

狭山市 |
立地適正化計画 |



2026 - 2040 |

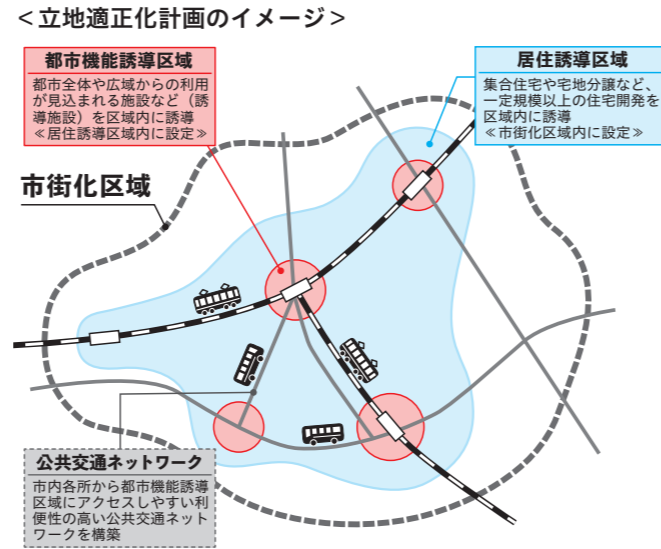
1 狭山市立地適正化計画を策定しました

立地適正化計画とは

居住や都市機能を適切な場所に誘導して、持続可能で安全・効率的なまちづくりを進めるための計画です

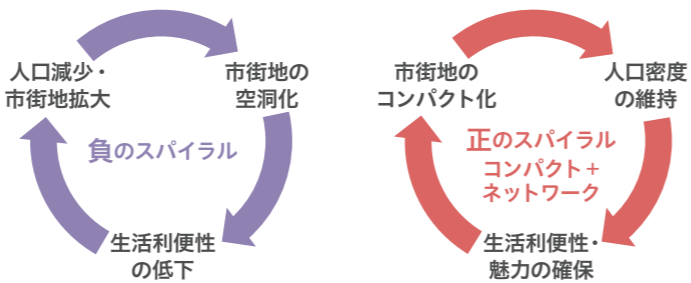
人口減少や少子高齢化、土地利用、インフラ整備など、日本の都市・地域問題の解決を目指す取組として、国はコンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりを進めるため「立地適正化計画」を制度化しました。

生活に必要な都市の機能（医療・商業・福祉などの施設）を集中させる区域、居住を集中させる区域を設定し、それらを公共交通で結ぶことで、便利で安心して暮らせる持続可能なまちづくりを目指す計画です。



何もしなければどうなる？豊かに暮らし続けるための『好循環のまちづくり』に向けて

本市は暮らしやすい都市構造を有していますが、人口減少・高齢化の進行により将来的な市街地の空洞化や生活利便性の低下が懸念されます。そのため、市街地のコンパクト化を進め、人口密度の維持と都市の魅力向上による持続可能なまちづくりを図る必要があります。

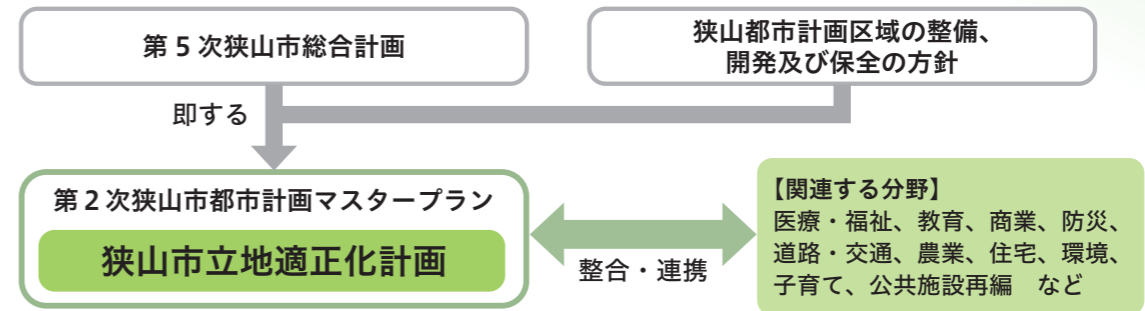


計画の位置づけ

上位・関連計画と連携して計画を進めます

この計画は、「第5次狭山市総合計画」や「狭山都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に即しつつ、「第2次狭山市都市計画マスタープラン」に包含される計画として、都市計画区域内における将来都市像の実現に向けて各種関連計画との連携・整合を図ります。

＜計画の位置づけ＞



目標年次

おおむね20年後の2040（令和22）年を目標年次とします

第2次狭山市都市計画マスタープランの終期に合わせ2040（令和22）年を目標年次とします。なお、おおむね5年ごとに施策の実施状況などの評価を行うとともに、社会経済情勢の変化を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

