



【概要版】

入間市 立地適正化計画

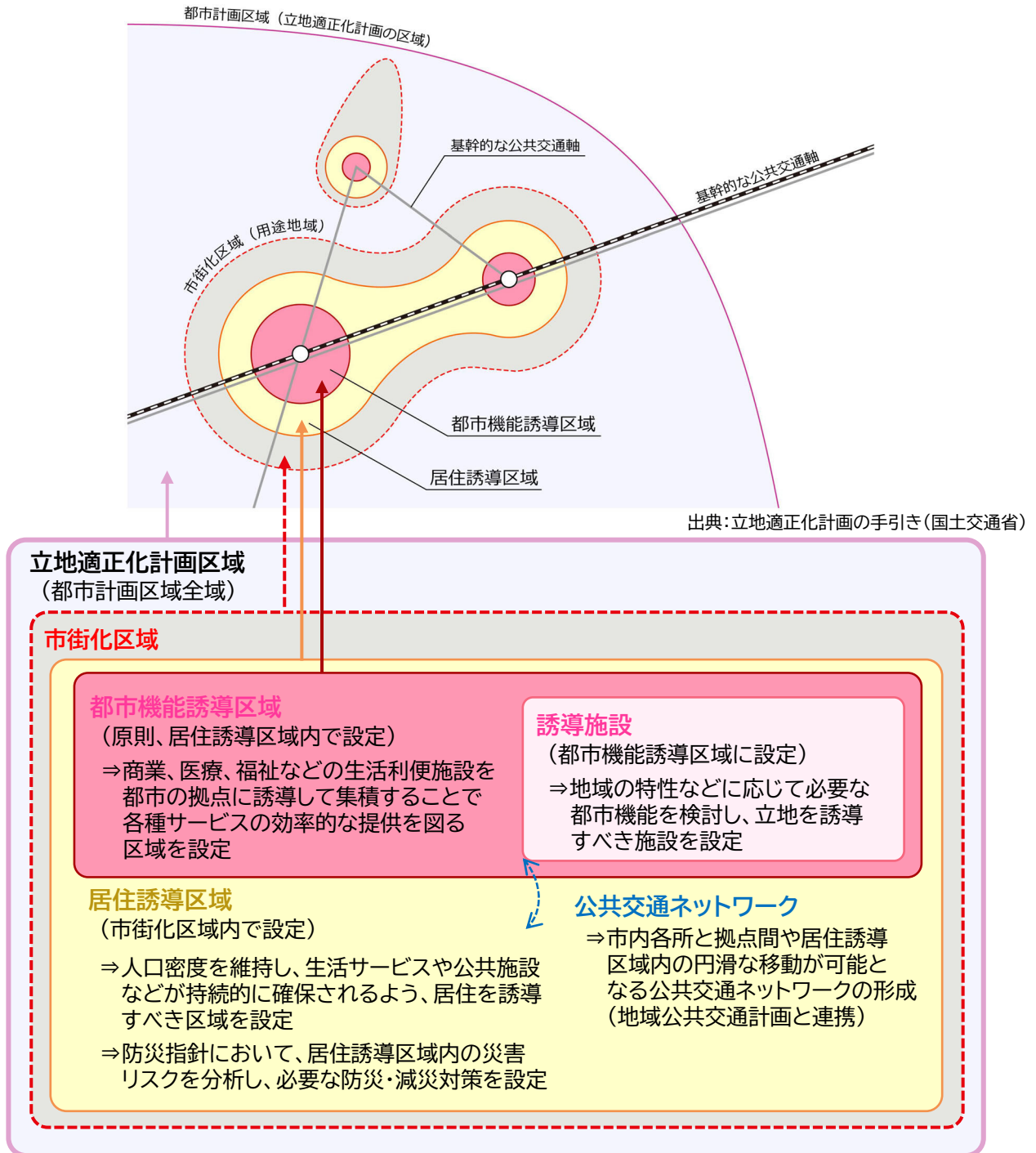
令和8(2026)年3月

序章 立地適正化計画の概要

立地適正化計画とは

立地適正化計画は、都市再生特別措置法第 81 条第 1 項の規定に基づき、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方のもと、居住と居住に関わる商業、医療、福祉などの生活利便施設が適切に立地するよう時間をかけて緩やかな誘導を図り、公共交通と連携した持続可能でコンパクトなまちづくりを推進する計画です。

