

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

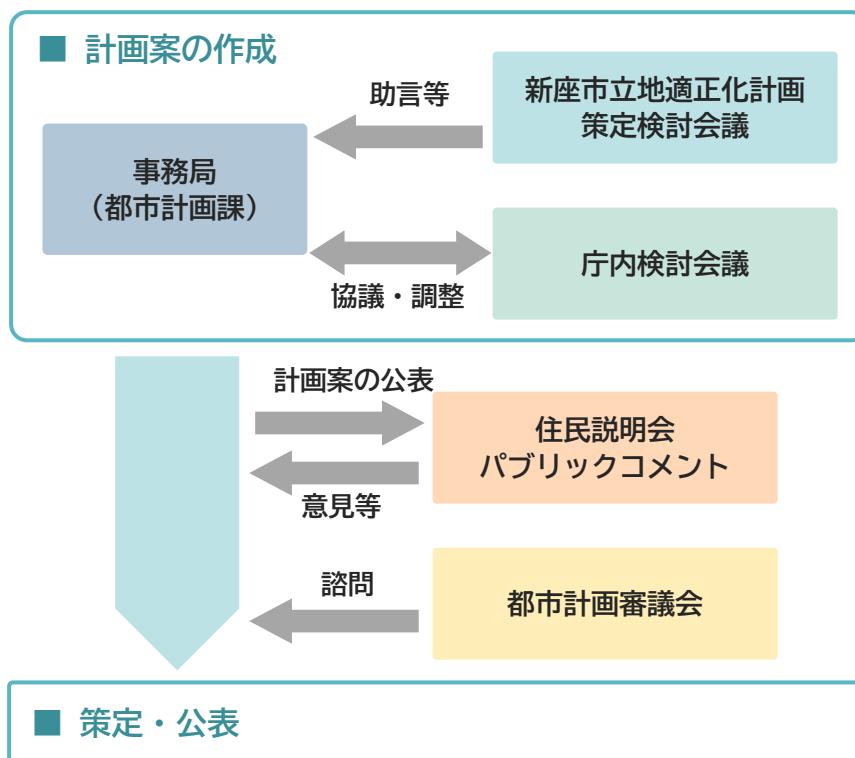


表 新座市立地適正化計画策定検討会議 委員名簿

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"> 1. ご自身（回答者属性）と住まいについて 2. 住まいの地域について（住みやすさ） 3. 日常の移動について 4. 施設について 5. コンパクトなまちづくりについて 6. 防災・減災について 7. 自由意見
回収結果	<ul style="list-style-type: none"> ・回収数：1,187通（うちWeb317回答） ・回収率：39.6%（Web回答割合：26.7%）

(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○）

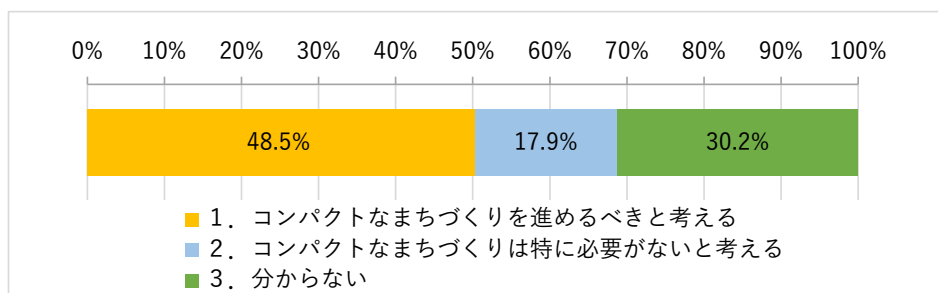
選択肢	回答数	構成比
1. バスなどの運行本数が減少し、出かけにくくなる	509	42.9%
2. 医療や福祉に携わる従事者が減少し、サービスが受けにくくなる	673	56.7%
3. 不採算により商業施設が撤退し、買い物が不便になる	635	53.5%
4. 公共施設の数が統廃合により減少し、利用しづらくなる	185	15.6%
5. 様々なサービスを維持するための税負担が大きくなる	693	58.4%
6. 空家や空地が増加し、居住環境が悪化する	210	17.7%
7. 農地や森林の管理が行き届かず荒廃する	116	9.8%
8. コミュニティ（町内会など地域の交流）が衰退する	106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

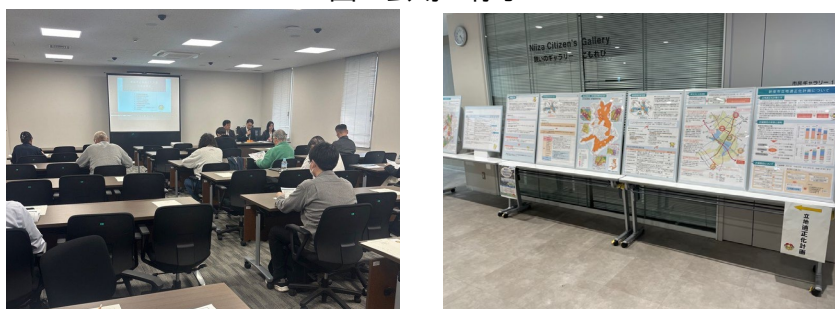
図 会場の様子



■ 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境界内で互いに隣接」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