

入間市都市計画審議会

立地適正化計画の検討状況

令和 7 年 6 月 3 0 日（月）

立地適正化計画とは

立地適正化計画とは

【都市を巡る課題】

- ◆人口減少や少子高齢化の進行、地域産業の停滞などによるまちの活力の低下
- ◆厳しい財政状況の中、今後は公益・公共施設の維持など住民の生活を支える行政サービスの低下・維持に対する懸念
- ◆頻発・激甚化する自然災害に対応するため、安全なまちづくりのための総合的な対策が必要等



「立地適正化計画」とは、都市計画法を中心とした従来の土地利用の計画に加えて、居住機能の誘導や都市機能（医療・福祉・商業等）の誘導、公共交通の充実によりコンパクト・プラス・ネットワークの形成に向けた取組を推進するものです。

立地適正化計画で定める内容

I. 立地適正化計画の区域

⇒都市計画区域全体

II. 立地適正化計画に関する基本的な方針

⇒計画により目指すべき将来の都市像を示す

III. 都市機能誘導区域

IV. 誘導施設

V. 居住誘導区域

VI. 防災指針

⇒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の確保を図るための指針

VII. 誘導施策

⇒都市機能や居住の誘導を図るために必要な施策を整理

VIII. 目標値の設定・評価方法

⇒施策等の達成状況と効果を評価・分析するための目標値を設定

入間市立地適正化計画の構成（案）

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	市の現状と都市構造上の課題	
	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	現在検討中
	都市機能誘導区域／誘導施設／居住誘導区域	
第4章	防災指針	現在検討中
	防災指針とは／災害ハザード情報の収集・整理／災害リスクの高い地域等の抽出及び定量的な評価／地域ごとの防災上の課題／防災まちづくりの将来像、取組方針／具体的な取組・スケジュール	
第5章	誘導施策	現在検討中
	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	
第6章	計画の推進に向けて	現在検討中
	目標の設定／評価・見直しの考え方／届出制度	
参考資料		
	策定経過／市民参加の記録／用語解説	

