

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 25 年 4 月 16 日

最終変更告示年月日
平成 25 年 12 月 26 日

都市計画新座駅北口地区地区計画を次のように変更する。

名 称		新座駅北口地区地区計画
位 置		新座市野火止五丁目、大和田一丁目及び四丁目の各一部
面 積		約 34.7 ヘクタール
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 J R 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。 (1) 新座駅北口駅前については、商業地の形成を図る。 (2) 生活利便性が高く、良好な住環境の形成を図る。 (3) 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。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	1 A 地区は、店舗等を誘導し、商業地の形成を図る。 2 B 地区は、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。 3 C 地区は、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。 4 D 地区は、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。 5 E 地区は、良好な住宅地の形成を図る。
	地区施設の整備の方針	道路及び公園は、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。

区域の整備、開発及び保全に関する方針	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。
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 A地区
		区分	区分の面積 約5.7ヘクタール
		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。 (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 (5) 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 (6) 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の以外の用途（1階床面積の2分の1以上を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。）に供するもの

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度	150平方メートル（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する土地は、200平方メートル。）。ただし、土地区画整理事業に係る土地にあつては、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	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する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（地盤面下又は建築物の高さが2.5メートルを超える部分を除く。）から当該広場又は当該道路との境界線までの水平距離は、1.5メートル以上とする。 2 一般国道254号に面する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（地盤面下又は建築物の高さが2.5メートルを超える部分を除く。）から当該道路との境界線までの水平距離は、0.5メートル以上とする。 3 前2項に掲げるもの以外の道路に面する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面（地盤面下又は床面積に算入されない建築物の部分を除く。）から当該道路との境界線までの水平距離は、0.5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。

地区整備計画	建築物等に関する事項		垣又は柵の構造の制限	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、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とする。	
	地区整備計画	地区の区分	区分の名称	B地区	
				B地区の1	B地区の2
			区分の面積	約1.4ヘクタール	約0.2ヘクタール
		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。 (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。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。	

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	1 都市計画道路新座駅北口通線若しくは都市計画道路大和田通線に面する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から当該道路との境界線までの水平距離は、1.0メートル（専用住宅にあっては0.5メートル）以上とする。ただし、建築物の高さが2.5メートルを越える部分については、適用しない。 2 前項を除く道路に面する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から当該道路との境界線までの水平距離は、0.5メートル以上とする。	1 主要地方道さいたま東村山線に面する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から当該道路との境界線までの水平距離は、1.0メートル（専用住宅にあっては0.5メートル）以上とする。ただし、建築物の高さが2.5メートルを越える部分については、適用しない。 2 一般県道新座和光線に面する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から当該道路との境界線までの水平距離は、0.5メートル以上とする。ただし、建築物の高さが2.5メートルを越える部分については、適用しない。 3 前2項に規定する道路以外の道路に面する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から当該道路との境界線までの水平距離は、0.5メートル以上とする。 4 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地との境界線までの水平距離は、0.5メートル以上とする。
--------	------------	----------	--	--

地区整備計画	建築物等に関する事項	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 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 前項に規定する道路以外の道路に面する側の垣又は柵の構造は、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とする。	道路に面する側の垣又は柵の構造については、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	C 地区	
				C 地区の 1	C 地区の 2
			区分の面積	約 1 4 . 5 ヘクタール	約 0 . 4 ヘクタール
		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。 (1) 工場（一般県道新座和光線の道路端から 5 0 メートルの区域に係るもの及びパン屋、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 5 0 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 , 5 0 0 平方メートルを超える自家用倉庫	次に掲げるものは、建築してはならない。 (1) 自動車教習所 (2) 畜舎 (3) 床面積の合計が 1 , 5 0 0 平方メートルを超える自家用倉庫
		建築物の敷地面積の最低限度		1 1 0 平方メートル。ただし、土地区画整理事業に係る土地にあつては、土地区画整理法第 9 8 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 1 0 3 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。	

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置 の 制 限	1 都市計画道路大和田通線に面する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から当該道路との境界線までの水平距離は、1.0メートル（専用住宅にあっては0.5メートル）以上とする。ただし、建築物の高さが2.5メートルを越える部分については、適用しない。 2 一般県道新座和光線に面する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から当該道路との境界線までの水平距離は、0.5メートル以上とする。ただし、建築物の高さが2.5メートルを越える部分については、適用しない。 3 前2項に規定する道路以外の道路に面する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から当該道路との境界線までの水平距離は、0.5メートル以上とする。 4 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地との境界線までの水平距離は、0.5メートル以上とする。	1 一般県道新座和光線及び県道川越新座線に面する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から当該道路との境界線までの水平距離は、0.5メートル以上とする。ただし、建築物の高さが2.5メートルを越える部分については、適用しない。 2 前項に規定する道路以外の道路に面する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から当該道路との境界線までの水平距離は、0.5メートル以上とする。 3 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地との境界線までの水平距離は、0.5メートル以上とする。
--------	------------	----------------	--	---

地区整備計画	建築物等に関する事項	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とする。
		地区の区分	区分の名称	D 地区
			区分の面積	約 3.8 ヘクタール
		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。 (1) 自動車教習所 (2) 畜舎
		建築物の敷地面積の最低限度		150 平方メートル。ただし、土地区画整理事業に係る土地にあつては、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。

