

社会资本 総合整備計画 事後評価

所沢駅周辺地区整備計画(第2期)

市街地整備課
所沢駅西口区画整理事務所

説明内容



01_前回いただいたご意見の確認

02_ご意見に対する説明

03_事後評価書修正案

01 前回いただいたご意見の確認

前回いただいたご意見(1)

地区全体の課題



2つの市街地再開発事業と1つの土地区画整理事業を実施したが、面的な広がりがなく、回遊性は向上していない。所沢駅西口地区周辺のまちづくりの課題は、旧丸井あたりや日東地区という認識だが、その根本的な課題に触れていない。今後どのようなことをやろうとしているのかを整理する必要があり、所沢駅西口地区全体の街づくりの目標を説明してもらいたい。



一部のエリアに人口が増えすぎることは本当によいことなのか。その受け皿となる社会インフラ(学校等)がきちんと整備されているのかといった視点も必要である。また、商業エリアに居住者を集めすぎると市全体としてのバランスを欠くのではないか。

前回いただいたご意見(2)

所沢駅周辺地区整備計画(第2期)

○ 居住人口

周辺で共同住宅建設があったからという表現よりも、この事業がそうした周辺開発を誘発したというような肯定的な整理をしても良いのではないか。

○ 駅乗降人員

乗降者は減少しているが、エミテラス所沢が開業した後の速報値を反映して、積極的にアピールするのは良いのではないか。

○ 市民意識調査(景観・街並みの向上)

所沢駅周辺地区の景観の向上における指標を、市民意識調査としたのは適切ではない。

○ 地価動向

地価が上昇と成果として記載されているが、全国的な地価の上昇と当地区の地価の上昇の違いが整理できると良い。

○ 特記事項(今後の方針)

土地利用の変化が停滞しているエリアなどは高幅員の道路の都市計画決定だけされているような状況について、今後の課題として書いていく必要がある。

前回いただいたご意見(3)

所沢駅周辺地区都市再生整備計画 ペデストリアンデッキ整備による回遊性の向上

人の流れについて

○ 駅利用者数や地区の人口が増えているにも関わらず、数字の面でも実感の面でも回遊者が増えているようには見受けられない。

(所沢駅 ⇄ ワルツ ⇄ エミテラス間の流れが中心)

A・Cデッキよりも、プロペ通りやトコトコスクエアに行く直接行く自転車や歩行者が多い。今回の事業が北側の道や商業にどこまで影響しているのか、どれくらい人の流れが変わったのかが分かると開発との共存が見えてくるのではないか。

評価の記載について

○ 人が来てくれることはいいことで、住宅のニーズも増えてということを打ち出しながら、来訪者をもっと回遊に誘導するというような前向きな書き方ができないか。

○ 地区内回遊者数の目標値が、28年現況地の3倍であるが、原因に地上部を経由するある。Aデッキが駅直結になったところで達成されるのか。
→当初見込み時に、Bデッキの交通量の折込が不十分

02 ご意見に対する説明

地区全体の課題

- 01 所沢駅西口全体の街づくりの目標について
- 02 商業エリアに居住者を集めすぎると市全体としてのバランスを欠く
社会インフラ(学校等)がきちんと整備されているのか



01 所沢駅西口全体の街づくりの目標について

所沢駅西口土地区画整理事業 エミテラス所沢

→ 所沢駅乗降人員増加
R6所沢駅乗降人員(1日平均)は、前年から8千人増加
しかし...

