

みんなのまちづくり

# 新座市都市計画概要

令和7年度



新 座 市

まちづくり未来部都市計画課

(令和7年11月20日改定)

# 目 次

<b>1 都市計画の概要</b> . . . . .	<b>1</b>
(1) 都市計画の理念	
(2) 都市計画の構成	
(3) 都市計画の決定（変更）	
<b>2 新座市の都市計画</b> . . . . .	<b>5</b>
(1) 土地利用計画	
ア 都市計画区域 . . . . .	5
イ 区域区分 . . . . .	5
ウ 地域地区 . . . . .	5
(ア) 用途地域	
(イ) 高度地区	
(ウ) 防火地域又は準防火地域	
(エ) 特別緑地保全地区	
(オ) 近郊緑地保全区域	
(カ) 生産緑地地区	
エ 促進区域 . . . . .	11
オ 地区計画 . . . . .	11
(2) 都市施設	
ア 交通施設 . . . . .	16
(道路、駅前広場、自転車駐車場)	
イ 公共空地 . . . . .	18
(公園・緑地)	
ウ 処理施設 . . . . .	21
(下水道、ごみ焼却場)	
エ 一団地の住宅施設 . . . . .	23
(3) 市街地開発事業	
ア 土地区画整理事業 . . . . .	24
<b>3 開発許可制度</b> . . . . .	<b>26</b>
(1) 開発行為等の規制	
(2) 建築行為の制限	
<b>4 都市計画のための諸計画</b> . . . . .	<b>28</b>
(1) 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針	
(2) 市町村の都市計画に関する基本的な方針	
(3) 緑の基本計画	
(4) 景観計画等	
<b>5 その他都市計画に関連すること</b> . . . . .	<b>30</b>
(1) 環境影響評価	
(2) 建築協定	
(3) 屋外広告物の規制	
(4) 建物等の色彩規制	
(5) 市民発意による地区まちづくり計画	
<b>6 都市計画法の歴史</b> . . . . .	<b>31</b>
<b>7 新座市の都市計画年譜</b> . . . . .	<b>32</b>

# 1 都市計画の概要

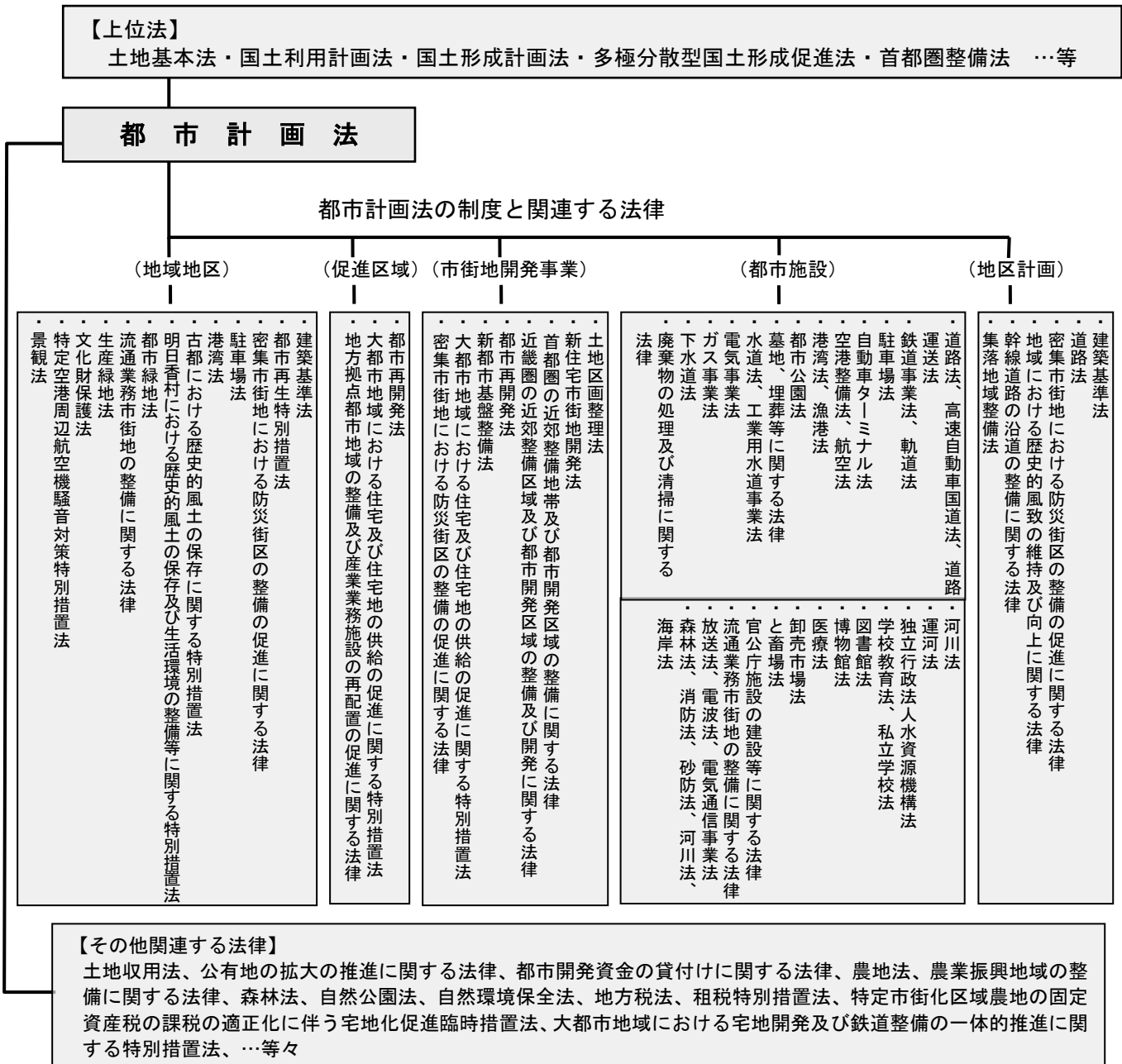
## (1) 都市計画の理念

都市は、刻々と変化し、様々な社会生活が営まれています。都市計画とは、その変化に対応し、健康で文化的な都市生活、機能的な都市活動を営むとともに、土地の合理的な利用が図られるよう、都市の成長を計画的に誘導していくことです。

この理念に基づいて、都市計画法は、土地利用、都市施設の整備、市街地開発事業などを総合的に計画し、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るという役割をもっています。

都市計画の具体的な執行に当たっては、次に示すような各種の法律の適用を受けます。

### ■ 都市計画法関係法令体系（概要）



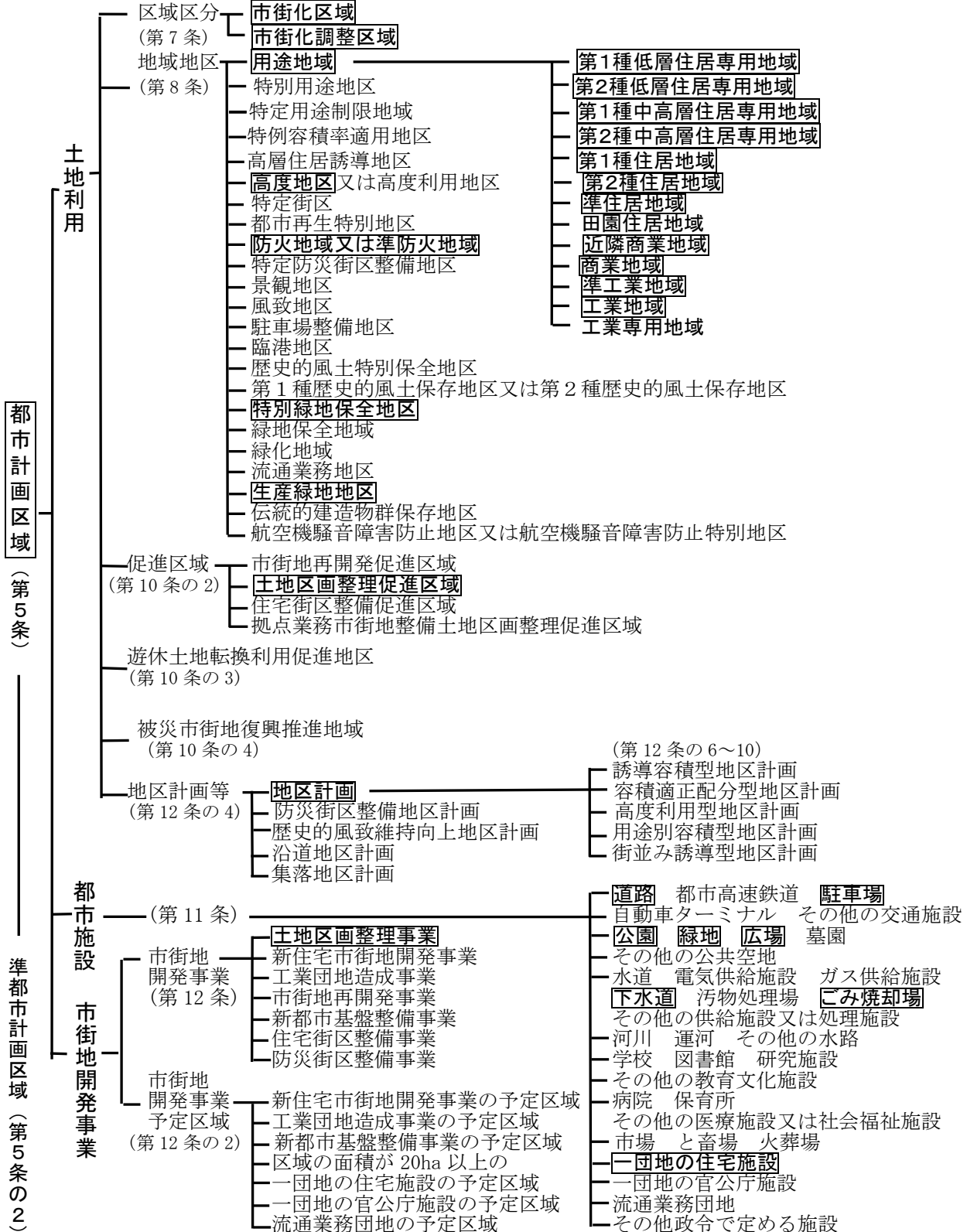
## (2) 都市計画の構成

都市計画法における都市計画の内容は、まず、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域を「都市計画区域」と定めた上で、この区域内での3本の柱となる都市計画を定め、さらにそれぞれを細分化しています。

### 3本の柱とは…

- ◆土地の合理的、計画的な利用を図るための区域区分や地域地区などの『土地利用計画』
- ◆道路、公園、下水道などの『都市施設』
- ◆土地区画整理事業、市街地再開発事業などの『市街地開発事業』

□は新座市で定めている都市計画



### (3) 都市計画の決定（変更）

都市計画を定めるには、一定の手続が必要であり、広域的見地から定める必要があるものや都市にとって根幹的な都市施設に関しては都道府県が、その他は市町村が定めることになっています。

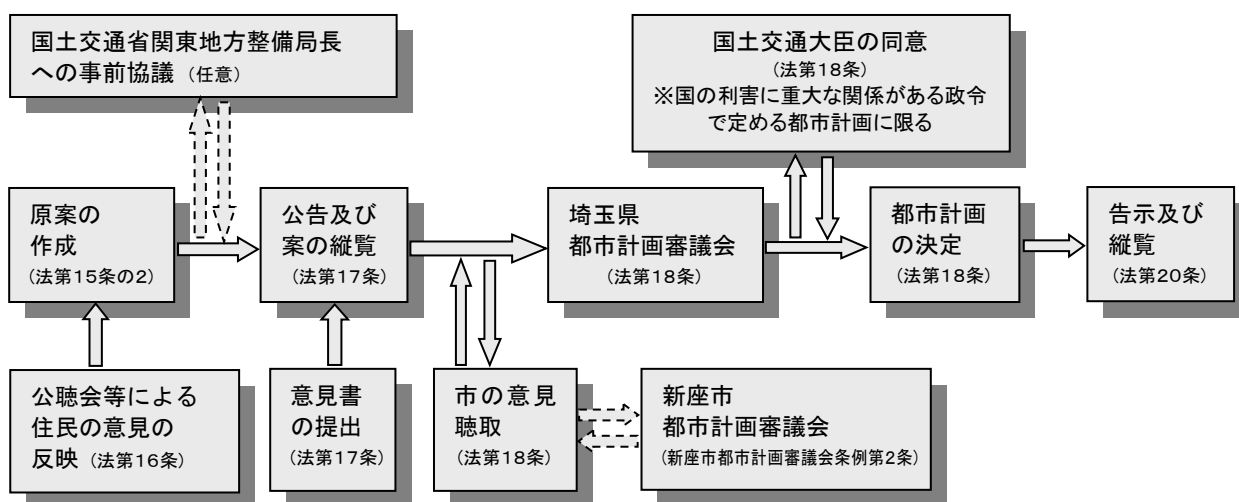
市町村が定める都市計画は、上位計画である国土利用計画（全国計画、地方計画）や都道府県の定めた都市計画と整合し、市町村の基本構想に即して定められます。

さらに、住民の意見を都市計画に十分反映させるため、公聴会の開催や都市計画の案を示し、意見を求める縦覧制度を設けており、都市計画の決定に当たっては、都道府県都市計画審議会又は市町村都市計画審議会の審議を経ることになっています。

