

新座市立地適正化計画 概要版



令和8年4月

新座市

目次

1	立地適正化計画の概要	1
2	まちづくりの方針と目指すべき都市の骨格構造	2
3	居住誘導区域と都市機能誘導区域	4
4	誘導施設	6
5	その他の区域	7
6	防災指針	8
7	コンパクト・プラス・ネットワークの実現に向けた 取組方針と取組内容	12
8	届出制度	16
9	評価指標と目標値	17
10	進行管理	18



1

立地適正化計画の概要

[1] 制度の概要

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を改正し、「立地適正化計画」制度を創設しました。

これは、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、居住エリアをコンパクトに集約し、各エリアを公共交通等のネットワークで結ぶ「コンパクト・プラス・ネットワーク」を実現するための計画です。

[2] 策定の背景と目的

本市は、交通便利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が、年齢構成別に見ると、高齢者人口が増え、年少人口や生産年齢人口は減少すると考えられています。

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（民生費）が増加すると見込まれます。



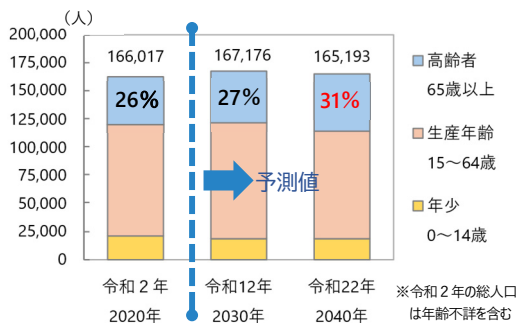
- ・ 公共交通サービス水準の縮小
- ・ インフラ施設の縮小
- ・ 民間サービスの撤退
- ・ 人口流出
- ・ 空き地・空き家の増加
- ・ 自然災害への対応が困難



©新座市 2010

新座市の人口の推移

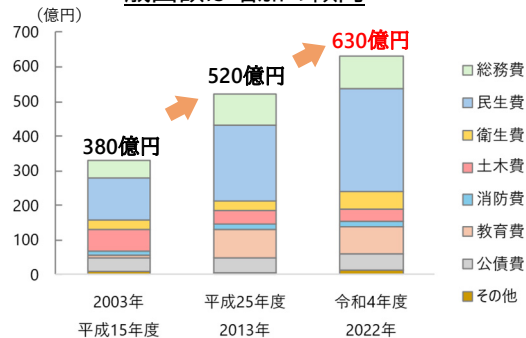
高齢者の割合が20年で約5%増の予測



資料：国勢調査(R2)、国立社会保障・人口問題研究所(R12、22)

新座市の歳出

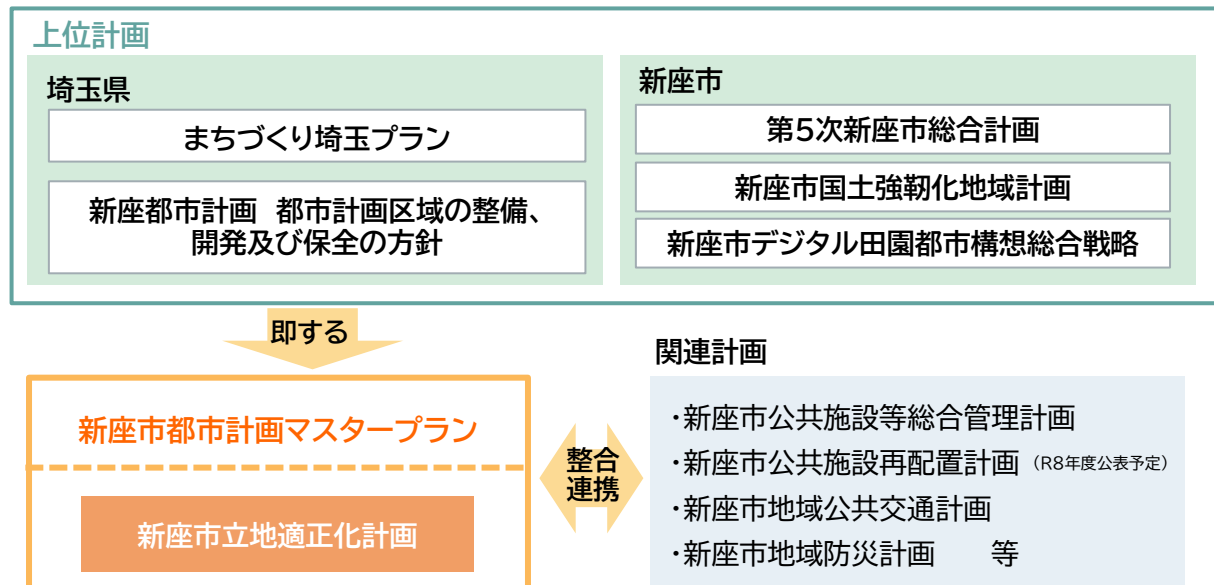
歳出額は増加の傾向



[3] 計画期間及び計画区域

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。
また、計画区域は本市全域とします。

[4] 計画の位置付け



2 まちづくりの方針と目指すべき都市の骨格構造

[1] ターゲット

第5次新座市総合計画では、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。

新座市が目指す3つの基本方向

子どもがのびのびと育つまち
安心して暮らすことができるまち
住みやすく魅力的なまち

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

これらを踏まえ

計画におけるまちづくりの方針(ターゲット)

