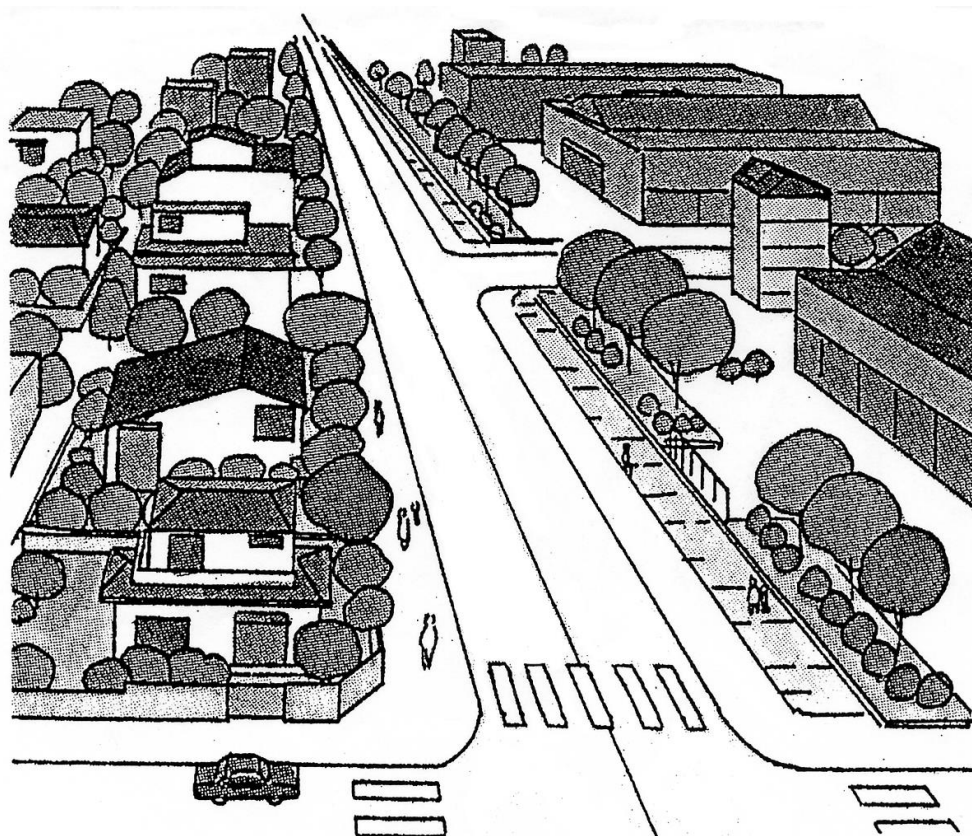


下三ヶ尾地区地区計画

幹線道路を活かした良好な操業環境の創出のために



野田市

幹線道路を活かした良好な操業環境づくりのために

下三ヶ尾地区は、野田市都市計画マスタープランにおいて都市の活性化を担う市街化調整区域の都市的土地利用を図る「幹線道路沿道開発誘導ゾーン」と位置付けた一般国道 16 号の沿線であり、市街化調整区域における地区計画の提案を野田市として都市計画の決定をすると判断した地区です。

当該地区は、一般国道 16 号に面しているが、有効な土地利用が形成されておらず、流通業務施設等を主体とし、併せて沿道サービス施設など非住居系の施設整備を行うことで、市街化調整区域における土地利用の適正化を通じた地域振興及び雇用の創出など産業の活性化により幹線道路沿道にふさわしい土地利用を図り、良好な操業環境を有する産業・流通の拠点を形成していきたいと考えています。

そのための、きめ細やかなまちづくりのルールが、「地区計画」です。

このルールを守り育てることが、このまちへの愛着と誇りにつながるよう、ご理解とご協力をお願いいたします。

目 次

- 1 下三ヶ尾地区地区計画 計画書及び計画図
- 2 地区整備計画
 - (1) 建築物等の用途の制限
 - (2) 建築物の敷地面積の最低限度
 - (3) 壁面の位置の制限
 - (4) 建築物等の高さの最高限度
 - (5) 建築物等の形態又は意匠の制限
 - (6) かき又はさくの構造の制限
 - (7) 土地利用の制限
- 3 届出について

1 下三ヶ尾地区地区計画 計画書及び計画図

名 称	下三ヶ尾地区地区計画
位 置	野田市上三ヶ尾字高野並びに下三ヶ尾字大六天前、字高野前、字宮田及び字根郷の各一部
面 積	約5.3ha
地区計画の目標	<p>本地区は、常磐自動車道柏インターチェンジから北西約1.9km、東武野田線運河駅の北東約1.6kmに位置し、地区南側は広域幹線道路である一般国道16号に接している。本地区は野田市都市計画マスタープランにおいて、「幹線道路沿道開発誘導ゾーン」として位置付けられている。</p> <p>このため、一般国道16号沿道の利便性を活かした土地利用を図るため、地区計画を導入し、周辺環境との調和に配慮した良好な幹線道路沿道開発誘導ゾーンを形成し、広域幹線道路に相応しい土地利用を図ることを目標とする。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>土地利用の方針</p> <p>本地区は、常磐自動車道柏インターチェンジから北西約1.9kmに位置し、一般国道16号の沿道に位置するという交通利便性を生かした流通業務施設等を誘導し、周辺の自然環境と調和した良好な土地利用を図る。</p> <p>[流通地区] 一般国道16号に面する地区であり、沿道地区の操業環境に配慮しつつ、流通系施設等を誘導し、幹線道路沿道にふさわしい土地利用を図る。</p> <p>[沿道地区] 一般国道16号に面する地区であり、流通地区の操業環境に配慮しつつ、沿道サービス施設や店舗など、幹線道路沿道にふさわしい土地利用を図る。</p>
	<p>地区施設の整備の方針</p> <p>開発行為により、本地区に、区画道路（市道）及び公共空地（水路）を整備し、これらの地区施設の機能が損なわれないよう維持保全を図る。</p> <p>また、区画道路1号線の幅員6mの部分に歩道状空地を沿わせることにより、通学路の安全を図る。</p>
	<p>建築物等の整備の方針</p> <p>本地区の目標及び土地利用の方針に基づき、地区の特性に応じた形態を備えた建築物等の誘導を図るため、建築物等の用途の制限、容積率の最高限度、建蔽率の最高限度、建築物の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・意匠の制限、かき又はさくの構造の制限について定める。</p>

