

3. 再配置計画の基本方針

3-1. 上位関連計画の整理

(1) 新座市公共施設等総合管理計画（平成 28 年（2016 年）3 月策定）

1) 計画の対象と計画期間等

本市が所有する全ての公共建築物及び道路や橋りょうなどのインフラ資産の更新・統廃合・長寿命化などの計画的な実施と、それに伴う財政負担の軽減・平準化に向けて、適正な「アセットマネジメント（資産管理）」を推進していくため、平成 28 年度（2016 年度）からの 30 年間にわたる公共施設等の管理に関する基本的な方針を定めた「新座市公共施設等総合管理計画」を策定し、令和 4 年（2022 年）3 月及び令和 5 年（2023 年）3 月に一部改訂を行いました。

■計画の対象

市有財産である市庁舎、教育施設、集会施設、保健・福祉施設、市民会館、図書館、消防署などの公共建築物と、道路、橋りょう、上下水道、公園などのインフラ施設を対象としています。

■計画期間

平成 28 年度（2016 年度）から令和 27 年度（2045 年度）までの 30 年間です。なお、関連する諸計画の策定・見直しや社会経済情勢の変化等に応じて柔軟に見直しを図るものです。

■計画の位置付け

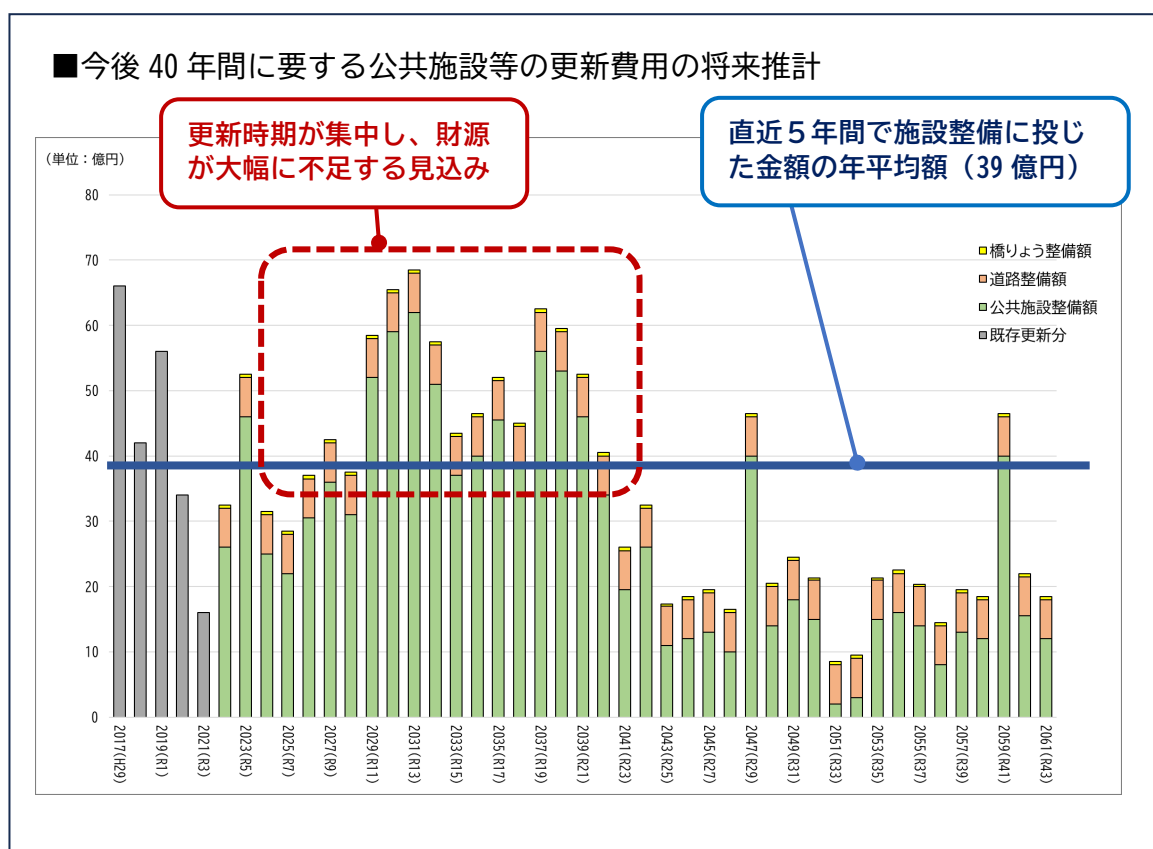
「第 5 次新座市総合計画」を上位計画とし、同計画の基本計画等の関連計画との整合を図るとともに、行財政改革の視点とも連動させた行政計画として位置付けるものです。

また、国の「インフラ長寿命化基本計画」等を踏まえて策定し、公共施設等に関する個別施設ごとの今後の対策方針や長寿命化について具体的に定めた「個別施設計画」の上位計画に位置付けられます。

2) 中長期的な施設更新等の費用の見込み

新座市公共施設等総合管理計画においては、令和4年度(2022年度)から令和43年度(2061年度)までの40年間で、公共施設等の更新に要する費用を約1,400億円と推計しています。この金額を1年当たりにとすると約34.9億円となります。

