

新座市立地適正化計画(案)

令和 年 月

目 次

第1章 立地適正化計画の概要	1
1-1 計画策定の背景と目的	1
（1） 立地適正化計画の背景	1
（2） コンパクト・プラス・ネットワークの考え方	1
（3） 計画の記載事項	2
（4） 新座市立地適正化計画策定の目的	2
（5） 計画期間	3
（6） 計画区域	4
（7） 計画の位置付け	5
（8） 連携する3つの計画について	6
第2章 市の現況と都市構造上の課題	7
2-1 現況と将来の見通し	7
（1） 本市の位置・地勢	7
（2） 人口	8
（3） 土地利用	18
（4） 市街地整備	22
（5） 生活利便施設	26
（6） 交通	34
（7） 災害	41
（8） 財政	73
2-2 都市構造上の課題	76
第3章 まちづくりの基本方針と目指すべき都市の骨格構造	79
3-1 まちづくりの方針(ターゲット)	79
3-2 誘導方針	80
3-3 目指すべき都市の骨格構造	81
第4章 居住誘導区域	83
4-1 居住誘導区域の考え方	83
（1） 居住誘導区域の設定方針	83
（2） 居住誘導区域の設定	91
第5章 都市機能誘導区域・誘導施設	92
5-1 都市機能誘導区域設定の考え方	92
（1） 都市機能誘導区域の設定方針	92
（2） 都市機能誘導区域の設定	99
5-2 誘導施設の設定	104
（1） 誘導施設の設定方針	104
（2） 誘導施設の設定	107
第6章 その他の区域(独自ゾーン)の設定	109
6-1 独自ゾーンの考え方	109
（1） 独自ゾーンの設定方針	109
（2） 独自ゾーンの設定	110

第7章 防災指針.....	111
7-1 防災指針の概要.....	111
(1) 防災指針の目的.....	111
(2) 防災指針検討の位置づけ.....	111
(3) 対象範囲.....	113
7-2 災害リスク分析.....	114
(1) 分析の視点.....	114
(2) 災害リスク分析.....	115
7-3 防災上の課題.....	127
(1) 各災害に対する主な課題箇所.....	127
(2) 災害に強いまちの形成に必要な課題.....	131
7-4 取組の設定方針・内容及びスケジュール.....	132
(1) 各災害共通の取組.....	132
(2) 洪水（外水氾濫）・雨水出水（内水）に関する取組.....	133
(3) 土砂災害に関する取組.....	134
(4) 地震に関する取組.....	135
第8章 誘導施策・届出制度.....	137
8-1 取組の設定方針と内容.....	137
(1) 誘導施策の設定方針.....	137
(2) 誘導施策.....	137
8-2 届出制度の運用.....	140
(1) 居住誘導区域における届出制度.....	140
(2) 都市機能誘導区域における届出制度.....	141
第9章 評価指標と進行管理.....	142
9-1 評価指標の設定.....	142
(1) 設定の考え方.....	142
(2) 評価指標と目標値.....	142
9-2 進行管理の考え方.....	143
■参考資料	
第1章 計画検討の経緯.....	147
1-1 策定の体制.....	147
1-2 検討の経緯.....	148
第2章 市民意向.....	149
2-1 市民意向調査.....	149
(1) 調査の概要.....	149
(2) 回答結果.....	150
2-2 住民説明会.....	155
第3章 用語解説.....	156

第1章 立地適正化計画の概要

1-1 計画策定の背景と目的

(1) 立地適正化計画の背景

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、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（平成14年法律第22号）を改正し、「立地適正化計画」制度を創設しました。立地適正化計画は、おおむね20年後の都市の姿を展望しつつ、居住や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。

具体的には、居住や都市機能増進施設(医療・福祉・子育て支援・商業施設等の生活利便施設)の立地の誘導に関する基本的な方針や、誘導区域、誘導施策等を定めるものであり、行政と住民や民間事業者が一体となって「コンパクト・プラス・ネットワーク」を実現するための計画となっています。

(2) コンパクト・プラス・ネットワークの考え方

1960年代頃からの自動車の普及により、多くの都市で郊外における開発が進み、市街地が拡大してきましたが、今後予測される人口減少により、市街地の人口密度が低下すると、医療・福祉・子育て支援・商業施設等の生活利便施設の採算性が低下し、将来的にこれらの施設からのサービスを受けることが困難になりかねない状況となります。

その対応策として、生活利便施設について駅周辺をはじめとする都市拠点や生活拠点※に誘導しつつ、その周辺や公共交通の圏域に居住を誘導し、アクセスを確保することが重要となります。これにより一定のエリアにおいて人口密度を維持し、生活サービスやコミュニティの持続可能性を高めていくことが期待できます。

このような背景から、「コンパクト・プラス・ネットワーク」という考え方が生まれました。この考え方に基づくまちづくりにより、次のような効果が期待されます。

表 コンパクト・プラス・ネットワークに期待される効果

サービス産業の 生産性向上	行政コストの縮減 地価の維持・上昇	健康の増進
サービス産業は、その立地場所における需要（人口密度）が高いほど生産性が高くなる。	コンパクトなまちでは、行政サービスが効率化されコストが縮減される。また、密度の高いまちほど地価が高く、下落幅が小さい。	都市の人口密度が高いほど、歩行機会が多い。歩く習慣は、生活習慣病の予防、医療費の削減効果もみられる。

資料：国土交通省『立地適正化計画の手引き【基本編】』令和7年4月改定版

※ 新座市都市計画マスタープランに定める拠点のこと（3ページの将来都市構造図を参照）

(3) 計画の記載事項

コンパクト・プラス・ネットワークを実現するため、立地適正化計画において記載する主な事項は以下のとおりです。

表 立地適正化計画に記載する主な事項

基本的な方針	住宅及び誘導施設の立地の適正化に関する基本的な方針
居住誘導区域	人口密度を維持することにより、生活利便サービスやコミュニティが持続的に確保されるように居住を誘導する区域
都市機能誘導区域	医療、福祉、商業等の都市機能を誘導し集約することにより、これらの生活利便サービスの効率的な提供を図る区域
誘導施設	都市機能誘導区域に誘導する施設。医療施設、社会福祉施設、子育て支援施設、教育施設、商業施設、行政施設等
防災指針	立地適正化計画の居住誘導区域内で行う防災対策・安全確保策を定めるもの。記載例としては、避難路、防災公園等の避難地、避難施設等の整備、警戒避難体制の確保など
誘導施策	都市機能誘導区域ごとに、居住及び誘導施設を誘導するための市町村の施策

資料：埼玉県HPを基に作成

(4) 新座市立地適正化計画策定の目的

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（P.10参照）。しかし、年齢構成別に見ると、高齢者人口が増加し、年少人口や生産年齢人口は減少すると予想されています。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が増加すると見込まれます。

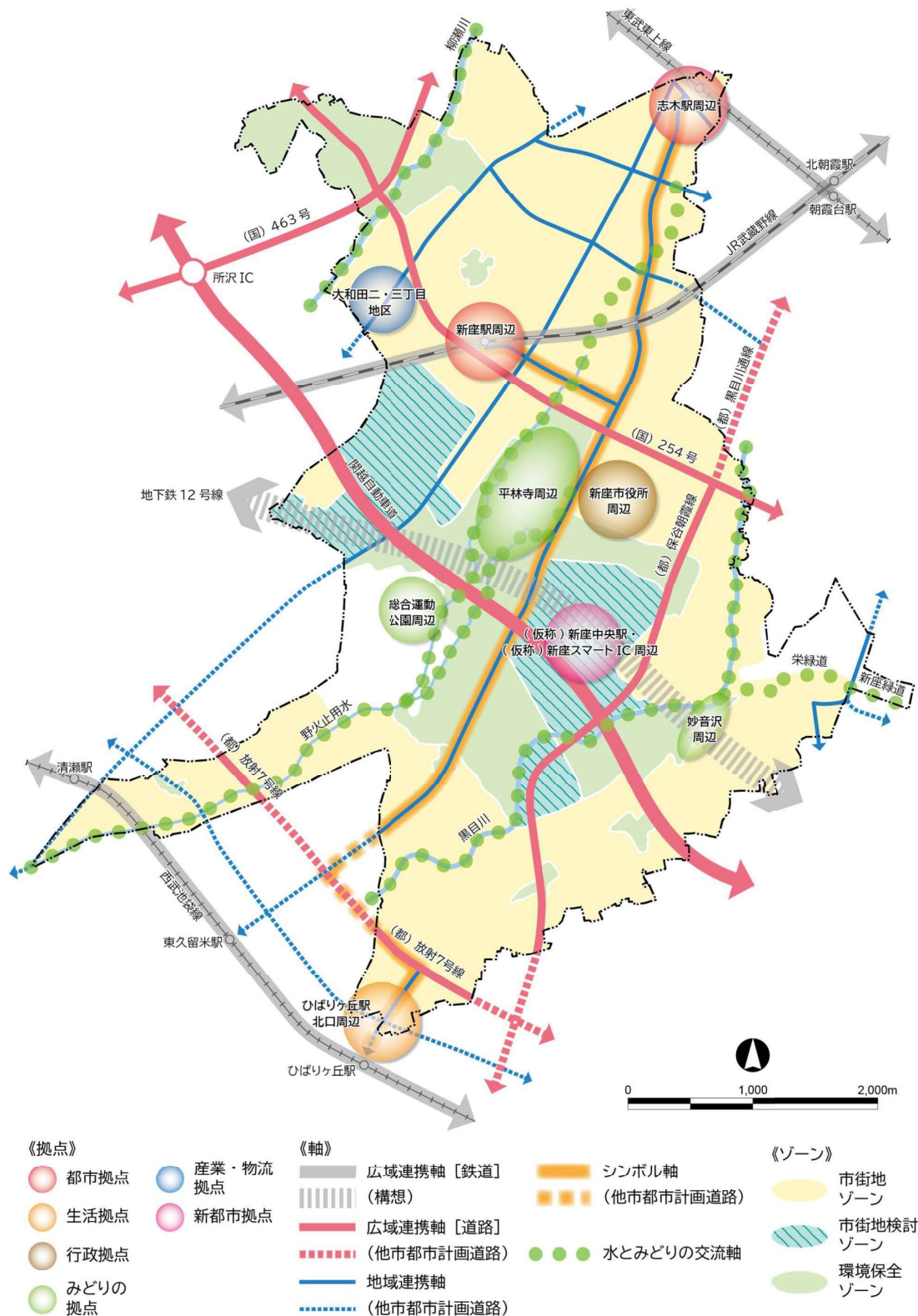
また、市内全域に居住が分散している本市の特徴も踏まえ、激甚化する自然災害への対応や、老朽化の進む各種施設の維持管理を進めることが大きな課題となっています。

このような状況を受け、限られた財政資源の中でも健全な都市運営を継続し、市民が安心して暮らせるまちを受け継いでいくため、長期的な視点で将来を見据えたまちづくりを進めていく必要があることから、新座市立地適正化計画を策定することとしました。

(5) 計画期間

本計画は、おおむね20年後の都市を展望しつつ、さらにその先の将来も考慮します。また、関連の深い上位計画である新座市都市計画マスタープランとビジョンを共有するため、目標年次をそろえることとし、計画期間は2026(令和8)年度から2042(令和24)年度とします。

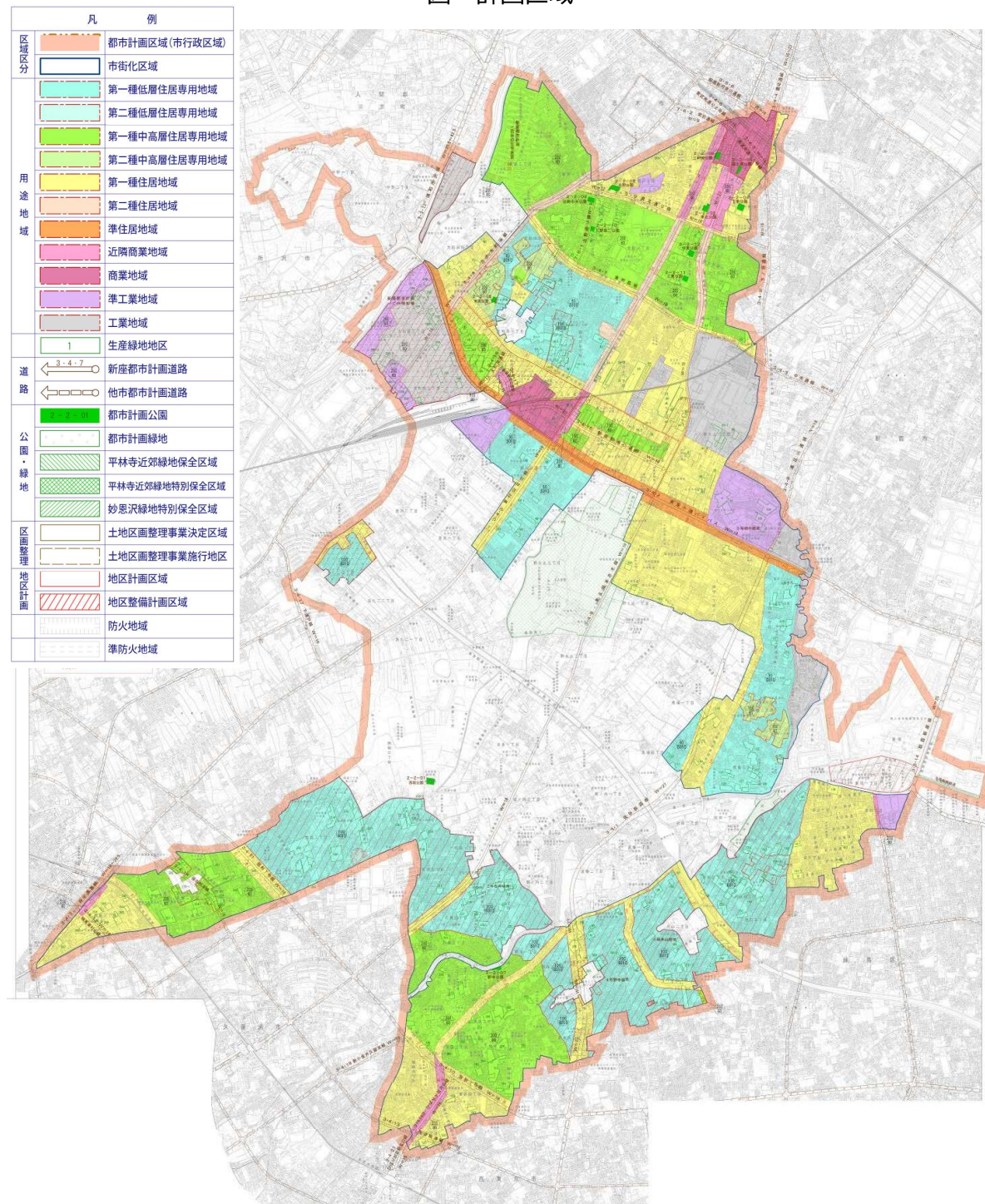
将来都市構造図



(6) 計画区域

立地適正化計画は都市計画区域内で設定します。本市は全域が都市計画区域であるため、本市全域を計画区域とします。

図 計画区域



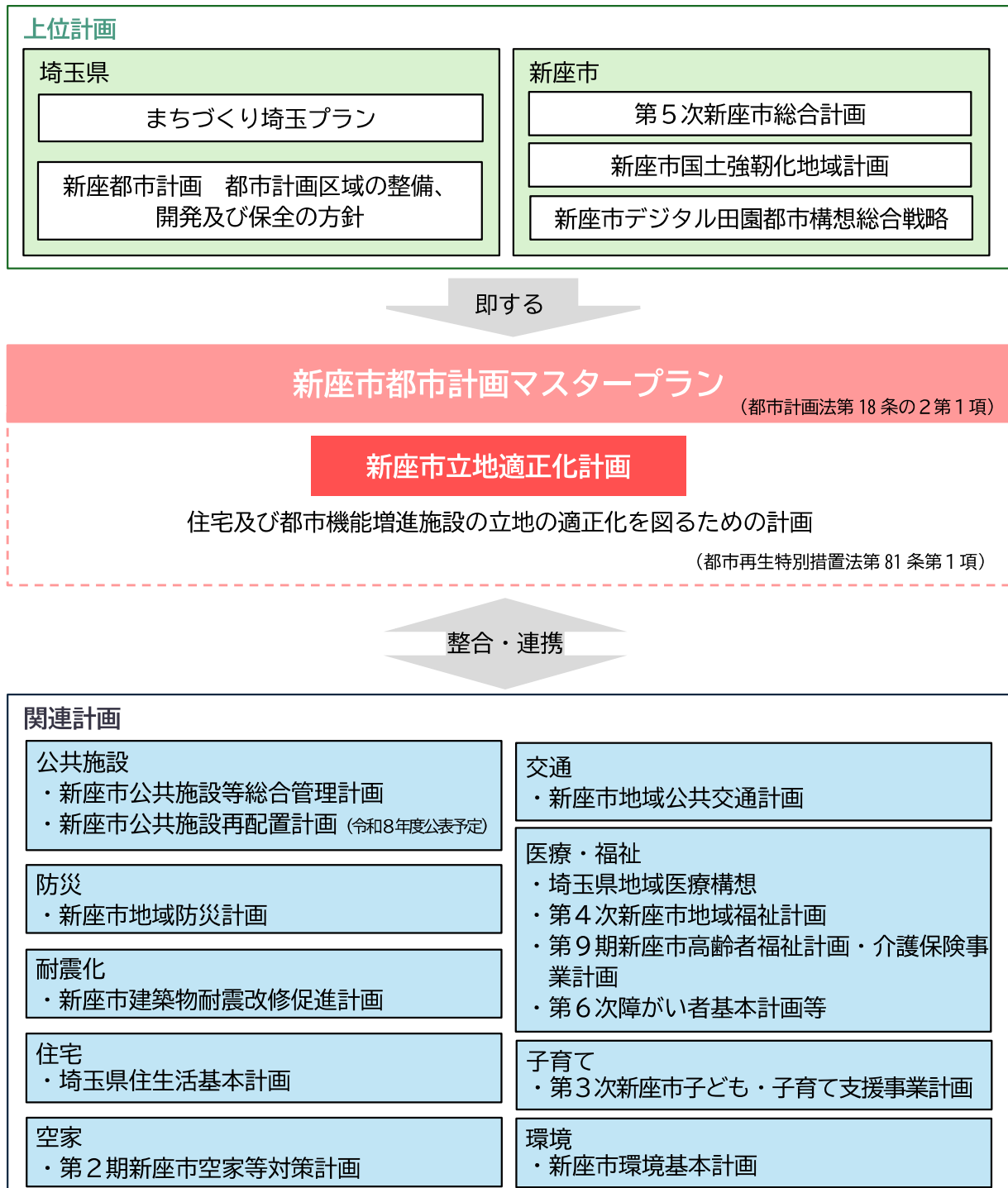
資料：新座都市計画図（一部省略）

(7) 計画の位置付け

立地適正化計画は、「新座都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」や「第5次新座市総合計画」に即するとともに、都市基盤整備に関するものに限らず、県や市の様々な関連計画と整合を図ります。

また、立地適正化計画は、都市全体を見渡すマスタープランとして、都市再生特別措置法第82条に基づき、都市計画マスタープラン(都市計画に関する基本的な方針)の一部とみなされます。

図 計画の位置付け



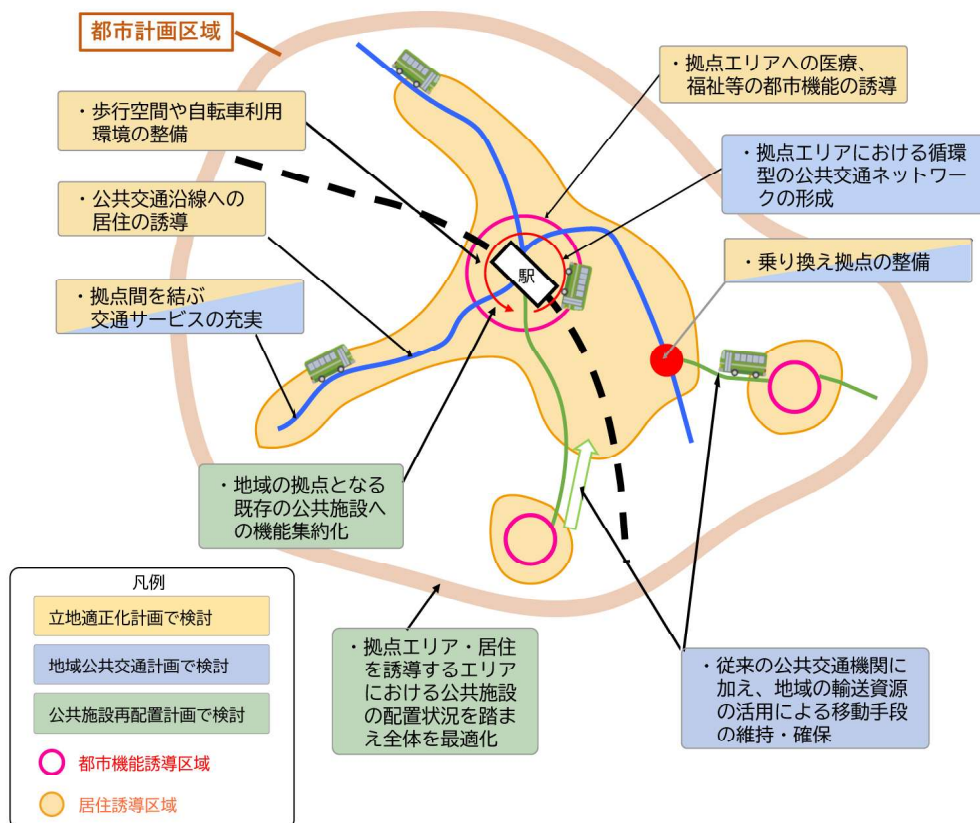
(8) 連携する3つの計画について

「コンパクト・プラス・ネットワーク」を効果的に推進していくため、立地適正化計画は、「地域公共交通計画」及び「公共施設再配置計画」と連携を図っていくことが重要です。

地域公共交通計画は、市内の公共交通の将来像や、目標及び目標達成に向けた具体的な施策を定めるものであり、拠点を結ぶ交通ネットワークの構築や、居住誘導区域から拠点へアクセスするための手段の確保など、相互に支え合っていく関係性となります。

また、公共施設再配置計画は、公共施設等総合管理計画の考え方にに基づき、各公共施設の状況と市民意向を踏まえながら再配置の方向付けを行うものです。現在、本市の公共施設は市街化調整区域に立地するものもありますが、適切なサービスの提供を持続可能とするため、将来的には誘導区域内への再配置を検討するなど、長期的な視点をもって連携することが求められます。

図 3計画の連携について



資料：国土交通省『コンパクト・プラス・ネットワークの推進について』掲載図を参考に作成

(2) 人口

1) 人口の推移

① 人口と世帯

本市の総人口は、高度経済成長期の急速な人口増加を経た後も、立地条件の良さや交通網の整備、市街地整備の推進により順調に伸び、昭和45(1970)年に77,704人であった人口が、50年後の令和2(2020)年には166,017人(約2.1倍)になっています。

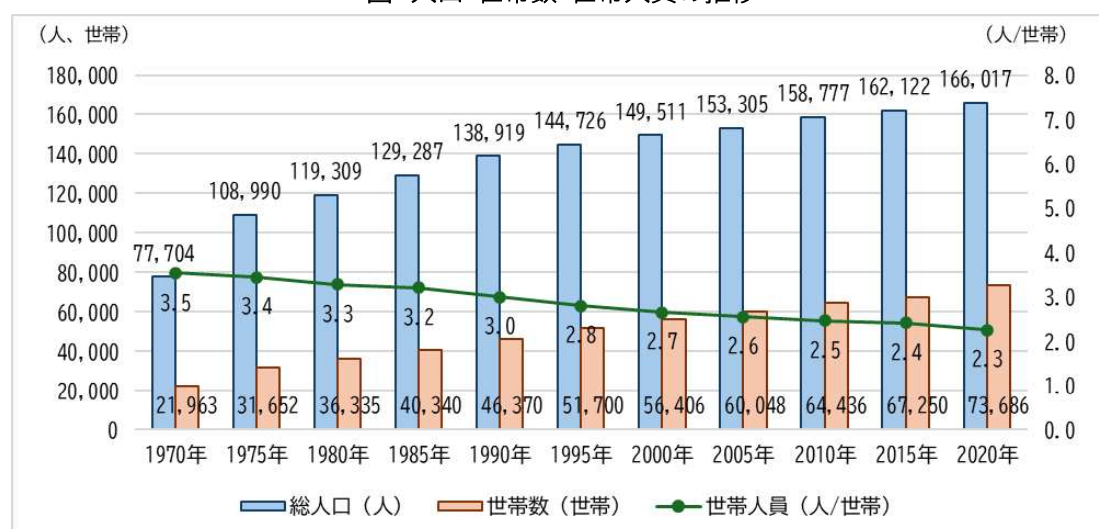
世帯数は、昭和45(1970)年に21,963世帯であったものが、令和2(2020)年には73,686世帯(約3.4倍)と、人口以上に伸びています。これは核家族化の進行により、世帯人員が3.5人/世帯(昭和45(1970)年)から2.3人/世帯(令和2(2020)年)に低下していることが主な要因と考えられます。

表 人口・世帯数・世帯人員の推移

		総人口	世帯数	世帯人員
		(人)	(世帯)	(人/世帯)
昭和45年	1970年	77,704	21,963	3.5
昭和50年	1975年	108,990	31,652	3.4
昭和55年	1980年	119,309	36,335	3.3
昭和60年	1985年	129,287	40,340	3.2
平成2年	1990年	138,919	46,370	3.0
平成7年	1995年	144,726	51,700	2.8
平成12年	2000年	149,511	56,406	2.7
平成17年	2005年	153,305	60,048	2.6
平成22年	2010年	158,777	64,436	2.5
平成27年	2015年	162,122	67,250	2.4
令和2年	2020年	166,017	73,686	2.3

資料：国勢調査

図 人口・世帯数・世帯人員の推移



② 年齢3階層別人口

本市の平成12(2000)年以降の年齢3階層別人口を構成比でみると、平成12(2000)年から令和2(2020)年の20年間で、年少人口が1.4ポイント、生産年齢人口が13.1ポイント減少し、老年人口が14.5ポイント増加しています。

表 年齢3階層別人口の推移

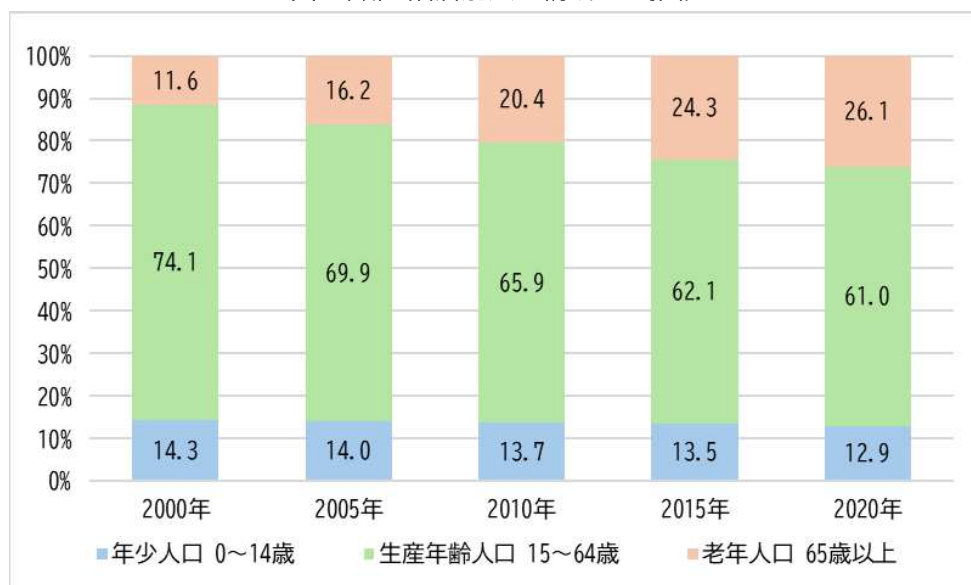
			年少人口	生産年齢人口	老年人口	総人口※
			0～14歳	15～64歳	65歳以上	
人口 (人)	平成12年	2000年	21,362	110,549	17,270	149,511
	平成17年	2005年	21,274	106,323	24,576	153,305
	平成22年	2010年	21,580	104,229	32,263	158,777
	平成27年	2015年	21,855	100,397	39,311	162,122
	令和2年	2020年	20,924	98,647	42,180	166,017
構成比 (%)	平成12年	2000年	14.3	74.1	11.6	100.0
	平成17年	2005年	14.0	69.9	16.2	100.0
	平成22年	2010年	13.7	65.9	20.4	100.0
	平成27年	2015年	13.5	62.1	24.3	100.0
	令和2年	2020年	12.9	61.0	26.1	100.0

※総人口は年齢不詳を含む。

また、構成比については小数点以下第2位を四捨五入しているため、合計が100%にならない場合がある。

資料：国勢調査

図 年齢3階層別人口構成比の推移



③ 将来人口推計

本市の将来人口推計の結果をみると、令和7(2025)年をピークに人口減少が始まり、全国の動向よりは緩やかなものの、減少傾向が続くと予測されています。

また、年齢3階層の構成比では、少子高齢化が進行し、年少人口と生産年齢人口の割合が減少する一方、老年人口の割合が増加し、令和22(2040)年には3割を上回ると予測されます。

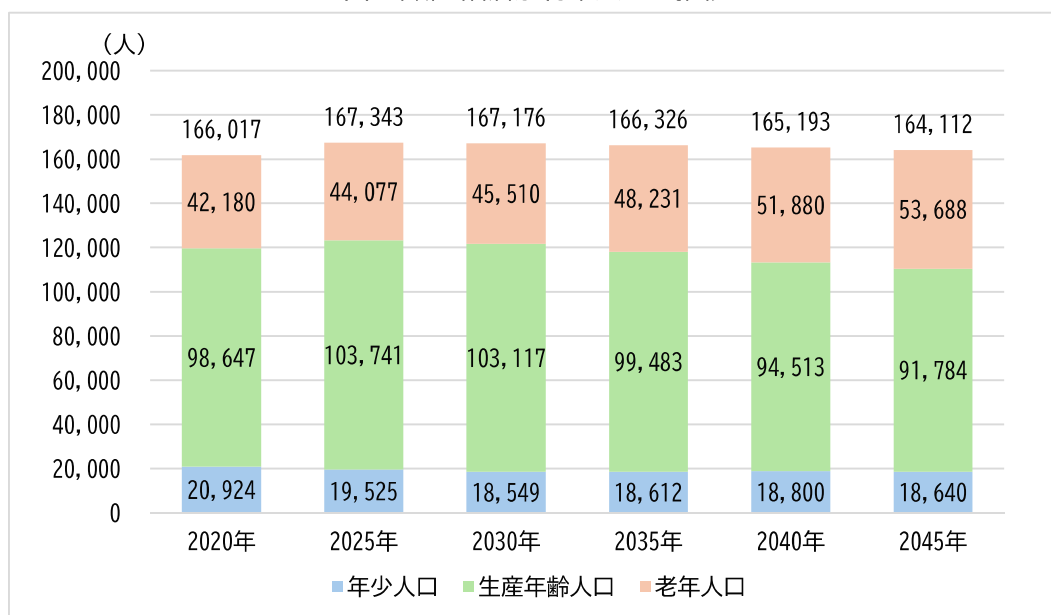
表 年齢3階層別将来人口の推移

			年少人口	生産年齢人口	老年人口	総人口
			0～14歳	15～64歳	65歳以上	
人口 (人)	令和2年	2020年	20,924	98,647	42,180	166,017※
	令和7年	2025年	19,525	103,741	44,077	167,343
	令和12年	2030年	18,549	103,117	45,510	167,176
	令和17年	2035年	18,612	99,483	48,231	166,326
	令和22年	2040年	18,800	94,513	51,880	165,193
	令和27年	2045年	18,640	91,784	53,688	164,112
構成比 (%)	令和2年	2020年	12.9	61.0	26.1	100.0
	令和7年	2025年	11.7	62.0	26.3	100.0
	令和12年	2030年	11.1	61.7	27.2	100.0
	令和17年	2035年	11.2	59.8	29.0	100.0
	令和22年	2040年	11.4	57.2	31.4	100.0
	令和27年	2045年	11.4	55.9	32.7	100.0

※令和2年の総人口は年齢不詳を含む。また、構成比は年齢不詳を除いて算出。

資料：令和2年は国勢調査、令和7年以降は日本の地域別将来推計人口(令和5(2023)年推計)／国立社会保障・人口問題研究所による

図 年齢3階層別将来人口の推移



2) 人口分布

① 区域別人口

令和2(2020)年の市街化区域人口は153,388人、市街化調整区域人口は12,629人となっており、9割以上の方が市街化区域内に居住しています。

1haあたりの人口密度を見ると、令和2(2020)年までの20年に市街化区域では7.3人増加している一方、市街化調整区域では多少の増減はあるものの横ばいの状況です。

なお、埼玉県の県南地域(都心からおおむね10～30km圏内)における市街化区域の平均人口密度は約99.8人/haであり、本市の111.0人/haはそれを大幅に上回っていることから、本市の市街化区域における住宅需要が高い状況が読み取れます。

表 区域別人口・人口密度の推移

		面積 (ha)					人口 (人)					人口密度 (人/ha)		
		都市計画 区域	市街化 区域	市街化 調整区域		都市計画 区域	市街化 区域	市街化 調整区域		都市計画 区域	市街化 区域	市街化 調整区域		
平成 12年	2000年	2,280	1,299	57.0%	981	43.0%	149,511	134,679	90.1%	14,832	9.9%	65.6	103.7	15.1
平成 17年	2005年	2,280	1,299	57.0%	981	43.0%	153,305	138,528	90.4%	14,777	9.6%	67.2	106.6	15.1
平成 22年	2010年	2,280	1,328	58.2%	952	41.8%	158,777	145,676	91.7%	13,101	8.3%	69.6	109.7	13.8
平成 27年	2015年	2,280	1,331	58.4%	949	41.6%	162,122	148,540	91.6%	13,582	8.4%	71.1	111.6	14.3
令和 2年	2020年	2,278	1,382	60.7%	896	39.3%	166,017	153,388	92.4%	12,629	7.6%	72.9	111.0	14.1

資料：新座市都市計画概要(面積)、都市計画基礎調査(人口)

図 区域別人口の推移



図 区域別人口密度の推移



② 人口集中地区(DID)

人口集中地区(DID)は、人口増加に応じて1970年代に急速に拡大し、令和2(2020)年におけるDID面積は1,496haであり、市街化区域の1,382haを110haほど上回っています。

これは急速な人口増加に合わせて市街化区域内ではその需要を受け止めきれず、市の中央部の市街化調整区域にも住宅地が拡大していったことが主な要因と考えられます。

また、DID内における人口密度は104.6人/haとなっており、DIDに含まれる人口は総人口の94.3%となっています。

表 DID人口・DID人口密度の推移

		DID人口 (人)	DID面積 (ha)	DID人口密度 (人/ha)	市全体に対するDID地区の人口の割合(%)	市全体に対するDID地区の面積の割合(%)
昭和45年	1970年	51,807	580	89.3	66.7%	25.4%
昭和50年	1975年	89,567	1,080	82.9	82.2%	47.4%
昭和55年	1980年	101,572	1,200	84.6	85.1%	52.6%
昭和60年	1985年	109,185	1,200	91.0	84.5%	52.6%
平成2年	1990年	123,462	1,350	91.5	88.9%	59.2%
平成7年	1995年	134,666	1,550	86.9	93.0%	68.0%
平成12年	2000年	138,342	1,515	91.3	92.5%	66.4%
平成17年	2005年	142,371	1,531	93.0	92.9%	67.1%
平成22年	2010年	148,558	1,539	96.5	93.6%	67.5%
平成27年	2015年	152,219	1,537	99.0	93.9%	67.5%
令和2年	2020年	156,505	1,496	104.6	94.3%	65.7%

