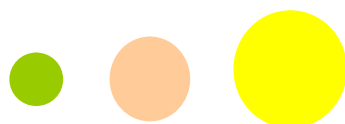
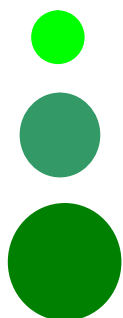


知っておきたい！！

都市計画

～土地、建物を購入する前の一助に～

新座市 まちづくり未来部 都市計画課



はじめに

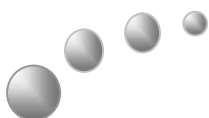
みなさまは、土地や住宅をお求めになるとき、あるいは自宅を建て替えようと考えるとき、不動産業者や建築業者の方にご相談されると思います。でも、相談したときに、都市計画や建築といったなんだかよく分からない法律、用語、考え方が出てくると思います。

そんなとき、基本的な知識を身につけておくだけで、ご自身が購入しようとしている土地がどんな環境なのか、どんな家が建てられるのか、ということがおぼろげに分ければ、物事がスムーズに進むことでしょう。

このパンフレットは、そのような土地利用や建築に関する基本的な知識をみなさまに少しでも理解していただき、お求めになるときの一助になればと考えて、市職員が手作りで作成したパンフレットです。できるだけみなさまに分かりやすくしようとした分、細かい部分や専門的な部分については省略しているところもありますが、その点をご容赦ください。あくまで、基本的な知識のためのものとしてご利用ください。

＊ ＊ 目 次 ＊ ＊

まちには色があることをご存知ですか？	1
建物の用途の制限	3
市街化調整区域（用途地域の指定のない区域）について	5
建物の大きさ（面積）	7
建物の高さ	8
地区計画をご存知ですか？	12
都市計画道路をご存知ですか？	15
土地区画整理事業をご存知ですか？	16



まちには色があることをご存じですか??

私たちが住んでいるまちでは、都市計画に沿って計画的なまちづくりが進められています。

★都市計画ってなあに?★

あなたが、今お住まいになっている場所はどんなところですか?家の周辺を思い出してみてください。近くに何が見えますか?畑ですか、マンションですか、それともお店や工場ですか?

まちには、地域により建てられる建物の用途が制限されているところ、あるいは原則的に建物が建てられないところなど、いろいろ決まりがあります。何も決まっていなければ、好き勝手に多種多様な建物が建ち、無秩序な乱開発が発生し、住みにくいまちになってしまいます。それを防ぐために、まちづくりを計画的に進め、住みよいまちを目指しています。これを『都市計画』といい、都市計画を定める地域のことを『都市計画区域』といいます。

私たちのまちは、都市計画により、道路、下水道、公園などの都市の基盤となる施設の整備を行い、建物の建築を誘導する区域（市街化区域）と自然や田畑を残していく区域（市街化調整区域）に分けられています。

市街化区域については、さらに、住宅地、商業地、工業地として地域が特性をもって発展するように13の地域（用途地域）に分けられています。そして、この13の地域の区分は、誰にでも一目で判別できるように『都市計画図』という地図で色分けをして表示しています（都市計画課にて1部1,040円で販売しています。）。

この13の地域では、それぞれの地域によって、建築できる建物の用途（住宅、店舗、工場など）、大きさ、高さなどが違いますので、都市計画図の色の違いに注意してください。

