

くらし・安心・魅力のシンフォニー



新座市

概要版

都市計画マスタープラン

令和5年（2023年）3月

新 座 市

1. 都市計画マスタープランの概要

■ 都市計画マスタープランとは

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）

■ 計画の期間・目標年次

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。

2. 都市づくりの課題

今後の都市づくりでは、「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の推進など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。

課 題 区 分	主な課題・改定の視点
①人口動向	■ 人口減少・高齢化への対応 ■ 誰もが暮らしやすいと思える都市空間の再生
②土地利用	■ 利便性の高い拠点市街地の形成 ■ 市街化調整区域※における新たな都市づくりへの対応
③公共交通	■ 持続可能な公共交通ネットワークの構築
④道路ネットワーク	■ 人・モノの円滑な移動を支える道路ネットワークの構築 ■ 安全で快適な歩行空間の創出
⑤みどりと水の保全・活用	■ 良好な自然環境の保全と活用 ■ 都市と農地の共生に向けた取組 ■ 多様な世代が集える公園づくり
⑥良好な居住環境の形成	■ 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 ■ 歩いて健康に暮らせる都市づくり ■ 市街地環境の維持・向上と安全・防犯対策の充実
⑦防災・減災対策	■ 燃えにくい市街地づくりへの対応 ■ 総合的な治水対策の推進
⑧シティプロモーションの推進	■ まちの魅力を高める良好な景観の保全と創出 ■ 人にやさしい都市空間の創出

3. 都市づくりの基本方針

■ 将来都市像

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、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。

<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**

● 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らみ合いながら、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



■ 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）

■ 将来都市構造

将来都市像の実現に向け、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
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
行政拠点	市役所などの主要な行政機能が集積する範囲
みどりの拠点	市の特徴をいかした主要な緑地・公園など
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
新都市拠点	新たな機能集積を想定する範囲

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。

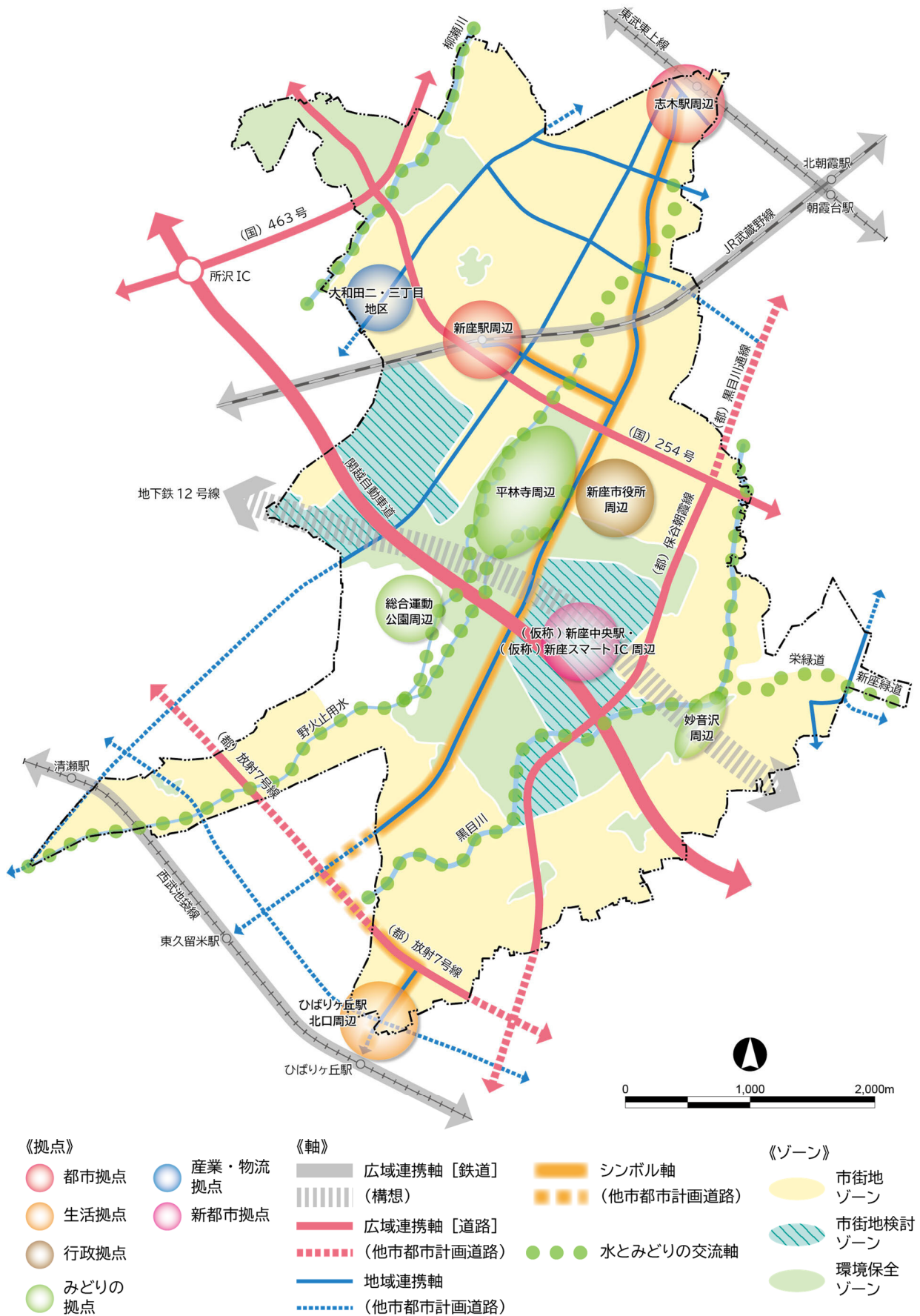
広域連携軸	広域都市圏と本市を連絡する鉄道・道路
地域連携軸	周辺都市や市内の地域・各拠点間を連絡する道路
シンボル軸	市内の拠点を結び、都市の魅力向上に資する道路
水とみどりの交流軸	河川や水路、緑道などの連続した良好なみどり

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。

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
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
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