資料：国勢調査

図 DID人口・DID人口密度の推移

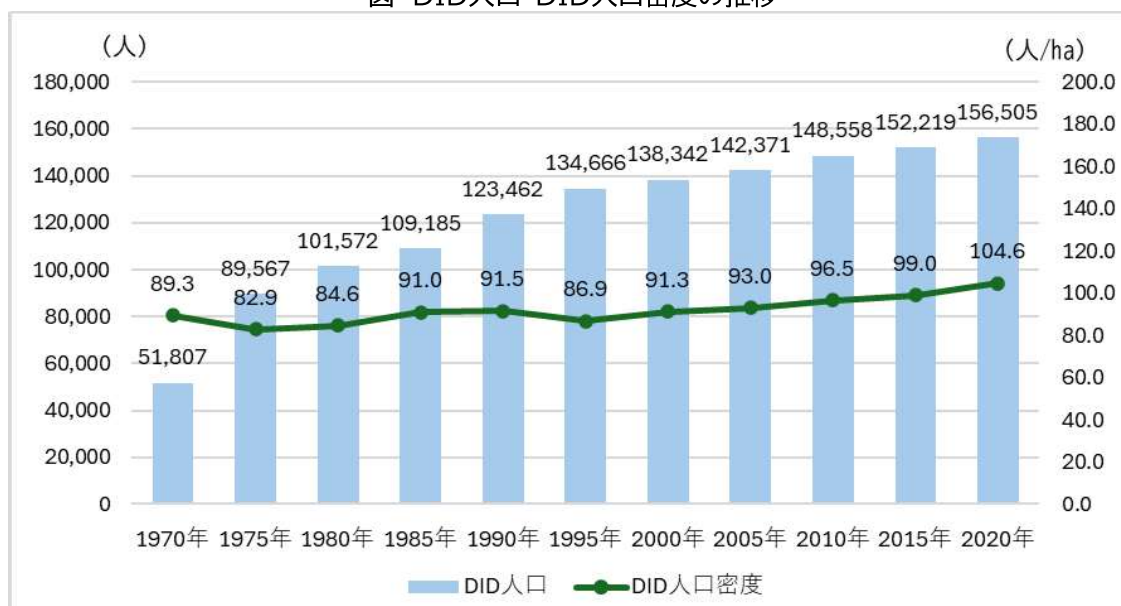
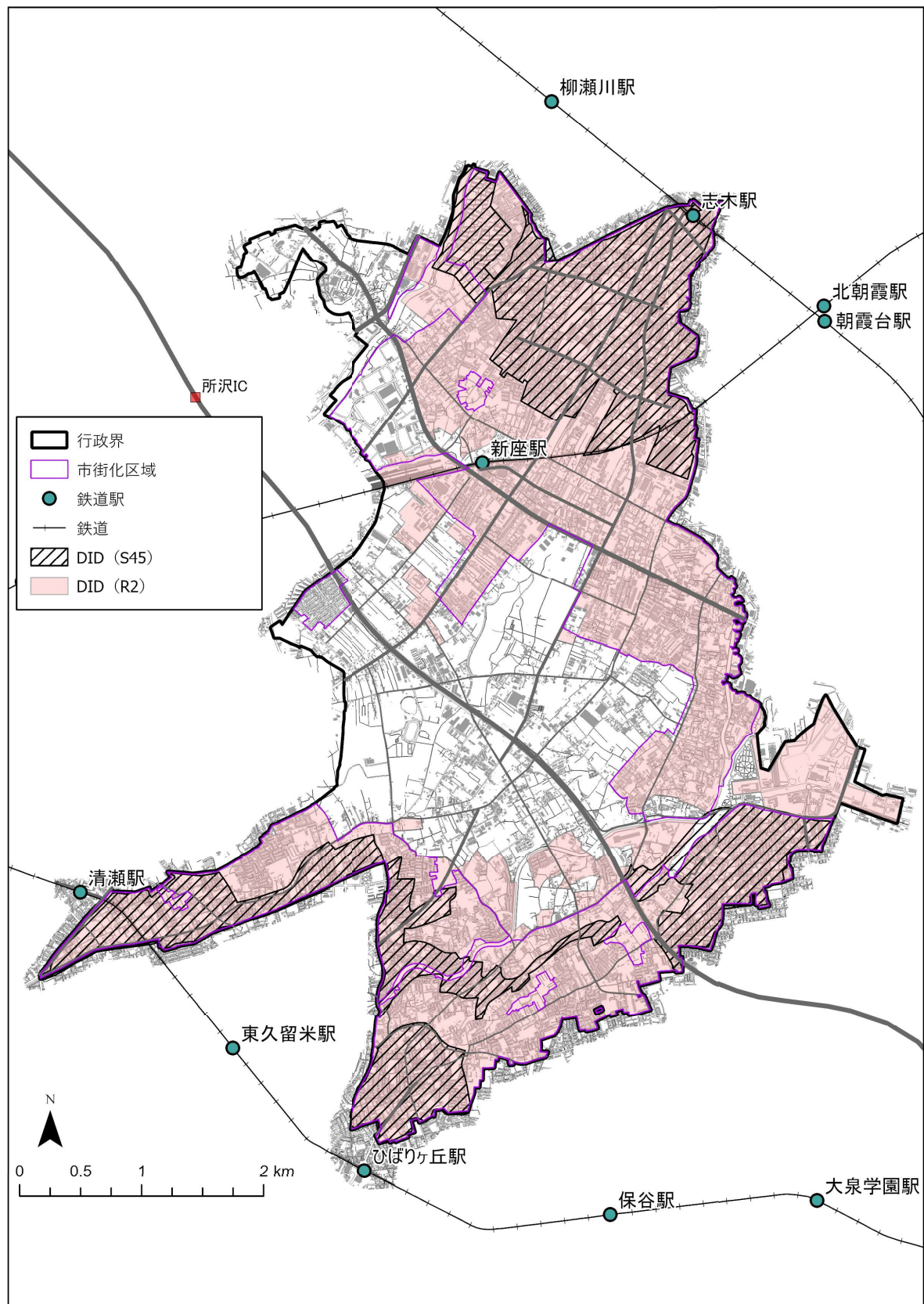


図 DIDの指定状況



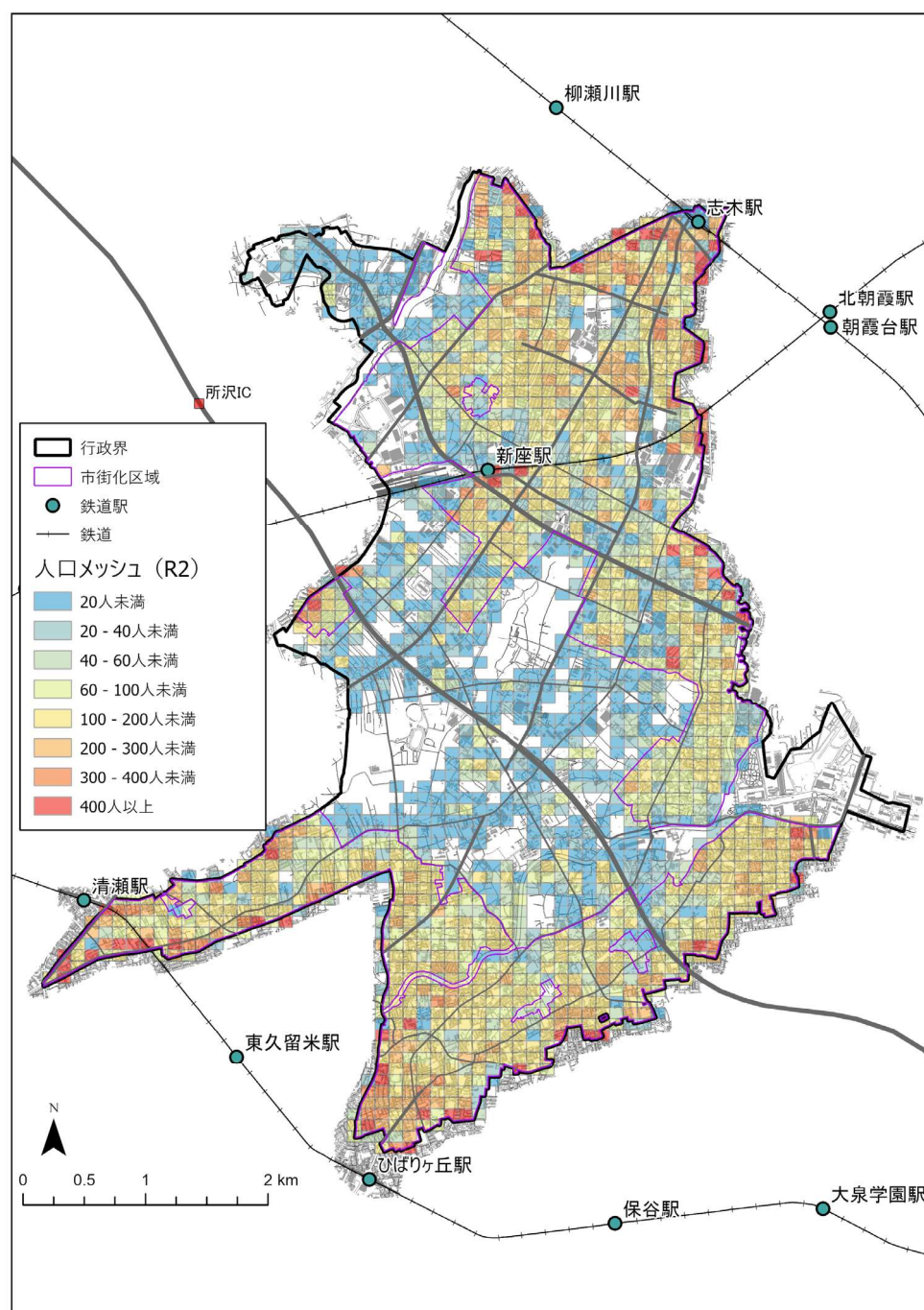
資料：国土数値情報

③ 人口分布の推計

現況については、結果が公表されている国勢調査の最新年（令和2（2020）年度）を基準とします。将来の見通しについては、本計画の目標年度（令和24（2042）年）の直近である令和22（2040）年を基準とし、国立社会保障・人口問題研究所の推計値を使用します。

令和2（2020）年及び令和22（2040）年の人口分布は次の図のとおりです。令和2（2022）年の市街化区域内の人口密度は、既成市街地の基準といわれる40人/haをおおむね超えています。特に志木駅付近やひばりヶ丘駅北口周辺では、200人/ha以上の地域も多く見られます。

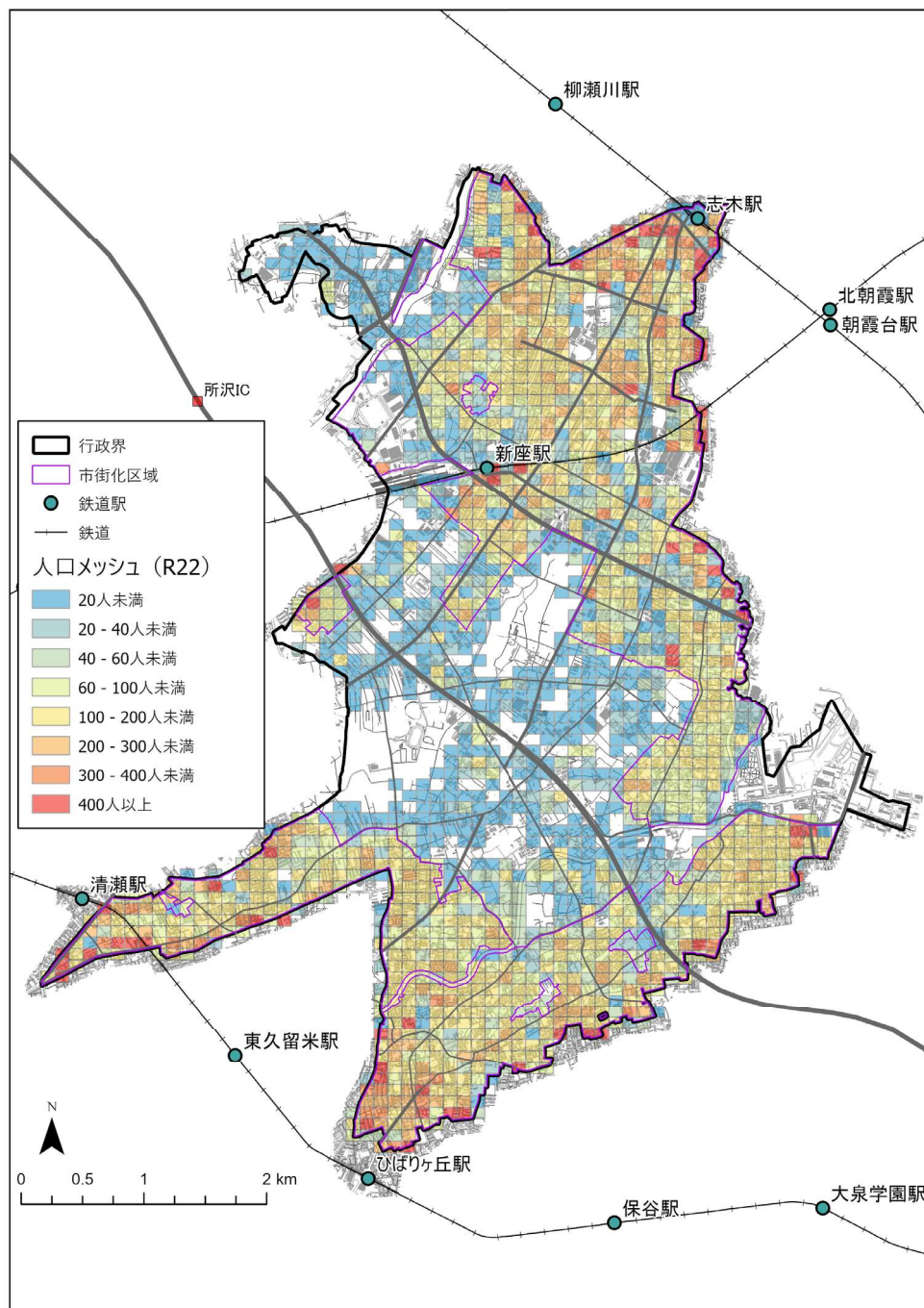
図 100m人口メッシュ（令和2（2020）年）



資料：国勢調査を基に作成

令和22（2040）年においても、おおむね高い人口密度が維持される見込みとなっており、人口減少が大きく目立つ局所的な地域も見られません。

図 100m人口メッシュ(令和22(2040)年)



資料：国立社会保障・人口問題研究所の推計結果を基に作成

3) 自然動態・社会動態

自然動態は、平成27(2015)年及び平成28(2016)年では自然増となっていました、少子高齢化の影響で平成29(2017)年に自然減に移行し、その減少数は年々拡大傾向にあります。

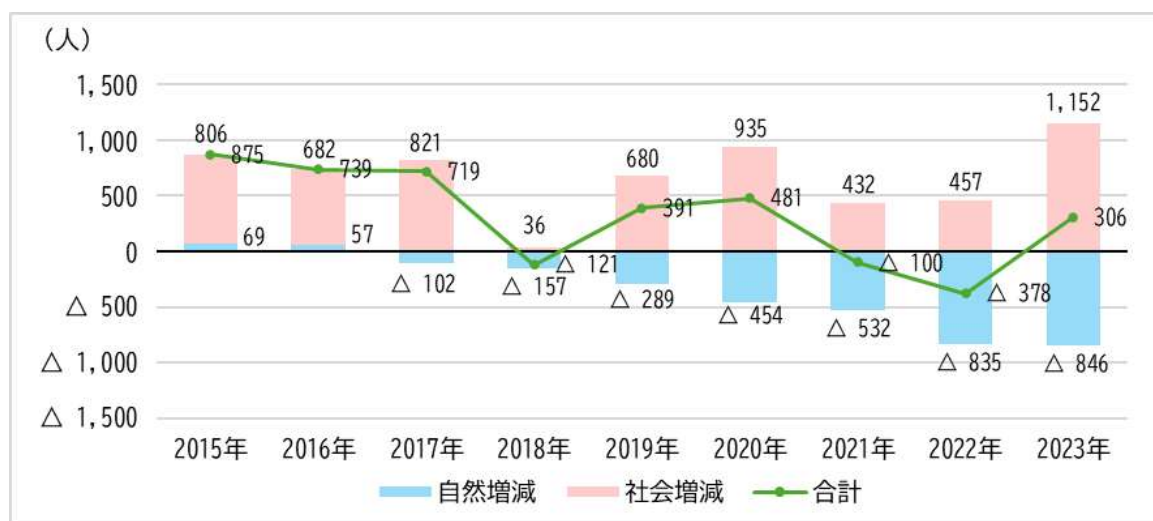
一方、社会動態は、平成27(2015)年から一貫して転入が転出を上回る社会増が続いています。

表 自然動態・社会動態

		出生 (人)	死亡 (人)	自然増減 (人)	転入 (人)	転出 (人)	社会増減 (人)	合 計 (人)
平成27年	2015年	1,354	1,285	69	8,419	7,613	806	875
平成28年	2016年	1,330	1,273	57	8,275	7,593	682	739
平成29年	2017年	1,224	1,326	△ 102	8,456	7,635	821	719
平成30年	2018年	1,241	1,398	△ 157	7,988	7,952	36	△ 121
令和元年	2019年	1,112	1,401	△ 289	8,471	7,791	680	391
令和2年	2020年	1,047	1,501	△ 454	8,297	7,362	935	481
令和3年	2021年	1,082	1,614	△ 532	8,119	7,687	432	△ 100
令和4年	2022年	959	1,794	△ 835	8,137	7,680	457	△ 378
令和5年	2023年	1,016	1,862	△ 846	8,731	7,579	1,152	306

資料：住民異動月報、人口動態一覧表(各月末現在)

図 人口動態の推移



4) 転入・転出

平成27(2015)年からの5年間の転出入は、転入者数が17,586人、転出者数が16,188人で、約1,400人の転入超過となっています。

内訳を見ると、埼玉県内では転出超過であるのに対し、他の都道府県に対しては転入超過となっており、特に東京都の近接自治体からの転入が多い状況です。

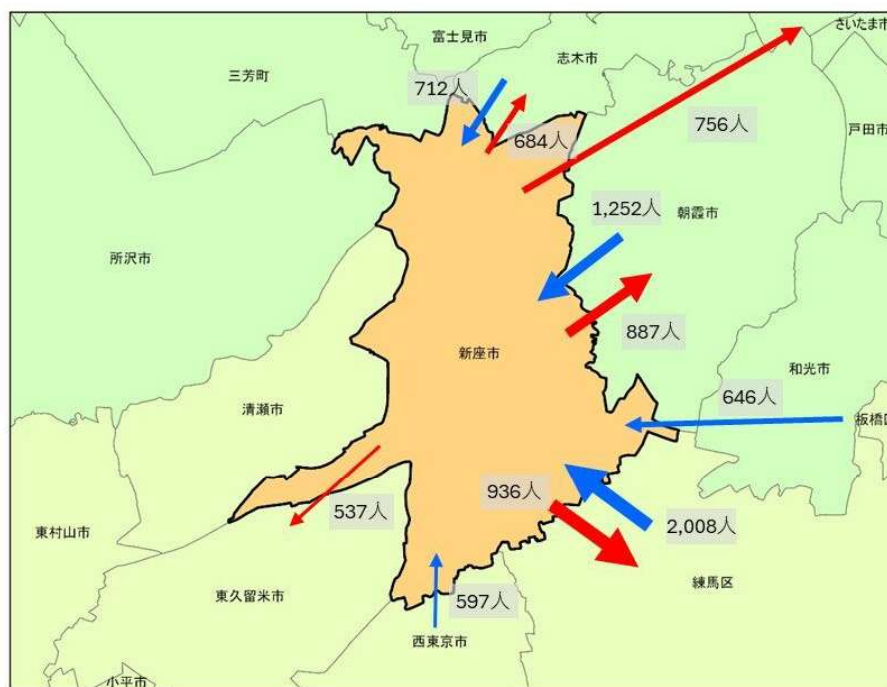
中でも、隣接する練馬区からは約2,008人が転入、936人が転出しており、転出入共に最も多い自治体となっています。

表 転入・転出状況(平成27(2015)年からの5年間の合計)

転入者合計：17,586人					
埼玉県内 (転入者数：5,451人)		東京都 (転入者数：7,131人)		他道府県 (転入者数：5,004人)	
朝霞市	1,252人	練馬区	2,008人	神奈川県	777人
志木市	712人	板橋区	646人	千葉県	574人
さいたま市	457人	西東京市	597人	大阪府	284人
和光市	442人	東久留米市	493人	愛知県	233人
所沢市	416人	清瀬市	408人	茨城県	208人
転出者合計：16,188人					
埼玉県内 (転出者数：5,924人)		東京都 (転出者数：5,477人)		他道府県 (転出者数：4,787人)	
朝霞市	887人	練馬区	936人	神奈川県	811人
さいたま市	756人	東久留米市	537人	千葉県	638人
志木市	684人	清瀬市	513人	北海道	255人
所沢市	521人	西東京市	513人	愛知県	240人
川越市	381人	板橋区	347人	茨城県	225人

資料：国勢調査

図 上位5市区の転入・転出状況



※埼玉県内、東京都内の転入元、転出先の上位5市区を図化

(3) 土地利用

1) 土地利用現況

土地利用の現況をみると、市街化区域内では住宅用地が45.5%と最も多く、次いで市街地の都市基盤となる道路用地が17.0%となっています。

市街化調整区域内では、自然的土地利用が約34%を占めており、市街化調整区域内に広がる農地や雑木林等のみどりは、本市の特色の一つとなっています。その他、住宅用地や工業用地の割合も高くなっています。

工業系用途地域の準工業地域、工業地域においては、一部に住宅が立地しており、工場の移転や廃止に伴う住宅への土地利用転換により、工場と住居とが混在した状態となっています。

表 区域区分別土地利用面積(令和3(2021)年)

	面積 (ha)															
	自然的土地利用					都市的土地利用										
	田	畑	山林	水面	その他の自然地	住宅用地	商業用地	工業用地	農林漁業施設用地	公益施設用地	公共空地	道路用地	交通施設用地	その他公的施設用地	その他の空地	合計
都市計画区域	0.0	339.0	76.1	11.4	32.9	724.4	116.6	199.5	3.7	199.0	69.3	327.4	14.7	62.5	101.6	2,278.0
市街化区域	0.0	131.3	17.1	3.1	5.4	628.9	80.1	100.1	2.2	80.3	21.9	234.7	5.2	0.0	71.7	1,382.0
市街化調整区域	0.0	207.7	59.0	8.3	27.5	95.5	36.5	99.4	1.5	118.7	47.4	92.8	9.5	62.5	29.8	896.0

資料：都市計画基礎調査

図 区域区分別土地利用面積比(令和3(2021)年)

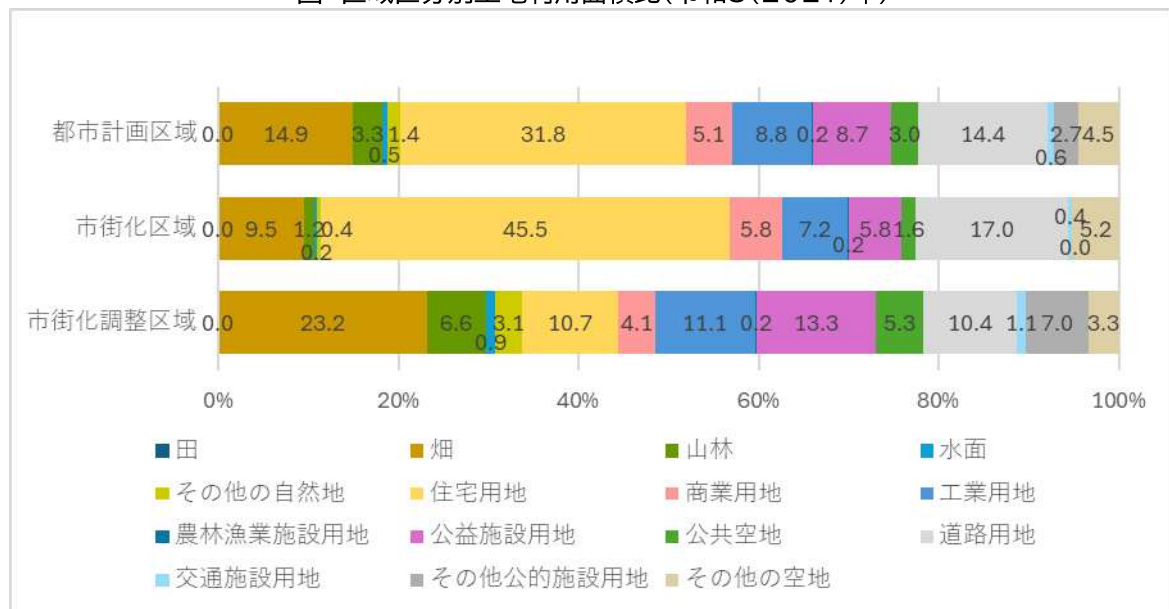
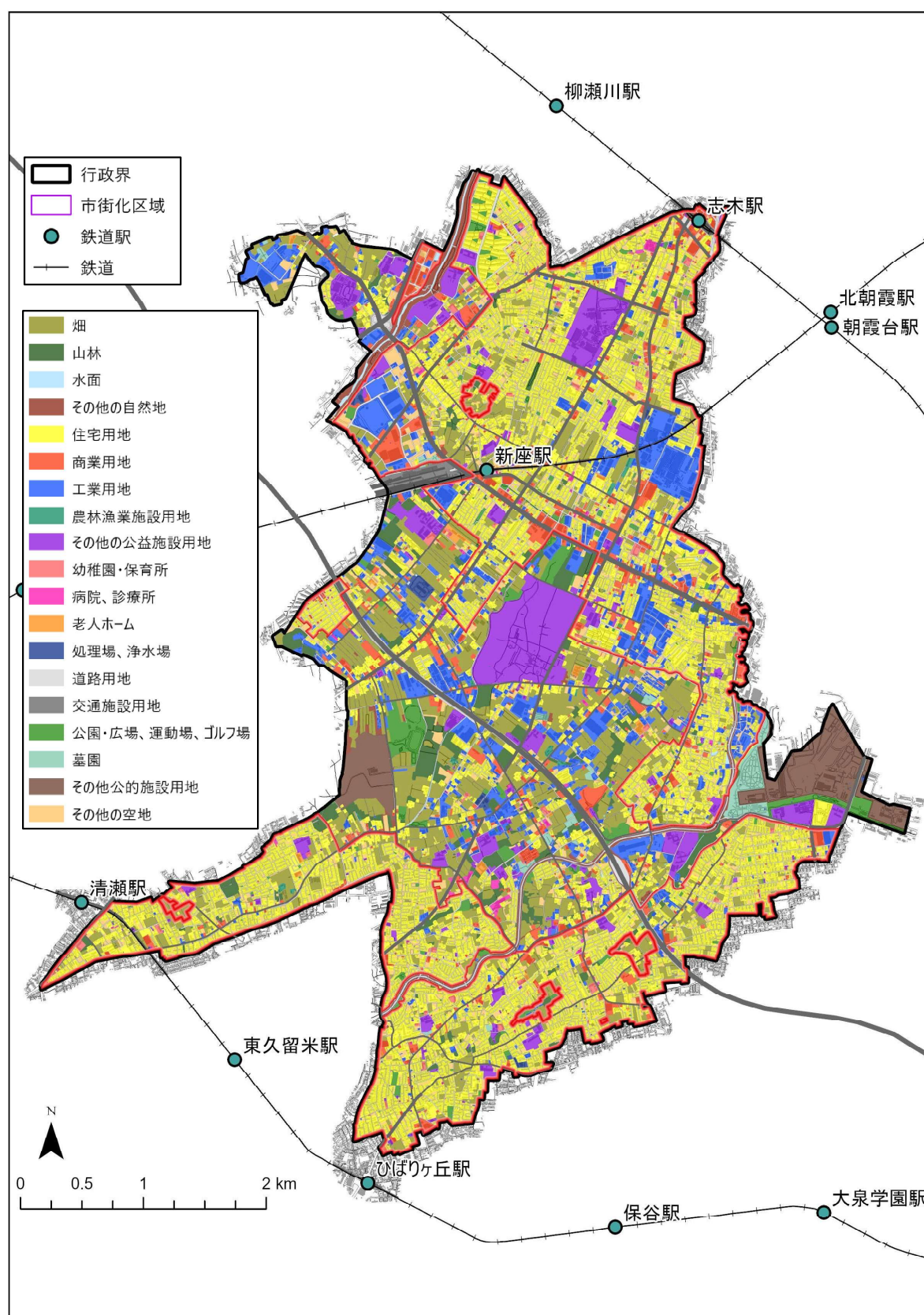


図 土地利用現況(令和3(2021)年)



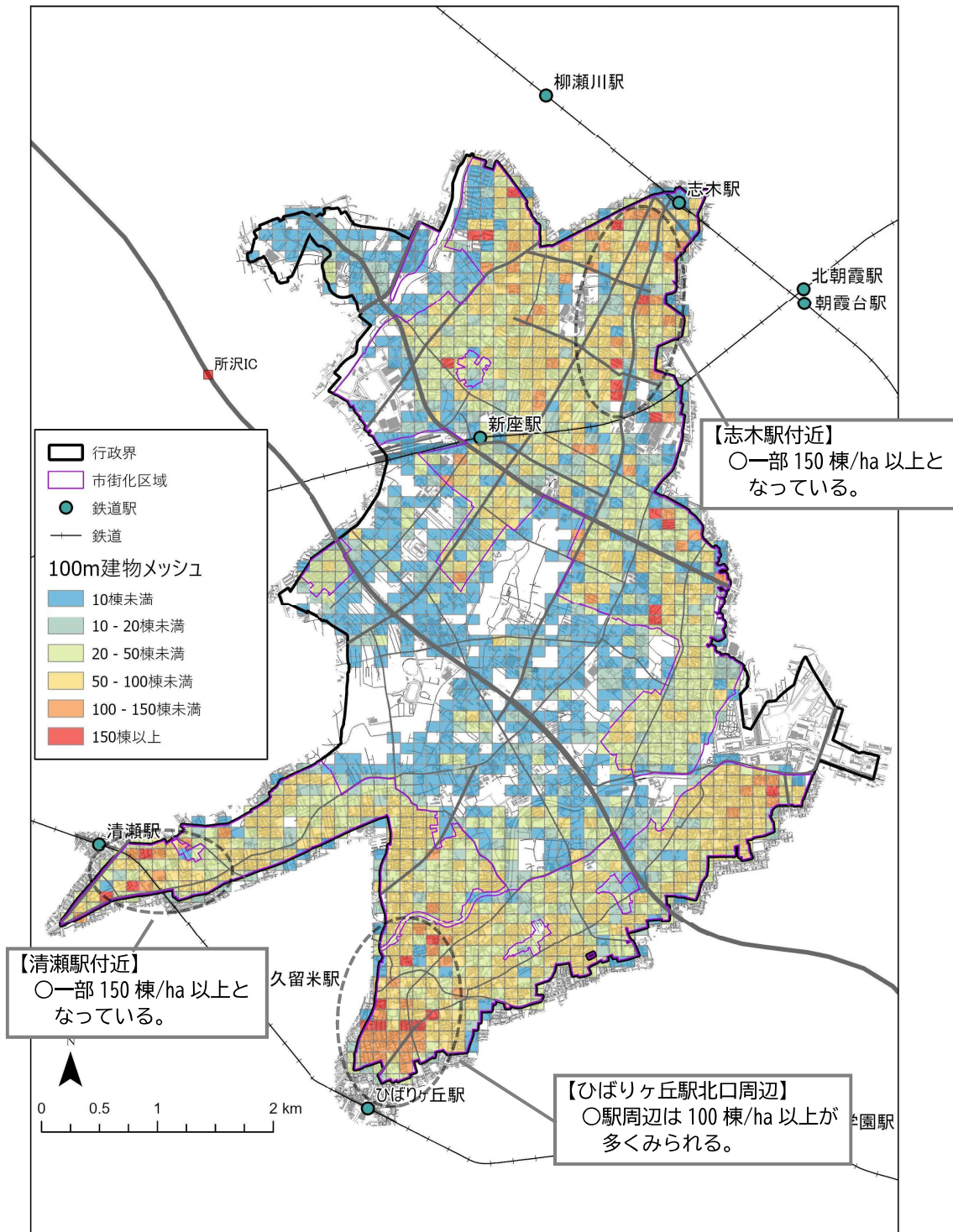
※その他公益施設用地：幼稚園、保育所、病院、診療所、老人ホームを除く公益施設用地で学校施設や大学等
 その他の公的施設用地：防衛施設用地

資料：都市計画基礎調査

2) 建物分布

本市の建物の分布は、市街化区域内の大部分で50棟/ha以上であり、特にひばりヶ丘駅北口周辺では、100棟/ha以上の地域が集積しています。

図 100m建物棟数メッシュ



資料：家屋データ（令和6（2024）年）を基に作成

3) 新築動向

令和2(2020)年までの5年間の新築件数をみると、市街化区域では年間750件程度、市街化調整区域では30件程度となっており、ほぼ横ばいの状況です。

なお、令和2(2020)年は、特に市街化調整区域においてやや異なる傾向となりましたが、これは感染症の拡大やオリンピックの開催に伴う影響と考えられます。

表 新築件数の推移

	市街化区域					市街化調整区域					合計
	戸建	集合	商業	工業	計	戸建	集合	商業	工業	計	
2016年	679	54	17	0	750	27	1	3	1	32	782
2017年	668	41	21	1	731	27	0	2	0	29	760
2018年	720	36	15	5	776	21	0	3	2	26	802
2019年	675	39	14	2	730	17	1	6	0	24	754
2020年	547	47	9	2	605	34	0	67	1	102	707

資料：都市計画基礎調査

4) 空家等

本市の空家率は8.3%と県平均の10.2%を下回っており、平成30(2018)年の空家数は6,160件です。

今後の人口減少に伴い、空家等の増加が予想されますが、老朽化した家屋の倒壊や雑草・害虫の発生といった安全・衛生面への影響とともに、空家等への不法侵入や不法占拠、粗大ゴミなどの不法投棄、放火の原因といった防犯面での影響が危惧されます。

また、平成27(2015)年以降、市民や町内会から空家等に関する新規相談が毎年50件程度市に寄せられています。

図 空家状況の推移



※空家数及び空家率については推計値

資料：新座市都市計画マスタープラン

(4) 市街地整備

1) 土地区画整理事業

本市では、主に住居系・商業系の土地活用を目的とした土地区画整理事業が施行されており、都市計画決定されている19地区（東北土地区画整理事業は4地区に細分化）のうち、17地区が施行済、1地区が施行中、1地区が一部未着手となっています。土地区画整理事業の施行面積は全体で252.7haで、市街化区域(1,382.1ha)の18.2%にあたります。