2 まちづくりの方向性

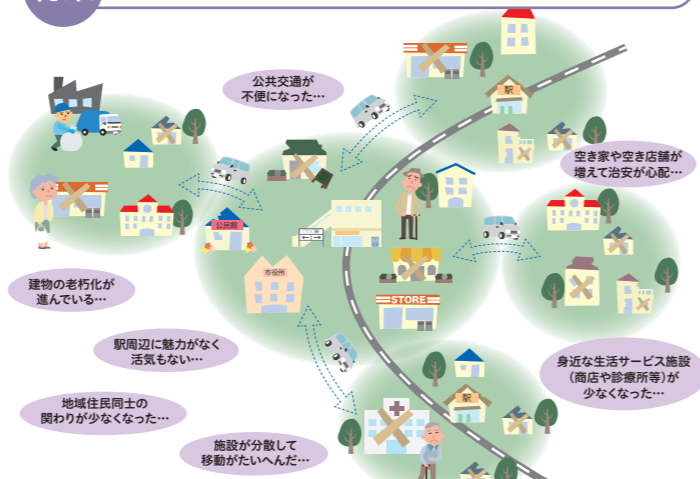
本市は首都圏のベッドタウンとして発展してきましたが、市街地の拡大により自動車依存が進むおそれがあります。また、高齢化や人口減少が進むと、生活に必要な施設の減少や利便性の低下による悪循環が懸念されます。様々な主体が互いの課題や目標を共有しつつ、互いの利益を高めていくために連携する好循環のまちづくりにより「豊かに暮らし続けられるまち 狭山」を実現します。