なお、市街化調整区域は、色が塗っていない区域（用途地域の指定のない区域）です。これらの区域では、原則として建物が建てられませんので注意してください。



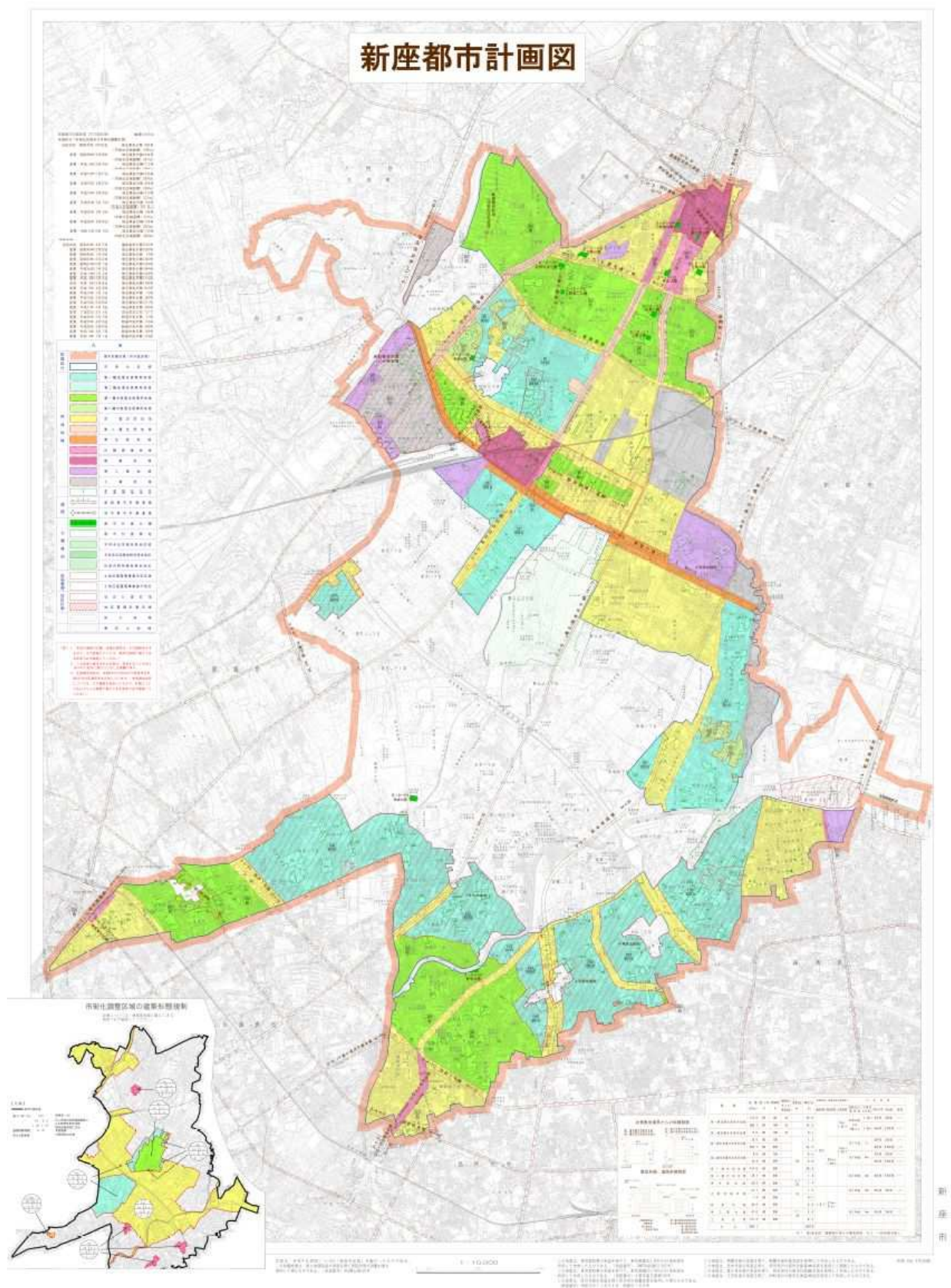
まとめ

新座市の場合、市の全域が都市計画区域です。そして、都市計画区域は市街化区域と市街化調整区域に分けられていて、さらに、市街化区域には用途地域があります。

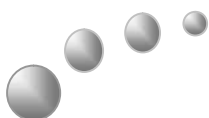
都市計画区域 — 市街化区域 — 用途地域（13種類）
 └ 市街化調整区域

以上のことは、『都市計画法』という法律で定められています。

新座都市計画図



（上の地図で用途地域の確認は行わないでください。用途地域の確認は都市計画課の窓口、又は新座市のホームページ（にいざマップ）にてお願いします。）



建物の用途の制限

住宅と工場が隣り合ったり、学校と娯楽施設が近い範囲で建てられたりすると、お互いの生活環境や仕事の利便に不都合をきたします。そこで、原則として住宅は住宅地に、工場は工場地に、というように、用途地域ごとに建てられる建物の用途は次のような内容で定められています。

第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域
低層の住宅の良好な住居の環境を保護するために定められた地域です。 したがって、建築できる建物は、低層の一般住宅のほか、日常生活に必要な一定の店舗併用住宅、小中学校、図書館、教会、派出所などに限られています。	主として低層の住宅の良好な住居の環境を保護するために定められた地域です。 第一種低層住居専用地域に建てられる建物のほかに、日常生活に必要な150㎡以内の店舗などに限って建築ができます。
第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域
中高層の住宅の良好な住居の環境を保護するために定められた地域です。 第二種低層住居専用地域に建てられる建物のほかに、病院、児童厚生施設、500㎡以内の店舗などに限り建築ができます。	主として中高層の住宅の良好な住居の環境を保護するために定められた地域です。 住居の環境を害するような工場、ボーリング場等運動施設、ホテル、パチンコ屋、カラオケボックス、映画館、キャバレーなどは建てられませんが、一定規模以下の店舗、事務所などの建築はできます。
第一種住居地域	第二種住居地域
住居の環境を保護するために定められた地域です。 住居の環境を害するような工場、パチンコ屋、カラオケボックス、映画館、キャバレーなどは建てられませんが、一定規模以下の店舗、事務所、工場の建築はできます。	主として住居の環境を保護するために定められた地域です。 住居の環境を害するような工場、映画館、キャバレーなどは建てられませんが、事務所、ホテルや一定規模以下の店舗、工場の建築はできます。
準住居地域	田園住居地域
この地域は、道路の沿道にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護するために定められた地域です。 住居の環境を害するような工場、映画館、キャバレーなどは建てられませんが、事務所、ホテルや一定規模以下の店舗、工場の建築はできます。	農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な環境を保護する地域です。 建築できる建物は、低層の一般住宅のほか、農産物の生産、処理又は貯蔵に供するものや、農産物の販売を目的とする店舗その他の農業の利便を増進するために必要な店舗などに限られます。
近隣商業地域	商業地域
近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行う建物が立地する地域です。 一般の工場、劇場、キャバレーは建てられませんが、事務所、一定規模以下の工場の建築はできます。	各都市の中心部で、商業施設が多く立地する地域です。 特に商業地の環境を悪化させるような工場は建てられませんが、銀行、百貨店、映画館、飲食店など、ほとんどの用途の建物が建築できます。
準工業地域	工業地域
軽工業の工場の多くが立地する地域です。 この地域は、工場のほか、住宅地や商業施設も混在が許されますが、特に公害の発生のおそれのある工場や、危険物を扱う工場は建築できません。	主に工場が立地するための地域です。 工場以外の建物については、住宅、一定規模以下の店舗などは建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建築できません。
工業専用地域	
重工業の工場などが立地するための地域です。 建築できる建物は、工場、倉庫などの工業の利便性を増すための建物に限られ、住宅は建築できません。	

以上のことを表でまとめると、次のページのような形になります。

■ 用途地域の建築制限 (建築基準法 別表第2による)

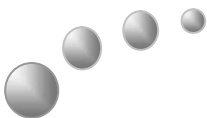
例示	第1種住居専用地域	第2種住居専用地域	第1種中高層住居専用地域	第2種中高層住居専用地域	第1種住居地域	第2種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域
住居、共同住宅、寄宿舍、下宿													
幼稚園、小学校、中学校、高等学校													
神社、寺院、教会等													
保育所等、幼保連携型認定こども園、公衆浴場、診療所													
病院													
床面積の合計が150㎡以内の一定の店舗、飲食店等		1)						1)					8)
床面積の合計が500㎡以内の一定の店舗、飲食店等			9)					6)					8)
上記以外の物品販売業を営む店舗、飲食店				2)	3)	4)	4)					4)	
上記以外の事務所等				2)	3)								
ボーリング場、スケート場、水泳場等					3)								
ホテル、旅館					3)								
自動車教習所、床面積の合計が15㎡を超える畜舎					3)								
マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所等						4)	4)					4)	
カラオケボックス等						4)	4)					4)	4)
2階以下かつ床面積の合計が300㎡以下の自動車車庫													
営業用倉庫、3階以上又は床面積の合計が300㎡を超える自動車車庫（一定規模以下の付属車庫等を除く）													
客席部分の床面積の合計が200㎡未満の劇場、映画館、演芸場、観覧場													
客席部分の床面積の合計が200㎡以上の劇場、映画館、演芸場、観覧場													
ナイトクラブ等							5)						
キャバレー等													
個室付浴場業にかかる公衆浴場等													
作業場の床面積の合計が50㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ないもの													
作業場の床面積の合計が150㎡以下の自動車修理工場													
作業場の床面積の合計が150㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが少ないもの													
日刊新聞の印刷所、作業場の床面積の合計が300㎡以下の自動車修理工場													
作業場の床面積の合計が150㎡を超える工場又は危険性や環境を悪化させるおそれがやや多いもの													
危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場													
火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が非常に少ない施設				2)	3)			7)					
火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が少ない施設													
火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量がやや多い施設													
火薬類、石油等、ガス等の危険物の貯蔵、処理の量が多い施設													
卸売市場、と畜場、火葬場、汚物処理場、ごみ焼却場	原則的には都市計画で位置の指定を受けなければならない。												

