



# 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

## 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。

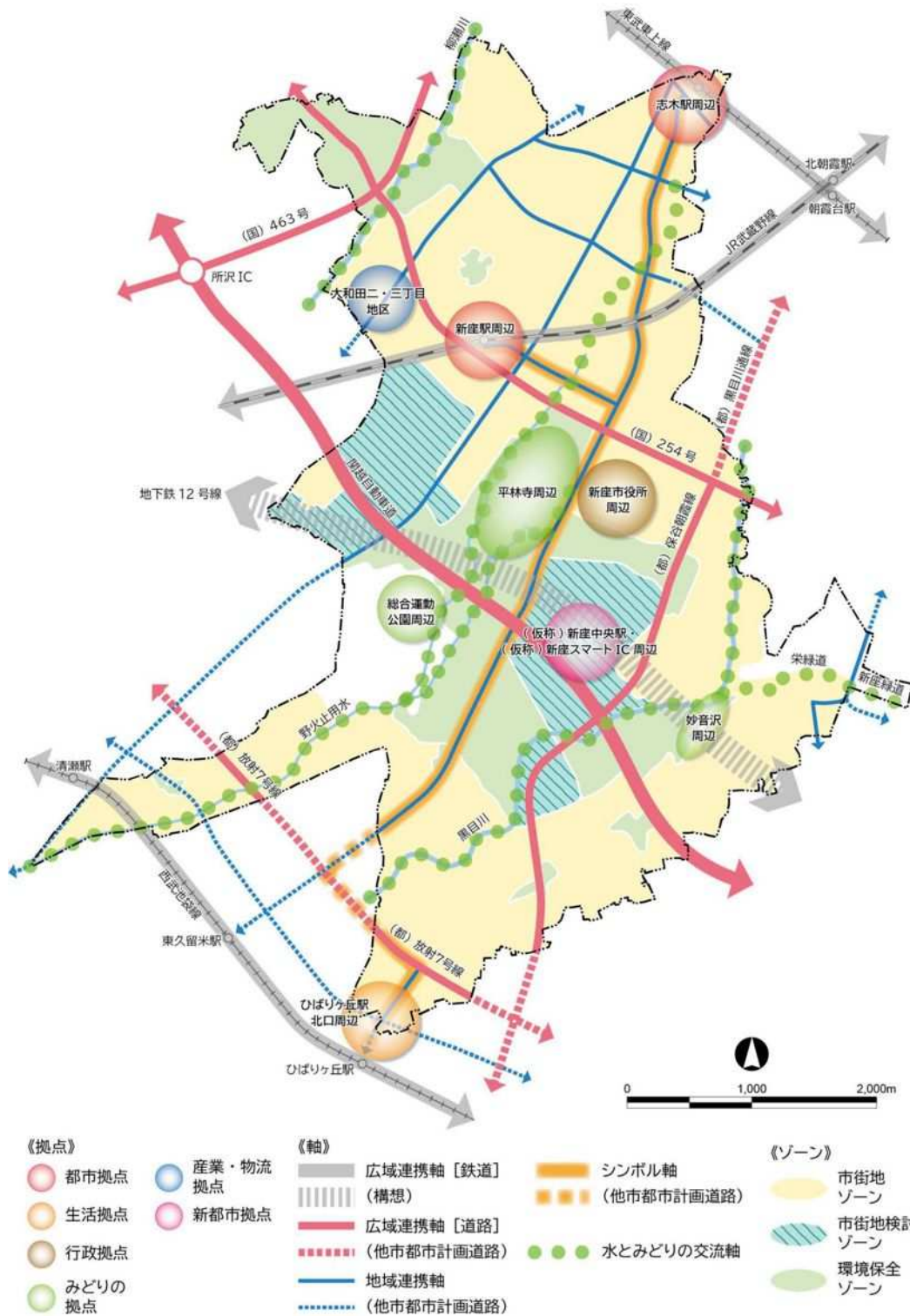
また、市内全域に居住が分散している本市の特徴も踏まえ、激甚化する自然災害への対応や、老朽化の進む各種施設の維持管理を進めることが大きな課題となっています。

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

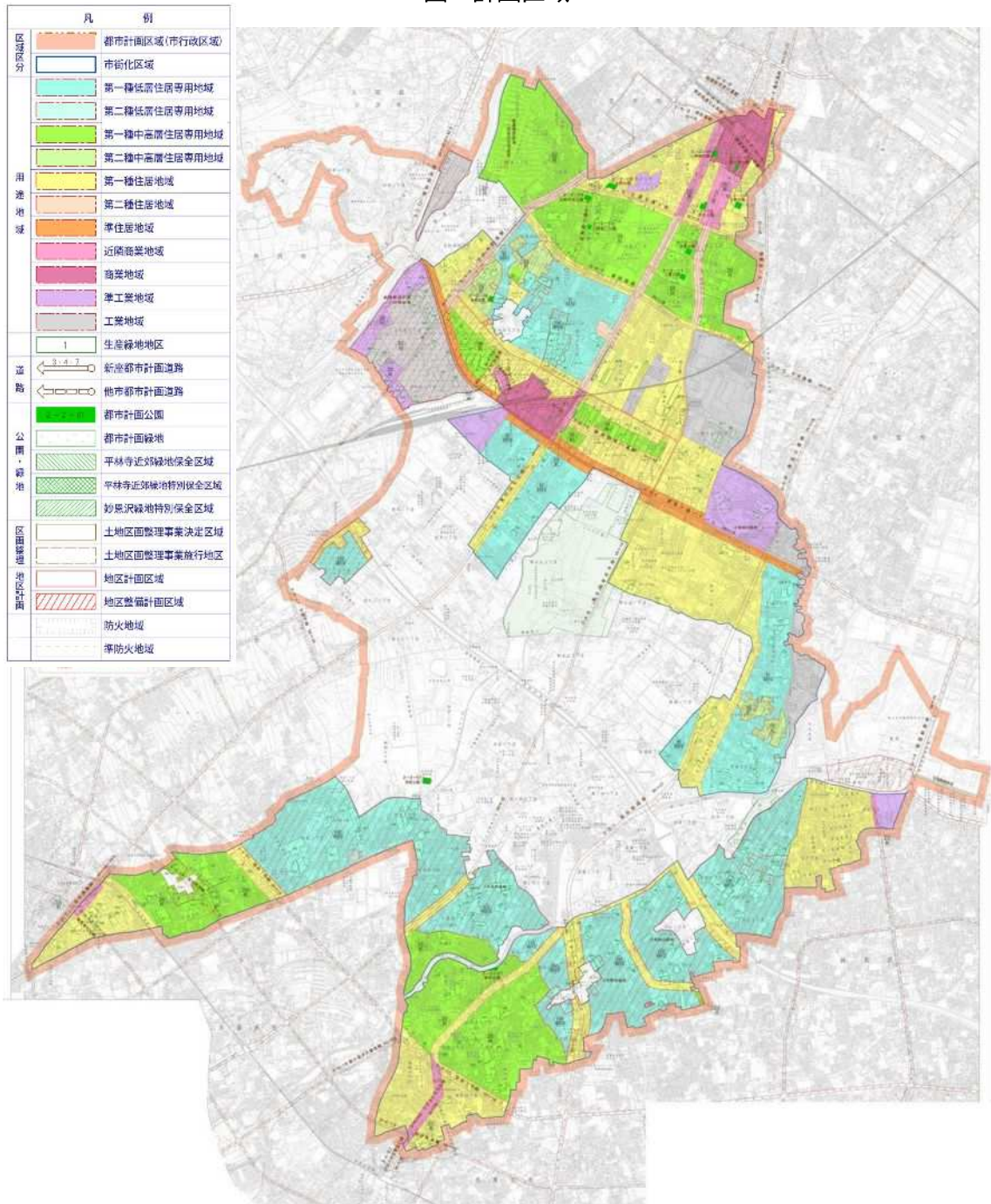


資料：新座市都市計画マスタープラン

## (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



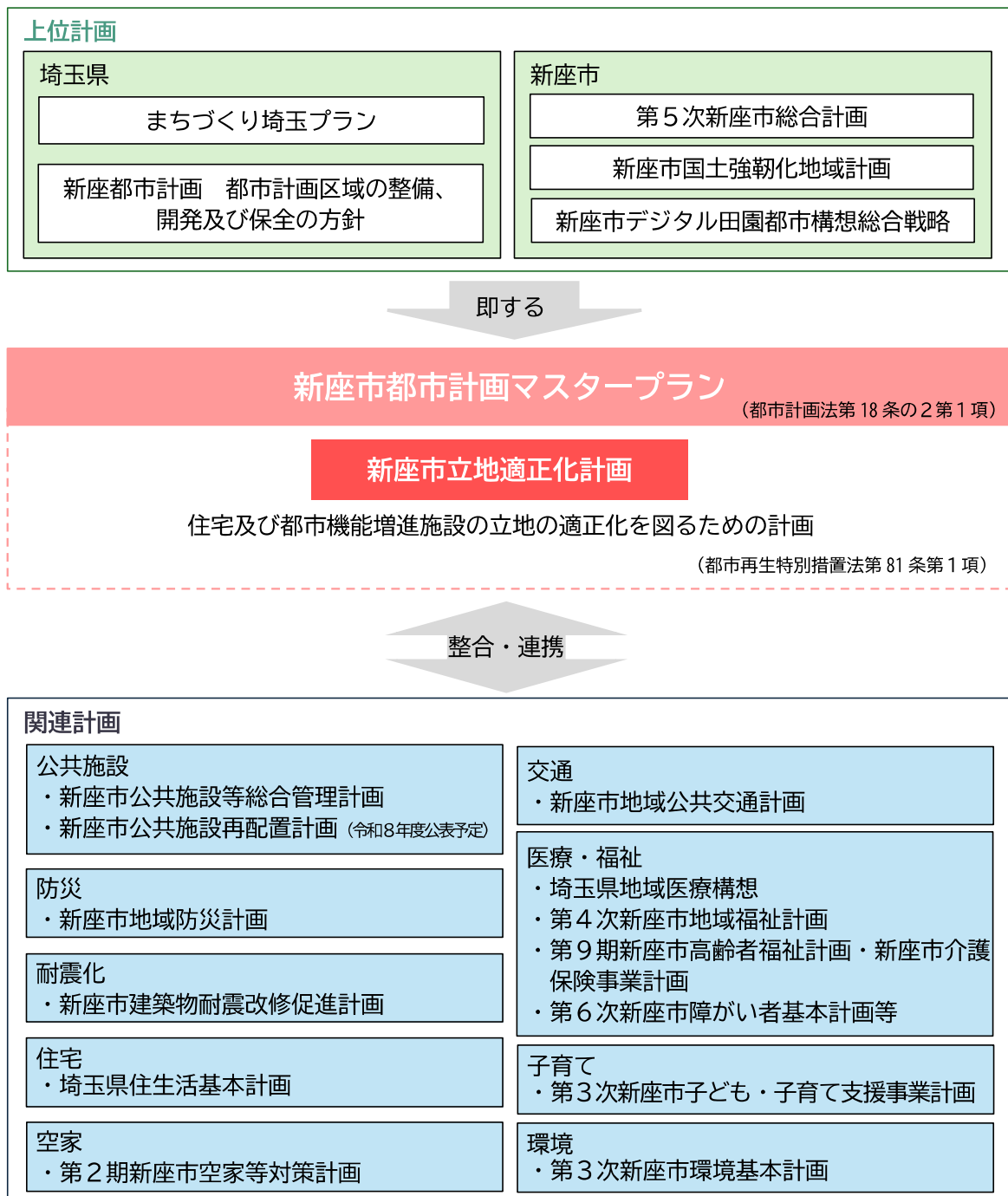
資料：新座都市計画図（一部省略）

### (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



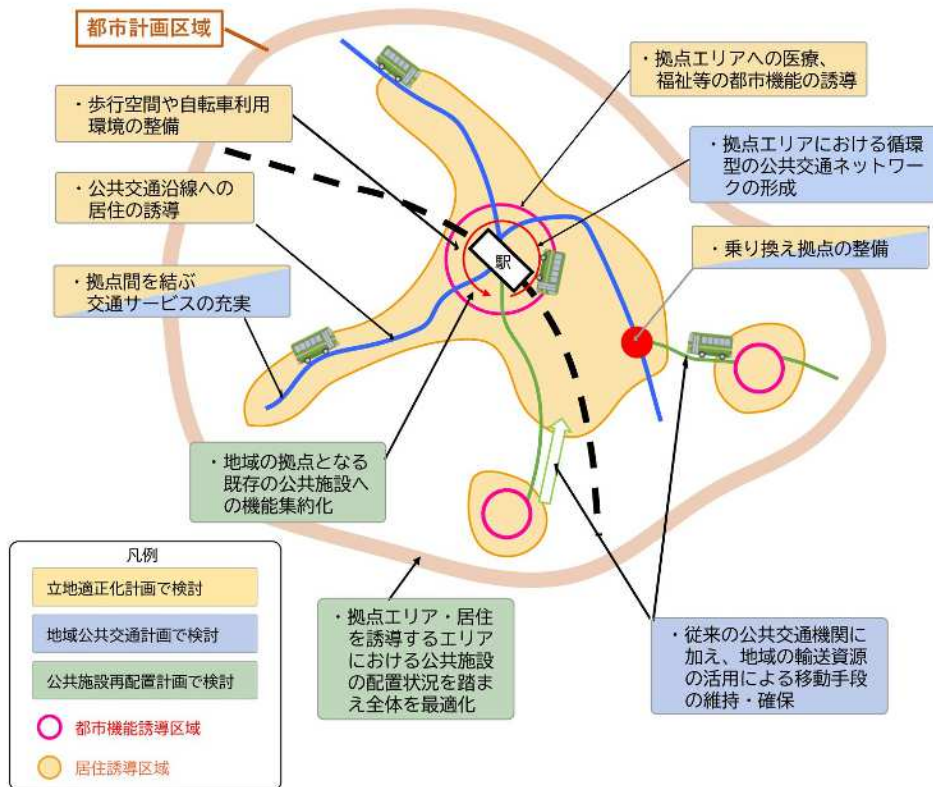
## (8) 連携する3つの計画について

「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

## 第2章 市の現況と都市構造上の課題

### 2-1 現況と将来の見通し

#### (1) 本市の位置・地勢

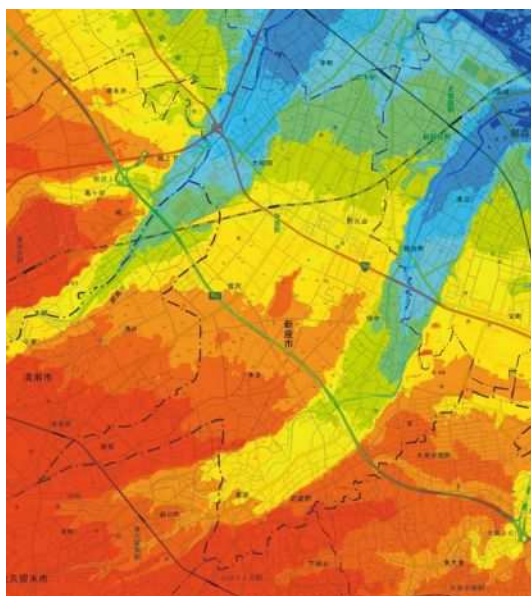
本市は、埼玉県の最南端に位置し、朝霞市、志木市、所沢市、三芳町に接するほか、東京都の練馬区、西東京市、東久留米市、清瀬市と接しています。東京都心からは約25km圏内に位置し、JR武蔵野線、東武東上線、西武池袋線のほか、国道254号、国道463号によって東京都や県央と結ばれています。

また、北部を柳瀬川、南部を黒目川が流れ、両河川に挟まれた中央部は野火止台地と呼ばれる高台となっています。

図 本市の位置



図 標高



5m以下	5m以下
5m ~ 10m以下	5m ~ 10m以下
10m ~ 15m以下	10m ~ 15m以下
15m ~ 20m以下	15m ~ 20m以下
20m ~ 25m以下	20m ~ 25m以下
25m ~ 30m以下	25m ~ 30m以下
30m ~ 35m以下	30m ~ 35m以下
35m ~ 40m以下	35m ~ 40m以下
40m ~ 45m以下	40m ~ 45m以下
45m ~ 50m以下	45m ~ 50m以下
50m ~	50m ~

資料：第5次新座市総合計画

資料：地理院地図にて作成

## (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。

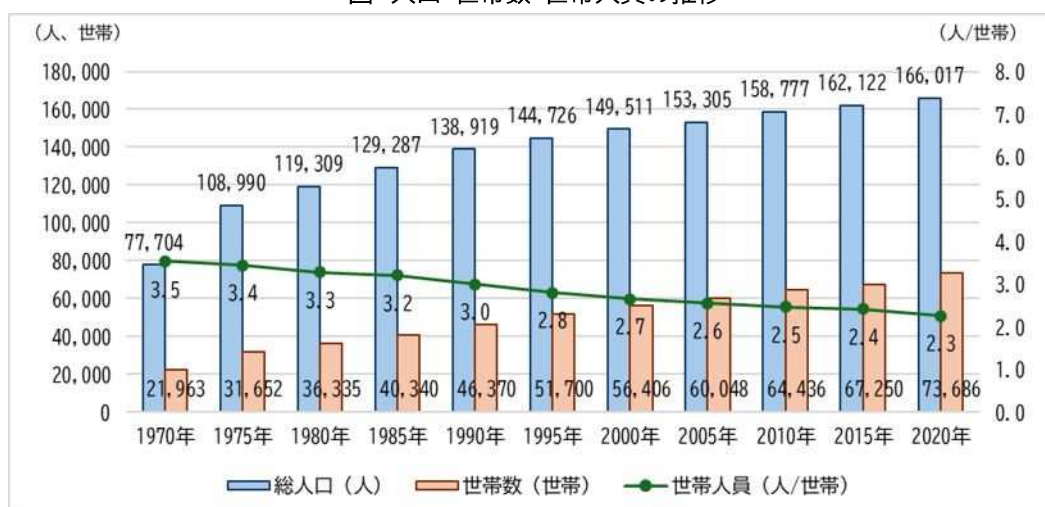
世帯数は、昭和45(1970)年に21,963世帯であったものが、令和2(2020)年には73,686世帯(約3.4倍)と、人口以上に伸びています。これは核家族化の進行により、世帯人員が3.5人/世帯(昭和45(1970)年)から2.3人/世帯(令和2(2020)年)に低下していることが主な要因と考えられます。

表 人口・世帯数・世帯人員の推移

		総人口 (人)	世帯数 (世帯)	世帯人員 (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見ると、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

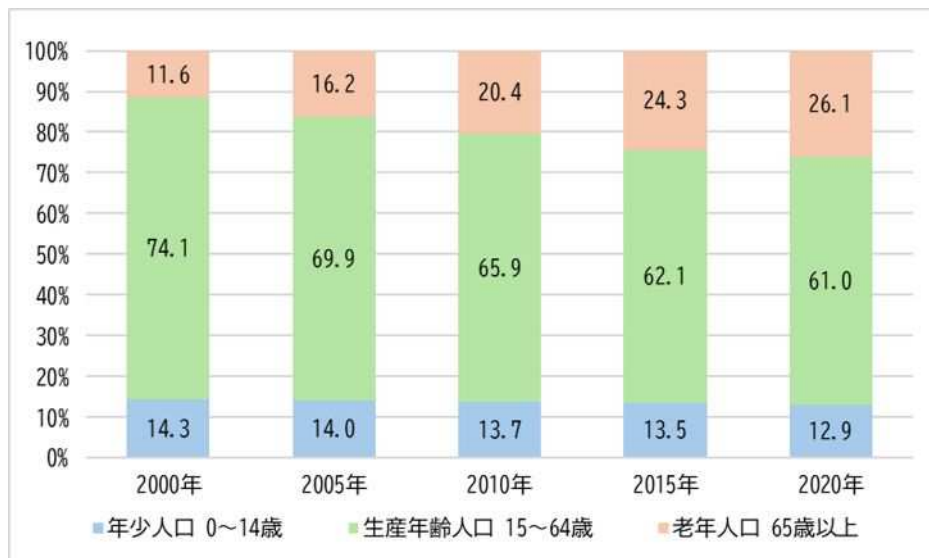
			年少人口	生産年齢人口	老年人口	総人口※
			0～14歳	15～64歳	65歳以上	
人口 (人)	平成12年	2000年	21,362	110,549	17,270	149,511
	平成17年	2005年	21,274	106,323	24,576	153,305
	平成22年	2010年	21,580	104,229	32,263	158,777
	平成27年	2015年	21,855	100,397	39,311	162,122
	令和2年	2020年	20,924	98,647	42,180	166,017
構成比 (%)	平成12年	2000年	14.3	74.1	11.6	100.0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

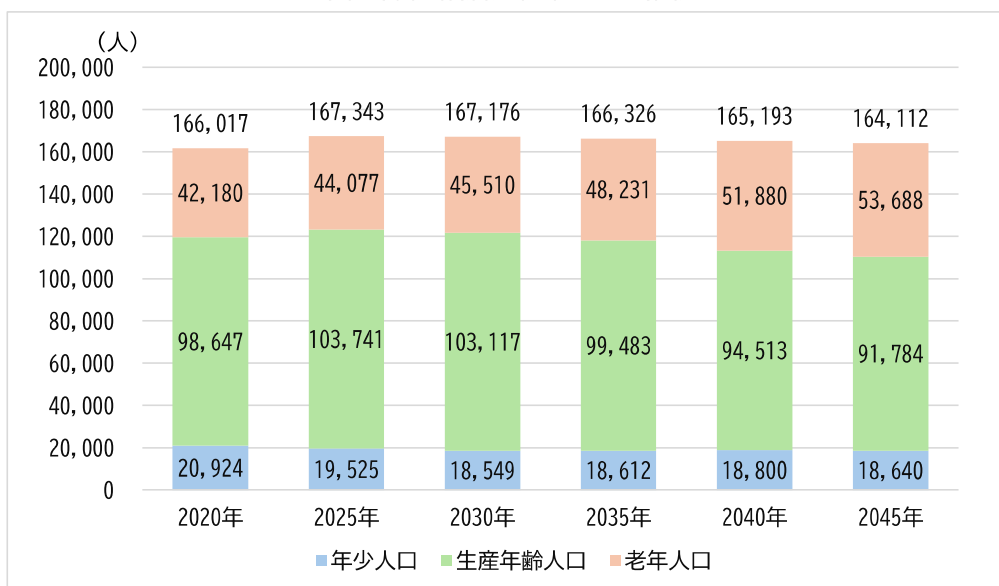
表 年齢3階層別将来人口の推移

			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 <sup>※</sup>
	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	DID面積	DID人口密度	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(%)
		(人)	(ha)	(人/ha)		
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

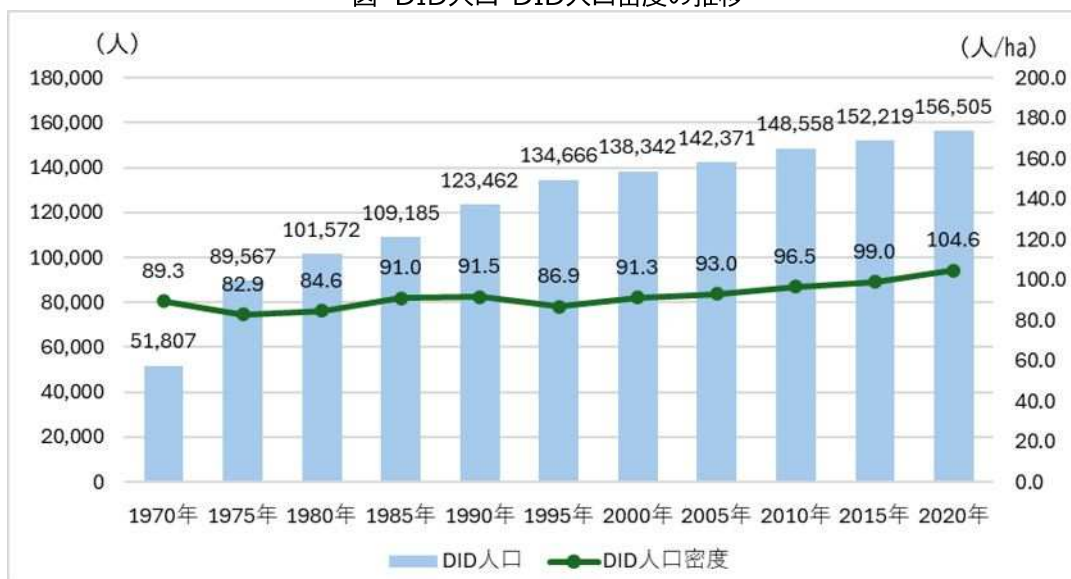
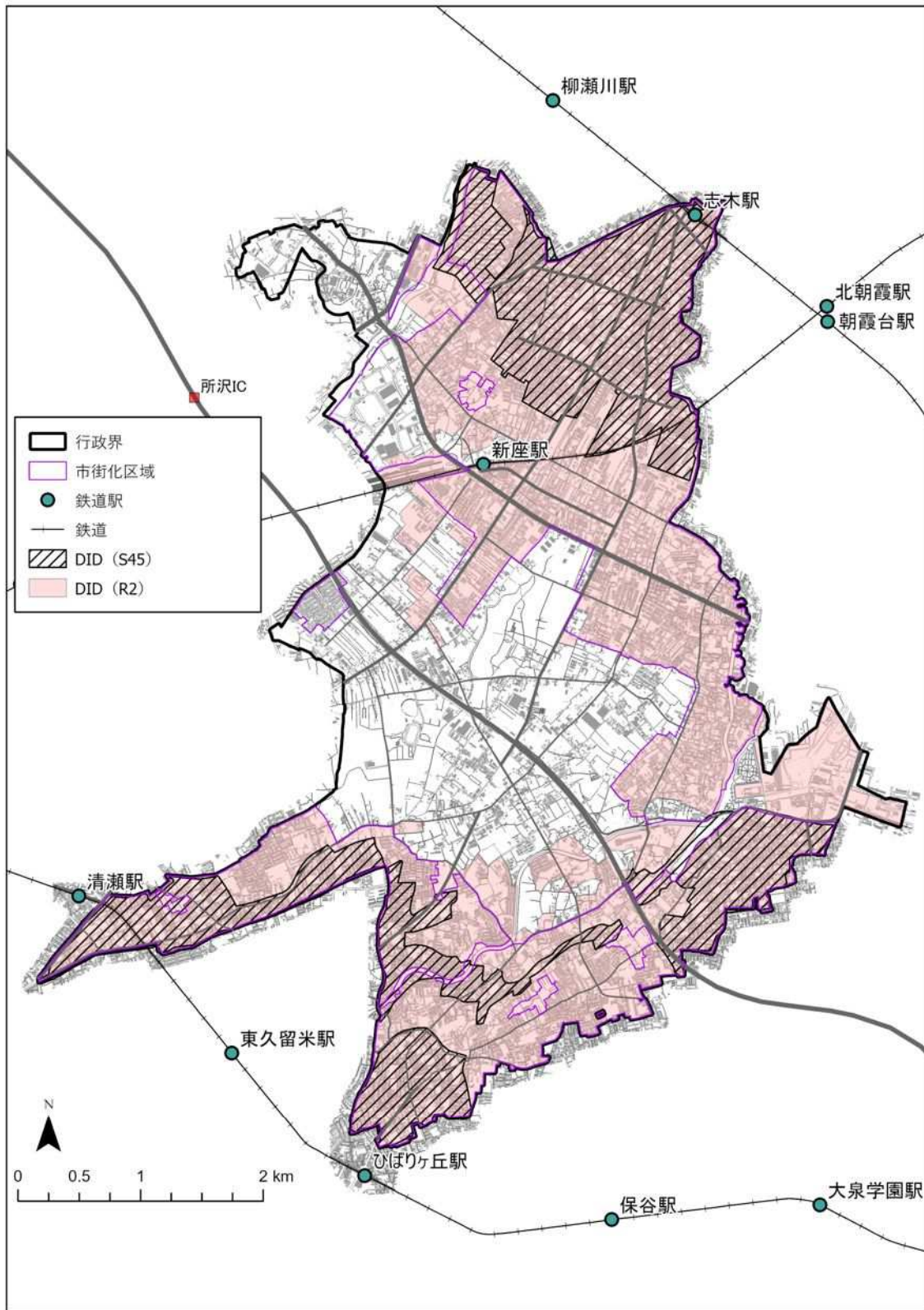


図 DIDの指定状況



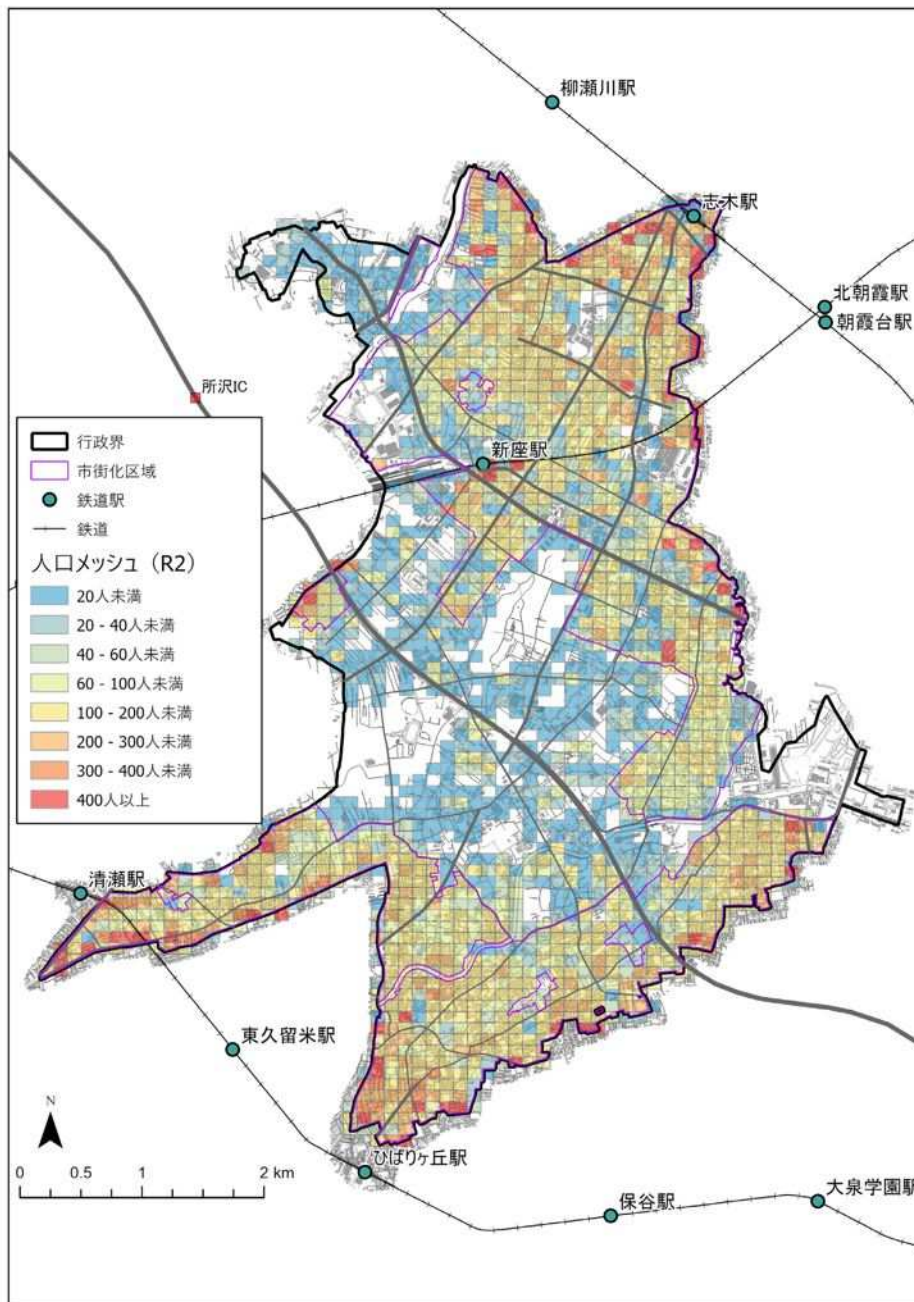
資料：国土数値情報

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。

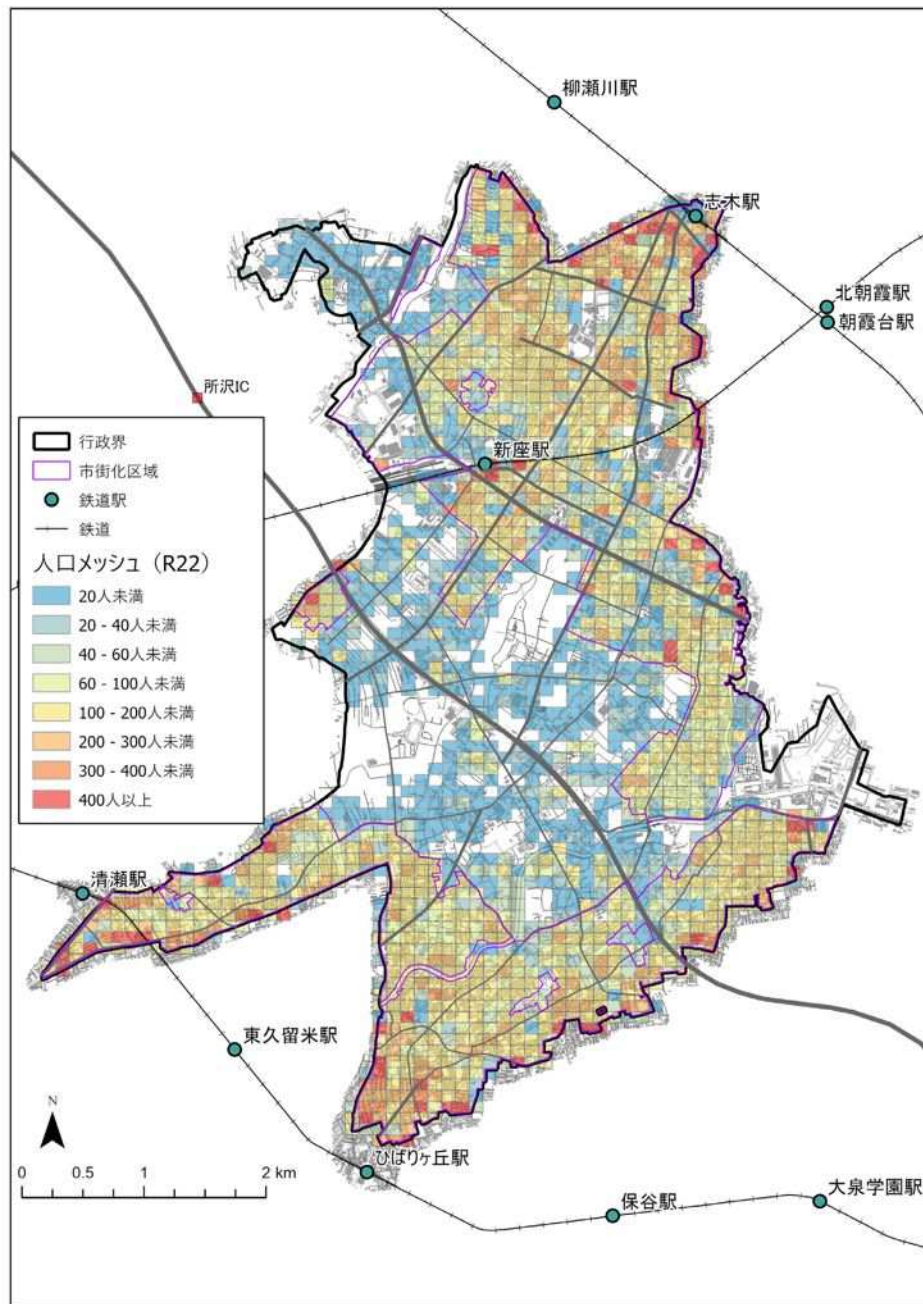
図 100m人口メッシュ(令和2（2020）年)



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。

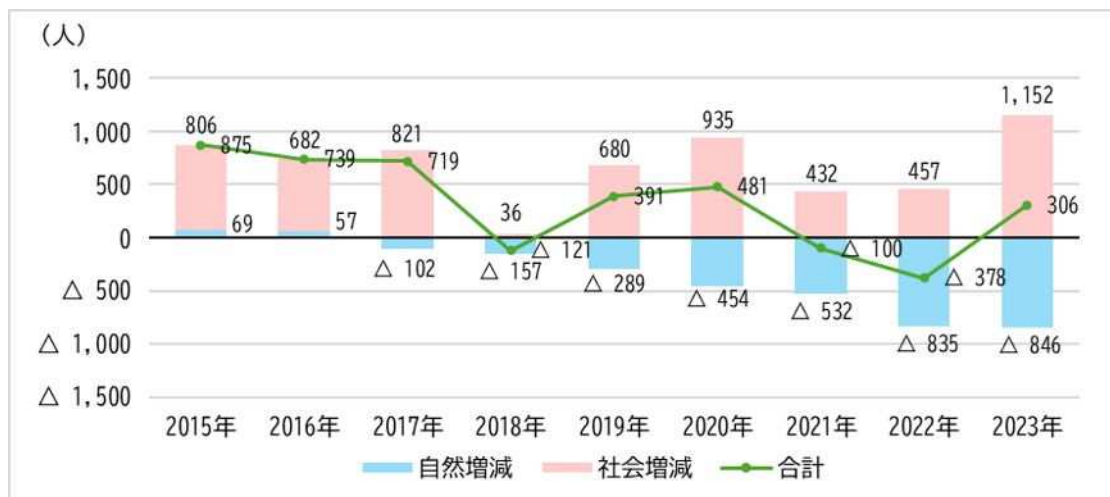
一方、社会動態は、平成27(2015)年から一貫して転入が転出を上回る社会増が続いています。

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。

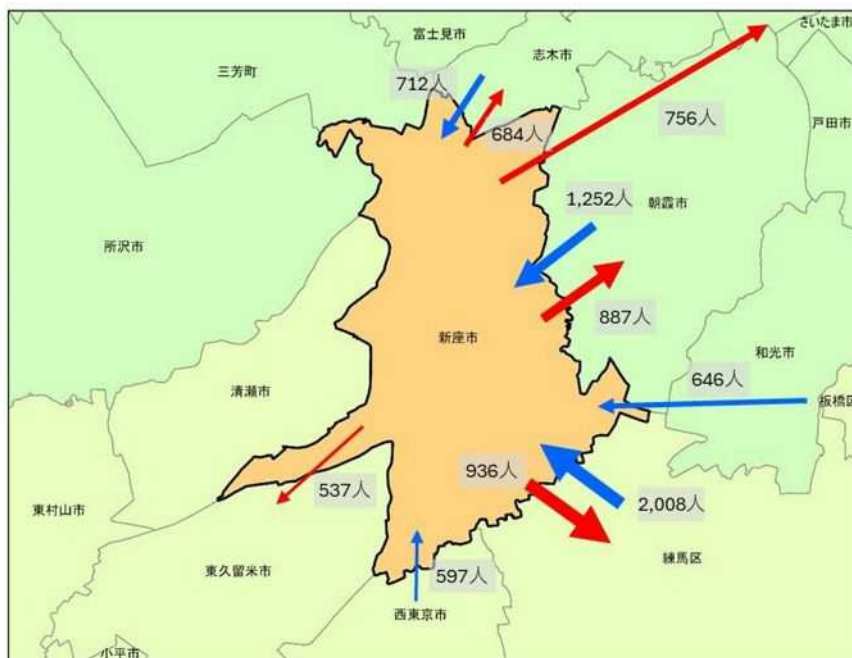
中でも、隣接する練馬区からは約2,008人が転入、936人が転出しており、転出入共に最も多い自治体となっています。

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 区域区別土地利用面積(令和3(2021)年)

	面積 (ha)															合計
	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	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	
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)

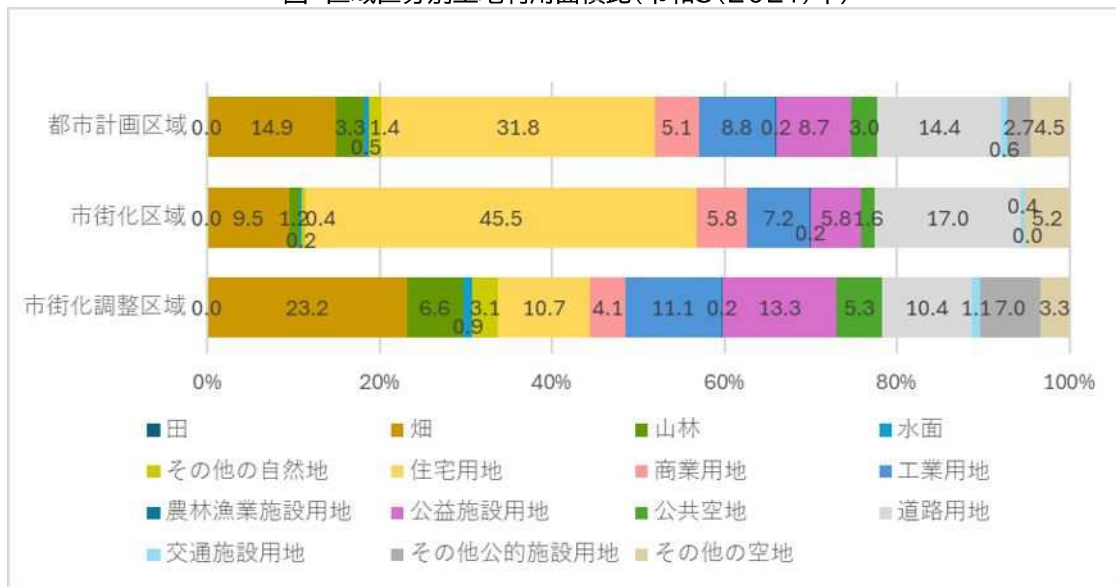
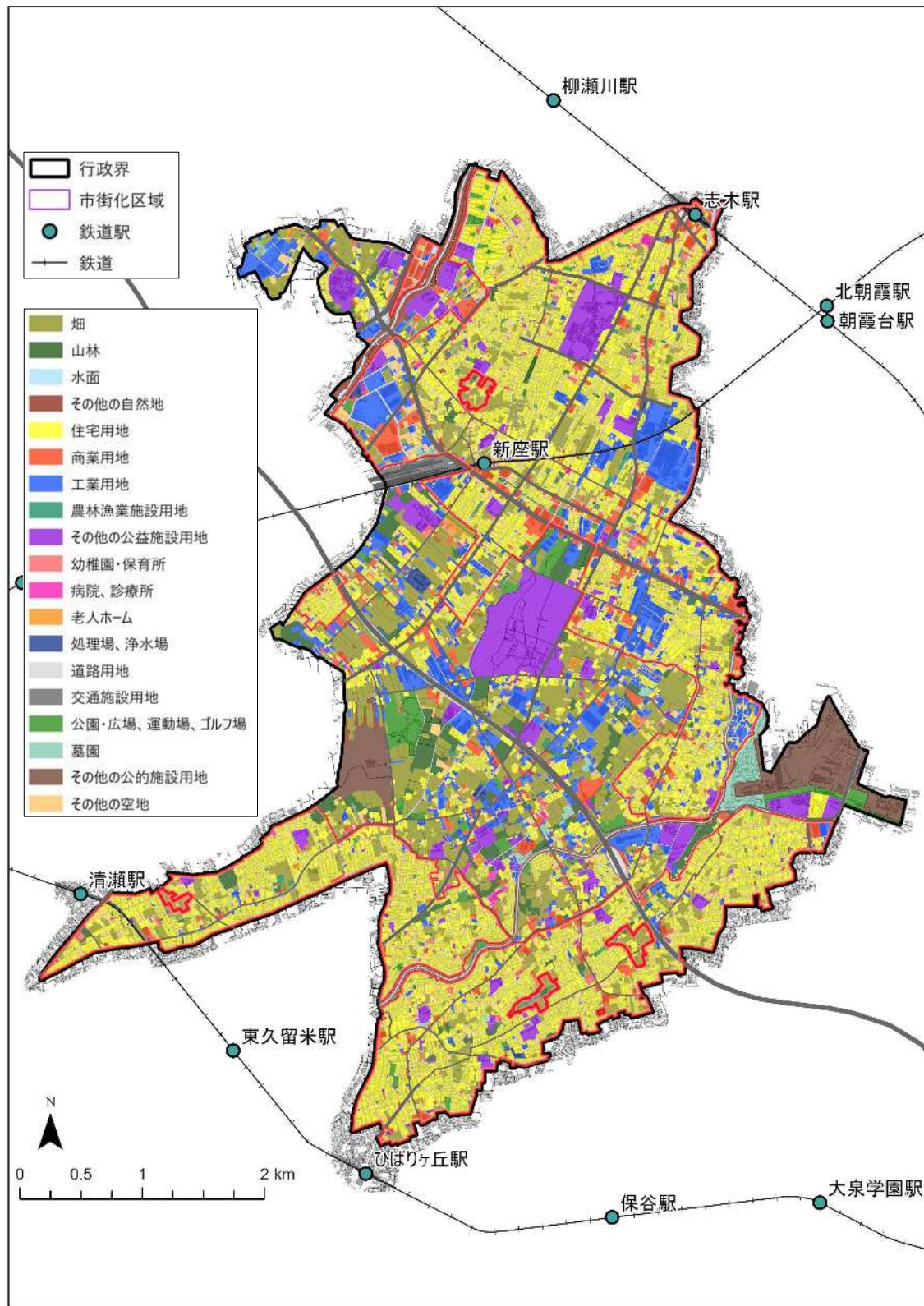


