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
●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）。届出された内容が、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。

野火止上北地区地区計画の内容

（１）地区計画の目標

本地区は、ＪＲ武蔵野線新座駅の北東約 700ｍの圏内に位置し、土地区画整理事業により計画的な基盤整備が行われ、良好な市街地の形成が図られる地区です。そのため整備効果が活かされるように、本計画により市街地形成の適正な規制･誘導を行い、より水準の高い住宅環境の形成を図ることを目標とします。

（２）土地利用の方針

沿道利用地区：Ａ地区

大規模な店舗・事務所の立地を規制し、店舗・事務所等と調和した住環境を保護する地区とします。

低層戸建住宅地区：Ｂ地区

低層住宅を中心とした質の高い戸建て住宅等の立地を図る地区とします。

（３）建築物等の整備方針

建築物の用途の制限、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、垣又は柵の構造の制限を定めます。

（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２０年　３月　４日（新座市告示第５１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

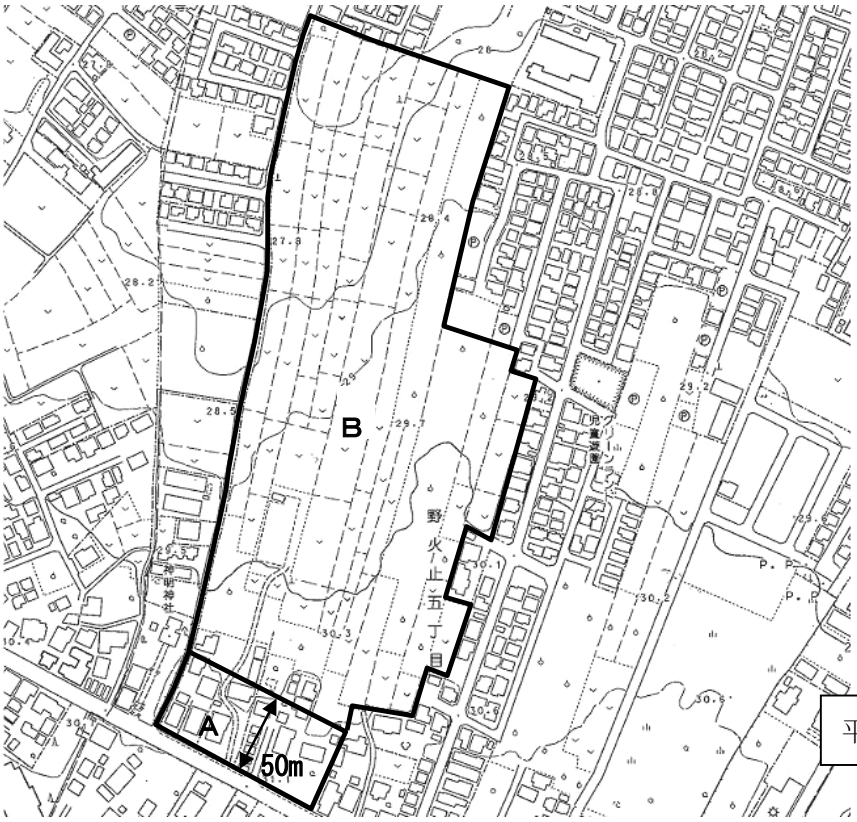
●用途地域：第１種住居地域（200／60）･･･Ａ地区
第１種低層住居専用地域（100／60）･･･Ｂ地区
●準防火地域：野火止上北地区全域
●高度地区（高さ制限 25m）：Ａ地区

（４）地区整備計画の内容

名　　称 建築物等に関する事項		野火止上北地区地区計画	
地区の区分（名称、面積）		A	B
建築物の用途の制限※1		**次に掲げる建築物は建築できません。** 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得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	―
建築物の敷地面積の最低限度※2		120 ㎡	
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 1.0m 以上（有効距離）。ただし、本計画の告示以前から敷地面積が 120 ㎡未満の場合は、適用しない。	
	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 70cm 以上（有効距離）。ただし、本計画の告示以前から敷地面積が 120 ㎡未満の場合は、50cm とする。	
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。ただし、県道新座・和光線に面する側の構造については、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（建築基準法施行令第 62 条の 8 による構造）については適用しない。	

※１、２･･･「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 21 年１月１日施行）の中で定められている項目

【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



平成２５年１２月編集