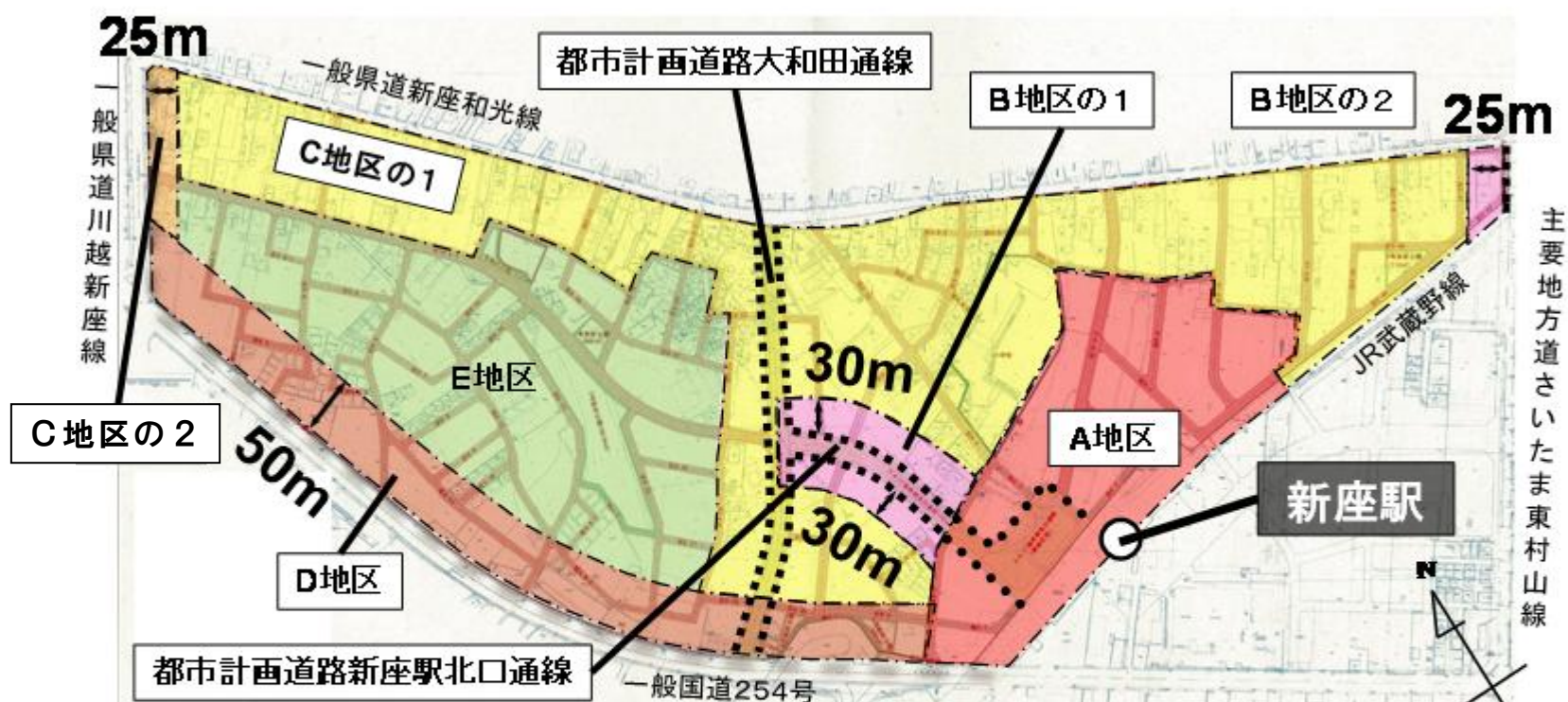
地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	1 都市計画道路大和田通線に面する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から当該道路との境界線までの水平距離は、1.0メートル（専用住宅にあっては0.5メートル）以上とする。ただし、建築物の高さが2.5メートルを越える部分については、適用しない。 2 一般国道254号若しくは一般県道川越新座線に面する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から当該道路との境界線までの水平距離は、0.5メートル以上とする。ただし、建築物の高さが2.5メートルを越える部分については、適用しない。 3 前2項に規定する道路以外の道路に面する建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から当該道路との境界線までの水平距離は、0.5メートル以上とする。 4 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地との境界線までの水平距離は、0.5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。

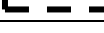
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	区分の名称	E地区
		区分	区分の面積	約8.7ヘクタール
		建築物等の用途の制限		畜舎は建築してはならない。
		建築物の敷地面積の最低限度		110平方メートル。ただし、土地区画整理事業に係る土地にあつては、土地区画整理法第98条第1項の規定による仮換地の指定を受けた面積（同法第103条第1項の規定による換地処分を受けた場合は、その面積）とすることができる。
		壁面の位置の制限		1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路との境界線までの水平距離は、0.5メートル以上とする。 2 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地との境界線までの水平距離は、0.5メートル以上とする。
		建築物等の高さの最高限度		15メートル
		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。

新座駅北口地区地区計画区域



区域	用途地域		建ぺい率	容積率
	商業地域（A地区）		80%	400%
	近隣商業地域	B地区の1	80%	300%
		B地区の2	80%	200%
	準住居地域（D地区）		60%	200%
	第1種住居地域（C地区の1）		60%	200%
	第2種住居地域（C地区の2）		60%	200%
	第1種中高層住居専用地域（E地区）		60%	150%
	地区整備計画区域			