《 立地適正化計画のイメージ 》



立地適正化計画策定の目的

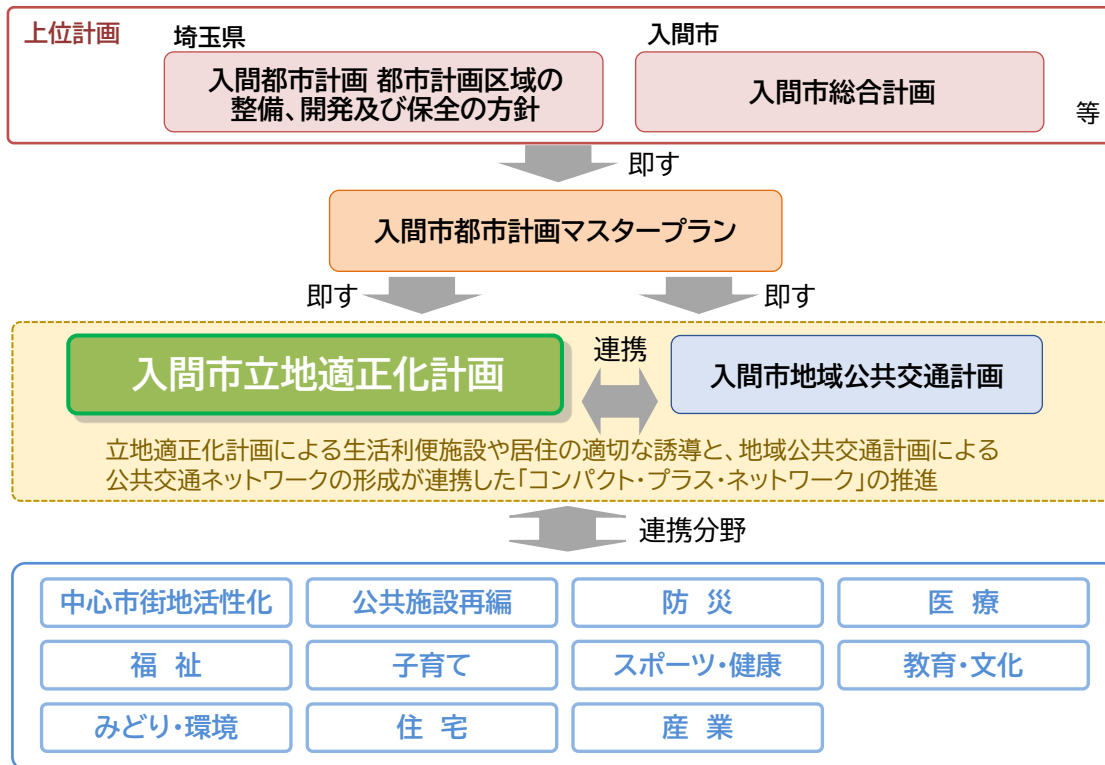
本市は総人口が平成 22 (2010) 年をピークに減少傾向に転じており、また、国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、今後も緩やかな減少傾向で推移する見込みであり、少子高齢化も進行している状況です。

このような状況を踏まえ、将来を見据えて、生活に必要な機能や居住を集約・誘導し、拠点間を公共交通で結ぶ「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方による持続可能なまちづくりを進めていくため、立地適正化計画を策定するものです。

計画の位置づけ

本計画は、以下に示すとおり、上位・関連計画に即し、多様な分野と連携を図ります。

《 上位・関連計画との関係性 》



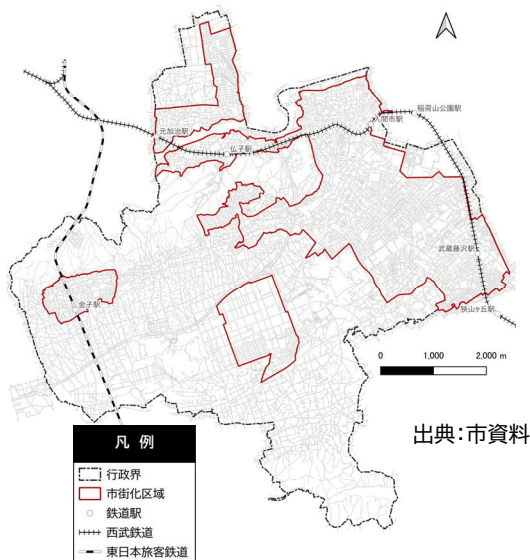
計画期間

立地適正化計画は、長期を展望した都市の姿を定めていく計画であることから、計画期間は令和8(2026)年から令和27(2045)年までのおおむね20年間です。

計画区域

立地適正化計画の計画区域は、都市計画区域全域である市内全域を本計画の対象とします。

《 本計画の計画区域 》



計画全体の構成

序章 立地適正化計画の概要

第1章 現状および将来見通しに関する都市構造上の課題分析

第2章 立地適正化計画で目指す将来の姿

第3章 誘導区域・誘導施設

本計画により取り組むべき施策の設定

第4章 防災指針

第5章 誘導施策

第6章 計画の推進に向けて

第1章 現状および将来見通しに関する都市構造上の課題分析

都市構造上の課題分析にあたっては、人口や土地利用、公共交通、都市機能の集積といった本市の現状と、上位・関連計画における位置づけを踏まえ、都市構造上の課題として4つの視点から整理します。



