

ふじみ野市立地適正化計画(案) 住民説明会

●上福岡会場

2024年12月15日（日曜日）

午前9時30分から11時30分

ふじみ野市役所本庁舎5階大会議室

●大井会場

2024年12月22日（日曜日）

午後3時から5時

大井総合支所2階ゆめぽると 多目的ホール

目次

はじめに

1. 立地適正化計画の概要
2. ふじみ野市を取り巻く現状と課題
3. 立地適正化計画で目指す将来都市構造
4. 都市機能誘導区域・誘導施設
5. 居住誘導区域
6. 公共交通に係る方針の検討
7. 誘導施策
8. 防災指針
9. 計画の推進及び目標値の設定

今後のスケジュール

パブリックコメントについて

はじめに

計画の目的

- ・ふじみ野市では、将来的に予想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しています。

本日の目的

- ・立地適正化計画を策定するにあたり、現在、計画（案）のパブリックコメントを実施しています。
- ・今回の住民説明会を通して、市民の皆様に計画（案）の内容をご説明し、皆様から広くご意見等をいただきたいと考えております。

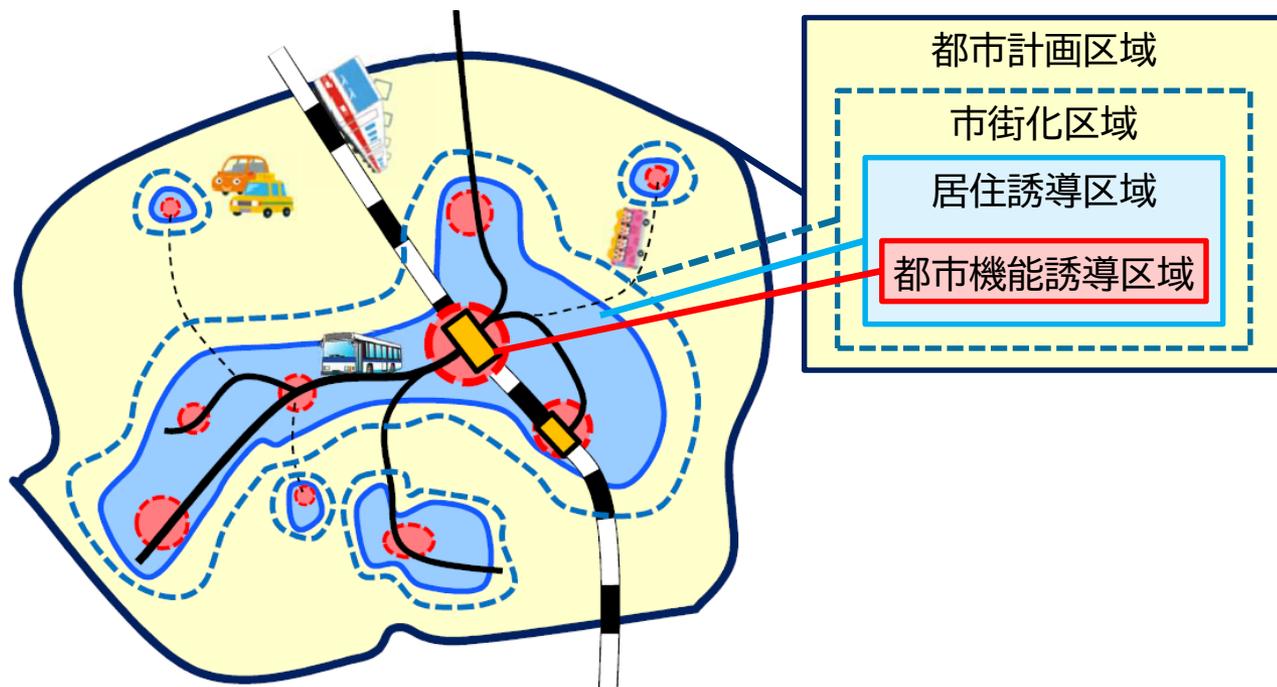
立地適正化計画とは

- ・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。

【計画に定める内容】

- ・ 基本的な方針
- ・ 居住誘導区域
- ・ 都市機能誘導区域
- ・ 誘導施設
- ・ 誘導施策
- ・ 防災指針

【誘導区域のイメージ】

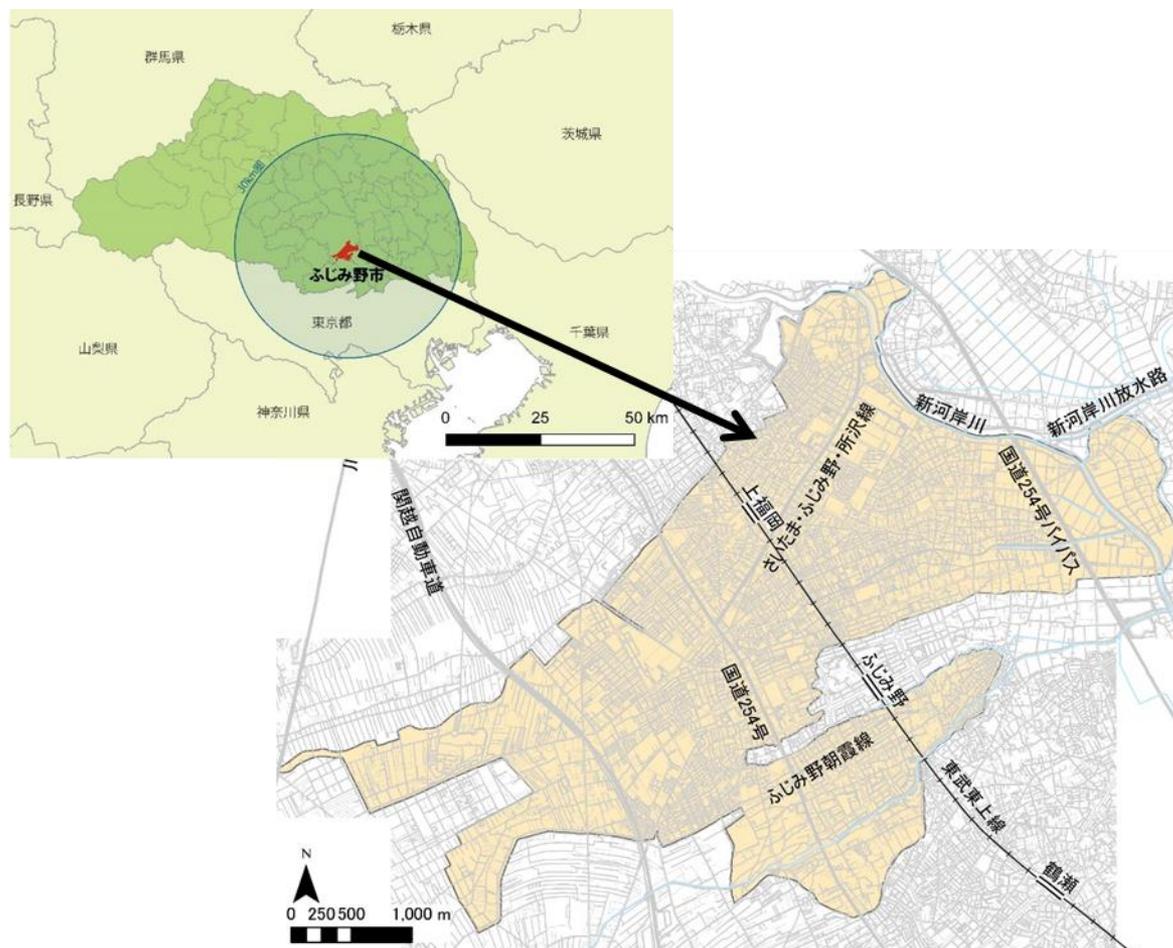


出典：立地適正化計画の手引き（令和5（2023）年11月改訂、国土交通省 都市局 都市計画課）をもとに加筆・修正

1. 立地適正化計画の概要

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4月1日から令和23(2041)年3月31日とします。

