

# 所沢市 都市計画マスタープラン

～ 都市計画に関する基本的な方針 ～

令和2(2020)年3月

所沢市

# 『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』

#### をめざして



本市は、平成10年6月に「所沢市まちづくり基本方針」を策定し、都市基盤や市街地の整備、みどりの維持保全を進めるとともに、平成26年3月には地域経済活性化に向けた土地利用転換推進エリアを定めるなど、地域の特性を活かしたメリハリのある街づくりに取り組んでまいりました。

この度の都市計画マスタープランは、平成31年3月に策定した「第6次所沢市総合計画」に掲げた将来都市像「絆、自然、文化元気あふれる『よきふるさと所沢』」を都市計画、街づくりの観点から実現するためのものです。

少子高齢化が進み、人口減少が必至だからこそ、子どもから高齢者まで誰もが安全・安心に住み続けられる持続可能な街、みどり豊かで人と自然が共生する街、歩いて暮らせる街づくりに努めます。また、駅を中心とした生活圏や本市の資源を活用した交流エリアを新たに設け、本市の魅力を一層高め、次の世代に誇れるステキな街となるよう力を尽くしてまいります。市民の皆様、今後とも御指導御鞭撻をよろしくお願い申し上げます。

結びに、本マスタープランの策定にあたり、所沢市街づくり基本方針改定委員会、市民検討会議、市議会、市民アンケートやパブリックコメント等を通じて御協力いただきました多くの市民の皆様には心から感謝と御礼を申し上げます。

令和2年3月

所沢市長 藤本正人



# 目次



<b>序章</b>	<b>はじめに</b>	<b>1</b>
1.	改定にあたって	2
2.	所沢市都市計画マスタープランとは	3
3.	改定の背景と要点	4
4.	目標年次	5
5.	全体構成	6
<b>第1章</b>	<b>概況と課題</b>	<b>7</b>
1.	本市の概況	8
2.	本市の課題	16
<b>第2章</b>	<b>基本方針</b>	<b>19</b>
1.	将来の街の姿	20
2.	街づくりの基本的な考え方	21
3.	将来都市構造	24
<b>第3章</b>	<b>分野別方針</b>	<b>29</b>
1.	土地利用 ～自然と都市が調和した街～	30
2.	道路・交通 ～安全・安心で快適に移動できる街～	38
3.	環境 ～環境に配慮した人と自然にやさしい街～	42
4.	みどり ～質の高いみどりを未来に継承する街～	46
5.	活力・にぎわい ～多様な活動が展開される活気あふれる街～	50
6.	暮らし ～地域の特性を活かした暮らしやすい街～	52
7.	防災 ～安全・安心に生活できる災害に強い街～	56
8.	景観 ～都市とみどりの景観が調和した街～	60
<b>第4章</b>	<b>地域別方針</b>	<b>65</b>
1.	生活圏の街づくり	66
(1)	所沢駅を中心とした街づくり	68
(2)	新所沢駅を中心とした街づくり	70
(3)	小手指駅を中心とした街づくり	72
(4)	東所沢駅を中心とした街づくり	74
(5)	狭山ヶ丘駅を中心とした街づくり	76
2.	地区別の街づくり	78
(1)	所沢地区	78
(2)	並木地区	82
(3)	新所沢東地区	86
(4)	新所沢地区	90
(5)	小手指地区	94
(6)	山口地区	98
(7)	吾妻地区	102
(8)	松井地区	106
(9)	柳瀬地区	110
(10)	富岡地区	114
(11)	三ヶ島地区	118
<b>第5章</b>	<b>実現に向けて</b>	<b>123</b>
1.	実現に向けた取り組み	124
2.	連携体制と財源確保	125
3.	進捗管理と見直し	126
<b>参考資料</b>		<b>127</b>
	用語解説	128
	所沢市都市計画マスタープランの策定過程	136

# 序章

## はじめに

改定の目的、位置づけ、要点や構成などを解説します。

1. 改定にあたって
2. 所沢市都市計画マスタープランとは
3. 改定の背景と要点
4. 目標年次
5. 全体構成



# 1 改定にあたって

本市では、平成10(1998)年6月に「所沢市まちづくり基本方針」\*を策定してから20年が経過し、市街地開発事業や都市計画道路などの都市基盤の整備、地区計画の策定による良好な市街地の形成などが着実に進められてきました。また、近年では、本市の表玄関である所沢駅周辺の開発をはじめとする大規模な事業が進んでおり、本市の街づくりは大きく動いています。

これまでの人口が増加する時代においては、街づくりは無秩序な都市化を抑制しつつ、効率的な都市基盤の整備を実現するという役割を果たしてきました。

しかし、人口減少・少子超高齢社会の到来を踏まえ、都市機能が集約し、歩いて暮らせるコンパクトな街の形成が求められています。

また、環境負荷の軽減、防災性の向上、バリアフリー化、良好な景観の形成や保全など、都市が抱える多様な課題にも対応していく必要性が高まっています。

このような背景から、成熟した社会への移行に向けて、『第6次所沢市総合計画』を踏まえつつ、街づくりと密接に関連のある「所沢市マチごとエコタウン推進計画（第3期所沢市環境基本計画）」などの個別計画とも整合を図り、街の将来像を見据えた全体的な見直しを行うものです。

なお、これまでの名称である「所沢市街づくり基本方針」については、都市計画に関する基本的な方針としての位置づけをより明確にするため、「所沢市都市計画マスタープラン～都市計画に関する基本的な方針～」に改めました。

※平成10(1998)年6月に「所沢市まちづくり基本方針」として策定した後、「まちづくり」という言葉がさまざまな分野で使用されるようになってきたことから、都市計画に関する方針であることを示すために、平成26(2014)年3月の改定で「所沢市街づくり基本方針」へ名称を変更しています。

本プランでは、「街づくり」「みどり」について、以下の考え方で使用しています。

#### ◆街づくり

…本プランでの「街づくり」とは、市民・事業者・行政が協働して、自らが住み生活している環境を、住みよい魅力あるものにするために行う、都市の空間づくりに関する諸活動のこと。

#### ◆みどり

…本プランでの「みどり」とは、樹木などの植物や樹林地、農地などのほか、街なかに存在する公園・緑地や街路樹などを含めたみどり全般をいう。

## 2 所沢市都市計画マスタープランとは

### (1) 目的

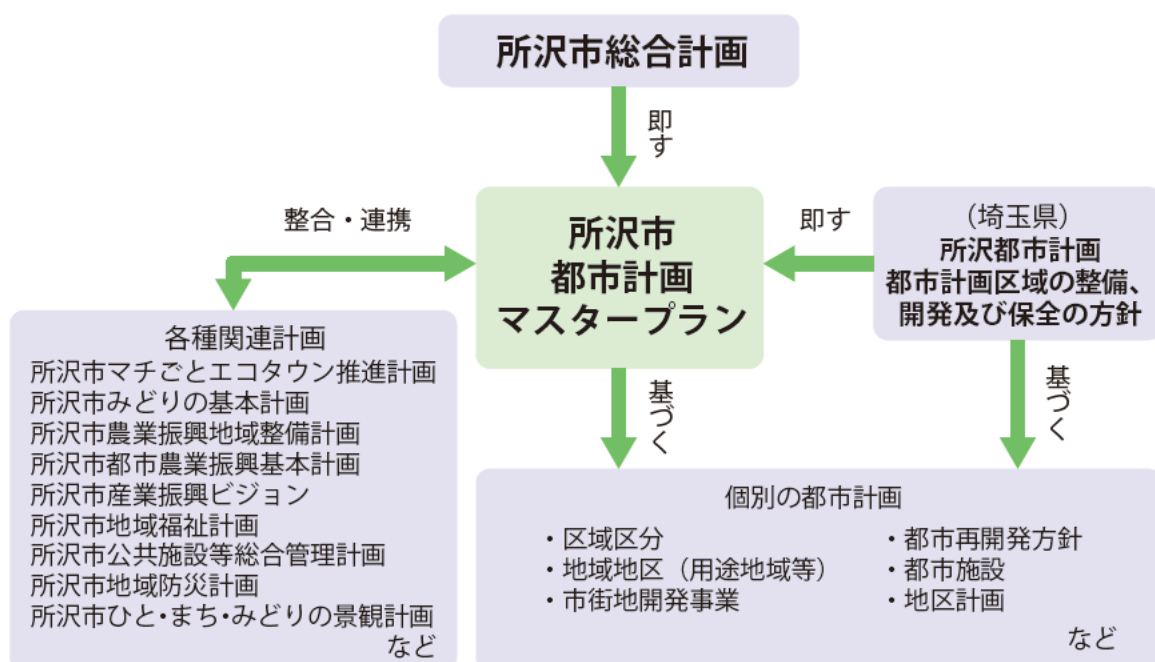
所沢市都市計画マスタープラン（以下「本プラン」という。）は、本市の都市計画における基本的な方針を示すもので、街の特徴や課題を整理したうえで、長期的な視点から街の将来像の実現に向けて、街づくりを進めていくことを目的としています。

#### 主な役割

- 市民・事業者・行政が、街の将来像を共有し、協働で街づくりを進めていくことができます。
- さまざまな分野・施策・取り組みが連携し、効果的かつ総合的に街づくりを進めていくことができます。
- 市民・事業者が街づくりへの理解を深め、主体的に参加した街づくりを進めていくことができます。

### (2) 位置づけ

本プランは、都市計画法第18条の2に定められた「市町村の都市計画に関する基本的な方針」です。本市の最上位計画である「所沢市総合計画」に掲げる将来都市像を都市計画の視点から実現するため、各種関連計画と整合を図るとともに、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」の内容に即し、これから本市が進める街づくりの方向性を示すものです。



所沢市都市計画マスタープランの位置づけ

# 3 改定の背景と要点

近年の街づくりをめぐる動向は、人口減少・少子超高齢社会に対応したコンパクトな街づくり、環境に配慮した低炭素まちづくり、市街化区域内の農地に対する考え方の変化、頻発している災害への対策、ライフスタイルの多様化など内容が複雑化しています。また、新たにLGBTや増加が予想される外国人労働者などへの配慮も街づくりの視点として必要です。

今回の改定にあたって、全国的に上記のような動向があるなか、本市では、前回の改定（平成26年3月）から新しい街づくりの動きがあること、「所沢市総合計画」や「所沢市マチごとエコタウン推進計画」などを踏まえ、以下の4点を要点として示します。

## (1) 土地利用

本市では、長年の懸案であった旧暫定逆線引き地区や前回の改定において位置づけた土地利用転換推進エリアのうち3地区の土地利用の方向性が決定したこと、所沢駅周辺の大規模な開発や「COOL JAPAN FOREST構想」などの大きな動きがあり、これらの事業が完了した後を見据えた土地利用のあり方を示しつつ、人口減少・少子超高齢社会に対応したコンパクトな街づくりが求められています。

## (2) 道路・交通

道路は、人や物の移動、災害発生時の緊急輸送や避難路など、重要な役割を担っており、人口減少・少子高齢化の進行、産業や物流の変化などを踏まえ、新たな体系を確立します。

また、交通は、公共交通機関や徒歩、自転車といった手段と組み合わせて利用され、通勤・通学や買い物といった市民の日常生活を支えるものであり、公共交通ネットワークを基本とした安全性・利便性を向上させる必要があります。

## (3) みどり

国の都市農業振興基本計画（平成28年5月）により、市街化区域内の農地の位置づけが「宅地化すべきもの」から「あるべきもの」へ大きく転換されたことや、本市の施策においてもみどりの保全などを重視していることから、先代から受け継いだ豊かなみどりを未来に引き継ぐ必要があります。

## (4) 都市防災

いつ発生してもおかしくない大規模な地震や、地球温暖化が原因と考えられる集中豪雨の頻発化と被害の甚大化に伴い、都市型災害に対する市民の安全・安心に関する意識は高まっています。身近な災害リスクを低減させるため、必要な都市基盤の整備を進めるとともに、自助の意識向上、地域での助け合いによる共助、これらを支える公助の取り組みなど、総合的な防災・減災対策を進めていく必要があります。



# 4 目標年次

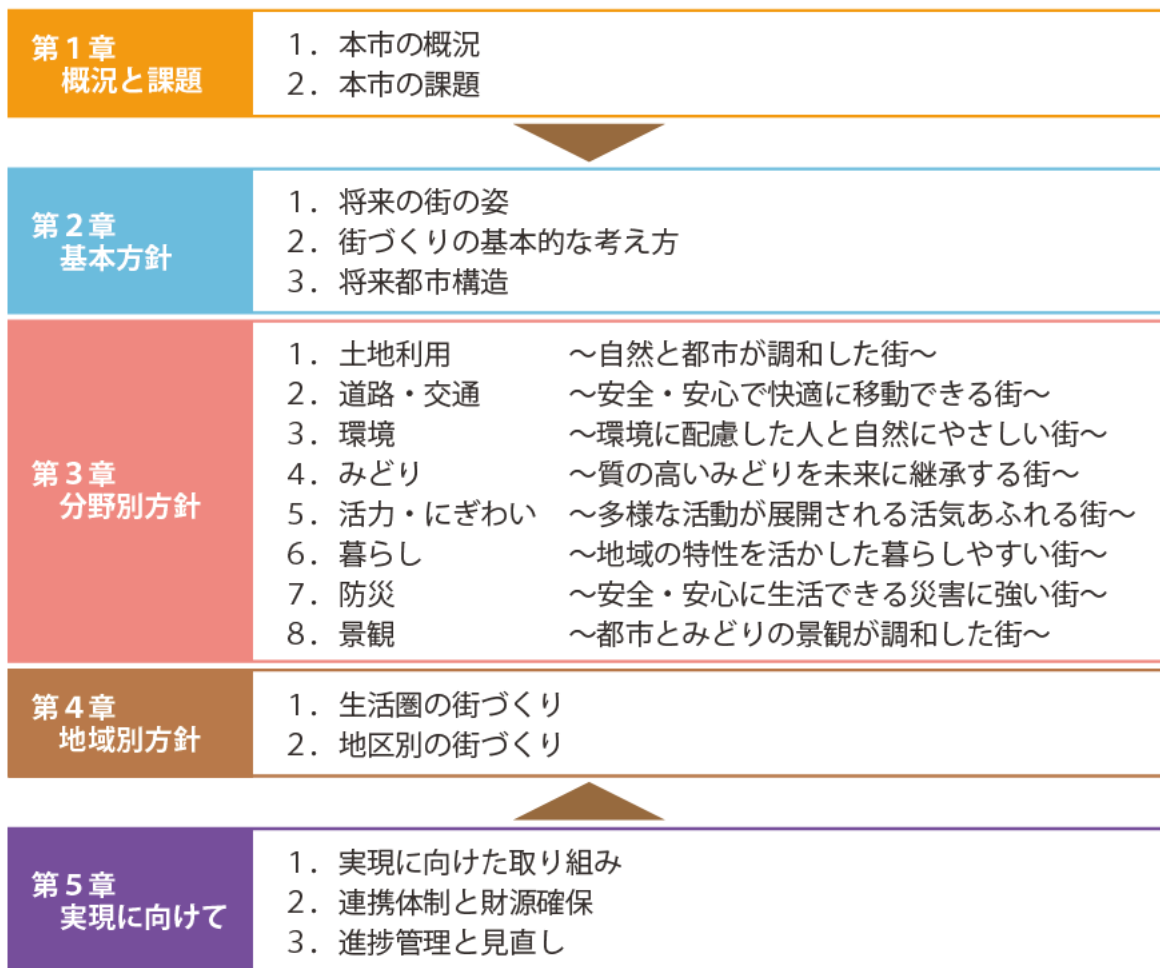
道路や公園などの都市施設や市街地の整備については、長い期間を要するものであるため、長期的な視点に基づき、本プランはおおむね20年後（令和22（2040）年）を目標とし、街づくりの方向性を示しています。

なお、個々の事業などについては、実現までの期間が目標年次を超える内容も含まれています。また、本市を取り巻く状況の変化や定期的な検証などに基づき、必要に応じて適宜見直しを行います。



# 5 全体構成

本プランは、市民・事業者・行政が、20年後の街の姿をイメージできるように、本市の概況や課題を示した「概況と課題」、街づくりの基本的な考え方や街の将来像などを示した「基本方針」、将来像の実現に向けた市全体の土地利用などをはじめとする分野別の街づくり方針を示した「分野別方針」、地域別の街づくり方針を示した「地域別方針」、方針を実現するための方策を示した「実現に向けて」の5章構成とします。



所沢市都市計画マスタープランの構成

## 第 | 章

# 概況と課題

方針を示すにあたって、本市の概況と課題を整理します。

1. 本市の概況
2. 本市の課題



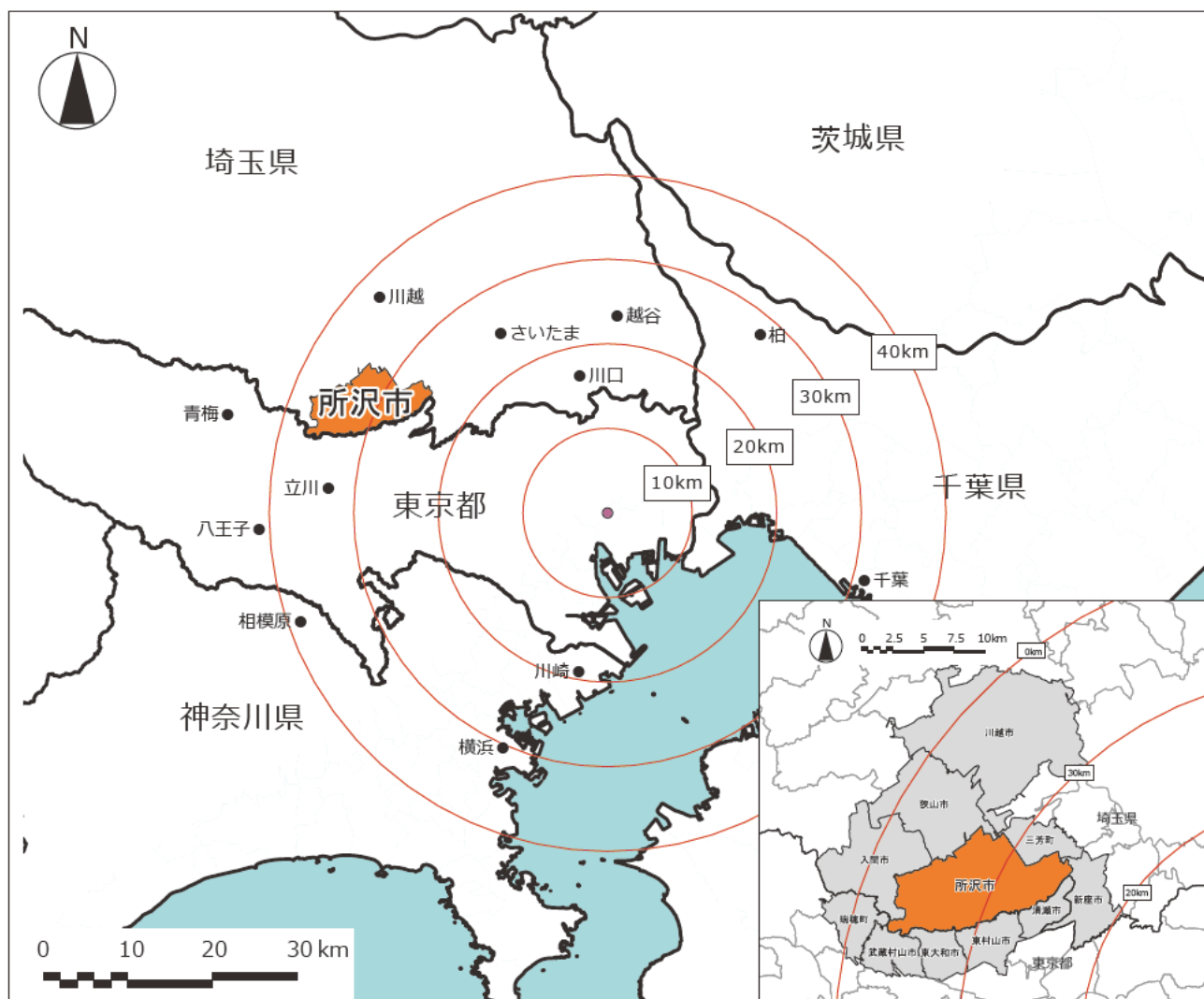
# 1 本市の概況

## (1) 位置・地勢・気候

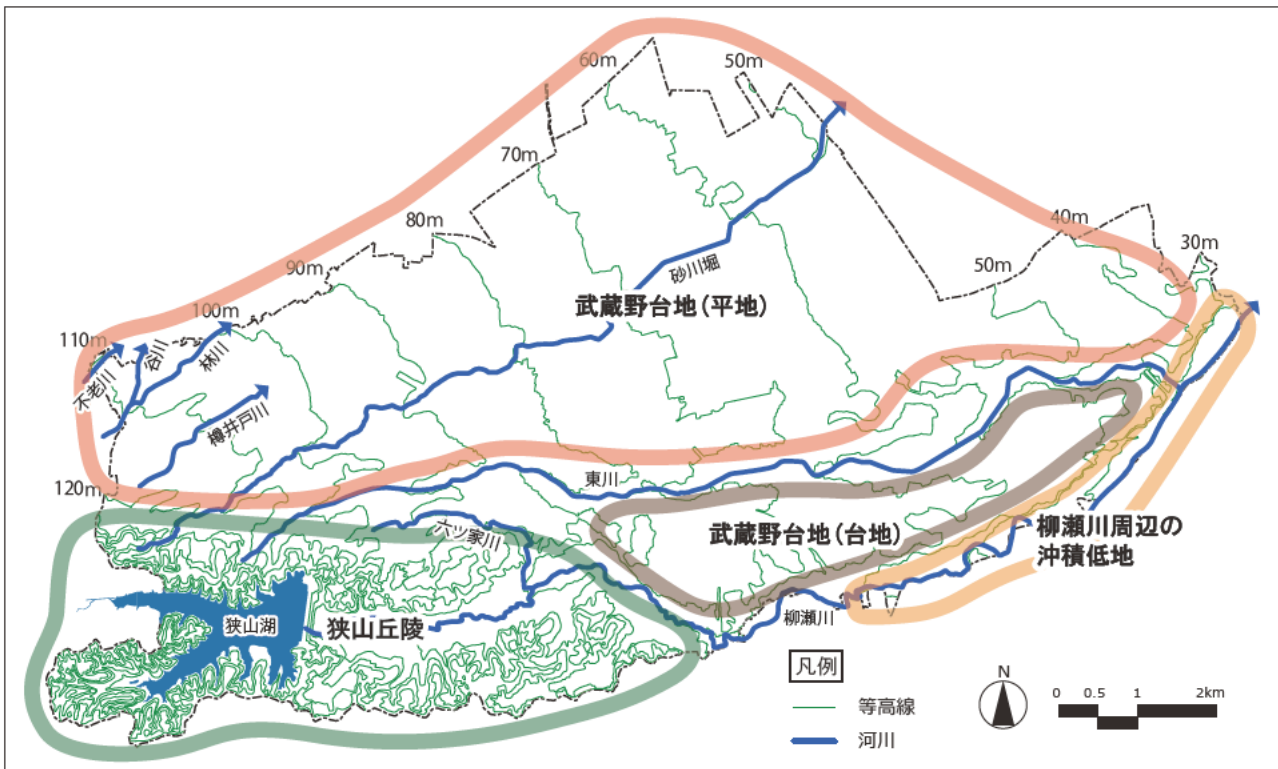
本市は、県の南西部、都心から30km圏に位置し、東西約15km、南北約9kmの総面積約72km<sup>2</sup>の都市で、南側は東京都多摩地域に接しています。

地形は、狭山湖を中心とした狭山丘陵、武蔵野台地、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。

気候は、年間の寒暖の差が小さく、平成28（2016）年～平成30（2018）年の3年間の年平均気温は15.0℃、年平均降水量は1,416mmであり、過ごしやすいといえます。しかし、気候変動や都市化の影響により、気温上昇の傾向がみられ、地球温暖化が原因と考えられる集中豪雨も頻発化してきています。



所沢市の位置



所沢市の地勢

## (2) 街の沿革

本市には約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、江戸時代になると所沢は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。

明治28（1895）年には、本市に初めての鉄道である川越鉄道（現西武新宿線）の開通により所沢駅が開設され、その後、武蔵野鉄道（現西武池袋線）が開通し、現在の所沢駅周辺の鉄道網が形成されています。また、明治44（1911）年には我が国最初の飛行場が開設されたことにより、「航空発祥の地 所沢」と呼ばれています。

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、昭和25（1950）年に埼玉県で8番目に市制を施行しました。さらに昭和30（1955）年には、三ヶ島村、柳瀬村と合併し、現在の市域となっています。

昭和34（1959）年、新所沢地区に住宅団地が建設されたのを機に、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、昭和48（1973）年には、国鉄（現JR）武蔵野線東所沢駅が開設され、首都圏有数のベッドタウンとして発展してきました。

昭和50（1975）年には、一部返還された米軍基地の跡地に所沢航空記念公園が開設され、その後、各種行政施設や教育・研究施設などが立地しています。

そのほか、市内には、西武ライオンズ（現埼玉西武ライオンズ）や早稲田大学、秋草学園短期大学などの教育機関が進出するなど、特徴ある土地利用がなされています。

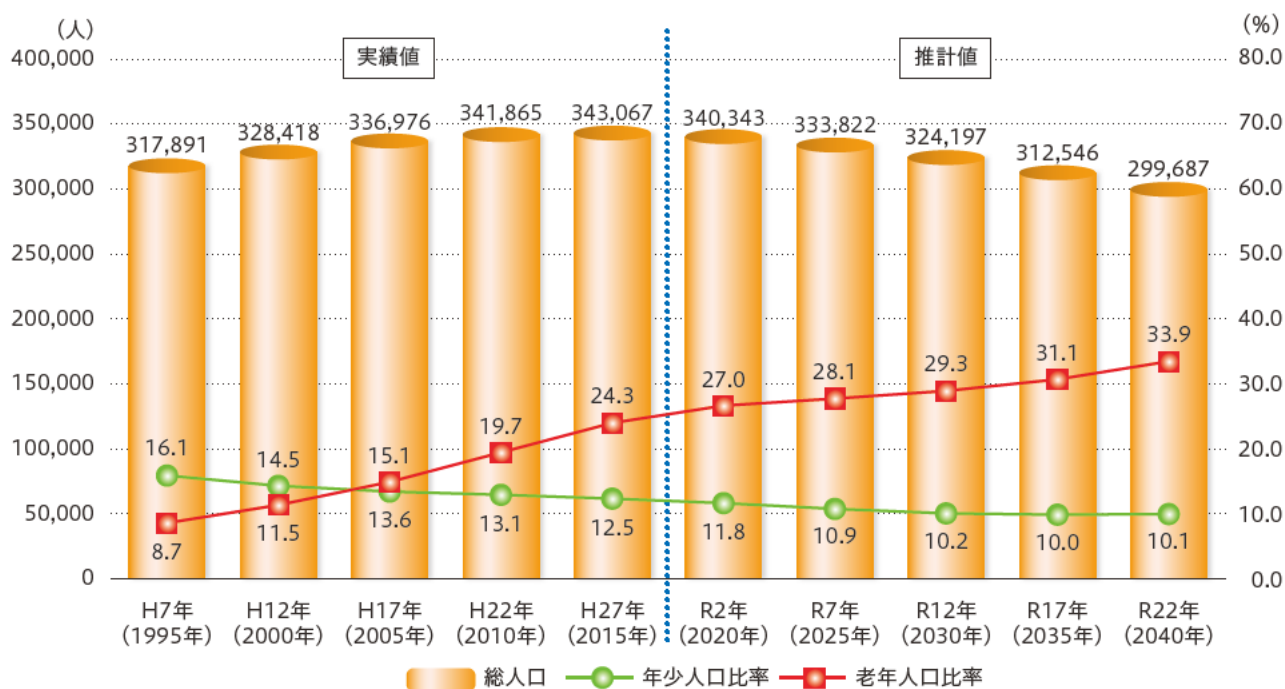
なお、現在では、所沢駅周辺や「COOL JAPAN FOREST構想」などでの新たな拠点の形成に向けた街づくりが行われています。

### (3) 人口の推移と将来の見通し

本市の人口は高度成長期の昭和40年代を中心に急増し、その後も増加が続いてきました。ここ数年は約34万4千人で横ばいに推移しており、市街地開発事業などによる社会増が期待されますが、長期的にみると自然減の拡大により、人口は減少局面に入るものと推計されています。

年齢構成別では、年少人口（0～14歳）や生産年齢人口（15～64歳）の割合が減少しており、老年人口（65歳以上）の割合が増加しています。

また、世帯数は年々増加しているのに対して、世帯人員は減少しており、今後もその傾向が続くと見込まれます。

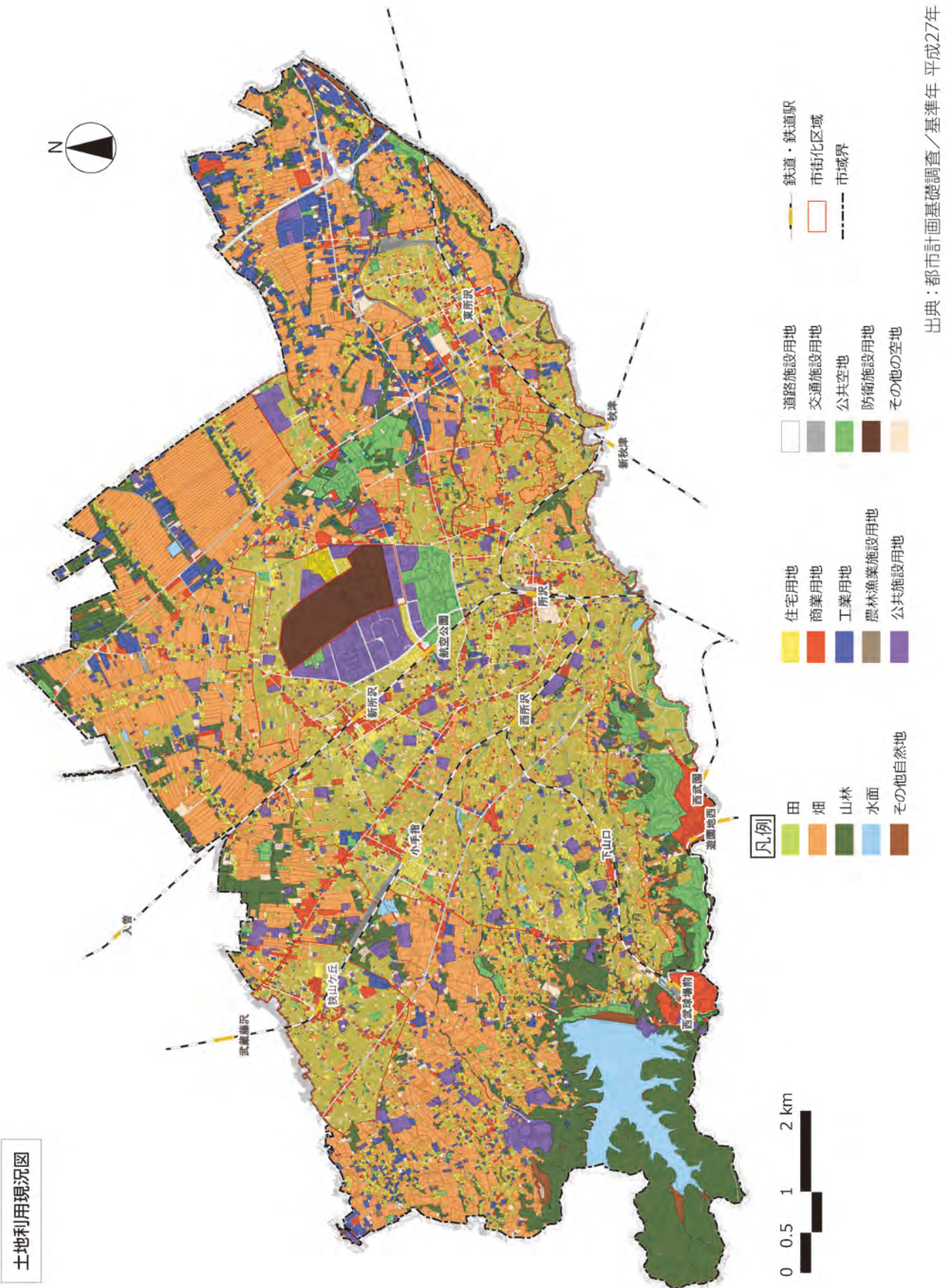


人口の推移と予測 (資料：所沢市人口ビジョン)

### (4) 土地利用

本市は市域の約4割が市街化区域、約6割が市街化調整区域に指定されており、駅を中心とした市街地が形成され、その周辺にはみどりが広がっています。市街化区域の90%超を住居系の用途地域に指定している一方で、商業系、工業系の用途地域の指定はそれぞれ約5%、約3%となっており、県内の他市と比較して少ない状況となっています。





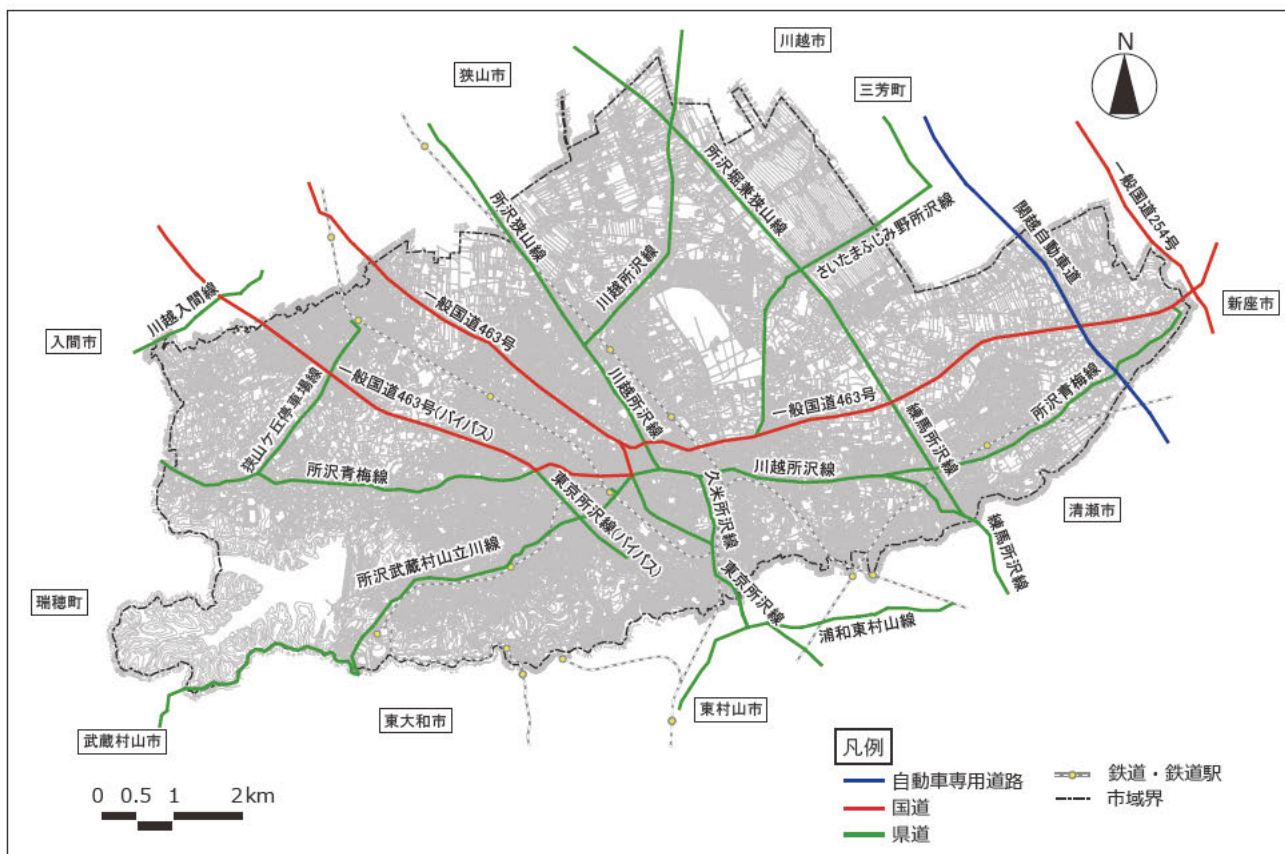
(5) 道路・交通

本市の道路は、関越自動車道や一般国道463号などの広域的な道路を中心としてネットワークが形成されています。

現在、都市計画道路などの整備を進めていますが、本市の中心部をはじめとして、踏切や右折レーンのない交差点などを原因とする慢性的な交通渋滞が発生している場所もあり、市民生活や経済活動に影響が生じています。また、自動車交通が多いにもかかわらず歩道などが未整備の道路や幅員4m未満の狭い道路も多く見られます。

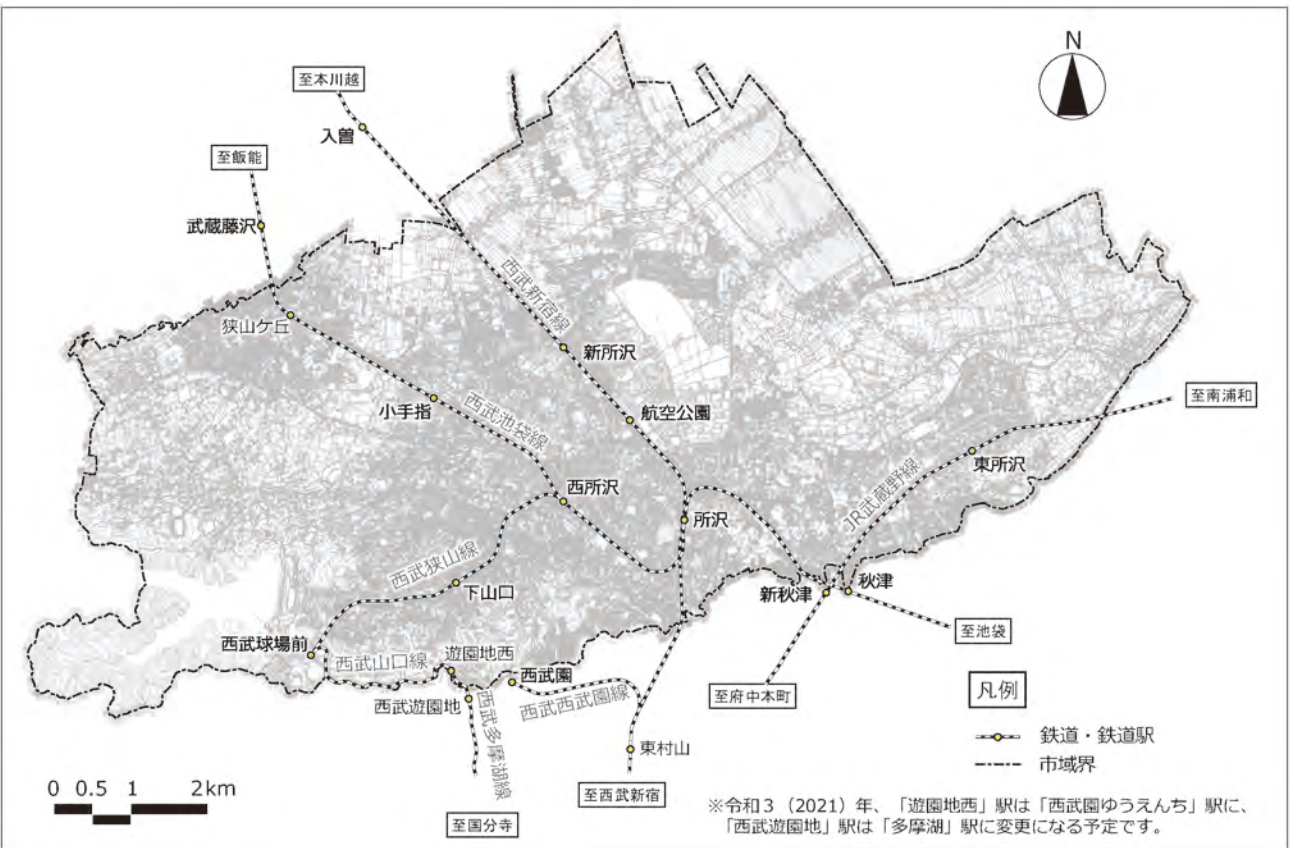
鉄道は、西武鉄道4路線、JR東日本1路線、合わせて11の駅があり、西武新宿線と西武池袋線が所沢駅で接続し、都心や飯能、秩父、川越方面などと連絡しているほか、JR武蔵野線が多摩方面や県東部方面などと連絡しており、通勤・通学などの主要な交通手段となっています。また、都市高速鉄道12号線について東所沢駅までの延伸が交通政策審議会において答申されており、都心方面への新たな交通手段として期待されています。

バスは、鉄道駅を拠点として民間バスとコミュニティバス（ところバス）が運行していますが、運行本数が少ない路線が一部に存在するとともに、バス路線網がない公共交通不便地域が存在しています。

