

資料 令和6年度積み残し課題の検討結果について

検討会議で頂いた主な
ご意見を記載しています。

(1) まちづくりの基本方針(ターゲット)について

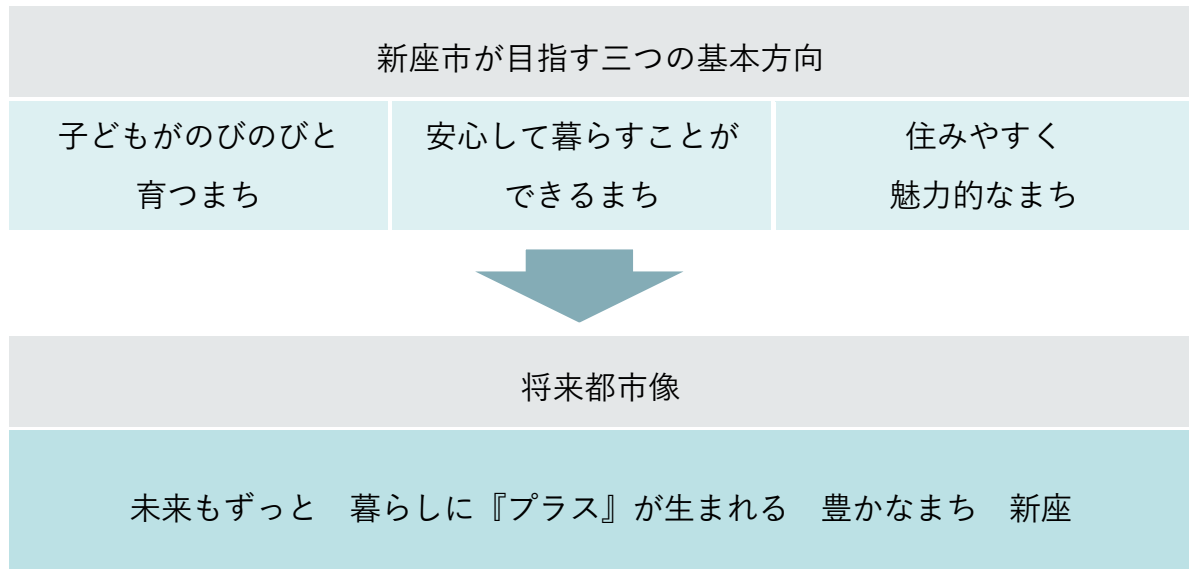
- 「市民とともに」や「みんなでつくる」など、市民の協力が必要であることが強く伝わる方がよい。
- 便利という言葉について、どのような内容を意味しているのかがわからない。

➡ ご意見を受け、文言を見直しました。次のページをご確認ください。

まちづくりの基本方針

立地適正化計画におけるまちづくりの方針（ターゲット）について

本計画の上位計画である第5次新座市総合計画では、本市が目指す3つの基本方向を定め、市の将来都市像を以下のように定めています。また、新座市都市計画マスタープランにおいても、この将来都市像を共有しています。



これを踏まえながら、人口減少が進む中でも都市の持続性を確保するという本計画の目的を考慮し、本計画におけるまちづくりの方針について、次のとおり定めます。

本計画におけるまちづくりの方針（ターゲット）
【修正前】 次世代につなぐ コンパクトで安心・便利なみんなのまち 新座
【修正後】 次世代につなぐ コンパクトで安心な暮らしやすいまち 新座

立地適正化計画が目指すのは、世代を超えて生活に欠かせない医療・福祉・教育・商業サービスや公共交通網が今後も維持され、防災面でも安心して暮らせるコンパクトシティの実現です。

そのためには、行政だけでなく、市民の皆さんや事業者の方々など本市に関わる全ての人が、次世代につながるまちづくりを考えていくことが必要です。

みんなで一緒に、新座市の未来をつくっていきましょう。

(2) 居住誘導区域について

① 居住誘導区域に含めないエリアについて（浸水想定区域）

- 浸水想定区域について、除外するのは 3m以上とのことだが、50 cmでも道路に浸水すると動けないおそれがある。
- 立適の本来の趣旨に照らすと、浸水想定が 0.5～3.0mの区域も除外するのが妥当である。

➡ 大雨による避難警報発令のタイミングは、発令後に避難行動を開始しても避難が可能な時間を考慮して設定されており、ハザードエリア外への避難については現状支障がないこと、また、突発的な豪雨のように、避難所等への移動が危険な状況で垂直避難を余儀なくされた場合にも、2階以上への避難によりおおむね3.0mまでの浸水に関しては生命を守ることができると想定されています。

さらに、将来人口推計においては、20 年後の新座市の人口減少は 1,000 人程度にとどまる見込みであることから、居住誘導区域から3.0m未満のエリアの大幅な除外をすることは適当ではないと考えます。

