

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。

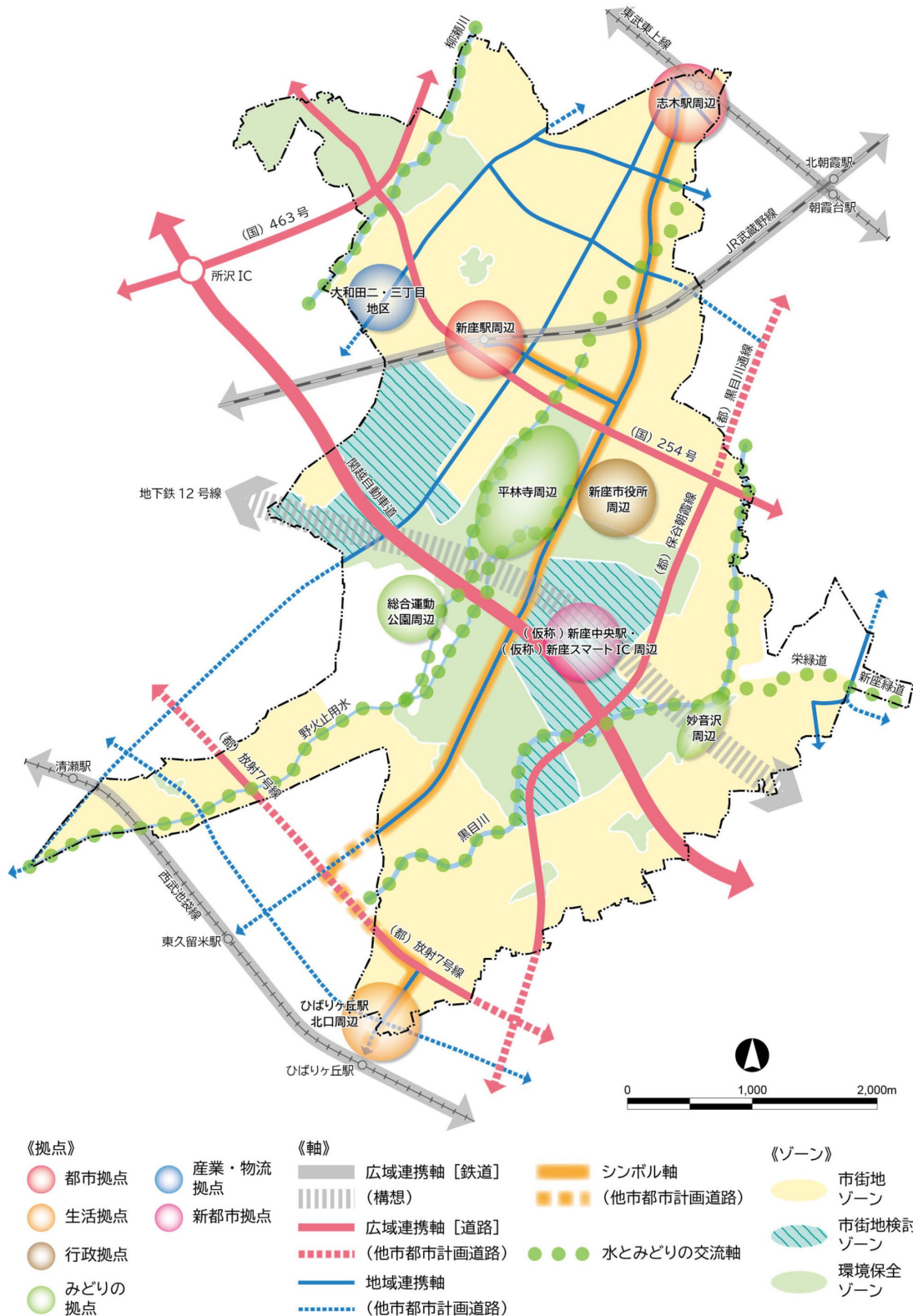
また、市内全域に居住が分散している本市の特徴も踏まえ、激甚化する自然災害への対応や、老朽化の進む各種施設の維持管理を進めることが大きな課題となっています。

