

新座都市計画地区計画の変更（新座市決定）

当初決定告示年月日
平成15年2月28日

最終変更告示年月日
平成25年12月26日

都市計画新座駅南口第2地区地区計画を次のように変更する。

名 称	新座駅南口第2地区地区計画
位 置	新座市野火止六丁目及び同七丁目の各一部
面 積	約38.5ヘクタール
地区計画の目標	<p>本地区は、新座市のほぼ中央に位置しJR武蔵野線新座駅の南東約1.1キロメートル圏内にあり、本市の中核拠点となる新たな市街地形成を図るため、土地区画整理事業を実施し、都市基盤整備が進められている地区である。また、地区の中央部には当地の開発を支えた野火止用水、地区界には広域幹線道路である一般国道254号が、通過している。</p> <p>このような地区の特性を踏まえ、当地区を住みよい魅力あるまちにするため、次のような地区計画の目標を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) みずとみどりに恵まれた、利便性の高い良質な住環境の形成を図る。 (2) 当市の都市拠点である新座駅南口地区との隣接地は、商業地の形成を図る。 (3) 広域幹線道路沿線については、業務の利便性を図るとともに、歩行者等の安全性を確保する。

区域の整備、開発及び保全の方針	土地利用の方針	<p>1 A地区は、新座駅南口地区に隣接していることから、商業施設の誘導を図り、商業地としての賑わいを持たせるようにする。</p> <p>2 B地区は、沿道において住居の環境を保護しつつ、店舗、事務所等の立地を図る。</p> <p>3 C地区は、良好な住宅地の形成に努める。</p> <p>4 D地区は、沿道における業務の利便の増進を図りつつ、後背部の住環境に配慮するように努める。</p> <p>5 E地区は、広域幹線道路に面していることから、沿道サービス施設及び流通業務等の利便の増進を図るとともに、後背部の住環境に配慮するように努める。</p> <p>6 F地区は、E地区の後背部に位置していることから、業務の利便の増進を図るとともに、周囲の住環境に配慮するように努める。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>道路、公園及び緑道は、土地区画整理事業により整備するとともに、地区計画の目標に照らした維持・保全を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>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行う。</p> <p>なお、A地区及びE地区については、商業地及び沿道施設サービスの立地を図る地区として位置付けていることから、道路からの壁面の位置の制限により後退した部分については、歩行者空間として前面道路との一体的な利用を図る。</p>

地区 の 区分	地区 の 区分	区分の名称	A地区
		区分の面積	約1.9ヘクタール
	建築物等の 用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 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。） (2) 自動車教習所 (3) 畜舎 (4) 倉庫業を営む倉庫	
	建築物の敷地 面積の最低限度	150平方メートル	
	建築物等 の位置 の制限	1 一般国道254号、都市計画道路東村山足立線、都市計画道路新座駅南口通線又は県道新座和光線の道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの水平距離は、1.0メートル以上とする。ただし、建築物の高さが2.5メートルを超える部分については、この限りでない。 2 前項以外の道路の道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの水平距離は、50センチメートル以上とする。 3 隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面からまでの水平距離は、50センチメートル以上とする。	
	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 一般国道254号又は都市計画道路東村山足立線に面して、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。ただし、1階部分が住宅の用に供する建築物で、垣又は柵が、次項に掲げる構造に適合するものについては、この限りでない。 2 前項以外の道路に面する側の垣又は柵は、生け垣又は敷地地盤面から高さ60センチメートル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1.5メートル以下のもの、若しくは、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とする。	

地区
の
区分

建築物等
に
関
する
事
項

地区整備計画	地区の区分	区分の名称	B地区
		区分の面積	約6.8ヘクタール
	建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 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。） (2) 自動車教習所 (3) 畜舎
	建築物の敷地面積の最低限度		110平方メートル
	壁面の位置の制限		1 都市計画道路東久留米志木線又は県道新座和光線の道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの水平距離は、1.0メートル以上とする。ただし、建築物の高さが2.5メートルを超える部分については、この限りでない。 2 前項以外の道路の道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの水平距離は、50センチメートル以上とする。 3 隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面からまでの水平距離は、50センチメートル以上とする。
	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		道路に面する側の垣又は柵は、生け垣又は敷地地盤面から高さ60センチメートル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1.5メートル以下のもの、若しくは、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とする。

