

くらし・安心・魅力のシンフォニー



# 新座市

# 都市計画マスタープラン

令和5年（2023年）3月

新 座 市



## 新座市都市計画マスタープランの改定にあたって

新座市では、市民の皆様を始め関係団体などの皆様の御協力を得ながら、野火止用水、柳瀬川及び黒目川といった「みず」や平林寺境内林に代表される武蔵野の面影を残す雑木林といった「みどり」に恵まれた自然環境などを最大限にいかし、住んでみたい、住み続けたいと思っただけの魅力あるまちづくりを推進するため、平成12年度(2000 年度)に、おおむね20年後の将来都市像やその実現に向けた方針などを定めた「新座市都市計画マスタープラン」を策定したところです。

その後、平成22年度(2010 年度)には、市政に係る課題の変化や都市計画法を始めとする関係法令や制度が改定されるなど、市の都市計画を取り巻く状況が変化したことから、本プランの中間見直しとして、「新座市都市計画マスタープラン(見直し)」を策定し、様々な取組を展開しております。

本プランの見直しから約10年が経過する中、本市におきましても、世界的な潮流である新型コロナウイルス感染症を始め、激甚化・頻発化する自然災害、SDGsなどへの対応に向け、更なるデジタル化やゼロカーボンの推進が求められるなど、本市を取り巻く社会動向が急速かつこれまでにないほど大きく変化しております。

そこで、本市の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」)を共有しつつ、これらの社会動向などに適切かつ柔軟に対応するため、令和5年度(2023 年度)から令和24年度(2042 年度)までの20年間の計画期間とする「新座市都市計画マスタープラン」を改めて策定いたしました。

今後は、改定された本プランに基づき、これまでのまちづくりの考え方を継承しつつ、新たな時代に適応する本市ならではのまちづくりを全力で推進してまいりますので、引き続き一層の御理解・御協力を賜りますようお願い申し上げます。

結びに、新座市都市計画マスタープランの改定にあたり、コロナ禍という不安定な社会状況の中、多大なる御尽力を頂きました新座市都市計画マスタープラン改定検討委員会、市議会議員の皆様を始め、貴重な御意見、御提言を頂きました市民の皆様から心から御礼を申し上げます。

令和5年(2023年)3月

新座市長 並木 まさる 傑



# 目次

## 第1章 序論

- 1. 都市計画マスタープランとは..... 2
- 2. 計画の基本事項 ..... 4

## 第2章 都市づくりの現況と課題の整理

- 1. 都市づくりを取り巻く社会動向の整理 ..... 8
- 2. 都市づくりの現況と課題 ..... 12

## 第3章 都市づくりの基本方針

- 1. 将来都市像の設定 ..... 34
- 2. 将来都市構造の設定 ..... 39
- 3. SDGs の実現に向けた都市づくり ..... 43

## 第4章 全体構想

- 1. 土地利用・都市機能に関する基本方針 ..... 46
- 2. 公共交通に関する基本方針 ..... 53
- 3. 道路ネットワークに関する基本方針 ..... 55
- 4. みどりと水に関する基本方針 ..... 60
- 5. 都市環境に関する基本方針 ..... 66
- 6. 防災都市づくりに関する基本方針 ..... 69
- 7. シティプロモーションの都市づくりに関する基本方針 ..... 72

## 第5章 地域別構想

- 序. 地域区分の設定 ..... 78
- 1. 北東地域 ..... 80
- 2. 北西地域 ..... 92
- 3. 西部地域 ..... 104
- 4. 中央地域 ..... 114
- 5. 東部地域 ..... 126
- 6. 南部地域 ..... 138
- 7. 南西地域 ..... 150

## 第6章 都市づくりの実現に向けて

1. 都市づくりの推進方策..... 164
2. 都市計画マスタープランの進行管理と見直し..... 167

## 参考資料

1. 用語解説..... 170
2. SDGs と自治体行政の役割..... 183
3. 新座市都市計画マスタープラン改定の経緯..... 186
4. 新座市都市計画マスタープラン改定検討委員会 ..... 187

※本文中で記載している省略記号の説明

(都) . . . . .	都市計画道路
(国) . . . . .	国道
(主) . . . . .	主要地方道
(県) . . . . .	県道
(市) . . . . .	市道



# 新座市都市計画マスタープラン 第1章

## 序論

1. 都市計画マスタープランとは
2. 計画の基本事項

## 1. 都市計画マスタープランとは

### (1) 都市計画とは

都市計画とは、農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保するため、適正な制限のもと、土地の合理的な利用を目指すことを基本理念に、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため、土地利用や都市施設の整備、市街地開発事業など、まちづくりに関する必要な事項を定めるものです。(都市計画法第1条、第2条)

### (2) 都市計画マスタープランの位置付け

#### ① 法的位置付け

都市計画マスタープランは、都市計画法第18条の2に位置付けられた法定計画で、正式には「市町村の都市計画に関する基本的な方針」といいます。

都市計画マスタープランは、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住民の意見を反映しつつ、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ものです。

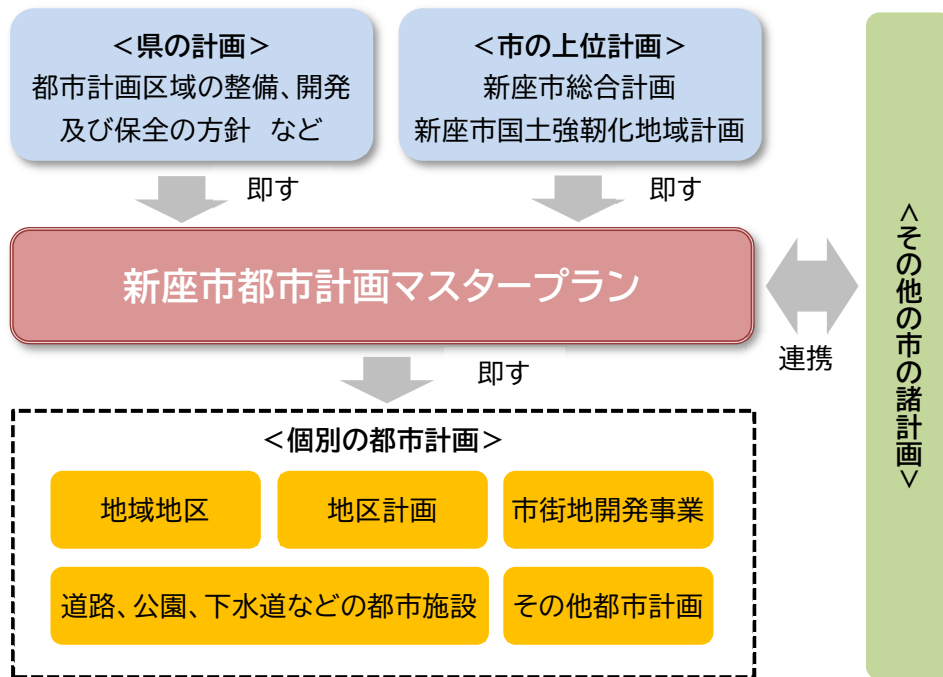
市町村が定める都市計画は、都市計画マスタープランに即したものでなければなりません。(都市計画法第18条の2第4項)

#### ② 関連計画との関係

都市計画マスタープランは、県が策定する「新座都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」や、議会の議決を経て定められた「市町村の基本構想(新座市総合計画)」に即するとともに、都市計画に関連した分野別の計画については、都市計画マスタープランを踏まえて記載することが望ましいとされています。(「都市計画運用指針第12版」)



図 関連計画との関係



### (3) 計画改定の趣旨

本市では、第3次新座市基本構想総合振興計画の策定に合わせ、平成13年(2001年)2月に最初の『新座市都市計画マスタープラン』を策定し、20年後の将来に向けた都市づくりの方針を示しました。その後、都市計画関係法令の改正や第4次新座市基本構想の策定を受け、平成23年(2011年)2月に計画の見直し、また、平成28年(2016年)1月に計画の一部変更を行いました。

我が国では、これまで右肩上がり増加してきた人口が減少へ転じたことで、今後、本格的な人口減少・少子高齢化社会の到来が予測されるとともに、社会保障費の増大や、老朽化した公共施設の維持・管理の問題、また、東日本大震災や近年の大規模な風水害を契機とした防災意識の高まりや感染症の流行など、都市を取り巻く社会状況は大きく変化しています。

一方で本市の都市づくりに目を向けると、将来の人口減少が予測される中、新座駅周辺における土地地区画整理事業<sup>※</sup>の実施、また、都市高速鉄道12号線<sup>※</sup>(以下「地下鉄12号線」という。)延伸及び新駅設置の構想、関越自動車道へのスマートインターチェンジ<sup>※</sup>設置の構想など、今後の本市の姿に大きく影響する取組を進めています。

こうした背景を受け、今回、将来への持続的な発展に向けた本市の新たな都市づくりの方針として、新座市都市計画マスタープランを改定することとしました。

## 2. 計画の基本事項

### (1) 計画の対象範囲

本市は全域が都市計画区域であることから、本計画の対象範囲は新座市全域とします。

### (2) 計画の期間・目標年次

目指すべきまちの実現には時間を要するものであり、中長期的な視点による計画と、それに基づく継続的な取組が重要となります。

そのため本計画では、令和5年度(2023年度)を基準年に計画期間を20年間とし、令和24年度(2042年度)を目標年次とします。

### (3) 計画の構成

#### ① 都市づくりの現況と課題の整理

都市づくりを取り巻く近年の社会動向や、本市の都市現況、市民意向などを把握・整理した上で、本市における今後の都市づくりの課題を示します。

#### ② 都市づくりの基本方針

市固有の自然、歴史・文化、地理的条件、産業などの都市特性、また、今後の都市づくりの課題を踏まえ、市全体の目指すべき将来都市像や基本目標、将来の都市構造などを示します。

#### ③ 全体構想

目指すべき将来都市像や基本目標、将来の都市構造などをもとに、その実現に向けて、市全体の部門別の都市づくり方針を示します。

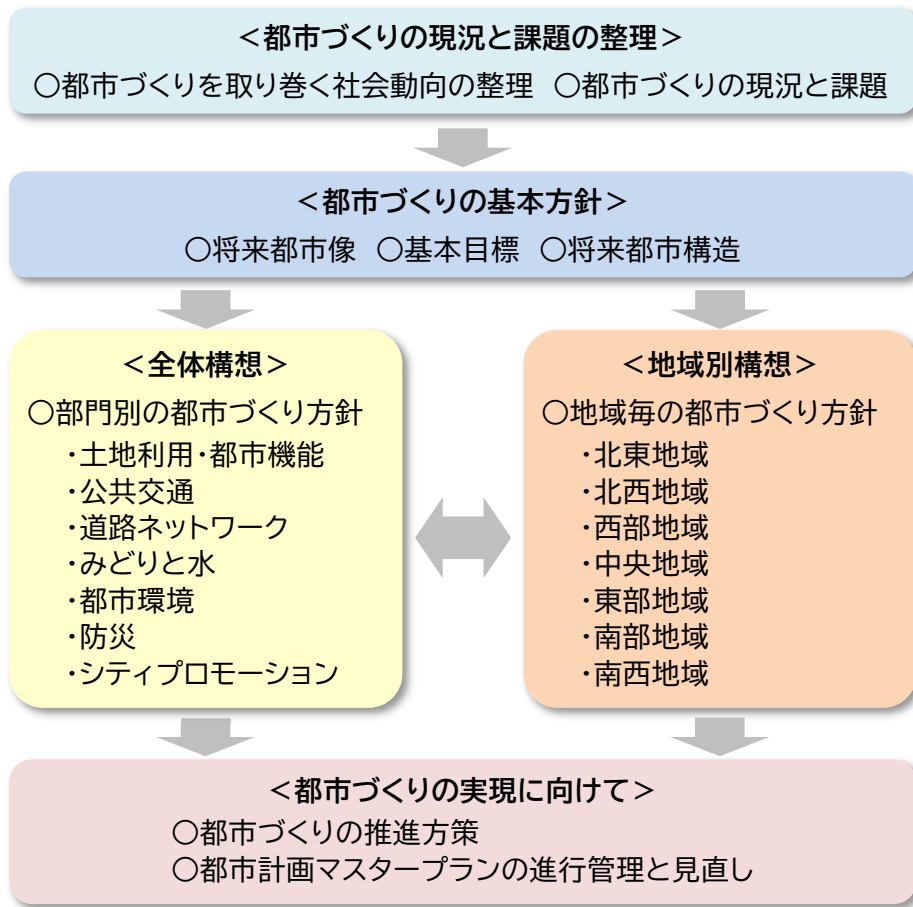
#### ④ 地域別構想

全体構想などで示した市全体の都市づくり方針を受け、より身近な地域単位での課題や特性に応じた都市づくりの方針を示します。

#### ⑤ 都市づくりの実現に向けて

全体構想と地域別構想で示した都市づくりを実現していくための方策として、市民・大学・事業者・行政の都市づくりにおける役割や協力体制、都市づくりの評価と見直しの考え方などを示します。

図 都市計画マスタープランの構成





## 新座市都市計画マスタープラン 第2章

# 都市づくりの現況と課題の整理

1. 都市づくりを取り巻く社会動向の整理
2. 都市づくりの現況と課題

## 1. 都市づくりを取り巻く社会動向の整理

### (1) 我が国における近年の社会動向

#### ■人口減少社会の到来、少子高齢化の進展

- これまで右肩上がりが増加してきた我が国の人口は、平成20年(2008年)の1億2,808万人をピークに減少へ転じており、今後、本格的な人口減少・少子高齢化社会を迎えることとなります。
- そのため国では、これまでの人口増加を前提とした拡大志向のまちづくりから、人口減少や少子高齢化を見据えたまちづくりへと方向性を大きく転換しています。

#### ■集約型都市構造への転換と立地適正化への対応

- 今後、拡散した市街地のまま人口減少が進むと、医療、商業などの生活サービス施設や公共交通は、人口密度の低下に伴う利用者数の減少により、サービスの維持が困難になる恐れがあります。
- 国では、こうした課題への対応として、平成26年(2014年)に都市再生特別措置法を改正し、新たな集約型の都市構造として、コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりの考え方を示すとともに、その実現に向けて、都市の拠点やその周辺へ都市機能及び居住を誘導する「立地適正化計画」の制度を創設しました。

#### ■公共施設・インフラ施設の老朽化と維持・管理費の増大への対応

- 人口減少や高齢化の進展などを背景に、今後の財政状況は、自主財源が減少していくと危惧される一方、既存の公共施設やインフラ施設は、老朽化に伴う更新費用の増大が懸念されています。
- これを受け、国では各省庁において「インフラ長寿命化計画(行動計画)」を取りまとめたほか、全国の各地方公共団体へ「公共施設等総合管理計画」の策定を要請するなど、公共施設やインフラ施設については、予防的修繕による施設の長寿命化や、既存ストックの有効活用などの取組が進められています。

#### ■安全なまちづくりに対する意識の高まり

- 平成23年(2011年)3月に発生した東日本大震災は、過去に例を見ない巨大災害であり、広範囲にわたり人的被害・物的被害をもたらしました。
- その後も地震や台風、想定を超える豪雨など、大規模な自然災害が全国各地で頻発する中、安全なまちづくりに対する意識が高まっています。
- こうした災害の教訓から、被害を出さないようにする「災害予防」という従来の考え方に加え、被害を最小限に減らす「減災」、早期に災害前の暮らしを取り戻すための「復旧」、より災害に強いまちを形成する「復興」が唱えられており、これらを踏まえた災害に強いまちづくりへの対応が求められています。

**■都市と農地の共生**

- 市街地内の農地に対して、従来のまちづくりでは、宅地化を前提とした一時的な土地利用といった考えから、都市の中での位置付けも不安定なものとなっていました。
- 一方で、市街地内の農地は、雨水貯留機能や微気象の調整、防災上のオープンスペース、鮮度の高い農作物の供給など、多面的な機能を有する重要なみどりの一つとなっています。
- こうした経緯を踏まえ、平成27年(2015年)に成立した「都市農業振興基本法」では、都市農地の位置付けを「都市にあるべきもの」へと改めるとともに、都市農地に関連する関係法令についても見直し・改正が進められました。

**■地球環境問題への対応**

- 地球温暖化やオゾン層の破壊、海洋の汚染、野生生物の減少などの地球環境問題は、我々にとっても身近な問題として認識されるようになっており、また、東日本大震災を契機にエネルギーに関する意識も変化しています。
- こうした中、まちづくりに当たっては、みどりや水辺の保全とともに、都市の低炭素化による地球温暖化の緩和や生物多様性の保全など、持続可能な国土の形成に寄与する取組が求められています。

**■住民が運動しやすいまちづくり・環境整備への対応**

- 今後、更なる高齢化の進展に伴い、社会保障費の増大が懸念される中、健康寿命の延伸が社会的な課題の一つとなっています。
- こうした中、歩行を始めとする適度な運動は、生活習慣病の予防やメンタルヘルスの改善、高齢者の介護予防などに効果が期待されており、「国民の健康の増進の総合的な推進を図るための基本的な方針」(厚生労働省：平成24年(2012年)7月)においては、「日常生活における歩数の増加」、「運動習慣者の割合の増加」、「住民が運動しやすいまちづくり・環境整備に取り組む自治体数の増加」などが目標として掲げられています。

## (2) 持続可能な都市の実現に向けた取組

### ■持続可能な開発目標(SDGs)への対応

- 平成 27 年(2015 年)9 月に開催された「国連持続可能な開発サミット」において、持続可能な開発目標(SDGs<sup>※</sup>)を掲げる「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」が採択されました。これは、平成 28 年(2016 年)から令和 12 年(2030 年)までの開発目標のことで、持続可能な世界を実現するための 17 の目標(ゴール)と、これをより具体化した 169 の達成基準(ターゲット)で構成されています。
- SDGs<sup>※</sup>は、発展途上国のみならず、先進国を含め国際社会全体が喫緊の課題として解決に取り組むべきユニバーサル(普遍的)なものであり、我が国においても目標達成に向けて取り組むことが求められています。

図 持続可能な開発目標(SDGs)



### ■スマートシティの推進

- 近年では、我が国を含め世界全体において、IoT<sup>※</sup>、AI<sup>※</sup>、ビッグデータ<sup>※</sup>の活用など、今後の社会の在り方に大きく影響を及ぼす新たな技術の開発が進んでいます。
- 我が国でも、こうした新技術やデータを活用した「スマートシティ<sup>※</sup>」をまちづくりの基本コンセプトとして位置付けており、先進的技術を活用し、都市や地域の機能やサービスを効率化・高度化することで、各種の課題の解決を図るとともに、快適性や利便性を含めた新たな価値の創出に取り組んでいます。
- このように、国及び地方公共団体における昨今のまちづくりでは、交通、自然、エネルギー、防災、環境を始めとする様々な分野において、最新の技術を施策の中へ取り込みつつ、都市の持続的発展に向けた諸問題の解決にあたることが求められています。



図 スマートシティの定義とまちづくりとの関係



資料：「スマートシティの実現に向けて【中間とりまとめ】」  
(平成30年8月 国土交通省都市局)

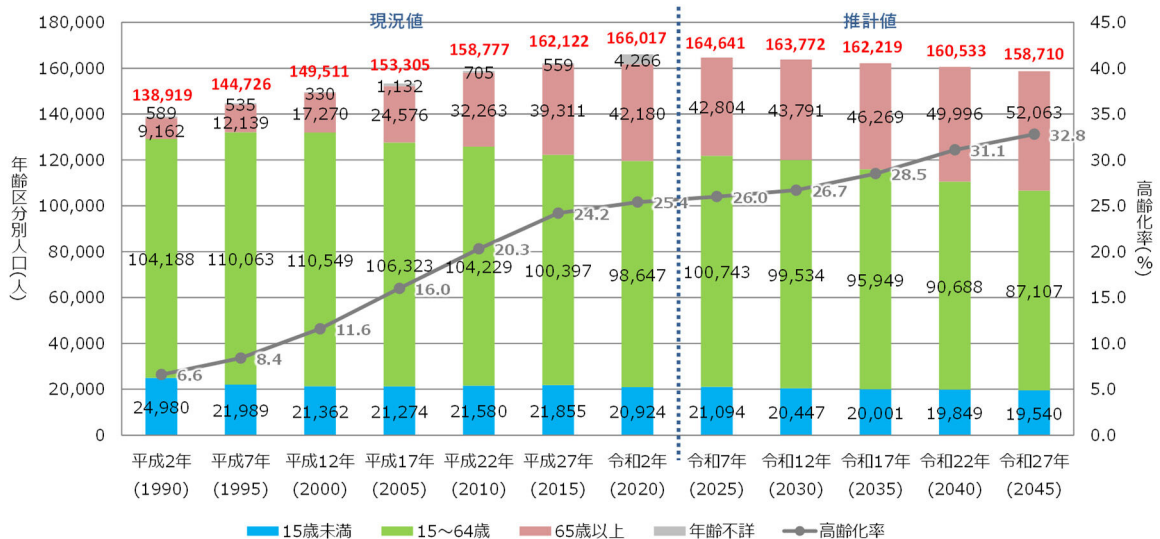
## 2. 都市づくりの現況と課題

### (1) 人口動向からみた現況と課題

#### ■人口減少・高齢化への対応

- 本市の人口推移をみると、現在も一貫して増加傾向にあるものの、国立社会保障・人口問題研究所の推計では、令和7年(2025年)より減少に転じると予測されています。
- 本市の高齢化率(65歳以上の人口が占める割合)は、国及び埼玉県全体に比べて下回っているものの、その数は一貫して増加しており、国立社会保障・人口問題研究所の推計では、令和22年(2040年)の高齢化率は30%を上回ると予測されています。

図 年齢3区分別人口の現況と予測



資料：[1990~2020]国勢調査

[2025~2045]日本の地域別将来推計人口

(平成30年(2018年)3月30日)

(国立社会保障・人口問題研究所)

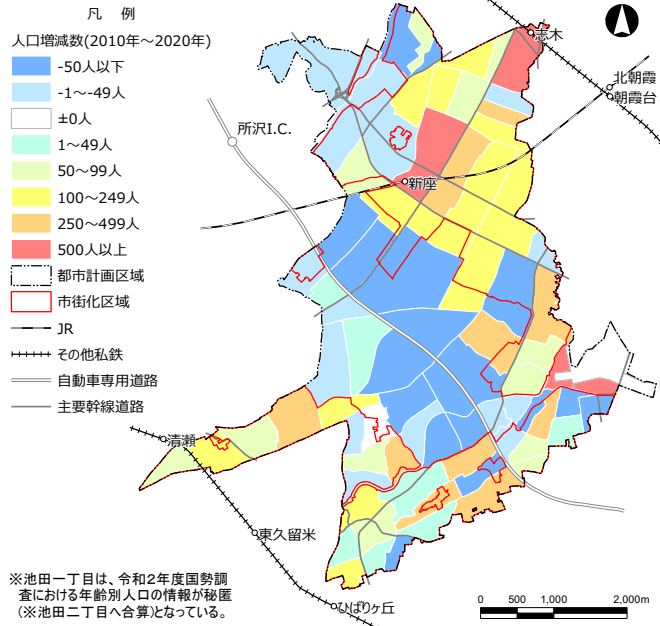
#### 《都市づくりの主な課題》

- 今後の都市づくりに当たっては、東京都心部に近接する位置条件などをいかしつつ、子育て世代や若い世代を中心に「このまちに住みたい」「住み続けたい」と感じられる都市環境の整備や都市機能の充実を進めることで、人口増加を促し、経済規模の維持・向上及び公共サービスの維持・向上を図るなど、持続可能な社会を実現していくことが求められます。

■誰もが暮らしやすいと思える都市空間の再生

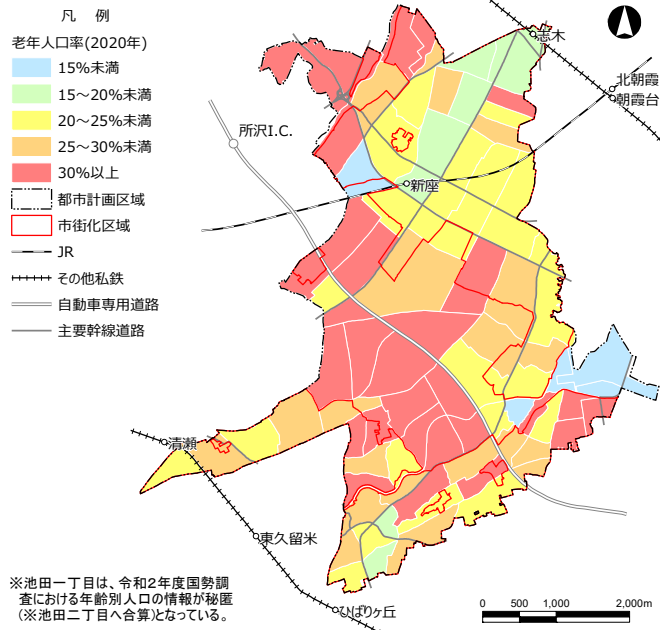
- 町丁目別の人口動向をみると、志木駅や新座駅周辺などで人口が増加する一方、昭和40年代に開発・整備された北西部の新座団地や、古くからの住宅市街地が広がる東部及び南部の地区などで、人口減少や高齢化の進んでいる地区が多くみられます。

図 町丁目字別人口増減数  
:平成22年(2010年)  
~令和2年(2020年)



資料：統計GIS(国勢調査)

図 町丁目字別老年人口率  
:令和2年(2020年)



資料：統計GIS(国勢調査)

《都市づくりの主な課題》

- 人口減少や高齢化が進んでいる地区では、空家等・空き地の対策や住宅団地の再生、子育てしやすい環境づくり、まちのバリアフリー※化など、様々な分野との連携のもと、若い世代から高齢者まで誰もが暮らしやすいと思える都市空間の再生に取り組んでいくことが求められます。

## (2) 土地利用に関する現況と課題

### ■ 利便性の高い拠点市街地の形成

- 鉄道駅周辺の商業・業務地をみると、志木駅南口における駅前広場の整備及び電線の地中化、新座駅周辺における駅前広場の整備や無電柱化を含む土地区画整理事業※の実施、ひばりヶ丘駅北口へのアクセス幹線となる都市計画道路の整備など、都市環境の改善・整備が着実に進んでいます。
- 大規模商業施設の分布状況をみると、鉄道駅の周辺や市街化区域※内の幹線道路沿道などを中心に多く立地しており、市民アンケートにおいても、新座市のよいところで「買い物の利便性が良い」が上位になっています。

図 大規模商業施設  
(店舗面積 1,000 m<sup>2</sup>以上)  
の分布状況

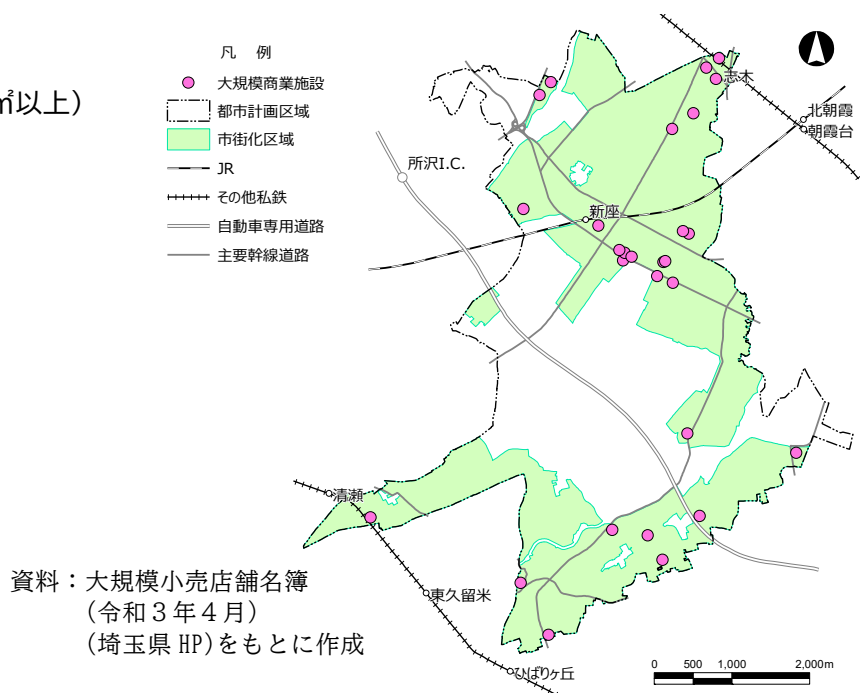
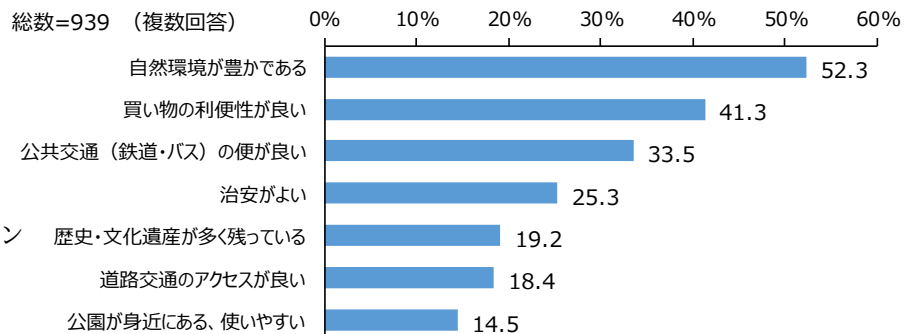


図 市民アンケート  
：新座市のよいところ  
(上位7位まで表示)



資料：新座市都市計画マスタープラン  
改定市民アンケート調査  
(令和元年)

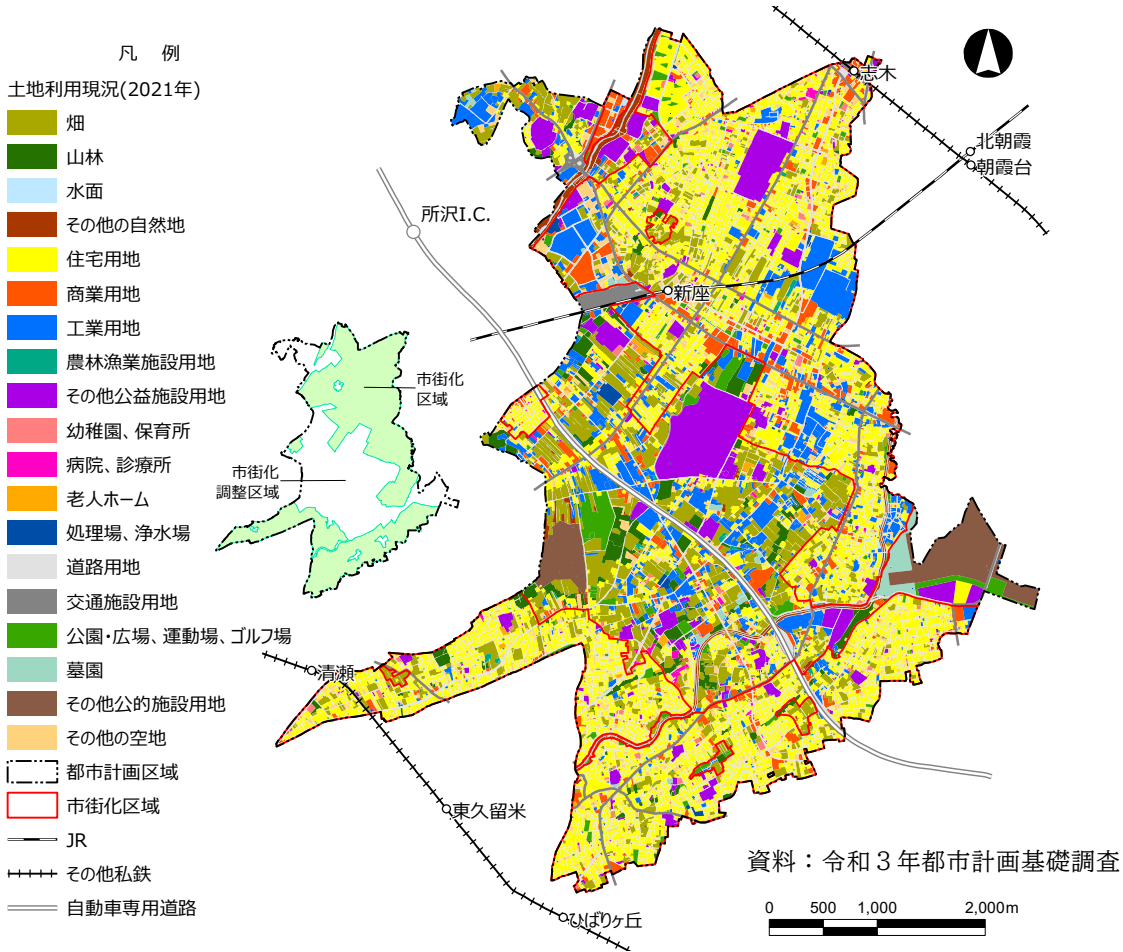
### 《都市づくりの主な課題》

- 鉄道駅周辺など拠点性の高い市街地では、既に一定程度のサービス機能の集積が進んでいることから、今後はコンパクト・プラス・ネットワークの都市構造や多様な世代が暮らしやすい都市づくりを見据え、更なる利便性の向上や機能の拡充に取り組むことが求められます。

■市街化調整区域における新たな都市づくりへの対応

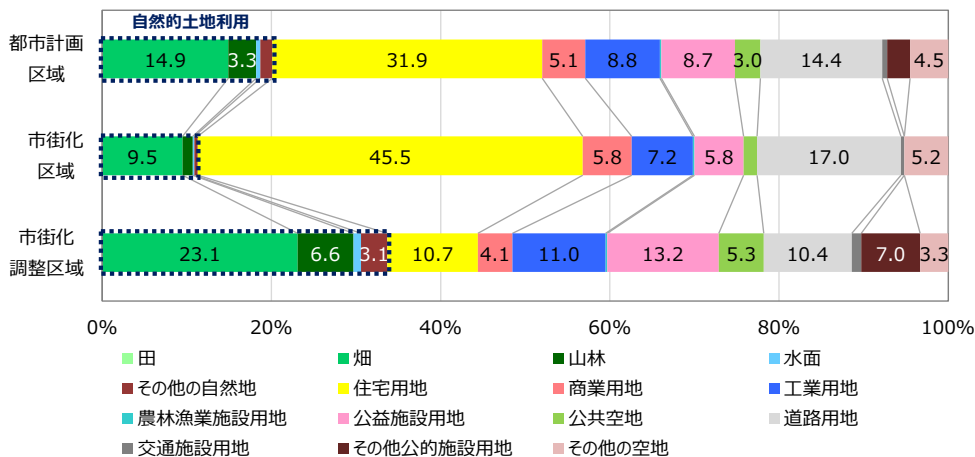
- 土地利用の動向をみると、市街化調整区域\*内では、面積の約 34%が自然的土地利用で占められており、市街化調整区域\*内に広がる農地や雑木林などのみどりは、本市の特色の一つとなっています。
- その一方で、これらの自然的土地利用は、一貫して減少傾向にあり、宅地への土地利用転換が進んでいる状況にあります。

図 土地利用現況:令和3年(2021年)



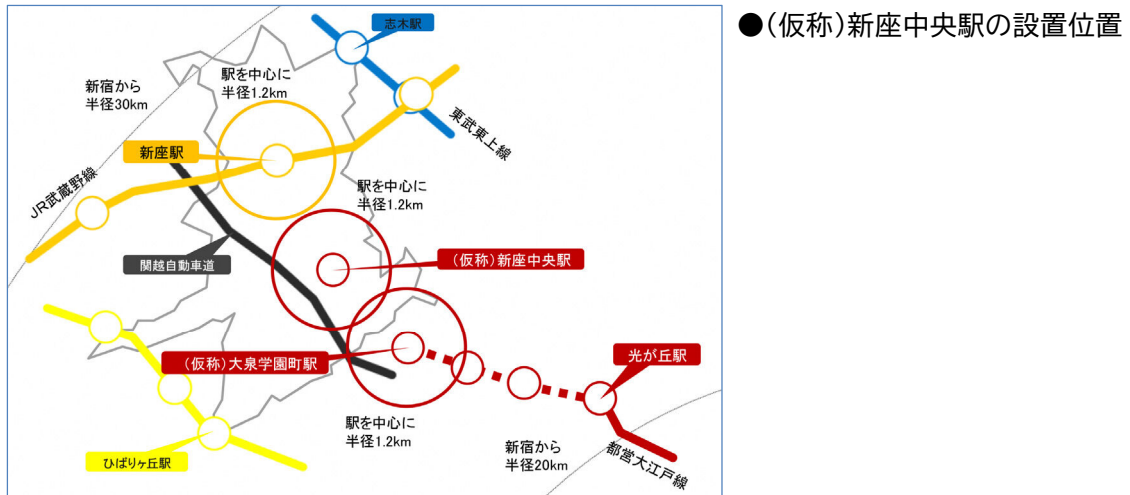
資料：令和3年都市計画基礎調査

図 区域区別土地利用面積比:令和3年(2021年)

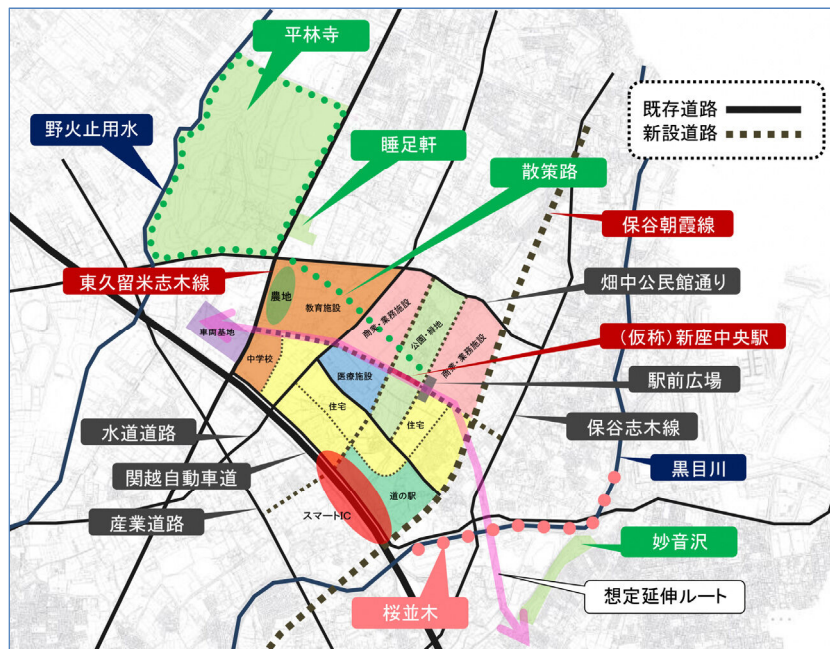


- 市中央部の市街化調整区域※においては、公共交通不便地域の解消などを目的とした地下鉄12号線※の延伸及び新駅設置の構想や、新座料金所における渋滞緩和などを目的とした関越自動車道への(仮称)新座スマートインターチェンジ※の設置など、本市の都市構造を大きく変える取組が構想されています。

図「地下鉄12号線の延伸実現に係る新座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)



●まちづくり構想図



《都市づくりの主な課題》

- 市街化調整区域※内で行う地下鉄12号線※の延伸や、(仮称)新座スマートインターチェンジ※の設置に伴うまちづくりに当たっては、本市の魅力の一つである雑木林や農地などの良好な自然環境と調和した土地利用を検討することが求められます。

### (3) 公共交通に関する現況と課題

#### ■持続可能な公共交通ネットワークの構築

- 高齢化の進展や環境負荷の低減への対応が迫られる中、公共交通の果たす役割は今後重要度が増すと考えられます。その一方で、公共交通の維持に関しては、将来的な人口減少とこれに伴う利用者数の減少により、採算性やサービス水準の低下が懸念される状況にあります。
- 市民アンケートでは、「自家用車に頼らないまちづくりを進めるべきである」の回答が7割以上を占めるなど脱マイカー依存への意識が高い一方、自家用車の利用頻度では「ほぼ毎日」又は「1週間に数回程度」の回答が5割以上となっています。

図 市民アンケート:自動車に頼らず暮らせるまちづくりについて

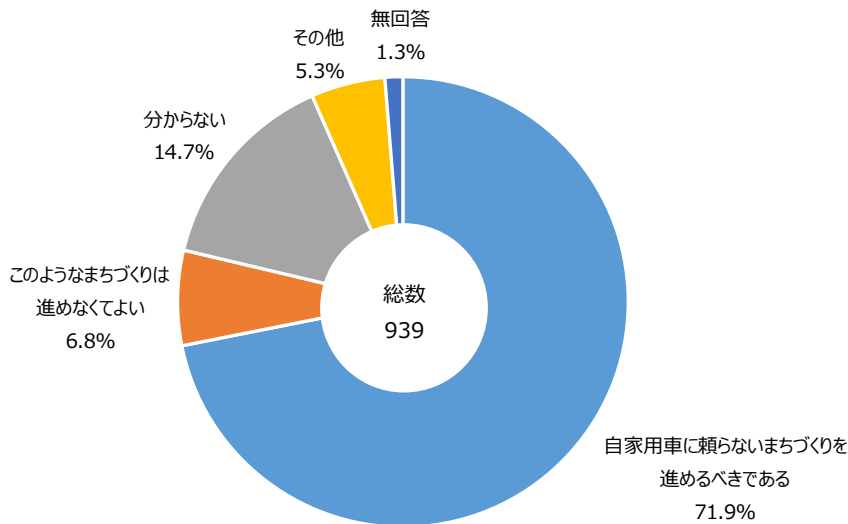
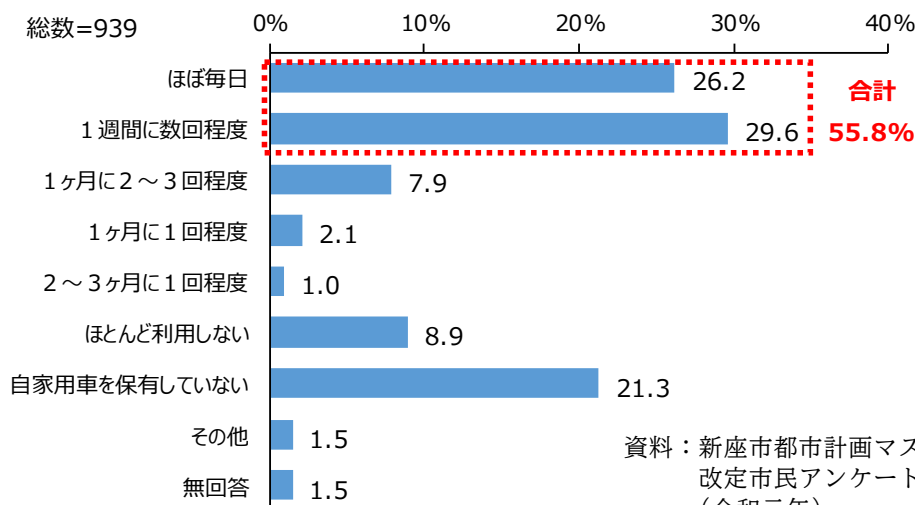


図 市民アンケート:自家用車(カーシェアリング等を含む)の利用頻度



資料：新座市都市計画マスタープラン  
改定市民アンケート調査  
(令和元年)

- 市内のバス交通網をみると、主要なバス路線ではおおむね30本/日以上での頻度で運行している一方、市民アンケートでは「バス運行本数の増加」や「バス運行経路・停留所の変更、増設」といったバス交通の利便性向上に対する要望が上位を占めています。

図 公共交通(鉄道・バス)の状況  
:平成31年(2019年)4月

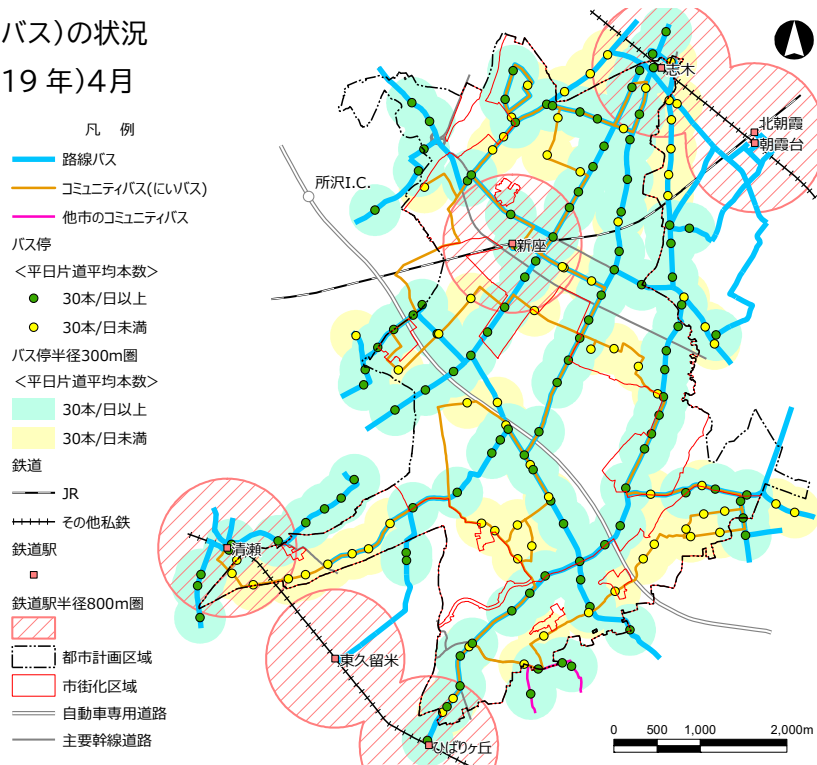
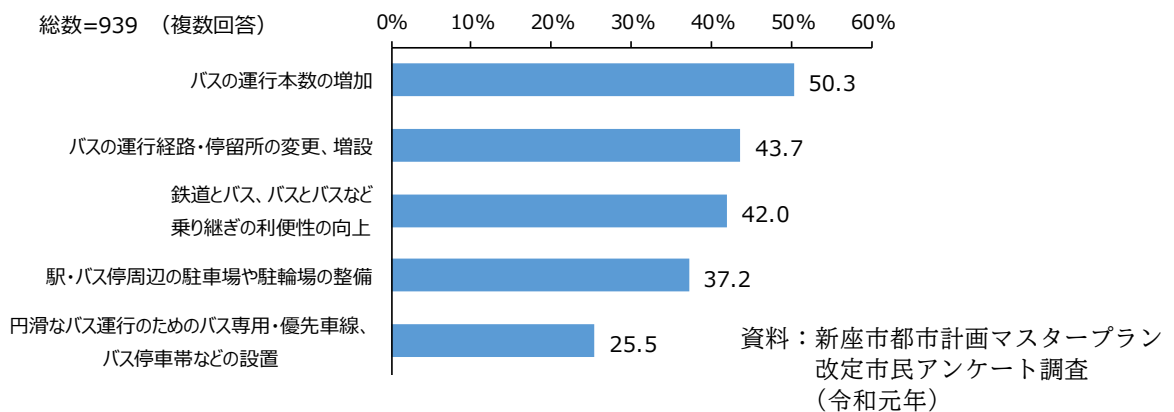


図 市民アンケート:公共交通を利用しやすくするために重要な取組(上位5位まで表示)



### 《都市づくりの主な課題》

- 公共交通については、日常の暮らしを支える身近な移動手段として、更なる利便性向上やサービスの充実など、利用者の拡大に向けた取組が求められます。
- 地下鉄12号線<sup>※</sup>の延伸及び新駅設置の構想や、新たな公共交通システムの導入などについて、今後の動向を見据えつつ、将来にわたり持続可能な公共交通ネットワークの構築に向けた対応が求められます。



## (4) 道路ネットワークに関する現況と課題

### ■人・モノの円滑な移動を支える道路ネットワークの構築

- 都市計画道路は、土地区画整理事業<sup>※</sup>を実施した区間などを中心に整備が進んでいる一方、総延長の5割弱が未整備（下図「都市計画道路、駅前広場の整備状況」の橙色及び黄色で示した区間を指す。）となっており、市南部や南西部では未整備区間が多く残っています。
- 主要幹線道路の混雑度をみると、(国)254号や(県)新座和光線、(主)さいたま東村山線や(主)保谷志木線の一部区間などで混雑度が高くなっており、円滑な移動といった視点では、必ずしも十分な道路基盤といえない状況にあります。

図 都市計画道路、駅前広場の整備状況  
：令和4年(2022年)3月

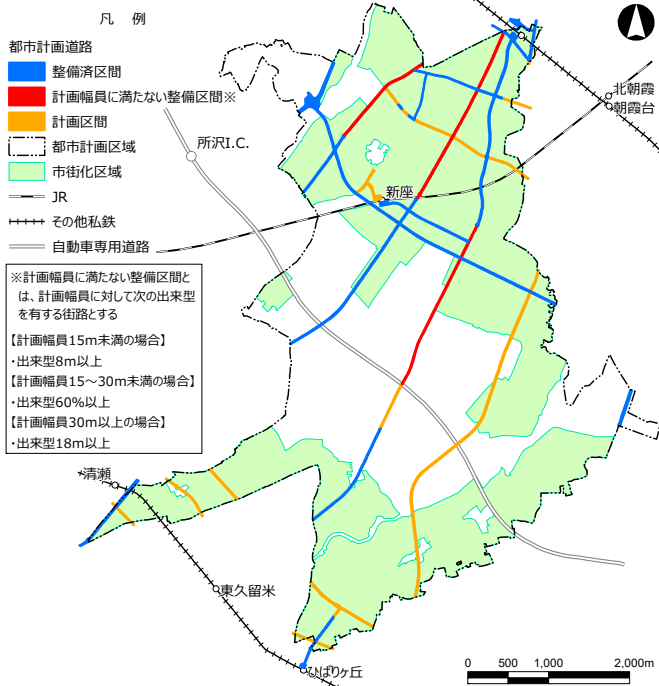
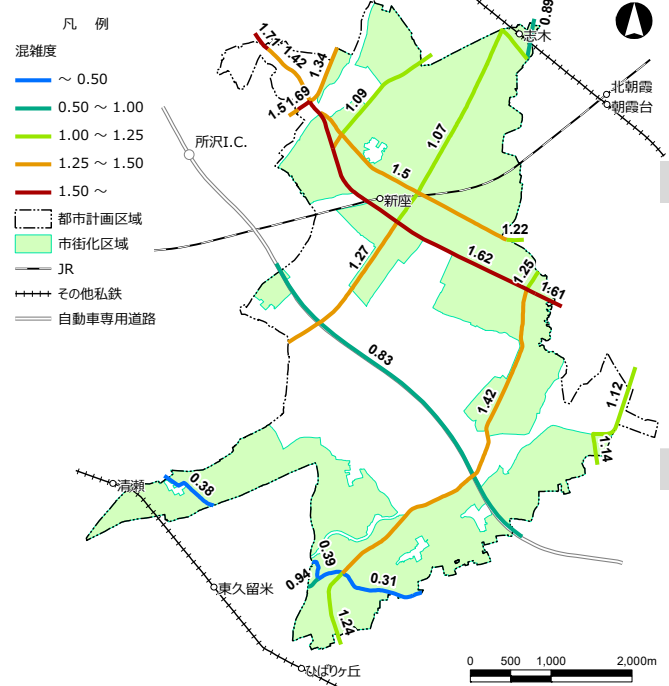


図 市内道路の混雑度  
：平成27年(2015年)



- その他に本市では、関越自動車道への(仮称)新座スマートインターチェンジ<sup>※</sup>設置や、大和田二・三丁目地区土地区画整理事業<sup>※</sup>による産業系市街地への土地利用転換など、今後の交通需要への大きな影響が予想される取組も進められています。

### 《都市づくりの主な課題》

- 都市計画道路を始めとする幹線道路については、将来的な交通需要の変化を見据えつつ、本市の人・モノの円滑な移動を支える道路ネットワークの構築に向けた取組が求められます。

■安全で快適な歩行空間の創出

○ 古くからの市街地や市街化調整区域※の住宅地では、一部で狭あい道路※や見通しの悪い道路が残っており、市民アンケートにおいても、新座市のよくないところで「狭い道路、危険な道路が多い」が第1位、充実させるべき施策で「道路に歩道を整備するなど、安全で快適な交通のための取組」が第1位となるなど、生活道路や歩行環境に対する不満や要望が高くなっています。

図 市民アンケート:新座市のよくないところ(上位5位まで表示)

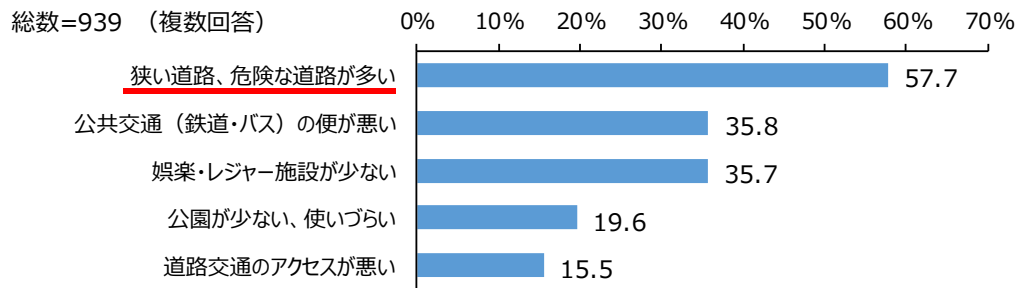


図 市民アンケート:充実させるべき施策(上位5位まで表示)

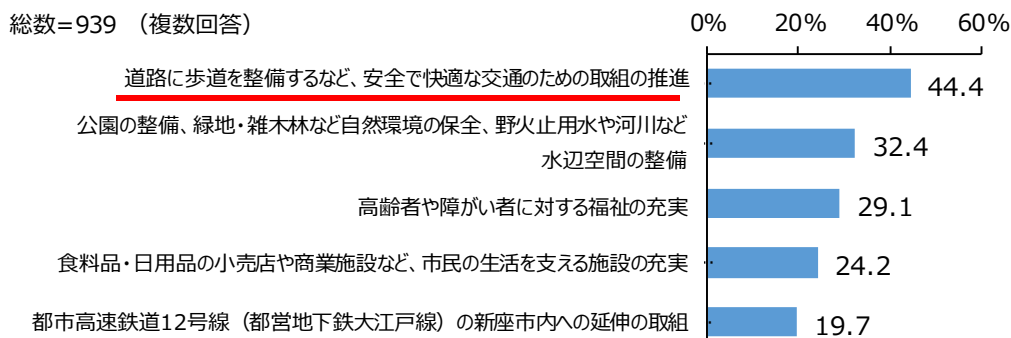
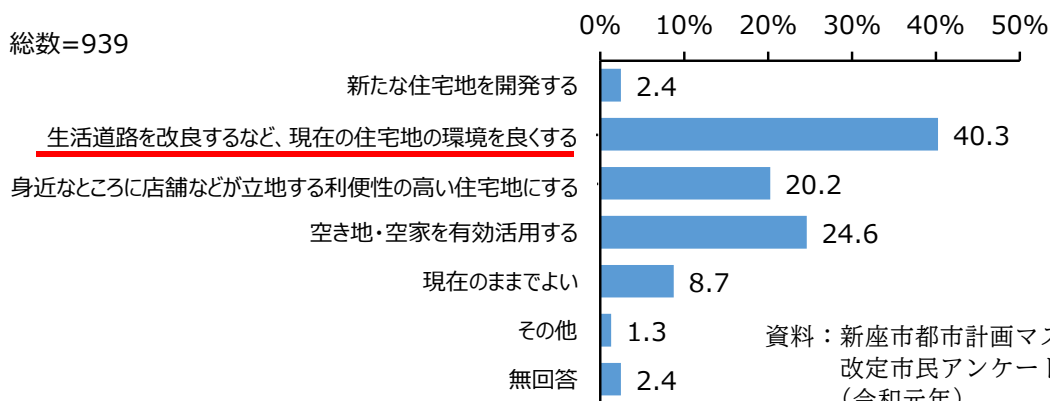


図 市民アンケート:土地利用について/住宅地



《都市づくりの主な課題》

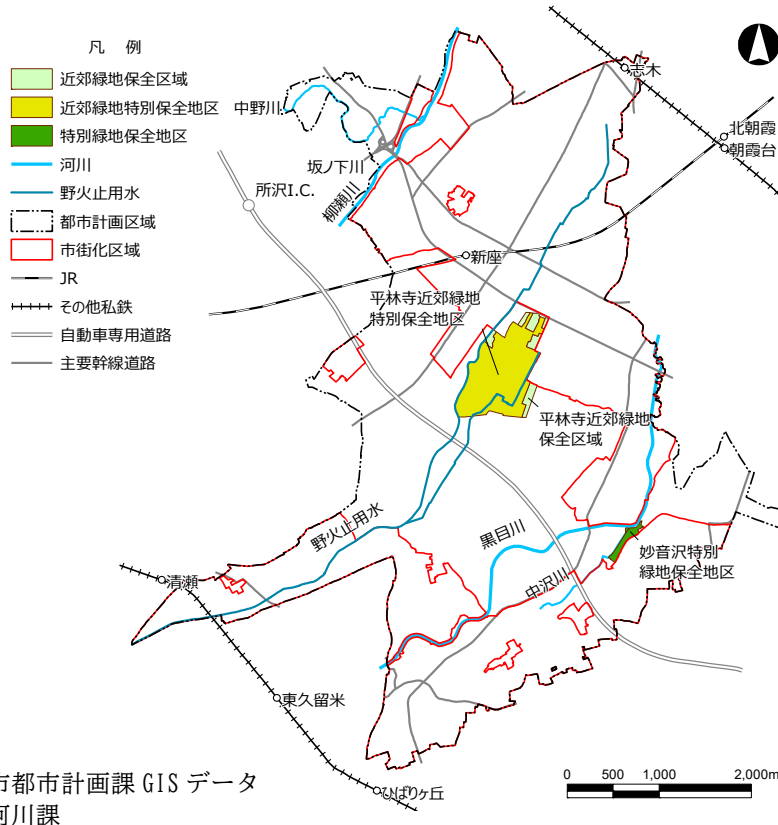
- 住宅地内の主要な道路や生活道路については、歩行空間の確保や安全性の向上など、歩行者にとって安全で快適な道路環境の整備や改善が求められます。

