

# 新座市都市計画マスタープラン 第5章

## 地域別構想

### 序. 地域区分の設定

1. 北東地域
2. 北西地域
3. 西部地域
4. 中央地域
5. 東部地域
6. 南部地域
7. 南西地域

## 序. 地域区分の設定

地域別構想は、全体構想の分野別方針をもとに、市民により身近な地域単位ごとに、地域特性に応じた具体的な都市づくり方針を示すものです。

本計画では、地域コミュニティ<sup>※</sup>や交通圏域をもとにした生活圏、面積規模などを考慮して、市域を七つの地域に区分・設定しました。

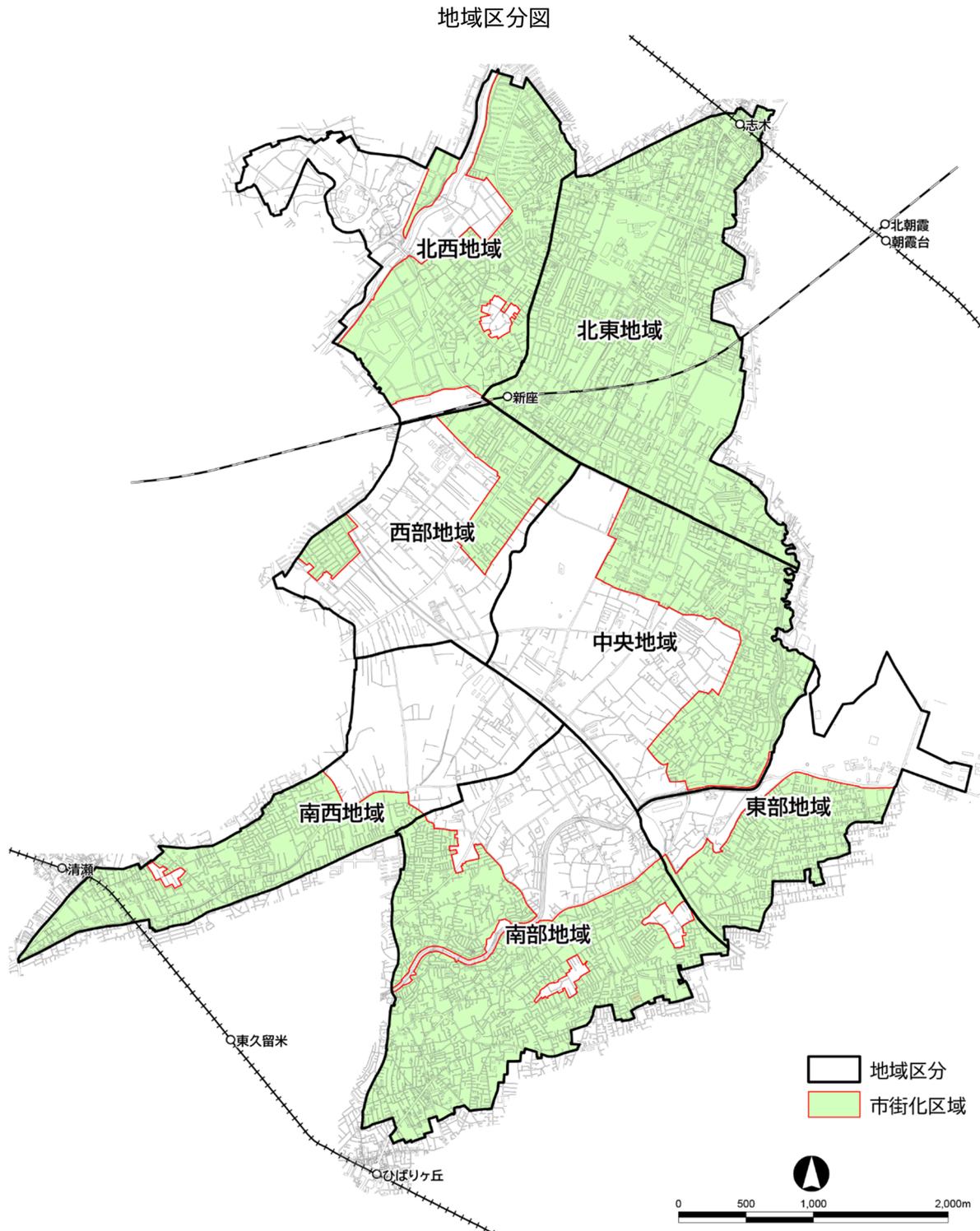


表 地域と大字・町丁目の対応一覧

地域名	大字・町丁目	
1. 北東地域	○東北一丁目・二丁目 ○北野一丁目～三丁目 ○東一丁目～三丁目	○野火止五丁目～八丁目 ○畑中三丁目
2. 北西地域	○新座一丁目～三丁目 ○中野一丁目・二丁目	○大和田一丁目～五丁目
3. 西部地域	○野火止二丁目 11番・12番 (野火止用水本流の西側) ○野火止三丁目 2～16番 (野火止用水本流の西側)	○野火止四丁目 4～19番 (野火止用水本流の西側) ○菅沢一丁目・二丁目 ○あたご一丁目～三丁目
4. 中央地域	○畑中一丁目・二丁目 ○馬場一丁目～四丁目 ○野火止一丁目 ○野火止二丁目 1番～10番 (野火止用水本流の東側)	○野火止三丁目 1番 (野火止用水本流の東側) ○野火止四丁目 1番～3番 (野火止用水本流の東側)
5. 東部地域	○新塚一丁目、新塚 ○栄一丁目～五丁目	○池田一丁目～五丁目
6. 南部地域	○堀ノ内一丁目～三丁目 ○道場一丁目・二丁目 ○片山一丁目～三丁目	○石神一丁目～五丁目 ○野寺一丁目～五丁目 ○栗原一丁目～六丁目
7. 南西地域	○本多一丁目・二丁目 ○西堀一丁目～三丁目	○新堀一丁目～三丁目

【参考】各種データの出典

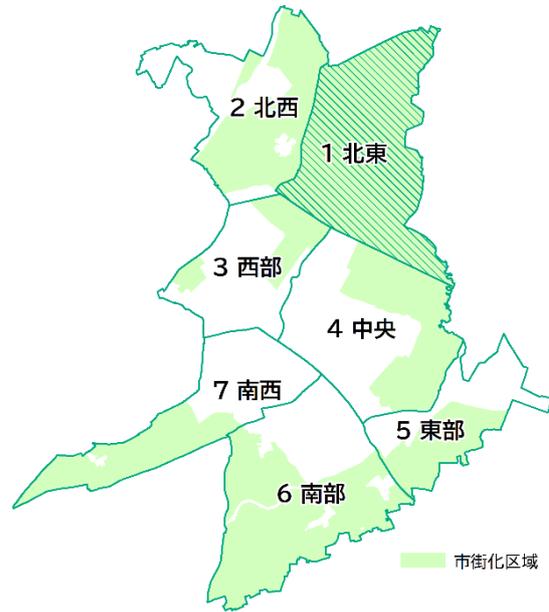
項目	出典等
地域面積・市街化区域※面積	○地域区分図、区域区分 GIS データをもとに面積計測 ・各地域の面積合計が都市計画区域面積(2,280ha)、市街化区域※面積(1,382ha)と一致するよう調整
人口・世帯数	○国勢調査(小地域(町丁目字)別集計)をもとに作成 ・野火止三丁目及び四丁目の人口・世帯数は、西部地域に含めて算定 ・野火止二丁目の人口・世帯数は、中央地域に含めて算定
土地利用面積	○都市計画基礎調査・土地利用現況 GIS データをもとに面積計測 ・調査基準日：原則として令和3年(2021年)3月31日
洪水浸水想定区域※	○洪水浸水想定区域図(想定最大規模)をもとに作成 ・出典：新座市洪水・土砂災害ハザードマップ(令和3年(2021年)3月版)
土砂災害警戒区域及び特別警戒区域※	○埼玉県ホームページ(平成31年(2019年)3月)をもとに作成
大規模盛土造成地※	○大規模盛土造成地※の盛土分類調査をもとに作成 ・出典：大規模盛土造成地の盛土分類調査シート(新座市都市計画課)
木造率	○家屋課税台帳(平成30年(2018年)1月1日)をもとに集計 ・木造率(250mメッシュ) = 木造建物1階床面積 ÷ 全建物1階床面積 × 100
老朽建物率	○家屋課税台帳(平成30年(2018年)1月1日)をもとに集計 ・老朽建物率(250mメッシュ) = 老朽建物棟数 ÷ 全建物棟数 × 100 ・老朽建物は、昭和56年(1981年)5月31日以前(旧耐震基準)の建物とする
建物棟数密度	○家屋課税台帳(平成30年(2018年)1月1日)をもとに集計 ・建物棟数密度(250mメッシュ) = 建物棟数 ÷ メッシュ面積(ha)

# 1. 北東地域

## (1) 地域の特徴

### ① 位置・地勢

- 市の北東部に位置しており、北側は志木市、東側は朝霞市に隣接しています。
- 面積は市域の約18%にあたる405.5haとなっており、地形は武蔵野台地の縁辺部にあたることから、比較的起伏の少ない平坦な地形となっています。
- 地域の全域が市街化区域※に指定されています。



### ② 人口

- 令和2年(2020年)の人口は、約45,000人と7地域で最も多く、人口密度も約111人/haと7地域で最も高くなっています。平成22年(2010年)以降、人口、世帯数ともに増加が続いています。
- 地区ごとの人口動向をみると、志木駅及び新座駅周辺で大幅に人口が増加している一方、東三丁目、畑中三丁目では人口が減少しています。

図 人口・世帯数の推移

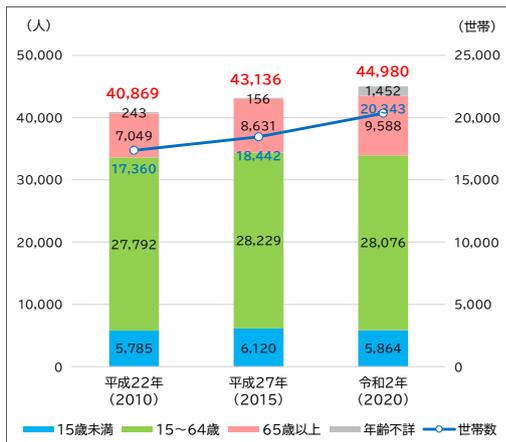
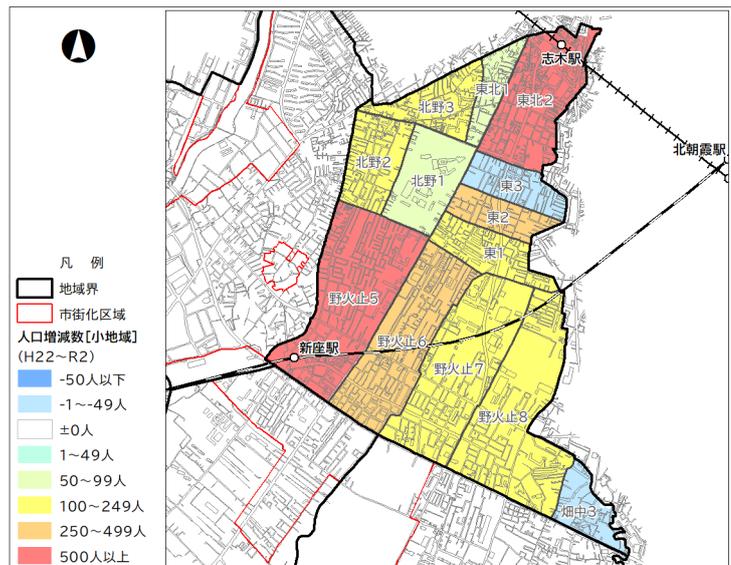


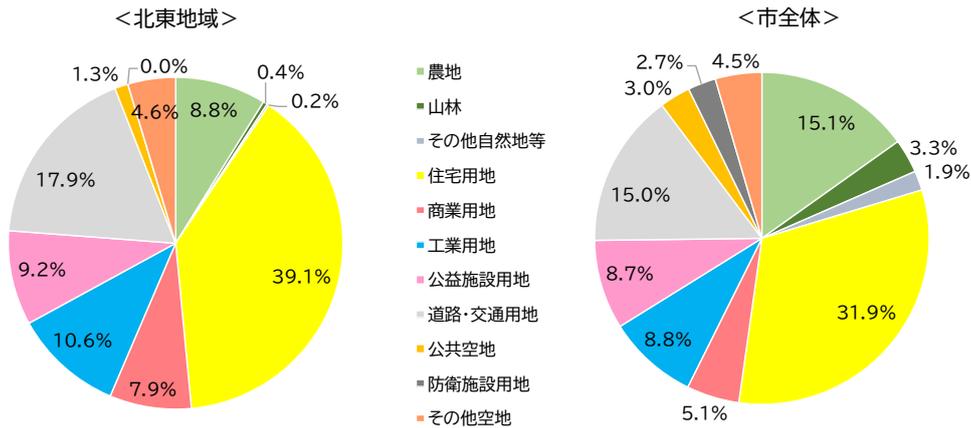
図 町丁字別人口増減数(平成22~令和2年)



### ③土地利用

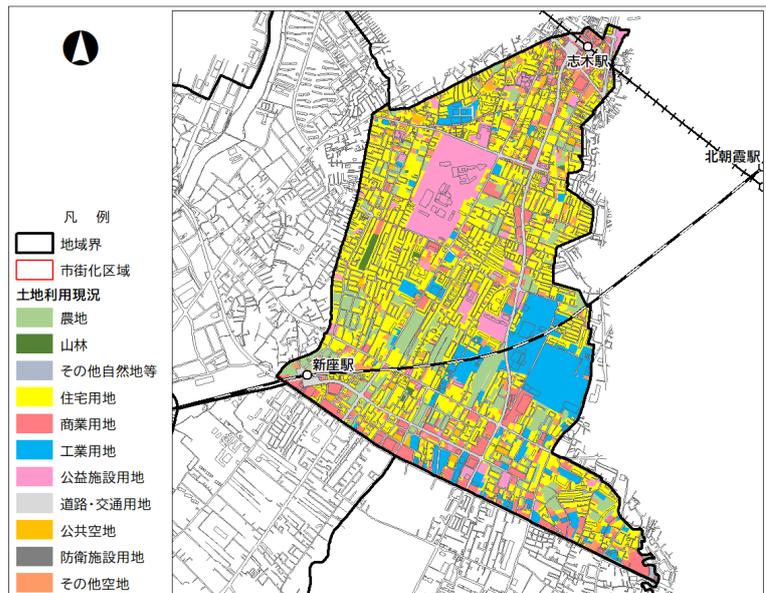
- 住宅用地の割合が最も高く約40%、次いで道路・交用地が約18%、工業用地が約11%を占めています。
- 市全体と比較して、住宅用地や道路・交用地、商業用地の割合が高い一方、農地や山林の割合は低くなっています。

図 土地利用構成比(令和3年)



- 地域北部の志木駅周辺には、商業・業務地が形成され、これを取り囲むように住宅地が広がっています。
- 南部の新座駅南口周辺では、土地区画整理事業※により整備された市街地に商業地及び住宅地が形成されています。
- (国)254号沿道では、商業施設(商業用地)や物流施設(工業用地)が多く立地しています。
- その他、大学などの文教施設(公益施設用地)や、印刷工場を始めとする大規模な工業施設(工業用地)が立地しています。
- 野火止地区を中心に、生産緑地地区※に指定された市街化区域※内農地があります。

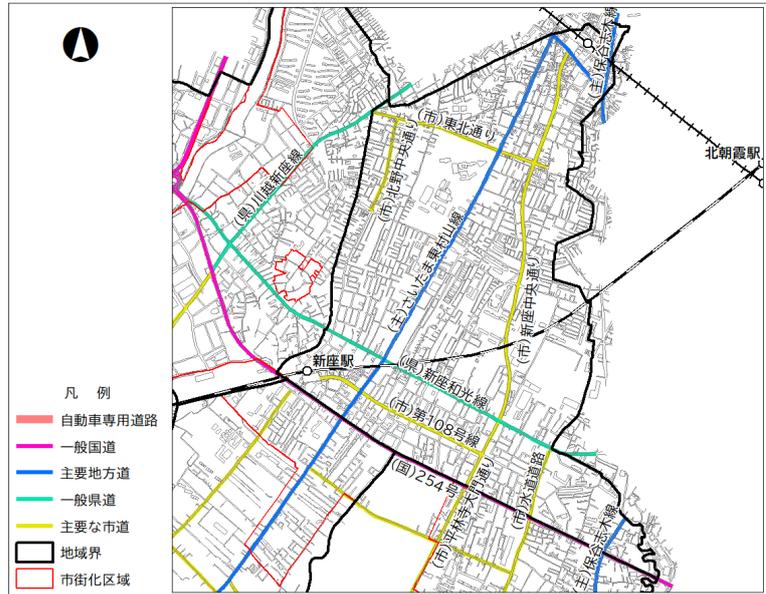
図 土地利用現況(令和3年)



#### ④道路・交通

- 本地域には東武東上線の志木駅及びJR武蔵野線の新座駅があり、この二つの鉄道駅を交通結節点<sup>※</sup>にして、地域内の各所を路線バスが結んでいます。
- 主要な幹線道路は、東西方向に(国)254号、(県)新座和光線(旧川越街道)などが通っています。南北方向には(主)さいたま東村山線、(市)新座中央通り及び(市)平林寺大門通りなどが通っています。

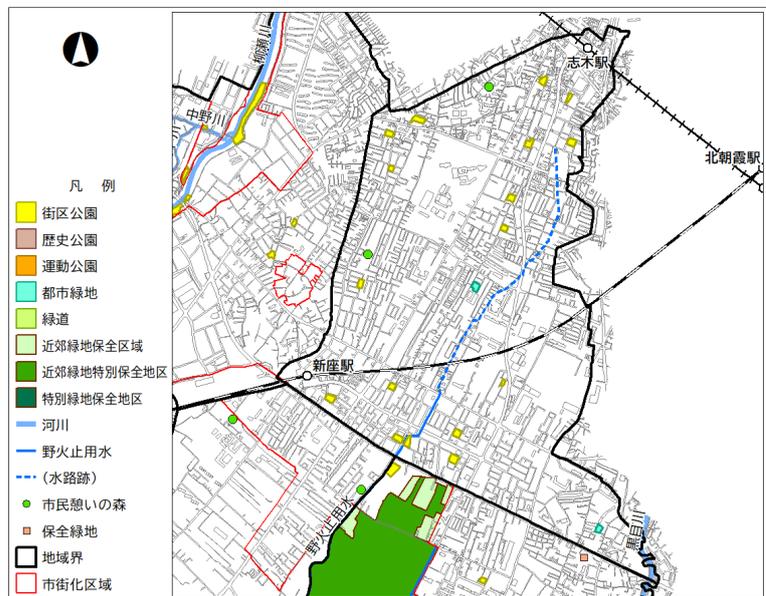
図 鉄道・道路網現況(令和4年)



#### ⑤自然環境、公園・緑地

- 地域内には、街区公園が17か所、都市緑地が2か所整備されているほか、2か所の雑木林が市民憩いの森として開放されています。
- 野火止用水については、新座駅南口第2土地区画整理事業<sup>※</sup>のもと、南側の一部区間において用水の復元整備が行われました。その他の区間では、歩道としても利用されています。

図 自然環境、公園・緑地現況(令和4年)



⑥防災・安全

- 洪水浸水想定区域<sup>※</sup>は、黒目川沿いで、想定浸水深 0.5～3.0m未満及び 0.5m未満のエリアが一部みられます。
- 地域内に土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域<sup>※</sup>に指定されているエリアはありません。
- 地域内に大規模盛土造成地<sup>※</sup>はありません。

図 洪水浸水想定区域(想定最大規模)の指定状況

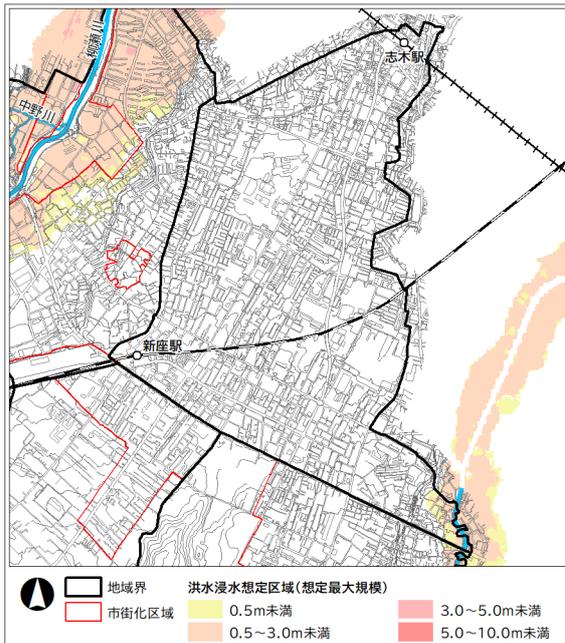


図 土砂災害警戒区域等の指定状況

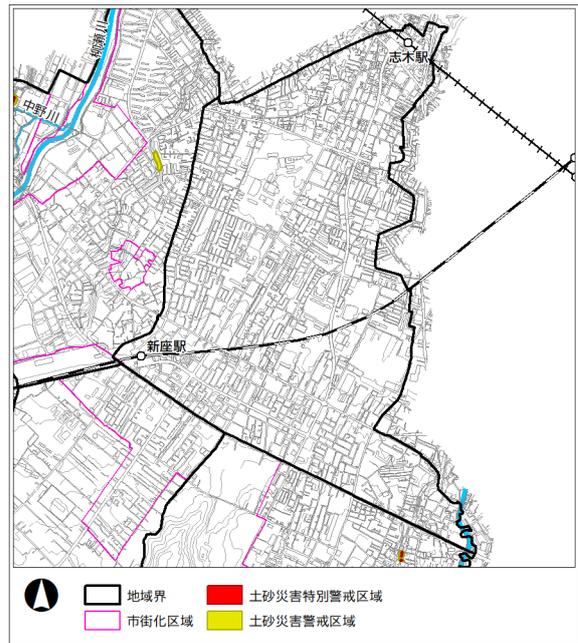
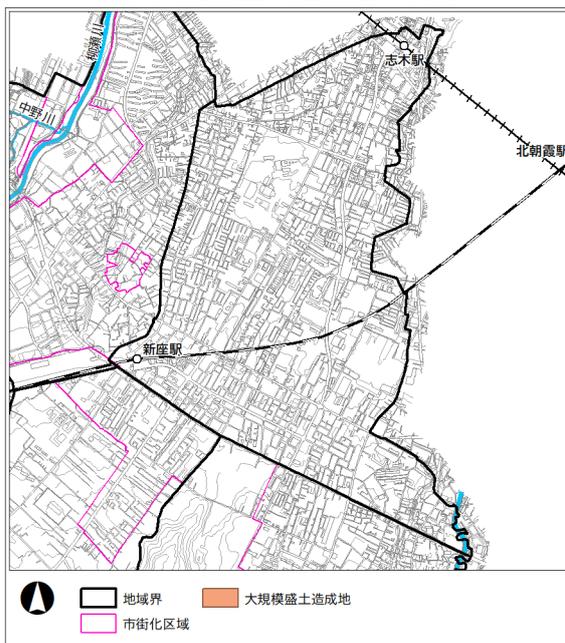


図 大規模盛土造成地の状況



- 木造率は、地域中央部の住居系市街地などで高くなっています。
- 老朽建物率は、工業系市街地にあたる野火止七・八丁目や、住居系市街地では東一～三丁目などで高くなっています。

図 メッシュ別木造率(平成 30 年)

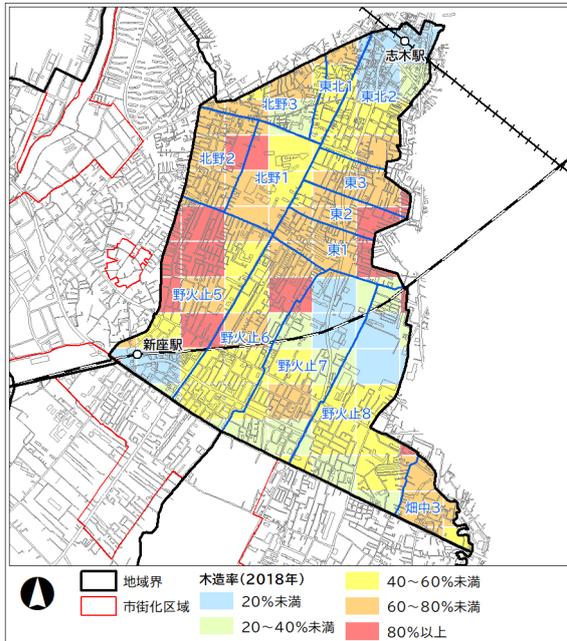
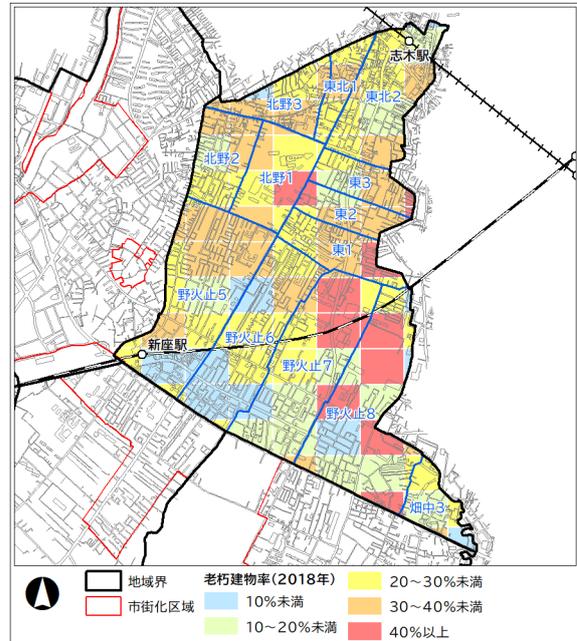


図 メッシュ別老朽建物率(平成 30 年)

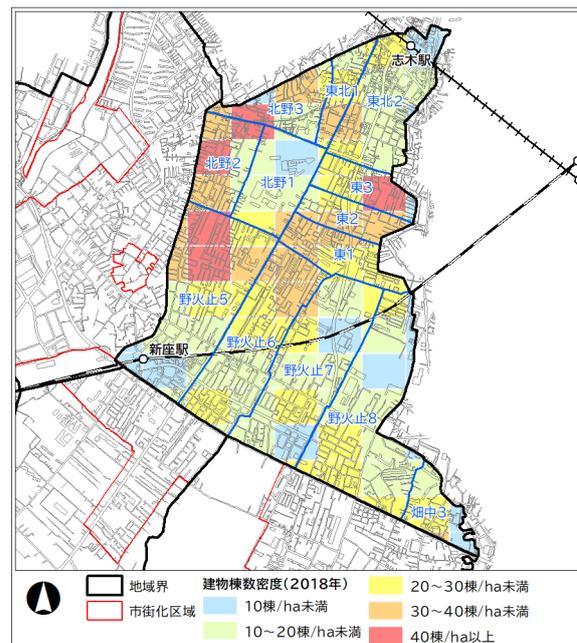


注) 家屋課税台帳の建物が0棟のメッシュは非表示(空白)としている。

### ⑦居住環境

- 建物棟数密度は、東一～三丁目、北野二・三丁目、野火止五・六丁目北部の住宅地などで高くなっています。このうち北野二丁目については、北野特定土地区画整理事業※のもと、都市基盤※が整備されています。
- 一方で、文教施設の立地する北野一丁目、大規模な工業施設が立地する野火止七・八丁目、土地区画整理事業※が実施された新座駅南口の周辺において、建物棟数密度の低いエリアがみられます。

図 メッシュ別建物棟数密度(平成 30 年)