課題

人流が所沢駅とエミテラス所沢の往来のみで
終わっており、中心市街地に広がっていない

目標

『日東地区』・『銀座地区』を含む回遊性の向上

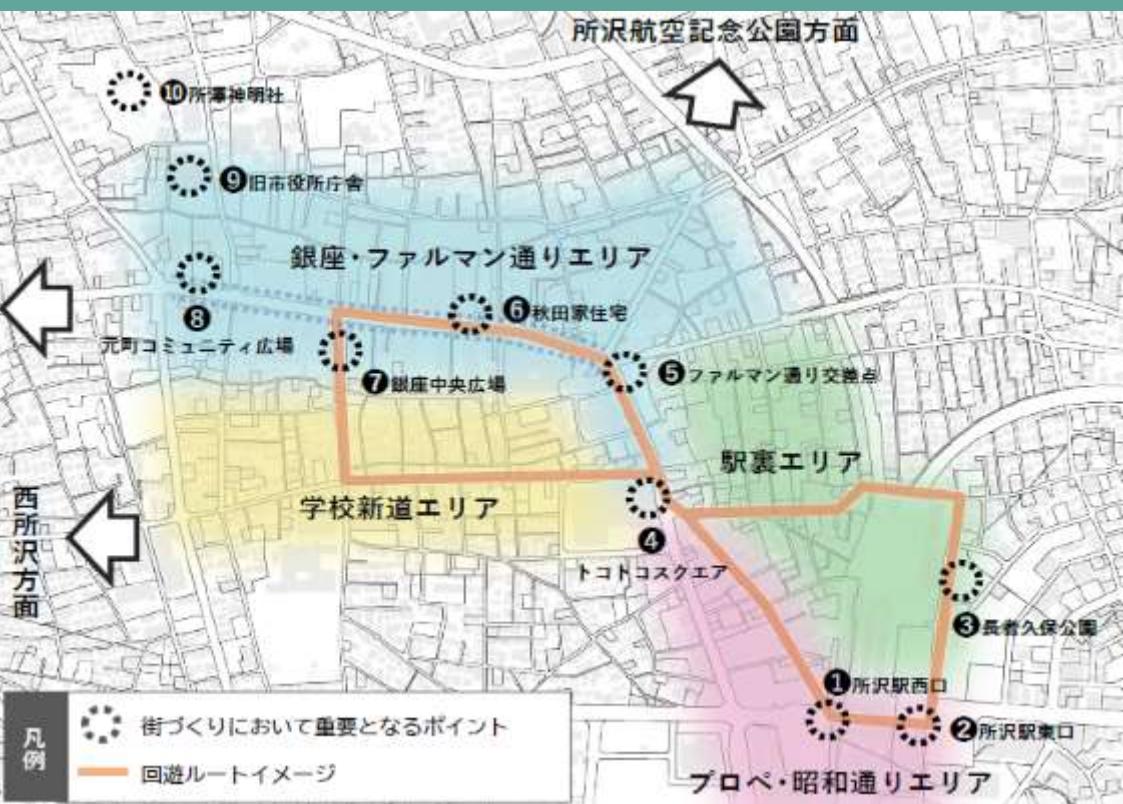
01 所沢駅西口全体の街づくりの目標について

目標達成への取組として

所沢駅周辺グランドデザイン(令和4年3月)

を策定

- 街なかのパブリックスペースを活用した官民連携の街づくり
- 対象エリアを所沢駅周辺から元町交差点付近までの地域と設定
- 将来ビジョンとして取り組みテーマを4つ設定
- 重要なポイントとなる10箇所を中心に回遊をイメージ



所沢駅周辺グランドデザイン

●これまでの取組

グランドデザインに示す将来ビジョンの実現に向けて、社会実験を実施し、街づくりの担い手となるプレイヤーの発掘やパブリックスペースの利活用の可能性を検証

●今後の取組

エリアプラットフォームを構築し、その組織において、街の将来像を実現するための実行計画となる「未来ビジョン等」を策定

※エリアプラットフォームとは、地元をはじめ官民の様々な人材が集まり、街の将来像の実現に向けた具体的な取組について協議・調整を行う場

01 所沢駅西口全体の街づくりの目標について

所沢駅西口地区のパブリックスペース利活用状況

開催日	イベント名	開催場所
R6.12.14	第15回サンタを探せ	エミテラス所沢～元町コミュニティ広場
R7.1.25	第71回まちなかコンサートmini	シティタワー所沢クラッシィ広場(再開発事業)
R7.1.25	第1回とことこオーガニックマルシェ	シティタワー所沢クラッシィ広場
R7.2.24	音まちコンサート	エミテラス所沢(土地区画整理事業)
R7.3.9	とことこ春の市	元町コミュニティ広場
R7.3.9	第72回まちなかコンサート	ワルツ所沢
R7.3.9	秋田家住宅特別公開	秋田家住宅
R7.5.11	第29回とことこタワーまつり	元町コミュニティ広場・銀座中央広場・秋田家住宅・ワルツ所沢
R7.7.19	野老澤行灯廊火	所沢神明社・元町コミュニティ広場・銀座中央広場 ・ワルツ所沢・グランエミオ所沢
R7.8.3	東町盆踊り大会	ファルマン通り交差点広場(再開発事業)
R7.8.6～8	所澤神明宵の市	所澤神明社
R7.9.7	Tokorozawa Collaboration Autumn Fes 2025	エミテラス所沢・グランエミオ所沢・シティタワー所沢クラッシィ広場
R7.9.7	まちなかコンサートmini	シティタワー所沢クラッシィ広場
R7.10.11,12	ところざわまつり	所沢駅西口・所沢駅西口入口交差点～プロペ通り・昭和通り～ ファルマン通り交差点～銀座通り～金山町通り～金山町交差点

02人口の集中について

所沢駅に近接する地区の人口の推移

所沢駅西口周辺地区の人口は、市内その他地区(人口が増加している地区)と比べ大幅な増加となっている。
(人)

