所沢市役所旧庁舎・旧所沢市文化会館に関する周辺情報

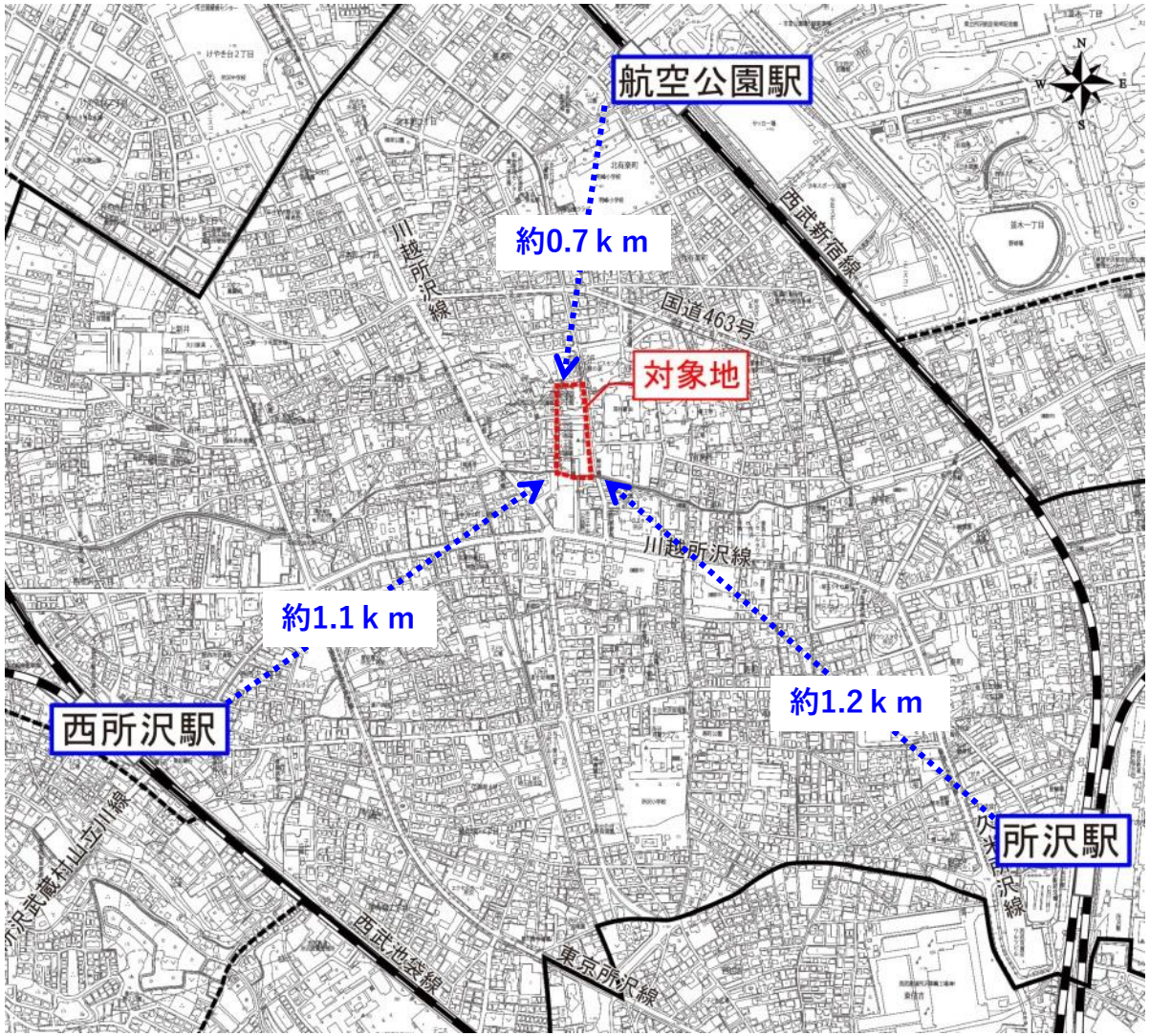
● 対象建物及び対象地の概要

（1）所沢市役所旧庁舎

- 敷地面積　：　4420.50㎡
- 用途地域　：　商業地域（建蔽率80%、容積率400%）
- 建築　：　昭和43年11月竣工（築57年）
- 構造/階数　：　鉄筋コンクリート/地下1階、地上5階
- 建築面積　：　1,853.40㎡
- 延床面積　：　9,327.17㎡
- 耐震　：　耐震補強未整備
- 閉館　：　平成30年5月