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

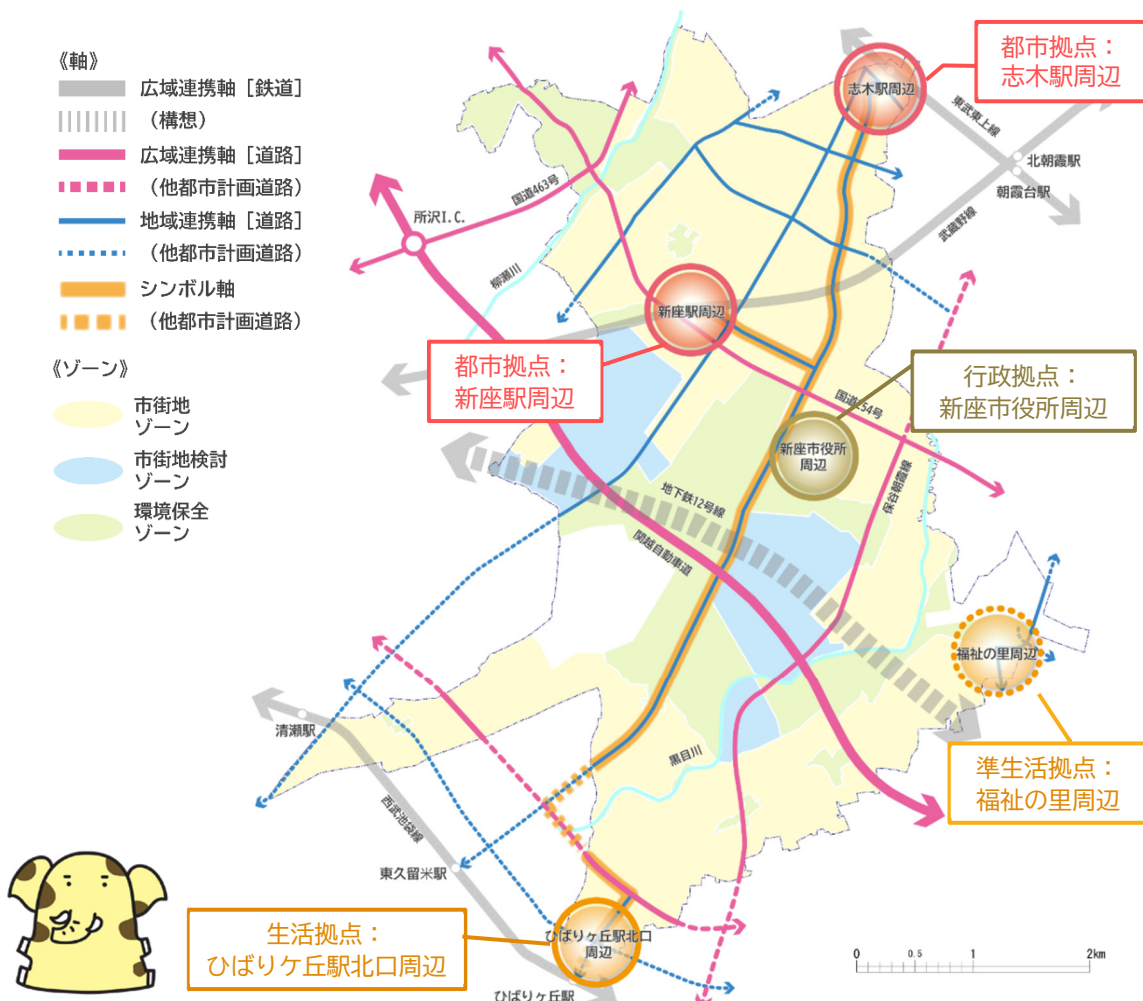


[2] 誘導方針と立地適正化計画における目指すべき都市の骨格構造

■ 誘導方針

居住	<p>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 災害リスクが高い地域を中心に、緩やかな集約を進め、交通の便利さや自然が共存する地域特性を活かし、子どもから高齢者まで安心して暮らせる都市を目指します。</p>
都市機能	<p>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 医療・福祉・子育て・商業施設や、公共施設などを誘導し、都市機能の集約化や、公共施設の複合化等で拠点の利便性を高め、にぎわいと魅力に満ちたまちを目指します。</p>
公共交通	<p>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 バス路線の見直しや乗り換えの改善を進め、公共交通の利用者増とサービス水準の維持を目指します。また、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手段の確保を目指します。</p>
防災	<p>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 巨大地震や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、都市防災力の向上を推進します。</p>
将来構想	<p>5 将来構想を踏まえた段階的なまちづくり 都市構造の大きな変化を伴うプロジェクトの進捗状況にあわせて、拠点や誘導区域の見直しを行うなど、段階的にまちづくりを進めます。</p>

