

An aerial view of a city with numerous 3D building models in various colors (orange, green, blue, yellow, purple) representing different structures and heights. The buildings are densely packed, and a large, light-colored rectangular area is visible in the center, possibly a park or a large open space. The overall scene is a stylized, colorful representation of an urban environment.

さいたま市立地適正化計画骨子案について

2024/12/24 都市経営戦略会議資料
都市局 都市計画部 都市計画課

審議事項

さいたま市立地適正化計画骨子案について御審議いただくもの

【参考】骨子案に関する今後の予定

令和7年2月 さいたま市議会まちづくり委員会にて報告

令和7年2月中旬～3月中旬 パブリックコメント及びオープンハウス(10区)による市民意見聴取



さいたま市立地適正化計画 骨子案

Saitama City Location Normalization Plan

Contents

01 立地適正化計画について
立地適正化計画とは／策定の背景・目的／位置づけ

03 現状・課題
人口／生活環境／経済・産業／防災

05 居住誘導・防災指針
居住誘導区域・防災指針の設定方針

02 将来都市構想
将来都市像／将来都市構造

04 基本方針
基本方針

06 都市機能誘導
都市機能誘導区域の設定方針

01

立地適正化計画について

01 立地適正化計画について 立地適正化計画とは

- 立地適正化計画（都市再生特別措置法第81条第1項）とは、全国的な人口減少・少子高齢化の更なる進展及び市街地の拡散・低密度化への対応、近年の自然災害の激甚化・頻発化を踏まえて防災・減災対策を推進し、安心安全で持続可能な都市構造を実現することを目的とした制度。
- 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、居住や都市機能の誘導によりコンパクトシティ形成に向けた取組を推進。

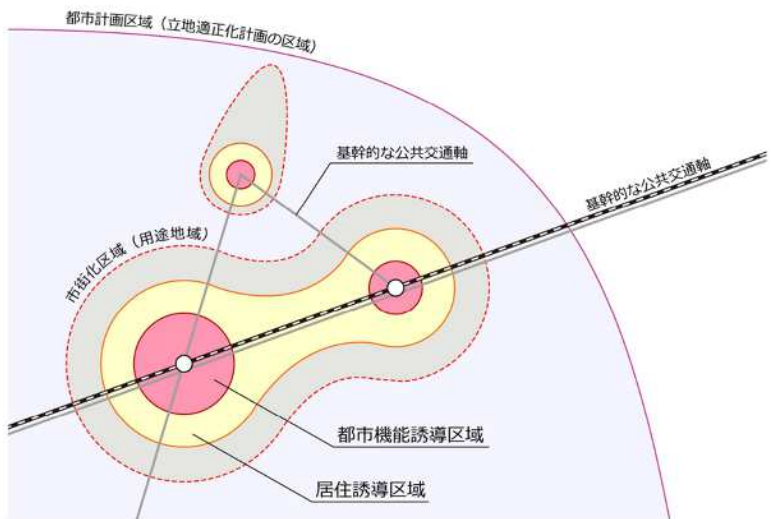


立地適正化計画の制度背景の課題例（川崎市資料）

01

立地適正化計画とは

- 立地適正化計画で定める主な内容は次のとおり（同法第82条第2項）。
 - ・ 住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針
 - ・ 居住誘導区域
 - ・ 都市機能誘導区域及び誘導施設
 - ・ 施策・事業等
 - ・ 防災指針（住宅や誘導施設の立地及び立地の誘導を図るための都市の防災に関する機能の確保に関する指針）



都市計画区域（＝計画区域）

市街化区域

居住誘導区域

「都市の居住者の居住を誘導すべき区域」で、人口減少の中にあっても一定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

都市機能誘導区域

「都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域」で、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



立地適正化計画のイメージ（国土交通省「立地適正化計画の手引き【基本編】」）

01 立地適正化計画について
立地適正化計画とは

- 居住誘導区域、都市機能誘導区域・誘導施設の設定により、以下に該当する場合は届出が必要。
- なお、各区域は住宅、商業施設等の“建築を制限するものではない”。

■ 居住誘導区域に関する届出の対象

開発行為	建築行為等
① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ② 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの ③ 住宅以外で、人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものの建築目的で行う開発行為（例えば、寄宿舍や有料老人ホーム等）	① 3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ② 人の居住の用に供する建築物として条例で定めたものを新築しようとする場合（例えば、寄宿舍や有料老人ホーム等） ③ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して住宅等（①、②）とする場合

行為規模等	居住誘導区域内	市街化区域内で居住誘導区域外
 400㎡	届出不要	届出不要
 1,200㎡	届出不要	届出必要
	届出不要	届出必要

■ 都市機能誘導区域に関する届出の対象

開発行為	建築行為等
① 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合	① 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 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

商業施設を誘導施設としている都市機能誘導区域がある場合

商業施設を誘導施設としている都市機能誘導区域内	届出不要
商業施設を誘導施設としていない都市機能誘導区域内	届出必要
都市機能誘導区域外	届出必要



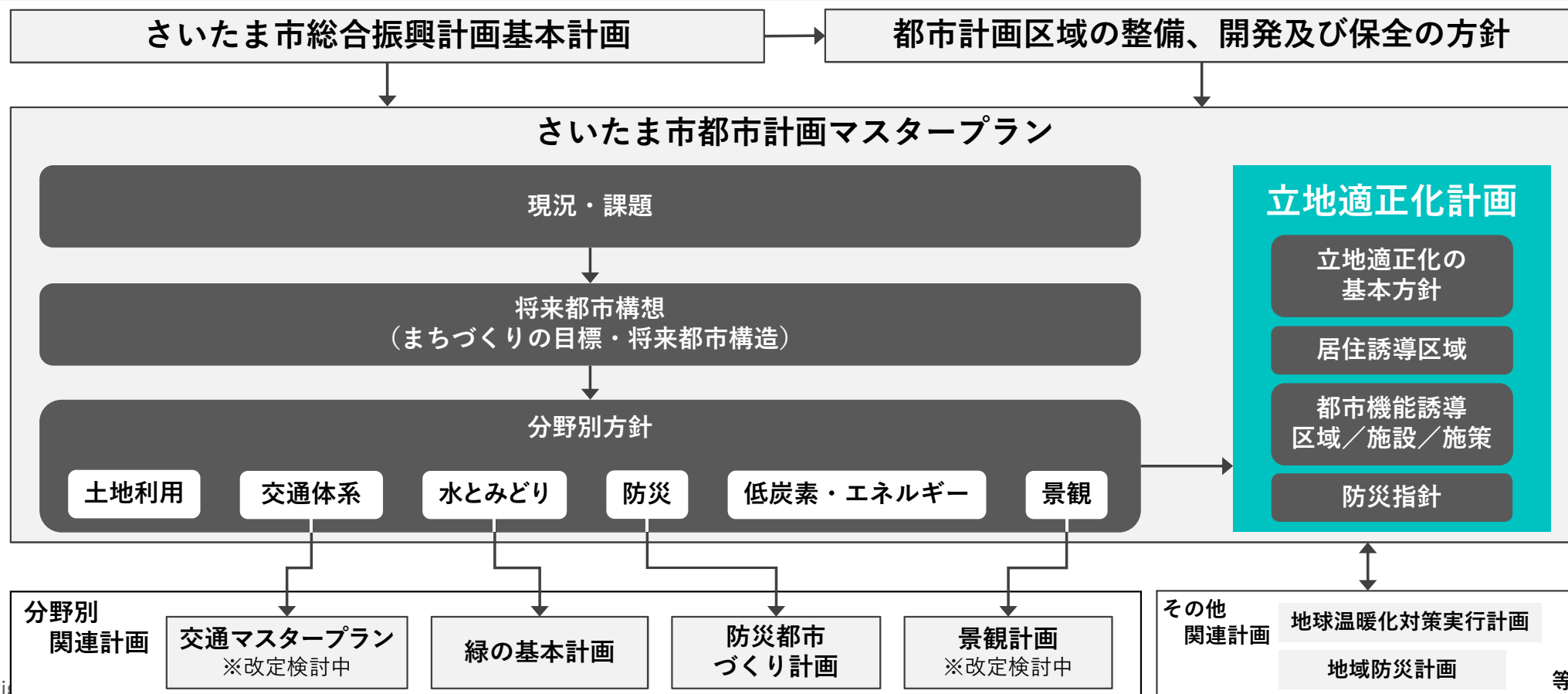
※誘導施設は都市機能誘導区域ごとに定めるため、区域・施設によって届出の対象が異なる。

01 立地適正化計画について 策定の背景・目的

- 本市は、新幹線6路線等が乗り入れる「**東日本の玄関口**」である**大宮駅**を有するとともに、新大宮上尾道路の整備や核都市広域幹線道路の検討、地下鉄7号線の延伸促進などにより、**広域的な交通ネットワークの更なる充実が期待**。
- また、「さいたま新都心」付近が国の緊急災害対策派遣隊（TEC-FORCE）の進出拠点となっている等、**災害時の首都機能をバックアップ**することが求められている。
- 市域の約半分を占める市街化区域に人口の約9割が居住しており人口の面からはコンパクトな構造となっているとともに、2035年までは人口増加が続く推計となっており、その後の人口減少下においても**全国的にみて高い水準の人口密度を維持し続ける**見通し。
- 一方、**高齢化が加速度的に進展**することが見込まれており、税収の減少や社会保障費の増加が懸念。
- そこで、本市が目指す**将来都市構造「水とみどりに囲まれた集約・ネットワーク型都市構造」**の実現に向け、広域的な位置づけや地理的優位性を生かしながら、**持続可能な都市経営を実践していくためのアクションプラン**として「さいたま市立地適正化計画」を策定。

01 立地適正化計画について 位置づけ

さいたま市立地適正化計画は、**さいたま市都市計画マスタープランの一部**として、将来都市構造の実現に向け都市機能の誘導等に関するアクションプランを定めるものであり、**社会情勢の変化に合わせ、概ね5年ごとに見直し**を実施。