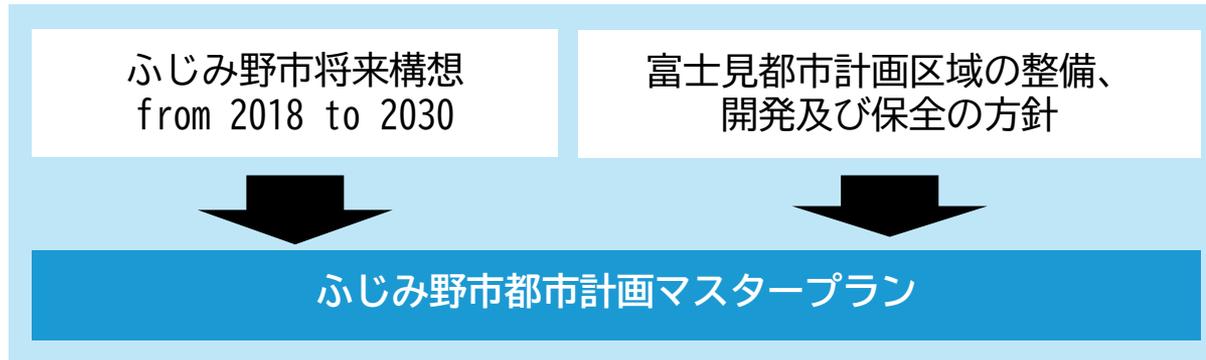


計画の位置付け

- ・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。
- ・立地適正化計画は、誘導区域を設定し、区域内において届出制度等の活用が可能となる等、都市計画マスタープランのアクションプランとなります。

【上位・関連計画との関係】

(上位計画)



都市拠点や土地利用といった都市構造等を引き継いで、誘導区域等の具体的な検討を進める

ふじみ野市
立地適正化計画

(関連計画)

まち・ひと・しごと創生総合戦略
ふじみ野市国土強靱化地域計画
ふじみ野市地域防災計画
ふじみ野市空家等対策計画
ふじみ野市公共施設等総合管理計画
ふじみ野市緑の基本計画

現況と課題

(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。

(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。

(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。

(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。

■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

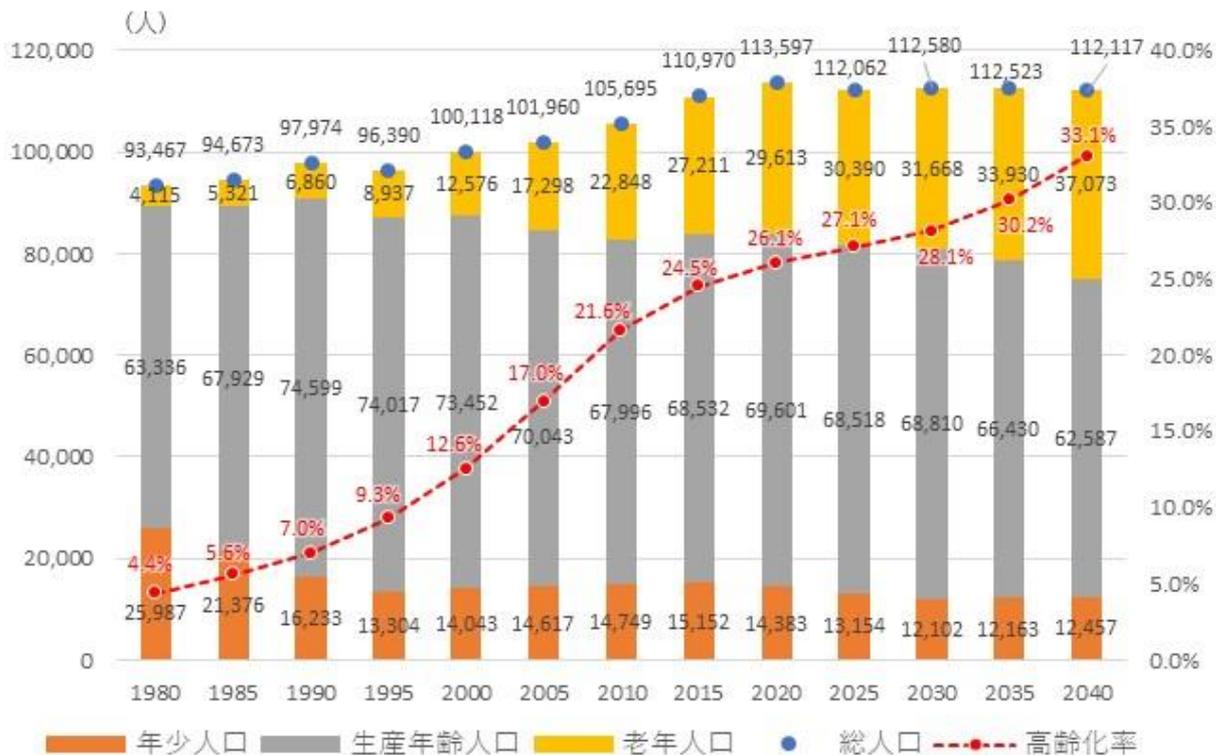
- ・ふじみ野市内の拠点地域をつなぐ、公共交通の利便性の維持

2. ふじみ野市を取り巻く現状と課題

(参考) 人口

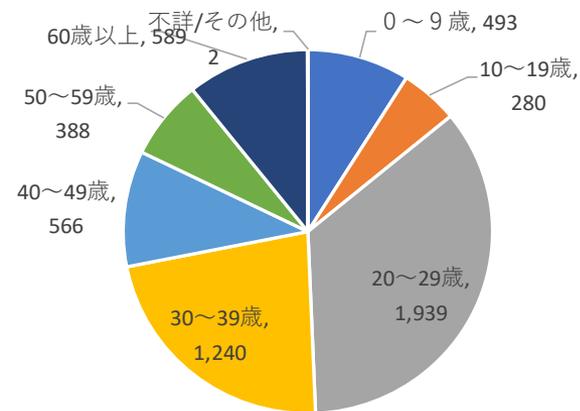
・人口については、今後は緩やかながらも人口減少の進展とともに、高齢化が大きく進むことが予測されます。また、20～30歳代の転入が多い状況です。