《 まちづくりの方針及び 施策・誘導方針の検討の流れ 》

(1)現状と都市構造上の課題

- 1)人口動態や都市構造上の課題のポイント
- 2)本市の立地適正化計画のキーワード

(2)上位関連計画で挙げる方針

- 1)本市のまちづくりのポイント
- 2)本市らしいまちづくりを表すキーワード

(3)まちづくりの方針・施策・誘導方針の設定

《 都市の骨格構造の検討の流れ 》

(1)都市の骨格構造の考え方の確認

(2)拠点の設定

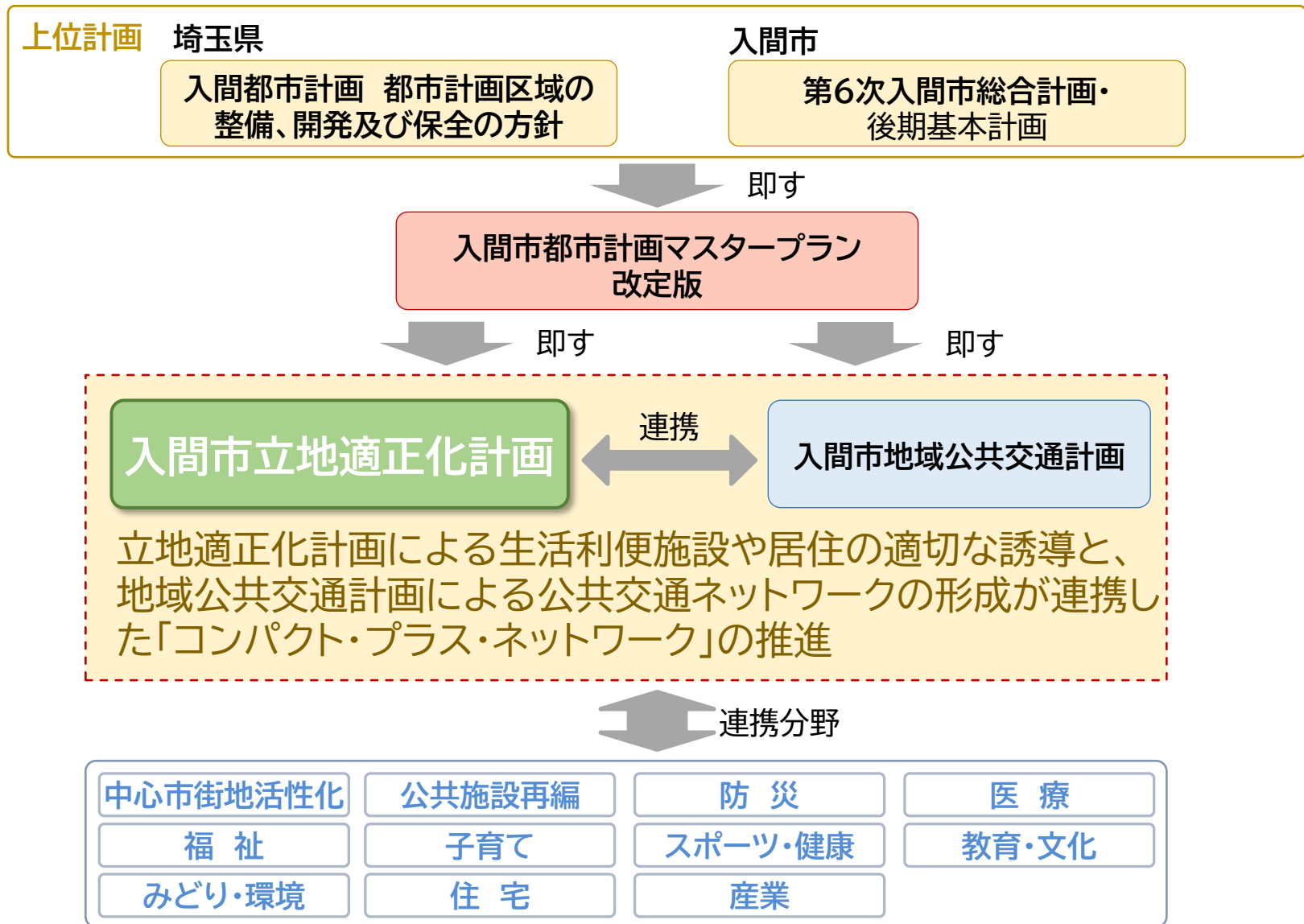
- 1)拠点設定の基本的な考え方
- 2)拠点の検討
- 3)拠点の設定

(3)軸の設定

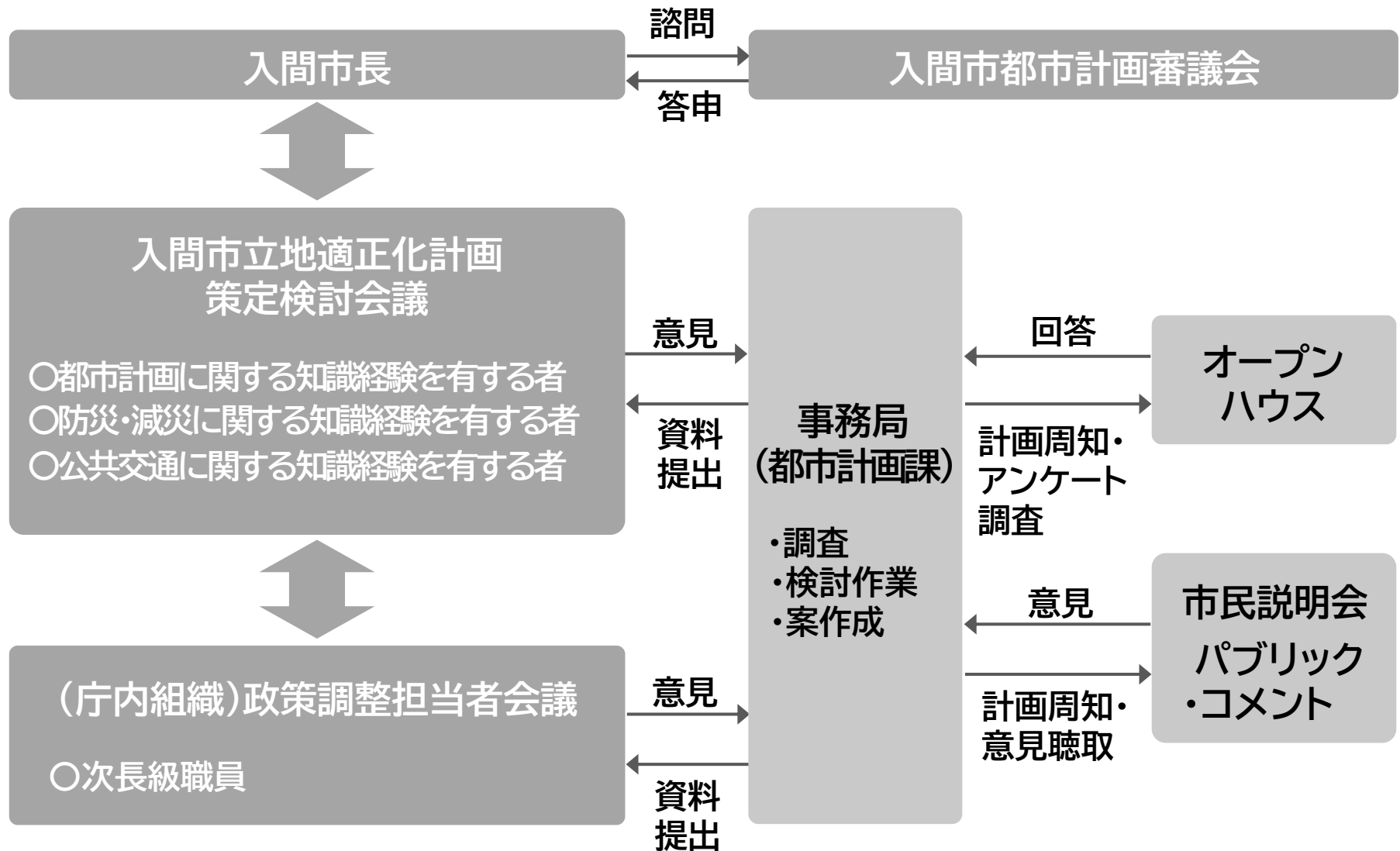
- 1)軸設定の基本的な考え方
- 2)軸の設定

(4)都市の骨格構造の設定

立地適正化計画の位置づけ



策定の体制



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、都市機能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
防災指針において、必要な防災・減災対策を設定

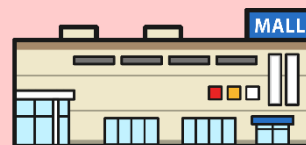
立地適正化計画区域(=市域)