なお、本項目については現在作成を進めている防災指針について詳細を検討します。

図 （参考）柳瀬川周辺の浸水想定区域



② 居住誘導区域に含めないエリアについて（工業系用途地域）

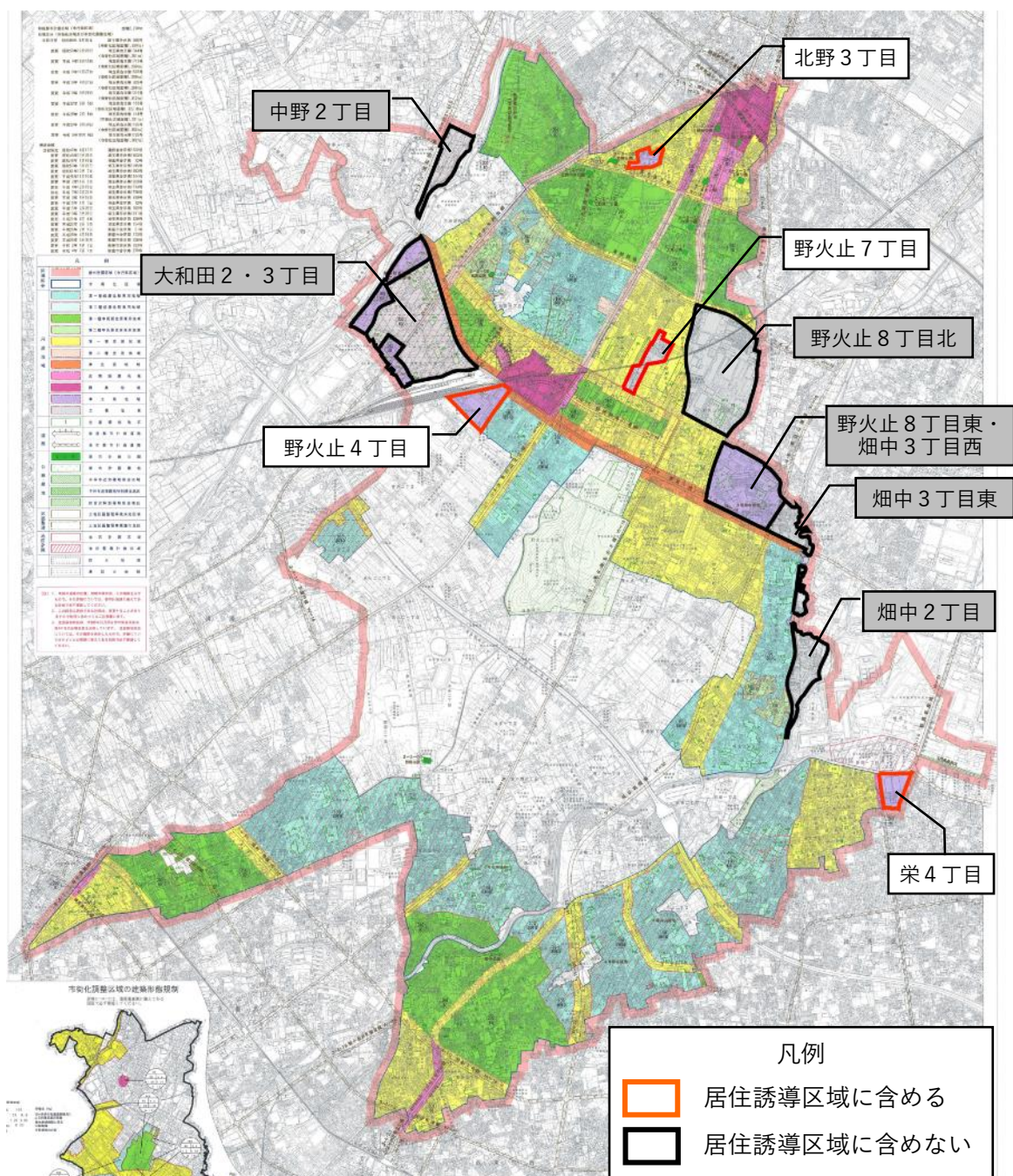
- 工業系用途地域の除外について、既に住宅が多く混在して立地しているエリアがある。
- 居住誘導区域に資料で提示している地区を含めないことで、人口の受け皿が不足することが懸念される。

➡ 工業系用途地域（準工業地域及び工業地域）の取扱いについて現況の土地利用状況や地域ごとの性質を踏まえた再検討を行い、以下のとおり変更します。

地区名称	用途地域	設定方針	設定の理由
野火止8丁目北	工業	一部含む 【変更】	・工業系利用を目的とする土地区画整理事業の実施や、工業系用途としての上位計画や地区計画等の位置づけが無い。 ・住居系用途地域（第一種住居地域）に囲まれている。 ・工場等が立地するエリアと住宅や商業施設が立地するエリアが概ね分離されており、それぞれの面積規模が大きい。 ➡以上の理由から、本地区については住宅が集積しているエリアについて居住誘導区域に含める。
野火止8丁目東 ・畑中3丁目西	準工	含む 【変更】	・住居系・工業系の立地が混在しており、比較的大規模な集合住宅も存在する。 ・工業系利用を目的とする土地区画整理事業の実施や、工業系用途としての上位計画や地区計画等の位置づけが無い。
畑中3丁目東	工業	含む 【変更】	・野火止8丁目東・畑中3丁目西エリアの準工業地域と一体的に利用されており、比較的規模が小さい。 ・エリア内に集合住宅を含む住宅が多く、工場等と混在して立地している。 ・工業系利用を目的とする土地区画整理事業の実施や、工業系用途としての上位計画や地区計画等の位置づけが無い。