02

将来都市構想

02 将来都市構想 将来都市像（さいたま市総合振興計画）

「さいたま市総合振興計画」において、本市が目指す将来都市像（2050年）は以下のとおり定義。



将来都市像 1 上質な生活都市

都市部に住みながらも豊かな水と緑を身近に
感じることで、快適さとゆとりを同時に楽し
みながら、生き生きと健康で安心して暮らせ
る新しいライフスタイルを生み出すことで、
全ての人がしあわせを実感し、自らが暮らす
まちに誇りを感じることができる都市



将来都市像 2 東日本の中核都市

東日本全体の活性化をけん引する中核都市と
して、国内外からヒト・モノ・情報を呼び込
み、新たな地域産業や市民活動等の多様なイ
ノベーションを生み出すことで、市民や企業
から選ばれ、訪れる人を惹きつける魅力にあ
ふれる都市

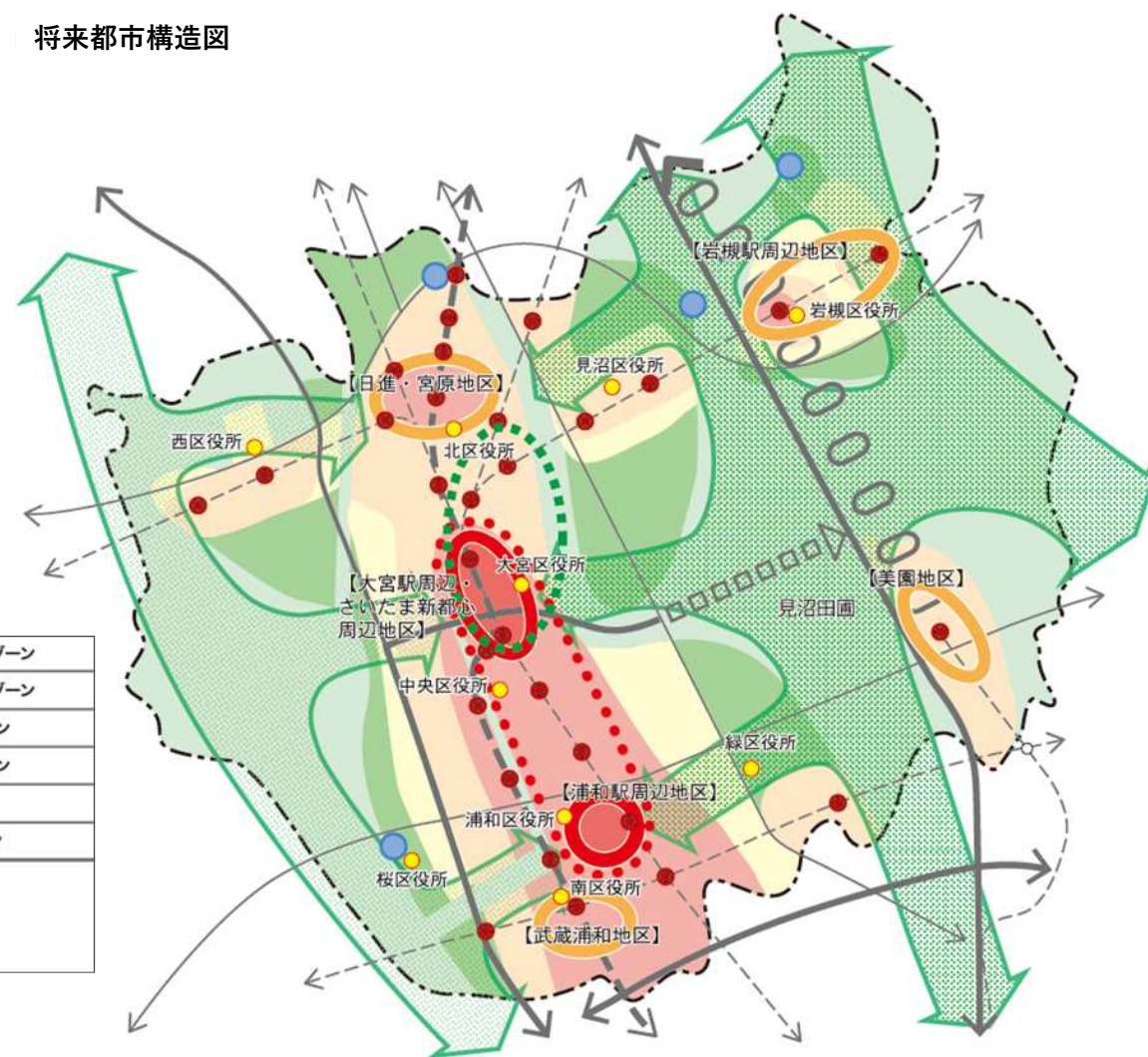
02 将来都市構想 将来都市構造（都市計画マスタープラン）

都市機能を集積し、各拠点を公共交通ネットワークで接続することで、市街地の拡大を抑制し、市街地周辺の自然環境の保全を図る「水とみどりに囲まれた集約・ネットワーク型都市構造」。

拠点 都市機能の集積を促進する拠点		都心
		副都心
		地域生活拠点
		地域活動拠点
		産業集積拠点
		みどりのシンボル核
		中心市街地
交通ネットワーク 都市活動を支える骨格的な幹線道路と公共交通網		広域幹線道路ネットワーク (構想路線)
		軌道系公共交通ネットワーク (地下鉄7号線)

主な都市空間のゾーニング 密度にメリハリのある都市空間		高密度・複合機能ゾーン
		高密度・広域機能ゾーン
		中高密生活ゾーン
		低中高密生活ゾーン
		低密生活ゾーン
		緑地・集落ゾーン
水とみどりのネットワーク 地域資源の活用による環境インフラの形成		環境インフラ

将来都市構造図



03

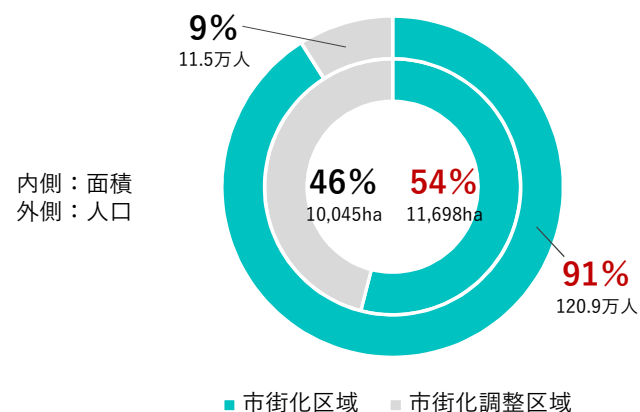
現状・課題

- 本市は、**市域の約半分を占める市街化区域に人口の約9割が居住**しており人口の面からはコンパクトな構造となっている。【図1】
- 本市は、美園地区、西大宮駅周辺等の土地区画整理事業による新市街地開発も一因として、子育て世代を中心とした転入により人口増が続いており、特に鉄道駅周辺で人口が増加している。国立社会保障・人口問題研究所の推計では、2035年まで人口増が続く見込みとなっており、その後人口減少に転じるが、**2050年も現在と同等の人口密度であることが見込まれて**おり、全国的にみて高い水準の人口密度を維持し続ける見通し。【図2-3,5-7】
- さらに、地下鉄7号線の延伸促進に取り組んでおり、中間駅などの新駅設置に伴う新たな市街地形成も検討中。
- 一方、**高齢化率は2020年現在約24%が2050年には約32%となる見込み**であり、高齢化の加速度的な進展により税収の減少や社会保障費の増加が懸念。【図4】

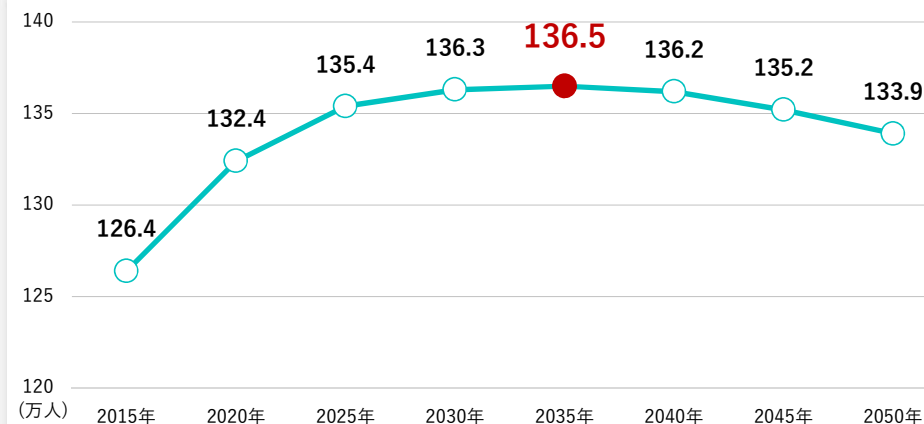
- **引き続き市街地の無秩序な拡大を抑制することを基本としながら、高齢化に伴う税収減・社会保障費増に備え、新たな市街地形成を含め本市のポテンシャルを生かした人口の誘導や維持が必要。**
- **特に、生活利便性が高く安心安全なエリアにこども・子育て世代の流入を誘導し、人口の社会増を図る必要。**