（2）旧所沢市文化会館

- 敷地面積　：　2315.07㎡
- 用途地域　：　第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）
- 建築　：　昭和45年12月竣工（築55年）
- 構造/階数　：　鉄筋コンクリート/地下1階、地上4階
- 建築面積　：　803.35㎡
- 延床面積　：　3,285.04㎡
- 耐震　：　耐震補強未整備
- 閉館　：　平成22年3月

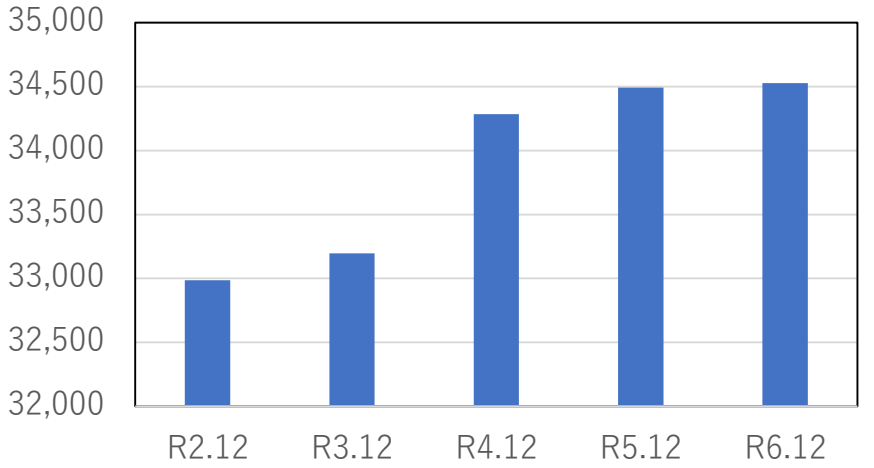


● 対象地周辺の現況(1)

（1）人口

- 所沢地区（所沢駅周辺の地区）は、人口増加の傾向にある。

所沢地区の人口推移［人］



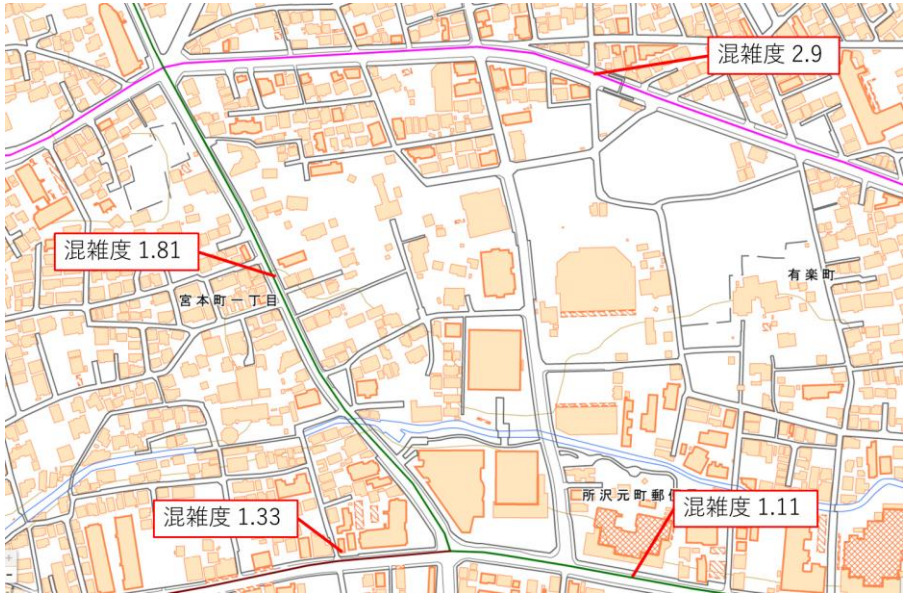
（2）土地・建物利用

- 所沢地区の約60%以上が住宅地として使用
- 商業については、主に、所沢駅周辺から銀座通りに集中して立地
- 銀座通りは、再開発により高層マンションが立ち並ぶ
- 一部、民家や蔵が残されている。

