☆☆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……建築確認申請に先立って、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。

黒目川沿川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、ＪＲ武蔵野線新座駅の南東約５㎞圏内に位置し、周辺は低層住宅市街地が形成されている。

そこで、地区内の農地等の宅地化を適正に誘導し、良好な住環境の形成を図ることを目標とする。

⑵　土地利用の方針

良好な住環境を有する低層住宅地を主体とした土地利用を誘導する。

⑶　地区施設の整備の方針

地域の安全・安心のまちづくりに資するよう、区画道路を適正に配置する。

⑷　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。

２　地区計画の決定年月日

当初決定　　平成２５年２月５日（新座市告示第２４号）

変更決定　　平成２５年１２月２６日（新座市告示第４４３号）

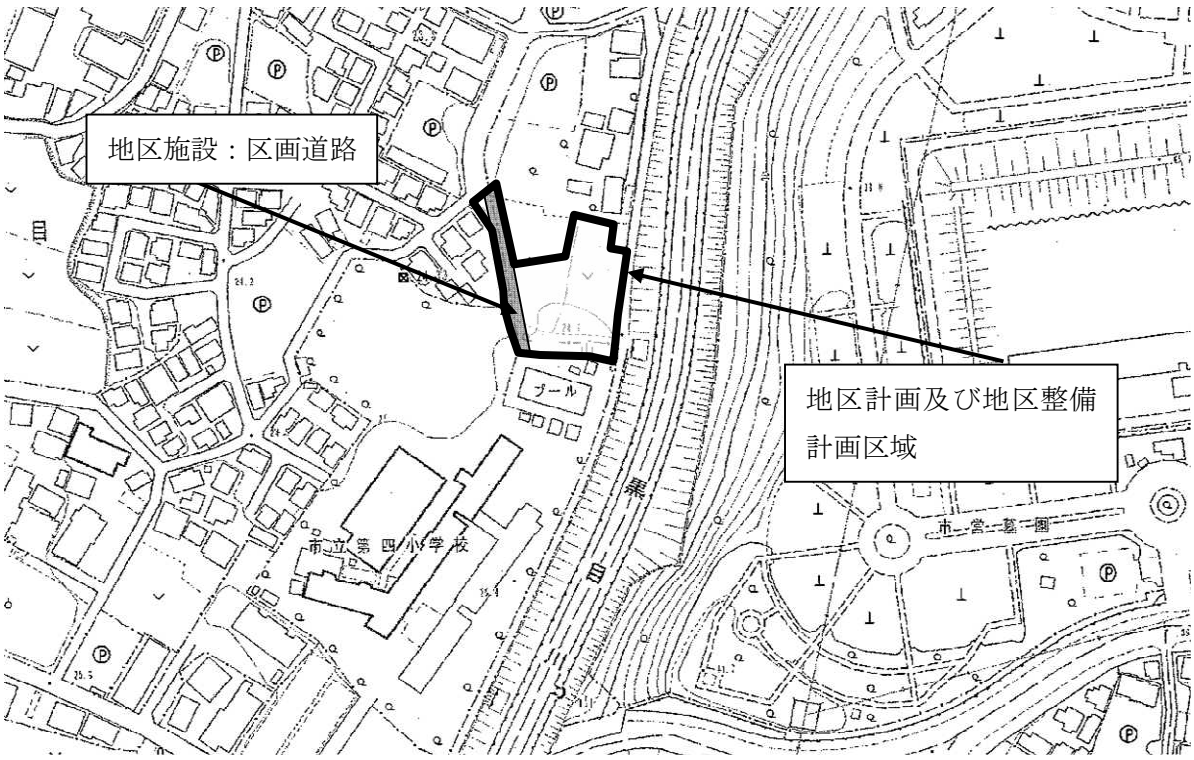
３　地区整備計画の内容

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。

地区整備計画

<table>
<tr><td colspan="3">名　　称
建築物等に関する事項</td><td colspan="3">黒目川沿川地区地区計画</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">地区施設の配置及び規模</td><td rowspan="2">道路</td><td>名称</td><td>幅員</td><td>延長</td></tr>
<tr><td>区画道路</td><td>４．８ｍ</td><td>約５２ｍ</td></tr>
<tr><td colspan="3">建築物の敷地面積の最低限度</td><td colspan="3">１００㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="2">壁面の位置の制限</td><td colspan="2">道路境界線からの距離</td><td colspan="3">―</td></tr>
<tr><td colspan="2">隣地境界線からの距離</td><td colspan="3">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="3">建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</td><td colspan="3">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="3">道路に面する側の垣又は柵の構造の制限</td><td colspan="3">道路に面する側の垣又は柵の構造については、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</td></tr>
</table>

４　地区計画及び地区整備計画区域図



その他の都市計画制限

●　用途地域：第一種低層住居専用地域（建ぺい率５０％　容積率８０％）

【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