地区整備計画	地区の区分	区分の名称	C地区
		区分の面積	約9.8ヘクタール
	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 畜舎	
	建築物の敷地面積の最低限度	110平方メートル	
	壁面の位置の制限	1 道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの水平距離は、50センチメートル以上とする。 2 隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの水平距離は、50センチメートル以上とする。	
	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	道路に面する側の垣又は柵は、生け垣又は敷地地盤面から高さ60センチメートル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1.5メートル以下のもの、若しくは、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とする。	

地区整備計画	地区の区分	区分の名称	D地区	
		区分の面積	約8.7ヘクタール	
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 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。） (2) 自動車教習所 (3) 畜舎 (4) 床面積の合計が1,500平方メートルを超える自家用倉庫（都市計画道路東久留米志木線に面する区域を除く。）	
		建築物の敷地面積の最低限度	110平方メートル	
		壁面の位置の制限	1 都市計画道路東久留米志木線又は都市計画道路新座駅南口通線の道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの水平距離は、1.0メートル（専用住宅にあつては50センチメートル）以上とする。ただし、建築物の高さが2.5メートルを超える部分については、この限りでない。 2 前項以外の道路の道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの水平距離は、50センチメートル以上とする。 3 隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの水平距離は、50センチメートル以上とする。	
		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	道路に面する側の垣又は柵は、生け垣又は敷地地盤面から高さ60センチメートル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1.5メートル以下のもの、若しくは、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とする。	

