

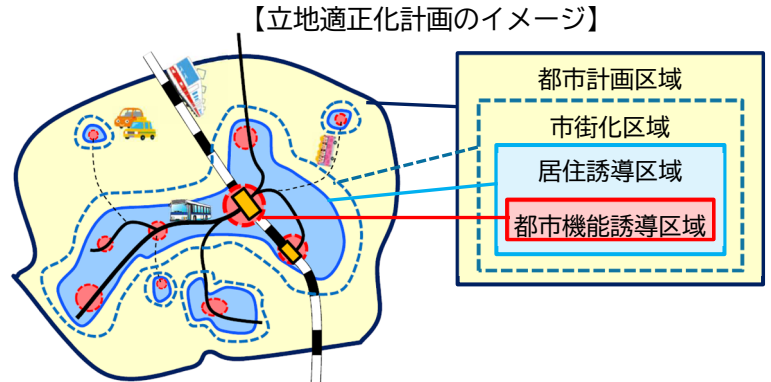
ふじみ野市立地適正化計画 概要版

令和7年3月

立地適正化計画の概要

立地適正化計画とは

立地適正化計画は、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、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方のもと、居住と居住に関わる医療、福祉、商業等の生活サービス施設が適切に立地するよう、時間をかけながら緩やかな誘導を図り、公共交通と連携した持続可能でコンパクトなまちづくりを推進する計画です。



出典：立地適正化計画の手引き（令和5（2023）年11月改訂、国土交通省 都市局 都市計画課）をもとに加筆・修正

策定の目的

ふじみ野市は、人口について令和2（2020）年まで増加傾向で、以降減少傾向に転じると見込まれる一方、市街地について、比較的コンパクトに形成されています。

さらに、近年、特に水災害については頻発、激甚化の傾向があり、災害リスクの高い地域を把握し計画的かつ必要な防災・減災対策に取り組む必要もあります。

これからのまちづくりは、都市ストックが整った市街地内の利便性を高めるとともに、時代のニーズに応じた機能更新や空間の質の向上を図ることで、人口動向等に対応した持続可能なまちづくりを進める必要があります。

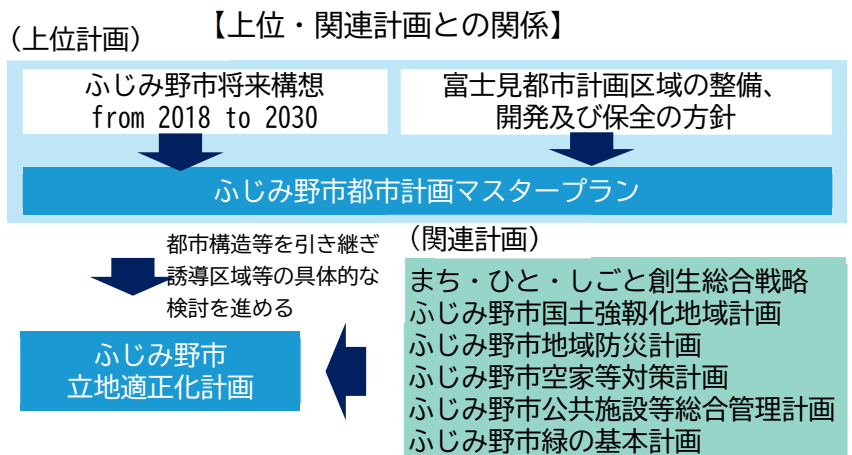
このことから、将来的に加速が予測される人口減少や少子高齢化を見据え、持続可能で安全安心な生活を送ることができるコンパクトシティの形成を推進するため立地適正化計画を策定するものです。

計画区域・計画期間

都市計画区域（ふじみ野市全域）を対象とし、計画期間は令和7（2025）年3月31日から令和23（2041）年3月31日とします。

計画の位置付け

立地適正化計画においては、ふじみ野市における今後の人口減少・少子高齢化に対応したまちづくりを進め、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の都市構造の形成に資する具体的な区域や施策を定めるため、上位計画と連携を図るとともに、居住・都市機能に関わる幅広い分野を包含したコンパクトなまちづくりを推進するため、関連計画と連携を図ります。



