

第2章

都市の現状と課題

1	都市の現状.....	10
2	都市が抱える課題.....	40



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、一級河川の狭山丘陵を源流とする東川及び柳瀬川、市西部を流れる不老川です。

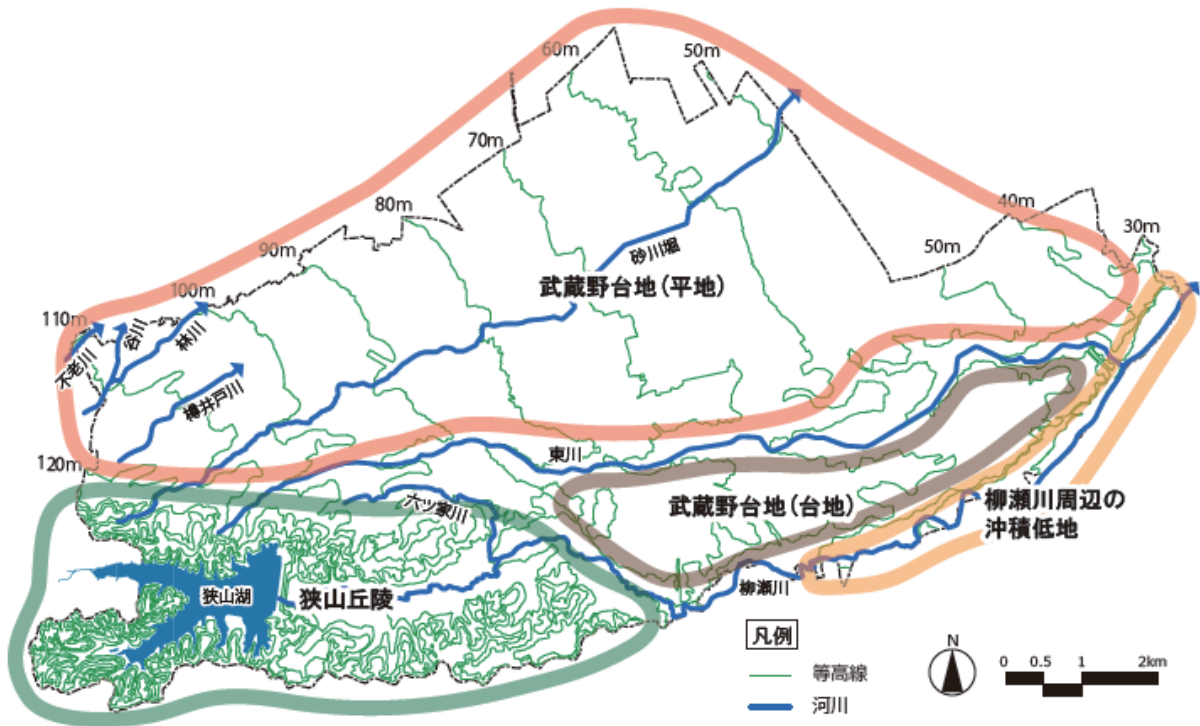


図 2-1 所沢市の地形・水系

(出典：所沢市都市計画マスタープラン)



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、市街化調整区域は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。

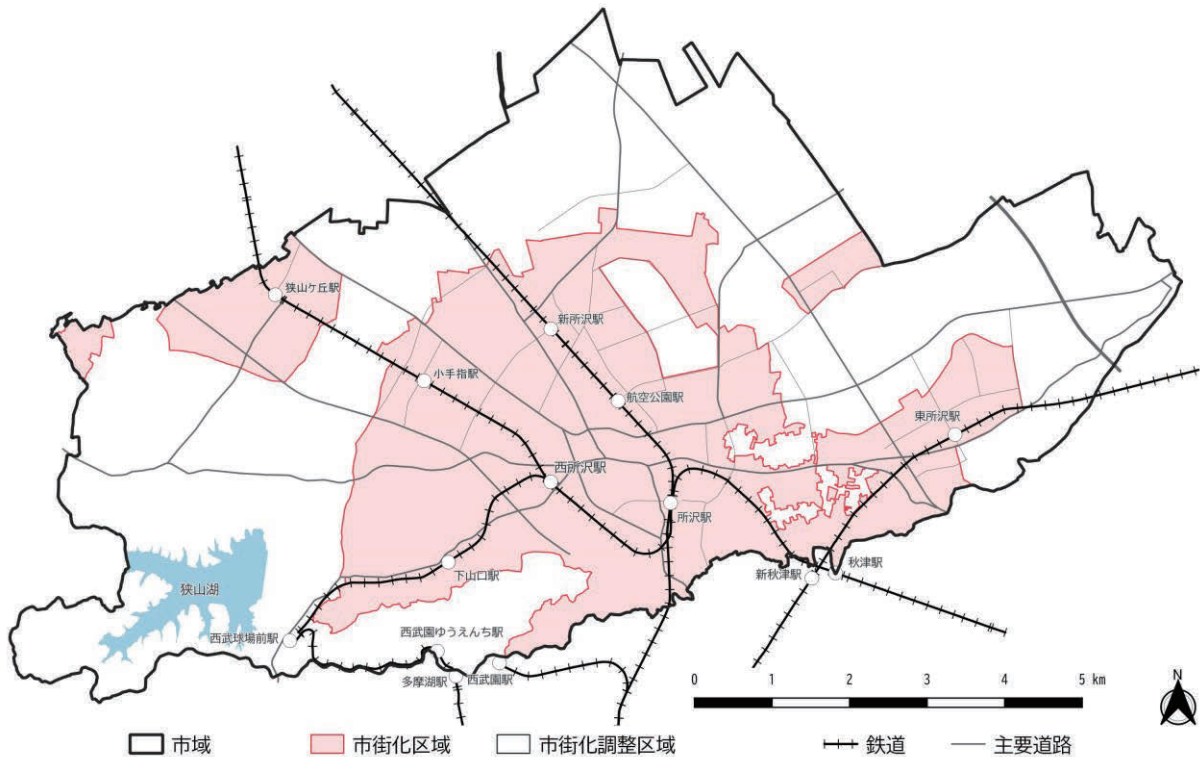


図2-2 区域区分図



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見ると、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。

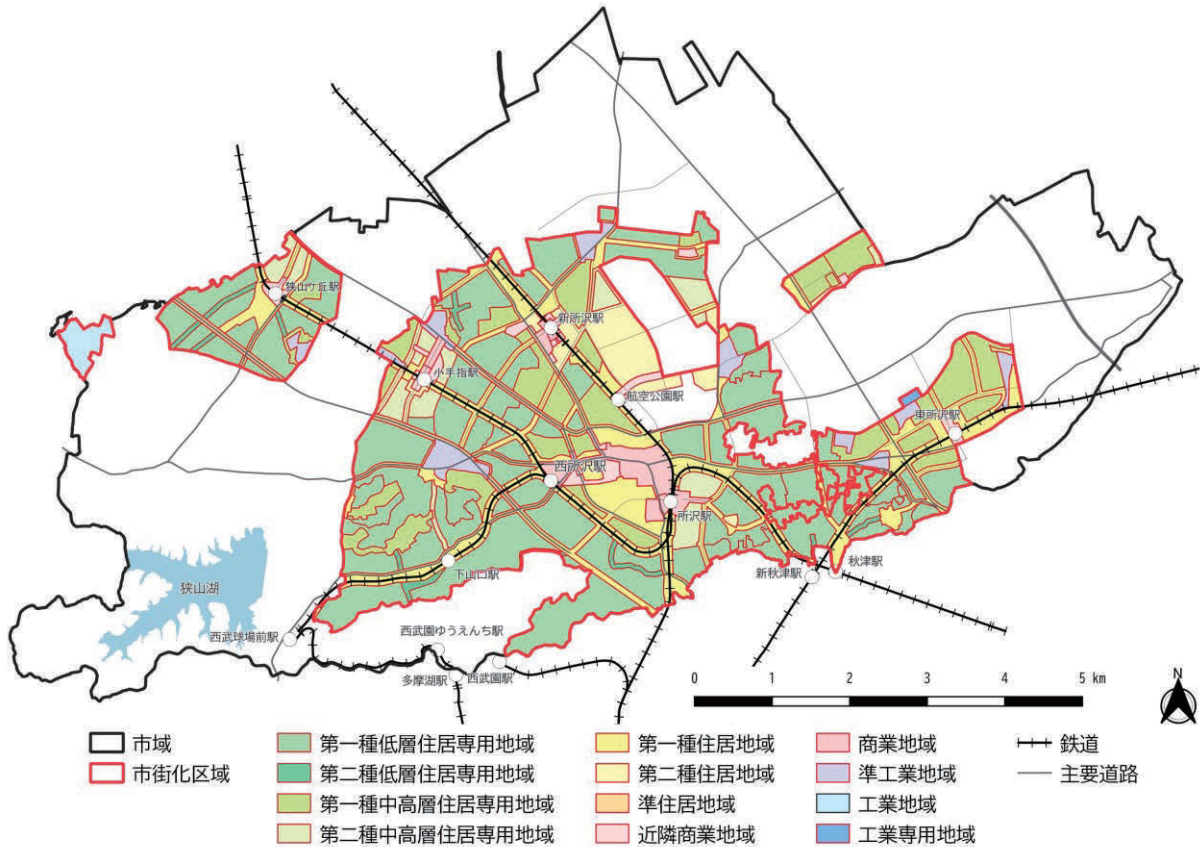


図 2-3 用途地域図

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6年1月）では、令和25（2043）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25（2043）年に向けて減少傾向である一方、高齢者（高齢者）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15（2033）年まで減少し、その後は横ばいで推移する見込みです。