03 現状・課題

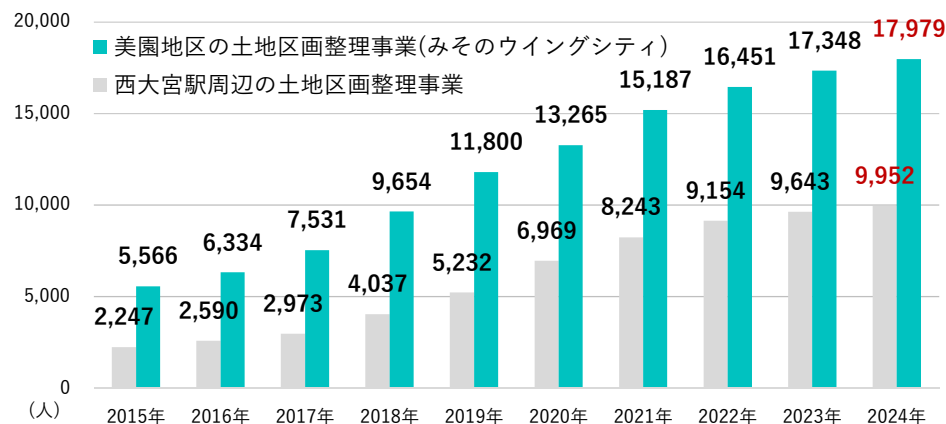
【参考】人口に関するデータ



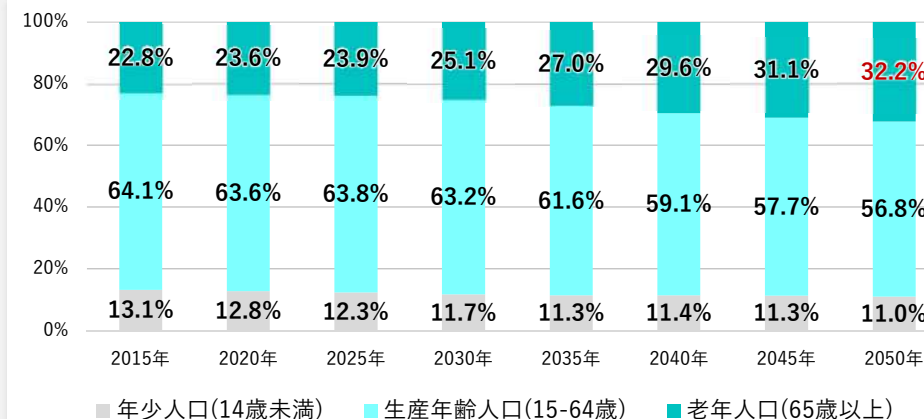
【図1】市街化区域・市街化調整区域ごとの面積・人口(2020年)