注) 家屋課税台帳の建物が0棟のメッシュは非表示(空白)としている。

## (2)地域づくりの課題

### 《①土地利用・都市機能に関する主な課題》

- 志木駅及び新座駅周辺については、地域の顔となる商業地にふさわしい、快適かつ利便性の高い都市空間の形成が求められます。
- 東北コミュニティセンター及び三軒屋自転車駐車場の老朽化への対策など、公共機能の維持、拡充に向けた取組が求められます。
- 既存の工業地における生産環境の維持とともに、住工の混在抑制及び共存に向けた取組が求められます。

### 《②公共交通に関する主な課題》

- 志木駅及び新座駅周辺については、交通結節点<sup>※</sup>として、アクセス機能の更なる向上が求められます。

### 《③道路ネットワークに関する主な課題》

- 地域中央部を中心に、東西及び南北方向を結ぶ幹線道路ネットワークの強化が求められます。
- シンボルロード<sup>※</sup>については、地域の目抜き通りにふさわしい、道路環境の創出が求められます。

### 《④みどりと水に関する主な課題》

- 野火止用水については、地域を代表するみどりの空間として、将来にわたり引き継いでいくことが求められます。
- 雑木林などのみどりについては、地域に残る貴重な自然資源として、将来にわたり守り・引き継いでいくことが求められます。

### 《⑤都市環境に関する主な課題》

- 建物密度が高い、公共空地<sup>※</sup>が少ない、狭あい道路<sup>※</sup>が残る地区については、市街地環境の改善が求められます。

### 《⑥防災に関する主な課題》

- 建物密度が高い地区や、老朽建物の多い地区、木造建物の多い地区については、防災機能の向上が求められます。

### 《⑦シティプロモーションに関する主な課題》

- 地域の玄関口である志木駅及び新座駅周辺を中心に、まちの魅力を高めるための景観形成や環境整備が求められます。
- 野火止用水や神社を始めとする歴史資源については、将来にわたり守り・引き継ぐとともに、地域の魅力として活用していくことが求められます。

## (3)地域づくりの方針

分野	方針
①土地利用・都市機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 志木駅周辺については、志木駅周辺地区地区計画※に基づく土地利用の誘導により、にぎわいと快適性を兼ね備えた良好な商業地の形成を図ります。 また、低未利用地※の解消や土地の高度利用など、土地の有効利用を促進します。</li> <li>○ 東北コミュニティセンター及び三軒屋自転車駐車場については、既存施設の老朽化への対策及び新たなにぎわいの創出を図るため、一体的な複合施設として再整備することを検討します。</li> <li>○ 新座駅南口周辺については、新座駅南口地区地区計画※及び新座駅南口第2地区地区計画※に基づく土地利用の誘導により、良好な商業地の形成を図ります。</li> <li>○ 新座駅北口周辺については、新座駅北口地区地区計画※に基づく土地利用の誘導により、良好な商業地の形成を図ります。</li> <li>○ 北野三丁目及び野火止七丁目地内で大規模な工業施設や物流業務施設が立地する地区については、周辺住宅地との共存・調和や、生産環境の維持に向けて、敷地内緑化の促進や、都市基盤※の強化を図ります。</li> <li>○ 野火止七・八丁目及び畑中三丁目地内で住宅と工業施設などの混在が進んでいる地区については、工業施設における敷地内の緑化の促進とともに、街区単位での住工のすみ分けや土地利用のルール化などを検討します。</li> <li>○ 新座駅南口周辺の住宅地については、新座駅南口第2地区地区計画※に基づき、利便性の高い良質な居住環境の誘導を図ります。</li> <li>○ 幹線道路の沿道については、後背地の居住環境との調和に配慮しつつ、商業・業務施設やサービス施設、流通業務施設など沿道利用の促進を図ります。</li> <li>○ 地区計画※が定められている以下の住宅地については、それぞれの地区計画※に基づき、地区の特性に応じた良好な居住環境の誘導を図ります。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・野火止七丁目地区</li> <li>・野火止上北地区</li> </ul> </li> <li>○ 東北土地区画整理事業※の長期未着手となっている地区については、市街地環境の改善に向けた対応・手法などを検討します。</li> <li>○ まとまった緑地や農地を有する住宅地については、自然環境と調和した良好な住環境の保全を図ります。</li> </ul>

分野	方針
②公共交通	<p>○ 新座駅・志木駅周辺については、以下の方針に基づき、機能強化を図ります。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公共交通や主要施設への案内機能の強化を図ります。</li> <li>・鉄道の更なる利便性の向上に向けて、鉄道事業者へダイヤの見直しなどを要望します。</li> <li>・バリアフリー※に配慮した、誰もが歩きやすく、快適で安全な歩行空間を整備します。</li> <li>・タクシー乗降スペースのバリアフリー※化を促進します。</li> <li>・自転車駐車場、バイク駐車場の適切な維持・管理により、利用者の利便確保を図ります。</li> </ul>
	<p>○ 新座駅北口周辺については、新座駅北口土地区画整理事業※のもと、北口駅前広場の整備を進めます。</p> <p>また、タクシー乗降スペースのバリアフリー※化を促進します。</p>

分野	方針
③道路ネットワーク	<p>○ 以下の都市計画道路の未整備区間については、社会経済状況や市民ニーズを踏まえ、効率的な整備を進めます。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・(都)東北通り線</li> <li>・(都)東朝霞線</li> <li>・(都)東久留米志木線</li> </ul>
	<p>○ 以下の都市計画道路の未整備区間については、関係機関へ整備を要望します。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・(都)志木大和田線</li> <li>・(都)東村山足立線</li> <li>・(都)黒目川通線</li> <li>・(都)中央通線</li> </ul>
	<p>○ 新座駅北口土地区画整理事業※のもと、(都)新座駅北口通線の整備を進めます。</p>
	<p>○ (主)保谷志木線及び(県)新座和光線(旧川越街道)については、道路の整備状況などを踏まえつつ、必要な箇所について、道路や歩道の拡幅、交差点の整備・改良を関係機関に要望します。</p>
	<p>○ (市)水道道路については、歩行者や自転車の安全確保を図るため、必要な箇所について改良整備を進めます。</p>

分野	方針
③道路ネットワーク	○ 以下の都市計画道路については、道路の整備・改良と併せて、駅周辺区間における無電柱化を検討します。 ・(都)東久留米志木線 ・(都)新座駅北口通線
	○ 以下の都市計画道路については、安全性と快適性の向上を図るため、自転車通行空間の整備を検討します。 ・(都)東久留米志木線 ・(都)新座駅南口通線 ・(都)新座駅北口通線
	○ (都)東久留米志木線については、建築物のセットバックや形態意匠の制限など、良好な沿道空間の創出を検討します。

分野	方針
④みどりと水	○ 地域内の市民憩いの森については、引き続き適切な保全を図るとともに、レクリエーションや野外教育の場としての活用を図ります。
	○ 野火止用水及び野火止緑道については、適切な維持・管理を進めるとともに、散策や憩いの場として活用を推進します。
	○ 新座駅北口周辺については、土地区画整理事業※に合わせて、街区公園の整備を進めます。

分野	方針
⑤都市環境	○ 住宅密集地や都市基盤※の改善・整備が求められる地区については、地域地区※の見直しや地区計画※などを活用した居住環境の改善や安全性の向上を検討します。

分野	方針
⑥防災	○ 木造率及び建物密度が高い地区については、防火地域及び準防火地域※の指定を検討します。
	○ 建物老朽度及び建物密度が高い地区については、狭あい道路※の拡幅、敷地の隅切り、電柱の敷地内への取り込みなど防災空間の確保を進めます。 また、沿道における生け垣化、危険な状態のブロック塀等の撤去を促進します。

分野	方針
⑦シティ プロモーション	○ 新座駅・志木駅周辺については、駅前にふさわしいデザインや色彩を工夫した商業施設、看板・広告物などを誘導することで、「まちの顔」となる景観づくりを促進します。
	○ 地域の代表的な神社、水路、緑地については、地権者などとの協力のもと、周辺地を含めた景観の保全に努めます。
	○ ふるさと新座館は、各種イベントの開催など新座の魅力を伝える場として活用を図ります。
	○ 立教大学の協力のもと、学びと交流の機会を提供するため、地域と連携したまちづくりを進めます。



地域全体の方針

■土地利用・都市機能

- <まとまった緑地・農地のある住宅地>
- 自然環境と調和した良好な居住環境の保全

■道路ネットワーク

- <都市計画道路>
- 未整備区間の整備、整備の要望
- <主要地方道・一般県道>
- 必要な箇所における道路・歩道の拡幅、交差点の整備・改良の要望
- <主要な市道>
- 歩行者・自転車の安全確保に向けた改良整備

■みどりと水

- <市民憩いの森>
- 雑木林の適切な保全
- レクリエーション・野外教育の場としての活用

■都市環境

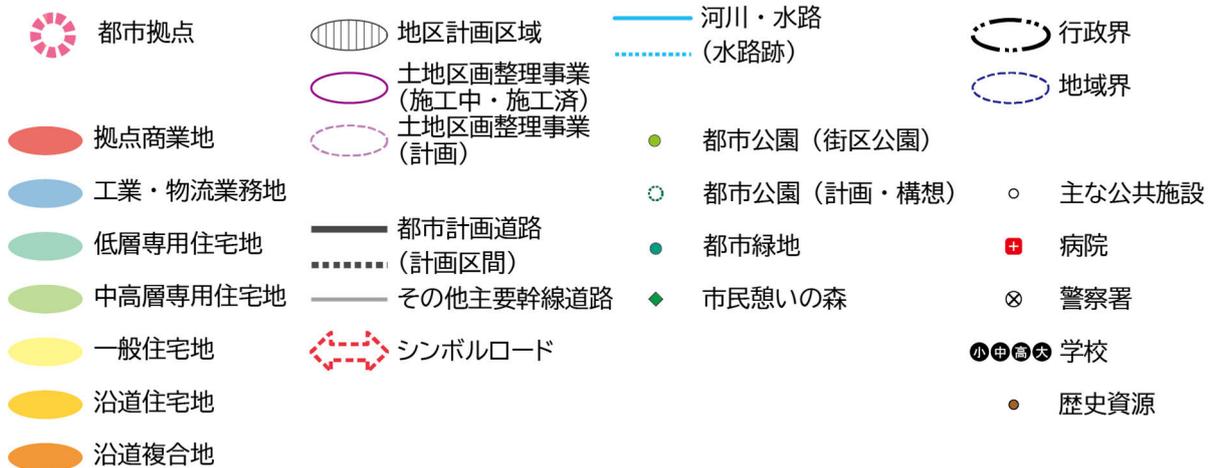
- <住宅密集地や都市基盤の改善・整備が求められる地区>
- 地域地区の見直しや地区計画などを活用した居住環境の改善、安全性向上の検討

■防災

- <木造建物の密集する地区>
- 防火・準防火地域の指定検討
- <老朽建物の密集する地区>
- 狭あい道路の拡幅、敷地の隅切り、電柱の敷地内への取り込み など
- 沿道の生け垣化、危険なブロック塀等の撤去の促進

■シティプロモーション

- <地域の代表的な神社、緑地>
- 周辺地を含めた景観の保全

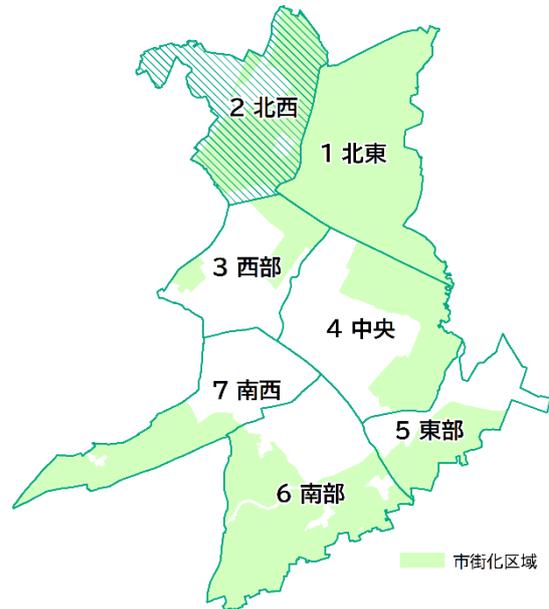


## 2. 北西地域

### (1) 地域の特徴

#### ① 位置・地勢

- 市の北西部に位置しており、北側は志木市及び三芳町、西側は所沢市及び東京都清瀬市に隣接しています。
- 面積は市域の約14%にあたる318.3haとなっており、地形は、地域中央部を南北に流れる柳瀬川に沿って両岸に広がる低地部と段丘の台地部で構成されています。
- 地域面積の約62%にあたる197.3haが市街化区域※に指定されています。



#### ② 人口

- 令和2年(2020年)の人口は、約17,200人と7地域で3番目に少なく、人口密度は約54人/haとなっています。平成22年(2010年)以降、人口は減少傾向、世帯数は増加が続いています。
- 地区ごとの人口動向をみると、東側の大和田二・五丁目、新座二丁目で人口が増加している一方、大規模な集合住宅団地のある新座三丁目やその他の地区ではいずれも人口が減少しています。

図 人口・世帯数の推移

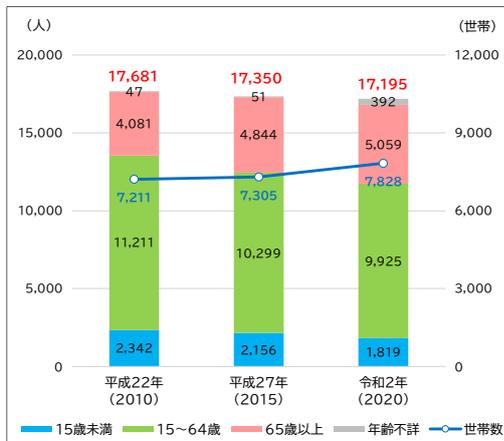
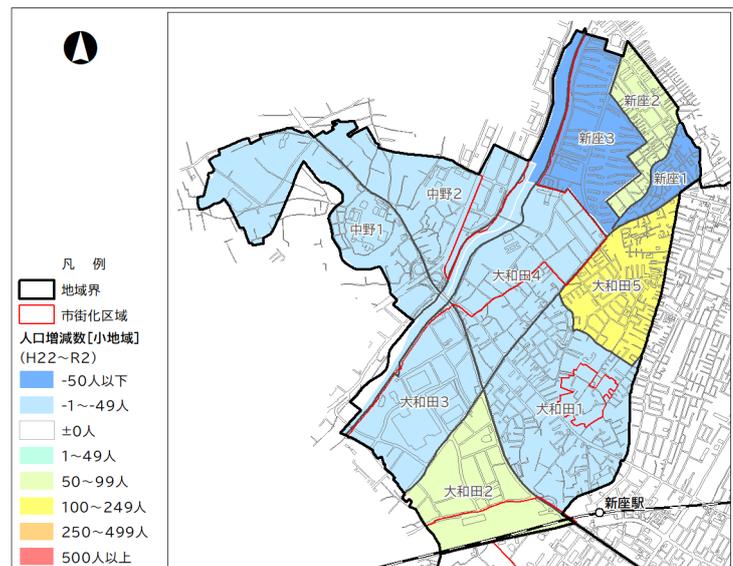


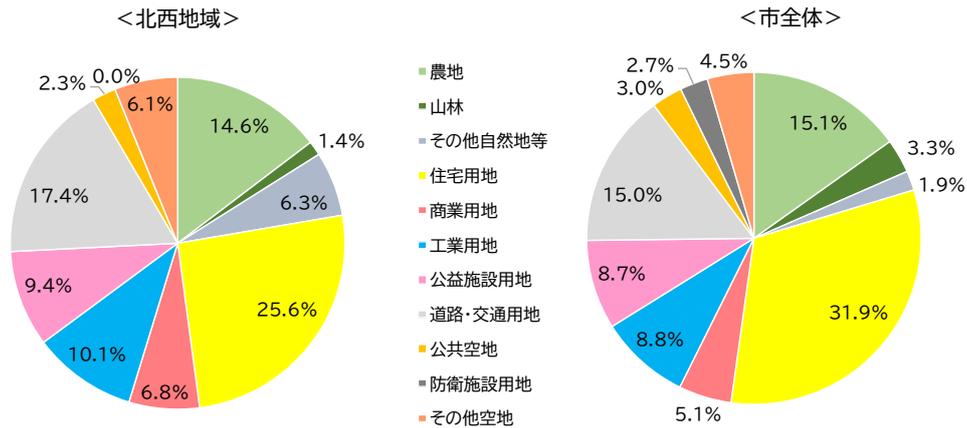
図 町丁字別人口増減数(平成22~令和2年)



### ③土地利用

- 住宅用地の割合が最も高く約 26%、次いで道路・交通用地が約 17%、農地が約 15% を占めています。
- 市全体と比較して、その他自然地等や道路・交通用地、商業用地の割合が高い一方、住宅用地や山林の割合は低くなっています。

図 土地利用構成比(令和3年)



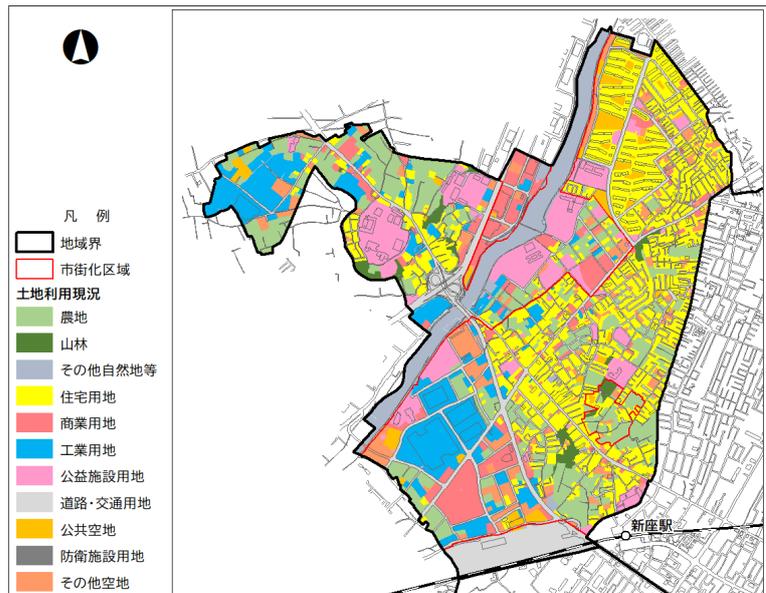
- 地域東側の市街化区域<sup>※</sup>内は、主に住宅用地が広がっており、その中に農地が点在しています。また、大和田一丁目に旧暫定逆線引き地区<sup>※</sup>が1か所あります。
- 南部の新座駅北口周辺は、土地区画整理事業<sup>※</sup>が施行中であり、令和3年(2021年)時点では農地が多くなっています。

- 北西部の中野地区では、土地区画整理事業<sup>※</sup>により整備された市街地に、商業施設(商業用地)が多く立地しています。

- 地域西側の市街化調整区域<sup>※</sup>では、農地のほかに、大学、高等学校などの文教施設(公益施設用地)や工業・物流施設(工業用地)が立地しています。

- 南部の市街化調整区域<sup>※</sup>には、JRの貨物ターミナル(道路・交通用地)があります。

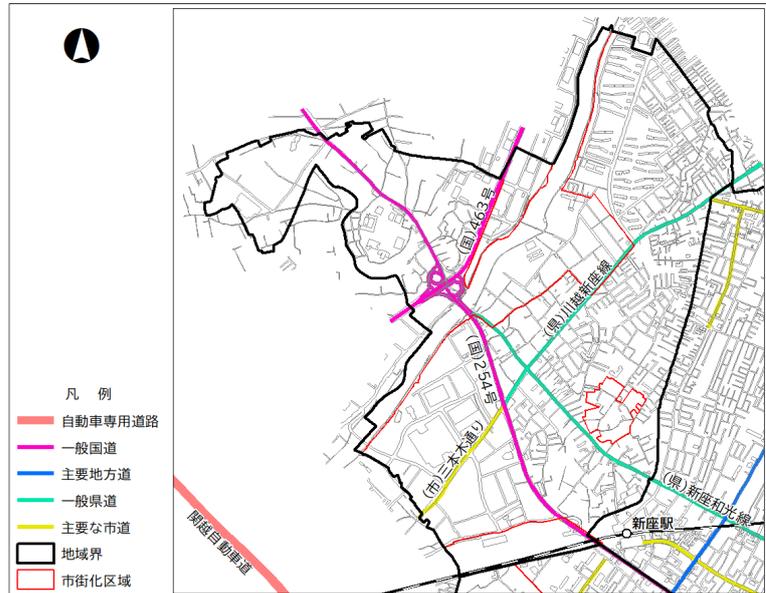
図 土地利用現況(令和3年)



#### ④道路・交通

- 本地域の南東部に隣接して、JR武蔵野線の新座駅が設置されています。
- 路線バスは、主に東武東上線の志木駅南口を起点として、地域内の各所を結んでいます。
- 主要な幹線道路は、東西方向に(国)254号、(県)新座和光線(旧川越街道)などが通っています。南北方向には(国)463号、(県)川越新座線、(市)三本木通りなどが通っています。

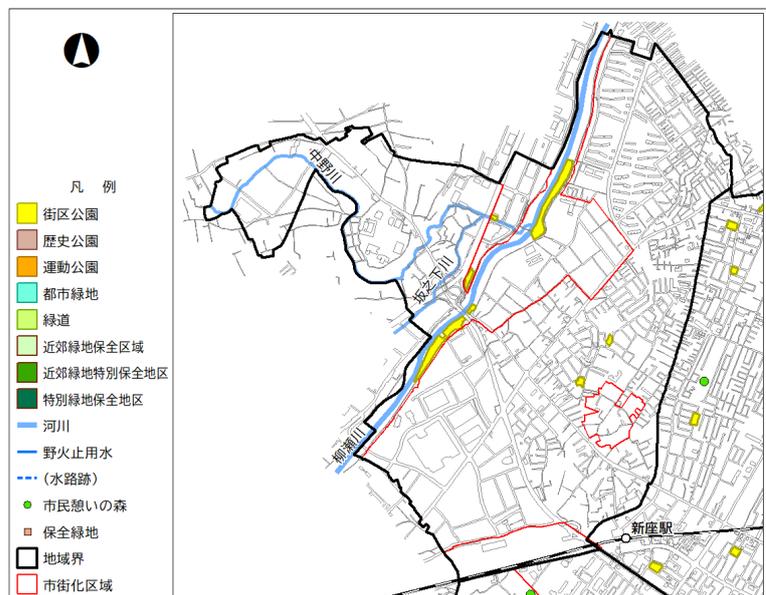
図 鉄道・道路網現況(令和4年)



#### ⑤自然環境、公園・緑地

- 地域内には一級河川<sup>※</sup>の柳瀬川が南北方向に流れているほか、地域の西側に普通河川<sup>※</sup>の中野川、坂之下川が流れています。
- 地域内には、街区公園が6か所整備されています。市民憩いの森や保全緑地の指定はありません。

図 自然環境、公園・緑地現況(令和4年)



⑥防災・安全

- 洪水浸水想定区域<sup>※</sup>は、柳瀬川沿いの広い範囲で想定浸水深 0.5～3.0m未滿のエリアがみられます。
- 土砂災害特別警戒区域<sup>※</sup>は、中野二丁目に1か所、土砂災害警戒区域<sup>※</sup>は、中野二丁目及び大和田五丁目に各1か所ずつ指定されています。
- 地域内に大規模盛土造成地<sup>※</sup>はありません。

図 洪水浸水想定区域(想定最大規模)の指定状況

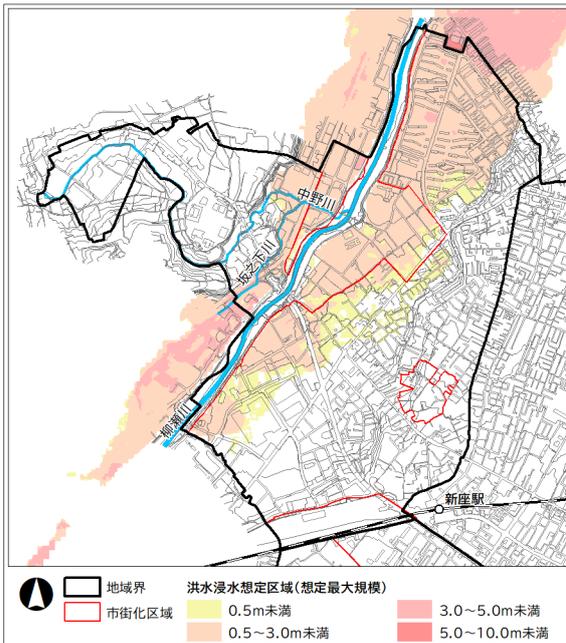


図 土砂災害警戒区域等の指定状況

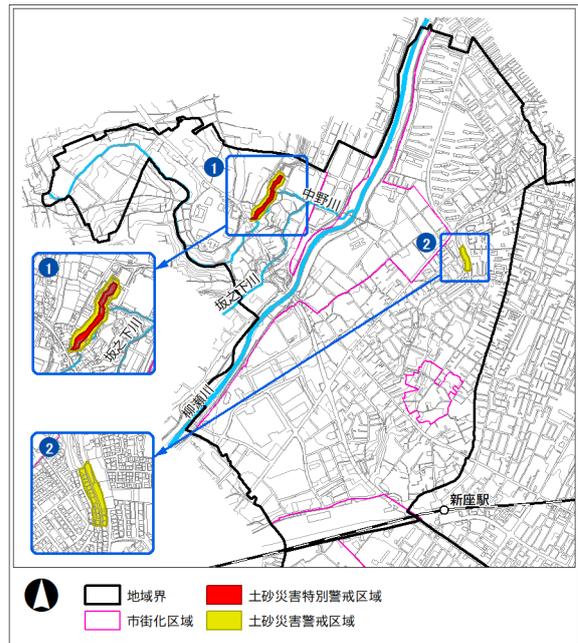
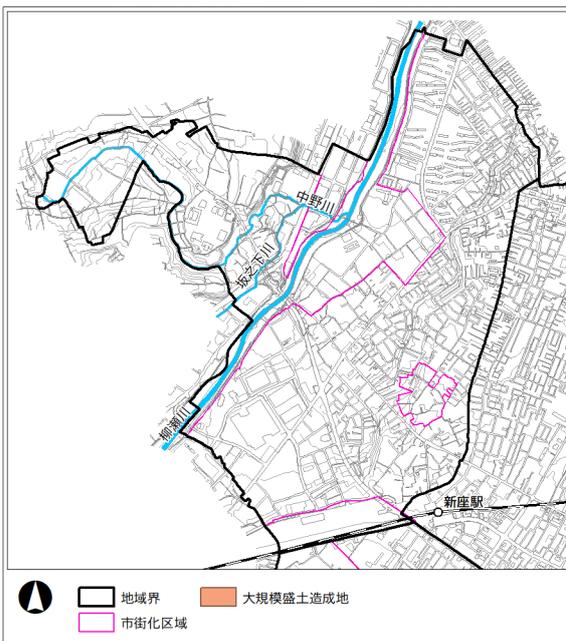


図 大規模盛土造成地の状況



- 木造率は、主に地域東側の大和田一・五丁目や新座一丁目などで高くなっています。
- 老朽建物率は、市街化区域<sup>※</sup>では主に新座一～三丁目や大和田一・四丁目などで高くなっており、市街化調整区域<sup>※</sup>では主に中野一・二丁目で高くなっています。

図 メッシュ別木造率(平成 30 年)