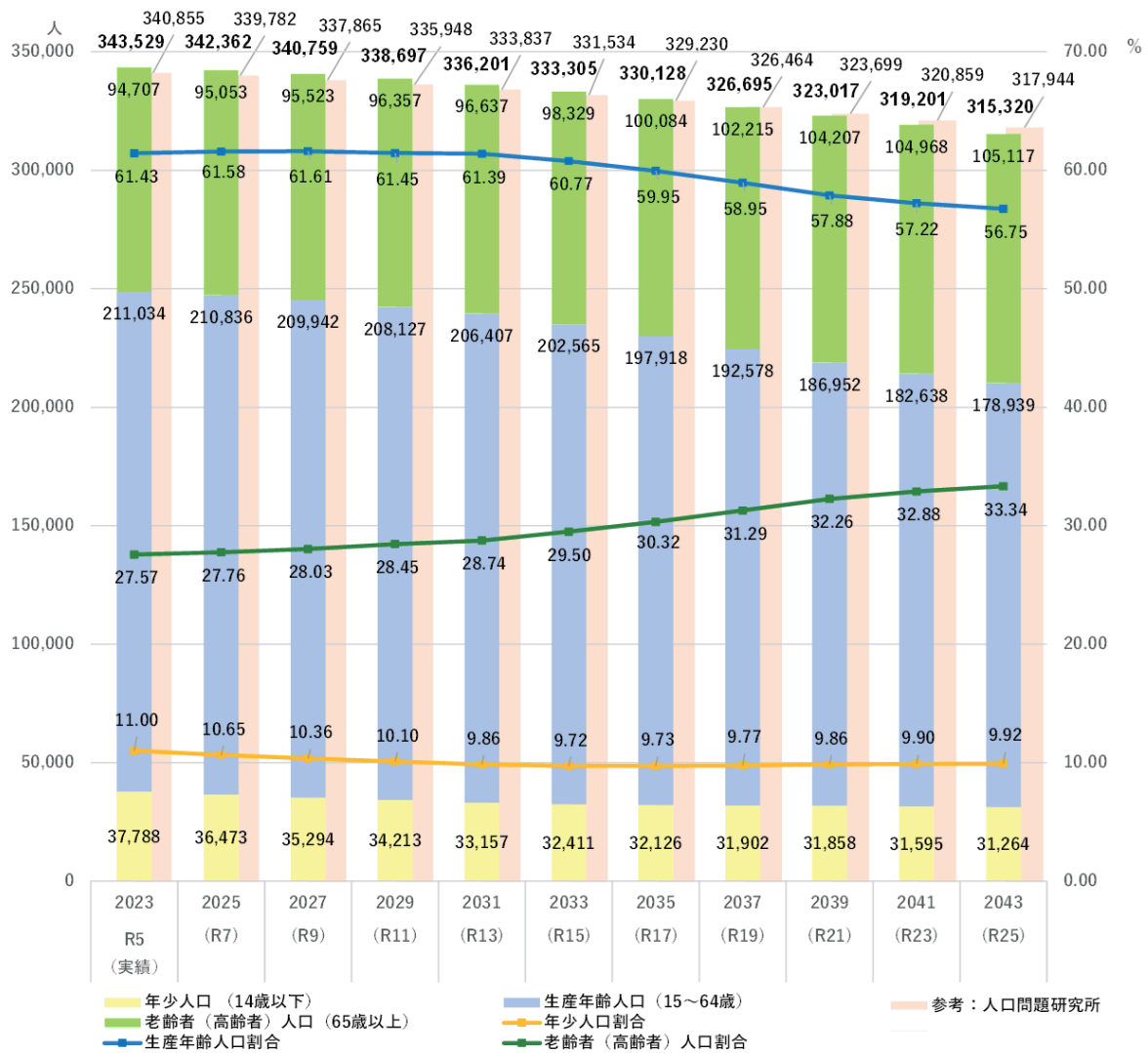


図 2-4 将来人口予測

（資料：所沢市総合計画に基づく人口推計（令和6年1月）、
参考値は国立社会保障人口問題研究所（令和5年推計））

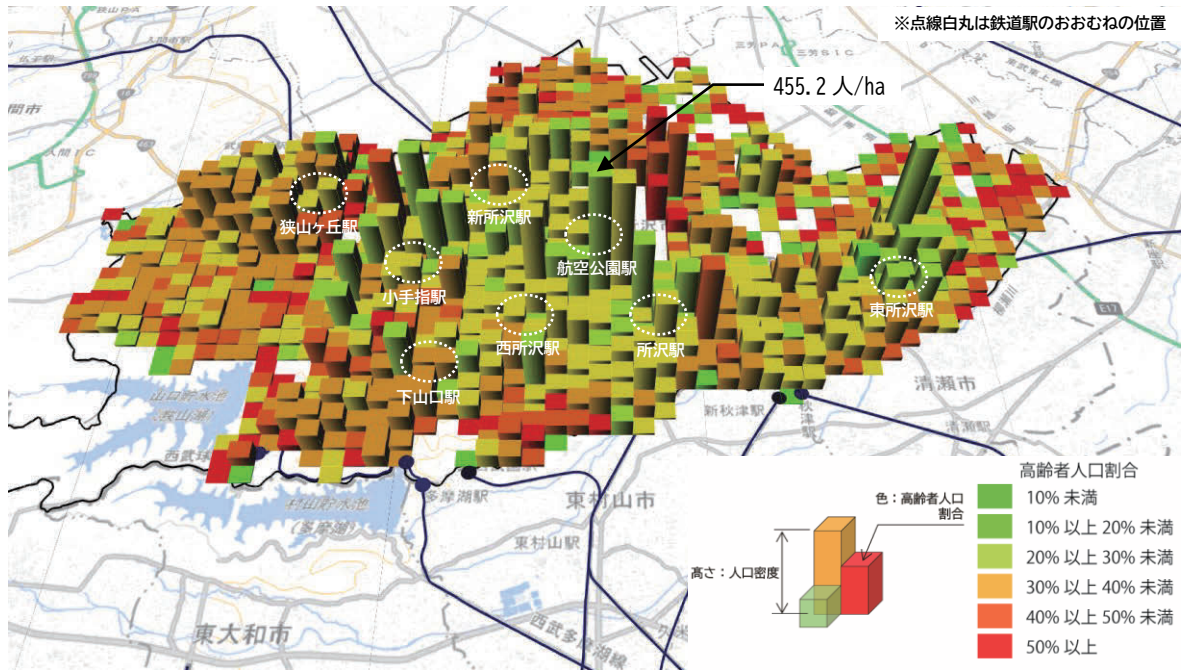


②人口密度

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

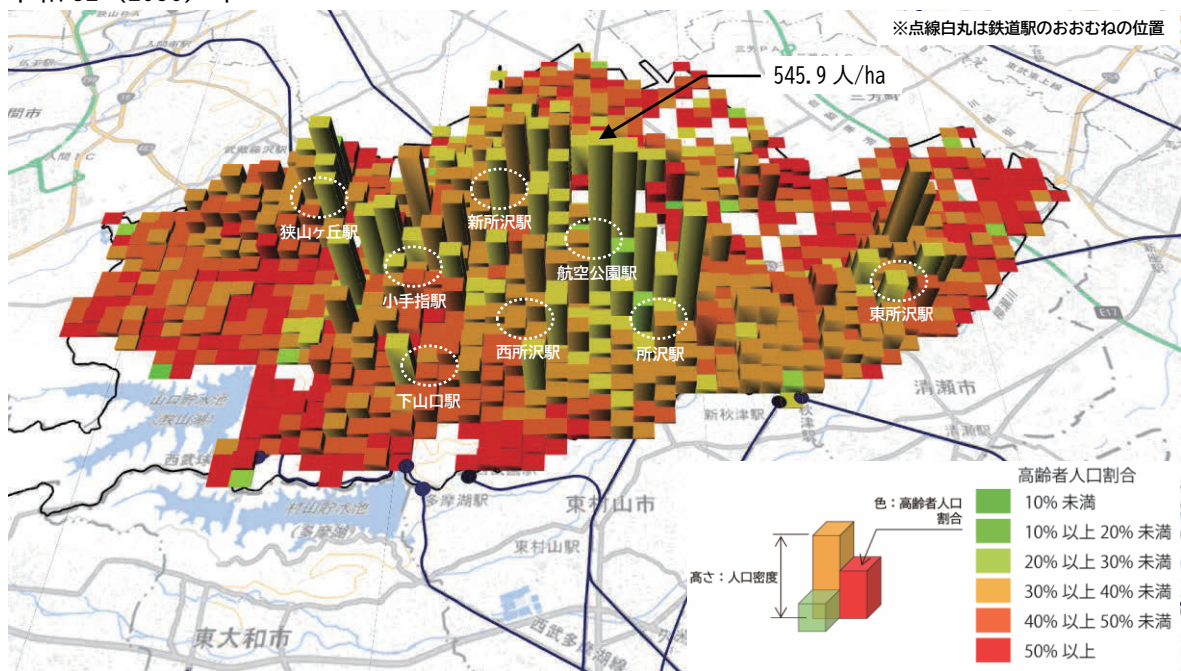


図 2-5 人口密度と高齢者人口割合の見通し（250m メッシュ）

（資料：2022 年-住民基本台帳、2050 年-国土数値情報）

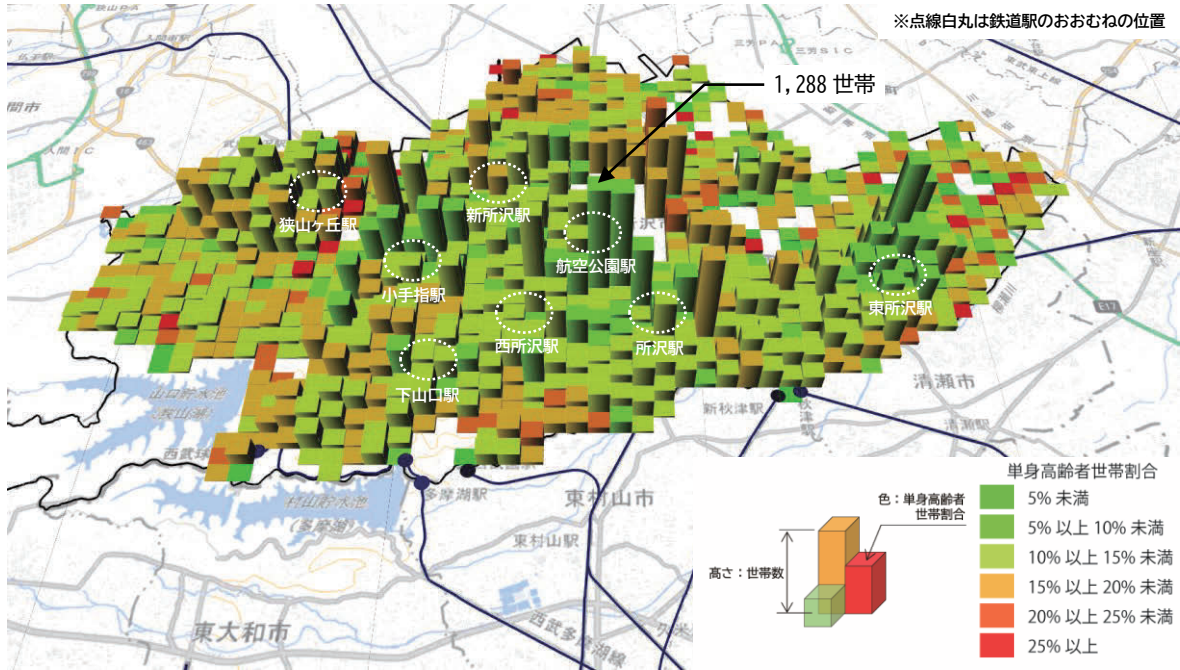


③世帯分布

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

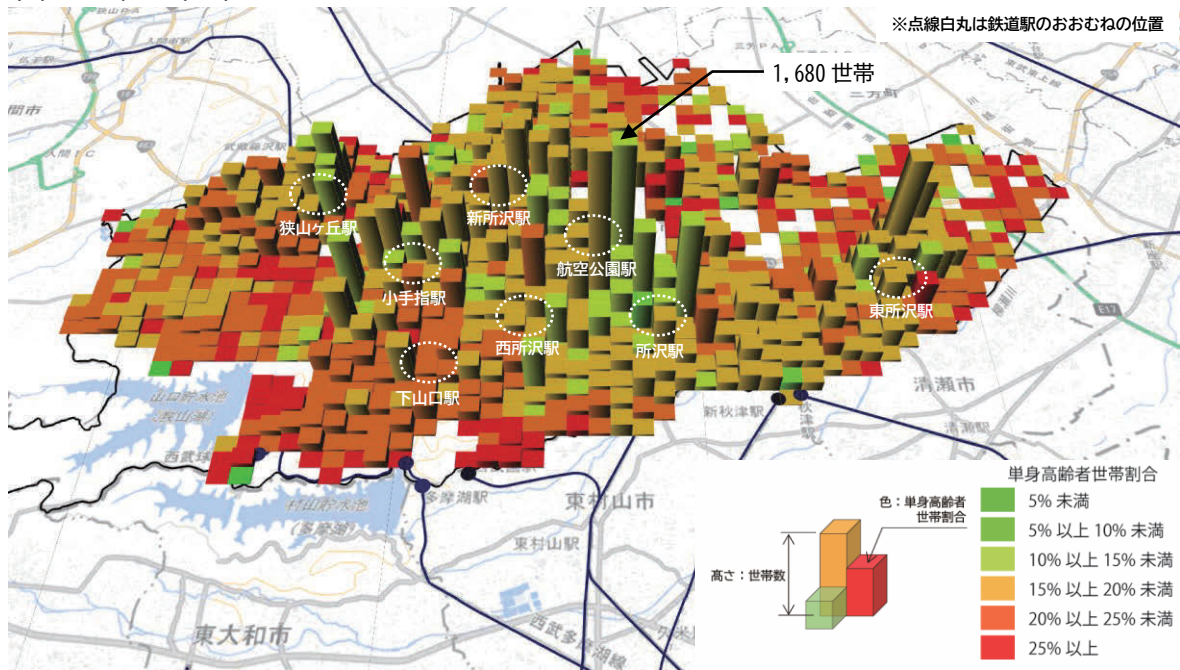


図 2-6 世帯数と単身高齢者世帯割合の見通し (250m メッシュ)