市街化区域

居住誘導区域

都市機能誘導区域

誘導施設

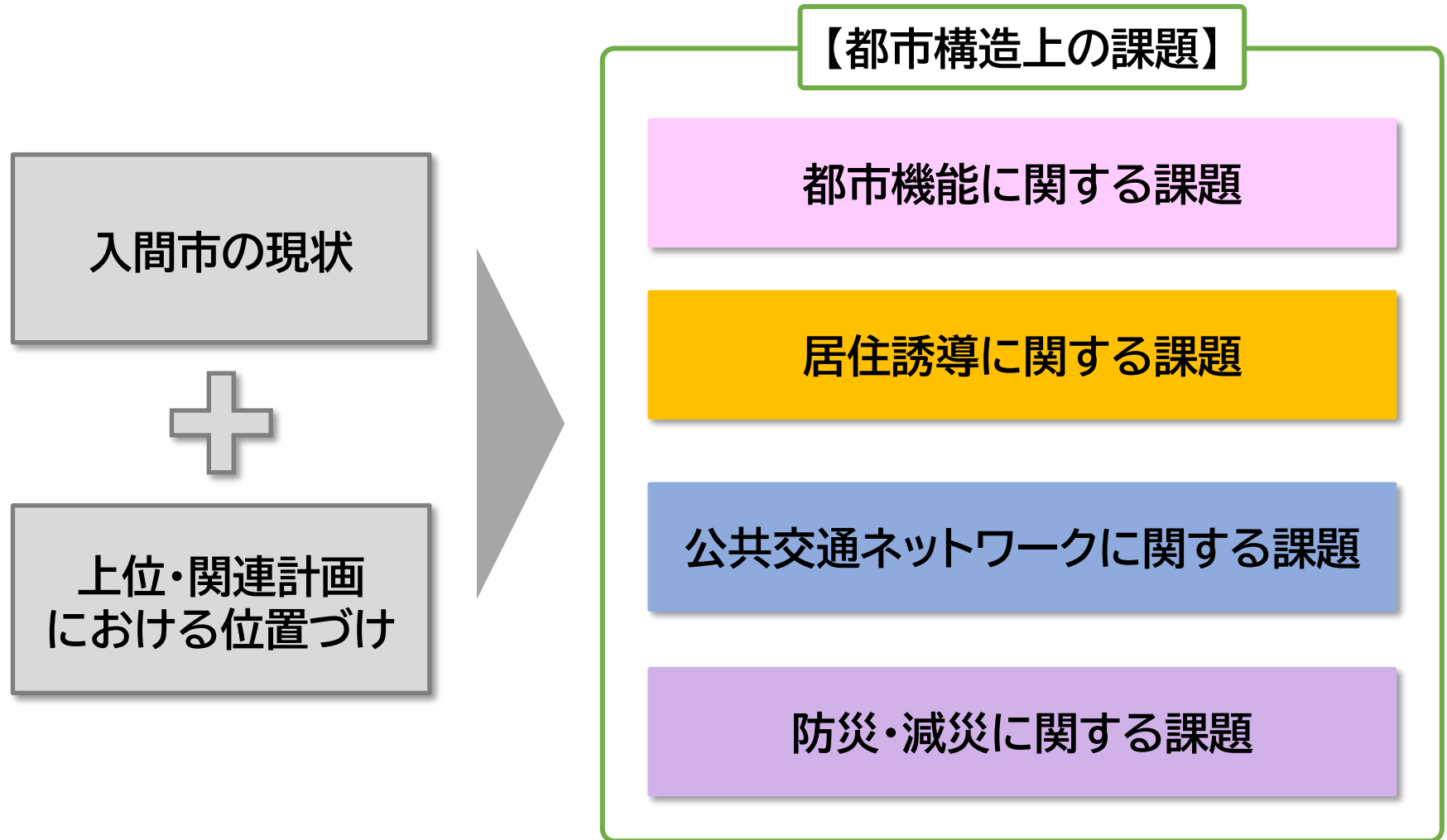


医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域

都市機能誘導区域に立地を誘導または維持したい施設

本市の現状と課題

課題整理のフロー



都市機能に関する課題①

現状

- ◇入間市駅周辺は都市機能施設の集積が高く、高次の都市機能施設の立地が見られる。
- ◇入間市駅北口では土地区画整理事業を施行中で、南口はジョンソン基地跡地留保地について、官民連携による柔軟な活用の具体化を検討中。

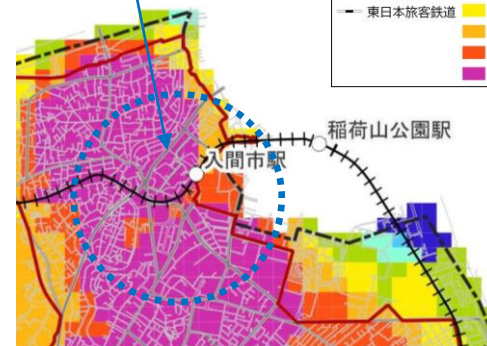
《 施設の集積状況(点数化) 》

施設の集積が高く、
高次の都市機能施設
の立地が見られる



利用できる
機能が**少ない**

利用できる
機能が**多い**



出典：都市計画基礎調査
(入間市、基準年：令和2(2020)年)

《 市街地開発等状況 》

駅南口で基地跡地
留保地の活用の具
体化を検討中



出典：ジョンソン基地跡地留保地利用計画
(入間市、令和5(2023)年9月)

課題

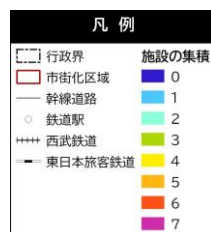
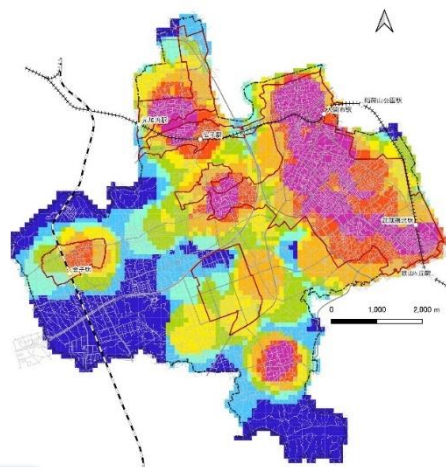
入間市駅周辺は機能強化による拠点性の向上やにぎわいの創出を図る。特に北口の基盤整備や南口の基地跡地留保地の利活用検討の推進が必要。

都市機能に関する課題②

現状

- ◇入間市駅及び武蔵藤沢駅周辺を中心とした東部一帯、東金子地区センター周辺、仏子地区および野田地区の一部、金子駅東側、市街化調整区域の宮寺の一部に高い集積が見られる。
- ◇本市は歴史的経緯や人口バランス、生活圏域等を考慮しつつ、公共施設の再編成を行うエリアとして9地区または6地区の地域区分を設定。

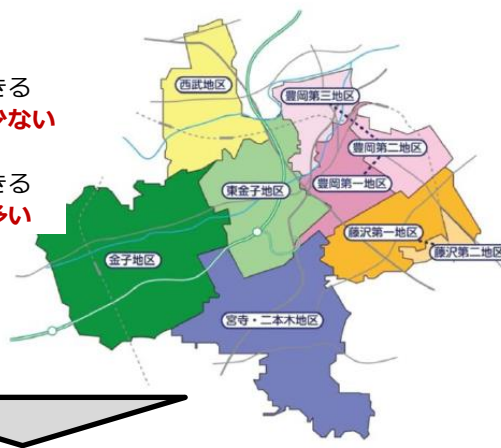
《 施設の集積状況(点数化) 》



利用できる
機能が**少ない**

利用できる
機能が**多い**

《 地域区分 》



【9地区】

豊岡第一地区、豊岡第二地区、
豊岡第三地区、東金子地区、
金子地区、宮寺・二本木地区、
藤沢第一地区、藤沢第二地区、
西武地区

【6地区】

豊岡地区、東金子地区、金子
地区、宮寺・二本木地区、藤
沢地区、西武地区

出典：入間市公共施設マネジメント事業計画
(令和6年(2024)年3月時点修正)