本市の直近5年間(令和2年度から令和6年度まで)における投資的経費の年平均値は約39.1億円であり、この金額は今後40年間に要する公共施設等の更新費用の年平均値を上回っているものの、本市においては、規模が大きい学校施設で老朽化が進んでいる施設が多いことから、今後、更新が集中する時期においては財源が大幅に不足することが見込まれます。



出典:「新座市公共施設等総合管理計画 令和5年3月(改訂)」25ページを基に市で再編集

3) 現状及び課題に関する基本認識

今後も現状の公共施設等の総量を維持した場合、公共施設等の維持に係る投資的経費については、高度経済成長期やバブル期に集中して建設した施設の老朽化の進行に伴い、これまで以上に更新費用が必要となります。そこで、今後の少子高齢化の進行に伴う施設の利用需要の変化などを的確に捉え、限られた財源の中で施設の維持管理・更新に係る投資的経費をいかに縮減するかが大きな課題であると言えます。

4) 公共施設等の管理に関する基本的な考え方

公共施設等の現状に対する課題を解決していくためには、中長期的な視点を持って、効果的、効率的な資産管理を行っていく必要があります。

そこで、本市においては、以下の基本的な考え方に基づき、適正なアセットマネジメントを推進していくこととします。

1 公共施設等の総量の適正化

- ①公共建築物の再配置（スクラップ・アンド・ビルド）の推進
- ②公共建築物の統廃合等に伴う跡地の活用
- ③民間資産の活用及び民営化（PPP/PFI）の検討
- ④インフラ施設の総量及び管理に係る投資額の維持

2 長寿命化の推進による財政負担の平準化

- ①「予防保全型」維持管理によるライフサイクルコストの削減
- ②長寿命化の推進による財政負担の平準化

3 新たな公共建築物の建設は必要最小限に

新たな公共建築物の建設については、将来の世代に負担を残すこととなるため、必要最小限にとどめます。

なお、新規整備が必要な場合は、中長期的な公共建築物の総量（床面積）に配慮しつつ、将来のまちづくりの方向性や市民ニーズの分析、費用対効果などを考慮して行うとともに、周辺の公共建築物の状況等を踏まえた複合化や集約化を図ることを基本とします。

(2) 新座市立地適正化計画（令和8年（2026年）3月策定予定）

1) 計画期間等

国が推進する「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方にに基づき、居住や医療・福祉・商業、公共交通等のさまざまな都市機能の集約を図る区域を設定することにより、利便性の高い効率的な都市構造へと緩やかに誘導し、人口減少・少子高齢化が進む中でも持続可能なまちづくりを促進するため「新座市立地適正化計画」を令和8年（2026年）3月に策定予定です。

■計画期間と計画区域

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、計画期間は令和8年度（2026年度）から令和24年度（2042年度）とします。

