

第4章 居住誘導区域

4-1 居住誘導区域の考え方

(1) 居住誘導区域の設定方針

1) 国による設定の指針

居住誘導区域は、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、人口減少局面においても一定エリアの人口密度を維持することで、様々な行政コストを圧縮し、行政サービスの継続とサービス水準低下の抑止を図るために定める区域です。

また、歩いて暮らせるまちづくりを推進することで、地域の賑わい創出やコミュニティの持続性確保を目指します。

居住誘導区域については、目指すべきまちづくりの方針や課題解決のための誘導方針などを踏まえ、一定の人口密度や公共交通を含めた生活利便性を確保すべき区域として検討・設定します。

なお、「立地適正化計画作成の手引き(※以下、「手引き」という)」（国土交通省）では、居住誘導区域の望ましい区域像が次のように挙げられています。

① 生活利便性が確保される区域

○都市機能誘導区域となるべき中心拠点や地域・生活拠点に、徒歩・自転車・端末交通等を介して容易にアクセスすることのできる区域や、鉄道駅・バス停の徒歩・自転車利用圏に存する区域から構成される区域

② 都市機能の持続的確保が可能な面積範囲内の区域

○医療・福祉・商業等の日常生活サービス機能の持続的な確保が可能な面積範囲内の区域

○社会保障・人口問題研究所の将来推計人口等をベースに、区域外から区域内に現実的に誘導可能な人口を勘案しつつ、区域内において少なくとも現状における人口密度を維持、あるいは低下抑制することを基本に検討

※民間施設を含む都市機能の持続性確保に必要な人口密度としては、計画的な市街化を図るべき区域とされる市街化区域の設定水準が一つの参考となりますが、人口減少が進んでいる地域においては、実情に応じて実現可能な人口密度を設定する必要があります。

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、浸水被害等により甚大な被害を受ける危険性が少ない区域で、土地利用の実態等に照らして、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地域等には該当しない区域

2) 区域の設定方針

居住誘導区域は、原則として市街化区域内に定める必要があります。

また、立地適正化計画は、コンパクトなまちづくりを推進するものであるため、市街化区域全域を居住誘導区域に定めることは、適切ではありません。

しかし、本市の市街化区域の人口密度は、おおむね市街地形成の基準となる40人/haを上回っており、高密度である100人/ha以上のエリアも多く、また、当面は急激な人口減少は起こらないと予想されています。

こういった状況を踏まえ、本計画における居住誘導区域については、市街化区域全体から災害リスクが高いエリアや非可住地等を除外する方法で設定します。

居住誘導区域から除外すべき区域及び除外を検討すべき区域の候補は、以下のとおりです。

■ 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
- 災害レッドゾーン
 - ➡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
- 災害イエローゾーン等、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（うち浸水深3 m以上の区域が対象）、家屋倒壊等氾濫想定区域

■ 区域に含める際に考慮すべき区域

- 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
- 公共交通の利便性確保が困難な区域
 - ➡交通空白地域
- 保全すべき一団の農地
 - ➡生産緑地地区の区域
- 人口密度の低下が想定される区域
 - ➡低未利用地・将来的に人口密度低下が想定される区域 等

3) 居住誘導区域から除外する区域の検討

居住誘導区域に含めない区域及び含めることを考慮する区域について、本市における指定・分布状況と、設定の方針を整理します。

なお、市街化調整区域についてはあらかじめ検討対象外とします。

① 居住誘導区域から除外を検討する区域と設定の方針

ア 土砂災害特別警戒区域（P.41～42参照）	
区域の概要	・急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、建築物に損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる区域。 ・法令により、居住誘導区域を定めないものとされている（都市再生特別措置法）。
指定の状況	・規模は大きくないものの、黒目川沿いの一部のほか、畑中一丁目、石神四丁目や栗原三丁目付近等に点在。
方針	・法令により居住誘導区域を定めないものとされているため、<u>除外する</u>。

イ 土砂災害警戒区域（P.41～42参照）	
区域の概要	・急傾斜地の崩壊等が発生した場合に、住民等の生命又は身体に危害が生じるおそれがあると認められる区域。 ・原則として、居住誘導区域に含まないこととすべきとされている（都市計画運用指針）。
指定の状況	・土砂災害特別警戒区域と同じく野火止台地の崖地付近に分布しており、特に馬場二丁目にやや広いエリアが指定されている。
方針	・区域の災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害防止や被害軽減のための施設の整備状況等を総合的に勘案して判断することとされているが、急傾斜地の崩壊等については発生直後に被害が生じ、発生後の避難が困難であることから、居住誘導区域から<u>除外する</u>。

ウ 急傾斜地崩壊危険区域（P.43参照）	
区域の概要	・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て指定される区域。 ・法令により、居住誘導区域を定めないものとされている（都市再生特別措置法）。
指定の状況	・栄一丁目の一部（妙音沢）が指定されている。
方針	・法令により居住誘導区域を定めないものとされているため、<u>除外する</u>。

エ 浸水想定区域(洪水・内水) (P.46、53参照)	
区域の概要	・国や県が、管理する河川について、想定最大規模降雨により当該河川が氾濫した場合に浸水が想定される区域を指定するもので、浸水深によって段階的に定められている。【洪水】 ・想定最大規模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に浸水が想定される区域【内水】 ・原則として、居住誘導区域に含まないこととすべきとされている(運用指針)。
指定の状況	・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、狭い範囲ではあるものの3.0m以上の浸水が予想されているエリアがある。【洪水】 ・柳瀬川の周辺で特に浸水深が大きくなっている。【内水】
方針	・両区域とも、垂直避難が困難となる<u>浸水深3.0m以上の区域</u>については居住誘導区域から除外する。 ・<u>浸水深3.0m未満の区域</u>については、当該区域における防災・減災対策を講じることを前提として、居住誘導区域に<u>含める</u>。

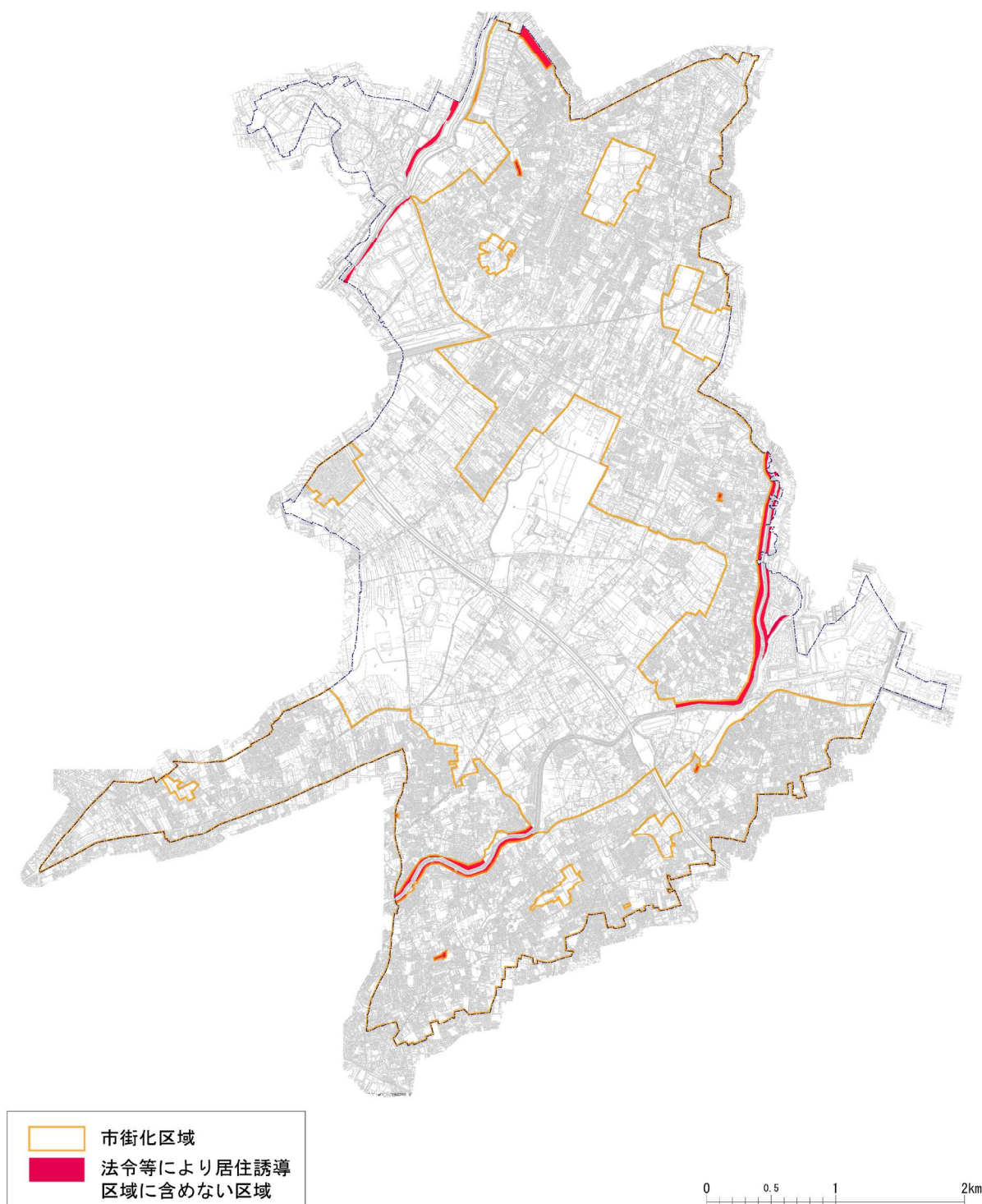
オ 家屋倒壊等氾濫想定区域 (P.50、51参照)	
区域の概要	・国や県が、管理する河川について、堤防決壊に伴って家屋等の倒壊・流失をもたらすような激しい氾濫流や河岸浸食の発生することが想定される区域。 ・原則として、居住誘導区域に含まないこととすべきとされている(運用指針)。 ・新座市域においては河岸浸食のみ区域が指定されている。
指定の状況	・柳瀬川及び黒目川の沿川部が指定されている。 ・特に黒目川については両岸の全区域で指定されており、住宅地も多く含まれている。
方針	・区域の災害リスク、警戒避難体制の整備状況、災害防止や被害軽減のための施設の整備状況等を総合的に勘案して判断するとされているが、堤防決壊に伴う氾濫流については発生直後に被害が生じ、発生後の避難が困難であることから、居住誘導区域から除外する。

カ 非可住地	
区域の概要	・土地利用の実態等に照らして、工業系用途に該当する区域は、居住誘導区域として望ましくないとされている(手引き)。 ・大学等の敷地についても規模が大きな非可住地であるため、居住誘導区域からの除外を検討する。
分布の状況	・本市では、大和田二丁目及び三丁目、中野二丁目、野火止八丁目、畑中三丁目等に工業地域又は準工業地域に指定されている地域がある ・北野一丁目に立教大学の新座キャンパスが所在。
方針	・工業系用途地域においては、周辺土地の利用状況や、幹線道路の接続状況等を考慮した上で居住誘導区域を設定する（P.89参照）。 ・立教大学の敷地については、現状で住宅が立地していないことから、居住誘導区域から除外する。

キ 交通空白地域（P.38参照）	
区域の概要	・本計画においては、公共交通サービス圏域(鉄道駅から半径800m以内、バス停から半径300m以内)に含まれない地域のことを指す。
分布の状況	・本市の市街化区域においては、おおむね全域が公共交通サービス圏域に含まれており、交通空白地域はごく一部のエリアにとどまっている。
方針	・居住誘導区域は、都市の中心拠点及び生活拠点に、公共交通によって比較的容易にアクセスすることができる、鉄道駅・バス停の徒歩利用圏であることが望ましいとされている。本市の交通空白地域に規模の大きなものはなく、また人口密度の高いエリアが多いことから、居住誘導区域からは除外せず、<u>含める</u>。

ク 生産緑地地区	
区域の概要	・生産緑地制度は、市街化区域内において、防災や良好な生活環境の確保に効用があり、公共施設等の敷地として適している300㎡以上(新座市の場合)の農地を都市計画に定め、建築行為等を許可制により規制し、都市農地の計画的な保全を図る制度。生産緑地地区など将来にわたり保全することが適当な農地については、居住誘導区域に含めず、保全を図ることが望ましいとされている（運用指針）。
指定の状況	・本市では、257箇所・合計約90haの生産緑地地区が指定されている。（令和6年度末現在）
方針	・生産緑地地区は保全を図るべき農地であるため、居住誘導区域から除外する。ただし、生産緑地地区の指定が解除された場合は、居住誘導区域に含める。

図 災害ハザードによる除外エリア



② 工業系用途地域の設定について

工業系の用途地域については、原則として、主に軽工業の工場やサービス施設の立地を想定しており、小規模な工場と住宅が共存している準工業地域は居住誘導区域から除外せず、学校や病院等の立地が許容されない工業地域については居住誘導区域に含めないこととします。

ただし、次のエリアについては上位計画における位置付けや周辺の環境、工業用地としての整備状況等を鑑み、例外とします。

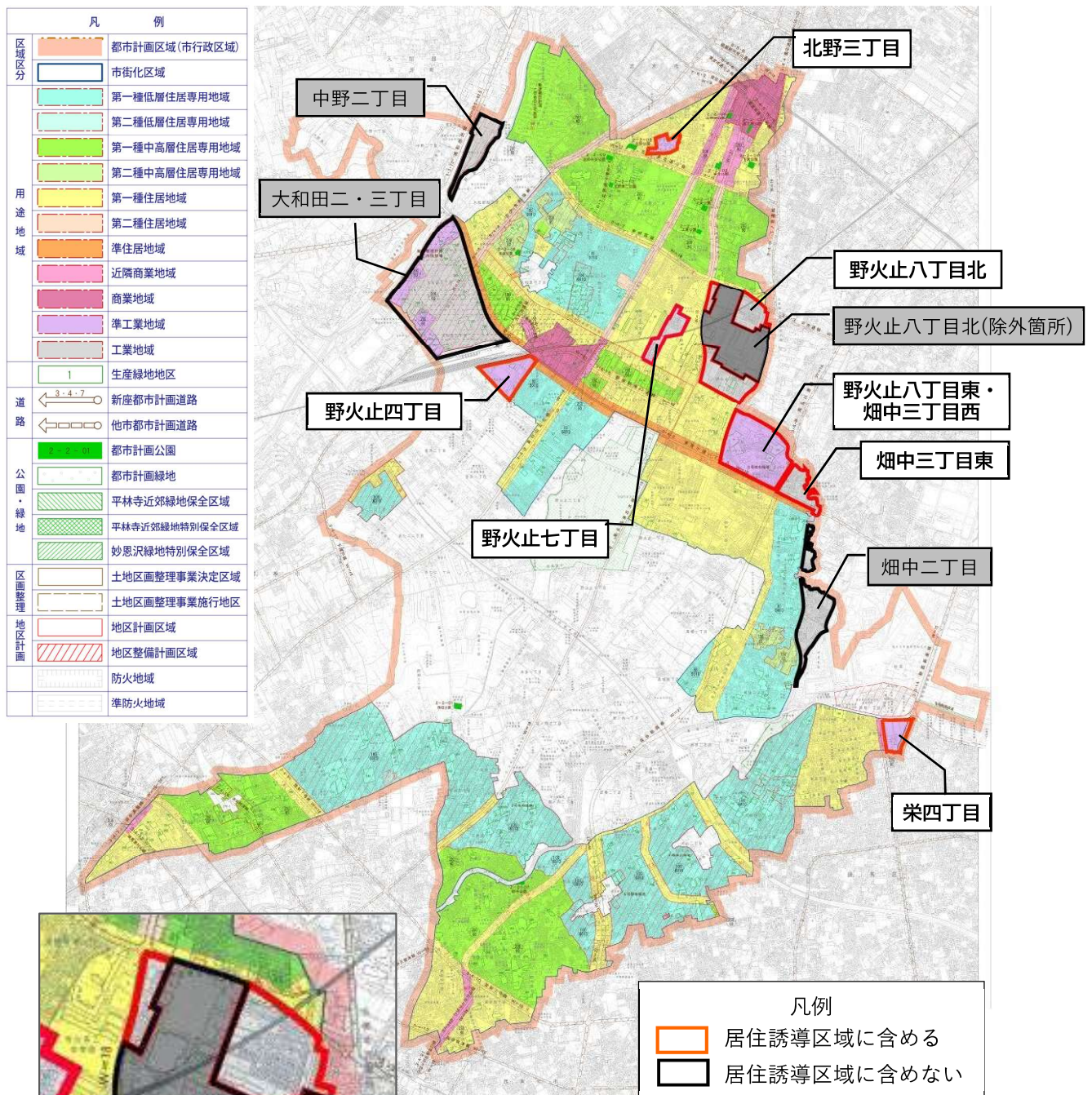
① 野火止七丁目(工業地域)	
設定の理由	・ 住居系用途(第一種住居)地域に囲まれており比較的規模が小さい(約5ha)。 ・ 幹線道路に接しておらず、工業用地としては利便性が低い。 ・ 南側は都市拠点である新座駅から1km圏内であり、住宅用地としての利便性が高い。 ⇒将来的には、周囲と一体的な住宅用地として土地利用することが望ましい。
方針	居住誘導区域に <u>含める。</u>

② 野火止八丁目北(工業地域)	
設定の理由	・ 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付けが無い。 ・ 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おおむね分離されており、それぞれの面積規模が大きい。
方針	<u>住宅が集積しているエリア</u> については居住誘導区域に <u>含める。</u>

③ 畑中三丁目東(工業地域)	
設定の理由	・ 野火止八丁目東・畑中三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付けが無い。
方針	居住誘導区域に <u>含める。</u>

④ 大和田二・三丁目(準工業地域のエリアについて)	
設定の理由	・ 工業系利用を目的とする土地区画整理事業を工業地域のエリアと一体的に実施している。 ・ 幹線道路に接しており、工業用地としての利便性が高い。 ・ 地区計画により、住宅の立地を制限している。
方針	居住誘導区域から <u>除外する。</u>

図 工業地域の取扱いについて



資料：新座都市計画図（一部省略）を基に作成

図 野火止八丁目北エリアの区分について

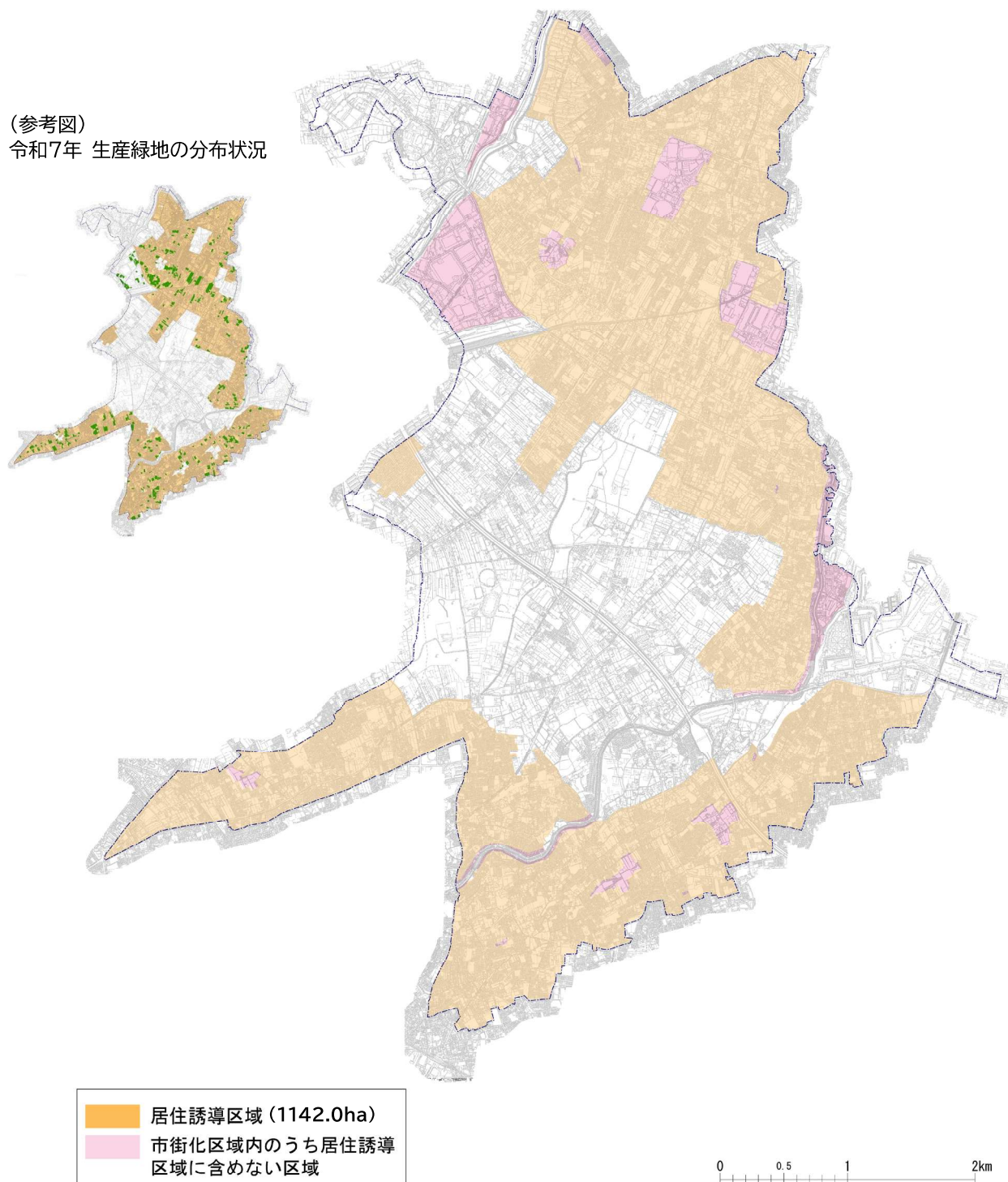
(2) 居住誘導区域の設定

本市の居住誘導区域を以下のとおり設定します。

図 居住誘導区域

(参考図)

