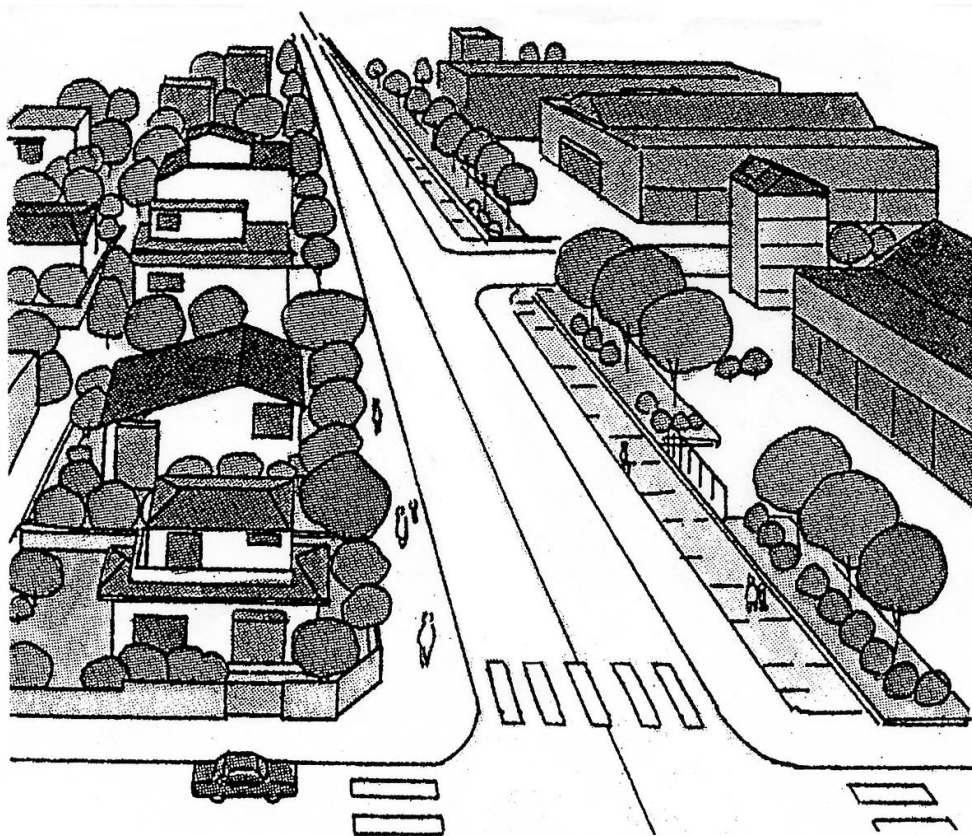


花井第一地区地区計画

緑豊かでゆとりのあるまちづくりのために



野 田 市

緑豊かでゆとりのあるまちづくりのために

花井第一地区では、土地区画整理事業により形成された安全で快適な居住環境を維持し、緑豊かでゆとりのあるまちづくりを目標としています。

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 花井第一地区地区計画 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) 建築物等の高さの最高限度
 - (4) 壁面の位置の制限
 - (5) かき又はさくの構造の制限
 - (6) 地区計画区域の内外又は二つの地区にわたる場合
 - (7) 既存不適格建築物
- 3 届出について

