

## 都市計画審議会

# 立地適正化計画の検討状況

---

令和7年11月10日（月）

# 立地適正化計画で定める内容及び構成

## 序章 立地適正化計画の概要

策定の背景／計画の位置付け／計画区域／計画期間

## 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

現状／課題

## 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／施策・誘導方針／都市の骨格構造

## 第3章 誘導区域・誘導施設

居住誘導区域／都市機能誘導区域／誘導施設

## 第4章 防災指針

防災指針とは／検討対象とする災害ハザード情報／災害リスクの高い地域の抽出／防災上の課題の整理（災害種別・地域別）／防災まちづくりの将来像、取り組み方針／具体的な取り組み施策とスケジュール

## 第5章 誘導施策

都市機能誘導に係る施策／居住誘導に係る施策／公共交通に係る施策／防災・減災に係る施策

## 第6章 計画の推進に向けて

評価指標の設定／進行管理／届出制度

## 参考資料

策定経過／本市の現状／誘導区域／用語解説

前回の都市計画審議会で  
お示しした内容

今回の都市計画審議会で  
お示しする内容

# 都市機能誘導区域

# 都市機能誘導区域の設定

## (1)都市機能誘導区域とは

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生活拠点に誘導・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。

## (2)都市機能誘導区域の設定フロー

前提条件：居住誘導区域内で設定

### フェーズ1：拠点中心から回遊できる範囲を基に検討

中心拠点	■一般的な徒步圏である <b>半径800m圏</b> で検討（都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省））
地域拠点	■住宅地における利便性向上等を図る、市民の日常生活を支える拠点であり、入間市は更なる高齢化の進行が想定されていることから、高齢者の徒步圏である <b>半径500m圏</b> で検討（都市構造の評価に関するハンドブック（国土交通省））

### フェーズ2：生活利便施設の立地がある区域を基に検討

### フェーズ3：生活利便施設の立地が許容される範囲を基に検討

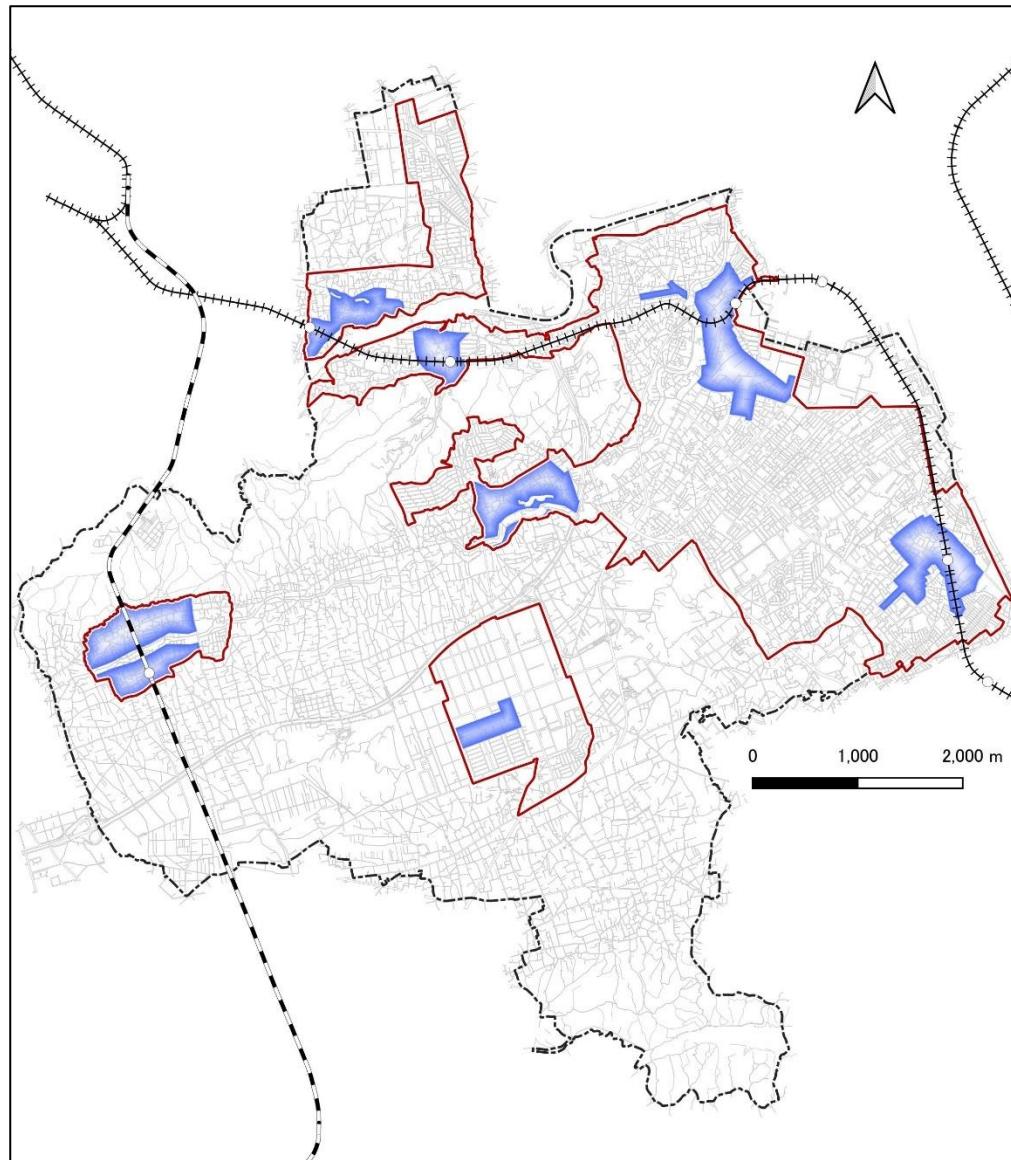
- 現在の用途地域のうち、誘導施設の立地が許容される用途（商業地域、近隣商業地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域）