(資料：2022 年-住民基本台帳、2050 年-国土数値情報)



(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見ると、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。

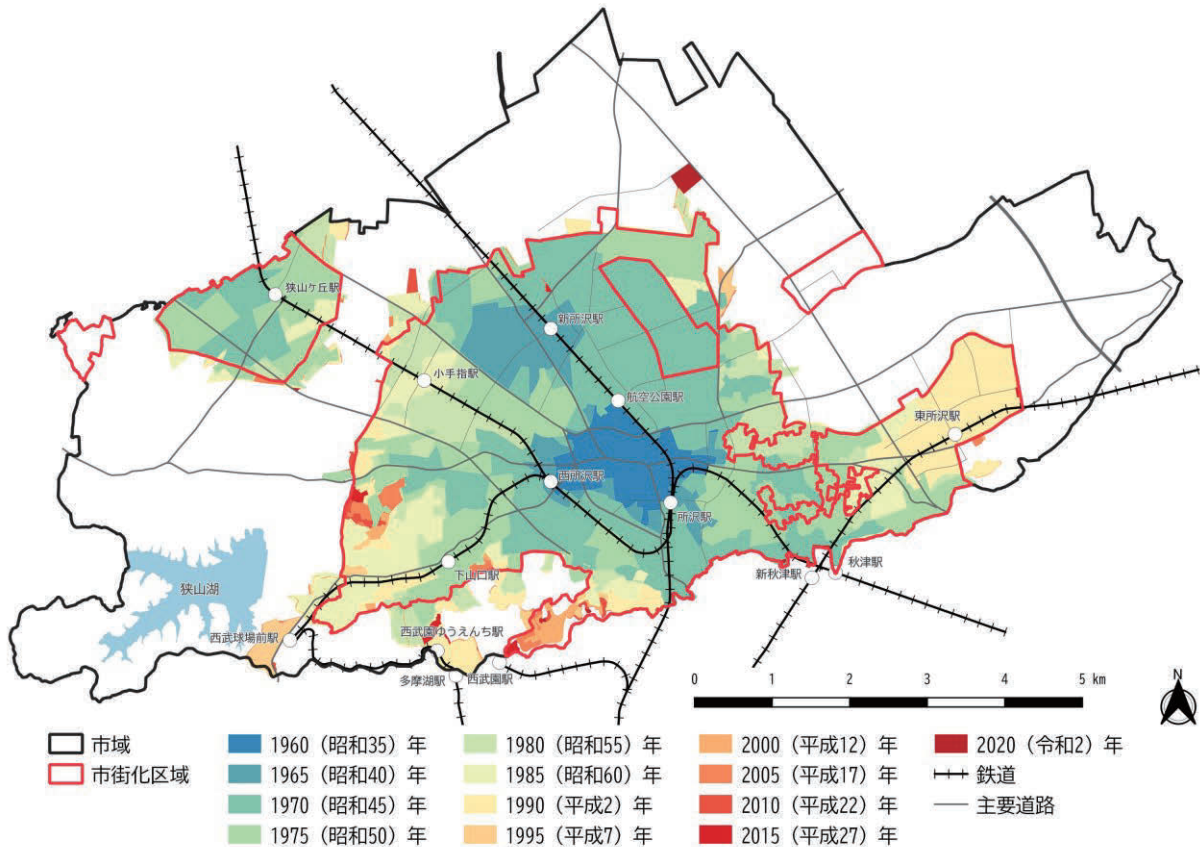


図 2-7 DID の変遷

(資料：国勢調査)

※ 人口集中地区(DID)

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) ともいう。



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

(注) 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.11 の面積とは異なる。

(資料：令和 2 年国勢調査)

DID 面積及び人口密度の推移を見ると、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) 年以降も増加を続けており、市街地の密度が高まっています。