表 土地区画整理事業の施行状況

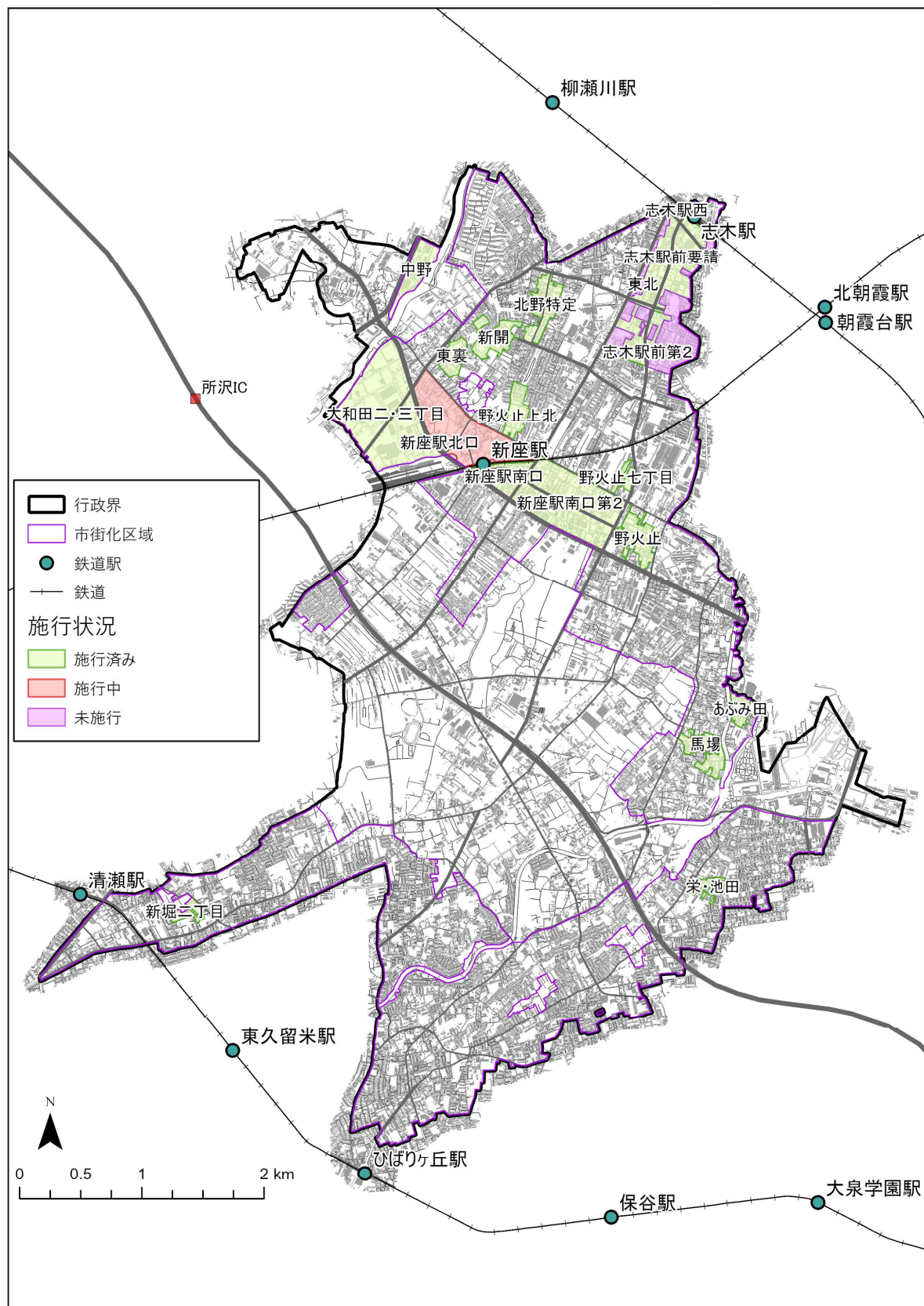
地区名		施行状況	面積 (ha)
1	東北土地区画整理事業		65.0
	(1) 志木駅前要請土地区画整理事業	施行済	24.9
	(2) 志木駅前第2土地区画整理事業	施行済	10.6
	(3) 志木駅西土地区画整理事業	施行済	0.5
	(4) (未着手部分)	未施行	29.0
2	あぶみ田土地区画整理事業	施行済	3.2
3	東裏土地区画整理事業	施行済	4.6
4	北野特定土地区画整理事業	施行済	8.7
5	野火止土地区画整理事業	施行済	8.5
6	馬場土地区画整理事業	施行済	6.7
7	新開土地区画整理事業	施行済	7.5
8	中野土地区画整理事業	施行済	7.7
9	野火止七丁目地区土地区画整理事業	施行済	2.3
10	新座駅南口土地区画整理事業	施行済	8.2
11	新座駅南口第2土地区画整理事業	施行済	37.5
12	新座駅北口土地区画整理事業	施行中	31.6
13	野火止上北土地区画整理事業	施行済	6.1
14	栄・池田土地区画整理事業	施行済	2.6
15	新堀二丁目土地区画整理事業	施行済	3.0
16	大和田二・三丁目地区土地区画整理事業	施行済	49.5
合計			252.7

資料：都市計画基礎調査

図 土地区画整理事業の施行状況の構成比



図 土地区画整理事業の施行状況



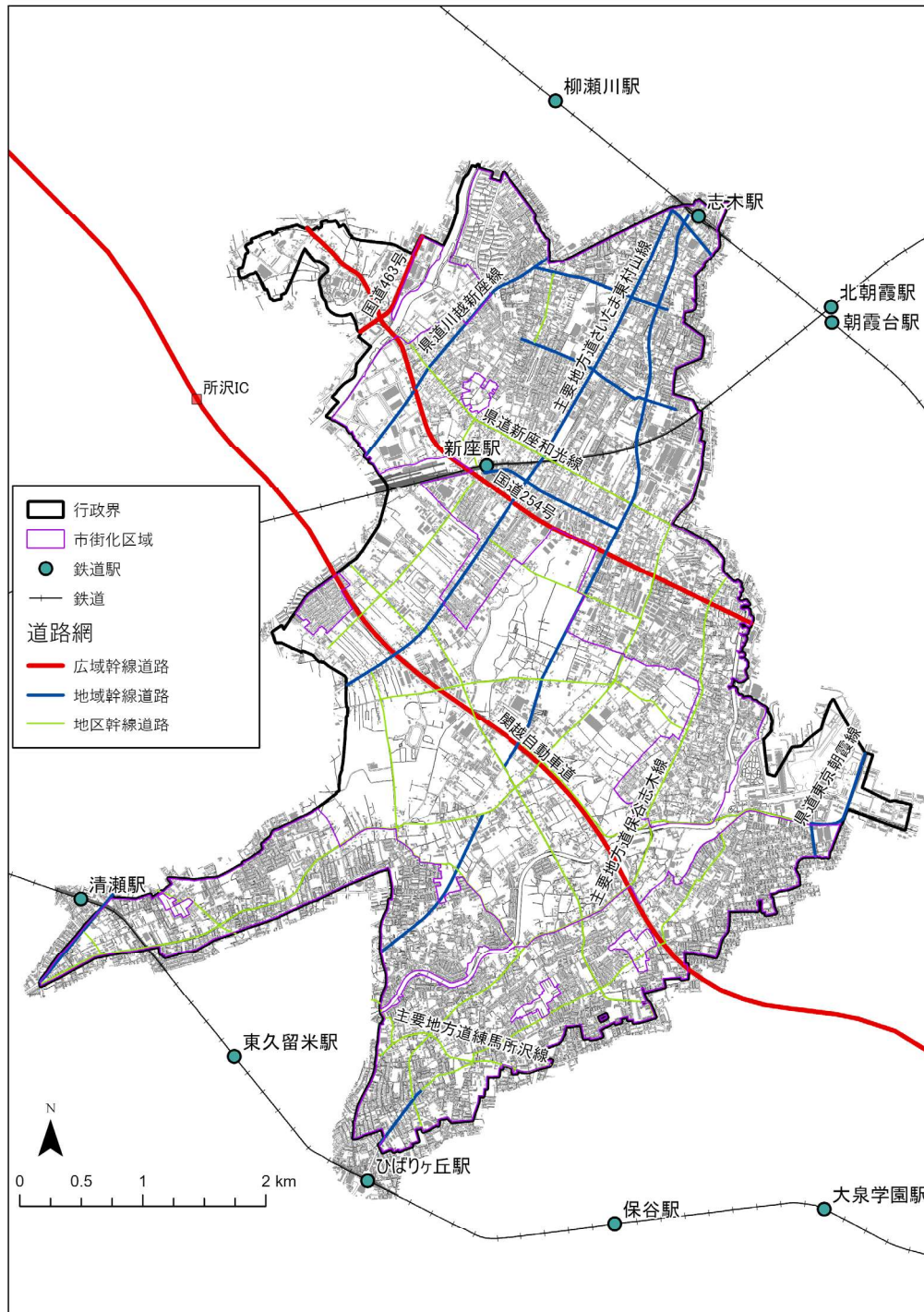
資料：都市計画基礎調査

2) 道路網

本市の道路網においては、関越自動車道、国道254号、国道463号が広域の都市間を結ぶ主要な道路である広域幹線道路を形成しています。

また、周辺都市や市内の地域・各拠点間を結ぶ主要な道路である一般県道川越新座線、主要地方道さいたま東村山線などの地域幹線道路は、市内の骨格を形成しています。

図 道路網の状況



資料：認定道路網、新座市都市計画マスタープラン

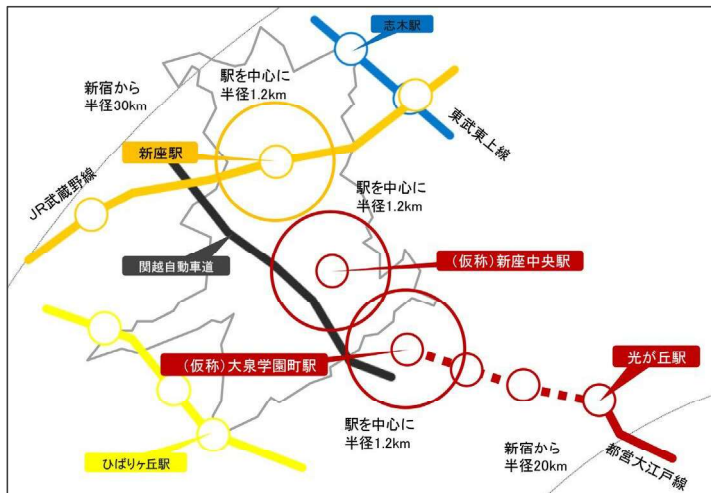
3) 将来構想

本市では、交通便利の向上や市中央部の良好なまちづくりに寄与するものとして、都市高速鉄道12号線(都営大江戸線)の新座市及び武蔵野線方面への延伸促進活動を行っており、沿線のまちづくりや事業主体に係る関係機関との調整・協議などの取組を、埼玉県や近隣自治体と連携を図りながら進めています。

また、新座料金所における渋滞緩和などを目的として、関越自動車道への(仮称)新座スマートインターチェンジの設置も構想されています。

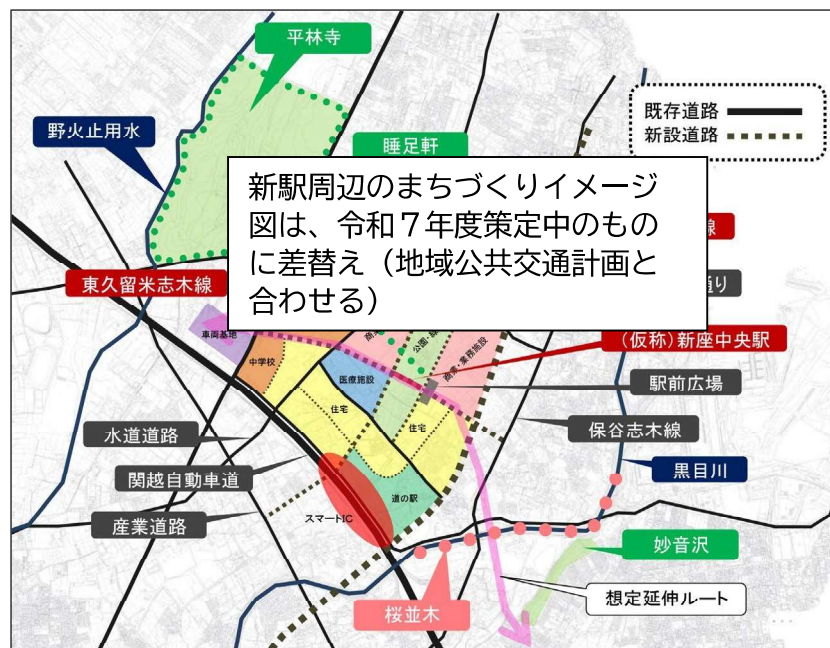
図「地下鉄12号線の延伸実現に係る新駅周辺地区におけるまちづくり構想」

(平成27年(2015年)3月 新座市)



●(仮称)新座中央駅の設置位置

●新駅周辺のまちづくりイメージ図



資料：新駅周辺のまちづくりイメージ図（令和8年3月現在）

(5) 生活利便施設

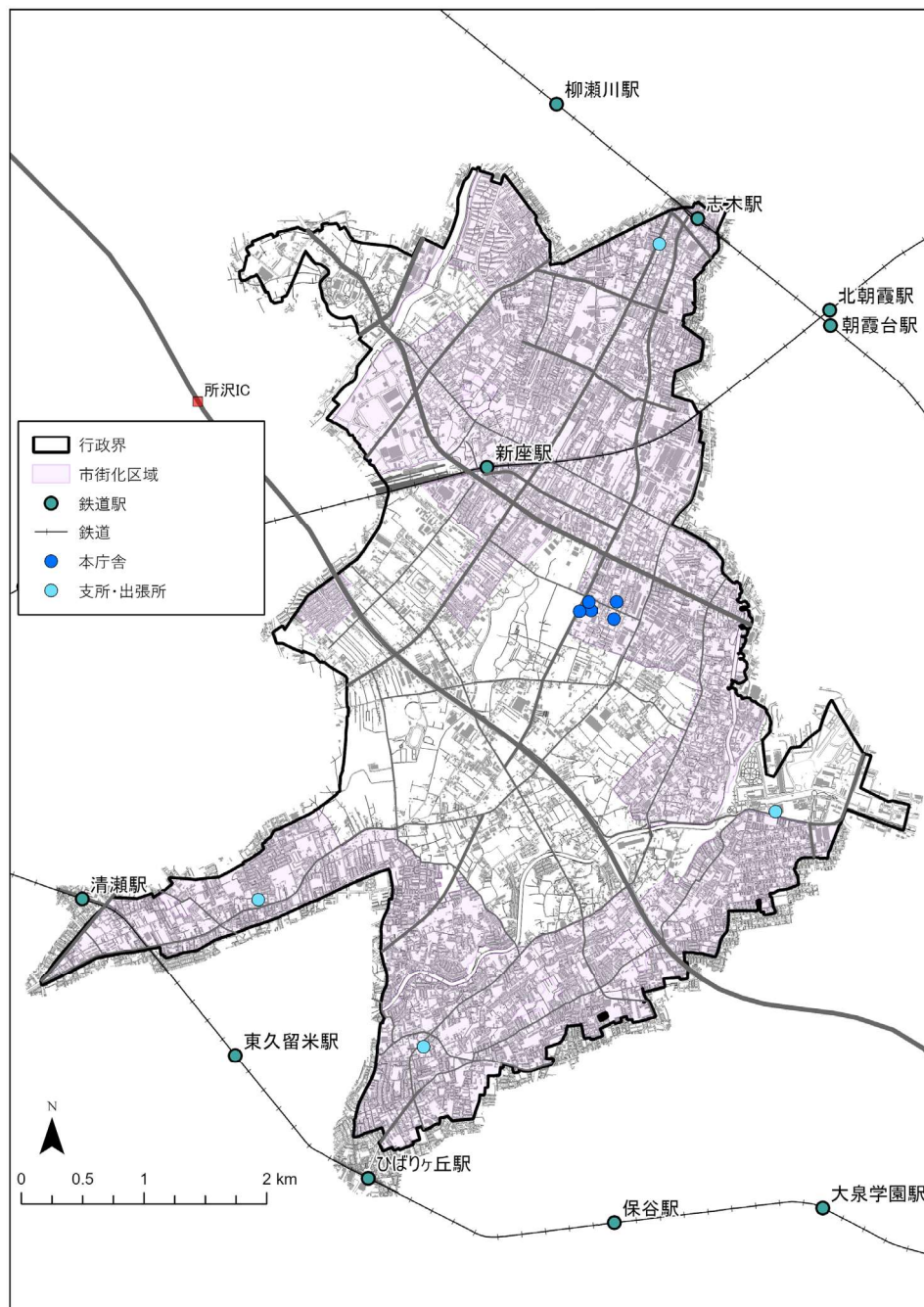
主な分布状況について把握するとともに、特に医療施設や商業施設など、日常的に利用する施設については施設の圏域人口についても確認します。圏域人口については、カバー率が高いほど、徒歩で施設にアクセスできる市民の割合が多いことを意味します。

1) 施設の立地状況

① 行政施設

野火止一丁目に市役所本庁舎(第一～第五庁舎)が立地しているほか、東北二丁目、新塚一丁目、新堀一丁目、栗原三丁目に出張所が立地しています。

図 行政施設の分布状況



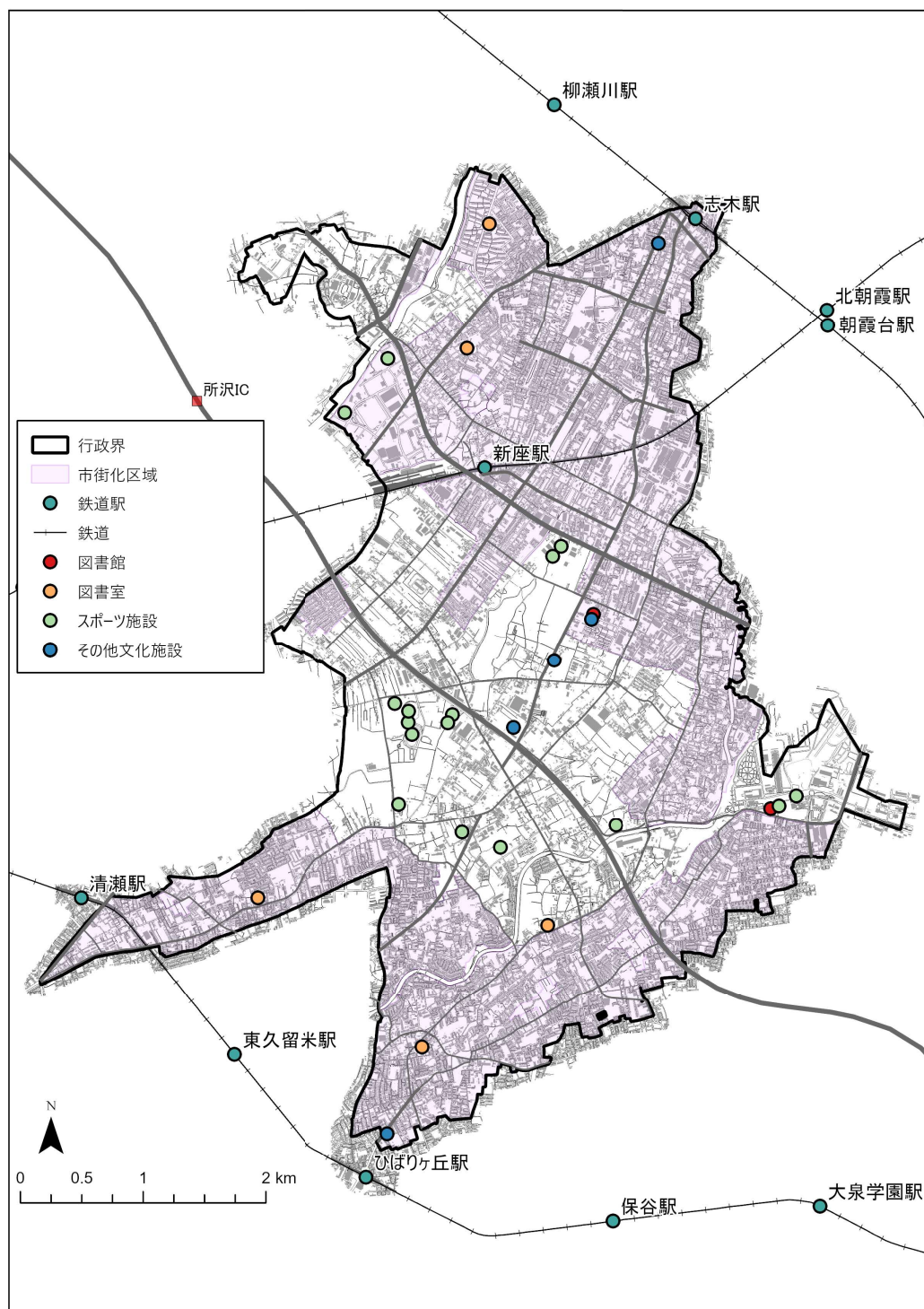
資料：にいがマッを基に作成

② 文化・スポーツ施設

図書館は中央図書館及び福祉の里図書館の2箇所、図書室は5箇所立地しています。

また、スポーツ施設はそのほとんどが市街化調整区域に位置しており、特に本多には総合運動公園や総合体育館、テニス場等がまとまって立地しています。

図 文化・スポーツ施設の分布状況



資料：にいざマップを基に作成

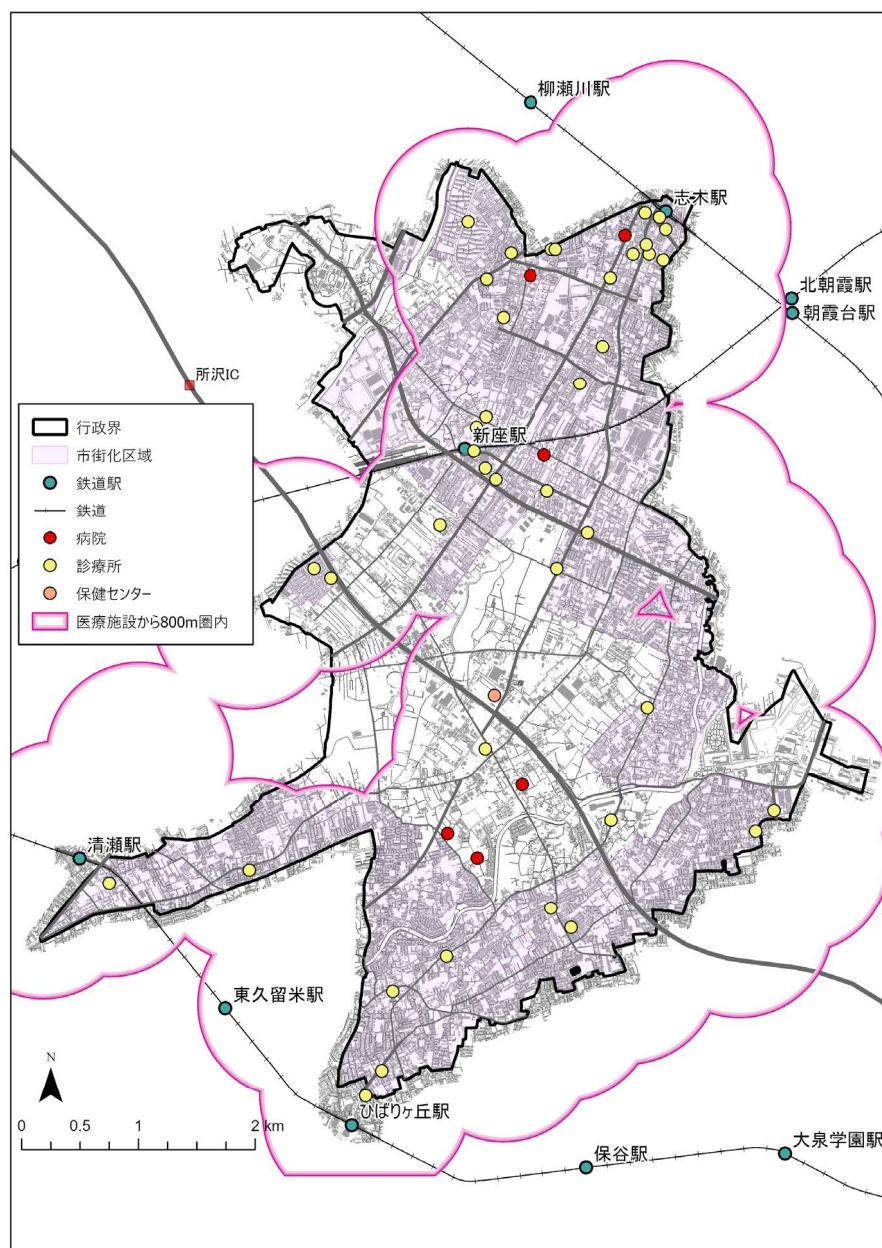
③ 医療施設

病院は6施設ありますが、立地についてはやや偏りがあります。診療所についてはおおむね市内全域に分布しています。市街化区域のほとんどは医療施設の圏域に該当し、総人口のカバー率は約99%となっています。

表 圏域人口

R2	総人口	年少	生産年齢	老年
徒歩圏人口（人）	163,773	20,645	97,374	41,545
人口（人）	166,017	20,924	98,647	42,180
カバー率	98.6%	98.7%	98.7%	98.5%

図 医療施設の分布及び圏域



※病院は20床以上の病床を有するものとし、診療所は病床を有さないもの又は19床以下の病床を有するもの(医療法による)。

資料：にいぎマップを基に作成

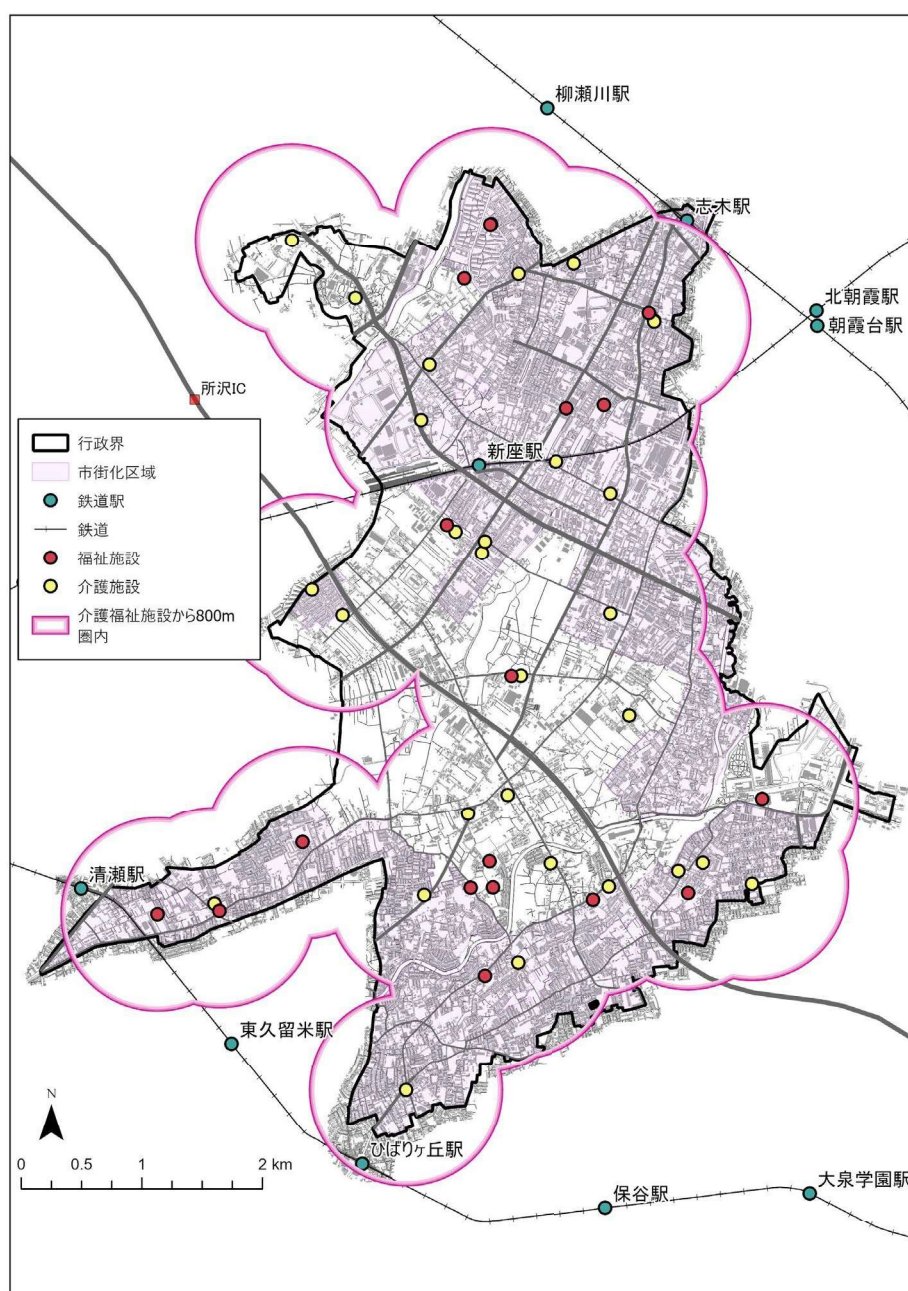
④ 福祉・介護施設

福祉施設は老人福祉センター、高齢者いきいき広場が立地しており、介護施設(対象施設：通所型の高齢者介護施設)は市内全域に点在し、市街化区域のほとんど全域が徒歩圏に該当します。介護施設の老年人口(65歳以上)のカバー率は約96%と想定されており、おおむね市全域をカバーしている状況です。

表 高齢者の圏域人口

R2	老年
圏域人口（人）	40,503
人口（人）	42,180
カバー率	96.0%

図 福祉・介護施設の分布及び圏域

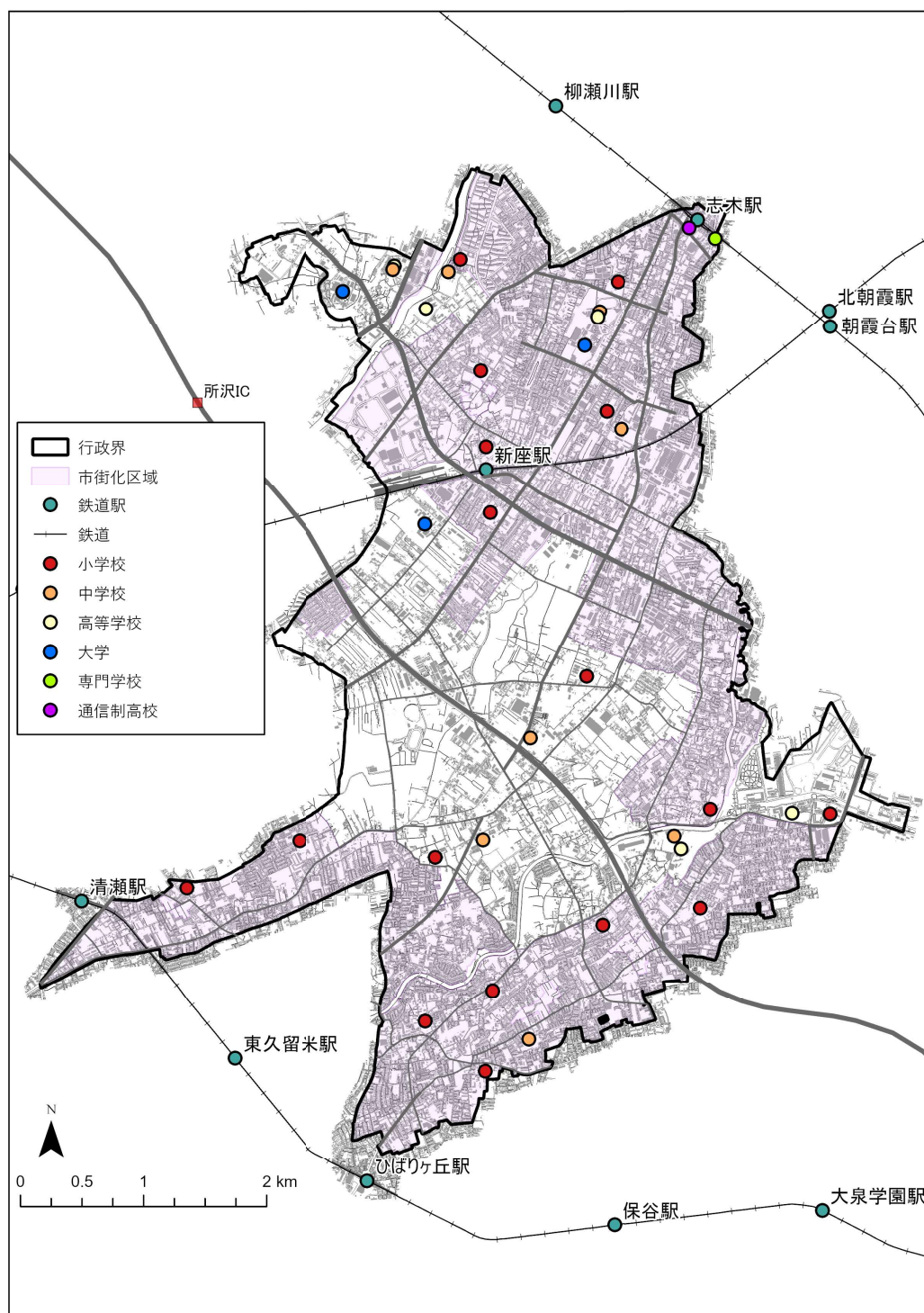


資料：にいざマップ、新座市介護予防・日常生活支援総合事業指定事業所一覧を基に作成

⑤ 教育施設

市内には小学校が17校、中学校が8校立地しているほか、高等学校、大学、専門学校、通信制高校が立地しています。

図 教育施設の分布状況



資料：にいざマップ、各施設HPを基に作成

⑥ 子育て施設

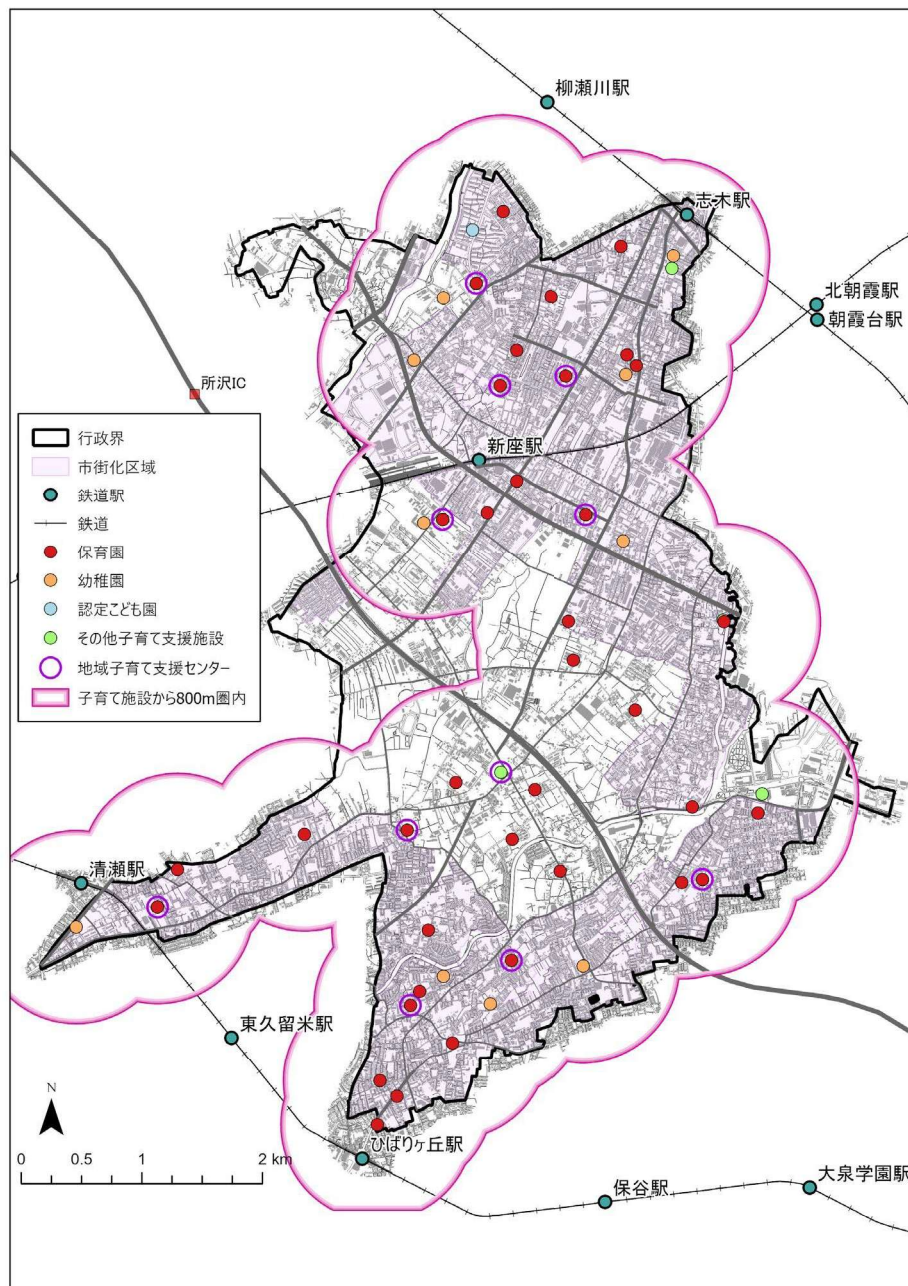
子育て施設(対象施設：保育園、幼稚園、認定こども園、子育て支援センター、児童センター)は市内全域に点在し、市街化区域ではほとんどが徒歩圏に該当します。子育て施設の年少人口(15歳未満)のカバー率は、約98%と想定されます。