図 土地利用現況(令和3(2021)年)



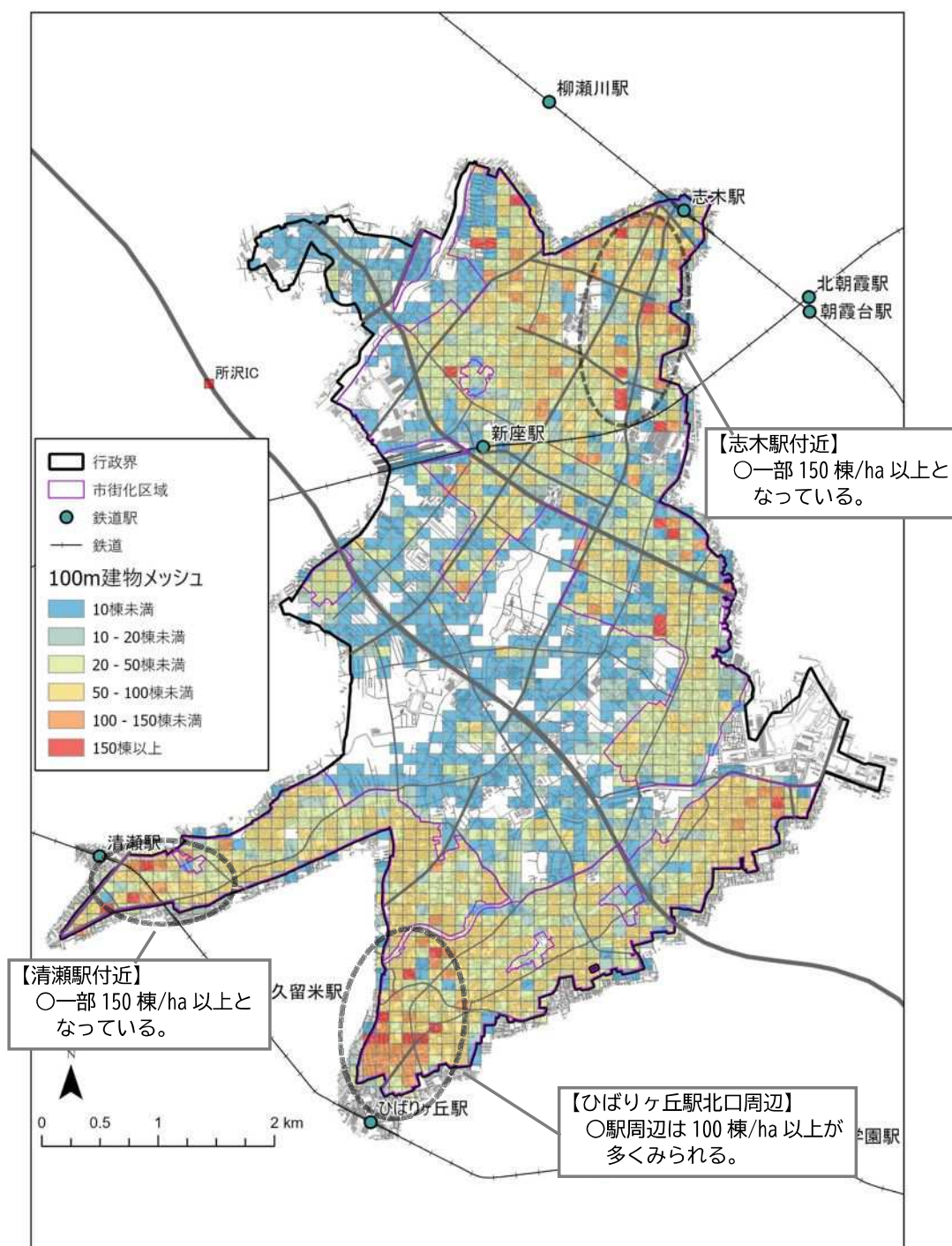
※その他の公益施設用地：幼稚園、保育所、病院、診療所、老人ホームを除く公益施設用地で学校施設や大学等  
 その他の公的施設用地：防衛施設用地

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、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(1,382ha)の18.3%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)
東北土地区画整理事業			65.0
1	(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

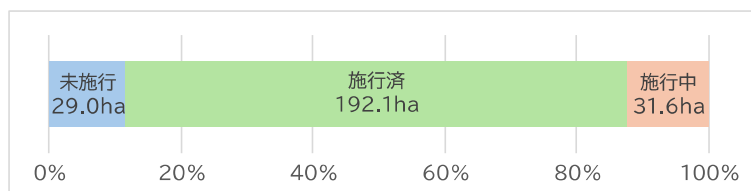
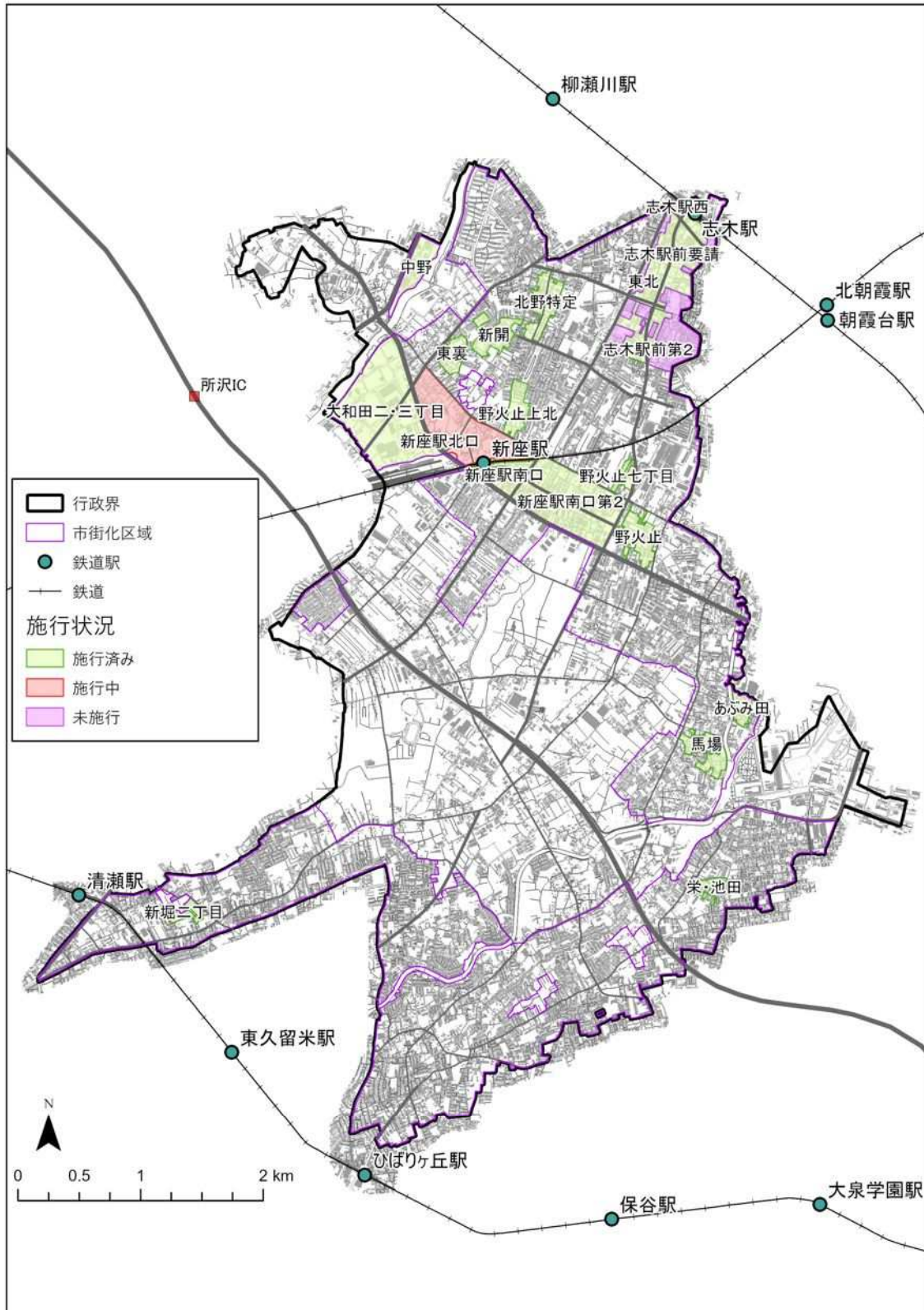


図 土地区画整理事業の施行状況



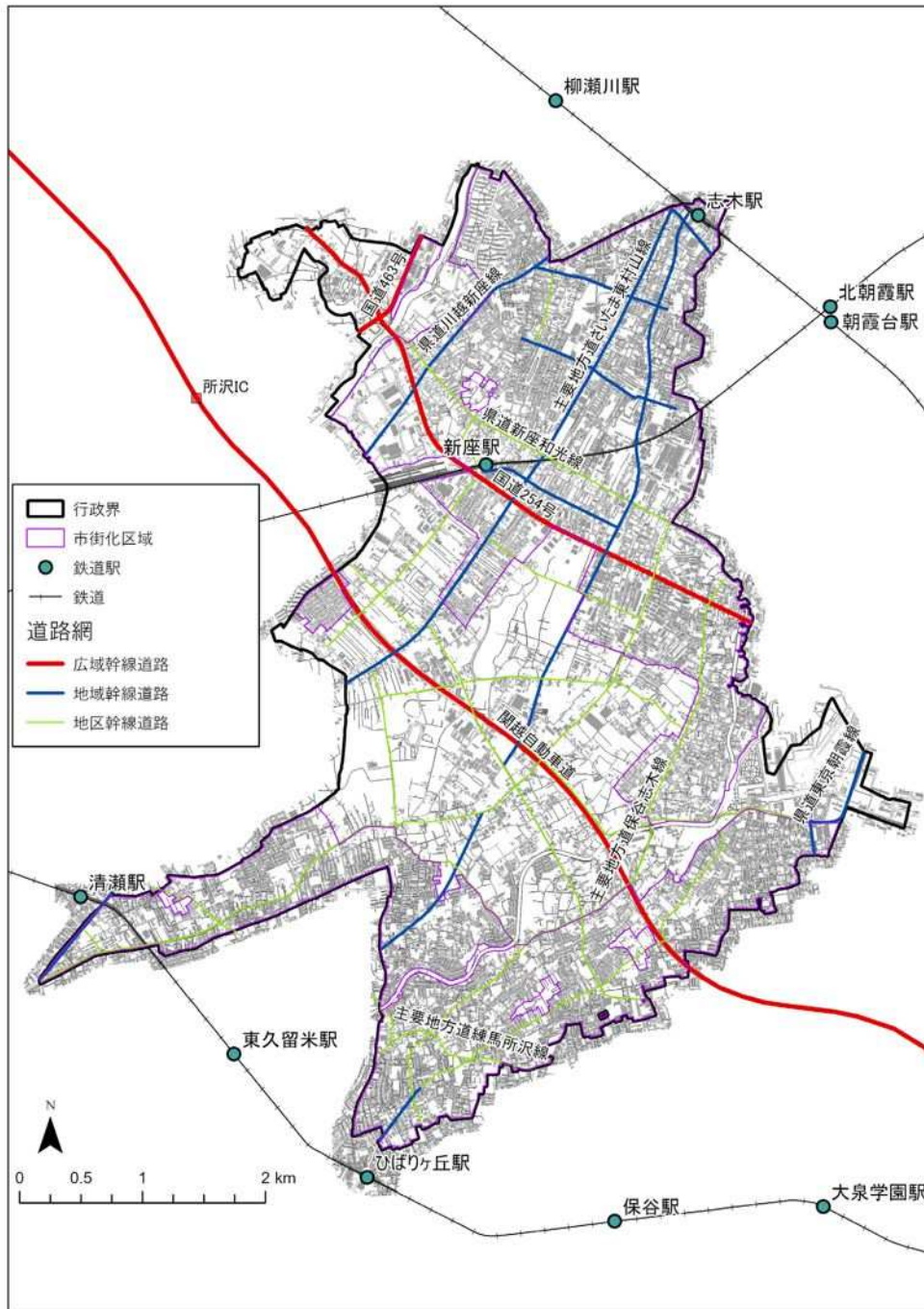
資料：都市計画基礎調査

## 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



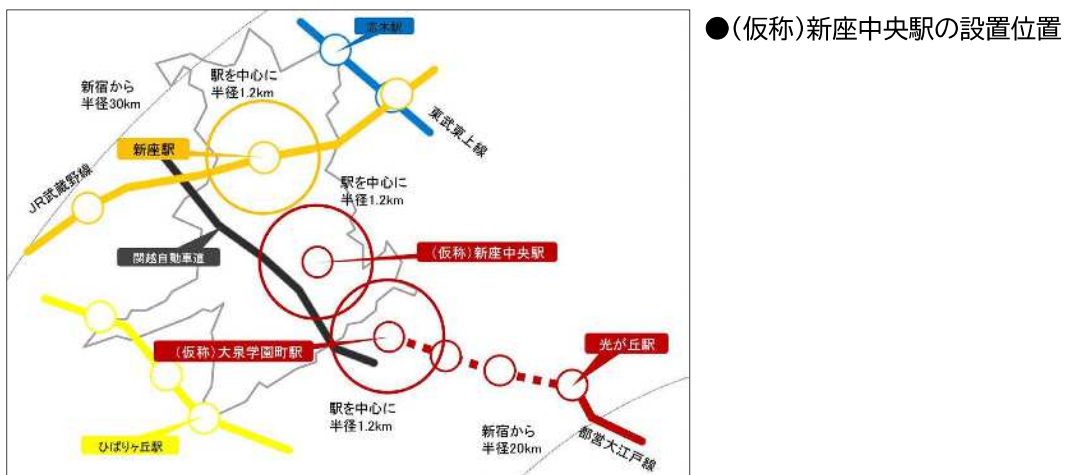
資料：認定道路網、新座市都市計画マスタープラン

### 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)



●新駅周辺のまちづくりイメージ図



※令和8(2026)年3月時点の想定

## (5) 生活利便施設

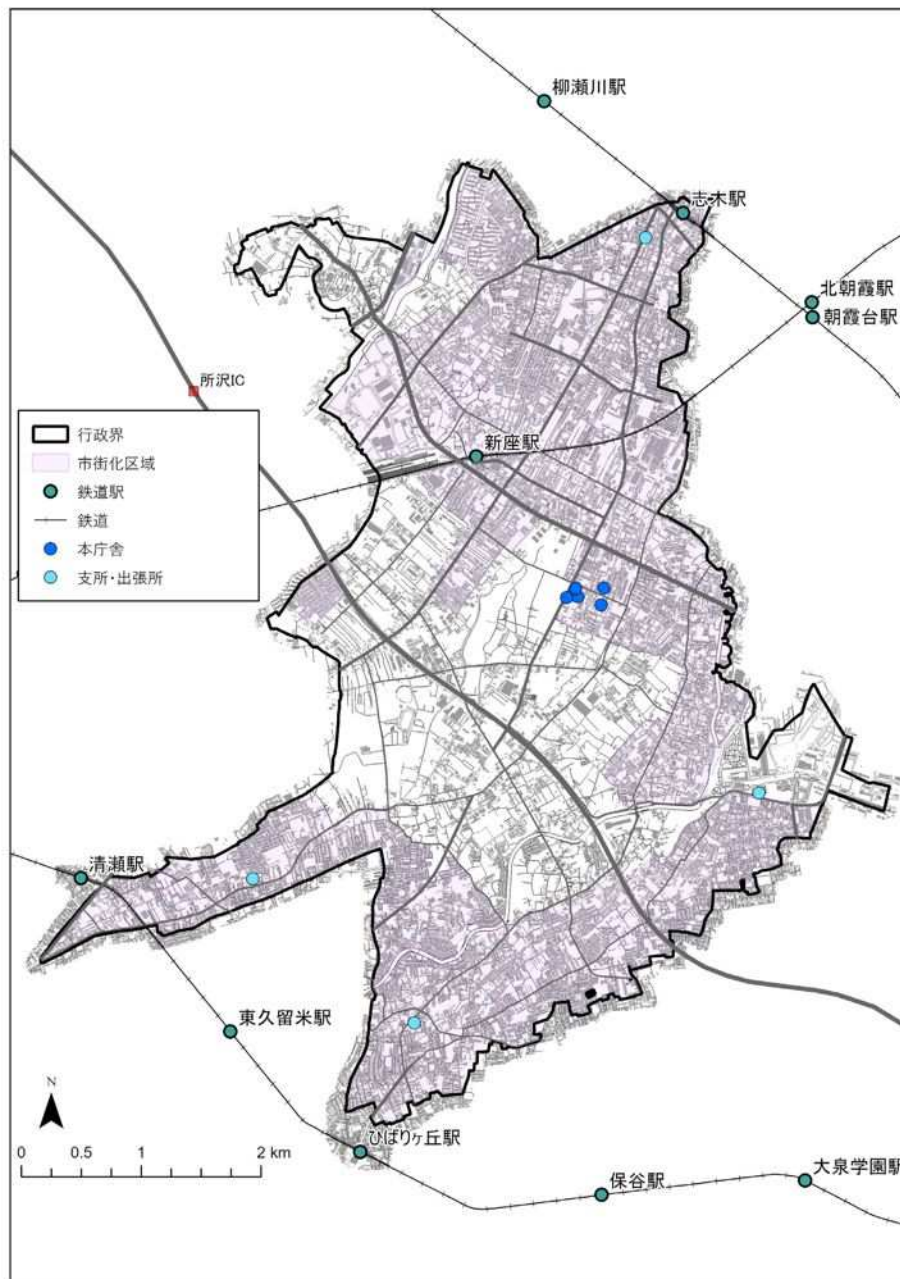
主な分布状況について把握するとともに、特に医療施設や商業施設など、日常的に利用する施設については施設の圏域人口についても確認します。圏域人口については、カバー率が高いほど、徒歩で施設にアクセスできる市民の割合が多いことを意味します。

### 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



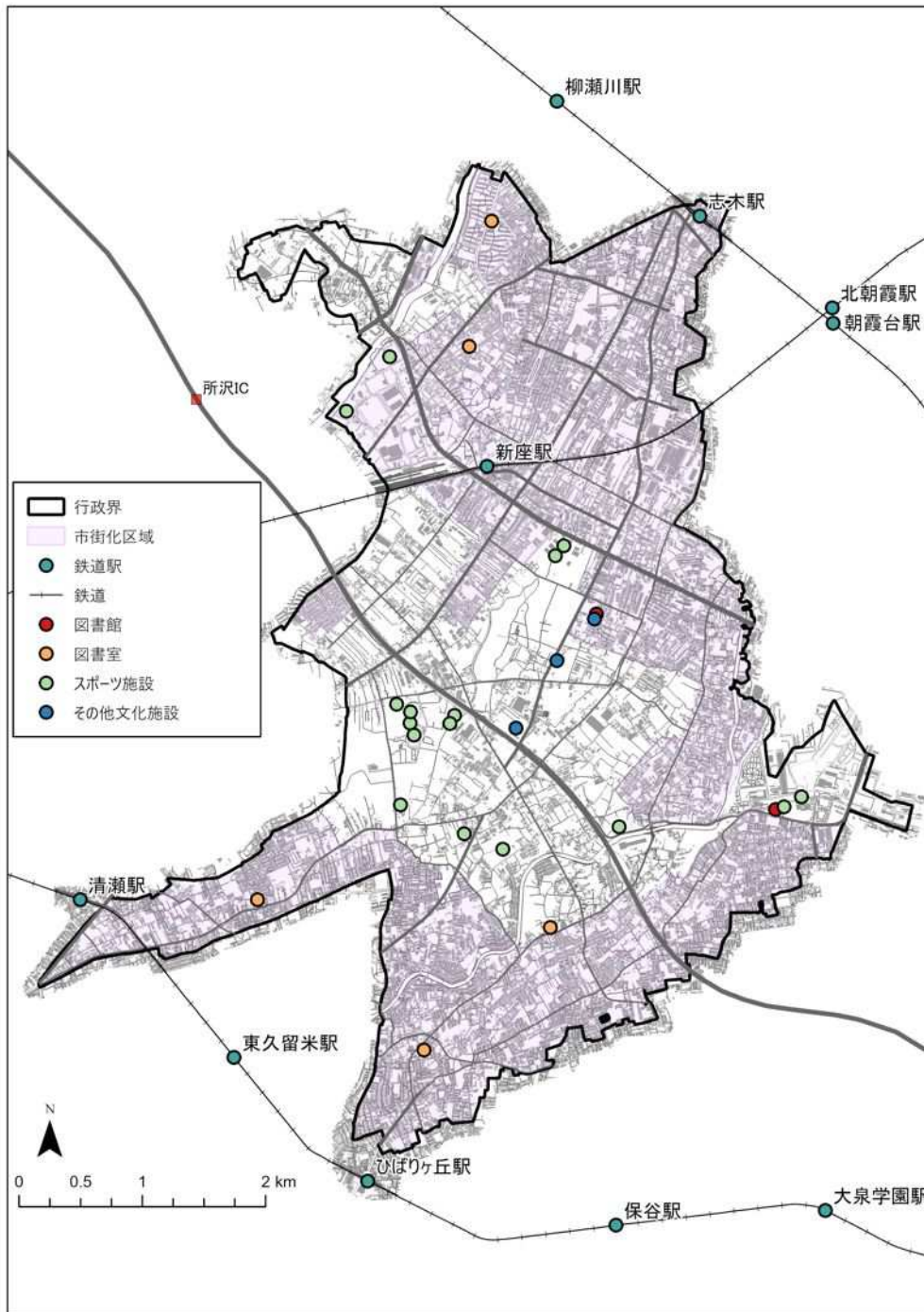
資料：にいぎマップを基に作成

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、テニスコート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

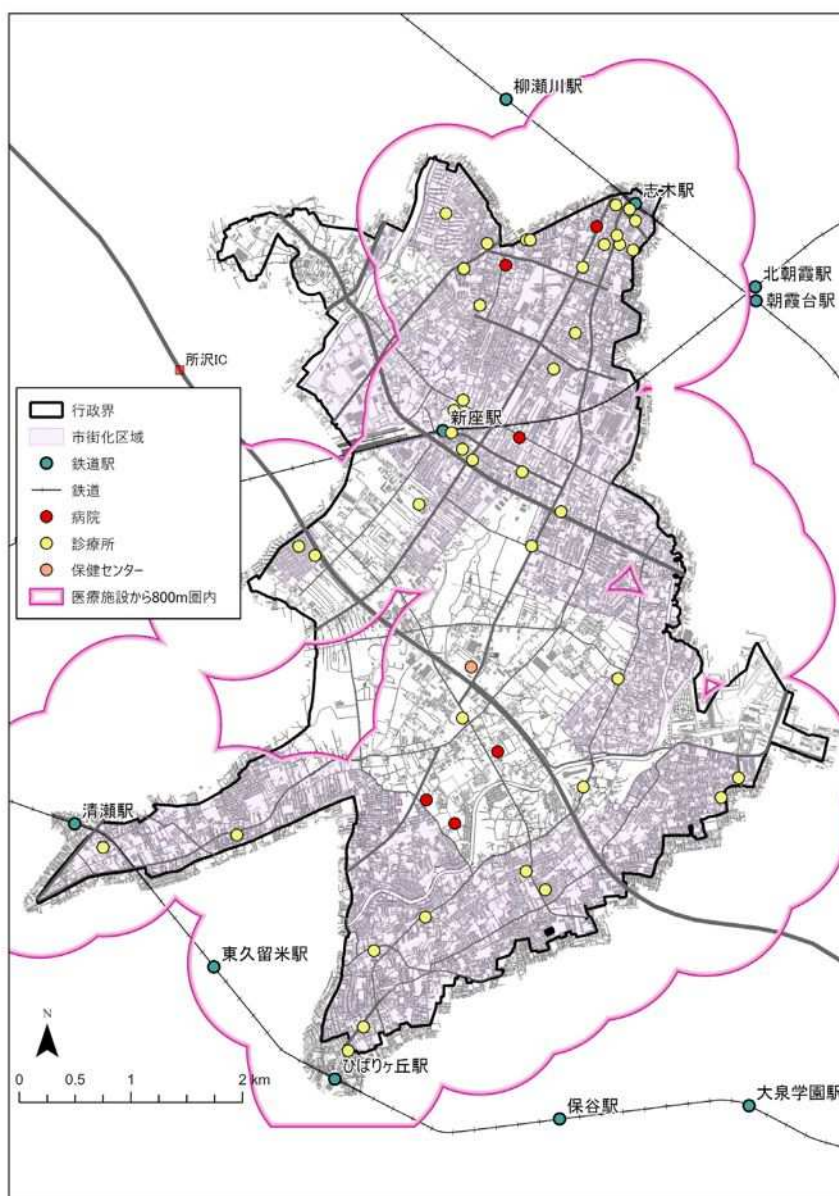
③ 医療施設

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：にいざマップを基に作成

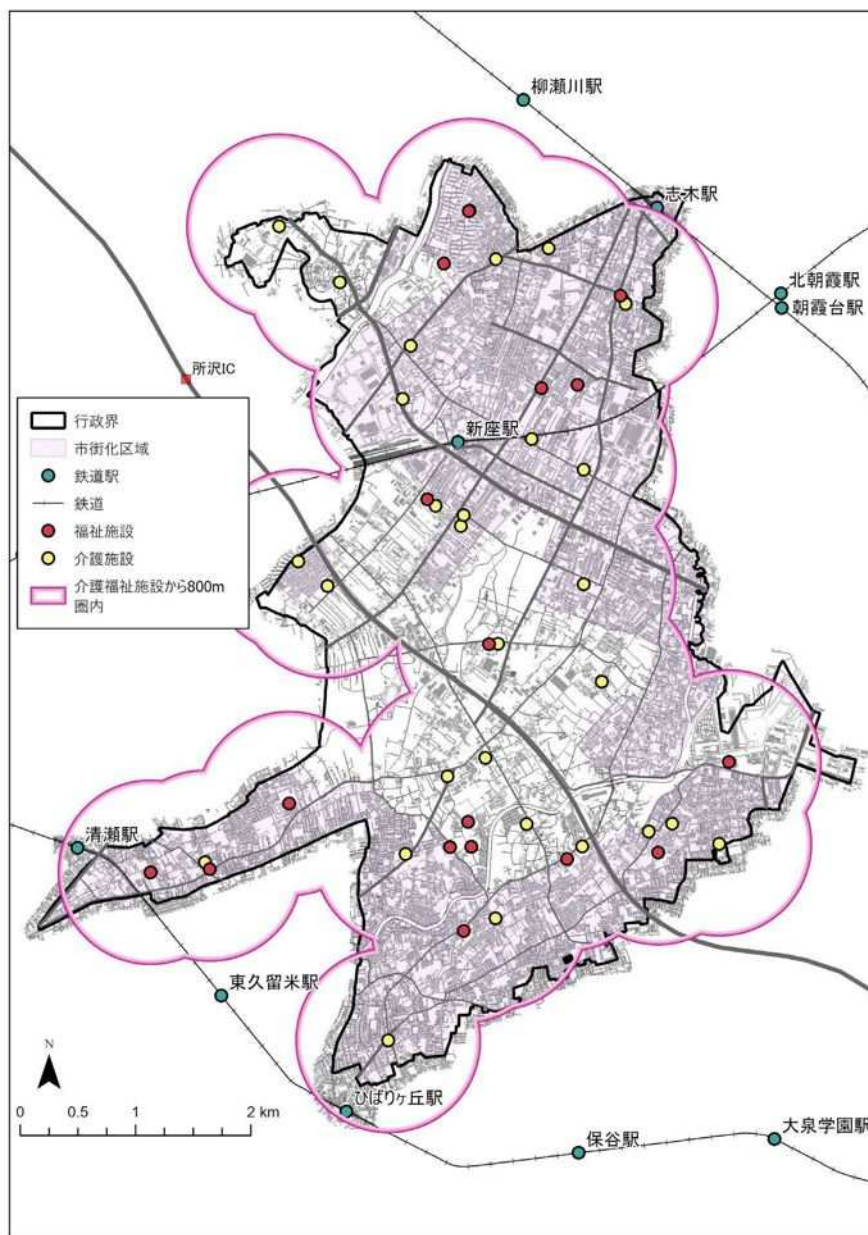
④ 福祉・介護施設

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

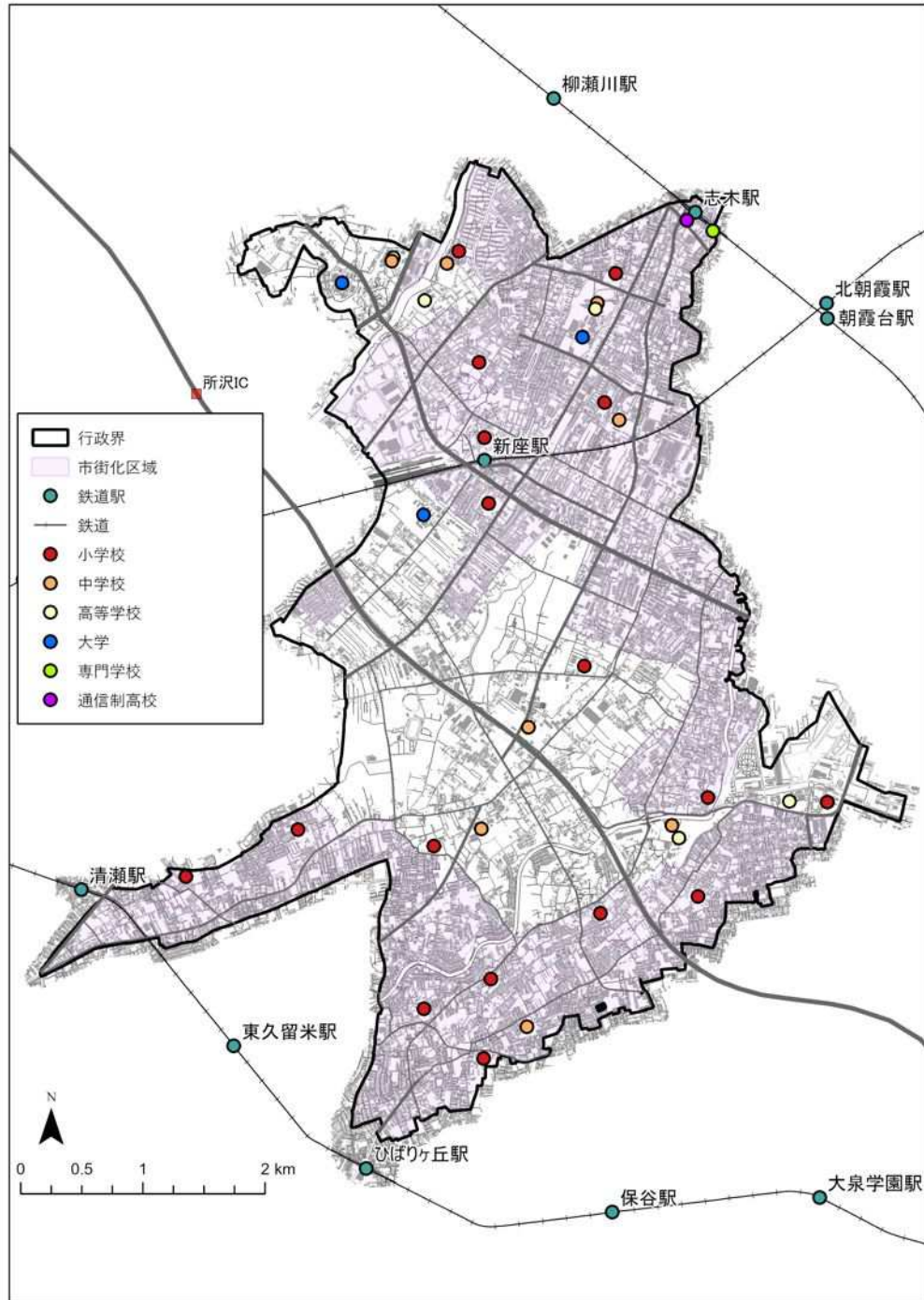


資料：にいぎマップ、新座市介護予防・日常生活支援総合事業指定事業所一覧を基に作成

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

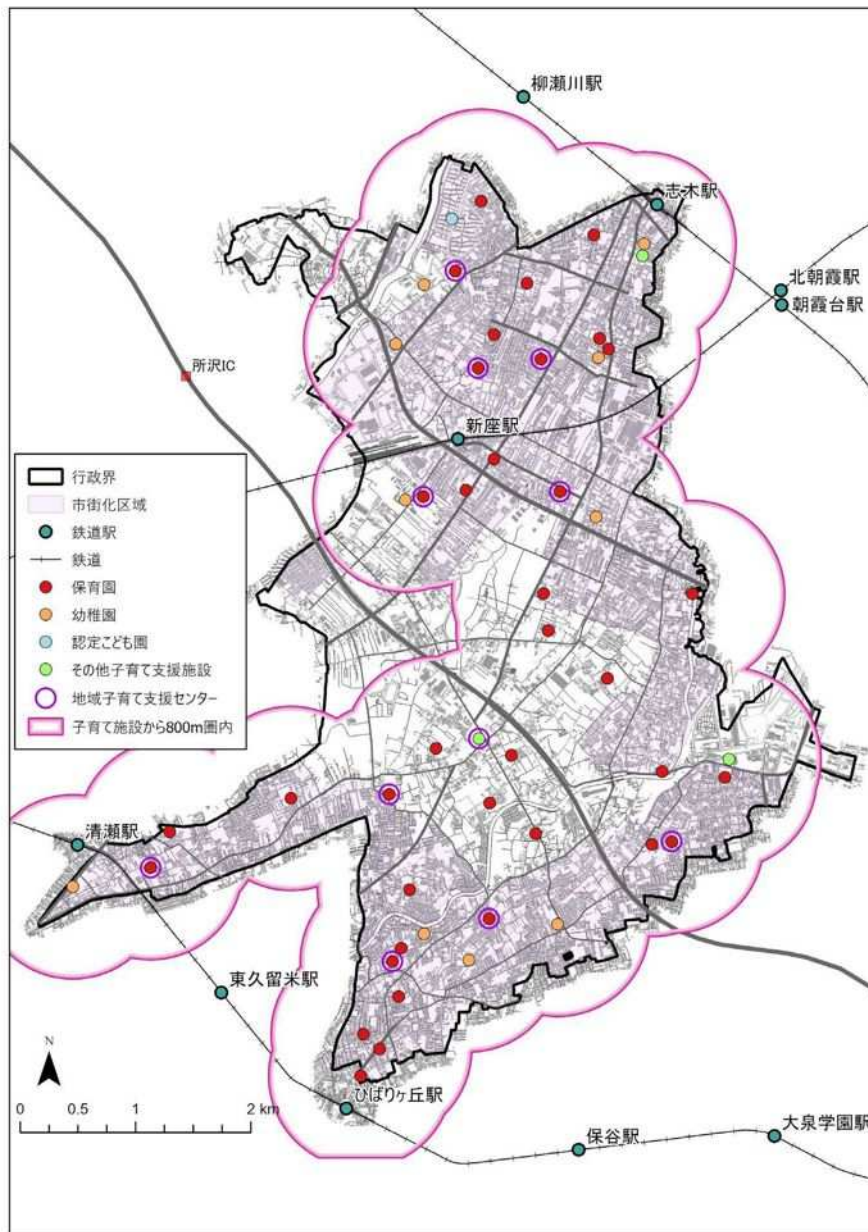
子育て施設(対象施設：保育園、幼稚園、認定こども園、子育て支援センター、児童センター)は市内全域に点在し、市街化区域ではほとんどが徒歩圏に該当します。子育て施設の年少人口(15歳未満)のカバー率は、約98%と想定されます。

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：にいざマップを基に作成

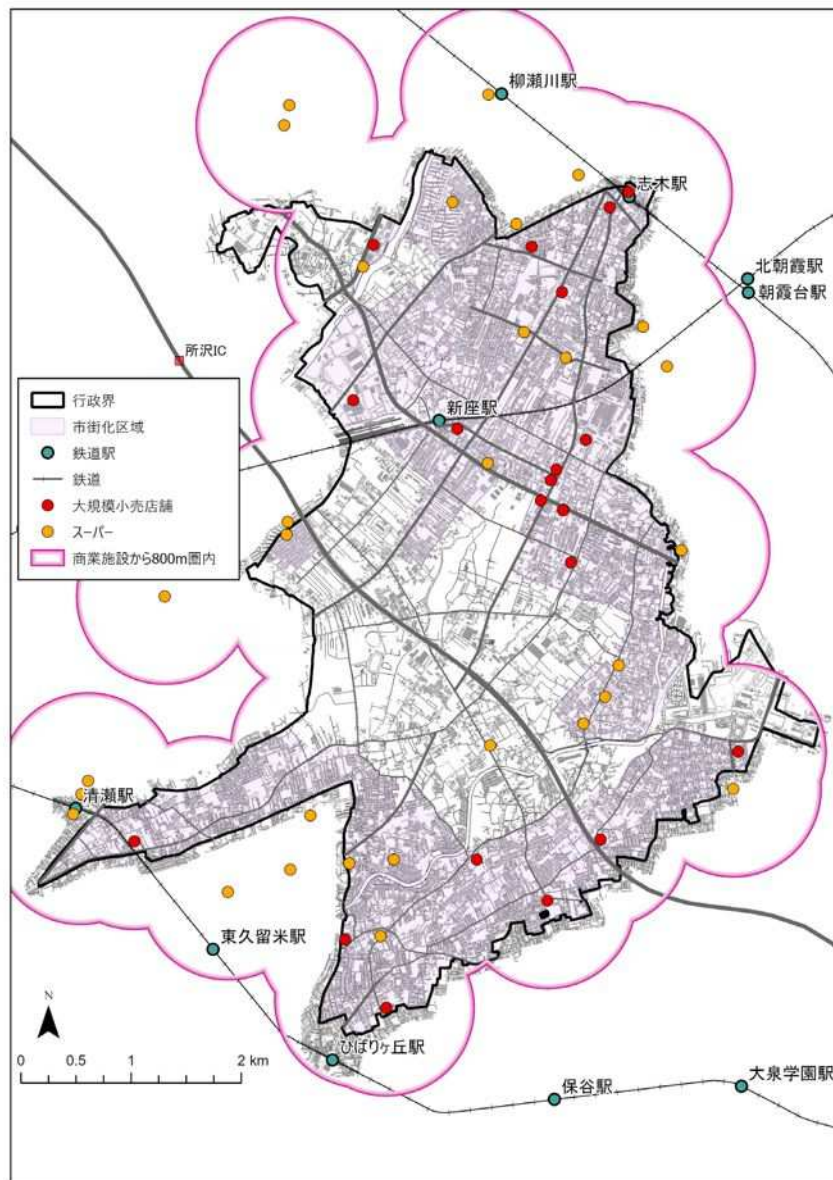
⑦ 商業施設

商業施設（対象施設：食料品を扱うスーパーマーケット等）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

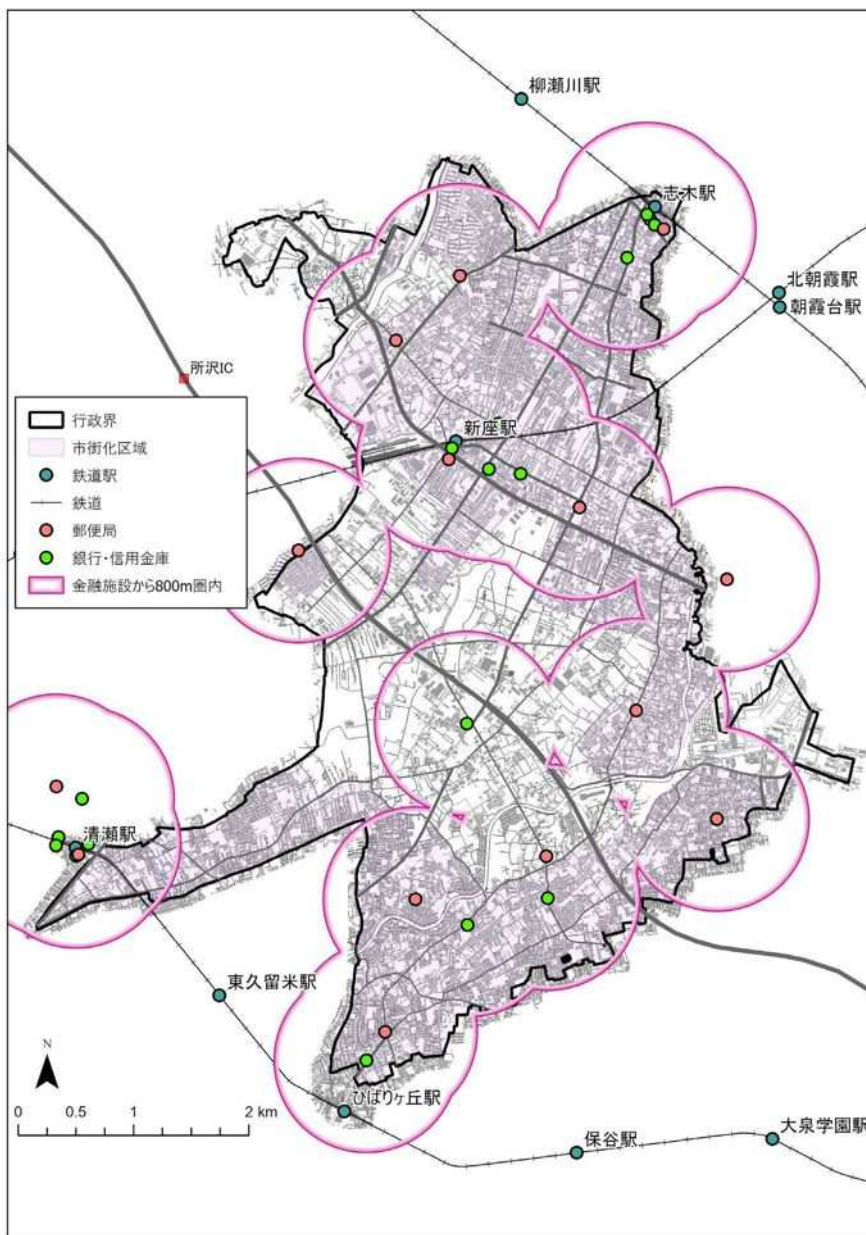
⑧ 金融施設

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。

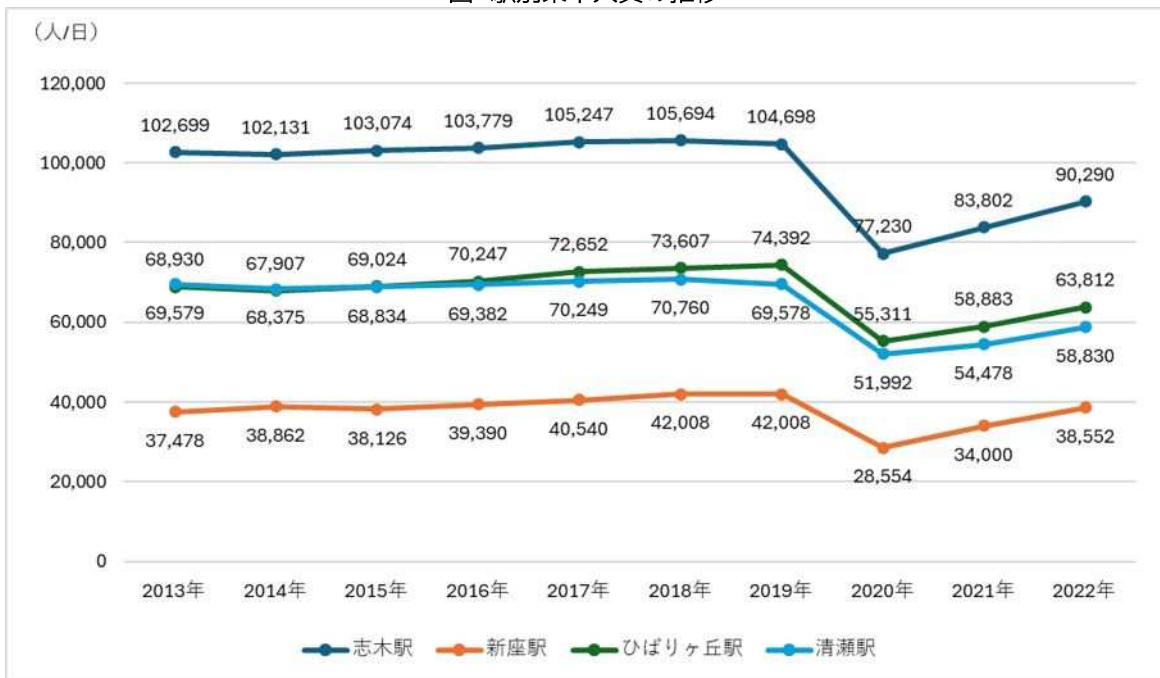
乗車人員は、他線への乗り換えなしで都心へアクセスできる東武東上線や西武池袋線の駅の乗車人員が多い傾向にあります。

