



第4章

誘導区域等及び誘導施設

1	基本的な考え方.....	50
2	都市機能誘導区域及び誘導施設.....	52
3	居住誘導区域.....	67
4	独自区域.....	69



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：都市計画運用指針)

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：都市計画運用指針)

(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：都市計画運用指針)

(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。

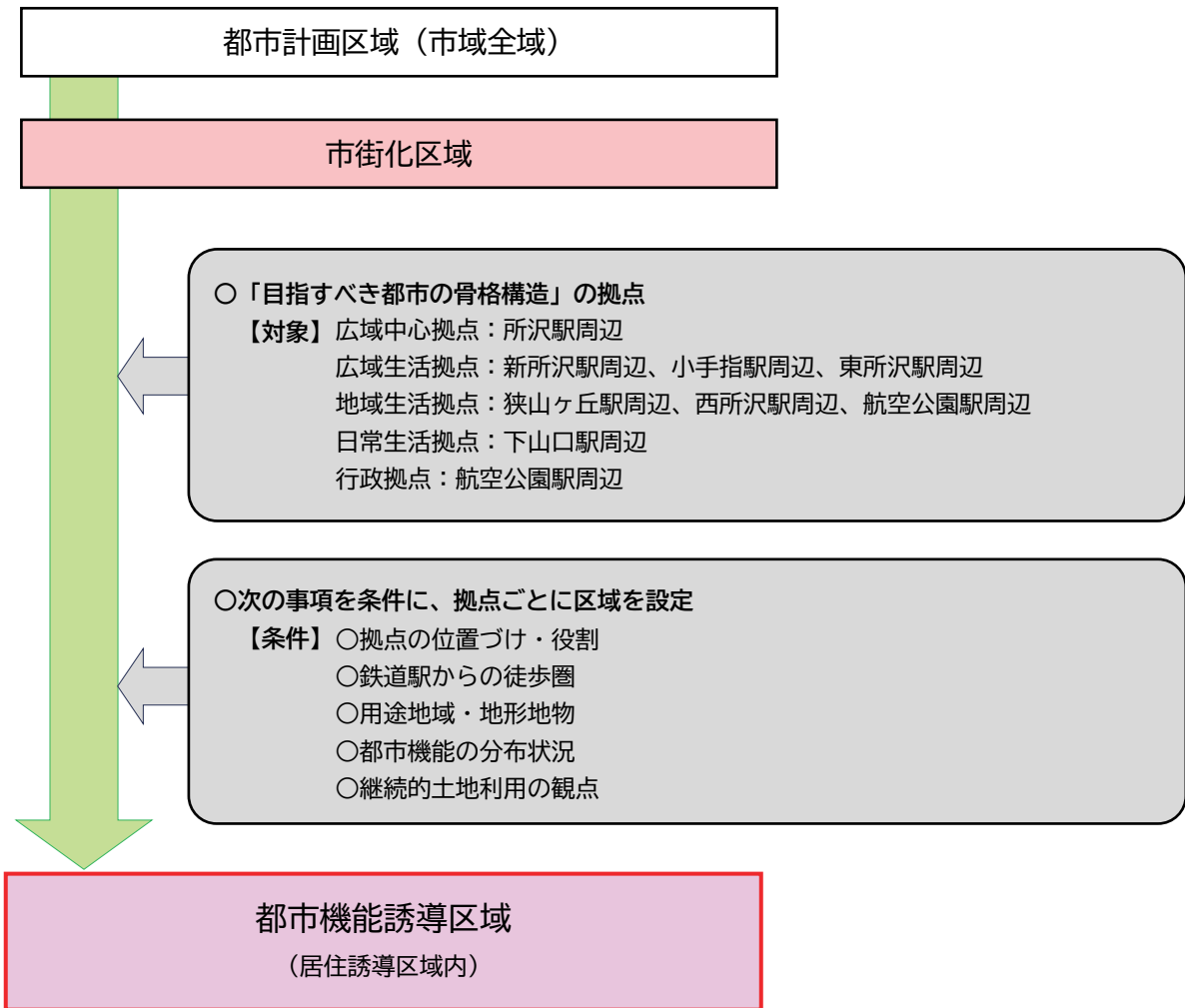


図 4-1 都市機能誘導区域の設定フロー