また、計画区域は本市全域とします。

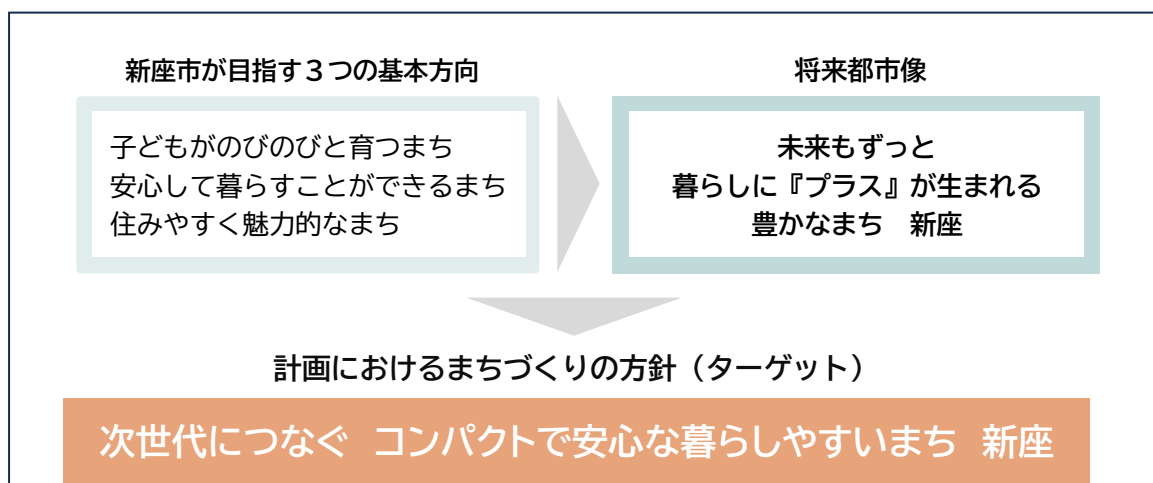
■計画の位置付け

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)の一部と見なされます。

2) まちづくりの方針と目指すべき都市の骨格構造

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。

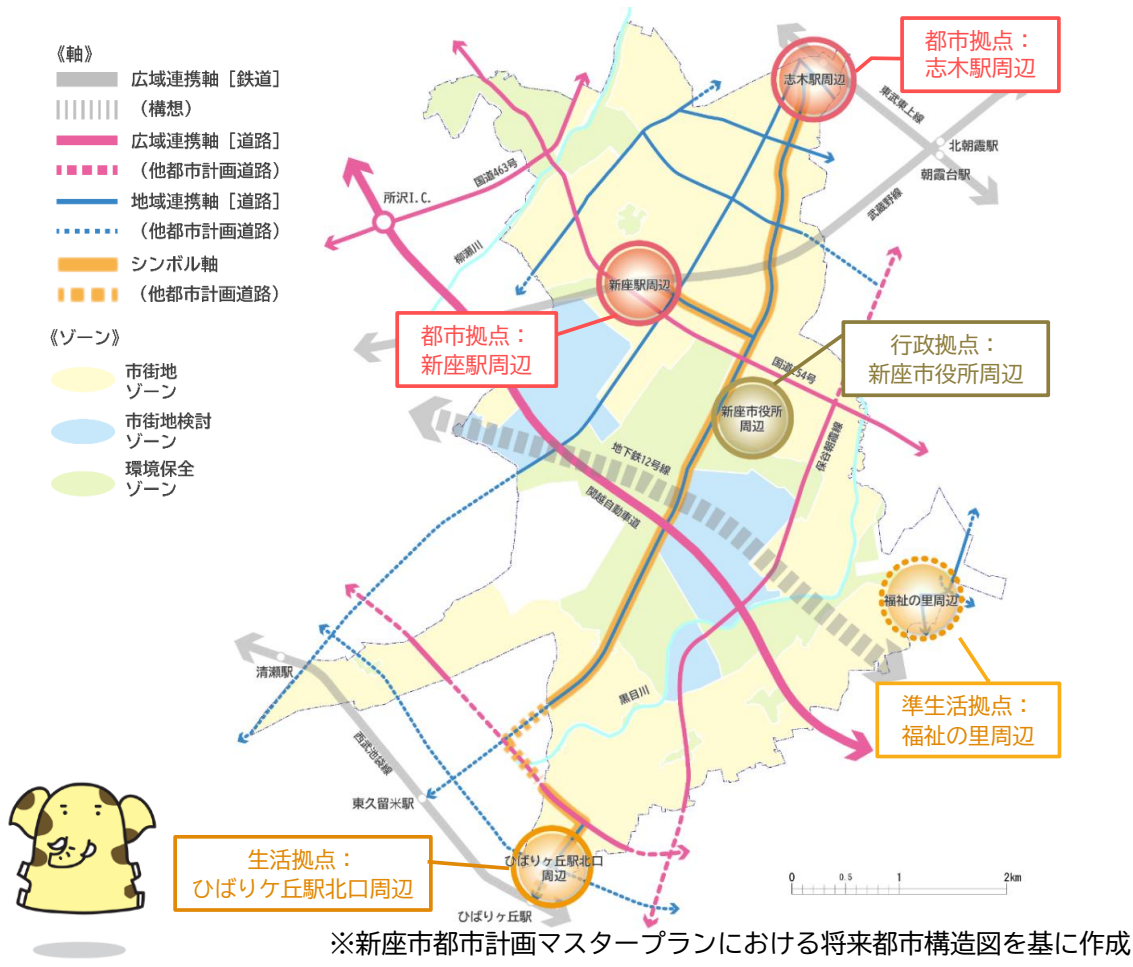


[2] 誘導方針と立地適正化計画における目指すべき都市の骨格構造

■ 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



出典：新座市立地適正化計画概要版（案）から引用

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旨とする区域です。

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、中野二丁目や池田一丁目付近等に点在。	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、中野二丁目や市営墓園西側で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旨とする区域です。

