典：所沢市統計書）

② 公共交通利用圏

公共交通利用圏は、鉄道駅から 800 メートル、バス停から 300 メートルと設定すると、市街化区域を中心に分布し、全人口の約 90 パーセントがカバーされています。なお、公共交通利便地域と言われる 30 本以上/日の公共交通を利用できるのは全人口の 70 パーセント超となっています。

一方で、30 本未満/日の公共交通不便地域は、市街化調整区域に多く見られ、市街化区域にも点在しています。

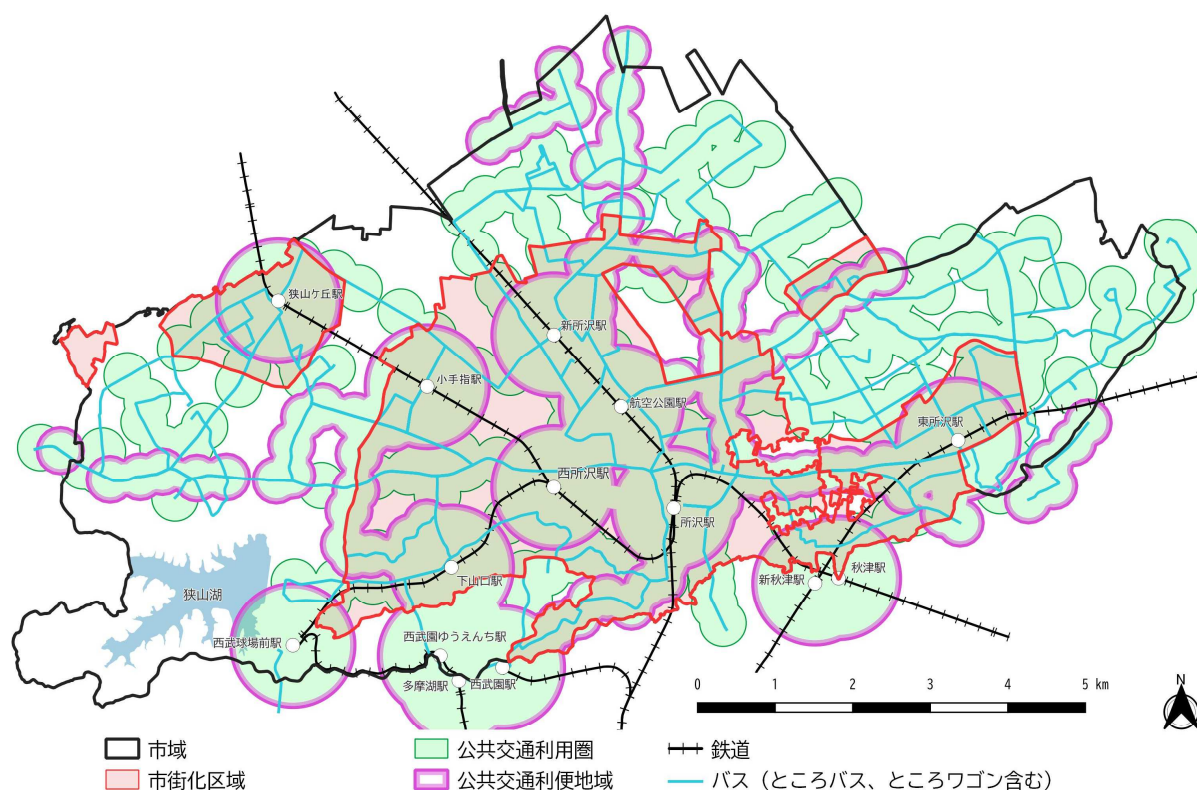


図 2-21 公共交通利用圏域

（出典：令和 3 年度都市計画基礎調査）

(7) 災害リスクの状況

災害発生時における被災リスクを整理します。なお、詳細については「第6章 防災指針」において示します。

①外水氾濫（洪水）

所沢市洪水ハザードマップでは、市内を流れる一級河川の東川、柳瀬川及び不老川の3河川について洪水リスクが示されています。

1,000年に1回程度（2日間の雨量746ミリメートル）の降雨では、東川、柳瀬川及び不老川の河川沿い、このうち、東川及び柳瀬川では、市街地においても広く浸水することが想定されています。

また、その区域内には、要配慮者利用施設※¹も立地しています。

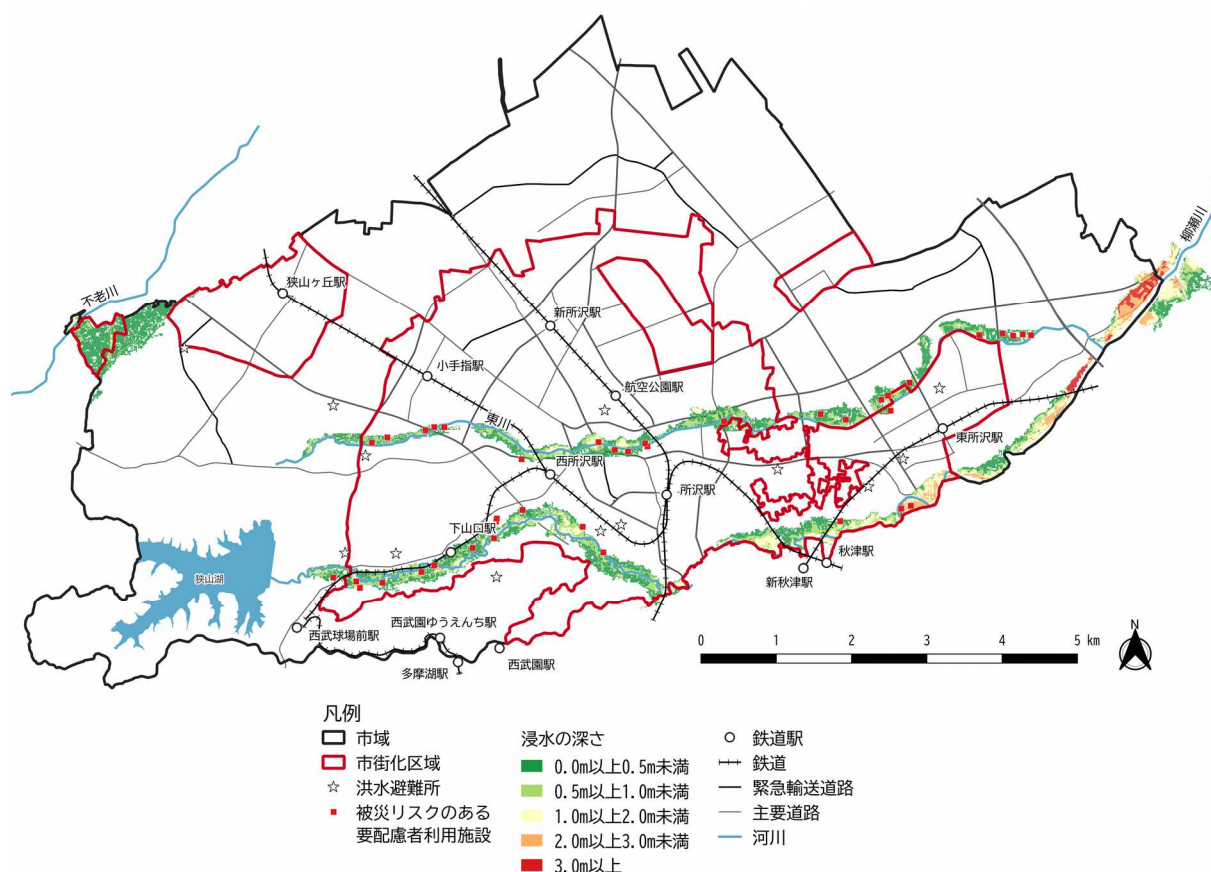


図 2-22 浸水想定最大規模※²

（資料：「新河岸川流域洪水浸水想定区域図・水害リスク情報図」をもとに作成）

※¹ 要配慮者利用施設…防災上の配慮を要する者（高齢者、障害者、乳幼児など）が利用する施設のこと。例えば、高齢者施設や障害者施設などの社会福祉施設、幼稚園や小学校などの学校、病院や診療所などの医療施設が挙げられる。

※² 浸水想定最大規模…発生頻度としては1,000年に1回程度の割合、1年の間に発生する確率が1/1,000の降雨量とされている想定最大規模降雨（P.76 参照）によって生じる浸水規模のこと。100年に1回程度の割合である浸水計画規模もある。

②内水氾濫

浸水箇所は狭山ヶ丘駅南側の市街化区域に集中しているほか、東川及び柳瀬川沿いの低地に多く見られます。

また、鉄道と道路が交差するアンダーパスなどが道路冠水注意箇所となっています。

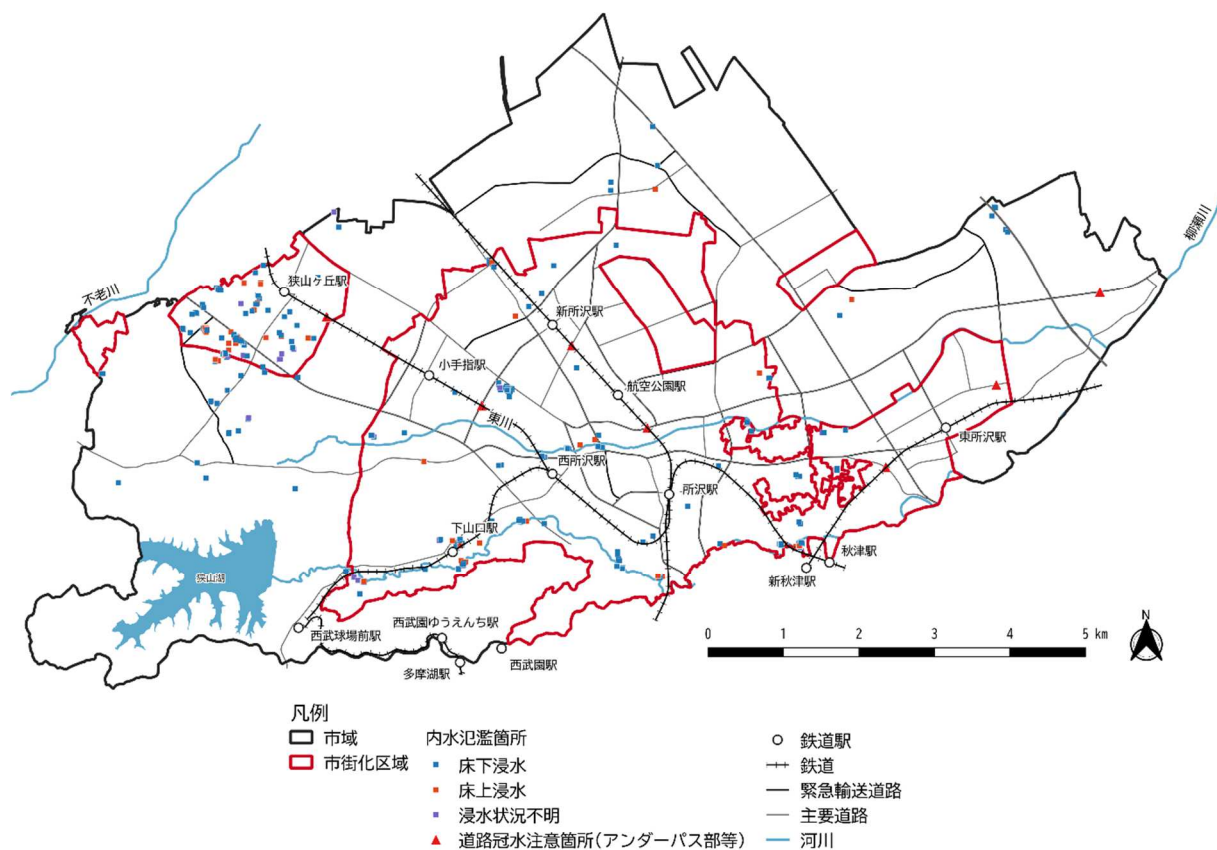


図 2-23 内水氾濫箇所

(資料：「所沢市内水（浸水）ハザードマップ」をもとに作成)

③土砂災害

土砂災害防止法に基づく土砂災害警戒区域※¹及び土砂災害特別警戒区域※²の多くが柳瀬川沿いに形成されている斜面地にあり、山口・吾妻・松井・柳瀬地区に指定されています。また、大規模盛土造成地※³の多くが山口・吾妻地区に存在しています。

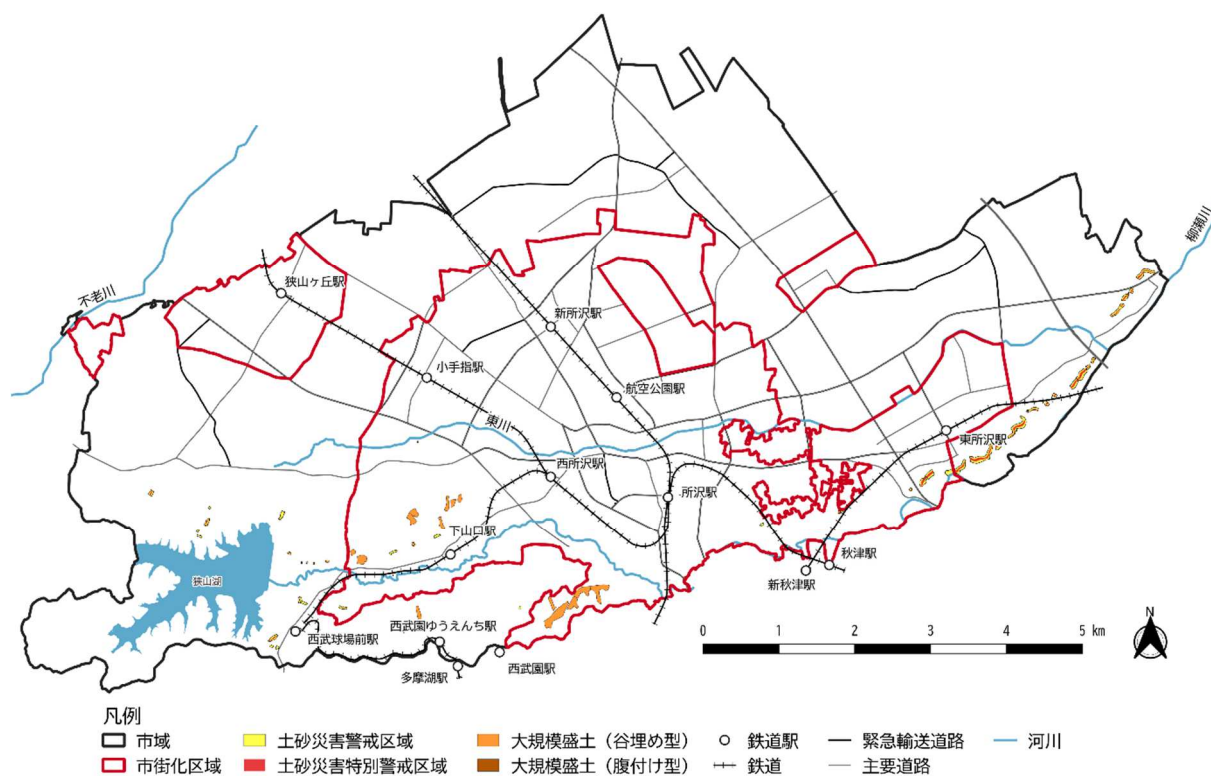


図 2-24 土砂災害警戒区域等指定箇所図

（資料：「所沢市防災ガイド・避難所マップ」・「所沢市大規模盛土造成地マップ」をもとに作成）

※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特に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）

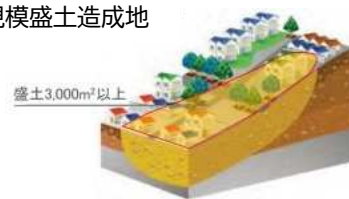
※3 大規模盛土造成地とは

盛土造成地のうち、以下の要件に該当するものを大規模盛土造成地と呼ぶ。

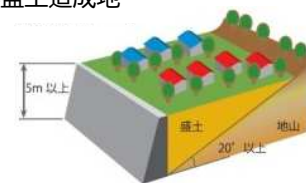
①谷埋め型大規模盛土造成地：盛土の面積が 3,000 平方メートル以上

②腹付け型大規模盛土造成地：盛土をする前の地盤面の水平面に対する角度が 20 度以上で、かつ、盛土の高さが 5 メートル以上

①谷埋め型大規模盛土造成地



②腹付け型大規模盛土造成地



（出典：国土交通省）

④地震・火災

主に武蔵村山市周辺の立川断層帯を震源とする「立川断層帯地震」（最大震度 6 強）と葛西臨海公園周辺を震源とする「東京湾北部地震」（最大震度 6 弱）による被害を受ける可能性があります。

また、市内には狭あい道路が多く、木造住宅が密集している市街地が点在しており、これらの地区では大規模地震が発生した際など、火災リスクのおそれがあります。

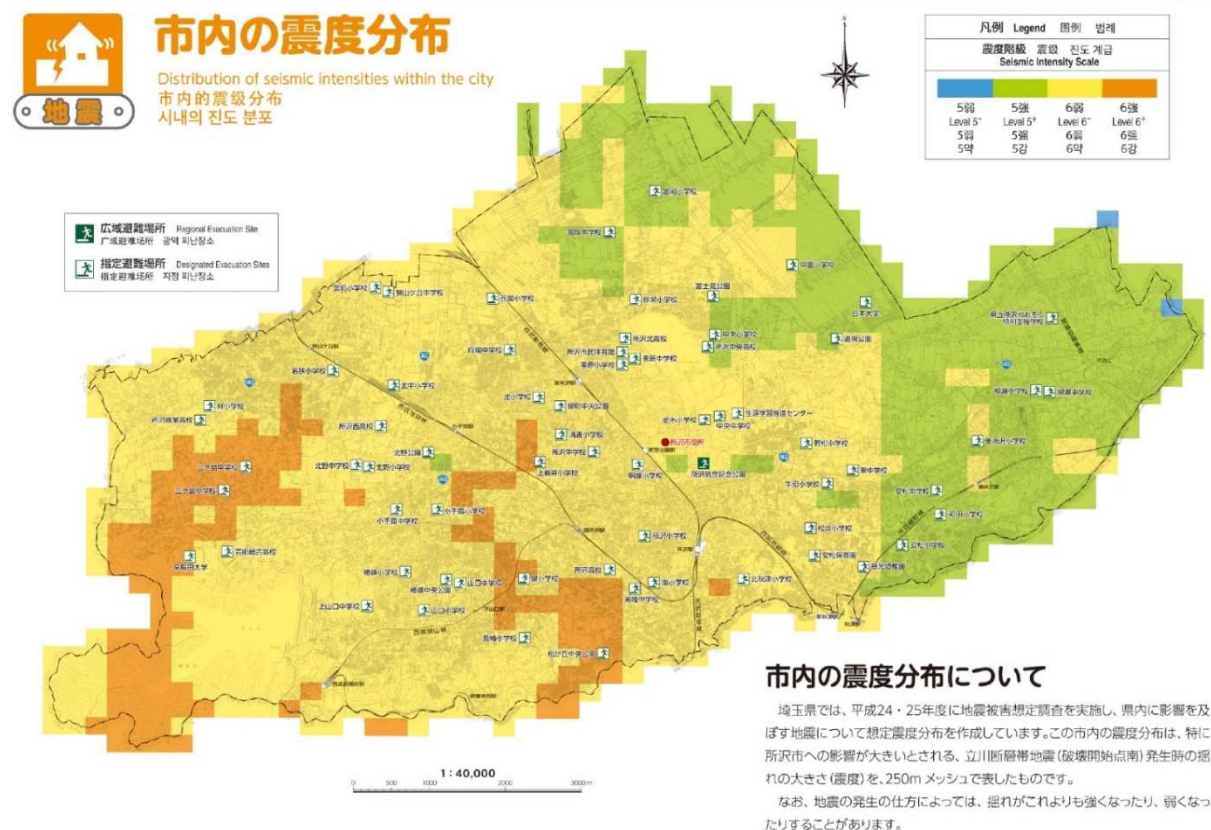


図 2-25 市内の震度分布

（出典：所沢市防災ガイド・避難所マップ）

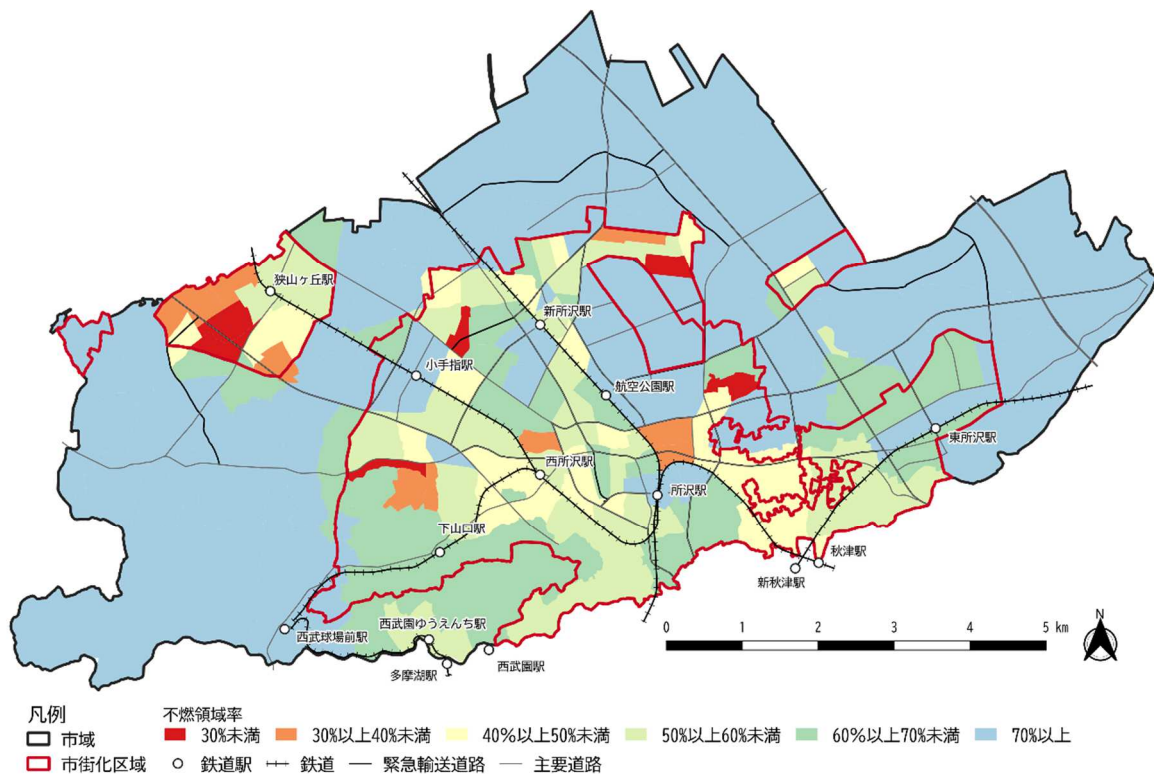


図 2-26 不燃領域率推計

(資料：G空間情報センター「不燃領域率推計値」をもとに作成)

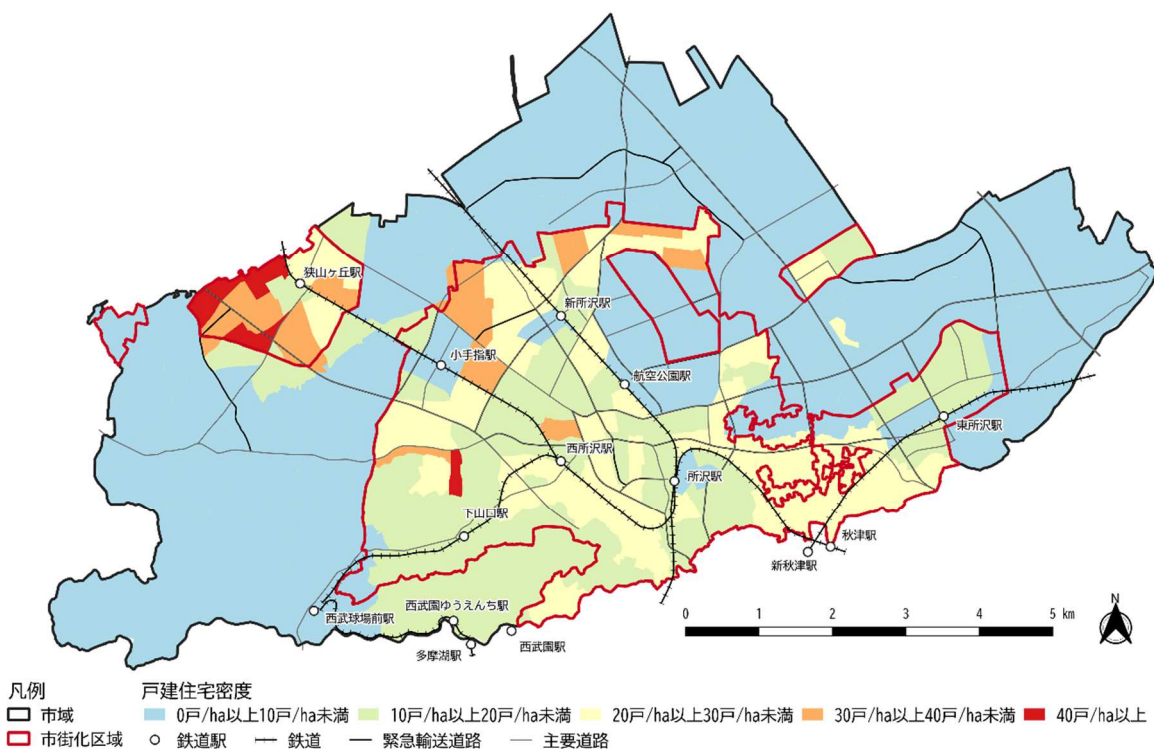


図 2-27 住宅戸数密度推計

(資料：G空間情報センター「戸建て住宅密度」をもとに作成)

※1 不燃領域率…区域に占める公共空地と耐火建築物敷地面積の割合。この数値が 40 パーセントを超えると市街地において火災が延焼しにくくなると考えられている。

※2 住宅戸数密度…区域に占める住宅戸数を地区面積で除した密度。この数値が 30 戸/ヘクタールを超えると、市街地において燃え広がりやすいと考えられている。

(8) 財政の状況

①歳入・歳出の見通し

歳入は、市税がほぼ横ばいで推移する見通しであり、併せて歳入全体もほぼ横ばいで推移することが予測されています。

歳出は、扶助費が引き続き増加傾向であることが予測されており、今後も厳しい財政状況が続くものと見られます。

表 2-5 歳入・歳出の見通し

	R元年度 予算	R2年度 予算	R3年度 予算	R4年度 予算	R5年度 予算	R6年度 推計	R7年度 推計	R8年度 推計	R9年度 推計	R10年度 推計
市税	523	523	518	525	544	538	539	540	536	536
地方譲与税・交付金・地方交付税	91	107	111	121	134	138	138	141	142	143
分担金及び負担金・使用料・手数料	30	22	21	21	20	20	20	20	20	20
国庫支出金・県支出金	270	280	284	297	302	300	298	295	300	303
市債	118	71	68	64	77	118	63	56	65	65
その他	73	77	79	84	86	84	80	80	79	79
歳入合計	1,105	1,079	1,081	1,113	1,163	1,199	1,139	1,133	1,142	1,146
人件費	174	200	200	198	198	191	194	191	194	193
扶助費	276	279	287	296	294	296	298	301	304	306
公債費	65	68	78	78	78	78	80	84	83	84
物件費	180	167	185	196	197	192	201	190	193	192
繰出金	91	91	102	106	109	110	111	112	113	115
普通建設事業費	188	130	90	88	136	177	100	100	100	100
その他一般歳出	131	143	139	151	151	155	155	155	156	156
歳出合計	1,105	1,079	1,081	1,113	1,163	1,199	1,139	1,133	1,142	1,146

