

新座市立地適正化計画

住民説明会



1. 立地適正化計画とは
2. 計画策定の背景と目的
3. 計画策定について
4. まちづくりの基本方針
5. 居住誘導区域の設定
6. 都市機能誘導区域の設定
7. 誘導施設の設定
8. 本市独自のゾーンの設定について



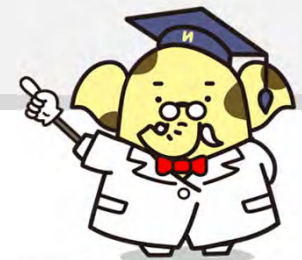
1 立地適正化計画とは

立地適正化計画の概要

立地適正化計画は、概ね20年後の都市の姿を展望しながら、居住や生活利便施設を計画的に誘導することで、コンパクトなまちの形成を促すために策定する計画です。

これからのまちづくりにおいては、将来的な少子高齢化の進行や人口減少に起因する諸問題や、道路や公園等の都市基盤の老朽化、激甚化する自然災害など、多様化する都市の課題に対応することが求められています。

そこで、国においては、平成26年に都市再生特別措置法を改正し、「立地適正化計画」制度を創設しました。計画では、居住や都市機能増進施設（生活利便施設）の立地の誘導に関する基本的な方針や、具体的な区域、施策等を定めます。行政と住民や民間事業者が一体となったコンパクトなまちづくりを促進するための制度となっています。



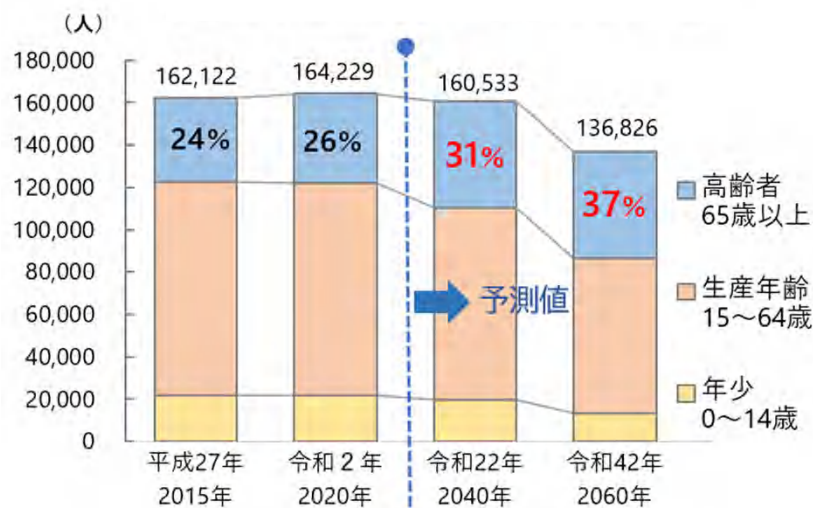
2 計画策定の背景と目的

本市の現状と今後

本市は、交通利便性の高さや都心に近いことなどの特性により、20年後においても大きく人口は減少しないと予測されていますが、年齢構成別に見ると、高齢者人口が増え、年少人口や生産年齢人口は減少すると考えられています。これにより、税収が減少する一方で歳出に占める社会保障費（民生費）が増加すると見込まれます。