 建てられる建物

 建てられない建物

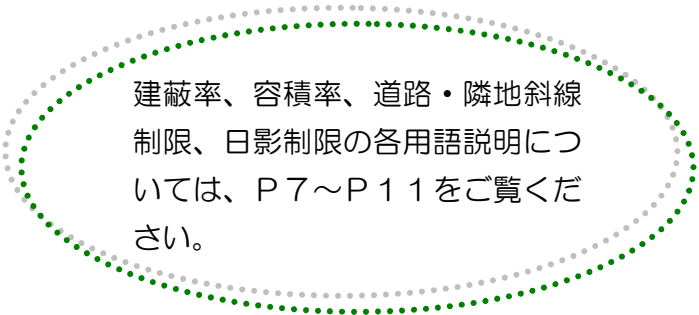
- 1) 当該用途に供する部分が2階以下かつ日常生活に必要な物品販売、サービス業を営むものに限り建築できます。
- 2) 当該用途に供する部分が2階以下かつ1,500㎡以下の場合に限り建築できます。
- 3) 当該用途に供する部分が3,000㎡以下の場合に限り建築できます。
- 4) 当該用途に供する部分が10,000㎡以下の場合に限り建築できます。
- 5) 床面積200㎡未満の場合に限り建築できます。
- 6) 2階以下の農産物直売所、農家レストラン等に限り建築できます。
- 7) 農作物の生産、集荷、処理又は貯蔵に供するもの（著しい騒音を発生するものを除く。）に限り建築できます。
- 8) 物品販売店・飲食店が建築できません。
- 9) 当該用途に供する部分が2階以下の場合に限り建築できます。

以上のことは、『建築基準法』という法律で定められています。



市街化調整区域（用途地域の指定のない区域）について

市街化調整区域（用途地域の指定のない区域）は、市街化を抑制する区域ですので原則建築物を建築することはできません。しかし、一定の要件を満たすものについては建築できる場合があります。平成12年の建築基準法の改正により、市街化調整区域（用途地域の指定のない区域）の建築形態規制については、地域の土地利用状況に応じた規制値を選択して定めることで、良好な市街地の環境を確保することを可能とする仕組みとなりました。建築形態規制には、建蔽率、容積率、前面道路による容積率算定係数、道路斜線制限や隣地斜線制限、日影規制が定められています。



建蔽率、容積率、道路・隣地斜線制限、日影制限の各用語説明については、P7～P11をご覧ください。

建築形態規制は次ページをご覧ください。

なお、詳しくは建築審査課にお尋ねください。

※ご注意ください！

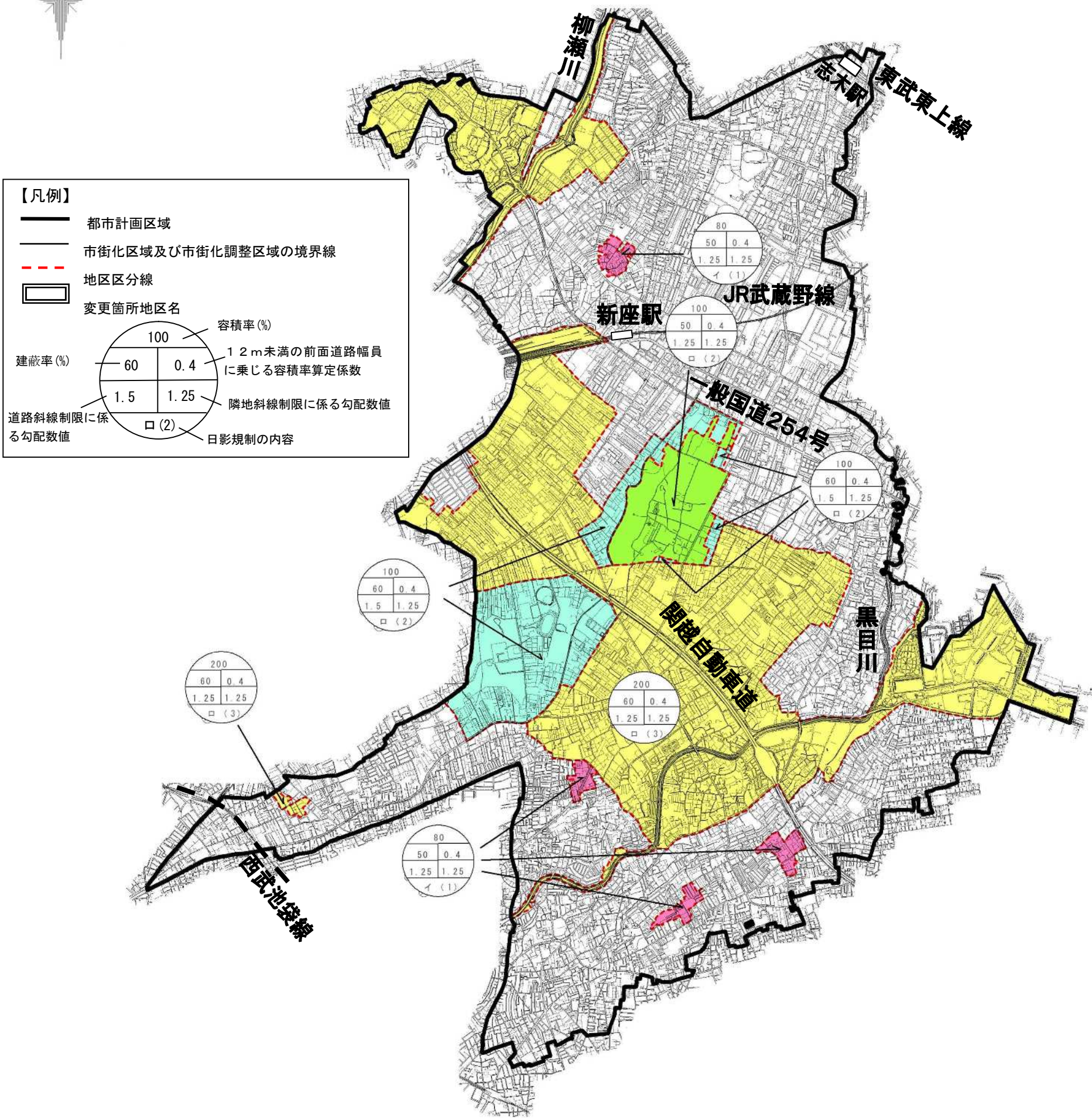
市街化調整区域は市街化を抑制すべき区域であり、原則として建築行為等はありません！

このため、建築物を建築しようとする場合は、まず開発許可等が必要になります。この建築形態規制を定めたことによって、自由に建築できるようになったということではありませんのでご注意ください！！（市街化調整区域内において建築物等の建築をする際は、都市計画課にご相談ください。）

市街化調整区域の建築形態規制

※下の地図で建築形態規制の確認は行わないでください。

建築形態規制の確認は建築審査課の窓口にてお願いします。



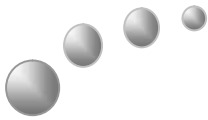
A 地区					
建蔽率 (%)	容積率 (%)	前面道路幅員に乗じる容積率算定係数	道路斜線制限	隣地斜線制限	日影規制
50	100	0.4	≧1.25	20m+≧1.25	□ (2)

B 地区					
建蔽率 (%)	容積率 (%)	前面道路幅員に乗じる容積率算定係数	道路斜線制限	隣地斜線制限	日影規制
60	100	0.4	≧1.5	20m+≧1.25	□ (2)