令和7年 生産緑地の分布状況



第5章 都市機能誘導区域・誘導施設

5-1 都市機能誘導区域設定の考え方

(1) 都市機能誘導区域の設定方針

1) 国による設定の指針

都市機能誘導区域は、「医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう定めるべき」区域であり、原則として居住誘導区域内において設定するものとされています(都市計画運用指針)。都市機能の誘導及び集約によって当該区域の利便性を向上させることで、当該区域周辺への居住が緩やかに進み、コンパクトなまちの実現に近づくことが期待されます。

都市機能誘導区域については、立地適正化計画作成の手引きや都市計画運用指針において、以下のような区域に設定することが想定されています。

都市機能誘導区域の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
- 区域の規模は、一定程度の都市機能が充実している範囲で、かつ、徒歩や自転車等によりそれらの間が容易に移動できる範囲で定める。

2) 各拠点の特性の整理

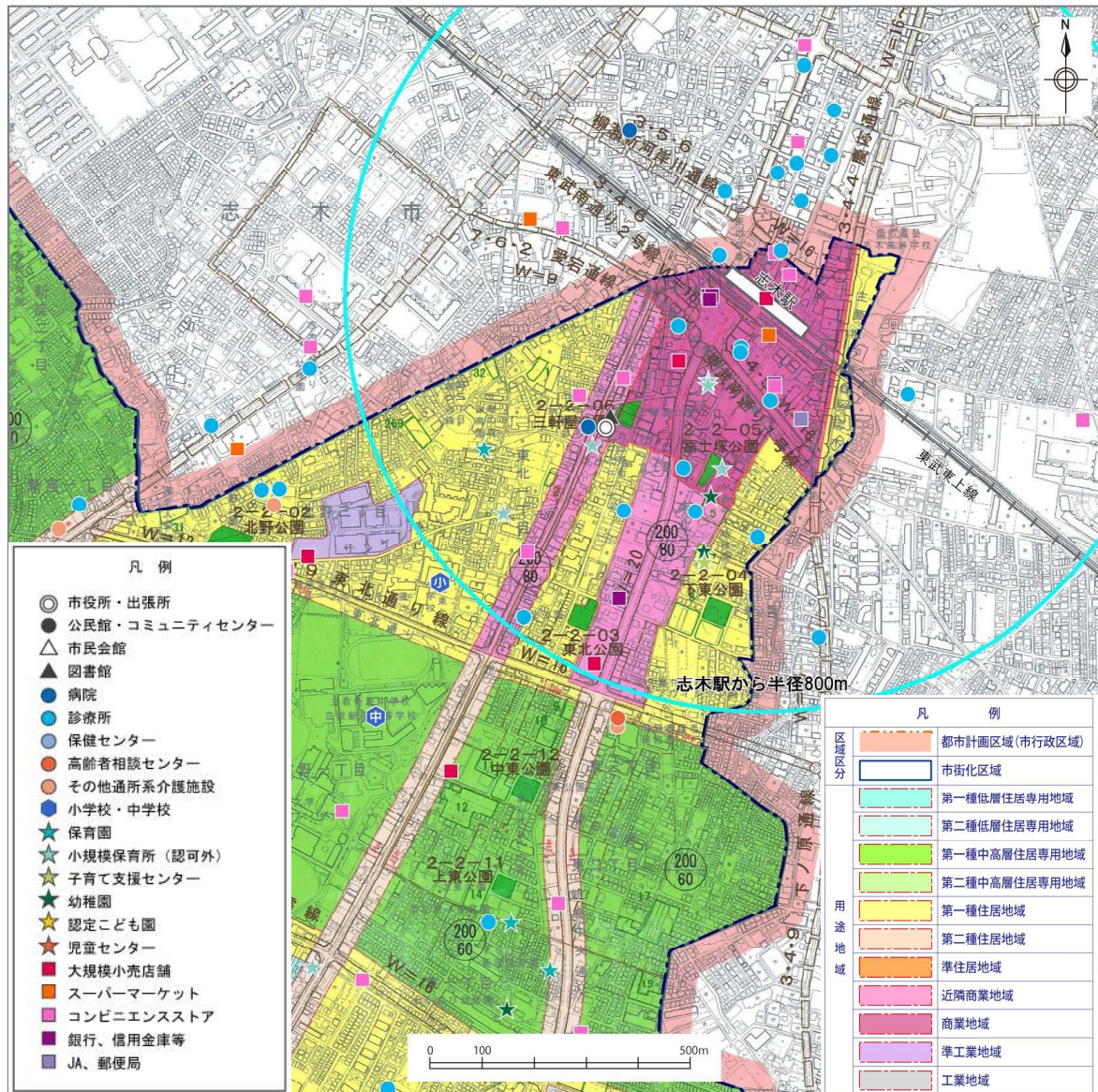
本市の都市機能誘導区域は、「目指すべき都市の骨格構造」の項で整理した拠点の特性及び区域設定の方向性に基つき、都市拠点である志木駅周辺、新座駅周辺と、行政拠点である新座市役所周辺、生活拠点であるひばりヶ丘駅北口周辺、準生活拠点である福祉の里周辺について設定します。

設定に当たり、各拠点周辺の現況及び特性を再整理します。

■志木駅周辺

拠点名	拠点の現況・特性
都市拠点 志木駅周辺	・市の北端に位置する、東武東上線の志木駅を中心とするエリア。 ・市内及び近隣の駅(新座駅、ひばりヶ丘駅、清瀬駅)のうち最も鉄道利用者が多く、乗り入れるバス系統も最多であり、本市で最大の交通結節点である。 ・多くの市民が利用する公共施設や病院、診療所、銀行、郵便局、駅併設の複合商業ビル、大型商業施設、幼稚園等が高度に集積している。 ・現在の東北コミュニティセンター及び三軒屋公園の所在地に、今後新たに(仮称)三軒屋公園等複合施設が整備され、令和11年度中に供用開始予定である。 ・駅南口に接続する都市計画道路東久留米志木線は、新座市都市計画マスタープランにおいてシンボルロードに位置付けられている。

図 志木駅周辺の施設立地状況

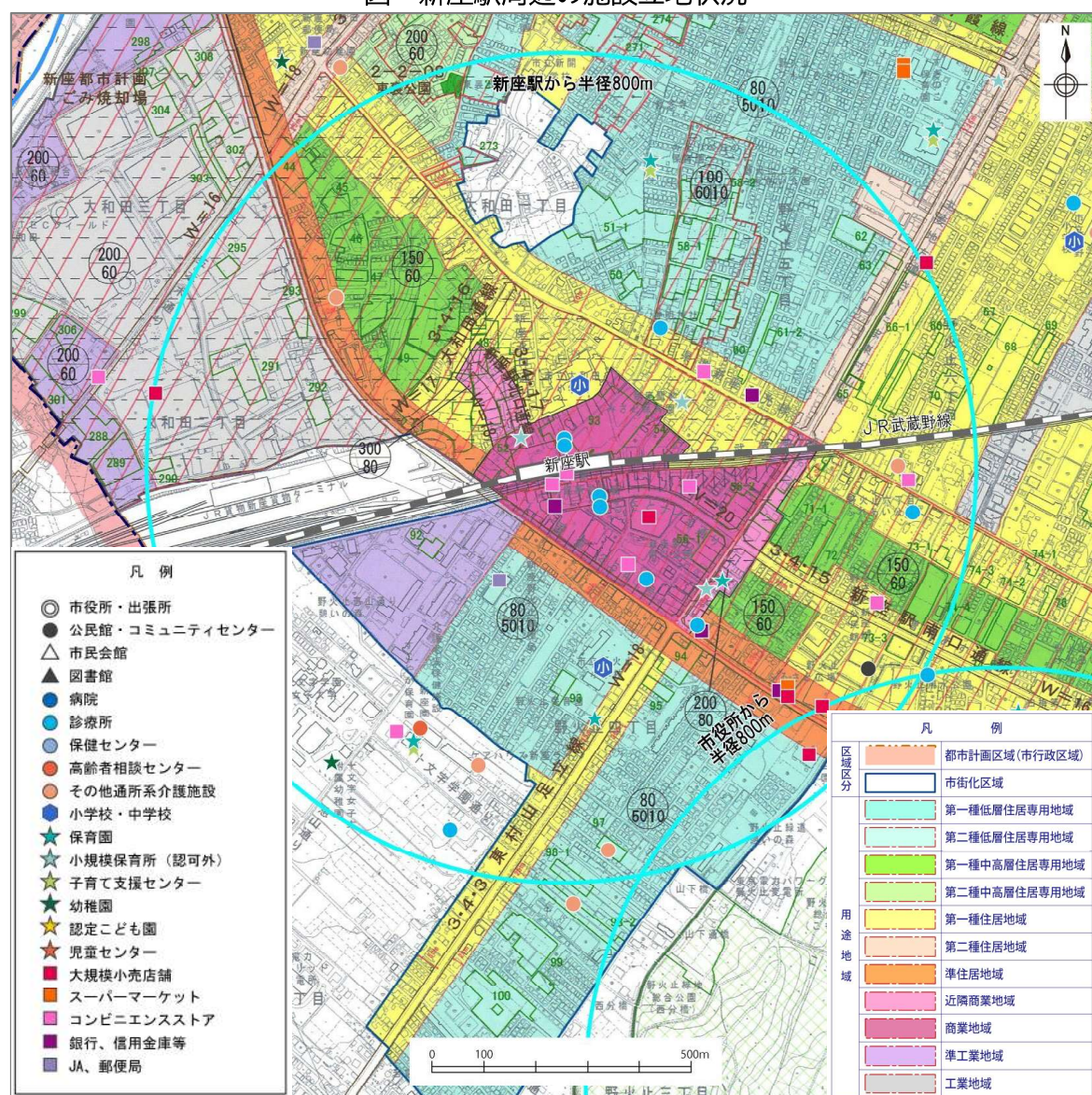


資料：新座都市計画図を基に作成

■新座駅周辺

拠点名	拠点の現況・特性
都市拠点 新座駅周辺	・市の中央部に位置する、J R武蔵野線の新座駅を中心とするエリア。 ・多くのバス路線の発着点である。 ・駅の南側には銀行やスーパーマーケット、診療所のほか、レジャー施設等が立地している。 ・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。 ・駅北側では土地区画整理事業が進められており、事業の進捗により、更に拠点性が高まることが想定される。 ・駅南口に接続する都市計画道路新座駅南口通線は、新座市都市計画マスタープランにおいてシンボルロードに位置付けられている。

図 新座駅周辺の施設立地状況

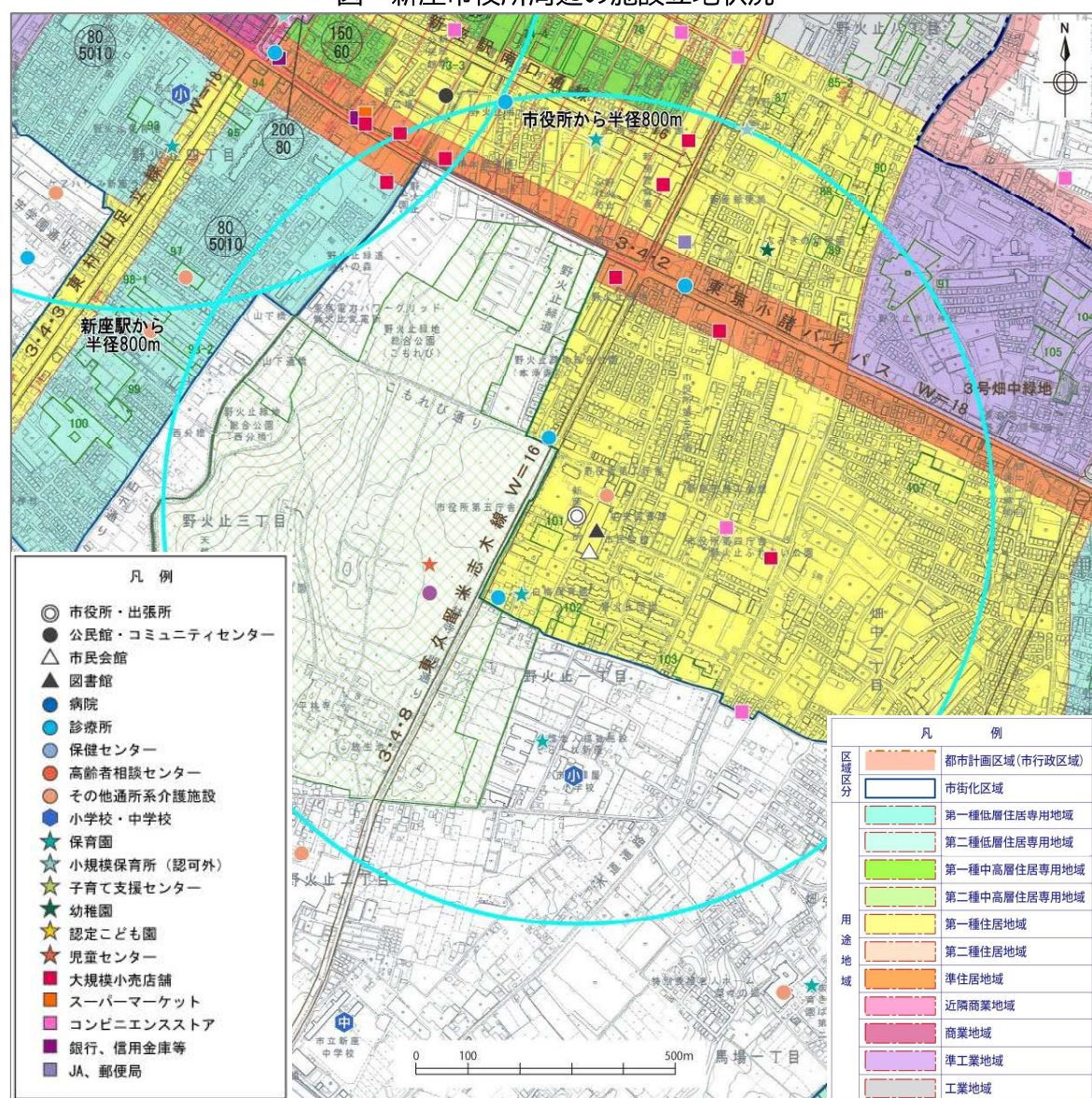


資料：新座都市計画図を基に作成

■新座市役所周辺

拠点名	拠点の現況・特性
行政拠点 新座市役所 周辺	・市域の中央部に位置する、市役所本庁舎を核とするエリア。 ・市役所各庁舎、市民会館、中央図書館など、多くの市民が利用する行政・文化施設が集積しているほか、保育園やスーパーマーケットも立地している。 ・市役所前のバス停には複数のバス路線が通っており、市内の様々な地域からアクセスしやすくなっている。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。 ・国道254号まで徒歩でアクセス可能であり、沿道の大型商業施設が利用可能である。 ・市役所に接する都市計画道路東久留米志木線は、新座市都市計画マスタープランにおいてシンボルロードに位置付けられている。

図 新座市役所周辺の施設立地状況

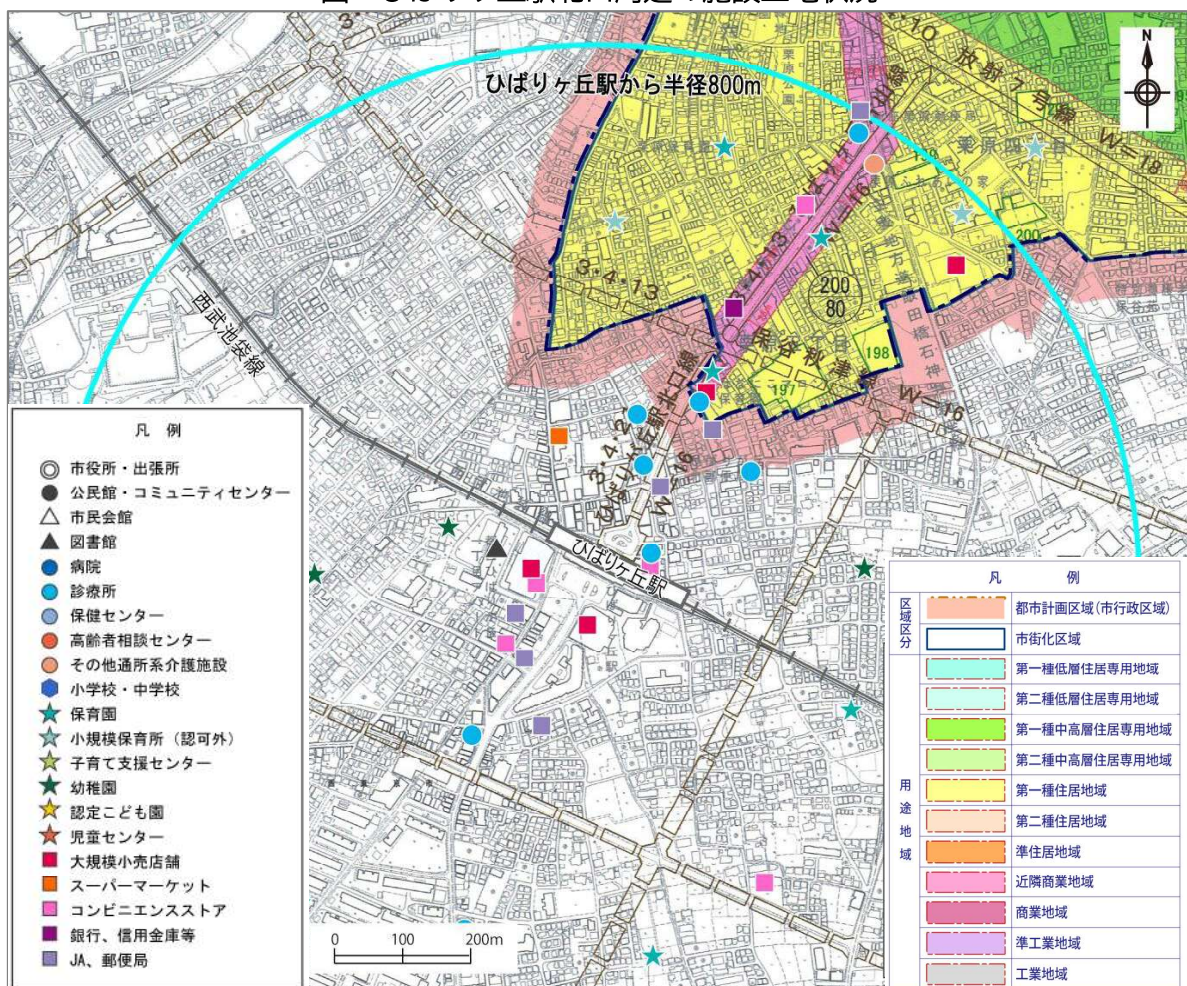


資料：新座都市計画図を基に作成

■ひばりヶ丘駅北口周辺

拠点名	拠点の現況・特性
生活拠点 ひばりヶ丘駅北口周辺	・市域南端から200mほど南に位置する、ひばりヶ丘駅を核とするエリア。 ・診療所や保育園、コンビニエンスストア、銀行等が立地しているほか、西東京市側にも多くの施設が集積している。 ・都市計画道路ひばりヶ丘片山線には市を縦断する路線バスが運行されており、運行本数も充実しているほか、栄方面を通して市役所とアクセスするにバスも運行されている。 ・区域内を通過する都市計画道路ひばりヶ丘片山線は、新座市都市計画マスタープランにおいてシンボルロードに位置付けられている。 ・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が都市機能誘導区域に設定されている。

図 ひばりヶ丘駅北口周辺の施設立地状況

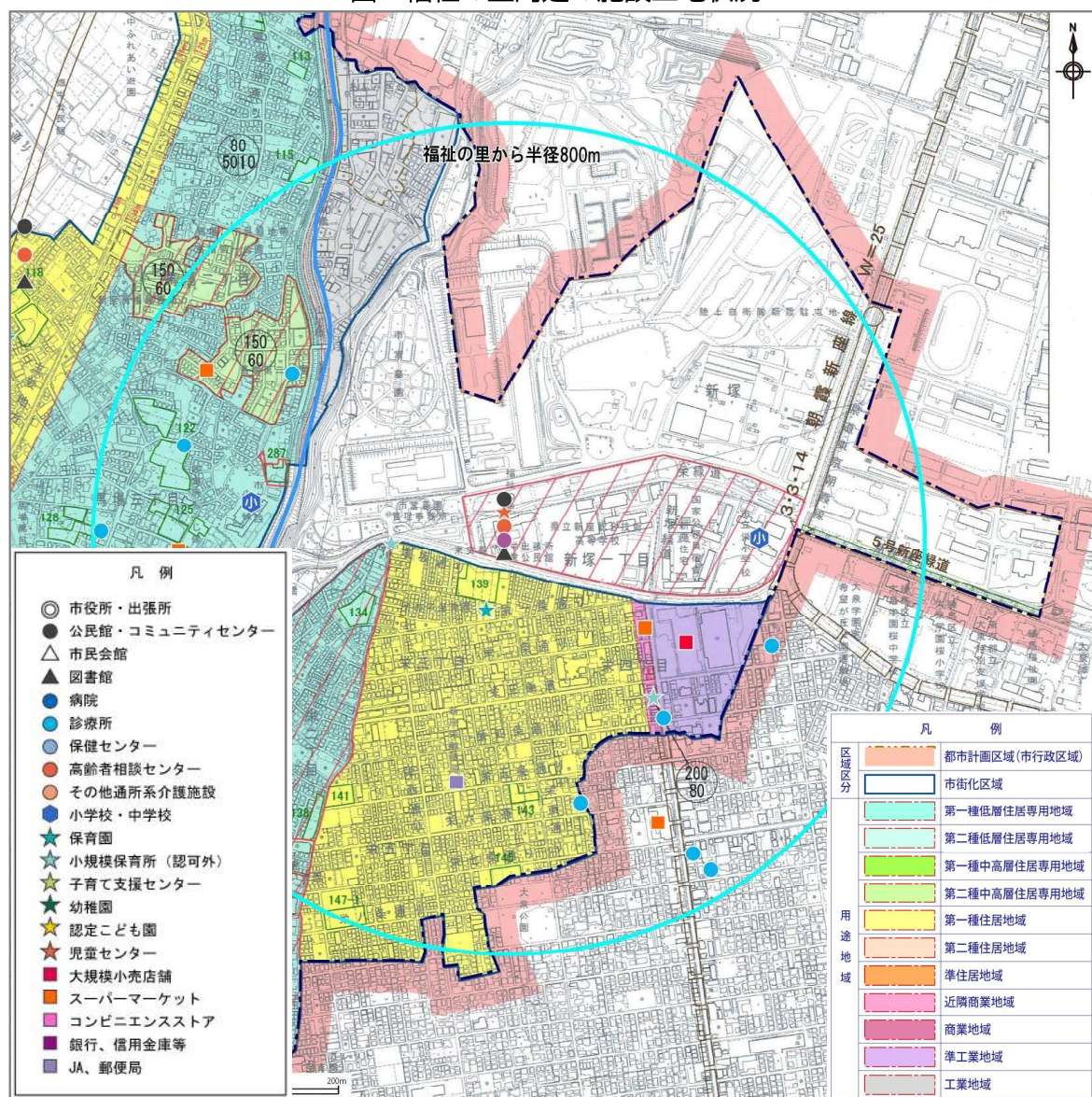


資料：新座都市計画図を基に作成

■福祉の里周辺

拠点名	拠点の現況・特性
準生活拠点 福祉の里 周辺	・市の東部に位置し、多くの世代が利用する福祉の里を中心とするエリア。 ・福祉の里は、高齢者施設、障がい者施設、児童センター、図書館、体育館の機能を有している。また、隣接する栄公民館には、公民館機能のほか、出張所も設置されているなど、一定の行政機能が集積している。 ・南側の県道東京朝霞線沿道には大型商業施設や診療所、小規模保育室等が集積している。 ・路線バスで朝霞駅及び大泉学園駅方面にバスで通勤する市民も多く見られるほか、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している。