【人口の推移】



出典：（令和2(2020)年まで）国勢調査、（令和7(2025)年以降）国立社会保障・人口問題研究所（令和5(2023)年推計）をもとに作成

【年齢別転入者数】 令和4(2022)年



出典：住民基本台帳人口移動報告（総務省）をもとに作成

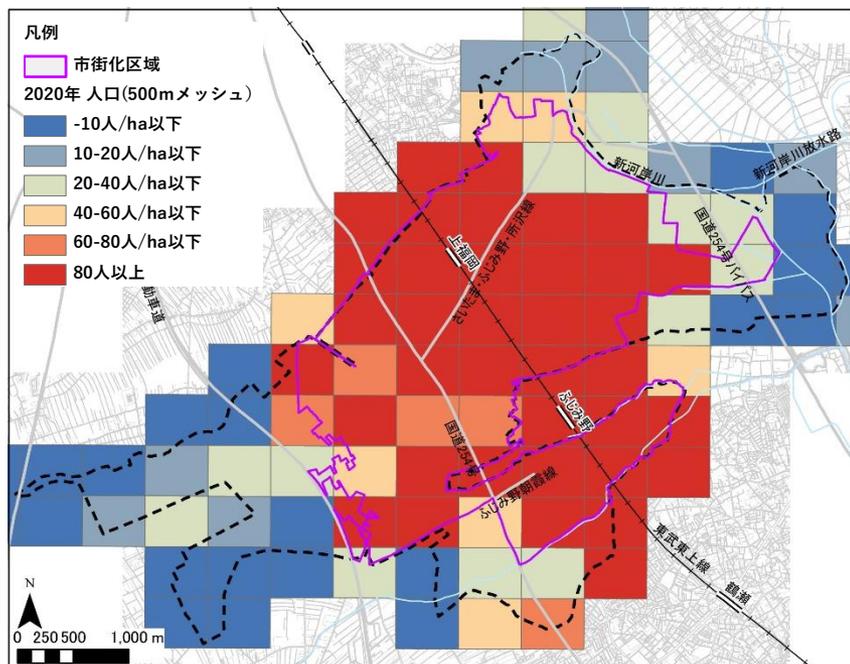
2. ふじみ野市を取り巻く現状と課題

(参考) 人口

・市街地の人口密度は、将来も維持される予想です。

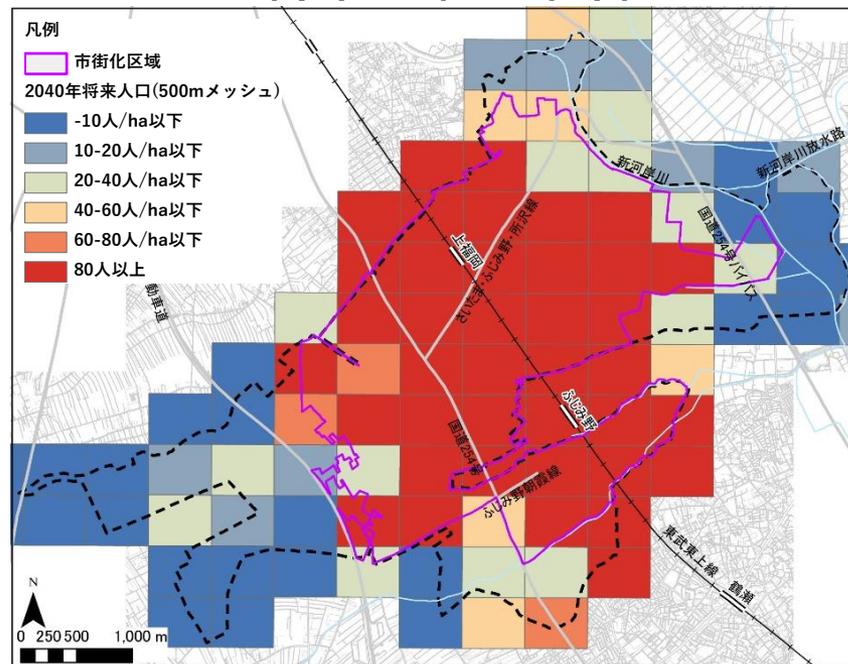
【地域別人口密度】

(令和2(2020)年)



出典：令和2(2020)年国勢調査をもとに作成

(令和22(2040)年)



出典：平成30(2018)年国政局推計(国土数値情報)をもとに作成

2. ふじみ野市を取り巻く現状と課題

(参考) 都市機能増進施設

・都市機能増進施設については、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しています。

【都市機能増進施設分布】

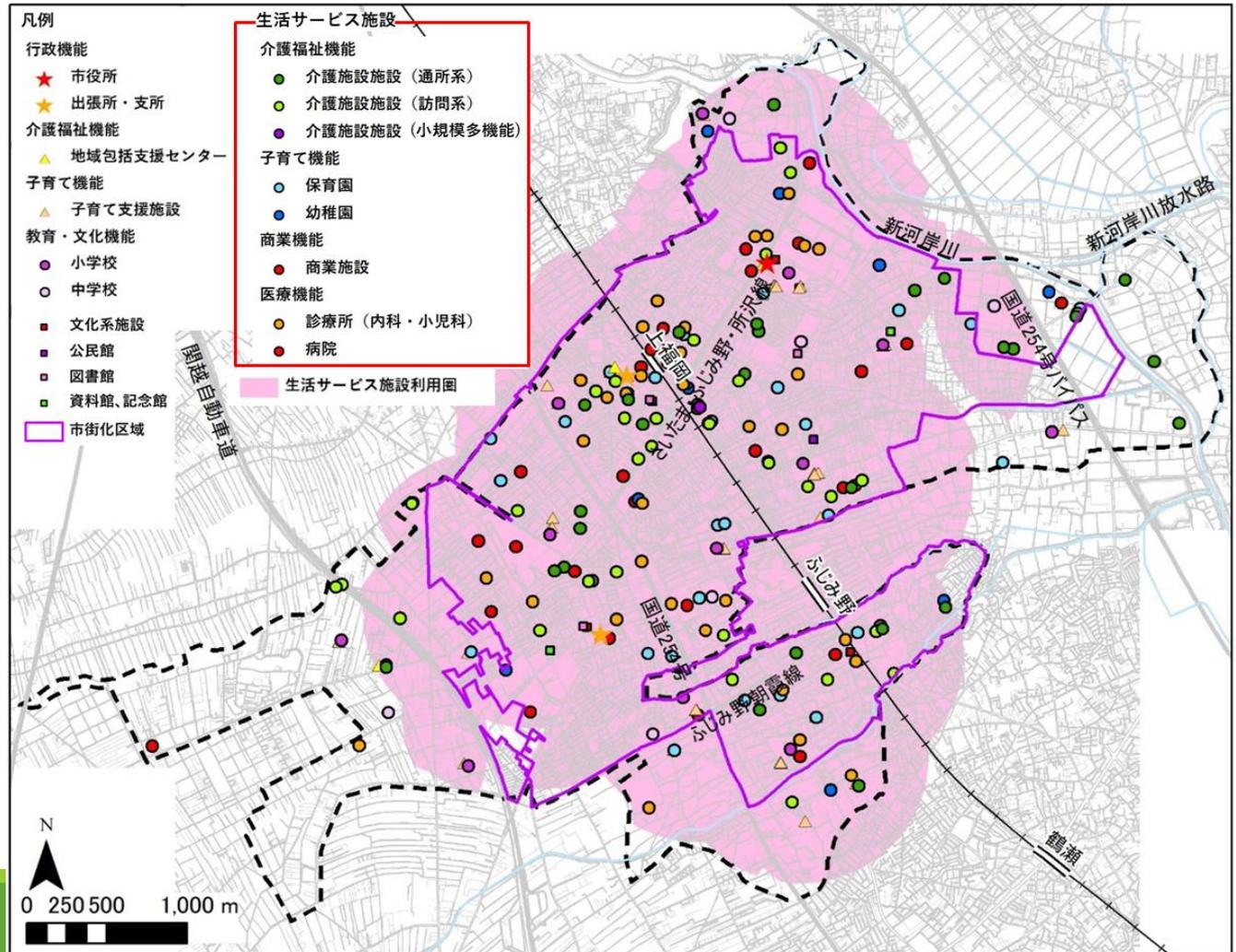
都市機能増進施設とは

医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの（都市再生特別措置法第81条第1項）



都市を便利で
住みやすくするための
施設のこと。

(例)病院やスーパー、
学校など



防災上の現状と課題

- ・ふじみ野市の一部に災害リスクが高いエリアが広く存在し、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。

項目	災害ハザード等の種類	現状
水害 (洪水・ 内水)	洪水浸水想定区域（浸水深） 計画規模	ふじみ野市北東部を中心に浸水深3.0m以上の区域があり、市街化区域も含まれている。
	洪水浸水想定区域（浸水深） 想定最大規模	
	洪水浸水想定区域（浸水継続時間） 想定最大規模	ふじみ野市北東部を中心に継続時間が72時間以上の区域が存在している。
	家屋倒壊等氾濫想定区域 (河岸侵食)	新河岸川の沿岸に一部存在し、市街化区域も含まれている。
	早期の立退き避難が必要な区域	元福岡地区が指定されている。
	雨水出水（内水）	内水実績のある箇所が複数存在している。
地震	揺れやすさ	ふじみ野市北東部のエリアが災害リスクの大きい傾向となっている。
	建物倒壊危険度	
	液状化可能性	

まちづくりの目標と立地の適正化に関する基本的な方針

(まちづくりの目標)

人がつながる豊かで住み続けたいまち ふじみ野

(立地の適正化に関する基本的な方針)