将来都市構造図



4. 全体構想

■土地利用・都市機能に関する基本方針

○市街地ゾーン

- ・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。

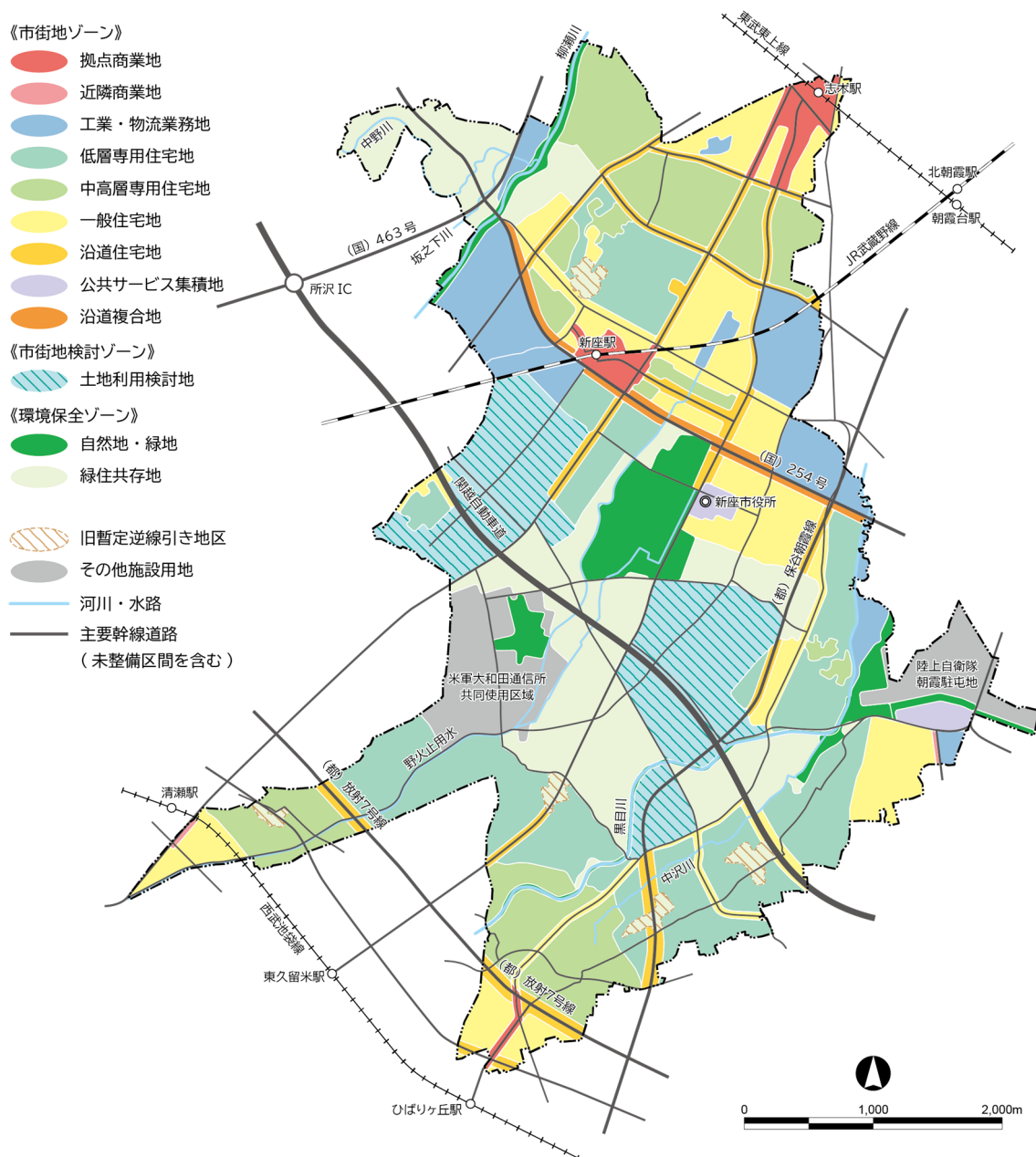
○市街地検討ゾーン

- ・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の実現に資するスマートシティの創出に向けた新たな都市づくりを検討します。

○環境保全ゾーン

- ・市街化調整区域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。

土地利用方針図



公共交通に関する基本方針

○公共交通の利便性向上

- ・鉄道、路線バス及びこれを補完する交通システムの利便性向上に取り組みます。
- ・交通結節点（志木駅及び新座駅）における利便性と安全性、快適性の向上に取り組みます。

○公共交通の利用促進

- ・交通事業者などとの連携のもと、利用促進に向けたサービス機能の強化に取り組みます。

道路ネットワークに関する基本方針

○幹線道路ネットワーク

- ・各幹線道路の機能・役割に応じた整備・改善に取り組みます。

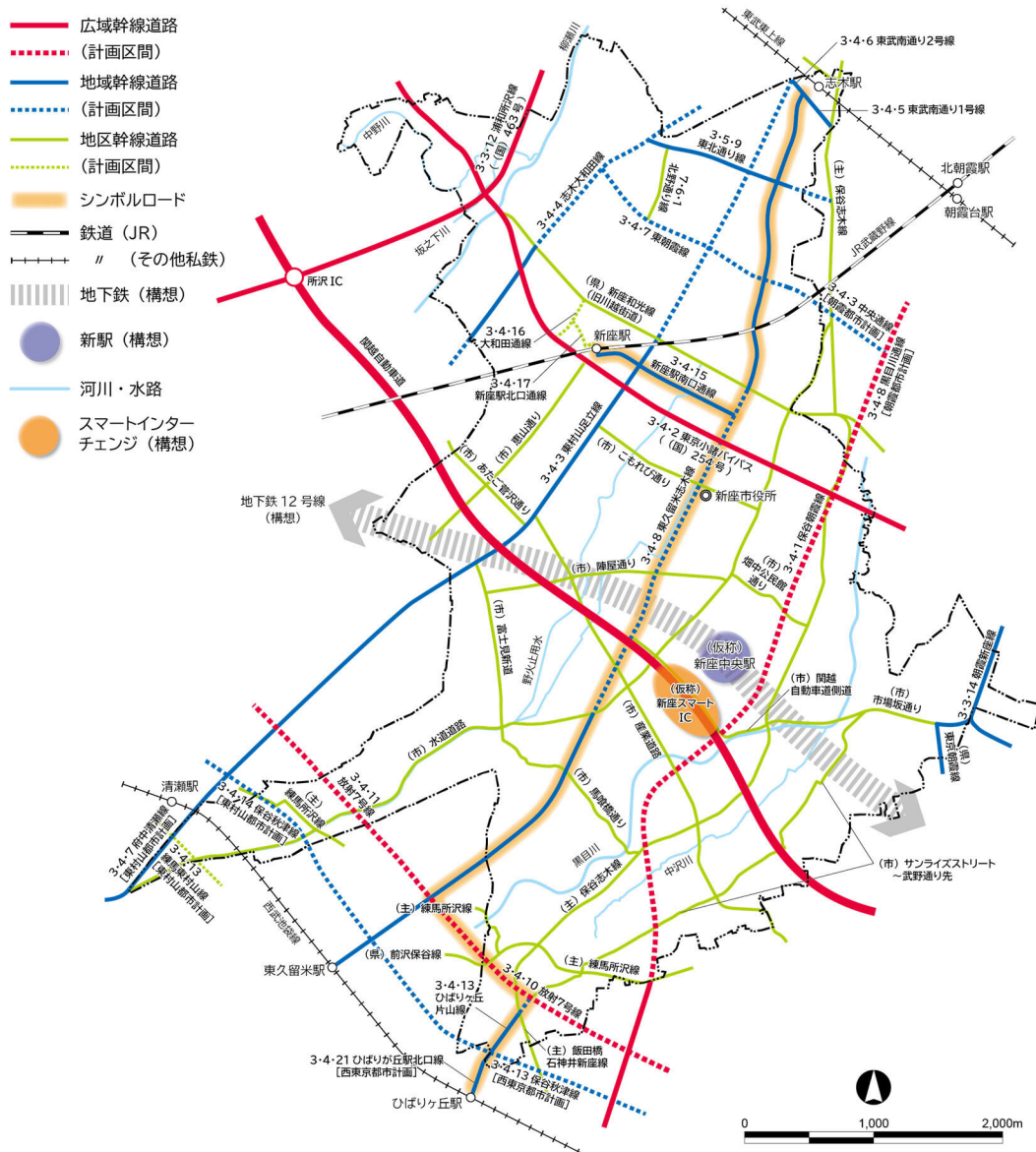
○道路の維持・管理

- ・市管理の道路及び橋梁の定期的な点検と予防修繕による適切な維持・管理に取り組みます。

○道路環境の改善・整備

- ・円滑な移動を支える交通環境の整備・改善、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、景観や環境に配慮した良好な道路空間の形成に取り組みます。