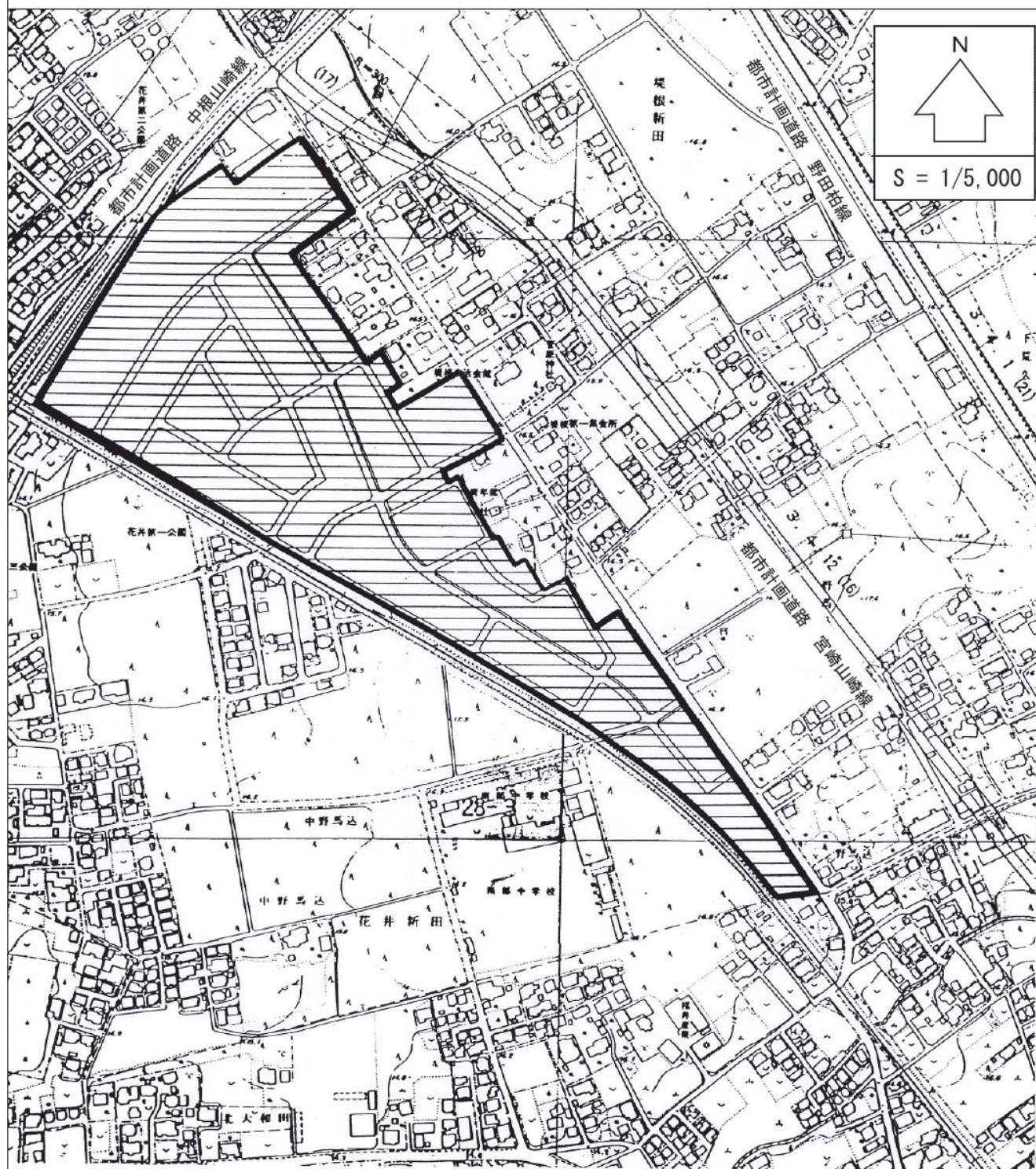
1 花井第一地区地区計画 計画書及び計画図

名 称		花井第一地区地区計画
位 置		野田市花井一丁目の全部の区域
面 積		約 9.8 ha
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	本地区は、市の南部、東武野田線梅郷駅の北約 0.8 km に位置し、土地区画整理事業により計画的基盤整備が行われた地区である。 土地区画整理事業効果の維持、増進を図ると共に、将来にわたり健全で良好な居住環境の形成を図ることを目標とする。
	その他当該区域の整備・開発及び保全に関する方針	(土地利用の方針) 良好な居住環境をそなえた住宅市街地の形成を図るため、つぎのように土地利用の方針を定める。 [住宅地区] 良好な居住環境の形成を目指し、低層な住宅を主体とした土地利用を図る。 [沿線地区A] [沿線地区B] 地区住民の日常生活の利便性に配慮した沿線に相応しい土地利用を図る。 [沿道地区] 沿道利用に対応した土地利用を図ると共に、周辺環境に配慮した土地利用を図る。 (地区施設の整備方針) 土地区画整理事業により道路、公園等の都市基盤施設が整備されたので、これらの機能が損なわれないよう維持、保全を図る。 (建築物等の整備方針) 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適切な形態を備えた建築物の誘導を図る。そのため、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、建築物の高さの制限、かき又はさくの構造の制限について定める。

都市計画決定 平成 6 年 4 月 19 日 野田市告示第 44 号
都市計画変更 平成 11 年 8 月 27 日 野田市告示第 98 号

地区の分	地区の名称	住宅地区	沿線地区A	沿線地区B	沿道地区
	地区の面積	約8.0ha	約0.8ha	約0.4ha	約0.6ha
地区整備計画	建築物等に 関する事項	———	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 飲食店、事務所、ホテル及び旅館の用途に供する部分が、1,500㎡を超えるもの。 2. 畜舎 3. 工場（作業場の床面積の合計が50㎡以内であり、かつ、出力の合計が0.75kw以下の原動機を使用するパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、その他これらに類する食品製造業を除く。ただし、原動機を使用する魚肉の練製品の製造工場、糖衣機を使用する菓子の製造工場については、建築してはならない。） 4. 風俗営業等の規制及び業務の適性化等に関する法律第33条第1項に規定する営業に供するもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 畜舎 2. 