☆☆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。

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

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、行為着手の３０日前までに届出

届出・勧告

市長は、届け出された行為の内容について審査し、当該地区整備計画に適合するものについては、適合通知書を交付します。もし、届け出された行為が、当該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。（審査にかかる期間は、約１週間です。）

新座市の野寺北東、野寺南東、野寺南西、野寺北西及び都市計画道路保谷朝霞線沿道地区において定められている地区整備計画の概要は、下表のとおりです。

地区計画の決定年月日

当初決定　　平成２２年　２月　５日（新座市告示第２６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

- 用途地域：第一種住居地域（２００／６０）…都市計画道路保谷朝霞線沿道地区、野寺南西地区の一部
  第一種低層住居専用地域（１００／６０）…野寺北東地区、野寺南東地区、野寺北西地区、野寺南西地区
- 高度地区（高さ制限 25m）：都市計画道路保谷朝霞線沿道地区、野寺南西地区の一部
- 準防火地域：５地区全域

<table>
<tr><th colspan="2">名称
建築物等に関わる事項
地区</th><th colspan="4">野寺北東地区地区計画</th><th colspan="4">野寺南東地区地区計画</th><th colspan="4">野寺南西地区地区計画</th><th colspan="4">野寺北西地区地区計画</th><th>都市計画道路保谷朝霞線沿道地区地区計画</th></tr>
<tr><td rowspan="3">地区施設の配置及び規模</td><td rowspan="3">道　路</td><td>名称</td><td>幅員</td><td>延長</td><td></td><td>名称</td><td>幅員</td><td>延長</td><td></td><td>名称</td><td>幅員</td><td>延長</td><td></td><td>名称</td><td>幅員</td><td>延長</td><td></td><td rowspan="3">—</td></tr>
<tr><td>区画道路（市道第8121号線）</td><td>4．8m</td><td>約89m</td><td></td><td>区画道路（市道第8130号線）</td><td>6．0m</td><td>約89m</td><td></td><td>区画道路（市道第8123号線）</td><td>6．0m</td><td>約86m</td><td></td><td>区画道路1号（市道第120号線）</td><td>4．8m</td><td>約119m</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">道路交差部は、道路幅員に応じた隅切りを設けること。</td><td colspan="4">道路交差部は、道路幅員に応じた隅切りを設けること。</td><td colspan="4">道路交差部は、道路幅員に応じた隅切りを設けること。</td><td>区画道路2号（新　設）</td><td>6．0m</td><td>約49m</td></tr>
<tr><td colspan="16">道路交差部は、道路幅員に応じた隅切りを設けること。</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の用途の制限</td><td colspan="4">—</td><td colspan="4">—</td><td colspan="4">—</td><td colspan="4">—</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平方メートル以内のものを除く。）
⑵　自動車教習所
⑶　畜舎
⑷　都市計画道路保谷朝霞線の計画区域内においては、市長がやむを得ないと認めたもの以外</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の敷地面積の最低限度</td><td colspan="17">100㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">壁面の位置の制限</td><td colspan="16">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50cm以上（有効距離）
建築物の外壁又はこれに代わる柱は、地区整備計画に位置付けた区画道路の境界線を越えて建築してはならない。</td><td>隣地境界線の距離：建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から50cm以上（有効距離）</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の形態又は色彩
その他の意匠の制限</td><td colspan="17">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 colspan="2">道路に面する側の垣又は柵の構造の制限</td><td colspan="17">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</td></tr>
</table>

【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

地区整備計画区域の位置図