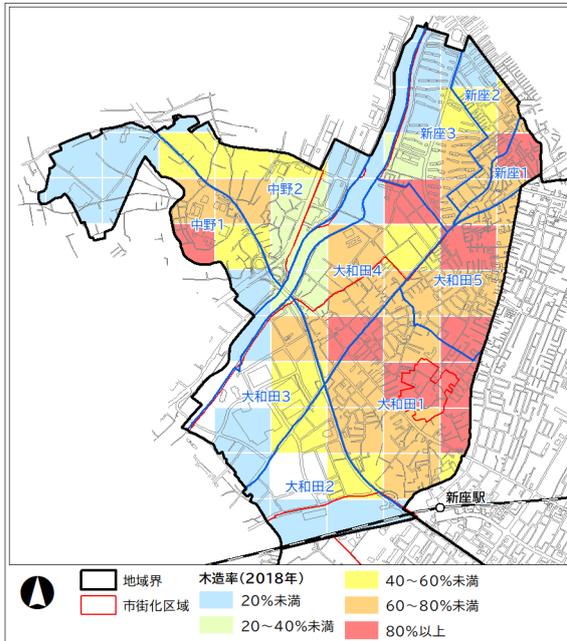
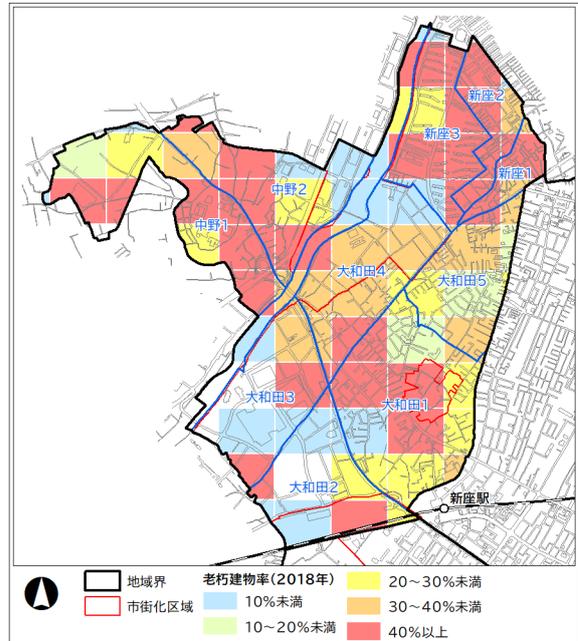


図 メッシュ別老朽建物率(平成 30 年)

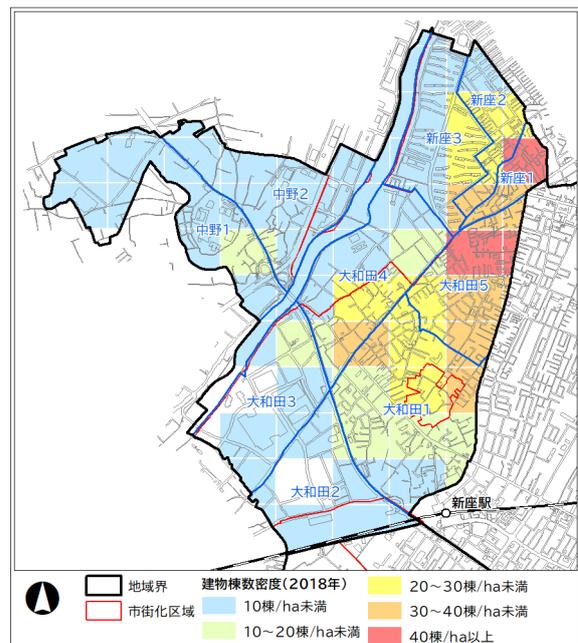


注) 家屋課税台帳の建物が0棟のメッシュは非表示(空白)としている。

### ⑦居住環境

- 建物棟数密度は、新座一丁目や大和田五丁目など、主に地域北東部で高くなっています。
- 一方で、施行中である新座駅北口土地区画整理事業<sup>※</sup>、及び大和田二・三丁目土地区画整理事業<sup>※</sup>の事業区域が含まれる大和田一～三丁目では、建物棟数密度が低くなっています。

図 メッシュ別建物棟数密度(平成 30 年)



注) 家屋課税台帳の建物が0棟のメッシュは非表示(空白)としている。

## (2)地域づくりの課題

### 《①土地利用・都市機能に関する主な課題》

- 新座駅の北口周辺については、新たな地域の顔となる商業地にふさわしい、利便性の高い都市空間の形成が求められます。
- 大和田二・三丁目地区については、整備された良好な都市基盤※をいかした新たな市街地の形成が求められます。

### 《②公共交通に関する主な課題》

- 新座駅北口周辺については、更なる交通結節点※の強化に向けて、地域と駅を結ぶアクセス機能の充実が求められます。
- バス交通の利用促進や利便性の確保に向けた取組が求められます。

### 《③道路ネットワークに関する主な課題》

- 地域東側の市街地を中心に、東西及び南北方向を結ぶ幹線道路ネットワークの強化が求められます。

### 《④みどりと水に関する主な課題》

- 柳瀬川については、地域を代表するみどりの空間として、将来にわたり引き継いでいくことが求められます。
- 自然環境の維持・保全に向けた取組が求められます。

### 《⑤都市環境に関する主な課題》

- 人口減少と高齢化が進んでいる新座団地については、地域コミュニティ※の再生に向けた取組が求められます。
- 建物密度が高い、公共空地※が少ない、狭あい道路※が残る住宅地については、市街地環境の改善が求められます。

### 《⑥防災に関する主な課題》

- 柳瀬川については、治水安全の向上に向けた取組が求められます。
- 土砂災害の危険性が高いエリアについては、安全の向上に向けた取組が求められます。
- 建物密度が高い地区や、老朽建物の多い地区、木造建物の多い地区については、防災機能の向上が求められます。

### 《⑦シティプロモーションに関する主な課題》

- 神社・仏閣などの歴史資源については、将来にわたり守り・引き継ぐとともに、地域の魅力として活用していくことが求められます。

## (3)地域づくりの方針

分野	方針
①土地利用・都市機能	○ 新座駅北口周辺については、新座駅北口土地区画整理事業※のもと、都市基盤※の整備を進めます。
	○ 新座駅北口地区地区計画※に基づき、住商複合型の市街地として、利便性の高い良好な商業地及び住宅地の形成を図ります。
	○ 幹線道路沿道については、後背地の居住環境との調和に配慮しつつ、商業・業務施設やサービス施設、流通業務施設など沿道利用の促進を図ります。
	○ 大和田二・三丁目地区については、地区計画※に基づき、工業・物流系を主とした市街地の形成に向けて、新たな施設の立地を促進します。
	○ 中野地区地区計画※が定められている工業・物流業務地については、地区計画※に基づき、住宅と工場の混在防止と、適正かつ合理的な土地利用の促進を図ります。
	○ 地区計画※が定められている以下の住宅地については、それぞれの地区計画※に基づき、地区の特性に応じた良好な居住環境の誘導を図ります。 ・大和田東裏地区 ・新開地区 ・大和田東地区 ・大和田西地区 ・大和田南西地区
	○ 市街化調整区域※の集落地については、周辺の農地や自然地との調和に配慮した居住環境の維持を図ります。
	○ 大和田一丁目地区の旧暫定逆線引き地区※については、既存の土地利用の維持を前提としつつ、地権者による市街化区域※編入への機運が高まった際には、編入に向けた具体的な検討を行います。

分野	方針
②公共交通	○ 新座駅北口周辺については、新座駅北口土地区画整理事業※のもと、北口駅前広場に接続する都市計画道路の整備により、交通結節点※の機能強化を図ります。 また、バリアフリー※に配慮した、誰もが歩きやすく、快適で安全な歩行空間を整備します。

分野	方針
②公共交通	○ バス停留所に設置された自転車駐車場については、サイクルア ンドバスライドシステム <sup>*</sup> の維持に必要な施設管理を適切に行 い、利用者の利便確保を図ります。

分野	方針
③道路 ネットワーク	○ (都)東朝霞線の未整備区間については、社会経済状況や市民 ニーズを踏まえ、効率的な整備を進めます。
	○ (都)志木大和田線の未整備区間については、関係機関へ整備を 要望します。
	○ 新座駅北口土地区画整理事業 <sup>*</sup> により、(都)大和田通線及び (都)新座駅北口通線の整備を進めます。
	○ (県)新座和光線(旧川越街道)のうち新座駅北口土地区画整理事 業 <sup>*</sup> 区域内の区間については、当該事業で歩道用地を確保すると ともに、整備に当たっては、関係機関による歩道拡幅を進めます。 また、そのほかの区間については、道路の整備状況などを踏ま えつつ、必要な箇所について、道路や歩道の拡幅、交差点の整備・ 改良を関係機関に要望します。
○ (都)新座駅北口通線及び(都)大和田通線については、道路の整 備と併せ、無電柱化や自転車通行空間の整備を検討します。	

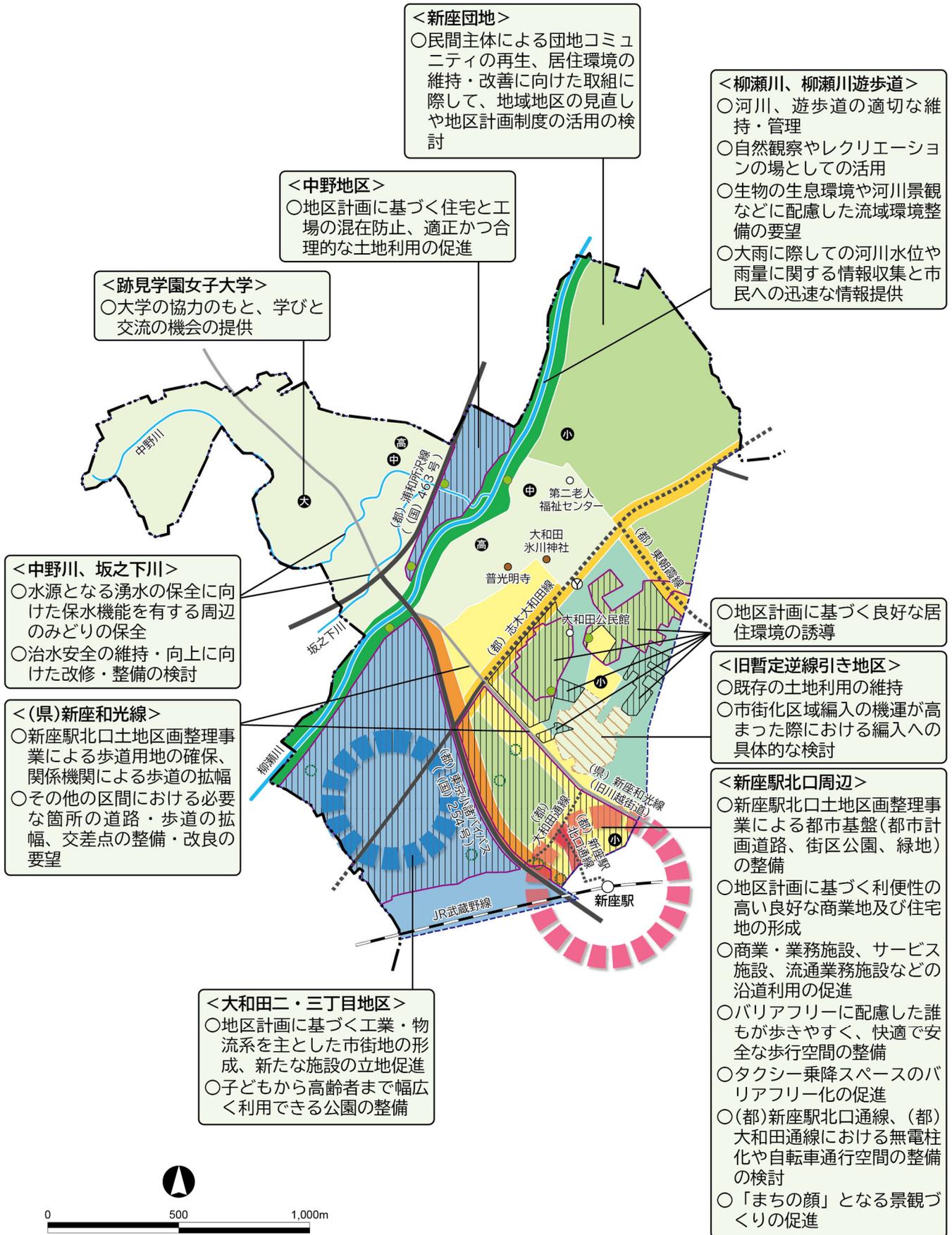
分野	方針
④みどりと水	○ 柳瀬川及び柳瀬川遊歩道については、関係機関との協力のもと、 適切な維持・管理と、自然観察・レクリエーションの場としての 活用を図ります。 また、河川の流域環境整備に当たっては、生物の生息環境や河 川景観などに配慮した整備を関係機関へ要望します。
	○ 中野川及び坂之下川については、水源となる湧水の保全に向け て、保水機能を有する周辺のみどりの保全を図ります。
	○ 新座駅北口地区については、土地区画整理事業 <sup>*</sup> に合わせて、街 区公園、緑地の整備を進めます。
	○ 大和田二・三丁目土地区画整理事業 <sup>*</sup> に伴う街区公園について は、子どもから高齢者まで幅広い利用のできる魅力的な公園の整 備を行います。

分野	方針
⑤都市環境	○ 新座団地については、民間主体による若い世代と高齢者が共生する団地コミュニティ※の再生に向けた総合的な取組に際し、必要に応じて既存の都市計画の廃止並びに居住環境の維持・改善に向けた地域地区※の見直し及び地区計画※制度の活用を検討します。
	○ 住宅密集地や都市基盤※の改善・整備が求められる地区については、地域地区※の見直しや地区計画※などを活用した居住環境の改善や安全性の向上を検討します。

分野	方針
⑥防災	○ 木造率及び建物密度が高い地区については、防火地域及び準防火地域※の指定を検討します。
	○ 建物老朽度及び建物密度が高い地区については、狭あい道路※の拡幅、敷地の隅切り、電柱の敷地内への取り込みなど防災空間の確保を進めます。 また、沿道における生け垣化、危険な状態のブロック塀等の撤去を促進します。
	○ 土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域※の指定エリアについては、法令に基づく安全対策を進めます。 また、指定エリア内の居住者に対する連絡システムを活用し、被害の防止に努めます。
	○ 柳瀬川については、引き続き関係機関へ適正な維持・管理を要望します。
	○ 大雨に際しては、関係機関との協力のもと、河川の水位や雨量に関する情報を収集するとともに、多様な手段を活用し、市民へ迅速な情報提供を行います。
	○ 中野川及び坂之下川については、治水安全の維持・向上に向けた改修・整備を検討します。

分野	方針
⑦シティ プロモーション	○ 地域の代表的な神社・仏閣については、地権者などの協力のもと周辺地を含めた景観の保全に努めます。
	○ 新座駅北口周辺については、駅前にふさわしいデザインや色彩を工夫した商業施設、看板・広告物などを誘導することで、北西地域における新たな「まちの顔」となる景観づくりを促進します。
	○ 跡見学園女子大学の協力のもと、学びと交流の機会を提供するため、地域と連携したまちづくりを進めます。

# ● 地域づくり方針図《北西地域》



地域全体の方針

■土地利用・都市機能

<緑住共存地全般>

- 集落地における周辺の農地や自然地との調和に配慮した居住環境の維持

■公共交通

<バス停留所に設置の自転車駐車場>

- サイクルアンドバスライドシステムの維持に向けた適切な施設管理

■道路ネットワーク

<都市計画道路>

- 未整備区間の整備、整備の要望

■都市環境

<住宅密集地や都市基盤の改善・整備が求められる地区>

- 地域地区の見直しや地区計画などを活用した居住環境の改善、安全性向上の検討

■防災

<木造建物の密集する地区>

- 防火・準防火地域の指定検討

<老朽建物の密集する地区>

- 狭あい道路の拡幅、敷地の隅切り、電柱の敷地内への取り込み など

- 沿道の生け垣化、危険なブロック塀等の撤去の促進

<土砂災害(特別)警戒区域>

- 法令に基づく安全対策の推進

- 居住者への連絡システムを活用した被害の防止

■シティプロモーション

<地域の代表的な神社・仏閣>

- 周辺地を含めた景観の保全

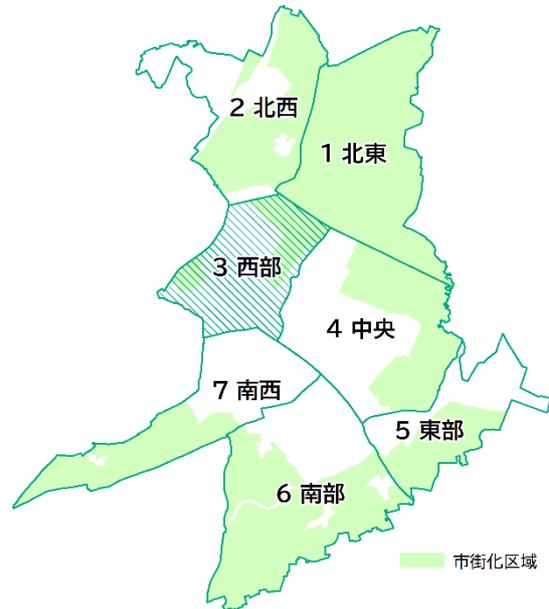
- |   |  |   |  |
|---|--|---|--|
|  都市拠点    |  拠点商業地    |  旧暫定逆線引き地区             |  行政界  |
|  産業・物流拠点 |  工業・物流業務地 |  地区計画区域                |  地域界  |
|   |  低層専用住宅地  |  土地区画整理事業<br>(施工中・施工済) |  |
|   |  中高層専用住宅地 |   | ○ 主な公共施設   |
|   |  一般住宅地    |  都市計画道路                | ⊗ 消防署・分署   |
|   |  沿道住宅地    |  (計画区間)                |  小学校  |
|   |  沿道複合地    |  その他主要幹線道路             |  中学校  |
|   |  沿道複合地    |   |  高等学校 |
|   |  自然地・緑地   |  河川・水路                 |  大学   |
|   |  緑住共存地    |  都市公園 (街区公園)           |  歴史資源 |
|   |  |  都市公園 (計画・構想)          |  |

### 3. 西部地域

#### (1) 地域の特徴

##### ① 位置・地勢

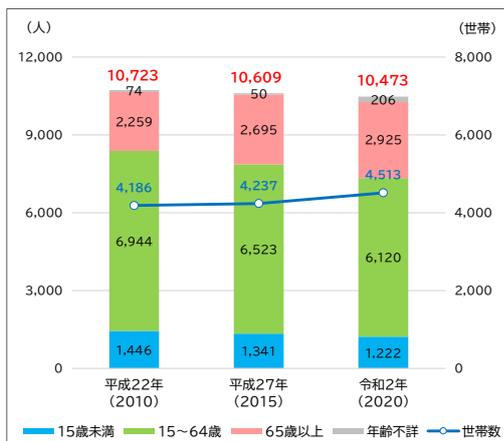
- 市の西部に位置しており、西側は東京都清瀬市に隣接しています。
- 面積は市域の約 10%にあたる 233.8ha となっており、柳瀬川の河岸段丘上にあることから、おおむね平坦な地形となっています。
- 地域面積の約 30%にあたる 70.0ha が市街化区域※に指定されています。



##### ② 人口

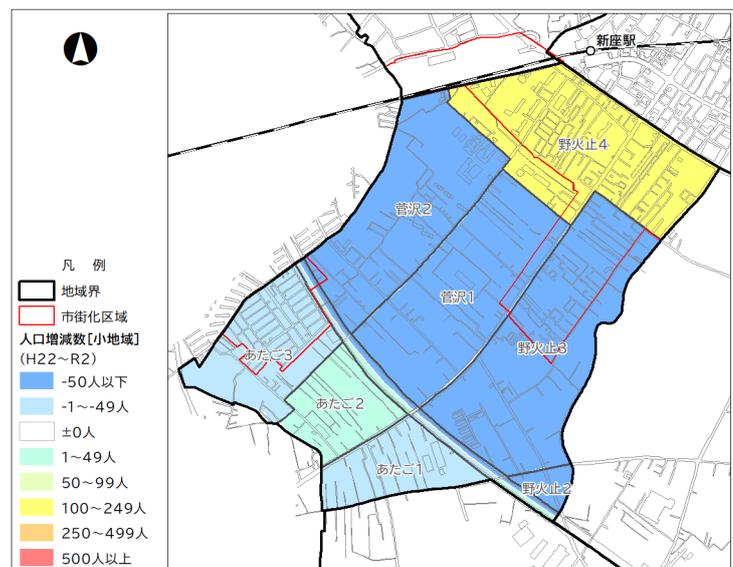
- 令和 2 年(2020 年)の人口は、約 10,500 人と 7 地域で最も少なく、人口密度は約 45 人/ha となっています。平成 22 年(2010 年)以降、人口は減少傾向、世帯数は増加が続いています。
- 地区ごとの人口動向をみると、北側の野火止四丁目及び南側のあたご二丁目では人口が増加しているものの、その他の地区ではいずれも減少しています。

図 人口・世帯数の推移



注) 野火止三丁目及び四丁目の人口・世帯数は西部地域に、野火止二丁目の人口・世帯数は中央地域に含めて算定している。

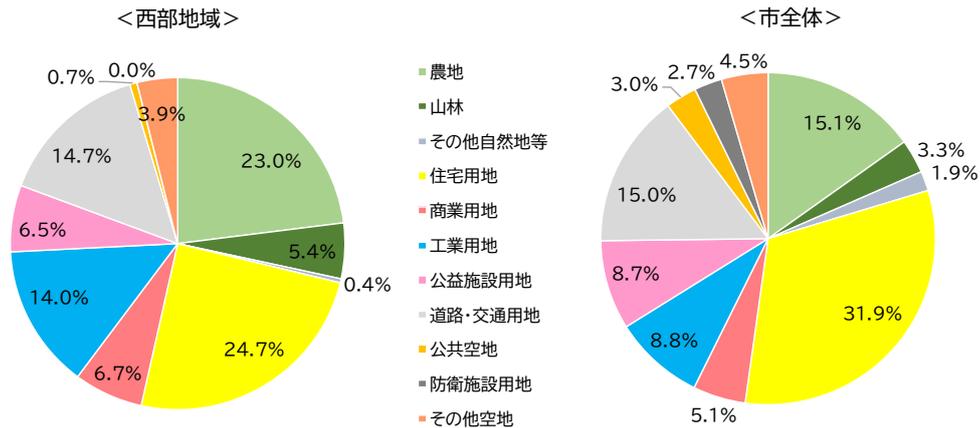
図 町丁字別人口増減数(平成 22~令和 2 年)



### ③土地利用

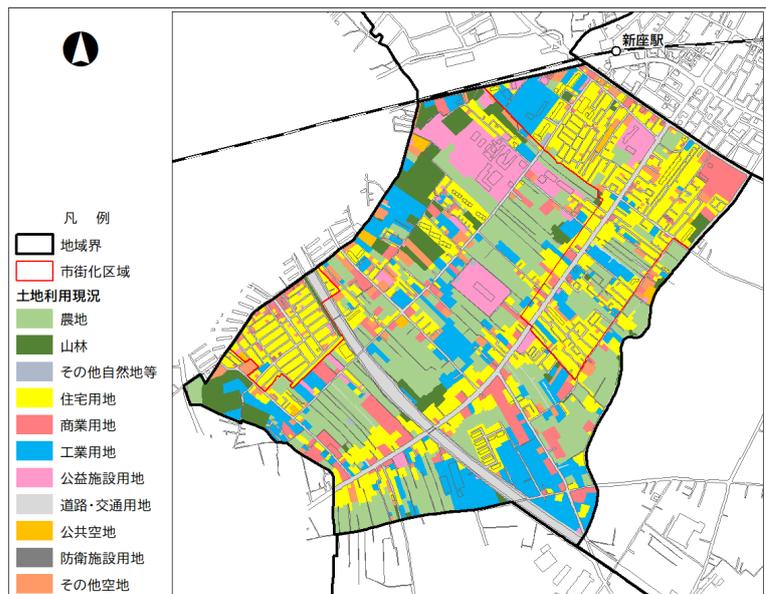
- 住宅用地の割合が最も高く約 25%、次いで農地が 23%、道路・交通用地が約 15% を占めています。
- 市全体と比較して、農地や山林、工業用地の割合が高い一方、住宅用地や公益施設用地、公共空地<sup>※</sup>の割合は低くなっています。

図 土地利用構成比(令和3年)



- 地域北側の市街化区域<sup>※</sup>内は、主に住宅用地が広がっているほか、大規模な工業施設（工業用地）や、(国)254号沿道に商業施設（商業用地）が立地しています。
- 一方、地域南側のあたご三丁目の市街化区域<sup>※</sup>内では、住宅地造成事業により整備された住宅地があります。
- 市街化調整区域<sup>※</sup>では、農地のほかに、県営の住宅団地や、(主)さいたま東村山線沿道を中心にミニ開発の住宅地があります。
- また、市街化調整区域<sup>※</sup>の北部に大学（公益施設用地）が立地しているほか、南東部の産業道路沿道などを中心に物流施設や工業施設（工業用地）が立地しています。

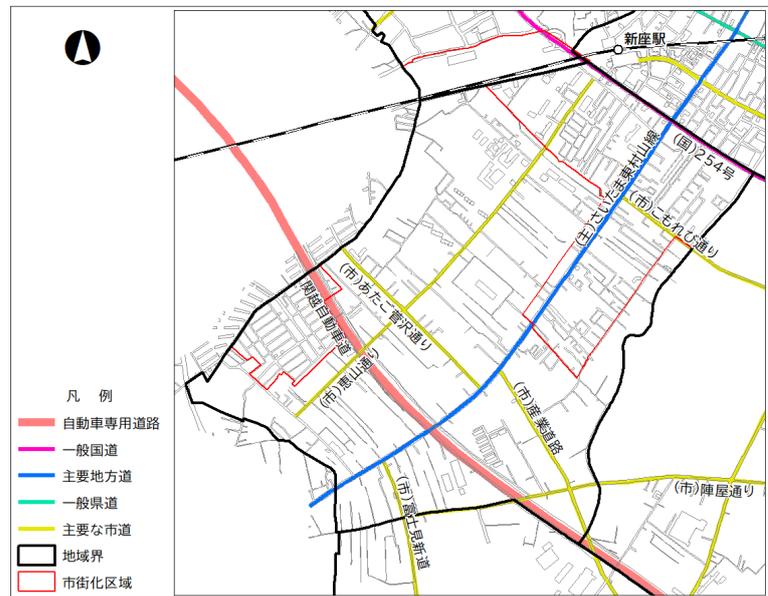
図 土地利用現況(令和3年)



#### ④道路・交通

- 本地域の北部に隣接して、JR武蔵野線の新座駅が設置されています。
- 路線バスは、主に(主)さいたま東村山線を通っており、新座駅や東武東上線の志木駅、西武池袋線の清瀬駅と結ばれています。
- 主要な幹線道路は、南北方向に、(主)さいたま東村山線、(市)恵山通り、(市)富士見新道が通っています。東西方向には、(国)254号、(市)あたご菅沢通り、(市)陣屋通り、(市)産業道路、(市)こもれび通りが通っています。

図 鉄道・道路網現況(令和4年)



#### ⑤自然環境、公園・緑地

- 地域の東側には、南北方向に野火止用水が流れています。
- 市民憩いの森は、地域内に2か所指定されています。
- 街区公園は地域内に整備されていません。

図 自然環境、公園・緑地現況(令和4年)



### ⑥防災・安全

- 地域内に洪水浸水想定区域※に指定されているエリアはありません。
- 地域内に土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域※に指定されているエリアはありません。
- 地域内に大規模盛土造成地※はありません。