現在 いまの狭山市の姿



●人口増加を背景に市街地が拡大し、各種施設が身近に整い交通利便性も高いことから、便利に暮らせる環境が形成されています。

将来 人口減少や高齢化が進むと（対策がされない場合）



●人口減少が進行すると、生活サービス施設の維持が困難となり日常生活の利便性が低下するおそれがあります。

将来 目指していきたい狭山市の姿（対策を進めた場合）

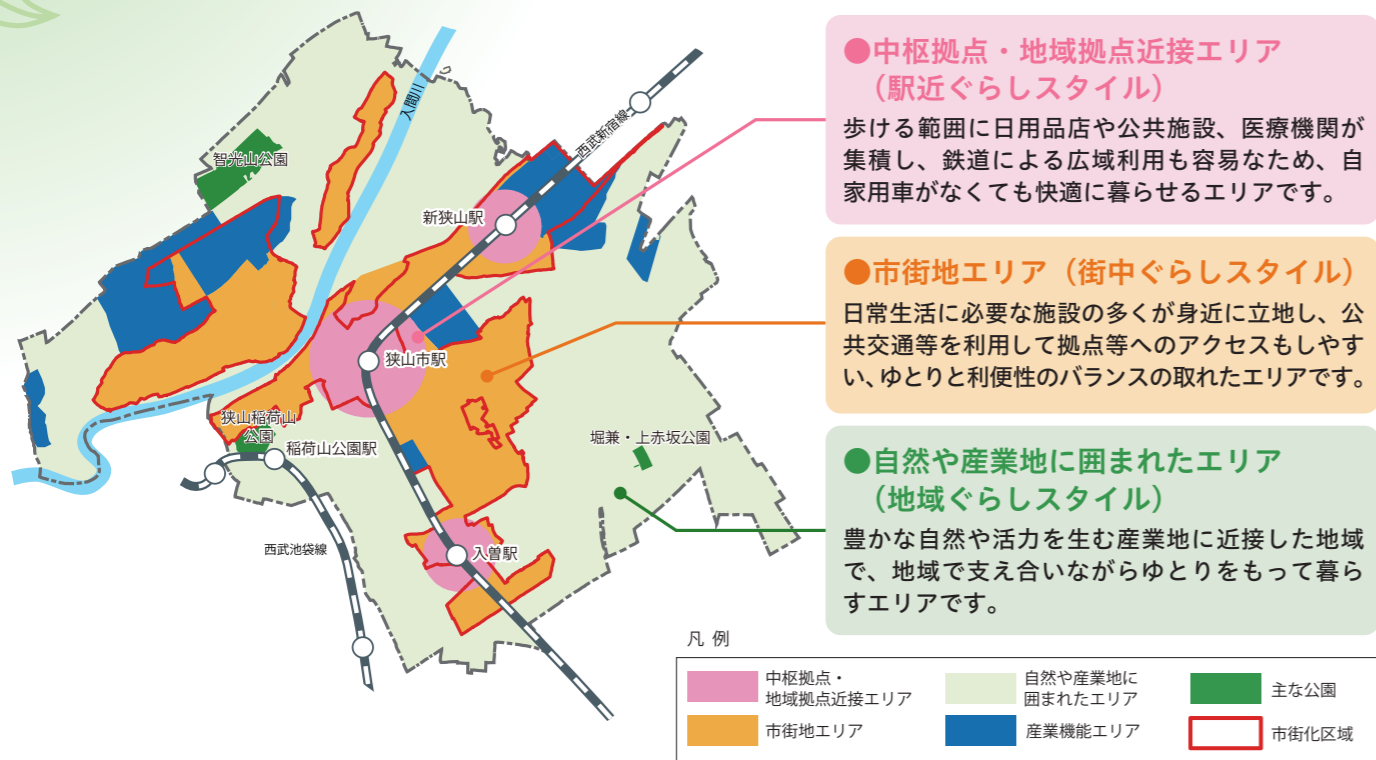
コンパクト・プラス・ネットワークの都市構造により豊かに暮らし続けられるまちへ！



3 目指すべき都市の骨格構造

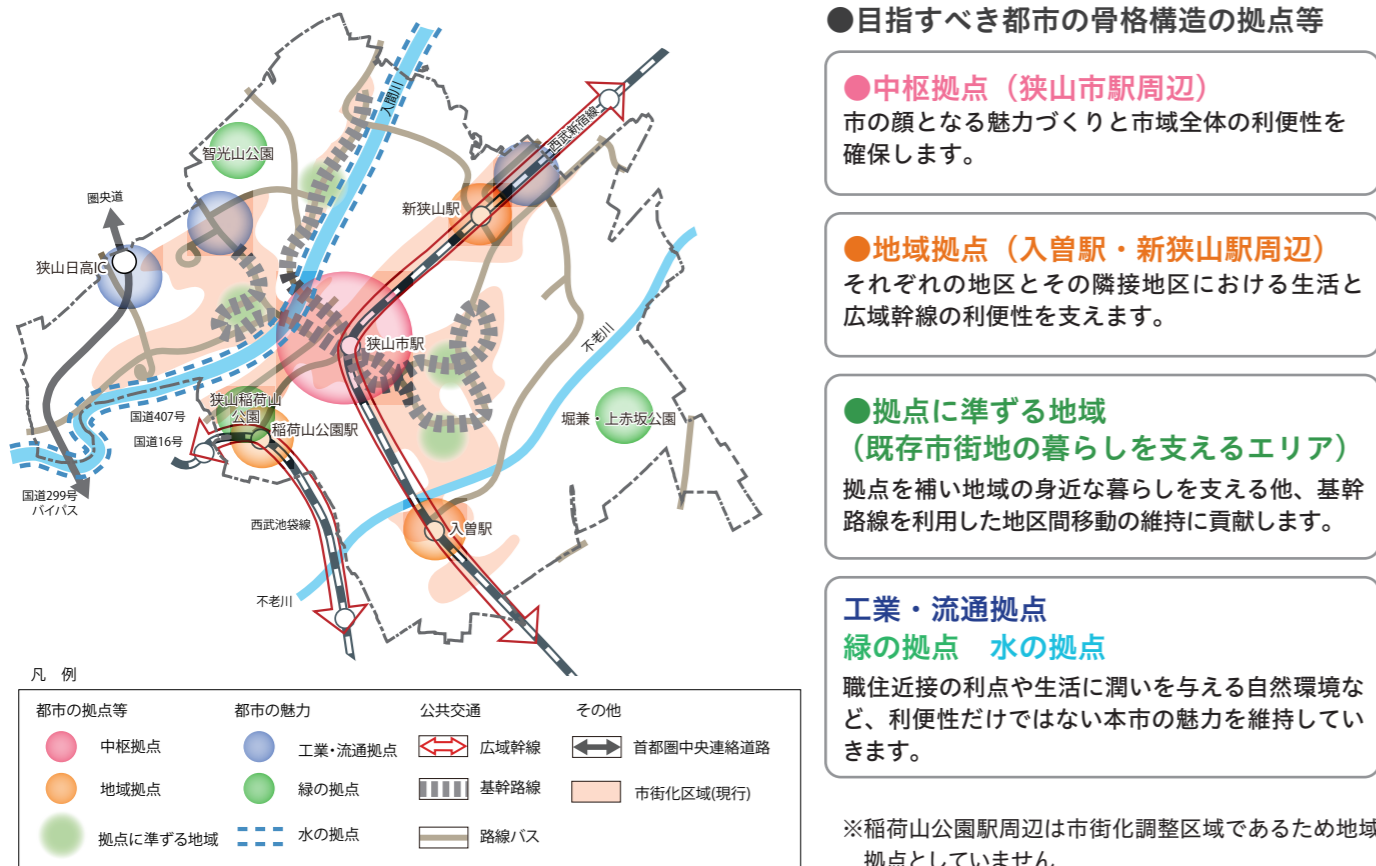
暮らし方のイメージ

市内の住む場所によって大きく3種類のライフスタイルの実現を目指します。



目指すべき都市の骨格構造

市域全体の利便性を維持・向上させる持続可能な都市構造として、都市機能の集積状況、人口密度などから、次の4つを目指すべき都市の骨格構造の拠点等とします。



4 まちづくりの方針と誘導施策

将来都市像

豊かに暮らし続けられるまち 狭山

まちづくりの方針

コンパクト・プラス・ネットワークの都市を再構築するための方針を示します。

誘導施策

コンパクト・プラス・ネットワークの基本である都市機能誘導・居住誘導・公共交通の充実に加え、自然や産業などの地域資源を生かし、生活に潤いと活力をもたらす魅力向上の取組を進めます。