【図3】市内総人口の推移【-2020国勢調査／2025-国立社会保障・人口問題研究所推計】



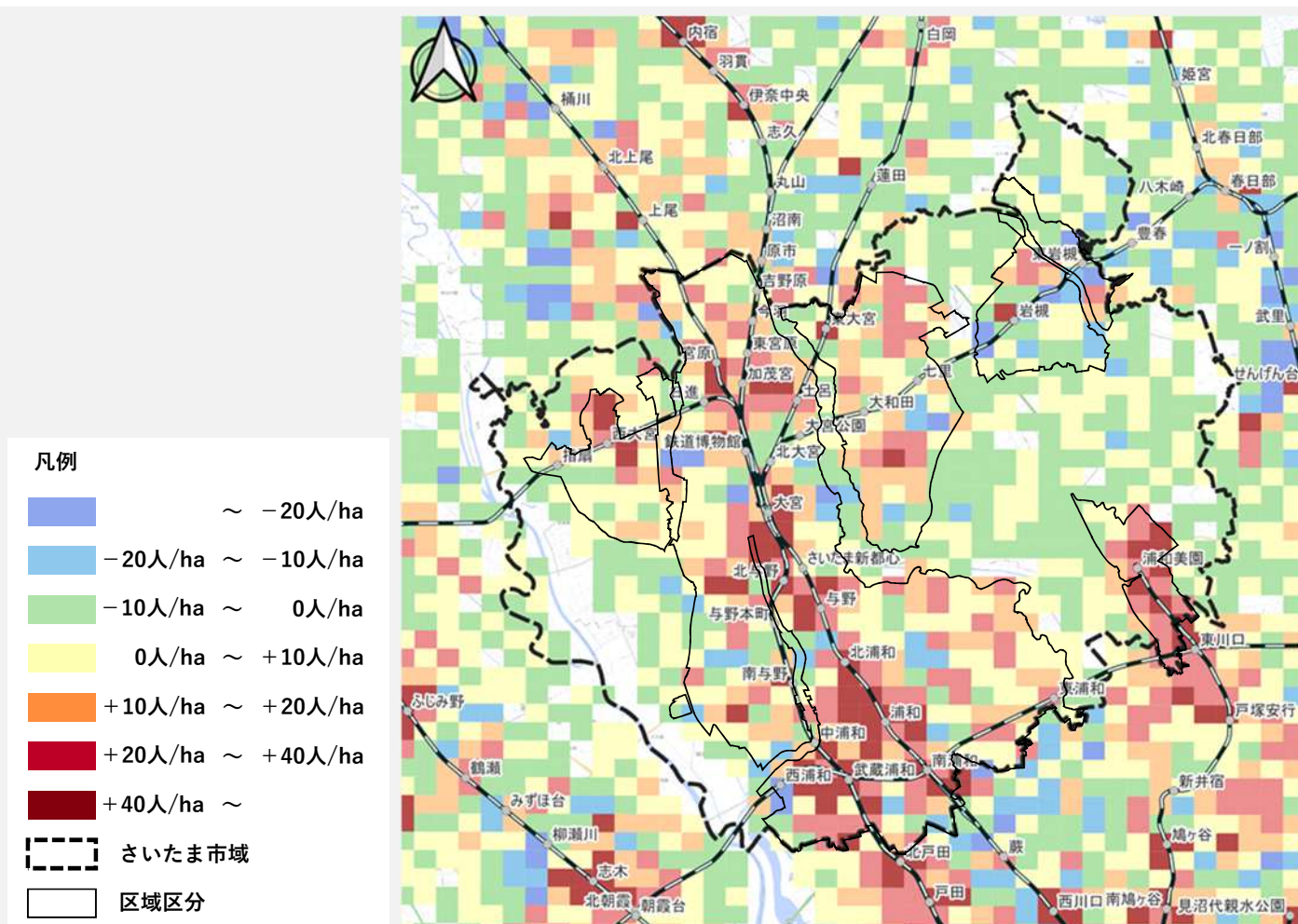
【図2】新市街地の人口推移



【図4】年齢3区分別人口割合の推移【-2020国勢調査／2025-国立社会保障・人口問題研究所推計】

03 現状・課題

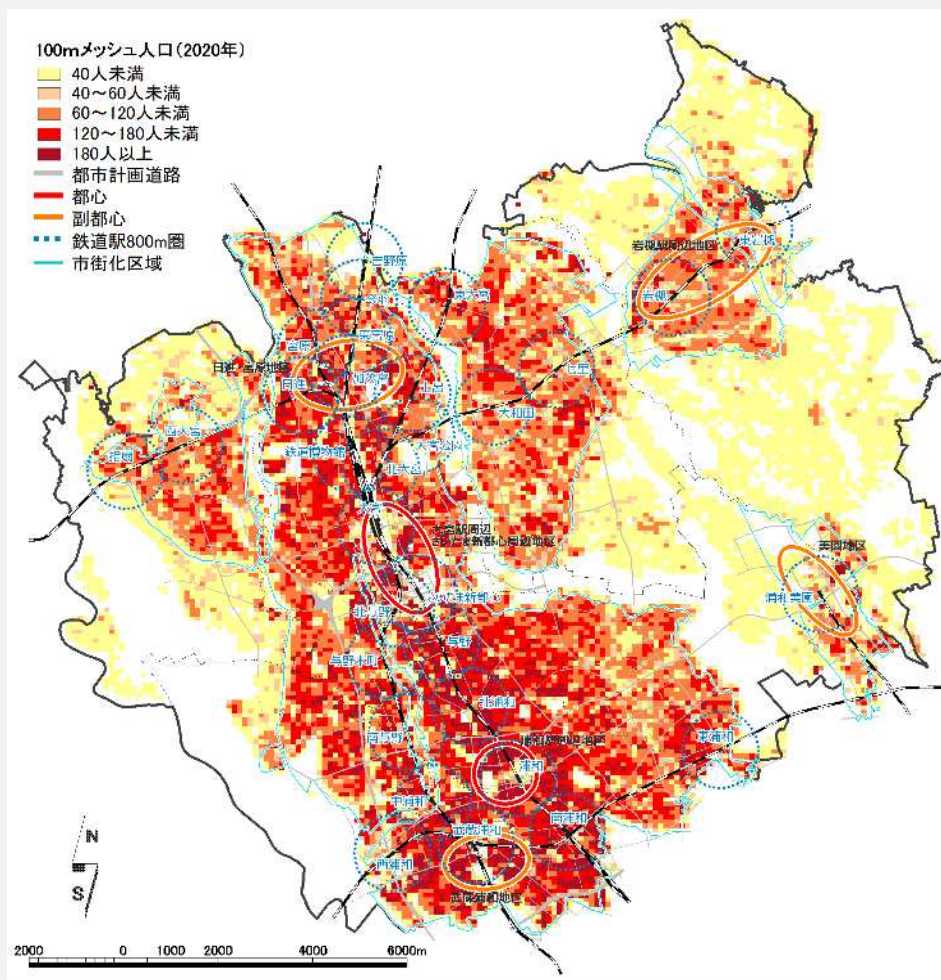
【参考】人口に関するデータ



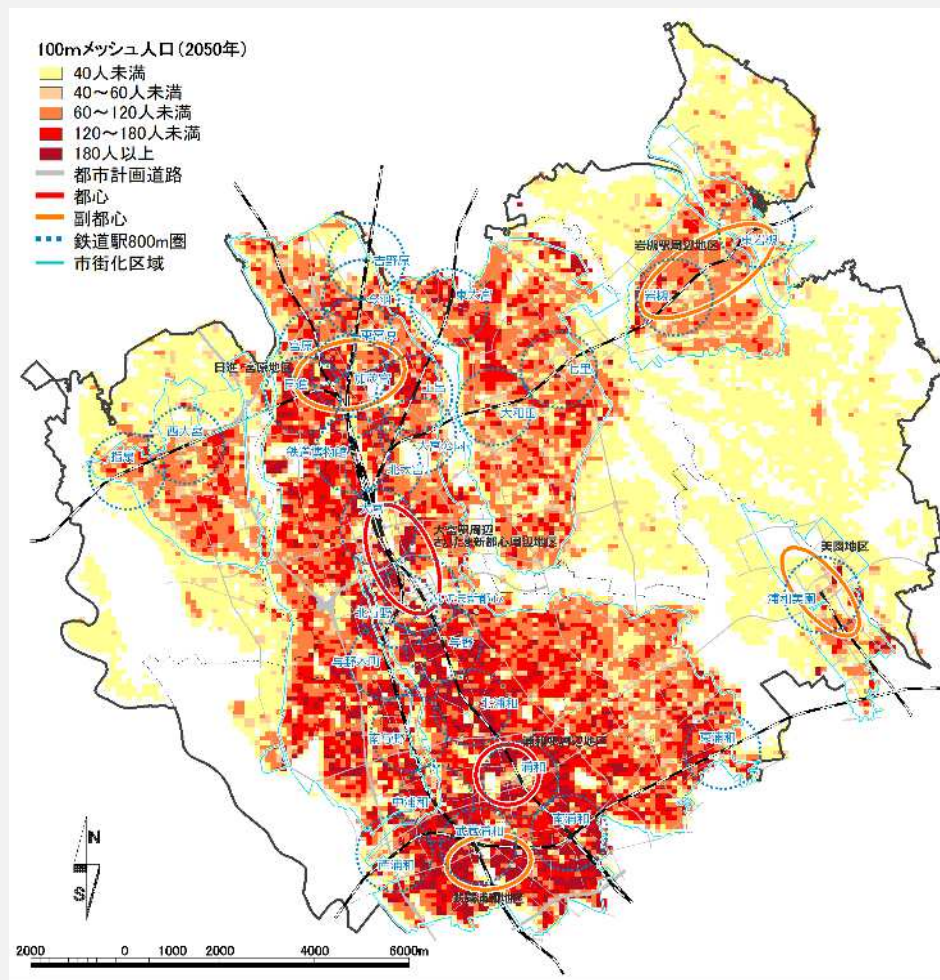
【図5】2000-2020年の人口密度の変化(差分)【国勢調査】

03 現状・課題

【参考】人口に関するデータ



〔図6〕2020年人口分布(100mメッシュ)〔国勢調査〕



〔図7〕2050年人口分布(100mメッシュ)〔2018年国土交通省国土政策局推計〕

03 現状・課題 生活環境・防災

現状

- 日常生活に必要な**生活関連施設は市街地に広く分布し、徒歩でアクセス可能。**【図8-11】
- インクルーシブの観点から、あらゆる人の**公共交通へのアクセス性や、住宅の多様性**が求められている。
- こどもまんなかの観点から、**こども・子育て世代の居場所づくり**が求められている。
- 鉄道・路線バスのネットワークが充実しているが、**一部交通空白地区が存在するとともに、路線バスは深刻な運転手不足**に陥っており、先行きが不透明。【図12-13】

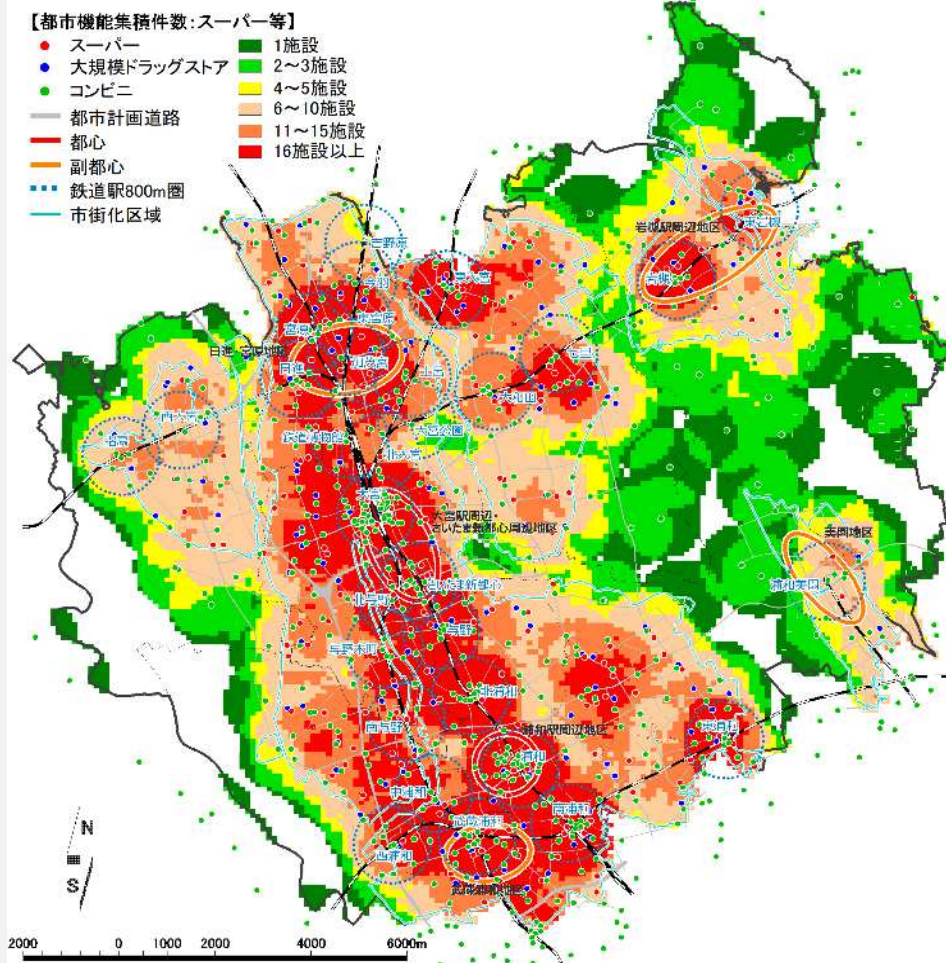


課題

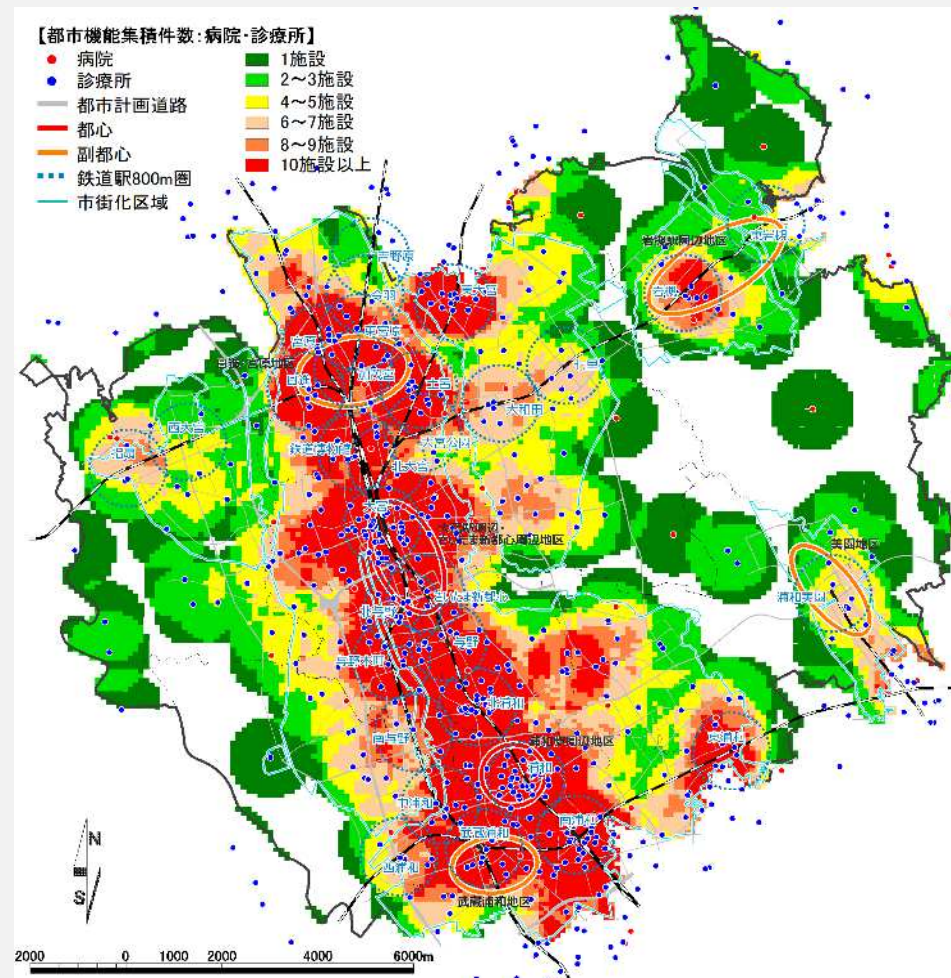
- **日常生活に必要な生活関連施設に徒歩でアクセス可能な生活環境を維持・向上する必要。**
- **誰もが利用しやすい公共交通ネットワークの整備や地域コミュニティで支える移動手段の確保が必要。**
- **こども・子育て世代が暮らしやすい空間・機能の創出が必要。**