ふじみ野市を取り巻く現状と課題

都市構造上の現状と課題

○現状

(位置・面積)

- ・比較的コンパクトな市街地形成。
- ・幹線道路や東武東上線の上福岡駅の立地により、都心との良好なアクセスが確保。

(人口)

- ・今後は緩やかながらも人口減少の進展とともに、高齢化が大きく進む。
- ・20～30歳代の転入が多い。
- ・市街地の人口密度は将来も維持される。

(土地利用)

- ・市街地内の低未利用地は少ない。
- ・面整備事業により市街地が形成された部分も多く、良質な都市基盤が残存。

(都市機能増進施設)

- ・行政、介護福祉、子育て、商業、医療、教育・文化の各機能は市街化区域内に充足。

(交通環境)

- ・鉄道、路線バス、市内循環ワゴンが提供。
- ・市内のほぼ全域が公共交通サービス圏。

(財政)

- ・公共建築物の老朽化による費用増大が予想、高齢化の進展により財政は厳しい。

(他都市比較)

- ・生活利便性、健康・福祉、安全安心、地域経済などは高い水準。
- ・高齢者対応や財政面が課題。

○まちづくりの主要課題

■居住

- ・良質な居住環境の維持
- ・若年世代を中心とした転入の促進

■都市機能

- ・生活サービス施設の維持と効率的な機能更新
- ・高齢化への対応

■交通

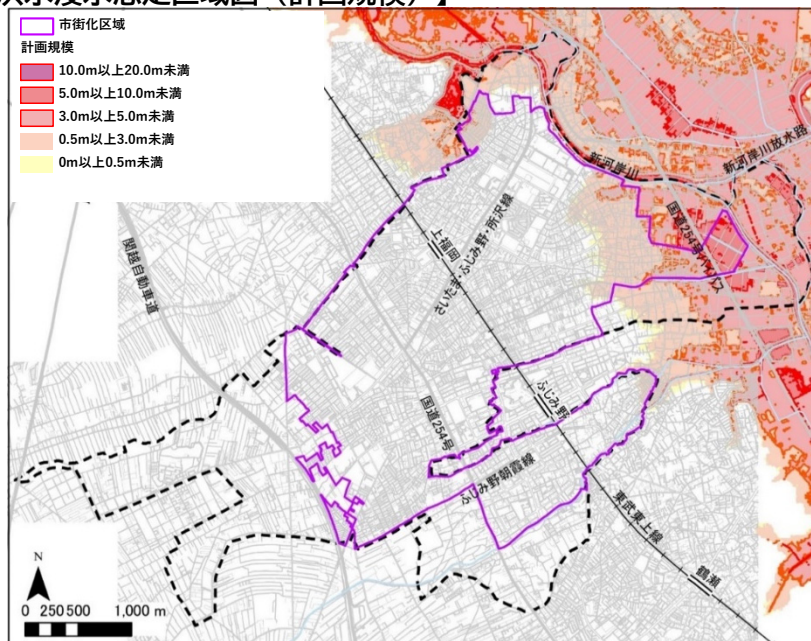
- ・ふじみ野市内の拠点地域をつなぐ、公共交通の利便性の維持

防災上の課題

ふじみ野市北東部や苗間みほの地区等に水害（洪水）の災害リスクが高いエリアが広く存在しており、居住誘導区域に含める際、防災対策が求められます。雨水出水（内水）は、実績のある箇所が複数存在しています。

地震のリスクに対しては、ふじみ野市全域として、不燃化、耐震化を進めていく必要があります。

【洪水浸水想定区域図（計画規模）】



【浸水深の想定と目安】

10.0m～20.0m未満	2階建ての家屋が水没する程度
5.0m～10.0m未満	2階の天井以上まで浸水する程度
3.0m～5.0m未満	1階の天井から2階の天井近くまで浸水する程度
0.5m～3.0m未満	1階の床下から1階の天井まで浸水する程度
0m～0.5m未満	1階の床下まで浸水する程度