方針 1 暮らしの質を高める 魅力あるまちなか形成

多彩な資源を「輝かせる・活かす」まちづくり

「市街地のコンパクト化」を目指す

<都市機能誘導> 都市の魅力・利便性向上

- 1 エリアビジョンの作成とそれに基づくまちづくり
- 2 都市機能の相乗効果を見越した誘導
- 3 居心地がよく歩きたくなる環境整備
- 4 市民の利便性向上のための公有不動産の活用
- 5 地域の価値を高めるにぎわいの創出
- 6 拠点の更なる機能向上のための都市計画

方針 2 住みたい・住み続けたいまち、選ばれるまちになる住環境の形成

豊かな暮らしを未来へ「引き継ぐ」まちづくり

「人口密度の維持」を目指す

<居住誘導> 選ばれるまちであり続ける

- 7 安心して住み続けるための都市インフラの適正管理
- 8 住環境改善に向けたストックの活用
- 9 市の魅力を伝える情報発信
- 10 長く住み続けるための居住支援
- 11 住宅団地の再生による持続可能な市街地形成

方針 3 狭山市の特徴・魅力を活かす

地域の個性を「育む・紡ぐ」まちづくり

「生活利便性・魅力の確保」を目指す

<公共交通> 円滑な移動によるまちの活性化

- 12 生活を支える基幹路線・支線の維持確保
- 13 生活環境に合わせた支線交通の再編
- 14 出歩きやすく地域とつながる環境づくり

<市全体> 魅力のつながるまちを目指して

- 15 生活にうるおいを与える水と緑の環境維持
- 16 活力ある産業を支えるための環境整備
- 17 まちと自然を守る適切な開発規制
- 18 まちづくりのための都市の現況把握

5 本計画において定める誘導区域・誘導施設

都市機能誘導区域と居住誘導区域

都市機能誘導区域 約318.9ha (市街化区域の約22%)

- 都市機能誘導区域は、居住誘導区域の中において、医療、福祉、商業等の都市機能を誘導し集積することで、生活利便性の維持・向上を図る区域です。
- 「中枢拠点」である狭山市駅周辺、「地域拠点」である入曽駅周辺及び新狭山駅周辺、そして「拠点に準ずる地域」として北入曽、柏原、広瀬、狭山台、市内に計7か所の都市機能誘導区域を設定します。

NO	名称	拠点名	都市機能誘導区域面積
①	狭山市駅周辺	中枢拠点	約 96.3ha
②	入曽駅周辺	地域拠点	約 50.2ha
③	新狭山駅周辺	地域拠点	約 54.3ha
④	北入曽	拠点に準ずる地域	約 18.5ha
⑤	柏原		約 9.6ha
⑥	広瀬		約 47.1ha
⑦	狭山台		約 42.9ha
合計			約 318.9ha

居住誘導区域 約1,211.4ha (市街化区域の約83%)

- 居住誘導区域は、人口減少下でも一定の人口密度を維持し、生活サービスや地域コミュニティを持続的に確保するための区域です。
- 本市では転入超過が続いていることから、現状の市街地を維持することを前提に設定します。(災害リスクの高い区域や工業系用途地域等の一部を除く)

誘導施設

誘導施設は、拠点等の機能確保や利便性の向上を目的として、都市機能誘導区域内に設定する施設です。都市全体における各拠点等の役割や利用圏等を踏まえ、必要な施設を定めます。