課題

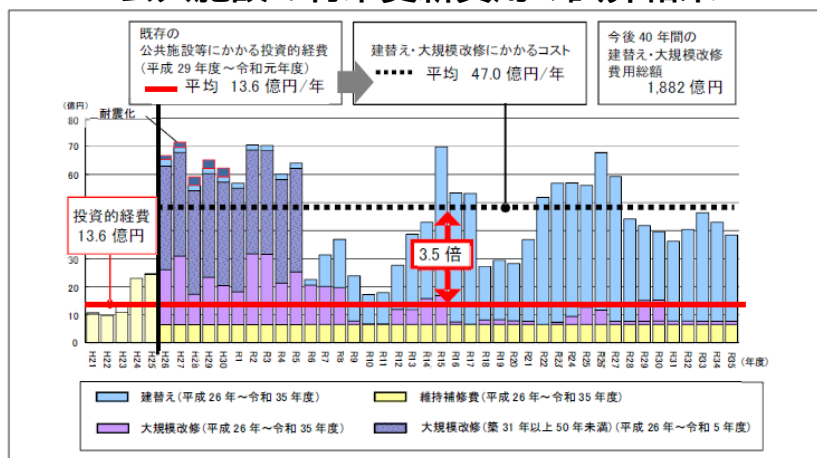
生活圏域に考慮しながら、**鉄道駅周辺や公共施設等が集積する地区において、地域の人口構成や特性に応じた都市機能の維持・誘導が必要。**

都市機能に関する課題③

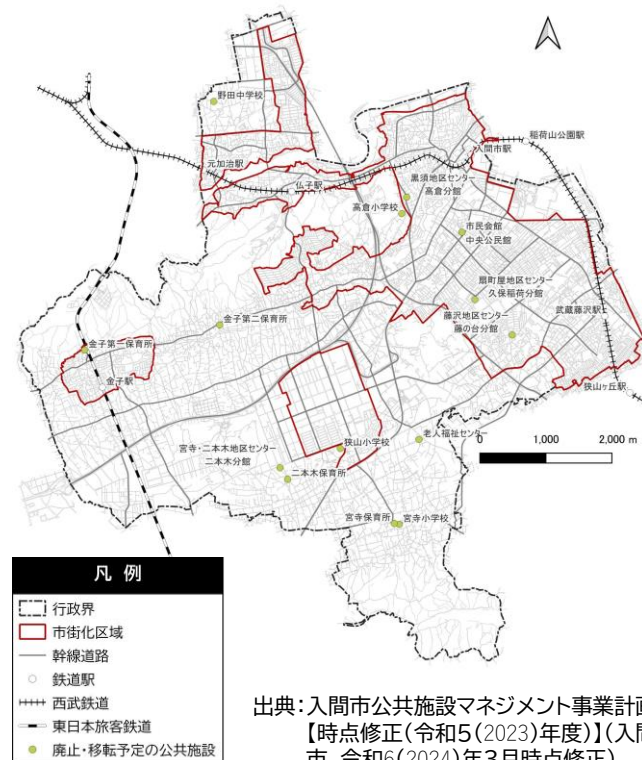
現状

- ◇ 14 施設の公共施設が令和元年度から令和10年度までに廃止・移転に位置づけ。
- ◇ 公共施設等の老朽化が進行する中、施設等の安全・安心で快適な利用環境を確保するため、継続的な費用負担が見込まれる。

《 公共施設の将来更新費用の試算結果 》



《 公共施設の廃止や移転に関する見通し 》



出典: 入間市公共施設等総合管理計画(令和4(2022)年3月改定)

課題

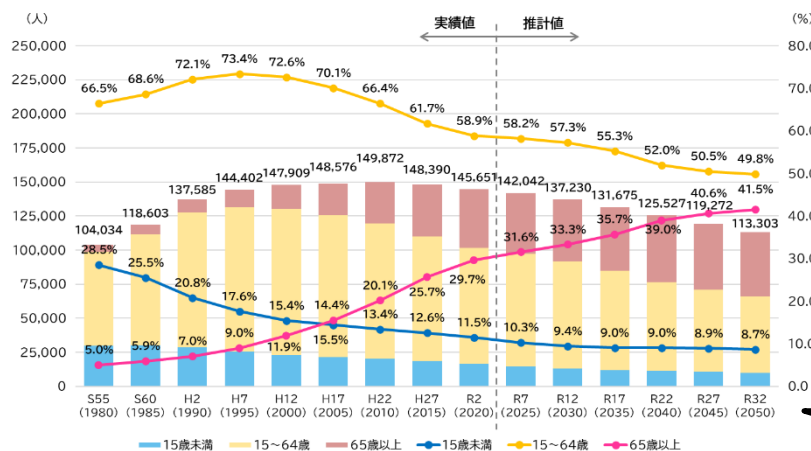
持続可能な都市運営のために、**将来的な公共施設の統廃合や跡地利用を見据え、地域の特性や人口動向に配慮した検討が必要。**

居住誘導に関する課題①

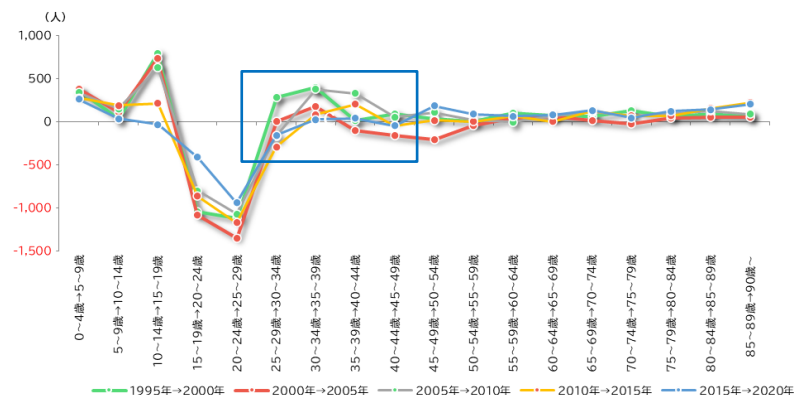
現状

- ◇本市の総人口は、平成22（2010）年をピークに減少傾向で、今後も緩やかな減少傾向で推移する見込み。
- ◇少子高齢化が進行し、令和27年は高齢化率は40.6%で、若年層1.5人で高齢者1人を支える構造になる見込み。
- ◇年代別の純移動数の推移は、30代～40代の子育て世代は転入超過の傾向も、移動数は減少傾向。