新座市の人口の推移

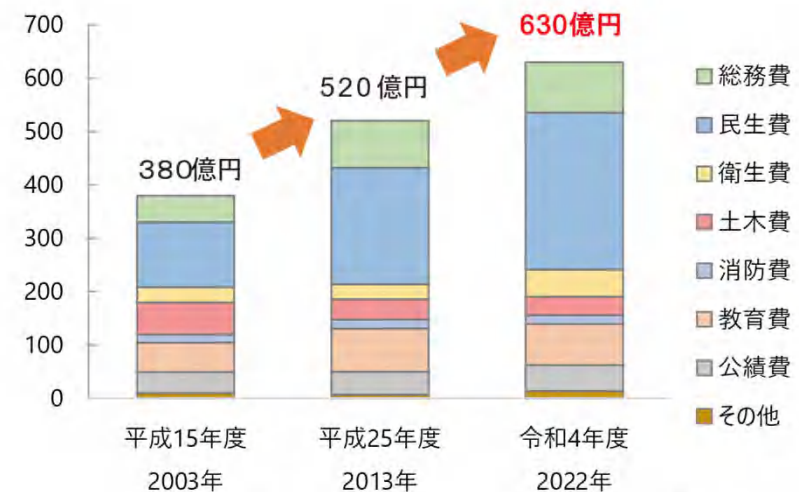
高齢者の割合が20年で約5%増の予測



資料：国立社会保障・人口問題研究所

新座市の歳出

歳出額は増加の傾向

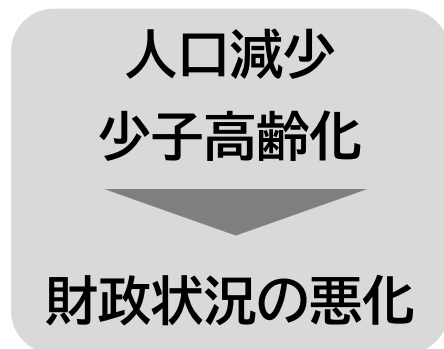


資料：地方財政状況調査

2 計画策定の背景と目的

本市の現状と今後

人口減少・少子高齢化により税収などの財政資源が限られるとこんな課題が・・・

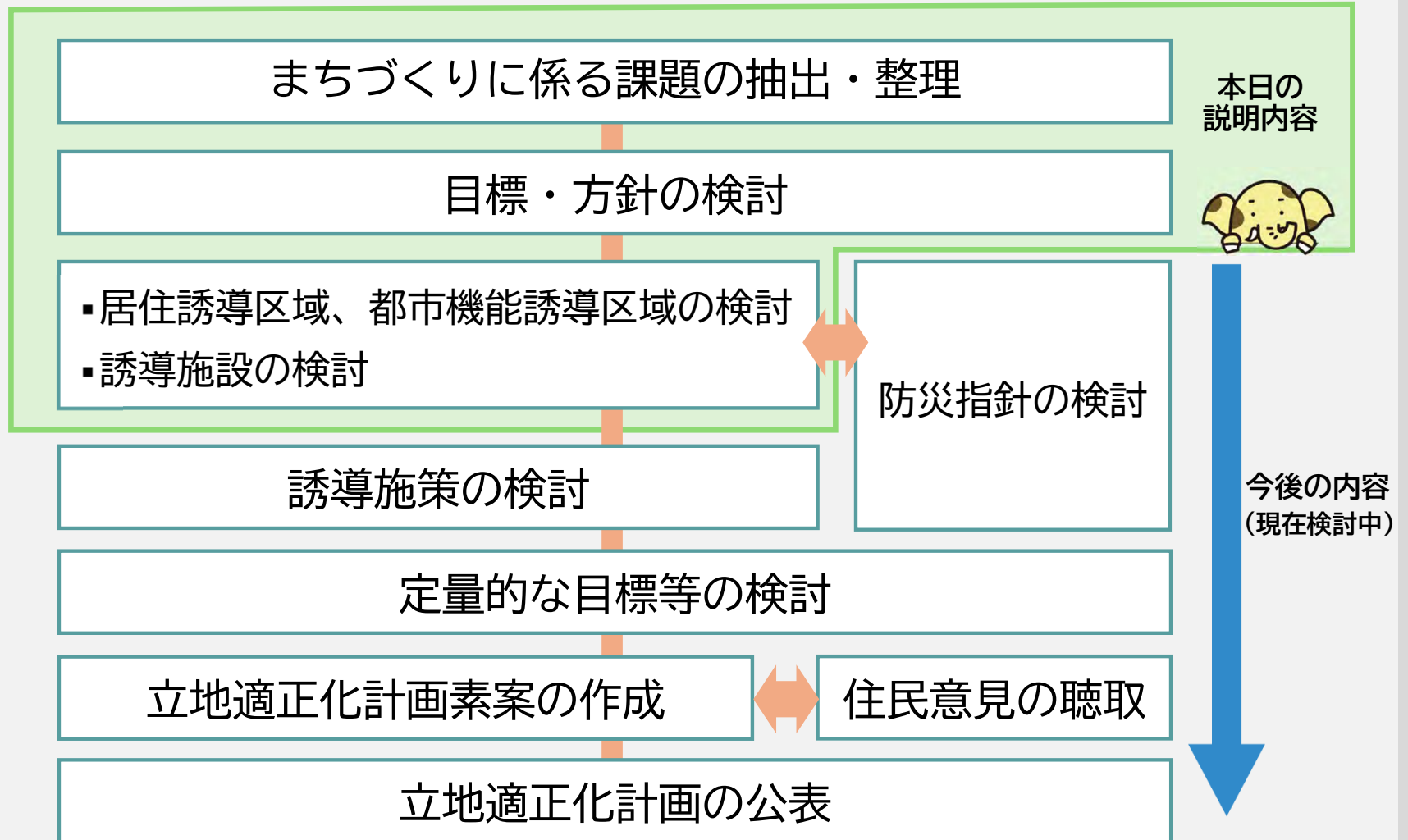


- 公共交通サービス水準の縮小
- インフラ施設の縮小
- 民間サービスの撤退
- 人口流出
- 空き地・空き家の増加
- 自然災害への対応が困難

限られた財政資源の中でも長期的な時間軸で将来を見据えたまちづくりを考える必要があることから、計画を策定することとしました。

3 計画策定について

計画策定の流れ



3 計画策定について

計画期間

2026年(令和8年)から2042年(令和24年)

本計画の位置づけ

埼玉県

まちづくり埼玉プラン

新座都市計画 都市計画区域の整備、
開発及び保全の方針

新座市

第5次総合計画

デジタル田園都市構想総合戦略
国土強靱化地域計画

即する

都市計画マスタープラン

立地適正化計画

整合
連携

関連計画

- ・公共施設等総合管理計画
- ・公共施設再配置計画
- ・地域公共交通計画
- ・地域防災計画 等

策定中

4 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）

第5次新座市総合計画では、市が目指す3つの基本方向を定め、市の将来都市像を右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。

新座市が目指す3つの基本方向

子どもが
のびのびと
育つまち

安心して
暮らすことが
できるまち

住みやすく
魅力的なまち

将来都市像

未来もずっと 暮らしに『プラス』が生まれる
豊かなまち 新座

これらを踏まえ

計画におけるまちづくりの方針（ターゲット）

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

4 まちづくりの基本方針

課題解決のための誘導方針

1 ゆるやかな集約に向けた取組の着手と、暮らし続けられる生活環境の整備

災害リスクが高い地域を中心に、緩やかな集約を進め、交通の便利さや自然が共存する地域特性を活かし、子どもから高齢者まで安心して暮らせる都市を目指します。

2 都市機能の集約化による各拠点の利便性・滞在快適性の向上

医療・福祉・子育て・商業施設や、公共施設などを誘導し、都市機能の集約化や、公共施設の複合化等で拠点の利便性を高め、にぎわいと魅力に満ちたまちを目指します。

3 各地域から拠点へ、また拠点間でアクセスしやすい公共交通網の維持

バス路線の見直しや乗り換えの改善を進め、公共交通の利用者増とサービス水準の維持を目指します。また、新たな交通手段の導入等により市内各地域から拠点への移動手段の確保を目指します。