第2章 立地適正化計画で目指す将来の姿

まちづくりの方針および施策・誘導方針

本市の現状や都市構造上の課題への対応、上位・関連計画を踏まえた本市らしいまちづくりの観点から、まちづくりの方針および施策・誘導方針を設定します。

方針1 都市機能誘導の方針

本市の活力を誘引する拠点と暮らしを支える拠点の形成

- 入間市駅周辺は、都市基盤整備などの動きと連動した、高次な都市機能の維持・強化、中心市街地の活性化などにより、本市の顔として魅力を高め、民間のノウハウを活用し、活力やにぎわいを創出します。
- 入間市駅以外の鉄道駅周辺や公共施設などが集積している地区周辺は、交通結節点および日常生活を支える都市機能の維持・強化により、生活利便性の向上を図ります。
- 公共施設は、計画的な維持更新、集約・複合化を推進します。また、集約・複合化の結果、使用目的を終えた市有施設やその用地は、市民生活の向上や地域経済の活性化に寄与するような検討を行います。

方針2 居住誘導の方針

メリハリのある居住誘導による良質な住環境の形成

- 市街化区域の交通利便性や生活利便性の高い地域を基本として、子育て世帯をはじめとした若い世代を中心に居住誘導を図りながら人口密度の維持・向上を図ります。
- 都市基盤の整備や公園の維持・活用、ユニバーサルデザインの導入やバリアフリー化、市街地のみどりに配慮した良質な住環境の形成を図ります。
- 市街化調整区域は無秩序な開発を抑制しつつ、既存の住宅地は住環境を存続しながら、拠点周辺や生活に必要な施設とのアクセス性を確保し、既存の生活基盤の維持を図ります。

方針3 公共交通ネットワークの方針

ニーズに応じた公共交通ネットワークの形成

- さまざまな都市機能を便利かつ快適に利用できるよう、各地域から拠点へアクセスできる公共交通の利便性の向上を図ります。
- 利便性向上にあたっては、コミュニティバスのサービス見直しや近隣市との連携など、ニーズに応じた公共交通サービスの提供を図るとともに、新たな交通モードの導入に向けた検討を推進します。

方針4 防災・減災の方針

安全で安心して暮らせる居住地の形成

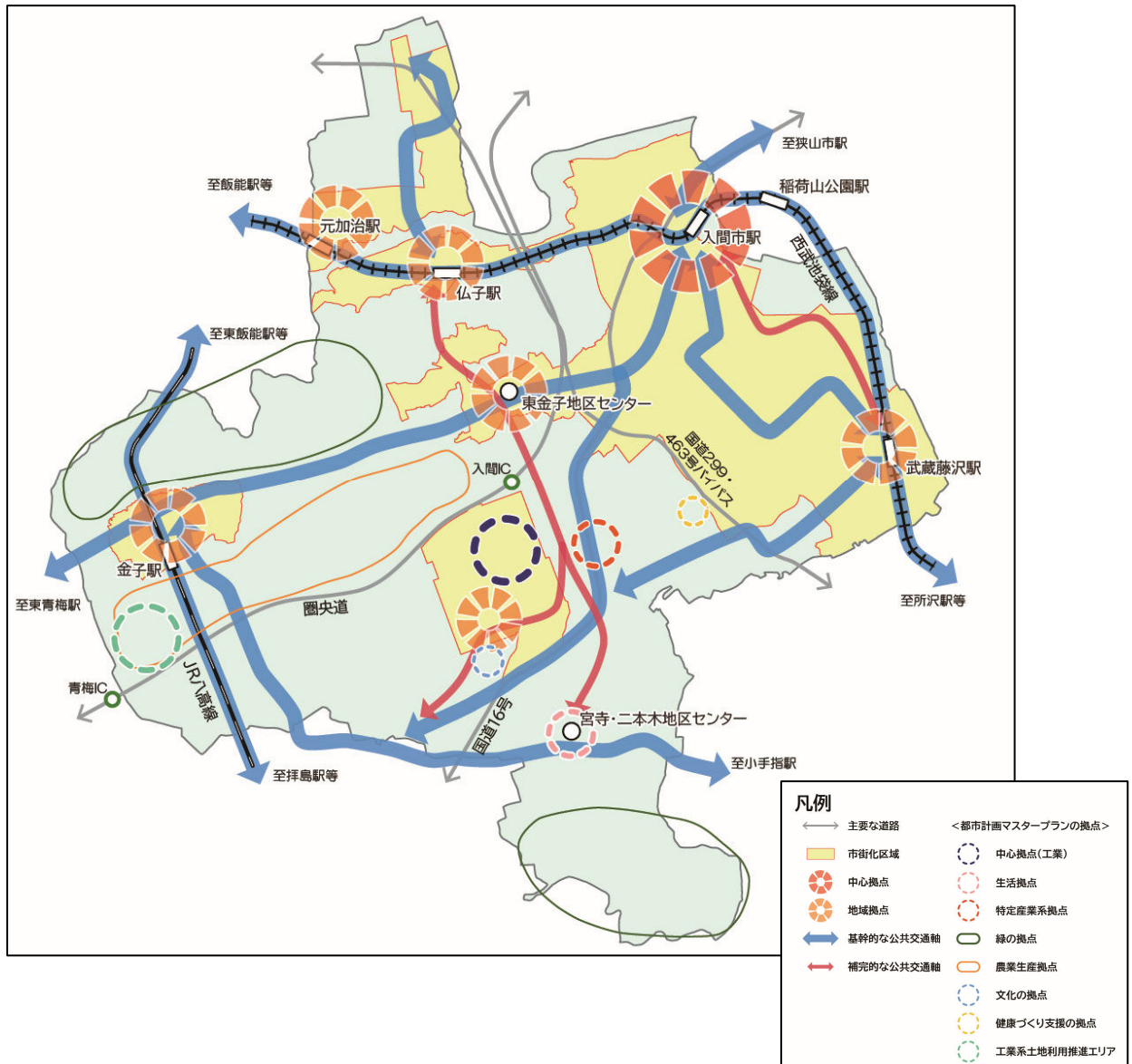
- 土砂災害や浸水、火災リスクがあるエリアについては、災害リスクの発信などを通じ、長期的に安全なエリアへの緩やかな誘導を図ります。合わせて、ハード・ソフト対策により、安全で安心して暮らせる居住地の形成を誘導します。
- 狭あい道路が多く、住宅が密集するエリアについては、ハード・ソフトの両面から災害に強いまちづくりを推進します。