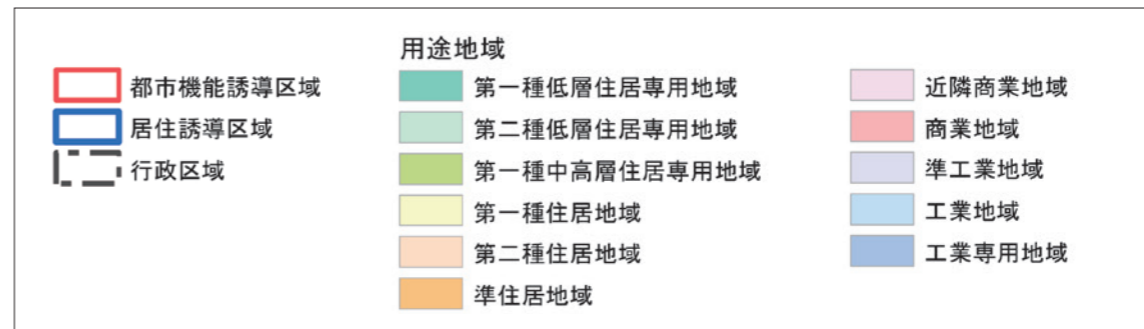
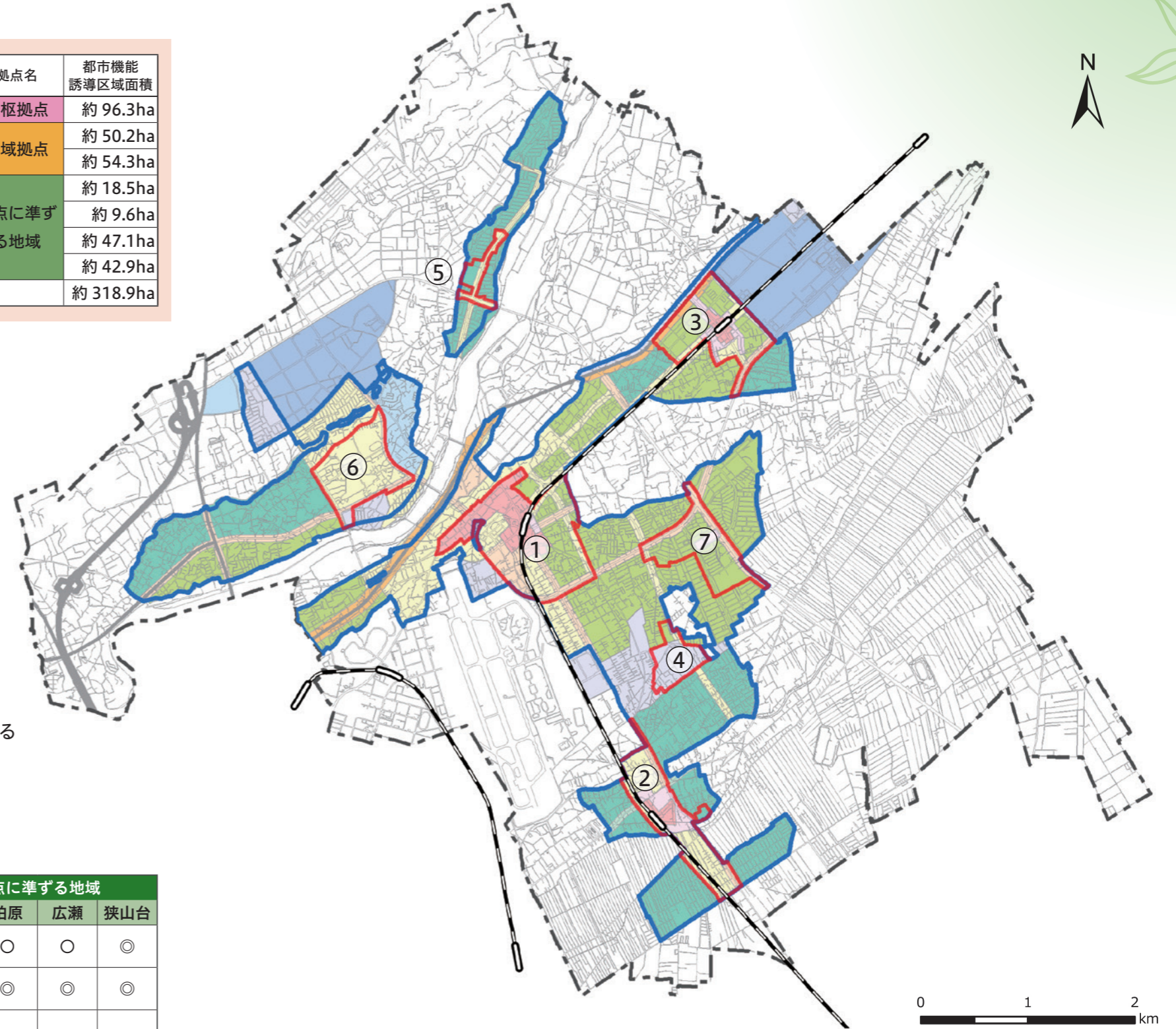
●広域利用が見込まれる高次都市機能 (中枢・地域拠点に誘導)

都市機能	中枢拠点		地域拠点	
	狭山市駅	入曽駅	新狭山駅	
行政 市役所・市民交流センター	◎			
医療・健康 病院	◎	○	○	
商業 大型商業施設、ショッピングモール	◎	◎	○	
金融 銀行・信用金庫	◎	◎	◎	
教育・文化 図書館、文化交流施設	◎	○	○	
介護福祉 社会福祉協議会	◎			
子育て 子育て支援センター	◎	◎	◎	

●暮らしやすい環境を守る都市機能 (拠点に準ずる地域に誘導)

都市機能	拠点に準ずる地域			
	北入曽	柏原	広瀬	狭山台
行政 地域交流センター・地区センター	○	○	○	◎
医療・健康 診療所、薬局	○	◎	◎	◎
商業 スーパーマーケット・ドラッグストア・コンビニ、日常生活やコミュニティ形成に必要な店舗や施設	◎	◎	◎	◎
金融 郵便局・JA	○	○	◎	◎
教育・文化 公民館・集会所	○	○	◎	◎
介護福祉 地域包括支援センター、高齢者福祉施設、障害者支援施設等	○	◎	◎	◎
子育て 保育所・幼稚園・児童館等	◎	○	◎	◎