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



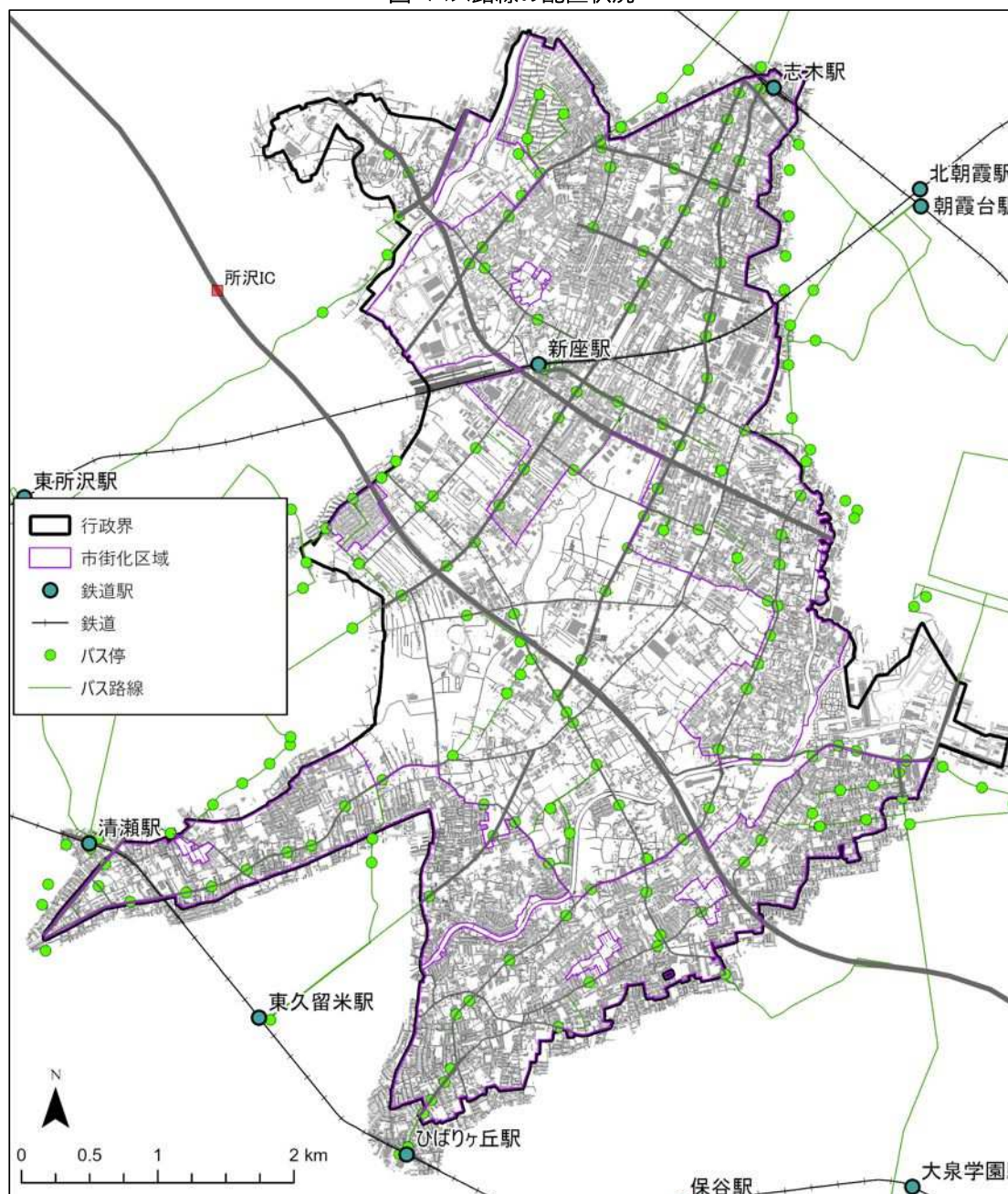
## 2) バス

### 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。

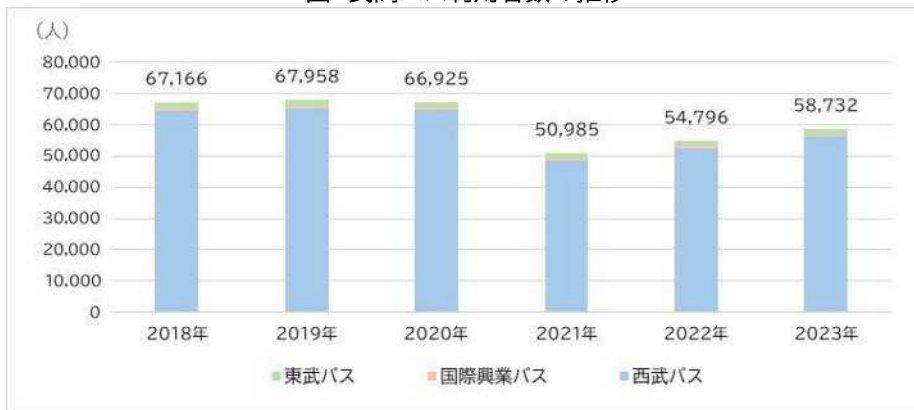
表 民間バス利用者数の推移

	平成30年	令和元年	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年
	2018年	2019年	2020年	2021年	2022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

単位：人

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

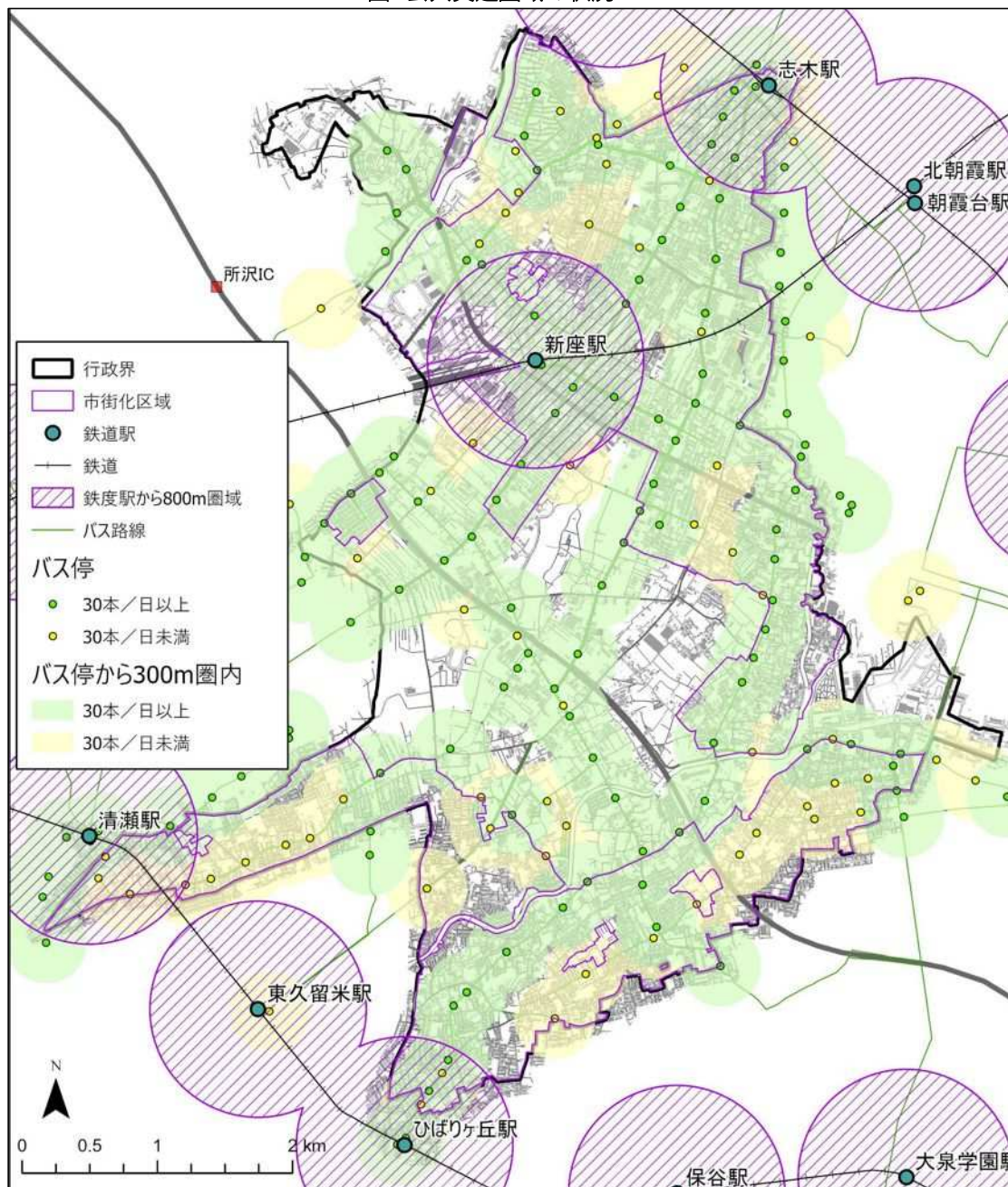
### 3) 公共交通圏域

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



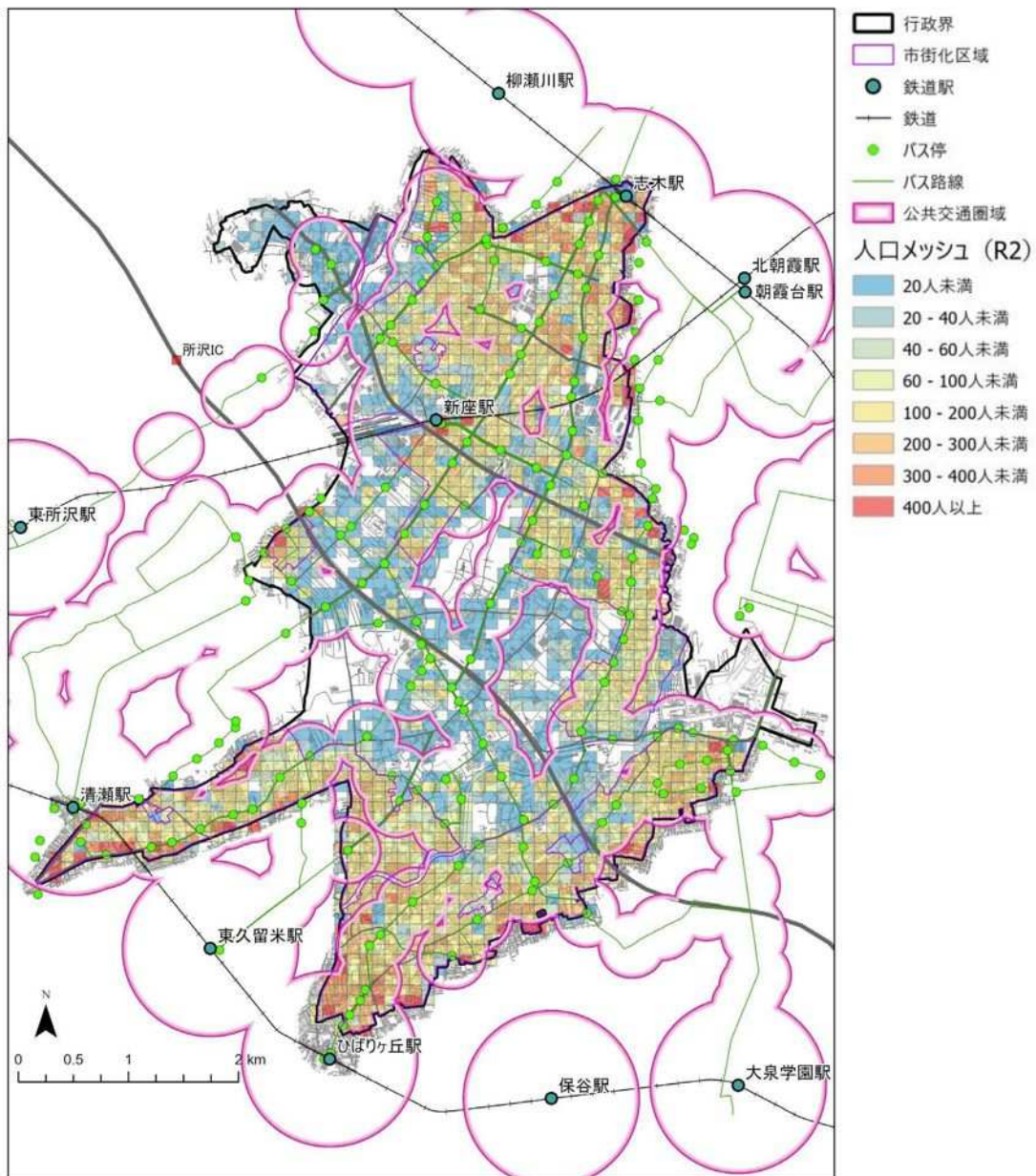
資料：国土数値情報、にぎざマップを基に作成

#### 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。

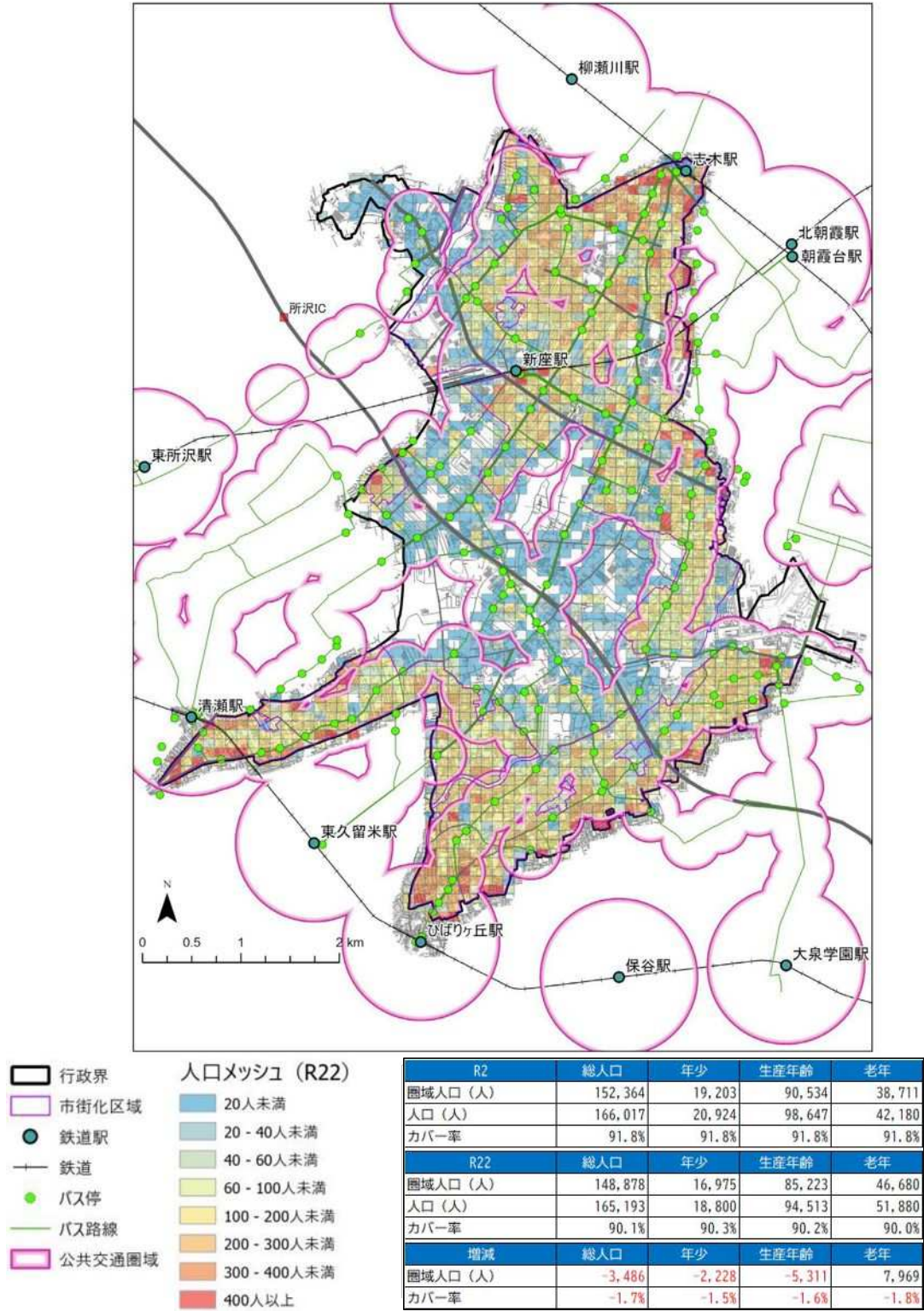
公共交通圏域はおおむね市街化区域をカバーしていますが、一部に交通空白地域が見られ、特に石神付近でやや広いエリアが不便地域となっています。

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、にいぎマップを基に作成

## (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。



急傾斜地の崩壊（がけ崩れ）は、雨や地震等の影響で地盤がゆるみ、突然斜面が崩れ落ちる現象です。急な斜面で発生しやすいため崩壊速度が極めて速く、逃げ遅れる人が多いという特徴があります。

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

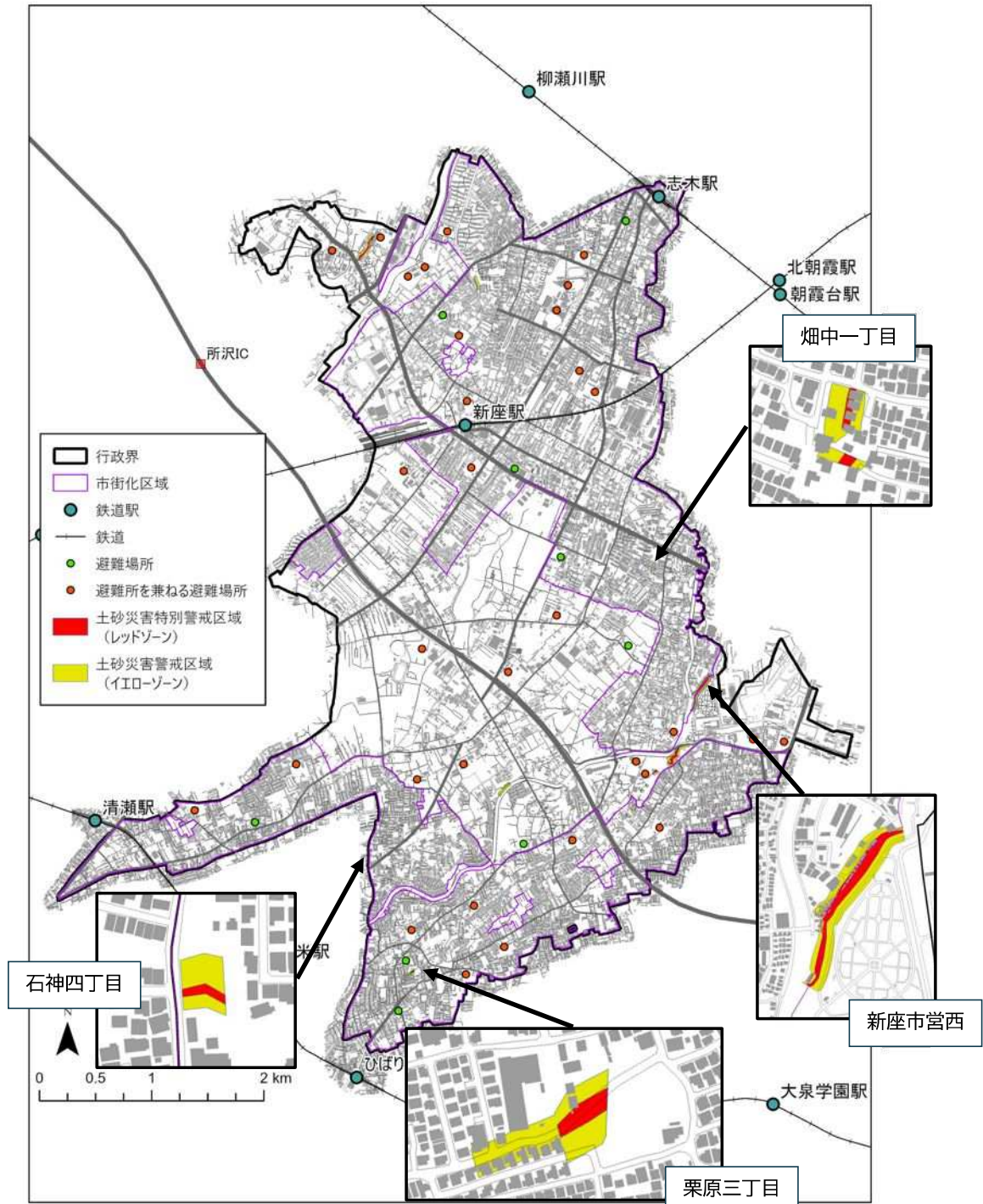
No	土砂災害警戒区域の名称	所在地	特別警戒区域	土砂災害の発生原因となる自然現象の種類
1	新座高校	栄一丁目	○	急傾斜地の崩壊
2	妙音沢	栄一丁目	○	
3	栗原三丁目	栗原三丁目	○	
4	池田三丁目	池田三丁目		
5	中野二丁目	中野二丁目	○	
6	新座市営西	新塚一丁目	○	
7	大和田	大和田五丁目		
8	石神四丁目	石神四丁目	○	
9	畑中一丁目-1	畑中一丁目	○	
10	畑中一丁目-2	畑中一丁目	○	
11	池田一丁目-1	池田一丁目	○	
12	池田一丁目-2	池田一丁目	○	
13	馬場一丁目	馬場一丁目	○	
14	堀ノ内一丁目	堀ノ内一丁目	○	
15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

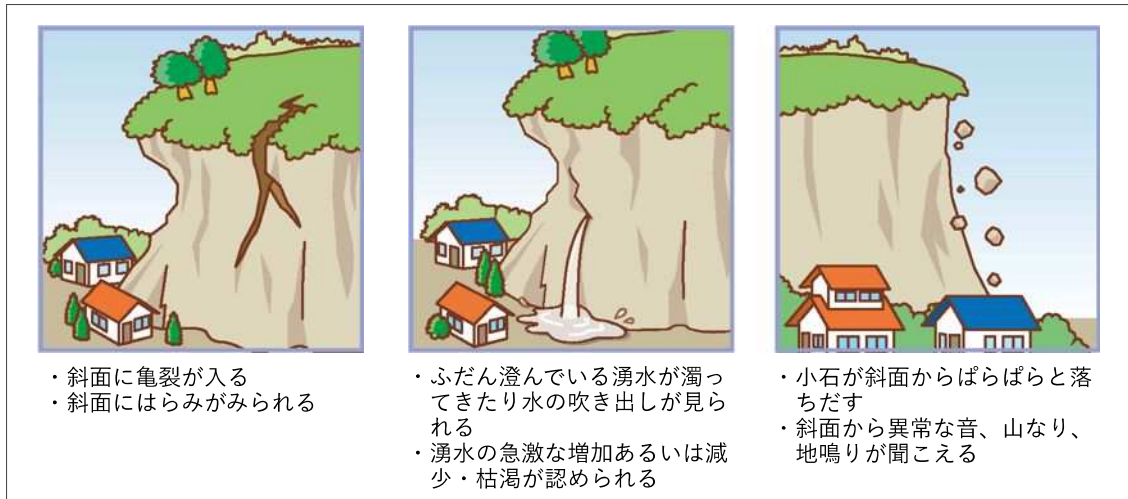
② 急傾斜地崩壊危険区域

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。

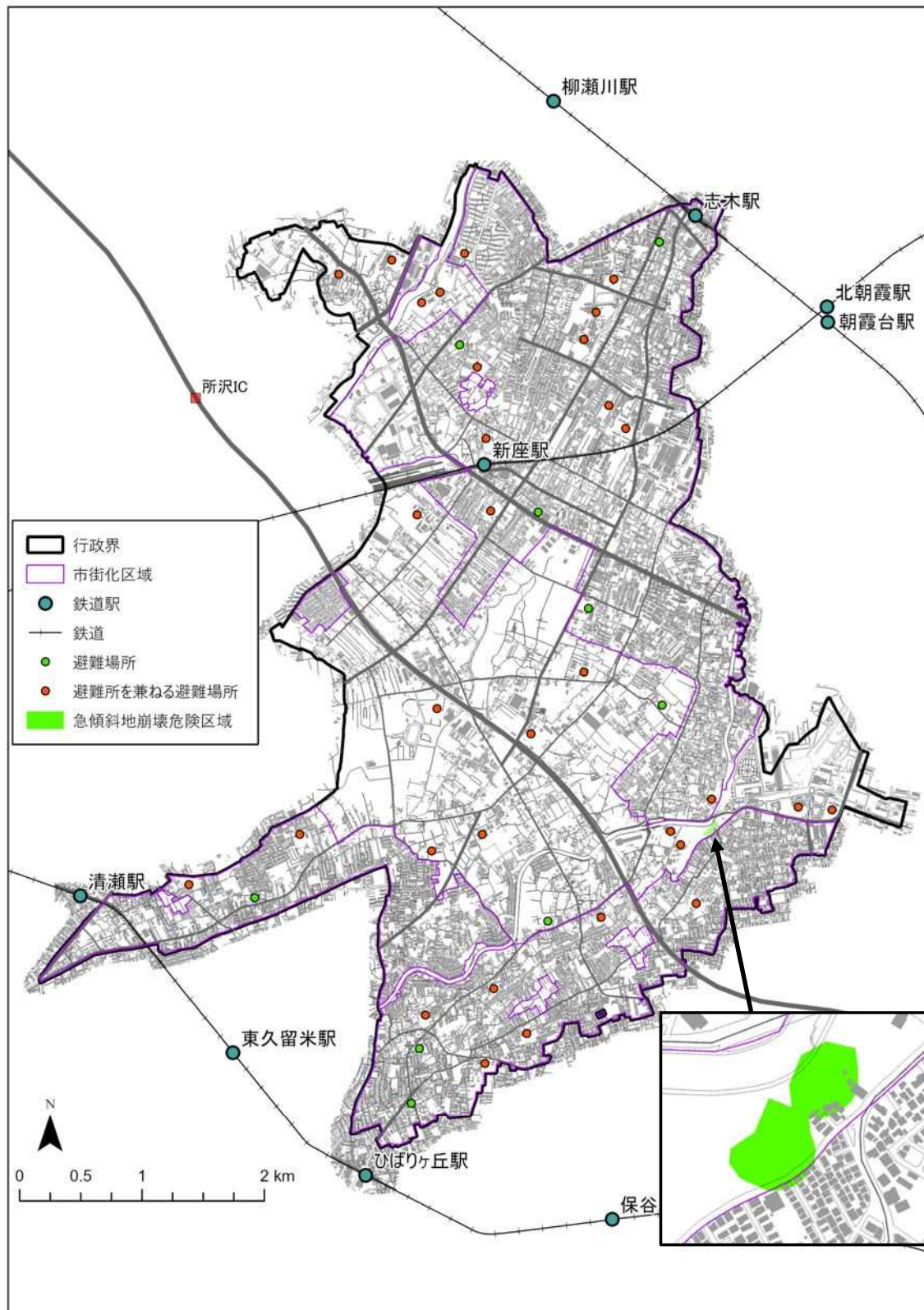
本市では、栄一丁目の一部（妙音沢）が指定されています。

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

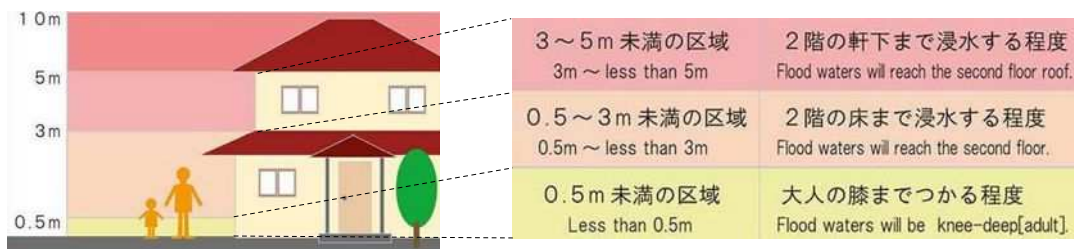
一般的には、気象等の事前情報による避難猶予があるものの、以下の対応が必要になる

○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



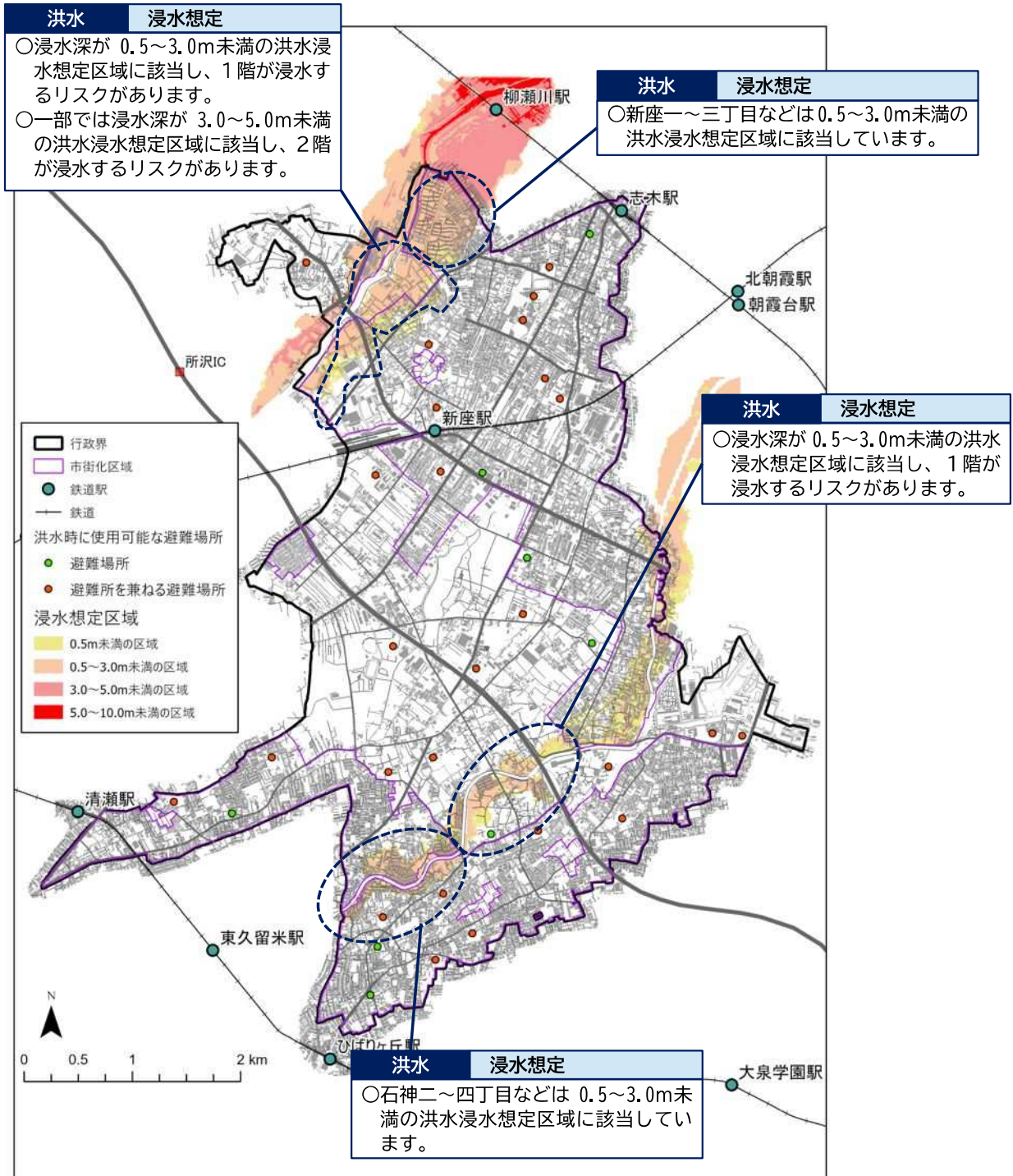
資料：新座市洪水・土砂災害ハザードマップ（令和4（2022）年）

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

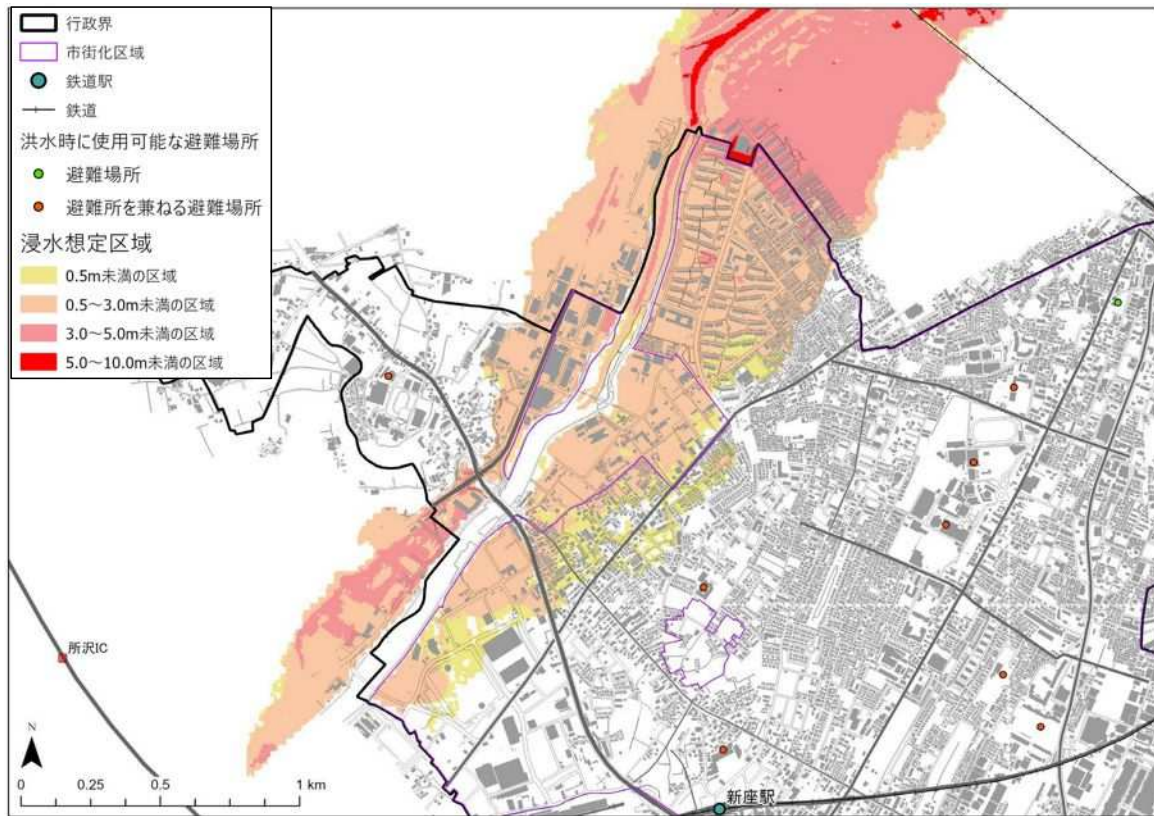
想定最大規模の大雨が降った場合の洪水では、市内に5.0m以上の浸水が想定されるエリアはありませんが、柳瀬川周辺では最大で3.0～5.0m未満、黒目川周辺では最大で0.5～3.0m未満の浸水が想定されています。

図 浸水想定区域の指定状況



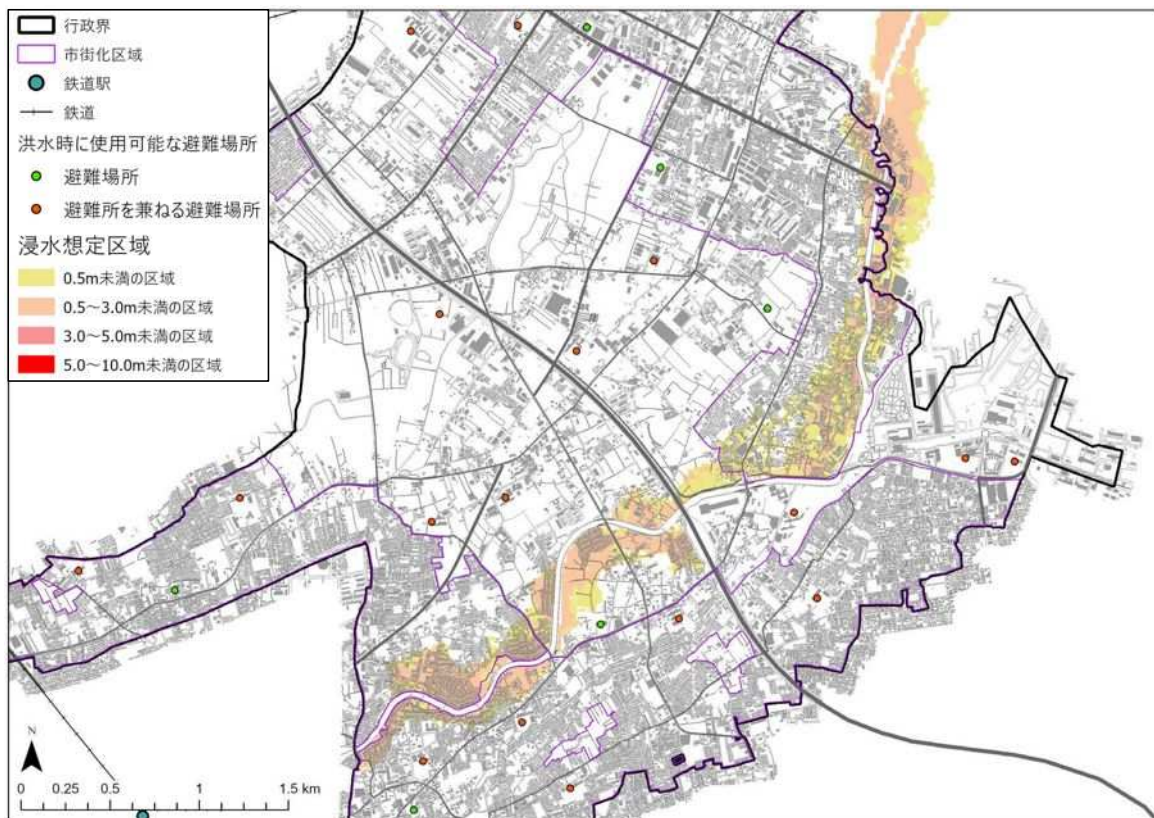
資料：P.45を参照

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

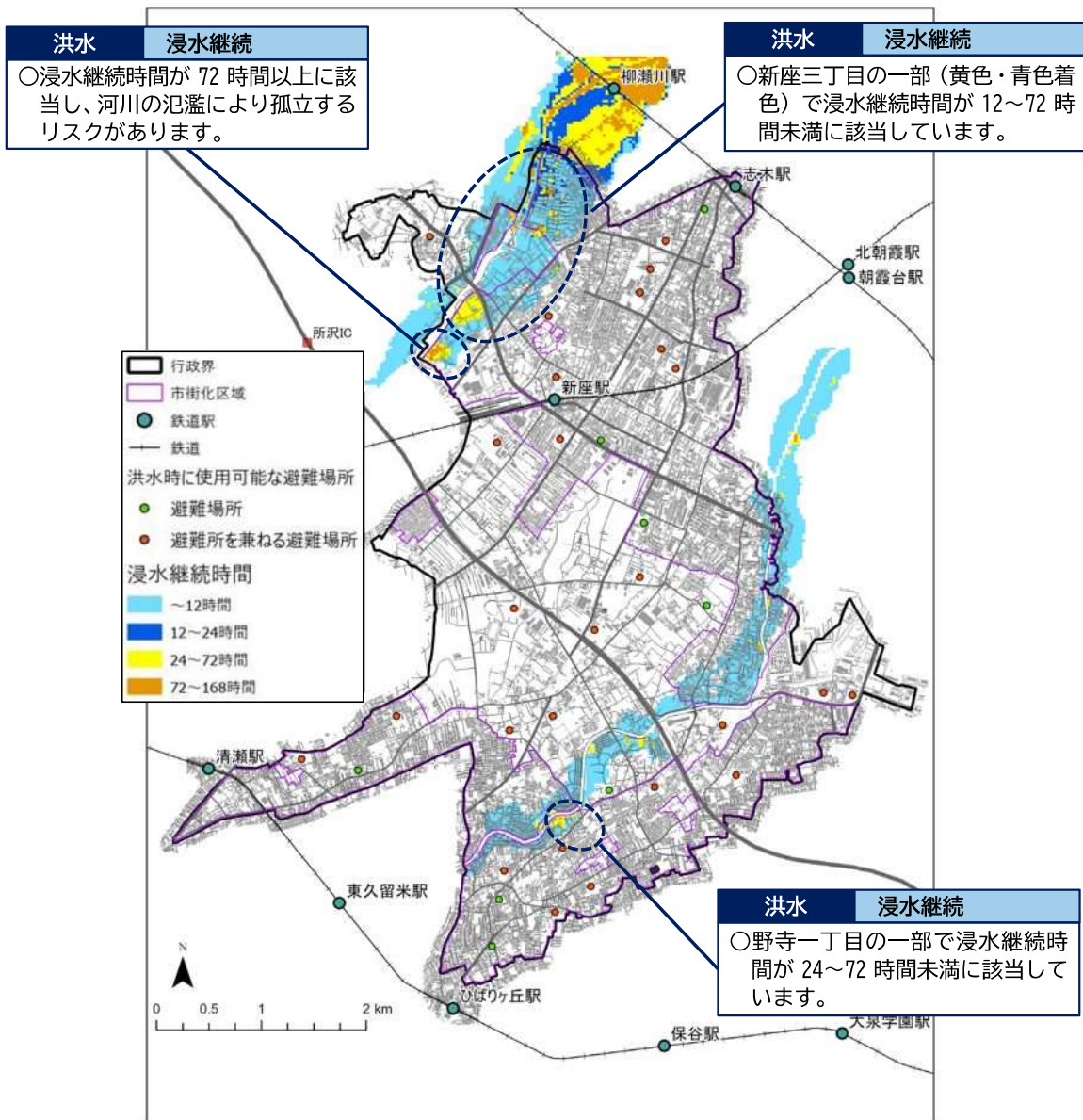
浸水継続時間は、想定最大規模の降雨の際に堤防の破堤や越水等の河川氾濫が生じ、ある地点に氾濫水が到達し、その浸水の深さが50cmに達してから50cm未満となるまでの時間の最大値を示すものです。