道路ネットワーク方針図



■ みどりと水に関する基本方針

○雑木林・斜面林

- ・平林寺周辺や妙音沢周辺を始めとする市内の雑木林・斜面林の保全・活用を図るとともに、市民との協働によるみどりの保全、維持・管理に取り組みます。

○河川・水路

- ・市内を流れる河川及び野火止用水の保全・活用を図るとともに、市民との協働による水辺の保全、維持・管理に取り組みます。

○農地

- ・農地の保全・活用を図るとともに、都市と農地の共存に向けて取り組みます。

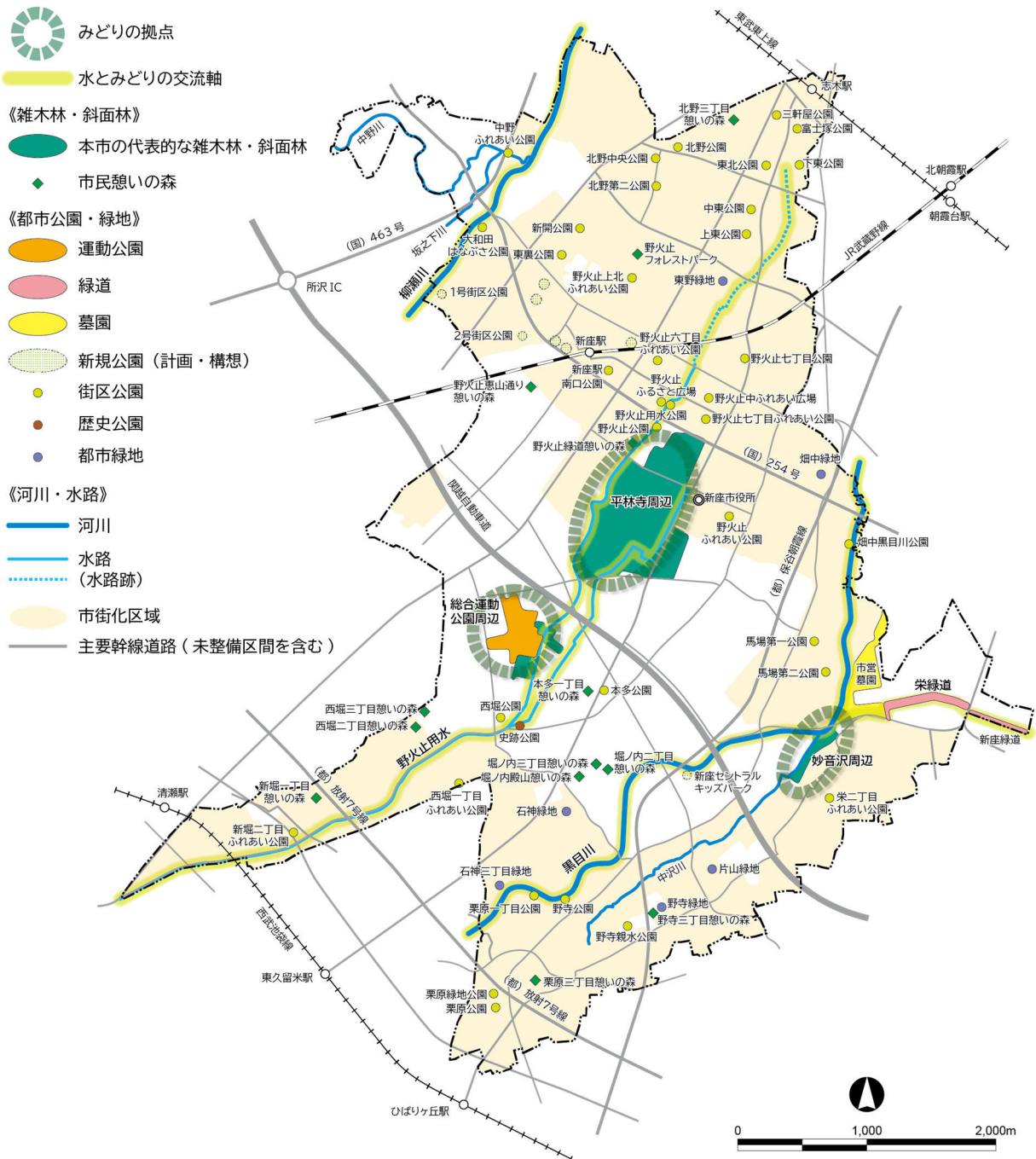
○公園・緑地

- ・都市公園などの整備とともに、既存の公園・緑地等の適切な維持・管理に取り組みます。

○まちの緑化

- ・市街地における緑化の推進、市民との協働による花のあるまちづくりに取り組みます。

みどりと水の保全・整備方針図



■都市環境に関する基本方針

○暮らしを支える公共施設等

- ・公共施設等に関する機能の維持と利便性の向上、安全性の確保、財政負担の軽減・平準化などに取り組めます。

○快適な居住環境づくり

- ・居住環境の改善、空家等対策、交通安全・防犯対策、高齢者や障がい者などの福祉に配慮したまちづくり、環境美化の推進など、快適な居住環境づくりに取り組めます。

○環境負荷の低減

- ・自動車に過度に頼らず暮らせる都市づくりなど、環境負荷の低減に寄与する都市構造・交通体系の構築、また雨水貯留・浸透機能の強化や再生可能エネルギーの活用など、循環型社会の構築に向けて取り組めます。

■防災都市づくりに関する基本方針

○地震・火災対策

- ・災害に強い市街地の形成、ライフラインの確保に取り組めます。

○土砂災害対策

- ・ハザード指定区域における安全対策、居住者に対する連絡システムを活用した被害の防止に取り組めます。

○水害対策

- ・総合的な雨水対策の見直し、河川改修、下水道（雨水）の整備、雨水貯留・浸透機能の強化などに取り組めます。

○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の安全確保に取り組めます。

■シティプロモーションの都市づくりに関する基本方針

○子育て世代が暮らしたくなる環境をつくる

- ・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、安心して外出できる子育て環境づくり、まちの特性をいかした遊び・学びの場づくり、子育て支援機能の拡充に取り組めます。