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

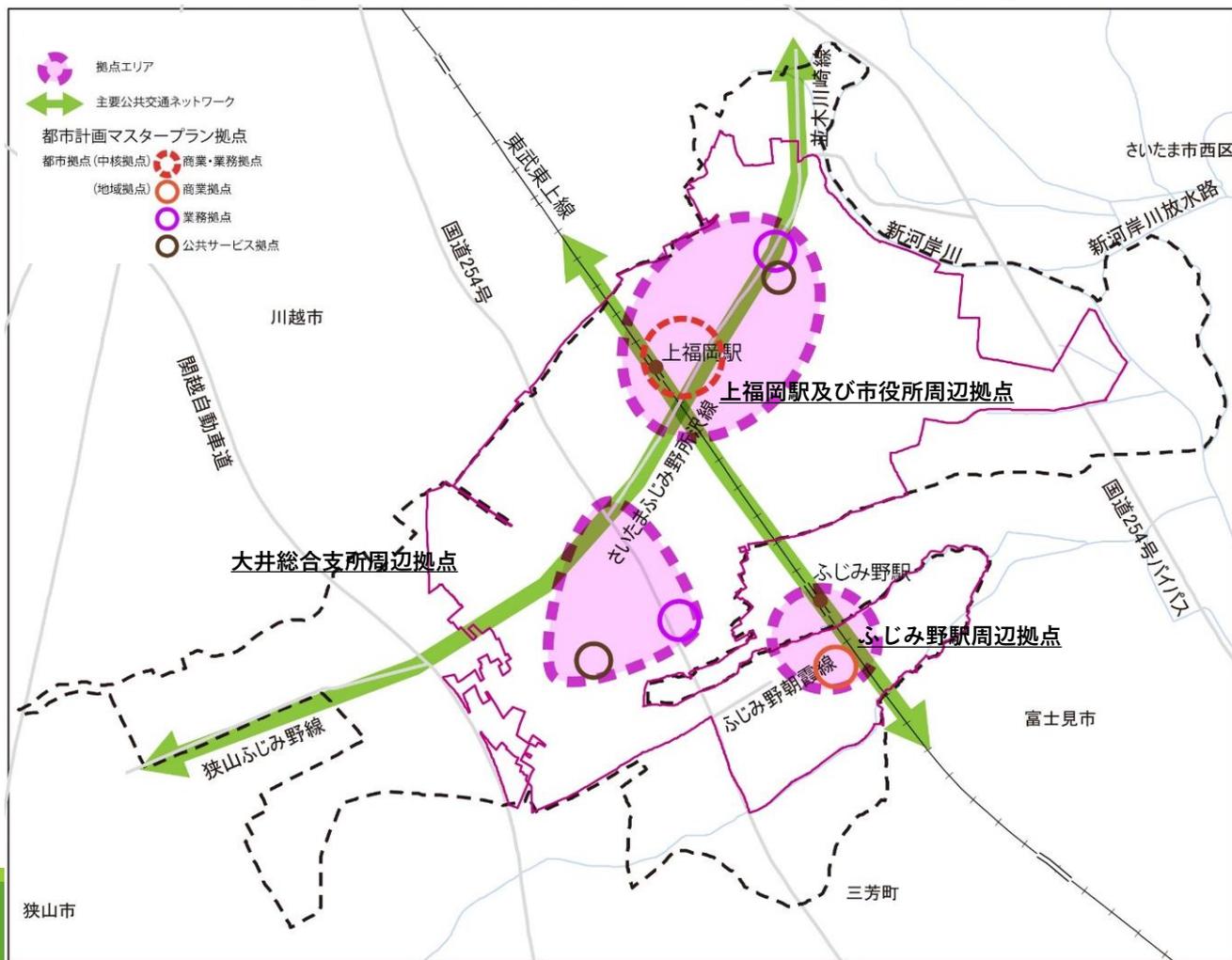
市街化区域内にも水災害や地震等のリスクのある地域が存在することから、特に居住誘導区域に指定する区域については、災害リスクの回避、低減策を図り、安心して暮らせる市街地をかたち造っていきます。

3. 立地適正化計画で目指す将来都市構造

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】



都市機能誘導区域

【都市機能誘導区域の抽出フロー】

都市機能誘導区域とは

- ・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、各種サービスの効率的な提供を図る区域
- ・居住誘導区域の中に設定

基準1 3つの拠点を踏まえ検討

- ・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

基準2 ふじみ野市都市計画マスタープランの土地利用方針 ×用途地域を踏まえ検討

- ・土地利用方針のうち都市型複合住宅地・沿道利用地・近隣商業地・商業地かつ
 - ・用途地域のうち第一種住居地域・第二種住居地域・近隣商業地域・商業地域
- ※連続した一団の区域を対象とし、路線型指定区域は含まない

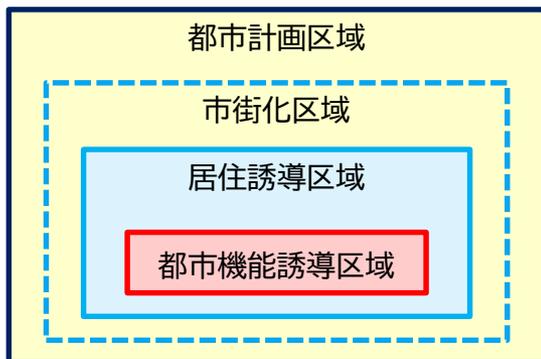
基準3 基幹的公共交通の利用圏を踏まえ検討

- ・上福岡駅、ふじみ野駅から1km圏・バス停から300m圏

都市機能誘導区域の候補エリアの抽出・検証

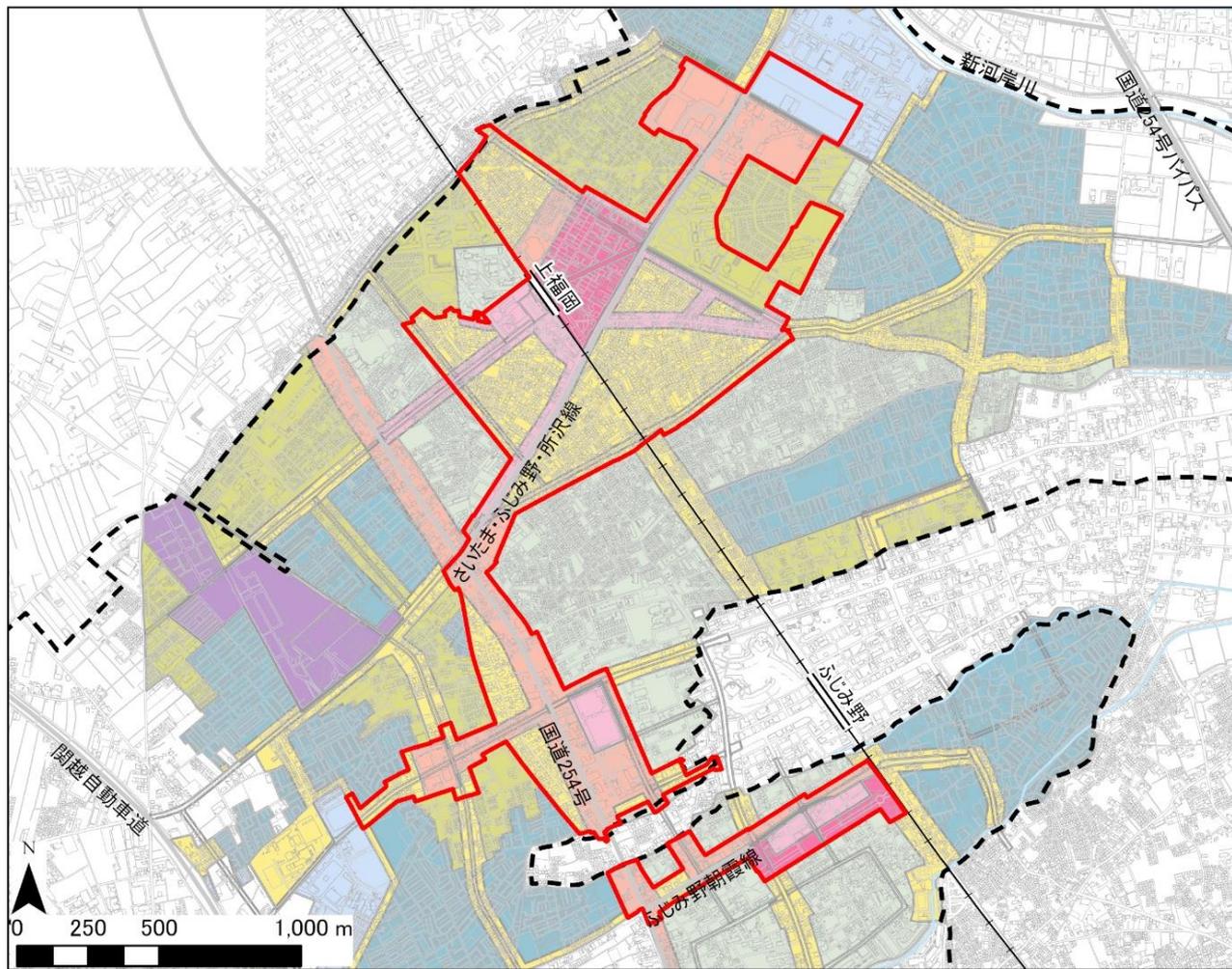
境界設定
○道路等の地形地物 ○用途地域界

都市機能誘導区域



都市機能誘導区域

【都市機能誘導区域】



都市機能誘導区域
面積：約180ha※

※生産緑地地区を含む

凡例

都市機能誘導区域

用途地域	
 第一種低層住居専用地域	 第二種住居地域
 第二種低層住居専用地域	 近隣商業地域
 第一種中高層住居専用地域	 商業地域
 第二種中高層住居専用地域	 準工業地域
 第一種住居地域	 工業地域
	 工業専用地域

