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。

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

●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、柵など）の建設
●建築物等の用途の変更
●建築物等の形態又は意匠の変更

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）

届出された内容が、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。

大和田二・三丁目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武蔵野線新座駅及び関越自動車道所沢インターチェンジに近く、国道２５４号に接する等交通利便性が高いことから、土地区画整理事業による計画的な基盤整備を行い、工業系を主とした市街地の形成を図る。

⑵　土地利用の方針

ア　Ａ地区は、既存施設や周辺環境に配慮しつつ、工業・業務施設の利便の増進を図る。
イ　Ｂ地区は、大規模な工業施設を誘致する等、土地の高度利用を促す。
ウ　Ｃ地区は、既存施設や周辺環境に配慮しつつ、沿道に適した土地利用を図る。
エ　Ｄ地区は、商業施設を誘致する等大街区での利用を促す。
オ　Ｅ地区は、隣接する住宅地に配慮しつつ、工業・業務施設の利便の増進を図る。
カ　Ｆ地区は、公共公益的施設を主とした既存施設や周辺環境に配慮しつつ、工業・業務施設の利便の増進を図る。

⑶　地区施設の整備の方針

整備された道路等の維持、保全を図る。

⑷　建築物等の整備の方針

土地利用の方針に則し、建築物等の用途の制限、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。

２　地区整備計画

地区整備計画において定めている内容は、裏面のとおりです。

３　地区計画の決定年月日

当初決定　　平成２８年８月３０日（新座市告示第３４１号）
変更決定　　平成２９年　４月　７日（新座市告示第２０３号）
変更決定　　平成３０年　４月　１日（新座市告示第１３０号）
変更決定　　令和　４年　７月　１日（新座市告示第２７９号）

【地区区分図】



【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

【大和田二･三丁目地区地区整備計画】

■建築物等に関する事項

区分の名称		Ａ地区	Ｂ地区	Ｃ地区
建築物等の用途の制限　※（Ｃ地区を除く）		次に掲げるものは、建築してはならない。 ⑴　住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿 ただし、床面積の合計が 1,000 ㎡以下のものを除く。 ⑵　店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が 500 ㎡を超えるもの ⑶　マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの ⑷　カラオケボックスその他これに類する用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が 500 ㎡を超えるもの ⑸　建築基準法別表第２（る）項第１号及び第２号に掲げるもの	次に掲げるものは、建築してはならない。 ⑴　住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿 ⑵　図書館その他これに類するもの ⑶　老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの ⑷　店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が 500 ㎡を超えるもの ⑸　自動車教習所 ⑹　畜舎 ⑺　マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの ⑻　カラオケボックスその他これに類するもの ⑼　建築基準法別表第２（る）項第１号及び第２号に掲げるもの	次に掲げるものは、建築してはならない。 ⑴　住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿 ただし、床面積の合計が 1,000 ㎡以下のものを除く。 ⑵　店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が 3,000 ㎡を超えるもの ⑶　マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が 3,000 ㎡を超えるもの ⑷　カラオケボックスその他これに類する用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が 3,000 ㎡を超えるもの ⑸　建築基準法別表第２（る）項第１号に掲げるもの
建築物の敷地面積の最低限度　※		165 ㎡ 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。	3,000 ㎡	165 ㎡ 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　※	道路境界線からの距離　※	都市計画道路志木大和田線に面する区域 1.0m以上 （専用住宅については 0.5m以上） 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。	5.0m以上	都市計画道路志木大和田線に面する区域 1.0m以上 （専用住宅については 0.5m以上） 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。
		上記以外の道路に面する区域 （区画道路等） 0.5m以上		上記以外の道路に面する区域 （区画道路等） 0.5m以上
	隣地境界線からの距離　※	0.7m以上	1.0m以上	0.7m以上
建築物等の高さの最高限度　※		25m	35m	25m
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		１　道路に面する側の垣又は柵の構造は、次に掲げるものとする。 ⑴　生け垣 ⑵　敷地地盤面から高さ 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 ただし、１階部分が住宅の用に供する建築物で、鉄筋コンクリート造等一体となった堅固で倒壊等の危険性のないもので、基礎部分を含む高さが敷地地盤面から 1.5m 以下のものについては、この限りでない。 ２　建築基準法別表第２（ぬ）項第２号及び第３号に該当する建築物等を建築する場合は、隣地境界線に面する側に、生け垣を設けなければならない。		

区分の名称		Ｄ地区	Ｅ地区	Ｆ地区
建築物等の用途の制限　※		次に掲げるものは、建築してはならない。 ⑴　住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿 ⑵　図書館その他これに類するもの ⑶　老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの ⑷　自動車教習所 ⑸　畜舎 ⑹　建築基準法別表第２（る）項第１号及び第２号に掲げるもの	次に掲げるものは、建築してはならない。 ⑴　住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿 ただし、床面積の合計が 1,000 ㎡以下のものを除く。 ⑵　学校 ⑶　病院 ⑷　店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が 500 ㎡を超えるもの ⑸　ホテル、旅館 ⑹　マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの ⑺　カラオケボックスその他これに類するもの ⑻　劇場、映画館、演芸場、観覧場 ⑼　キャバレー、料理店、ナイトクラブその他これらに類するもの	次に掲げるものは、建築してはならない。 ⑴　住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿 ただし、床面積の合計が 1,000 ㎡以下のものを除く。 ⑵　病院 ⑶　店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が 500 ㎡を超えるもの ⑷　ホテル、旅館 ⑸　マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの ⑹　カラオケボックスその他これに類する用途に供するもので、その用途に供する部分の床面積の合計が 500 ㎡を超えるもの ⑺　劇場、映画館、演芸場、観覧場 ⑻　キャバレー、料理店、ナイトクラブその他これらに類するもの
建築物の敷地面積の最低限度　※		165 ㎡	165 ㎡ 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　※	道路境界線からの距離　※	1.0m以上	都市計画道路志木大和田線に面する区域 1.0m以上 （専用住宅については 0.5m以上） 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。	0.5m以上
			上記以外の道路に面する区域 （区画道路等） 0.5m以上	
	隣地境界線からの距離　※	1.0m以上	0.7m以上	
建築物等の高さの最高限度　※		25m		
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		１　道路に面する側の垣又は柵の構造は、次に掲げるものとする。 ⑴　生け垣 ⑵　敷地地盤面から高さ 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 ただし、１階部分が住宅の用に供する建築物で、鉄筋コンクリート造等一体となった堅固で倒壊等の危険性のないもので、基礎部分を含む高さが敷地地盤面から 1.5m 以下のものについては、この限りでない。 ２　建築基準法別表第２（ぬ）項第２号及び第３号に該当する建築物等を建築する場合は、隣地境界線に面する側に、生け垣を設けなければならない。		

※・・・「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」で定めている項目

その他の都市計画制限　●用途地域：工業地域又は準工業地域　　●準防火地域