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。

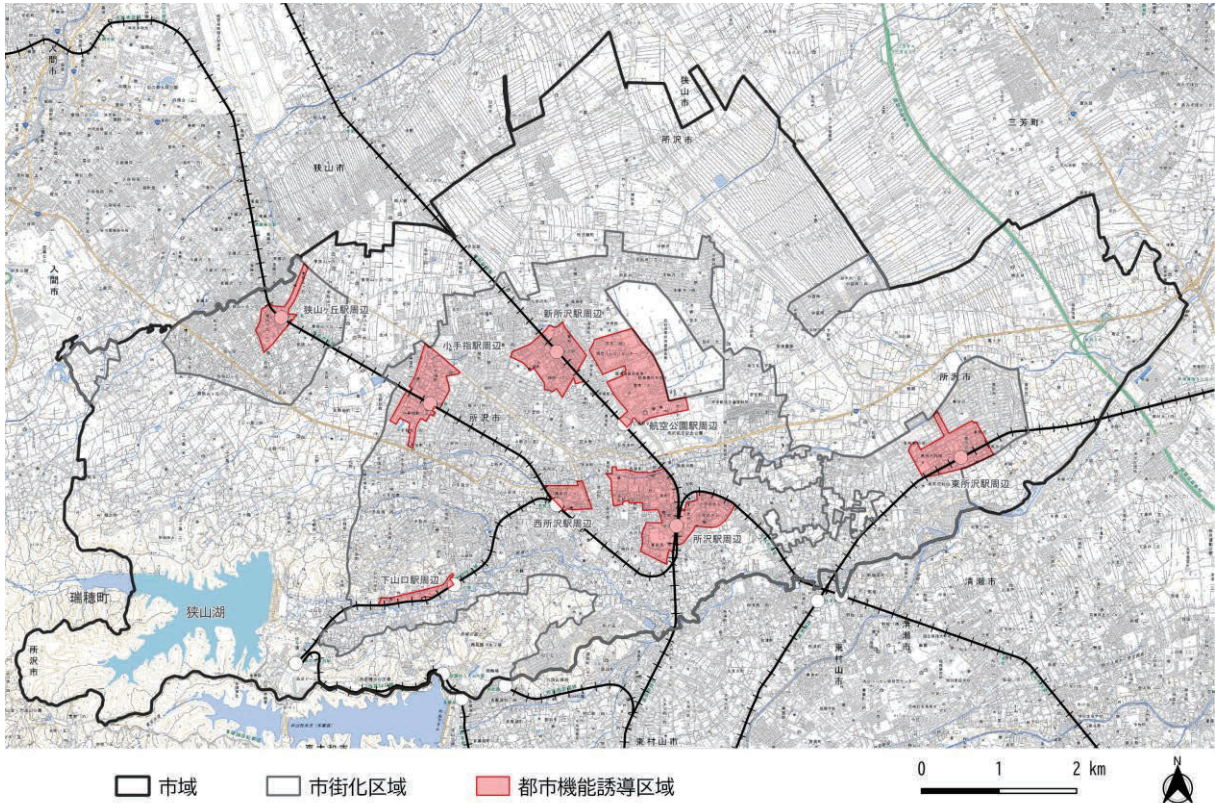


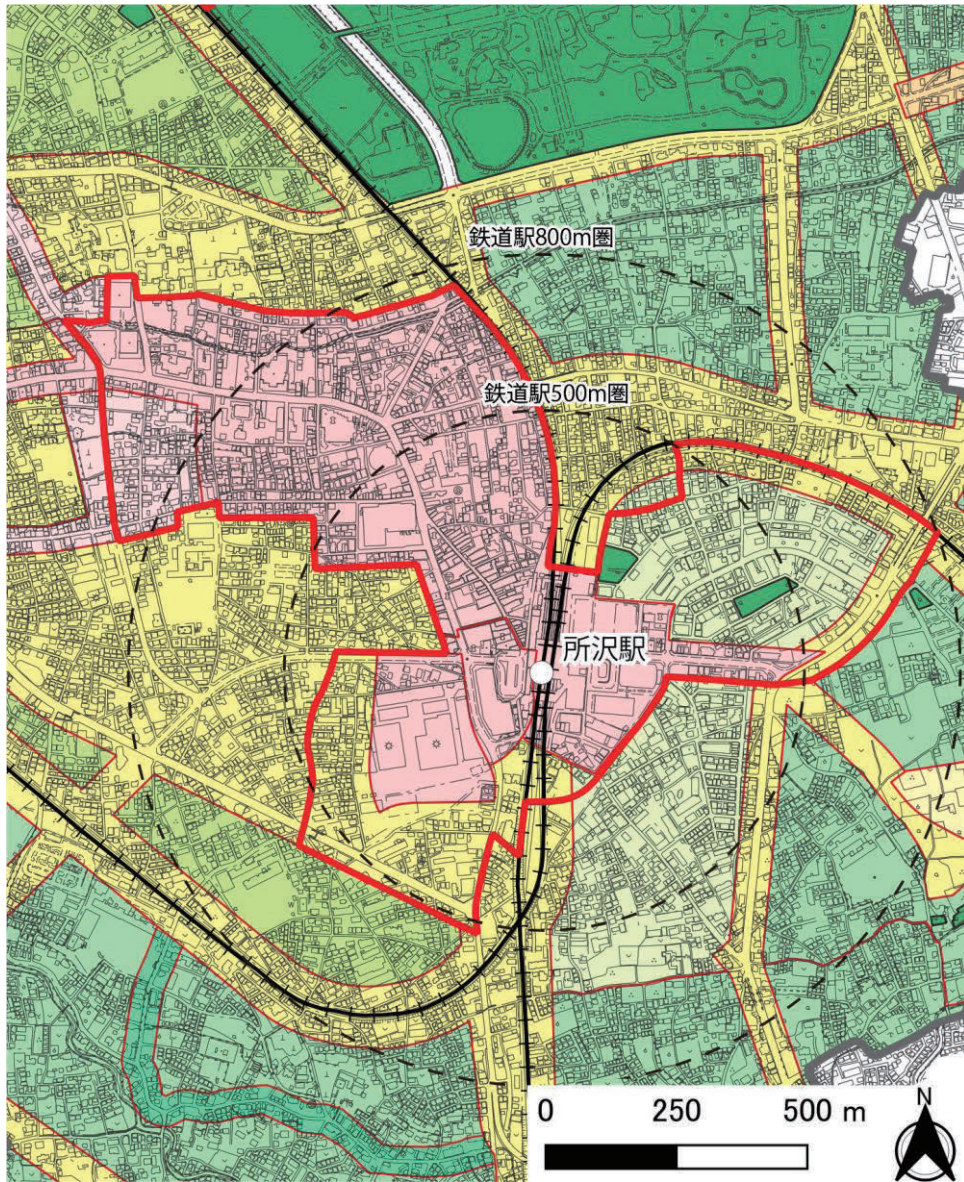
図 4-2 都市機能誘導区域の位置



【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



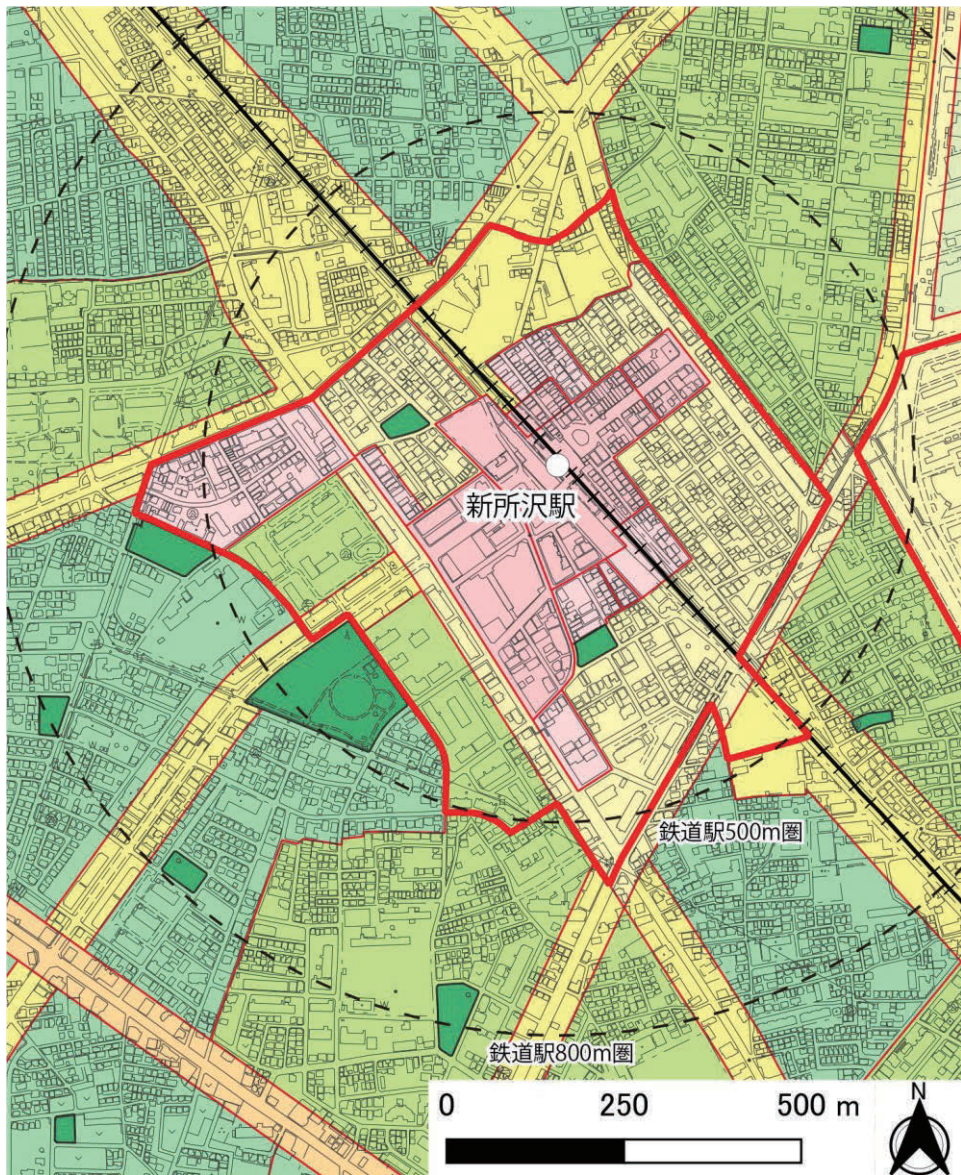
- | | | | | |
|----------|--------------|--------------|--------|--------|
| 都市機能誘導区域 | 第一種低層住居専用地域 | 第二種中高層住居専用地域 | 準住居地域 | 準工業地域 |