■ 目指すべき都市の骨格構造図



3

居住誘導区域と都市機能誘導区域

[1] 居住誘導区域の設定基準

居住誘導区域は、将来にわたって人口を維持し、生活サービスを持続的に受けられるように、居住を誘導することを目指す区域です。

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、市街化調整区域は、居住誘導区域の対象外となります。

指定区分	本市における指定状況	設定の方針
①土砂災害特別警戒区域	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。	除外
②土砂災害警戒区域	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。	除外
③急傾斜地崩壊危険区域	栄一丁目の一部（妙音沢）が指定されている。	除外
④浸水想定区域（洪水）	柳瀬川及び黒目川の両岸が指定されており、特に新座団地の一部や柳瀬川周辺に、3.0m以上の浸水が予想されているエリアがある。	浸水深 3.0m 以上のエリアは除外
⑤家屋倒壊等氾濫想定区域	柳瀬川及び黒目川の沿川部が指定されており、特に黒目川については両岸の全区域で指定されている。	除外
⑥非可住地	工業系用途地域は合計約162haが指定されている。北野一丁目に立教大学新座キャンパスが所在。	現況の施設の立地状況を考慮したうえで除外
⑦交通空白地域	市街化区域は概ね全域が公共交通サービス圏域（駅800m、バス停300m）に含まれているが、市内の一部に交通空白地域がある。	除外しない
⑧生産緑地地区	257箇所・合計約90haが指定されている。（令和6年度末現在）	除外

[2] 都市機能誘導区域の設定基準

都市機能誘導区域は、医療施設、福祉施設、商業施設などを集約して配置することを目指す区域です。

設定の前提となる条件

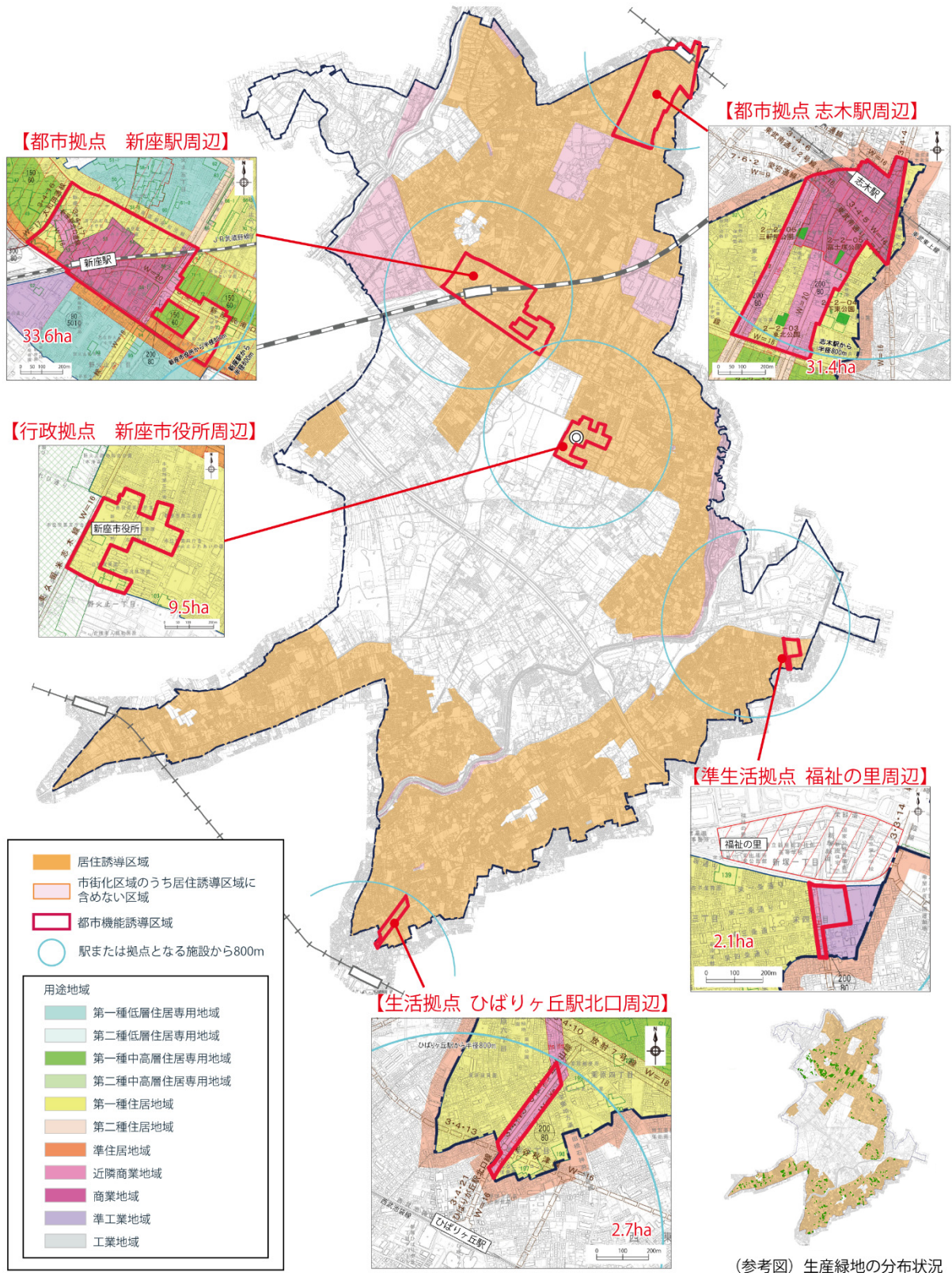
- ①居住誘導区域の中に設定
- ②拠点となる施設（駅及び市役所等）から半径800m程度を徒歩圏とみなし、それを概ね超えない範囲



