地区計画とまちづくり（新座駅南口第２地区）

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。

届出の必要な行為

●土地の区画形質の変更（切土や盛土、道路や宅地の造成）

●建築物の建築（新築、増改築）または工作物（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

届出の時期

●建築確認を必要とする行為　：建築確認申請の前で、かつ行為着手の３０日前までに届出

●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

届出･勧告

上記のような行為を行う場合には、事前に市長（都市計画課）に届け出る必要があります。（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行います。

なお、審査にかかる期間は、約１週間です。

新座駅南口第２地区地区計画の内容

（１）地区計画の目標

本地区は、新座市のほぼ中央に位置しJR武蔵野線新座駅の南東約１．１km圏内にあり、本市の中核拠点となる新たな市街地形成を図るため、土地区画整理事業を実施し、都市基盤整備が進められている地区です。また、地区の中央部には当地の開発を支えた野火止用水、地区界には広域幹線道路である一般国道２５４号が、通過しています。

このような地区の特性を踏まえ、当地区を住みよい魅力あるまちにするため、次のような地区計画の目標を定めます。

１　みずとみどりに恵まれた、利便性の高い良質な住環境の形成を図る。

２　当市の都市拠点である新座駅南口地区との隣接地は、商業地の形成を図る。

３　広域幹線道路沿線については、業務の利便性を図るとともに、歩行者等の安全性を確保する。

（２）土地利用の方針

Ａ地区：新座駅南口地区に隣接していることから、商業施設の誘導を図り、商業地としての賑わいを持たせるようにします。

Ｂ地区：沿道において住居の環境を保護しつつ、店舗、事務所等の立地を図ります。

Ｃ地区：良好な住宅地の形成に努めます。

Ｄ地区：沿道における業務の利便の増進を図りつつ、後背部の住環境に配慮するように努めます。

Ｅ地区：広域幹線道路に面していることから、沿道サービス施設及び流通業務等の利便の増進を図るとともに、後背部の住環境に配慮するように努めます。

Ｆ地区：Ｅ地区の後背部に位置していることから、業務の利便の増進を図るとともに、周囲の住環境に配慮するように努めます。

（３）建築物等の整備の方針

利便性が高く良好な住環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限、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。

なお、Ａ地区及びＥ地区については、商業地及び沿道施設サービスの立地を図る地区として位置付けていることから、道路からの壁面の位置の制限により後退した部分については、歩行者空間として前面道路との一体的な利用を図ります。

（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１５年　２月２８日　新座市告示３６号

変更決定　　平成２５年１２月２６日　新座市告示４４３号

その他の都市計画制限

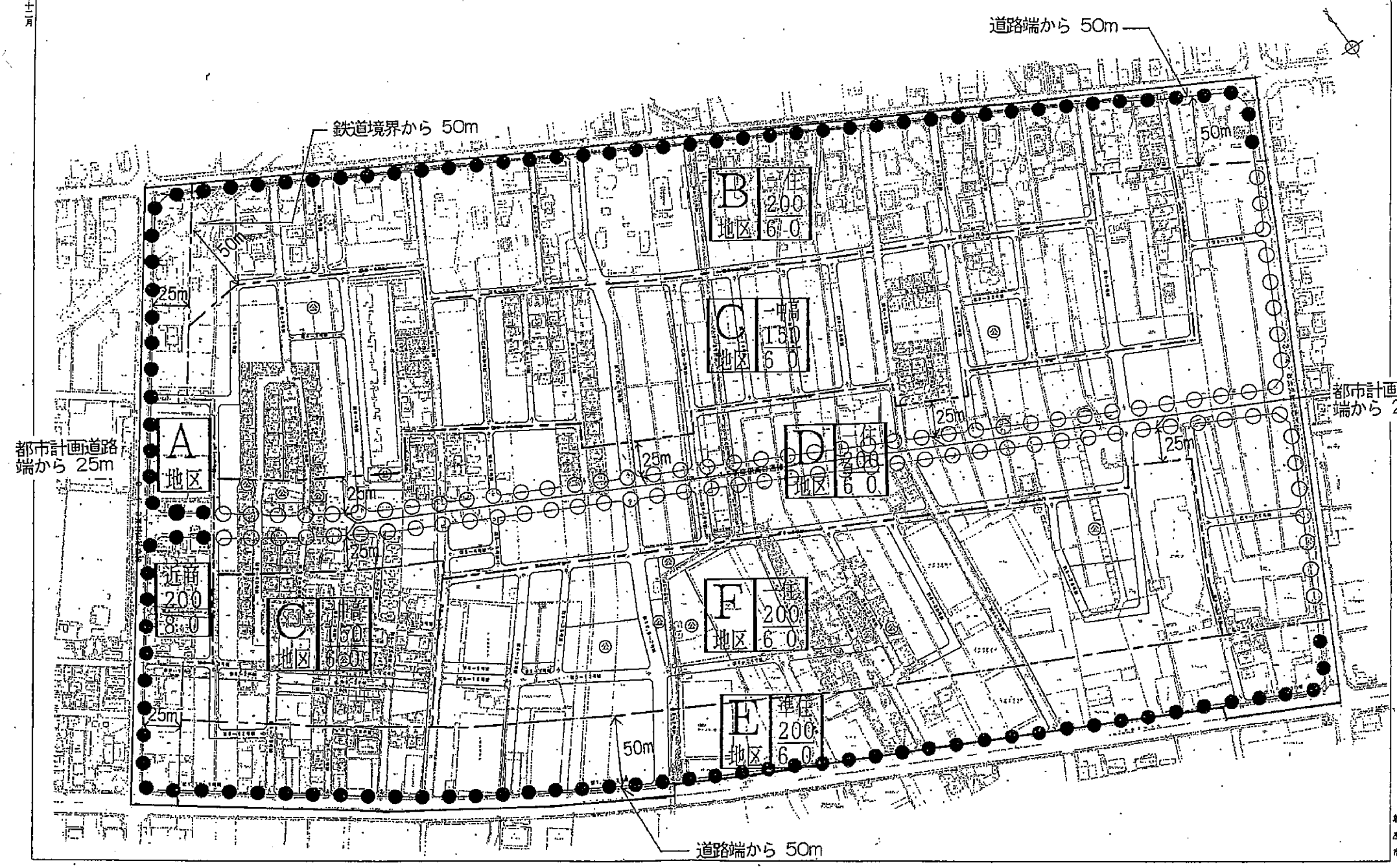
●用途地域：第一種中高層住居専用地域（建ぺい率６０％、容積率１５０％）
第一種住居地域（建ぺい率６０％、容積率２００％）
準住居地域（建ぺい率６０％、容積率２００％）
近隣商業地域（建ぺい率８０％、容積率２００％）