| | 第二種低層住居専用地域 | 第一種住居地域 | 近隣商業地域 | 工業地域 |
| | 第一種中高層住居専用地域 | 第二種住居地域 | 商業地域 | 工業専用地域 |



【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



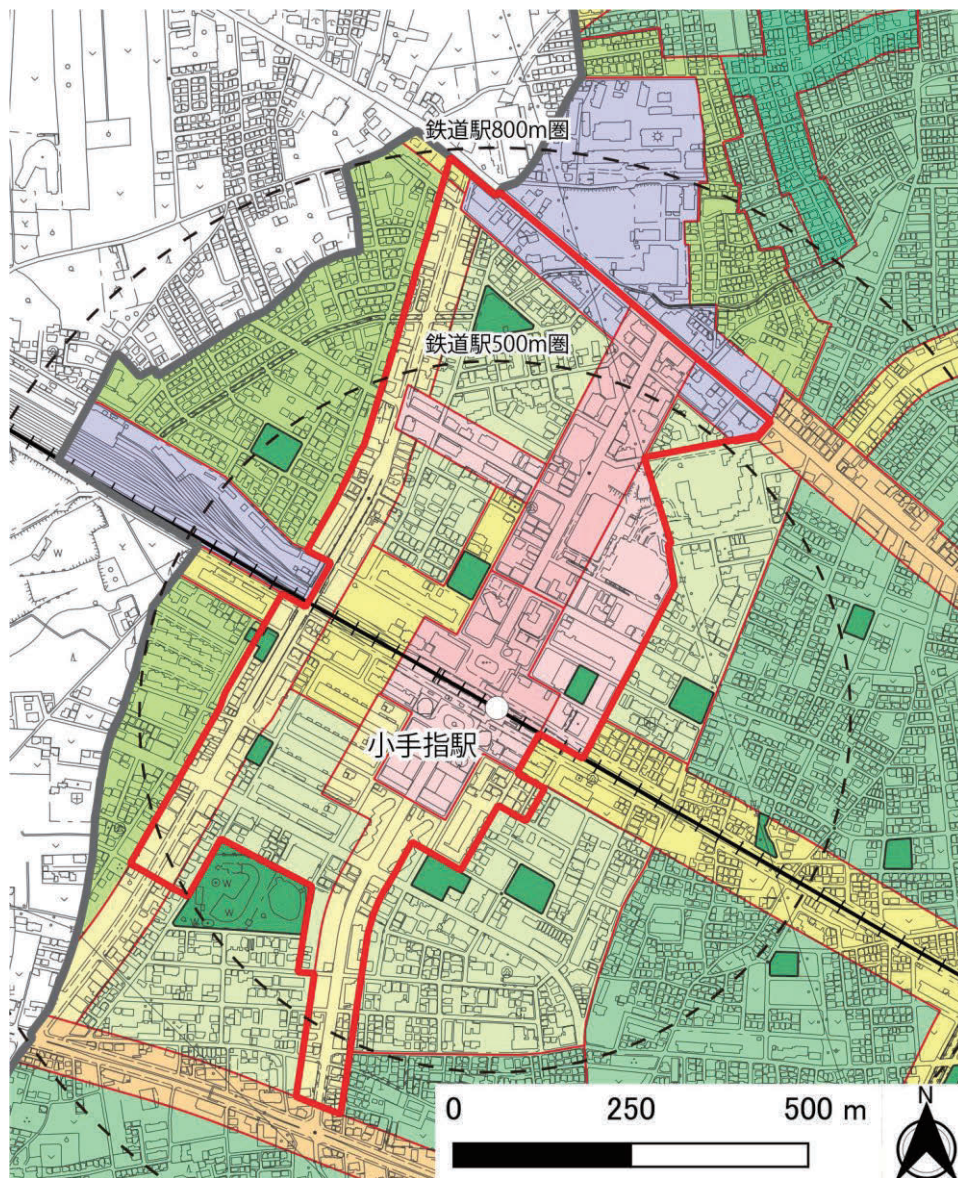
- | | | | | |
|----------|--------------|--------------|--------|--------|
| 都市機能誘導区域 | 第一種低層住居専用地域 | 第二種中高層住居専用地域 | 準住居地域 | 準工業地域 |
| | 第二種低層住居専用地域 | 第一種住居地域 | 近隣商業地域 | 工業地域 |
| | 第一種中高層住居専用地域 | 第二種住居地域 | 商業地域 | 工業専用地域 |