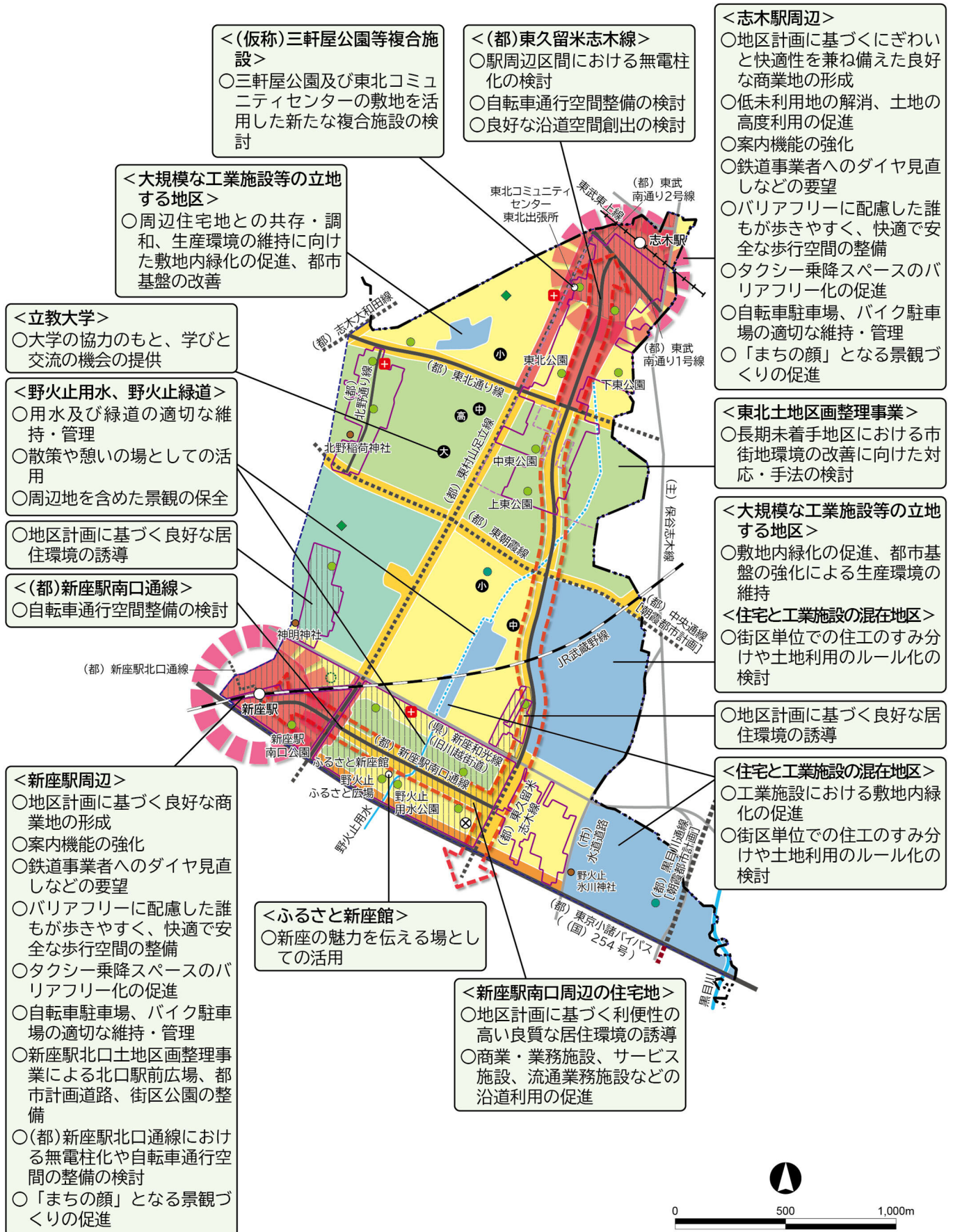
○まちの魅力づくりと魅力の発信

- ・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」「ずっと住みたい」と思われる景観づくりに取り組めます。
- ・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るとともに、まちの魅力を発信する環境づくりに取り組めます。

5. 地域別構想

■ 北東地域

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>

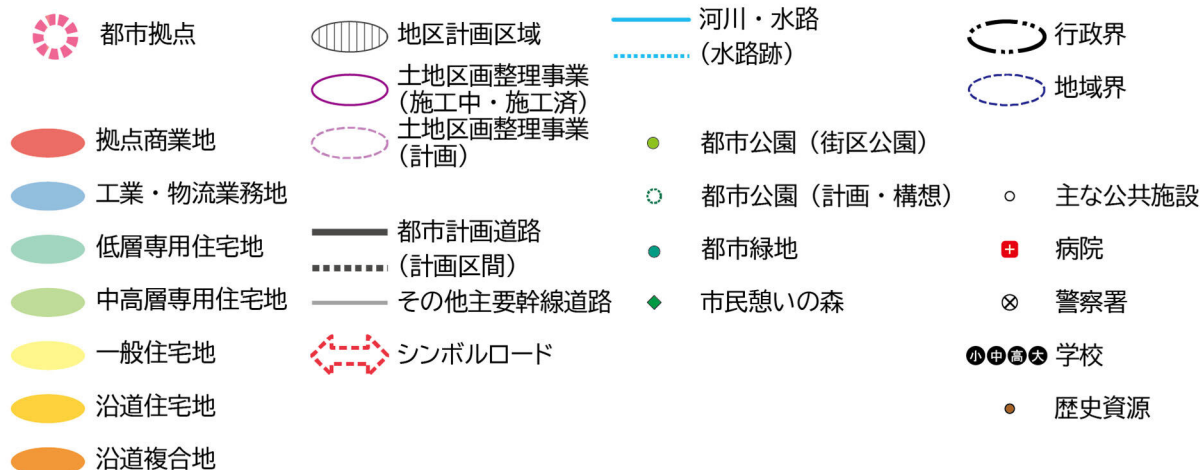
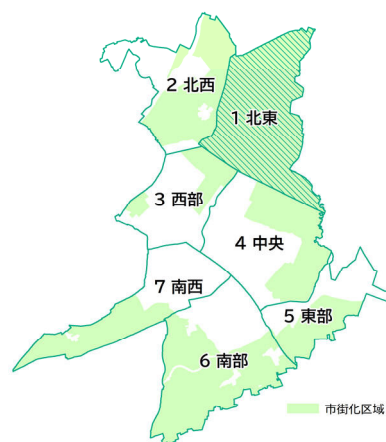
○狭あい道路の拡幅、敷地の隅切り、電柱の敷地内への取り込み など