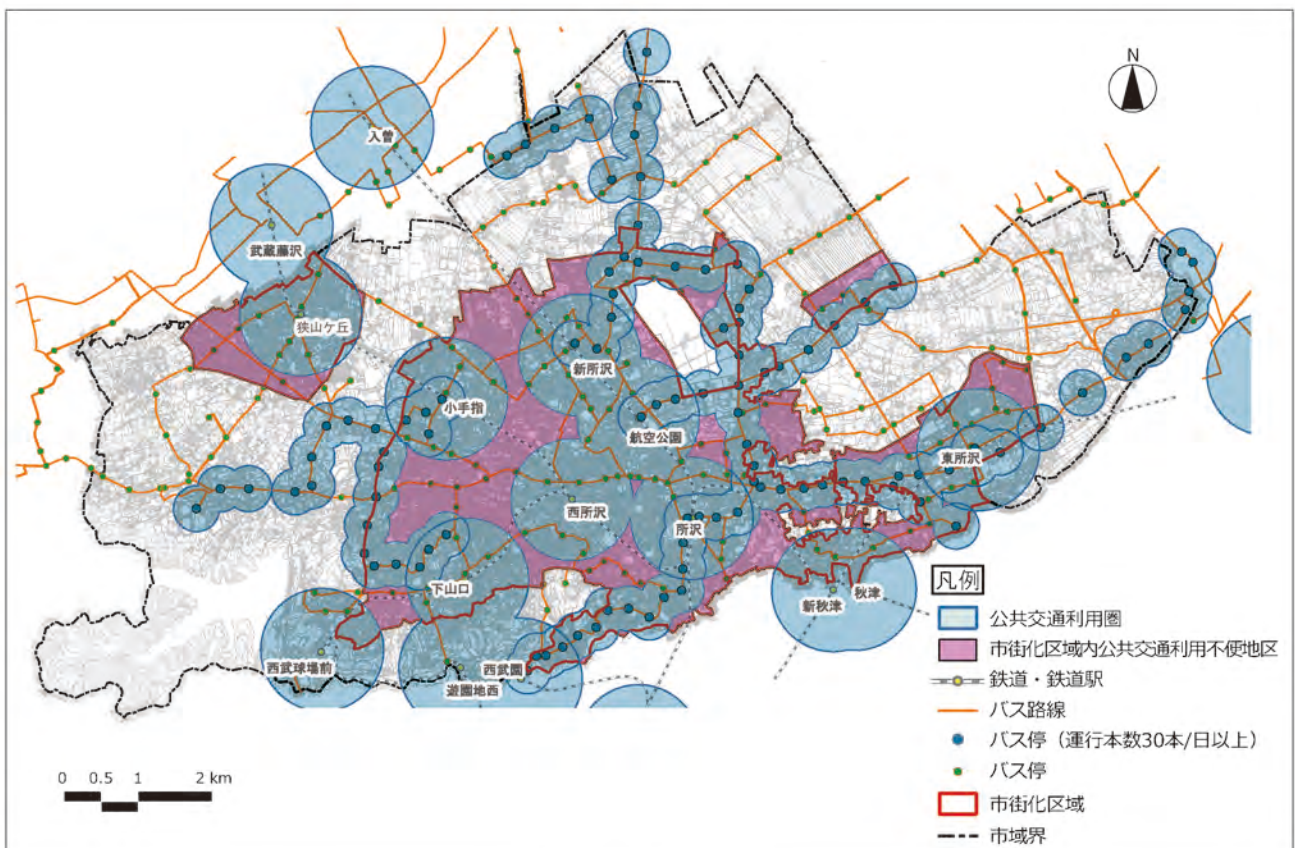


市内の主な道路





市内の鉄道



公共交通利用圏域の状況



(6) 産業

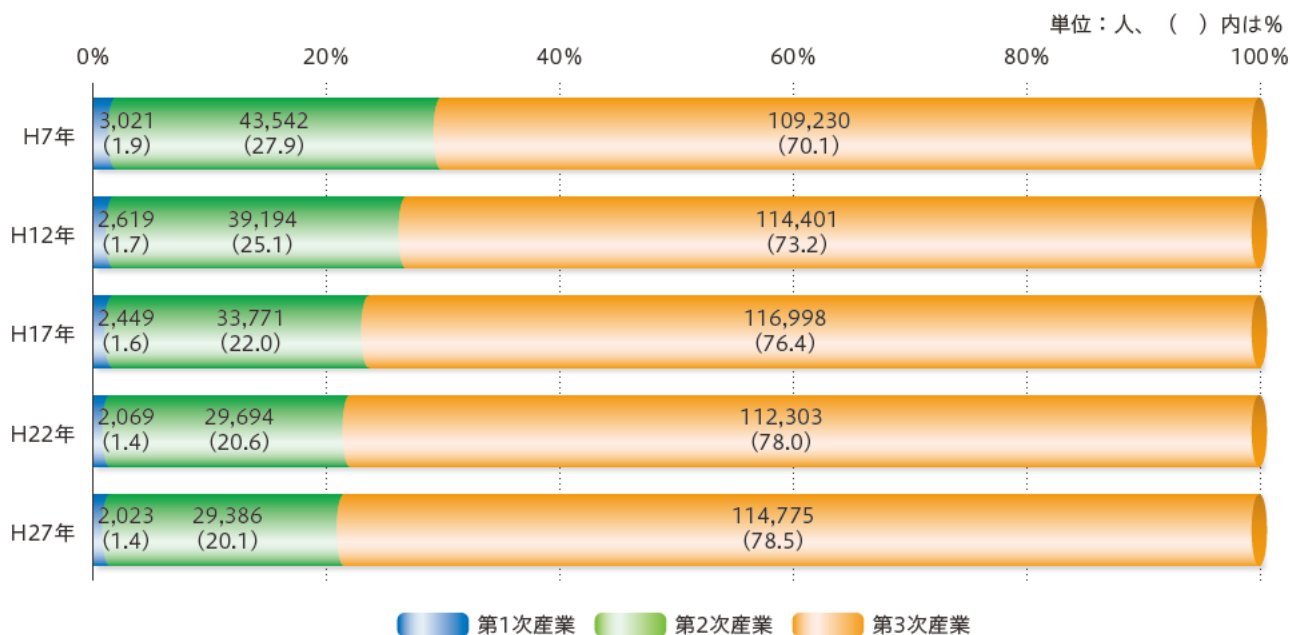
本市の産業は、近年の3分類別就業者構成比からみると、第3次産業が約8割となっており、中心産業となっています。

農業については、市街化調整区域を中心に営まれており、農地面積は年々減少していますが、農業産出額は県内有数となっています。

工業については、製造業の事業所数及び製品出荷額ともに減少傾向にあります。現在、三ヶ島工業団地周辺地区では、既存工業団地の拡張に向けた土地利用転換への取り組みを進めています。

商業については、所沢駅周辺は市街地開発事業などが進み、商業系土地利用による新たなにぎわいづくりが進められているとともに、東所沢駅周辺は「COOL JAPAN FOREST構想」の中心的な施設となる「ところざわサクラタウン」が株式会社KADOKAWAによって整備され、本市の東部における文化、観光の新たな拠点として期待されています。

また、このような動きにあわせてオフィスやホテルをはじめとした商業・業務施設などの立地も期待されています。



産業構成の推移 (出典：国勢調査)

## (7) 財政

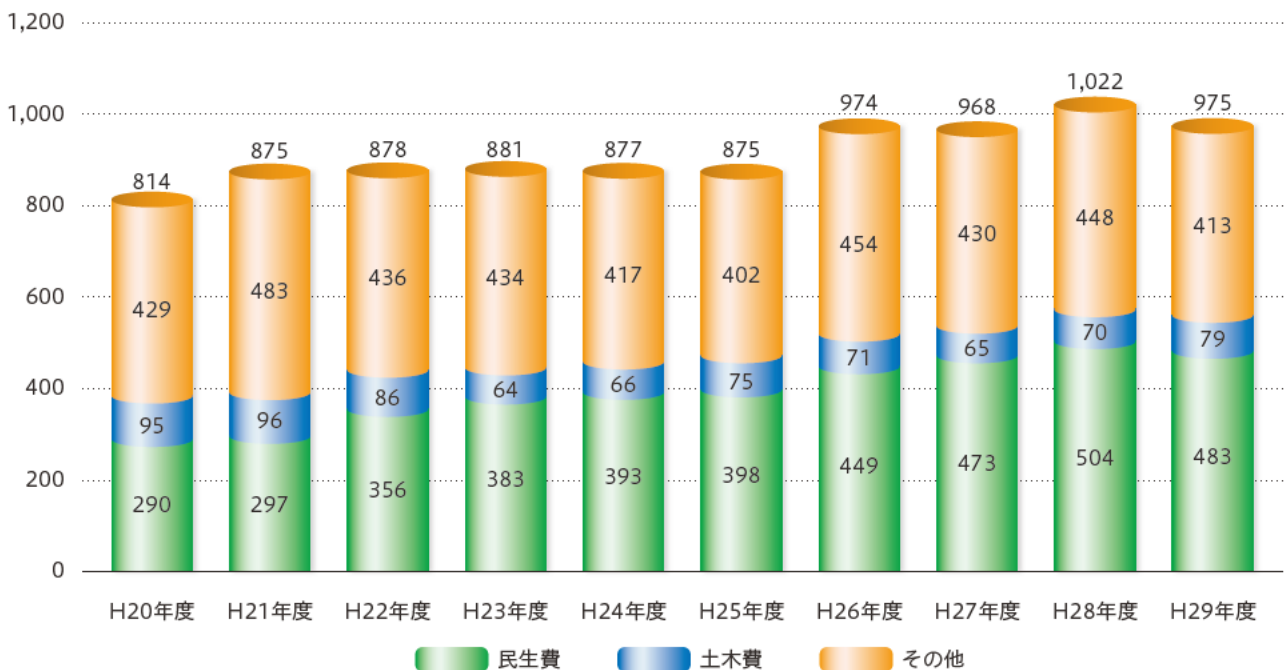
本市の歳出決算額は、平成28（2016）年度に初めて1,000億円を超えました。内訳を見ると、民生費（福祉に要する経費）の増加が顕著になっています。

生産年齢人口の減少により、市税収入などの一般財源の大幅な伸びが期待できないなか、高齢化の進行により、更なる社会保障関係費の増加が見込まれています。

また、高度経済成長期に集中的に整備されてきた公共施設・インフラの老朽化が進み、維持管理や更新、長寿命化などに多額の費用が見込まれています。

このような厳しい財政見通しのなか、経常的経費の削減に加え、限られた財源を効果的かつ効率的に配分するとともに、民間活力の導入や新たな財源を確保し、健全で安定的な財政運営に努める必要があります。

(億円)



財政状況の推移（出典：所沢市統計書）

## 2 本市の課題

### (1) コンパクトな街づくり

全国的に人口減少・少子高齢化が進行するなか、コンパクトな街づくりを進めることが求められています。

本市においても今後の人口減少・少子超高齢社会に備え、市民生活に必要な医療・福祉施設や商業施設などを都市拠点に集約し、徒歩や自転車などで生活できる環境の整備や地域公共交通と連携した街づくりが求められています。

また、コンパクトな街づくりの形成にあたっては、各地区を基本とした考え方だけではなく、市民の生活圏の視点から、都市拠点である鉄道駅を中心とした一定の範囲で考えることも必要です。

### (2) 慢性的な交通渋滞

市内各地で慢性的な交通渋滞が発生しており、特にイベント開催時などは激しいことから、引き続き、その解消や緩和に向けた都市計画道路などの整備が必要です。

今後、人口減少に伴う交通量の変化も想定されることから、将来の自動車交通量などを踏まえた道路ネットワークの構築が求められています。

### (3) 公共交通の利便性向上

全国的に公共交通機関は人口減少による利用者の減少傾向が続くなか、既存路線の維持、赤字路線の増加など、厳しい状況となっています。

本市は、鉄道網が充実していることから、通勤・通学などで多くの市民が駅を利用しており、乗降客数の大きな減少もみられないため、駅周辺道路の安全性の確保やバスによるアクセスの向上が求められています。

また、バスについては、減便・廃止や以前からバス路線のない公共交通不便地域が存在し、新たな交通手段の導入なども含めた公共交通の充実が必要です。

### (4) みどりの保全

みどりは、人々が自然と身近にふれあえる場、野生生物の生息・生育環境の場であるとともに、防災機能や環境改善の役割も担っており、都市生活を営む上で必要不可欠なものです。

本市は、農地や山林などの自然的土地利用が約4割を占めており、みどりの保全のため公有地化などに努めていますが、年々、減少が続いており、引き続き貴重なみどりの保全が求められています。

### (5) 街の魅力づくり

全国的に人口減少・少子高齢化が進行するなか、本市の人口はここ数年横ばいに推移していますが、長期的に見ると減少局面に入り、生産年齢人口の減少がより一層進んでいきます。

このことから、ベッドタウンとして発展してきた本市では、新たな拠点の形成や職住近接をめざし、新たな産業の誘導など、魅力をより高め、市外から人を呼び込む街づくりを進めていくことが必要です。

### (6) 地域コミュニティの充実

核家族化や少子高齢化の進行による世帯構成やライフスタイルの変化などにより、地域住民同士のつながりが希薄化しています。

本市においても、自治会・町内会の加入率が減少しており、日常生活だけでなく、災害時においても互助、共助による助け合いが必要であることから、地域コミュニティを中心とした安心して住み続けられる街づくりが求められています。

### (7) 防災・減災への取り組み

近年、全国的に大規模な地震などの自然災害、火災や集中豪雨などの都市型災害が多く発生しており、甚大な被害を及ぼしています。

本市においても、自然災害や都市型災害の発生に備え、市民生活の安全を確保するため、インフラの整備やコミュニティによる防災・減災対策を進めることが必要です。





所沢の今と昔

■所沢駅



現在



昭和40年頃

■プロペ通り



現在



昭和54年頃

■東所沢駅



現在



昭和48年頃

## 第2章

# 基本方針

本市における将来の街の姿や街づくりの基本的な考え方を示します。

1. 将来の街の姿
2. 街づくりの基本的な考え方
3. 将来都市構造

## 1

## 将来の街の姿

## (1) 街の将来像

所沢市総合計画の将来都市像や市民の意見などを踏まえ、本プランにおける街の将来像を以下に掲げます。

**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**

拡大志向から成熟し、ゆとりある社会へと変わろうとするなか、街づくりの役割は大きく変化してきています。これまでのハード面の整備だけでなく、安全・安心な暮らしや働ける場所、身近に感じられるみどり、街なかのにぎわいの創出、自然環境や生物多様性の保全などに向けて、医療・福祉、商業、環境、文化などのさまざまな分野が互いに連携しながら魅力を高めていく持続可能な街づくりが求められています。

都心近郊の豊かな自然に恵まれたベッドタウンとして発展してきた本市は、人口減少・少子高齢化が進行するなか、“所沢に住み続けたい”“所沢に移り住みたい”と思われる、人を惹きつけるような街づくりが必要です。

本市の街づくりは、豊かな自然を守るとともに、人と人とのつながりを基本に安心して生活でき、多様な都市活動が展開される大きな可能性をもった都市として、市民はもちろん、本市を訪れる人々にとっても、人それぞれにさまざまな感覚で魅力を感じられるような、次世代に誇りをもって継承できる「持続可能で魅力的な街」をめざします。

## (2) 想定する街の人口規模

わが国では本格的な人口減少・少子超高齢社会に突入しています。

本市においても、人口減少・少子高齢化の進行により、経済活動への影響が予想され、今後の街づくりは既存資源を活用しつつ、都市の質と活力を高めることが求められています。

本プランの目標年次である令和22（2040）年の人口は「所沢市人口ビジョン」（平成28年3月）の推計では約30万人まで減少するとされていますが、人口ビジョン策定時より人口のピークが遅くなっていることや、人口ビジョンの将来展望に向けた施策の実施、そして、本プランの街の将来像である「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」の実現に向けた街づくりを進めていくことで、本市の魅力を高め、人口減少を抑制することを目標とし、約32万人を想定します。

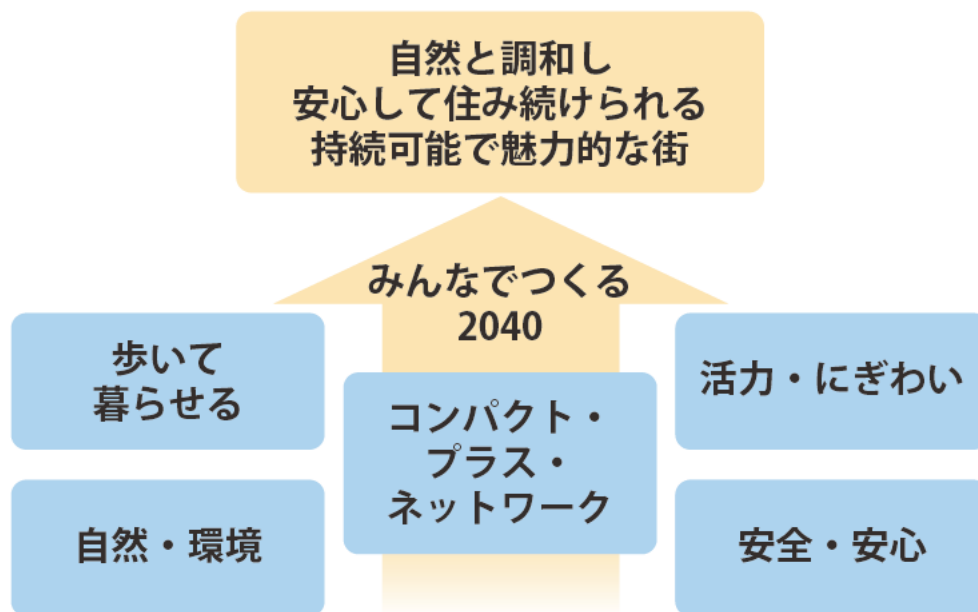
## 2 街づくりの基本的な考え方

本市の20年後を見据えた街づくりを進めるにあたり、街づくりの基本的な考え方を示します。人口減少・少子高齢化が進行するなか、本市が持つ自然環境などの強みや地域の特性を活かし、将来においても、市民が安心して暮らし続けられるとともに、社会活動がさまざまな分野において適切に持続・発展し、多様性のある魅力的な街づくりを進めていくことが求められます。

また、地域課題が多様化・複雑化しているなか、行政だけではなく、市民・事業者が地域の課題を自らの課題としてとらえ、共有し、協働して解決していくことが求められており、街の将来像の実現に向けて、コミュニティを基本とし、市民・事業者・行政が一体となって、「みんなでつくる」ことが必要です。

特に、本市が平成31（2019）年に策定した「所沢市マチごとエコタウン推進計画」においては、持続可能な社会の構築をめざすこととし、平成27（2015）年9月の国連サミットで採択された「持続可能な開発目標（SDGs）」の実現に向けた本市の具体的な取り組みを示していることから、街づくりの取り組みがこれに資するよう考えていかなければなりません。

このような状況を踏まえ、以下の5つの考え方を中心に「持続可能で魅力的な街」をめざします。



街づくりの基本的な考え方



### (1) コンパクト・プラス・ネットワークの街づくり

人口減少・少子高齢化が進行するなか、地域の活力を維持するとともに、市民生活に必要な医療・福祉、商業などの機能を確保し、各種サービスが効率的に利用できるように、一定のエリアに機能を集約するコンパクトな街の形成をめざします。

また、鉄道やバスをはじめとする公共交通機関などを有効に活用し、住まいから近隣の都市拠点を結ぶアクセスの充実を図るなど、公共交通ネットワークを構築し、市内の各地域を相互につないでいくコンパクト・プラス・ネットワークによる持続可能な街づくりをめざします。

### (2) 歩いて暮らせる街づくり

日常生活において歩くことが健康増進と関連性があるとされていることから、コンパクト・プラス・ネットワークの街づくりと併せ、福祉や健康などの分野と連携して歩きやすい・歩いてみたくなる歩行者空間の形成、バリアフリー化やユニバーサルデザインの整備を進め、身近な地域で生活ニーズを満たすことができるような、歩いて暮らせる街づくりをめざします。

### (3) 自然・環境に配慮した街づくり

本市の特徴である狭山丘陵をはじめとする自然環境の保全、街なかのみどりの創出、生物多様性の保全に配慮するとともに、自動車中心から公共交通機関や自転車などへの利用の転換による温室効果ガスの排出抑制、再生可能エネルギーの活用や環境負荷の少ない建築物の普及などによる低炭素社会の実現に向けて、自然・環境に配慮した街づくりをめざします。

### (4) 活力・にぎわいのある街づくり

都心へのアクセスが良く、市街地開発事業などによる良好な住宅地が多く存在している一方で、狭山丘陵をはじめとする豊かな自然や身近な農地が残されていることも本市の魅力です。現在、所沢駅や東所沢駅の周辺などで進められている新たな街づくりや産業施設の誘導により、さらに本市の魅力が高まることが期待されます。

このような魅力のある地域資源を活かして、多様化するライフスタイルや価値観にも対応した、暮らしやすい・働きやすい・訪れたい活力・にぎわいのある街づくりをめざします。

### (5) 安全で安心して暮らせる街づくり

自然災害や都市型災害のリスクが高まっているなか、老朽化しつつあるインフラなどの強靱化を進めるとともに、建築物の不燃化・難燃化などによる火災延焼対策、集中豪雨などに対応した雨水対策など、災害に強い安全な街づくりをめざします。

また、日頃から身近なコミュニティを基本とした共助・互助による、誰もが安心して暮らせる街づくりをめざします。

都市マスコラム

所沢市都市計画マスタープランとSDGs

平成27(2015)年9月、ニューヨーク国連本部において、「国連持続可能な開発サミット」が開催され、「持続可能な開発のための2030アジェンダ」が採択されました。

このアジェンダの中では、人間、地球及び繁栄のための行動計画として、宣言や行動を掲げており、この目標がSDGs (Sustainable Development Goals: 持続可能な開発目標) で、17の目標とその下にさらに細分化された169のターゲットから構成されています。

我が国においても、平成28(2016)年5月に「持続可能な開発目標推進本部 (SDGs推進本部)」を設置し、同年12月には「持続可能な開発目標 (SDGs) 実施指針」が策定されました。

この実施指針では、「持続可能で強靱、そして誰一人取り残さない、経済、社会、環境の統合的向上が実現された未来への先駆者を目指す」ことを掲げており、地方公共団体においても、各種計画や方針の策定などにあたってはSDGsの要素を最大限反映することを奨励するとされています。

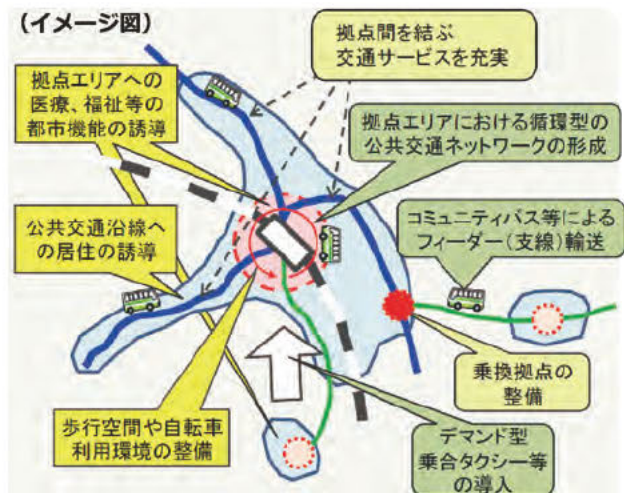
このことから、本プランにおいても目標の達成に向けたパートナーシップにより街づくりを推進し、その実現に貢献できるよう取り組みを進めます。



本プランが特に関連する目標

コンパクト・プラス・ネットワーク

人口減少・少子高齢化において、持続的な都市生活を可能にするため、医療・福祉、商業・業務などの都市機能を市街地に集約させたコンパクトな街に、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。



出典：国土交通省ホームページ



# 3 将来都市構造

将来都市構造は、街の将来像の実現をめざすため、本市の街の骨格を概念的に表し、分かりやすく示したものです。

そのうえで、本市の街づくりの経緯や地形、特性などを踏まえ、市民・事業者などの活動が盛んに行われる空間である「拠点」、拠点間の連携を図り都市の骨格を形成する「軸」を位置づけ、コンパクト・プラス・ネットワークの街づくりをめざします。また、コンパクトな街づくりを進めていくにあたっては、「鉄道駅を中心とした生活圏」による街づくりをめざします。

## (1) 拠点の形成

都市機能の誘導と交通結節機能の強化など、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」、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」、自然や観光資源を中心に市民や市外からの来訪者の交流を図る「交流拠点」、新たな産業の誘導と産業活動の活性化を図る「産業拠点」として、以下に分類します。

### ■ 都市拠点

#### ① 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あわせた、本市の顔となる拠点の形成をめざします。

#### ② 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の形成をめざします。

#### ③ 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）

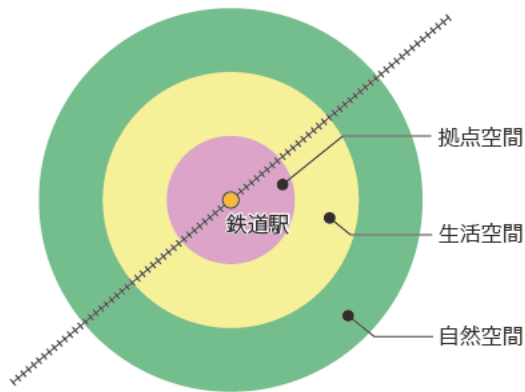
駅周辺及び周辺地域を対象とした商業・サービス機能を集積し、地域住民の日常生活を支える拠点の形成をめざします。

#### ④ 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の形成をめざします。



広域中心拠点（所沢駅）



都市拠点における基本的な都市構造のイメージ

駅を中心として、拠点空間、生活空間、自然空間へと広がっていく基本的なイメージです。

実際はこのイメージが連続し、つながっていくものとなり、隣接した都市拠点の生活空間と重なり合ったりします。

拠点空間…駅周辺において、都市機能を集約し、にぎわいを創出する空間。  
 生活空間…拠点空間の外周部において、良好な住環境によるやすらぎを創出する空間。  
 自然空間…生活空間の外周部において、自然環境と調和したのどかさを創出する空間。

### 行政拠点

航空公園駅東側周辺は、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の形成をめざします。

### 交流拠点

西武球場前駅周辺における狭山丘陵の自然やボールパークをはじめとする集客施設、「COOL JAPAN FOREST構想」の中心的な施設である「ところざわサクラタウン」などの資源を活用し、地域の活性化を図るとともに、多くの人が集まる交流機能としての拠点の形成をめざします。

### 産業拠点

三ヶ島工業団地周辺地区、所沢インターチェンジ周辺地区、松郷工業団地周辺地区は、産業活動の活性化を図るため、都市基盤を整備するとともに、周辺の自然環境と調和した産業拠点の形成をめざします。



## (2) 軸の形成

拠点間相互の利便性向上や活性化を図る「都市活動軸」、周辺自治体と連携を図る「広域連携軸」、みどりの核などを結び、やすらぎを創出する「みどりの軸」として、都市の骨格の形成をめざします。

### ■ 都市活動軸

それぞれの拠点の特性を活かし、都市の魅力を高めるため、これらの拠点を結び、相互に連携する軸として、市域全体の活性化をめざします。

### ■ 広域連携軸

鉄道や主要幹線道路による周辺自治体とのアクセスやネットワークなどを強化する軸として、広域的な連携をめざします。

### ■ みどりの軸

みどりの核などを結び、みどりの機能の強化を図る軸として、未来に継承できる質の高いみどりの保全をめざします。

## (3) 鉄道駅を中心とした生活圏

本市は、11地区にまちづくりセンターを設置するなど、地域のつながりを形成しながら、地域課題の解決に取り組むとともに、市民の自主的な地域づくりを支援しています。また、街づくりアドバイザーの派遣など市民の自主的なまちづくり活動を支援し、豊かな活力ある地域社会の実現をめざしています。

一方で、昭和30年代以降、土地区画整理事業や都市計画道路の整備など、都市基盤の整備が行われたことなどにより都市構造が変化し、特に鉄道駅周辺は市民生活を支える都市機能が集積するなど、都市構造を考えるうえで日常生活の重要な都市拠点となっています。

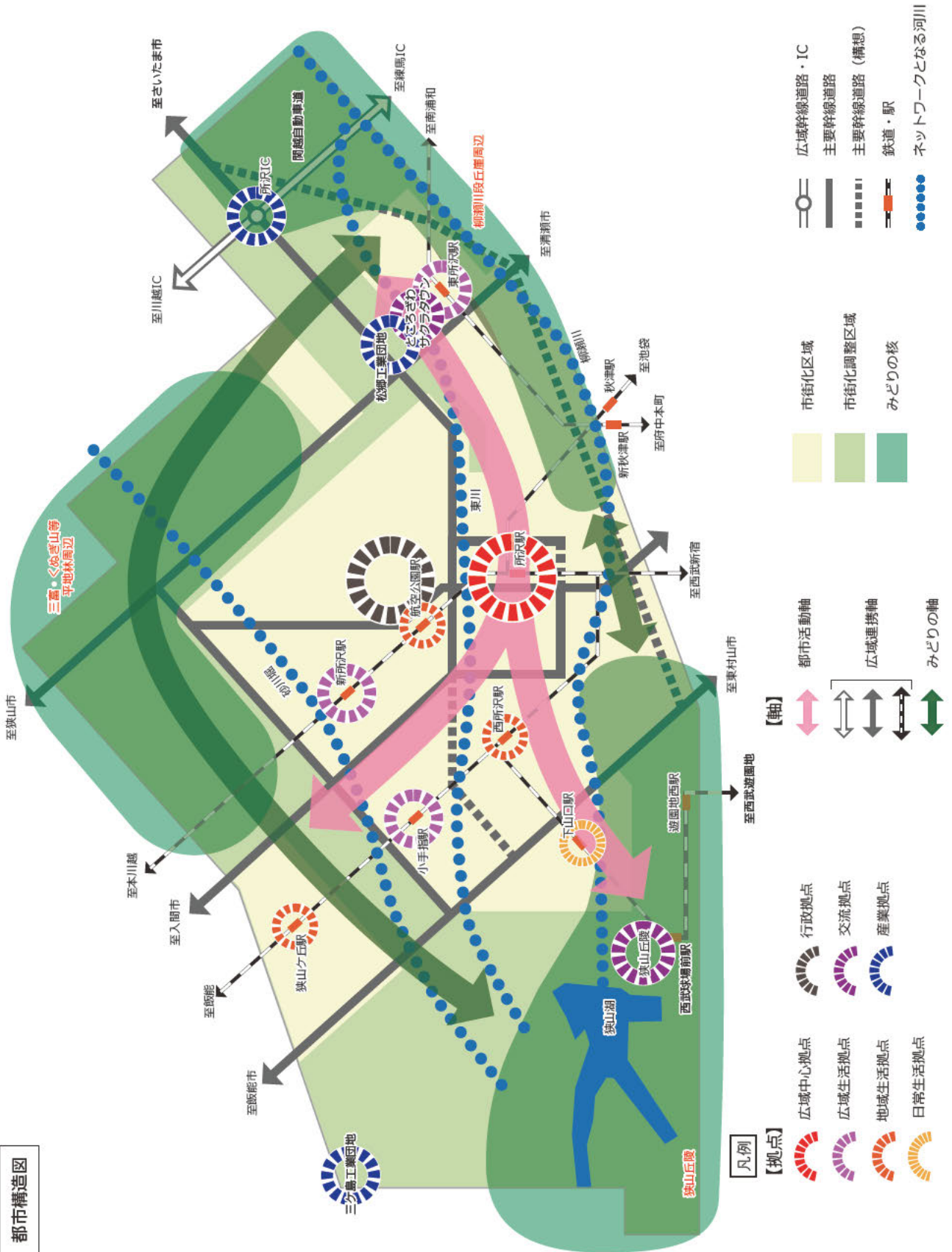
このことから、コミュニティを中心とした地区別による街づくりとあわせて、今後のコンパクトな街づくりを進めるため、鉄道駅を中心とした一定の範囲を市民の生活圏としてとらえるとともに、公共交通ネットワークの充実に向けた街づくりをめざします。



新所沢駅前



小手指駅前





## COOL JAPAN FOREST 構想

「COOL JAPAN FOREST 構想」は、本市と株式会社KADOKAWAが、共同プロジェクトとして取り組んでいる、文化と自然が共生した、誰もが「住んでみたい」「訪れてみたい」地域づくりを進める構想です。

この構想では、民間企業が建設する施設を活用して、行政が周辺環境を整備するとともに、産官共同で事業を展開することで、産業振興や地域の魅力創出に繋がっていきます。

また、株式会社KADOKAWAが東所沢地域に建設する「ところざわサクラタウン」を中心に東所沢公園や東川の桜などが一体となり、所沢の魅力である「豊かなみどり」「人々のにぎわい」「元気な産業」が同居する「みどり・文化・産業が調和したまち」をめざします。



## ところざわサクラタウン

「ところざわサクラタウン」は、「COOL JAPAN FOREST 構想」の拠点施設です。

株式会社KADOKAWAにより建設・運営される製造・物流施設と、文化複合施設を中心に、その他の機能（ショップ、カフェ、イベントスペース、ホテル、オフィスなど）を付加した集客性の高い施設です。

東所沢公園や東川沿いの桜と一体となった市民の憩いの場として、また、海外からの観光客も楽しめるエリアとして、2020年に完成します。



## 第3章

### 分野別方針

将来の街の姿を実現するために、8つの分野別に街づくりの方針を示します。

1. 土地利用                    ~自然と都市が調和した街~
2. 道路・交通                ~安全・安心で快適に移動できる街~
3. 環境                        ~環境に配慮した人と自然にやさしい街~
4. みどり                      ~質の高いみどりを未来に継承する街~
5. 活力・にぎわい          ~多様な活動が展開される活気あふれる街~
6. 暮らし                      ~地域の特性を活かした暮らしやすい街~
7. 防災                        ~安全・安心に生活できる災害に強い街~
8. 景観                        ~都市とみどりの景観が調和した街~



# 1 土地利用 ～自然と都市が調和した街～

本市は、県の南西部の中心的な都市として発展し、市域の約4割を占める市街化区域ではその9割超を住居系の用途地域に指定している一方、商業系や工業系の用途地域に指定している割合はわずかとなっています。また、市域の約6割を占める市街化調整区域には狭山丘陵をはじめとする自然や農地などの豊かなみどりと住宅などが調和した土地利用がなされています。

今後、人口減少・少子高齢化が進行するなか、多様性のある持続可能な街づくりに向けて、良好な市街地環境の向上、地域経済の活性化、みどりの保全・創出・活用などを進めることが必要です。

本市においては、地域の特性や周辺環境との調和に配慮し、さまざまな場所で人々が多様な活動ができるように、みどりの保全と計画的な開発による適正な土地利用を進め、自然と都市が調和した街をめざします。

## ■住居系土地利用

### (1) 住宅ゾーン

みどりと調和した良好な住宅地の形成や保全を図ります。

#### ①良好な住宅地の形成や保全

- 密集市街地、都市基盤の整備が必要な地区などでは、さまざまな事業手法を活用し、良好な住宅地の形成を図ります。
- 市街化区域への編入をめざす地区では、土地区画整理事業などをはじめ、さまざまな手法を活用し、みどりと調和した計画的な土地利用を進めます。
- 地区計画や街づくり協定などを活用し、良好な住環境の形成や保全を図ります。
- 徒歩圏に日常生活に必要な施設を誘導し、歩いて暮らせる住環境の整備をめざします。
- 住宅や公共公益施設などのバリアフリー化やユニバーサルデザインを推進し、誰もが安心して暮らせる住環境の整備を進めます。

#### ②みどりと調和した住環境の形成や保全

- 健康づくりやコミュニティの場として多様な活動ができるように、公園・緑地を計画的に整備・活用し、良好な住環境の形成を図ります。
- 街なかのみどりは、ヒートアイランド対策や災害時のオープンスペースとして確保に努めます。
- 生産緑地地区をはじめとする農地の適切な保全や活用、街なかのみどりの創出を図るなど、みどりと調和した住環境の形成を図ります。

## (2) 沿道ゾーン

主要幹線道路における充実した沿道環境の形成を図ります。

- 都市計画道路飯能所沢線や東京狭山線などの主要幹線道路の沿道では、自動車利用者などの利便性向上のため、商業・サービス施設の誘導を図ります。
- 商業・サービス施設の立地にあたっては、周辺の住環境などへ影響が生じないように努めます。

## (3) 文教・公共公益ゾーン

文教・公共公益施設の集積による充実を図ります。

- 航空公園駅東側は、市役所、市民文化センター（ミュージズ）、図書館、生涯学習推進センター、防衛医科大学校病院、国立障害者リハビリテーションセンターなど、官公庁をはじめとする文教・公共公益施設が集積しており、バリアフリーやユニバーサルデザインに配慮するとともに、引き続き、文教・公共公益ゾーンとしての充実を図ります。
- 米軍所沢通信基地は、全面返還へ向けた活動に引き続き取り組みます。



文教・公共公益ゾーン (航空公園駅東側)

## ■ 商業系土地利用

### (1) 商業・業務ゾーン

にぎわいと魅力のある商業・業務地の形成を図ります。

- 所沢駅周辺は、本市の表玄関として都市生活を支える高次都市機能や都市型産業の集積を誘導し、地区一帯における歩いて楽しめる回遊性の創出により、にぎわいと魅力のある広域中心拠点の形成を図ります。
- 所沢駅周辺から西所沢駅周辺までの一帯は、土地の高度利用、旧市役所庁舎跡地などの有効活用、銀座通りの街並み整備などを図るとともに、にぎわいの創出のため歩きやすい歩行者空間の形成を進め、公共空地や親水空間、歴史的資源の活用を図ります。
- 新所沢駅周辺は、土地の高度利用、都市機能の集積を誘導するとともに、駅周辺の再整備を図るなど、広域生活拠点の形成を図ります。
- 小手指駅周辺は、土地の高度利用、都市機能の集積を誘導し、広域生活拠点の形成を図ります。
- 東所沢駅周辺は、「COOL JAPAN FOREST構想」の進捗や都市高速鉄道12号線の延伸を見据え、都市機能などの集積を誘導し、広域生活拠点の形成を図ります。
- 狭山ヶ丘駅、西所沢駅、航空公園駅周辺は、地域レベルを対象とする日常的な商業・サービス機能などの集積を誘導し、地域生活拠点の形成を図ります。

### (2) 地区商業ゾーン

日常的な商業・サービスを充足する拠点の形成を図ります。

- 下山口駅周辺は、日常的な商業・サービス機能などを誘導し、日常生活拠点の形成を図ります。





## 工業・産業系土地利用

### (1) 工業ゾーン

適正な土地利用により、操業環境の向上を図ります。

- 三ヶ島工業団地の地区計画区域、松郷工業団地などの工業系の用途地域に指定している地区では、操業環境の維持・改善を図ります。
- 工業系の土地利用にあたっては、周辺の住環境などへ影響が生じないように努めます。
- 住工混在地区では、土地利用の動向を踏まえ、用途地域の変更や地区計画の活用などにより、適正な土地利用の誘導を図ります。

### (2) 流通ゾーン

流通関連施設の適正な誘導を図ります。

- 流通関連施設の誘導など、適正な土地利用を進めます。
- 大規模流通業務施設などの立地にあたっては、周辺の住環境や自然環境へ影響が生じないように努めます。

### (3) 土地利用推進エリア

定住人口・交流人口の増加、地域の活性化をより一層図るため、「土地利用転換推進エリア」に位置づけていた4地区のうち3地区を「土地利用推進エリア」に名称を改め、産業系の土地利用を推進します。さらに、市内中小企業の支援と大学との連携、若い起業家を育成することにより、地権者の合意をめざしながら地域の活性化を図ります。

#### ①三ヶ島工業団地周辺地区

- 首都圏中央連絡自動車道（圏央道）、国道16号に近接した交通の利便性を活かし、自然環境に調和した計画的な都市基盤の整備を図り、住工混在解消のための市内企業の移転先の確保、新たな産業の誘導など、既存の工業団地の拡張に向けた土地利用を推進します。

#### ②関越自動車道所沢インターチェンジ周辺地区

- 関越自動車道、国道463号、国道254号の結節点という広域交通の利便性を活かし、自然環境に調和した計画的な都市基盤の整備を図り、企業ニーズを踏まえた産業系の土地利用を推進します。

#### ③松郷工業団地周辺地区

- 東所沢駅、関越自動車道、国道463号に近接した交通の利便性を活かし、既存の工業団地を核として、住工混在解消のための市内企業の移転先の確保、都市型産業や先端産業などの新たな産業の誘導、教育・研究施設の立地など、複合的な土地利用を推進します。



## ■ みどりの土地利用

### (1) 田園ゾーン

営農環境の向上、自然環境と調和した住環境の維持・改善を図ります。

- 農地は、適切な保全に努めるとともに、営農環境の改善を図り、生産機能の向上を促進します。特に、三富新田は歴史的な価値のある資源として環境の整備を進め、優良な農地として保全に努めます。
- 市街化調整区域の住宅地では、必要な道路などの公共施設の充実とともに、開発許可制度などによる適正な土地利用の誘導により、自然環境と調和した住環境の維持・改善を図ります。
- 市街化調整区域の主要幹線道路などの沿道では、無秩序な開発を抑制しつつ、歴史的資源の保全や地産地消の推進に寄与する土地利用など、周辺環境と調和し、地域の特性を活かした土地利用に向けて、規制・保全・誘導を図ります。
- 都市近郊農業の振興や市民と農業従事者の相互理解の促進などを目的に、市民の憩いとやすらぎの場づくりを検討します。

### (2) 公園・緑地ゾーン

豊かなみどりの充実・保全・活用を図ります。

#### ①公園・緑地の整備・充実

- 所沢航空記念公園、所沢カルチャーパークなど憩いの場となる公園・緑地の整備・充実を図ります。
- 小手指ヶ原公園は順次整備を進め、(仮称)三ヶ島堀之内公園は整備を検討します。

#### ②みどりの保全・活用

- 狭山丘陵や武蔵野の雑木林に代表される豊かな自然環境は、本市の貴重な財産として、未来へ継承することが重要であるため、保全を図ります。
- 生物多様性を有する豊かな環境を適切に保全します。
- 「狭山丘陵」、「三富・くぬぎ山等平地林周辺」、「柳瀬川段丘崖周辺」は、みどりの核として保全を図ります。
- みどりの質を高めることにより、魅力的な資源としての活用を図ります。



## ■ その他の土地利用

### (1) 土地利用検討エリア

「土地利用転換推進エリア」に位置づけていた4地区のうち1地区を「土地利用検討エリア」に名称を改め、計画的かつ適正に新たな土地利用の検討を進めます。

- 東所沢駅に近接する東所沢駅南東地区は、地理的特性を活かした土地利用をめざすため、都市高速鉄道12号線の延伸、東所沢駅周辺の街づくりの状況、都市計画道路の整備状況などを見据え、具体的な検討を進めます。

### (2) 交流エリア

本市にあるさまざまな資源を活用し、交流機能の充実をめざします。

- 西武球場前駅周辺の狭山丘陵は、都心近郊において、自然とふれあうことができる貴重な財産であるほか、周辺には集客施設も立地しており、市内外から多くの人を訪れるため、自然環境に配慮した交流機能の充実を図ります。
- 中心市街地では、本市の表玄関である所沢駅を中心とした地区一帯において、市内外から多くの人が集まることから、歩いて楽しめることができる回遊性を創出し、交流機能の充実を図ります。
- 「COOL JAPAN FOREST構想」の中心的な施設である「ところざわサクラタウン」周辺は、市内外から多くの集客が期待されるため、「みどり・文化・産業が調和したまちづくり」を進め、本市の魅力を感じる場所として、地域の活性化を図るとともに周辺の住環境に配慮した交流機能の充実を図ります。