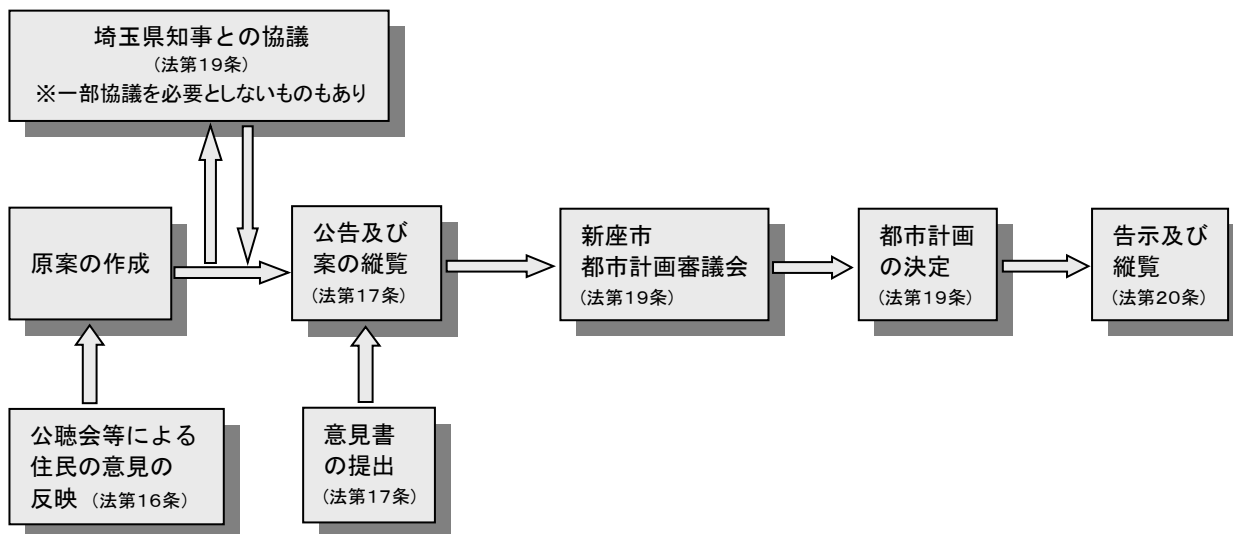
なお、決定された都市計画を変更する場合も、同様の手続を経ることになっています。

#### ア 都市計画の決定（又は変更）手続の流れ

##### (ア) 埼玉県が定める都市計画



##### (イ) 新座市が定める都市計画



## ■ 決定権者一覧

都市計画の内容		市町村決定	知事決定	大臣同意
都市計画区域の指定			◎	◎
準都市計画区域の指定			◎	
区域区分	市街化区域・市街化調整区域		◎	◎
地域地区	用途地域	◎		
	特別用途地区	◎		
	特定用途制限地域	◎		
	特例容積率適用地区	◎		
	高層住居誘導地区	◎		
	高度地区・高度利用地区	◎		
	特定街区	◎		
	都市再生特別地区		◎	◎
	防火地域・準防火地域	◎		
	特定防災街区整備地区	◎		
	景観地区	◎		
	風致地区	◎	◎10ha以上(2以上の市町村の区域にわたるもの)	
	駐車場整備地区	◎		
	臨港地区	◎	◎重要港湾	◎国際戦略港湾、国際拠点港湾
	歴史的風土特別保存地区		◎	◎
	第1種歴史的風土保存地区・第2種歴史的風土保存地区		◎	◎
	緑地保全地域	◎	◎(2以上の市町村の区域にわたるもの)	
	特別緑地保全地区	◎	◎10ha以上(2以上の市町村の区域にわたるもの)	◎近郊緑地特別保全地区
	緑化地域	◎		
	流通業務地区		◎	
生産緑地地区	◎			
伝統的建造物群保存地区	◎			
航空機騒音障害防止地区・航空機騒音障害防止特別地区		◎		
促進区域	市街地再開発促進区域	◎		
	土地区画整理促進区域	◎		
	住宅街区整備促進区域	◎		
	拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域	◎		
遊休土地転換利用促進地区		◎		
被災市街地復興推進地域		◎		
都市施設	道 路	一般国道・高速自動車国道	◎	◎
		都道府県道		◎
		市町村道	◎	
		自動車専用道路		◎
	都市高速鉄道		◎	◎
	駐車場	◎		
	自動車ターミナル	◎		
	その他の交通施設	◎	◎国際空港等及び地方管理空港	◎特定の国際空港
	公園・緑地・広場・墓園・その他の公共空地	◎	◎10ha以上(国、県が設置する公園・緑地・広場・墓園)	◎10ha以上(国が設置する公園・緑地)
	水道	◎	◎水道用水供給事業	
	電気・ガス供給施設	◎		
	下水道	◎	◎流域下水道又は排水区域が2以上の市町村の区域	
	汚物処理場・ごみ焼却場・その他の供給施設又は処理施設	◎	◎産業廃棄物処理施設	
	河川・運河・その他の水路	◎	◎1、2級河川・運河	◎1級河川
	学校・図書館・研究施設・その他の教育文化施設	◎		
	病院・保育所・その他の医療施設又は社会福祉施設	◎		
	市場・と畜場・火葬場	◎		
	一団地の住宅施設	◎		
	一団地の官公庁施設		◎	◎
	流通業務団地		◎	
その他政令で定める施設	◎			
市街地開発事業	土地区画整理事業	◎	◎50ha超(国の機関、県が施行すると見込まれるもの)	
	新住宅市街地開発事業		◎	
	工業団地造成事業		◎	
	市街地再開発事業	◎	◎50ha超(国の機関、県が施行すると見込まれるもの)	
	新都市基盤整備事業		◎	
	住宅街区整備事業	◎	◎20ha超(国の機関、県が施行すると見込まれるもの)	
防災街区整備事業	◎	◎50ha超(国の機関、県が施行すると見込まれるもの)		
市街地開発事業 予定区域	新住宅市街地開発事業の予定区域		◎	
	工業団地造成事業の予定区域		◎	
	新都市基盤整備事業の予定区域		◎	
	20ha以上の一団地の住宅施設の予定区域	◎		
	一団地の官公庁施設の予定区域	◎	◎(1の市町村の区域を超えるもの)	◎
流通業務団地の予定区域	◎	◎(1の市町村の区域を超えるもの)		
地区計画等	地区計画	◎		
	防災街区整備地区計画	◎		
	歴史的風致維持向上地区計画	◎		
	沿道発地区計画	◎		
	集落地区計画	◎		

## 2 新座市の都市計画

### (1) 土地利用計画

#### ア 都市計画区域 [法第5条]

都市計画区域は、市町村の行政区域にこだわらず、中心の市街地を含み、人口・土地利用・交通量などの推移や様々な条件等を勘案して、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要のある区域をいい、この区域において各種の都市計画を定めることとなります。

なお、新座市では、市域全域が都市計画区域に指定されています。

#### ・都市計画区域の指定状況

都市計画区域名	面積	指定年月日
新座都市計画区域	2,278ha	当初指定：昭和29年6月30日
		変更：平成10年11月27日(都市計画区域修正)
		変更：令和5年10月6日(都市計画区域修正)

#### イ 区域区分 [法第7条]

無秩序な市街化、いわゆる都市のスプロール化を防止し、健全で計画的な市街化を図るため、都市の発展の動向を見ながら、都市計画区域において、市街化区域（既に市街地を形成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）と市街化調整区域（市街化を抑制すべき区域）との区分を定めます。この行為を「線引き」と呼び、その権限は都道府県にあります。埼玉県では、これまで7回の線引きを行ってきました。

本市においては、昭和45年8月25日に当初線引きが行われ、7回にわたり変更を行っています。

#### ・新座市の市街化区域と市街化調整区域の決定（変更）状況

	都市計画区域	市街化区域	市街化調整区域	備考
決定	2,289ha	1,330ha	959ha	昭和45年8月25日埼玉県告示第980号
変更	2,289ha	1,291ha	998ha	昭和59年12月26日埼玉県告示第1844号 (暫定逆線引き地区)
変更	2,289ha	1,299ha	990ha	平成4年12月15日埼玉県告示第1712号 (中野地区編入)
変更	2,280ha	1,299ha	981ha	平成10年11月27日埼玉県告示第1535号 (都市計画区域修正)
変更	2,280ha	1,312ha	968ha	平成19年8月28日埼玉県告示第1310号 (あたご地区編入)
変更	2,280ha	1,328ha	952ha	平成22年2月5日埼玉県告示第153号 (旧暫定逆線引き地区一部編入)
変更	2,280ha	1,331ha	949ha	平成25年2月5日埼玉県告示第148号 (黒目川・中沢川沿川地区一部編入)
変更	2,280ha	1,382ha	898ha	平成28年8月30日埼玉県告示第1155号 (大和田二・三丁目地区編入)
変更	2,278ha	1,382ha (61%)	896ha (39%)	令和5年10月6日埼玉県告示第1133号 (都市計画区域修正)

#### ウ 地域地区 [法第8~9条, 建築基準法第48, 50, 52~57条]

地域地区は、都市における土地利用の計画を実現していくための規制、誘導という役割を果たすもので、土地の特性や土地利用の動向を考え、住環境の保護、商工業などの都市機能の維持増進、美観風致の維持、公害の防止など健康で快適かつ能率的な都市環境を形成し、保つため、都市計画に定められます。

(ア) 用途地域 [法第8～9条]

用途地域は、地域地区の中で、特に土地利用計画の最も基本となるものであり、それぞれの地域に合わせて、お互いを守るべき最低限の土地利用規制（建物の用途や形態の制限等）を行うものです。

下記の用途地域があり、建築物の用途などを規制、誘導をしています。

・用途地域の種類

	用 途 地 域
住居系	第1種低層住居専用地域・第2種低層住居専用地域・第1種中高層住居専用地域・第2種中高層住居専用地域・第1種住居地域・第2種住居地域・準住居地域・田園住居地域
商業系	近隣商業地域・商業地域
工業系	準工業地域・工業地域・工業専用地域

・新座市の用途地域の配置状況

種 別	面 積	建蔽率	容積率	構成比	備考(地区計画, 都市施設)
第1種低層 住居専用地域	約137.8ha	50%	80%	約10.0%	黒目川沿川地区等
	約266.7ha	60%	100%	約19.3%	片山・西堀地区、あたご地区B地区、野火止上北地区等
第2種低層 住居専用地域	約0.9ha	60%	100%	約0.1%	片山・西堀地区
第1種中高層 住居専用地域	約18.5ha	60%	150%	約1.3%	新座駅南口第2地区C地区 新座駅北口地区E地区
	約256.6ha	60%	200%	約18.6%	新堀二丁目南地区、新堀二丁目北地区、片山・西堀地区、新開地区B・C地区 ただし、新座団地については、一団地の住宅施設として建蔽率20%、容積率60%
第2種中高層 住居専用地域	約6.6ha	60%	150%	約0.5%	馬場地区
	約12.4ha	60%	200%	約0.9%	大和田東裏地区及び新開地区A地区
第1種住居地域	約416.7ha	60%	200%	約30.1%	新座駅南口第2地区B・D・F地区、あたご地区A-1・A-2・A-3地区、新座駅北口地区C地区の1等
第2種住居地域	約25.1ha	60%	200%	約1.8%	新座駅北口地区C地区の2等
準住居地域	約25.9ha	60%	200%	約1.9%	新座駅南口第2地区E地区、新座駅北口地区D地区
田園住居地域	—	—	—	—	
近隣商業地域	約1.4ha	80%	300%	約0.1%	新座駅北口地区B地区の1
	約21.1ha	80%	200%	約1.5%	新座駅南口第2地区A地区、新座駅北口地区B地区の2
商業地域	約30.2ha	80%	400%	約2.2%	新座駅南口地区、新座駅北口地区A地区、志木駅周辺地区
準工業地域	約50.4ha	60%	200%	約3.6%	大和田二・三丁目地区E地区等
工業地域	約111.8ha	60%	200%	約8.1%	中野地区、大和田二・三丁目地区A・B・C・D地区
工業専用地域	—	—	—	—	
計	1382.1ha	—	—	100%	

■ 用途地域の建築制限 (建築基準法 別表第2による)

例示	第1種住居専用地域	第2種住居専用地域	第1種中高層住居専用地域	第2種中高層住居専用地域	第1種住居地域	第2種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域
住居、共同住宅、寄宿舍、下宿													
幼稚園、小学校、中学校、高等学校													
神社、寺院、教会等													
保育所等、幼保連携型認定こども園、公衆浴場、診療所													
病院													
床面積の合計が150㎡以内の一定の店舗、飲食店等		1)						1)					8)
床面積の合計が500㎡以内の一定の店舗、飲食店等			9)					6)					8)
上記以外の物品販売業を営む店舗、飲食店				2)	3)	4)	4)					4)	
上記以外の事務所等				2)	3)								
ボーリング場、スケート場、水泳場等					3)								
ホテル、旅館					3)								
自動車教習所、床面積の合計が15㎡を超える畜舎					3)								
マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所等							4)	4)				4)	
カラオケボックス等							4)	4)				4)	4)
2階以下かつ床面積の合計が300㎡以下の自動車車庫													
営業用倉庫、3階以上又は床面積の合計が300㎡を超える自動車車庫 (一定規模以下の付属車庫等を除く)													
客席部分の床面積の合計が200㎡未満の劇場、映画館、演芸場、観覧場													
客席部分の床面積の合計が200㎡以上の劇場、映画館、演芸場、観覧場													
ナイトクラブ等								5)					
キャバレー等													
個室付浴場業にかかる公衆浴場等													
作業場の床面積の合計が50㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ないもの													
作業場の床面積の合計が150㎡以下の自動車修理工場													
作業場の床面積の合計が150㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが少ないもの													
日刊新聞の印刷所、作業場の床面積の合計が300㎡以下の自動車修理工場													
作業場の床面積の合計が150㎡を超える工場又は危険性や環境を悪化させるおそれがやや多いもの													
危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場													
火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が非常に少ない施設				2)	3)				7)				
火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が少ない施設													
火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量がやや多い施設													
火薬類、石油等、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が多い施設													
卸売市場、と畜場、火葬場、汚物処理場、ごみ焼却場	原則的には都市計画で位置の指定を受けなければならない。												

建てられる建物  
 建てられない建物

- 1) 当該用途に供する部分が2階以下かつ日常生活に必要な物品販売、サービス業を営むものに限り建築できます。
- 2) 当該用途に供する部分が2階以下かつ1,500㎡以下の場合に限り建築できます。
- 3) 当該用途に供する部分が3,000㎡以下の場合に限り建築できます。
- 4) 当該用途に供する部分が10,000㎡以下の場合に限り建築できます。
- 5) 床面積200㎡未満の場合に限り建築できます。
- 6) 2階以下の農産物直売所、農家レストラン等に限り建築できます。
- 7) 農作物の生産、集荷、処理又は貯蔵に供するもの(著しい騒音を発生するものを除く。)に限り建築できます。
- 8) 物品販売店・飲食店が建築できません。
- 9) 当該用途に供する部分が2階以下の場合に限り建築できます。

## ■ 各用途地域の主な内容について

<b>第一種低層住居専用地域</b>	<b>第二種低層住居専用地域</b>
<p>低層の住宅の良好な住居の環境を保護するために定められた地域です。</p> <p>したがって、建築できる建物は、低層の一般住宅のほか、日常生活に必要な一定の店舗併用住宅、小中学校、図書館、教会、派出所などに限られています。</p>	<p>主として低層の住宅の良好な住居の環境を保護するために定められた地域です。</p> <p>第一種低層住居専用地域に建てられる建物のほかに、日常生活に必要な150㎡以内の店舗などに限って建築ができます。</p>
<b>第一種中高層住居専用地域</b>	<b>第二種中高層住居専用地域</b>
<p>中高層の住宅の良好な住居の環境を保護するために定められた地域です。</p> <p>第二種低層住居専用地域に建てられる建物のほかに、病院、児童厚生施設、500㎡以内の店舗などに限り建築ができます。</p>	<p>主として中高層の住宅の良好な住居の環境を保護するために定められた地域です。</p> <p>住居の環境を害するような工場、ボーリング場等運動施設、ホテル、パチンコ屋、カラオケボックス、映画館、キャバレーなどは建てられませんが、一定規模以下の店舗、事務所などの建築はできます。</p>
<b>第一種住居地域</b>	<b>第二種住居地域</b>
<p>住居の環境を保護するために定められた地域です。</p> <p>住居の環境を害するような工場、パチンコ屋、カラオケボックス、映画館、キャバレーなどは建てられませんが、一定規模以下の店舗、事務所、工場の建築はできます。</p>	<p>主として住居の環境を保護するために定められた地域です。</p> <p>住居の環境を害するような工場、映画館、キャバレーなどは建てられませんが、事務所、ホテルや一定規模以下の店舗、工場の建築はできます。</p>
<b>準住居地域</b>	<b>田園住居地域</b>
<p>この地域は、道路の沿道にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するために定められた地域です。</p> <p>住居の環境を害するような工場、映画館、キャバレーなどは建てられませんが、事務所、ホテルや一定規模以下の店舗、工場の建築はできます。</p>	<p>農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な環境を保護する地域です。</p> <p>建築できる建物は、低層の一般住宅のほか、農産物の生産、処理又は貯蔵に供するものや、農産物の販売を目的とする店舗その他の農業の利便を増進するために必要な店舗などに限られます。</p>
<b>近隣商業地域</b>	<b>商業地域</b>
<p>近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行う建物が立地する地域です。</p> <p>一般の工場、劇場、キャバレーは建てられませんが、事務所、一定規模以下の工場の建築はできます。</p>	<p>各都市の中心部で、商業施設が多く立地する地域です。</p> <p>特に商業地の環境を悪化させるような工場は建てられませんが、銀行、百貨店、映画館、飲食店など、ほとんどの用途の建物が建築できます。</p>
<b>準工業地域</b>	<b>工業地域</b>
<p>軽工業の工場の多くが立地する地域です。</p> <p>この地域は、工場のほか、住宅地や商業施設も混在が許されますが、特に公害の発生のおそれのある工場や、危険物を扱う工場は建築できません。</p>	<p>主に工場が立地するための地域です。</p> <p>工場以外の建物については、住宅、一定規模以下の店舗などは建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建築できません。</p>
<b>工業専用地域</b>	
<p>重工業の工場などが立地するための地域です。</p> <p>建築できる建物は、工場、倉庫などの工業の利便性を増すための建物に限られ、住宅は建築できません。</p>	

(イ) **高度地区** [法第9条第17項, 建築基準法第58条]