○誘導施設 ◎すでに立地している誘導施設



6 防災指針・施策

災害ハザードのリスク分析

本市で発生するおそれのある水害・土砂災害等について以下の情報に基づき、居住誘導区域の災害リスクを分析しました。

分類	災害ハザード情報	出典	
水害	洪水	<ul style="list-style-type: none"> 洪水浸水想定区域(想定最大規模) 家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸浸食) 	<ul style="list-style-type: none"> ●狭山市水害ハザードマップ(令和4年3月) ●「荒川水系入間川流域洪水浸水想定区域図・水害リスク情報図」(令和2年5月) ●「荒川水系新河岸川流域洪水浸水想定区域図・水害リスク情報図」(令和2年5月)
	内水	内水浸水実績箇所	狭山市水害ハザードマップ(令和4年3月)
土砂災害	土砂災害警戒区域	土砂災害ハザードマップ	
	大規模盛土造成地	国土数値情報	
その他	地震	狭山市防災ガイドブック(平成28年6月)	

防災まちづくりの取組方針と防災施策

●防災まちづくりの取組方針

災害リスクの高い区域では、安全性の高い区域への土地利用の誘導を図る「リスク回避」の取組を推進します。

あわせて、各誘導区域を中心に安全性を高めるためのハード対策による「リスク低減」と、市域全体を対象としたソフト対策による「リスク低減」の取組を推進します。

●防災施策

「回避」・「低減」の防災施策について、実施時期を、短期(5年)・中期(10年)・長期(20年)とし、以下のとおり設定します。

誘導区域	都市機能	居住誘導区域	誘導区域外	防災施策		実施時期(目標)		
				方針	重点的な取組み	短期(5年)	中期(10年)	長期(20年)
○	○	○	○	リスク回避	取組1 災害リスクを踏まえた土地利用の見直し	作成	→	実施
○	○	○	○		取組2 災害リスクを踏まえた立地誘導			→
○	○	○	○	リスク低減(ハード)	取組3 国、県、市の連携による施設整備や維持管理			→
○	○	○	○		取組4 防災リスクを踏まえた設備や建築物等の対策			→
○	○	○	○	リスク低減(ソフト)	取組5 防災体制の構築			→
○	○	○	○		取組6 災害リスクに応じた地域防災力の向上			→
○	○	○	○		取組7 災害リスク周知による防災意識の向上			→

防災上の課題

●土砂災害発生のおそれ

入間台地の際

土砂災害(特別)警戒区域があり、土砂災害が発生する可能性がある。(⇒居住誘導区域からの除外対象)

●洪水浸水時：誘導区域での浸水

水富地区

浸水深3.0m未満の洪水浸水想定区域。住宅や避難場所の1階床上～1階軒下浸水するおそれがある。

●洪水浸水時：家屋倒壊のおそれ

入間川左岸・右岸

・家屋倒壊等氾濫想定区域がある。
・木造家屋が存在し倒壊等の可能性がある。(⇒居住誘導区域からの除外対象)