C 地区					
建蔽率 (%)	容積率 (%)	前面道路幅員に乗じる容積率算定係数	道路斜線制限	隣地斜線制限	日影規制
60	200	0.4	≧1.25	20m+≧1.25	□ (3)

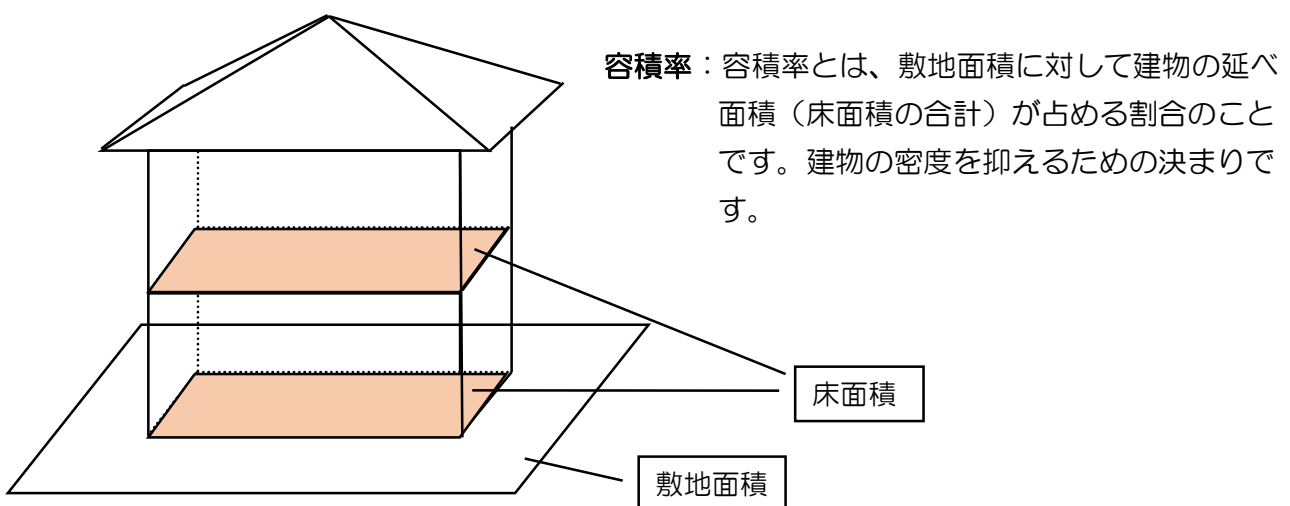
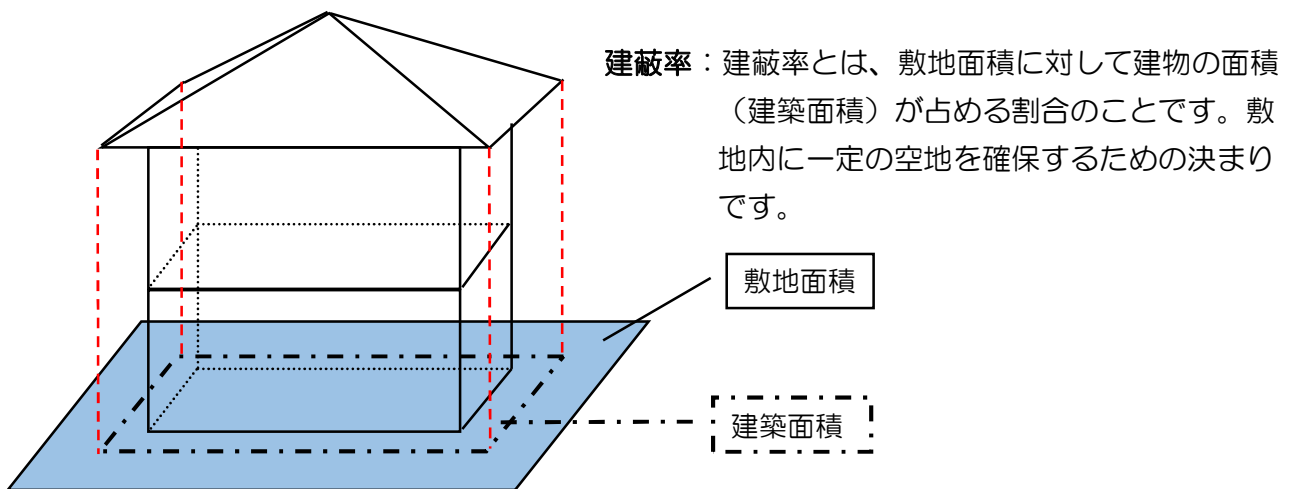
D 地区					
建蔽率 (%)	容積率 (%)	前面道路幅員に乗じる容積率算定係数	道路斜線制限	隣地斜線制限	日影規制
50	80	0.4	≧1.25	20m+≧1.25	イ (1)

埼玉県建築基準法施行条例（第8条の2 用途地域の指定のない区域）					
指定容積率	制限される日影時間（下記の時間以上の日影は不可） 敷地境界からの水平距離が		日影を測定する水平面（地盤面から）	制限を受ける建築物 軒の高さが7mを超える建築物又は地階を除く階数が3以上の建築物 高さが10mを超える建築物	備考 （法別表第四の号）
	5m超～10m以内	10m超～			
80%	3時間	2時間	1.5m		イ(1)
100%	4時間	2.5時間	4m		ロ(2)
200%	5時間	3時間			ロ(3)

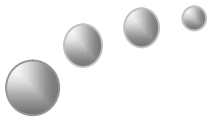


建物の大きさ（面積）

では、用途地域で建物の用途を制限しても、今度は建物の大きさに制限をしないとどうなるでしょう。例えば、敷地いっぱいの建物が建ち並ぶと、住宅が密集して、火事や地震などの災害時に被害が大きくなってしまいます。そこで、それぞれの用途地域では、建蔽率と容積率という建物の大きさの限度が決められています。



以上のことは、『建築基準法』という法律で定められています。



建物の高さ

建物の高さの制限に関する制度としては、都市計画法や建築基準法、景観法に基づく制度のほか、地方自治法に基づく制度と色々あります。

新座市には、都市計画法に基づく高度地区、建築基準法に基づく①建物の最高の高さの制限、②斜線による制限、③日影による制限等があります。

それでは、それぞれどのような内容なのか見ていきましょう。

《高度地区とは？》

高度地区とは、都市計画法に基づく地域地区の一つで、用途地域内での市街地環境の維持や土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度や最低限度を定める地区です。

新座市では、土地の有効高度利用と居住環境の維持との調和を図り、良好なまちなみの景観をつくるため、建築物の高さを一定の範囲に抑える新座都市計画高度地区（絶対高さ制限）を平成19年1月4日に都市計画決定しました。