高度地区は、用途地域内で市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区です。

都市計画制度の基本となっている用途地域に基づく制限のみでは、建築物の高さを充分にコントロールできないため、低層建築物が主体となっている住宅地に高層建築物が立地する可能性があります。その結果、高さの違う建築物が隣り合うことにより、日照時間の減少や視覚的な圧迫感、良好なまちなみ・眺望の喪失等の低層住宅地の住環境悪化を招くおそれがあります。しかし、建築物の高さを制限する手法の高度地区と用途地域制度とを合わせることで、大きく高さの違う建築物の混在を防ぐことができ、調和のとれた都市景観を形成し、良好な市街地環境の維持が図れます。

そこで、土地の有効高度利用と居住環境の維持の調和を図り、良好なまち並み景観をつくるため、建築物の高さについて、新座市全域をとらえた視点から、最低限守るべき基準として高度地区（建築物の最高の高さ制限）を定め、さらに地域の実情を勘案して必要に応じ地区計画でそれより厳しい高さ制限を定めるという2段階の規制を行うことを基本的な考え方として、次のとおり高度地区を定めました。

・新座都市計画高度地区の決定

指 定 地 域	制 限 高 さ	備 考
住居・工業系用途地域 第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域の一部、工業地域の一部、準工業地域の一部 (約872.5ha、全用途地域の約63.1%)	25m (おおむね7~8階)	平成19年1月4日新座市告示第1号 平成19年8月28日新座市告示第267号 平成21年3月6日新座市告示第70号 平成22年2月5日新座市告示第28号 平成25年2月5日新座市告示第22号 平成25年4月16日新座市告示第174号
近隣商業地域 (約22.5ha、全用途地域の約1.6%)	31m (おおむね10~11階)	平成28年8月30日新座市告示第337号 令和2年4月7日新座市告示第164号

※ 商業地域については、都市に求められる商業施設等の集積を図る地域であり、商業業務機能の増進を図る観点から、高度地区の指定は行っていません。

(ウ) **防火地域又は準防火地域** [法第9条第20項, 建築基準法第53, 61~67条第2項]

防火地域又は準防火地域は、市街地の火災・延焼を防ぐために、建築物を防火上の構造の面から建築基準法と連動して規制していく地域です。

防火地域は、300%以上の容積率が指定された区域に定め、準防火地域は、外壁後退や最低敷地面積などが定められた場合を除き、60%以上の建蔽率が指定された区域に定めるようにしています。

・新座市の防火地域又は準防火地域の決定（変更）状況

該当地区	防火地域	準防火地域	決定（変更）年月日
新座駅南口地区	約8.5ha	—	平成9年4月18日新座市告示第104号
新座駅南口第2地区	—	約1.9ha	平成15年2月28日新座市告示第37号
あたご地区	—	約12.6ha	平成19年8月28日新座市告示第266号
野火止上北地区	—	約6.1ha	平成20年3月4日新座市告示第52号
大和田一丁目地区	—	約2.6ha	平成22年2月5日新座市告示第27号
栄・池田地区	—	約5.0ha	平成22年2月5日新座市告示第27号
野寺三丁目地区	—	約2.3ha	平成22年2月5日新座市告示第27号
新堀二丁目地区	—	約4.8ha	平成22年2月5日新座市告示第27号
志木駅周辺地区	約15.4ha	—	平成24年7月20日新座市告示第249号
新座駅北口地区	約7.1ha	約27.6ha	平成25年4月16日新座市告示第175号
大和田二・三丁目地区	—	約51.5ha	平成28年8月30日新座市告示第338号
都市計画道路保谷朝霞線沿道（野寺）地区	—	約11.0ha	令和2年4月7日新座市告示第165号

(エ) **特別緑地保全地区** [法第8条第1項第12号, 都市緑地法第12条]

都市計画区域内の緑地で、防災上の緩衝地帯となるようなもの、社寺仏閣などと一体的なもの、風致や景観、動植物の生息地となるようなもの、等々については、都市計画に特別緑地保全地区として定めることができます。

特別緑地保全地区に定められますと、木竹の伐採や宅地の造成等により土地の区画形質を変更する時は、市長の許可が必要になります。

・新座市の特別緑地保全地区の決定状況

名 称	面 積	決定年月日
妙音沢特別緑地保全地区	約 3.3ha	平成 16 年 2 月 5 日新座市告示第 25 号

(オ) **近郊緑地保全区域** [法第15条第1項第4号, 都市緑地法第12条,

首都圏近郊緑地保全法第3,5条]

近郊緑地保全区域は、首都圏の近郊整備地帯における緑地の保全や無秩序な市街化及び市街地の拡大等の防止を目的として、良好な自然的環境を形成している樹林地や水辺地等について、首都圏近郊緑地保全法により国土交通大臣が指定するものです。

このうち、特に良好な緑地については、都道府県が近郊緑地特別保全地区を都市計画に定めることができます。

近郊緑地保全区域では、竹林の伐採や宅地の造成等により、土地の区画形質を変更する時は市長への届出が、近郊緑地特別保全地区内では市長の許可が必要となります。

なお、近郊緑地特別保全地区内では税制上の優遇措置等があり、市長に対して土地の買取りの申出ができます。

・新座市の近郊緑地保全区域の指定及び近郊緑地特別保全地区の決定（変更）状況

名 称	区分	面 積	指定及び決定（変更）年月日
平林寺近郊緑地保全区域	指定	約 68.0ha	昭和 44 年 3 月 28 日首都圏整備委員会告示第 1 号
平林寺近郊緑地特別保全地区	決定	約 58.4ha	昭和 45 年 10 月 13 日埼玉県告示第 1189 号
	変更	約 60.4ha	平成 6 年 3 月 29 日埼玉県告示第 446 号

(カ) **生産緑地地区** [法第8条第1項第14号, 生産緑地法第3条]

生産緑地地区は、三大都市圏の特定市における市街化区域内の農地に関して、「保全する農地」と「宅地化する農地」に区分し、保全する農地については、生産緑地地区の指定を行うもので、市街化区域内農地の緑地機能に着目して、公害や災害の防止、良好な都市環境の形成に資するなど、生活環境の確保に役立つ農地を適正に保全していく都市計画の制度の一つです。

生産緑地地区に指定される農地の条件は、良好な生活環境の確保に相当の効用があり、将来の公共施設用地として適していること、300㎡以上の規模の区域であること、農業の継続が可能な条件を備えていること、となっています。生産緑地地区に指定されると、農業を営むために必要な行為を除き、建物を建てたり、宅地造成を行ったりすることは、原則として禁止されます。

また、税制上の優遇措置や、市や農業委員会から生産緑地を管理するための必要な助言及び土地の交換のあっせんなどの援助が受けられ、指定後30年を経過した場合や、主たる農業従事者が死亡したり、又は、農業に従事できない障がいを持つこととなった場合は、市長に対して生産緑地の買取りの申出ができます。

なお、上記の生産緑地のほか、平成3年の生産緑地法改正以前のいわゆる「旧法」により、生産緑地地区として指定されたもので、改正後も引き続き生産緑地地区としてみなされたものがあります。これらの地区については、買取りの申出のできない期間が旧法と同じ扱い（第一種／10年）となっていて、現在ではその期間を満了しているため、いつでも買取りの申出が可能となっています。

・生産緑地地区の決定（変更）状況

	地区数	面積	指 定 年 月 日
当初	269	約 118.17ha	平成 4 年 12 月 3 日新座市告示第 175 号
現在	257	約 90.60ha	令和 6 年 12 月 24 日新座市告示第 418 号

・旧法みなし生産緑地の決定（変更）状況（生産緑地地区 264 地区に含まれる）

	地区数	面積	指 定 年 月 日
当初	8	約 18.48ha	昭和 50 年 12 月 26 日新座市告示第 142 号
現在	24	約 16.63ha	令和 6 年 12 月 24 日新座市告示第 418 号

エ 促進区域 [法第 10 条の 2]

促進区域は、関係権利者による市街地の計画的な整備、開発を促進するために定められる区域で、指定後一定期間内に実施されない場合には、公的機関による整備を義務づけています。

促進区域には、市街地の計画的な再開発を図るための「市街地再開発促進区域」、土地区画整理事業により良好な住宅市街地の形成を図るための「土地区画整理促進区域」、住宅街区整理事業により共同住宅建設を促すための「住宅街区促進区域」、地方拠点都市地域における都市機能の増進や居住環境の向上を促すための「拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域」がありますが、本市では、「土地区画整理促進区域」が 1 地区指定されており、その事業は完了しています。

なお、この区域で行われる土地区画整理事業は、特定土地区画整理事業と呼ばれています。

・新座市の促進区域の決定状況

名 称	指定区域面積	都市計画決定年月日
北野土地区画整理促進区域	約 8.71ha	昭和 59 年 3 月 1 日

・新座市の促進区域内の事業実施状況

実 施 事 業 名	施行面積	施行者	年月日
北野特定土地区画整理事業	約 8.71ha	組合	昭和 58 年 10 月 18 日（当初事業認可）
			昭和 59 年 3 月 1 日（都市計画決定）
			昭和 59 年 5 月 11 日（変更事業認可）
			昭和 63 年 9 月 13 日（換地処分）

オ 地区計画 [法第 12 条の 4, 第 12 条の 5, 市条例]

地区計画制度は、地区の特性に応じたきめ細かいまちづくりの手段として創設された制度で、建物を建築する際のルールを地区の実情に応じて細かく定めることができます。

建物を建築する際の一般的なルールとして、用途地域による用途の制限や建蔽率・容積率などがありますが、それだけでは、例えば良好な住環境を持つ低層住宅地であっても用途地域規制の範囲内で高層の建築物が建築され、住居環境に大きな影響を与えるという問題も起こってしまいます。

そこで、用途地域制度を補完・強化するものとして、地区計画制度は、地区という小さな単位で「建物の高さ」や「建物用途の制限」、「敷地面積の最低限度」といった建て方のルールを地域の実情に応じて詳細に定めることができ、地区の住環境の保全やその地区にふさわしいまちづくりの積極的な誘導を図ることができるメリットがあります。

地区計画で定める内容は、種類、名称等のほかに、地区計画の目標、地区の整備、開発及び保全に関する方針、そして、その目標や方針を実現させるための道路・公園などの公共施設の計画や建築物についての制限（地区整備計画）から構成されます。

特に地区整備計画では、地区施設（街区内の居住者等の利用に供される都市計画決定されていない道路、公園等）の配置や規模を定めたり、建築物等の用途、容積率の最高限度・最低限度、建蔽率の最高限度、敷地面積・建築面積の最低限度、壁面の位置の制限、高さの最高限度・最低限度、形態・意匠の制限、建築物の緑化率の最低限度、垣又は柵の構造の制限、現に存する樹林地、草地等の保全について定めることができます。

地区計画が都市計画決定されると、その地区内での建築行為や開発行為に際しては、行為に着手する 30 日以前に市長に届け出ることが義務付けられ、当該行為が地区整備計画の内

容に不適合なものについては、設計の変更などを行うように勧告することができます。

また、地区計画で定められた内容を、建築基準法の建築規制の内容として、市の条例によって定めることができます。

さらに、道路位置指定については特例（道路の位置の指定は地区整備計画に即して行う。）があり、また、予定道路を指定することもできます。

## ■ 地区計画一覧

地区名	計画決定 (計画変更) 年月日	面積(ha)		用途地域	地区計画 のねらい	地区施設		建築物等									
		上段:方針 区域	下段:地区整 備計画			建蔽率 /容積率	道路 (本)	公園 広場 (箇所)	用途	容積率 (%)	建蔽率 (%)	敷地面積 (㎡)	建築 面積 (㎡)	壁面 後退 (m)	高さ (m)	形態 意匠	垣・柵 構造 (m)
大和田 東裏 地区	S61.10.7 新座市告示第 164号 (H15.1.20) 新座市告示第 13号 (H25.12.26) 新座市告示第 443号	約8.4 (約4.6)		2中高 (60/200) 2住 (60/200)	建築物を計画的に 誘導し整然とした まちなみ形成と、 うるおいのある緑 豊かな住環境の形 成を図る		○ 公園 ×1 緑地 ×1	○				○ 110		○ 道路 1.0 隣地 1.0	○ 15	○	○ 生垣 フェンス 1.5
片山 西地 地区	H1.11.10 新座市告示第 124号 (H15.8.15) 新座市告示第 223号 (H21.3.6) 新座市告示 第71号 (H22.2.5) 新座市告示 第26号 (H25.2.5) 新座市告示 第23号 (H25.12.26) 新座市告示第 443号 (H28.8.30) 新座市告示第 341号 (R2.4.7) 新座市告示第 166号	約246.5 (約246.5)		1低 (60/100) 2低 (60/100) 1中高 (60/200) 1住 (60/200)	低層住宅地として の良好な住環境の 保全を図るととも に、うるおいのある 住宅地として発 展させる		○ 公園 ×2					○ 100		○ 隣地 0.5		○	○ 生垣 フェンス 1.5
新開 地区	H2.11.2 新座市告示第 147号 (H15.1.20) 新座市告示第 13号 (H25.12.26) 新座市告示第 443号 (R7.9.19) 新座市告示第 320号	約6.9 (約6.9)		2中高 (60/200) 1中高 (60/200)	良好な住環境を形 成する		○ 公園 ×2 緑地 ×1	○				○ 110 100		○ 道路 1.0 0.5 △ 隣地 0.5		○	○ 生垣 フェンス 1.5
馬場 地区	H2.11.2 新座市告示第 148号 (H15.1.20) 新座市告示第 13号 (H25.12.26) 新座市告示第 443号	約6.6 (約6.6)		2中高 (60/150)	良好な住環境を形 成する		○ 公園 ×2	○				○ 110		○ 道路 1.0 △ 隣地 0.5	○ 15	○	○ 生垣 フェンス 1.5
中野 地区	H4.12.15 新座市告示第 179号 (H25.12.26) 新座市告示第 443号	約7.7 (約7.7)		工業 (60/200)	土地区画整理事業 の効果の維持と、 良好な環境の創 出・保全を図る			◎				○ 200		○ 道路 3.0 隣地 1.0		○	○ 生垣 フェンス 2.0
新座駅 南口 地区	H9.4.18 新座市告示第 105号 (H12.1.14) 新座市告示第 4号 (H25.12.26) 新座市告示第 443号	約8.5 (約8.5)		商業 (80/400)	商業系施設の誘導 と利便性の向上を 図り、良好な商業 地としてのまちづ くりを図る		○ 公園 ×1	◎				◎ 200 ◎ 150		◎ 道路 1.5 1.0 0.5		○	○ 生垣 フェンス 1.5
新座駅 南口第2 地区	H15.2.28 新座市告示第 36号 (H25.12.26) 新座市告示第 443号	約38.5 (約38.5)		1中高 (60/150) 1住 (60/200) 準住 (60/200) 近商 (80/200)	都市拠点に相応し い商業地及び住宅 地の形成誘導を図 る			○				○ 110 150 200		○ 道路 1.0 0.5 隣地 0.5		○	○ 生垣 フェンス 1.5



