

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 ～

概要版

令和2(2020)年3月

所沢市

所沢市都市計画マスタープランとは

目的

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。

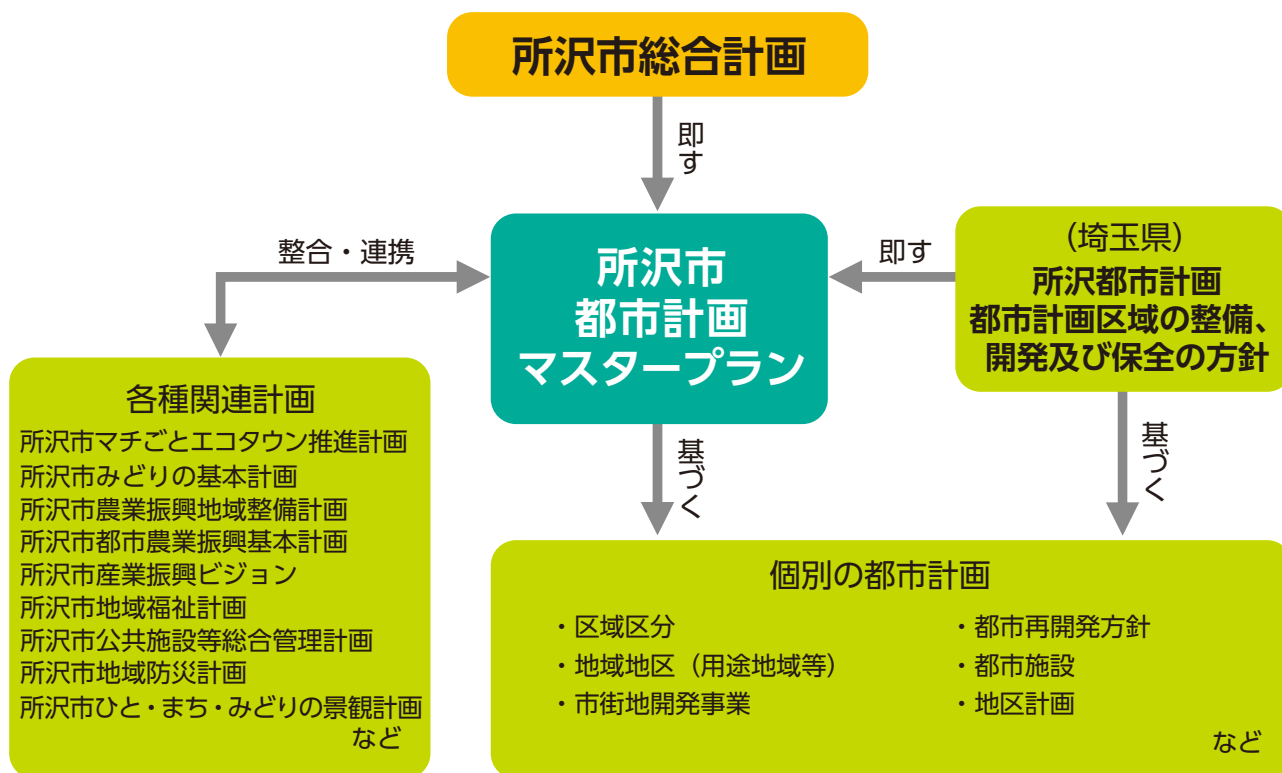
主な役割

- 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られる。
- 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られる。
- 市民・事業者が主体的に街づくりに参加できる。

位置づけ

都市計画マスタープランは、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、本市の最上位計画である「所沢市総合計画」に掲げる将来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



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）を目標としています。

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。

改定の背景と本市の課題

近年の街づくりをめぐる動向は、コンパクトな街づくり、低炭素まちづくり、災害への対策など内容が複雑化しています。こ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、「土地利用」、「道路・交通」、「みどり」、「都市防災」の4点を改定の要点として捉えています。その上で本市の課題を7つの項目に分けて示します。

コンパクトな街づくり

慢性的な交通渋滞

公共交通の利便性の向上

みどりの保全

街の魅力づくり

地域コミュニティの充実

防災・減災への取り組み

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

人それぞれにさまざまな
感覚で魅力を感じられる

人と人とのつながりを基本に
安心して生活できる

豊かな自然を守る

多様な都市活動が
展開される

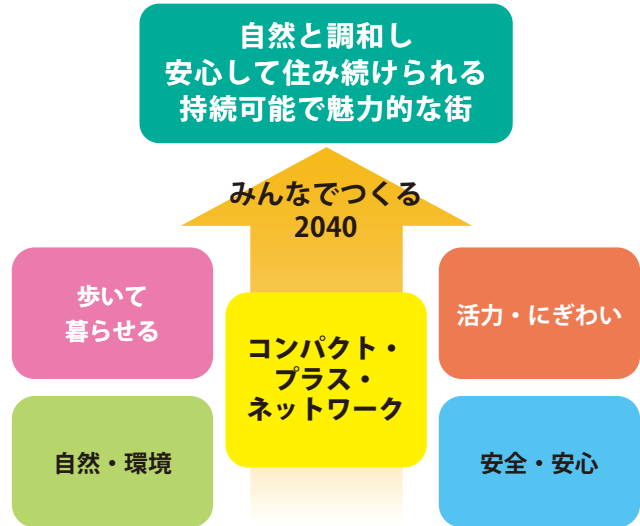
想定する街の人口規模

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、本プランの目標年次である令和22（2040）年の人口は約32万人を想定します。

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、市民が安心して暮らし、社会活動が持続・発展する多様性のある街づくり
- 地域課題が多様化・複雑化しているなか、市民・事業者・行政が地域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街づくり
- 街の将来像の実現に向けて、コミュニティを基本に、市民・事業者・行政が一体となって、「みんなでつくる」街づくり



コンパクト・プラス・ネットワークの街づくり

- 市民生活に必要な機能を確保し、各種サービスが効率的に利用できるコンパクトな街
- 住まいから近隣の都市拠点を結ぶ公共交通ネットワークの構築し、各地域を相互につなぐコンパクトな街

歩いて暮らせる街づくり

- 福祉や健康などの分野と連携した、歩きやすい・歩きたくなる街
- バリアフリー化やユニバーサルデザインに配慮した街
- 身近な地域で生活ニーズを満たせる、歩いて暮らせる街

自然・環境に配慮した街づくり

- 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した街
- 公共交通機関などの利用による温室効果ガスの排出を抑制する街
- 環境負荷の少ない建築物の普及など、低炭素社会の実現をめざす街