03 現状・課題

【参考】生活環境に関するデータ



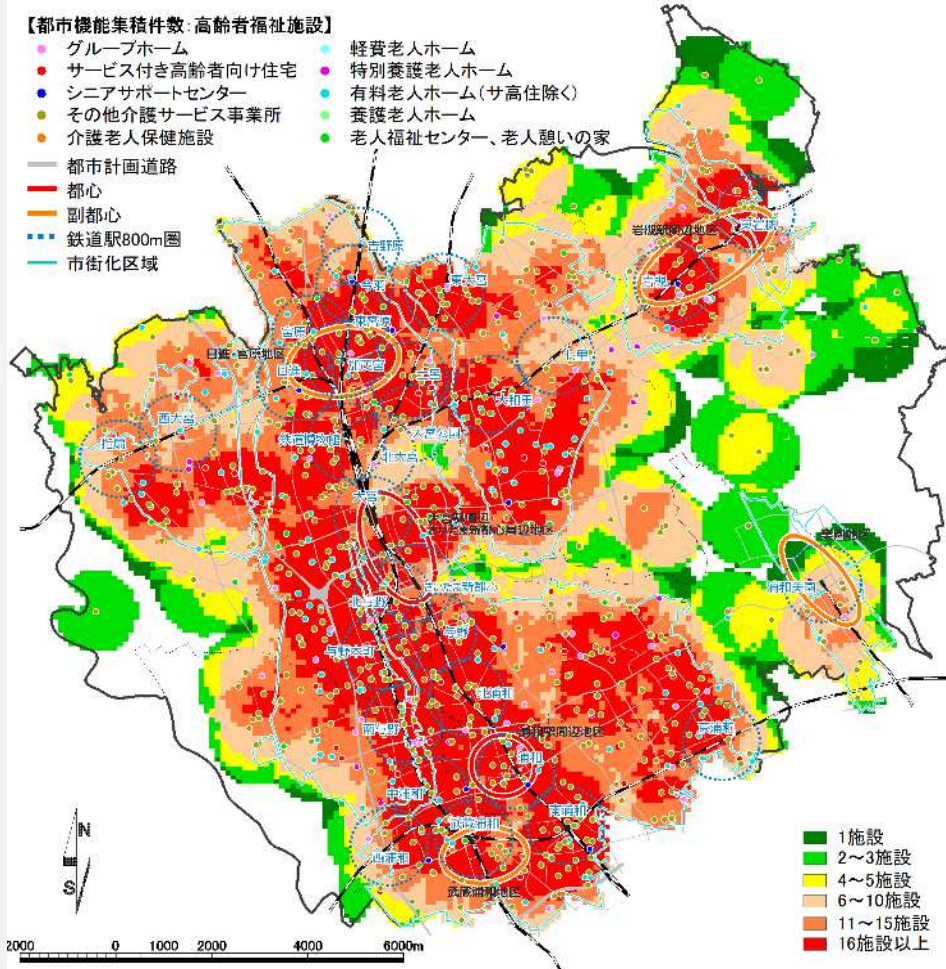
【図8】徒歩圏内の生活関連施設集積状況 | スーパーマーケット等



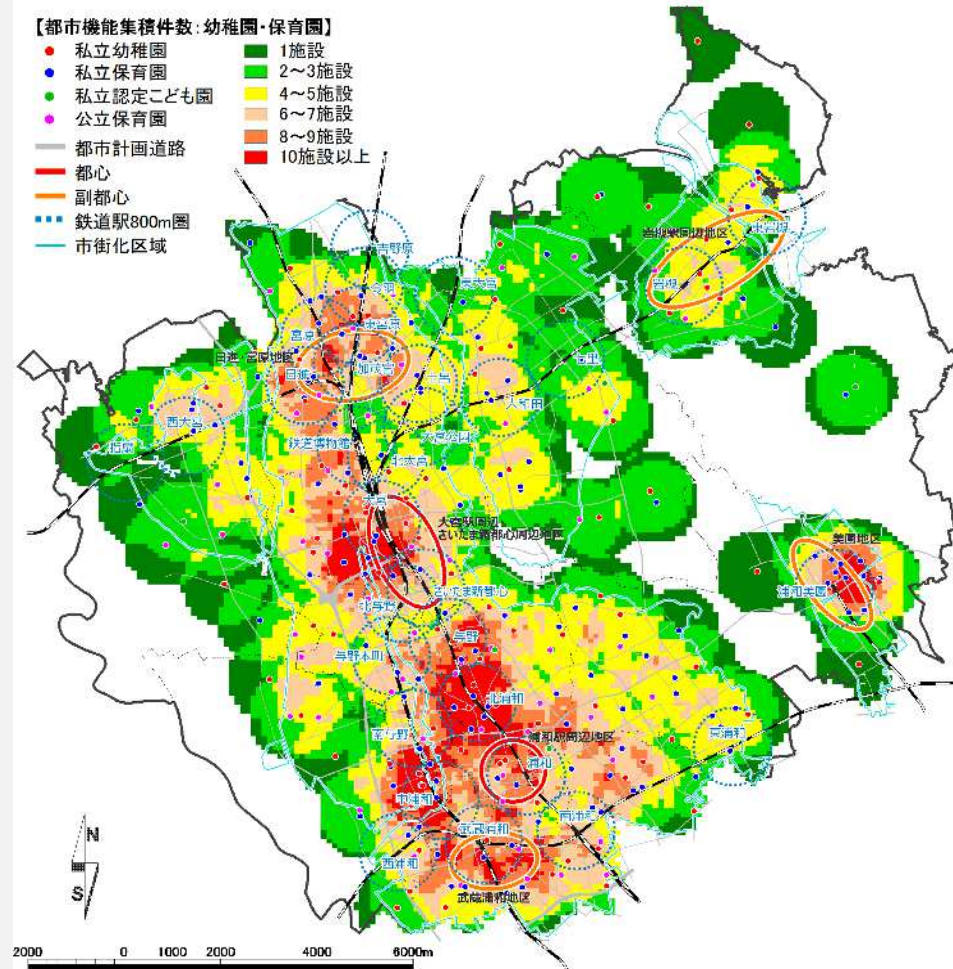
【図9】徒歩圏内の生活関連施設集積状況 | 病院・診療所

03 現状・課題

【参考】生活環境に関するデータ



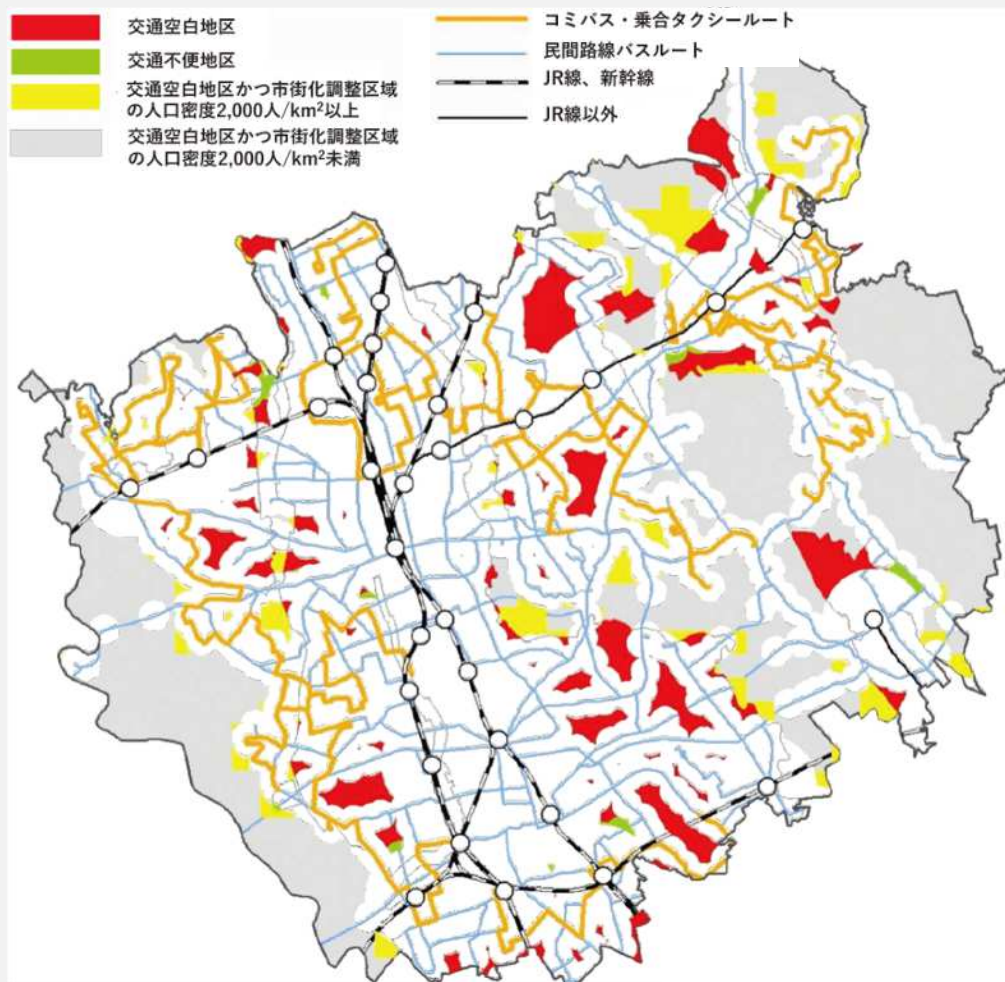
【図10】徒歩圏内の生活関連施設集積状況 | 高齢者福祉施設



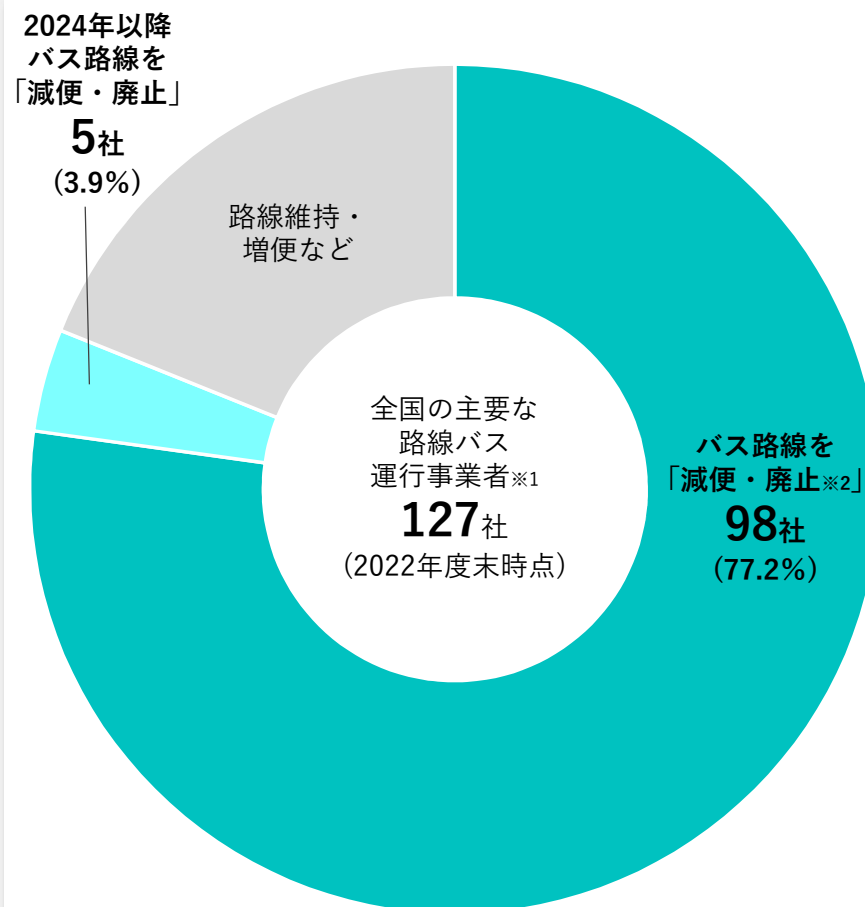
【図11】徒歩圏内の生活関連施設集積状況 | 幼稚園・保育園

03 現状・課題

【参考】生活環境に関するデータ



【図12】交通空白地区の状況【さいたま市地域公共交通計画】



※1 保有する路線数が30以上の路線バス運行事業者が対象(公営バスは除く)

