

地区計画質疑応答集

新座市まちづくり未来部
都市計画課

御利用に当たっての注意

この質疑応答集は、地区計画の届出に関し、問合せの多い内容を掲載しています。個別具体的な事案については、都市計画課都市計画係まで直接お問い合わせください。

目次

1	建築物の用途の制限について	4
Q	建築物等の用途の制限がある地区において建築物の用途を変更する際、届出は必要か	4
Q	畜舎が制限されている地区でペットショップは可能か	4
Q	店舗、事務所、飲食店その他これらに類するものとは	4
2	建築物の敷地面積の最低限度について	4
Q	建替えに係る敷地面積がすでに最低限度を下回っている	4
Q	区画整理による換地面積が最低限度を下回っている	4
3	壁面の位置の制限について	4
Q	隣地境界線からの有効距離の考え方について	4
Q	壁面の位置の制限（道路境界線側）の範囲内に工作物の設置は可能か	5
4	垣又は柵の構造の制限について	5
Q	垣又は柵の構造の制限を定めているのはなぜか	5
Q	透視可能なフェンスとはどのようなものか	5
Q	門扉、門柱、駐車場シャッターは設置可能か	5
Q	届出時点で、垣又は柵を設置するか決定していない	5
5	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限について	6
Q	届出時点で建築物の色彩が決定していない	6
6	その他（共通事項）	6

- Q 申請書、委任状に押印は必要か 6
- Q 届出をしてから審査が完了するまでにどれくらいの期間がかかるか 6
- Q 郵送でも届出可能か 6
- Q 行為の予定地が地区計画区域だが、地区整備計画区域ではない..... 6
- Q 敷地の一部が地区整備計画区域にまたがっている..... 7
- Q 地区整備計画区域内の複数の地区（A地区、B地区など）にまたがる場合
の取扱いは 7
- Q 地区整備計画への適合を要件とする手続には何があるか..... 7
- Q 国又は地方公共団体が行う行為、都市計画事業の施行として行う行為、都
市計画法第29条第1項の許可を要する行為は届出を要するか..... 7
- Q 届け出なかった場合、罰則等はあるか 7

1 建築物の用途の制限について

Q 建築物等の用途の制限がある地区において建築物の用途を変更する際、届出は必要か

A 増改築等を伴わず、用途変更後の建築物の用途が制限に適合しているものであれば届出不要です。

ただし、建築確認申請等を指定確認検査機関で手続する場合は、届出が必要となる場合があります。

Q 畜舎が制限されている地区でペットショップは可能か

A ペットの繁殖・飼育施設を複合する場合は、「畜舎」に該当するため、事前に御相談ください。

Q 店舗、事務所、飲食店その他これらに類するものとは

A ホテル、旅館、劇場、映画館、パチンコ屋、理髪店、美容院、貸衣裳店、遊技場、学習塾、華道教室、囲碁教室、診療所、病院、各種学校等が該当します。なお、玄関ホール、階段、エントランス等については支障ありません。これら以外のものについては、個別に相談願います。

2 建築物の敷地面積の最低限度について

Q 建替えに係る敷地面積がすでに最低限度を下回っている

A 地区計画が決定された以前から最低限度を下回っており、それ以降敷地分割を行っていないければ適合となります。届出書に公図及び土地登記簿謄本の写しを添付してください。

Q 区画整理による換地面積が最低限度を下回っている

A 従前地が地区計画決定以前から建築物の用に供されており、換地処分によって最低限度を下回った場合は適合となります。届出書に従前地の公図及び土地登記簿謄本の写しを添付してください。

3 壁面の位置の制限について

Q 隣地境界線からの有効距離の考え方について

A 隣地境界にブロック塀等の工作物が設置されている場合でも、建築物の外

壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの水平距離を有効距離として扱います。

Q 壁面の位置の制限（道路境界線側）の範囲内に工作物の設置は可能か

A 以下の地区においては、安全な歩行空間の確保という趣旨から、壁面の位置の制限区域内には、サインポール、広告板、広告塔、自動販売機などを設置できない場所があります。