工場（作業場の床面積の合計が50㎡以内であり、かつ、出力の合計が0.75kw以下の原動機を使用するパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、その他これらに類する食品製造業を除く。ただし、原動機を使用する魚肉の練製品の製造工場、糖衣機を使用する菓子の製造工場については、建築してはならない。） 3. 風俗営業等の規制及び業務の適性化等に関する法律第33条第1項に規定する営業に供するもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. カラオケボックスその他これに類するもの 2. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 3. 畜舎 4. 工場（作業場の床面積の合計が50㎡以内であり、かつ、出力の合計が0.75kw以下の原動機を使用するパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、その他これらに類する食品製造業を除く。ただし、原動機を使用する魚肉の練製品の製造工場、糖衣機を使用する菓子の製造工場については、建築してはならない。） 5. 風俗営業等の規制及び業務の適性化等に関する法律第33条第1項に規定する営業に供するもの
	建築物の敷地面積の最低限度	135㎡ （公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないものを除く）			
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、1m以上とする。なお、すみ切り部分は0.5m以上とする。 ただし、次の各号の一に該当する場合又は公益上必要な建築物で用途上若しくは構造上やむを得ないものについては、この限りでない。 1. 出窓 2. 車庫等で、高さ3m以下かつ床面積の合計が30㎡以下のもの 3. 物置等で、高さ2.5m以下かつ床面積の合計が6.6㎡以下のもの			
	建築物等の高さの最高限度	———	10m （公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないものを除く。）	———	
	かき又はさくの構造の制限	1. 道路境界側の制限 道路に面する部分は、生垣又はフェンス若しくは鉄柵等透視可能なものとし、コンクリートブロック等これらに類するものは設置してはならない。 ただし、宅地地盤面より0.6m以下の基礎部分、門の両側に設けるもので片側の長さが3m以下の場合又は公益上必要な建築物で用途上若しくは構造上やむを得ないものは、この限りでない。 2. 隣地境界側の制限 生垣、フェンスその他これらに類する構造とする。ただし、コンクリートブロック等で高さが1.6m以下の場合又は公益上必要な建築物で用途上若しくは構造上やむを得ないものは、この限りでない。			