修正前

図 工業地域の取扱いについて



修正後

図 工業地域の取扱いについて

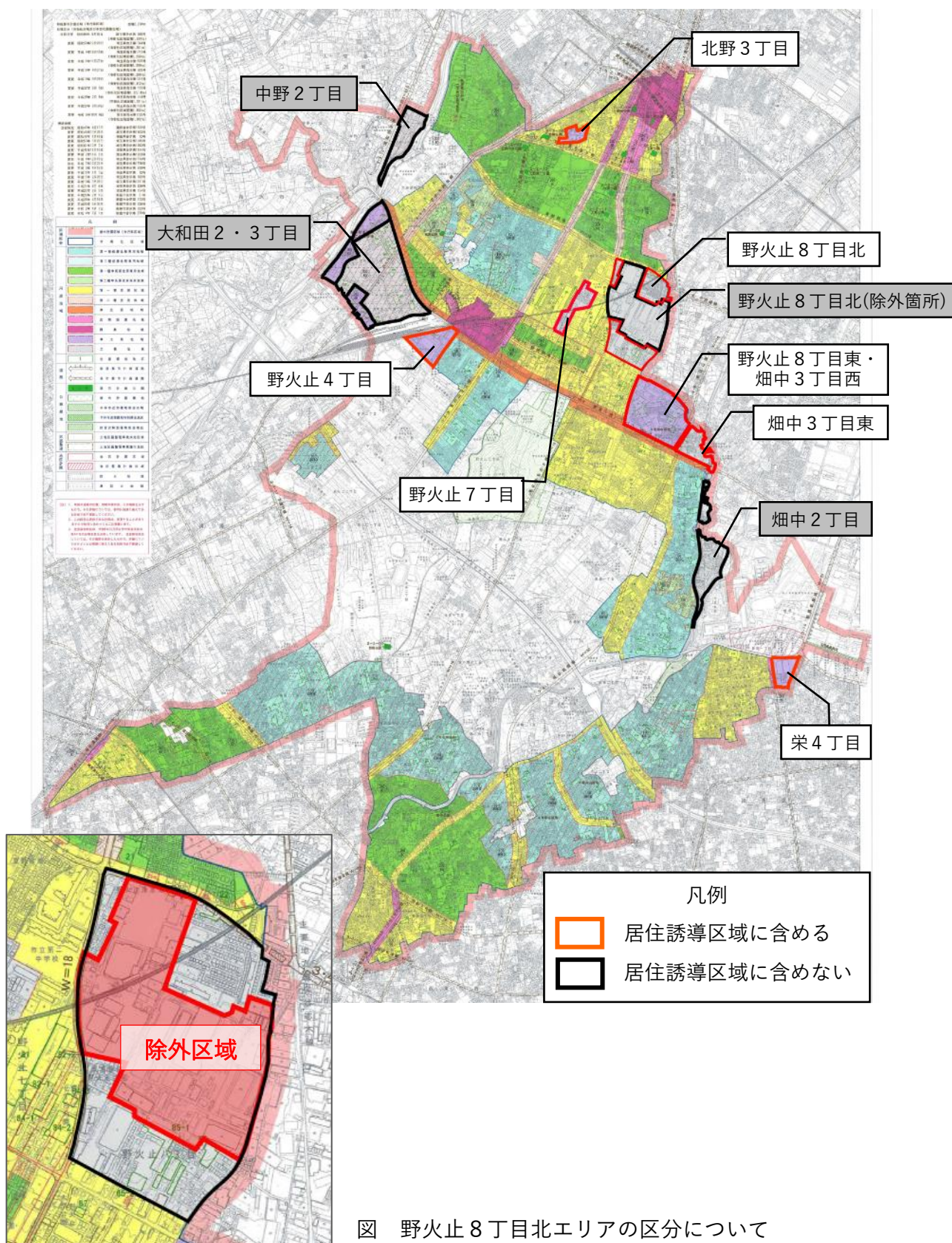
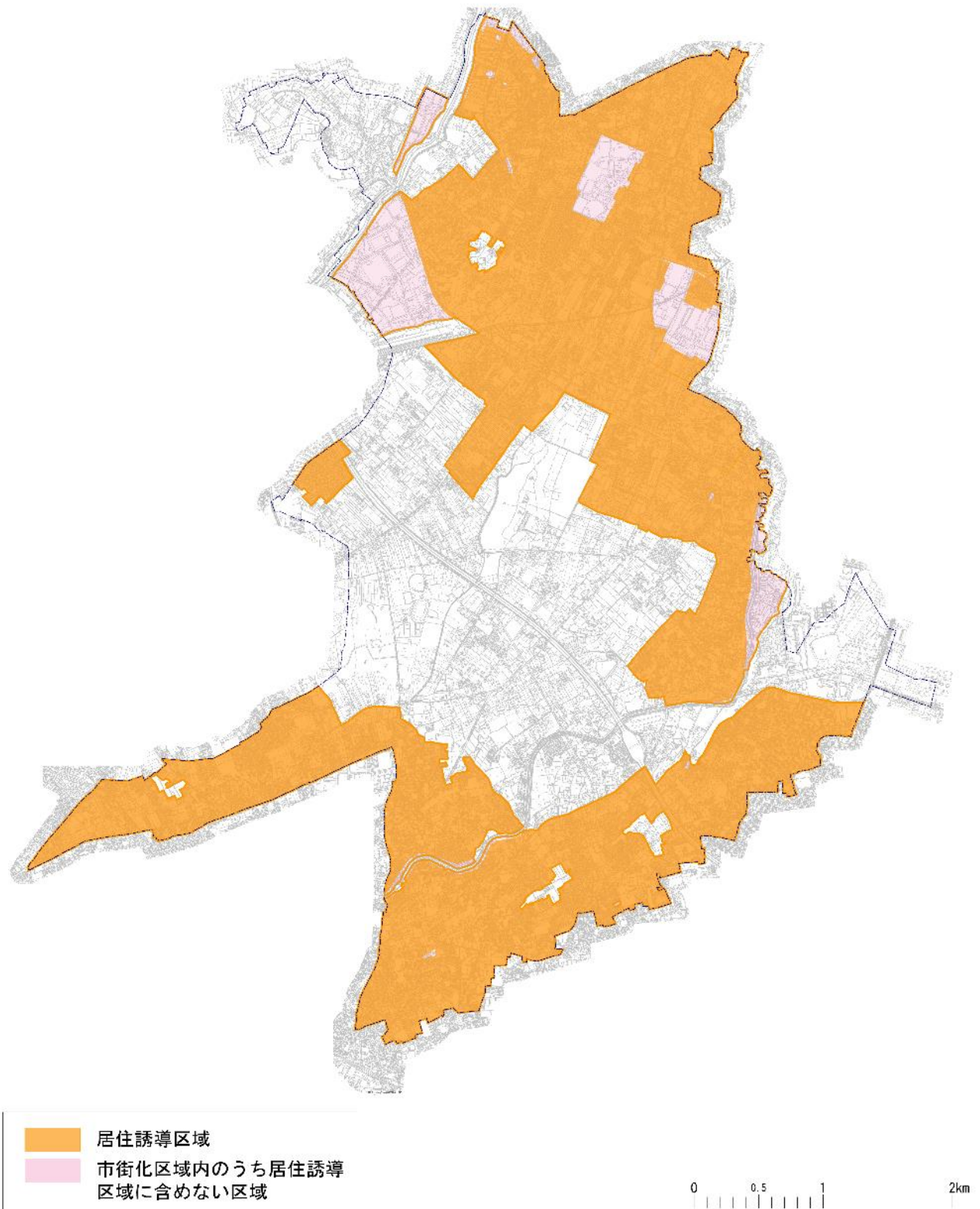