《 年齢3区分の人口推移 》



《 年齢5歳階級別純移動数の推移 》



出典：国勢調査、日本の地域別将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所、令和5(2023)年推計）

課題

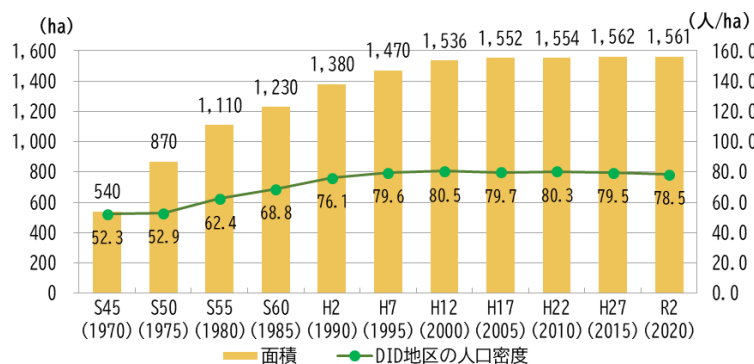
少子高齢化に対応し、持続可能なまちづくりを進めるため、**住みやすい環境づくりを進め、若い世代の流入促進を図ることが必要**

居住誘導に関する課題②

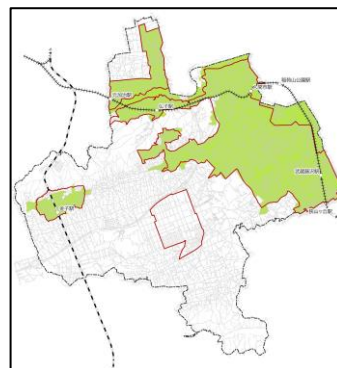
現状

- ◇本市の市街化区域は市域面積の35%だが、総人口の約90%が居住。
- ◇人口集中地区の面積は、近年大きな変化はなく、人口密度は約80人/ha。
- ◇バス停徒歩圏や各都市機能施設の徒歩圏は、市街化区域をおおむねカバー。

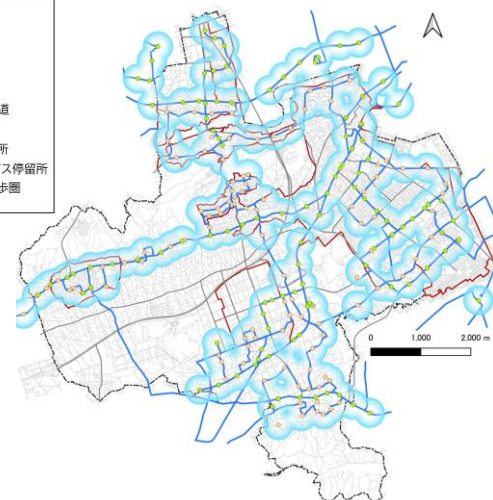
《 人口集中地区の面積・人口密度の推移 》 《 人口集中地区 R2 》



出典:国土数値情報ダウンロードサイト(国土交通省)、国勢調査(令和2(2020)年)



《 バス交通の運行状況 》



出典:国土数値情報ダウンロードサイト(国土交通省)、市提供資料

課題

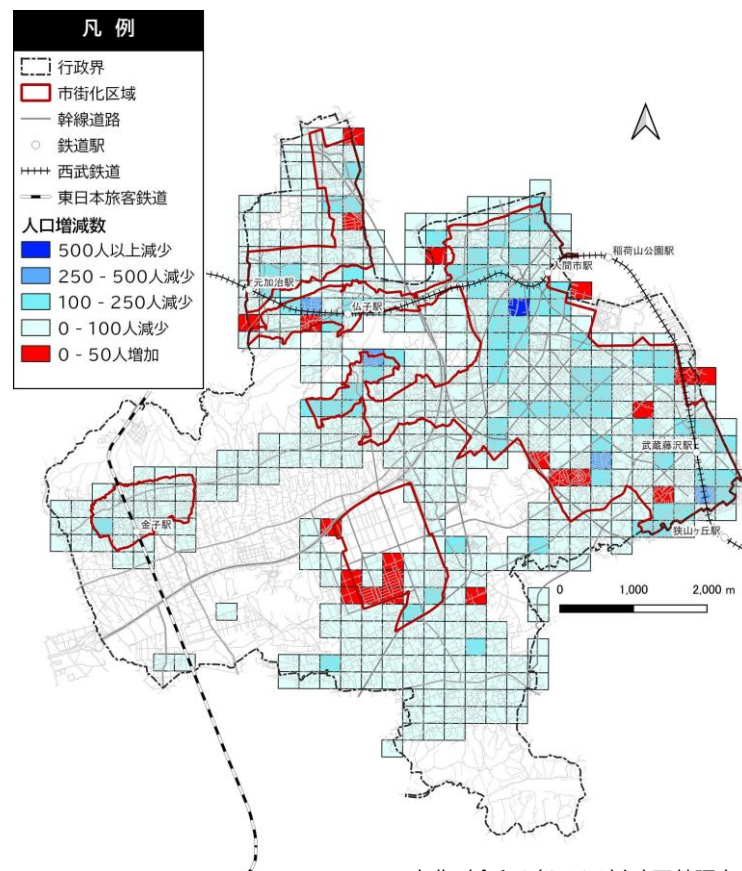
既存のコンパクトな市街地形成を維持するため、**将来的な人口減少が見込まれる中、生活利便性の維持・充実に向けて、利便性の高い地区や利便性の向上が期待される地区を中心に中長期的に居住誘導を図ることが必要**

居住誘導に関する課題③

現状

- ◇ 空き家総数は、平成20年をピークに減少傾向で、令和5年の空き家率は8.1%で、全国の平均値13.8%および埼玉県の平均値9.3%よりも低い。
- ◇ 令和2年から令和27年にかけての人口増減は、おおむね全市的に人口減少が見込まれる。