図 福祉の里周辺の施設立地状況



資料：新座都市計画図を基に作成

3) 区域設定の方針

都市機能誘導区域の設定に当たっては、以下のような設定条件を基本として検討します。

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（駅及び公共施設）から半径 800m 程度を徒歩圏とみなし、それをおおむ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

③ 用途地域の指定状況

用途地域は、良好な市街地の形成と合理的な土地利用を図るために定められるもので、13 種類に分類されています。本市では工業専用地域と田園住居地域を除く 11 種類が指定されています。

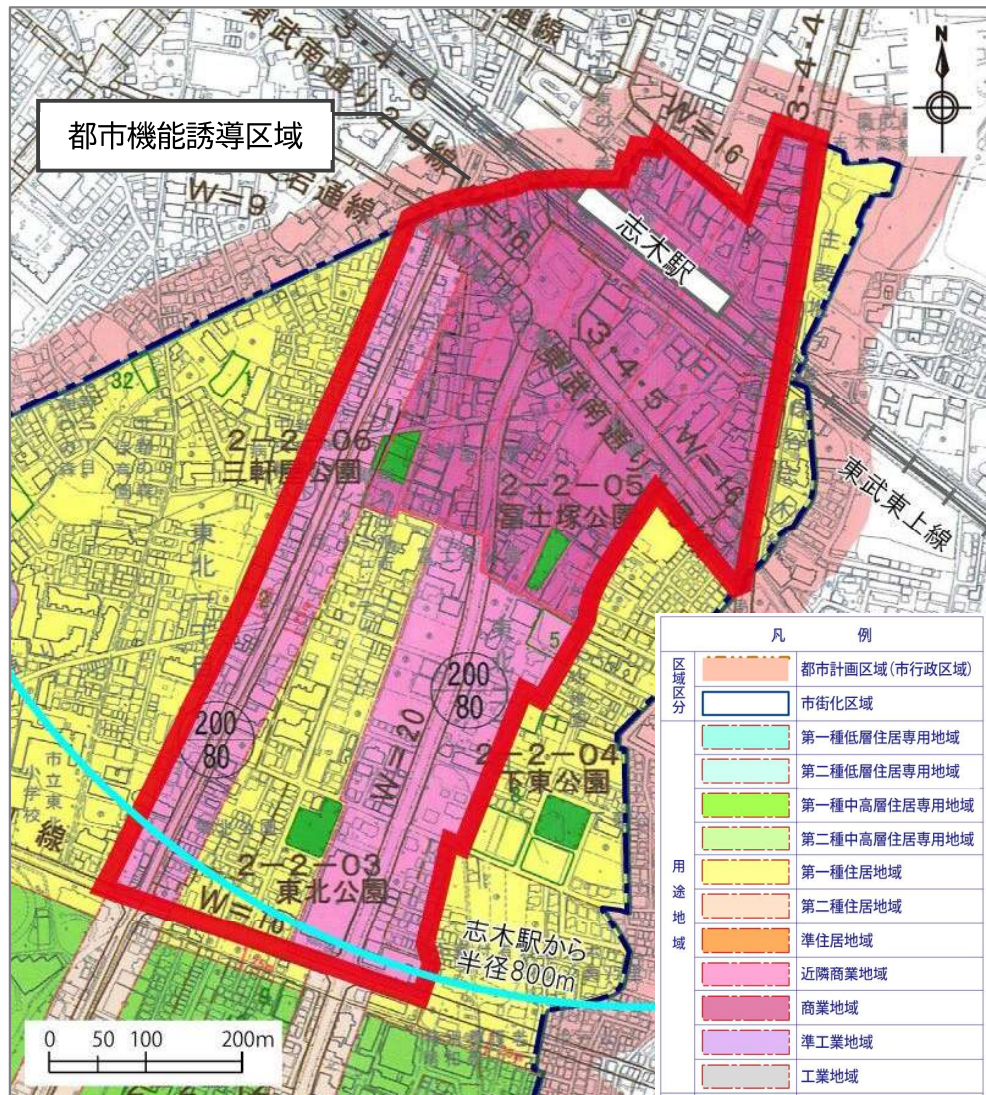
都市機能誘導区域は、日常生活に必要な医療、福祉、商業等の様々な施設の立地に適した区域である必要があることから、商業系の用途地域と、商業施設との共存を前提としている用途地域を中心に指定します。

	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。 ○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： ➡将来的に誘導施設の立地が想定される
	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	
	準工業地域	

(2) 都市機能誘導区域の設定

以上の設定条件から、本市の都市機能誘導区域を次のように定めます。

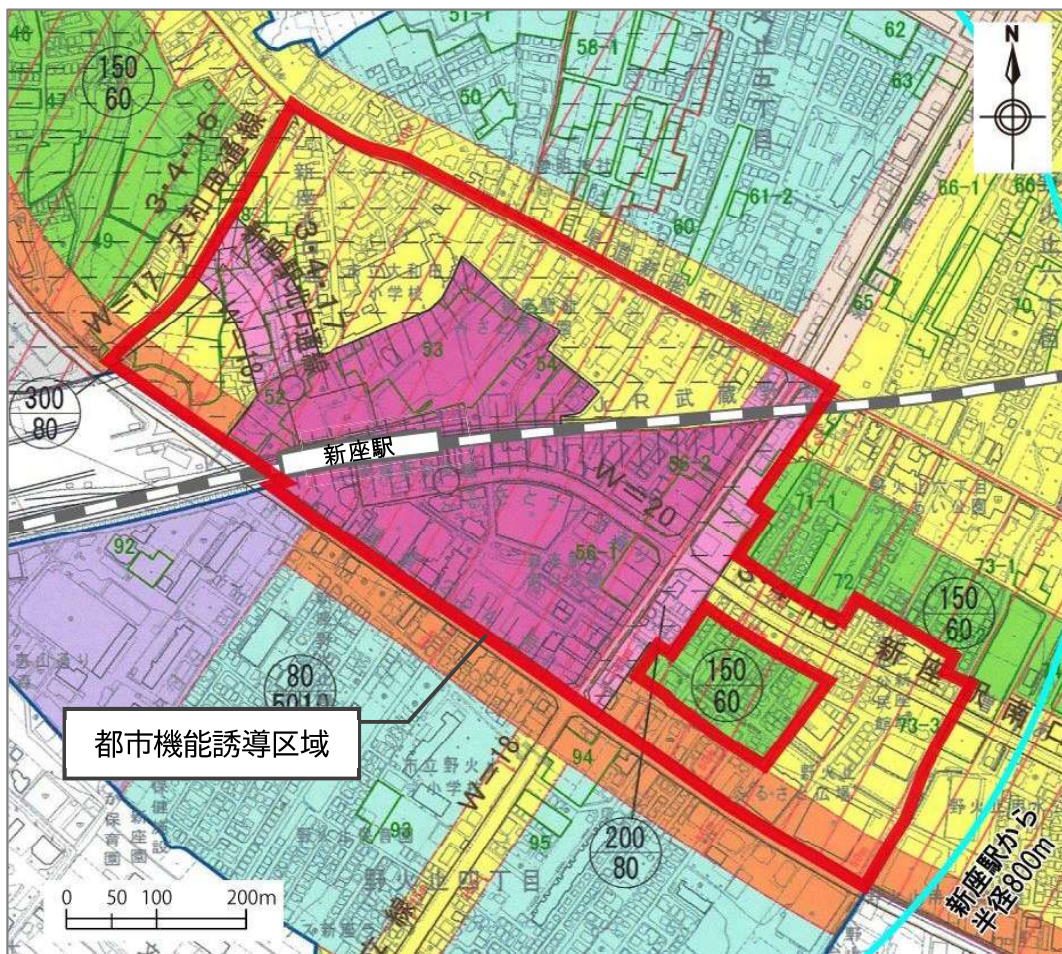
図 都市機能誘導区域 志木駅周辺 (31.4ha)



資料：新座都市計画図を基に作成

志木駅周辺については、駅周辺の商業地域及び幹線道路沿道に指定されている近隣商業地域を中心に設定します。

図 都市機能誘導区域 新座駅周辺 (33.6ha)

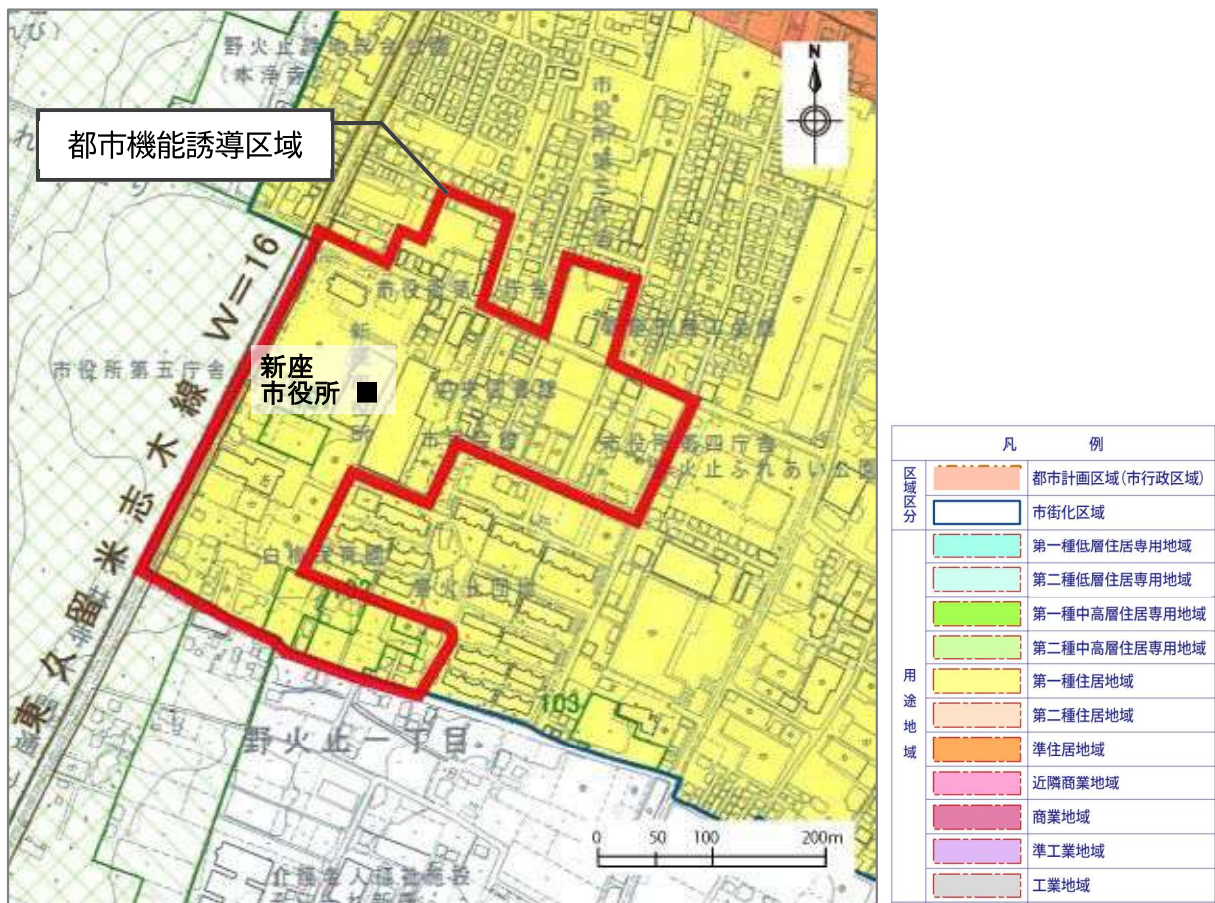


資料：新座都市計画図を基に作成

新座駅周辺については、駅周辺の商業地域及び幹線道路沿道に指定されている近隣商業地域を中心に設定しますが、国道254号沿道の準住居地域・第一種住居地域のエリアも一部含みます。

凡 例	
区域区分	都市計画区域(市行政区)
	市街化区域
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

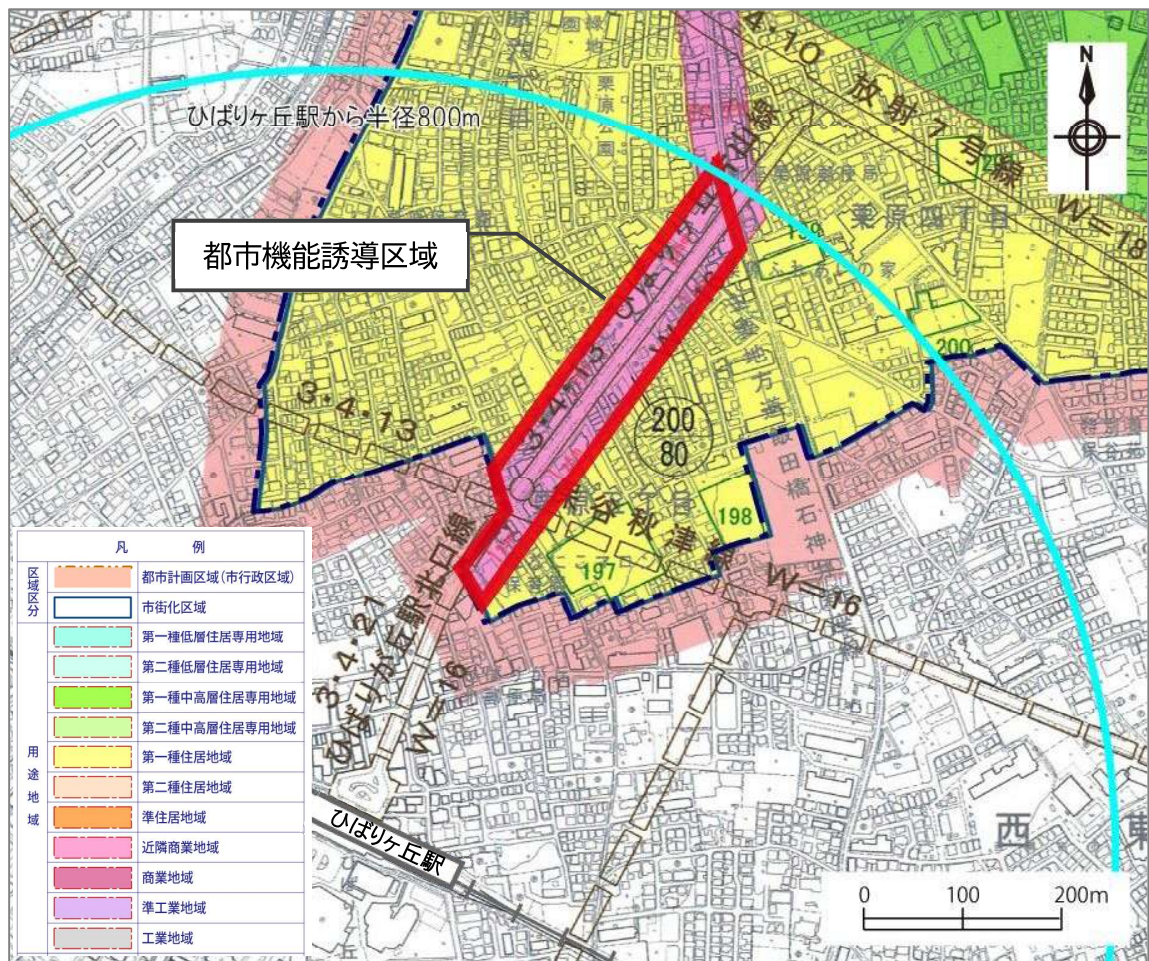
図 都市機能誘導区域 新座市役所周辺（9.5ha）



資料：新座都市計画図を基に作成

新座市役所周辺は、第一種住居地域に指定されており、良好な住環境を保護する地域であるものの、市役所庁舎や市民会館、中央図書館などの行政・文化施設が集積しており、今後も継続的な維持が必要であることから、道路等の地形地物を区域界とする原則を踏まえつつ、これらの施設を含む形で区域を設定します。

図 都市機能誘導区域 ひばりヶ丘駅北口周辺（2.7ha）



資料：新座都市計画図を基に作成

ひばりヶ丘駅北口周辺については、都市計画道路ひばりヶ丘片山線周辺の近隣商業地域について区域を設定します。

(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

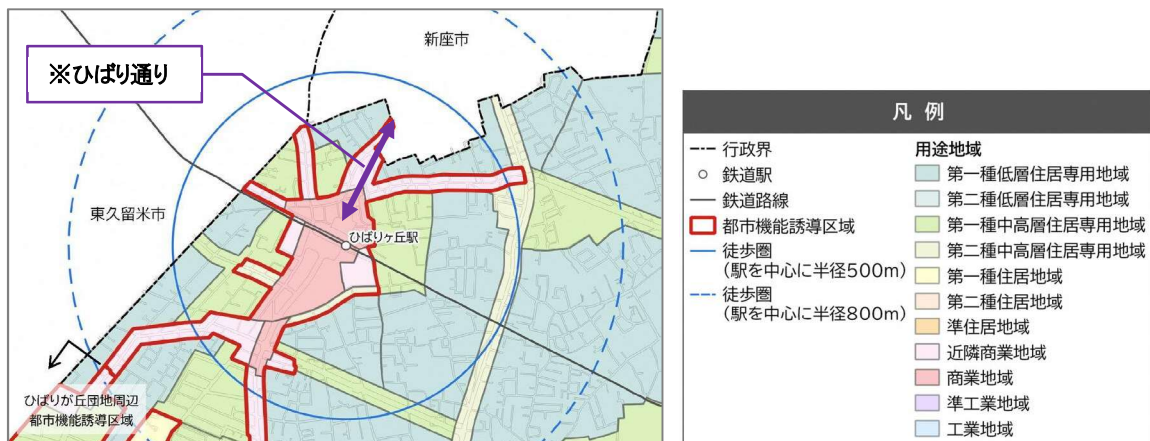
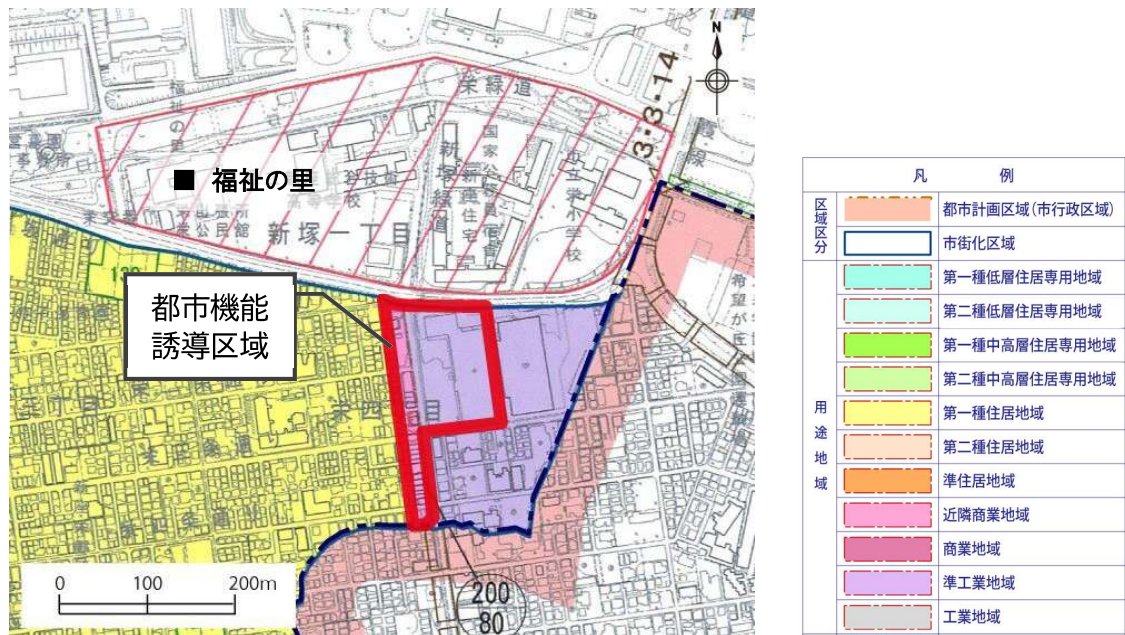