出典：ふじみ野市洪水ハザードマップ（令和6（2024）年7月作成、ふじみ野市）

出典：荒川水系荒川洪水浸水想定区域図（計画規模）（平成28（2016）年5月公表、国土交通省荒川上流河川事務所、荒川下流河川事務所）をもとに作成

【目標】 **人がつながる 豊かで住み続けたいまち ふじみ野**

【まちづくりの方針】

①住宅都市として持続的に発展していくための居住の誘導

良好な居住環境を背景に転入超過が続いているが、住宅都市として持続的に発展していくためには、今後とも転入の促進を図っていく必要があります。居住環境の整備や高度化などを進め、更なる居住の誘導を推進していきます。

②将来的なニーズの変化に対応した都市機能の誘導

現状では生活利便性は高いものの、今後の高齢化の進展に伴って、生活サービス施設に対するニーズの変化も想定されます。将来的なニーズの変化に対応した都市機能の誘導を推進します。公共施設の誘導の際は、複合化など効率的な財政運営にも寄与するように努めます。

③日常生活を支える公共交通網の維持

現状で公共交通のサービス水準は高く、今後とも日常生活の中心となる拠点間をつなぐ公共交通網を維持していきます。

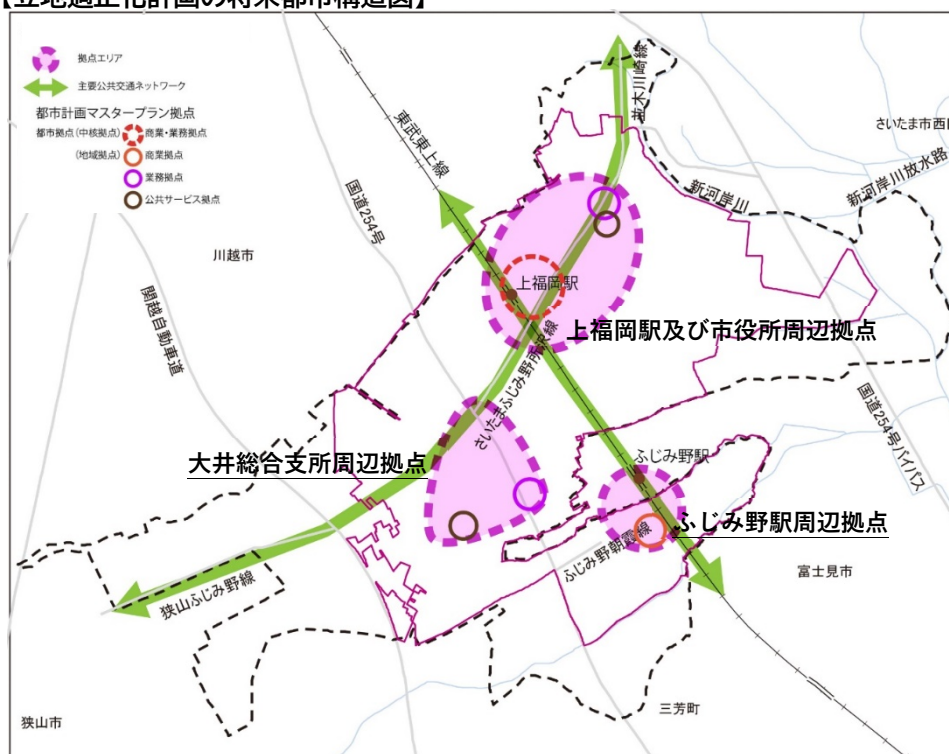
④安心して暮らせる市街地の形成

市街化区域内にも水災害や地震等のリスクのある地域が存在することから、特に居住誘導区域に指定する区域については、災害リスクの回避、低減策を図り、安心して暮らせる市街地をかたち造っていきます。

将来都市構造

「上福岡駅及び市役所周辺」、「大井総合支所周辺」、「ふじみ野駅周辺」の3つの拠点を設定します。

【立地適正化計画の将来都市構造図】



ふじみ野市に立地する都市機能増進施設について、ふじみ野市全域など広範囲の市民の利用を想定した都市機能増進施設や都市機能誘導区域に賑わいを創出する都市機能増進施設を誘導施設とします。