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。

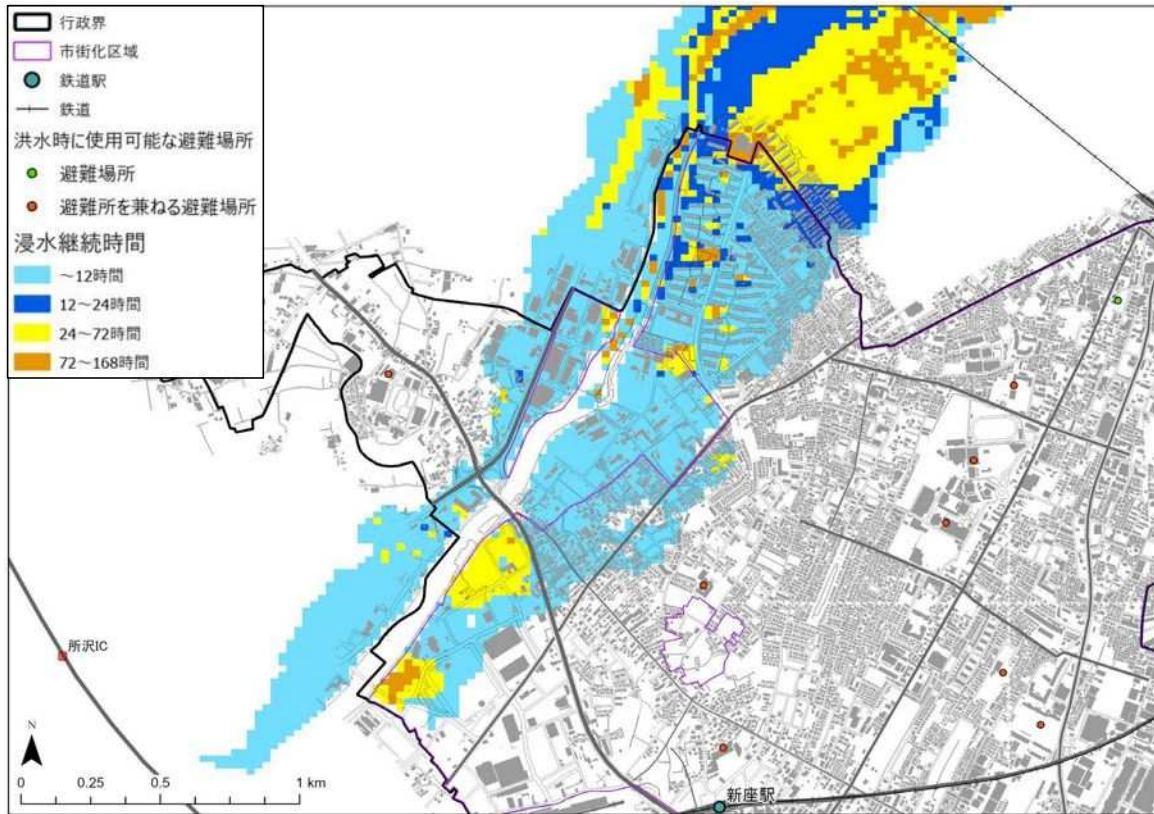
想定最大規模の大雨が降った場合の洪水による浸水継続時間は、柳瀬川付近のごく一部で72時間を超えることが想定されています。

図 予想される浸水の継続時間



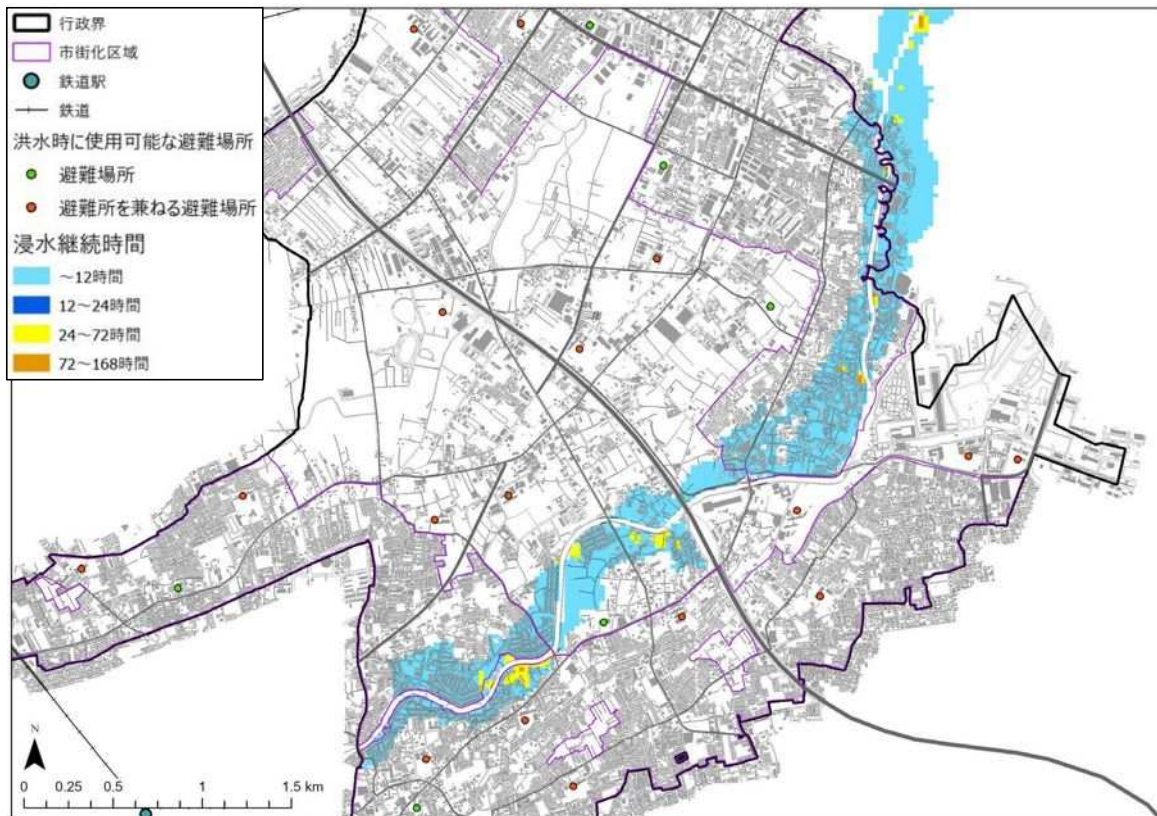
資料：新座市洪水・土砂災害ハザードマップ（令和4(2022)年）

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。

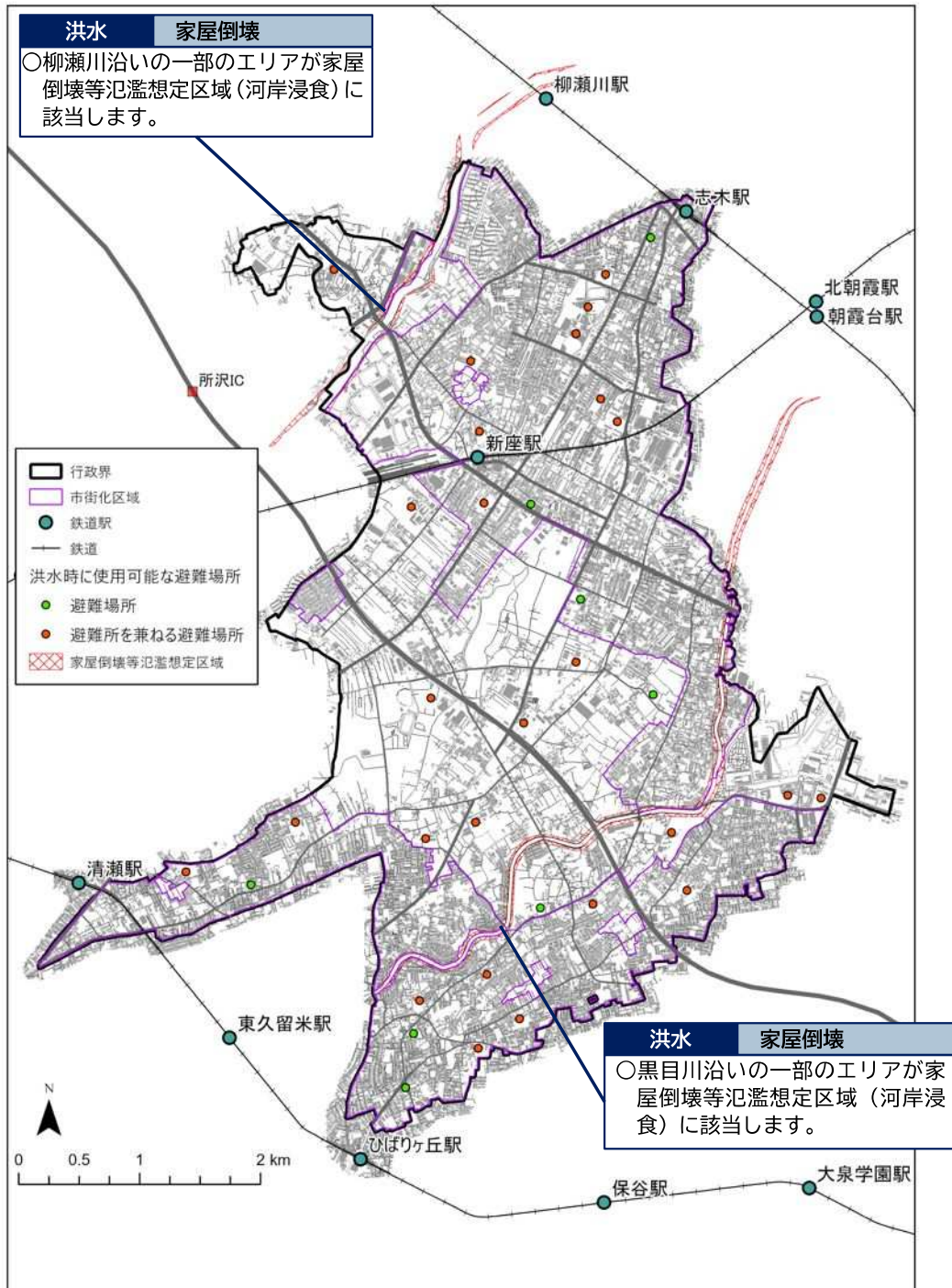
図 堤防決壊や河岸浸食による被害の例



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。

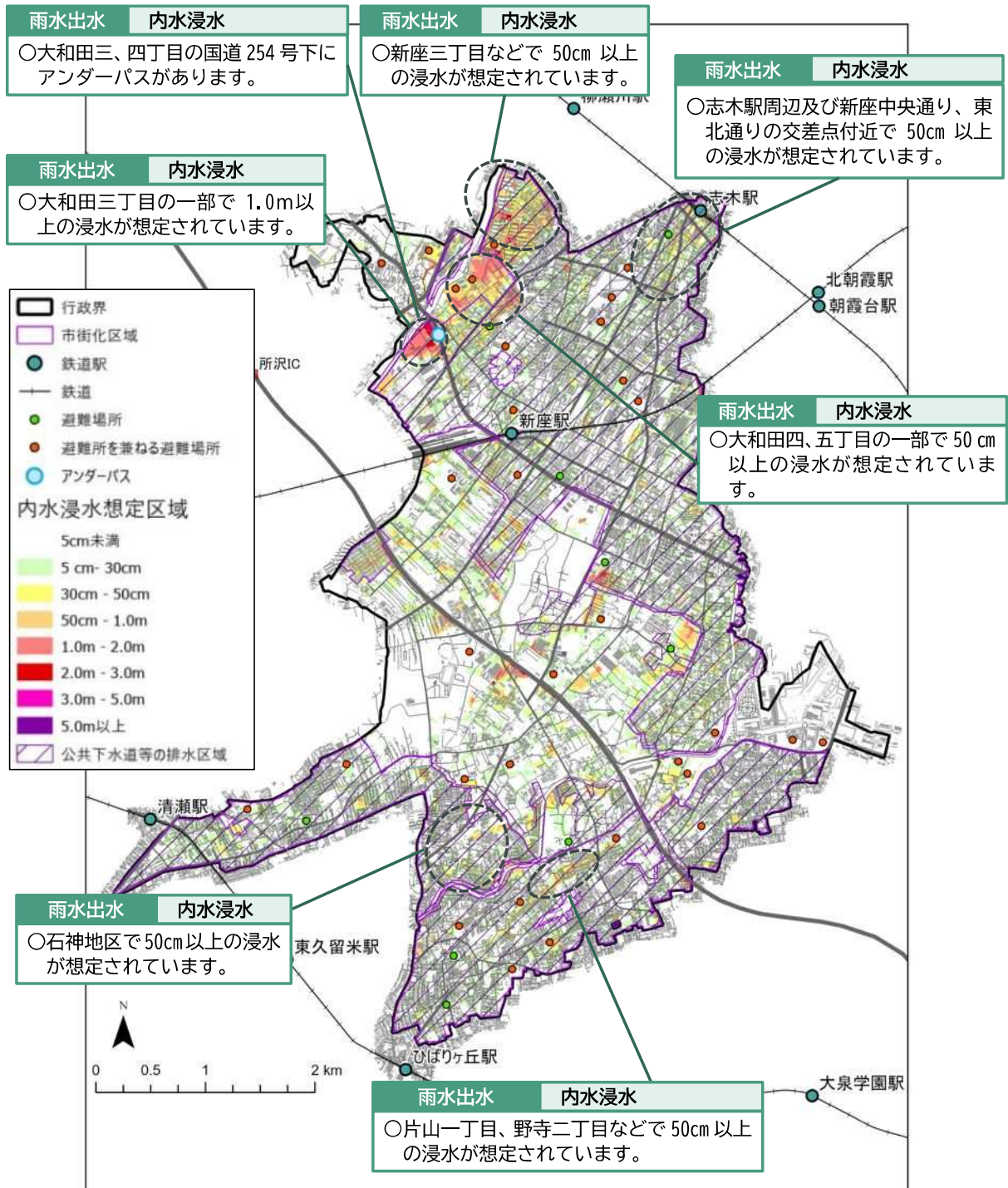
図 内水氾濫のイメージ



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

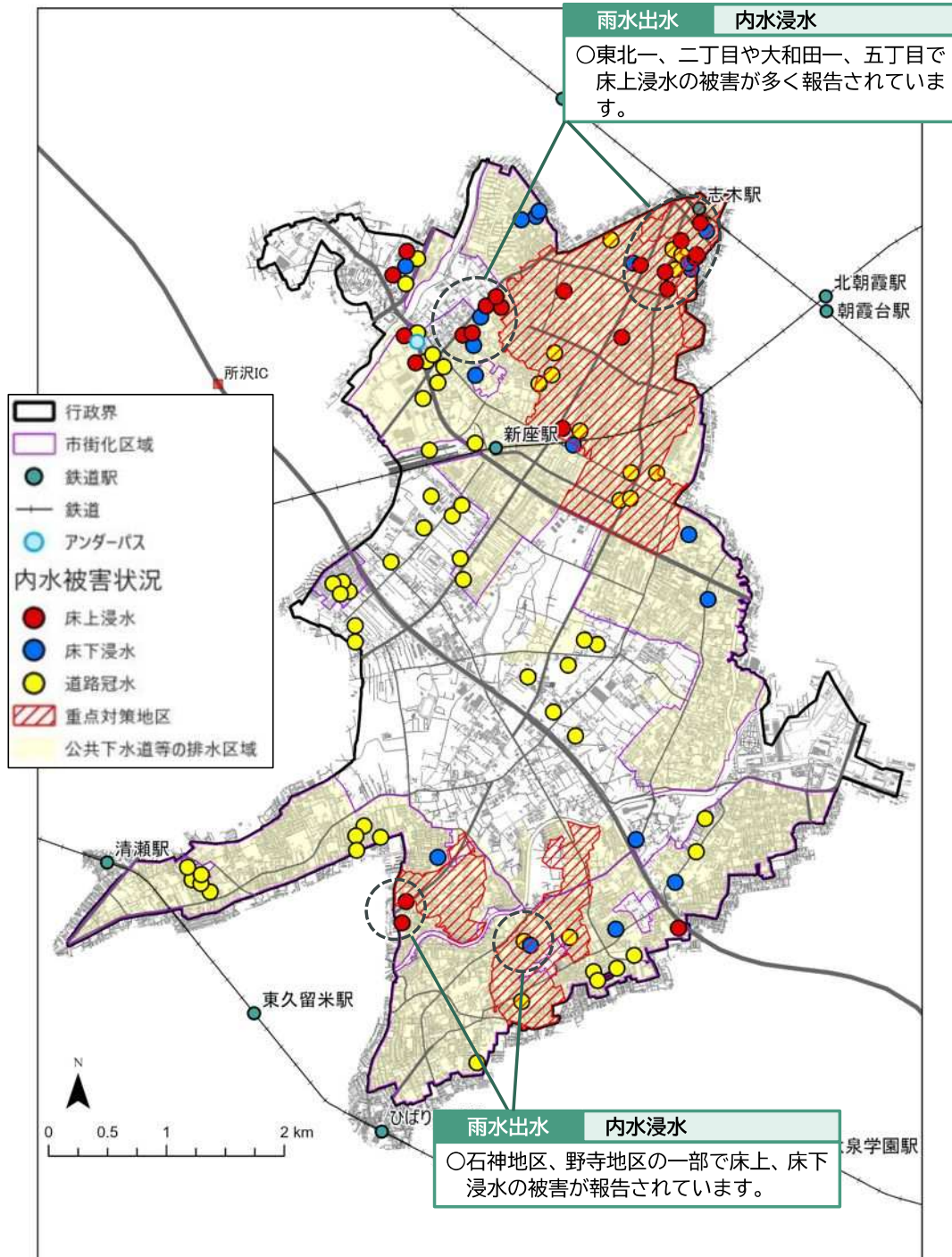


資料：雨水出水浸水想定区域\*図を参照し作成  
 ※水防法第14条の2第2項の規定に基づき令和7年3月31日に指定

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<sup>※1</sup>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<sup>※2</sup>の耐震化率は100%、多数の者が利用する建築物<sup>※3</sup>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

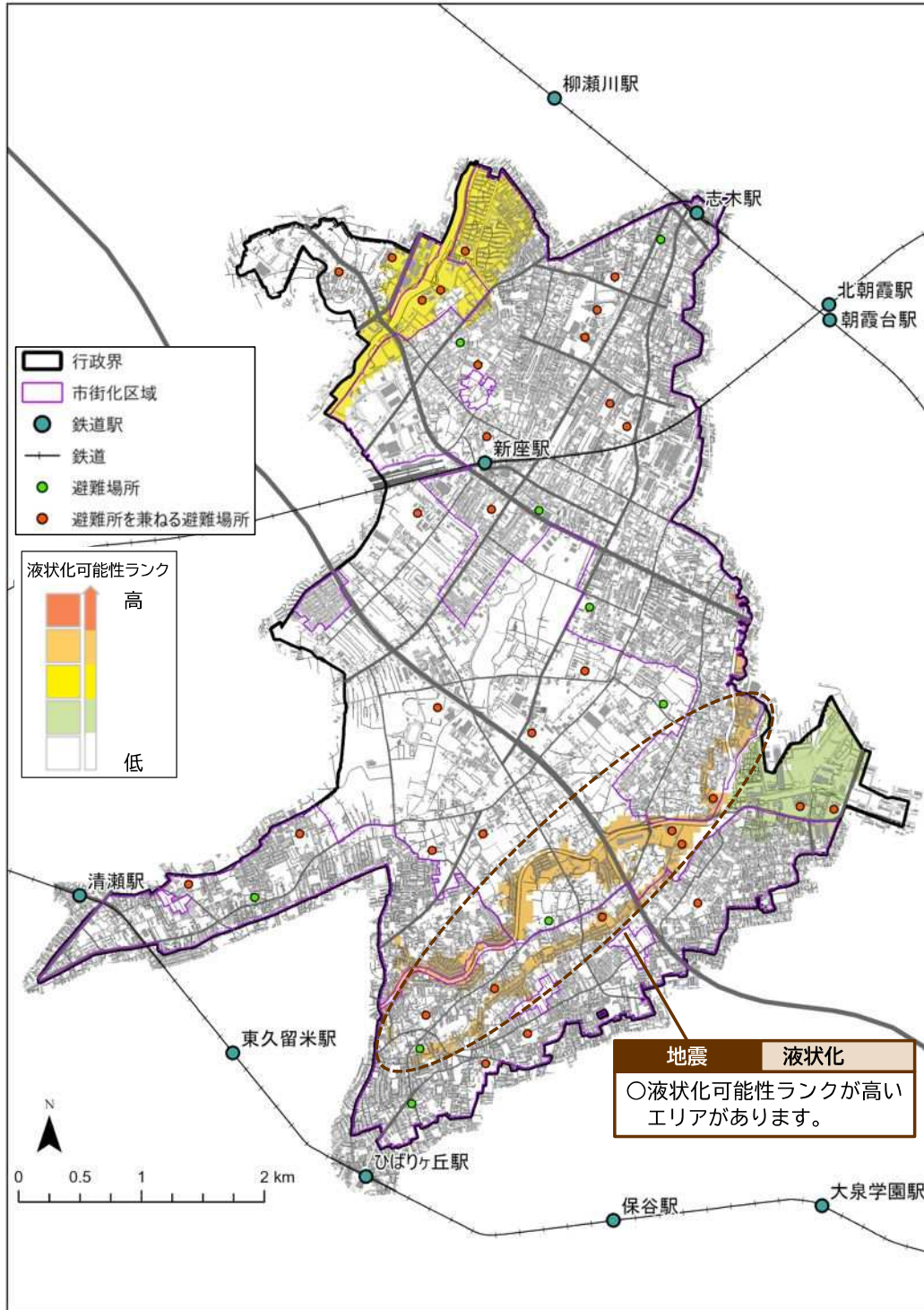
PL値	PL=0	0<PL≤5	5<PL≤15	PL>15
液状化可能性	極めて低い	低い	やや高い	高い
液状化可能性判定	液状化可能性は極めて低い。液状化に関する詳細な調査は不要	液状化可能性は低い。特に重要な構造物に対して、より詳細な調査が必要	液状化可能性がやや高い。重要な構造物に対してはより詳細な調査が必要。液状化対策が一般には必要	液状化可能性が高い。液状化に関する詳細な調査と液状化対策が必要

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

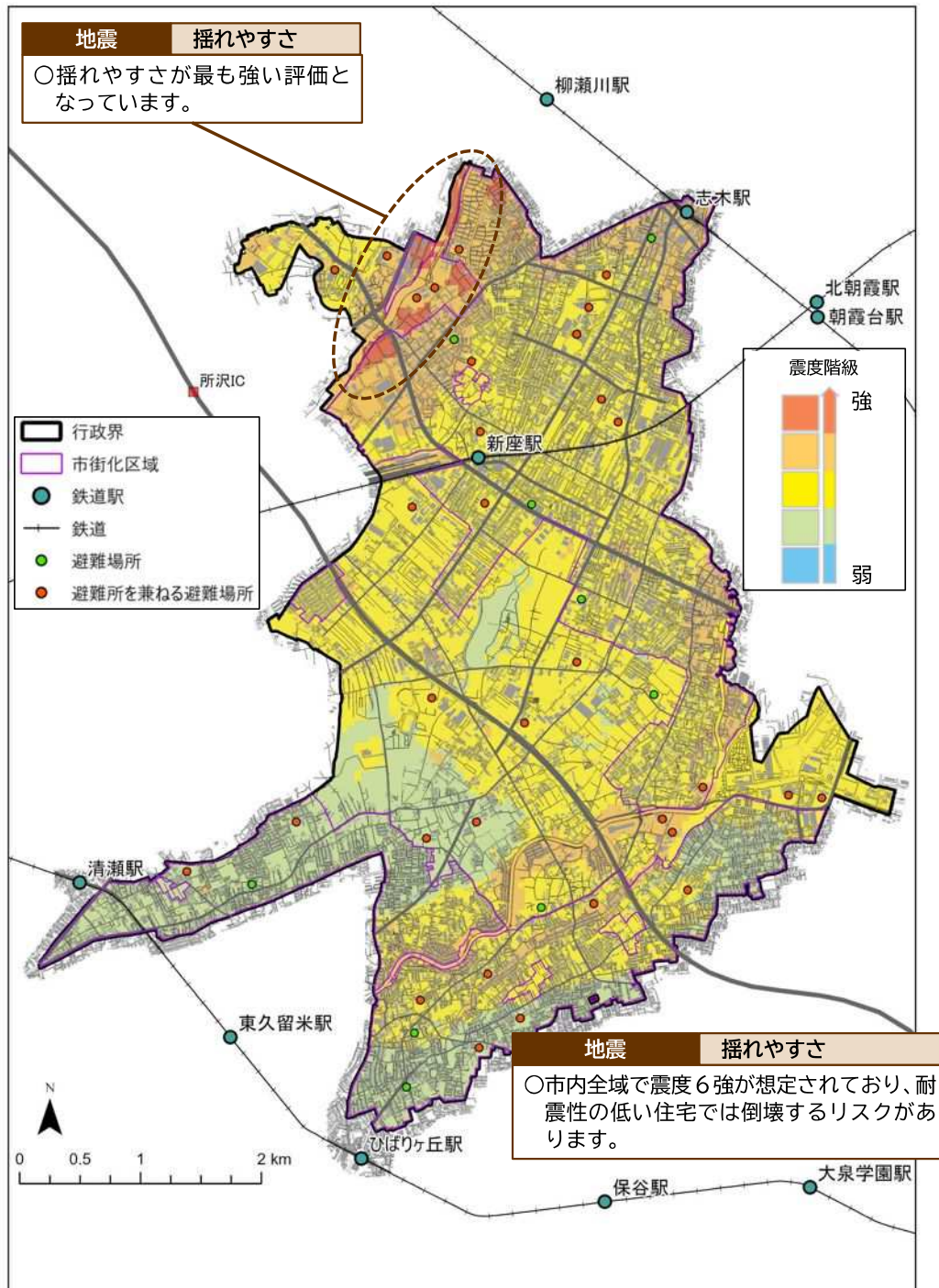


資料：気象庁 震度と揺れ等の状況

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

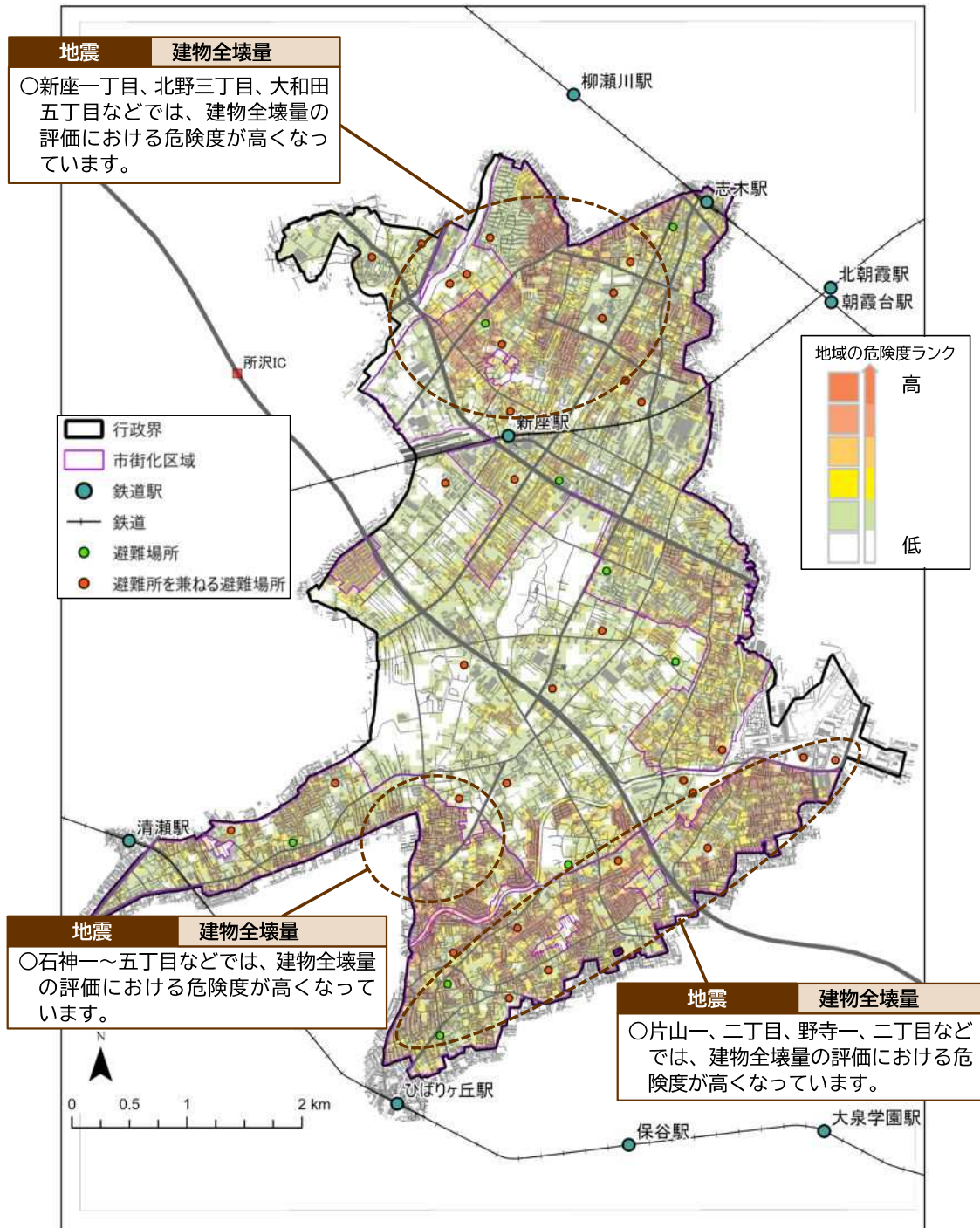
## 図 建物被害について



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市街化区域だけでなく、南部の黒目川周辺の市街化区域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）

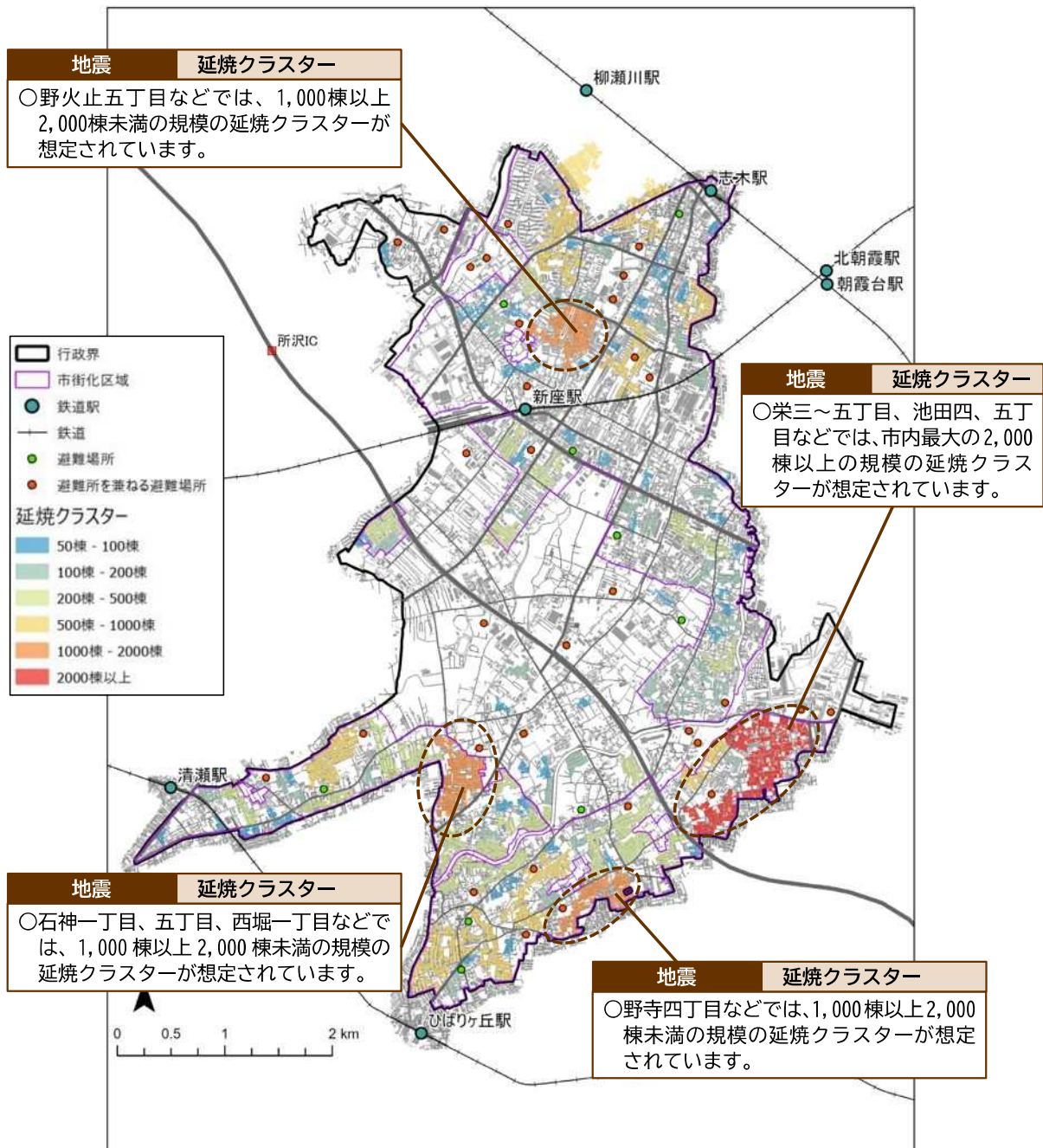
※立川断層帯地震、東京湾北部地震、新座市直下における地震を想定

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



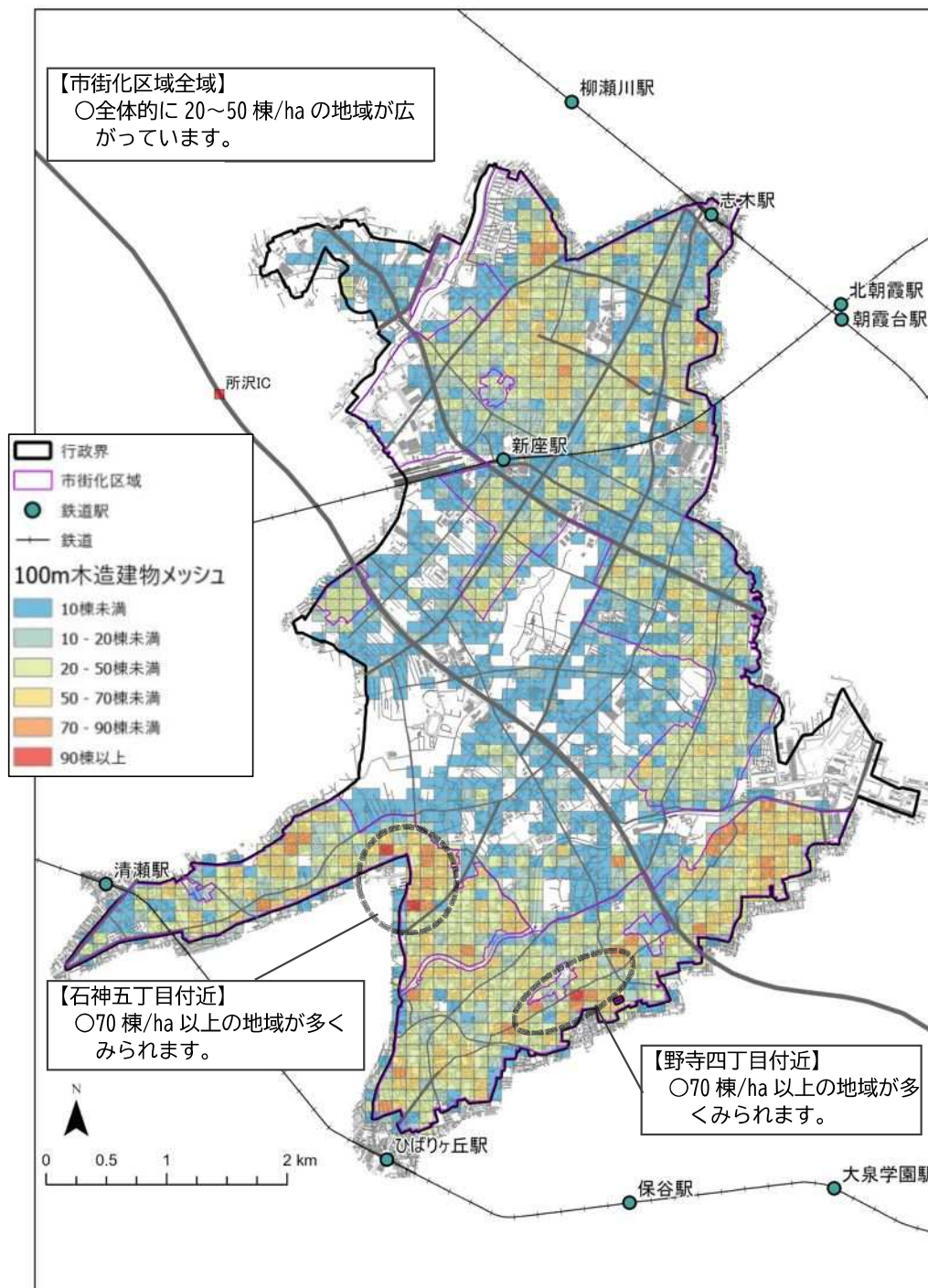
資料：埼玉県提供データ

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)

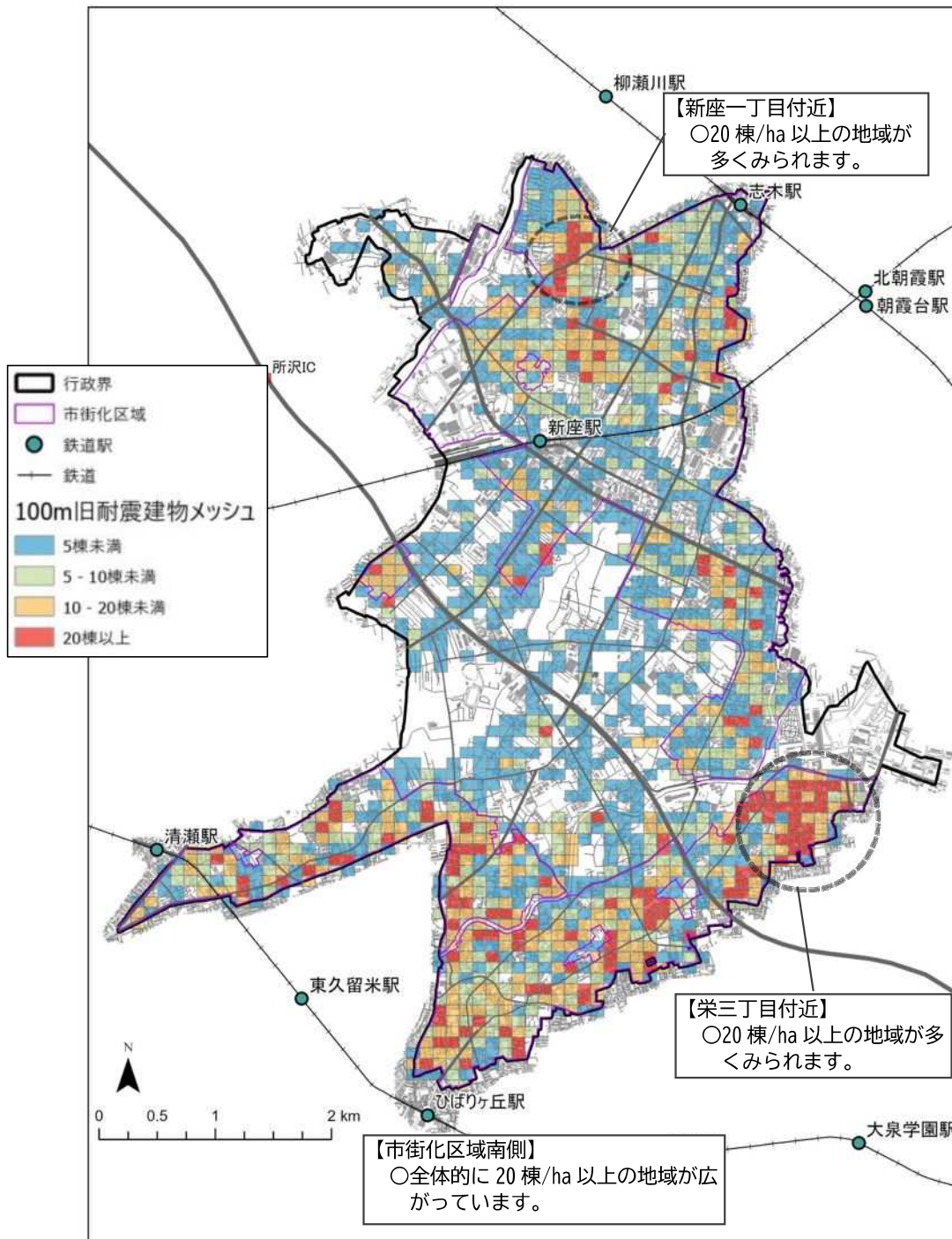


資料：家屋データ（令和6（2024）年）を基に作成

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）

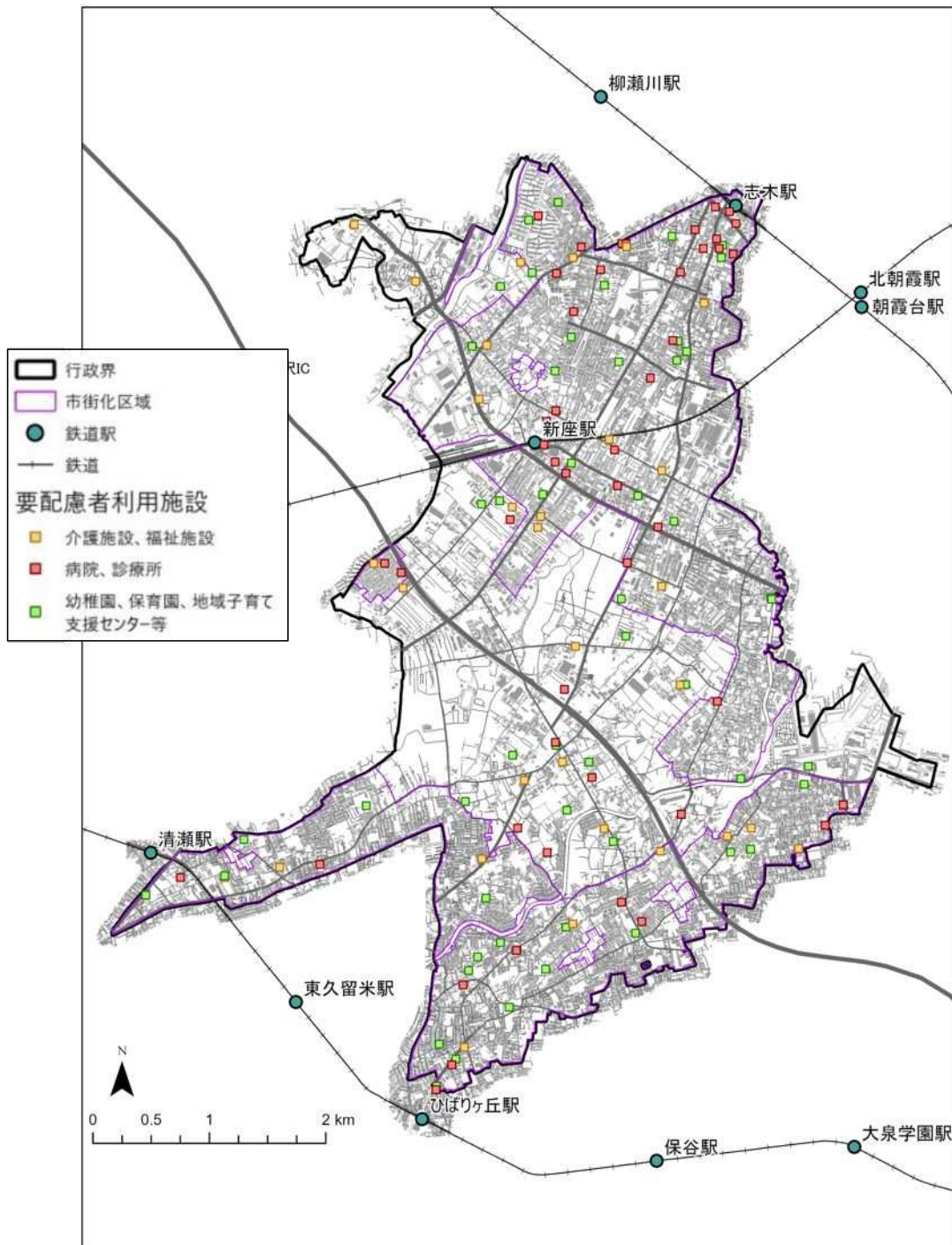


資料：家屋データ（令和6（2024）年）を基に作成

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1ha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。