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



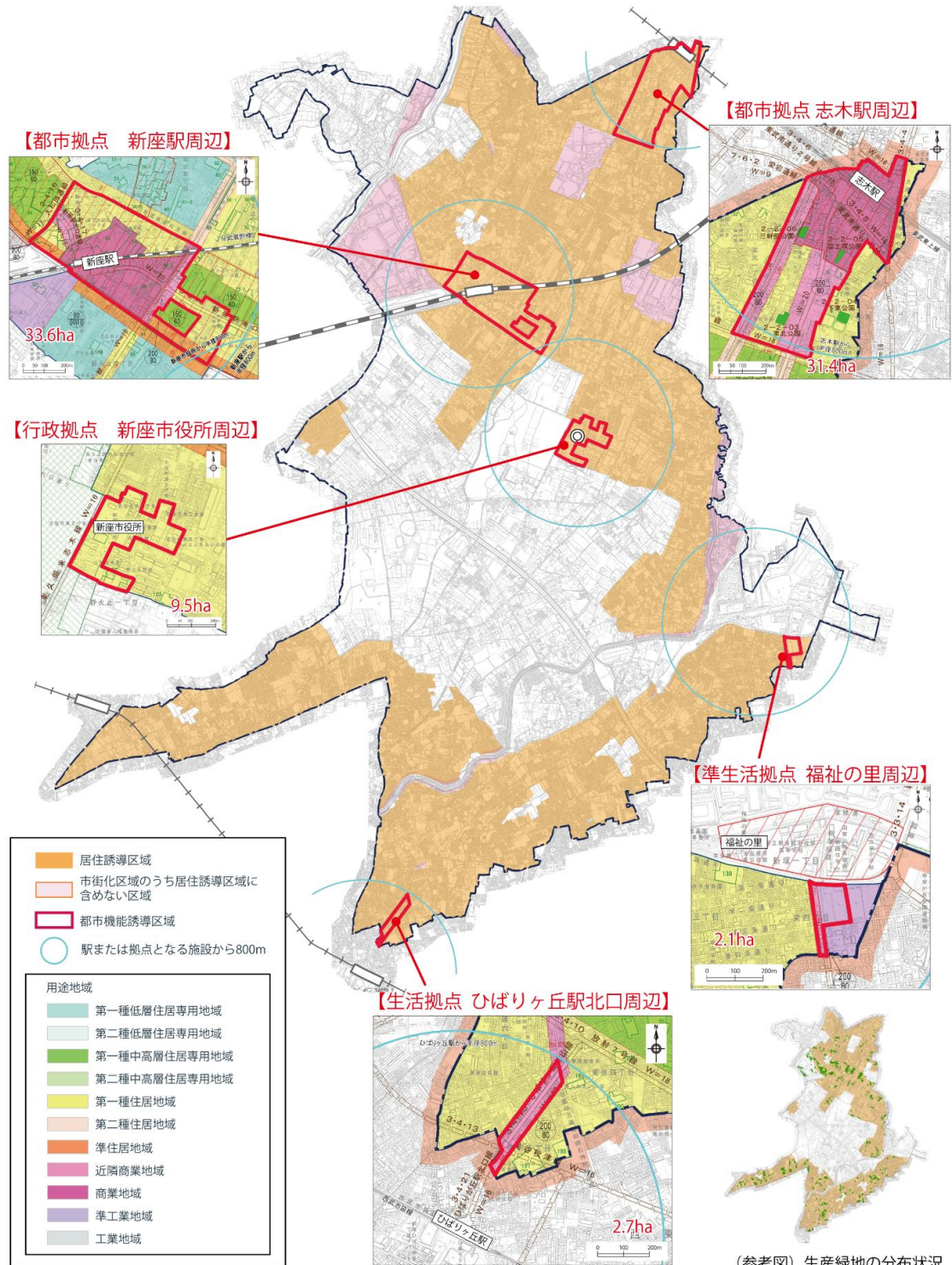
本市で指定されている11種類の用途地域のうち、商業系の用途地域と、商業施設との共存を前提としている用途地域を中心に指定

