地区計画とまちづくり（新座駅北口地区）

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

●土地の区画形質の変更（切土や盛土、道路や宅地の造成）

●建築物の建築（新築、増改築）または工作物（塀等）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

●建築確認を必要とする行為　：建築確認申請の前で、かつ行為着手の３０日前までに届出

●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

届出･勧告

上記のような行為を行う場合には、事前に市長（都市計画課）に届け出る必要があります。（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行います。

なお、審査にかかる期間は、約１週間です。

新座駅北口地区地区計画の内容

１　地区計画の目標

本地区は、新座市のほぼ中央に位置し、地区の南側はＪＲ武蔵野線新座駅に接し、西側に一般国道２５４号、北側に一般県道川越新座線、東側に一般県道新座和光線及び主要地方道さいたま東村山線がそれぞれ接する地区であることから、本市の都市拠点としてふさわしい新たな市街地形成を図るため、次のような地区計画の目標を定める。

⑴　新座駅北口駅前については、商業地の形成を図る。

⑵　生活利便性が高く、良好な住環境の形成を図る。

⑶　幹線道路等沿道については、歩行者空間の確保等に努める。

２　土地利用の方針

Ａ地区：店舗等を誘導し、商業地の形成を図る。

Ｂ地区：周辺の住環境に配慮しつつ、日用品を扱う店舗等を誘導する。

Ｃ地区：幹線道路沿道について、沿道サービス施設及び流通業務施設等を許容しつつ、良好な住宅地の形成を図る。

Ｄ地区：沿道サービス施設及び流通業務施設等の利便の増進を図りつつ、周辺の住環境に配慮する。

Ｅ地区：良好な住宅地の形成を図る。

３　建築物等の整備の方針

生活利便性が高く、良好な住環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、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。

また、新座駅北口駅前広場及び都市計画道路新座駅北口通線に面する土地については、特に店舗等の誘導を図りつつ、良好で安全な商業地の形成を図るため、壁面の位置の制限により歩行者空間を確保する。