### フェーズ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

- 居住誘導区域に含まないこととされている、土砂災害特別警戒区域を除外
- 道路などの地形地物や、用途地域界等により区域界を設定
- 居住誘導区域の設定を踏まえ、都市機能誘導区域の境界を再検討

都市機能誘導区域の設定

# 都市機能誘導区域の設定



# 誘導施設

# 誘導施設の設定

## (1) 誘導施設とは

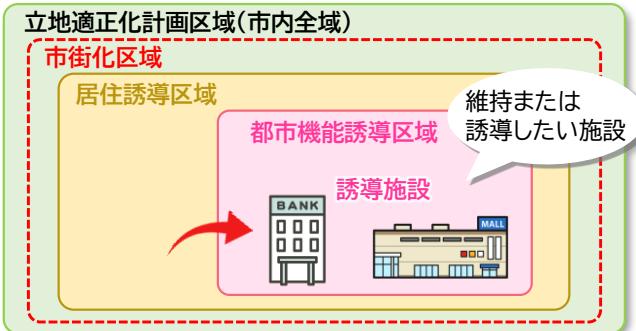
誘導施設とは、都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべき都市機能施設を設定するものであり、各都市機能誘導区域に必要な施設を設定します。

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等を踏まえて、必要な施設を設定することが望ましいとされています。

## (2) 設定が考えられる施設のイメージ

誘導施設の設定にあたっては、新たに立地誘導することで生活利便性を向上させる施設のほか、既に都市機能誘導区域内に立地しており、今後も必要な機能の区域外への転出・流出を防ぐために設定することも考えられます。