交流エリア





都市マスコラム

所沢駅西口の街づくり

平成12年6月に西武鉄道車両工場が機能移転して閉鎖されたことにより、所沢駅の西口至近に約5.5ヘクタールの大規模な未利用地が生まれました。

当地区の一帯は、幅員が4メートル以下の狭い道路に住宅が密集するなど、都市防災や住環境に関する課題を抱えており、所沢市では、これらの課題を踏まえ、市の表玄関にふさわしい計画的な土地利用と良好な住環境を形成するため、車両工場跡地を含む一帯において街づくりに取り組んでいます。

協議・事業化へ

所沢市の表玄関にふさわしい魅力と活力ある街の創出をめざし、平成24年度から平成25年度にかけて、学識経験者をはじめ地元の商業関係者や住民などによる街づくり協議会を立ち上げ、街づくりや土地利用の方向性について協議しました。

現在では土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行による街づくりを進めており、平成27年9月30日には土地区画整理事業の事業計画認可、平成28年11月7日には再開発事業の事業計画認可を受け、事業完了に向けて工事等を進めています。



所沢駅西口地区 街の将来イメージ



序章はじめに

第1章概況と課題

第2章基本方針

第3章分野別方針

第4章地域別方針

第5章実現に向けて

参考資料



## 2 道路・交通 ～安全・安心で快適に移動できる街～

本市では、市内各地で慢性的な交通渋滞が発生しており、生活道路への自動車の流入、バスなどの公共交通機関の遅れ、走行速度の低下など、市民生活や経済活動、環境に影響が生じています。これらの問題は、自動車交通量だけでなく、鉄道による市街地の分断や変則・複雑な交差点が多いこと、中心市街地へ道路が集中していること、都市間をつなぐ道路ネットワークなどの構造が要因と考えられ改善が必要です。

また、市内に多く存在している公共交通不便地域の解消とともに、歩行者・自転車利用者が安全・安心に利用できる交通環境の整備も求められています。

これらのことから、本市においては、交通渋滞の解消・緩和に向けて将来の自動車交通量などを踏まえつつ、道路ネットワークの充実に向けた道路体系を確立し、都市計画道路などの整備を進めます。

あわせて、市内の拠点などを結ぶ公共交通ネットワークの形成による移動環境の向上、歩いて暮らせる街の実現に向けた歩行者空間の整備、環境負荷の少ない交通手段への転換に向けた交通環境の整備を進めるなど、自然との調和や環境に配慮した安全・安心で快適に移動できる街をめざします。

### (1) 道路体系の確立

新たな将来道路体系を確立し、道路ネットワークの整備を進めます。

- 本市の骨格となる東西方向・南北方向・環状に結ぶ都市計画道路は、沿道の土地利用や周辺環境に配慮するとともに、中心市街地への過度な自動車の進入を抑制するため、主要な道路ネットワークを形成する路線として整備をめざします。

#### 【道路体系の考え方】

##### ◆広域幹線道路

複数の都道府県、市町村を結ぶ、広域的な交通網を形成する道路。

##### ◆主要幹線道路

都市計画道路（一部の構想道路を含む。）のうち、周辺自治体とのネットワークの役割をもち、かつ本市の骨格を形成する道路。

##### ◆幹線道路

都市計画道路（一部の構想道路を含む。）のうち、本市の骨格を形成する道路。

##### ◆補助幹線道路

方針策定時においては都市計画道路ではないが、本市の骨格または広域的な交通網を形成する道路。

##### ◆構想道路

方針策定時においては都市計画決定していないが、将来的に都市計画決定し、整備する可能性がある道路。

- 将来道路体系の構築にあたっては、それぞれの道路の必要性、役割の重要性などから、広域幹線道路、主要幹線道路、幹線道路、補助幹線道路などを位置づけます。
- 国道463号は、4車線道路のネットワーク化に向けて、県と検討・協議を進めます。
- 構想道路である（仮称）所沢バイパス、都市計画道路榎戸豊岡線の延伸は、社会経済情勢などを勘案しつつ、道路の必要性について引き続き検討を進めます。
- 主に現況道路を拡幅する構想道路である（仮称）所沢立川線は、社会経済情勢などを勘案しつつ、都市計画道路北野下富線の整備状況などを踏まえ、都市計画決定及び整備をめざします。
- 都市計画道路北原安松線は、道路ネットワークの構築のため、隣接する清瀬市と接続をめざします。
- 国の構想道路である核都市広域幹線道路は、引き続き具体的な計画に向けた国の動向を注視していきます。

## (2) 道路環境の整備

地域の実情に合わせた道路環境の整備を進めます。

### ① 主要な道路の整備

- 都市計画道路の整備にあたっては、優先順位を決め、効率的に事業を進めます。
- 都市間を連絡する幹線となる道路は、県や東京都、周辺市町と協議のうえ、早期の整備をめざします。
- 幹線道路の整備により、生活道路などへの自動車の流入を防ぎます。

### ② 交通環境の整備

- 交通渋滞の解消や緩和を図るため、道路の拡幅、鉄道との立体交差化、交差点の改良や右折レーンの設置などを進めます。
- 鉄道駅周辺では、駐車場案内システムなどの導入を検討し、利便性の向上をめざします。

### ③ 生活道路の整備

- 安全面や防災面で危険性のある狭あい道路では、すみ切りや道路拡幅などによる整備を進めます。
- スクールゾーン、ゾーン30、一方通行などの指定により、地域住民をはじめとする歩行者などの安全を確保します。

### ④ 環境に配慮した道路の整備

- 浸水対策、騒音対策、ヒートアイランド対策など、地域の実情に合わせた舗装による道路整備を進めます。
- 街路樹などによる緑化を進めるとともに、適切な維持管理により、日陰の創出や歩行者などの安全を確保した、良好な道路環境の形成を図ります。

### (3) 歩行者・自転車利用者に安全・安心な環境づくり

歩行者・自転車空間の整備と利便性の向上を図ります。

#### ①歩行者・自転車空間の整備

- 歩いてみたくなる歩行者空間の形成に向けて、誰もが安全・安心に移動できるように、バリアフリーやユニバーサルデザインに配慮した歩道の設置を計画的に進めます。
- 無電柱化などにより、歩行者・自転車利用者に安全・安心な環境の整備をめざします。
- 道路照明灯の設置により、安全・安心な道路空間の形成を進めます。
- 自転車利用者が安全・安心に走行できる環境を創出するため、バリアフリーやユニバーサルデザインに配慮した自転車道などの設置を計画的に進めます。
- 歩行者などの安全を確保するため、交通安全施設の設置を進めます。

#### ②利便性の向上

- バリアフリーやユニバーサルデザインに配慮した歩行者空間を整備するとともに、分かりやすい表示などにより、街の回遊性を高めます。
- バリアフリーやユニバーサルデザインに配慮した駐輪場を整備し、買物客や通勤・通学者のアクセスや利便性の向上をめざします。

### (4) 公共交通ネットワークの充実

ユニバーサルデザインに配慮した公共交通ネットワークの形成・充実を進めます。

#### ①ネットワークの形成・充実

- 超高齢社会における拠点へのアクセスや拠点間での移動の重要性を踏まえ、市民生活の充実を図るため、公共交通ネットワークの形成に取り組みます。
- 都市高速鉄道12号線については、県をはじめとした関係自治体と連携するとともに、国や東京都などに働きかけ、東所沢駅への延伸に向けた取り組みを進めます。
- 公共交通不便地域では、コミュニティバスのほか、新たな交通手段の導入などに向けた検討を進めます。

#### ②利便性の向上

- 鉄道については、通勤・通学時の混雑緩和、相互乗り入れなどによるアクセスの改善、主要駅の交通結節機能の強化、輸送力の充実など、利便性の向上を事業者へ働きかけます。
- 不特定多数の人々が集まる公共交通ターミナルでは、誰もが快適に利用できるように、バリアフリーやユニバーサルデザインに配慮した環境整備を進めます。
- バス路線については、既存路線の維持に努めるとともに、輸送力の確保やノンステップバスの推進を引き続き事業者に対して働きかけます。
- バス停にベンチなどを設置し、快適にバスを待つことができる環境の整備をめざします。





# 3 環境 ～環境に配慮した人と自然にやさしい街～

本市は、環境分野の取り組みに力を入れており、全国的にも先進性が評価されています。街づくりにおいても、環境と密接な関連性があることから、影響を考慮しながら取り組みを進めていくことが必要です。

近年、地球温暖化が原因と考えられる集中豪雨などの都市型災害が増加しており、温室効果ガス削減などによる地球温暖化対策は喫緊の課題となっています。

さらに、都市部ではアスファルトやコンクリートなどの舗装、建築物や自動車などからの排熱、風の通り道の阻害などが要因と考えられるヒートアイランド現象により、日常生活にさまざまな影響が出ており、その対策が課題となっています。

一方、本市では市街化調整区域を中心に豊かな自然環境が存在しており、それぞれの環境に適応した野生生物が多く見られます。特に狭山丘陵は都心近郊における最大の生息地と言われており、生物多様性の保全を図るとともに、ホタルやミヤコタナゴなどが生息できるような自然環境の保全・再生が求められています。

また、河川や水路は市民が水辺を親しむための身近な場所であり、水質の保全や水辺の有効利用など、水環境の保全を図っていくことが求められています。

本市においては、環境負荷の少ない建築物や自動車の普及などによる低炭素社会の構築、都市環境の改善によるヒートアイランド対策、自然環境や生態系への配慮、良好な生活環境の保全や推進など、環境に配慮した人と自然にやさしい街をめざします。

## (1) 低炭素社会の構築

都市構造の変化や環境に配慮したライフスタイルにより、環境負荷を減らします。

### ① 温室効果ガスの削減

- 自動車などから排出される温室効果ガスを抑制するため、環境負荷の少ない自動車などの普及を促進するとともに、渋滞緩和につながる道路整備を進めます。
- 公共交通ネットワークを形成し、自家用車から公共交通機関への利用の転換を促進することで、温室効果ガスの削減を図ります。
- 徒歩や自転車での移動が安全・安心にできるように、歩行者・自転車空間の整備を進めます。
- 建築物の低炭素化を推進するとともに、省エネ性能の高い設備の導入などにより、温室効果ガスの削減を進めます。
- 道路照明灯のLED化を引き続き推進するとともに、適切に維持管理を行い、エネルギー消費の抑制に努めます。
- みどりの保全・創出を推進し、適切な樹林地の維持管理を通じて、温室効果ガスの吸収源を確保します。



## ②再生可能エネルギーの利用促進

- 再生可能エネルギーなどの環境にやさしい電力の利用を促進し、温室効果ガスの削減を図ります。
- 太陽光や太陽熱などによる創エネ機器の導入を促進し、再生可能エネルギーの利用率を高めます。
- 再生可能エネルギーの普及を図るため、公共公益施設に太陽光発電システムなどの整備を進めます。

## (2) ヒートアイランド対策などの推進

安心して暮らすため、危険な暑さの緩和や熱中症対策に取り組みます。

### ①気温上昇への対策

- みどりの保全・創出を推進し、適切な樹林地の維持管理を通じて、樹木が持つ蒸散作用による気温低減効果の活用を図ります。
- 保水性舗装などによる水の蒸発効果により、道路面の温度を下げる取り組みを進めます。
- クールシェアスポットなどの普及を推進するとともに、暑さ指数（WBGT）などの情報提供により、熱中症対策を進めます。

### ②水辺やみどりの空間づくり

- 街なかにおける親水空間やみどりの遊歩道の整備を進めます。
- 道路や学校などの公共公益施設の緑化を図ります。

## (3) エコロジカルネットワークの構築

多様な生態系を確保する環境づくりに取り組みます。

### ①エコロジカルネットワークの構築

- 野生生物の生息・生育環境を確保するため、水源地・水辺やみどりを保全するとともに、自然環境に配慮した川づくりを進め、エコロジカルネットワークの構築をめざします。
- 「狭山丘陵」、「三富・くぬぎ山等平地林周辺」、「柳瀬川段丘崖周辺」はエコロジカルネットワークの中心として、希少種を含めた野生生物の生息・生育環境の適切な保全を図ります。
- 野生生物の生息・生育環境の適切な保全を図る必要がある地域など、ポテンシャルの高い地域は、エコロジカルネットワークの構築をめざします。





## ②市民などとの協働による活動の推進

- 市民・事業者・行政の協働による、みどりの保全・創出を図ります。
- 市民が自然環境とふれ合える場の創出を図るとともに、市民団体などの活動を支援します。
- 生物多様性に対する理解や関心を高めるため、普及啓発活動などを進めます。

## (4) 良好な生活環境の保全と推進

衛生的で安全な生活環境の確保と整備に取り組みます。

### ①水環境の保全

- 河川や水路などの良好な水環境を保全するため、公共下水道の整備や浄化槽の設置などにより、生活排水の適切な処理を図ります。
- 水質汚濁の防止を図るため、合併浄化槽への転換を促進します。
- 公共公益施設などは、雨水貯留槽などを設置し雨水利用を図ります。

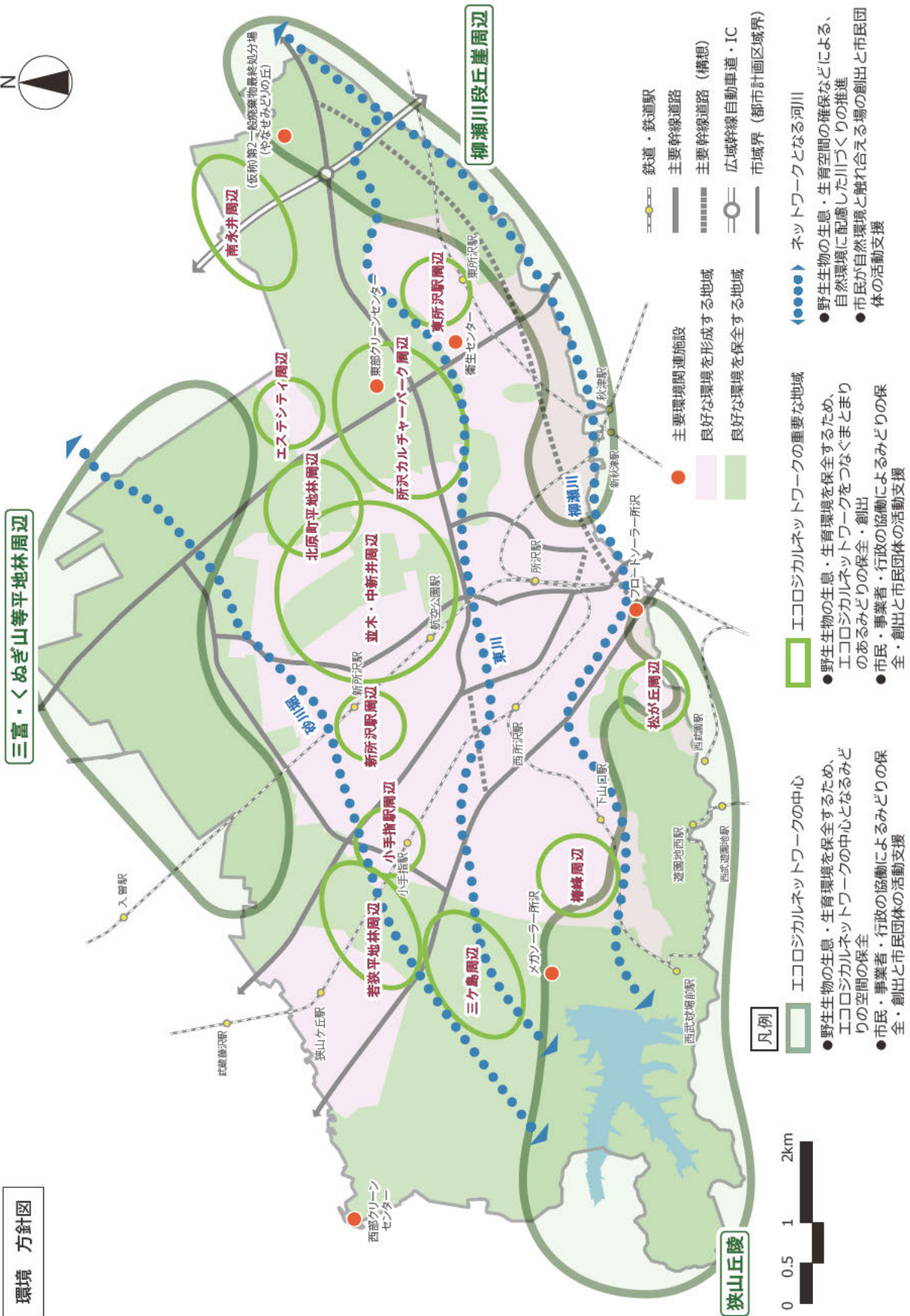
### ②地下水のかん養の推進

- 樹林地や農地などのみどりの保全を推進し、水の循環、保水機能による地下水のかん養に取り組みます。
- 透水性舗装や雨水流出抑制施設などによる、地下水のかん養に取り組みます。

### ③廃棄物の適正な処理

- ごみを排出しないための取り組みや、再利用を進めることにより、廃棄物の発生抑制を推進します。
- 一般廃棄物処理施設の適正な維持管理を進めます。
- (仮称) 第2一般廃棄物最終処分場(やなせみどりの丘)の整備を進めます。
- 災害時に発生する多量のごみを円滑に処理するための体制整備を進めます。





序章はじめに

第1章 概況と課題

第2章 基本方針

第3章 分野別方針

第4章 地域別方針

第5章 実現に向けて

参考資料



# 4 みどり ～質の高いみどりを未来に継承する街～

本市の南西部に広がっている狭山丘陵は、都心近郊における貴重な自然であり、湧水による湿地が形成されているとともに、河川の水源となっています。また、市街地を取り囲むように武蔵野の雑木林や三富新田をはじめとした農地が広がっています。

市街地には、市外からの来訪者も多い所沢航空記念公園があるほか、身近な公園・緑地や農地が点在するなど、多くの街なかのみどりが街にうるおいを与えています。

これらのみどりは、良好な住環境や景観を形成し、人々の暮らしにやすらぎを与えるだけでなく、防災、野生生物の生息・生育空間、地域コミュニティの場などの役割もあり、街づくりを進めるうえで欠かせないものです。

本市においては、引き続き、市民・事業者・行政の協働により、地域の特性を踏まえたみどりの保全・創出・活用を図り、より質の高いみどりを未来に継承する街をめざします。

## (1) みどりの保全

先代から受け継がれてきた豊かなみどりを守り、未来へ引き継ぎます。

### ①自然環境の保全

- 周辺自治体にも広がり、みどりが連続した「狭山丘陵」、「三富・くぬぎ山等平地林周辺」、「柳瀬川段丘崖周辺」は本市のみどりの核、みどりの軸として保全を図ります。
- 狭山丘陵に広がる豊かな自然は、本市の貴重な財産であり、未来へ引き継ぐため、保全を図ります。
- 市街地を取り囲むように広がっている樹林地の保全に努めます。
- 野生生物の生息・生育環境の保全、良好な景観の形成などのため、水源地・湿地や河川といった水辺と樹林地の一体的な保全に努めます。

### ②身近なみどりの保全

- 農業や人々の生活との関わりによって形成された雑木林の保全に努めます。
- 市民が身近にふれあえる地域の雑木林や巨樹などをはじめとした、街なかのみどりの適切な保全に努めます。
- 河川などと一体となったみどりの保全に努めます。
- 農地の生産機能を高め、適切な保全に努めます。
- 市街化区域内の農地の保全に努めるとともに、生産緑地地区の指定を進めます。また、指定から30年を経過する生産緑地地区は、特定生産緑地地区の指定を進めます。
- 市街化区域内のみどりは、都市に欠かせないグリーンインフラとして保全し、その機能を活かした都市の形成を図ります。



### ③保全管理体制の充実

- それぞれの特性に応じた緑地保全制度を活用し、みどりの適切な保全管理を図ります。
- みどりの質を向上させるため、市民・事業者・行政の協働による保全管理を図ります。

## (2) みどりの創出

地域に適したみどりを増やし、質の高い生活空間をつくります。

### ①公園・緑地の整備

- 公園・緑地が不足している地域では、憩いの場として公園・緑地などの整備を進めます。
- 公園・緑地などの整備にあたっては、地域のバランスを考慮しつつ、バリアフリーやユニバーサルデザインに配慮し、規模、利用形態、地域の特性などを踏まえ、計画的に進めます。
- さまざまな活動が行えるだけでなく、都市の防災性を向上させるための公園・緑地の整備を進めます。

### ②緑化活動

- みどり豊かな市街地を形成するため、公園・緑地だけでなく、街なかのみどりの創出を図ります。
- 主な鉄道駅周辺では、都市緑化の拠点として、街なかのみどりの創出を図ります。
- 公共公益施設などの公共空間では、都市緑化のモデルとなる取り組みを推進します。
- 道路や河川などの緑化を進めるとともに、適切に維持管理を行い、みどりの機能の充実に努めます。
- 市民・事業者が主体的にみどりの創出に取り組める体制づくりを支援します。



### (3) みどりの活用

既存のみどりを保全するとともに、資源として活用します。

#### ①みどりとふれあう機会の充実

- 市民農園や農作物収穫体験などにより、市民が農とふれあう「農のあるまちづくり」をめざします。
- 公園・緑地などでは、親水空間や遊歩道の整備を進め、みどりとふれあうことができる環境づくりに努めます。
- 気軽にみどりを体感できるイベントなどにより、子どもだけでなく大人たちへの環境教育を進めます。

#### ②生産緑地地区などの活用

- 市民が農とふれあう新たな場として、生産緑地地区などの活用を検討します。
- 生産緑地地区内などに直売所、加工所、農家レストランなどの設置による6次産業化に向けた取り組みを検討します。

#### ③農地の利用促進

- 増加している遊休農地や耕作放棄地の利用を促進するため、新たな担い手の確保や農地の賃貸借による営農の継続、市民農園の開設などに向けた取り組みを進めます。
- 法人などの参入や福祉との連携による農地の利用などに向けた取り組みを進めます。

### (4) 水とみどりがつくるネットワーク

水辺とみどりの融合によるネットワークの構築をめざします。

- 「ところざわサクラタウン」、「中心市街地」、「狭山丘陵」を拠点とした河川や多様なみどりを相互につなぎ、水とみどりの豊かさが感じられる散策路を整備し、「水とみどりがつくるネットワーク」の構築をめざします。
- 「水とみどりがつくるネットワーク」の構築にあたっては、休憩できるオープンスペースやベンチなどを配置し、歩行者が安全・安心に利用できる環境の整備に努めます。
- 新たな人の流れを生み出し、みどりや文化などとふれあう機会の創出に努めます。







序章はじめに

第1章 概況と課題

第2章 基本方針

第3章 分野別方針

第4章 地域別方針

第5章 実現に向けて

参考資料



# 5 活力・にぎわい ~多様な活動が展開される活気あふれる街~

本市は、所沢駅周辺を中心に商業・業務施設が集積し、県南西部の中心的な都市として発展してきましたが、都市間での競争が激しくなるなか、魅力の向上をより一層図ることが必要です。

今後、生産年齢人口のさらなる減少に伴い、街の活力の低下や税収の減少などが懸念されることから、産業の活性化、にぎわいや働ける場所の創出などにより、活力を高めていくことが求められています。

また、現在、進められている所沢駅周辺の市街地開発事業、東所沢駅周辺の「ところざわサクラタウン」を中心とする「COOL JAPAN FOREST構想」、本市の南西部に位置する狭山丘陵の自然や周辺の集客施設などのネットワーク化を図り、にぎわいのある街づくりが求められています。

本市においては、新たな土地利用などによる活力とさまざまな歴史・文化資源などを活用したにぎわいの創出により、市内外から多くの人が集まることで、多様な活動が展開される活気あふれる街をめざします。

## (1) 人が集まる街づくり

駅周辺でのにぎわいや交流の創出などにより、活力ある街づくりを進めます。

### ① 新たなにぎわいづくり

- 所沢駅周辺は、高次都市機能や都市型産業の集積を図るとともに、地区一帯の回遊性を高め、市内外から多くの人が集まるにぎわいのある街づくりを進めます。
- 東所沢駅周辺は「ところざわサクラタウン」を中心とする「COOL JAPAN FOREST構想」による波及効果を最大限に発揮するため、公共交通によるアクセスを改善するとともに、周辺地区におけるオフィスやホテルをはじめとした商業・業務施設や産業系施設などの誘導を進めます。
- 「水とみどりがつくるネットワーク」の構築により、新たな人の流れを生み出し、地域産業の活性化や街の活力・にぎわいの創出をめざします。

### ② 交流が生まれる街づくり

- 市内各地にある観光資源や集客施設などのネットワーク化を図るとともに、積極的に情報を発信することで、本市に魅力を感じて市内外から多くの人が集まり、多様な交流が生まれる街づくりを進めます。
- 空き家のリノベーションや空き地の活用、公共空間の利活用などにより、地域コミュニティのための新たな集いの場の創出を推進します。

### ③ 魅力のある鉄道駅周辺の整備

- 鉄道駅周辺では、未利用空間などの有効活用を図ります。
- 駅前広場などでは、街なかのみどりを創出するため、交通事業者や地域住民などとともに緑化を進めます。

- 自動車の進入規制など、歩行者優先の道路のあり方などについて検討し、魅力のある店舗が建ち並ぶ街づくりを進めます。

## (2) 新たな活力が生まれる街づくり

新たな土地利用により、活性化につながる街づくりを進めます。

### ①有効な土地利用の推進

- 三ヶ島工業団地周辺や松郷工業団地周辺は、地域の特性に応じて、既存の工業団地の拡張を推進し、計画的に都市基盤を整備することで、住工混在解消のための市内企業の移転先の確保、新たな産業の誘導、産業活動の活性化など、周辺の自然環境と調和した産業拠点の形成を図ります。
- 所沢インターチェンジ周辺は、広域的な交通の利便性を活かし、計画的に都市基盤を整備することで、企業ニーズを踏まえた新たな産業の誘導、産業活動の活性化など、周辺の自然環境と調和した産業拠点の形成を図ります。

### ②新たな土地利用の検討

- 東所沢駅南東地区は、都市高速鉄道12号線の延伸や東所沢駅周辺の街づくりの状況などを勘案しつつ、具体的な土地利用に向けた検討を進めます。

## (3) 学びと文化・スポーツの推進による街づくり

学びの場や、文化を感じ、スポーツを楽しめる空間の創出をめざします。

### ①教育関連施設の立地

- 多様化する教育ニーズに対応した私立学校の誘致をはじめ、教育関連施設の立地をめざします。

### ②文化とスポーツを楽しめる街づくり

- 住まいや暮らしの付加価値を高めるため、地域の歴史や文化を活かした街づくりに努めます。
- まちの魅力を高めるため、文化芸術を自由に楽しめる街づくりを進めます。
- スポーツを楽しめる街づくりを進めます。

### ③文化を創出する街づくり

- 市民・事業者・教育機関・行政などが協働・連携し、それぞれの特性を活かした魅力ある街づくりを進めます。
- 人と文化のつながりなど多様な出会いや分野を超えた交流により、文化の発展と地域の活性化を図るとともに、次世代につながる文化の継承に向けた取り組みを進めます。

## 6 暮らし ～地域の特性を活かした暮らしやすい街～

本市は、都心へのアクセスの良さなどを背景に、ベッドタウンとして昭和40年代から急激な人口増加とともに市街地が拡大し、郊外部で大規模開発が行われたことにより、市内のみどりも減少してきました。

これまで市街地の拡大にあわせて、インフラなどの整備を進めてきましたが、近年では、インフラやマンションの老朽化、空き家の増加、地域コミュニティの希薄化など新たな問題も発生し、住環境の改善が必要な地域も見られます。

今後の人口減少社会においては、公共施設の既存ストックを計画的に維持・管理・有効活用するとともに必要な機能を適切に配置することが求められており、ライフスタイルの多様化や社会経済情勢への対応とあわせて、バリアフリーやユニバーサルデザインに配慮した健康や福祉の視点による歩いて暮らせる街づくりが求められています。

本市においては、市民が安全・安心に暮らすことができる良好な住環境の整備、健康的に住み続けられる健康・福祉の街づくりなどを進め、地域の特性を活かした暮らしやすい街をめざします。

### (1) 良好な住環境づくり

市民が安全・安心に生活できる住環境の整備を進めます。

#### ① 都市基盤の整備

- 都市基盤の整備が必要な地区などでは、さまざまな事業手法を活用し、地区の特性に応じたきめ細かな街づくりを進め、良好な住環境の形成を図ります。
- 市街化区域への編入をめざす地区では、土地区画整理事業などを実施し、都市基盤の整備を進めます。

#### ② 良好な住環境の形成や保全

- 密集市街地では、狭あい道路の拡幅や建築物の共同化による防災性の向上とともに、協調化などにより、良好な住環境の形成を図ります。
- 市街地開発事業や民間開発により、すでに良好な住宅地が形成されている地域では、地区計画などによる住環境の維持・保全・向上を図ります。
- 街なかのみどりを創出し、住まいとみどりが調和した住環境の形成を図ります。
- 地区計画や街づくり協定などを活用し、良好な住環境の形成や保全を図ります。





- 火災に対する安全性を高めるため、防火・準防火地域の指定により、建築物の不燃化・難燃化をめざします。
- 住工混在地区では、住居系と工業系土地利用の調和をめざし、住宅と工場・事業所の共存を図ります。
- 老朽化が進む団地や一団地を形成している住宅地の更新、大規模な土地利用の転換が行われるエリアなどでは、地権者や事業者と協議するとともに、周辺環境への影響を配慮し、地区計画などの活用により住環境の改善に努めます。
- 市街化調整区域は、自然環境との調和に配慮しつつ、日常生活に必要な施設の誘導など、開発許可制度による適正な土地利用を図ります。

### ③地域住民が主体となる街づくり

- 街づくりアドバイザーの派遣などにより、地域の特性に応じた住環境の保全・向上に向けて、地域住民が主体となった街づくりを支援します。

## (2) 健康・福祉の街づくり

安全・安心に住み続けられる健康・福祉の街づくりを進めます。

### ①歩いて暮らせる街づくり

- 徒歩圏に日常生活に必要な医療・福祉施設、店舗や生活サービス施設などの誘導を図ります。
- 休憩できるオープンスペースの確保や健康遊具などを設置するとともに、バリアフリーやユニバーサルデザインに配慮した、誰もが歩いてみたいと感じる安全・安心な歩行者空間の整備を進めます。
- 自動車への依存を減らすなど、歩くことによる市民の健康増進を図ります。



### ②誰もが住みやすい街づくり

- 誰もが住みやすい街づくりに向けて、バリアフリーやユニバーサルデザインに配慮した街づくりを進めます。
- さまざまな住民によって構成される地域コミュニティの再生に向けて、多様な住環境の確保に努めます。
- 健康遊具などを設置し、健康・体力づくりやコミュニティの場として多様な活動ができるように、計画的な公園・緑地の整備・活用を進めます。
- 住宅のバリアフリー化やユニバーサルデザインの普及を進め、誰もが暮らしやすい住環境の向上を図ります。

### (3) 防犯の街づくり

防犯対策につながる安全・安心な街づくりに取り組みます。

#### ① 空き家対策

- 適切に管理されていない空き家は、リノベーションやポケットパークなどの新たな活用により、良好な住環境の形成を図ります。
- 民間団体などとの連携により、空き家の活用を検討します。

#### ② 市街地環境の整備

- 地区計画などを活用し、壁面の位置の制限や垣又は柵の制限などにより、防犯につながる見通しのよい安全・安心な街づくりを進めます。
- 暗がりやを解消するため街灯の設置を図り、安全・安心な歩行者空間などの整備を進めます。
- 道路や公園などの公共施設は、植栽の工夫などにより視認性の向上を図ります。

#### ③ 市民による取り組み

- 地域コミュニティを中心とした防犯活動を促進することで、常に人の目が行き届いた防犯につながる街づくりを進めます。
- 住民が「防犯の街づくり」へ積極的に参加できる機会を設け、地域の特性に応じた防犯対策に活かします。

### (4) 公共施設などの管理

社会経済情勢の変化を踏まえ、経営的な視点から公共施設などの管理を進めます。

#### ① 公共施設の適切な配置

- いつまでも安定的に必要な施設や機能を提供していくために、社会経済情勢の変化に応じた規模や機能の見直しを進め、総量の適正化やライフサイクルコストの縮減など、経営的な視点から公共施設の再配置を検討します。
- 公共施設の再配置にあたっては、公共交通によるアクセスの向上などを図り、利用しやすい環境の整備を進めるとともに、必要に応じて都市計画の見直しを検討します。

#### ② インフラの整備と維持管理

- 道路や橋りょう、上下水道などのインフラは、長寿命化とライフサイクルコストの縮減に取り組みます。
- 公共施設に省エネ設備の導入を行い、環境負荷の軽減に取り組みます。
- 公共施設はバリアフリーやユニバーサルデザインに配慮し、利用者が使いやすいように整備を進めます。



## 都市マスコラム

## 防犯まちづくり

身近な犯罪を抑止するには、住民等の様々な主体により従来から行われてきたソフト面の防犯活動をより一層推進するとともに、住宅・学校・公共施設等の整備や管理等のハード面の取り組みを推進することが重要です。すなわち、従来は接点の乏しかった防犯活動とまちづくりを相互に組み込み、犯罪が起こりにくく犯罪に対して抵抗力のあるまちづくりを行う「防犯まちづくり」を推進することが求められています。

## 具体的な例

- 建物の共同化や、壁面後退により、道路の見通しを確保します。
- 塀をブロック塀から低めの柵や生垣にし、死角などをつくりにくくします。
- 照明灯などを設置し、夜間の見通しを確保します。
- コミュニティの形成、環境の維持管理、防犯活動の活発化等を通して犯罪抑止を図ります。



▲ブロック塀が死角をつくり、侵入の足場ともなる

出典：「安全で安心なまちづくり～防犯まちづくりの推進～」  
(警察庁・文部科学省・国土交通省)

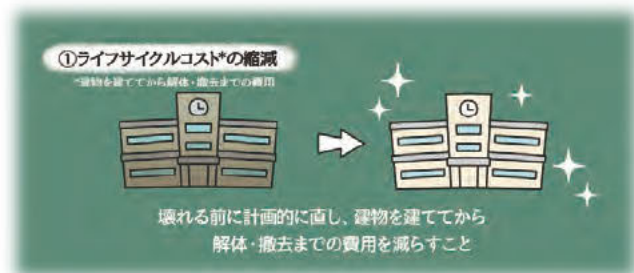
## 公共施設マネジメント

公共施設を私たちが安全に使うためには、点検や修繕など、適切な管理が欠かせません。しかし、公共施設の多くは、人口が急速に増えた昭和40年から50年代に建てられたものが多く、まもなく一斉に更新の時期を迎え、多くの費用が必要になるものと考えられています。

市の人口が減っていくことが予想される今、必要な施設や機能をいつまでも安定的に使えるよう、経営的な視点から公共施設の管理を進めていく「公共施設マネジメント」が必要となっています。

## ①ライフサイクルコストの縮減

建物を建設してから解体・撤去するまでの費用は、建設費の3倍から4倍になるとも言われます。予防保全的（壊れる前に計画的に直す）な維持管理を進めながら、ライフサイクルコストの縮減を図ります。



## ②計画的な総量の適正化

公共施設を安定的に保持することが可能な総量に適正化します。「建物＝行政サービス」という考え方から行政サービスを重視した考え方に転換し、必要な行政サービスをできるだけ維持しながら、建物数(床面積)の縮減をめざします。





# 7 防災 ～安全・安心に生活できる災害に強い街～

平成7（1995）年1月に発生した兵庫県南部地震（阪神・淡路大震災）、平成23（2011）年3月に発生した東北地方太平洋沖地震（東日本大震災）、平成28（2016）年4月に発生した熊本地震などの大規模な地震は、家屋の倒壊、火災の発生、交通ネットワークの機能不全、ライフラインの途絶など、市民生活や都市基盤に甚大な被害を及ぼしました。

本市の地盤は比較的安定した強固なものと言われていますが、帰宅困難者の発生や、物流の停滞などさまざまな影響を想定する必要があります。

また、近年では都市化に伴う農地や山林の減少による保水力の低下、集中豪雨などにより、浸水被害などの都市型災害が増加し、日常生活に影響が生じています。

本市においては、市民の生命や財産などを守るため、自然災害や都市型災害に備えてハード面の強靱化を進めるとともに、災害時における自助、共助などによる地域での助け合いの重要性について周知を図り、市民・事業者・行政の連携によるソフト面での防災・減災対策の強化を進めます。

また、被災後の復興まちづくりに迅速に着手するため、災害が発生したことを想定し、平時からさまざまな被害に対応できるように、復興事前準備の取り組みを進めるなど、安全・安心に生活できる災害に強い街をめざします。

## (1) 災害に強い街づくり

被害を最小限にする、災害に強い街をめざします。

### ①防災性の高い市街地形成の推進

- 密集市街地では、市街地開発事業の実施、地区計画の活用による建築物の壁面後退などを進め、防災性の向上を図ります。
- 狭あい道路の多い地区では、道路の整備や拡幅、オープンスペースの確保などを進め、市街地における緩衝空間を形成し、延焼の拡大防止を図ります。
- 消防活動困難区域では、狭あい道路の拡幅など、防災性の向上を図ります。
- 火災に対する安全性を高めるため、防火・準防火地域の指定により、建築物の不燃化・難燃化をめざします。
- 街路樹や生垣などによる緑化を推進し、延焼を遮断することにより、防災性の向上を図ります。
- 住宅などの耐震診断の実施や、耐震化を促進し、災害時における被害の軽減を図ります。
- 災害時の電柱倒壊による道路封鎖を防止するため、無電柱化を図ります。
- 集中豪雨による浸水被害を防止・軽減するため、河川の改修、雨水管や貯留施設の整備などの雨水対策を進めます。
- 雨水枴の浸透化により雨水流出を抑制し、浸水被害の軽減を図ります。

## ②ライフライン・公共公益施設の強化

- 水道管や下水道管などの耐震化や更新を進め、災害に強いライフラインの整備を進めます。
- 公共公益施設の耐震化を推進し、災害時の拠点となる建築物の被害の軽減を図ります。

## ③防災拠点の整備

- 災害時における情報伝達の確実性を確保し、地域の防災性の向上を図るため、防災行政無線や防災資機材などの整備・更新を進めます。
- 太陽光発電などを活用し、災害時における分散型の電源確保をめざします。

## ④災害対策ネットワークの強化

- 広域避難場所に指定している所沢航空記念公園へ至る都市計画道路中央通り線、御幸通り線、公園通り線、上新井富岡線の一部を避難路として位置づけ、整備を進めます。
- 大規模災害が発生した場合の災害救助車両の優先通行路、緊急物資の運搬路となっている緊急輸送道路の整備を進めます。
- 緊急輸送道路の沿道では、建築物の耐震化を促進し、街路樹の整備や防火・準防火地域の指定により、緊急輸送道路としての機能強化を図ります。

## ⑤避難場所などの整備

- 広域避難場所や防災拠点となっている所沢航空記念公園とその周辺では、歩道の整備、建築物の不燃化・難燃化などにより、安全性の向上を図ります。
- 指定避難場所については、小・中・高等学校・大学グラウンドなどを中心に66箇所を指定しており、防災の視点から機能の充実を図ります。
- 福祉避難所については、必要に応じて高齢者施設、障害者施設、児童施設などを指定し、災害時に対応できる体制づくりの検討を進めます。
- 公共公益施設を一時的な避難所として活用できるように、バリアフリーやユニバーサルデザインに配慮し、施設の安全性の確保や防災機能の充実を図ります。
- 帰宅困難者が一時的に滞在できるように、バリアフリーやユニバーサルデザインに配慮した施設の確保などに努めます。
- 災害時におけるマンホールトイレなどトイレの確保・管理ガイドラインの策定を検討します。
- 小・中学校の体育館においてトイレの洋式化を進めるとともに、エアコンの設置を検討します。

## ⑥オープンスペースの整備

- 狭あい道路の多い地区などを中心に、一時的に避難できる公園・緑地や農地などのオープンスペースを確保し、都市の安全性を高める活用方法を検討します。
- 東川、柳瀬川、砂川堀沿いなどに緑地帯を確保し、延焼防止や遅延を図ります。

## (2) 地域と協働による防災街づくり

市民・事業者・行政の連携を強化し、防災街づくりを進めます。

### ①地域コミュニティによる自主防災活動の推進

- 自主防災組織の育成・強化に努めるとともに、災害時には自治会・町内会、民生委員などと連携しながら、迅速な避難支援体制が構築できるように、平時から準備を進めます。

### ②市民などへの情報提供

- ユニバーサルデザインに配慮した防災ガイドや各種ハザードマップを作成し、市民などへの情報提供を行い、防災・減災意識の向上を図り、災害時の安全確保に努めます。

### ③災害弱者支援の推進

- 誰もが災害時における安全を確保できるように、地域の避難行動要支援者など災害弱者に対する支援体制の構築を進めるとともに、自主防災組織をはじめとする関係機関などと連携の強化を図ります。