本市で指定されている11種類の用途地域のうち、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

	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／第二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。
	第一種／第二種中高層住居専用地域	
	第一種／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	

【3】 居住誘導区域及び各都市機能誘導区域の区域図



4

誘導施設



[1] 設定基準

誘導施設は、都市機能誘導区域ごとに、医療施設、福祉施設、商業施設など、立地を誘導すべき施設のことです。

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

○拠点の性質、公共施設再配置計画との整合も考慮しながら、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。

[2] 誘導施設一覧

機能	施設	施設の特性及び立地誘導の考え方	誘導施設の設定				
			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に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。	●				
	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	●				
医療	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。	●	●	●	●	●
教育	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。	●	●	●	●	●
	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。	●				
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	●	●			●
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	●	●		●	

視点2：市の施策
（三軒屋）

視点2：市の施策
（大和田小）

5

その他の区域

[1] 設定の考え方

本市で予定・構想されている以下の大規模なプロジェクトに係るエリアは、都市計画マスタープランにおいても、新たなまちづくりを検討するゾーンとして位置付けられています。

- 都市計画道路保谷朝霞線、放射7号線及び保谷秋津線等の整備(予定)
- 関越自動車道へのスマートインターチェンジの設置(構想)
- 地下鉄12号線延伸及び新駅の設置(構想)