「立地適正化計画の手引き（国土交通省）」では、誘導施設として設定することが望ましい施設として、以下の内容が示されています。



機能	中心拠点	生活拠点
行政	■中枢的な行政機能 例) 本庁舎	■日常生活を営む上で必要となる行政窓口機能等 例) 地区センター
介護福祉	■市内全域の市民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例) 総合福祉センター	■高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、見守り等のサービスを受けることができる機能 例) 地域包括支援センター、在宅系介護施設、コミュニティサロン等
子育て	■市内全域の市民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例) 子育て総合支援センター	■子どもを持つ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けることができる機能 例) 保育所、こども園、子育て支援関連施設、児童館等
商業	■時間消費型のショッピングニーズなど、様々なニーズに対応した買い物、食事等を提供する機能 例) 相当規模の商業集積	■日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買い回りができる機能 例) 延床面積〇m以上〇m以上の食品スーパー
医療	■総合的な医療サービス（二次医療）を受けることができる機能 例) 病院	■日常的な診療を受けることができる機能 例) 延床面積〇m以上の診療所
金融	■決済や融資などの金融機能を提供する機能 例) 銀行、信用金庫	■日々の引き出し、預け入れなどができる機能 例) 郵便局
教育・文化	■市民全体を対象とした教育文化サービスの拠点となる機能 例) 文化ホール、図書館本館	■地域における教育文化活動を支える拠点となる機能 例) 図書館分館、社会教育センター

# 誘導施設の設定

## (3) 誘導施設の設定フロー

フェーズ1：各拠点に求められる都市機能施設の方向性の整理

フェーズ2：誘導施設の候補及び立地状況の整理

フェーズ3：誘導施設の設定

### 【視点1】施設配置の考え方による誘導施設の設定

■市内に立地が見られる都市機能施設について、施設の特性等に基づき「拠点集積型施設※1」、「地域分散型施設※2」に分類し、「拠点集積型施設」を誘導施設に設定

※1：都市機能誘導区域での立地が望ましい施設

※2：日常的な利用が想定されるため、身近な場所での立地や分散した立地が望ましい施設

### 【視点2】本市のまちづくりの方向性に基づく誘導施設の設定

## 誘導施設の設定

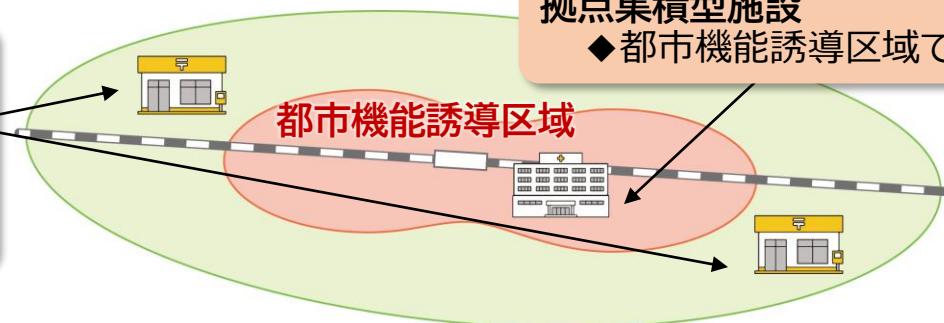
### 《拠点集積型施設と地域分散型施設のイメージ》

#### 地域分散型施設

◆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施設

#### 拠点集積型施設

◆都市機能誘導区域での立地が望ましい施設



# 誘導施設

○：新規（誘導）立地 ◇：立地維持

誘導施設		中心拠点	地域拠点					
		入間市駅	東金子	金子駅	狭山台	武藏藤沢駅	仏子駅	元加治駅
行政	市役所	◇	—	—	—	—	—	—
	地区センター (支所機能)	—	◇	—	—	◇	—	—
介護福祉	地域包括センター	—	◇	—	—	○	—	—
子育て	こども家庭センター	◇	—	—	—	—	—	—
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	—	—	—	—	—	◇	—
	児童センター	◇	—	—	—	—	—	—
	産業文化センター	◇	—	—	—	—	—	—
	図書館	◇	—	—	—	—	◇	—
	公民館	—	◇	—	—	◇	—	—
	スポーツ施設	◇	—	—	—	—	—	—