【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



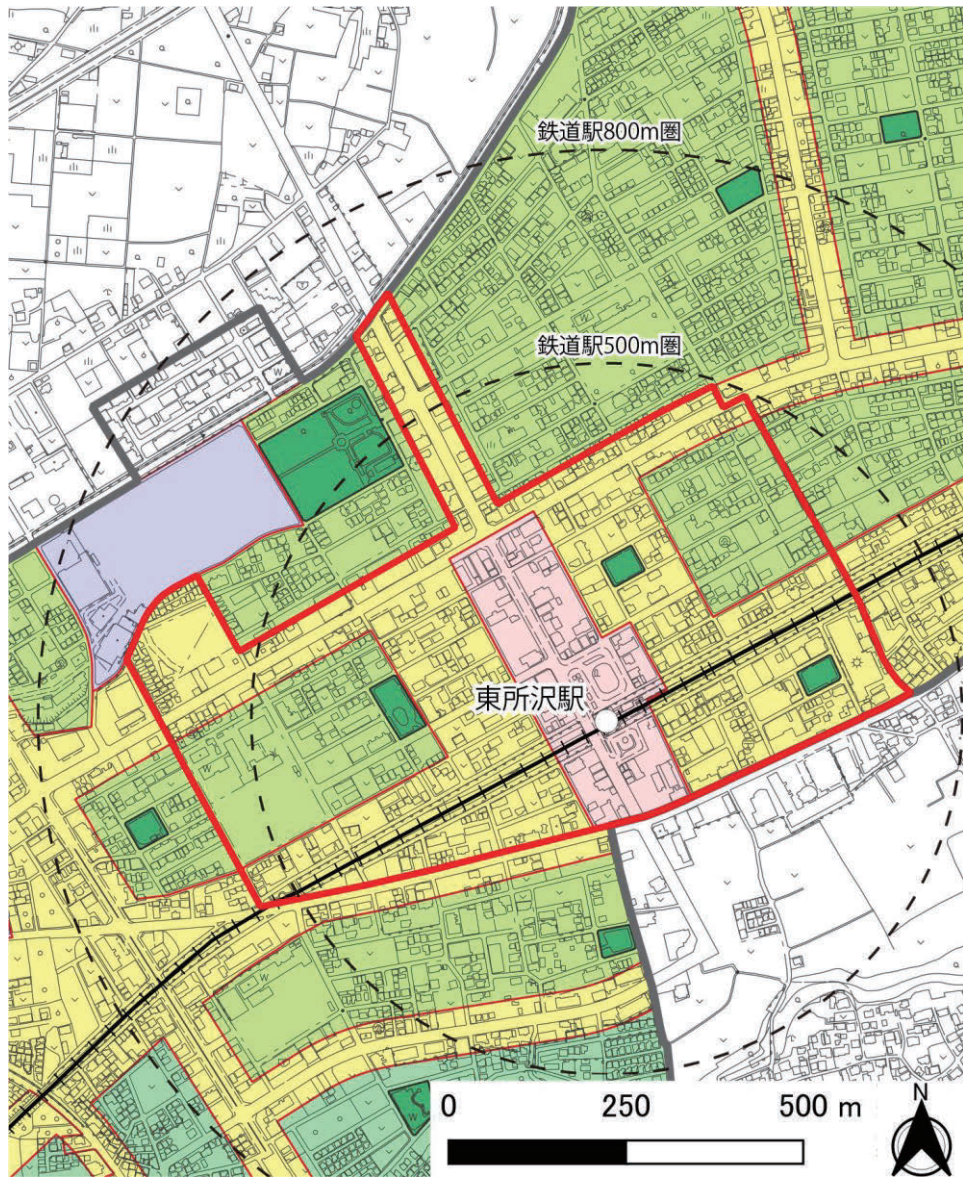
- | | | | | |
|----------|--------------|--------------|--------|--------|
| 都市機能誘導区域 | 第一種低層住居専用地域 | 第二種中高層住居専用地域 | 準住居地域 | 準工業地域 |
| | 第二種低層住居専用地域 | 第一種住居地域 | 近隣商業地域 | 工業地域 |
| | 第一種中高層住居専用地域 | 第二種住居地域 | 商業地域 | 工業専用地域 |



【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駅があり、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



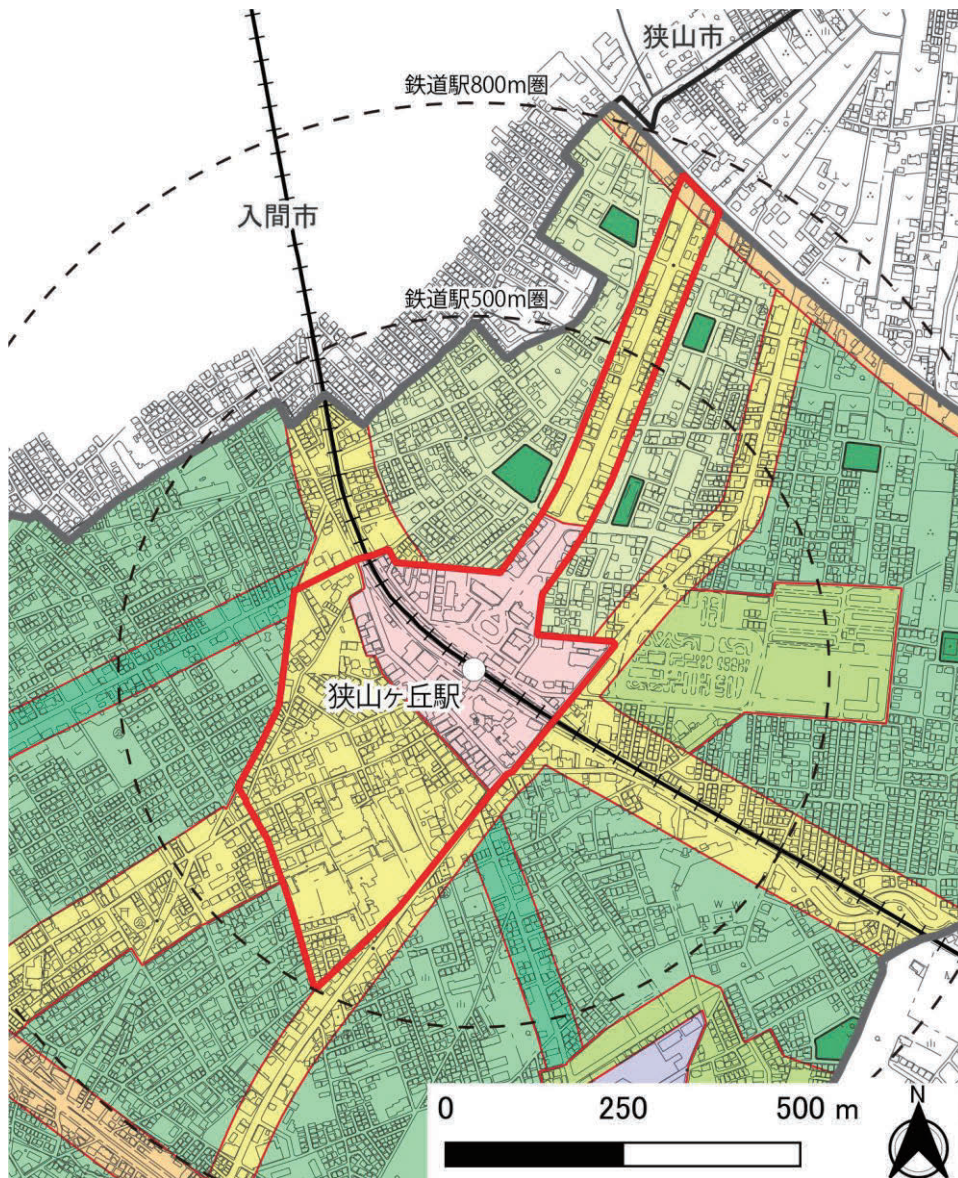
- | | | | | |
|----------|--------------|--------------|--------|--------|
| 都市機能誘導区域 | 第一種低層住居専用地域 | 第二種中高層住居専用地域 | 準住居地域 | 準工業地域 |
| | 第二種低層住居専用地域 | 第一種住居地域 | 近隣商業地域 | 工業地域 |
| | 第一種中高層住居専用地域 | 第二種住居地域 | 商業地域 | 工業専用地域 |