## (3) 復旧・復興のまちづくり

迅速な日常生活の復旧と都市復興の事前準備により、災害に負けない街をめざします。

### ①災害復旧対策

- 被災後、市民の日常生活を迅速に復旧させるため、復旧体制の構築や計画の策定など、平時から事前準備を進めます。

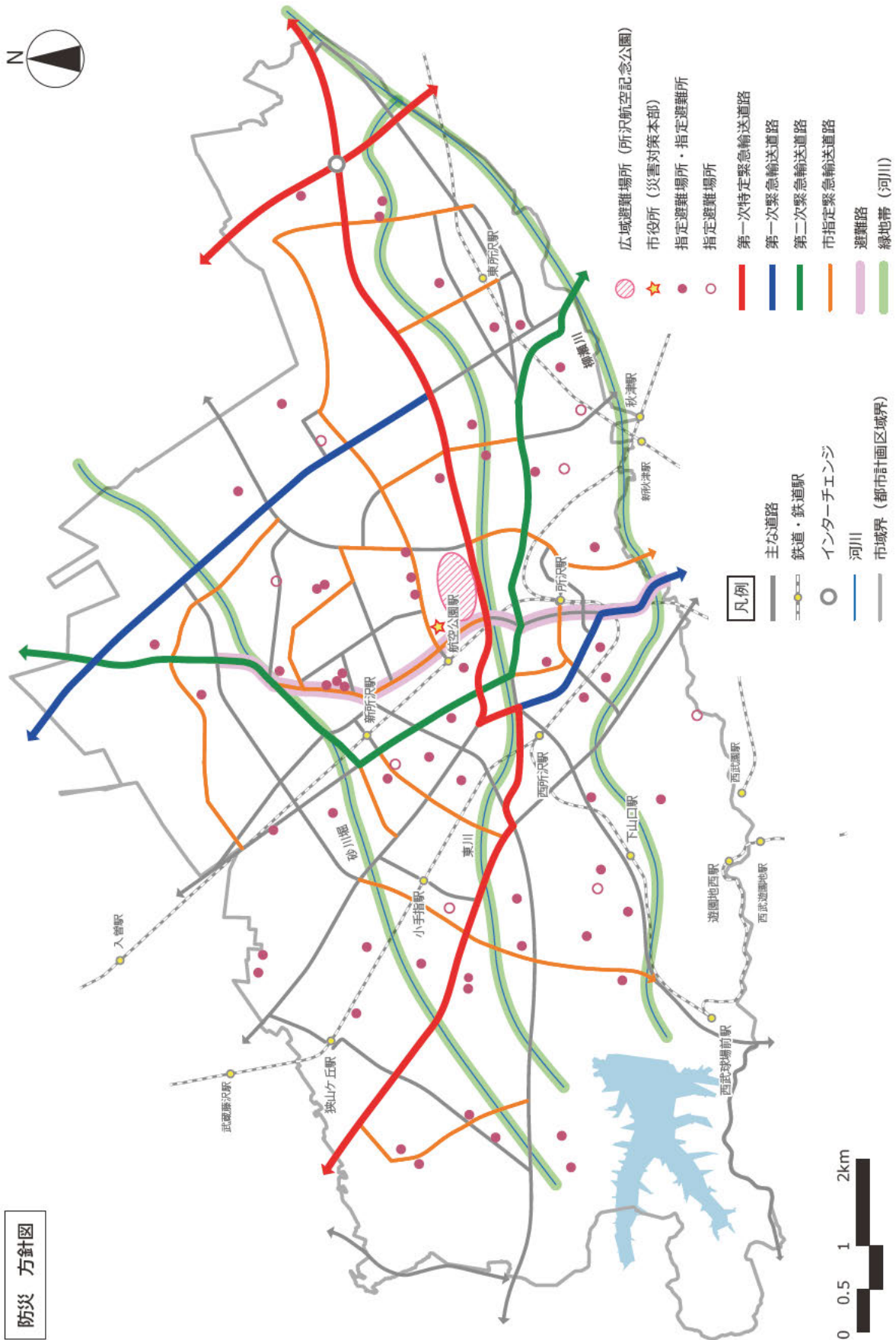
### ②復興事前準備

- 大規模災害により甚大な被害が発生した場合、復興まちづくりが強く求められ、被災直後から早期かつ的確に取り組むことができるように、平時から被災後の復興まちづくりを考えながら準備しておく「復興事前準備」の取り組みを進めます。
- 復興まちづくりに対応できる市民や職員の人材育成や啓発、復興体制の構築などを図ります。

### ③危険度判定士の養成

- 大規模災害が発生した場合、被災した宅地や建築物の危険度を判定し、被害の発生状況を迅速かつ的確に把握することにより、二次被害を防止・軽減するとともに市民の安全を確保するため、被災宅地危険度判定士や被災建築物応急危険度判定士の登録を促進し、養成を図ります。





防災 方針図

- 凡例**
- 主な道路
  - 鉄道・駅
  - インターチェンジ
  - 河川
  - 市域界（都市計画区域界）
  - 広域避難場所（所沢航空記念公園）
  - ★ 市役所（災害対策本部）
  - 指定避難場所・指定避難所
  - 指定避難場所
  - 第一次特定緊急輸送道路
  - 第一次緊急輸送道路
  - 第二次緊急輸送道路
  - 市指定緊急輸送道路
  - 避難路
  - 緑地帯（河川）

## 8 景観 ～都市とみどりの景観が調和した街～

社会の成熟やライフスタイルの変化などにより、豊かな生活や個性のある街づくりへの関心が高まっています。景観は、街のイメージを創り出し、その魅力が街への愛着を生む重要な要素となっています。

市街地を取り囲む郊外部には、狭山丘陵や武蔵野の雑木林、三富新田をはじめとする農地が広がっている一方、市街地には県内有数の規模を誇る所沢航空記念公園のほか、身近な公園・緑地や農地が点在するなどみどり豊かな都市となっています。

このことから、歴史的資源や整備された住宅地などの景観資源が多く存在しているなかで、豊かなみどりは景観の骨格をなす資源だと考えられます。

そのうえで、景観を単なる姿や形、景色などとしてとらえるのではなく、先代から育まれてきた人々の生活や活動、文化、自然、空間といったものを私たちの生活の一部として、市民一人ひとりが良好な景観の形成や保全に向けた身近な取り組みからはじめ、景観の質を高めていくことが必要です。

本市においては、みどりを骨格として、市民・事業者・行政による景観まちづくりを進めることにより、都市とみどりの景観が調和した街をめざします。

### (1) みどりの景観づくり

本市の特徴である豊富なみどりを活用した景観の形成・保全をめざします。

- 市民一人ひとりが景観を意識し、みどりの保全・活用による良好な景観づくりに市民が主体的に取り組める環境づくりをめざします。
- 「水とみどりがつくるネットワーク」は景観にも配慮し、歩きたくなる街づくりの取り組みの一つとして、連続した魅力的な景観が楽しめる空間の創出を図ります。
- 東川、柳瀬川、砂川堀を基軸とした景観ネットワークを形成するため、みどりの創出・保全を図ります。
- 地区計画や街づくり協定などを活用し、みどりあふれる街並みの形成・保全を図ります。
- とことこガーデン制度や街並み緑化ガイドラインなどを展開し、市民・事業者による積極的なみどりの創出を促進します。



## (2) 歴史・文化的景観の保全

地域に引き継がれている景観資源を継承します。

- 市内に所在する多くの遺跡や古道、周辺に位置する寺社、丘陵・台地に残されている城跡や古戦場跡、三富新田などの歴史的景観の保全に努めます。
- 神社の例祭、大祭などの伝統文化、重松流祭ばやし、岩崎 簾獅子舞などの民俗芸能を継承し、織物のまち・航空発祥の地の関連施設を含め、これら文化的な景観の保全・継承に努めます。

## (3) 都市デザインの推進

質の高い生活空間を形成し、多様な活動を生み出す都市デザインを推進します。

### ①都市デザインに向けた取り組み

- 市民がより豊かな生活を感じるために、地域の特性を活かしたコンパクトで質の高い生活空間の形成を図ります。
- 市民によるさまざまな活動や交流を生み出す取り組みを進めます。
- 地区ごとのきめ細やかな景観づくり・街並みの形成を推進するため、地域の特性に応じて活用できる「デザインガイドライン」の作成をめざします。
- 隣接自治体と一体的な景観像を共有するため、「景域」に対する取り組みを検討します。
- 景観計画の変更や運用上の基準の策定を進めるなど、中長期的な景域景観マネジメントをめざします。
- 再生や活用が困難な建築物の除却など、「つくらない景観」の視点から、良好な景観の向上を図ります。

### ②良好な都市デザインの形成

- 景観ネットワークの形成上重要な、主要幹線道路の沿道では、景観に配慮した屋外広告物などの適正な誘導を図ります。
- 無電柱化の推進にあたっては、関係機関と協議・調整を行い、歩行者空間の整備にあわせて効果的かつ効率的に進め、都市景観の向上を図ります。
- 特色のある路地空間では、景観の形成・保全・活用に向けた検討を進めます。
- 公共公益施設は、景観的な質の向上を促す役割が期待されるため、地域のシンボルとなる景観の形成をめざします。

## (4) 市民主体の景観まちづくり

市民の身近な取り組みを支援し、良好な景観の形成をめざします。

- 良好な景観を形成するため、市民・事業者・行政の役割をそれぞれが認識し、協働の取り組みを進めます。



- 景観計画や地区計画などの提案制度を活用し、市民参加による景観まちづくりを進めます。
- 市民、景観市民活動クラブの景観まちづくりを円滑に進めるため、情報の発信や活動の場の提供、代表者会議の開催など、景観まちづくりに対する支援を行います。



都市マスコラム

景域

地域に根差した景観とするために、地形、歴史など地域がもつ背景などにより、一定の地域で景観を創出することをいいます。

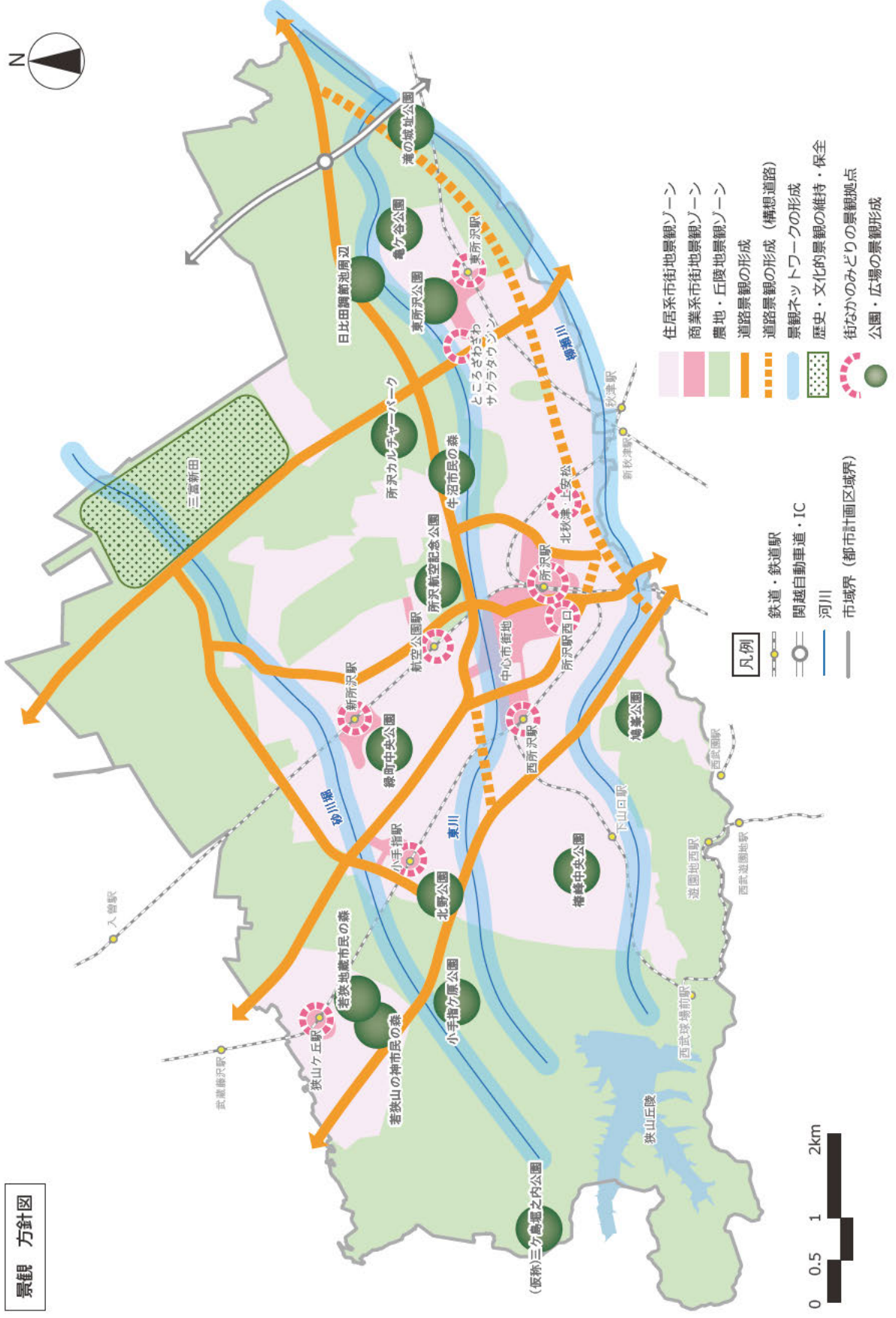
その際、必ずしも行政区域にこだわらず、地形上・歴史上、一体として捉えられる「狭山丘陵」、「三富新田」、「柳瀬川段丘崖」などの区域から構成されるような景観が「景域」に挙げられます。



つくらない景観

建築物等により景観をつくるという考え方だけではなく、適正に管理されていない空き家の除却、オープンスペースを緑地やコミュニティの場として活用することにより、快適に感じられる景観を創出する考え方のことをいいます。







とことこ景観賞

市民の皆様からの推薦により「景観資源候補」に登録された建築物、工作物、樹木、樹林地、街路樹、公共施設、眺望、市民活動等の中から、所沢らしい良好な景観の形成に資するもの、文化財及び巨樹巨木（現 ふるさとの樹）を「とことこ景観資源」として指定しています。

さらに、この中から特に所沢らしい良好な景観を「とことこ景観賞」（現在18件）として表彰しています。

平成30年度 とことこ景観賞



金仙寺



所沢駅西口 イルミネーション



八国山

平成28年度 とことこ景観賞



多聞院

- 多聞院
- 比良の丘
- 狭山丘陵の  
三ヶ島湿地保全活動
- 狭山丘陵の  
糀谷八幡湿地保全活動

平成26年度 とことこ景観賞



砂川堀のしだれ桜

- 砂川堀のしだれ桜
- 東川の桜並木
- 旧和田家住宅  
(クロスケの家)  
主屋・製茶工場・土蔵

平成23年度 とことこ景観賞



狭山湖一帯の景観

- 荒幡富士（浅間神社）
- 東川の活動
- ところざわまつり
- 所澤神明社
- 所沢郷土美術館
- 狭山湖一帯の景観



ケヤキ並木

- ケヤキ並木
- 所沢航空記念公園  
一帯の景観
- 三富新田



## 第4章

# 地域別方針

駅を中心とした5つの生活圏と11の地区から街づくりの方針を示します。

1. 生活圏の街づくり
2. 地区別の街づくり

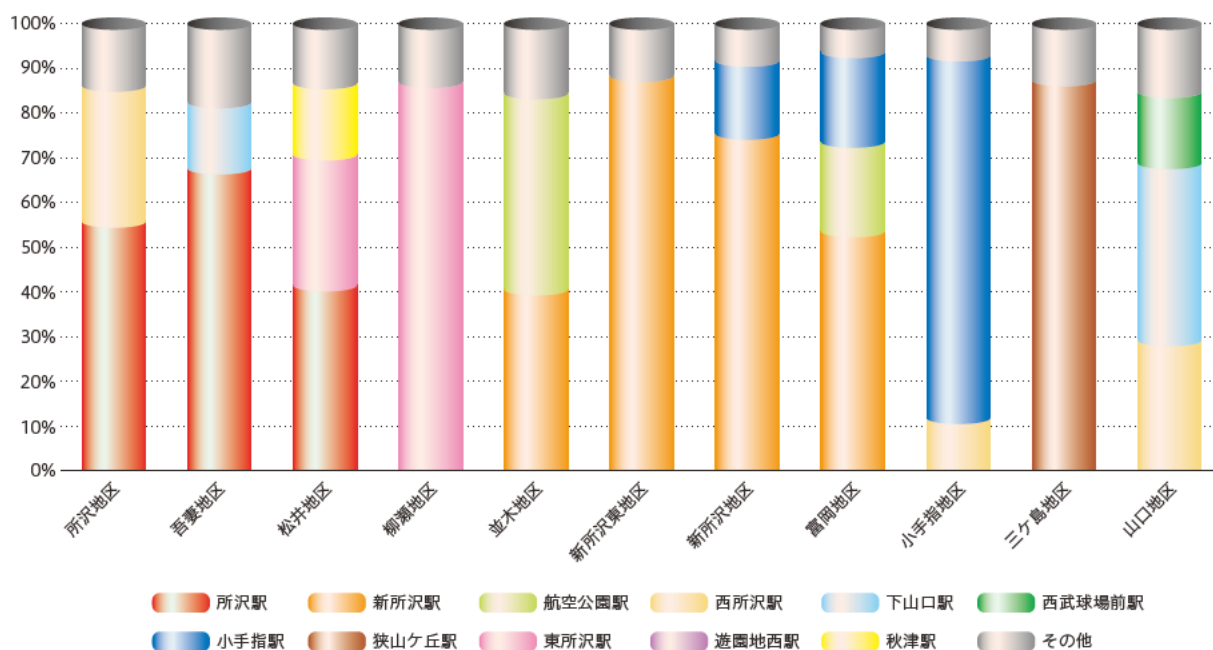
# 1 生活圏の街づくり

本市では、「第2章 3.都市将来構造」で示したとおり、昭和30年代以降、土地区画整理事業や都市計画道路の整備など、都市基盤の整備が行われたことなどにより、都市構造が変化し、特に鉄道駅周辺は市民生活を支える都市機能が集積するなど、日常生活の重要な都市拠点となっています。また、都市拠点を利用する人の流れは、地区を越えており、これまでの視点ではとらえることが難しくなってきました。

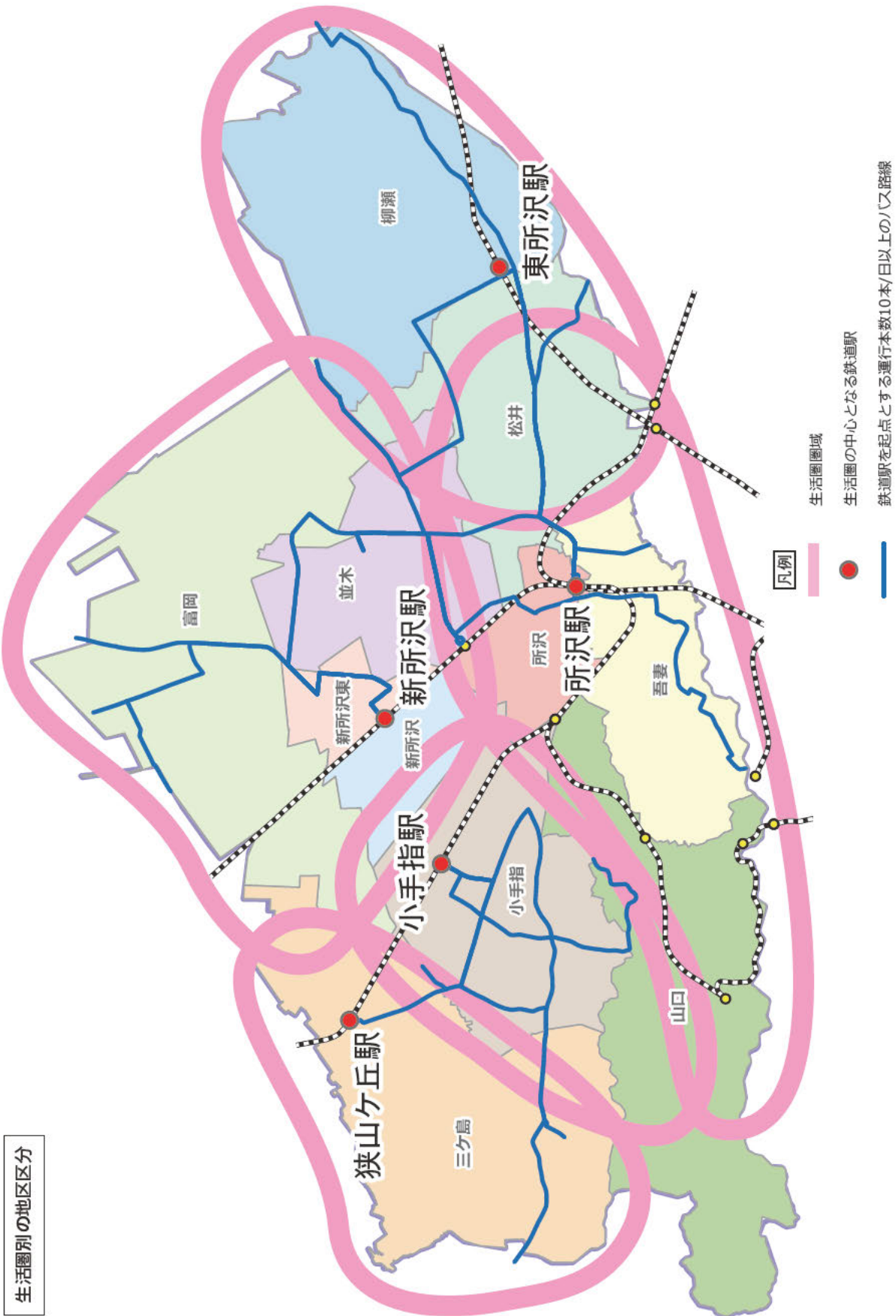
そのため、地域コミュニティを中心とした11の地区別の街づくりとあわせて、今後のコンパクトな街づくりに向けて、鉄道駅を中心とした一定の範囲を市民の生活圏としてとらえた新たな視点が必要です。

広域性のある鉄道駅は一定の都市機能が集積しており、広域中心拠点である所沢駅、広域生活拠点である新所沢駅、小手指駅、東所沢駅については、一つの生活圏が形成されているものと考えられます。また、狭山ヶ丘駅については、下図の「居住地区別の利用駅」から分かるように三ヶ島地区の住民の約9割が利用していることから、地域の生活拠点として一つの生活圏にとらえることができると考えられます。

生活に必要な各種サービスを効率的に利用するためには、駅へのアクセスが重要であることから、生活圏の特性を踏まえた公共交通ネットワークを構築するなど、5つの鉄道駅を中心とした街づくりについて方針を示します。



居住地区別の利用駅  
 (資料：所沢市街づくり基本方針の見直しに関する市民アンケート調査)





## (1) 所沢駅を中心とした街づくり

【拠点駅】 所沢駅

【圏内駅】 西所沢駅、下山口駅、西武球場前駅、航空公園駅、秋津駅、遊園地西駅

【圏内地区】 所沢地区・吾妻地区の全域

並木地区・新所沢地区・小手指地区・山口地区・松井地区の各一部

### ①生活圏の考え方

広域中心拠点に位置づけている所沢駅周辺は本市の表玄関として都市機能などが集積し、市内だけでなく、市外からも多くの人が集まる地域となっています。

また、所沢駅西口地区や北秋津・上安松地区では、土地区画整理事業や市街地再開発事業が進められており、今後、都市機能がさらに充実することが期待されます。

所沢駅から西所沢駅にかけては、商業地域に指定しており、商店街や高層建築物が連続しているなど、所沢駅を中心とした一体的な人の流れにより街が形成されています。

下山口駅周辺、西武球場前駅周辺は、日常生活拠点などに位置づけていますが、駅周辺には都市機能が少なく、鉄道利用や沿線の状況から、所沢駅周辺の都市機能を利用する傾向がみられ、所沢駅を中心とした生活圏に含まれると考えられます。

また、航空公園駅周辺は地域生活拠点や行政拠点に位置づけていますが、駅周辺には都市機能の集積が少ないため、所沢駅や新所沢駅へ分散していると考えられます。

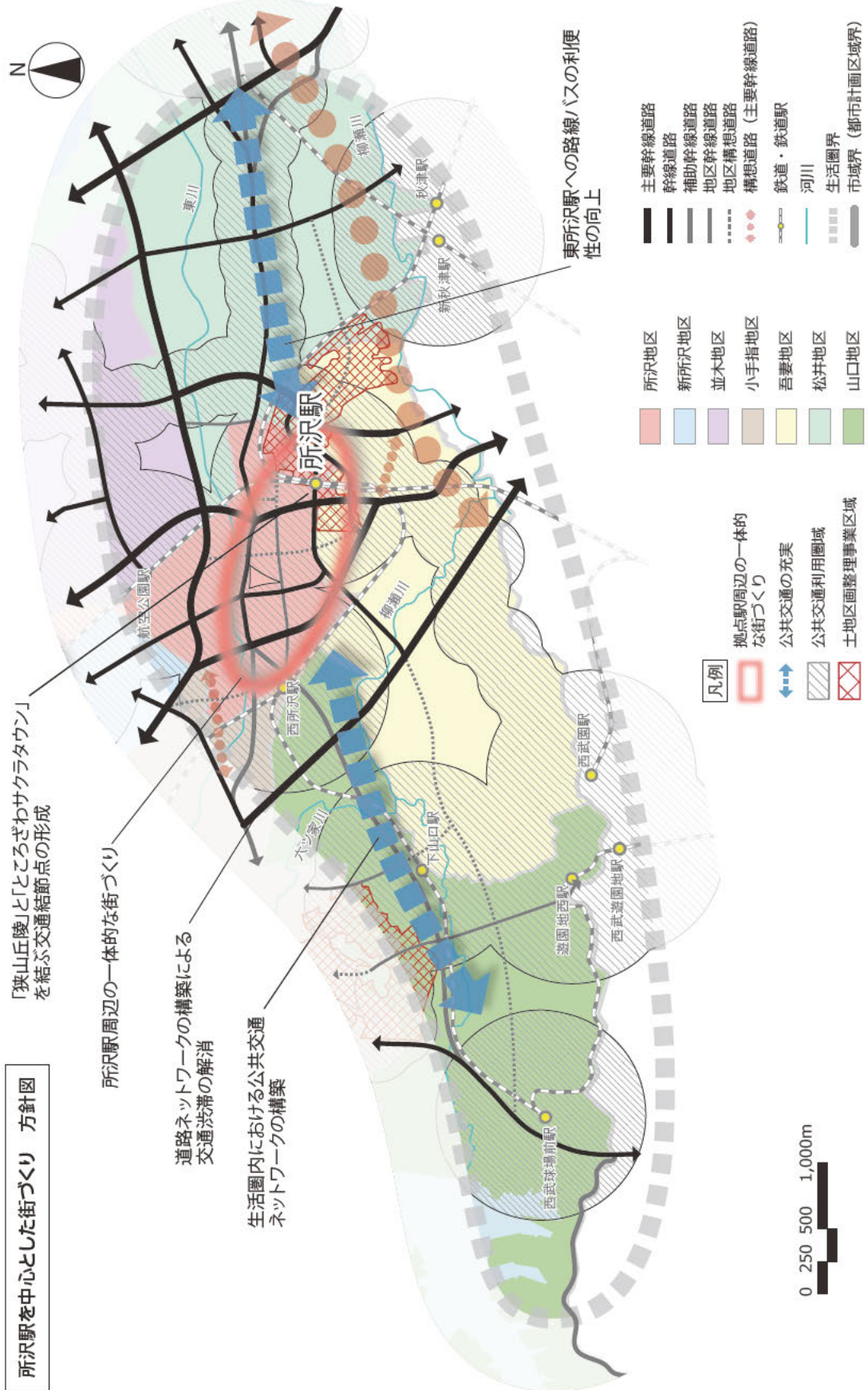
秋津駅は本市、東京都東村山市、清瀬市の3市にまたがって立地しています。市内は住居系土地利用となっていることから、鉄道利用者の流れを見ると秋津駅周辺も所沢駅を中心とした生活圏に含まれると考えられます。

これらのことから、所沢駅を中心とし、所沢地区・吾妻地区の全域、並木地区・新所沢地区・小手指地区・山口地区・松井地区の各一部を一つの生活圏として考えます。

### ②街づくりの方針

所沢駅を中心とした生活圏は、拠点である所沢駅周辺を中心に高次都市機能や都市型産業を集積し、西武球場前駅周辺における交流拠点としての機能を充実させ、活力・にぎわいの創出を図るとともに、狭山丘陵などの自然や街なかのみどりなどの保全・活用により、良好な住環境を形成し、生活圏全体の活性化をめざします。

- 所沢駅周辺の一体的な街づくりをめざします。
- 道路ネットワークの構築により、交通渋滞の解消をめざします。
- 生活圏内における公共交通ネットワークの構築をめざします。
- 所沢駅と東所沢駅を結ぶ路線バスの利便性の向上をめざします。
- 所沢駅周辺は「狭山丘陵」と「ところざわサクラタウン」を結ぶ交通結節点の形成をめざします。



## (2) 新所沢駅を中心とした街づくり

【拠点駅】新所沢駅

【圏内駅】航空公園駅

【圏内地区】新所沢東地区・新所沢地区の全域

所沢地区・並木地区・小手指地区・松井地区・柳瀬地区・富岡地区・三ヶ島地区の各一部

### ①生活圏の考え方

広域生活拠点に位置づけている新所沢駅周辺は、都市機能が集積しており、周辺地域から公共交通機関などを利用して多くの人が集まる地域となっています。

一方で、土地区画整理事業や民間開発により整備された良好な住宅地としての顔も持っています。

隣接している航空公園駅は、新所沢駅とともに富岡地区方面へのバス路線の拠点となっていることから、生活圏を考えるうえで、両駅は富岡地区方面へのアクセスにおいて、同様の役割を担っていると考えられます。

また、航空公園駅周辺は地域生活拠点や行政拠点に位置づけていますが、駅周辺には都市機能の集積が少ないため、新所沢駅や所沢駅へ分散していると考えられます。

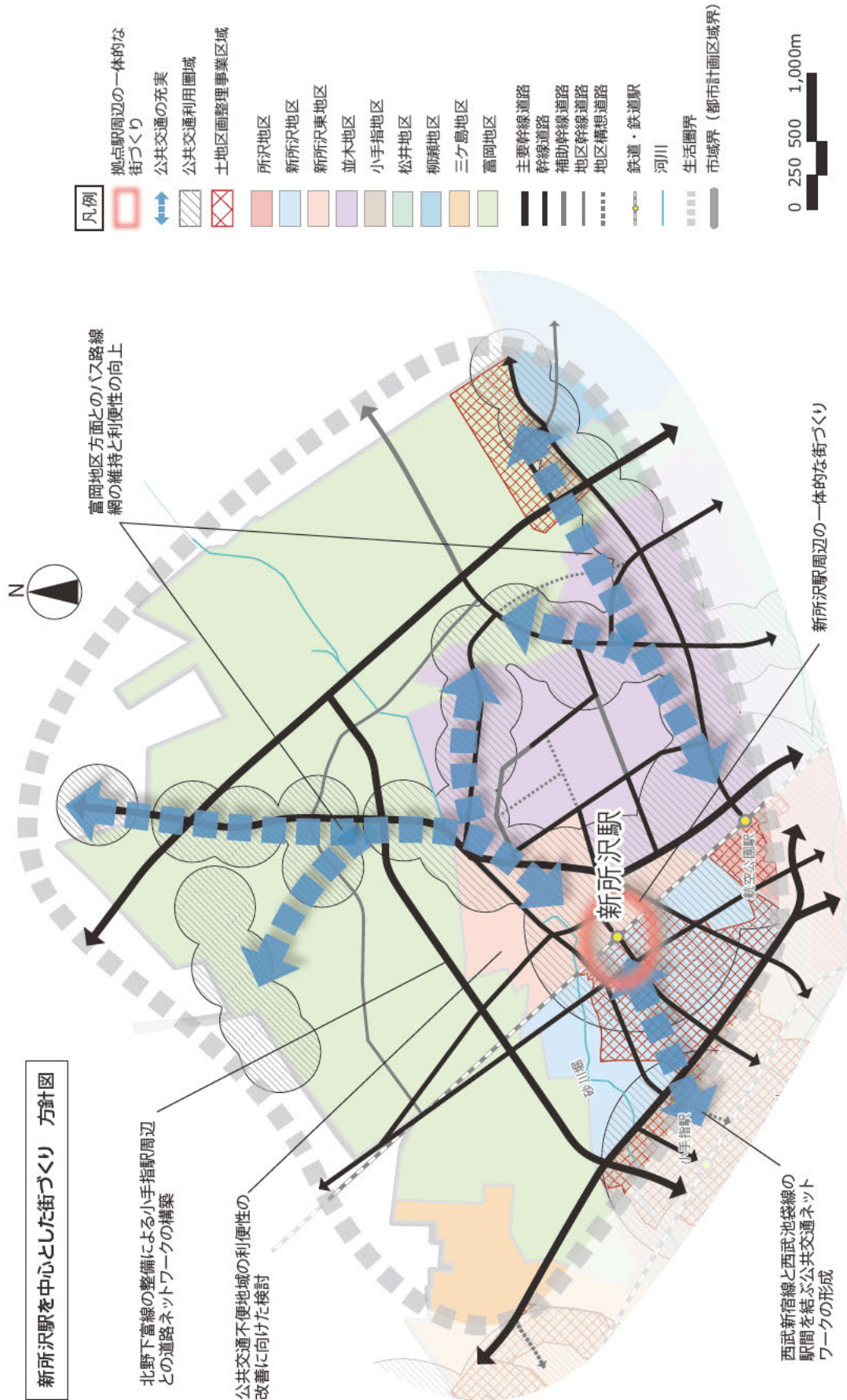
これらのことから、新所沢駅を中心とし、新所沢東地区・新所沢地区の全域、所沢地区・並木地区・小手指地区・松井地区・柳瀬地区・富岡地区・三ヶ島地区の各一部を一つの生活圏として考えます。

### ②街づくりの方針

新所沢駅を中心とした生活圏は、拠点である駅周辺への都市機能の集積や充実、にぎわいの創出とともに、周辺に広がる住環境の保全を図ります。また、富岡地区に広がる雑木林や農地を保全するとともに、みどりと調和した良好な住環境の整備を図るほか、新所沢駅や航空公園駅との公共交通を充実させることにより、生活圏全体の活性化をめざします。

- 新所沢駅周辺の一体的な街づくりをめざします。
- 都市計画道路北野下富線の整備を進め、小手指駅周辺との道路ネットワークの構築を図ります。
- 西武新宿線と西武池袋線の駅間を結ぶ公共交通ネットワークの形成を検討します。
- 公共交通不便地域では利便性の改善に向けて、新たな公共交通手段の導入も含め、検討を進めます。
- 新所沢駅や航空公園駅と富岡地区方面とのバス路線網を維持するとともに、利便性の向上をめざします。





### (3) 小手指駅を中心とした街づくり

【拠点駅】小手指駅

【圏内地区】小手指地区の全域

新所沢地区・山口地区・富岡地区・三ヶ島地区の各一部

#### ①生活圏の考え方

広域生活拠点に位置づけている小手指駅周辺は、土地区画整理事業により都市基盤が整備されています。

小手指駅北側は、都市機能が集積するとともに、超高層マンションや戸建て住宅などが立地しており、良好な住宅地としての顔も持っています。また、駅南側も高層マンションや戸建て住宅などが立地し、良好な住宅地を形成しています。

小手指駅は、西武池袋線の始発駅になっているとともに、椿峰方面や入間市宮寺方面などを結ぶバス路線網の拠点となっており、バス利用者にとって小手指駅周辺は生活圏の一部として考えられます。

一方で、隣接している西所沢駅周辺は所沢駅周辺と一体的な人の流れにより街が形成されていることや、狭山ヶ丘駅周辺は小手指駅との間に市街化調整区域があるため、生活圏が異なっていると考えられます。

また、小手指駅北側は新所沢駅西側と徒歩圏が重複しているエリアがあることから、両方の拠点を必要に応じて使い分けながら生活することができる地域と考えられます。

これらのことから、小手指駅を中心とし、小手指地区の全域、新所沢地区・山口地区・富岡地区・三ヶ島地区の各一部を一つの生活圏として考えます。

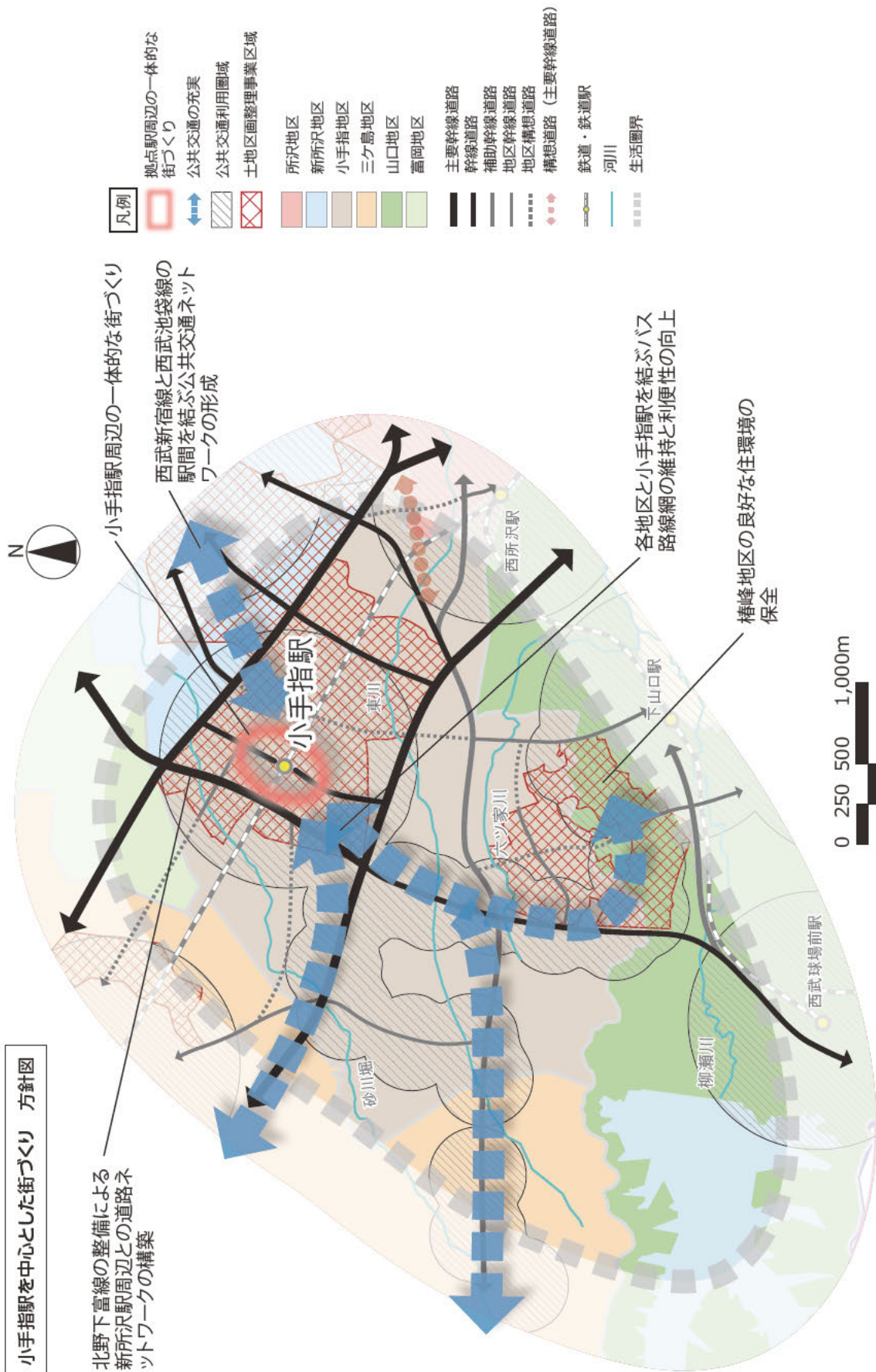
#### ②街づくりの方針

小手指駅を中心とした生活圏は、拠点である駅周辺への都市機能の集積や充実、にぎわいの創出、公共交通機関の利便性の向上により良好な住環境の形成を図ります。

また、小手指駅周辺に残っているみどりや歴史的資源を保全・活用し、生活圏全体の活性化をめざします。

- 小手指駅周辺の一体的な街づくりをめざします。
- 都市計画道路北野下富線の整備を進め、新所沢駅周辺との道路ネットワークの構築を図ります。
- 西武新宿線と西武池袋線の駅間を結ぶ公共交通ネットワークの形成を検討します。
- 小手指地区をはじめ、山口地区や三ヶ島地区と小手指駅のバス路線網を維持し、利便性の向上をめざします。
- 小手指地区と山口地区にまたがっている椿峰地区は、良好な住環境の保全を図ります。





小手指駅を中心とした街づくり 方針図

北野下富線の整備による新所沢駅周辺の道路ネットワークの構築

小手指駅周辺の一体的な街づくり  
西武新宿線と西武池袋線の駅間を結ぶ公共交通ネットワークの形成

各地区と小手指駅を結ぶバス路線網の維持と利便性の向上

榑峰地区の良質な住環境の保全

- 凡例**
- 拠点駅周辺の一体的な街づくり
  - 公共交通の充実
  - 公共交通利用圏域
  - 土地区画整理事業区域
  - 所沢地区
  - 新所沢地区
  - 小手指地区
  - 三ヶ島地区
  - 山口地区
  - 富岡地区
  - 主要幹線道路
  - 幹線道路
  - 補助幹線道路
  - 地区構想道路
  - 地区構想道路
  - 構想道路 (主要幹線道路)
  - 鉄道・鉄道駅
  - 河川
  - 生活圏界



#### (4) 東所沢駅を中心とした街づくり

【拠点駅】 東所沢駅

【圏内地区】 柳瀬地区の全域

並木地区・松井地区の各一部

##### ①生活圏の考え方

東所沢駅は、市内で唯一のJR東日本の駅であり、本市の主要な鉄道網を形成している西武鉄道と接続されていないことから、特色が異なっています。

広域生活拠点に位置づけている東所沢駅周辺は、市内最大規模の東所沢土地区画整理事業により都市基盤が整備され、良好な住宅地が広がっています。駅北西方面には「COOL JAPAN FOREST構想」の中心的な施設である「ところざわサクラタウン」が整備され、市内外から多くの集客が見込まれるとともに、その周辺地域への新たな産業立地が期待されます。