誘導施設

【誘導施設の設定】

誘導施設とは

- ・都市機能誘導区域ごとに、立地を誘導すべき都市機能増進施設のこと

ステラ・ウェスト



ステラ・イースト

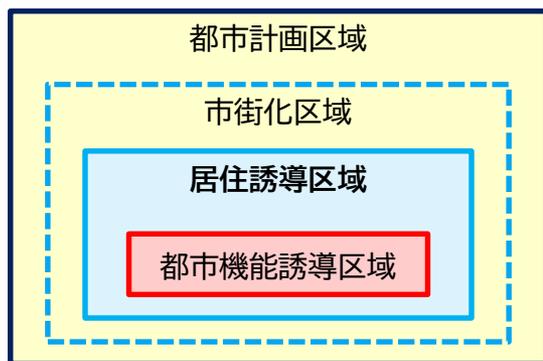


機能	施設	設定の理由
行政機能	市役所本庁舎	全市民による利用が想定され、市の中心的な行政施設であるため
	総合支所、出張所	少数で広範囲の利用者をカバーすることが望まれる施設であるため
商業機能	大規模小売店舗	市の中核的な商業施設であり、都市拠点の中心性と集客力を維持する上で、都市拠点に立地することが望ましい施設であるため
教育・文化機能	文化系施設	ふじみ野市内・市外の広域的な集客を想定した、交流や賑わいを創出する市の中心的な文化施設であるため
	図書館・図書室	全市民による利用が想定され、少数で広範囲の利用者をカバーすることが望まれる施設であるため
	資料館	全市民による利用が想定さ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

居住誘導区域

居住誘導区域とは

- ・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
- ・市街化調整区域などには指定できない



【居住誘導区域の抽出フロー】

市街化区域

基準1 居住を誘導しない土地利用の区域を踏まえ検討

工業系土地利用の区域や生産緑地地区は基本的に除く※

※生産緑地地区は、今後のまちづくりにおいても農地として保全していくことから居住誘導区域から除外。立地適正化計画の運用段階で区域等が随時変更となる可能性があるため、計画書に記載する図面には表現せず、文言の表現で除外する。

基準2 ハザード区域と防災施策を踏まえ検討

- ア 早期の立退き避難が必要な区域の確認 →含める。
- イ 家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）の確認 →含めない。
- ウ 洪水浸水想定区域（計画規模）で浸水深3.0m以上の区域の確認 →含めない。