4 都市基盤の強化や市民の意識醸成による都市防災力の向上

巨大地震や水害への対策に加え、火災発生の際に危険性の高い住宅密集地の改善に向けて、都市防災力の向上を推進します。

5 将来構想を踏まえた段階的なまちづくり

大きなプロジェクトの進み具合にあわせて、拠点や誘導区域の見直しを行うなど、段階的にまちづくりを進めます。

4 まちづくりの基本方針

目指すべき都市の骨格構造

都市計画マスタープランで定めている都市構造の考え方を基本に、本計画では5つの拠点に都市機能誘導区域を設定します。

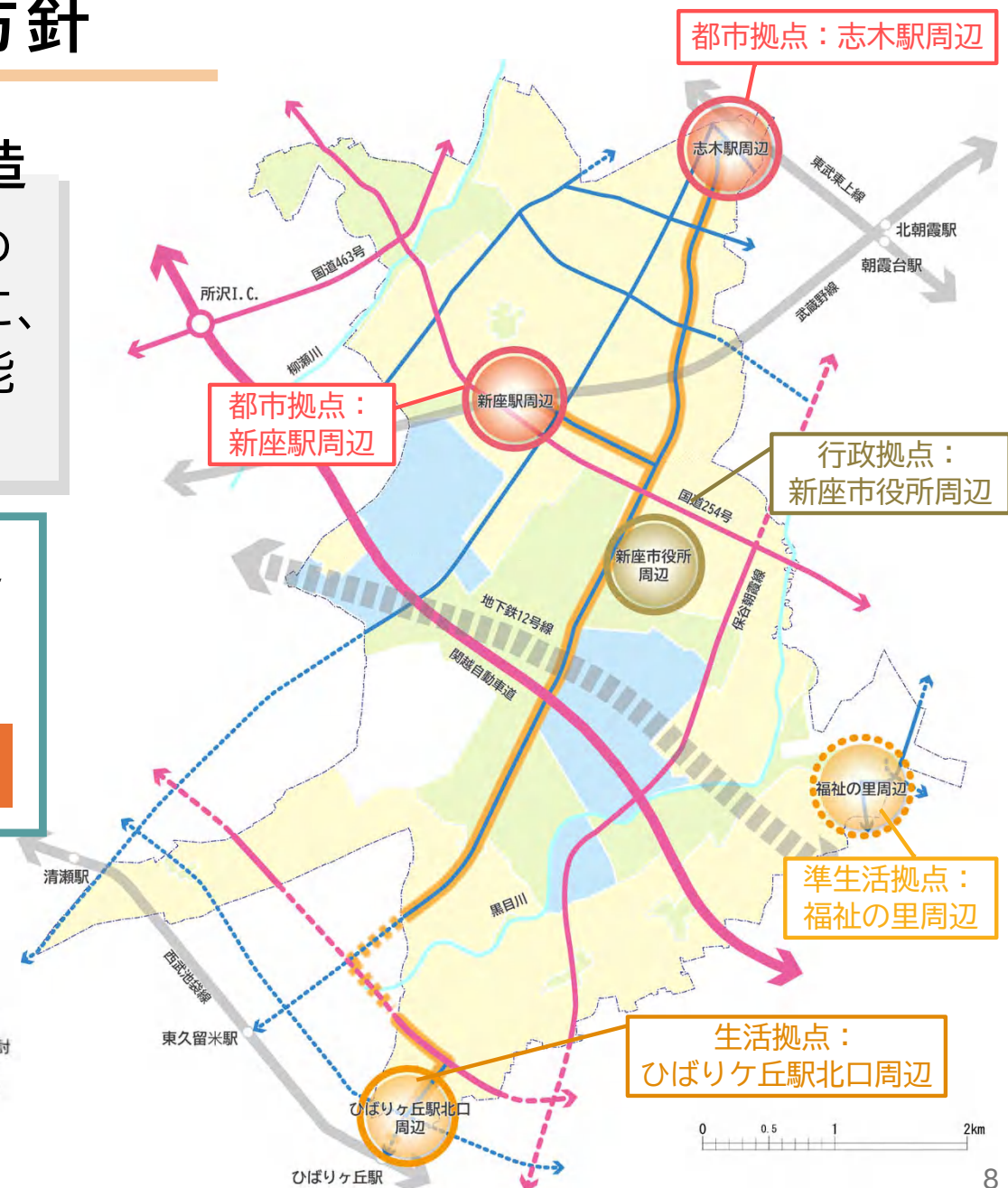
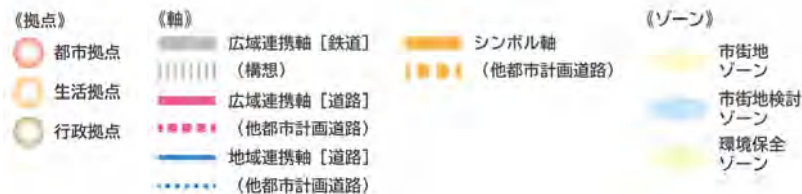
都市拠点 ▶ 志木駅周辺、新座駅周辺