	市全体	所沢駅地区	新所沢東地区	小手指地区	所沢駅西口
H29.12	343,965	32,207	16,419	49,187	5,425
R6.3	342,671	34,453	16,878	50,011	6,541
差引	▲1,294	2,246	459	824	1,116
割合	99.6%	107.0%	102.8%	101.7%	120.6%

※所沢駅西口…日吉町、東町、御幸町の合計

人口密度について(都市計画審議会専門部会(立地適正化計画)資料より)

- 令和4年において、市中央部の新所沢駅、小手指駅、西所沢駅、所沢駅周辺の人口密度が高い。所沢駅と西所沢駅の間に位置する町丁では、150~300人/haの高密度であり、特に東町では301.2人/haである。
- 令和17年では、各地域の傾向が令和4年から大きく変化しない見通しである。
- 令和32年では、所沢駅と西所沢駅の間に位置する町丁の人口密度が高まり、東町では554.5人/haとなり、隣接する寿町においても341.5人/haとなる見込みである。一方で、新所沢駅や小手指駅周辺での人口密度は低下する見込みである。

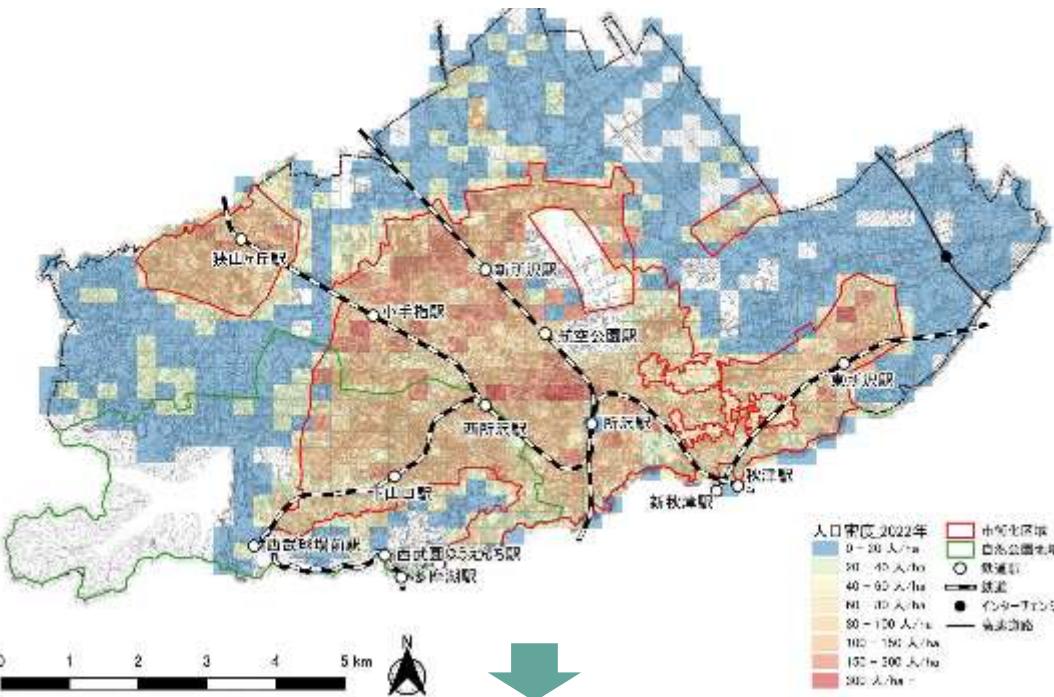
02人口の集中について 所沢市の人口密度

令和4年では、所沢駅と航空公園の間の地域の人口密度が特に高い。市街地再開発事業の完了年度に問わず、事業を実施した地域の人口密度はその周辺と比べて高い傾向にある。

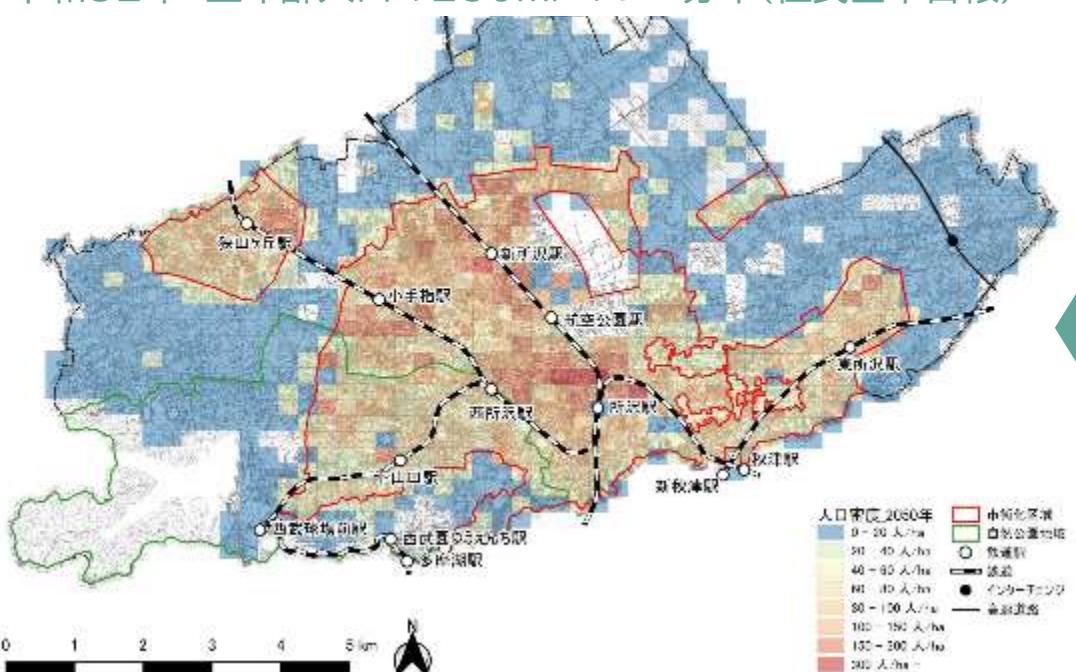
所沢市の立地適正化計画において、人口密度の維持も目標としており、また、同計画では、所沢駅西口周辺地区は居住誘導区域内に位置する。

都市計画審議会専門部会資料

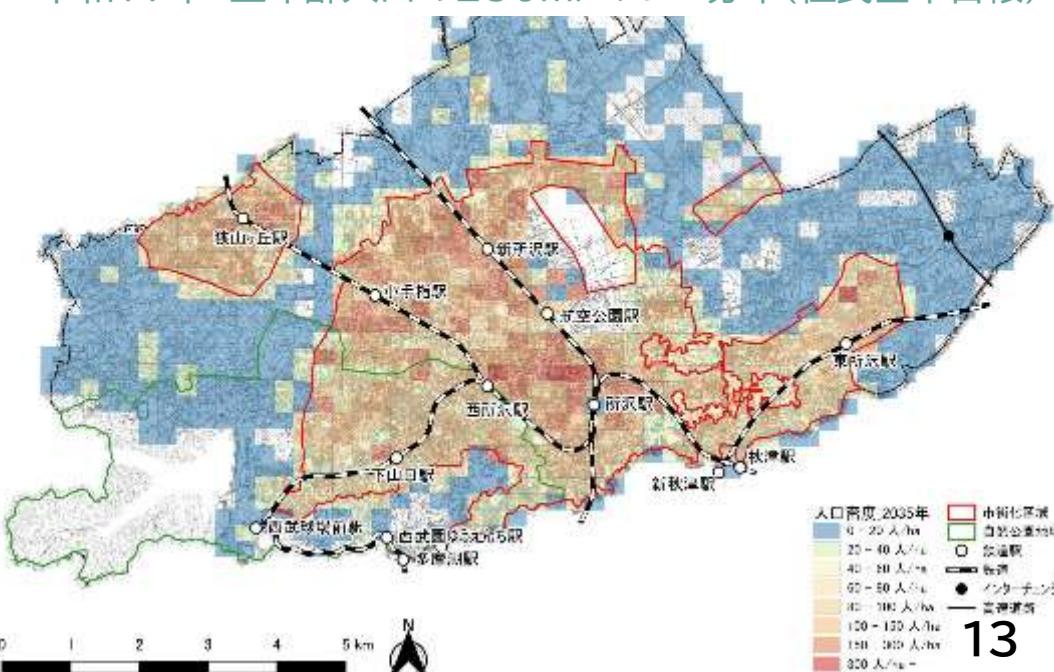
令和4年 全年齢人口の250mメッシュ分布(住民基本台帳)



令和32年 全年齢人口の250mメッシュ分布(住民基本台帳)



令和17年 全年齢人口の250mメッシュ分布(住民基本台帳)