## (5) みどりと水の保全・活用に関する現況と課題

### ■良好な自然環境の保全と活用

- 本市には、近郊緑地特別保全地区※に指定されている平林寺の境内林、特別緑地保全地区※に指定されている妙音沢周辺の斜面林、県指定史跡の野火止用水、更には黒目川、柳瀬川を始めとする大小の河川など様々な自然的資源があり、こうした良好な自然環境が市街地の近くに残っていることが、本市の特徴となっています。

図 緑地保全に関する地域地区の指定状況等



資料：新座市都市計画課 GIS データ  
道路河川課

- 市民アンケートにおいても、新座市のよいところで「自然環境が豊かである」が第1位(P.14 参照)、充実させるべき施策で「公園の整備、自然環境の保全、水辺空間の整備」が第2位(P.20 参照)となるなど、多くの市民は、みどりや水辺の自然環境を本市の魅力として捉えていると考えられます。

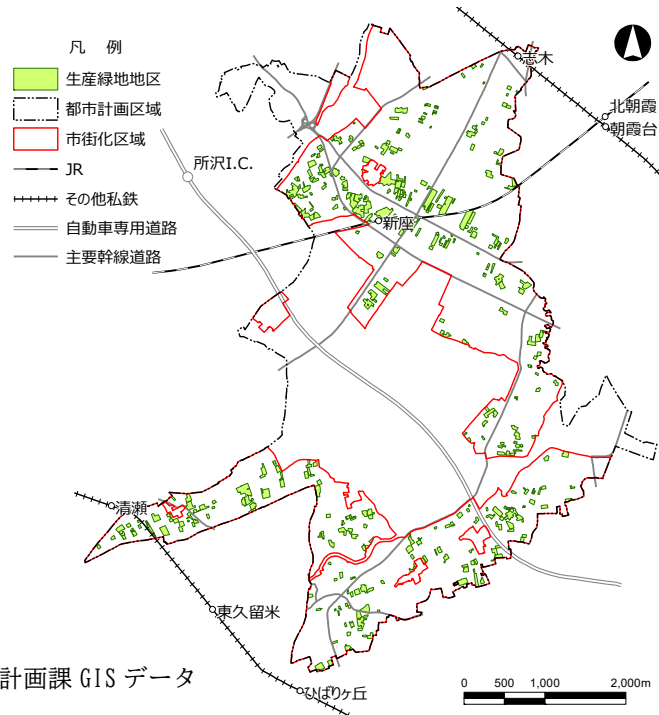
### 《都市づくりの主な課題》

- 良好な自然環境については、本市におけるシティプロモーション※上の貴重な資源として引き続き保全していくとともに、市民や来訪者に親しまれる自然空間として活用することで、後世まで引き継いでいくことが求められます。

■都市と農地の共生に向けた取組

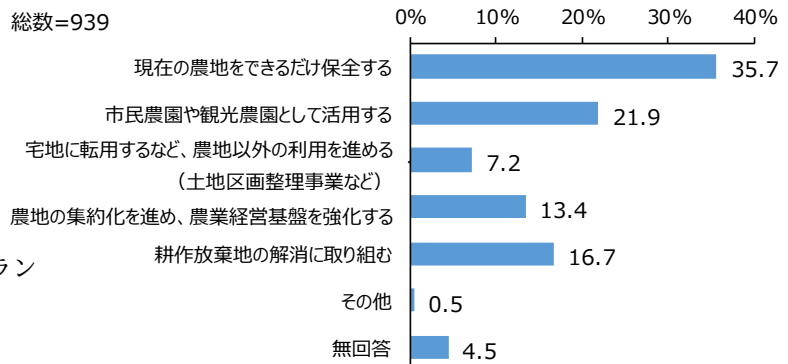
- 本市の農地は市域面積の約17%を占めており、市街地内や郊外にまとまって残る農地は、雑木林や野火止用水などの自然資源と並んで本市の特色の一つとなっています。
- 特に市街化区域<sup>\*</sup>内の農地については、平成30年(2018年)に市条例による生産緑地地区<sup>\*</sup>の指定面積要件の引下げが行われるなど、更なる保全の動きが高まっています。

図 生産緑地地区の指定状況  
:令和3年度(2021年度)



- 農地の土地利用に関する市民アンケートでは、「現在の農地をできるだけ保全する」「市民農園や観光農園として活用する」といった回答が上位を占めており、農地の保全・活用に対する市民の関心が高まっています。

図 市民アンケート  
:土地利用について／農地



資料：新座市都市計画マスタープラン  
改定市民アンケート調査  
(令和元年)

《都市づくりの主な課題》

- 農地については、環境、景観、防災面において都市を支える重要な要素となっていることを踏まえ、特に市街化区域<sup>\*</sup>内においては、農地の適正な保全とともに、都市農業の振興やまちの活性化につながる農地の活用など、都市と農地の共生に向けた取組が求められます。

■多様な世代が集える公園づくり

- 本市では令和4年(2022年)4月現在、都市公園<sup>※</sup>や都市緑地、緑道を全47か所28.9ha整備しています。また都市公園<sup>※</sup>を補完する施設として市内各所に児童遊園<sup>※</sup>や準公園<sup>※</sup>などを整備しています。

図 都市公園・緑地の整備状況  
:令和4年(2022年)4月

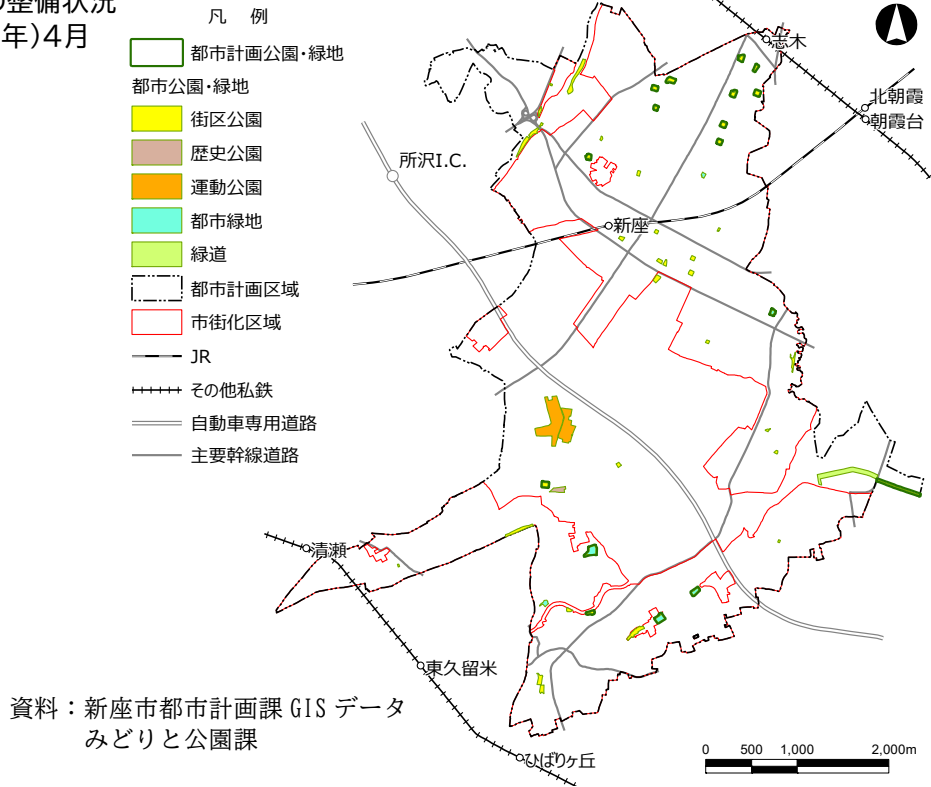
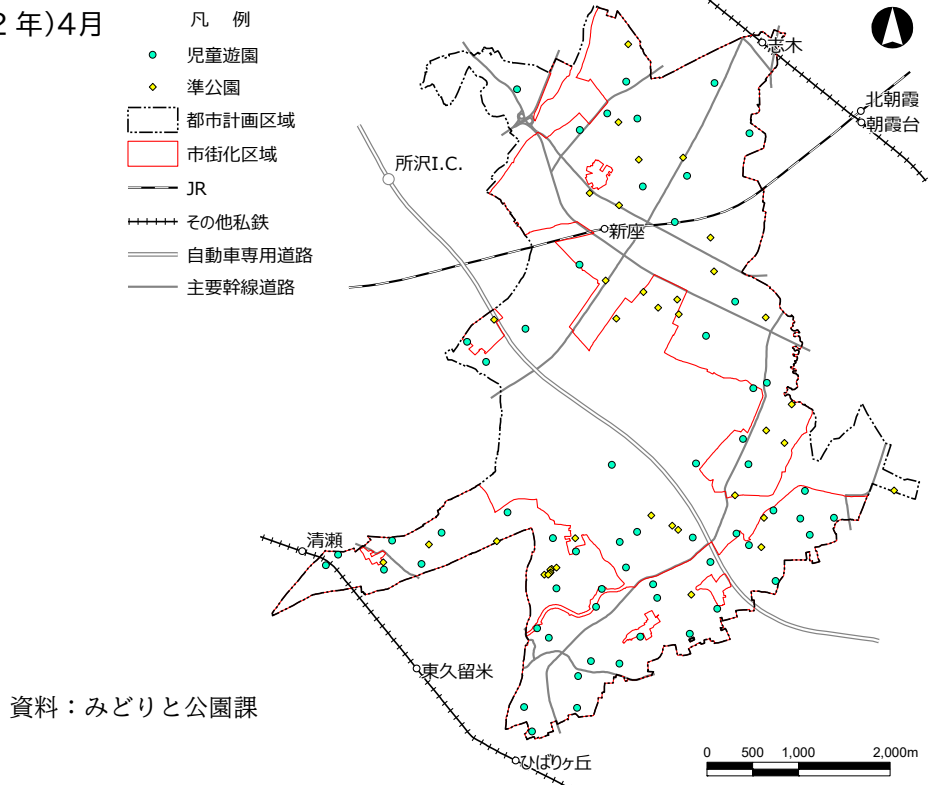


図 児童遊園、準公園の整備状況  
:令和4年(2022年)4月



序  
論

第2章

都市づくりの  
現況と課題の整理

第3章

都市づくりの  
基本方針

第4章

全体構想

第5章

地域別構想

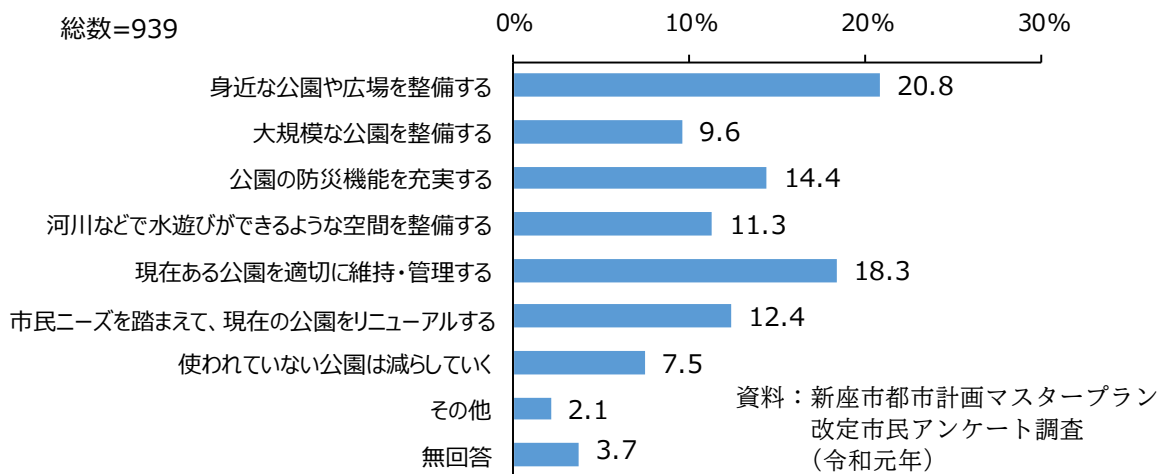
第6章

都市づくりの  
実現に向けて

参考資料

- 市民アンケートにおける、新座市のよいところ・よくないところに関する質問では、「公園が身近にある、使いやすい」が約15%(P.14参照)であるのに対し、「公園が少ない、使いづらい」が約20%(P.20参照)と不満の回答が上回っています。
- 公園の取組に関する質問では「身近な公園や広場を整備する」が第1位、「現在ある公園を適切に維持・管理する」が第2位となっており、主に日常で利用する公園に対する要望が高くなっています。また、「その他」として、子どもが遊べる広い公園や多様な遊具・遊歩道を整備するなどの意見が多く寄せられています。

図 市民アンケート：生活を支える道路や公園・緑地について／公園・緑地など



### 《都市づくりの主な課題》

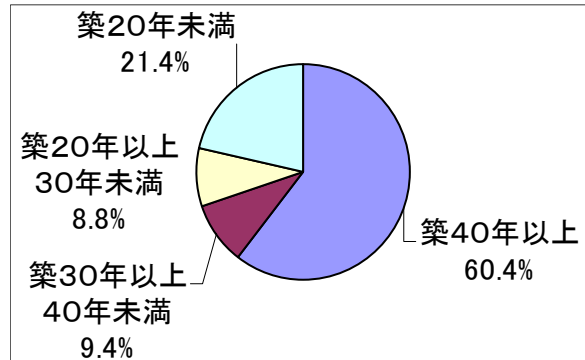
- 公園・緑地については、暮らしの身近な場所における公園・広場の確保や、既存施設の適切な維持・管理が求められます。
- また、公園の整備・更新に当たっては、今後の地域住民の高齢化への対応や、若年層の定住促進を見据えた子育て世代の利用のしやすさなど、将来の需要やニーズを捉えた多様な世代が集える公園づくりについて対応が求められます。

## (6) 良好な居住環境の形成に関する現況と課題

### ■ 公共施設・インフラの適切な維持管理と効率・効果的な施設の運用

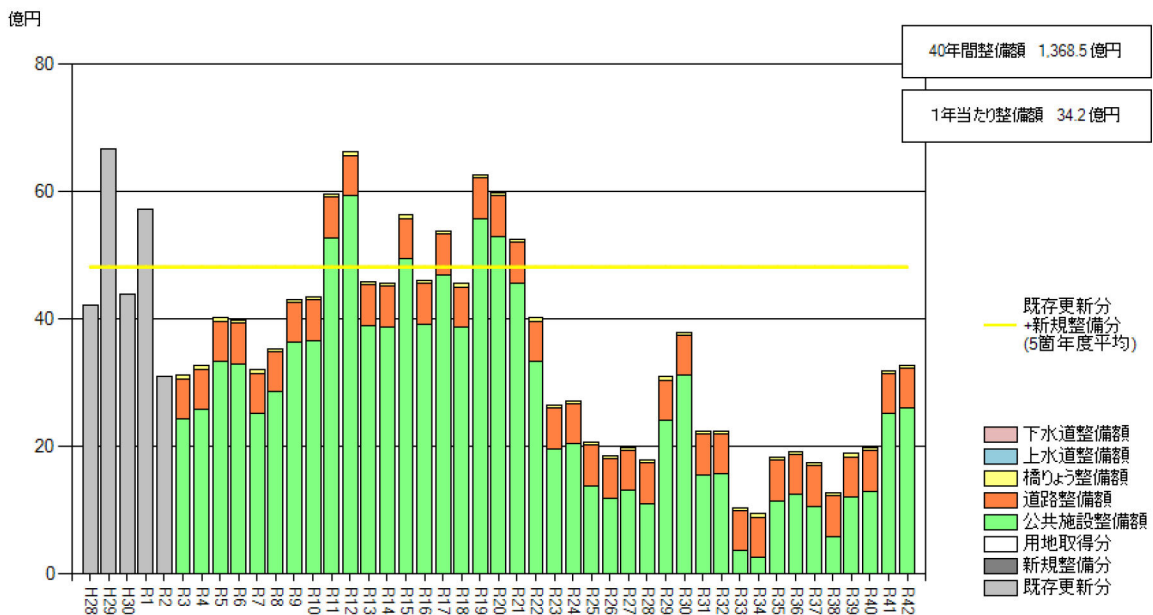
- 本市の財政状況をみると、歳入に占める自主財源の割合は年々減少傾向にあり、人口減少や少子・高齢化の進展などを背景に、今後は更にこの傾向が高まるものと危惧されます。
- 一方で、教育施設を始めとした既存の公共建築物や道路、上下水道などのインフラ施設は、昭和40～50年代を中心に整備が進められたことから、整備後40～50年以上経過したものも多く、今後、老朽化に伴う更新費用の増大が懸念される状況にあります。

図 公共建築物の築年別延床面積の割合  
(令和2年(2020年)時点)



資料：新座市公共施設等総合管理計画  
(令和4年3月改訂)

図 公共建築物及びインフラ資産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4年3月改訂)

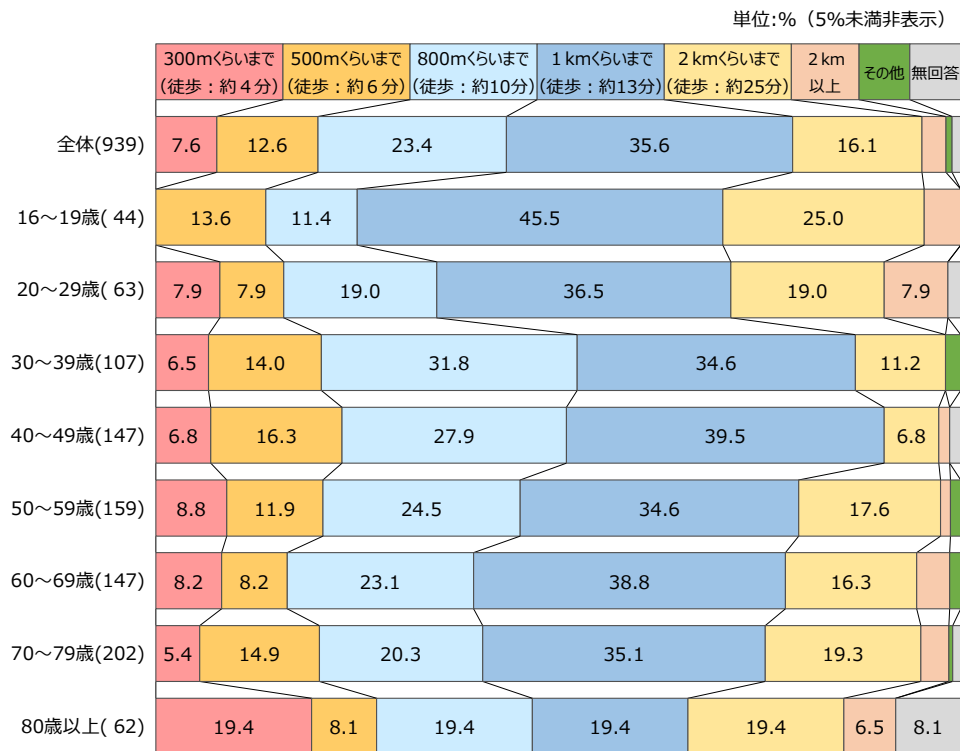
### 《都市づくりの主な課題》

- 市民生活や都市の経済活動を支える道路、公園、上下水道などのインフラ施設や公共施設は、適切な維持・管理により今後も確実に機能させることが求められます。
- また、健全な都市経営・マネジメントに向けて、公共施設の効率・効果的な運用や、施設の再配置・集約に配慮した都市づくりについて対応が求められます。

■歩いて健康に暮らせる都市づくり

- 歩行を始めとする適度な運動は、生活習慣病や高齢者の介護予防などに効果が期待されており、「国民の健康の増進の総合的な推進を図るための基本的な方針」では、日常生活における歩数として65歳以上で男性7,000歩、女性6,000歩が目標の一つとして示されています。
- 市民アンケートにおける、日常生活において歩いて移動しようと思える距離では、16歳から79歳までの各年齢層とも第1位は「1kmくらいまで」となっており、「1kmくらいまで」と「2kmくらいまで」及び「2km以上」の回答を合計すると、全体の5割以上は1km程度の徒歩移動に抵抗がないという結果となっています。

図 市民アンケート:日常生活において歩いて移動しようと思える距離



資料：新座市都市計画マスタープラン  
改定市民アンケート調査  
(令和元年)

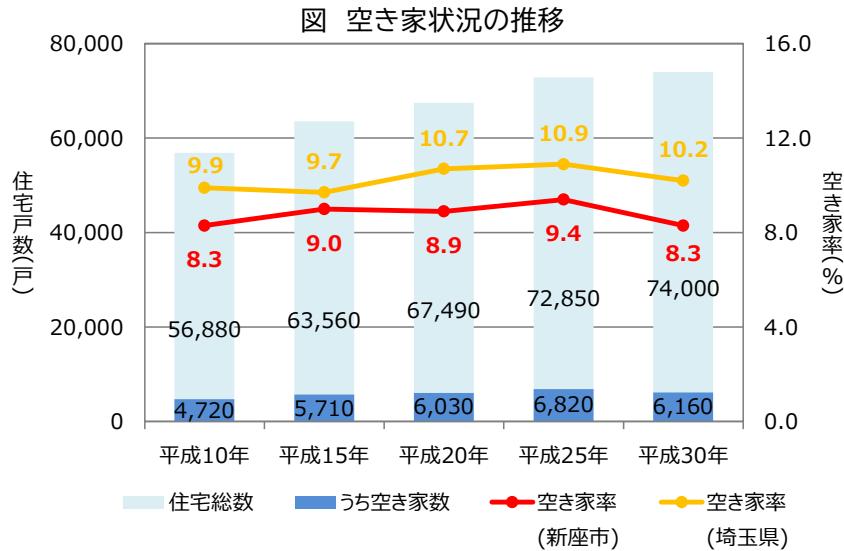
《都市づくりの主な課題》

- 市民の健康寿命の延伸、健康増進といった視点のもと、安全で快適な歩行空間の確保や良好な沿道景観の創出、また、公共交通の充実・利便性の向上などにより、マイカーなどに頼らず、歩いて暮らせる都市づくりへの対応が求められます。



■市街地環境の維持・向上と安全・防犯対策の充実

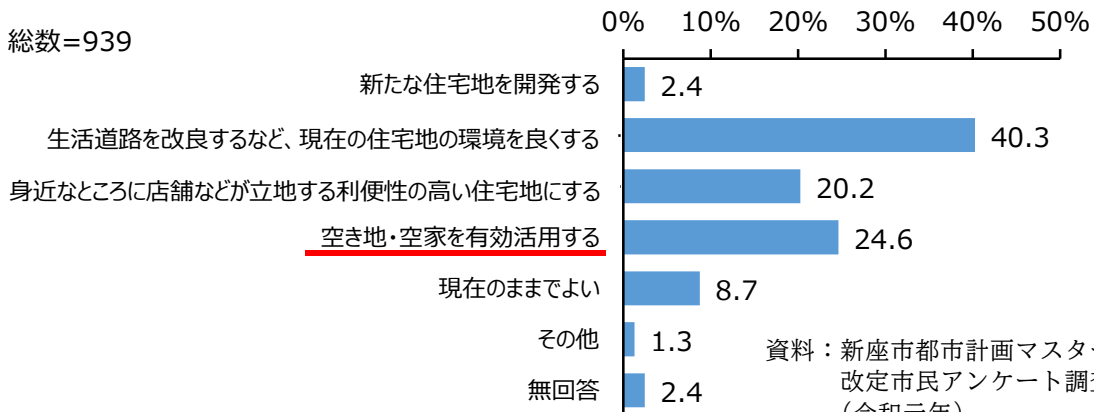
- 本市の空き家率は8.3%と県全体の10.2%を下回っているものの、空き家数は6,000件を超えており、平成10年(1998年)からの20年間で約1,400件増加しています。
- 空家等の増加に対しては、老朽化した家屋の倒壊や雑草・害虫の発生といった安全・衛生面への影響とともに、空家等への不法侵入や不法占拠、粗大ゴミなどの不法投棄、放火の原因といった犯罪面での影響が危惧されています。



資料：住宅土地統計調査

図 市民アンケート:土地利用について/住宅地(再掲)

総数=939



資料：新座市都市計画マスタープラン  
改定市民アンケート調査  
(令和元年)

《都市づくりの主な課題》

- 安全・安心に暮らせる市街地に向けて、空家等・空き地の適正な管理や有効活用により地域の生活環境の維持・向上に取り組むことが求められます。
- また、死角のない公園づくりや、防犯灯の整備などを含む総合的な安全対策により、市街地環境の悪化や犯罪を未然に防止することが求められます。

## (7) 防災・減災対策に関する現況と課題

### ■ 燃えにくい市街地づくりへの対応

- 本市における建物の木造率は、市街化区域<sup>※</sup>で約 65%、市街化調整区域<sup>※</sup>で約 38% となっており、市街化区域<sup>※</sup>内では、特に東部や南部、南西部において木造率の高い地区が多くなっています。

図 区域区分別・建物構造別建築面積の状況：平成 30 年(2018 年)

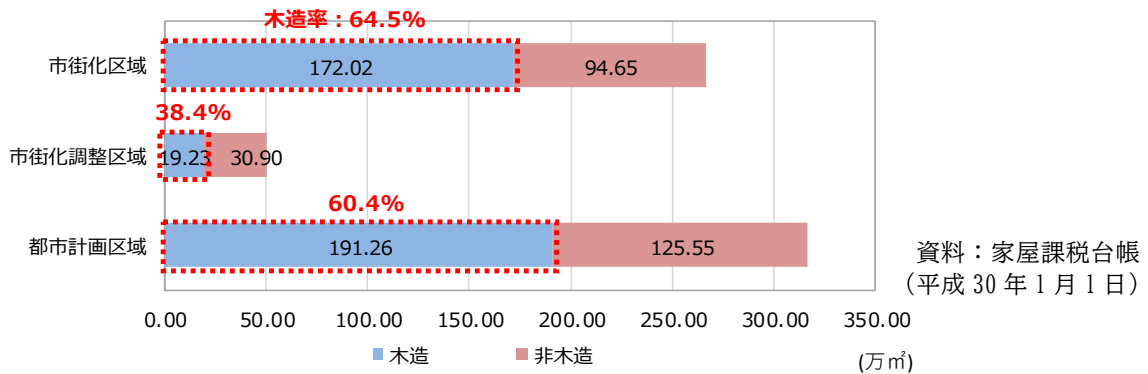


図 メッシュ別木造率：平成 30 年(2018 年)

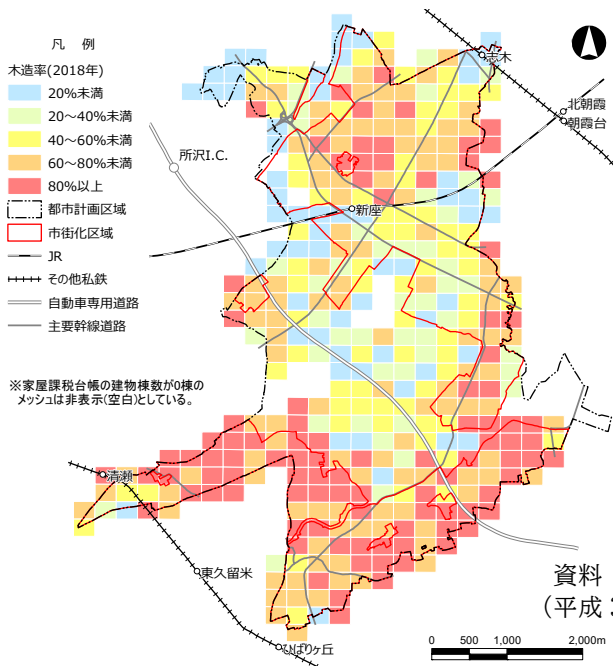
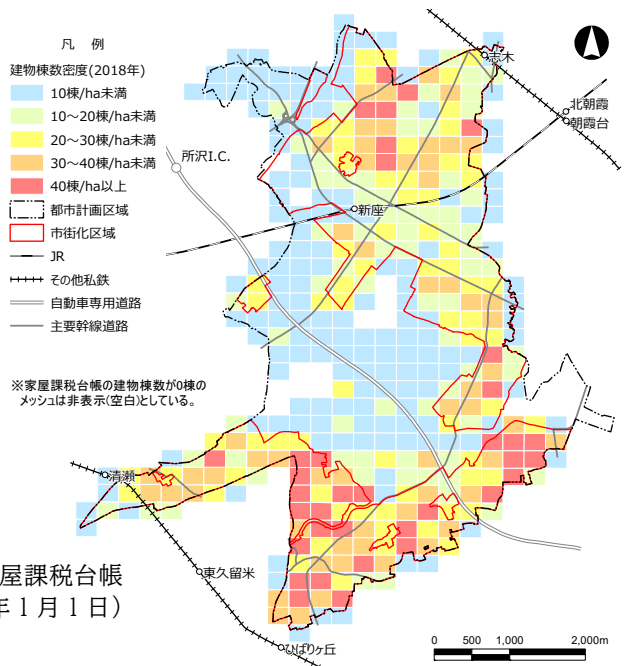


図 メッシュ別建物棟数密度：平成 30 年(2018)年



### 《都市づくりの主な課題》

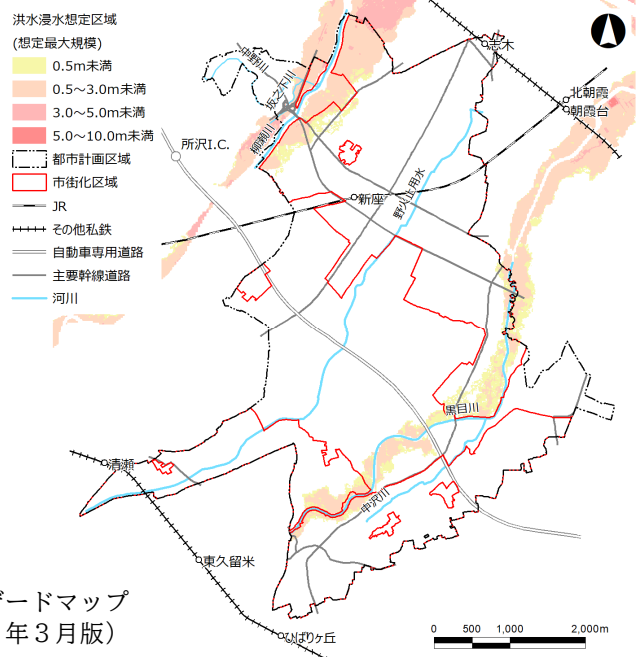
- 木造建物が多くかつ建物密度が高い地区を中心に、建築物の不燃化<sup>※</sup>や延焼遮断機能の強化などの予防対策により、燃えにくい市街地づくりに取り組んでいくことが求められます。

■総合的な治水対策の推進

- 河川の改修状況を見ると、市内を流れる一級河川※の黒目川及び柳瀬川、準用河川※の中沢川については、いずれも改修済み(暫定改修を含む)となっています。
- 洪水浸水想定区域※の指定状況を見ると、柳瀬川沿いの低地部に、想定浸水深 0.5～3.0m未満のエリアが広がっています。また、黒目川沿いにも想定浸水深 0.5～3.0m未満及び 0.5m未満のエリアがみられます。

資料：新座市洪水・土砂災害ハザードマップ (令和3年3月版)

図 洪水浸水想定区域(想定最大規模)の指定状況

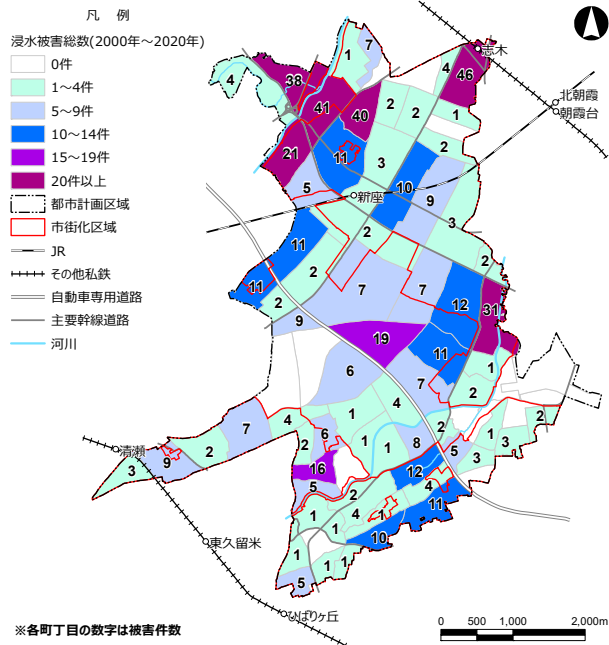


- 町丁目別の浸水被害履歴をみると、総数では、柳瀬川及び中野川周辺の地区で被害が多いほか、黒目川周辺の低地部や志木駅周辺の地区などでも一部で被害がみられます。

資料：危機管理室

図 町丁目別の浸水被害件数

：平成12年(2000年)～令和2年(2020年)



※各町丁目の数字は被害件数

《都市づくりの主な課題》

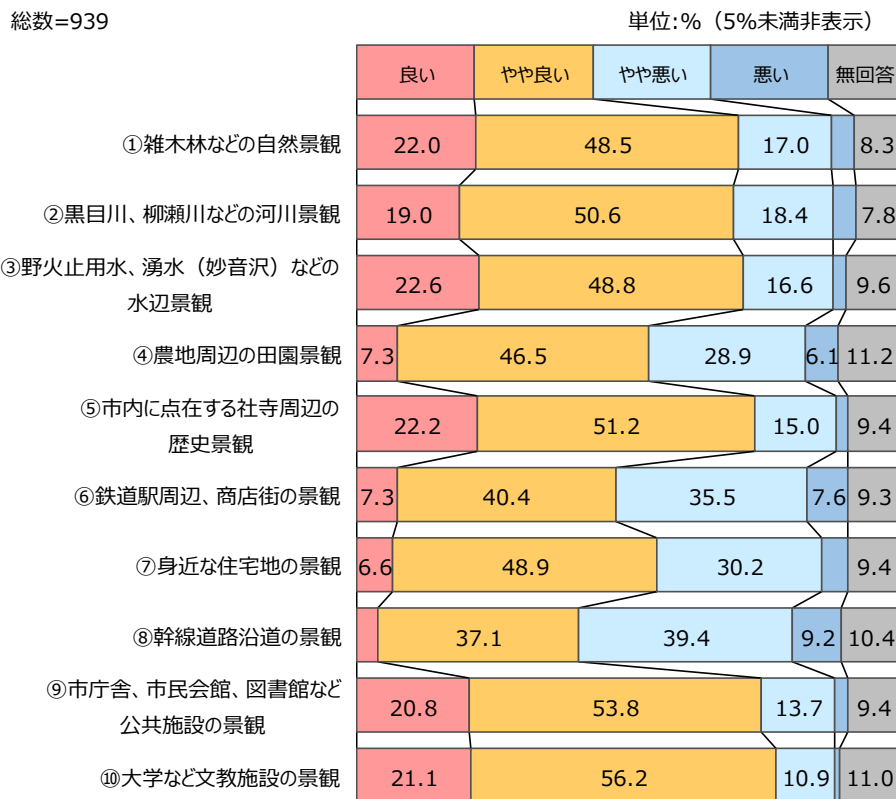
- 近年、想定外の集中豪雨や台風などが増加していることを踏まえ、市街地における雨水排水機能や雨水浸透機能の強化、保水・遊水機能を有する土地の保全・確保など、総合的な治水対策に取り組んでいくことが求められます。

## (8) シティプロモーションの推進に関する現況と課題

### ■ まちの魅力を高める良好な景観の保全と創出

- 本市には、平林寺の境内林や野火止用水を始めとする歴史的景観、妙音沢の湧水や斜面林、柳瀬川や黒目川沿いの遊歩道といった自然的景観など魅力ある景観要素が多くあります。
- 市民アンケートでは、公共施設や文教施設などの都市景観、歴史景観や河川・水辺、雑木林などの自然景観について、「良い」「やや良い」といった肯定的な回答が半数を大きく上回っている一方、幹線道路沿道や駅周辺・商店街の都市景観については、肯定的な回答が半数を下回っています。

図 市民アンケート:景観の評価



資料：新座市都市計画マスタープラン  
改定市民アンケート調査  
(令和元年)

### 《都市づくりの主な課題》

- 本市の特色となる史跡や自然地などの良好な景観資源については、市のブランドイメージの向上や交流人口の拡大に向けて、その良好な環境や空間を維持・保全していくことが求められます。
- 幹線道路沿道や駅周辺・商店街などの市街地では、まちのにぎわいや魅力を高めるため、街並み景観の改善に向けた取組が求められます。

■人にやさしい都市空間の創出

- 市民アンケートにおける、シティプロモーション\*で重要な取組に関する質問では、「歩きやすい歩道や施設のバリアフリー化など人にやさしい環境の整備」が第1位、「駅や公共施設、観光施設を結びつける公共交通の充実」が第2位となっています。

図 市民アンケート：シティプロモーションの推進について

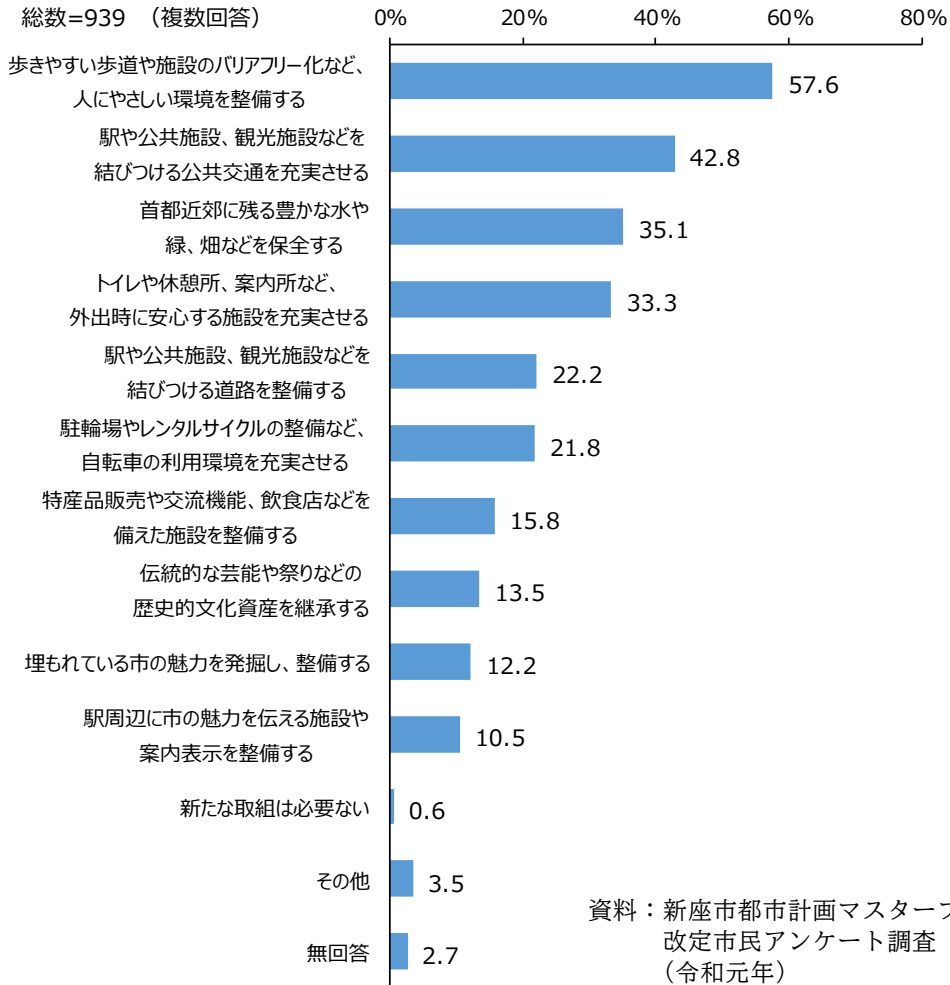
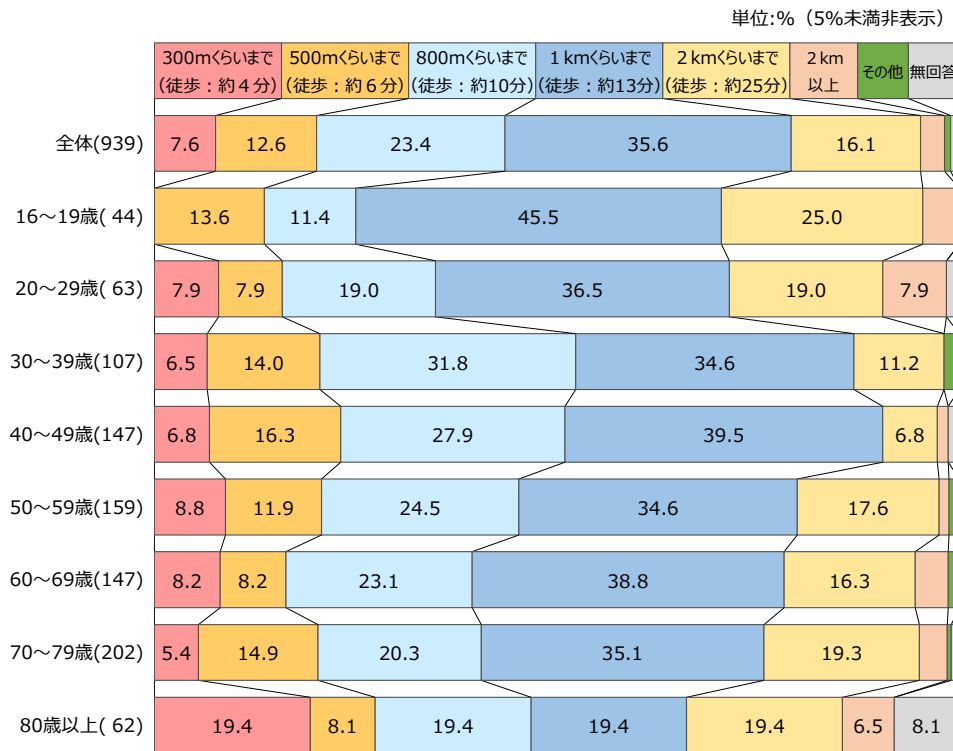


図 市民アンケート:日常生活において歩いて移動しようと思える距離(再掲)



資料:新座市都市計画マスタープラン  
改定市民アンケート調査  
(令和元年)

《都市づくりの主な課題》

- まちなかにおいては、施設のバリアフリー\*化への対応とともに、歩行空間の確保や自転車利用環境の向上など、子どもから高齢者まで安全・安心に移動・アクセスできる都市空間の形成が求められます。
- 公共交通による移動や施設の案内などについては、ユニバーサルデザイン\*にも配慮した、誰にとっても分かりやすい、利用しやすい環境づくりが求められます。

## 新座市都市計画マスタープラン 第3章

# 都市づくりの基本方針

1. 将来都市像の設定
2. 将来都市構造の設定
3. SDGsの実現に向けた都市づくり

## 1. 将来都市像の設定

### (1) 都市づくりの主な課題のまとめ

本市はこれまで、首都東京に隣接するという「地理的優位性」や、平林寺境内林を始めとする恵まれた「みどり」などの強みをいかし、安全性・利便性・快適性と心地よさを兼ね備えたまちを目指すべく、平成13年(2001年)2月策定の都市計画マスタープランでは「みずとみどりに恵まれた心地よいまちをめざして」を基本理念(将来都市像)に掲げ、まちづくりを進めてきました。

今後は、この考え方を継承しつつ、「人口減少」や「高齢化の進展」、「防災・減災」などの諸課題への対応、更には市の施策であるシティプロモーション<sup>※</sup>の推進など、現行計画の策定当時から状況が大きく変化している以下の視点を考慮し、市民誰もが末永く安心して快適に暮らし続けることのできる都市づくりを進めていくことが求められます。

#### <新座市の都市課題及び改定の視点>

課題区分	主な課題・改定の視点
①人口動向	<ul style="list-style-type: none"> <li>■人口減少・高齢化への対応</li> <li>■誰もが暮らしやすいと思える都市空間の再生</li> </ul>
②土地利用	<ul style="list-style-type: none"> <li>■利便性の高い拠点市街地の形成</li> <li>■市街化調整区域<sup>※</sup>における新たな都市づくりへの対応</li> </ul>
③公共交通	<ul style="list-style-type: none"> <li>■持続可能な公共交通ネットワークの構築</li> </ul>
④道路ネットワーク	<ul style="list-style-type: none"> <li>■人・モノの円滑な移動を支える道路ネットワークの構築</li> <li>■安全で快適な歩行空間の創出</li> </ul>
⑤みどりと水の保全・活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>■良好な自然環境の保全と活用</li> <li>■都市と農地の共生に向けた取組</li> <li>■多様な世代が集える公園づくり</li> </ul>
⑥良好な居住環境の形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>■公共施設・インフラの適切な維持管理と効率・効果的な施設の運用</li> <li>■歩いて健康に暮らせる都市づくり</li> <li>■市街地環境の維持・向上と安全・防犯対策の充実</li> </ul>
⑦防災・減災対策	<ul style="list-style-type: none"> <li>■燃えにくい市街地づくりへの対応</li> <li>■総合的な治水対策の推進</li> </ul>
⑧シティプロモーション <sup>※</sup> の推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>■まちの魅力を高める良好な景観の保全と創出</li> <li>■人にやさしい都市空間の創出</li> </ul>



## (2) 将来都市像

第5次新座市総合計画では、新座市が目指す三つの基本方向を定めた上で、将来都市像を「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」と定めています。

都市計画マスタープランは、上位計画である第5次新座市総合計画と同じ将来の方向を見据え、都市づくりを進めて行くことが必要です。そのため、本計画の将来都市像についても、以下のとおり、第5次新座市総合計画の将来都市像を共有することとします。

新座市が目指す 三つの基本方向	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

「第5次新座市総合計画」

### <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

「第5次新座市総合計画」

### ■計画のキャッチフレーズ

本計画では、「暮らし」、「安心」、「魅力」といった要素がたがいにかみ合いながら、新座の未来にふさわしい都市の環境を生み出していきたいと考えます。

そこで、本計画のキャッチフレーズを「くらし・安心・魅力のシンフォニー」とし、それぞれの要素が調和し、豊かなシンフォニーを奏でる都市づくりにより、「未来もずっと暮らしに『プラス』が生まれる豊かなまち」の実現を目指します。

<キャッチフレーズ>

くらし・安心・魅力  
のシンフォニー



### (3) 都市づくりの基本目標

P.35の将来都市像を実現していくため、整理した新座市の都市課題及び改定の視点に対応する「都市づくりの基本目標」を次のように展開し、都市づくりを進めます。

#### <都市づくりの基本目標>

基本目標1	暮らしと活力を支えるまちをつくる (土地利用・都市機能)
基本目標2	公共交通を利用しやすいまちをつくる (公共交通)
基本目標3	市民生活や経済活動を支える道路網を強化する (幹線道路)
基本目標4	雑木林、水辺など地域の自然を守りいかすまちをつくる (自然環境、公園、農地)
基本目標5	暮らし続けられる生活環境をつくる (住環境、交通安全、防犯、福祉)
基本目標6	災害から市民を守るまちをつくる (防災、減災)
基本目標7	若い世代に選ばれる魅力のあるまちをつくる (シティプロモーション※)

## 基本目標 1

暮らしと活力を支えるまちをつくる  
(土地利用・都市機能)

将来の人口減少や少子・高齢化に対応しつつ、暮らしの場には選ばれるまちを実現するためには、住宅、商業など利用用途に応じて市街地を適切に配置し、かつ多様化するライフスタイルに応える環境を創出していくことが重要です。

このことから、市の立地をいかした利便性の高い居住空間や経済活動を支える産業空間を適切に配置しつつ、地域固有の自然が身近に感じられるゆとりある環境を創出することで、「暮らしと活力を支えるまち」の実現を目指します。

## 基本目標 2

公共交通を利用しやすいまちをつくる  
(公共交通)

市民の暮らしを支える公共交通は、暮らしの場としての利便性向上の観点から、今以上に便利に利用できる環境を創出していくことが重要です。

このことから、鉄道・バスへのアクセスや乗り継ぎ、案内機能の強化、バスの定時運行の確保、地下鉄12号線<sup>\*</sup>の延伸及び新駅設置の実現など、市民の利用ニーズを踏まえ、総合的な公共交通の機能強化を図ることで、「公共交通を利用しやすいまち」の実現を目指します。

## 基本目標 3

市民生活や経済活動を支える道路網を強化する  
(幹線道路)

国道・県道や都市計画道路を始めとする幹線道路は、都市の経済活動や災害時の救援・復旧を支える重要な都市基盤<sup>\*</sup>として、人・モノの円滑な移動と安全性を兼ね備えた道路環境を確保していくことが重要です。

このことから、既存道路の適切な維持・管理や改良整備による安全性の向上とともに、未着手となっている都市計画道路の整備、関越自動車道へのスマートインターチェンジ<sup>\*</sup>設置の実現などにより、安全で利便性の高い道路ネットワークを構築することで、「市民生活や経済活動を支える道路網の強化」を目指します。

## 基本目標 4

雑木林、水辺など地域の自然を守りいかすまちをつくる  
(自然環境、公園、農地)

平林寺境内林や妙音沢の斜面林などのみどり、柳瀬川、黒目川、野火止用水などの水辺環境並びに農地は、本市の貴重な財産として次世代へ継承していくことが重要です。また、公園・緑地についても、若年層の定住促進に向けた子育て世代の利用しやすい公園づくりや、高齢者の外出機会を促す環境づくりが重要となります。

このことから、良好な自然環境や農地を引き続き守るとともに、自然観察・レクリエーションの場として活用することで多くの人に親しまれる自然としていくこと、また、公園・緑地の適切な維持・管理や機能の更新、新たな公園の整備により、みどりを身近に感じられる、自然と調和したゆとりある都市空間を構築することで、「雑木林、水辺など地域の自然を守りいかすまち」の実現を目指します。

基本目標 5

暮らし続けられる生活環境をつくる  
(住環境、交通安全、防犯、福祉)

このまちに住んでみたい、これからも暮らし続けたいと思われるまちとなるためには、地域固有の良好な市街地環境を維持しつつ、人口減少や少子高齢化の進展が見込まれる社会情勢を踏まえ、既存の居住環境を改善していくことが重要です。

そのため、子どもから高齢者まで安心して暮らし続けられるように、公共施設(庁舎、学校、公民館など)やインフラ(道路、上下水道施設など)の計画的なマネジメントを通じて、各施設の安全性・快適性を高めるなど、都市基盤<sup>※</sup>の充実を目指します。また、空家等・空き地の利活用、医療や福祉機能の充実、地域コミュニティ<sup>※</sup>の維持や交通安全・防犯対策、更には環境負荷の低減による循環型社会の構築など、社会環境の変化や地域のニーズを捉えた環境改善を進めることで、「暮らし続けられる生活環境」の実現を目指します。

基本目標 6

災害から市民を守るまちをつくる  
(防災、減災)

近年、全国各地で地震や台風、想定を超える豪雨などの被害に見舞われており、本市でも今後こうした災害の発生の増加が懸念される中、安全に安心して暮らせるまちであるためには、災害の発生自体の予防とともに、災害発生に際しても被害を最小限にとどめ、早期に復旧・復興を進めることが重要となります。

このことから、建築物の耐震化や不燃化<sup>※</sup>、ライフラインの耐震化、市街地における延焼遮断機能の強化、雨水の排水・流出抑制・貯留機能の強化とともに、災害時における避難路<sup>※</sup>の確保、避難拠点における設備の充実などを進めることで、「災害から市民を守るまち」の実現を目指します。

基本目標 7

若い世代に選ばれる魅力のあるまちをつくる  
(シティプロモーション<sup>※</sup>)

少子高齢化が進み、将来的な人口減少も見込まれる中、将来にわたり都市の活力を維持・向上させていくためには、新座ならではの魅力を創出し、効果的に内外に発信することで、今後の定住人口や転入者数の増加につなげていくことが重要です。

このことから、子育て世代や若年層を主なターゲットに、地域資源をいかした魅力づくりや、地域の特性に応じた景観づくり、教育・子育てに適した環境づくり、ユニバーサルデザイン<sup>※</sup>に配慮した人にやさしいまちづくりなどを通じて、市のブランドイメージを高めることで、「若い世代に選ばれる魅力のあるまち」の実現を目指します。

## 2. 将来都市構造の設定

### (1) 将来都市構造の基本的な考え方

将来都市構造では、将来都市像である「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」の実現に向け、先の七つの基本目標の考え方を念頭に、「拠点（点）」「軸（線）」「土地利用ゾーン（面）」の三つの視点から、都市構造を示します。

#### ①拠点

土地利用の構成や交通体系と都市機能の集積状況などを踏まえ、都市機能を集積・配置する「拠点」を設定します。

##### 【都市拠点】

- 市民生活を支える主要な商業・業務機能など多様な機能が集積する範囲を「都市拠点」と位置付けます。

・志木駅周辺

・新座駅周辺

##### 【生活拠点】

- 地域住民の日常生活を支えるために必要な生活サービス機能が集積する範囲を「生活拠点」と位置付けます。

・ひばりヶ丘駅北口周辺

##### 【行政拠点】

- 市役所などの主要な行政機能が集積する範囲を「行政拠点」と位置付けます。

・新座市役所周辺

##### 【みどりの拠点】

- 市の特徴をいかした主要な緑地・公園などを「みどりの拠点」と位置付けます。

・平林寺周辺

・総合運動公園周辺

・妙音沢周辺

##### 【産業・物流拠点】

- 市の産業活動や物流を支える機能が集積する範囲を「産業・物流拠点」と位置付けます。

・大和田二・三丁目地区

##### 【新都市拠点】

- 新たな機能集積を想定する範囲を「新都市拠点」と位置付けます。

・（仮称）新座中央駅・（仮称）新座スマートインターチェンジ\*周辺

## ②軸

土地利用の構成や交通体系、都市機能の集積状況などを踏まえ、本市内外を連絡し、通勤や通学、買物などの日常生活や経済活動を支える道路や鉄道などを「軸」に設定します。

### 【広域連携軸（鉄道・道路）】

- 広域都市圏と本市を連絡する鉄道及び道路を「広域連携軸」と位置付けます。

<鉄道>	<道路>
・ J R 武蔵野線	・ 関越自動車道
・ 東武東上線	・ (都)東京小諸バイパス((国)254号)
・ 西武池袋線	・ (都)浦和所沢線((国)463号)
・ 地下鉄12号線※(延伸構想)	・ (都)保谷朝霞線
	・ (都)放射7号線
	・ (都)黒目川通線

### 【地域連携軸】

- 周辺都市や市内の地域・各拠点間を連絡する道路を「地域連携軸」と位置付けます。

・ (都)東村山足立線	・ (都)ひばりヶ丘片山線
・ (都)志木大和田線	・ (都)ひばりが丘駅北口線
・ (都)東武南通り1号線	・ (都)新座駅南口通線
・ (都)東武南通り2号線	・ (都)朝霞新座線
・ (都)東朝霞線	・ (都)保谷秋津線
・ (都)中央通線	・ (都)府中清瀬線
・ (都)東久留米志木線	・ (県)東京朝霞線
・ (都)東北通り線	

### 【シンボル軸】

- 市内の拠点を結び、都市の魅力向上に資する道路を「シンボル軸」と位置付けます。

・ (都)東久留米志木線	・ (都)放射7号線(一部区間)
・ (都)新座駅南口通線	・ (都)ひばりヶ丘片山線

### 【水とみどりの交流軸】

- 河川や水路、緑道など連続した良好なみどりを「水とみどりの交流軸」と位置付けます。

・ 柳瀬川周辺	・ 栄緑道
・ 黒目川周辺	・ 新座緑道
・ 野火止用水周辺	

### ③土地利用ゾーン

土地利用の構成や地域の特性を踏まえ、一定のまとまりある土地利用の方向性を示すものとして、「土地利用ゾーン」を設定します。なお、米軍大和田通信所共同使用区域及び陸上自衛隊朝霞駐屯地は除きます。

#### 【市街地ゾーン】

- 居住を支える住宅地や暮らしの利便を支える商業地、業務地、工業地など、利用用途に応じた質の高い市街地環境を形成するエリアを「市街地ゾーン」と位置付けます。

・市街化区域※  
・新塚一丁目地区、JR貨物新座貨物ターミナル

#### 【市街地検討ゾーン】

- 新たな市街地整備を構想・計画するエリアを「市街地検討ゾーン」と位置付けます。

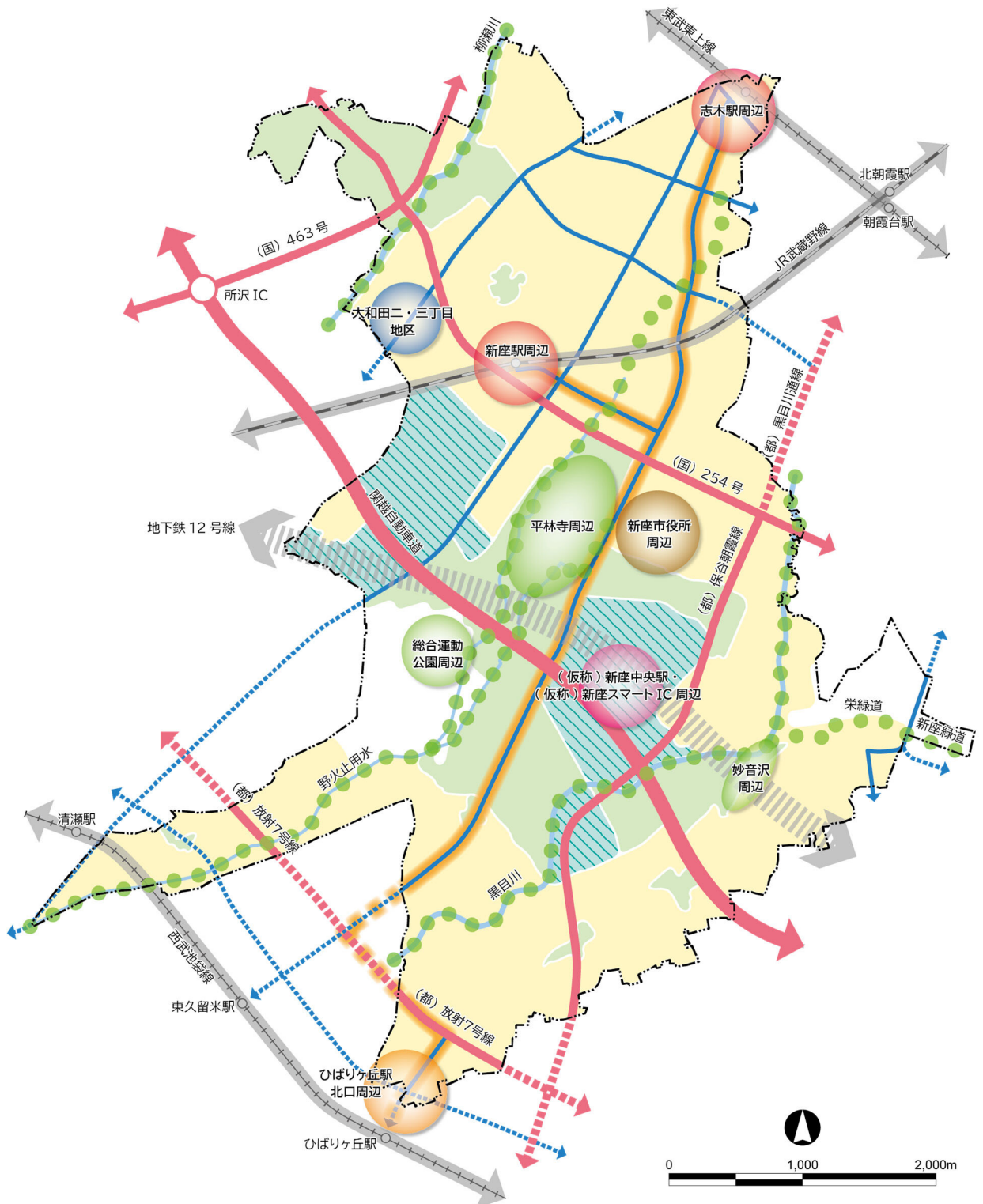
・市街化調整区域※のうち馬場一・四丁目、堀ノ内一丁目周辺、菅沢、あたご二・三丁目周辺、道場二丁目