行政拠点 ▶ 市役所周辺

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

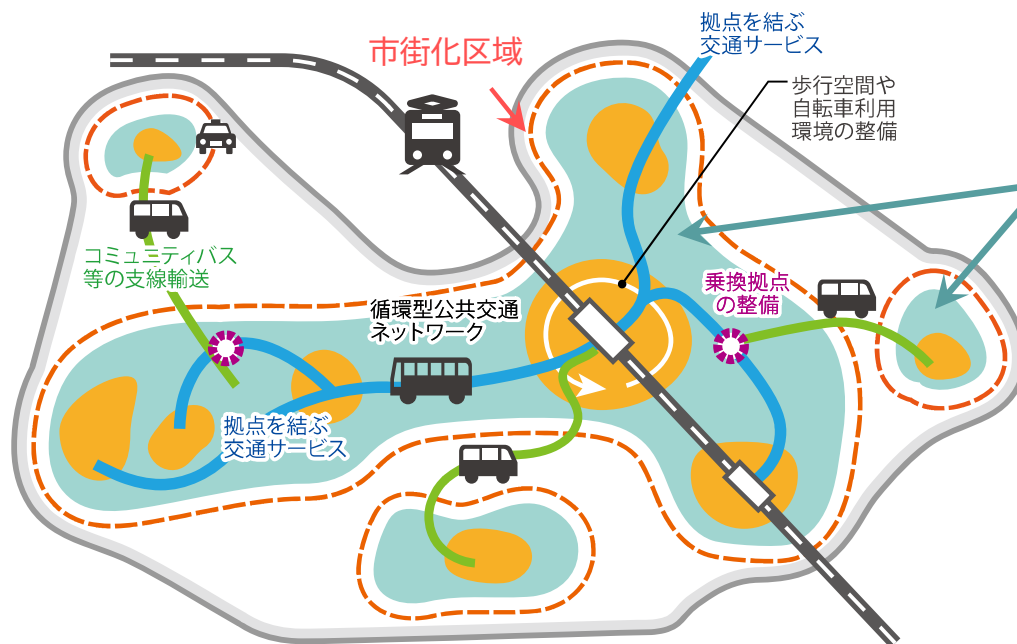
*本計画で新たに設定



5 居住誘導区域の設定

基本的な考え方

都市再生特別措置法に定める「都市の居住者の居住を誘導すべき区域」であり、人口減少時にも、一定エリアの人口密度を維持することにより、行政コストを圧縮し、行政サービスや生活に必要な民間のサービスの維持と水準低下の抑止を図っていくエリアです。また、歩いて暮らせるまちづくりを推進し、地域の賑わいや、コミュニティの持続性確保を目指します。



居住誘導区域

既に一定の人口集積があり災害リスクが高くないエリアなどに居住を誘導

5 居住誘導区域の設定

基本的な考え方

国の「立地適正化計画作成の手引き」による居住誘導区域の望ましい区域像

① 生活利便性が確保される区域

- 中心拠点（都市拠点）や地域・生活拠点、鉄道駅・バス停に、徒歩・自転車を介して容易にアクセスすることのできる区域

② 都市機能の持続的確保が可能な広さの区域

- 医療・福祉・商業等の日常生活サービス機能の持続が可能な広さの区域
- 区域外から現実的に可能な人口を誘導し、区域内の人口密度を維持・低下させないよう検討

③ 災害に対するリスクが低い、あるいは今後低減が見込まれる区域

- 土砂災害、津波災害、浸水被害等の危険性が少なく、工業系用途、都市農地、深刻な空家・空地化が進行している郊外ではない区域

設定の考え方

新座市域全体から、市街化調整区域や災害リスクが高いエリア、人が住むのに適していないエリア（非可住地）等を除く、「引き算方式」で区域を決めています。



5 居住誘導区域の設定

除外する区域の考え方

■ 法律等により居住誘導区域に含めない区域（原則含めることができない区域）

- 市街化調整区域
- 災害リスクが非常に高く住宅等の建築や開発行為等に規制がある区域
 - ➡災害危険区域、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、地すべり防止区域、浸水被害防止区域等

■ 居住誘導区域に含める際に考慮すべき区域

- 災害リスクや対策等を総合的に勘案して判断すべき区域
 - ➡土砂災害警戒区域、浸水想定区域、家屋倒壊等氾濫想定区域
- 非可住地・居住に適さない区域
 - ➡工業系用途地域内の一団の工業用地、その他大学等の大規模な非可住地
- 保全すべき一団の農地 ➡生産緑地地区の区域
- 低未利用地・将来的に人口密度低下が想定される区域
- 公共交通の利便性確保が困難な区域 ➡公共交通空白地域 等