また、東所沢駅への都市高速鉄道12号線の延伸に向けた取り組みを進めており、駅南東地区の土地利用の検討と併せ、今後、拠点としての機能の強化・充実が期待されます。

東所沢駅からは所沢駅方面へのバス路線があり、松井地区においては両駅を中心とした生活圏が重複すると考えられます。

これらのことから、東所沢駅を中心とし、柳瀬地区の全域、並木地区・松井地区の各一部を一つの生活圏として考えます。

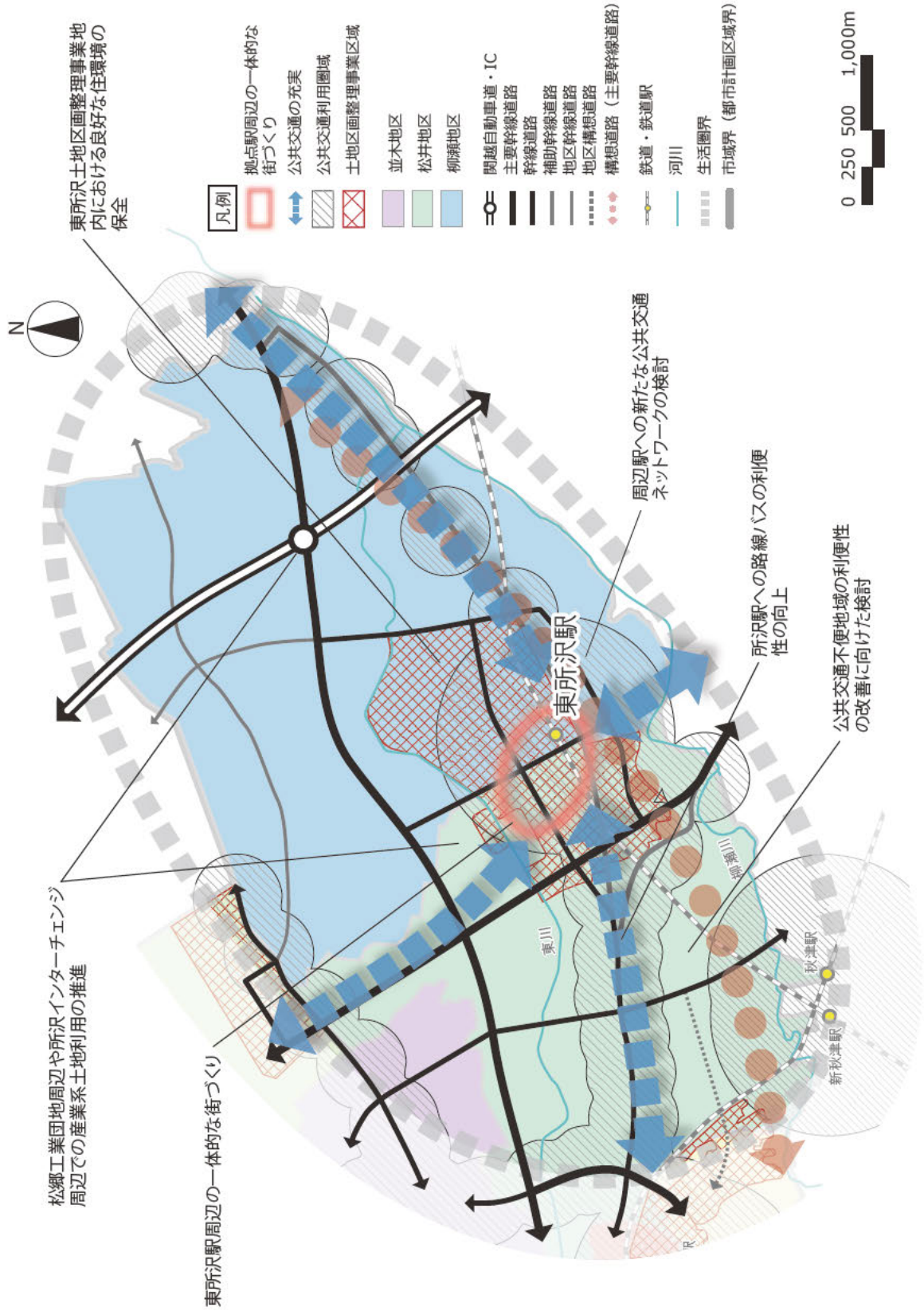
##### ②街づくりの方針

東所沢駅を中心とした生活圏は「COOL JAPAN FOREST構想」、関越自動車道所沢インターチェンジ周辺での産業系土地利用や東所沢駅南東地区での土地利用の検討などの街づくりを通じて、新たな活力とにぎわいの創出をめざします。

また、東所沢駅への都市高速鉄道12号線の延伸を見据え、駅周辺の都市機能の充実、みどりと調和した良好な住環境の形成や保全を図り、生活圏全体の活性化をめざします。

- 東所沢駅周辺の一体的な街づくりをめざします。
- 松郷工業団地周辺や関越自動車道所沢インターチェンジ周辺での産業系土地利用の推進による生活圏全体の活性化をめざします。
- 公共交通不便地域では利便性の改善に向けて、新たな公共交通手段の導入も含め、検討を進めます。
- 東所沢駅と所沢駅を結ぶ路線バスの利便性の向上をめざすとともに、周辺駅への新たな公共交通ネットワークを検討します。
- 松井地区と柳瀬地区にまたがって整備された東所沢土地区画整理事業地内は、良好な住環境の保全を図ります。

東所沢駅を中心とした街づくり 方針図



東所沢土地区画整理事業地内における良好な住環境の保全

- 凡例
- 拠点駅周辺の一体的な街づくり
  - 公共交通の充実
  - ▨ 公共交通利用圏域
  - ▩ 土地区画整理事業区域
  - 並木地区
  - 松井地区
  - 柳瀬地区
  - 関越自動車道・IC
  - 主要幹線道路
  - 幹線道路
  - 補助幹線道路
  - 地区幹線道路
  - 地区構想道路
  - 構想道路 (主要幹線道路)
  - 鉄道・鉄道駅
  - 河川
  - 生活圏界
  - 市域界 (都市計画区域境界)

0 250 500 1,000m

## (5) 狭山ヶ丘駅を中心とした街づくり

【拠点駅】 狭山ヶ丘駅

【圏内地区】 三ヶ島地区の全域

小手指地区・山口地区の各一部

### ①生活圏の考え方

地域生活拠点として位置づけている狭山ヶ丘駅周辺は、駅を中心として市街化区域が広がっていますが、都市機能の集積は少ない状況であり、小手指駅との間には市街化調整区域が広がっています。

狭山ヶ丘駅東口側では土地区画整理事業により都市基盤が整備されているほか、隣接した地区においても土地区画整理事業が施行中であり、都市基盤の整備が進んでいることから、良好な住宅地が広がり、地域の生活拠点としての機能を有していると考えられます。

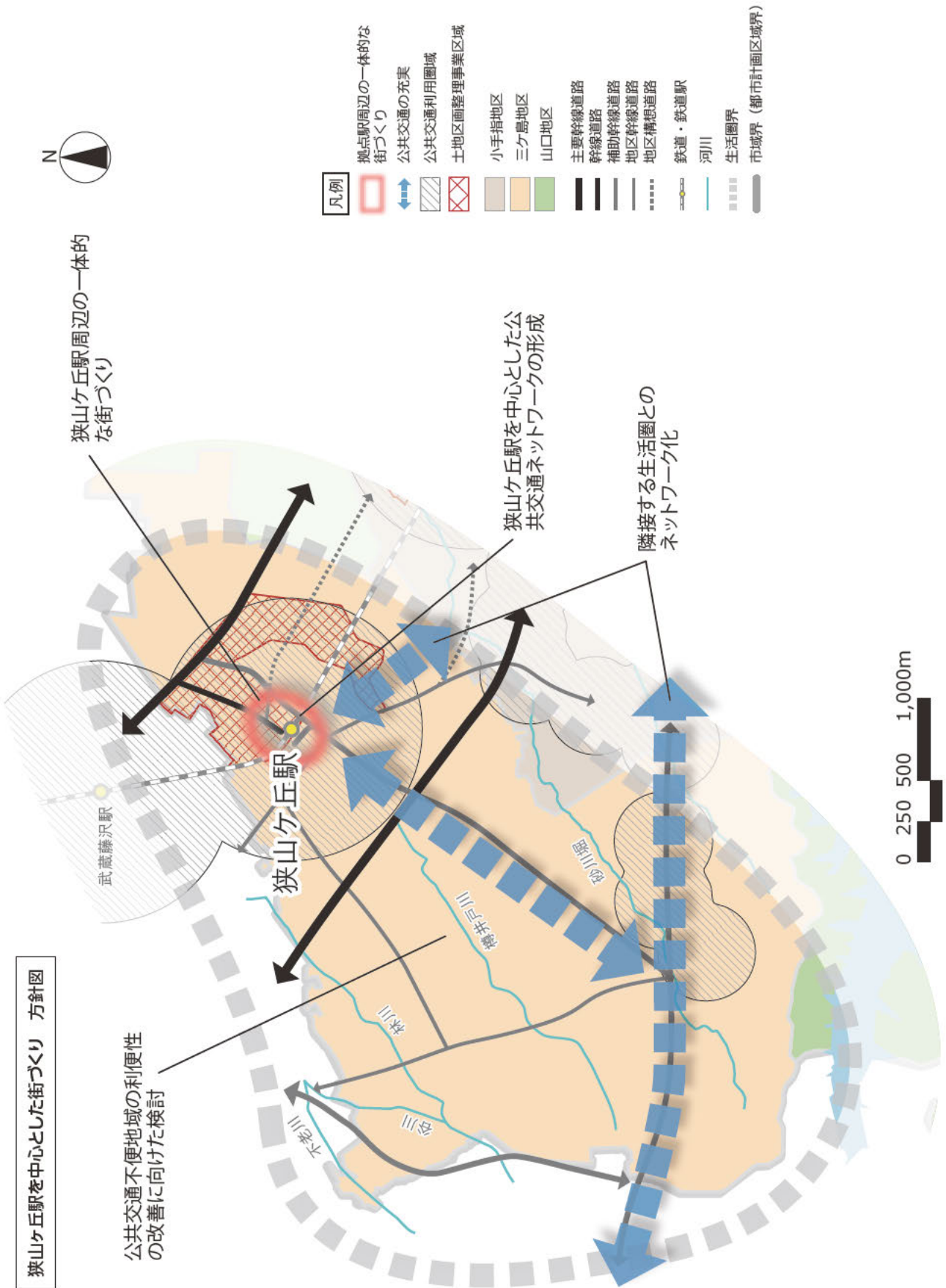
三ヶ島地区の住民の多くは狭山ヶ丘駅を利用し、バス利用による小手指駅への利用者が少ないことから、狭山ヶ丘駅を中心とし、三ヶ島地区の全域、小手指地区・山口地区の各一部を一つの生活圏として考えます。

### ②街づくりの方針

狭山ヶ丘駅を中心とした生活圏は、狭山ヶ丘駅との公共交通を充実させるとともに、隣接する生活圏や自治体との利便性の向上を図ります。また、活力とにぎわいを創出するほか、みどりと調和した良好な住環境の整備を図り、生活圏全体の活性化をめざします。

- 狭山ヶ丘駅周辺の一体的な街づくりをめざします。
- 隣接する生活圏とのネットワーク化をめざします。
- 公共交通不便地域では利便性の改善に向けて、新たな公共交通手段の導入も含め、検討を進めます。
- 狭山ヶ丘駅を中心とした公共交通ネットワークの形成をめざします。





狭山ヶ丘駅を中心とした街づくり 方針図

# 2 地区別の街づくり

## (1) 所沢地区

### 【街づくりの目標】

**都市機能と街なかのみどりが調和し、にぎわいのある中心市街地の形成**

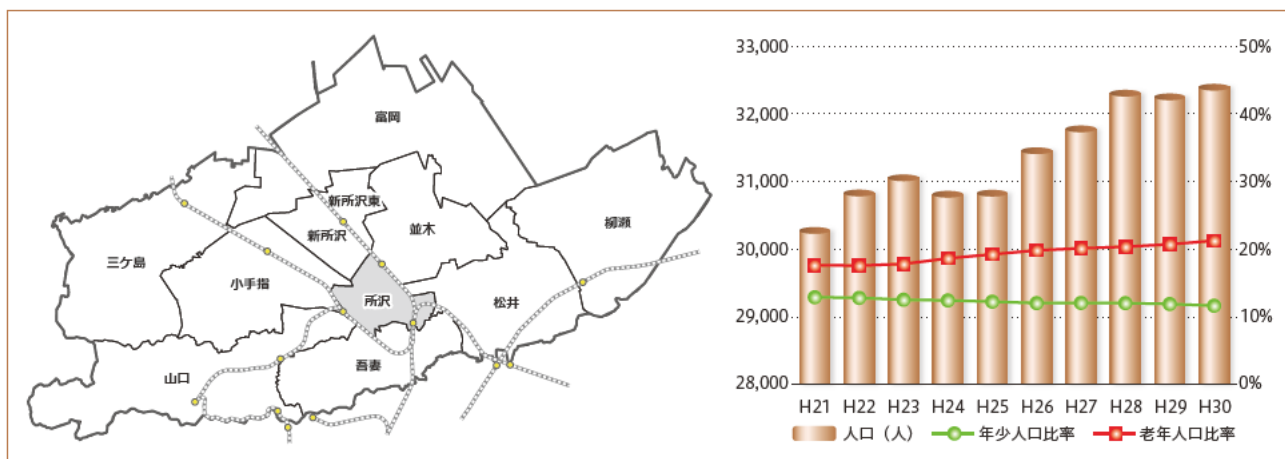
所沢地区は、江戸時代から交通の要衝として栄え、秩父巡拝道と鎌倉街道との交差点周辺に形成された宿場として発展し、現在の中心市街地を形成しています。

所沢駅周辺は、本市における都市機能の中心地となっていますが、ファルマン通りから銀座通りにかけては、平成7（1995）年の超高層マンションの開発に始まり、多くのマンションが建設され、都市型住宅などの供給も行われています。

一方で、市外での大型商業施設の立地などにより、商店街の機能や活力の低下が見られるほか、慢性的な交通渋滞、多くの狭あい道路や密集市街地など、交通や防災面などの課題があり、商業の活性化や安全・安心な住環境の整備が求められています。

現在では、市街地開発事業により公共施設や広場の整備が行われているほか、無電柱化が進められているなど、街並みや景観が変化しつつありますが、歴史的な建築物なども残っています。

このような地区の実情を踏まえ、高次都市機能や都市型産業の誘導などによるにぎわいづくりや、都市基盤の整備や防災・減災対策による安全性の向上、所澤神明社や薬王寺などの神社仏閣、東川、保存樹木などの魅力的な資源やみどりを積極的に街づくりに活用し、良好な住環境の形成を図り、今後も本市における都市機能の中心地として発展をめざします。



【所沢地区の位置と人口推移】

## ①土地利用

- 所沢駅周辺は、高次都市機能や都市型産業の集積を誘導し、地区一帯における歩いて楽しめる回遊性の創出を図ります。
- 所沢駅周辺は、土地利用の状況などにより、商業地域の拡大を検討します。
- 所沢駅周辺の都市計画道路所沢村山線の沿道では、商業・業務施設と一体となった街づくりを進めます。
- 西所沢駅東口周辺は、良好な市街地環境の形成に向けた整備などを検討します。
- 旧市役所庁舎跡地、文化会館跡地及びその周辺は、街中のみどりの創出、市民の憩い、防災の拠点、文化とスポーツの推進、健康づくりを念頭において、活用について検討を進めます。

## ②道路・交通

- 都市計画道路（所沢村山線・中央通り線・御幸通り線・所沢駅ふれあい通り線など）の整備を進めます。
- 国道463号の慢性的な交通渋滞の解消や緩和に向けた道路整備をめざします。
- 交通渋滞や所沢駅東西の分断を解消するため、都市計画道路所沢駅ふれあい通り線と西武新宿線・池袋線との立体交差化を進めます。
- 所沢駅前に大型商業施設が開業することに伴い、予想される渋滞に対し適切な対策を進めます。
- ファルマン通り交差点などをはじめとした変則交差点の改良を進めます。
- 日東地区内の骨格となる道路の整備を進めます。
- 所沢駅周辺の回遊性の創出にあたっては、無電柱化などによる安全・安心な歩行者空間の整備をめざします。
- 市街地再開発事業などにより創出されるオープンスペースは、歩行者空間として整備を進め、にぎわいの創出への活用を図ります。
- 昔の横丁名や街道名などの名称の保存を推進し、市民に親しまれる道路づくりを進めます。

## ③環境

- 所沢駅周辺は、安全・安心な通行を確保するため、歩道などの整備を進め、徒歩や自転車での移動を円滑にし、温室効果ガスの削減を図ります。
- 多くの人が集まる所沢駅周辺は、クールシェアスポットの普及を促進します。

## ④みどり

- 所沢駅、所沢駅西口、西所沢駅、航空公園駅周辺は、街なかのみどりの拠点として形成を図ります。
- 東川を中心とした「水とみどりがつくるネットワーク」の構築に向け、散策路の整備をめざします。



- 計画的に公園・緑地などを整備し、憩いの場として街なかのみどりの創出を図ります。
- 市街地再開発事業などにより創出されるオープンスペースでは、積極的な緑化を図ります。
- 所澤神明社をはじめとする社寺林などのみどりは、適切な保全に努めます。

### ⑤活力・にぎわい

- 所沢駅周辺は、高次都市機能や都市型産業の集積を誘導し、働く場の確保をめざします。
- 所沢駅周辺は、本市の表玄関や交流拠点への経由地として、にぎわいのある魅力的な街の形成を図ります。
- 所沢駅西口周辺地区や東町地区での市街地再開発事業を核とした中心市街地では、にぎわいのある商業地の創出をめざします。
- 路地の活用など特色のある商業空間づくりをめざすとともに、既存商店街の活性化を図ります。
- 歴史ある文化、伝統を継承するとともに、新たな住民との交流を図ります。

### ⑥暮らし

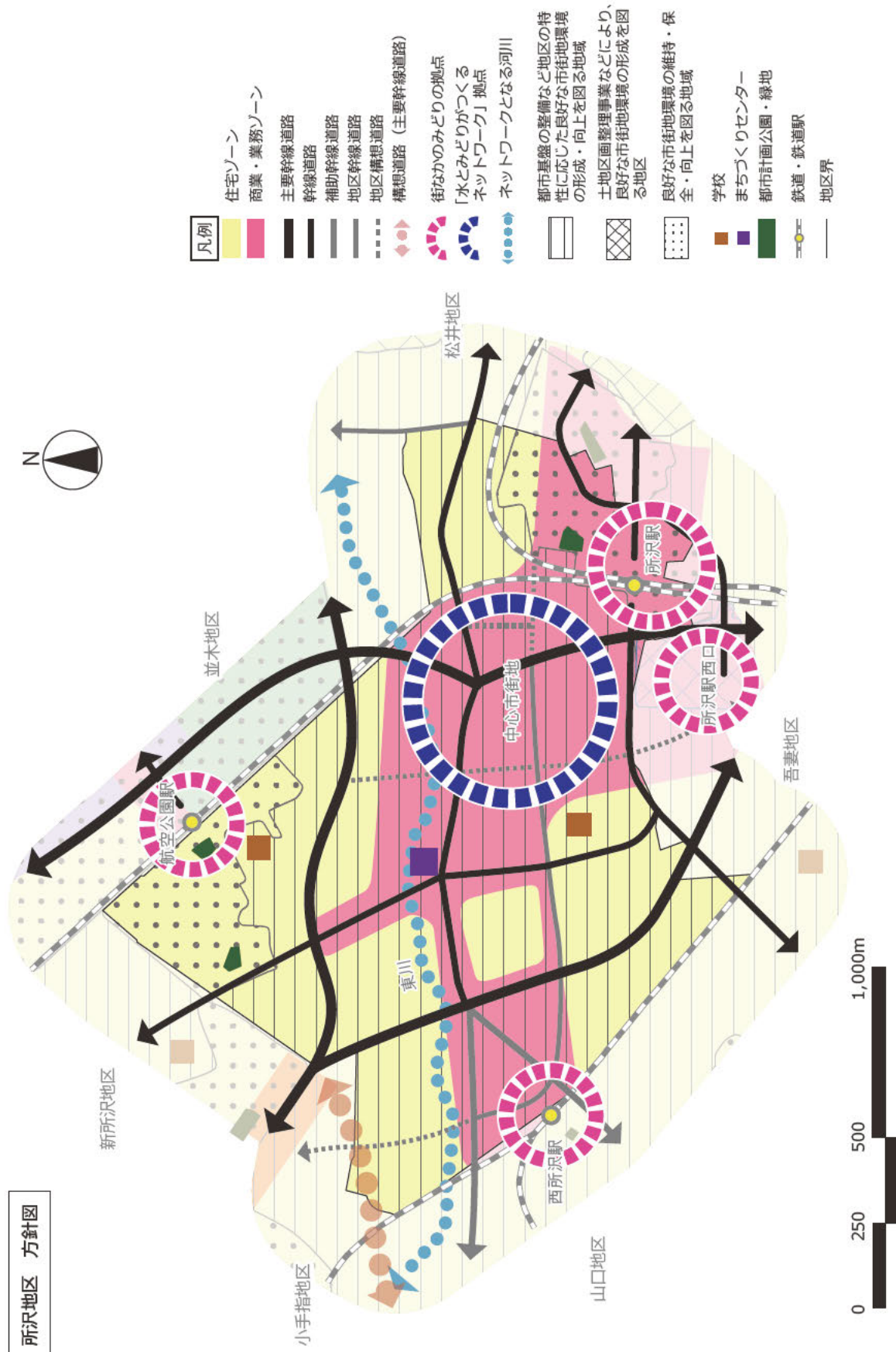
- 住み替え需要やライフスタイルの変化に対応した住宅の供給を促進します。
- 休息できるオープンスペースの確保や花壇、ベンチ、健康遊具などを設置し、歩いて楽しめる歩行者空間の整備を進めます。
- 市内外から多くの人が集まる所沢駅周辺は、防犯の街づくりに向けた取り組みを進めます。

### ⑦防災

- 緊急輸送道路（国道463号・主要地方道東京所沢線・主要地方道川越所沢線など）の整備を進めます。
- 広域避難場所及び防災拠点である所沢航空記念公園への避難路の整備を進めます。
- 老朽化した建築物の共同化・協調化などによる土地の高度利用を促進します。
- 東川の周辺、低地や窪地における浸水対策を進めます。

### ⑧景観

- 所沢駅周辺は、にぎわいが感じられる良好な景観の形成を図ります。
- 無電柱化などにより、地域にふさわしい美しい街並み景観の創出を図ります。
- 所澤神明社、薬王寺、弘法の三ツ井戸、実蔵院（三八市）、八雲神社（天王様）などの歴史的景観、古き良き街並みを継承します。



(2) 並木地区

【街づくりの目標】

みどり・文化の融合と公共公益施設の集積による魅力のある住環境の創出

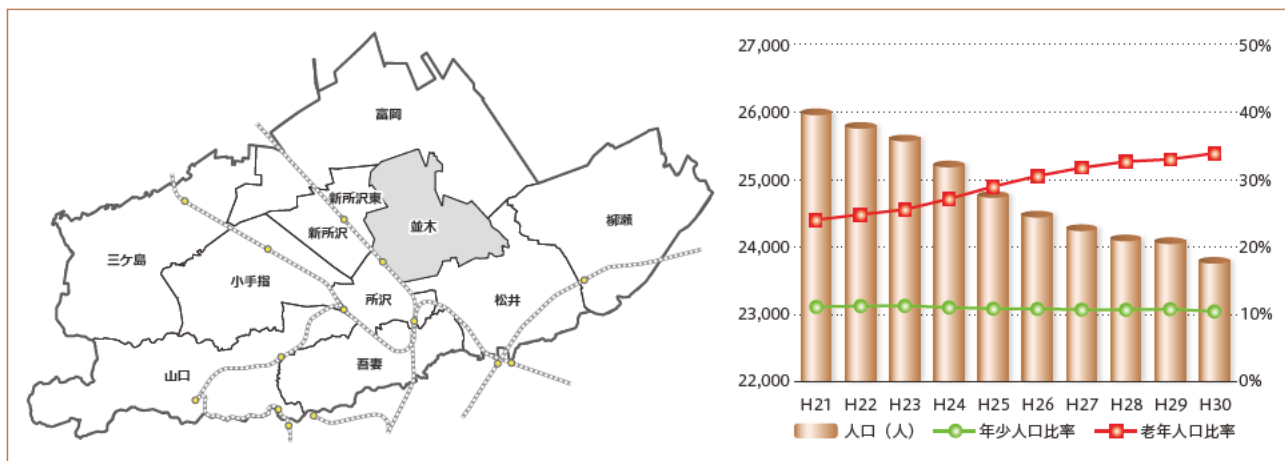
並木地区は、返還された米軍基地の一部において、本市における行政・文化施設の中心として、市役所、警察署、税務署、所沢航空記念公園、市民文化センター（ミュージ）などの公共公益施設が集積している地区です。

また、防衛医科大学校や防衛医科大学校病院、国立障害者リハビリテーションセンターといった教育・研究施設なども立地しています。

米軍所沢通信基地は、中央部に東西連絡道路が整備されたものの、本市の街づくりにおいて大きな障害となっています。

他地区と比較すると、人口減少が最も著しく、民間開発により整備された住宅地をはじめとして高齢化率が高くなっているほか、一部には密集市街地や狭あい道路などの多くの問題が残されています。

このような実情を踏まえ、地区の抱える問題に対して解決に向けた取り組みを進め、安全・安心な街の実現をめざします。また、基地の全面返還に向けた取り組みを進めるとともに、公共公益施設の機能の向上を図ります。



【並木地区の位置と人口推移】



### ①土地利用

- 若松町地区の土地区画整理事業については、地権者の合意をめざし、都市基盤の整備を進めます。
- 航空公園駅周辺や主要幹線道路の沿道などでは、日常生活に必要な商業・サービス施設などの誘導を図ります。
- 所沢カルチャーパークの早期整備を進めます。
- 市街化調整区域は、適正な土地利用規制により、環境の保全を図ります。

### ②道路・交通

- 都市計画道路（上新井富岡線・東幹線・北原安松線など）の整備を進めます。
- 国道463号の慢性的な交通渋滞の解消や緩和に向けた道路整備をめざします。
- 地区構想道路の検討を進めます。
- 国立障害者リハビリテーションセンターの利用者などのため、バリアフリーやユニバーサルデザインに配慮した歩行者空間の整備を進めます。
- バス路線の維持・改善・充実をめざします。
- 所沢航空記念公園周辺では、駐車場の充実を図ります。

### ③環境

- 所沢カルチャーパーク周辺は、三富・くぬぎ山等平地林周辺と柳瀬川段丘崖周辺の中間に位置し、エコロジカルネットワークの重要な地域として、野生生物の生息・生育環境の適切な保全を図ります。
- 生態系を保護するため、所沢カルチャーパークなどの自然環境の保全を図ります。

### ④みどり

- 航空公園駅周辺は、街なかのみどりの拠点として形成を図ります。
- 砂川堀を中心とした「水とみどりがつくるネットワーク」の構築に向け、散策路の整備をめざします。
- 所沢カルチャーパークの早期整備により、まとまりのあるみどりの保全を進めます。
- ケヤキ並木などの街路樹は適切な維持管理に努めます。
- 農地や雑木林などのみどりを保全する支援体制を引き続き進めます。



### ⑤活力・にぎわい

- 所沢駅周辺から所沢航空記念公園への回遊性を高め、周辺地域の活力・にぎわいの創出を図ります。
- 県内有数の規模を誇る所沢航空記念公園は、多くの人を訪れることで、にぎわいの創出を図ります。

### ⑥暮らし

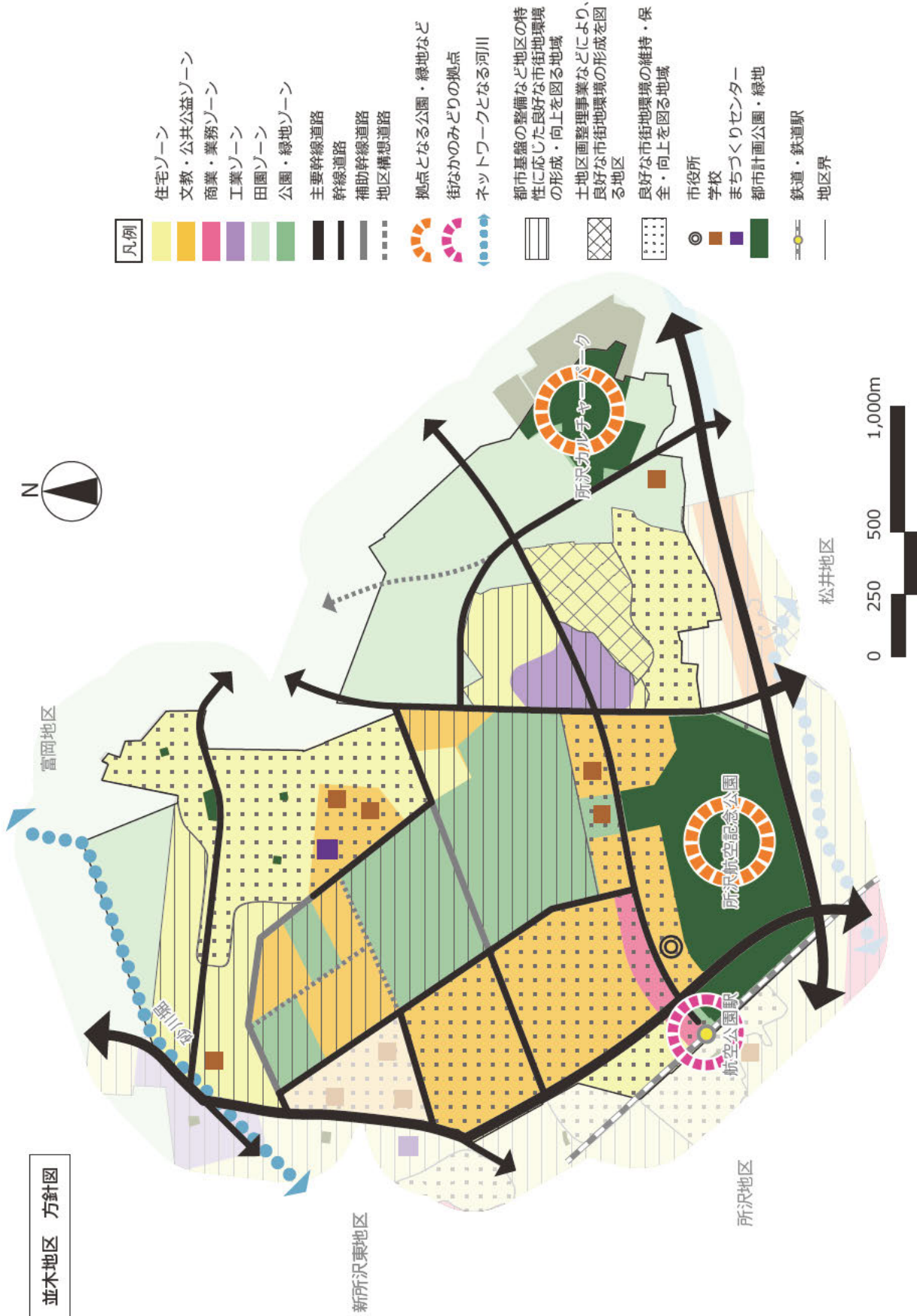
- 若松町地区は、土地区画整理事業などを推進し、周辺地域とあわせて良好な住環境の形成・向上を図ります。
- こぶし町や中新井地区など住民の高齢化が進んでいる地区を中心に、住環境の改善・向上に向けた取り組みを進めます。
- 所沢駅周辺から所沢航空記念公園への回遊性を高めるため、休息できるオープンスペースの確保や花壇、ベンチ、健康遊具などを設置し、歩いて楽しめる歩行者空間の整備を進めます。
- 住工混在地区では、住居系と工業系土地利用の調和をめざし、地域の特性に応じて、住宅と工場・事業所の共存を図ります。
- 市街化調整区域の住宅地では、みどりと調和した良好な住環境の形成を図ります。

### ⑦防災

- 緊急輸送道路（国道463号・主要地方道川越所沢線など）の整備を進めます。
- 広域避難場所及び防災拠点である所沢航空記念公園への避難路の整備を進めます。
- 航空公園駅周辺は、公共公益施設が集積し、防災上重要な機能を有しているため、防火・準防火地域の指定を検討します。
- 所沢航空記念公園の防災機能の充実を図ります。
- 所沢カルチャーパークについて、防災拠点としての利活用を検討します。
- 低地や窪地における浸水対策を進めます。

### ⑧景観

- 所沢カルチャーパーク周辺を中心とした、まとまりのあるみどりは、景観の保全を図ります。
- 街なかにおブジェの設置など、文化の景観を推進するとともに、みどりの保全・創出による景観の形成を図ります。





(3) 新所沢東地区

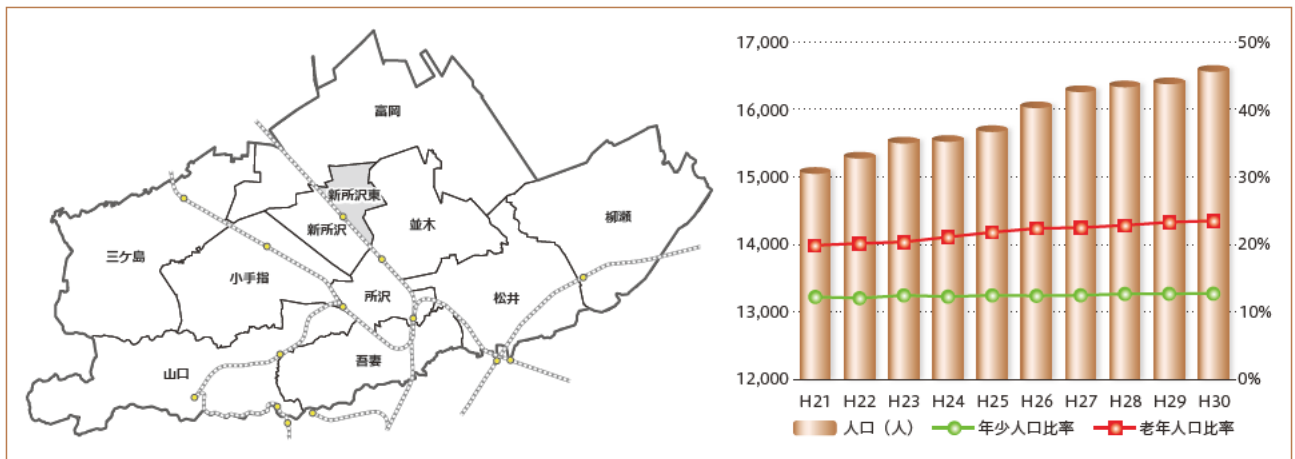
【街づくりの目標】

都市機能と住宅地が調和した良好な住環境の保全と向上

新所沢東地区は、昭和40年代に新所沢駅周辺の民間開発により急激な宅地化が進んだ地区です。都市基盤や住宅の老朽化などの問題をはじめ、良好な住環境の保全が課題となっています。

また、地区の一部では狭あい道路や変則な交差点があるほか、公園・緑地の不足など、交通や防災面などで課題があり、安全・安心な住環境の整備や駅前商業地の活性化も求められています。

このような地区の実情を踏まえ、新所沢駅周辺の都市機能の集積により、広域生活拠点にふさわしい駅周辺の環境整備を図るとともに、歩行者空間などの整備を進め、良好な住環境の形成・保全をめざします。



【新所沢東地区の位置と人口推移】

### ①土地利用

- 新所沢駅周辺は、周辺の住環境に配慮した都市機能の集積・誘導を図ります。
- 都市計画道路松葉道北岩岡線の沿道では、整備にあわせて適正な土地利用の誘導を図ります。

### ②道路・交通

- 都市計画道路（上新井富岡線・榎中新井線など）の整備を進めます。
- 国立障害者リハビリテーションセンターの利用者などのため、バリアフリーやユニバーサルデザインに配慮した歩行者空間の整備を進めます。

### ③環境

- 新所沢駅周辺は、安全・安心な通行を確保するため、歩道などの整備を進め、徒歩や自転車での移動を円滑にし、温室効果ガス削減を図ります。
- 多くの人が集まる新所沢駅周辺は、クールシェアスポットの普及を促進します。

### ④みどり

- 新所沢駅周辺は、街なかのみどりの拠点として形成を図ります。
- 砂川堀を中心とした「水とみどりがつくるネットワーク」の構築に向け、散策路の整備をめざします。
- ケヤキ並木などの街路樹は適切な維持管理に努めます。

### ⑤活力・にぎわい

- 新所沢駅東口周辺は、新たな都市機能の誘導や既存商業地の活性化により、良好な住宅地と調和したにぎわいの創出を図ります。
- 新所沢駅西口との回遊性を高め、連動したにぎわいの創出を図ります。
- 所沢市民体育館など充実した公共施設を活用し、にぎわいの創出を図ります。

## ⑥暮らし

- 松葉町地区や弥生町地区の一部には、民間開発により良好な住宅地が形成されており、住環境の保全・向上を図ります。
- 住工混在地区では、住居系と工業系土地利用の調和をめざし、地域の特性に応じて、住宅と工場・事業所の共存を図ります。

## ⑦防災

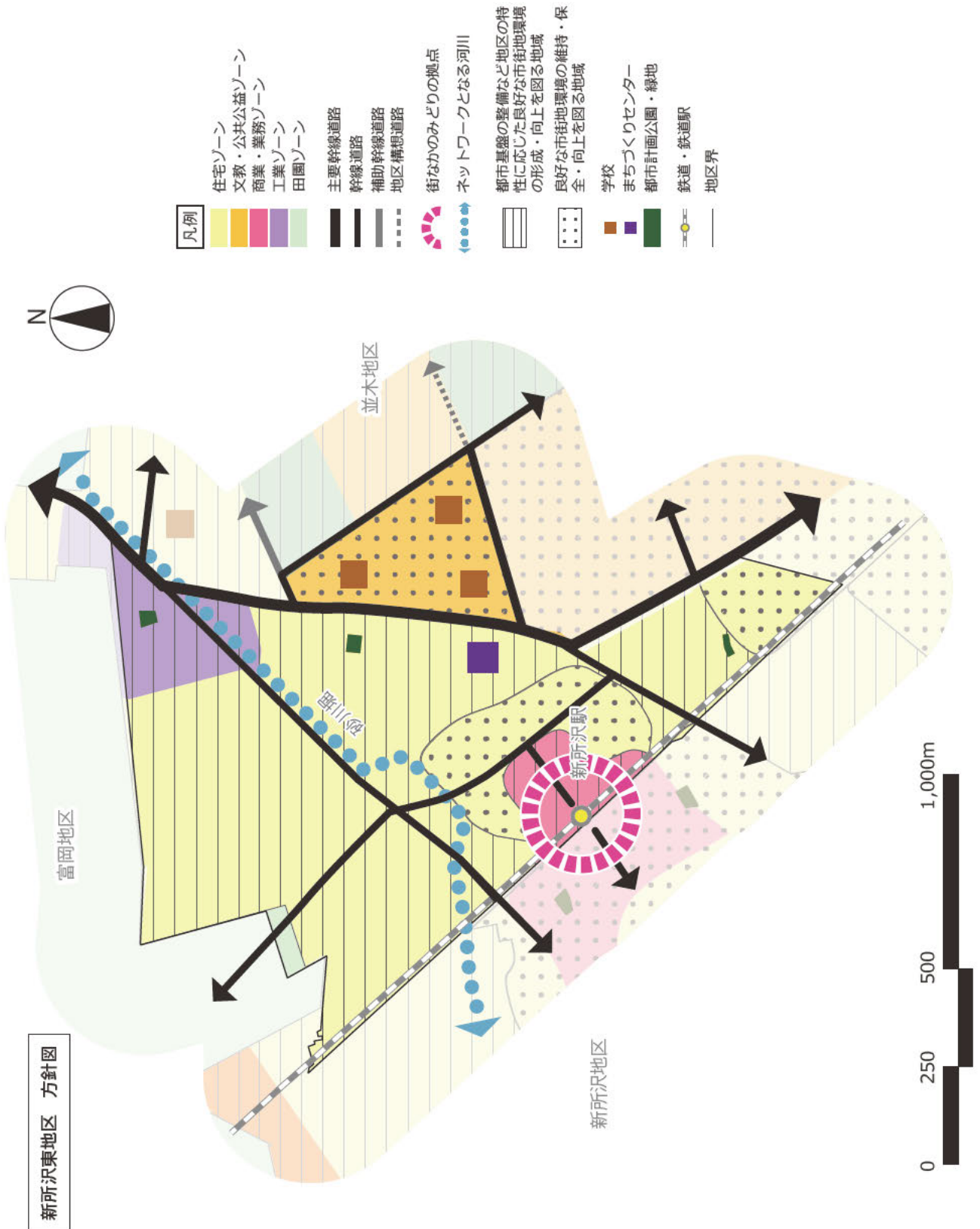
- 緊急輸送道路（主要地方道川越所沢線など）の整備を進めます。
- 広域避難場所及び防災拠点である所沢航空記念公園への避難路の整備を進めます。

## ⑧景観

- 新所沢駅東口周辺における良好な景観の形成を図ります。
- 街なかのみどりを創出するとともに、砂川堀沿いの緑地帯の整備など、良好な景観の形成を図ります。







(4) 新所沢地区

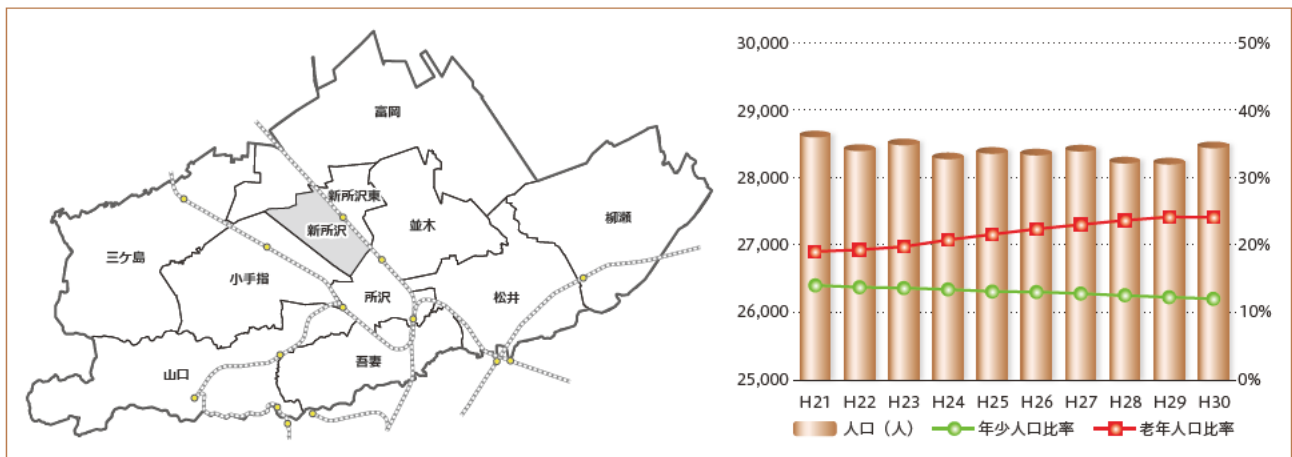
【街づくりの目標】

都市機能と住宅地が調和した良好な景観の保全とにぎわいの創出

新所沢地区は、新所沢駅を中心に多くの都市機能が集積しており、市内でも所沢地区に次いでにぎわいと活気のある地区です。昭和30年代以降の土地区画整理事業により、都市基盤が整備されていますが、地区の一部で都市機能の更新時期を迎えつつあり、独立行政法人都市再生機構による団地の建替えや行政施設の整備などが行われてきました。