	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	

出典：新座市立地適正化計画概要版（案）から引用

[3] 誘導区域

誘導区域は、都市拠点である志木駅周辺、新座駅周辺、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。



出典：新座市立地適正化計画概要版（案）から引用

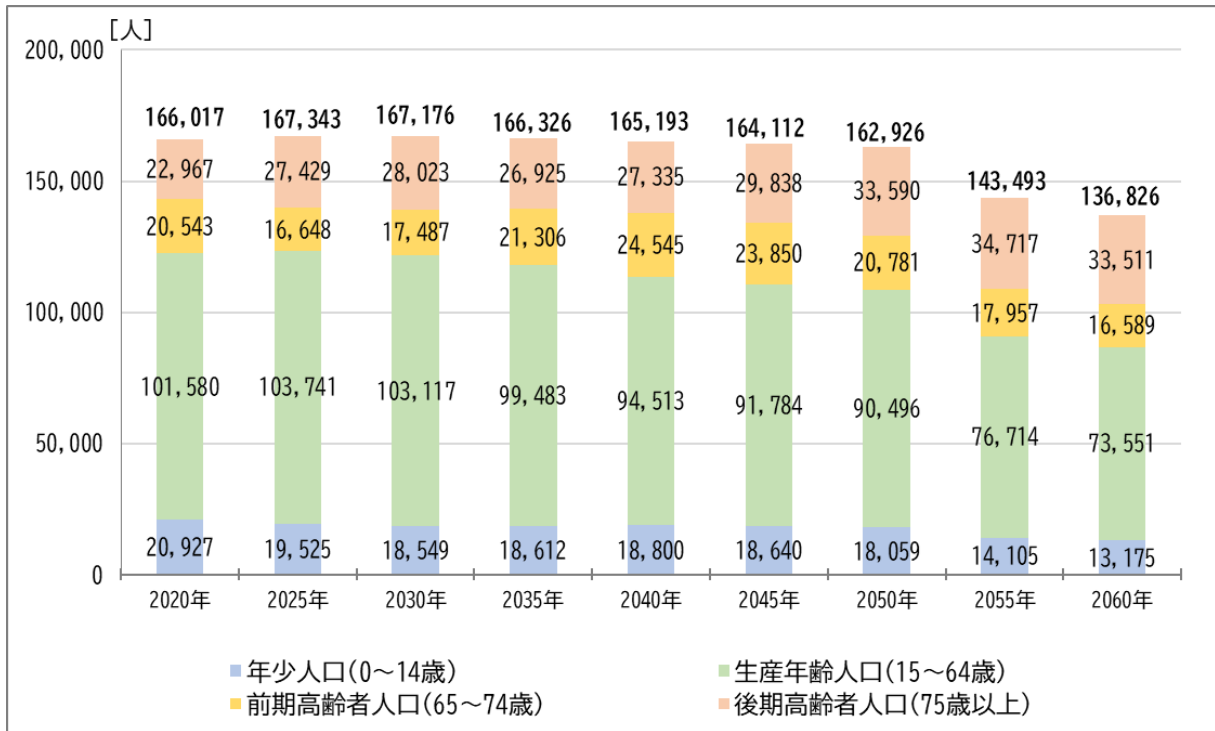
3-2. 今後の見通し

(1) 将来人口

本市の将来人口推計の結果をみると、令和7年(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年(2040年)には3割を上回ると予測されます。

図表 将来人口推計[単位：人]



出典：国立社会保障・人口問題研究所

都道府県・市区町村別の男女・年齢（5歳）階級別将来推計人口-『日本の地域別将来推計人口』（令和5（2023）年推計）及び新座市人口ビジョンを基に、本市で加工

(2) 公共施設の改修・更新等に係る費用

1) 新座市公共施設個別施設計画による試算

令和3年(2021年)3月策定(令和5年(2023年)11月一部改訂)の「新座市公共施設個別施設計画」では、令和3年度(2021年度)から令和42年度(2060年度)までの40年間の対象施設に関する費用の総額を以下のように試算しています。

図表 新座市公共施設個別施設計画における試算

出典	40年間の経費総額 (2021~2060年)	うち 施設関連経費	うち 改修・改築費
新座市公共施設 個別施設計画	約831億円	約526億円	約305億円
[年間額]	約21億円	約13億円	約8億円

※施設関連経費：施設の維持管理費(維持修繕費、光熱水費、委託費等)及び指定管理料(人件費除く。)のことで、ランニングコストとほぼ同じです。

2) 新座市学校施設長寿命化計画による試算

令和3年(2021年)3月策定(令和5年(2023年)11月改正)の「新座市学校施設長寿命化計画」では、令和3年度(2021年度)から令和42年度(2060年度)までの40年間の対象施設に関する費用の総額を以下のように試算しています。

図表 新座市学校施設長寿命化計画における試算

出典	40年間の経費総額 (2021~2060年)	うち 施設関連経費	うち 改修・改築費
新座市学校施設 長寿命化計画	約1,452億円	約171億円	約1,281億円
[年間額]	約36億円	約4億円	約32億円

3) 公共施設全体の試算額

上記1)及び2)を合計した、令和3年度(2021年度)から令和42年度(2060年度)までの40年間の公共施設全体に関する費用の総額は以下のとおりとなります。

図表 公共施設全体に関する費用の試算総額

	40年間の総額 (2021~2060年)	うち 施設関連経費	うち 改修・改築費
総額	約2,283億円	約697億円	約1,586億円
[年間額]	約57億円	約17億円	約40億円

