

所 沢 都 市 計 画
(所沢市)

都 市 再 開 発 の 方 針

埼玉県

都市計画の決定 案 の 縦 覧	令和 7 年 9 月 2 日 令和 7 年 9 月 1 6 日
都市計画の決定 告 示	令和 8 年 3 月 1 7 日
埼 玉 県	

目 次

1. 基本方針	…… P 1 ～ 2
2. 再開発を促進すべき地区の整備又は開発の方針 （2 項再開発促進地区）	…… P 2
〈 別表 〉 再開発促進地区の整備又は計画の概要	…… P 3 ～ 5
〈 都市再開発方針図（総括図） 〉	…… P 6
〈 都市再開発方針附図 〉	…… P 7 ～ 9

都市再開発法（昭和四十四年法律第三十八号）第二条の三第二項の規定による都市再開発の方針を次のとおり定める。

1. 基本方針

（１）方針の位置づけ

所沢都市計画「都市再開発の方針」は、都市再開発法第二条の三に基づき、所沢都市計画区域の市街化区域内にある市街地における再開発の各種施策を長期的かつ総合的に体系付けたマスタープランである。当該方針は、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下「都市計画区域マスタープラン」という。）に即して、再開発の適正な誘導と計画的な推進を図ることを目的として定めるものである。

また、人口減少、少子高齢化の進行などを背景に中心市街地の衰退や都市の低密度化が進むことによる地域活力の低下などが懸念されている中で、再開発の適正な誘導と計画的な推進にあたっては、都市機能の集積や居住機能の誘導に向けた効率的なまちづくりや「埼玉版スーパー・シティプロジェクト」としてコンパクト・スマート・レジリエントの要素を踏まえたまちづくりに取り組み、持続可能で住み続けられるまちを実現する。

〈コンパクト〉

- ・駅等を中心とした都市機能の集積

〈スマート〉

- ・都市内の交通・移動・交流環境の向上、弱者対策

〈レジリエント〉

- ・災害時エネルギーレジリエントの強化

（２）都市計画区域の特性

本都市計画区域は、都心から約30km圏、埼玉県南西部に位置し、南西部には首都圏における貴重な緑地である狭山丘陵が狭山湖を中心として広がるほか、北東部には、平地林などの武蔵野の面影を伝える三富地域が広がっている。南部には柳瀬川、中央部には東川が流れるなど、西から東に向かって丘陵から台地へと変化する地形となっており、行政区域の全域が所沢都市計画区域に指定されている。

鉄道は、西武池袋線と西武新宿線が所沢駅で接続するとともに、ＪＲ武蔵野線と合わせて11の駅があり、池袋や新宿などの都心や飯能、秩父、川越、多摩方面などと連絡し通勤・通学の主要な交通手段となっている。さらに、都市高速鉄道12号線の延伸が、交通政策審議会において答申されている。

道路は、関越自動車道や一般国道463号などの広域的な幹線道路を骨格として道路網が形成されている。さらに、区域の南西方向に通る都市計画道路飯能所沢線の整備が進められている。

住宅は、大正時代に現在の西武池袋線が開通すると所沢駅の西側を中心に市街地が拡大し、高度成長期を迎えると都心への優れた交通利便性などによって急激な人口増加期に入り都市化が進み首都圏の住宅都市として発展した。

また、中央部の米軍基地が一部返還され、国・県をはじめ各種行政機関・研究機関が立地するとともに、首都圏でも大規模な所沢航空記念公園や住宅団地が整備された。

(3) 都市計画区域における再開発の基本理念

① コンパクトなまちの実現

駅を中心に医療・福祉・子育て支援・商業施設など多様な都市機能の集積を図るとともに、中心市街地へのアクセス性を高めるなど、生活の利便性の向上を図り、高齢者をはじめ誰もが安心・安全で歩いて暮らせる「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを実現する。