（3）道路・交通

- 対象地周辺では、混雑度（交通容量に対する交通量）が1.0を超える道路が多く存在する。
- 対象地は、所沢駅、西所沢駅、航空公園駅の3駅の中心に位置しているが、バス路線が少ない状況。

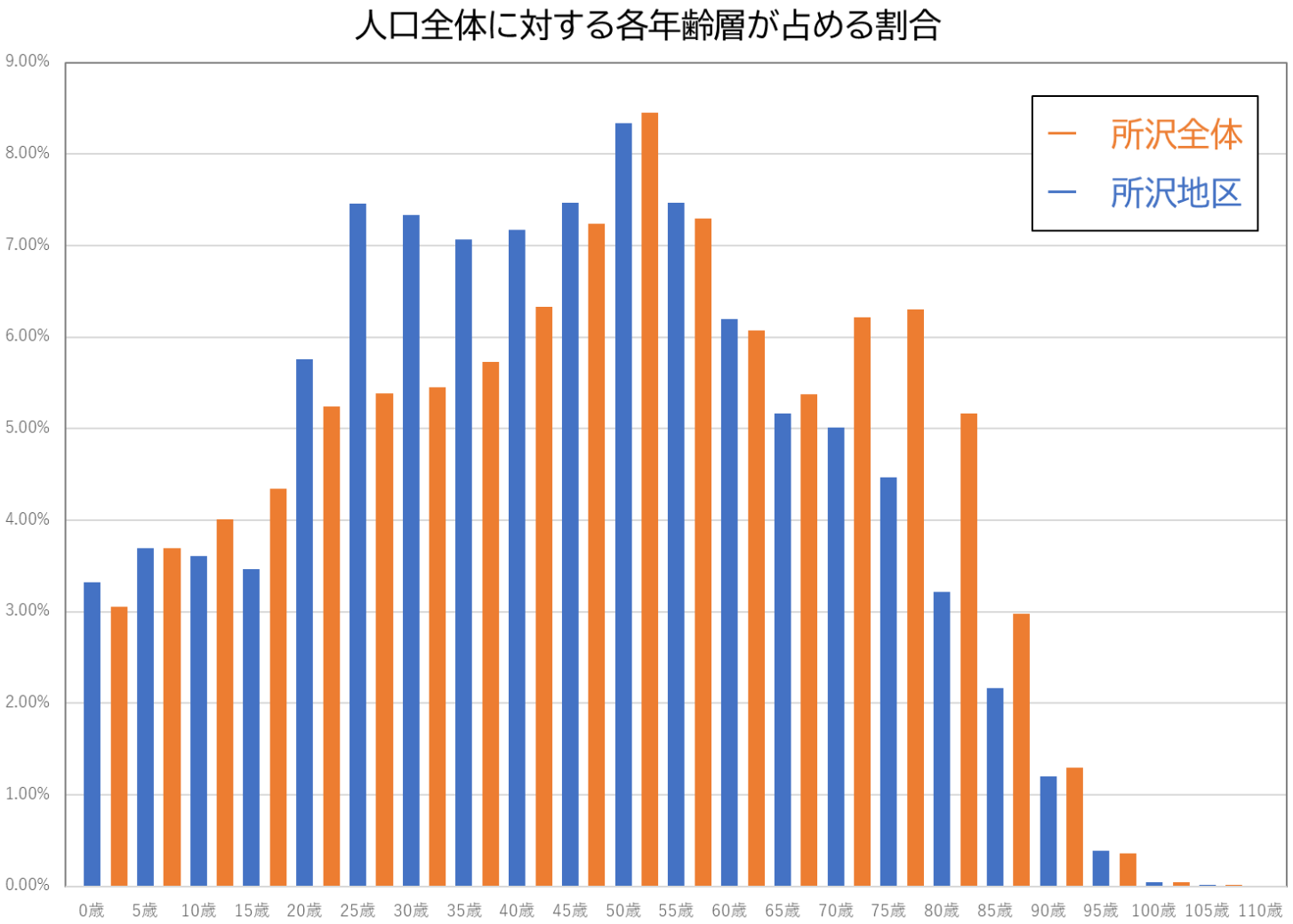
※ところバス南路線（E_吾妻循環コース）「所沢駅西口」から「所沢まちづくりセンター」まで5分。（1日4便）



