



第5章

誘導施策

- 1 誘導施策の考え方..... 72
- 2 誘導施策..... 73
- 3 届出・勧告制度..... 76



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	
<p>「健幸都市」 “ところざわ”の実現</p> <p>○みんなが連帯して脱炭素社会の実現を目指す都市</p> <p>○人とのつながりがあり、居心地よく歩きたくなる都市</p> <p>○災害に強く、安全・安心に暮らすことができる都市</p>	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、以下に設定します。

(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化・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を示します。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」に取り組むを示します。

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、上下水道施設などの耐震化	●	●
	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

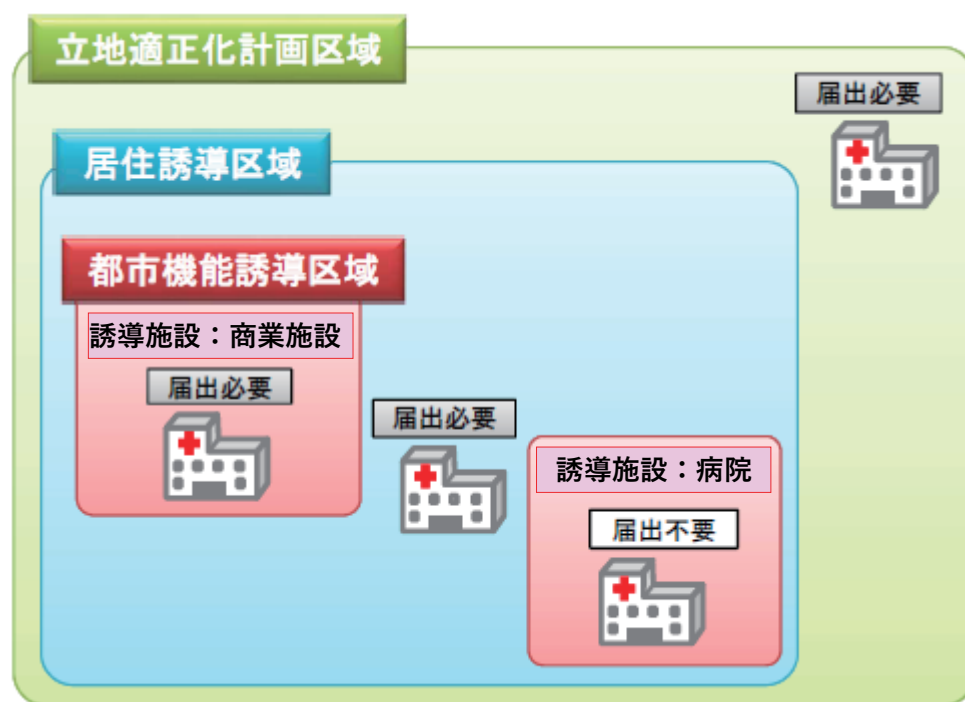


図5-1 届出が必要となる例

(資料：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 m ² 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

○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 **1000m²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、寄宿舍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
1,300m²
1 戸の開発行為  届

800m²
2 戸の開発行為  不要

○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

①の例示
3 戸の建築行為  届

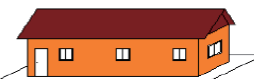
1 戸の建築行為  不要

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。