# 居住誘導区域

# 居住誘導区域の設定

## (1)居住誘導区域とは

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。

## (2)居住誘導区域の設定フロー

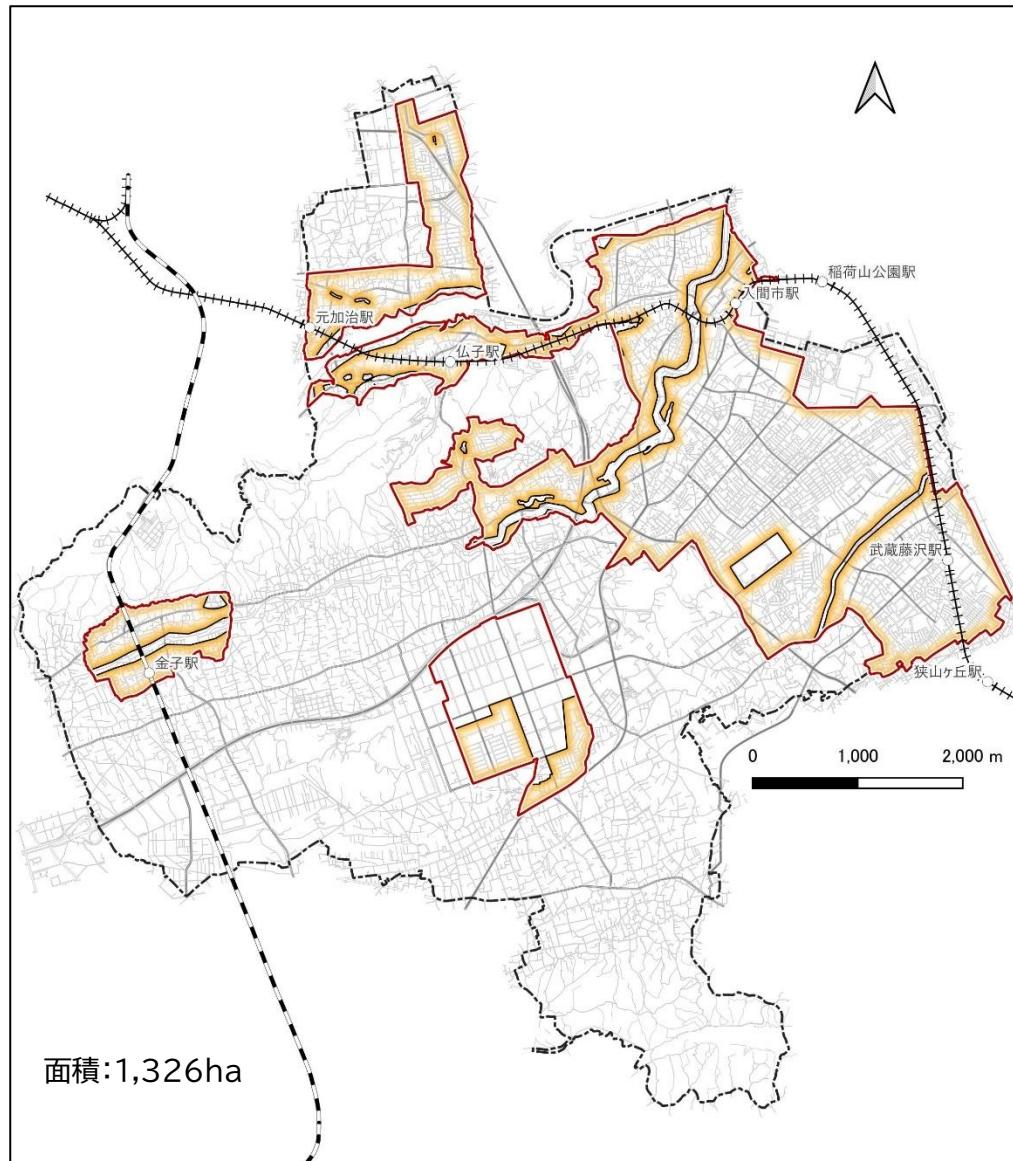
**フェーズ1**：市街化区域を前提に居住誘導区域を設定

**フェーズ2**：居住誘導区域から除外するエリアの検証

- ①都市再生特別措置法より「市街化調整区域」「保安林」「土砂災害特別警戒区域」を除外
- ②防災指針の検討結果より「土砂災害警戒区域」「家屋倒壊等氾濫想定(河岸侵食)」を除外
- ③工業系土地利用を維持する区域を除外