● 対象地周辺の現況(2)

（4）人口全体に対する各年齢層が占める割合

- 所沢地区は、所沢全体と比較して20歳～40歳の人口構成が割合として大きな傾向がある。一方で、75歳～85歳の割合が低い傾向がみられる。

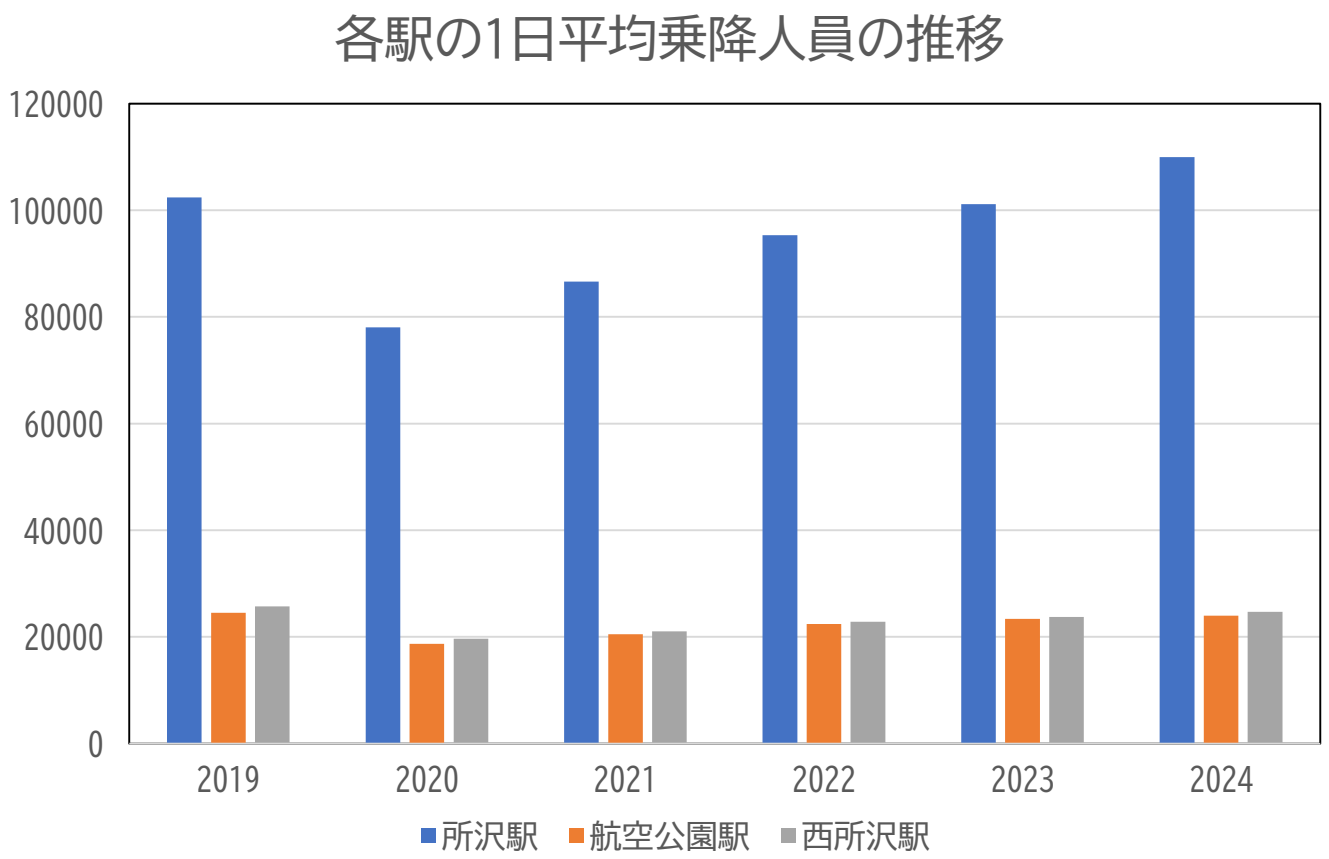


※令和6年10月1日時点データ

● 対象地周辺の現況(3)