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

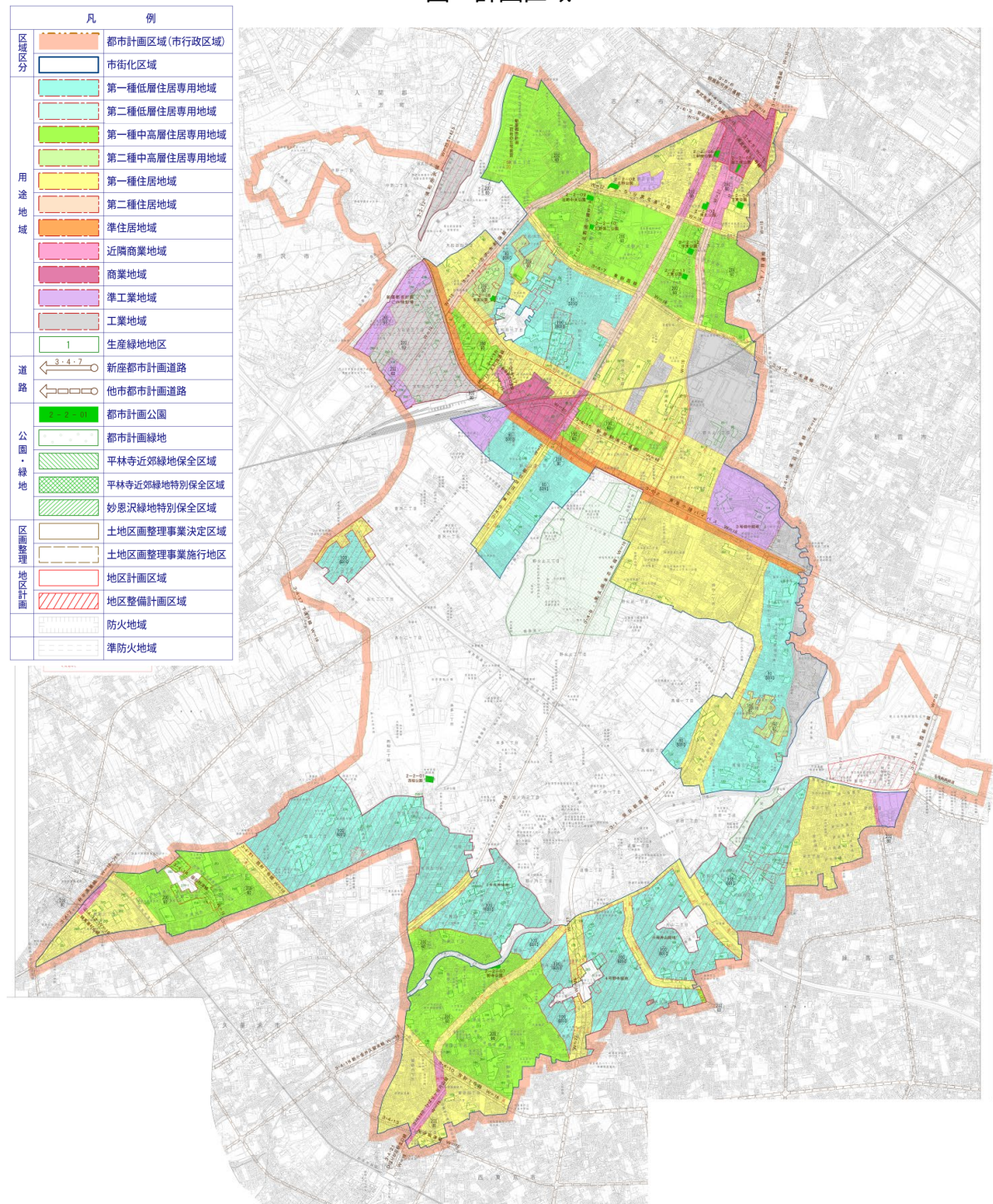


資料：新座市都市計画マスタープラン

(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



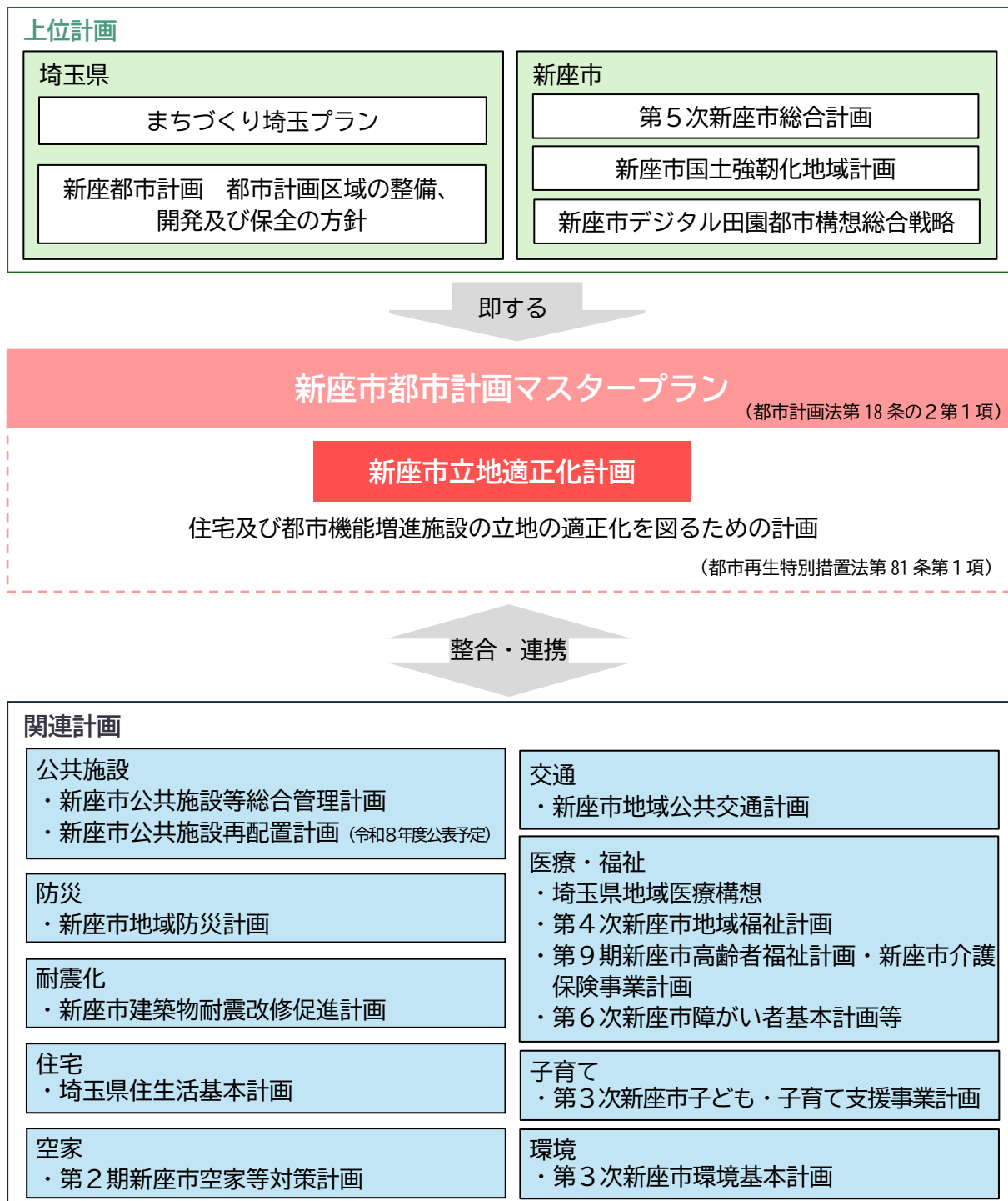