《 令和2年から令和27年にかけての人口増減数 》



出典：(令和2(2020)年)国勢調査
(令和27(2045)年)：日本の地域別将来推計人口(国立社会保障・人口問題研究所、令和5(2023)年推計)

課題

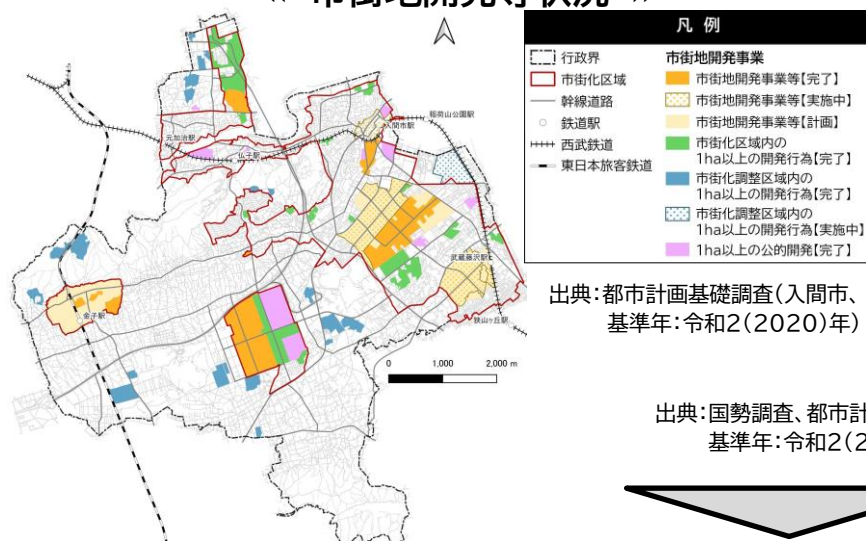
将来的な人口減少に伴い、空き家の増加が懸念されるため、**空き家の発生抑制や利活用等による対策を行い、良好な住環境を維持することが必要**

居住誘導に関する課題④

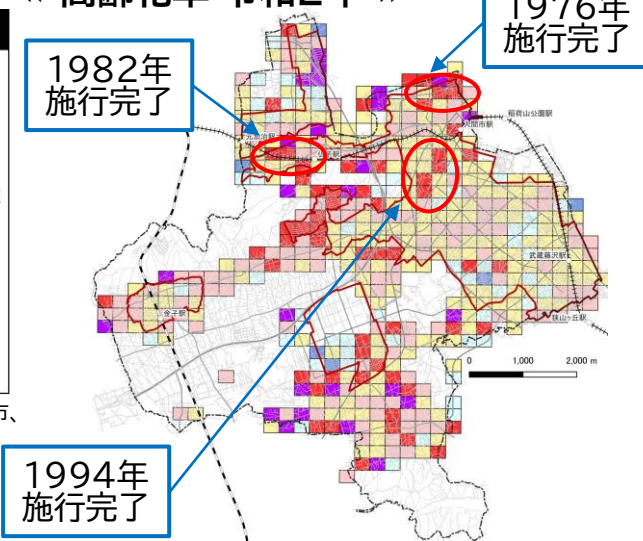
現状

- ◇入間市駅北口、扇台で土地区画整理事業が施行中、扇、金子周辺の一部区域で土地区画整理事業が未着手。
- ◇住宅整備を伴う市街地開発事業は、1960年代に1件、1970年代に11件、1980年代に10件、1990年代に5件、2000年以降に8件。
- ◇令和2年の高齢化率は、高倉や東金子、春日町、野田で40%以上と高い。

《 市街地開発等状況 》



《 高齢化率 令和2年 》



課題

市街地開発事業等で整備されてきた住環境は、地区ごとに人口構成や都市基盤等が異なるため、**地区特性に応じた取組を講じることで、住環境の維持を図ることが必要。**

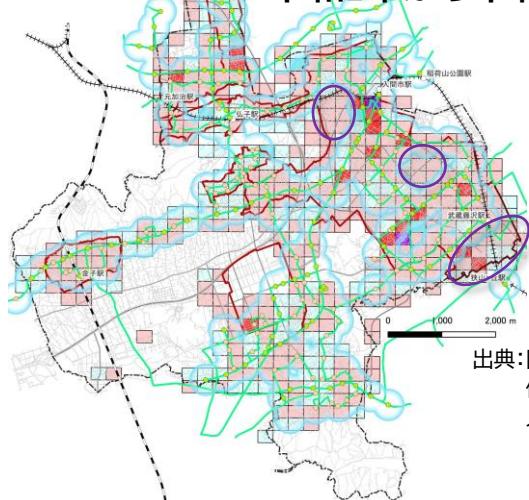
公共交通ネットワークに関する課題①

現状

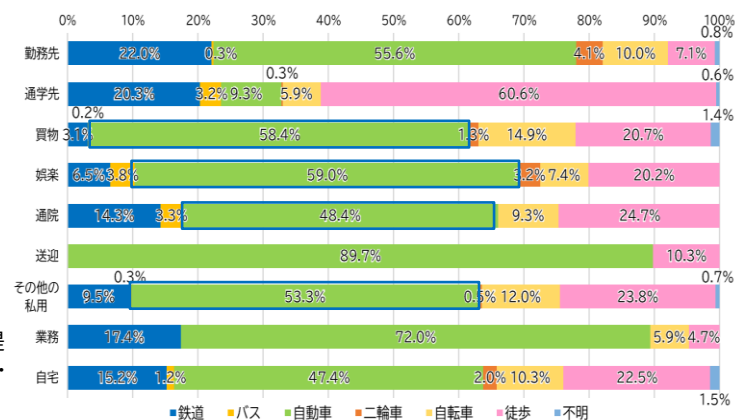
- ◇バス停徒歩圏（半径300m）は、将来的に高齢者の人口増加が見込まれている地域をおおむねカバー。
- ◇一方で、市街化区域内において高倉や東町、下藤沢の一部地域において公共交通利用可能区域ではない地域が見られる。
- ◇日常生活における交通手段は、自動車が移動手段の中心。

《 バス交通の運行状況

×令和2年から令和27にかけての高齢人口増減数 × 日常生活における交通手段の割合 ×



出典：国土数値情報ダウンロードサイト(国土交通省)、市提供資料、日本の地域別将来推計人口(国立社会保障・人口問題研究所、令和5(2023)年推計)