図 洪水浸水想定区域(想定最大規模)の指定状況

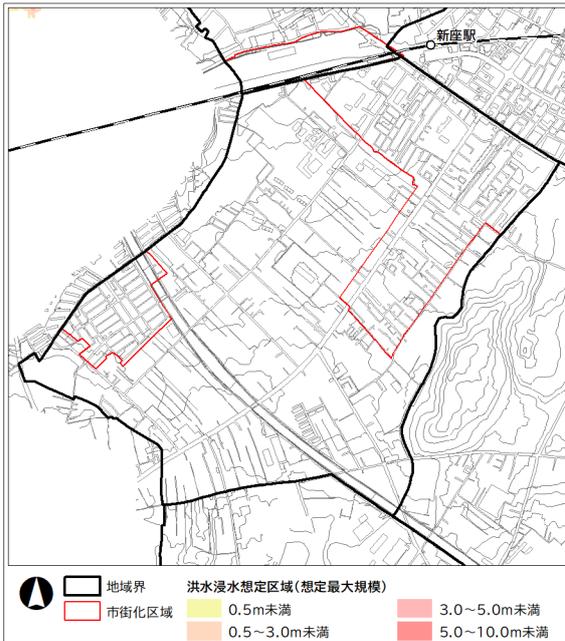


図 土砂災害警戒区域等の指定状況

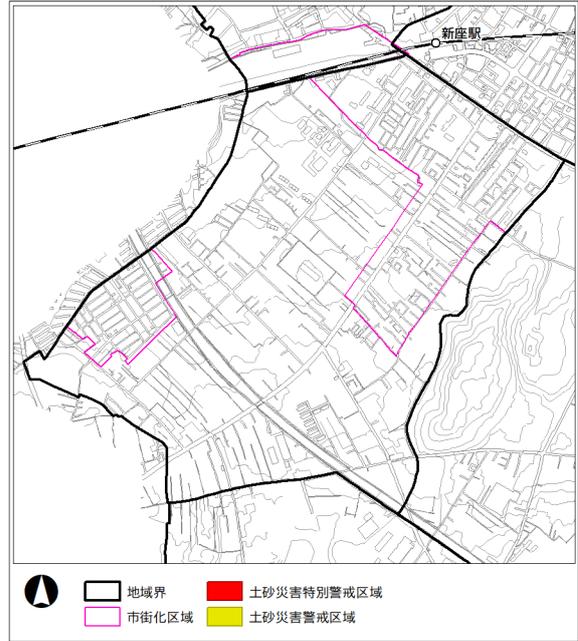
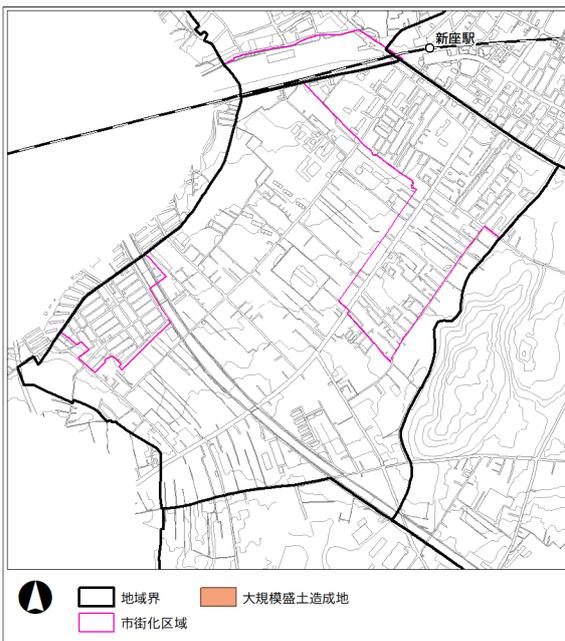


図 大規模盛土造成地の状況



- 木造率は市街化区域<sup>※</sup>の内外を問わずおおむね 80%未滿に抑えられています。
- 老朽建物率は、市街化区域<sup>※</sup>では主にあたご三丁目が高くなっており、市街化調整区域<sup>※</sup>では主に野火止二・三丁目、あたご一～三丁目が高くなっています。

図 メッシュ別木造率(平成 30 年)

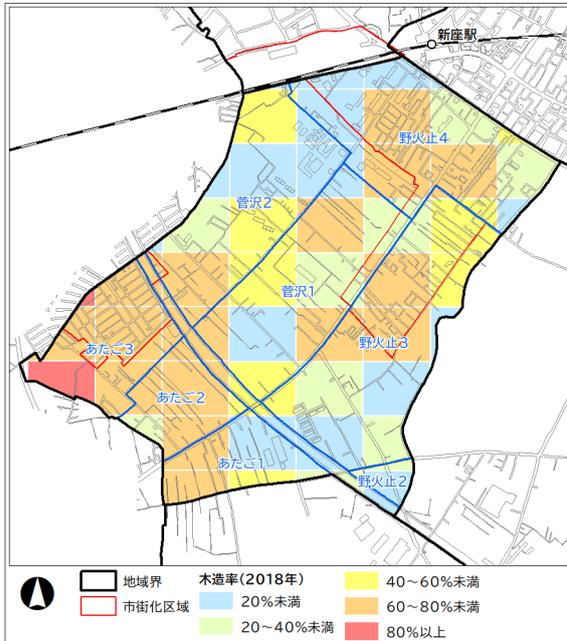
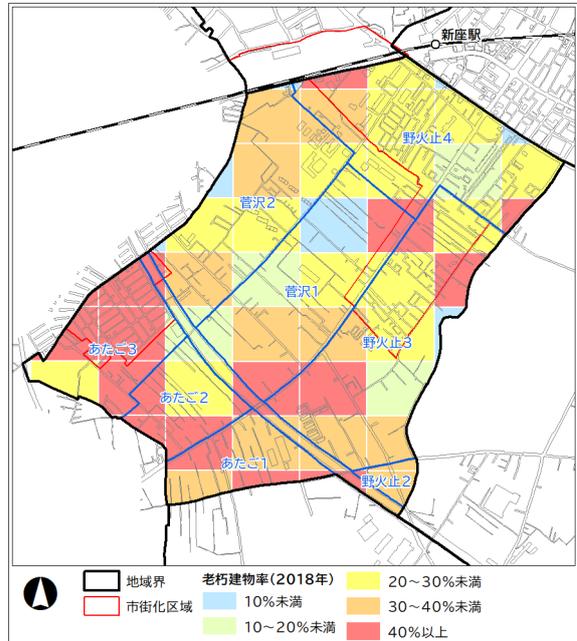


図 メッシュ別老朽建物率(平成 30 年)

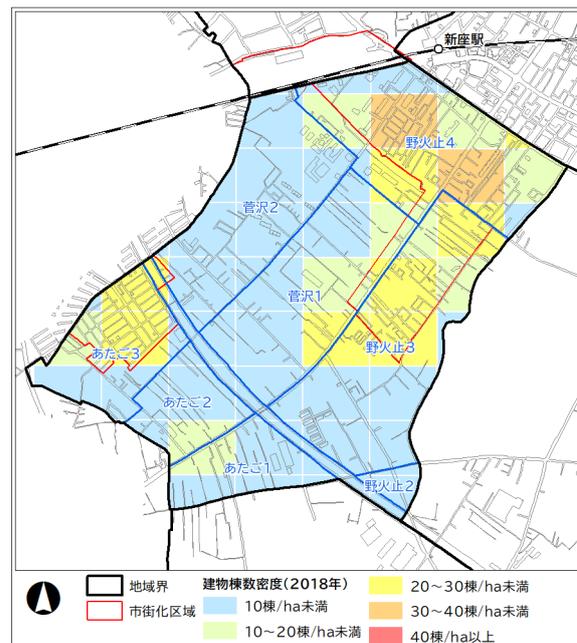


注) 家屋課税台帳の建物が0棟のメッシュは非表示(空白)としている。

### ⑦居住環境

- 建物棟数密度は、地域内では、市街化区域<sup>※</sup>内の野火止四丁目<sup>※</sup>で 30~40 棟/ha 未滿の地区がみられますが、他の地域と比較すると全体的に建物棟数密度は低くなっています。

図 メッシュ別建物棟数密度(平成 30 年)



注) 家屋課税台帳の建物が0棟のメッシュは非表示(空白)としている。

## (2)地域づくりの課題

### 《①土地利用・都市機能に関する主な課題》

- 地域北側の市街地を中心に、快適な居住空間の確保に向けた市街地環境の改善が求められます。
- 市街化調整区域<sup>※</sup>については、自然環境の保全と居住環境やサービス機能の維持・改善の双方に配慮した秩序ある土地利用の規制・誘導が求められます。

### 《②公共交通に関する主な課題》

- 隣接する新座駅へのアクセス機能の維持・向上が求められます。

### 《③道路ネットワークに関する主な課題》

- 地域の南北方向を結ぶ幹線道路ネットワークの強化が求められます。

### 《④みどりと水に関する主な課題》

- 野火止用水については、地域を代表するみどりの空間として、将来にわたり引き継いでいくことが求められます。
- 雑木林などの自然環境の維持・保全に向けた取組が求められます。

### 《⑤都市環境に関する主な課題》

- 狭あい道路<sup>※</sup>が残る地区や建物密度が高い地区などを中心に、市街地環境の改善が求められます。

### 《⑥防災に関する主な課題》

- 狭あい道路<sup>※</sup>が残る地区や建物密度が高い地区については、防災機能の向上が求められます。

### 《⑦シティプロモーションに関する主な課題》

- 野火止用水や神社、仏閣を始めとする歴史資源については、将来にわたり守り・引き継ぐとともに、地域の魅力として活用していくことが求められます。

## (3)地域づくりの方針

分野	方針
①土地利用・都市機能	○ 野火止四丁目地内で住宅と工業施設などの混在が進んでいる地区については、工業施設における敷地内の緑化の促進とともに、街区単位での住工のすみ分けや土地利用のルール化などを検討します。
	○ あたご地区地区計画※が定められている住宅地については、地区計画※に基づき、低層住宅を主体とした、ゆとりある良好な居住環境の維持・保全を図ります。
	○ まとまった緑地や農地を有する住宅地については、自然環境と調和した良好な住環境の保全を図ります。
	○ 菅沢、あたご二・三丁目周辺については、今後の人口動向や住宅の需給バランスなどを見据えつつ、新たな市街地整備を検討します。なお、市街地整備が具体化されるまでは、無秩序な開発を抑制します。
	○ 市街化調整区域※の集落地については、周辺の農地や自然地との調和に配慮した居住環境の維持を図ります。
	○ 市街化調整区域※内の一団の既存住宅地については、地域地区※の見直しや地区計画※の適用も視野に入れた、居住環境の維持・改善を検討します。

分野	3方針
②公共交通	○ 新座駅周辺については、自転車駐車場の適切な維持・管理により、利用者の利便確保を図ります。

分野	方針3
③道路ネットワーク	○ 以下の主要な市道については、歩行者や自転車の安全確保を図るため、必要な箇所について改良整備を進めます。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・(市)産業道路</li> <li>・(市)陣屋通り</li> <li>・(市)あたご菅沢通り</li> <li>・(市)富士見新道</li> <li>・(市)恵山通り</li> </ul>

分野	方針
④みどりと水	○ 地域内の市民憩いの森については、引き続き適切な保全を図るとともに、レクリエーションや野外教育の場としての活用を図ります。
	○ 野火止用水及び野火止緑道については、適切な維持・管理を進めるとともに、散策や憩いの場として活用を推進します。
	○ 菅沢、あたご二・三丁目周辺については、新たな市街地の整備に際し、公園の適切な配置及び整備を検討します。

分野	方針
⑤都市環境	○ 住宅密集地や都市基盤※の改善・整備が求められる地区については、地域地区※の見直しや地区計画※などを活用した居住環境の改善や安全性の向上を検討します。

分野	方針
⑥防災	○ 建物密度が高い、狭あい道路※が残る地区については、狭あい道路※の拡幅、敷地の隅切り、電柱の敷地内への取り込みなど防災空間の確保を進めます。 また、沿道における生け垣化、危険な状態のブロック塀等の撤去を促進します。

分野	方針
⑦シティ プロモーション	○ 地域の代表的な神社、仏閣、水路、緑地については、地権者などとの協力のもと、周辺地を含めた景観の保全に努めます。
	○ 十文字学園女子大学の協力のもと、学びと交流の機会を提供するため、地域と連携したまちづくりを進めます。

● 地域づくり方針図《西部地域》



地域全体の方針

■土地利用・都市機能

<まとまった緑地・農地のある住宅地>

○自然環境と調和した良好な居住環境の保全

<土地利用検討地、緑住共存地全般>

○集落地における周辺の農地や自然地との調和に配慮した居住環境の維持

○市街化調整区域内の一団の既存住宅地における居住環境の維持・改善の検討

■道路ネットワーク

<主要な市道>

○歩行者・自転車の安全確保に向けた改良整備

■みどりと水

<市民憩いの森>

○雑木林の適切な保全

○レクリエーション・野外教育の場としての活用

■都市環境

<住宅密集地や都市基盤の改善・整備が求められる地区>

○地域地区の見直しや地区計画などを活用した居住環境の改善、安全性向上の検討

■防災

<建物密集地や狭あい道路が残る地区>

○狭あい道路の拡幅、敷地の隅切り、電柱の敷地内への取り込み など

○沿道の生け垣化、危険なブロック塀等の撤去の促進

■シティプロモーション

<地域の代表的な神社・仏閣>

○周辺地を含めた景観の保全

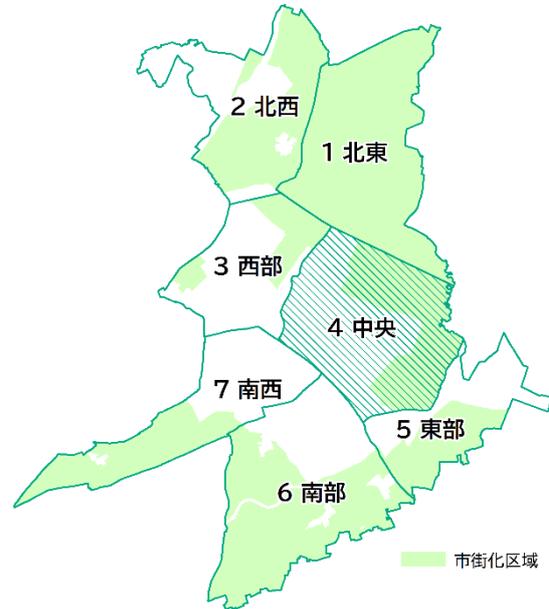
- |  |  |   |   |
|--|--|---|---|
|  工業・物流業務地 |  地区計画区域 |  都市計画道路    |  行政界 |
|  低層専用住宅地  |  |  (計画区間)    |  地域界 |
|  一般住宅地    |  |  その他主要幹線道路 |   |
|  沿道住宅地    |  |  河川・水路     | ○ 主な公共施設  |
|  沿道複合地    |  |  市民憩いの森    | ● 学校  |
|  土地利用検討地  |  |   | ● 歴史資源  |
|  緑住共存地    |  |   |   |
|  その他施設用地  |  |   |   |

## 4. 中央地域

### (1) 地域の特徴

#### ① 位置・地勢

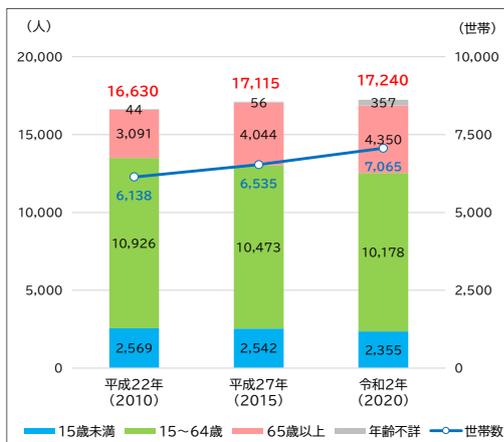
- 市の中央部に位置しており、東側は朝霞市に隣接しています。
- 面積は市域の約 17%にあたる 394.7ha となっており、地形は、地域東部を南北に流れる黒目川の河岸段丘が、地域の中央に形成されています。
- 地域面積の約 44%にあたる 173.4ha が市街化区域※に指定されています。



#### ② 人口

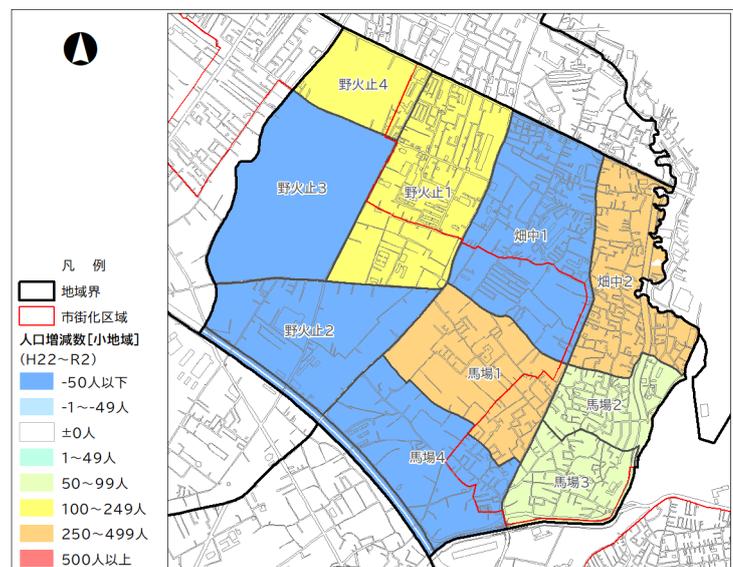
- 令和2年(2020年)の人口は、約 17,200 人と7地域で4番目に多く、人口密度は約 44 人/ha となっています。平成22年(2010年)以降、人口、世帯数ともに増加が続いています。
- 地区ごとの人口動向をみると、主に地域の東側や北側にあたる畑中二丁目、野火止一・四丁目、馬場一・二・三丁目で人口が増加している一方、畑中一丁目や地域の南西側にあたる野火止二・三丁目、馬場四丁目では人口が減少しています。

図 人口・世帯数の推移



注) 野火止三丁目及び四丁目の人口・世帯数は西部地域に、野火止二丁目の人口・世帯数は中央地域に含めて算定している。

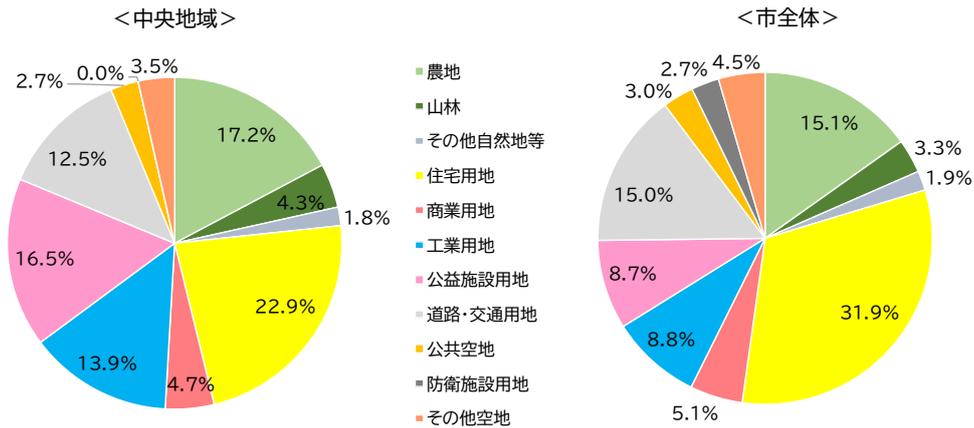
図 町丁字別人口増減数(平成22~令和2年)



### ③土地利用

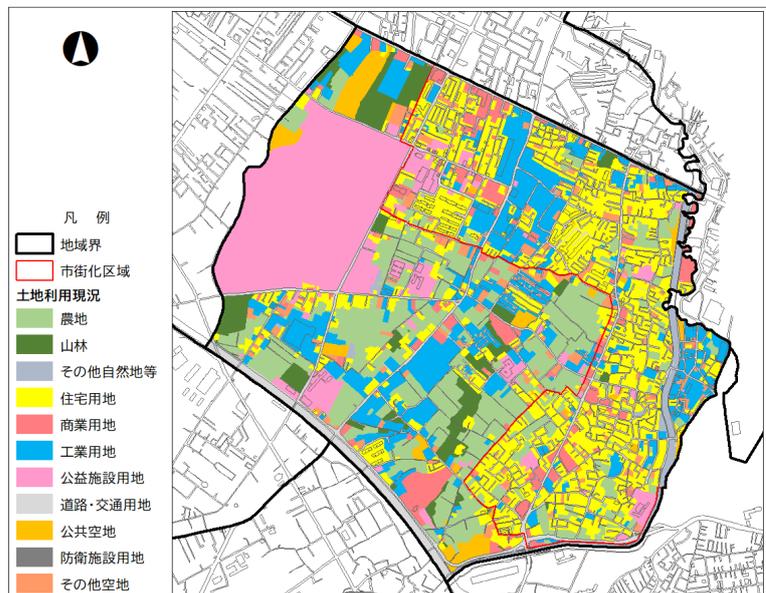
- 住宅用地の割合が最も高く約23%、次いで農地及び公益施設用地がそれぞれ約17%を占めています。
- 市全体と比較して、公益施設用地及び工業用地、農地の割合が高い一方、住宅用地、道路交通用地の割合は低くなっています。

図 土地利用構成比(令和3年)



- 地域北側及び東側の市街化区域※内は、主に住宅用地が広がっているほか、野火止一丁目に市役所や市民会館・中央図書館などの公共施設・文教施設(いずれも公益施設用地)がまとまって立地しています。
- 地域北側の(国)254号沿道では、商業施設(商業用地)や物流施設(工業用地)が多くみられるほか、黒目川の東側や、市街化調整区域※内を含む水道道路沿いに工業及び物流施設(工業用地)が多く立地しています。
- 市街化調整区域※のうち西側の地区では、平林寺(公益施設用地)の敷地が広がるほか、野火止緑地総合公園、野火止運動場(公共空地※)などがあります。

図 土地利用現況(令和3年)

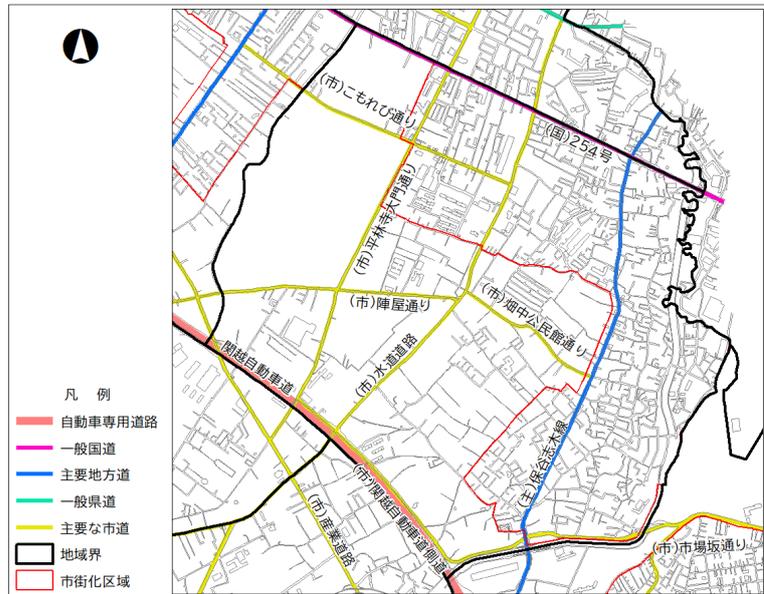


- 地域中央から南側にかけての地区には農地が広がるほか、河岸段丘に沿って斜面林(山林)があります。
- また、地域南側に関越自動車道が通っており、その周辺には中学校(公益施設用地)やゴルフ施設(商業用地)が立地しています。

#### ④道路・交通

- 本地域内に鉄道駅はありません。
- 路線バスは、南北方向を結ぶ幹線道路を通過しており、(市)平林寺大門通りを通る路線は、新座市役所を經由し、東武東上線の志木駅や朝霞台駅、J R 武蔵野線の新座駅、西武池袋線のひばりヶ丘駅、東久留米駅などを結んでいます。また、(主)保谷志木線を通る路線は、朝霞台駅やひばりヶ丘駅などを結んでいます。
- 主要な幹線道路は、東西方向に、(国)254号、(市)こもれび通り、(市)陣屋通り、(市)畑中公民館通り、(市)関越自動車道側道が通っています。南北方向には(主)保谷志木線、(市)水道道路、(市)平林寺大門通りが通っています。

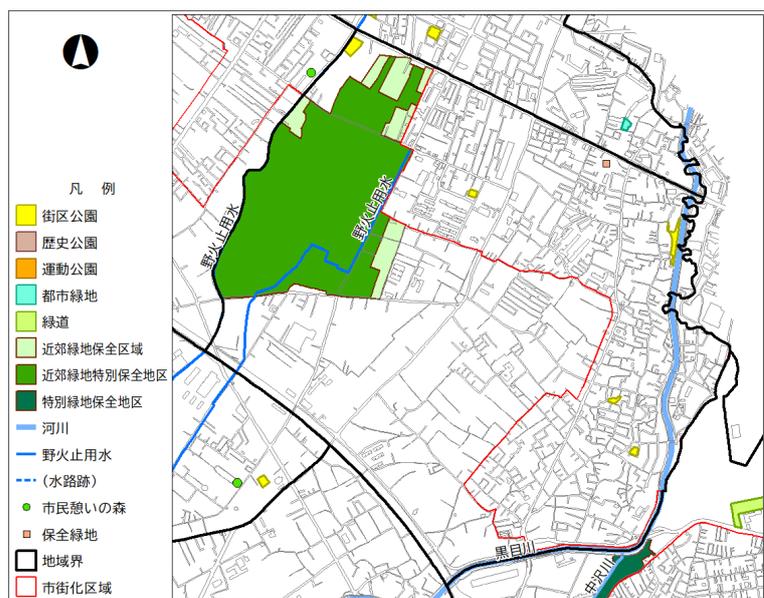
図 鉄道・道路網現況(令和4年)



#### ⑤自然環境、公園・緑地

- 地域内には、東側に一級河川※の黒目川が南北方向に流れています。また、西側に野火止用水が流れています。
- 地域北西部の平林寺及びその周辺は、近郊緑地特別保全地区※として保全が図られているほか、保全緑地が1か所指定されています。
- 街区公園は、地域内に5か所整備されています。

図 自然環境、公園・緑地現況(令和4年)



### ⑥防災・安全

- 洪水浸水想定区域<sup>※</sup>は、黒目川沿いの低地部において、想定浸水深 0.5～3.0m未満及び0.5m未満のエリアがみられます。
- 土砂災害特別警戒区域<sup>※</sup>は、畑中一丁目に2か所、馬場一丁目及び三丁目に各1か所の計4か所指定されています。土砂災害警戒区域<sup>※</sup>は、土砂災害特別警戒区域<sup>※</sup>の周辺に計4か所指定されています。
- 地域内に大規模盛土造成地<sup>※</sup>はありません。