また、土地区画整理事業が行われていない地区では狭あい道路が多く、交通や防災面などで課題があり、安全・安心な住環境の整備が求められています。

このような地区の実情を踏まえ、新所沢駅周辺の都市機能の集積・誘導や更新を進め、広域生活拠点にふさわしい駅周辺の環境整備を図るとともに、公園・緑地などの街なかのみどりによる良好な街並みの形成・保全をめざします。



【新所沢地区の位置と人口推移】

### ①土地利用

- 新所沢駅周辺の再整備を含め、都市機能の集積・誘導を図ります。
- 都市計画道路榎戸豊岡線の沿道などでは、商業・サービス施設の誘導を図ります。

### ②道路・交通

- 都市計画道路北野下富線の整備を進めます。
- バス路線の充実を図ります。

### ③環境

- 新所沢駅周辺は、安全・安心な通行を確保するため、歩道などの整備を進め、徒歩や自転車での移動を円滑にし、温室効果ガス削減を図ります。
- 多くの人が集まる新所沢駅周辺は、クールシェアスポットの普及を促進します。
- 緑町中央公園にあるビオトープを活用し、既存の生態系の保全に努めます。

### ④みどり

- 新所沢駅周辺は、街なかのみどりの拠点として形成を図ります。
- 砂川堀を中心とした「水とみどりがつくるネットワーク」の構築に向け、散策路の整備をめざします。
- 住宅地や団地内などのみどりの充実を図ります。
- ケヤキ並木などの街路樹は適切な維持管理に努めます。
- 多様な機能を発揮する都市農地の保全を図ります。



緑町中央公園



### ⑤活力・にぎわい

- 新所沢駅西口の再整備と併せ、新たな都市機能の誘導や既存商業地の活性化により、良好な住宅地と調和したにぎわいの創出を図ります。
- 新所沢駅西口周辺の商業・業務施設、こどもと福祉の未来館、緑町中央公園などの回遊性を高め、多世代に親しまれるにぎわいの創出を図ります。
- 新所沢駅東口との回遊性を高め、連動したにぎわいの創出を図ります。

### ⑥暮らし

- 本市で最初に施行された北所沢土地区画整理事業地内では、都市機能の更新が必要な箇所も見られるため、建築物のリノベーションや建替えなどを促進します。
- 住工混在地区では、住居系と工業系土地利用の調和をめざし、地域の特性に応じて、住宅と工場・事業所の共存を図ります。

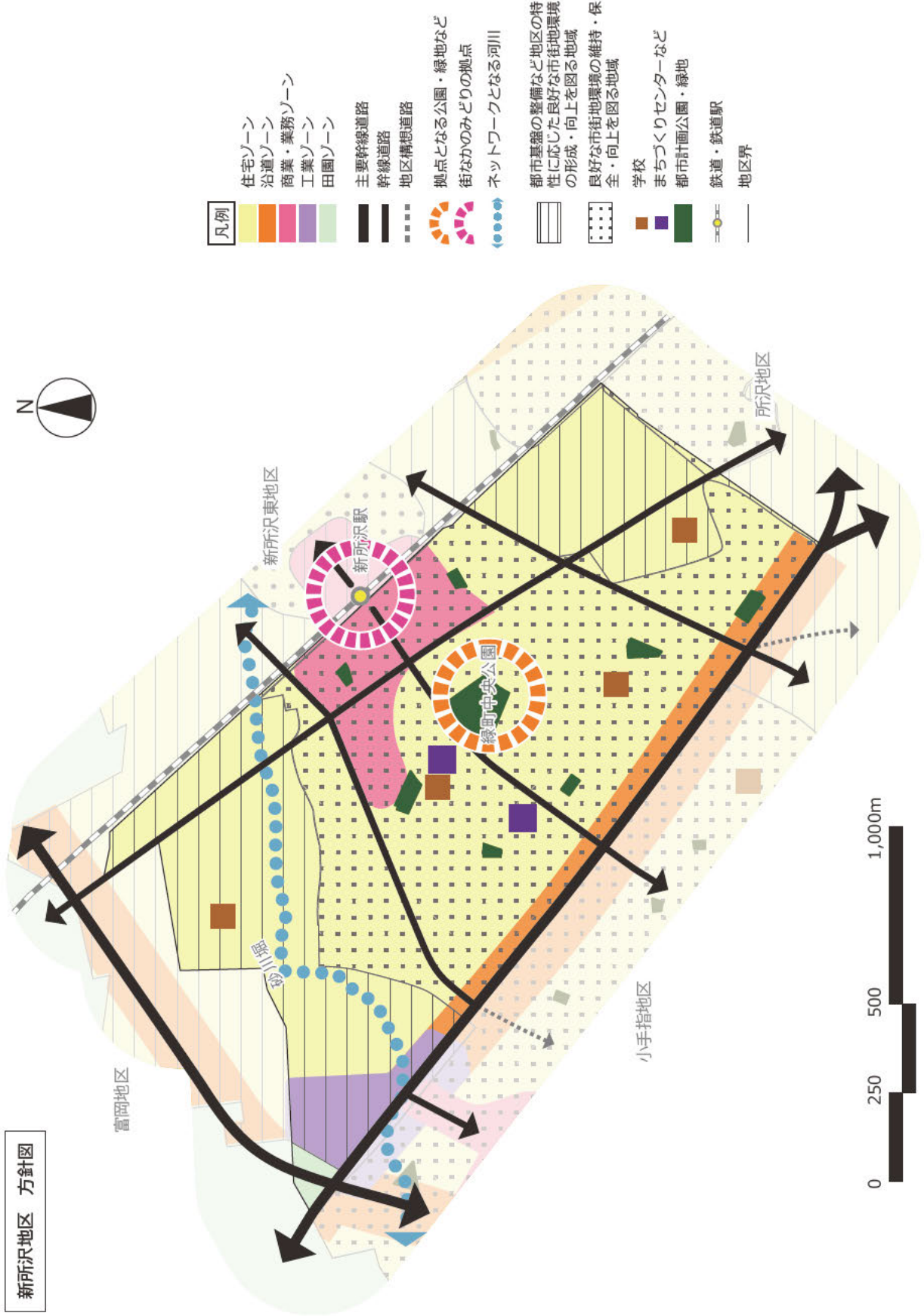
### ⑦防災

- 緊急輸送道路（主要地方道川越所沢線など）の整備を進めます。
- 老朽化した建築物の共同化による防災性の向上を促進します。

### ⑧景観

- 新所沢駅西口周辺における良好な景観の形成を図ります。
- 土地区画整理事業により整備された地域を中心に良好な景観の形成・保全を図ります。
- 街なかのみどりを創出するとともに、砂川堀沿いの緑地帯の整備など、良好な景観の形成を図ります。





新所沢地区 方針図

- 凡例**
- 住宅ゾーン
  - 沿道ゾーン
  - 商業・業務ゾーン
  - 工業ゾーン
  - 田園ゾーン
  - 主要幹線道路
  - 幹線道路
  - 地区構想道路
  - 拠点となる公園・緑地など
  - 街なかのみどりの拠点
  - ネットワークとなる河川
  - 都市基盤の整備など地区の特性に応じた良好な市街地環境の形成・向上を図る地域
  - 良好な市街地環境の維持・保全・向上を図る地域
  - 学校
  - まちづくりセンターなど
  - 都市計画公園・緑地
  - 鉄道・鉄道駅
  - 地区界

(5) 小手指地区

【街づくりの目標】

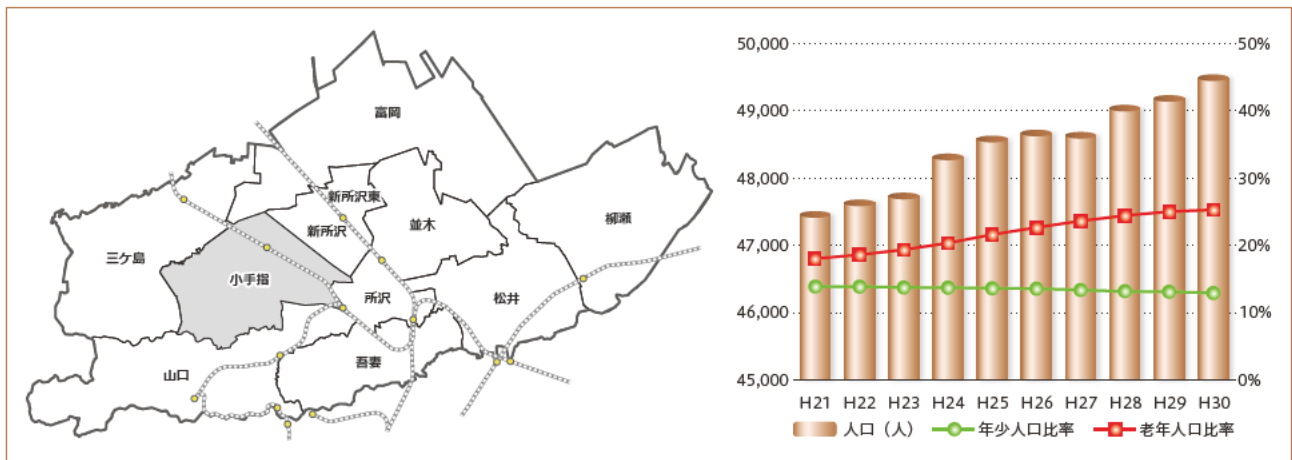
みどり・歴史・都市機能・住宅地が融合した魅力の創出

小手指地区は、小手指駅周辺の中高層住宅地や低層住宅地、市街化調整区域の住宅地、農地、雑木林などが共存する地区です。また、東川や砂川堀などの水辺、小手指ヶ原古戦場や北野天神社などの歴史的資源があります。

小手指駅周辺は、昭和40年代に土地区画整理事業により都市基盤が整備され、商業・業務施設などが立地しており、近年では駅北口に超高層マンションが建設され、ハナミズキ通りは無電柱化が行われるなど、街の姿や景観も変化しています。

一方で、小手指駅周辺を離れると、狭あい道路が多いなど、交通や防災面などで課題があり、安全・安心な住環境の整備が求められています。

このような地区の実情を踏まえ、小手指駅周辺の都市機能の充実、住環境の形成・保全を図るとともに、地域内に残されているみどりの保全、歴史的資源を活かした景観の形成など、広域生活拠点として魅力のある都市環境の創出をめざします。



【小手指地区の位置と人口推移】



### ①土地利用

- 小手指駅周辺は、都市機能の集積・誘導を図ります。
- 都市計画道路飯能所沢線をはじめとした主要幹線道路の沿道などでは、商業・サービス施設の誘導を図ります。
- 北中地区では、地域に適した土地利用を誘導します。
- 市街化調整区域は、適正な土地利用規制により、環境の保全を図ります。

### ②道路・交通

- 都市計画道路榎戸豊岡線の整備を進めます。
- 国道463号の慢性的な交通渋滞の解消や緩和に向けた道路整備をめざします。
- 構想道路の検討を踏まえつつ、都市計画道路上新井富岡線の整備を進めます。
- （仮称）所沢立川線は、幹線道路としてのあり方を十分に検討したうえで、整備をめざします。
- 地区構想道路の検討を進めます。
- 県道所沢青梅線は、歩行者などの安全のため歩道の設置をめざします。

### ③環境

- 若狭の平地林周辺は、狭山丘陵と三富・くぬぎ山等平地林周辺の中間に位置し、エコロジカルネットワークの重要な地域として、野生生物の生息・生育環境の適切な保全を図ります。
- 小手指ヶ原公園周辺は、狭山丘陵に近接しており、エコロジカルネットワークの重要な地域として、野生生物の生息・生育環境の適切な保全を図ります。
- 小手指駅周辺は、安全・安心な通行を確保するため、歩道などの整備を進め、徒歩や自転車での移動を円滑にし、温室効果ガス削減を図ります。
- 下水道整備などによる河川の浄化を進めます。
- 多くの人が集まる小手指駅周辺は、クールシェアスポットの普及を促進します。
- メガソーラー所沢による再生可能エネルギー創出の取り組みを進めます。

#### ④みどり

- 小手指駅周辺は、街なかのみどりの拠点として形成を図ります。
- 東川、砂川堀を中心とした「水とみどりがつくるネットワーク」の構築に向け、散策路の整備をめざします。
- ふるさとの緑の景観地など、みどりの保全を進めます。
- ケヤキ並木などの街路樹は適切な維持管理を進めます。
- 小手指ケ原公園は順次整備を進めます。
- 北野天神社をはじめとする社寺林などのみどりは、適切な保全に努めます。
- 農地や雑木林などのみどりを保全する支援体制を引き続き進めます。
- まとまりのある農地の保全、営農環境の改善・向上を図ります。
- 多様な機能を発揮する都市農地の保全を図ります。

#### ⑤活力・にぎわい

- 小手指駅周辺は新たな都市機能の誘導や既存商業地の活性化により、良好な住宅地と調和したにぎわいの創出を図ります。
- 小手指駅周辺の回遊性を高め、一体的なにぎわいの創出を図ります。

#### ⑥暮らし

- 椿峰ニュータウンなどは、みどりと調和したゆとりある住環境の保全を図ります。
- 住工混在地区では、住居系と工業系土地利用の調和をめざし、地域の特性に応じて、住宅と工場・事業所の共存を図ります。
- 市街化調整区域の住宅地では、みどりと調和した良好な住環境の形成を図ります。

#### ⑦防災

- 緊急輸送道路（国道463号・国道463号バイパスなど）の整備を進めます。
- 老朽化した建築物の共同化・協調化などによる土地の高度利用を促進します。
- 東川の周辺、低地や窪地における浸水対策を進めます。
- 土砂災害警戒区域などへの対策を進めます。

#### ⑧景観

- 椿峰ニュータウンなど狭山丘陵の地形を活かした、みどりと調和した住宅地の景観の保全を図ります。
- ハナミズキ通りでは、良好な景観の保全を図ります。
- 砂川堀の桜並木など周辺地域からも人々が訪れる景観資源の保全・活用を図ります。
- 小手指ケ原古戦場など歴史的資源を活かした景観の保全に努めます。
- 農地などの自然景観の保全・活用を図ります。





(6) 山口地区

【街づくりの目標】

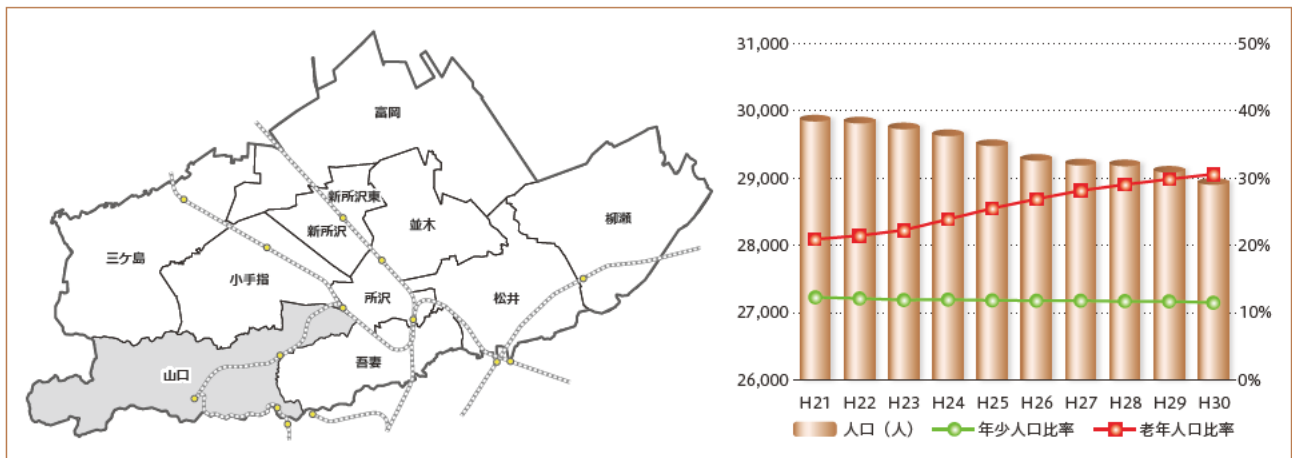
みどり・交流による魅力の創出と良好な住環境の保全

山口地区は、都心近郊の貴重な自然である狭山丘陵地にあり、地区南西部の市街化調整区域は狭山近郊緑地保全区域に指定されています。

一方、市街化区域内には、中央部に椿峰ニュータウン、東部に三井団地などの良好な住宅地が整備されています。これらの計画的に開発された住宅地以外では、歩道などが設置されていない幹線道路や狭い道路が多く、また丘陵地であることから、斜面地が多いなど交通や防災面などで課題があり、安全・安心な住環境の整備が求められています。

さらに、集客施設周辺で多くの交通量が発生し、幹線道路などの交通渋滞や生活道路への自動車の流入など、周辺地区の住環境の悪化や安全上の問題が生じています。

このような地区の実情を踏まえ、下山口駅周辺の日常生活拠点、西武球場前駅周辺の交流拠点の形成とともに、道路や公共交通の整備・充実を図ります。また、丘陵地の自然や景観との調和を図り、住みよい魅力のある街づくりをめざします。



【山口地区の位置と人口推移】

## ①土地利用

- 下山口駅周辺は、日常生活に必要な商業・サービス施設などの誘導を図ります。
- 西武球場前駅周辺は、交流拠点の形成を図ります。
- 上山口地区では、地域に適した土地利用を誘導します。
- 市街化調整区域は、適正な土地利用規制により、環境の保全を図ります。

## ②道路・交通

- (仮称) 所沢立川線は、幹線道路としてのあり方を十分に検討したうえで、整備をめざします。
- 地区構想道路の検討を進めます。
- 主要地方道所沢武蔵村山立川線は、歩行者などの安全のため歩道の設置をめざします。
- 西所沢駅西口の開設に向けた取り組みを引き続き進めます。
- 西武球場前駅北口の開設について検討します。
- 隣接する多摩地域との公共交通ネットワークの構築を検討します。
- バス路線の維持・改善・充実をめざします。

## ③環境

- 狭山丘陵はエコロジカルネットワークの中心として、希少種を含めた野生生物の生息・生育環境の適切な保全を図ります。
- 生態系を保護するため、狭山丘陵などの自然環境の保全を図ります。
- 生物多様性の保全に向けて、自然環境に配慮した川づくりを進めます。

## ④みどり

- 柳瀬川を中心とした「水とみどりがつくるネットワーク」の構築に向け、散策路の整備をめざします。
- 菩提樹池などの狭山丘陵周辺の自然環境の保全を図ります。
- 雑木林などのみどりを保全する支援体制を引き続き進めます。
- 多様な機能を発揮する都市農地の保全を図ります。

### ⑤活力・にぎわい

- 日常生活拠点に位置づけている下山口駅周辺は、日常生活を支える施設を誘導し、良好な住宅地と調和した活力とにぎわいの創出を図ります。
- 交流拠点に位置づけている西武球場前駅周辺は、狭山丘陵の自然や集客施設を活用し、市内外からの多くの人が集まり、活力とにぎわいの創出を図ります。

### ⑥暮らし

- 椿峰ニュータウンなどは、みどりと調和したゆとりある住環境の保全を図ります。
- 市街化調整区域の住宅地では、みどりと調和した良好な住環境の形成を図ります。

### ⑦防災

- 緊急輸送道路（北野天神通り）の整備を進めます。
- 柳瀬川の周辺、低地や窪地における浸水対策を進めます。
- 土砂災害警戒区域などへの対策を進めます。

### ⑧景観

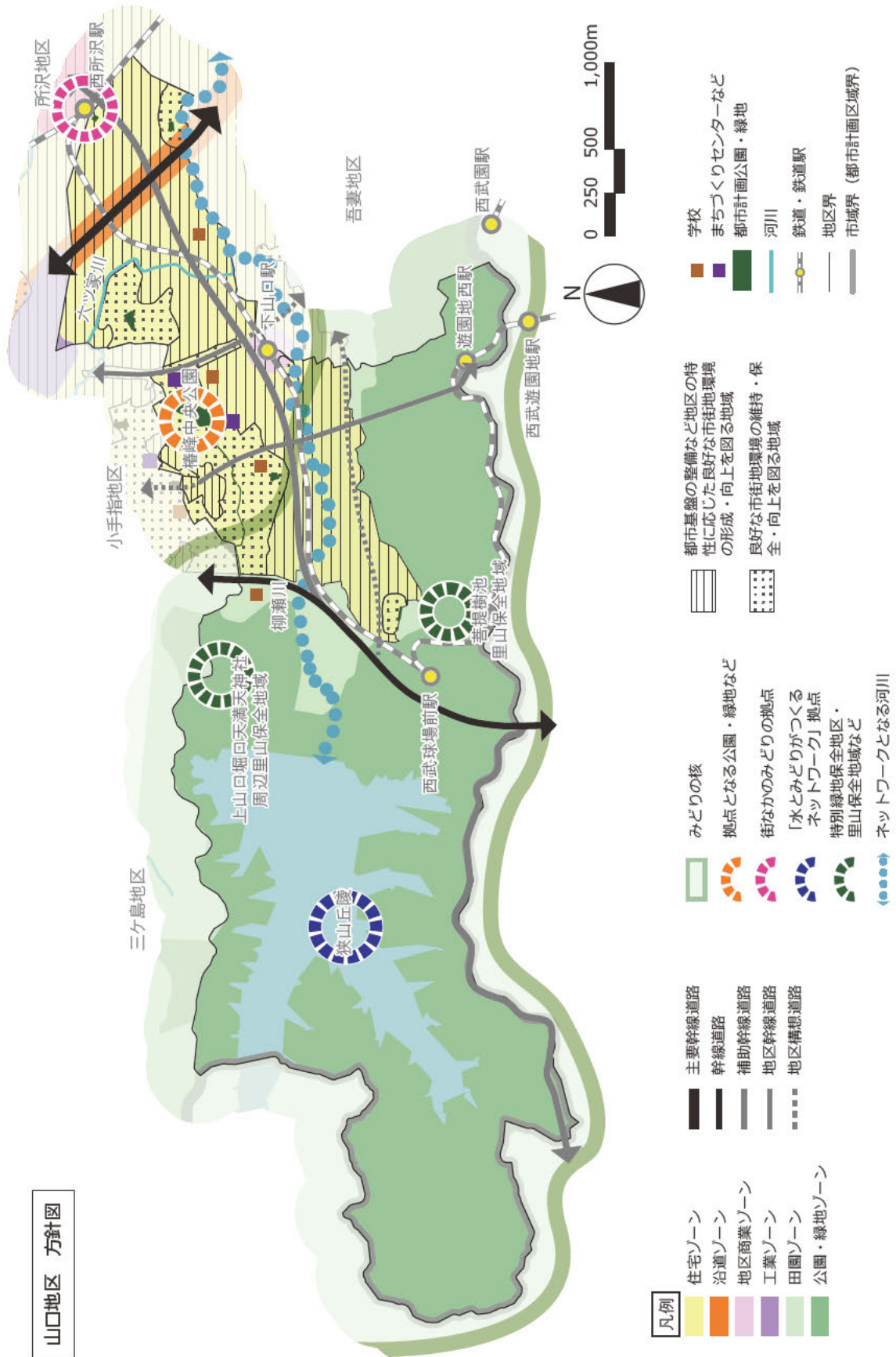
- 椿峰ニュータウンなど狭山丘陵の地形を活かした、みどりと調和した住宅地の景観の保全を図ります。
- 狭山丘陵の景観の保全を図ります。
- 歴史的資源を活かした景観の保全に努めます。
- 農地などの自然景観の保全・活用を図ります。



菩提樹池



山口地区 方針図



(7) 吾妻地区

【街づくりの目標】

**豊かなみどり、良好な住環境、にぎわいが調和した魅力の創出**

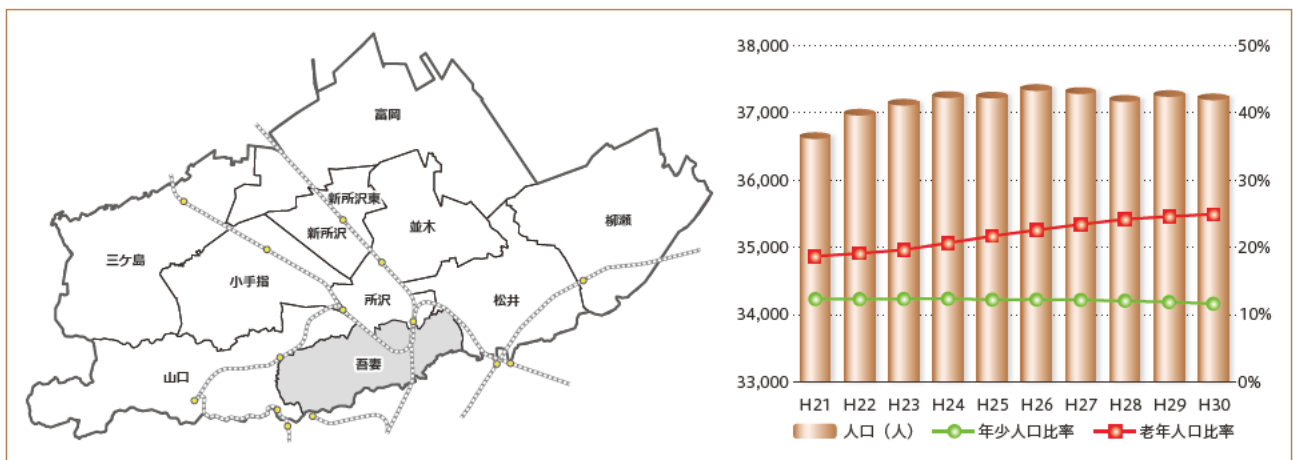
吾妻地区は、昭和40年代以降、多くの農地などが急激に住宅地として開発されてきました。特に所沢駅に近い地区では、木造住宅が密集し、狭あい道路が多くなっています。

所沢駅東口周辺は土地区画整理事業により都市基盤の整備が完了し、商業・業務施設などが立地しています。

現在、所沢駅西口地区ではにぎわい創出のため、土地区画整理事業と一体となった市街地再開発事業が行われているほか、北秋津・上安松地区においても土地区画整理事業が行われており、都市計画道路や生活道路などの都市基盤の整備が進められています。

また、狭山丘陵から続く荒幡富士特別緑地保全地区（荒幡富士市民の森）や鳩峯公園、八国山など、魅力的なみどりの資源が残っており、引き続き保全に向けた取り組みを進めます。

このような地区の実情を踏まえ、地区内の交通体系を整備するとともに、住環境と自然環境の調和がとれた街づくりをめざします。



【吾妻地区の位置と人口推移】

## ①土地利用

- 所沢駅周辺は、高次都市機能や都市型産業の集積を誘導し、地区一帯における歩いて楽しめる回遊性の創出を図ります。
- 所沢駅周辺は、土地利用の状況などにより、商業地域の拡大を検討します。
- 所沢駅周辺の都市計画道路所沢村山線の沿道では、商業・業務施設と一体となった街づくりを進めます。
- 下山口駅周辺は、日常生活に必要な商業・サービス施設などの誘導を図ります。
- 所沢駅西口土地区画整理事業は早期完了をめざします。
- 北秋津・上安松土地区画整理事業は早期完了をめざします。
- 市街化調整区域は、適正な土地利用規制により、環境の保全を図ります。

## ②道路・交通

- 都市計画道路(飯能所沢線・中央通り線・所沢駅ふれあい通り線など)の整備を進めます。
- 交通渋滞や所沢駅東西の分断を解消するため、都市計画道路所沢駅ふれあい通り線と西武新宿線・池袋線との立体交差化を進めます。
- 構想道路である(仮称)所沢バイパス、都市計画道路榎戸豊岡線の延伸は、社会経済情勢などを勘案しつつ、道路の必要性について引き続き検討を進めます。
- 地区構想道路の検討を進めます。
- 所沢駅周辺の回遊性の創出にあたっては、無電柱化などによる安全・安心な歩行者空間の整備をめざします。
- バス路線の維持・改善・充実をめざします。

## ③環境

- 柳瀬川段丘崖周辺はエコロジカルネットワークの中心として、野生生物の生息・生育空間の適切な保全を図ります。
- 所沢駅周辺は、安全・安心な通行を確保するため、歩道などの整備を進め、徒歩や自転車での移動を円滑にし、温室効果ガスの削減を図ります。
- 生態系を保護するため、鳩峯公園や八国山周辺などの自然環境の保全を図ります。
- 生物多様性の保全に向けて、自然環境に配慮した川づくりを進めます。
- 多くの人が集まる所沢駅周辺は、クールシェアスポットの普及を促進します。
- フロートソーラー所沢による再生可能エネルギー創出の取り組みを進めます。

## ④みどり

- 所沢駅・所沢駅西口周辺は街なかのみどりの拠点として形成を図ります。
- 北秋津・上安松地区は、街なかのみどりの拠点として、みどりの保全を図ります。
- 柳瀬川を中心とした「水とみどりがつくるネットワーク」の構築に向け、散策路の整備をめざします。
- 柳瀬川段丘崖周辺など、みどりの保全を図ります。



- 荒幡富士特別緑地保全地区（荒幡富士市民の森）や鳩峯公園、八国山、将軍塚などのみどりを保全するとともに、これらを結ぶ散策路づくりをめざします。
- 多様な機能を発揮する都市農地の保全を図ります。

### ⑤活力・にぎわい

- 所沢駅周辺は、高次都市機能や都市型産業の集積を誘導し、働く場の確保をめざします。
- 所沢駅周辺は、本市の表玄関や交流拠点への経由地として、にぎわいのある魅力的な街の形成を図ります。
- 所沢駅西口の開発に伴う新たな商業・業務施設の誘導により、所沢地区と連続した回遊性、良好な住宅地と調和した活力とにぎわいの創出を図ります。
- 北秋津・上安松土地区画整理事業による新たな街の整備により、活力とにぎわいの創出を図ります。

### ⑥暮らし

- 休息できるオープンスペースの確保や花壇、ベンチ、健康遊具などを設置し、歩いて楽しめる歩行者空間の整備を進めます。
- 市内外から多くの人が集まる所沢駅周辺は、防犯の街づくりに向けた取り組みを進めます。
- 市街化調整区域の住宅地では、みどりと調和した良好な住環境の形成を図ります。

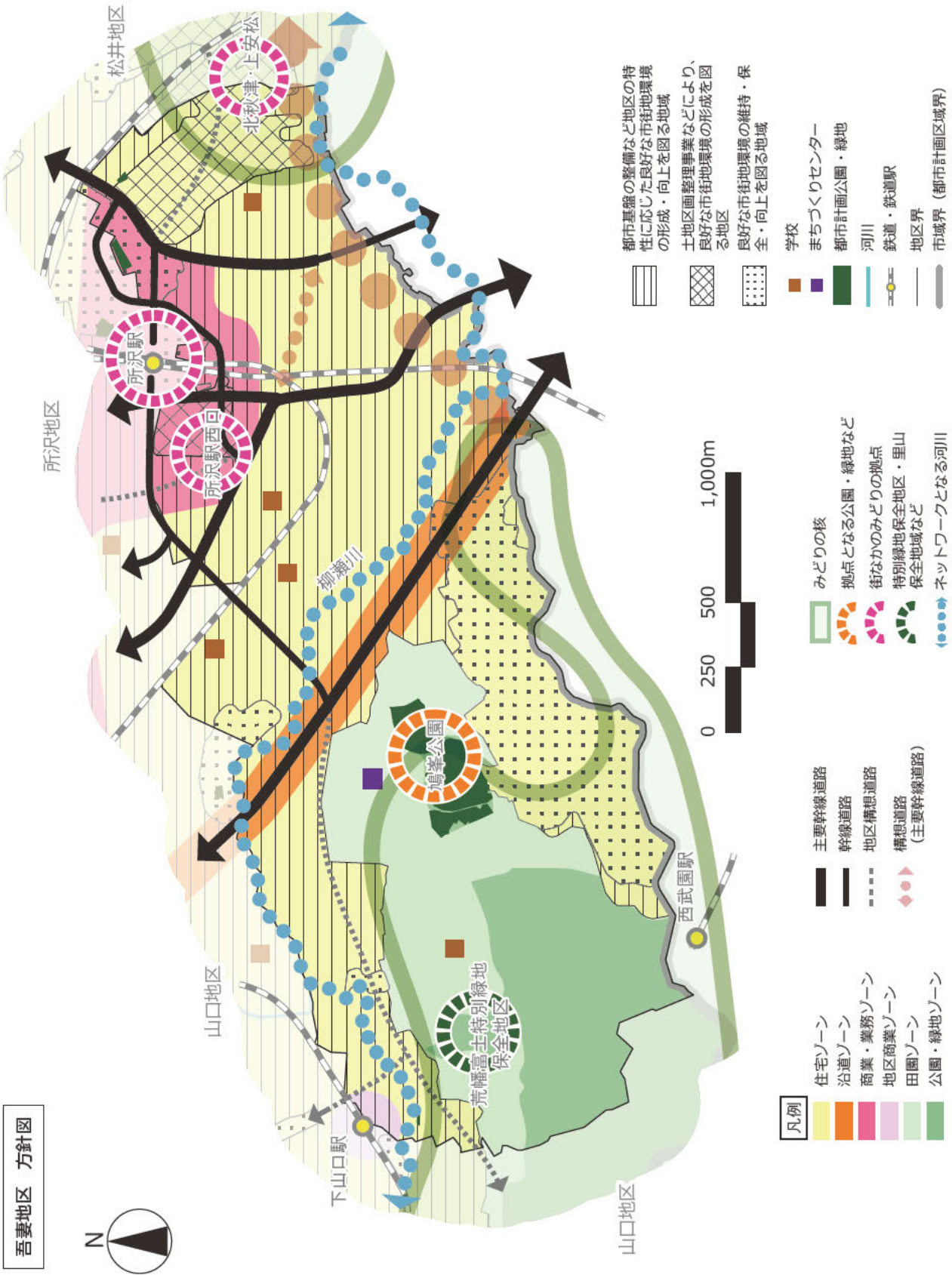
### ⑦防災

- 緊急輸送道路（主要地方道東京所沢線・所沢駅西口通りなど）の整備を進めます。
- 広域避難場所及び防災拠点である所沢航空記念公園への避難路の整備を進めます。
- 柳瀬川の河川改修を進めるとともに、低地や窪地における浸水対策を進めます。
- 土砂災害警戒区域などへの対策を進めます。

### ⑧景観

- 所沢駅周辺は、にぎわいが感じられる良好な景観の形成を図ります。
- ドレミの丘公園など地域に親しまれている景観の保全を図ります。
- 鳩峯公園や八国山周辺の景観の保全を図ります。
- 八幡神社、将軍塚などの歴史的資源を活かした景観の保全に努めます。
- 農地などの自然景観の保全・活用を図ります。

吾妻地区 方針図



(8) 松井地区

【街づくりの目標】

みどりの保全と都市基盤の整備による良好な住環境の創出

松井地区は、急激な市街化により農地と住宅地が混在しているほか、狭あい道路が多く、交通や防災面などで課題があり、安全・安心な住環境の整備が求められています。

一方、東所沢駅周辺は、土地区画整理事業により都市基盤が整備されたゆとりある良好な市街地が形成され、都市機能などの立地も進んできました。今後は「COOL JAPAN FOREST構想」の進捗や都市高速鉄道12号線の延伸を見据え、広域生活拠点として一層の充実を図る必要があります。

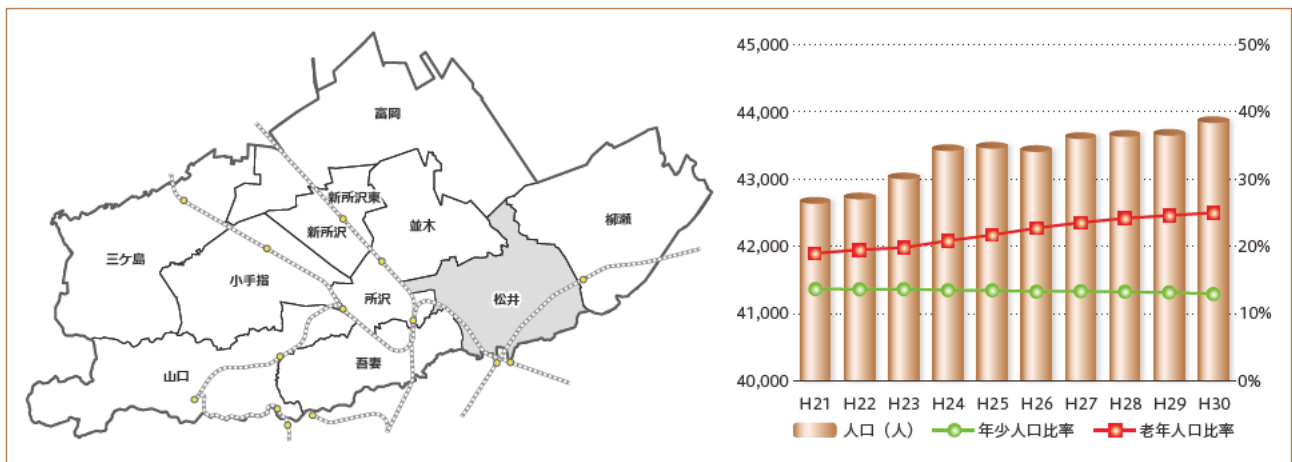
また、現在、北秋津・上安松土地区画整理事業が施行中であるほか、上安松・下安松西地区、下安松東地区では、それぞれ土地区画整理事業の計画が進められています。

松郷工業団地では、良好な操業環境が維持されていますが、一層の充実が求められているほか、その周辺地域では、交通の利便性を活かし、地域の活性化を図るため、産業系の土地利用を推進します。

国道463号の沿道には、大規模な流通業務施設が進出しており、これらの施設と周辺環境との調和が求められています。

また、安松神社や長源寺などの社寺周辺、東川沿いの桜並木、柳瀬川沿いの緑地をはじめとする魅力的な資源が残されており、貴重な雑木林などを保全し、自然環境を活かしたふれあいの場として所沢カルチャーパークの整備も進められています。

このような地区の実情を踏まえ、道路などの都市基盤の整備と豊かなみどりの活用による良好な住環境の形成をめざします。



【松井地区の位置と人口推移】



### ①土地利用

- 東所沢駅周辺は、都市機能の集積・誘導を図ります。
- 東所沢駅周辺は、土地利用の状況などにより、商業地域への変更を検討します。
- 流通ゾーンへの大規模流通業務施設の立地にあたっては、周辺環境へ配慮した適正な土地利用を誘導します。
- 松郷工業団地周辺は、市内企業の移転先の確保、新たな産業の誘導、教育・研究施設の立地など、複合的な土地利用を推進します。
- 上安松・下安松西地区、下安松東地区は土地区画整理事業などによる都市基盤の整備を進めます。
- 北秋津・上安松土地区画整理事業は早期完了をめざします。
- 所沢カルチャーパークの早期整備を進めます。
- 牛沼地区、下安松地区の一部では、地域に適した土地利用を誘導します。
- 市街化調整区域は、適正な土地利用規制により、環境の保全を図ります。

### ②道路・交通

- 都市計画道路（所沢浦和線・北原安松線など）の整備を進めます。
- 国道463号の慢性的な交通渋滞の解消や緩和に向けた道路整備をめざします。
- 構想道路である（仮称）所沢バイパスは、社会経済情勢などを勘案しつつ、道路の必要性について引き続き検討を進めます。
- 東所沢駅への都市高速鉄道12号線の延伸に向けた取り組みを進めます。
- バス路線の維持・改善・充実をめざします。

### ③環境

- 柳瀬川段丘崖周辺はエコロジカルネットワークの中心として、野生生物の生息・生育空間の適切な保全を図ります。
- 所沢カルチャーパーク周辺は、三富・くぬぎ山等平地林周辺と柳瀬川段丘崖周辺の中間に位置し、エコロジカルネットワークの重要な地域として、野生生物の生息・生育環境の適切な保全を図ります。
- 生態系を保護するため、所沢カルチャーパークなどの自然環境の保全を図ります。
- 生物多様性の保全に向けて、自然環境に配慮した川づくりを進めます。
- 東所沢駅周辺は、安全・安心な通行を確保するため、歩道などの整備を進め、徒歩や自転車での移動を円滑にし、温室効果ガス削減を図ります。
- 一般廃棄物処理施設である汚物処理場の適正な維持管理を進めます。
- 下水道整備などによる河川の浄化を進めます。
- 多くの人が集まる東所沢駅周辺は、クールシェアスポットの普及を促進します。

#### ④みどり

- 東所沢駅周辺は、街なかのみどりの拠点として形成を図ります。
- 北秋津・上安松地区は、街なかのみどりの拠点として、みどりの保全を図ります。
- 東川、柳瀬川を中心とした「水とみどりがつくるネットワーク」の構築に向け、散策路の整備をめざします。
- 柳瀬川段丘崖周辺など、みどりの保全を図ります。
- 所沢カルチャーパークの早期整備により、まとまりのあるみどりの保全を進めます。
- ケヤキ並木などの街路樹は適切な維持管理に努めます。
- まとまりのある農地の保全、営農環境の改善・向上を図ります。
- 多様な機能を発揮する都市農地の保全を図ります。