図 野火止 8 丁目北エリアの区分について

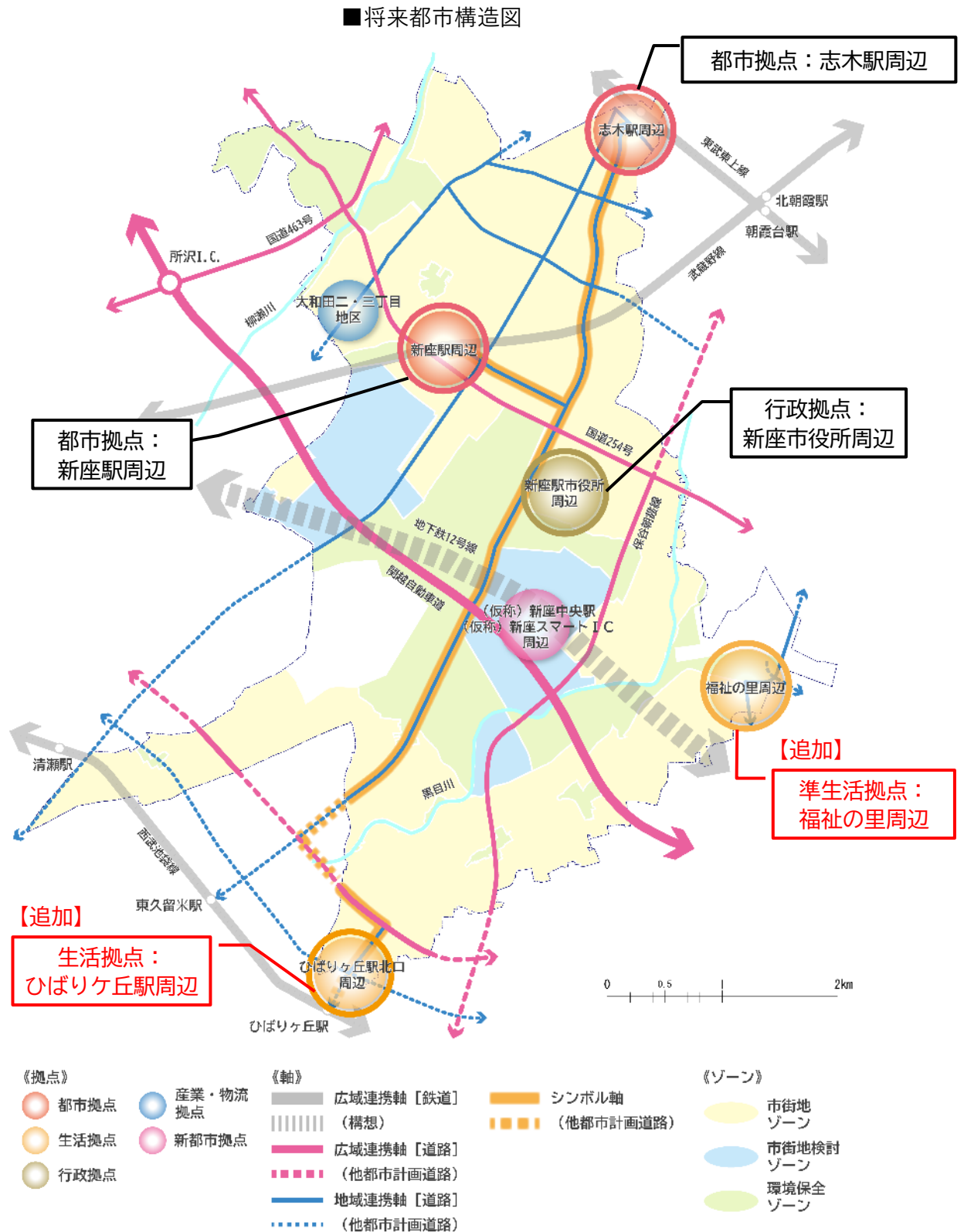
図 居住誘導区域（案）



(3) 都市機能誘導区域の設定について

○南部地域にも、何らかの形で拠点の設置が必要である。

➡ ひばりヶ丘駅周辺及び福祉の里周辺に拠点を追加しました。＊詳細は P.11～12 参照



各拠点の特性と目指すべき方向性

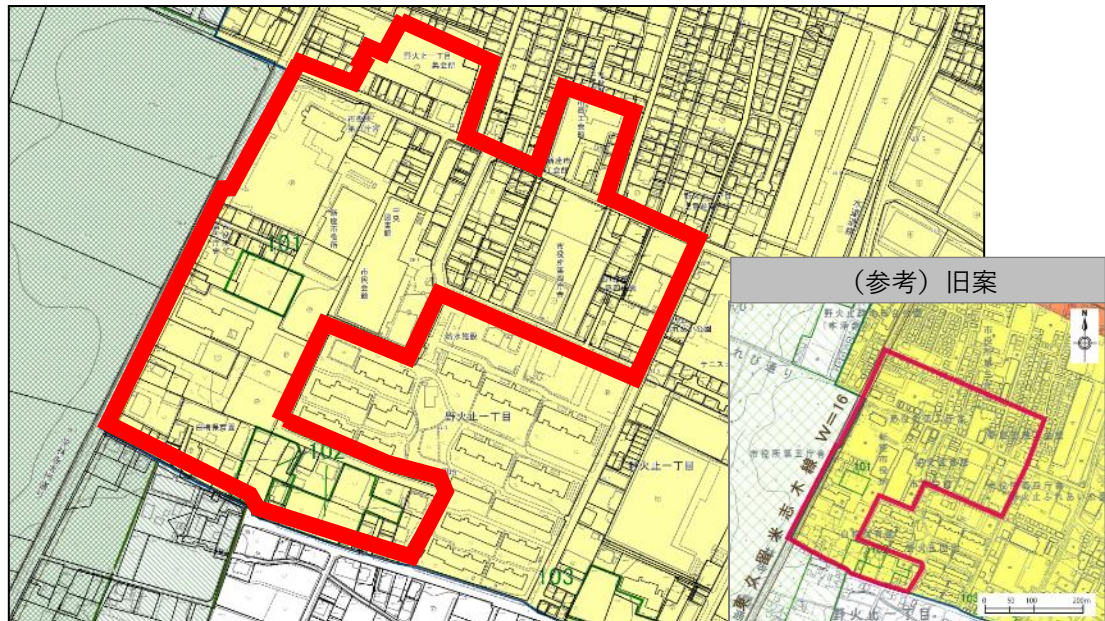
都市計画マスタープランで定めている都市拠点（志木駅周辺及び新座駅周辺）、行政拠点（新座市役所周辺）、生活拠点（ひばりヶ丘駅北口周辺）に加え福祉の里周辺について、その立地特性や都市機能の集約性、また目指すべき方向性を踏まえ、本計画においては以下の5つの拠点到都市機能誘導区域を設定します。

拠点名	拠点の概要	各拠点の特性	目指すべき方向性
都市拠点 志木駅 周辺	東武鉄道志木駅を中心とする一帯。多くのバス路線の発着点である。多くの市民が利用する公共施設や病院、銀行、大型商業施設が集積している。	・鉄道駅周辺 ・特に高い人口密度 ・都市機能の集積 ・生活利便施設の立地 ・基幹的公共交通の結節点 ・都市基盤の充実	既に高度な拠点性を有していることから、今後もこれらの都市機能を維持することで市北部の居住者の生活を支えとともに、様々な都市活動の促進を図ります。