４　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。

５　地区計画の決定年月日

当初決定　　平成２５年４月１６日　（新座市告示１７６号）

変更決定　　平成２５年１２月２６日　（新座市告示４４３号）

その他の都市計画制限

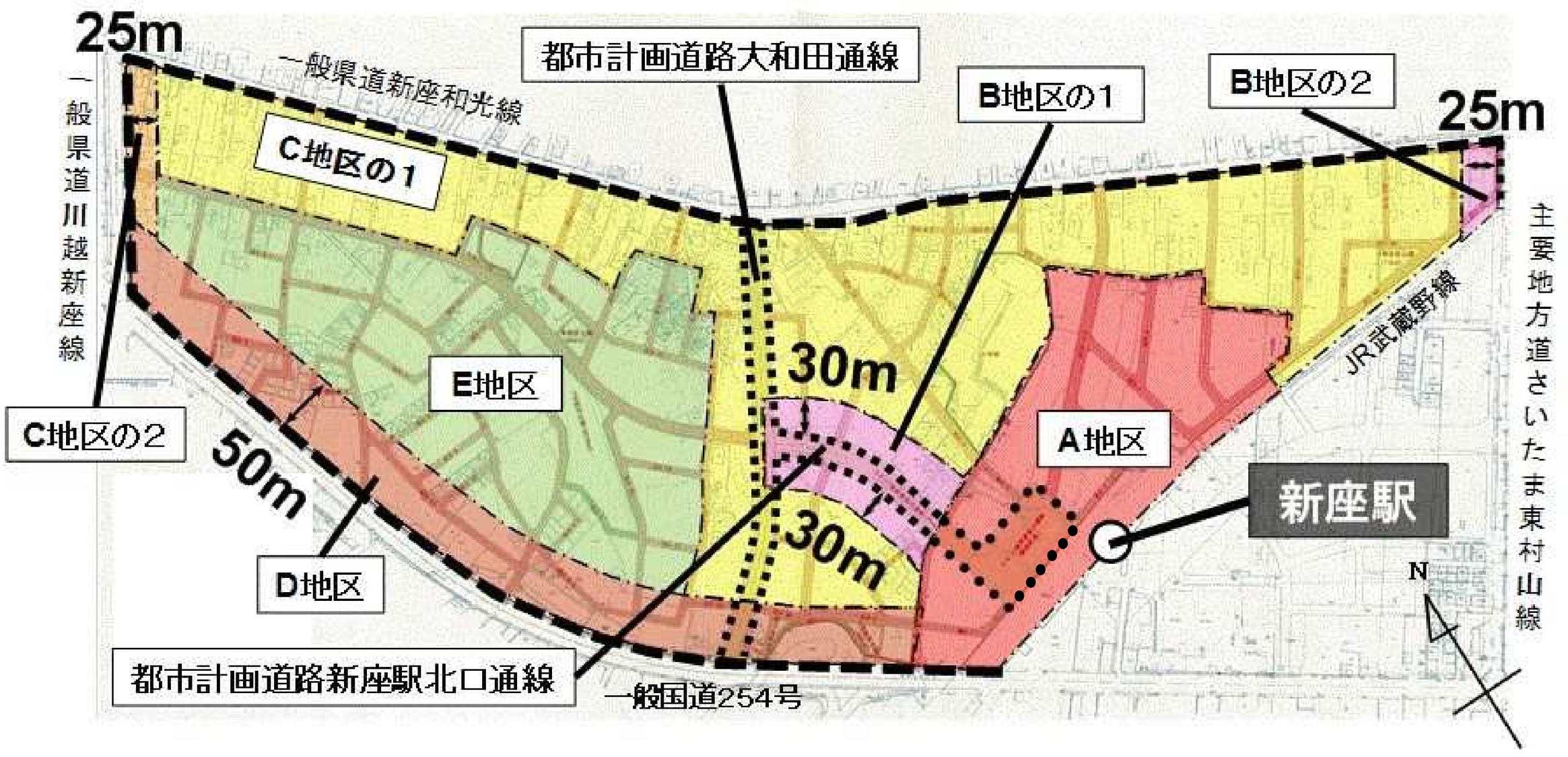
●用途地域：第一種中高層住居専用地域（Ｅ地区）（建ぺい率６０％、容積率１５０％）
第一種住居地域（Ｃ地区の１）（建ぺい率６０％、容積率２００％）
第二種住居地域（Ｃ地区の２）（建ぺい率６０％、容積率２００％）
準住居地域（Ｄ地区）（建ぺい率６０％、容積率２００％）
近隣商業地域（Ｂ地区の１）（建ぺい率８０％、容積率３００％）
（Ｂ地区の２）（建ぺい率８０％、容積率２００％）
商業地域（Ａ地区）（建ぺい率８０％、容積率４００％）