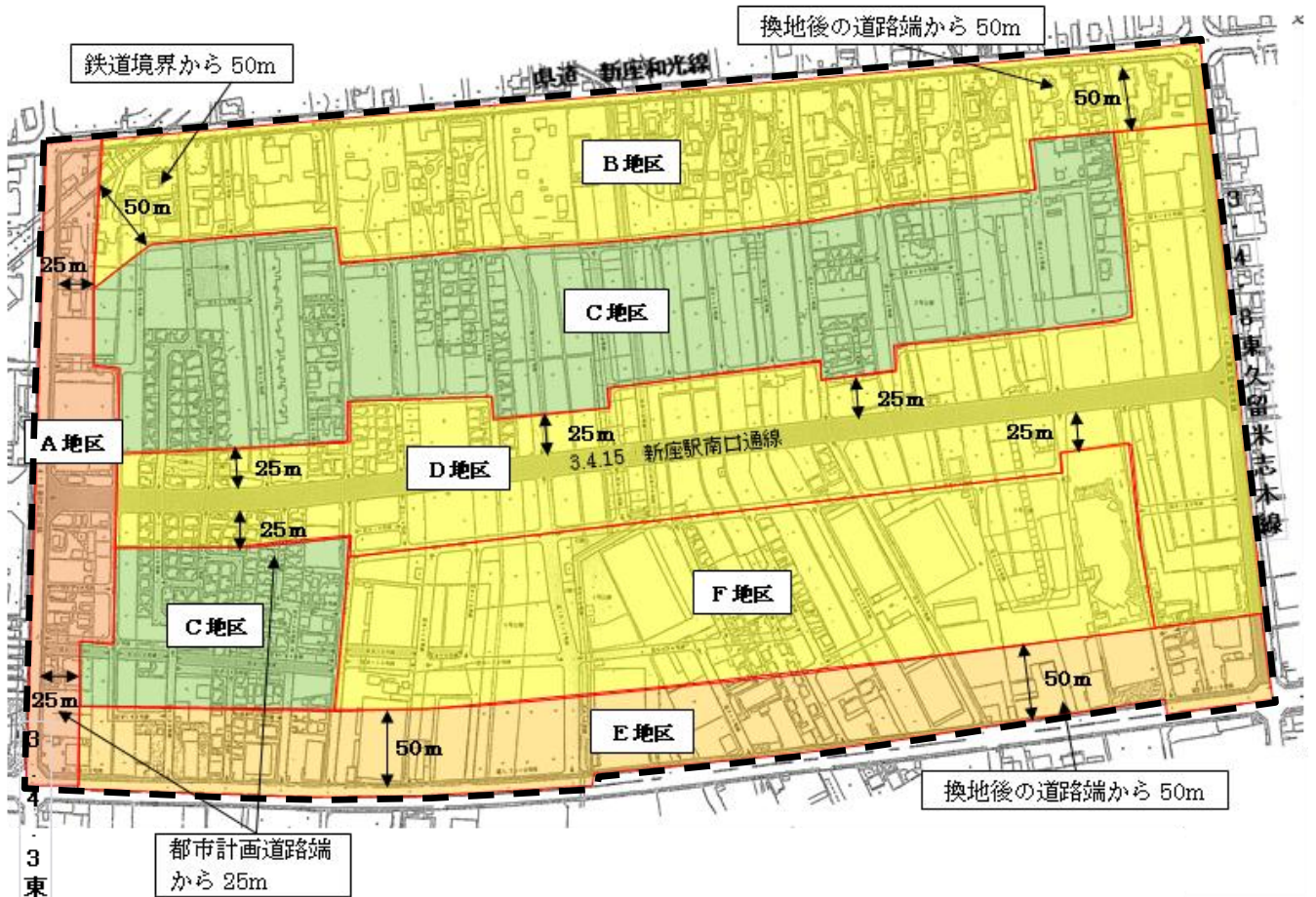
地区整備計画	建築物等に 関する 事項	地区の区分	区分の名称	E地区
		区分の面積	約4.7ヘクタール	
		建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 自動車教習所 (2) 畜舎	
		建築物の敷地面積の最低限度	200平方メートル	
		壁面の位置の制限	1 一般国道254号又は都市計画道路東久留米志木線の道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの水平距離は、1.0メートル以上とする。ただし、建築物の高さが2.5メートルを超える部分については、この限りでない。 2 前項以外の道路の道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの水平距離は、50センチメートル以上とする。 3 隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの水平距離は、50センチメートル以上とする。	
		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 一般国道254号に面して、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。ただし、1階部分が住宅の用に供する建築物で、垣又は柵が、次項に掲げる構造に適合するものについては、この限りでない。 2 前項以外の道路に面する側の垣又は柵の構造については、生垣又は敷地地盤面から高さ60センチメートル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を敷地地盤面から1.5メートル以下のもの、若しくは、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とする。 3 第一種住居地域の用途制限を超える建築物等を建築する場合は、隣地境界線に面する側に、生垣を設けなければならない。 なお、F地区にまたがる土地利用の場合、この規定はF地区内にも適用する。	

地区整備計画	地区の区分	区分の名称	F地区
		区分の面積	約6.6ヘクタール
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 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。） (2) 自動車教習所 (3) 畜舎
		建築物の敷地面積の最低限度	110平方メートル
		壁面の位置の制限	1 道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの水平距離は、50センチメートル以上とする。 2 隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの水平距離は、50センチメートル以上とする。
		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		道路に面する側の垣又は柵は、生け垣又は敷地地盤面から高さ60センチメートル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1.5メートル以下のもの、若しくは、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とする。	

「区域及び地区整備計画は計画図表示のとおり」

理由 市が定める地区計画の表記の仕方を統一するため、所要の文言変更を行うものである。

新座駅南口第2地区地区計画区域



区域	用途地域	建ぺい率	容積率
	第1種中高層住居 専用地域	60%	150%
	第1種住居地域	60%	200%
	準住居地域	60%	200%
	近隣商業地域	80%	200%
	地区整備計画区域		