なお、保育園、幼稚園、認定こども園のみのカバー率についても、同じく約98%となっています。

表 年少者の圏域人口

R2	年少
圏域人口(人)	20,578
人口(人)	20,924
カバー率	98.3%

図 子育て施設の分布及び圏域



資料：にいぎマップを基に作成

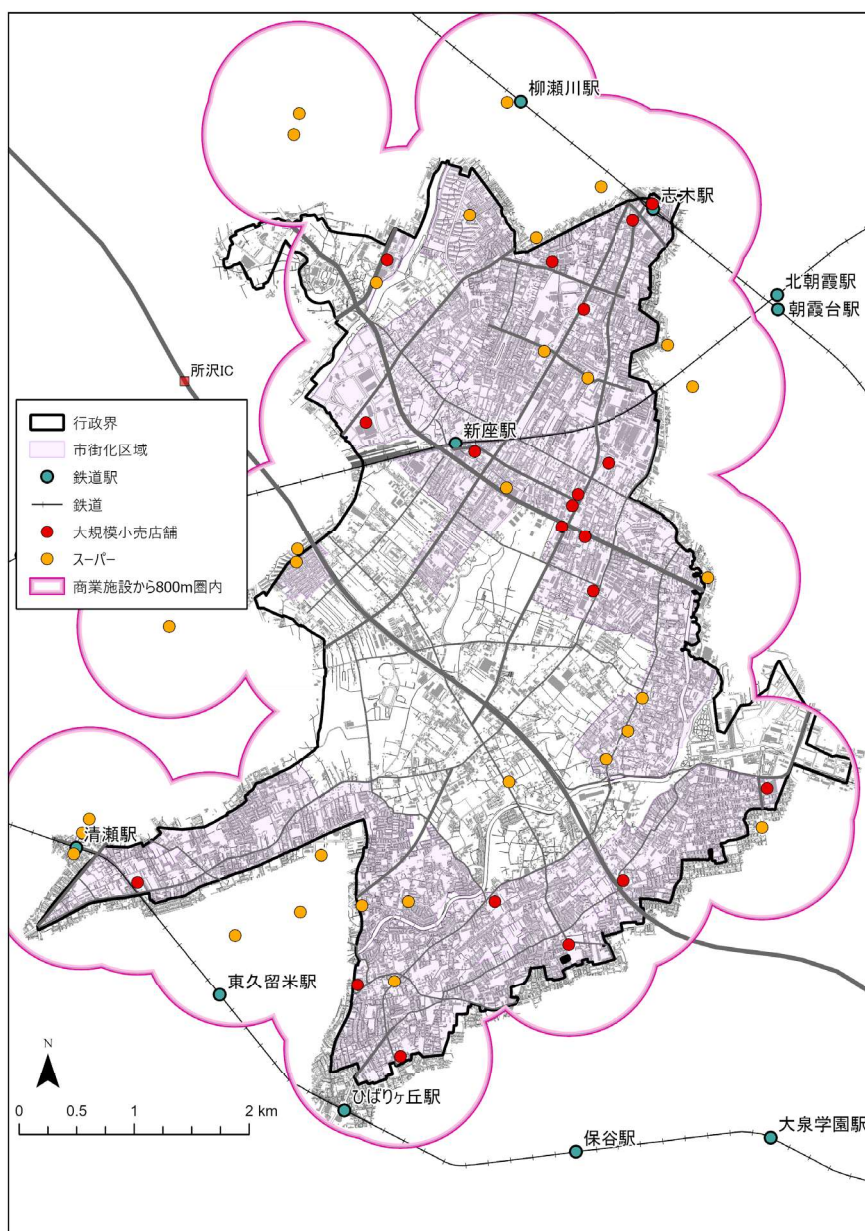
⑦ 商業施設

商業施設（対象施設：食料品を扱うスーパーマーケット及びコンビニエンスストア）は市内全域及び周辺自治体に点在し、市街化区域の全域が徒歩圏に該当します。商業施設の総人口のカバー率は、ほぼ100%と想定され、おおむね充足していますが、大和田の東部や西堀など、一部で立地の少ないエリアが見られます。

表 圏域人口

R2	総人口	年少	生産年齢	老年
圏域人口（人）	165,899	20,922	98,615	42,095
人口（人）	166,017	20,924	98,647	42,180
カバー率	99.9%	100.0%	100.0%	99.8%

図 商業施設の分布及び圏域



資料：都市計画基礎調査、各施設HPを基に作成

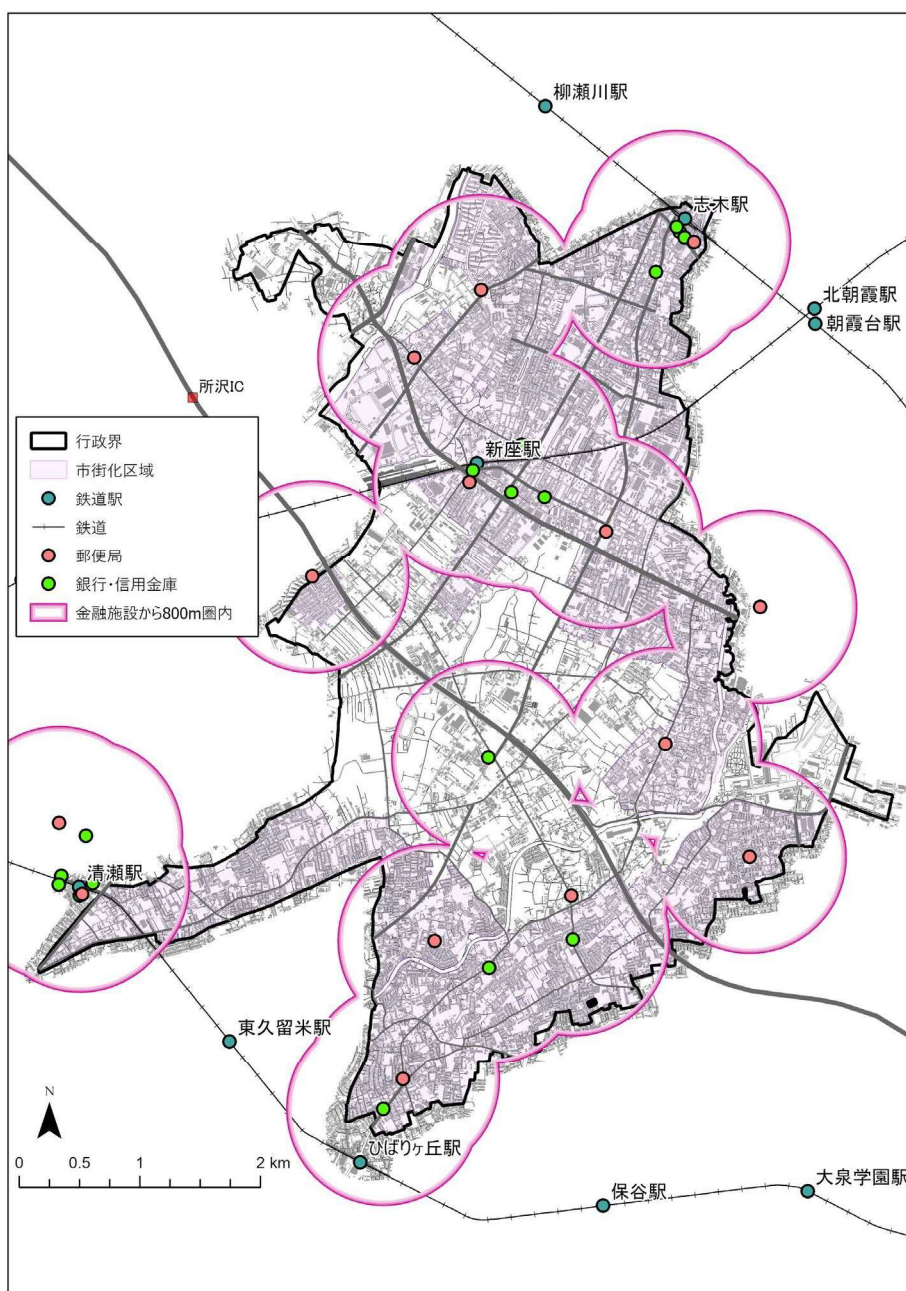
⑧ 金融施設

金融施設(対象施設：銀行、信用金庫、郵便局)は市内全域及び周辺自治体に点在し、おおむね市街化区域をカバーしていますが、新堀・西堀周辺が徒歩圏外となっており、カバー率は約86%と想定されます。

表 圏域人口

R2	総人口	年少	生産年齢	老年
圏域人口(人)	142,323	17,935	84,911	35,585
人口(人)	166,017	20,924	98,647	42,180
カバー率	85.7%	85.7%	86.1%	84.4%

図 金融施設の分布及び圏域



資料：都市計画基礎調査、各施設HPを基に作成

(6) 交通

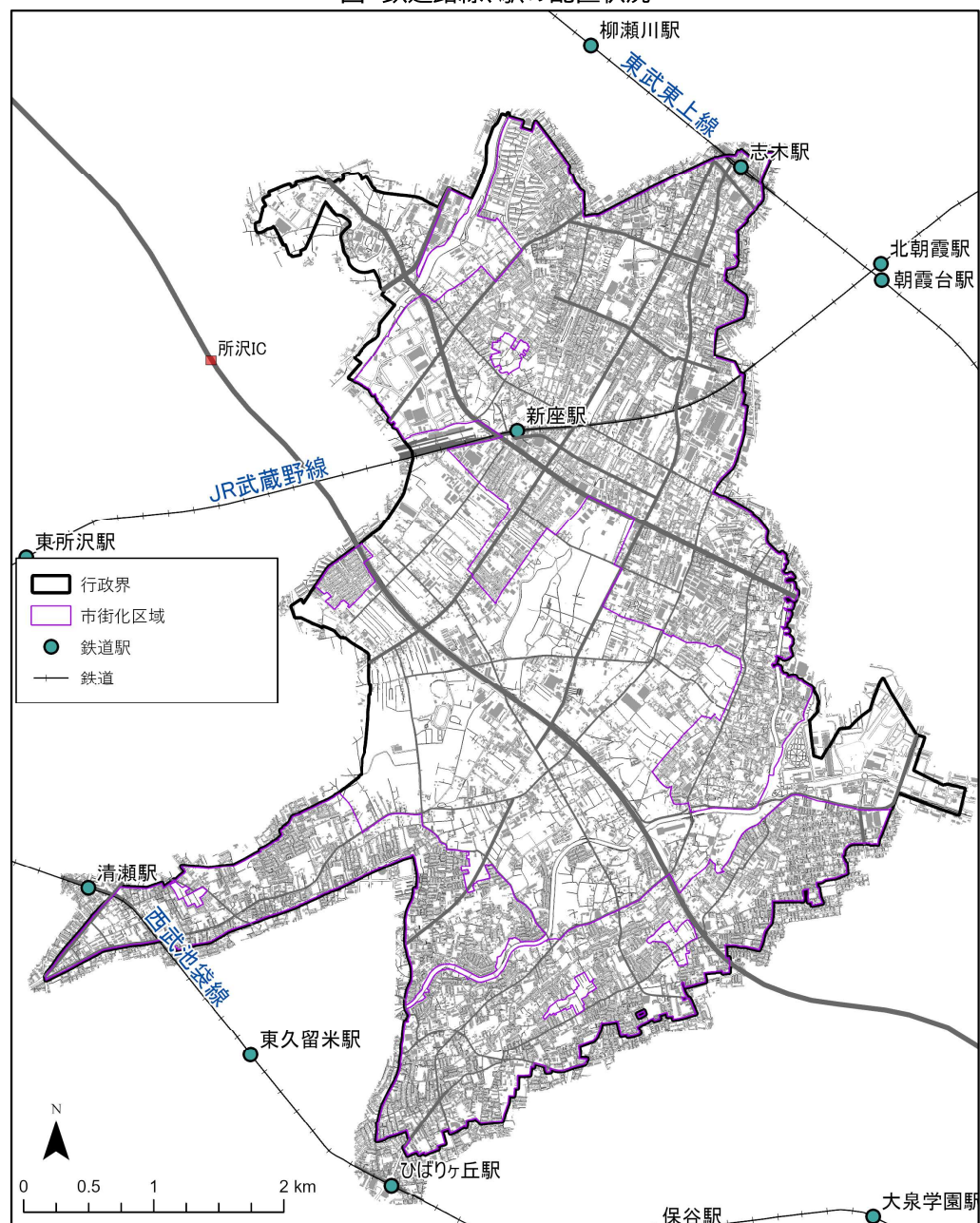
1) 鉄道

① 鉄道路線、駅

市内には、JR武蔵野線の新座駅、東武東上線の志木駅があるほか、西武池袋線のひばりヶ丘駅、清瀬駅が近接しています。

JR武蔵野線は、平日は上り下りともに130本程度、ピーク時間帯は1時間に10本程度で運行されており、新秋津駅、北朝霞駅などで他線へ乗り換えることができます。東武東上線は、平日の上りが294本、下りが241本、ピーク時間帯は1時間に最大で17本の運行があります。

図 鉄道路線、駅の配置状況



資料：国土数値情報

② 乗車人員

市内の志木駅、新座駅と市外のひばりヶ丘駅、清瀬駅の1日あたりの乗車人員は、令和元(2019)年までは増加傾向にありましたが、令和2(2020)年の新型コロナウイルス感染症拡大の影響で大きく減少し、その後は回復傾向にあります。

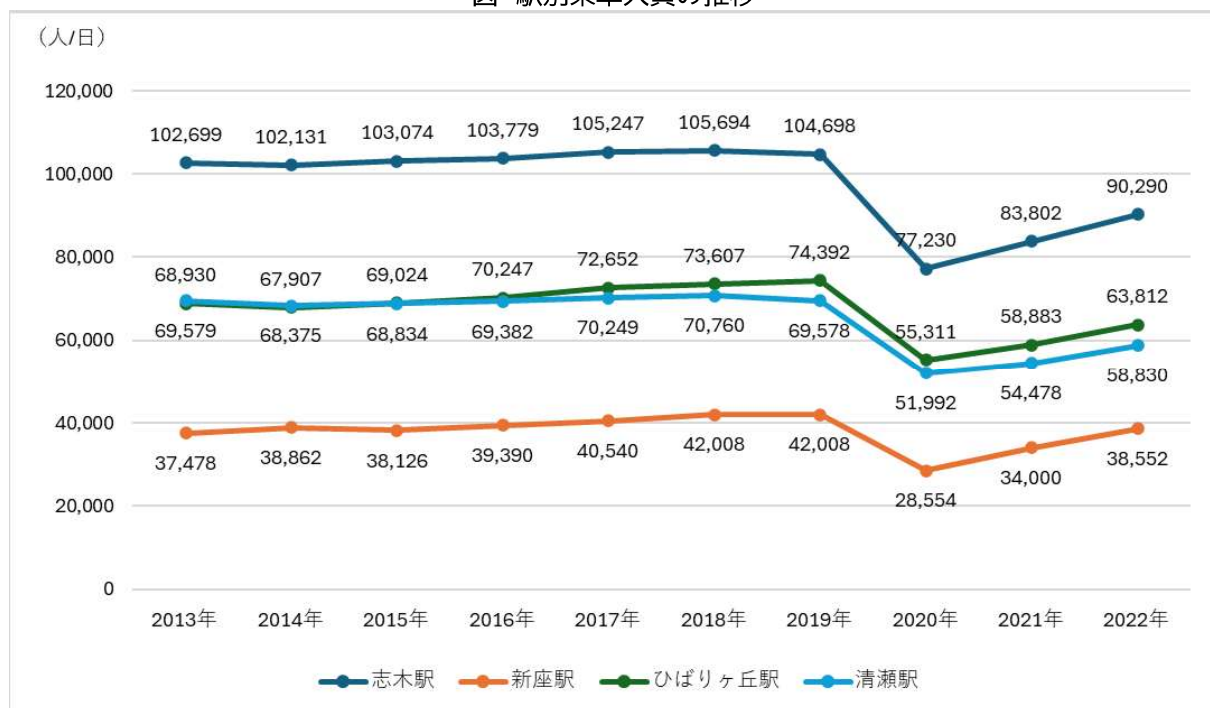
乗車人員は、他線への乗り換えなしで都心へアクセスできる東武東上線や西武池袋線の駅の乗車人員が多い傾向にあります。

表 駅別1日あたりの乗車人員の推移

		平成25年	平成26年	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年	令和2年	令和3年	令和4年
		2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
市内	志木駅	102,699	102,131	103,074	103,779	105,247	105,694	104,698	77,230	83,802	90,290
	新座駅	37,478	38,862	38,126	39,390	40,540	42,008	42,008	28,554	34,000	38,552
市外	ひばりヶ丘駅	68,930	67,907	69,024	70,247	72,652	73,607	74,392	55,311	58,883	63,812
	清瀬駅	69,579	68,375	68,834	69,382	70,249	70,760	69,578	51,992	54,478	58,830
合計		278,686	277,275	279,058	282,798	288,688	292,069	290,676	213,087	231,163	251,484

資料：国土数値情報

図 駅別乗車人員の推移



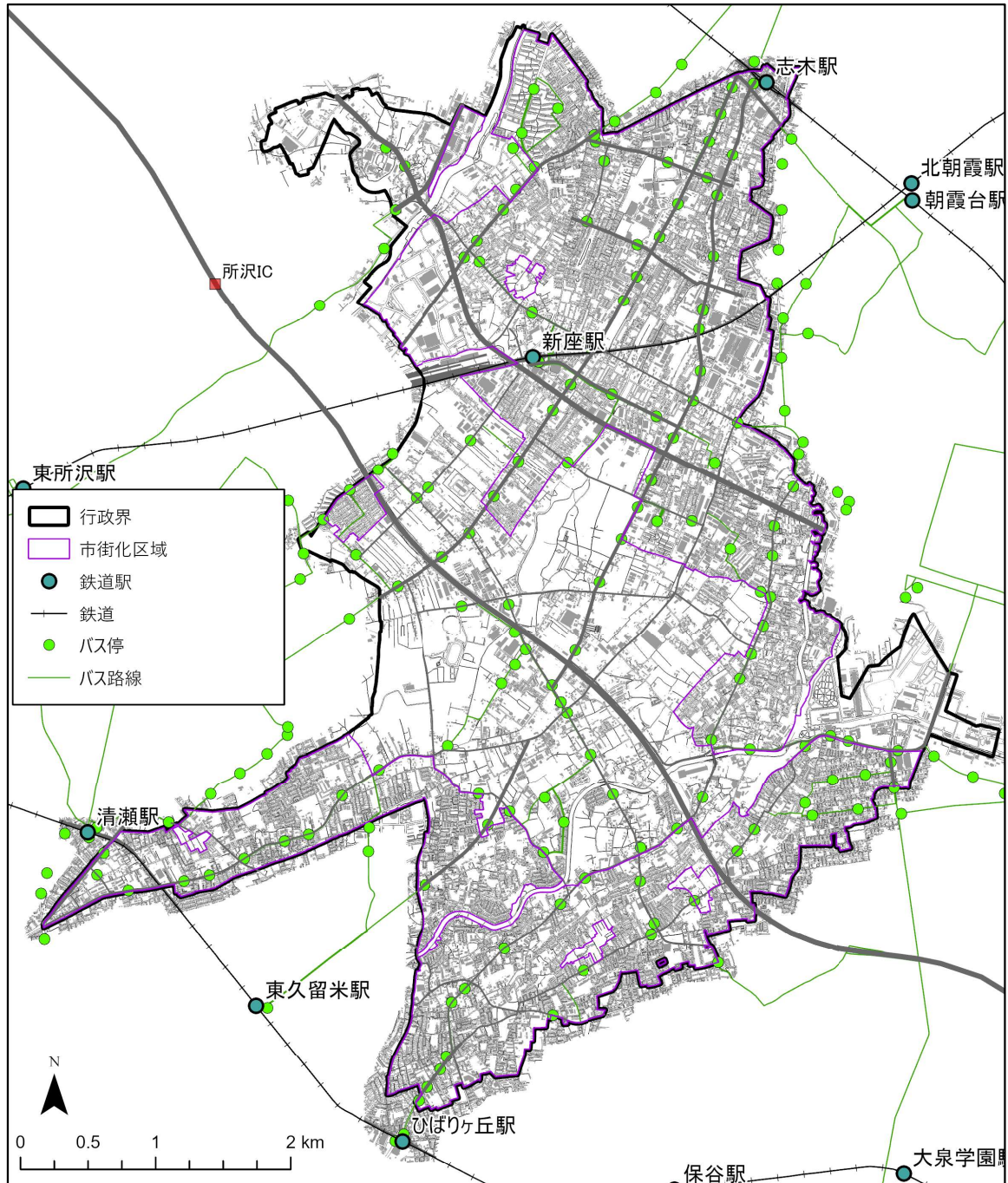
2) バス

① バス路線

本市のバス路線は、志木駅を起終点とする路線のほか、新座駅をはじめ市内各地より朝霞駅、朝霞台駅、大泉学園駅、ひばりヶ丘駅、清瀬駅、所沢駅、東所沢駅、吉祥寺駅などの連絡路線が多数あり、西武バス、東武バスが運行しています。

また、志木駅や新座車庫では、リムジンバスで羽田空港にアクセスすることができます。

図 バス路線の配置状況



資料：にいざマップを基に作成

② 民間路線バス利用者数

令和元(2019)年まで、民間のバス利用者数は増加傾向にありましたが、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により令和3(2021)年に大きく落ち込み、その後は順調な回復傾向にあります。

事業者別では、西武バスの利用がほとんどを占めている状況です。なお、国際興業バスは令和5(2023)年11月に撤退しています。

表 民間バス利用者数の推移

単位：人

	平成30年 2018年	令和元年 2019年	令和2年 2020年	令和3年 2021年	令和4年 2022年	令和5年 2023年
西武バス	64,359	65,176	64,673	48,449	52,561	56,324
国際興業バス	947	935	919	1,052	862	823
東武バス	1,860	1,847	1,333	1,484	1,373	1,585
合計	67,166	67,958	66,925	50,985	54,796	58,732

資料：統計にいざ

図 民間バス利用者数の推移



③ にいバス利用者数

にいバスについては、令和2(2020)年に利用者数が大きく落ち込みましたが、その後は回復し、特に路線の見直しを行った令和5(2023)年は、一般の利用者は前年度の約1.6倍と大きく利用者数が伸びました。

図 にいバス利用者数の推移



資料：市統計

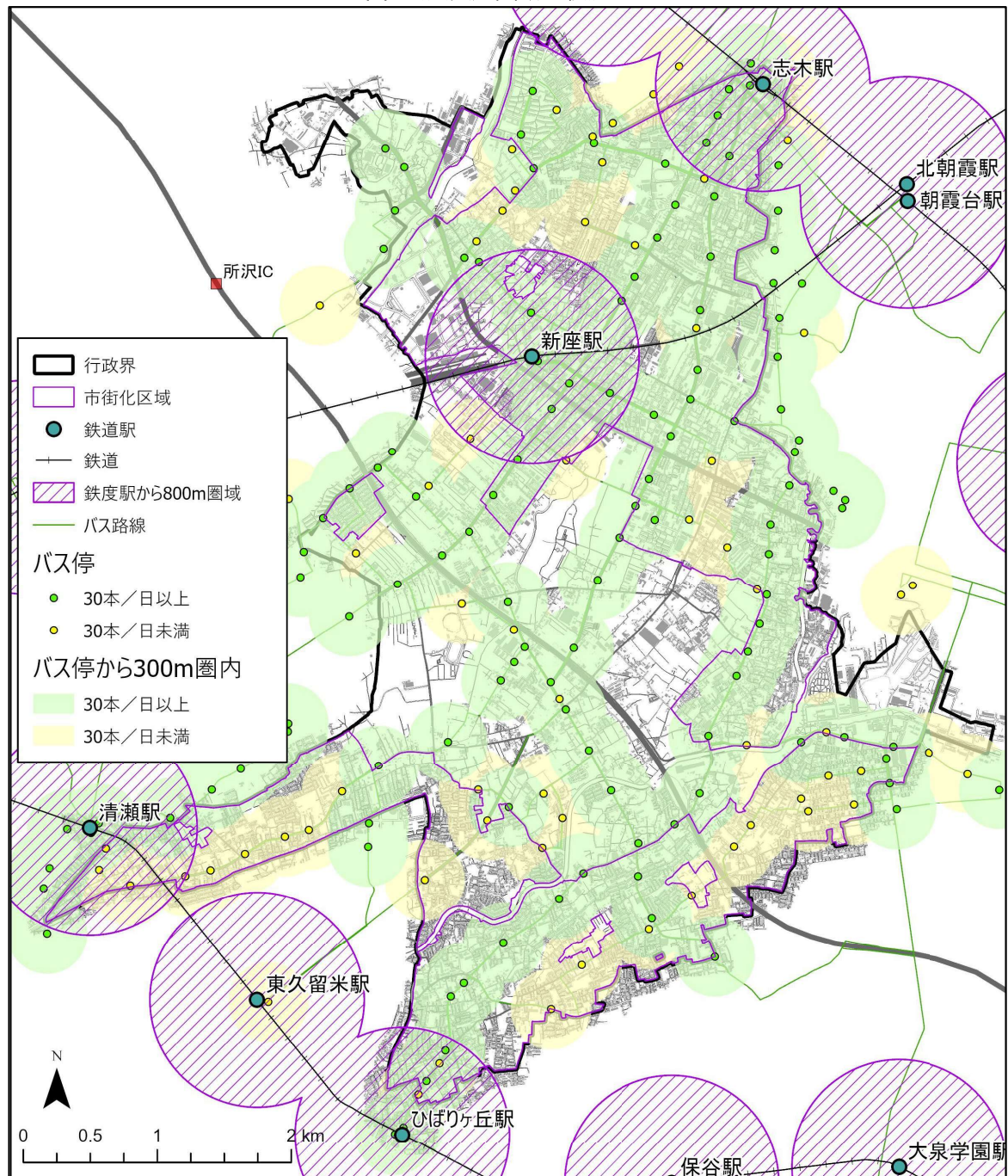
3) 公共交通圏域

公共交通圏域は、鉄道駅から徒歩圏の800m以内もしくはバス停から徒歩圏の300mとされており、その圏域外が交通空白地域に該当します。

市街化区域のほとんどが公共交通圏域内ですが、一部のエリアに交通空白地域がみられます。

なお、市内を走るバスの平日平均片道本数は1日当たり30本以上となっています。

図 公共交通圏域の状況



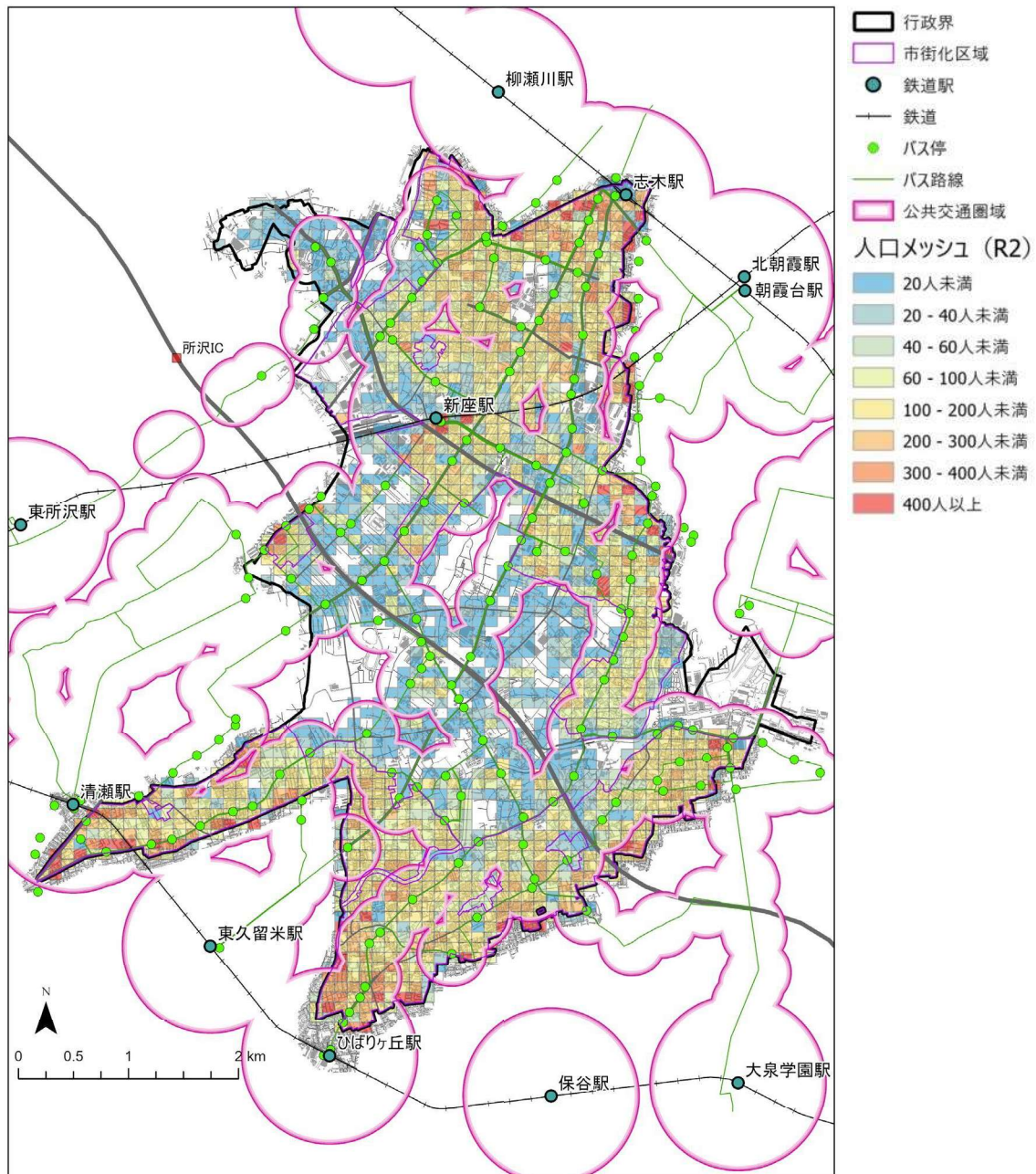
資料：国土数値情報、にいざマップを基に作成

4) 公共交通の圏域人口推移

公共交通圏域の総人口のカバー率は、現在の公共交通網が維持された場合、令和2(2020)年、令和22(2040)年ともに約90%と想定され、カバー率は維持される見通しとなっています。

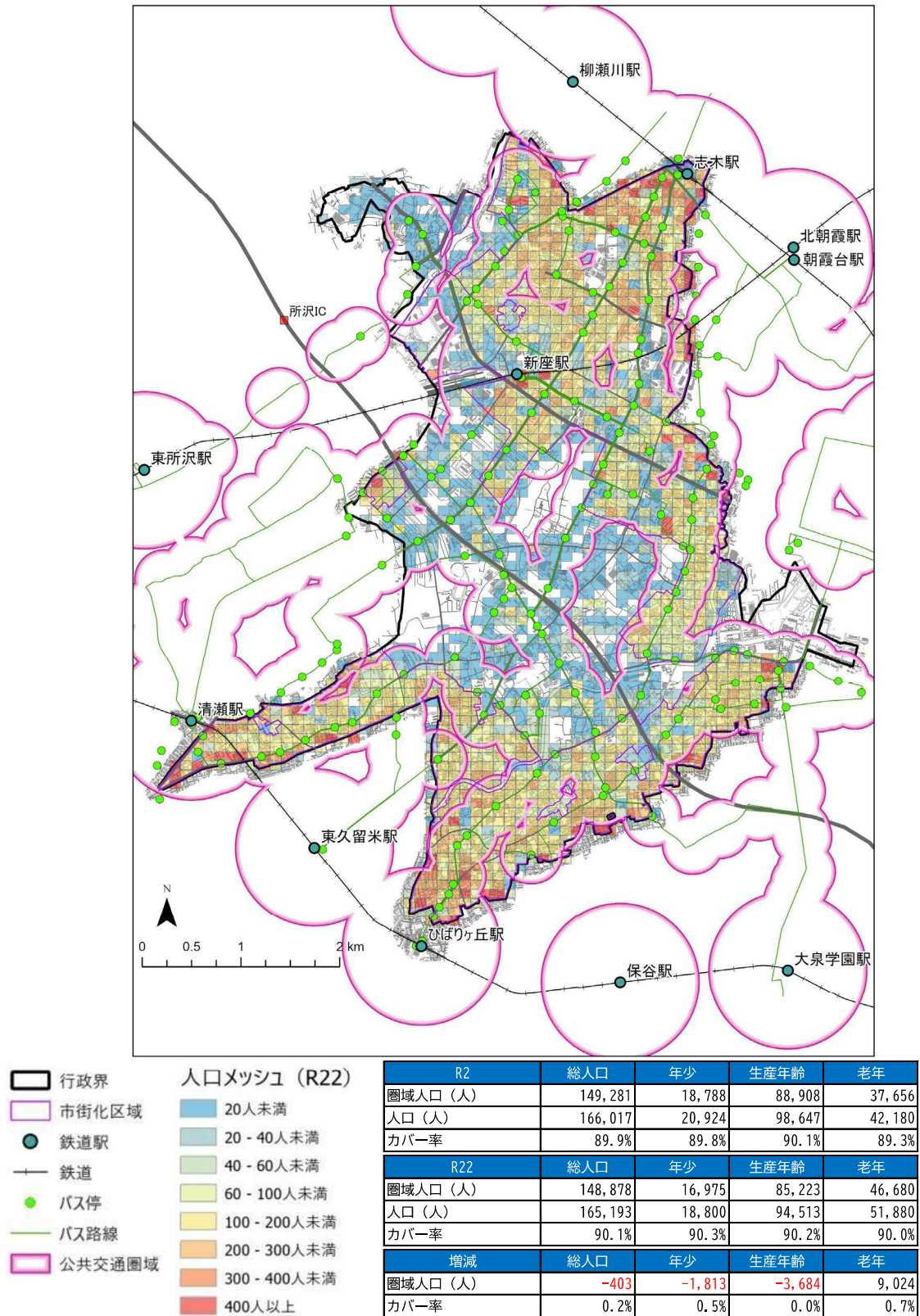
公共交通圏域はおおむね市街化区域をカバーしていますが、一部に交通空白地域が見られ、特に石神付近でやや広いエリアが不便地域となっています。