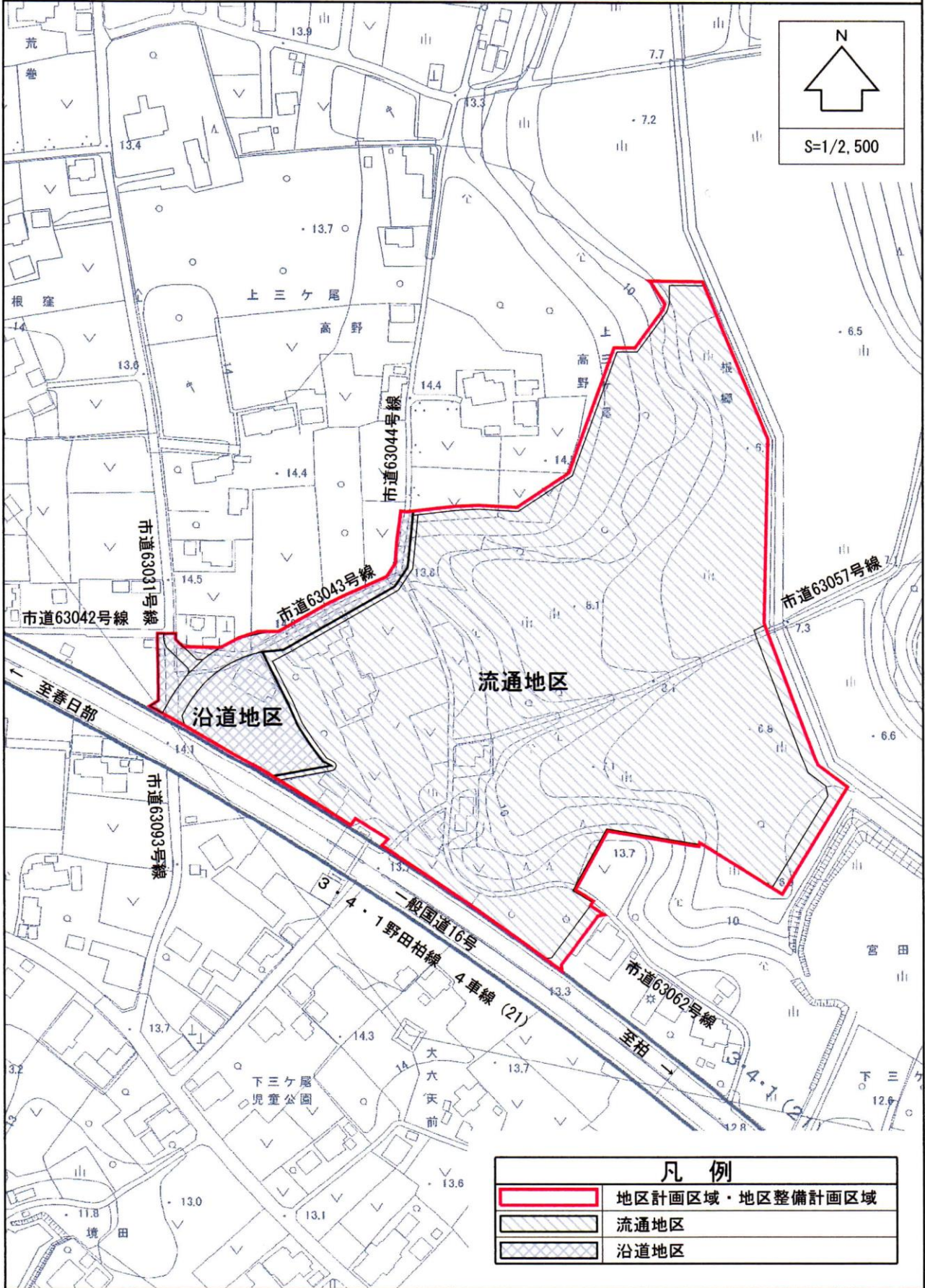
都市計画決定 令和 5年 6月23日 野田市告示第203号

地区 整備 計画 する 事項	地区施設の配置及び規模		区画道路1号線(市道) 幅員6~9m 延長約170m 区画道路2号線(市道) 幅員6m 延長約20m 区画道路3号線(市道) 幅員6m 延長約150m 区画道路4号線(市道) 幅員6m 延長約40m 公共空地(水路1) 幅員2~9m 延長約210m 公共空地(水路2) 幅員1m 延長約90m 公共空地(道路整備) 約170㎡ 歩道状空地 幅員2.3~2.5m 延長約200m	
	地区の区分	地区の名称	流通地区	沿道地区
		地区の面積	約4.9ha	約0.4ha
	建築物等の用途の制限(建てられる用途)	本地区においては、次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1. 倉庫 2. 工場 (建築基準法別表第2(ぬ)項第1号及び第2号に掲げるものを除く。) 3. 市長が公益上必要と認めたもの 4. 前各号に掲げる建築物に附属するもの	本地区においては、次に掲げる建築物以外は建築してはならない。 1. 店舗等の床面積が、500㎡以下のもの (ただし、店舗等のうち、ガソリンスタンド、コンビニエンスストア、飲食店の床面積はこの限りではない。また、店舗等で作業場の床面積は50㎡以下に限る。) 2. 自動車修理工場 3. 市長が公益上必要と認めたもの 4. 前各号に掲げる建築物に附属するもの	
	容積率の最高限度	200%		
	建蔽率の最高限度	60%		
	建築物の敷地面積の最低限度	1ha	1,000㎡	
	壁面の位置の制限	建築物の外壁面又は、これに代わる柱の面から道路境界線、水路境界線及び隣地境界線までの距離は、次のとおりとする。 ただし、市長が公益上必要と認めた建築物、建築物の管理上最小限必要な附属施設及び門又は塀その他これらに類するものはこの限りではない。 ① 1号壁面線の表示がある箇所においては、道路境界線までの距離は4m以上 ② 2号壁面線の表示がある箇所においては、水路境界線までの距離は4m以上 ③ 3号壁面線の表示がある箇所においては、道路境界線及び隣地境界線までの距離は5m以上 ④ 4号壁面線の表示がある箇所においては、隣地境界線までの距離は5m以上	建築物の外壁面又は、これに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、次のとおりとする。 ただし、市長が公益上必要と認めた建築物、建築物の管理上最小限必要な附属施設及び門又は塀その他これらに類するものはこの限りではない。 ① 5号壁面線の表示がある箇所においては、道路境界線までの距離は1m以上	