#### 【環境保全ゾーン】

- 雑木林、水辺、農地など良好な自然環境の保全・活用とともに、大学、福祉施設など郊外に立地する施設や住宅との調和・共存を図るエリアを「環境保全ゾーン」と位置付けます。

・上記以外のエリア

将来都市構造図



- |   |  |  |
|---|--|--|
| <p>《拠点》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red;">●</span> 都市拠点</li> <li><span style="color: orange;">●</span> 生活拠点</li> <li><span style="color: brown;">●</span> 行政拠点</li> <li><span style="color: green;">●</span> みどりの拠点</li> <li><span style="color: blue;">●</span> 産業・物流拠点</li> <li><span style="color: pink;">●</span> 新都市拠点</li> </ul> | <p>《軸》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border-bottom: 1px solid gray; width: 20px; display: inline-block;"></span> 広域連携軸〔鉄道〕<br/>(構想)</li> <li><span style="border-bottom: 1px solid red; width: 20px; display: inline-block;"></span> 広域連携軸〔道路〕</li> <li><span style="border-bottom: 1px dashed red; width: 20px; display: inline-block;"></span> (他市都市計画道路)</li> <li><span style="border-bottom: 1px solid blue; width: 20px; display: inline-block;"></span> 地域連携軸</li> <li><span style="border-bottom: 1px dotted blue; width: 20px; display: inline-block;"></span> (他市都市計画道路)</li> <li><span style="border-bottom: 1px solid orange; width: 20px; display: inline-block;"></span> シンボル軸</li> <li><span style="border-bottom: 1px dashed orange; width: 20px; display: inline-block;"></span> (他市都市計画道路)</li> <li><span style="color: green;">●●●</span> 水とみどりの交流軸</li> </ul> | <p>《ゾーン》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="background-color: yellow; border: 1px solid black; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span> 市街地ゾーン</li> <li><span style="background-color: lightblue; border: 1px solid black; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span> 市街地検討ゾーン</li> <li><span style="background-color: lightgreen; border: 1px solid black; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span> 環境安全ゾーン</li> </ul> |
|---|--|--|



### 3. SDGsの実現に向けた都市づくり

SDGs<sup>※</sup>への対応に当たっては、我が国でも「持続可能で強靱、そして誰一人取り残さない経済、社会、環境の統合的向上が実現された未来への先駆者を目指す」というビジョンが示されており、本計画においてもSDGs<sup>※</sup>の視点を取り入れ、持続可能な都市づくりを推進することで、国際社会共通の目標達成への貢献を図るものとします。

図 持続可能な開発目標(SDGs)の各ゴールの概要

 <p><b>1. 貧困をなくそう</b></p>	<p><b>1. 貧困をなくそう</b> あらゆる場所で、あらゆる形態の貧困に終止符を打つ</p>	 <p><b>2. 飢餓をゼロに</b></p>	<p><b>2. 飢餓をゼロに</b> 飢餓に終止符を打ち、食料の安定確保と栄養状態の改善を達成するとともに、持続可能な農業を推進する</p>
 <p><b>3. すべての人に健康と福祉を</b></p>	<p><b>3. すべての人に健康と福祉を</b> あらゆる年齢のすべての人々の健康的な生活を確保し、福祉を推進する</p>	 <p><b>4. 質の高い教育をみんなに</b></p>	<p><b>4. 質の高い教育をみんなに</b> すべての人々に包摂的かつ公平で質の高い教育を提供し、生涯学習の機会を促進する</p>
 <p><b>5. ジェンダー平等を実現しよう</b></p>	<p><b>5. ジェンダー平等を実現しよう</b> ジェンダーの平等を達成し、すべての女性と女児のエンパワーメントを図る</p>	 <p><b>6. 安全な水とトイレを世界中に</b></p>	<p><b>6. 安全な水とトイレを世界中に</b> すべての人々に水と衛生へのアクセスと持続可能な管理を確保する</p>
 <p><b>7. エネルギーをみんなにそしてクリーンに</b></p>	<p><b>7. エネルギーをみんなにそしてクリーンに</b> すべての人々に手ごろで信頼でき、持続可能かつ近代的なエネルギーへのアクセスを確保する</p>	 <p><b>8. 働きがいも経済成長も</b></p>	<p><b>8. 働きがいも経済成長も</b> すべての人のための持続的、包摂的かつ持続可能な経済成長、生産的な完全雇用およびディーセント・ワーク(働きがいのある人間らしい仕事)を推進する</p>
 <p><b>9. 産業と技術革新の基盤をつくろう</b></p>	<p><b>9. 産業と技術革新の基盤をつくろう</b> 強靱なインフラを整備し、包摂的で持続可能な産業化を推進するとともに、技術革新の拡大を図る</p>	 <p><b>10. 人や国の不平等をなくそう</b></p>	<p><b>10. 人や国の不平等をなくそう</b> 国内および国家間の格差を是正する</p>
 <p><b>11. 住み続けられるまちづくりを</b></p>	<p><b>11. 住み続けられるまちづくりを</b> 都市と人間の居住地を包摂的、安全、強靱かつ持続可能にする</p>	 <p><b>12. つくる責任つかう責任</b></p>	<p><b>12. つくる責任つかう責任</b> 持続可能な消費と生産のパターンを確保する</p>
 <p><b>13. 気候変動に具体的な対策を</b></p>	<p><b>13. 気候変動に具体的な対策を</b> 気候変動とその影響に立ち向かうため、緊急対策を取る</p>	 <p><b>14. 海の豊かさを守ろう</b></p>	<p><b>14. 海の豊かさを守ろう</b> 海洋と海洋資源を持続可能な開発に向けて保全し、持続可能な形で利用する</p>
 <p><b>15. 陸の豊かさを守ろう</b></p>	<p><b>15. 陸の豊かさを守ろう</b> 陸上生態系の保護、回復および持続可能な利用の推進、森林の持続可能な管理、砂漠化への対処、土地劣化の阻止および逆転、ならびに生物多様性損失の阻止を図る</p>	 <p><b>16. 平和と公正をすべての人に</b></p>	<p><b>16. 平和と公正をすべての人に</b> 平和で包摂的な社会を推進し、すべての人に司法へのアクセスを提供するとともに、あらゆるレベルにおいて効果的で責任ある包摂的な制度を構築する</p>
 <p><b>17. パートナリシップで目標を達成しよう</b></p>	<p><b>17. パートナリシップで目標を達成しよう</b> 持続可能な開発に向けて実施手段を強化し、グローバル・パートナーシップを活性化させる</p>		

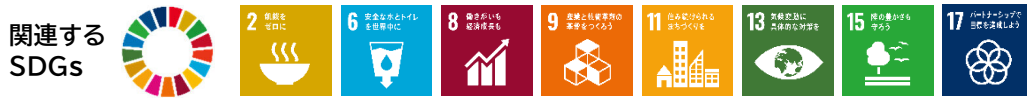


# 新座市都市計画マスタープラン 第4章

## 全体構想

1. 土地利用・都市機能に関する基本方針
2. 公共交通に関する基本方針
3. 道路ネットワークに関する基本方針
4. みどりと水に関する基本方針
5. 都市環境に関する基本方針
6. 防災都市づくりに関する基本方針
7. シティプロモーションの都市づくりに関する基本方針

## 1. 土地利用・都市機能に関する基本方針



将来都市構造で示した三つの土地利用ゾーンを踏まえ、各ゾーンにおける土地利用・都市機能に関する基本方針を利用区分別に示します。

### (1)市街地ゾーン

市街地ゾーンでは、商業地や工業・物流業務地、住宅地、公共サービス集積地、沿道複合地など都市的な土地利用のもと、各用途に応じた質の高い市街地環境を形成します。

#### ■商業系市街地

##### ①拠点商業地

● 交通結節点※となる主要な鉄道駅周辺の商業地として、商業・業務施設や行政・文化施設、医療施設などの利便施設が集積する本市のにぎわいの中心となるエリアを『拠点商業地』と位置付けます。

##### <志木駅周辺>

- 志木駅周辺は、市北部の『都市拠点』として、整備された良好な都市基盤※をいかしつつ、志木駅周辺地区地区計画※に基づく土地利用の誘導や、安全で快適な歩行空間や自転車通行空間の確保などにより、拠点にふさわしい、にぎわいと安全性、快適性を兼ね備えた良好な商業地空間の形成を図ります。また、低未利用地※の解消や土地の高度利用など土地の有効利用を促進することにより、拠点機能の強化を図ります。



志木駅南口

##### <新座駅周辺>

- 新座駅南口周辺は、市中央部の『都市拠点』として、整備された良好な都市基盤※をいかしつつ、新座駅南口地区地区計画※に基づく土地利用の誘導や、安全で快適な歩行空間や自転車通行空間の確保などにより、拠点にふさわしい良好な商業地空間の形成を図ります。
- 新座駅北口周辺は、新座駅南口周辺と一体と



新座駅南口

なった都市拠点づくりを図るため、新座駅北口土地区画整理事業※により、北口駅前広場を始めとする都市基盤※の整備を進めます。また、新座駅北口地区地区計画※に基づく土地利用の誘導や、安全で快適な歩行空間や自転車通行空間の確保などにより、拠点にふさわしい良好な商業地空間の形成を図ります。

### <ひばりヶ丘駅北口周辺>

- ひばりヶ丘駅北口周辺に位置する(都)ひばりヶ丘片山線沿道は、市南部の『生活拠点』として、地域地区※の見直しや地区計画※などの適用も視野に、後背地の居住環境との調和に配慮しつつ、地域住民の日常生活を支える快適で利便性の高い沿道商業地の形成を図ります。



(都)ひばりヶ丘片山線沿道

### ②近隣商業地

- 地域の身近な商業地として、市民の生活利便性の向上に資する商業・業務施設などの立地誘導を図るエリアを『近隣商業地』と位置付けます。

- 栄四丁目の(県)東京朝霞線沿道では、近隣商業地にふさわしい、安全で快適な沿道空間の形成を図ります。
- 新堀三丁目の(都)府中清瀬線沿道では、周辺の居住環境との調和に配慮した建築物の立地・誘導を図ります。また、今後の土地利用動向を踏まえ、地域地区※の見直しや地区計画※などの適用を検討します。

### ■工業系市街地

### ③工業・物流業務地

- 工業施設や物流業務施設などの立地誘導を図り、本市の活力と持続的発展を支えるエリアを『工業・物流業務地』と位置付けます。

- 大和田二・三丁目地区は、新座駅、(国)254号、(国)463号、所沢インターチェンジに近接する交通利便性の高さから、本市の活力を生み出す『産業・物流拠点』として、整備された良好な都市基盤※をいかし、大和田二・三丁目地区地区計画※に基づく土地利用の誘導のもと、新たな施設立地を促進することで、周辺環境に配慮した良好なまちなみ形成と、地区の利便増進を図ります。



大和田二・三丁目地区

- その他、大規模な工業施設や物流業務施設が立地する市街地では、敷地内の緑化の促進や、都市基盤※の強化など、周辺環境との調和や景観に十分配慮しながら生産環境の維持に取り組むことで、質の高い工業・物流業

務地の形成を図ります。

- 住宅と工業施設などの混在が進んでいる市街地では、住宅地との共存に向け、敷地内の緑化の促進とともに、地域地区※の見直しや地区計画※などを活用した街区単位での住工のすみ分けや土地利用のルール化などを検討します。

## ■住居系市街地

### ④住宅地

- 地区計画※が定められている住宅地では、引き続き地区計画※に基づき、各地区の特性に応じた良好な居住環境の誘導を図ります。なお、地区計画※の策定後、長期にわたり市街地環境の改善や整備が進んでいない地区などにおいては、既存計画の見直しを検討します。
- 住宅地のうち、まとまった緑地や農地を有する地区では、自然環境と調和した良好な住環境の保全を図ります。
- 長期未着手となっている東北土地区画整理事業※の未整備地区では、市街地環境の改善に向けた対応・手法などを検討します。
- 住宅密集地や老朽化した住宅団地など、居住環境の改善が求められる市街地では、地域地区※の見直しや地区計画※などを活用した環境改善を検討します。

#### <低層専用住宅地>

- 戸建て住宅や低層の集合住宅で構成された、ゆとりある良質な住宅地の形成を図るエリアを『低層専用住宅地』と位置付けます。

- 農地が多く残る低層専用住宅地のうち、農業従事者の意向などを踏まえつつ、良好な居住環境と営農環境の両立・向上を目指す市街地では、地域地区※の見直しや地区計画※などの適用を検討します。

#### <中高層専用住宅地>

- 戸建て住宅や中高層の集合住宅を中心とした土地利用を前提に、一定規模の商業施設やサービス施設の立地を許容することで、ゆとりある暮らしと機能性を併せ持った住宅地の形成を図るエリアを『中高層専用住宅地』と位置付けます。

- 中高層専用住宅地のうち、主に低層住宅で構成されている市街地では、土地利用の動向を踏まえつつ、低中層住宅地としての環境誘導に向け、地区計画※の適用などを検討します。

### <一般住宅地>

- 住居系市街地としての環境を維持しつつ、一定規模の商業・業務施設やサービス施設の立地を許容することで、生活利便性の高い住宅地の形成を図るエリアを『一般住宅地』と位置付けます。

- 一般住宅地では、住宅地の土地利用で示した基本方針のもと、地区ごとの状況及び特性に応じた市街地環境の保全及び改善を図ります。

### <沿道住宅地>

- 商業・業務施設やサービス施設と居住空間が共存する、利便性と快適性を兼ね備えた住宅地の形成を図るエリアを『沿道住宅地』と位置付けます。

- 沿道住宅地のうち、(都)保谷朝霞線を始めとする未整備区間の都市計画道路沿道では、市街地ごとの特性に応じた土地利用の誘導や良好な沿道空間の創出を図るため、道路整備の進捗状況を踏まえつつ、地区計画<sup>※</sup>などの適用を検討します。

## ■その他の市街地

### ⑤公共サービス集積地

- 行政・文化施設や福祉施設などの公共サービス施設が集積するエリアを『公共サービス集積地』と位置付けます。

- 新座市役所の周辺は、市民会館や中央図書館など本市の主要な公共サービス施設が集積する『行政拠点』として、地域地区<sup>※</sup>の見直しや地区計画<sup>※</sup>などの適用も視野に入れた土地利用の適切な誘導により、拠点にふさわしい、ゆとりと利便性を併せ持つ快適な市街地環境の形成を図ります。また、安全で快適な歩行空間や自転車通行空間の確保により、アクセス機能と安全性の向上を図ります。
- 新塚一丁目地区では、新塚地区地区計画<sup>※</sup>のもと、福祉施設や行政・文化施設などの公共サービス施設の維持と、周辺のみどり豊かな環境と調和した良好な市街地環境を保全します。



市民会館

### ⑥沿道複合地

- 幹線道路沿道における交通利便性をいかした複合型用途の市街地の形成を図るエリアを『沿道複合地』と位置付けます。

- (国)254号の沿道では、後背地の居住環境との調和に配慮しつつ、各種の商業・業務施設やサービス施設、流通業務施設などの沿道利用を促進することで、地域の利便性と活力の向上に資する市街地の形成を図ります。

## (2)市街地検討ゾーン

市街地検討ゾーンでは、既存の良好な自然環境との調和に配慮しつつ、将来の都市構想に即しながら、SDGs<sup>※</sup>の実現に資するスマートシティ<sup>※</sup>の創出に向けた新たな都市づくりを検討します。

### 土地利用検討地

● 今後の交通政策や人口動向を踏まえ、新たな市街地整備を検討するエリアを『土地利用検討地』と位置付けます。

- 馬場一・四丁目、堀ノ内一丁目周辺では、「地下鉄12号線<sup>※</sup>の延伸」及び「関越自動車道スマートインターチェンジ<sup>※</sup>の設置」の実現を見据え、(仮称)新座中央駅及び(仮称)新座スマートインターチェンジ<sup>※</sup>の整備予定地周辺における新たな拠点形成と市街地整備を検討します。
- 道場二丁目では、(都)保谷朝霞線の整備進捗に合わせて、田園環境との調和に配慮しつつ産業系などの土地利用を検討します。
- 菅沢、あたご二・三丁目周辺では、新座駅に近接する地理条件をいかし、今後の人口動向や住宅の需給バランスなどを見据えつつ、土地区画整理事業<sup>※</sup>などによる新たな市街地整備を検討します。
- なお、いずれの地区においても、市街地整備が具体化されるまでは、無秩序な開発を抑制します。また、市街地整備が具体化される際には、農地や斜面林などの自然環境との調和にも十分に配慮した市街地形成に取り組みます。

## (3)環境保全ゾーン

環境保全ゾーンでは、市街化調整区域<sup>※</sup>の位置付けを前提に、雑木林、水辺などの良好な自然環境や農地の保全・活用とともに、無秩序な開発を抑制し、周辺環境との調和・共存に配慮した適切な土地利用の誘導を図ります。

### ①自然地・緑地

● 自然観察・レクリエーションの拠点となる良好な自然地や主要な公園・緑地のあるエリアを『自然地・緑地』と位置付けます。

- 国指定天然記念物<sup>※</sup>である平林寺境内林の保全に努めます。
- 平林寺周辺の雑木林や妙音沢周辺の斜面林などの自然地、総合運動公園や栄緑道などの施設緑地については、緑地保全に関する制度の適用や、施設緑地としての適切な管理のもと、引き続き良好な緑地環境を維持・保全するとともに、自然観察・レクリエーションの場として活用を図ります。



- 柳瀬川や黒目川を始めとする河川や野火止用水については、関係機関との協力のもと、引き続き良好な自然環境を保全するとともに、散策や憩いの場として活用を図ります。



柳瀬川

## ②緑住共存地

- 雑木林や水辺などの良好な自然環境や農地の保全とともに、無秩序な開発を抑制するエリアを『緑住共存地』と位置付けます。

- 一団のまとまりある雑木林については、緑地保全に関する制度を活用し、良好な緑地環境の保全を図るとともに、市民及び各種団体との連携による適切な維持・管理や、自然観察やレクリエーションの場としての活用に取り組みます。
- 農地については、引き続き農業生産の場として保全を図ります。また、遊休農地や耕作放棄地の抑制に向けて、農業委員会との協力のもと、新たな担い手への農地の斡旋、レジャー農園※(市民農園)や農業体験農園※などによる農地の有効活用の促進を図ります。
- 集落地では、周辺の農地や自然地との調和に配慮した居住環境の維持を図ります。
- 地域に点在する一団の既存住宅地では、地域地区※の見直しや地区計画※の適用も視野に入れた、居住環境の維持・改善を検討します。
- 石神一丁目地区や大和田一丁目地区を始めとする旧暫定逆線引き地区※では、既存の土地利用の維持を前提としつつ、地権者による市街化区域※編入への機運が高まった際には、土地区画整理事業※の実施など編入に向けた具体的な検討を行います。



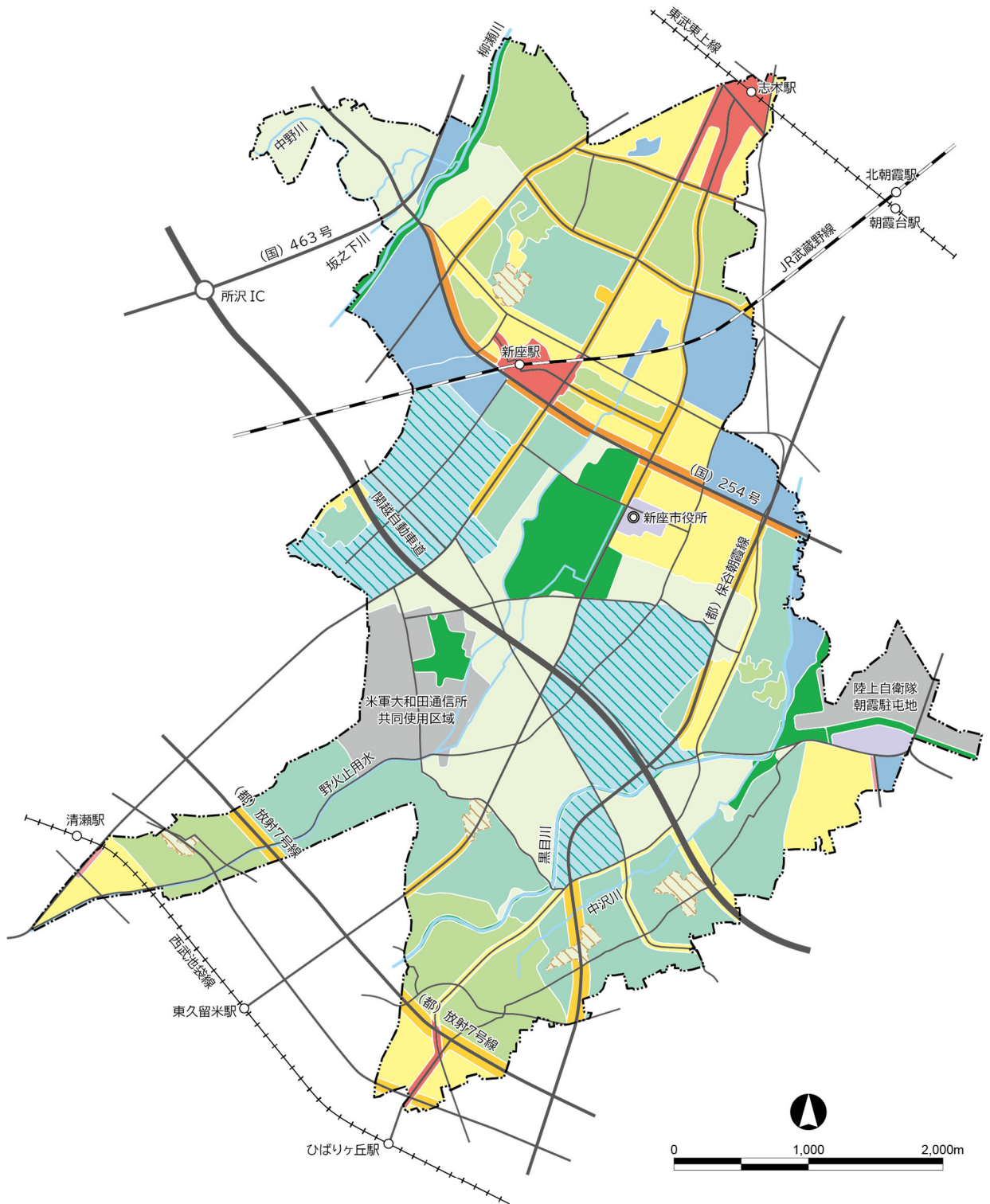
農地(畑中一丁目)

## (4)その他

### その他施設用地

- 米軍大和田通信所共同使用区域及び陸上自衛隊朝霞駐屯地については、各機関の施設利用方針に基づくものとします。

土地利用方針図



《市街地ゾーン》

- 拠点商業地
- 近隣商業地
- 工業・物流業務地
- 低層専用住宅地
- 中高層専用住宅地
- 一般住宅地
- 沿道住宅地
- 公共サービス集積地
- 沿道複合地

《市街地検討ゾーン》

- 土地利用検討地
- 自然地・緑地
- 緑住共存地
- 旧暫定逆線引き地区
- その他施設用地

《環境保全ゾーン》

- 河川・水路
- 主要幹線道路  
(未整備区間を含む)

## 2. 公共交通に関する基本方針

関連する  
SDGs



### (1) 公共交通の利便性向上

#### ① 鉄道

- 東武東上線、JR武蔵野線、西武池袋線については、広域的な都市間の移動を支える基幹的な公共交通と位置付け、ダイヤの見直し、駅舎の改善など更なる利便性の向上に向けて、鉄道事業者へ要望します。
- 地下鉄12号線※の延伸及び(仮称)新座中央駅の設置実現に向けて、都市高速鉄道12号線延伸促進協議会などを通じて、関係機関へ要望活動を続けていくとともに、実現に向けた調査・検討を継続します。

#### ② 路線バス

- 全てのバス路線について、利用者のニーズを踏まえた運行本数の見直しやバス路線の拡大などを事業者へ要望するなど、定時性の確保や速達性、待ち時間減少に向けた取組を進めます。
- バス停留所については、利用者の利便性及び快適性の向上に向けて、屋根・ベンチの維持管理や増設、運行状況案内システムの設置などを事業者へ要望します。
- 自転車駐車が設置されたバス停留所では、サイクルアンドバスライドシステム※の維持に必要な施設管理を適切に行い、利用者への利便性の確保を図ります。



サイクルアンドバスライドシステム

#### ③ 鉄道・路線バスを補完する交通システム

- 公共施設や病院への移動など、路線バスを補完し、市民の暮らしを支える身近な移動手段として、コミュニティバス(にいバス)※やデマンド交通※を含めた地域交通システムの充実を図ります。
- 鉄道・路線バスを補完する交通システムの一つとして、シェアサイクル※の利用促進を図ります。

#### ④交通結節点

- 志木駅及び新座駅では、公共交通や主要施設への案内機能を強化するとともに、バリアフリー※に配慮した、誰もが歩きやすい快適で安全な歩行空間を整備することにより、利便性と安全性、快適性の向上を図ります。
- 新座駅北口では、新座駅北口土地区画整理事業※と連動した北口駅前広場とこれに接続する都市計画道路の整備により、交通結節点※としての機能強化を図ります。
- 志木駅及び新座駅周辺の自転車駐車場やバイク駐車場については、施設の適切な維持・管理により、利用者への利便性の確保を図ります。
- (仮称)新座中央駅の周辺整備の方向性については、地下鉄12号線※延伸の進捗状況を勘案しながら、調査・検討を進めます。

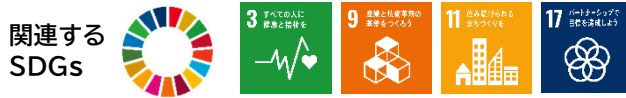


志木駅南口自転車駐車場

## (2)公共交通の利用促進

- 鉄道とバスの乗り継ぎや運行状況などの情報提供の強化について、交通事業者と連携して進めます。
- タクシーについては、鉄道駅や大規模施設の周辺など利用者の多い場所を中心に、乗降スペースのバリアフリー※化を促進することで、利便性と安全性の向上を図ります。
- MaaS※などIoT※を用いた新たな移動サービスについては、公共交通の更なる利用促進につながることから、国の動向などを注視し、事業者及び近隣自治体と連携・調整を図ります。

### 3. 道路ネットワークに関する基本方針



#### (1) 幹線道路ネットワーク

将来都市構造で示した連携軸及びシンボル軸の考え方をもとに、本市の幹線道路ネットワークを構成する各道路について、機能・役割に応じて整備・改善に関する基本方針を示します。

##### ① 広域幹線道路

- 自動車専用道路や広域の都市間を結ぶ主要な道路を、『広域幹線道路』と位置付けます。

【対象路線】	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 関越自動車道</li> <li>○ (都)東京小諸バイパス((国)254号)</li> <li>○ (都)浦和所沢線((国)463号)</li> <li>○ (都)保谷朝霞線、(都)黒目川通線 [朝霞都市計画]</li> <li>○ (都)放射7号線(野寺五丁目～栗原一丁目)、 (都)放射7号線(新堀一丁目～新堀一丁目)</li> </ul>
--------	---

- 広域幹線道路に位置付けた都市計画道路のうち、未整備の路線及び区間について、引き続き関係機関へ整備を要望します。
- (都)東京小諸バイパス((国)254号)については、歩行環境の改善に向けた改良整備を関係機関へ要望します。
- (仮称)新座スマートインターチェンジ※の設置に向け、設置位置や接続道路の整備・改良について、調査・検討を進めます。



(都)浦和所沢線((国)463号)

## ②地域幹線道路

- 周辺都市や市内の地域・各拠点間を結ぶ主要な道路を、『地域幹線道路』と位置付けます。

【対象路線】	<ul style="list-style-type: none"> <li>○(都)東村山足立線(志木街道)</li> <li>○(都)志木大和田線(防衛道路・三本木通り)</li> <li>○(都)東武南通り1号線、(都)東武南通り2号線</li> <li>○(都)東朝霞線、(都)中央通線 [朝霞都市計画]</li> <li>○(都)東久留米志木線</li> <li>○(都)東北通り線</li> <li>○(都)ひばりヶ丘片山線、(都)ひばりが丘駅北口線 [西東京都市計画]</li> <li>○(都)新座駅南口通線</li> <li>○(都)保谷秋津線(西東京市下保谷三丁目～新座市栗原五丁目) [西東京都市計画]、(東久留米市浅間町三丁目～清瀬市野塩一丁目) [東村山都市計画]</li> <li>○(都)府中清瀬線 [東村山都市計画]</li> <li>○(都)朝霞新座線</li> <li>○(県)東京朝霞線</li> </ul>
--------	---

- 地域幹線道路に位置付けた都市計画道路のうち未整備の区間については、社会経済状況や市民ニーズを踏まえ、柔軟な検討を進める中で、効率的な整備を進めます。また、地域の状況に応じて、整備に向けた関係機関への働きかけを行います。
- 地域幹線道路に位置付けた一般県道については、利用状況を踏まえた改良などを関係機関へ要望します。



(都)東久留米志木線

## ③地区幹線道路

- 広域・地域幹線道路を補完する、又は市内の地区間を結ぶ主要な道路を『地区幹線道路』と位置付けます。

【対象路線】	<ul style="list-style-type: none"> <li>○(都)大和田通線</li> <li>○(都)新座駅北口通線</li> <li>○(都)練馬東村山線 [東村山都市計画]</li> <li>○(都)北野通り線</li> <li>○(主)保谷志木線</li> <li>○(主)練馬所沢線</li> <li>○(主)飯田橋石神井新座線</li> </ul>
--------	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>○(県)新座和光線(旧川越街道)</li> <li>○(県)前沢保谷線</li> <li>○(市)水道道路(第5号)</li> <li>○(市)産業道路(第7号)</li> <li>○(市)市場坂通り(第9号)</li> <li>○(市)富士見新道、(市)馬喰橋通り(第113号)</li> <li>○(市)陣屋通り、(市)畑中公民館通り(第8号)</li> <li>○(市)関越自動車道側道(新座消防署～大橋)(第117号)</li> <li>○(市)サンライズストリート～武野通り先(第118号)</li> <li>○(市)あたご菅沢通り(第6号)</li> <li>○(市)恵山通り(第110号)</li> <li>○(市)こもれび通り(第111号)</li> </ul>
--	--

- 地区幹線道路に位置付けた都市計画道路のうち未整備の区間については、社会経済状況や市民ニーズを踏まえ、柔軟な検討を進める中で、効率的な整備を進めます。また、地域の状況に応じて、整備に向けた関係機関への働きかけを行います。
- 地区幹線道路に位置付けた主要地方道及び一般県道では、各道路の整備状況などを踏まえつつ、必要な箇所について、道路や歩道の拡幅、交差点の整備・改良を関係機関に要望します。
- 地区幹線道路に位置付けた市道では、歩行者や自転車の安全確保を図るため、道路の整備状況などを踏まえつつ、必要な箇所について改良整備を進めます。

#### ④シンボルロード

- 「都市拠点」「生活拠点」「行政拠点」など、拠点となる市街地間を結ぶ幹線道路を『シンボルロード\*』と位置付けます。

<b>【対象路線】</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○(都)東久留米志木線</li> <li>○(都)放射7号線(野寺五丁目～栗原一丁目)のうち一部区間</li> <li>○(都)ひばりヶ丘片山線</li> <li>○(都)新座駅南口通線</li> </ul>
---------------	---

- (都)東久留米志木線のうち志木駅周辺では、無電柱化を検討します。
- (都)東久留米志木線を始めとする各シンボルロード\*において、自転車通行空間の整備を検討します。
- シンボルロード\*では、建築物のセットバックや形態意匠の制限など、本市の魅力向上に資する良好な沿道空間の創出を検討します。なお、地区計画\*が定められている区間では、引き続き地区計画\*の整備方針に基づき、良好な沿道空間の創出を図ります。

### ⑤新市街地整備を踏まえた新たな道路ネットワークの検討

- (仮称)新座中央駅及び(仮称)新座スマートインターチェンジ<sup>※</sup>の整備予定地周辺では、新市街地の整備に合わせ、各施設へのアクセス路線を含む新たな幹線道路ネットワークの在り方を検討します。

## (2)道路環境の改善・整備

### ①円滑な移動を支える交通環境の整備・改善

- 渋滞発生の原因となる交差点では、渋滞解消に向けて、右折レーンの設置などを検討します。

### ②歩行者・自転車に配慮した人にやさしい安全な道路づくり

- 市管理の幹線市道や生活道路においては、歩行者の安全性に配慮し、道路の拡幅や歩道の確保を計画的に進めます。
- 道路の新設や改良に当たっては、年齢や障がいの有無を問わず誰もが安全に通行できるよう、ユニバーサルデザイン<sup>※</sup>やバリアフリー<sup>※</sup>、新たなモビリティ(交通手段)の利用などに配慮した整備を行います。
- 自転車の利用促進と安全確保に向けて、シンボルロード<sup>※</sup>を基軸とする市内全域における自転車ネットワークの構築を検討します。また、道路の整備に当たっては、必要に応じて自転車の利用にも配慮した整備に努めます。

### ③景観や環境に配慮した良好な道路空間の形成

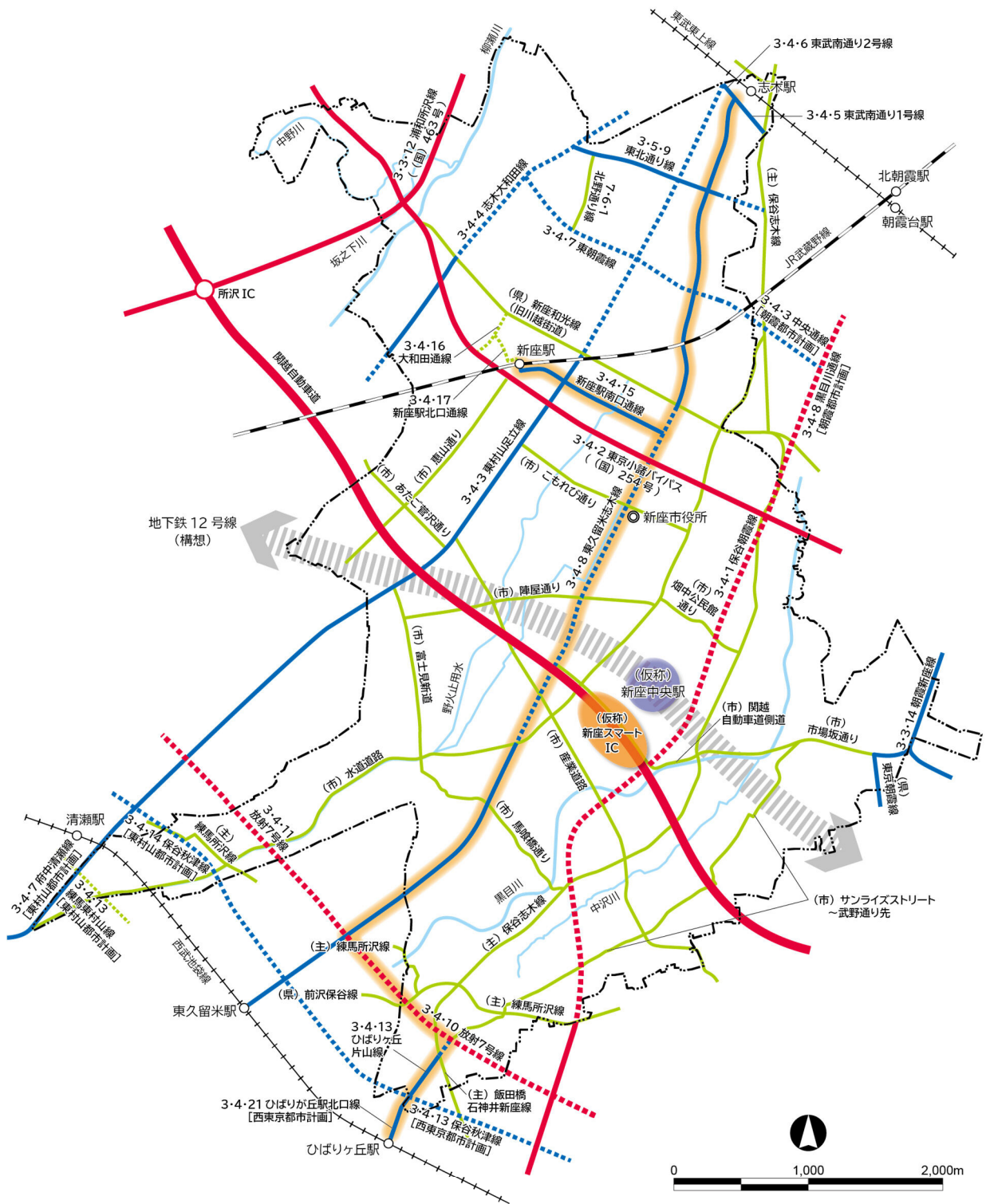
- 新規の道路整備や既存の道路改良に当たっては、防災や景観に配慮した道路空間の形成に向けて、新座市みどりのまちづくり条例<sup>※</sup>に基づき、適宜、緑化を推進するとともに、駅周辺については無電柱化を検討します。
- 市民ボランティアとの協働のもと、良好な沿道景観の創出に向けた取組を検討します。

## (3)道路の維持・管理

- 市管理の道路は、定期的なパトロールや市民からの情報提供などに基づく早期の予防修繕により舗装の長寿命化を図るとともに、街路樹や植栽の剪定、草刈りといった維持・管理を進めます。
- 市管理の橋梁は、計画的な点検を行うとともに、損傷や劣化が進行する前に適切な対策を行う予防保全型による維持・管理を進めます。
- 市民ボランティアによる歩道清掃などの活動を支援します。



道路ネットワーク方針図



- |   |  |  |  |
|---|--|--|--|
| <span style="color: red;">—</span> 広域幹線道路       | <span style="background-color: orange; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> シンボルロード | <span style="border-bottom: 1px dashed gray; width: 15px; display: inline-block;"></span> 地下鉄（構想）                            | <span style="color: blue;">—</span> 河川・水路  |
| <span style="color: red;">- - -</span> （計画区間）   | <span style="border-bottom: 1px solid black; width: 15px; display: inline-block;"></span> 鉄道（JR）                                   | <span style="background-color: purple; border-radius: 50%; width: 15px; height: 15px; display: inline-block;"></span> 新駅（構想） | <span style="background-color: orange; border-radius: 50%; width: 15px; height: 15px; display: inline-block;"></span> スマートインターチェンジ（構想） |
| <span style="color: blue;">—</span> 地域幹線道路      | <span style="border-bottom: 1px dashed gray; width: 15px; display: inline-block;"></span> "（その他私鉄）                                 |  |  |
| <span style="color: blue;">- - -</span> （計画区間）  |  |  |  |
| <span style="color: green;">—</span> 地区幹線道路     |  |  |  |
| <span style="color: green;">- - -</span> （計画区間） |  |  |  |

序  
論

第2章

都市づくりの  
現況と課題の整理

第3章

都市づくりの  
基本方針

第4章

全体構想

第5章

地域別構想

第6章

都市づくりの  
実現に向けて

参考資料

## 4. みどりと水に関する基本方針

関連する  
SDGs



### (1) 雑木林・斜面林

#### ① 雑木林・斜面林の保全・活用

##### <平林寺周辺【みどりの拠点】>

- 国指定天然記念物※である平林寺境内林は、近郊緑地特別保全地区※の指定に基づき、引き続き雑木林を始めとするみどりを保全します。
- 平林寺周辺においては、雑木林に囲まれた風情ある景観をいかし、隣接するこもれび通りや陣屋通りの歩道整備を進めるなど、歩きたくなる空間づくりに取り組むことで、市民の散策や憩いの場としての活用を図ります。

##### <妙音沢周辺【みどりの拠点】>

- 妙音沢の斜面林及び湧水は、特別緑地保全地区※の指定のもと、引き続き動植物の生態系に配慮した保全・整備を進めるとともに、自然観察などの場として積極的な活用を図ります。
- 妙音沢特別緑地保全地区※内の民有地については、引き続き新座グリーンスマイル基金※の周知と活用を図り、順次、公有地化を進めます。



妙音沢

##### <市域全般>

- 本市の特徴である雑木林については、みどりの保全協定に基づく「市民憩いの森」として保全・整備を図るとともに、レクリエーションや野外教育の場として活用を図ります。
- 市内に残る良好な樹木は、市指定保存樹木等への指定・登録のもと保全に努めます。
- 山林の相続税納税猶予に関する制度の確立及び山林の買取りに対する財政支援策の創出について、国・県へ要望していきます。

#### ② 市民との協働によるみどりの保全、維持・管理

- 緑地協定※制度を始めとした諸制度を活用することで、市民や事業者による自主的な地域ぐるみの緑地保全活動を促進し、みどりの保全に努めます。
- 「新座市グリーンサポーター」や「新座市緑の保全巡視員」などの市民ボランティアとの連携のもと、雑木林内の下草刈り、萌芽更新※などの緑地保全活動や、動植物の持ち出し、ごみの不法投棄防止などの巡視活動を推進します。
- 市内に残る貴重な緑地については、新座グリーンスマイル基金※や新座市森林環境

整備基金※、クラウドファンディング※などの活用を通じて、保全に努めます。

## (2)河川・水路

### ①河川

#### <柳瀬川・黒目川【水とみどりの交流軸】>

- 一級河川※の柳瀬川及び黒目川は、適切な維持・管理を県へ要請するとともに、本市を代表する水辺空間として、ウォーキングやサイクリングなど自然観察・レクリエーションの場としての積極的な活用を図ります。また、河川の流域環境整備に当たっては、河川が本来有している生物の生息環境や河川景観などに配慮した整備を関係機関へ要望します。



黒目川

#### <中沢川・中野川・坂之下川>

- 中沢川、中野川及び坂之下川では、水源となる湧水の保全に向けて、斜面林や農地など保水機能を有する周辺のみどりの保全を図るとともに、公共施設用地及び民有地における雨水貯留・浸透施設の設置を促進します。

### ②水路

#### <野火止用水【水とみどりの交流軸】>

- 野火止用水は、併設されている遊歩道を含め、引き続き適切な維持・管理を進めるとともに、暮らしに身近な水辺空間として、散策や憩いの場としての活用を推進します。



野火止用水

### ③市民との協働による水辺の保全、維持・管理

- 野火止用水や河川では、市民ボランティアとの協働のもと、引き続き清掃活動や水辺環境の美化に関する啓発活動を推進します。

### (3)農地

#### ①農地の保全・活用

##### <市街化調整区域の農地>

- 市街化調整区域<sup>※</sup>内の農地は、農業生産の場であるとともに、地域固有の風景を構成する重要な要素として、積極的に保全を図ります。
- 農業経営基盤の強化に向けて、意欲ある営農者に対する農地の集積や新たな農業技術の導入、新規就農者や農業後継者の育成などに対する支援の充実を図ります。
- 遊休農地や耕作放棄地の抑制に向けて、農業委員会との協力のもと、新たな担い手への農地の斡旋のほか、レジャー農園<sup>※</sup>(市民農園)や農業体験農園<sup>※</sup>などによる農地の有効活用の促進を図ります。

##### <市街化区域の農地>

- 市街化区域<sup>※</sup>内の農地は、市街地における防災や貴重なみどりの空間としても必要不可欠であることから、生産緑地制度<sup>※</sup>を活用するなど、保全に努めます。
- 既に生産緑地地区<sup>※</sup>に指定されている農地については、農業従事者の意向を確認しつつ、特定生産緑地制度<sup>※</sup>を活用し、可能な限り農地として維持できるよう努めます。
- 生産緑地地区<sup>※</sup>においては、低層住居系の用途地域<sup>※</sup>における用途の見直しを含め、農産物の加工や販売のための施設の立地など、都市農業の活性化に資する土地の有効活用の促進について検討します。

#### ②都市と農地の共存

- レジャー農園<sup>※</sup>(市民農園)については、利用者の利便性向上に向けて、施設の適切な維持・管理を行います。
- 農業に対する理解を深めるため、児童・生徒の教育の場としての農地の活用を促進します。
- レジャー農園<sup>※</sup>(市民農園)や農業体験農園<sup>※</sup>、観光農園<sup>※</sup>に関する情報は、ホームページや SNS<sup>※</sup>などを通じて積極的に情報提供・PRを行います。



レジャー農園(池田三丁目)

## (4)公園・緑地

### ①都市公園の整備

- 総合運動公園は、本市のスポーツ・レクリエーション及び自然観察の中核となる『みどりの拠点』として、公園の適切な維持・管理を行いながら、設備などのリニューアルに努めるとともに、借地部分については公有地化を検討します。
- 新座駅北口地区及び大和田二・三丁目地区では、土地区画整理事業※に合わせ街区公園の整備を進めます。
- 新たな市街地の整備に際しては、都市環境の向上に資する公園の適切な配置及び整備を検討します。
- 新たな公園の配置及び整備に当たっては、地区毎の人口及び公園の整備状況などを考慮し、公園の不足するエリアを優先して土地の買取りを検討します。また、公園の整備に際しては、地域住民の参画による公園づくりを進めます。
- 公園用地のうち、借地部分の買取り申請があった箇所については、適宜、公有地化に努めます。

### ②その他の施設緑地の整備

- 都市計画道路の整備などにより残地が発生した場合は、ミニパーク※の整備などの活用を検討します。

### ③公園・緑地等の維持・管理

- 公園の維持・管理に当たっては、行政と市民との協働のもと、引き続き、園内の清掃や植栽の管理、花壇の手入れなどを実施します。
- 公園内の遊具については、引き続き安全点検の実施と維持・補修を行うとともに、ユニバーサルデザイン※に配慮した整備を進めます。また、利用者のニーズを踏まえ、健康器具などの設置を進めます。
- 地域の身近な公園や児童遊園※の再配置、老朽化した公園の再整備に当たっては、公園のリニューアル計画を策定し、幅広いニーズに対応できる公園づくりを進めます。また、公園施設の新設・改良に当たっては、ユニバーサルデザイン※やバリアフリー※に配慮した整備を行います。
- 公園のリニューアルや新規整備に際しては、規模や立地場所などの条件を踏まえ、必要に応じて、公募設置管理制度(Park-PFI)※による園内への飲食店や売店、遊戯施設、運動施設の設置など、民間の資本やノウハウを活用した整備・改修及び管理手法について検討します。
- 栄緑道を始めとする緑道や遊歩道、市営墓園などの植栽及び桜並木は、歩きたくなる空間づくりに向けて、引き続き適切に維持・管理を行います。



栄緑道

## (5) まちの緑化

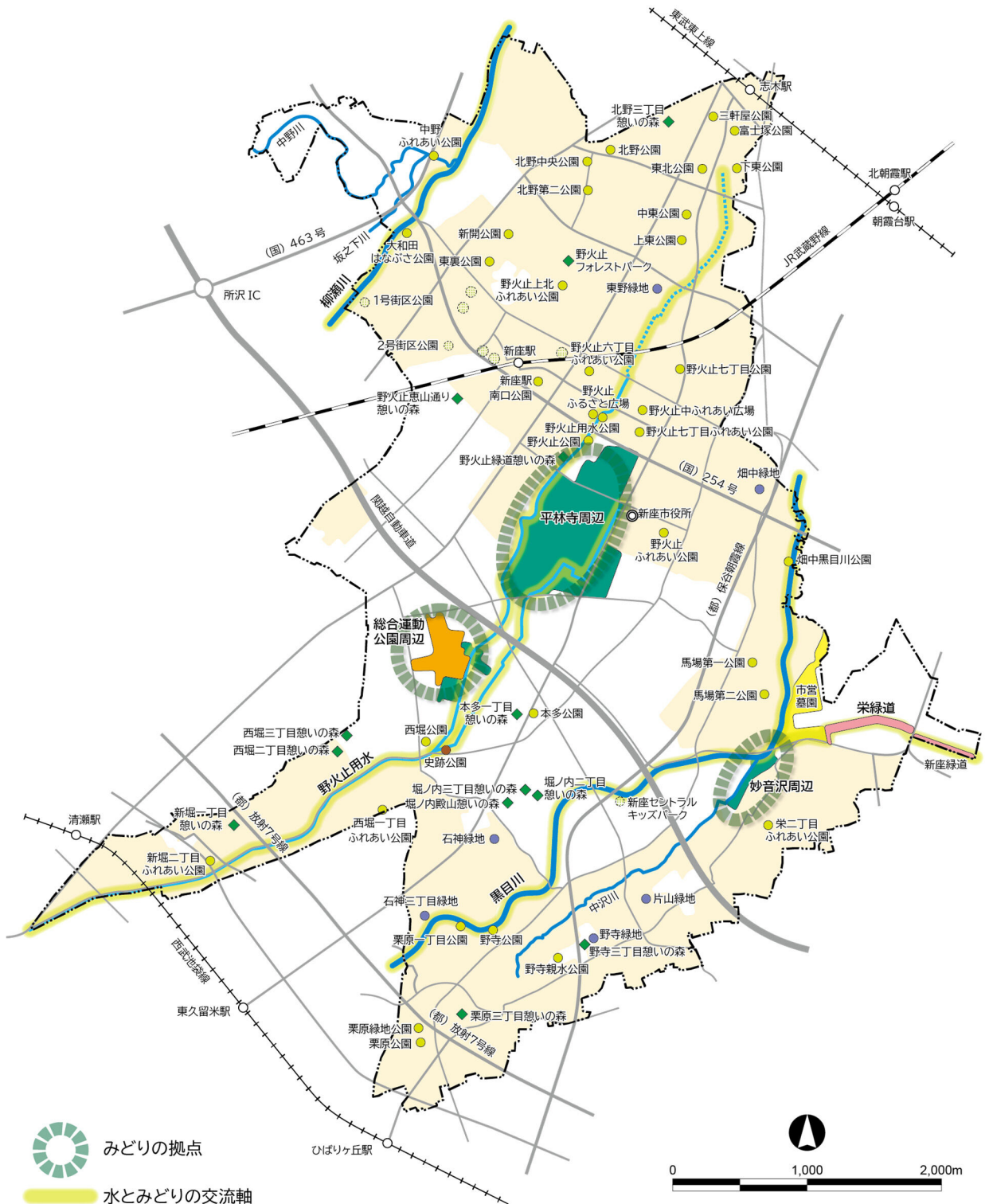
### ①市街地における緑化の推進

- 公共施設の新規整備に当たっては、緑化基準に基づく敷地内の緑化を進めます。
- 公共施設を中心に、緑のカーテンの設置や屋上・壁面緑化の取組を進めます。また、住宅や民間の建物の緑化を促進するため、広報やホームページ、SNS※などを活用した啓発活動を進めます。
- 民有地における緑化の促進に向けて、生け垣の設置に関する助成を行うとともに、市民及び事業者に対しての周知と啓発活動を進めます。
- 開発事業者に対しては、新座市みどりのまちづくり条例※に基づき、緑化指導を行うことで、みどりの量的確保と質的向上を図ります。
- 道路内に設置された既存の街路樹や植栽については、引き続き、草刈り、剪定などの適切な維持・管理を行います。
- 新規の道路整備に当たっては、新座市みどりのまちづくり条例※に基づき、適宜、緑化を推進します。

### ②市民との協働によるまちの緑化

- 市民ボランティアとの協働のもと、道路や農地などに四季折々の花を植栽する、花のあるまちづくりを進めます。

みどりと水の保全・整備方針図



## 5. 都市環境に関する基本方針



### (1)暮らしを支える公共施設等

- 既存の公共施設等は、「公共施設等総合管理計画」やこれに基づく各個別施設計画などにより、定期的な点検・診断の実施と予防修繕による長寿命化、整備を推進することで、施設としての機能の維持及び安全性の確保に努めるとともに、維持・管理に要する財政負担の軽減・平準化を図ります。また、状況に合わせて、複合化、集約化、用途変更、廃止など施設の再配置などについて検討します。
- 公共施設等では、年齢や障がいの有無を問わず誰もが利用しやすい施設を目指し、修繕や改修に合わせてユニバーサルデザイン※への対応やバリアフリー※化を推進します。
- 公共施設の運営に当たっては、利便性の向上に向けて、利用者のニーズなどを踏まえつつ、利用時間など運用面の見直しを検討します。また、施設ごとの機能・特性に応じて、引き続き、指定管理者制度※による施設運営を進めるとともに、新たな施設における制度の導入を検討します。
- 歴史民俗資料館との複合化により整備した保健センターについては、周辺の歴史環境や景観と調和した保健業務の活動拠点として広く活用します。

### (2)快適な居住環境づくり

#### ①居住環境の改善

- 住宅地のうち、公共空地※の確保や狭あい道路※の解消、日照の確保など都市基盤※の改善・整備が求められる地区では、地域地区※の見直しや地区計画※などを活用した環境改善を検討します。
- 居住者の高齢化や人口減少が進んでいる住宅団地では、民間主体による若い世代と高齢者が共生する団地コミュニティ※の再生に向けた総合的な取組に際し、必要に応じて既存の都市計画の廃止並びに居住環境の維持・改善に向けた地域地区※の見直し及び地区計画※制度の活用を検討します。
- 市民の発意による地区の特性をいかしたまちづくりを促進するため、市民に対して新座市地区まちづくり推進条例※の周知を行うとともに、具体的なまちづくりを行う際の情報提供や助言、手続などの支援を行います。



## ②空家等対策

- 利用可能な空家等については、「新座市空家バンク」によるマッチング支援などの取組により、積極的な利活用の促進を図ります。
- 周辺的生活環境に悪影響を及ぼしている管理不全な空家等については、所有者等に対し適正な管理を促します。また、特に深刻な悪影響を及ぼす恐れがある空家等については、特定空家等に認定し、助言、指導のほか、必要に応じて勧告、命令、行政代執行など、より強制力のある措置を行います。

## ③交通安全・防犯対策

- 道路の整備・改良に当たっては、安全な歩行空間や自転車通行空間の確保を図るとともに、年齢や障がいの有無を問わず誰もが安全に通行できるよう、ユニバーサルデザイン※やバリアフリー※に配慮した整備を行います。
- 見通しの悪い道路や夜間通行における安全確保に向けて、道路反射鏡や道路照明灯の設置を進めます。
- 道路の拡幅改良などが困難な道路では、路面標示などによる安全対策を進めます。
- 生活道路への通過交通の混入を防止するため、地域関係者の意向を確認しつつ啓発看板の効果的な利用促進を図るとともに、大型車両の通行規制やスクールゾーン指定による車両通行規制、ゾーン30プラス※の指定などの交通安全対策を、地域の状況に応じて関係機関と調整を行います。



歩道段差の切り下げ(陣屋通り)

## ④福祉のまちづくり

- 高齢になっても住み慣れた地域で安心して暮らし続けられるまちの実現に向けて、福祉・医療分野を始めとする各種計画との連携のもと、医療・福祉サービス施設の適正配置と立地誘導を図ります。
- 保育園、放課後児童保育室、デイサービスセンターなど通所型施設の立地誘導に当たっては、地域の需要や人口動向、土地利用の状況などを踏まえ、必要に応じて、都市公園法に基づく都市公園※内への施設の設置を検討します。
- 高齢者の外出機会を促すため、レクリエーションや語らいの場などに利用できるコミュニティ※施設や交流スペースの創出を図ります。
- 高齢者や障がいのある方でも安全・安心に暮らせる住宅の供給及び改善に向けて、ユニバーサルデザイン※やバリアフリー※に配慮した個人宅の改善支援などの取組を進めます。

### ⑤環境美化の推進

- 水辺や雑木林などへのごみの不法投棄防止に向けてパトロールを実施します。
- 市民ボランティアとの協働のもと、住居周辺、公園・広場、道路・歩道、駅前、河川・水路などの公共スペースの清掃・美化活動を実施します。

## (3)環境負荷の低減

### ①環境負荷の低減に寄与する都市構造・交通体系の構築

- 環境負荷の少ない持続可能な都市構造の構築に向けて、公共交通の更なる利便性の向上、安全で快適な歩行空間や自転車通行空間の確保により、自動車に過度に頼らず暮らせる都市づくりを進めます。
- 自動車の利用に当たっては、引き続き、温室効果ガス排出抑制につながる電気自動車などの低公害車や低燃費車の利用促進の啓発に努めます。

### ②循環型社会の構築

- 公共施設の新設及び改修に当たっては、LED 照明や雨水貯留・浸透施設の設置を進めます。また、太陽光発電システムの導入に当たっては、施設の特長などを踏まえながら、設置を進めます。更に、新たな再生可能エネルギー設備などの導入について検討を行います。
- 新規の道路整備に当たっては、雨水貯留施設の設置を検討するとともに、歩道部分については、透水性舗装による整備を実施します。また、既存道路の改良に当たっては、既存の集水枘の改良整備を実施します。
- 民有地における雨水貯留・浸透機能の強化に向けて、市民及び事業者に対して雨水貯留槽の設置に関する啓発活動を進めます。
- 民間の開発事業に対しては、条例に基づき、雨水貯留・浸透施設設置の指導を行うとともに、開発行為に該当しない事業についても、事業者へ雨水貯留・浸透施設の設置・増設の協力を要請します。