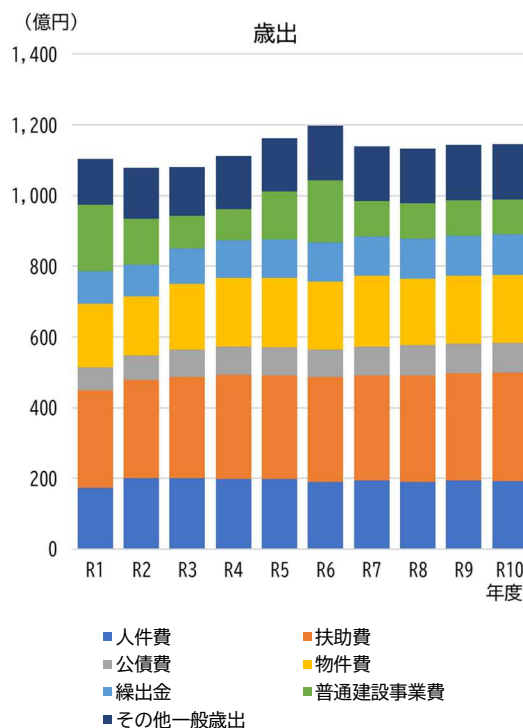
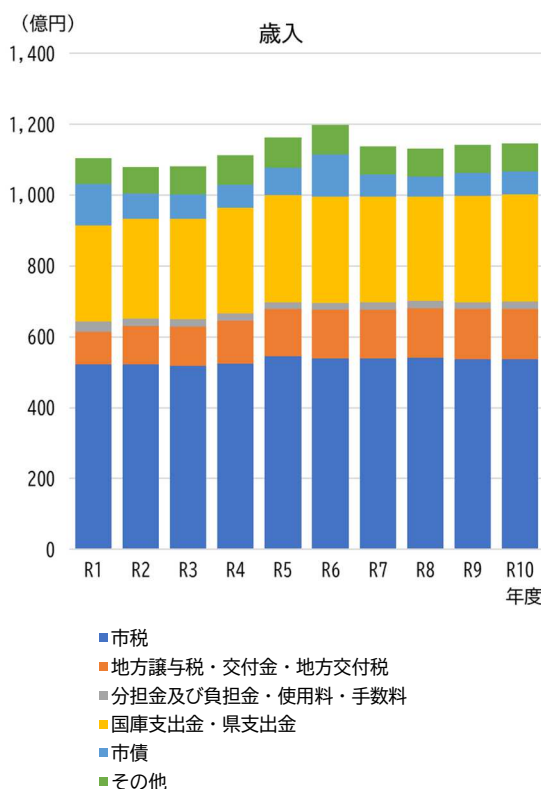


図 2-28 歳入・歳出の見通し

(出典：所沢市中長期財政計画)

②公共施設維持・更新費用の見通し

昭和 50（1975）年前後に集中的に建設した学校教育系施設及び昭和 61（1986）年に建設した行政系施設、平成 5（1993）年に建設した市民文化系施設をはじめとする公共施設の多くは、今後 40 年間に老朽化が進み、耐用年数を迎えます。

今後 40 年間に公共施設に係る維持・更新コストは、年平均 81.2 億円かかることが推計されており、これは令和 4（2022）年の普通建設事業費である約 73 億円を上回っていることから、公共施設の老朽化に伴う更新や修繕にかかる費用の確保が大きな課題となっています。

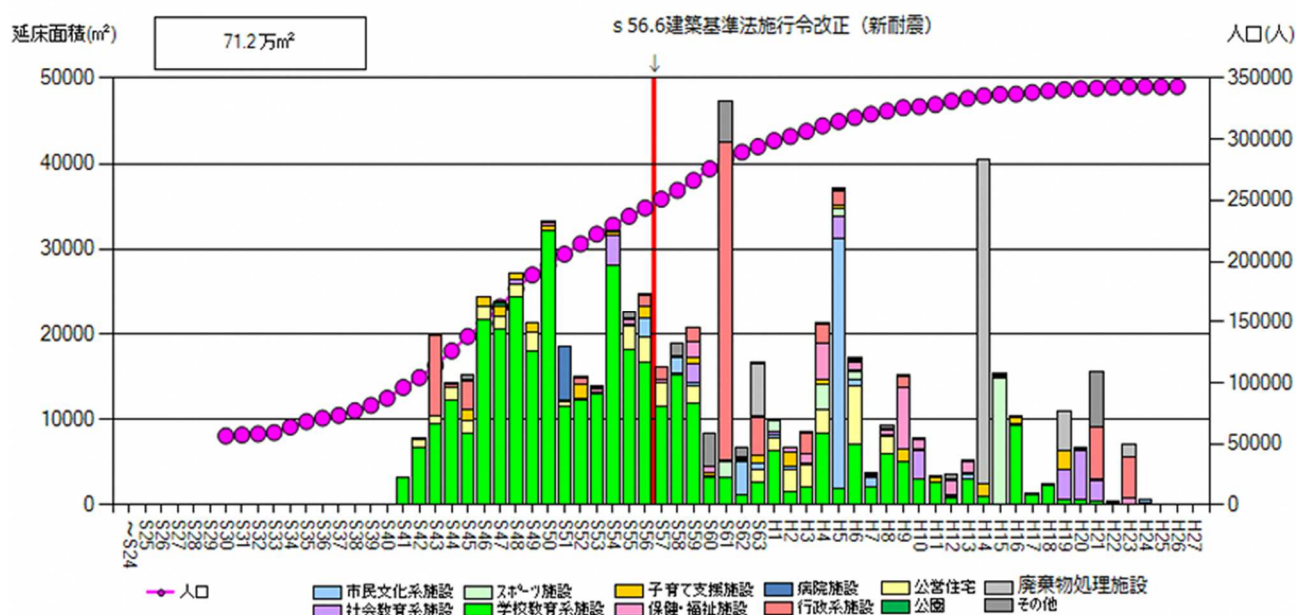


図 2-29 公共施設の年度別整備延床面積

（出典：所沢市公共施設等総合管理計画）

2 都市が抱える課題

(1) 人口減少・高齢化の進行

人口減少・高齢化が進行する中、徒歩や公共交通の利用により、高齢者が健康を維持し、日常生活を充足できるよう、超高齢社会に対応した街づくりを進めることが求められます。

所沢市都市計画マスタープランでは「歩いて暮らせる街づくりの実現」を掲げており、本計画においても、その考え方を踏まえ、ユニバーサルデザイン化やバリアフリー化を進め、身近な地域で生活ニーズを満たせることができるよう都市機能の集積や快適に歩ける都市空間の創出が必要です。

(2) 地球温暖化対策の取組

温室効果ガスの排出増加による地球温暖化に伴い、猛暑日やゲリラ豪雨の増加など、異常気象の発生や激甚化・頻発化する災害が我々の生活に大きな影響を及ぼしています。

このことから、住宅の省エネ推進や自家用車の利用抑制など環境負荷の低減に向けた取組が必要です。

(3) 市街化調整区域の暮らしの維持

本市の成り立ちの経緯から、市街化調整区域においても、旧村のコミュニティが引き継がれており、約1割の市民が生活しています。

引き続き、従来から市街化調整区域に居住している市民の暮らしを維持するため、日常生活を支える公共交通の検討が必要です。

(4) 持続的な都市の経営

多くの人が住んでみたい、訪れたいと思えるような交流空間など、多様な活動ができる環境を整備し、街の魅力を創出することが必要です。

また、今後、空き家や空き店舗などが増加すると見込まれることから、既存ストックなどを活用した新たな取組を進めることが必要です。

（５）豊かなみどりの保全・創出・活用

市街化調整区域を中心に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。また、生産緑地を含む多くの都市農地が市街化区域に点在しています。

このような良好な自然環境、豊富なみどりや農地は、本市の特徴であることから、保全・創出・活用していく必要があります。

（６）災害リスクへの対応

安全・安心な街づくりに向けて、災害リスクを踏まえた防災・減災対策を推進することが求められます。

浸水、土砂災害に加え、木造密集市街地では、地震などを起因とする火災のリスクがあり、地域コミュニティを中心に、市民と行政の協働による被害の軽減が必要です。

第3章 街づくりの方針

1 街づくりの方針

「第2章 都市の現状と課題」を踏まえ、本市の特性を生かしながら、今後の人口減少・超高齢社会においても、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）を定め、以下に都市の姿を示します。

「健幸都市」「ところざわ」の実現



図 3-1 街づくりの方針のイメージ

2 目指す都市の姿

(1) みんなが連帯して脱炭素社会の実現を目指す都市

①都市機能

鉄道駅周辺への医療・福祉、商業等の都市機能の立地

②住宅の省エネ推進

環境に優しい住宅の建築促進

③自家用車の利用抑制

公共交通などの利用促進や歩いて暮らしやすい街の形成

(2) 人とのつながりがあり、居心地よく歩きたくなる都市

①交流空間

様々な人が交流できる多世代の地域コミュニティの形成

②都市空間

街なか※の回遊性が向上し、快適に歩ける歩行者空間の創出

③公共交通

誰もが目的地で様々な活動ができるよう、外出を促進する移動手段の確保

④自然環境

狭山丘陵や平地林、公園、農地などの豊かなみどりの保全・創出・活用

(3) 災害に強く、安全・安心に暮らすことができる都市

①防災・減災

災害リスクに応じた被害の回避・低減策の取組

②地域コミュニティ

地域における災害リスクの共有、共助

※ 街なか…本市においては、中心市街地や鉄道駅周辺だけでなく、住宅地なども含めた市街地全般のこと。

3 目指すべき都市の骨格構造

令和 25（2043）年においても、市全域で現在の人口の 9 割以上を維持できる見込みであることから、市街化区域内の人口密度が大きく減少することはないと考えられます。

また、生活利便施設などの都市機能は、鉄道駅周辺以外にも市街化区域全域に立地している状況です。そのため、当面、市民生活に影響が出ることはないものと考えられますが、緩やかに人口減少が進む中で、都市機能の立地状況について注視する必要があります。

これらを踏まえ、人口減少・超高齢社会に対応し、「1 街づくりの方針」を実現するため、以下に目指すべき都市の骨格構造を定めます。

（１）鉄道駅周辺における拠点の形成

所沢市都市計画マスタープランでは、鉄道駅周辺を「都市拠点」や「行政拠点」として位置づけています。これらの拠点では、様々な都市機能が集積し、日常生活の役割を担うとともに、将来的にも高い人口密度を維持することが期待できるエリアとなっています。

そのため、鉄道駅周辺を拠点とし、市民生活を支えていく区域とします。

（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

鉄道駅に接続する路線バスにより、公共交通ネットワークが形成されており、通勤・通学などの主要な交通手段となっています。さらに、これらのネットワークを補うように、ところバスやところワゴンが運行し、日常生活圏における移動しやすい環境づくりを進めています。

所沢市地域公共交通計画の理念や方針に基づき、鉄道及び路線バスを軸としつつ、地域の実情に応じて、ところバスやところワゴンなどの地域型移動サービスと連携しながら、持続可能な公共交通ネットワークを目指します。

これにより、都市拠点へのアクセス性を高め、都市機能を利用しやすい環境づくりを図ります。

(3) 市街化調整区域における日常生活サービスの確保

市街化調整区域には、都市機能施設の立地が少ない状況です。

現在の市域になった経緯から、三ヶ島地区や柳瀬地区、富岡地区をはじめとした旧村から続くコミュニティによって良好な住環境が形成されてきました。

これらのことを踏まえ、三ヶ島地区や柳瀬地区、富岡地区において集落が立地しているエリアを中心に「生活機能確保エリア」と位置づけ、居住している市民の方々が、日常生活サービスを利用できるよう、ところバスやところワゴンなどの公共交通により、都市拠点である鉄道駅周辺へのアクセスの確保を目指します。

なお、生活機能確保エリアは、厳密に区域を設定するものではありません。

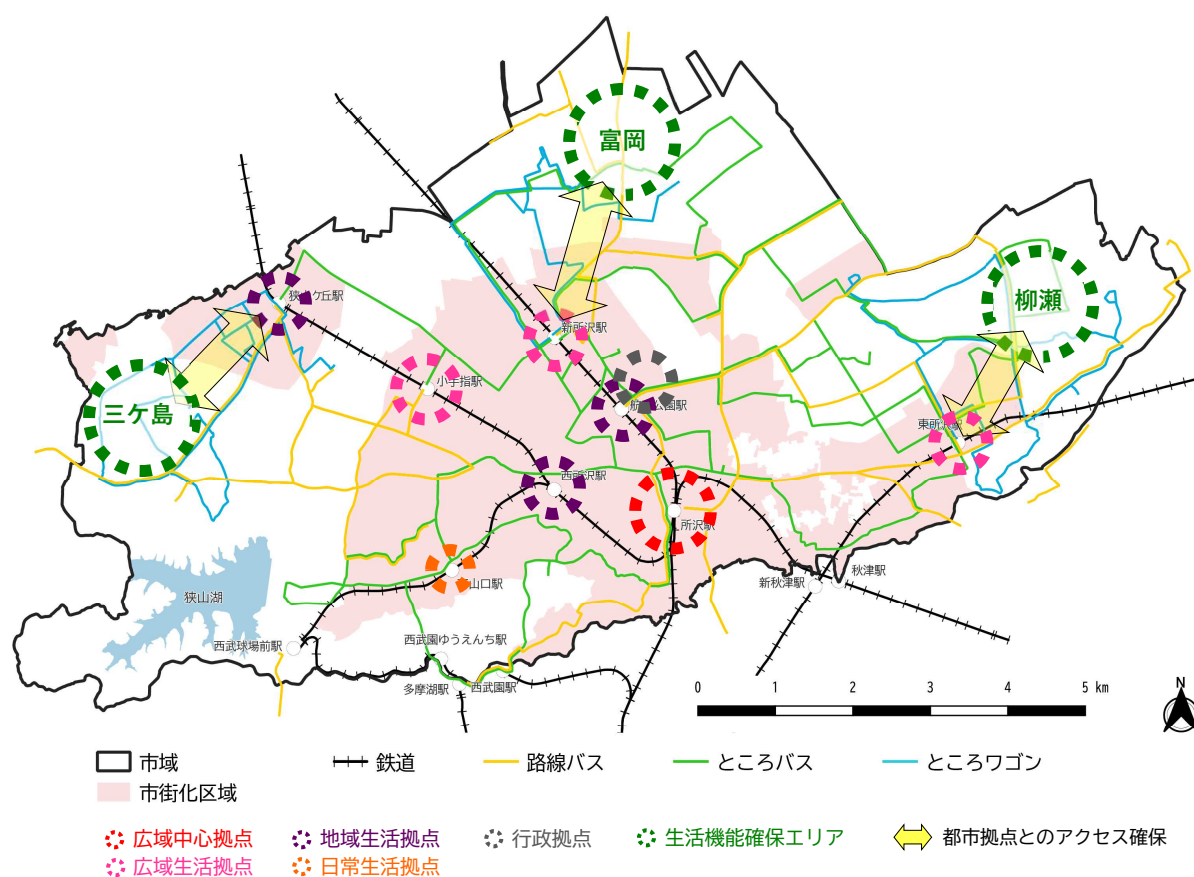


図 3-2 都市の骨格構造

4 誘導方針

「1 街づくりの方針」を踏まえ、都市機能や居住を誘導するための「誘導方針（ストーリー）」について以下に示します。

（1）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

都市拠点や行政拠点である鉄道駅周辺を中心に「都市機能誘導区域」に設定し、市民の日常生活を支える都市機能の維持・誘導を図ります。

○良好な居住環境の維持・誘導

市街地における土地利用は住宅が多くを占めています。このことから、それぞれの住宅形態にあった良好な居住環境の維持・誘導を図ります。

○拠点への公共交通の利便性向上

様々な都市機能を、便利かつ快適に利用できるよう、都市拠点へアクセスできる公共交通の利便性の向上を図ります。

また、将来都市構造にあるように、市街化調整区域の集落が立地しているエリアを中心とした「生活機能確保エリア」と都市拠点とのアクセスを確保します。

○交流が生まれ、歩きたくなる街なかの創出

官民連携によりパブリックスペースの利活用を進めながら、街なかの空間を車から人中心の空間へ転換し、居心地よく歩きたくなる街なかづくりに取り組みます。

このことにより、街なかの回遊性を高め、多様な人々が交流し、つながる機会の場を生み出します。

○身近にみどりが感じられる空間の保全・創出・活用

都市緑地や都市農地などは、良好な住環境や景観を形成する重要な資源となっています。そのため、暮らしに潤いとやすらぎを与える身近なみどりの保全・創出を図ります。

また、街路樹を整備することで緑陰などを確保し、歩きやすい歩行者空間の創出を図ります。

（２）防災に関する基本的な方針

○災害に強い街づくりの推進

地球温暖化に伴う気候変動が自然災害の激甚化・頻発化の要因となっています。そのため、都市機能や居住の誘導とともに、温室効果ガスの削減に向けた取組や気候変動に対応した街づくりを進めます。

市街化区域内は、水害や土砂災害、火災リスクのあるエリアが一部にみられることから、これらの災害リスクを考慮して「居住誘導区域」を定めるとともに、各種災害リスクに応じた被害の回避・低減策に取り組み、都市の安全性を高めます。

第4章 誘導区域等及び誘導施設

「第3章 街づくりの方針」の「4 誘導方針」を踏まえ、都市機能誘導区域及び誘導施設、居住誘導区域等を設定します。

1 基本的な考え方

(1) 都市機能誘導区域及び誘導施設

都市機能誘導区域とは、「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」として設定するものとされています。

なお、居住誘導区域に暮らす市民の日常生活に必要な都市機能の維持・確保を図るため、都市機能誘導区域は居住誘導区域内に設定することが定められています。

また、都市計画運用指針において、以下の区域を設定することが考えられると示されています。

都市機能誘導区域は、例えば、都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業などが集積する地域等、都市機能が一定程度充実している区域や、周辺からの公共交通によるアクセスの利便性が高い区域等、都市の拠点となるべき区域を設定することが考えられる。

また、都市機能誘導区域の規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲で定めることが考えられる。

出典：第12版 都市計画運用指針（国土交通省）

誘導施設とは、都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき医療施設、福祉施設及び商業施設等の都市機能増進施設（居住者の共同の福祉や利便性の向上を図るために必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの）を設定するものです。

なお、当該区域や都市全体における現在の年齢別の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めることが望ましいとされています。

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：第12版 都市計画運用指針（国土交通省）

（２）居住誘導区域

居住誘導区域とは、「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」として市街化区域内に設定するものです。

このため、都市全体における人口や土地利用、交通、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などの都市経営が効率的に行われるよう定めるべきとされています。

また、都市計画運用指針において、以下の区域を設定することが考えられると示されています。

- ア 都市機能や居住が集積している都市の中心拠点及び生活拠点並びにその周辺の区域
- イ 都市の中心拠点及び生活拠点に公共交通により比較的容易にアクセスすることができ、都市の中心拠点及び生活拠点に立地する都市機能の利用圏として一体的である区域
- ウ 合併前の旧町村の中心部等、都市機能や居住が一定程度集積している区域

出典：第12版 都市計画運用指針（国土交通省）

（３）独自区域

市街化調整区域に良好な一団の住宅地が存在するほか、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います。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。

2 都市機能誘導区域及び誘導施設

(1) 都市機能誘導区域

①基本的な考え方

都市機能誘導の基本的な考え方として、「第3章 街づくりの方針」の「3 目指すべき都市の骨格構造」に位置づけた拠点に都市機能誘導区域を設定し、それぞれの拠点の特性に応じた都市機能を維持・誘導します。

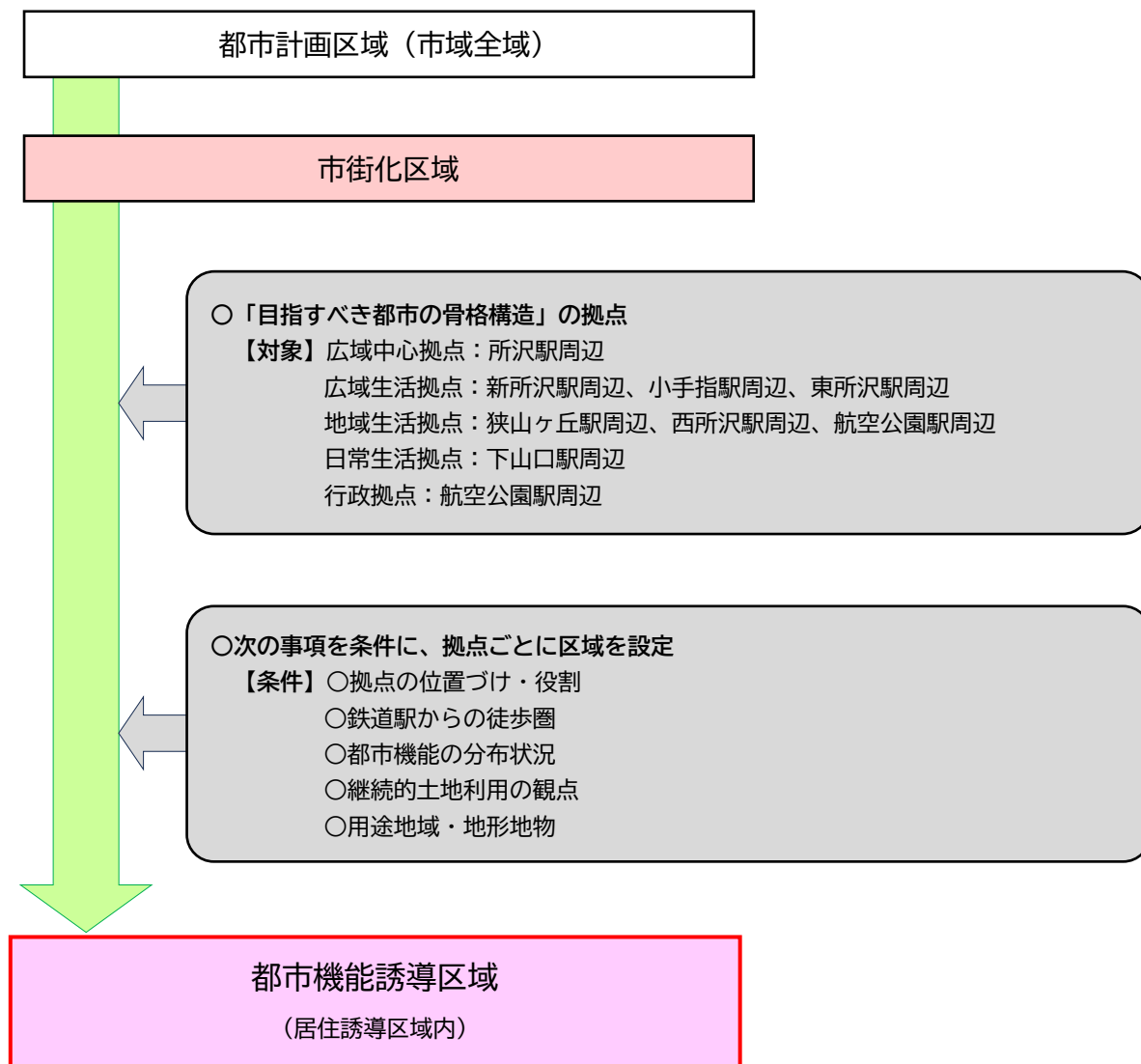


図 4-1 都市機能誘導区域の設定フロー

②設定方法

ア 所沢市都市計画マスタープランに位置づけている市民の日常生活に欠かすことができない都市環境の形成を図る4つの「都市拠点」（広域中心拠点・広域生活拠点・地域生活拠点・日常生活拠点）、行政施設が集積し行政サービスのさらなる向上を図る「行政拠点」を都市機能誘導区域に設定します。

なお、航空公園駅周辺は、地域生活拠点及び行政拠点が重複するため、1つの都市機能誘導区域とします。

表 4-1 所沢市都市計画マスタープランに位置づけている拠点

拠点区分	拠点（都市機能誘導区域）名称
広域中心拠点	所沢駅周辺
広域生活拠点	新所沢駅周辺 小手指駅周辺 東所沢駅周辺
地域生活拠点	狭山ヶ丘駅周辺 西所沢駅周辺 航空公園駅周辺
日常生活拠点	下山口駅周辺
行政拠点	航空公園駅周辺

イ 歩いて暮らすことができる環境づくりに向け、鉄道駅から800メートルの範囲を徒歩圏の目安とします。

ウ 商業地域及び近隣商業地域の商業系用途地域を基本とし、土地利用が連担する用途地域又は地形地物で区域を設定します。

エ 行政施設などの立地状況を考慮します。

③区域の設定

「②設定方法」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、位置を下図に、それぞれの区域を次ページ以降に示します。