地 区 整 備 計 画	建築物等の高さの最高限度	31 m	—
	建築物等の形態・意匠の制限	<p>1. 建築物の屋根、外壁等の色彩は、原則として原色を避け、周囲の環境と調和したものとする。</p> <p>2. 敷地内に設置する屋外広告物は、形状・色彩・意匠その他の表示の方法が美観風致を害さないものとする。</p>	
	かき又はさくの構造の制限	<p>道路境界側のかき又はさくの構造は、次の各号のいずれかに掲げるものとする。ただし、その他の法令においてコンクリート擁壁等の設置が義務付けられている場合、市長が建築物の管理・保安上やむを得ないと認めた場合又は幅が5 m、高さが2 m以下の門柱、門の袖等の設置にあつては、この限りではない。</p> <p>① 生け垣</p> <p>② 設置箇所の宅地地盤面からの高さが2.0 m以下の透視可能なフェンス又は鉄柵で、基礎を構築する場合は、基礎の高さが設置箇所の宅地地盤面から0.6 m以下のもの。</p> <p>③ 生け垣と基礎を組み合わせたもので、基礎の高さが設置箇所の宅地地盤面から0.6 m以下のもの。</p>	
	緑地の保全に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本地区の建築敷地内に整備される緑地については、緑地部分を緑地以外の目的の利用と併用してはならない。ただし、市長が建築物の管理・保安上やむを得ないと認めて許可したものについては、この限りではない。 ・緑地率は5%以上とする。 ・千葉県自然環境保全条例第26条に該当する場合は、緑化協定を締結すること。 	