図 都市機能誘導区域 福祉の里周辺 (2.1ha)



資料：新座都市計画図を基に作成

福祉の里周辺については、県道東京朝霞線沿道が近隣商業地域となっており、小規模ながらも民間の路線バスやにバス停や駐輪場などのハブ機能もあります。また、東側には大型商業施設が立地しているため、その敷地を含めたエリアを都市機能誘導区域に設定します。

5-2 誘導施設の設定

(1) 誘導施設の設定方針

1) 国による設定の指針

誘導施設(都市機能増進施設)は、都市機能誘導区域ごとに定める「医療施設、福祉施設、商業施設、その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの」(都市再生特別措置法)です。

誘導施設の設定に当たっては、各拠点の特性を踏まえ、現状における施設の立地状況を確認した上で検討します。

また、当該区域内において誘導施設を立地する場合に適用される支援措置を併せて示すことによって、民間の生活利便施設の集約を促します。

なお、各都市機能誘導区域には、必ず誘導施設を設定することが定められています。

都市計画運用指針や立地適正化計画作成の手引き(いずれも国土交通省)では、誘導施設について次のように示されています。

誘導施設の検討について

- 誘導施設は都市機能誘導区域ごとに設定するものであり、具体の整備計画のある施設を設定することも考えられる。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考えられる。

■誘導施設のイメージ

機 能	中心拠点	地域・生活拠点
行政機能	■中枢的な行政機能 例：本庁舎	■日常生活を営む上で必要な行政窓口機能等 例：支所、福祉事務所等の各地域事務所
介護福祉機能	■市町村全域の住民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例：総合福祉センター	■高齢者の自立した生活を支え、又は日々の介護、見守り等のサービスを受けられる機能 例：地域包括支援センター、在宅系介護施設、コミュニティサロン等
子育て機能	■市町村全域の住民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 例：子育て総合支援センター	■子どもを持つ世代が日々の子育てに必要なサービスを受けることができる機能 例：保育所、こども園、児童クラブ、子育て支援センター、児童館 等
商業機能	■時間消費型のショッピングニーズ等、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能 例：相当規模の商業集積	■日々の生活に必要な生鮮品、日用品等の買い回りができる機能 例：一定規模以上の食品スーパー
医療機能	■総合的な医療サービス(二次医療)を受けられる機能 例：病院	■日常的な診療を受けられる機能 例：一定規模以上の診療所
金融機能	■決済や融資等の金融機能を提供する機能 例：銀行、信用金庫	■日々の引き出し、預け入れなどができる機能 例：郵便局
教育・文化機能	■住民全体を対象とした教育文化サービスの拠点となる機能 例：文化ホール、中央図書館	■地域における教育文化活動を支える拠点となる機能 例：図書館支所、社会教育センター

資料：国土交通省『立地適正化計画の手引き【基本編】』

2) 誘導施設設定の方針

都市計画運用指針や立地適正化計画作成の手引きP.26からP.33までで行った現況の生活利便施設に関する整理において、各施設の圏域は市域のほぼ全てをカバーしていることが確認でき、また、本市は令和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（P.15参照）であることから、都市機能誘導区域内に現在立地している施設を区域内に維持していくことを基本とし、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

→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付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誘導施設として設定します。

ただし、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複合化・集約化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。

(2) 誘導施設の設定

誘導施設について、誘導施設設定の方針に基づき、都市機能誘導区域ごとに定めます。

機能	施設	施設の特性及び立地誘導の考え方
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
	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。
文化交流	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	文化活動や集客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。
	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。
	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。
子育て	幼稚園	教育施設であり、学校ととも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、様々な遊びを通じて心身の健康増進を図る施設
	大規模小売店舗	広域的商圏による集客力があり、にぎわいを創出する施設
商業	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
	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

[illegible]

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」は一つの建物内、一つの店舗面積の合計が1,000㎡を超える店舗

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：現在の公共施設等総管理計画の考え方では、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。
 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付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。

＊市の施策について：「三軒屋」については、三軒屋公園及び東北コミュニティセンター敷地を活用し、(仮称)三軒屋公園複合施設を整備する事業を示す。
 「大和田小」については、老朽化した体育館の更新（建て替え）事業を示す。

第6章 その他の区域(独自ゾーン)の設定

6-1 独自ゾーンの考え方

(1) 独自ゾーンの設定方針

立地適正化計画における居住誘導区域及び都市機能誘導区域は、市街化区域内に設定することとされていますが、本市の市街化調整区域においては、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、都市高速鉄道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得る大規模なプロジェクトが構想されています。

これらに係るエリアは、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が確実であることから、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付けられています。

そこで、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、本計画においては以下のように「誘導区域検討準備ゾーン」及び「将来都市拠点検討ゾーン」の位置付けを行います。

■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つつ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域幹線道路の実現は、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。

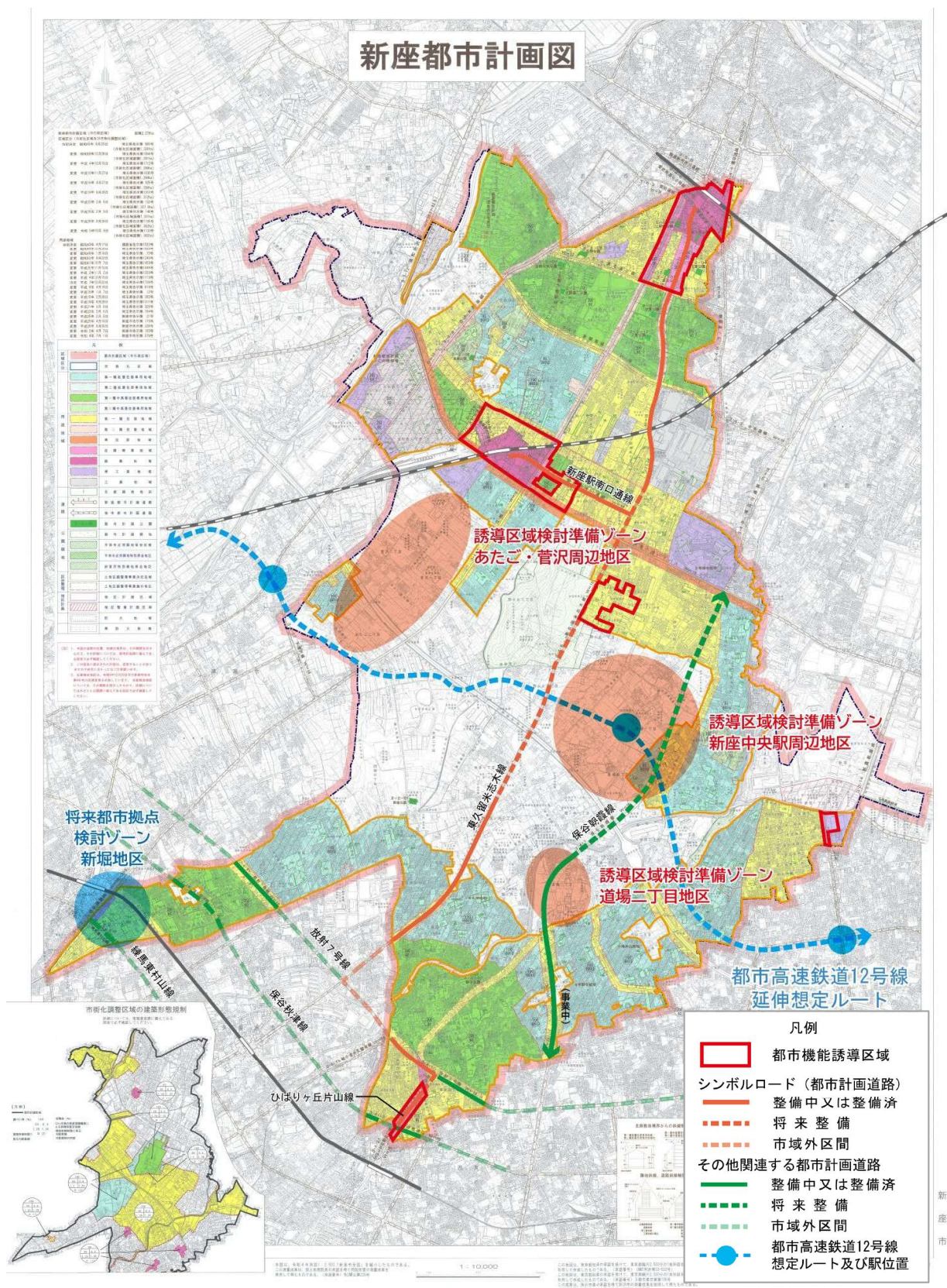
■将来都市拠点検討ゾーン

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です。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有する地区です。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。

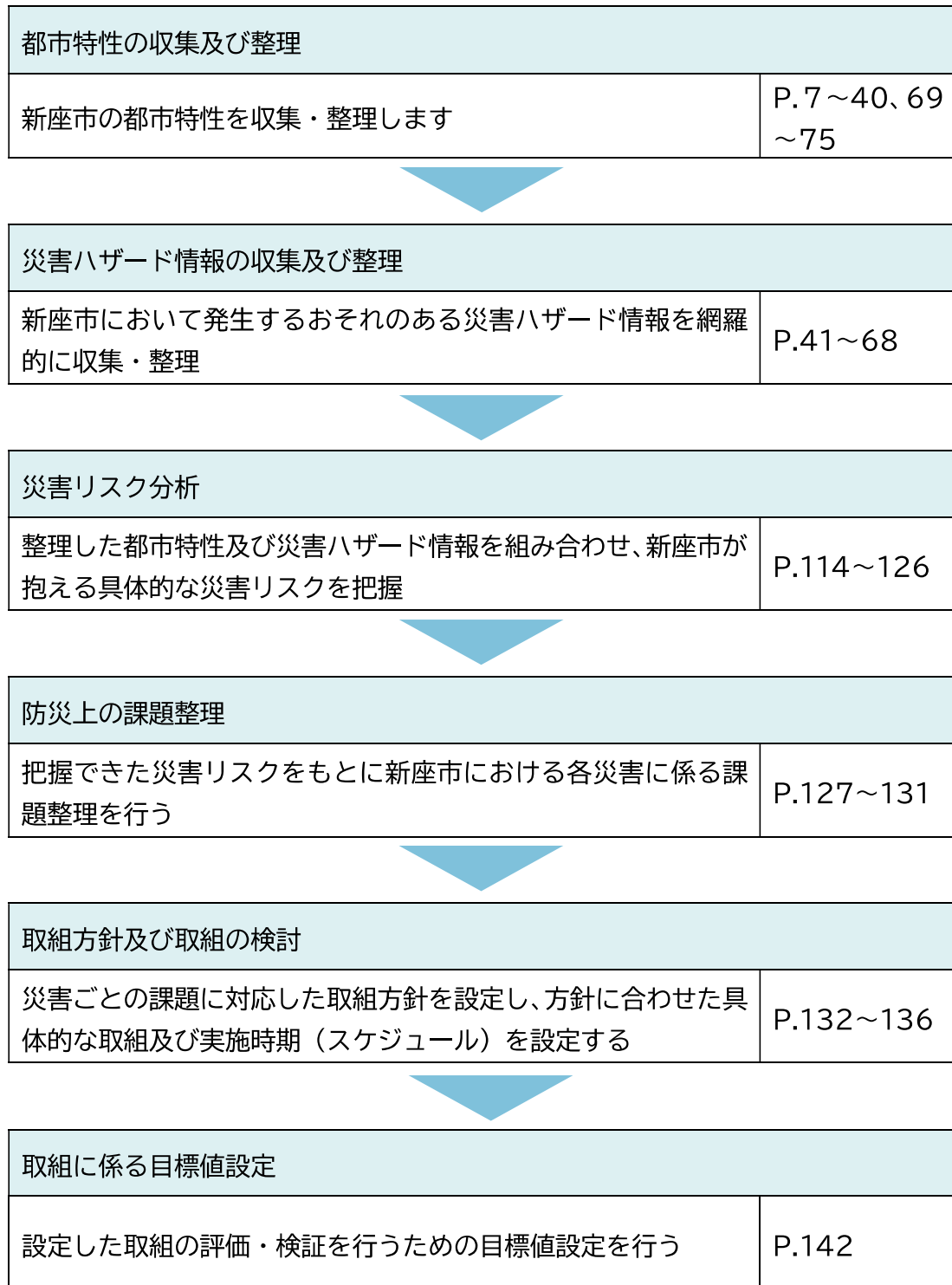
(2) 独自ゾーンの設定

各地区の特徴と将来的な見通しを踏まえ、本市では以下のように独自ゾーンを設定します。



資料：新座都市計画図を基に作成

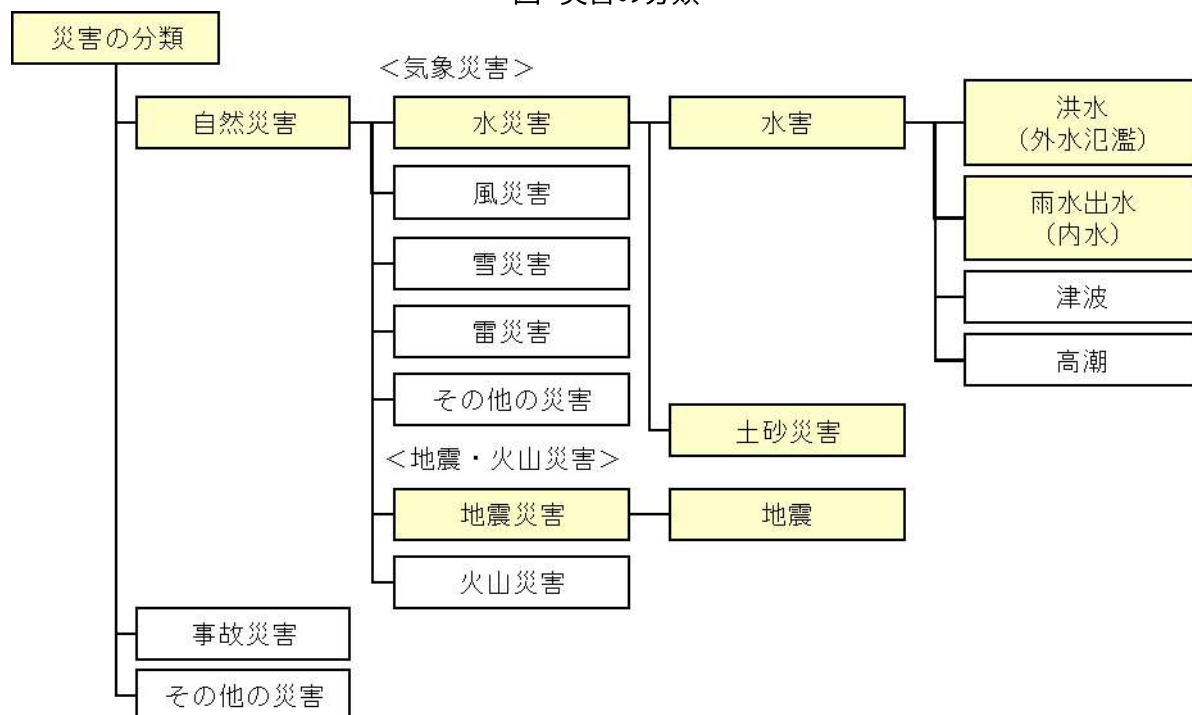
図 防災指針の検討の流れ



(3) 対象範囲

防災に関する上位計画にあたる新座市国土強靱化地域計画においては、本市で大きな被害が生じるリスクを地震、風害、竜巻、大雪としています。このうち風害、竜巻及び大雪については近年大きな被害が発生しておらず、また、これに対する予測等も公表されていないため、本指針では、水害（洪水（外水氾濫）、雨水出水（内水））、土砂災害、地震のハザード情報を整理しています。

図 災害の分類



※着色は本指針で検討対象とした項目

7-2 災害リスク分析

(1) 分析の視点

災害に関する具体的なリスクを把握するため、整理したハザード情報と、本市の都市特性を重ね合わせて分析します。

重ね合わせるハザード情報と都市の特性は以下のとおりです。

表 災害リスク分析項目 ※情報名の後ろの数字は掲載ページ番号

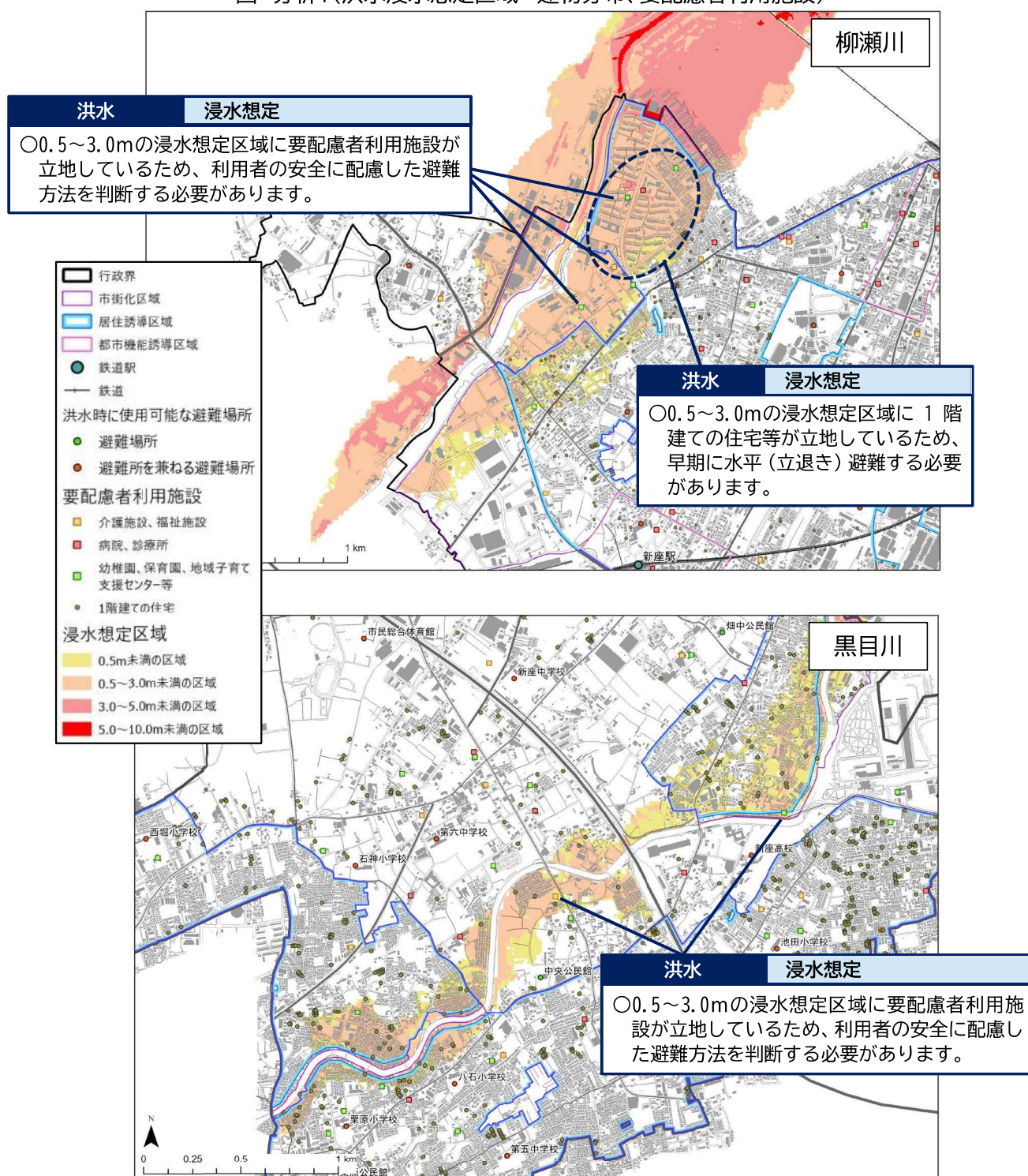
ハザード情報等		組み合わせる情報		分析の視点
洪水 (外水氾濫)	洪水浸水想定区域(46-47)	×	建物分布(1階住宅)(115) 要配慮者利用施設(64)	→ 垂直避難が困難な建物・早期の避難行動が必要な建物の分布状況の把握
		×	道路網(緊急輸送道路)(72)	→ 災害により応急活動等が妨げられるリスクが生じる箇所があるか
	浸水継続時間(48-49)	×	建物分布(20) 要配慮者利用施設(64)	→ 長時間孤立するリスクのある地域があるか
	家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸浸食)(51)	×	建物分布(20) 要配慮者利用施設(64)	→ 倒壊リスクが高い区域の建物の分布状況を把握
雨水出水 (内水)	雨水出水浸水想定区域(53) 内水被害実績(54)	×	建物分布(1階住宅)(119) 要配慮者利用施設(64)	→ 垂直避難が困難な建物・早期の避難行動が必要な建物の分布状況の把握
		×	道路網(緊急輸送道路)(72)	→ 災害により応急活動等が妨げられるリスクが生じる箇所があるか
土砂災害	土砂災害特別警戒区域(42) 土砂災害警戒区域(42) 急傾斜地崩壊危険区域(44)	×	建物分布(20) 要配慮者利用施設(64)	→ 倒壊リスクが高い区域の建物の分布状況を把握
地震	液状化(56)	×	道路網(緊急輸送道路)(72)・無電柱化(122)	→ 災害により応急活動等が妨げられるリスクが生じる箇所があるか
	揺れやすさ(58)	×	建物分布(20) 要配慮者利用施設(64) 大規模盛土造成地(68)	→ 地震時の被災リスクの高い地域を把握
	地域の危険度(60)	×	道路網(緊急輸送道路)(72) 建物分布(旧耐震)(63)	→ 災害により応急活動等が妨げられるリスクが生じる箇所があるか
	延焼クラスター(61)	×	建物分布(20) 要配慮者利用施設(64) 住宅密集地(66)	→ 早期の避難行動が必要な施設の建物分布状況の把握、災害時の被災リスクが高い地域の把握