今後、高度地区の区域内で建築物を建築する場合は、高度地区の制限内容に適合しなければなりません。

高度地区による建物の高さの制限内容は以下のとおりです。1ページでご説明いたしました用途地域によって制限内容が異なります。

種 類	面 積	用途地域
25m高度地区	約 867.9ha	第1種中高層住居専用地域 第2種中高層住居専用地域 第1種住居地域、第2種住居地域 準住居地域の一部 準工業地域の一部、工業地域の一部
31m高度地区	約 22.5ha	近隣商業地域

※ 第1種・第2種低層住居専用地域、準住居地域・準工業地域・工業地域の各一部及び商業地域には、高度地区を指定していません。

※ 建築物の最高の高さ制限を設けることにより、一部の建築物が高度地区の制限に適合しなくなりますが、これらの建築物の建替えについては、同一の用途（マンションならマンション、事務所なら事務所、ホテルならホテル、等に建て替える）に限り現在の高さを限度として建替えができます。

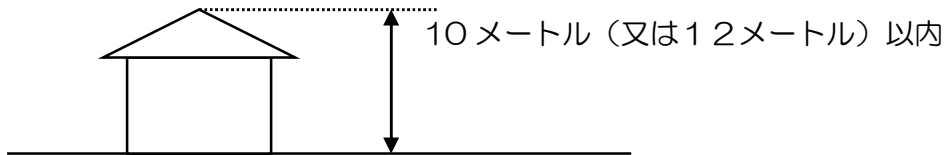
以上のことは、『都市計画法』という法律で定められています。

《建築基準法による建築物の高さ制限とは？》

先ほどもお話ししましたが、建築基準法に基づいた高さを制限する種類には、①建物の最高の高さの制限、②斜線による制限、③日影による制限が主に挙げられます。

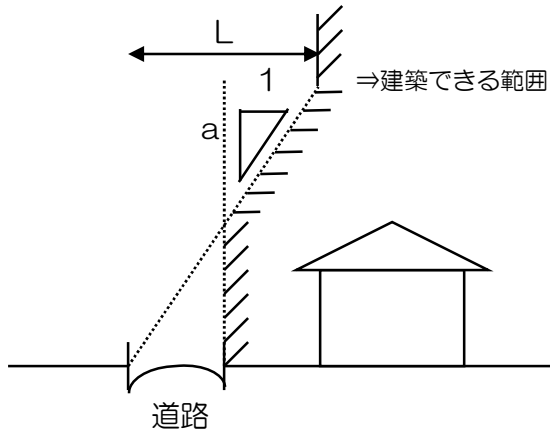
①建物の最高の高さの制限

用途地域のうち、第1種・第2種低層住居専用地域、田園住居地域では、低層住宅としての環境を守るため、高さが10メートル（又は12メートル）までと決められています。



②斜線による制限には、さらに三つに分かれます。

・道路斜線



※道路斜線の勾配（a）

第1種低層住居専用地域～田園住居地域

⇒ $a=1.25$

近隣商業地域～工業専用地域

⇒ $a=1.5$

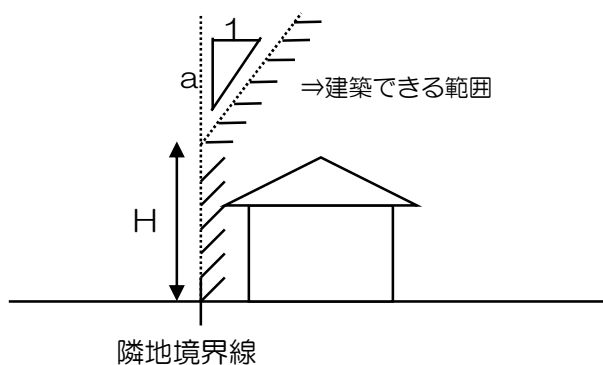
用途地域の指定のない地域

⇒P6をご覧ください

※適用距離（L）

用途地域及び容積率の指定状況により
それぞれ決められています。

・隣地斜線



※隣地斜線の勾配（a）

勾配の起点となる高さ（H）

第1種中高層住居専用地域～

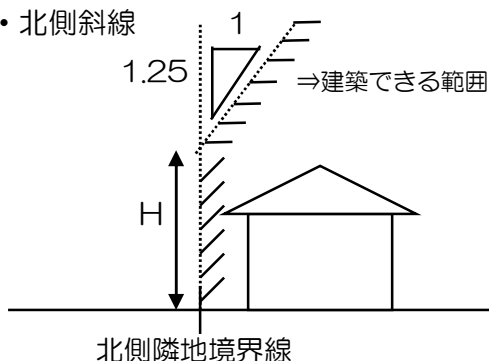
準住居地域 及び 用途地域の指定のない地域

⇒ $a=1.25$ 、 $H=20\text{m}$

近隣商業地域～工業専用地域

⇒ $a=2.5$ 、 $H=31\text{m}$

・北側斜線



※北側斜線の勾配（a）

勾配の起点となる高さ（H）

第1種～第2種低層住居専用地域、田園住居地域

⇒ $a=1.25$ 、 $H=5\text{m}$

第1種～第2種中高層住居専用地域

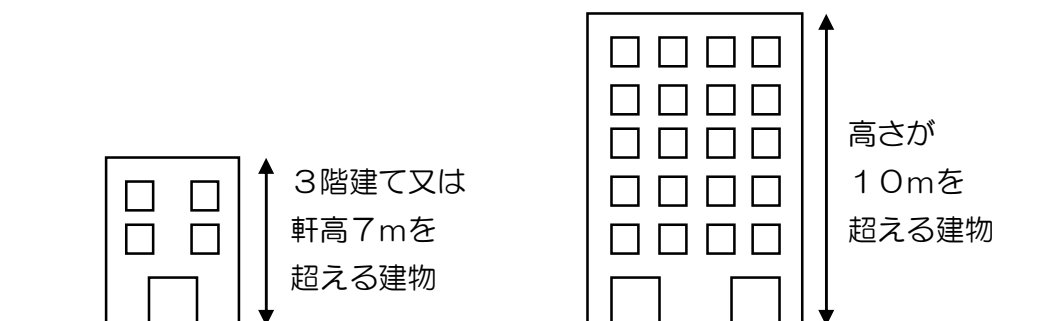
⇒ $a=1.25$ 、 $H=10\text{m}$

③日影による高さの制限

制限を受ける建物は、各用途地域に応じて高さが異なります。

また、商業地域、工業地域、工業専用地域内の建物は、制限を受けません。

・制限を受ける中高層建物



- ・第1種(第2種)低層住居専用地域
- ・田園住居地域
- ・用途地域の指定のない区域
(容積率の上限を80%とする区域)

- ・第1種(第2種)中高層住居専用地域
- ・第1種(第2種)住居地域
- ・準住居地域・近隣商業地域・準工業地域
- ・用途地域の指定のない区域
(容積率の上限を100%又は200%とする区域)