下三ヶ尾地区地区計画

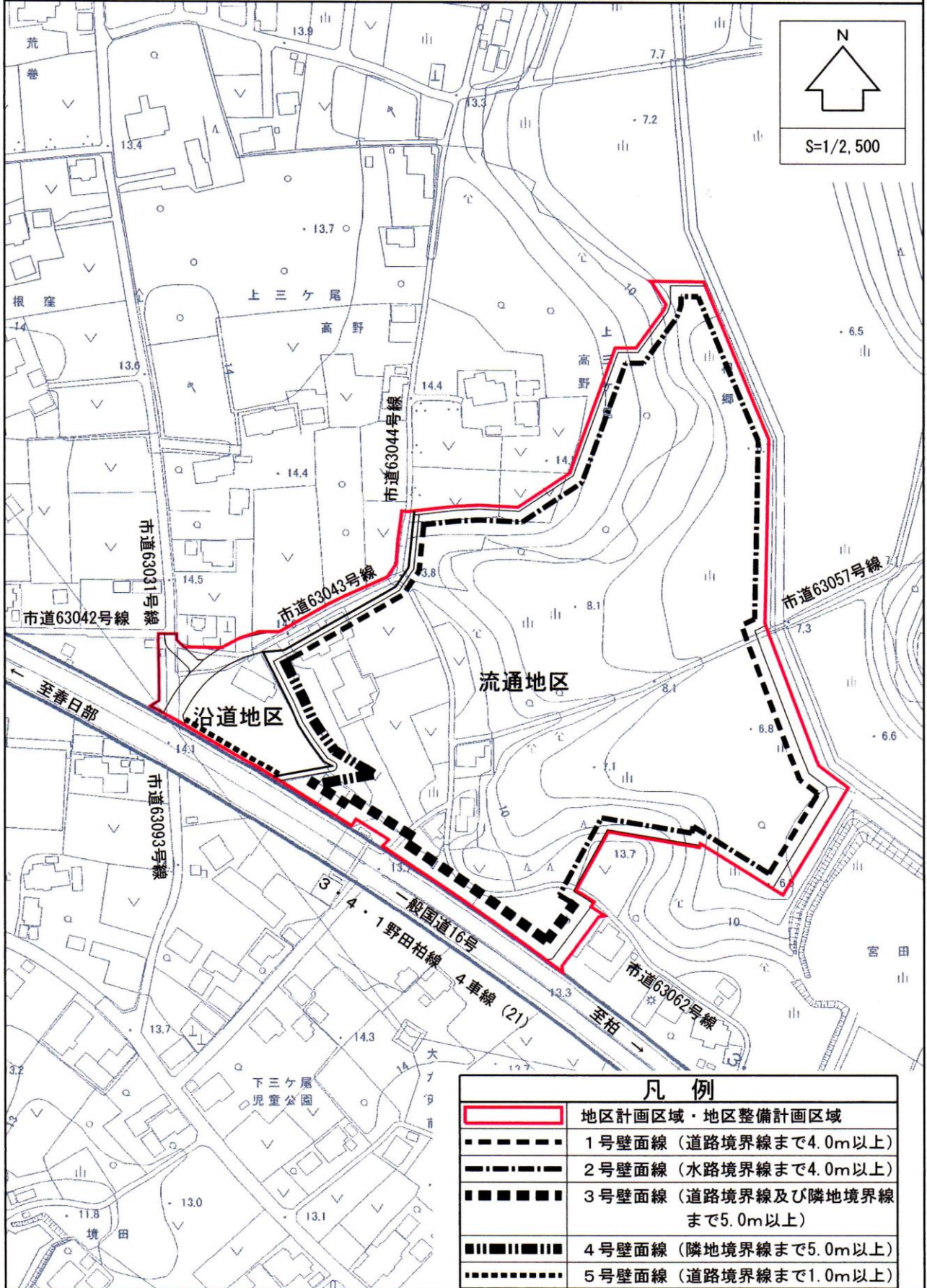
計画図（区域）



凡例	
	地区計画区域・地区整備計画区域
	流通地区
	沿道地区

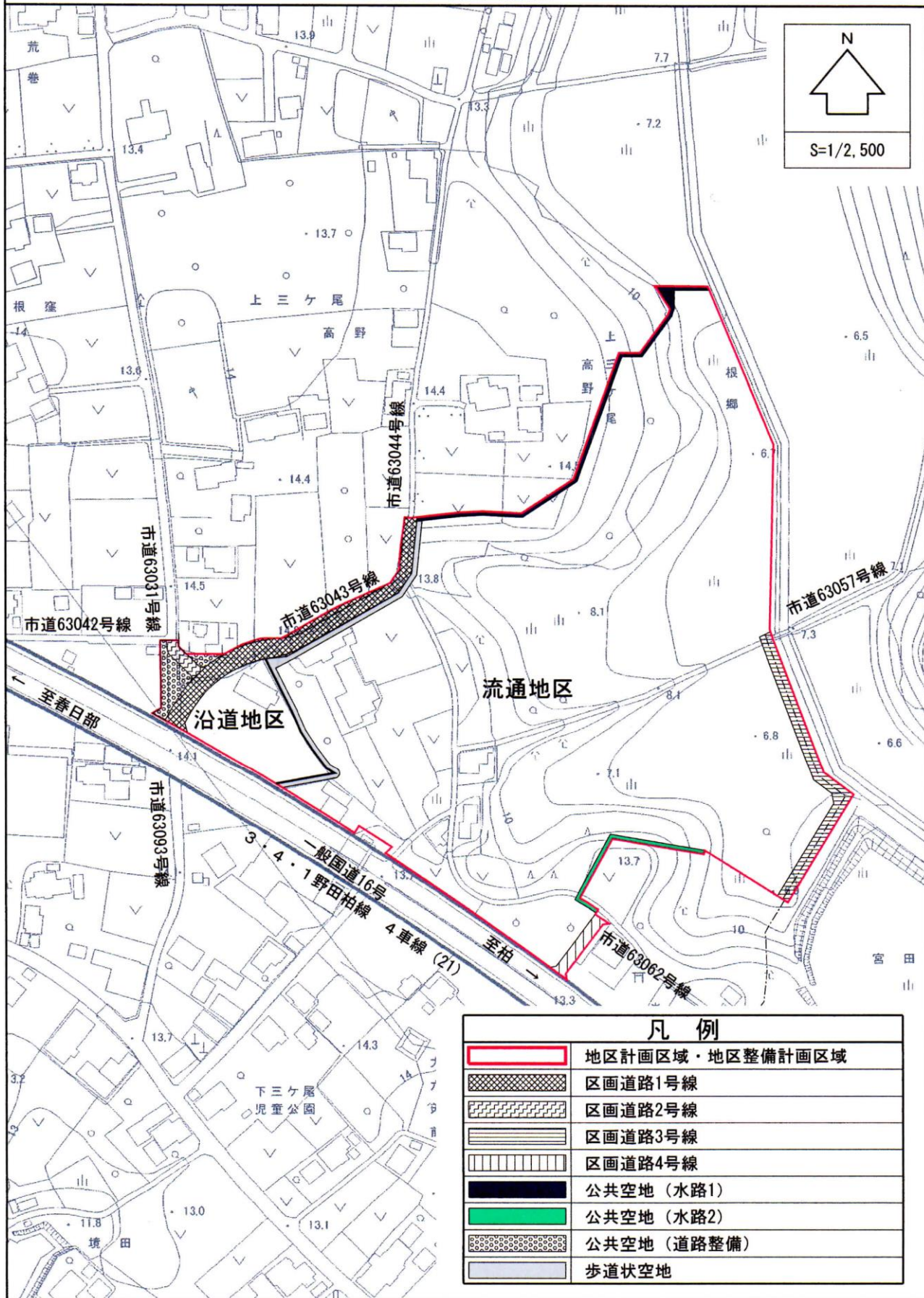
下三ヶ尾地区地区計画

計画図（壁面の位置の制限図）



下三ヶ尾地区地区計画

計画図（地区施設）



2 地区整備計画

前掲の地区計画による制限の目的、内容をより詳しく解説します。

(1) 建築物等の用途の制限

【目的】 市街化調整区域であることを踏まえ、幹線道路の沿道にふさわしい建築物の用途を定めます。

【解説】 市街化調整区域では基本的に建築できないところですが、地区計画の中で基準を定め、建築を可能とするものを定めました。

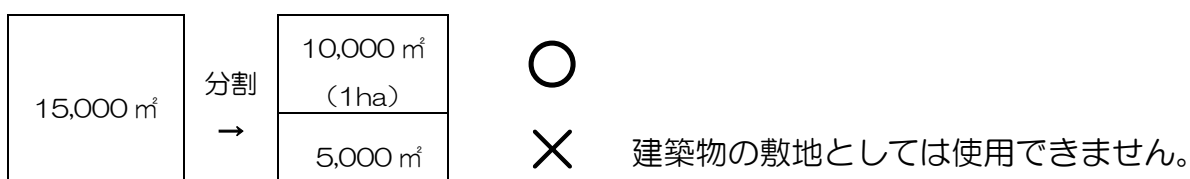
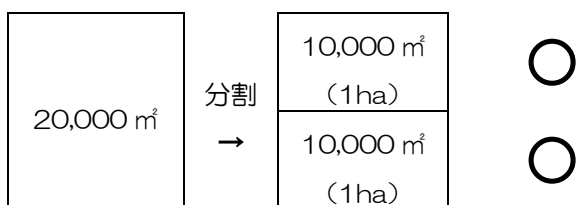
(2) 建築物の敷地面積の最低限度