※ ■ は災害リスクに係る項目のうち市に指定があるもの

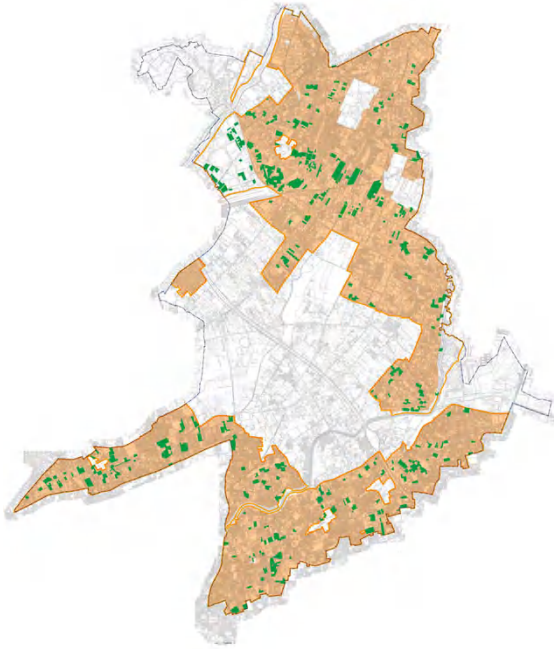
5 居住誘導区域の設定

区域の設定の検討

市における指定・分布状況と、設定の方針を整理します。

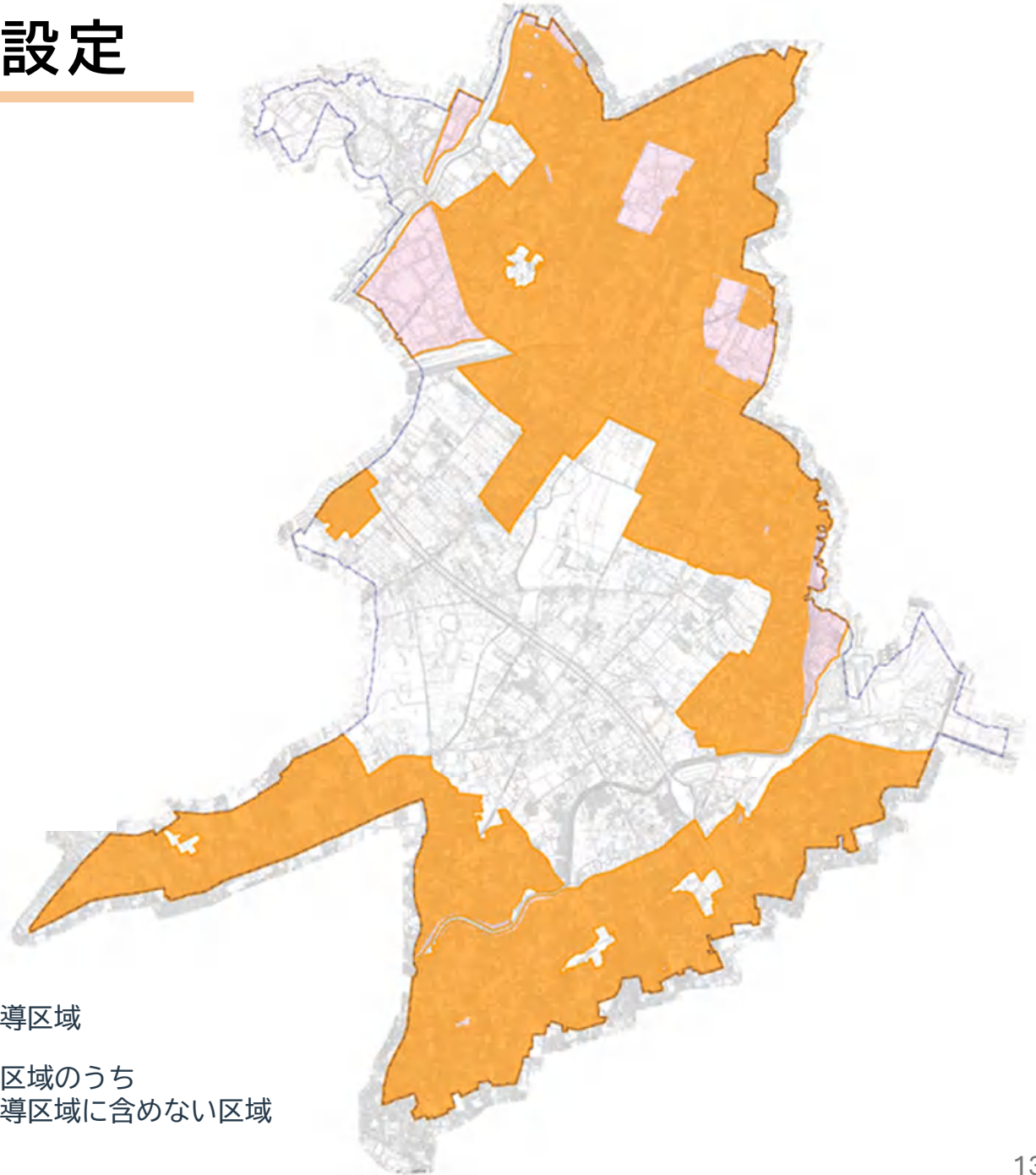
指定区分	本市における指定状況	設定の方針
① 土砂災害特別警戒区域	規模は大きくないものの、黒目川沿いの一部のほか、中野二丁目や池田一丁目付近等に点在。	除外
② 土砂災害警戒区域	野火止台地の崖地付近に分布しており、中野二丁目や市営墓園西側でやや広いエリアが指定されている。	除外
③ 急傾斜地崩壊危険区域	栄一丁目の一部（妙音沢）が指定されている。	除外
④ 浸水想定区域（洪水）	柳瀬川及び黒目川の両岸が広く指定されており、特に新座団地の一部や柳瀬川周辺に、3.0m以上の浸水が予想されているエリアがある。	浸水深3.0m以上のエリアは除外
⑤ 家屋倒壊等氾濫想定区域	柳瀬川及び黒目川の沿川部が指定されており、特に黒目川については両岸の全区域で指定され、住宅地も多く含まれている。	除外
⑥ 非可住地	工業系用途地域は合計約162haが指定されている。北野一丁目に立教大学新座キャンパスが所在。	現況の施設の立地状況を考慮したうえで除外
⑦ 公共交通空白地域	市街化区域においては、概ね全域が公共交通サービス圏域（駅800m、バス停300m）に含まれており、公共交通空白地域はごく一部。	除外しない
⑧ 生産緑地地区	257箇所・合計約90haが指定されている。	除外

5 居住誘導区域の設定



(参考図) 生産緑地の分布状況 *令和6年

- 居住誘導区域
- 市街化区域のうち
居住誘導区域に含めない区域

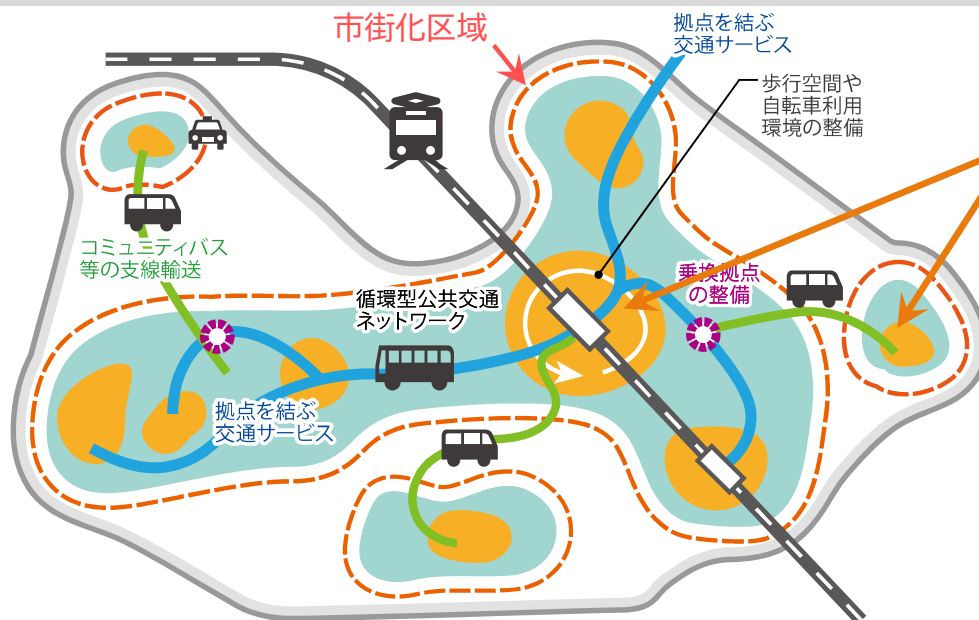


6 都市機能誘導区域の設定

基本的な考え方

国の手引きや「都市計画運用指針」において、設定が想定される区域

- 原則として、居住誘導区域の中に位置する区域
- 都市全体を見渡し、鉄道駅に近い業務、商業等が集積している地域等、既に都市機能が一定程度充実している区域
- 周辺からの公共交通によるアクセスがしやすい区域
- 公共交通施設、都市機能施設、公共施設の配置、土地利用の実態等に照らし、地域としての一体性を有している区域