・日影を測定する日と時間

冬至日における真太陽時の午前8時から午後4時までの間に生ずる日影が制限されます。

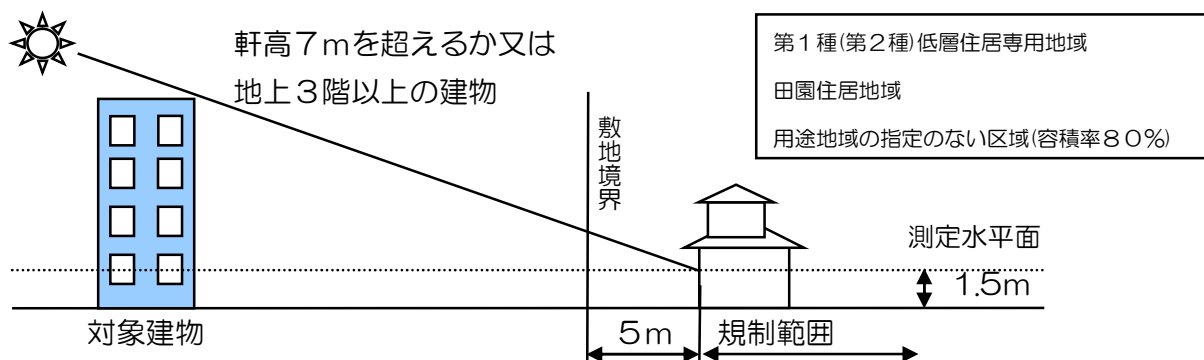
※真太陽時とは、測定する場所で太陽が真南にきた時を12時として算定するものです。

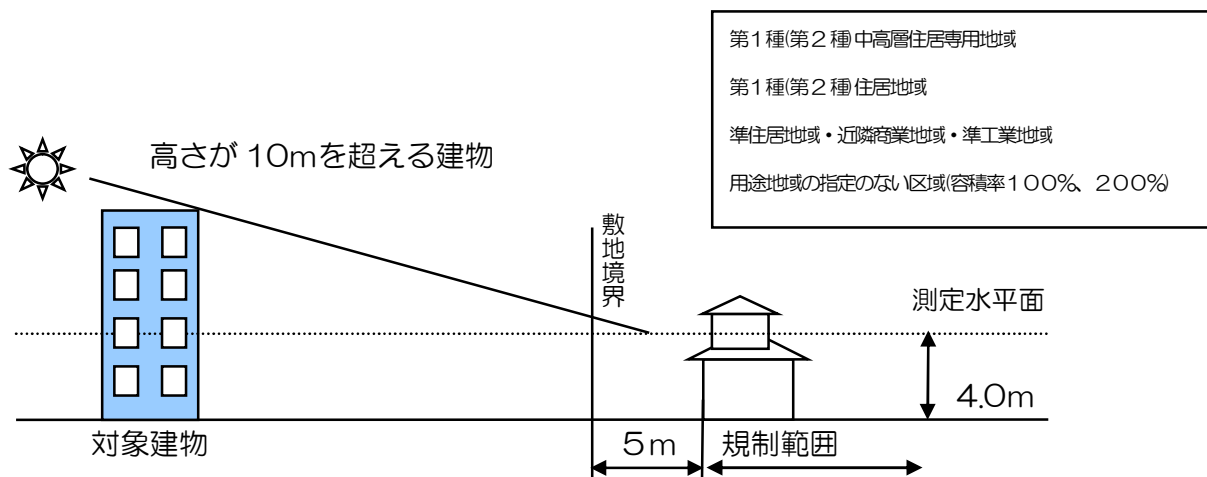
日本標準時とは多少ずれがあります。

・日影を制限する範囲と時間

制限を受ける建築物の敷地境界線から5mを超える範囲と10mを超える範囲に分けて、用途地域ごとに、それぞれの範囲の生じさせてはならない日影時間が定められています。

また、日影時間は第1種・第2種低層住居専用地域、田園住居地域では、地上から1.5mの高さ（ほぼ1階の窓の位置）、その他の用途地域では、地上から4mの高さ（ほぼ2階の窓の位置）の水平面の日影を測定します。

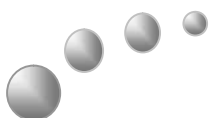




以上のことをまとめると次の表のとおりです。

用途地域	容積率 (%)	制限される日影時間		日影を測定する水平面(平均地盤面からの高さ)	制限を受ける建物
		敷地境界線からの水平距離が10m以内の範囲	敷地境界線からの水平距離が10mを超える範囲		
第1種低層住居専用地域	80	3時間以上	2時間以上	1.5m	軒の高さが7mを超える建物又は地階を除く階数が3以上の建物
第2種低層住居専用地域 田園住居地域	100	4時間以上	2.5時間以上		
第1種中高層住居専用地域	150	3時間以上	2時間以上	4m	高さが10mを超える建物
第2種中高層住居専用地域	200	4時間以上	2.5時間以上		
第1種住居地域 第2種住居地域 準住居地域	200	4時間以上	2.5時間以上	4m	高さが10mを超える建物
近隣商業地域	200	5時間以上	3時間以上	4m	高さが10mを超える建物
準工業地域	200	5時間以上	3時間以上	4m	高さが10mを超える建物
用途地域の指定のない区域	80	3時間以上	2時間以上	1.5m	軒の高さが7mを超える建物又は地階を除く階数が3以上の建物
	100	4時間以上	2.5時間以上	4m	高さが10mを超える建物
	200	5時間以上	3時間以上		

以上のことは、『建築基準法』という法律で定められています。



地区計画をご存じですか??

私たちの住むまちはそれぞれ個性を持っており、地区のよいところを守ったり、あるいはさらによくしたり、また問題を改善したりする方法も地区ごとに違います。私たちの住みよいまちの維持・保全そしてさらなる増進をはかるため、市民の皆さんが主体となり、市と協働で“まち”のルールをつくる。それが地区計画です。