●土砂災害発生のおそれ

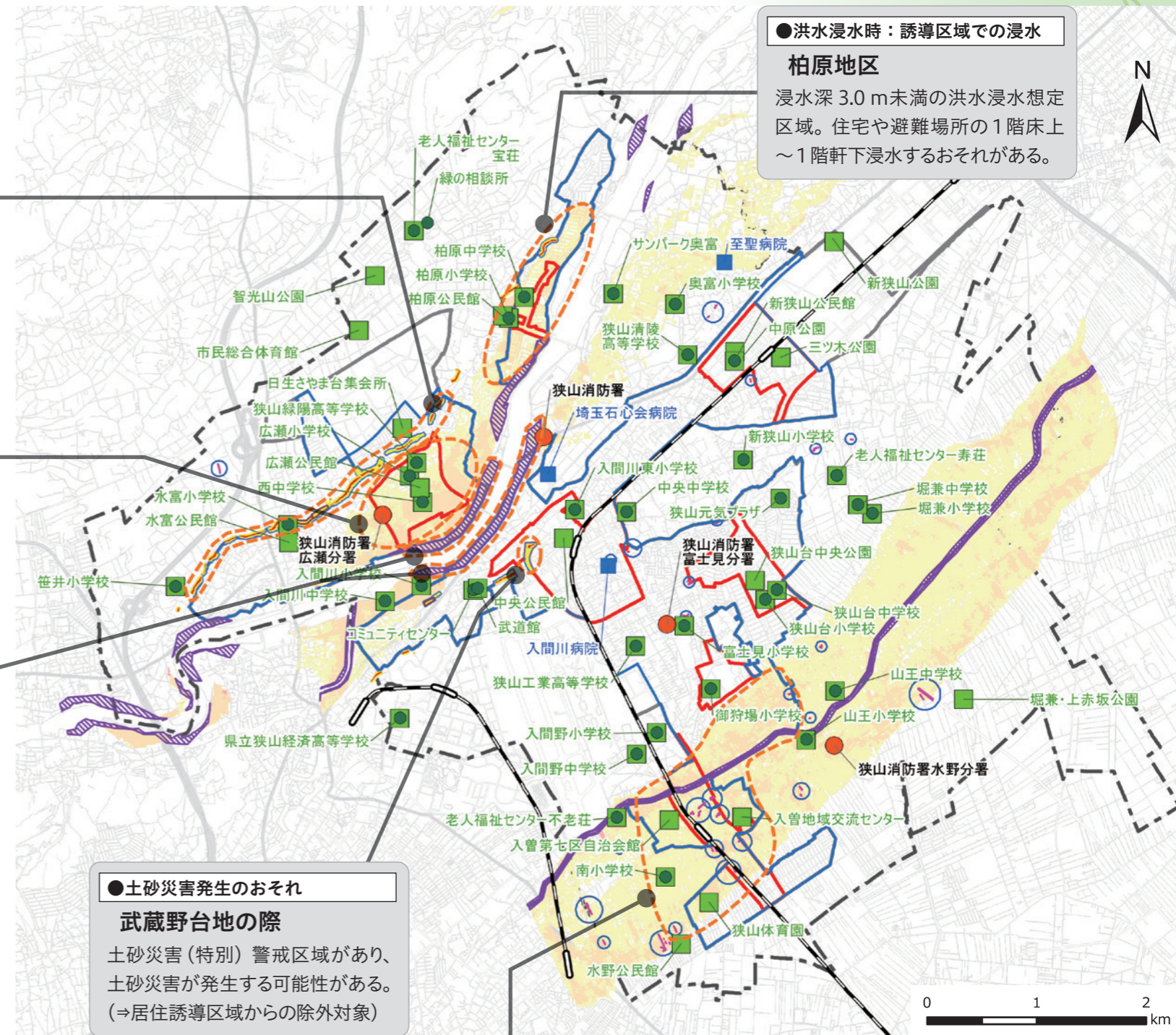
武蔵野台地の際

土砂災害(特別)警戒区域があり、土砂災害が発生する可能性がある。(⇒居住誘導区域からの除外対象)

●洪水浸水時：家屋倒壊のおそれ・誘導区域での浸水、内水氾濫のおそれ

入曽駅周辺

・家屋倒壊等氾濫想定区域、浸水深3.0m未満の洪水浸水想定区域、内水氾濫がある。
・住宅や避難場所の1階床上～1階軒下浸水や倒壊等の可能性あり。
・不老川の整備計画に基づく改修事業等の取組が実施されている。



●洪水浸水時：誘導区域での浸水
柏原地区
浸水深3.0m未満の洪水浸水想定区域。住宅や避難場所の1階床上～1階軒下浸水するおそれがある。

●土砂災害発生のおそれ
武蔵野台地の際
土砂災害(特別)警戒区域があり、土砂災害が発生する可能性がある。(⇒居住誘導区域からの除外対象)

●洪水浸水時：家屋倒壊のおそれ・誘導区域での浸水、内水氾濫のおそれ
入曽駅周辺
・家屋倒壊等氾濫想定区域、浸水深3.0m未満の洪水浸水想定区域、内水氾濫がある。
・住宅や避難場所の1階床上～1階軒下浸水や倒壊等の可能性あり。
・不老川の整備計画に基づく改修事業等の取組が実施されている。

● 消防署	■ 急傾斜地崩壊危険区域
● 指定避難所	■ 土砂災害特別警戒区域
■ 指定緊急避難場所	■ 土砂災害警戒区域
■ 救急指定病院	○ 内水浸水発生箇所
■ 都市機能誘導区域	■ 洪水浸水想定区域(想定最大規模)
■ 居住誘導区域	■ 0.5m未満
■ 居住誘導区域内リスクエリア	■ 0.5m～3.0m未満
■ 行政区画	■ 3.0m～5.0m未満
■ 市街化区域	■ 5.0m～10.0m未満
■ 家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸浸食)	

※洪水浸水は想定最大規模を想定

7 目標値の設定と進行管理

指標と目標値

本市は現在、暮らしやすい都市構造を有しています。今後の人口減少や高齢化を見据え、この住環境を守り、さらに高めていくことが「豊かに暮らし続けられるまち 狭山」の実現に不可欠です。そのため、評価指標ごとに目標値を設定するとともに、中間目標を定めて進捗を管理します。