居住誘導区域の候補エリアの抽出

境界設定

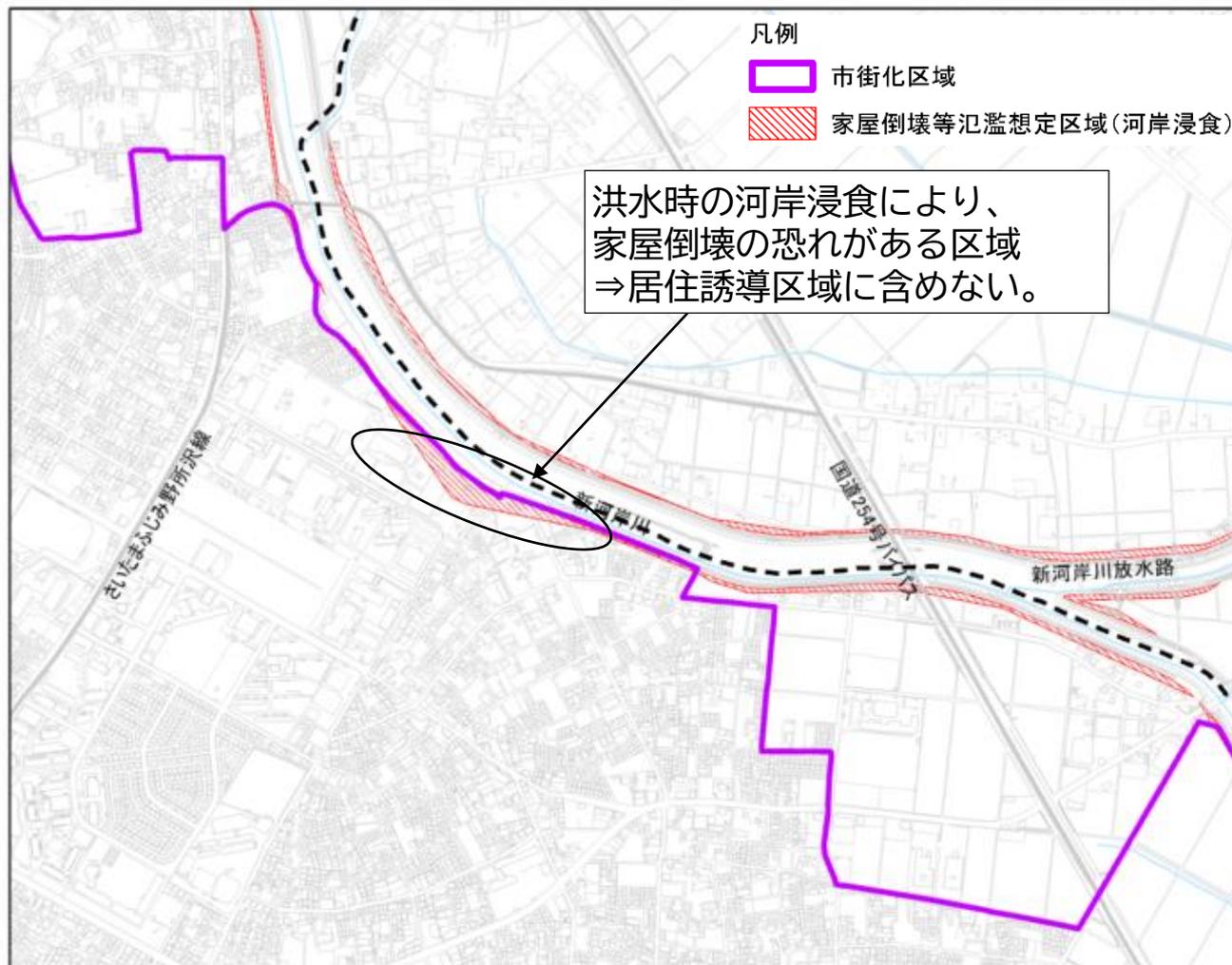
- 道路等の地形地物
- 用途地域界

居住誘導区域

5. 居住誘導区域

居住誘導区域

【基準2 ハザード区域と防災施策を踏まえ検討
(イ. 家屋倒壊等氾濫想定区域 (河岸浸食) の確認)】



【河岸浸食の想定】



河川の激しい流れにより河岸が削られ土地が流出し、家屋が流出・倒壊する恐れのある区域
この区域の住民の方は早めの立退き避難が必要

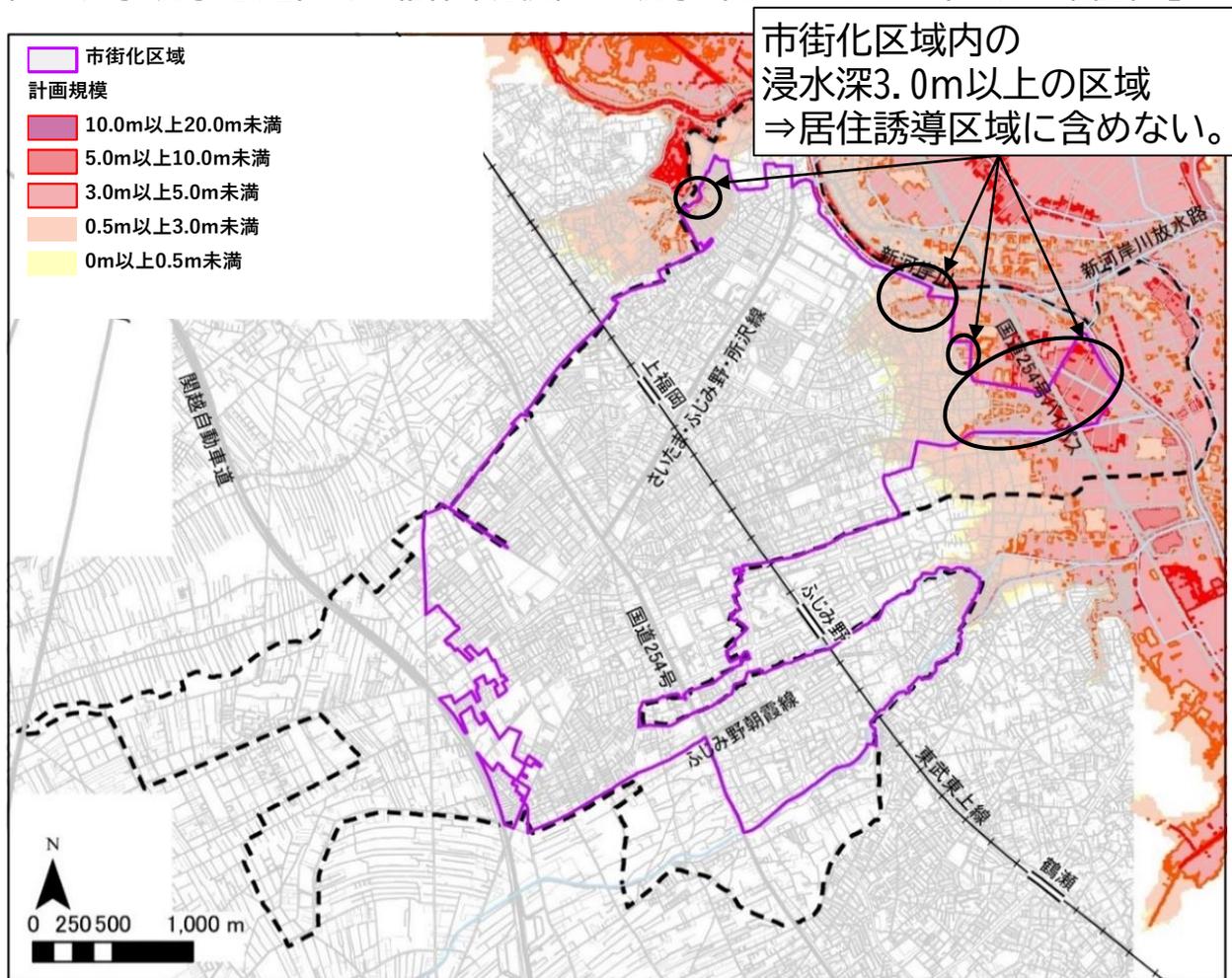
出典：ふじみ野市洪水ハザードマップ
(令和6(2024)年7月作成、ふじみ野市)

出典：荒川水系新河岸川流域洪水浸水想定区域図(家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸浸食))
(令和6(2024)年5月28日公表、埼玉県国土整備部河川砂防課)より作成

5. 居住誘導区域

居住誘導区域

【基準2 ハザード区域と防災施策を踏まえ検討
(ウ. 洪水浸水想定区域 (計画規模) で浸水深3.0m以上の区域の確認)】



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) より作成

【浸水深の想定と目安】

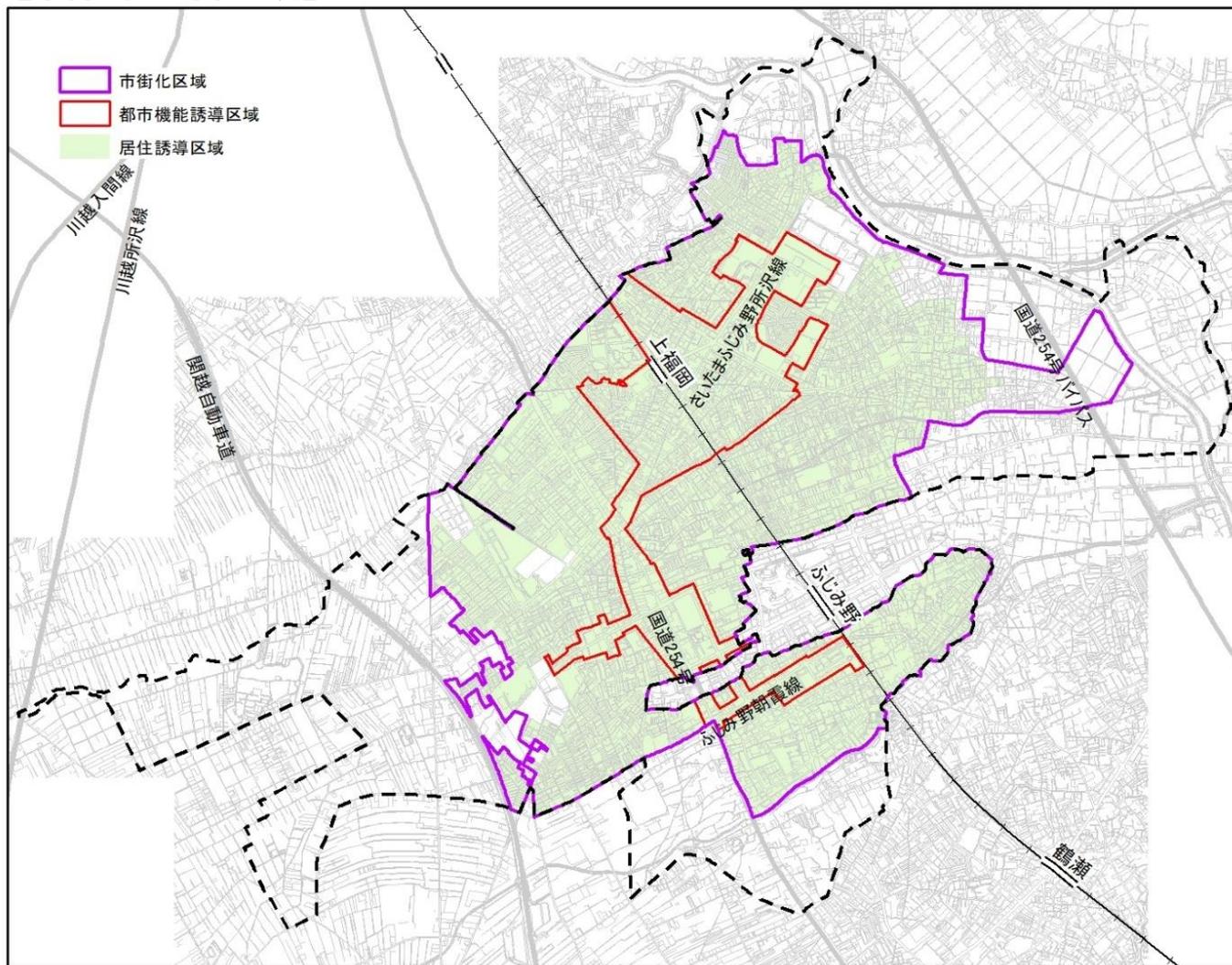
10.0m~20.0m未満	2階建ての家屋が水没する程度
5.0m~10.0m未満	2階の天井以上まで浸水する程度
3.0m~5.0m未満	1階の天井から2階の天井近くまで浸水する程度
0.5m~3.0m未満	1階の床面上から1階の天井まで浸水する程度
0m~0.5m未満	1階の床下まで浸水する程度

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)