活力・にぎわいのある街づくり

- 豊かな自然や身近な農地など地域資源を活かした街
- 新たな街づくりや産業施設の誘導による魅力を高める街
- 多様化するライフスタイルや価値観に対応する街

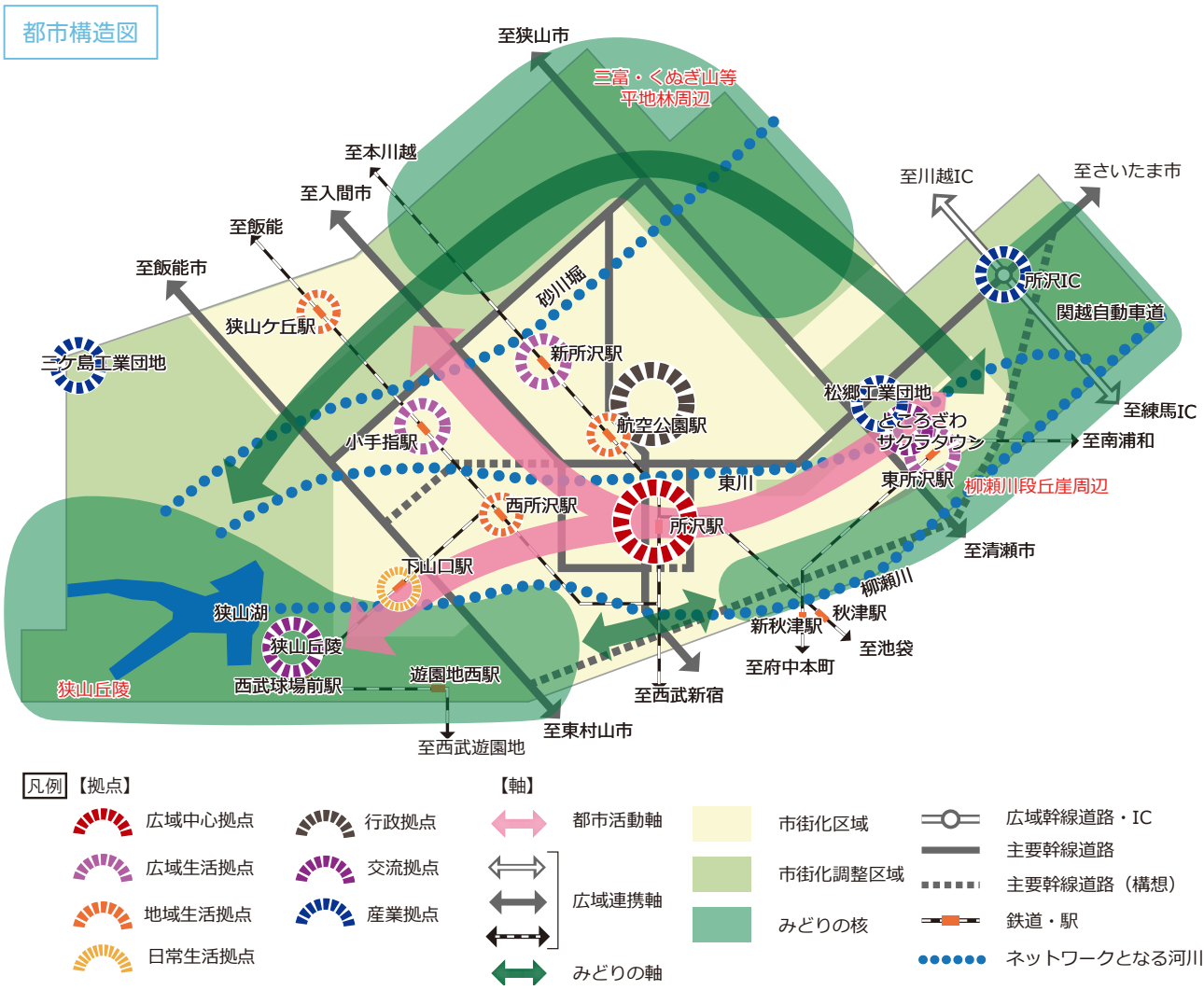
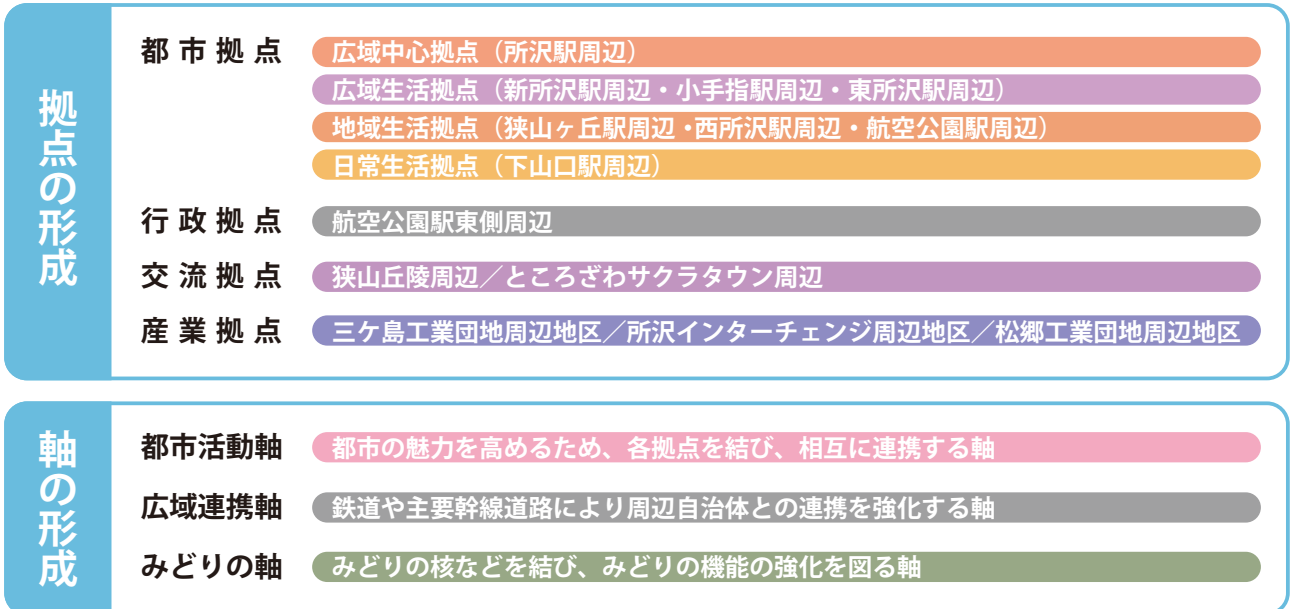
安全で安心して暮らせる街づくり

- インフラの強化や建築物の火災延焼対策などによる災害に強い安全な街
- 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

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

将来都市構造

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。



分野別方針

土地利用 ～自然と都市が調和した街～

■多様性のある持続可能な街づくりに向けて、さまざまな人々が多様な活動ができる、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

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
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
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

商業系 土地利用

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
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

工業・産業系 土地利用

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
流通ゾーン 流通関連施設の適正な誘導を図ります
土地利用推進エリア 地域の活性化をより一層図るため、産業系の土地利用を推進します