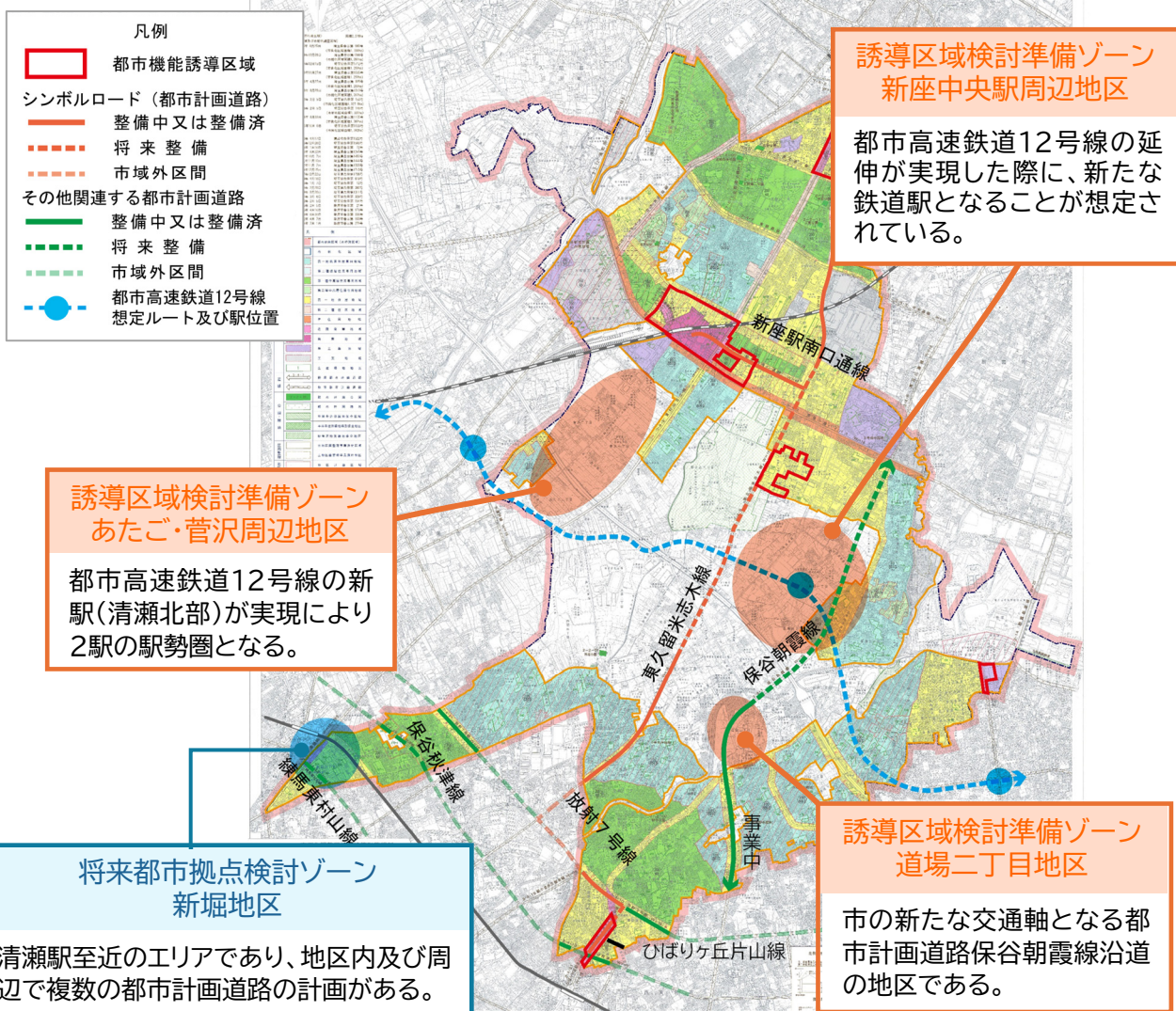
本計画では、さらなる「プラス」を生み出すために

「誘導区域検討準備ゾーン」

「将来都市拠点検討ゾーン」

の位置付けを行います。

[2] その他の区域



6

防災指針



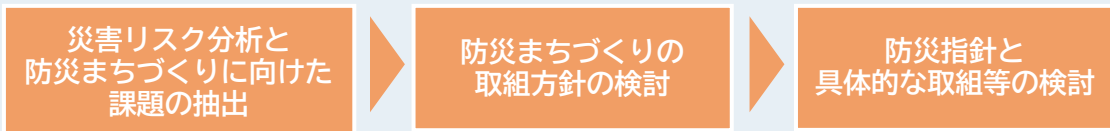
[1] 防災指針の概要

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。

なお、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。

防災指針の検討の流れ



[2] 災害リスク分析

災害に関する具体的なリスクを把握するため、本市の都市特性と整理したハザード情報を重ね合わせて分析します。

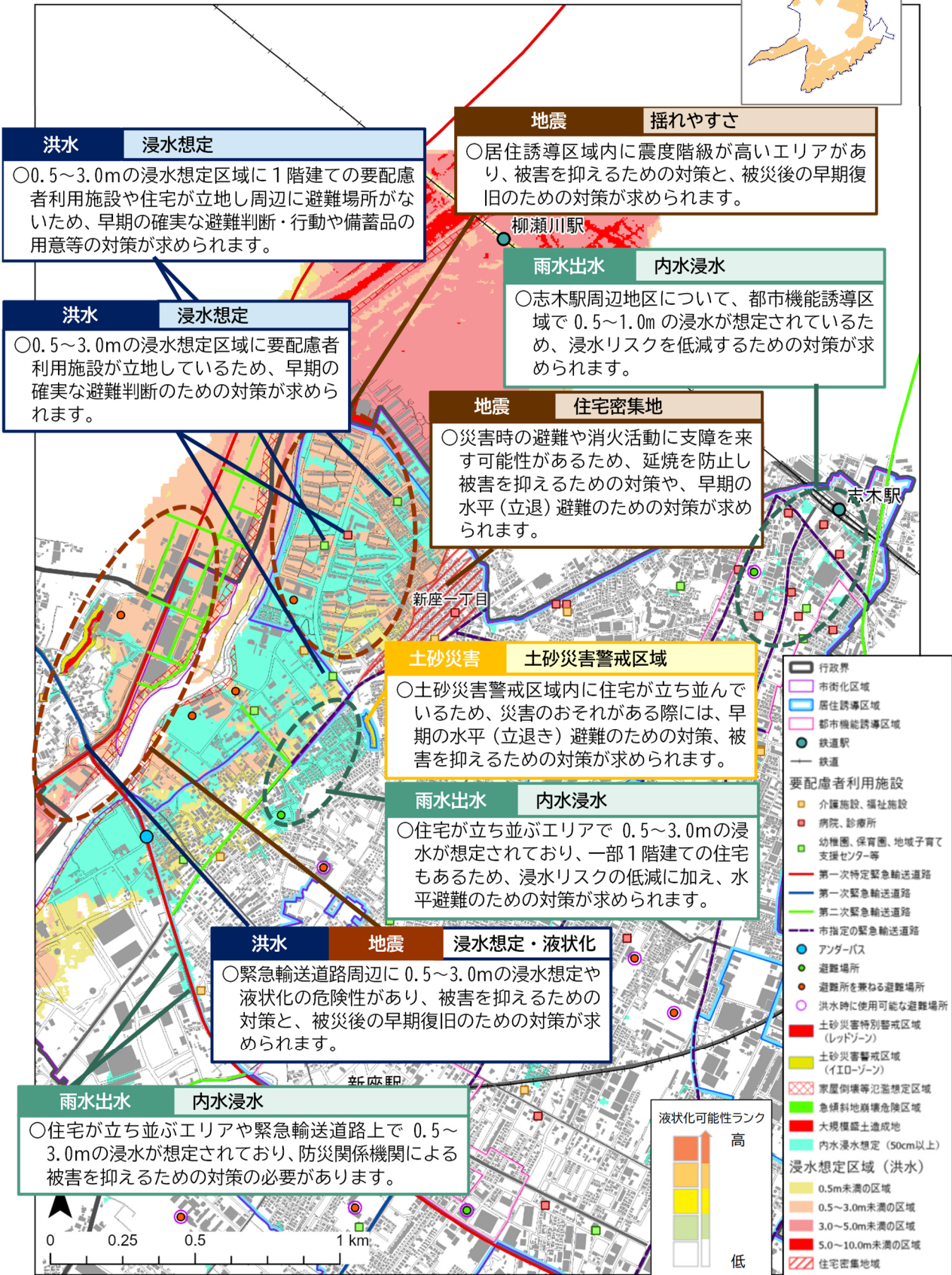
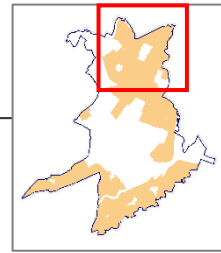
重ね合わせる都市の特性とハザード情報は以下のとおりです。