都市拠点 新座駅 周辺	J R新座駅を中心とする一帯。多くのバス路線の発着点である。広域幹線道路である国道254号の沿道にあり、複合公共施設や商業施設、福祉施設等が集積している。また、駅北側では区画整理事業が進められている。	・鉄道駅周辺 ・高い人口密度 ・都市機能の集積 ・生活利便施設の立地 ・基幹的公共交通の結節点 ・都市基盤の充実 ・区画整理事業による人口流入の可能性	新座駅北口の土地区画整理事業の進捗に合わせ、今後の新たな人口や都市機能の流入が期待されるなか、市中央部の中心地として更なる機能集積をめざす。
行政拠点 新座 市役所 周辺	市役所庁舎や市民会館、中央図書館など行政・文化施設が集積する。多くのバス路線が通っており、特ににバス全てのコースの乗り継ぎ地点となっている。	・高い人口密度 ・都市機能の集積 ・生活利便施設の立地 ・公共交通の結節点	市全域から市民が集まる行政・文化施設の立地を活かし、今後もこれらの機能の維持と充実を図ります。
生活拠点 ひばりヶ丘 駅北口 周辺	西武鉄道ひばりヶ丘駅に近接していることから、将来的にも人口密度が高い状況が見込まれる。市を縦断する幹線のバス路線が通る。	・鉄道駅周辺 ・特に高い人口密度 ・生活利便施設の立地 ・都市基盤の充実	隣接市の施設立地も踏まえながら、南部の高い人口集積を支える都市機能の維持を図ります。
準生活拠点 福祉の里 周辺	福祉の里や出張所を含む公民館、大型商業施設が立地しているほか、にバスが新座市役所やひばりヶ丘駅とつないでいる。	・都市機能の一定の集積 ・生活利便施設の立地	地域住民の生活を支える都市機能の維持及び誘導を図ります。