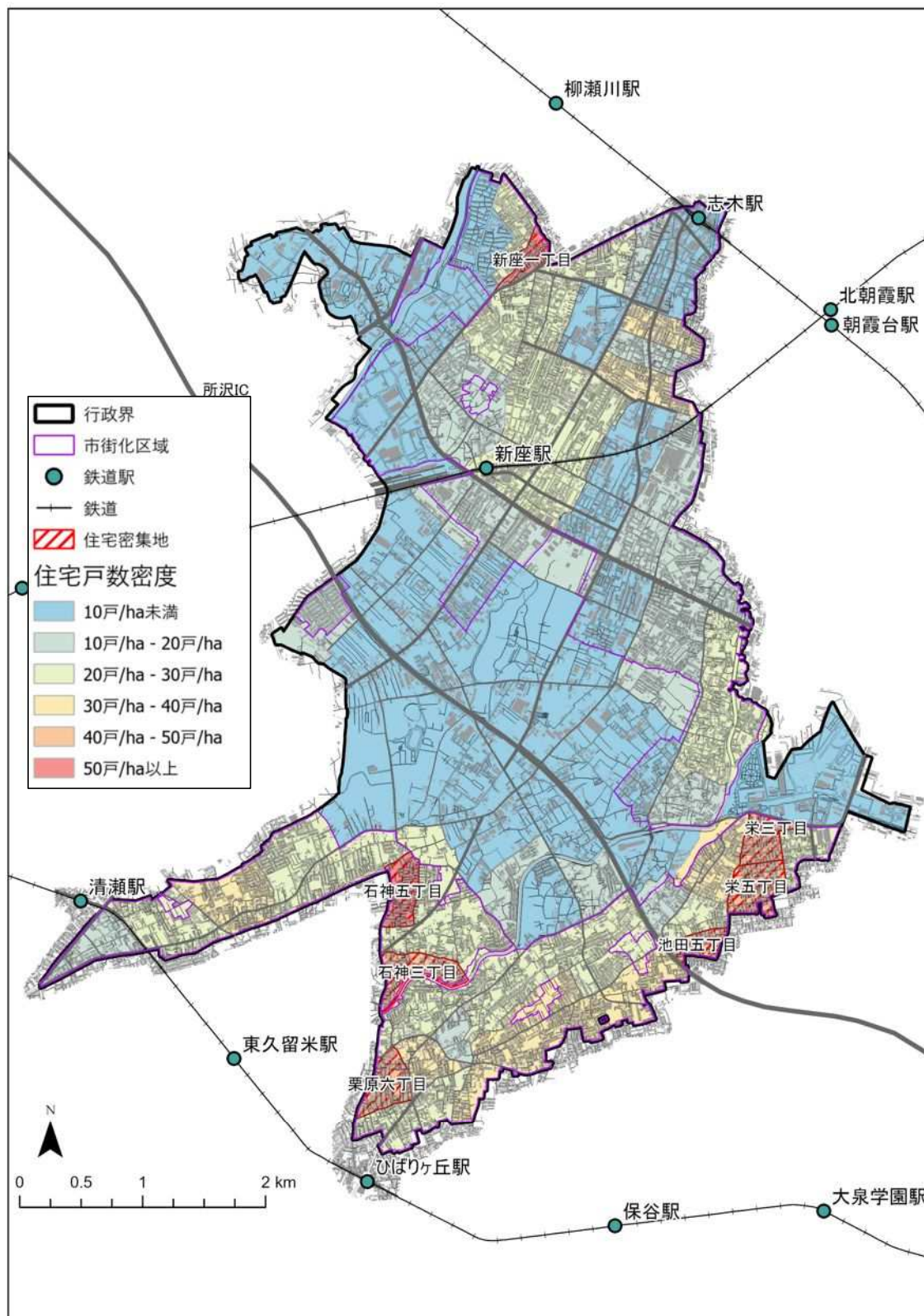
※国勢調査において独自に町丁目や字により設定される調査区

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㎡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5m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。

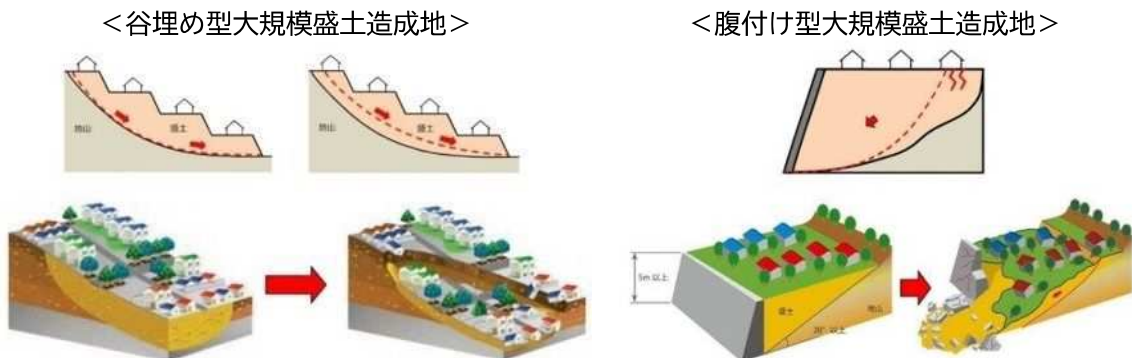
大規模盛土造成地は、大きな地震や大雨の際に全国各地で崖崩れ又は土砂の流出による被害を引き起こしており、盛土等が滑動崩落を起こすリスクがあります。災害リスク分析では、大規模造成地周辺の建物分布状況などを踏まえ、大地震発生の際の課題を抽出します。

図 大規模盛土造成地のイメージ



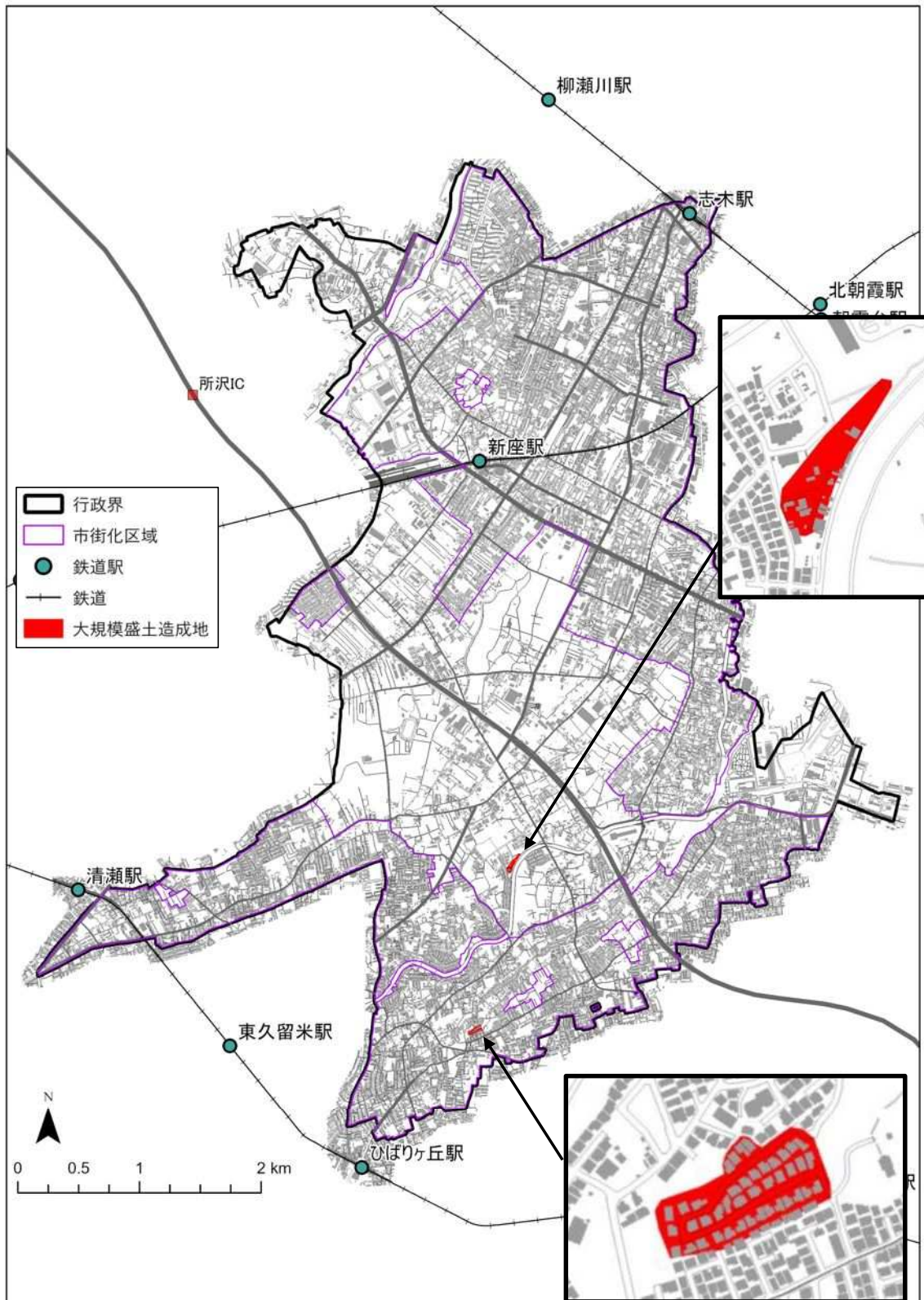
資料：大規模盛土造成地の滑動崩落対策について（国土交通省）

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。

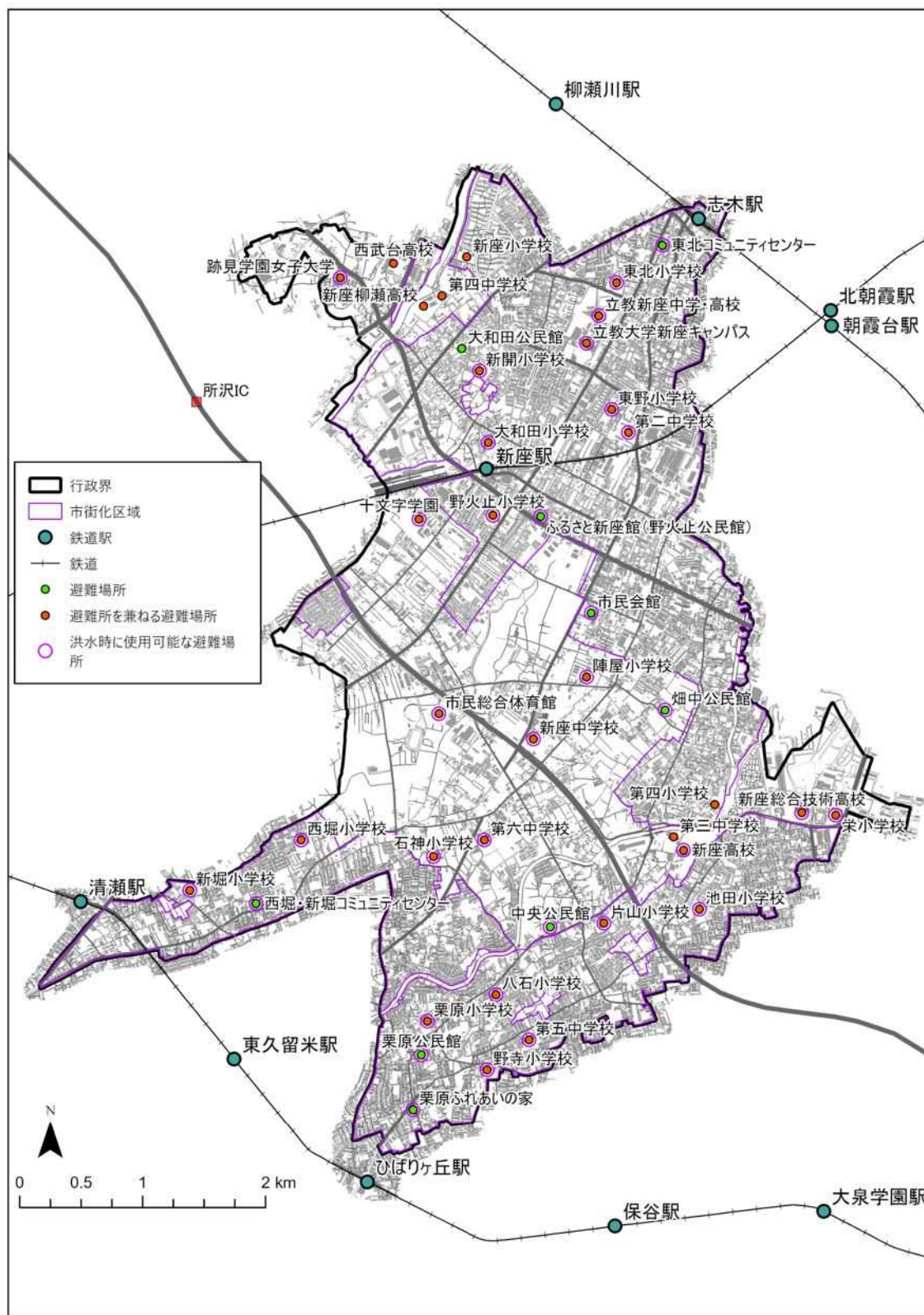
災害リスク分析では、指定緊急避難場所の配置状況を踏まえ、避難リスクの課題を抽出します。

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				栄小学校	●	●	●	●	●
4	第2		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		第3		八石小学校	●	●	●	●	●
12			野寺小学校	●	●	●	●	●	●
13			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4		第五中学校	●	●	●	●	●	●
18		●	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	第5		市民総合体育館	●	●	●	●	●	●
22			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	第7		跡見学園女子大学	●	●	●	●	●	●
35		●	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8(2026)年2月改訂)を参考に作成

## 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

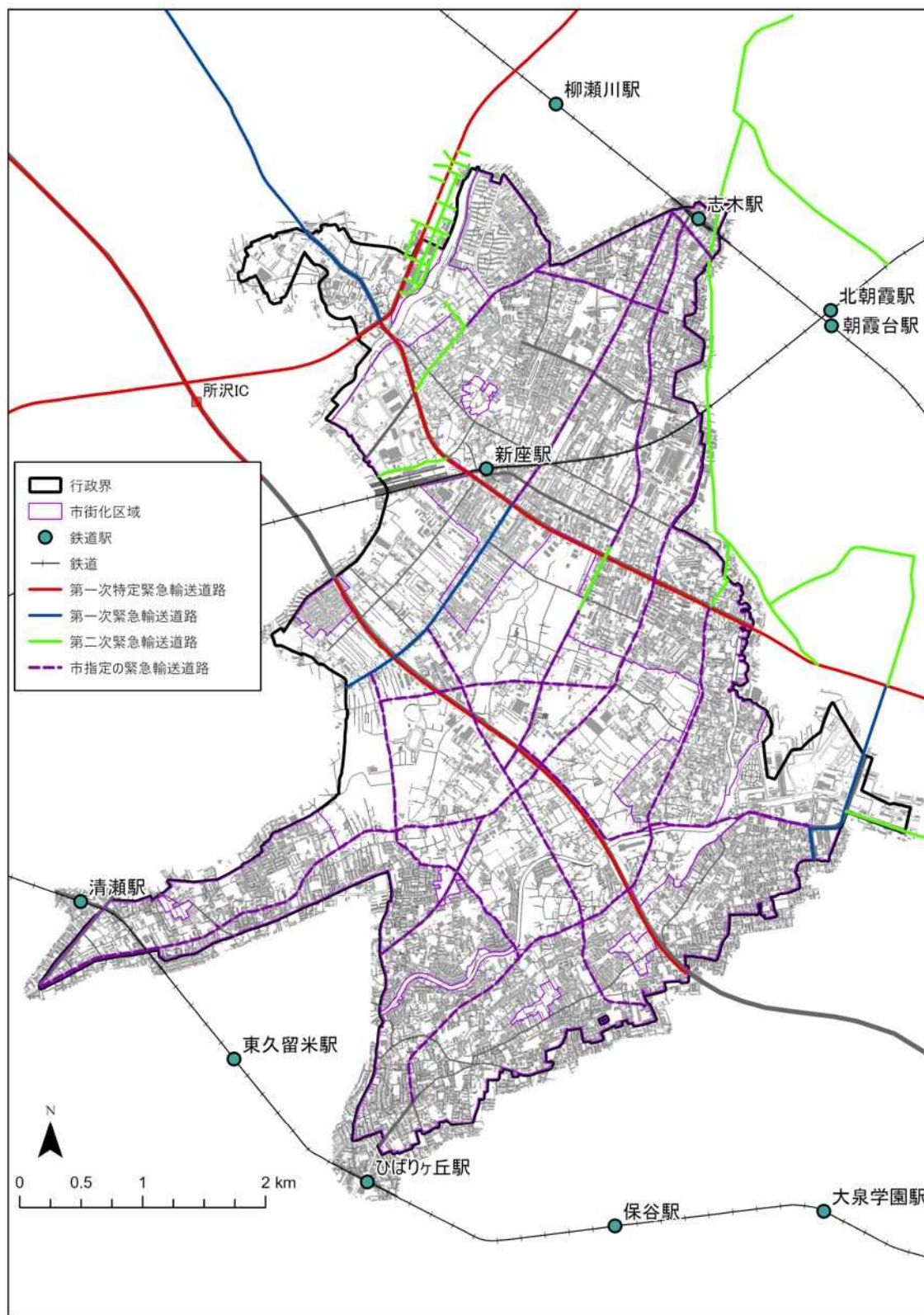
資料：新座市地域防災計画（令和8(2026)年2月改定）を参考に作成

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、並木産業マイルロード
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



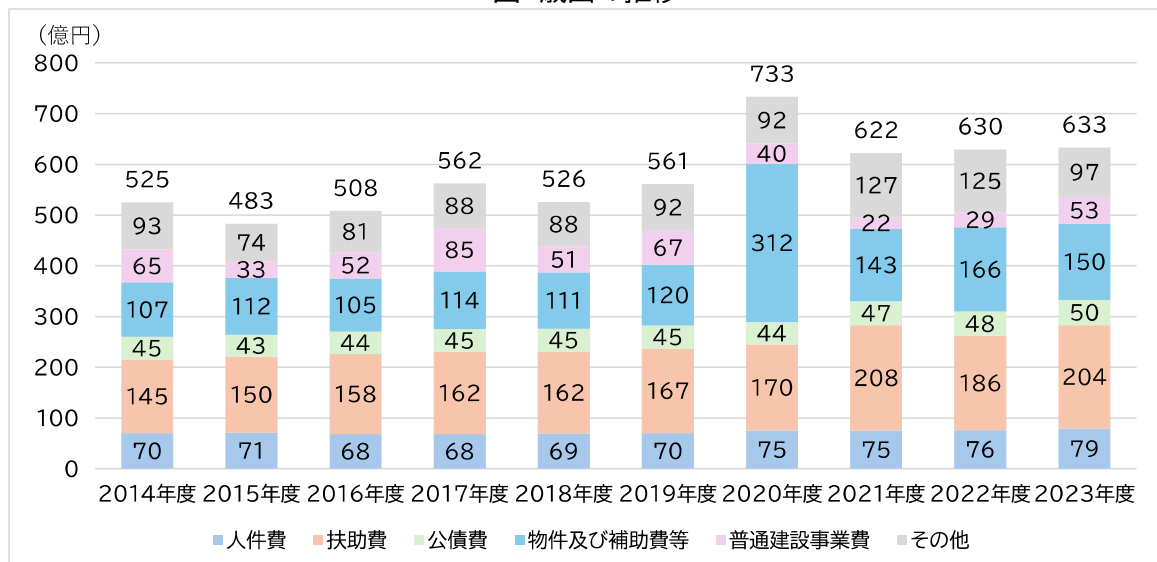
資料：各年度決算カード

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

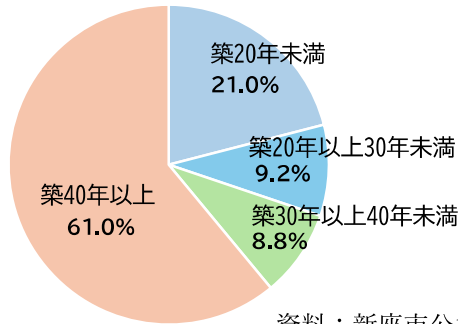
本市では、人口の急増期における市民ニーズ等に応えるため、昭和40年代から昭和50年代にかけて、公共施設を数多く整備しており、建築後40年を経過している施設が約60%、建築後30年以上経過している施設は全体の約70%と老朽化が進行しています。

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。

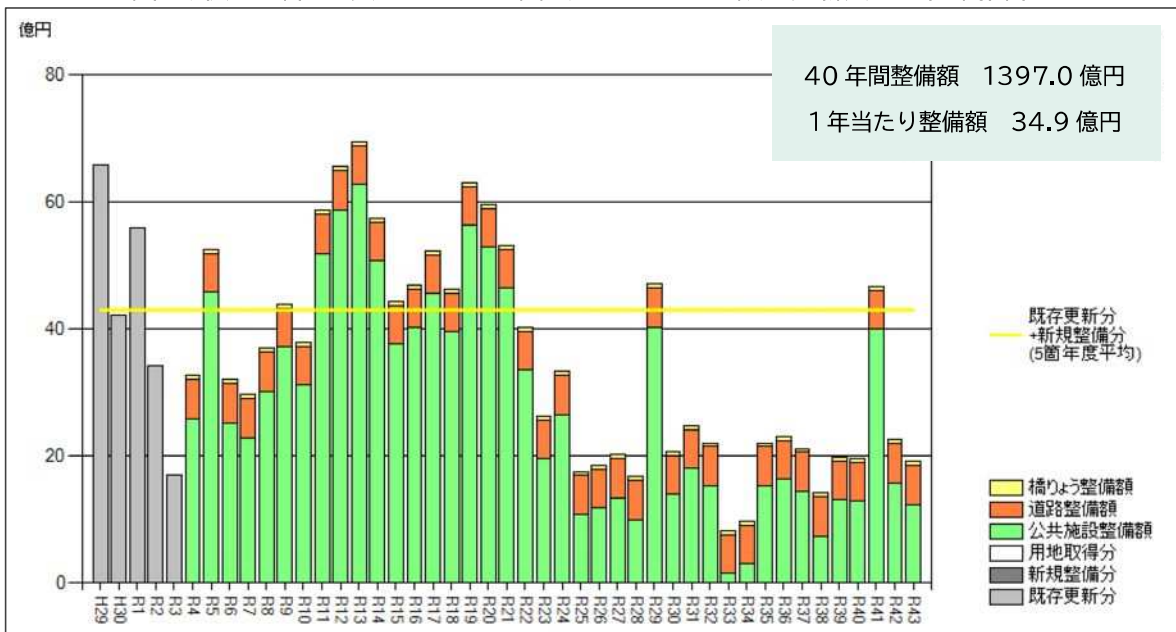
現在の市の財政状況を勘案すると、同規模の投資的経費を今後毎年度支出していくことは難しいため、適正な維持管理のために必要となる財源は年間数億円程度不足していくことが予想されます。

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	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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]</li> <li>● 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]</li> <li>● 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]</li> <li>● 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]</li> </ul>
-----------	--

### ■現況及び課題

人口	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> </ul>
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> </ul>

市街地整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> </ul>
生活利便施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> </ul>
交通	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> </ul>
防災	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> </ul>
財政	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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。</li> <li>● 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。</li> </ul>

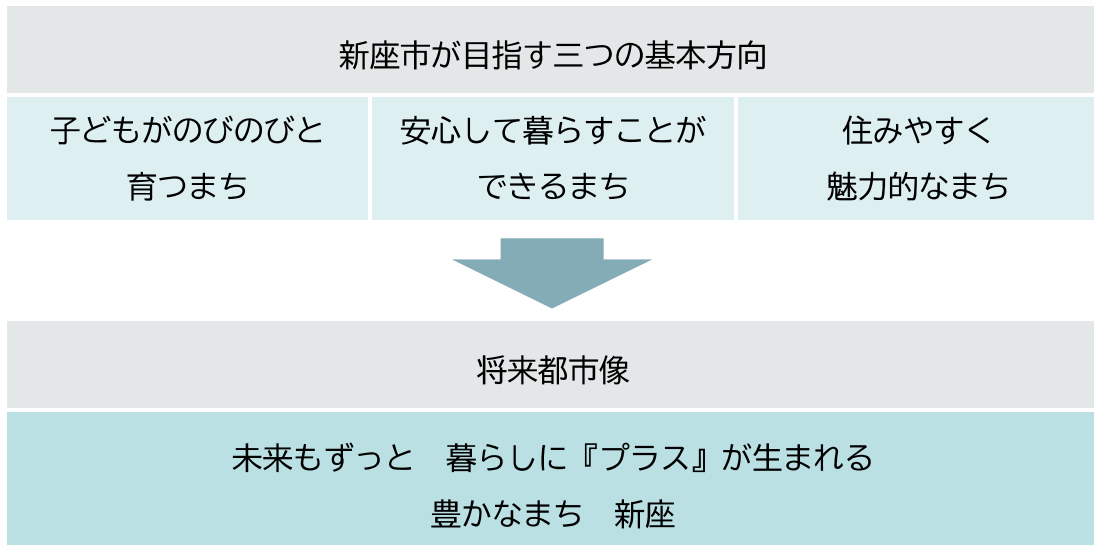
2-2で挙げた市の現況・特性からみえる様々な課題を、立地適正化計画における5つの視点から都市構造上の課題として整理しました。第3章においてはこの課題を踏まえて、本計画におけるまちづくりの方針と課題解決のための誘導方針を設定します。

都市構造上の課題	
居住	<p>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。</p>
都市機能	<p>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。</p> <p>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。</p>
公共交通	<p>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。</p> <p>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。</p>
防災	<p>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と懸念されます。</p> <p>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。</p>
将来構想	<p>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。</p>

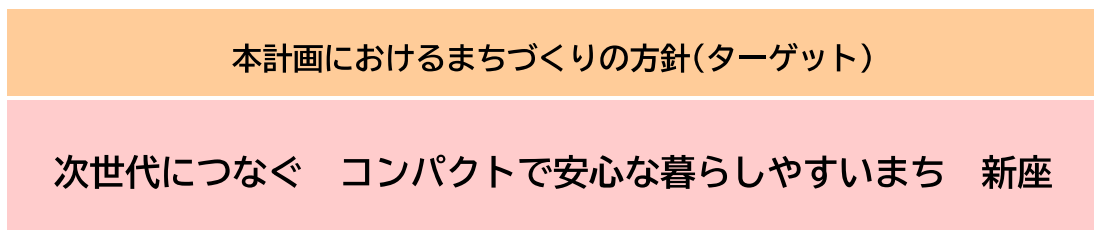
## 第3章 まちづくりの基本方針と目指すべき都市の骨格構造

### 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々が、次世代につながるまちづくりを考えていくことが必要です。

## 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） … 次世代につながるコンパクトで安心な暮らしやすいまち 新座	<p><b>居住</b></p> <p><b>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</b></p> <p>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。</p> <p>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。</p>
	<p><b>都市機能</b></p> <p><b>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</b></p> <p>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。</p> <p>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。</p>
	<p><b>公共交通</b></p> <p><b>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</b></p> <p>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。</p> <p>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。</p>
	<p><b>防災</b></p> <p><b>4 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</b></p> <p>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。</p>
	<p><b>将来構想</b></p> <p><b>5 将来構想を踏まえた段階的なまちづくり</b></p> <p>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。</p>

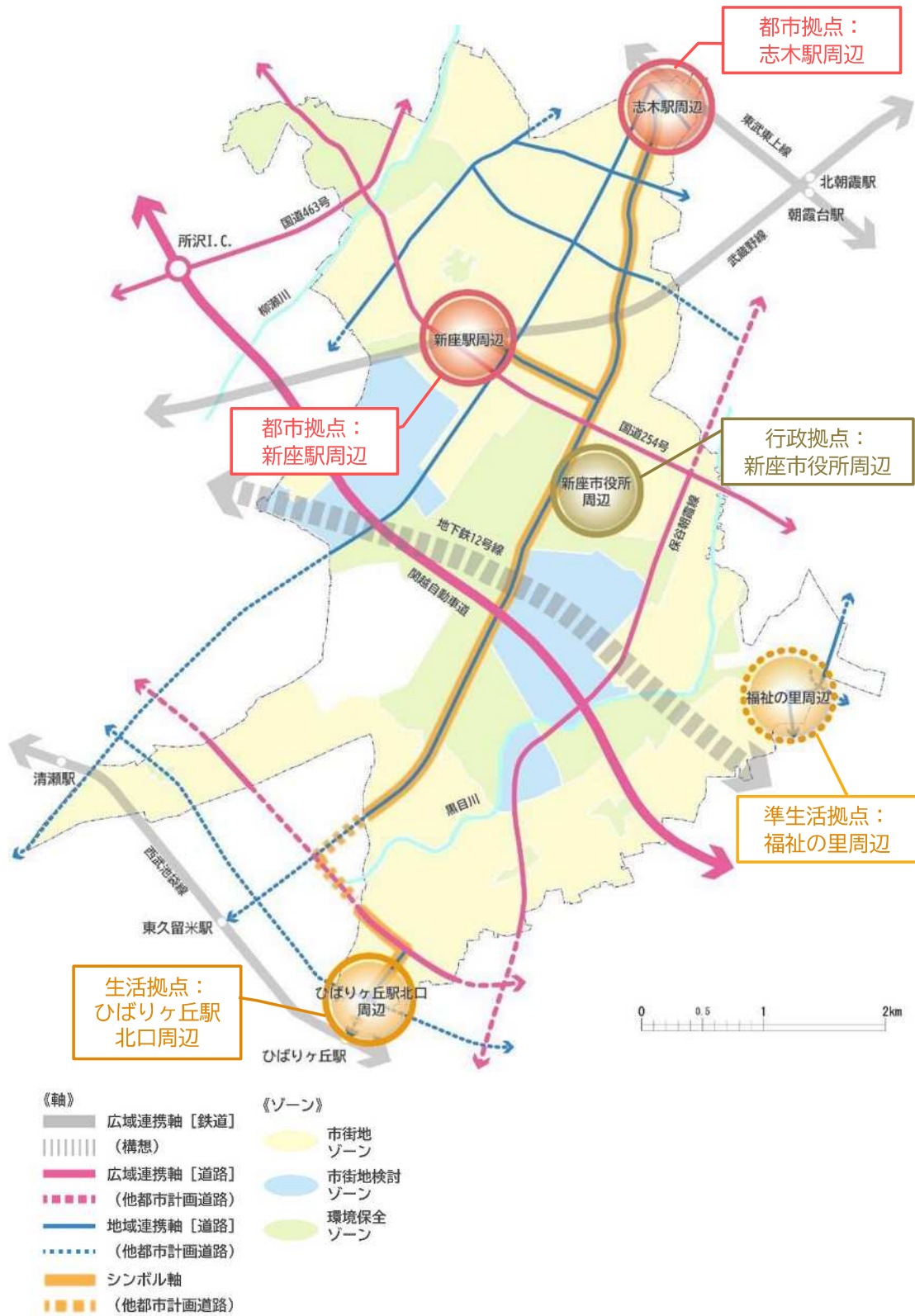
### 3-3 目指すべき都市の骨格構造

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。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・鉄道駅周辺</li> <li>・特に高い人口密度</li> <li>・都市機能の集積</li> <li>・生活利便施設の立地</li> <li>・基幹的公共交通の結節点</li> <li>・都市基盤の充実</li> </ul>	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。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・鉄道駅周辺</li> <li>・高い人口密度</li> <li>・都市機能の集積</li> <li>・生活利便施設の立地</li> <li>・基幹的公共交通の結節点</li> <li>・都市基盤の充実</li> <li>・区画整理事業による人口流入の可能性</li> </ul>	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。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高い人口密度</li> <li>・都市機能の集積</li> <li>・生活利便施設の立地</li> <li>・公共交通の結節点</li> </ul>	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。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・鉄道駅周辺</li> <li>・特に高い人口密度</li> <li>・生活利便施設の立地</li> <li>・都市基盤の充実</li> </ul>	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。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市機能の一定の集積</li> <li>・生活利便施設の立地</li> </ul>	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

## 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

○都市機能誘導区域の候補となる中心拠点や地域・生活拠点に、徒歩・自転車・末端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

○国立社会保障・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を除外する方法で設定します。

なお、居住の誘導は長期的な視点で行うものであり、居住誘導区域外となったエリアについて、直ちに移転を促すものではありません。

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順番で検討を行いました。

### 1. 法律等により居住誘導区域から除外する区域

- 市街化調整区域（含めることができない区域）
- 災害レッドゾーン等（含めることができない区域）
  - 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除外した区域）
  - 土砂災害警戒区域、浸水想定区域（うち浸水深3m以上の区域が対象）、家屋倒壊等氾濫想定区域



### 2. 居住誘導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、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
- 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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）。</li> </ul>
指定の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>
方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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>。</li> </ul>
イ 土砂災害警戒区域（P.41～42参照）	
区域の概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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）。</li> </ul>
指定の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>
方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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、<u>居住誘導区域から除外する</u>。</li> </ul>
ウ 急傾斜地崩壊危険区域（P.43参照）	
区域の概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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）。</li> </ul>
指定の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・栄一丁目の一部（妙音沢）が指定されている。</li> </ul>
方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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>。</li> </ul>

エ 浸水想定区域(洪水・内水) (P.46、53参照)	
区域の概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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】</li> <li>・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】</li> <li>・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)。</li> </ul>
指定の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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】</li> <li>・柳瀬川の周辺で特に浸水深が大きくなっている。【内水】</li> </ul>
方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・両区域とも、垂直避難が困難となる浸水深3.0m以上の区域については居住誘導区域から除外する。</li> <li>・浸水深3.0m未満の区域については、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、居住誘導区域に含める。</li> </ul>

オ 家屋倒壊等氾濫想定区域 (P.50、51参照)	
区域の概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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)。</li> <li>・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。</li> </ul>
指定の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・柳瀬川及び黒目川の沿川部が指定されている。</li> <li>・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。</li> </ul>
方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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の直後に被害が生じ、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。</li> </ul>

カ 非可住地	
区域の概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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)。</li> <li>・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。</li> </ul>
分布の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・北野一丁目立教大学の新座キャンパスが所在。</li> </ul>
方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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)。</li> <li>・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。</li> </ul>

キ 交通空白地域 (P.38参照)	
区域の概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>
分布の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>
方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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ではなく、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、含める。</li> </ul>

ク 生産緑地地区	
区域の概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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)。</li> </ul>
指定の状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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)</li> </ul>
方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>

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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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)。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> </ul> ⇒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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 住居系用途地域(第一種住居地域)に囲まれている。</li> <li>・ 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。</li> </ul>
方針	<u>住宅が集積しているエリアについては居住誘導区域に含める</u> 。
③ 畑中三丁目東(工業地域)	
設定の理由	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> </ul>
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 幹線道路に接しており、工業用地としての利便性が高い。</li> <li>・ 地区計画により、住宅の立地を制限している。</li> </ul>
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

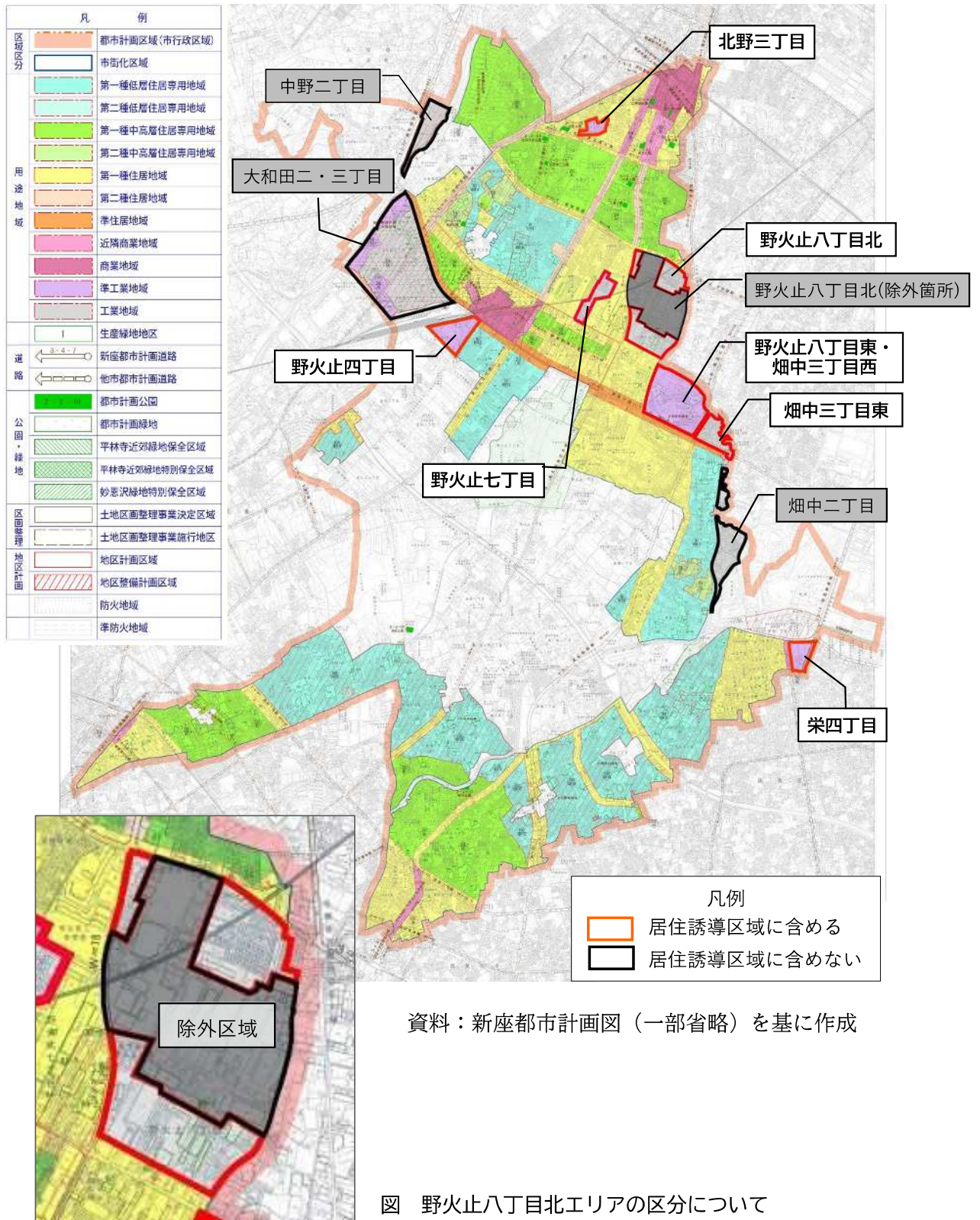
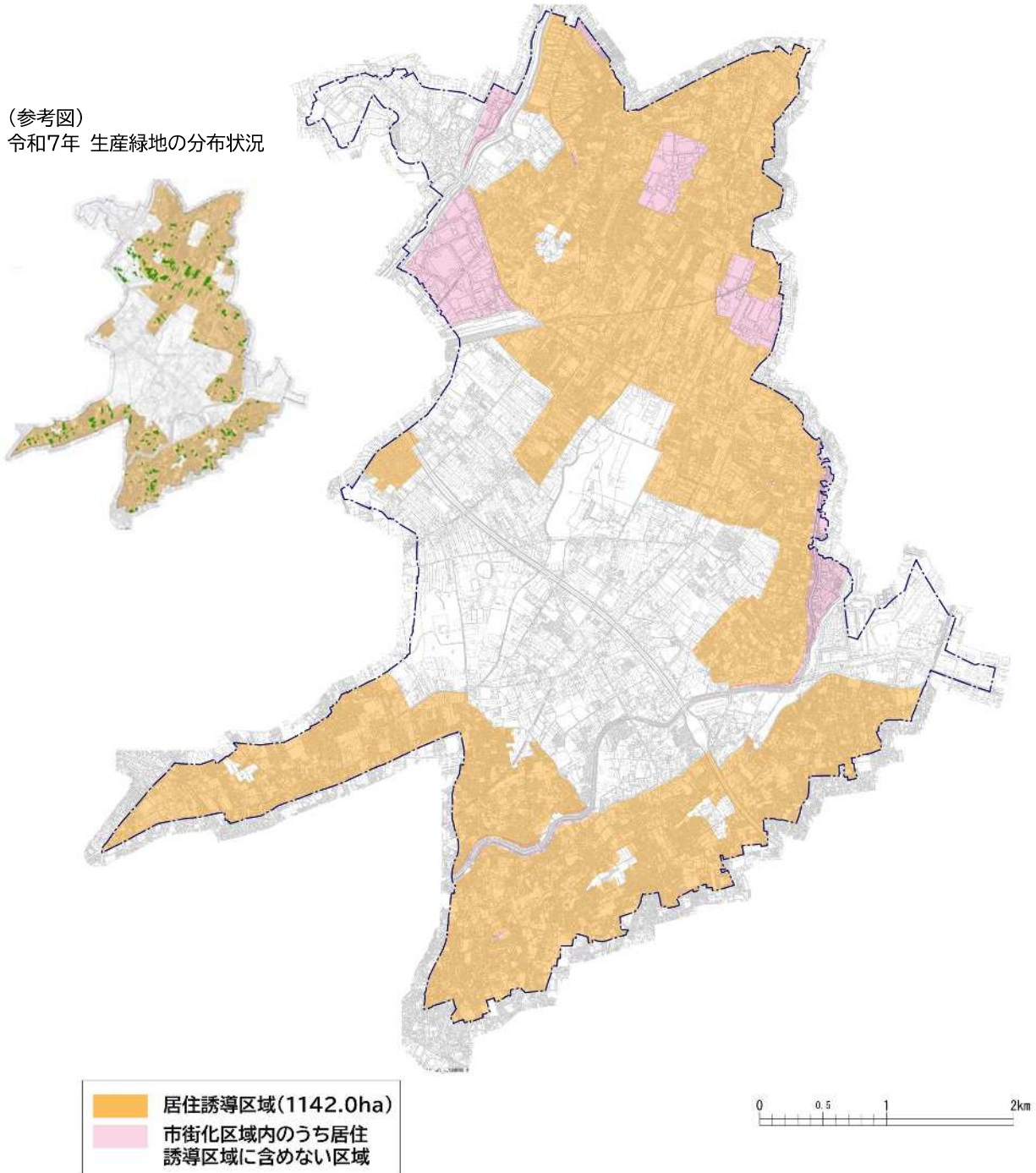