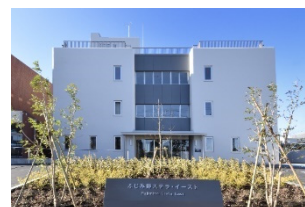
【誘導施設の設定】

機能	施設	考え方
行政機能	市役所 本庁舎	全市民による利用が想定され、市の中心的な行政施設であることから、誘導施設に位置付ける。
	総合支所、 出張所	少数で広範囲の利用者をカバーすることが望まれる施設であることから、誘導施設に位置付ける。
商業機能	大規模 小売店舗	市の中核的な商業施設であり、都市拠点の中心性と集客力を維持する上で、都市拠点に立地することが望ましい施設であることから、誘導施設に位置付ける。
教育・ 文化機能	文化系施設	ふじみ野市内・市外の広域的な集客を想定した、交流や賑わいを創出する市の中心的な文化施設であることから、誘導施設に位置付ける。
	図書館・ 図書室	全市民による利用が想定され、少数で広範囲の利用者をカバーすることが望まれる施設であることから、誘導施設に位置付ける。
	資料館	全市民による利用が想定され、少数で広範囲の利用者をカバーすることが望まれる施設であることから、誘導施設に位置付ける。

【ステラ・ウェスト】



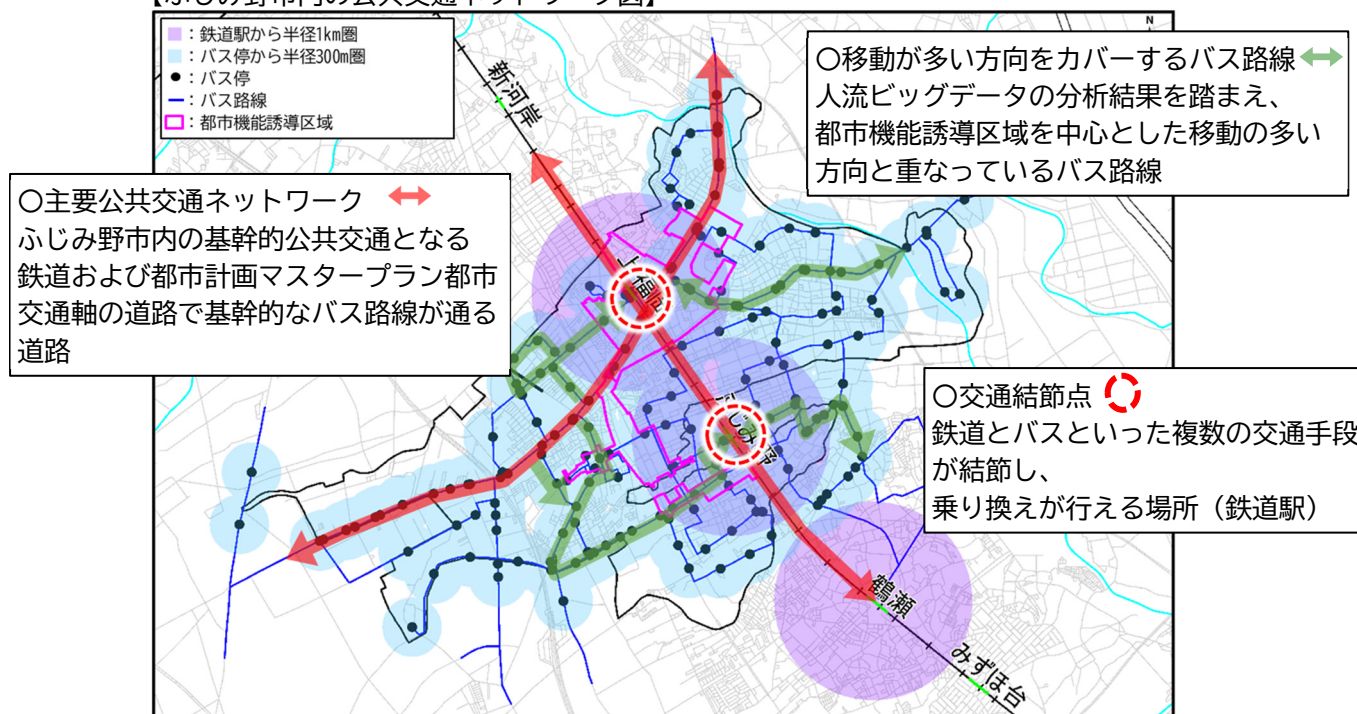
【ステラ・イースト】



公共交通に係る方針の検討

ふじみ野市内の公共交通ネットワークは、「将来都市構造」で設定した「主要公共交通ネットワーク」、人流ビッグデータの分析結果にもとづく「都市機能誘導区域を中心とした移動実態」、「その他のバス路線」を踏まえて設定するものとします。

【ふじみ野市内の公共交通ネットワーク図】





誘導施策

施策の体系

誘導施策は、将来都市構造の実現を目指して、居住や都市機能の集約を図るための施策です。立地の適正化に関する基本的な方針の4つの分類に基づいて設定します。

【誘導施策】

分類	施策の方針	【施策】
居住誘導	安全安心な居住環境の創出	施策1 ゆとりある良好な住環境の創出及び保全
		施策2 安全で快適な道路環境の形成
		施策3 犯罪のない環境の形成
	子育て世代の定住促進	施策4 子ども・子育て家庭を取り巻く環境の充実
	高齢化の進展に対応した環境整備	施策5 高齢者への福祉サービスの充実
都市機能誘導	ふじみ野市全体の魅力につながる求心性の高い拠点形成	施策6 都市機能の誘導による拠点性の向上
		施策7 ストック活用による公共施設の魅力向上