## 6. 防災都市づくりに関する基本方針

関連する  
SDGs



### (1) 地震・火災対策

#### ① 災害に強い市街地の形成

- 建物の安全性を高めるため、引き続き建築物の耐震診断及び耐震改修を促進します。また、リフォームに合わせた耐震化や不燃化※などの部分的な改修を促進します。
- 燃えにくい市街地の形成に向けて、木造率及び建物密集度の高い市街地、商業施設の集積地、緊急輸送道路※の沿道、広域避難場所の周辺地区などを中心に、防火地域及び準防火地域※の指定を検討します。
- 住宅地においては、災害時における避難路※の安全や消防活動区域の確保に向けて、狭あい道路※の拡幅、敷地の隅切り、電柱の敷地内への取り込みなど防災空間の確保を進めるとともに、沿道における生け垣化、危険な状態のブロック塀等の撤去を促進します。
- 防災空間となるオープンスペースの確保に向けて、身近な公園や児童遊園※の整備を進めます。
- 市街地内の緑地や生産緑地地区※などの農地は、災害時における一時的な退避場所や延焼遮断機能を有するオープンスペースといった、防災上においても重要な役割を担う地域資源であることから、引き続き保全に努めます。

#### ② ライフラインの確保

- 緊急輸送道路※など、緊急車両の通行や災害時の物資輸送上重要な道路では、災害時における道路機能の維持・確保に向けて、橋梁の計画的な点検及び予防保全型による維持・管理や、沿道建物の耐震化、無電柱化を促進します。また、既存の市道において、緊急輸送に用いる道路の更なる指定を検討します。
- 上・下水道については、災害による施設の被害を最小限にするため、各施設の管理計画に基づく計画的な点検・予防修繕と耐震化を進めます。
- 大規模災害時における通信手段を確保・提供するため、市内の避難場所などを中心に公衆無線 LAN(Wi-Fi)の整備を進めます。



道路の無電柱化((都)ひばりヶ丘片山線)

## (2)土砂災害対策

- 急傾斜地崩壊危険区域<sup>※</sup>や土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域<sup>※</sup>の指定範囲では、引き続き各法令に基づく安全対策を進めます。
- 土砂災害については、前兆現象もなく突然災害が起こる恐れがあることから、土砂災害警戒区域<sup>※</sup>内の居住者に対する連絡システムを活用し、被害の防止に努めます。
- 盛土造成地では、災害時における滑動崩落による宅地地盤の被害を防止するため、一定の要件を満たす大規模盛土造成地<sup>※</sup>を対象に、安全性に関する調査を実施し、官民が連携しながら適切な対応を図ります。

## (3)水害対策

### ①総合的な雨水対策の見直し

- 近年、想定外の規模の台風や集中豪雨が全国的に発生している事象を踏まえ、国・県などの動向を見据えつつ、「新座市雨水管理総合計画」などにに基づき、総合的な雨水対策の見直しを検討します。

### ②河川改修

- 一級河川<sup>※</sup>の柳瀬川及び黒目川は、関係機関へ引き続き適正な維持・管理を要望します。
- 準用河川<sup>※</sup>の中沢川は、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。
- 中野川などの普通河川<sup>※</sup>については、治水安全の維持・向上に向けた改修・整備を検討します。

### ③下水道(雨水)の整備

- 下水道(雨水)については、「新座市雨水管理総合計画」などにに基づき、「荒川右岸流域関連新座公共下水道事業計画」を見直し、計画的かつ効率的な整備を推進します。また、既存ストックを活用した溢水対策を推進します。

### ④雨水貯留・浸透機能の強化

- 降雨時における河川への急激な雨水の流出を抑制するため、公共施設の新設・改修に合わせての雨水貯留・浸透施設の設置や、歩道の整備における透水性舗装を推進します。更に、想定を超えた大型台風や集中豪雨の発生時においても被害を抑制できるよう、公園や学校などの広い敷地を持った施設について、貯留施設としての活用を進めます。また、民有地における雨水貯留・浸透施設の設置を促進します。
- 農地や雑木林など保水機能を有するみどりは、防災上においても重要な役割を担う地域資源であることから、引き続き保全に努めます。

### ⑤被害の軽減に向けた取組

- 水害の危険性が高い地区では、被害の未然防止を図るため、宅地利用の抑制などを検討します。
- 大雨に際しては、関係機関との協力のもと、河川の水位や雨量に関する情報を収集するとともに、ICT\*や SNS\*などを含む多様な手段を活用し迅速に情報提供を行うことで、市民の安全確保や被害の軽減を図ります。
- 洪水・土砂災害ハザードマップの配布やホームページへの掲載などにより、洪水浸水想定区域\*や土砂災害の恐れがある箇所の周知、避難時の心得や留意点など、防災に関する市民への意識啓発を図ります。

## (4)避難拠点の安全対策

- 避難場所など災害時に重要な役割を担う公共施設では、施設の安全確保に向けて、計画的な点検・予防修繕による維持・管理を進めるとともに、避難場所における設備などの充実を図ります。

## 7. シティプロモーションの都市づくりに関する基本方針

関連する  
SDGs



### (1) 子育て世代が暮らしたくなる環境をつくる

シティプロモーション※のターゲット層となる子育て世代や大学生といった若い人たちに、新座市に「住んでみたい」「ずっと住み続けたい」と思ってもらうためには、仕事や余暇の過ごし方とともに、このまちなら安心して子どもを育てられると思える環境づくりが重要な視点となります。

そのため本項目では、主に子育ての視点から、若い世代に「選ばれるまち」となるための都市づくりの方針を示します。

#### ①安心して外出できる子育て環境づくり

- 道路や公共施設については、ベビーカーや子ども連れでもストレス無く安全に移動できるよう、修繕や改修に合わせてユニバーサルデザイン※への対応やバリアフリー※化を推進します。また、民間の大規模集客施設などにおいても、ユニバーサルデザイン※への対応やバリアフリー※化を事業者や施設管理者に要望していきます。
- 乳幼児連れの保護者が安心して外出できるよう、授乳やおむつ換えの可能な公共施設を「赤ちゃんの駅」として指定し、マップやフラッグ、ホームページによる周知に努めます。また、更なる充実と利便性の向上を図るため、関係機関などと連携し、鉄道駅や商業施設などの民間施設の事業者や施設管理者に要望し、指定の輪を広げる取組を進めます。

#### ②まちの特性をいかした遊び・学びの場づくり

- 子どもの安全な遊び場を確保するため、公園や児童遊園※の整備・充実を図ります。
- 地権者より借り受けた雑木林は、みどりの保全協定に基づく「市民憩いの森」として保全・整備を図るとともに、屋外教育の場として活用を図ります。
- 雑木林や河川などを活用した子どもの学びや遊びの機会を提供します。
- 農業に対する理解を深めるため、児童・生徒の教育の場としての農地の活用を促進します。
- 市内3大学(跡見学園女子大学、十文字学園女子大学及び立教大学)や地元企業などの協力のもと、学びと交流の機会を提供するため、地域と連携したまちづくりを進め



新座セントラルキッズパーク

ます。

### ③子育て支援機能の拡充

- 待機児童ゼロに向けて、新規の保育所の設置に当たっては、既存施設の利用状況や地域のニーズなどを参考にしながら、必要に応じて、都市公園法に基づく公園内への設置や、大規模マンションにおける保育施設の設置促進を含めて検討します。
- 職住育の近接を実現するための環境整備や、福祉・医療サービスの充実、公共交通の利便性向上、多世代の交流の場づくりなど、総合的な取組及び支援を検討します。
- 児童センターについては、児童の健全な遊び・学びの場として、新たな施設の設置や場の確保に向けた取組を進めます。

## (2)まちの魅力づくりと魅力の発信

新座市に「住んでみたい」「ずっと住み続けたい」と思ってもらうためには、情報を発信してまちを知ってもらうとともに、実際にまちのなかで魅力を感じてもらうことが重要です。

そのため本項目では、景観形成や地域資源をいかしたまちづくりを通じて、まちの魅力を高め、市の内外へ情報を発信することで、新座のファンを増やすための都市づくりの方針を示します。

### ①景観都市づくり

- 景観都市づくりに当たっては、景観計画<sup>※</sup>及び景観条例<sup>※</sup>のもと、豊かな自然環境や、地域の個性を守り・いかすことで、「住んでみたい」「ずっと住み続けたい」と思ってもらえる景観づくりを進めていきます。

#### <自然的景観の方針>

- 妙音沢を始めとする河岸段丘沿いの斜面林は、連続性のあるみどりとして良好な眺望景観となっていることから、引き続き適切な保全を図ります。
- 柳瀬川や黒目川といった河川周辺は、良好な自然景観を形成していることから、関係機関との協力のもと、引き続き適切な保全を図ります。
- 農地は、各種農業振興策との連携のもと保全及び活用を促進することで、田園景観の保全を図ります。
- 市街化区域<sup>※</sup>内の生産緑地地区<sup>※</sup>を始めとする農地については、まちなかにある貴重なみどりの景観として、周辺の市街地環境との調和に配慮しつつ、適切な保全を図ります。



黒目川と市場坂橋

<歴史・文化的景観の方針>

- 平林寺境内林及び野火止用水は、周辺の雑木林や農地、農家住宅の屋敷林と一体となり、かつての武蔵野の面影を残す貴重な歴史・文化的景観を形成していることから、各種保全制度との連携のもと、引き続きその良好な景観の保全を図り、後世まで継承していきます。
- こもれび通りや平林寺大門通りは、平林寺へと続く道路として、周辺の雑木林や野火止用水と調和した沿道景観の創出に向けて、各種補助制度などを活用した道路整備を検討します。
- その他、市内にある神社・仏閣や雑木林のみどりについては、地域の歴史・成り立ちや農村風景の名残となる景観資源として、地権者などの協力のもと引き続き景観の保全に努めます。



雑木林のみどり(野寺三丁目憩いの森)

<駅前・商業地景観の方針>

- 志木駅及び新座駅前では、駅前にふさわしいデザインや色彩を工夫した商業施設、看板・広告物などを誘導することで、本市の「まちの顔」となる景観づくりを促進します。
- 駅周辺の幹線道路では、沿道の景観や防災に配慮した道路空間の形成に向けて、無電柱化を検討します。

<住宅地及び工業地景観の方針>

- 住宅地では、周辺の環境と調和した建物の色彩やデザインの採用を促進することで、住宅地にふさわしい良好な景観の形成を図ります。
- 工業・物流業務地では、敷地内の緑化などを通じて、周辺環境との調和に配慮した工業地景観の形成を図ります。
- 地区計画※が定められている市街地では、それぞれの地区計画※に基づく建物の形態、色彩及び意匠の制限などにより、各地区の目標に即した良好な市街地景観の維持・形成を図ります。
- 公園、道路などの公共施設では、市民やボランティアとの協働のもと、施設の緑化や花の植栽により、市街地におけるみどりの景観の創出を図ります。
- 屋外広告物については、新座市屋外広告物条例※に基づく許可や指導により、適切に景観形成を推進します。



工業施設の敷地内緑化



## ②地域資源をいかしたまちづくり

- 地域資源をいかしたまちづくりに当たっては、市内に点在する地域資源を活用し、見どころづくりや環境整備を進めていきます。

### <まちの見どころづくり>

- 平林寺及び野火止用水については、引き続き良好なみどりの環境を保全・維持するとともに、散策コースとなる周辺道路の歩道整備を進めます。
- 妙音沢では、引き続き動植物の生態に配慮した保全・整備を進めるとともに、新種の桜である「ミョウオンサワハタザクラ」を活用した見どころづくりを進めます。
- 保健センターとの複合化により整備した歴史民俗資料館については、周辺の歴史環境や景観と調和した地域史の学習活動拠点として広く活用します。

### <まちの見どころ・みどりをつなぐ>

- 市内の見どころを結び安全・快適に巡るルートとして、野火止用水沿いの緑道を主軸に、歩道や散策路の整備、統一された案内看板の設置、また、路線バスなど公共交通とのアクセス・連携により、回遊性の高いネットワークの形成を図ります。
- 緑道や河川沿いの遊歩道は、散策やウォーキングなどを通じて自然に触れることのできる歩行空間として、引き続き関係機関との協力のもと適切な維持・管理を進めます。
- 幹線道路では、安全かつ快適な歩行空間の確保を図るとともに、自転車通行の安全確保に向けて自転車ネットワークの構築を検討します。
- 日常の自転車利用や観光面での活用を図るため、シェアサイクル※の利用促進を図ります。

### <まちの魅力を高める「顔づくり」>

- 志木駅及び新座駅の周辺は、本市の玄関口となる市街地として、それぞれの地区計画※に基づく建物の用途や形態、色彩、意匠の制限などにより、快適で回遊性の高い市街地空間の形成を図ります。
- 志木駅南口及び新座駅では、案内看板の設置や、公共交通の乗り継ぎ利便性の向上により、市民・来訪者の双方にとって利用しやすい交通結節点※の形成を図ります。また、自転車通行空間の整備や無電柱化を検討します。
- ふるさと新座館は、各種イベントの開催など新座の魅力を伝える場として、引き続き積極的な活用を図ります。
- 新座市役所周辺では、地域地区※の見直しや地区計画※などの適用も視野に入れた土地利用の誘導、バリアフリー※にも配慮した歩行空間及び自転車通行空間の確保により、行政拠点にふさわしい「まちの顔」となる市街地の形成を図ります。



(都)新座駅南口通線

- 市役所市民オープンテラスを始めとする広場や空地、道路・駅前などの公共空間を活用したイベントやまちおこしの活動については、市民や各種団体との連携のもと、市街地におけるにぎわいの創出に向けて、積極的に支援を図ります。

### ③まちの魅力を発信する環境づくり

- まちの見どころやイベント、移住・子育て支援など各種情報の提供・案内に当たっては、マップやリーフレット、冊子のほか、ホームページや SNS<sup>※</sup>などを活用して、市の内外へ積極的に情報発信を行っていきます。
- 公共交通の乗り継ぎや、イベント・グルメ情報、地場製品の紹介・購入など、ICT<sup>※</sup>を活用した様々な情報サービスの提供及び連携については、事業者による取組を積極的に支援することで、サービスの拡充と利便性の向上を図ります。

# 新座市都市計画マスタープラン 第5章

## 地域別構想

### 序. 地域区分の設定

1. 北東地域
2. 北西地域
3. 西部地域
4. 中央地域
5. 東部地域
6. 南部地域
7. 南西地域

## 序. 地域区分の設定

地域別構想は、全体構想の分野別方針をもとに、市民により身近な地域単位ごとに、地域特性に応じた具体的な都市づくり方針を示すものです。

本計画では、地域コミュニティ<sup>※</sup>や交通圏域をもとにした生活圏、面積規模などを考慮して、市域を七つの地域に区分・設定しました。

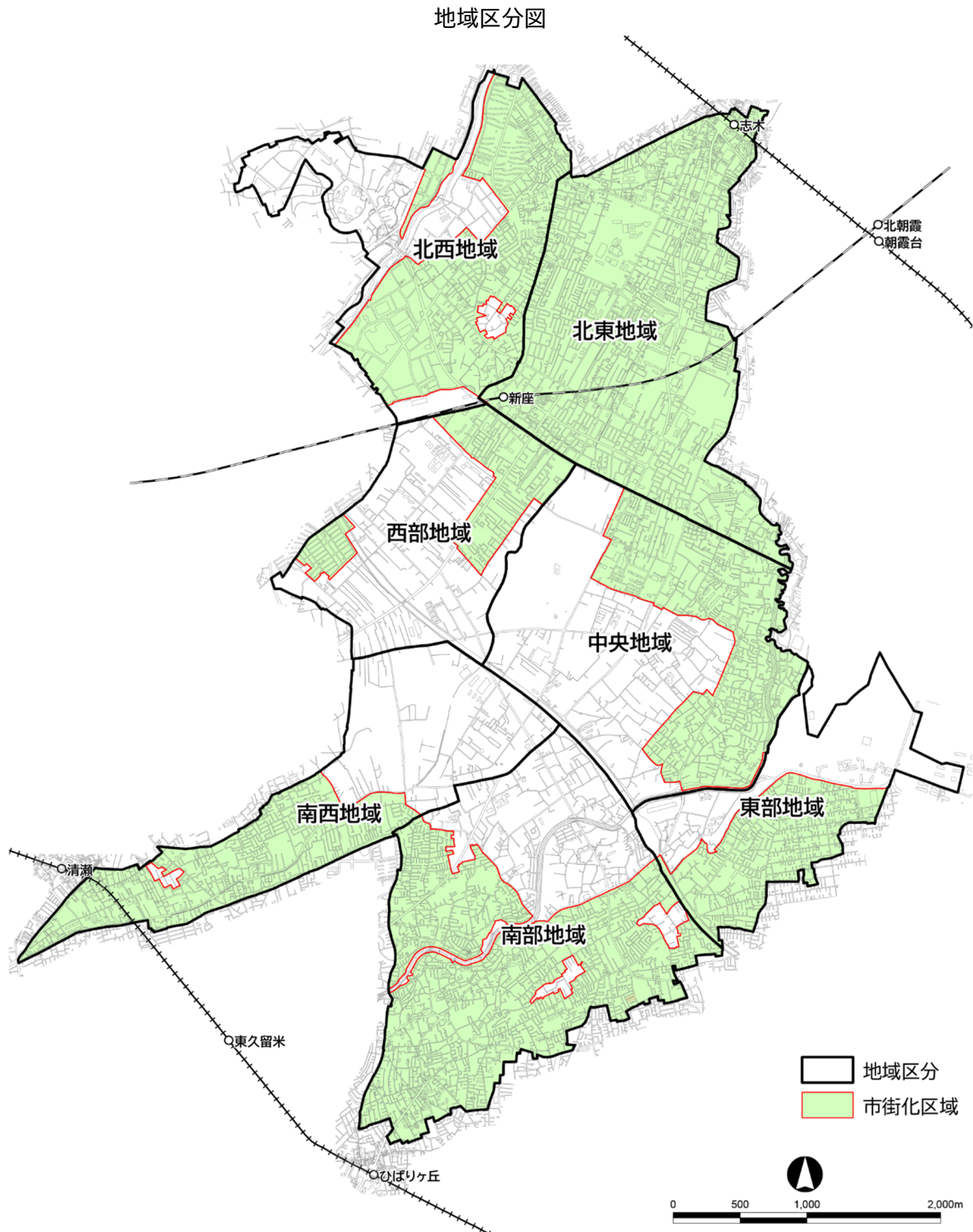


表 地域と大字・町丁目の対応一覧

地域名	大字・町丁目	
1. 北東地域	○東北一丁目・二丁目 ○北野一丁目～三丁目 ○東一丁目～三丁目	○野火止五丁目～八丁目 ○畑中三丁目
2. 北西地域	○新座一丁目～三丁目 ○中野一丁目・二丁目	○大和田一丁目～五丁目
3. 西部地域	○野火止二丁目 11 番・12 番 (野火止用水本流の西側) ○野火止三丁目 2～16 番 (野火止用水本流の西側)	○野火止四丁目 4～19 番 (野火止用水本流の西側) ○菅沢一丁目・二丁目 ○あたご一丁目～三丁目
4. 中央地域	○畑中一丁目・二丁目 ○馬場一丁目～四丁目 ○野火止一丁目 ○野火止二丁目 1 番～10 番 (野火止用水本流の東側)	○野火止三丁目 1 番 (野火止用水本流の東側) ○野火止四丁目 1 番～3 番 (野火止用水本流の東側)
5. 東部地域	○新塚一丁目、新塚 ○栄一丁目～五丁目	○池田一丁目～五丁目
6. 南部地域	○堀ノ内一丁目～三丁目 ○道場一丁目・二丁目 ○片山一丁目～三丁目	○石神一丁目～五丁目 ○野寺一丁目～五丁目 ○栗原一丁目～六丁目
7. 南西地域	○本多一丁目・二丁目 ○西堀一丁目～三丁目	○新堀一丁目～三丁目

【参考】各種データの出典

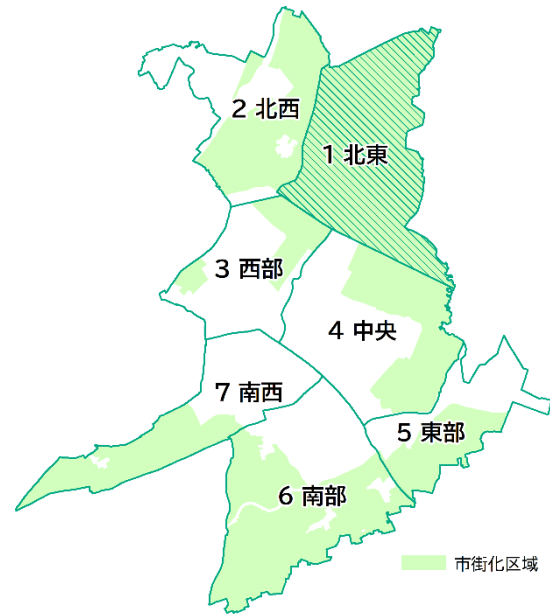
項目	出典等
地域面積・市街化区域※面積	○地域区分図、区域区分 GIS データをもとに面積計測 ・各地域の面積合計が都市計画区域面積(2,280ha)、市街化区域※面積(1,382ha)と一致するよう調整
人口・世帯数	○国勢調査(小地域(町丁目字)別集計)をもとに作成 ・野火止三丁目及び四丁目の人口・世帯数は、西部地域に含めて算定 ・野火止二丁目の人口・世帯数は、中央地域に含めて算定
土地利用面積	○都市計画基礎調査・土地利用現況 GIS データをもとに面積計測 ・調査基準日：原則として令和3年(2021年)3月31日
洪水浸水想定区域※	○洪水浸水想定区域図(想定最大規模)をもとに作成 ・出典：新座市洪水・土砂災害ハザードマップ(令和3年(2021年)3月版)
土砂災害警戒区域及び特別警戒区域※	○埼玉県ホームページ(平成31年(2019年)3月)をもとに作成
大規模盛土造成地※	○大規模盛土造成地※の盛土分類調査をもとに作成 ・出典：大規模盛土造成地の盛土分類調査シート(新座市都市計画課)
木造率	○家屋課税台帳(平成30年(2018年)1月1日)をもとに集計 ・木造率(250mメッシュ) = 木造建物1階床面積 ÷ 全建物1階床面積 × 100
老朽建物率	○家屋課税台帳(平成30年(2018年)1月1日)をもとに集計 ・老朽建物率(250mメッシュ) = 老朽建物棟数 ÷ 全建物棟数 × 100 ・老朽建物は、昭和56年(1981年)5月31日以前(旧耐震基準)の建物とする
建物棟数密度	○家屋課税台帳(平成30年(2018年)1月1日)をもとに集計 ・建物棟数密度(250mメッシュ) = 建物棟数 ÷ メッシュ面積(ha)

# 1. 北東地域

## (1) 地域の特徴

### ① 位置・地勢

- 市の北東部に位置しており、北側は志木市、東側は朝霞市に隣接しています。
- 面積は市域の約18%にあたる405.5haとなっており、地形は武蔵野台地の縁辺部にあたることから、比較的起伏の少ない平坦な地形となっています。
- 地域の全域が市街化区域※に指定されています。



### ② 人口

- 令和2年(2020年)の人口は、約45,000人と7地域で最も多く、人口密度も約111人/haと7地域で最も高くなっています。平成22年(2010年)以降、人口、世帯数ともに増加が続いています。
- 地区ごとの人口動向をみると、志木駅及び新座駅周辺で大幅に人口が増加している一方、東三丁目、畑中三丁目では人口が減少しています。

図 人口・世帯数の推移

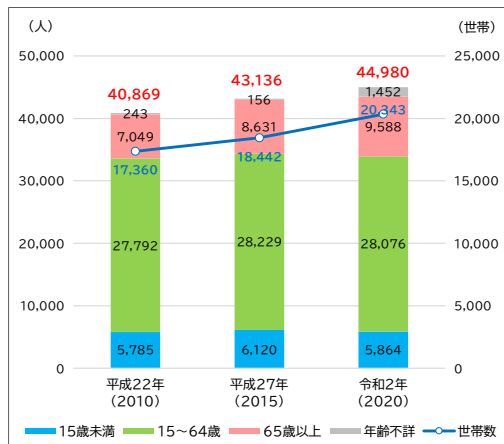
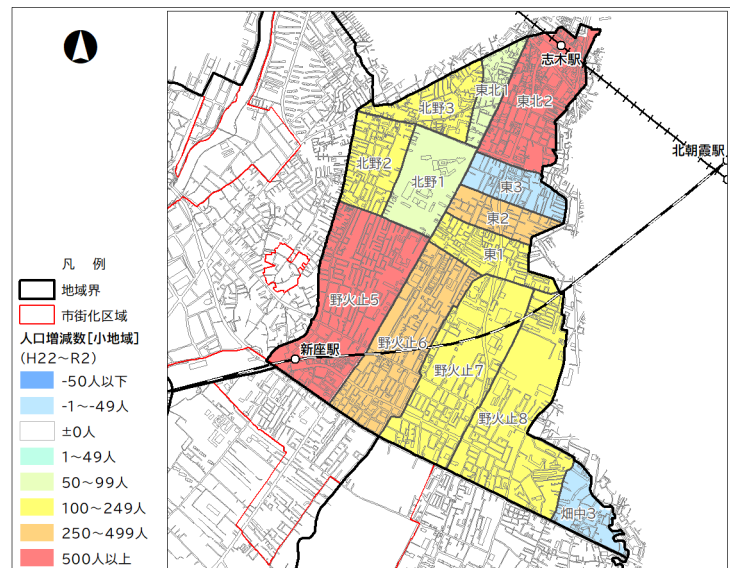


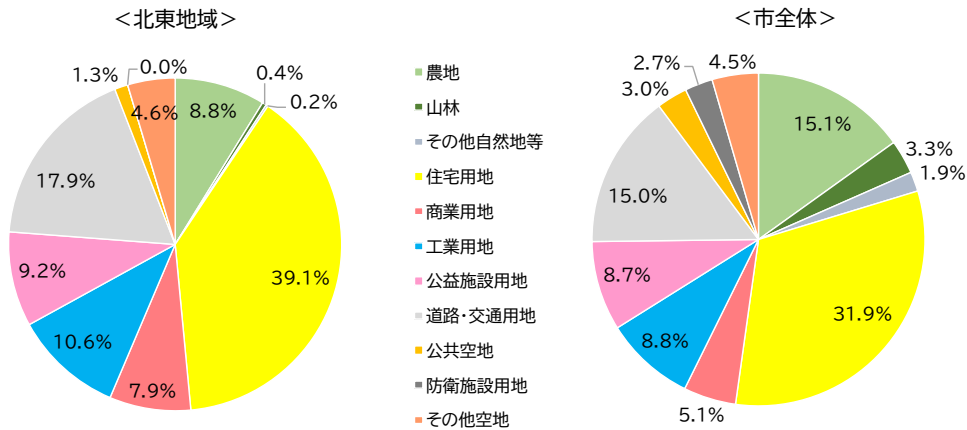
図 町丁字別人口増減数(平成22~令和2年)



### ③土地利用

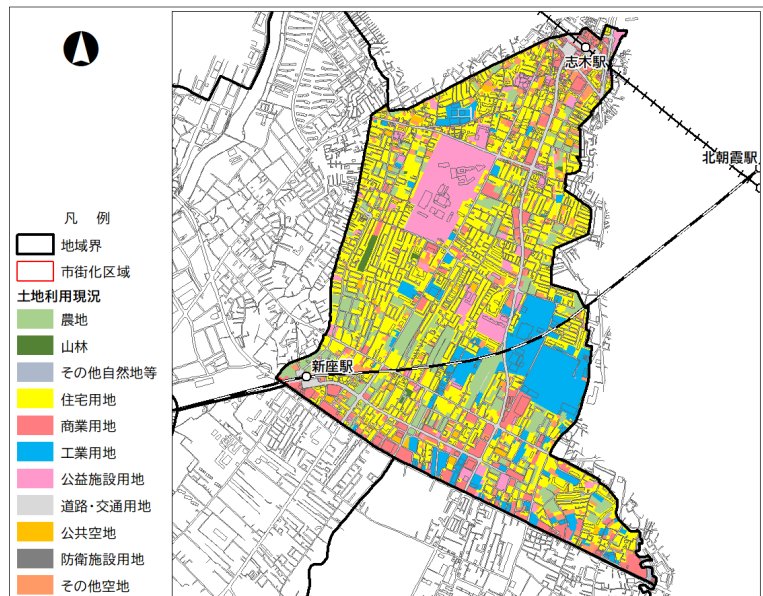
- 住宅用地の割合が最も高く約40%、次いで道路・交用地が約18%、工業用地が約11%を占めています。
- 市全体と比較して、住宅用地や道路・交用地、商業用地の割合が高い一方、農地や山林の割合は低くなっています。

図 土地利用構成比(令和3年)



- 地域北部の志木駅周辺には、商業・業務地が形成され、これを取り囲むように住宅地が広がっています。
- 南部の新座駅南口周辺では、土地区画整理事業※により整備された市街地に商業地及び住宅地が形成されています。
- (国)254号沿道では、商業施設(商業用地)や物流施設(工業用地)が多く立地しています。
- その他、大学などの文教施設(公益施設用地)や、印刷工場を始めとする大規模な工業施設(工業用地)が立地しています。
- 野火止地区を中心に、生産緑地地区※に指定された市街化区域※内農地があります。

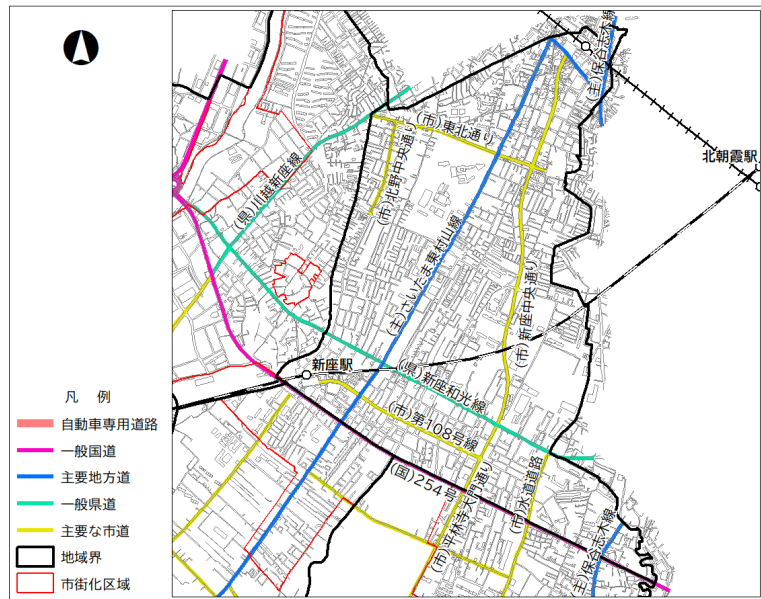
図 土地利用現況(令和3年)



④道路・交通

- 本地域には東武東上線の志木駅及びJR武蔵野線の新座駅があり、この二つの鉄道駅を交通結節点<sup>※</sup>にして、地域内の各所を路線バスが結んでいます。
- 主要な幹線道路は、東西方向に(国)254号、(県)新座和光線(旧川越街道)などが通っています。南北方向には(主)さいたま東村山線、(市)新座中央通り及び(市)平林寺大門通りなどが通っています。

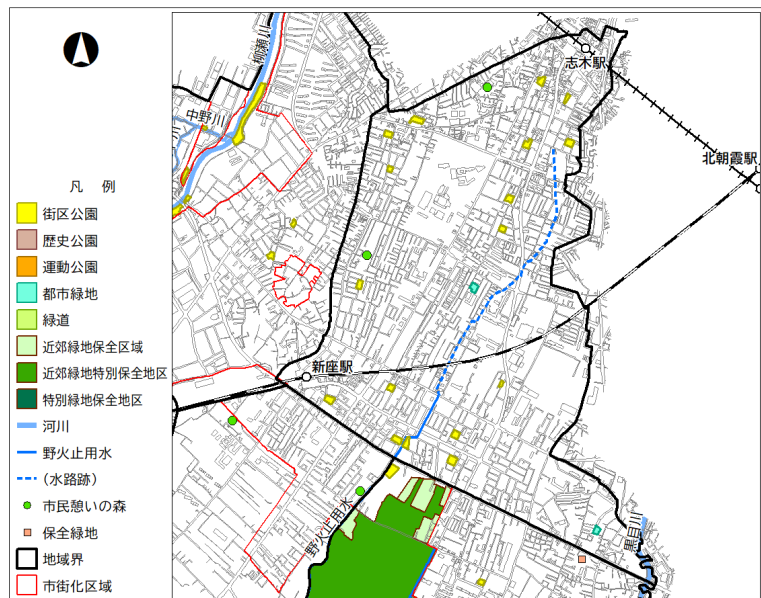
図 鉄道・道路網現況(令和4年)



⑤自然環境、公園・緑地

- 地域内には、街区公園が17か所、都市緑地が2か所整備されているほか、2か所の雑木林が市民憩いの森として開放されています。
- 野火止用水については、新座駅南口第2土地区画整理事業<sup>※</sup>のもと、南側の一部区間において用水の復元整備が行われました。その他の区間では、歩道としても利用されています。

図 自然環境、公園・緑地現況(令和4年)





⑥防災・安全

- 洪水浸水想定区域<sup>※</sup>は、黒目川沿いで、想定浸水深 0.5～3.0m未満及び 0.5m未満のエリアが一部みられます。
- 地域内に土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域<sup>※</sup>に指定されているエリアはありません。
- 地域内に大規模盛土造成地<sup>※</sup>はありません。

図 洪水浸水想定区域(想定最大規模)の指定状況

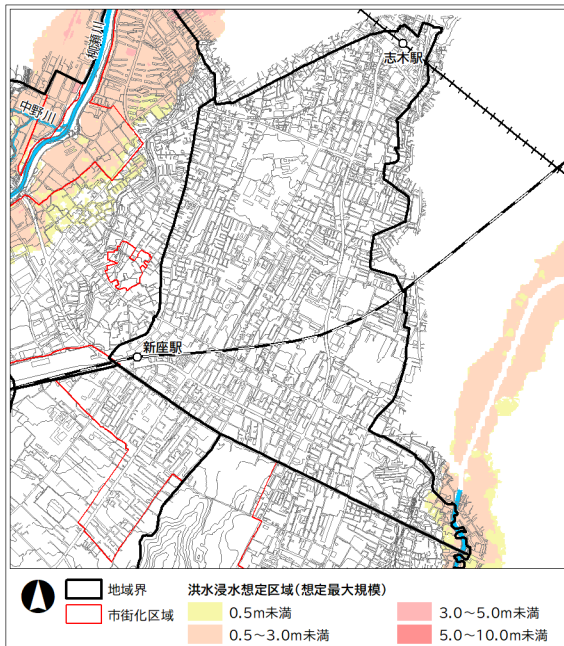


図 土砂災害警戒区域等の指定状況

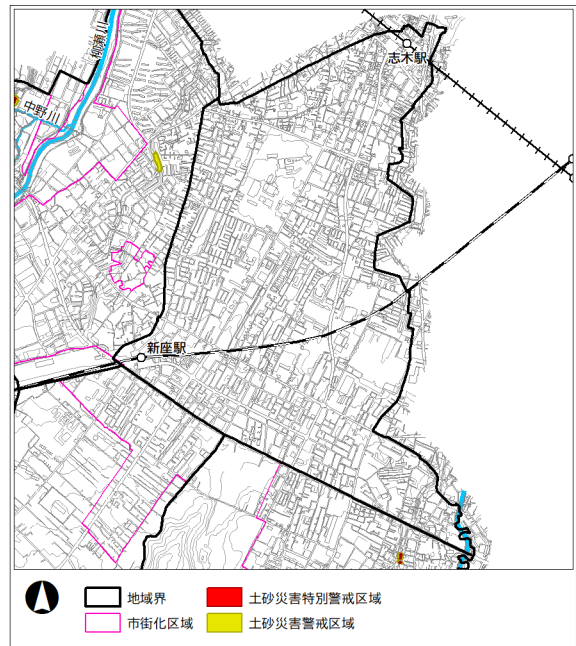
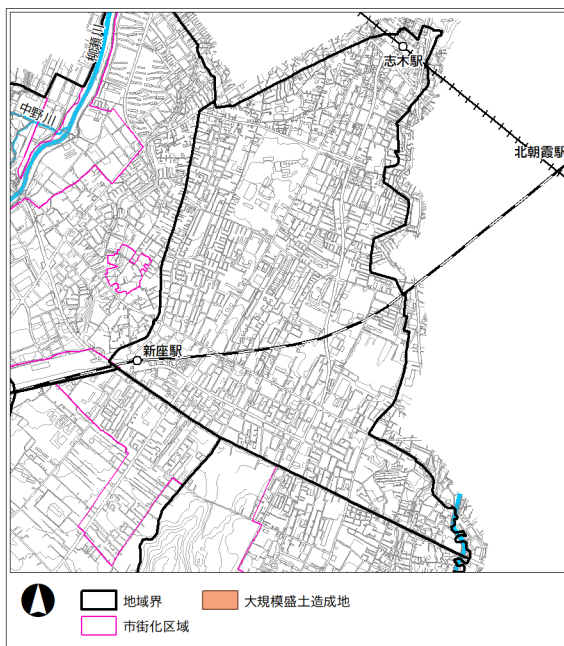


図 大規模盛土造成地の状況



- 木造率は、地域中央部の住居系市街地などで高くなっています。
- 老朽建物率は、工業系市街地にあたる野火止七・八丁目や、住居系市街地では東一～三丁目などで高くなっています。

図 メッシュ別木造率(平成 30 年)

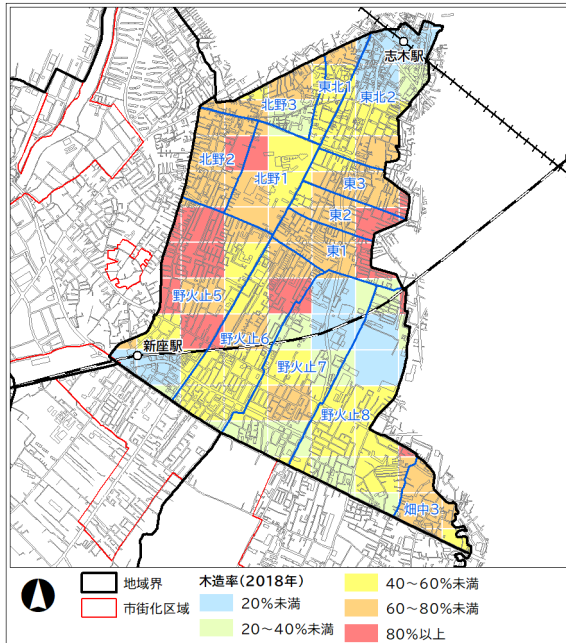
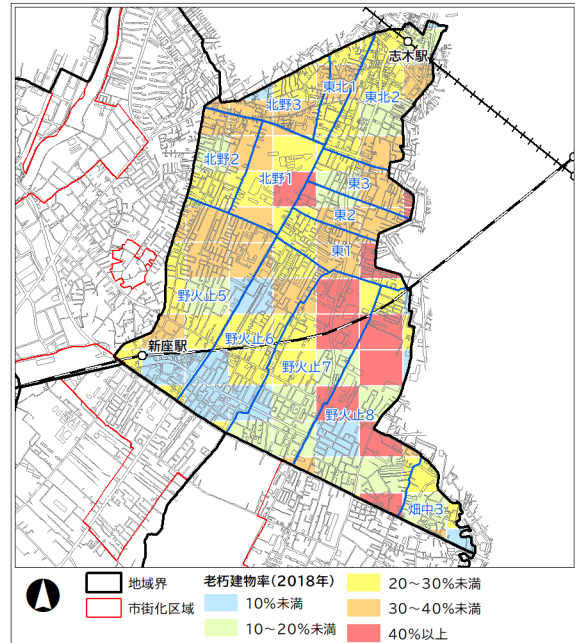


図 メッシュ別老朽建物率(平成 30 年)

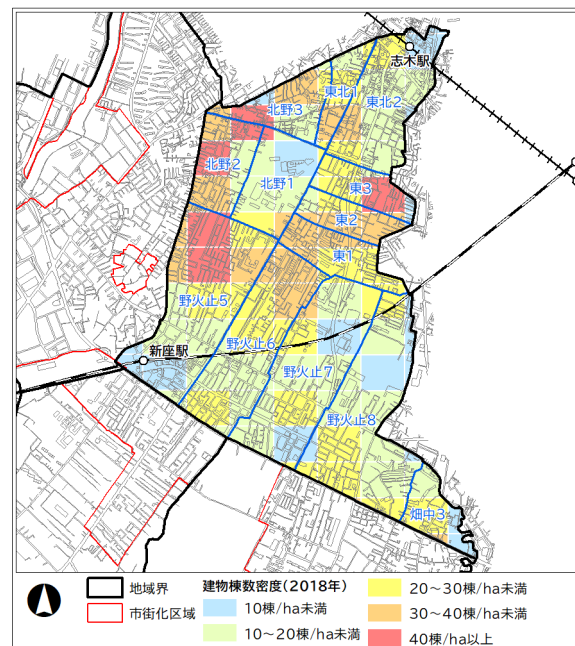


注) 家屋課税台帳の建物が0棟のメッシュは非表示(空白)としている。

### ⑦居住環境

- 建物棟数密度は、東一～三丁目、北野二・三丁目、野火止五・六丁目北部の住宅地などで高くなっています。このうち北野二丁目については、北野特定土地区画整理事業※のもと、都市基盤※が整備されています。
- 一方で、文教施設の立地する北野一丁目、大規模な工業施設が立地する野火止七・八丁目、土地区画整理事業※が実施された新座駅南口の周辺において、建物棟数密度の低いエリアがみられます。

図 メッシュ別建物棟数密度(平成 30 年)



注) 家屋課税台帳の建物が0棟のメッシュは非表示(空白)としている。

## (2)地域づくりの課題

### 《①土地利用・都市機能に関する主な課題》

- 志木駅及び新座駅周辺については、地域の顔となる商業地にふさわしい、快適かつ利便性の高い都市空間の形成が求められます。
- 東北コミュニティセンター及び三軒屋自転車駐車場の老朽化への対策など、公共機能の維持、拡充に向けた取組が求められます。
- 既存の工業地における生産環境の維持とともに、住工の混在抑制及び共存に向けた取組が求められます。

### 《②公共交通に関する主な課題》

- 志木駅及び新座駅周辺については、交通結節点<sup>※</sup>として、アクセス機能の更なる向上が求められます。

### 《③道路ネットワークに関する主な課題》

- 地域中央部を中心に、東西及び南北方向を結ぶ幹線道路ネットワークの強化が求められます。
- シンボルロード<sup>※</sup>については、地域の目抜き通りにふさわしい、道路環境の創出が求められます。

### 《④みどりと水に関する主な課題》

- 野火止用水については、地域を代表するみどりの空間として、将来にわたり引き継いでいくことが求められます。
- 雑木林などのみどりについては、地域に残る貴重な自然資源として、将来にわたり守り・引き継いでいくことが求められます。

### 《⑤都市環境に関する主な課題》

- 建物密度が高い、公共空地<sup>※</sup>が少ない、狭あい道路<sup>※</sup>が残る地区については、市街地環境の改善が求められます。

### 《⑥防災に関する主な課題》

- 建物密度が高い地区や、老朽建物の多い地区、木造建物の多い地区については、防災機能の向上が求められます。

### 《⑦シティプロモーションに関する主な課題》

- 地域の玄関口である志木駅及び新座駅周辺を中心に、まちの魅力を高めるための景観形成や環境整備が求められます。
- 野火止用水や神社を始めとする歴史資源については、将来にわたり守り・引き継ぐとともに、地域の魅力として活用していくことが求められます。

## (3)地域づくりの方針

分野	方針
①土地利用・都市機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 志木駅周辺については、志木駅周辺地区地区計画※に基づく土地利用の誘導により、にぎわいと快適性を兼ね備えた良好な商業地の形成を図ります。 また、低未利用地※の解消や土地の高度利用など、土地の有効利用を促進します。</li> <li>○ 東北コミュニティセンター及び三軒屋自転車駐車場については、既存施設の老朽化への対策及び新たなにぎわいの創出を図るため、一体的な複合施設として再整備することを検討します。</li> <li>○ 新座駅南口周辺については、新座駅南口地区地区計画※及び新座駅南口第2地区地区計画※に基づく土地利用の誘導により、良好な商業地の形成を図ります。</li> <li>○ 新座駅北口周辺については、新座駅北口地区地区計画※に基づく土地利用の誘導により、良好な商業地の形成を図ります。</li> <li>○ 北野三丁目及び野火止七丁目地内で大規模な工業施設や物流業務施設が立地する地区については、周辺住宅地との共存・調和や、生産環境の維持に向けて、敷地内緑化の促進や、都市基盤※の強化を図ります。</li> <li>○ 野火止七・八丁目及び畑中三丁目地内で住宅と工業施設などの混在が進んでいる地区については、工業施設における敷地内の緑化の促進とともに、街区単位での住工のすみ分けや土地利用のルール化などを検討します。</li> <li>○ 新座駅南口周辺の住宅地については、新座駅南口第2地区地区計画※に基づき、利便性の高い良質な居住環境の誘導を図ります。</li> <li>○ 幹線道路の沿道については、後背地の居住環境との調和に配慮しつつ、商業・業務施設やサービス施設、流通業務施設など沿道利用の促進を図ります。</li> <li>○ 地区計画※が定められている以下の住宅地については、それぞれの地区計画※に基づき、地区の特性に応じた良好な居住環境の誘導を図ります。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・野火止七丁目地区</li> <li>・野火止上北地区</li> </ul> </li> <li>○ 東北土地区画整理事業※の長期未着手となっている地区については、市街地環境の改善に向けた対応・手法などを検討します。</li> <li>○ まとまった緑地や農地を有する住宅地については、自然環境と調和した良好な住環境の保全を図ります。</li> </ul>

分野	方針
②公共交通	<p>○ 新座駅・志木駅周辺については、以下の方針に基づき、機能強化を図ります。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公共交通や主要施設への案内機能の強化を図ります。</li> <li>・鉄道の更なる利便性の向上に向けて、鉄道事業者へダイヤの見直しなどを要望します。</li> <li>・バリアフリー※に配慮した、誰もが歩きやすく、快適で安全な歩行空間を整備します。</li> <li>・タクシー乗降スペースのバリアフリー※化を促進します。</li> <li>・自転車駐車場、バイク駐車場の適切な維持・管理により、利用者の利便確保を図ります。</li> </ul>
	<p>○ 新座駅北口周辺については、新座駅北口土地区画整理事業※のもと、北口駅前広場の整備を進めます。</p> <p>また、タクシー乗降スペースのバリアフリー※化を促進します。</p>

分野	方針
③道路ネットワーク	<p>○ 以下の都市計画道路の未整備区間については、社会経済状況や市民ニーズを踏まえ、効率的な整備を進めます。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・(都)東北通り線</li> <li>・(都)東朝霞線</li> <li>・(都)東久留米志木線</li> </ul>
	<p>○ 以下の都市計画道路の未整備区間については、関係機関へ整備を要望します。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・(都)志木大和田線</li> <li>・(都)東村山足立線</li> <li>・(都)黒目川通線</li> <li>・(都)中央通線</li> </ul>
	<p>○ 新座駅北口土地区画整理事業※のもと、(都)新座駅北口通線の整備を進めます。</p>
	<p>○ (主)保谷志木線及び(県)新座和光線(旧川越街道)については、道路の整備状況などを踏まえつつ、必要な箇所について、道路や歩道の拡幅、交差点の整備・改良を関係機関に要望します。</p>
	<p>○ (市)水道道路については、歩行者や自転車の安全確保を図るため、必要な箇所について改良整備を進めます。</p>

分野	方針
③道路ネットワーク	○ 以下の都市計画道路については、道路の整備・改良と併せて、駅周辺区間における無電柱化を検討します。 ・(都)東久留米志木線 ・(都)新座駅北口通線
	○ 以下の都市計画道路については、安全性と快適性の向上を図るため、自転車通行空間の整備を検討します。 ・(都)東久留米志木線 ・(都)新座駅南口通線 ・(都)新座駅北口通線
	○ (都)東久留米志木線については、建築物のセットバックや形態意匠の制限など、良好な沿道空間の創出を検討します。

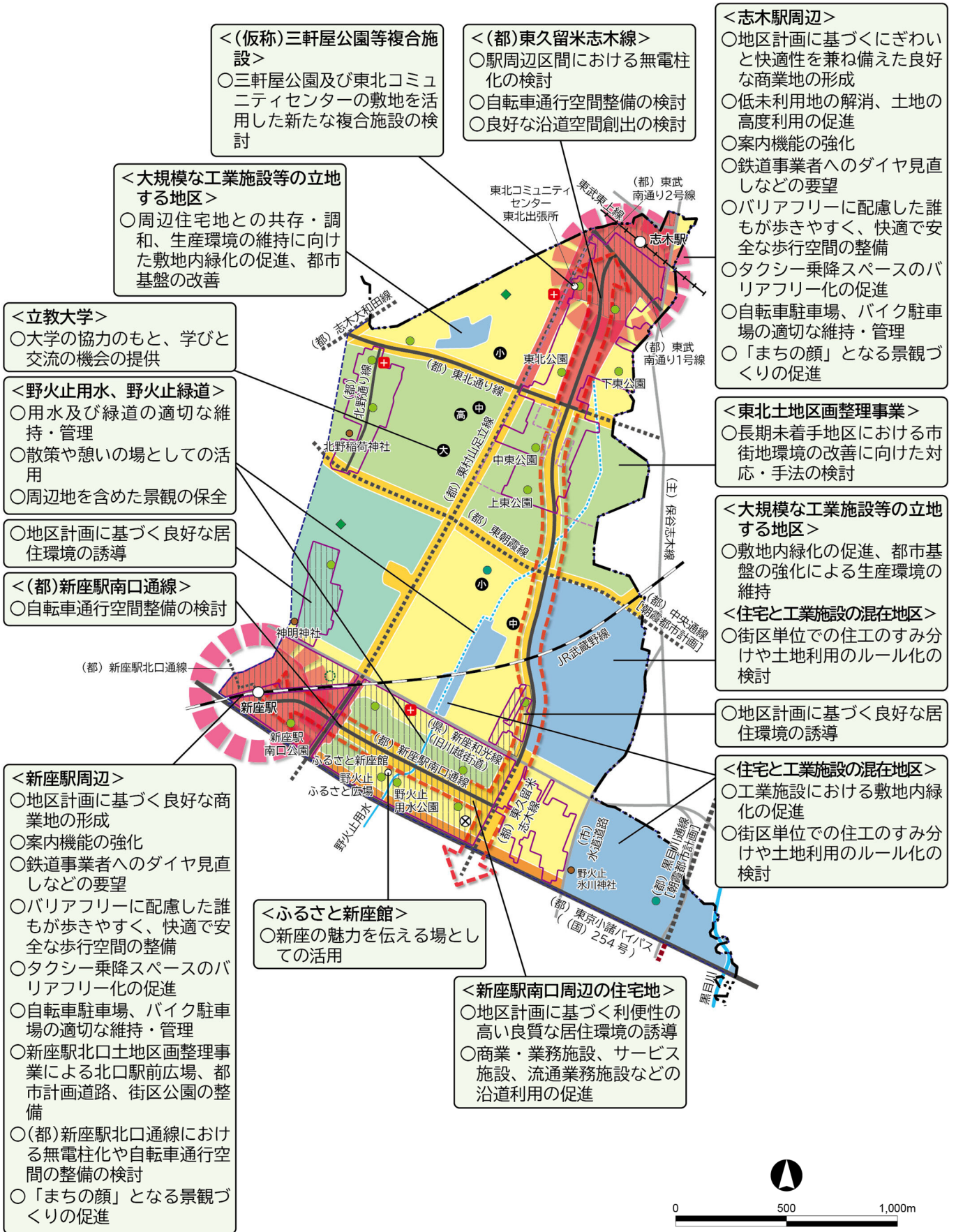
分野	方針
④みどりと水	○ 地域内の市民憩いの森については、引き続き適切な保全を図るとともに、レクリエーションや野外教育の場としての活用を図ります。
	○ 野火止用水及び野火止緑道については、適切な維持・管理を進めるとともに、散策や憩いの場として活用を推進します。
	○ 新座駅北口周辺については、土地区画整理事業※に合わせて、街区公園の整備を進めます。

分野	方針
⑤都市環境	○ 住宅密集地や都市基盤※の改善・整備が求められる地区については、地域地区※の見直しや地区計画※などを活用した居住環境の改善や安全性の向上を検討します。

分野	方針
⑥防災	○ 木造率及び建物密度が高い地区については、防火地域及び準防火地域※の指定を検討します。
	○ 建物老朽度及び建物密度が高い地区については、狭あい道路※の拡幅、敷地の隅切り、電柱の敷地内への取り込みなど防災空間の確保を進めます。 また、沿道における生け垣化、危険な状態のブロック塀等の撤去を促進します。

分野	方針
⑦シティ プロモーション	○ 新座駅・志木駅周辺については、駅前にふさわしいデザインや色彩を工夫した商業施設、看板・広告物などを誘導することで、「まちの顔」となる景観づくりを促進します。
	○ 地域の代表的な神社、水路、緑地については、地権者などとの協力のもと、周辺地を含めた景観の保全に努めます。
	○ ふるさと新座館は、各種イベントの開催など新座の魅力を伝える場として活用を図ります。
	○ 立教大学の協力のもと、学びと交流の機会を提供するため、地域と連携したまちづくりを進めます。

# ● 地域づくり方針図《北東地域》





地域全体の方針

■土地利用・都市機能

- <まとまった緑地・農地のある住宅地>
- 自然環境と調和した良好な居住環境の保全

■道路ネットワーク

- <都市計画道路>
- 未整備区間の整備、整備の要望
- <主要地方道・一般県道>
- 必要な箇所における道路・歩道の拡幅、交差点の整備・改良の要望
- <主要な市道>
- 歩行者・自転車の安全確保に向けた改良整備

■みどりと水

- <市民憩いの森>
- 雑木林の適切な保全
- レクリエーション・野外教育の場としての活用

■都市環境

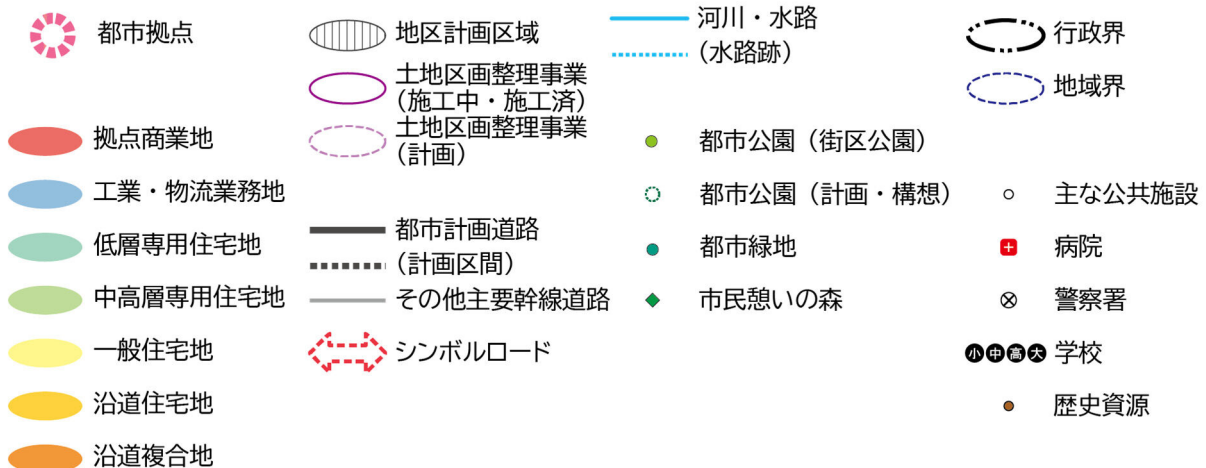
- <住宅密集地や都市基盤の改善・整備が求められる地区>
- 地域地区の見直しや地区計画などを活用した居住環境の改善、安全性向上の検討

■防災

- <木造建物の密集する地区>
- 防火・準防火地域の指定検討
- <老朽建物の密集する地区>
- 狭あい道路の拡幅、敷地の隅切り、電柱の敷地内への取り込み など
- 沿道の生け垣化、危険なブロック塀等の撤去の促進

■シティプロモーション

- <地域の代表的な神社、緑地>
- 周辺地を含めた景観の保全

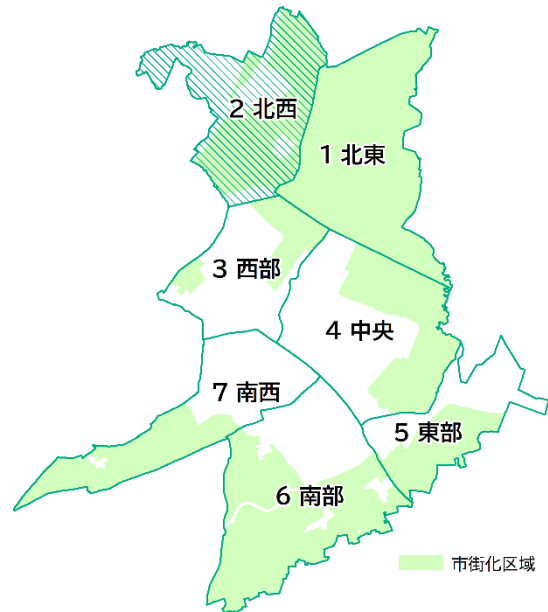


## 2. 北西地域

### (1) 地域の特徴

#### ① 位置・地勢

- 市の北西部に位置しており、北側は志木市及び三芳町、西側は所沢市及び東京都清瀬市に隣接しています。
- 面積は市域の約 14%にあたる 318.3ha となっており、地形は、地域中央部を南北に流れる柳瀬川に沿って両岸に広がる低地部と段丘の台地部で構成されています。
- 地域面積の約 62%にあたる 197.3ha が市街化区域※に指定されています。