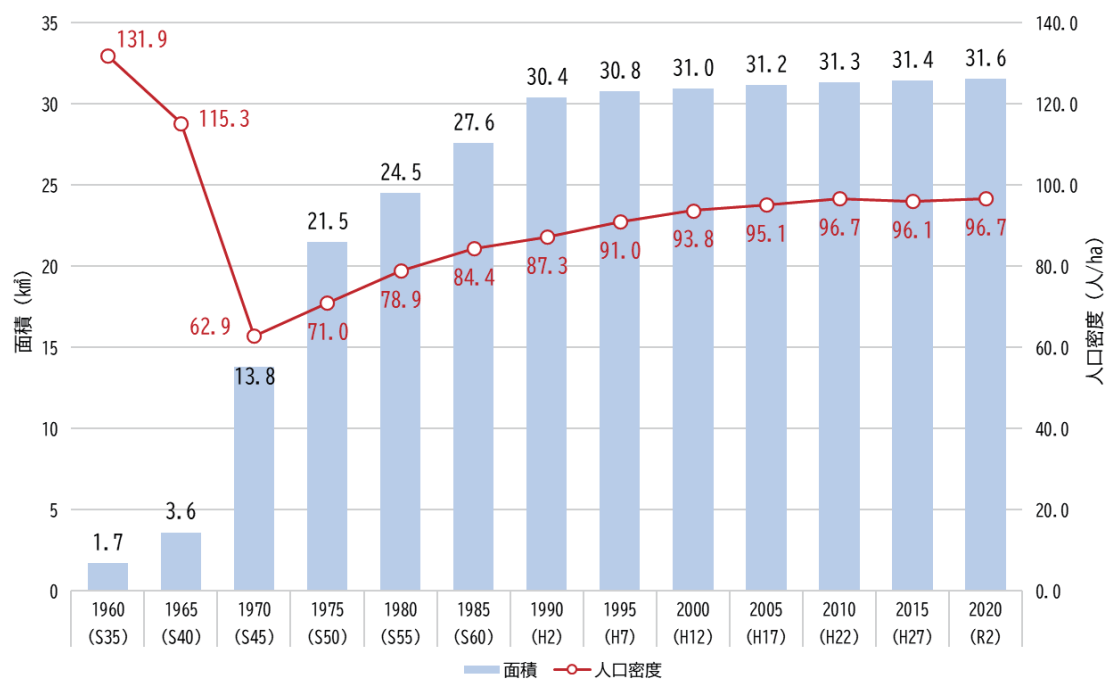


図 2-8 DID 面積と人口密度の推移

(資料：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。

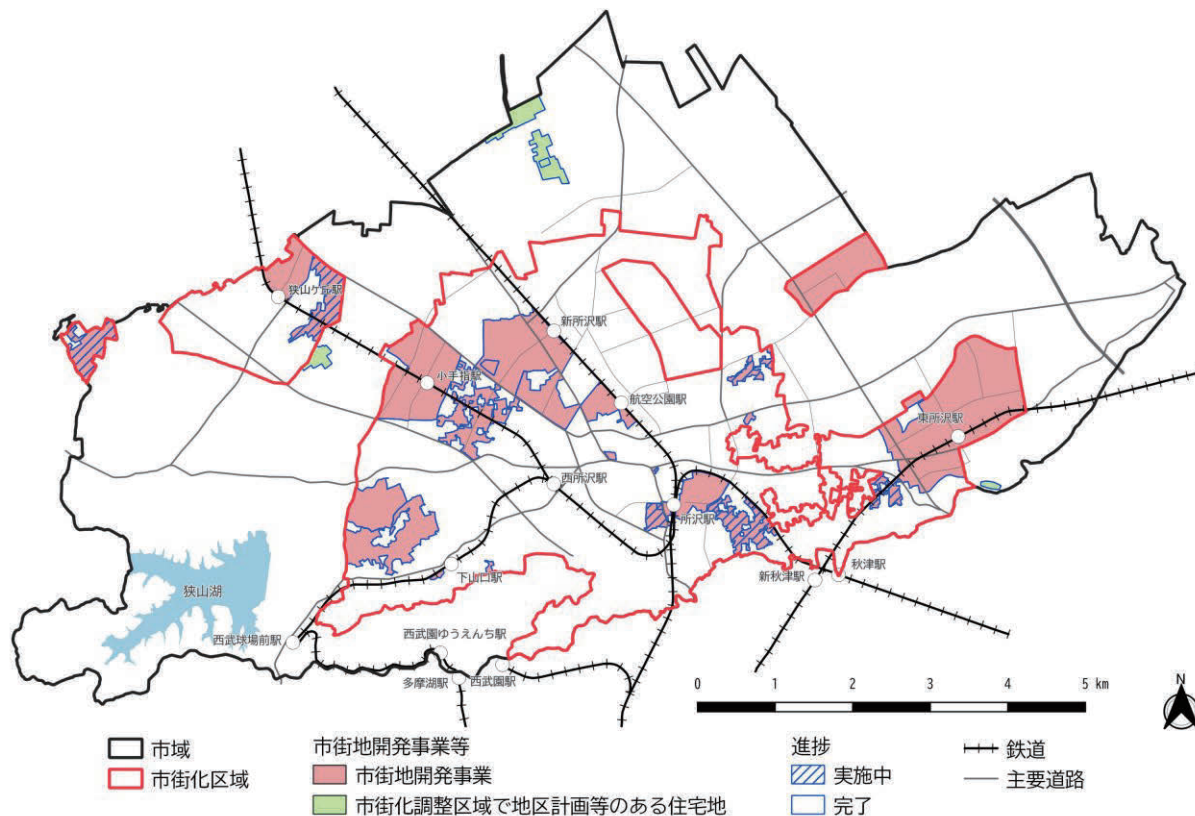


図 2-9 市街地開発事業等の状況

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%）

（資料：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のこと。

※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。

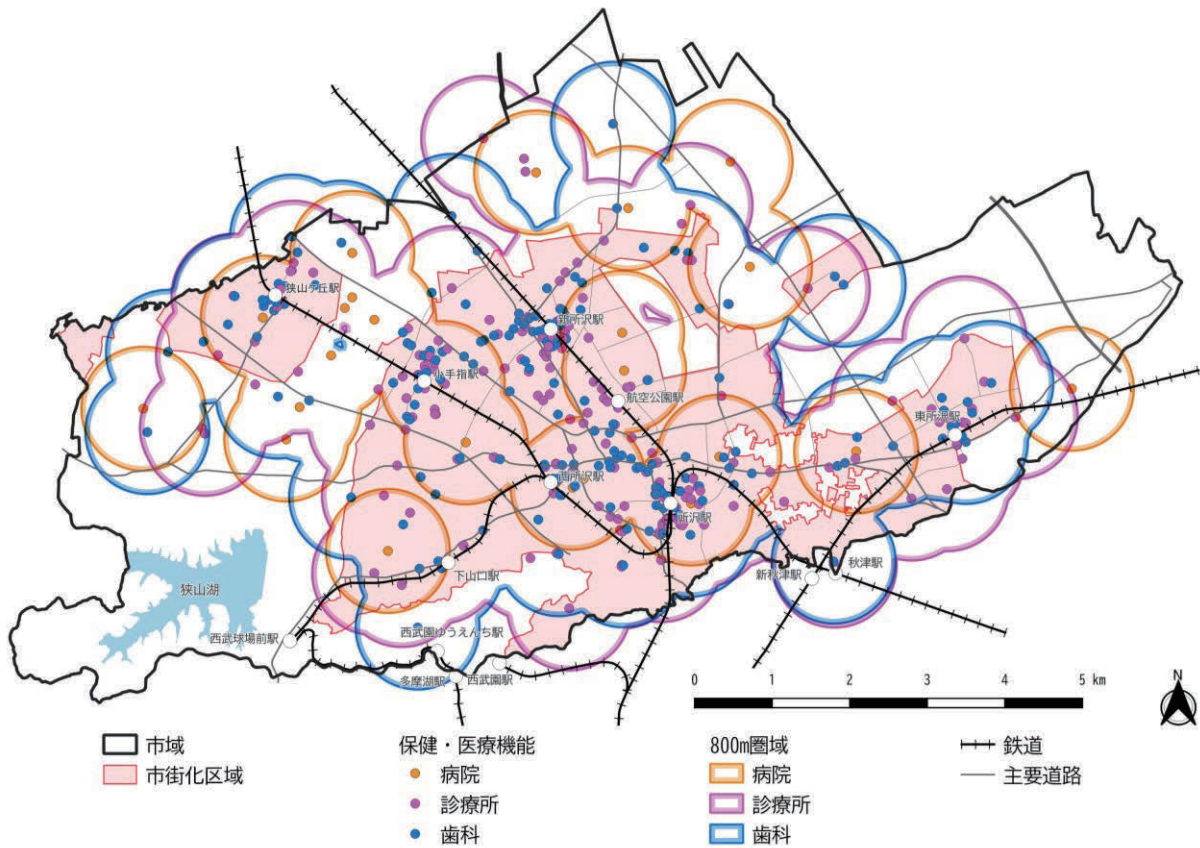


図 2-10 保健・医療機能の分布状況

(資料：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。

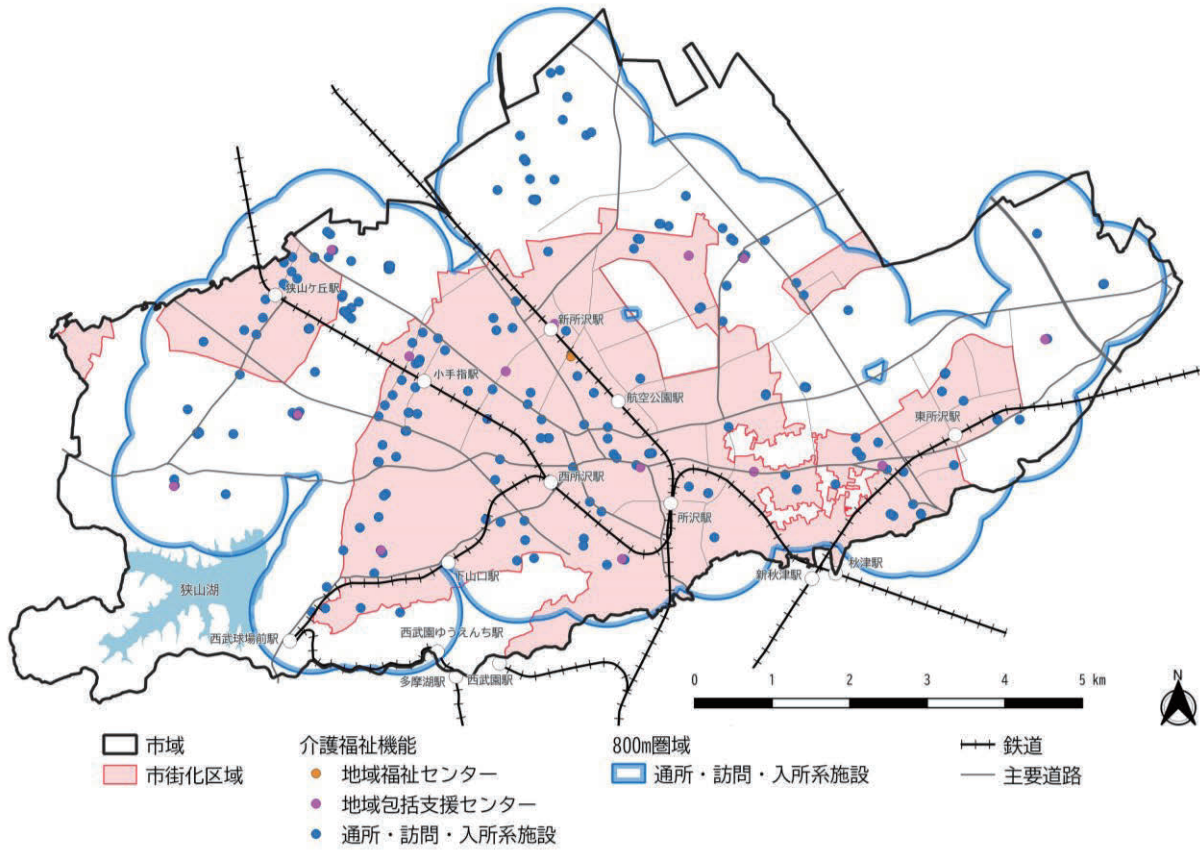


図 2-11 介護福祉機能の分布状況

(資料：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。

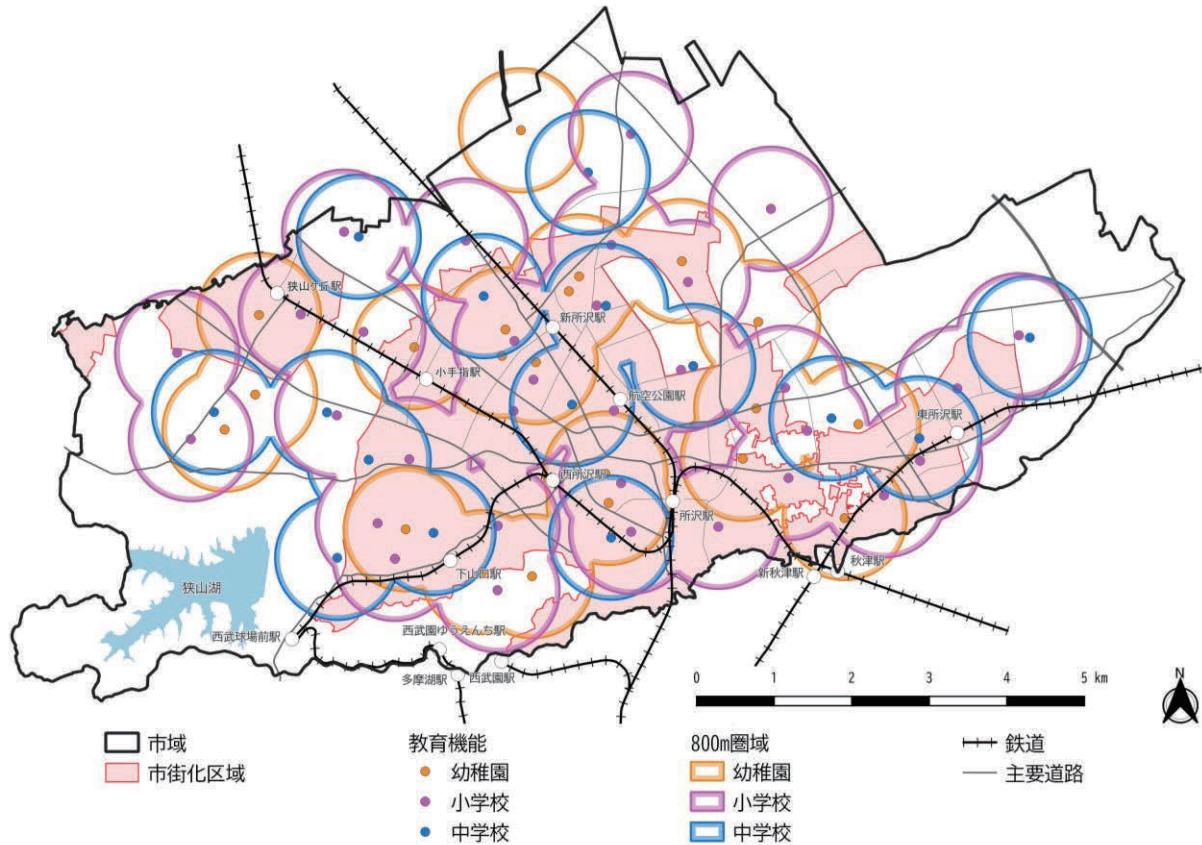


図 2-14 教育機能の分布状況

(資料：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。

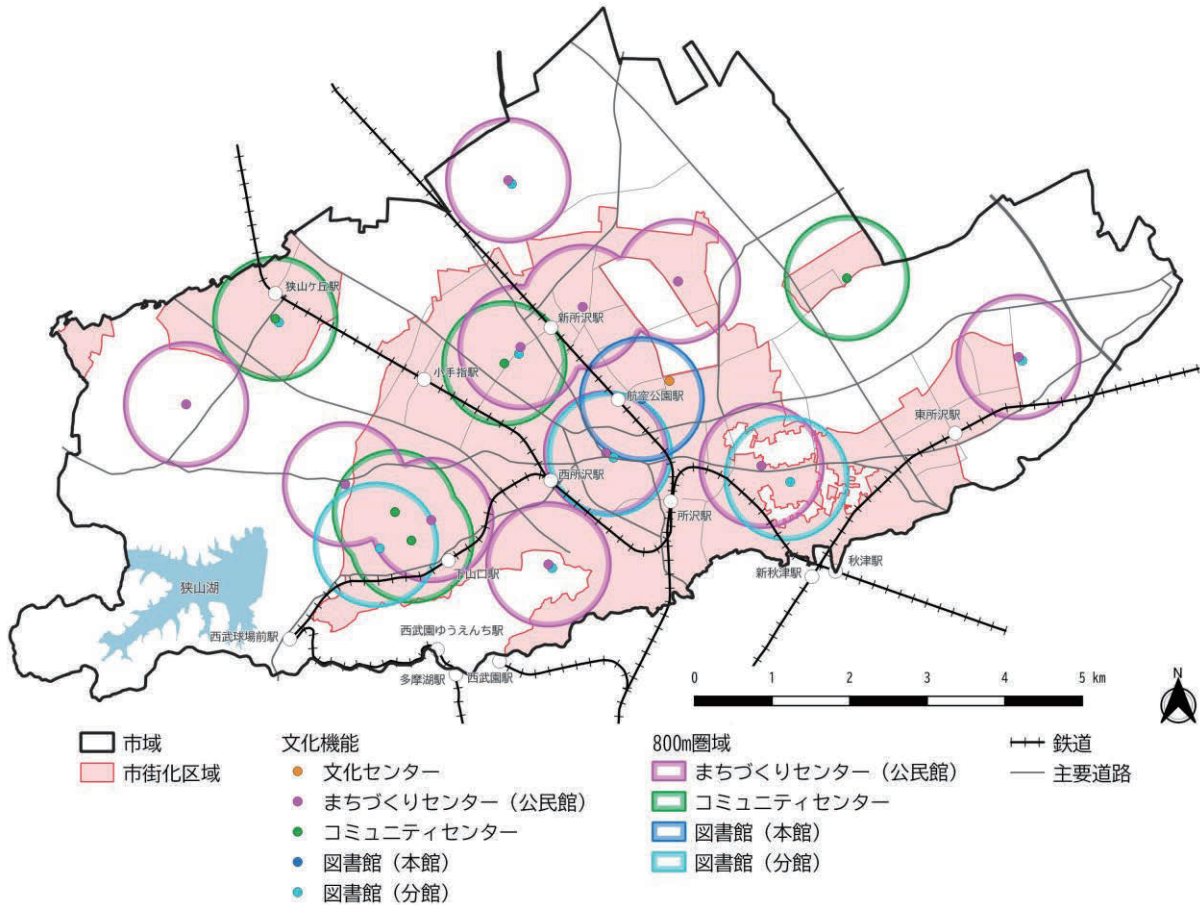


図 2-15 文化機能の分布状況

（資料：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（ゆうちょ銀行直営店）は市内に1箇所のみ立地していますが、郵便局（ゆうちょ銀行直営店以外）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。