都市の骨格構造

都市の骨格構造では、高次の都市機能が集積しており市の中心となる「中心拠点」や、地域住民の日常生活サービスを提供する「地域拠点」など、市民の利便性や生活を支える拠点を定めます。

また、コンパクト・プラス・ネットワークの観点から、拠点とともに公共交通により拠点間をネットワークする公共交通軸を定めます。

《 都市の骨格構造 》



分類	対象	方向性
中心拠点	・ 入間市駅周辺	土地の高度利用を推進し、商業施設をはじめとする多様な都市機能を集積し、市民の生活を支えるとともに、本市の顔として活性化を図る。
地域拠点	・ 東金子地区センター周辺 ・ 金子駅周辺 ・ 狭山台地区周辺 ・ 武蔵藤沢駅周辺 ・ 仙子駅周辺 ・ 元加治駅周辺	中心拠点との役割の違いに配慮しつつ、鉄道駅や地区センターを中心に、地域に必要な機能を集積し、拠点周辺の住宅地における利便性向上やコミュニティの維持・活性化を図る。
基幹的な公共交通軸	地域公共交通計画における広域幹線と地域間幹線	拠点と居住地をつなぐ主要な公共交通軸として、市内ネットワークの維持や充実を図る。
補完的な公共交通軸	地域公共交通計画における地域内支線	基幹的な公共交通軸を補完し、拠点間をつなぐ地域内の公共交通として、維持を図る。

第3章 誘導区域・誘導施設

都市機能誘導区域および居住誘導区域の設定

都市機能誘導区域

都市機能誘導区域とは、商業や医療等の都市機能を都市の中心である中心拠点や地域拠点に誘導・集約を図ることにより、各種サービスの効率的な提供を図る区域です。原則として、都市機能誘導区域は居住誘導区域内に設定することが定められています。

◆本市では「都市計画運用指針」「立地適正化計画の手引き」に示される内容等を踏まえ、以下の考え方にに基づき設定します。

【区域設定の方針】

- ①拠点中心から回遊できる範囲を基に検討
 - ・中心拠点は一般的な徒歩圏半径 800m
 - ・地域拠点は高齢者の徒歩圏半径 500m
- ②生活利便施設の立地が見られる区域を基に検討
- ③生活利便施設の立地が許容される範囲を基に検討
- ④施策や今後のまちづくりの方向性から想定される範囲を基に検討

居住誘導区域

居住誘導区域とは、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域です。原則として、居住誘導区域は市街化区域内に設定することが定められています。