① 新座市役所周辺の都市機能誘導区域の修正について

➡ 行政拠点である新座市役所周辺の都市機能誘導区域について、以下のとおり修正を行います。

図 新座市役所周辺における都市機能誘導区域の設定



② ひばりヶ丘駅北口周辺の拠点について

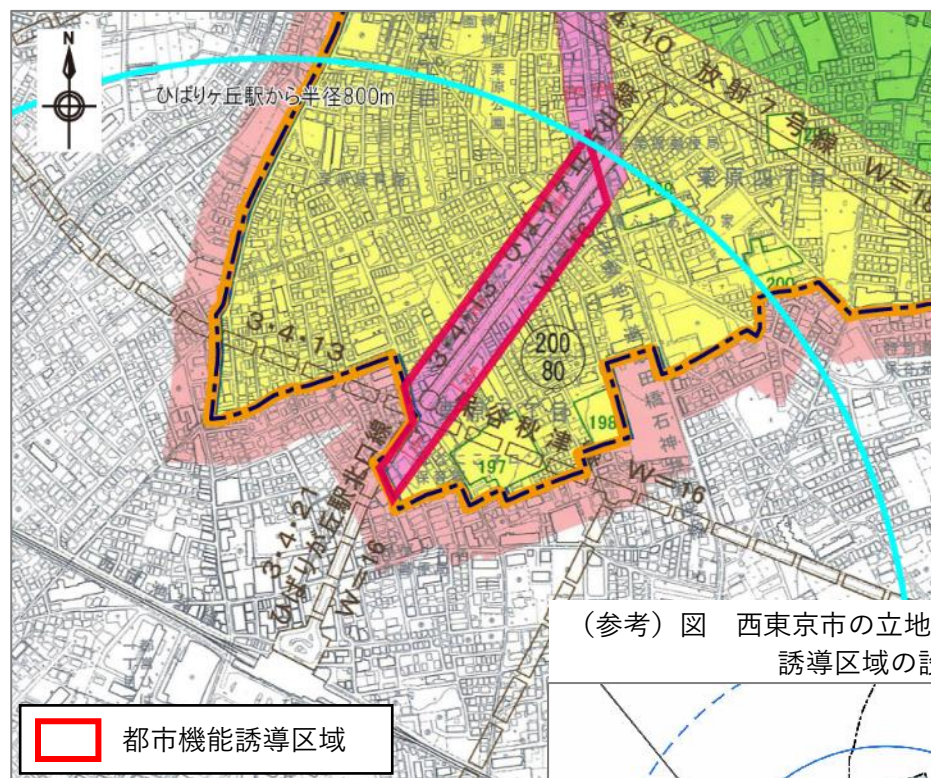
- 南部地域にも、何らかの形で拠点の設置が必要である。
- ひばりヶ丘駅北口周辺にも都市機能誘導区域を設けた方がよい。

▶ ひばりヶ丘駅北口周辺については、本計画においても都市計画マスタープランの位置付けを踏襲し、生活拠点と位置づけており、本市で最も人口密度が高いエリアのひとつです。

一方、志木駅や新座駅と比較して生活利便施設の立地が少なく、隣接する西東京市の施設が多く利用されている状況であることから、地域住民の日常生活に資する施設の維持や誘導が望ましい状況です。

また、西東京市の立地適正化計画においては、ひばりヶ丘駅周辺の商業地域及び近隣商業地域を都市機能誘導区域に設定しており、新座市域内のひばりヶ丘片山線の沿道(近隣商業地域)を都市機能誘導区域に設定することで、西東京市の計画と連続性が生まれることから、ひばりヶ丘片山線沿道を都市機能誘導区域に位置付けることとします。

図 ひばりヶ丘駅周辺における都市機能誘導区域の設定



(参考) 図 西東京市の立地適正化計画における誘導区域の設定



凡 例	
行政界	用途地域
○ 鉄道駅	第一種低層住居専用地域
— 鉄道路線	第二種低層住居専用地域
都市機能誘導区域	第一種中高層住居専用地域
徒歩圏 (駅を中心に半径500m)	第二種中高層住居専用地域
徒歩圏 (駅を中心に半径800m)	第一種住居地域
	第二種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域

③ 福祉の里周辺の拠点について

○南部地域にも、何らかの形で拠点の設置が必要である。

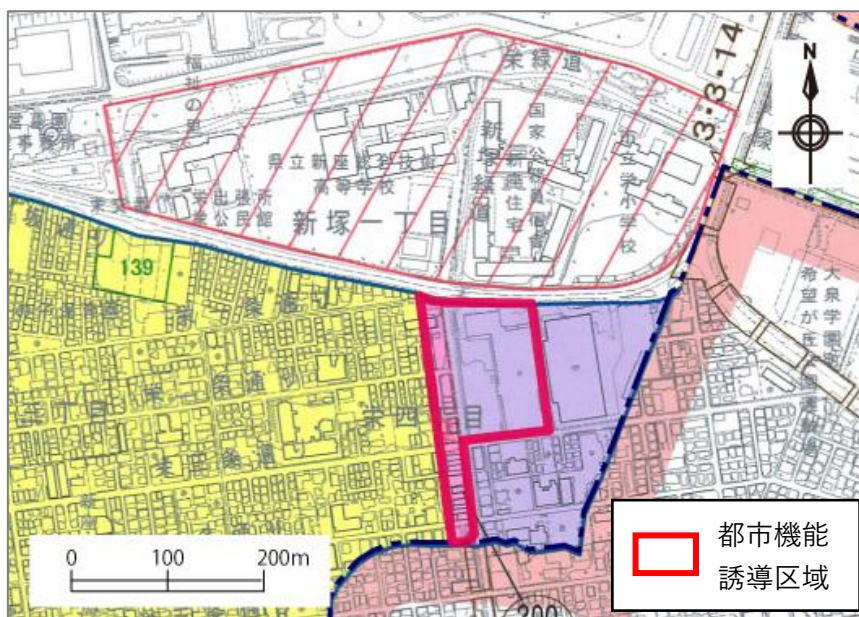
福祉の里周辺については、市街化調整区域内の立地ではありますが、福祉の里（老人福祉センター、障がい者福祉センター、児童センター等）や栄公民館（栄出張所併設）など、多くの行政機能が集積しています。