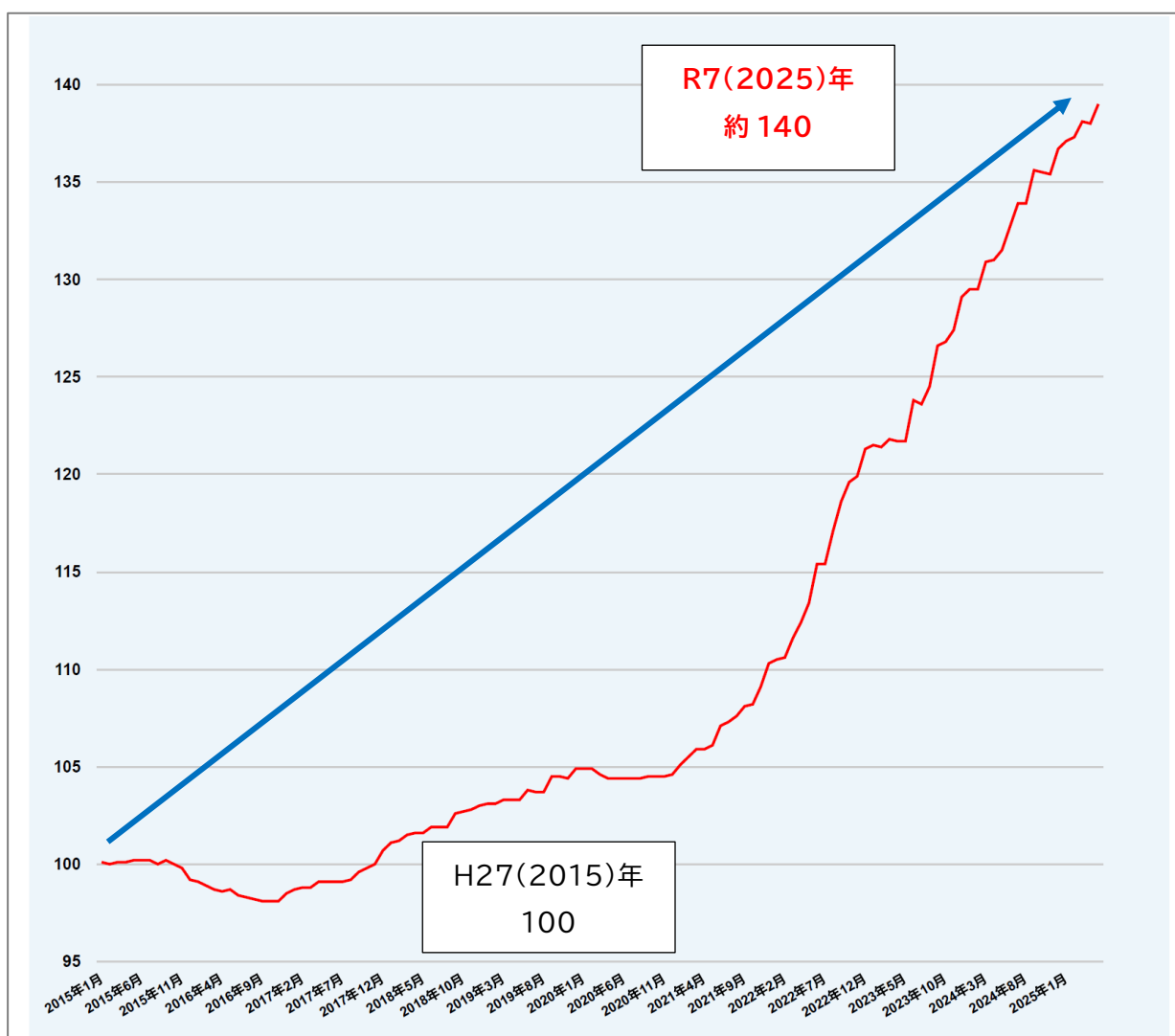
4)単価設定の見直し

令和5年(2023年)11月に一部改訂を行った「新座市公共施設個別施設計画」における試算は、一般社団法人地域総合整備財団(ふるさと財団)が提供する「公共施設更新費用試算ソフト」によるものであり、費用試算に用いた単価は総務省が平成28(2016)年以前に想定した単価となっています(学校施設長寿命化計画では令和5年(2023年)11月の改正の際に単価設定の見直しを実施)。

下図に示した一般社団法人建設物価調査会による建設費指数グラフを見ると、近年は事業費が高騰し、既存計画で設定した事業費単価の約1.4倍以上(令和7年(2025年)1月現在)になっていることが分かります。

そのため、総合管理計画及び学校施設長寿命化計画で算定した将来コストの推計値について、今後も人手不足による人件費の高騰や輸送コストの上昇などを要因とした更なる建設費高騰を想定し、個別施設計画における設定単価を1.5倍、学校施設長寿命化計画における設定単価を1.1倍して将来コストを再算定する必要があります。

図表 一般社団法人建設物価調査会による建設費指数グラフ(東京:RC造の学校)



5)単価設定の見直し後の将来コストの試算結果

①新座市公共施設個別施設計画による試算の見直し

「新座市公共施設個別施設計画」による試算結果について、設定単価を1.5倍した場合の、令和3（2021）年度から令和42（2060）年度までの40年間の対象施設に関する費用の総額は以下のとおりです。

図表 単価設定見直し後の新座市公共施設個別施設計画における試算

出典	40年間の経費総額 (2021～2060年)	うち 施設関連経費	うち 改修・改築費
新座市公共施設 個別施設計画	約1,247億円	約789億円	約458億円
[年間額]	約31億円	約20億円	約11億円

②新座市学校施設長寿命化計画による試算の見直し

「新座市学校施設長寿命化計画」による試算結果について、設定単価を1.1倍した場合の令和3（2021）年度から令和42（2060）年度までの40年間の対象施設に関する費用の総額は以下のとおりです。

図表 単価設定見直し後の新座市学校施設長寿命化計画における試算

出典	40年間の経費総額 (2021～2060年)	うち 施設関連経費	うち 改修・改築費
新座市学校施設 長寿命化計画	約1,597億円	約188億円	約1,409億円
[年間額]	約40億円	約5億円	約35億円

③公共施設全体の試算額の見直し

上記①及び②を合計した、令和3（2021）年度から令和42（2060）年度までの40年間の公共施設全体に関する費用の総額は約2,844億円、年間では約71億円と試算されました。

図表 単価設定見直し後の公共施設全体に関する費用の試算総額

	40年間の総額 (2021～2060年)	うち 施設関連経費	うち 改修・改築費
総額	約2,844億円	約977億円	約1,867億円
[年間額]	約71億円	約24億円	約47億円