図 公共交通圏域【令和2(2020)年】



資料：国土数値情報、にいざマップを基に作成

図 公共交通圏域【令和22(2040)年】



資料：国土数値情報、にいざマップを基に作成

(7) 災害

本市の各種ハザード情報と災害リスクに係る都市特性を把握します。

1) 土砂災害

① 土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域

長雨や大雨、集中豪雨などの水害時や地震時に発生する土砂災害には、主に急傾斜地の崩壊（がけ崩れ）、土石流、地滑りがあり、これらのリスクがある区域を土砂災害警戒区域（イエローゾーン）や土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）といいます。

土砂災害特別警戒区域については、一定の開発行為の制限や居室を有する建築物の構造の規制が行われます。

本市では、埼玉県により平成27(2015)年10月に16箇所が土砂災害警戒区域に指定されており、そのうち12箇所が土砂災害特別警戒区域に該当します。



資料：新座市洪水・土砂災害ハザードマップ（令和4(2022)年）

表 本市の土砂災害警戒区域一覧

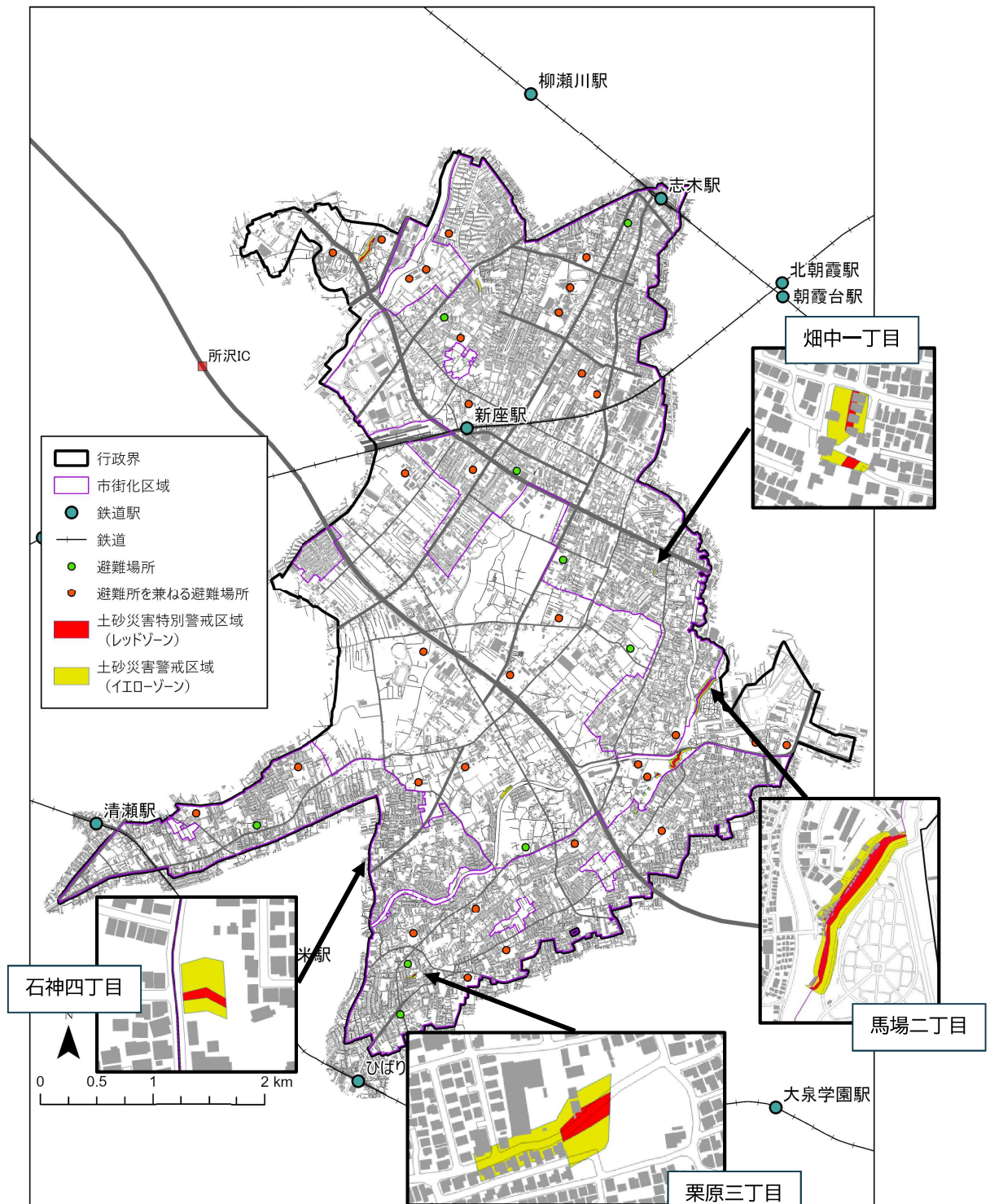
No	土砂災害警戒区域の名称	所在地	特別警戒区域	土砂災害の発生原因となる自然現象の種類
1	新座高校	栄一丁目	○	急傾斜地の崩壊
2	妙音沢	栄一丁目	○	
3	栗原三丁目	栗原三丁目	○	
4	池田三丁目	池田三丁目		
5	中野二丁目	中野二丁目	○	
6	新座市営西	新塚一丁目	○	
7	大和田	大和田五丁目		
8	石神四丁目	石神四丁目	○	
9	畑中一丁目-1	畑中一丁目	○	
10	畑中一丁目-2	畑中一丁目	○	
11	池田一丁目-1	池田一丁目	○	
12	池田一丁目-2	池田一丁目	○	
13	馬場一丁目	馬場一丁目	○	
14	堀ノ内一丁目	堀ノ内一丁目	○	
15	片山二丁目-1	片山二丁目		
16	堀ノ内二丁目-2	堀ノ内二丁目		

資料：新座市地域防災計画（令和5(2023)年）

市街化区域内では畑中一丁目、石神四丁目、栗原三丁目、馬場二丁目に土砂災害特別警戒区域に指定されている場所があります。また、馬場二丁目では家屋倒壊氾濫想定区域（河岸浸食）（P.50参照）と重複しているエリアがあり、特に災害リスクが高いと言えます。

市街化区域内で土砂災害特別警戒区域の指定がある区域及び、特に災害リスクのある地区については、拡大図を下記に示します。

図 土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域の指定状況



資料：新座市洪水・土砂災害ハザードマップ（令和4（2022）年）

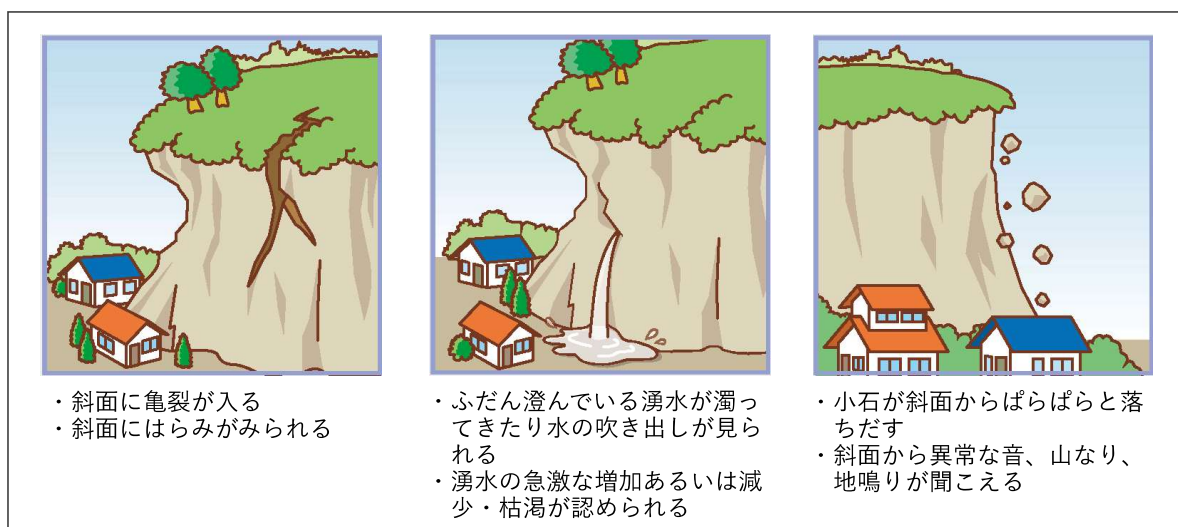
② 急傾斜地崩壊危険区域

急傾斜崩壊危険区域とは、がけ崩れにより相当数の居住者等に危険が生じるおそれのある土地のうち、がけ崩れを誘発・助長するおそれのある行為の制限や、必要な施設を設置することを目的とした土地の区域であり、具体的には以下のとおりです。

- ① 急傾斜地の傾斜度が 30 度以上かつ急傾斜地の高さが 5m 以上のもの。
- ② 急傾斜地の崩壊により危害が生ずるおそれのある人家が 5 戸以上あるもの、又は 5 戸未満であっても、官公署、学校、病院、旅館等に危害が生ずるおそれがあるもの。

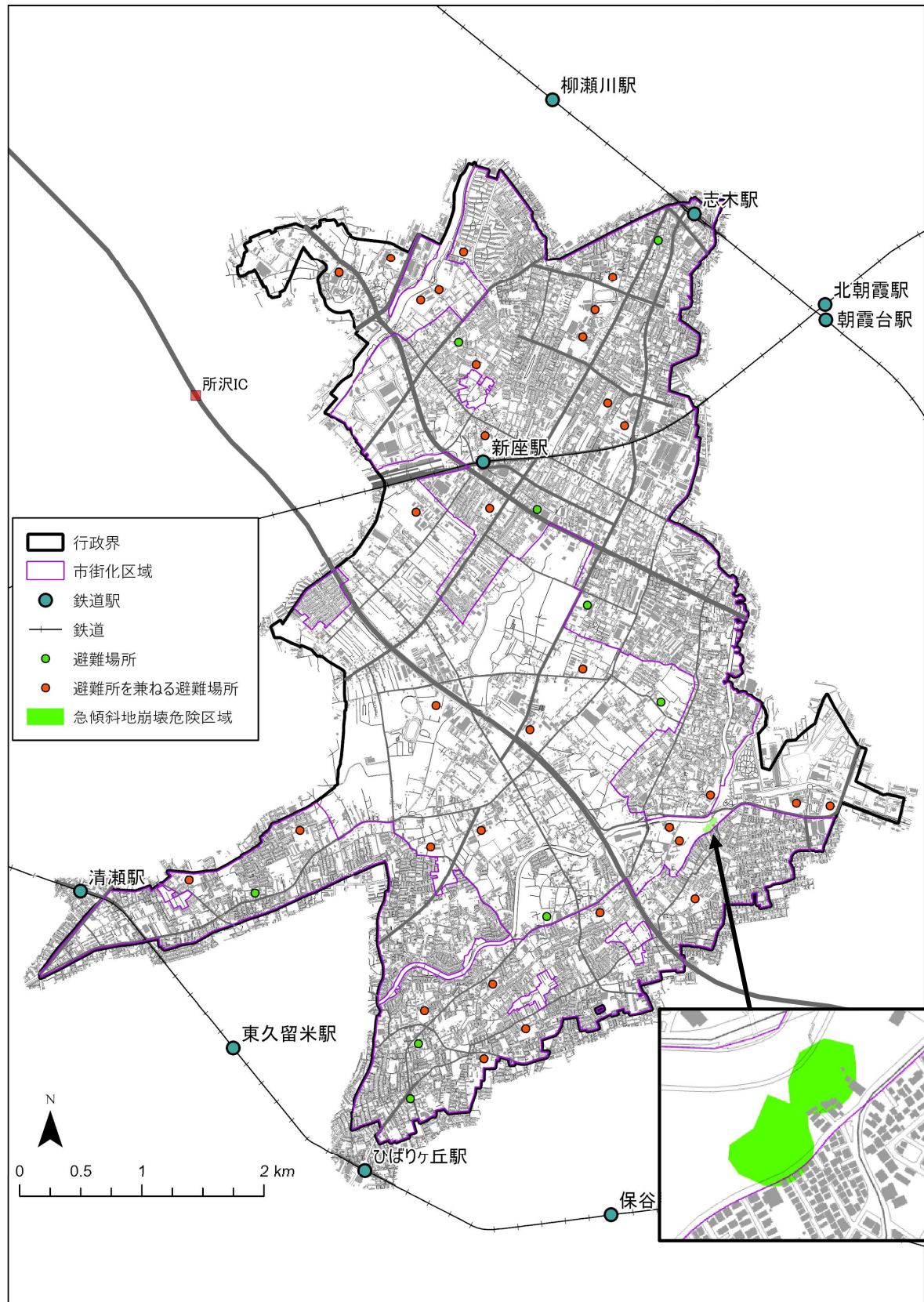
本市では、栄一丁目の一部（妙音沢）が指定されています。

図 急傾斜地の崩壊(がけ崩れ)の前兆現象



資料：新座市洪水・土砂災害ハザードマップ（令和 4（2022）年）

図 急傾斜地崩壊危険区域の指定状況



資料：埼玉県提供データ（令和6（2024）年度）

2) 水害

① 浸水想定区域（洪水）

大雨などを原因として、河川の流量が異常に増加することによって堤防の浸食や決壊、橋の崩壊や流出等が起こる災害を洪水災害といいます。

本市では昭和40年代からの築堤や河道改修により、河川氾濫に伴う洪水被害は起きていませんが、令和元（2019）年10月に発生した令和元年東日本台風では、河川氾濫による被害は起こっていないものの黒目川が氾濫危険水位、柳瀬川が水防団待機水位に達しました。また、近年、全国で豪雨災害が激甚化していることから、洪水災害リスクに対し着目する必要があります。

ここでは、想定最大規模（1000年に1回程度）の降雨が発生し、柳瀬川と黒目川で堤防が決壊し、氾濫した場合の被害について想定します。

図 浸水想定別のイメージ

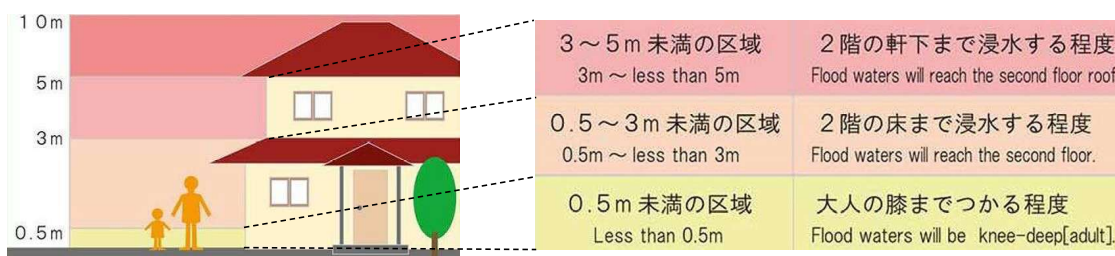
一般的には、気象等の事前情報による避難猶予があるものの、以下の対応が必要になる

○浸水深 0.5m～3.0m未満⇒1階が水没する

1階建ては垂直避難が困難なので水平（立退き）避難、2階建て以上は水平避難か2階以上への垂直避難が必要となる

○浸水深 3.0m～5.0m未満⇒2階が水没する

2階建以下は水平避難が必要となる



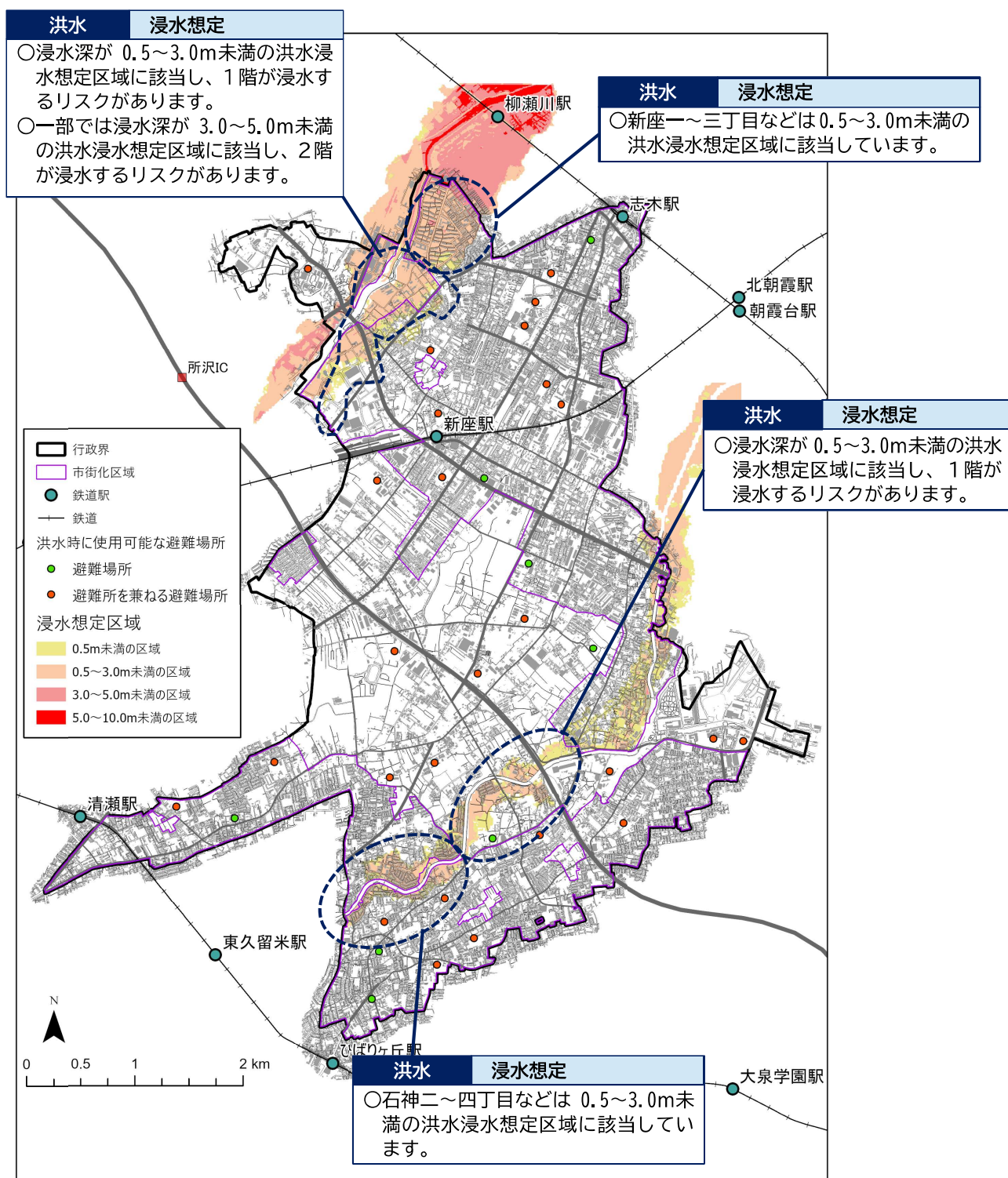
資料：新座市洪水・土砂災害ハザードマップ（令和4（2022）年）

なお、洪水に関する3つのハザード情報（洪水浸水想定区域（想定最大規模）、浸水継続時間（想定最大規模）、家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食））については、以下の資料を出典元としています。

- ・荒川水系荒川洪水浸水想定区域図(国土交通省関東地方整備局荒川上流河川事務所、荒川上流河川事務所 平成28年5月30日指定)
- ・荒川水系新河岸川流域洪水浸水想定区域図・水害リスク情報図(埼玉県県土整備部河川砂防課 令和2年5月26日指定)
- ・新座市洪水・土砂災害ハザードマップ

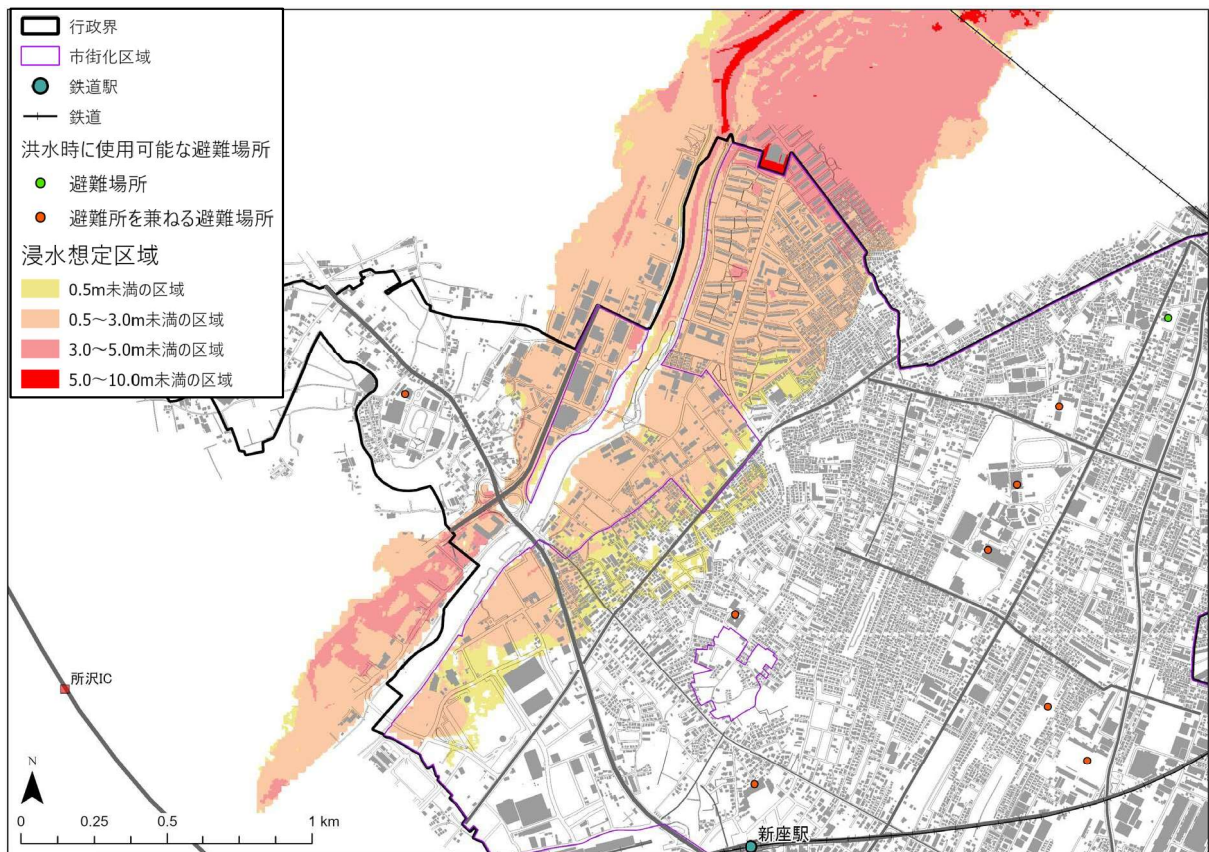
想定最大規模の大雨が降った場合の洪水では、市内に5.0m以上の浸水が想定されるエリアはありませんが、柳瀬川周辺では最大で3.0～5.0m未満、黒目川周辺では最大で0.5～3.0m未満の浸水が想定されています。

図 浸水想定区域の指定状況



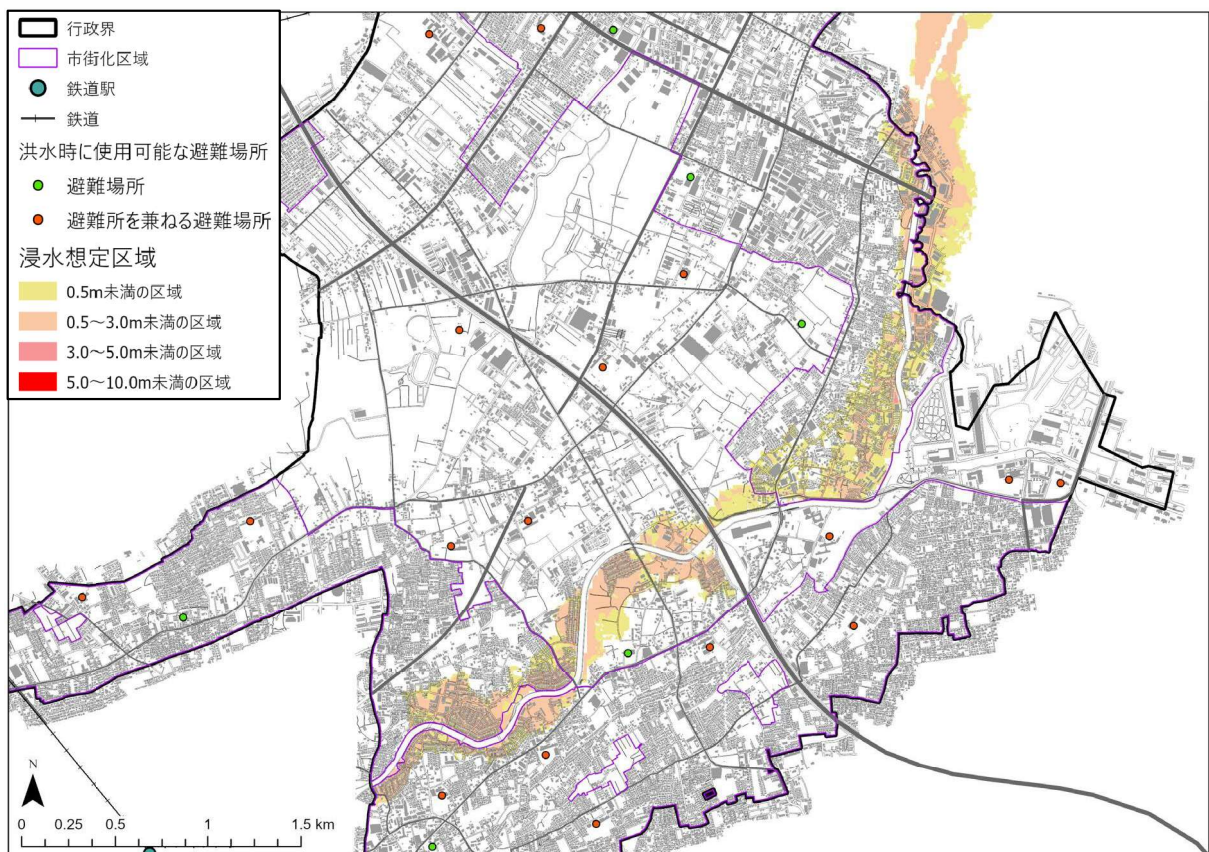
資料：P.45 を参照

図 浸水想定区域の指定状況(柳瀬川)



資料：P.45 を参照

図 浸水想定区域の指定状況(黒目川)



資料：P.45 を参照

② 浸水継続時間

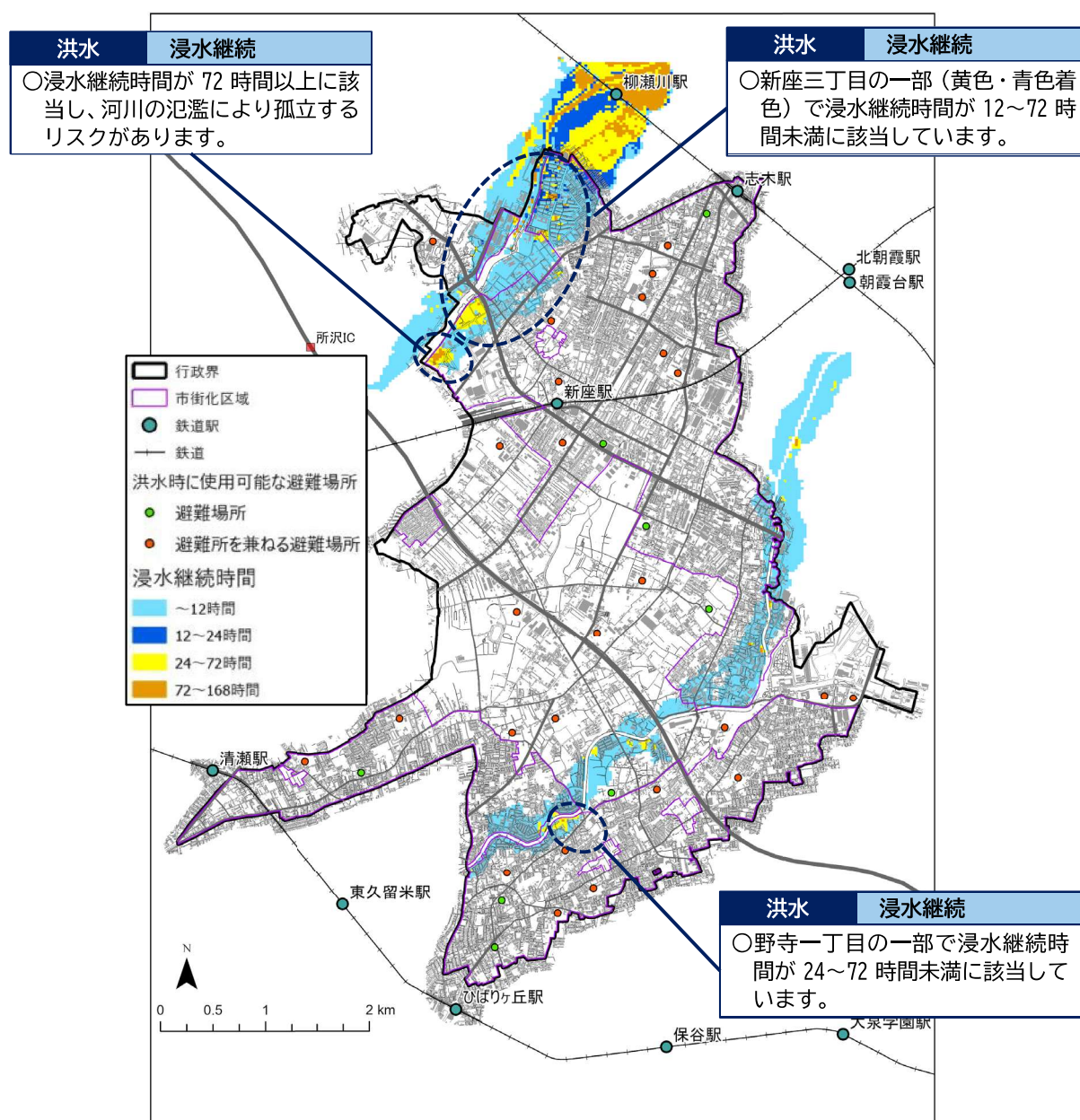
浸水継続時間は、想定最大規模の降雨の際に破堤や越水等の河川氾濫が生じ、ある地点に氾濫水が到達し、その浸水の深さが50cmに達してから50cm未満となるまでの時間の最大値を示すものです。

浸水継続時間が72時間を超える地域では、河川の氾濫により孤立する可能性があり、原則として浸水想定区域外への水平（立退き）避難が必要となります。

また、浸水継続時間が72時間以内の地域でも、垂直避難した場合には各家庭において飲料水や食糧等の備蓄が必要となります。

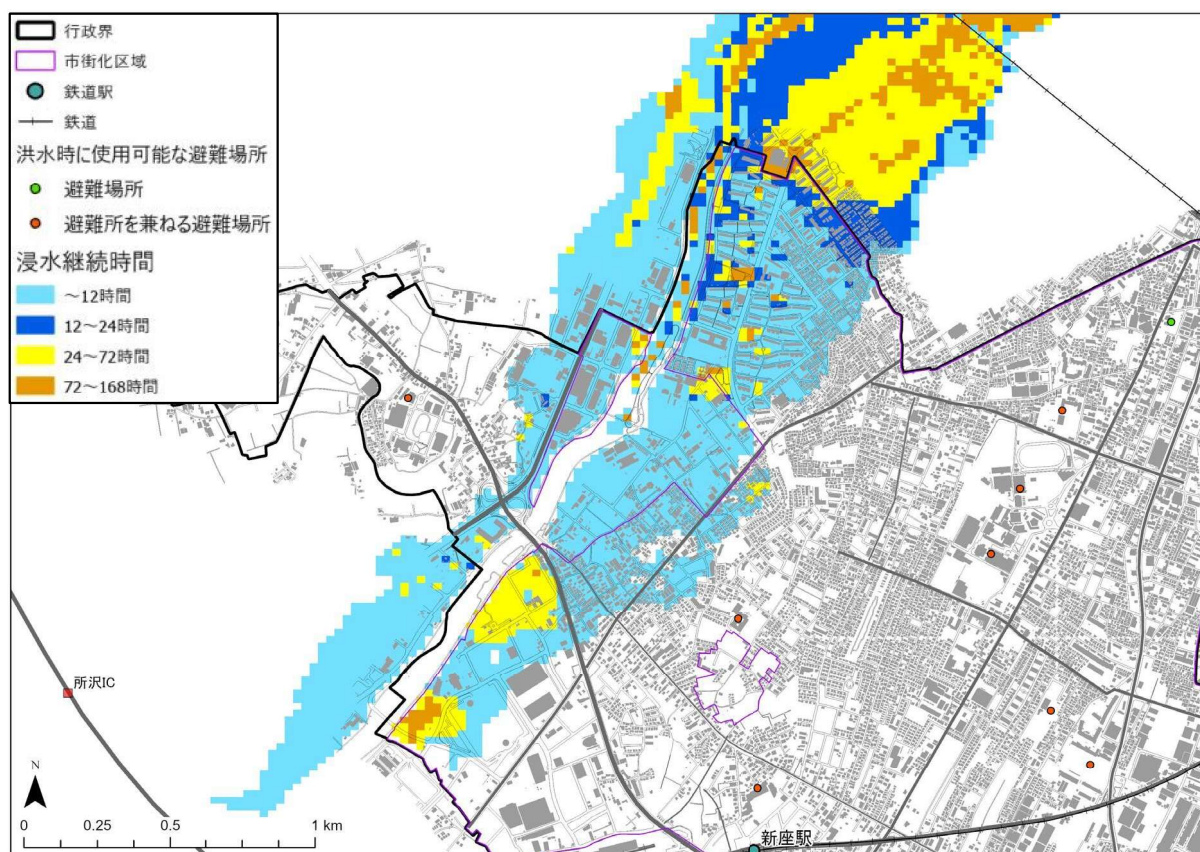
想定最大規模の大雨が降った場合の洪水による浸水継続時間は、柳瀬川付近のごく一部で72時間を超えることが想定されています。