都市機能誘導区域

駅の周辺や商業等が集積している
中心点に定める

区域の規模は徒歩や自転車等により
容易に移動できる範囲で定める

6 都市機能誘導区域の設定

区域設定の方針

1. 設定の前提となる条件

- ①居住誘導区域の中に設定する。
- ②拠点となる施設（駅及び市役所等）から半径800m程度を徒歩圏とみなし、それを概ね超えない範囲とする。

2. 都市計画の決定状況や現況を鑑みた条件

①用途地域の指定状況

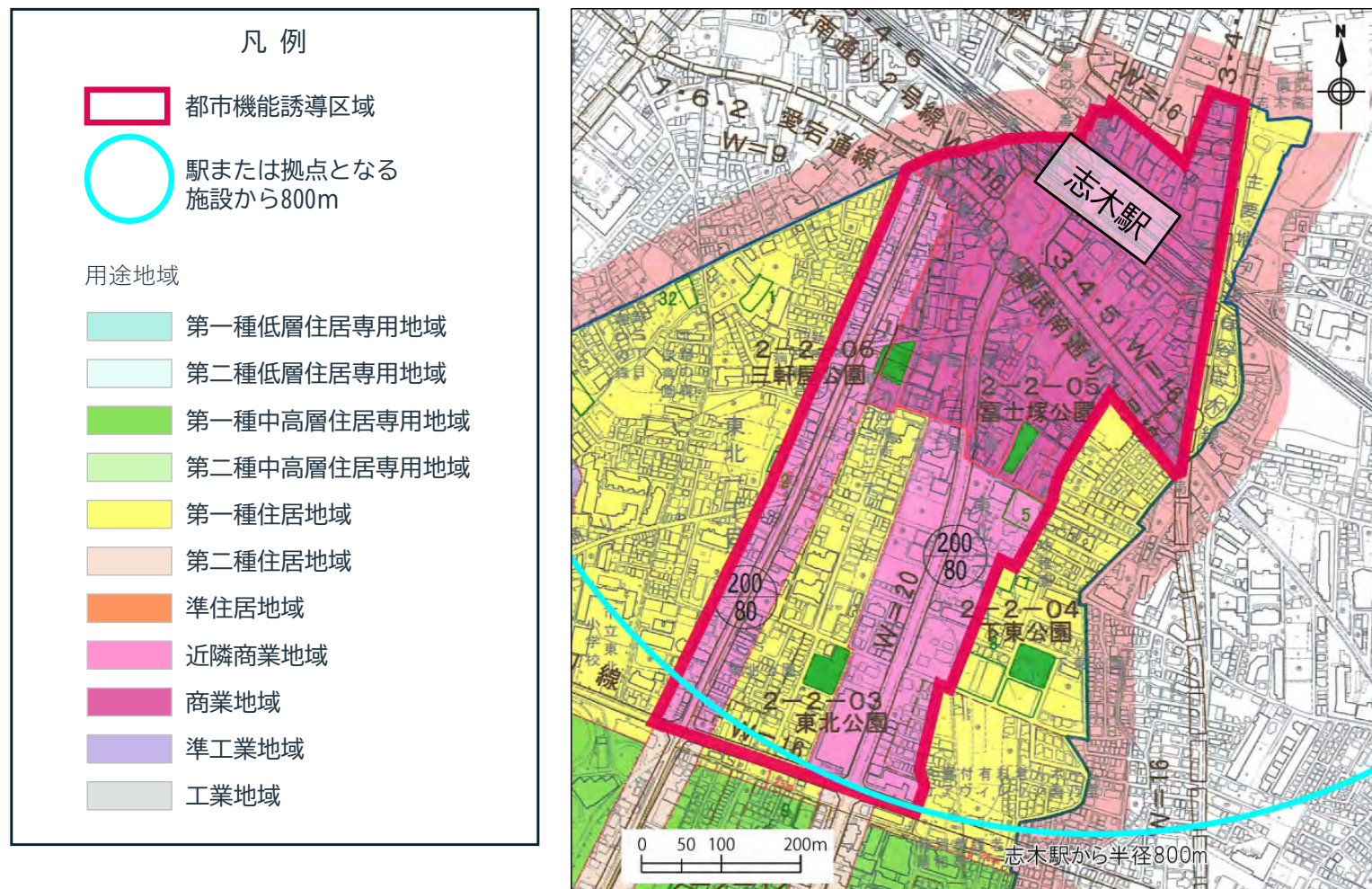
本市で指定されている11種類の用途地域のうち、都市機能誘導区域は、商業系の用途地域と、商業施設との共存を前提としている用途地域を中心に指定する。

	用途地域	設定条件
商業系	商業地域	→都市機能誘導区域に 含める 対象とする ・商業・集客施設の立地を前提としている、あるいは商業施設と住宅の共存を前提としている地域。
	近隣商業地域	
住居系	第一種低層住居専用地域	→原則は都市機能誘導区域に 含めない ・住居系は良好な住環境を、工業系は工業や事業所の操業環境をそれぞれ維持することを優先する。 ・ただし、以下の条件を満たす場合や、周辺環境との調和性・連続性等を考慮し、区域に設定することが妥当な場合は含めるものとする。
	第二種低層住居専用地域	
	第一種中高層住居専用地域	
	第二種中高層住居専用地域	
	第一種住居地域	
	第二種住居地域	
	準住居地域	
工業系	工業地域	○誘導施設の立地状況⇒特に維持を図りたい既存施設が立地している ○土地区画整理事業の事業区域⇒事業の実施により都市基盤が整備されている ○幹線道路沿道⇒将来的に各種施設の立地が想定される
	準工業地域	