特に、中心拠点である所沢駅周辺では、周辺の住環境に配慮しつつ、中高層の都市型居住を進め、「効率的」に暮らし続ける集約的なまちに高める。

② 地域の個性ある発展

都市開発のポテンシャルを活かし、都市機能を集積して県の顔となるにぎわいのあるまちづくりを進める。

特に、中心拠点である所沢駅の周辺は、市街地開発事業の推進に伴い、みどり豊かな低炭素防災都市構造への変革や各拠点間の公共交通ネットワークの強化などスマートな都市の形成を目指し、環境との調和に配慮しながら、商業業務施設、公共施設、医療・福祉・子育て支援施設など多様な都市機能を集積し、まちの顔となる拠点を形成する。

③ 計画的な市街地開発事業の実施

公共施設と併せて宅地利用の増進、建築物の整備を一体的かつ総合的に進めるため、市街地開発事業を計画する。

中心拠点では、環境と共生した魅力ある中心市街地づくりとともに商店街の活性化を目指して、地区ごとの特性を活かしながら、市街地再開発事業、土地区画整理事業等を軸とした都市基盤整備を図る。

既成市街地内について都市基盤の整備を優先的にかつ計画的に推進し、生活環境の整備、都市機能の整備、充実を図ることとし、土地区画整理事業等の面的な整備のほか地区計画等に基づく計画的誘導策の実施により整備を行う。

2. 再開発を促進すべき地区の整備又は開発の方針

計画的な再開発が必要な市街地のうち、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区（再開発促進地区）として、上位計画及び市の関連計画の方針との整合性及び事業の進捗状況等を踏まえ、再開発の必要性・効果等から整備優先度が高く重点的に整備すべき地区について、整備又は開発の計画の概要を別表のとおり定める。

〈 別表 〉 都市再開発方針の概要（２項再開発促進地区）

地区番号	1
地区名	銀座地区
a 地区面積（h a）	約 16. 1 h a
b 地区の再開発、整備等の主たる目標	・ 所沢市における古くからの中心市街地にふさわしい豊かな都市環境並びに魅力と風格のある街づくりを目指し、所沢市の中心地区としての再生を目指す。 ・ 所沢市の中心市街地の拠点的な位置にある地区を整備し、文化・コミュニティ・業務機能の充実を図るとともに、都市型住宅の供給等を行い、まちの活性化に寄与する魅力的な都市環境の形成を図る。 ・ 3・5・10 中央通り線の無電柱化を推進し、災害時の備えを図る。 ・ 安全で快適な歩行空間の整備により、出歩きや地域交流の促進を図り、ウォークブル都市の実現を目指す。 ・ デジタル技術の活用と環境に配慮したモビリティの導入により、都市内の移動手段の充実と脱炭素化を図る。
c 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	・ 土地の高度利用を目指し、公益施設、商業・業務施設、都市型住宅及び防災機能施設等の整備を図る。
d 建築物の更新の方針	・ 防災性の向上を図るため、既存の商業・業務施設及び建築物の共同化・不燃化を促進する。
e 都市施設及び地区施設の整備の方針	・ 都市計画道路、生活道路の整備を図る。 ・ 日東地区、所沢駅西口地区との回遊性や滞留性を持たせたオープンスペースや歩行空間の整備を図る。 ・ 建築物の壁面後退を誘導し、都市計画道路沿いセミモール計画並びに東川沿いプロムナード計画等歩行空間の整備を図る。 ・ 優良建築物等整備事業等を適用した共同化事業を推進する。 ・ 公開空地の活用により、広場等の整備を図る。
f その他特記すべき事項	・ 市街地再開発事業（所沢元町北地区第一種市街地再開発事業（地区面積 約 1.1ha ）（施行済）） ・ 優良建築物等整備事業（所沢寿町優良建築物等整備事業（地区面積 約 0.5ha）ほか 8 地区（施行済）） ・ 県道川越所沢線無電柱化事業（施行中） ・ 3・5・10 中央通り線（未整備） ・ 3・2・19 御幸通り線（未整備）