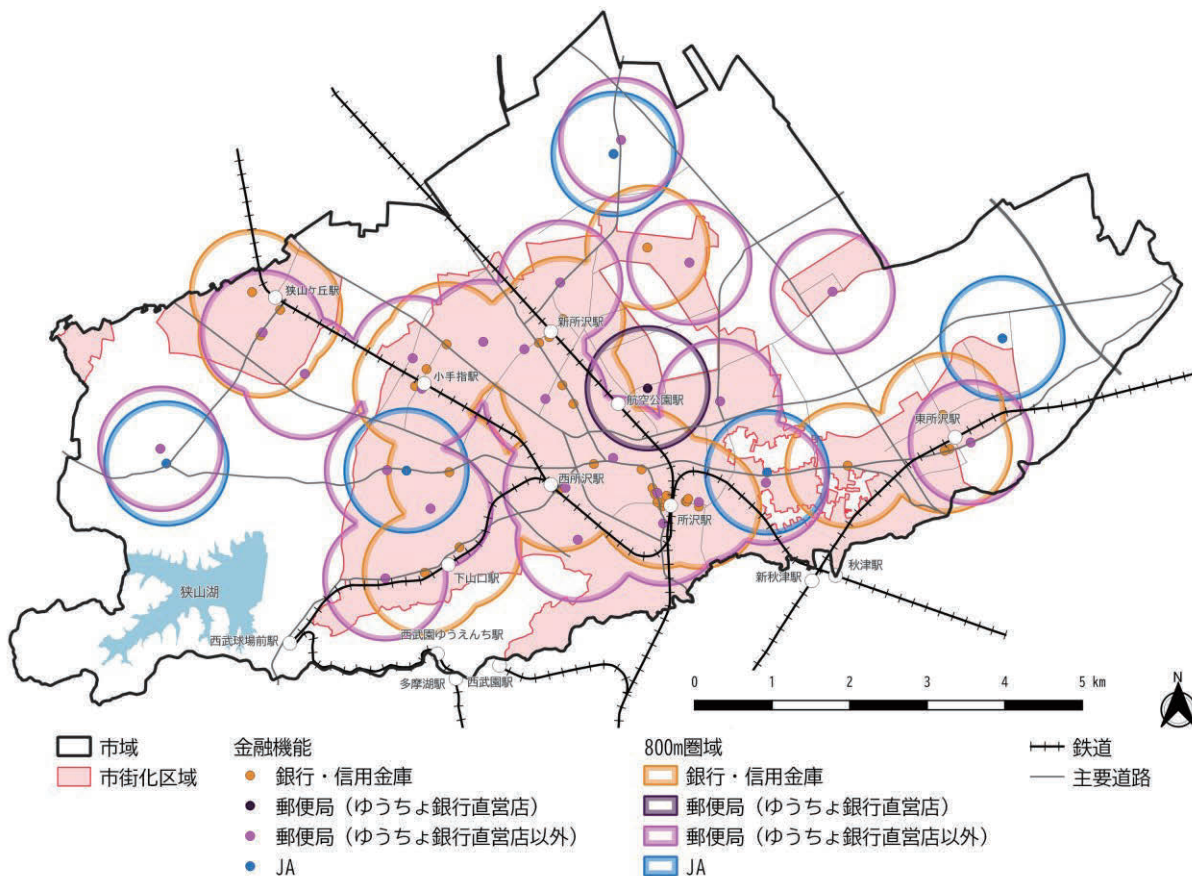


図 2-16 金融機能の分布状況

（資料：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。

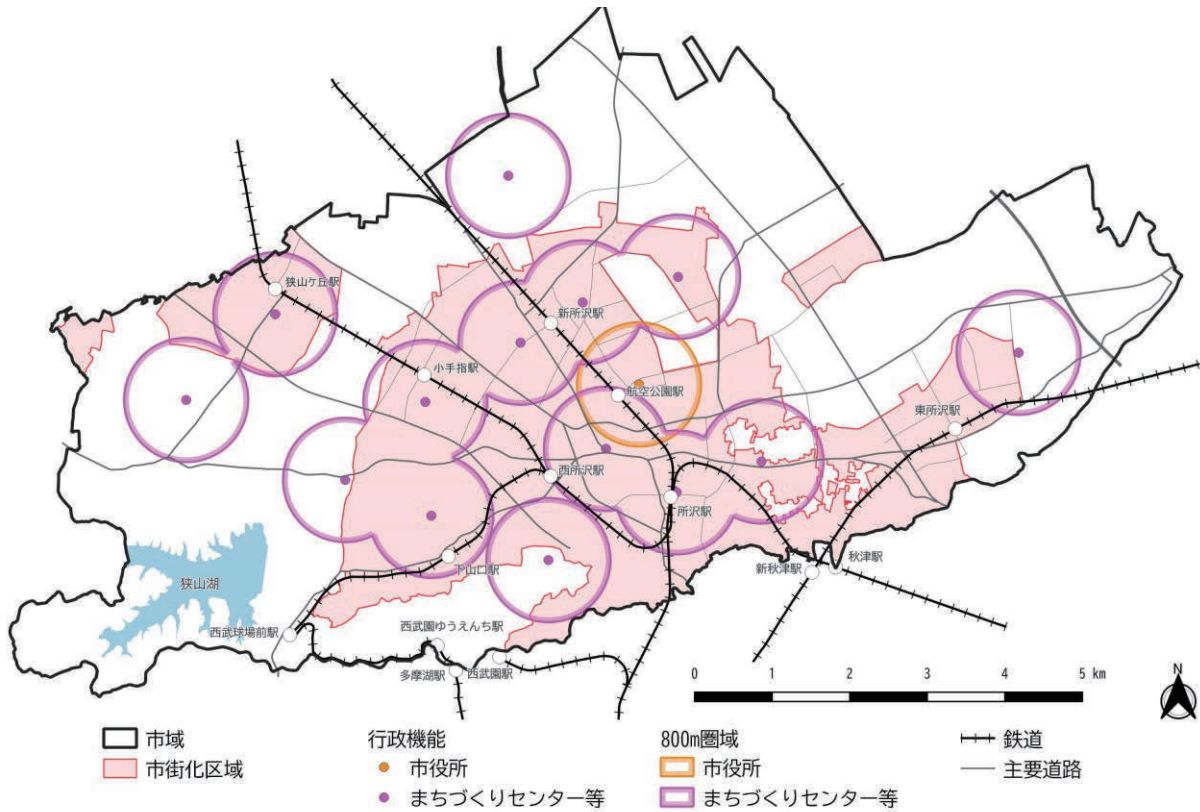


図 2-17 行政機能の分布状況

(資料：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、東所沢駅周辺、狭山ヶ丘駅周辺などを中心に集積しています。

これらの鉄道駅周辺に、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。

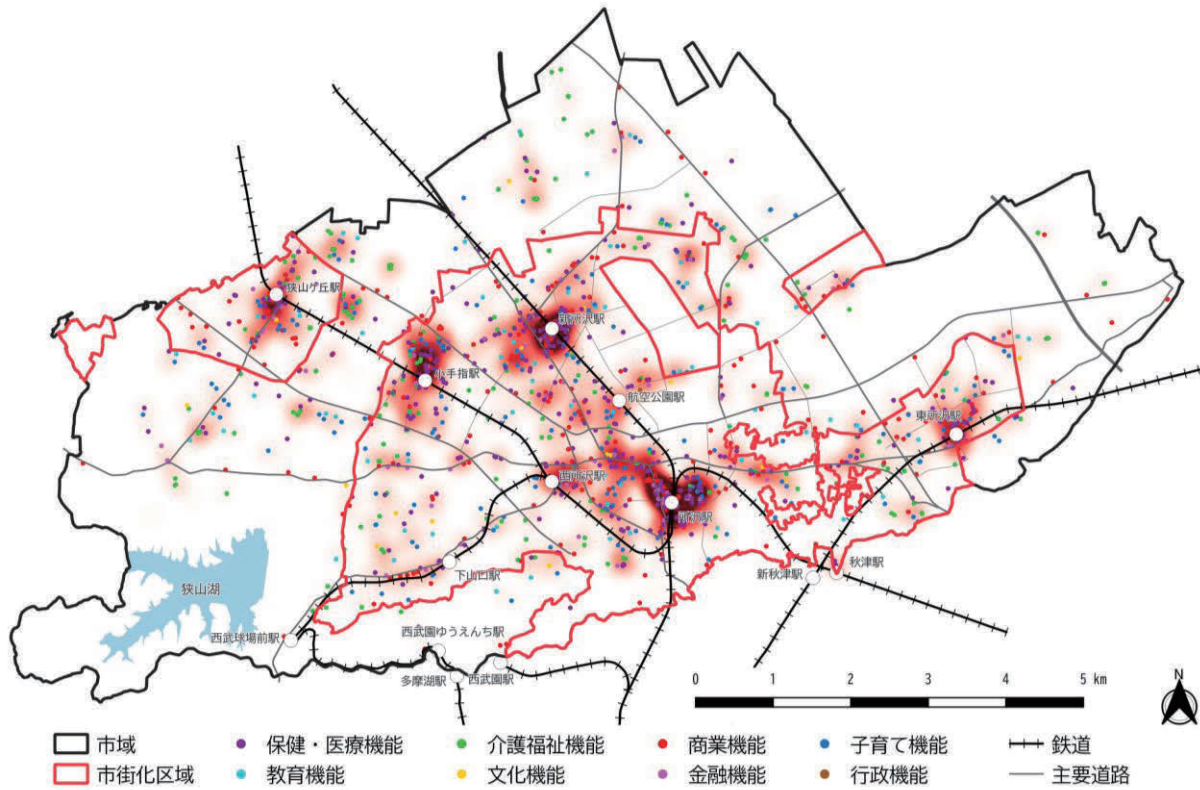


図 2-18 都市機能の分布ヒートマップ※

※ 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。

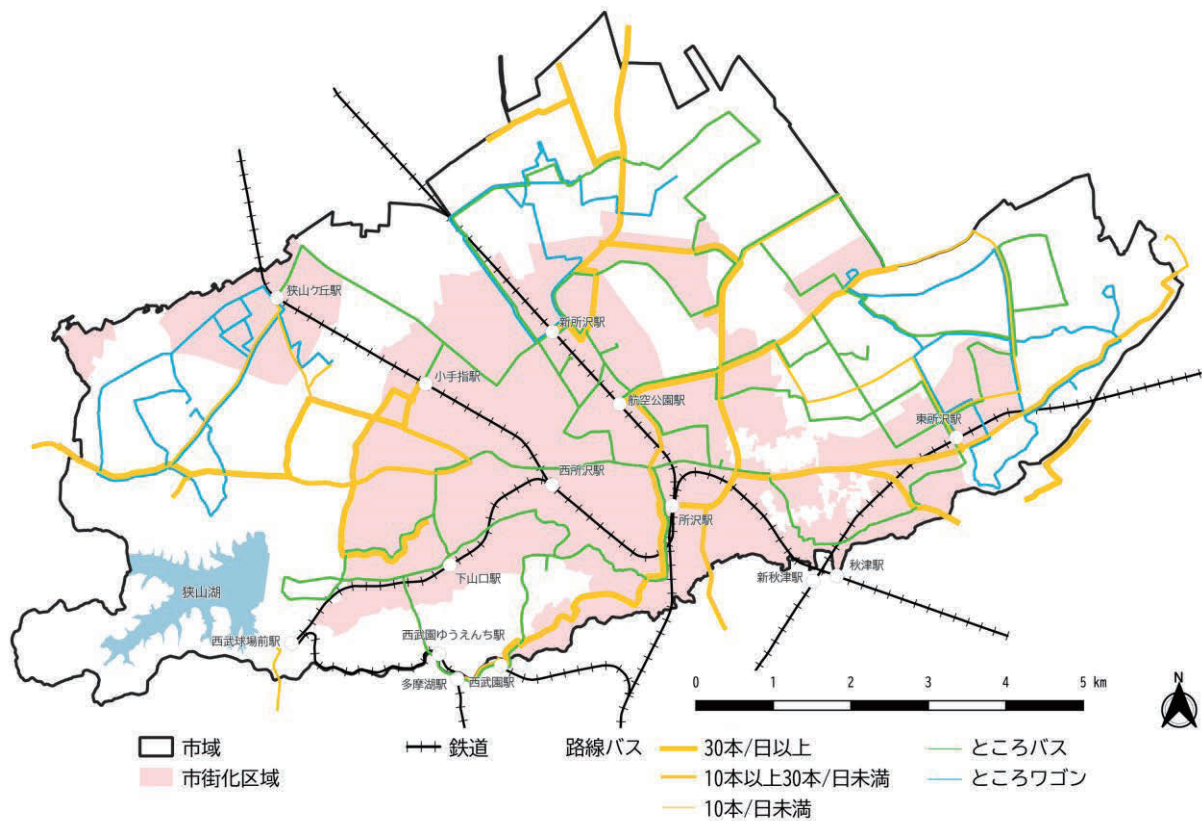
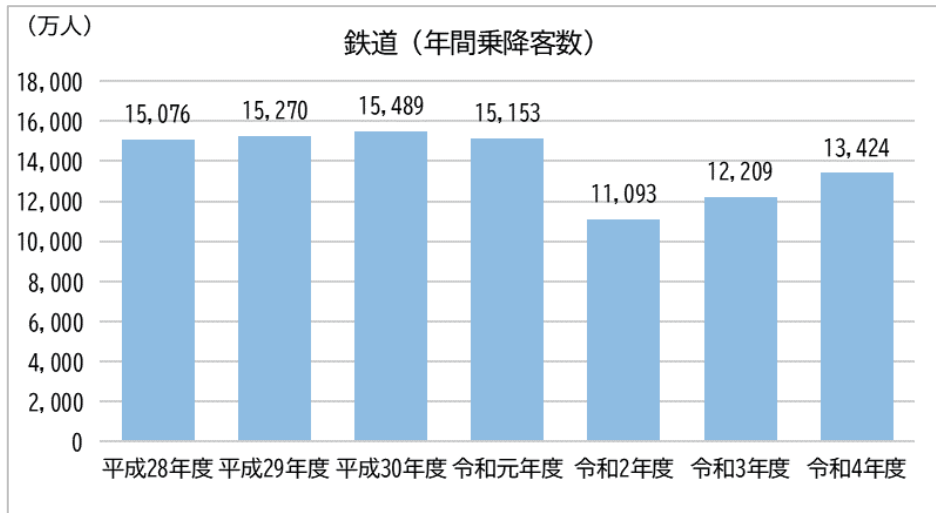