（5）最寄り駅（西武鉄道）の1日平均乗降人員

- 所沢駅、航空公園駅、西所沢駅の乗降人員の推移は以下のとおり。各駅ともコロナ禍以前（2019年度）の数値に回帰しつつある。
- 所沢駅の1日平均乗降人員は、埼玉県内で第15位（令和5年度）

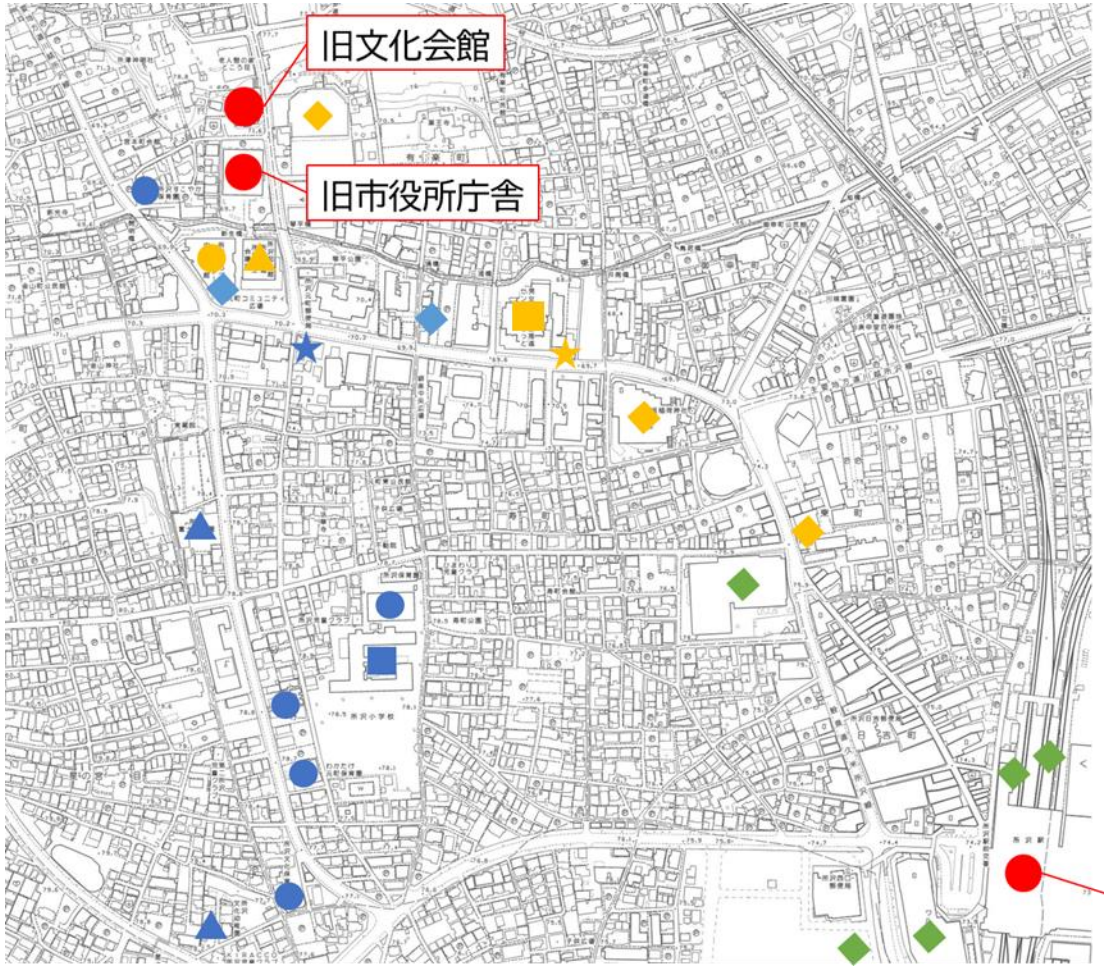


駅名	（2024/2019）乗降人員比
所沢駅	107%
航空公園駅	98%
西所沢駅	96%

● 対象地周辺の現況(4)

（6）施設立地状況

- 対象地周辺には、大型商業施設、商業施設が点在（エミテラス所沢・西武所沢S.C・西友所沢駅前店等）
- 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がある。