#### ⑤活力・にぎわい

- 東所沢駅周辺は、新たな都市機能の集積や既存商業地の活性化により、良好な住宅地と調和したにぎわいの創出を図ります。
- 北秋津・上安松土地区画整理事業による新たな街の整備により、活力とにぎわいの創出を図ります。
- 「COOL JAPAN FOREST構想」の中心的な施設である「ところざわサクラタウン」へ市内外から多くの人が集まることにより、地域の活性化を図ります。
- 松郷工業団地周辺は複合的な土地利用を推進し、地域の活力とにぎわいの創出をめざします。
- 秋津駅周辺の活性化にあたっては、東村山市・清瀬市と連携を図ります。

#### ⑥暮らし

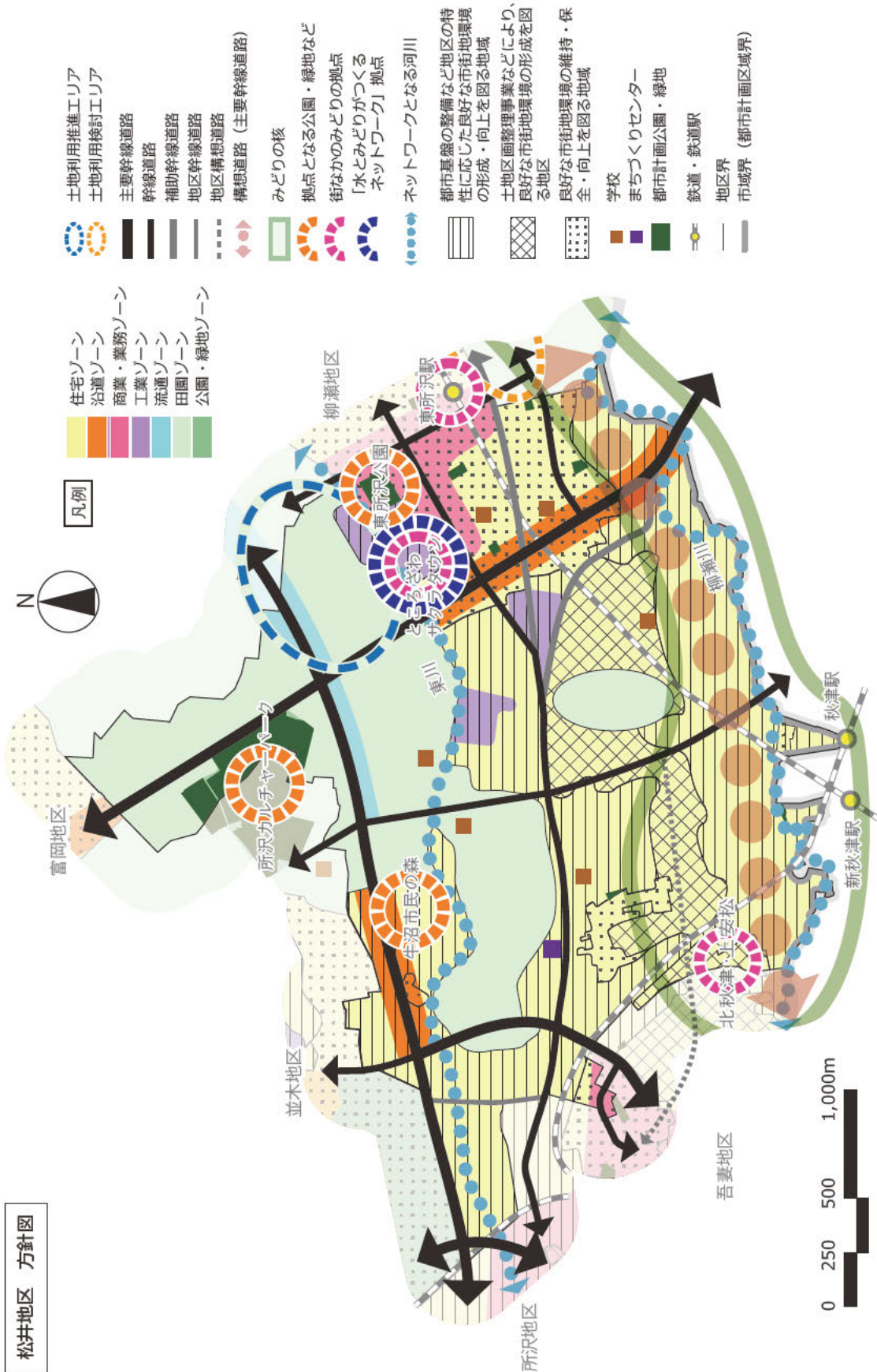
- 住工混在地区では、住居系と工業系土地利用の調和をめざし、地域の特性に応じて、住宅と工場・事業所の共存を図ります。
- 市街化調整区域の住宅地では、みどりと調和した良好な住環境の形成を図ります。

#### ⑦防災

- 緊急輸送道路（主要地方道川越所沢線・主要地方道練馬所沢線など）の整備を進めます。
- 柳瀬川の河川改修を進めるとともに、東川の周辺、低地や窪地における浸水対策を進めます。
- 土砂災害警戒区域などへの対策を進めます。

#### ⑧景観

- 北秋津・上安松地区の緑地や牛沼市民の森周辺の景観の保全を図ります。
- 所沢カルチャーパーク周辺を中心とした、まとまりのあるみどりは、景観の保全を図ります。
- 東川の桜並木など周辺地域からも人々が訪れる景観資源の保全・活用を図ります。
- 農地などの自然景観の保全・活用を図ります。



松井地区 方針図

- 凡例**
- 住宅ゾーン
  - 沿道ゾーン
  - 商業・業務ゾーン
  - 工業ゾーン
  - 流通ゾーン
  - 田圃ゾーン
  - 公園・緑地ゾーン
- 土地利用推進エリア
  - 土地利用検討エリア
  - 主要幹線道路
  - 幹線道路
  - 補助幹線道路
  - 地区幹線道路
  - 地区構想道路
  - 構想道路 (主要幹線道路)
- みどりの核
  - 拠点となる公園・緑地など
  - 街なかのみどりの拠点
  - 「水とみどりがつくるネットワーク」拠点
  - ネットワークとなる河川
- 都市基盤の整備など地区の特性に応じた良好な市街地環境の形成・向上を図る地域
  - 士地区画整理事業などにより、良好な市街地環境の形成を図る地区
  - 良好な市街地環境の維持・保全・向上を図る地域
- 学校
  - まちづくりセンター
  - 都市計画公園・緑地
  - 鉄道・鉄道駅
  - 地区界
  - 市域界 (都市計画区域界)

序章はじめに

第1章 概況と課題

第2章 基本方針

第3章 分野別方針

第4章 地域別方針

第5章 実現に向けて

参考資料



(9) 柳瀬地区

【街づくりの目標】

みどり・文化が調和し、都市機能が集積した魅力のある良好な住環境の形成

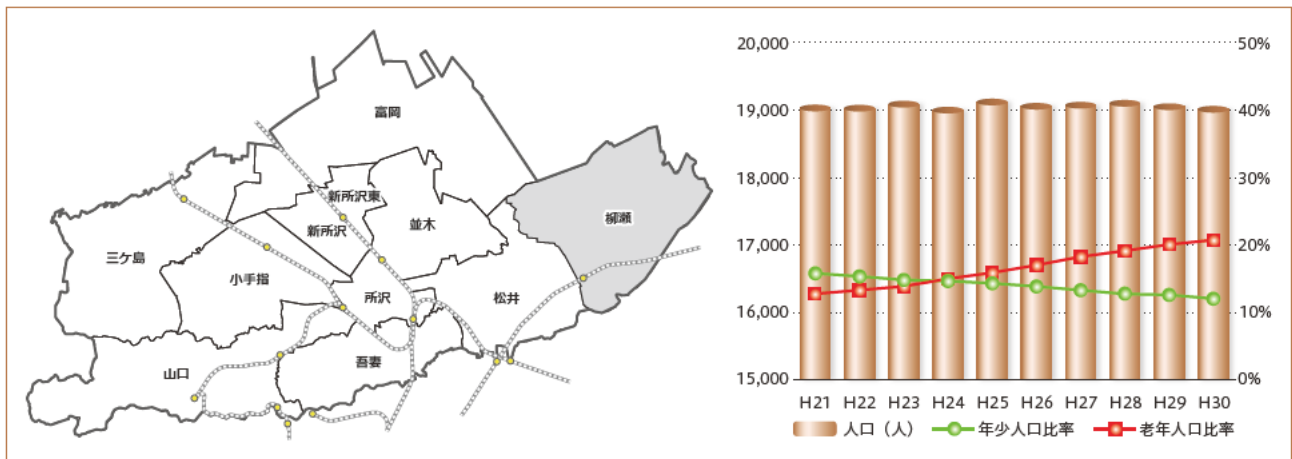
柳瀬地区は、半分近くが農地として利用されており、滝の城址公園、柳瀬川とその周辺などのみどりが豊富な地区となっています。

東所沢駅周辺は、土地区画整理事業により都市基盤が整備されたゆとりある良好な市街地が形成され、都市機能などの立地も進んできました。今後は「COOL JAPAN FOREST構想」の進捗や都市高速鉄道12号線の延伸を見据え、広域生活拠点として一層の充実を図る必要があります。

国道463号の沿道などには、大規模な流通業務施設が進出しており、これらの施設と周辺環境との調和が求められています。

関越自動車道所沢インターチェンジ周辺地区は、広域交通の利便性を活かし、地区の活性化を図るため、産業系の土地利用に向けた都市基盤の整備を推進し、また、東所沢駅南東地区は、東所沢駅に隣接する地理的特性を活かした土地利用を検討する必要があります。

このような地区の実情を踏まえ、広域生活拠点としてふさわしい活力のある街づくりを進めていくとともに、柳瀬川や地域に残る豊かな緑地や農地と調和した良好な住環境づくりをめざします。



【柳瀬地区の位置と人口推移】

### ①土地利用

- 東所沢駅周辺は、都市機能の集積・誘導を図ります。
- 東所沢駅周辺は、土地利用の状況などにより、商業地域への変更を検討します。
- 流通ゾーンへの大規模流通業務施設の立地にあたっては、周辺環境へ配慮した適正な土地利用を誘導します。
- 所沢インターチェンジ周辺地区の環境に配慮した必要な基盤整備、企業ニーズを踏まえた産業系の土地利用を推進します。
- 東所沢駅南東地区の地理的特性を活かした土地利用を検討します。
- 市街化調整区域は、適正な土地利用規制により、環境の保全を図ります。

### ②道路・交通

- 都市計画道路本郷亀ヶ谷線・和田本郷線の整備を進めます。
- 国道463号の慢性的な交通渋滞の解消や緩和に向けた道路整備をめざします。
- 構想道路である（仮称）所沢バイパスは、社会経済情勢などを勘案しつつ、道路の必要性について引き続き検討を進めます。
- 県道所沢青梅線は、歩行者などの安全のため歩道の設置をめざします。
- 東所沢駅への都市高速鉄道12号線の延伸に向けた取り組みを進めます。
- バス路線の維持・改善・充実をめざします。

### ③環境

- 柳瀬川段丘崖周辺はエコロジカルネットワークの中心として、野生生物の生息・生育空間の適切な保全を図ります。
- 所沢カルチャーパーク周辺は、三富・くぬぎ山等平地林周辺と柳瀬川段丘崖周辺の中間に位置し、エコロジカルネットワークの重要な地域として、野生生物の生息・生育環境の適切な保全を図ります。
- 東所沢駅周辺は、安全・安心な通行を確保するため、歩道などの整備を進め、徒歩や自転車での移動を円滑にし、温室効果ガス削減を図ります。
- 生物多様性の保全に向けて、自然環境に配慮した川づくりを図ります。
- 下水道整備などによる河川の浄化を進めます。
- 一般廃棄物処理施設である東部クリーンセンターの適正な維持管理を進めます。
- （仮称）第2一般廃棄物最終処分場（やなせみどりの丘）の整備を進めます。
- 多くの人が集まる東所沢駅周辺は、クールシェアスポットの普及を促進します。

#### ④みどり

- 東所沢駅周辺は、街なかのみどりの拠点として形成を図ります。
- 東川、柳瀬川を中心とした「水とみどりがつくるネットワーク」の構築に向け、散策路の整備をめざします。
- 日比田調節池の遊歩道は、水辺を感じる空間として適切な維持管理を進めます。
- 柳瀬川段丘崖周辺、黄林閣周辺の屋敷林など、みどりの保全を図ります。
- ケヤキ並木などの街路樹は適切な維持管理に努めます。
- 農地や雑木林などのみどりを保全する支援体制を引き続き進めます。
- まとまりのある農地の保全、営農環境の改善・向上を図ります。

#### ⑤活力・にぎわい

- 東所沢駅周辺は、新たな都市機能の誘導や既存商業地の活性化により、良好な住宅地と調和したにぎわいの創出を図ります。
- 「COOL JAPAN FOREST構想」の中心的な施設である「ところざわサクラタウン」へ市内外から多くの人が集まることにより、地域の活性化を図ります。
- 活力とにぎわいの創出に向けて、都市高速鉄道12号線の延伸や東所沢駅周辺の街づくりの状況などを勘案し、東所沢駅南東地区の土地利用の検討を進めます。
- 所沢インターチェンジ周辺地区の企業ニーズを踏まえた産業系の土地利用により、活力とにぎわいの創出をめざします。

#### ⑥暮らし

- 市街化調整区域の住宅地では、みどりと調和した良好な住環境の形成を図ります。

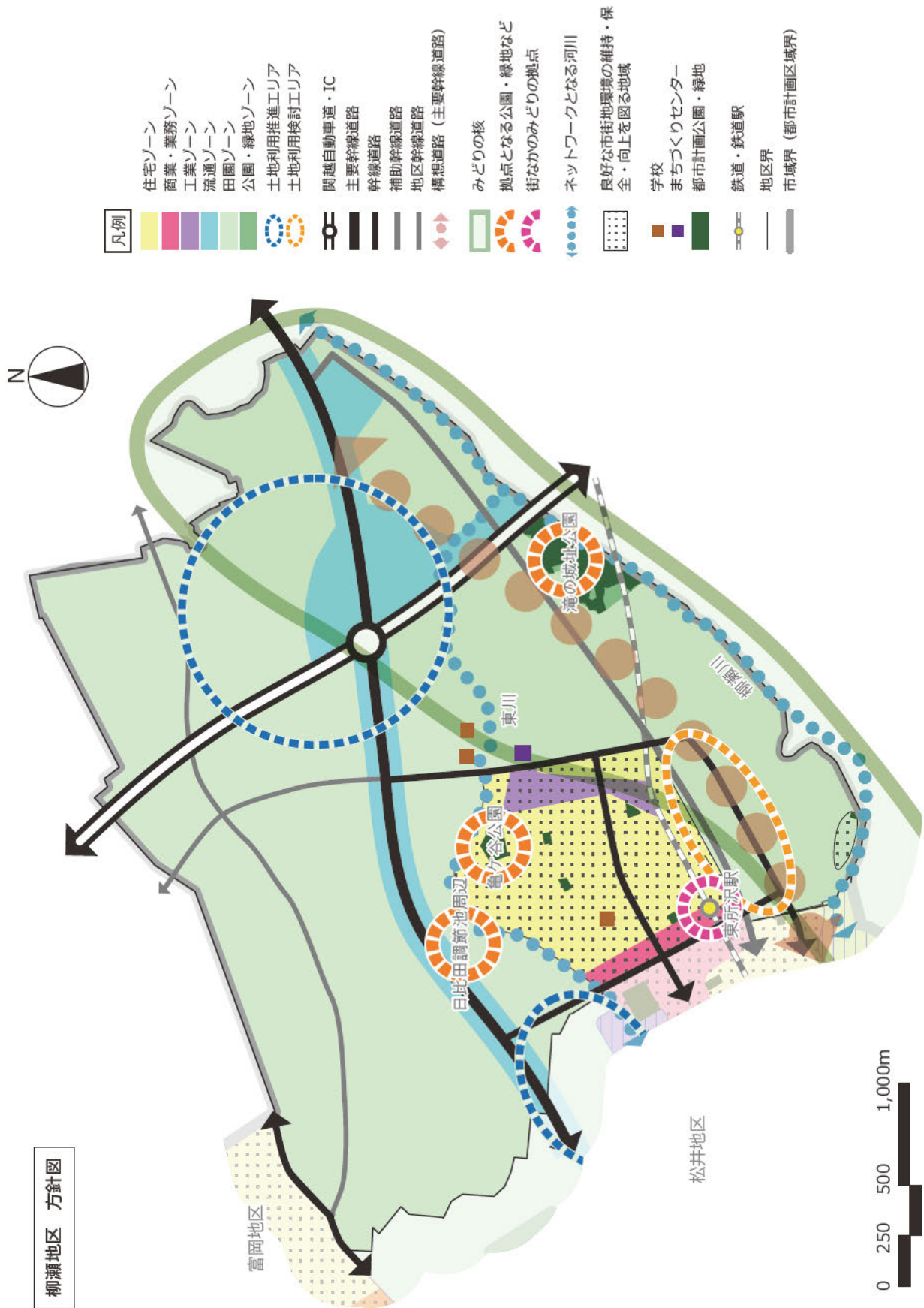
#### ⑦防災

- 緊急輸送道路（国道463号・南永井通りなど）の整備を進めます。
- 柳瀬川の河川改修を進めるとともに、東川の周辺、低地や窪地における浸水対策を進めます。
- 土砂災害警戒区域などへの対策を進めます。

#### ⑧景観

- 所沢カルチャーパーク周辺を中心とした、まとまりのあるみどりは、景観の保全を図ります。
- 柳瀬川段丘崖周辺の景観の保全を図ります。
- 東川の桜並木など周辺地域からも人々が訪れる景観資源の保全・活用を図ります。
- 農地などの自然景観の保全・活用を図ります。





柳瀬地区 方針図

(10) 富岡地区

【街づくりの目標】

歴史と文化、豊かなみどりによる魅力のある街の形成

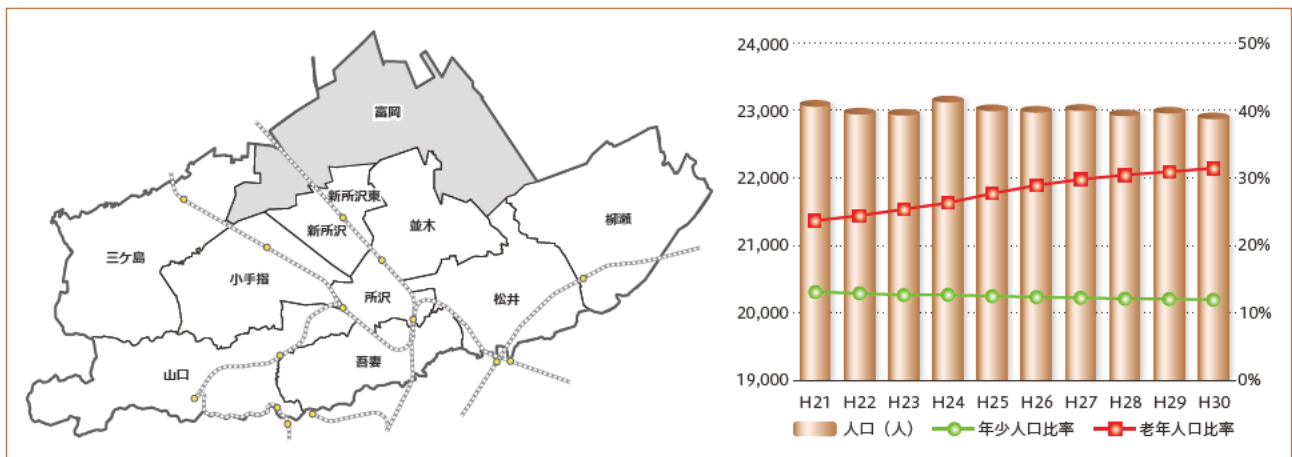
富岡地区は、大半が市街化調整区域に指定されており、農地や雑木林などが広がっています。市街化調整区域には、古くからの住宅地や歴史ある三富新田といった農地などがあり、田園風景が広がり、本市における都市近郊農業の中心となっています。

近年では、相続などによる雑木林の売却、後継者不足による農地の減少など、貴重なみどりが徐々に減少しています。

市街化区域では、東部に位置する中富南部地区で土地区画整理事業が行われ、地区計画による良好な住環境の市街地が形成されています。

しかし、一部の地域では、都市化とともに無秩序な宅地化が進行したため、狭あい道路が多く、災害時の避難経路となる生活道路や避難場所となる公園などが少ないといった問題があるほか、抜け道として住宅地に流入する自動車が多く、交通や防災面などの課題があり、安全・安心な住環境の整備が求められています。

このような地区の実情を踏まえ、地区内を東西に結ぶ都市計画道路北野下富線の整備を進め、交通環境の充実を図るとともに、農地や雑木林などに代表される魅力的な資源を活かし、本市の財産であるみどりを後世に継承する街づくりをめざします。



【富岡地区の位置と人口推移】

## ①土地利用

- 都市計画道路北野下富線の沿道などでは、商業・サービス施設の誘導を図ります。
- 北中地区では、地域に適した土地利用を誘導します。
- 市街化調整区域は、適正な土地利用規制により、環境の保全を図ります。

## ②道路・交通

- 都市計画道路（松葉道北岩岡線・北野下富線など）の整備を進めます。
- 関越自動車道三芳スマートインターチェンジのフル化に伴い、周辺道路の整備を検討します。
- 北岩岡交差点付近の渋滞解消に向けた取り組みを検討します。
- 地区構想道路の検討を進めます。
- 富岡中央通りへ歩道の設置を進めます。
- バス路線の維持・改善・充実をめざします。

## ③環境

- 三富・くぬぎ山等平地林周辺はエコロジカルネットワークの中心として、希少種を含めた野生生物の生息・生育空間の適切な保全を図ります。
- 若狭の平地林周辺は、狭山丘陵と三富・くぬぎ山等平地林周辺の中間に位置し、エコロジカルネットワークの重要な地域として、野生生物の生息・生育環境の適切な保全を図ります。
- 砂川堀沿いの遊歩道の整備や自然浄化作用に配慮した水辺づくりをめざします。
- 下水道整備などによる河川の浄化を進めます。

## ④みどり

- 砂川堀を中心とした「水とみどりがつくるネットワーク」の構築に向け、散策路の整備をめざします。
- 特別緑地保全地区やふるさとの緑の景観地など、みどりの保全を進めます。
- 三富新田の保全・継承を図ります。
- 農地や雑木林などのみどりを保全する支援体制を引き続き進めます。
- まとまりのある農地の保全、営農環境の改善・向上を図ります。



### ⑤活力・にぎわい

- 多聞院などの歴史的資源、農地や雑木林などの自然的資源を活かしたにぎわいの創出を図ります。

### ⑥暮らし

- 住工混在地区では、住居系と工業系土地利用の調和をめざし、地域の特性に応じて、住宅と工場・事業所の共存を図ります。
- 市街化調整区域の住宅地では、みどりと調和した良好な住環境の形成を図ります。

### ⑦防災

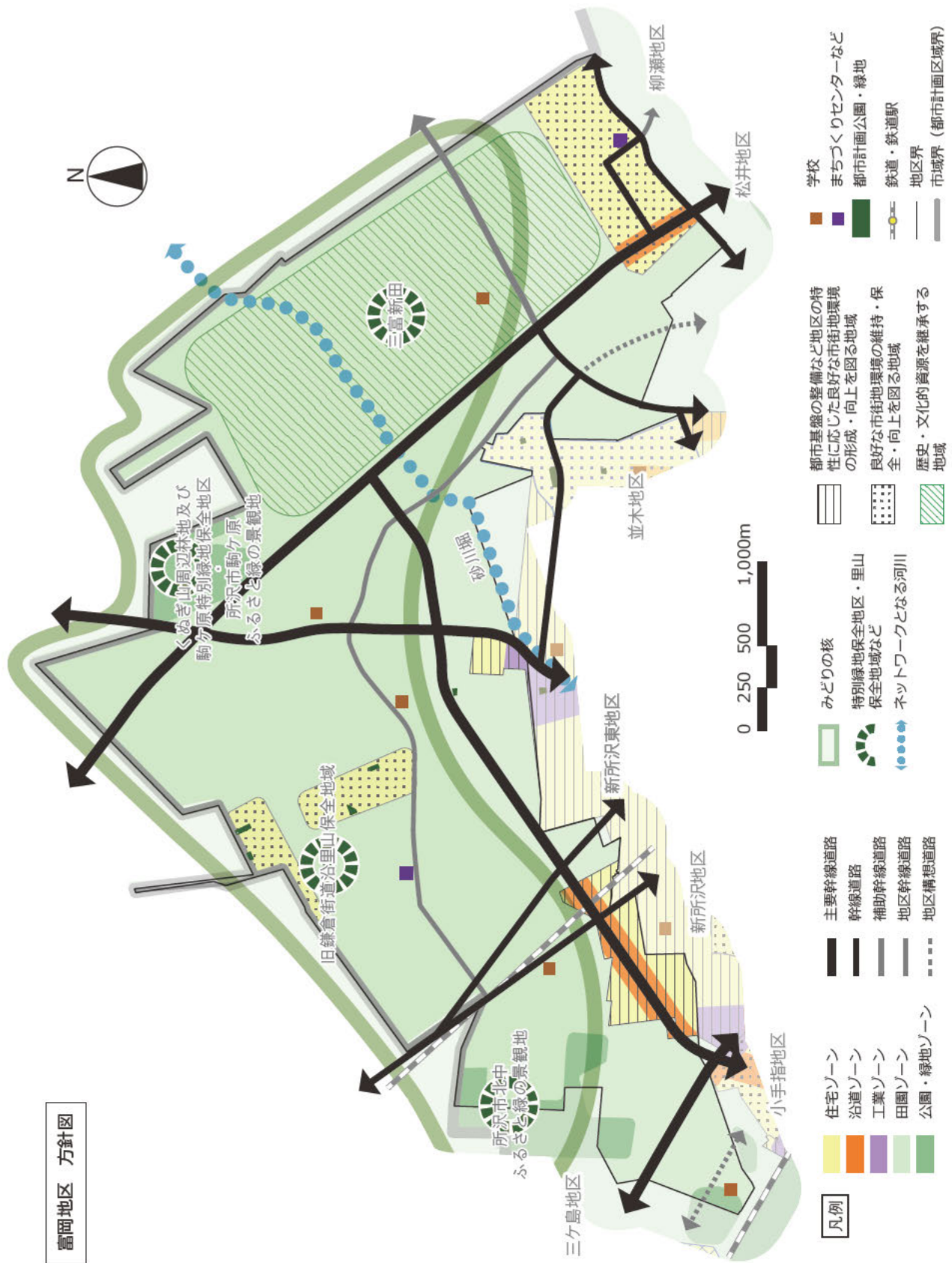
- 緊急輸送道路（主要地方道川越所沢線・県道所沢堀兼狭山線など）の整備を進めます。

### ⑧景観

- 農地などの自然景観の保全・活用を図ります。
- 三富新田などの歴史・文化・自然的資源を活かした景観づくりに努めます。



三富新田



富岡地区 方針図

- 凡例**
- 住宅ゾーン
  - 沿道ゾーン
  - 工業ゾーン
  - 田園ゾーン
  - 公園・緑地ゾーン
  - 主要幹線道路
  - 幹線道路
  - 補助幹線道路
  - 地区幹線道路
  - 地区構想道路
  - みどりの核
  - 特別緑地保全地区・里山保全地域など
  - ネットワークとなる河川
  - 都市基盤の整備など地区の特性に応じた良好な市街地環境の形成・向上を図る地域
  - 良好な市街地環境の維持・保全・向上を図る地域
  - 歴史・文化的資源を継承する地域
  - 学校
  - まちづくりセンターなど
  - 都市計画公園・緑地
  - 鉄道・鉄道駅
  - 地区界
  - 市域界（都市計画区域界）

序章はじめに

第1章概況と課題

第2章基本方針

第3章分野別方針

第4章地域別方針

第5章実現に向けて

参考資料

(11) 三ヶ島地区

【街づくりの目標】

豊かなみどりと文化が調和した良好な住環境の形成

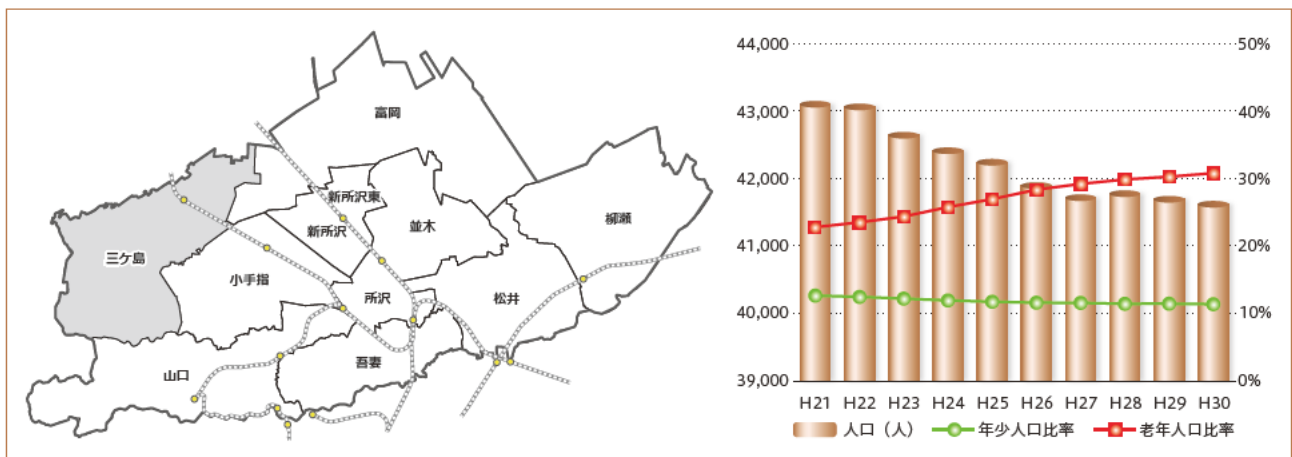
三ヶ島地区は、狭山ヶ丘駅を中心に住宅地が形成されるとともに、その周辺の市街化調整区域には住宅と農地が共存しています。

狭山ヶ丘駅東口側は、土地区画整理事業により都市基盤が整備され、良好な市街地が形成されています。また隣接した地区では、現在、土地区画整理事業により道路などの都市基盤整備が進められています。一方、駅西口周辺は昭和40年代からの急激な宅地化により、狭あい道路が多く、オープンスペースも少ない密集市街地となっており、交通や防災面などの課題があり、安全・安心な住環境の整備が求められています。

主要幹線道路などでは、交通量が多いにもかかわらず、幅員が狭く歩道が整備されていないなどの問題もあります。地区の西部にある三ヶ島工業団地は、地区計画により良好な操業環境が維持されていますが、より一層の充実が求められており、周辺地域において交通の利便性を活かし、地域の活性化を図るため、産業系の土地利用を推進しています。

また、地区内には市街地の周辺に農地や狭山丘陵などの豊かな自然、中氷川神社、熊野神社、小野家住宅などの魅力的な資源があります。

このような地区の実情を踏まえ、みどり豊かな農地の保全と良好な住宅地の形成・保全により、のどかでゆとりのある街づくりをめざします。



【三ヶ島地区の位置と人口推移】



## ①土地利用

- 狭山ヶ丘駅周辺は、都市機能の誘導を図ります。
- 三ヶ島工業団地周辺は、環境に配慮した必要な基盤整備、企業ニーズを踏まえた産業系の土地利用を推進します。
- 市街化調整区域は、適正な土地利用規制により、環境の保全を図ります。

## ②道路・交通

- 都市計画道路榎戸豊岡線の整備を進めます。
- 上藤沢・林・宮寺間新設道路は早期整備を進めます。
- 地区構想道路の検討を進めます。
- 県道所沢青梅線は、歩行者などの安全のため歩道の設置をめざします。
- バス路線の維持・改善・充実をめざします。

## ③環境

- 狭山丘陵はエコロジカルネットワークの中心として、希少種を含めた野生生物の生息・生育環境の適切な保全を図ります。
- 若狭の平地林周辺は、狭山丘陵と三富・くぬぎ山等平地林周辺の中間に位置し、エコロジカルネットワークの重要な地域として、野生生物の生息・生育環境の適切な保全を図ります。
- 小手指ヶ原公園周辺は、狭山丘陵に近接しており、エコロジカルネットワークの重要な地域として、野生生物の生息・生育環境の適切な保全を図ります。
- 下水道整備などによる河川の浄化を進めます。
- 一般廃棄物処理施設である西部クリーンセンターの適正な維持管理を進めます。

## ④みどり

- 狭山ヶ丘駅周辺は、街なかのみどりの拠点として形成を図ります。
- 東川、砂川堀を中心とした「水とみどりがつくるネットワーク」の構築に向け、散策路の整備をめざします。
- ふるさとの緑の景観地など、みどりの保全を進めます。
- 狭山丘陵周辺の自然環境の保全を図ります。
- （仮称）三ヶ島堀之内公園の整備を検討します。
- まとまりのある農地の保全、営農環境の改善・向上を図ります。

## ⑤活力・にぎわい

- 狭山ヶ丘駅周辺は、都市機能の誘導により、良好な住宅地と調和したにぎわいの創出を図ります。
- 三ヶ島工業団地周辺は、既存の工業団地の拡張により、活力とにぎわいの創出を図ります。

## ⑥暮らし

- 住工混在地区では、住居系と工業系土地利用の調和をめざし、地域の特性に応じて、住宅と工場・事業所の共存を図ります。
- 市街化調整区域の住宅地では、みどりと調和した良好な住環境の形成を図ります。

## ⑦防災

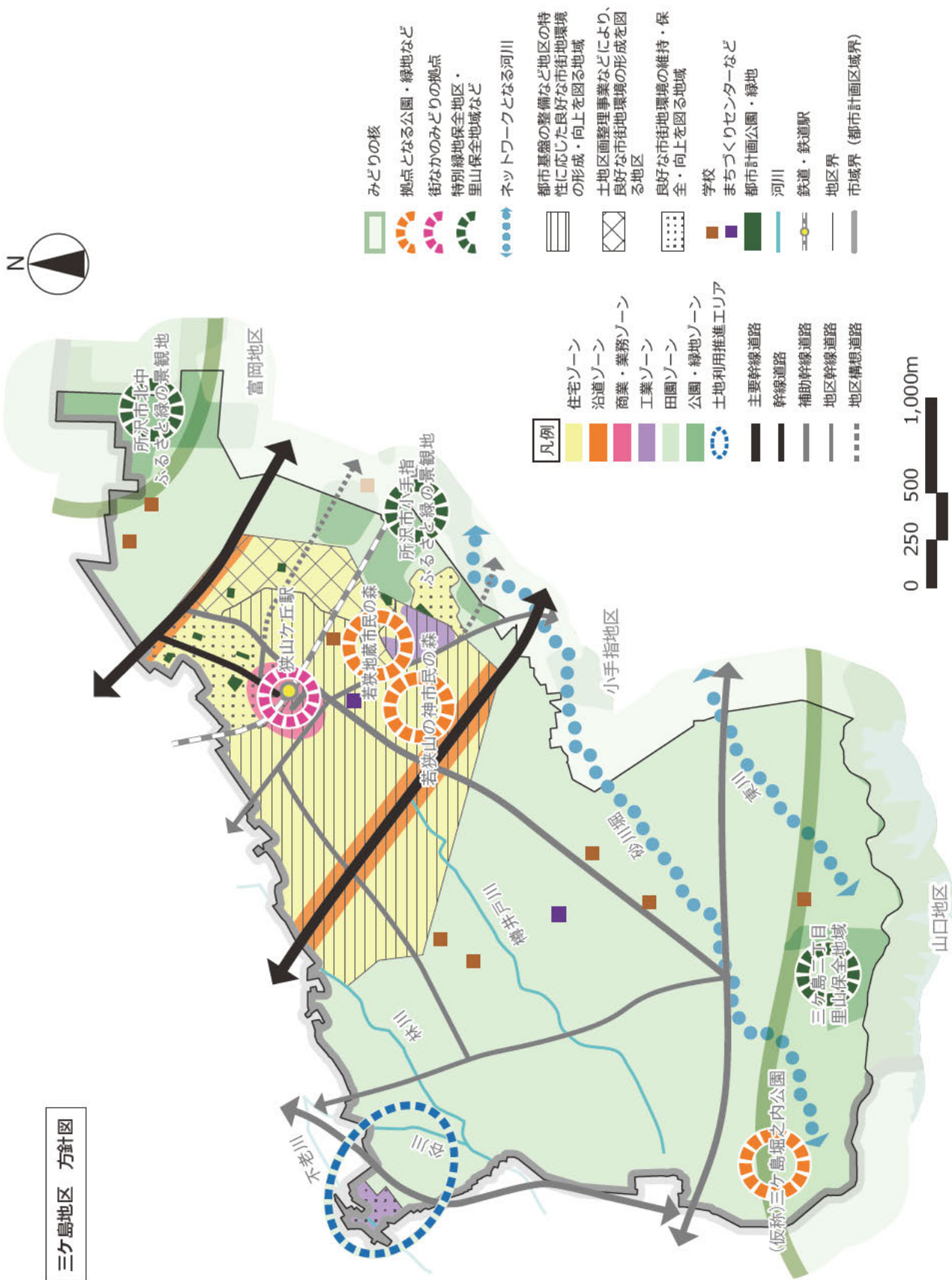
- 緊急輸送道路（国道463号バイパス・三ヶ島文教通りなど）の整備を進めます。
- 東川、砂川堀、樽井戸川などの周辺、低地や窪地における浸水対策を進めます。
- 土砂災害警戒区域などへの対策を進めます。

## ⑧景観

- 狭山丘陵の景観の保全を図ります。
- 歴史的資源を活かした景観の保全に努めます。
- 農地などの自然景観の保全・活用を図ります。



靴谷八幡湿地



三ヶ島地区 方針図

- 凡例**
- 住宅ゾーン
  - 沿道ゾーン
  - 商業・業務ゾーン
  - 工業ゾーン
  - 田園ゾーン
  - 公園・緑地ゾーン
  - 土地利用推進エリア
  - 主要幹線道路
  - 幹線道路
  - 補助幹線道路
  - 地区幹線道路
  - 地区構想道路
- みどりの核**
- 拠点となる公園・緑地など
  - 街なかのみどりの拠点
  - 特別緑地保全地区・里山保全地域など
  - ネットワークとなる河川
- 都市基盤の整備など地区の特性に応じた良好な市街地環境の形成・向上を図る地域**
- 土地区画整理事業などにより、良好な市街地環境の形成を図る地区
  - 良好な市街地環境の維持・保全・向上を図る地域
- 学校**
- まちづくりセンターなど
  - 都市計画公園・緑地
  - 河川
  - 鉄道・鉄道駅
  - 地区界
  - 市域界（都市計画区域界）

0 250 500 1,000m



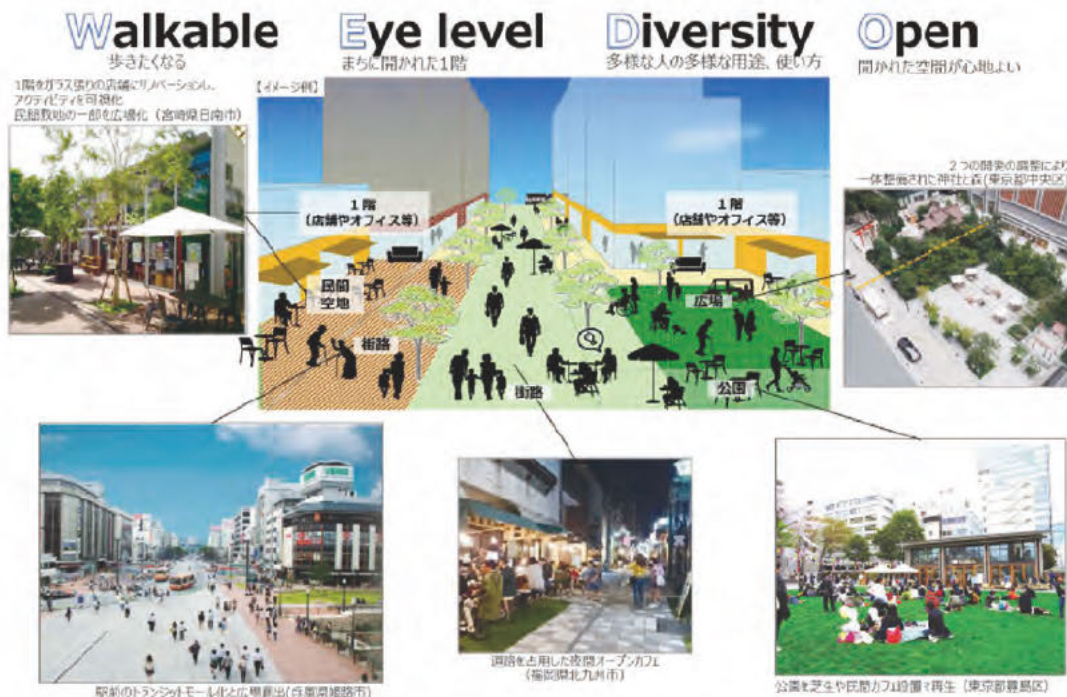
## ウォーカブルなまちづくり ～居心地が良く歩きたくなるまちなかづくり～

世界の多くの都市で、まちなかを車中心からひと中心の空間へと転換し、人々が集い、憩い、多様な活動が繰り広げられる場へと改変する取組が進められています。

これらの取組は、ひと中心の豊かな生活空間を実現させるだけでなく、地域消費や投資の拡大、観光客の増加や健康寿命の延伸、孤独・孤立の防止のほか、様々な地域課題の解決や新たな価値の創造につながります。

これらを踏まえ、令和元年6月26日に国土交通省の「都市の多様性とイノベーションの創出に関する懇談会」において、“WE DO”～Walkable, Eyelevel, Diversity, Open をキーワードとするこれからのまちづくりの方向性が打ち出され、その実現を目指す「ウォーカブル推進都市」として、本市も取組を進めていきます。

(参考)「居心地が良く歩きたくなるまちなか」のイメージ



出典：国土交通省ホームページ

## 第5章

# 実現に向けて

本方針を実現するための取り組みを示します。

1. 実現に向けた取り組み
2. 連携体制と財源確保
3. 進捗管理と見直し

# 1 実現に向けた取り組み

街の将来像の実現にあたっては、都市計画のさまざまな手法や先端技術などを積極的に活用するとともに、市民・事業者が主体的に参加する協働の街づくりを総合的・計画的に進めます。