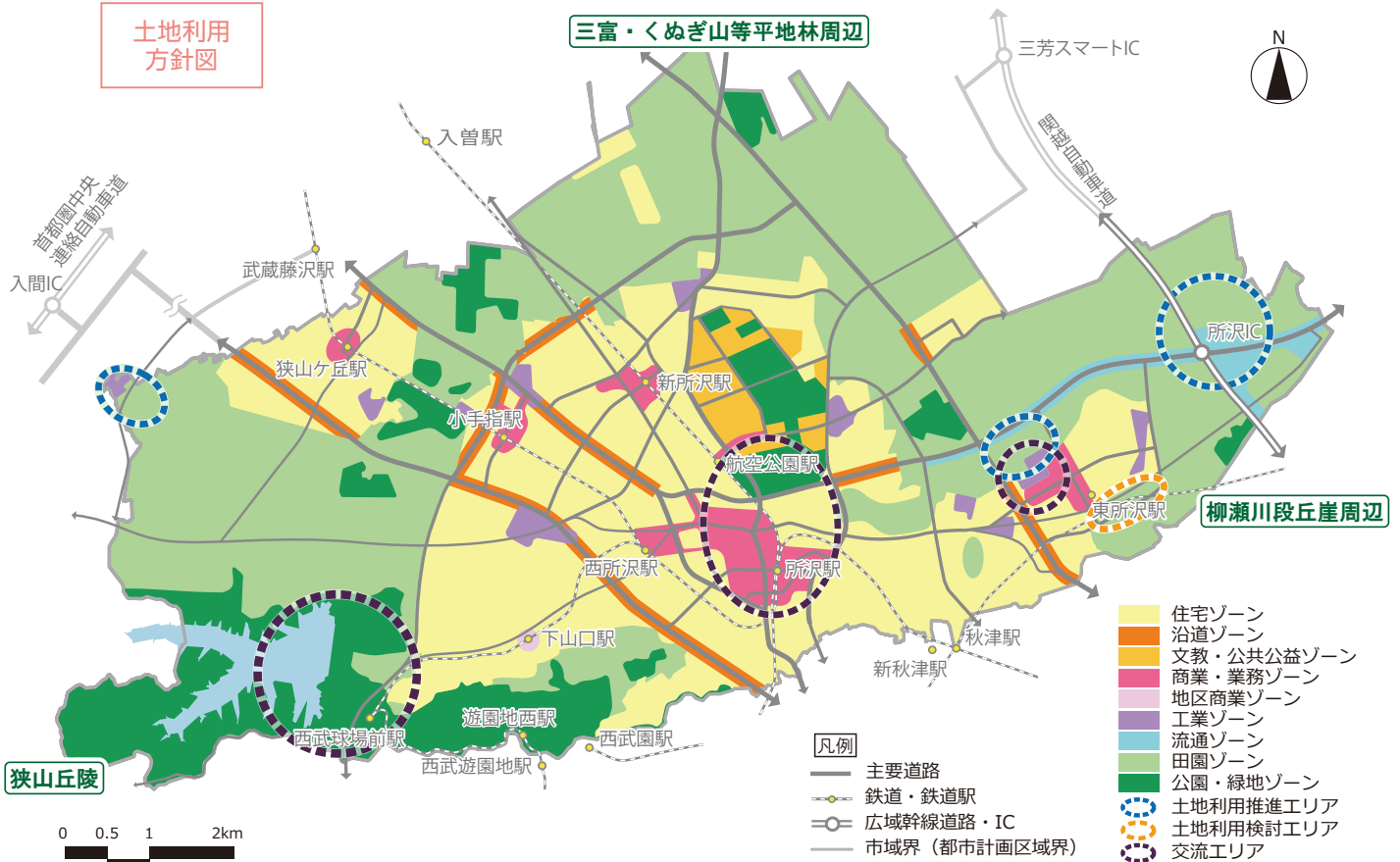
みどりの 土地利用

田園ゾーン 営農環境の向上、自然と調和した住環境の維持・改善を図ります
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

その他の 土地利用

土地利用検討エリア 計画的かつ適正に新たな土地利用の検討を進めます
交流エリア さまざまな資源を活用し、交流機能の充実をめざします

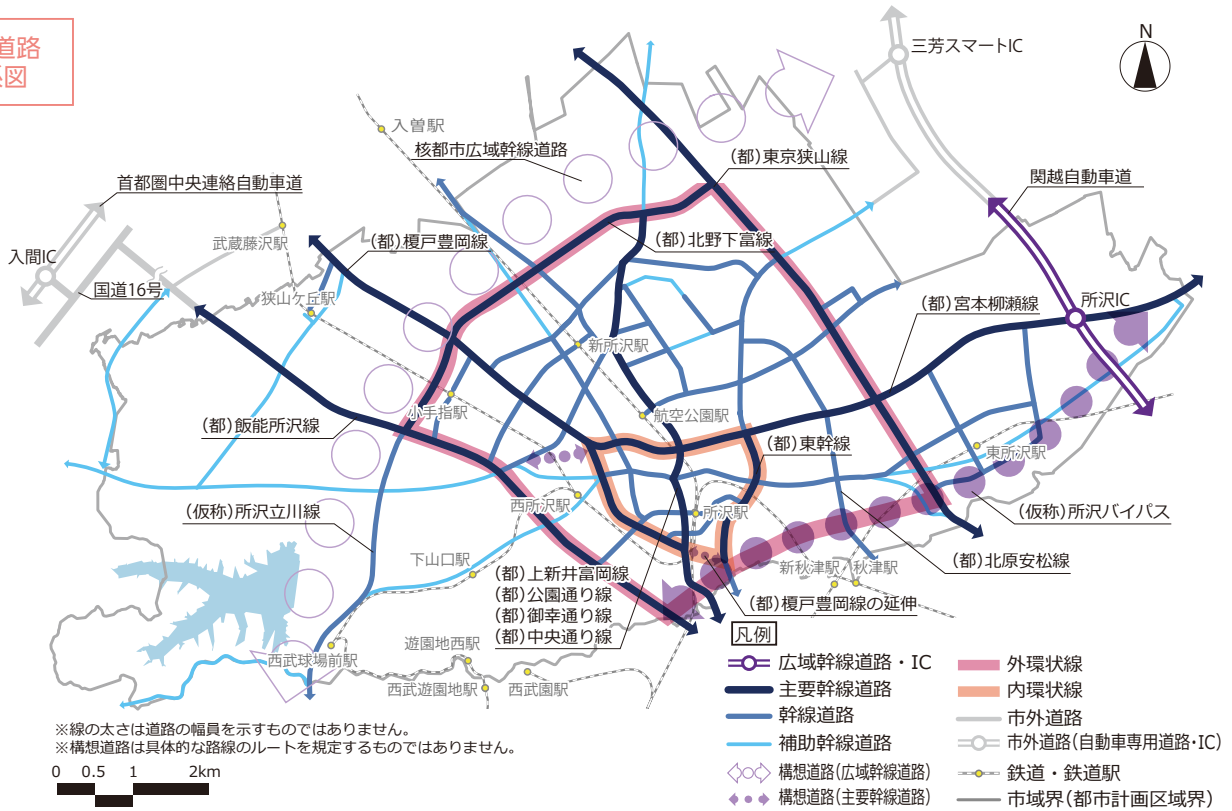
土地利用 方針図



道路・交通 ～安全・安心で快適に移動できる街～

- 交通渋滞の解消・緩和に向けて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。
- 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を向上するなど、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。