図 予想される浸水の継続時間



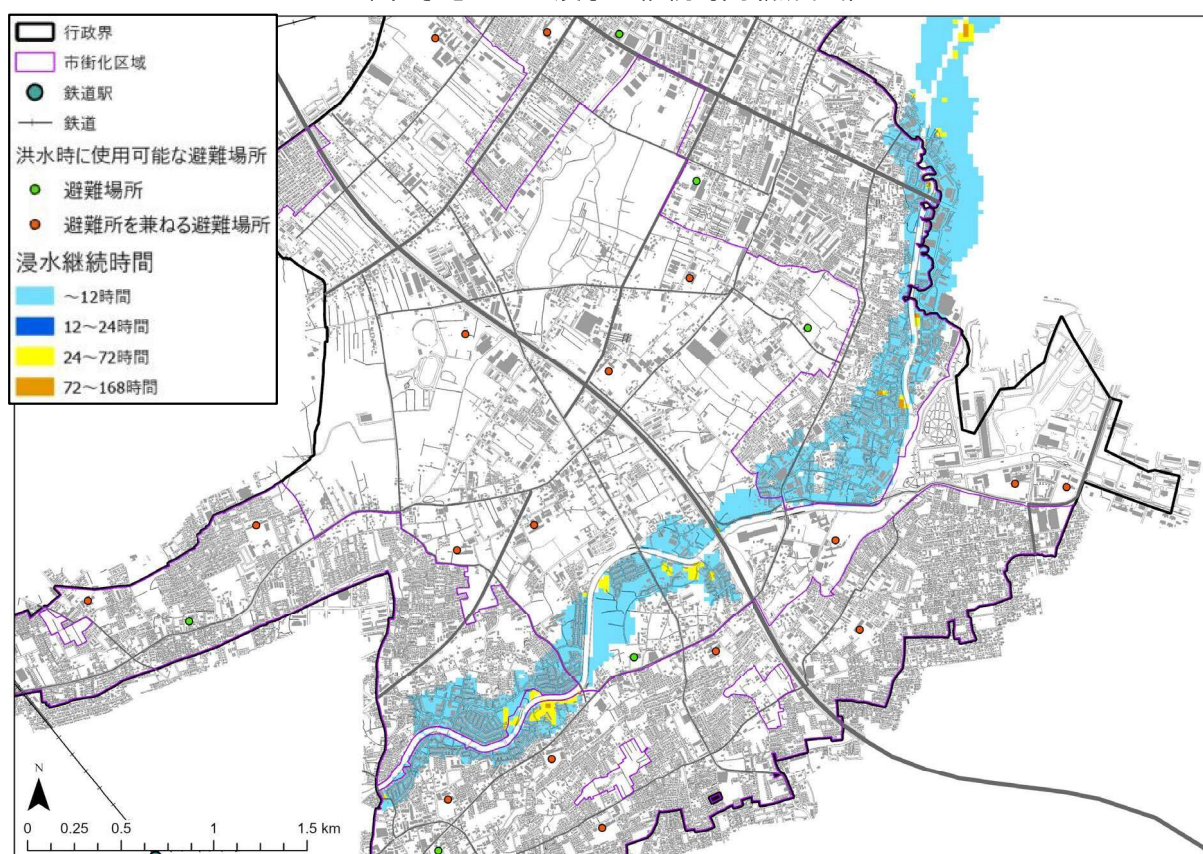
資料：新座市洪水・土砂災害ハザードマップ（令和4（2022）年）

図 予想される浸水の継続時間(柳瀬川)



資料：新座市洪水・土砂災害ハザードマップ（令和4（2022）年）

図 予想される浸水の継続時間(黒目川)



資料：新座市洪水・土砂災害ハザードマップ（令和4（2022）年）

③ 家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）

家屋倒壊等氾濫想定区域とは、堤防沿いの地域等において、堤防決壊に伴う家屋の倒壊・流出をもたらすような激しい氾濫流や河岸浸食が発生することが想定される区域を指します。

氾濫流とは、堤防が壊れ河川外に流れ出ること、流れの勢いで一般的な2階建ての木造住宅が倒壊・滑動・転倒するリスクがあります。また、河岸浸食とは川の流れる勢いにより地面が削り取られることで、家屋の構造等に関わりなく壊れるリスクがあり、本市の家屋倒壊等氾濫想定区域はこれに該当します。

なお、指定されている範囲はおおよその区域であり、その境界は厳密でないことに留意し、区域周辺においても十分に警戒する必要があります。このことから、洪水時には周辺地域においても避難指示等に従って安全な場所に早期かつ確実に水平（立退き）避難を行う必要があります。

図 堤防決壊や河岸浸食による被害の例



堤防決壊により家屋が流出した状況



堤防決壊による家屋の倒壊



侵食により家屋が流失した状況

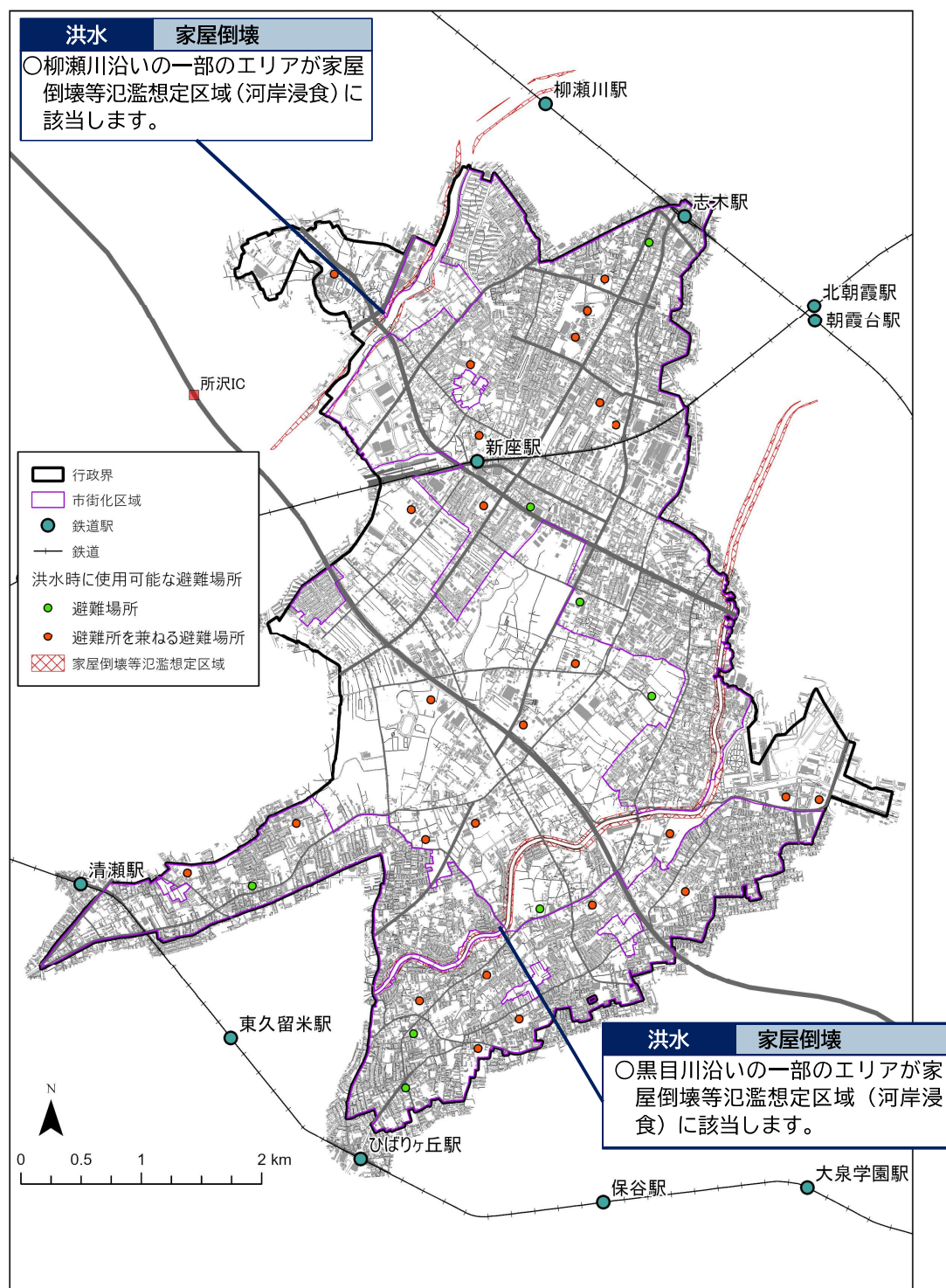


河岸侵食による家屋の流失（朝日新聞社提供）

資料：国土交通省 水害ハザードマップ作成の手引き

本市では、柳瀬川、黒目川沿いのエリアが家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）に指定されています。エリアとしては限られていますが、黒目川沿いの畑中二丁目や馬場二丁目周辺には住宅等の建物が一定数分布しています。

図 家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸浸食)の指定状況



資料：新座市洪水・土砂災害ハザードマップ（令和4(2022)年）

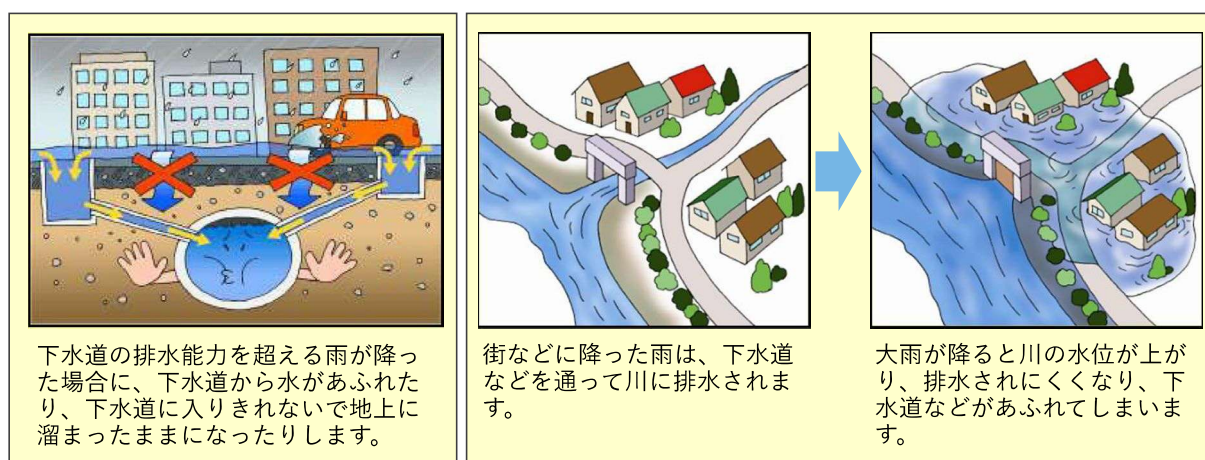
④ 雨水出水

雨水出水（内水）とは、大雨によって川の水位が上がり、住宅地や田畑の雨水の排水が難しくなり、下水道の雨水排水処理能力を超えてしまった場合に、河川等の公共の水域に雨水を放流することができなくなり、浸水することです。

本市では、近年多発している短時間で局地的な大雨等により、地表水の増加に排水能力が追いつかず、道路冠水が発生し、住宅の床上・床下浸水の被害が確認されています。

ここでは、想定最大規模降雨（1000年に1回程度（1時間当たり153mmの降雨））によって公共下水道等の排水施設又は公共の水域に雨水を排水できない場合の浸水被害について想定します。

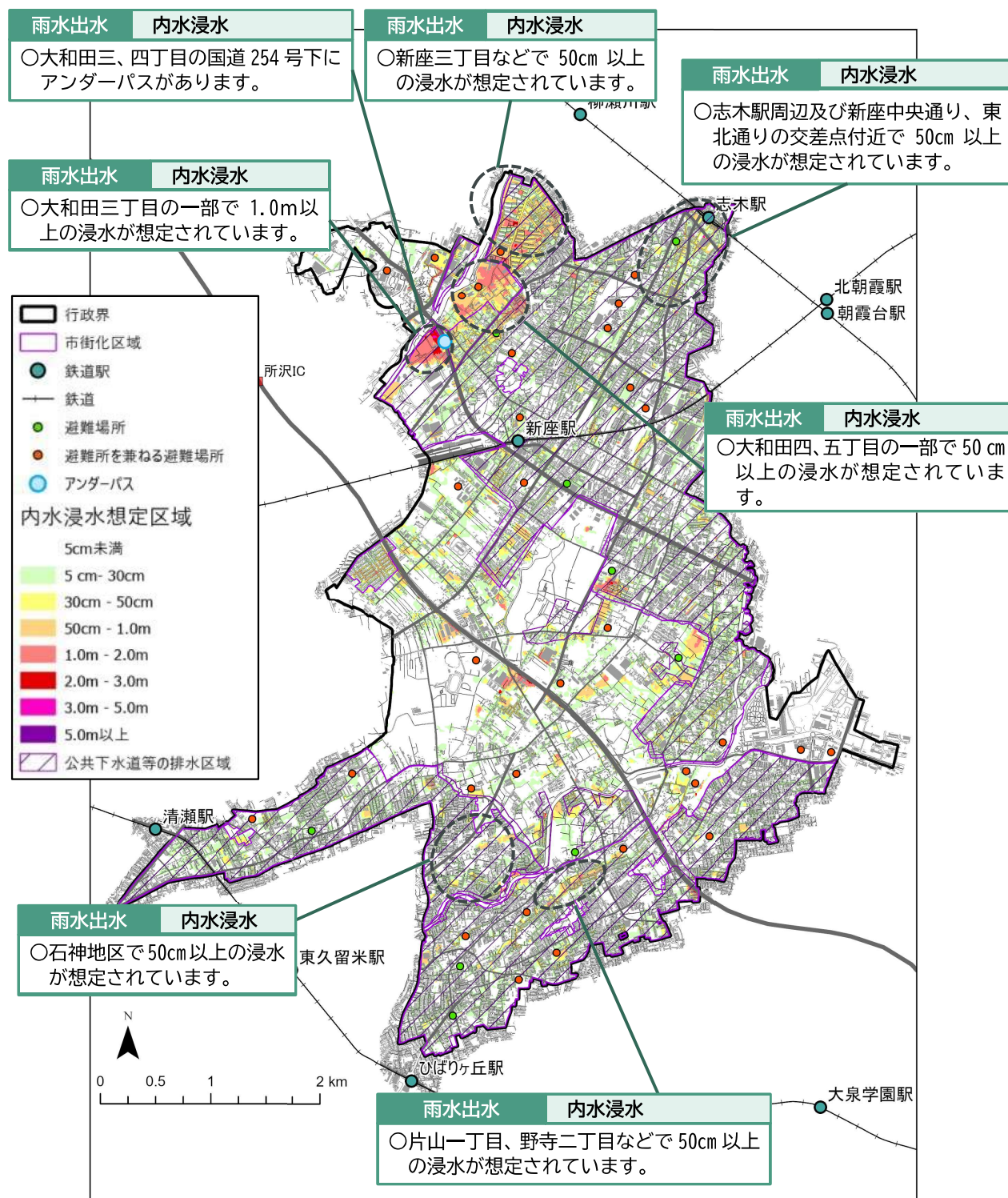
図 内水氾濫のイメージ



資料：水害ハザードマップ作成の手引き

本市では想定最大規模降雨が発生した場合、市内各所で内水による50cm以上の浸水が想定される箇所があります。特に本市の北側で50cm以上の浸水が多く、柳瀬川沿いのエリアでは、1.0m以上の浸水想定となっています。

図 雨水出水浸水想定区域等の状況

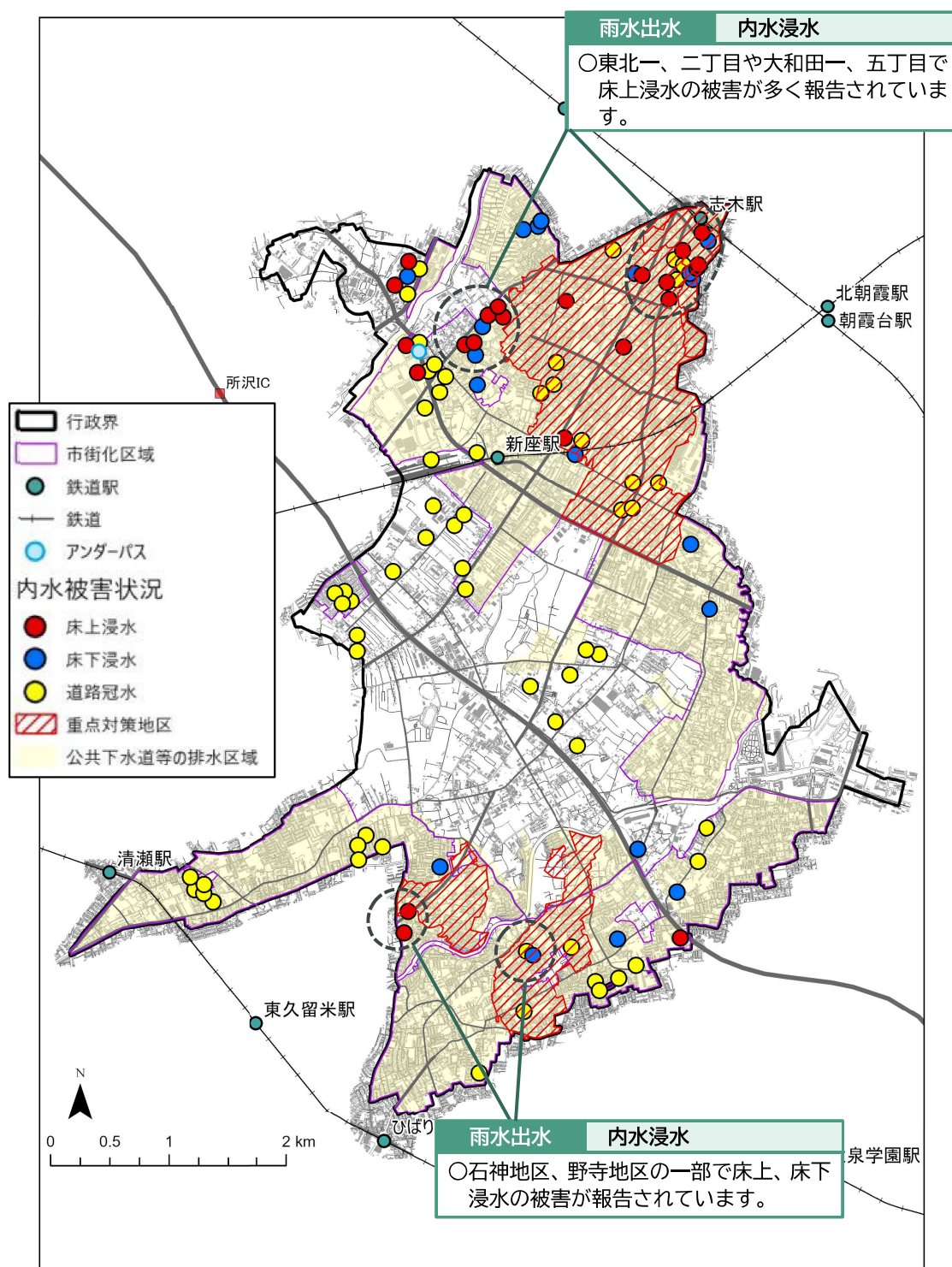


資料：雨水出水浸水想定区域※図を参照し作成
※水防法第 14 条の 2 第 2 項の規定に基づき令和 7 年 3 月 31 日に指定

本市では雨水総合管理計画において、浸水リスク等を評価し、対策を優先的に実施すべき地域を重点対策地区として指定しています。

なお、令和元(2019)年以降の内水被害状況をみると、志木駅周辺や大和田一丁目、五丁目周辺で床上浸水の被害が多く報告されています。

図 内水被害及び重点対策地区等の指定状況



資料：新座市雨水管理総合計画、新座市防災サイト HP の浸水履歴（令和元(2019)年度以降）を参照し作成

3) 地震

中央防災会議の首都直下地震対策検討ワーキンググループが平成25年に公表した報告※¹によると、本市では、「どこの場所の直下でも発生する可能性のあるフィリピン海プレート内の地震（マグニチュード7.3）」又は「地表断層が不明瞭な地殻内の地震（マグニチュード6.8）」が発生した場合、最大震度6強の揺れが想定されています。

住宅の耐震化については、支援制度の創設や所有者への啓発活動などにより、耐震化の促進を図っています。新座市建築物耐震改修促進計画によると、住宅の耐震化率は令和3年3月31日現在で92.6%と推計しており、耐震診断義務化建築物※²の耐震化率は100%、多数の者が利用する建築物※³の耐震化率は93.3%となっています（令和2年新座市耐震化状況調査、令和3年新座市推計による）。

※1 「首都直下地震の被害想定と対策について（最終報告）」

※2 学校や病院、社会福祉施設等多数の者が利用する建築物及び要緊急安全確認大規模建築物のうち一定の用途及び規模に該当する要緊急安全確認大規模建築物（耐震改修促進法附則第3条第1項参照）

※3 耐震改修促進法第14条第1号に掲げる用に供する建築物

① 液状化

液状化とは、地震が発生して地盤が強い衝撃を受けると、今まで互いに接して支えあっていた土の粒子がバラバラになり、地盤全体が液体のような状態になる現象のことをいいます。

液状化が発生すると、地盤から水が噴き出したり、また、それまで安定していた地盤が急に柔らかくなるため、その上に立っていた建物が沈んだり（傾いたり）、地中に埋まっていたマンホールや埋設管が浮かんできたり、地面全体が低い方へ流れ出すといった現象が発生します。

なお、新座市地震ハザードマップでは、液状化マップとして地域の地形・地盤の特性を考慮して、揺れやすさマップに示した揺れの大きさに基づいた液状化の可能性を5段階で評価しています。

表 液状化可能性判定

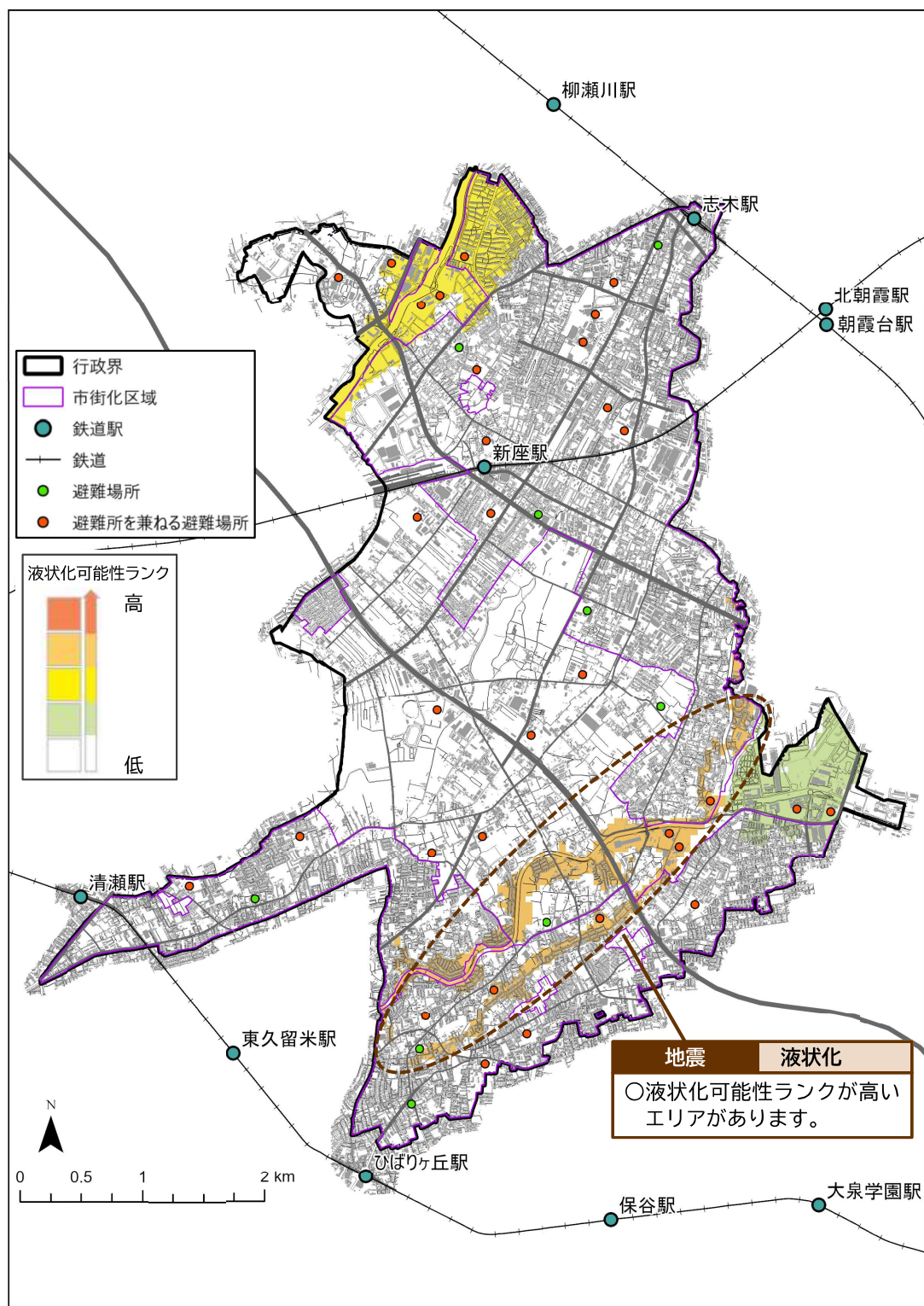
PL値	PL=0	$0 < PL \leq 5$	$5 < PL \leq 15$	$PL > 15$
液状化可能性	極めて低い	低い	やや高い	高い
液状化可能性判定	液状化可能性は極めて低い。液状化に関する詳細な調査は不要	液状化可能性は低い。特に重要な構造物に対して、より詳細な調査が必要	液状化可能性がやや高い。重要な構造物に対してはより詳細な調査が必要。液状化対策が一般には必要	液状化可能性が高い。液状化に関する詳細な調査と液状化対策が必要

資料：平成24・25年度埼玉県地震被害想定調査報告書

地震で液状化する可能性が比較的高いのは、柳瀬川周辺、黒目川周辺、中沢用水、中沢川、新座市営墓園周辺となっています。

中でも黒目川、中沢用水、中沢川周辺で液状化可能性ランクが高いと予想されています。

図 液状化マップ



資料：新座市地震ハザードマップ※（令和4(2022)年）

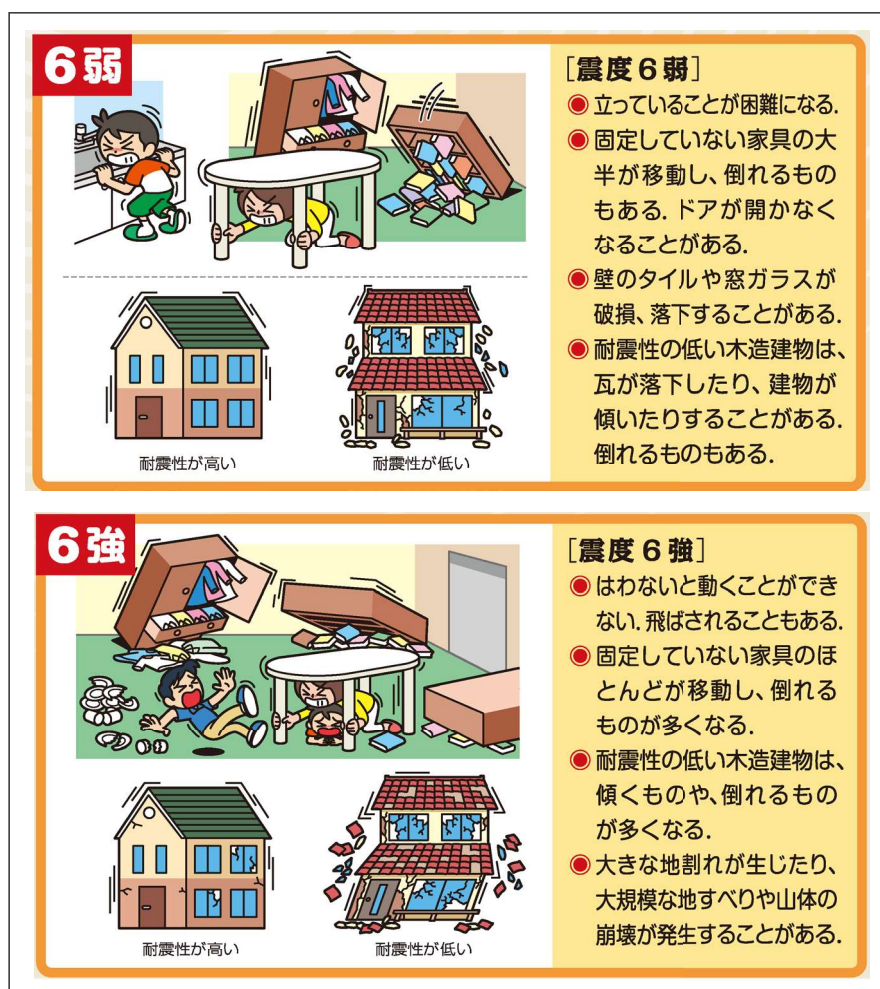
※立川断層帯地震、東京湾北部地震、新座市直下における地震を想定

② 揺れやすさ

新座市地震ハザードマップでは、揺れやすさマップとして3つの想定地震（前頁参照）に対する揺れの大きさ（震度）を評価し、最大の震度を評価しています。

本市の市域は、全て震度6強と評価されていますが、同ハザードマップでは、その中で更に強弱を5段階に分けて評価しています。

図 震度6のイメージ

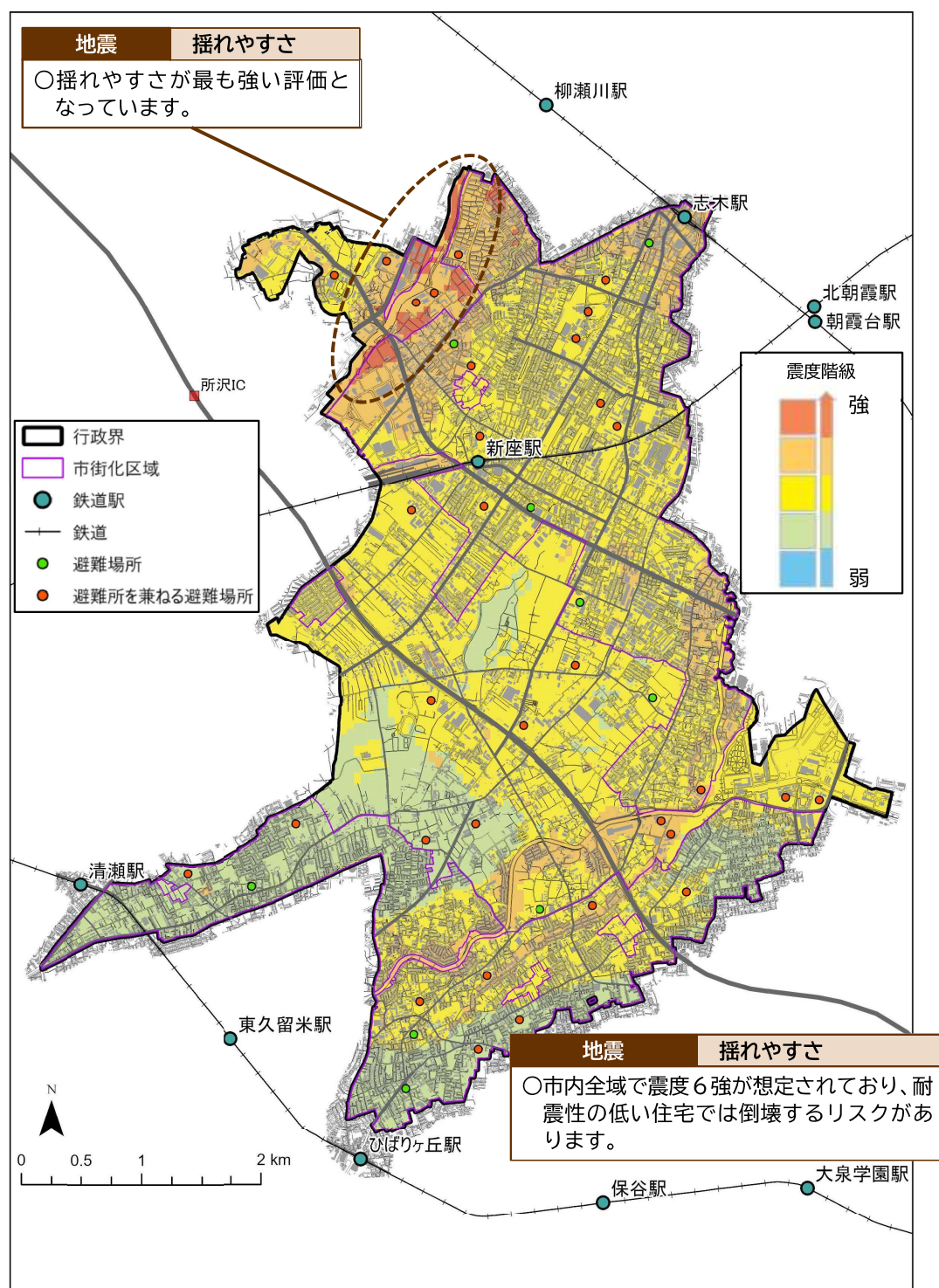


資料：気象庁 震度と揺れ等の状況

本市では3つの想定地震※が発生した場合、全域で震度6強が想定されており、耐震性の低い住宅では倒壊するリスクがあります。特に柳瀬川周辺で揺れやすさが最も強い評価となっており、この周辺の避難場所は学校施設が中心であり堅牢な建物が多いものの、避難する際には十分な注意が必要となっています。

※3つの想定地震：本市に大きな被害を及ぼすと想定されている「立川断層帯地震」、「東京湾北部地震」及び「新座市直下における地震」を指す。

図 揺れやすさマップ



資料：新座市地震ハザードマップ（令和4(2022)年）

③ 地域の危険度（建物全壊量※）

「埼玉県地震被害想定調査報告書」（H26.3）によると、東京湾北部地震で最も大きな建物損壊の被害があると予測されており、揺れによる被害は全壊が33棟、半壊が854棟となっています。なお、液状化による被害は予測されていません。

※建物全壊量（建物全壊危険度）：主に揺れやすさ等の地盤特性、建物構造、建築年代等を考慮して評価するもの。評価が高いと危険度が高い。

表 被害予測結果

	揺れによる被害		液状化による被害		揺れ＋液状化による被害	
	全壊	半壊	全壊	半壊	全壊	半壊
木造	29 棟 (0.07%)	806 棟 (1.81%)	0 棟 (0%)	0 棟 (0%)	29 棟 (0.07%)	806 棟 (1.81%)
非木造	4 棟 (0.01%)	48 棟 (0.11%)	0 棟 (0%)	0 棟 (0%)	4 棟 (0.01%)	48 棟 (0.11%)
合計	33 棟 (0.08%)	854 棟 (1.92%)	0 棟 (0%)	0 棟 (0%)	33 棟 (0.08%)	854 棟 (1.92%)