**居住誘導区域の設定**

# 居住誘導区域



# 防災指針

# 防災指針とは

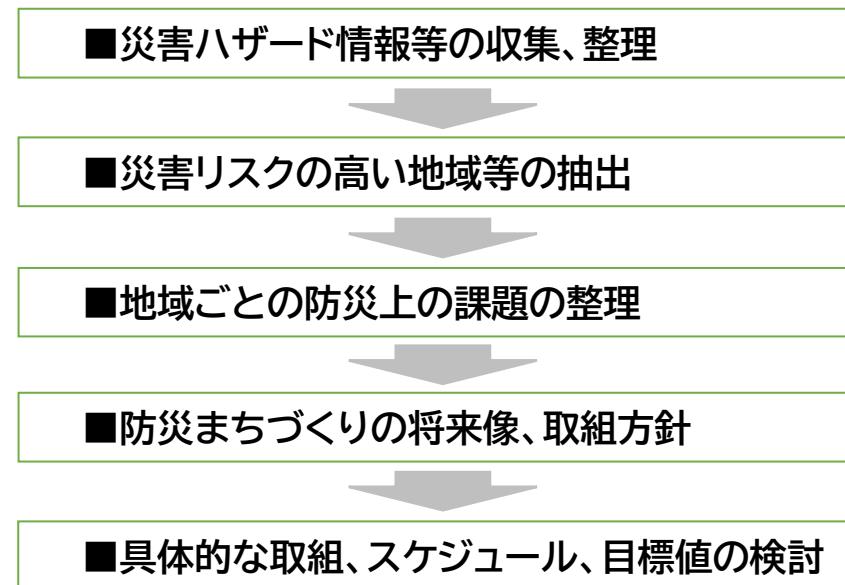
## (1)防災指針の概要

近年、全国各地で頻発化・激甚化している自然災害に対応するため、防災とまちづくりが連携した取り組みの重要性が高まっています。こうした課題を踏まえ、令和2（2020）年の都市再生特別措置法の改正により、立地適正化計画において「防災指針」の作成が位置づけられました。

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あり、災害ハザード情報と都市情報を重ね合わせ、居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる、都市の防災に関する機能確保を図るための指針です。本市の防災に関する計画である「入間市国土強靭化地域計画」や「入間市地域防災計画」とも整合を図りながら定めるものです。

## (2)防災指針の検討フロー

防災指針は以下のフローに沿って検討を行います。



# 防災上の課題

分類	防災上の課題
土砂災害	<p><b>【土砂災害への対策】</b> 土砂災害防止対策の推進や安全な区域への居住誘導が求められます。</p> <p><b>【大規模盛土造成地の継続した安全性調査の必要性】</b> 市民に対する防災意識の向上や継続した地質調査などによる安全性の調査、必要に応じた対策工事などが求められます。</p>
洪水	<p><b>【自宅等での垂直避難・避難施設等への立退き避難】</b> 河川改修等による浸水深の低減対策のほか、災害リスクに対応した建物の誘導、避難所・避難場所も含めた高い建物へ迅速に立ち退き避難できる対策、市民の意識啓発による早期避難などが求められます。</p> <p><b>【都市機能施設の機能低下を想定した対策】</b> 河川改修等による浸水深の低減対策のほか、避難誘導体制の強化などの対策を組み合わせた対策が。 <b>【家屋倒壊等氾濫想定区域に対する対応】</b> 河川の護岸整備や安全な区域への居住誘導のほか、立ち退き避難の避難行動を促す情報発信の強化や市民の防災意識の醸成などの対策が求められます。 など</p>
内水	<p><b>【内水害への対策】</b> 雨水貯留施設や雨水浸透施設の設置、農地や緑地などの保水・遊水機能を活用したグリーンインフラの整備などの対策が求められます。</p>
地震・火災	<p><b>【地震発生時に被害拡大のおそれがあるエリアへの対策】</b> 地震時の被害拡大を防止するための建物の耐震化や不燃化、避難経路や緊急車両の進入経路の確保、延焼遮断機能や防災機能を持つオープンスペースの確保などの対策が求められます。 所沢市と連携したオープンスペースの創出が求められます。</p> <p><b>【地震発生による建物への対策】</b> 建物倒壊を防止するため、建物の耐震化や市民に対する知識の普及・啓発、耐震診断等の補助制度の情報提供等の対策が求められます。</p>
複合災害	<p><b>【複合災害への対策】</b> 土砂災害（特別）警戒区域においては、安全な区域への居住を誘導しつつ、当該地域に住まう市民に対し、災害リスクについてより一層の周知が求められます</p>