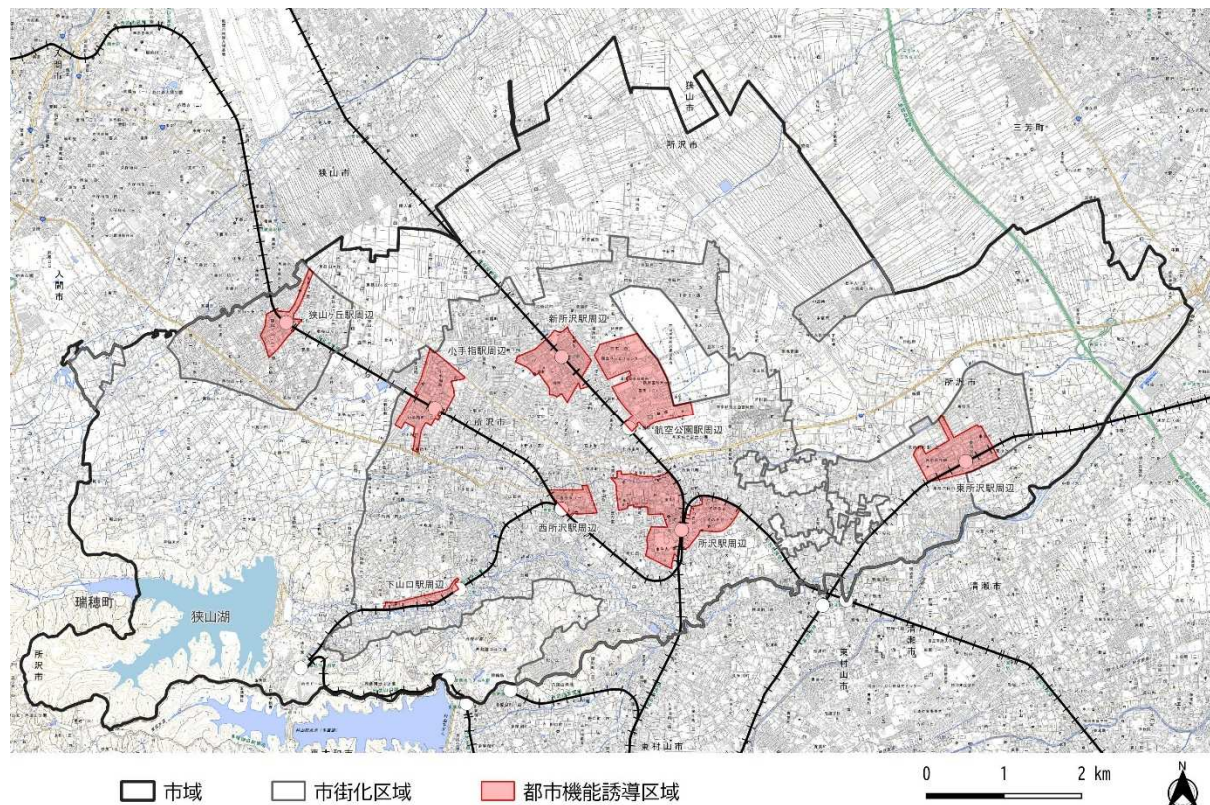
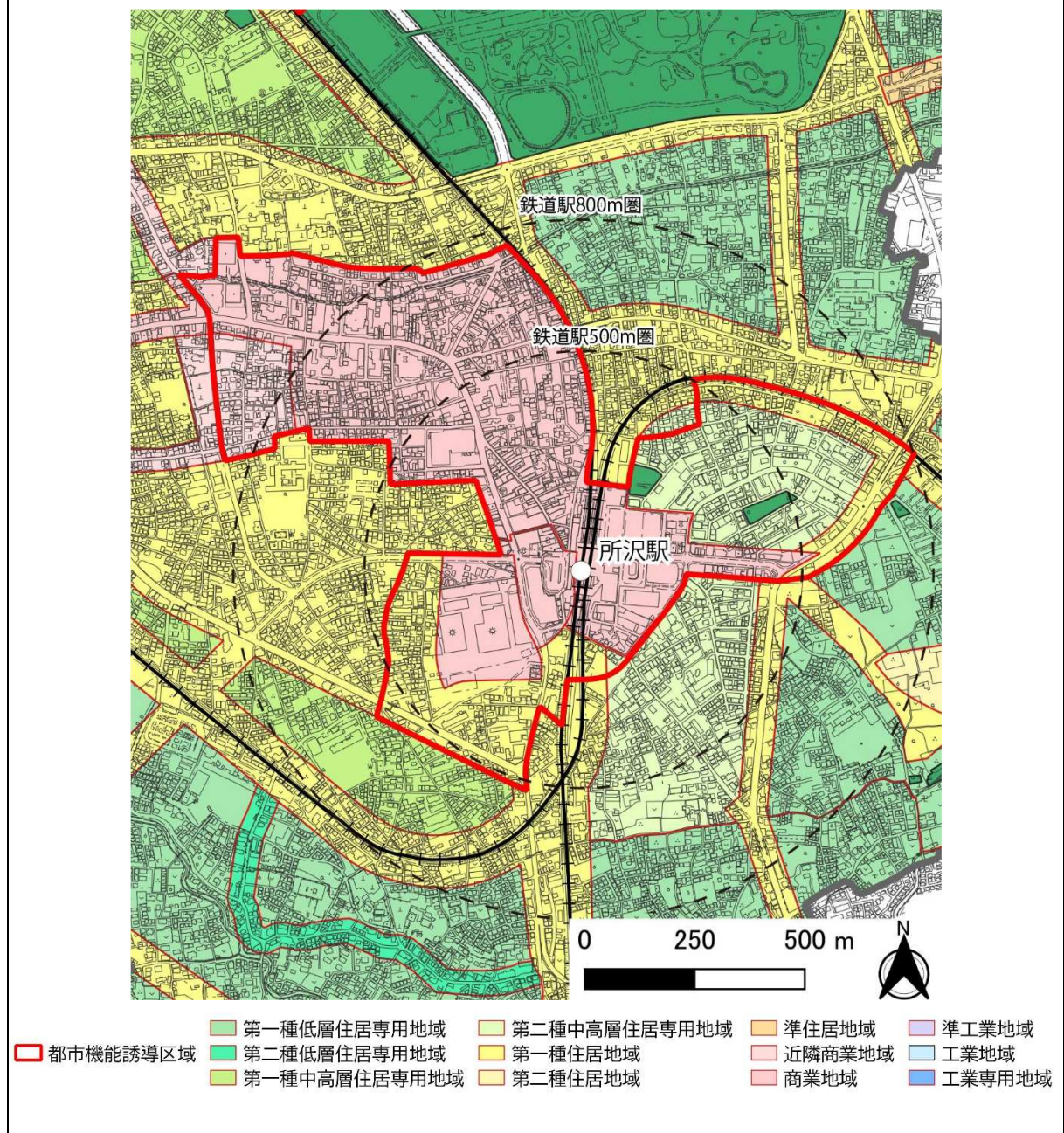


図 4-2 都市機能誘導区域の位置

【所沢駅周辺】

都市マスの位置づけ	広域中心拠点／生活圏の中心
面積	約 88.5 ヘクタール
街づくりの方向性	広域中心拠点かつ生活圏の中心駅である所沢駅周辺から西所沢駅方面にかけて、都市機能を引き続き維持するとともに、さらなる充実を目指す。

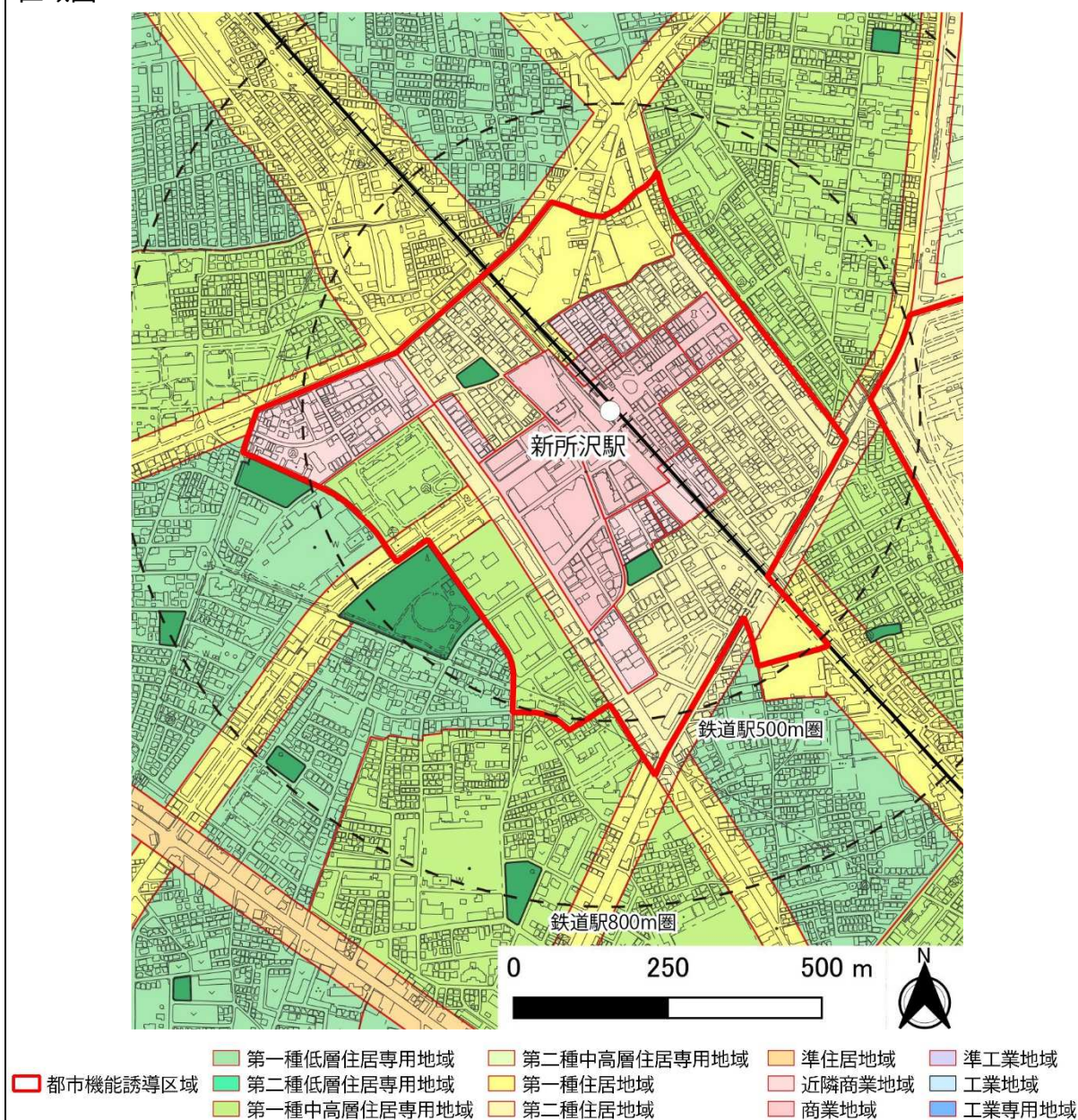
区域図



【新所沢駅周辺】

都市マスの位置づけ	広域生活拠点／生活圏の中心
面積	約 48.1 ヘクタール
街づくりの方向性	市内に唯一の施設（所沢市こどもと福祉の未来館）が立地しているなど、広域生活拠点かつ生活圏の中心駅として、都市機能を引き続き維持するとともに、さらなる充実を目指す。

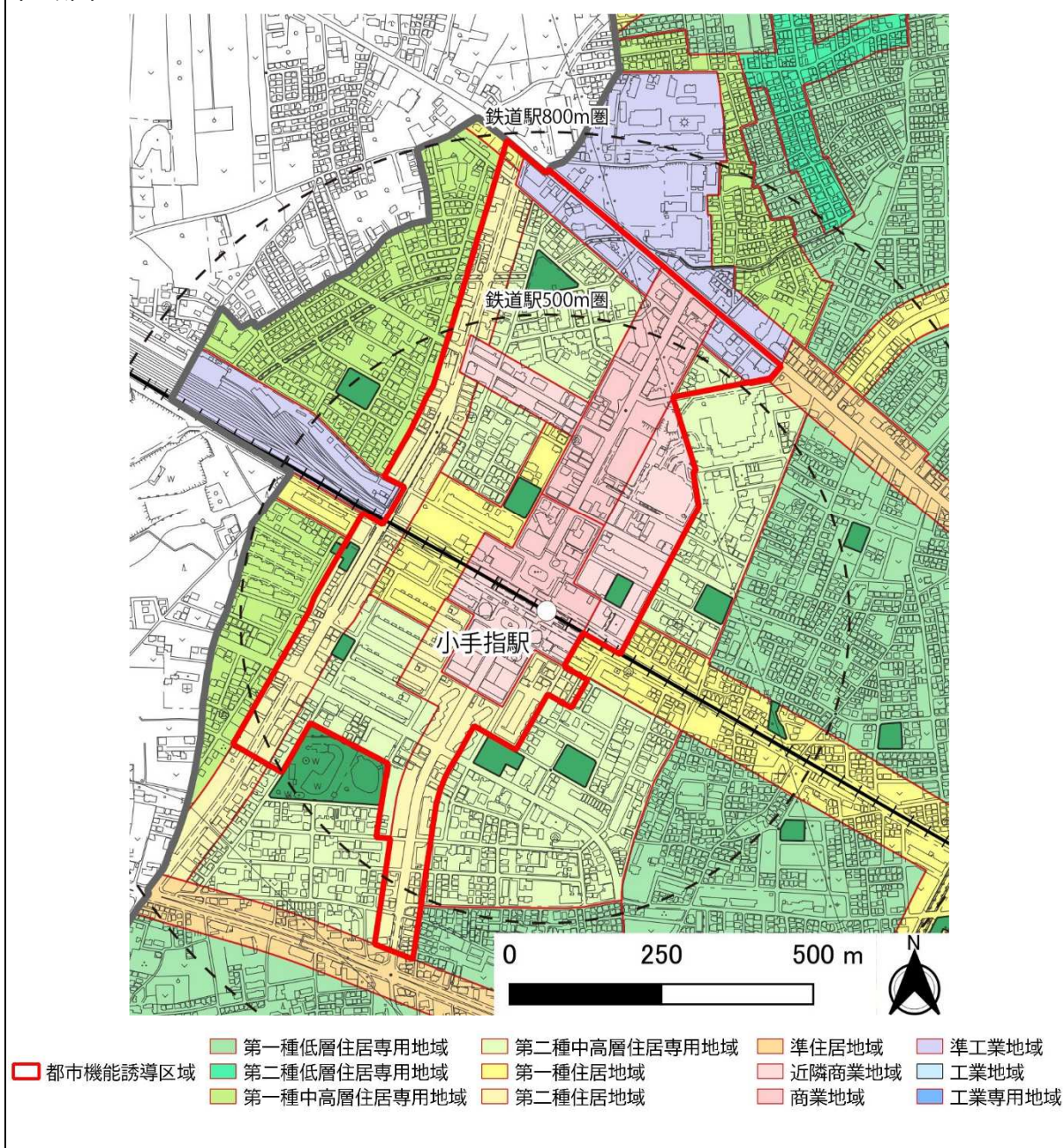
区域図



【小手指駅周辺】

都市マスの位置づけ	広域生活拠点／生活圏の中心
面積	約 45.0 ヘクタール
街づくりの方向性	広域生活拠点かつ生活圏の中心駅として、都市機能を引き続き維持するとともに、さらなる充実を目指す。 また、立地していない都市機能については、誘導を目指す。

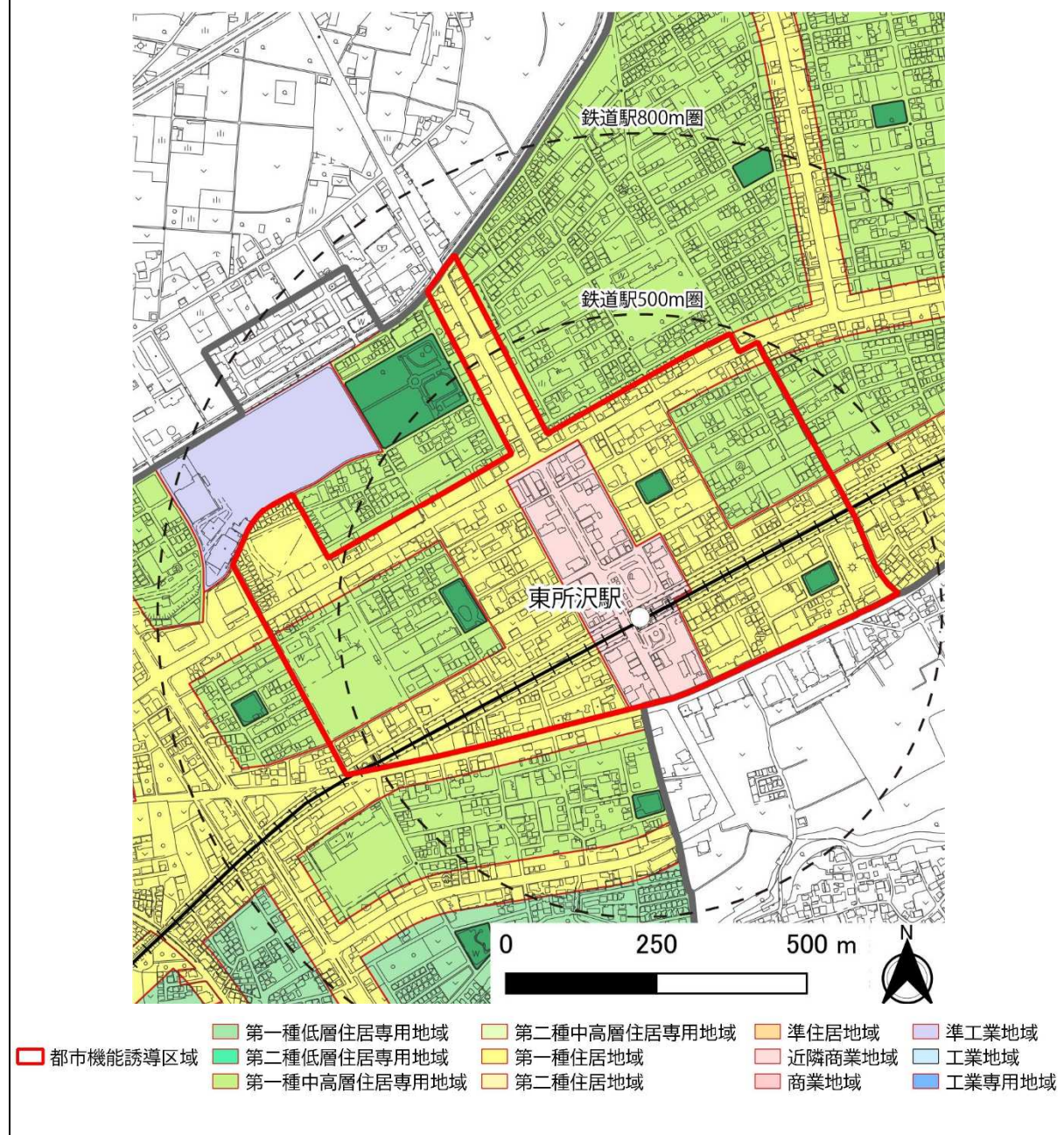
区域図



【東所沢駅周辺】

都市マスの位置づけ	広域生活拠点／生活圏の中心
面積	約 46.2 ヘクタール
街づくりの方向性	市内唯一のＪＲ駅であり、ところざわサクラタウンの立地や都市高速鉄道 12 号線の延伸が答申されているなど、ポテンシャルの高い区域であることから、広域生活拠点かつ生活圏の中心駅として、都市機能を引き続き維持するとともに、さらなる充実を目指す。 また、立地していない都市機能については、誘導を目指す。

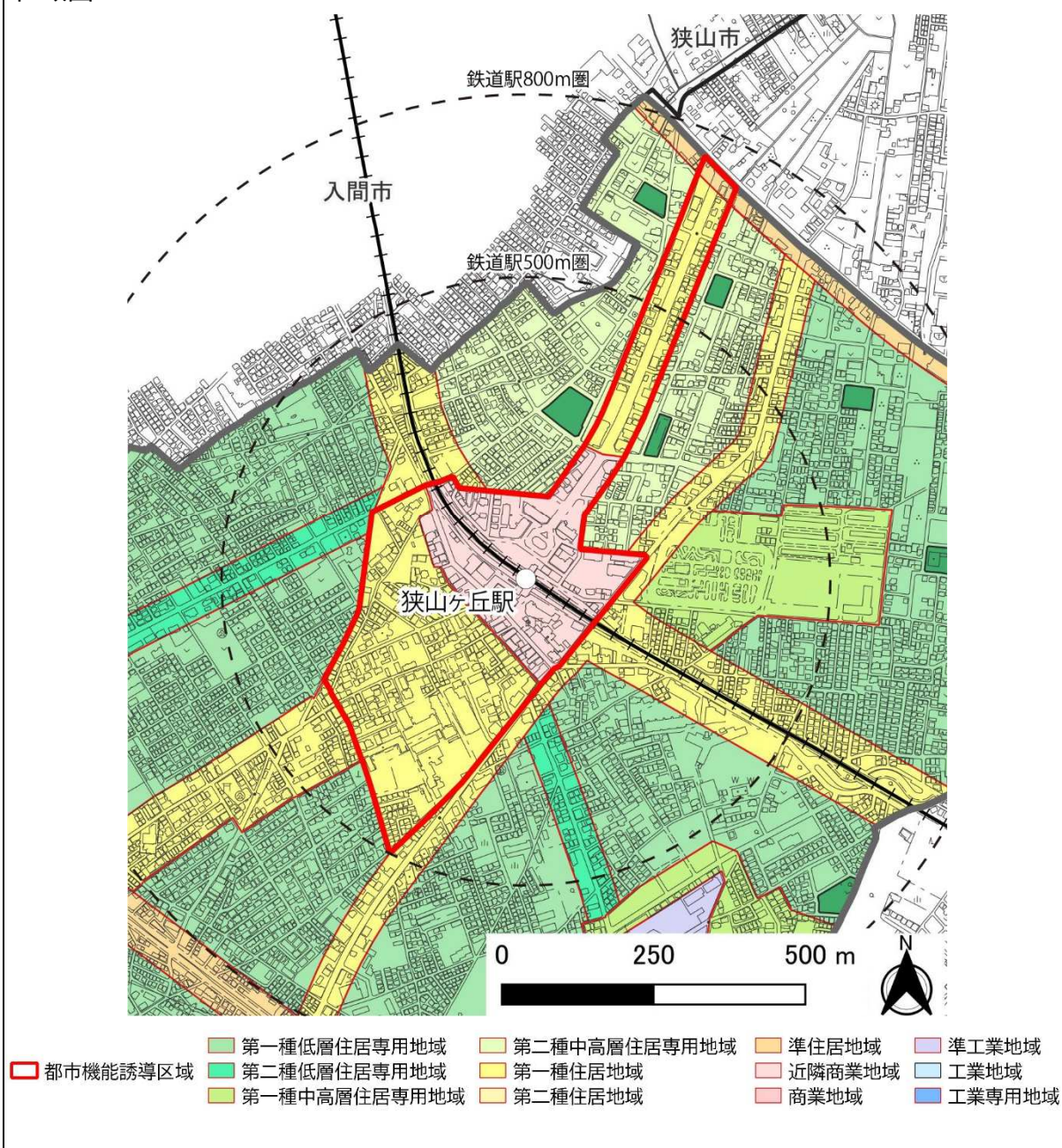
区域図



【狭山ヶ丘駅周辺】

都市マスの位置づけ	地域生活拠点／生活圏の中心
面積	約 21.2 ヘクタール
街づくりの方向性	地域生活拠点かつ生活圏の中心駅として、引き続き都市機能を維持するとともに、さらなる充実を目指す。

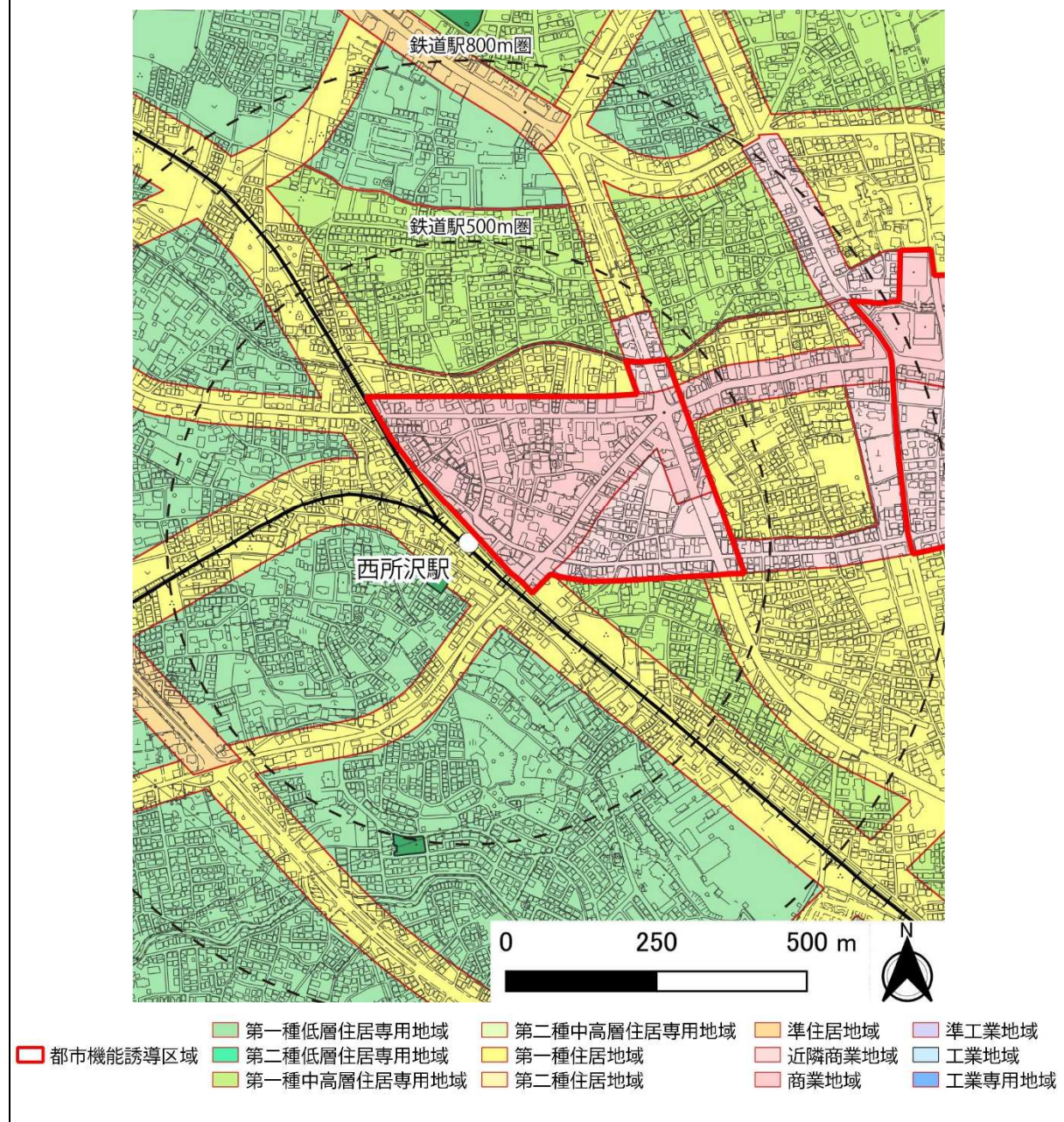
区域図



【西所沢駅周辺】

都市マスの位置づけ	地域生活拠点
面積	約 14.5 ヘクタール
街づくりの方向性	地域生活拠点として、引き続き都市機能を維持するとともに、さらなる充実を目指す。

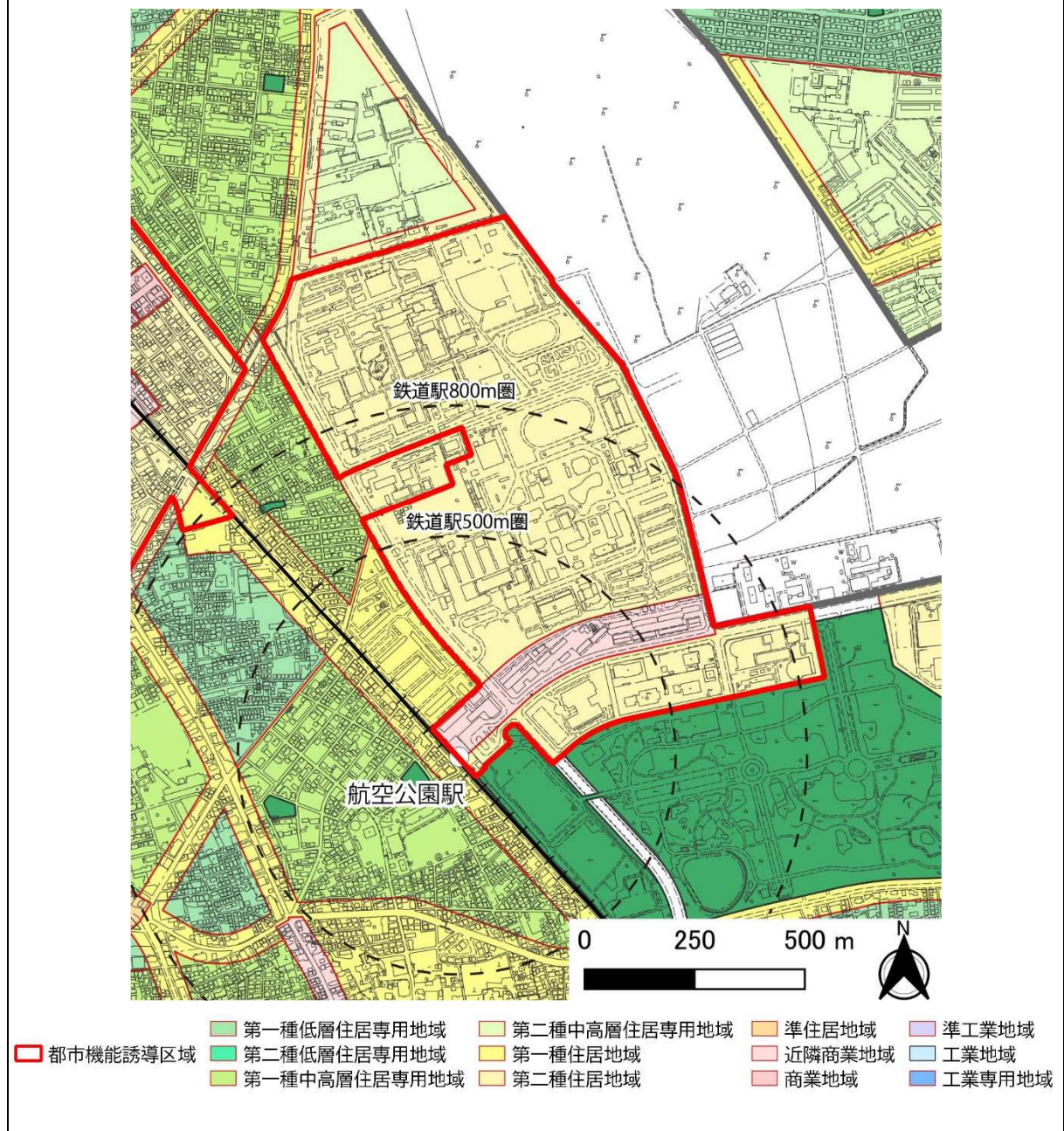
区域図



【航空公園駅周辺】

都市マスの位置づけ	地域生活拠点・行政拠点
面積	約 77.4 ヘクタール
街づくりの方向性	地域生活拠点及び主要な行政機能が多く集積している行政拠点として、都市機能を引き続き維持するとともに、さらなる充実を目指す。