出典：東京都市圏パーソントリップ調査(平成30(2018)年)

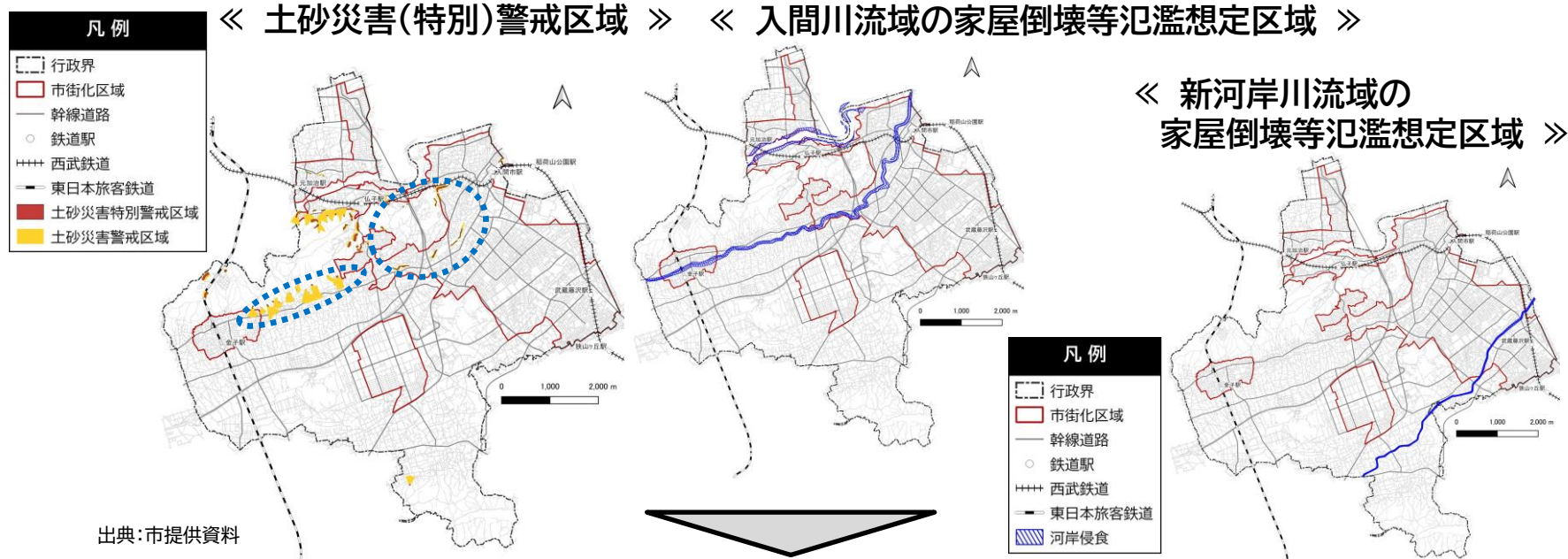
課題

公共交通網の維持・強化や利便性の向上による地域間のアクセス性の向上を図り、高齢者など市民の利便性を確保することが必要。

防災・減災に関する課題①

現状

- ◇土砂災害（特別）警戒区域は、仏子、高倉、金子、新久、小谷田、扇町屋、県道青梅・入間線沿道の住宅地等に指定。
- ◇新河岸川流域の不老川沿いや入間川流域の入間川と霞川沿いにおいて家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）が指定。



課題

災害リスクが想定される区域が既存の住宅地に存在。人的・物的被害への対応のため、**災害リスクの高いエリアにおける居住のあり方を見直すことが必要。**

防災・減災に関する課題②

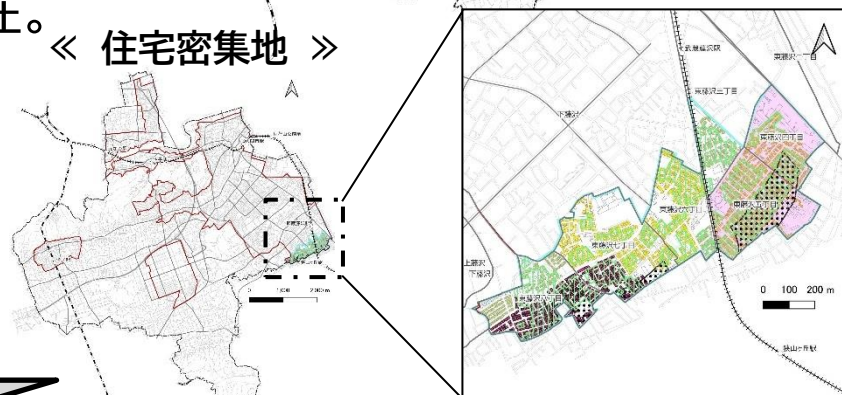
現状

- ◇令和27年には全市的に高齢化率が高くなる見込み。
- ◇新河岸川流域の不老川沿いや入間川流域の入間川と霞川沿いにおいて洪水浸水想定区域が指定。
- ◇東藤沢地区は住宅密集地に特定され、隣接する所沢市と連続して火災のリスクが高い市街地が存在。

≪ 洪水浸水想定区域(想定最大規模) ≫



≪ 住宅密集地 ≫



出典:住宅密集延焼危険性調査(埼玉県、平成30(2018)年5月)

課題

人口減少や高齢化の進行に伴い、災害発生時における地域の自助・共助力の低下が懸念。**災害や地域特性に応じて、ハードとソフトの両面から防災・減災対策に取り組むことが必要。**

立地適正化計画に関 する基本的な方針

まちづくりの方針及び施策・誘導方針の設定の流れ

本市の現状と都市構造上の課題のまとめ

人口動態や都市構造上の課題のポイント

- ①人口減少、高齢化が着実に進行している。
- ②市域の35%である市街化区域に高密度な市街地が形成され、都市機能が集積している。
- ③市街化調整区域には、丘陵や茶畑、農地など自然的環境に囲まれた、旧来から続く集落的住宅地が形成されている。
- ④災害リスクのあるエリアが居住地に分布している。

本市の立地適正化計画のキーワード

- ⇒高齢化への対応
- ⇒次世代を担う若い世帯の呼び込みと定住
- ⇒生活サービスの維持・充実
- ⇒市街化調整区域の既存の既存住宅地の生活基盤の維持
- ⇒災害に応じたリスクの回避と低減