具体的にいいますと、外壁の位置、敷地の最低面積、高さの制限などを決めて、よりよいまちをつくっていかうという制度です。

地区計画は住民から提案されたり、行政から提案したりして、手続を進めて決定します。

《地区計画の仕組み》

地区計画は、地区計画の方針と地区整備計画からなります。

地区計画の方針では、その地区の整備の目標及び方針を定めます。

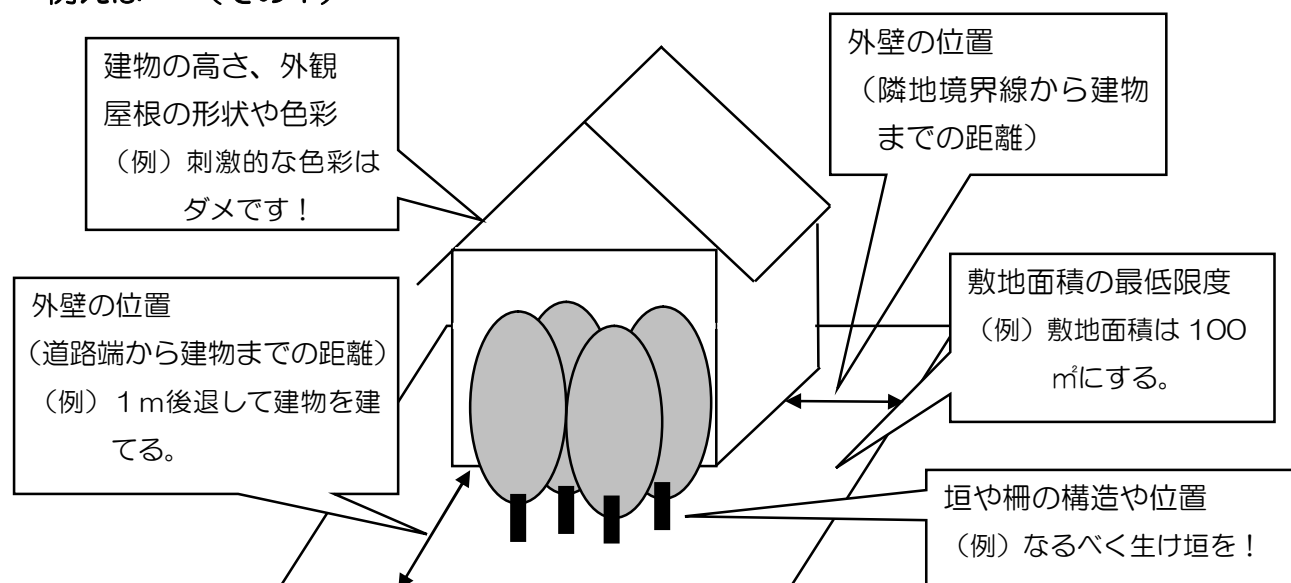
地区整備計画では、その地区の整備方法を具体的に定めます。公園・広場などの配置や建築物に関する制限などを詳しく定めます。

*例えば、地区計画の方針では「緑豊かなまちなみをつくる」、地区整備計画では「緑地を2か所設ける」といった具合です。

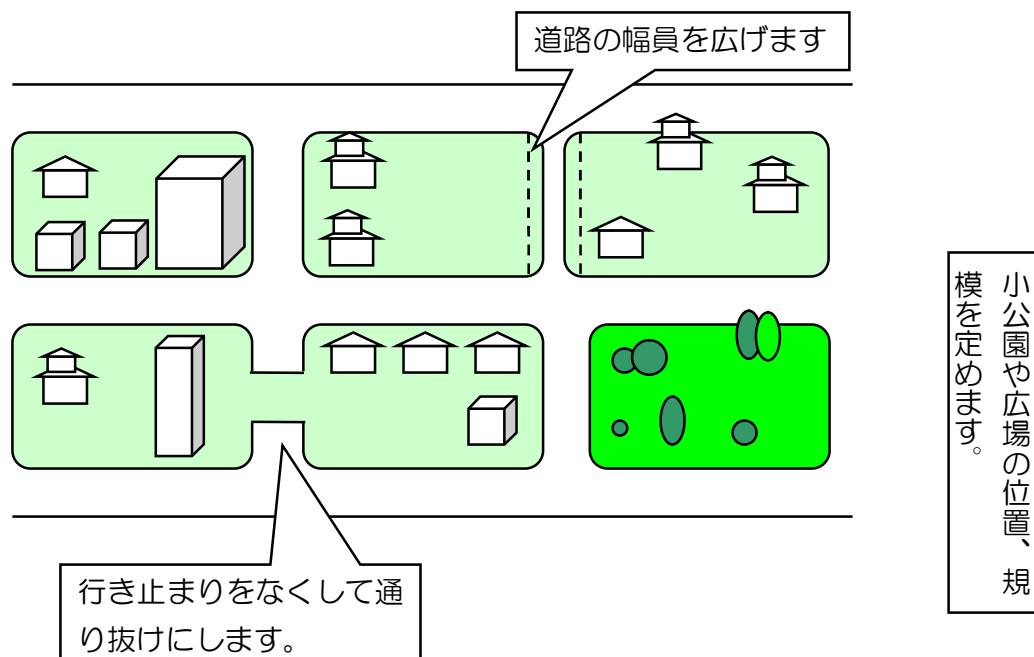
それでは、何をどれくらい詳しく制限を定められるのでしょうか？

《地区整備計画で定める内容》

例えば…（その1）



例えば…（その2）



《新座市内の地区計画》

現在、新座市では26か所の地区に地区計画が定められています。

（※地区計画に定められている内容は、地区ごとに異なりますので、各地区の詳細については都市計画課へお問い合わせください。）

- | | |
|-------------|--------------------|
| 1 大和田東裏地区 | 16 野寺北東地区 |
| 2 片山・西堀地区 | 17 野寺南東地区 |
| 3 新開地区 | 18 野寺北西地区 |
| 4 馬場地区 | 19 野寺南西地区 |
| 5 中野地区 | 20 都市計画道路保谷朝霞線沿道地区 |
| 6 新座駅南口地区 | 21 新堀二丁目北地区 |
| 7 新座駅南口第2地区 | 22 新堀二丁目南地区 |
| 8 野火止七丁目地区 | 23 志木駅周辺地区 |
| 9 あたご地区 | 24 黒目川沿川地区 |
| 10 野火止上北地区 | 25 新座駅北口地区 |
| 11 新塚地区 | 26 大和田二・三丁目地区 |
| 12 大和田東地区 | |
| 13 大和田西地区 | |
| 14 大和田南西地区 | |
| 15 栄・池田地区 | |

《地区計画の運用》

地区計画制度は、地区の皆さんと一緒に決めて決めたルールですから、皆さん一人ひとりが守っていくことによって、計画の実現が図られます。具体的には、届出・勧告制度と建築確認制度による誘導と規制によって、地区のルールを実現していくことになります。

「前ページに示した26か所の地区」では、建物を建てる場合等には、事前に届出が必要です。届出が必要な行為は以下の行為です。

(1)土地の区画形質の変更

区画の変更とは、道路・水路等の新設、変更又は廃止により建築敷地を新設又は変更するときなど。

形の変更とは、盛り土、切り土など土地の造成を行うときなど。

質の変更とは、地目について宅地以外のものを宅地にするときなど。

(2)建築物の建築又は工作物（垣又は柵を含みます。）の建設

新築のほか、建替えや増築するときなど。

生垣やブロック塀を設置する場合も届出が必要です。

(3)建築物等の用途の変更

例えば、住宅→店舗にするときなど。

(4)建築物等の形態又は意匠の変更

例えば、看板を設置するときなど。

※ 届け出る場合は、工事の着手の30日前で、かつ建築確認を要するものは、確認申請の前に行ってください。

★地区計画の届出とは？★

地区計画は通常、届出・勧告制で、行為内容が決められたルールに則っているかチェックします。行為内容が地区計画に反している場合は勧告（指導）します。

ただし、地区整備計画が定められた区域内で、それぞれの地区で特に重要なものについては、市の条例で定めています。条例で定められた地区は、その条例の内容が建築確認の審査の対象（要件）になり、地区計画に適合していない場合は建築できません。

※ 市内では、中野地区、新座駅南口地区、あたご地区、野火止上北地区、栄・池田地区、新堀二丁目南地区、志木駅周辺地区、新座駅北口地区及び大和田二・三丁目地区が条例で定められています。

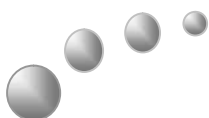
★建築協定とは？★

地区計画制度は都市計画法に基づき、建築協定制도는建築基準法に基づいています。

これらの制度は、手続は異なるものの、地区レベルのまちづくりの計画を進める点では同じです。

建築協定制도는、住宅地としての良好な環境や商店街としての利便をより高度に維持・増進することなどを目的とした制度であり、①協定の区域、②建築物等に関する基準、③協定の有効期間、④協定違反があった場合の措置等について定めることができます。「建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備」について定めることもできます。

以上のことは、『都市計画法』という法律で定められています。



都市計画道路をご存じですか??