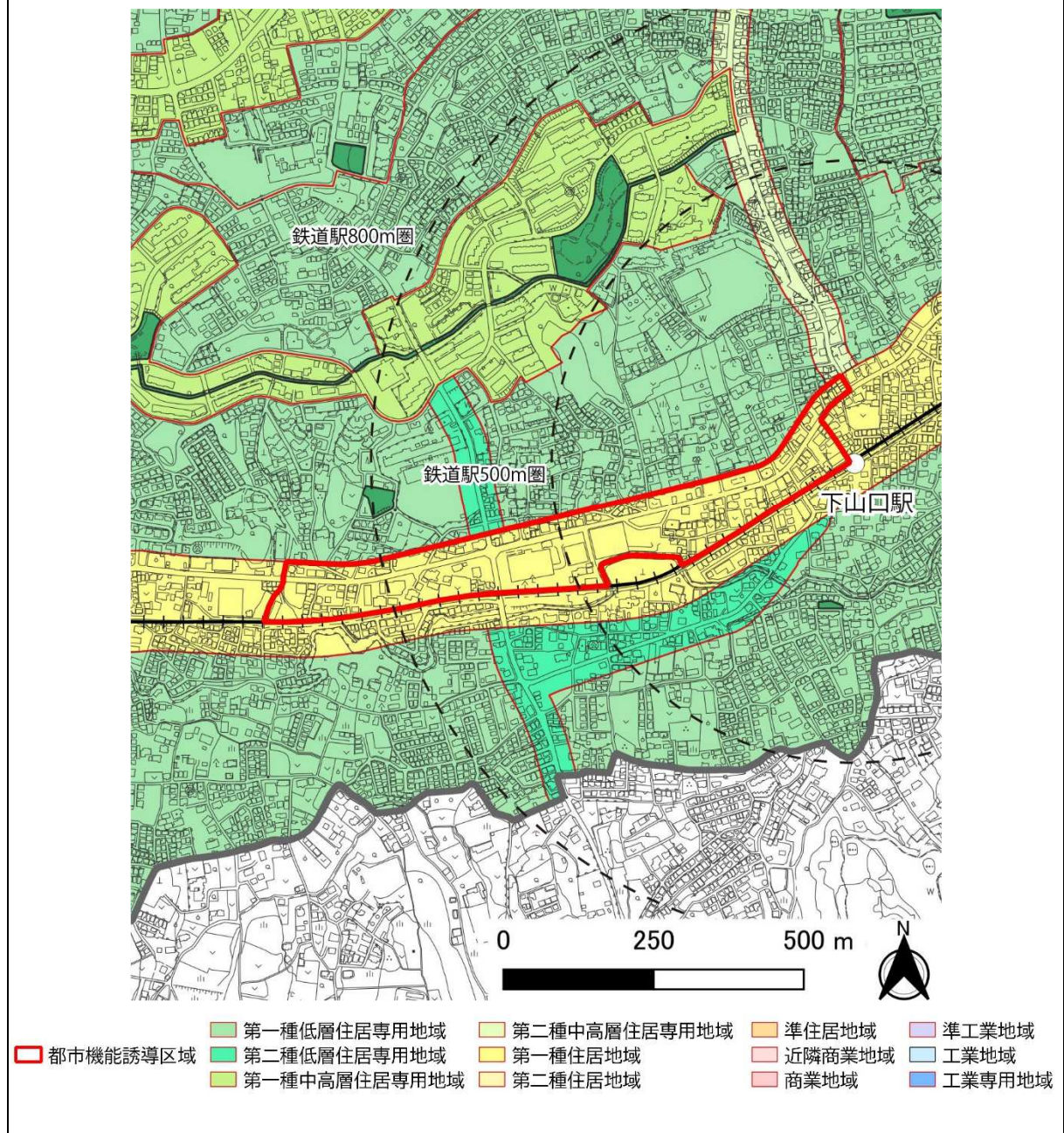
区域図



【下山口駅周辺】

都市マスの位置づけ	日常生活拠点
面積	約 9.8 ヘクタール
街づくりの方向性	日常生活拠点として、日常生活に必要なサービス機能を引き続き維持するとともに充実を目指す。

区域図



(2) 誘導施設

①基本的な考え方

誘導施設は、所沢市都市計画マスタープランにおける各拠点の位置づけや役割（表 4-2 参照）及び「第 3 章 街づくりの方針」を踏まえ、市民の生活利便性の維持・向上を図れるよう各拠点に必要な都市機能を選定します。

表 4-2 所沢市都市計画マスタープランにおける各拠点の位置づけと役割

拠点名称	位置づけ	役割
広域中心拠点 (所沢駅周辺)	○市内全域及び市外からの集客も視野に入れた高次都市機能や都市型産業を集積するとともに、多くの人が集まる交流機能を持ち併せた、本市の顔となる拠点	○日常の買い物や、身近な健康・医療・介護福祉機能に併せて、広域的な求心力を持った機能を集積 ○観光交流の玄関口として宿泊機能を強化
広域生活拠点 (新所沢駅周辺) (小手指駅周辺) (東所沢駅周辺)	○市内全域を対象とした都市機能を集積し、広域的に市民の日常生活を支える拠点	○日常の買い物や、身近な健康・医療・介護福祉機能について、生活圏全体を対象とした高次的な機能を集積
地域生活拠点 (狭山ヶ丘駅周辺) (西所沢駅周辺) (航空公園駅周辺)	○駅周辺及び周辺地域を対象とした商業・サービス機能を集積し、地域住民の日常生活を支える拠点	○日常の買い物や、身近な健康・医療・介護福祉機能について、駅周辺及び周辺地域を対象とした集積
日常生活拠点 (下山口駅周辺)	○駅周辺及び周辺地区を対象とした商業・サービス機能を充実させ、地区住民の日常生活を支える拠点	○日常の買い物や、身近な健康・医療・介護福祉機能について、他の拠点を補完
行政拠点 (航空公園駅周辺)	○市役所をはじめとした各行政施設が集積しており、適切な維持管理をしつつ、行政機能のさらなる向上を図る拠点	○行政機能をはじめとした高次機能を集積

都市機能については、都市拠点のほか、市街化区域全域に立地しており、各拠点の位置づけや役割、市民の生活利便性の確保・向上の観点から、必要な都市機能を誘導施設（表 4-3 参照）の候補とし、各施設の特性から拠点到集約して立地が望ましい施設を「集約」、市全域に適正に配置されることが望ましい施設（利用圏域が設定されている施設を含む）を「適正配置」とします。

そのうえで、すでに誘導施設が立地している拠点については施設の維持・充実を図り、立地していない拠点については施設を新たに誘導するものとします。

また、地域の振興や人々の交流に寄与する交流機能などの政策上立地が望まれる施設として、産業支援施設※¹及び宿泊施設等※²を本市独自の誘導施設に位置づけ誘導します。

※¹ 産業支援施設…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

※² 宿泊施設等…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

表 4-3 誘導施設の候補と立地の方向性

都市機能	誘導施設	立地の方向性
行政機能	市役所本庁舎	集約
	まちづくりセンター	適正配置
	国・県の行政施設	集約
介護福祉機能	地域福祉センター	集約
	地域包括支援センター	適正配置
	通所系施設	適正配置
	訪問系施設	適正配置
	入所系施設	適正配置
子育て機能	こども支援センター	集約
	地域子育て支援センター	適正配置
	保育園・認定こども園	適正配置
	児童館・児童クラブ	適正配置
商業機能	広域型商業施設（10,000㎡以上）	集約
	大型商業施設（3,000㎡以上）	集約
	スーパーマーケット（1,000㎡以上）	集約
	ドラッグストア	適正配置
	コンビニエンスストア	適正配置
保健・医療機能	病院・診療所（内科・外科含む複数診療科）	集約
	病院・診療所	適正配置
金融機能	銀行・信用金庫	集約
	郵便局（ゆうちょ銀行直営店）	集約
	郵便局（上記以外）	適正配置
教育・文化機能	文化センター	集約
	まちづくりセンター（公民館）	適正配置
	図書館（本館）	集約
	図書館（分館）	適正配置
	幼稚園	適正配置
	小学校・中学校	適正配置
交流機能	産業支援施設（独自）	集約
	宿泊施設等（独自）	集約

②設定方法

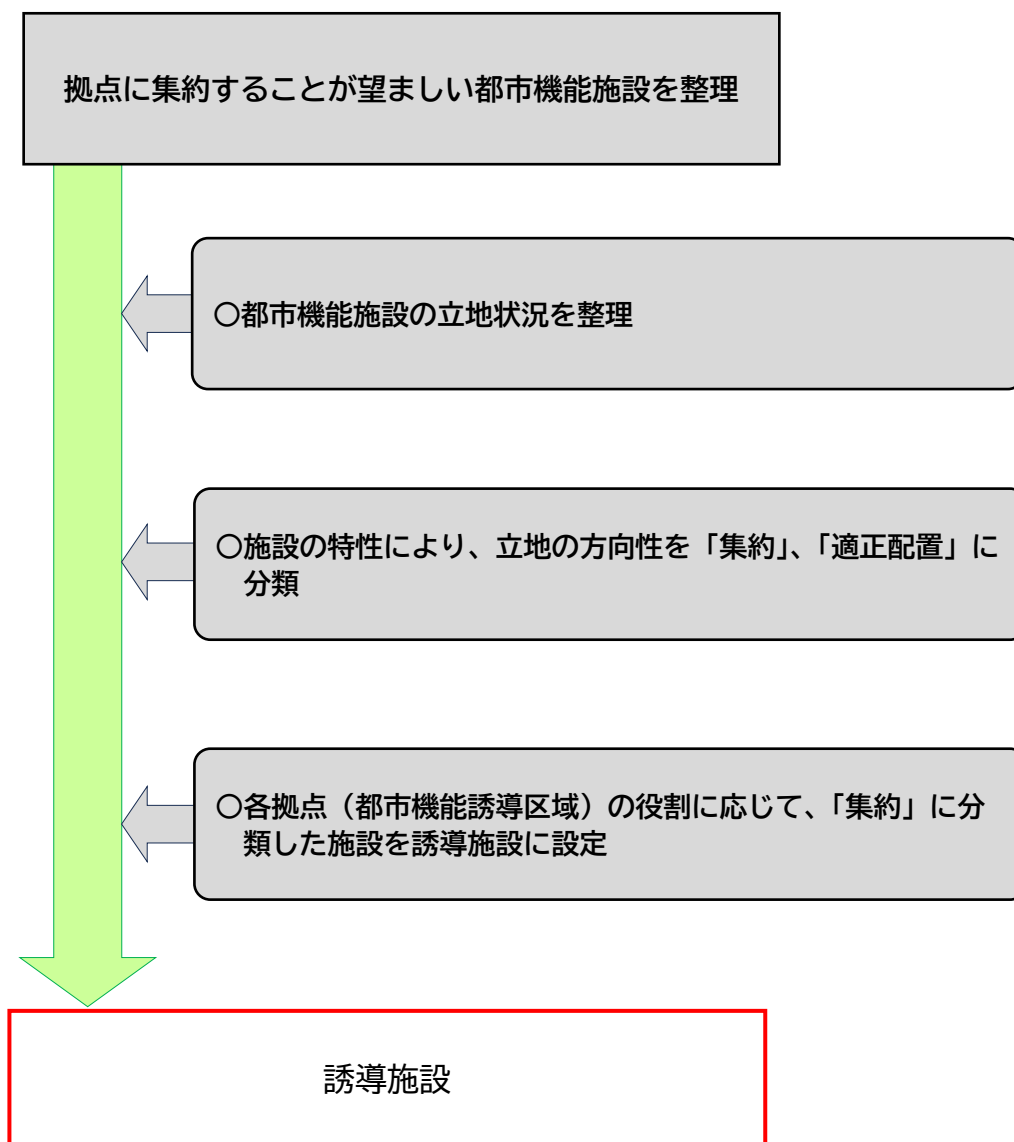


図 4-3 誘導施設の設定フロー

③誘導施設の設定

「②設定方法」及び各拠点における現在の都市機能施設の集積状況や立地状況を踏まえ、市民の生活利便性の維持・向上を図るために必要な都市機能及び誘導施設の候補（表 4-3 参照）のうち、立地の方向性を「集約」に分類した施設を誘導施設（表 4-4 参照）に設定します。

表 4-4 都市機能誘導区域と誘導施設

都市機能	拠点 誘導施設	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）	●			○						

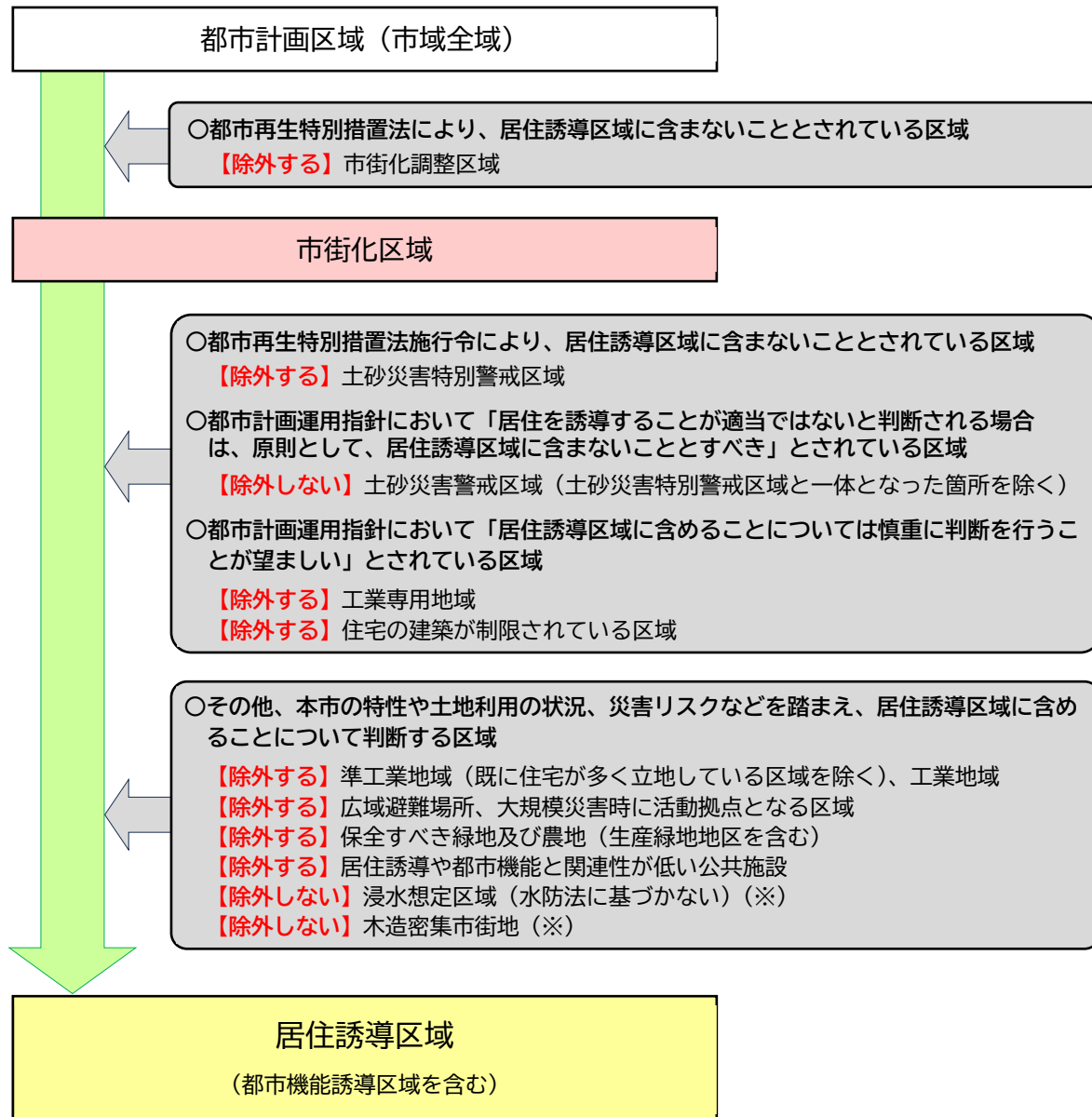
- 都市機能誘導区域内に既に立地しており、維持・充実を図る施設
- 都市機能誘導区域内に立地しておらず、今後誘導を図る施設
- ※ 都市機能誘導区域内に立地しておらず、今後誘導を図る施設だが、近接して立地している
- ※ 都市機能誘導区域外ではあるが、近接して誘導を図る施設が立地している

3 居住誘導区域

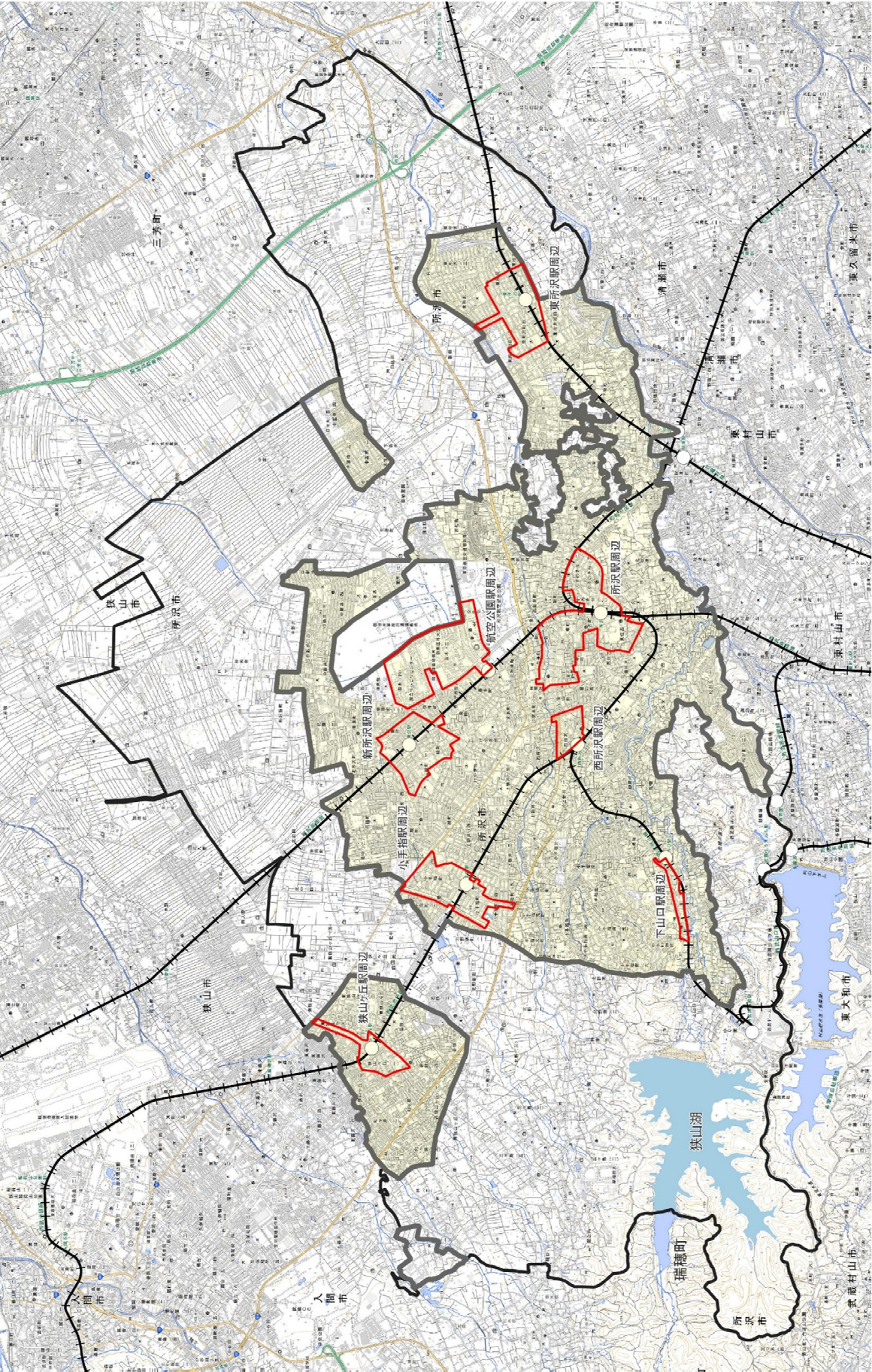
①基本的な考え方

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つつ、以下の方法により、居住誘導区域を設定します。

②設定方法



※ 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。



□ 市域 □ 市街化区域 □ 居住誘導区域 □ 都市機能誘導区域

図 4-4 誘導区域図

4 独自区域

（１）居住環境保全区域

①基本的な考え方

市街化調整区域において、住宅地の特性（敷地の広さや自然環境との調和）を生かした良好な市街地環境が形成されている区域の住環境の維持を目指します。なお、当該区域については、居住誘導区域に準じた扱いとします。

②設定方法

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します。

（２）文化複合区域

①基本的な考え方

株式会社 KADOKAWA と所沢市が共同プロジェクトとして取り組んでいる「COOL JAPAN FOREST 構想」の拠点施設である「ところざわサクラタウン」は、日本最大級のポップカルチャー機能のほか、多くの人々が訪れ、交流する機能も有していることから、引き続き維持・充実を目指すものとします。このことから、当該区域については、都市機能誘導区域に準じた扱いとします。

②設定方法

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します。

（３）河川沿川区域

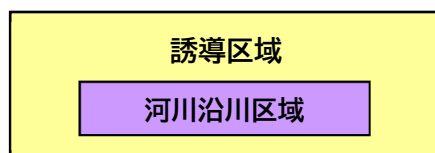
①基本的な考え方

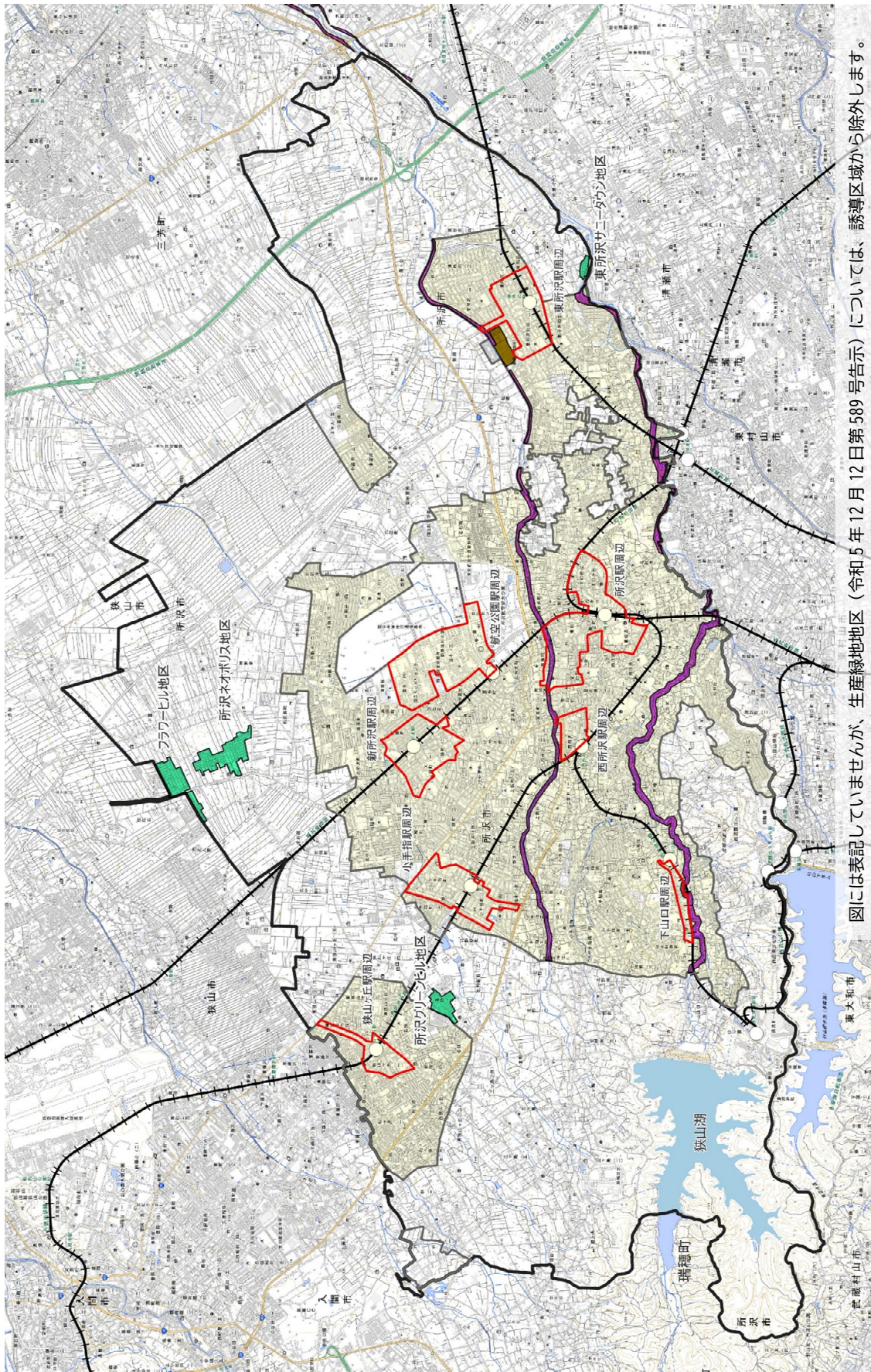
水害リスクについては、原則として垂直避難（建物の高い方へ避難）を推奨していますが、東川や柳瀬川沿いについては、河岸浸食のリスクがあることから、水平避難（その場を速やかに離れて安全な場所に避難）が避難行動として求められます。

この区域においては、都市機能誘導区域及び居住誘導区域からは除外しますが、日頃から本計画における防災指針や所沢市洪水ハザードマップなどによりリスクを周知して市民の理解を深め、大雨時には市民自らが自分の命を守る行動をとるよう促します。

②設定方法

「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）」の区域に設定します。





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。



図 4-5 誘導区域等総括図

このページは余白です

第5章 誘導施策

「第3章 街づくりの方針」の「4 誘導方針」に定めた誘導方針ごとに、誘導施策の考え方や都市機能及び居住の誘導について推進するための施策を示します。

1 誘導施策の考え方

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 5-1 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・安心して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
	防災の方針	(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

2 誘導施策

「1 誘導施策の考え方」を踏まえた誘導施策を、以下に示します。

(1) 鉄道駅周辺への都市機能の維持・誘導

鉄道駅周辺を中心に設定した都市機能誘導区域において、都市機能を維持・誘導するための主な施策は、次のとおりです。

誘導施策の考え方	主な施策	都市機能 誘導区域	居住 誘導区域
①都市機能の維持・誘導	都市機能の誘導を図るため、容積率や用途制限を緩和する「特定用途誘導地区」の検討	●	
	誘導施設の整備に係る支援制度の活用	●	
②既存ストック等の有効活用	空き地・空き店舗、低・未利用地などへの都市機能施設の誘導	●	
③適正な都市計画の指定	都市機能施設などの維持・誘導に向けた用途地域や地区計画などの指定・変更	●	