本市の都市特性の種別		本市のハザード情報の種別	
種別		種別	ハザード情報
人口分布（100mメッシュ）		洪水（外水氾濫）	洪水浸水想定区域（想定最大規模※）
建物分布			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）
要配慮者利用施設		雨水出水（内水）	雨水出水浸水想定区域（想定最大規模※）
			内水被害実績
道路網（緊急輸送道路）		土砂災害	土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域
			急傾斜地崩壊危険区域
指定緊急避難場所		地震	液状化マップ
			揺れやすさマップ
大規模盛土造成地			地域の危険度マップ
住宅密集地（不燃領域率、戸建て住宅密度）			延焼クラスター

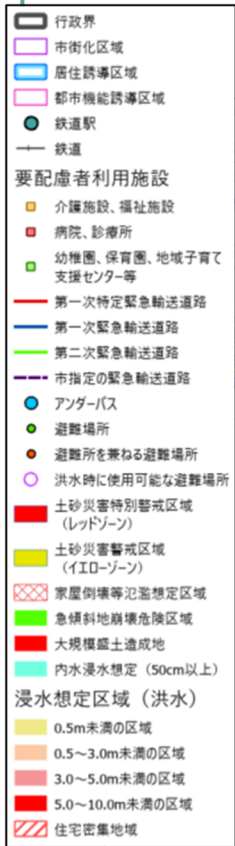
※想定最大規模：1000年に1度程度の降雨時を指す

[3] エリア別の課題の整理

エリア別の課題図①



エリア別の課題図②



洪水 浸水想定
 ○緊急輸送道路周辺に 0.5~3.0mの浸水想定があり、被害を抑えるための対策と、被災後の早期復旧のための対策が求められます。

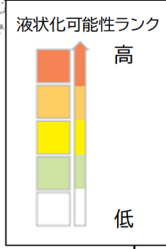
雨水出水 内水浸水
 ○住宅が立ち並ぶエリアで 0.5~2.0mの浸水が想定されているため、浸水リスクを低減するための対策が求められます。

洪水 家屋倒壊
 ○家屋倒壊等氾濫想定区域に住宅等が立ち並んでおり、早期の水平 (立退) 避難のための対策が求められます。

雨水出水 内水浸水
 ○石神地区の一部では0.5~1.0m程度の浸水箇所があるほか、床上、床下浸水の被害が報告されているため、浸水リスクを軽減するための対策が求められます。

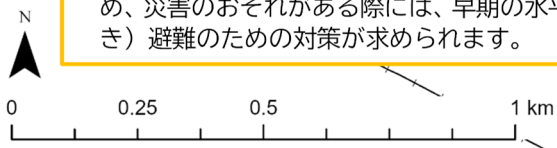
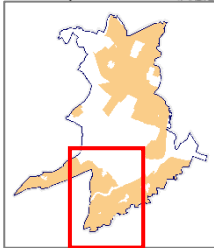
地震 住宅密集地
 ○災害時の避難や消火活動に支障を来す可能性があるため、延焼を防止し被害を抑えるための対策や、早期の水平 (立退) 避難のための対策が求められます。

地震 建物全壊量
 ○緊急輸送道路沿道で建物全壊量の評価が高いため、災害時の機能停止を防ぐため、被害を抑えるための対策と、被災後の早期復旧のための対策が求められます。

