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。

新堀二丁目地区地区計画の内容

（１）地区計画の目標

新堀二丁目北地区は、西武池袋線清瀬駅の東約０．８㎞圏内に位置し、地区の半分は農地が残るものの、宅地化率 1/3 を超える地区である。

新堀二丁目南地区は、西武池袋線清瀬駅の東約０．８㎞圏内に位置し、土地区画整理事業等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ある。

本計画により市街地形成の適正な規制・誘導を行い、良好な市街地の形成を図ることを目標とする。

（２）土地利用の方針

安全で快適な住環境を有する低層・中高層住宅地を主体とした土地利用を誘導する。

（３）地区施設の整備の方針

新堀二丁目北地区は既に整備されている道路等の機能が損なわれないように、維持・保全を図る。

新堀二丁目南地区は土地区画整理事業により一体的に整備が行われるので、これらの地区施設の機能が損なわれないように、維持・保全を図る。

（４）建築物等の整備方針

良好な住環境を形成し、保全するため、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る。

（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）

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（200／60）
●高度地区（高さ制限 25m）：新堀二丁目地区全域
●準防火地域：新堀二丁目北地区、新堀二丁目南地区

（５）地区整備計画の内容

名　称 建築物等に関する事項		新堀二丁目北地区地区計画	新堀二丁目南地区地区計画
建築物の敷地面積の最低限度※		110 ㎡	
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 50cm 以上（有効距離） （本計画の告示以前から敷地面積が 110 ㎡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 50cm 以上（有効距離）	
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の制限については、新座市景観計画表３景観計画区域における行為の制限中の景観形成基準及び表４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。	
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	

※･･･「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 23 年 4 月 1 日施行）の中で定めている項目（新堀二丁目南地区のうち土地区画整理事業施工区域に限る。）

【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