地区名	計画決定 (計画変更) 年月日	面積(ha)		用途地域 のねらい	地区施設		建築物等									
		上段方針 区域 下段:地区整備計画	建蔽率 容積率		道路 (本)	公園 広場 (箇所)	用途	容積率 (%)	建蔽率 (%)	敷地面積 (㎡)	建築 面積 (㎡)	壁面 後退 (m)	高さ (m)	形態 意匠	垣・柵 構造 (m)	
都市計画道路保谷朝霞線沿道地区	H22.2.5 新座市告示第26号 (H25.12.26) 新座市告示第443号	約0.6 (約0.6)	1住 (60/200)	店舗等の業務の利点の増進と周辺の良好な住環境との調和を図る			○			○		○	隣地 0.5		○	○ 生垣 フェンス 1.5
新堀二丁目北地区	H22.2.5 新座市告示第26号 (H25.12.26) 新座市告示第443号	約1.2 (約1.2)	1中高 (60/200)	市街地形成の適正な規制・誘導を行い、良好な市街地の形成を図る						○		○	道路 0.5 隣地 0.5		○	○ 生垣 フェンス 1.5
新堀二丁目南地区	H22.2.5 新座市告示第26号 (H25.12.26) 新座市告示第443号	約3.6 (約3.6)	1中高 (60/200)	市街地形成の適正な規制・誘導を行い、良好な市街地の形成を図る						◎		○	道路 0.5 隣地 0.5		○	○ 生垣 フェンス 1.5
志木駅周辺地区	H24.7.20 新座市告示第250号 (H25.12.26) 新座市告示第443号	約16.0 (約16.0)	商業 (80/400)	既存の商業及び業務施設をいかしつつ、にぎわいのある良好な商業地の形成を図る			◎			◎		○	道路 1.0 0.5		○	○ 生垣 フェンス 1.5
黒目川沿川地区	H25.2.5 新座市告示第24号 (H25.12.26) 新座市告示第443号	約0.1 (約0.1)	1低 (50/80)	宅地化を適正に誘導し、良好な住環境の形成を図る	○		○			○		○	隣地 0.5		○	○ 生垣 フェンス 1.5
新座駅北口地区	H25.4.16 新座市告示第176号	約34.7 (約34.7)	1中高 (60/150) 1住 (60/200) 2住 (60/200) 準住 (60/200) 近商 (80/300) (80/200) 商業 (80/400)	良好な住環境と商業地の形成を図るとともに、幹線道路等沿道については、歩行者空間の確保等に努める			◎			◎		◎	道路 1.5 0.5 ◎ 道路 1.0 0.5 隣地 0.5	◎ 15	○	○ 生垣 フェンス 1.5
大和田二・三丁目地区	H28.8.30 新座市告示第341号 (R4.7.1) 新座市告示第279号	約49.5 (約49.5)	準工業 (60/200) 工業 (60/200)	土地利用に関する適切な規制・誘導を行い、工業系を主とした市街地形成及び周辺環境に配慮した良好なまちなみの形成を図る	○	○	◎			◎		◎	道路 1.0 0.5 5.0 ◎ 隣地 0.7 1.0	◎ 25 35	○	○ 生垣 フェンス 1.5

○：都市計画で定められているもの

△：市の地区整備計画運用基準に定められているもの

◎：都市計画に加え、新座市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例でも定められているもの

## (2) 都市施設

道路、公園、下水道などの公共公益施設は、私たちが安全で快適な都市生活、機能的な都市活動や産業活動を行う上で、必要不可欠な施設であり、都市を形成する上での骨格をなしており、都市計画法では、十数種類の施設（都市施設）の位置や構造を都市計画に定めることができますとしています。

なお、都市計画で定められた施設を「都市計画施設」と呼びます。

### ア 交通施設 [法第11条第1項第1号]

#### (ア) 道路

都市内の道路は、都市に住み都市で活動する全ての人々が、日常的に利用する都市施設であり、道路が系統的に結ばれてできあがる道路網は、都市の骨格を形成し、都市の発展に大きな影響を与えています。

このように、道路整備は、計画的かつ総合的にまちづくりを進める上で、重要な手だてとされています。

道路の役割は単に交通施設としての役割にとどまらず市街地の誘導や街区形成のもとになり、良好な都市景観をつくりだす有効な空間として、植栽帯の設置、電線・ガス管などの埋設空間、都市防災上の防火帯や避難路など、多くの機能を有しています。

#### ・都市計画道路一覧

区分	路線番号	路線名	位置		幅員(m) (車線数)	延長(m)	完成延長(m)	決定年月日		備考
			起点	終点				当初決定	最終変更	
新座都市計画道路	3・3・1	保谷朝霞線	畑中二丁目	野寺四丁目	27 (4)	約4,430		昭和43年10月28日 建設省告示第3211号	令和7年9月19日 埼玉県告示第701号	都県境～産業道路 L=1,740 W=27 産業道路～254号 L=2,690 W=27
	3・4・2	東京小諸バイパス	畑中二丁目	大和田三丁目	18	約4,060	約4,060	昭和35年3月2日 建設省告示第297号	令和7年9月19日 埼玉県告示第701号	
	3・4・3	東村山・足立線	東北二丁目	あたご一丁目	18	約4,730	約370	〃	昭和47年4月25日 埼玉県告示第698号	
	3・4・4	志木大和田線	新座一丁目	大和田二丁目	16～18 (2)	約2,200	約838	〃	平成28年8月30日 埼玉県告示第1156号	W=16 L=638
	3・4・5	東武南通り1号線	東北二丁目	東北二丁目	16	約270	約270	〃	昭和47年4月25日 埼玉県告示第698号	
	3・4・6	東武南通り2号線	東北二丁目	東北二丁目	16	約80	約80	〃	昭和50年4月4日 埼玉県告示第524号	
	3・4・7	東朝霞線	野火止七丁目	大和田五丁目	16	約1,740	約160	〃	〃	
	3・4・8	東久留米志木線	東北二丁目	石神三丁目	16～20	約6,600	約3,786	〃	昭和63年11月1日 埼玉県告示第1482号	W=20 L=810 W=18 L=2060
	3・5・9	東北通り線	朝霞市三原五丁目	北野三丁目	12～16	約1,510	約1,143	〃	昭和50年4月4日 新座市告示第22号	W=16 L=660
	3・4・10	放射7号線	野寺五丁目	栗原一丁目	18 (2)	約990		昭和44年4月30日 建設省告示第1717号	平成30年2月16日 埼玉県告示第126号	
	3・4・11	放射7号線	新堀一丁目	新堀一丁目	18 (2)	約500		〃	平成28年8月30日 新座市告示第339号	
	3・3・12	浦和所沢線	中野一丁目	中野二丁目	25.5～ 42.5	約880	約880	昭和46年3月26日 埼玉県告示第379号	昭和47年4月25日 埼玉県告示第698号	英外部分
	3・4・13	ひばりヶ丘丘山線	栗原五丁目	栗原三丁目	16 (2)	約520	約360	昭和44年4月30日 建設省告示第1717号	平成21年3月6日 埼玉県告示第328号	
	3・3・14	朝霞新座線	新塚	新塚	25	約470	約470	昭和56年7月21日 埼玉県告示第1102号		
	3・4・15	新座駅南口通線	野火止五丁目	野火止七丁目	16～20	約1,110	約1,110	平成6年11月18日 埼玉県告示第1599号		W=20 L=269
	3・4・16	大和田通線	大和田一丁目	大和田一丁目	17 (2)	約360		平成17年6月13日 新座市告示第218号		
3・4・17	新座駅北口通線	野火止五丁目	大和田一丁目	18 (2)	約200		〃			
7・6・1	北野通り線	北野二丁目	北野二丁目	8	約590	約590	昭和59年3月1日 新座市告示第34号			
小計	18路線					約31,240	約14,117			

区分	路線番号	路線名	位置		幅員(m) (車線数)	延長(m)	完成延長(m)	決定年月日		備考
			起点	終点				当初決定	最終変更	
朝霞都市計画道路	3・4・3	中央通線	朝霞市根岸台八丁目	新座市野火止八丁目	16	約250		昭和29年4月19日 建設省告示第432号	平成29年4月3日 朝霞市告示第120号	
	3・4・8	黒目川通線	新座市畑中三丁目	志木市下宗岡四丁目	18 (2)	約240		昭和39年12月21日 建設省告示第3445号	令和7年9月19日 埼玉県告示第702号	
	3・4・9	下ノ原通線	朝霞市三原一丁目	朝霞市三原二丁目	16	約50		〃	昭和47年4月25日 埼玉県告示第698号	新座市東北二丁目
	3・4・4	慶応通線	新座市東北二丁目	志木市本町五丁目	16~23	約440	約440	昭和28年1月23日 建設省告示第59号	昭和59年1月10日 埼玉県告示第22号	
	3・5・6	柳瀬新河岸川通線	新座市東北二丁目	志木市本町二丁目	16	約60	約60	〃	昭和59年1月10日 志木市告示第3号	
	7・6・2	愛宕通線	志木市幸町一丁目	新座市東北一丁目	9	約10	約10	昭和59年1月10日 志木市告示第4号		
志木都市計画道路	3・4・13	保谷秋津線	西東京市下保谷三丁目	西東京市ひばりが丘北四丁目	16 (2)	約380		昭和42年5月23日 建設省告示第1664号	平成16年4月22日 東京都告示第720号	新座市栗原五丁目
	3・4・21	ひばりが丘駅北口線	西東京市ひばりが丘北三丁目	西東京市ひばりが丘北四丁目	16 (2)	約100	約100	〃	〃	新座市栗原五丁目
西東京都市計画道路	3・4・7	府中清瀬線	東久留米市滝山五丁目	清瀬市下清戸五丁目	18~ 29.5	約850	約850	昭和37年7月26日 建設省告示第1777号	平成9年4月4日 東京都告示第470号	新座市新堀二・三丁目
	3・4・13	練馬東村山線	東久留米市学園町二丁目	東村山市秋津町三丁目	16	約270		〃		新座市新堀三丁目
	3・4・14	保谷秋津線	東久留米市浅間町三丁目	清瀬市野塩一丁目	16	約575		〃		新座市新堀二丁目
	3・4・17	下清戸線	清瀬市下清戸五丁目	清瀬市旭が丘二丁目	16	約80	約80	〃		新座市あたご三丁目
	3・4・18	新小金井久留米線	東久留米市南町二丁目	新座市栗原一丁目	16	約12		〃	平成30年12月21日 東京都告示第1723号	
小計	13路線					約3,317	約1,540			
合計	31路線					約34,557	約15,657			

※他都市計画の道路の延長は、新座市域部分だけの延長であり、総延長ではない。

路線番号の凡例 (区分)・(規模)・(連番)

(区分) 3…幹線道路に相当するもの 7…区画道路

(規模) 3…幅員 22m以上 30m未満

4…幅員 16m以上 22m未満

5…幅員 12m以上 16m未満

6…幅員 8m以上 12m未満



都市計画道路ひばりヶ丘片山線



都市計画道路東久留米志木線

(イ) 駅前広場

駅前広場は、道路と鉄道駅の間に設けられる広場で、鉄道と他の交通機関との結接点であり、駅前に集中する大量の交通を円滑に処理することを目的とし、道路と一体的に都市計画で定められます。また、「街の玄関」として都市のシンボリックな空間となっています。

本市では、都市計画決定した3か所の駅前広場のうち、志木駅南口と新座駅南口については既に供用されており、残る新座駅北口についても土地区画整理事業による整備を予定しています。

・駅前広場の決定状況

鉄道名	広場名	面積	名称及び都市計画決定(変更)年月日
東武東上線	志木駅南口駅前広場	約 7,000 m <sup>2</sup>	新座都市計画道路 3・4・8 東久留米志木線 当初決定昭和 35 年 3 月 2 日建設省告示第 297 号 最終変更昭和 63 年 11 月 1 日埼玉県告示第 1482 号
JR 武蔵野線	新座駅前南口交通広場	約 5,000 m <sup>2</sup>	都市計画道路 3・4・15 新座駅南口通線 平成 6 年 11 月 18 日埼玉県告示第 1599 号
	新座駅北口駅前広場	約 4,500 m <sup>2</sup>	都市計画道路 3・4・17 新座駅北口通線 平成 17 年 6 月 13 日新座市告示第 218 号

(ウ) 自転車駐車場

自転車の放置は、駅周辺等の都市空間の適切な利用を妨げており、まちの美観上からも問題があります。駅周辺の環境を確保し、都市機能の低下を防止する上で、自転車駐車場は重要な施設です。

・自転車駐車場の決定状況

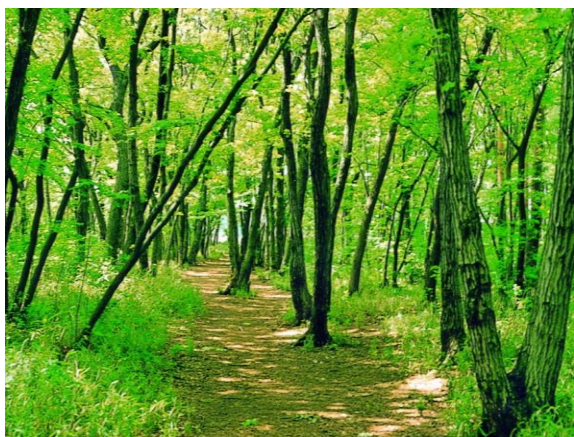
名称	位置	面積	構造階層	決定年月日
三軒屋自転車駐車場	東北二丁目地内	約 1,000 m <sup>2</sup>	自走式 地下 1 階	昭和 59 年 11 月 30 日 新座市告示第 183 号
新座駅南口地下自転車駐車場	野火止五丁目地内	約 3,900 m <sup>2</sup>	自走式 地下 1 階	平成 10 年 9 月 25 日 新座市告示第 192 号

イ 公共空地 [法第 11 条第 1 項第 2 号]

(ア) 公園・緑地

緑は、人々にやすらぎとuringおいの場を与えるとともに都市に季節感を与え、美しい都市景観をつくる上で重要な役割を担っています。

なかでも、都市の骨格を形成する緑のオープンスペースとしての公園・緑地は、都市の無秩序なスプロールを防止し、良好な景観を備えた地域環境を形成するとともに、自然とのふれあいの場やレクリエーションの場の提供など、非常に多くの働きを持った都市の根幹的施設であり、住民の生活に欠くことのできないものとなっています。



武蔵野の面影を残す雑木林



新座駅南口公園

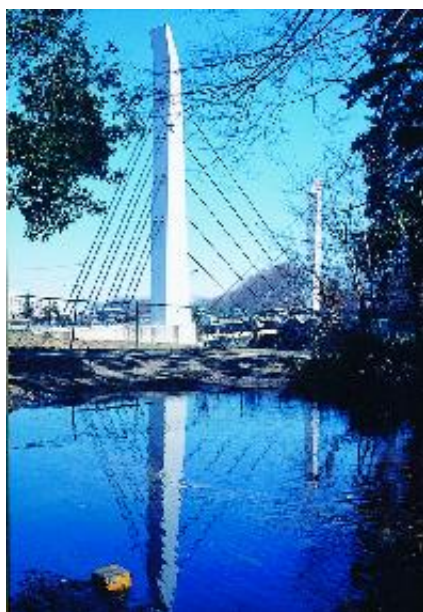
・都市公園の種類

種類	種別	内 容
基幹公園	街区公園	主として街区内に居住する者の利用に供することを目的とする公園で、街区内に居住する者が容易に利用することができるように面積0.25haを標準として配置する。
	近隣公園	主として近隣に居住する者の利用に供することを目的とする公園で、近隣に居住する者が容易に利用することができるように面積2haを標準として配置する。
	地区公園	主として徒歩圏域内に居住する者の利用に供することを目的とする公園で、徒歩圏域内に居住する者が容易に利用することができるように面積4haを標準として配置する。
	総合公園	都市住民全般の休息、鑑賞、散歩、遊戯、運動等総合的な利用に供することを目的とする公園で、都市規模に応じ1か所当たり面積10～50haを標準として配置する。
	運動公園	都市住民全般の主として運動の用に供することを目的とする公園で、都市規模に応じ1か所当たり面積15～75haを標準として配置する。
特殊公園	風致公園	主として風致を享受することを目的とする公園で、樹林地、水辺地等の自然条件に応じて適切に配置する。
	動植物公園	動物園、植物園等特殊な利用に供される公園で、都市規模に応じて適切に配置する。
	歴史公園	史跡、名勝、天然記念物等の文化財を広く一般に供することを目的とする公園で文化財の立地に応じて適宜配置する。
	墓園	面積の2/3以上を園地等とする景観の良好なかつ屋外レクリエーションの場として利用に供される墓地を含んだ公園で、都市の実状に応じて配置する。
大規模公園	広域公園	主として一つの市町村の区域を超える広域のレクリエーション需要を充足することを目的とする公園で、地方生活圈等広域的なブロック内の容易に利用可能な場所に、ブロック単位ごとに1か所当たり面積50ha以上を標準として配置する。
	レクリエーション都市	大都市その他の都市圏域から発生する多様かつ選択制に富んだ広域レクリエーション需要を充足することを目的とし、総合的な都市計画に基づき、自然環境の良好な地域を主体に、大規模な都市公園を核として各種のレクリエーション施設が配置される一団の地域であり、大都市圏その他の都市圏域から容易に到達可能な場所に全面積1,000haのうち都市計画公園500haを標準として配置する。
緩衝緑地	大気汚染、騒音、振動、悪臭等の公害の防止、緩和若しくはコンビナート地帯等の災害の防止を図ることを目的とする緑地で、公害、災害発生源地域と住居地域、商業地域等とを分離遮断することが必要な位置について、公害、災害の状況に応じ配置する。	
都市林	市街地及びその周辺部でまとまった面積を有する樹林地等において、その自然環境の保護、保全、自然的環境の復元を図れるよう十分に配慮し、必要に応じて自然観察、散策等の利用のための施設を配置する。	
広場公園	市街地の中心部の商業・業務系の土地利用がなされている地域における施設の利用者の休憩のための休養施設、都市景観の向上に資する修景施設等を主体に配置する。	
都市緑地	主として都市の自然的環境の保全並びに改善、都市景観の向上を図るために設けられる緑地であり、0.1ha以上を標準として配置する。ただし既成市街地等において良好な樹林地等がある場合、あるいは植樹により都市に緑を増加又は回復させ都市環境の改善を図るために緑地を設ける場合にあつては、その規模を0.05ha以上とする。	
緑道	災害時における避難路の確保、市街地における都市生活の安全性及び快適性の確保等を行うことを目的として、近隣住区又は近隣住区相互を連絡するように設けられる植樹帯及び歩行者路又は自転車路を主体とする緑地で、幅員10m～20mを標準とし、公園、学校、ショッピングセンター、駅前広場等を相互に結ぶよう配置する。	
国の設置に係る都市公園	主として一つの都府県の区域を超えるような広域的な利用に供することを目的として、国が設置する大規模な公園にあつては、1か所当たり面積おおむね300ha以上を標準として配置し、国家的な記念事業等として設置するものにあつては、その設置目的にふさわしい内容を有するように整備する。	