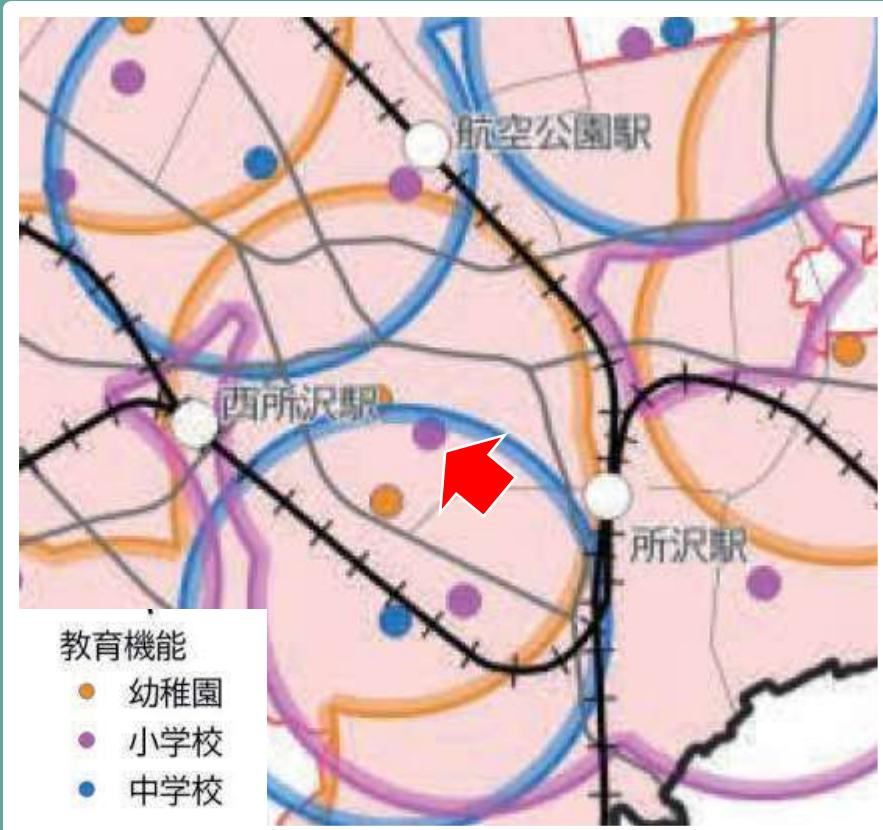
02人口の集中について

所沢駅西口周辺地区の教育・保育施設

所沢駅西口周辺地区の主な通学区

- 小学校 所沢小学校（平成29年度：1,017人、令和6年度：1,089人（72人増））
- 中学校 所沢中学校（平成29年度：755人、令和6年度：744人）

- 保育施設 周辺認可保育施設数 15施設（公立1 私立9 認定こども園1 地域型保育事業4）
合計定員数 941人
保育園の待機児童（市全体） 53名（R5）→6名（R6）→1名（R7） ※いずれも4.1時点



所沢駅周辺地区整備計画(第2期)

- 01 居住人口
- 02 駅乗降人員
- 03 市民意識調査(景観・街並みの向上)
- 04 地価動向
- 05 特記事項(今後の方針)

01 居住人口

計画期間内に建設された民間開発による共同住宅(4階建て以上)

市街地再開発事業及び土地区画整理事業により、街が再編されるとともに土地区画整理事業区域内に大型商業施設(エミテラス所沢:令和6年9月開業)が計画されるなど、周辺地域の民間開発を誘導。