〈 別表 〉 都市再開発方針の概要（２項再開発促進地区）

地区番号	2
地区名	日東地区
a 地区面積（h a）	約 7. 3 h a
b 地区の再開発、整備等の主たる目標	・ 県南西部の表玄関にふさわしい商業・業務等の拠点として、土地区画整理事業や市街地再開発事業等による都市基盤整備を図ることにより災害に強い安全な市街地形成を目指す。 ・ 3・5・10 中央通り線、3・4・11 所沢浦和線の無電柱化を推進し、災害時の備えを図る。 ・ 安全で快適な歩行空間の整備により、出歩きや地域交流の促進を図り、ウォークブル都市の実現を目指す。 ・ デジタル技術の活用と環境に配慮したモビリティの導入により、都市内の移動手段の充実と脱炭素化を図る。
c 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	・ 土地の高度利用を目指し、公共施設、商業・業務施設、都市型住宅及び防災機能施設等の整備を図る。
d 建築物の更新の方針	・ 防災性の向上を図るため、土地区画整理事業や市街地再開発事業等による計画的な整備を推進し、老朽化した建築物の共同化、不燃化を促進する。
e 都市施設及び地区施設の整備の方針	・ 都市計画道路等の整備を図る。 ・ 銀座地区、所沢駅西口地区とネットワークする賑わいのある快適な歩行空間の整備を図る。 ・ 災害時に対応可能な公園・広場の整備を図る。
f その他特記すべき事項	・ 市街地再開発事業（所沢東町地区第一種市街地再開発事業（約 0.6ha 施行済）） ・ ファルマン通り交差点外無電柱化整備事業（施行中） ・ 3・5・10 中央通り線（未整備） ・ 3・4・11 所沢浦和線（未整備）

〈 別表 〉 都市再開発方針の概要（２項再開発促進地区）

地区番号	3
地区名	所沢駅西口地区
a 地区面積（h a）	約 9. 6 h a
b 地区の再開発、整備等の主たる目標	・ 県南西部の表玄関にふさわしい商業・業務等の拠点として、土地区画整理事業や市街地再開発事業等による都市基盤整備を図ることにより災害に強い安全な市街地形成を目指す。 ・ 安全で快適な歩行空間の整備により、出歩きや地域交流の促進を図り、ウォークブル都市の実現を目指す。 ・ デジタル技術の活用と環境に配慮したモビリティの導入により、都市内の移動手段の充実と脱炭素化を図る。 ・ 駅周辺のデジタルコンテンツの充実により、効果的に地域情報を発信し、地域の振興を図る。
c 用途、密度に関する基本的方針、その他の土地利用計画の概要	・ にぎわい創出ゾーンにおいては、公益施設、商業・業務施設、及び防災機能施設等の整備を図る。
d 建築物の更新の方針	・ 防災性や安全性の向上を図るため、土地区画整理事業等の市街地開発事業により、土地の再編を行う。また、地区計画等により、良好な居住環境を形成する。
e 都市施設及び地区施設の整備の方針	・ 都市計画道路等の整備を図る。 ・ 銀座地区と日東地区との回遊性や滞留性を持たせたオープンスペースや歩行空間の整備を図る。 ・ 所沢駅西口と東口をアンダーパスでつなぎ、ネットワーク化することで回遊性を持たせたにぎわいのある快適なまちの整備を図る。 ・ 災害時に対応可能な防災機能を持たせた公園・広場の整備を図る。 ・ 民間開発事業における公開空地の公共施設との一体的な活用。
f その他特記すべき事項	・ 市街地再開発事業（所沢駅西口北街区第一種市街地再開発事業（約 0. 6ha 施行済）） ・ 土地区画整理事業（所沢駅西口土地区画整理事業（約 8. 5ha 施行中）） ・ 3・4・35 所沢駅ふれあい通り線（施行中） ・ 所沢駅西口地区計画（策定済）