これまでの投資的経費や将来における更なる事業費コスト高騰を勘案すると
今後も公共施設の維持管理に当たって更なる財政負担が見込まれることから
そのための具体策として施設の再配置（集約化等）の取組が必要

3-3. 再配置の基本方針

(1) 公共施設を取り巻く課題の整理

2. 公共施設の現状を踏まえ、以下のとおり課題を整理しました。

- 153 施設中、集会施設（集会所、ふれあいの家、公民館・コミュニティセンター）が 50 施設あり、類似した機能を持つ施設が多数存在する
- 建築後 40 年を経過し、老朽化が進行している施設が全体の約 7 割を占める
- 少子高齢化など人口構成の変化により学校を始めとした公共施設の利用状況などが変化
- 建設時期が集中しており今後の更新時期も集中するため財源確保が課題
- 昨今の建設コスト高騰により今後必要となる財源がさらに増加する見込み
- 市民ニーズに合わなくなると思われる施設や老朽化が著しい施設から統合削減の対象とすることが必要
- 子どもたちのための施設や子育てに関する施設については適切な維持管理が必要
- 若年世代を始め多様な世代が利用したいと思える施設に更新していくことも必要



多様な課題

施設や設備の老朽化への対応
ニーズの変化・多様化への対応
計画的な事業実施や平準化
財源不足とコスト高対策 … など

(2) 再配置計画の基本方針

本計画の上位計画である総合管理計画における公共施設等の管理に関する基本的な考え方や本市のまちづくりの基本的な方針を定めた立地適正化計画を踏まえ、多様な課題解決に向けた再配置計画における基本方針を以下のとおり設定します。

基本方針 1

将来のまちの姿を見据えた施設配置の最適化

老朽化が進行している施設や類似した機能を持つ施設、ニーズの変化に対応できない施設などについては、統廃合や複合化等を行います。その実施に当たっては、新座市立地適正化計画で示された将来拠点としていくエリアや各種誘導区域の設定を踏まえて対応を進めていきます。

基本方針 2

必要性を見極めた上での長寿命化対策等の実施

学校を始めとした子どもたちのための施設や、代替性のない施設などについては、長期にわたり適切な施設管理が求められることから、厳しい財政状況を踏まえつつも、必要性を見極めた上で、施設の長寿命化対策等を計画的に実施していきます。