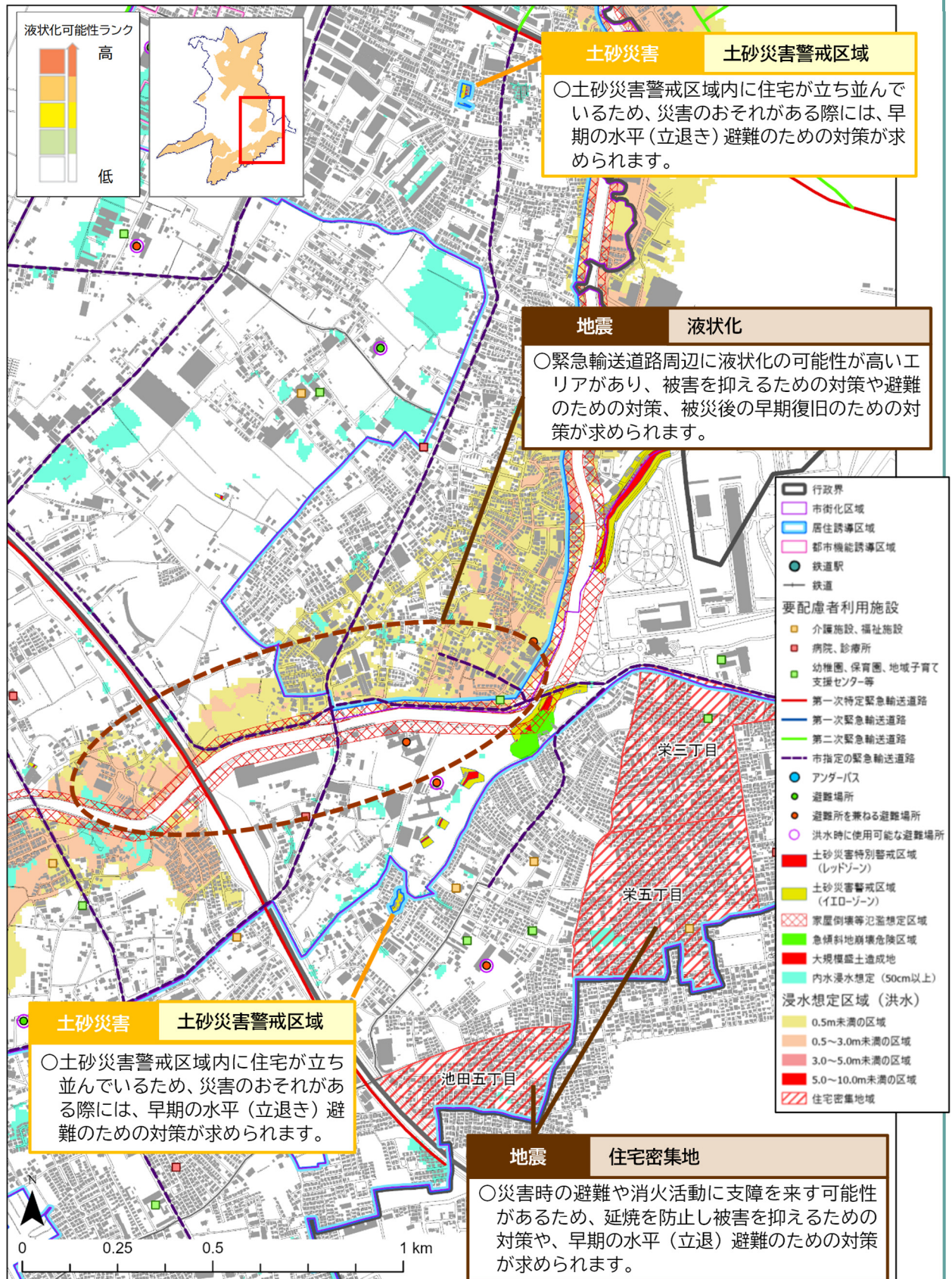


地震 大規模盛土造成地
 ○大規模盛土造成地内に住宅が密集しているため、調査の結果、危険性が認められた場合には安全確保に向けた取組が求められます。

土砂災害 土砂災害警戒区域
 ○土砂災害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際には、早期の水平 (立退き) 避難のための対策が求められます。



エリア別の課題図③



[4] 災害リスク低減に向けた取組方針と取組内容

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

区分	取組内容	実施主体
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。	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。	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。	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。	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。	国／県／市 事業者ほか

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

区分	取組内容	実施主体
ハード	●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。	国／県／市
ハード	●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。	県／市
ハード	●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。	市
ハード	●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。	市／事業者 ／市民
ハード	●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。	市／事業者
ソフト	●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。	市
ソフト ハード	●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。	市／市民
ハード	●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）	市／事業者

土砂災害に関する取組

方取針組

○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。

区分	取組内容	実施主体
ソフト	●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。	市
ソフト	●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。	市
ソフト	●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。	県／市／事業者／市民

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。

区分	取組内容	実施主体
ソフト	●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。	市
ハード	●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。	県／市
ハード	●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。	市
ハード	●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。	市
ソフト	●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。	市／事業者／市民
ソフト	●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。	市／事業者／市民
ソフト ハード	●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。	市
ソフト	●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。	市／市民
ソフト	●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。	市／市民
ハード	●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。	市／事業者
ハード	●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。	市／事業者
ハード	●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。	市／事業者／市民
ソフト	●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。	市／市民
ソフト	●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。	市

取組内容

7

コンパクト・プラス・ネットワークの
実現に向けた取組方針と取組内容

誘導施策は、P. 3の[2]で定めた5つの誘導方針に基づき、居住や都市機能について誘導を図るため定めるものです。

1 居住		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な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
2 都市機能		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	●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	都市拠点(新座駅周辺)
	●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	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	●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	都市拠点(志木駅周辺)
	●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	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	●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	都市機能誘導区域
	●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	都市機能誘導区域
	●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	都市機能誘導区域

3 公共交通

各拠点から拠点へ、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"> ●交通結節点(交通拠点)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	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"> ●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	居住誘導区域 全域
	<ul style="list-style-type: none"> ●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	居住誘導区域 全域
	<ul style="list-style-type: none"> ●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	<ul style="list-style-type: none"> ●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	<ul style="list-style-type: none"> ●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

4 防災

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	→概要版 P.12 から P.13 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、「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。

5 将来構想

将来構想を踏まえた段階的なまちづくり

取組の方向性
<ul style="list-style-type: none"> ●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(概要版P.7参照)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。