その他の地区でも、道路及び歩道の有効な幅員を確保するという趣旨から、地区整備計画に定められた垣又は柵を除き、極力設置しないようお願いしています。

（設置できない地区・場所）

志木駅周辺地区（全域）、新座駅南口地区（全域）、新座駅南口第2地区（国道254号に面する敷地、都市計画道路東村山足立線に面する敷地）、新座駅北口地区（新座駅北口駅前広場に面する敷地、都市計画道路新座駅北口通線に面する敷地）

4 垣又は柵の構造の制限について

Q 垣又は柵の構造の制限を定めているのはなぜか

A 緑豊かで良好な街並みの推進、維持、保全を図るとともに、地震や強風などの災害時における塀の倒壊防止、防犯上の観点から定めています。

Q 透視可能なフェンスとはどのようなものか

A メッシュフェンスやネットフェンス等で、通風性があり、透過率が概ね50%以上のものが該当します。ポリカーボネート板は透明であっても通風性がないため、災害時の倒壊防止の観点から適合とはなりません。板塀については事前に御相談ください。

Q 門扉、門柱、駐車場シャッターは設置可能か

A 地区によって設置の取り扱いが異なりますので、詳細については事前に御相談ください。

Q 届出時点で、垣又は柵を設置するか決定していない

A 届出書の記載欄に「未定」と記入するか、空欄（-）としてください。た

だし、後日設置する場合は、別途新規での届出が必要です。

5 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限について

Q 届出時点で建築物の色彩が決定していない

A 立面図等に「新座市景観計画に定める色彩基準を遵守する。」などの文言が記載されていれば届出可能です。色彩決定後も基準に合致していれば、変更届出の必要はありません。

6 その他（共通事項）

Q 申請書、委任状に押印は必要か

A 申請書、委任状ともに押印は不要です。ただし、本人確認が必要な場合は、身分証の提示をお願いすることがあります。

なお、申請者が個人の場合は、可能な限り本人から委任状に自署を頂くようお願いいたします。

Q 届出をしてから審査が完了するまでにどれくらいの期間がかかるか

A 通常1週間程度の期間をいただいておりますが、書類等の不備があった場合は、さらに期間をいただくこともあります。

建築確認申請や行為着手のスケジュールを加味して、余裕をもった届出をお願いします。

Q 郵送でも届出可能か

A 可能です。ただし、書類不備や記載内容に訂正がある場合は、窓口での受付よりも時間がかかります。なお、この場合の届出日は書類受付日となりますので、行為着手予定の30日以上前に到着するよう、余裕をもって郵送してください。

審査後の通知書の受け取りについては、適切な額の切手等が貼付された返信用封筒が同封されていれば返送いたしますが、訂正等の必要がある場合は窓口受け取りとなります。

Q 行為の予定地が地区計画区域だが、地区整備計画区域ではない

A 地区計画区域のうち、地区整備計画が定められている区域では、建築物の建築等を行う場合には、都市計画法第58条の2第1項の規定により届け出

なければなりません。それ以外の区域では届出の必要はありませんが、地区計画の趣旨を御理解いただき、定められた事項の遵守をお願いしています。

Q 敷地の一部が地区整備計画区域にまたがっている

A 届出を要します。この場合、どの程度またがるかによって、適用される制限の内容が変わりますので、個別に相談願います。

Q 地区整備計画区域内の複数の地区（A地区、B地区など）にまたがる場合の取扱いは

A どのようにまたがるかによって、適用される制限の内容が変わりますので、個別に相談願います。

Q 地区整備計画への適合を要件とする手続には何があるか

A 適合を要件とする手続としては、「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」の対象となる建築物の建築確認申請、長期優良住宅の認定申請、各金融機関の融資などが想定されます。詳細については、それぞれの窓口で御相談ください。

なお、地区計画は、地域の特性を生かした良好な住環境を整備していくことを目標に定めているため、適合していただけるよう指導・勧告を行っておりますので御理解ください。

Q 国又は地方公共団体が行う行為、都市計画事業の施行として行う行為、都市計画法第29条第1項の許可を要する行為は届出を要するか

A 都市計画法第58条の2第1項の規定により届出を要しません。

Q 届け出なかった場合、罰則等はあるか

A 届出を怠ったり、虚偽の届出をした者は、20万円以下の罰金に処されます。