#### ② 人口

- 令和 2 年(2020 年)の人口は、約 17,200 人と 7 地域で 3 番目に少なく、人口密度は約 54 人/ha となっています。平成 22 年(2010 年)以降、人口は減少傾向、世帯数は増加が続いています。
- 地区ごとの人口動向をみると、東側の大和田二・五丁目、新座二丁目で人口が増加している一方、大規模な集合住宅団地のある新座三丁目やその他の地区ではいずれも人口が減少しています。

図 人口・世帯数の推移

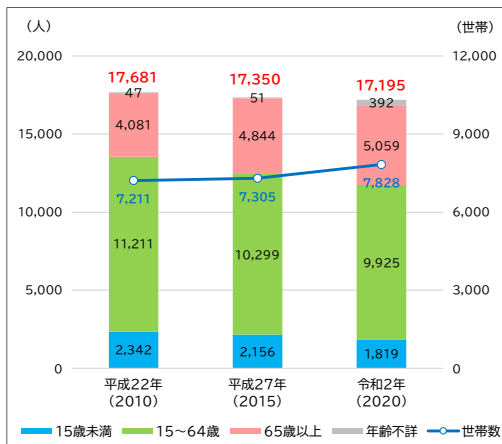
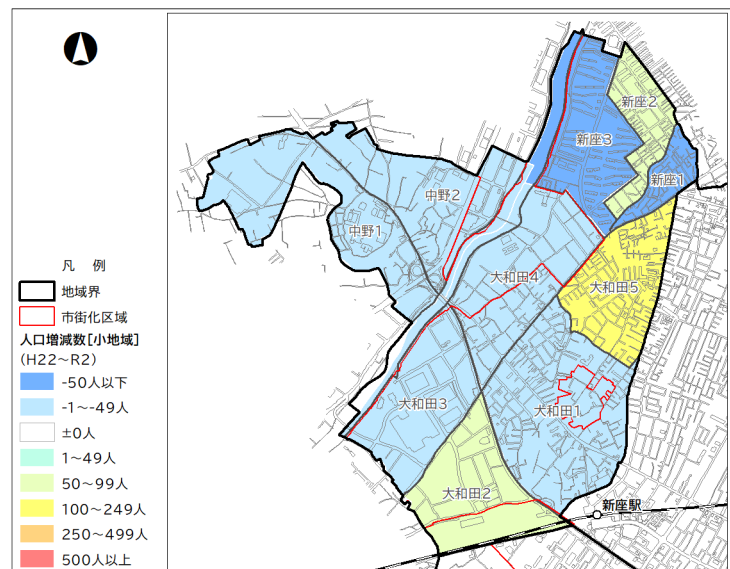


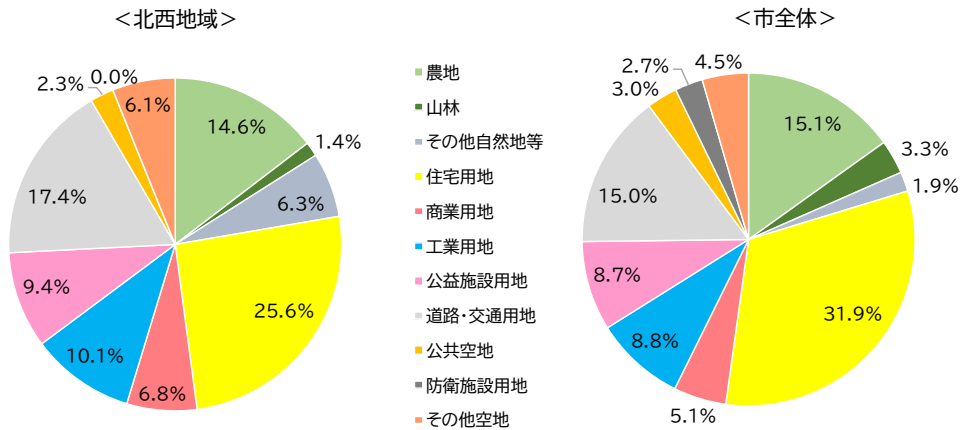
図 町丁字別人口増減数(平成 22~令和2年)



### ③土地利用

- 住宅用地の割合が最も高く約 26%、次いで道路・交通用地が約 17%、農地が約 15% を占めています。
- 市全体と比較して、その他自然地等や道路・交通用地、商業用地の割合が高い一方、住宅用地や山林の割合は低くなっています。

図 土地利用構成比(令和3年)



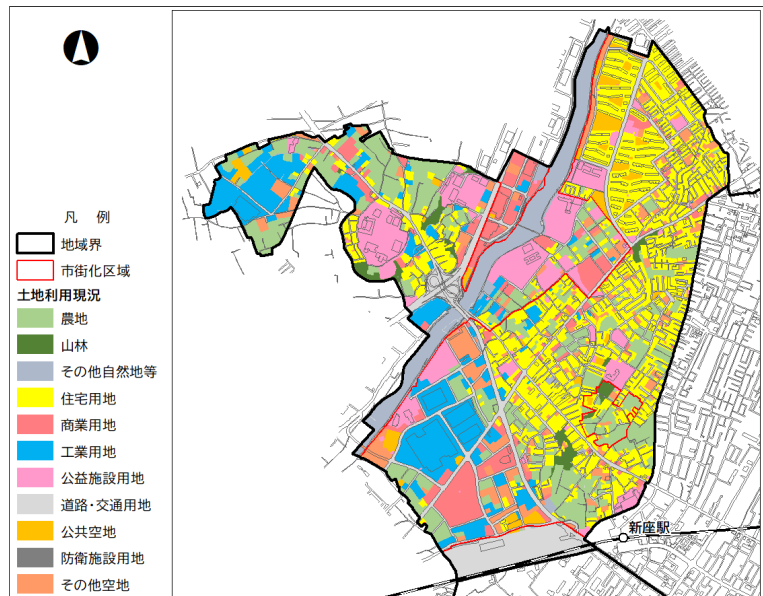
- 地域東側の市街化区域<sup>※</sup>内は、主に住宅用地が広がっており、その中に農地が点在しています。また、大和田一丁目に旧暫定逆線引き地区<sup>※</sup>が1か所あります。
- 南部の新座駅北口周辺は、土地区画整理事業<sup>※</sup>が施行中であり、令和3年(2021年)時点では農地が多くなっています。

- 北西部の中野地区では、土地区画整理事業<sup>※</sup>により整備された市街地に、商業施設(商業用地)が多く立地しています。

- 地域西側の市街化調整区域<sup>※</sup>では、農地のほかに、大学、高等学校などの文教施設(公益施設用地)や工業・物流施設(工業用地)が立地しています。

- 南部の市街化調整区域<sup>※</sup>には、JRの貨物ターミナル(道路・交通用地)があります。

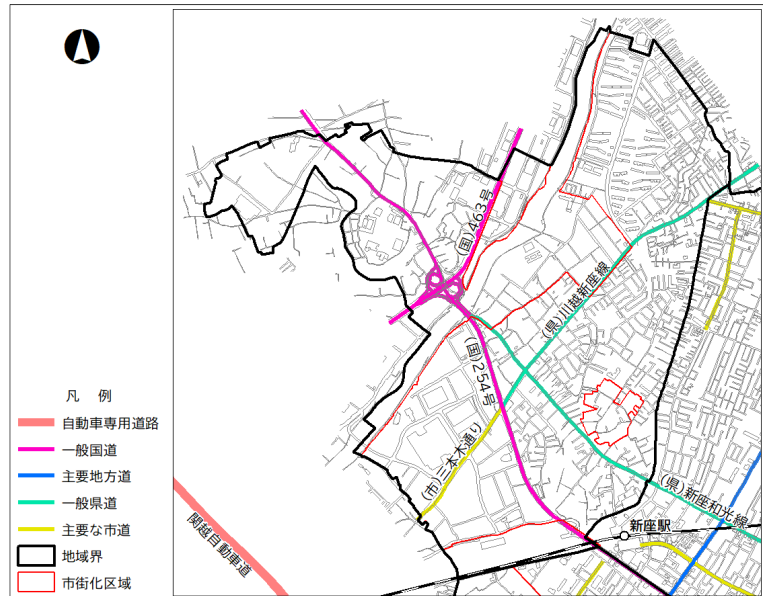
図 土地利用現況(令和3年)



#### ④道路・交通

- 本地域の南東部に隣接して、JR武蔵野線の新座駅が設置されています。
- 路線バスは、主に東武東上線の志木駅南口を起点として、地域内の各所を結んでいます。
- 主要な幹線道路は、東西方向に(国)254号、(県)新座和光線(旧川越街道)などが通っています。南北方向には(国)463号、(県)川越新座線、(市)三本木通りなどが通っています。

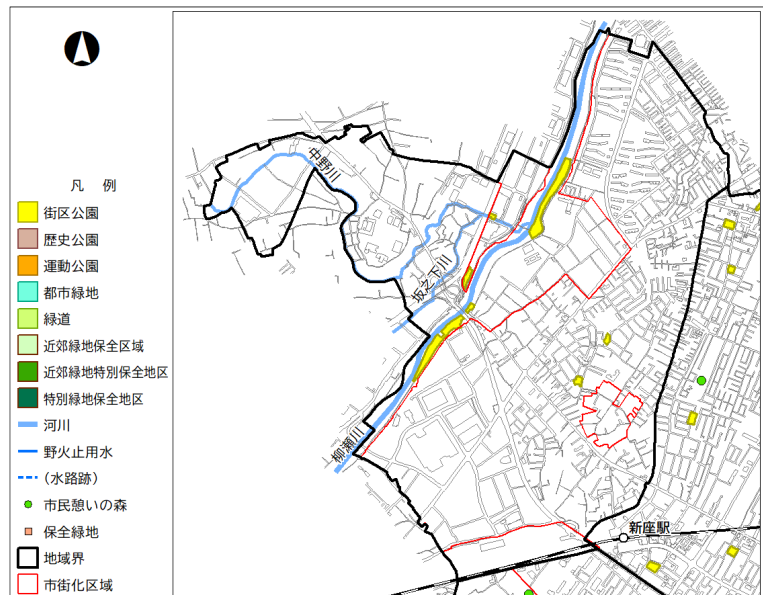
図 鉄道・道路網現況(令和4年)



#### ⑤自然環境、公園・緑地

- 地域内には一級河川<sup>※</sup>の柳瀬川が南北方向に流れているほか、地域の西側に普通河川<sup>※</sup>の中野川、坂之下川が流れています。
- 地域内には、街区公園が6か所整備されています。市民憩いの森や保全緑地の指定はありません。

図 自然環境、公園・緑地現況(令和4年)



⑥防災・安全

- 洪水浸水想定区域<sup>※</sup>は、柳瀬川沿いの広い範囲で想定浸水深 0.5～3.0m未滿のエリアがみられます。
- 土砂災害特別警戒区域<sup>※</sup>は、中野二丁目に1か所、土砂災害警戒区域<sup>※</sup>は、中野二丁目及び大和田五丁目に各1か所ずつ指定されています。
- 地域内に大規模盛土造成地<sup>※</sup>はありません。

図 洪水浸水想定区域(想定最大規模)の指定状況

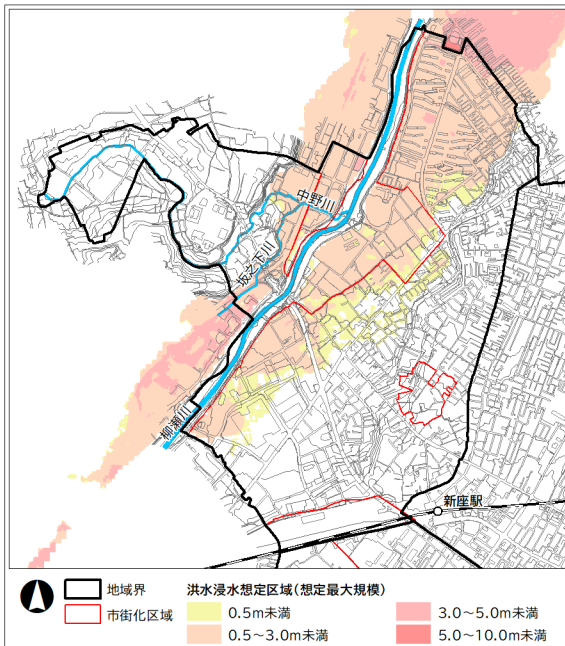


図 土砂災害警戒区域等の指定状況

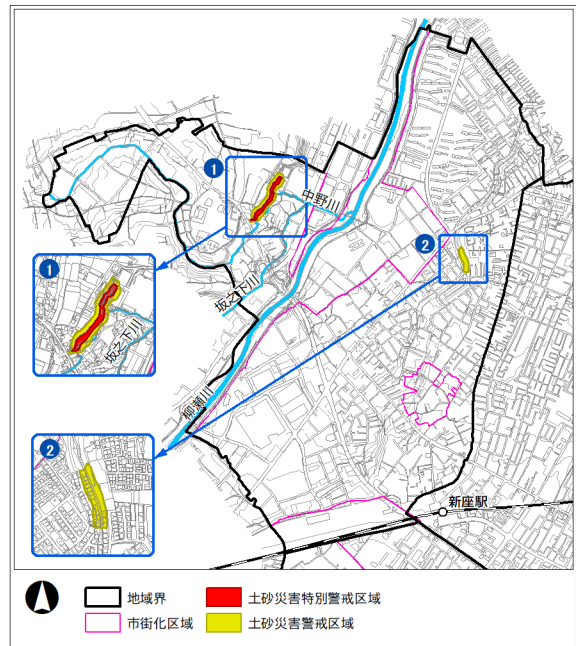
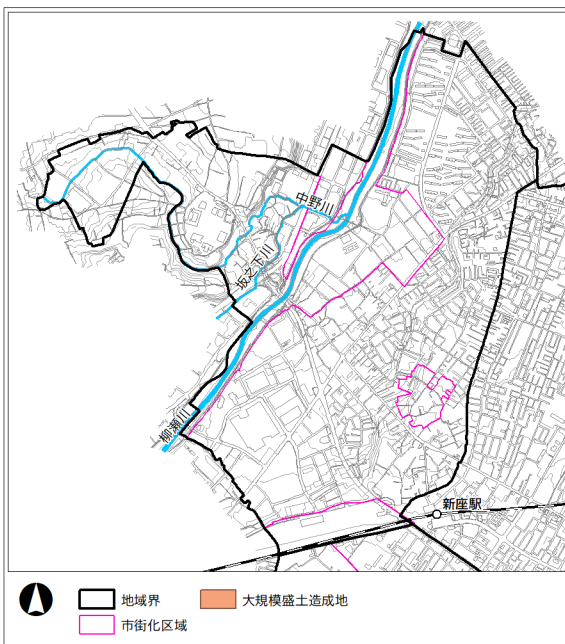


図 大規模盛土造成地の状況



- 木造率は、主に地域東側の大和田一・五丁目や新座一丁目などで高くなっています。
- 老朽建物率は、市街化区域<sup>\*</sup>では主に新座一～三丁目や大和田一・四丁目などで高くなっており、市街化調整区域<sup>\*</sup>では主に中野一・二丁目で高くなっています。

図 メッシュ別木造率(平成 30 年)

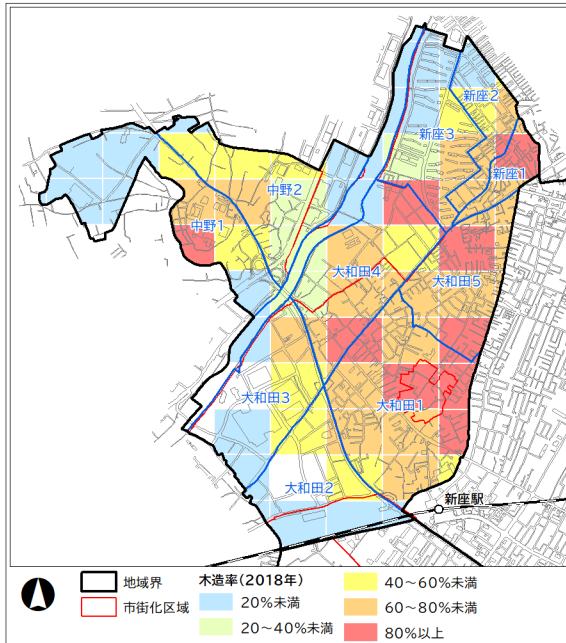
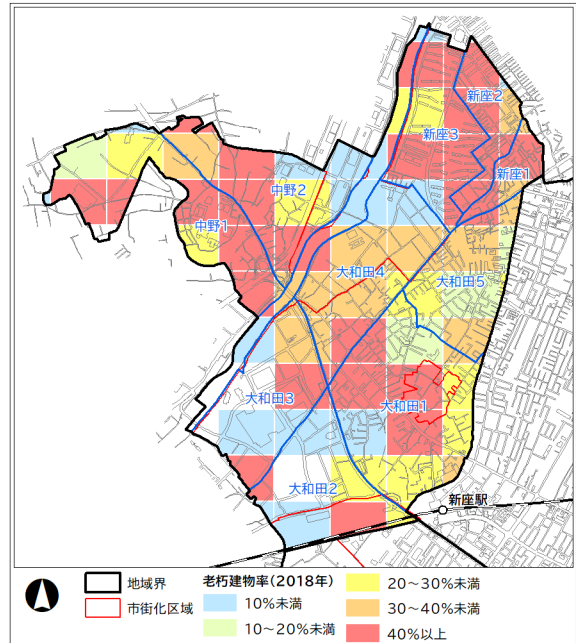


図 メッシュ別老朽建物率(平成 30 年)

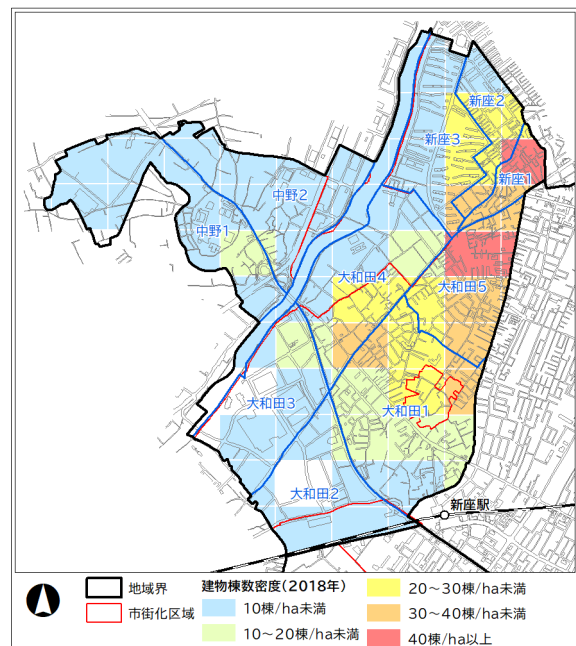


注) 家屋課税台帳の建物が0棟のメッシュは非表示(空白)としている。

### ⑦居住環境

- 建物棟数密度は、新座一丁目や大和田五丁目など、主に地域北東部で高くなっています。
- 一方で、施行中である新座駅北口土地区画整理事業<sup>\*</sup>、及び大和田二・三丁目土地区画整理事業<sup>\*</sup>の事業区域が含まれる大和田一～三丁目では、建物棟数密度が低くなっています。

図 メッシュ別建物棟数密度(平成 30 年)



注) 家屋課税台帳の建物が0棟のメッシュは非表示(空白)としている。

## (2)地域づくりの課題

### 《①土地利用・都市機能に関する主な課題》

- 新座駅の北口周辺については、新たな地域の顔となる商業地にふさわしい、利便性の高い都市空間の形成が求められます。
- 大和田二・三丁目地区については、整備された良好な都市基盤※をいかした新たな市街地の形成が求められます。

### 《②公共交通に関する主な課題》

- 新座駅北口周辺については、更なる交通結節点※の強化に向けて、地域と駅を結ぶアクセス機能の充実が求められます。
- バス交通の利用促進や利便性の確保に向けた取組が求められます。

### 《③道路ネットワークに関する主な課題》

- 地域東側の市街地を中心に、東西及び南北方向を結ぶ幹線道路ネットワークの強化が求められます。

### 《④みどりと水に関する主な課題》

- 柳瀬川については、地域を代表するみどりの空間として、将来にわたり引き継いでいくことが求められます。
- 自然環境の維持・保全に向けた取組が求められます。

### 《⑤都市環境に関する主な課題》

- 人口減少と高齢化が進んでいる新座団地については、地域コミュニティ※の再生に向けた取組が求められます。
- 建物密度が高い、公共空地※が少ない、狭あい道路※が残る住宅地については、市街地環境の改善が求められます。

### 《⑥防災に関する主な課題》

- 柳瀬川については、治水安全の向上に向けた取組が求められます。
- 土砂災害の危険性が高いエリアについては、安全の向上に向けた取組が求められます。
- 建物密度が高い地区や、老朽建物の多い地区、木造建物の多い地区については、防災機能の向上が求められます。

### 《⑦シティプロモーションに関する主な課題》

- 神社・仏閣などの歴史資源については、将来にわたり守り・引き継ぐとともに、地域の魅力として活用していくことが求められます。

## (3)地域づくりの方針

分野	方針
①土地利用・都市機能	○ 新座駅北口周辺については、新座駅北口土地区画整理事業※のもと、都市基盤※の整備を進めます。
	○ 新座駅北口地区地区計画※に基づき、住商複合型の市街地として、利便性の高い良好な商業地及び住宅地の形成を図ります。
	○ 幹線道路沿道については、後背地の居住環境との調和に配慮しつつ、商業・業務施設やサービス施設、流通業務施設など沿道利用の促進を図ります。
	○ 大和田二・三丁目地区については、地区計画※に基づき、工業・物流系を主とした市街地の形成に向けて、新たな施設の立地を促進します。
	○ 中野地区地区計画※が定められている工業・物流業務地については、地区計画※に基づき、住宅と工場の混在防止と、適正かつ合理的な土地利用の促進を図ります。
	○ 地区計画※が定められている以下の住宅地については、それぞれの地区計画※に基づき、地区の特性に応じた良好な居住環境の誘導を図ります。 ・大和田東裏地区 ・新開地区 ・大和田東地区 ・大和田西地区 ・大和田南西地区
	○ 市街化調整区域※の集落地については、周辺の農地や自然地との調和に配慮した居住環境の維持を図ります。
	○ 大和田一丁目地区の旧暫定逆線引き地区※については、既存の土地利用の維持を前提としつつ、地権者による市街化区域※編入への機運が高まった際には、編入に向けた具体的な検討を行います。

分野	方針
②公共交通	○ 新座駅北口周辺については、新座駅北口土地区画整理事業※のもと、北口駅前広場に接続する都市計画道路の整備により、交通結節点※の機能強化を図ります。 また、バリアフリー※に配慮した、誰もが歩きやすく、快適で安全な歩行空間を整備します。



分野	方針
②公共交通	○ バス停留所に設置された自転車駐車場については、サイクルア ンドバスライドシステム <sup>*</sup> の維持に必要な施設管理を適切に行 い、利用者の利便確保を図ります。

分野	方針
③道路 ネットワーク	○ (都)東朝霞線の未整備区間については、社会経済状況や市民 ニーズを踏まえ、効率的な整備を進めます。
	○ (都)志木大和田線の未整備区間については、関係機関へ整備を 要望します。
	○ 新座駅北口土地区画整理事業 <sup>*</sup> により、(都)大和田通線及び (都)新座駅北口通線の整備を進めます。
	○ (県)新座和光線(旧川越街道)のうち新座駅北口土地区画整理事 業 <sup>*</sup> 区域内の区間については、当該事業で歩道用地を確保すると ともに、整備に当たっては、関係機関による歩道拡幅を進めます。 また、そのほかの区間については、道路の整備状況などを踏ま えつつ、必要な箇所について、道路や歩道の拡幅、交差点の整備・ 改良を関係機関に要望します。
	○ (都)新座駅北口通線及び(都)大和田通線については、道路の整 備と併せ、無電柱化や自転車通行空間の整備を検討します。

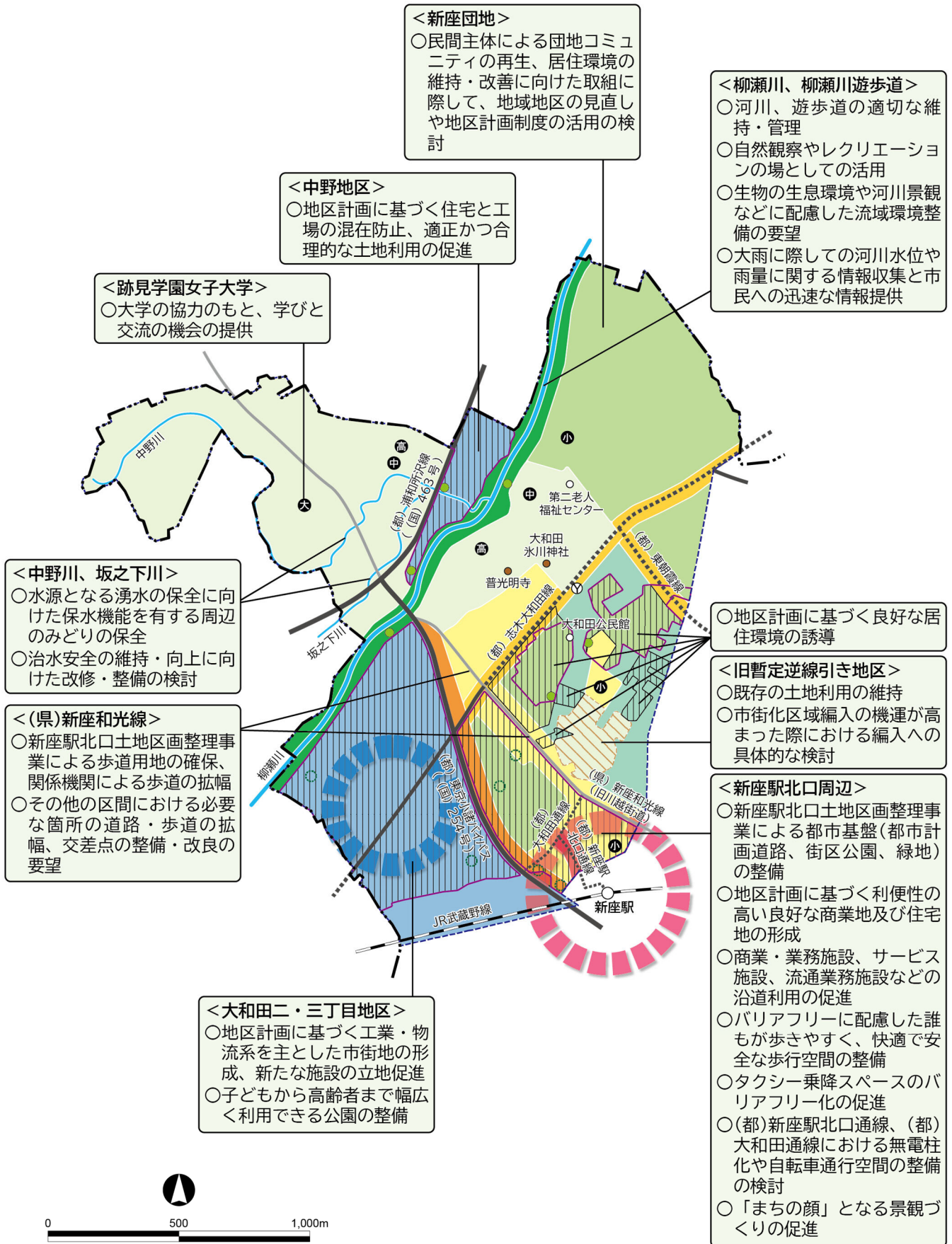
分野	方針
④みどりと水	○ 柳瀬川及び柳瀬川遊歩道については、関係機関との協力のもと、 適切な維持・管理と、自然観察・レクリエーションの場としての 活用を図ります。 また、河川の流域環境整備に当たっては、生物の生息環境や河 川景観などに配慮した整備を関係機関へ要望します。
	○ 中野川及び坂之下川については、水源となる湧水の保全に向け て、保水機能を有する周辺のみどりの保全を図ります。
	○ 新座駅北口地区については、土地区画整理事業 <sup>*</sup> に合わせて、街 区公園、緑地の整備を進めます。
	○ 大和田二・三丁目土地区画整理事業 <sup>*</sup> に伴う街区公園について は、子どもから高齢者まで幅広い利用のできる魅力的な公園の整 備を行います。

分野	方針
⑤都市環境	○ 新座団地については、民間主体による若い世代と高齢者が共生する団地コミュニティ※の再生に向けた総合的な取組に際し、必要に応じて既存の都市計画の廃止並びに居住環境の維持・改善に向けた地域地区※の見直し及び地区計画※制度の活用を検討します。
	○ 住宅密集地や都市基盤※の改善・整備が求められる地区については、地域地区※の見直しや地区計画※などを活用した居住環境の改善や安全性の向上を検討します。

分野	方針
⑥防災	○ 木造率及び建物密度が高い地区については、防火地域及び準防火地域※の指定を検討します。
	○ 建物老朽度及び建物密度が高い地区については、狭あい道路※の拡幅、敷地の隅切り、電柱の敷地内への取り込みなど防災空間の確保を進めます。 また、沿道における生け垣化、危険な状態のブロック塀等の撤去を促進します。
	○ 土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域※の指定エリアについては、法令に基づく安全対策を進めます。 また、指定エリア内の居住者に対する連絡システムを活用し、被害の防止に努めます。
	○ 柳瀬川については、引き続き関係機関へ適正な維持・管理を要望します。
	○ 大雨に際しては、関係機関との協力のもと、河川の水位や雨量に関する情報を収集するとともに、多様な手段を活用し、市民へ迅速な情報提供を行います。
	○ 中野川及び坂之下川については、治水安全の維持・向上に向けた改修・整備を検討します。

分野	方針
⑦シティ プロモーション	○ 地域の代表的な神社・仏閣については、地権者などの協力のもと周辺地を含めた景観の保全に努めます。
	○ 新座駅北口周辺については、駅前にふさわしいデザインや色彩を工夫した商業施設、看板・広告物などを誘導することで、北西地域における新たな「まちの顔」となる景観づくりを促進します。
	○ 跡見学園女子大学の協力のもと、学びと交流の機会を提供するため、地域と連携したまちづくりを進めます。

## ● 地域づくり方針図《北西地域》



地域全体の方針

■土地利用・都市機能

<緑住共存地全般>

- 集落地における周辺の農地や自然地との調和に配慮した居住環境の維持

■公共交通

<バス停留所に設置の自転車駐輪場>

- サイクルアンドバスライドシステムの維持に向けた適切な施設管理

■道路ネットワーク

<都市計画道路>

- 未整備区間の整備、整備の要望

■都市環境

<住宅密集地や都市基盤の改善・整備が求められる地区>

- 地域地区の見直しや地区計画などを活用した居住環境の改善、安全性向上の検討

■防災

<木造建物の密集する地区>

- 防火・準防火地域の指定検討

<老朽建物の密集する地区>

- 狭あい道路の拡幅、敷地の隅切り、電柱の敷地内への取り込み など

- 沿道の生け垣化、危険なブロック塀等の撤去の促進

<土砂災害(特別)警戒区域>

























- 法令に基づく安全対策の推進

- 居住者への連絡システムを活用した被害の防止

■シティプロモーション

<地域の代表的な神社・仏閣>

- 周辺地を含めた景観の保全

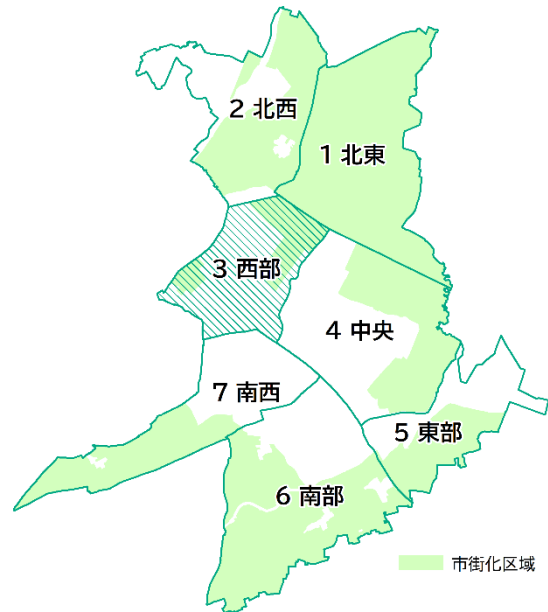
- |   |  |   |   |
|---|--|---|---|
|  都市拠点    |  拠点商業地    |  旧暫定逆線引き地区             |  行政界 |
|  産業・物流拠点 |  工業・物流業務地 |  地区計画区域                |  地域界 |
|   |  低層専用住宅地  |  土地区画整理事業<br>(施工中・施工済) |   |
|   |  中高層専用住宅地 |   | ○ 主な公共施設  |
|   |  一般住宅地    |  都市計画道路                | ⊗ 消防署・分署  |
|   |  沿道住宅地    |  (計画区間)                |  小   |
|   |  沿道複合地    |  その他主要幹線道路             |  中   |
|   |  自然地・緑地   |   |  高   |
|   |  緑住共存地    |  河川・水路                 |  大   |
|   |  |  都市公園 (街区公園)           |  校   |
|   |  |  都市公園 (計画・構想)          | ● 歴史資源  |

### 3. 西部地域

#### (1) 地域の特徴

##### ① 位置・地勢

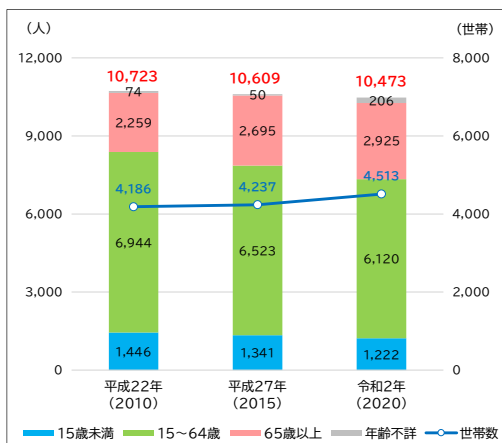
- 市の西部に位置しており、西側は東京都清瀬市に隣接しています。
- 面積は市域の約 10%にあたる 233.8ha となっており、柳瀬川の河岸段丘上にあることから、おおむね平坦な地形となっています。
- 地域面積の約 30%にあたる 70.0ha が市街化区域※に指定されています。



##### ② 人口

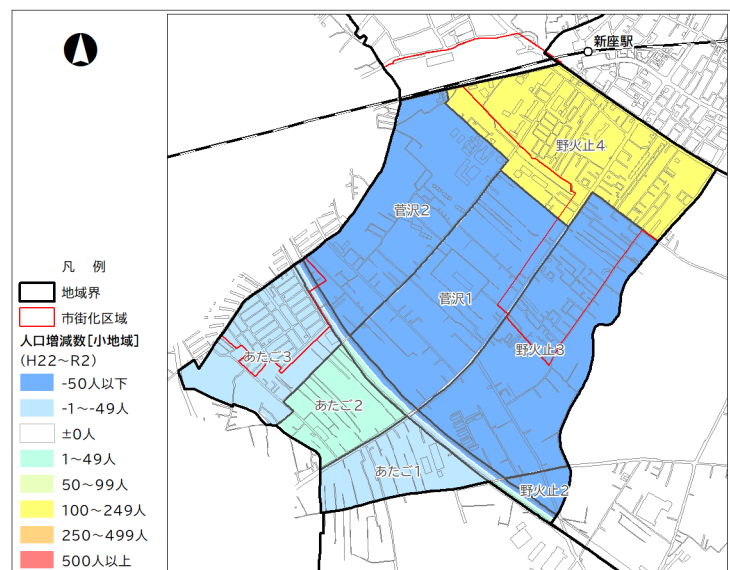
- 令和 2 年(2020 年)の人口は、約 10,500 人と 7 地域で最も少なく、人口密度は約 45 人/ha となっています。平成 22 年(2010 年)以降、人口は減少傾向、世帯数は増加が続いています。
- 地区ごとの人口動向をみると、北側の野火止四丁目及び南側のあたご二丁目では人口が増加しているものの、その他の地区ではいずれも減少しています。

図 人口・世帯数の推移



注) 野火止三丁目及び四丁目の人口・世帯数は西部地域に、野火止二丁目の人口・世帯数は中央地域に含めて算定している。

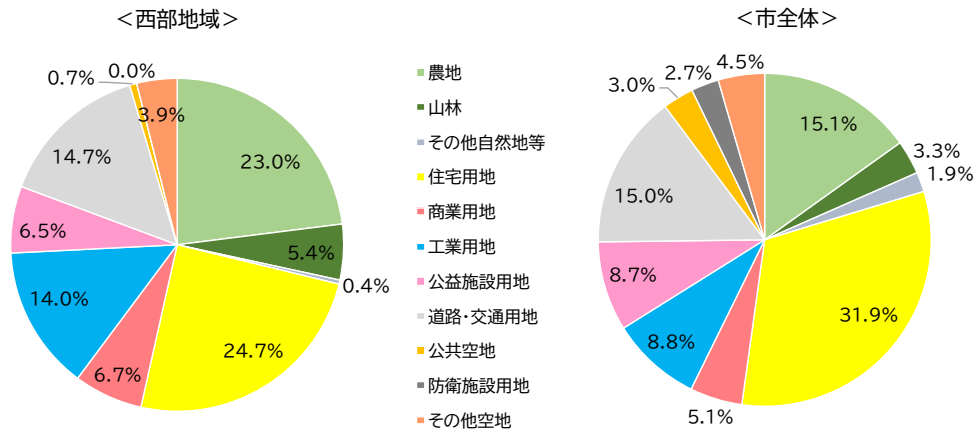
図 町丁字別人口増減数(平成 22~令和 2 年)



### ③土地利用

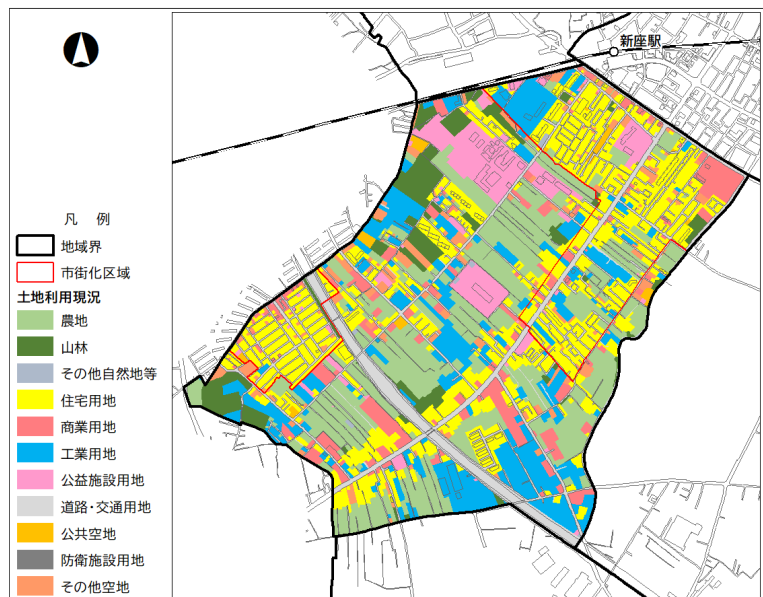
- 住宅用地の割合が最も高く約 25%、次いで農地が 23%、道路・交通用地が約 15% を占めています。
- 市全体と比較して、農地や山林、工業用地の割合が高い一方、住宅用地や公益施設用地、公共空地<sup>※</sup>の割合は低くなっています。

図 土地利用構成比(令和3年)



- 地域北側の市街化区域<sup>※</sup>内は、主に住宅用地が広がっているほか、大規模な工業施設(工業用地)や、(国)254号沿道に商業施設(商業用地)が立地しています。
- 一方、地域南側のあたご三丁目の市街化区域<sup>※</sup>内では、住宅地造成事業により整備された住宅地があります。
- 市街化調整区域<sup>※</sup>では、農地のほかに、県営の住宅団地や、(主)さいたま東村山線沿道を中心にミニ開発の住宅地があります。
- また、市街化調整区域<sup>※</sup>の北部に大学(公益施設用地)が立地しているほか、南東部の産業道路沿道などを中心に物流施設や工業施設(工業用地)が立地しています。

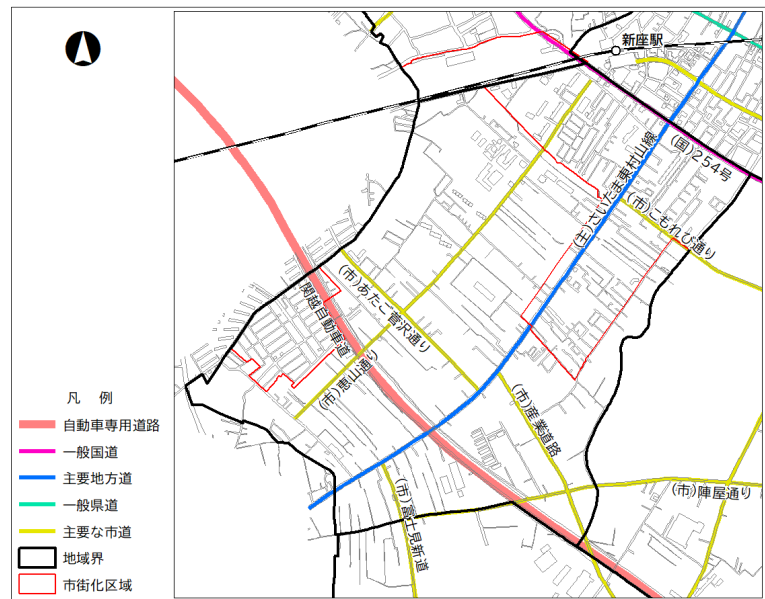
図 土地利用現況(令和3年)



#### ④道路・交通

- 本地域の北部に隣接して、JR武蔵野線の新座駅が設置されています。
- 路線バスは、主に(主)さいたま東村山線を通っており、新座駅や東武東上線の志木駅、西武池袋線の清瀬駅と結ばれています。
- 主要な幹線道路は、南北方向に、(主)さいたま東村山線、(市)恵山通り、(市)富士見新道が通っています。東西方向には、(国)254号、(市)あたご菅沢通り、(市)陣屋通り、(市)産業道路、(市)こもれび通りが通っています。

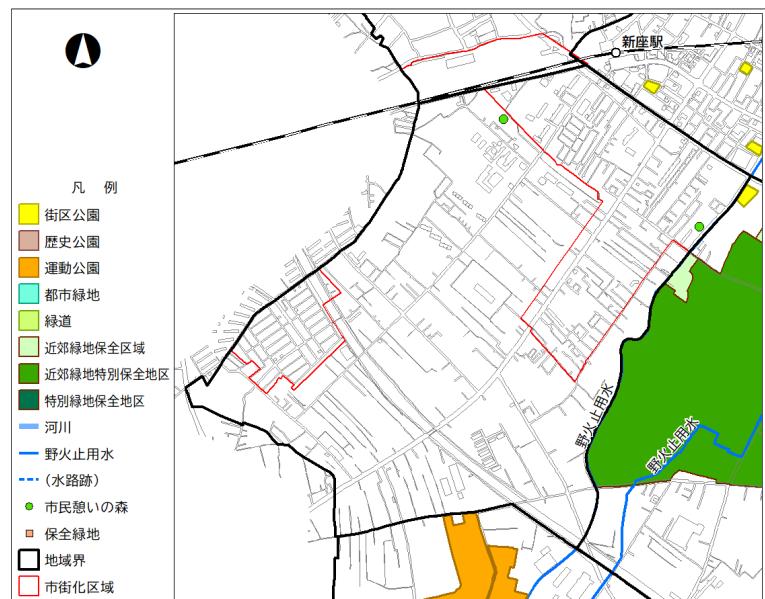
図 鉄道・道路網現況(令和4年)



#### ⑤自然環境、公園・緑地

- 地域の東側には、南北方向に野火止用水が流れています。
- 市民憩いの森は、地域内に2か所指定されています。
- 街区公園は地域内に整備されていません。

図 自然環境、公園・緑地現況(令和4年)





### ⑥防災・安全

- 地域内に洪水浸水想定区域※に指定されているエリアはありません。
- 地域内に土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域※に指定されているエリアはありません。
- 地域内に大規模盛土造成地※はありません。

図 洪水浸水想定区域(想定最大規模)の指定状況

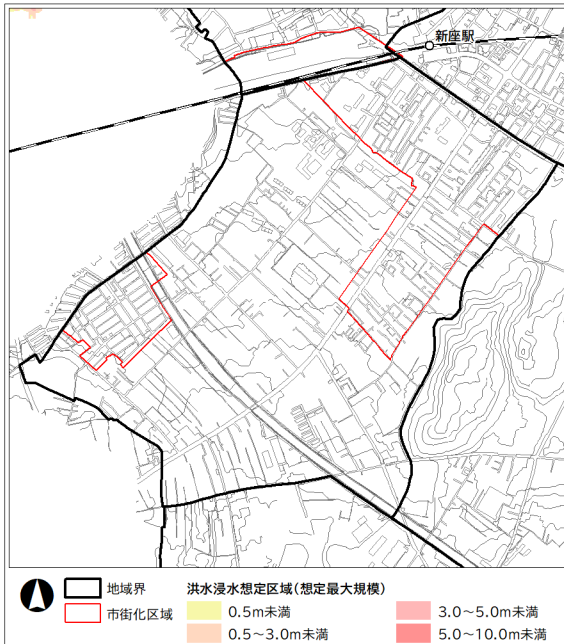


図 土砂災害警戒区域等の指定状況

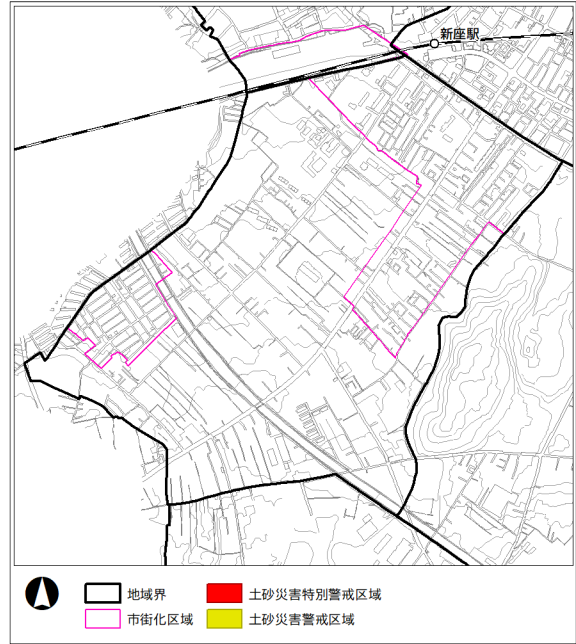
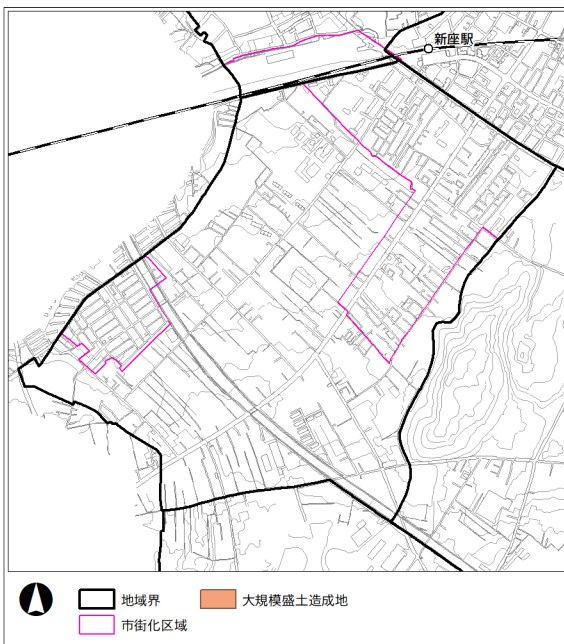


図 大規模盛土造成地の状況



- 木造率は市街化区域<sup>\*</sup>の内外を問わずおおむね 80%未満に抑えられています。
- 老朽建物率は、市街化区域<sup>\*</sup>では主にあたご三丁目が高くなっており、市街化調整区域<sup>\*</sup>では主に野火止二・三丁目、あたご一～三丁目が高くなっています。

図 メッシュ別木造率(平成 30 年)

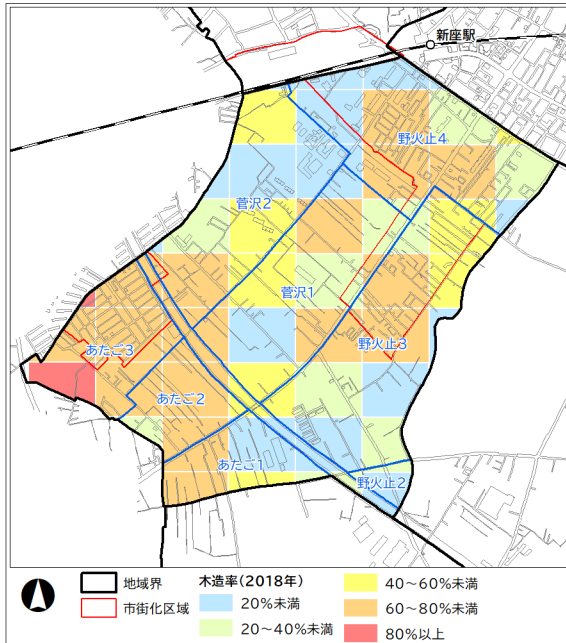
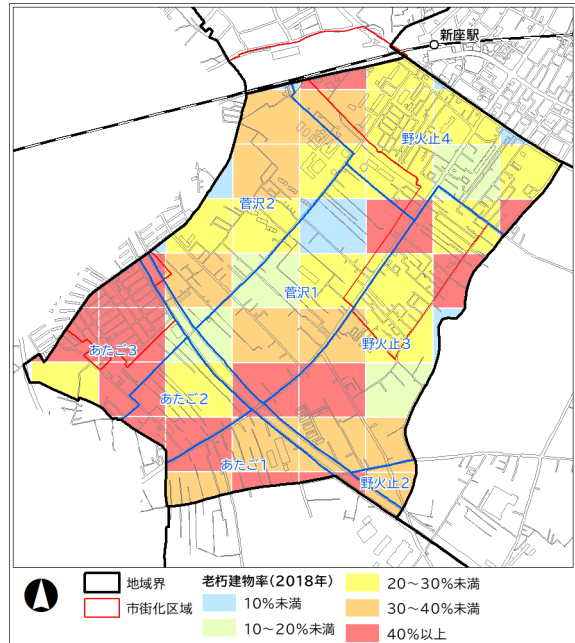


図 メッシュ別老朽建物率(平成 30 年)

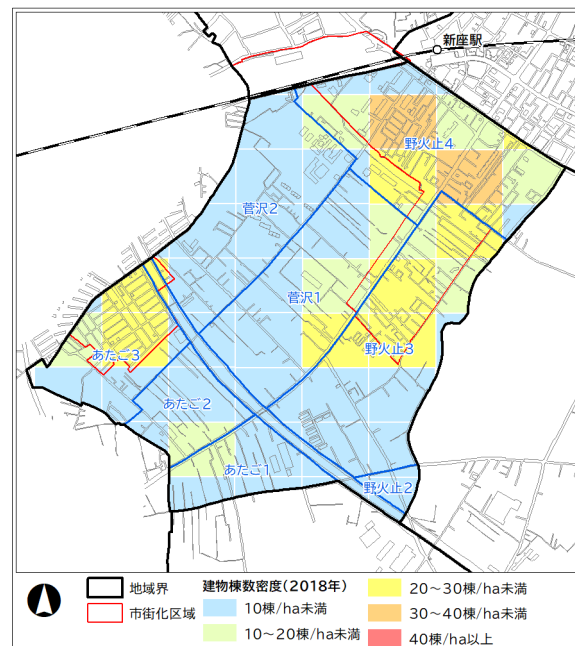


注) 家屋課税台帳の建物が0棟のメッシュは非表示(空白)としている。

### ⑦居住環境

- 建物棟数密度は、地域内では、市街化区域<sup>\*</sup>内の野火止四丁目<sup>\*</sup>で 30~40 棟/ha 未満の地区がみられますが、他の地域と比較すると全体的に建物棟数密度は低くなっています。

図 メッシュ別建物棟数密度(平成 30 年)



注) 家屋課税台帳の建物が0棟のメッシュは非表示(空白)としている。

## (2)地域づくりの課題

### 《①土地利用・都市機能に関する主な課題》

- 地域北側の市街地を中心に、快適な居住空間の確保に向けた市街地環境の改善が求められます。
- 市街化調整区域<sup>※</sup>については、自然環境の保全と居住環境やサービス機能の維持・改善の双方に配慮した秩序ある土地利用の規制・誘導が求められます。

### 《②公共交通に関する主な課題》

- 隣接する新座駅へのアクセス機能の維持・向上が求められます。

### 《③道路ネットワークに関する主な課題》

- 地域の南北方向を結ぶ幹線道路ネットワークの強化が求められます。

### 《④みどりと水に関する主な課題》

- 野火止用水については、地域を代表するみどりの空間として、将来にわたり引き継いでいくことが求められます。
- 雑木林などの自然環境の維持・保全に向けた取組が求められます。

### 《⑤都市環境に関する主な課題》

- 狭あい道路<sup>※</sup>が残る地区や建物密度が高い地区などを中心に、市街地環境の改善が求められます。

### 《⑥防災に関する主な課題》

- 狭あい道路<sup>※</sup>が残る地区や建物密度が高い地区については、防災機能の向上が求められます。

### 《⑦シティプロモーションに関する主な課題》

- 野火止用水や神社、仏閣を始めとする歴史資源については、将来にわたり守り・引き継ぐとともに、地域の魅力として活用していくことが求められます。

## (3)地域づくりの方針

分野	方針
①土地利用・都市機能	○ 野火止四丁目地内で住宅と工業施設などの混在が進んでいる地区については、工業施設における敷地内の緑化の促進とともに、街区単位での住工のすみ分けや土地利用のルール化などを検討します。
	○ あたご地区地区計画※が定められている住宅地については、地区計画※に基づき、低層住宅を主体とした、ゆとりある良好な居住環境の維持・保全を図ります。
	○ まとまった緑地や農地を有する住宅地については、自然環境と調和した良好な住環境の保全を図ります。
	○ 菅沢、あたご二・三丁目周辺については、今後の人口動向や住宅の需給バランスなどを見据えつつ、新たな市街地整備を検討します。なお、市街地整備が具体化されるまでは、無秩序な開発を抑制します。
	○ 市街化調整区域※の集落地については、周辺の農地や自然地との調和に配慮した居住環境の維持を図ります。
	○ 市街化調整区域※内の一団の既存住宅地については、地域地区※の見直しや地区計画※の適用も視野に入れた、居住環境の維持・改善を検討します。

分野	3方針
②公共交通	○ 新座駅周辺については、自転車駐車場の適切な維持・管理により、利用者の利便確保を図ります。

分野	方針3
③道路ネットワーク	○ 以下の主要な市道については、歩行者や自転車の安全確保を図るため、必要な箇所について改良整備を進めます。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・(市)産業道路</li> <li>・(市)陣屋通り</li> <li>・(市)あたご菅沢通り</li> <li>・(市)富士見新道</li> <li>・(市)恵山通り</li> </ul>

分野	方針
④みどりと水	○ 地域内の市民憩いの森については、引き続き適切な保全を図るとともに、レクリエーションや野外教育の場としての活用を図ります。
	○ 野火止用水及び野火止緑道については、適切な維持・管理を進めるとともに、散策や憩いの場として活用を推進します。
	○ 菅沢、あたご二・三丁目周辺については、新たな市街地の整備に際し、公園の適切な配置及び整備を検討します。

分野	方針
⑤都市環境	○ 住宅密集地や都市基盤 <sup>※</sup> の改善・整備が求められる地区については、地域地区 <sup>※</sup> の見直しや地区計画 <sup>※</sup> などを活用した居住環境の改善や安全性の向上を検討します。

分野	方針
⑥防災	○ 建物密度が高い、狭あい道路 <sup>※</sup> が残る地区については、狭あい道路 <sup>※</sup> の拡幅、敷地の隅切り、電柱の敷地内への取り込みなど防災空間の確保を進めます。 また、沿道における生け垣化、危険な状態のブロック塀等の撤去を促進します。

分野	方針
⑦シティ プロモーション	○ 地域の代表的な神社、仏閣、水路、緑地については、地権者などとの協力のもと、周辺地を含めた景観の保全に努めます。
	○ 十文字学園女子大学の協力のもと、学びと交流の機会を提供するため、地域と連携したまちづくりを進めます。

● 地域づくり方針図《西部地域》



地域全体の方針

■土地利用・都市機能

- <まとまった緑地・農地のある住宅地>
- 自然環境と調和した良好な居住環境の保全
- <土地利用検討地、緑住共存地全般>
- 集落地における周辺の農地や自然地との調和に配慮した居住環境の維持
- 市街化調整区域内の一団の既存住宅地における居住環境の維持・改善の検討

■道路ネットワーク

- <主要な市道>
- 歩行者・自転車の安全確保に向けた改良整備

■みどりと水

- <市民憩いの森>
- 雑木林の適切な保全
- レクリエーション・野外教育の場としての活用

■都市環境

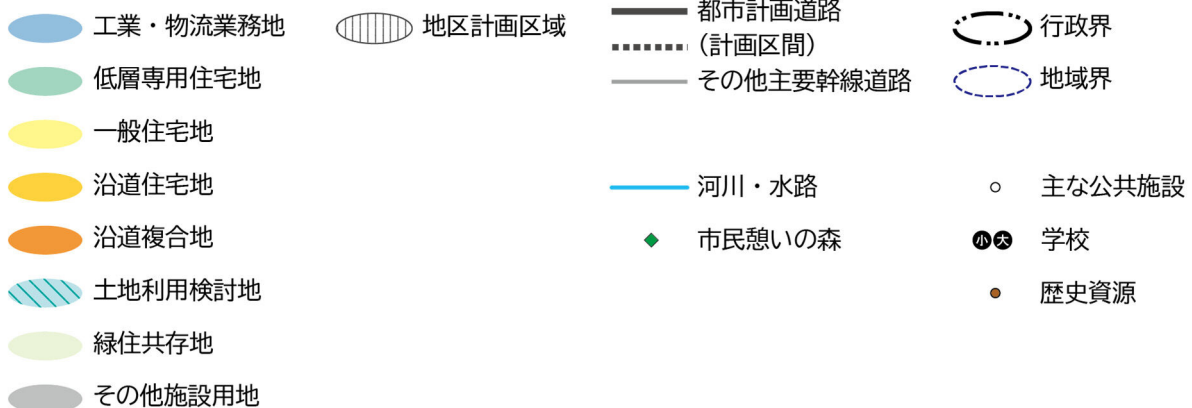
- <住宅密集地や都市基盤の改善・整備が求められる地区>
- 地域地区の見直しや地区計画などを活用した居住環境の改善、安全性向上の検討