# 防災まちづくりの将来像、取組方針

## 防災まちづくりの将来像

本計画で示すまちづくりの方針及び施策・誘導方針では、防災・減災に係わるまちづくりの方針（ターゲット）として、【安全で安心して暮らせる居住地の形成】を掲げています。そして誘導方針（ストーリー）として、住民が安全で安心して暮らせるよう、災害時リスクの発信や安全なエリアへの居住誘導等を推進するものとしています。

そのため、防災指針においては、防災・減災に係わるまちづくりの方針（ターゲット）を防災まちづくりの将来像とし、ハード・ソフト両面から防災・減災まちづくりを推進していきます。

### «防災まちづくりの将来像»

#### 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、災害リスクの発信等を通じ、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、住宅が密集する東藤沢等のエリアについては、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。

# 防災まちづくりの取組方針の考え方

居住誘導区域に「含めない」

分類	土砂		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 の設定箇所	<p><b>【土砂】</b> ⇒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><b>【洪水】</b> ⇒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><b>「災害リスクの回避」</b> の視点で取組方針を整理</p>		

居住誘導区域に「含める」

分類	土砂	洪水	内水	地震・火災
	大規模盛土造成地	浸水想定区域 浸水深 (想定最大・ 計画規模)	内水実績	避難活動困難区域 消防活動困難区域
本市の 居住誘導区域 の設定箇所	<p>災害リスクを低減しつつ、 居住誘導区域に「含める」</p>			
方向性	<p><b>「災害リスクの低減」</b> の視点で取組方針を整理</p>			

# 防災まちづくりの取組方針

分類	取組方針
土砂	<ul style="list-style-type: none"><li>■ 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。</li><li>■ 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。</li></ul>
洪水	<ul style="list-style-type: none"><li>■ 家屋倒壊等氾濫想定区域を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。</li><li>■ 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整備や、土のうの配布などのソフト対策により人命・財産への被害低減を図ります。</li></ul>
内水	<ul style="list-style-type: none"><li>■ 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。</li></ul>
地震・火災	<ul style="list-style-type: none"><li>■ 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を向上します。</li><li>■ 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。</li></ul>
各種災害共通	<ul style="list-style-type: none"><li>■ 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。</li><li>■ 災害時に安全に避難できる環境・体制を充実させます。</li><li>■ 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。</li></ul>

# 誘導施策

# 誘導施策の体系

## 【まちづくりの方針と誘導・施策方針】

## 【誘導施策】

都市機能誘導の方針

居住誘導の方針

### 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

- 入間市駅周辺の活力や賑わいの創出
- 入間市駅以外の鉄道駅周辺や公共施設等が集積している地区周辺の生活利便性の向上
- 公共施設の計画的な維持更新、集約・複合化の推進、使用目的を終えた市有施設やその用地に関する検討

【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

### 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の居住誘導を図りながら人口密度の維持・向上
- 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
- 市街化調整区域は無秩序な開発を抑制しつつ、既存の住宅地の生活基盤を維持

【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】空き家等を活用した居住誘導

【居③】低未利用地の発生の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】都市基盤整備等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

## 【まちづくりの方針と誘導・施策方針】

## 【誘導施策】

## ニーズに応じた公共交通ネットワークの形成

- 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
- 利便性向上にあたって、ニーズに応じた公共交通サービスの提供、新たな交通モードの導入に向けた検討の推進