資料：新座都市計画図（一部省略）

(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



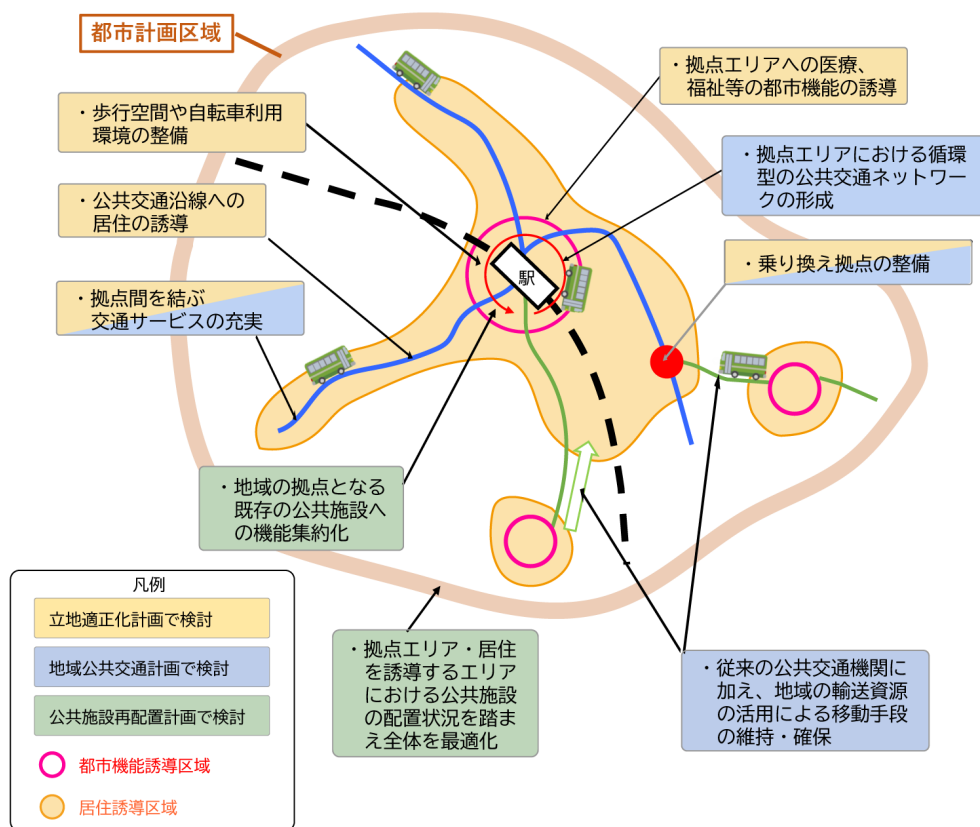
(8) 連携する3つの計画について

「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