・公園・緑地一覧

種別	番号	公園名	位置	面積	決定年月日	
街区公園	2-2-01	西堀公園	本多二丁目地内	約0.26ha	昭和47年9月1日 新座市告示第178号	
	2-2-02	北野公園	北野三丁目地内	約0.27ha	昭和50年11月6日 新座市告示第131号	
	2-2-03	東北公園	東北二丁目地内	約0.21ha	昭和54年12月25日 新座市告示第158号	
	2-2-04	下東公園	東北二丁目地内	約0.21ha	昭和54年12月25日 新座市告示第158号	
	2-2-05	富士塚公園	東北二丁目地内	約0.14ha	昭和54年12月25日 新座市告示第158号	
	2-2-06	三軒屋公園	東北二丁目地内	約0.19ha	昭和54年12月25日 新座市告示第158号	
	2-2-07	野寺公園	野寺一丁目地内	約0.11ha	昭和60年7月1日 新座市告示第86号	
	2-2-08	東裏公園	大和田一丁目地内	約0.14ha	昭和63年1月26日 新座市告示第6号	
	2-2-09	北野中央公園	北野二丁目地内	約0.16ha	平成元年7月14日 新座市告示第92号	
	2-2-10	北野第二公園	北野二丁目地内	約0.10ha	平成元年7月14日 新座市告示第92号	
	2-2-11	上東公園	東二丁目地内	約0.14ha	平成元年7月14日 新座市告示第92号	
	2-2-12	中東公園	東三丁目地内	約0.18ha	平成元年7月14日 新座市告示第92号	
緑地	1号	片山緑地	片山二丁目地内	約0.28ha	昭和57年7月15日 新座市告示第102号	
	2号	石神緑地	石神二丁目地内	約0.66ha	昭和59年3月15日 新座市告示第54号	
	3号	畑中緑地	畑中三丁目地内	約0.17ha	昭和61年4月7日 新座市告示第90号	
	4号	野寺緑地	野寺三丁目地内	約0.47ha	昭和62年1月12日 新座市告示第6号	
	5号	新座緑道	新塚地内	約0.46ha	当初	昭和63年1月26日 新座市告示第6号
約0.48ha				変更	平成3年3月28日 新座市告示第38号	

(注) 番号の凡例 区分 規模 一連番号 [区分] 2…街区公園 [規模] 2…面積1ha未満のもの



妙音沢から望む市場坂橋



野火止用水

## ウ 処理施設 [法第 11 条第 1 項第 3 号]

### (ア) 下水道

下水道は、生活に起因する家庭からの汚水や生産活動により生じる工場からの排水等を処理することにより、河川や湖沼等の公共用水域の水質を保全し、都市の環境を整え、さらには、雨水による浸水の被害を防除するという大切な役割をもった、都市には不可欠な施設で、その規模や役割から「公共下水道」、「流域下水道」、「都市下水路」の 3 種類に大別されます。し尿浄化槽や道路側溝などは法令上の「下水道」には入りません。

なお、公共下水道のうち、自然保護や農山漁村の環境改善を目的に設置する下水道を、「特定環境保全公共下水道」と呼び、本市においては、道場地区と堀ノ内地区の約 34ha について実施しています。

下水道事業は原則として都市計画事業として行われます。本市においても昭和 49 年度に都市計画決定と事業認可を受け、快適な生活環境をつくるため、事業を推進しています。

#### a 公共下水道

下水道の代表的なタイプで、家庭や工場の近くまで管渠を布設して下水を集め、終末処理場で処理をし、公共用水域へ放流する施設ですが、中には集めてきた下水を、そのまま流域下水道へ接続するものもあります。独自に下水処理するものを単独下水道といい、流域下水道に接続するものを流域関連公共下水道といいます。原則として、市町村が建設及び維持管理を行います。技術的、財政的に実施が困難な市町村においては、都道府県が代行して事業を行う場合もあります。

本市は、荒川右岸流域関連公共下水道として位置付けられており、計画内容は次のとおりです。

・新座市公共下水道（令和 7 年 3 月 31 日現在）

行政面積	2,278ha	
行政人口（A）	166,392 人	
	汚 水	雨 水
全体計画面積	2,044.8ha	2,030.6ha
事業認可面積（B）	1,601.2ha (うち 34.0ha)	1,434.9ha (うち 34.0ha)
整備面積（C）	1,550.8ha (うち 34.0ha)	852.4ha (うち 0ha)
整備人口（D）	163,097 人	—
整備率（C／B）	96.9%	59.4%
処理面積（E）	1,503.2ha	—
処理人口（F）	162,068 人	—
普及率（F／A）	97.4%	—

( ) 内は特定環境保全公共下水道に関する数値

#### b 都市下水路

都市下水路とは、主として市街地の雨水を速やかに排除し、浸水による被害を防除する水路施設で、市町村が指定して建設と管理を行います。

本市においては、栗原都市下水路など五つの都市下水路事業を行っていましたが、公共下水道の事業認可区域の拡大に伴い、昭和 62 年度に雨水幹線に切り替わりました。

#### c 流域下水道

流域下水道とは、流域関連公共下水道で集められた下水を受け入れて、これを終末処理場で処理する下水道で、主に都道府県が建設し、管理を行っています。

流域下水道は、いくつかの市町村の公共下水道から広域的に下水を集めるので、量も多く、また、遠くから流下させてくるので、大口径の幹線管渠や流れを円滑にする中継ポンプ場も設けられています。

なお、埼玉県では、現在八つの流域下水道の建設を進めていますが、そのうち、本市は、「荒川右岸流域下水道」に属しており、和光市にある新河岸川水循環センターに

て処理を行っています。

・荒川右岸流域下水道処理状況

	全 体 計 画	令和5年度末実績
処理面積	30,777ha	18,098ha
処理人口	1,574,090人	1,645,519人
汚水量（日最大）	789,900 m <sup>3</sup> /日	669,730 m <sup>3</sup> /日
管渠施設延長	102km	99km
中継ポンプ	4か所	4か所
終末処理場 新河岸川水循環センター35ha、新河岸川上流水循環センター5ha、処理能力732,100 m <sup>3</sup> /日		
【関係市町】川越市、所沢市、狭山市、入間市、志木市、朝霞市、和光市、新座市、富士見市、ふじみ野市、三芳町、川島町、吉見町（10市3町）		

(イ) ごみ焼却場

ごみ焼却場は、日常生活から排出されるごみを処理し、清潔で住み良い生活環境整備のために必要な施設です。本市では、都市計画において、ごみ焼却場1か所を決定し、昭和54年1月に施設（東工場）が竣工し、新座・志木・富士見の3市からなる志木地区衛生組合でごみ処理を行っています。

その後、ごみ量の増加に伴い、平成6年9月に同一敷地内に西工場を竣工し、また、平成15年2月には東工場のダイオキシン類恒久対策工事を行いました。

・ごみ焼却場決定（変更）状況

	名 称	面 積	決 定（変更）年 月 日
決定	志木地区衛生組合新座清掃センター	約1.2ha	昭和51年1月27日（新座市告示第15号）
変更	志木地区衛生組合新座環境センター	約1.2ha	令和4年7月1日（新座市告示第279号）

**エ 一団地の住宅施設** [法第11条第1項第8号]

一団地の住宅施設とは、良好な居住環境を有する住宅を集团的に建設し、かつ、これに付属する必要な施設も合わせて総合的に整備する目的で決定されるものです。

一団地の住宅施設に都市計画決定されると、建築基準法に規定する総合設計制度による一団地の建築物としての取扱いを受けることができます。本市では、一団地の住宅施設を1か所決定し、日本住宅公団（現在の都市再生機構）が施行し、昭和45年に完成しました。

・新座市の一団地の住宅施設の決定（変更）状況

計画決定年月日		当初	昭和43年10月11日 建設省告示第3070号
		変更	昭和62年8月28日 埼玉県告示第1434号
名称		新座一団地の住宅施設	
位置		埼玉県新座市新座三丁目	
面積		約26.2ha	
建築物（密度）の限界		建築面積の敷地面積に対する割合	延べ面積の敷地面積に対する割合
		20%	60%
住宅の 予定戸数	高層（6階以上）	0戸	
	中層（5階まで）	約2,250戸（賃貸1,240戸、分譲1,010戸）	
	低層（2階まで）	約10戸（賃貸7戸）	
	計	約2,260戸（賃貸1,247戸、分譲1,010戸）	
配 置 の 方 針	公 共 施 設	道 路	団地内には、幅員16m及び8mの団地内道路を適宜配置し、それを幹線道路及び周辺と接続させる。
		公園及び緑地	児童公園を8か所設ける。（約1.2ha）
			公園を2か所設ける。（約1.4ha）
		計	（約2.6ha）
		緑地を適宜設ける。（約2.4ha）	
		施行区域の面積に対するおおむねの割合	公園9.9%、緑地9.2%
		下水道	新座市公共下水道
水道	新座市水道		
その他の公共施設	なし		
公益的施設	管理事務所2、集会所2、管理作業所1、銀行1、スーパーマーケット1、店舗15、市出張所1、郵便局1、巡査派出所1、診療所2、保育所1、幼稚園1、小学校1、上水道施設1		
住 宅	平屋建て、2階建て、5階建て		

### (3) 市街地開発事業

市街地開発事業とは、道路、公園、下水道などの公共施設を一体的かつ面的に整備することで、良好な市街地環境を形成していく事業の総称です。具体的には、土地区画整理事業、工業団地造成事業、市街地再開発事業など、その地区の特性に合わせた数種類の整備手法があります。

なお、本市において都市計画決定された市街地開発事業としては、現在のところ、土地区画整理事業だけです。

#### ア 土地区画整理事業 [法第12条第1項第1号]

土地区画整理事業は、道路、公園等の整備・改善と宅地の利用増進を図るために、公共施設から宅地に至るまで、都市構成上の基盤を総合的に整備し、健全な市街地をつくりあげるものです。

事業の仕組みは、施行地区を定めるとともに、その地区内の道路、公園等の公共施設の用地を生みだすため、地区内の所有者から宅地の利用増進の範囲内で必要な土地を公平に提供（減歩）してもらいます。そして、「換地」と呼ばれる宅地の交換・分合・整頓を行い、道路、公園等の公共施設を整備するとともに、宅地の区画の形状を整えるものです。土地区画整理事業は「都市計画の母」とも言われ、総合的な市街地開発事業として、様々な地区の条件や目的に適應でき、広い地域で計画的な市街地形成を実現させる優れた手法です。

なお、市が土地区画整理事業を施行する場合には、その土地の区域を都市計画で決定しなければなりません。

#### ・土地区画整理事業一覧

事業名	施行者	施行面積 (ha)	事業(設立)認可公告年月日	施行年度	換地処分公告日	備考
志木駅前要請土地区画整理事業	市	約 24.92	昭和50年11月19日	昭和50～昭和63	昭和59年12月28日	『新座都市計画 東北土地区画整理事業』の区域内 ・面積：約65ha ・昭和35年12月19日 ・建設省告示第2668号
志木駅前第2土地区画整理事業	市	約 10.64	昭和62年1月5日	昭和61～平成4	平成5年1月19日	
志木駅西土地区画整理事業	市	約 0.53	昭和62年5月23日	昭和62～平成3	平成4年3月17日	
あぶみ田土地区画整理事業	組合	約 3.17	昭和55年11月11日	昭和55～昭和58	昭和57年4月20日	
東裏土地区画整理事業	組合	約 4.64	昭和58年8月2日	昭和58～昭和61	昭和61年8月5日	
北野特定土地区画整理事業	組合	約 8.71	当初 昭和58年10月18日 変更 昭和59年5月11日	昭和58～昭和63	昭和63年9月13日	土地区画整理事業の都市計画決定 昭和59年3月1日 新座市告示第35号 土地区画整理促進区域の都市計画決定 昭和59年3月1日 新座市告示第36号
野火止土地区画整理事業	組合	約 8.45	昭和58年10月25日	昭和58～昭和63	昭和63年7月8日	
馬場土地区画整理事業	組合	約 6.73	昭和60年3月22日	昭和59～平成5	平成5年5月28日	
新開土地区画整理事業	組合	約 7.49	昭和60年4月23日	昭和60～平成3	平成2年11月20日	
中野土地区画整理事業	組合	約 7.67	平成5年12月28日	平成5～平成18	平成18年1月13日	土地区画整理事業の都市計画決定 平成4年12月15日 新座市告示第180号
新座駅南口土地区画整理事業	市	約 8.15	平成7年3月28日	平成6～平成21	平成17年3月15日	土地区画整理事業の都市計画決定 平成6年11月18日 新座市告示第187号
新座駅南口第2土地区画整理事業	市	約 37.47	平成11年12月6日	平成11～平成39	平成28年10月28日	土地区画整理事業の都市計画決定 平成11年4月9日 新座市告示第83号
野火止七丁目地区土地区画整理事業	組合	約 2.25	平成14年9月20日	平成14～平成16	平成16年10月26日	

事業名	施行者	施行面積 (ha)	事業(設立)認可 公告年月日	施行年度	換地処分 公告日	備考
新座駅北口 土地区画整理事業	市	約 31.6	平成21年1月30日	平成20～ 令和9	仮換地指定 平成25年3月19日	土地区画整理事業の都市計画決定 平成17年6月13日 新座市告示第217号
野火止上北 土地区画整理事業	組合	約 6.11	平成19年3月30日	平成18～ 平成22	平成21年12月22日	
新堀二丁目 土地区画整理事業	組合	約 3.0	平成22年2月9日	平成21～ 平成23	平成23年8月1日	土地区画整理事業の都市計画決定 平成22年2月5日 新座市告示第32号
栄・池田 土地区画整理事業	組合	約 2.6	平成22年3月4日	平成21～ 平成25	平成25年2月8日	土地区画整理事業の都市計画決定 平成22年2月5日 新座市告示第33号
大和田二・三丁目 地区土地区画整 理事業	市	約 49.5	平成28年9月5日	平成28～ 令和15	令和5年3月24日	土地区画整理事業の都市計画決定 平成28年8月30日 新座市告示第340号

