

## 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

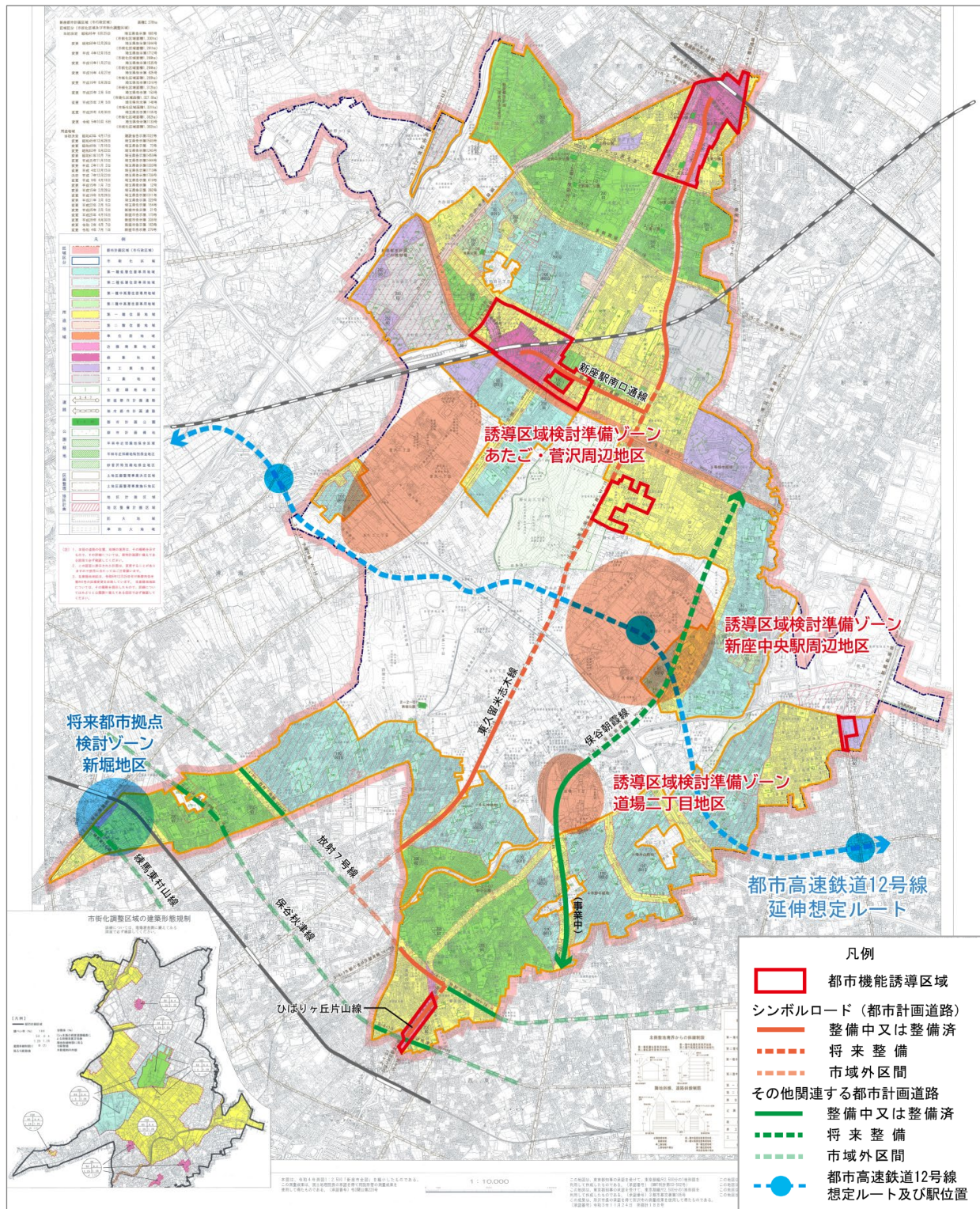
##### 新堀地区

- ・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