(2) 災害リスク分析

1) 洪水（外水氾濫）①【洪水浸水想定区域×建物分布（1階住宅）、要配慮者利用施設】

〇0.5～3.0m未満の浸水想定区域に要配慮者利用施設が立地しているため、利用者の安全に配慮した避難方法を判断する必要があります。また、1階建ての施設や住宅については、早期の水平（立退き）避難が求められます。

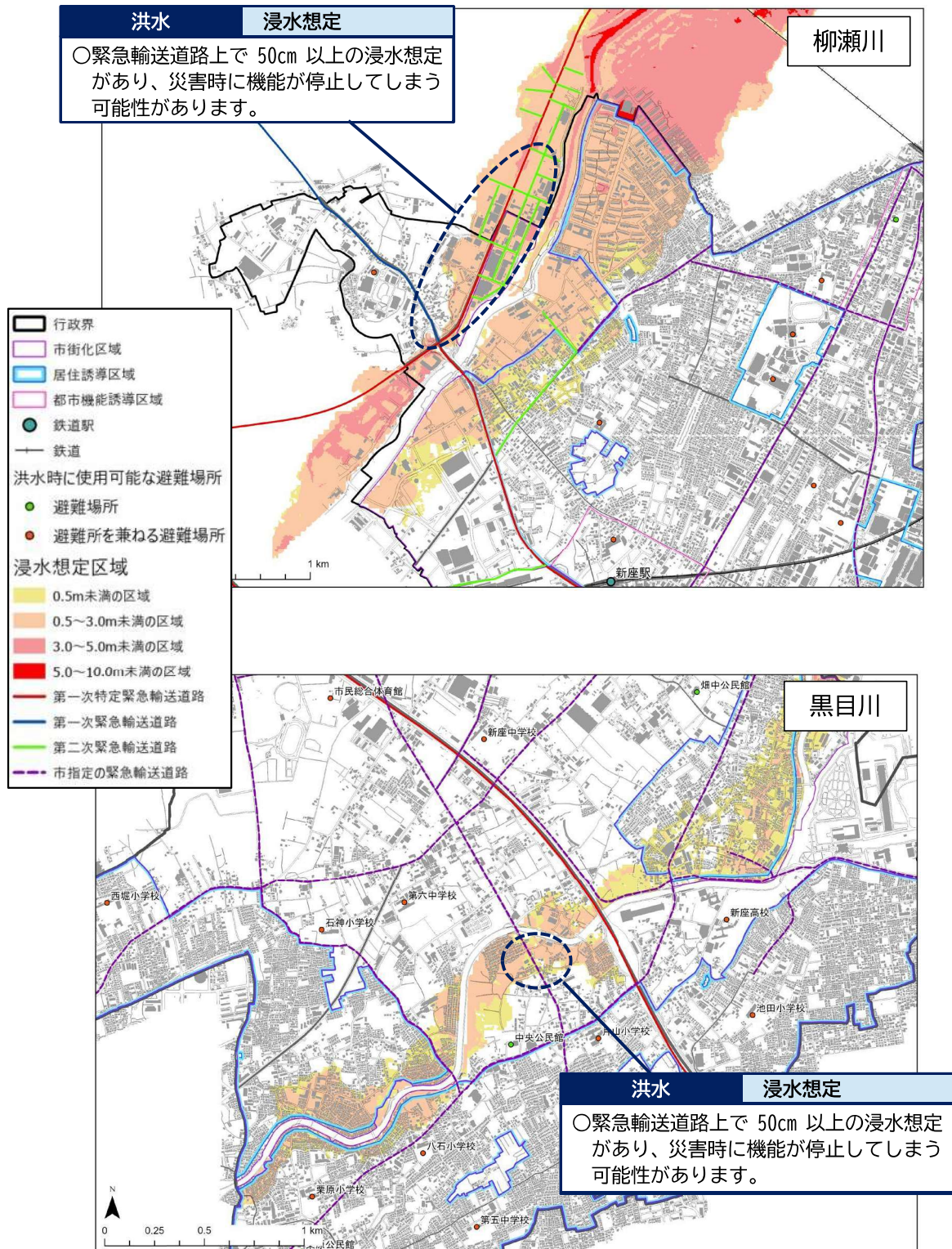
図 分析1(洪水浸水想定区域×建物分布、要配慮者利用施設)



2) 洪水（外水氾濫）②【洪水浸水想定区域×道路網（緊急輸送道路）】

○緊急輸送道路の周辺で 50cm 以上の浸水想定があるため、災害時に機能が停止し、救護活動や避難に支障を来す可能性があります。

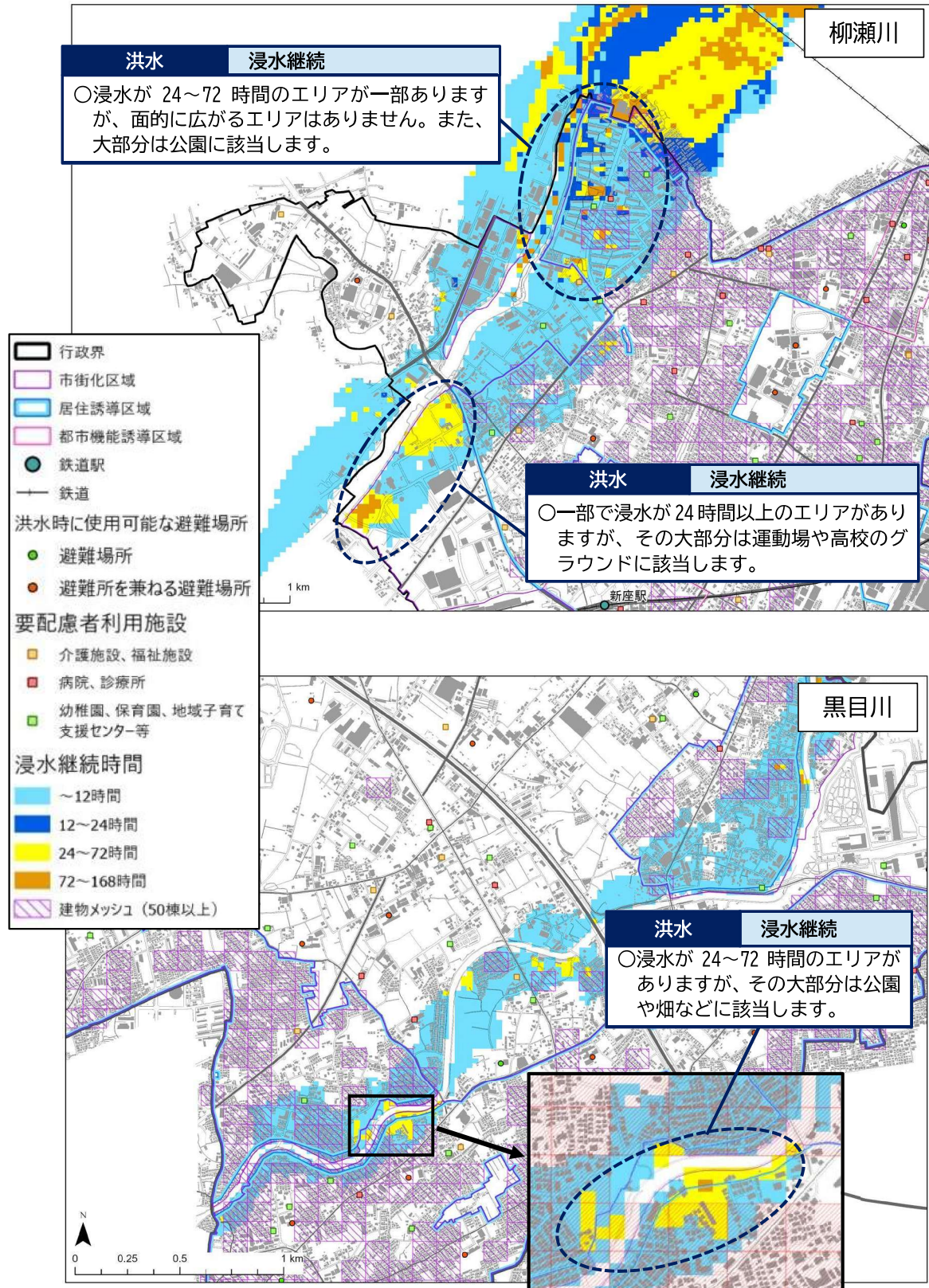
図 分析2(洪水浸水想定区域×道路網(緊急輸送道路))



3) 洪水（外水氾濫）③【浸水継続時間×建物分布、要配慮者利用施設】

○河川の氾濫により孤立する可能性があり、浸水想定区域外への水平（立退き）避難が求められる浸水継続時間が 72 時間以上のエリアにも、一部で住宅等が立地しています。

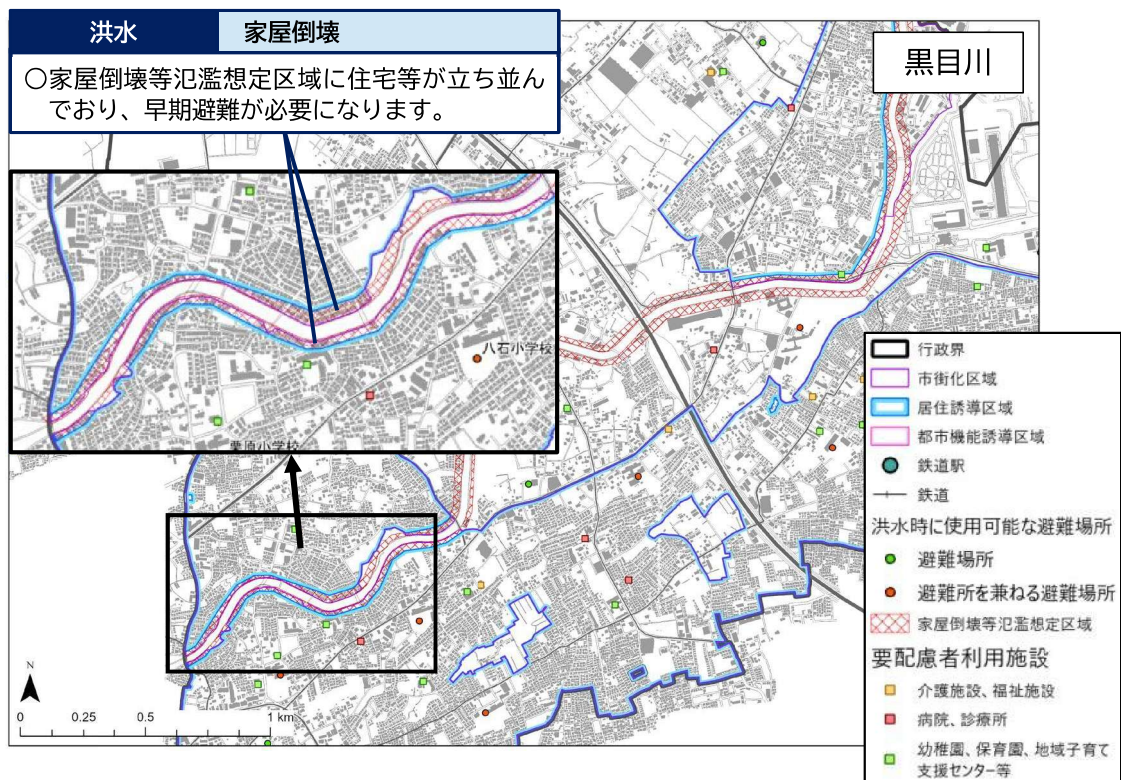
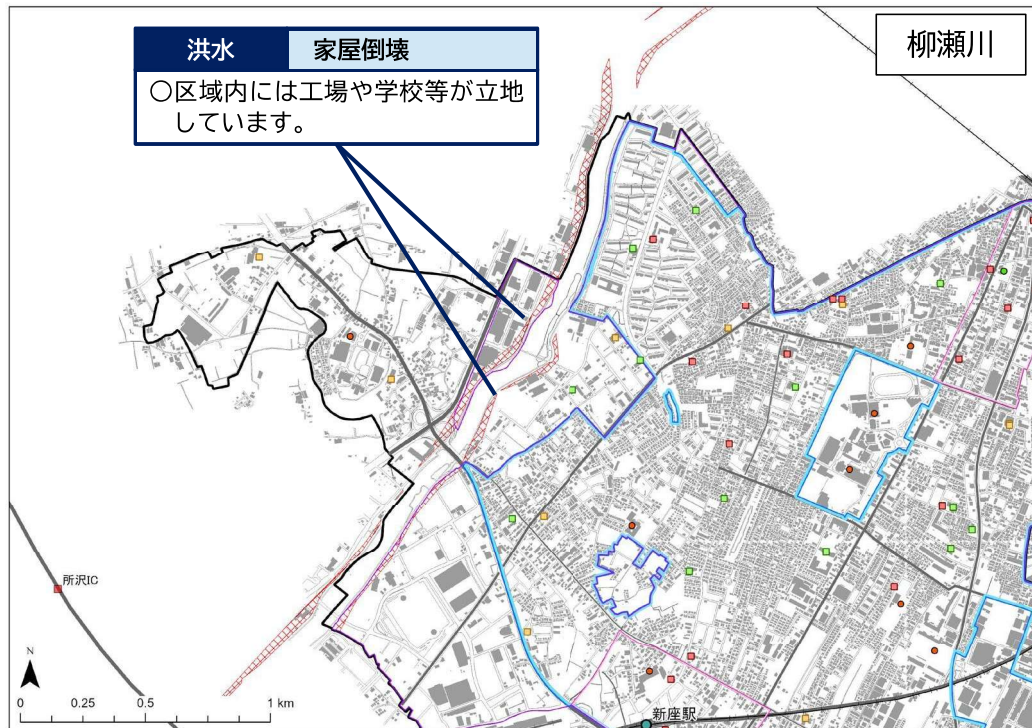
図 分析3（浸水継続時間×建物分布、要配慮者利用施設）



4) 洪水（外水氾濫）④【家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸浸食)×建物分布、要配慮者利用施設】

- 家屋倒壊等氾濫想定区域は居住誘導区域から除外されています。
- 黒目川周辺の家屋倒壊等氾濫想定区域内で住宅等が立ち並んでいるエリアについては、早期の水平（立退き）避難が求められます。
- 家屋倒壊等氾濫想定区域内に要配慮者利用施設は立地していません。

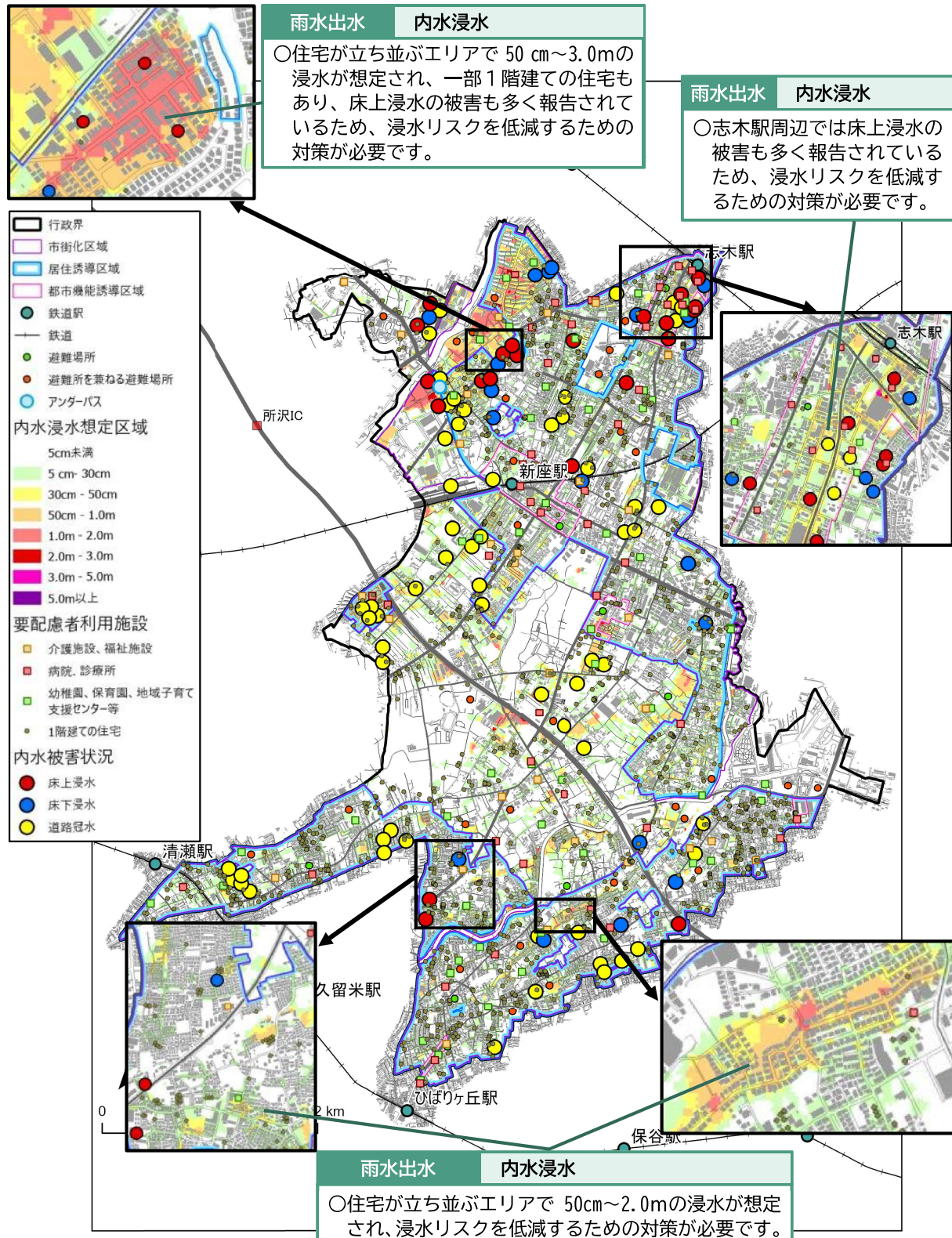
図 分析4 (家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸浸食)×建物分布、要配慮者利用施設)



5) 雨水出水（内水）①【雨水出水浸水想定区域・内水被害実績×建物分布（1階住宅）、要配慮者利用施設】

○住宅が立ち並ぶエリアで 50cm 以上の浸水が想定されているため、浸水リスクの低減が求められます。

図 分析5(雨水出水浸水想定区域・内水被害実績×建物分布、要配慮者利用施設)