流通地区	沿道地区
1 h a	1,000 m ²

【目的】 無秩序な敷地の細分化を防ぎ、敷地内に必要とされる空地（緑地等）を確保します。

【解説】 建築物を建築する際に、その敷地面積が上記の規定値以上でなければ建築できません。

◆敷地分割の例（流通地区の場合）



◆敷地分割の例（沿道地区の場合）



(3) 壁面の位置の制限

建築物の外壁面又は、これに代わる柱の面から道路境界線、水路境界線及び隣地境界線までの距離は、次のとおりとする。

ただし、市長が公益上必要と認めた建築物、建築物の管理上最小限必要な付属施設及び門又は塀その他これらに類するものはこの限りではない。

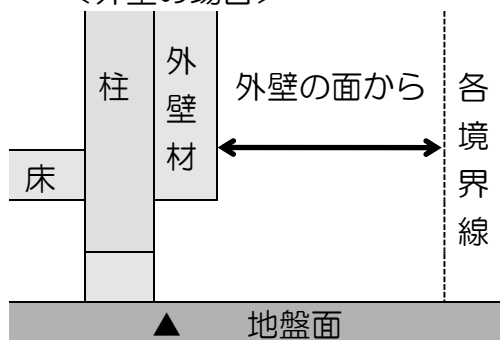
- ① 1号壁面線の表示がある箇所においては、道路境界線までの距離は4 m以上
- ② 2号壁面線の表示がある箇所においては、水路境界線までの距離は4 m以上
- ③ 3号壁面線の表示がある箇所においては、道路境界線及び隣地境界線までの距離は5 m以上
- ④ 4号壁面線の表示がある箇所においては、隣地境界線までの距離は5 m以上
- ⑤ 5号壁面線の表示がある箇所においては、道路境界線までの距離は1 m以上

【目的】 敷地内空地及び、緩衝緑地帯を確保し、安全で快適な流通・沿道地区を形成します。

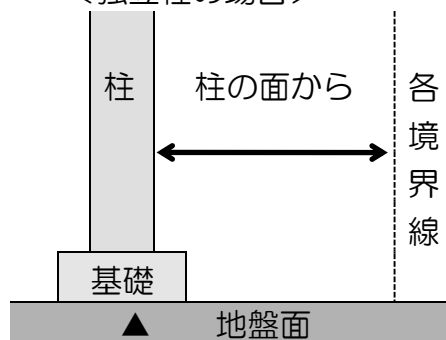
【解説】 道路境界線、水路境界線及び隣地境界線まで、上記の距離を後退して建築します。

「柱の芯から」ではなく、「面から」の有効寸法です。

＜外壁の場合＞



＜独立柱の場合＞

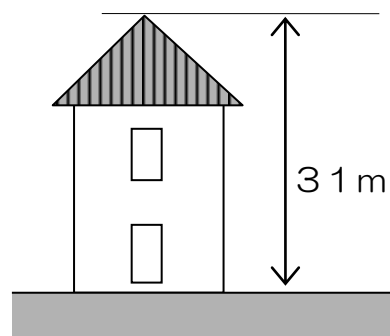


(4) 建築物等の高さの最高限度

流通地区
31 m

【目的】 周辺の環境に大きな影響を与えないように配慮します。

【解説】 地区計画で31 mに制限します。



(5) 建築物等の形態又は意匠の制限

全区域	<p>1. 建築物の屋根、外壁等の色彩は、原則として原色を避け、周囲の環境と調和したものとする。</p> <p>2. 敷地内に設置する屋外広告物は、形状・色彩・意匠その他の表示の方法が美観風致を書さないものとする。</p>
-----	---

【目的】 街並みに統一感を与えるとともに、周辺の緑や建築物等と調和のとれた、魅力的な景観を形成します。

【解説】

1. 色彩

①原則として、原色を避け、落ちついた色彩を基調としてください。

ここで言う「原色」とはマンセル表色系(※)における各色相の最高彩度色を原色として考えています。落ち着いたある中・低彩度色を基調としてください。

②周囲の景観と調和したものとしてください。

周辺環境と調和した、落ち着いた街並みの形成を目指すことから、周辺の緑(彩度6程度)との調和が重要になります。建築物の色彩として著しく違和感があるような色彩は基調としないでください。

③アクセントカラー

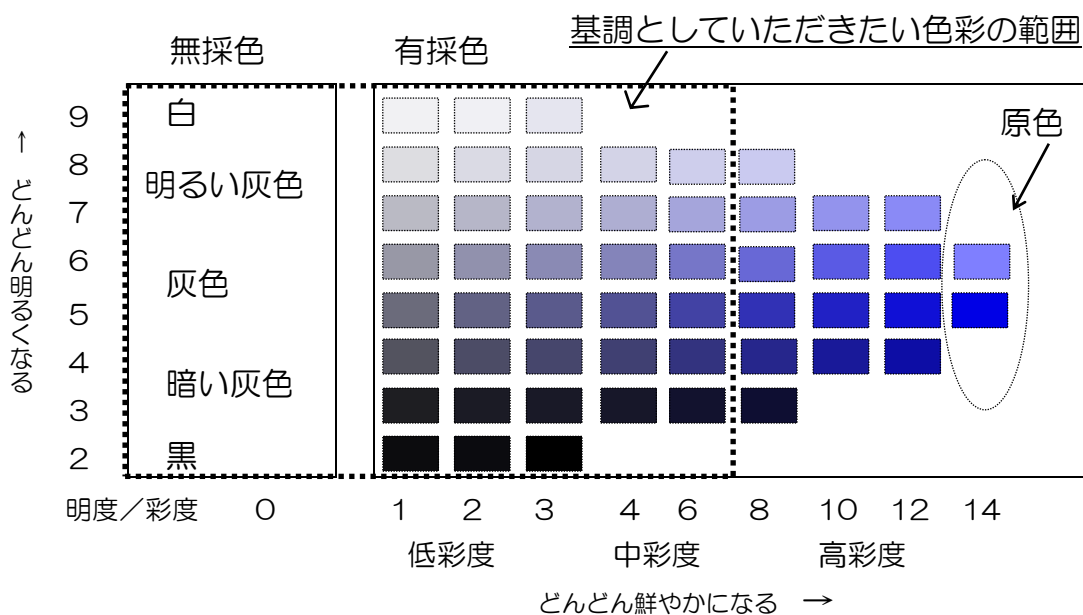
ここでいう建築物の屋根、外壁等の色彩は、建物の大部分を覆うベースとなる色彩のことで、鮮やかな色彩などを開口部の枠など限定された範囲でアクセントカラーとして効果的に用いることは差し支えありません。