図 洪水浸水想定区域(想定最大規模)の指定状況

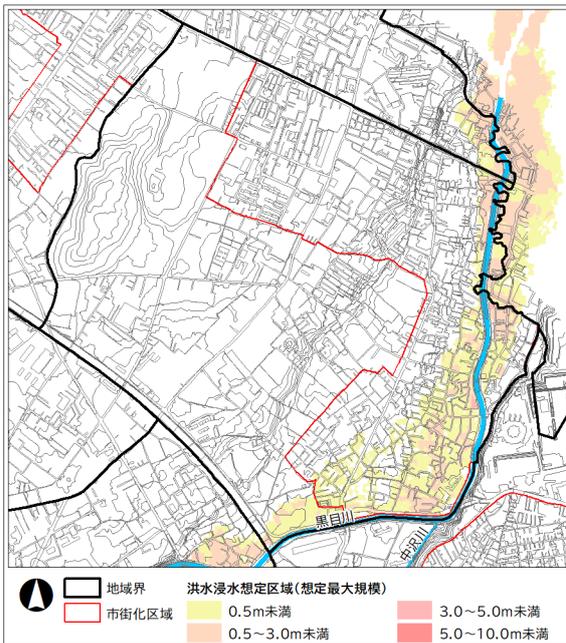


図 土砂災害警戒区域等の指定状況

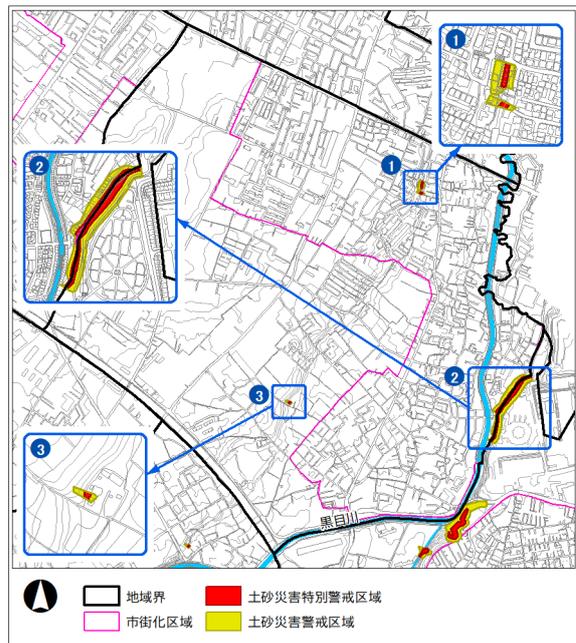
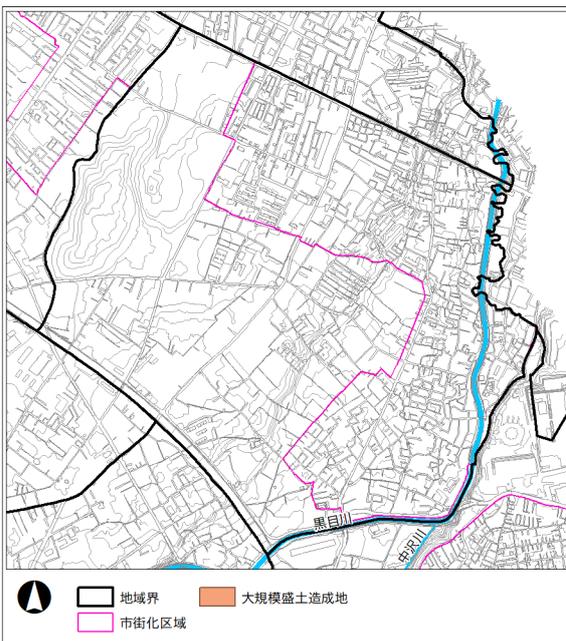


図 大規模盛土造成地の状況



- 木造率は、主に地域東側の畑中二丁目、馬場二・三丁目で高くなっています。
- 老朽建物率は、市街化区域※では主に野火止一・四丁目、畑中一丁目などで高くなっており、市街化調整区域※では主に野火止一・二・四丁目、馬場四丁目で高くなっています。

図 メッシュ別木造率(平成 30 年)

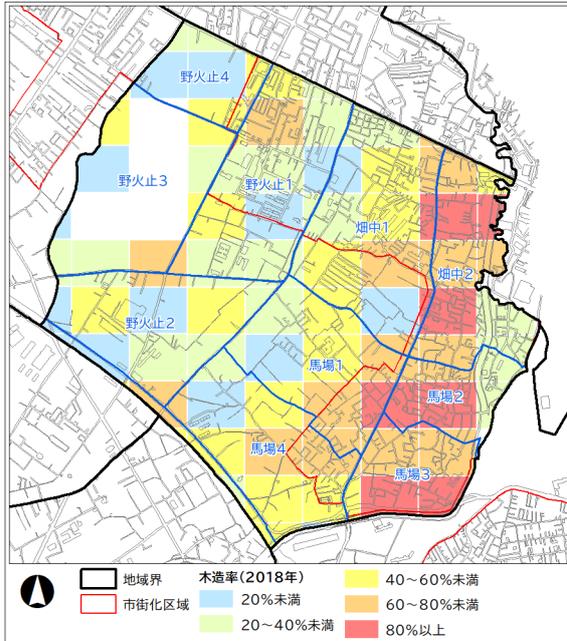
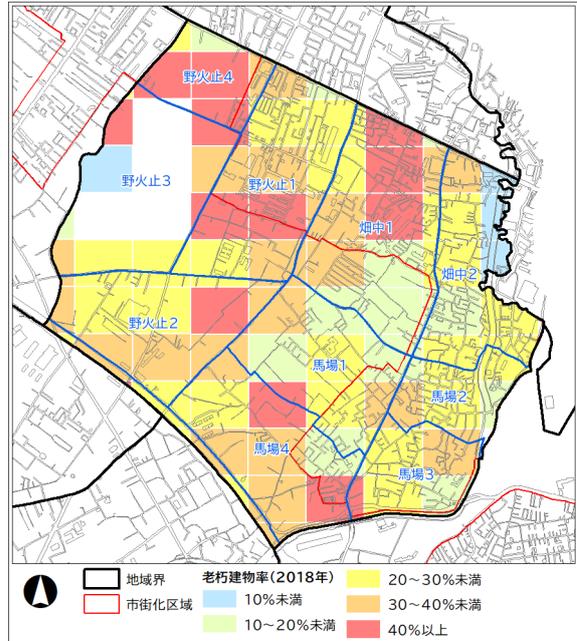


図 メッシュ別老朽建物率(平成 30 年)

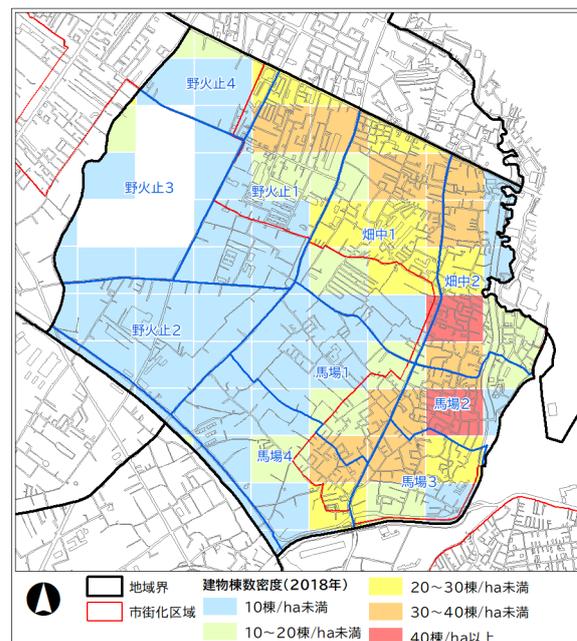


注) 家屋課税台帳の建物が0棟のメッシュは非表示(空白)としている。

### ⑦居住環境

- 建物棟数密度は、畑中二丁目や馬場二丁目など、主に地域東部で高くなっています。
- 一方で、市街化調整区域※内にあたる野火止一～四丁目、馬場一・四丁目では、建物棟数密度が低くなっています。

図 メッシュ別建物棟数密度(平成 30 年)



注) 家屋課税台帳の建物が0棟のメッシュは非表示(空白)としている。

## (2)地域づくりの課題

### 《①土地利用・都市機能に関する主な課題》

- 新座市役所の周辺については、市民会館や中央図書館など本市の主要な公共サービス施設が集積する地区として、更なる都市機能の向上が求められます。
- 馬場一・四丁目周辺については、(仮称)新座中央駅及び(仮称)新座スマートインターチェンジ<sup>※</sup>の整備を見据えた土地利用の転換への対応が求められます。

### 《②公共交通に関する主な課題》

- 地下鉄12号線<sup>※</sup>の延伸を含め、新たな公共交通の在り方について対応が求められます。
- バス交通の利用促進や利便性の確保に向けた取組が求められます。

### 《③道路ネットワークに関する主な課題》

- 地域の東西及び南北方向を結ぶ幹線道路ネットワークの強化が求められます。
- シンボルロード<sup>※</sup>については、地域の目抜き通りにふさわしい、道路環境の創出が求められます。

### 《④みどりと水に関する主な課題》

- 平林寺の境内林及び周辺の雑木林、黒目川や野火止用水については、地域を代表するみどりの空間として、将来にわたり引き継いでいくことが求められます。
- 自然環境の維持・保全に向けた取組が求められます。

### 《⑤都市環境に関する主な課題》

- 建物密度が高い地区や老朽建物の多い地区などを中心に、市街地環境の改善が求められます。

### 《⑥防災に関する主な課題》

- 黒目川については、治水安全の向上に向けた取組が求められます。
- 土砂災害の危険性が高いエリアについては、安全の向上に向けた取組が求められます。
- 建物密度が高い地区や、老朽建物の多い地区、木造建物の多い地区については、防災機能の向上が求められます。

### 《⑦シティプロモーションに関する主な課題》

- 平林寺を始めとする歴史資源や、野鳥の森などのみどりについては、将来にわたり守り・引き継ぐとともに、地域の魅力として活用していくことが求められます。

## (3)地域づくりの方針

分野	方針
①土地利用・都市機能	○ 馬場二丁目及び畑中二丁目地内で住宅と工業施設などの混在が進んでいる地区については、工業施設における敷地内の緑化の促進とともに、街区単位での住工のすみ分けや土地利用のルール化などを検討します。
	○ 地区計画※が定められている以下の住宅地については、それぞれの地区計画※に基づき、地区の特性に応じた良好な居住環境の誘導を図ります。 ・馬場地区 ・黒目川沿川地区
	○ 新座市役所周辺については、地域地区※の見直しや地区計画※などの適用も視野に入れた土地利用の適切な誘導により、「まちの顔」となる、ゆとりと利便性を併せ持つ快適な市街地環境の形成を図ります。 また、安全で快適な歩行空間や自転車通行空間の確保により、アクセス機能と安全性の向上を図ります。
	○ 馬場一・四丁目周辺については、(仮称)新座中央駅及び(仮称)新座スマートインターチェンジ※の整備予定地周辺における新たな拠点形成と市街地整備を検討します。なお、市街地整備が具体化されるまでは、無秩序な開発を抑制します。
	○ 市街化調整区域※の集落地については、周辺の農地や自然地との調和に配慮した居住環境の維持を図ります。
	○ 市街化調整区域※内の一団の既存住宅地については、地域地区※の見直しや地区計画※の適用も視野に入れた、居住環境の維持・改善を検討します。

分野	方針
②公共交通	○ 地下鉄12号線※及び(仮称)新座中央駅の設置実現に向けて、関係機関への要望活動とともに、計画の具体化に向けた調査・検討を継続します。
	○ バス停留所に設置された自転車駐車場については、サイクルアンドバスライドシステム※の維持に必要な施設管理を適切に行い、利用者の利便確保を図ります。

分野	方針
③道路 ネットワーク	○ (都)東久留米志木線の未整備区間については、社会経済状況や市民ニーズを踏まえ、効率的な整備を進めます。
	○ (都)保谷朝霞線については、関係機関へ整備を要望します。
	○ (仮称)新座スマートインターチェンジ※の設置位置や接続道路の整備・改良については、調査・検討を進めます。
	○ (主)保谷志木線については、道路の整備状況などを踏まえつつ、必要な箇所について、道路や歩道の拡幅、交差点の整備・改良を関係機関に要望します。
	○ 以下の主要な市道については、歩行者や自転車の安全確保を図るため、必要な箇所について改良整備を進めます。 ・(市)畑中公民館通り ・(市)陣屋通り ・(市)産業道路 ・(市)関越自動車道側道 ・(市)水道道路
	○ (都)東久留米志木線については、安全性と快適性の向上を図るため、自転車通行空間の整備を検討します。 また、建築物のセットバックや形態意匠の制限など、良好な沿道空間の創出を検討します。

分野	方針
④みどりと水	○ 平林寺周辺については、近郊緑地特別保全地区※の指定のもと、境内林を始めとするみどりを保全します。
	○ 平林寺に隣接する(市)こもれび通り及び(市)陣屋通りについては、歩道整備により、散策や憩いの場としての活用を図ります。
	○ 黒目川及び黒目川遊歩道については、関係機関との協力のもと、適切な維持・管理と、自然観察・レクリエーションの場としての活用を図ります。 また、河川の流域環境整備に当たっては、生物の生息環境や河川景観などに配慮した整備を関係機関へ要望します。
	○ 野火止用水及び野火止緑道については、適切な維持・管理を進めるとともに、散策や憩いの場として活用を推進します。
	○ 馬場一・四丁目周辺については、新たな市街地の整備に際し、公園の適切な配置及び整備を検討します。

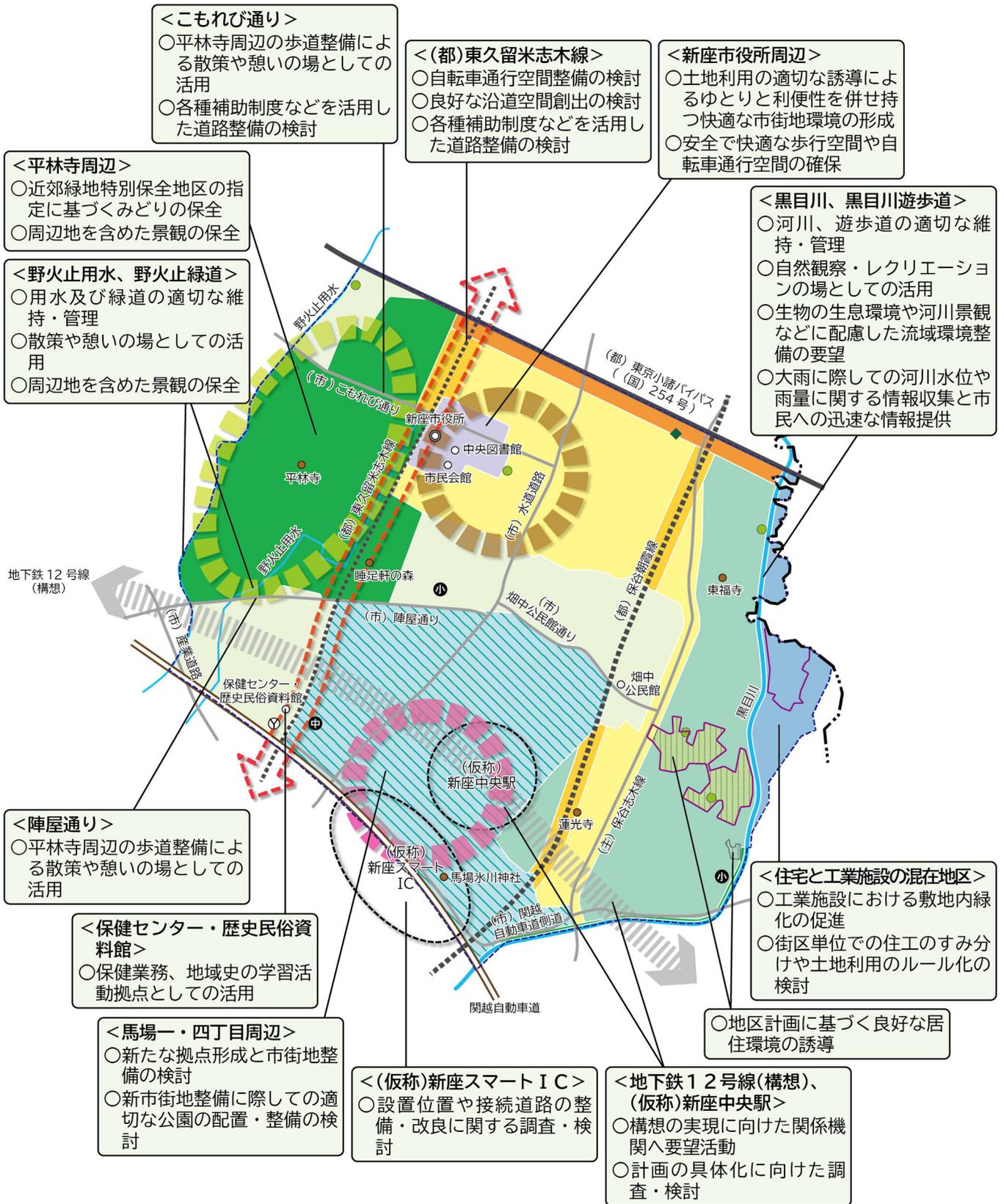
分野	方針
⑤都市環境	○ 住宅密集地や都市基盤 <sup>※</sup> の改善・整備が求められる地区については、地域地区 <sup>※</sup> の見直しや地区計画 <sup>※</sup> などを活用した居住環境の改善や安全性の向上を検討します。

分野	方針
⑥防災	○ 木造率及び建物密度が高い地区については、防火地域及び準防火地域 <sup>※</sup> の指定を検討します。
	○ 建物老朽度及び建物密度が高い地区については、狭あい道路 <sup>※</sup> の拡幅、敷地の隅切り、電柱の敷地内への取り込みなど防災空間の確保を進めます。 また、沿道における生け垣化、危険な状態のブロック塀等の撤去を促進します。
	○ 土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域 <sup>※</sup> の指定エリアについては、法令に基づく安全対策を進めます。 また、指定エリア内の居住者に対する連絡システムを活用し、被害の防止に努めます。
	○ 黒目川については、引き続き関係機関へ適正な維持・管理を要望します。
	○ 大雨に際しては、関係機関との協力のもと、河川の水位や雨量に関する情報を収集するとともに、多様な手段を活用し、市民への迅速な情報提供を行います。

分野	方針
⑦シティ プロモーション	○ 平林寺へ続く(市)こもれび通り及び(都)東久留米志木線(平林寺大門通り)については、各種補助制度などを活用した道路整備を検討します。
	○ 地域の代表的な神社、仏閣、水路、緑地については、地権者などとの協力のもと、周辺地を含めた景観の保全に努めます。
	○ 保健センターとの複合化により整備した歴史民俗資料館については、周辺の歴史環境や景観と調和した地域史の学習活動拠点として広く活用します。



## ● 地域づくり方針図《中央地域》



地域全体の方針

■土地利用・都市機能

<土地利用検討地、緑住共存地全般>

- 集落地における周辺の農地や自然地との調和に配慮した居住環境の維持
- 市街化調整区域内の一団の既存住宅地における居住環境の維持・改善の検討

■公共交通

<バス停留所に設置の自転車駐車場>

- サイクルアンドバスライドシステムの維持に向けた適切な施設管理

■道路ネットワーク

<都市計画道路>

- 未整備区間の整備、整備の要望

<主要地方道>

- 必要な箇所における道路・歩道の拡幅、交差点の整備・改良の要望

<主要な市道>

- 歩行者・自転車の安全確保に向けた改良整備

■都市環境

<住宅密集地や都市基盤の改善・整備が求められる地区>

- 地域地区の見直しや地区計画などを活用した居住環境の改善、安全性向上の検討

■防災

<木造建物の密集する地区>

- 防火・準防火地域の指定検討

<老朽建物の密集する地区>

- 狭あい道路の拡幅、敷地の隅切り、電柱の敷地内への取り込み など
- 沿道の生け垣化、危険なブロック塀等の撤去の促進

<土砂災害(特別)警戒区域>

- 法令に基づく安全対策の推進
- 居住者への連絡システムを活用した被害の防止

■シティプロモーション

<地域の代表的な神社・仏閣、緑地>

- 周辺地を含めた景観の保全

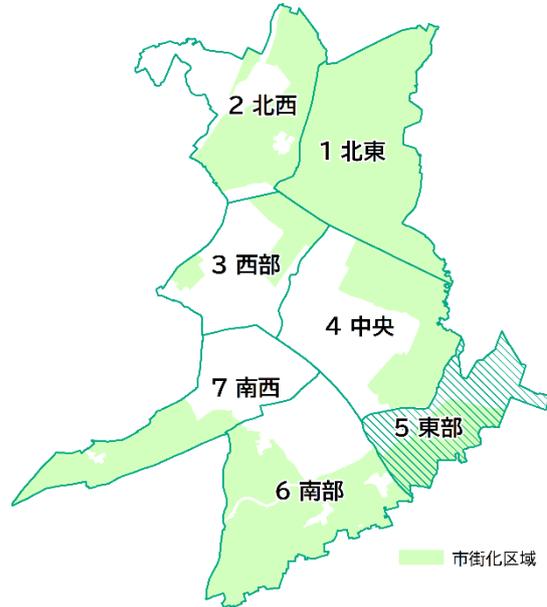
- |  |   |   |  |
|--|---|---|--|
|  行政拠点   |  工業・物流業務地  |  地区計画区域                |  行政界    |
|  みどりの拠点 |  低層専用住宅地   |  土地区画整理事業<br>(施工中・施工済) |  地域界    |
|  新都市拠点  |  中高層専用住宅地  |  都市計画道路<br>(計画区間)      |  主な公共施設 |
|  |  一般住宅地     |  その他主要幹線道路             |  消防署・分署 |
|  |  沿道住宅地     |  シンボルロード               |  学校     |
|  |  公共サービス集積地 |   |  歴史資源   |
|  |  沿道複合地     |  河川                    |  |
|  |  土地利用検討地   |  都市公園(街区公園)            |  |
|  |  自然地・緑地    |  保全緑地                  |  |
|  |  緑住共存地     |   |  |

## 5. 東部地域

### (1) 地域の特徴

#### ① 位置・地勢

- 市の東部に位置しており、北側は朝霞市、南側は東京都練馬区に隣接しています。
- 面積は市域の約9%にあたる201.9haとなっており、地形は、地域西側を流れる黒目川の河岸段丘と東側の台地部で構成されています。
- 地域面積の約48%にあたる96.6haが市街化区域<sup>※</sup>に指定されています。



#### ② 人口

- 令和2年(2020年)の人口は、約14,000人と7地域で2番目に少なく、人口密度は約69人/haとなっています。平成22年(2010年)以降、人口、世帯数ともに増加が続いています。
- 地区ごとの人口動向をみると、国家公務員宿舎が建設された新塚一丁目や、栄二丁目、池田四・五丁目などで人口が増加している一方、栄一・三・四丁目、池田一～三丁目では人口が減少しています。

図 人口・世帯数の推移

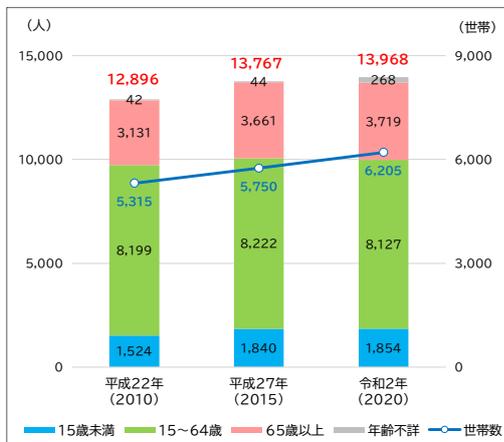
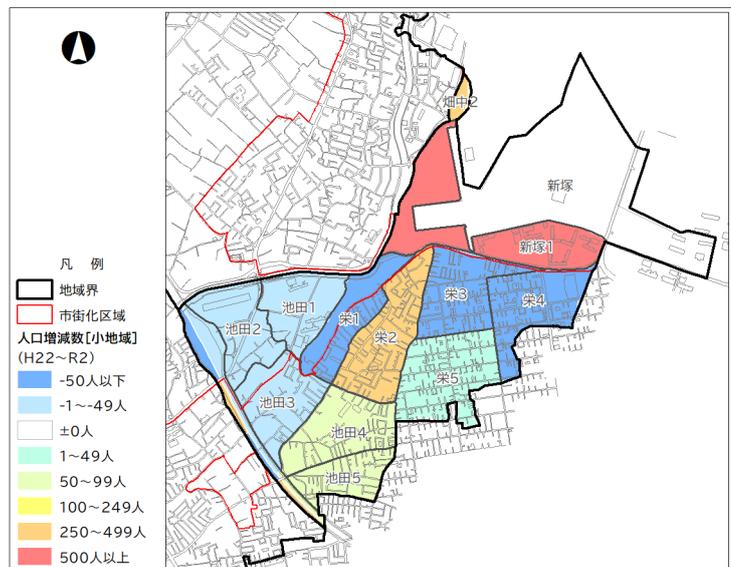


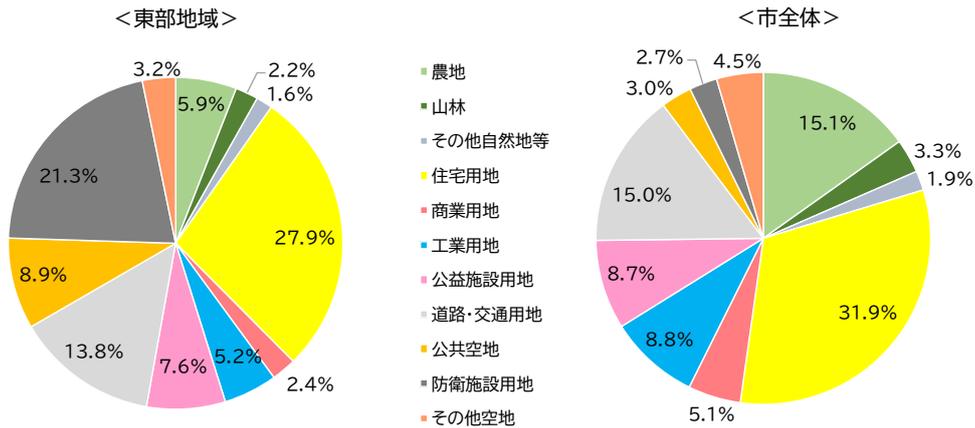
図 町丁字別人口増減数(平成22～令和2年)



### ③土地利用

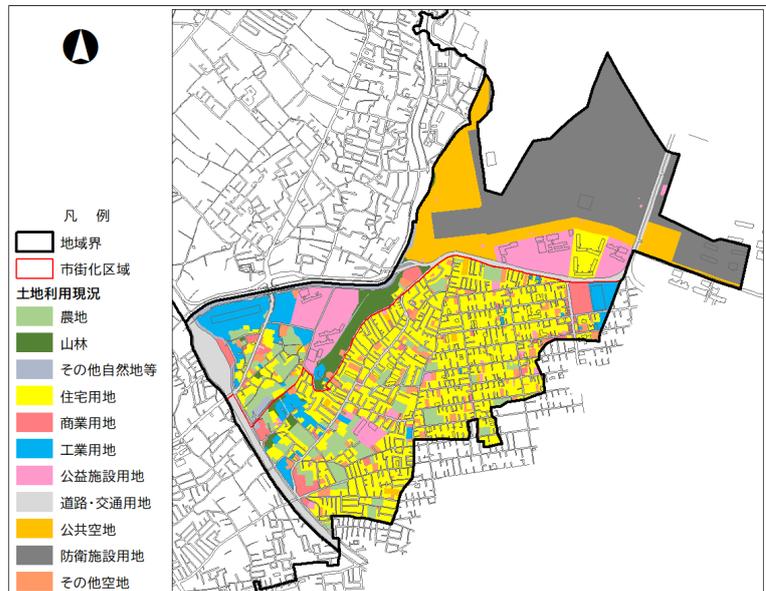
- 住宅用地の割合が最も高く約 28%、次いで防衛施設用地が約 21%、道路・交用地が約 14%を占めています。
- 市全体と比較して、防衛施設用地や公共空地\*の割合が高い一方、農地や住宅用地の割合は低くなっています。

図 土地利用構成比(令和3年)



- 地域南側の市街化区域\*内は、主に住宅用地が広がっており、その中に農地や工業用地などが点在しています。
- 市街化調整区域\*のうち、地域北側の新塚地区では、陸上自衛隊朝霞駐屯地(防衛施設用地)が地区の過半を占めているほか、市営墓園、緑道などの公共空地\*、国家公務員宿舎(住宅用地)、市役所出張所及び公民館、福祉の里、高等学校、小学校(いずれも公益施設用地)など、地区全域において都市的な土地利用がなされています。
- 一方、市街化調整区域\*のうち、地域西側の地区では、段丘部に斜面林が残っており、妙音沢特別緑地保全地区\*として保全が図られています。その他には、関越自動車道及び新座料金所(道路・交用地)や工業及び物流施設(工業用地)、高等学校(公益施設用地)、農地、住宅用地などの土地利用がなされています。