将来道路体系図



環境 ～環境に配慮した人と自然にやさしい街～

- 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、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。

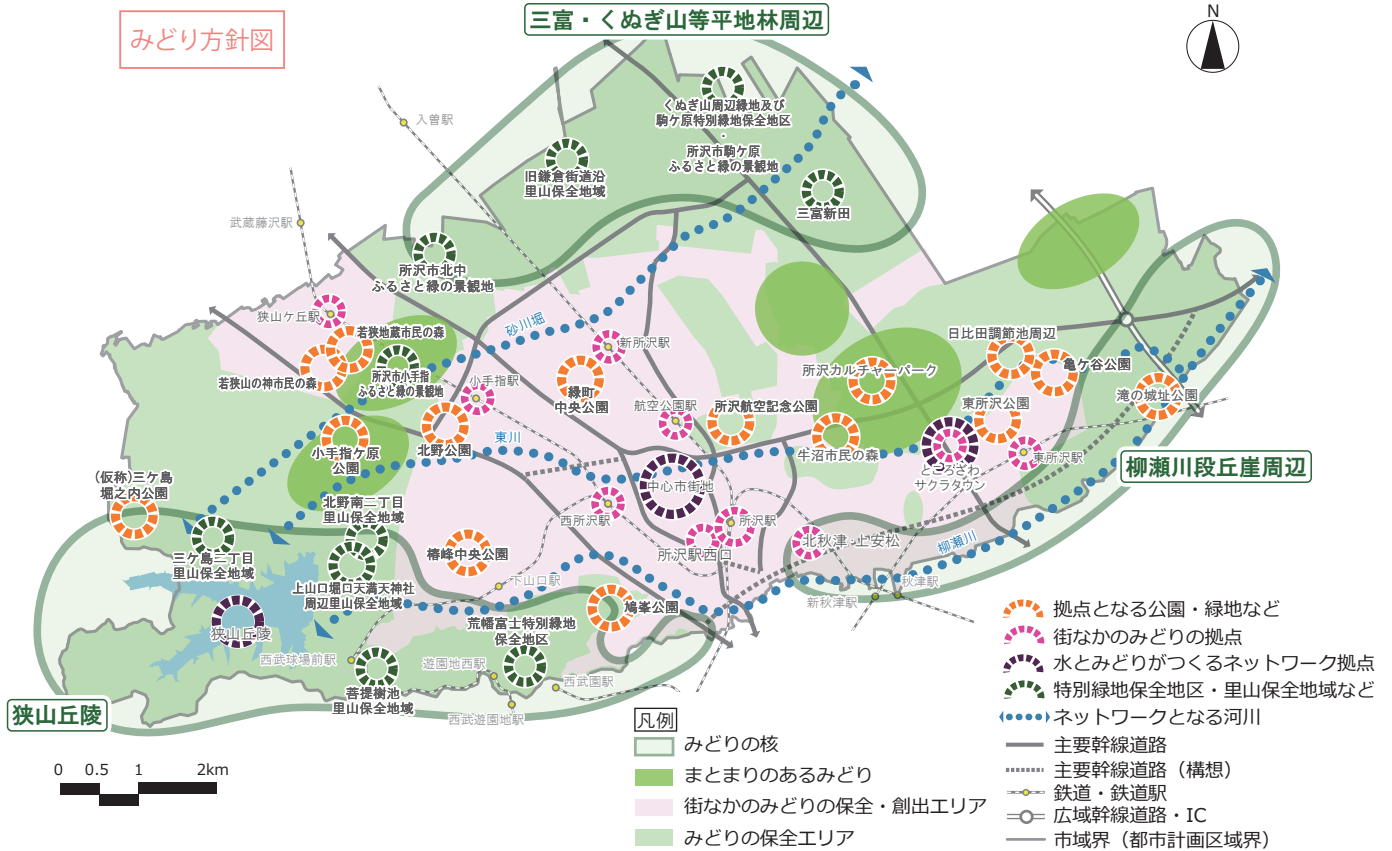
環境方針図



みどり ~質の高いみどりを未来に継承する街~

■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

みどり方針図



活力・にぎわい ~多様な活動が展開される活気あふれる街~

■新たな土地利用とさまざまな歴史・文化資源などの活用による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。

暮らし ~地域の特性を活かした暮らしやすい街~

■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。



防災 ～安全・安心に生活できる災害に強い街～

- 災害に備えてハード面の強靱化や市民・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。
- 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。