○沿道の生け垣化、危険なブロック塀等の撤去の促進

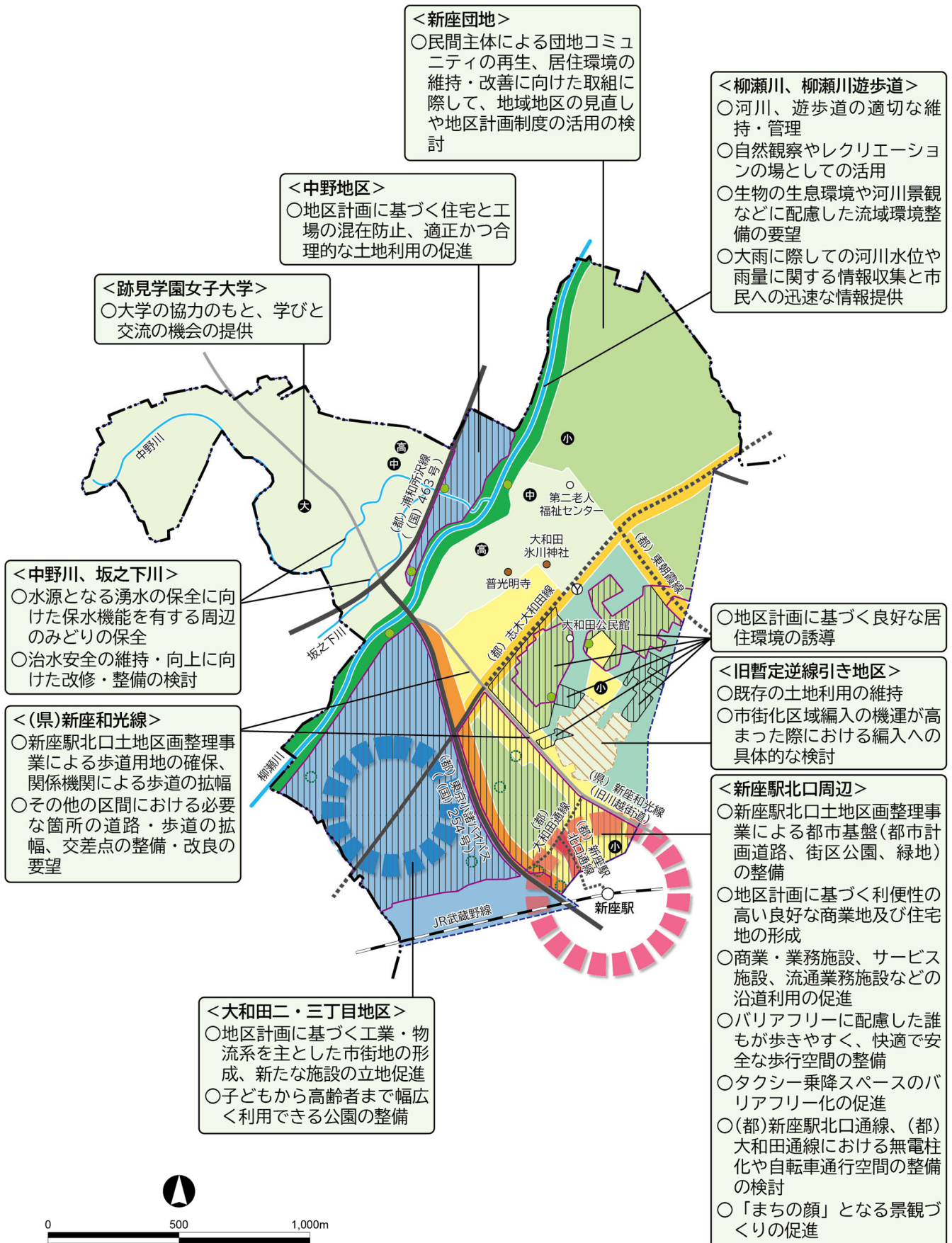
■シティプロモーション

<地域の代表的な神社、緑地>

○周辺地を含めた景観の保全



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

■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

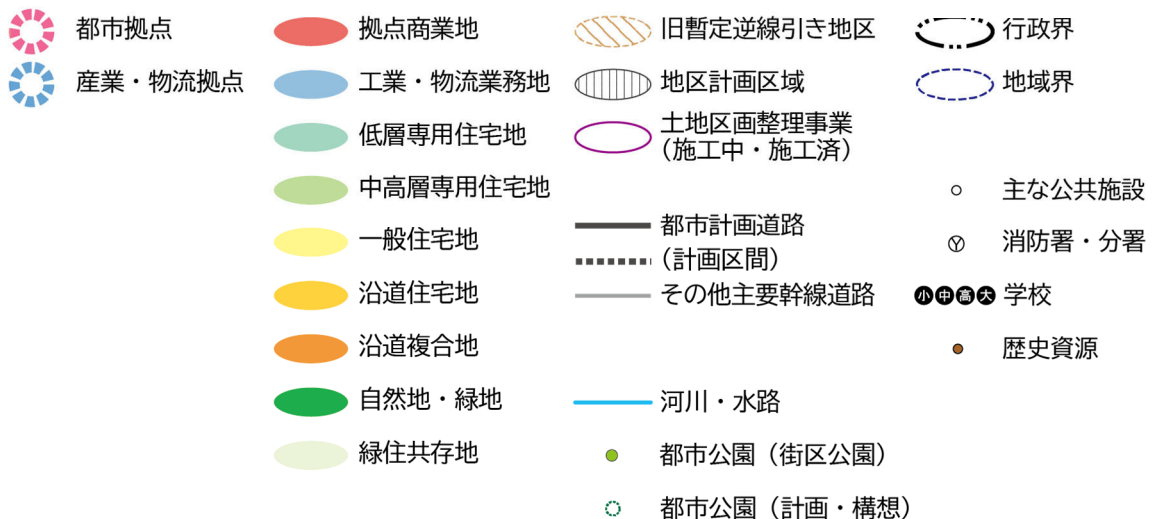
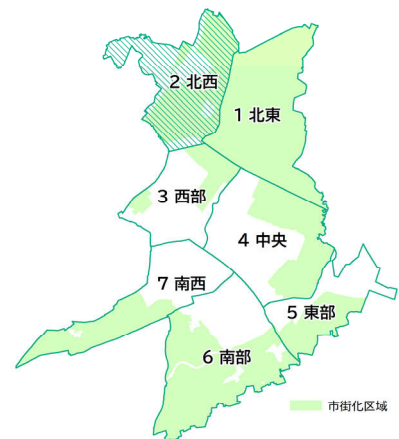
<土砂災害(特別)警戒区域>

- 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

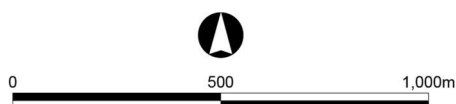
■シティプロモーション

<地域の代表的な神社・仏閣>

- 周辺地を含めた景観の保全



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>

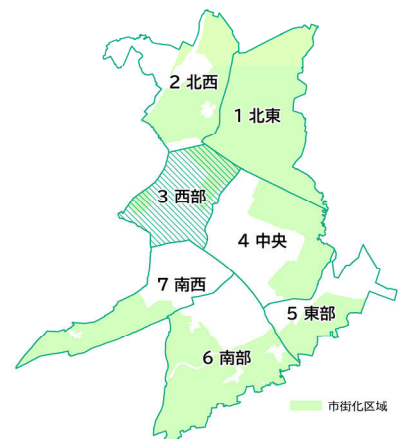
○狭あい道路の拡幅、敷地の隅切り、電柱の敷地内への取り込み など

○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



工業・物流業務地

低層専用住宅地

一般住宅地

沿道住宅地

沿道複合地

土地利用検討地

緑住共存地

その他施設用地

地区計画区域

都市計画道路

(計画区間)

その他主要幹線道路

河川・水路

市民憩いの森

行政界

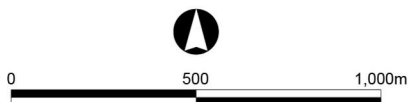
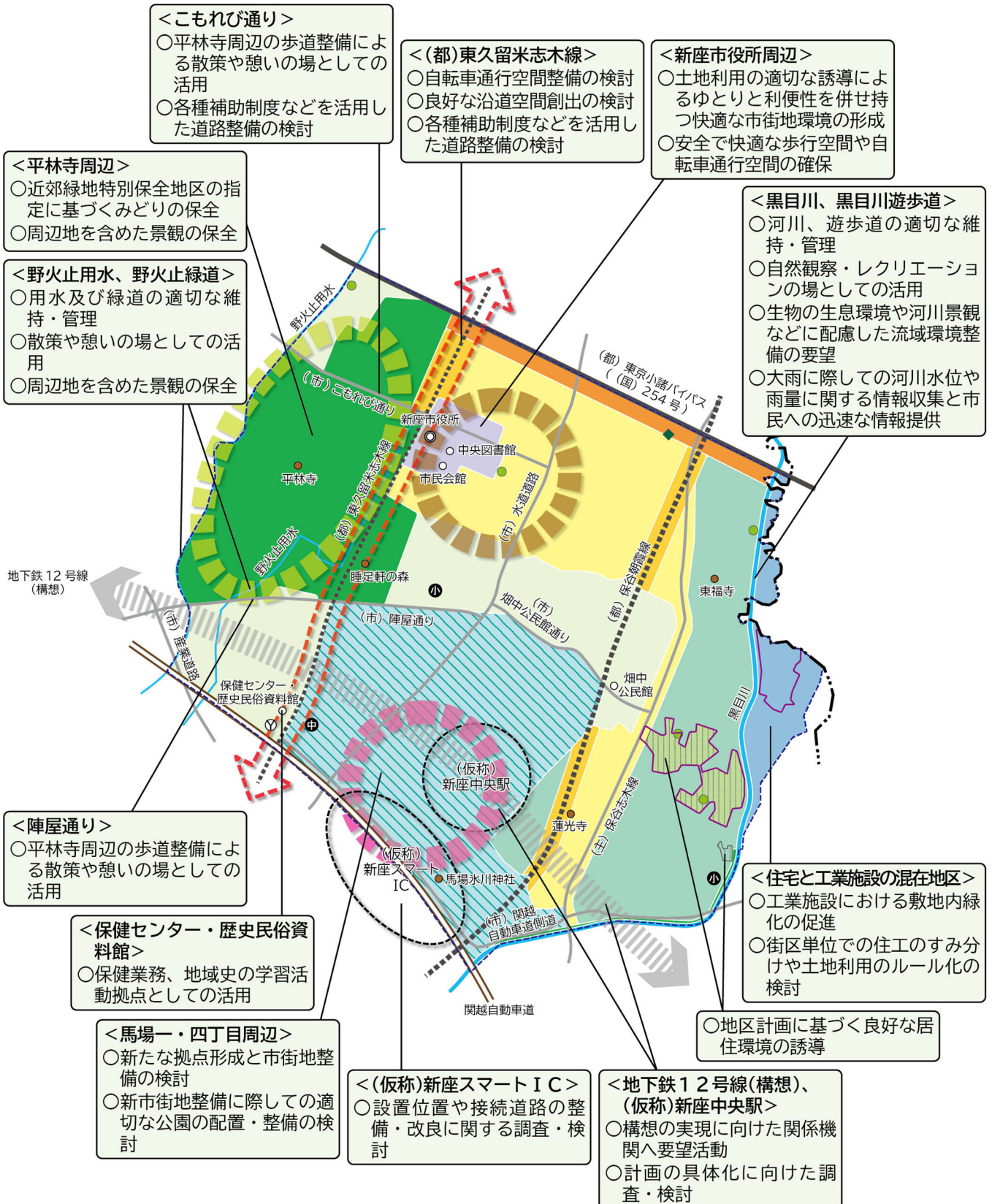
地域界