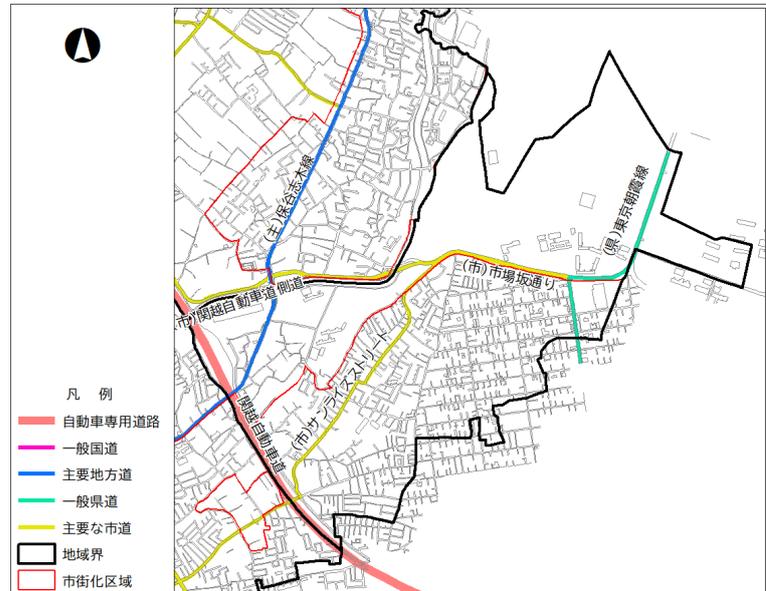
図 土地利用現況(令和3年)



#### ④道路・交通

- 本地域内及び周辺に鉄道駅はありません。
- 路線バスは、主要な幹線道路を通過しており、北及び東方面では東武東上線の朝霞台駅と朝霞駅、南方面では西武池袋線のひばりヶ丘駅と大泉学園駅などと結ばれています。
- 主要な幹線道路は、東西方向に(市)市場坂通り、(市)関越自動車側道、(市)サンライズストリートなどが通っています。南北方向には(県)東京朝霞線などが通っています。

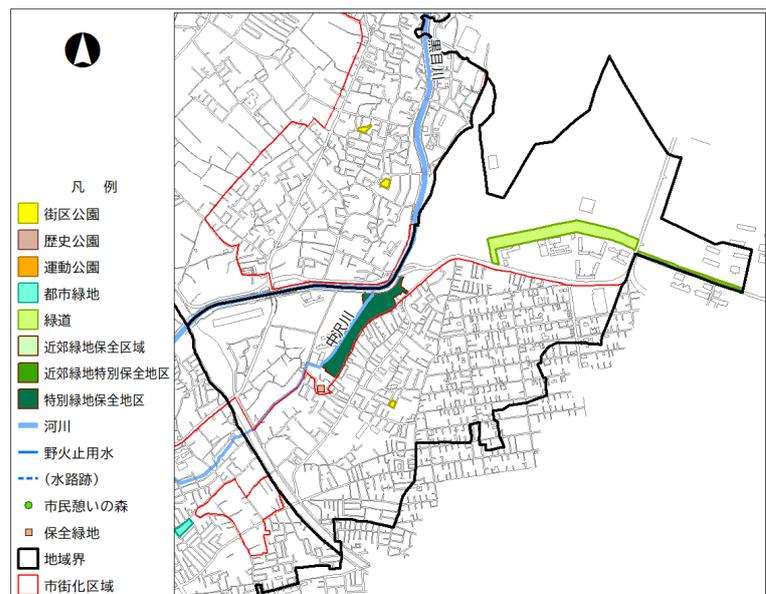
図 鉄道・道路網現況(令和4年)



#### ⑤自然環境、公園・緑地

- 地域内には一級河川※の黒目川が北方向に流れているほか、その南側に準用河川※の中沢川が流れています。
- 段丘部の斜面林は、妙音沢特別緑地保全地区※として保全が図られているほか、1か所が保全緑地に指定されています。
- その他、街区公園が1か所、緑道が2か所整備されています。

図 自然環境、公園・緑地現況(令和4年)



### ⑥防災・安全

- 地域内に洪水浸水想定区域※に指定されているエリアはありません。
- 土砂災害特別警戒区域※は、黒目川及び中沢川沿いの斜面地に5か所、土砂災害警戒区域※は、同じく河川沿いの斜面地に6か所指定されています。
- 地域内に大規模盛土造成地※はありません。

図 洪水浸水想定区域(想定最大規模)の指定状況

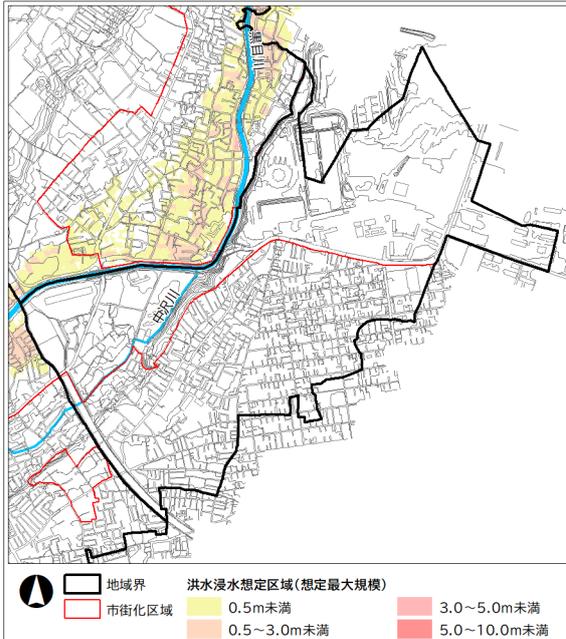


図 土砂災害警戒区域等の指定状況

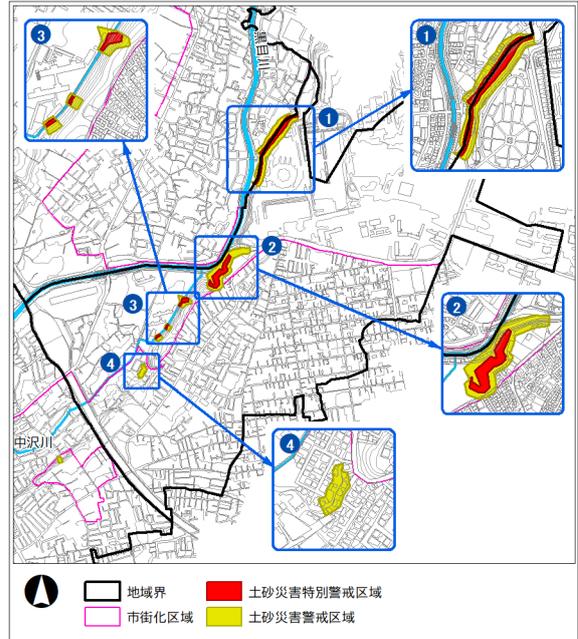


図 大規模盛土造成地の状況



- 木造率は、栄一・二・三・五丁目や池田三～五丁目などで高くなっています。
- 老朽建物率は、栄三～五丁目などで高くなっています。

図 メッシュ別木造率(平成 30 年)

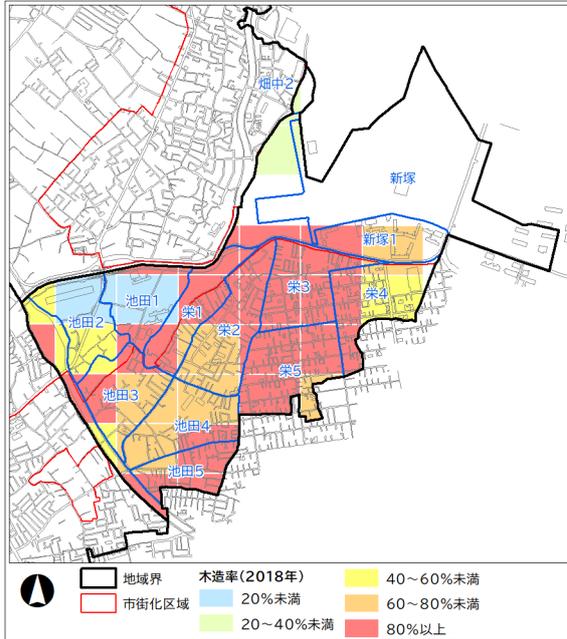
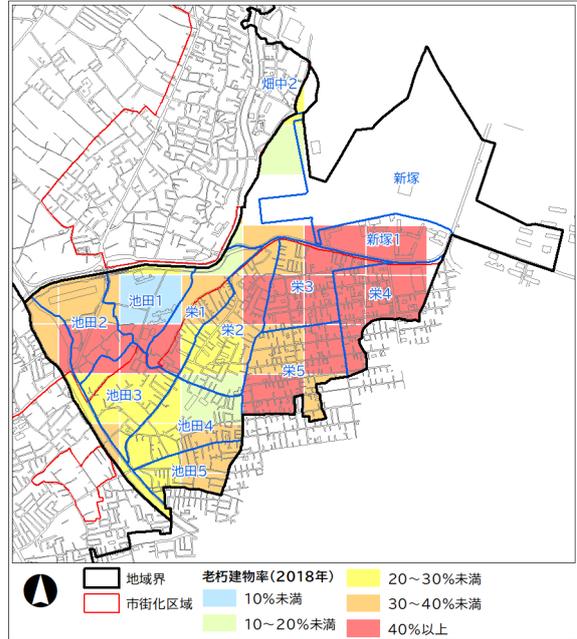


図 メッシュ別老朽建物率(平成 30 年)

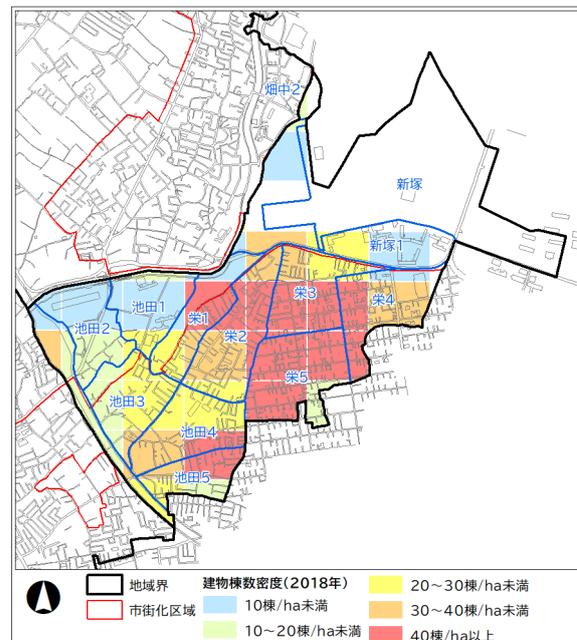


注) 家屋課税台帳の建物が0棟のメッシュは非表示(空白)としている。

### ⑦居住環境

- 建物棟数密度は、栄一～五丁目、池田四・五丁目などで高くなっています。
- 一方で、文教施設が立地する新塚一丁目や工業及び物流施設が立地する池田一・二丁目などでは、建物棟数密度が低くなっています。

図 メッシュ別建物棟数密度(平成 30 年)



注) 家屋課税台帳の建物が0棟のメッシュは非表示(空白)としている。

## (2)地域づくりの課題

### 《①土地利用・都市機能に関する主な課題》

- (県)東京朝霞線沿道を中心に、地域の暮らしを支える生活サービス機能の維持・強化が求められます。
- 地域南側の住宅地については、安全で快適な居住空間の確保に向けた市街地環境の改善が求められます。

### 《②公共交通に関する主な課題》

- バス交通の利用促進や利便性の確保に向けた取組が求められます。

### 《③道路ネットワークに関する主な課題》

- 地域南側の住宅地を中心に、快適で安全性の高い幹線道路ネットワークの改善・整備が求められます。

### 《④みどりと水に関する主な課題》

- 妙音沢及び黒目川については、地域を代表するみどりの空間として、将来にわたり引き継いでいくことが求められます。

### 《⑤都市環境に関する主な課題》

- 建物密度が高い、公共空地※が少ない、狭あい道路※が残る地区については、市街地環境の改善が求められます。

### 《⑥防災に関する主な課題》

- 土砂災害の危険性が高いエリアについては、安全の向上に向けた取組が求められます。
- 建物密度が高い地区や、老朽建物の多い地区、木造建物の多い地区については、防災機能の向上が求められます。

### 《⑦シティプロモーションに関する主な課題》

- 妙音沢や緑道を始めとするみどりの資源については、将来にわたり守り・引き継ぐとともに、地域の魅力として活用していくことが求められます。

## (3)地域づくりの方針

分野	方針
①土地利用・都市機能	○ (県)東京朝霞線の沿道については、近隣商業地にふさわしい、安全で快適な沿道空間の形成を図ります。
	○ 栄・池田地区地区計画※が定められている住宅地については、地区計画※に基づき、低層住宅を主体とした良好な居住環境の誘導を図ります。
	○ 片山・西堀地区地区計画※が定められている住宅地については、市街地環境の改善に向けて、既存の地区計画※を適切に運用するとともに、状況に応じて見直しを検討します。
	○ 新塚地区については、地区計画※に基づき、公共サービス施設の維持と、周辺のみどり豊かな環境と調和した市街地環境を保全します。
	○ 市街化調整区域※の集落地については、周辺の農地や自然地との調和に配慮した居住環境の維持を図ります。

分野	方針
②公共交通	○ バス停留所に設置された自転車駐車場については、サイクルアンドバスライドシステム※の維持に必要な施設管理を適切に行い、利用者の利便確保を図ります。

分野	方針
③道路ネットワーク	○ (主)保谷志木線については、道路の整備状況などを踏まえつつ、必要な箇所について、道路や歩道の拡幅、交差点の整備・改良を関係機関に要望します。
	○ 以下の主要な市道については、歩行者や自転車の安全確保を図るため、必要な箇所について改良整備を進めます。 ・(市)市場坂通り ・(市)サンライズストリート先

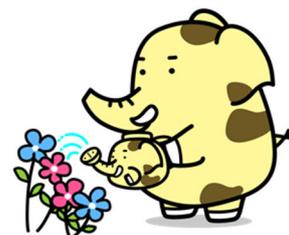
分野	方針
④みどりと水	○ 妙音沢周辺については、特別緑地保全地区※の指定のもと、生態系に配慮した保全・整備の推進と、自然観察などの場としての活用を図ります。 また、引き続き新座グリーンスマイル基金※の周知と活用を図り、特別緑地保全地区※内にある民有地の公有地化を進めます。
	○ 黒目川及び黒目川遊歩道については、関係機関との協力のもと、適切な維持・管理と、自然観察・レクリエーションの場としての活用を図ります。 また、河川の流域環境整備に当たっては、生物の生息環境や河川景観などに配慮した整備を関係機関へ要望します。
	○ 中沢川については、水源となる湧水の保全に向けて、保水機能を有する周辺のみどりの保全を図ります。
	○ 以下の施設緑地については、みどりの適切な維持・管理と、散策や憩いの場としての活用を推進します。 ・栄緑道 ・新座緑道 ・新塚緑道 ・市営墓園

分野	方針
⑤都市環境	○ 住宅密集地や都市基盤※の改善・整備が求められる地区については、地域地区※の見直しや地区計画※などを活用した居住環境の改善や安全性の向上を検討します。

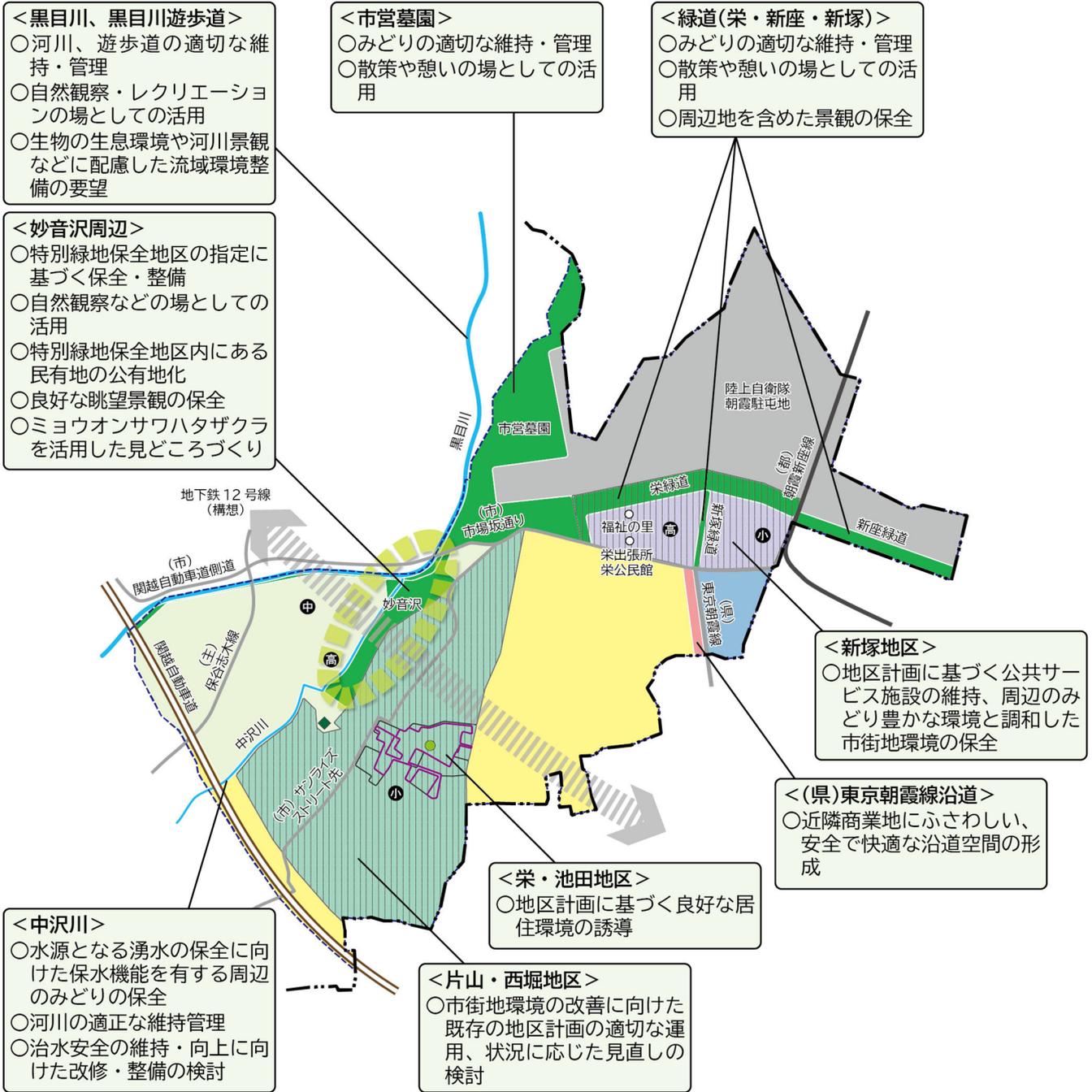
分野	方針
⑥防災	○ 木造率及び建物密度が高い地区については、防火地域及び準防火地域※の指定を検討します。
	○ 建物老朽度及び建物密度が高い地区については、狭あい道路※の拡幅、敷地の隅切り、電柱の敷地内への取り込みなど防災空間の確保を進めます。 また、沿道における生け垣化、危険な状態のブロック塀等の撤去を促進します。

分野	方針
⑥防災	○ 土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域※の指定エリアについては、法令に基づく安全対策を進めます。 また、指定エリア内の居住者に対する連絡システムを活用し、被害の防止に努めます。
	○ 黒目川については、引き続き関係機関へ適正な維持・管理を要望します。
	○ 中沢川については、河川の適正な維持管理を実施します。 また、治水安全の向上に向けた改修・整備を検討します。

分野	方針
⑦シティ プロモーション	○ 妙音沢周辺については、連続性のあるみどりとして、良好な眺望景観の保全を図ります。 また、「ミョウオンサワハタザクラ」を活用した見どころづくりを進めます。
	○ 以下の緑道については、市民などとの協力のもと、周辺地を含めた景観の保全に努めます。 ・栄緑道 ・新座緑道 ・新塚緑道



● 地域づくり方針図《東部地域》



地域全体の方針

■土地利用・都市機能

<緑住共存地全般>

- 集落地における周辺の農地や自然地との調和に配慮した居住環境の維持

■公共交通

<バス停留所に設置の自転車駐車場>

- サイクルアンドバスライドシステムの維持に向けた適切な施設管理

■道路ネットワーク

<主要地方道>

- 必要な箇所における道路・歩道の拡幅、交差点の整備・改良の要望

<主要な市道>

- 歩行者・自転車の安全確保に向けた改良整備

■都市環境

<住宅密集地や都市基盤の改善・整備が求められる地区>

- 地域地区の見直しや地区計画などを活用した居住環境の改善、安全性向上の検討

■防災

<木造建物の密集する地区>

- 防火・準防火地域の指定検討

<老朽建物の密集する地区>

- 狭あい道路の拡幅、敷地の隅切り、電柱の敷地内への取り込み など

- 沿道の生け垣化、危険なブロック塀等の撤去の促進

<土砂災害(特別)警戒区域>

- 法令に基づく安全対策の推進
- 居住者への連絡システムを活用した被害の防止



みどりの拠点



近隣商業地



工業・物流業務地



低層専用住宅地



一般住宅地



公共サービス集積地



自然地・緑地



緑住共存地



その他施設用地



地区計画区域



土地区画整理事業  
(施工中・施工済)



行政界



地域界



都市計画道路



その他主要幹線道路



河川



○ 主な公共施設



●●● 学校



● 都市公園(街区公園)



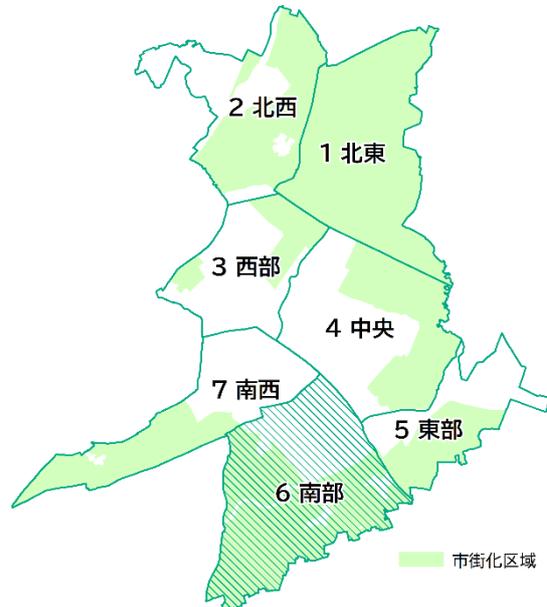
◆ 保全緑地

## 6. 南部地域

### (1) 地域の特性

#### ① 位置・地勢

- 市の南部に位置しており、南側は東京都練馬区及び西東京市、西側は東久留米市に隣接しています。
- 面積は市域の約 20%にあたる 451.5ha となっており、地形は、地域中央部を東西に流れる黒目川流域の平地部と河岸段丘で構成されています。
- 地域面積の約 68%にあたる 306.6ha が市街化区域※に指定されています。



#### ② 人口

- 令和 2 年(2020 年)の人口は、約 44,600 人と 7 地域で 2 番目に多く、人口密度は約 99 人/ha となっています。平成 22 年(2010 年)以降、人口、世帯数ともに増加が続いています。
- 地区ごとの人口動向をみると、市街化区域※内では、片山一・三丁目、石神二丁目、野寺三丁目などで人口が増加している一方、片山二丁目、野寺五丁目、石神三・五丁目で人口が減少しています。市街化調整区域※では、全体的に人口が減少しており、特に堀ノ内一～三丁目、道場一・二丁目で大きく減少しています。

図 人口・世帯数の推移

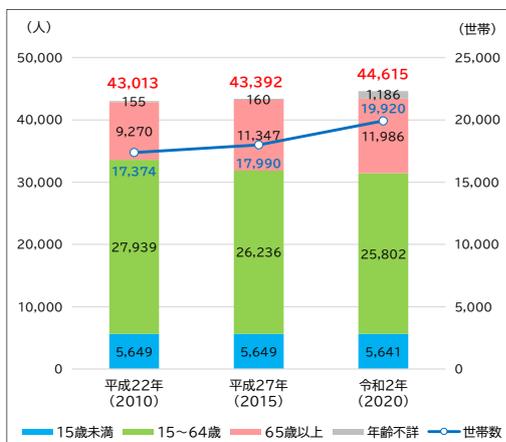
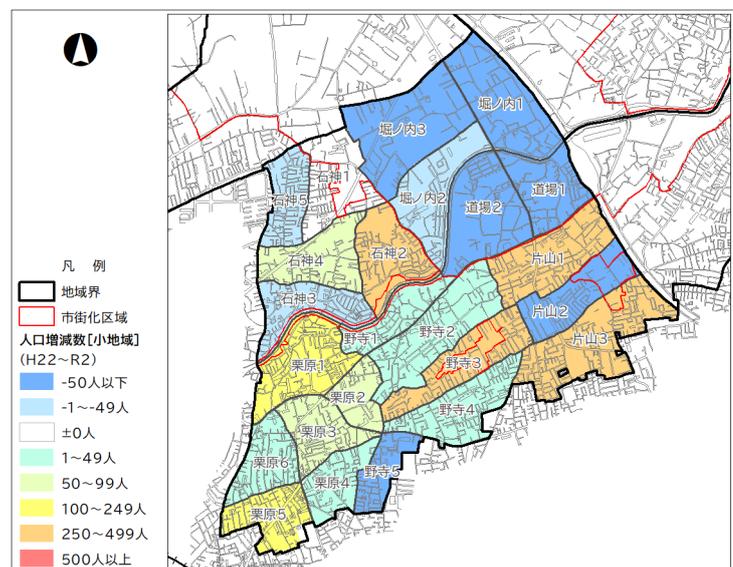


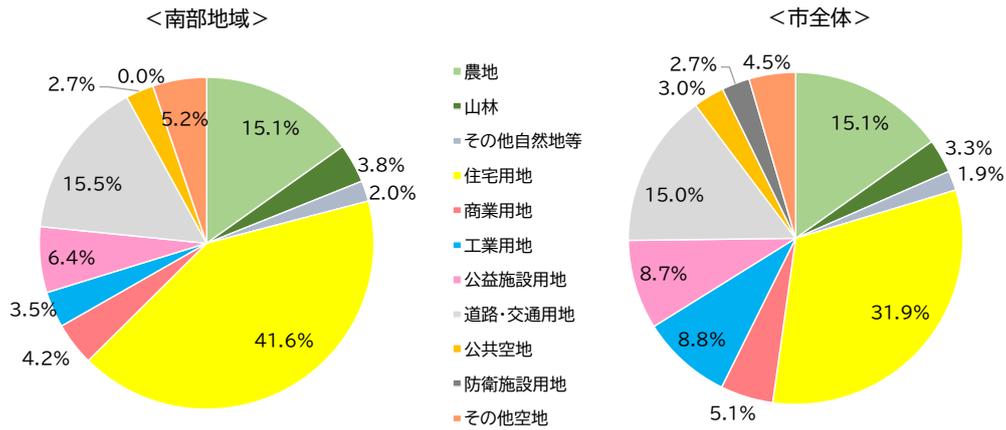
図 町丁字別人口増減数(平成 22~令和2年)



### ③土地利用

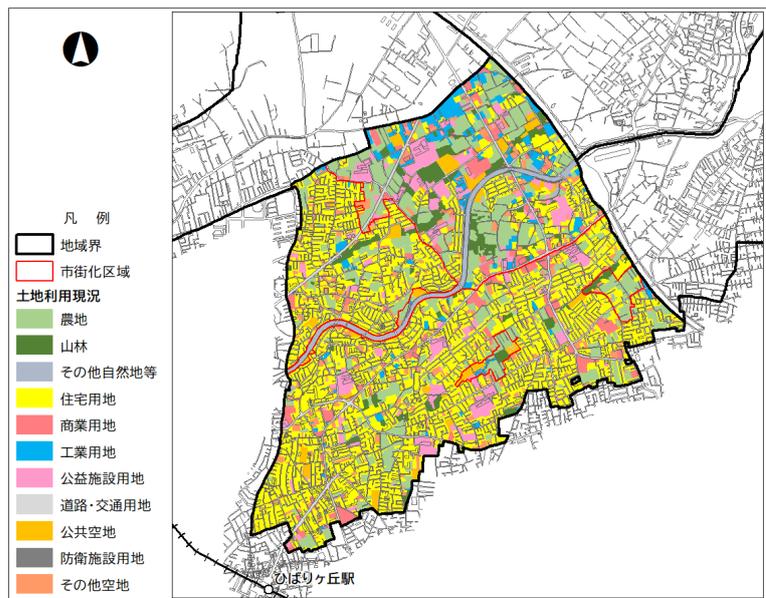
- 住宅用地の割合が最も高く約42%、次いで道路・交用地が約16%、農地が約15%を占めています。
- 市全体と比較して、住宅用地の割合が高い一方、工業用地や公益施設用地の割合は低くなっています。