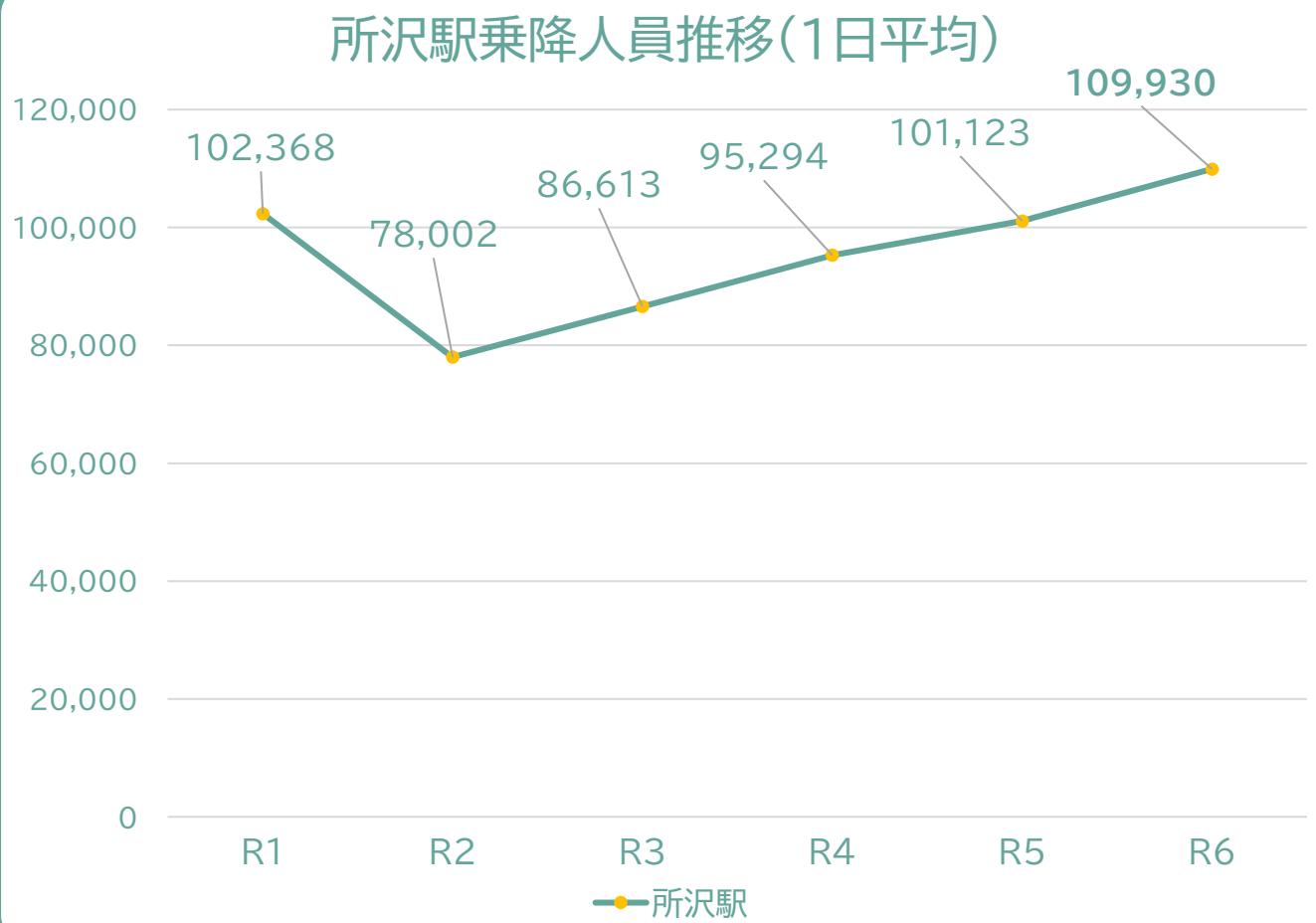


市街地再開発事業
↓

地区内増加住戸数合計
(再開発事業含む)
834戸

02 駅乗降人員

令和6年度の所沢駅乗降人員(1日平均)は、109,930人で前年より、約8,800人増加した。当計画事業の進捗やエミテラス所沢が令和6年9月に開業した影響が考えられる。



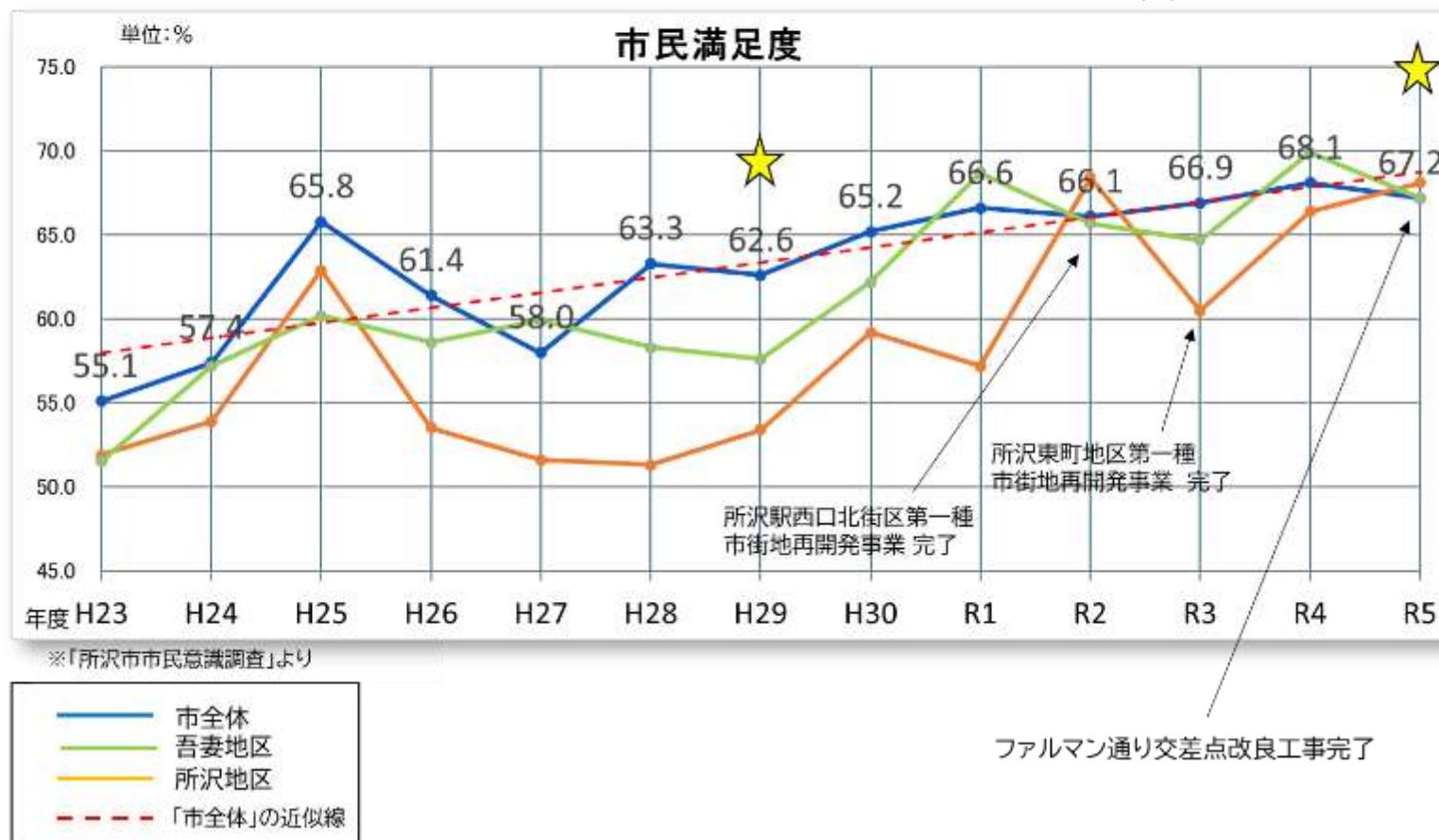
03 市民意識調査(景観・街並みの向上)