◆本市では「都市計画運用指針」「立地適正化計画の手引き」「都市再生特別措置法」に示される内容等を踏まえ、以下の考え方にに基づき設定します。

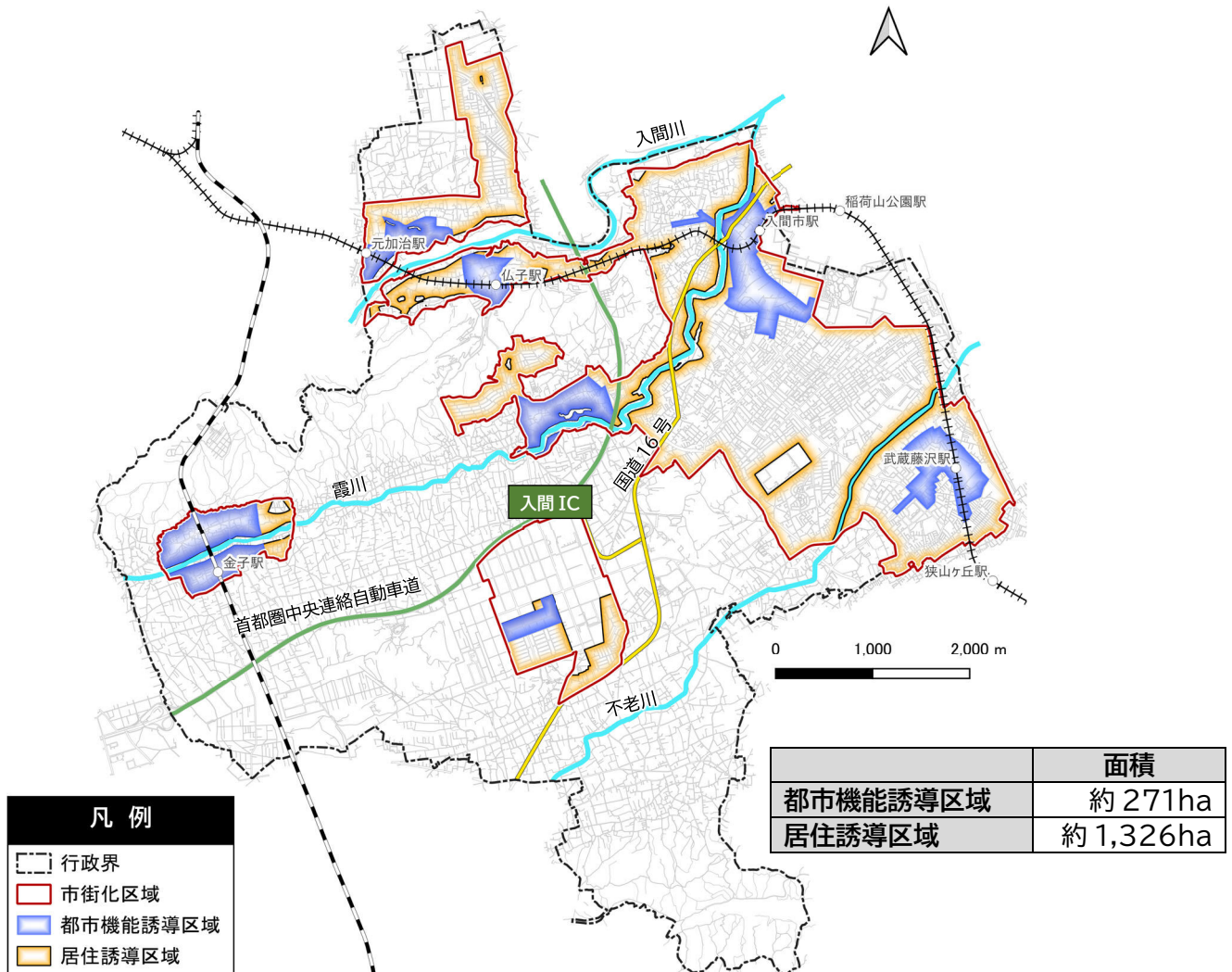
【含める区域】

- ①本市の市街化区域内は、総人口の約9割が居住する高密度な市街地であり、交通利便性も高いため、市街化区域全体を居住誘導区域の対象として検討

【除外する区域】

- ①居住誘導区域に含まないこととする区域:保安林、土砂災害特別警戒区域
- ②原則として、居住誘導区域に含まないこととするべき区域(津波災害特別警戒区域等):該当なし
- ③総合的に勘案し、適当ではないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないこととするべき区域:土砂災害警戒区域、家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸侵食)
- ④居住誘導区域に含めることについては慎重に判断を行うことが望ましい区域:工業専用地域
- ⑤工業系・公益施設系の土地利用を図る観点から、工業・公益施設系の土地利用割合が高い工業地域と準工業地域

≪ 都市機能誘導区域と居住誘導区域の重ね図 ≫



誘導施設の設定

誘導施設

誘導施設とは、都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能施設を設定するものであり、各都市機能誘導区域に必要な施設を設定します。
 施設の設定にあたっては、現在の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置などを踏まえて、必要な施設を設定することが望ましいとされています。

◆本市では「都市計画運用指針」「立地適正化計画の手引き」に示される内容等を踏まえ、以下の考え方にに基づき設定します。

【誘導施設設定の方針】

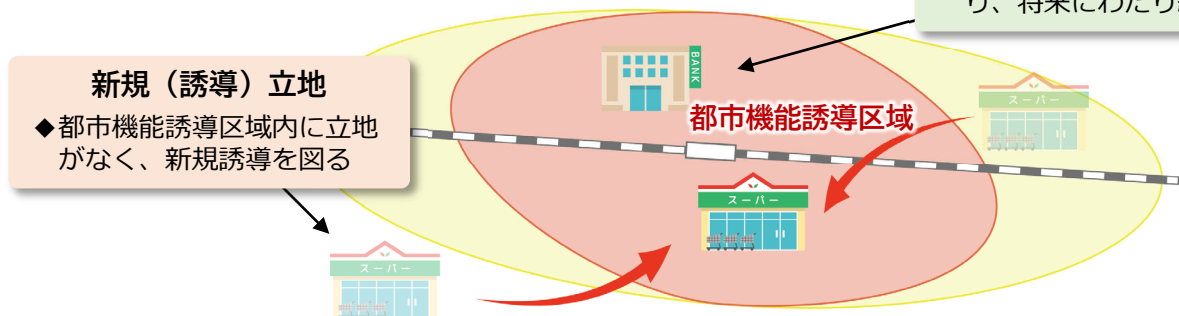
- ① 中心拠点および地域拠点に求められる都市機能施設の方向性の整理
- ② 誘導施設の候補および施設の立地状況の整理
- ③ 誘導施設を【視点1】施設配置の考え方により、都市機能誘導区域内で立地の望ましい「拠点集積型施設」と、日常的な利用が想定されるため、身近な場所や分散した立地が望ましい「地域分散型施設」に分類し、「拠点集積型施設」を誘導施設に設定、【視点2】本市のまちづくりの方向性に基づき誘導施設を設定

