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。

地区計画の仕組み

地区計画は、①地区計画の方針と②地区整備計画からなります。

①地区計画の方針では、地区の将来想像が分かるよう、その地区の整備の目標及び方針を定めます。②地区整備計画では、その地区の整備方法を具体的に定めます。①を実現できるように、建築物に関する制限などを詳しく定めます。

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

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……建築確認申請前で、かつ行為着手の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、設計変更等の勧告を市長が行います。

中野地区地区計画の内容

１　地区計画の目標

本地区は、新座市の北西部に位置し、中野土地区画整理事業により基盤整備を図り、工業地の形成が予定されています。

そこで土地区画整理事業の効果の維持と、良好な環境の創出と保全を図るために、用途の混在による工業環境の悪化を防止し、適正かつ合理的な土地利用を図り、良好な都市の生産環境を形成し保持することを目標とします。

２　土地利用の方針

土地利用については、生産活動及び周辺に及ぼす影響を考慮し、一般住宅との混在を排除するとともに、適正かつ合理的に土地利用を図り、質の優れた良好な地区環境の形成保持をします。

３　建築物等の整備方針

周辺環境を考慮した良好な工業地として保持するため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限並びに美観上等からの配慮により垣又は柵の構造の制限を行います。

４　地区整備計画の内容

地区整備計画において定められている内容は、裏面のとおりです。

５　地区計画の決定年月日

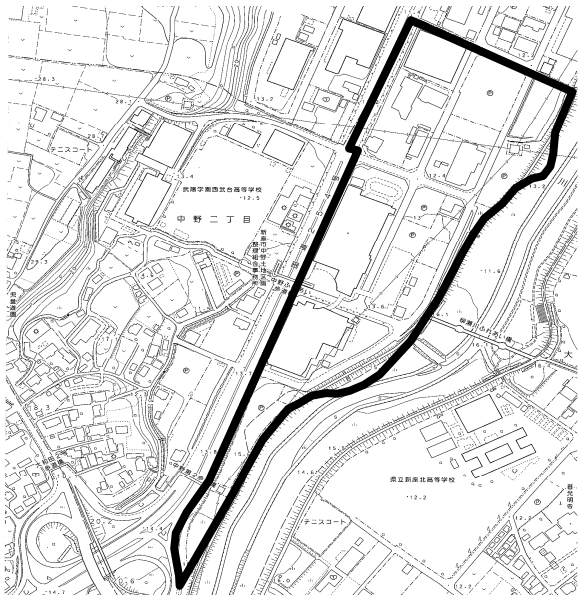
当初決定　　平成４年１２月１５日（新座市告示第１７９号）
変更決定　　平成２５年１２月２６日（新座市告示第４４３号）

その他の都市計画制限

●用途地域：工業地域（建ぺい率６０％　容積率２００％）
●高度地区（高さ制限 25m）：中野地区全域

（４）地区整備計画の内容

名　　称 建築物等に関する事項		中野地区地区計画
建築物等の用途の制限※		**次の各号に掲げるものは建築してはならない。** ⑴　住宅 ⑵　兼用住宅 ⑶　共同住宅、寄宿舎又は下宿 ⑷　ボーリング場、スケート場又は水泳場 ⑸　マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場その他これらに類するもの ⑹　次に掲げる事業を営む工場 ア　肥料の製造 イ　製革、にかわの製造又は毛皮若しくは骨の精製 ウ　アスファルトの精製 エ　アスファルト、コールタール、木タール、石油蒸留産物又はその残りかすを原料とする製造 オ　セメント、石こう、消石灰、生石灰又はカーバイトの製造 カ　動物の臓器又は排せつ物を原料とする医薬品の製造
建築物の敷地面積の最低限度		200 ㎡
壁面の位置の制限	道路境界線からの距離	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から 3.0m 以上（有効距離）
	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 1.0m 以上（有効距離）
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しなければならない。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。
垣又は柵の構造の制限		道路に面する側の垣又は柵は、次の各号に掲げるものとする。 ⑴　生け垣 ⑵　敷地地盤面から高さ 2.0m以下の透視可能なフェンス等で、基礎を構築する場合には、基礎の高さが敷地地盤面から 60 ㎝以下のもの。 ⑶　高さ 2.0m以下の補強コンクリートブロック造等の塀で道路側に幅 2.0m以上の植栽帯を設け植栽を施したもの
		隣地境界線に面する側の垣又は柵は、次の各号に掲げるものとする。 ⑴　生け垣 ⑵　敷地地盤面から高さ 2.0m以下の透視可能なフェンス等で、基礎を構築する場合には、基礎の高さが敷地地盤面から 60 ㎝以下のもの。



※「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」（平成２０年７月１日施行）で定めている項目

【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