## (1) 市民などの参加

「所沢市街づくり条例」などを活用し、市民・事業者が主体的に行う身近な街づくりを促進するため、自主的な街づくり活動への支援などを積極的に行うとともに、さまざまな情報の提供、啓発活動などにより、市民などの参加に向けた取り組みを進めます。

## (2) 各分野の計画や施策への反映

各種関連計画や施策などの策定・立案にあたっては、本方針の内容が盛り込まれるように関係各課と連携・調整し、整合性を確認するとともに、将来都市像の実現に向けた各計画・施策などが市民・事業者に分かりやすい仕組みの構築をめざします。

## (3) 都市計画の決定及び変更

用途地域をはじめとする地域地区や地区計画などの土地利用のルール、道路や公園・緑地などの都市施設の建設、土地区画整理事業などの市街地開発事業について、必要に応じて都市計画の決定及び変更を行います。

なお、地区計画の指定にあたっては、健全な土地利用に向けて、実効性が図られる手法の活用を努めます。

## (4) 先端技術とデータの活用

ICT、IoT、AIなどの先端技術とビッグデータを積極的に活用することで、都市構造を視覚的、直感的に把握することにより、市民などと街づくりのイメージを共有し、現状分析や解析、課題解決に向けた取り組みをめざします。

また、オープンデータなどにより、事業者や教育・研究機関などに街づくりへの積極的な参画を促し、将来都市像の実現に向けた街づくりを進めます。



## 2 連携体制と財源確保

街づくりを円滑に進めるため、総合的な連携体制の構築と職員の育成を図ります。また、効果的かつ効率的な街づくりに必要な安定的な財源の確保に努めます。

### (1) 連携体制の構築

#### ①庁内の連携体制の構築

ライフスタイルの変化や市民ニーズの多様化など、求められる街づくりが複雑化しており、ハード政策だけでなくソフト政策も含めた、さまざまな分野との連携が欠かせないことから、関係部署間で調整を図るとともに、課題に応じた組織横断的な体制を構築することにより、効果的かつ効率的な街づくりを進めます。

#### ②関係機関との連携

国、県、周辺自治体などとの広域的な連携による街づくりを進めるとともに、円滑に街づくりが進むように警察などの関係機関とも連携していきます。

#### ③市民などとの連携

市民・事業者・行政が街づくりの課題と目標を共有し、それぞれの役割を適切に分担しながら進めていくことが必要であるため、本プランの内容を周知し、協働の街づくりを進めます。

また、地域の魅力をより高める取り組みとして、市民・事業者などが主体のエリアマネジメントを推進し、専門家の派遣など組織の設立や活動に対して支援します。

#### ④教育・研究機関などとの連携

市民ニーズが多様化し、社会の動きや技術の進歩のスピードが加速しつつあることから、高度な専門的知識が求められており、大学などの教育・研究機関と連携した協働の街づくりを進めます。

### (2) 財源の確保

今後も厳しい財政状況が見込まれるなか、計画的な街づくりを進めるためには、安定した財源の確保が必要です。このことから、公共施設などの既存ストックの有効活用や、計画的な長寿命化を進めるなど、健全な財政運営に努めるほか、公共事業の実施にあたっては、国・県の支援制度を活用するなど、財源の確保に努めます。

# 3 進捗管理と見直し

進捗状況は定期的に点検・評価し、必要に応じて見直しできる仕組みを構築します。

## (1) 進捗管理

### ① 総合計画や行政評価との連携

本プランに基づいて進められる具体的な事業は、総合計画の進行管理や毎年度の行政評価など、全庁的なマネジメントシステムの活用により進捗管理を行います。

### ② 評価に必要な基礎的データの収集と活用

行政評価で利用するデータのほか、市民ニーズの定期的な把握や統計調査などの基礎的データの収集を行い、教育・研究機関と連携し、客観的な評価を行う体制の構築を検討します。

## (2) 適切な見直し

### ① 定期的な見直し

長期的な視点に基づき、おおむね20年後を目標としていますが、街づくりの大きな方向性や構想については、本市を取り巻く社会経済情勢や市民ニーズの変化を踏まえながら、定期的に見直しを行います。

### ② 上位計画の改定に伴う見直し

上位計画である「所沢都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」及び「所沢市総合計画」が改定された場合は、整合性などを点検し、必要に応じて改定します。

## 参考資料

用語解説

所沢市都市計画マスタープランの策定過程



## 用語解説

### あ

#### IoT (Internet of Things)

あらゆるモノがインターネットを通じてつながっている状況、またはその技術のこと。

#### ICT (Information and Communication Technology)

情報や通信に関する技術の総称。

#### 暑さ指数 (WBGT)

熱中症予防の目安に用いられる指標。人体の熱収支に影響の大きい湿度、輻射熱、気温の三つを採り入れた指標のこと。

#### 雨水流出抑制施設

雨水を一時的に貯留したり、地下に浸透させる機能を有する施設で、浸水被害の発生及び拡大の防止を目的とする施設。

#### AI (Artificial Intelligence)

人間が持っている言語の理解や問題の解決などをコンピューターが代わって行う技術のこと。人工知能ともいう。

#### エコロジカルネットワーク

生物多様性を保全するため、生態系の拠点を適切に配置し、つながりをもたせること。また、生物の生息・生育地の核となる地域や緩衝地域を適切に配置するとともに、生物の分散・移動による個体群の交流を促進するため、生態的なみどりの回廊を確保すること。

#### エリアマネジメント

地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための市民・事業者による主体的な取り組みのこと。

#### オープンスペース

公園・緑地や広場など、建物に覆われていないゆとりのある空間のこと。

### か

#### 核都市広域幹線道路

業務核都市のうち、横浜市、立川市、さいたま市、越谷市、柏市、千葉市などを結ぶ広域幹線道路のこと。

#### 合併浄化槽

台所や洗濯などの生活雑排水とし尿を併せて処理することができる浄化槽。

#### 旧暫定逆線引き地区

市街化区域のうち、農地などが多く残り、当面、計画的な都市基盤整備が行われる見通しが明らかでない地区について、暫定的に市街化調整区域に編入し、都市基盤整備の実施が確実になった時点で市街化区域に再編入する地区を暫定逆線引き地区という。この制度は、埼玉県が運用を廃止したため、旧暫定逆線引き地区と称している。

### 狭あい道路

道路幅員が4m未満の道路。

### 行政評価

行政機関が実施する行政活動を評価し、その成果を行政運営の改善につなげていくこと。さらにそれを制度化して行政サイクルのなかに組み込んで実施すること。

### 協調化

個別の建築物の形態を計画的に誘導し、同じ高さやデザインなどに合わせること。

### 共同化

老朽化した建築物や細分化された土地について、一体的に整備し、災害に強い建築物にすること。

### 緊急輸送道路

大規模な地震などの災害が発生した場合に救命活動や物資輸送を行うための重要な路線として県または市が指定した道路。

### 区域区分

都市計画法に基づき、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、市街化区域と市街化調整区域に区分すること。

### クールシェアスポット

環境省が推進するスーパークールビズの取り組みのひとつで、冷房設備のある共有スペースをみんなでシェア（共有）することを「クールシェア」といい、この取り組みに協力する公共施設や商業施設などの場所のこと。

### グリーンインフラ

グリーンインフラストラクチャーの略。社会資本整備や土地利用などのハード、ソフト両面において、自然環境が有する多様な機能（野生生物の生息・生育の場の提供、良好な景観形成、気温上昇の抑制、雨水の流出抑制など）を活用し、持続可能で魅力ある国土づくりや地域づくりを進める取り組みのこと。

### 景観市民活動クラブ

本市に登録された、景観まちづくりに関心のある、または景観まちづくりを行う市民・団体や事業者のこと。

### 公共空地

公園・緑地や広場など市民が利用できる空地。

### 公共公益施設

公共施設と公益施設の総称。公共施設は、道路、公園、下水道などの都市の骨格を形成する施設のこと。公益施設とは、医療・福祉施設、鉄道施設、教育施設など市民生活に必要なサービス施設のこと。

### 公共交通ネットワーク

鉄道やバスなどの公共交通機関が網状につながること。

### 公共交通不便地域

運行頻度が1日あたり片道30本以上のサービス水準を有する鉄道駅又はバス停の徒歩圏（鉄道については半径800m、バス停については半径300m以内）に属さない地域。

### 高次都市機能

都市機能のうち、市民生活や企業の経済活動に対して、広域的に影響力のある質の高い機能のこと。

### 交通結節点

鉄道駅やバス発着所などの複数の交通手段が接続する場所。

### 交通政策審議会

国土交通大臣の諮問に応じ、交通政策に関する重要事項について、調査審議を行う審議会。

### コミュニティバス

住民の生活に密着した移動手段を確保するため、地方公共団体などが運行するバス。

### コンパクトな街

人口減少・少子高齢化において、無秩序な市街地の郊外への拡散を抑制し、持続的な都市生活を可能にするため、医療・福祉、商業・業務などの都市機能を市街地に集約させた街のこと。

### 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。

## さ

### 市街化区域

都市計画法に基づき、都市計画区域のうち、すでに市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域として都市計画に定めた区域。市街化区域では、一定のルールのもとに、建物を建築することができる。

### 市街化調整区域

都市計画法に基づき、都市計画区域のうち、市街化を抑制すべき区域として都市計画に定めた区域。市街化調整区域では、原則として都市計画法による許可等を受けなければ、建物を建築できない。

### 市街地開発事業

都市計画法に基づき、一定の広がりのある区域を面的に開発する事業のこと。道路や下水道などの公共施設と合わせて、総合的・一体的に整備を行う土地区画整理事業や市街地再開発事業などがある。

### 市街地再開発事業

都市再開発法に基づき、市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的に、建築物や敷地の整備とともに公園、広場、街路などの公共施設の整備を一体的に行う事業。

### 自然浄化作用

本来の生態系機能を活用し、水質を浄化すること。



## 自然的土地利用

農地や山林、水面、河川などの土地利用のこと。

## 自転車専用通行帯（自転車レーン）

車道左側に設けられた自転車が専用で通行できる車両通行帯のこと。

## 自転車道

縁石などの工作物により構造的に分離された自転車専用の通行空間のこと。

## 住工混在地区

住宅と工場などが混在している地区。

## 消防活動困難区域

消防自動車が出入りできる幅員6m以上の道路から、ホースが到達する概ね140m以上離れた区域のこと。

## 親水空間

人が安全に水に触れることで、水に親しみを持つことができる場所。

## すみ切り

道路の交差点などにおいて、通行のために曲がり角を通りやすくしたり、見通しを確保するため、角地である土地の角を切り取ること。

## 生産緑地地区

生産緑地法に基づき、災害の防止などの良好な都市環境を確保するために、市街化区域の農地を計画的に保全することを目的とした地区。

## 生物多様性

あらゆる生物種の多さ（種の多様性）と、それにより成り立つ豊かな生態系やそのバランスした状態（生態系の多様性）、さらに、生物が過去から未来へと伝える遺伝情報の多さ（遺伝子の多様性）までを含めた広い概念。

## ゾーン30

生活道路における歩行者や自転車の安全な通行を確保することを目的に、自動車などに時速30kmの速度規制を実施する区域。

# た

## 地下水のかん養

雨水や河川の水などが地下に浸透し、地下水が保持、補給されること。

## 地区計画

都市計画法に基づく制度で、特定の区域において、住宅地や商業地など地区の特性に応じた街並みや環境の保全、形成を目的に、敷地や建築物などに関する特別なルールを都市計画に定めるもの。

## 超高齢社会

総人口に占める65歳以上の高齢者人口の割合が21%を超えた社会。

## 低炭素まちづくり

地球温暖化の緩和を目的として、温室効果ガスの排出を少なくするまちづくり。

### 透水性舗装

道路の雨水を地中に浸透させる舗装。

### 特定生産緑地地区

当初指定から30年が経過する生産緑地地区について、買取り申出できる時期を10年間延伸した生産緑地地区。

### とことこガーデン制度

景観まちづくりモデル事業の一つ。庭や玄関先での花づくりなどにより、身近なまちの良好な景観の形成を進める取り組みのこと。

### 都市型災害

都市特有の構造が原因で引き起こされる災害や二次災害のこと。

### 都市型産業

情報通信業、自然科学研究所、アニメーション・コンテンツ・ICT関連産業などのこと。

### 都市型住宅

都市部において、敷地を有効活用した中高層住宅や店舗との複合住宅など、多様な居住ニーズに対応した住宅。

### 都市機能

都市における様々な活動を支えるための医療・福祉、商業・業務、行政、住居、交通などの機能。

### 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

都市計画法に基づき、埼玉県が都市計画の目標、土地利用、都市施設の整備、市街地開発事業などに関する都市計画の決定方針として定めるもののこと。都市計画区域マスタープランともいう。

### 都市計画道路

都市計画法に基づき、都市施設として都市計画に定められた道路のことで、都市内及び都市間における交通の利便性の向上を目的とした幹線道路のこと。

### 都市高速鉄道12号線

東京都交通局が運営する「都営地下鉄大江戸線」のこと。

### 都市施設

都市計画法に基づき、道路、公園、下水道など、都市の骨格をなすもので、円滑な都市活動を確保し、良好な都市環境を保持するための施設。

### 都市的土地利用

住宅地、商業・業務地、工業地、公園・緑地などの土地利用のこと。

### 都市デザイン

建築物などの形態を重視し、都市全体として調和のとれた美しく魅力的な都市空間を創出して都市空間の質を高めるという考え方。

### 都市農業

市街地及びその周辺の地域において行われる農業を指し、都市農業の安定的な継続と多様な機能の発揮を通じ、良好な都市環境の形成に資することを目的とするもの。

## 都市農業振興基本計画

都市農業振興基本法に基づき、都市農業の振興に関する施策についての基本的な方針、都市農業の振興に関し、政府が総合的かつ計画的に講ずべき施策などについて定める計画。

## 土地区画整理事業

土地区画整理法に基づき、公共施設の整備改善と宅地の利用増進を図るため、土地の交換分合（換地）により道路、公園などの公共施設を整備するとともに土地の区画形質を変更する事業。

## な

### 難燃化

建築物などを燃えにくい状態にすること。

## は

### ハザードマップ

自然災害による被害の軽減や防災対策に使用する目的で、被災想定区域や避難場所・避難経路などの防災関係施設の位置などを表示した地図。

### バリアフリー

障害者や高齢者などが、社会生活に参加するうえで支障となる物理的な障害や精神的な障壁（バリア）を取り除く（フリー）こと、または取り除いた状態のこと。

### ヒートアイランド

都市の中心部の気温が郊外に比べて島状に高くなる現象のこと。

### ビオトープ

特定の生物群集が生存できるような、特定の環境条件を備えた均質なある限られた生物生息空間のこと。

### 被災建築物応急危険度判定士

被災した市町村または都道府県の要請により、建築物の応急危険度判定を行う建築技術者。

### 被災宅地危険度判定士

被災した市町村または都道府県の要請により、宅地の二次災害の危険度を判定する技術者。

### ビッグデータ

インターネットの普及やコンピューターの処理速度の向上などに伴い生成される、複雑で巨大なデジタルデータのこと。

### 福祉避難所

障害者や高齢者、乳幼児など、避難所での生活において特別な配慮を必要とする人が利用するための避難所のこと。

### 不燃化

建築物などを燃えない状態にすること。



## フル化

相互の出入りが部分的に制限されたインターチェンジを、上り線出口・入口、下り線出口・入口の4つの出入口の全てを満たすインターチェンジにすること。

## 防火・準防火地域

市街地における火災の危険性を防止するため、建物の構造を規制する地域のこと。防火地域は、都市の重要施設が集中する地区、商業・業務地などに定め、建物の不燃化を促進する。準防火地域は、密集住宅地などに定め、建物の不燃化・難燃化を促進する。

## 保水性舗装

舗装内に雨水や散水によって保水された水分が蒸発し、気化熱が奪われることにより、路面温度の上昇を抑制する機能を有する舗装。

## 保存樹木

市街化区域及びその周辺地域において、良好な都市環境を維持するために指定する樹木。

# ま

## 街づくり協定

所沢市街づくり条例第14条に基づく制度で、特定の区域において、住宅地や商業地など地区の特性に応じた街並みや環境の形成や保全を目的に、敷地や建築物などに関する特別なルールを地区住民・権利者からなる協議会がつくり、市と協議会で街づくり協定を締結し、地区住民・権利者が主体となり街づくりに取り組む手法。

## 街並み緑化ガイドライン

良好なみどりの街づくりを進めるため、住宅・店舗の緑化や植栽の管理の注意点を記載した市民向けの緑化の手引書（「みんなでつくろうみどりの街 ～緑化の手引書～」）のこと。

## 密集市街地

老朽化した木造建築物が密集し、かつ、道路などの公共施設が十分に整備されていないなど、土地利用の状況から火災や地震が発生した場合に延焼防止、避難に必要な機能が確保されていない状況にある市街地。

## 無電柱化

道路の地下空間を活用して、電力線や通信線などをまとめて収容する電線共同溝などの整備による電線類地中化や、表通りから見えないように配線する裏配線などにより道路から電柱をなくすこと。

## や

**ユニバーサルデザイン**

年齢、性別、能力の違いなどにかかわらず、すべての人が心豊かに暮らせるような社会を築くため、さまざまな人に配慮し、すべての人にとって利用しやすい、施設、製品、環境、サービスなどをつくらうとする考え方。

**用途地域**

都市計画法に基づき、都市の合理的土地利用を図り、市街地の環境整備、都市機能の向上を目的として建築物の用途や建蔽率、容積率などを規制する制度。

## ら

**ライフサイクルコスト**

施設の新設から廃止に至るまでの費用。

**リノベーション**

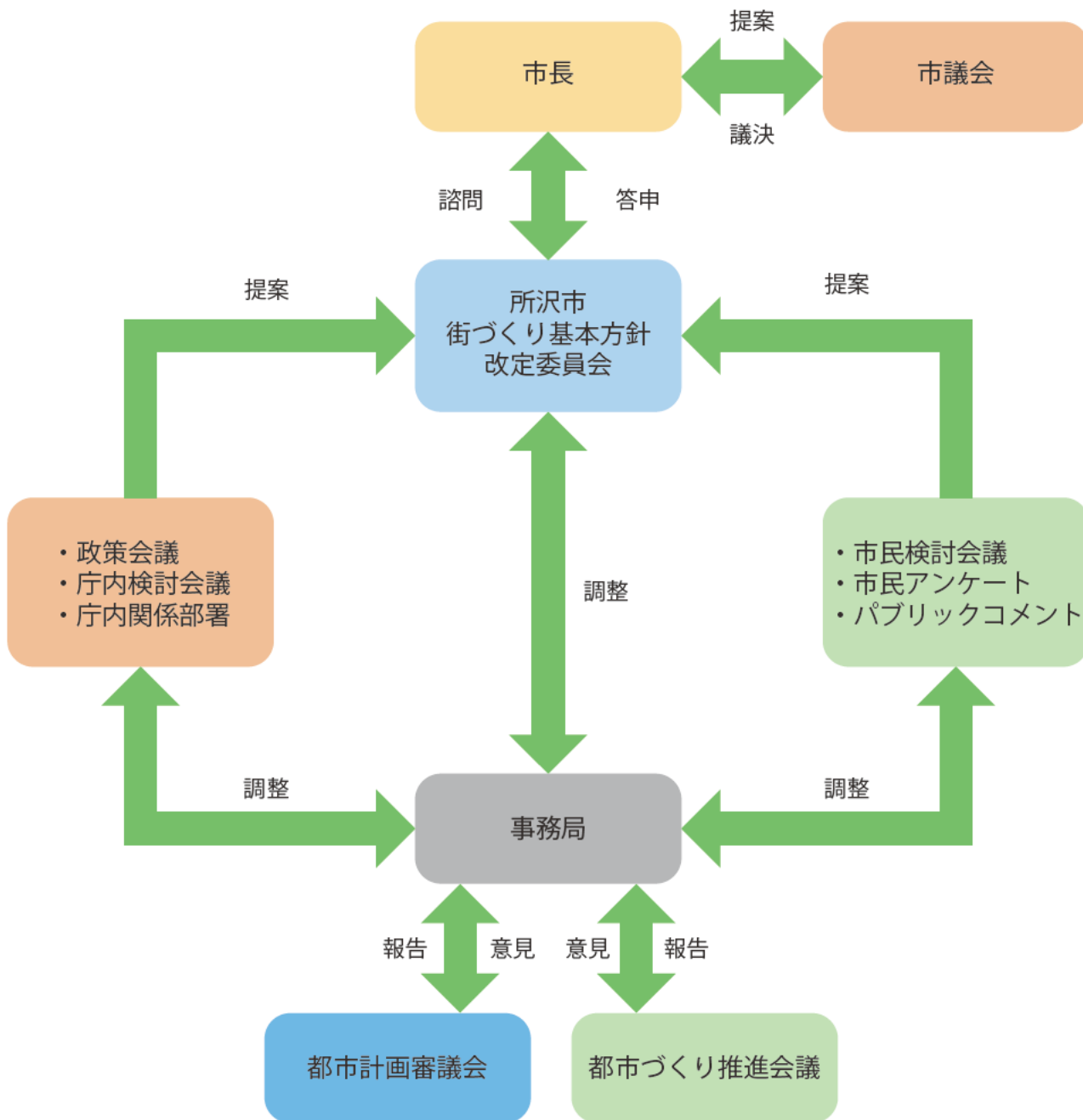
既存建物を改装し、用途変更や機能の高度化を図り、建築物に新しい価値を加えること。

**6次産業化**

第1次産業である農林漁業、第2次産業である製造業、第3次産業である小売業などの事業を総合的かつ一体的に推進を図る取り組み。

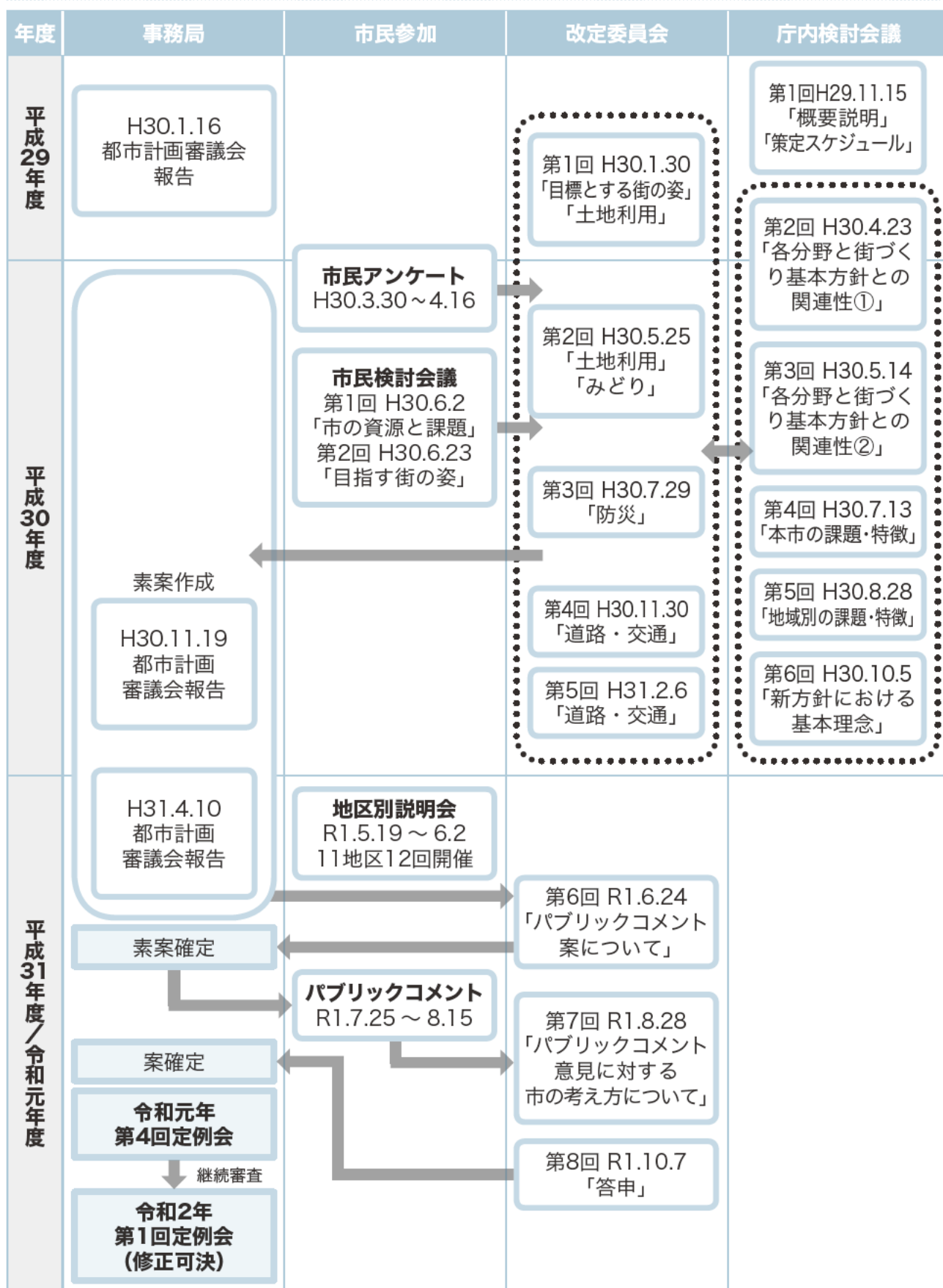
## 所沢市都市計画マスタープランの策定過程

### ■ 改定の体制





■ 策定経過



序章はじめに

第1章概況と課題

第2章基本方針

第3章分野別方針

第4章地域別方針

第5章実現に向けて

参考資料

## ■ 所沢市街づくり基本方針改定委員会名簿

氏名	選任区分	専門
(委員長) 尾崎 晴男	東洋大学総合情報学部教授	土木工学 土木計画学 交通工学
(副委員長) 中村 英夫	日本大学理工学部教授	都市計画 都市交通 都市開発
淵野 雄二郎	東京農工大学名誉教授	農業経済
足立 圭子	おおたかの森トラスト代表	環境経済
秋元 智子	環境ネットワーク埼玉 理事・事務局長 埼玉県地球温暖化防止活動推進センター	環境 (市民活動)
河藤 佳彦	専修大学経済学部教授	地域産業政策論 中小企業論 地域経済論
扇原 淳	早稲田大学人間科学学術院教授	社会医学 健康情報学 社会福祉学
藤井 多希子 (※)	一般社団法人政策人口研究所代表理事 東京大学先端科学技術研究センター協力研究員	空間人口学 将来人口推計 郊外居住論

※平成30年10月31日まで

## ■ 市民アンケート概要

所沢市街づくり基本方針の改定にあたり、現行の街づくり方針に対する市民の評価や今後の街づくりに対する市民の意向を把握するために実施しました。

### 【調査実施概要】

- ▷ 調査対象：市内在住の満18歳以上の男女
- ▷ 配布数：4,500人（所沢市住民基本台帳から無作為抽出）
- ▷ 調査方法：【配布】 郵送  
【回答】 郵送又はスマートフォンからの電子申請
- ▷ 調査期間：平成30年3月30日（金）から平成30年4月16日（月）まで

### 【回答状況】

- ▷ 回収数：1,602票（回収率35.60%）
- ▷ 有効回収数：1,601票（有効回収率35.58%）

## ■ 市民検討会議

【日時】 第1回：平成30年6月2日（土）（議題）所沢市の資源と課題

第2回：平成30年6月23日（土）（議題）目指す街の姿

【会場】 所沢市こどもと福祉の未来館

A班（5名） 第2回所沢市街づくり基本方針改定市民検討会議 グループ討議のまとめ

目指す街の姿

埼玉県内で家族で住みたいまちNo.1の街  
- 市民幸福度No.1の街 -

そのココロは？

- 子どもたちが将来も住みたいと思ってもらえる街
- 災害に強い街
- 最終目的地（デスティネーション）になる街（定住、観光、終活、etc...）
- 今あるコンパクトな街を守っていく（緑の保全）

キーワード

- 自立できる都市 ●持続可能な街
- 家族が住みやすい街 ●家族が住み続けられる街
- 地域コミュニティが守れる街（自治会等）
- 子どもたちが将来も住みたいと思ってもらえる街
- 市内全域で移動しやすいまち ●市内で経済が盛況する街
- 環状道路が必要（市街地を南北に西からICへ）
- 埼玉の柱にいまもNo.1に ●市民幸福度No.1の街
- 商店街が元気がある街 ●市街地が整備される街
- 今のコンパクトシティを守っていく ●緑を守る
- 野良が多い ●土と触れ合えるまち ●緑し、園田
- デスティネーション/観光地、終活の場所
- 遺跡が多い ●終活都市
- やりがいがからまるまでが充実した街
- 災害に強い街
- 子どもをターゲットに
- 子どもたちが住みやすい、子育てしやすい街
- 所沢の緑定制度→所沢に愛着を持っている人を育てる
- 地理的・文化・歴史・に親しい＝サクラタウンのイメージ
- 航空発祥の街がアピールできていない

グループ討議の様子

発表の様子



B班（5名） 第2回所沢市街づくり基本方針改定市民検討会議 グループ討議のまとめ

目指す街の姿

子どもからお年寄りまで散歩したくなる街

キーワード

【安心・安全】

- 安全な街（子ども達が安全に遊べる/防災・防犯/安全な建物） ●誰もが住みたい街（老若男女）

【子ども】

- 子育てしやすい街 ●子育て環境のよい街 ●子ども達が色々な遊びができる街（秘密基地）
- 子ども達の遊び場がない（ボール禁止とか制限多い） ●子どもがのびのび

【市内に新しい住民を呼びこむ】

- 新住民（ファミリー世代）が移住してきてほしい ●暮らしやすい街（安心、安全、清潔、環境）
- いい思い出がある街があるに知られていない
- 東京から1時間かかる→車から1時間しかかからない（魅力的な街になれば若い方も変わるハズ）
- 住宅地としての満足度を高めていく（暮らしやすさ、安全、安心） ●多方面アピール

【帰属意識・アイデンティティ】

- 歴史がある街（三富所田、多福院） ●全世代交流

【伝統・文化・祭り】

- 市から祭り、イベントの開催が強い
- 祭り、イベント等による地域の情報が少ない（開催しているのに知らない）
- 祭り、イベントに参加→帰属意識→地域への愛着が生まれる
- 文化的なイベント（とろろまつり、戦国海防のまちづくり）があるのに、その情報を知らない
- 都市としてのポテンシャルはすごく高いのにアピールが下手（市民に対して）

【その他】

- 散歩したくなる街

グループ討議の様子

発表の様子

C班（4名） 第2回所沢市街づくり基本方針改定市民検討会議 グループ討議のまとめ

目指す街の姿

「老若男女が安心して暮らし働ける」発展都市

そのココロは？

市民の転出を防止  
転入を促進する  
魅力ある街

キーワード

【住宅地】

- 「移り住みたい」「住み続けたい」と思える街→2.3の視点
- 色々な世代の色々な価値観・多様なライフスタイル
- 住宅地単位で魅力を出す（本屋、カフェ） ●のびのび、オオタカなどが生息する自然を生かしたい

【PR・資源】

- 歴史、所沢らしさをもっとと手くブランディングする ●PRを資源にできるか？
- 日本一が実は多い所沢

【子育て教育】

- 子育て世代を呼びこむ ●中学生まで医療費無料 ●日本一の女子大→教育

【都心へのアクセス】

- 都心へのアクセス

【企業】

- 法人税→市の財政に貢献 ●企業と連携してPR

グループ討議の様子

発表の様子



## ■ 地域別説明会

地域住民の方々より地域の街のイメージや理想像に対する御意見などを伺うため、地域別に説明会を開催しました。

令和元年5月19日（日）	山口公民館・中央公民館
令和元年5月21日（火）	所沢市役所
令和元年5月26日（日）	所沢市こどもと福祉の未来館・所沢市役所・ 狭山ヶ丘コミュニティセンター
令和元年6月 1日（土）	吾妻公民館・小手指公民館・富岡公民館
令和元年6月 2日（日）	新所沢東公民館・柳瀬公民館・松井公民館



## ■ パブリックコメント

【期間】 令和元年7月25日（木）から8月15日（木）まで

- （市民説明会）①令和元年7月27日（土） 所沢市役所8階大会議室  
 ②令和元年7月29日（月） 所沢市役所8階大会議室  
 ③令和元年8月 3日（土） 所沢市保健センター多目的ホール

【意見】 10名39件



## ■ 諮問

所都計第116号  
平成30年1月30日

所沢市街づくり基本方針改定委員会 委員長 様

所沢市長 藤本 正人

### 所沢市街づくり基本方針の改定について（諮問）

都市計画に関する基本的な方針（都市計画マスタープラン）である所沢市街づくり基本方針（以下「基本方針」という。）は、平成10年に策定し、社会経済情勢の変化に応じて平成13年及び平成26年に一部改定を行ってきました。

基本方針の策定からおよそ20年が経過したことにより、少子高齢化と人口減少に伴う社会経済情勢の変化、第6次所沢市総合計画をはじめとする各分野の計画の改定、所沢駅周辺の整備などの街づくりに係る重点プロジェクトの進展、法改正への対応の必要性など、街づくりを進める環境が大きく変化していることとあわせて、本市の街の構造や将来道路体系も重要な課題となっています。

また、本市は人と人、人と自然の絆を大切にしたい「未来の子どもたちに残したいマチ」を実現するために「マチごとエコタウン所沢構想」を策定し、この構想の精神たる「マチエコ精神」を市の施策、事業の全てに反映させた、持続可能な街を目指しています。

マチエコ精神を十分に踏まえつつ、様々な分野と連携して本市の街づくりを進めていくため、所沢市街づくり基本方針の改定について諮問するものです。

■ 答申

令和元年10月7日

所沢市長 藤本 正人 様

所沢市街づくり基本方針改定委員会  
委員長 尾崎 晴男

所沢市街づくり基本方針の改定について（答申）

平成30年1月30日付け所都計第116号により諮問のありました標記の件について、以下のとおり答申します。

記

所沢市街づくり基本方針の改定にあたり、市民検討会議をはじめとする市民の視点を取り入れながら、当委員会で8回にわたり慎重に審議を重ねた結果、名称を「所沢市都市計画マスタープラン」に改めること及び内容につきまして本案は妥当なものと判断いたします。

なお、当該マスタープランに基づき、街づくりを進めるにあたっては、次のとおり付帯意見を申し添えます。





(付帯意見)

- SDGsが2030年までの国際共通目標であり、持続可能な社会の実現を誓っていることを踏まえ、パートナーシップにより街づくりを推進し、その実現に貢献すること。
- 「水とみどりがつくるネットワーク」を早期に確立し、自然と調和した安心して住み続けられる街づくりに取り組むこと。
- 環境負荷の低減やコンパクトな街づくりに寄与する公共交通ネットワークの実現に向けて早期に取り組むとともに、これに必要となる道路ネットワークの確立に取り組むこと。
- 人口減少・高齢化の進展に対応したコンパクトな都市構造への転換に向けて立地適正化計画を策定すること。
- 災害による被害が大きくなっていることを踏まえ、自然環境に配慮し、都市インフラの強靭化を図るなど、レジリエンスを高める街づくりに早期に取り組むこと。
- 新たに位置づけた駅を中心とする生活圏と交流拠点の考え方は、コンパクトな街づくりの実現と市の魅力を発信するために重要な視点であることを意識して街づくりに取り組むこと。
- 所沢駅周辺や東所沢駅周辺での進められている事業は、所沢市のさらなる飛躍につながる可能性があることから、これらの事業の完了後を見据えた街づくりに早期に着手すること。

## ■ 議会において修正可決された主な箇所

本市において「所沢市都市計画マスタープラン」は、市議会で議決すべき事件と定められていることから、令和元（2019）年第4回（12月）定例会に議案を提出しました。

継続審査を経て、令和2（2020）年第1回（3月）定例会において、一部修正のうえ、可決されましたので、主な箇所を抜粋してお知らせします。

修正箇所及びその理由は下記のとおりとなっており、今後、修正理由を踏まえて、街づくりを進めてまいります。なお、修正理由については、所管する常任委員会の記録から作成しました。

### ▷4ページ3行目（「序章 はじめに」 3.改定の背景と要点）

（修正前）	ライフスタイルの多様化など内容が複雑化しています。
（変更後）	ライフスタイルの多様化など内容が複雑化しています。 <b>また、新たにLGBTや増加が予想される外国人労働者などへの配慮も街づくりの視点として必要です。</b>

修正理由：ライフスタイルの多様化にはLGBTの方や外国人労働者は含まれないと考え、今後の街づくりの視点にこうした新たな課題への対応が必要であると考えられるため。

修正前の考え方：改定の背景として、都市計画に係る政策や課題等の視点から、近年の街づくりをめぐる動向をいくつか例示したものであり、街づくりにおいては、全ての人たちに配慮しているものであると考えます。

### ▷20～21ページ（「第2章 基本方針」 1.将来の街の姿 / 2.街づくりの基本的な考え方）

（修正前）	自然と調和し 安心して住み続けられる 持続可能でステキな街
（修正後）	自然と調和し 安心して住み続けられる 持続可能で <b>魅力的な街</b>

修正理由：「ステキな」という表現は主観的な要素が強く、行政文書において使用することに違和感があるため。

修正前の考え方：医療・福祉、商業、環境、文化などのさまざまな分野がお互いに連携して魅力を高めていくこと、人それぞれにとってさまざまな感覚で魅力を感じられる、そういう街を目指すとしており、明るく軽やかなイメージを表現するものとしてカタカナ表記としています。

### ▷33ページ15行目（「第3章 分野別方針」1.土地利用(3)土地利用推進エリア）

(修正前)	「土地利用転換推進エリア」に位置づけていた4地区のうち3地区を「土地利用推進エリア」に名称を改め、産業系の土地利用を推進します。
(修正後)	「土地利用転換推進エリア」に位置づけていた4地区のうち3地区を「土地利用推進エリア」に名称を改め、産業系の土地利用を推進します。さらに、市内中小企業の支援と大学との連携、若い起業家を育成することにより、地権者の合意をめざしながら地域の活性化を図ります。

修正理由：若い起業家や大学との連携に必要性、また、地権者との丁寧な合意形成が必要であるため。

修正前の考え方：工業・産業系土地利用をめざす土地利用転換推進エリアについて、土地利用に関する方針として記載しています。

### ▷52ページ4行目（「第3章 分野別方針」6.暮らし）

(修正前)	インフラの老朽化、空き家の増加、地域コミュニティの希薄化など新たな問題も発生し、住環境の改善が必要な地域も見られます。
(修正後)	インフラやマンションの老朽化、空き家の増加、地域コミュニティの希薄化など新たな問題も発生し、住環境の改善が必要な地域も見られます。

修正理由：マンションの老朽化対策は、20年後には大きな社会問題となることは自明である。都市計画マスタープランは、20年後を見据えた計画であることから、早めの対応を記す必要があるため。

修正前の考え方：道路や下水道などのインフラに関する老朽化問題を記載しており、大きな街づくりの方向性を示しています。

### ▷52～53ページ（「第3章 分野別方針」6.暮らし(1)良好な住環境づくり）

(修正前)	●倒壊の危険性があるブロック塀などは、早期改善を図ります。
(修正後)	削除

修正理由：すでに取り組んでおり、20年後も課題として残っていることが考えにくいため。

修正前の考え方：ブロック塀倒壊事故の事例もあり、現在は安全だとされているブロック塀も今後劣化するため、将来にわたり危険性がないよう、未然防止に努める必要性を示したものです。



▷57ページ27行目（「第3章 分野別方針」7.防災(1)災害に強い街づくり）

(修正前)	(加筆)
(修正後)	<ul style="list-style-type: none"> <li>●災害時におけるマンホールトイレなどトイレの確保・管理ガイドラインの策定を検討します。</li> <li>●小・中学校の体育館においてトイレの洋式化を進めるとともに、エアコンの設置を検討します。</li> </ul>

修正理由：市長公約にもあるトイレの洋式化とエアコンの設置を複数の議員が一般質問等でも取り上げているため。

修正前の考え方：避難所の運用や設備に関するものは、街づくりの方向性を示す都市計画マスタープランではなく、地域防災計画等で記載するものと考えます。

▷61ページ5行目（「第3章 分野別方針」8.景観(2)歴史・文化的景観の保全）

(修正前)	●神社の例祭、大祭などの伝統文化、重松流祭ばやし、岩崎髷獅子舞などの民俗芸能を継承し、これら文化的な景観の保全・継承に努めます。
(修正後)	●神社の例祭、大祭などの伝統文化、重松流祭ばやし、岩崎髷獅子舞などの民俗芸能を継承し、 <b>織物のまち・航空発祥の地の関連施設を含め</b> 、これら文化的な景観の保全・継承に努めます。

修正理由：市内には織物のまち、航空発祥の地に関連した施設が点在し、その中には、文化財として価値の高いものやその価値が理解されていないものがあり、これらの施設を残していく努力が必要と考えるため。

修正前の考え方：建築物等と祭りや民俗などの人々の活動が一体となった文化的景観として、無形文化財のようなものを想定しています。

▷79ページ8行目（「第4章 地域別方針」2.地区別の街づくり(1)所沢地区 ①土地利用

(修正前)	●旧市役所庁舎跡地などの活用について検討を進めます。
(修正後)	●旧市役所庁舎跡地、文化会館跡地及びその周辺は、 <b>街なかのみどりの創出、市民の憩い、防災の拠点、文化とスポーツの推進、健康づくりを念頭において</b> 、活用について検討を進めます。

修正理由：所沢地区は新旧の住宅が混在している人口密度の高いエリアであり、所澤神明社の境内にある緑や東川に面する旧市役所庁舎跡地、文化会館跡地及びその周辺は街なかのみどりの創出、市民の憩い、防災の拠点、文化とスポーツの推進、健康づくりを念頭において活用の検討を進める必要があるため。

修正前の考え方：庁舎跡地などの市有資産については、そのときの市政の方針や社会経済情勢等を踏まえ、さまざまな観点から取り組む必要があるため、活用するという方向性を示したものです。

---

# 所沢市都市計画マスタープラン

令和2(2020)年3月策定

発行：所沢市

編集：街づくり計画部 都市計画課

〒359-8501 所沢市並木一丁目1番地の1

TEL：04(2998)9192

FAX：04(2998)9163







所沢市