図 2-19 公共交通ネットワーク

(資料：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、令和元年度まではほぼ横ばいで推移していましたが、令和2年度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。





(注) 数値は、西武線、JR線（一部東村山分含む）の合計値。なお、1日当たり乗降客数を365日換算、JR駅は乗客数×2倍として算出。

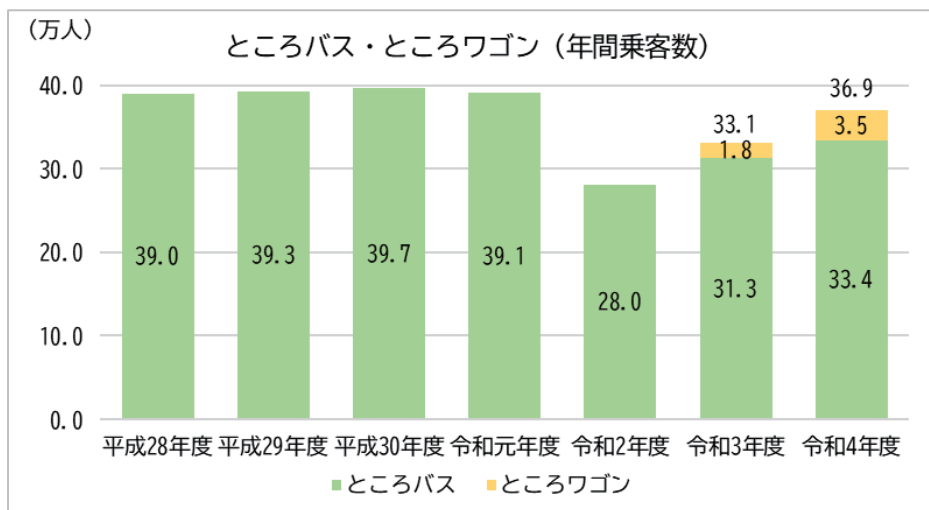
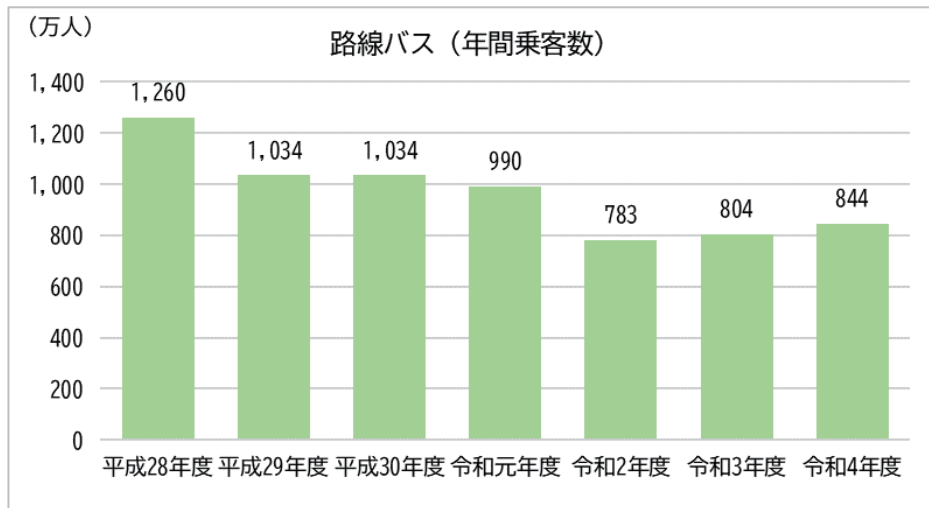


図 2-20 鉄道、路線バス、ところバス・ところワゴンの利用者数の推移

(資料：所沢市統計書ほか)



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パーセントをカバーしています。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。

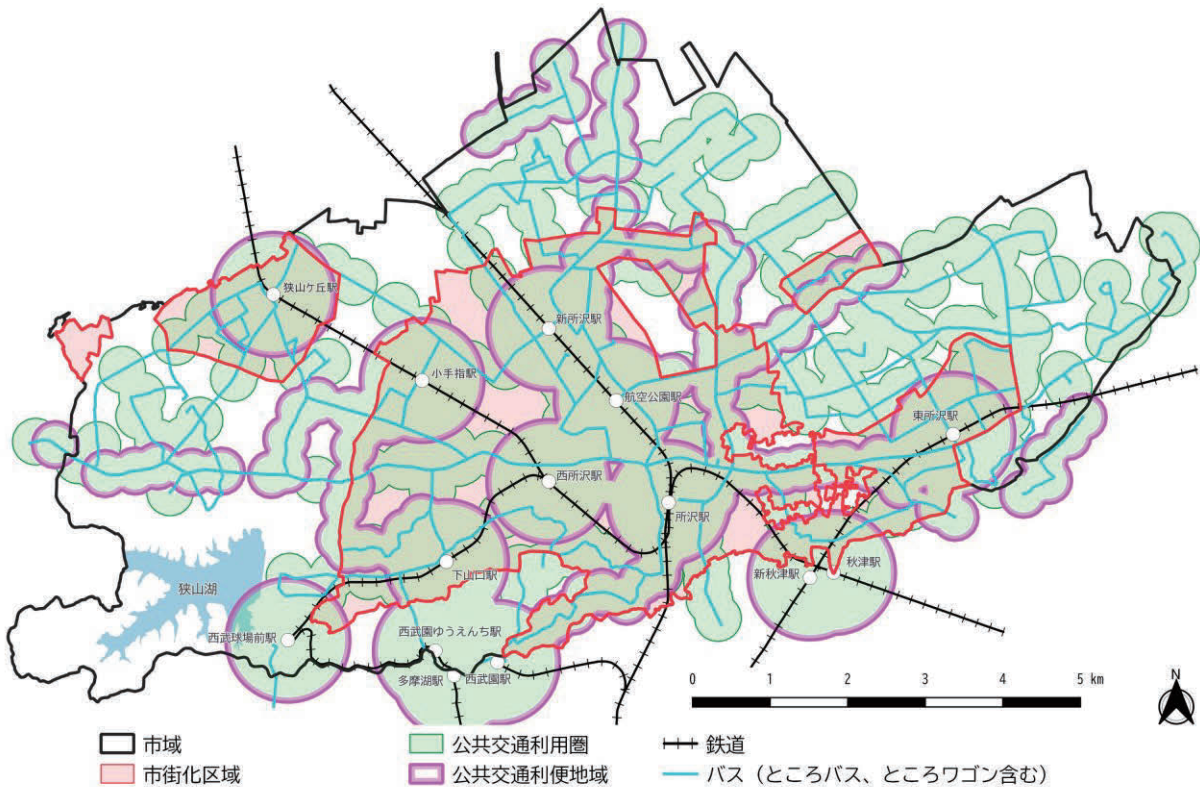


図 2-21 公共交通利用圏域

(資料：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。

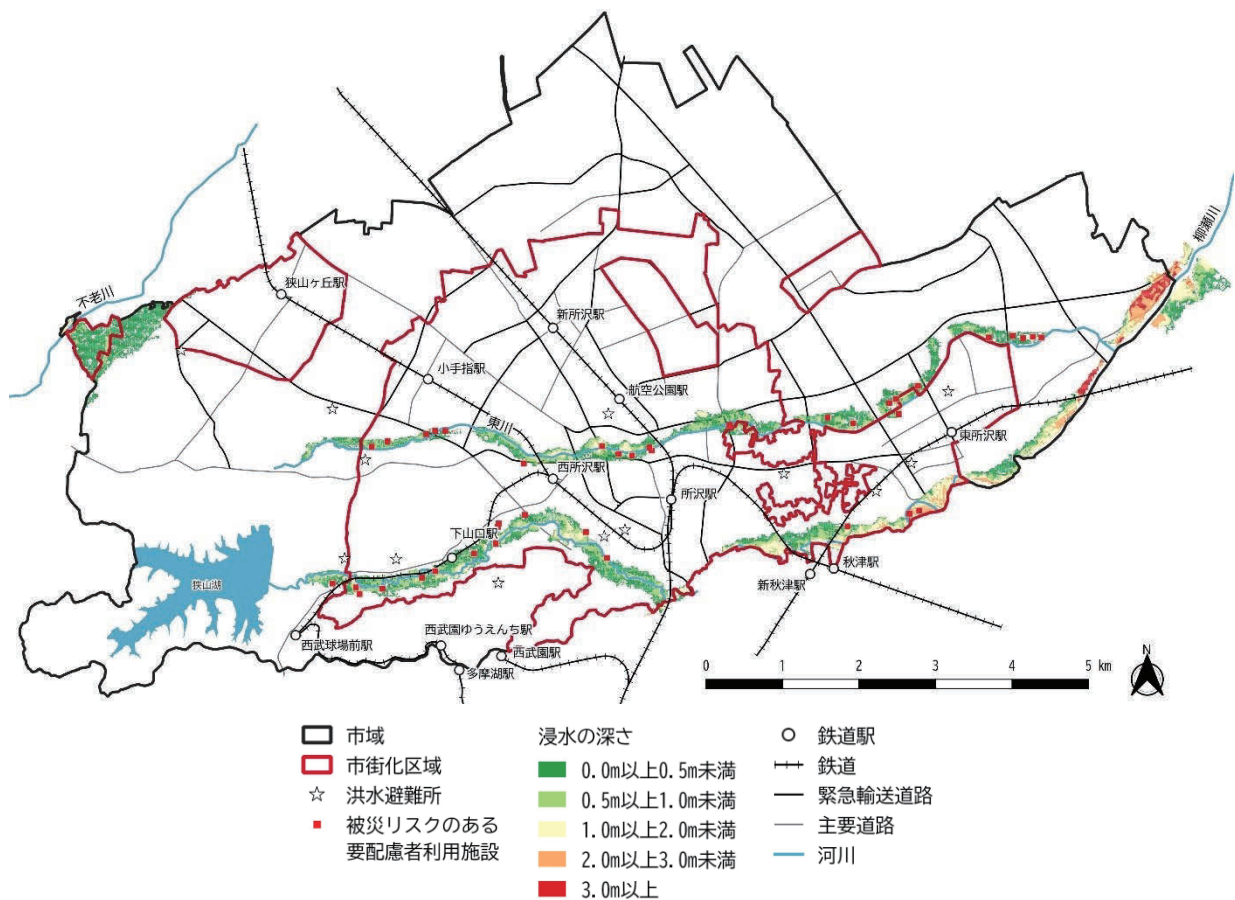


図 2-22 浸水想定最大規模^{※2}

(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)