図 土地利用構成比(令和3年)



- 地域南側及び西側の市街化区域<sup>\*</sup>内は、主に住宅用地が広がっており、その中に農地が点在しています。また、石神一丁目、片山二・三丁目、野寺三丁目旧暫定逆線引き地区<sup>\*</sup>が計3か所あります。
- 地域北側の市街化調整区域<sup>\*</sup>では、農地のほかに工業施設や物流施設(工業用地)、住宅が立地しています。
- また、嵯峨山通りや馬喰橋通りの沿道を中心に、各種福祉施設や病院(公益施設用地)が多く立地しています。
- その他、黒目川北側の河岸段丘に沿って斜面林(山林)があります。

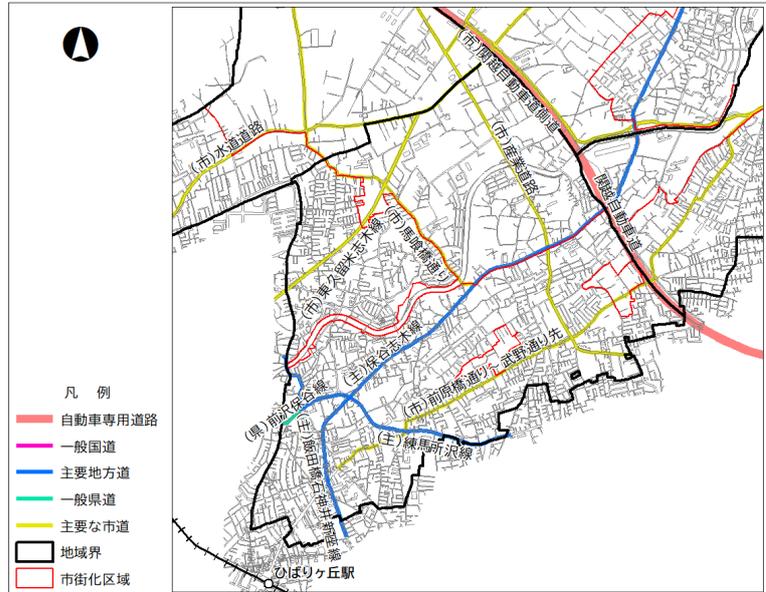
図 土地利用現況(令和3年)



④道路・交通

- 本地域の南西部に隣接して、西東京市内に西武池袋線のひばりヶ丘駅が設置されています。
- 路線バスは、主に(主)保谷志木線、(主)飯田橋石神井新座線を通っており、ひばりヶ丘駅や東武東上線の朝霞台駅を結んでいます。
- 主要な幹線道路は、東西方向に(主)保谷志木線、(主)練馬所沢線、(市)水道道路、(市)武野通りなどが通っています。南北方向には(主)飯田橋石神井新座線、(市)産業道路、(市)馬喰橋通りなどが通っています。

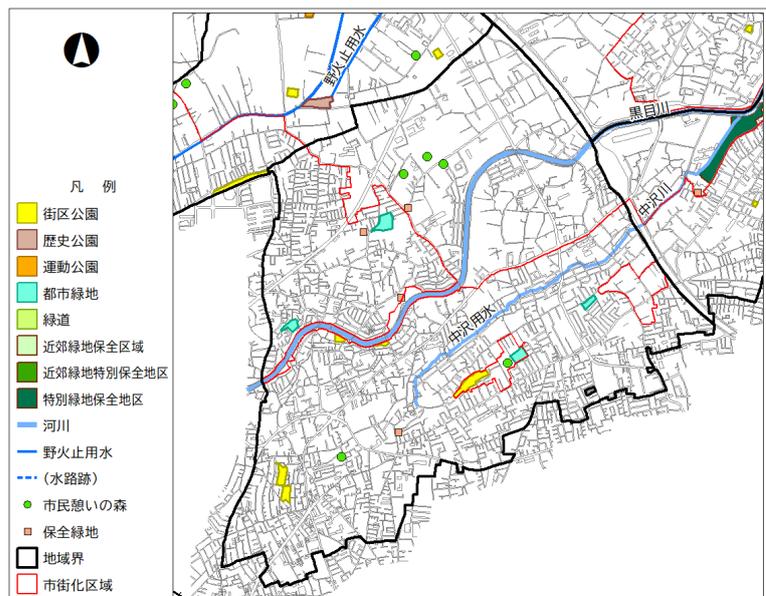
図 鉄道・道路網現況(令和4年)



⑤自然環境、公園・緑地

- 地域内の中央を一級河川※の黒目川が東西方向に、その南側に中沢用水及び準用河川※の中沢川が東方向に流れています。
- 街区公園は地域内に5か所、都市緑地が4か所整備されています。その他に、市民憩いの森が5か所、保全緑地が4か所指定されています。

図 自然環境、公園・緑地現況(令和4年)



### ⑥防災・安全

- 洪水浸水想定区域<sup>\*</sup>は、黒目川沿いの低地部において、想定浸水深 0.5～3.0m未満及び0.5m未満のエリアがみられます。
- 土砂災害特別警戒区域<sup>\*</sup>は、堀ノ内一丁目、石神四丁目、栗原三丁目に各1か所の計3か所指定されています。土砂災害警戒区域<sup>\*</sup>は、土砂災害特別警戒区域<sup>\*</sup>の周辺及び堀ノ内二丁目及び片山二丁目の計5か所に指定されています。
- 大規模盛土造成地<sup>\*</sup>は、堀ノ内二丁目、野寺三丁目の2か所にあります。

図 洪水浸水想定区域(想定最大規模)の指定状況

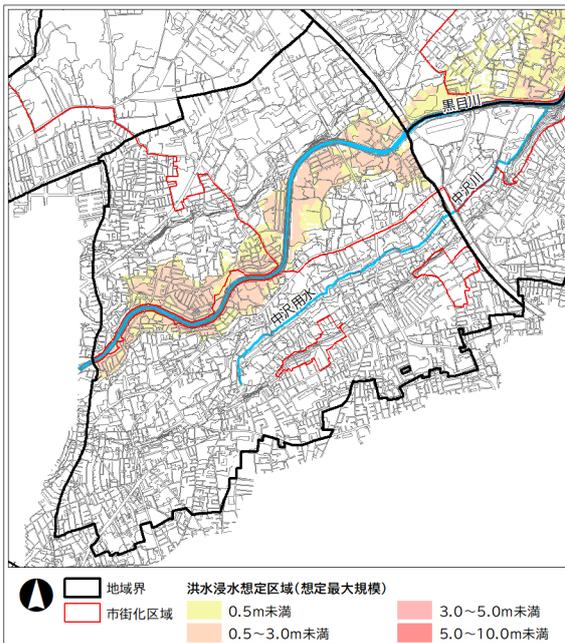


図 土砂災害警戒区域等の指定状況

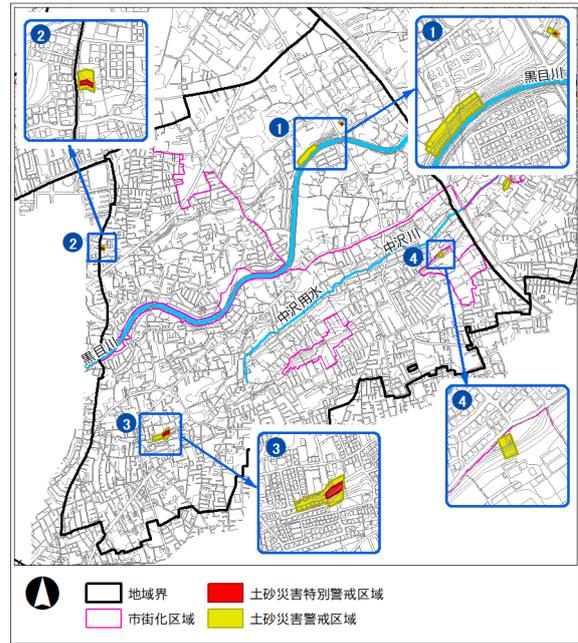
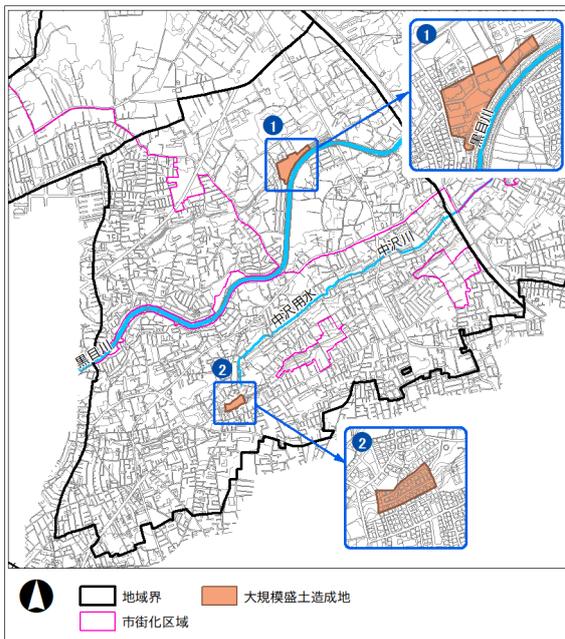


図 大規模盛土造成地の状況



- 木造率は、主に市街化区域<sup>※</sup>内の石神一～五丁目、片山一～三丁目、野寺一～五丁目、栗原一～四丁目、市街化調整区域<sup>※</sup>の堀ノ内二丁目、道場一丁目などで高くなっています。
- 老朽建物率は、市街化区域<sup>※</sup>では主に片山二・三丁目、栗原一丁目などで高くなっており、市街化調整区域<sup>※</sup>では堀ノ内一～三丁目、道場一丁目で高くなっています。

図 メッシュ別木造率(平成 30 年)

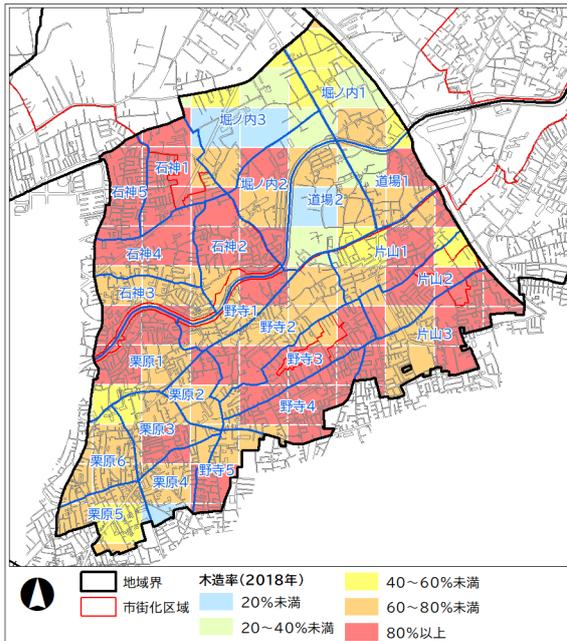
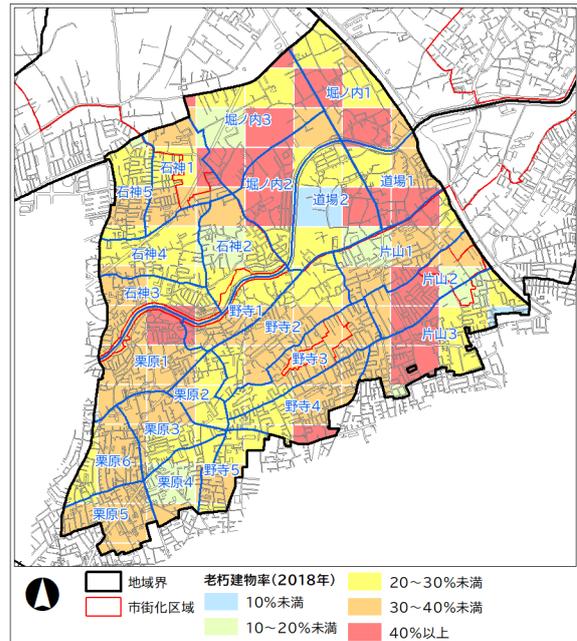


図 メッシュ別老朽建物率(平成 30 年)

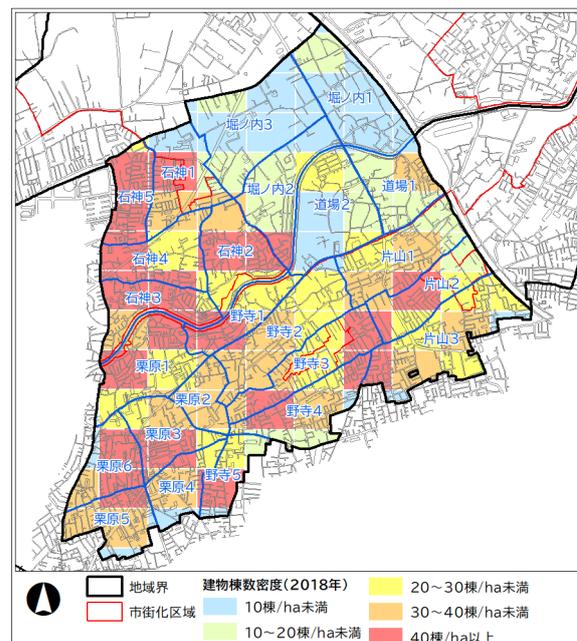


注) 家屋課税台帳の建物が0棟のメッシュは非表示(空白)としている。

### ⑦居住環境

- 建物棟数密度は、市街化区域<sup>※</sup>内では石神一～五丁目、片山二丁目、野寺一・三～五丁目、栗原一・三・六丁目などで高くなっています。
- 一方で、市街化調整区域<sup>※</sup>にあたる堀ノ内一～三丁目、道場一・二丁目では、建物棟数密度が低くなっています。

図 メッシュ別建物棟数密度(平成 30 年)



注) 家屋課税台帳の建物が0棟のメッシュは非表示(空白)としている。

## (2)地域づくりの課題

### 《①土地利用・都市機能に関する主な課題》

- ひばりヶ丘駅の北口周辺については、鉄道駅に近接する利便性をいかし、地域の暮らしを支える生活サービス機能の更なる集積・強化が求められます。
- 地域南側及び西側の住宅地を中心に、安全で快適な居住空間の確保に向けた市街地環境の改善が求められます。
- 堀ノ内一丁目周辺については、(仮称)新座中央駅及び(仮称)新座スマートインターチェンジ※の整備構想を見据えた土地利用の転換への対応が求められます。
- 道場二丁目については、(都)保谷朝霞線の整備進捗に伴う土地利用の転換への対応が求められます。

### 《②公共交通に関する主な課題》

- バス交通の利用促進や利便性の確保に向けた取組が求められます。

### 《③道路ネットワークに関する主な課題》

- 地域南側の住宅地を中心に、快適で安全性の高い幹線道路ネットワークの改善・整備が求められます。
- シンボルロード※では、地域の目抜き通りにふさわしい、道路環境の創出が求められます。

### 《④みどりと水に関する主な課題》

- 黒目川については、地域を代表するみどりの空間として、将来にわたり引き継いでいくことが求められます。
- 自然環境の維持・保全に向けた取組が求められます。

### 《⑤都市環境に関する主な課題》

- 建物密度が高い、公共空地※が少ない、狭あい道路※が残る地区については、市街地環境の改善が求められます。

### 《⑥防災に関する主な課題》

- 土砂災害の危険性が高いエリア及び大規模盛土造成地※については、安全の向上に向けた取組が求められます。
- 建物密度が高い地区や、老朽建物の多い地区、木造建物の多い地区については、防災機能の向上が求められます。

### 《⑦シティプロモーションに関する主な課題》

- 神社・仏閣などの歴史資源や、保全緑地などのみどりについては、将来にわたり守り・引き継ぐとともに、地域の魅力として活用していくことが求められます。

## (3)地域づくりの方針

分野	方針
①土地利用・都市機能	○ (都)ひばりヶ丘片山線沿道については、地域地区※の見直しや地区計画※などの適用も視野に、後背地の居住環境との調和に配慮しつつ、地域住民の日常生活を支える快適で利便性の高い沿道商業地の形成を図ります。
	○ 地区計画※が定められている以下の住宅地については、それぞれの地区計画※に基づき、地区の特性に応じた良好な居住環境の誘導を図ります。 ・野寺北東地区 ・野寺南東地区 ・野寺北西地区 ・野寺南西地区 ・都市計画道路保谷朝霞線沿道地区
	○ 片山・西堀地区地区計画※が定められている住宅地については、市街地環境の改善に向けて、既存の地区計画※を適切に運用するとともに、状況に応じて見直しを検討します。
	○ 堀ノ内一丁目周辺については、(仮称)新座スマートインターチェンジ※の整備予定地周辺における新たな拠点形成と市街地整備を検討します。なお、市街地整備が具体化されるまでは、無秩序な開発を抑制します。
	○ 道場二丁目については、(都)保谷朝霞線の整備進捗に合わせて、田園環境との調和に配慮しつつ産業系などの土地利用を検討します。なお、市街地整備が具体化されるまでは、無秩序な開発を抑制します。
	○ 市街化調整区域※の集落地については、周辺の農地や自然地との調和に配慮した居住環境の維持を図ります。
	○ 市街化調整区域※内の一団の既存住宅地については、地域地区※の見直しや地区計画※の適用も視野に入れた、居住環境の維持・改善を検討します。
	○ 以下の旧暫定逆線引き地区※については、既存の土地利用の維持を前提としつつ、地権者による市街化区域※編入への機運が高まった際には、編入に向けた具体的な検討を行います。 ・石神一丁目地区 ・片山二・三丁目地区 ・野寺三丁目地区

分野	方針
②公共交通	○ バス停留所に設置された自転車駐車場については、サイクルア ンドバスライドシステム※の維持に必要な施設管理を適切に行 い、利用者の利便確保を図ります。

分野	方針
③道路 ネットワーク	○ 以下の都市計画道路の未整備区間については、社会経済状況や 市民ニーズを踏まえ、効率的な整備を進めます。 ・(都)ひばりヶ丘片山線 ・(都)保谷秋津線(ひばりヶ丘片山線から東側)
	○ 以下の都市計画道路の未整備区間については、関係機関へ整備 を要望します。 ・(都)保谷朝霞線 ・(都)放射7号線 ・(都)保谷秋津線(ひばりヶ丘片山線から西側)
	○ (仮称)新座スマートインターチェンジ※の設置位置や接続道路 の整備・改良について、調査・検討を進めます。
	○ 以下の主要地方道については、道路の整備状況などを踏まえつ つ、必要な箇所について、道路や歩道の拡幅、交差点の整備・改 良を関係機関に要望します。 ・(主)保谷志木線 ・(主)練馬所沢線 ・(主)飯田橋石神井新座線
	○ 以下の主要な市道については、歩行者や自転車の安全確保を図 るため、必要な箇所について改良整備を進めます。 ・(市)前原橋通り～(市)武野通り先 ・(市)産業道路 ・(市)馬喰橋通り ・(市)水道道路
	○ 以下の都市計画道路については、安全性と快適性の向上を図る ため、自転車通行空間の整備を検討します。 ・(都)東久留米志木線 ・(都)ひばりヶ丘片山線

分野	方針
③道路ネットワーク	○ 以下の都市計画道路の沿道については、建築物のセットバックや形態意匠の制限など、良好な沿道空間の創出を検討します。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・(都)東久留米志木線</li> <li>・(都)ひばりヶ丘片山線</li> <li>・(都)放射7号線</li> </ul>
	○ 以下の都市計画道路については、道路の整備と併せて、道路の緑化、無電柱化及び自転車通行空間の整備を推進します。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・(都)ひばりヶ丘片山線</li> <li>・(都)保谷秋津線(ひばりヶ丘片山線から東側)</li> </ul>
	○ (都)放射7号線については、道路の整備と併せて、道路の緑化、無電柱化及び自転車通行空間の整備を要望します。

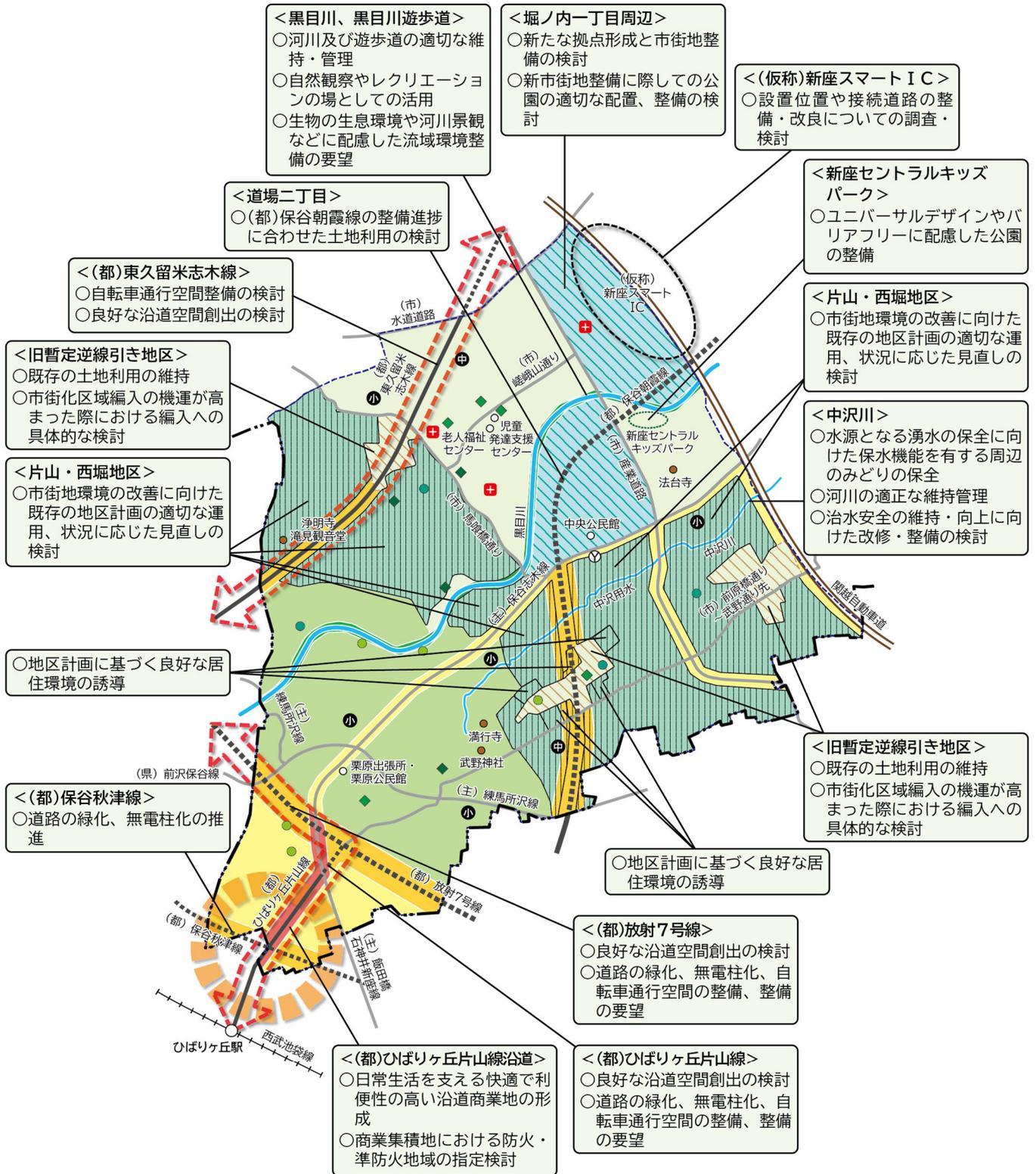
分野	方針
④みどりと水	○ 地域内の市民憩いの森については、引き続き適切な保全を図るとともに、レクリエーションや野外教育の場としての活用を図ります。
	○ 黒目川及び黒目川遊歩道については、関係機関との協力のもと、適切な維持・管理と、自然観察・レクリエーションの場としての活用を図ります。 また、河川の流域環境整備に当たっては、生物の生息環境や河川景観などに配慮した整備を関係機関へ要望します。
	○ 中沢川などについては、水源となる湧水の保全に向けて、保水機能を有する周辺のみどりの保全を図ります。
	○ 堀ノ内一丁目周辺及び道場二丁目については、新たな市街地の整備に際しては、公園の適切な配置及び整備を検討します。
	○ 新座セントラルキッズパークについては、ユニバーサルデザイン※やバリアフリー※に配慮した公園の整備を行います。

分野	方針
⑤都市環境	○ 住宅密集地や都市基盤※の改善・整備が求められる地区については、地域地区※の見直しや地区計画※などを活用した居住環境の改善や安全性の向上を検討します。

分野	方針
⑥防災	○ 木造率及び建物密度が高い地区や商業集積地については、防火地域及び準防火地域※の指定を検討します。
	○ 建物老朽度及び建物密度が高い地区については、狭あい道路※の拡幅、敷地の隅切り、電柱の敷地内への取り込みなど防災空間の確保を進めます。 また、沿道における生け垣化、危険な状態のブロック塀等の撤去を促進します。
	○ 土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域※の指定エリアについては、法令に基づく安全対策を進めます。 また、指定エリア内の居住者に対する連絡システムを活用し、被害の防止に努めます。
	○ 一定の要件を満たす大規模盛土造成地※を対象に、安全性に関する調査を推進します。
	○ 黒目川については、引き続き関係機関へ適正な維持・管理を要望します。
	○ 中沢川などについては、河川の適正な維持管理を実施します。 また、治水安全の向上に向けた改修・整備を検討します。

分野	方針
⑦シティプロモーション	○ 地域の代表的な神社、仏閣、緑地については、地権者などとの協力のもと、周辺地を含めた景観の保全に努めます。

● 地域づくり方針図《南部地域》



地域全体の方針

■土地利用・都市機能

<土地利用検討地、緑住共存地全般>

- 集落地における周辺の農地や自然地との調和に配慮した居住環境の維持
- 市街化調整区域内の一団の既存住宅地における居住環境の維持・改善の検討

■公共交通

<バス停留所に設置の自転車駐車場>

- サイクルアンドバスライドシステムの維持に向けた適切な施設管理

■道路ネットワーク

<都市計画道路>

- 未整備区間の整備、整備の要望
- <主要地方道>
- 必要な箇所における道路・歩道の拡幅、交差点の整備・改良の要望
- <主要な市道>
- 歩行者・自転車の安全確保に向けた改良整備

■みどりと水

<市民憩いの森>

- 雑木林の適切な保全
- レクリエーション・野外教育の場としての活用

■都市環境

<住宅密集地や都市基盤の改善・整備が求められる地区>

- 地域地区の見直しや地区計画などを活用した居住環境の改善、安全性向上の検討

■防災

<木造建物の密集する地区>

- 防火・準防火地域の指定検討

<老朽建物の密集する地区>

- 狭あい道路の拡幅、敷地の隅切り、電柱の敷地内への取り込み など
- 沿道の生け垣化、危険なブロック塀等の撤去の促進

<土砂災害(特別)警戒区域>

- 法令に基づく安全対策の推進
- 居住者への連絡システムを活用した被害の防止

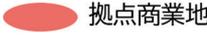
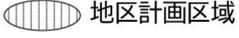
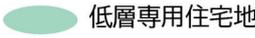
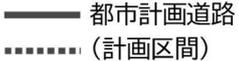
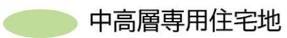
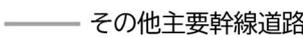
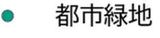
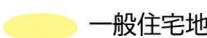
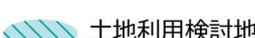
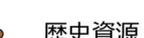
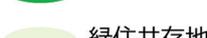
<大規模盛土造成地>