※2 ダイヤ改正等で路線や運行系統について減便(減回)や廃止が明らかになった運行事業者

【図13】バス事業者の路線廃止意向【株式会社データバンク調査結果】

現状

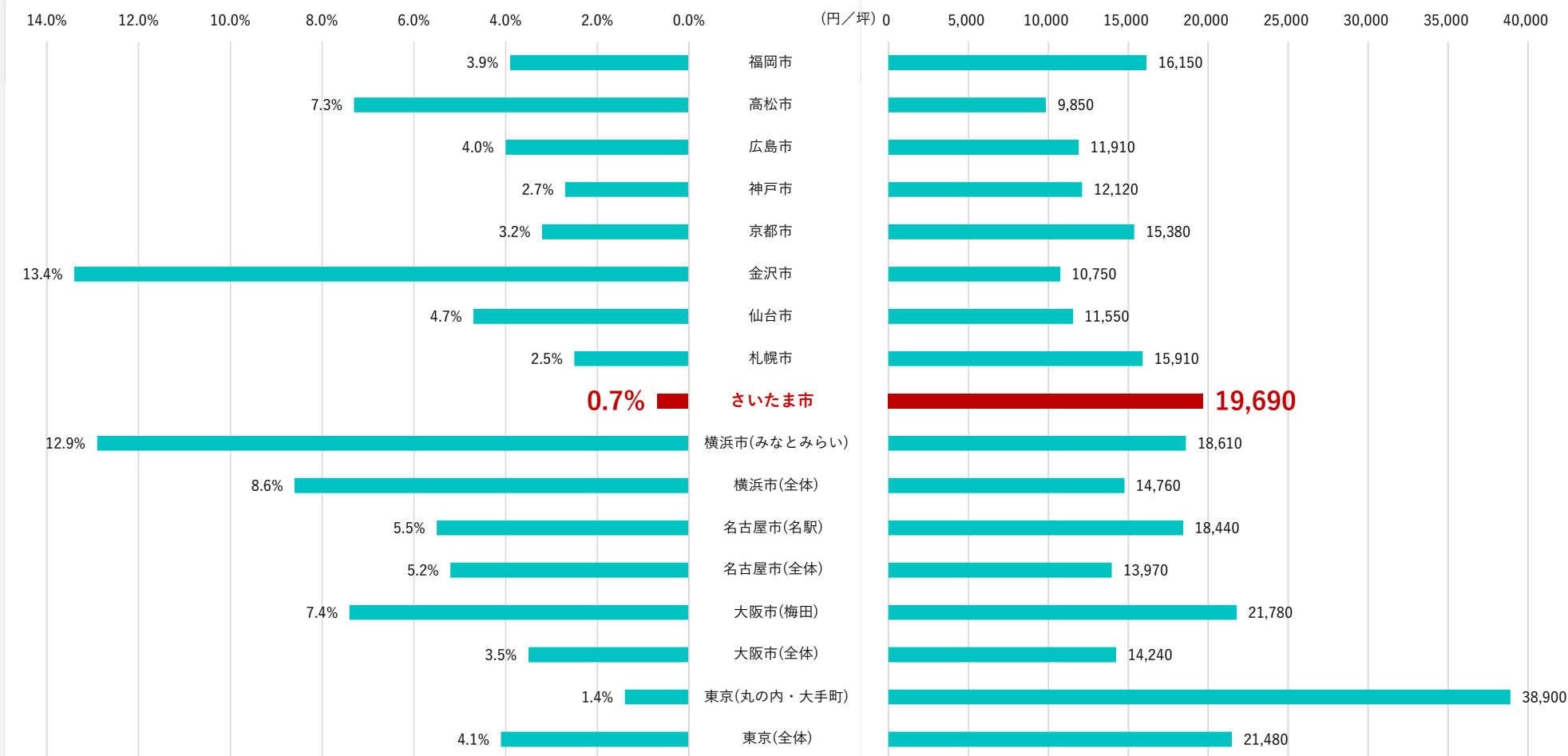
- 本市は新幹線6路線等が乗り入れる大宮駅を有し、国の首都圏広域地方計画において「**東日本の対流拠点**」として位置づけられており、ヒト・モノ・情報が集まる**東日本のネットワークの結節点としての連携・交流機能の集積・強化**等が求められている。
- また、新大宮上尾道路の整備や核都市広域幹線道路の検討、地下鉄7号線の延伸促進などにより、**広域的な交通ネットワークの更なる充実**が期待され、地理的優位性を有し、**産業立地のポテンシャル**を有する。
- 一方、**オフィス、MICE機能が不足**するとともに、**都心における土地の高度利用が図られておらず**ポテンシャルが生かしきれていない。【図14-17】
- また、都心と比べ**副都心（特に、美園地区及び岩槻駅周辺地区）の商業業務機能等の集積が進んでおらず**、拠点性が低い状況。【表1】