●防火地域：Ａ地区、Ｂ地区の１

●準防火地域：Ｂ地区の２、Ｃ地区の１、Ｃ地区の２、Ｄ地区、Ｅ地区

●高度地区（３１ｍ制限）：Ｂ地区の１、Ｂ地区の２
（２５ｍ制限）：Ｃ地区の１、Ｃ地区の２、Ｄ地区、［Ｅ地区：ただし、地区計画において１５ｍの高さ制限有り］

新座駅北口地区地区整備計画区域図



【新座駅北口地区地区整備計画】

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">区分の名称</th><th rowspan="2">A地区</th><th colspan="2">B地区</th></tr>
<tr><th>B地区の1</th><th>B地区の2</th></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の用途の制限
（※1）</td><td>次に掲げるものは、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5項に規定する営業を営む施設
⑹　●に面する建築物の1階部分においては、事務所、店舗、飲食店その他これらに類する以外のもの。ただし、床面積が、1階床面積の2分の1以上を●に面して事務所、店舗、飲食店その他これらに類するものにする場合を除く。</td><td colspan="2">次に掲げるものは、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</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の敷地面積の最低限度
（※1）</td><td>150㎡（●に面する土地は200㎡）
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。</td><td colspan="2">150㎡
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。</td></tr>
<tr><td rowspan="3">壁面の位置の制限（※2）</td><td>道路境界線からの距離</td><td>●に面する区域
1．5m以上
■に面する区域
50cm以上
ただし、地盤面下及び建築物の高さが2．5mを越える部分については適用しない。（※1）</td><td>■に面する区域
1．0m以上
（専用住宅については50cm以上）
ただし、建築物の高さが2．5mを越える部分については適用しない。</td><td>■に面する区域
1．0m以上
（専用住宅については50cm以上）
■に面する区域
50cm以上
ただし、建築物の高さが2．5mを越える部分については適用しない。</td></tr>
<tr><td></td><td>表示なし：その他の区域（区画街路等）
50cm以上（※1）</td><td colspan="2">表示なし：その他の区域（区画街路等）
50cm以上</td></tr>
<tr><td>隣地境界線からの距離</td><td>－</td><td>－</td><td>50cm以上</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="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="2">垣又は柵の構造の制限</td><td>1　新座駅北口駅前広場又は都市計画道路新座駅北口通線に面して、壁面の位置の制限により後退する部分については、垣又は柵を設置してはならない。

2　前項以外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　敷地地盤面から高さ60㎝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><td>1　都市計画道路新座駅北口通線に面して、壁面の位置の制限により後退する部分については、垣又は柵を設置してはならない。

2　前項以外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　敷地地盤面から高さ60㎝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><td>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>

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">区分の名称</th><th colspan="2">C地区</th><th rowspan="2">D地区</th><th rowspan="2">E地区</th></tr>
<tr><th>C地区の1</th><th>C地区の2</th></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の用途の制限
（※1）</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。）
　なお、一般県道新座和光線の道路端から50mの区域においては、本項の制限を適用しない。
⑵　自動車教習所
⑶　畜舎
⑷　床面積の合計が1，500㎡を超える自家用倉庫</td><td>次に掲げる建築物は、建築してはならない。
⑴　自動車教習所
⑵　畜舎
⑶　床面積の合計が1，500㎡を超える自家用倉庫</td><td>次に掲げる建築物は、建築してはならない。
⑴　自動車教習所
⑵　畜舎</td><td>畜舎は、建築してはならない。</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の敷地面積の最低限度
（※1）</td><td colspan="2">110㎡
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。</td><td>150㎡
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。</td><td>110㎡
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。</td></tr>
<tr><td rowspan="3">壁（※2）の位置の制限</td><td>道路境界線からの距離</td><td>■に面する区域
1．0m以上
（専用住宅については50cm以上）
▬に面する区域
50cm以上
ただし、建築物の高さが2．5mを越える部分については適用しない。</td><td>▬に面する区域
50cm以上
ただし、建築物の高さが2．5mを越える部分については適用しない。</td><td>■に面する区域
1．0m以上
（専用住宅については50cm以上）
▬に面する区域
50cm以上
ただし、建築物の高さが2．5mを越える部分については適用しない。</td><td>－</td></tr>
<tr><td colspan="4">表示なし：その他の区域（区画街路等）
50cm以上</td></tr>
<tr><td>隣地境界線からの距離</td><td colspan="4">50cm以上</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="4">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">建築物等の高さの最高限度</td><td colspan="3">－</td><td>15m（※1）</td></tr>
<tr><td colspan="2">垣又は柵の構造の制限</td><td colspan="4">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>

※1･･･「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）の中で定めている項目
※2･･･有効距離：建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線又は隣地境界線までの水平距離

【問い合わせ】 新座市役所　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26年8月　編集