《土地区画整理事業で整備された地区の写真》



新座駅南口駅前広場



ふるさと小道



じゃぶじゃぶ池

### 3 開発許可制度

開発許可制度は、市街化区域と市街化調整区域の線引き制度を担保するとともに、宅地造成等の開発行為（建築物を建てたり、特定の施設を建築するために土地を造成したりすること）について、一定の水準を保たせるために設けられたものです。

本市では、開発許可事務等について、平成15年4月1日から「新座市開発行為等の基準及び手続に関する条例」を施行しました。

また、平成19年11月30日施行の改正都市計画法により、社会福祉施設、医療施設等の公共公益施設の開発行為について、新たに開発許可を要することとなりました。

#### (1) 開発行為等の規制

##### ア 開発行為の許可 [法第29条]

都市計画区域において開発行為を行う場合、一定の例外を除き、市長の許可が必要です。

・許可を要しない開発行為（法第29条ただし書より）

市街化区域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 開発面積が1,000㎡未満のもの（本市の場合は500㎡）</li> </ul>
市街化区域・市街化調整区域にかかわらず、都市計画区域全域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市街化調整区域内において行う、農林漁業用建築物又はこれらの業務を営む者の住居の建築を目的とするもの</li> <li>・ 公益上必要な建築物の建築を目的とするもの（法第34条第1号に該当するものを除く）</li> <li>・ 国、地方公共団体等が行う開発行為（法第34条の2に該当するものを除く）</li> <li>・ 都市計画事業</li> <li>・ 土地区画整理事業</li> <li>・ 市街地再開発事業</li> <li>・ 住宅街区整備事業</li> <li>・ 防災街区整備事業</li> <li style="text-align: right;">…等</li> </ul>

##### イ 開発許可の基準 [法第33条]

開発許可を受けるためには、以下の基準に適合していなければなりません。

<ol style="list-style-type: none"> <li>1 予定建築物等の用途が当該用途地域等に適合していること。</li> <li>2 道路、公園、広場等が適正な規模及び構造で配置され、かつ、開発区域内道路が開発区域外道路に接続するよう設計されていること。</li> <li>3 排水施設が開発区域内の下水を有効に排出するとともに、開発区域及びその周辺区域に溢水等の被害が生じないように設計されていること。</li> <li>4 給水施設が開発区域内の需要に対応できるよう設計されていること。</li> <li>5 地区計画等の内容に即して設計されていること。</li> <li>6 主として住宅用地としての20ha以上の開発行為において、開発行為の規模に応じ必要な公共施設、公益的施設及び開発区域内の予定建築物の用途の配分が定められていること。</li> <li>7 軟弱地盤、がけ崩れ、出水のおそれのある土地に対する安全上の措置を講じて設計されていること。</li> <li>8 災害危険区域、地すべり防止区域、土砂災害特別警戒区域等の土地を含まないこと。</li> <li>9 一定規模以上の開発行為にあつては、樹木の保存、表土の保全等の措置を講じて設計されていること。</li> <li>10 一定規模以上の開発行為にあつては、騒音、振動等による環境の悪化の防止に対する緑地帯、緩衝帯を配置するよう設計されていること。</li> <li>11 一定規模以上の開発行為にあつては、道路、鉄道等による輸送の便等からみて支障がないこと。</li> <li>12 申請者が開発行為を行うための資力及び信用があること。</li> <li>13 工事施行者が開発行為に関する工事を完成するために必要な能力があること。</li> <li>14 開発行為の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ていること。</li> <li>15 その他、市条例等において定める内容に即していること。</li> </ol>
--

## ウ 開発許可の基準（市街化調整区域における基準） [法第 34 条]

市街化調整区域における開発許可を受けるためには、上記の基準を満たすほか、以下の基準のいずれかに適合していなければなりません。

- 1 周辺住民のための公共公益施設（学校、社会福祉施設、診療所等）及び日用品販売店舗等の建築のために行う開発行為
- 2 市街化調整区域内にある鉱物、観光資源の利用上に必要な施設のために行う開発行為
- 3 温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とするような事業のための施設で、市街化区域内では建築等が困難な施設のために行う開発行為
- 4 一部の農林漁業用の施設、又は、市街化調整区域内で生産される農林水産物の処理等に必要施設ののために行う開発行為
- 5 特定農山村法による所有権移転等促進計画に定める利用目的に従って行う開発行為
- 6 県が国等と一体となって助成する中小企業の事業の共同化等に必要施設ののために行う開発行為
- 7 市街化調整区域内において現存する工場施設と密接な関連を持つ施設で、その事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内に建築等することが必要な施設のために行う開発行為
- 8 危険物の貯蔵等のための建築物等で、市街化区域内に建築することが不適当な施設のために行う開発行為
- 9 以上のほか、市街化区域内に建築することが不適当なものとして政令で定める給油所等の施設のために行う開発行為
- 10 地区計画等の区域内において、地区計画等に定められた内容に適合する施設のために行う開発行為
- 11 市街化区域に隣接・近接し、市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であっておおむね50戸以上の建物が連たんしている地域のうち、市条例で指定した区域において行う開発行為で、予定建築物の用途が開発区域及びその周辺地域の環境保全上支障のない用途として市条例で定めたものに該当しないもの
- 12 開発区域の周辺の市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難、不適当と認められる開発行為として、市条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの
- 13 区域区分が決定され、又は区域区分の変更により市街化調整区域が拡張された際に、自宅や自己の業務に要する施設の建築等する目的で土地の所有権等を有していたもので、区域区分の決定又は変更の日から6ヵ月以内に県知事に届け出たものが、その目的に従って行う開発行為
- 14 以上のほか、開発許可権者が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認められる開発行為

※ 1 新座市では、法第 34 条第 11 号に係る条例はありませんので、同条文は適用されません。

※ 2 新座市では、法第 34 条第 12 号に係る条例（「新座市市街化調整区域における開発許可等の基準に関する条例」）があります。

## (2) 建築行為の制限 [法第 37, 42, 43 条]

### ア 開発許可を受けた区域内の建築制限 [法第 37, 42 条]

- ・ 開発許可を受けた土地においては、開発の工事が終わった旨の公告があるまでの間は、建築の工事ができません。
- ・ 開発許可を受けた土地においては、予定建築物以外の施設を建築等することはできません。

### イ 市街化調整区域内で開発許可を受けた区域以外の区域内での建築制限 [法第 43 条]

市街化調整区域内で開発許可を受けていない区域で建築等をしようとするときは、市長の許可が必要です。

## 4 都市計画のための諸計画

### (1) 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）

都市計画区域について、都市の発展の動向、人口、産業の現状及び将来の見通し等を勘案して、長期的な視点に立った都市の将来像を明確にするとともに、その実現に向けての大きな道筋を明らかにするため、その都市計画区域の基本的な方向性を示すものです。

この方針は、線引き見直しの際に、都道府県が都市計画に定めることとなっています。

平成12年の都市計画法の改正までは、区域区分を定めた都市計画区域のみについて、「市街化区域と市街化調整区域の整備、開発又は保全の方針」が定められていましたが、改正法の施行により、区域区分を定めていない都市計画区域（非線引き都市計画区域）も含めて整備、開発及び保全の方針を明らかにするものとなりました。

また、従来定められていた「都市再開発方針等」（①都市再開発の方針、②住宅市街地の開発整備の方針、③拠点業務市街地の開発整備の方針、④防災街区整備方針）を個別の独立した都市計画で必要なものを定めることとなりました。このうち①都市再開発の方針及び②住宅市街地の開発整備の方針については埼玉県において策定されました。

※ 埼玉県第8回線引き見直しにおいて「新座都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の都市計画決定を行いました。（令和5年10月6日埼玉県告示第1132号）

### (2) 市町村の都市計画に関する基本的な方針（市町村マスタープラン）

社会構造の急速な発展や住民の価値観の多様化などを背景として、個性的で快適なまちづくりを進めることが求められており、平成4年の都市計画法の改正により、「市町村の都市計画に関する基本的な方針」を定めることとなりました。

市町村マスタープランは、地方自治法に規定されている市町村の基本構想と上記の都市計画区域マスタープランに即し、住民に最も近い立場にある市町村がその創意工夫の下に住民の意見を反映し、まちづくりの具体性ある将来ビジョンを確立し、地域における都市づくりの課題とこれに対応した整備の方針を明らかにするものです。

この方針は、市町村が定めることとなっています（都市計画において定める必要はありません。）。

※ 本市では、市における都市計画の基本的な方針である新座市都市計画マスタープランを平成13年2月に策定しました。

本計画は平成13年度から平成32年度までを目標年次としたものですが、策定から10年が経過した中で、都市計画関係法令の改正などがあったことや、平成22年度12月に市の最上位計画である「第4次新座市基本構想総合振興計画」が策定されたことから、これに即した形で見直しを行い、平成23年2月に新座市都市計画マスタープラン（見直し）を策定しました。

また、平成28年1月に一部修正を行いました。

なお、本計画は、上述のとおり平成32年度（令和2年度）までを目標年次としていましたが、新型コロナウイルス感染症の拡大等による影響により、目標年次を2年延長（令和4年度）しました。

さらに、令和4年度3月に市の最上位計画である「第5次新座市総合計画」が作成されたことに伴い、これに即する形で令和5年度から令和24年度までの20年間を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作成しました。

### (3) みどりの基本計画

みどりの基本計画は、都市緑地法第4条に市町村の緑地の保全及び緑化の推進に関する基本計画として規定されている計画制度で、市町村が緑地の適正な保全及び緑化の推進に関する施策を総合的かつ計画的に実施するため、その目標と実現のために策定する計画です。

本市では、緑地の保全、緑化の推進に関する施策を「新座市緑のマスタープラン」（昭和52年度策定、昭和63年3月見直し）や「新座市緑の基本計画」（平成18年3月策定）な

どに基づき推進してきましたが、昨今の気候変動や自然災害、SDGsの達成に向け、ゼロカーボンを始めとした様々な取組の推進など、私たちを取り巻く社会環境やみどりを取り巻く状況の変化に対応し、みどりの目標や将来像を新たに示し、実現化するための方策を体系的にまとめたものです。

※ 本市においては、「新座市みどりの基本計画」（計画期間：令和5年度（2023年度）～令和24年度（2042年度））を令和5年3月に策定しました。

#### (4) 景観計画等

本市における良好な景観の形成を推進していくため、平成19年2月1日に景観法に基づく景観行政団体となり、平成20年3月に本市の景観づくりの基本方針となる「新座市景観づくりビジョン」を策定しました。

この「新座市景観づくりビジョン」の内容を実現化していくため、景観法に基づき「新座市景観計画」の策定及び「新座市景観条例」を制定し、平成22年10月1日から運用をしています。

## 5 その他都市計画に関連すること

### (1) 環境影響評価

都市化の進展は、生活の利便性を向上させる一方、公害や緑の減少などの問題を引き起こしました。また、居住環境の向上や自然環境の保全に対する意識が高まっています。こうした中で、都市計画事業については、「環境影響評価法」及び「埼玉県環境影響評価条例」により、環境影響評価その他の手続の特例等が定められ、対象となる事業については、都市計画の決定又は変更の手続に併せて、その手続を行うこととされています。

### (2) 建築協定

建築協定は、地域住民で協定する区域を定め、その区域内の建物の敷地、構造、用途、形態、又は建築設備などについての基準を取り決めることによって、よりよい生活環境を確保する制度です。

### (3) 屋外広告物の規制

美観風致を維持し、公衆に対する危害を防止するため、屋外広告物の表示の場所及び方法並びに屋外広告物を掲出する物件の設置及び維持について、新座市屋外広告物条例等により必要な規制を行っています。

本市では新座市屋外広告物条例に基づき、許可、指導、除却等を行っています。

### (4) 建物等の色彩規制

新座市における良好な景観形成を進めるため、新座市景観計画に規定する届出対象行為の建築物の新築等及び工作物の新設等を行う場合は、行為着手の30日前までに景観法に基づく届出を行い、さらにその15日前までに新座市景観条例に基づく事前協議を行う必要があります。

本市では、景観法及び新座市景観条例に基づき、指導、勧告及び命令等を行っています。

・新座市景観計画区域の指定状況

位 置	面積	指定年月日	施行年月日
新座市全域	2,278ha	平成22年6月24日 新座市条例第16号	平成22年10月1日

・新座市景観計画の施行日

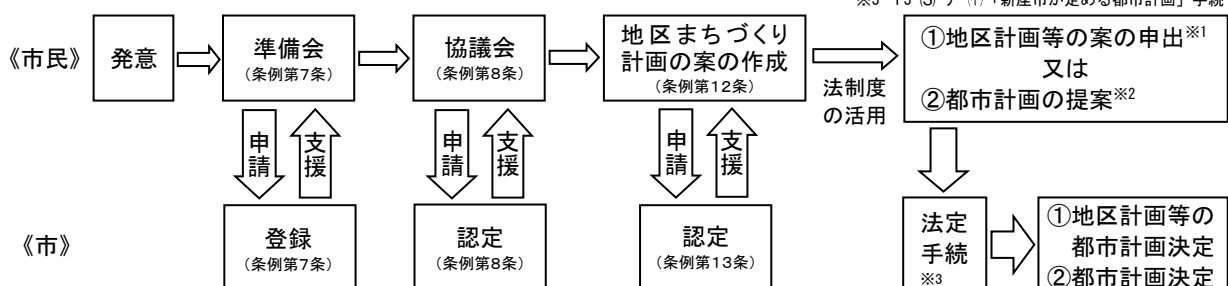
平成22年10月1日（当初）	
平成24年9月28日（変更）	事前協議の申請期限を変更
平成25年12月26日（変更）	事前協議及び届出の対象行為を変更
平成28年8月30日（変更）	表2付図（地域別基本方針に係る地域区分図）を変更
令和元年7月1日（変更）	引用する名称を変更
令和2年3月2日（変更）	表2付図（地域別基本方針に係る地域区分図）を変更

### (5) 市民発意による地区まちづくり計画

市民発意によるまちづくりを推進するため、「新座市地区まちづくり推進条例」により必要な仕組みや手続等、また市民によるまちづくり活動に対する市の支援について定めております。

また、市民で決めたまちづくりのルールをより実現していくため、都市計画で定めることもできます。

※1 都市計画法第16条第3項に定められた者  
 ※2 都市計画法第21条の2第1項の計画提案者  
 ※3 P3 (3)-ア-(4)「新座市が定める都市計画」手続



## 6 都市計画法の歴史

わが国の都市計画行政は、明治21年に制定された「東京市区改正条例」に始まり、帝都東京の道路整備を中心に都市計画的な仕事が行われていました。この条例は、大正7年には京都、横浜、神戸、名古屋の5大都市にも準用されることとなり、都市計画的な仕事が次第に国土に広く及ぶことになりました。

その後、大正8年の旧都市計画法の成立により、都市計画が行政の重要な仕事として位置付けられ、ほぼ半世紀にわたって根本的な改正を加えられることなく運用されてきました。

昭和40年代後半から経済の高度成長の過程で、全国的な規模における人口、産業の激しい都市集中と著しい都市の拡大が発生し、それがあまりにも急激であったために、都市機能を支える都市施設の整備が追い付かず、農地、山林などを虫食的に宅地化する無秩序なスプロール現象が発生しました。

そこで、都市計画決定権限の都道府県知事及び市町村への移譲、都市計画の住民参加手続の導入、区域区分、開発許可制度の創出、容積率制限の採用などを盛り込んだ新都市計画法が昭和43年に制定されました。また、昭和45年には法が改正され、用途地域が4地域から8地域に細分化されました。

その後、40数年を経過した今日、住宅用地が様々な形で侵食されたことに対し、住居系用途地域を従前の3地域から7地域に細分化するなど、住環境の適切な保護を基調としたきめ細かなまちづくりを推進するため、平成4年6月に建築基準法とともに改正されました。

さらに、地方分権が推進される中で、平成10年には特別用途地区制度、地区計画制度等を含む改正、平成11年には都市計画の決定手続の改正、そして、平成12年には、都市計画マスタープランの充実や、線引き制度及び開発制度の見直し、良好な環境の確定のための制度の充実、都市計画区域外における開発行為及び建築行為に対する規制の導入、既成市街地の再整備のための制度の導入、都市計画決定システムの合理化の改正が行われました。