※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.81参照）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。

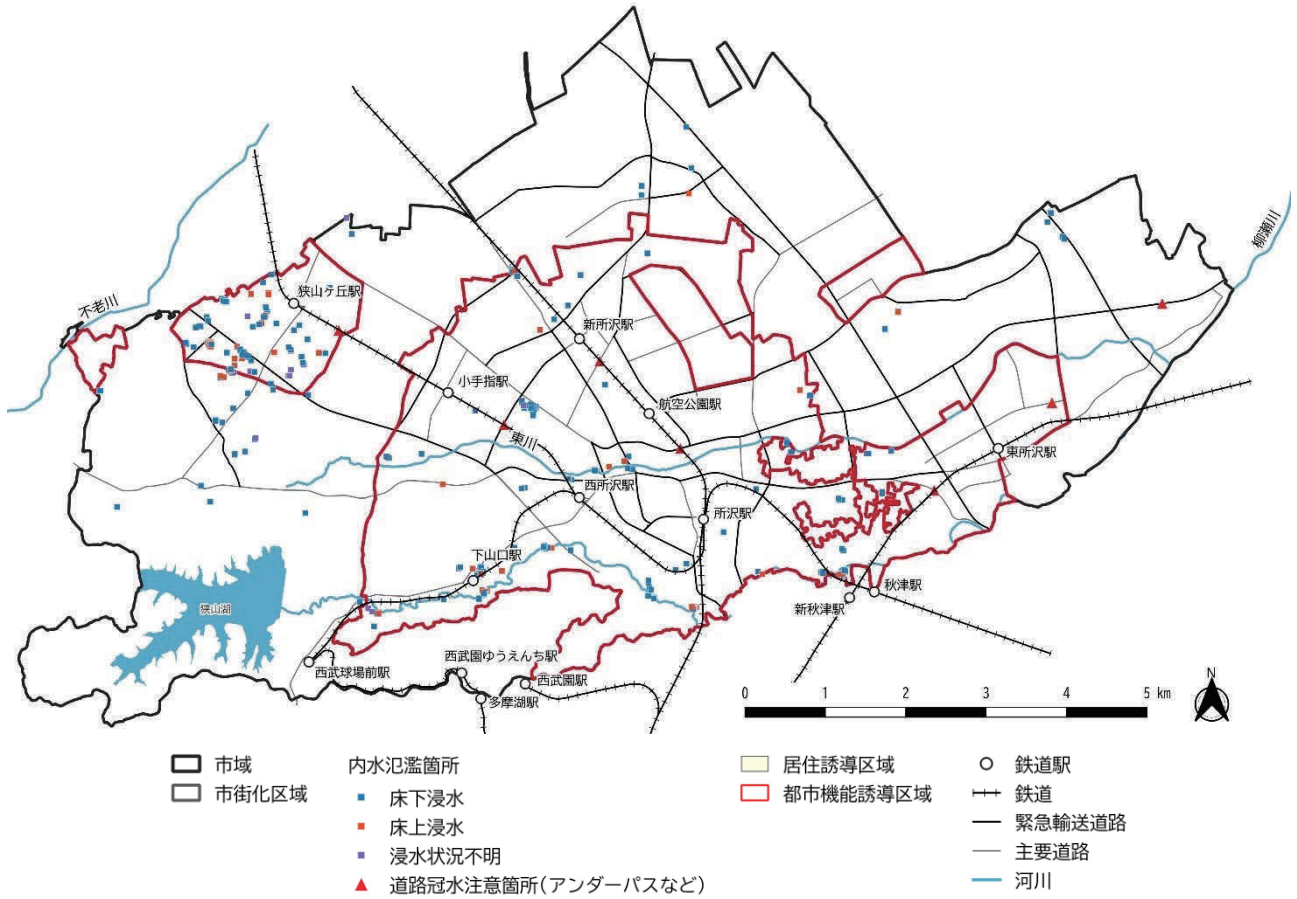


図 2-23 内水氾濫箇所

(資料：所沢市内水（浸水）ハザードマップ)



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。

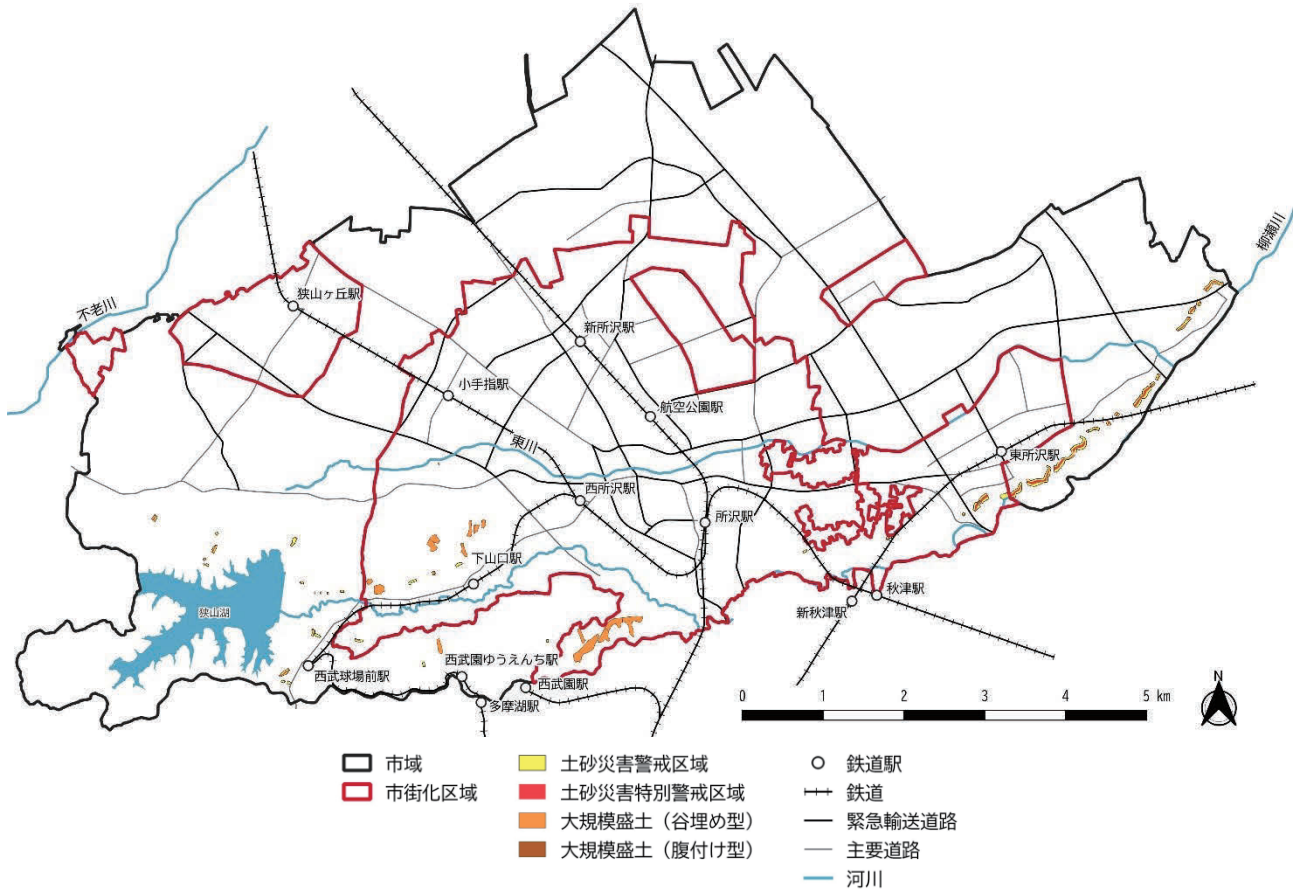


図 2-24 土砂災害警戒区域等指定箇所図

(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)



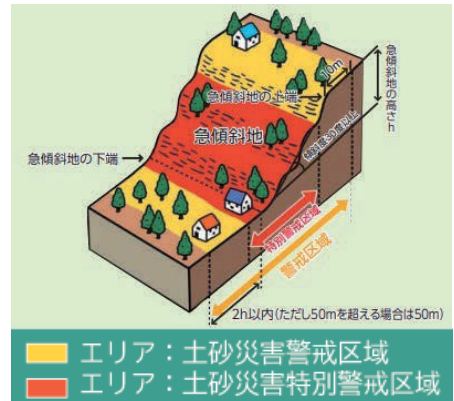
解説

※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)

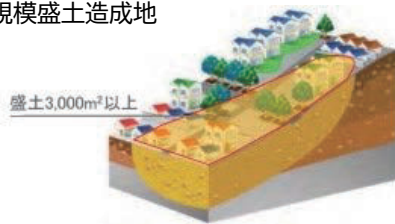
※3 大規模盛土造成地とは

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。

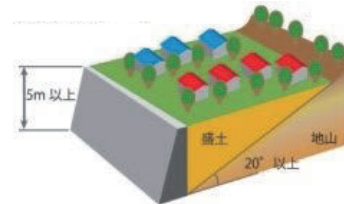
- ①谷埋め型大規模盛土造成地：盛土の面積が3,000平方メートル以上
- ②腹付け型大規模盛土造成地：盛土をする前の地盤面の水平面に対する角度が20度以上で、かつ、盛土の高さが5メートル以上



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

武蔵村山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。

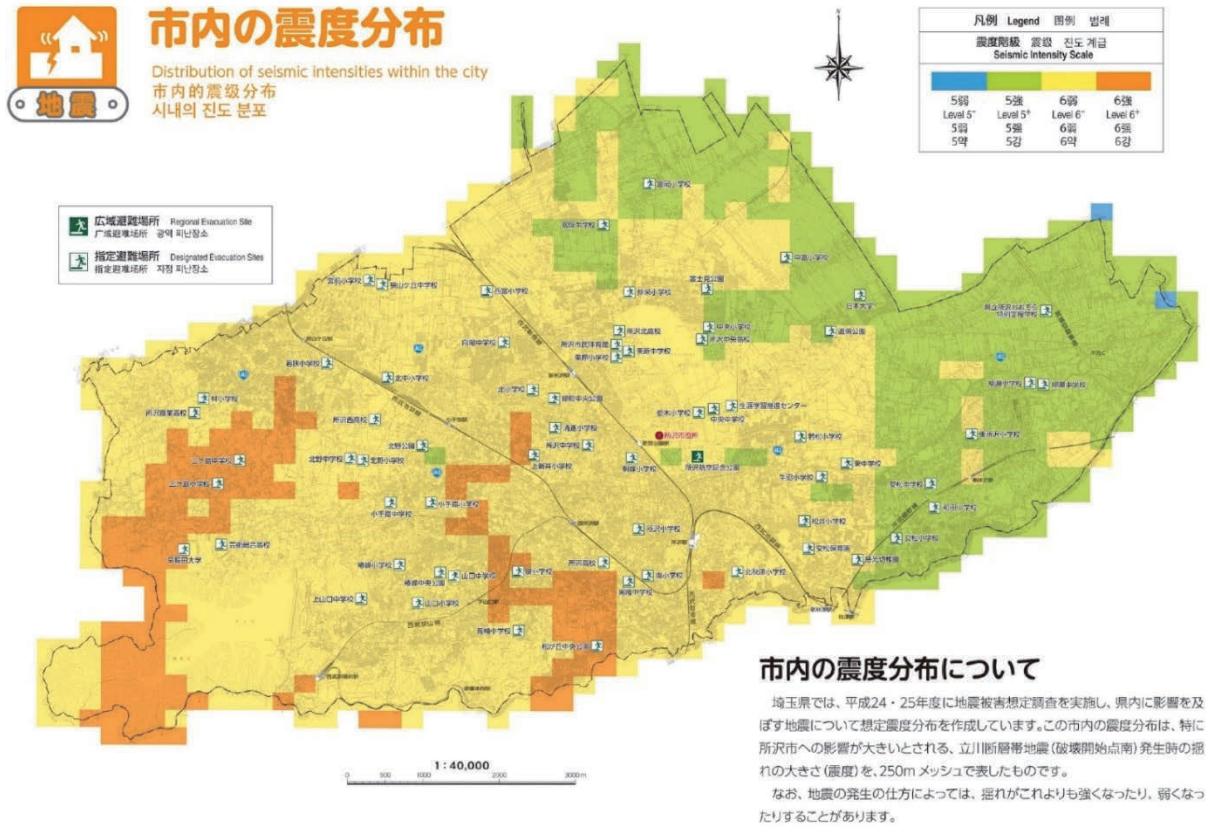


図 2-25 市内の震度分布

(出典：所沢市防災ガイド・避難所マップ)



