☆☆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、下記に掲げる地区では、いずれも土地区画整理事業を行っているため、今後、良好な住環境の形成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
- 建築物等の用途の変更
- 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

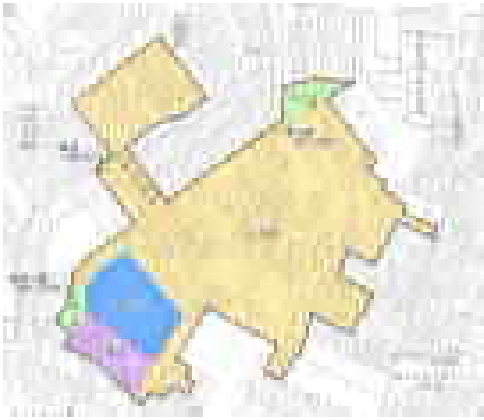
市長は、届け出された行為の内容について審査し、当該地区整備計画及び当該地区整備計画運用基準に適合するものについては、適合通知書を交付します。届け出た内容が、当該地区整備計画の内容に適合しない場合は、設計変更等の勧告又は指導を行います。（審査にかかる期間は、約１週間です。）

新座市の新開地区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。

その他の都市計画制限

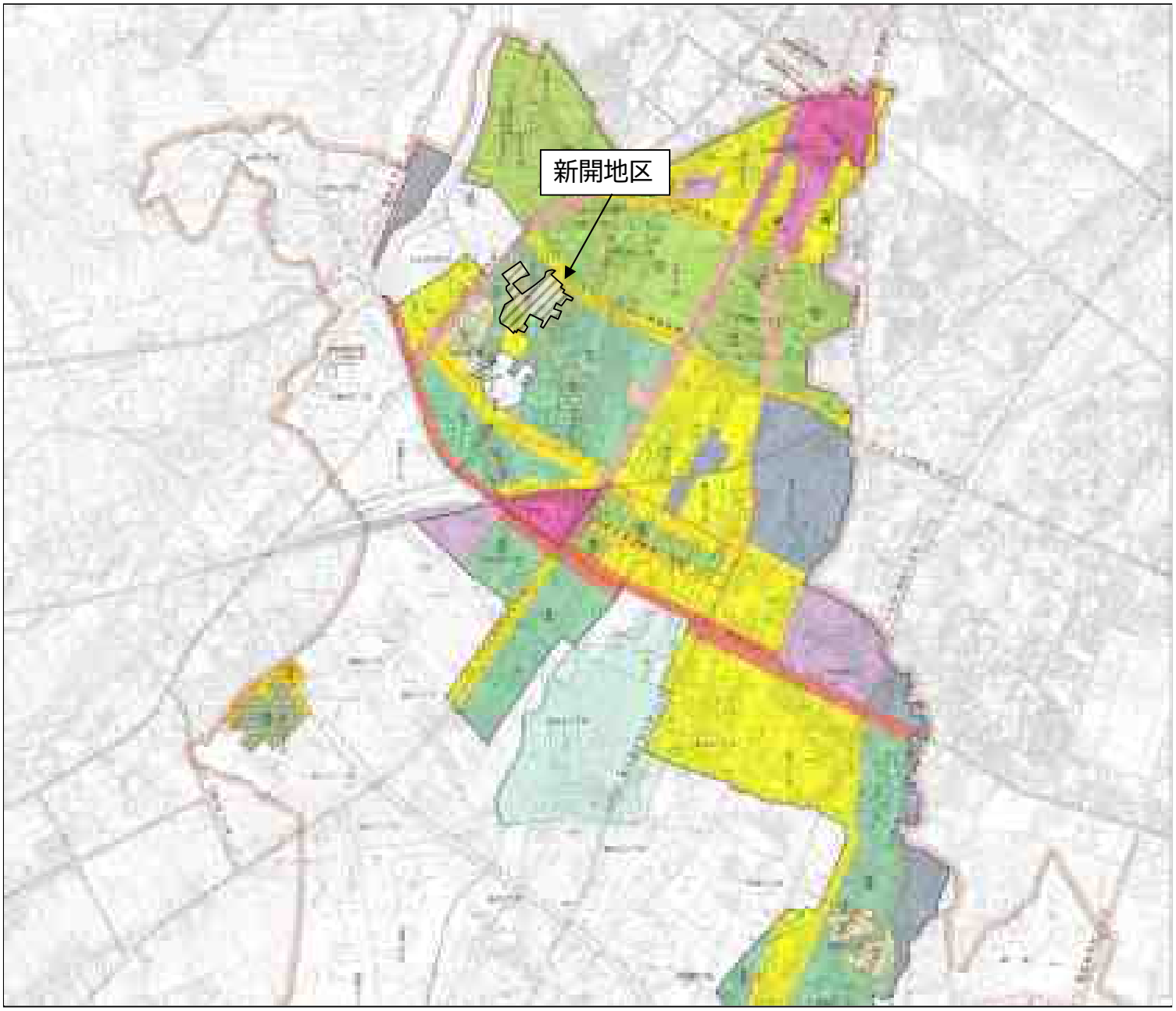
高度地区（高さ制限２５ｍ）：新開地区全域

建築物等に関する事項 ＼ 名称		新開地区地区計画		
区分の名称		A地区	B地区	C地区
建築物の敷地面積の最低限度		１１０㎡		１００㎡
建築物等の高さの最高限度		―		
建築物等の用途の制限（建築してはならないもの）		1　事務所及び物品販売業を営む店舗の用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が１，０００㎡を超えるもの 2　畜舎（建築物に付属する１５㎡以下のものは除く。）	1　畜舎（建築物に付属する１５㎡以下のものは除く。）	
壁面の位置の制限	道路境界線からの距離	１ｍ（有効距離）		５０ｃｍ（有効距離）
	隣地境界線からの距離	５０ｃｍ※1		
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６０ｃｍ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１．５ｍ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２種中高層住居専用地域（２００％／６０％）	第１種中高層住居専用地域（２００％／６０％）	
地区計画の当初決定年月日		（当初決定）平成２年１１月２日（新座市告示第１４７号） （変更）令和７年９月１９日（新座市告示第３２０号）		



※１･･･　新開地区地区整備計画運用基準で定める事項です。

地区整備計画区域の位置図



凡　例	
	地区整備計画区域
	地区計画区域

令和７年９月　編集

【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