計画図（壁面の位置の制限図）



凡 例	
	地区計画区域・地区整備計画区域
	道路から1 m以上(すみ切り部分0.5 m以上)

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】 地区の特性に適さない用途の建築物等を制限します。

【解説】 各地区で建築できる建築物等は、用途地域ごとに建築基準法で定められていますが、さらに、各地区の特性に適さない用途の建築物等を地区計画で制限します。
それをまとめたものが次頁の表ですが、概ねの目安ですので、詳しくは建築指導担当にご相談ください。

花井第一地区地区計画 用途規制一覧表

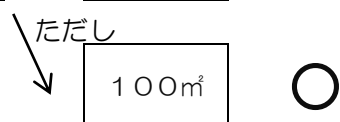
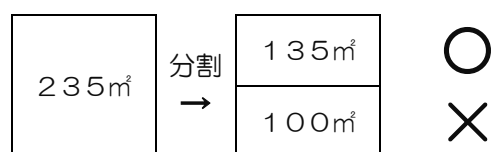
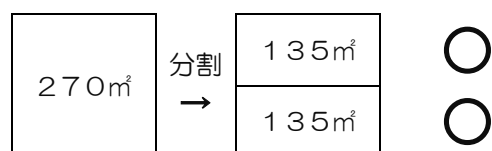
	○：建築基準法において建てられる建築物等の用途 △：建築基準法において一定の範囲の建てられる建築物等の用途 ×：建築基準法において制限する建築物等の用途 ●：地区計画において制限する建築物等の用途	地区区分	住宅地区	沿線地区A	沿線地区B	沿道地区
		用地	第一種低層住居専用地域	第一種住居地域	第一種住居地域	第二種住居地域
住宅等	住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○
	兼用住宅で店舗、事務所等の部分の床面積が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の1/2未満のもの（用途制限あり）		○	○	○	○
公共施設 病院 学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校、図書館等		○	○	○	○
	神社、寺院、教会等		○	○	○	○
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等		○	○	○	○
	公衆浴場、診療所、保育所等		○	○	○	○
	老人福祉センター、児童厚生施設等（△は、600㎡以下に限る）		△	○	○	○
	巡査派出所、公衆電話所、郵便局（△は、500㎡以下に限る）等		△	○	○	○
	大学、高等専門学校、専修学校等		×	○	○	○
	病院		×	○	○	○
	自動車教習所（△は3,000㎡以下に限る）		×	△	△	○
店舗等	店舗等の床面積が、150㎡以下のもの		×	○	○	○
	〃 150㎡を超え500㎡以下のもの		×	○	○	○
	〃 500㎡を超え1,500㎡以下のもの		×	○	○	○
	〃 1,500㎡を超え3,000㎡以下のもの（●は飲食店のみ制限）		×	●	○	○
	〃 3,000㎡を超え10,000㎡以下のもの		×	×	×	○
	〃 10,000㎡を超えるもの		×	×	×	×
	上記店舗のうちスナック、バー、酒場等		×	●	●	●
事務所等	事務所等の床面積が、150㎡以下のもの		×	○	○	○
	〃 150㎡を超え500㎡以下のもの		×	○	○	○
	〃 500㎡を超え1,500㎡以下のもの		×	○	○	○
	〃 1,500㎡を超え3,000㎡以下のもの		×	●	○	○
	〃 3,000㎡を超えるもの		×	×	×	○
ホテル等	ホテル、旅館の床面積が1,500㎡以下のもの		×	○	○	○
	〃 1,500㎡を超え3,000㎡以下のもの		×	●	○	○
	〃 3,000㎡を超えるもの		×	×	×	○
遊戯施設 風俗施設 等	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等（△は3,000㎡以下）		×	△	△	○
	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所等		×	×	×	●
	カラオケボックス等		×	×	×	●
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等		×	×	×	×
	キャバレー、料理店等		×	×	×	×
	個室付浴場業に係わる公衆浴場その他これらに類するもの		×	×	×	×
工場 倉庫等	畜舎		×	●	●	●
	単独車庫（2階以下かつ床面積の合計が、300㎡以下に限る）附属車庫を除く		×	○	○	○
	単独車庫（3階以上又は床面積の合計が、300㎡を超えるもの）附属車庫を除く		×	×	×	×
	建築物附属自動車車庫（△1は1階以下かつ600㎡以下、△2は2階以下でそれぞれ建築物の延べ面積の1/2以下）		△1	△2	△2	△2
	倉庫業倉庫		×	×	×	×
	自動車修理工場（作業場の床面積が50㎡以下のもの）		×	●	●	●
	自動車修理工場（作業場の床面積が50㎡を超え300㎡以下のもの）		×	×	×	×
	パン屋、米屋、豆腐屋、畳屋、自転車屋等で作業場の床面積の合計が50㎡以下かつ原動機の出力が一定以下のもの		×	○	○	○
	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		×	×	×	×
	火薬類、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量（△は3,000㎡以下）	非常に少ない施設	×	△	△	○
		少ない施設	×	×	×	×
		やや多い施設	×	×	×	×