■防災

- <建物密集地や狭あい道路が残る地区>
- 狭あい道路の拡幅、敷地の隅切り、電柱の敷地内への取り込み など
- 沿道の生け垣化、危険なブロック塀等の撤去の促進

■シティプロモーション

- <地域の代表的な神社・仏閣>
- 周辺地を含めた景観の保全

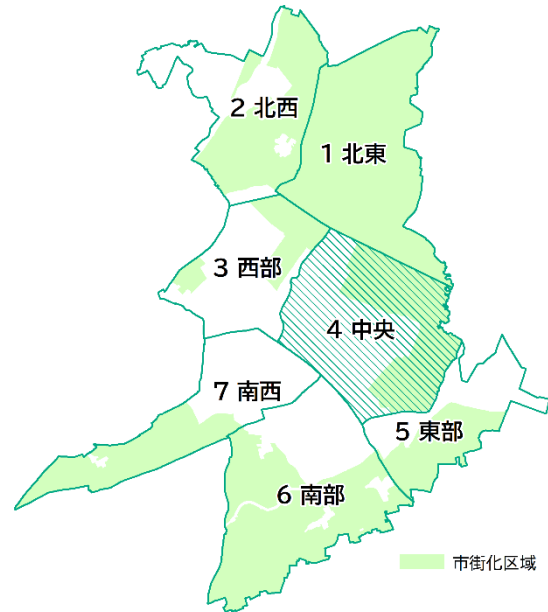


## 4. 中央地域

### (1) 地域の特徴

#### ① 位置・地勢

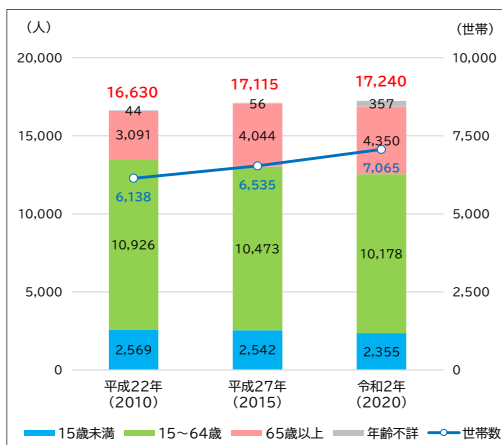
- 市の中央部に位置しており、東側は朝霞市に隣接しています。
- 面積は市域の約 17%にあたる 394.7ha となっており、地形は、地域東部を南北に流れる黒目川の河岸段丘が、地域の中央に形成されています。
- 地域面積の約 44%にあたる 173.4ha が市街化区域※に指定されています。



#### ② 人口

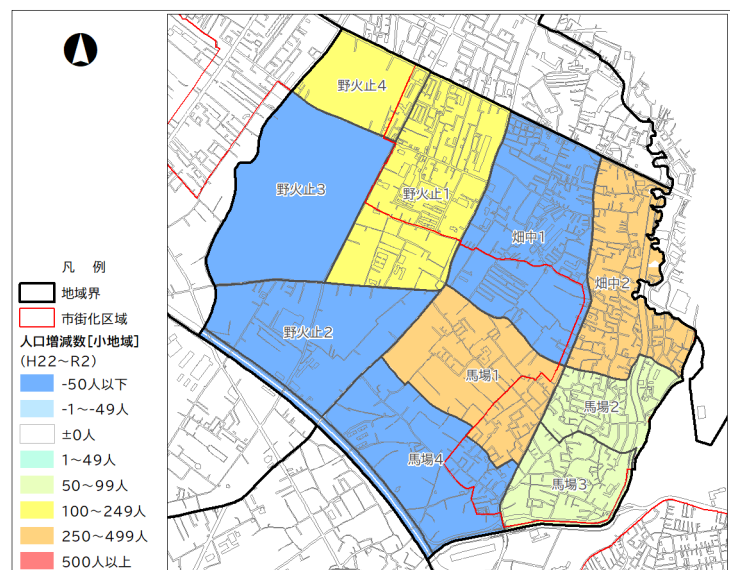
- 令和2年(2020年)の人口は、約 17,200 人と7地域で4番目に多く、人口密度は約 44 人/ha となっています。平成22年(2010年)以降、人口、世帯数ともに増加が続いています。
- 地区ごとの人口動向をみると、主に地域の東側や北側にあたる畑中二丁目、野火止一・四丁目、馬場一・二・三丁目で人口が増加している一方、畑中一丁目や地域の南西側にあたる野火止二・三丁目、馬場四丁目では人口が減少しています。

図 人口・世帯数の推移



注) 野火止三丁目及び四丁目の人口・世帯数は西部地域に、野火止二丁目の人口・世帯数は中央地域に含めて算定している。

図 町丁字別人口増減数(平成22~令和2年)

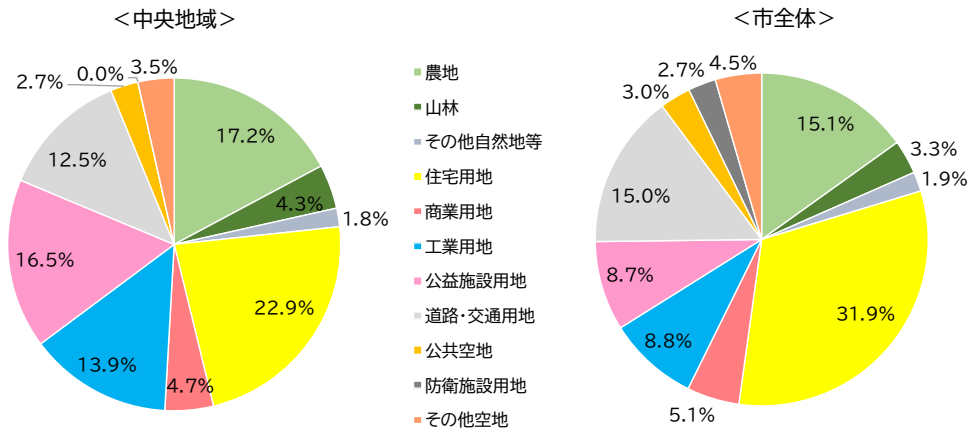




### ③土地利用

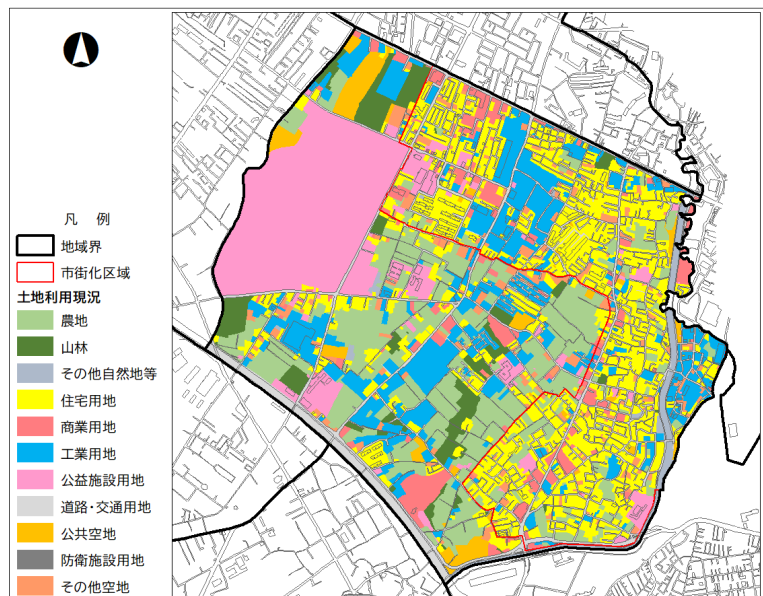
- 住宅用地の割合が最も高く約23%、次いで農地及び公益施設用地がそれぞれ約17%を占めています。
- 市全体と比較して、公益施設用地及び工業用地、農地の割合が高い一方、住宅用地、道路交通用地の割合は低くなっています。

図 土地利用構成比(令和3年)



- 地域北側及び東側の市街化区域※内は、主に住宅用地が広がっているほか、野火止一丁目に市役所や市民会館・中央図書館などの公共施設・文教施設(いずれも公益施設用地)がまとまって立地しています。
- 地域北側の(国)254号沿道では、商業施設(商業用地)や物流施設(工業用地)が多くみられるほか、黒目川の東側や、市街化調整区域※内を含む水道道路沿いに工業及び物流施設(工業用地)が多く立地しています。
- 市街化調整区域※のうち西側の地区では、平林寺(公益施設用地)の敷地が広がるほか、野火止緑地総合公園、野火止運動場(公共空地※)などがあります。

図 土地利用現況(令和3年)

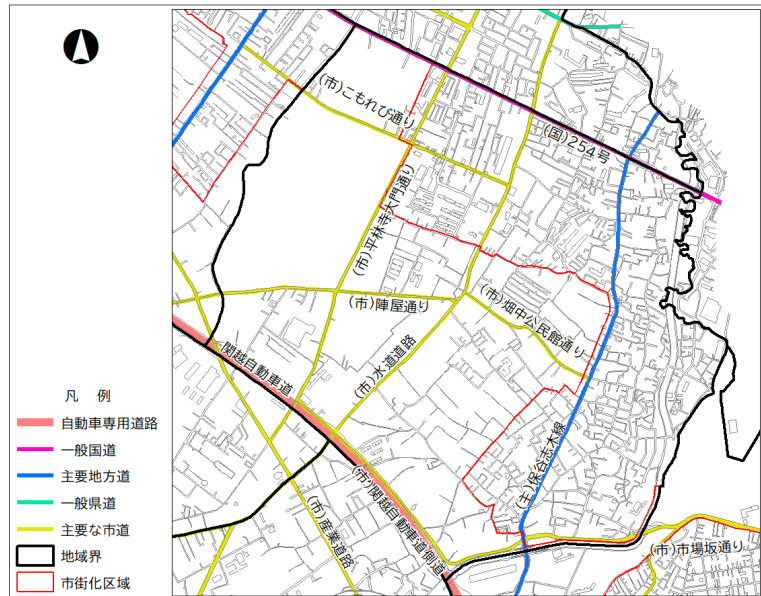


- 地域中央から南側にかけての地区には農地が広がるほか、河岸段丘に沿って斜面林(山林)があります。
- また、地域南側に関越自動車道が通っており、その周辺には中学校(公益施設用地)やゴルフ施設(商業用地)が立地しています。

#### ④道路・交通

- 本地域内に鉄道駅はありません。
- 路線バスは、南北方向を結ぶ幹線道路を通過しており、(市)平林寺大門通りを通る路線は、新座市役所を經由し、東武東上線の志木駅や朝霞台駅、J R 武蔵野線の新座駅、西武池袋線のひばりヶ丘駅、東久留米駅などを結んでいます。また、(主)保谷志木線を通る路線は、朝霞台駅やひばりヶ丘駅などを結んでいます。
- 主要な幹線道路は、東西方向に、(国)254号、(市)こもれび通り、(市)陣屋通り、(市)畑中公民館通り、(市)関越自動車道側道が通っています。南北方向には(主)保谷志木線、(市)水道道路、(市)平林寺大門通りが通っています。

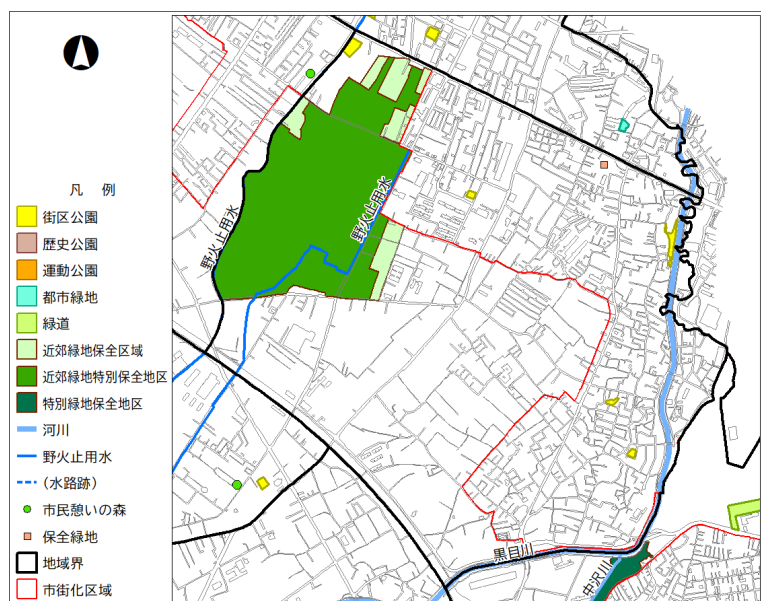
図 鉄道・道路網現況(令和4年)



#### ⑤自然環境、公園・緑地

- 地域内には、東側に一級河川※の黒目川が南北方向に流れています。また、西側に野火止用水が流れています。
- 地域北西部の平林寺及びその周辺は、近郊緑地特別保全地区※として保全が図られているほか、保全緑地が1か所指定されています。
- 街区公園は、地域内に5か所整備されています。

図 自然環境、公園・緑地現況(令和4年)



### ⑥防災・安全

- 洪水浸水想定区域<sup>※</sup>は、黒目川沿いの低地部において、想定浸水深 0.5～3.0m未満及び0.5m未満のエリアがみられます。
- 土砂災害特別警戒区域<sup>※</sup>は、畑中一丁目に2か所、馬場一丁目及び三丁目に各1か所の計4か所指定されています。土砂災害警戒区域<sup>※</sup>は、土砂災害特別警戒区域<sup>※</sup>の周辺に計4か所指定されています。
- 地域内に大規模盛土造成地<sup>※</sup>はありません。

図 洪水浸水想定区域(想定最大規模)の指定状況

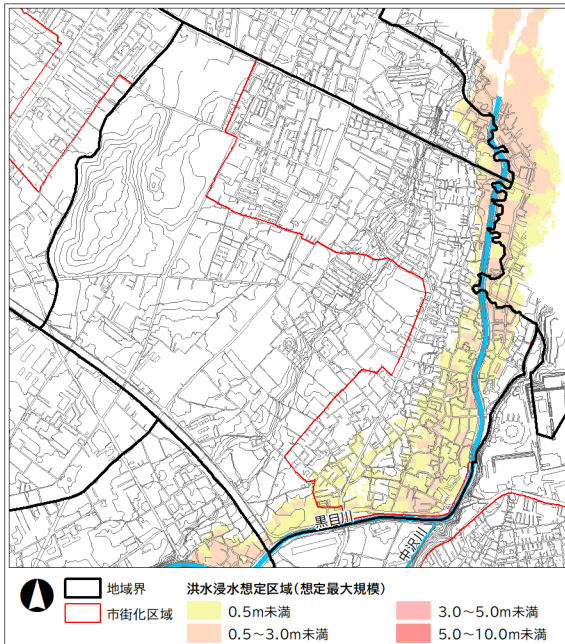


図 土砂災害警戒区域等の指定状況

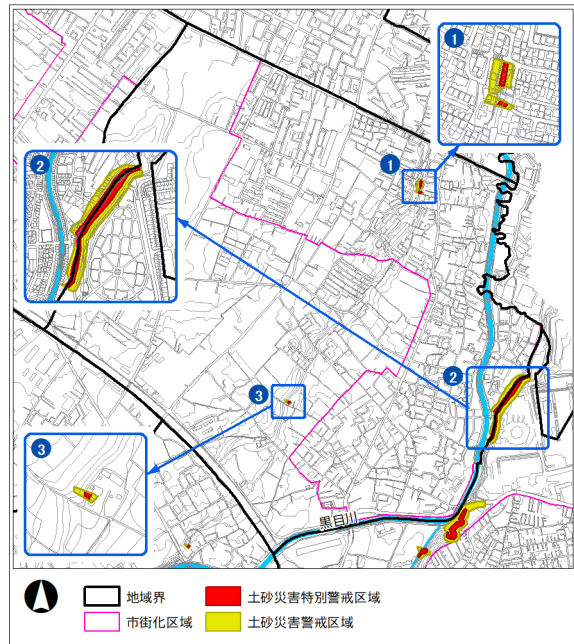
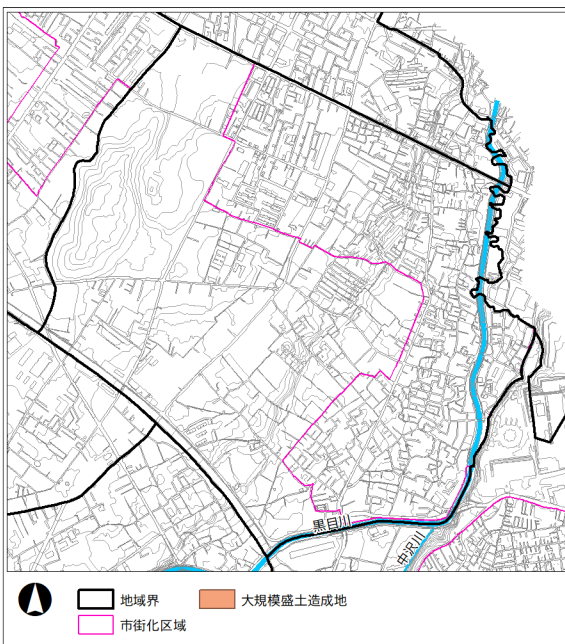


図 大規模盛土造成地の状況



- 木造率は、主に地域東側の畑中二丁目、馬場二・三丁目で高くなっています。
- 老朽建物率は、市街化区域※では主に野火止一・四丁目、畑中一丁目などで高くなっており、市街化調整区域※では主に野火止一・二・四丁目、馬場四丁目で高くなっています。

図 メッシュ別木造率(平成 30 年)

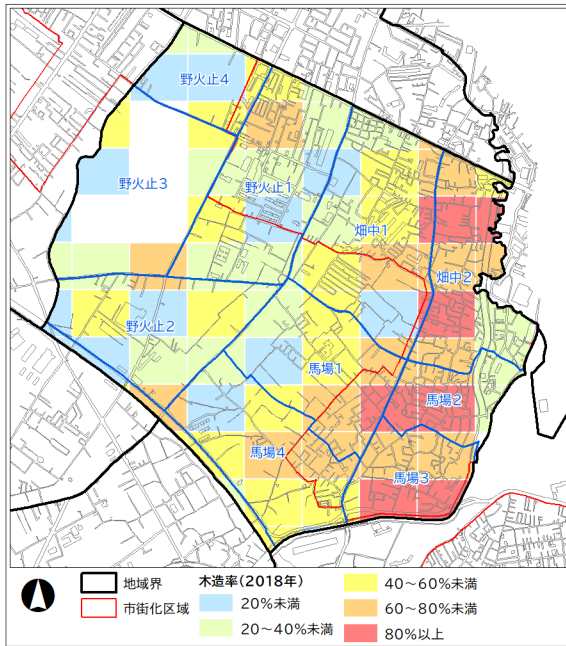
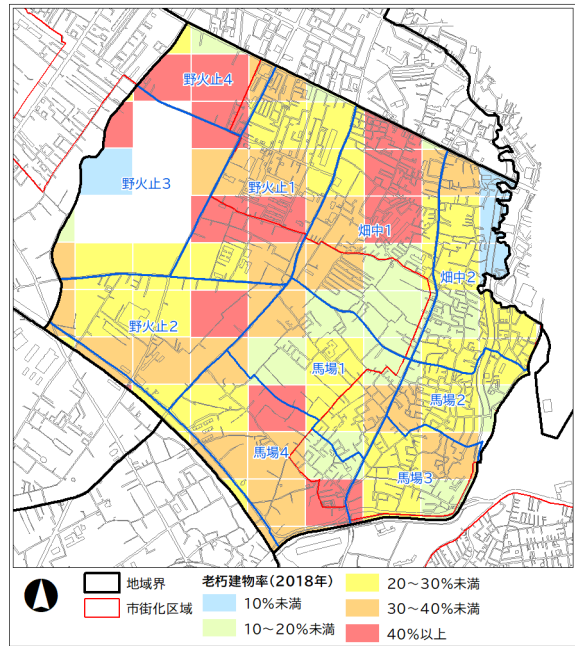


図 メッシュ別老朽建物率(平成 30 年)

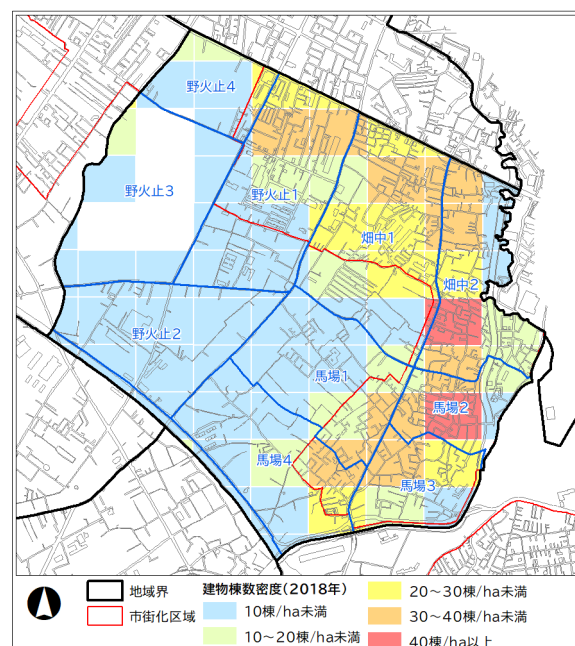


注) 家屋課税台帳の建物が0棟のメッシュは非表示(空白)としている。

### ⑦居住環境

- 建物棟数密度は、畑中二丁目や馬場二丁目など、主に地域東部で高くなっています。
- 一方で、市街化調整区域※内にあたる野火止一～四丁目、馬場一・四丁目では、建物棟数密度が低くなっています。

図 メッシュ別建物棟数密度(平成 30 年)



注) 家屋課税台帳の建物が0棟のメッシュは非表示(空白)としている。

## (2)地域づくりの課題

### 《①土地利用・都市機能に関する主な課題》

- 新座市役所の周辺については、市民会館や中央図書館など本市の主要な公共サービス施設が集積する地区として、更なる都市機能の向上が求められます。
- 馬場一・四丁目周辺については、(仮称)新座中央駅及び(仮称)新座スマートインターチェンジ<sup>※</sup>の整備を見据えた土地利用の転換への対応が求められます。

### 《②公共交通に関する主な課題》

- 地下鉄 12 号線<sup>※</sup>の延伸を含め、新たな公共交通の在り方について対応が求められます。
- バス交通の利用促進や利便性の確保に向けた取組が求められます。

### 《③道路ネットワークに関する主な課題》

- 地域の東西及び南北方向を結ぶ幹線道路ネットワークの強化が求められます。
- シンボルロード<sup>※</sup>については、地域の目抜き通りにふさわしい、道路環境の創出が求められます。

### 《④みどりと水に関する主な課題》

- 平林寺の境内林及び周辺の雑木林、黒目川や野火止用水については、地域を代表するみどりの空間として、将来にわたり引き継いでいくことが求められます。
- 自然環境の維持・保全に向けた取組が求められます。

### 《⑤都市環境に関する主な課題》

- 建物密度が高い地区や老朽建物の多い地区などを中心に、市街地環境の改善が求められます。

### 《⑥防災に関する主な課題》

- 黒目川については、治水安全の向上に向けた取組が求められます。
- 土砂災害の危険性が高いエリアについては、安全の向上に向けた取組が求められます。
- 建物密度が高い地区や、老朽建物の多い地区、木造建物の多い地区については、防災機能の向上が求められます。

### 《⑦シティプロモーションに関する主な課題》

- 平林寺を始めとする歴史資源や、野鳥の森などのみどりについては、将来にわたり守り・引き継ぐとともに、地域の魅力として活用していくことが求められます。

## (3)地域づくりの方針

分野	方針
①土地利用・都市機能	○ 馬場二丁目及び畑中二丁目地内で住宅と工業施設などの混在が進んでいる地区については、工業施設における敷地内の緑化の促進とともに、街区単位での住工のすみ分けや土地利用のルール化などを検討します。
	○ 地区計画※が定められている以下の住宅地については、それぞれの地区計画※に基づき、地区の特性に応じた良好な居住環境の誘導を図ります。 ・馬場地区 ・黒目川沿川地区
	○ 新座市役所周辺については、地域地区※の見直しや地区計画※などの適用も視野に入れた土地利用の適切な誘導により、「まちの顔」となる、ゆとりと利便性を併せ持つ快適な市街地環境の形成を図ります。 また、安全で快適な歩行空間や自転車通行空間の確保により、アクセス機能と安全性の向上を図ります。
	○ 馬場一・四丁目周辺については、(仮称)新座中央駅及び(仮称)新座スマートインターチェンジ※の整備予定地周辺における新たな拠点形成と市街地整備を検討します。なお、市街地整備が具体化されるまでは、無秩序な開発を抑制します。
	○ 市街化調整区域※の集落地については、周辺の農地や自然地との調和に配慮した居住環境の維持を図ります。
	○ 市街化調整区域※内の一団の既存住宅地については、地域地区※の見直しや地区計画※の適用も視野に入れた、居住環境の維持・改善を検討します。

分野	方針
②公共交通	○ 地下鉄12号線※及び(仮称)新座中央駅の設置実現に向けて、関係機関への要望活動とともに、計画の具体化に向けた調査・検討を継続します。
	○ バス停留所に設置された自転車駐車場については、サイクルアンドバスライドシステム※の維持に必要な施設管理を適切に行い、利用者の利便確保を図ります。

分野	方針
③道路 ネットワーク	○ (都)東久留米志木線の未整備区間については、社会経済状況や市民ニーズを踏まえ、効率的な整備を進めます。
	○ (都)保谷朝霞線については、関係機関へ整備を要望します。
	○ (仮称)新座スマートインターチェンジ※の設置位置や接続道路の整備・改良については、調査・検討を進めます。
	○ (主)保谷志木線については、道路の整備状況などを踏まえつつ、必要な箇所について、道路や歩道の拡幅、交差点の整備・改良を関係機関に要望します。
	○ 以下の主要な市道については、歩行者や自転車の安全確保を図るため、必要な箇所について改良整備を進めます。 ・(市)畑中公民館通り ・(市)陣屋通り ・(市)産業道路 ・(市)関越自動車道側道 ・(市)水道道路
	○ (都)東久留米志木線については、安全性と快適性の向上を図るため、自転車通行空間の整備を検討します。 また、建築物のセットバックや形態意匠の制限など、良好な沿道空間の創出を検討します。

分野	方針
④みどりと水	○ 平林寺周辺については、近郊緑地特別保全地区※の指定のもと、境内林を始めとするみどりを保全します。
	○ 平林寺に隣接する(市)こもれび通り及び(市)陣屋通りについては、歩道整備により、散策や憩いの場としての活用を図ります。
	○ 黒目川及び黒目川遊歩道については、関係機関との協力のもと、適切な維持・管理と、自然観察・レクリエーションの場としての活用を図ります。 また、河川の流域環境整備に当たっては、生物の生息環境や河川景観などに配慮した整備を関係機関へ要望します。
	○ 野火止用水及び野火止緑道については、適切な維持・管理を進めるとともに、散策や憩いの場として活用を推進します。
	○ 馬場一・四丁目周辺については、新たな市街地の整備に際し、公園の適切な配置及び整備を検討します。

分野	方針
⑤都市環境	○ 住宅密集地や都市基盤 <sup>※</sup> の改善・整備が求められる地区については、地域地区 <sup>※</sup> の見直しや地区計画 <sup>※</sup> などを活用した居住環境の改善や安全性の向上を検討します。

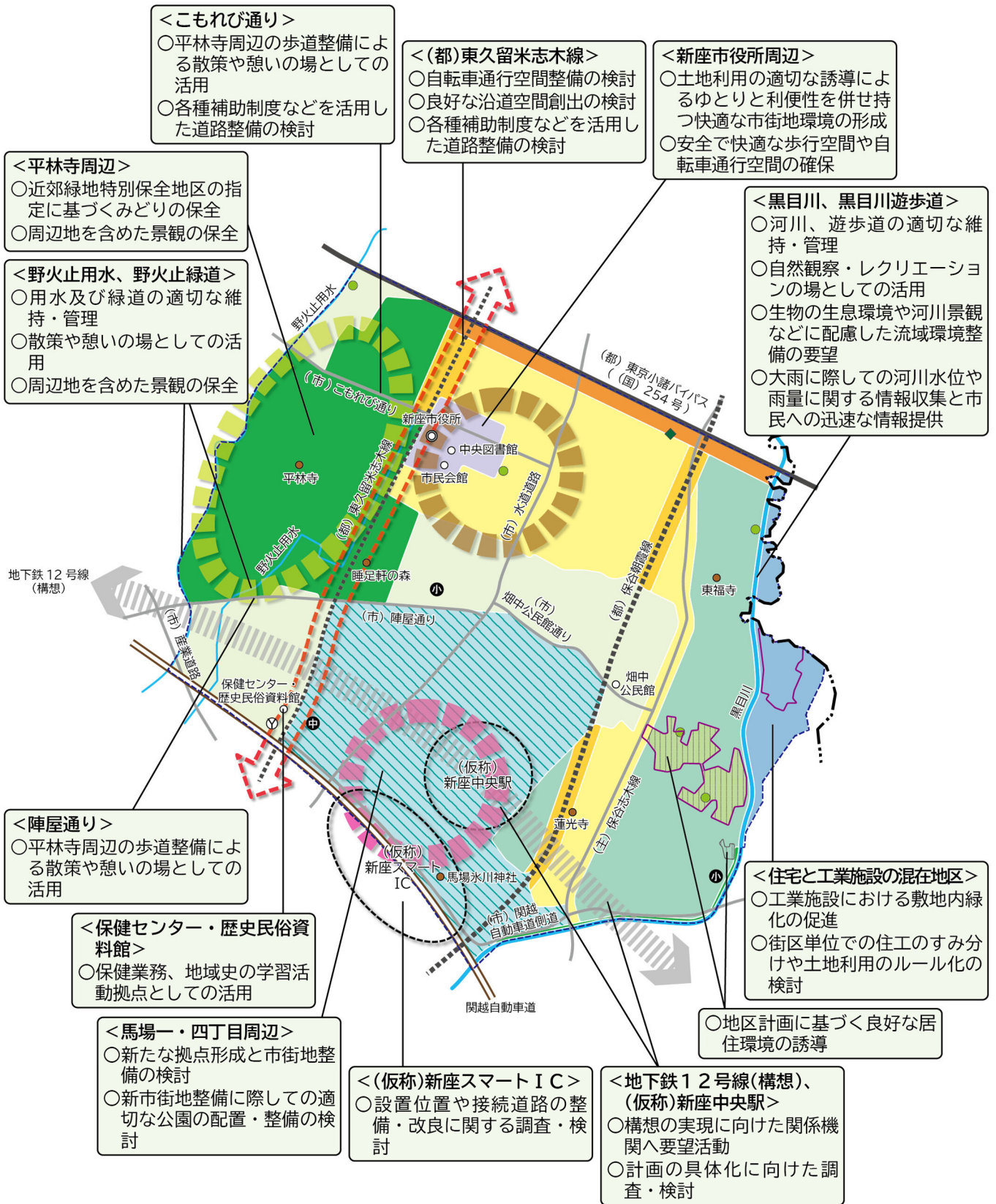
分野	方針
⑥防災	○ 木造率及び建物密度が高い地区については、防火地域及び準防火地域 <sup>※</sup> の指定を検討します。
	○ 建物老朽度及び建物密度が高い地区については、狭あい道路 <sup>※</sup> の拡幅、敷地の隅切り、電柱の敷地内への取り込みなど防災空間の確保を進めます。 また、沿道における生け垣化、危険な状態のブロック塀等の撤去を促進します。
	○ 土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域 <sup>※</sup> の指定エリアについては、法令に基づく安全対策を進めます。 また、指定エリア内の居住者に対する連絡システムを活用し、被害の防止に努めます。
	○ 黒目川については、引き続き関係機関へ適正な維持・管理を要望します。
	○ 大雨に際しては、関係機関との協力のもと、河川の水位や雨量に関する情報を収集するとともに、多様な手段を活用し、市民への迅速な情報提供を行います。

分野	方針
⑦シティ プロモーション	○ 平林寺へ続く(市)こもれび通り及び(都)東久留米志木線(平林寺大門通り)については、各種補助制度などを活用した道路整備を検討します。
	○ 地域の代表的な神社、仏閣、水路、緑地については、地権者などとの協力のもと、周辺地を含めた景観の保全に努めます。
	○ 保健センターとの複合化により整備した歴史民俗資料館については、周辺の歴史環境や景観と調和した地域史の学習活動拠点として広く活用します。





## ● 地域づくり方針図《中央地域》



地域全体の方針

■土地利用・都市機能

<土地利用検討地、緑住共存地全般>

- 集落地における周辺の農地や自然地との調和に配慮した居住環境の維持
- 市街化調整区域内の一団の既存住宅地における居住環境の維持・改善の検討

■公共交通

<バス停留所に設置の自転車駐車場>

- サイクルアンドバスライドシステムの維持に向けた適切な施設管理

■道路ネットワーク

<都市計画道路>

- 未整備区間の整備、整備の要望

<主要地方道>

- 必要な箇所における道路・歩道の拡幅、交差点の整備・改良の要望

<主要な市道>

- 歩行者・自転車の安全確保に向けた改良整備

■都市環境

<住宅密集地や都市基盤の改善・整備が求められる地区>

- 地域地区の見直しや地区計画などを活用した居住環境の改善、安全性向上の検討

■防災

<木造建物の密集する地区>

- 防火・準防火地域の指定検討

<老朽建物の密集する地区>

- 狭あい道路の拡幅、敷地の隅切り、電柱の敷地内への取り込み など
- 沿道の生け垣化、危険なブロック塀等の撤去の促進




























<土砂災害(特別)警戒区域>

- 法令に基づく安全対策の推進
- 居住者への連絡システムを活用した被害の防止

■シティプロモーション

<地域の代表的な神社・仏閣、緑地>

- 周辺地を含めた景観の保全

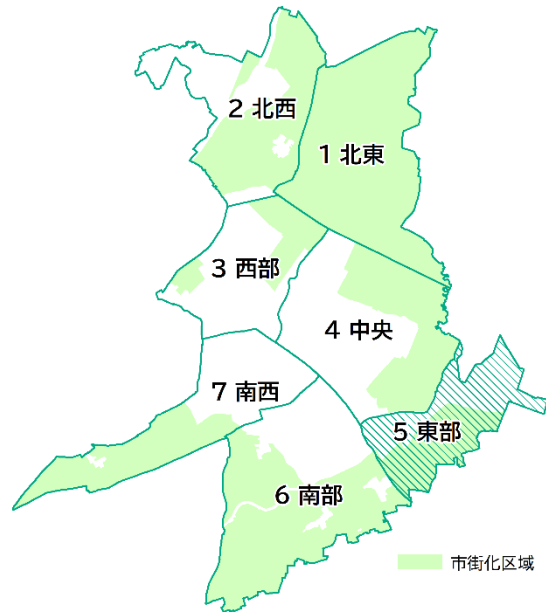
	行政拠点		工業・物流業務地		地区計画区域		行政界
	みどりの拠点		低層専用住宅地		土地区画整理事業 (施工中・施工済)		地域界
	新都市拠点		中高層専用住宅地		都市計画道路 (計画区間)		主な公共施設
			一般住宅地		その他主要幹線道路		消防署・分署
			沿道住宅地		シンボルロード		学校
			公共サービス集積地				歴史資源
			沿道複合地		河川		
			土地利用検討地		都市公園(街区公園)		
			自然地・緑地		保全緑地		
			緑住共存地				

## 5. 東部地域

### (1) 地域の特性

#### ① 位置・地勢

- 市の東部に位置しており、北側は朝霞市、南側は東京都練馬区に隣接しています。
- 面積は市域の約9%にあたる201.9haとなっており、地形は、地域西側を流れる黒目川の河岸段丘と東側の台地部で構成されています。
- 地域面積の約48%にあたる96.6haが市街化区域<sup>※</sup>に指定されています。



#### ② 人口

- 令和2年(2020年)の人口は、約14,000人と7地域で2番目に少なく、人口密度は約69人/haとなっています。平成22年(2010年)以降、人口、世帯数ともに増加が続いています。
- 地区ごとの人口動向をみると、国家公務員宿舎が建設された新塚一丁目や、栄二丁目、池田四・五丁目などで人口が増加している一方、栄一・三・四丁目、池田一～三丁目では人口が減少しています。

図 人口・世帯数の推移

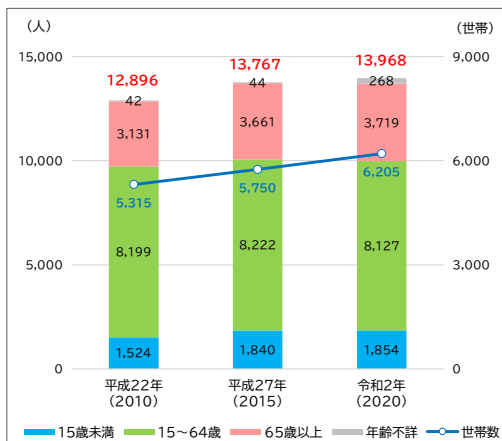
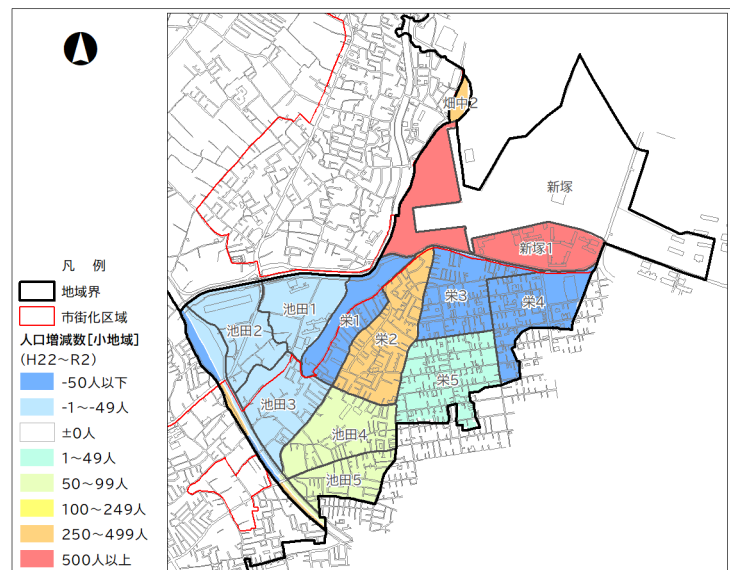


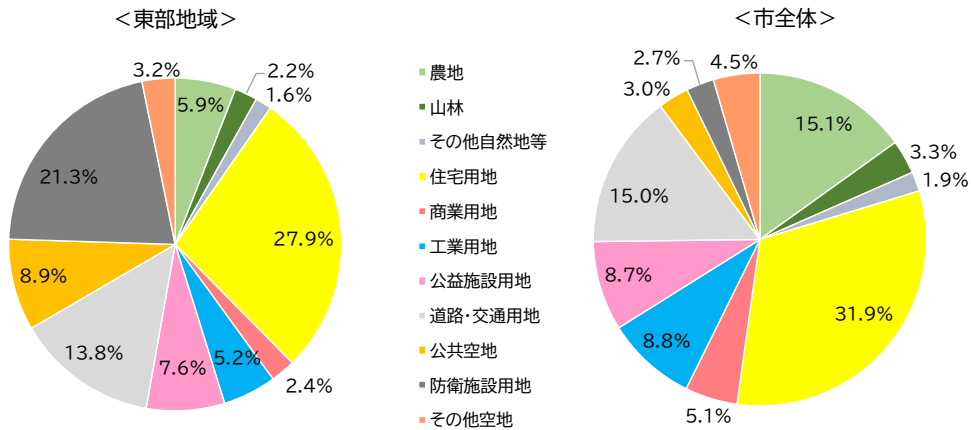
図 町丁字別人口増減数(平成22~令和2年)



### ③土地利用

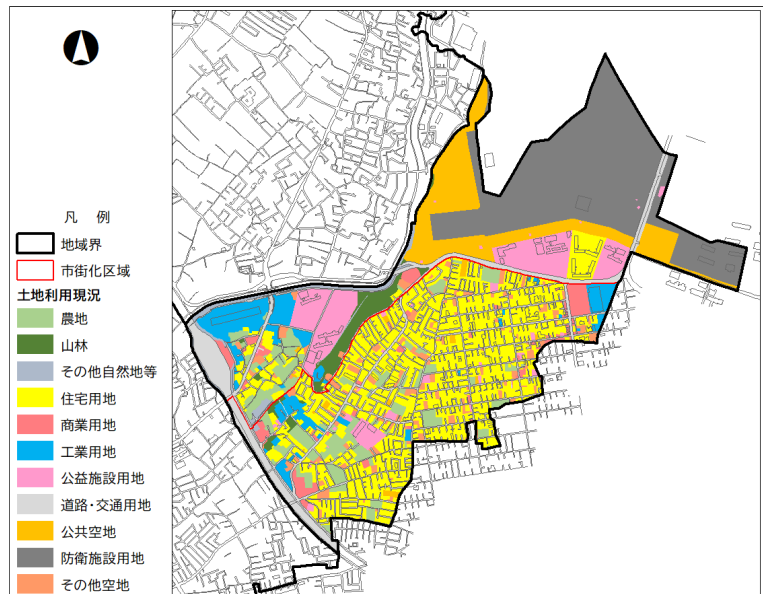
- 住宅用地の割合が最も高く約 28%、次いで防衛施設用地が約 21%、道路・交用地が約 14%を占めています。
- 市全体と比較して、防衛施設用地や公共空地\*の割合が高い一方、農地や住宅用地の割合は低くなっています。

図 土地利用構成比(令和3年)



- 地域南側の市街化区域\*内は、主に住宅用地が広がっており、その中に農地や工業用地などが点在しています。
- 市街化調整区域\*のうち、地域北側の新塚地区では、陸上自衛隊朝霞駐屯地(防衛施設用地)が地区の過半を占めているほか、市営墓園、緑道などの公共空地\*、国家公務員宿舎(住宅用地)、市役所出張所及び公民館、福祉の里、高等学校、小学校(いずれも公益施設用地)など、地区全域において都市的な土地利用がなされています。
- 一方、市街化調整区域\*のうち、地域西側の地区では、段丘部に斜面林が残っており、妙音沢特別緑地保全地区\*として保全が図られています。その他には、関越自動車道及び新座料金所(道路・交用地)や工業及び物流施設(工業用地)、高等学校(公益施設用地)、農地、住宅用地などの土地利用がなされています。

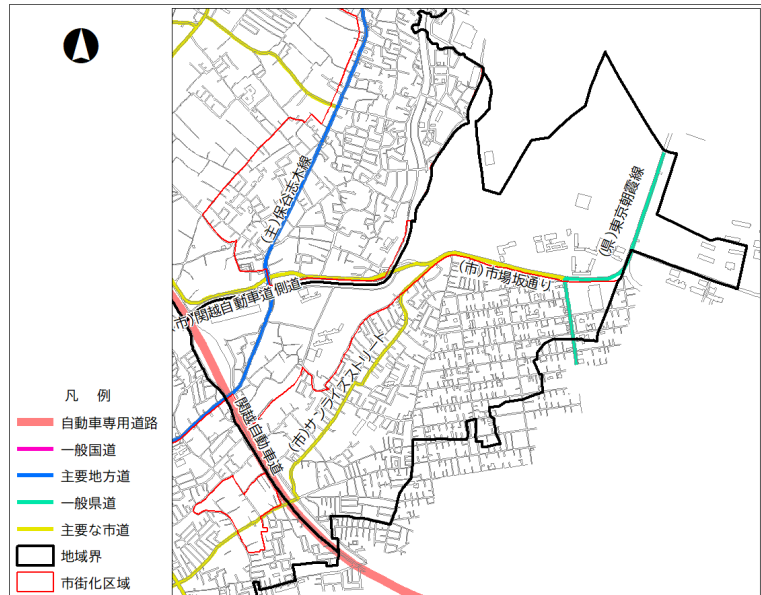
図 土地利用現況(令和3年)



#### ④道路・交通

- 本地域内及び周辺に鉄道駅はありません。
- 路線バスは、主要な幹線道路を通過しており、北及び東方面では東武東上線の朝霞台駅と朝霞駅、南方面では西武池袋線のひばりヶ丘駅と大泉学園駅などと結ばれています。
- 主要な幹線道路は、東西方向に(市)市場坂通り、(市)関越自動車側道、(市)サンライズストリートなどが通っています。南北方向には(県)東京朝霞線などが通っています。

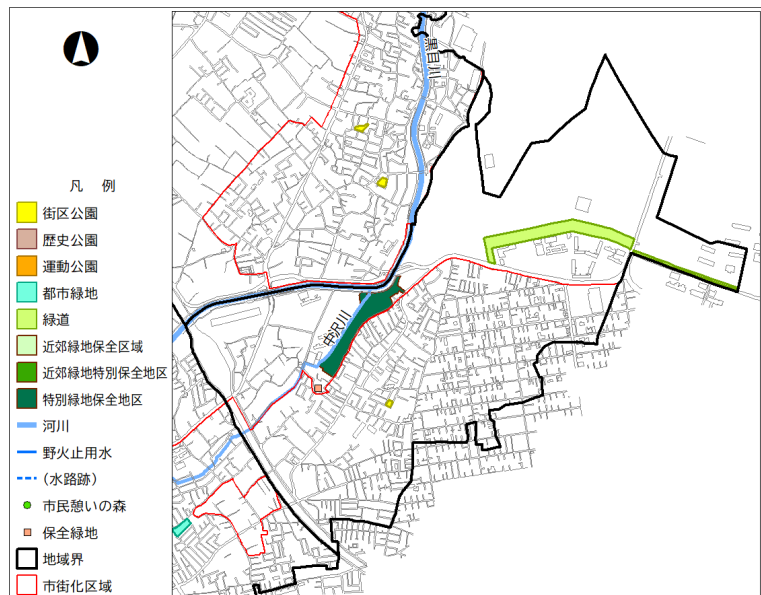
図 鉄道・道路網現況(令和4年)



#### ⑤自然環境、公園・緑地

- 地域内には一級河川※の黒目川が北方向に流れているほか、その南側に準用河川※の中沢川が流れています。
- 段丘部の斜面林は、妙音沢特別緑地保全地区※として保全が図られているほか、1か所が保全緑地に指定されています。
- その他、街区公園が1か所、緑道が2か所整備されています。

図 自然環境、公園・緑地現況(令和4年)



### ⑥防災・安全

- 地域内に洪水浸水想定区域※に指定されているエリアはありません。
- 土砂災害特別警戒区域※は、黒目川及び中沢川沿いの斜面地に5か所、土砂災害警戒区域※は、同じく河川沿いの斜面地に6か所指定されています。
- 地域内に大規模盛土造成地※はありません。

図 洪水浸水想定区域(想定最大規模)の指定状況

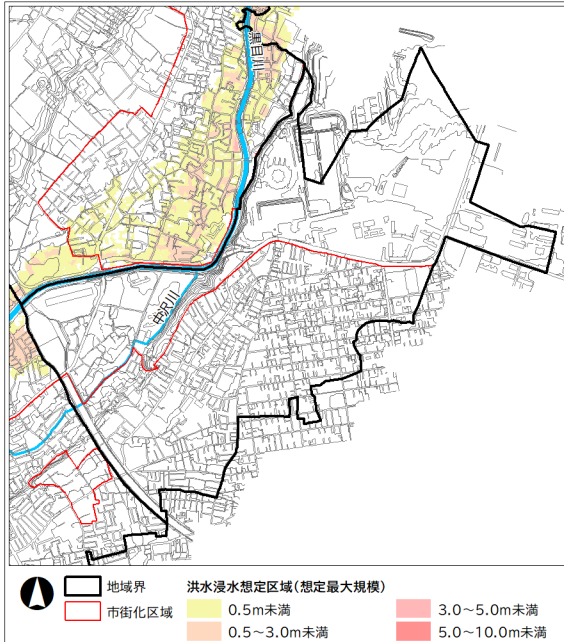


図 土砂災害警戒区域等の指定状況

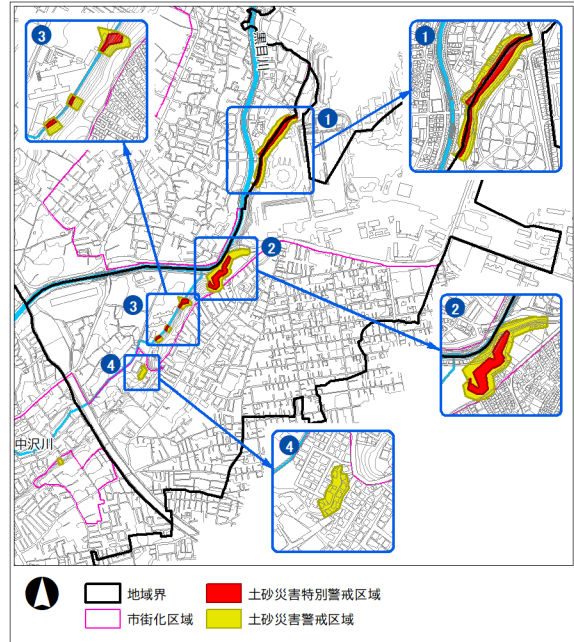
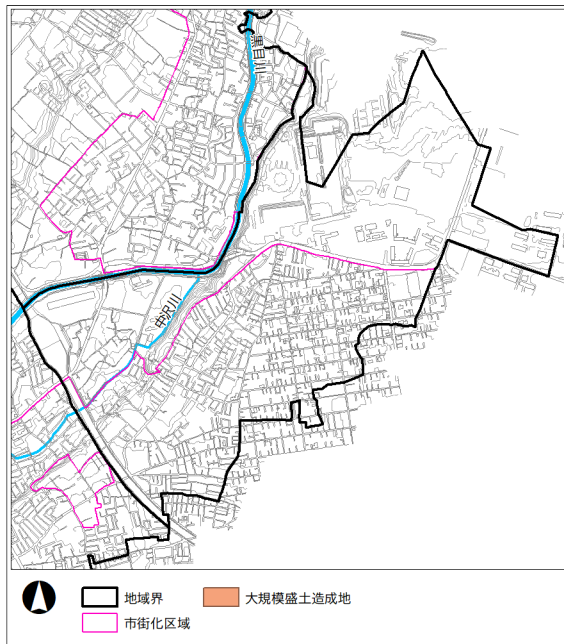


図 大規模盛土造成地の状況



- 木造率は、栄一・二・三・五丁目や池田三～五丁目などで高くなっています。
- 老朽建物率は、栄三～五丁目などで高くなっています。

図 メッシュ別木造率(平成 30 年)

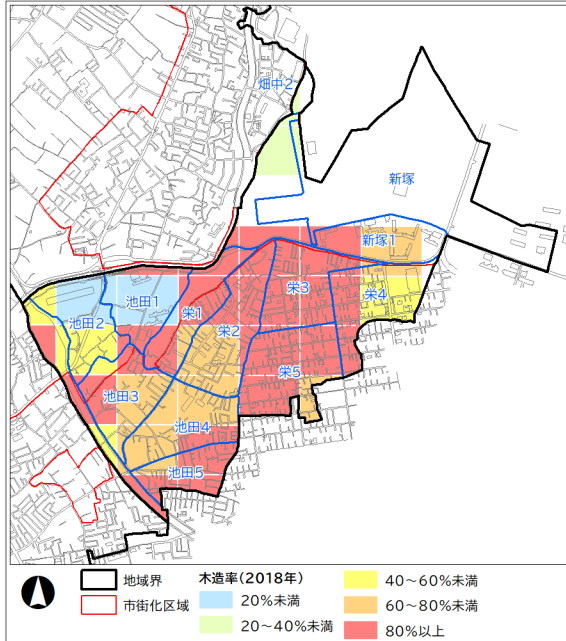
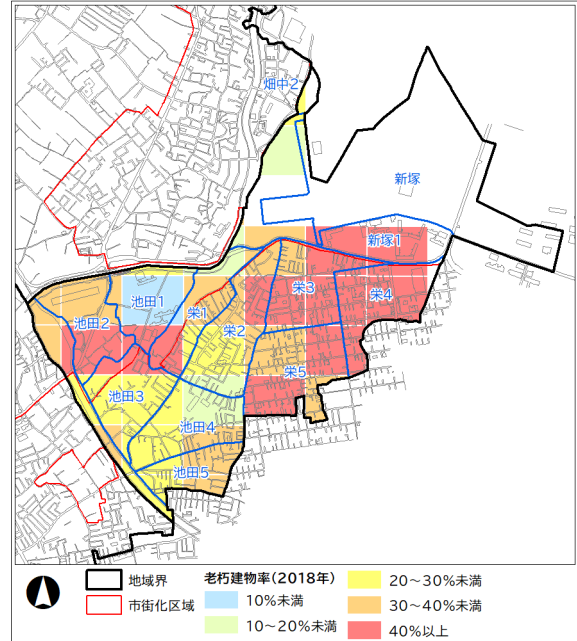


図 メッシュ別老朽建物率(平成 30 年)

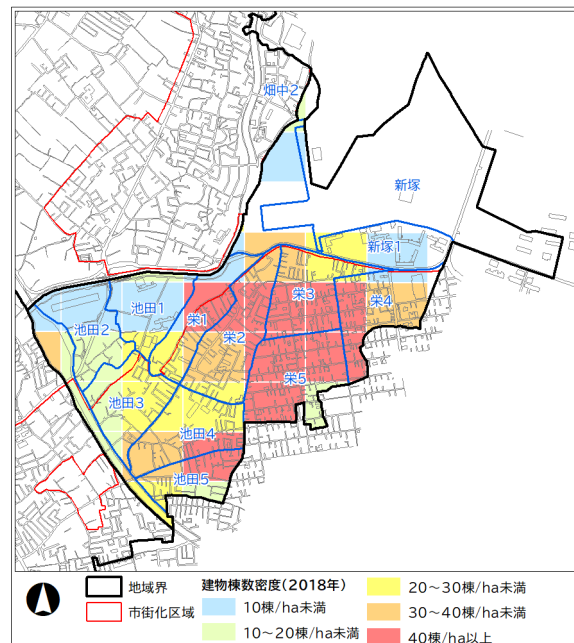


注) 家屋課税台帳の建物が0棟のメッシュは非表示(空白)としている。

### ⑦居住環境

- 建物棟数密度は、栄一～五丁目、池田四・五丁目などで高くなっています。
- 一方で、文教施設が立地する新塚一丁目や工業及び物流施設が立地する池田一・二丁目などでは、建物棟数密度が低くなっています。

図 メッシュ別建物棟数密度(平成 30 年)



注) 家屋課税台帳の建物が0棟のメッシュは非表示(空白)としている。



## (2)地域づくりの課題

### 《①土地利用・都市機能に関する主な課題》

- (県)東京朝霞線沿道を中心に、地域の暮らしを支える生活サービス機能の維持・強化が求められます。
- 地域南側の住宅地については、安全で快適な居住空間の確保に向けた市街地環境の改善が求められます。

### 《②公共交通に関する主な課題》

- バス交通の利用促進や利便性の確保に向けた取組が求められます。

### 《③道路ネットワークに関する主な課題》

- 地域南側の住宅地を中心に、快適で安全性の高い幹線道路ネットワークの改善・整備が求められます。

### 《④みどりと水に関する主な課題》

- 妙音沢及び黒目川については、地域を代表するみどりの空間として、将来にわたり引き継いでいくことが求められます。

### 《⑤都市環境に関する主な課題》

- 建物密度が高い、公共空地※が少ない、狭あい道路※が残る地区については、市街地環境の改善が求められます。

### 《⑥防災に関する主な課題》

- 土砂災害の危険性が高いエリアについては、安全の向上に向けた取組が求められます。
- 建物密度が高い地区や、老朽建物の多い地区、木造建物の多い地区については、防災機能の向上が求められます。

### 《⑦シティプロモーションに関する主な課題》

- 妙音沢や緑道を始めとするみどりの資源については、将来にわたり守り・引き継ぐとともに、地域の魅力として活用していくことが求められます。

## (3)地域づくりの方針

分野	方針
①土地利用・都市機能	○ (県)東京朝霞線の沿道については、近隣商業地にふさわしい、安全で快適な沿道空間の形成を図ります。
	○ 栄・池田地区地区計画※が定められている住宅地については、地区計画※に基づき、低層住宅を主体とした良好な居住環境の誘導を図ります。
	○ 片山・西堀地区地区計画※が定められている住宅地については、市街地環境の改善に向けて、既存の地区計画※を適切に運用するとともに、状況に応じて見直しを検討します。
	○ 新塚地区については、地区計画※に基づき、公共サービス施設の維持と、周辺のみどり豊かな環境と調和した市街地環境を保全します。
	○ 市街化調整区域※の集落地については、周辺の農地や自然地との調和に配慮した居住環境の維持を図ります。

分野	方針
②公共交通	○ バス停留所に設置された自転車駐車場については、サイクルアンドバスライドシステム※の維持に必要な施設管理を適切に行い、利用者の利便確保を図ります。

分野	方針
③道路ネットワーク	○ (主)保谷志木線については、道路の整備状況などを踏まえつつ、必要な箇所について、道路や歩道の拡幅、交差点の整備・改良を関係機関に要望します。
	○ 以下の主要な市道については、歩行者や自転車の安全確保を図るため、必要な箇所について改良整備を進めます。 ・(市)市場坂通り ・(市)サンライズストリート先