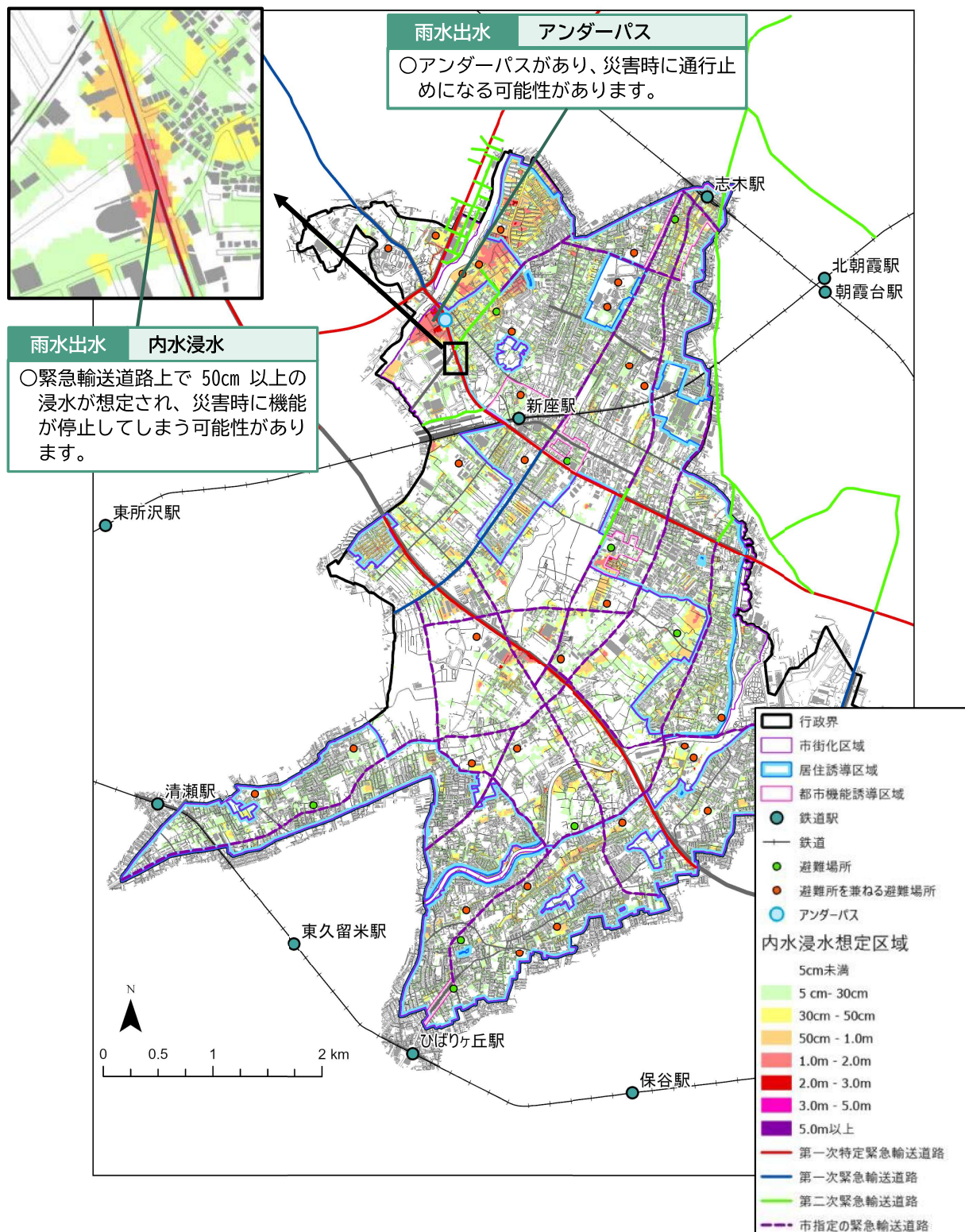


6) 雨水出水（内水）②【雨水出水浸水想定区域×道路網（緊急輸送道路）】

○緊急輸送道路上で 50cm 以上の浸水が想定されているため、浸水リスクの低減が求められます。

○国道 254 号下にあるアンダーパスは、降雨災害時には浸水対策として止水板の設置を行う場合もあるため、事前の避難経路の確認や早期の避難行動が必要になります。

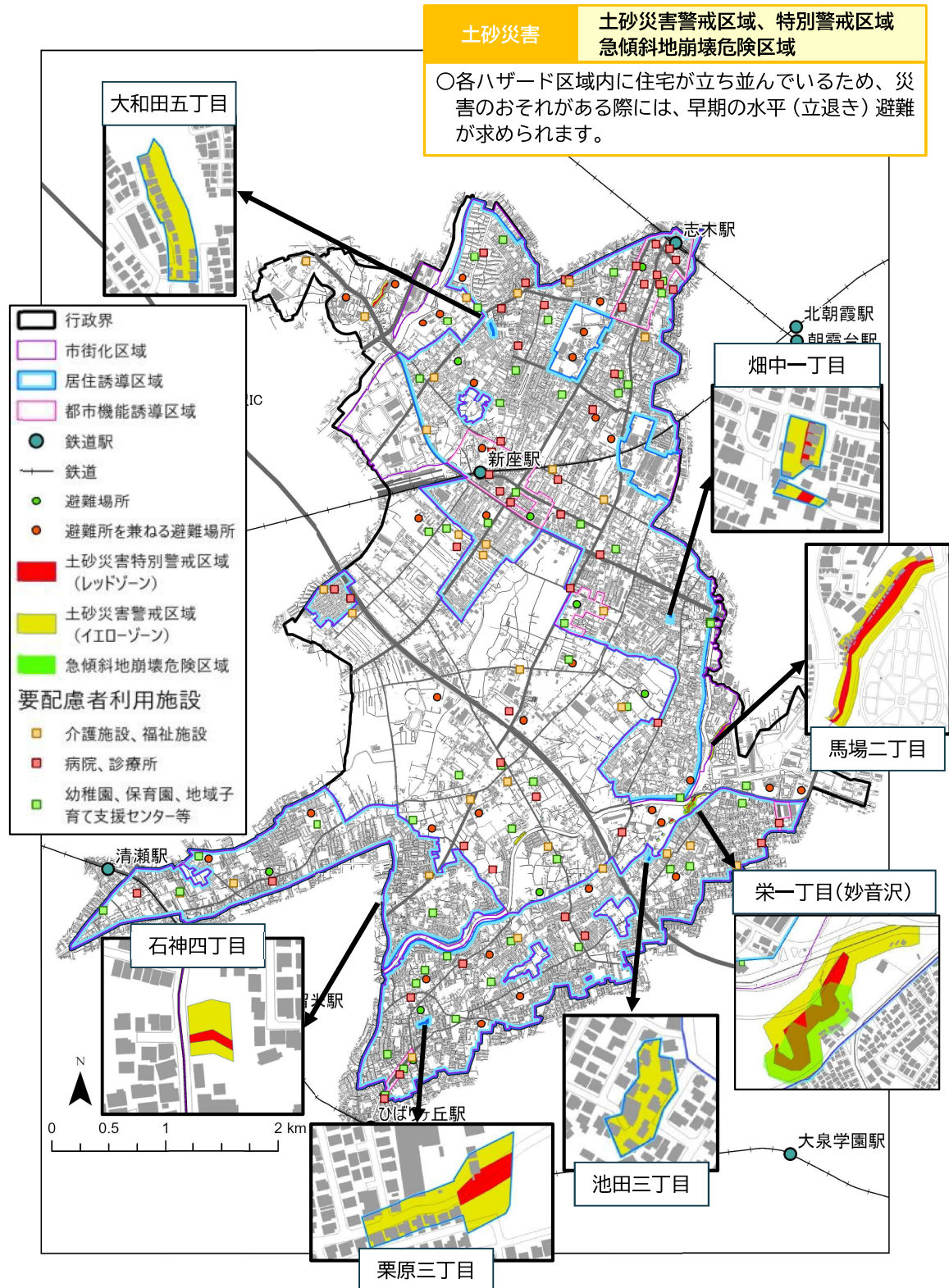
図 分析6(雨水出水浸水想定区域×緊急輸送道路)



7) 土砂災害【土砂災害（特別）警戒区域・急傾斜地崩壊危険区域×建物分布、要配慮者利用施設】

○土砂災害警戒区域及び急傾斜地崩壊危険区域には要配慮者利用施設は立地していませんが、一般住宅が立ち並ぶエリアがあるため、災害のおそれがある際には、早期の水平（立退き）避難が求められます。

図 分析7(土砂災害(特別)警戒区域・急傾斜地崩壊危険区域×建物分布、要配慮者利用施設)

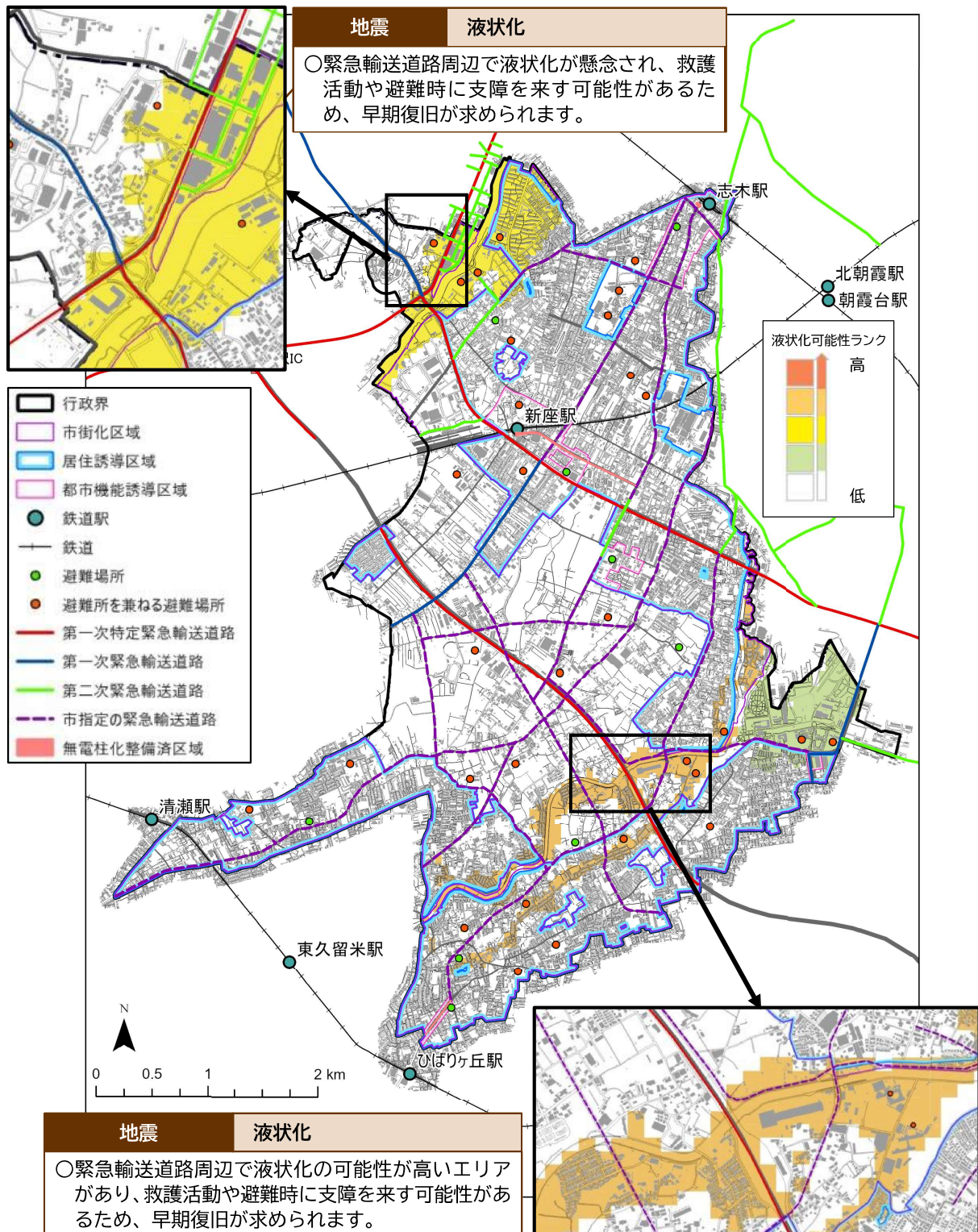


8) 地震①【液状化×道路（緊急輸送道路）・無電柱化】

○本市北部の柳瀬川周辺や、黒目川・中沢用水・中沢川周辺で液状化の可能性があります、緊急輸送道路の周辺で液状化が発生した場合、建物や電柱の倒壊により道路が閉塞することで機能が停止し、救護活動や避難に支障を来す可能性があります。

○新座駅南口通線、志木駅南口駅前、ひばりヶ丘片山線の一部では無電柱化されています。

図 分析8(液状化×道路(緊急輸送道路)・無電柱化)

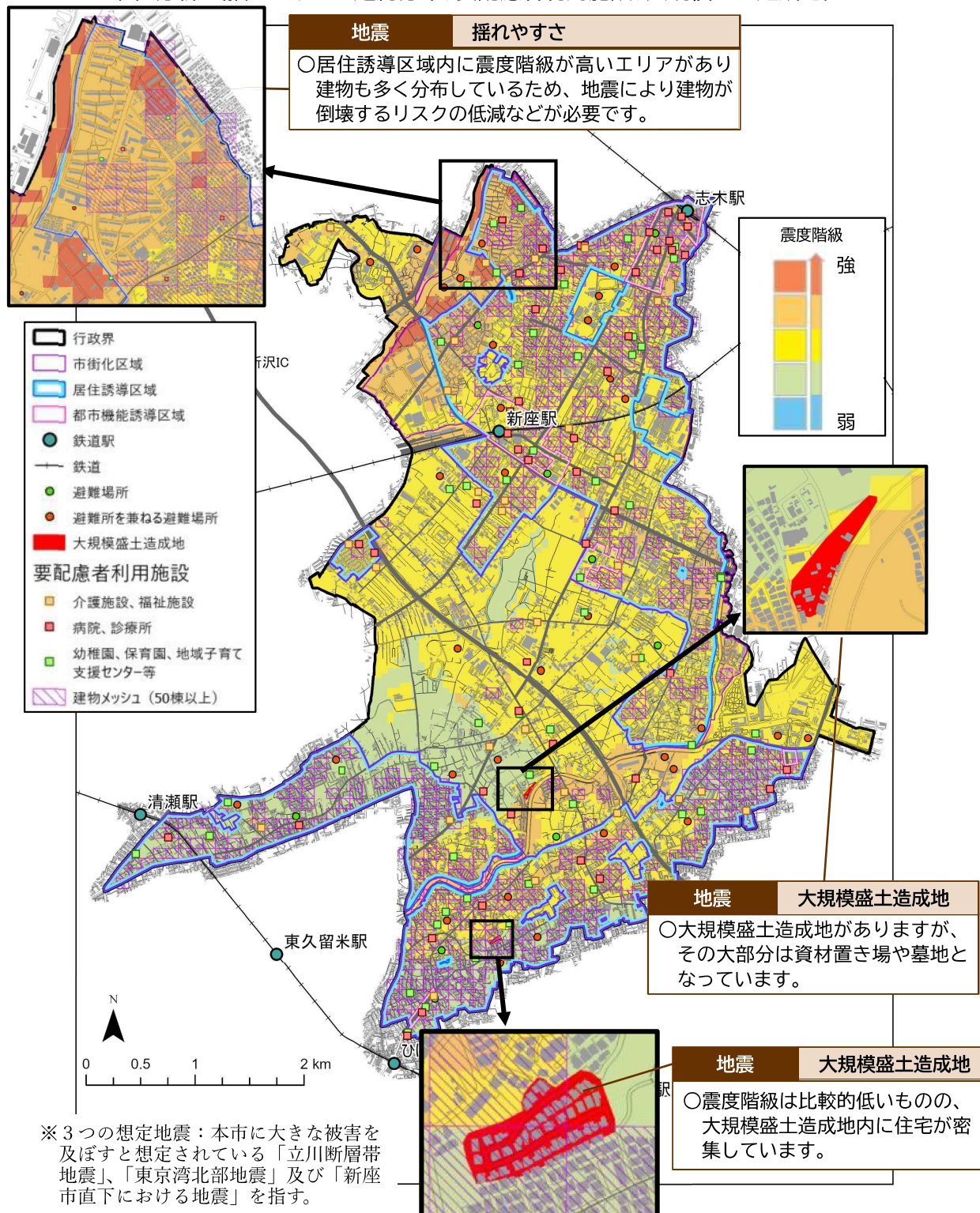


9) 地震②【揺れやすさ×建物分布、要配慮者利用施設、大規模盛土造成地】

○本市では、3つの想定地震※が発生した場合、全市で震度6強の地震が想定されています。特に柳瀬川沿いは震度階級が高く、建物の倒壊リスクがあります。

○大規模盛土造成地内に住宅等が立ち並んでいるため、調査の結果、危険性が認められた区域については、安全確保に向けた取組が求められます。

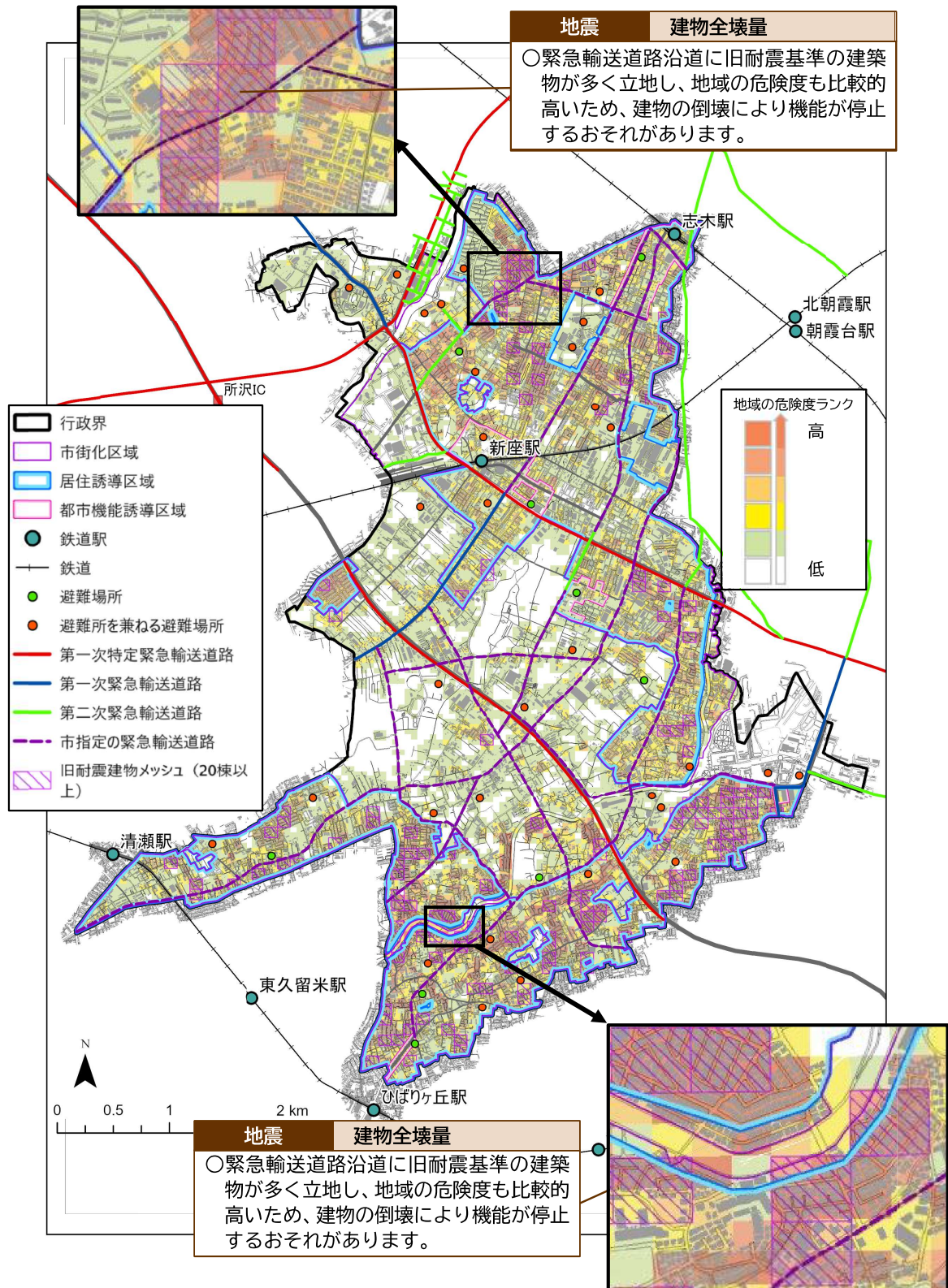
図 分析9(揺れやすさ×建物分布、要配慮者利用施設、大規模盛土造成地)



10) 地震③【地域の危険度×道路網（緊急輸送道路）、建物分布（旧耐震）】

○緊急輸送道路沿道の一部区間に旧耐震基準の建築物が多く立地し、建物の倒壊などにより、機能が停止してしまうリスクがあります。

図 分析 10(地域の危険度×道路網(緊急輸送道路)、建物分布(旧耐震))



11) 地震④【延焼クラスター×建物分布、要配慮者利用施設、住宅密集地】

- 避難や消火活動が困難になることが想定される住宅密集地で、延焼クラスターが分布しており、火災発生時には広範囲に延焼するなど防災上のリスクがあります。
- 新座一丁目、栗原六丁目には、住宅密集地内に要配慮者利用施設が立地しています。
- 本市は比較的戸建て住宅が多く立地している特性があり、基準により住宅密集地として特定されたエリア以外にも小規模に住宅が密集している地域が散在しているため、全域的な対策の検討が必要です。

図 分析 11(延焼クラスター×建物分布、要配慮者利用施設、住宅密集地)