≪ 誘導施設 ≫

誘導施設		中心拠点	地域拠点					
		入間市駅 周辺	東金子 地区セン ター周辺	金子駅 周辺	狭山台 地区 周辺	武蔵藤沢駅 周辺	仏子駅 周辺	元加治駅 周辺
行政	市役所	◇	-	-	-	-	-	-
	地区センター (支所機能)	-	◇	-	-	◇	-	-
介護 福祉	地域包括支援センター	-	◇	-	-	○	-	-
子育て	こども家庭センター	◇	-	-	-	-	-	-
	児童センター	◇	-	-	-	-	-	-
商業	複合商業施設	◇	-	-	-	◇	-	-
	スーパーマーケット	◇	◇	◇	○	◇	◇	○
医療	病院	◇	◇	-	-	-	-	-
	診療所	◇	○	○	○	◇	◇	◇
金融	銀行・信用金庫	◇	◇	◇	○	◇	◇	○
教育・ 文化	小学校	-	-	-	-	-	-	◇
	中学校	-	-	-	-	-	◇	-
	産業文化センター	◇	-	-	-	-	-	-
	図書館	◇	-	-	-	-	◇	-
	公民館	-	◇	-	-	◇	-	-
	スポーツ施設	◇	-	-	-	-	-	-

○ :新規(誘導)立地 ◇ :立地維持

立地維持
 ◆都市機能誘導区域内に立地しており、将来にわたり維持を図る



第4章 防災指針

防災指針とは

防災指針は、主に居住誘導区域内で行う防災対策・安全確保策を定めるものです。本市では居住誘導区域外で生活をしている市民の安全を確保するため、居住誘導区域外も含めて、災害ハザード情報と都市情報を重ね合わせ、都市の災害リスクを把握し、都市の防災に関する機能確保を図る上で必要となる、防災対策・安全確保策を設定します。

取り組み方針の設定の考え方

分類	土砂災害			洪水		内水	地震・火災
	土砂災害特別警戒区域	土砂災害警戒区域	大規模盛土造成地	浸水想定区域 （想定最大・計画規模）	浸水深	家屋倒壊等氾濫想定区域 （河岸侵食）	内水実績
国の考え	<ul style="list-style-type: none"> 都市再生特別措置法により、居住誘導区域に含まないこととされている区域 			<ul style="list-style-type: none"> それぞれの区域の災害リスクに基づく、ハード・ソフト対策の状況を総合的に勘案し、居住を誘導することが適当ではないと判断される場合は、原則として、居住誘導区域に含まないこととすべき区域 居住誘導区域に含める場合は、防災指針において災害リスクを踏まえた防災・減災に資する対策を明らかにすることが必要 			

居住誘導区域に「含めない」

分類	土砂災害		洪水
	土砂災害特別警戒区域	土砂災害警戒区域	家屋倒壊等氾濫想定区域 （河岸侵食）
本市の居住誘導区域の設定の考え方	<p>【土砂災害】 ⇒土砂災害は、突発的な発生が想定され、避難行動の時間的猶予が短い災害のため、土砂災害特別警戒区域と、土砂災害警戒区域は居住誘導区域に「含めない」</p> <p>【洪水】 ⇒家屋倒壊等氾濫想定区域は、洪水が起こった際に家屋の倒壊・流出のおそれがあるため、居住誘導区域に「含めない」</p>		
方向性	<p>「災害リスクの回避」 の視点で取り組み方針を整理</p>		

居住誘導区域に「含める」

土砂災害	洪水	内水	地震・火災
大規模盛土造成地	浸水想定区域 （想定最大・計画規模）	浸水深	家屋倒壊等氾濫想定区域 （河岸侵食）
<p>内水実績</p> <p>避難困難区域 消防活動困難区域</p>			
<p>災害リスクを低減しつつ、居住誘導区域に「含める」</p>			
<p>「災害リスクの低減」 の視点で取り組み方針を整理</p>			

