

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 2 年 1 1 月 2 日

最終変更告示年月日
令和 7 年 9 月 1 9 日

新座都市計画新開地区地区計画を次のように変更する。

名 称		新開地区地区計画
位 置		新座市大和田五丁目の一部
面 積		約 6. 9 ヘクタール
地 区 計 画 の 目 標		良好かつ適切な住環境を形成するために宅地の細分化、ミニ開発などの防止を図り、また、建築物を計画的に誘導し、整然としたまちなみ形成を図る。 さらに、土地区画整理事業による基盤整備の上に立ち、うるおいとゆとりのある緑豊かな住環境の形成を図る。
区域の整備、開発及び保全の方針	土 地 利 用 の 方 針	地区内の土地利用は、中層住宅を主体とし、良好な住環境の保全を図る。
	地区施設の整備の方針	地区施設は土地区画整理事業により整備されている。 今後、道路及び公園（2 か所）、緑地等の機能と地区内の環境が損なわれないよう地区計画の目標に照らし維持、保全を図る。
	建築物等の整備の方針	1 整然としたまちなみとするため、建築物の用途の制限、敷地面積の最低限度及び建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定め、良好な住環境を形成する。 2 地区内に緑豊かなまちなみ景観をつくり出すために生け垣等による緑化の推進を図る。 3 壁面の位置の制限を設け、安全でゆとりある住環境の形成を図る。

地区整備計画	地区施設の配置及び規模		公　園	児童公園　2か所　約2,299平方メートル		
			その他の公共空地	緑地　1か所　約18平方メートル		
	地区の区分	区分の名称	A地区	B地区	C地区	
		区分の面積	約6ヘクタール	約0.55ヘクタール	約0.35ヘクタール	
		建築物等の用途の制限	次の各号に掲げるものは建築してはならない。 (1) 事務所及び物品販売業を営む店舗の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1,000平方メートルを超えるもの。 (2) 畜舎。ただし、建築物に付属する15平方メートル以下のものは除く。	次に掲げるものは建築してはならない。 畜舎。ただし、建築物に付属する15平方メートル以下のものは除く。		

	建築物の敷地面積 の最低限度	110平方メートル	100平方メートル
	壁面の位置の制限	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。	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、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。	
備 考			

「区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

理 由 旧大和田ファミリープール跡地を住宅地として土地利用転換することに伴い、既に地区計画により良好な住環境を維持・保全している新開地区と一体的な住宅地として維持・保全するため、地区計画を変更するものです。

新開地区地区計画区域



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%	200%
	第2種中高層住居専用地域	60%	200%
	第1種住居地域	60%	200%
	地区整備計画区域		