(2) 良好な居住環境の維持・誘導

都市機能誘導区域及び居住誘導区域における、良好な居住環境を維持・誘導するための主な施策は、次のとおりです。

誘導施策の考え方	主な施策	都市機能 誘導区域	居住 誘導区域
①地域特性に応じた居住環境の形成	地区計画などの指定によるゆとりある低層住宅地の形成		●
	共同住宅の適正管理	●	●
	超高層及び高層住宅への生活利便施設などの併設やオープンスペースの設置	●	
②脱炭素社会に向けた住環境の形成	建築物の脱炭素化（ZEH、ZEB、低炭素住宅、エコリフォームなど）の推進	●	●
	再生可能エネルギーを利用した創エネ機器や蓄エネ機器の導入の促進	●	●
③既存ストック等の有効活用	住み替え需要に対応した空き地・空き家のマッチングの推進	●	●

(3) 拠点への公共交通の利便性向上

「所沢市地域公共交通計画」と両輪で取組を進める、公共交通の利便性向上に係る主な施策は、次のとおりです。

誘導施策の考え方	主な施策	都市機能 誘導区域	居住 誘導区域
①地域の暮らしを支える公共交通	運行ルートやダイヤの見直しなど、地域の生活スタイルに合った公共交通の充実	●	●
	道路状況の改善による定時運行性の確保	●	●
②いつでも安心して利用できる公共交通	ベンチの設置など、バスの待ち合い環境の整備	●	●
	公共交通機関のユニバーサルデザイン・バリアフリー化	●	●
	バスロケーションシステムなどデジタル技術を活用した情報サービスの提供	●	●
③これからも持続可能な公共交通	EV（電気）車両・FCV（燃料電池）バスの導入	●	●
	自動運転など新技術を活用した交通システムの調査・研究	●	●

(4) 交流が生まれ、歩きたくなる街なかの創出

街なかにおいて、居住者や来街者の様々な交流の機会・場づくりや、回遊性のある空間の創出などに係る主な施策は、次のとおりです。

誘導施策の考え方	主な施策	都市機能 誘導区域	居住 誘導区域
①徒歩や自転車で移動したくなる快適な空間の整備	歩道や自転車レーンの整備推進	●	●
	無電柱化の推進	●	●
	シェアサイクルの普及	●	●
②パブリックスペースなどの利活用	官民連携によるパブリックスペースなどの利活用	●	●
	人々が憩い、賑わいのある歩きたくなる空間の創出	●	●
③既存ストック等の有効活用	空き家・空き店舗などの利活用の推進	●	●
	マッチングの仕組みの構築	●	●

（５）身近にみどりが感じられる空間の保全・創出・活用

本市の魅力の一つである身近にみどりが感じられる空間の保全・創出・活用に係る主な施策は、次のとおりです。

誘導施策の考え方	主な施策	都市機能 誘導区域	居住 誘導区域
①街なかみどりの保全・整備・活用	都市農地(生産緑地地区)などの保全・活用		●
	身近なみどりである公園や緑地などの整備	●	●
②道路空間の整備	街路樹の整備・充実による緑陰の創出	●	●
	歩きやすい歩行者空間の整備	●	●
③みどりに触れ合える場づくり	パブリックスペースなどを活用した街なかみどりの創出	●	●
	市民農園などの農業体験環境の整備		●

（６）災害に強い街づくりの推進

都市機能及び居住の誘導の基礎となる安全・安心な街づくりに向けた主な施策は、次のとおりです。なお、表中の②及び③については、防災・減災に係る施策として、「第６章 防災指針」に取組を示します。

誘導施策の考え方	主な施策	都市機能 誘導区域	居住 誘導区域
①温室効果ガス削減に向けた取組の推進	建築物の脱炭素化（ZEH、ZEB、低炭素住宅、エコリフォームなど）の推進	●	●
	再生可能エネルギーを利用した創エネ機器や蓄エネ機器の導入の促進	●	●
②災害に強いインフラなどの整備	橋梁、上下水道などの耐震化	●	●
	治水施設の整備	●	●
	狭あい道路の拡幅やオープンスペース、グリーンインフラの創出	●	●
	防火・準防火地域の指定	●	●
③地域との協働による災害に強い街づくりの推進	自主防災組織の育成	●	●
	消防団の活動体制の充実	●	●
	地区防災計画の策定	●	●

3 届出・勧告制度

本計画では、誘導施策を実施することにより、都市機能誘導区域への誘導施設の立地及び居住誘導区域への居住を誘導し、持続可能な街づくりを目指すことを目的としていることから、都市機能誘導区域外における誘導施設の立地や、居住誘導区域外における住宅開発などの動向を把握し、各誘導区域への計画的な立地・開発誘導を促進するため、届出・勧告制度を運用します。

なお、独自に定めた施設については、届出の必要はありません。

(1) 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以下の行為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)

<届出対象となる行為（都市機能誘導区域外の区域）>

行為	内容
開発行為	誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合
開発行為以外	① 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ② 建築物を改装し誘導施設を有する建築物とする場合 ③ 建築物の用途を変更し誘導施設を有する建築物とする場合

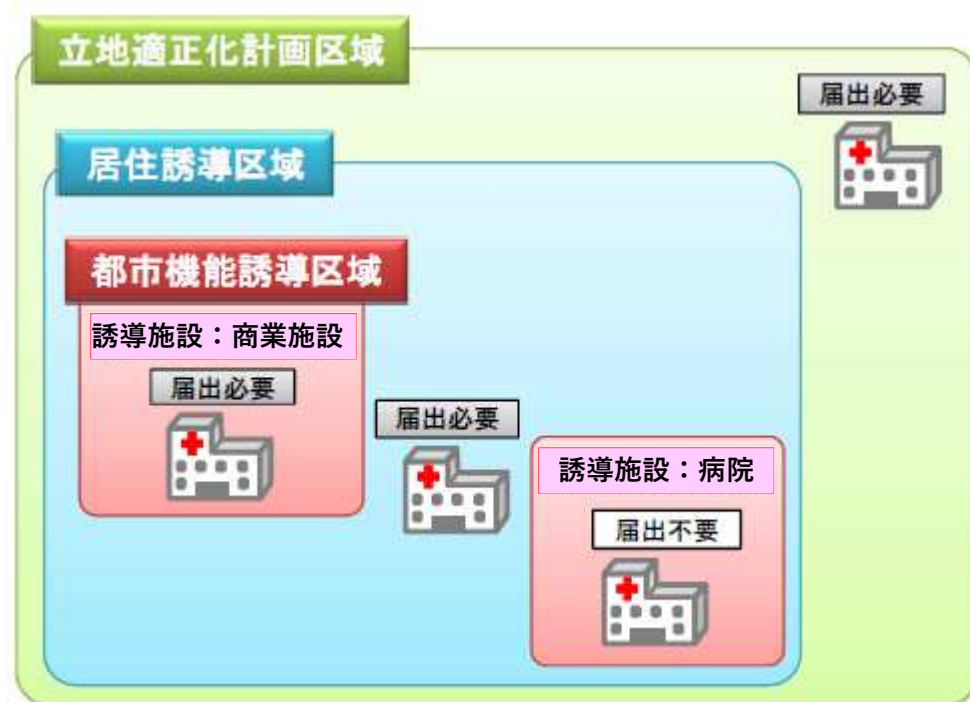


図 5-1 届出が必要となる例

(出典：国土交通省)

【勧告】

届出内容に係る開発行為などが行われた場合、立地の誘導に支障が生じると判断した場合は、届出をした者に対して、必要に応じて開発規模の縮小や都市機能誘導区域への立地などの勧告を行う場合があります。

（２）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）

【助言・勧告】

新たな誘導施設の立地又は立地の誘導を図るため、休止又は廃止しようとする誘導施設を有する建築物を有効に活用する必要があると認める場合は、必要に応じて届出をした者に対して、建築物の存置などの助言・勧告を行う場合があります。

(3) 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以下の行為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

<届出対象となる行為（居住誘導区域外の区域）>

行為	内容
開発行為	① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上もの 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、寄宿舍や有料老人ホーム等）
建築等行為	① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ② 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、寄宿舍や有料老人ホーム等） ③ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等（①、②）とする場合

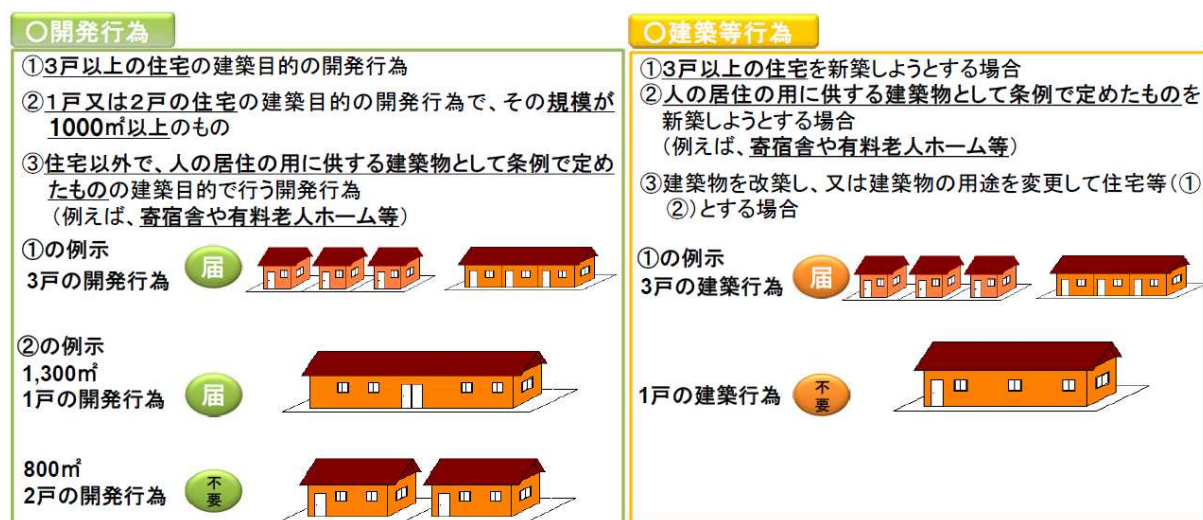


図 5-2 届出が必要となる例

(出典：国土交通省)

【勧告】

居住誘導区域内への居住の誘導に対し、立地の誘導に支障が生じると判断した場合は、届出をした者に対して、必要に応じて開発規模の縮小や居住誘導区域への立地などの勧告を行う場合があります。

このページは余白です

第6章 防災指針

1 策定の目的

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ます。このことから、「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。

本市においては、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。

2 防災指針の位置づけ

居住誘導区域における都市の防災機能の確保を図るため、所沢市地域防災計画、所沢市国土強靱化計画及び所沢市マチごとエコタウン推進計画（所沢市地球温暖化対策実行計画）などの関連計画との整合・連携を図りながら、都市計画の観点を踏まえ、総合的かつ計画的な防災・減災の街づくりを進めるための指針として位置づけます。

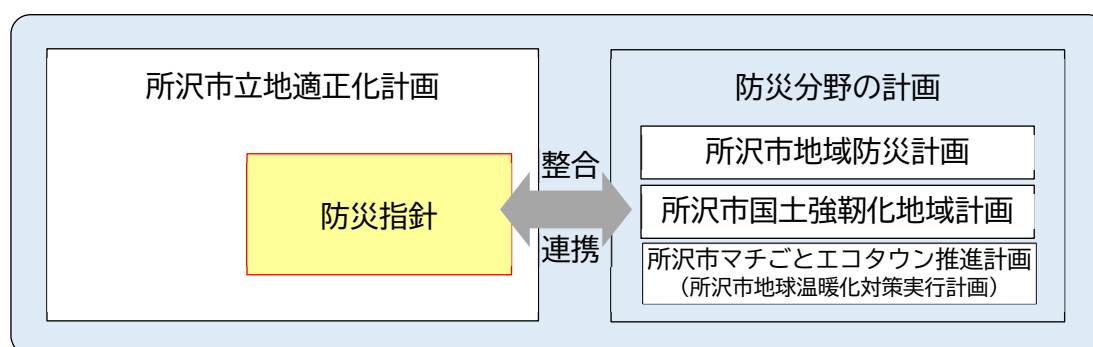


図 6-1 防災指針と関連計画

3 災害リスクの整理

(1) 水害

①外水氾濫（洪水）

ア 浸水規模

想定最大規模降雨※¹の場合、東川及び柳瀬川沿いで浸水が想定されています。東所沢駅南側の清瀬市境付近など、柳瀬川沿いの一部を除き、ほとんどの区域で浸水の深さが1.0メートル未満となっています。

計画規模降雨※²の場合、居住誘導区域のうち東川及び柳瀬川沿いで局所的に浸水し、東川沿いではほとんどが1.0メートル未満となっています。柳瀬川沿いでは、東所沢駅南側の清瀬市境付近の一部などで1.0メートル以上となる箇所がありますが、ほとんどの区域で1.0メートル未満となっています。

※1 想定最大規模降雨…「想定し得る最大規模の降雨」のことで、発生頻度としては1,000年に1回程度の割合、1年の間に発生する確率が1/1,000の降雨量とされている。当該河川に過去に降った雨だけでなく、近隣の河川に降った雨が、当該河川でも同じように発生するという考えに基づき、国において、日本を降雨の特性が似ている15の地域に分け、それぞれの地域において過去に観測された最大の降雨量により設定されている。

※2 計画規模降雨…「河川整備の目標とする降雨」のことで、発生頻度としては、100年に1回程度の割合、1年の間に発生する確率が1/100の降雨量とされている。

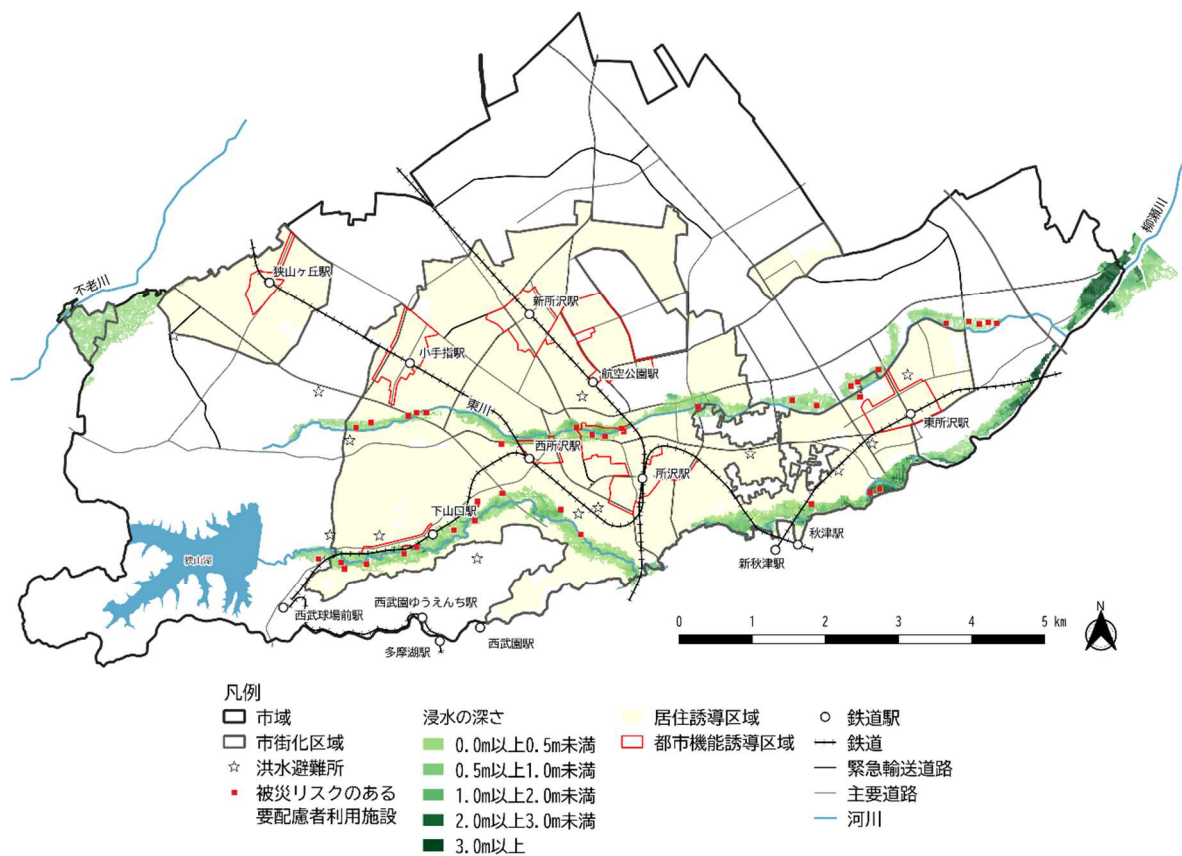


図 6-2 洪水浸水想定区域図（想定最大規模）

（資料：「新河岸川流域洪水浸水想定区域図・水害リスク情報図」をもとに作成）

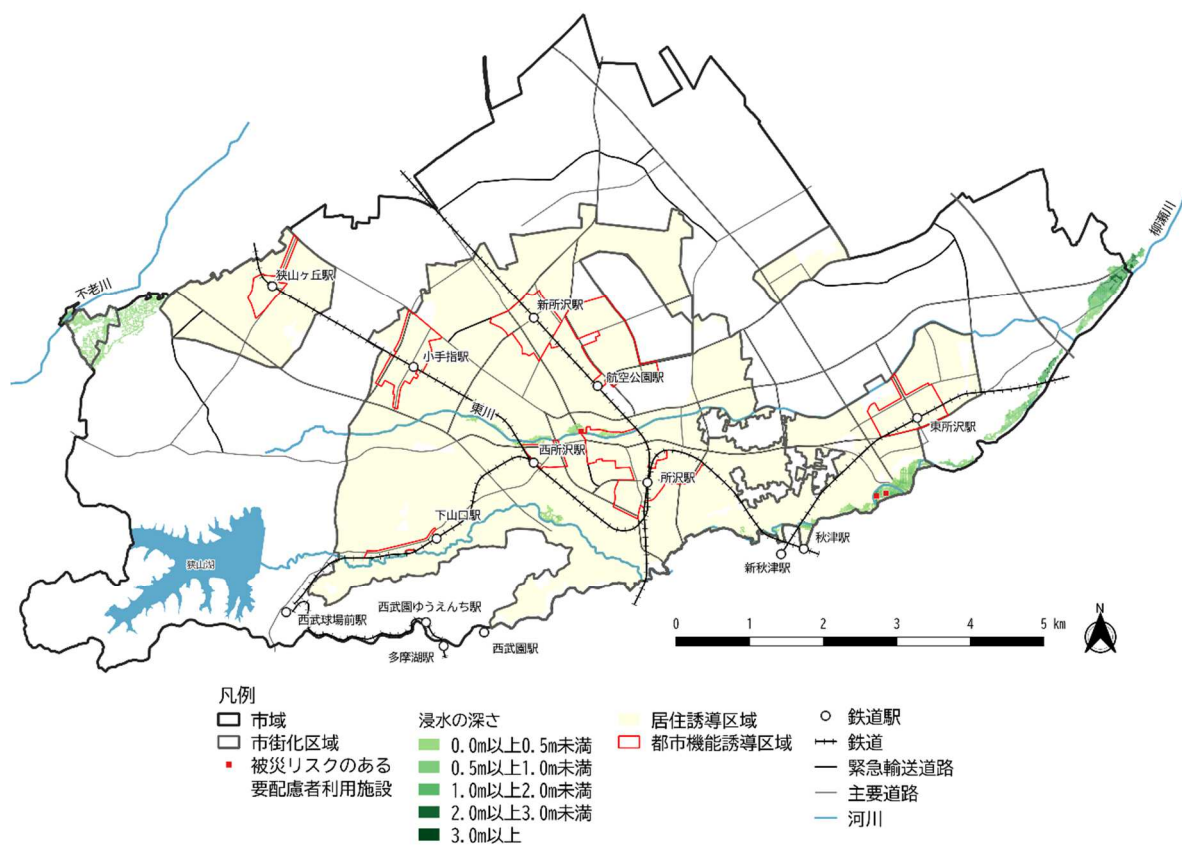


図 6-3 洪水浸水想定区域図（計画規模）

（資料：「新河岸川流域洪水浸水想定区域図・水害リスク情報図」をもとに作成）

イ 想定最大規模における家屋倒壊等氾濫想定（河岸浸食及び氾濫流）

家屋倒壊等氾濫想定区域※には、想定最大規模における河岸浸食と氾濫流の２種類があります。

河岸浸食は東川及び柳瀬川の両岸に、氾濫流は東所沢駅南側の柳瀬川周辺のごく一部において、リスクがあると想定されています。

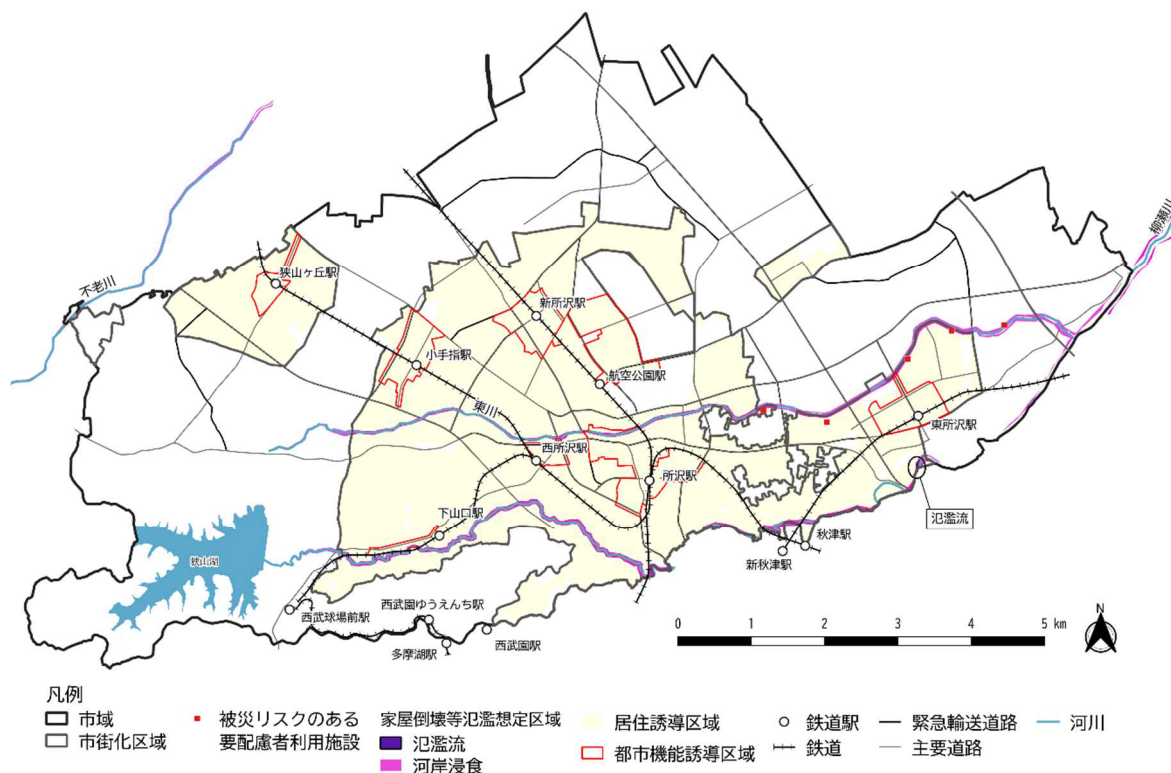


図 6-4 家屋倒壊等氾濫想定区域

（資料：「新河岸川流域洪水浸水想定区域図・水害リスク情報図」をもとに作成）

※家屋倒壊等氾濫想定区域とは

「想定し得る最大規模の降雨」により、近傍の堤防が決壊等した場合に、一般的な建築物が倒壊・流出などの危険性が高い区域を示すものです。

この区域では、屋内での待避（垂直避難）ではなく、避難所などへの立ち退き避難（水平避難）の必要性を判断することが求められます。



河岸浸食



氾濫流

ウ 浸水継続時間

想定最大規模において想定される河川氾濫の浸水継続時間※は、基本的には1日未満となっています。3日以上浸水するエリアは、柳瀬川周辺のごく一部に想定されています。

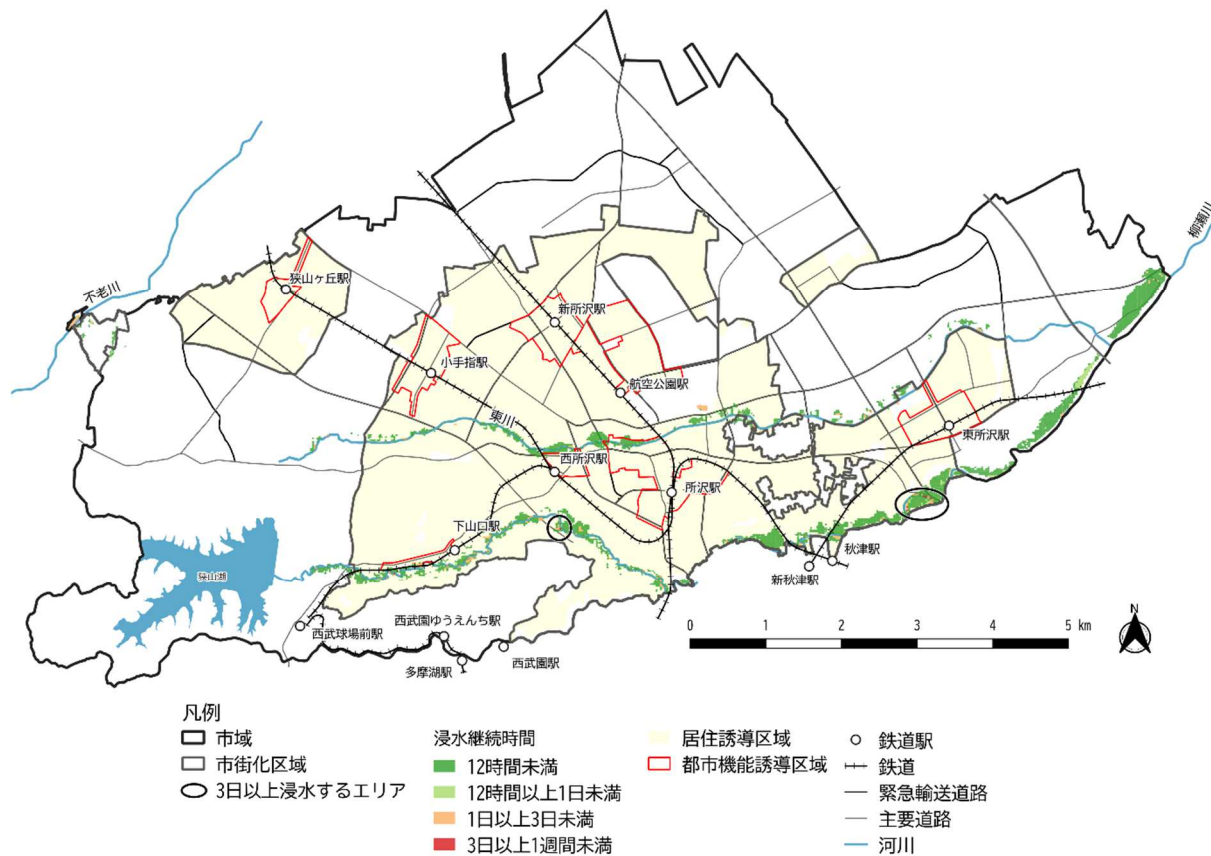


図 6-5 浸水継続時間

(資料：「新河岸川流域洪水浸水想定区域図・水害リスク情報図」をもとに作成)

※ 浸水継続時間…「想定し得る最大規模の降雨」により、氾濫水到達後、屋外への避難が困難となり孤立する可能性のある浸水の深さが 0.5mに達してからその水深を下回るまでにかかる時間を示すもの。「浸水継続時間」が長い地域では、ライフラインの途絶などにより避難生活が困難となるおそれがあることから、立ち退き避難（水平避難）の要否の判断に有用な情報となる。