○ 主な公共施設

● 学校

● 歴史資源

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

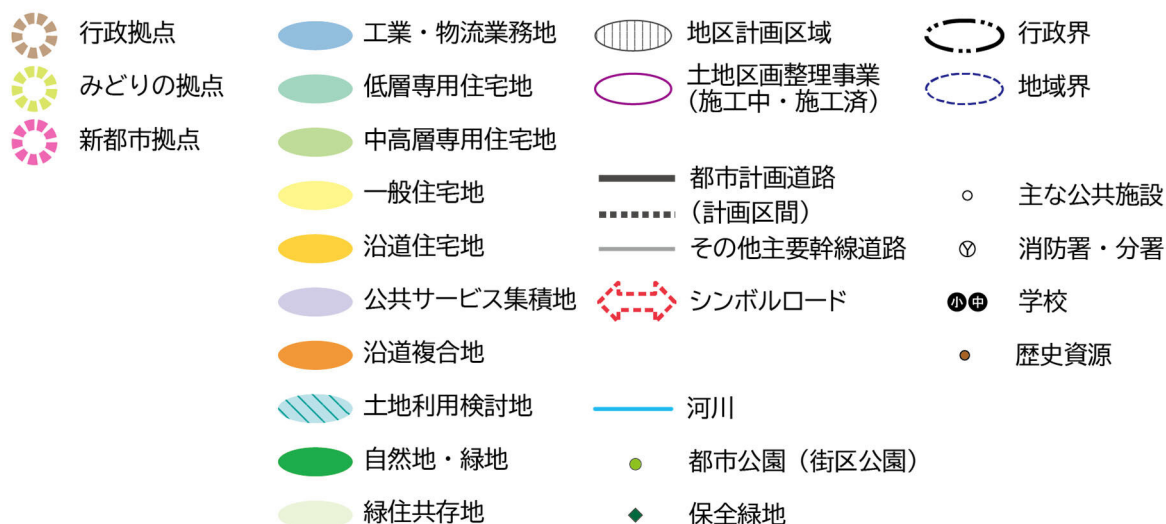
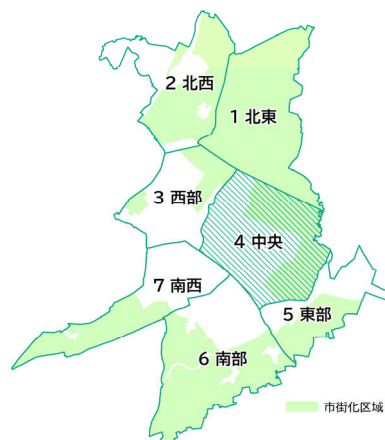
<土砂災害(特別)警戒区域>