6 都市機能誘導区域の設定

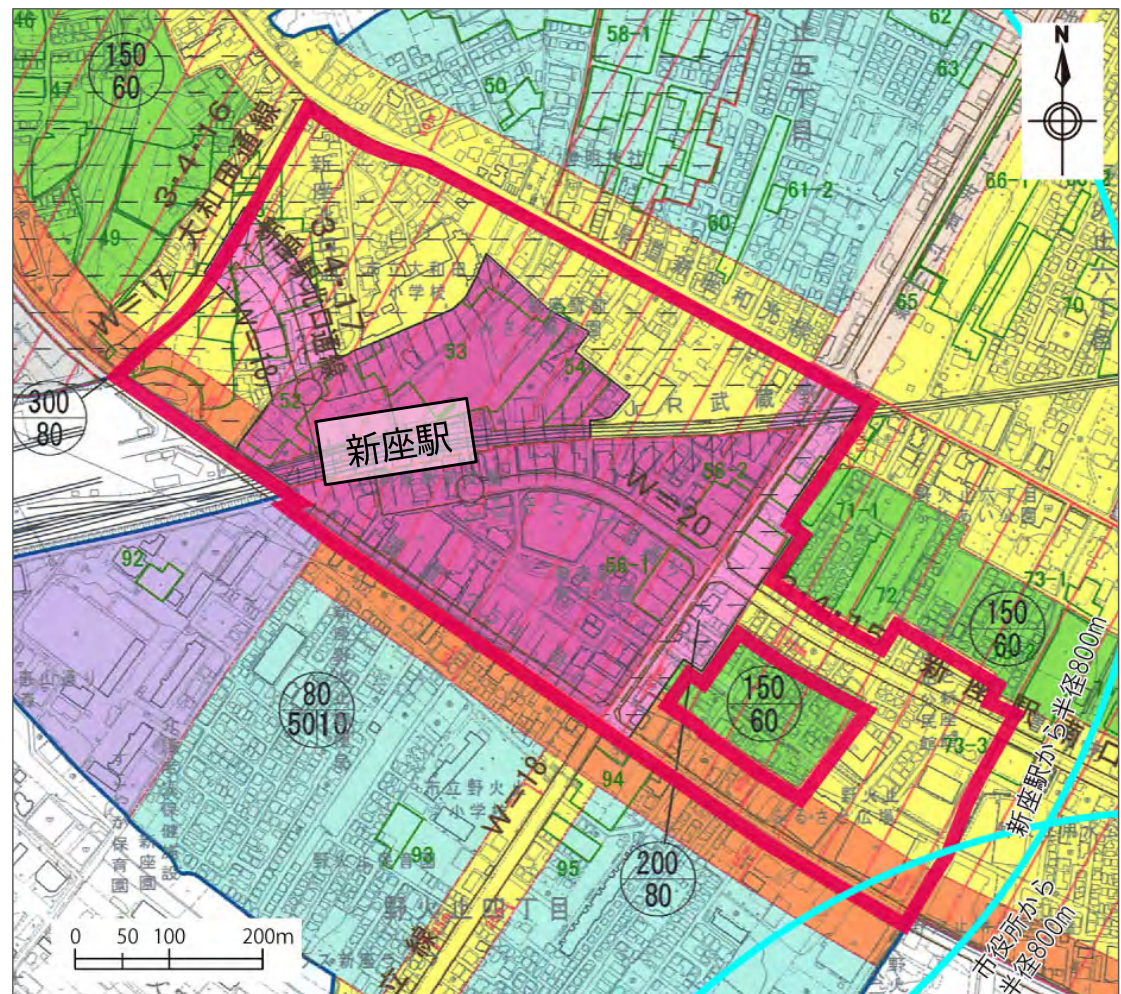
都市機能誘導区域 5 エリア（合計 約79.3ha）

■都市拠点 志木駅周辺 31.4ha



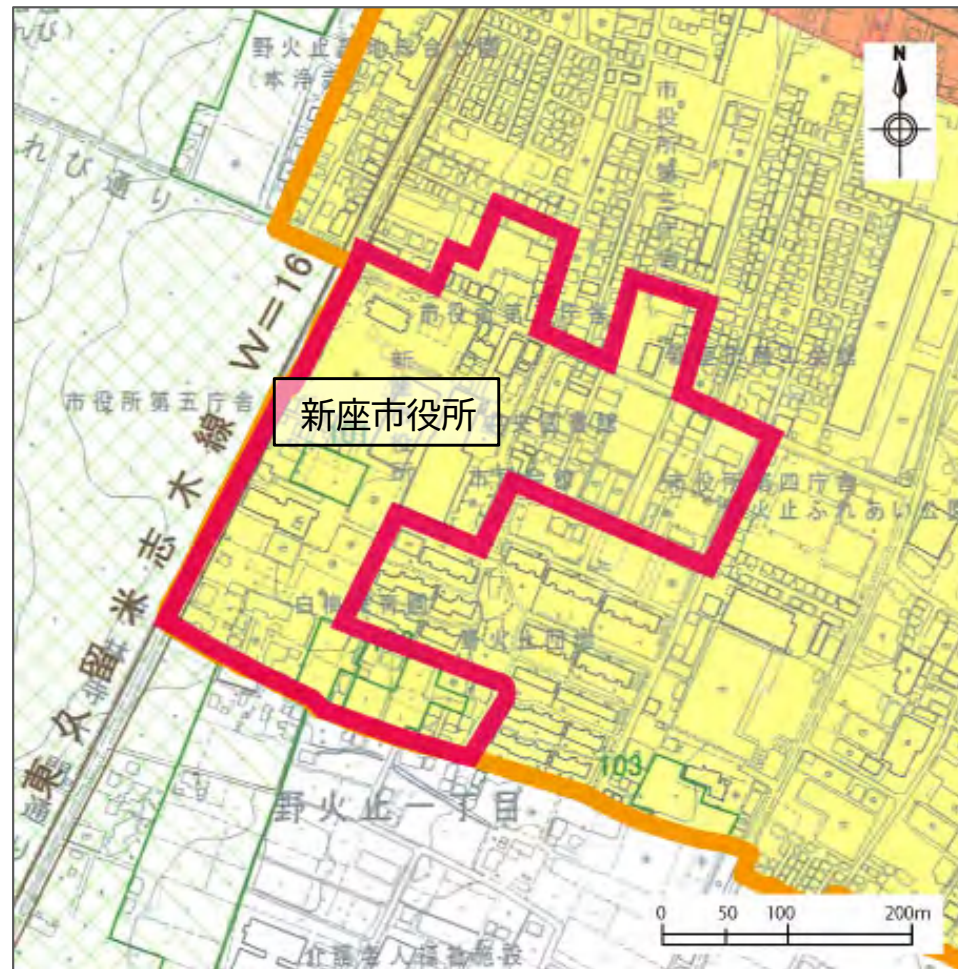
6 都市機能誘導区域の設定

■都市拠点 新座駅周辺 33.6ha



6 都市機能誘導区域の設定

■行政拠点 新座市役所周辺 9.5ha



凡 例

 都市機能誘導区域

 駅または拠点となる施設から800m

用途地域

 第一種低層住居専用地域

 第二種低層住居専用地域

 第一種中高層住居専用地域

 第二種中高層住居専用地域

 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

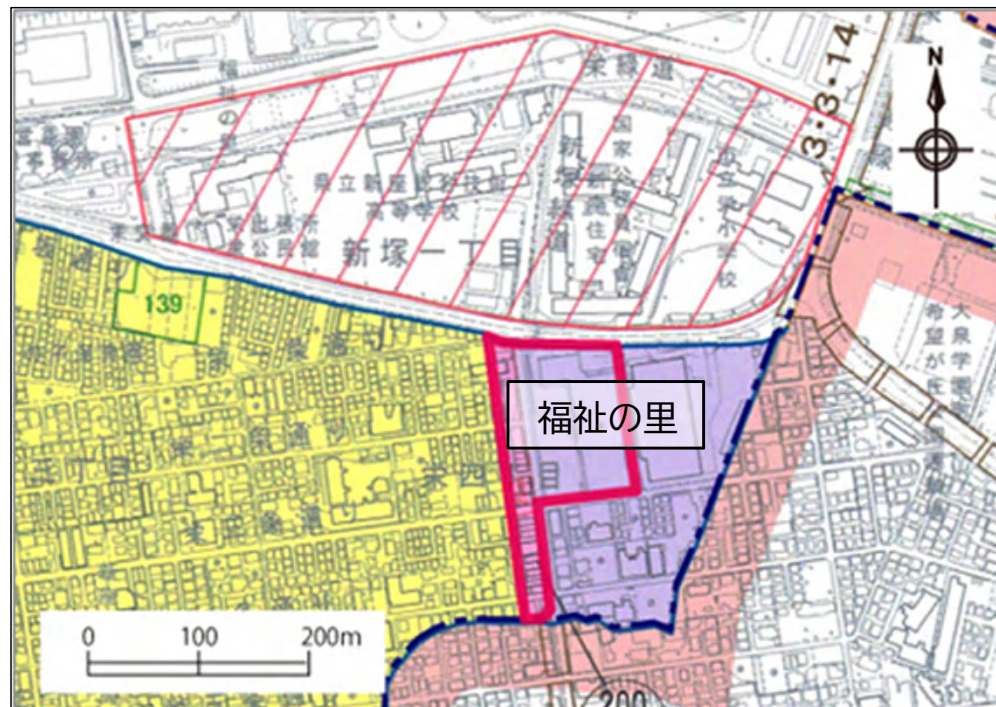
 準工業地域

 工業地域



6 都市機能誘導区域の設定

■準生活拠点 福祉の里周辺 2.1ha



7 誘導施設の設定

基本的な考え方

国の指針や手引きでは、誘導施設について次のように示されています。

- 誘導施設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（生活利便施設）を設定するものであり、当該区域に必要な施設を設定することとなるが、具体の整備計画のある施設を設定することもある。

この際、当該区域及び都市全体における現在の年齢別の人口構成や将来の人口推計、施設の充足状況や配置を勘案し、必要な施設を定めることが望ましい。

- 新たに立地誘導することで生活利便性を向上させるもののほか、既に都市機能誘導区域内に立地しており、今後も必要な機能の区域外への転出・流出を防ぐために設定することもある。



7 誘導施設の設定

誘導施設設定の方針

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。（➡原則、誘導施設として設定しない）

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。（➡誘導施設として設定する候補とする）

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

○拠点の性質、公共施設再配置計画との整合も考慮しながら、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誘導施設として設定します。

7 誘導施設の設定

本市における誘導施設の設定

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。

なお、現時点において誘導施設に位置付けられていない施設について、今後、上位計画等で位置付けられた際は、誘導区域の見直しを行います。

			誘導施設の設定				
機 能	施 設	施設の特性及び立地誘導の考え方	志木駅 周辺	新座駅 周辺	市役所 周辺	ひばりヶ丘 駅北口周辺	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			●		
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。			●		
	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	●	視点2：市の施策（三軒屋）			
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。	●	●		●	●
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。		●	視点2：市の施策（大和田小）		
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。	●	●	●	●	●
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	●	●			●
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	●	●		●	

7 本市独自のゾーンの設定について

基本的な考え方

本市で予定・構想されている以下の大規模なプロジェクトに係るエリアは、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られています。

- 都市計画道路保谷朝霞線、放射7号線及び保谷秋津線等の整備(予定)
- 関越自動車道へのスマートインターチェンジの設置(構想)
- 地下鉄12号線延伸及び新駅の設置(構想)

本計画では、さらなる「プラス」を生み出すために

「誘導区域検討準備ゾーン」

「将来都市拠点検討ゾーン」

の位置づけを行います。

8 本市独自のゾーンの設定について

■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更に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。

8 本市独自のゾーンの設定について

■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。

8 本市独自のゾーンの設定について