【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



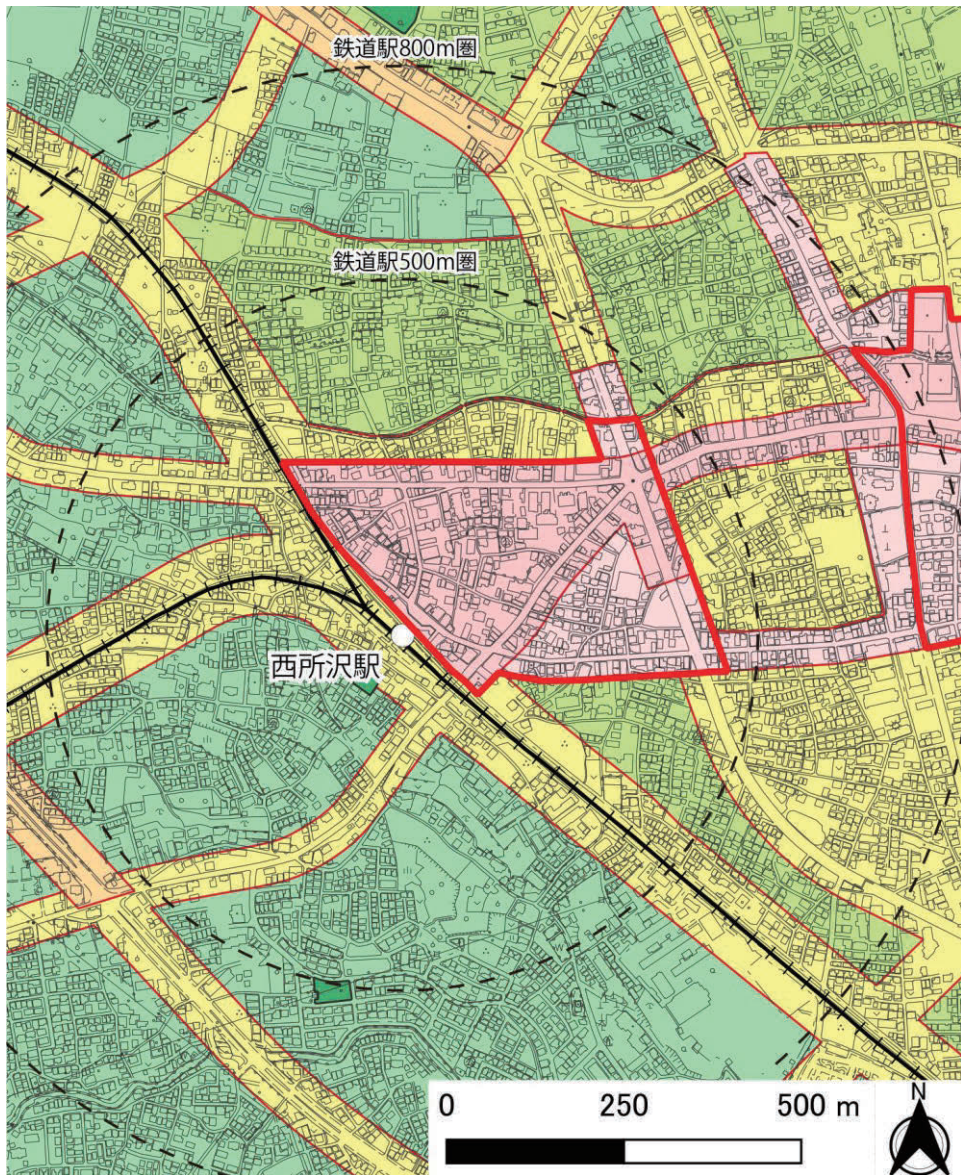
- | | | | | |
|----------|--------------|--------------|--------|--------|
| 都市機能誘導区域 | 第一種低層住居専用地域 | 第二種中高層住居専用地域 | 準住居地域 | 準工業地域 |
| | 第二種低層住居専用地域 | 第一種住居地域 | 近隣商業地域 | 工業地域 |
| | 第一種中高層住居専用地域 | 第二種住居地域 | 商業地域 | 工業専用地域 |