また、都市計画マスタープランにおいては、本地区を南北方向に縦断する県道東京朝霞線沿道を中心に、近隣商業地にふさわしい快適な沿道空間の形成を図ることや、新塚地区については公共サービスの維持を目指すこととされています。

さらに、本地区は将来的に地区南方（練馬区内）に整備が予定されている都市高速鉄道12号線（地下鉄大江戸線）の駅勢力圏内にも含まれることとなります。

以上のことから、「福祉の里周辺」を準生活拠点とし、都市機能誘導区域に位置付けることとします。

図 福祉の里周辺における都市機能誘導区域の設定



(4) 誘導施設の設定について

- 誘導施設の方針において子育て関係の施設について位置付けしないのか
- 更新時期の近い公共施設について、整備計画上の方針と誘導施設の方針にずれが生じることが懸念である
- 中央図書館は1箇所でもよいと思うが、図書室についてはどこにあるとよいといった個別の検討はできないか

都市計画運用指針や手引きの記載を踏まえるとともに、現状の施設立地状況や上位・関連計画を確認しながら、本市における誘導施設の設定について、以下の手順で検討を行います。

視点1：各施設についての立地特性の確認

- 立地特性により以下の2種類に分類します。
 - ・地域密着型（各地域で利用が見込まれる施設）
地域住民の日常生活に密接に関連していることから、各地域に分散して立地することが適している施設。
 - ・拠点立地型（広域から利用が見込まれる施設）
多くの市民の利用が見込まれ、鉄道や他の生活利便施設と近接することによってさらに利便性が高まることから、拠点周辺への立地を誘導すべき施設。



視点2：上位・関連計画や施策との整合性

- 本市の上位・関連計画や施策で位置づけのある施設について、整合を取りながら反映します。



本市における誘導施設の設定

- 各拠点の性質を考慮しながら、各都市機能誘導区域において維持または立地を誘導すべき施設を都市機能誘導施設として設定します。

ただし、都市機能誘導施設に該当する公共施設については、今後の施設更新の際に機能集約や統廃合などの可能性もあるため、その際の状況を鑑みた上で立地を検討します。

➡ 以上の考え方から、別添資料「誘導施設の設定について」のとおり位置付けを整理しました。

本市における都市機能誘導施設の設定

各拠点の位置付けや現在の施設の立地状況を考慮し、立地誘導の考え方、立地や誘導タイプの分類を整理することにより誘導施設を定めます。

機 能	施 設	志木駅 周辺	新座駅 周辺	市役所 周辺	ひばり ヶ丘駅 周辺	福祉の 里周辺	視点1 立地分類		誘導施設の設定				
							地域密着型 (各地域で利 用が見込ま れる施設)	拠点立地型 (広域から利 用が見込ま れる施設)	志木駅 周辺	新座駅 周辺	市役所 周辺	ひばりヶ丘 駅周辺	福祉の里 周辺
行政	市役所			○			全市民が利用し、拠点の中心となる施設	○			●		
	市役所出張所	○					住民の利便を図るため各種手続きの一部を取り扱う窓口	○					
文化 交流	市民会館(市民ホール)		○	○			全市民の利用が想定される。現在は2箇所いずれも都市機能誘導区域内に立地している。	○		●	●		
	図書館			○			広域からの利用が想定される。現在は都市機能誘導区域内に立地している。	○			●		
	図書室						公民館やコミュニティセンターに併設することを想定している。	○					
	公民館・コミュニティセンター	○	○				文化活動や集会室の利用など幅広い世代の人が集まる施設	○	●				
医療	病院	○					総合的な医療サービスを提供する施設として、市内外からの利用が想定される。	○	●				
	診療所(内科又は外科)	○	○		○	○	市民の身近な「かかりつけ医」として、日常的な利用を想定すると同時に、各地域から公共交通でアクセスしやすい駅周辺の立地を想定する。	○	●	●		●	●
	保健センター						市民を対象に保健業務を行う機関	○					
高齢者 福祉	地域包括支援センター (高齢者相談センター)						高齢者等の介護・福祉・医療等、様々な面から支える総合的な相談窓口であり、日常生活圏域ごとに設置されている。	○					
	通所介護施設						高齢者の介護サービスを担う施設	○					
	老人福祉センター						高齢者に対し健康の増進や教養の向上に関するサービスを提供する施設	○					
障がい 者福祉	障がい者福祉センター						各種の相談、機能訓練、教養の向上、社会との交流の促進及びレクリエーション等を総合的に提供する施設	○					
	基幹相談支援センター						障がい者の地域における相談支援の中核的な役割を担う機関	○					
教育	小学校・中学校		○				普通教育を施すための機関。地域ごとに児童(生徒)数に応じた適切な立地を図る。	○		●			
子育て	保育所(認定こども園、小規模保育施設等含む)	○	○	○	○	○	働きながら子育てを行う世代を支え、就学前児童の健やかな育ちを支援する施設である。日常的な利用が可能な身近な場所での立地を図ることを基本とするが、通勤者の需要を踏まえ、駅周辺における施設の誘致及び維持を図る。	○	●	●	●	●	●
	子育て支援センター						主に未就学児のいる親子の交流の場や育児相談、育児情報の提供等、多様なサービスを提供している。保育所や児童センターに併設されている。	○					
	幼稚園	○					教育施設であり、学校同様に児童数に応じた適切な立地を図る。	○					
	児童センター						0歳から18歳未満の児童を対象に、様々な遊びをとおして心身の健康増進を図る施設	○					
商業	大規模小売店舗	○	○			○	広域的商圈による集客力があり、にぎわいを創出する施設	○	●	●			●
	スーパーマーケット・コンビニエンスストア	○	○	○	○		食料品・日用品等を扱い、日常生活を支える重要な施設	○					
金融	銀行、信用金庫等(窓口を有する施設)	○	○		○		金融サービスを提供する施設	○	●	●		●	
	郵便局、JA	○					日常的な利用が想定される施設	○					

