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。

新塚地区地区計画の内容

（１）地区計画の目標

本地区は、市の東端に位置するキャンプ朝霞跡地の区域内にあり、キャンプ朝霞跡地は、計画的に公共施設が整備され、良好な市街地形成が図られてきた地区です。そこで、本計画により周辺環境と調和した良好な市街地形成を図ることを目標とします。

（２）土地利用の方針

Ａ地区

公共施設集積地として緑豊かな市街地環境を保護する地区とします。

Ｂ地区

緑豊かな周辺環境と調和した市街地を形成する地区とします。

（３）地区施設の整備の方針

地区施設は、栄緑道の維持・保全を図るとともに、新塚緑道を適正に配置し整備します。

（４）建築物等の整備方針

周辺環境と調和した良好な市街地形成を図るため、建築物等の用途制限、建築物の容積率及び建蔽率の最高限度、建築物等の高さの最高限度、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。

（５）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。

（６）地区計画の決定年月日

当初決定　　平成２０年　６月　５日（新座市告示第２０３号）
変更決定　　平成２５年１２月２６日（新座市告示第４４３号）
変更決定　　令和　４年　７月　１日（新座市告示第２７９号）

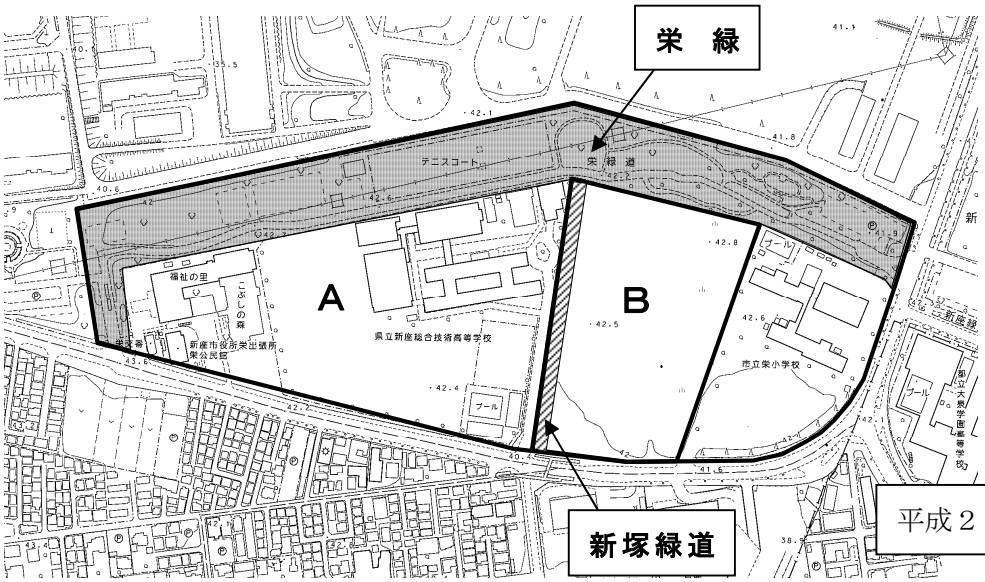
その他の都市計画制限

●建築形態規制：建蔽率６０％　容積率２００％

（５）地区整備計画の内容

名　　称 建築物等に関する事項	新塚地区地区計画	
地区の区分（名称、面積）	Ａ（約 10.2ha）	Ｂ（約 2.7ha）
地区施設の配置及び規模（公園、緑地、広場、その他公共空地）	栄緑道　（約 3.5ha）	新塚緑道（幅員 10m、延長 215m） ただし、当該部分を敷地面積に算入できるものとする。
建築物の用途の制限	**次に掲げる建築物等以外は、建築できません。** ⑴　学校、図書館その他これらに類するもの ⑵　老人ホーム、保育所、身体障がい者福祉ホームその他これらに類するもの ⑶　診療所 ⑷　巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令（昭和２５年政令第３３８号。以下「令」という。）第１３０条の４で定める公益上必要な建築物 ⑸　病院 ⑹　老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの ⑺　公益上必要な建築物で令１３０条の５の４で定めるもの ⑻　共同住宅（国又は地方公共団体の所有するものに限る。） ⑼　前各項の建築物に附属するもの（令第１３０条の５の５で定めるものを除く。）	
建築物の容積率の最高限度	２００％	
建築物の建蔽率の最高限度	６０％	
建築物等の高さの最高限度	３１ｍ	
壁面の位置の制限	建築物の高さが２５ｍを超える場合には、市道第９号線及び一般県道東京朝霞線の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を５ｍ以上（有効距離）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。	
垣又は柵の構造の制限	道路に面する側の垣又はの構造については、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	

【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