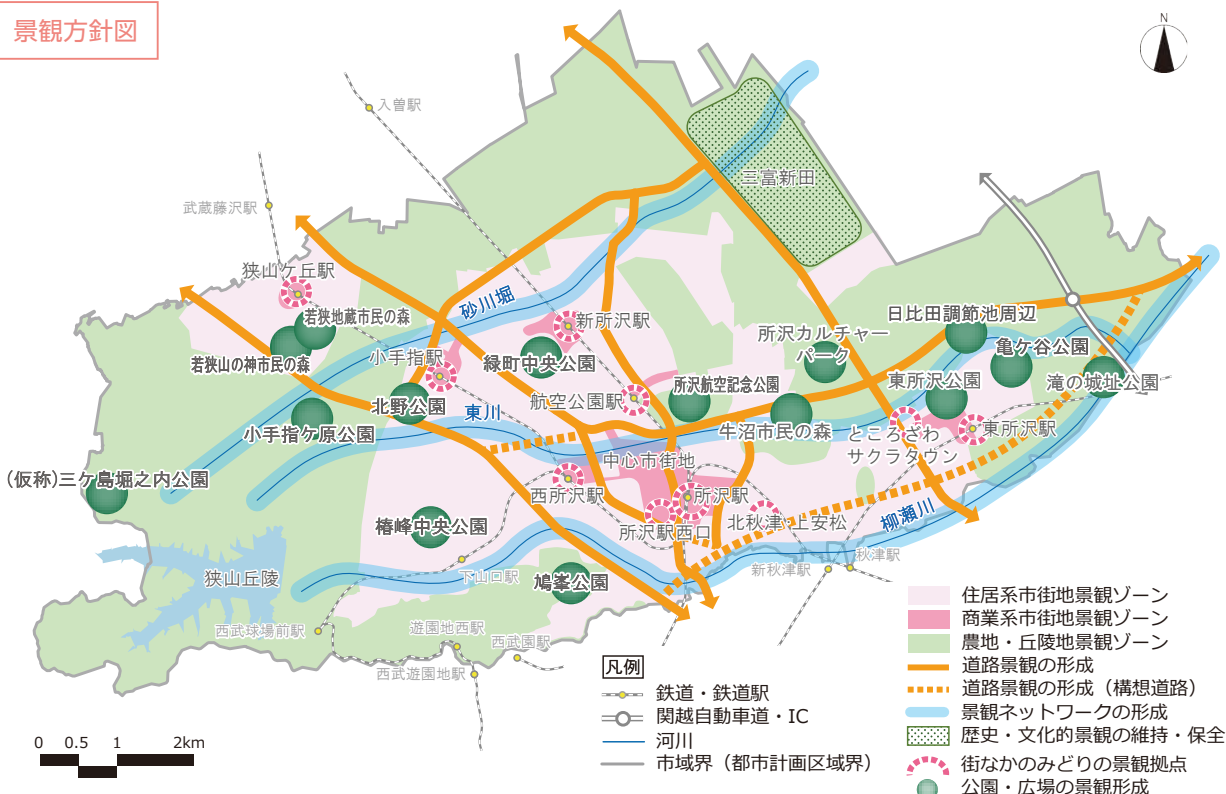
防災方針図



景観 ～都市とみどりの景観が調和した街～

- 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。

景観方針図



地域別方針

生活圏の街づくり

本市では、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います。

これらのことから、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。

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。

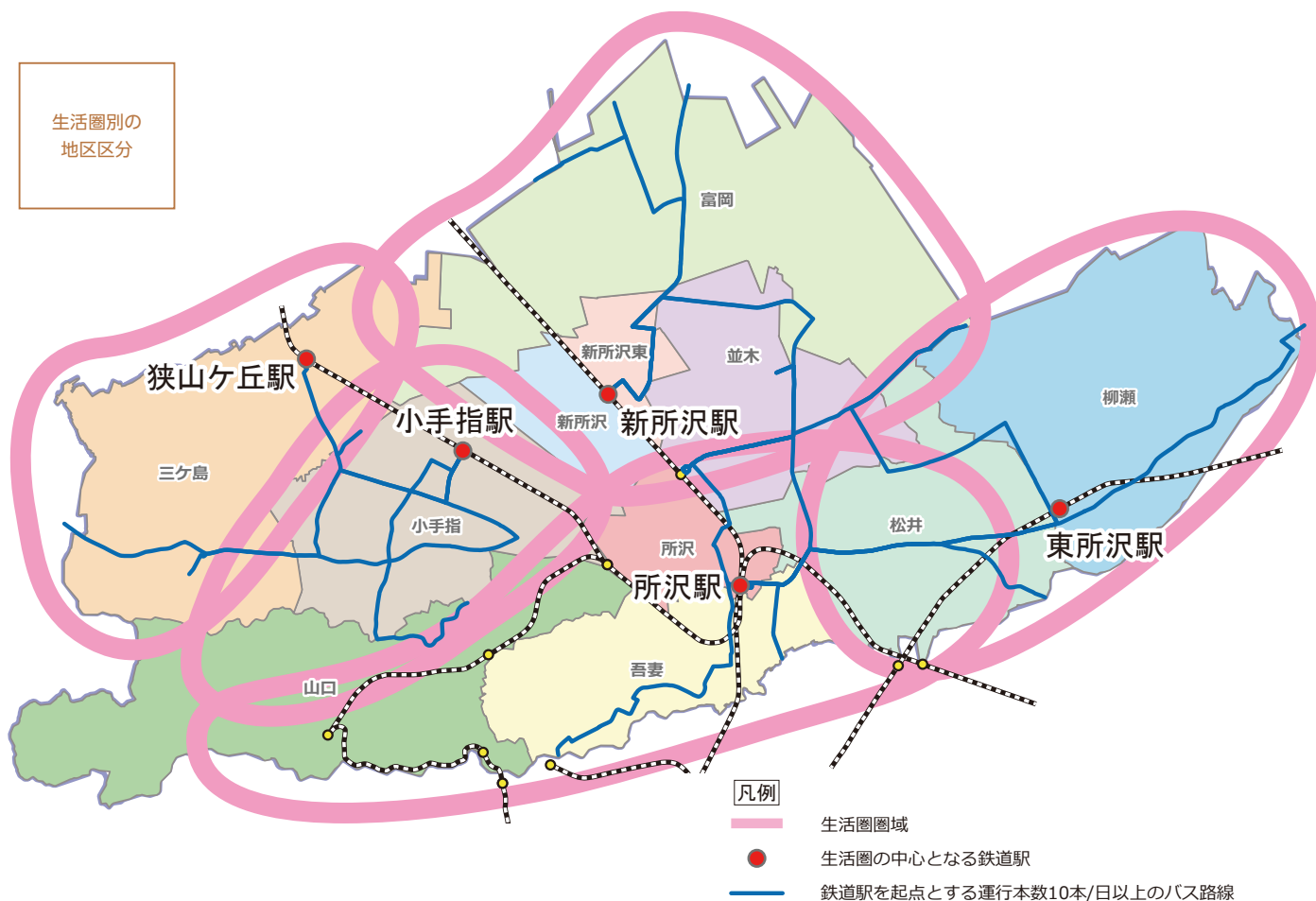
拠点となる鉄道駅

所沢駅、新所沢駅、小手指駅、東所沢駅

広域中心拠点、広域生活拠点に位置付けており、一定の都市機能が集積し、それぞれ一つの生活圏が形成されているものと考えられます。