実績値の検証

3) 定量的指標(市民満足度)

① 満足度の推移

★ 計画指標集計時点



04 地価動向

前年比変動率の比較

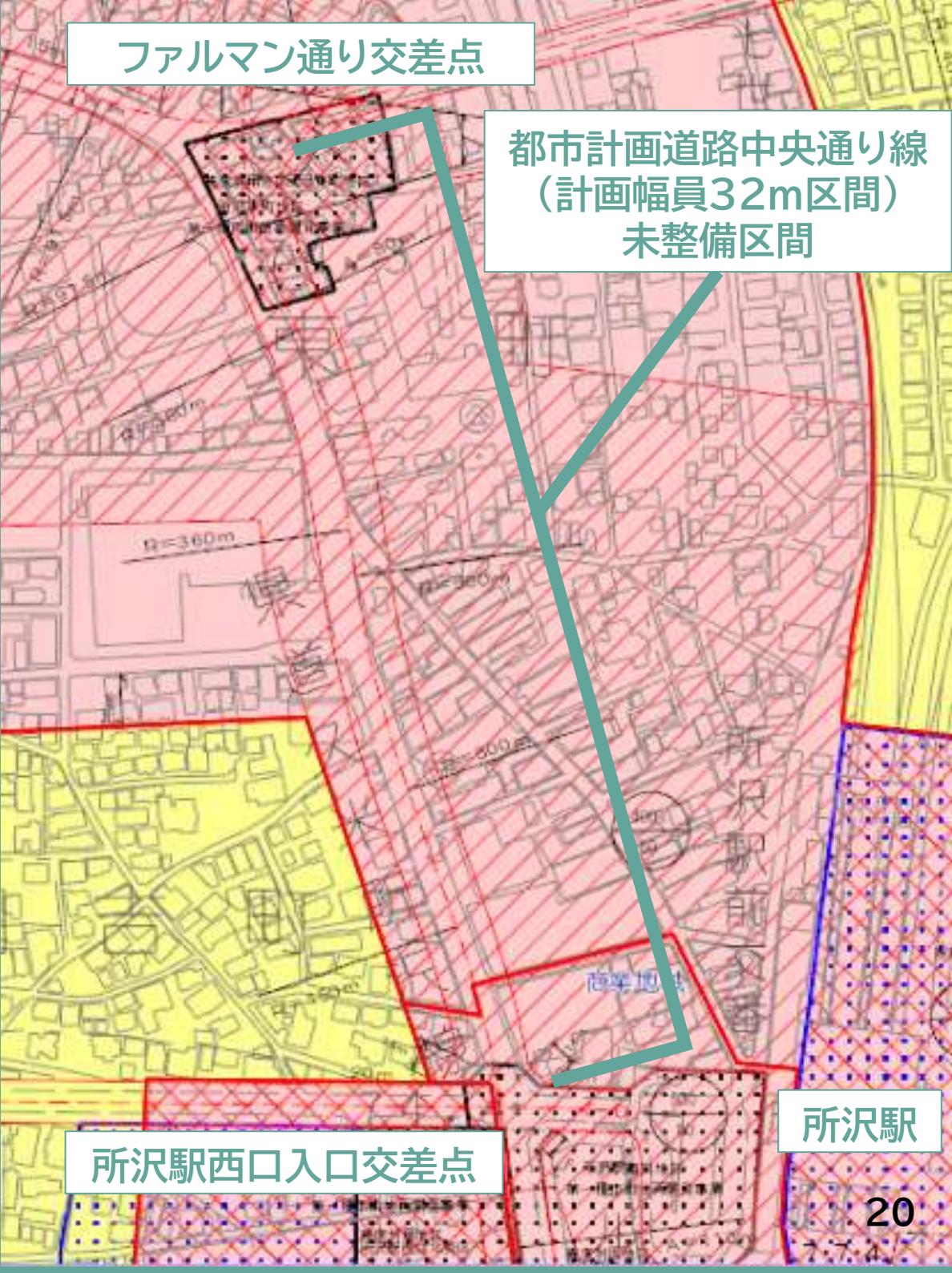
令和2年度の「地価公示5-1」における変動率のみ、「全国平均」・「埼玉県平均」を下回ったが、それ以外の年度の変動率は上回っている。