(2) 建築物の敷地面積の最低限度

住 宅 地 区	135㎡	公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないものは除く
沿 線 地 区 A		
沿 線 地 区 B		
沿 道 地 区		

【目的】 無秩序な敷地の細分化を防ぎ、ゆとりある環境を保全します。

【解説】 建築物を建築する際に、その敷地の面積が 135 ㎡以上でなければ建築できません。使用・敷地分割する際は、ご注意ください。



建物の敷地としては認められません。

○ 公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないもの。（巡査派出所、公衆電話所、等）

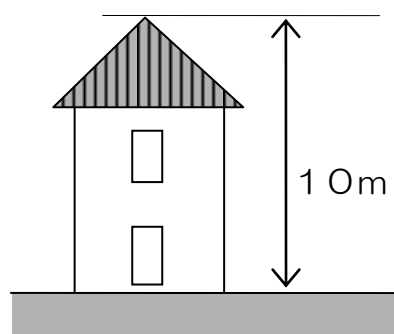
※土地区画整理事業により換地された最低限度を下回る宅地はご相談ください。

(3) 建築物等の高さの最高限度

沿 線 地 区 A の み の 規 定 で す	10m	公益上必要な建築物で用途上又は構造上やむを得ないものは除く
----------------------------	-----	-------------------------------

【目的】 日照やプライバシーの問題を防ぎ、統一感のある街なみを作ります。

【解説】 建築基準法で 10m と制限されている周辺の第一種低層住居専用地域と調和を図るため、沿線地区 A も 10m とします。



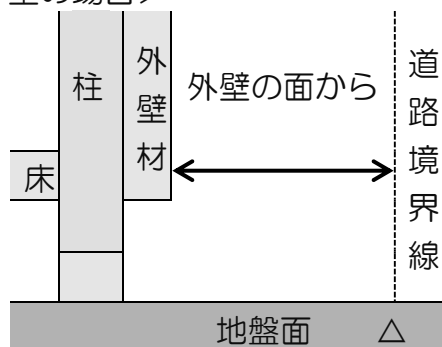
(4) 壁面の位置の制限

住 宅 地 区	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、1m 以上とする。 なお、すみ切り部分は 0.5 m 以上とする。
沿 線 地 区 A	
沿 線 地 区 B	
沿 道 地 区	

