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の制度です。

この制度の特徴は、将来のまちの計画内容をつくり、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。

⑴　地区計画の方針では、地区の将来像が分かるよう、その地区の整備の目標及び方針を定めます。

⑵　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

●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、増改築など）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、市長は設計変更等の勧告をすることができます。

志木駅周辺地区地区計画の内容

１　地区計画の方針

⑴　地区計画の目標

本地区は、東武東上線志木駅を含み、既存の商業及び業務施設が集積していることから、これらをいかしつつ、駅周辺地区として適当な土地利用を誘導することで、にぎわいのある良好で安全な商業地の形成を図る。

⑵　土地利用の方針

志木駅南口駅前広場、主要地方道さいたま東村山線（ただし、都市計画道路３・４・３号東村山足立線と重複する区間を除く。）及び新座中央通りの沿道については、連続性のある商業地の形成を図る。その他の土地については、良好で安全な商業地の形成を図る。

⑶　建築物等の整備の方針

連続性のある商業地の形成を図るため、建築物の用途の制限を行うとともに、良好で安全な商業地の形成を図るため、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及び垣又は柵の構造の制限を定める。

２　地区計画の決定年月日

当初決定　　平成２４年　７月２０日（新座市告示第２５０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）

３　地区整備計画

地区整備計画において定められている内容は、次のとおりです。

地区整備計画【区域図は、裏面です。】

地区の区分 ／ 建築物等に関する事項	**志木駅南口駅前広場、主要地方道さいたま東村山線（ただし、都市計画道路３・４・３号東村山足立線と重複する区間を除く。）又は新座中央通りに面する土地**	**その他の土地**
区域の表示（区域図参照）	―●―●―●―	―
建築物等の用途の制限（※）	次の各号に掲げるもの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　倉庫業を営む倉庫 ⑸　風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律第２条第６項に規定する営業を営む施設 ⑹　●に面する部分にあっては、１階部分を事務所、店舗、飲食店その他これらに類するもの以外の用途（当該１階部分の一部を玄関ホール、階段、その他これらに類するもの（以下「玄関ホール等」という。）とする場合、当該玄関ホール等の用途に供する部分を除く。）に供するもの	次の各号に掲げるもの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　倉庫業を営む倉庫 ⑸　風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律第２条第６項に規定する営業を営む施設
建築物の敷地面積の最低限度（※）	１００㎡（都市計画法第５３条第１項の規定による許可を要する区域内の土地のうち、同法第１２条第１項第１号に規定する土地区画整理事業に係るものを除く。）。ただし、土地区画整理事業に係る土地にあっては、土地区画整理法第９８条第１項の規定による仮換地の指定を受けた面積（同法第１０３条第１項の規定による換地処分を受けた場合は、その面積）とすることができる。	
壁面の位置の制限	●に面する建築物の壁面の位置は、駅前広場及び道路の境界から１．０ｍ以上（有効距離）後退した位置とする。 ただし、建築物の高さが２．５ｍを超える部分については、適用しない。	道路に面する建築物の壁面の位置は、道路境界から５０ｃｍ以上（有効距離）後退した位置とする。 ただし、建築物の高さが２．５ｍを超える部分については、適用しない。
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。	
垣又は柵の構造の制限	●に面する側に垣又は柵を設置してはならない。 ただし、道路境界線から１．０ｍ以上後退した位置において、次の各号に掲げるものであれば設置することができる。 ⑴　生け垣 ⑵　敷地地盤面からの高さ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	道路に面する側の垣又は柵の構造は、次の各号に掲げるものとする。 ⑴　生け垣 ⑵　敷地地盤面からの高さ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