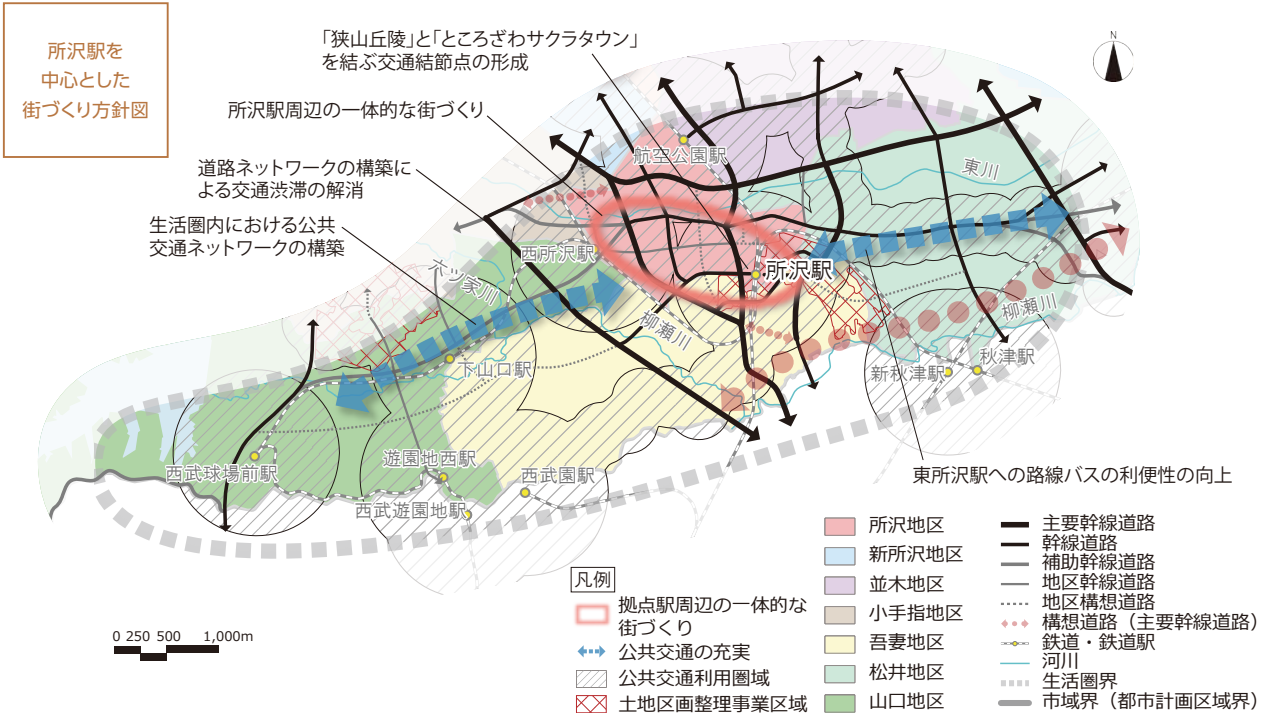
狭山ヶ丘駅

地域生活拠点に位置付けていますが、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。



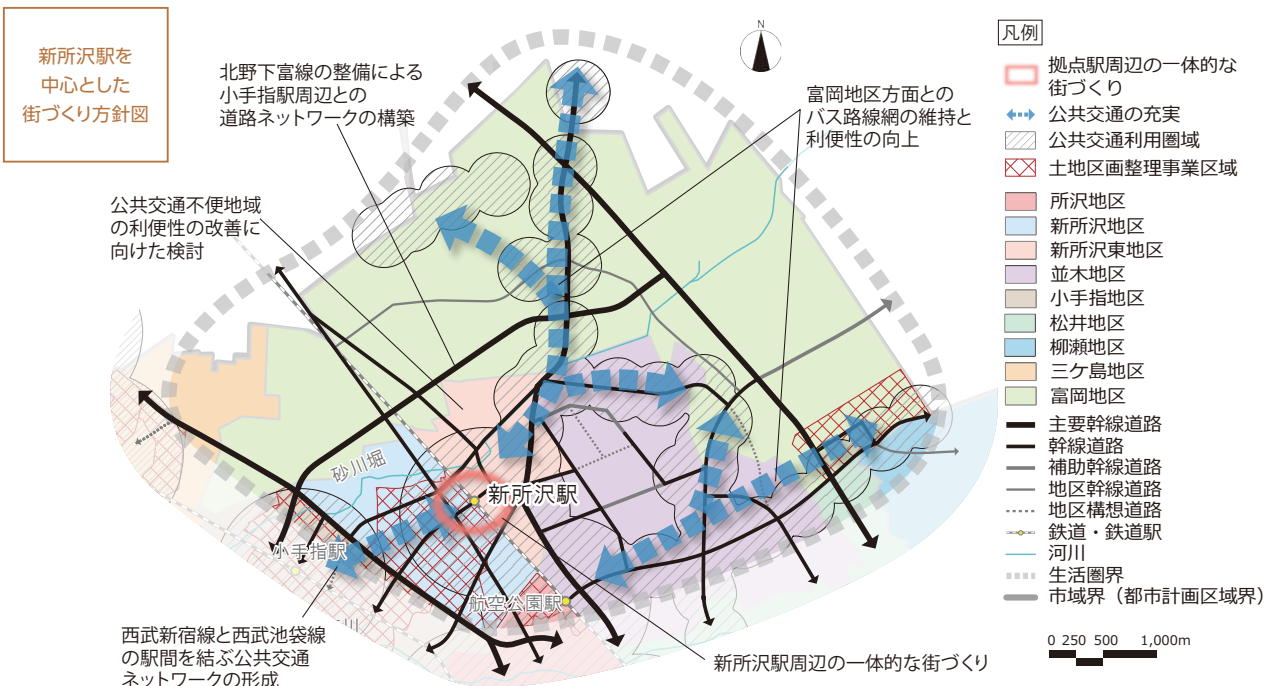
所沢駅を中心とした街づくり

- 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



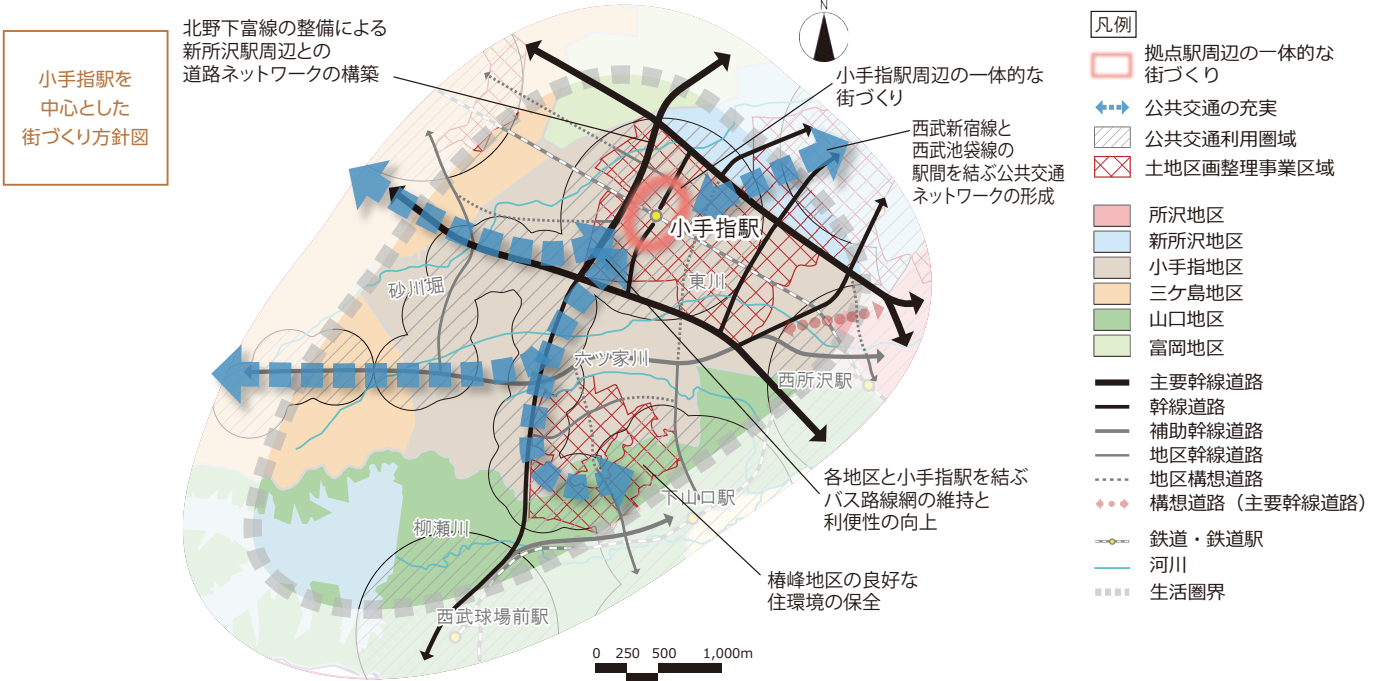
新所沢駅を中心とした街づくり

- 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
- 公共交通不便地域の利便性改善、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の維持と利便性の向上をめざします