【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



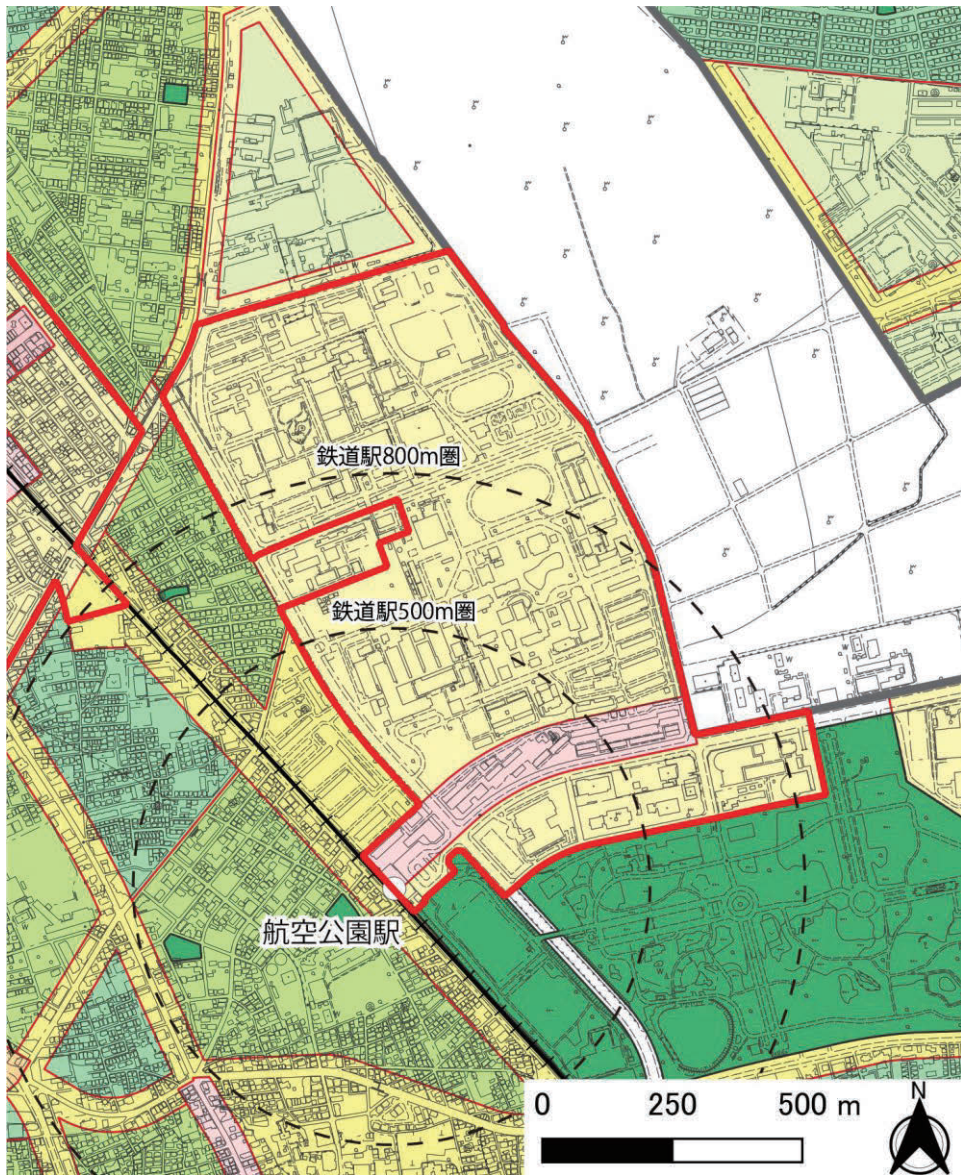
- | | | | | |
|----------|--------------|--------------|--------|--------|
| 都市機能誘導区域 | 第一種低層住居専用地域 | 第二種中高層住居専用地域 | 準住居地域 | 準工業地域 |
| | 第二種低層住居専用地域 | 第一種住居地域 | 近隣商業地域 | 工業地域 |
| | 第一種中高層住居専用地域 | 第二種住居地域 | 商業地域 | 工業専用地域 |



【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



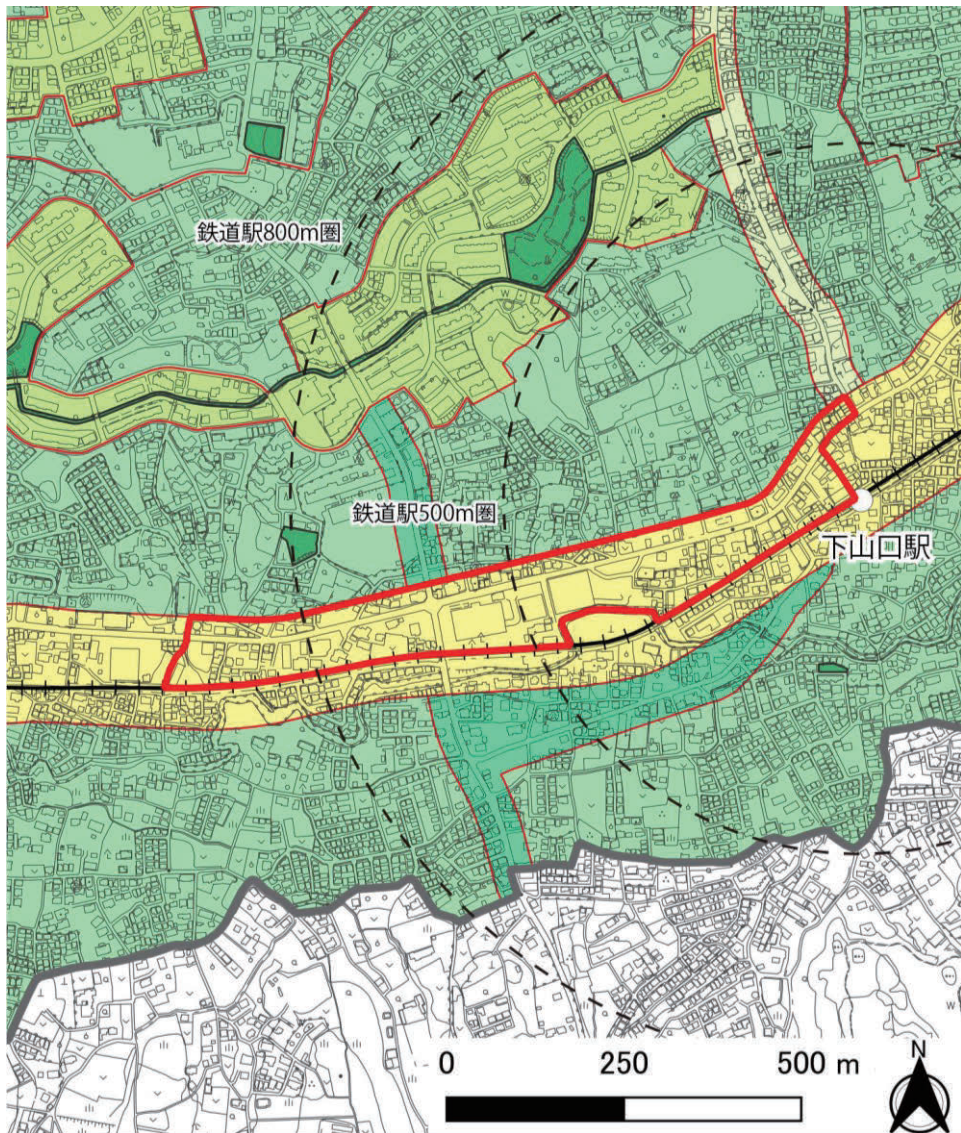
- 都市機能誘導区域
- 第一種低層住居専用地域
- 第二種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域
- 工業専用地域