分野	方針
④みどりと水	○ 妙音沢周辺については、特別緑地保全地区※の指定のもと、生態系に配慮した保全・整備の推進と、自然観察などの場としての活用を図ります。 また、引き続き新座グリーンスマイル基金※の周知と活用を図り、特別緑地保全地区※内にある民有地の公有地化を進めます。
	○ 黒目川及び黒目川遊歩道については、関係機関との協力のもと、適切な維持・管理と、自然観察・レクリエーションの場としての活用を図ります。 また、河川の流域環境整備に当たっては、生物の生息環境や河川景観などに配慮した整備を関係機関へ要望します。
	○ 中沢川については、水源となる湧水の保全に向けて、保水機能を有する周辺のみどりの保全を図ります。
	○ 以下の施設緑地については、みどりの適切な維持・管理と、散策や憩いの場としての活用を推進します。 ・栄緑道 ・新座緑道 ・新塚緑道 ・市営墓園

序  
論

第2章

現況と課題の整理  
都市づくりの

第3章

都市づくりの  
基本方針

第4章

全体構想

分野	方針
⑤都市環境	○ 住宅密集地や都市基盤※の改善・整備が求められる地区については、地域地区※の見直しや地区計画※などを活用した居住環境の改善や安全性の向上を検討します。

第5章

地域別構想  
《東部地域》

第6章

分野	方針
⑥防災	○ 木造率及び建物密度が高い地区については、防火地域及び準防火地域※の指定を検討します。
	○ 建物老朽度及び建物密度が高い地区については、狭あい道路※の拡幅、敷地の隅切り、電柱の敷地内への取り込みなど防災空間の確保を進めます。 また、沿道における生け垣化、危険な状態のブロック塀等の撤去を促進します。

都市づくりの  
実現に向けて

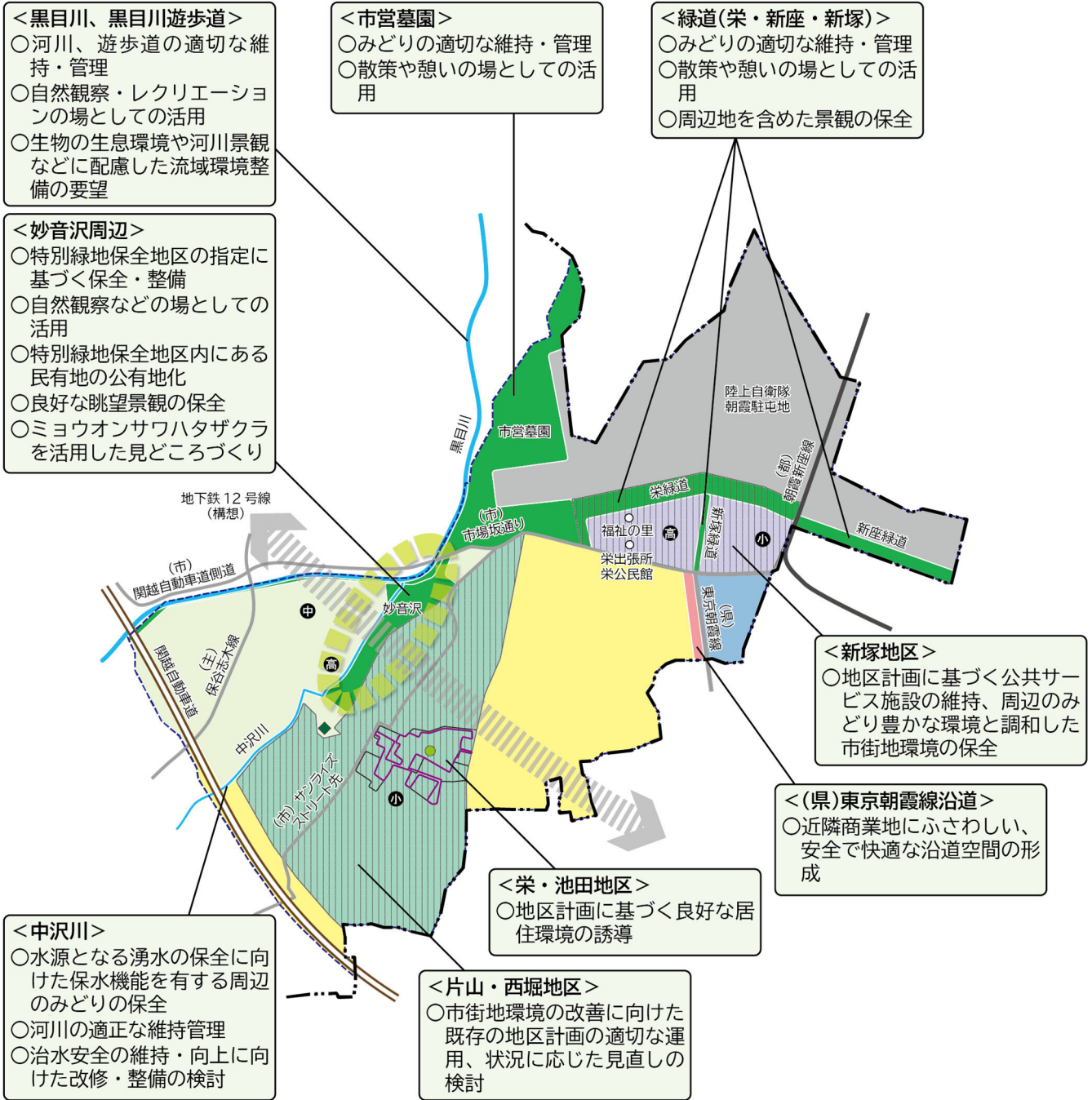
参考資料

分野	方針
⑥防災	○ 土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域※の指定エリアについては、法令に基づく安全対策を進めます。 また、指定エリア内の居住者に対する連絡システムを活用し、被害の防止に努めます。
	○ 黒目川については、引き続き関係機関へ適正な維持・管理を要望します。
	○ 中沢川については、河川の適正な維持管理を実施します。 また、治水安全の向上に向けた改修・整備を検討します。

分野	方針
⑦シティ プロモーション	○ 妙音沢周辺については、連続性のあるみどりとして、良好な眺望景観の保全を図ります。 また、「ミョウオンサワハタザクラ」を活用した見どころづくりを進めます。
	○ 以下の緑道については、市民などとの協力のもと、周辺地を含めた景観の保全に努めます。 ・栄緑道 ・新座緑道 ・新塚緑道



● 地域づくり方針図《東部地域》



地域全体の方針

■土地利用・都市機能

<緑住共存地全般>

- 集落地における周辺の農地や自然地との調和に配慮した居住環境の維持

■公共交通

<バス停留所に設置の自転車駐車場>

- サイクルアンドバスライドシステムの維持に向けた適切な施設管理

■道路ネットワーク

<主要地方道>

- 必要な箇所における道路・歩道の拡幅、交差点の整備・改良の要望

<主要な市道>

- 歩行者・自転車の安全確保に向けた改良整備

■都市環境

<住宅密集地や都市基盤の改善・整備が求められる地区>

- 地域地区の見直しや地区計画などを活用した居住環境の改善、安全性向上の検討

■防災

<木造建物の密集する地区>

- 防火・準防火地域の指定検討

<老朽建物の密集する地区>

- 狭あい道路の拡幅、敷地の隅切り、電柱の敷地内への取り込み など

- 沿道の生け垣化、危険なブロック塀等の撤去の促進

<土砂災害(特別)警戒区域>

- 法令に基づく安全対策の推進
- 居住者への連絡システムを活用した被害の防止



みどりの拠点

近隣商業地

工業・物流業務地

低層専用住宅地

一般住宅地

公共サービス集積地

自然地・緑地

緑住共存地

その他施設用地

地区計画区域

土地区画整理事業  
(施工中・施工済)

都市計画道路

その他主要幹線道路

河川

都市公園(街区公園)

保全緑地

行政界

地域界

○ 主な公共施設

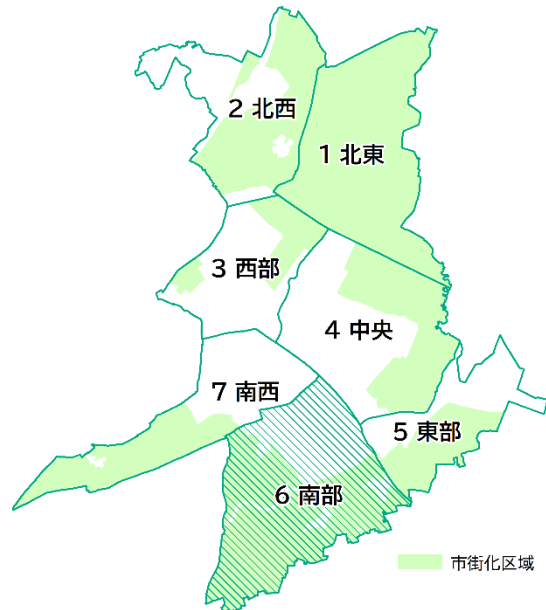
●●● 学校

## 6. 南部地域

### (1) 地域の特性

#### ① 位置・地勢

- 市の南部に位置しており、南側は東京都練馬区及び西東京市、西側は東久留米市に隣接しています。
- 面積は市域の約 20%にあたる 451.5ha となっており、地形は、地域中央部を東西に流れる黒目川流域の平地部と河岸段丘で構成されています。
- 地域面積の約 68%にあたる 306.6ha が市街化区域※に指定されています。



#### ② 人口

- 令和 2 年(2020 年)の人口は、約 44,600 人と 7 地域で 2 番目に多く、人口密度は約 99 人/ha となっています。平成 22 年(2010 年)以降、人口、世帯数ともに増加が続いています。
- 地区ごとの人口動向をみると、市街化区域※内では、片山一・三丁目、石神二丁目、野寺三丁目などで人口が増加している一方、片山二丁目、野寺五丁目、石神三・五丁目で人口が減少しています。市街化調整区域※では、全体的に人口が減少しており、特に堀ノ内一～三丁目、道場一・二丁目で大きく減少しています。

図 人口・世帯数の推移

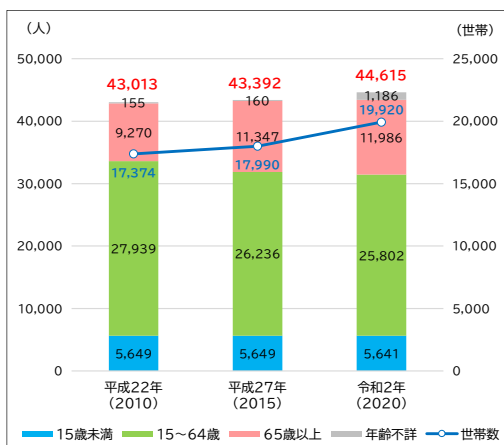
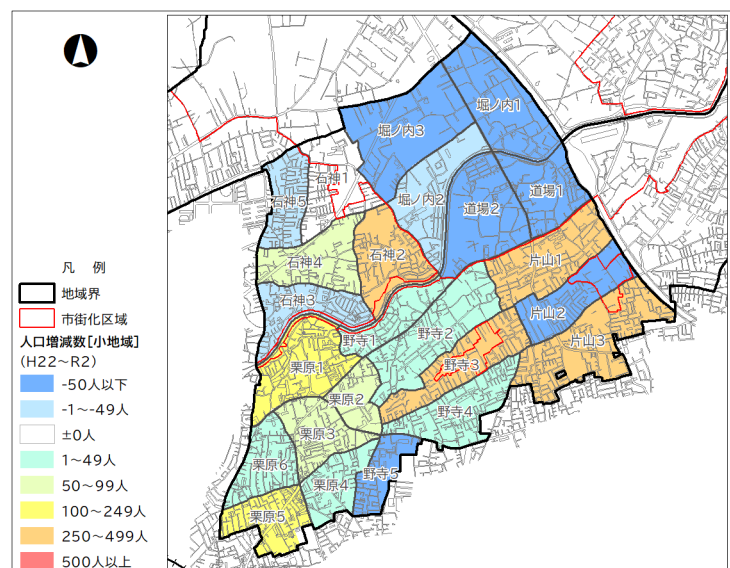


図 町丁字別人口増減数(平成 22~令和2年)

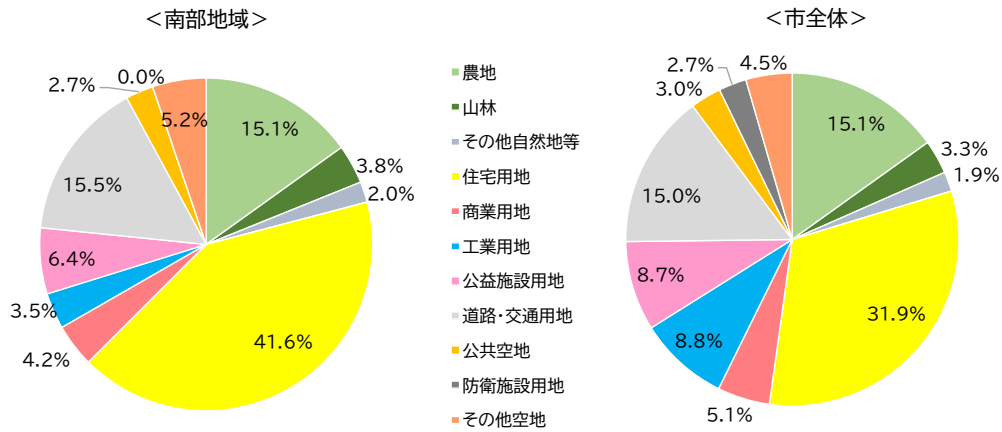




### ③土地利用

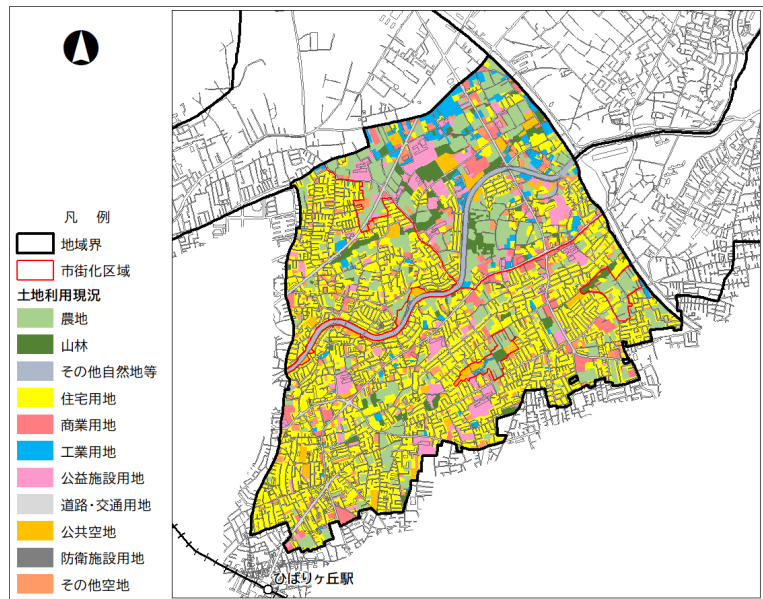
- 住宅用地の割合が最も高く約42%、次いで道路・交用地が約16%、農地が約15%を占めています。
- 市全体と比較して、住宅用地の割合が高い一方、工業用地や公益施設用地の割合は低くなっています。

図 土地利用構成比(令和3年)



- 地域南側及び西側の市街化区域<sup>※</sup>内は、主に住宅用地が広がっており、その中に農地が点在しています。また、石神一丁目、片山二・三丁目、野寺三丁目に旧暫定逆線引き地区<sup>※</sup>が計3か所あります。
- 地域北側の市街化調整区域<sup>※</sup>では、農地のほかに工業施設や物流施設(工業用地)、住宅が立地しています。
- また、嵯峨山通りや馬喰橋通りの沿道を中心に、各種福祉施設や病院(公益施設用地)が多く立地しています。
- その他、黒目川北側の河岸段丘に沿って斜面林(山林)があります。

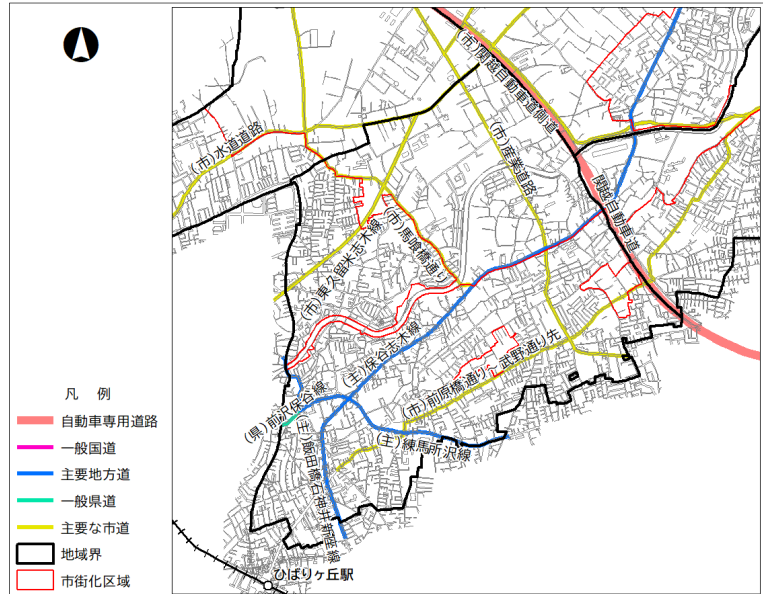
図 土地利用現況(令和3年)



④道路・交通

- 本地域の南西部に隣接して、西東京市内に西武池袋線のひばりヶ丘駅が設置されています。
- 路線バスは、主に(主)保谷志木線、(主)飯田橋石神井新座線をっており、ひばりヶ丘駅や東武東上線の朝霞台駅を結んでいます。
- 主要な幹線道路は、東西方向に(主)保谷志木線、(主)練馬所沢線、(市)水道道路、(市)武野通りなどが通っています。南北方向には(主)飯田橋石神井新座線、(市)産業道路、(市)馬喰橋通りなどが通っています。

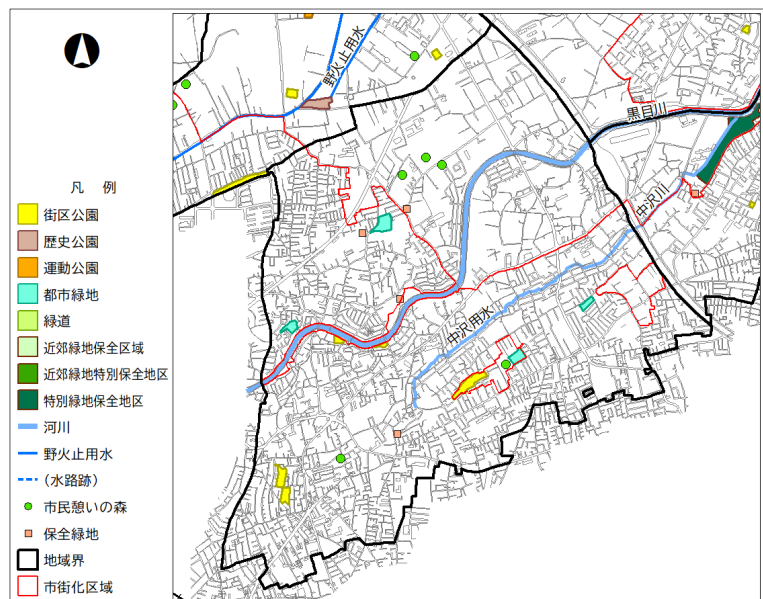
図 鉄道・道路網現況(令和4年)



⑤自然環境、公園・緑地

- 地域内の中央を一級河川※の黒目川が東西方向に、その南側に中沢用水及び準用河川※の中沢川が東方向に流れています。
- 街区公園は地域内に5か所、都市緑地が4か所整備されています。その他に、市民憩いの森が5か所、保全緑地が4か所指定されています。

図 自然環境、公園・緑地現況(令和4年)



### ⑥防災・安全

- 洪水浸水想定区域<sup>\*</sup>は、黒目川沿いの低地部において、想定浸水深 0.5～3.0m未満及び0.5m未満のエリアがみられます。
- 土砂災害特別警戒区域<sup>\*</sup>は、堀ノ内一丁目、石神四丁目、栗原三丁目に各1か所の計3か所指定されています。土砂災害警戒区域<sup>\*</sup>は、土砂災害特別警戒区域<sup>\*</sup>の周辺及び堀ノ内二丁目及び片山二丁目の計5か所に指定されています。
- 大規模盛土造成地<sup>\*</sup>は、堀ノ内二丁目、野寺三丁目の2か所にあります。

図 洪水浸水想定区域(想定最大規模)の指定状況

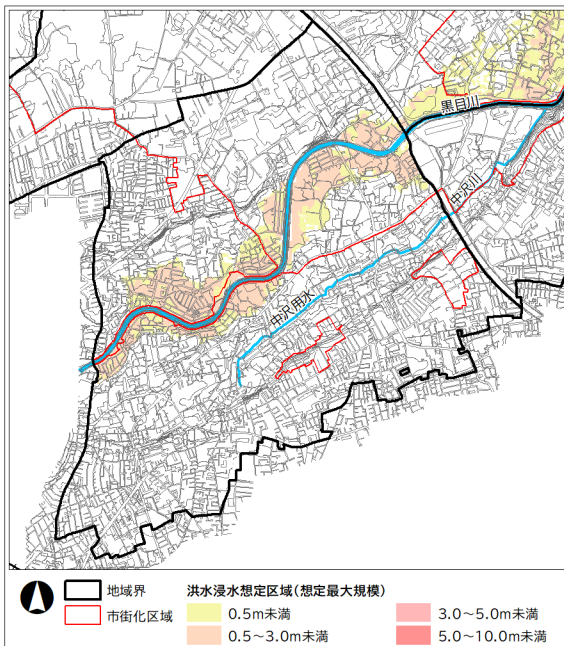


図 土砂災害警戒区域等の指定状況

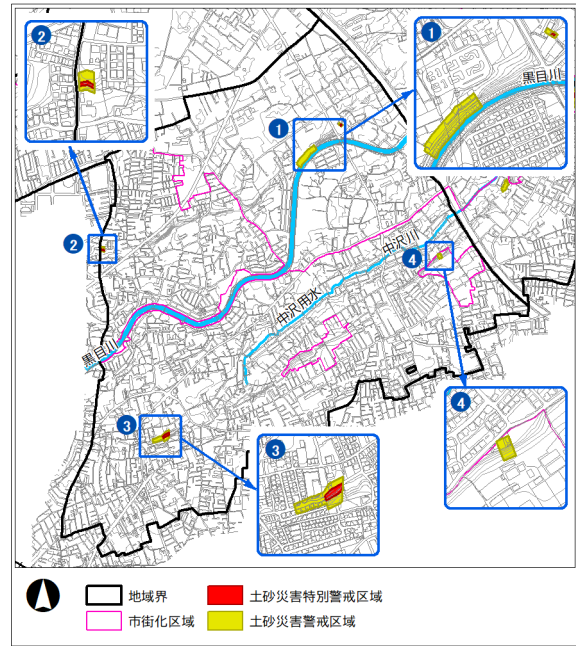
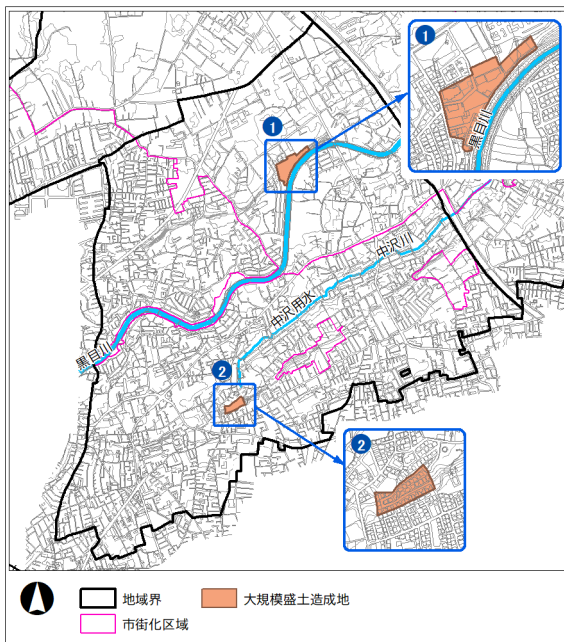


図 大規模盛土造成地の状況



- 木造率は、主に市街化区域<sup>\*</sup>内の石神一～五丁目、片山一～三丁目、野寺一～五丁目、栗原一～四丁目、市街化調整区域<sup>\*</sup>の堀ノ内二丁目、道場一丁目などで高くなっています。
- 老朽建物率は、市街化区域<sup>\*</sup>では主に片山二・三丁目、栗原一丁目などで高くなっており、市街化調整区域<sup>\*</sup>では堀ノ内一～三丁目、道場一丁目で高くなっています。

図 メッシュ別木造率(平成 30 年)

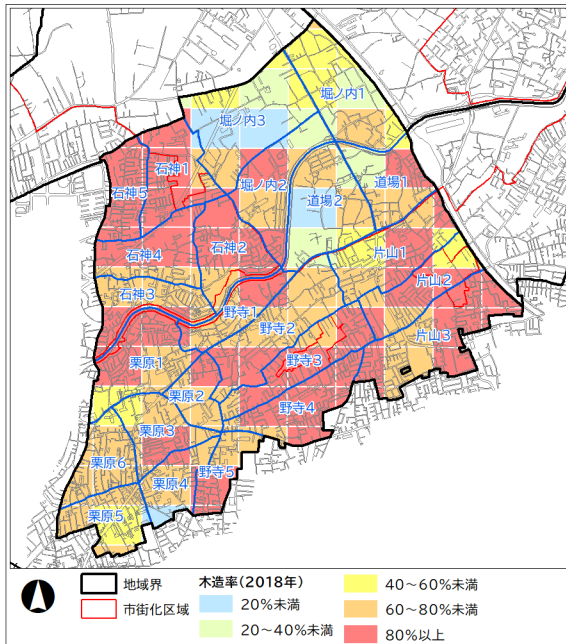
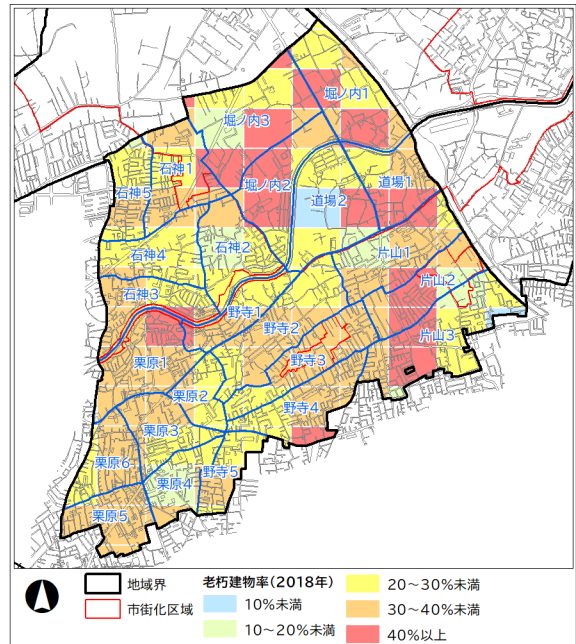


図 メッシュ別老朽建物率(平成 30 年)

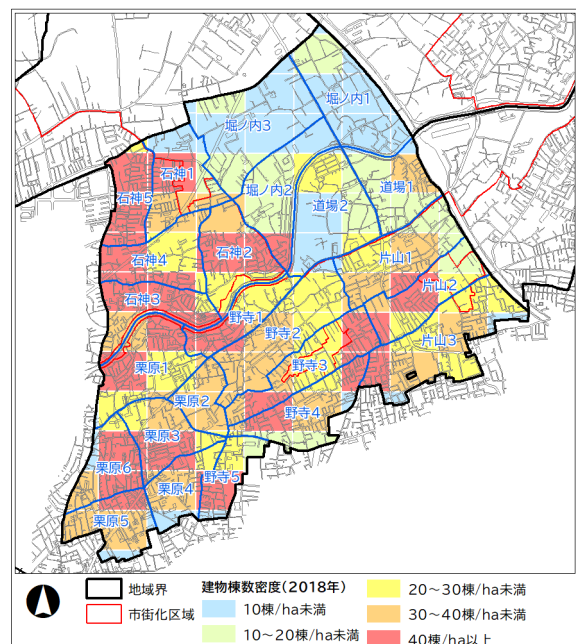


注) 家屋課税台帳の建物が0棟のメッシュは非表示(空白)としている。

### ⑦居住環境

- 建物棟数密度は、市街化区域<sup>\*</sup>内では石神一～五丁目、片山二丁目、野寺一・三～五丁目、栗原一・三・六丁目などで高くなっています。
- 一方で、市街化調整区域<sup>\*</sup>にあたる堀ノ内一～三丁目、道場一・二丁目では、建物棟数密度が低くなっています。

図 メッシュ別建物棟数密度(平成 30 年)



注) 家屋課税台帳の建物が0棟のメッシュは非表示(空白)としている。

## (2)地域づくりの課題

### 《①土地利用・都市機能に関する主な課題》

- ひばりヶ丘駅の北口周辺については、鉄道駅に近接する利便性をいかし、地域の暮らしを支える生活サービス機能の更なる集積・強化が求められます。
- 地域南側及び西側の住宅地を中心に、安全で快適な居住空間の確保に向けた市街地環境の改善が求められます。
- 堀ノ内一丁目周辺については、(仮称)新座中央駅及び(仮称)新座スマートインターチェンジ※の整備構想を見据えた土地利用の転換への対応が求められます。
- 道場二丁目については、(都)保谷朝霞線の整備進捗に伴う土地利用の転換への対応が求められます。

### 《②公共交通に関する主な課題》

- バス交通の利用促進や利便性の確保に向けた取組が求められます。

### 《③道路ネットワークに関する主な課題》

- 地域南側の住宅地を中心に、快適で安全性の高い幹線道路ネットワークの改善・整備が求められます。
- シンボルロード※では、地域の目抜き通りにふさわしい、道路環境の創出が求められます。

### 《④みどりと水に関する主な課題》

- 黒目川については、地域を代表するみどりの空間として、将来にわたり引き継いでいくことが求められます。
- 自然環境の維持・保全に向けた取組が求められます。

### 《⑤都市環境に関する主な課題》

- 建物密度が高い、公共空地※が少ない、狭あい道路※が残る地区については、市街地環境の改善が求められます。

### 《⑥防災に関する主な課題》

- 土砂災害の危険性が高いエリア及び大規模盛土造成地※については、安全の向上に向けた取組が求められます。
- 建物密度が高い地区や、老朽建物の多い地区、木造建物の多い地区については、防災機能の向上が求められます。

### 《⑦シティプロモーションに関する主な課題》

- 神社・仏閣などの歴史資源や、保全緑地などのみどりについては、将来にわたり守り・引き継ぐとともに、地域の魅力として活用していくことが求められます。

## (3)地域づくりの方針

分野	方針
①土地利用・都市機能	○ (都)ひばりヶ丘片山線沿道については、地域地区※の見直しや地区計画※などの適用も視野に、後背地の居住環境との調和に配慮しつつ、地域住民の日常生活を支える快適で利便性の高い沿道商業地の形成を図ります。
	○ 地区計画※が定められている以下の住宅地については、それぞれの地区計画※に基づき、地区の特性に応じた良好な居住環境の誘導を図ります。 ・野寺北東地区 ・野寺南東地区 ・野寺北西地区 ・野寺南西地区 ・都市計画道路保谷朝霞線沿道地区
	○ 片山・西堀地区地区計画※が定められている住宅地については、市街地環境の改善に向けて、既存の地区計画※を適切に運用するとともに、状況に応じて見直しを検討します。
	○ 堀ノ内一丁目周辺については、(仮称)新座スマートインターチェンジ※の整備予定地周辺における新たな拠点形成と市街地整備を検討します。なお、市街地整備が具体化されるまでは、無秩序な開発を抑制します。
	○ 道場二丁目については、(都)保谷朝霞線の整備進捗に合わせて、田園環境との調和に配慮しつつ産業系などの土地利用を検討します。なお、市街地整備が具体化されるまでは、無秩序な開発を抑制します。
	○ 市街化調整区域※の集落地については、周辺の農地や自然地との調和に配慮した居住環境の維持を図ります。
	○ 市街化調整区域※内の一団の既存住宅地については、地域地区※の見直しや地区計画※の適用も視野に入れた、居住環境の維持・改善を検討します。
	○ 以下の旧暫定逆線引き地区※については、既存の土地利用の維持を前提としつつ、地権者による市街化区域※編入への機運が高まった際には、編入に向けた具体的な検討を行います。 ・石神一丁目地区 ・片山二・三丁目地区 ・野寺三丁目地区

分野	方針
②公共交通	○ バス停留所に設置された自転車駐車場については、サイクルア ンドバスライドシステム※の維持に必要な施設管理を適切に行 い、利用者の利便確保を図ります。

分野	方針
③道路 ネットワーク	○ 以下の都市計画道路の未整備区間については、社会経済状況や 市民ニーズを踏まえ、効率的な整備を進めます。 ・(都)ひばりヶ丘片山線 ・(都)保谷秋津線(ひばりヶ丘片山線から東側)
	○ 以下の都市計画道路の未整備区間については、関係機関へ整備 を要望します。 ・(都)保谷朝霞線 ・(都)放射7号線 ・(都)保谷秋津線(ひばりヶ丘片山線から西側)
	○ (仮称)新座スマートインターチェンジ※の設置位置や接続道路 の整備・改良について、調査・検討を進めます。
	○ 以下の主要地方道については、道路の整備状況などを踏まえつ つ、必要な箇所について、道路や歩道の拡幅、交差点の整備・改 良を関係機関に要望します。 ・(主)保谷志木線 ・(主)練馬所沢線 ・(主)飯田橋石神井新座線
	○ 以下の主要な市道については、歩行者や自転車の安全確保を図 るため、必要な箇所について改良整備を進めます。 ・(市)前原橋通り～(市)武野通り先 ・(市)産業道路 ・(市)馬喰橋通り ・(市)水道道路
	○ 以下の都市計画道路については、安全性と快適性の向上を図る ため、自転車通行空間の整備を検討します。 ・(都)東久留米志木線 ・(都)ひばりヶ丘片山線

分野	方針
③道路ネットワーク	○ 以下の都市計画道路の沿道については、建築物のセットバックや形態意匠の制限など、良好な沿道空間の創出を検討します。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・(都)東久留米志木線</li> <li>・(都)ひばりヶ丘片山線</li> <li>・(都)放射7号線</li> </ul>
	○ 以下の都市計画道路については、道路の整備と併せて、道路の緑化、無電柱化及び自転車通行空間の整備を推進します。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・(都)ひばりヶ丘片山線</li> <li>・(都)保谷秋津線(ひばりヶ丘片山線から東側)</li> </ul>
	○ (都)放射7号線については、道路の整備と併せて、道路の緑化、無電柱化及び自転車通行空間の整備を要望します。

分野	方針
④みどりと水	○ 地域内の市民憩いの森については、引き続き適切な保全を図るとともに、レクリエーションや野外教育の場としての活用を図ります。
	○ 黒目川及び黒目川遊歩道については、関係機関との協力のもと、適切な維持・管理と、自然観察・レクリエーションの場としての活用を図ります。 また、河川の流域環境整備に当たっては、生物の生息環境や河川景観などに配慮した整備を関係機関へ要望します。
	○ 中沢川などについては、水源となる湧水の保全に向けて、保水機能を有する周辺のみどりの保全を図ります。
	○ 堀ノ内一丁目周辺及び道場二丁目については、新たな市街地の整備に際しては、公園の適切な配置及び整備を検討します。
	○ 新座セントラルキッズパークについては、ユニバーサルデザイン※やバリアフリー※に配慮した公園の整備を行います。

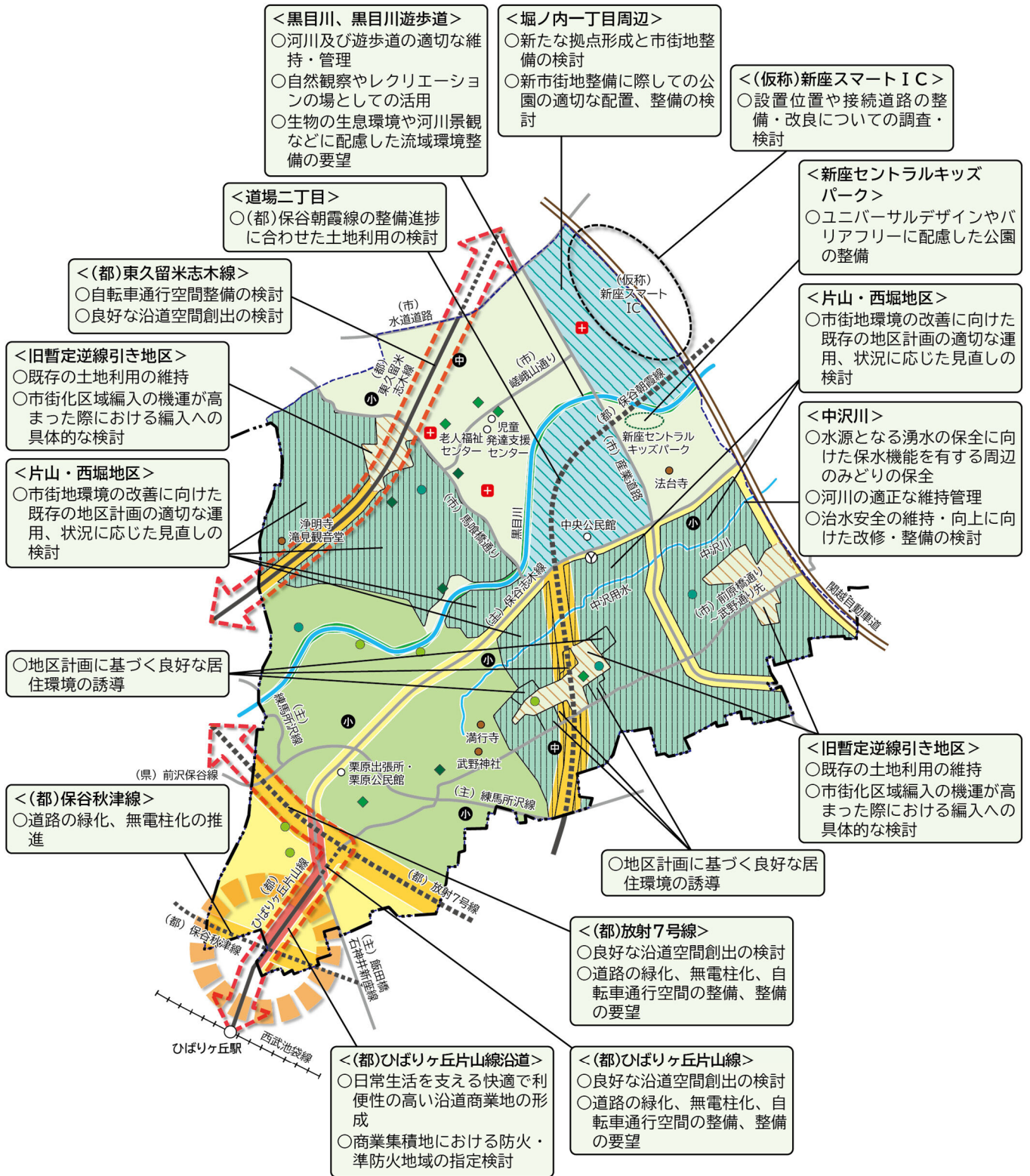
分野	方針
⑤都市環境	○ 住宅密集地や都市基盤※の改善・整備が求められる地区については、地域地区※の見直しや地区計画※などを活用した居住環境の改善や安全性の向上を検討します。



分野	方針
⑥防災	○ 木造率及び建物密度が高い地区や商業集積地については、防火地域及び準防火地域※の指定を検討します。
	○ 建物老朽度及び建物密度が高い地区については、狭あい道路※の拡幅、敷地の隅切り、電柱の敷地内への取り込みなど防災空間の確保を進めます。 また、沿道における生け垣化、危険な状態のブロック塀等の撤去を促進します。
	○ 土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域※の指定エリアについては、法令に基づく安全対策を進めます。 また、指定エリア内の居住者に対する連絡システムを活用し、被害の防止に努めます。
	○ 一定の要件を満たす大規模盛土造成地※を対象に、安全性に関する調査を推進します。
	○ 黒目川については、引き続き関係機関へ適正な維持・管理を要望します。
	○ 中沢川などについては、河川の適正な維持管理を実施します。 また、治水安全の向上に向けた改修・整備を検討します。

分野	方針
⑦シティプロモーション	○ 地域の代表的な神社、仏閣、緑地については、地権者などとの協力のもと、周辺地を含めた景観の保全に努めます。

● 地域づくり方針図《南部地域》



地域全体の方針

■土地利用・都市機能

<土地利用検討地、緑住共存地全般>

- 集落地における周辺の農地や自然地との調和に配慮した居住環境の維持
- 市街化調整区域内の一団の既存住宅地における居住環境の維持・改善の検討

■公共交通

<バス停留所に設置の自転車駐車場>

- サイクルアンドバスライドシステムの維持に向けた適切な施設管理

■道路ネットワーク

<都市計画道路>

- 未整備区間の整備、整備の要望
- <主要地方道>
- 必要な箇所における道路・歩道の拡幅、交差点の整備・改良の要望
- <主要な市道>
- 歩行者・自転車の安全確保に向けた改良整備

■みどりと水

<市民憩いの森>

- 雑木林の適切な保全
- レクリエーション・野外教育の場としての活用

■都市環境

<住宅密集地や都市基盤の改善・整備が求められる地区>

- 地域地区の見直しや地区計画などを活用した居住環境の改善、安全性向上の検討

■防災

<木造建物の密集する地区>

- 防火・準防火地域の指定検討

<老朽建物の密集する地区>

- 狭あい道路の拡幅、敷地の隅切り、電柱の敷地内への取り込み など
- 沿道の生け垣化、危険なブロック塀等の撤去の促進

<土砂災害(特別)警戒区域>

- 法令に基づく安全対策の推進
- 居住者への連絡システムを活用した被害の防止


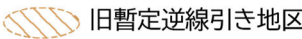
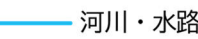

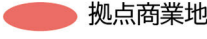
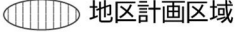
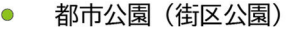
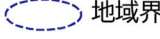
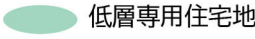
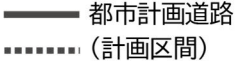

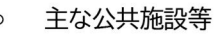
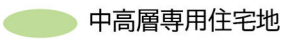

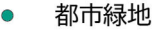

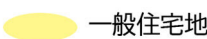

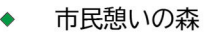




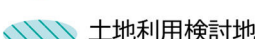
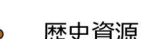
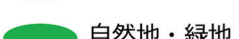
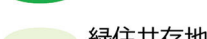
<大規模盛土造成地>

- 一定の要件を満たす大規模盛土造成地を対象とした、安全性に関する調査の推進

■シティプロモーション

<地域の代表的な神社・仏閣、緑地>

- 周辺地を含めた景観の保全

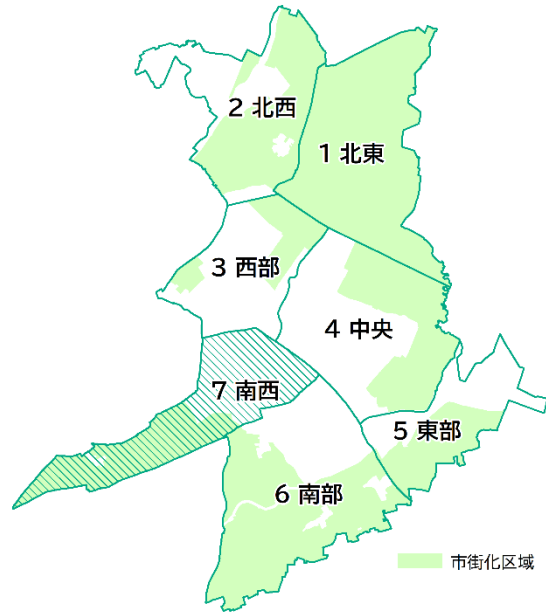
- |  |  |  |   |
|--|--|--|---|
|  生活拠点     |  旧暫定逆線引き地区        |  河川・水路       |  行政界     |
|  拠点商業地    |  地区計画区域           |  都市公園(街区公園)  |  地域界     |
|  低層専用住宅地  |  都市計画道路<br>(計画区間) |  都市公園(計画・構想) |  主な公共施設等 |
|  中高層専用住宅地 |  その他主要幹線道路        |  都市緑地        |  病院      |
|  一般住宅地    |  シンボルロード          |  市民憩いの森      |  消防署・分署  |
|  沿道住宅地    |  |  保全緑地        |  学校      |
|  土地利用検討地  |  |  |  歴史資源    |
|  自然地・緑地   |  |  |   |
|  緑住共存地    |  |  |   |

## 7. 南西地域

### (1) 地域の特徴

#### ① 位置・地勢

- 市の南西部に位置しており、北側は東京都清瀬市、南側は東久留米市に隣接しています。
- 面積は市域の約12%にあたる274.3haとなっており、おおむね平坦な地形となっています。
- 地域面積の約48%にあたる132.7haが市街化区域※に指定されています。



#### ② 人口

- 令和2年(2020年)の人口は、約17,500人と7地域で3番目に多く、人口密度は約64人/haとなっています。人口は平成27年(2015年)より増加に転じています。また、世帯数は平成22年(2010年)以降、増加が続いています。
- 地区ごとの人口動向をみると、市街化区域※にあたる西堀一・二丁目、新堀一～三丁目では、いずれも人口が増加している一方、市街化調整区域※では、本多二丁目では微増しているものの、本多一丁目、西堀三丁目では人口が減少しています。

図 人口・世帯数の推移

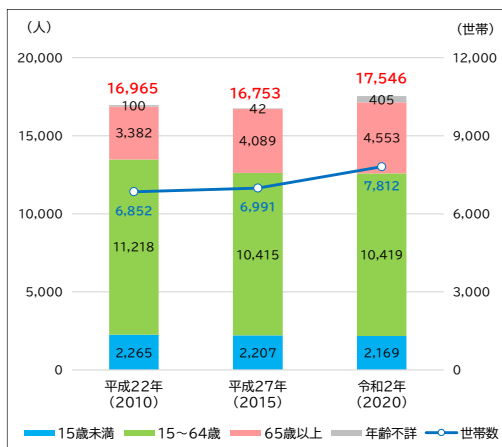
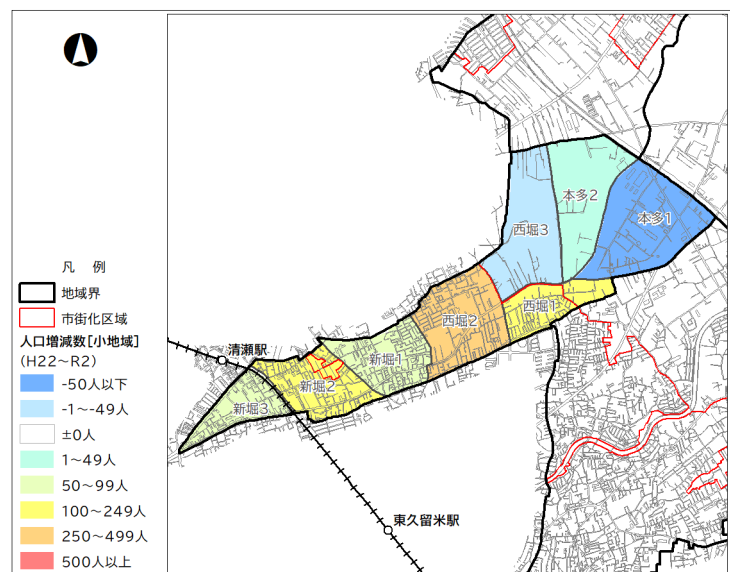


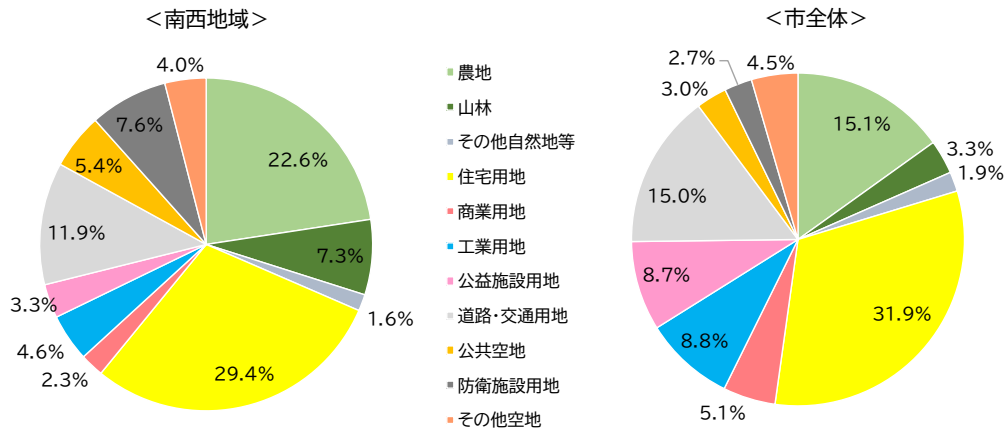
図 町丁字別人口増減数(平成22~令和2年)



### ③土地利用

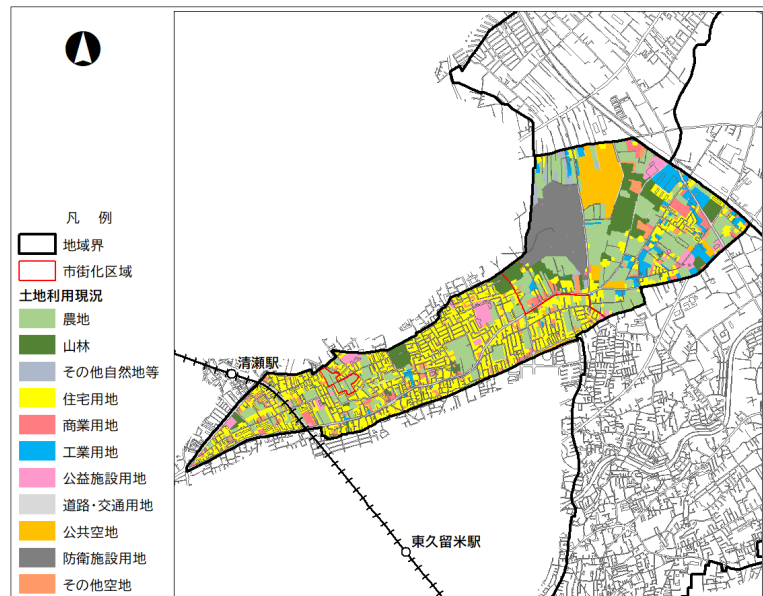
- 住宅用地の割合が最も高く約 29%、次いで農地が約 23%、道路・交用地が約 12% を占めています。
- 市全体と比較して、農地や山林、防衛施設用地の割合が高い一方、公益施設用地や工業用地、道路・交用地の割合は低くなっています。

図 土地利用構成比(令和3年)



- 地域西側の市街化区域<sup>※</sup>内は、主に住宅用地が広がっており、その中に農地が点在しています。また、新堀二丁目に旧暫定逆線引き地区<sup>※</sup>が1か所あります。
- 地域北側の市街化調整区域<sup>※</sup>では、農地のほかに、住宅や工業施設及び物流施設(工業用地)が立地しています。
- また、市街化調整区域<sup>※</sup>の西側には、米軍大和田通信所(防衛施設用地)があるほか、北側には総合運動公園(公共空地<sup>※</sup>)があります。

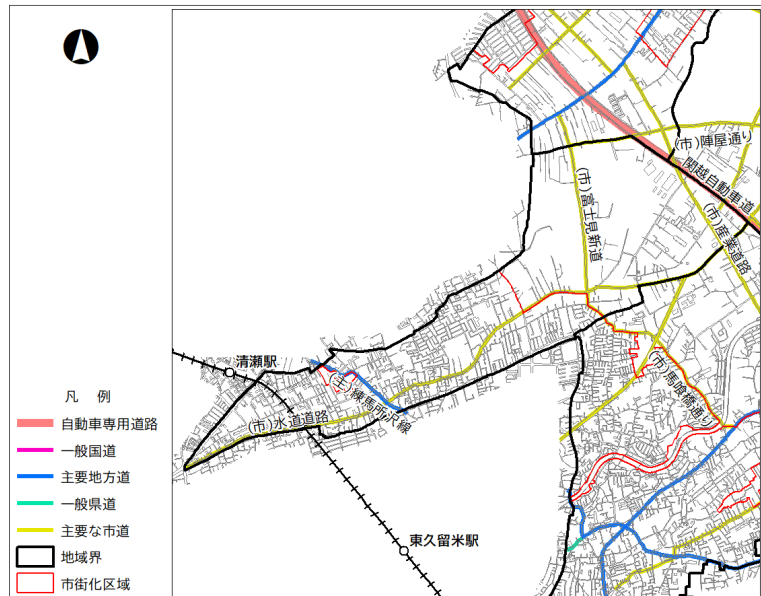
図 土地利用現況(令和3年)



#### ④道路・交通

- 本地域の西部には西武池袋線が通っており、近隣には、清瀬市内に清瀬駅、東久留米市内に東久留米駅が設置されています。
- 路線バスは、主に(市)水道道路を通っており、市の中心部及び東久留米駅を結んでいます。また、清瀬駅とは(市)水道道路を通るコミュニティバス(にいバス)※で結ばれています。
- 主要な幹線道路は、東西方向に(主)練馬所沢線、(市)水道道路、(市)陣屋通りなどが通っています。南北方向には(市)富士見新道、(市)産業道路、(市)馬喰橋通りなどが通っています。

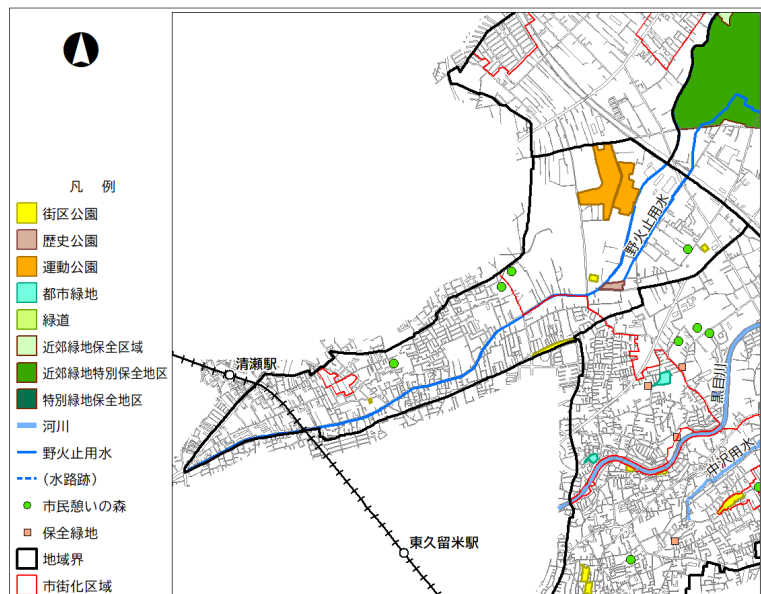
図 鉄道・道路網現況(令和4年)



#### ⑤自然環境、公園・緑地

- 地域の中央部には、東西方向に野火止用水が流れています。
- 市民憩いの森は、地域内に4か所指定されています。
- 運動公園が1か所、歴史公園が1か所、街区公園が4か所整備されています。

図 自然環境、公園・緑地現況(令和4年)



⑥防災・安全

- 地域内に洪水浸水想定区域※に指定されているエリアはありません。
- 地域内に土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域※に指定されているエリアはありません。
- 地域内に大規模盛土造成地※はありません。

図 洪水浸水想定区域(想定最大規模)の指定状況

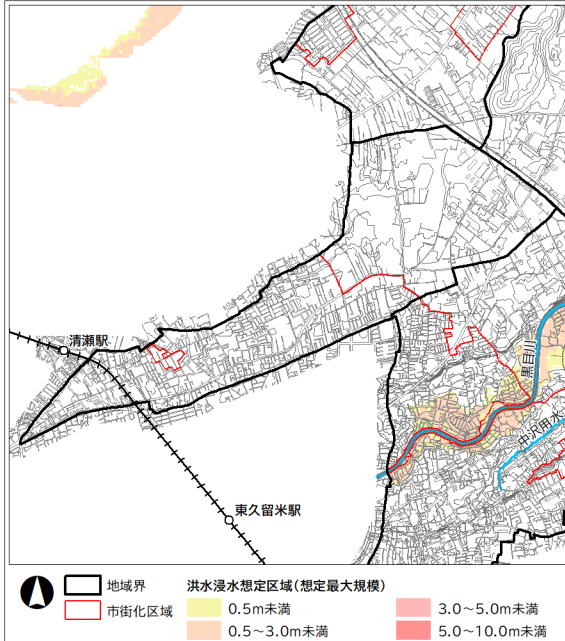


図 土砂災害警戒区域等の指定状況

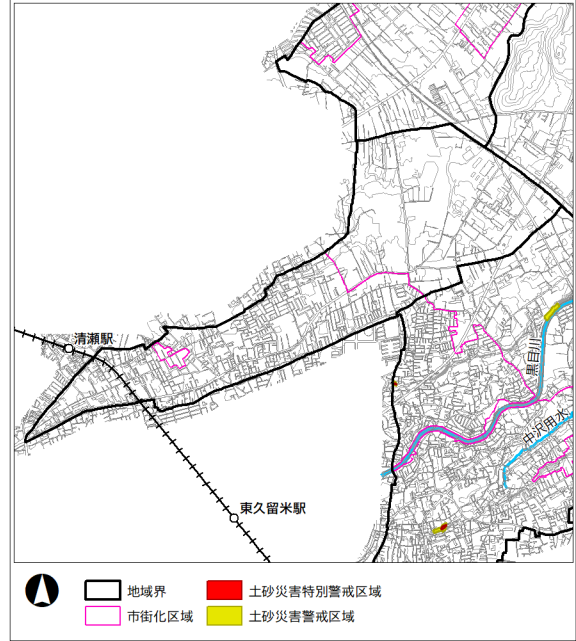
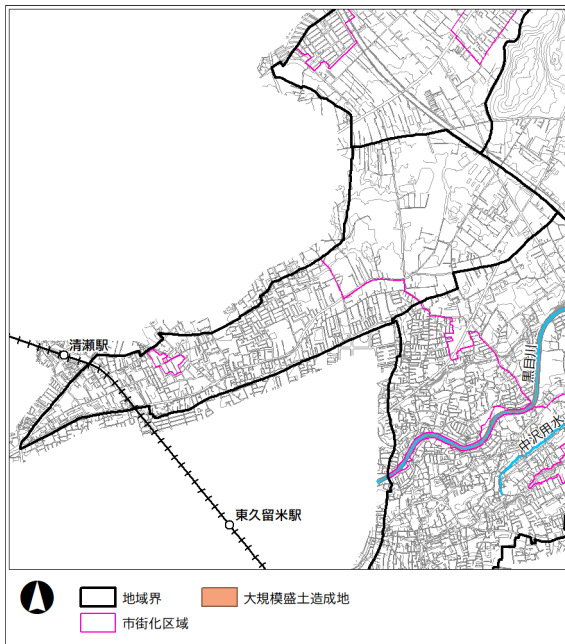