●準防火地域：Ａ地区（近隣商業地域：建ぺい率８０％、容積率２００％）のみ指定

●高度地区（３１ｍ制限）：Ａ地区
（２５ｍ制限）：Ｂ地区、Ｃ地区、Ｄ地区、Ｅ地区、Ｆ地区

新座駅南口第2地区地区整備計画区域図

平成十三年十二月



【新座駅南口第2地区地区整備計画】

<table>
<tr><th colspan="2">区分の名称</th><th>Ａ地区</th><th>Ｂ地区</th><th>Ｃ地区</th><th>Ｄ地区</th><th>Ｅ地区</th><th>Ｆ地区</th></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の
用途の制限</td><td>次に掲げる建築物は、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</td><td>次に掲げる建築物は、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</td><td>次に掲げる建築物は、建築してはならない。
⑴ 畜舎</td><td>次に掲げる建築物は、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 床面積の合計が1，500㎡を超える自家用倉庫（都市計画道路東久留米志木線に面する区域を除く。）</td><td>次に掲げる建築物は、建築してはならない。
⑴ 自動車教習所
⑵ 畜舎</td><td>次に掲げる建築物は、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</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の敷地面積の最低限度</td><td>150㎡</td><td colspan="3">110㎡</td><td>200㎡</td><td>110㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="3">（※有効距離）</td><td rowspan="2">道路境界線
からの距離</td><td>●に面する土地
1.0m以上
ただし、建築物の高さが2.5mを越える部分についてはこの限りでない。</td><td>●に面する土地
1.0m以上
ただし、建築物の高さが2.5mを越える部分についてはこの限りでない。</td><td rowspan="2">50cm以上</td><td>○に面する土地
1.0m以上
（専用住宅については
50㎝以上）
ただし、建築物の高さが2.5mを越える部分についてはこの限りでない。</td><td>●に面する土地
1.0m以上
ただし、建築物の高さが2.5mを越える部分についてはこの限りでない。</td><td rowspan="2">50cm以上</td></tr>
<tr><td>表示なし：その他の土地
（区画街路等）
50cm以上</td><td>表示なし：その他の土地
（区画街路等）
50cm以上</td><td>表示なし：その他の土地
（区画街路等）
50cm以上</td><td>表示なし：その他の土地
（区画街路等）
50cm以上</td></tr>
<tr><td>隣地境界線
からの距離</td><td colspan="6">50cm以上</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td>建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</td><td colspan="4">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。</td></tr>
<tr><td>垣又は柵の構造の制限</td><td>1　一般国道254号又は都市計画道路東村山足立線に面して、壁面の位置の制限により後退する部分については、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、垣又は柵が、次項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。
2　前項以外の道路に面する側の垣又は柵については、次に掲げるものとする。
⑴ 生け垣
⑵ 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、若しくは、鉄筋コンクリート造等一体となった堅固で倒壊等の危険性のないもの</td><td>道路に面する側の垣又は柵の構造については、次に掲げるものとする。
⑴ 生け垣
⑵ 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、若しくは、鉄筋コンクリート造等一体となった堅固で倒壊等の危険性のないもの</td><td>1　一般国道254号に面して、壁面の位置の制限により後退する部分については、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、垣又は柵が、次項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。
2　前項以外の道路に面する側の垣又は柵の構造については、次に掲げるものとする。
⑴ 生け垣
⑵ 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、若しくは、鉄筋コンクリート造等一体となった堅固で倒壊等の危険性のないもの
3　第一種住居地域の用途制限を超える建築物等を建築する場合は、隣地境界線に面する側に、生け垣を設けなければならない。
なお、F地区にまたがる土地利用の場合、この規定はF地区内にも適用する。</td><td>道路に面する側の垣又は柵の構造については、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、若しくは、鉄筋コンクリート造等一体となった堅固で倒壊等の危険性のないもの</td></tr>
</table>

※有効距離：建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線又は隣地境界線までの水平距離

【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

平成25年12月　編集