地区計画とまちづくり（新座駅南口地区地区計画）

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

- 土地の区画性質の変更（切土や盛土、道路や宅地の造成）
- 建築物の建築（新築、増改築）又は工作物（塀等）の建設
- 建築物等の用途の変更
- 建築物等の形態又は意匠の変更
- その他

届出の時期

- 建築確認を必要とする行為
  ⇒建築確認申請前で、かつ**工事着手の３０日前までに届出**
- 建築確認を必要としない行為
  ⇒**工事着手の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。

新座駅南口地区地区計画の内容（基本方針）

１　地区計画の目標

当地区は新座市のほぼ中央に位置し、ＪＲ武蔵野線新座駅に隣接した地区であることから、今後商業・業務地の集積した本市の中核拠点にふさわしい地区としていくために、地区計画の策定により商業系施設の誘導と利便性を図り、適性かつ合理的な土地利用を推進し、良好な商業地としてのまちづくりを創造することを目標としています。

２　土地利用の方針

土地利用については、土地区画整理事業により、商業・業務地としての誘導と利便性を図ります。

３　建築物等の整備の方針

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及び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９年４月１８日
（新座市告示第１０５号）
変　　更：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：商業地域（建蔽率８０％、容積率４００％）
- 防火地域

新座駅南口地区地区整備計画区域図



⑷　地区整備計画の内容

建築物等に関する事項	新座駅南口駅前広場及び都市計画道路新座駅南口通線に面する土地	一般国道２５４号又は都市計画道路東村山足立線に面する土地	その他の土地（区画街路等）
区域の表示（裏面参照）	—○—○—○—	—●—●—●—	表示なし
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　工場（パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもので、作業場の床面積の合計が５０㎡以内のものを除く。） ⑵　自動車教習所 ⑶　畜舎 ⑷　倉庫業を営む倉庫 ⑸　風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律第２条第６項に規定する営業を営む施設		
	⑹　１階部分を店舗・事務所その他これらに類するもの以外の用途（玄関ホール、階段その他これらに類するものは除く。）に供するもの	—	—
建築物の敷地面積の最低限度	２００㎡	１５０㎡	
壁面の位置の制限	下表のとおり。		
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。		
道路に面する側の垣又は柵の構造の制限	垣又は柵を設置してはならない。	垣又は柵を設置してはならない。 ただし、１階部分が住宅の用に供する建築物で、次の各号に掲げる構造に適合するものについては、この限りでない。 ①　生け垣 ②　敷地地盤面から高さ６０㎝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、かつ敷地地盤面からの高さが１．５ｍ以下のもの。	垣又は柵の構造は、次の各号に掲げるものとする。 ①　生け垣 ②　敷地地盤面から高さ６０㎝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、かつ敷地地盤面からの高さが１．５ｍ以下のもの。

※壁面の位置の制限（道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの水平距離）

新座駅南口駅前広場及び都市計画道路新座駅南口通線に面する部分（○に面する部分）	１．５ｍ以上（有効距離）。ただし、地盤面下及び建築物の高さが２．５ｍを越える部分については適用しない。
都市計画道路東京小諸バイパス及び都市計画道路東村山足立線に面する部分 （●に面する部分）	１．０ｍ以上（有効距離）。ただし、地盤面下及び建築物の高さが２．５ｍを越える部分については適用しない。
上記以外の道路（区画街路等）に面する部分	５０㎝以上（有効距離）

　　は、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