図 大規模盛土造成地の状況



- 木造率は、主に市街化区域<sup>\*</sup>の西堀一・二丁目、新堀一・二丁目で高くなっています。
- 老朽建物率は、市街化区域<sup>\*</sup>では主に新堀三丁目、市街化調整区域<sup>\*</sup>では本多一・二丁目で高くなっています。

図 メッシュ別木造率(平成 30 年)

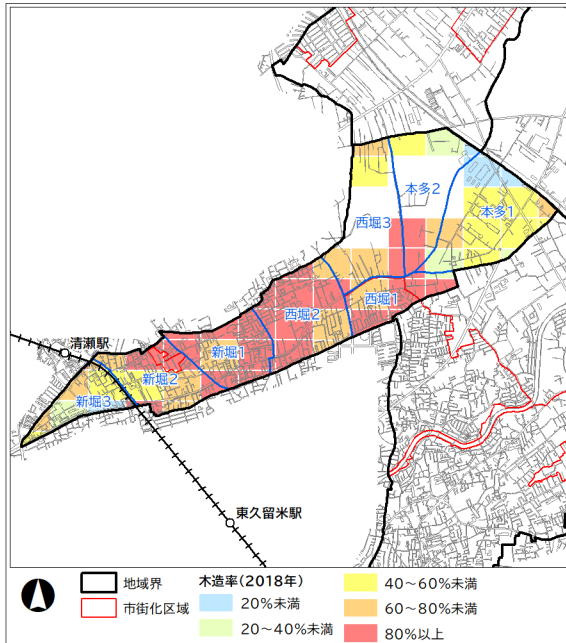
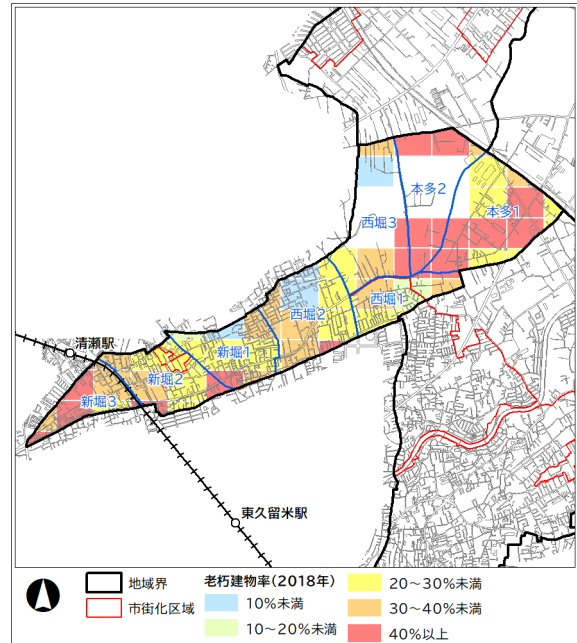


図 メッシュ別老朽建物率(平成 30 年)

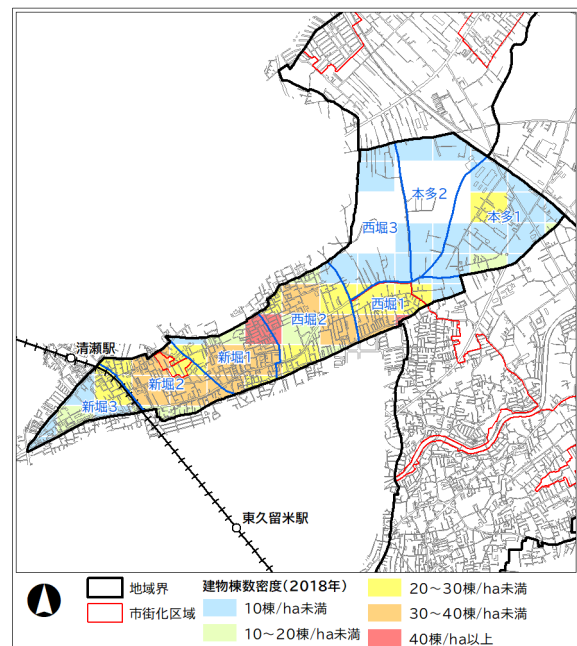


注) 家屋課税台帳の建物が0棟のメッシュは非表示(空白)としている。

### ⑦居住環境

- 建物棟数密度は、新堀一丁目及び西堀二丁目の一部で高くなっています。
- 一方、市街化区域<sup>\*</sup>内の新堀三丁目や、市街化調整区域<sup>\*</sup>内の本多一・二丁目、西堀三丁目では、建物棟数密度が低くなっています。

図 メッシュ別建物棟数密度(平成 30 年)



注) 家屋課税台帳の建物が0棟のメッシュは非表示(空白)としている。



## (2)地域づくりの課題

### 《①土地利用・都市機能に関する主な課題》

- 地域中央から西側にかけての市街化区域※を中心に、快適な居住空間の確保に向けた市街地環境の改善が求められます。
- 市街化調整区域※については、自然環境の保全と居住環境やサービス機能の維持・改善の双方に配慮した秩序ある土地利用の規制・誘導が求められます。

### 《②公共交通に関する主な課題》

- バス交通の利用促進や利便性の確保に向けた取組が求められます。

### 《③道路ネットワークに関する主な課題》

- 地域西側の市街地を中心に、南北方向を結ぶ幹線道路ネットワークの強化が求められます。

### 《④みどりと水に関する主な課題》

- 野火止用水については、地域を代表するみどりの空間として、将来にわたり引き継いでいくことが求められます。
- 自然環境の維持・保全に向けた取組が求められます。

### 《⑤都市環境に関する主な課題》

- 建物密度が高い、公共空地※が少ない、狭あい道路※が残る地区については、市街地環境の改善が求められます。

### 《⑥防災に関する主な課題》

- 建物密度が高い地区や木造建物の多い地区については、防災機能の向上が求められます。

### 《⑦シティプロモーションに関する主な課題》

- 野火止用水や神社などの歴史資源、本多緑道などのみどりについては、将来にわたり守り・引き継ぐとともに、地域の魅力として活用していくことが求められます。

## (3)地域づくりの方針

分野	方針
①土地利用・都市機能	○ (都)府中清瀬線沿道の近隣商業地については、周辺の居住環境との調和に配慮した建築物の立地・誘導を図ります。 また、今後の土地利用動向を踏まえ、地域地区※の見直しや地区計画※などの適用を検討します。
	○ 地区計画※が定められている以下の住宅地については、それぞれの地区計画※に基づき、低層・中高層住宅を主体とした良好な居住環境の誘導を図ります。 ・新堀二丁目北地区 ・新堀二丁目南地区
	○ 片山・西堀地区地区計画※が定められている住宅地については、市街地環境の改善に向けて、既存の地区計画※を適切に運用するとともに、状況に応じて見直しを検討します。
	○ 市街化調整区域※の集落地については、周辺の農地や自然地との調和に配慮した居住環境の維持を図ります。
	○ 市街化調整区域※内の一団の既存住宅地については、地域地区※の見直しや地区計画※の適用も視野に入れた、居住環境の維持・改善を検討します。
	○ 新堀二丁目北地区の旧暫定逆線引き地区※については、既存の土地利用の維持を前提としつつ、地権者による市街化区域※編入への機運が高まった際には、編入に向けた具体的な検討を行います。

分野	方針
②公共交通	○ バス停留所に設置された自転車駐車場については、サイクルアンドバスライドシステム※の維持に必要な施設管理を適切に行い、利用者の利便確保を図ります。

分野	方針
③道路ネットワーク	○ 以下の都市計画道路の未整備区間については、関係機関へ整備を要望します。 ・(都)放射7号線 ・(都)保谷秋津線 ・(都)練馬東村山線
	○ 以下の主要な市道については、歩行者や自転車の安全確保を図るため、必要な箇所について改良整備を進めます。 ・(市)陣屋通り ・(市)馬喰橋通り ・(市)水道道路 ・(市)富士見新道
	○ (都)東久留米志木線については、安全性と快適性の向上を図るため、道路及び自転車通行空間の整備を進めます。 また、建築物のセットバックや形態意匠の制限など、良好な沿道空間の創出を検討します。
	○ (都)放射7号線と(市)水道道路との交差点については、渋滞解消に向けて、関係機関へ右折レーンの設置などを要望します。

分野	方針
④みどりと水	○ 地域内の市民憩いの森については、引き続き適切な保全を図るとともに、レクリエーションや野外教育の場としての活用を図ります。
	○ 野火止用水及び本多緑道については、適切な維持・管理を進めるとともに、散策や憩いの場として活用を推進します。
	○ 総合運動公園については、公園の適切な維持・管理とともに、借地部分の公有地化を検討します。
	○ ウォーキングコースや散策ルート沿いにある以下の公園については、健康器具の設置を進めます。 ・西堀公園 ・新堀一丁目第二児童遊園※ ・新堀三丁目第1ポケットパーク ・新堀三丁目第3ポケットパーク

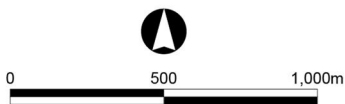
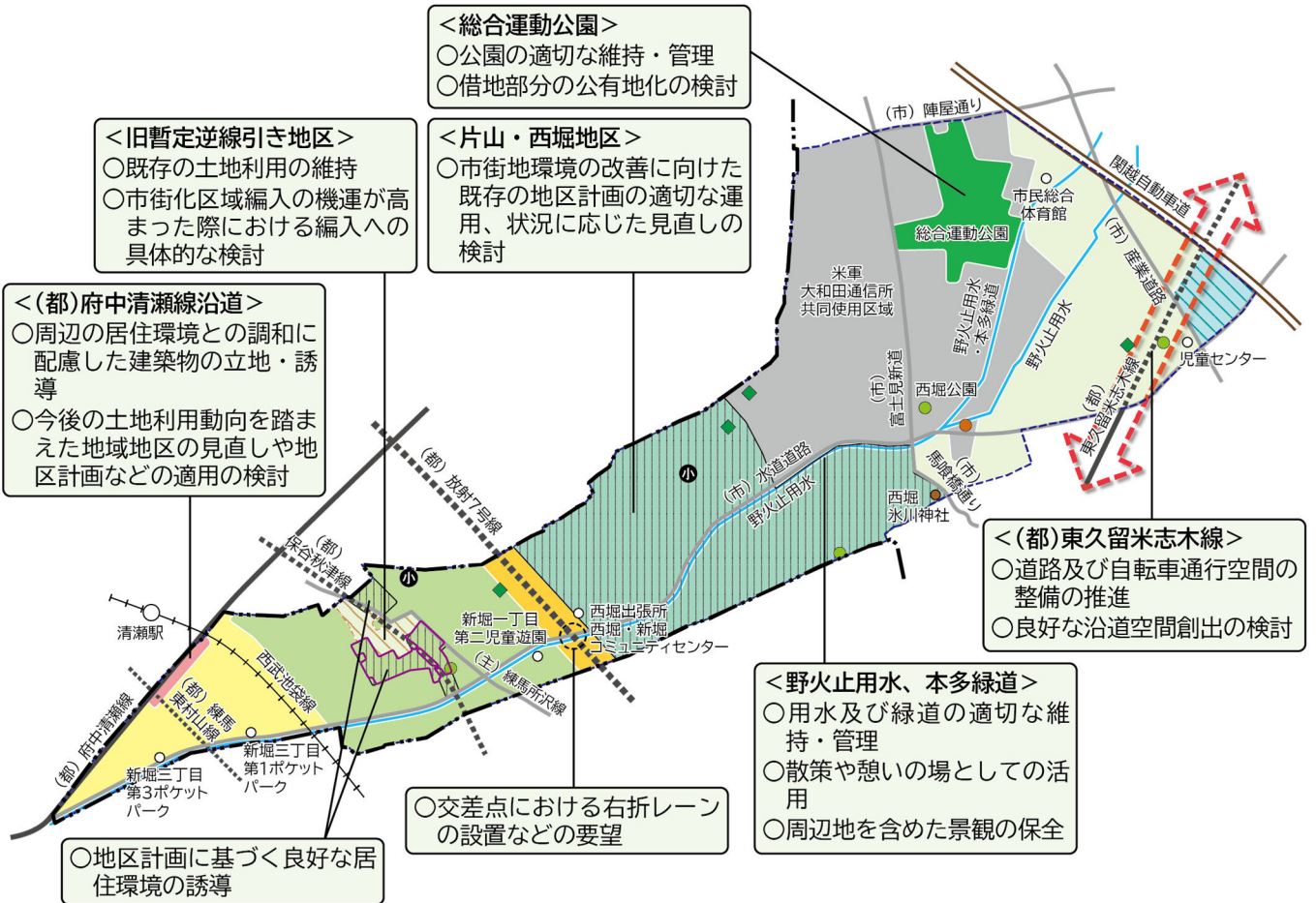
分野	方針
⑤都市環境	○ 住宅密集地や都市基盤 <sup>※</sup> の改善・整備が求められる地区については、地域地区 <sup>※</sup> の見直しや地区計画 <sup>※</sup> などを活用した居住環境の改善や安全性の向上を検討します。

分野	方針
⑥防災	○ 木造率及び建物密度が高い地区については、防火地域及び準防火地域 <sup>※</sup> の指定を検討します。

分野	方針
⑦シティプロモーション	○ 地域の代表的な神社、水路、緑地については、地権者などの協力のもと周辺地を含めた景観の保全に努めます。



# ● 地域づくり方針図《南西地域》



地域全体の方針

■土地利用・都市機能

<土地利用検討地、緑住共存地全般>

- 集落地における周辺の農地や自然地との調和に配慮した居住環境の維持
- 市街化調整区域内の一団の既存住宅地における居住環境の維持・改善の検討

■公共交通

<バス停留所に設置の自転車駐車場>

- サイクルアンドバスライドシステムの維持に向けた適切な施設管理

■道路ネットワーク

<都市計画道路>

- 未整備区間の整備の要望

<主要な市道>

- 歩行者・自転車の安全確保に向けた改良整備

■みどりと水

<市民憩いの森>

- 雑木林の適切な保全
  - レクリエーション・野外教育の場としての活用
- <公園>
- ウォーキングコースや散策ルート沿いの施設への健康器具の設置

■都市環境

<住宅密集地や都市基盤の改善・整備が求められる地区>

- 地域地区の見直しや地区計画などを活用した居住環境の改善、安全性向上の検討

■防災
























<木造建物の密集する地区>

- 防火・準防火地域の指定検討

■シティプロモーション

<地域の代表的な神社>

- 周辺地を含めた景観の保全

- |  |   |  |   |
|--|---|--|---|
|  近隣商業地    |  旧暫定逆線引き地区 |  都市計画道路     |  行政界 |
|  低層専用住宅地  |  地区計画区域    |  (計画区間)     |  地域界 |
|  中高層専用住宅地 |  土地区画整理事業  |  その他主要幹線道路  |   |
|  一般住宅地    |  (施工中・施工済) |  シンボルロード    |   |
|  沿道住宅地    |   |  河川・水路      | ○ 主な公共施設  |
|  土地利用検討地  |   |  都市公園(街区公園) | ● 学校  |
|  自然地・緑地   |   |  都市公園(歴史公園) | ● 歴史資源  |
|  緑住共存地    |   |  市民憩いの森     |   |
|  その他施設用地  |   |  |   |





## 新座市都市計画マスタープラン 第6章

# 都市づくりの実現に向けて

1. 都市づくりの推進方策
2. 都市計画マスタープランの進行管理  
と見直し

## 1. 都市づくりの推進方策

### (1) 連携と共創による都市づくりの推進

本計画が目指す将来都市像「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」の実現に当たっては、行政だけでなく、市民の皆さんや市内の3大学、本市に関わる事業者や各種団体などが、一丸となって取り組んでいくことが重要です。

そのため、本計画の推進に当たっては、市民、大学、事業者などと行政が、各々の役割を担いつつ、連携と共創<sup>\*</sup>によるパートナーシップのもと、それぞれが主体的に都市づくりに取り組んでいくものとします。

#### ①市民の役割

##### <都市づくりへの関心・意識の向上>

- 自分たちが暮らすまちの自然、歴史、伝統文化への関心や理解を深め、市民一人ひとりが都市づくりを自らの問題として認識することが求められます。

##### <都市づくり活動への参加>

- 町内会やNPO<sup>\*</sup>、ボランティアなど各種団体による活動や、地域のイベントや美化活動、更には行政が主催する懇談会やワークショップなどを通じて、地域の都市づくりに積極的に携わっていくことが求められます。

##### <市民の手による地域のルールづくり>

- 地域内の身近な都市づくりに関しては、市民の主体的な提案のもと、行政と協働で地域のルールづくりに関わっていくことが求められます。

#### ②大学の役割

##### <都市づくりへの調査・研究の協力>

- 大学の持つ研究機関や教育機関としての役割をいかし、都市づくりに当たっては、本市や周辺地域における、専門分野での調査・研究の協力が求められます。

##### <市民が文化・教養を得られる場の提供>

- 市民が気軽に文化・教養を得られる場の提供、また、各種イベントへの協力や実施により、市民に対して地域への関心や都市づくりにへの参加気運を高めていくことが求められます。

#### ③事業者の役割

##### <事業活動を通じた地域の振興・活性化>

- 地域経済を支える事業活動とともに、地域の魅力づくりや、まちおこし活動、行政の実施する都市づくりなど、地域の振興・活性化へ積極的に参加・寄与していくことが求められます。

<地域との共存・共栄を念頭に置いた事業活動の実践>

- 事業者も地域コミュニティ※の一員であるとの意識のもと、事業活動が地域に影響を与えることを考慮し、地域の都市づくりの場に積極的に参画するなど、地域コミュニティ※との共存・共栄を念頭に事業活動を行っていくことが求められます。

④行政の役割

<都市づくりに係る事業の推進>

- 本計画に基づき実施される都市づくりの各種事業については、積極的に情報公開を進め、市民・事業者などの理解と協力を得ながら、その必要性や緊急性を踏まえつつ、計画的に事業を推進します。
- また、国道・県道の整備・改善や一級河川※の整備など、事業主体が市以外のものについては、その事業主体に対して事業の必要性や緊急性への理解を得つつ、早期着手、実現化を要望します。

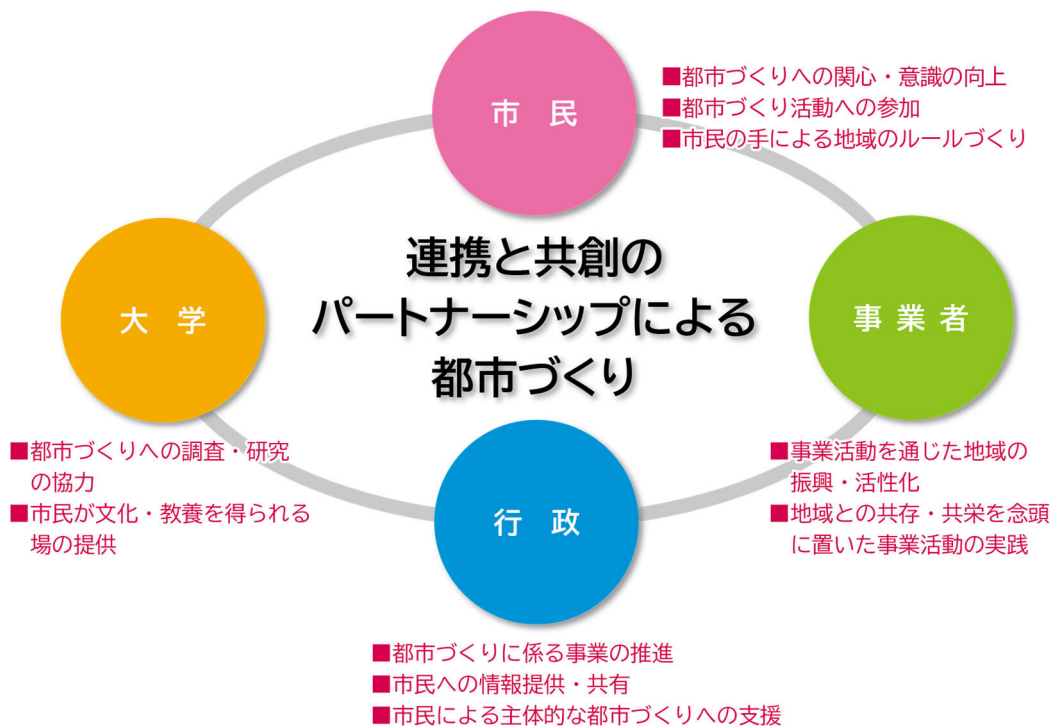
<市民への情報提供・共有>

- ホームページや広報紙、SNS※などを通じた情報の提供や公開、シンポジウムやイベント、懇談会の開催、また相談窓口の設置などにより、都市づくりに関する市民への情報提供・共有を深めていきます。

<市民による主体的な都市づくりへの支援>

- 地域の住環境など、市民に身近な都市づくりに関しては、都市計画提案制度※や地区計画※、建築協定※などを活用して都市づくりのルールを具体化していくなど、市民による主体的な都市づくりの取組を支援します。

図 パートナーシップによる都市づくり



## (2)効果的な都市づくりの推進

### ①最新技術を活用した都市づくりの推進

- 今日では、ICT\*の進化などにより社会及び経済の構造が日々変化しており、都市づくりの分野においても、新しい技術を活用した様々な取組が進められています。そのため、本市においても、国や法制度、また社会動向などに留意しつつ、こうした最新技術を取り入れながら、スマートシティ\*の創出に向けた都市づくりについて積極的に取り組んでいきます。
- 都市づくりに当たっては、市民や事業者などの理解・協力が不可欠であることから、都市づくりの見える化として、ICT\*などを活用した積極的な情報発信を推進していきます。また、SNS\*などを活用し、市民や事業者などとのインタラクティブ(双方向性)な情報の発信・共有化を図ることで、地域のニーズにも配慮した適切かつ効果的な都市づくりに取り組んでいきます。

### ②広域的な連携体制の構築・強化

- 都市づくりに当たっては、道路や河川など都市基盤\*の整備、産業及び観光の振興、景観形成、防災、環境への配慮など、本市のみならず、地域資源や生活環境を共有する近隣自治体との連携が必要不可欠であることから、その内容に応じて、近隣自治体との連携・調整を図りつつ、取組を推進します。
- 総合的な都市づくりや広域的な都市基盤\*の整備に当たっては、国や県との連携も不可欠であることから、必要な取組に対して協力・支援を要請します。また、効率的な事業の実施に向けて、国や県の事業制度や補助金・交付金制度についても積極的に活用していきます。

### ③効率的・効果的な事業の推進

- 限りある財源の中から効率的かつ効果的な都市づくりを進めるに当たっては、事業の必要性及び緊急性について検証を行うとともに、社会及び経済情勢の変化を踏まえ、必要に応じて事業の見直しを行います。
- 既存の公共施設については、引き続き施設の適切な維持・管理と更新を進めるとともに、既存ストックの有効利用を図る観点から、施設の効率的な活用方策についても併せて検討します。

### ④地域・民間活力の活用

- 公的施設の整備・運営、住宅の供給、商業施設や厚生・福祉施設など各種サービス機能の再配置に当たっては、効率的かつ効果的な都市づくりを実現する観点から、民間の資本・ノウハウを活用した官民連携による事業の実施を検討・推進します。
- 公園や公共施設の維持・管理、運営に当たっては、指定管理者制度\*などの活用のほか、ボランティアやNPO\*など地域の協力を得ることで、利用者の細やかなニーズにも対応した、効率的かつ効果的な施設の運用を進めます。

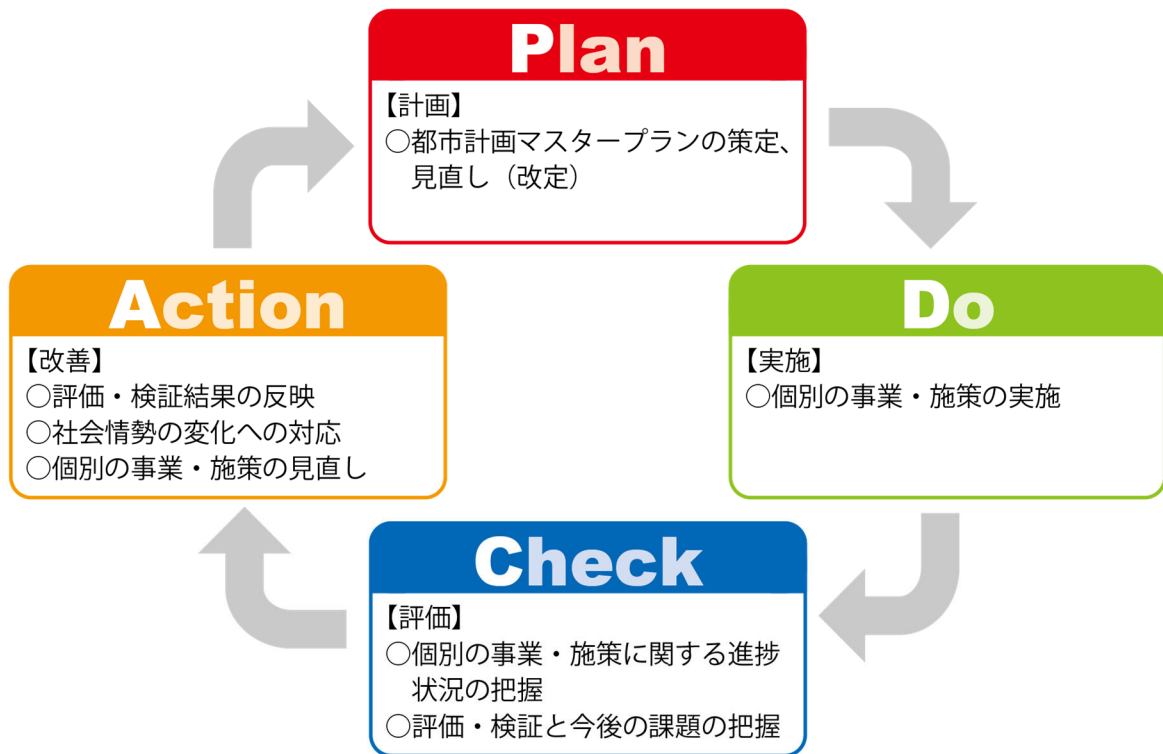
## 2. 都市計画マスタープランの進行管理と見直し

### (1) 都市計画マスタープランの進行管理

本計画は、第5次新座市総合計画などの上位計画に即しつつ、おおむね20年後の将来を見据えた計画としていますが、計画期間内においても、社会及び経済状況が大きく変化していくことも大いに予測されます。

そのため、本計画に位置付けた取組については、「PDCA(Plan-Do-Check-Action)」サイクルのもと、個別の事業・施策の実施及び評価・検証を行います。

図 PDCAサイクルのイメージ

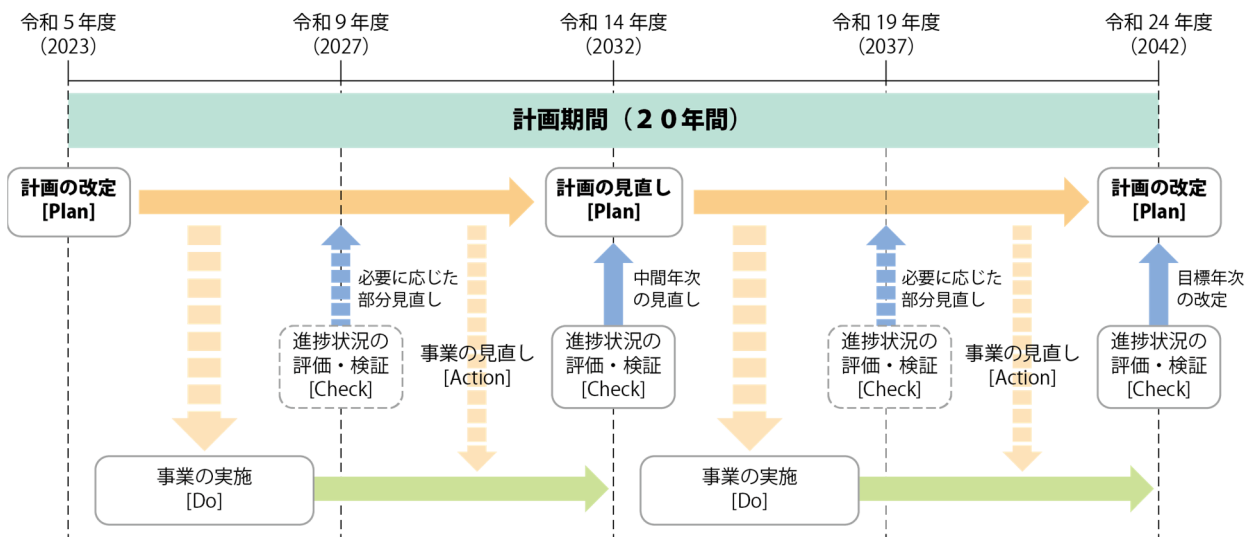


## (2) 都市計画マスタープランの見直し

本計画の計画期間が20年の中長期にわたることを踏まえ、定期的な進捗管理として、都市計画の担当部署が主体となり、5年ごとに計画の進捗状況に関する評価・検証を実施します。また、中間年次である10年を目途に部分的もしくは全面的な見直しを行います。そして、目標年次である令和24年度(2042年度)を目途に、計画の改定を行います。

なお、目標年次及び中間年次以外の時期においても、本市を取り巻く社会情勢や都市構造の変化、上位計画の変更、また上記の定期的な評価・検証の結果などを踏まえ、必要に応じて、計画の部分的な見直しを行うものとします。

図 都市計画マスタープランの見直しとPDCAサイクルとの関係



# 新座市都市計画マスタープラン

## 参考資料

1. 用語解説
2. SDGsと自治体行政の役割
3. 新座市都市計画マスタープラン改定の経緯
4. 新座市都市計画マスタープラン改定検討委員会

# 1. 用語解説

## アルファベット (A～Z)

### AI

---

【エー・アイ】

Artificial Intelligence の略で、人工知能と訳される。言語の理解や推論、問題解決などの知的行動を人間に代わってコンピューターに行わせる技術のこと。

### ICT

---

【アイ・シー・ティー】

Information and Communication Technology の略で、情報通信技術と訳される。通信技術を活用したコミュニケーションを指し、情報処理だけではなく、インターネットのような通信技術を利用した産業やサービスなどを含む。

### IoT

---

【アイ・オー・ティー】

Internet of Things の略で、一般的に「モノ(物)のインターネット」と訳される。身の回りの様々な「モノ」がインターネットに接続され、相互通信し、遠隔からでも認識や計測、制御などが可能となる仕組みのこと。

### MaaS

---

【マース】

Mobility as a Service の略。出発地から目的地までの移動に係る検索・予約・決済などをオンライン上で一括して提供するサービス。更に、小売、観光、病院などの移動以外のサービスとの連携による移動の高価値化を含む。

### NPO

---

【エヌ・ピー・オー】

Non-Profit Organization の略で、様々な社会貢献活動を行い、団体の構成員に対して収益を分配することを目的としない団体の総称。



## SDGs

【エス・ディー・ジーズ】

Sustainable Development Goals(持続可能な開発目標)の略で、平成27年(2015年)9月に開催された「国連持続可能な開発サミット」において採択された国際目標。「誰一人取り残さない持続可能で包括性のある社会の実現」のため、令和12年(2030年)までに実現すべき貧困やエネルギー、成長、雇用、気候変動など17の目標(ゴール)と、これをより具体化した169の達成基準(ターゲット)で構成されている。

なお、SDGsに掲げる17の目標に対し、自治体行政が果たし得る役割について、181～183ページに「2. SDGsと自治体行政の役割」として示す。

## SNS

【エス・エヌ・エス】

Social Networking Serviceの略で、登録された利用者同士が交流できるウェブサイトの会員制サービスのこと。

## あ行

### 一級河川

【いっきゅうかせん】

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。

<参考>

<参考> 二級河川

【にきゅうかせん】

河川法における河川の種類の一つ。一級河川以外の水系で公共の利害に重要な関係があるものに係る河川で、都道府県知事が指定した河川。

## か行

### 観光農園

【かんこうのうえん】

観光客が農家を訪れて、農作物の収穫を体験するもので、いわゆる果物狩りの農園などがこれにあたる。

## 急傾斜地崩壊危険区域

---

【きゅうけいしゃちほうかいきけんくいき】

急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律(急傾斜地法)に基づき、崩壊する恐れのある急傾斜地で、崩壊により相当数の居住者等に被害の恐れのあるものや、その隣接する土地などを対象に、関係市町村長の意見をきいて、都道府県が指定する区域のこと。

## 旧暫定逆線引き地区

---

【きゅうざんていぎゃくせんびきちく】

市街化区域の中で、農地等の未利用地が残り、計画的な市街地整備の見通しが明確でない区域について、用途地域を残したまま、いったん市街化調整区域に編入し、無秩序な宅地化を防止し、土地区画整理事業などの実施により計画的な整備が確実となった時点で市街化区域に編入する地区を「暫定逆線引き区域」としていた。現在、本制度は廃止されているが、他の市街化調整区域との違いが分かるよう「旧暫定逆線引き地区」としている。

## 狭あい道路

---

【きょうあいどうろ】

主に市が管理する幅員が一定以下の狭い道路を指す。一般的に幅員が4 m未満になると、乗用車のすれ違いがしにくくなり、狭あいであると認識される。

## 共創

---

【きょうそう】

多様な主体と対話しながら、共に新しい価値を創り上げていく考え方のこと。本市では、これまで市民と行政が相互に協力して取り組む「協働によるまちづくり」が進められてきたが、まちづくりにおける課題が多様化・複雑化する中、行政のみによる課題解決が今まで以上に難しい状況になってきている。こうした状況を踏まえ、第5次新座市総合計画において、「協働」の視点を更に前進させ、市民、各種団体、民間企業などの多様な主体と行政が相互に手を携えながら、「共創」による課題解決に取り組んでいく方向性としている。

## 緊急輸送道路

---

【きんきゅうゆうそうどうろ】

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・救助を始め、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。

## 近郊緑地特別保全地区

【きんこうりょくちとくべつほぜんちく】

首都圏近郊緑地保全法に基づき、近郊緑地保全区域内で特に良好な自然環境を有する大規模な樹林地を永続的に保全する制度で、都道府県が指定する。なお、近郊緑地保全区域については、首都圏規模で主要な緑地帯を国が指定する。

## 国指定天然記念物

【くにしていてんねんきねんぶつ】

文化財保護法では、学術上貴重でわが国の自然を記念するものとして指定された動物、植物、地質・鉱物、天然保護区域をいう。平林寺境内林は、昭和43年(1968年)5月28日に国の指定を受けた。

## クラウドファンディング

群衆(crowd)と資金調達(funding)を組み合わせた造語で、通常、インターネット経由で、不特定多数の人が他の人々や組織に財源の提供や協力などを行う仕組みのこと。

## 景観計画

【けいかんけいかく】

景観法に基づき景観行政団体が法の手続きに従って定める、良好な景観の形成に関する計画のこと。本市では平成22年度(2010年度)に「新座市景観計画」を策定しており、本市における景観形成の基本方針や建築行為に関する制限、屋外広告物に関する制限などを定めている。

## 景観条例

【けいかんじょうれい】

美しい都市景観の形成・維持を図るため、法律上の制度のほか、地方公共団体がそれぞれの地域特性に応じて、建築物の高さや色彩などを規制し、外観の統一などを図るために定める条例のこと。新座市景観条例は、平成22年(2010年)10月より施行。

## 建築協定

【けんちくきょうてい】

建築基準法に基づき、一定の区域内における関係権利者全員の合意のもとに、建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠などに関する基準を協定として定めるもの。

## 公共空地

【こうきょうくうち】

国や地方公共団体が所有する土地で、公園、緑地、運動場、広場、道路など、一般の市民が利用できる土地のこと。

## 洪水浸水想定区域

---

【こうずいしんすいそうていくいき】

河川の氾濫により、住宅などが水につかることが想定される区域。洪水浸水想定区域図は、水防法に基づき、洪水予報河川(流域面積が大きく、洪水により重大又は相当な損害が生じる恐れがあるとして、国又は県が指定した河川)が氾濫した場合に、浸水が想定される区域と水深を示したもの。

## 交通結節点

---

【こうつうけっせつてん】

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、駅前広場のように交通導線が集中的に結節する箇所のこと。

## 公募設置管理制度(Park-PFI)

---

【こうぼせっちかんりせいど(パーク・ピー・エフ・アイ)】

平成 29 年(2017 年)の都市公園法改正により新たに設けられた、都市公園における民間資金を活用した新たな整備・管理手法。飲食店、売店など公園利用者向けのサービス施設の設置と、そこから生じる収益を活用して、周辺の園路や広場など公園施設の整備・改修等を一体的に行う者を公募により選定する。

## 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るが、日常的に広く使われており、その概念は多義にわたっている。

1. 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社会のこと。
2. 生活の場において、市民としての自主性と責任を自覚した個人及び家族を構成主体として、地域性と各種の共通目標を持った、開放的でしかも構成員相互に信頼感のある集団のこと。
3. 一定の広がりを持った近隣住区、小学校区ほどの住宅地の地域的な組織のこと。
4. 日常生活圏域としての都市計画の計画単位のこと。

## 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
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有償運送

## さ行

### サイクルアンドバスライドシステム

自宅から自転車でバス停に行き、バス停付近に設置された駐輪場に駐車し、バスに乗り換えて目的地に向かう一連のシステムのこと。

### シェアサイクル

自転車を共同利用する交通システムのこと。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。

### 市街化区域

【しがいかくいき】

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。

### 市街化調整区域

【しがいかちょうせいいくいき】

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。

### 指定管理者制度

【していかんりしゃせいど】

従来、地方公共団体やその外郭団体に限定していた公の施設の管理・運営を、民間事業者も含めた幅広い団体が包括的に代行することができる制度。公の施設の管理・運営に民間のノウハウを活用することで、サービスの向上と経費の節減といった効果が期待される。

### シティプロモーション

本市にある歴史的文化資産や自然、農産物、祭りなど、多くの魅力を誰に、どのように届けるのかを明確にするとともに、効果的に発信することで、市の知名度向上やイメージアップを図り、定住人口や転入数の増加を目指すもの。

### 児童遊園

【じどうゆうえん】

新座市児童遊園条例に基づき、児童に健全な遊び場を与え、豊かな情操の育成と健康の維持増進を図ることを目的に設置及び管理を行っている公園のこと。

## 準公園

---

【じゅんこうえん】

都市公園条例施行規則第2条に規定する都市公園及び新座市児童遊園条例施行規則第2条に規定する児童遊園以外の公園のことで、新座市準公園管理要綱に基づき設置及び管理を行っている公園のこと。

## 準防火地域

---

【じゅんぼうかちいき】

(※「防火地域及び準防火地域」を参照。)

## 準用河川

---

【じゅんようかせん】

河川法の規定の一部を準用し、市町村長が管理する河川のこと。

## シンボルロード

---

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。

## スマートインターチェンジ

---

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。

## スマートシティ

---

ICT などの新技術を活用しつつ、マネジメント(計画、整備、管理・運営等)の高度化により、都市や地域の抱える諸問題の解決を行い、また新たな価値を創出し続ける持続可能な都市や地域のこと。

## 生産緑地(制度・地区)

---

【せいさんりょくち(せいど・ちく)】

都市計画法及び生産緑地法に基づく地域地区の一つで、市街化区域内にある農地を対象に、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に定めるもの。税制上の優遇措置がある。

## ゾーン30プラス

【ゾーンさんじゅうがらす】

ゾーン30は、生活道路における歩行者や自転車の安全な通行を確保することを目的とした交通安全対策の一つ。区域(ゾーン)を定めて時速30kmの速度規制を実施するとともに、その他の安全対策を必要に応じて組み合わせ、ゾーン内における車両の走行速度や通り抜けを抑制する。

ゾーン30プラスは、警察による交通規制(ゾーン30)に加え、道路管理者がハンブやスムーズ横断歩道などの物理的デバイス(構造物)を道路上に設置することで、生活道路を人優先の安全・安心な通行空間にする。

## た行

### 大規模盛土造成地

【だいきぼりどぞうせいち】

宅地を造成する際に、谷や沢を埋めた造成地、又は傾斜地の上に腹付けした造成地のうち、以下のいずれかの要件を満たすものを大規模盛土造成地という。

1. 谷埋め型：盛土の面積が3,000㎡以上
2. 腹付け型：盛土をする前の地盤面の角度が20度以上、かつ盛土の高さが5m以上

### 地域地区

【ちいきちく】

都市計画で定める地域及び地区のこと。都市計画区域内の土地について、どのような用途に利用すべきか、どの程度利用すべきかなどを定めたもので、用途地域、特別用途地区、高度地区、防火地域及び準防火地域など全部で21種類ある。

### 地下鉄12号線

【ちかてつじゅうにごうせん】

(※「都市高速鉄道12号線」を参照。)

### 地区計画

【ちくけいかく】

都市計画法に基づく制度で、市民の生活に身近な地区を単位として、区域内の土地所有者及び借地権者の合意に基づき、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、地区の特性に応じてきめ細かなルールを定めることができる。

## 低未利用地

---

【ていみりようち】

適正な利用が図られるべき土地であるにもかかわらず、長期間に亘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、空き家、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。

## デマンド交通

---

【でまんどこうつう】

利用者の事前予約(デマンド)に応じて柔軟な運行を行う地域公共交通のこと。本市の地域公共交通システム計画では、路線バスやコミュニティバスを補完し、短・中距離の移動を担う交通手段として位置付けている。

## 特定生産緑地制度

---

【とくていせいさんりょくちせいど】

平成 29 年(2017 年)の生産緑地法の一部改正に伴い創設された制度。特定生産緑地に指定をする場合としない場合で、生産緑地地区の都市計画の告示から 30 年経過した後の税制特例措置などが変わる。

## 特別緑地保全地区

---

【とくべつりょくちほぜんちく】

都市緑地法に基づき、都市の中のまとまりのある緑地を永続的に保全し、緑豊かなまちの環境を維持する制度。都市計画法における地域地区として、市町村(10ha 以上かつ 2 以上の区域にわたるものは都道府県)が計画決定を行う。

## 都市基盤

---

【としきばん】

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。

## 都市計画提案制度

---

【としけいかくていあんせいど】

平成 14 年(2002 年)の都市計画法改正及び都市再生特別措置法の制定に伴い創設された制度。住民等の自主的なまちづくりや、都市再生緊急整備地域内における住民等による都市再生の推進を図るため、土地所有者、まちづくり NPO、民間事業者などが、一定の条件を満たした場合、都市計画の提案をすることができる。



## 都市公園

【としこうえん】

都市公園法に定められる、国及び地方公共団体が設置する公園及び緑地のこと。住区基幹公園(街区公園、近隣公園、地区公園)、都市基幹公園(総合公園、運動公園)、緩衝緑地等(特殊公園、緩衝緑地、都市緑地、緑道)などに区分されており、求める機能に応じて、配置や規模の基準が設けられている。

## 都市高速鉄道 12 号線

【としこうそくてつどうじゅうにごうせん】

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。

## 土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域

【どしゃさいがいけいかいいき・どしゃさいがいとくべつけいかいいき】

土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(土砂災害防止法)に基づき、土砂災害の恐れがある区域(土砂災害警戒区域：イエローゾーン)、及び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じる恐れがある区域(土砂災害特別警戒区域：レッドゾーン)を、都道府県知事が指定する。

土砂災害警戒区域では、市町村による警戒避難体制の整備が義務付けられており、土砂災害特別警戒区域では、一定の開発行為の制限や居室を有する建築物の構造が規制される。

## 土地区画整理事業

【とちくかくせいりじぎょう】

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。

## な行

### 新座グリーンスマイル基金

【にいざぐりーんすまいるききん】

開発などにより失われていく緑地を残す方策として、市民や企業、各種団体による寄附をもとに、市内の緑地を計画的に買取り、保全していくための基金。

## 新座市屋外広告物条例

---

【にいざしおくがいこうこくぶつじょうれい】

市内の屋外広告物を対象に、地域の特性を踏まえた必要な規制を行うことで、良好な景観の形成や風致の維持、また公衆に対する危害を防止することを目的に制定した条例。

## 新座市森林環境整備基金

---

【にいざししんりんかんきょうせいびききん】

森林環境譲与税を活用した、森林の整備及び木材利用の促進などのための基金。

## 新座市地区まちづくり推進条例

---

【にいざしちくまちづくりすいしんじょうれい】

地域的なまとまりのある区域において、市民、事業者、市が良好な市街地の形成を目指して行なう活動(地区のまちづくり)を進めるための仕組みや手続きを定めた条例。

## 新座市みどりのまちづくり条例

---

【にいざしみどりのまちづくりじょうれい】

武蔵野の面影を残す雑木林を始め、市内に分布する大切な緑を守るため、緑の保全及び緑化の推進について必要な事項を定めた条例。

## 農業体験農園

---

【のうぎょうたいけんのうえん】

農家が自ら、種苗、農具、肥料などを準備し、作付け計画を立て、講習や指導を行う農園のこと。利用者は、一定期間を通じて、農家の指導のもと、野菜の植え付け、収穫など連続した農作業を体験することができる。

## 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。

## ビッグデータ

従来のデータベース管理システムなどでは記録や保管、解析が難しいような巨大なデータ群のこと。今までは管理しきれないため見過ごされてきたこのようなデータ群を記録・保管して解析することで、ビジネスや社会に有用な知見を得たり、これまでにない新たな仕組みやシステムを生み出す可能性が高まると期待されている。

## 普通河川

【ふつうかせん】

一級、二級、準用河川のいずれでもない河川のことで、河川法の規定は適用・準用されない。

## 不燃化

【ふねんか】

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耐えられる性能があるものに転換していくこと。

## 萌芽更新

【ほうがこうしん】

樹木の伐採後に残された根株から伸びた芽を適切な管理により育て、雑木林を更新させる方法。

## 防火地域及び準防火地域

【ほうかちいき、じゅんぼうかちいき】

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

### ミニパーク

わずかなスペースを利用して都市環境を改善するために造ったミニ公園のこと。

序  
論

第2章

都市づくりの  
現況と課題の整理

第3章

都市づくりの  
基本方針

第4章

全体構想

第5章

地域別構想

第6章

都市づくりの  
実現に向けて

参考資料

## 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

---

【ようちいき】

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。

## ら行

### 緑地協定

---

【りょくちきょうてい】

都市緑地法に基づく制度で、土地所有者等の合意により、市町村の認可を受けて締結される緑地保全や緑化促進のための協定。

協定には、開発事業者が分譲前に市町村の認可を受けて定めるもので、3年以内に複数の土地の所有者等が存在することになった場合に効力を発揮する「54条協定(一人協定)」と、既にコミュニティが形成されている市街地において土地所有者等の全員の合意により協定を締結し、市町村の認可を受ける「45条協定(全員協定)」の2種類がある。

### レジャー農園

---

【れじゃーのうえん】

農業従事者以外の方が、野菜、花などを栽培し、自然に触れあいながら、農業に対する理解を深めることを目的に開設している農園のこと。市民農園ともいう。本市でレジャー農園と呼んでいる農園は、いわゆる区画貸し農園のことで、種苗、農具、肥料などは、利用者自身で用意する。





## 2. SDGs と自治体行政の役割

SDGs として掲げる 17 の目標に対し、国際的な地方自治体の連合組織である UCLG (United Cities & Local Governments)では、自治体行政が果たし得る役割を以下のよう  
に示しています。

表 SDGs の 17 の目標とUCLGが示す自治体の役割

 <p>1 貧困をなくそう</p>	<p><b>あらゆる場所で、あらゆる形態の貧困に終止符を打つ</b></p> <p>自治体行政は貧困で生活に苦しむ人々を特定し、支援する上で最も適したポジションにいます。各自治体においてすべての市民に必要な最低限の暮らしが確保されるよう、きめ細やかな支援策が求められています。</p>
 <p>2 飢餓をゼロに</p>	<p><b>飢餓に終止符を打ち、食料の安定確保と栄養状態の改善を達成するとともに、持続可能な農業を推進する</b></p> <p>自治体は土地や水資源を含む自然資産を活用して農業や畜産などの食料生産の支援を行うことが可能です。そのためにも適切な土地利用計画が不可欠です。公的・私的な土地で都市農業を含む食料生産活動を推進し安全な食料確保に貢献することもできます。</p>
 <p>3 すべての人に健康と福祉を</p>	<p><b>あらゆる年齢のすべての人々の健康的な生活を確保し、福祉を推進する</b></p> <p>住民の健康維持は自治体の保健福祉行政の根幹です。国民皆保険制度の運営も住民の健康維持に貢献しています。都市環境を良好に保つことによって住民の健康状態を維持・改善可能であるという研究結果も得られています。</p>
 <p>4 質の高い教育をみんなに</p>	<p><b>すべての人々に包摂的かつ公平で質の高い教育を提供し、生涯学習の機会を促進する</b></p> <p>教育の中でも特に義務教育等の初等教育においては自治体が果たすべき役割は非常に大きいといえます。地域住民の知的レベルを引き上げるためにも、学校教育と社会教育の両面における自治体行政の取組は重要です。</p>
 <p>5 ジェンダー平等を実現しよう</p>	<p><b>ジェンダーの平等を達成し、すべての女性と女児のエンパワーメントを図る</b></p> <p>自治体による女性や子供等の弱者の人権を守る取組は大変重要です。また、自治体行政や社会システムにジェンダー平等を反映させるために行政職員や審議会委員等における女性の割合を増やすのも重要な取組といえます。</p>
 <p>6 安全な水とトイレを世界中に</p>	<p><b>すべての人に水と衛生へのアクセスと持続可能な管理を確保する</b></p> <p>安全で清潔な水へのアクセスは住民の日常生活を支える基盤です。水道事業は自治体の行政サービスとして提供されることが多く、水源地の環境保全を通して水質を良好に保つことも自治体の大事な責務です。</p>

<p>7 エネルギーをみんなに そしてクリーンに</p> 	<p><b>すべての人々に手ごろで信頼でき、持続可能かつ近代的なエネルギーへのアクセスを確保する</b></p> <p>公共建築物に対して率先して省/再エネを推進したり、住民が省/再エネ対策を推進する際に補助を出す等、安価かつ効率的で信頼性の高い持続可能なエネルギー源へのアクセスを増やすことも自治体の大きな役割といえます。</p>
<p>8 働きがいも 経済成長も</p> 	<p><b>すべての人のための持続的、包摂的かつ持続可能な経済成長、生産的な完全雇用およびディーセント・ワーク(働きがいのある人間らしい仕事)を推進する</b></p> <p>自治体は経済成長戦略の策定を通して地域経済の活性化や雇用の創出に直接的に関与することができます。また、勤務環境の改善や社会サービスの制度整備を通して労働者の待遇を改善することも可能な立場にあります。</p>
<p>9 産業と技術革新の 基盤をつくらう</p> 	<p><b>強靱なインフラを整備し、包摂的で持続可能な産業化を推進するとともに、技術革新の拡大を図る</b></p> <p>自治体は地域のインフラ整備に対して極めて大きな役割を有しています。地域経済の活性化戦略の中に、地元企業の支援などを盛り込むことで新たな産業やイノベーションを創出することにも貢献することができます。</p>
<p>10 人や国の不平等 をなくそう</p> 	<p><b>国内および国家間の格差を是正する</b></p> <p>差別や偏見の解消を推進する上でも自治体は主導的な役割を担うことができます。少数意見を吸い上げつつ、不公平・不平等のないまちづくりを行うことが求められています。</p>
<p>11 住み続けられる まちづくりを</p> 	<p><b>都市と人間の居住地を包摂的、安全、強靱かつ持続可能にする</b></p> <p>包摂的で、安全な強靱で持続可能なまちづくりを進めることは首長や自治体行政職員にとって究極的な目標であり、存在理由そのものです。都市化が進む世界の中で自治体行政の果たし得る役割は益々大きくなっています。</p>
<p>12 つくる責任 つかう責任</p> 	<p><b>持続可能な消費と生産のパターンを確保する</b></p> <p>環境負荷削減を進める上で持続可能な生産と消費は非常に重要なテーマです。これを推進するためには市民一人一人の意識や行動を見直す必要があります。省エネや3Rの徹底など、市民対象の環境教育などを行うことでこの流れを加速させることが可能です。</p>
<p>13 気候変動に 具体的な対策を</p> 	<p><b>気候変動とその影響に立ち向かうため、緊急対策を取る</b></p> <p>気候変動問題は年々深刻化し、既に多くの形でその影響は顕在化しています。従来の温室効果ガス削減といった緩和策だけでなく、気候変動に備えた適応策の検討と策定を各自治体で行うことが求められています。</p>

<p>14 海の豊かさを 守ろう</p> 	<p><b>海洋と海洋資源を持続可能な開発に向けて保全し、持続可能な形で利用する</b></p> <p>海洋汚染の原因の8割は陸上の活動に起因していると言われています。まちの中で発生した汚染が河川等を通して海洋に流れ出ることがないように、臨海都市だけでなくすべての自治体で汚染対策を講じることが重要です。</p>
<p>15 陸の豊かさも 守ろう</p> 	<p><b>陸上生態系の保護、回復および持続可能な利用の推進、森林の持続可能な管理、砂漠化への対処、土地劣化の阻止および逆転、ならびに生物多様性損失の阻止を図る</b></p> <p>自然生態系の保護と土地利用計画は密接な関係があり、自治体が大きな役割を有するといえます。自然資産を広域に保護するためには、自治体単独で対策を講じるのではなく、国や周辺自治体、その他関係者との連携が不可欠です。</p>
<p>16 平和と公正を すべての人に</p> 	<p><b>平和で包摂的な社会を推進し、すべての人に司法へのアクセスを提供するとともに、あらゆるレベルにおいて効果的で責任ある包摂的な制度を構築する</b></p> <p>平和で公正な社会を作る上でも自治体は大きな責務を負っています。地域内の多くの市民の参画を促して参加型の行政を推進して、暴力や犯罪を減らすのも自治体の役割といえます。</p>
<p>17 パートナーシップで 目標を達成しよう</p> 	<p><b>持続可能な開発に向けて実施手段を強化し、グローバル・パートナーシップを活性化する</b></p> <p>自治体は公的/民間セクター、市民、NGO/NPOなど多くの関係者を結び付け、パートナーシップの推進を担う中核的な存在になり得ます。持続可能な世界を構築していく上で多様な主体の協力関係を築くことは極めて重要です。</p>

### 3. 新座市都市計画マスタープラン改定の経緯

年度	年月日	会議等	市民	庁内	有識者等	議会
2019年度 (令和元)	令和元年 6月27日	第1回 庁内改定委員会		○		
	10月21日	第2回 庁内改定委員会		○		
	11月14日	第1回 改定検討委員会	○		○	
	令和2年 1月24日	第3回 庁内改定委員会		○		
	2月20日	第2回 改定検討委員会	○		○	
2020年度 (令和2)	5月27日	第4回 庁内改定委員会 (書面開催)		○		
	7月21日	第3回 改定検討委員会	○		○	

(※新型コロナウイルスまん延による休止期間)

2021年度 (令和3)	令和3年 11月17日	第5回 庁内改定委員会		○		
	令和4年 1月12日	第4回 改定検討委員会	○		○	
	2月9日	第6回 庁内改定委員会 (書面開催)		○		
	3月30日	第5回 改定検討委員会	○		○	
2022年度 (令和4)	5月9日	第7回 庁内改定委員会 (書面開催)		○		
	5月23日	第6回 改定検討委員会	○		○	
	7月29日	令和4年度 第1回 新座市都市計画審議会			○	
	9月21日 ~10月2日	都市計画マスタープラン説明会 ・西堀新堀コミュニティセンター(9/21) ・東北コミュニティセンター(9/27) ・栗原公民館(9/28) ・市民ギャラリー(10/2)	○			
	10月2日 ~10月3日	ポスターセッション ・市民ギャラリー	○			
	10月1日 ~10月31日	パブリックコメント 市議会議員への意見照会	○			○
	11月24日	第8回 庁内改定委員会 (書面開催)		○		
	12月22日	令和4年度 第2回 新座市都市計画審議会			○	
	令和5年 1月25日	令和4年度 第3回 新座市都市計画審議会			○	
	3月7日	庁議		○		



## 4. 新座市都市計画マスタープラン改定検討委員会

No.	氏名	所属・役職等	区分	備考
1	山本 明	北東地域 (北野三丁目町内会 会長)	市民 (地域代表)	
2	本間 健悦	北西地域 (大和田一・二丁目町内会 会長)		
3	大橋 鉄二郎	西部地域 (あたご三丁目町会 会長)		
4	池田 雅昭	中央地域 (野火止一丁目町内会 会長)		
5	大戸 栄次	東部地域 (新栄町内会 会長)		
6	高橋 靖子	南部地域 (栗原五丁目町会 会長)		
7	飯田 益朗	南西地域 (本多町内会 会長)		
8	山野辺 範一	新座市商工会 専務理事	地域振興	
9	高野 光雄	新座市社会福祉協議会 事務局長	福祉	
10	榎本 賢治	新座市農業振興協議会 会長	農業	副委員長
11	鈴木 松江	新座市教育委員会 教育長職務代理者	教育	
12	藤井 敏信	東洋大学 名誉教授	学識 (都市計画)	委員長
13	麻生 憲一	帝京大学経済学部 教授	学識 (地域経済)	
14	小嶋 文	埼玉大学大学院理工学研究科 准教授	学識 (交通)	



---

## 新座市都市計画マスタープラン

---

策 定：令和5年(2023年)3月

発 行：新座市

編 集：新座市まちづくり未来部都市計画課  
〒352-8623

埼玉県新座市野火止一丁目1番1号

TEL. 048-477-1111 (代表)





新座市