



新座市立地適正化計画

令和8年4月



はじめに

本市のまちづくりにおいては、最上位計画である第5次新座市総合計画に掲げる将来都市像（「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」）を踏まえながら、激甚化・頻発化する自然災害への対応や、SDGs、DXへの対応及びゼロカーボンの推進が求められるなど、急速に変化する社会動向に対応するため、新座市都市計画マスタープランの改定を令和5(2023)年3月に行い、新たな時代に適応する本市ならではのまちづくりを推進しているところです。

近年、全国的な課題のひとつである人口減少について、本市においては、都心に近いという立地条件などに恵まれ、これまで人口は増加傾向にありましたが、令和7(2025)年をピークに減少する推計となっています。また、少子高齢化についても、令和27(2045)年には、高齢率が32.7%になる推計となっており、少子高齢化も避け難い状況となってきています。

そのような中でも持続可能なまちづくりを行うため、一定の区域に居住や施設を集約しつつ、各区域を公共交通ネットワークで結ぶ「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方に基づく立地適正化計画を本市でも策定することといたしました。

本計画は、新座市都市計画マスタープランを新たな考えで補完し、本計画におけるまちづくりの方針である「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」を実現すべく、行政だけでなく、市民、事業者など本市に関わる全ての皆様と共に、次世代につながるまちづくりを推進してまいりたいと考えておりますので、引き続き一層の御理解、御協力を賜りますようお願いいたします。

結びに、本計画の策定に当たり御協力いただきました「新座市立地適正化計画策定検討会議」の委員の皆様をはじめ、オープンハウス、説明会に御参加いただいた皆様ならびにアンケート調査を通じて御意見、御提案を頂きました皆様に心から感謝と御礼を申し上げます。

令和8(2026)年4月
新座市長 並木 まさる 傑



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 その他の区域の設定	109
6-1 その他の区域の考え方	109
(1) その他の区域の設定方針	109
(2) その他の区域の設定	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