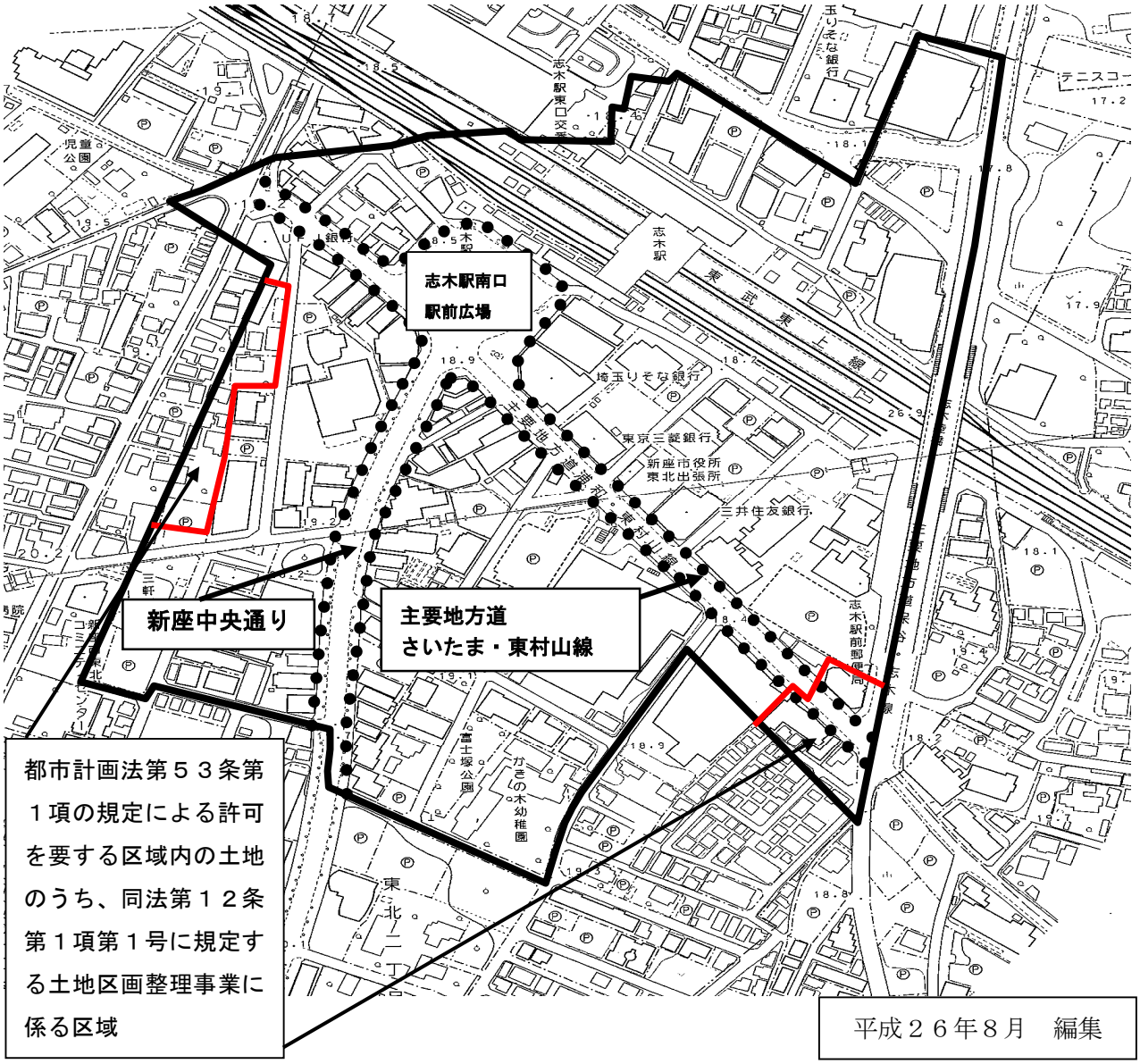
（※）「新座市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」（平成２６年４月１日施行）で定めている項目

その他の都市計画制限

●用途地域：商業地域（建ぺい率８０％　容積率４００％）

●防火地域：志木駅周辺地区（都市計画法第５３条第１項を適用する区域を除く。

【志木駅周辺地区の区域図】



平成２６年８月　編集

【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