課題

- **東日本の対流拠点として、広域的な交通ネットワークの優位性のポテンシャルを生かし、都心、副都心等の拠点機能の向上、産業集積拠点の整備促進が必要。**

03 現状・課題

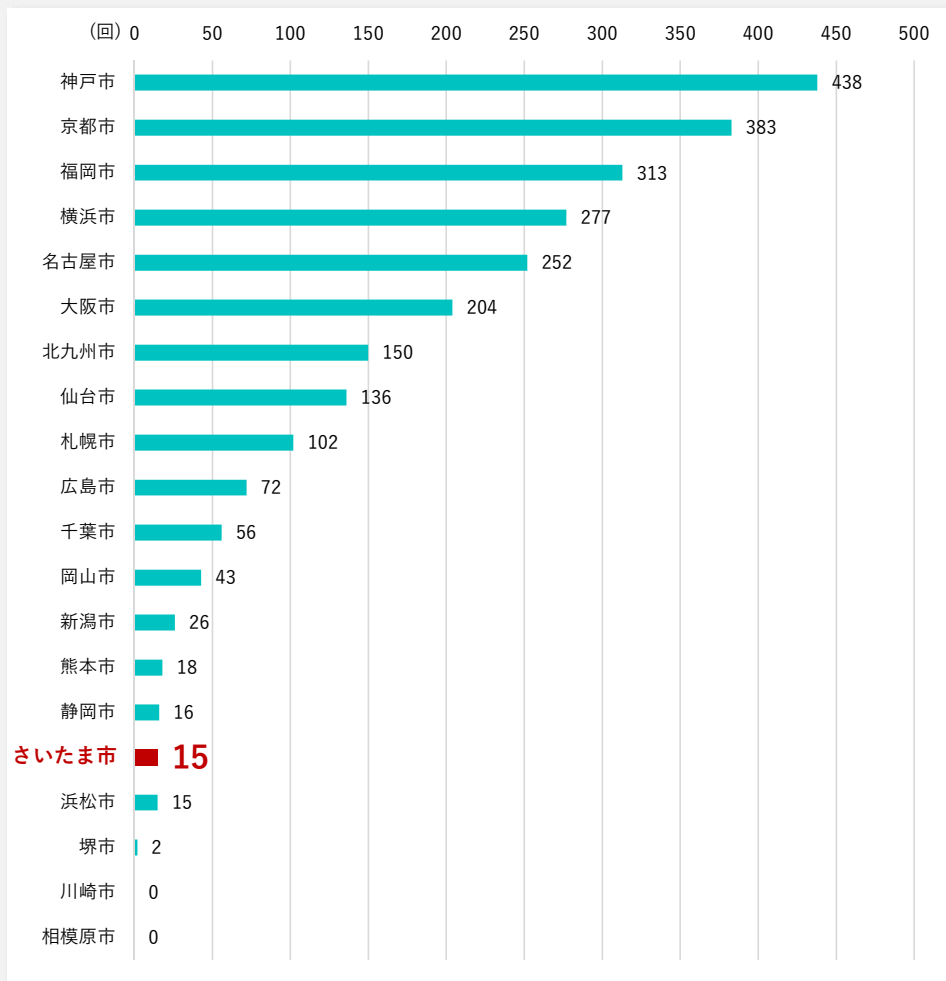
【参考】経済・産業に関するデータ



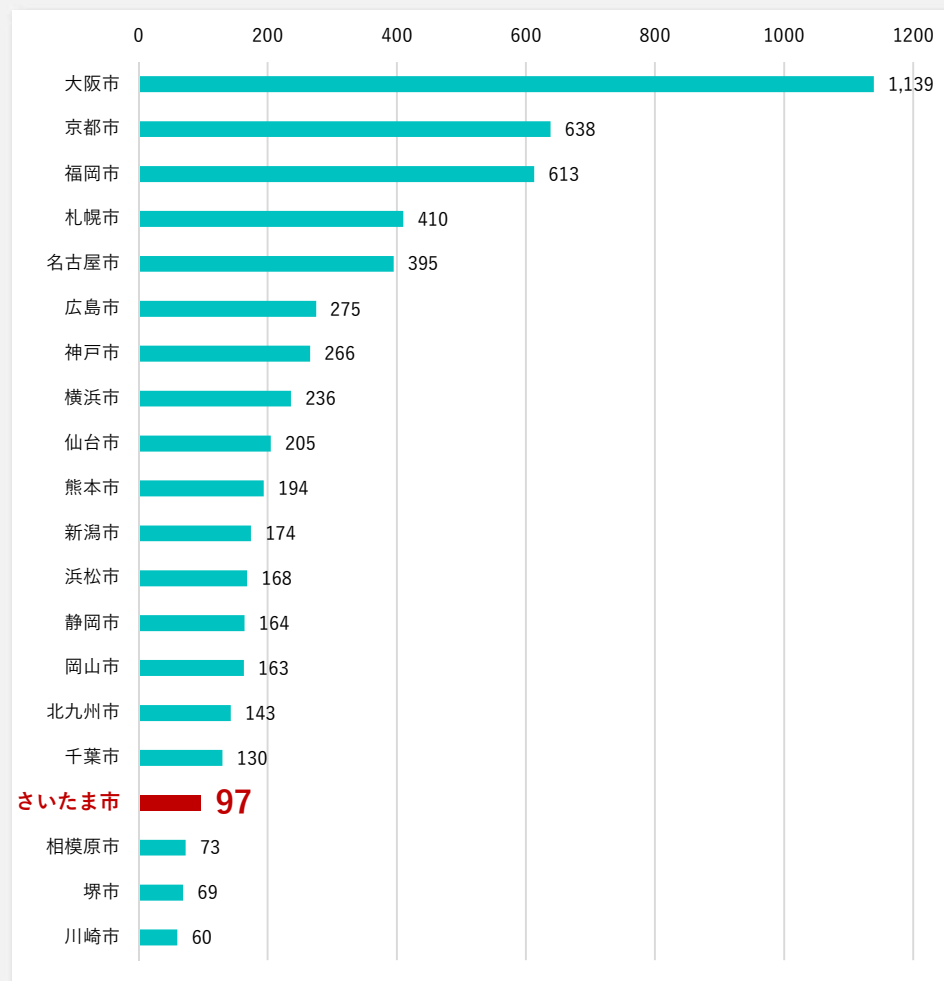
[図14]都市別オフィス空室率(左)・想定成約賃料(右) [JAPAN OFFICE MARKETVIEW 2024年第2四半期 | CBRE]

03 現状・課題

【参考】経済・産業に関するデータ



【図15】政令市国際会議開催件数【2019年国際会議統計 | 国際政府観光局(JNTO)】

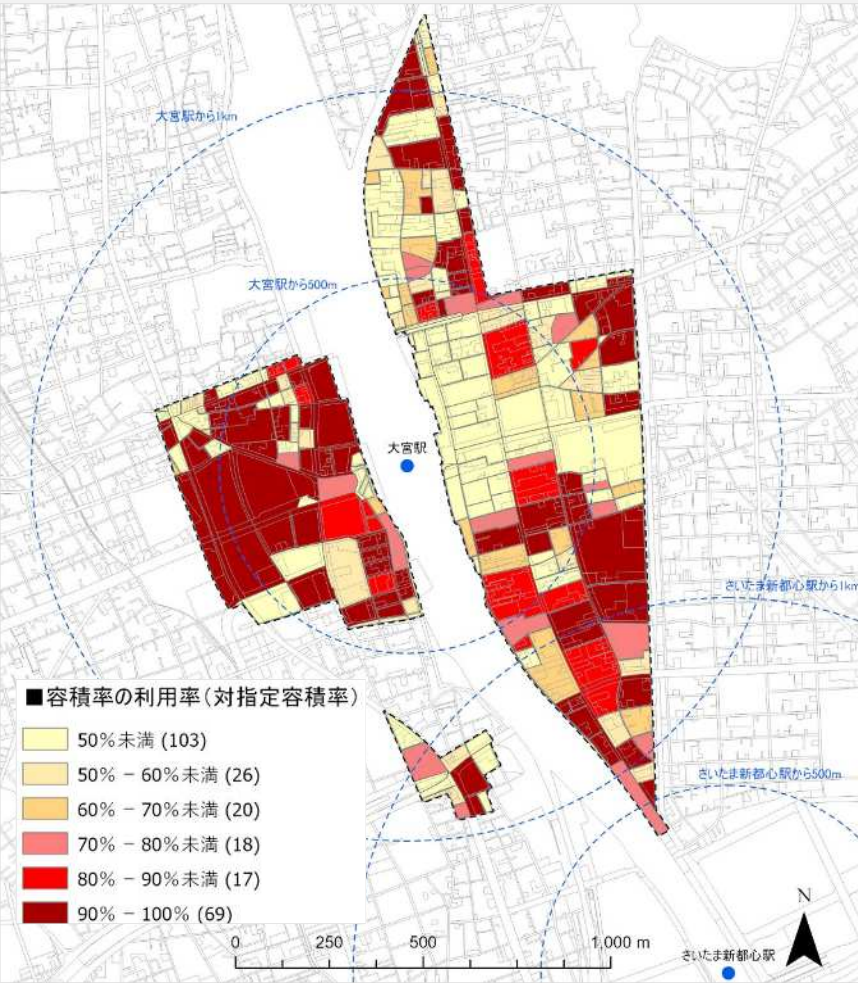


【図16】政令市旅館・ホテル施設数【2023年度末時点／令和5年度衛生行政報告例 | 厚生労働省】

03

現状・課題

【参考】経済・産業に関するデータ



[図17]大宮駅周辺の商業地域内の容積率利用率(対指定容積率)

拠点名	地区名	大型小売店舗	業務	宿泊	娯楽
都心	大宮駅周辺・さいたま新都心周辺地区	6	412	9	3
	浦和駅周辺地区	7	445	6	4
副都心	日進・宮原地区	6	229	1	1
	武蔵浦和地区	9	170	1	1
	美園地区	3	29	2	1
	岩槻駅周辺地区	4	92	3	1

[表1]都心・副都心の大型小売店舗等施設数【都市計画基礎調査・国土数値情報等】

03 現状・課題 防災

現状

- 自然災害に強い立地特性を生かした、災害時における**首都圏のバックアップ機能の強化**が求められている。
- 近年、全国的に風水害、地震災害などの自然災害が激甚化・頻発化しており、本市においても**荒川を中心とした河川沿いに水害リスク、密集地等における延焼・避難困難リスク等**を抱える。【図16-18】

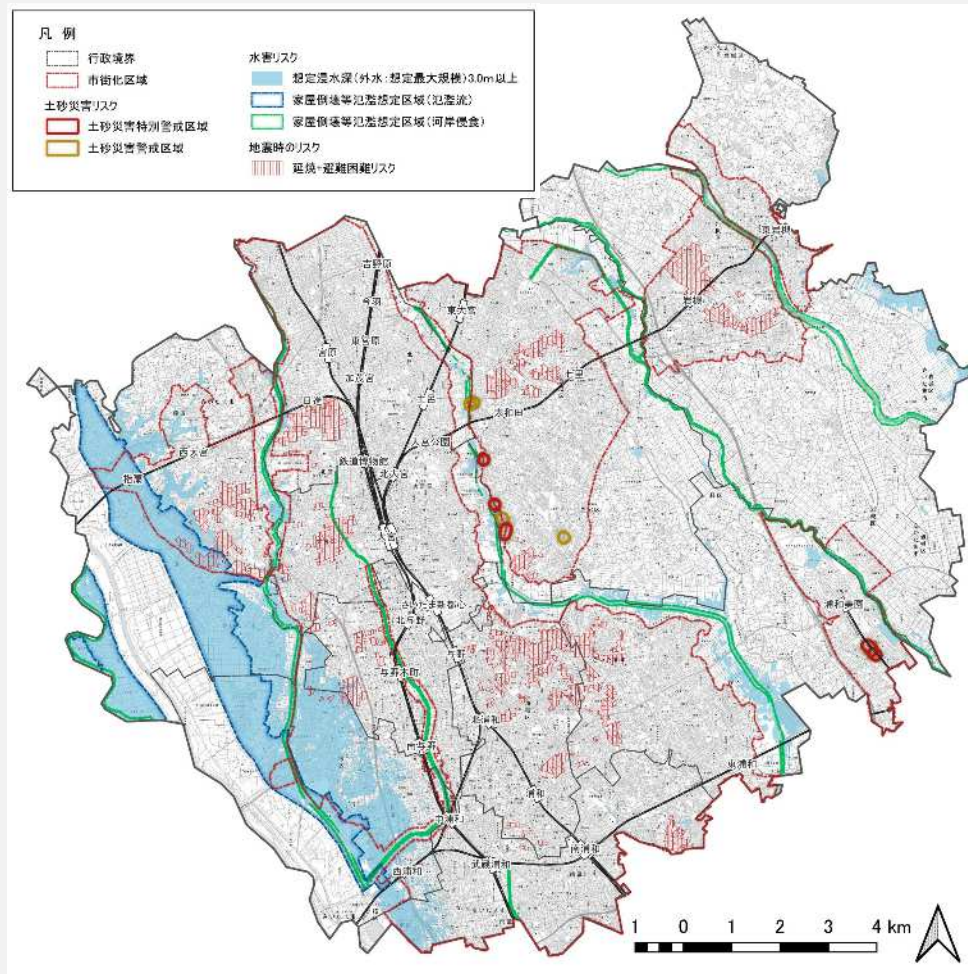


課題

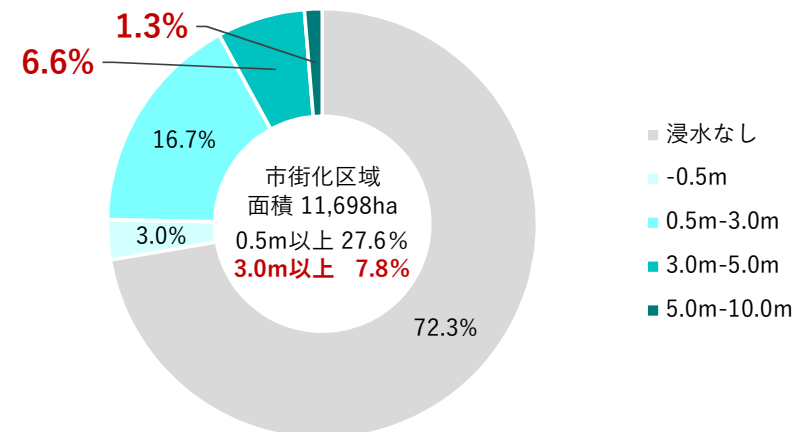
- **広域的な防災拠点機能の強化が必要。**
- **災害リスクの回避・低減に向けたハード・ソフト対策による都市防災力の向上が必要。**