建物の2階床面の浸水の恐れがある浸水深3.0m以上が想定される区域を除き、居住誘導区域に含めます。

居住誘導区域

【居住誘導区域】

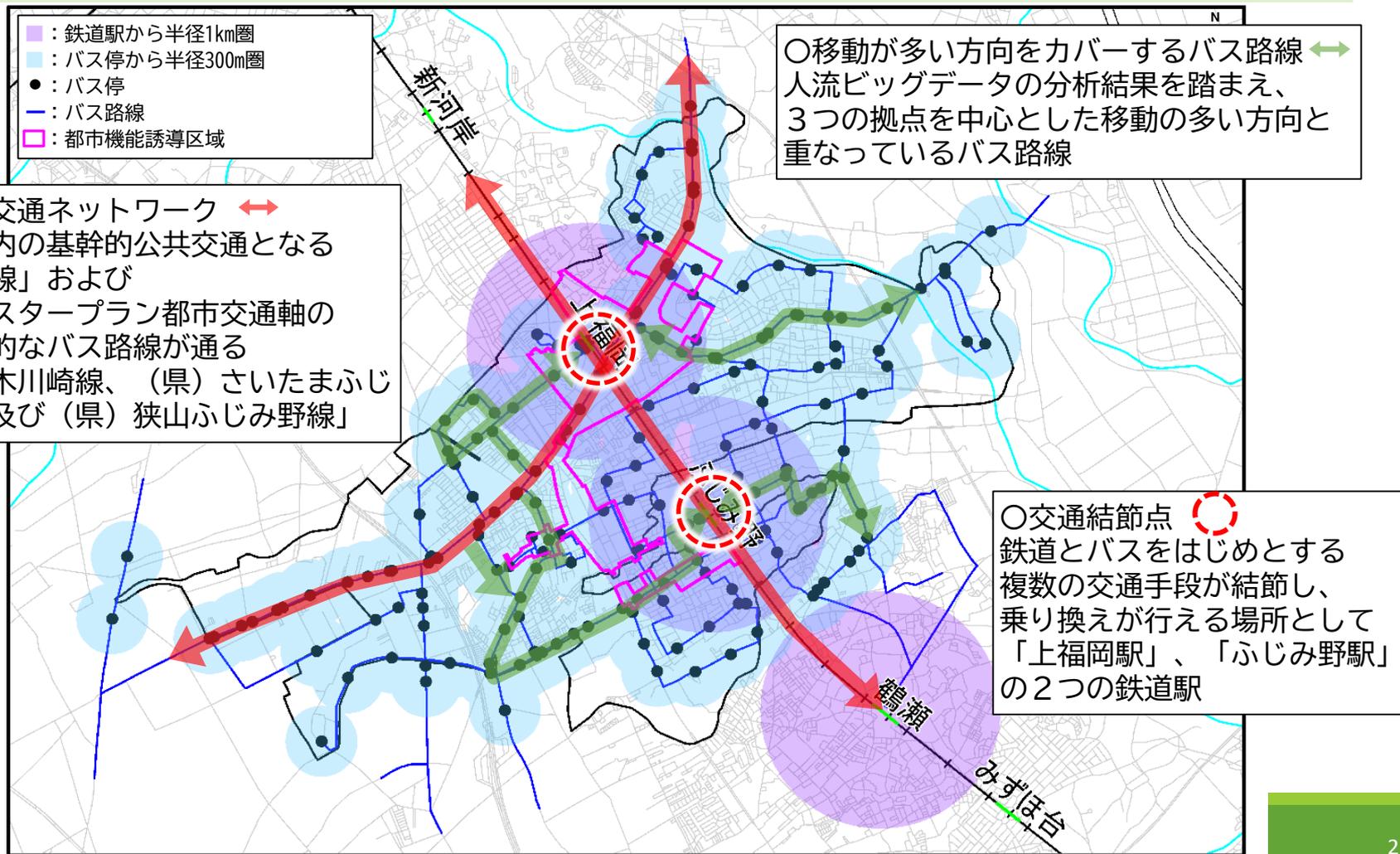


居住誘導区域
面積：約802ha※

※生産緑地地区を含む

公共交通に係る方針の検討

- 「将来都市構造」で設定した「主要公共交通ネットワーク」、現況交通の分析結果にもとづく「拠点を中心とした移動実態」、「その他のバス路線」を踏まえて設定しています。



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。

【施策の体系】

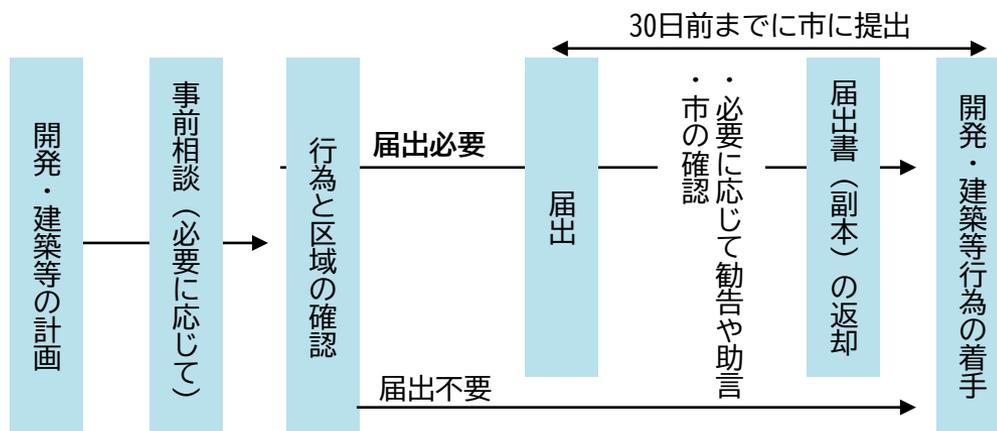
分類	施策の方針	【施策】
居住誘導	安全安心な 居住環境の創出	施策1 ゆとりある良好な住環境の創出及び保全
		施策2 安全で快適な道路環境の形成
		施策3 犯罪のない環境の形成
	子育て世代の定住促進 高齢化の進展に対応した環境整備	施策4 子ども・子育て家庭を取り巻く環境の充実 施策5 高齢者への福祉サービスの充実
都市機能誘導	ふじみ野市全体の魅力につながる 求心性の高い拠点形成	施策6 都市機能の誘導による拠点性の向上
		施策7 ストック活用による公共施設の魅力向上
	にぎわいと活力ある まちなかの形成	施策8 新たな産業の育成と商工業の活性化 施策9 市の魅力の発信
ネットワーク 公共交通	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
減災・防災	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
		(防災指針：具体的な防災・減災の取組・スケジュール参照)

届出制度（居住誘導区域）

・居住誘導区域外で一定以上の住宅等を設ける場合は、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



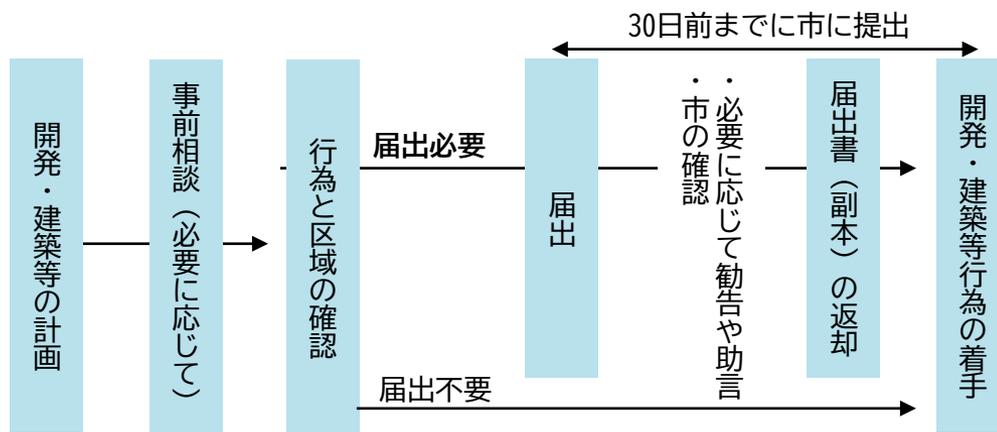
7. 誘導施策

届出制度（都市機能誘導区域）

・都市機能誘導区域外で「誘導施設」を設ける場合は、行為着手の30日前までに届出が必要です。

○「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



防災指針

・防災指針では、検討フローに基づき、各種災害ハザード情報と人口・施設分布などの都市情報を重ね合わせて分析することで、災害リスクの高い地域を抽出し、災害リスクを回避・低減させる取組を検討します。

■防災指針の検討フロー

災害リスク分析と防災・減災まちづくりに向けた課題

- 各種災害ハザード情報の整理
- 災害ハザード情報の分析の方針及び項目・視点
- 都市情報との重ね合わせ分析（市域全体及び地域別）
- 災害リスクの高い地域等の抽出
- 地域ごとの防災上の課題



防災まちづくりの将来像・取組方針



具体的な防災・減災の取組、スケジュール

8. 防災指針

具体的な防災・減災の取組・スケジュール

■災害共通

短期: 令和7(2025)～令和11(2029)年度、中期: 令和12(2030)～令和16(2034)年度、
長期: 令和17年(2035)～令和22(2040)年度