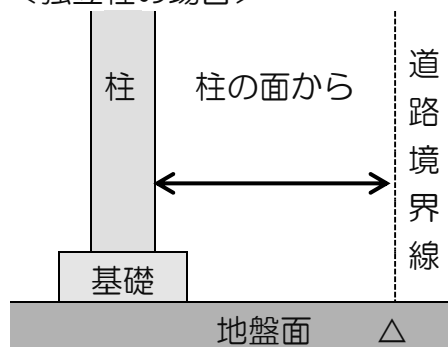
【目的】 統一感のある美しい街なみを形成するとともに、安全でゆとりのある歩行者空間を作ります。

【解説】 道路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＞



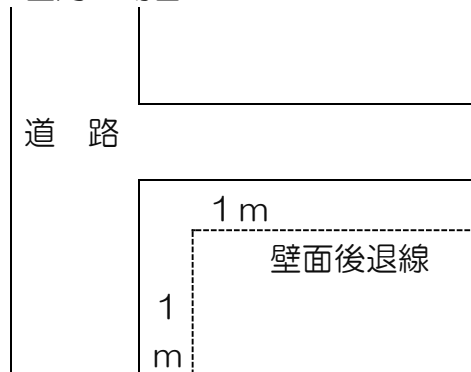
＜独立柱の場合＞



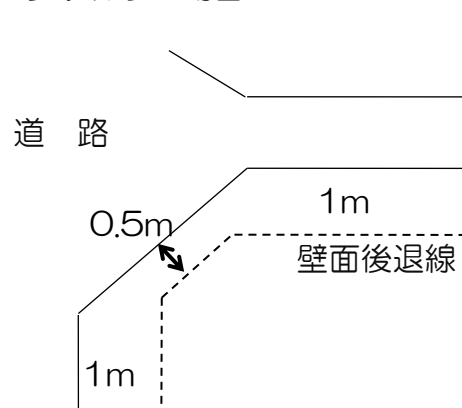
◆角地の壁面後退距離

各道路境界線の平行線の交点を壁面後退線とします。

＜直角の場合＞



＜すみ切りの場合＞



【適用除外】 次にあげるものは、後退せずに建築できます。

ただし、次の各号の一に該当する場合又は公益上必要な建築物で用途上若しくは構造上やむを得ないものについては、この限りでない。

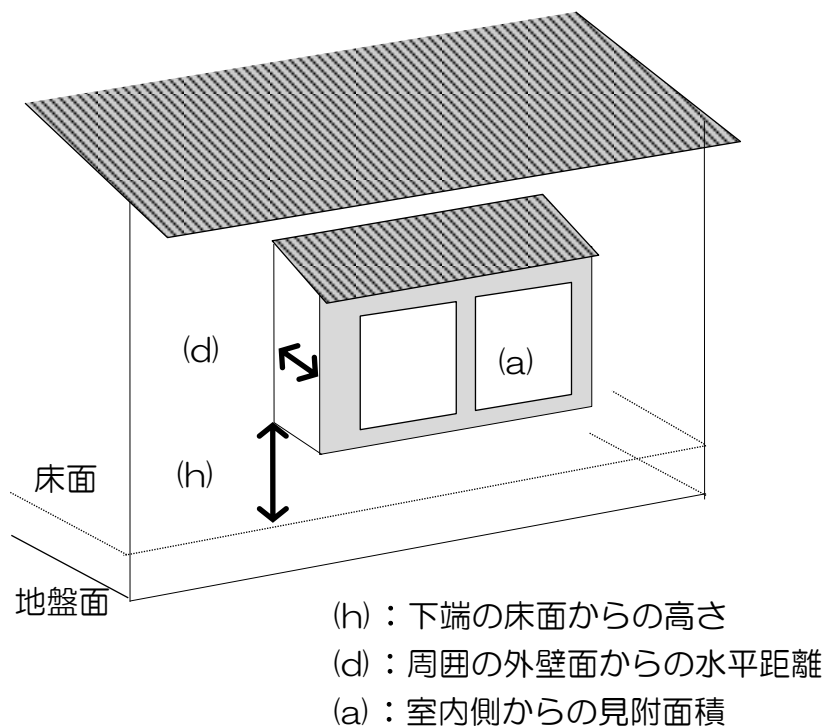
1. 出窓
2. 車庫等で、高さ 3 m 以下かつ床面積の合計が 30 m² 以下のもの
3. 物置等で、高さ 2.5 m 以下かつ床面積の合計が 6.6 m² 以下のもの

