

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づ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広場の確保に努めます。 【関連計画】公共施設再配置計画	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。	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

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	<ul style="list-style-type: none"> ●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)
	<ul style="list-style-type: none"> ●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	<ul style="list-style-type: none"> ●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】(仮称)三軒屋公園等複合施設 	都市拠点 (志木駅周辺)
	<ul style="list-style-type: none"> ●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	<ul style="list-style-type: none"> ●拠点周辺におけるウォークブルなまちづくり推進の検討を行います。 	都市機能誘導区域
	<ul style="list-style-type: none"> ●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。 	都市機能誘導区域
	<ul style="list-style-type: none"> ●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めざします。 	都市機能誘導区域

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	<ul style="list-style-type: none"> ●新座駅北口土地区画整理事業により、交通結節点(交通拠点)である新座駅周辺におけるバス等の待合環境の整備を検討し、乗換え・乗継環境の向上をめざします。 【関連計画】地域公共交通計画 	都市機能誘導区域 (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	<ul style="list-style-type: none"> ●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
	<ul style="list-style-type: none"> ●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
路線バスを補完する交通手段による移動手段の確保	●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
	●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
	●自転車通行帯の整備により、自転車利用者の移動の安全性を向上します。 【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	対象地域
巨大地震や従来の想定を超える降雨災害への対策	※防災指針における取組を参照	
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		

なお、「5 将来構想を踏まえた段階的案まちづくり」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

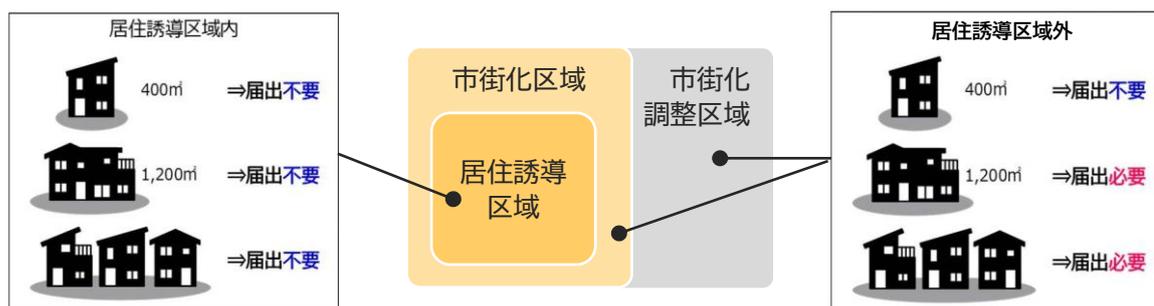
居住誘導区域に関する届出は、居住誘導区域外における住宅開発等の動きを市が把握するための制度です。

1) 対象となる行為

対象となる行為を行う場合は、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1,000㎡以上の規模のもの
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】』より作成

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

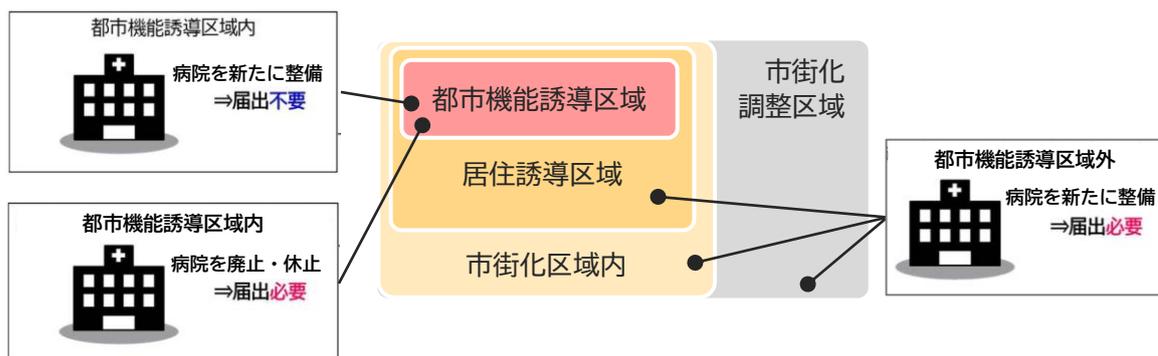
都市機能誘導区域に関する届出は、都市機能誘導区域内外における誘導施設の立地状況や住宅開発等の動きを市が把握するための制度です。

1) 対象となる行為

都市機能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】』より作成

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	110.5人/ha	110.5人/ha	
	居住誘導区域内の人口割合	81.5%	81.5%	
	土砂災害警戒エリアの住居個数	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棟	21棟
		新座駅周辺	15棟	15棟以上
		新座市役所周辺	8棟	8棟
		ひばりヶ丘駅 北口周辺	4棟	4棟
		福祉の里周辺	3棟	3棟
公共 交通	公共交通沿線人口割合 ※	90%	%	
	市内の路線バス本数 ※	1,840本/日 (令和6年3月31日現在)	本/日	
	路線バス利用者数 ※	6.2万人/日 (令和6年3月31日現在)	人/日	
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	
	地区計画の新規設定による市街地環境の改善	2地区	7地区	
財政	経常収支比率の改善	98.7% (R6年度)	95%	

※地域公共交通計画の内容に合わせて今後変更の可能性あります。

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ます。

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は、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