防災まちづくりの取り組み方針

土砂災害	<ul style="list-style-type: none"> ■土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域は、居住誘導区域から除外し、届出制度に基づく居住の立地誘導によりリスクを回避するとともに、土砂災害防止のための安全対策を推進します。 ■大規模盛土造成地は継続的に変状の有無を確認し、安全・安心な居住環境の維持を図ります。
洪水	<ul style="list-style-type: none"> ■家屋倒壊等氾濫想定区域は居住誘導区域から除外し、届出制度に基づく居住の立地誘導によりリスクを回避します。 ■河川の洪水により浸水が想定される区域は、河川改修や調節池などのハード面の対策や、土のうの配布などのソフト面の対策により人命・財産への被害低減を図ります。
内水	<ul style="list-style-type: none"> ■貯留機能の保全やグリーンインフラの整備などの治水対策を推進し、内水被害の低減を図ります。
地震・火災	<ul style="list-style-type: none"> ■建物の耐震化・不燃化の促進、道路の整備、オープンスペースの確保などにより安全性の向上を図ります。 ■道路や橋りょう、上下水道施設等のインフラについて耐震化に取り組みます。
各種災害共通	<ul style="list-style-type: none"> ■災害リスクの周知を図るとともに、市民の防災意識の啓発を推進し、自助・共助の意識醸成を図ります。 ■災害時に安全に避難できる環境・体制を充実させます。 ■新たに立地する誘導施設は、災害リスクに対応した施設となるよう立地誘導を図ります。

具体的な取り組み施策

視点	分類				取り組み施策
	土砂災害	洪水	内水	地震・火災	
リスクの回避	●	●			①立地適正化計画制度に基づく安全性の高いエリアへの居住誘導 ◆居住誘導区域外（土砂災害（特別）警戒区域など）における立地適正化計画の届出制度に基づく安全性の高いエリアへの居住誘導
リスクの低減（ハード）	●				②土砂災害への対策 ◆土砂災害警戒区域や砂防指定地における、防止工事などの総合的な対策の推進 等
		●	●		③河川施設・内水施設の整備 ◆県に対し入間川や霞川、不老川の護岸整備や河道改修を要請 等
		●			④流域治水の推進 ◆新河岸川流域総合治水対策の推進
		●	●		⑤貯留・保水機能等の整備 ◆雨水貯留施設や雨水浸透施設、雨水浸透ます、透水性舗装の普及促進 等
				●	⑥消防機能の確保 ◆消防水利を確保するため、耐震性貯水槽や耐震性のある防火水槽の整備推進 等
				●	⑦延焼遮断帯の整備・確保 ◆緊急輸送道路の沿道建築物の不燃化・耐震化促進 等
				●	⑧建物倒壊や火災の危険性が高い地域の改善 ◆密集市街地の不燃化促進や建物の耐震改修、空地の確保、基盤整備等による防災性の向上 等
	●	●	●	●	⑨建築物の災害対策 ◆入間市建築物耐震改修促進計画に基づく耐震化 等
	●	●	●	●	⑩ライフラインの災害対応力強化 ◆電気・ガス・水道・下水道等のライフラインの耐震化等の推進
	●	●	●	●	⑪避難施設・防災拠点の機能強化、避難路の確保 ◆避難場所としての機能を持った公園・緑地の確保や機能の充実 等
リスクの低減（ソフト）	●	●	●	●	⑫防災体制の強化・活動支援 ◆自主防災組織の結成促進、活動支援・育成 等
		●	●	●	⑬防災性の高い住環境の整備 ◆木造住宅耐震診断・耐震改修などの補助の推進 等
	●	●	●	●	⑭防災意識の向上 ◆災害図上訓練(DIG)や、避難所開設・運営訓練(HUG)等による市民の防災意識の啓発 等
	●	●	●	●	⑮防災情報の発信 ◆立地適正化計画（防災指針）の普及啓発による、市民の災害リスク周知や防災意識向上の促進 等
	●	●	●	●	⑯事前復興の準備 ◆被災後の復興まちづくりを見据えた事前準備や復興まちづくりに関する計画策定の検討

第5章 誘導施策

「都市機能誘導区域・誘導施設」「居住誘導区域」の設定を基にして、都市機能や居住の誘導を行うための各種施策を実施することで、計画の実効性を高めます。

≪ 誘導施策の体系 ≫

【まちづくりの方針と施策・誘導方針】

【誘導施策】

都市機能誘導の方針

本市の活力を誘引する拠点と暮らしを支える拠点の形成

- 入間市駅周辺は、都市基盤整備などの動きと連動した、高次な都市機能の維持・強化、中心市街地の活性化などにより、本市の顔として魅力を高め、民間のノウハウを活用し、活やかにぎわいを創出します。
- 入間市駅以外の鉄道駅周辺や公共施設などが集積している地区周辺は、交通結節点および日常生活を支える都市機能の維持・強化により、生活利便性の向上を図ります。
- 公共施設は、計画的な維持更新、集約・複合化を推進します。また、集約・複合化の結果、使用目的を終えた市有施設やその用地は、市民生活の向上や地域経済の活性化に寄与するような検討を行います。

【都①】 入間市駅周辺の拠点性向上

【都②】 日常生活を支える拠点の利便性向上

【都③】 各拠点における誘導施設の立地誘導

【都④】 交通結節点における利便性の向上

【都⑤】 公共施設の最適化との連携

居住誘導の方針

メリハリのある居住誘導による良質な住環境の形成

- 市街化区域の交通利便性や生活利便性の高い地域を基本として、子育て世帯をはじめとした若い世代を中心に居住誘導を図りながら人口密度の維持・向上を図ります。
- 都市基盤の整備や公園の維持・活用、ユニバーサルデザインの導入やバリアフリー化、市街地のみどりに配慮した良好な住環境の形成を図ります。
- 市街化調整区域は無秩序な開発を抑制しつつ、既存の住宅地は住環境を存続しながら、拠点周辺や生活に必要な施設とのアクセス性を確保し、既存の生活基盤の維持を図ります。