基本方針 3

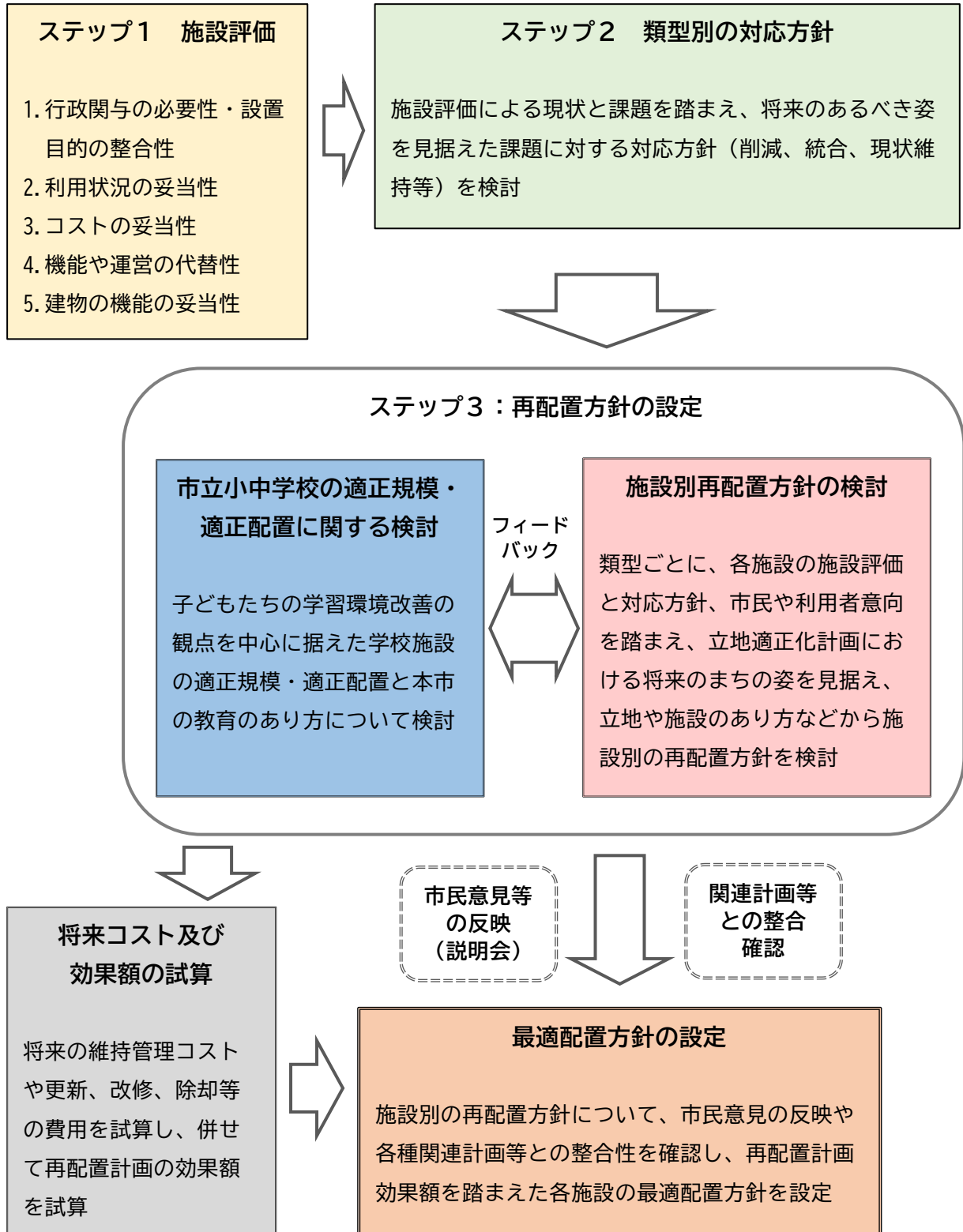
コスト縮減対策と跡地利用などを含めた財源の確保

年々増加する維持管理費を始め、施設の改修等についてもコスト高騰により、事業の実施が危ぶまれる状況になっていることから、官民連携手法の活用などによるコスト縮減対策を図るとともに、施設廃止後の跡地利用や売却処分等も含めた財源確保を進めます。

3-4. 検討の進め方

(1) 再配置検討の流れ

再配置の検討の流れは以下のフローに基づき進めました。



(2) ステップ1 (施設評価)

本計画対象の 153 施設を分類した 17 類型について、施設所管課が作成した施設カルテのデータやヒアリング結果などから、5つの施設評価項目（行政関与の必要性・設置目的の整合性、利用状況の妥当性、コストの妥当性、機能や運営の代替性、建物の機能の妥当性）について分析し、類型別の現状と課題を取りまとめました。

5つの評価項目

1. 行政関与の必要性・設置目的の整合性

- ・法令の規定、設置目的と実態の乖離

2. 利用状況の妥当性

- ・利用者数、稼働率(類型内比較、時間別・部屋別の状況等)

3. コストの妥当性

- ・受益者負担割合や費用対効果など、類型内・他類型との比較

4. 機能や運営の代替性

- ・民間等のサービス提供状況、運営手法の妥当性等

5. 建物や機能の妥当性

- ・築年数、改修・修繕履歴、劣化状況、土地所有状況等

(3) ステップ2（類型別の対応方針）

施設の機能や提供する市民サービスの内容等を踏まえ、類型別の課題対応方針の検討方法について以下のとおり行いました。

区分	区分内容	検討方法	対応する類型
類型内検討	同種の市民サービスを提供している施設で、利用状況やコスト等を比較し、必要な市民サービス内容や量を検討する区分	<ul style="list-style-type: none"> ・施設評価 ・類型内比較 ・類型全体での市民サービス供給状況 ・現状と課題 	公民館・コミュニティセンター ふれあいの家 集会所 高齢福祉施設
単体検討	市民サービス提供内容が唯一であるなど、類型での比較が該当しない施設について、施設単体での市民サービスのあり方を検討する区分	<ul style="list-style-type: none"> ・施設評価 ・現状と課題 	障がい福祉施設 スポーツ施設 庁舎等 文化施設等 保健施設 児童センター その他施設
所管課検討	所管課が類型別に検討・再編を進めている、または進めることが妥当であるため、その方向性を軸に市民サービスのあり方を検討する区分	<ul style="list-style-type: none"> ・これまでの取組状況など（ヒアリング結果） 	学校 児童施設 保育園 消防施設 公園施設 自転車駐車場等

(4) ステップ3（再配置方針の設定）

1) 施設別再配置方針の検討

17 類型別に設定した課題解決のための対応方針を基に、立地適正化計画における5つの拠点や都市機能誘導区域、居住誘導区域の設定から将来のまちの姿を見据え、短期（5年）、中期（10年）、長期（20年）のスパンで各施設の配置方針を検討しました。

なお、別途進めていた学校の検討結果を踏まえ、児童施設など関連する類型や学校に隣接する施設、学校区における配置の考え方などについて、各段階においてフィードバックを行いながら検討を進めました。

2) 市立小中学校の適正規模・適正配置に関する検討

対象施設の全体の約6割（延床面積構成比）を占める学校の再配置方針については、未来の子どもたちに良好な教育環境を確保する観点から、教育委員会内に関係所属職員で組織する「新座市立小・中学校適正配置等検討会議」を設置し、学校の設置状況や児童生徒数の推移等の分析を行うとともに、子どもたちの学習環境改善の観点を中心に据えた学校施設の適正規模・適正配置と、本市の教育のあり方について検討を行いました。

〈資料編 166 ページ～参照〉

3) 学校施設の適正規模・適正配置の考え方を踏まえた施設方針の再検討

教育委員会が取りまとめた「市立小中学校の適正規模・適正配置に関する報告書」の内容を踏まえて、全施設について、施設方針の再検討を行いました。