図 野火止八丁目北エリアの区分について

## (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



## 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

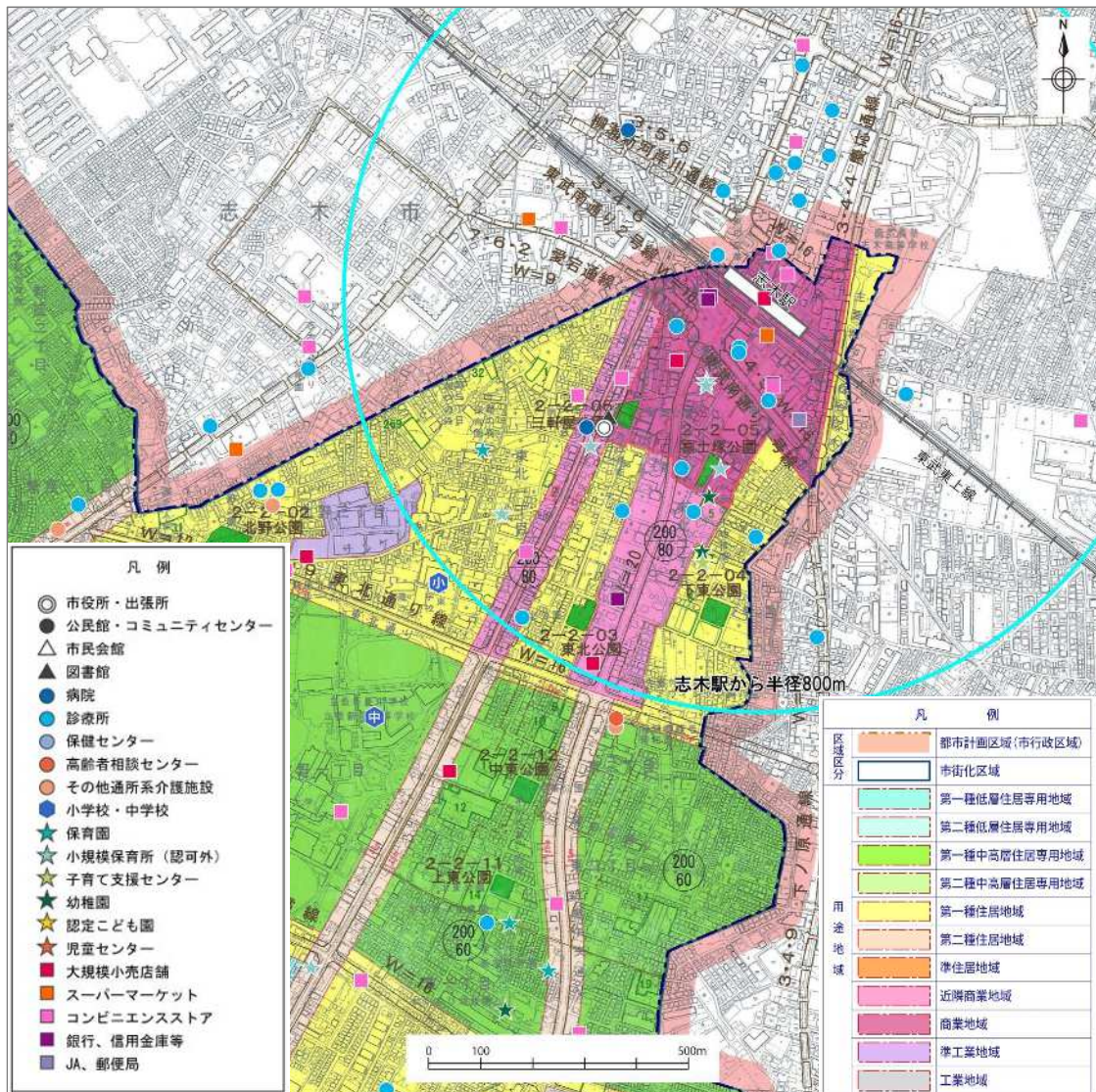
本市の都市機能誘導区域は、「目指すべき都市の骨格構造」の項で整理した拠点の特性及び区域設定の方向性に基づき、都市拠点である志木駅周辺、新座駅周辺と、行政拠点である新座市役所周辺、生活拠点であるひばりヶ丘駅北口周辺、準生活拠点である福祉の里周辺について設定します。

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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・駅南口に接続する都市計画道路東久留米志木線は、新座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。</li> </ul>

図 志木駅周辺の施設立地状況

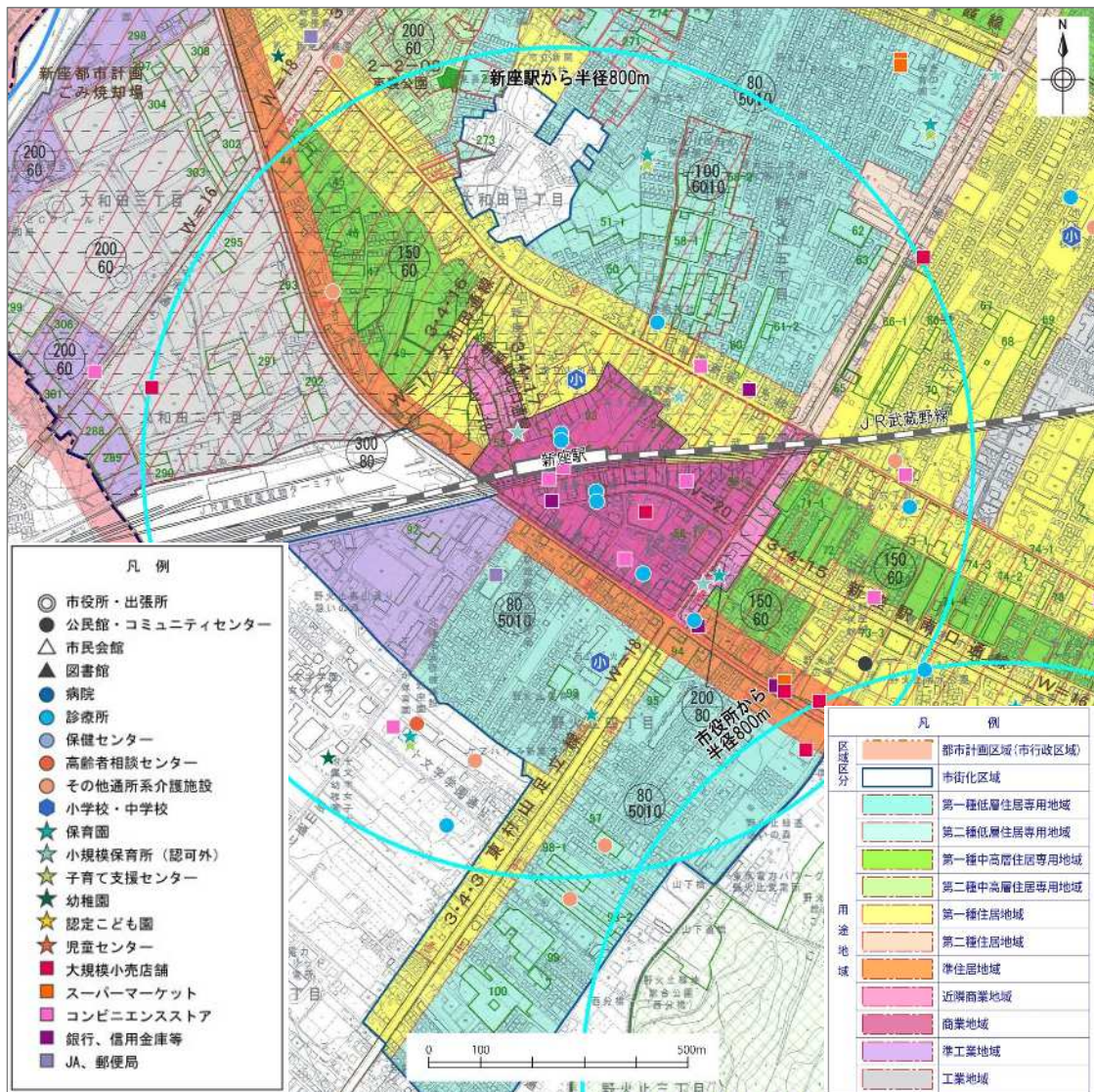


資料：新座都市計画図を基に作成

■新座駅周辺

拠点名	拠点の現況・特性
<p style="color: red; text-align: center;">都市拠点</p> <p style="text-align: center;">新座駅周辺</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市の中央部に位置する、JR武蔵野線の新座駅を中心とするエリア。</li> <li>・多くのバス路線の発着点である。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>

図 新座駅周辺の施設立地状況

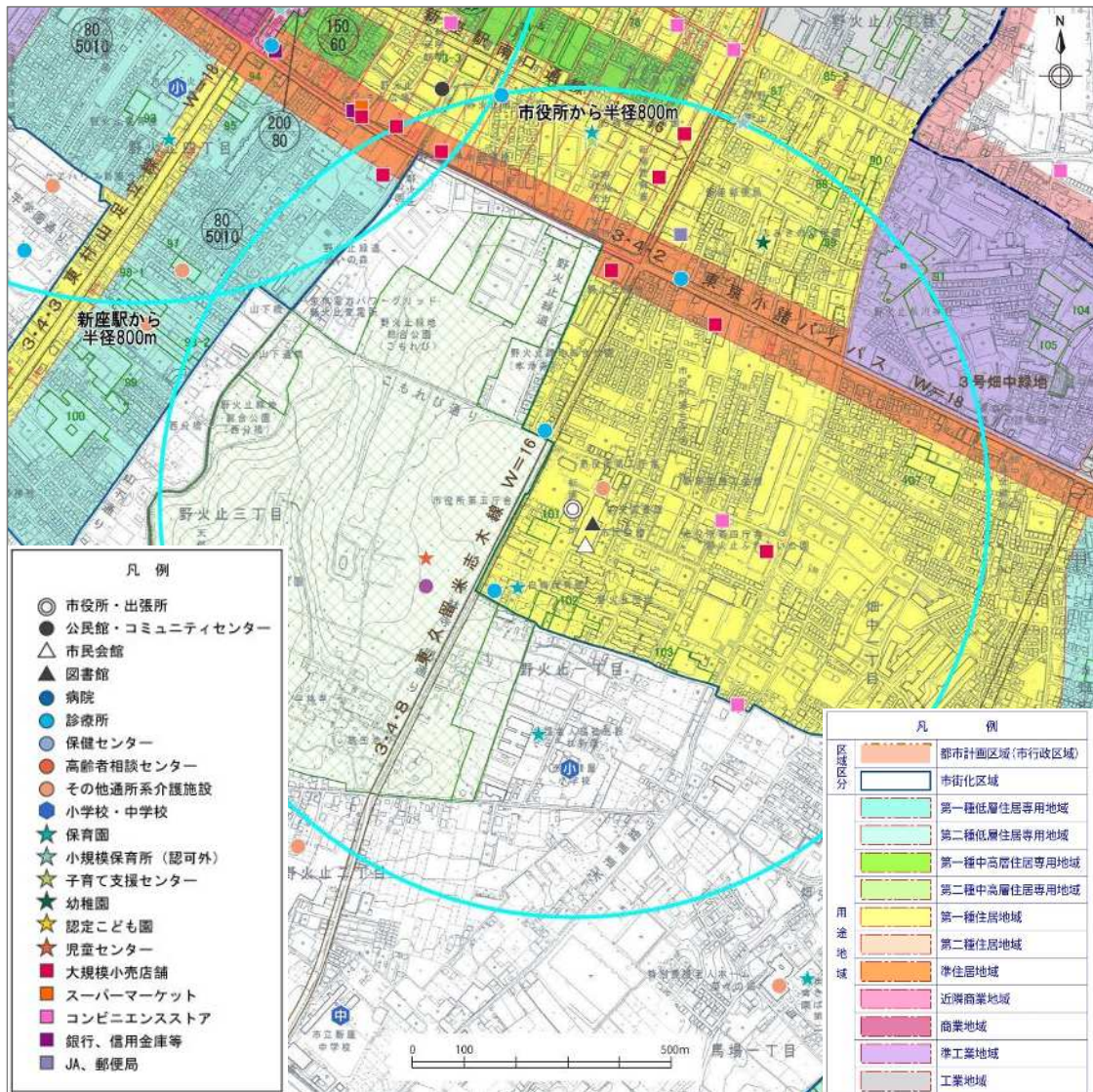


資料：新座都市計画図を基に作成

■新座市役所周辺

拠点名	拠点の現況・特性
<p style="color: red;">行政拠点</p> <p>新座市役所 周辺</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> </ul>

図 新座市役所周辺の施設立地状況

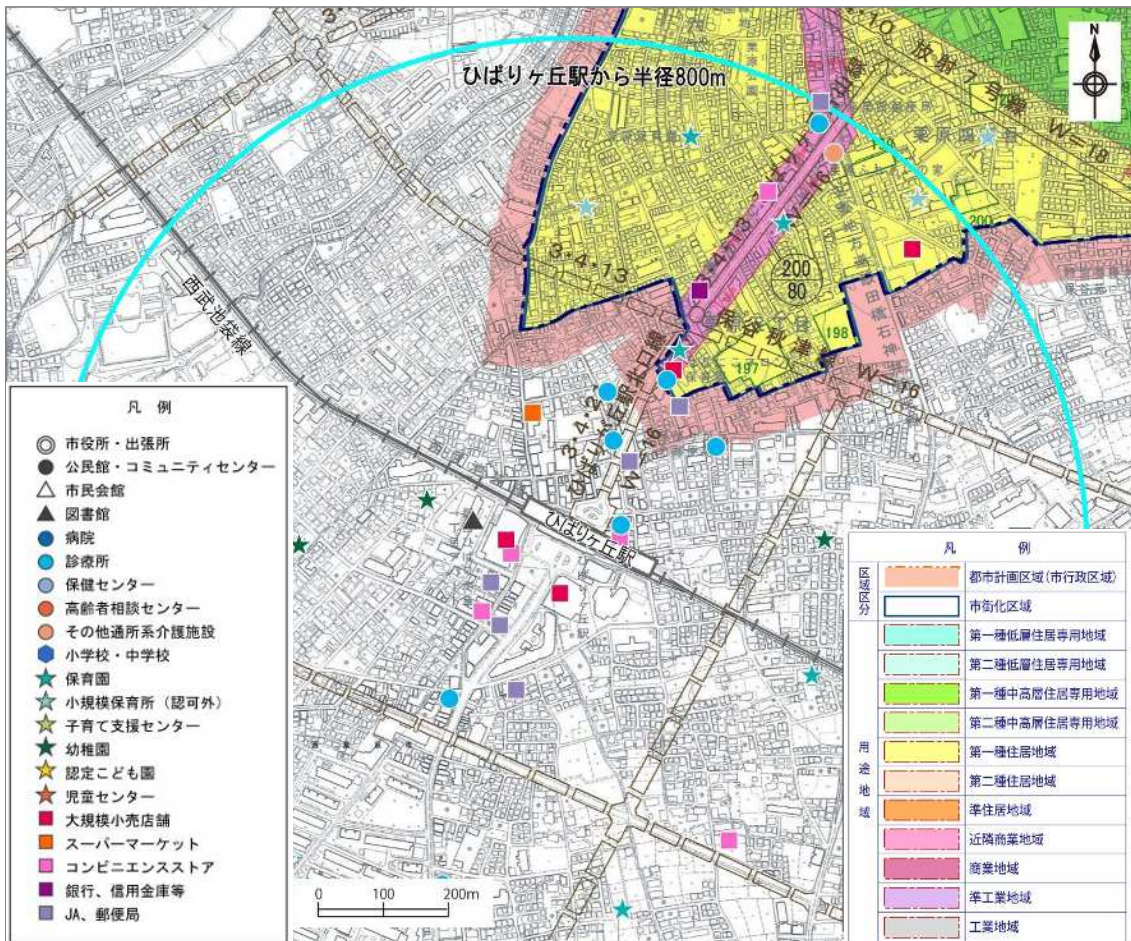


資料：新座都市計画図を基に作成

■ひばりヶ丘駅北口周辺

拠点名	拠点の現況・特性
<p style="color: red;">生活拠点</p> <p>ひばりヶ丘駅北口周辺</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> </ul>

図 ひばりヶ丘駅北口周辺の施設立地状況

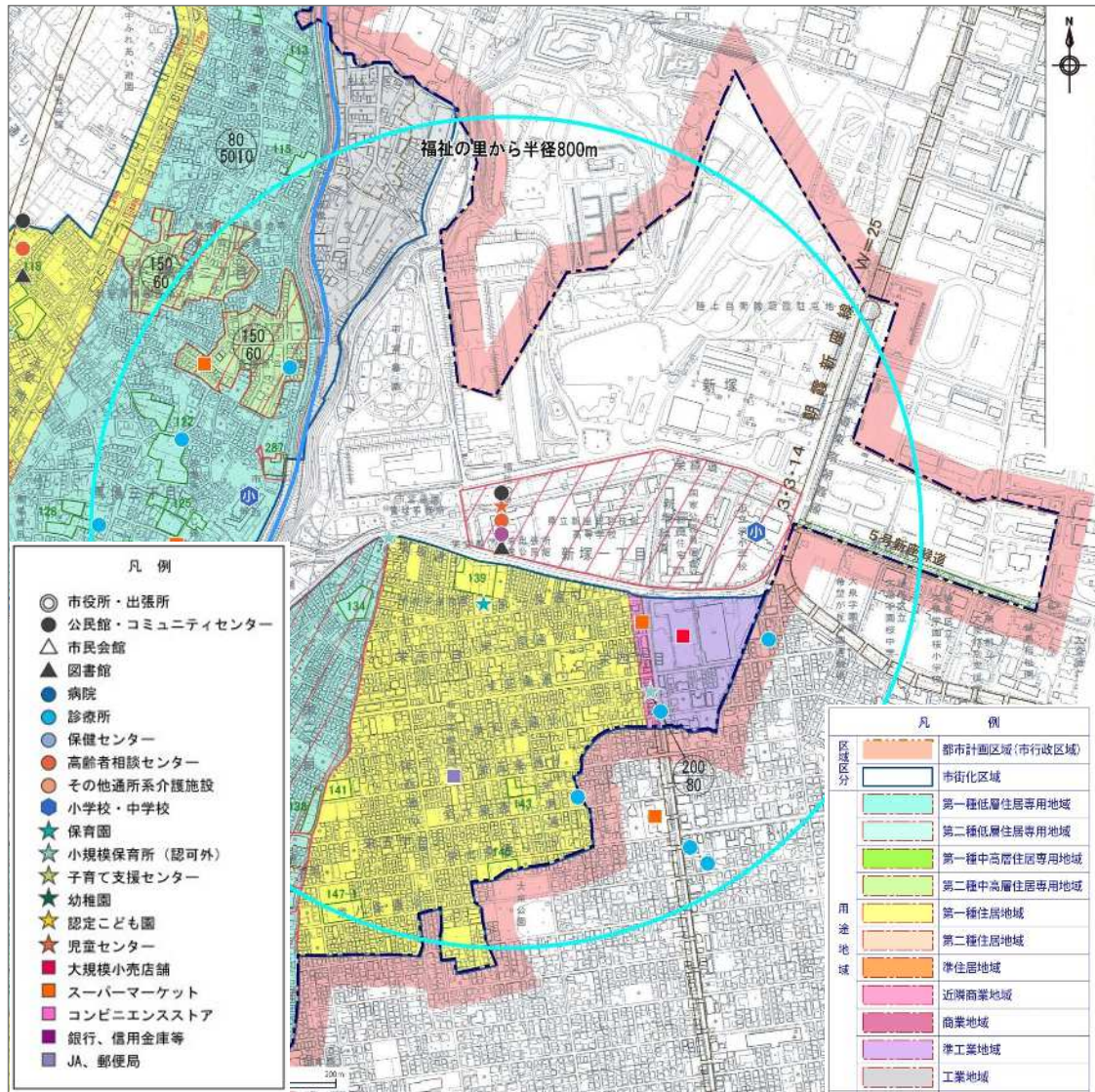


資料：新座都市計画図を基に作成

■福祉の里周辺

拠点名	拠点の現況・特性
<p>準生活拠点</p> <p>福祉の里 周辺</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>

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。
	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	○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
	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。

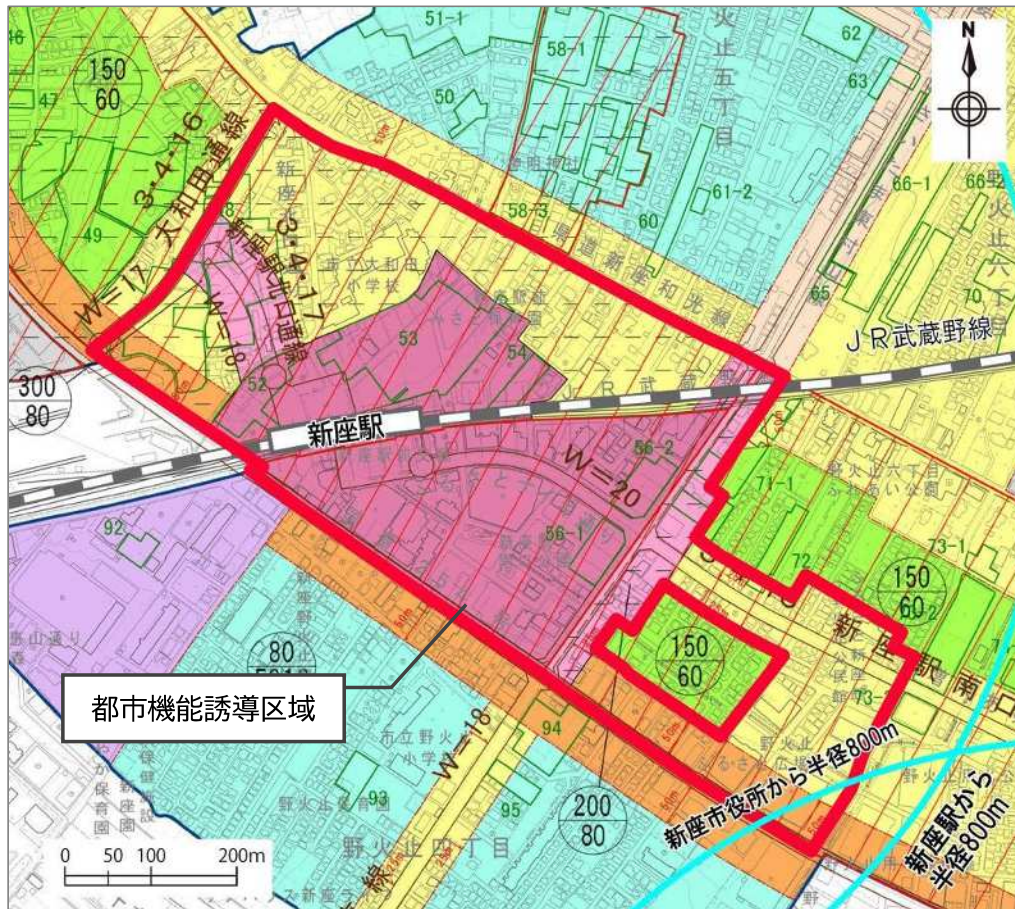
図 都市機能誘導区域 志木駅周辺 (31.4ha)



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)

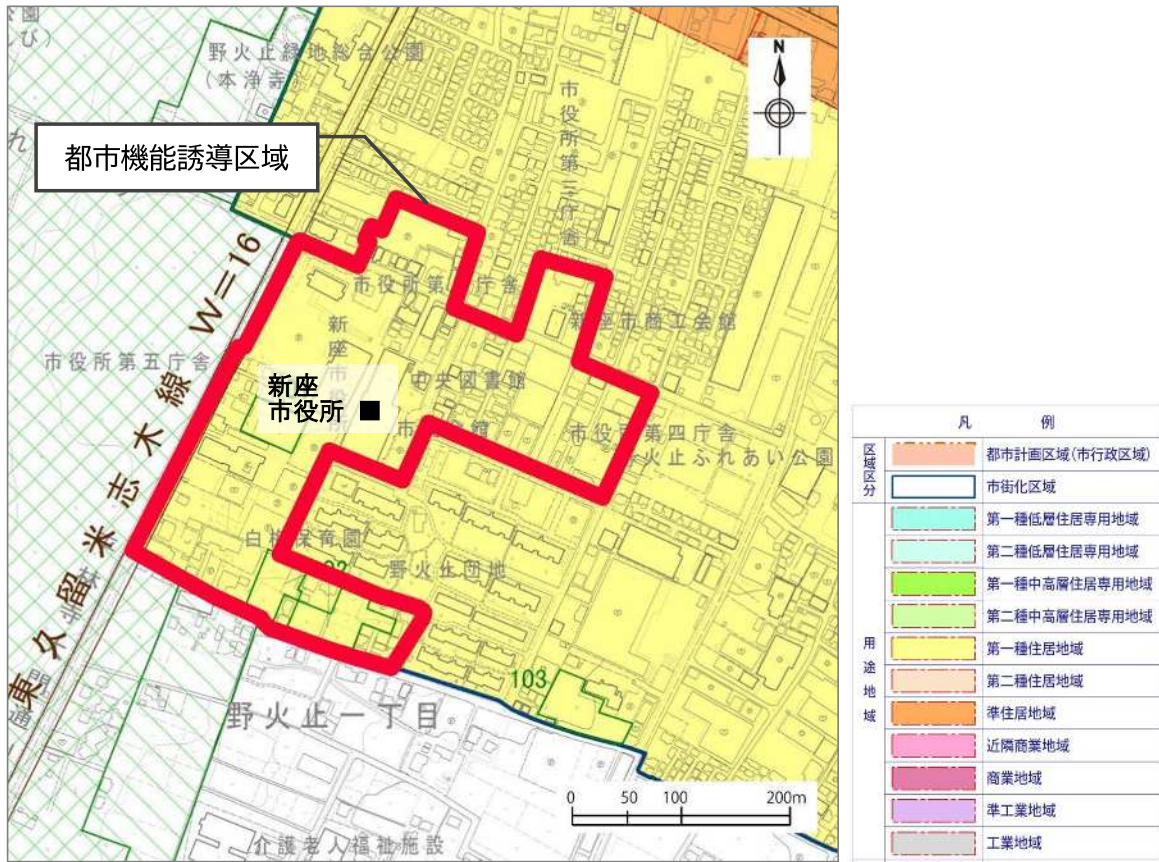


資料：新座都市計画図を基に作成

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	

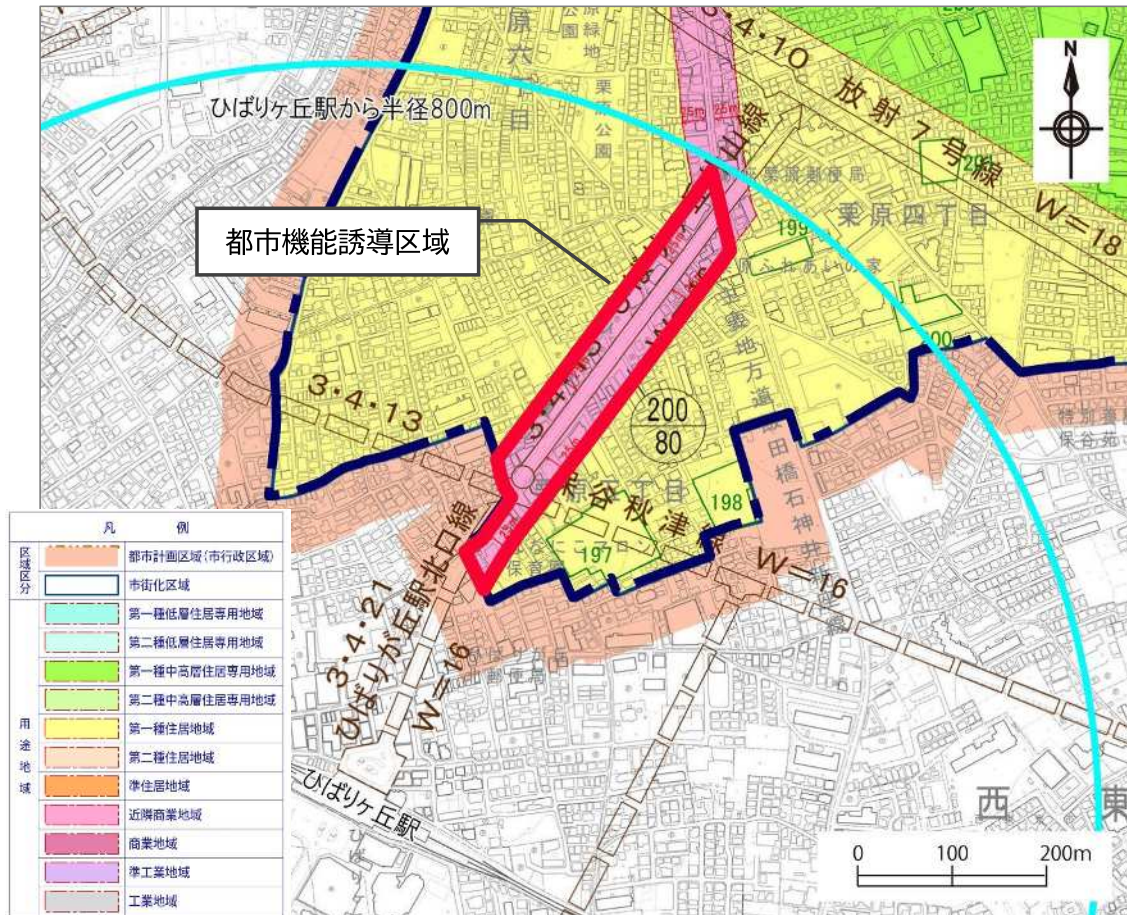
図 都市機能誘導区域 新座市役所周辺 (9.5ha)



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)



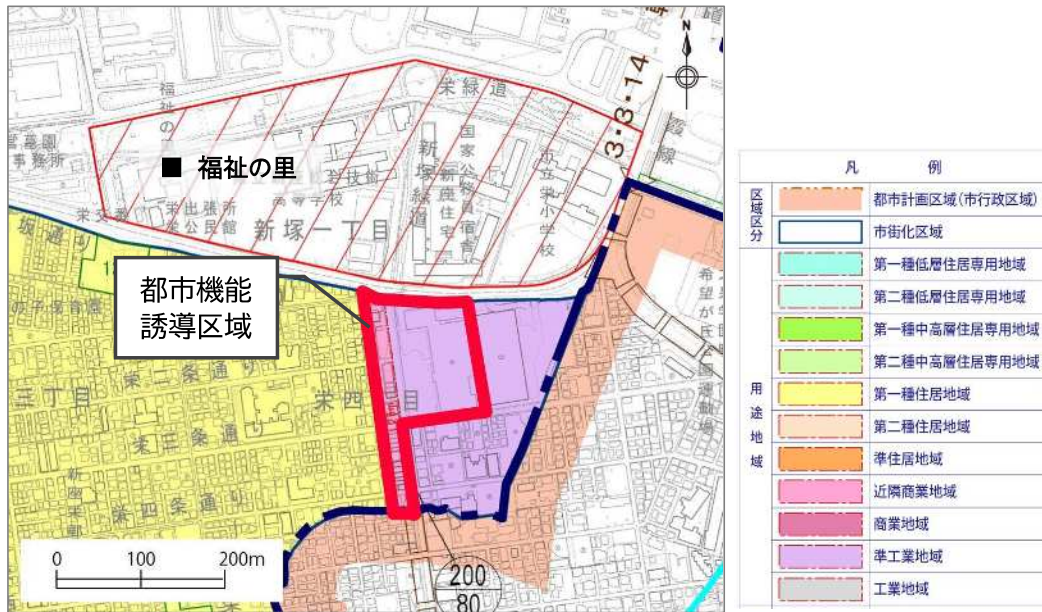
資料：新座都市計画図を基に作成

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いバスの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	<p>■中核的な行政機能 例：本庁舎</p>	<p>■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</p>
介護福祉機能	<p>■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</p>	<p>■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</p>
子育て機能	<p>■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</p>	<p>■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</p>
商業機能	<p>■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</p>	<p>■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</p>
医療機能	<p>■総合的な医療サービス(二次医療)を受けられることができる機能 例：病院</p>	<p>■日常的な診療を受けられることができる機能 例：一定規模以上の診療所</p>
金融機能	<p>■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</p>	<p>■日々の引き出し、預け入れなどができる機能 例：郵便局</p>
教育・文化機能	<p>■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</p>	<p>■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</p>

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を踏まえ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・集約化する可能性もあるため、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	視点1 立地分類		誘導施設の設定					【参考】現在の施設立地状況				
			地域密着型 (各地域で利用が見込まれる施設)	拠点立地型 (広域から利用が見込まれる施設)	志木駅 周辺	新座駅 周辺	市役所 周辺	ひばりヶ丘 駅北口周辺	福祉の里 周辺	志木駅 周辺	新座駅 周辺	市役所 周辺	ひばり ヶ丘駅北 口周辺	福祉の 里周辺
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	○		●							○		
文化交流	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。		○		●	●					○	○	
	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。	○		●									
医療	公民館・コミュニティセンター	文化活動や集会室の利用など幅広い世代の人が集まる施設	○		●							○	○	
	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。	○	○	●	●	●	●	●	○	○	○	○	○
高齢者福祉	保健センター	市民を対象に保健業務を行う機関		○										
	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	○									○	○	
障がい者福祉	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		○										
教育	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		○										
	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。	○			●						○		
子育て	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、育児情報の提供等、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。	○		●									
	幼稚園	教育施設であり、学校同様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		○										
商業	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		○	●	●				○	○			○
	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	○							○	○	○	○	○
金融	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	○							○				○

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」は一つの建物であって、その建物内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合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。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)三軒屋公園等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。

(余白頁)

## 第6章 その他の区域の設定

### 6-1 その他の区域の考え方

#### (1) その他の区域の設定方針

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、都市再生特別措置法により、市街化区域内に設定することとされており、前章までのとおり、都市再生特別措置法や都市計画法などの関係法令に基づいた区域の検討を進めてきました。

しかしながら、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。これらのプロジェクトは、実現した際に都市全体の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、新座市都市計画マスタープランにおいては、関係するエリアを新たなまちづくりを検討するゾーンとして位置付けています。

本計画においても、その変化を最大限に生かし、本市の住みやすさの維持を図り、また、さらなる「プラス」を生み出すための新座市独自の位置付けとして、「誘導区域検討準備ゾーン」及び「将来都市拠点検討ゾーン」を設定しました。

#### ■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

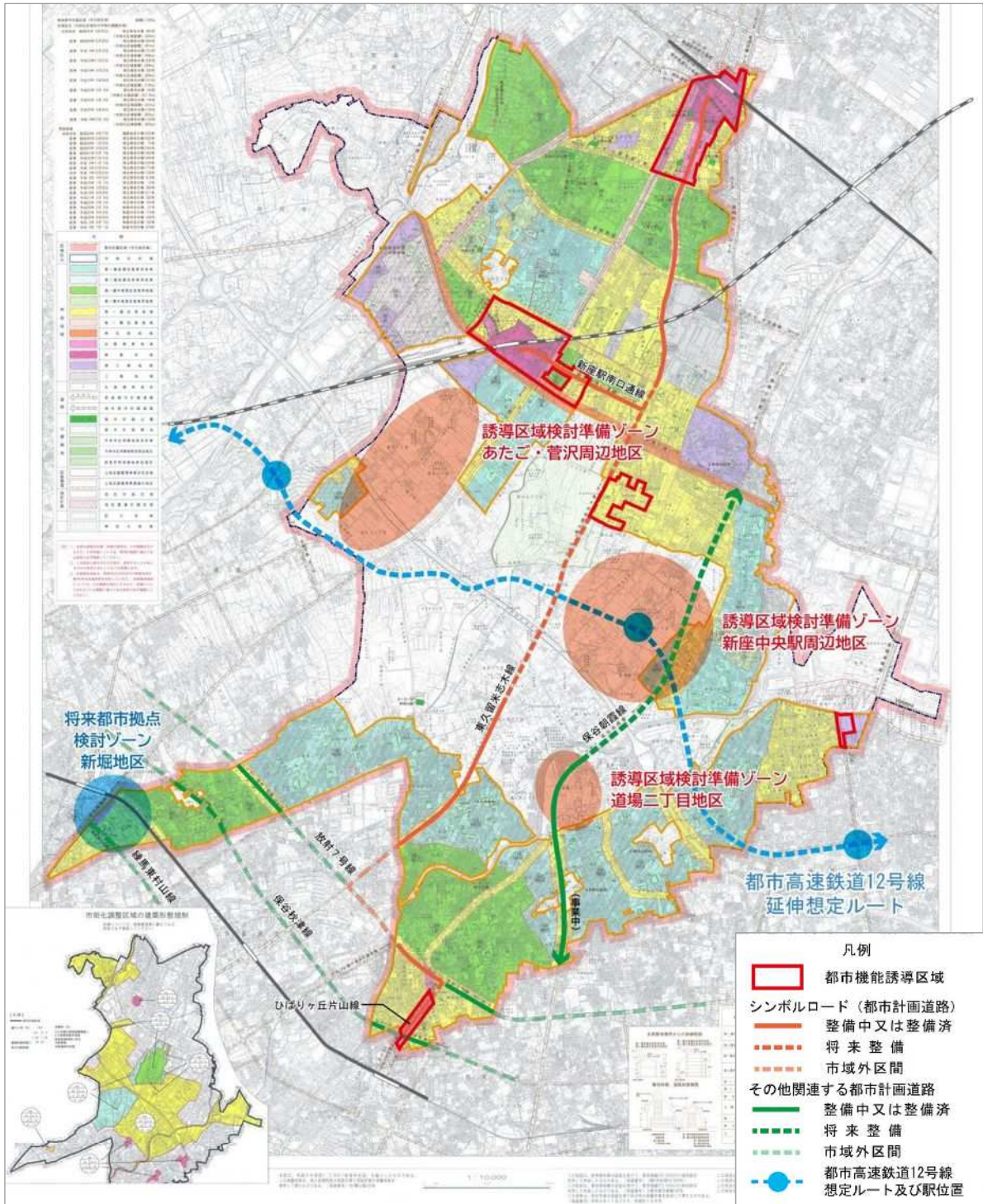
##### 新堀地区

- ・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) その他の区域の設定

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誘導区域検討準備ゾーン及び将来都市拠点検討ゾーンを設定します。

図 その他の区域の設定について



資料：新座都市計画図を基に作成

## 第7章 防災指針

### 7-1 防災指針の概要

#### (1) 防災指針の目的

防災指針では、防災のためのハザード情報を用いて、都市における災害リスクを分析し、居住や都市機能の誘導を図る上で必要となる都市の防災に関する機能を確保していくために、計画的な防災・減災対策の取組を定めます。

特に本計画で定める居住誘導区域内において、どのような災害リスクがあるかを分析し、リスクの回避や低減を図るための取組について整理します。

#### (2) 防災指針検討の位置付け

検討対象区域は居住誘導区域内を中心としますが、居住誘導区域外にも居住者がいることを踏まえ、市全域を対象に検討を進めます。

また、防災指針を定めるに当たっては、分析に必要な都市の特性及びハザード情報を確認し、特にリスクが高いエリアにおける重点的な分析も踏まえ、防災・減災対策の具体的な取組方針とそのスケジュールを検討します。