	にぎわいと活力あるまちなかの形成	施策8 新たな産業の育成と商工業の活性化
		施策9 市の魅力の発信
公共交通ネットワーク	円滑な移動を支える公共交通ネットワークの維持	施策10 公共交通の利便性の維持・充実
		施策11 多様な移動手段の確保
	拠点における公共交通の利用しやすさの向上	施策12 交通結節点の機能強化
防災・減災	(防災指針にて設定)	



届出制度

居住誘導区域外で一定以上の住宅等を設ける場合や都市機能誘導区域外で「誘導施設」を設ける場合、都市機能誘導区域内で誘導施設の休止または廃止を行う場合は、原則として、行為着手の30日前までに届出が必要です。

○「住宅」に関して届出が必要な行為

対象区域	・居住誘導区域外
対象行為	開発行為 ・3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ・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
	建築等行為 ・3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ・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

○「誘導施設」に関して届出が必要な行為

対象区域	・都市機能誘導区域外
対象行為	開発行為 ・誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為
	建築等行為 ・誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ・建築物を改築して、誘導施設を有する建築物とする場合 ・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

対象区域	・都市機能誘導区域内
対象行為	・誘導施設を休止・廃止しようとする場合



防災指針

ふじみ野市の防災上の課題を踏まえ、防災まちづくりの取組方針を推進するため、具体的な取組施策とスケジュールを整理します。

【具体的な取組施策とスケジュール】

※短期: 令和7(2025)年度から令和11(2029)年度まで、中期: 令和12(2030)年度から令和16(2034)年度まで、
長期: 令和17(2035)年度から令和22(2040)年度まで