- 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

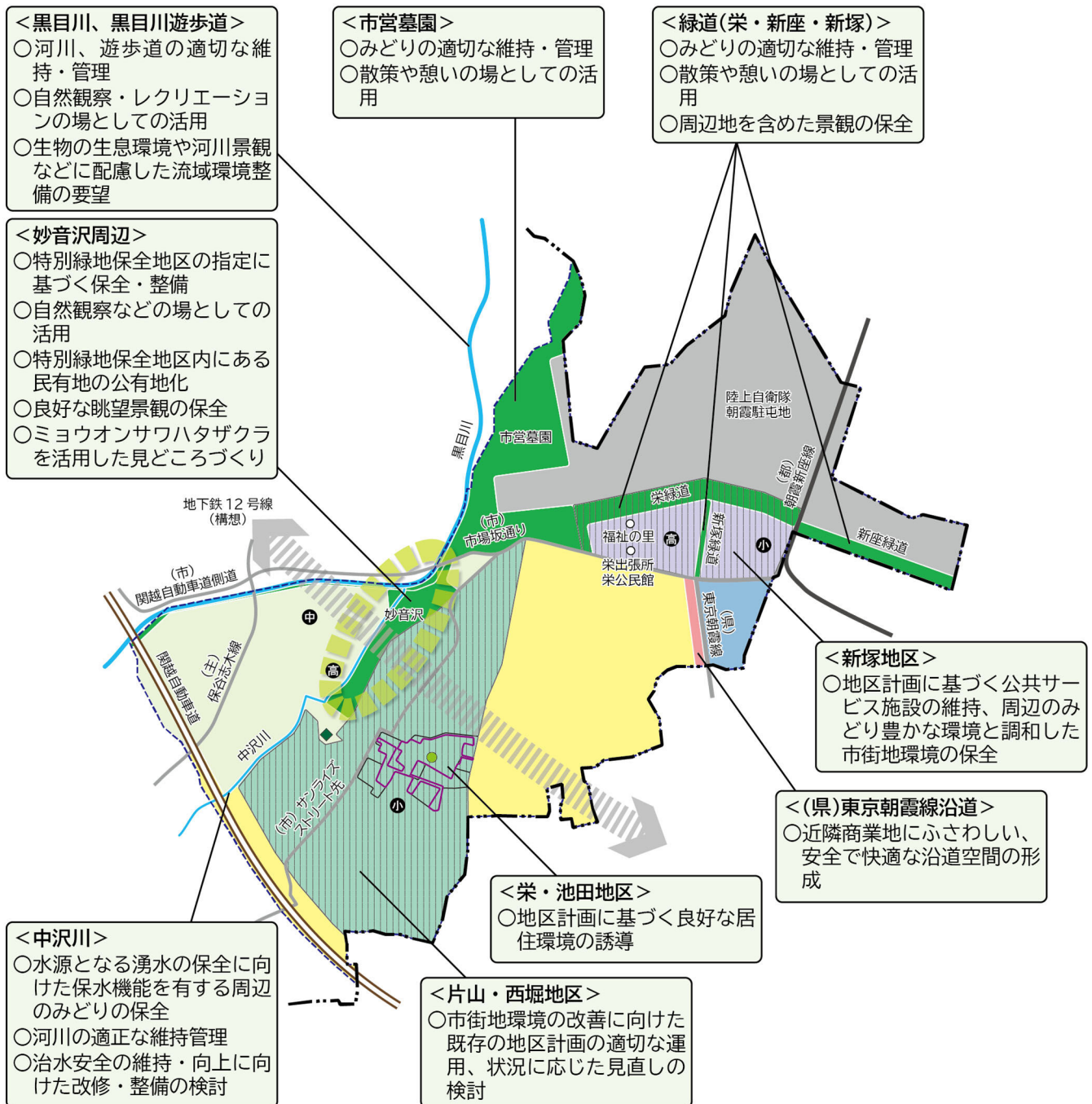
■シティプロモーション

<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



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

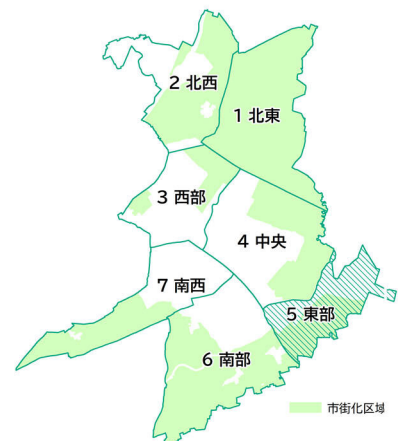
<老朽建物の密集する地区>

- 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)



行政界



地域界



都市計画道路



その他主要幹線道路



河川



主な公共施設



学校

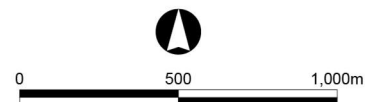
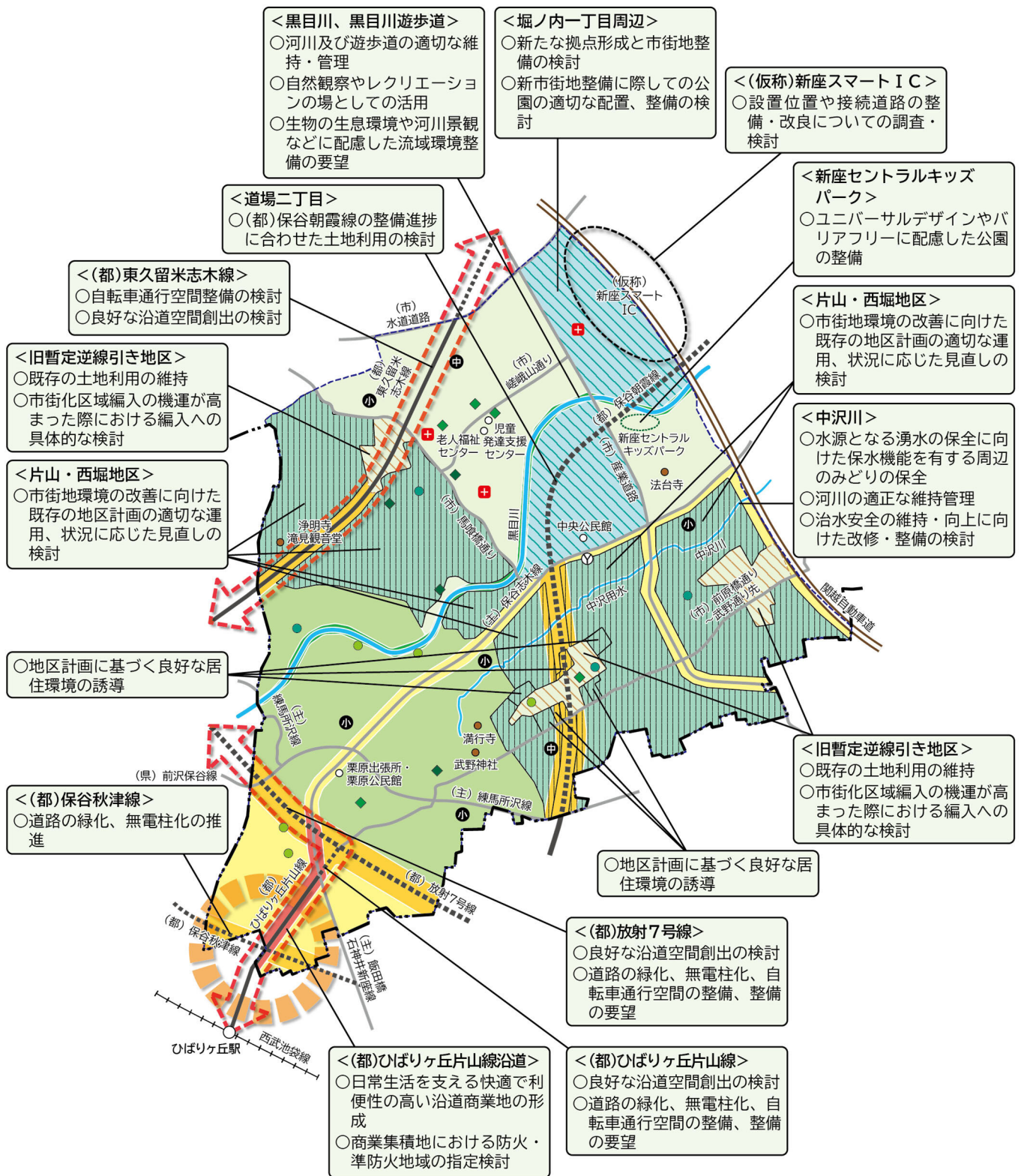


都市公園(街区公園)



保全緑地

地域づくり方針図《南部地域》



■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

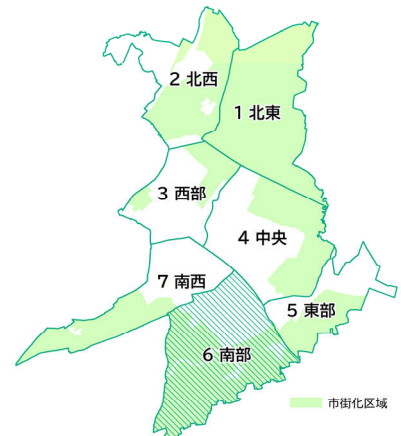
<大規模盛土造成地>

- 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

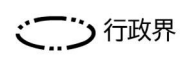


生活拠点



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

都市公園（計画・構想）

○ 主な公共施設等

中高層専用住宅地

(計画区間)