なお、本市における防災に係る主な計画とその位置付けのイメージについては以下のとおりです。

図 本計画の位置付け

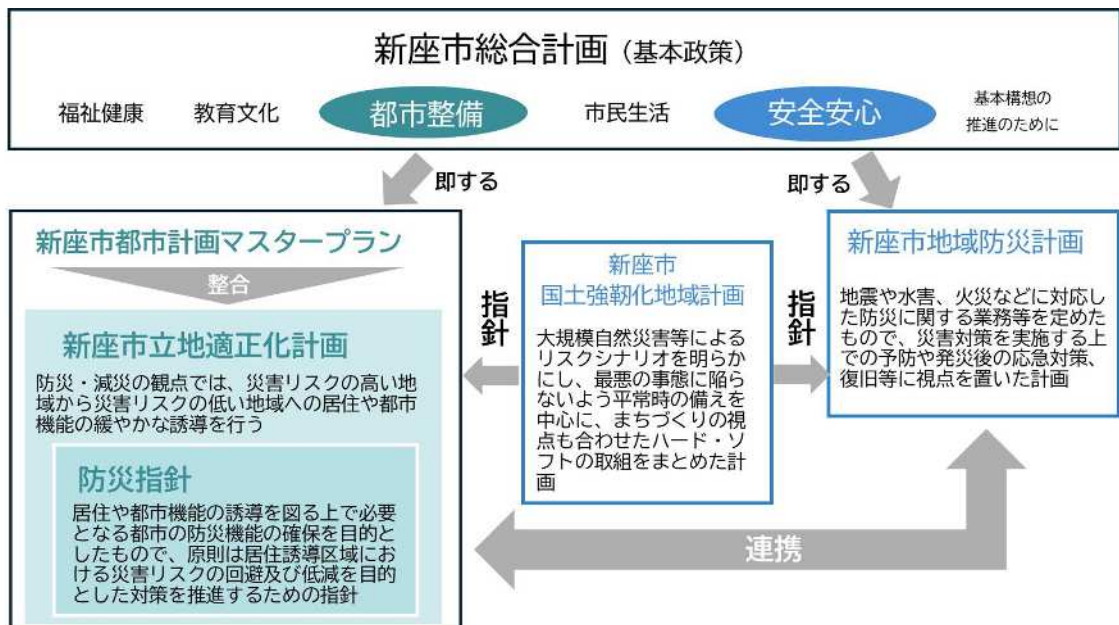


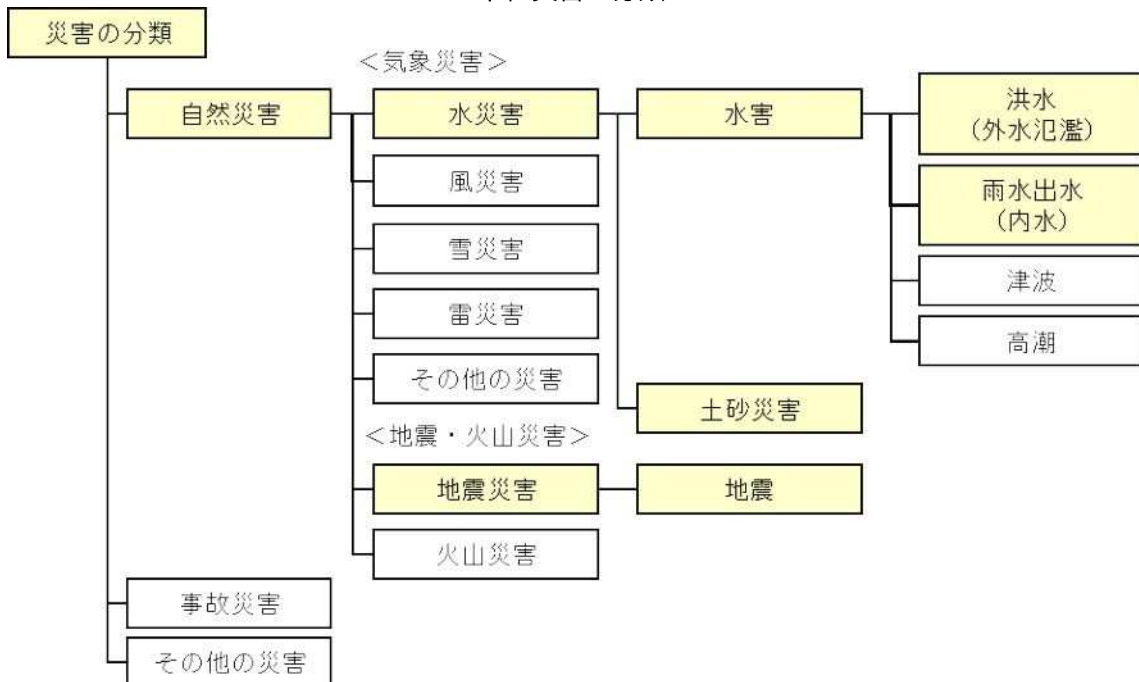
図 防災指針の検討の流れ



### (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

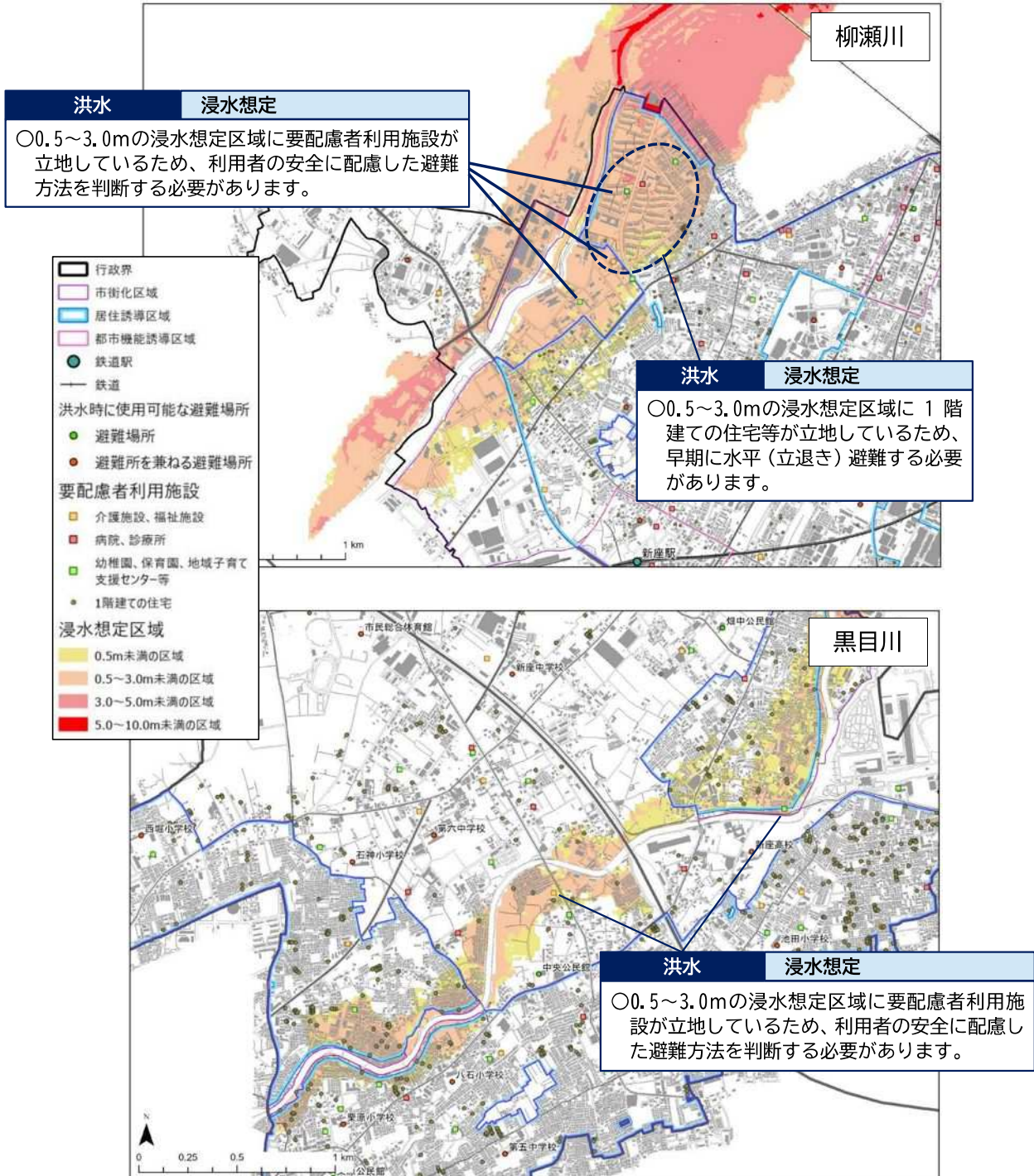
ハザード情報等		組み合わせる情報		分析の視点
洪水 (外水氾濫)	洪水浸水想定区域(46-47)	×	建物分布(1階住宅)(115) 要配慮者利用施設(64)	→ 垂直避難が困難な建物・早期の避難行動が必要な建物の分布状況の把握
		×	道路網(緊急輸送道路)(72)	→ 災害により応急活動等が妨げられるリスクが生じる箇所があるか
	浸水継続時間(48-49)	×	建物分布(20) 要配慮者利用施設(64)	→ 長時間孤立するリスクのある地域があるか
	家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸浸食)(51)	×	建物分布(20) 要配慮者利用施設(64)	→ 倒壊リスクが高い区域の建物の分布状況を把握
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(建物全壊量)(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。

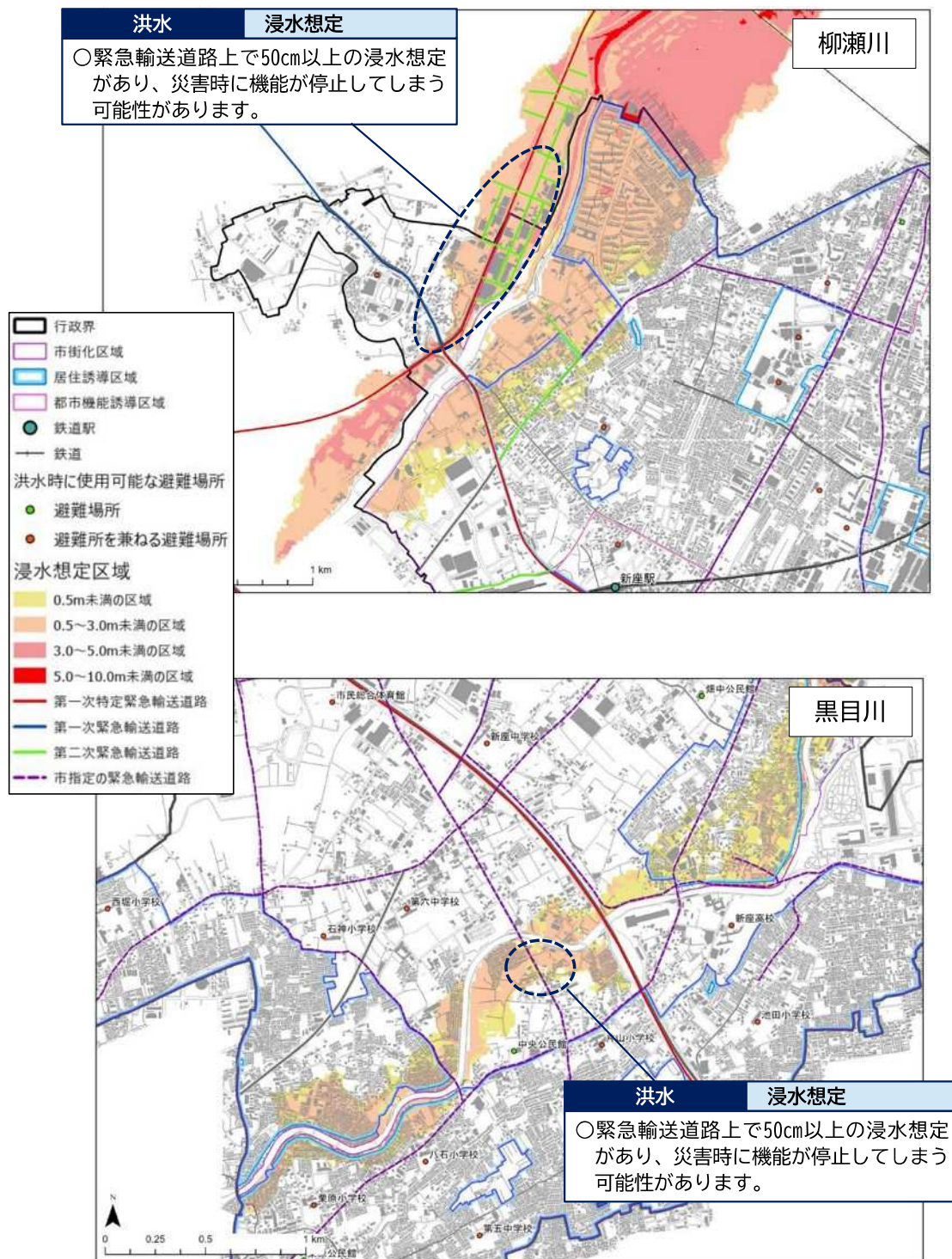
図 分析1(洪水浸水想定区域×建物分布、要配慮者利用施設)



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。

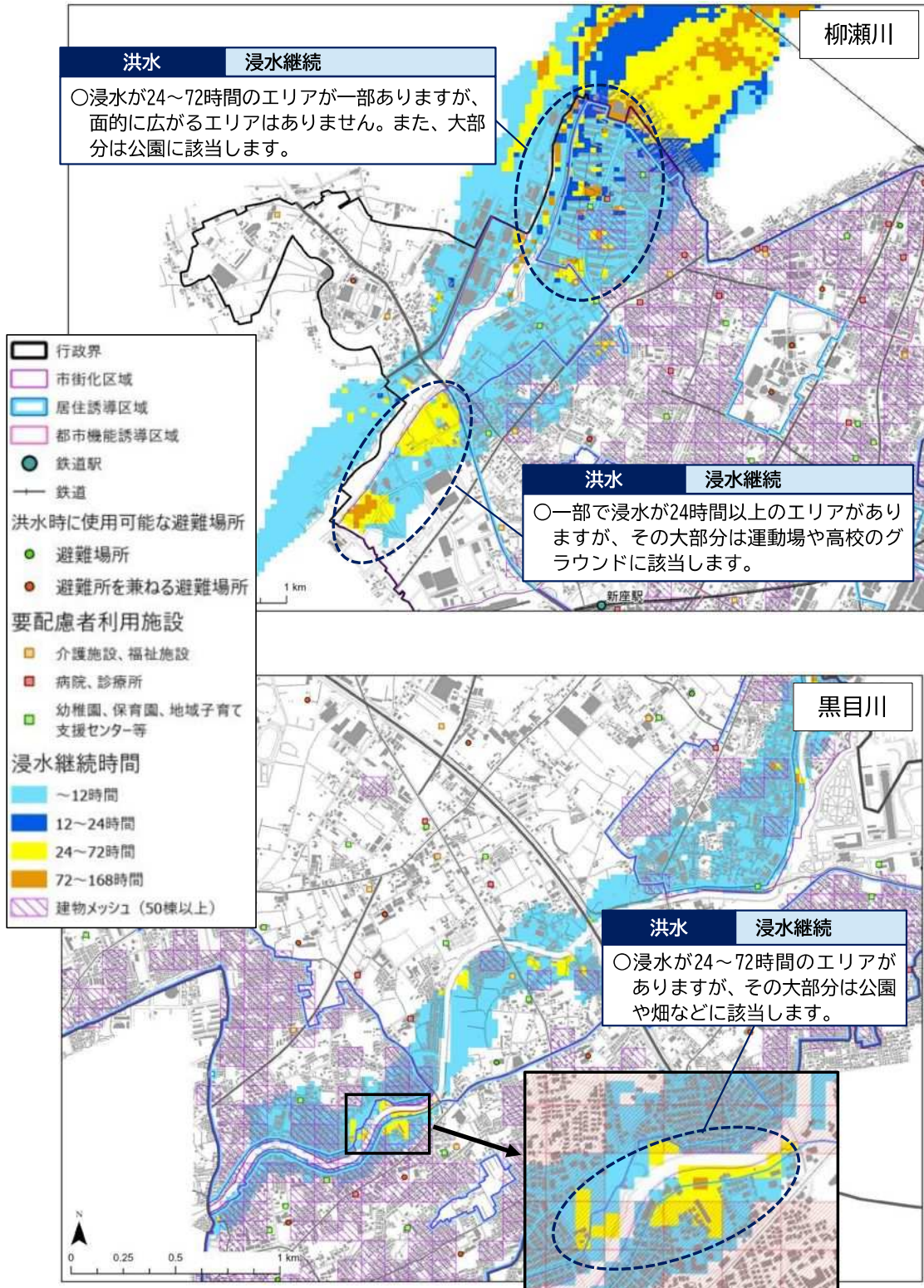
図 分析2(洪水浸水想定区域×道路網(緊急輸送道路))



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。

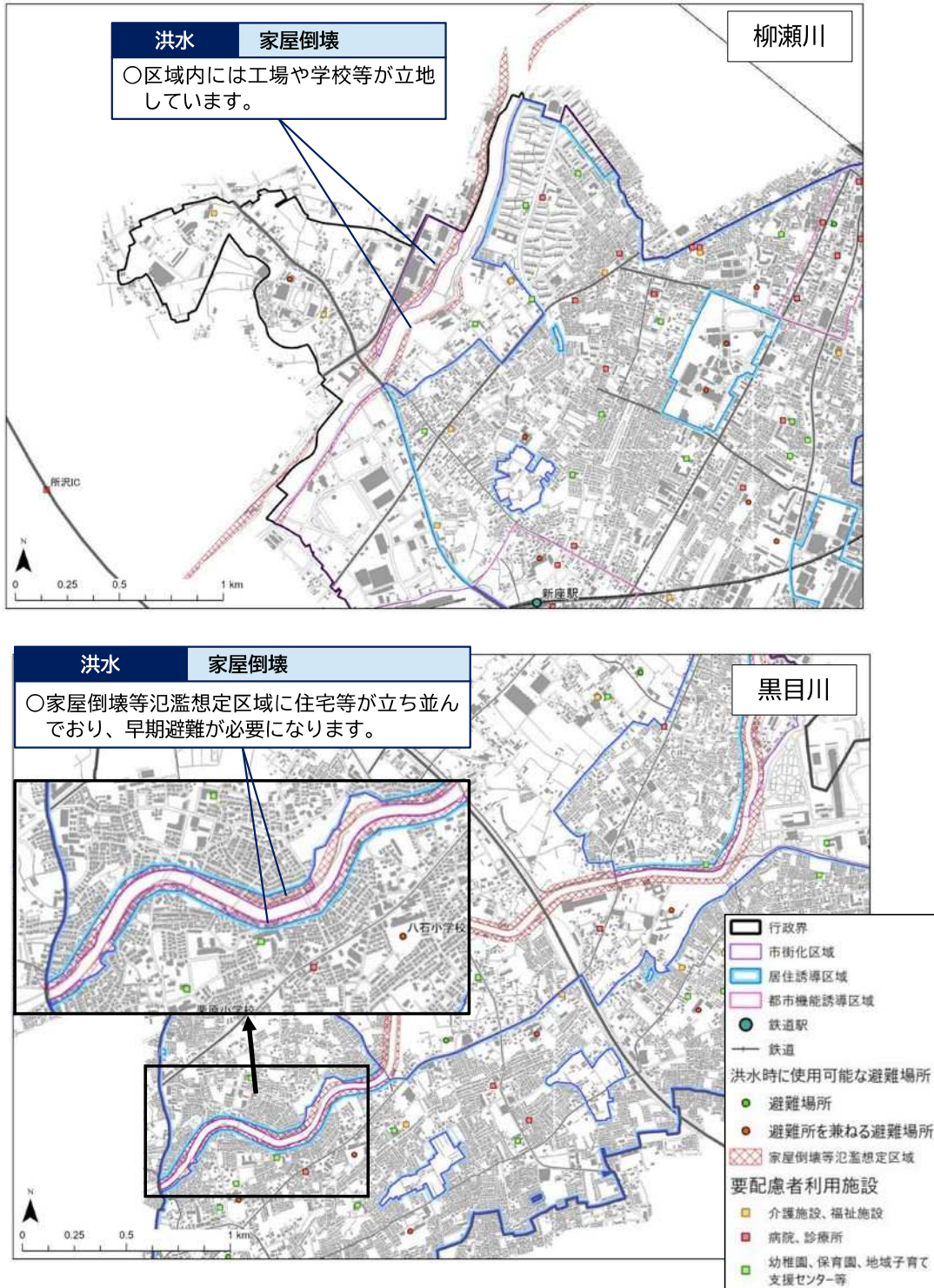
図 分析3（浸水継続時間×建物分布、要配慮者利用施設）



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。

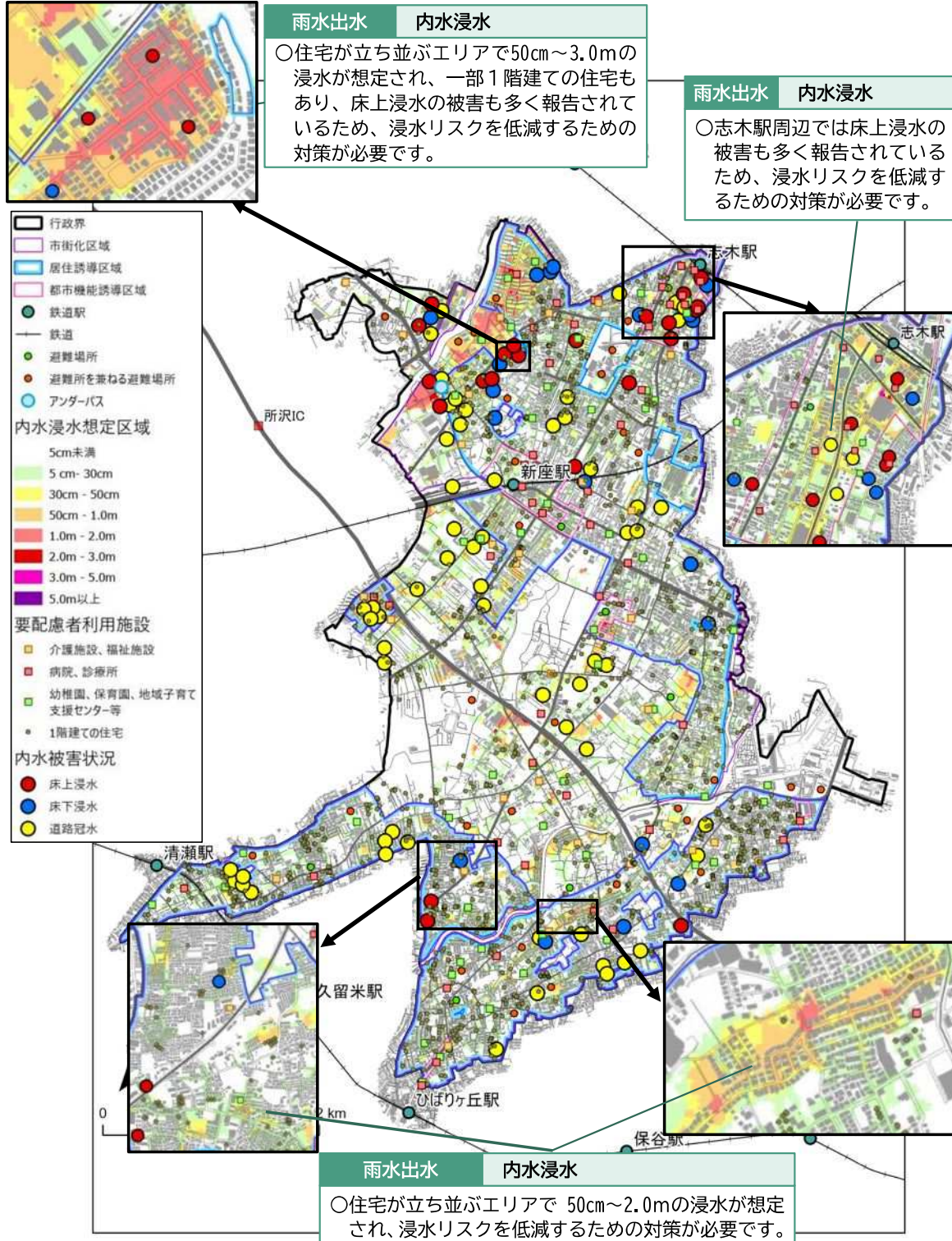
図 分析4 (家屋倒壊等氾濫想定区域(河岸浸食)×建物分布、要配慮者利用施設)



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。

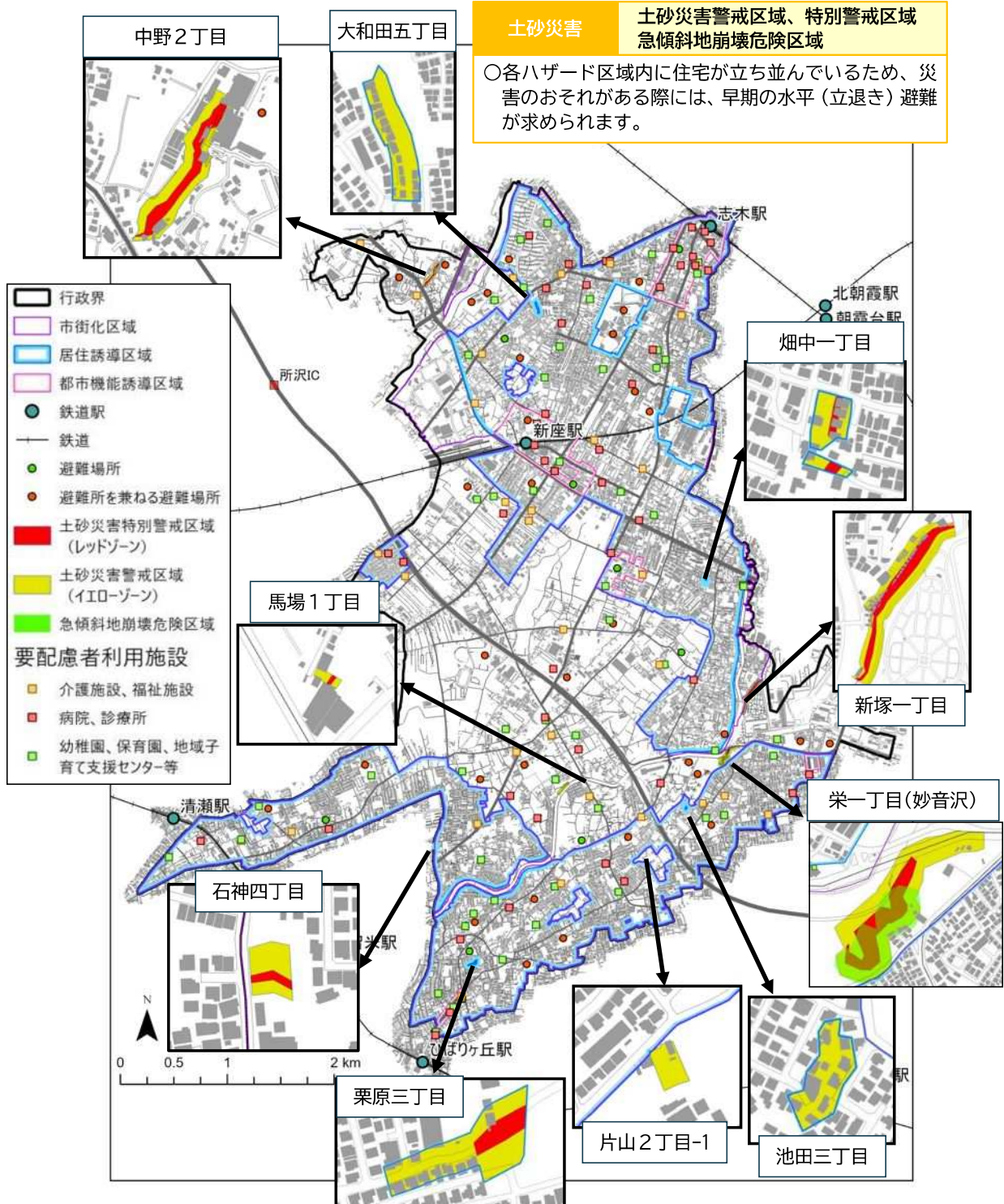
図 分析6(雨水出水浸水想定区域×緊急輸送道路)



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。

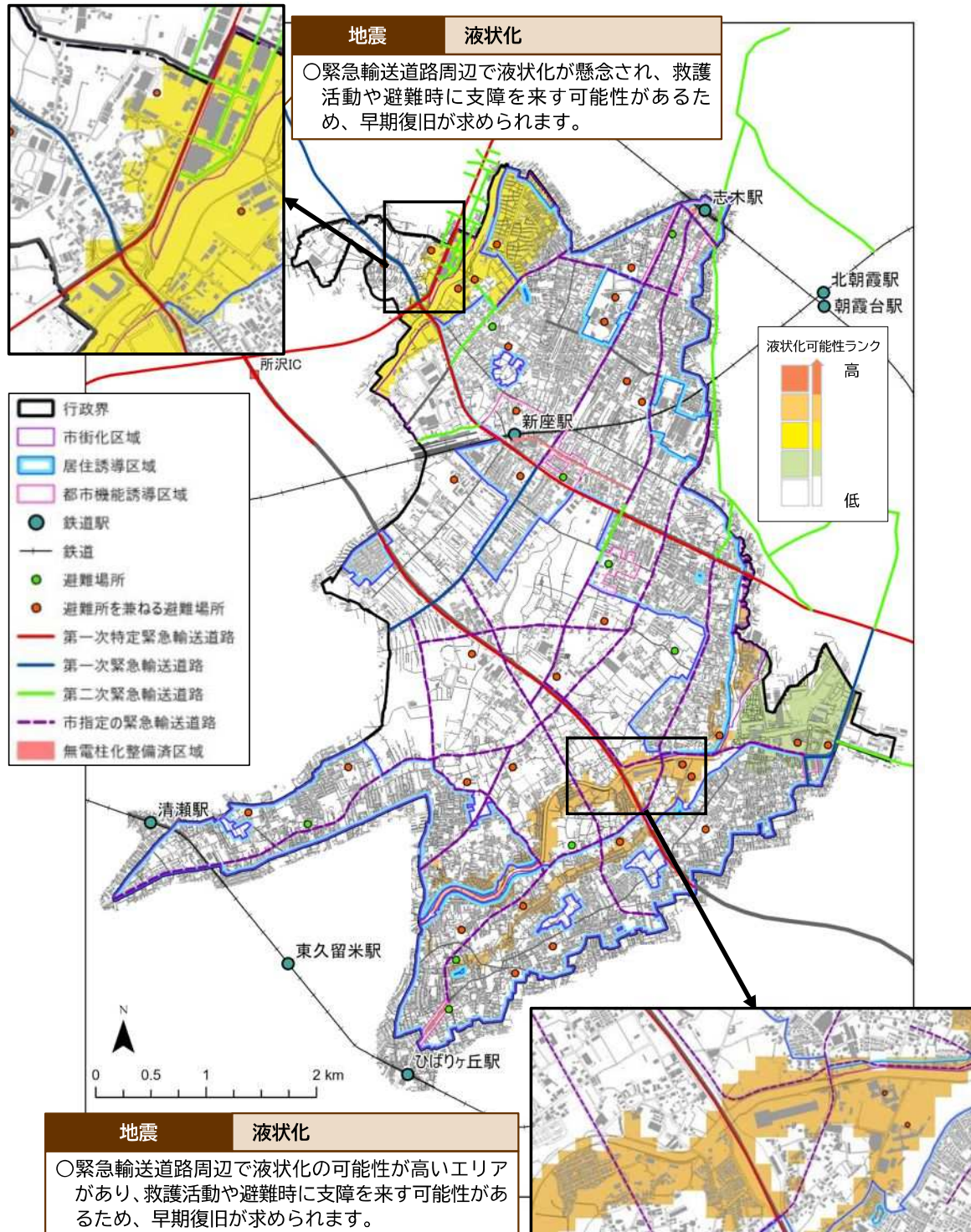
図 分析7(土砂災害(特別)警戒区域・急傾斜地崩壊危険区域×建物分布、要配慮者利用施設)



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、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。

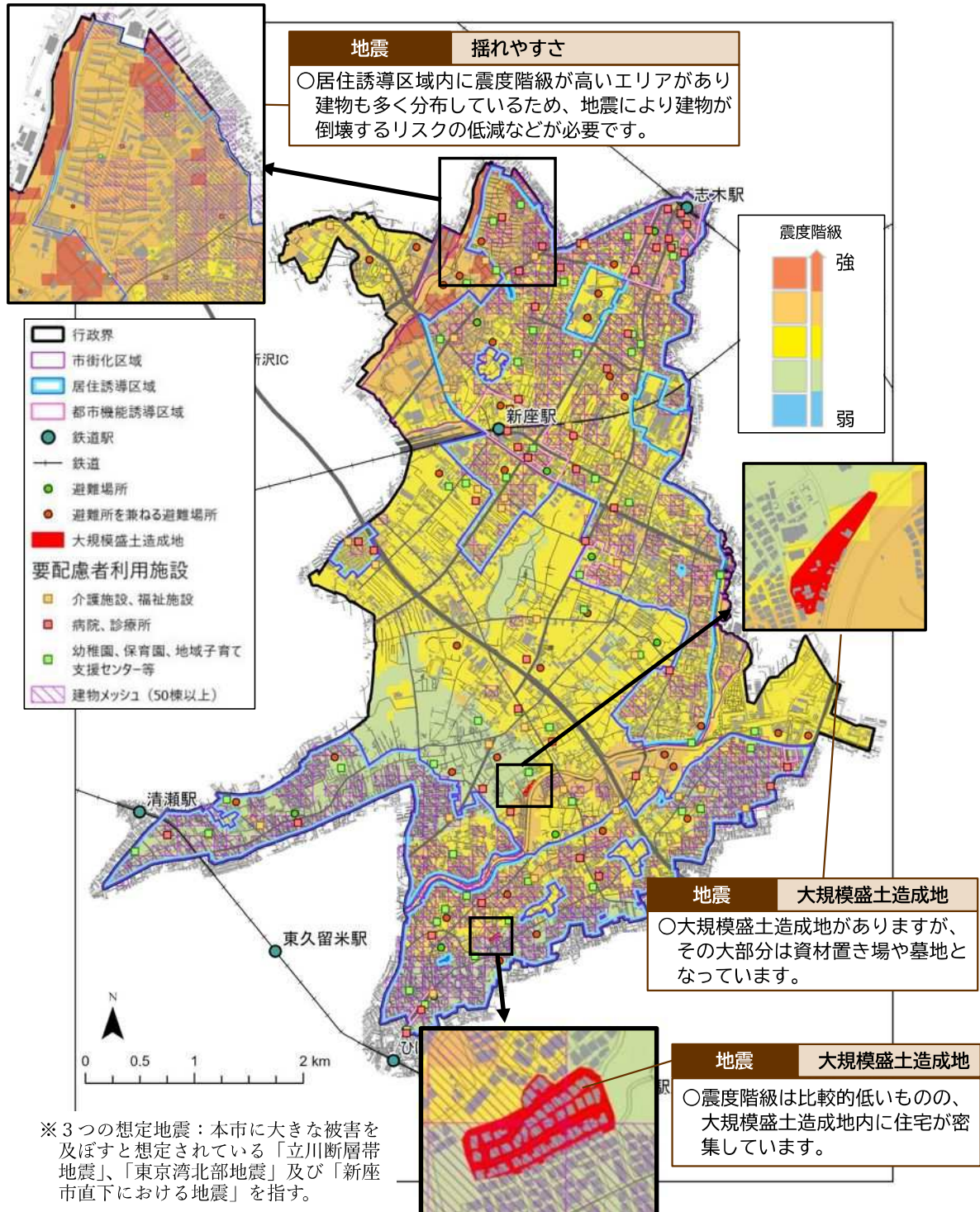
図 分析8(液状化×道路(緊急輸送道路)・無電柱化)



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。

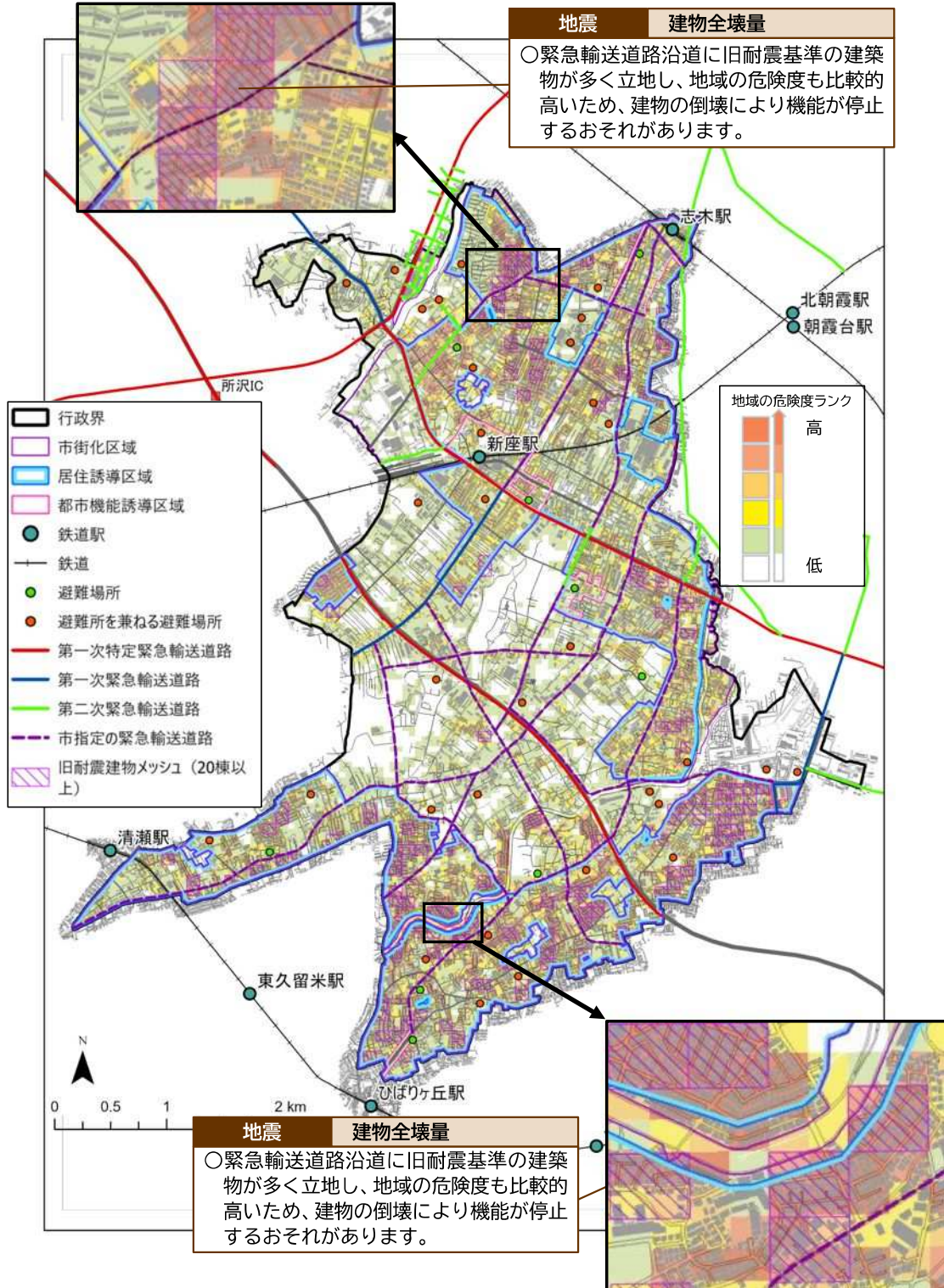
図 分析9(揺れやすさ×建物分布、要配慮者利用施設、大規模盛土造成地)



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)

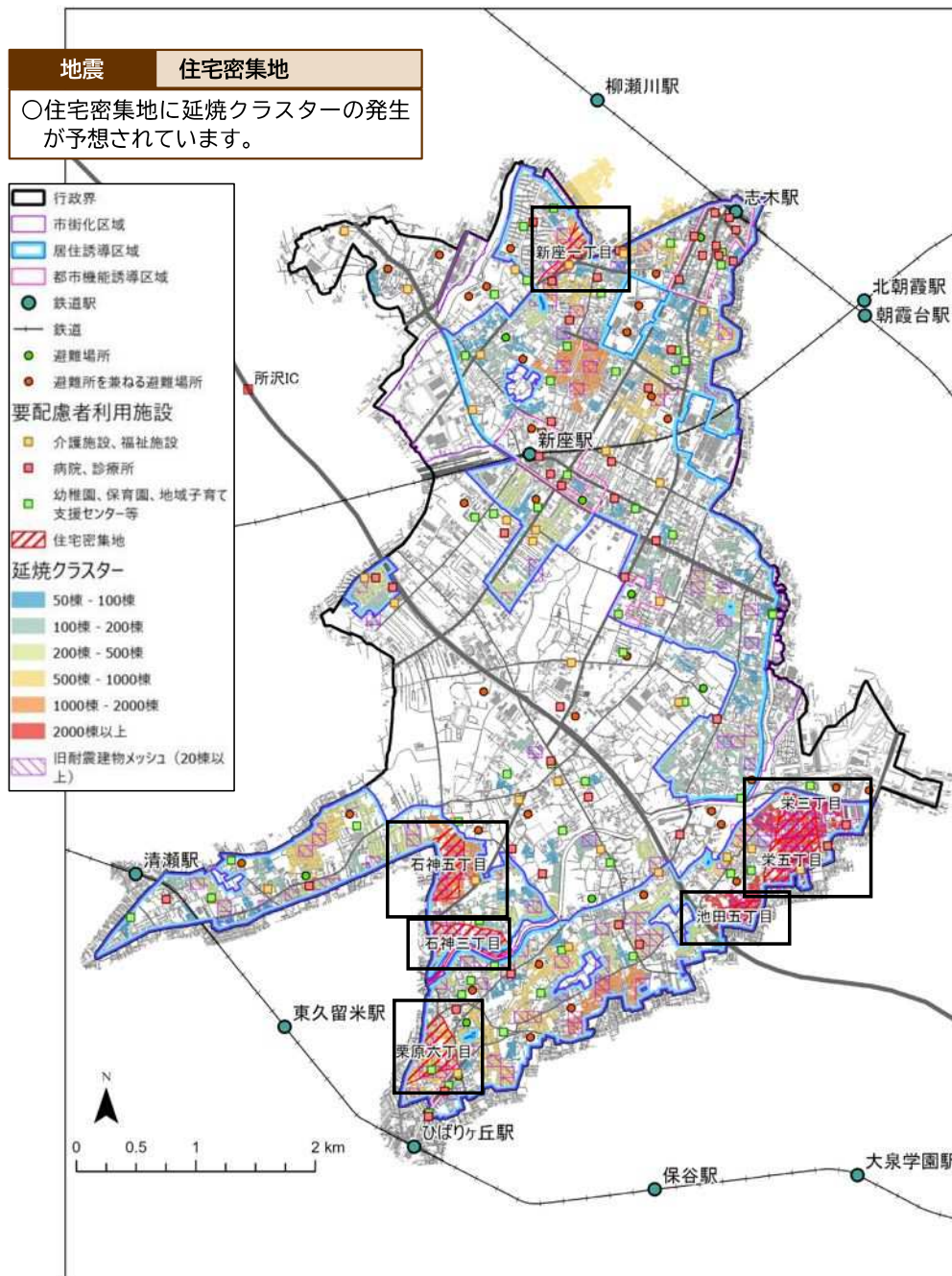
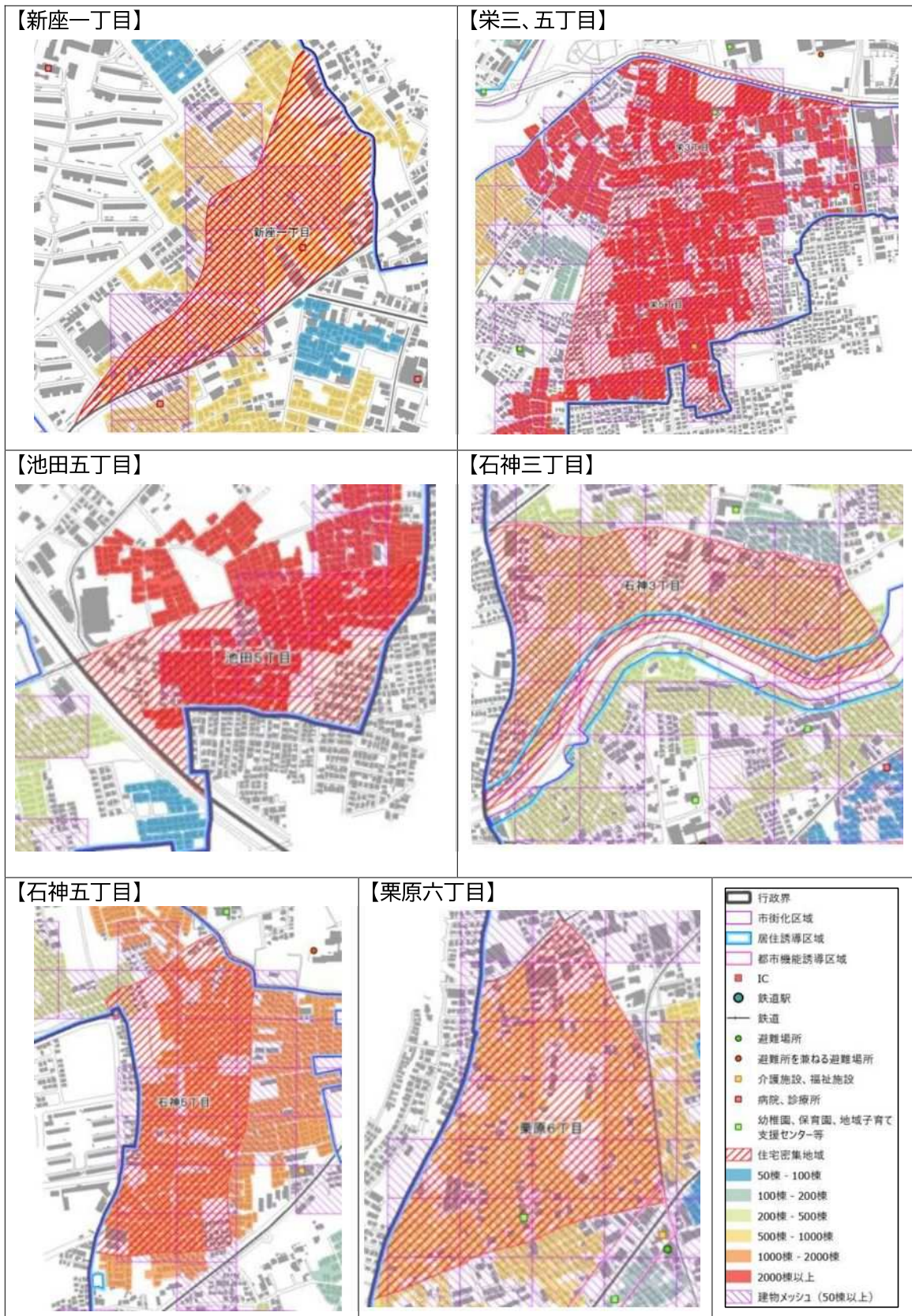