【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



- | | | | | |
|----------|--------------|--------------|--------|--------|
| 都市機能誘導区域 | 第一種低層住居専用地域 | 第二種中高層住居専用地域 | 準住居地域 | 準工業地域 |
| | 第二種低層住居専用地域 | 第一種住居地域 | 近隣商業地域 | 工業地域 |
| | 第一種中高層住居専用地域 | 第二種住居地域 | 商業地域 | 工業専用地域 |



(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、各施設の特徴から拠点に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。

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
交流機能	小学校・中学校	適正配置
	産業支援施設（独自）	集約
	宿泊施設等（独自）	集約

※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



②設定方法

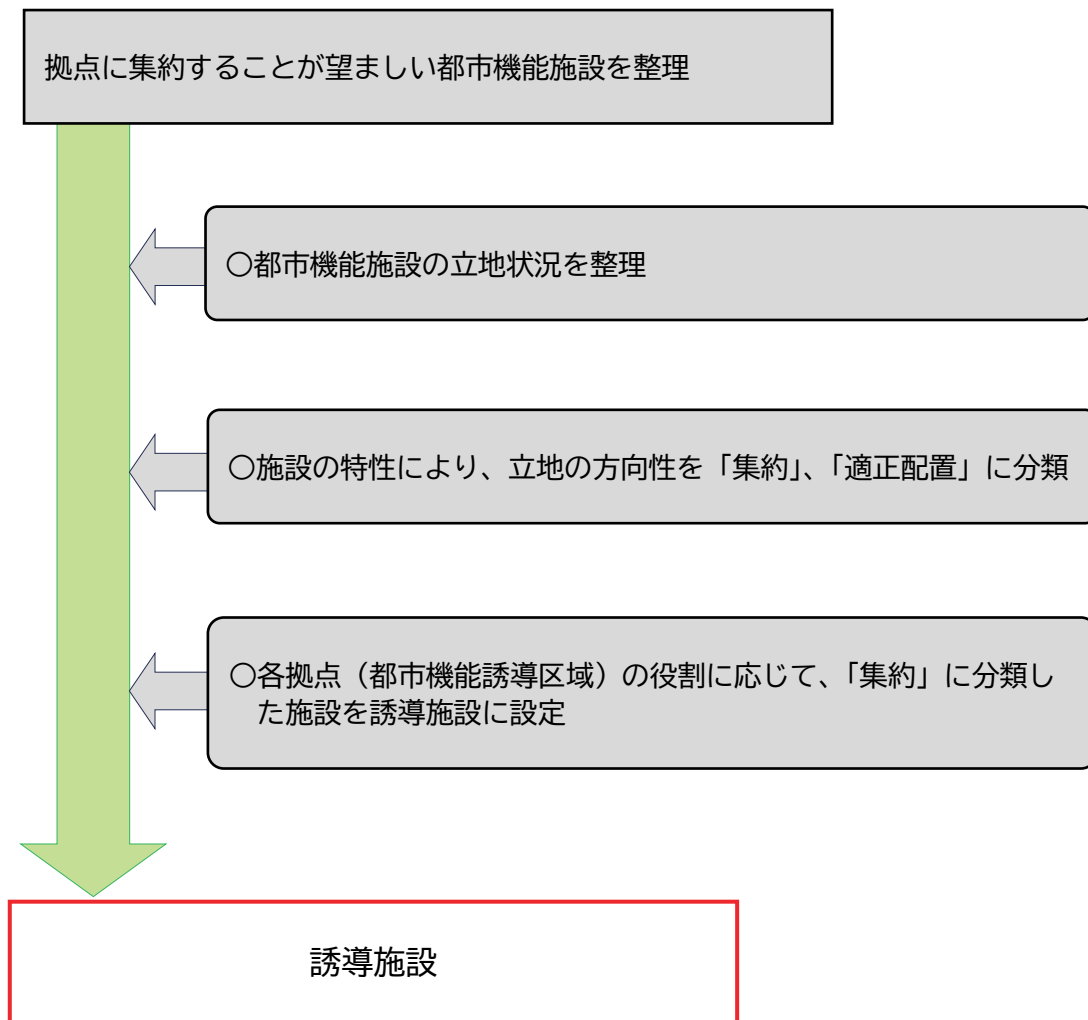


図 4-3 誘導施設の設定フロー



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 m ² 以上)	●										
	大型商業施設 (3,000 m ² 以上)	●	●	○*	○							
	スーパーマーケット (1,000 m ² 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