②内水氾濫

平成 25 年度から令和 4 年度までの過去 10 年間で市内 336 箇所の浸水被害が報告されています。そのうち、居住誘導区域内では 286 箇所の浸水被害が報告されています。

なお、平成 28 年度及び令和元年度においては、特に被害箇所が多く、いずれも台風を要因とするものです。

また、鉄道と道路が交差するアンダーパスなど、7 箇所のうち、居住誘導区域内では 6 箇所が道路冠水注意箇所となっています。



図 6-6 内水氾濫被害の状況

(出典：所沢市内水（浸水）ハザードマップ)

(2) 土砂災害

①土砂災害

土砂災害警戒区域※¹及び土砂災害特別警戒区域※²は 48 箇所指定されています。

土砂災害警戒区域は、市内全体で指定されている 11 箇所のうち 6 箇所が市街化区域内に点在しています。土砂災害特別警戒区域は、市内全体で 37 箇所存在し、市街化区域内に 7 箇所存在しています。

なお、土砂災害警戒区域は本章において対策を講じることにより、居住誘導区域としますが、土砂災害特別警戒区域は建築物に損壊が生じ、住民に著しい危害が生じるおそれがある区域として居住誘導区域から除外しています。(P. 62 参照)

表 6-1 地区別指定箇所数一覧

地区名	土砂災害警戒区域 (イエローゾーン)		土砂災害特別警戒区域 (レッドゾーン)	
	市街化区域	市街化調整区域	市街化区域	市街化調整区域
小手指地区	1	0	0	1
山口地区	3	3	3	8
吾妻地区	0	1	0	0
松井地区	2	0	4	0
柳瀬地区	0	0	0	16
三ヶ島地区	0	1	0	5
合 計	6	5	7	30

レッドゾーンと一体となっているイエローゾーンは、レッドゾーンに含めています

(出典：所沢市防災ガイド・避難所マップ)

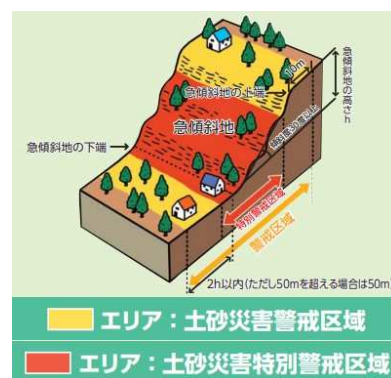
(再掲)

※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特に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)

②大規模盛土造成地

大規模盛土造成地※は、市内全体で 17 箇所（谷埋め型が 14 箇所、腹付け型が 3 箇所）、そのうち、居住誘導区域には 14 箇所（谷埋め型が 13 箇所、腹付け型が 1 箇所）あります。

第 2 次スクリーニング計画（優先度評価）を行った結果、地盤の詳細調査を行う優先度は低いものとして判定しています。

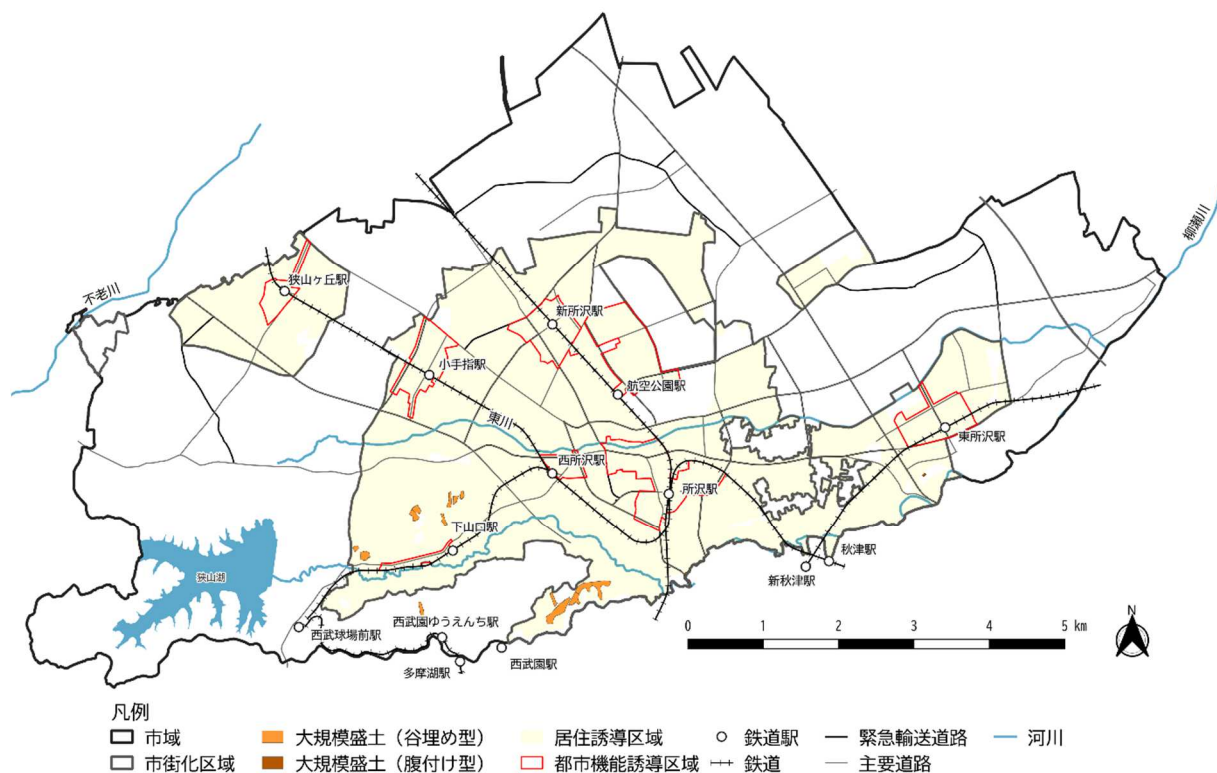


図 6-8 大規模盛土造成地箇所図

（出典：所沢市大規模盛土造成地マップ）

（再掲）

※ 大規模盛土造成地とは

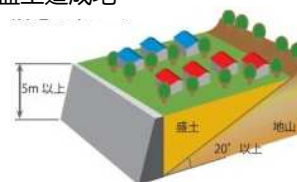
盛土造成地のうち、以下の要件に該当するものを大規模盛土造成地と呼びます。

- ①谷埋め型大規模盛土造成地：盛土の面積が 3,000 平方メートル以上
- ②腹付け型大規模盛土造成地：盛土をする前の地盤面の水平面に対する角度が 20 度以上で、かつ、盛土の高さが 5 メートル以上

①谷埋め型大規模盛土造成地



②腹付け型大規模盛土造成地



（出典：国土交通省）

(3) 地震・火災

本市において最も大きな被害が想定されている「立川断層帯地震」(最大震度 6 強)では、建物倒壊と併せ、火災による被害が危惧されます。

内閣府が公表している不燃領域率 40 パーセント未満、住宅戸数密度 30 戸/ヘクタール以上の地区は一般的に火災リスクが高くなると言われています。(P. 34 参照)

本市には、不燃領域率 40 パーセント未満は 16 地区、住宅戸数密度 30 戸/ヘクタール以上は 20 地区あり、そのうち両方の条件が重なる 5 地区(図 6-9、表 6-2 参照)は、火災のリスクが高まると考えられるため、特に対策を講じるべき地区「木造密集市街地」として指定します。

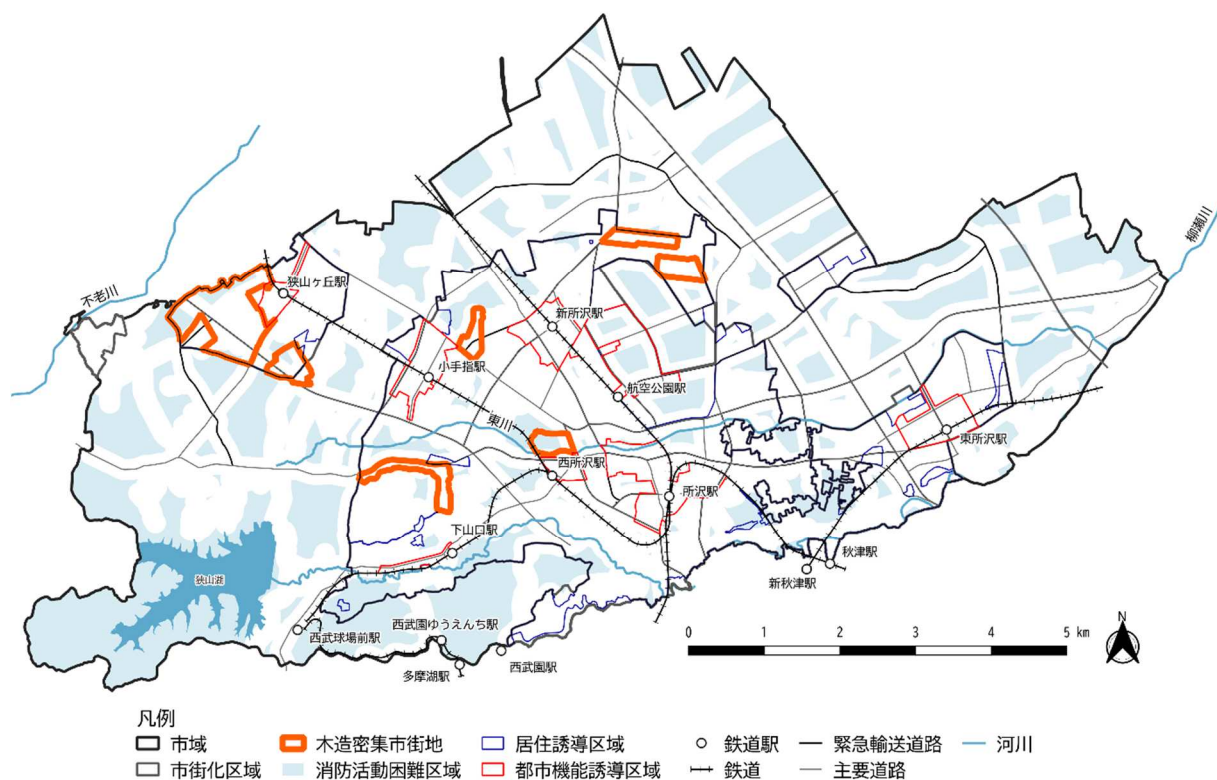


図 6-9 木造密集市街地箇所図

(資料：G空間情報センター「不燃領域率推計値・戸建て住宅密度」をもとに作成)

※ 消防活動困難区域…幅員 6m以上の道路から直線で 140m以遠の区域。

消防車から延長できる消火ホースが約 200mであり、格子状の道路網を想定して消火ホースが届く範囲を直線距離で全長の 7 割と設定したもの。

表 6-2 木造密集市街地一覧

地区名	町丁名	住宅戸数密度	不燃領域率
狭山ヶ丘地区	若狭三丁目	32.5 戸/ha	39.3%
	和ヶ原一丁目	36.2 戸/ha	29.4%
	和ヶ原二丁目	33.0 戸/ha	37.7%
	狭山ヶ丘二丁目	41.1 戸/ha	35.7%
	西狭山ヶ丘一丁目	44.9 戸/ha	24.8%
	林三丁目	48.6 戸/ha	30.2%
榎町地区	榎町	32.7 戸/ha	28.5%
小手指南地区	小手指南一丁目	41.2 戸/ha	32.6%
	小手指南二丁目	33.1 戸/ha	25.1%
西所沢地区	西所沢二丁目	32.2 戸/ha	39.4%
中新井地区	中新井二丁目	33.7 戸/ha	34.8%
	中新井四丁目	33.8 戸/ha	23.2%

(面積は GIS 上で計測、戸数は「令和 3 年度都市計画基礎調査」をもとに算出)

4 災害リスクの分析

各種ハザード情報と都市情報（施設の立地状況など）を重ね合わせ、災害について具体的なリスクを分析します。

重ね合わせるハザード情報と都市情報は次のとおりです。

表 6-3 重ね合わせ分析項目一覧

	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

(1) 水害

①洪水浸水想定区域（想定最大規模）×施設（建物）

浸水の深さが 3.0 メートル以上の区域において、垂直避難が困難な建築物は、東川沿いにはありませんが、柳瀬川沿いにはごく一部に見られます。

3.0 メートル未満の区域において、東川及び柳瀬川沿いともに、垂直避難が困難な 1 階建ての建築物などがわずかにあり、その中には住宅や公共公益施設も含まれています。

床上浸水のおそれ（浸水の深さが 0.5 メートル以上）がある建築物は東川沿いには約 1,500 棟、柳瀬川沿いには約 4,100 棟あり、そのうち住居系施設がそれぞれ約 95 パーセント、約 97 パーセント、非住居系施設がそれぞれ約 5 パーセント、約 3 パーセントとなっており、公共公益施設も含まれています。（図 6-10 参照）

要配慮者利用施設は、東川沿いの垂直避難が困難な可能性のある区域に、わずかに立地しています。（図 6-11 参照）

②洪水浸水想定区域（計画規模）×施設（建物）

浸水の深さが 3.0 メートル以上の区域には、東川及び柳瀬川沿いともに建築物はありません。3.0 メートル未満の区域には、垂直避難が困難な 1 階建ての建築物（住宅）がわずかにあります。

また、床上浸水のおそれ（浸水の深さが 0.5 メートル以上）がある建築物は東川沿いに約 100 棟、柳瀬川沿いに約 700 棟あり、そのうち住居系施設がそれぞれ約 92 パーセント、約 99 パーセント、非住居系施設がそれぞれ約 8 パーセント、約 1 パーセントとなっており、公共公益施設も含まれています。

要配慮者利用施設は、東川及び柳瀬川沿いともに、床上浸水の可能性がある区域内にわずかに立地しています。（図 6-12 参照）

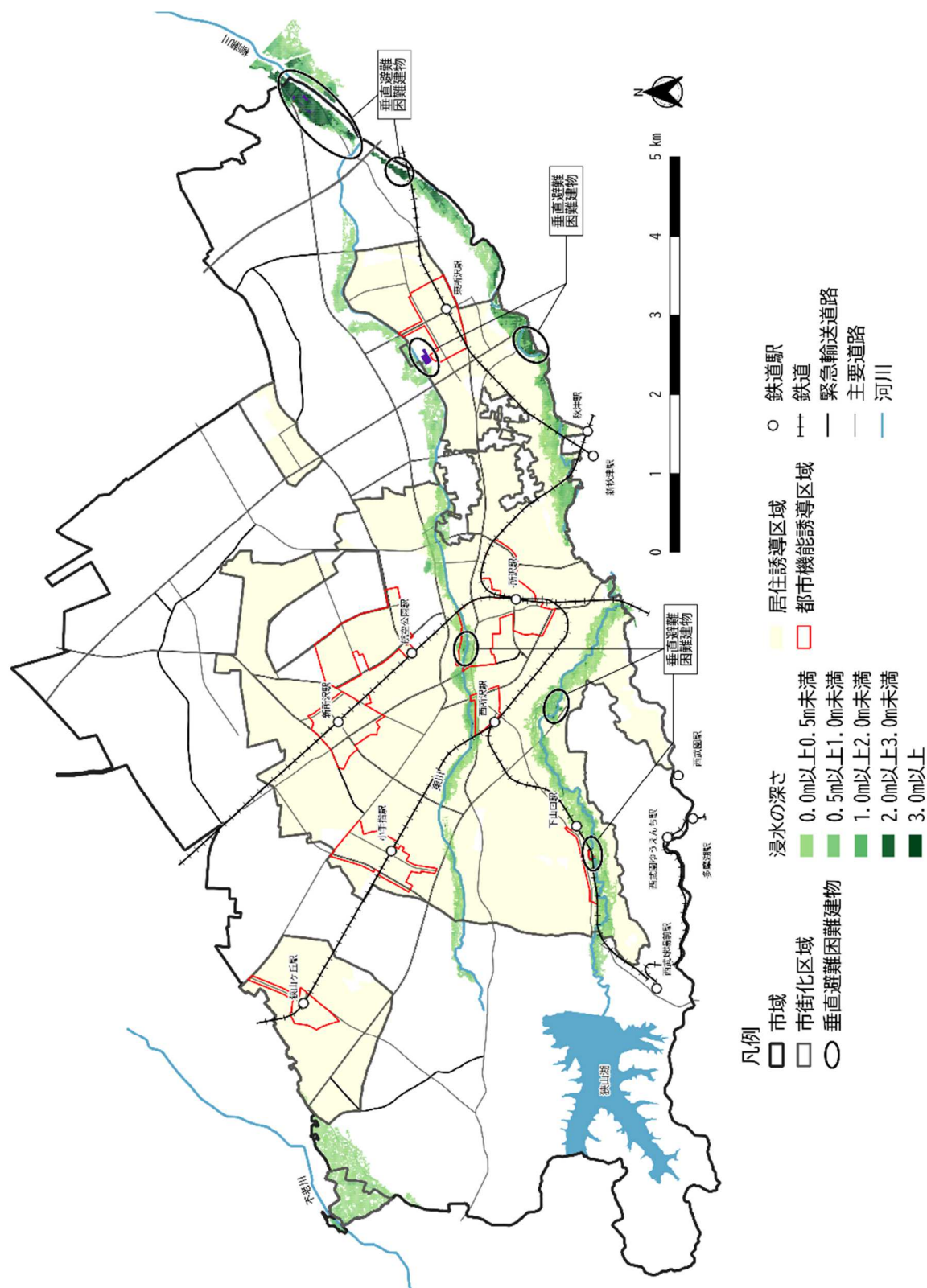


図 6-10 洪水浸水リスク図 (想定最大規模×垂直避難が困難な建物)
 (資料:「新河岸川流域洪水浸水想定区域図・水害リスク情報図」・「令和 3 年度都市計画基礎調査」をもとに作成)

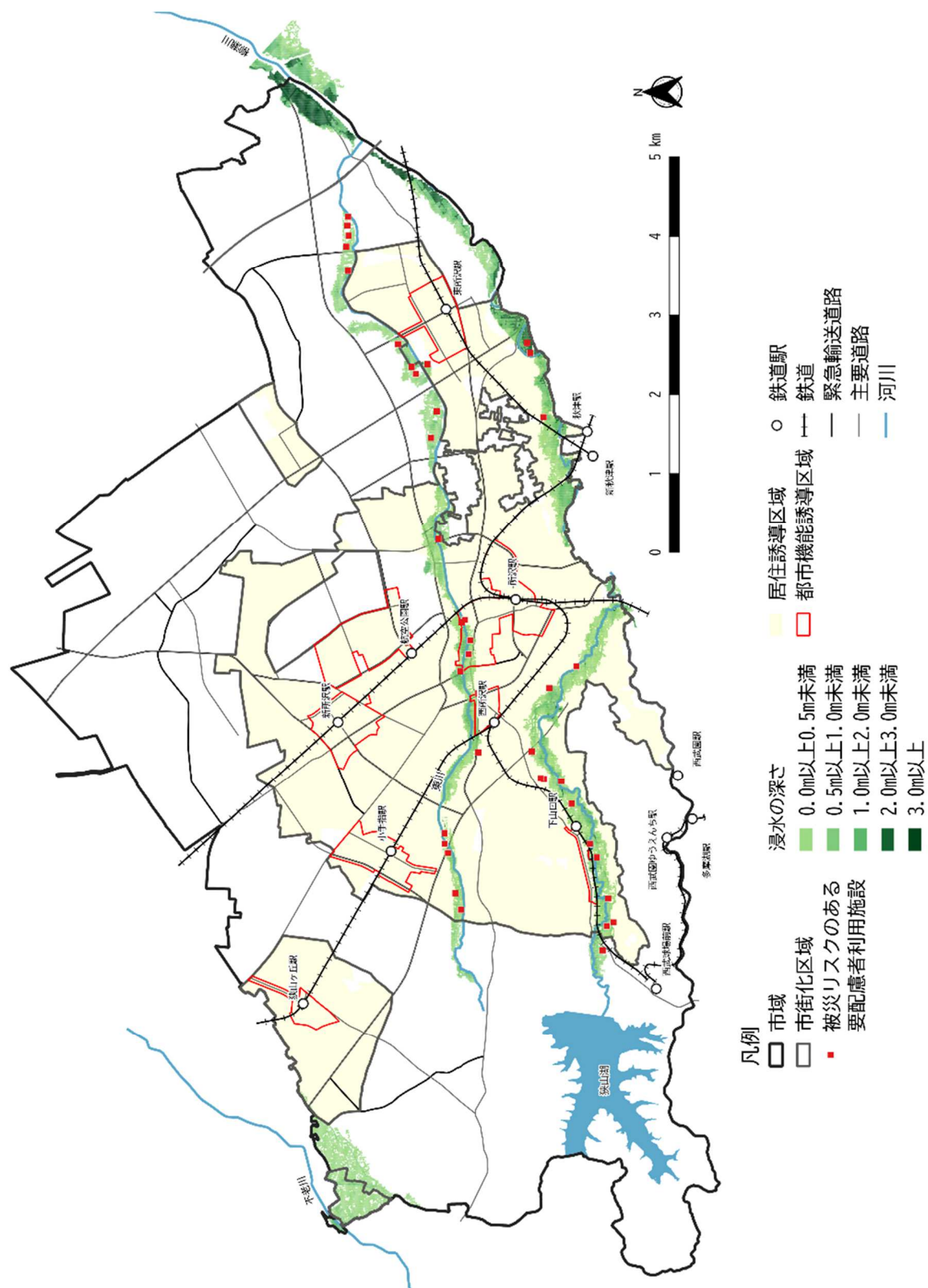


図6-12 洪水浸水リスク図（計画規模×垂直避難が困難な建物）

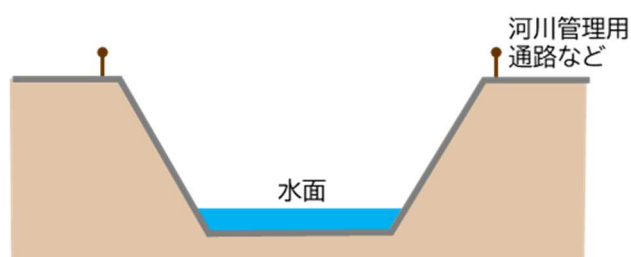
（資料：「新河岸川流域洪水浸水想定区域図・水害リスク情報図」・「令和3年度都市計画基礎調査」をもとに作成）

③家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食・氾濫流）×施設（建物）

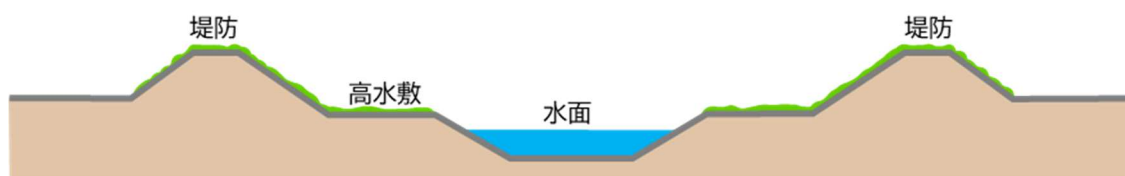
家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）は、河川の幅、深さ及び勾配より算出された範囲となり、川沿いにおいて連続的に示されています。また、各河川の上流部にあたる本市では、河川の幅が狭く、掘割の河川が市街地に存在するため、河岸侵食のリスクがある区域内には多くの建築物が立地しているのが特徴です。

家屋倒壊等氾濫想定区域では、建築物の流出・倒壊をもたらすおそれがあるため、洪水時の避難方法（垂直避難の可否）について適切に情報を発信する必要があります。

※ 河川のイメージ



掘割河川のイメージ



築堤河川のイメージ

（２）土砂災害

①土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域×施設（建物）

居住誘導区域の土砂災害警戒区域内には建築物が約 50 棟あり、その内訳は住居系施設が約 87 パーセント、公共公益施設が約 13 パーセントとなっています。

なお、土砂災害特別警戒区域内に建築物はありません。

②大規模盛土造成地×施設（建物）

居住誘導区域の大規模盛土造成地（谷埋め型）内には約 600 棟、大規模盛土造成地（腹付け型）内には約 10 棟の建築物が存在します。

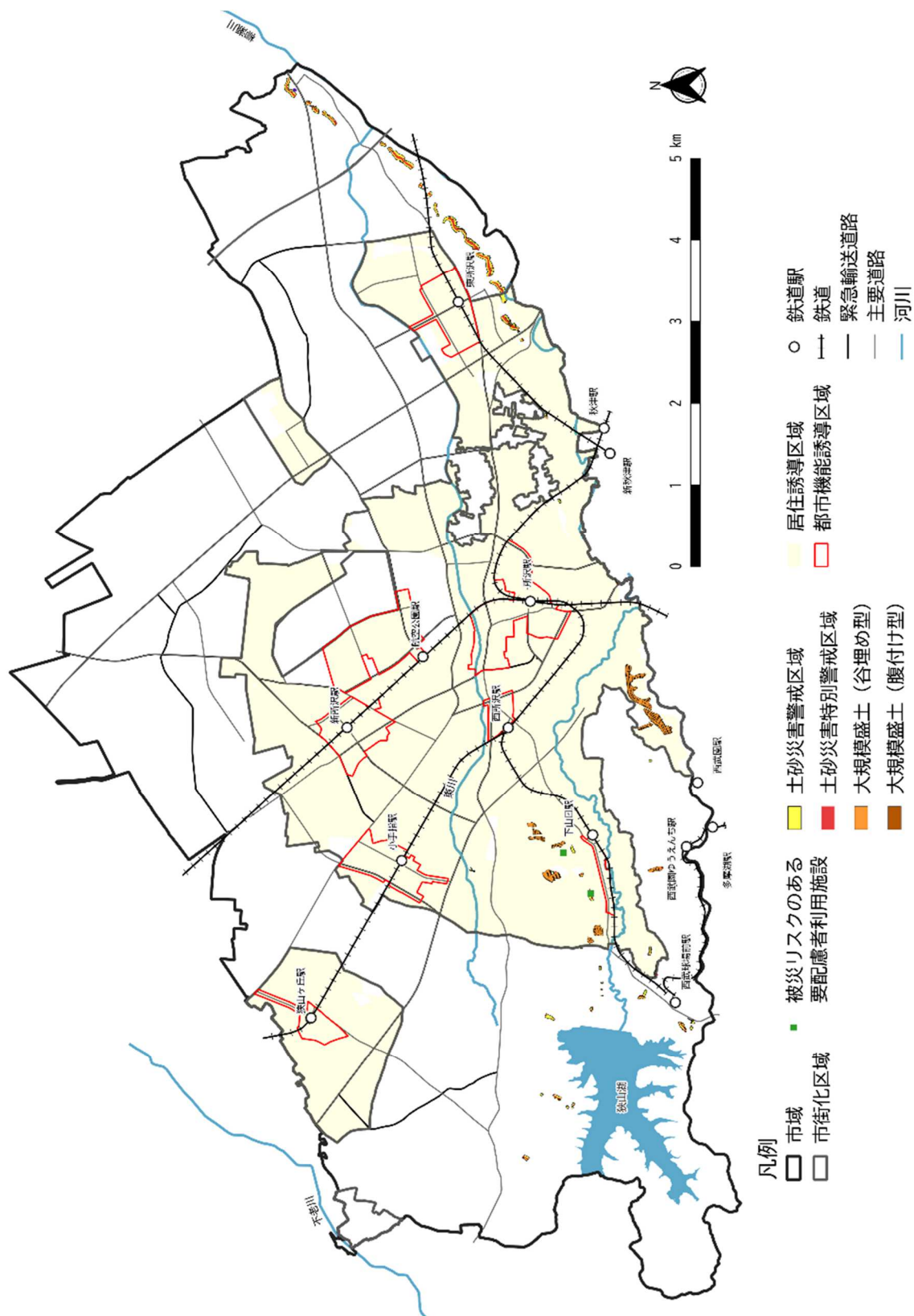


図 6-14 土砂災害リスク図（土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域・大規模盛土造成地×リスクがある建物）
 （資料：「所沢市防災ガイド・避難所マップ」・「所沢市大規模盛土造成地マップ」をもとに作成）