図 住宅密集地の拡大図



### 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)

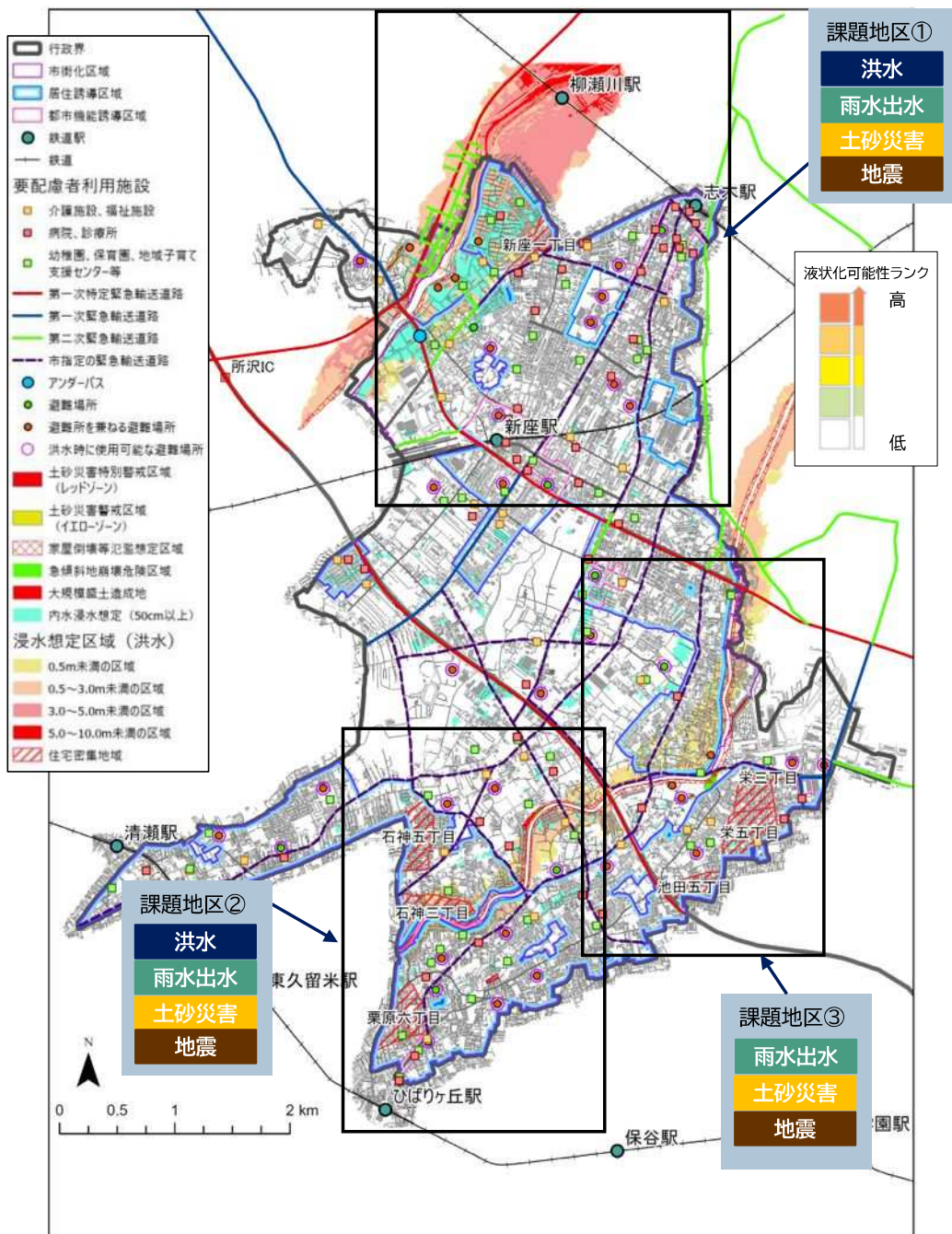


図 課題エリア①(詳細)



図 課題エリア②(詳細)

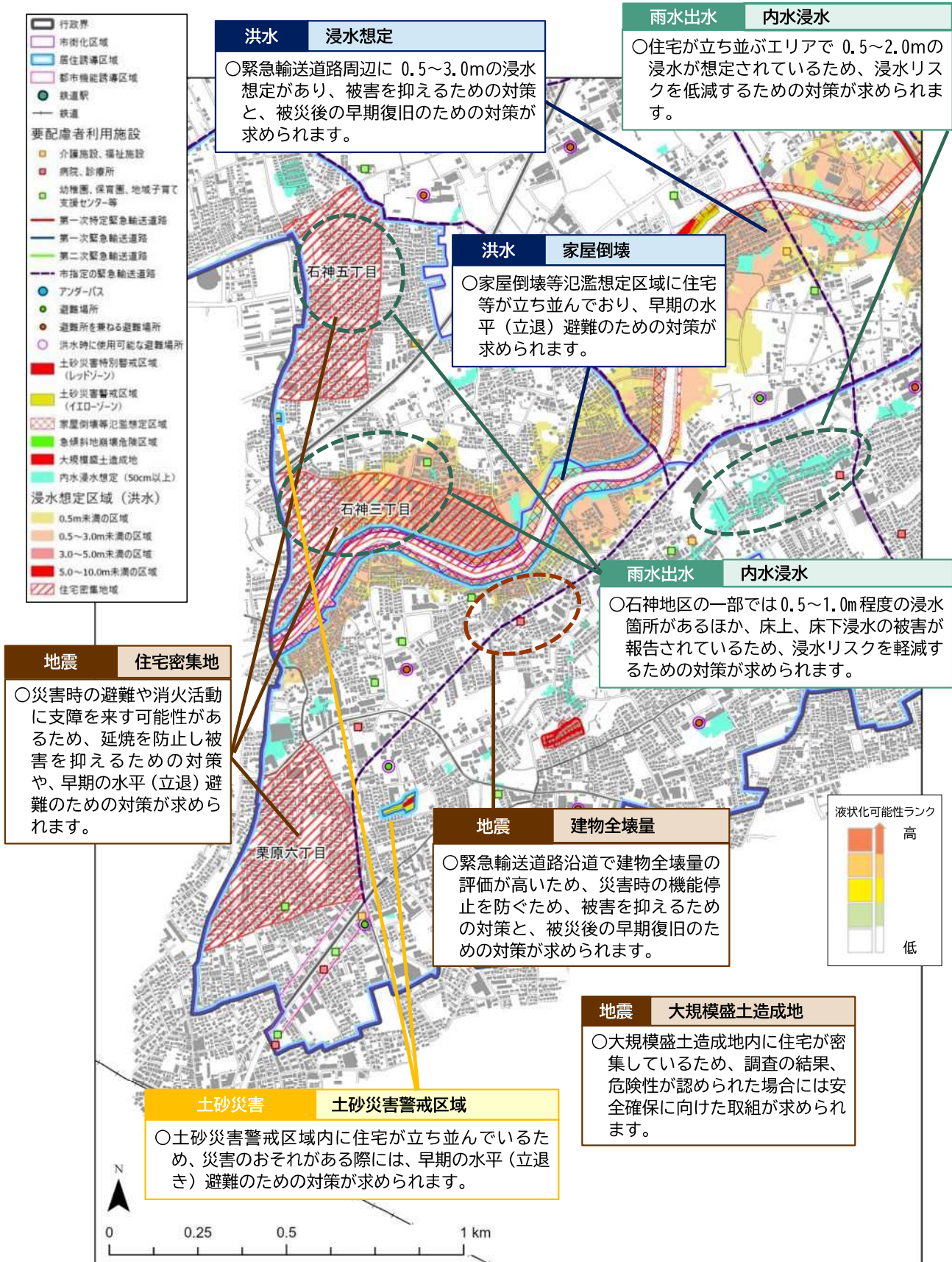


図 課題エリア③(詳細)



## (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
(外水氾濫) 洪水	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
(内水) 雨水出水	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
土砂災害	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>
地震	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>

## 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 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	<p>●一級河川の荒川や新河岸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。</p> <p>【関連計画】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・荒川水系流域治水プロジェクト</li> <li>・荒川水系新河岸川ブロック河川整備計画</li> <li>・新河岸川流域整備計画</li> <li>・新座市地域防災計画</li> </ul>	国 県 市	→		
ハード	<p>●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。</p> <p>【関連計画】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・荒川水系新河岸川ブロック河川整備計画</li> <li>・新河岸川流域整備計画</li> <li>・新座市地域防災計画</li> <li>・新座市都市計画マスタープラン</li> </ul>	県 市	→		
ハード	<p>●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。</p> <p>【関連計画】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・新座市地域防災計画</li> <li>・新座市都市計画マスタープラン</li> </ul>	市	→		
ハード	<p>●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。</p> <p>【関連計画】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・新座市雨水管理総合計画</li> </ul>	市 事業者 市民	→		
ハード	<p>●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。</p> <p>【関連計画】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・新座市雨水管理総合計画</li> <li>・新河岸川流域整備計画</li> <li>・新座市地域防災計画</li> </ul>	市 事業者	→		
ソフト	<p>●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。</p>	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
ソフト ハード	<p>●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。</p> <p>【関連計画】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・新座市地域防災計画</li> <li>・新座市都市計画マスタープラン</li> </ul>	市 市民	→		
ハード	<p>●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)</p> <p>【関連計画】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・新座市雨水管理総合計画</li> <li>・新座市都市計画マスタープラン</li> </ul>	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	<p>●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。</p>	市	→		
ソフト	<p>●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。</p> <p>【関連計画】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・新座市地域防災計画</li> </ul>	市	→		
ソフト	<p>●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。</p> <p>【関連計画】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・新座市地域防災計画</li> </ul>	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	<p>●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。</p> <p>【関連計画】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・新座市地域防災計画</li> </ul>	市	→	→	→
ハード	<p>●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。</p> <p>【関連計画】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・新座市道路整備基本計画</li> <li>・新座市地域防災計画</li> <li>・新座市建築物耐震改修促進計画</li> </ul>	県市	→	→	→
ハード	<p>●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。</p> <p>【関連計画】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・新座市上下水道耐震化計画</li> <li>・新座市汚水施設地震対策方針</li> </ul>	市	→	→	→
ハード	<p>●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。</p> <p>【関連計画】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・新座市上水道施設整備事業計画</li> <li>・新座市管路耐震化計画計画</li> <li>・新座市上下水道耐震化計画</li> </ul>	市	→	→	→
ソフト	<p>●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。</p> <p>【関連計画】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・新座市建築物耐震改修促進計画</li> </ul>	市事業者 市民	→	→	→
ソフト	<p>●擁壁を安全な状態に保全するため、所有者、管理者又は占有者に対して周知を行い、適切な維持管理を行うよう促します。</p>	市事業者 市民	→	→	→

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	<p>●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。</p> <p>【関連計画】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・新座市公共施設等総合管理計画</li> </ul>	市			
ソフト	<p>●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。</p> <p>【関連計画】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・新座市建築物耐震改修促進計画</li> <li>・新座市地域防災計画</li> <li>・新座市都市計画マスタープラン</li> </ul>	市 市民			
ソフト	<p>●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。</p> <p>【関連計画】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・新座市地域防災計画</li> </ul>	市 市民			
ハード	<p>●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。</p> <p>【関連計画】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・新座市地域防災計画</li> </ul>	市 事業者			
ハード	<p>●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。</p> <p>【関連計画】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・新座市都市計画マスタープラン</li> </ul>	市 事業者			
ハード	<p>●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。</p> <p>【関連計画】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・新座市地域防災計画</li> <li>・新座市都市計画マスタープラン</li> </ul>	市 事業者 市民			
ソフト	<p>●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。</p> <p>【関連計画】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・新座市地域防災計画</li> </ul>	市 市民			
ソフト	<p>●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。</p> <p>【関連計画】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・新座市地域防災計画</li> <li>・新座市都市計画マスタープラン</li> </ul>	市			

## 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

立地適正化計画では、居住誘導区域、都市機能誘導区域、誘導施設を設定し、届出制度の適切な運用とともに、誘導を促進するための施策（誘導施策）を実施することにより、計画の実効性を高めることが求められます。

誘導施策の設定においては、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で整理した5つの誘導方針に基づき、上位・関連計画において位置付けられている施策や事業のほか、本計画で必要となる施策の検討結果を踏まえ、居住や都市機能の誘導を図るために設定します。

#### (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	<ul style="list-style-type: none"> <li>●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</li> </ul>	都市拠点 (新座駅周辺)
	<ul style="list-style-type: none"> <li>●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</li> </ul>	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"> <li>●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</li> </ul>	都市拠点 (志木駅周辺)
	<ul style="list-style-type: none"> <li>●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</li> </ul>	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"> <li>●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</li> </ul>	都市機能誘導区域
	<ul style="list-style-type: none"> <li>●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</li> </ul>	都市機能誘導区域
	<ul style="list-style-type: none"> <li>●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</li> </ul>	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>●交通結節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</li> </ul>	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>●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</li> </ul>	居住誘導区域 全域
	<ul style="list-style-type: none"> <li>●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</li> </ul>	居住誘導区域 全域

取組の方向性	取組内容	対象地域
公共交通の利用者増と運行サービス水準の維持(続き)	●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防災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	→P.132からP.136までの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、誘導区域検討準備ゾーン及び将来都市拠点検討ゾーン（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

届出制度は、居住誘導区域外における住宅開発等の動き、都市機能誘導区域内外における誘導施設の立地等の状況を市が把握するための制度です。届出により把握した内容については、計画の見直しを検討する際の評価指標の一つとして活用します。また、届出の内容を受け、開発等の規模、区域の見直しや計画変更などの調整を行う場合があります。

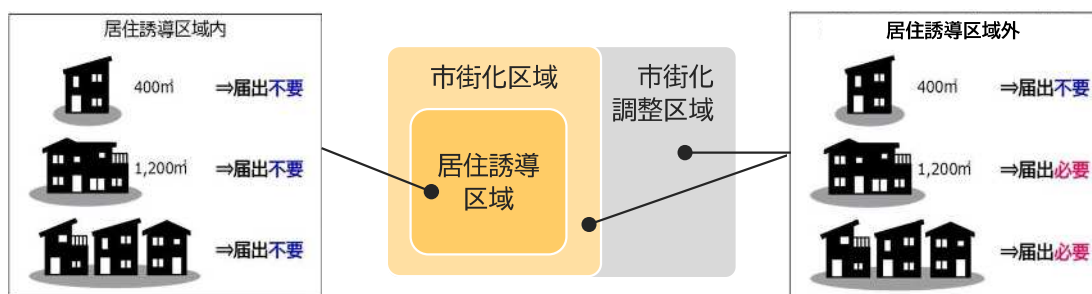
### (1) 居住誘導区域における届出制度

#### 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為</li> <li>○ 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</li> </ul>
建築行為等	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 3戸以上の住宅を新築しようとする場合</li> <li>○ 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</li> </ul>

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) 届出をしなかった場合

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)。

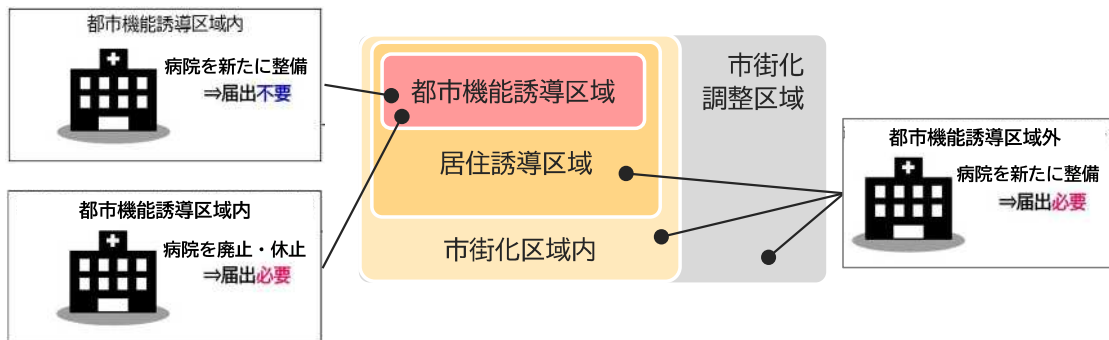
## (2) 都市機能誘導区域における届出制度

### 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 <sup>外</sup> 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 <sup>外</sup> 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 <sup>外</sup> 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 <sup>内</sup> 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) 届出をしなかった場合

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。

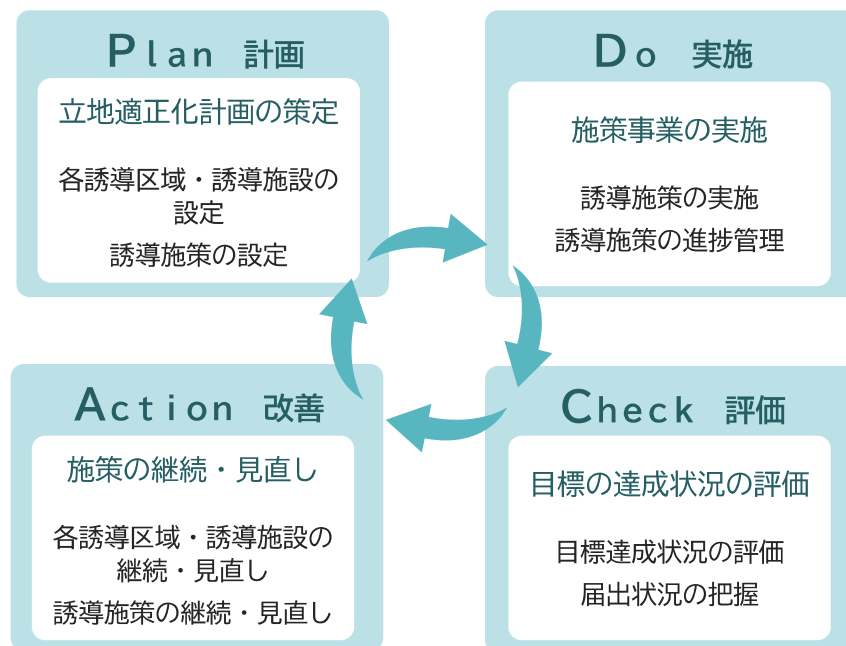
## 9-2 進行管理の考え方

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。

評価指標の継続的なモニタリングによる見直しの例としては、居住誘導区域内の人口密度の変化による居住誘導区域設定の見直し、居住に係る誘導施策の見直しや新規設定など、社会情勢の変化によるものが考えられます。このほかに、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





## 參考資料



# 第1章 計画検討の経緯

## 1-1 策定の体制

本計画の策定に当たっては、以下のような体制で検討を進めました。

図 検討体制

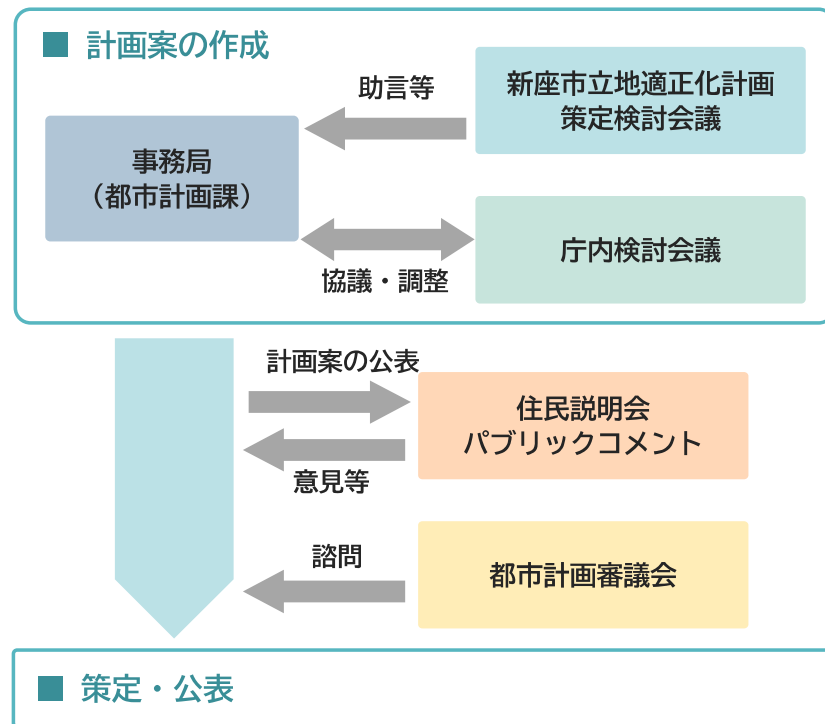


表 新座市立地適正化計画策定検討会議 委員名簿

氏名	所属・役職等	区分
本間 健悦	大和田一・二丁目町内会 (北西地域代表)	市民代表 (町内会長等)
川上 政則	北野一・二丁目町内会 (北東地域代表)	
大橋 鉄二郎	あたご三丁目町内会 (西部地域代表)	
山崎 正明	馬場一丁目町内会 (中央地域代表)	
大戸 栄次	新栄町内会 (東部地域代表)	
森田 昌直	新堀二丁目自治連合会 (南西地域代表)	
清水 由紀子	道場町内会 (南部地域代表)	
小瀬 博之	東洋大学総合情報学部総合情報学科教授	学識経験者(都市計画)
小嶋 文	埼玉大学大学院理工学研究科准教授	学識経験者(交通)
中村 仁	芝浦工業大学システム理工学部環境システム学科教授	学識経験者(防災)
山野辺 範一	新座市商工会 専務理事	地域振興
竹之下 力	新座市社会福祉協議会事務局長	福祉

## 1-2 検討の経緯

策定に向けた検討の経過は以下のとおりです。

開催日	会議名等	主な内容
令和6年 10月15日	第1回庁内策定検討会議	(1) 新座市立地適正化計画の策定について (2) 新座市立地適正化計画策定検討会議の役割について (3) 計画策定に係る全体スケジュールについて
10月29日	第1回策定検討会議	(4) 新座市立地適正化計画策定検討資料について (5) 新座市立地適正化計画策定に関するアンケート調査結果報告書について (6) 庁内ヒアリングの実施について
12月23日	第2回庁内策定検討会議	(1) 立地適正化計画の作成の流れについて (2) まちづくりの方針（ターゲット）について
令和7年 1月14日	第2回策定検討会議	(3) 目指すべき都市の骨格構造について (4) 居住誘導区域の設定について
2月17日	第3回庁内策定検討会議	(1) 立地適正化計画の作成の流れについて (2) 居住誘導区域の設定について
3月21日	第3回策定検討会議	(3) 都市機能誘導区域の設定について (4) 誘導施設の設定について
5月15日	第4回庁内策定検討会議	令和6年度積み残し課題の検討結果について
6月4日	第4回策定検討会議	
6月18日	第5回庁内策定検討会議	防災指針について（現状分析、災害リスク分析、防災まちづくりの取組方針）
6月25日	第5回策定検討会議	
7月1日	令和7年度第1回都市計画審議会	計画策定経過の中間報告
8月1日～ 3日	住民説明会・ オープンハウス（第1期）	1. 立地適正化計画とは／2. 計画策定の背景と目的／ 3. 計画策定について／4. まちづくりの基本方針／ 5. 居住誘導区域の設定／6. 都市機能誘導区域の設定 ／7. 誘導施設の設定／8. 本市独自のゾーンの設定について
8月19日	第6回庁内策定検討会議	(1) 第5回会議に対する意見の反映等について (2) 防災指針と具体的な取組の検討について (3) 取組スケジュールの検討
9月19日	第6回策定検討会議	
10月26日 11月1～2日	住民説明会・ オープンハウス（第2期）	1. 立地適正化計画とは／2. 計画策定の背景と目的／ 3. 計画策定について／4. まちづくりの基本方針／ 5. 居住誘導区域の設定／6. 都市機能誘導区域の設定 ／7. 誘導施設の設定／8. 本市独自のゾーンの設定について／9. 防災指針
11月10日	第7回庁内策定検討会議	(1) 誘導施策について (2) 定量的な目標値について
11月19日	第7回策定検討会議	

開催日	会議名等	主な内容
12月23日	令和7年度第2回都市計画審議会	新座市立地適正化計画の策定について（諮問）
令和8年1月	パブリックコメント	計画書（素案）に対する意見募集の実施
2月25日	令和7年度第3回都市計画審議会	(1) 市民等からの意見への対応について (2) 新座市立地適正化計画の策定について（答申）

## 第2章 市民意向

### 2-1 市民意向調査

#### (1) 調査の概要

市の現況やコンパクトなまちづくり、防災等に対する市民の意識を把握するため、新座市在住の市民に対し、意向調査を行いました。調査の概要は以下のとおりです。

配布数	3,000通
対象者	新座市在住の日本国籍の満18歳以上の市民
抽出方法	年齢及び居住地域により区分し、各区分の人口割合に応じて調査対象者数を割り振った上での無作為抽出
配布方法	郵送
回収方法	郵送での返送もしくはWebページから回答
配布日程	令和6年8月16日（金）差出し 9月9日（月）締切り
設問項目	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ご自身（回答者属性）と住まいについて</li> <li>2. 住まいの地域について（住みやすさ）</li> <li>3. 日常の移動について</li> <li>4. 施設について</li> <li>5. コンパクトなまちづくりについて</li> <li>6. 防災・減災について</li> <li>7. 自由意見</li> </ol>
回収結果	<ul style="list-style-type: none"> <li>・回収数：1,187通（うちWeb317回答）</li> <li>・回収率：39.6%（Web回答割合：26.7%）</li> </ul>

## (2) 回答結果

調査結果について、主な設問の回答結果を以下に示します。

■ご自宅の周辺(おおむね徒歩10分圏内)に、特に必要と思われる施設はどれですか。既にお近くにあるものを含めてお答えください。(3つまで○)

選択肢	回答数	構成比
1. 食料品・生活用品等の店舗(スーパーマーケット、ドラッグストア等)	852	71.8%
2. 大型ショッピングセンター、百貨店	111	9.4%
3. コンビニエンスストア	351	29.6%
4. 家電、家具、趣味品等専門店	43	3.6%
5. 飲食店	195	16.4%
6. 病院	250	21.1%
7. 医院、診療所、クリニック等	397	33.4%
8. 高齢者福祉施設	34	2.9%
9. 障がい者福祉施設	8	0.7%
10. 市役所、出張所	100	8.4%
11. 幼稚園・保育園・こども園	52	4.4%
12. 放課後児童保育室、児童センター	23	1.9%
13. 公民館・集会所	33	2.8%
14. 図書館、博物館、美術館	91	7.7%
15. 文化ホール	7	0.6%
16. スポーツ施設	71	6.0%
17. 銀行、信用金庫	168	14.2%
18. 郵便局、JA(農協)	117	9.9%
19. 公園、広場	114	9.6%
20. 娯楽施設(映画館等)	44	3.7%
21. その他( )	19	1.6%
無回答	81	6.8%
合計	3,161	-

自宅周辺に立地を希望する施設については、「食料品、生活用品等の店舗(スーパーマーケットやドラッグストア等)」が突出して多く、約72%の方が回答されていました。その他には「医院、診療所、クリニック等」のかかりつけ医に該当する医療施設が約33%、「コンビニエンスストア」が約30%、「病院」が約21%と多くなっており、日常生活に欠かせない施設が上位に挙がっていました。

また、こうした生活利便施設の他には「公園、広場」や「図書館、博物館、美術館」も一定数の回答がありました。

■新座市の中心地的な場所にあることが望ましい施設はどれですか。既に立地しているものを含めてお答えください。(3つまで○)

選択肢	回答数	構成比
1. 食料品・生活用品等の店舗（スーパーマーケット、ドラッグストア等）	417	35.1%
2. 大型ショッピングセンター、百貨店	483	40.7%
3. コンビニエンスストア	50	4.2%
4. 家電、家具、趣味品等専門店	81	6.8%
5. 飲食店	181	15.2%
6. 病院	319	26.9%
7. 医院、診療所、クリニック等	174	14.7%
8. 高齢者福祉施設	40	3.4%
9. 障がい者福祉施設	5	0.4%
10. 市役所、出張所	283	23.8%
11. 幼稚園・保育園・こども園	21	1.8%
12. 放課後児童保育室、児童センター	12	1.0%
13. 公民館・集会所	31	2.6%
14. 図書館、博物館、美術館	154	13.0%
15. 文化ホール	103	8.7%
16. スポーツ施設	63	5.3%
17. 銀行、信用金庫	213	17.9%
18. 郵便局、JA（農協）	72	6.1%
19. 公園、広場	107	9.0%
20. 娯楽施設（映画館等）	175	14.7%
21. その他（ ）	23	1.9%
無回答	78	6.6%
合計	3,085	-

本市の中心地に必要と思われる施設は、「大型ショッピングセンター、百貨店」が約41%で最も高くなっており、次いで、「食料品・生活用品等の店舗（スーパーマーケット、ドラッグストア等）」が約35%、「病院」が約27%となっていることから、中心地には広域的な役割を担う商業施設や医療施設の立地が求められています。

「市役所、出張所」についても約24%と比較的高くなっていることから、行政サービスを担う施設の立地も求められていると言えます。

■今後、新座市では少子高齢化や人口減少が進んでいくことが予測されており、その場合に以下のような問題が発生する恐れがあります。このうち、あなたの生活に最も影響するものはどれですか。（3つまで○）

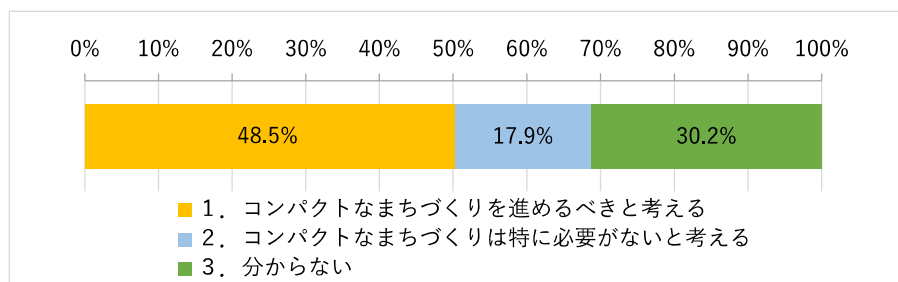
選択肢	回答数	構成比
1. バスなどの運行本数が減少し、出かけにくくなる	509	42.9%
2. 医療や福祉に携わる従事者が減少し、サービスが受けにくくなる	673	56.7%
3. 不採算により商業施設が撤退し、買い物が不便になる	635	53.5%
4. 公共施設の数が統廃合により減少し、利用しづらくなる	185	15.6%
5. 様々なサービスを維持するための税負担が大きくなる	693	58.4%
6. 空家や空地が増加し、居住環境が悪化する	210	17.7%
7. 農地や森林の管理が行き届かず荒廃する	116	9.8%
8. コミュニティ（町内会など地域の交流）が衰退する	106	8.9%
無回答	38	3.2%
合計	3,165	-

「様々なサービスを維持するための税負担が大きくなる」が最も高く約58%を占めているほか、「医療や福祉に携わる従事者が減少し、サービスが受けにくくなる」が約57%、「不採算により商業施設が撤退し、買い物が不便になる」が約54%となっており、少子高齢化や人口減少に伴う生活利便性の低下や、医療サービスの低下が懸念されています。

「バスなどの運行本数が減少し、出かけにくくなる」も約43%と比較的高くなっていることから、公共交通サービスを維持していくことも求められていると言えます。

■立地適正化計画は、生活利便性が維持されるコンパクトなまちづくりを目指し、各拠点への施設の集約や、居住を推奨する区域を定めるものです。新座市がこの計画をつくるにあたって、あなたの考えに近いものはどれですか。（1つだけ○）

選択肢	回答数	構成比
1. コンパクトなまちづくりを進めるべきと考える	576	48.5%
2. コンパクトなまちづくりは特に必要がないと考える	212	17.9%
3. 分からない	358	30.2%
無回答	41	3.5%
合計	1,187	100.0%



立地適正化計画の策定にあたっては、「コンパクトなまちづくりを進めるべきと考える」がおおむね過半を占めており、一定程度の回答者の理解を得られていることが伺えます。

一方、「分からない」が約30%、「コンパクトなまちづくりは特に必要がないと考える」が約18%を占めることから、立地適正化計画について丁寧な説明や周知を進めていく必要があります。

■（前問で「コンパクトなまちづくりは特に必要がないと考える」と回答された方に対して）そのように考える理由について、あなたの考えに近いものはどれですか。（あてはまるものすべてに○）

選択肢	回答数	構成比
1. 将来的に住む場所が限られそうで不安	72	20.6%
2. 施設が集約されると不便になりそうで不安	121	34.6%
3. 市街地を拡大し、新たな開発を積極的に進めた方がよい	54	15.4%
4. 今後、他区市町村に移り住む予定なので影響がない	12	3.4%
5. 現状のままで不便はない	65	18.6%
6. その他	25	7.1%
無回答	1	0.3%
合計	350	-

コンパクトなまちづくりが必要ないと考える理由にあたっては、「施設が集約されると不便になりそうで不安」が約35%で最も高くなっており、次いで「将来的に住む場所が限られそうで不安」が約21%と、生活への影響に不安を感じている方が、約55%と過半を超えています。

「現状のままで不便はない」が約19%、「市街地を拡大し、新たな開発を積極的に進めた方がよい」が約15%であり、市街地の維持・拡大を求める方は約34%となっています。

■まちづくりに関する自由意見

自由意見については、以下の7つの大項目に分類して整理を行いました。

大項目	小項目	回答数	構成比
1. 施設について	医療福祉施設	9	1.5%
	商業施設	33	5.6%
	子育て関連施設	20	3.4%
	公園	35	5.9%
	文化・スポーツ施設	16	2.7%
	その他施設	21	3.6%
2. まちづくり・土地利用等について	開発要望	5	0.8%
	農地・緑地保全	13	2.2%
	その他	33	5.6%
3. 交通・移動について	道路	82	13.9%
	鉄道	8	1.4%
	バス	36	6.1%
	大江戸線等構想	20	3.4%
	その他	31	5.3%
4. 災害・防災について	水害	7	1.2%
	その他災害・防災	7	1.2%
5. 新座市全般について		40	6.8%
6. コンパクトなまちづくりについて		20	3.4%
7. その他	都市政策以外の市政について	41	7.0%
	その他	112	19.0%
合計		589	100.0%

最も多く挙げられていたのが交通・移動に関することで、特に道路整備やバス路線のサービス改善・拡大を求める意見が多く挙げられています。

次いで施設に関する意見が多く、大型商業施設や規模の大きい公園の立地や、子育て関連施設の立地を挙げる意見が多い結果となっています。

また、市の周縁部に近い場所にお住まいの方は、周辺自治体の施設を利用することが多いとの意見も多く挙げられています。

## 2-2 住民説明会

本計画の検討内容について広く住民に周知するため、下記のとおり住民説明会を行いました。

### ■ 第1期

	開催日	住民説明会	オープンハウス型説明会	会場
①	令和7年 8月1日(金)	18:00~	13:30~20:00	ふるさと新座館 2階 軽体育室
②	令和7年 8月2日(土)	10:00~	10:00~15:00	東北コミュニティセンター 3階 ホール
③	令和7年 8月3日(日)	10:00~	10:00~15:00	栗原公民館 1階 会議室兼軽体育室

図 会場の様子



### ■ 第2期

	開催日	住民説明会	オープンハウス型説明会	会場
①	令和7年 10月26日(日)	10:00~	10:00~12:00	栗原公民館1階 会議室兼軽体育室
②	令和7年 11月1日(土)	14:00~	13:00~17:00	集合型説明会： 本庁舎5階 会議室 オープンハウス型説明会： 第2庁舎1階 市民ギャラリー前
③	令和7年 11月2日(日)	10:00~	10:00~12:00	東北コミュニティセンター 3階 ホール

図 会場の様子



### 第3章 用語解説

	用語	解説
あ行	アンダーパス	道路と道路、または道路と鉄道が交差し、前後区間に比べて急激に道路の高さが低くなっている箇所のこと。
	一級河川	河川法における河川の種類の一つ。国土保全上又は国民経済上、特に重要な水系に関わる河川のうち、河川法による管理を行う必要があるとして、国土交通大臣が指定した河川。
	オープンスペース	公園、公共施設の緑地、道路、河川、及び民有地の空地などのことで、災害時には避難の場や火災時の延焼の防止及び緩和、災害対策の拠点に資する役割を有している。
か行	開発行為	主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更のことを指す。本市の場合、市街化区域における開発行為はその規模が500㎡以上、市街化調整区域における開発行為は、規模に関わらず許可を得る必要がある。
	基盤整備	生活などの営みに必要な施設を整備することを指し、一般的に道路・街路、鉄道、河川、上下水道、エネルギー供給施設、通信施設などの生活・産業基盤や学校、病院、公園などが該当する。
	旧耐震基準建物	建築基準法に定める耐震基準が強化された昭和56年5月31日以前に着工した建物のこと。
	緊急輸送道路	埼玉県地域防災計画及び新座市地域防災計画に基づき、災害直後から、避難・救助をはじめ、物資供給等の応急活動のために、緊急車両の通行を確保すべき重要な路線として指定を受けた道路のこと。
	圏域人口	特定の地域範囲（圏域）に住んでいる人々の総数のことで、本計画では、都市機能施設から、一般的な徒歩圏である半径800m以内に分布する人口を指す。
	交通結節点	鉄道の乗継駅、道路のインターチェンジ、自動車からその他の公共交通機関に乗り換えるための停車・駐車施設、駅前広場のような、複数の交通手段をつなぐ箇所のこと。
	コミュニティ	地域共同体、地域共同社会、近隣社会などと訳され、その概念は多義的である。本計画では、主にまち、住宅地、集落など地域性、共同性という要件で構成されている地域性を持った集団のことを指す。
	コミュニティバス (にいバス)	交通空白地域・不便地域の解消等を図るため、市町村等が主体的に計画し、以下の方法により運行するもの。 1. 一般乗合旅客自動車運送事業者に委託して運送を行う乗合バス

	用語	解説
		<p>2. 市町村自らが自家用有償旅客運送者の登録を受けて行う市町村運営の有償運送</p> <p>本市では、にいバスを1の方式で運行している。</p>
	コンパクト・プラス・ネットワーク	<p>医療・福祉・商業等の生活サービス機能と居住を一定の地域にコンパクトに集約・誘導し、それらの地域を公共交通ネットワークで結ぶ考え方。なお、「縮充」という考え方があるが、これは、人口や税収が縮小しながらも地域の営みや住民生活の充実を目指すもので、「コンパクト・プラス・ネットワーク」に近い考え方。</p>
さ行	シェアサイクル	<p>自転車を共同利用する交通システムのことで、多数の自転車を都市内の各所に配置し、利用者はどこの拠点(ポート)からでも借り出して、好きなポートで返却ができる。それに対して、レンタルサイクルは、基本的に利用・返却の場所が同じである。</p>
	市街化区域	<p>都市計画区域のうち、既に市街化している区域、及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域のこと。</p>
	市街化調整区域	<p>都市計画区域のうち、市街化を抑制する区域のこと。宅地造成などの開発は原則として制限される。</p>
	人口集中地区(DID)	<p>統計データに基づいて一定の基準により設定され、国勢調査基本単位区等を基礎単位として、1.「原則として人口密度が1平方キロメートル当たり4,000人以上の基本単位区等が市区町村の域内で互いに隣接」して、2.「それらの隣接した地域の人口が国勢調査時に5,000人以上を有する地域」のこと。</p>
	シンボルロード	<p>都市や地方の顔として、地域社会の象徴(シンボル)となる街路のこと。</p>
	スマートインターチェンジ	<p>高速道路の本線上、サービスエリア(SA)、パーキングエリア(PA)などに設置されるETC専用のインターチェンジのこと。</p>
	生産緑地(制度・地区)	<p>都市計画法及び生産緑地法に基づく地域地区の一つ。市街化区域内にある農地を対象に指定するもので、環境保全や災害防止に役立て、良好な都市環境を形成するため、計画的な保全を目的とする。税制上の優遇措置がある。</p>
	総合計画	<p>地方自治体における行政運営の最上位計画であり、住民全体で共有する自治体の将来目標や施策を示し、全ての住民や事業者、行政が行動するための基本的な指針となる計画のこと。</p>
た行	地域防災計画	<p>市、関係機関及び市民が総力を結集し、平常時から災害に対する備えと災害発生時における適切な対応を定めることにより、市民の生命、身体及び財産を災害から守ることを目的に、災害対策基本法第42条第1項により、市町村防災会議が作成する計画のこと。</p>

	用語	解説
	地区計画	都市計画法に定められた都市計画の種類の一つ。市民の生活に身近な地区を単位として、道路、公園などの施設の配置や建築物の建て方などについて、地区の特性に応じたきめ細やかなルールを定めることができる、まちづくりの計画。
	低未利用地	長期間にわたり利用されていない「未利用地」と、周辺の土地利用状況に比べて利用の程度が低い「低利用地」の総称。「未利用地」の例としては、空き地、空家、空き店舗、工場跡地のほか、耕作放棄地、管理を放棄された森林などが挙げられ、「低利用地」としては、暫定的(一時的)に利用されている資材置場や青空駐車場などが挙げられる。
	都市基盤	一般的に、道路、鉄道、公園、緑地、上下水道、港湾、空港、河川、供給処理施設など、市民生活や産業活動の根幹を支える公共施設のこと。
	都市計画道路	人や物資の安全かつ円滑な移動を確保するための交通機能、都市の環境保全や防災性の向上を確保するための空間機能、都市構造や街区を形成し上下水道等を収容する市街地形成機能などを有し、都市の骨格を形成する重要な都市施設として都市計画法に基づいて都市計画決定された道路のこと。
	都市計画マスタープラン	「市町村の都市計画に関する基本的な方針」とことを言い、住民に最も近い立場にある市町村が、その創意工夫のもとに住民の意見を反映し、まちづくりの将来像を示し、その実現に向けた方針や施策を定める計画。
	都市高速鉄道12号線	練馬区光が丘から都庁前を經由し、六本木、両国などを通して再び都庁前に至る都営地下鉄大江戸線のこと。地下鉄12号線の延伸(光が丘～大泉学園町～東所沢)について、平成28年(2016年)4月20日の交通政策審議会の答申では、「東京圏の都市鉄道が目指すべき姿」を実現する上で意義のあるプロジェクトの一つとして位置付けられている。
	都市再生特別措置法	近年における急速な情報化、国際化、少子高齢化等の社会情勢の変化に対応した都市機能の高度化及び都市の居住環境の向上を図り、併せて都市の防災に関する機能を確保するために制定された法律。
	土地区画整理事業	都市計画区域において、道路、公園などの公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え、宅地の利用増進を図る事業のこと。

	用語	解説
は行	バリアフリー	高齢者や障がいのある人が社会生活をしていく上で障壁(バリア)となるものを除去(フリー)するという考え方で、もともとは建築用語として、道路や建築物の入口の段差などを除去することを意味していたが、現在では、物理的な障壁以外に、社会的、制度的、心理的なバリアの除去という意味でも用いられている。
	避難路	避難場所等へ通じる道路、空地等であって、避難圏内の住民を避難場所等に迅速かつ安全に避難させるための道路等をいう。
	不燃化	建築物について、内外装仕上げ等の防火性能を高めることにより、火災等において一定の時間以上燃焼に耐えられる性能があるものに転換していくこと。
	防火地域及び準防火地域	都市計画法に基づく地域地区の一つで、市街地における火災・延焼を防ぐために定める地域。地域内では、建築物の規模に応じて耐火建築物等としなければならないなど構造が制限されており、防火地域の方が準防火地域に比べてより厳しい内容となっている。
ま行	無電柱化	道路の地下空間を活用して、電力線や通信線などをまとめて収容する電線共同溝などの整備による電線類地中化や、表通りから見えないように配線する裏配線などにより道路から電柱をなくすこと。
や行	ユニバーサルデザイン	環境、建物、製品などについて、年齢、性別、身体状況、言語などを超えて、誰もが暮らしやすく利用しやすくすることを前提に、始めからデザインしていこうという考え方。バリアフリーの考え方が、主に障がい者や高齢者を対象に、障壁(バリア)を取り除くことを目的としているのに対し、ユニバーサルデザインは、最初から障壁を作らないことを目指している点に違いがある。
	用途地域	都市計画法に基づく地域地区の一つで、それぞれの地域の土地利用(住居、商業、工業など)に合った環境を保ち、また効率的な活動を行うことができるように、地域にふさわしい建築物の用途、形態(容積率、建蔽率など)を定める。

新座市立地適正化計画  
策定 令和8(2026)年4月  
発行 新座市  
編集 新座市まちづくり未来部都市計画課





新座市  
Niiza City