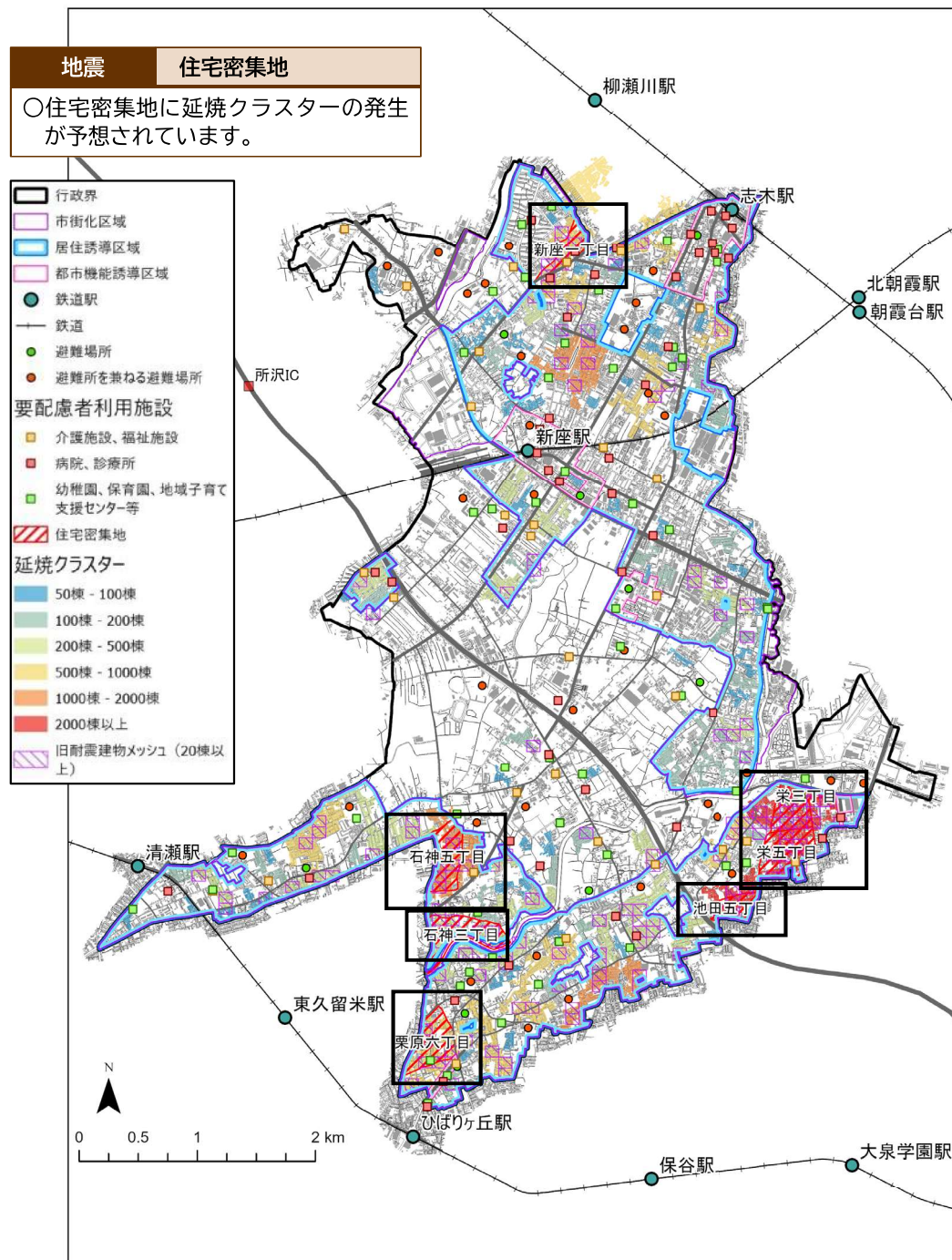
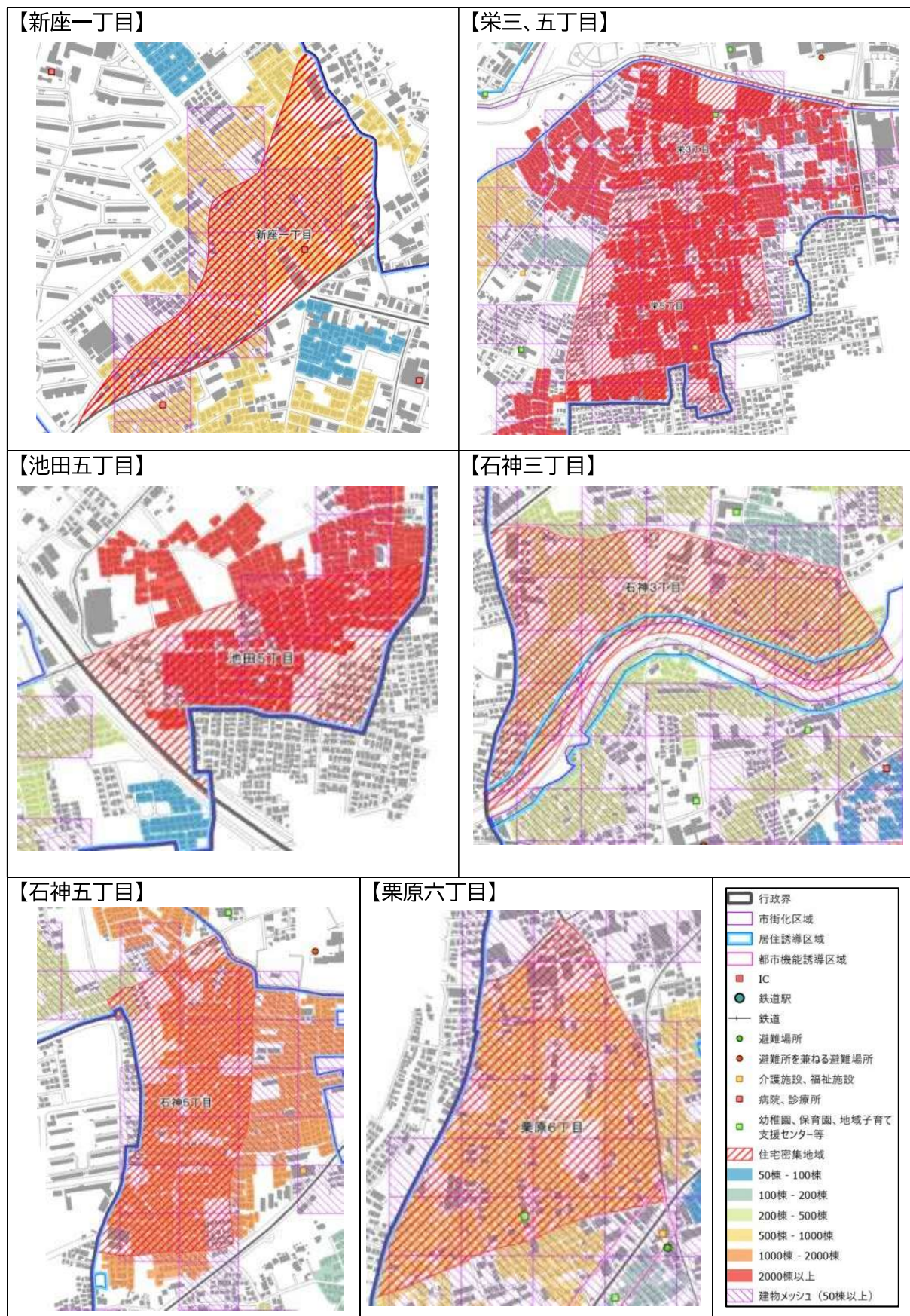


図 住宅密集地の拡大図



7-3 防災上の課題

(1) 各災害に対する主な課題箇所

前項で分析した結果を、課題図に整理します。

なお、課題図に表示するハザード情報は、マップの見やすさを考慮し洪水浸水想定区域、家屋倒壊等氾濫想定区域、雨水出水浸水想定区域、土砂災害警戒区域/特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、液状化可能性区域、大規模盛土造成地、住宅密集地とします。

図 課題図（全域）

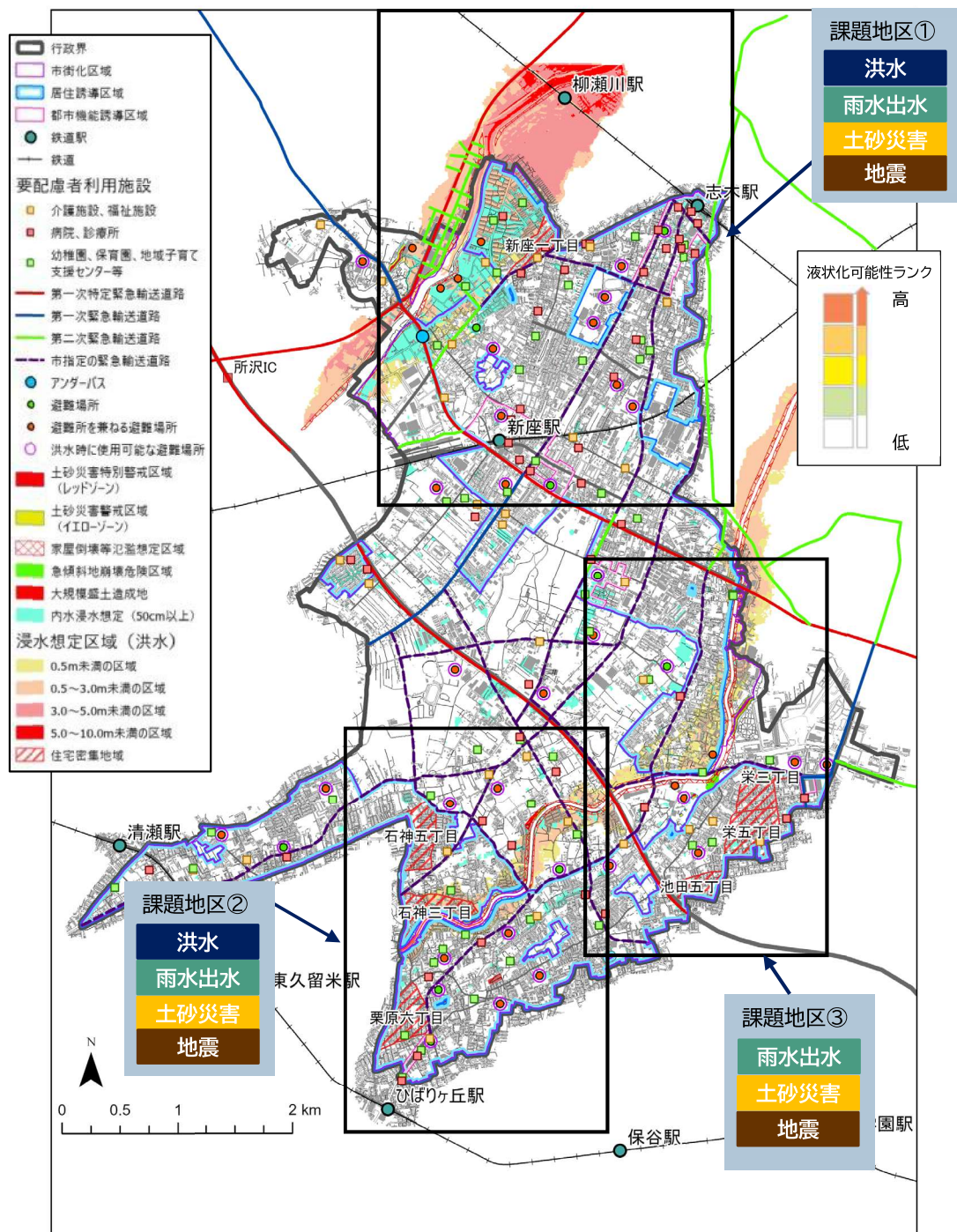


図 課題エリア①(詳細)

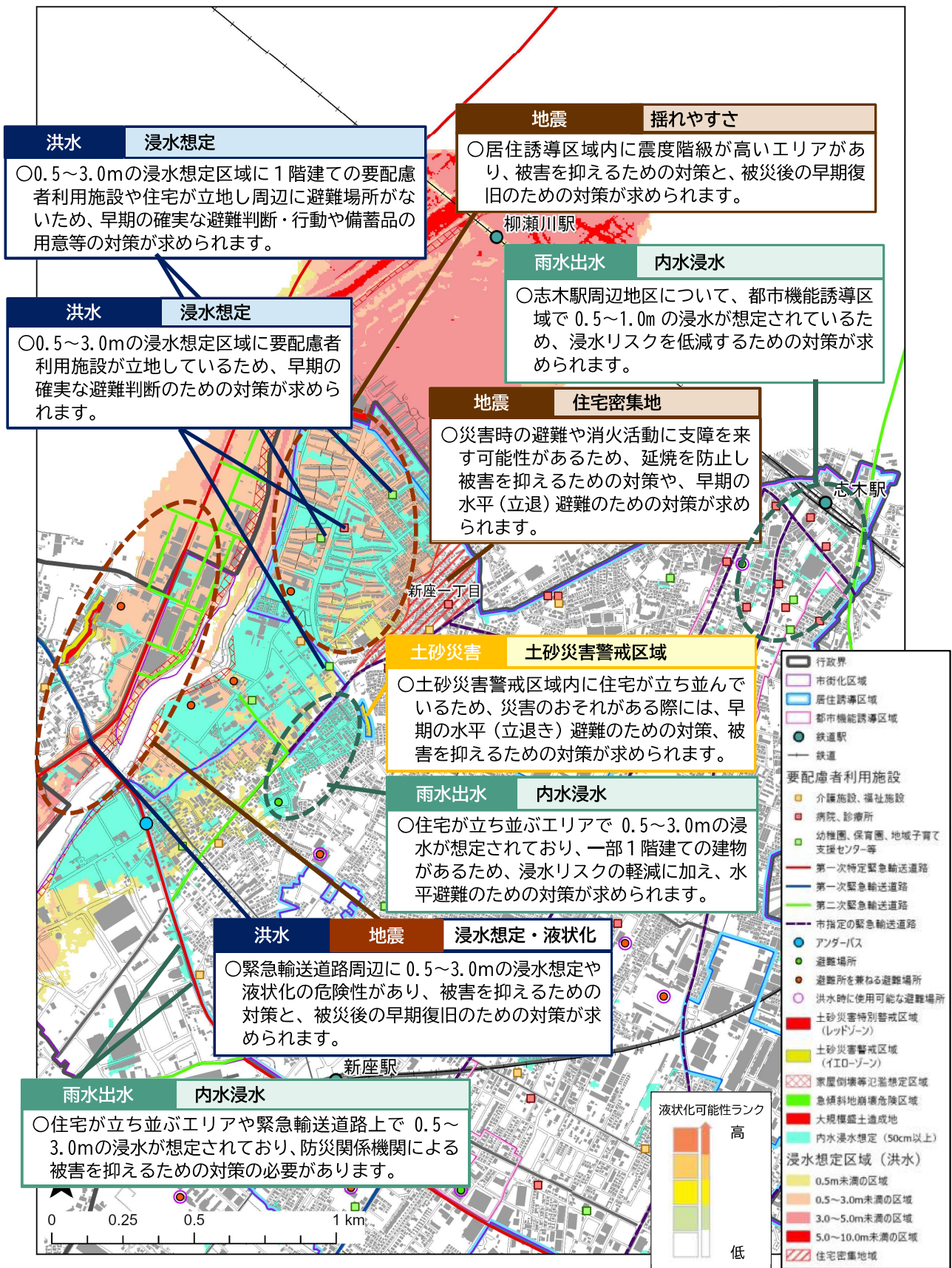


図 課題エリア②(詳細)

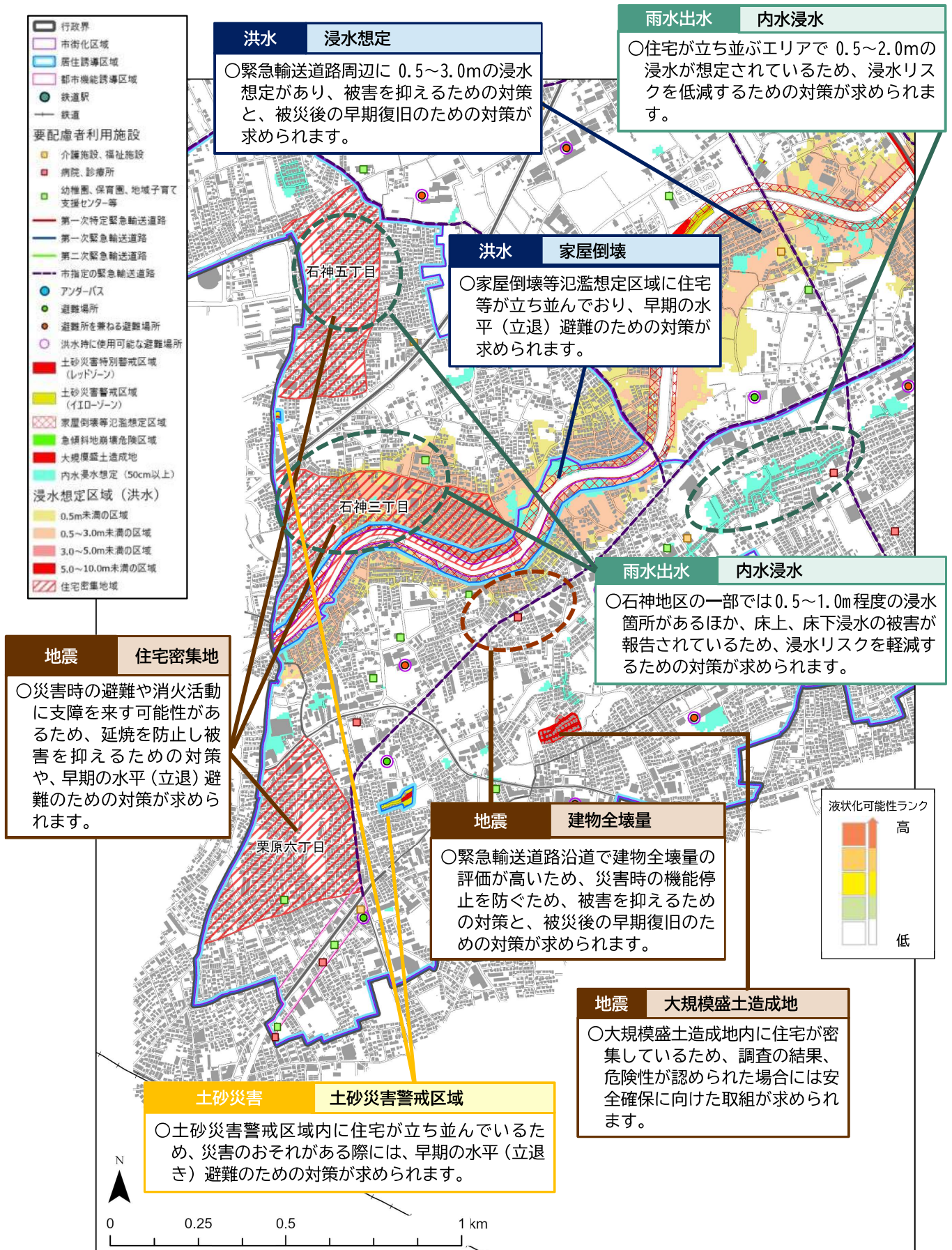
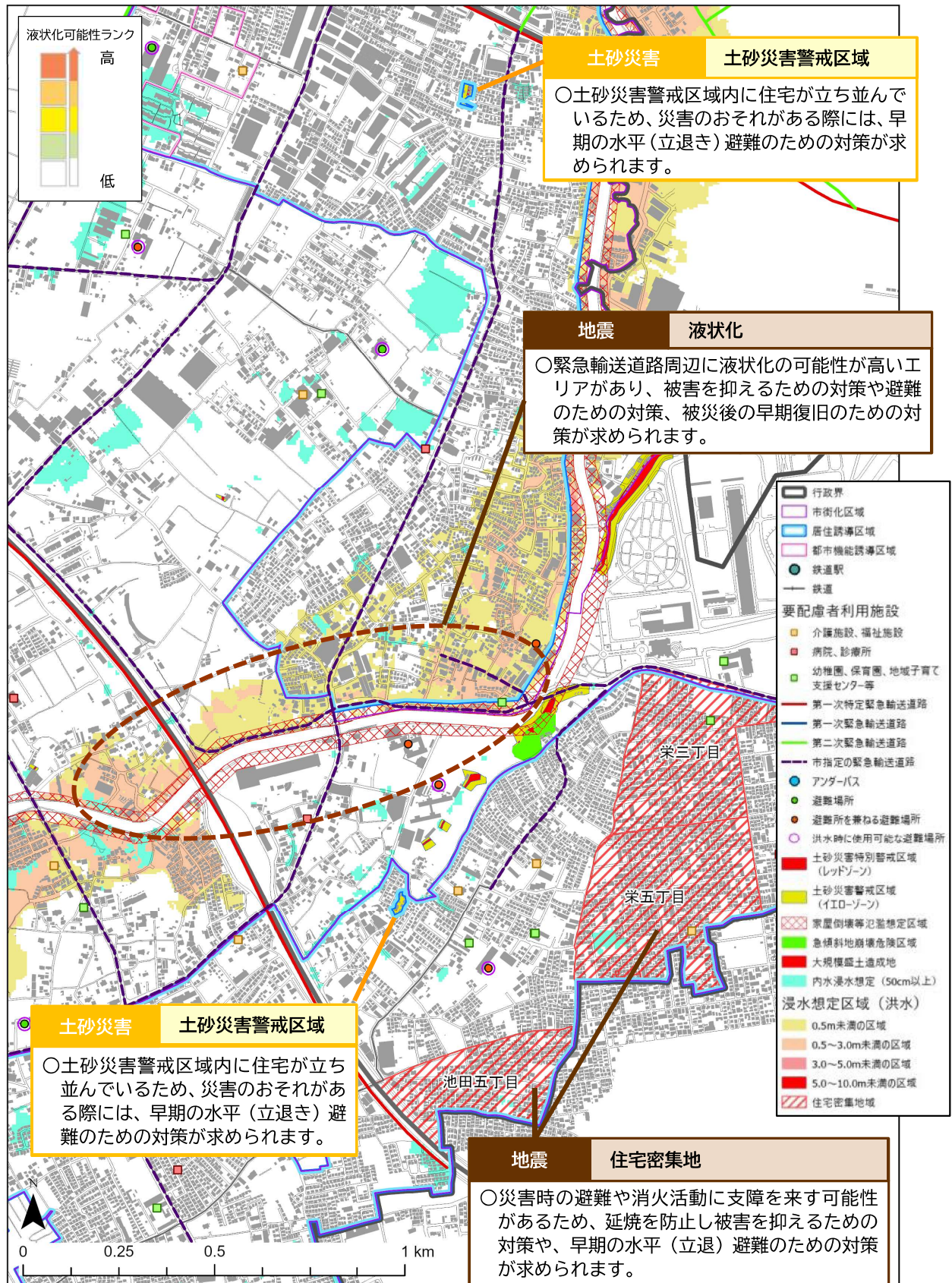


図 課題エリア③(詳細)



(2) 災害に強いまちの形成に必要な課題

本市の都市特性やハザード情報、災害リスクを踏まえ、災害に強いまちの実現に必要な主な課題を以下に整理します。

項目	主な課題
洪水 (外水氾濫)	・0.5～3.0mの浸水想定区域内に1階建ての建物や要配慮者利用施設が立地しており、早期の避難判断や備蓄品の用意などが求められる。 ・想定浸水深 3.0m以上の浸水想定区域については、区域外への居住誘導と、現に居住する者に対しては早期の避難を促す必要がある。
雨水出水 (内水)	・緊急輸送道路周辺に50cm以上の浸水が想定されるエリアがあり、被害を抑えるための対策が求められる。 ・浸水想定区域内に住宅等が立ち並び、早期の避難判断が求められる。
土砂災害	・警戒区域内に住宅が立ち並んでいるため、災害のおそれがある場合には早期の水平避難の判断が求められる。
地震	・緊急輸送道路が災害時において機能停止に陥らないための対策や液状化による被害を抑える対策、早期復旧のための備えが求められる。 ・現に建物の存する居住誘導区域内にも震度階級が高いエリアがあり、被害低減のための対策や早期復旧のための備えが求められる。 ・大規模盛土造成地内に住宅が密集しているため、調査を行い、危険性が認められれば安全確保に向けた取組が求められる。 ・住宅密集地等においては、災害時の避難や消火活動に支障を来す可能性があり、日ごろからの避難ルートの確認や被害を抑えるための対策が求められる。

7-4 取組の設定方針・内容及びスケジュール

まちづくりの方針として掲げている「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」の実現に向けて、防災・減災の視点から取り組むために、本市の都市構造や特性などを踏まえ、本市における災害リスクの課題に対しての取組方針を定めます。