種別	取組方針	対策種別	取組内容	スケジュール			
				短期	中期	長期	
災害共通	低減	ハード対策	①幹線道路整備	→			
			②道路橋りょう等の修繕改修	→			
			③緊急輸送路の安全確保	→			
		ソフト対策	①自主防災組織補助金の実施	→			
			②防災情報共有システムの導入・運用	→			
			③避難誘導標識の更新	→			
			④県防災行政無線設備の再整備・運用	→			
			⑤避難行動要支援者名簿の作成	→			
			⑥総合防災訓練の実施	→			
			⑦地域防災計画等の見直し及びマニュアルの作成	→			
			⑧ハザードマップの更新	→			
			⑨地域の消防団員の充実	→			
⑩消防施設及び体制の充実	→						
⑪個別避難計画の作成	→						
水害	回避	ハード対策	①新河岸川流域（荒川水系）における河川改修	→			
			②雨水貯留・浸透施設の普及	→			
			③国道254号バイパスふじみ野地区土地区画整理事業による調整池整備	→			
			④川崎調整池の整備	→			
	ソフト対策	①立地適正化計画の届出・勧告制度による立地・建築誘導	→				
		②土地利用の規制、誘導（宅地造成の抑制等）	→				
	低減	ハード対策	①河川の堆積土砂・ヘドロ等の抑制	→			
			ソフト対策	①緑地・農地の保全、自然地の質の向上	→		
				②避難行動を促すためのリアルタイム情報の提供やプッシュ型情報の発信体制構築（水位計の設置等を含む）	→		
		③情報収集・連絡体制の整備		→			
		④防災教育・河川環境教育		→			
		⑤河川施設の役割について地域住民の理解を深める活動		→			
⑥堤防復旧、排水活動の各種計画策定		→					
⑦河川の適切な維持管理		→					
⑧マイ・タイムラインの啓発		→					
⑨早期避難を促す区域における個別避難計画の作成	→						
地震	低減	ハード対策	①既存住宅耐震診断・耐震改修の促進	→			
			②住宅密集地域の住宅の不燃化の促進	→			
			③共同化によるオープンスペース確保の促進	→			
			④空家対策の推進（発生予防、適正管理及び利活用の促進）	→			
			⑤水道管路施設の管理・更新	→			
			⑥配水池の耐震補強	→			
			⑦水源施設の管理・更新	→			
			⑧狭あい道路の拡幅	→			

計画の推進状況を評価するにあたっては、評価指標により、計画の評価を行います。
 なお、立地適正化に関する基本的な方針を踏まえて、評価指標を設定します。

【目標値】

分野	まちづくりの基本的な方針と施策の方針	評価指標	現況値	目標値
居住誘導	①住宅都市として持続的に発展していくための居住の誘導 <ul style="list-style-type: none"> ●安全安心な居住環境の創出 ●子育て世代の定住促進 ●高齢化の進展に対応した環境整備 	居住誘導区域内の人口密度	115.5 人/ha 令和 2(2020)年度	118.7 人/ha 令和 22(2040)年度
都市機能誘導	②将来的なニーズの変化に対応した都市機能の誘導 <ul style="list-style-type: none"> ●ふじみ野市全体の魅力につながる求心性の高い拠点形成 ●にぎわいと活力あるまちなかの形成 	誘導施設となる文化系施設・資料館の年間利用者数	679,624 人 令和 5(2023)年度	805,000 人 令和 22(2040)年度
		誘導施設となる文化系施設・資料館の維持管理費等の支出額	3.8 億円 令和元(2019)年度から令和 3(2021)年度平均	4.8 億円 令和 22(2040)年度
公共交通ネットワーク	③日常生活を支える公共交通網の維持 <ul style="list-style-type: none"> ●円滑な移動を支える公共交通ネットワークの維持 ●拠点における公共交通の利用しやすいさの向上 	市内循環ワゴンの年間利用者数	109,754 人 令和 5(2023)年度	110,000 人 令和 22(2040)年度
防災・減災	④安心して暮らせる市街地の形成 <ul style="list-style-type: none"> ●災害リスクの回避 ●災害リスクの低減 	洪水浸水想定区域(計画規模)における浸水深 3.0m以上区域の人口	3,280 人 令和 2(2020)年度	3,016 人 令和 22(2040)年度

コンパクトなまちづくりに向けて

PDCA サイクルの考え方に基づき、概ね 5 年おきに本計画に位置づけた誘導施策の実施状況や目標値の達成状況を確認・評価し、計画の進捗状況の検証を行います。その結果を踏まえて、誘導施策の見直しや充実、強化等の検討を行うとともに、必要に応じて計画自体の見直し等も検討します。