	全国平均	埼玉県平均	地価公示5-1	県調査地5-6
R1	1.7	1.8	2.5	3.9
R2	▲0.3	0.0	▲2.5	0.0
R3	▲0.5	▲0.3	0.0	0.4
R4	0.5	1.0	2.5	4.0
R5	1.5	2.0	3.3	4.2

05 特記事項(今後の方針)

都市計画道路中央通り線の、所沢駅西口入口交差点からファルマン通り交差点までの区間は、計画幅員が32mであるが、事業化に至らず未整備となっている。

所沢市都市計画図



所沢駅周辺地区都市再生整備計画

ペデストリアンデッキ整備による回遊性の向上

01 人の流れについて

実績値の検証(前回スライド61、地区内回遊者数)の補足

中央通り線(所沢駅西口入口交差点北側)の歩行者・自転車の通行量は増加している。トコトコスクエアとエミテラス所沢の間に新規の大型施設はないことから、増加の要因はエミテラス所沢の集客力と示唆される。



03 事後評価書修正案

○特記事項(今後の方針等)

修正前

- 所沢駅西口土地区画整理事業及び同事業に関連する街路事業については、次期社会資本総合整備計画(第3期計画)の目標が達成できるよう継続して推進していく。
- 所沢駅周辺地区のさらなる回遊性の向上を図るため、施策の検討を進める。

修正後

- 所沢駅西口土地区画整理事業及び同事業に関連する街路事業については、次期社会資本総合整備計画(第3期計画)の目標が達成できるよう継続して推進していく。
- 所沢駅周辺地区における回遊性のあるまちの形成に向け、未整備の都市計画道路を含めた快適な歩行空間ネットワークの検討や、「所沢駅周辺グランドデザイン」に示す将来ビジョンの実現への取組を進める。

○目標値の達成状況 事業地区周辺の居住人口数

修正前

- 周辺地区において、民間事業者による共同住宅建設が多く実施されたことも影響したと考えられる。

修正案

- 周辺地区において、**当計画の事業が民間事業者による共同住宅の建設を後押ししたことで、人口の増加に寄与したと考えられる。**

○目標値の達成状況

所沢駅の乗降人員数

修正前

●令和2年度に新型コロナウイルス(COVID-19)の流行により、人の流動に制限が加えられ、人の行動変容により大幅に減少した。その後、事業区域を含む居住人口の増加もあり、令和元年度と比較して約98.8%まで回復しているが、住民の生活様式の変化により、在宅勤務等が増えるなど鉄道利用者が減少していると考えられる。

修正案

●令和2年度に新型コロナウイルス(COVID-19)の流行により、人の流動に制限が加えられ、人の行動変容により大幅に減少した。その後、事業区域を含む居住人口の増加もあり、令和元年度と比較して約98.8%まで回復しているが、住民の生活様式の変化により、在宅勤務等が増えるなど鉄道利用者が減少していると考えられる。
しかし、令和6年度の実績値は109,930人となり、新型コロナウイルスの流行前の令和元年度と比較し、増加率107.4%となった(約7,500人増加)。当計画の事業や所沢駅西口土地区画整理事業地内の大規模商業施設の開業が影響したと考えられる。