※参考：マンセル表色系は、一つの色を[色相・明度・彩度]で表すシステムです。

例 [5R 5 / 14] → これをマンセル記号といいます

◇マンセル表色系のイメージ

(イメージですので実際のカラーについては都市計画課窓口にてご確認ください。)



※地区計画の届出の際には、届出書に色の値(マンセル記号)を記入していただきます。また、各部材の色のサンプルやカタログの切り抜きを添付するか、立面図に実際の色を着色してください。色の値については、都市計画課窓口でご相談ください。

2. 屋外広告物

「屋外広告物」とは、屋外広告物法第2条第1項に定めるものをいいます。

〈屋外広告物法抜粋〉

第2条 この法律において「屋外広告物」とは、常時又は一定の期間継続して屋外で公衆に表示されるものであって、看板、立看板、はり紙及びはり札並びに広告塔、広告板、建物その他の工作物等に掲出され、又は表示されたもの並びにこれらに類するものをいう。

「形態、色彩、意匠、その他の表示方法が美観風致を害さないもの」とは、千葉県屋外広告物条例施行規則別表第4に定める許可の共通基準を満たすもので、周辺の緑や建築物等との調和に配慮し、建築物等と一体となって落ち着いた街並み景観を形成するものをいいます。

〈千葉県屋外広告物条例施行規則 別表第4〉

- 1 地色に黒色又は原色を使用したことにより、美観風致を害するものでないこと。ただし、登録商標については、この限りでない。
- 2 蛍光塗料、発光塗料又は反射の著しい材料等を使用したこと等により、美観風致を害し、又は、交通の安全を妨げるものではないこと。

※ 屋外広告物については、別に条例に基づく許可申請が必要になります。
(窓口は都市計画課)

(6) かき又はさくの構造の制限

<p>全 区 域 の 道 路 境 界 線</p>	<p>道路境界側のかき又はさくの構造は、次の各号のいずれかに掲げるものとする。ただし、その他の法令においてコンクリート擁壁等の設置が義務付けられている場合、市長が建築物の管理・保安上やむを得ないと認めた場合又は幅が5m、高さが2m以下の門柱、門の袖等の設置にあっては、この限りではない。</p> <p>① 生け垣</p> <p>② 設置箇所の宅地地盤面からの高さが2.0m以下の透視可能なフェンス又は鉄柵で、基礎を構築する場合は、基礎の高さが設置箇所の宅地地盤面から0.6m以下のもの。</p> <p>③ 生け垣と基礎を組み合わせたもので、基礎の高さが設置箇所の宅地地盤面から0.6m以下のもの。</p>
------------------------------	--

※フェンスは透視可能なものとする。

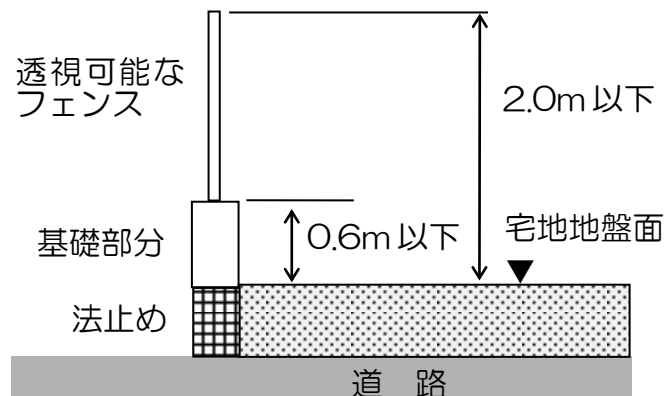
※ここでいう透視可能とは通風性があり、正面から見て、支柱及び柵部分を含めて遮るものがない空間部分が50%以上あるもの（すりガラス状のもの等ではない。）。