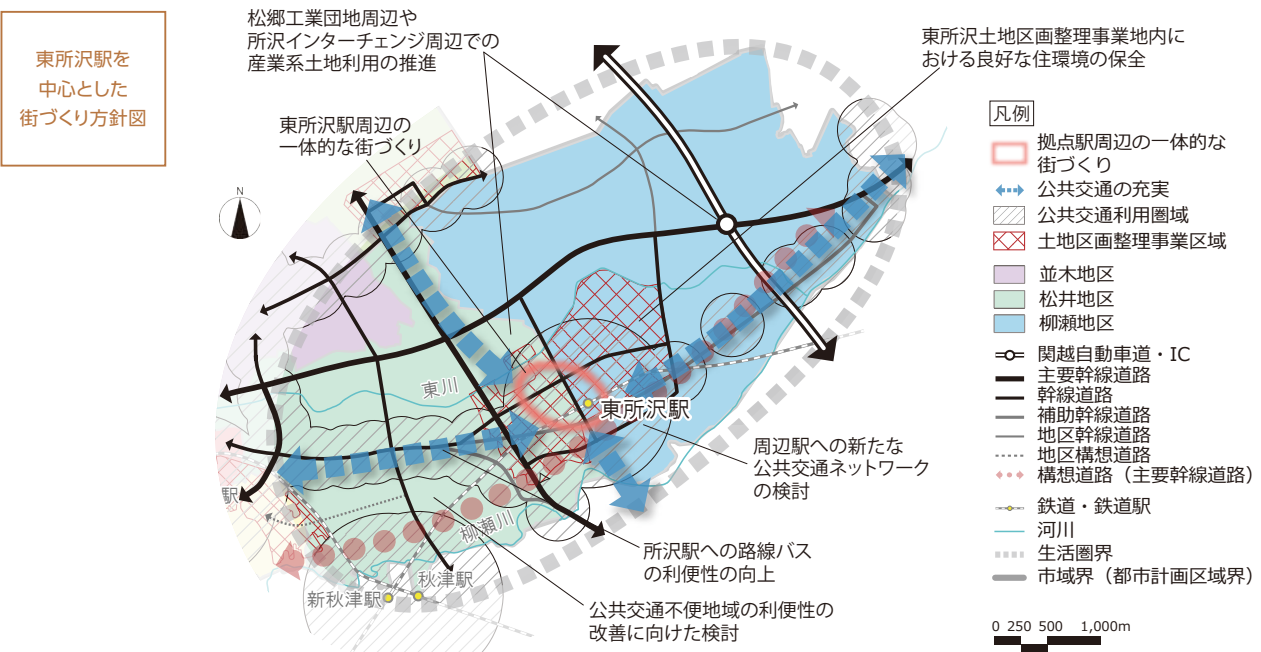
小手指駅を中心とした街づくり

- 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、山口、三ヶ島の各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



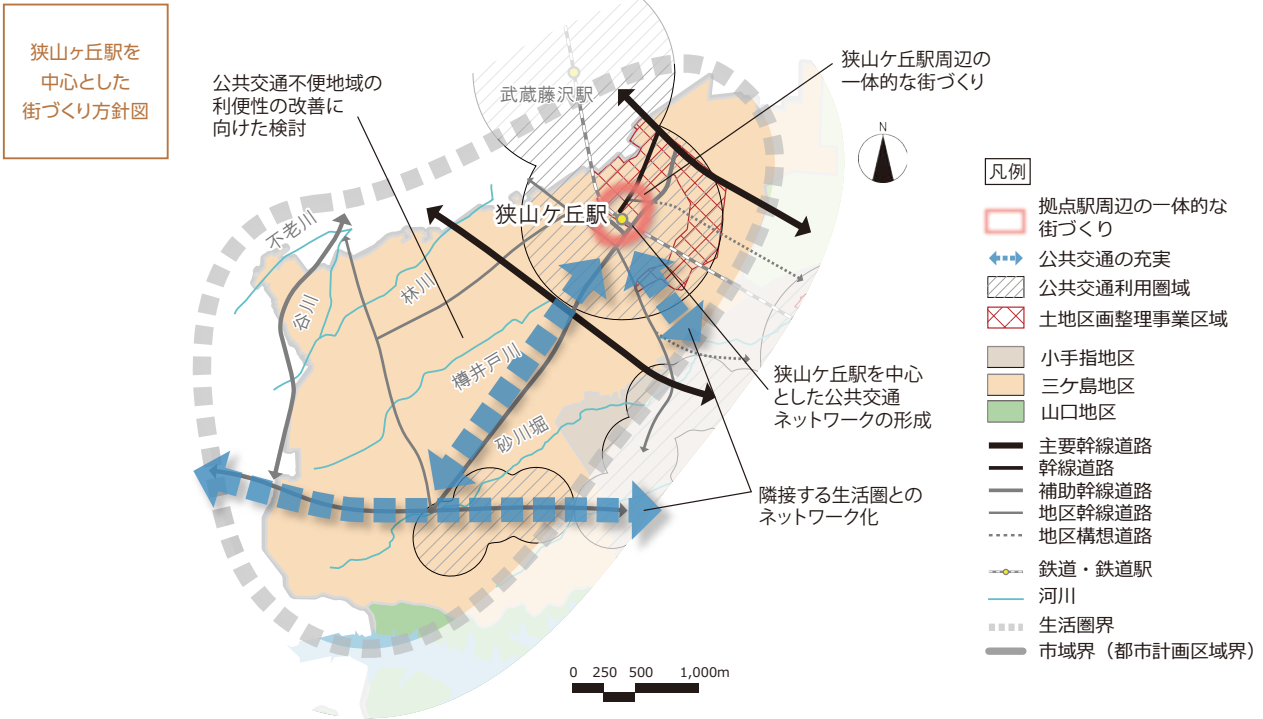
東所沢駅を中心とした街づくり

- 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IC 周辺での産業系土地利用の推進による活性化をめざします
- 公共交通不便地域の利便性改善、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向上をめざし、周辺駅への新たな公共交通ネットワークを検討します
- 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