資料：平成 24・25 年度埼玉県地震被害想定調査報告書

図 建物被害について

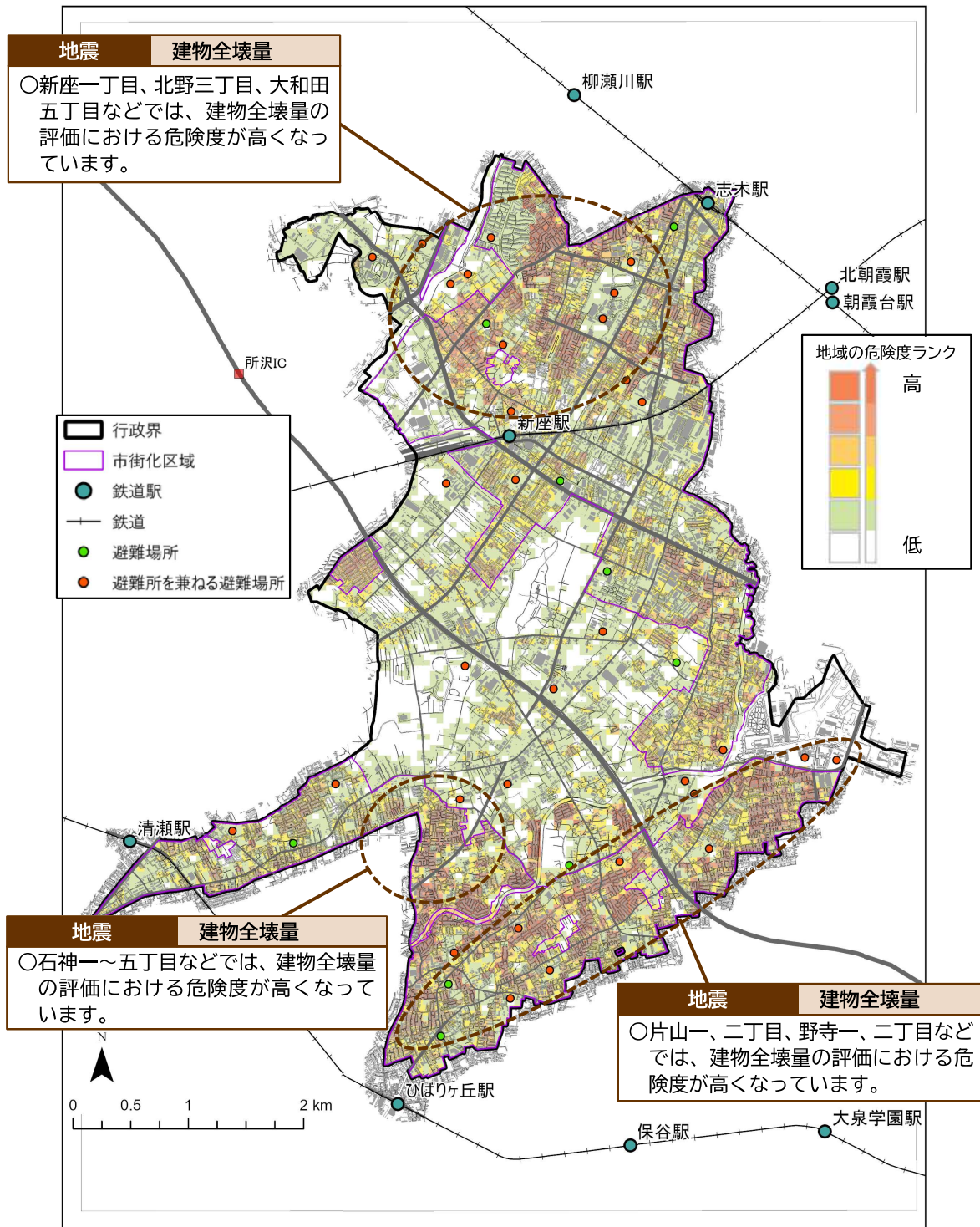


- ・地震による揺れの大きさと建物被害には関係があり、揺れが大きくなるにつれて被害程度が大きくなったり、被害の数が増加する傾向にあります。
- ・また、過去の地震における 全壊（倒壊）建物のほとんどが、建築基準法改正前の昭和 56 年以前に建築されたものであったことから、当時の建物には、構造や耐震性に問題がある可能性が高いと推測されています。したがって、揺れやすい地域であったり、古い木造建物が多数ある地域は、相対的に危険度が高くなります。

資料：新座市地震ハザードマップ（令和 4（2022）年）

地域の危険度（建物全壊量の評価）については、メッシュごとの建物の棟数が基準となるため、住宅が集積している地域ほど危険度のランクが高くなっています。揺れやすさの高い市北部の居住誘導区域内だけでなく、南部の黒目川周辺の居住誘導区域内にも危険度が高いエリアがみられます。

図 地域の危険度マップ



資料：新座市地震ハザードマップ※（令和4(2022)年）

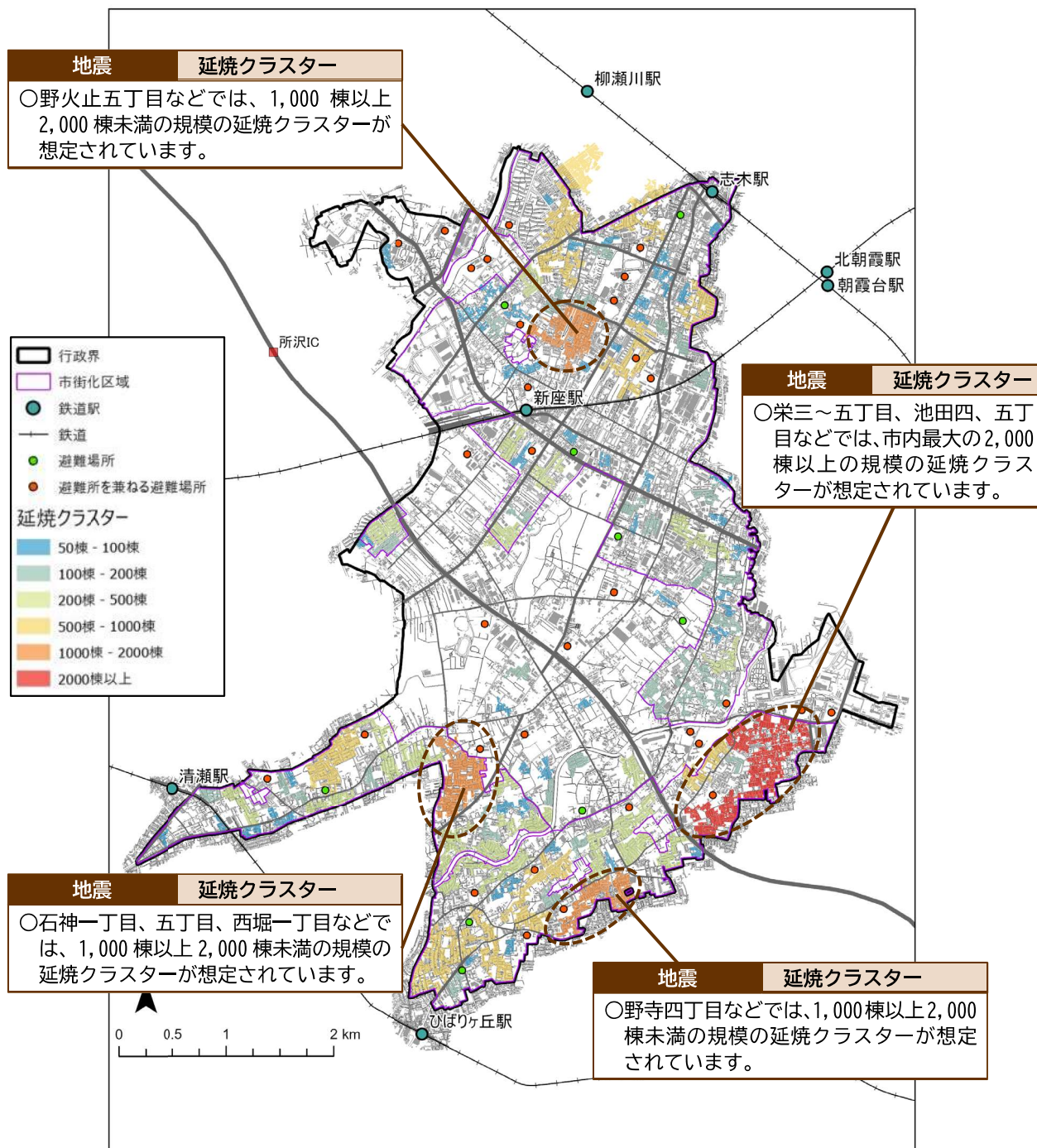
※立川断層帯地震、東京湾北部地震、新座市直下における地震を想定

④ 延焼クラスター

延焼クラスターとは、一度出火した場合に延焼が拡大する可能性のある範囲のことで、特に住宅密集地で起こりやすい現象です。大規模地震が発生し、通電等に伴う火災と建物の倒壊が同時多発的に発生した場合には、消火活動が困難となり、延焼を止めることが難しくなります。

本市では、2,000棟以上の規模が1箇所、1,000棟以上2,000棟未満の規模の延焼クラスターが3箇所想定されています。

図 延焼クラスターの指定状況



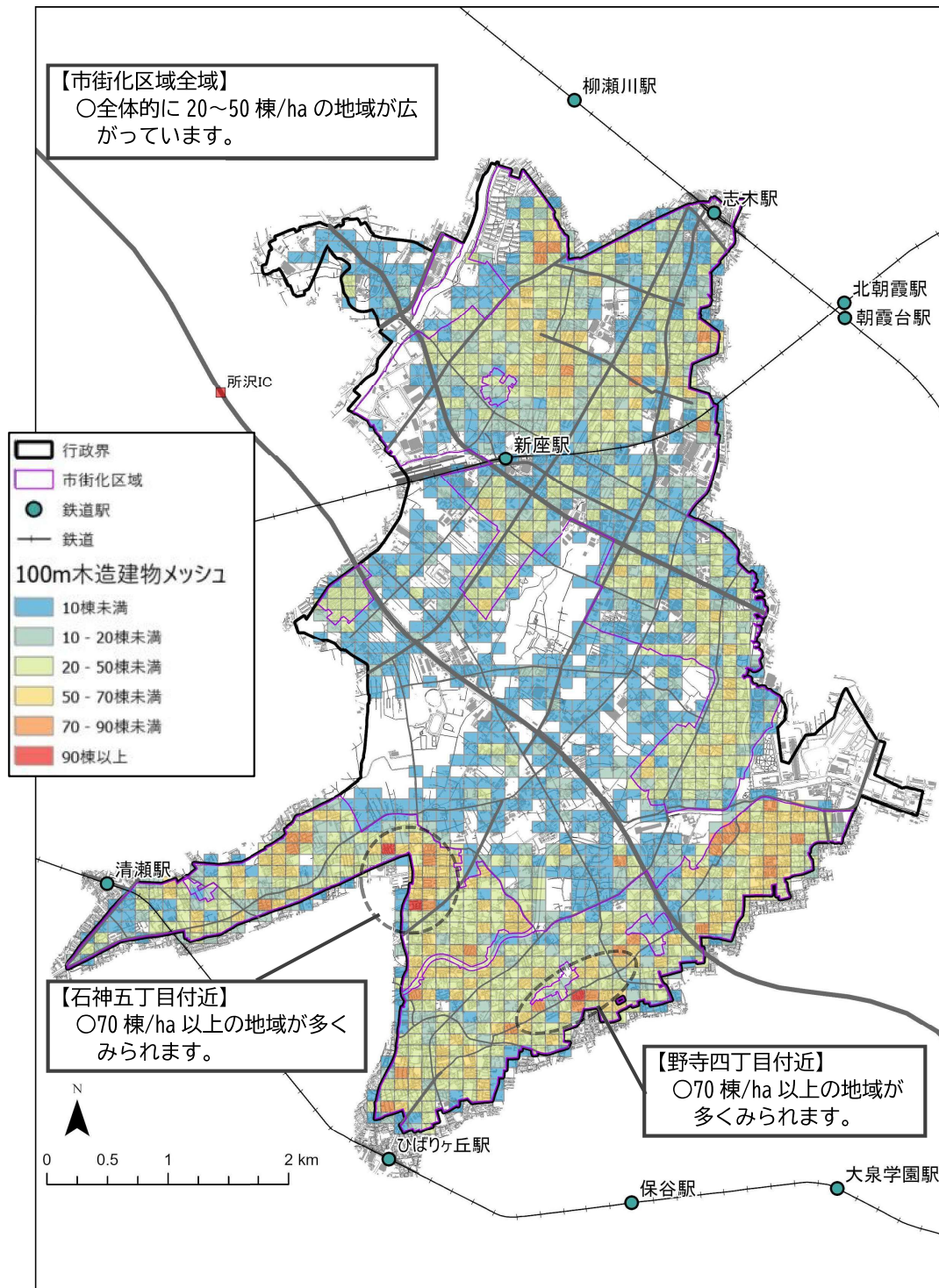
資料：埼玉県提供データ

4) 災害リスクに係る都市特性

① 木造建物分布

本市の木造建物の分布をみると、市街化区域内はおおむね20～50棟/ha以上となっています。石神五丁目や野寺四丁目付近では70棟/ha以上の地域も比較的多くみられます。

図 100m建物棟数メッシュ(木造)

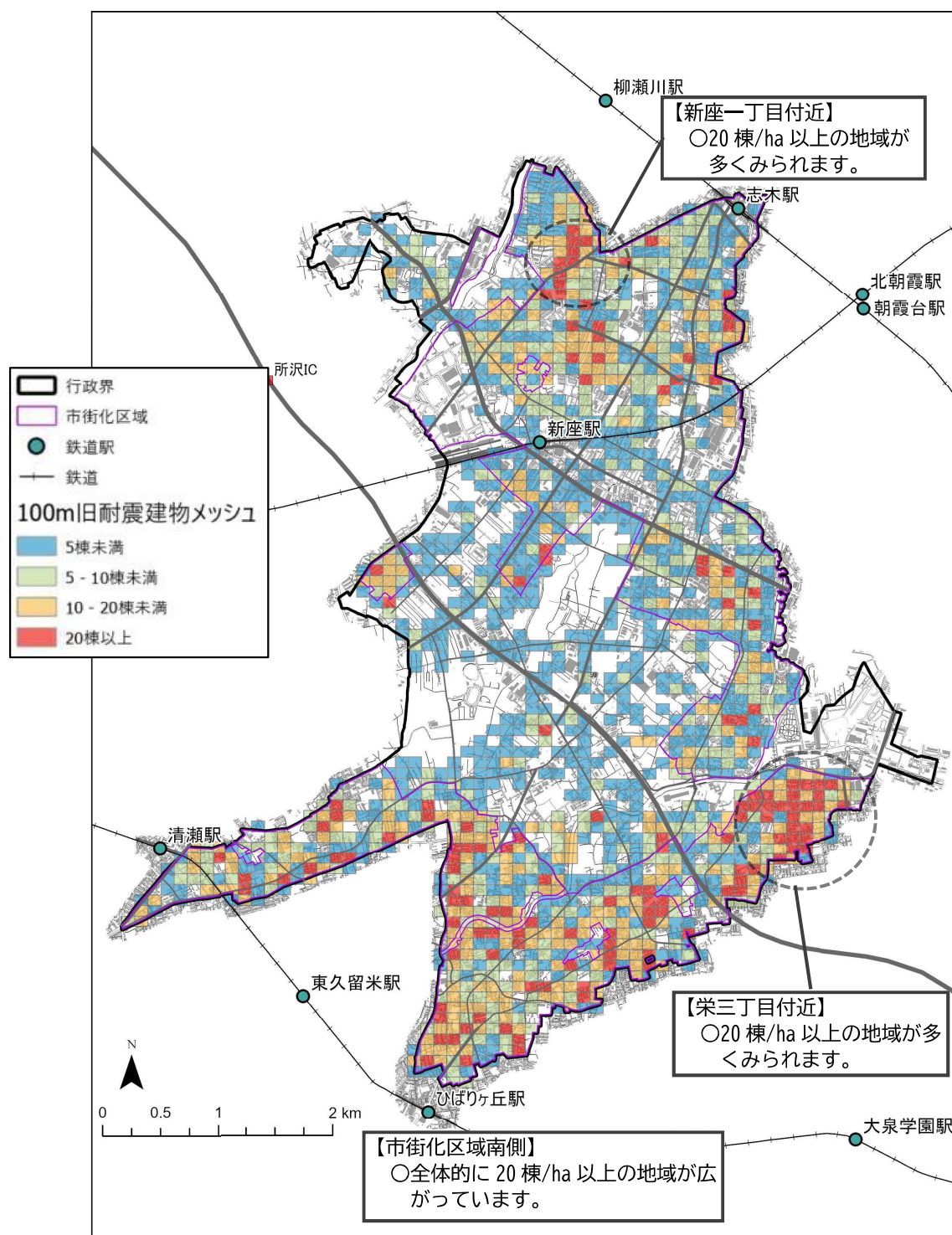


資料：家屋データ（令和6（2024）年）を基に作成

② 旧耐震基準建物分布

本市の旧耐震基準建物の分布をみると、市街化区域内の南側が比較的多く、広範囲に10棟/haの地域がみられます。特に新座一丁目付近、栄三丁目付近は20棟/ha以上の地域が多くみられます。

図 100m建物棟数メッシュ (旧耐震基準)

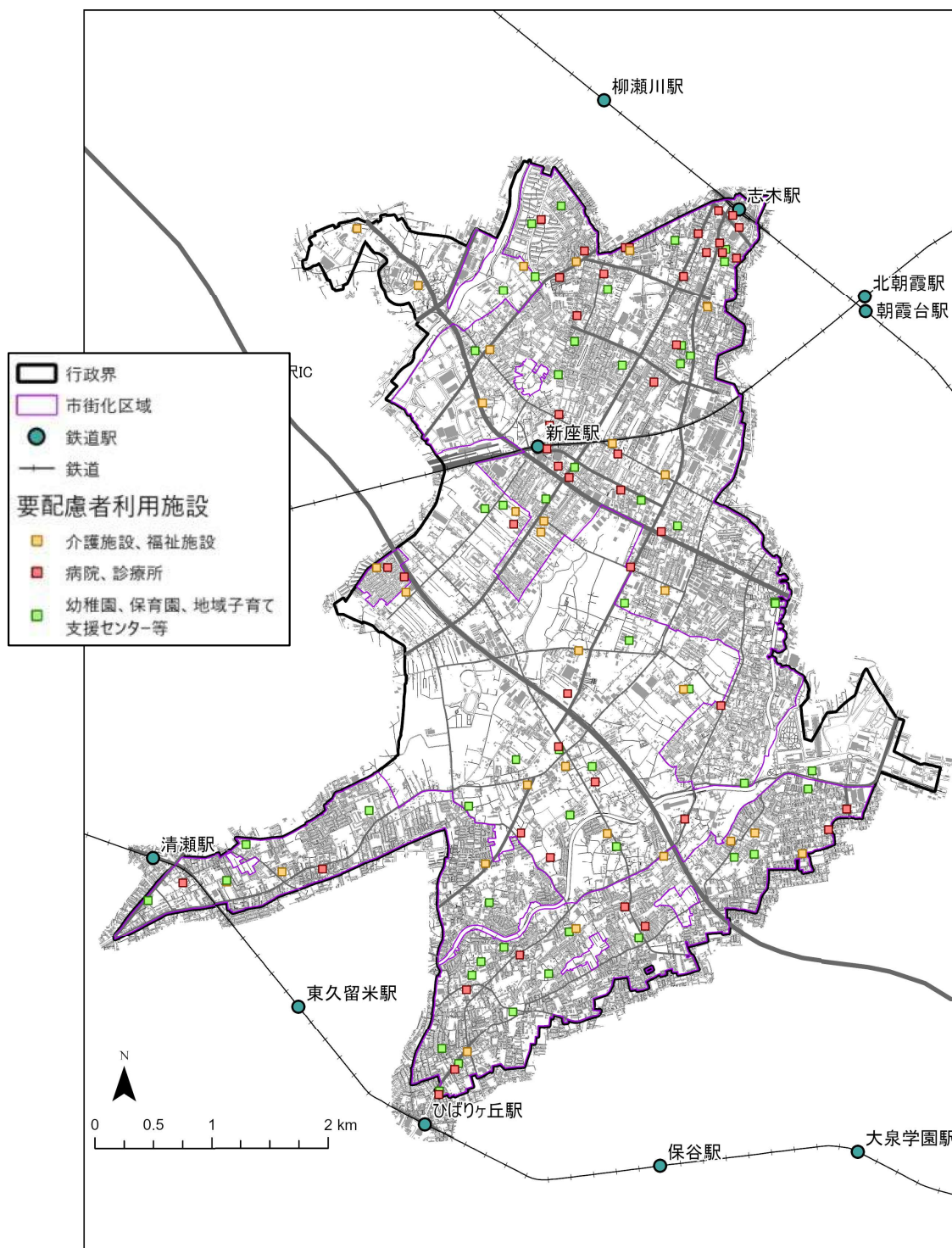


資料：家屋データ（令和6（2024）年）を基に作成

③ 要配慮者利用施設

要配慮者利用施設とは、主に傷病者、高齢者、障がい者、乳幼児など、災害時に特に配慮を必要とする人が利用する施設のことで、医療施設や介護福祉施設、幼稚園・保育園などのことを指します。

図 要配慮者利用施設の分布状況



資料：にいざマップ、新座市介護予防・日常生活支援総合事業指定事業所一覧

④ 住宅密集地

耐火建築物等でない住宅が密集するエリアは、出火した際に延焼が拡大する可能性が高く、また、狭あいな道路においては消火活動が円滑に行えない場合があるため、これに該当するエリアを確認します。

国勢調査の統計単位である小地域※ごとに集計された戸建て世帯数を、小地域ごとの面積で割った1 haあたりの世帯数を算出した住宅戸数密度と、建物の不燃化率（全建築物のうち、耐火建築物等及び準耐火建築物等の割合）と空地率（道路、公園などの割合）に基づいて算定した不燃領域率によって住宅密集地を把握します。

住宅密集地を特定する際は、埼玉県の住宅密集地の判断基準より、住宅戸数密度が30戸/ha以上かつ不燃領域率が40%未満に該当する地域とします。

本市で住宅密集地に該当するエリアは、栄三丁目、栄五丁目、栗原六丁目、新座一丁目、石神三丁目、石神五丁目、池田五丁目となっています。

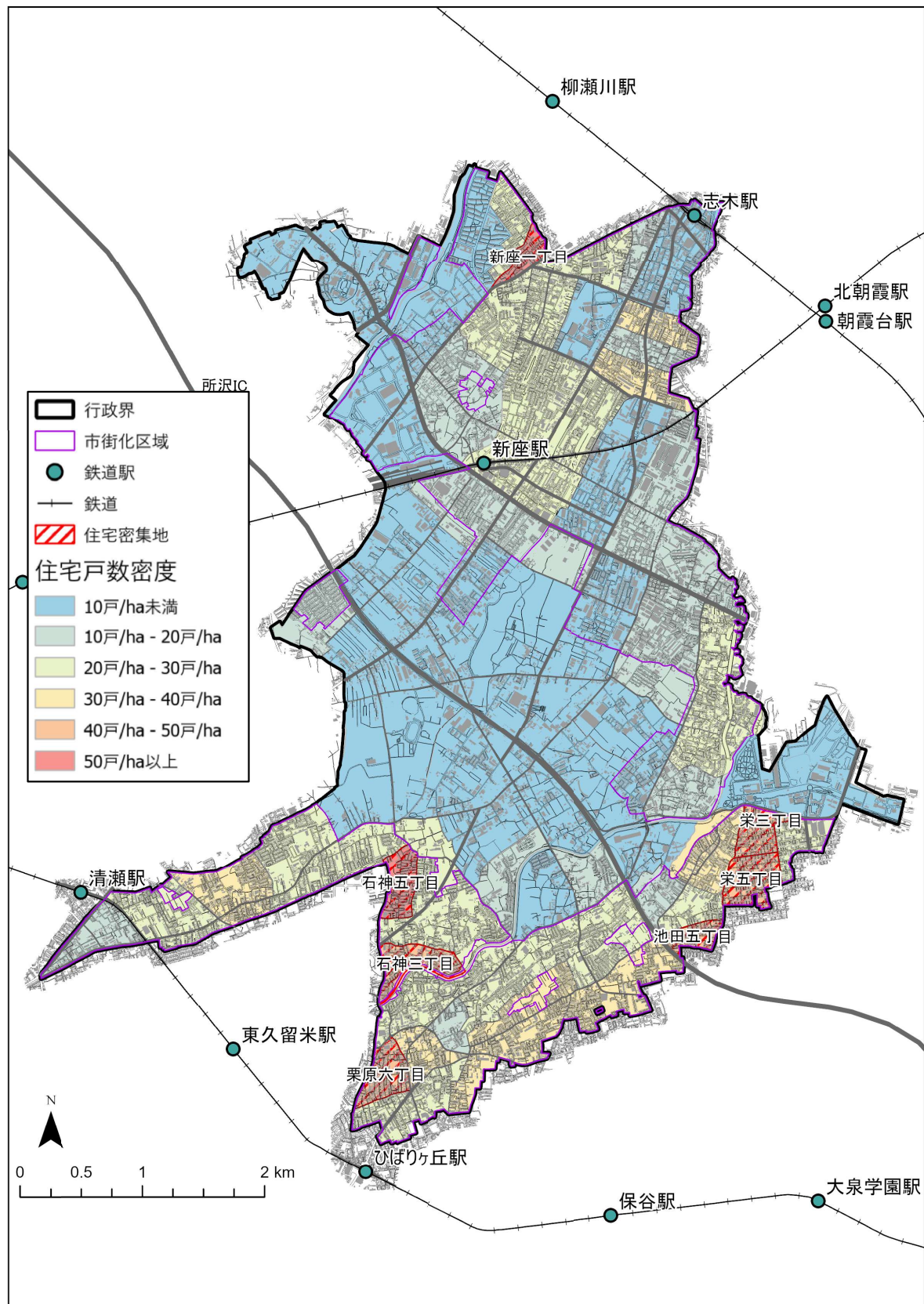
※国勢調査において独自に町丁目や字により設定される調査区

表 住宅密集地の状況(住宅戸数密度が 30 戸/ha 以上の町丁目)

小地域	住宅戸数密度	不燃領域率※	住宅密集地に該当
栄一丁目	34.4 戸/ha	59.5%	
栄二丁目	30.6 戸/ha	47.4%	
栄三丁目	44.5 戸/ha	32.6%	○
栄五丁目	47.7 戸/ha	29.9%	○
栗原三丁目	31.8 戸/ha	51.6%	
栗原六丁目	44.6 戸/ha	36.6%	○
新座一丁目	54.5 戸/ha	25.5%	○
新堀一丁目	33.2 戸/ha	45.4%	
石神三丁目	42.0 戸/ha	39.3%	○
石神五丁目	57.9 戸/ha	26.7%	○
池田五丁目	46.4 戸/ha	30.7%	○
東一丁目	35.4 戸/ha	50.4%	
東三丁目	35.6 戸/ha	41.6%	
片山三丁目	30.0 戸/ha	51.4%	
野寺三丁目	30.4 戸/ha	46.7%	
野寺四丁目	39.3 戸/ha	41.0%	
野寺五丁目	32.2 戸/ha	58.2%	

資料（不燃領域率）：内閣府「地震時等の電気火災の発生・延焼等の危険解消に取り組むべき地域」の指定の参考となる不燃領域率及び戸建て住宅密度、木防建べい率の推計値に係るデータ 平成 30(2018)年作成

図 住宅密集地の状況



資料：前頁データより作成

⑤ 大規模盛土造成地

大規模盛土造成地とは、盛土造成地のうち、盛土の面積が 3,000 m²以上（谷埋め型大規模盛土造成地）か盛土をする前の地盤面の水平面に対する角度が 20° 以上で、かつ、盛土の高さが 5 m 以上（腹付け型大規模盛土造成地）の要件を満たすものをいいます。

本市では腹付け型大規模盛土造成地が居住誘導区域内に 1 箇所、居住誘導区域外に 1 箇所指定されています。

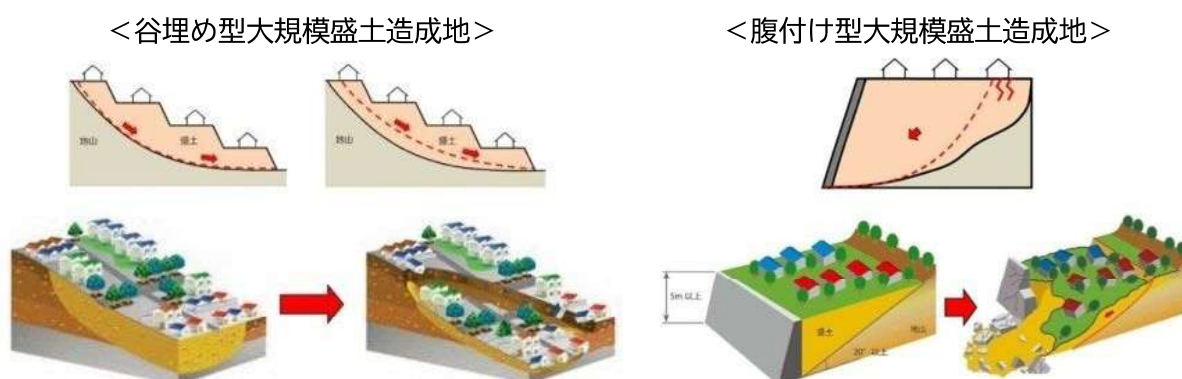
大規模盛土造成地は、大きな地震や大雨の際に全国各地で崖崩れ又は土砂の流出による被害を引き起こしており、盛土等が滑動崩落を起こすリスクがあります。災害リスク分析では、大規模造成地周辺の建物分布状況などを踏まえ、大地震発生の際の課題を抽出します。

図 大規模盛土造成地のイメージ



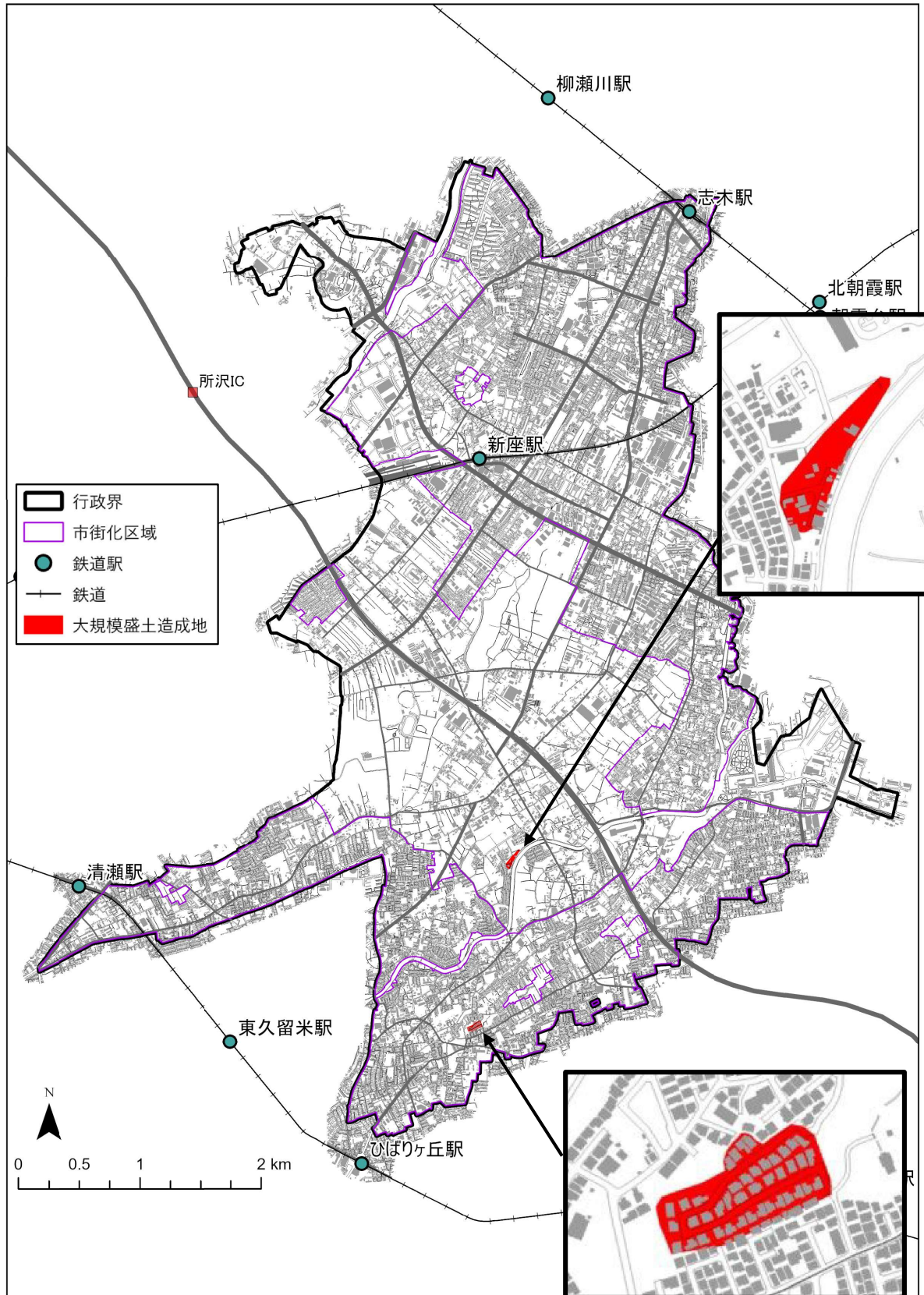
資料：大規模盛土造成地の滑動崩落対策について（国土交通省）

図 大規模盛土造成地の滑動崩落のイメージ



資料：大規模盛土造成地の滑動崩落対策について（国土交通省）

図 大規模盛土造成地の指定状況



資料：市作成データ（令和 7（2025）年）

⑥ 指定緊急避難場所の立地

指定緊急避難場所は、災害が差し迫った状況や発災時において、その危険から逃れるために緊急的に避難し、身の安全を確保することができる場所のことで、市内全域に41箇所が分布しており、そのうち34箇所が洪水時にも使用可能として指定されています。

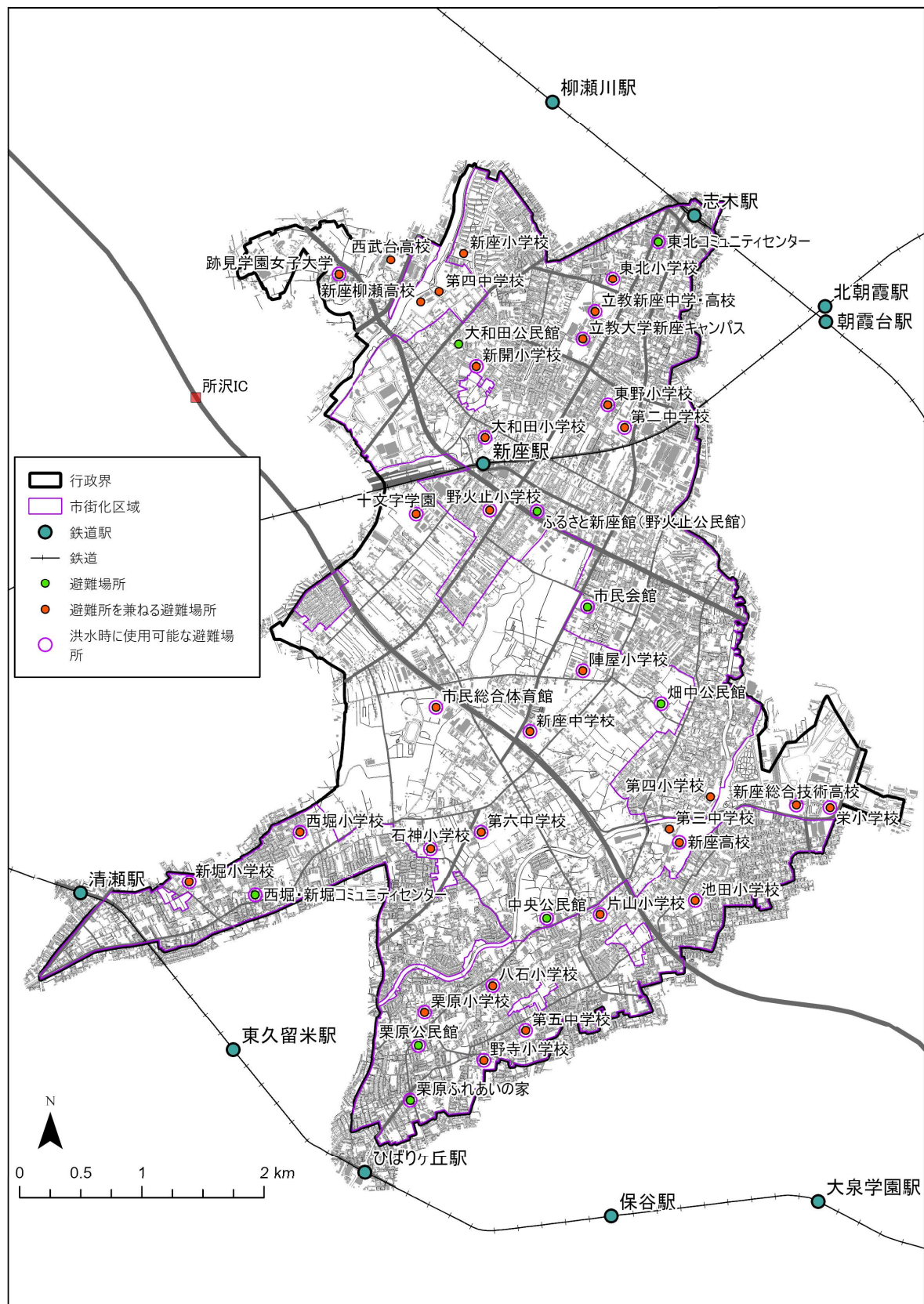
災害リスク分析では、指定緊急避難場所の配置状況を踏まえ、避難リスクの課題を抽出します。