【目的】 ブロック塀倒壊等の事故防止を図るとともに、生垣による緑化を推進し、緑豊かで快適な街並みを形成します。

【解説】 かき又はさくの高さは、宅地側の直近の地盤面からの高さとしします。

生垣やフェンス等の基礎となるコンクリートブロック等は0.6mまで施工できます。

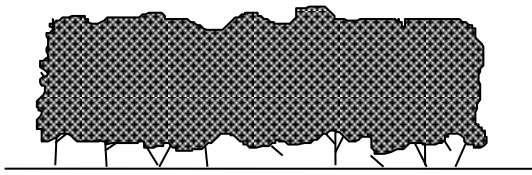
道路と宅地地盤面に高低差がある場合の法止めは、高さに関係なく施工できます。



※宅地地盤面が道路面より極端に低い場合はご相談ください。

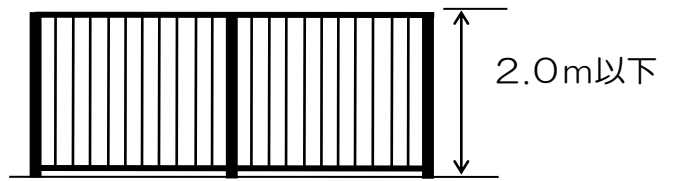
◆かき又はさくの構造例（道路境界側）

①生垣



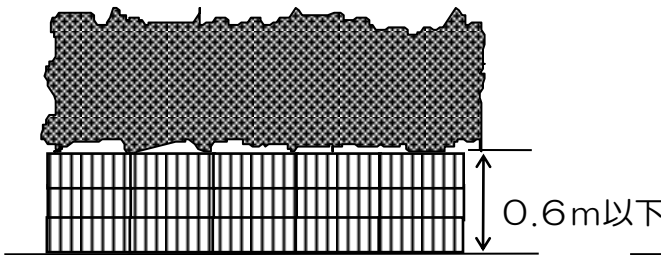
▲ 宅地地盤面

②透視可能なフェンス又は鉄柵



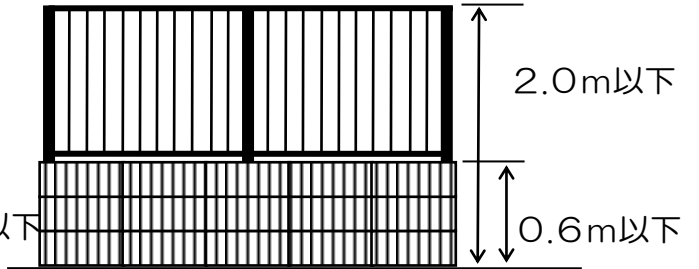
▲ 宅地地盤面

③生垣と基礎を組み合わせたもの



▲ 宅地地盤面

④透視可能なフェンスと基礎を組み合わせたもの



▲ 宅地地盤面

(7) 土地利用の制限

良好な操業環境の確保に必要な緑地の保全を図るための制限

- 本地区の建築敷地内に整備される緑地については、緑地部分を緑地以外の目的の利用と併用してはならない。ただし、市長が建築物の管理・保安上やむを得ないと認めて許可したものについては、この限りではない。
- 緑地率は5%以上とする。
- 千葉県自然環境保全条例第26条に該当する場合は、緑化協定を締結すること。

【目的】 周辺環境に配慮した、緑豊かで良好な環境を維持するため、地区周囲の緑地を保全します。

【解説】 各敷地における緑地率は5%以上必要です。

ただし、1敷地が1.0haを超える工場の場合は、20%以上、それ以外の用途で1.0haを超える場合は、10%以上必要となります。

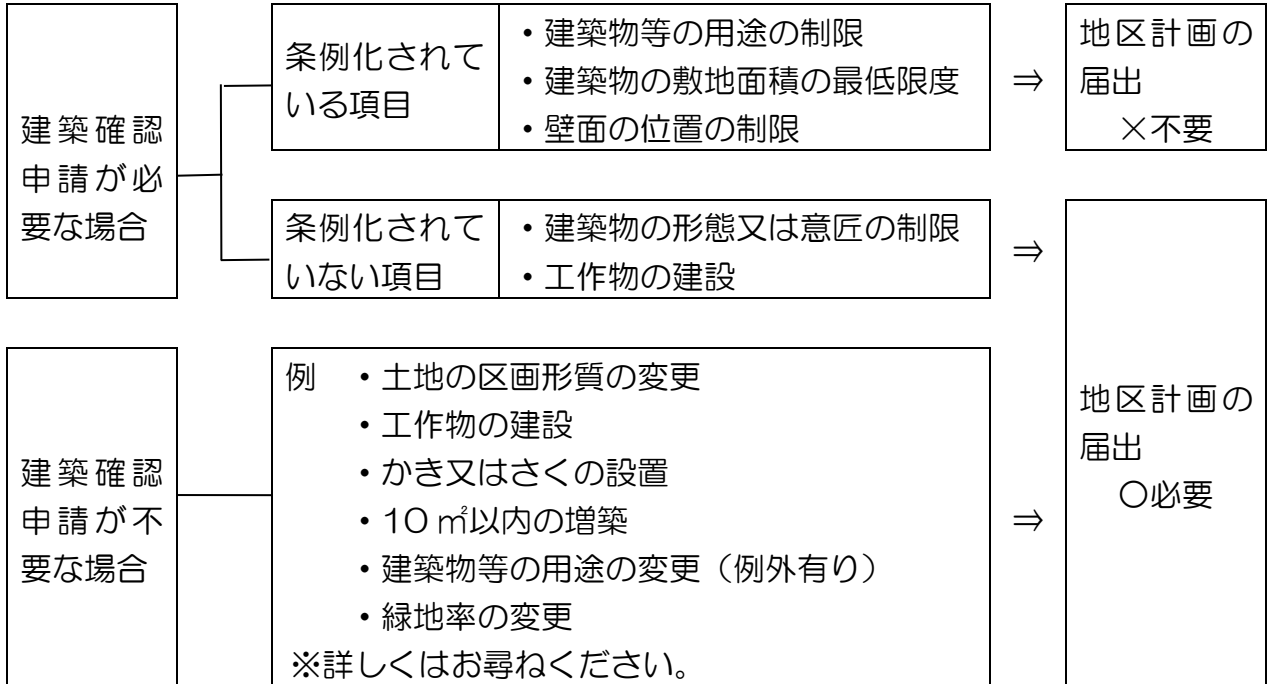
敷地の面積、用途によって千葉県自然環境保全条例第26条に該当する場合は、緑化協定を締結することが必要です。

緑地部分に建築物、工作物等を建設したり、屋外広告物を設置するなど、緑地以外の目的で土地利用を図ることはできません。

3 届出について

1. 地区計画の内容は、「建築物等の形態又は意匠の制限」及び「かき又はさくの構造の制限」を除き、「野田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」に定められています。そのため、建築確認申請が必要な場合、条例化されている項目は建築確認の中で審査されますので、地区計画の届出は不要です。