注1 医療：「病院」は病床数20以上の医療施設。「診療所」は患者を入院させるための施設を有しないもの又は19人以下の患者を入院させるための施設を有するもの。
注2 商業：「大規模小売店舗」は一つの建物であって、その建物内の店舗面積の合計が1,000㎡を超える店舗です。
注3 金融：窓口がある金融機関を対象とした。

＊着色について：現在の公共施設再配置計画の考え方では、現施設を可能な限り有効活用することを基本としているため、誘導施設への位置付けは行わない。
なお、誘導施設の見直しに当たっては、当該施設について位置づけを行うほかの上位計画等の状況も踏まえて行うこととする。

(5) 独自のゾーンの設定について

① 都市計画マスタープランとの整合性について

○都市計画マスタープランにおいては、市街地拡大の可能性を謳っている一方、本計画は「コンパクト・プラス・ネットワーク」を目指すものであるが、矛盾しているのではないか。

➡ 本市では都市計画道路保谷朝霞線の整備が予定されているほか、関越自動車道へのスマートインターチェンジの設置、地下鉄 12 号線延伸及び新駅の設置など、新たな拠点創出の要因となりえる大規模なプロジェクトが構想されており、都市計画マスタープランにおいても、新たなまちづくりを検討するゾーンとして位置づけています。

ただし、これらのゾーンにおいても、本市の魅力の一つである雑木林や農地などの豊かな自然環境と調和することを前提とし、様々な都市計画の制度を活用しながら無秩序な開発を抑制し、土地利用をゾーン分けしながら適正な規模で市街地を拡大することを想定していることから、本計画の主旨と都市計画マスタープランにおける位置づけに矛盾はないものと捉えています。

② 都市機能誘導区域以外の位置付けを行う地区について

○堀ノ内などに拠点や誘導区域のようなものは定めないのか。

➡ 堀ノ内周辺は市街化調整区域にあたるため、本計画において法的な拠点の位置付けを定めることはできません。また、立地適正化計画で定められる拠点は、既に一定の人口や都市機能が集積していることや、交通結節点となっていること、都市基盤が整っていることなどが設定の条件として挙げられますが、医療・福祉など一定の都市機能が立地しているものの、その他の上記のような条件を備えておらず、現時点では今後もそれらを満たす見通しがないため、拠点や誘導区域は定めないこととします。

○地下鉄 12 号延伸の構想に伴う駅周辺や今後整備が予定されている都市計画道路保谷朝霞線沿道のエリアについて、本計画では何らかの位置づけは行わないのか。

➡ 本計画では2つの都市拠点(新座駅・志木駅周辺)と生活拠点(ひばりヶ丘駅北口周辺)・準生活拠点(福祉の里周辺)、行政拠点(新座市役所周辺)を定めることとし、これらの拠点を結び、また各地域から拠点にアクセスする公共交通を維持することで「コンパクト・プラス・ネットワーク」の実現を目指しますが、本市においては既に一部区間が事業化されている都市計画道路保谷朝霞線の整備のほか、都市高速鉄道12号線(都営地下鉄大江戸線)の延伸及び新駅設置などの構想があります。

これらのエリアは、現況では市街化調整区域に位置するものの、実現すると市全体の都市構造に大きな変化をもたらすことは確実です。この変化を最大限に活かし、今後大きく人口が減少すると予想されている中でも本市の住みやすさを維持し、また、さらなる「プラス」を生み出すために、本計画においては「誘導区域検討準備ゾーン」及び「将来都市拠点検討ゾーン」の位置づけを行います。

これらのゾーンの検討においても、本市の魅力の一つである雑木林や農地などの豊かな自然環境と調和することを前提とした、適正な規模での市街地の拡大を目指している都市計画マスタープランにおける位置づけと矛盾のないよう本計画においてもそれぞれの地域について整理を行うこととします。

■誘導区域検討準備ゾーン	
あたご・菅沢周辺地区	・新座駅の南西に位置し、地区の北部は新座駅からの徒歩圏内です。現状では大半が農地で、一部に大学が立地しています。都市高速鉄道12号線の新駅（清瀬北部）が実現すると、2駅の駅勢圏となり住宅の需要が高まると想定されます。
新座中央駅周辺地区	・都市高速鉄道12号線の延伸が実現した際には、新座市内の新たな鉄道駅となることが想定されている地区です。駅を中心としたにぎわいを形成する拠点として、無秩序な開発を抑制しながらも新たなまちの顔となるような駅周辺のまちづくりが求められます。
道場二丁目地区	・現在事業中の都市計画道路保谷朝霞線沿道の地区です。東京都とも繋がる広幅員の幹線道路の実現は、新座市の新たな交通軸としての可能性を有しています。将来、保谷朝霞線の整備が進んだ際に、地域住民の生活環境向上や、市の発展に寄与する効果的な土地利用を図れるよう検討を進めていきます。

■将来都市拠点検討ゾーン	
新堀地区	・清瀬駅至近のエリアであり、一部が近隣商業地域にもなっています。地区内には都市計画道路練馬東村山線、地区の東側には都市計画道路保谷秋津線及びシンボル軸でもある放射7号線の計画があります。これらの都市計画道路の開通により、新座市の西部と南部をつなぐネットワークが形成された際には、現在の立地条件と相まって新たな拠点となる可能性を秘めた地区です。各事業の進捗や、清瀬駅周辺の土地利用の状況、他の拠点との連携を鑑みながら、新しい拠点としての可能性を検討します。

新座市独自のゾーン設定