03 現状・課題

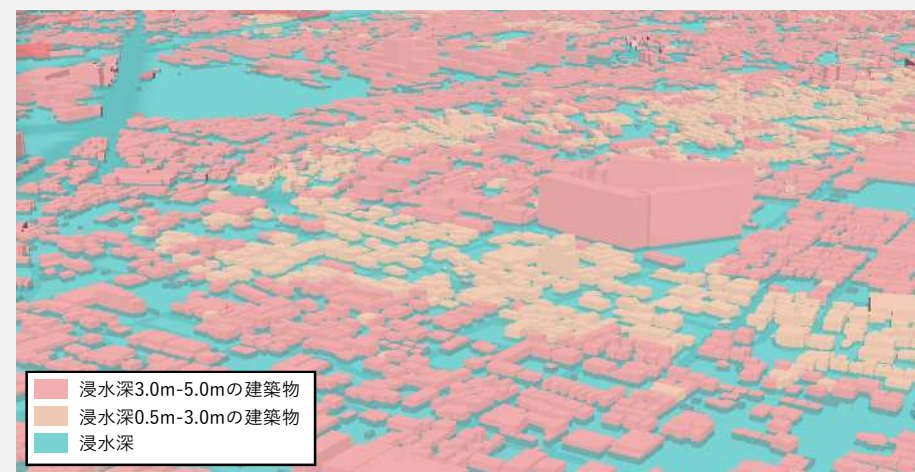
【参考】防災に関するデータ



【図16】災害リスク分布



【図17】市街化区域内の浸水深ごとの面積割合(想定最大規模)



【図18】桜区の浸水状況(想定最大規模)

04

基本方針

04 基本方針 立地適正化の基本方針

課題

人口

- 引き続き市街地の無秩序な拡大を抑制することを基本としながら、高齢化に伴う税収減・社会保障費増に備え、新たな市街地形成を含め本市のポテンシャルを生かした人口の誘導や維持が必要。
- 特に、生活利便性が高く安心安全なエリアにこども・子育て世代の流入を誘導し、人口の社会増を図る必要。

生活環境

- 日常生活に必要な生活関連施設に徒歩でアクセス可能な生活環境を維持・向上する必要。
- 誰もが利用しやすい公共交通ネットワークの整備や地域コミュニティで支える移動手段の確保が必要。
- こども・子育て世代が暮らしやすい空間・機能の創出が必要。

経済・産業

- 東日本の対流拠点として、広域的な交通ネットワークの優位性のポテンシャルを生かし、都心、副都心等の拠点機能の向上、産業集積拠点の整備促進が必要。

防災

- 広域的な防災拠点機能の強化が必要。
- 災害リスクの回避・低減に向けたハード・ソフト対策による都市防災力の向上が必要。

基本方針

多様なライフスタイルを支える利便性を備えるとともに、安心安全な居住環境を形成

東日本を牽引する魅力ある都心・副都心等の拠点を形成

05

居住誘導・防災指針

05 居住誘導・防災指針 居住誘導区域・防災指針の設定方針

基本方針

多様なライフスタイルを支える利便性を備えるとともに、安心安全な居住環境を形成

東日本を牽引する魅力ある都心・副都心等の拠点を形成

居住誘導区域・防災指針の設定方針

- 多様なライフスタイルを支え利便性の高い居住環境を提供し続ける観点、また、本市の人口誘導・維持のポテンシャルを踏まえ、**居住誘導区域は、本市の市街化区域を基本として検討**する。
 - ※ 市街化調整区域及び災害レッドゾーン（本市では土砂災害特別警戒区域が該当）は法令により居住誘導区域に含めないこととなっている。
 - ※ 工業専用地域など住宅建築を制限している区域、産業集積拠点は居住誘導区域に含めない。
 - ※ 安心安全な居住環境を形成する観点から、**土砂災害、洪水浸水等の各種災害リスクの危険性、程度を踏まえ、居住誘導区域に含めない区域を検討**する。
- 居住誘導区域の検討と連動して、**災害リスクを回避・低減するための取組を防災指針として検討**する。

05 居住誘導・防災指針

【参考】居住誘導区域と災害リスク

根拠法令等		本市で該当する区域	居住誘導区域設定の考え方
法令により居住誘導区域に 含まないこととしている区 域（都市再生特別措置法）	災害レッドゾーン	土砂災害特別警戒区域【地震／水害】	居住誘導区域から除外
総合的に勘案し、 居住を誘 導することが適当ではない と判断される場合は、原則 として、居住誘導区域に含 まないこととすべき 区域 （都市計画運用指針）	土砂災害警戒区域	土砂災害警戒区域【地震／水害】	各種災害リスクの危険性、 程度を踏まえ居住誘導区域 から除外するか検討
	津波災害警戒区域	—	
	洪水浸水想定区域、雨水出水 浸水想定区域、高潮浸水想定 区域	洪水浸水想定区域【水害】 家屋倒壊等氾濫想定区域【水害】 内水ハザードマップ【水害】	
	その他の調査結果により判明 した災害発生の恐れがある区 域	建物倒壊危険度マップ【地震】 液状化危険度マップ【地震】 延焼・避難困難リスク【地震】	

06

都市機能誘導

06 都市機能誘導 都市機能誘導区域の設定方針

基本方針

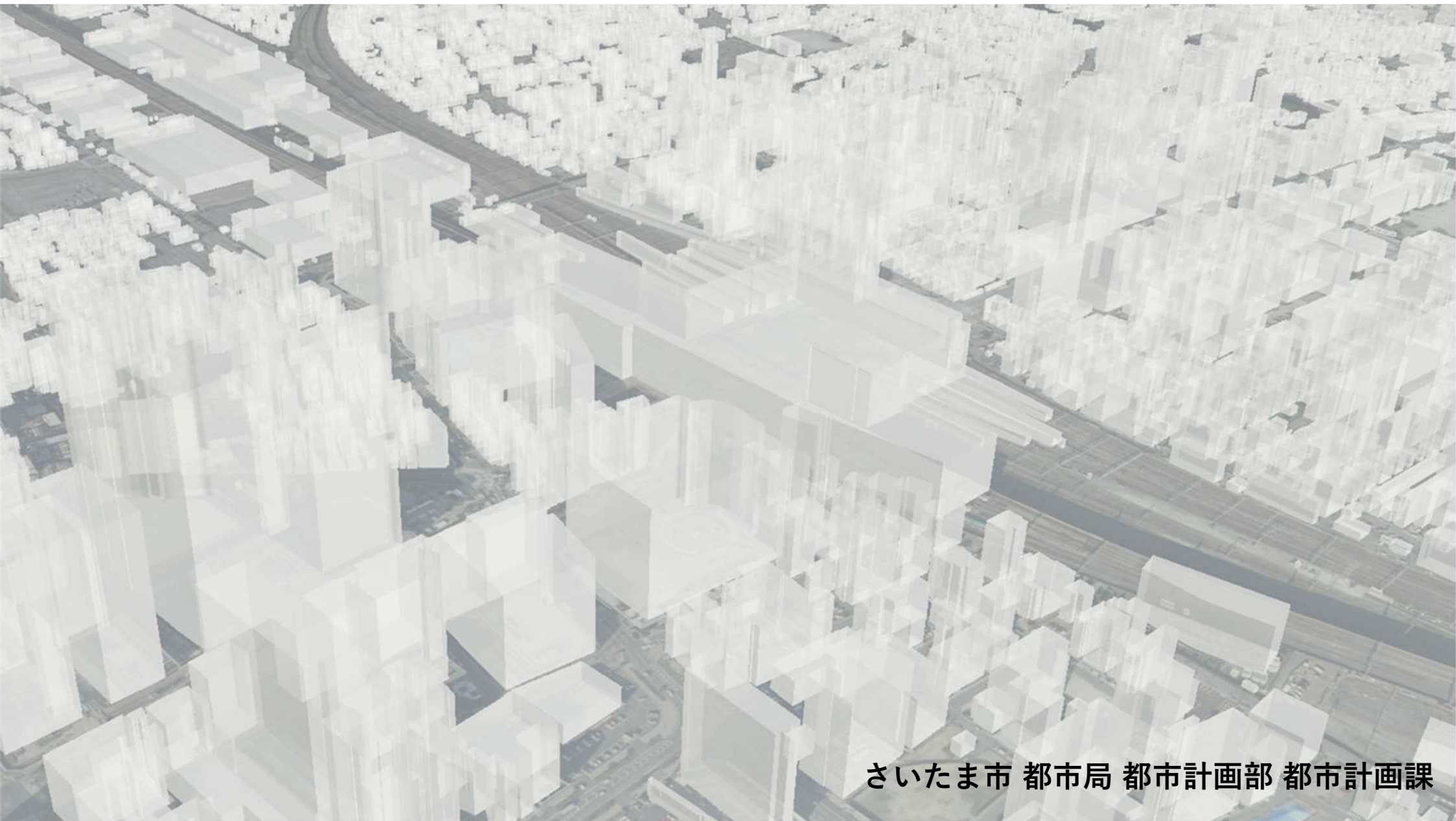
多様なライフスタイルを支える利便性を備えるとともに、
安心安全な居住環境を形成

東日本を牽引する魅力ある都心・副都心等の拠点的形成



都市機能誘導区域の設定方針

- 東日本を牽引する魅力ある都心・副都心等の拠点的形成する観点から、都市再生や土地の高度利用、都市基盤の整備に合わせた商業業務機能、交流機能の充実・強化を図る必要のある「**都心・副都心**」を中心に**都市機能誘導区域（法定）を検討**する。
- 区域の設定にあたっては、都市再生緊急整備地域、都市計画マスタープランの土地利用の方針における広域商業業務地や商業業務地、都市計画の状況、各種関連計画、駅周辺のまちづくり等を踏まえながら検討を行う。



さいたま市 都市局 都市計画部 都市計画課