- 一定の要件を満たす大規模盛土造成地を対象とした、安全性に関する調査の推進

■シティプロモーション

<地域の代表的な神社・仏閣、緑地>

- 周辺地を含めた景観の保全

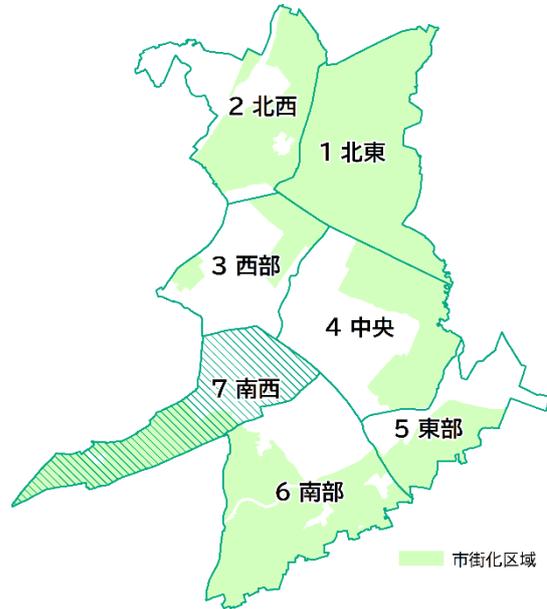
- |  |  |  |   |
|--|--|--|---|
|  生活拠点     |  旧暫定逆線引き地区        |  河川・水路       |  行政界     |
|  拠点商業地    |  地区計画区域           |  都市公園(街区公園)  |  地域界     |
|  低層専用住宅地  |  都市計画道路<br>(計画区間) |  都市公園(計画・構想) |  主な公共施設等 |
|  中高層専用住宅地 |  その他主要幹線道路        |  都市緑地        |  病院      |
|  一般住宅地    |  シンボルロード          |  市民憩いの森      |  消防署・分署  |
|  沿道住宅地    |  |  保全緑地        |  学校      |
|  土地利用検討地  |  |  |  歴史資源    |
|  自然地・緑地   |  |  |   |
|  緑住共存地    |  |  |   |

## 7. 南西地域

### (1) 地域の特徴

#### ① 位置・地勢

- 市の南西部に位置しており、北側は東京都清瀬市、南側は東久留米市に隣接しています。
- 面積は市域の約12%にあたる274.3haとなっており、おおむね平坦な地形となっています。
- 地域面積の約48%にあたる132.7haが市街化区域※に指定されています。



#### ② 人口

- 令和2年(2020年)の人口は、約17,500人と7地域で3番目に多く、人口密度は約64人/haとなっています。人口は平成27年(2015年)より増加に転じています。また、世帯数は平成22年(2010年)以降、増加が続いています。
- 地区ごとの人口動向をみると、市街化区域※にあたる西堀一・二丁目、新堀一～三丁目では、いずれも人口が増加している一方、市街化調整区域※では、本多二丁目では微増しているものの、本多一丁目、西堀三丁目では人口が減少しています。

図 人口・世帯数の推移

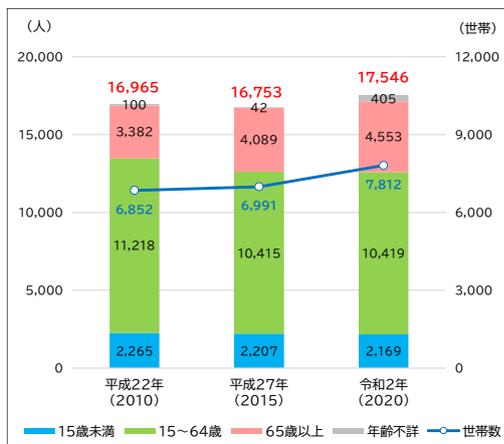
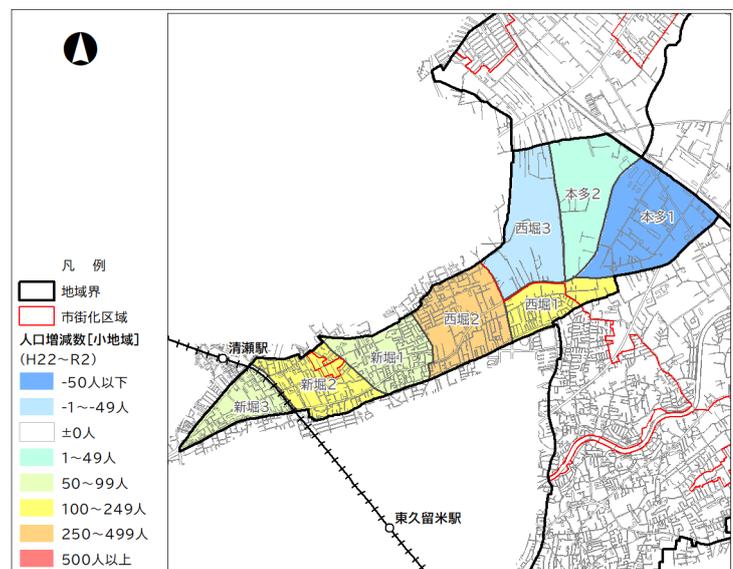


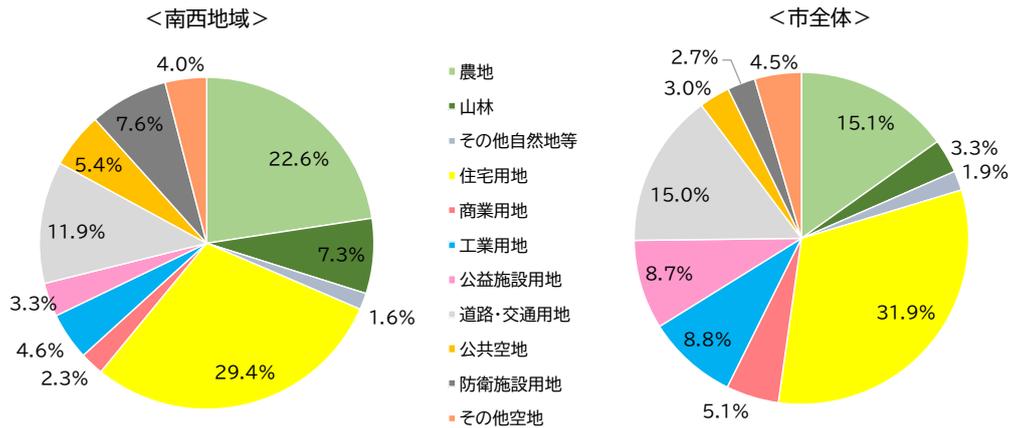
図 町丁字別人口増減数(平成22~令和2年)



### ③土地利用

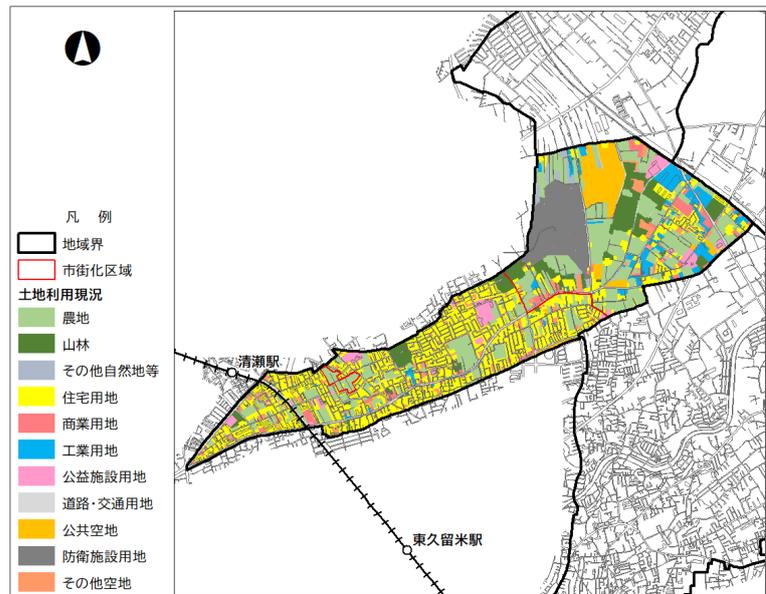
- 住宅用地の割合が最も高く約 29%、次いで農地が約 23%、道路・交通用地が約 12% を占めています。
- 市全体と比較して、農地や山林、防衛施設用地の割合が高い一方、公益施設用地や工業用地、道路・交通用地の割合は低くなっています。

図 土地利用構成比(令和3年)



- 地域西側の市街化区域<sup>※</sup>内は、主に住宅用地が広がっており、その中に農地が点在しています。また、新堀二丁目に旧暫定逆線引き地区<sup>※</sup>が1か所あります。
- 地域北側の市街化調整区域<sup>※</sup>では、農地のほかに、住宅や工業施設及び物流施設(工業用地)が立地しています。
- また、市街化調整区域<sup>※</sup>の西側には、米軍大和田通信所(防衛施設用地)があるほか、北側には総合運動公園(公共空地<sup>※</sup>)があります。

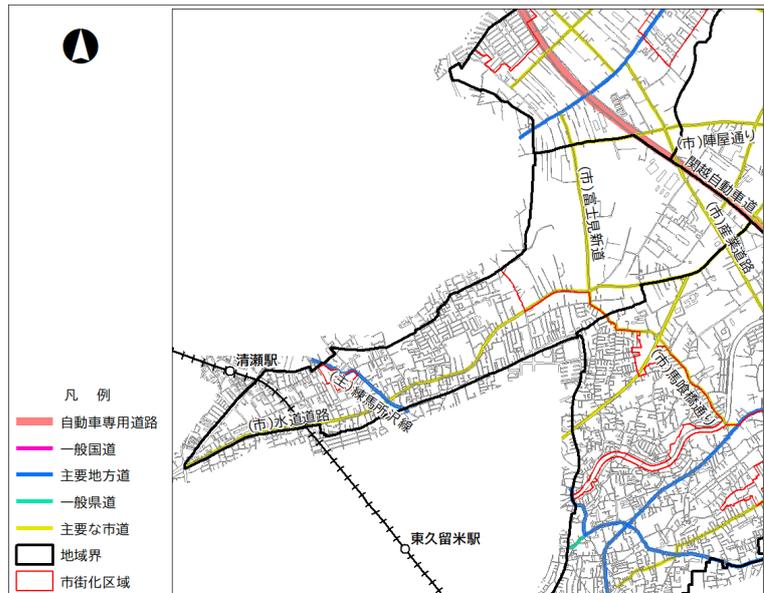
図 土地利用現況(令和3年)



#### ④道路・交通

- 本地域の西部には西武池袋線が通っており、近隣には、清瀬市内に清瀬駅、東久留米市内に東久留米駅が設置されています。
- 路線バスは、主に(市)水道道路を通っており、市の中心部及び東久留米駅を結んでいます。また、清瀬駅とは(市)水道道路を通るコミュニティバス(にいバス)※で結ばれています。
- 主要な幹線道路は、東西方向に(主)練馬所沢線、(市)水道道路、(市)陣屋通りなどが通っています。南北方向には(市)富士見新道、(市)産業道路、(市)馬喰橋通りなどが通っています。

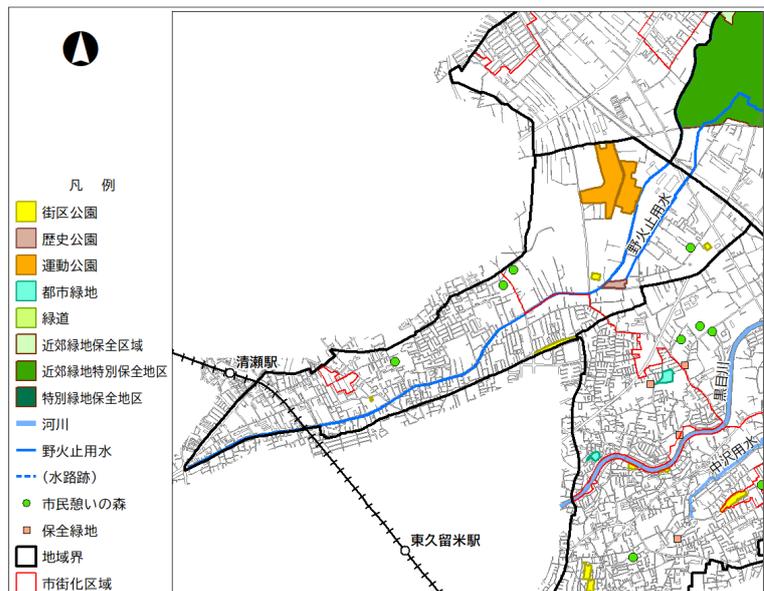
図 鉄道・道路網現況(令和4年)



#### ⑤自然環境、公園・緑地

- 地域の中央部には、東西方向に野火止用水が流れています。
- 市民憩いの森は、地域内に4か所指定されています。
- 運動公園が1か所、歴史公園が1か所、街区公園が1か所、緑道が4か所整備されています。

図 自然環境、公園・緑地現況(令和4年)



⑥防災・安全

- 地域内に洪水浸水想定区域※に指定されているエリアはありません。
- 地域内に土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域※に指定されているエリアはありません。
- 地域内に大規模盛土造成地※はありません。

図 洪水浸水想定区域(想定最大規模)の指定状況

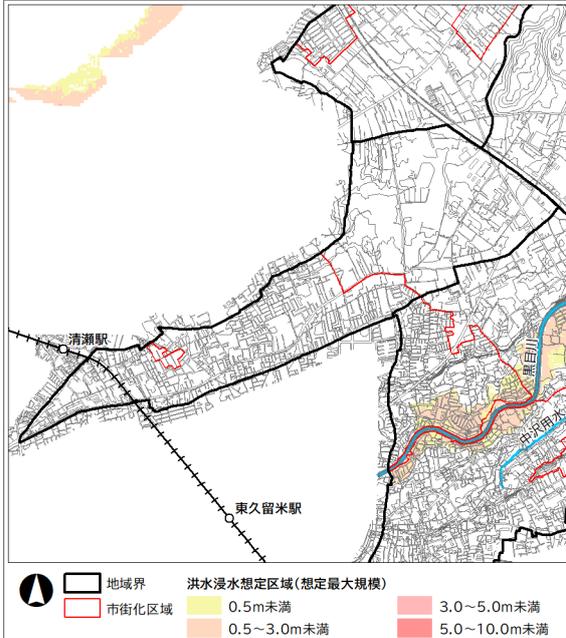


図 土砂災害警戒区域等の指定状況

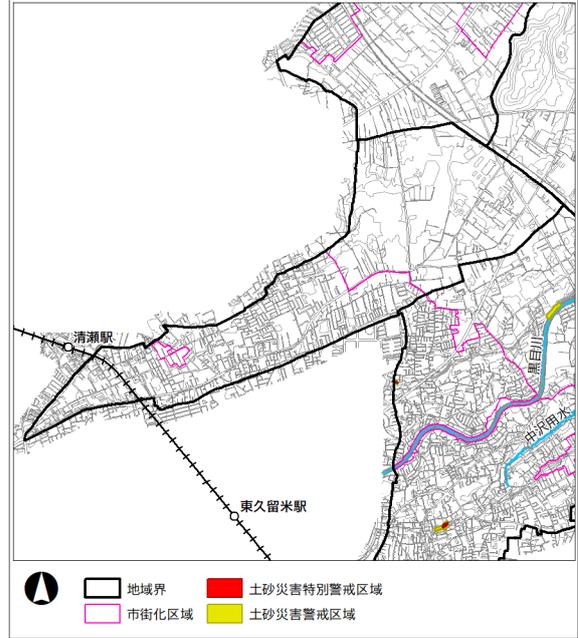
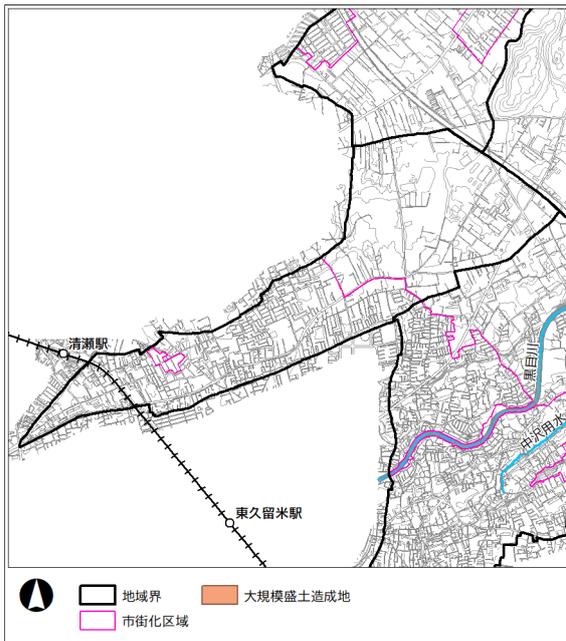


図 大規模盛土造成地の状況



- 木造率は、主に市街化区域<sup>※</sup>の西堀一・二丁目、新堀一・二丁目で高くなっています。
- 老朽建物率は、市街化区域<sup>※</sup>では主に新堀三丁目、市街化調整区域<sup>※</sup>では本多一・二丁目で高くなっています。

図 メッシュ別木造率(平成 30 年)

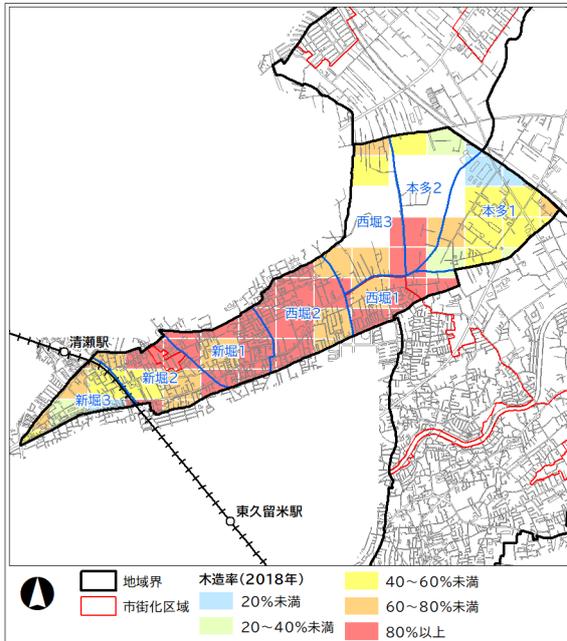
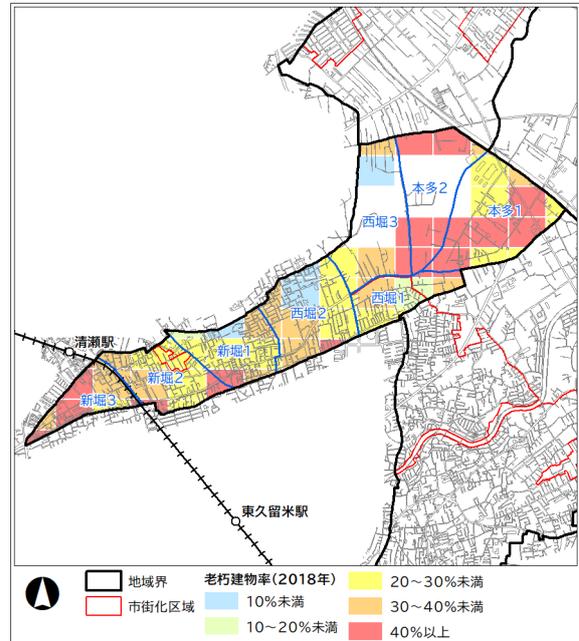


図 メッシュ別老朽建物率(平成 30 年)

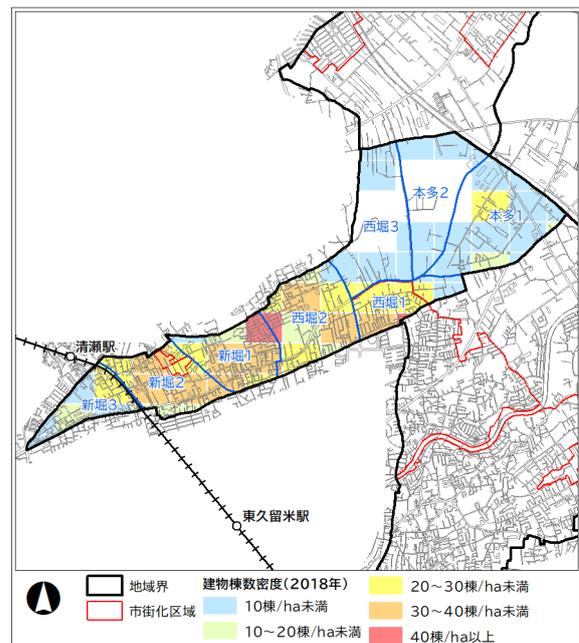


注) 家屋課税台帳の建物が0棟のメッシュは非表示(空白)としている。

### ⑦居住環境

- 建物棟数密度は、新堀一丁目及び西堀二丁目の一部で高くなっています。
- 一方、市街化区域<sup>※</sup>内の新堀三丁目や、市街化調整区域<sup>※</sup>内の本多一・二丁目、西堀三丁目では、建物棟数密度が低くなっています。

図 メッシュ別建物棟数密度(平成 30 年)



注) 家屋課税台帳の建物が0棟のメッシュは非表示(空白)としている。

## (2)地域づくりの課題

### 《①土地利用・都市機能に関する主な課題》

- 地域中央から西側にかけての市街化区域※を中心に、快適な居住空間の確保に向けた市街地環境の改善が求められます。
- 市街化調整区域※については、自然環境の保全と居住環境やサービス機能の維持・改善の双方に配慮した秩序ある土地利用の規制・誘導が求められます。

### 《②公共交通に関する主な課題》

- バス交通の利用促進や利便性の確保に向けた取組が求められます。

### 《③道路ネットワークに関する主な課題》

- 地域西側の市街地を中心に、南北方向を結ぶ幹線道路ネットワークの強化が求められます。

### 《④みどりと水に関する主な課題》

- 野火止用水については、地域を代表するみどりの空間として、将来にわたり引き継いでいくことが求められます。
- 自然環境の維持・保全に向けた取組が求められます。

### 《⑤都市環境に関する主な課題》

- 建物密度が高い、公共空地※が少ない、狭あい道路※が残る地区については、市街地環境の改善が求められます。

### 《⑥防災に関する主な課題》

- 建物密度が高い地区や木造建物の多い地区については、防災機能の向上が求められます。

### 《⑦シティプロモーションに関する主な課題》

- 野火止用水や神社などの歴史資源、本多緑道などのみどりについては、将来にわたり守り・引き継ぐとともに、地域の魅力として活用していくことが求められます。

## (3)地域づくりの方針

分野	方針
①土地利用・都市機能	○ (都)府中清瀬線沿道の近隣商業地については、周辺の居住環境との調和に配慮した建築物の立地・誘導を図ります。 また、今後の土地利用動向を踏まえ、地域地区※の見直しや地区計画※などの適用を検討します。
	○ 地区計画※が定められている以下の住宅地については、それぞれの地区計画※に基づき、低層・中高層住宅を主体とした良好な居住環境の誘導を図ります。 ・新堀二丁目北地区 ・新堀二丁目南地区
	○ 片山・西堀地区地区計画※が定められている住宅地については、市街地環境の改善に向けて、既存の地区計画※を適切に運用するとともに、状況に応じて見直しを検討します。
	○ 市街化調整区域※の集落地については、周辺の農地や自然地との調和に配慮した居住環境の維持を図ります。
	○ 市街化調整区域※内の一団の既存住宅地については、地域地区※の見直しや地区計画※の適用も視野に入れた、居住環境の維持・改善を検討します。
	○ 新堀二丁目北地区の旧暫定逆線引き地区※については、既存の土地利用の維持を前提としつつ、地権者による市街化区域※編入への機運が高まった際には、編入に向けた具体的な検討を行います。

分野	方針
②公共交通	○ バス停留所に設置された自転車駐車場については、サイクルアンドバスライドシステム※の維持に必要な施設管理を適切に行い、利用者の利便確保を図ります。

分野	方針
③道路ネットワーク	○ 以下の都市計画道路の未整備区間については、関係機関へ整備を要望します。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・(都)放射7号線</li> <li>・(都)保谷秋津線</li> <li>・(都)練馬東村山線</li> </ul>
	○ 以下の主要な市道については、歩行者や自転車の安全確保を図るため、必要な箇所について改良整備を進めます。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・(市)陣屋通り</li> <li>・(市)馬喰橋通り</li> <li>・(市)水道道路</li> <li>・(市)富士見新道</li> </ul>
	○ (都)東久留米志木線については、安全性と快適性の向上を図るため、道路及び自転車通行空間の整備を進めます。 また、建築物のセットバックや形態意匠の制限など、良好な沿道空間の創出を検討します。
	○ (都)放射7号線と(市)水道道路との交差点については、渋滞解消に向けて、関係機関へ右折レーンの設置などを要望します。

分野	方針
④みどりと水	○ 地域内の市民憩いの森については、引き続き適切な保全を図るとともに、レクリエーションや野外教育の場としての活用を図ります。
	○ 野火止用水及び本多緑道については、適切な維持・管理を進めるとともに、散策や憩いの場として活用を推進します。
	○ 総合運動公園については、公園の適切な維持・管理とともに、借地部分の公有地化を検討します。
	○ ウォーキングコースや散策ルート沿いにある以下の公園については、健康器具の設置を進めます。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・西堀公園</li> <li>・新堀一丁目第二児童遊園※</li> <li>・新堀三丁目第1ポケットパーク</li> <li>・新堀三丁目第3ポケットパーク</li> </ul>

分野	方針
⑤都市環境	○ 住宅密集地や都市基盤 <sup>※</sup> の改善・整備が求められる地区については、地域地区 <sup>※</sup> の見直しや地区計画 <sup>※</sup> などを活用した居住環境の改善や安全性の向上を検討します。

分野	方針
⑥防災	○ 木造率及び建物密度が高い地区については、防火地域及び準防火地域 <sup>※</sup> の指定を検討します。

分野	方針
⑦シティプロモーション	○ 地域の代表的な神社、水路、緑地については、地権者などの協力のもと周辺地を含めた景観の保全に努めます。





地域全体の方針

■土地利用・都市機能

<土地利用検討地、緑住共存地全般>

- 集落地における周辺の農地や自然地との調和に配慮した居住環境の維持
- 市街化調整区域内の一団の既存住宅地における居住環境の維持・改善の検討

■公共交通

<バス停留所に設置の自転車駐車場>

- サイクルアンドバスライドシステムの維持に向けた適切な施設管理

■道路ネットワーク

<都市計画道路>

- 未整備区間の整備の要望

<主要な市道>

- 歩行者・自転車の安全確保に向けた改良整備

■みどりと水

<市民憩いの森>

- 雑木林の適切な保全
  - レクリエーション・野外教育の場としての活用
- <公園>
- ウォーキングコースや散策ルート沿いの施設への健康器具の設置

■都市環境

<住宅密集地や都市基盤の改善・整備が求められる地区>

- 地域地区の見直しや地区計画などを活用した居住環境の改善、安全性向上の検討

■防災

<木造建物の密集する地区>

- 防火・準防火地域の指定検討

■シティプロモーション

<地域の代表的な神社>

- 周辺地を含めた景観の保全

- |  |   |  |   |
|--|---|--|---|
|  近隣商業地    |  旧暫定逆線引き地区 |  都市計画道路     |  行政界 |
|  低層専用住宅地  |  地区計画区域    |  (計画区間)     |  地域界 |
|  中高層専用住宅地 |  土地区画整理事業  |  その他主要幹線道路  |   |
|  一般住宅地    |  (施工中・施工済) |  シンボルロード    |   |
|  沿道住宅地    |   |  河川・水路      | ○ 主な公共施設  |
|  土地利用検討地  |   |  都市公園(街区公園) | ● 学校  |
|  自然地・緑地   |   |  都市公園(歴史公園) | ● 歴史資源  |
|  緑住共存地    |   |  市民憩いの森     |   |
|  その他施設用地  |   |  |   |