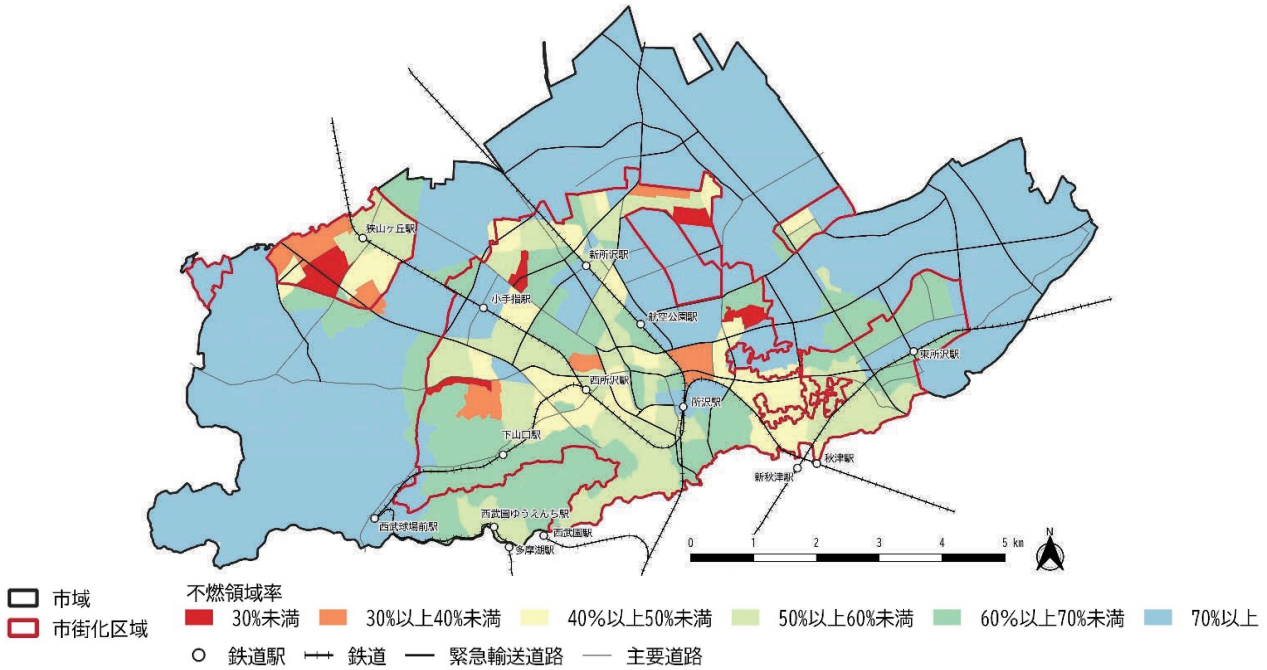


図 2-26 不燃領域率^{※1} 推計

(資料：G空間情報センター（不燃領域率推計値）)

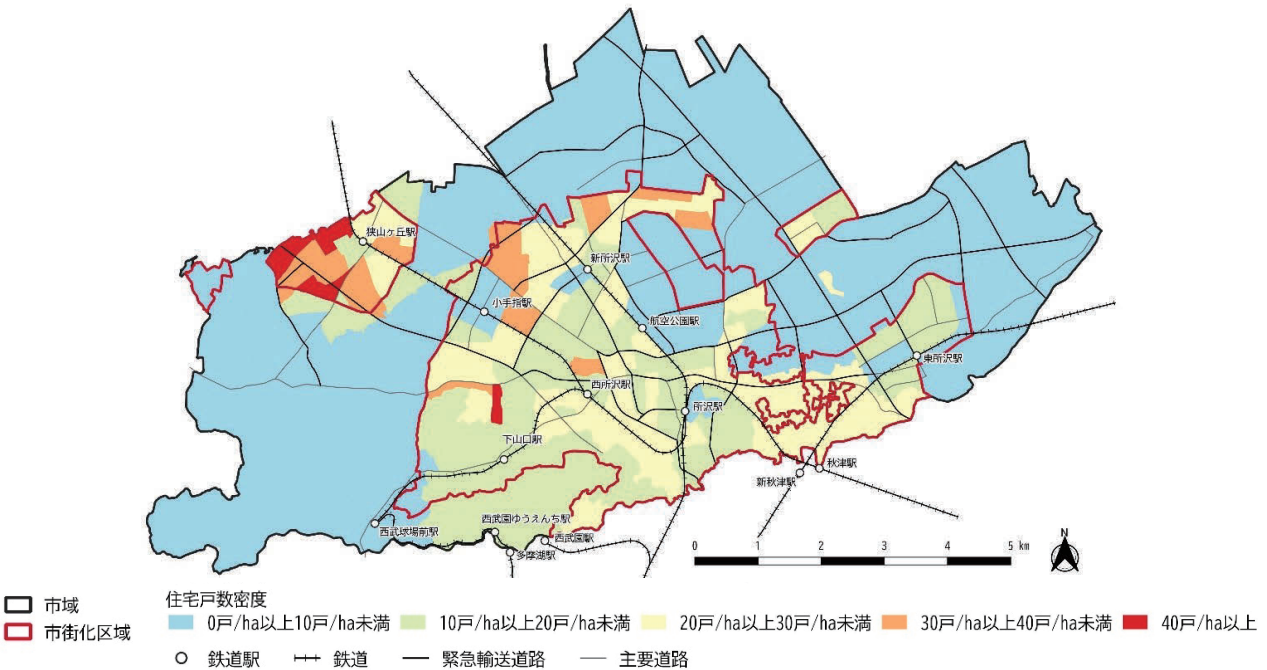


図 2-27 住宅戸数密度^{※2} 推計

(資料：G空間情報センター（戸建て住宅密度）)

※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

(億円)

	R1 予算	R2 予算	R3 予算	R4 予算	R5 予算	R6 推計	R7 推計	R8 推計	R9 推計	R10 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

(注) 端数処理を四捨五入により行っていることから、合計と内訳の計とが一致しない場合がある。

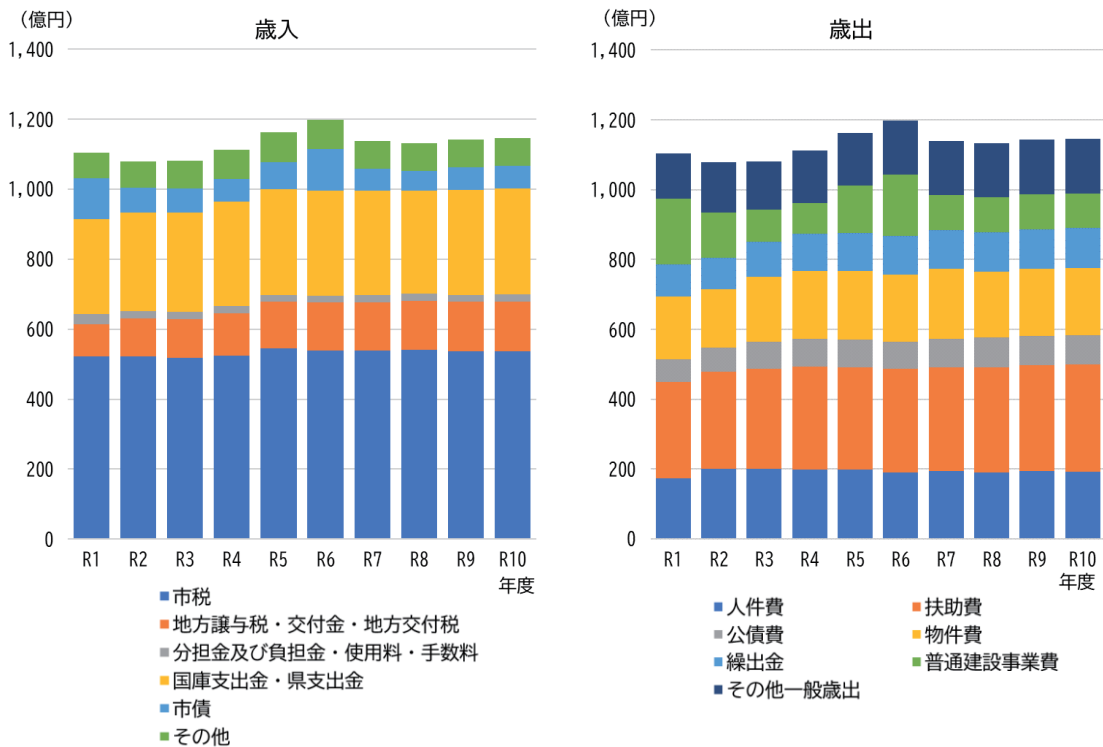


図 2-28 歳入・歳出の見通し

(資料：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。

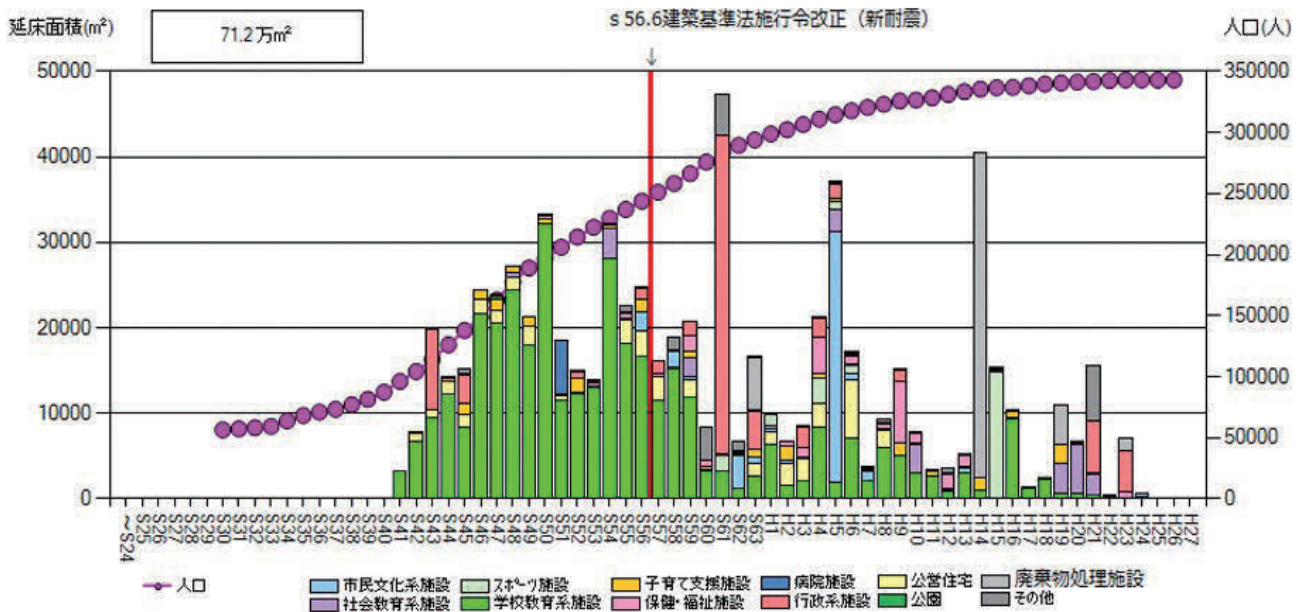


図 2-29 公共施設の年度別整備延床面積

(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す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、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。