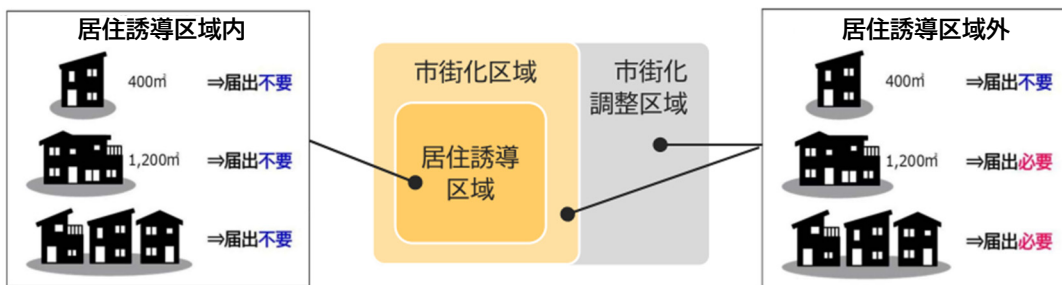
8

届出制度

居住誘導区域に関する届出は、居住誘導区域外における住宅開発等の動きを市が把握するための制度です。

対象となる行為

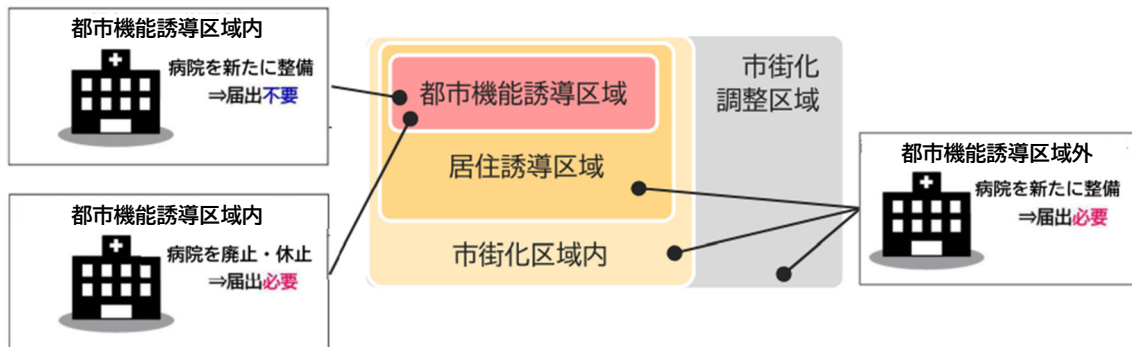
開発行為	<ul style="list-style-type: none"> ○ 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ○ 1戸又は2戸の住宅の建築目的の開発行為で、敷地規模が1,000㎡以上である場合
建築行為等	<ul style="list-style-type: none"> ○ 3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ○ 建築物を改築し、又は建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合



都市機能誘導区域に関する届出は、都市機能誘導区域内外における誘導施設の立地状況や開発等の動きを市が把握するための制度です。

対象となる行為

開発行為	○ 都市機能誘導区域 <u>外</u> 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	<ul style="list-style-type: none"> ○ 都市機能誘導区域<u>外</u>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<u>外</u>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 <u>内</u> で誘導施設を休止又は廃止しようとする場合



なお、上記の対象となる行為を行う場合は、対象となる行為に着手する30日前までに届け出が必要となります。

また、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による）。

9 評価指標と目標値

[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、P.14 及び P.15 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] 評価指標と目標値一覧

	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。

10

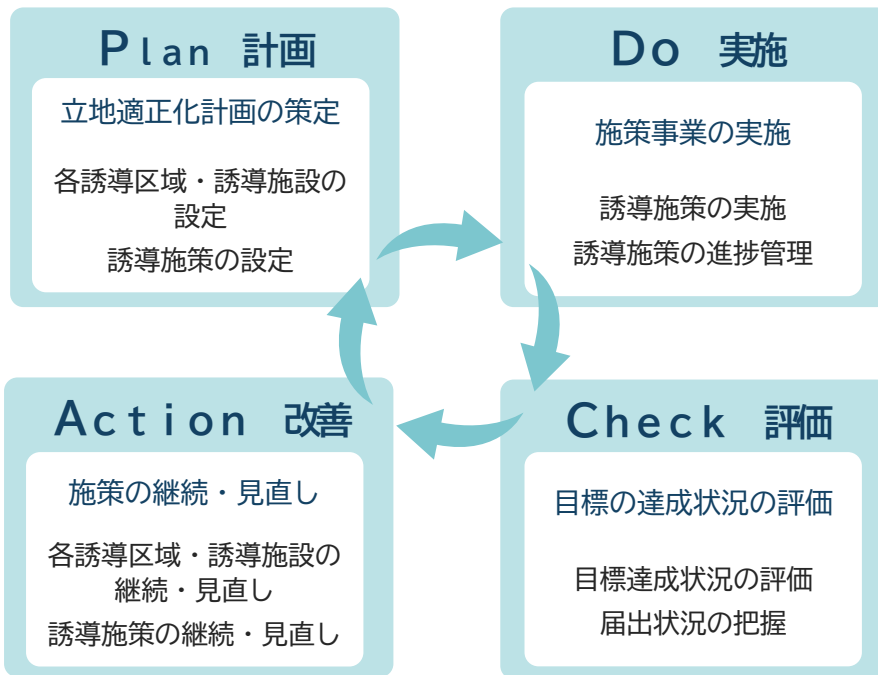
進行管理

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、進行管理に当たっては、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。

PDCAサイクルのイメージ



新座市立地適正化計画 概要版
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