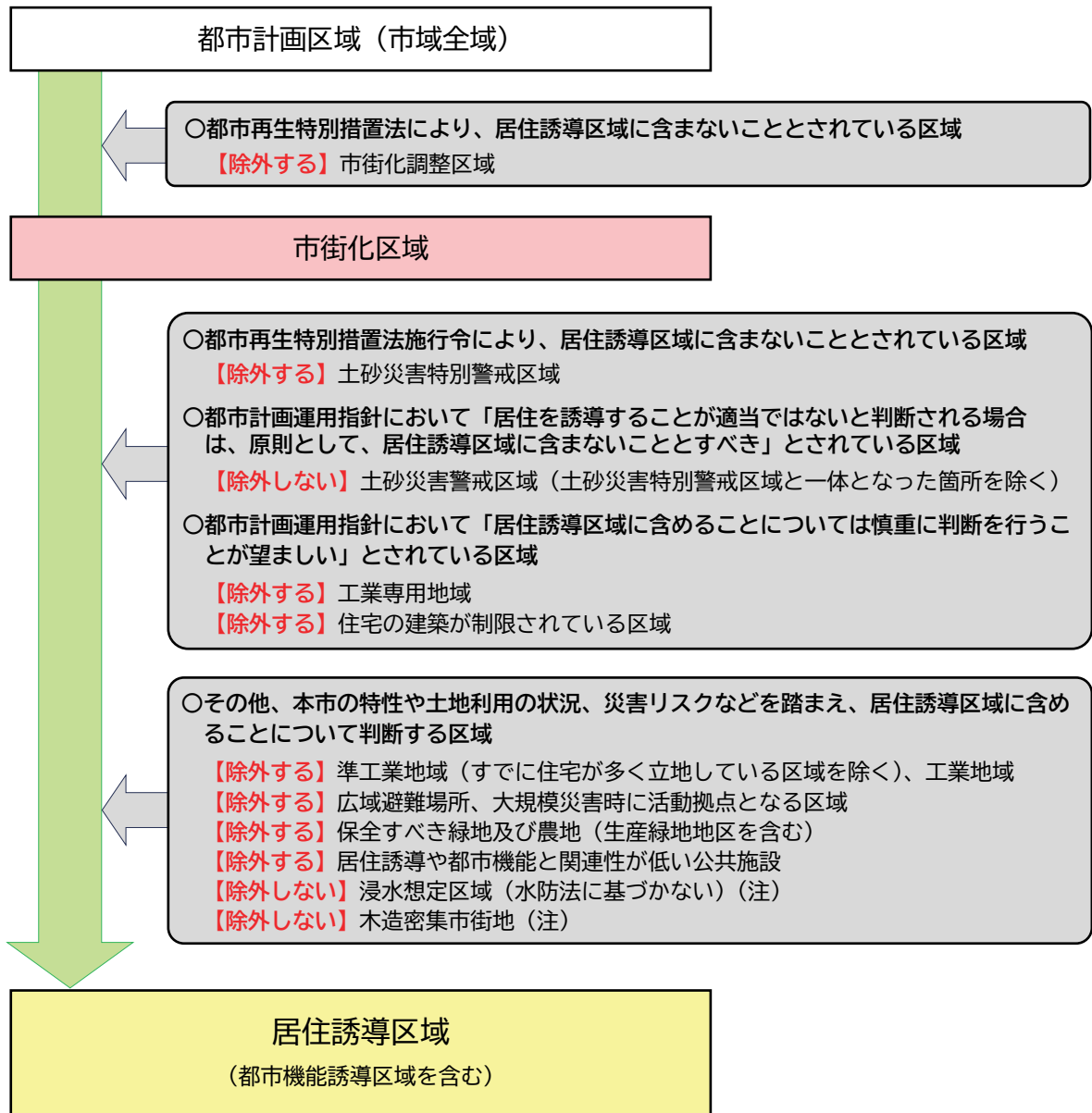


3 居住誘導区域

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



（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 4-4 居住誘導区域の設定フロー



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。なお、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

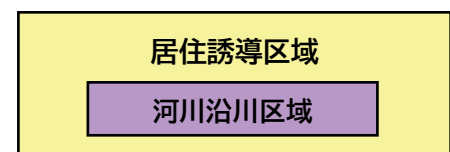
①基本的な考え方

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せんが、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。



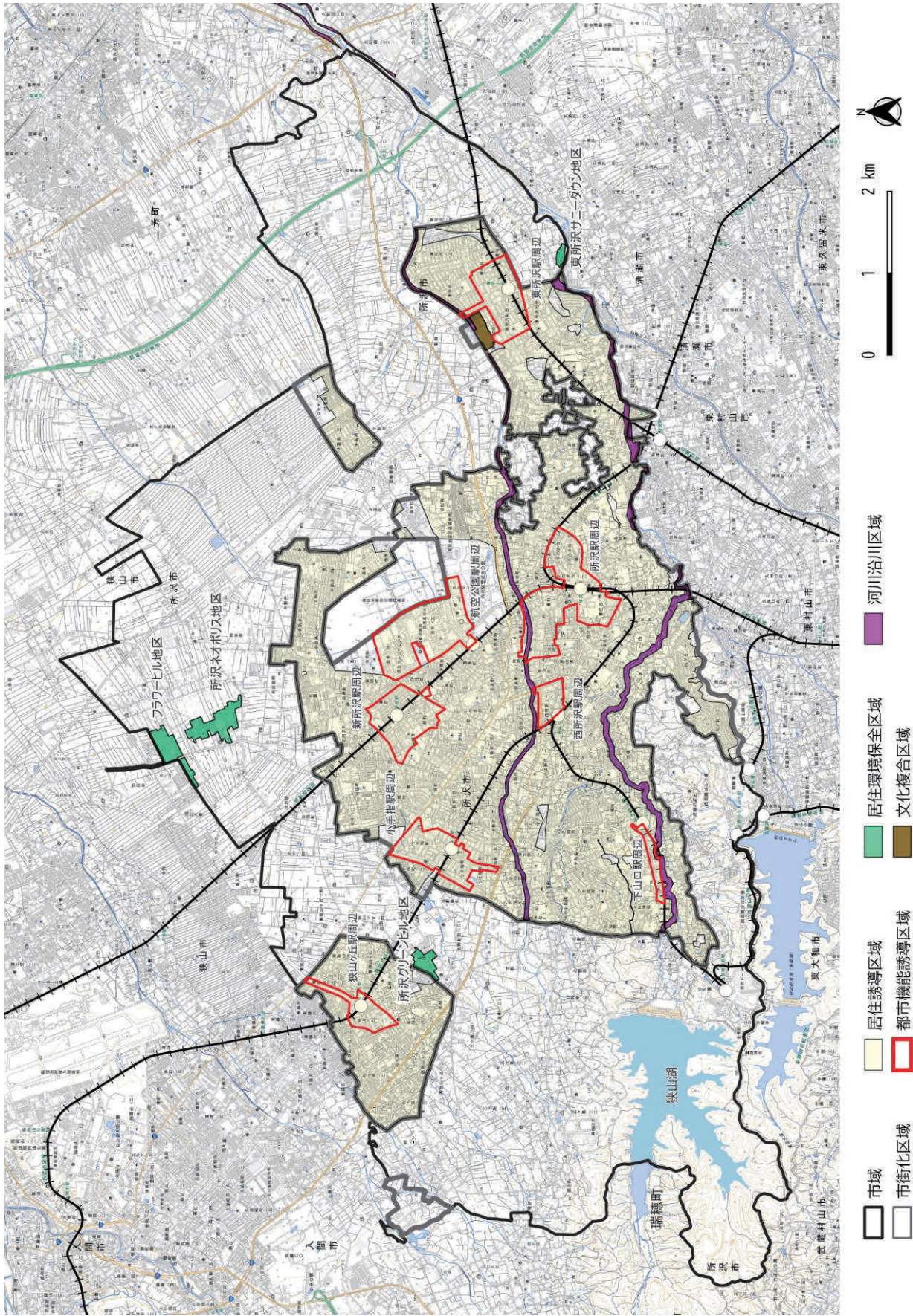


図 4-6 誘導区域等総括図