また、平成15年の都市計画法改正では、都市計画提案制度が創設されました。これは、土地所有者やまちづくりNPO法人等が、一定規模以上の一団の土地について、土地所有者の3分の2以上の同意等、一定の要件を満たした場合に、都道府県や市町村に都市計画の決定や変更を提案できるもので、住民のまちづくりへの参画促進が期待されます。

平成29年4月に行われた都市計画法の改正では、新たに13番目の用途地域として、田園住居地域が設けられました（平成30年4月施行）。この田園住居地域は、都市の構成要素としての農地を都市計画に本格的に位置付ける制度であって、生産緑地以外の市街化区域内農地について建築等を規制し、農業利用と調和した低層住宅の良好な居住環境を保護することを目的としています。

## 7 新座市の都市計画年譜

昭和25年10月1日	【第7回国勢調査】人口、大和田町6,847人、片山村4,212人
昭和29年6月30日 8月26日	旧都市計画法適用の指定 都市計画区域の最終決定
昭和30年3月1日 10月1日	大和田町、片山村合併により新座町となる 【第8回国勢調査】人口、新座町11,700人
昭和35年3月2日 10月1日 12月19日	都市計画道路の都市計画決定（建設省告示第297号、10路線） 【第9回国勢調査】人口、新座町14,401人 土地区画整理事業の都市計画決定（東北地区65ha）
昭和40年10月1日	【第10回国勢調査】人口、新座町36,881人
昭和41年5月30日	首都圏近郊整備地帯指定
昭和43年4月17日 6月15日 10月11日 10月28日	用途地域の指定（建設省告示第1522号、住居、商業、準工業、工業地域の4地域。建ぺい率のみの指定） 新都市計画法公布（法律第100号、昭和44・6・1施行） 一団地の住宅施設の決定（新座団地） 都市計画道路の変更（建設省告示第3211号、1路線追加、6路線変更、2路線廃止）
昭和44年3月28日 4月30日 5月16日	平林寺近郊緑地保全区域の指定 都市計画道路の変更（建設省告示第1717号、3路線追加） 都市計画下水道の計画決定（西堀、野火止、東北下水路）
昭和45年2月6日 8月25日 10月1日 10月13日 10月23日 11月1日 12月28日	都市計画道路東北通り線の一部事業認可（建設省告示第92号、延長813m） 市街化区域及び市街化調整区域の決定 【第11回国勢調査】人口、新座町77,704人 平林寺近郊緑地特別保全地区の決定 都市計画下水道事業西堀下水路及び野火止下水路事業認可 市制施行 用途地域の変更（埼玉県告示第1593号、住居専用地区を含む住居、商業、準工業、工業地域の4地域。建蔽率のみの指定）
昭和46年3月26日 3月31日 12月3日 12月24日	都市計画道路の変更（建設省告示第379号、1路線追加） 都市計画道路東北通り線の一部事業完了（延長813m） 荒川右岸流域下水道の計画決定 荒川右岸流域下水道の事業認可
昭和47年4月25日 9月21日	都市計画道路の変更（埼玉県告示第698号、新座市告示第111号、新都市計画法に基づく路線番号の変更） 都市計画公園の計画決定（1か所）
昭和48年1月16日	用途地域の変更（埼玉県告示第72号、新都市計画法による、工業専用地域を除く7地域の指定、容積率の指定）
昭和49年12月26日	都市計画下水道の変更（新座市告示第167号：公共下水道の計画決定、西堀下水路と東北下水路の廃止）
昭和50年2月6日 2月12日 4月4日 10月1日 11月6日 11月19日 12月26日	公共下水道事業認可（下水道法） 公共下水道事業認可（都市計画法） 都市計画道路の変更（埼玉県告示第524号、新座市告示第22号、3路線交差点改良、2路線線形変更、幅員変更） 【第12回国勢調査】人口108,990人 都市計画公園の変更（1か所追加） 志木駅前要請土地区画整理事業の事業認可（東北地区の一部24.92ha） 生産緑地地区の計画決定（第1種8地区）
昭和51年1月27日 11月1日 11月10日	都市計画ごみ焼却場の計画決定 特定行政庁（限定）設置 都市計画生産緑地地区の変更（第1種10地区、第2種1地区の指定）

昭和53年	2月17日 8月22日	野火止都市下水路事業認可の変更 用途地域の変更（埼玉県告示第1245号、商業地域及び近隣商業地域の拡大）
昭和54年	3月3日 8月14日 12月21日 12月25日	都市計画下水道の変更（新座市告示第16号：中沢、中沢第2、栗原都市下水路の計画決定） 中沢都市下水路の事業認可 都市計画生産緑地地区の変更（第1種1地区の指定） 都市計画公園の変更（4か所追加）
昭和55年	9月29日 10月1日 11月14日 12月26日	都市計画下水道の変更（新座市告示第87号：栄都市下水路の計画決定） 【第13回国勢調査】人口119,309人 栗原都市下水路の事業認可 都市計画生産緑地地区の変更（第1種1地区の指定）
昭和56年	7月21日  11月6日 12月18日	都市計画道路の変更（埼玉県告示第1102号、1路線追加） 都市計画下水道の変更（新座市告示第102号） 栄都市下水路の事業認可 公共下水道事業認可の変更（下水道法、都市計画法：区域拡大）
昭和57年	3月4日 3月31日 7月15日 8月20日  10月1日	都市計画生産緑地地区の変更（第1種1地区指定一部解除） 公共下水道処理開始区域の追加（雨水238.5ha） 都市計画緑地の計画決定（1か所） 公共下水道柳瀬第6処理分区供用開始の告示（汚水92.1ha） 公共下水道処理開始区域の追加（雨水30.5ha、累計269.0ha） 公共下水道黒目第1処理分区供用開始の告示（汚水2.7ha、累計94.8ha）
昭和58年	1月12日 4月1日 10月7日	都市計画生産緑地地区の変更（第2種1地区指定一部解除） 公共下水道処理開始区域の追加（汚水129.5ha、累計224.3ha） 都市計画道路東久留米志木線の一部事業認可（埼玉県告示第1373号、延長270m）
昭和59年	3月1日  3月15日 3月31日 5月15日 11月30日 12月26日	都市計画道路の変更（新座市告示第34号、1路線追加） 北野土地区画整理事業の都市計画決定 北野土地区画整理促進区域の都市計画決定 都市計画緑地の変更（1か所追加） 公共下水道処理開始区域の追加（汚水92.7ha、累計317.0ha） 公共下水道処理開始区域の追加（汚水14.98ha、累計331.98ha） 都市計画自転車駐車場の計画決定（三軒屋自転車駐車場） 市街化区域及び市街化調整区域の変更
昭和60年	3月30日 3月31日 7月1日 10月1日	公共下水道処理開始区域の追加（汚水94.02ha、累計426.0ha） 中沢都市下水路事業休止 都市計画公園の変更（1か所追加） 【第14回国勢調査】人口129,287人
昭和61年	3月19日 3月31日  4月7日 8月1日 10月1日 10月2日  10月7日	荒川右岸流域下水道の事業認可変更 栗原都市下水路事業完了 公共下水道処理開始区域の追加（雨水17.0ha、累計286.0ha） 公共下水道処理開始区域の追加（汚水64.5ha、累計490.5ha） 都市計画緑地の変更（1か所追加） 公共下水道処理開始区域の追加（汚水3.3ha、累計493.8ha） 都市計画生産緑地地区の変更（第1種1地区指定一部解除） 都市計画下水道の変更（新座市告示第162号：公共下水道基本計画の変更、中沢、中沢第2、栗原、栄都市下水路を公共雨水に振替） 地区計画の決定（大和田東裏地区） 用途地域の変更（大和田東裏地区の用途地域変更：6.3ha、大和田新開地区の用途地域変更：2.6ha）
昭和62年	1月5日 1月12日 3月31日  4月3日 5月23日 8月1日 8月28日	志木駅前第2土地区画整理事業の事業認可（東北地区の一部10.64ha） 都市計画緑地の変更（1か所追加） 公共下水道処理開始区域の追加（雨水37.0ha、累計323.0ha） 公共下水道処理開始区域の追加（汚水79.0ha、累計572.8ha） 公共下水道事業認可の変更（下水道法、都市計画法：区域拡大、期間延伸） 志木駅西土地区画整理事業の事業認可（東北地区の一部0.53ha） 都市計画生産緑地地区の変更（第1種1地区指定一部解除） 一団地の住宅施設の変更（新座団地：住宅の予定戸数の変更、汚水処理場施設の用途廃止等）

昭和63年	1月26日	都市計画公園の変更（1か所追加）
	3月31日	都市計画緑地の変更（1か所追加） 公共下水道処理開始区域の追加（雨水175.6ha、累計498.6ha） 公共下水道処理開始区域の追加（汚水63.5ha、累計636.3ha）
	9月15日	公共下水道処理開始区域の追加（汚水3.17ha、累計639.47ha）
	10月5日	都市計画生産緑地地区の変更（第1種1地区指定一部解除）
	11月1日	公共下水道処理開始区域の追加（汚水3.55ha、累計643.02ha）
	12月22日	都市計画道路の変更（東久留米志木線の線形変更） 都市計画下水道の変更（新座市告示第158号：特定環境保全公共下水道の追加）
平成元年	1月10日	公共下水道事業認可の変更（下水道法、都市計画法、特定環境保全公共下水道の追加）
	3月31日	公共下水道処理開始区域の追加（雨水29.2ha、累計527.8ha） 公共下水道処理開始区域の追加（汚水70.15ha、累計713.17ha）
	7月14日	都市計画公園の変更（4か所追加）
	11月10日	用途地域の変更（第1種住居専用地域の一部地域について建蔽率、容積率の変更） 地区計画の変更（片山、西堀地区の追加）
平成2年	3月31日	公共下水道処理開始区域の追加（雨水34.7ha、累計562.5ha） 公共下水道処理開始区域の追加（汚水66.63ha、累計779.8ha） 都市計画道路東久留米志木線の一部事業認可（埼玉県告示第1078号、延長548m）
	9月7日	【第15回国勢調査】人口138,919人
	10月1日	用途地域の変更（一部地域について第1種住居専用地域から第2種住居専用地域へ、住居地 域から第2種住居専用地域への変更）
	11月2日	地区計画の変更（新開、馬場地区の追加）
平成3年	3月28日	都市計画生産緑地地区の変更（第1種3地区指定一部解除） 都市計画緑地の変更（1か所区域変更）
	3月31日	公共下水道処理開始区域の追加（雨水40.8ha、累計603.3ha） 公共下水道処理開始区域の追加（汚水56.1ha、累計835.9ha）
	9月1日	公共下水道処理開始区域の追加（汚水0.5ha、累計836.4ha）
	11月1日	公共下水道処理開始区域の追加（汚水0.1ha、累計836.5ha）
平成4年	2月15日	公共下水道処理開始区域の追加（汚水1.2ha、累計837.7ha）
	3月31日	公共下水道処理開始区域の追加（汚水27.0ha、累計864.7ha）
	12月1日	公共下水道処理開始区域の追加（汚水1.9ha、累計866.6ha）
	12月3日	都市計画生産緑地地区の変更（改正生産緑地地区の指定269地区）
	12月15日	市街化区域及び市街化調整区域の変更（埼玉県告示第1712号） 用途地域の変更（埼玉県告示第1713号） 中野土地区画整理事業の都市計画決定 地区計画の変更（中野地区の追加）
平成5年	2月22日	都市計画下水道の変更（新座市告示第15号：区域拡大）
	3月31日	公共下水道処理開始区域の追加（汚水60.3ha、累計926.9ha）
	5月1日	新座市中野地区地区計画の区域内における建築物制限条例施行
	5月14日	公共下水道処理開始区域の追加（汚水1.9ha、累計928.8ha）
	6月1日	公共下水道処理開始区域の追加（汚水1.8ha、累計930.6ha）
	6月16日	都市計画生産緑地地区の変更（3地区の変更）
	12月28日	新座都市計画事業中野土地区画整理事業の事業認可 都市計画生産緑地地区の変更（1地区の変更）
平成6年	3月29日	平林寺近郊緑地特別保全地区の変更（追加2.0ha、合計60.4ha）
	3月31日	公共下水道処理開始区域の追加（汚水68.6ha、累計999.2ha）
	4月30日	公共下水道処理開始区域の追加（汚水0.4ha、累計999.6ha）
	6月1日	公共下水道処理開始区域の追加（汚水7.9ha、累計1007.5ha）
	7月1日	公共下水道処理開始区域の追加（汚水9.7ha、累計1017.2ha）
	11月18日	都市計画道路の変更（埼玉県告示第1599号、1路線追加） 新座駅南口土地区画整理事業の都市計画決定
	12月28日	都市計画生産緑地地区の変更（7地区の変更）
平成7年	2月1日	公共下水道処理開始区域の追加（汚水7.6ha、累計1024.8ha）
	3月28日	新座駅南口土地区画整理事業の事業計画を決定
	3月31日	公共下水道処理開始区域の追加（汚水66.8ha、累計1091.6ha） 公共下水道処理開始区域の追加（雨水8.5ha、累計611.8ha）
	10月1日	【第16回国勢調査】人口144,726人

	12月22日	用途地域の区分変更（住居系を細分化、8区分を12区分に変更）
	12月28日	都市計画生産緑地地区の変更（5地区の変更）
平成8年	3月31日	公共下水道処理開始区域の追加（汚水81.8ha、累計1173.4ha）
	12月27日	都市計画生産緑地地区の変更（2地区の変更）
平成9年	3月21日	公共下水道事業認可の変更（下水道法、都市計画法：区域拡大、期間延伸）
	3月31日	公共下水道処理開始区域の追加（汚水85.22ha、累計1258.62ha）
	4月18日	用途地域の変更（新座駅南口地区の用途地域変更；8.5ha） 地区計画の変更（新座駅南口地区の地区計画追加；8.5ha）
	10月1日	防火地域、準防火地域の決定（新座駅南口地区の防火地域；8.5ha）
	12月26日	新座駅南口地区地区計画の区域内における建築物等制限条例施行 都市計画生産緑地地区の変更（8地区の変更）
平成10年	3月31日	公共下水道処理開始区域の追加（汚水12.8ha、累計1271.42ha）
	9月25日	都市計画自転車駐車場の変更（新座駅南口地下自転車駐車場の追加）
	11月27日	市街化区域及び市街化調整区域の変更
	12月28日	都市計画生産緑地地区の変更（24地区の変更）
平成11年	3月31日	公共下水道処理開始区域の追加（汚水8.55ha、累計1279.97ha）
	4月9日	新座駅南口第2土地区画整理事業の都市計画決定
	6月1日	自転車駐車場の事業認可（新座駅南口地下自転車駐車場）
	12月6日	新座駅南口第2土地区画整理事業の事業計画を決定
	12月27日	都市計画生産緑地地区の変更（21地区の変更）
平成12年	1月6日	都市計画下水道の変更（新座市告示第3号：区域拡大）
	1月14日	地区計画の変更（風営法の改正に伴う新座駅南口地区の変更）
	3月31日	公共下水道処理開始区域の追加（汚水8.47ha、累計1288.44ha）
	4月1日	新座駅南口地区地区計画の区域内における建築物等制限条例一部改正
	4月11日	荒川右岸流域下水道の都市計画変更
	5月31日	公共下水道事業認可の変更（下水道法、都市計画法：区域拡大、期間延伸）
	10月1日	公共下水道処理開始区域の追加（汚水27.04ha、累計1315.48ha） 【第17回国勢調査】人口149,511人
	11月30日	公共下水道処理開始区域の追加（汚水0.54ha、累計1316.02ha）
	12月28日	都市計画生産緑地地区の変更（14地区の変更）
平成13年	2月16日	新座市都市計画マスタープランの策定（庁議決定）
	3月31日	公共下水道処理開始区域の追加（汚水7.04ha、累計1323.06ha）
	12月28日	都市計画生産緑地地区の変更（13地区の変更）
平成14年	3月9日	新座駅南口駅前広場供用開始
	3月31日	公共下水道処理開始区域の追加（汚水7.47ha、累計1330.53ha）
	4月1日	新座駅南口地下自転車駐車場供用開始
	5月31日	公共下水道処理開始区域の追加（汚水0.6ha、累計1331.13ha）
	12月27日	都市計画生産緑地地区の変更（11地区の変更）
平成15年	1月7日	用途地域の変更（建築基準法等の一部改正に伴う都市計画の変更）
	1月20日	地区計画の変更（県の屋外広告物条例の変更に伴う大和田東裏地区、新開地区、馬場地区の変更）
	1月24日	公共下水道事業認可の変更（下水道法、都市計画法：雨水幹線の一部構造及び面積を変更）
	2月28日	用途地域の変更（新座駅南口第2地区の用途地域変更；38.5ha） 地区計画の変更（新座駅南口第2地区の地区計画追加；38.5ha）
	3月31日	防火地域、準防火地域の変更（新座駅南口第2地区A地区1.9haの準防火地域追加）
	3月31日	公共下水道処理開始区域の追加（汚水0.21ha、累計1331.34ha）
	4月1日	新座市開発行為等の基準及び手続に関する条例施行（14年12月25日公布）
	6月1日	新座市市街化調整区域における開発許可等の基準に関する条例施行（15年3月31日公布）
	8月15日	地区計画の変更（片山・西堀地区の変更；東久留米住宅の廃止に伴う公園2か所の追加）
	12月26日	都市計画生産緑地地区の変更（17地区の変更）
平成16年	1月23日	公共下水道事業認可の変更（下水道法：期間延伸）
	2月5日	都市計画妙音沢特別緑地保全地区の決定（特別緑地保全地区）
	3月19日	公共下水道事業認可の変更（都市計画法：期間延伸）
	3月31日	公共下水道処理開始区域の追加（汚水3.67ha、累計1335.01ha）