また、具体的な取組は、関連する国・県及び本市の上位関連計画で実施又は計画されている防災・減災の具体的な取組を含め整理するとともに、短期（おおむね5年）、中期（10年）、長期（20年）のスケジュールについても以下に示します。

(1) 各災害共通の取組

■取組方針	
○	様々な地域コミュニティにおける防災知識の普及啓発、自主防災会の育成強化等を通じ、自助・共助による防災力強化を図ります。
○	円滑な避難活動を行えるよう、迅速かつ的確な災害情報の収集伝達が可能な体制の整備を図るとともに、災害発生時の最適な避難ルートの検討及び普及を行います。
○	緊急輸送道路については、被害低減のための対策や、被災後の早期復旧のための備えを行います。

■取組内容とスケジュール

区分	取組内容	実施主体	実施時期の目標		
			短期 5年	中期 10年	長期 20年
ソフト	●防災関係機関、市民の連携と防災体制の強化を目指し、防災訓練を継続的に実施するとともに、出前講座などでの防災知識の普及も行います。 【関連計画】 ・新座市地域防災計画	国 県 市 市民			
ソフト	●地域コミュニティにおける自発的な防災活動を促進するため、各地区の特性に応じた地区防災計画の策定又は見直しを行うよう、市が地区居住者等へ働きかけます。 【関連計画】 ・新座市地域防災計画	市 市民			
ソフト ハード	●適切な避難経路を想定しておくよう啓発を行うとともに、要配慮者も避難経路として安全安心に利用できる避難しやすい環境整備を推進します。 【関連計画】 ・新座市地域防災計画	市			
ソフト	●広報誌、ホームページ、各種マスメディア、町内会における回覧等複数の情報媒体を通じて防災知識の普及啓発を行います。 【関連計画】 ・新座市地域防災計画	市 事業者 市民			
ソフト	●緊急輸送道路について被災時の応急復旧作業が円滑に進められるよう、国、県、近隣市、警察、自衛隊や民間事業者等との協力体制を整備します。 【関連計画】 ・新座市地域防災計画	国 県 市 事業者 ほか			

(2) 洪水（外水氾濫）・雨水出水（内水）に関する取組

■取組方針

- 治水能力の向上により被害の低減を図るため、国・県と連携した総合治水対策を図ります。
- 雨水管渠の整備を引き続き行います。
- 公共施設の整備に対し、雨水浸透貯留施設等の設置を検討し、雨水流出の抑制を図ります。
- 災害リスクの高いエリアについては、安全なエリアへの居住の誘導を検討していきます。
- 浸水被害の低減を図るため、雨水浸透・保水機能を有する緑地・農地の保全に努めます。
- 開発行為等に対し、浸水に関する対策を指導します。

■取組内容とスケジュール

区分	取組内容	実施主体	実施時期の目標		
			短期 5年	中期 10年	長期 20年
ハード	●一級河川の荒川における洪水調整施設整備等の治水対策を進め、洪水を安全に流下させる川づくりを推進します。 【関連計画】 ・荒川水系流域治水プロジェクト ・荒川水系新河岸川ブロック河川整備計画 ・新河岸川流域整備計画 ・新座市地域防災計画	国 県 市			
ハード	●一級河川の柳瀬川及び黒目川は、関係機関へ引き続き適正な維持・管理及び更なる治水安全の向上に向けた改修・整備を要望します。 【関連計画】 ・荒川水系新河岸川ブロック河川整備計画 ・新河岸川流域整備計画 ・新座市地域防災計画 ・新座市都市計画マスタープラン	県 市			
ハード	●市管理の河川については、引き続き適正な維持・管理を実施するとともに、更なる治水安全の向上に向けた改修・整備を検討します。 【関連計画】 ・新座市地域防災計画 ・新座市都市計画マスタープラン	市			
ハード	●新座市雨水管理総合計画における重点対策地区においては、計画目標値の達成に資するハード整備を引き続き行います。 【関連計画】 ・新座市雨水管理総合計画	市 事業者 市民			
ハード	●公共施設の整備においては、積極的に雨水貯留施設、雨水流出抑制施設の設置を進めるとともに、民間開発行為における雨水流出抑制施設の設置を指導します。 【関連計画】 ・新座市雨水管理総合計画 ・新河岸川流域整備計画 ・新座市地域防災計画	市 事業者			
ソフト	●災害リスクの高いエリア（浸水深度 3.0m 以上）から、居住誘導区域への居住を誘導します。	市			

区分	取組内容	実施主体	実施時期の目標		
			短期 5年	中期 10年	長期 20年
ハード	●雨水流出量を抑制するため、農地・樹林地等の保水・湧水機能の保持を図っていきます。 【関連計画】 ・新座市地域防災計画 ・新座市都市計画マスタープラン	市 事業者 市民			
ハード	●新たな道路整備及び市街地整備においては、透水性舗装を実施します。（雨水出水（内水）対策） 【関連計画】 ・新座市雨水管理総合計画 ・新座市都市計画マスタープラン	市 事業者			

(3) 土砂災害に関する取組

■取組方針

○災害リスクの高いエリアについては、安全なエリアへの居住の誘導を検討していきます。

■取組内容とスケジュール

区分	取組内容	実施主体	実施時期の目標		
			短期 5年	中期 10年	長期 20年
ソフト	●災害リスクの高いエリア（土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域）から、居住誘導区域への居住を誘導します。	市			
ソフト	●災害リスクの高いエリアの居住者に対し、避難に関する情報を一斉発信する体制を整えます。 【関連計画】 ・新座市地域防災計画	市			
ソフト	●災害リスクの高いエリアの所有者、管理者又は占有者に対し、擁壁、排水施設及びその他必要な防災工事を施すよう、県と連携して指導を行います。 【関連計画】 ・新座市地域防災計画	県 市 事業者 市民			

(4) 地震に関する取組

■取組方針

- インフラや建築物等の耐震化の促進や、無電柱化の推進により震災時の被害を最小限に抑える事前対策を講じます。
- 震災に強いまちづくりのため、都市計画制度の活用により、住宅密集地の改善を図ります。
- 火災時の延焼を防止するため、特に密集市街地における建物の不燃化やオープンスペースの確保、消防設備の充実を図ります。
- 大規模盛土造成地については災害時の滑動崩落による被害を防止するため、一定の要件を満たす箇所について調査し、必要に応じた対策を検討します。

■取組内容とスケジュール

区分	取組内容	実施主体	実施時期の目標		
			短期 5年	中期 10年	長期 20年
ソフト	●木造率及び建物密度が高い地区については、防火地域又は準防火地域を指定し、不燃化率の改善を図ります。 【関連計画】 ・新座市地域防災計画	市		継続	継続
ハード	●建築物の倒壊等により緊急輸送道路が閉塞されることを防ぐため耐震化を促進します。 【関連計画】 ・新座市道路整備基本計画 ・新座市地域防災計画 ・新座市建築物耐震改修促進計画	県市			
ハード	●避難所等の重要施設に接続する下水道管路の耐震化を実施します。 【関連計画】 ・新座市上下水道耐震化計画 ・新座市污水施設地震対策方針	市		継続	継続
ハード	●漏水した際に重大な被害をもたらす可能性のある管路及び避難所等の重要施設に接続する管路の耐震化を実施します。 【関連計画】 ・新座市上水道施設整備事業計画 ・新座市管路耐震化計画計画 ・新座市上下水道耐震化計画	市		継続	継続
ソフト	●耐震化に対する意識啓発及び情報提供や耐震関連の各種助成制度を活用し、住宅の耐震化に努めます。 【関連計画】 ・新座市建築物耐震改修促進計画	市 事業者 市民		継続	継続

区分	取組内容	実施主体	実施時期の目標		
			短期 5年	中期 10年	長期 20年
ソフト ハード	●公共建築物及びインフラ施設については、耐震診断を実施し、施設の耐震性能を把握します。その結果、危険性が確認された施設については、利用状況や危険度などを踏まえ、施設の耐震化に努めます。 【関連計画】 ・新座市公共施設等総合管理計画	市			
ソフト	●災害時における避難のしやすさを維持するため、ブロック塀の安全点検及び耐震性の確保の必要性について啓発を行い、助成制度を活用した危険なブロック塀の解消を促します。 【関連計画】 ・新座市建築物耐震改修促進計画 ・新座市地域防災計画 ・新座市都市計画マスタープラン	市 市民			
ソフト	●自主防災会に配備している軽可搬動力ポンプを活用し、迅速な初期消火活動及び地域の実情に合った細やかな対応を図ります。 【関連計画】 ・新座市地域防災計画	市 市民			
ハード	●消火栓以外の消防水利の整備を図るほか、地域の実情に合った消防水利の増設と機能の確保を図ります。 【関連計画】 ・新座市地域防災計画	市 事業者			
ハード	●シンボルロード及びその周辺や、新たな市街地整備を行う地区については無電柱化を推進します。 【関連計画】 ・新座市都市計画マスタープラン	市 事業者			
ハード	●延焼遮断帯の役割を持つ空地を確保するため、農地・樹林地等の保全を図っていきます。 【関連計画】 ・新座市地域防災計画 ・新座市都市計画マスタープラン	市 事業者 市民			
ソフト	●大規模盛土造成地については、令和7年度に実施した変動予測調査結果に基づき、安全性が確認できない場合は、官民連携のもと宅地耐震化を推進します。また、安全性が確認できた場合は、必要に応じて経過観察を実施します。 【関連計画】 ・新座市地域防災計画	市 市民			
ソフト	●大規模盛土造成地については、発災後の2次災害を防止するために、被災宅地危険度判定を優先的に実施できる体制を整えます。 【関連計画】 ・新座市地域防災計画 ・新座市都市計画マスタープラン	市		 継続	 継続

第8章 誘導施策・届出制度

8-1 取組の設定方針と内容

(1) 誘導施策の設定方針

誘導施策は、第3章で定めた5つの誘導方針に基づき、居住や都市機能について誘導を図るために定めるものです。

誘導施策の設定に当たっては、上位・関連計画において位置付けられている各種施策や事業のほか、本計画において定める新たな施策についても検討します。

(2) 誘導施策

本計画で定める誘導施策は、次のとおりです。

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		
取組の方向性		取組内容		対象地域	
災害リスクが高いエリア等を中心に行う、緩やかな集約に向けた意識醸成・制度づくり		●各種ハザード情報の公表により、住民や居住を検討している方に対し、居住誘導区域内への居住を誘導します。		居住誘導区域外	
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		●都市計画の諸制度を活用しながら、地区の特性に応じつつ、良好な居住環境の整備及び改善を図ります。		居住誘導区域全域	
		●公共施設の整備、更新等の際には地域コミュニティの活動や、多世代交流が可能な空間の確保に努めます。		居住誘導区域全域	
		●道路や公共施設は、ユニバーサルデザインに配慮し、子どもから高齢者まで安全に利用できるよう整備を進めていきます。 【関連計画】新座市都市計画マスタープラン		居住誘導区域全域	
地域特性を生かし、脱炭素社会を見据えた効率的な都市基盤の充実		●市街地整備事業や都市計画制度の活用による効率的な都市基盤整備を進めます。 【関連計画】新座市都市計画マスタープラン		居住誘導区域全域	
		●本市の魅力の一つである貴重な緑の資源を次世代に残していくため、保全緑地や市民憩いの森等の身近な緑の保全と周辺環境における調和に努めます。 【関連計画】第5次新座市総合計画 新座市みどりの基本計画		居住誘導区域全域	

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

取組の方向性	取組内容	対象地域
拠点ごとの位置付けに応じた都市機能の集約化	●新座駅北口土地区画整理事業の推進により新座駅周辺の都市基盤の充実を図ります。 【関連計画】新座市都市計画マスタープラン	都市拠点 (新座駅周辺)
	●東北土地区画整理事業について、都市計画の見直しも含め、土地の高度利用を図れるよう検討します。 【関連計画】新座市都市計画マスタープラン	都市拠点 (志木駅周辺)
公共施設の複合化による機能強化の推進	●東北コミュニティセンターについては、老朽化に伴う建替えに際し、周辺地域のにぎわい創出に資するような複合施設として再整備します。 【関連計画】新座市都市計画マスタープラン	都市拠点 (志木駅周辺)
	●公共施設の新規整備が必要になった場合には、周辺の公共建築物の状況等を踏まえた複合化・集約化を図ることを基本とします。 【関連計画】公共施設再配置計画	市内全域
にぎわいと魅力に満ちたまちの実現を目指した滞在快適性の向上	●拠点周辺におけるウォーカブルなまちづくり推進の検討を行います。 【関連計画】新座市都市計画マスタープラン	都市機能誘導区域
	●所有者及び関係機関と連携した空き店舗の有効活用を検討します。 【関連計画】第5次新座市総合計画	都市機能誘導区域
	●地区計画などの都市計画制度の適切な運用により、良好な拠点機能の形成を目指します。 【関連計画】新座市都市計画マスタープラン	都市機能誘導区域

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

取組の方向性	取組内容	対象地域
交通結節点における機能向上	●交通結節点（交通拠点）である志木駅及び新座駅周辺における公共交通機関同士の乗換え・乗継環境の向上を目的とした、駅前広場の整備や空間の再編、自転車駐車場の整備、案内表示の充実等について検討します。 【関連計画】地域公共交通計画	都市機能誘導区域 (志木駅周辺・新座駅周辺)
公共交通の利用者増と運行サービス水準の維持	●公共交通の利用喚起・利用促進を図る活動を行います。 【関連計画】地域公共交通計画	居住誘導区域 全域
	●移動需要に影響を及ぼすような大きな都市構造の変化が見込まれる場合には、バス路線の再編や運行形態の見直し等を行い、公共交通ネットワークの最適化を図ります。 【関連計画】地域公共交通計画	居住誘導区域 全域

取組の方向性	取組内容	対象地域
	●自動運転に係る技術の発展や法制度の動向を注視しつつ、交通事業者と連携しながら自動運転サービスの実証実験や本格導入に向けた研究を行います。 【関連計画】 地域公共交通計画	居住誘導区域 全域
路線バスを補完する交通手段による移動手段の確保	●新たなモビリティのシェアリングサービス等について研究します。 【関連計画】 地域公共交通計画	居住誘導区域 全域
シェアサイクルの利便性向上	●シェアサイクル事業者と連携し、公共施設やバス停周辺、交通拠点等へのサイクルポート増設や、サービス利用促進を図ります。 【関連計画】 地域公共交通計画	居住誘導区域 全域

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

取組の方向性	取組内容
巨大地震や従来の想定を超える降雨災害への対策 火災延焼の危険性が高い住宅密集地の改善 都市基盤の強化や市民の防災意識醸成による都市防災力の向上	→P.132 から P.136 までの防災指針における取組を参照

なお、「5 将来構想を踏まえた段階的なまちづくり」については、実現時期に見通しが立っていないことから、取組の方向性のみ以下のように定めます。

将来構想

5 将来構想を踏まえた段階的なまちづくり

取組の方向性
●将来都市構造の変化をもたらすことが確実である事業の構想があり、独自ゾーン（P.109～110 参照）に設定されている地区などについては、事業進捗に合わせた居住誘導区域等の設定の見直しを含めた、適切なまちづくりの検討を進めていきます。

8-2 届出制度の運用

(1) 居住誘導区域における届出制度

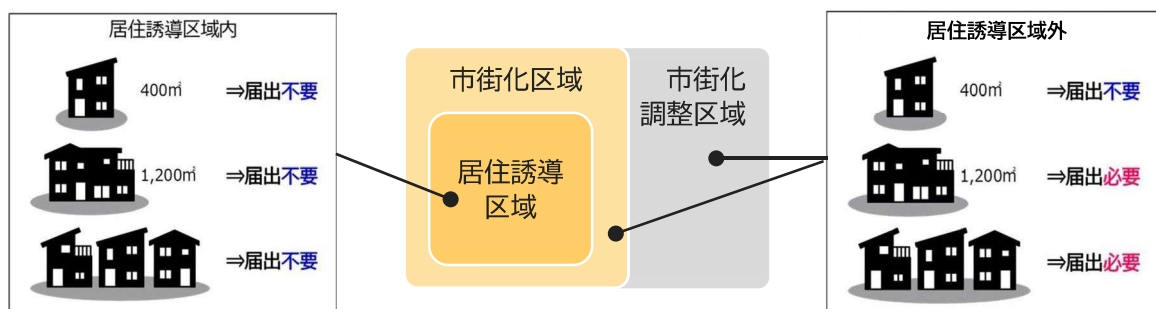
居住誘導区域に関する届出は、居住誘導区域外における住宅開発等の動きを市が把握するための制度です。

1) 対象となる行為

居住誘導区域外で以下の行為を行う場合は、届出が必要となります。（都市再生特別措置法第88条）

開発行為	○ 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ○ 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、敷地規模が1,000㎡以上である場合
建築行為等	○ 3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ○ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

図 届出の対象イメージ



資料：国土交通省『立地適正化計画の手引き【基本編】』を基に作成

2) 届出の時期

対象となる行為を行う場合は、着手する日の30日前までに届出が必要となります。

3) 対象となる行為

届出をせずに届出が必要となる行為をした場合や、虚偽の届出をして届出が必要となる行為をした場合は、30万円以下の罰金に処することとされています。（都市再生特別措置法第130条）。

(2) 都市機能誘導区域における届出制度

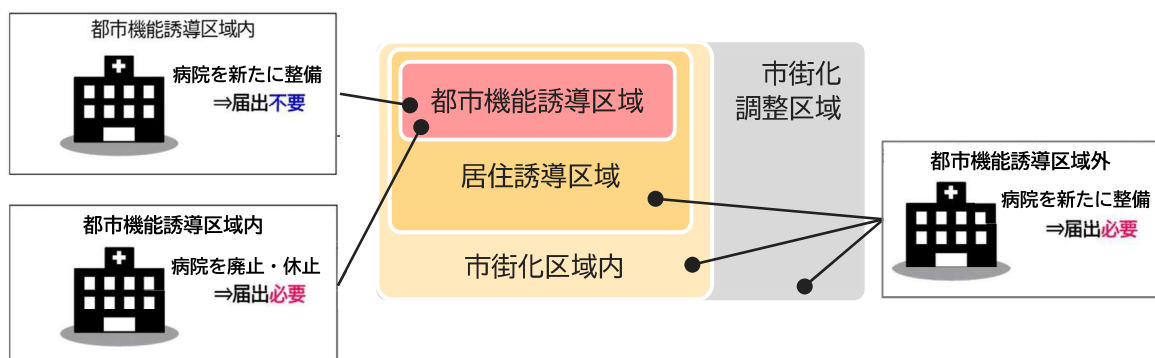
都市機能誘導区域に関する届出は、都市機能誘導区域内外における誘導施設の立地状況や開発等の動きを市が把握するための制度です。

1) 対象となる行為

都市機能誘導区域内外で以下の行為を行う場合は、届出が必要となります。(都市再生特別措置法第108条)

開発行為	○都市機能誘導区域 <u>外</u> で、誘導施設を有する建築物の建築を目的とする開発行為
建築行為等	○都市機能誘導区域 <u>外</u> で誘導施設を有する建築物を新築する場合 ○都市機能誘導区域 <u>外</u> で建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して誘導施設を有する建築物とする場合
休止又は廃止	○都市機能誘導区域 <u>内</u> で誘導施設を休止又は廃止しようとする場合

図 届出の対象イメージ（病院を誘導施設としている場合）



資料：国土交通省『立地適正化計画の手引き【基本編】』を基に作成

2) 届出の時期

対象となる行為を行う場合は、着手する日の30日前までに届出が必要となります。

3) 対象となる行為

届出をせずに届出が必要となる行為をした場合や、虚偽の届出をして届出が必要となる行為をした場合は、30万円以下の罰金に処することとされています。(都市再生特別措置法第130条)。

第9章 評価指標と進行管理

9-1 評価指標の設定

(1) 設定の考え方

本計画を実効性や有効性のあるものとするために、都市再生特別措置法においては、おおむね5年ごとに施策の実施状況について調査・分析・評価を行うよう努めることとされています。

そこで、第8章において定めた取組に関わるもののうち、特にコンパクト・プラス・ネットワークの実現に大きく寄与するもの、また継続的なモニタリングが可能なものについて、評価指標及び目標値を定めます。

(2) 評価指標と目標値

本計画の評価指標については、以下について定めることとします。

	評価指標		令和7年度 現在値	令和24年度 目標値
居住	居住誘導区域内の人口密度		118.8人／ha	118.8人／ha
	土砂災害警戒エリアの住居戸数		76戸	76戸以下
都市機能	都市機能誘導区域 の誘導施設	志木駅周辺	21施設	21施設以上
		新座駅周辺	16施設	16施設以上
		新座市役所周辺	8施設	8施設
		ひばりヶ丘駅 北口周辺	4施設	4施設
		福祉の里周辺	3施設	3施設
公共交通	公共交通沿線人口割合		90%	90%以上
防災	住宅密集地における準防火地域の指定		0地区	7地区
	住宅密集地における地区計画の設定		2地区	7地区
財政	経常収支比率の改善		98.7% (R6年度)	95%

なお、今後、公共施設再配置計画（令和8年度策定予定）等の関連計画の策定又は変更内容に合わせ、目標値についても見直しを行います。

9-2 進行管理の考え方

本計画に基づくまちづくりを計画的に進めるためには、継続的なモニタリングに基づく進行管理が必要となります。

そこで、進行管理にあたっては、新座市都市計画マスタープランと合わせ、おおむね5年ごとに、Plan（計画）、Do（実施）、Check（評価）、Action（改善）を繰り返す以下のような「PDCAサイクル」に基づいて実施することとし、初回の計画の見直しは令和14(2032)年度に行う予定です。

なお、社会情勢の変化や関連法令、関連計画、都市計画運用指針等の改正、都市の骨格構造が変化するプロジェクトの具体化が見通された場合等においても、計画の見直しを行うことを検討します。

図 PDCAサイクルのイメージ