都市緑地

+

病院

一般住宅地

その他主要幹線道路

市民憩いの森

① 消防署・分署

沿道住宅地

シンボルロード

保全緑地

小中 学校

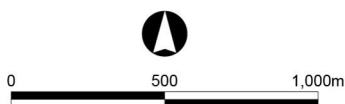
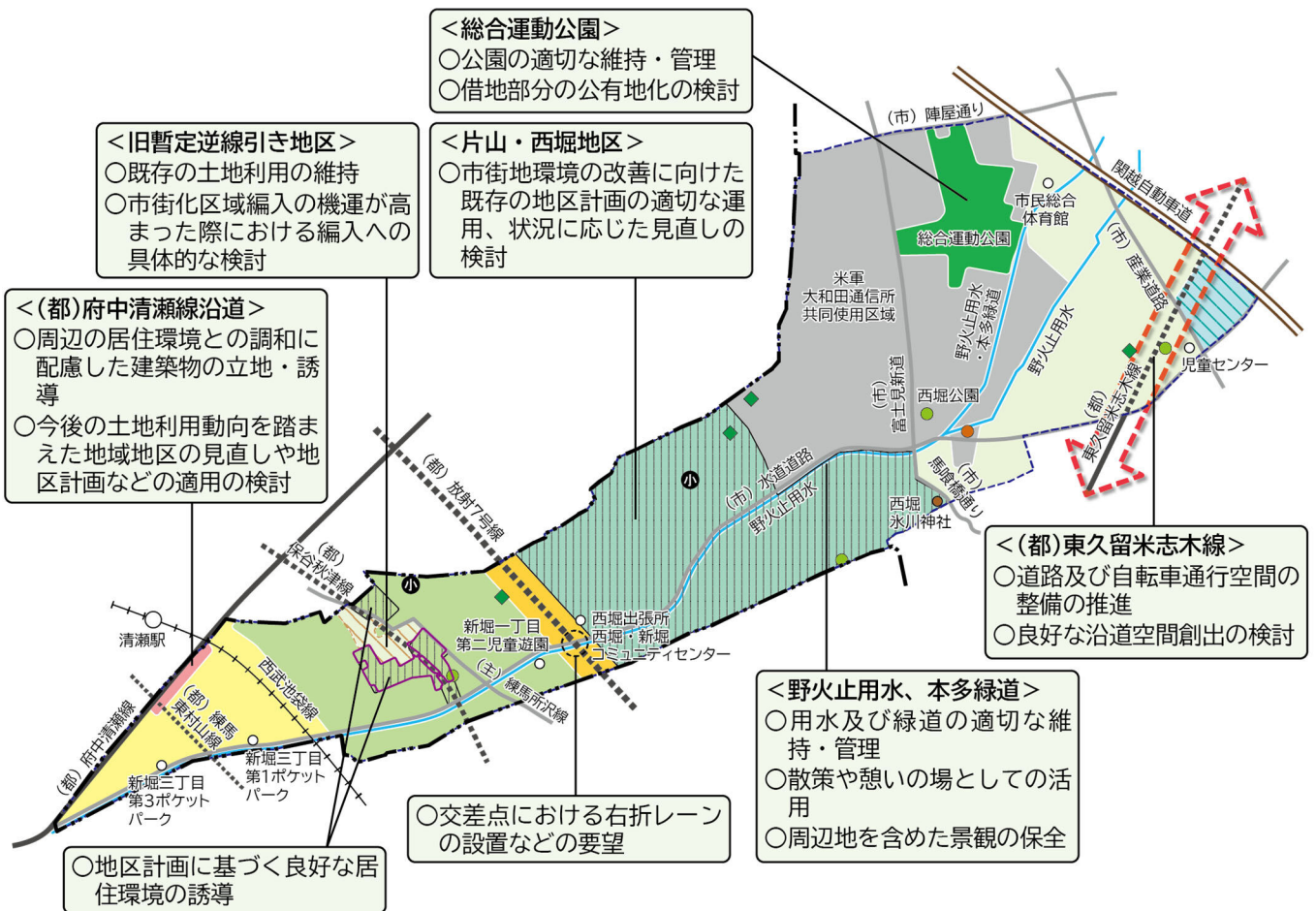
土地利用検討地

● 歴史資源

自然地・緑地

緑住共存地

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

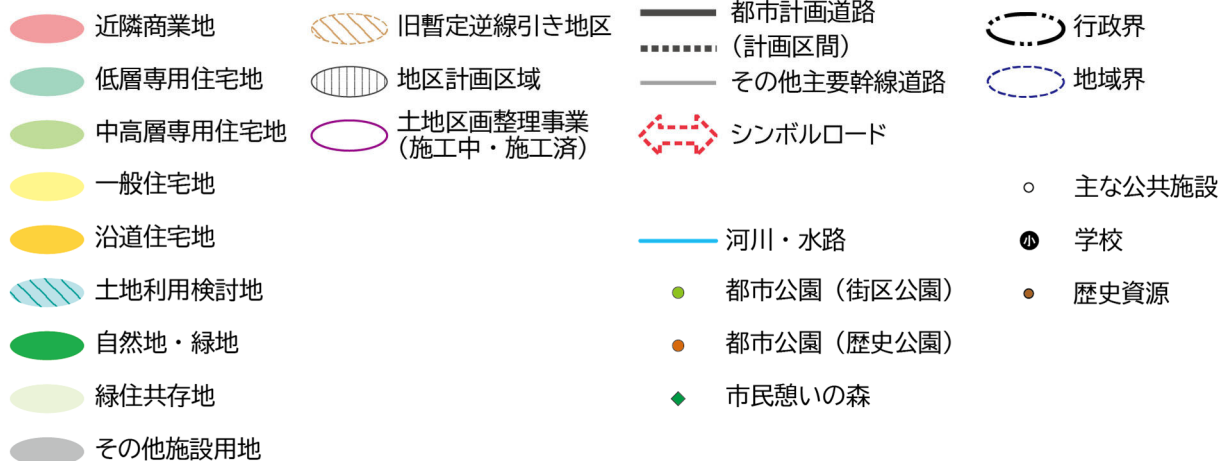
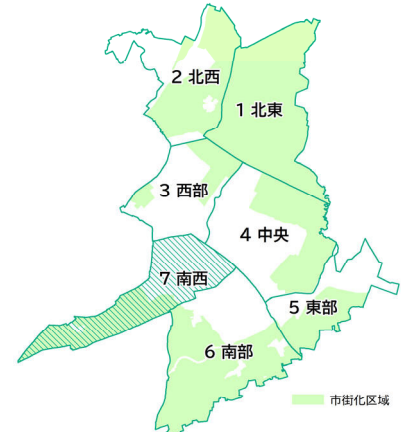
<木造建物の密集する地区>

- 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



6. 都市づくりの実現に向けて

■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きます。



②効果的な都市づくりの推進

本計画の推進に当たっては、以下の視点に基づき効果的な都市づくりに取り組んでいきます。

- | | |
|-----------------|-----------------|
| ○最新技術を活用した都市づくり | ○広域的な連携体制の構築・強化 |
| ○効率的・効果的な事業の推進 | ○地域・民間活力の活用 |

■都市計画マスタープランの進行管理と見直し

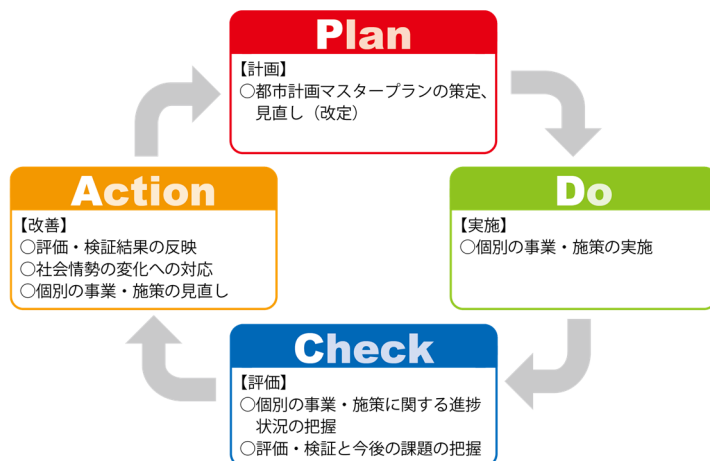
①都市計画マスタープランの進行管理

本計画に位置付けた取組については、「PDCA」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。

②都市計画マスタープランの見直し

定期的な進捗管理として、5年ごとに計画の進捗状況に関する評価・検証を実施し、中間年次である10年を目途に部分的もしくは全体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)を目処に、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、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。



新座市都市計画マスタープラン 概要版

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.048-424-9613(直通)