	4月 1日	特定行政庁（建築基準法第4条第2項）設置
	4月 27日	都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の決定（法改正により新たに決定したもの） 区域区分の変更（目標人口の変更のみで区域区分の変更はなし）
	4月 30日	公共下水道処理開始区域の追加（汚水4. 35ha、累計1339. 36ha）
	5月 1日	都市計画区域のうち用途地域の指定のない区域内の建築物に係る数値の適用 （いわゆる白地地域内の建築形態規制；15年11月21日決定告示）
	7月 9日	地区計画の変更（野火止七丁目地区の地区計画追加；4. 1ha）
	7月 31日	公共下水道処理開始区域の追加（汚水0. 9ha、累計1340. 26ha）
	12月 27日	都市計画生産緑地地区の変更（9地区の変更）
平成17年	3月 31日	公共下水道処理開始区域の追加（汚水6. 79ha、累計1347. 05ha）
	6月 13日	新座駅北口土地区画整理事業の都市計画決定 都市計画道路の変更（新座市告示第218号、2路線追加）
	9月 26日	都市計画道路東久留米志木線の一部事業認可（埼玉県告示第1, 808号、延長1, 440m）
	9月 30日	公共下水道処理開始区域の追加（汚水2. 4ha、累計1349. 45ha）
	10月 1日	【第18回国勢調査】人口153, 305人
	12月 27日	都市計画生産緑地地区の変更（13地区の変更）
平成18年	3月 27日	新座市緑の基本計画の策定（庁議決定）
	3月 31日	公共下水道処理開始区域の追加（汚水2. 61ha、累計1352. 06ha）
	12月 27日	都市計画生産緑地地区の変更（10地区の変更）
平成19年	1月 4日	都市計画高度地区の決定
	2月 1日	景観行政団体（景観法第7条第1項）の指定
	3月 23日	新座市斜面地建築物の構造の制限に関する条例施行
	3月 30日	新座市緑の基本計画アクションプランの策定（庁議決定）
	3月 31日	公共下水道処理開始区域の追加（汚水2. 20ha、累計1354. 26ha）
	8月 28日	区域区分の変更（あたご地区の区域区分変更 市街化区域編入；12. 6ha） 用途地域の変更（あたご地区の用途地域追加；12. 6ha） 地区計画の変更（あたご地区の地区計画追加；12. 6ha） 準防火地域の変更（あたご地区の準防火地域追加；12. 6ha） 高度地区の変更（あたご地区の高度地区追加；4. 2ha）
	10月 30日	都市計画下水道の変更（新座市告示第323号：区域拡大）
	12月 27日	都市計画生産緑地地区の変更（14地区の変更）
平成20年	3月 4日	用途地域の変更（野火止上北地区の用途地域変更；5. 6ha） 地区計画の変更（野火止上北地区の地区計画追加；6. 1ha） 準防火地域の変更（野火止上北地区の準防火地域追加；6. 1ha）
	3月 14日	住宅市街地の開発整備の方針を策定
	3月 28日	公共下水道事業認可の変更（下水道法、都市計画法：区域拡大、期間延伸）
	3月 31日	公共下水道処理開始区域の追加（汚水0. 61ha、累計1354. 87ha）
	6月 5日	地区計画の変更（新塚地区の地区計画追加；12. 9ha）
	7月 1日	あたご地区地区計画の区域内における建築物等制限条例施行
	12月 26日	都市計画生産緑地地区の変更（11地区の変更）
平成21年	1月 1日	野火止上北地区地区計画の区域内における建築物等制限条例施行
	1月 30日	新座駅北口土地区画整理事業の事業計画を決定
	3月 6日	都市計画道路の変更（放射7号線の幅員変更及びびばりヶ丘片山線の終点変更） 用途地域の変更（放射7号線沿道地区の用途地域変更；0. 4ha） 高度地区の変更（放射7号線沿道地区の高度地区廃止；0. 1ha） 地区計画の変更（片山・西堀地区の地区計画追加；0. 1ha）
	3月 27日	都市計画道路事業認可の変更（東久留米志木線の事業施行期間変更）
	3月 31日	公共下水道処理開始区域の追加（汚水9. 88ha、累計1364. 75ha）
	12月 18日	都市計画生産緑地地区の変更（10地区の変更）
	12月 22日	都市計画下水道の変更（新座市告示第436号：区域拡大）
平成22年	2月 5日	区域区分の変更（旧暫定逆線引き地域の一部の区域区分変更 市街化編入；16ha） 用途地域の変更（旧暫定逆線引き地域の一部の用途地域変更；22. 5ha） 地区計画の変更（旧暫定逆線引き地域の一部の地区計画追加；16. 4ha） 準防火地域の変更（旧暫定逆線引き地域の一部の準防火地域追加；14. 7ha） 高度地区の変更（旧暫定逆線引き地域の一部の高度地区変更；5. 9ha） 新堀二丁目土地区画整理事業の都市計画決定 栄・池田土地区画整理事業の都市計画決定 都市計画生産緑地地区の変更（16地区の変更）

	2月 9日	新座都市計画事業新堀二丁目土地区画整理事業の事業認可
	3月 4日	新座都市計画事業栄・池田土地区画整理事業の事業認可
	3月30日	公共下水道事業認可の変更（下水道法、都市計画法：区域拡大、期間延伸）
	3月31日	公共下水道処理開始区域の追加（汚水5. 13ha、累計1369. 88ha）
	10月 1日	新座市景観条例及び新座市景観計画施行
	12月24日	都市計画生産緑地地区の変更（6地区の変更）
平成23年	2月22日	新座市都市計画マスタープラン（見直し）の策定（庁議決定）
	3月31日	公共下水道処理開始区域の追加（汚水0. 87ha、累計1370. 75ha）
	4月 1日	新堀二丁目南地区地区計画の区域内における建築物等制限条例施行 栄・池田地区地区計画の区域内における建築物等制限条例施行
	12月26日	都市計画生産緑地地区の変更（22地区の変更）
平成24年	3月31日	公共下水道処理開始区域の追加（汚水7. 26ha、累計1378. 01ha）
	4月 1日	新座市地区まちづくり推進条例施行
	6月30日	公共下水道処理開始区域の追加（汚水0. 61ha、累計1378. 62ha）
	7月20日	防火地域の変更（志木駅周辺地区の防火地域変更；15. 4ha） 地区計画の変更（志木駅周辺地区の地区計画追加；16. 0ha）
	7月31日	公共下水道処理開始区域の追加（汚水1. 05ha、累計1379. 67ha）
	12月11日	都市計画生産緑地地区の変更（19地区の変更）
平成25年	2月 5日	都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更 区域区分の変更（黒目川・中沢川沿川地区の一部の区域区分変更 市街化編入；3. 0ha） 用途地域の変更（黒目川・中沢川沿川地区の用途地域変更；2. 67ha） 高度地区の変更（黒目川・中沢川沿川地区の一部の高度地区変更；0. 9ha） 地区計画の変更（片山・西堀地区の地区計画追加；0. 3ha、黒目川沿川地区の地区計画追加；0. 1ha） 都市計画生産緑地地区の変更（3地区の変更）
	3月31日	公共下水道処理開始区域の追加（汚水6. 01ha、累計1385. 68ha）
	4月16日	用途地域の変更（新座駅北口地区の用途地域変更；34. 7ha） 地区計画の変更（新座駅北口地区の地区計画追加；34. 7ha） 防火地域、準防火地域の変更（新座北口地区の防火地域；7. 1ha、新座駅北口地区の準防火地域；27. 6ha） 高度地区の変更（新座駅北口地区の高度地区変更；14. 6ha）
	8月30日	公共下水道処理開始区域の追加（汚水1. 32ha、累計1387. 00ha）
	12月 2日	都市計画生産緑地地区の変更（22地区の変更）
	12月26日	地区計画の変更（全地区の変更；建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限等）
平成26年	3月20日	都市計画道路事業認可の変更（東久留米志木線、ひばりが丘駅北口線及び保谷秋津線の事業施行期間変更）
	3月25日	都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更
	3月28日	新座市社会資本総合整備評価委員会条例施行
	3月31日	公共下水道処理開始区域の追加（汚水1. 86ha、累計1388. 86ha）
	4月 1日	志木駅周辺地区地区計画及び新座駅北口地区地区計画の区域内における建築物等制限条例施行
	5月30日	公共下水道処理開始区域の追加（汚水1. 20ha、累計1390. 06ha）
	6月30日	公共下水道処理開始区域の追加（汚水2. 03ha、累計1392. 09ha）
	9月30日	公共下水道処理開始区域の追加（汚水1. 47ha、累計1393. 56ha）
	12月 3日	都市計画生産緑地地区の変更（19地区の変更） 都市計画下水道の変更（新座市告示第466号：区域拡大）
平成27年	3月27日	公共下水道事業計画の変更（下水道法：区域拡大、期間延伸） 公共下水道事業認可の変更（都市計画法：区域拡大、期間延伸）
	4月 1日	公共下水道処理開始区域の追加（汚水1. 13ha、累計1394. 69ha）
	5月26日	公共下水道処理開始区域の追加（汚水4. 86ha、累計1399. 55ha）
	8月31日	公共下水道処理開始区域の追加（汚水1. 28ha、累計1400. 83ha）
	12月25日	都市計画生産緑地地区の変更（11地区の変更）
平成28年	1月15日	新座市都市計画マスタープラン（見直し）の修正（庁議決定）
	4月14日	公共下水道処理開始区域の追加（汚水1. 38ha、累計1402. 21ha）
	8月30日	都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更 区域区分の変更（大和田二・三丁目地区の区域区分変更 市街化編入；51. 5ha） 都市計画道路の変更（志木大和田線及び放射7号線の線形変更） 用途地域の変更（大和田二・三丁目地区及び新堀・西堀地区の用途地域変更；51. 5ha） 高度地区の変更（新堀・西堀地区の高度地区変更；0. 2ha）

		準防火地域の変更（大和田二・三丁目地区の準防火地域変更；51.5ha） 都市計画生産緑地地区の変更（20地区の変更） 都市計画下水道の変更（区域拡大） 大和田二・三丁目地区土地区画整理事業の都市計画決定 地区計画の変更（大和田二・三丁目地区の地区計画追加；49.5ha、片山・西堀地区の地区計画減少；0.2ha） 新座都市計画事業（仮称）大和田二・三丁目地区土地区画整理事業 環境影響評価書の作成
	9月5日	大和田二・三丁目地区地区計画の区域内における建築物等制限条例施行
	9月12日	大和田二・三丁目地区土地区画整理事業の事業計画決定 公共下水道事業計画の変更（下水道法：区域拡大） 公共下水道事業認可の変更（都市計画法：区域拡大）
	12月12日	都市計画生産緑地地区の変更（17地区の変更）
平成29年	1月4日	公共下水道処理開始区域の追加（汚水0.99ha、累計1403.20ha）
	4月7日	地区計画の変更（大和田二・三丁目地区の地区計画変更；区画道路の追加等）
	7月7日	公共下水道処理開始区域の追加（汚水2.72ha、累計1405.92ha）
	12月22日	都市計画生産緑地地区の変更（12地区の変更）
平成30年	2月16日	都市計画道路の変更（放射7号線の線形変更）
	3月6日	公共下水道事業計画の変更（下水道法：内容変更）
	3月14日	公共下水道事業認可の変更（都市計画法：内容変更）
	4月1日	地区計画の変更（大和田二・三丁目地区の地区計画変更；田園住居地域創設に伴う建築基準法別表第二改正に合わせた変更）
	5月14日	公共下水道処理開始区域の追加（汚水1.20ha、累計1407.12ha）
	12月25日	都市計画生産緑地地区の変更（9地区の変更）
令和元年	12月26日	都市計画生産緑地地区の変更（9地区の変更）
	12月27日	公共下水道処理開始区域の追加（汚水1.88ha、累計1409.00ha）
令和2年	1月30日	公共下水道事業計画の変更（下水道法：期間延伸）
	1月31日	公共下水道事業認可の変更（都市計画法：期間延伸）
	3月31日	公共下水道処理開始区域の追加（汚水24.01ha、累計1433.01ha）
	4月7日	都市計画道路の変更（保谷朝霞線の線形変更） 用途地域の変更（保谷朝霞線沿道（野寺）地区：4.5ha） 高度地区の変更（保谷朝霞線沿道（野寺）地区：4.6ha） 準防火地域の変更（保谷朝霞線沿道（野寺）地区：11.0ha） 地区計画の変更（片山・西堀地区の地区計画減少：4.5ha）
	7月31日	公共下水道処理開始区域の追加（汚水1.65ha、累計1434.66ha）
	11月19日	都市計画生産緑地地区の変更（9地区の変更）
令和3年	3月31日	公共下水道処理開始区域の追加（汚水49.15ha、累計1483.81ha）
	12月23日	都市計画生産緑地地区の変更（36地区の変更）
令和4年	3月3日	公共下水道事業計画の変更（下水道法：区域拡大、内容変更）
	3月25日	公共下水道事業認可の変更（都市計画法：区域拡大、内容変更）
	3月31日	公共下水道処理開始区域の追加（汚水12.62ha、累計1496.43ha）
	7月1日	用途地域の変更（大和田二・三丁目地区の一部（約9.4ha）を工業地域から準工業地域に変更） 地区計画の変更（大和田二・三丁目地区地区計画；F地区の追加） ごみ焼却場の変更（区域変更、名称変更）
	12月27日	都市計画生産緑地地区の変更（15地区の変更）
令和5年	3月9日	公共下水道事業計画の変更（下水道法：期間延伸）
	3月16日	公共下水道事業認可の変更（都市計画法：期間延伸）
	3月31日	公共下水道処理開始区域の追加（汚水1.29ha、累計1497.72ha）
	10月6日	都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更 区域区分の変更（都市計画区域面積の変更）
	12月25日	都市計画生産緑地地区の変更（43地区の変更）
令和6年	3月31日	公共下水道処理開始区域の追加（汚水0.33ha、累計1498.05ha）
	12月24日	都市計画生産緑地地区の変更（14地区の変更）
令和7年	9月19日	都市計画道路の変更（保谷朝霞線及び東京小諸バイパスの線形変更） 用途地域の変更（旧大和田ファミリープール周辺地区：0.9ha） 地区計画の変更（新開地区の地区計画変更；地区計画の増加0.9ha及び地区の区分の追加等）