【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

## 安全で安心して暮らせる居住地の形成

- 火災リスクがあるエリアは、長期的に安全なエリアへの緩やかな誘導、合わせて、ハード・ソフト対策による、安全で安心して暮らせる居住地の形成を誘導
- 狭い道路が多く、住宅が密集する東藤沢等のエリアは、ハード・ソフトの両面から災害に強いまちづくりの推進

【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

# 計画の推進に向けて

# 評価指標の設定

## (1)評価指標の考え方

計画の必要性や妥当性を客観的かつ定量的に示すとともに、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（ターゲット）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。

### 『評価指標の体系図』

＜まちづくりの方針＞

#### 方針1 都市機能誘導

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

#### 方針2 居住誘導

メリハリのある居住誘導による良質な住環境の形成

#### 方針3 公共交通ネットワーク

ニーズに応じた公共交通ネットワークの形成

#### 方針4 防災・減災

安全で安心して暮らせる居住地の形成

誘導施策

＜評価指標＞

■都市機能誘導区域内の誘導施設の立地状況

■居住誘導区域の人口密度  
■総人口に占める居住誘導区域内人口の割合

■公共交通利用可能人口

■防災訓練参加者数  
■災害対策への備え、準備・対策（市民意識調査）

期待される効果

①②

本市の住みやすさ  
一人あたりの歳出額の変化

## (2)定量的な目標値

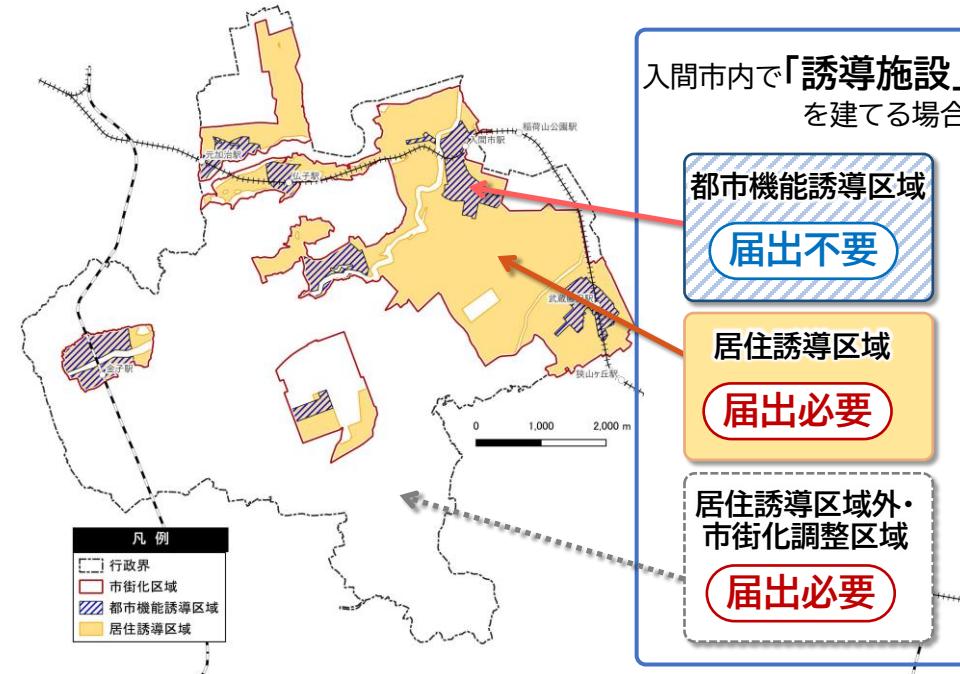
方針	評価指標	現状値	目標値
都市機能誘導区域内の誘導施設の立地状況（立地数／誘導施設数）			
方針 1	入間市駅周辺	11/11 (令和7(2025) 年)	11/11
	東金子地区センター周辺	5/6 (令和7(2025) 年)	6/6
	金子駅周辺	2/3 (令和7(2025) 年)	3/3
	狭山台地区	0/3 (令和7(2025) 年)	3/3
	武蔵藤沢駅周辺	6/7 (令和7(2025) 年)	7/7
	仏子駅周辺	5/5 (令和7(2025) 年)	5/5
	元加治駅周辺	2/4 (令和7(2025) 年)	2/4
方針 2	居住誘導区域の人口密度	79.0人/ha (令和2(2020) 年)	73.5人/ha
方針 2	総人口に占める 居住誘導区域内人口割合	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)	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
方針 4	災害対策への備え、準備・対策	68.7% (令和7(2025)年度)	68.7%以上