【居①】 既存住宅ストックの活用を促進するための支援

【居②】 空き家を活用した居住誘導

【居③】 低未利用地の発生抑制や利用促進に向けた検討

【居④】 子育て環境充実のための施策の推進

【居⑤】 都市基盤整備などによる良好な住環境の形成

【居⑥】 居住誘導区域外の既存コミュニティの維持

公共交通ネットワークの方針

ニーズに応じた公共交通ネットワークの形成

- さまざまな都市機能を便利かつ快適に利用できるよう、各地域から拠点へアクセスできる公共交通の利便性の向上を図ります。
- 利便性向上にあたっては、コミュニティバスのサービス見直しや近隣市との連携など、ニーズに応じた公共交通サービスの提供を図るとともに、新たな交通モードの導入に向けた検討を推進します。

【交①】 基幹的な公共交通の維持・充実

【交②】 交通環境の向上

【交③】 コミュニティバスの利便性向上

【交④】 新たな交通手段の検討

防災・減災の方針

安全で安心して暮らせる居住地の形成

- 土砂災害や浸水、火災リスクがあるエリアについては、災害リスクの発信などを通じ、長期的に安全なエリアへの緩やかな誘導を図ります。合わせて、ハード・ソフト対策により、安全で安心して暮らせる居住地の形成を誘導します。
- 狭あい道路が多く、住宅が密集するエリアについては、ハード・ソフトの両面から災害に強いまちづくりを推進します。

【防①】 安全な居住地の形成に向けた防災・減災対策の推進

【防②】 建物倒壊や火災の危険性が高い住宅地の改善

第6章 計画の推進に向けて

定量的な目標値、期待される効果

計画の必要性や妥当性を客観的かつ定量的に示し、PDCA サイクルを適切に機能させる観点から、まちづくりの方針を実現するための「定量的な目標値」を設定し、本計画の進捗状況を確認します。また、各指標の目標達成によって「期待される効果」を定め、総合的な成果として本計画の評価を行います。

【定量的な目標値】

方針	評価指標	現状値	目標値
方針1	都市機能誘導区域内の誘導施設の立地状況(立地数/誘導施設数)		
	入間市駅周辺	11/11(令和7(2025)年)	11/11
	東金子地区センター周辺	6/7(令和7(2025)年)	7/7
	金子駅周辺	2/3(令和7(2025)年)	3/3
	狭山台地区周辺	0/3(令和7(2025)年)	3/3
	武蔵藤沢駅周辺	6/7(令和7(2025)年)	7/7
	仏子駅周辺	5/5(令和7(2025)年)	5/5
方針2	居住誘導区域の人口密度	79.0人/ha(令和2(2020)年)	73.5人/ha以上
	総人口に占める 居住誘導区域内の人口割合	71.9%(令和2(2020)年)	71.9%以上を維持
方針3	公共交通利用可能人口	89.1%(令和3(2021)年度)	89.1%以上を維持
方針4	防災訓練参加者数	17,352人(令和元(2019)年度)	24,000人以上を維持
	災害対策への備え、準備・対策	68.7%(令和7(2025)年)	68.7%以上

【期待される効果】

期待される効果を確認する指標	現状値	目標値
一人あたりの歳出額の変化	5.3% (平成30(2018)年～令和4(2022)年)	5.3%以下
本市の住みやすさ	80.2%(令和3(2021)年)	80.2%以上

届出制度

立地適正化計画の策定により、都市再生特別措置法に基づく届出が義務付けられ、都市機能誘導区域外での誘導施設の建築などを行う場合は、市への届出が必要となります。

なお、立地適正化計画に基づく届出は、建築基準法に基づく建築確認申請等に代わるものではありません。建築や開発を行う際には、引き続き関係法令に基づく届出が必要となります。

《住宅を建てる場合》

1戸または2戸の住宅

- 居住誘導区域 **届出不要**
- 居住誘導区域外・市街化調整区域 **届出不要**

3戸以上または1,000㎡以上の住宅

- 居住誘導区域 **届出不要**
- 居住誘導区域外・市街化調整区域 **届出必要**

《誘導施設を建てる場合》

本市内で「誘導施設」を建てる場合

- 都市機能誘導区域 **届出不要**
- 居住誘導区域 **届出必要**
- 居住誘導区域外・市街化調整区域 **届出必要**

※本市では都市機能誘導区域ごとに誘導施設を定めており、都市機能誘導区域内でも位置づけがされていない誘導施設を開発・建築等する場合は届出が必要です。

入間市立地適正化計画 令和8(2026)年3月

埼玉県 入間市 都市整備部 都市計画課

〒358-8511 埼玉県入間市豊岡1丁目16番1号 TEL:04-2964-1111 FAX:04-2965-0232

<https://www.city.iruma.saitama.jp/>