狭山ヶ丘駅を中心とした街づくり

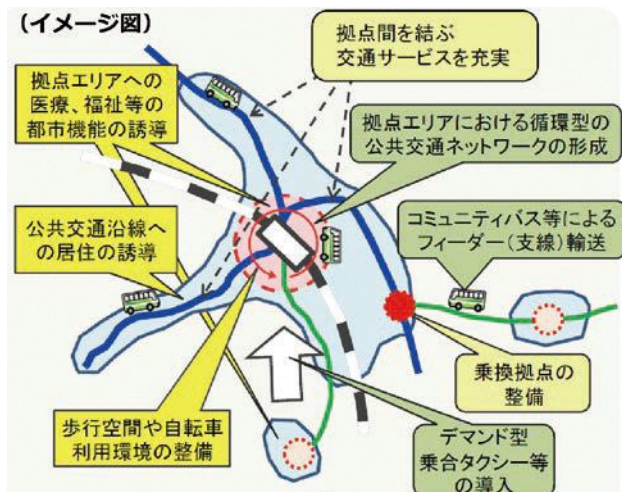
- 狭山ヶ丘駅周辺の一体的な街づくりをめざします
- 隣接する生活圏とのネットワーク化をめざします
- 公共交通不便地域の利便性改善、新たな公共交通手段の導入も含め、検討を進めます
- 狭山ヶ丘駅を中心とした公共交通ネットワークの形成をめざします



都市マスコラム

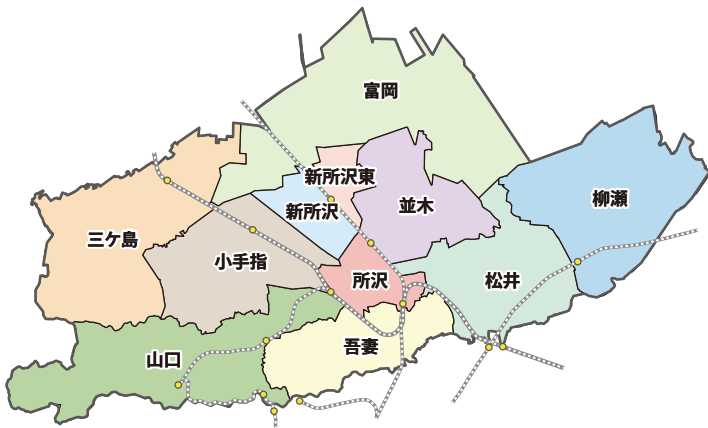
コンパクト・プラス・ネットワーク

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

地区別のまちづくり



所沢地区

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

- 高次都市機能の誘致などによるにぎわいづくりや、良好な住環境の形成を図り、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。
- 神社仏閣などの魅力的資源やみどりを積極的に街づくりに活用します。

並木地区

みどり・文化の融合と公共公益施設の集積による魅力ある住環境の創出

- 人口減少・高齢化などを踏まえた安全・安心な街の実現をめざします。
- 公共公益施設が集積している特性を活かし、機能の向上を図ります。

新所沢東地区

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

- 広域生活拠点として発展するため、都市機能の集積を誘導し、駅前商業地の活性化をめざします。
- 都市基盤や住宅の老朽化などに対応し、良好な住環境の形成や保全をめざします。

新所沢地区

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

- 都市機能の更新・集積を進め、広域生活拠点にふさわしい駅周辺の環境整備を図ります。
- 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や保全をめざします。

小手指地区

みどり・歴史・都市機能・住宅地が融合した魅力の創出

- 都市機能の充実、良好な住環境の形成や保全を図り、広域生活拠点として魅力ある都市環境の創出をめざします。
- 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をめざします。

山口地区

みどり・交流による魅力の創出と良好な住環境の保全

- 下山口駅周辺の日常生活拠点の形成、西武球場前駅周辺の交流拠点の形成に努めます。
- 丘陵地の自然や景観との調和を図り、安全・安心で魅力ある住環境の整備をめざします。

吾妻地区

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

- 所沢駅周辺はにぎわいを創出し、都市機能の中心地として発展をめざします。
- 魅力的なみどりの資源の保全に向けた取り組みを進め、自然環境と住環境の調和をめざします。

松井地区

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

- 「COOL JAPAN FOREST構想」の進捗や都市高速鉄道12号線の延伸計画を見据え、広域生活拠点として一層の充実を図ります。
- 松郷工業団地周辺は、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。
- 魅力的な資源や豊かなみどりの活用、道路などの都市基盤施設の整備による良好な住環境の形成をめざします。

柳瀬地区

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

- 関越自動車道所沢インターチェンジ周辺地区は、産業系の土地利用に向けた都市基盤の整備を推進します。
- 「COOL JAPAN FOREST構想」の進捗や都市高速鉄道12号線の延伸計画を見据え、広域生活拠点として一層の充実を図ります。
- 柳瀬川や地域に残る豊かな田園・緑地と調和した良好な住環境づくりをめざします。

富岡地区

歴史と文化、豊かなみどりによる魅力ある街の形成

- 都市計画道路の整備を進め、交通環境の充実を図るとともに、安全・安心な住環境の整備をめざします。
- 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。

三ヶ島地区

豊かなみどりと文化が調和した良好な住環境の形成

- 三ヶ島工業団地周辺は、産業系の土地利用に向けた都市基盤の整備を推進します。
- 豊かな自然や農地、魅力的な資源による、のどかでゆとりのある良好な街づくりをめざします。

実現に向けて

実現に向けた取り組み

市民などの参加

- 「所沢市街づくり条例」などの活用による市民・事業者の主体的な街づくりへの積極的な支援
- 市民等への情報提供や意識啓発などによる参画促進

各分野の計画や施策への反映

- 関連計画や施策などの策定・立案時における関係各課との連携・調整
- 将来像実現に向けた各計画や施策が分かりやすい仕組みの構築

都市計画の決定及び変更

- 土地利用のルール、都市計画道路などの整備、市街地整備事業などの都市計画の決定及び変更

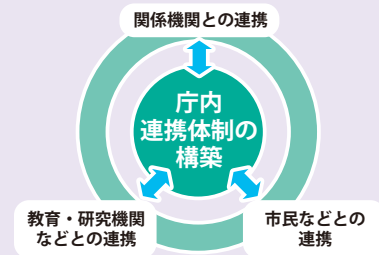
先端技術とデータの活用

- ICT、IoT、AIなどとビックデータの活用による現状分析や課題解決
- オープンデータによる事業者や教育・研究機関の街づくりへの参画促進

連携体制と財源確保

連携体制

- 庁内連携体制の構築.....関係部署間での調整、課題に応じた組織横断的な体制構築
- 関係機関との連携.....国・県・周辺自治体・警察などとの連携
- 市民などとの連携.....市民・事業者・行政の協働による街づくり、市民・事業者などが主体となった活動への支援
- 大学などとの連携.....大学などの教育・研究機関との連携



財源の確保

- 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などによる健全な財政運営
- 国・県の支援制度などの活用

進捗管理と見直し

進捗管理

- 総合計画や行政評価との連携による進行管理
- 評価に必要な基礎的データの収集と活用による客観的な評価を行う体制の構築

適切な見直し

- 社会経済情勢や市民ニーズの変化を踏まえた定期的な見直し
- 上位計画の改定に伴う整合性の点検と必要に応じた改定

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～【概要版】
令和2（2020）年3月

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 電話 04-2998-9192（直通）FAX 04-2998-9163



所沢市