取組方針	対策種別	取組内容	実施主体	スケジュール		
				短期	中期	長期
低減	ハード対策	①幹線道路整備	県・市	→		
		②道路橋りょう等の修繕改修	県・市	→		
		③緊急輸送路の安全確保	県・市	→		
	ソフト対策	①自主防災組織補助金の実施	市	→		
		②防災情報共有システムの導入・運用	市	→		
		③避難誘導標識の更新	市	→		
		④県防災行政無線設備の再整備・運用	県・市	→		
		⑤避難行動要支援者名簿の作成	市	→		
		⑥総合防災訓練の実施	市	→		
		⑦地域防災計画等の見直し及びマニュアルの作成	市	→		
		⑧ハザードマップの更新	市	→		
		⑨地域の消防団員の充実	市・入間東部地区事務組合	→		
		⑩消防施設及び体制の充実	市・入間東部地区事務組合	→		
⑪個別避難計画の作成	市	→				

8. 防災指針

具体的な防災・減災の取組・スケジュール

■水害

短期: 令和7(2025)～令和11(2029)年度、中期: 令和12(2030)～令和16(2034)年度、
長期: 令和17年(2035)～令和22(2040)年度

取組方針	対策種別	取組内容	実施主体	スケジュール		
				短期	中期	長期
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	国・県	→		
		②雨水貯留・浸透施設の普及	市・事業者	→		
		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	市・区画整理組合	→		
		④川崎調整池の整備	市(川越市と連携)	→		
	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	市	→		
		②土地利用の規制、誘導（宅地造成の抑制等）	県・市	→		
低減	ハード対策	①河川の堆積土砂・ヘドロ等の抑制	県	→		
	ソフト対策	①緑地・農地の保全、自然地の質の向上	市・地権者	→		
		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）	県・市	→		
		③情報収集・連絡体制の整備	県・市	→		
		④防災教育・河川環境教育	県・市	→		
		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	県・市	→		
		⑥堤防復旧、排水活動の各種計画策定	県・市	→		
		⑦河川の適切な維持管理	市	→		
		⑧マイ・タイムラインの啓発	市	→		
		⑨早期避難を促す区域における個別避難計画の作成	市	→		

具体的な防災・減災の取組・スケジュール

■地震

短期:令和7(2025)～令和11(2029)年度、中期:令和12(2030)～令和16(2034)年度、
長期:令和17年(2035)～令和22(2040)年度

取組方針	対策種別	取組内容	実施主体	スケジュール		
				短期	中期	長期
低減	ハード対策	①既存住宅耐震診断・耐震改修の促進	市			
		②住宅密集地域の住宅の不燃化の促進	市			
		③共同化によるオープンスペース確保の促進	市民・事業者			
		④空家対策の推進 (発生予防、適正管理及び利活用の促進)	市			
		⑤水道管路施設の管理・更新	県・市			
		⑥配水池の耐震補強	市			
		⑦水源施設の管理・更新	県・市			
		⑧狭あい道路の拡幅	市			

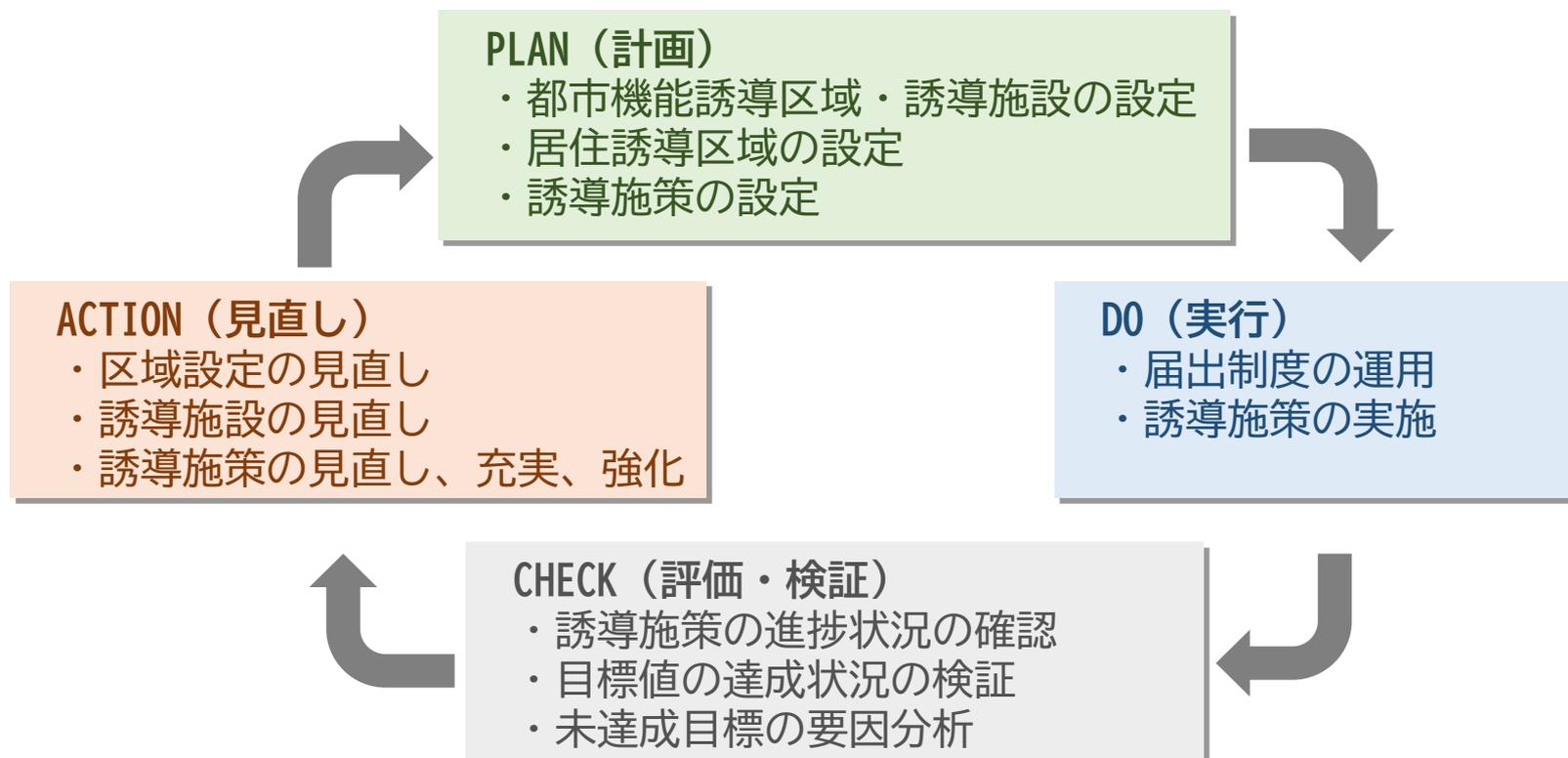
9. 計画の推進及び目標値の設定

目標値の設定

分野	立地の適正化に関する基本的な方針と 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 令和元年(2019)年度～ 令和3年(2021)年度	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。



今後のスケジュールについて

令和6(2024)年12月15日、22日
住民説明会の開催（本日）

令和6(2024)年12月10日～令和7(2025)年1月10日
パブリックコメントによる意見募集



令和7(2025)年 3月下旬
ふじみ野市都市計画審議会（報告）



令和7(2025)年 3月末
ふじみ野市立地適正化計画 策定



令和7(2025)年 3月31日～
計画の公表及び届出制度の運用開始

パブリックコメントについて

市民の皆様から広く意見等をお伺いするために、ふじみ野市立地適正化計画(案)のパブリックコメントを実施しています。

- 意見の募集期間
令和6年12月10日(火)～令和7年1月10日(金)
- 意見の提出方法
意見提出用紙に住所、氏名、電話番号を明記の上、募集期間内に都市計画課へ郵送、ファクス、メール、持参、または公表場所に設置している意見募集箱に投函する、もしくは電子申請で申し込み
- お問い合わせ先
〒356-8501 ふじみ野市福岡1-1-1
都市政策部都市計画課
電話番号：049-220-2068
ファクス：049-261-0797
メール：toshikei@city.fujimino.saitama.jp



▲計画(案)や意見提出用紙
を掲載した
ふじみ野市HPはコチラ