上位関連計画で挙げる方針

本市のまちづくりのポイント

- ⑤入間市駅周辺の市街地整備に取り組んでいる。
(駅北口の基盤整備の促進、駅南口の基地跡地留保地の活用)の推進)
- ⑥9地区または6地区を身近な地域の単位として公共施設の再編に取り組んでいる。
- ⑦概ね市内全域で整備されている公共交通の利便性の向上に取り組んでいる。
- ⑧狭山丘陵や加治丘陵、茶畑など豊かな緑の活用・保全に取り組んでいる。

本市らしいまちづくりを表すキーワード

- ⇒入間市駅周辺の拠点性の向上
- ⇒地域コミュニティの拠点の構築
- ⇒交通利便性の維持・充実
- ⇒都心の近郊にありながら、丘陵地や茶畑など豊かな自然環境

《まちづくりの方針・施策・誘導方針》

《立地適正化計画のまちづくりの方針および施策・誘導方針(案)》

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、都市基盤整備等の動きと連動した、高次な都市機能の維持・強化、中心市街地の活性化等により、本市の顔として魅力を高め、民間のノウハウを活用し、活力や賑わいを創出します。
- 入間市駅以外の鉄道駅周辺や公共施設等が集積している地区周辺は、交通結節点及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の居住誘導を図りながら人口密度の維持・向上を図ります。
- 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。
- 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、市街地の農地や斜面林など身近なみどりの保全により、良好な住環境を形成します。

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

- 様々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。

都市の骨格構造の設定

(1)都市の骨格構造の考え方の確認

主に市民の利便性や生活を支える **拠点**

+ 各拠点間をネットワークする基幹的な **公共交通軸** を定める



(2)拠点の設定

1)拠点設定の基本的な考え方

- ・ 拠点配置は、上位計画である**都市計画マスタープランの拠点配置を基本**に検討する。
- ・ 拠点のうち、行政サービス機能、商業・業務機能の充実を図る「**中心拠点（商業・業務）**」、住民の日常生活の利便性を高める機能の集積を図る「**生活拠点**」は、本計画内で**都市機能誘導区域を設定する拠点**とする。
- ・ 「中心拠点（工業）」は土地区画整理事業により住宅地が整備され、人口増加も想定されているため、**都市機能誘導区域を設定する拠点への位置付けを検討**する。
- ・ **他の拠点は都市計画マスタープランを基に各種施策や事業等で実現化**を目指す。
- ・ **都市計画マスタープランの6つの地域区分**を踏まえ、各地域の方針の実現に向けた拠点の位置付けを検討。

2)拠点の検討

- ・ 「立地適正化計画の手引き【基本編】（国土交通省）」における考え方と、拠点設定の基本的な考え方をもとに、**拠点の検討における5つの視点を整理**。

視点1：都市機能施設が集積している地域

視点2：基幹的公共交通があり、アクセス性の良い地域

視点3：拠点性の向上に関する取組が実施または計画されている地域

視点4：人口が集積がみられる地域

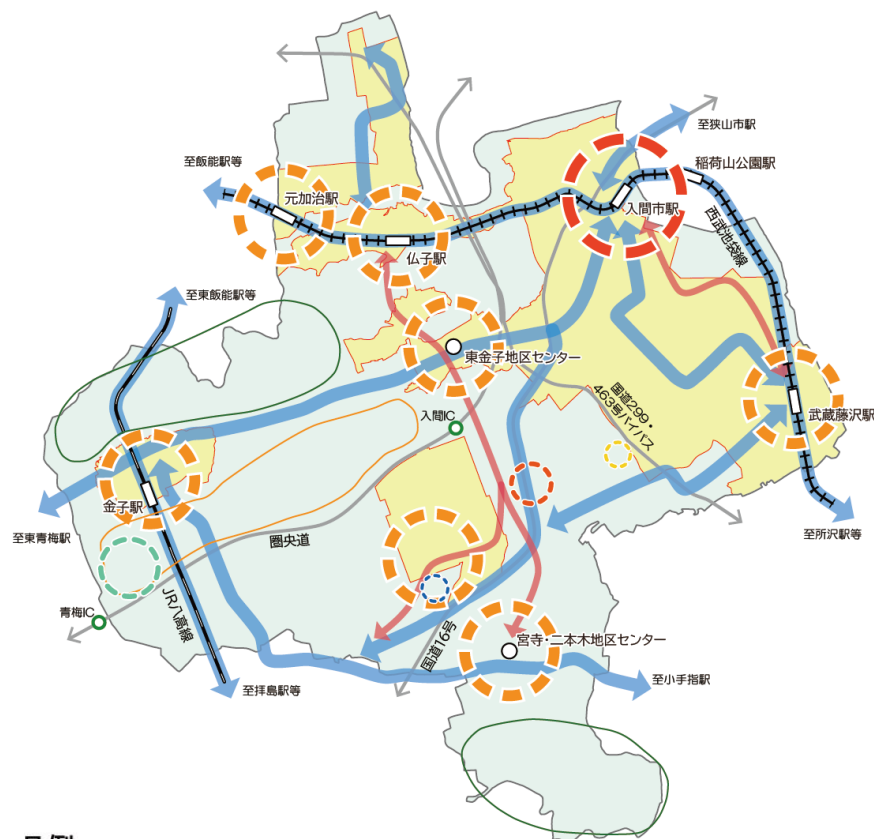
視点5：防災上安全な地域

- ・ **中心拠点（工業）は今後の人口動向や、施設の立地状況等を踏まえ拠点への位置付けを検討**。



都市の骨格構造の設定

(4)都市の骨格構造の設定



凡例

- ←→ 主要な道路
- 市街化区域
- 中心拠点
- 生活拠点
- 基幹的な公共交通軸
- 補完的な公共交通軸
- <都市計画マスタープランの拠点>
 - 特定産業系拠点
 - 緑の拠点
 - 農業生産拠点
 - 文化の拠点
 - 健康づくり支援の拠点
 - 工業系土地利用推進エリア

《各拠点及び軸の方向性》

中心拠点	土地の高度利用を推進し、商業施設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
生活拠点	中心拠点を支えながら、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	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	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

策定スケジュール

策定スケジュール

