☆☆地区計画とまちづくり（地区計画制度のあらまし）☆☆

地区計画制度は、身の回りの快適性・安全性やまちの美しさの創造など、多様化するまちづくりのニーズに応えて創設されたまちづくり制度です。

この制度の特徴は、将来のまちの青写真（計画内容）をつくり、個々の建築・開発行為時に、その内容に適合させていくことにより、住みよいまちが徐々に実現していくことにあります。

まず、計画区域を今後どのようなまちにしていくのか、その基本方針を定め、この方針に沿って、生活道路・公園等の公共施設の配置、建築・開発行為を行う際の地域環境の保全・改善に結びつくルールなど、詳しく計画を定めた「地区整備計画」を定めます。

なお、片山・西堀地区では、建ぺい率・容積率を緩和しつつも、地区計画により一定の制限をかけることで、良好な低層住宅地を形成していくことを目標としています。

届出の必要な行為

地区計画が決定され、地区整備計画が定められた地区内で次の行為を行おうとするときは、所定の様式により、市長にその行為の内容について届け出る必要があります（都市計画法第58条の2）。

- 土地の区画形質の変更（切土、盛土及び道路、宅地の造成）
- 建築物の建築（新築、増改築）又は工作物（垣、柵、塀など）の建設
- 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の変更

届出の時期

- 建築確認を必要としない行為……行為着手の30日前までに届出
- 建築確認を必要とする行為……建築確認申請に先立って、行為着手の30日前までに届出

届出・勧告

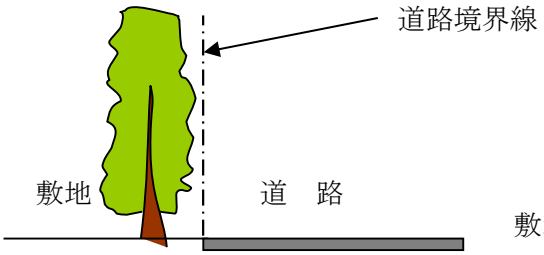
上記のような行為を行う場合は、事前に市長（都市計画課）に届け出ることが義務付けられています。（都市計画法第58条の2）
届け出た内容が、地区整備計画の内容に適合しない場合は、市長は設計変更等の勧告をすることができます。
新座市の片山・西堀地区地区計画において定められている地区整備計画の概要は、下表のとおりです。

名　称 / 建築物等に関する事項		片山・西堀地区地区計画
建築物の敷地面積の最低限度		100㎡
壁面の位置の制限	道路境界線からの距離	―
	隣地境界線からの距離	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から50cm（有効距離）
道路に面する側の垣又は柵の構造の制限		1 生け垣 2 敷地地盤面から高さ60センチメートル以下の基礎部分の上に透視可能なフェンスを施したもので、基礎部分を含む高さが敷地地盤面から1.5メートル以下のもの
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限		建築物の形態又は色彩その他の意匠は、新座市景観計画表3に規定する景観形成基準及び表4に規定する色彩基準を遵守するものとする。ただし、景観法第16条第1項又は第2項による届出を行うものについては、適用しない。
用途地域（容積率／建ぺい率）		第1種低層住居専用地域（100%／60%） 第2種低層住居専用地域（100%／60%） 第1種中高層住居専用地域（200%／60%） 第1種住居地域（200%／60%）
地区計画の決定年月日		（当初決定） 平成 元 年11月10日　（新座市告示第124号） （変　更） 平成15年 8月15日　（新座市告示第223号） （変　更） 平成21年 3月 6日　（新座市告示第 71号） （変　更） 平成22年 2月 5日　（新座市告示第 26号） （変　更） 平成25年 2月 5日　（新座市告示第 23号） （変　更） 平成25年12月26日　（新座市告示第443号） （変　更） 平成28年 8月30日　（新座市告示第341号） （変　更） 令和 2年 4月 7日　（新座市告示第166号）

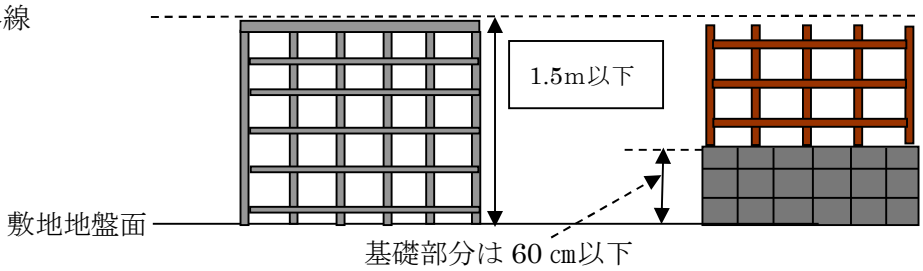
【担当】新座市 まちづくり未来部 都市計画課 Tel:048-424-9613（直通）/Fax:048-481-0500