- 保育園
- 幼稚園
- 小学校
- 所沢まちづくりセンター
- 図書館
- 男女共同参画推進センター
- 市営駐車場
- 複合商業施設
- スーパーマーケット
- 所沢市中心市街地活性化拠点
- 国登録有形文化財「秋田家住宅」

● 対象地周辺の現況(5)

（7）所沢市　→　県外からも人が訪れてみたいと思える魅力的な観光資源を有する

- 【自然環境】狭山湖や狭山丘陵、所沢航空記念公園をはじめとした自然を楽しむことができるスポット
- 【観光資源】ベルーナドーム、西武園ゆうえんち、ところざわサクラタウンなど家族連れや友人同士で楽しめるような観光資源が集積
- 【文化歴史】埼玉県指定史跡「滝の城跡」や市指定史跡「航空発祥の地」など、武蔵野台地を切り開いた魅力的な文化歴史を有する
- 【交通環境】都心へのアクセスが良好で、通勤や観光において利便性が高い
- 【イベント】中心市街地で開催される「ところざわまつり」や「市民フェスティバル」など多くの人々を集めるイベントを開催

所沢航空記念公園

（8）所沢地区　→　歴史・文化的な地域資源が多く残されている地域

→　所沢駅前では再開発が進む地域

- 「所澤総鎮守」である所澤神明社
- 市の史跡に指定されている「明治天皇行在所跡」の店舗部分で運営する野老澤町造商店
- 国登録有形文化財「秋田家住宅」
- 所沢駅周辺の商業施設（近年は、グランエミオ所沢やエミテラス所沢が開業）

エミテラス所沢

● 関連計画(1)

関連計画一覧

- 第6次所沢市総合計画　基本構想（平成31年3月）
- 第6次所沢市総合計画　後期基本計画（令和7年3月）
- 所沢市まち・ひと・しごと創生総合戦略（令和3年3月）
- 所沢市都市計画マスタープラン（令和2年3月）
- 所沢市立地適正化計画（令和6年3月）
- 所沢駅周辺グランドデザイン（令和4年3月）

➢ 第6次所沢市総合計画基本構想・第6次所沢市総合計画後期基本計画

- 第6次所沢市総合計画後期基本計画　P83　課題「まちの中心部に残された貴重な市有財産である旧市庁舎や文化会館跡地が活用されていない状態であり、その活用方法や周辺まちづくりについて検討する必要があります。」

➢ 所沢市まち・ひと・しごと創生総合戦略

- 所沢市まち・ひと・しごと創生総合戦略　P7　重点プロジェクト(3)「所沢駅周辺」の開発とまちの活性化
- 所沢市まち・ひと・しごと創生総合戦略　P18　戦略方針(1)まちの魅力をUP「中心市街地を元気にする」中「旧市役所庁舎及び旧文化会館跡地の有効活用について検討する。」

● 関連計画(2)

➢ 所沢市都市計画マスタープラン

- P32　第3章分野別方針　商業系土地利用(1)商業・業務ゾーン「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。」
- P79　第4章地域別方針　地区別のまちづくり　(1)所沢地区①土地利用「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。」

➢ 所沢市立地適正化計画

- P55　第4章誘導区域等及び誘導施設　2都市機能誘導区域及び誘導施設　所沢駅周辺の都市計画マスタープラン上の位置づけ：広域中心拠点/生活圏の中心　街づくりの方向性「広域中心拠点かつ生活圏の中心駅である所沢駅周辺から西所沢駅方面にかけて、都市機能を引き続き維持するとともに、さらなる充実を目指す。」
- P63　第4章誘導区域等及び誘導施設

拠点名称	所沢市都市計画マスタープラン上の位置づけ	役割
広域中心拠点（所沢駅周辺）	○市内全域及び市外からの集客も視野に入れた高次都市機能や都市型産業を集積するとともに、多くの人が集まる交流機能を持ち併せた、本市の顔となる拠点	○日常の買い物や、身近な健康・医療・介護福祉機能に併せて、広域的な求心力を持った機能を集積 ○観光交流の玄関口として宿泊機能を強化

● 関連計画(3)