※当該地区については、基本的に地区計画の届出が必要になる地区です。



2. 届出書および下記の添付図面を、当該行為の着手する日の30日前までに、野田市都市計画課（市役所6階）へ1部提出してください。

行為の種別	図面	縮尺	備考
土地の区画 形質の変更	位置図	1/2500	都市計画図（都市計画課で販売しています）
	土地利用 計画図	1/500 以上	＜道路・宅地の造成の場合＞ 各宅地の敷地面積がわかるもの ＜切土・盛土の場合＞ 不要
	設計図	1/100 以上	＜道路・宅地の造成の場合＞不要 ＜切土・盛土の場合＞ 当該行為を行う区域、敷地内の地盤の高さ等がわかる平面 図及び断面図
	配置図	1/100 以上	緑地率のわかるもの
建築物の新築 建築物等の形態 又は意匠の変更	位置図	1/2500	都市計画図（都市計画課で販売しています）
	配置図	1/100 以上	敷地内における建築物の位置を表示 緑地率のわかるもの
	立面図	1/100 以上	4面 色彩がわかるサンプル又はカタログの切り抜きを添付す るか、立面図に使用する色を着色してください
工作物の建設 屋外広告物の 設置又は変更	位置図	1/2500	都市計画図（都市計画課で販売しています）
	配置図	1/100 以上	敷地内における工作物の位置を表示 緑地率のわかるもの
	立面図	1/100 以上	＜屋外広告物の場合＞表示内容を記載してください 色彩がわかるサンプル又はカタログの切り抜きを添付す るか、立面図に使用する色を着色してください
かき又は さくの設置	位置図	1/2500	都市計画図（都市計画課で販売しています）
	配置図	1/100 以上	敷地内におけるかき又はさくの位置を表示 緑地率のわかるもの
	外構図	1/100 以上	設置する部分、構造、高さがわかる断面図及び正面図
建築物の増築 ・改築・移転	位置図	1/2500	都市計画図（都市計画課で販売しています）
	配置図	1/100 以上	道路境界線までの最短部分の有効寸法を記載してくださ い 緑地率のわかるもの
	立面図	1/100 以上	＜建築物の増築・改築の場合＞4面 色彩がわかるサンプル又はカタログの切り抜きを添付す るか、立面図に使用する色を着色してください
	平面図	1/50 以上	各階のもの
建築物等の 用途の変更	位置図	1/2500	都市計画図（都市計画課で販売しています）
	配置図	1/100 以上	敷地内における建築物又は工作物の位置を表示 緑地率のわかるもの
	平面図	1/50 以上	用途を変更する部分を明記してください
緑地率の変更	配置図	1/100 以上	緑地率のわかるもの

※届出者が法人である場合、氏名はその法人の名称及び代表者の氏名を、住所はその所在地を記載してください。

※必要に応じて、その他参考となる資料を添付してください。

※下三ヶ尾地区以外の地区は、別様式の届出書と添付図面が必要ですので、ご注意ください。

地区計画の区域内における行為の届出書（下三ヶ尾地区）

年 月 日

（宛先） 野 田 市 長

届出者 住所

氏名

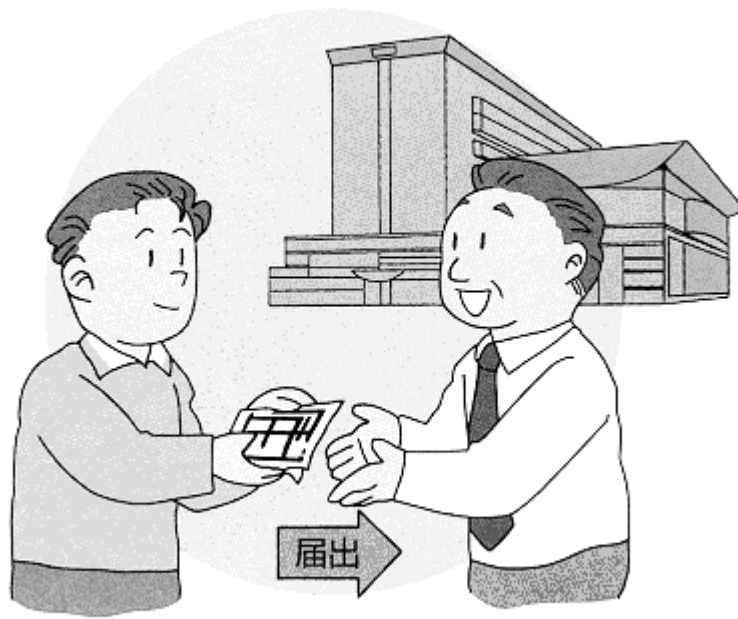
都市計画法第58条の2第1項の規定に基づき、下記により届け出ます。

記

- 1 行為の場所 野田市
- 2 行為の着手予定日 年 月 日
- 3 行為の完了予定日 年 月 日
- 4 設計又は施行方法

(1) 土地の区画形質の変更		区域の面積 m ²			
(2) 建築物の建築又は工作物の建設	(i) 行為の種別	(建築物の建築・工作物の建設) (新築・改築・増築・移転)			
	(ロ) 設計の概要		届出部分	届出以外の部分	合計
		(I) 建築又は建設面積	m ²	m ²	m ²
		(II) 延べ面積	m ²	m ²	m ²
		(III) 敷地面積	m ²	「野田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」に制限を定めているため、建築確認申請を行う場合、建築確認時に審査されます。	
		(IV) 建築物等の用途			
		(V) 壁面の後退距離	(有効) m		
		(VI) 高さ	宅地地盤面（平均GL）から m		
		(VII) 形態、意匠	屋根の色彩 色相_____ 明度_____ 彩度_____ 外壁等の色彩 色相_____ 明度_____ 彩度_____ 屋外広告物 無 ・ 有		
(VIII) かき又はさくの構造	道路側 無 ・ 有 (宅地地盤面からのさくの高さ . m) (宅地地盤面からのブロック等基礎の高さ . m)				
(3) 建築物等の用途の変更	(イ) 変更部分の延べ床面積	m ²	「野田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」に制限を定めているため、建築確認申請を行う場合、建築確認時に審査されます。		
	(ロ) 変更前の用途				
	(ハ) 変更後の用途				
(4) 建築物等の形態又は意匠の変更		変更の内容			
(5) 緑地率		%			

連絡先	住所			
	氏名		電話	
決裁	課長	補佐	係長	係員



届出は、お忘れなく。

野田市 建設局 都市部 都市計画課

〒278-8550 野田市鶴奉7番地の1

TEL 04-7125-1111 (代表)

令和5年6月