道路、公園、下水道などの公共公益施設は、私たちが安全で快適な都市生活、機能的な都市活動や産業活動を行ううえで必要不可欠な施設であり、都市を形成するうえでの骨格をなしています。都市計画では、このようなさまざまな都市施設の位置や構造を定めることになっていますが、ここでは、都市計画道路について紹介します。

都市計画道路は、都市の骨格となる道路として定められるもので、市内には30の路線（他市の都市計画を含む。）があります。

また、都市計画道路は道路構造令によってその構造が定められており、交通量や道路沿道の土地利用などによって車線数や幅員などの基準が示されています。

都市計画道路が定められると、将来の道路整備のため、その計画線内にかかる建築物や土地には一定の制限がかかります。

★一定の制限ってどんな制限？★

都市計画道路や土地区画整理事業（次のページをご覧ください。）の計画区域（都市計画施設等の区域といいます。）の中では、下記の要件の範囲内で建築物を建てることができますが、大きなマンション等は建てることはできません。

都市計画施設等の区域内に建物を建てる場合には、都市計画法第53条により知事（新座市の場合は市長）の許可が必要になります。

《要件》

都市計画法第54条により①階数が2階[※]以下で地階を設けない。②主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造。③容易に移転し、又は除去することができるもの。であれば許可できます。

※ただし階数については、新座市は平成15年10月1日から3階建てが可能になりました（詳しくは都市計画課にお尋ねください。）。

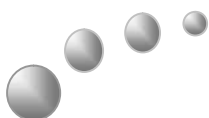
《新座都市計画道路》

現在、新座市では18路線の都市計画道路が定められています。

3・4・1 保谷朝霞線	3・4・10 放射7号線
3・4・2 東京小諸バイパス（整備済）	3・4・11 放射7号線
3・4・3 東村山足立線	3・3・12 浦和所沢線（整備済）
3・4・4 志木大和田線	3・4・13 ひばりヶ丘片山線
3・4・5 東武南通り1号線（整備済）	3・3・14 朝霞新座線（整備済）
3・4・6 東武南通り2号線（整備済）	3・4・15 新座駅南口通線（整備済）
3・4・7 東朝霞線	3・4・16 大和田通線
3・4・8 東久留米志木線	3・4・17 新座駅北口通線
3・5・9 東北通り線	7・6・1 北野通り線（整備済）

※「3・4・1」等の番号は路線番号です。

このほかに、他の都市計画（西東京、東村山、朝霞、志木）の都市計画道路が市内に12本入っています。



土地区画整理事業をご存じですか？

土地区画整理事業は、土地所有者及び借地権者の皆さまが協力して広い範囲でまちづくりを行うものです。道路、公園など都市基盤施設に相当する部分を、おのこの土地から少しずつ出し合って（減歩）整備・改善し、良好な住宅地をつくり出すとともに、整理前の不整形な土地を整然とした街区に形良く並び替える（換地）仕組みをいいます。

★減歩（げんぷ）ってなに？★

道路・公園などは、土地区画整理事業を施行することによる個々の土地の利用増進に応じ、公平に土地の一部を提供していただき、整備・改善する仕組みになっています。このように土地区画整理事業によって個々の土地の地積（面積）が減少することを減歩といいます。

減歩には、道路・公園などの公共用地に充てるための公共減歩と、売却して事業費に充てるための保留地減歩とがあります。

★換地（かんち）ってなに？★

土地区画整理事業では、道路・公園などの都市基盤施設を整備・改善すると同時に、それら整備・改善によって整えられた街区に、おのこの土地を、種々の条件を考慮しながら再配置します。

このように、もとの土地に対して新しく置き換えられた土地を換地といいます。

換地には、もとの土地についての権利（所有権、地上権、永小作権、賃借権等）がそのまま移っていきます。

★事業費は？★

事業の施行により再配置された土地のうち、保留地減歩で新たに生み出された土地は、換地として定めず、保留地として施行者が確保します。そして保留地を売却して得られた収入を事業費に充てます。

保留地は、一般の方に処分（売却）することもありますので、詳しくは都市計画課にお尋ねください。

《新座市内の土地区画整理事業一覧》（ ）内は施行者です。

施行済	志木駅前要請土地区画整理事業※（市）	施行済	新座駅南口第2土地区画整理事業（市）
施行済	志木駅前第2土地区画整理事業※（市）	施行済	野火止上北土地区画整理事業（組合）
施行済	志木駅西土地区画整理事業※（市）	施行中	新座駅北口土地区画整理事業（市）
施行済	あぶみ田土地区画整理事業（組合）	施行済	新堀二丁目土地区画整理事業（組合）
施行済	東裏土地区画整理事業（組合）	施行済	栄・池田土地区画整理事業（組合）
施行済	北野特定土地区画整理事業（組合）	施行済	大和田二・三丁目地区土地区画整理事業（市）
施行済	野火止土地区画整理事業（組合）		
施行済	馬場土地区画整理事業（組合）		
施行済	新開土地区画整理事業（組合）		
施行済	中野土地区画整理事業（組合）		
施行済	新座駅南口土地区画整理事業（市）		
施行済	野火止七丁目地区土地区画整理事業（組合）		

※ 上記の3事業は、東北土地区画整理事業として都市計画決定された区域の一部です。東北土地区画整理事業の計画区域のうち、3事業以外の区域については、都市計画法第53条の制限がかかります（15 ページをご覧ください。）。

発 行：新座市まちづくり未来部都市計画課
〒352-8623
新座市野火止一丁目1番1号
Tel 048-424-9613（直通）

平成16年 3月：初版発行
平成17年 7月：改訂
平成19年 4月：改訂
平成20年 3月：改訂
平成21年 6月：改訂
平成22年 3月：改訂
平成24年 8月：改訂
平成25年 5月：改訂
平成26年 5月：改訂
平成27年 9月：改訂
平成29年 1月：改訂
平成30年12月：改訂
令和 4年 3月：改訂
令和 4年12月：改訂
令和 5年12月：改訂
令和 7年 2月：改訂