(3) 地震・火災

①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

指定した木造密集市街地のうち、消防活動困難区域は4地区、一時避難困難区域※は全ての地区にあります。(P.84 参照)

なお、消防活動困難区域及び一時避難困難区域の面積割合は、西所沢地区が最も高く、それぞれ57.9パーセント、100.0パーセントとなっています。

表 6-4 木造密集市街地の地区面積に対する各困難区域の割合

地区名	消防活動困難区域	一時避難困難区域
①狭山ヶ丘地区	23.2%	89.9%
②榎町地区	0.0%	61.3%
③小手指南地区	0.1%	20.4%
④西所沢地区	57.9%	100.0%
⑤中新井地区	4.7%	24.9%

※ 一時避難困難区域…指定避難場所や公園、緑地から直線で350m以遠の区域。

徒歩による避難移動距離500mを、消防活動困難区域と同様に直線距離で7割と設定したもの。

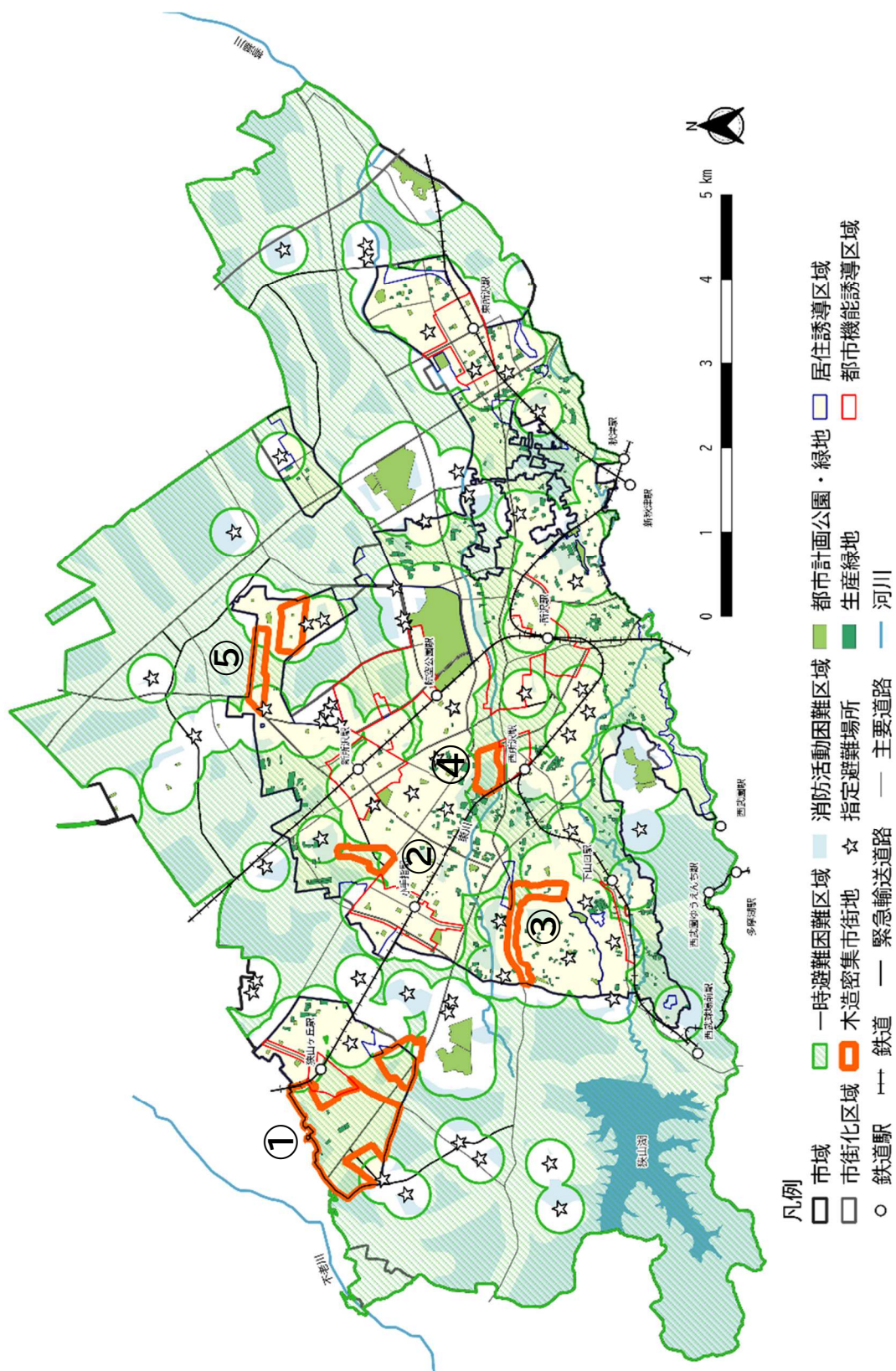


図 6-15 木造密集市街地と各困難区域の状況

(資料：「所沢市防災ガイド・避難所マップ」をもとに作成)

5 課題の整理

(1) 水害

想定される水害について、それぞれの河川及びその他の区域で現状と課題を整理します。

表 6-5 東川の水害に対する現状と課題

区域	現状	課題
東川 周辺	○共通 <ul style="list-style-type: none"> ・河岸浸食のリスクがある区域内に建築物が立地 ・想定最大規模の浸水想定では多くの区域で 1.0m未満の浸水 ・想定最大規模の浸水想定区域に要配慮者利用施設が立地 	⇒水平避難に関する情報提供が必要 ⇒屋内安全確保（垂直避難）に関する情報提供が必要 ⇒施設利用者の迅速かつ円滑な避難の確保が必要
	○上流域 <ul style="list-style-type: none"> ・内水氾濫の被害履歴が存在 	⇒大雨時における内水氾濫の発生に関する情報提供が必要 ⇒内水氾濫の発生状況に応じた対応が必要
	○中流域 <ul style="list-style-type: none"> ・計画規模の浸水想定区域に要配慮者利用施設が立地 ・計画規模の浸水想定区域に緊急輸送道路が存在 	⇒施設利用者の迅速かつ円滑な避難の確保が必要 ⇒二次災害の防止

表 6-6 柳瀬川の水害に対する現状と課題

区域	現状	課題
柳瀬川 周辺	<p>○共通</p> <ul style="list-style-type: none"> ・河岸浸食のリスクがある区域内に建築物が立地 ・想定最大規模の浸水想定では多くの区域で 1.0m未満の浸水 <p>○上流域</p> <ul style="list-style-type: none"> ・想定最大規模の浸水想定区域内に要配慮者利用施設が立地 ・内水氾濫の被害履歴が存在 <p>○中流域・下流域</p> <ul style="list-style-type: none"> ・計画規模及び想定最大規模の浸水想定区域に要配慮者利用施設が立地 ・計画規模の浸水想定区域内に緊急輸送道路が存在 	<p>⇒水平避難に関する情報提供が必要</p> <p>⇒屋内安全確保（垂直避難）に関する情報提供が必要</p> <p>⇒施設利用者の迅速かつ円滑な避難の確保が必要</p> <p>⇒大雨時における内水氾濫の発生に関する情報提供が必要</p> <p>⇒内水氾濫の発生状況に応じた対応が必要</p> <p>⇒施設利用者の迅速かつ円滑な避難の確保が必要</p> <p>⇒二次災害の防止</p>

表 6-7 その他の区域の水害に対する現状と課題

区域	現状	課題
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・内水氾濫の被害履歴が存在 	<p>⇒大雨時における内水氾濫の発生に関する情報提供が必要</p> <p>⇒内水氾濫の発生状況に応じた対応が必要</p>

(2) 土砂災害

土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域、大規模盛土造成地は、柳瀬川周辺に多くあり、それぞれの土砂災害について、現状と課題を整理します。

表 6-8 土砂災害に対する現状と課題

区域	現状	課題
柳瀬川 周辺	<ul style="list-style-type: none">・土砂災害警戒区域に住宅が立地・土砂災害特別警戒区域周辺に住宅が立地・大規模盛土造成地に住宅が立地	<p>⇒発生に関わる情報提供が必要</p> <p>⇒区域外への居住の誘導が必要</p> <p>⇒擁壁の経年劣化や出水の有無、変位の進行などの情報共有が必要</p>

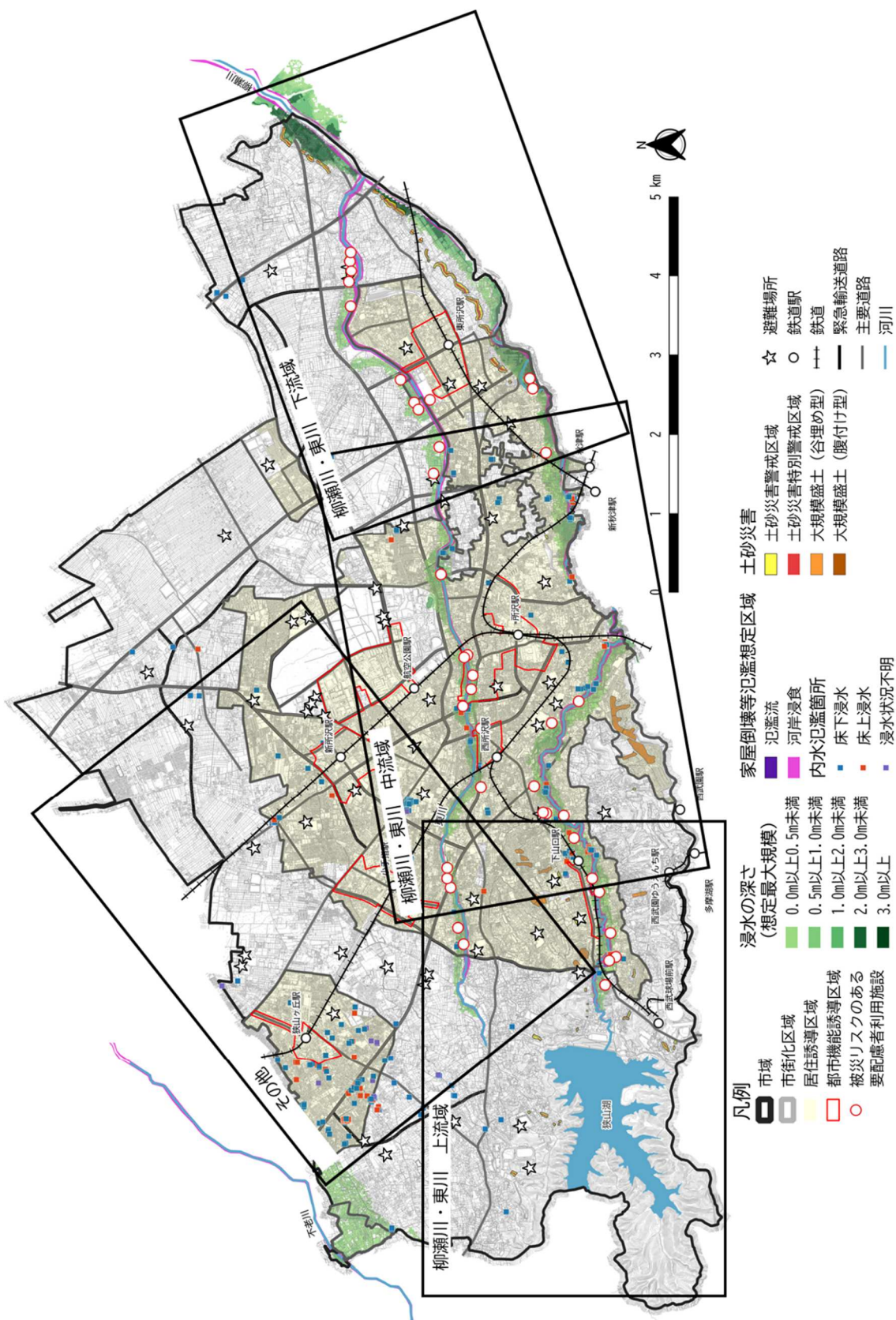


図 6-16 水害・土砂災害の状況 (市全体)

(資料：「新河岸川流域洪水浸水想定区域図・水害リスク情報図」・「所沢市防災マップ」・「避難所マップ」・「所沢市内水 (浸水) ハザードマップ」・「所沢市大規模盛土造成地マップ」をもとに作成)

柳瀬川・東川 上流域

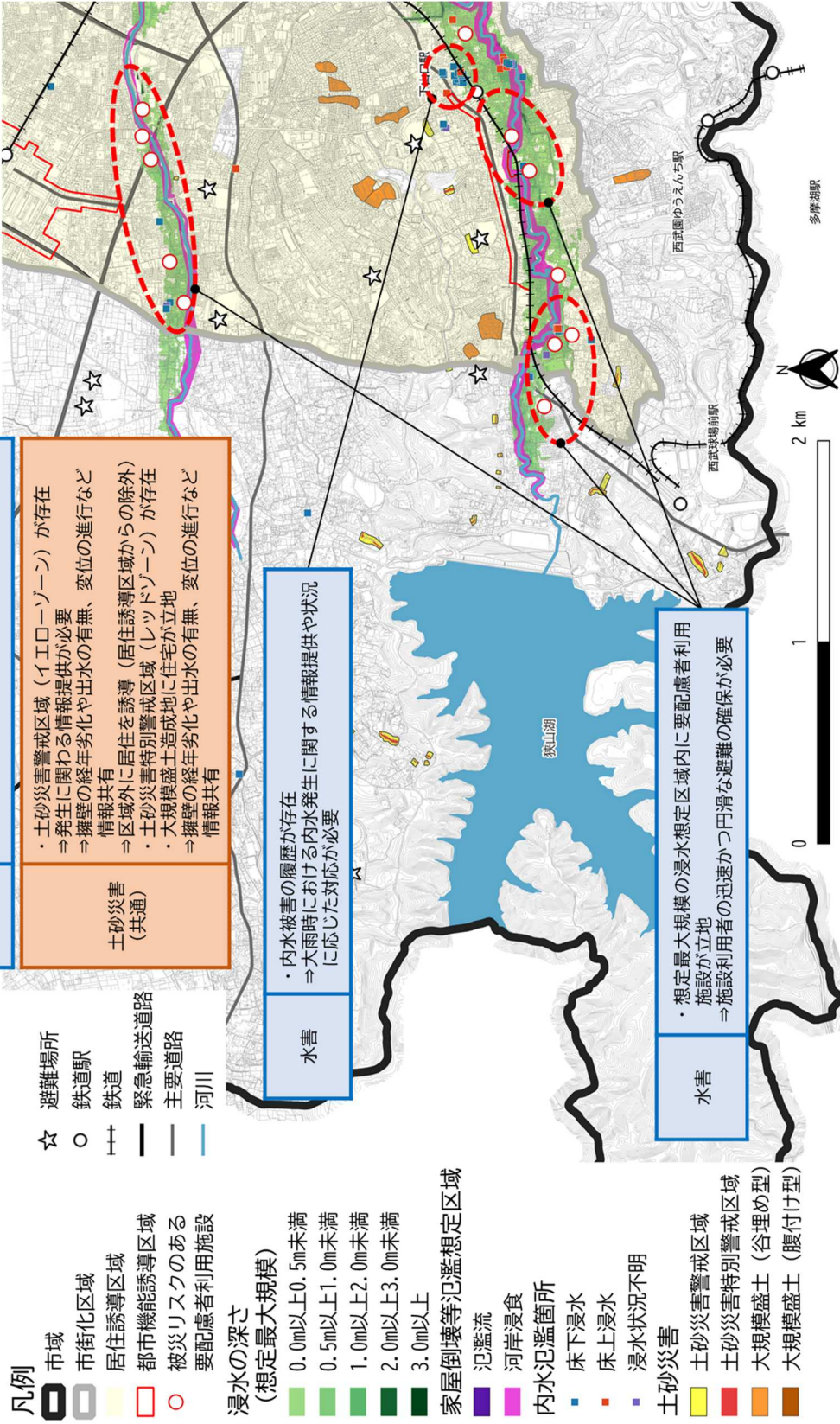


図 6-17 水害・土砂災害の状況 (東川・柳瀬川上流域)

柳瀬川・東川 中流域

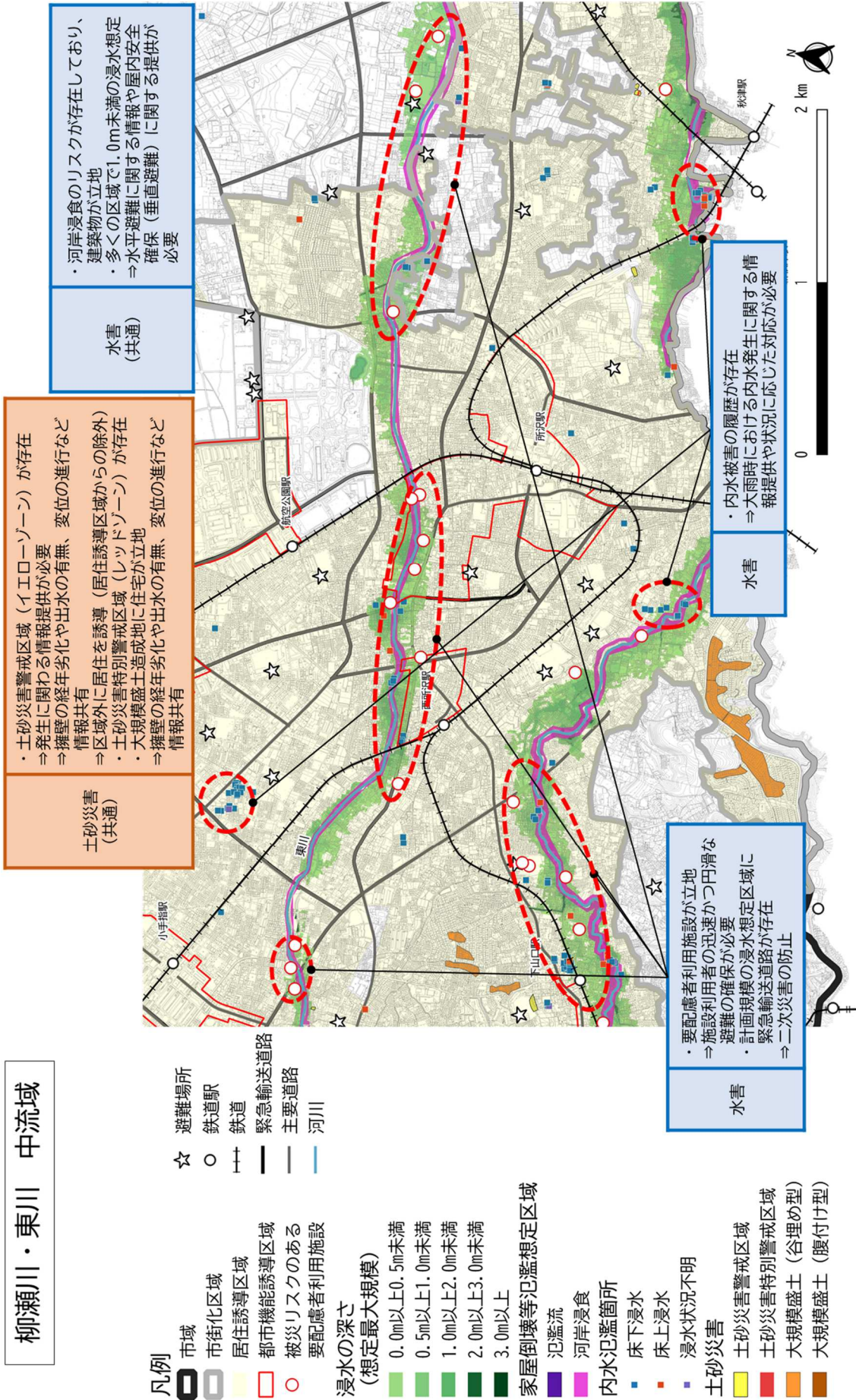


図 6-18 水害・土砂災害の状況 (東川・柳瀬川中流域)

柳瀬川・東川 下流域

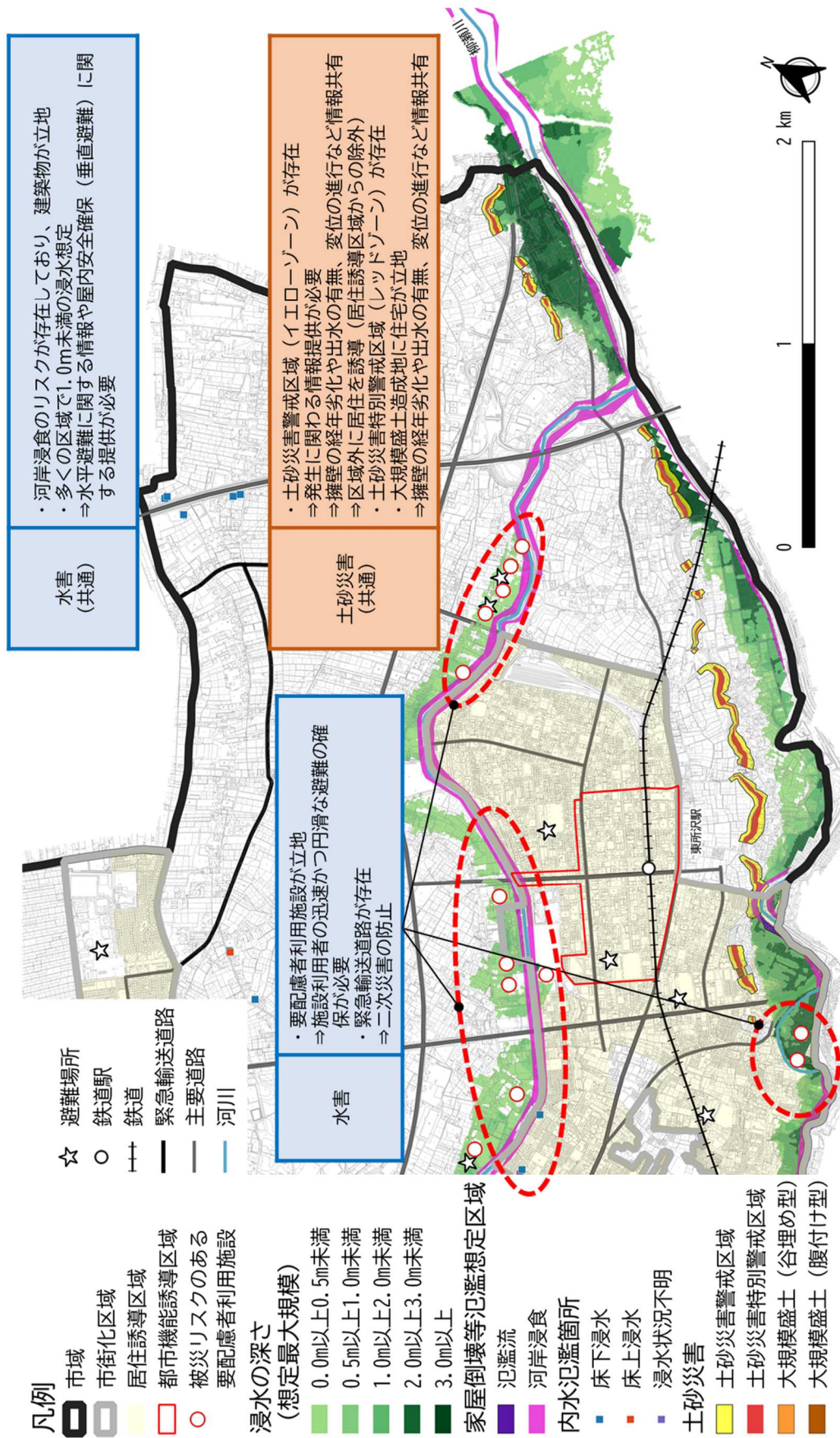


図 6-19 水害・土砂災害の状況 (東川・柳瀬川下流域)

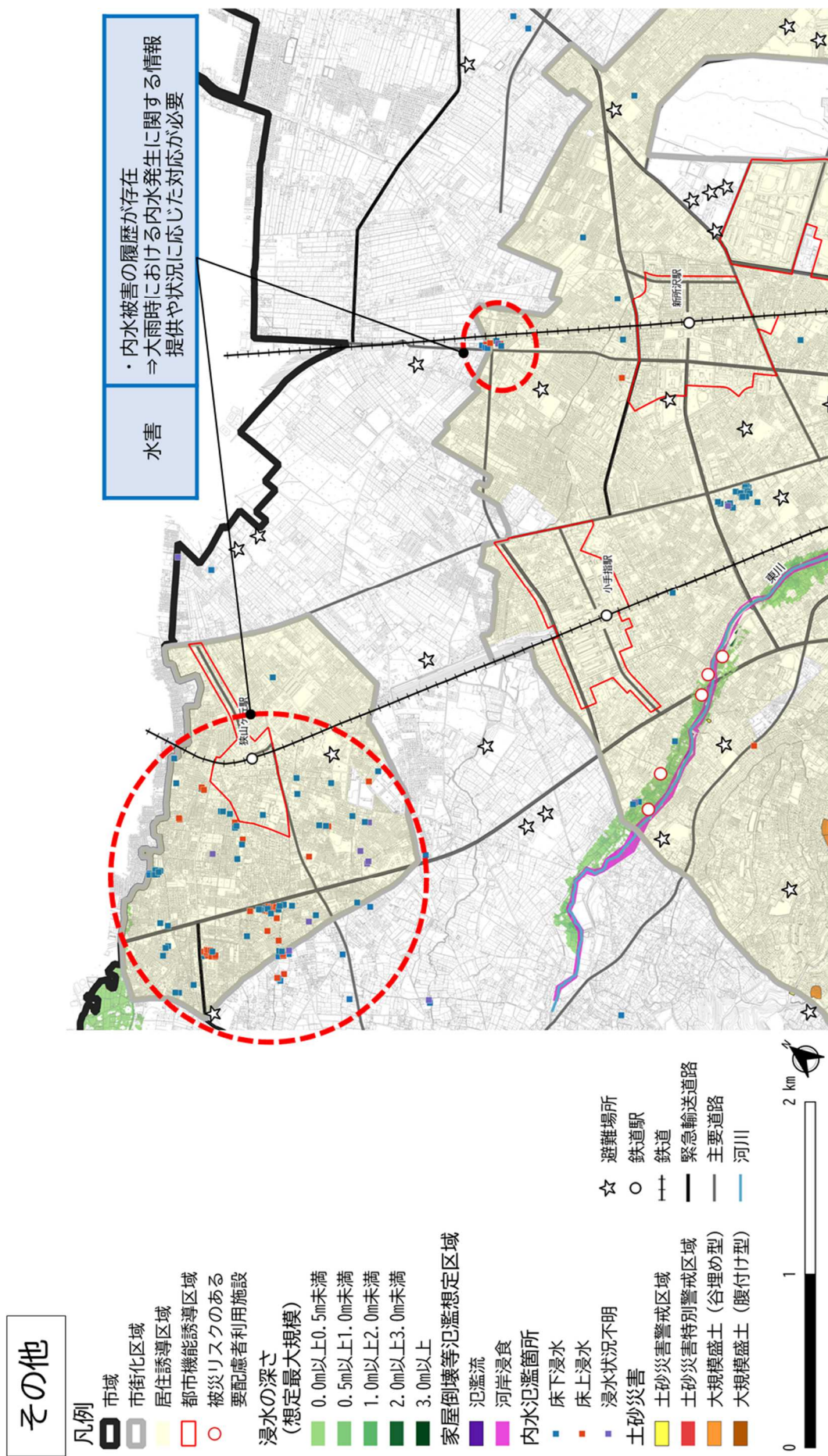


図 6-20 水害・土砂災害の状況（その他）

(3) 地震・火災

所沢市地域防災計画で想定している立川断層帯地震（M7.4）における被害予測から、課題を整理します。

表 6-9 市全域における地震の被害予測と課題

被害予測	課 題
<ul style="list-style-type: none"> ・建物被害は全壊が1,000棟弱、半壊が5,000棟超 ・地震発生直後、水道は約50,000人、下水道は約60,000人に支障を与えるおそれ 	⇒人命を守るため建物被害の軽減やライフラインの維持に向けた予防対策が必要