## (3)期待される効果

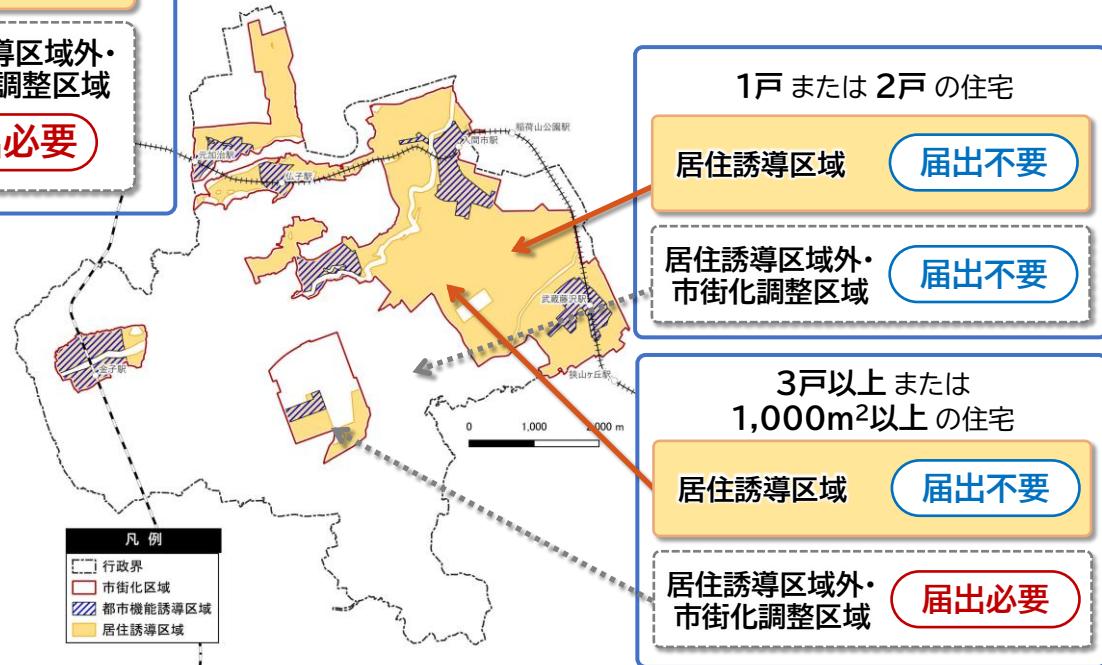
期待される効果を確認する指標	現状値	目標値
一人あたりの歳出額の変化	5.3% (令和4 (2022) ~平成30 (2017) 年)	5.3%以下
入間市の住みやすさ (市民意識調査)	80.2% (令和3(2021) 年)	80.2%以上

# 届出制度

«入間市内で「誘導施設」を建てる場合の届出の要否»



«入間市内で「住宅」を建てる場合の届出の要否»



# 策定スケジュール

# 策定スケジュール

項目	R5	R6			R7			
	11~3	4~7	8~11	12~3	4~6	7~9	10~12	1~3
計画の検討		現状・課題の整理	方針・骨格構造の検討	誘導区域・施設の検討	防災指針の検討	誘導施策・目標値の検討	計画書案のとりまとめ・修正	
策定検討会議		課題の整理	方針・骨格構造の検討	誘導区域・防災指針施設の検討	誘導施策・評価指標の検討		計画書最終案の検討	
都計審					諮問		中間報告	答申
市民参加				オープンハウス			市民説明会 パブリックコメント	