参考：垣又は柵の構造の制限について

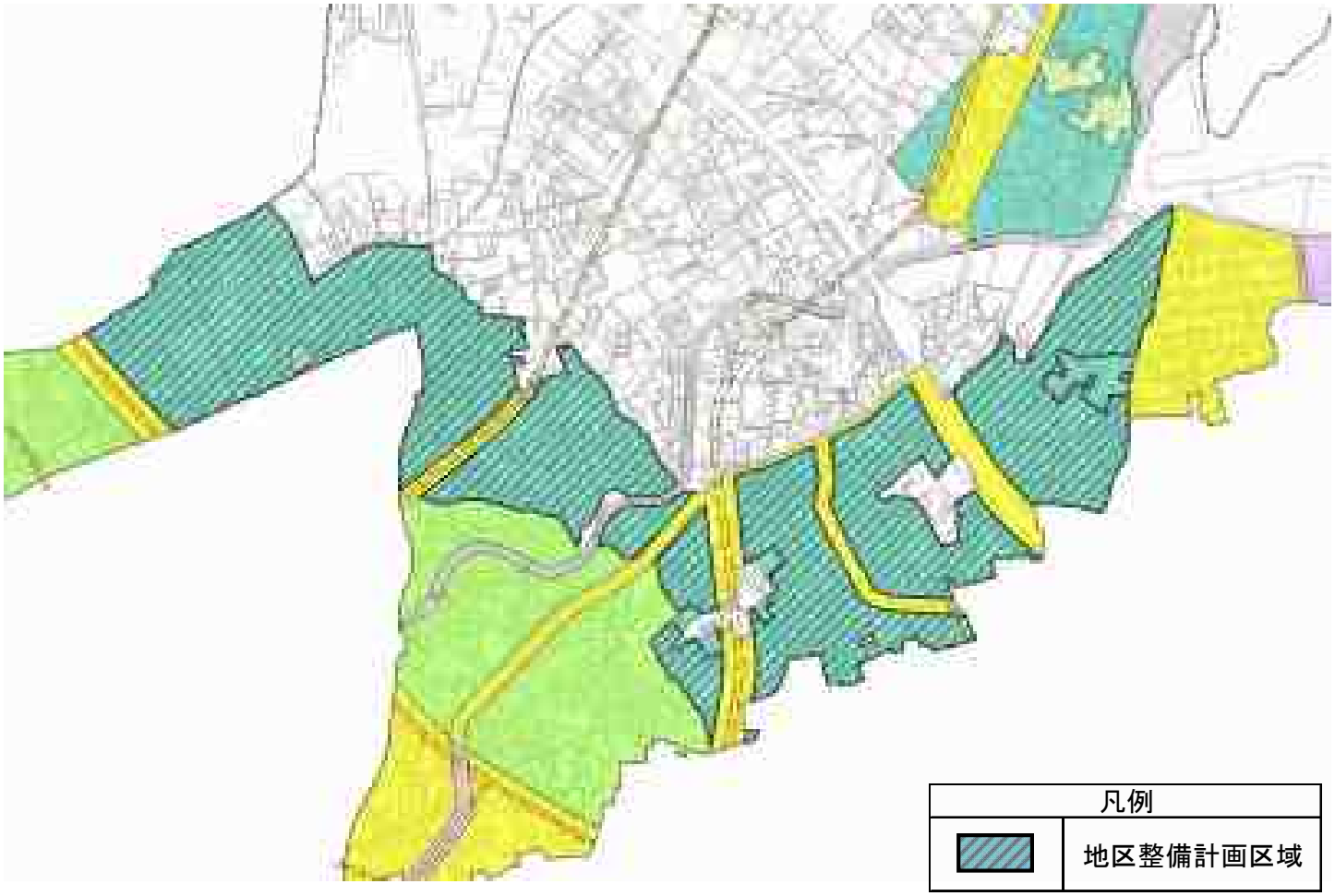
〔生垣の場合〕



〔透視可能なフェンスの場合〕



片山・西堀地区地区計画の位置図



片山・西堀地区地区計画の区域

新座市栄一丁目及び二丁目の各一部、池田三丁目、四丁目及び五丁目の各一部、片山一丁目、二丁目及び三丁目の各一部、野寺一丁目、二丁目、三丁目及び四丁目の各一部、新堀一丁目の一部、西堀一丁目の一部及び二丁目並びに石神一丁目、二丁目、四丁目及び五丁目の各一部