➢ 所沢市立地適正化計画（続き）

- P66　第4章誘導区域等及び誘導施設　2都市機能誘導区域及び誘導施設　③誘導施設の設定（左図）

➢ 所沢駅周辺グランドデザイン

- P14　3. 将来ビジョン　「街の将来イメージ：私のすきなトコロがある街」「住む人、働く人、遊びに来る人、事業を始める人など、様々な理由で街に関わる人々にとって、それぞれのお気に入りの場所や空間、活動の場として私のすきなトコロを見つけられる街を目指していきます。「私のすきなトコロがある街」では人中心の豊かな生活を送る中で、人々の交流によって新たな取組や魅力が創出され、街と人がともに育っていきます。」
- 取組テーマ1「歩いて楽しめる、街を巡る面白さがある街」
- 取組テーマ2「多様な人々を支える環境がある街」
- 取組テーマ3「街の個性や魅力に出会え、発見できる街」
- 取組テーマ4「心地良さや居場所、つながりがある街」

表 4-4　都市機能誘導区域と誘導施設

都市機能	拠点 ＼ 誘導施設	広域中心	広域生活			地域生活			日常生活	行政
		所沢駅周辺	新所沢駅周辺	小手指駅周辺	東所沢駅周辺	狭山ヶ丘駅周辺	西所沢駅周辺	航空公園駅周辺	下山口駅周辺	航空公園駅周辺
行政機能	市役所本庁舎									●
	国・県の行政施設									●
介護福祉機能	地域福祉センター		●							
子育て機能	こども支援センター		●							
商業機能	広域型商業施設（10,000㎡以上）	●								
	大型商業施設（3,000㎡以上）	●	●	○※	○					
	スーパーマーケット（1,000㎡以上）	●	●	○※	●	●	●	○	●	
保健・医療機能	病院・診療所（内科・外科含む複数診療科）	●	●	●	○※	●	○	○※		●
金融機能	銀行・信用金庫	●	●	●	●	○※	●	○※	●	
	郵便局（ゆうちょ銀行直営店）									●
教育・文化機能	文化センター									●
	図書館（本館）									※
交流機能	産業支援施設（独自）	●			○					
	宿泊施設等（独自）	●			○					

● 都市機能誘導区域内にすでに立地しており、維持・充実を図る施設
○ 都市機能誘導区域内に立地しておらず、今後誘導を図る施設
○※ 都市機能誘導区域内に立地しておらず、今後誘導を図る施設だが、近接して立地している
※ 都市機能誘導区域外ではあるが、近接して誘導を図る施設が立地している

● 跡地等に関する意見(1)

地元市民の意見（住民アンケート調査：平成27年8月～9月実施：n=1,300）

- 【設問】旧市役所庁舎跡地等の土地活用のイメージとして望ましいと考えられるもの

  1位：市民が憩うことのできる場所（23.9%）

  2位：地元市民の生活をサポートする場所（20.2%）

  3位：賑わいを生み出すような場所（18.0%）

  4位：地元産業を活かし、地元で働く人を増やすような場所（12.3%）

  5位：地元市民の交流ができる場所（8.6%）

- 【設問】旧市役所庁舎跡地等への導入が期待される施設機能

  1位：250票：店舗や映画館などの商業・娯楽施設

  2位：233票：保育所や児童館など育児支援施設

  3位：214票：診療所や特別養護老人ホームなどの医療・福祉施設

  4位：192票：スポーツ施設

  4位：192票：公園や広場

● 跡地等に関する意見(2)

請願・要望

- 請願

年月日	要望者(代表)	件名	備考
平成18年11月27日	所沢地区町内会連合会 会長	所沢地区体育館を建設願いたき件（請願第7号）	• 要望者は、代表外7,940人の請願署名

- 要望

年月日	要望者(代表)	件名	備考
令和元年9月2日	所沢地区町内会連合会 会長	①所沢地区体育館を建設願いたき件 ②所沢地区に公園設置を願いたき件	• 要望者は、代表者のほか、所沢地区の町内会等の会長13人
令和元年10月28日	所沢市無形民俗文化財指定重松流祭囃子保存会 会長	（仮称）重松流祭ばやし会館建設願いたき件	

● 跡地等利活用スケジュール（現時点の予定）

	2025年度	2026年度	2027年度	2028年度	2029年度
調査	アスベスト調査・地歴調査	（地質調査）			
解体工事		解体設計 →		解体工事 ⇢	
跡地活用	サウンディング調査①	サウンディング調査②	公募・事業者決定 ⇢		