また、木造密集市街地における現状と課題を整理します。

表 6-10 火災に対する現状と課題

地区名	現 状	課 題
狭山ヶ丘地区	<ul style="list-style-type: none"> ・地区の約4分の1は消防活動困難区域であり、大半が一時避難困難区域 ・都市基盤が未整備 	⇒地区内又は周辺のオープンスペースの維持・確保 ⇒速やかな建築物の不燃化促進
榎町地区	<ul style="list-style-type: none"> ・消防活動困難区域はないが、地区の半分以上が一時避難困難区域 	⇒地区内又は周辺のオープンスペースの維持・確保 ⇒建築物の不燃化促進による避難時間の確保
小手指南地区	<ul style="list-style-type: none"> ・地区のごく一部が消防活動困難区域であり、約5分の1が一時避難困難区域、地区内に高低差あり ・地区の半分程度の都市基盤が未整備 	⇒地区内又は周辺のオープンスペースの維持・確保 ⇒建築物の不燃化促進による避難時間の確保
西所沢地区	<ul style="list-style-type: none"> ・地区の半分以上は消防活動困難区域であり、全域が一時避難困難区域、地区内に高低差あり ・都市基盤が未整備 	⇒地区内又は周辺のオープンスペースの確保 ⇒速やかな建築物の不燃化促進
中新井地区	<ul style="list-style-type: none"> ・地区の一部が消防活動困難区域であり、約4分の1が一時避難困難区域 	⇒地区内又は周辺のオープンスペースの維持・確保 ⇒建築物の不燃化促進による避難時間の確保

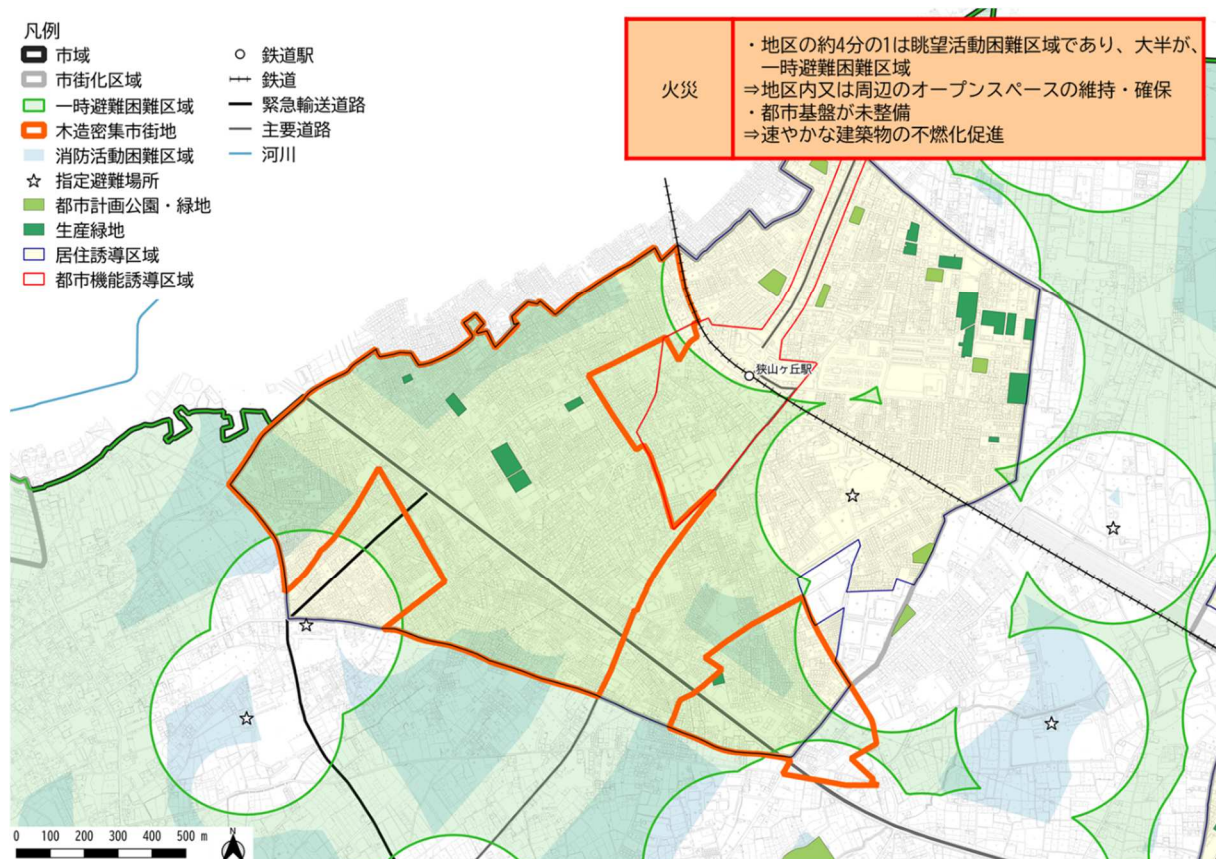


図 6-21 狭山ヶ丘地区

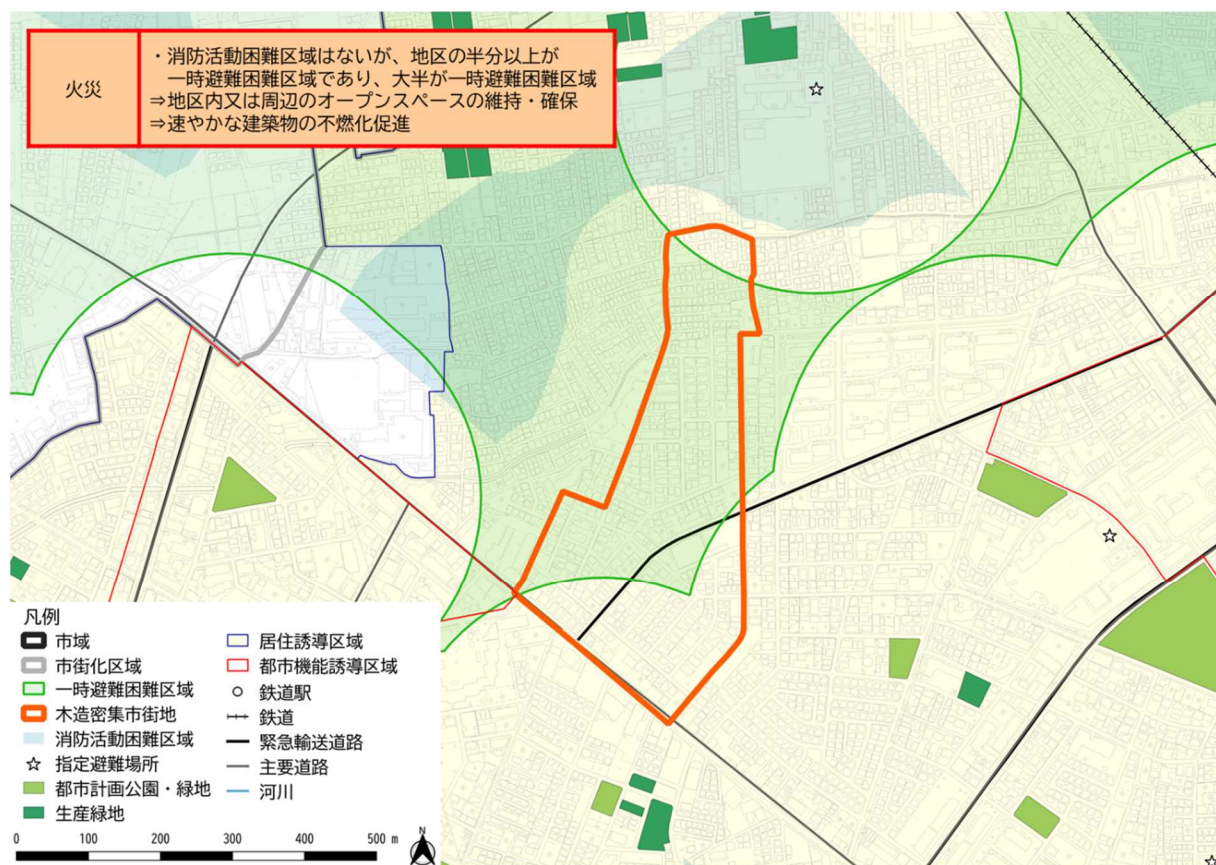


図 6-22 榎町地区

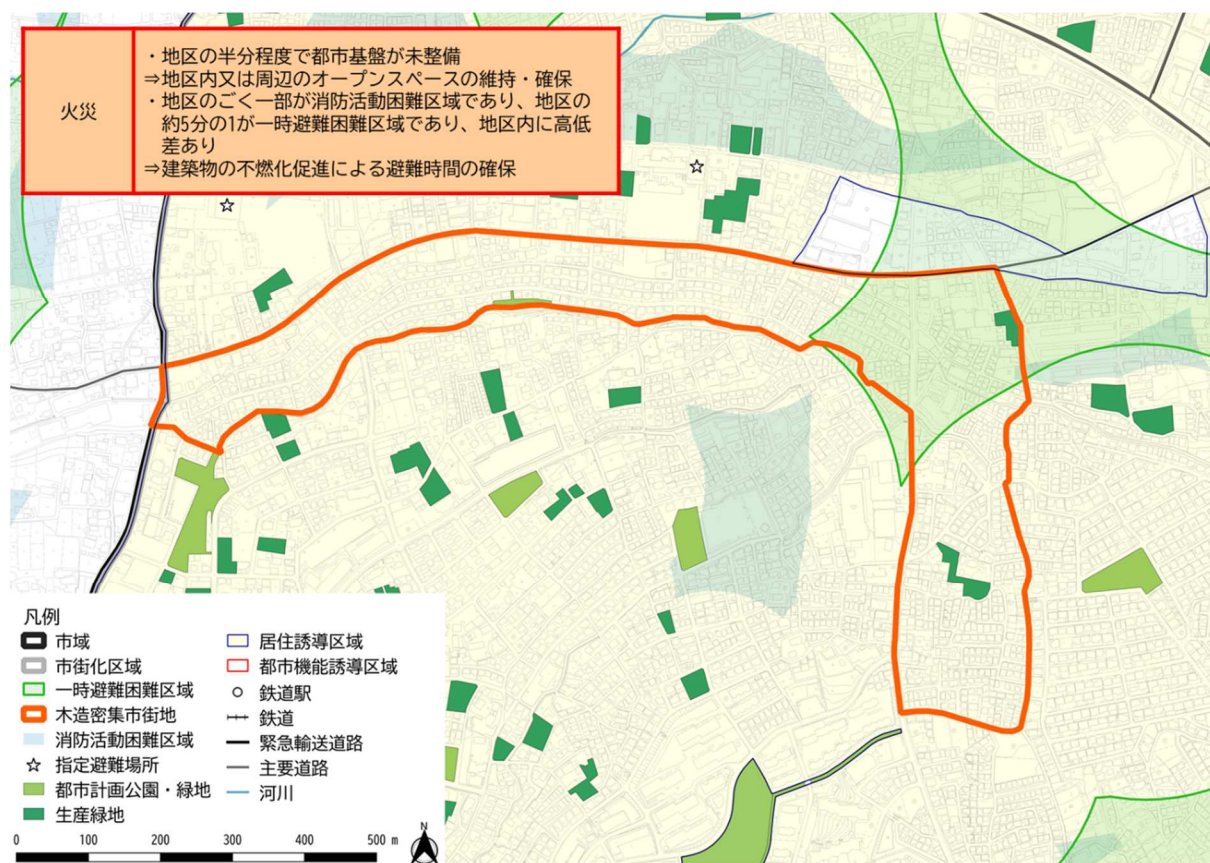


図 6-23 小手指南地区

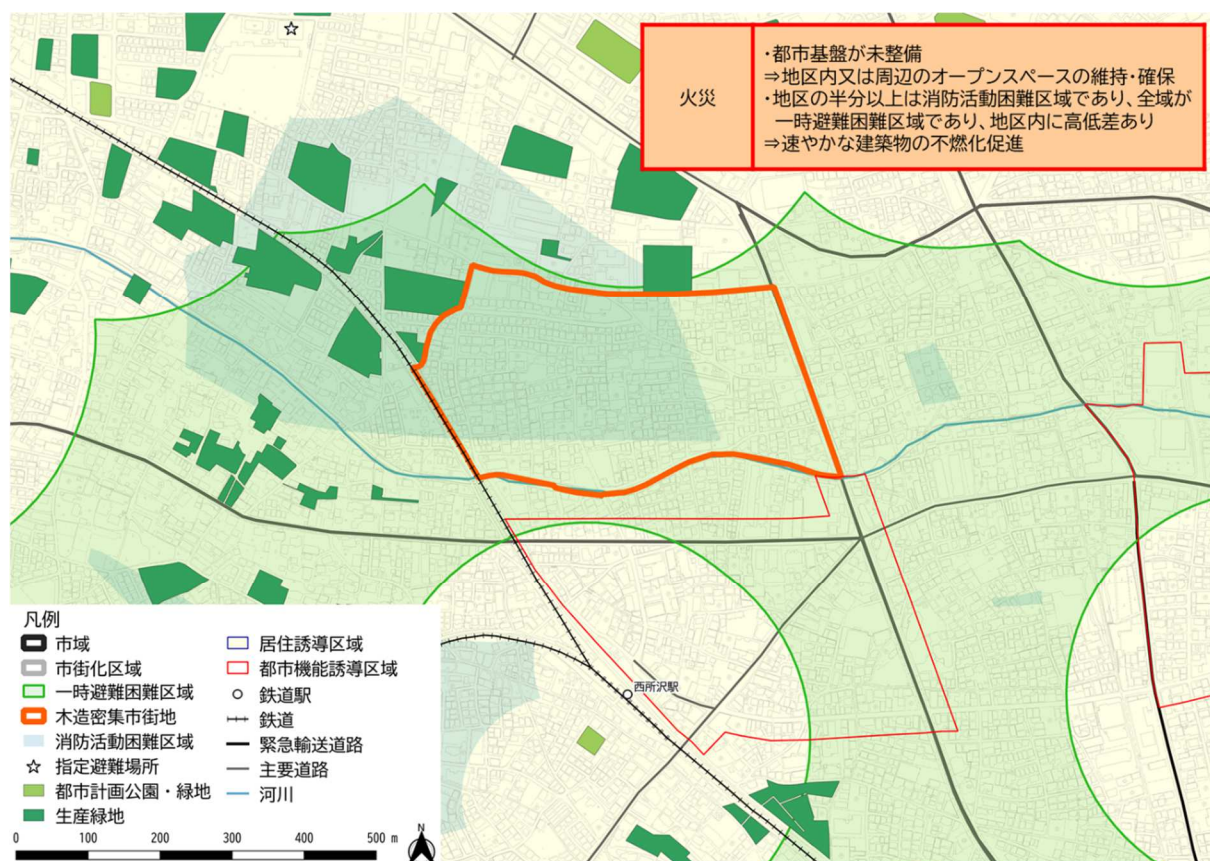


図 6-24 西所沢地区



図 6-25 中新井地区

6 防災街づくりの取組方針

(1) 上位計画及び関連計画の方針

所沢市都市計画マスタープラン、所沢市地域防災計画、所沢市国土強靱化地域計画及び所沢市マチごとエコタウン推進計画（所沢市地球温暖化対策実行計画）に記載している、防災・減災に向けた将来像及び方針を下表に示します。

表 6-11 上位計画及び関連計画の方針

計画名	計画の位置づけ・役割	防災・減災に向けた将来像及び方針
所沢市都市計画マスタープラン	将来の市街地像を市民に分かりやすい形で示し、市全域及び地域における土地利用、施設配置、地区計画などの方向付けを行うための計画	<p>【街の将来像】</p> <p>自然と調和し 安心して住み続けられる 持続可能で魅力的な街</p> <p>【防災の方針】</p> <p>安全・安心に生活できる災害に強い街</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 災害に強い街づくり 2 地域と協働による防災街づくり 3 復旧・復興の街づくり
所沢市地域防災計画	市民の生命、身体及び財産を災害などから守るため、防災に関する業務や対策などを定めた計画	<p>【基本方針】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 自助、共助の強化 2 災害の拡大・二次災害への備え 3 公助の強化
所沢市国土強靱化地域計画	大規模自然災害時に、人命を守り、経済社会への被害が致命的にならず、迅速に回復する「強さとしなやかさ」を備えた国土、経済社会システムを平時から構築していくための計画	<p>【本市の強靱化のための基本的な考え方】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 市民の生命を最大限守る 2 市民の財産及び公共施設の被害をできる限り軽減する 3 地域社会の重要な機能を維持し、生活・経済への影響をできる限り軽減する 4 迅速な復旧・復興を可能とする備えをする
所沢市マチごとエコタウン推進計画（所沢市地球温暖化対策実行計画）	<p>「マチごとエコタウン推進計画」は、環境保全に関する施策・事業を総合的・計画的に進めるための計画</p> <p>「地球温暖化対策実行計画」は、地球温暖化対策の推進に関する法律第 21 条第 1 項及び第 3 項に基づき、本市の地球温暖化対策の取組を定めた計画</p>	<p>【将来像】</p> <p>“人與人”、“人と自然”との絆で、 子どもたちの未来を紡ぐ エコタウン所沢</p> <p>【基本方針】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 低炭素社会 地域から地球環境を支え、持続可能な環境づくりに取り組みます 2 みどり・生物多様性 人と自然の共生に向け、みどりの保全・創出に取り組みます 5 都市環境 魅力的でいつまでも住み続けたい環境づくりに取り組みます

(2) 取組方針

居住誘導区域には、災害リスクとして水害、土砂災害及び地震・火災が存在しています。

そこで本指針では、想定される各種リスクに対して課題を踏まえて、表 6-12 に災害別の取組方針を示し、表 6-13 にそれぞれの取組内容及びスケジュールなどを設定します。

表 6-12 災害別の取組方針

災害種別	取組方針
全体	人命及び財産を守るため、自助・共助・公助により減災・防災対策に取り組めます。
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めます。 ・ 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。
	<p>河川沿川区域</p> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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めます。
地震・火災	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築物やライフラインの耐震化に取り組めます。 ・ 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解消を図ります。 ・ 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めます。 ・ 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めます。

(3) 取組内容とスケジュール

表 6-13 取組内容とスケジュール

対象 リスク	施策 分類	取組内容	主体			スケジュール		
			県	市	市民等	短期	中期	長期
全体	ソフト	マイタイムラインの作成など適切な避難行動に関する普及啓発【地防】		●	●			
	ソフト	自主防災組織の育成・強化【地防】【強靱】		●	●			
	ソフト	地区防災計画の策定支援【地防】		●	●			
	ソフト	自助・共助による市民の防災力の向上【地防】		●	●			
	ソフト	避難行動要支援者の安全対策推進【地防】		●	●			
	ソフト	要配慮者利用施設の支援体制【地防】		●	●			
	ソフト	ハザードマップ等の作成・普及【地防】		●				
水害	ハード	河川管理施設の耐震化【地防】	●	●				
	ハード	流域治水の取組推進【地防】	●	●				
	ハード	治水施設の整備【地防】【強靱】【エコ】	●	●				
	ハード	浸水や土砂崩れ、都市河川の氾濫などの防災対策【エコ】	●	●				
	ソフト	洪水予報、避難等の情報伝達【地防】		●				
	ソフト	避難確保計画の作成【地防】		●				
	ハード	宅地盤の嵩上や耐水性能を有する建築物の促進		●	●			
	ハード	二階建て以上の建築物の促進		●	●			
土砂災害	ハード	擁壁の適正な維持管理等の推進【強靱】		●	●			
	ソフト	大規模盛土造成地マップの作成・公表【地防】		●				
地震・ 火災	ハード	緊急輸送道路の耐震性向上【地防】【強靱】	●	●				
	ソフト ハード	緊急輸送道路の沿道建築物の不燃化・耐震化推進【地防】【強靱】		●	●			
	ソフト	防災訓練の実施【地防】		●	●			
	ハード	建築物の耐震化の推進【強靱】	●	●	●			
	ハード ソフト	公園・緑地、農地、オープンスペースの確保【地防】【強靱】【エコ】	●	●	●			
	ソフト	防火・準防火地域の指定推進【地防】【強靱】		●				
	ソフト	空き家対策の推進【地防】	●	●	●			
	ソフト	被災宅地危険度判定体制の整備【地防】	●	●				
	ソフト	被災建築物応急危険度判定体制の整備【地防】	●	●				

※市民等は市民、事業者、土地所有者のことをいう。

※取組内容の【 】は以下の計画に記載されている事項である。

【地防】所沢市地域防災計画 【強靱】所沢市国土強靱化地域計画

【エコ】所沢市マチごとエコタウン推進計画（所沢市地球温暖化対策実行計画）

※短期は令和6年度～令和11年度、中期は令和12年度～令和17年度、長期は令和18年度～令和25年度を目安とする

このページは余白です

第7章 計画の目標値

1 目標設定の考え方

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。

- 「第5章 誘導施策」に定めた6つの誘導方針に基づき、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します。
- 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・目標値を設定します。

2 目標指標及び目標値の設定

「1 目標設定の考え方」を踏まえ、次のとおり、誘導方針ごとに目標指標及び目標値を設定します。

（1）鉄道駅周辺における都市機能の維持・誘導

都市機能誘導区域において、将来にわたり誘導施設を維持・誘導するため、「都市機能誘導区域内に立地する誘導施設数」を目標指標とします。

評価指標	基準値 (令和5年度)	目標値 (令和25年度)
都市機能誘導区域内に立地する誘導施設数	55 施設	55 施設以上

（2）良好な居住環境の維持・誘導

分譲マンションが管理不全に陥り、居住者のみならず周辺の住環境へ影響を及ぼすおそれがないよう、良好な居住環境を維持・誘導するため、「マンションの適正管理届出率」を目標指標とします。

評価指標	基準値 (令和5年度)	目標値 (令和25年度)
マンションの適正管理届出率	67%	100%

(3) 拠点への公共交通の利便性向上

所沢市地域公共交通計画に基づき、地域特性に応じた公共交通の利便性の向上を図り、人口減少下においても持続可能な公共交通を目指すため、「公共交通の利用者数」を目標指標とします。

評価指標	基準値 (令和 4 年度)	目標値 (令和 25 年度)
公共交通の利用者数 (路線バス・ところバス・ ところワゴンの合計)	8,808,842 人／年	8,810,000 人以上／年

(4) 交流が生まれ、歩きたくなる街なかの創出

多様な人々が交流し、居心地がよく歩きたくなる街なかを創出することで、回遊性を高め、歩くことによる健康づくりを目指し、「1 日の平均歩行時間が 30 分以上の人の割合」を目標指標とします。

評価指標	基準値 (令和 3 年度)	目標値 (令和 25 年度)
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」	60.2%	60.2%以上

※「30 分～1 時間未満」及び「1 時間以上」と回答した人の合計値

(5) 身近にみどりが感じられる空間の保全・創出・活用

身近なみどりの保全・創出に向けた各種施策により、街なかのみどりや農地・樹林地が増加することを目指し、「みどりの保全」を目標指標とします。

評価指標	基準値 (令和 5 年度)	目標値 (令和 25 年度)
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)	260ha	260ha 以上

（６）災害に強い街づくりの推進

市街地の基礎的な防災性の向上の一環として、より耐火性能の高い建物の建築・建て替えを促進することを目指し、「防火・準防火地域の指定面積」を目標指標とします。

評価指標	基準値 (令和 5 年度)	目標値 (令和 25 年度)
防火・準防火地域の指定面積	265.3ha	400ha

３ 期待される効果

人口減少・高齢化が進む中で誘導施策をはじめ、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複合的な効果として、総合的な目標指標及び目標値を次のとおり設定します。

効果指標	基準値 (令和 4 年度)	目標値 (令和 25 年度)
居住誘導区域内の人口密度	114.0 人/ha	110.0 人/ha 以上

効果指標	基準値 (令和 3 年度)	目標値 (令和 25 年度)
公共交通利用圏域の人口割合	91.1%	91.1%以上

このページは余白です

第8章 計画の進行管理

都市計画運用指針では、進行管理について以下のような考え方が示されています。

市町村は、立地適正化計画を作成した場合においては、おおむね5年毎に計画に記載された施策・事業の実施状況について調査、分析及び評価を行い、立地適正化計画の進捗状況や妥当性等を精査、検討すべきである。

本市においてもPDCAサイクル※の考え方に基づいて、本計画の計画期間である令和6(2024)年から令和25(2043)年において、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、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します。

なお、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、進捗を管理します。

また、本計画の評価を行う際は、「所沢市都市計画マスタープラン」や「所沢市地域公共交通計画」と連携を図り、評価の結果により本計画の見直しが必要となった場合は、都市計画審議会などの意見を踏まえ適切に見直しを行います。

※ PDCA サイクル…計画（Plan）→実行（Do）→評価（Check）→改善（Action）を繰り返すこと

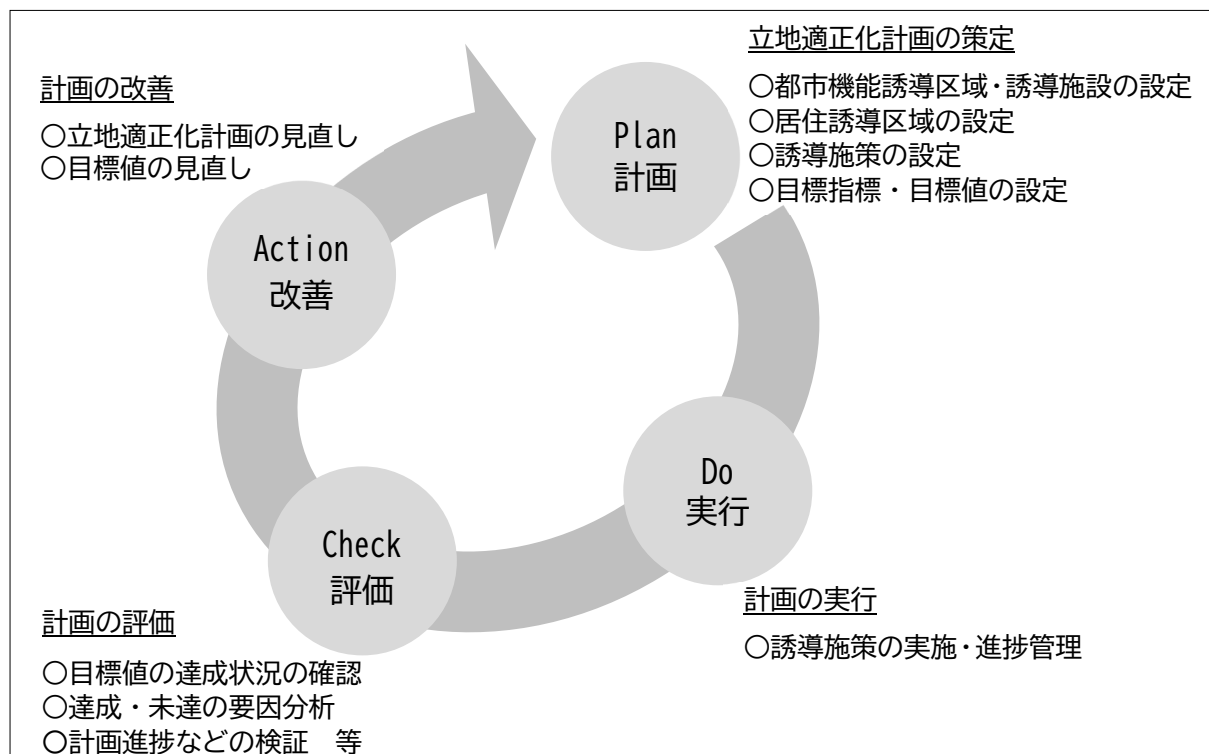


図 8-1 PDCA サイクルのイメージ

所沢市 街づくり計画部 都市計画課