評価指標	基準値 (R6年度)	中間目標値 (R12年度)	目標値 (R22年度)
1 都市機能誘導区域内の誘導施設数	146 施設	基準値以上	基準値以上
2 人口の社会増減数 (転入者数 - 転出者数)	社会増(+804人)	社会増の維持	社会増の維持
3 路線バスの1日平均利用者数	(R5年度) 14,392人	基準値維持	基準値維持
4 土地利用転換構想地区における整備面積	0 ha	25.9 ha	54.1 ha
5 自主防災組織の結成数	96 組織	99 組織	中間目標値以上

期待される効果

本計画の誘導施策や上位・関連計画と連携し、コンパクト・プラス・ネットワークの実現を目指します。その効果を測る指標として「居住誘導区域内の人口密度」を設定します。

効果指標	実績値 (R2年度)	中間目標値 (R12年度)	目標値 (R22年度)
【現状の推計値】 居住誘導区域内の人口密度	78.9人/ha	73.4人/ha	66.3人/ha
【目標値】 居住誘導区域内の人口密度	78.9人/ha	78.9人/ha以上	78.9人/ha以上

計画の評価方法

おおむね5年を1サイクルとするPDCAにより、施策の実施状況や目標達成度を検証・評価し、計画の改善を図りながら持続可能な都市構造の実現を目指します。

また、状況に応じて施策や計画の見直しを行い、評価結果は「狭山市都市計画審議会」に報告のうえ、意見を踏まえて施策の充実・強化につなげます。



8 届出制度

届出の対象となる行為

届出制度は、誘導区域内外での施設整備や住宅開発の動きを事前に把握し、コンパクトなまちづくりに生かすための制度です。都市機能誘導区域外・居住誘導区域外で一定の行為を行う場合や、都市機能誘導区域内で誘導施設を休止・廃止する場合は、着手30日前までの届出が必要です。

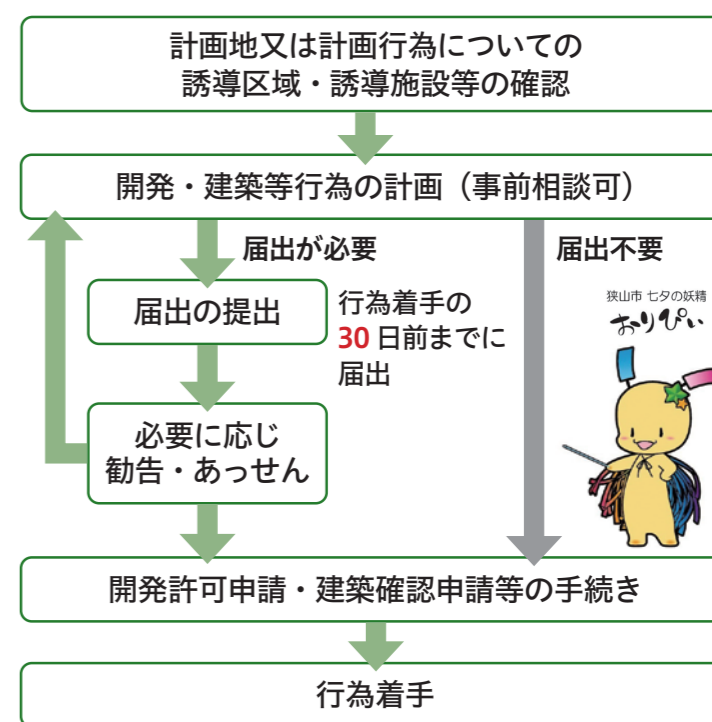
	開発行為	建築等行為	誘導施設の 休止や廃止
居住誘導 区域外	①3戸以上の住宅の建築目的の 開発行為 ②1戸又は2戸の住宅の建築目的 の開発行為で開発区域の面積が 1,000㎡以上のもの	①3戸以上の住宅を新築 ②建築物を改築し、又は建築物の用途 を変更して3戸以上の住宅とする場 合	届出不要
都市機能 誘導区域外	誘導施設※を有する建築物の建築目 的の開発行為	①誘導施設※を有する建築物の新築 ②建築物を改築し誘導施設※を有する 建築物とする場合 ③建築物の用途を変更し誘導施設を有 する建築物とする場合	届出不要
都市機能 誘導区域内	届出不要	届出不要	届出必要

※「誘導施設」とは、狭山市立地適正化計画で指定する医療、商業、金融、福祉、子育て等の施設です。

手続きの概要

- 都市機能誘導区域、居住誘導区域外の区域で上記の行為を行う場合は、着手する日の30日前までに届出が必要となります。また、都市機能誘導区域内において、誘導施設を休止または廃止しようとする場合も同様です。
- 居住誘導区域外及び都市機能誘導区域外に関する届出を行わなかった場合は、都市再生特別措置法第130条の規定により30万円以下の罰金が科される場合があります。

手続きの流れ



詳細については、「狭山市立地適正化計画」をご確認ください。



狭山市
都市建設部
都市計画課

<問い合わせ先>

- 担当課：狭山市都市建設部都市計画課
- 住 所：〒350-1380 狭山市入間川1丁目23番5号
- T E L：04-2941-6458