表 指定緊急避難場所の一覧

番号	防災ブロック		名称	指定避難所を兼ねる施設	災害種別				
	区分	拠点			洪水	崖崩れ	地震	大規模な火災	内水氾濫
1	第1	●	第四小学校	●		●	●	●	
2			畑中公民館		●	●	●	●	●
3	第2		栄小学校	●	●	●	●	●	●
4			池田小学校	●	●	●	●	●	●
5		●	片山小学校	●	●	●	●	●	●
6			第三中学校	●		●	●	●	
7			中央公民館		●	●	●	●	●
8			第六中学校	●	●	●	●	●	●
9			新座総合技術高校	●	●	●	●	●	●
10			新座高校	●	●		●	●	●
11			八石小学校	●	●	●	●	●	●
12			野寺小学校	●	●	●	●	●	●
13	第3		石神小学校	●	●	●	●	●	●
14		●	栗原小学校	●	●	●	●	●	●
15			栗原公民館		●	●	●	●	●
16			栗原ふれあいの家		●	●	●		●
17			第五中学校	●	●	●	●	●	●
18	第4	●	西堀小学校	●	●	●	●	●	●
19			新堀小学校	●	●	●	●	●	●
20			西堀・新堀コミュニティセンター		●	●	●	●	●
21			市民総合体育館	●	●	●	●	●	●
22	第5		野火止小学校	●	●	●	●	●	●
23			陣屋小学校	●	●	●	●	●	●
24			市民会館		●	●	●	●	●
25		●	新座中学校	●	●	●	●	●	●
26			十文字学園女子大学	●	●	●	●	●	●
27	第6	●	新座小学校	●		●	●	●	
28			新開小学校	●	●	●	●	●	●
29			大和田公民館			●	●	●	
30			大和田小学校	●	●	●	●	●	●
31			第四中学校	●		●	●	●	
32			西武台高校	●			●	●	
33			新座柳瀬高校	●		●	●	●	
34			跡見学園女子大学	●	●	●	●	●	●
35	第7	●	東北小学校	●	●	●	●	●	●
36			立教新座中学・高校	●	●	●	●	●	●
37			立教大学新座キャンパス	●	●	●	●	●	●
38			東北コミュニティセンター		●	●	●	●	●
39	第8		ふるさと新座館（野火止公民館）		●	●	●	●	●
40			東野小学校	●	●	●	●	●	●
41		●	第二中学校	●	●	●	●	●	●

資料：新座市地域防災計画（令和8(2026)年2月改訂）を参考に作成

図 指定緊急避難場所の分布状況



資料：新座市地域防災計画（令和 5（2023）年）

⑦ 緊急輸送道路

埼玉県や本市の新座市地域防災計画では、大規模な地震等の災害が発生した場合に救命活動や物資輸送を行うため、重要な路線を緊急輸送道路として定めています。

また、新座市地域防災計画においては、倒壊によって緊急輸送道路を閉塞するおそれのある建築物の耐震化に取り組むことが位置づけられています。

災害リスク分析では、緊急輸送道路の配置状況を踏まえ、建物倒壊によるリスクなどの課題を抽出します。

表 埼玉県指定の緊急輸送道路(新座市関連)

区分	基準	該当道路
第一次特定 緊急輸送道路	消火活動や人命救助を最優先として高速道路や国道など 4 車線道路とこれを補完する広域幹線道路	○関越自動車道 ○国道 254 号 ○国道 463 号
第一次 緊急輸送道路	地域間の支援活動としてネットワークさせる主要幹線路線	○国道 254 号 ○主要地方道 さいたま東村山線 (国道 254 号との交点～都県境) ○一般県道 東京朝霞線
第二次 緊急輸送道路	地域内の防災拠点などを連絡する路線	○主要地方道 保谷志木線 ほか

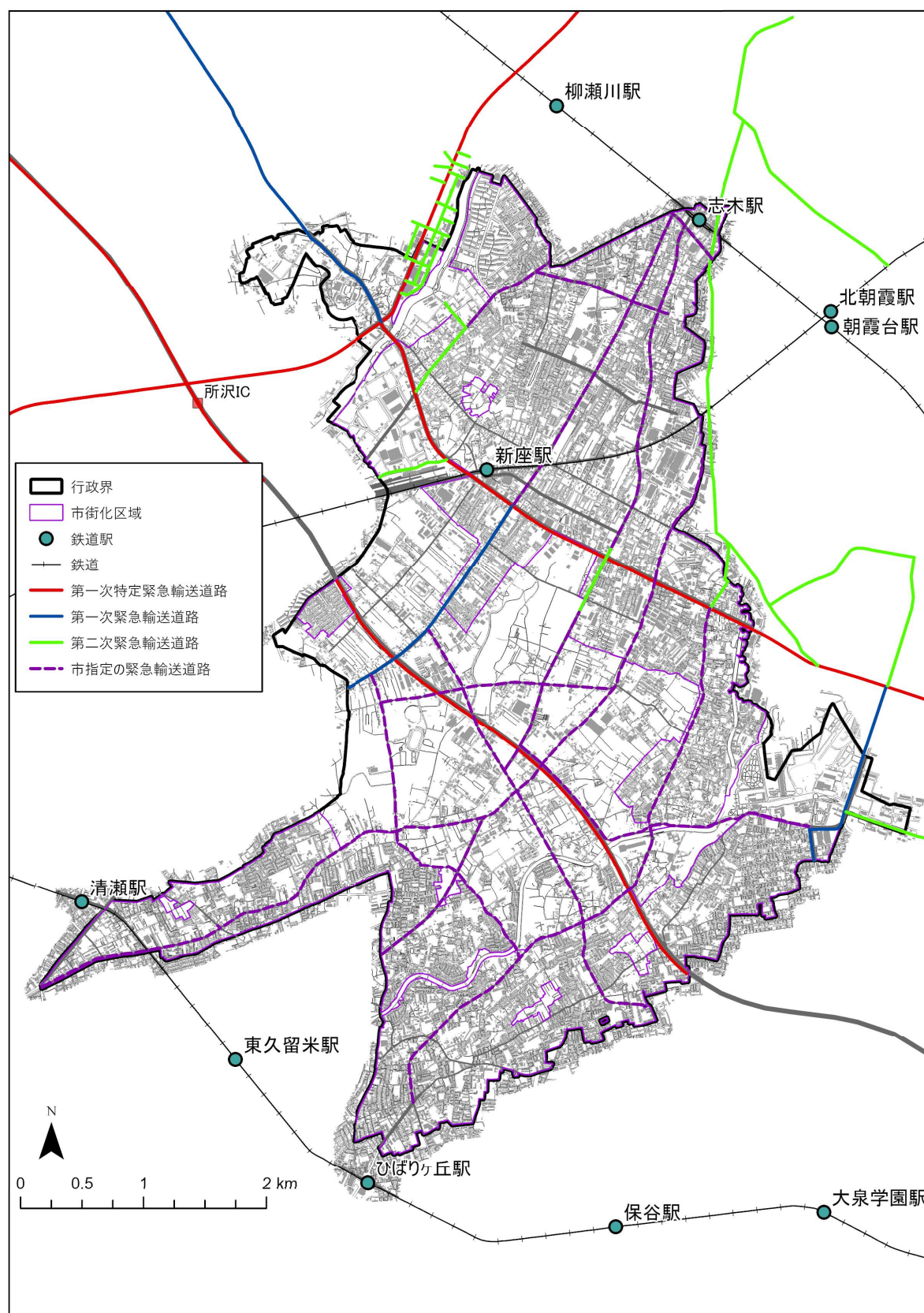
資料：新座市地域防災計画（令和 5 (2023) 年）

表 市指定の緊急輸送道路

路線名	指定区間
国道 254 号	新座市全域
国道 463 号	新座市全域
主要地方道 さいたま東村山線	新座市全域
主要地方道 保谷志木線	新座市全域
一般県道 川越新座線	新座市全域
一般県道 東京朝霞線	新座市全域
市道第 1 号線	新座中央通り、平林寺大門通り、都県境～水道道路との交点
市道第 2 号線	東北通り
市道第 5 号線	水道道路
市道第 7 号線	産業道路
市道第 8 号線	陣屋通り
市道第 9 号線	市場坂通り
市道第 113 号線	富士見新道、馬喰橋通り
市道第 117 号線	関越側道（新座消防署～馬場運動場） 黒目川沿い（馬場運動場～大橋）

資料：新座市地域防災計画（令和 8(2026) 年 2 月改訂）及び埼玉県緊急輸送道路図（令和 7 (2025) 年 7 月現在）を参考に作成

図 緊急輸送道路の指定状況



資料：新座市地域防災計画（令和 8（2026）年 2 月改訂）及び
埼玉県緊急輸送道路図（令和 7（2025）年 7 月現在）を基に作成

(8) 財政

1) 歳入・歳出

歳入の推移については、令和5(2023)年度決算における歳入総額は、約654億円です。直近の10年間の推移を見ると、国の補助制度の積極的な活用などにより、増加傾向にあります。

なお、令和2(2020)年度においては、新型コロナウイルス感染症への対応に向けた交付金等により、国庫支出金が大幅に増加しました。

また、主な自主財源である市税収入については、近年250億円程度で推移していますが、本市の生産年齢人口は減少傾向にあり、今後大幅な伸びが見込まれる状況ではありません。

図 歳入の推移



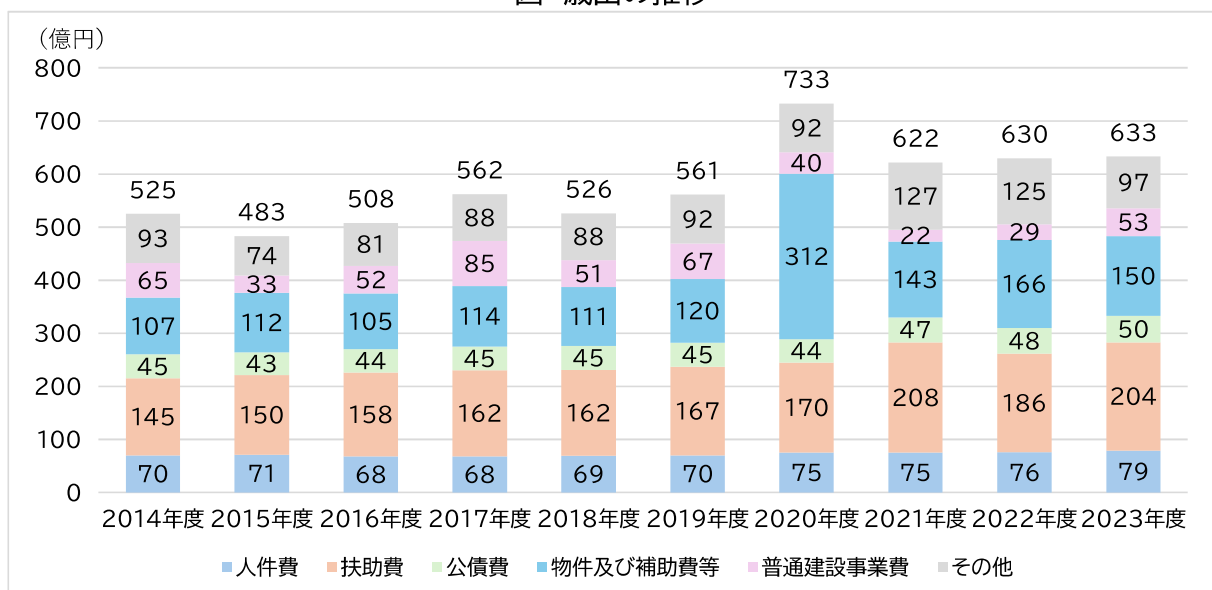
資料：各年度決算カード

歳出の推移については、令和5(2023)年度決算における歳出総額は、約633億円です。直近の10年間の推移を見ると、扶助費の増加が顕著であり、平成26(2014)年度の約145億円に対し、令和5(2023)年度は約204億円と約1.4倍となっており、扶助費の増加が歳出全体を押し上げている状況です。

今後、少子高齢化の進行を見据えると、ますます扶助費等の社会保障経費が増大し、市全体の財政運営がこれまで以上に厳しさを増すことが予測されます。

なお、令和2(2020)年度においては、歳入と同様に、新型コロナウイルス感染症への対応として、国の交付金を活用しつつ様々な補助を行ったことから、補助費等が大幅に増加しています。

図 歳出の推移



資料：各年度決算カード

2) 整備年度別公共施設等の状況

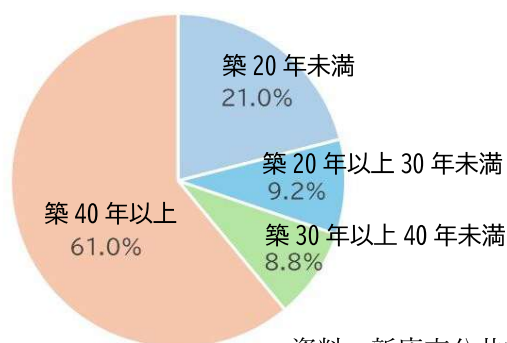
本市では、人口の急増期における市民ニーズ等に応えるため、昭和40年代から昭和50年代にかけて、公共施設を数多く整備しており、建築後40年を経過している施設が約60%、建築後30年以上経過している施設は全体の約70%と老朽化が進行しています。

このことから、今後多くの施設が一斉に更新時期を迎えることによる大きな財政負担が想定されます。

将来の更新費用を試算した結果、今後40年間に要する更新費用の総額は約1,397億円で、年平均では34.9億円となります。

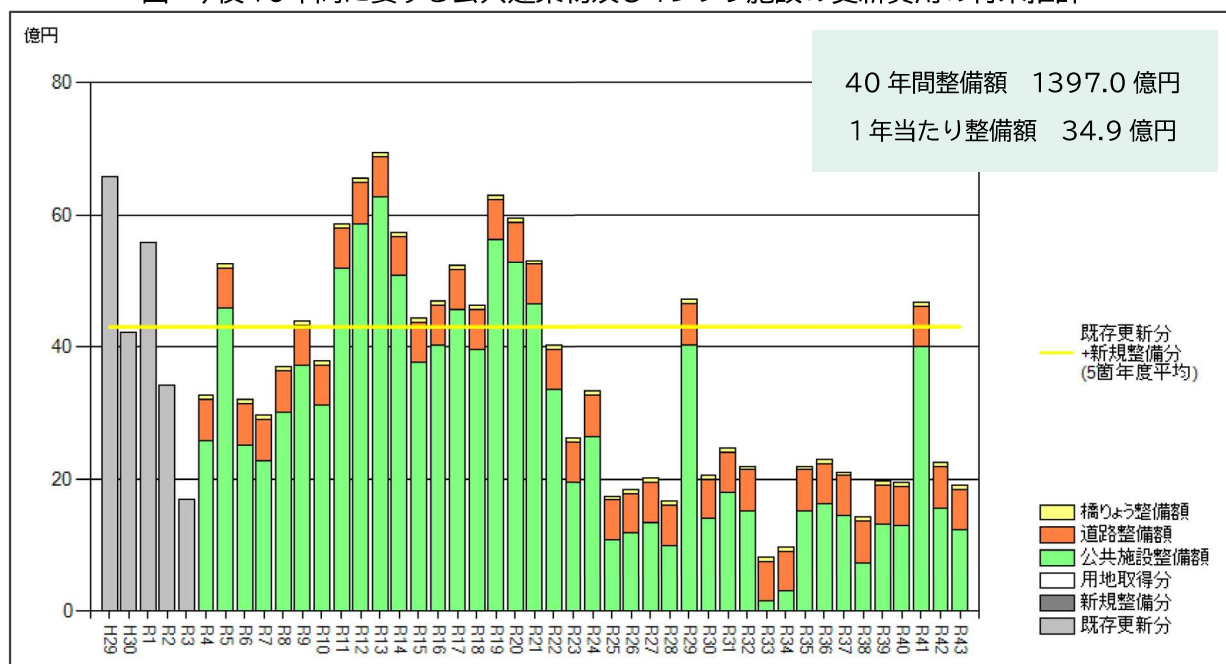
現在の市の財政状況を勘案すると、同規模の投資的経費を今後毎年度支出していくことは難しいため、適正な維持管理のために必要となる財源は年間数億円程度不足していくことが予想されます。

図 公共建築物の築年数別延床面積の割合



資料：新座市公共施設等総合管理計画
(令和 5 年 3 月改訂)

図 今後40年間に要する公共建築物及びインフラ施設の更新費用の将来推計



資料：新座市公共施設等総合管理計画(令和 5 年 3 月改訂)

2-2 都市構造上の課題

上位・関連計画におけるまちづくりの方向性を整理するとともに、2-1の各項目で記載した本市の現況特性から、本市の都市構造の課題を整理します。

■上位・関連計画におけるまちづくりの方向性

まちづくりの方向性	● 都市づくりの基本理念の一つとして「コンパクトなまちの実現」が掲げられており、歩いて暮らせるまちづくりや、駅を中心に多様な都市機能の集積を図ることが掲げられている。[新座都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針] ● 都市整備に関する基本政策として、市街地環境の向上、有効な土地利用の推進、バリアフリー・ユニバーサルデザインによるまちづくりの推進、空家等対策体制の整備が挙げられている。[第5次新座市総合計画] ● 全体構想においては、質の高い市街地環境の形成や既存の自然環境との調和、鉄道、路線バス及びこれを補完する交通システムの利便性向上などが挙げられている。[新座市都市計画マスタープラン] ● 将来都市構造において、都市高速鉄道12号線の延伸構想や都市計画道路保谷朝霞線の整備に伴う市街地検討ゾーンが定められている。[新座市都市計画マスタープラン]
-----------	--

■現況及び課題

人口	● 将来人口推計によると、本市の人口は緩やかに減少し続ける見込みだが、令和22(2040)年までの人口減少率はそれほど大きくない。一方、高齢化率は当面上昇し続ける見通しであり、令和22(2040年)には高齢者人口が人口全体の約3割を占める見込みである。 ● 市街化区域の人口密度はほぼ横ばいの状況であるが、県南地域の平均を大きく上回っており、一部の市街化調整区域内にも人口集中地区が分布している。令和22(2040)年においても、おおむね高い人口密度が維持される見込みとなっており、今後も医療や福祉、商業などの生活利便施設の維持が望まれる。 ● 転出入においては、特に東京都の近隣自治体からの転入が多く転入超過となっており、この社会増が本市の人口維持に寄与している。転入時の拠点周辺への居住を促進するため、都市機能の集約を図り、拠点周辺の利便性を高めていく必要がある。
土地利用	● 現在は堅調な住宅需要が見られるが、人口減少に伴う空地・空家等の増加が懸念されるため、空地・空家等の抑制・改善を図り、地域の賑わいを維持することが望まれる。 ● 工業系用途地域の準工業及び工業地域においては、一部で工場と住宅が混在しているため、土地利用の混在を抑制し、良好な居住環境の形成が望まれる。 ● 市街化調整区域内には多く雑木林や農地など良好な自然環境が広がる一方、住宅用地や工業用地の割合も高くなっている。 ● 市域の縁辺部である志木駅周辺、清瀬駅周辺、ひばりヶ丘駅北口周辺には、特に多くの建物が分布している。

市街地整備	● 現在施行中又は未着手となっている土地区画整理事業の推進により、良好な基盤整備が行われた市街地への居住促進及び人口定着を図る必要がある。 ● 都市高速鉄道12号線の延伸や、(仮称)新座スマートインターチェンジ設置構想、関連計画に定める新たな市街地整備の検討等の進捗に合わせ、周辺地域の計画的なまちづくりを考える必要がある。
生活利便施設	● 日常的な利用が見込まれる生活利便施設については、高い人口カバー率を保っており、今後もその立地を維持していく必要がある。
交通	● 3路線4駅の駅勢圏であり、各駅が分散して立地している。 ● バス路線は、市内の拠点や生活利便施設だけでなく、周辺自治体の駅にアクセスする市民の重要な移動手段となっているため、今後も路線の維持が求められる。 ● 高齢化の進行から交通弱者が増加し、公共交通へのニーズがさらに高まると予測される一方、地域によっては事業採算性の悪化等による運行サービスが縮小も見込まれる。現在の人口カバー率が維持された場合でも市内の一部に交通空白地域が見られることから、今後の公共交通の運行サービス縮小の可能性を見越した新たな交通手段の検討が必要である。
防災	● 市内のほとんどが標高20m以上であり、5.0m以上の浸水が想定されるエリアはないが、柳瀬川周辺では洪水により浸水深3.0m以上が想定されるエリアがある。この他、豪雨の際に度々冠水しているエリアがあり、全国的に水害の頻発や激甚化の傾向があることから、浸水に対する事前対策や避難のための対策が求められる。 ● 土砂災害が想定されるエリアにも住居等があり、災害発生時の早期の避難対応が求められる。 ● 地震に対しては比較的強いとされているものの、柳瀬川や黒目川周辺で液状化や揺れやすさの危険度が高く、市街化区域内にも地震発生時の地域の危険度が高いエリアがあり、事前対策や早期の避難対応が求められる。 ● 特に市南部に木造住宅の密集する地域が分布しており、地震後の火災の際に延焼の拡大による大規模な二次災害につながるリスクが高いため、初期消火活動に寄与する取組や、火災に強い住宅への転換を促す必要がある。
財政	● 市税収入については、今後大幅な伸びが見込まれない一方、近年増加傾向にある扶助費は今後も増加することが見込まれる。 ● 昭和40年代から昭和50年代にかけて数多く整備された公共施設やインフラ施設の老朽化による維持・管理・更新費が増大しており、効率的な維持・管理・更新や集約化・複合化による、持続可能な都市基盤の維持が必要である。

2－2で挙げた市の現況・特性からみえる様々な課題を、立地適正化計画における5つの視点から都市構造上の課題として整理しました。第3章においてはこの課題を踏まえて、本計画におけるまちづくりの方針と課題解決のための誘導方針を設定します。

都市構造上の課題

居住

本市の人口は、当面は緩やかな減少にとどまると予想されているものの、将来的な人口減少及び高齢化率の上昇は避けられない状況です。また、鉄道駅が行政区域の縁辺部に立地していることなどから、市街化調整区域を含め市の全域に居住が分散しています。

都市機能

民間の商業施設や診療所等の生活利便施設は駅周辺に集積しているものの、公共施設については分散した人口の分布状況を受けて市域全体に分散しており、市街化調整区域にも多く立地している状況です。

また、公共施設については老朽化や維持管理費の増大により建て替えや統廃合が加速すると予想されることから、各地域の住民の利便性や各施設の機能の維持・充実のための立地条件を考慮しつつも、施設の更新に合わせてコンパクトシティの形成に向けた都市機能の緩やかな集約を図る必要があります。

公共交通

本市では、交通結節点となる鉄道駅が縁辺部を含めて分散していることから、多極型の都市構造が基本となります。そのため、各地域から中心拠点へのアクセスや拠点間での相互アクセスの利便性を図ることが必要となります。

一方、現在は路線バス及びにいバスによる交通圏域が市の人口の9割以上をカバーしているものの、今後は運転士等の人手不足によりサービスの縮小も懸念されるため、新たな交通手段を導入する可能性の検討も求められます。

防災

本市は、土砂災害や地震、水害におけるリスクが高いエリアは河川沿いなど一部にとどまる一方で、近年の豪雨時には市内各所で道路冠水や床上・床下浸水が発生しており、気候変動等による災害の激甚化・頻発化の影響は今後も続く懸念されます。

また、本市には、特に南部などに木造密集地が広く分布している地域があることから、地震に伴い発生する火災などの二次被害への対策も重要となります。

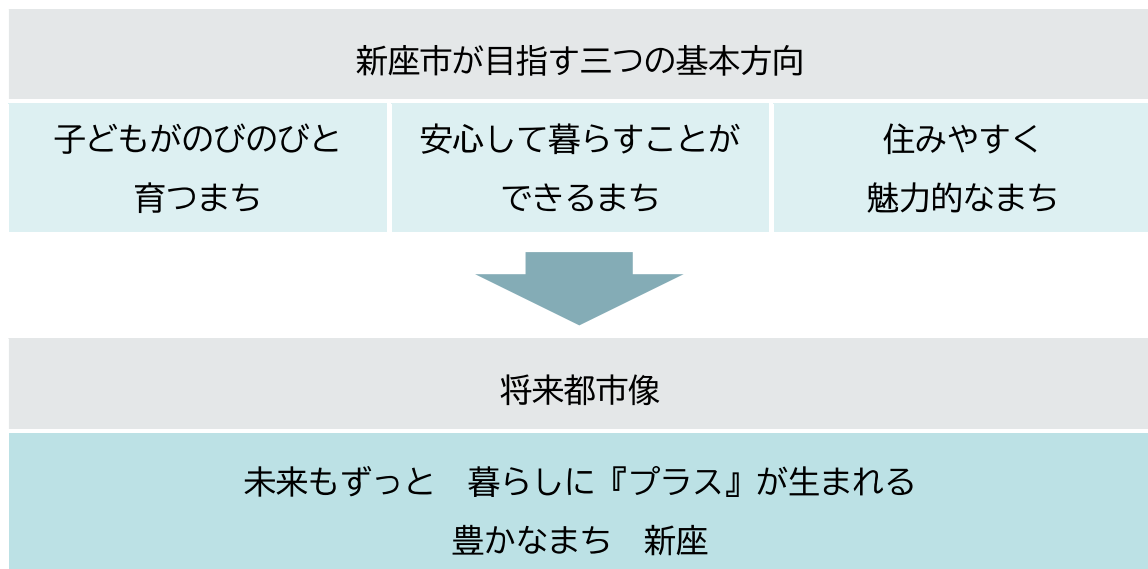
将来構想

都市高速鉄道12号線延伸による新駅設置の構想、関越自動車道のスマートICの新設など、具体的な時期は見えていないものの、実現後には市の都市構造が大きく変化し、市全体の活性化につながるプロジェクトが構想されており、将来の都市構造を見据えたまちづくりの検討が必要です。

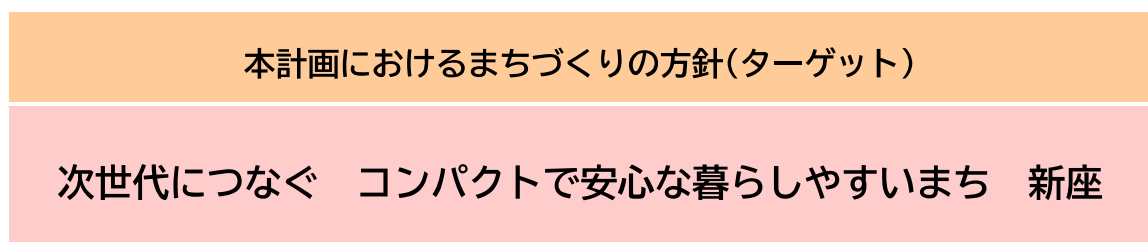
第3章 まちづくりの基本方針と目指すべき都市の骨格構造

3-1 まちづくりの方針(ターゲット)

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、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。



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必要があります。

3-2 誘導方針

2-2で整理した都市構造上の課題に対し、その解決に向けた誘導方針を以下のとおり定めます。

課題解決のための誘導方針	
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	居住 1 緩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 人口減少が大きく進む段階に備え、災害リスクが高いエリア等を中心に、緩やかな集約に向けた意識醸成や制度づくりを進めます。 また、子どもから高齢者まで快適に暮らし続けられるまちの実現に向けて、本市の高い交通利便性と貴重な自然が共存する地域特性を活かしつつ、脱炭素社会を見据えた効率的な都市基盤の充実を進め、居住の誘導を図っていきます。
	都市機能 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 拠点ごとの位置付けに応じて、医療・福祉・子育て・商業施設や、行政サービス施設、文化施設などを誘導し、都市機能の集約化を図るとともに、公共施設の複合化等による機能強化を推進することで、拠点の利便性を高めます。 また、各拠点について滞在快適性の向上に取り組み、にぎわいと魅力に満ちたまちの実現を目指します。
	公共交通 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 拠点間のアクセスを確保するため、既存のバス路線の見直しや交通結節点における機能向上等により利便性の向上を図り、公共交通の利用者増とサービス水準の維持の好循環を目指します。 一方で、担い手不足によるサービス縮小を見据え、民間バス路線ではカバーできない地域の交通を補完する手段として、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を確保するほか、環境負荷の低減に向けたシェアサイクルの充実等の取組も検討します。
	防災 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 今後高い確率で発生が予想されている巨大地震や、これまでの想定を超えた降雨による水害への対策に加え、火災発生の際に延焼する危険性の高い住宅密集地の改善に向けて、都市基盤の強化や市民の防災意識の醸成に取り組み、都市防災力の向上を推進します。
	将来構想 5 将来構想を踏まえた段階的なまちづくり 都市構造の大きな変化を伴うプロジェクトについては、今後の進捗状況を勘案しつつ、本計画における拠点や誘導区域等の設定について見直しを行うなど、段階を踏まえたまちづくりを検討します。

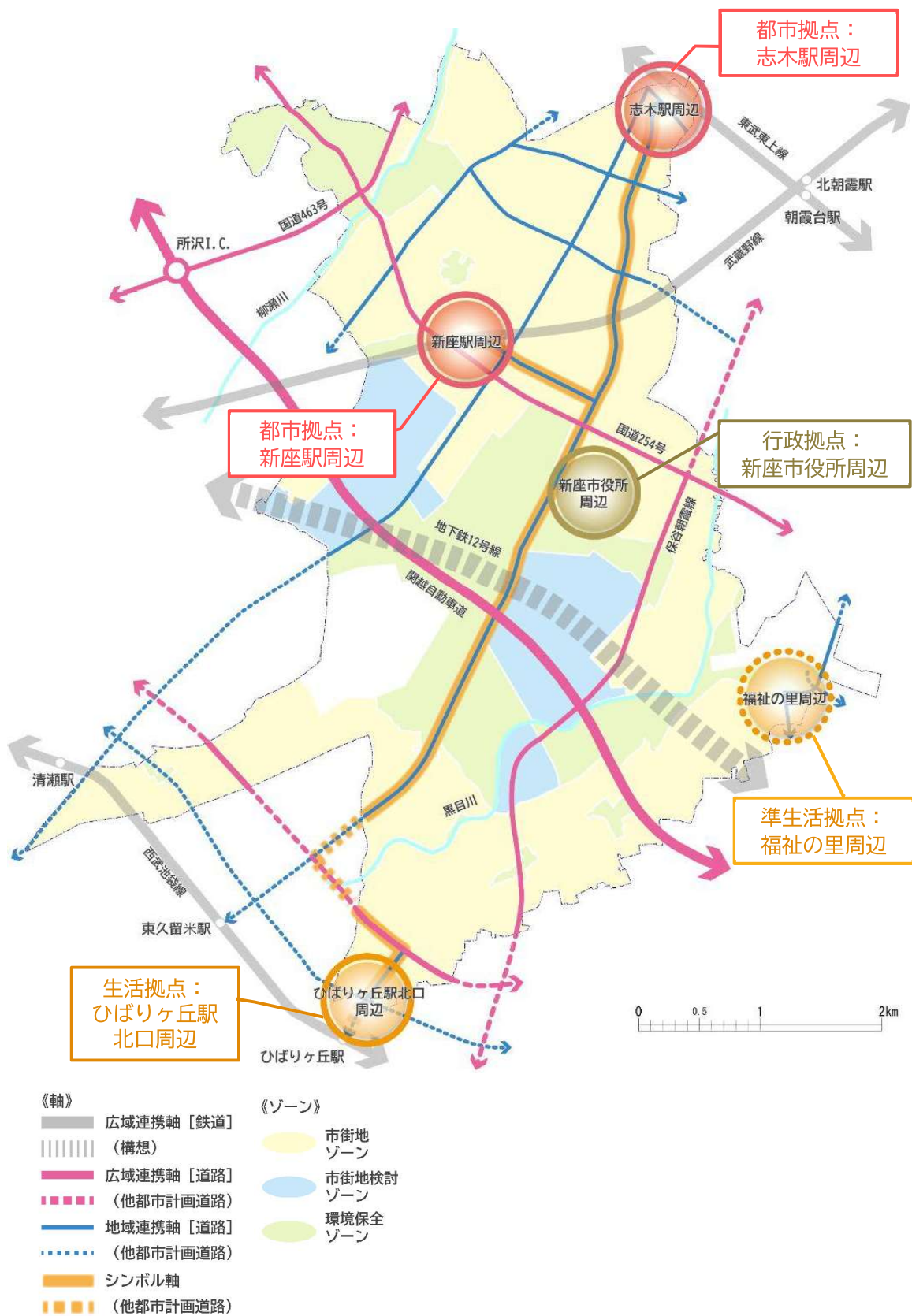
3-3 目指すべき都市の骨格構造

立地適正化計画については、都市計画マスタープランと一体的なものとして作成することが求められています。そこで、本計画における目指すべき都市の骨格構造については、P.3に掲載する新座市都市計画マスタープランに定めている将来都市構造図を踏まえ、都市拠点、行政拠点、生活拠点に加え、福祉の里周辺を準生活拠点として設定します。

なお、各拠点の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、都市機能誘導区域を設定します。（→都市機能誘導区域の設定については、P.92以降を参照）

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	東武東上線の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るとともに、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 武蔵野線の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、医療施設等が集積している。また、駅北側では土地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集積が期待されるなか、市中央部の中心地として更なる機能集積を目指します。
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・文化施設が集積している。多くのバス路線が通過している。また、にいバスの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	西武池袋線のひばりヶ丘駅に近接しており、市内でも特に人口密度が高い地域のひとつである。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、にいバスにより新座市役所やひばりヶ丘駅へのアクセスが可能となっている。	・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。

図 目指すべき都市の骨格構造



資料：新座市都市計画マスタープランにおける将来都市構造図を基に作成