1. 出窓 建築基準法上、次の全てに該当する「床面積に参入されない出窓」であることが必要です。

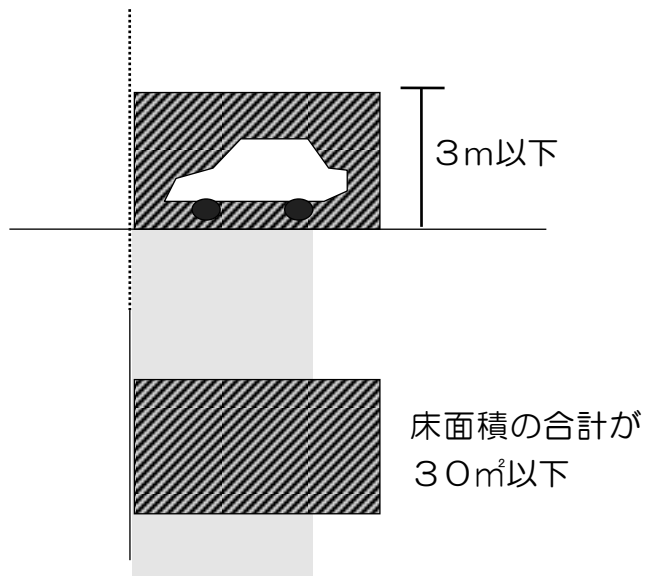
- 1) 下端の床面からの高さ(h)が 30cm 以上であること
- 2) 周囲の外壁面からの水平距離(d)が 50cm 以上突き出ていること
- 3) 室内側からの見附面積(a)の 1/2 以上が窓であること
- 4) 形状が通常の出窓であるもの

次の一つにでも該当する場合は通常の出窓ではありません。

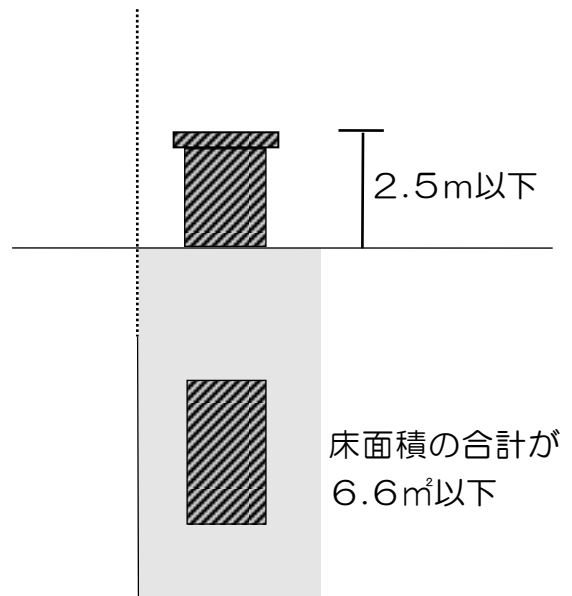
- ①当該部分が屋根と一体となっており、下屋でないもの
- ②当該部分の天井が室内の天井の高さ以上にあるもの
- ③当該部分が棚等の物品の保管格納の用途のもの
- ④当該部分の下に地袋を有しているもの
- ⑤その他特殊な形状のもの又は床としての機能を有するもの



2. 車庫等で、高さ3m以下かつ床面積の合計が30㎡以下のもの
道路境界線 → 建築できます



3. 物置等で、高さ2.5m以下かつ床面積の合計が6.6㎡以下のもの
道路境界線 → 建築できます



(5) かき又はさくの構造の制限

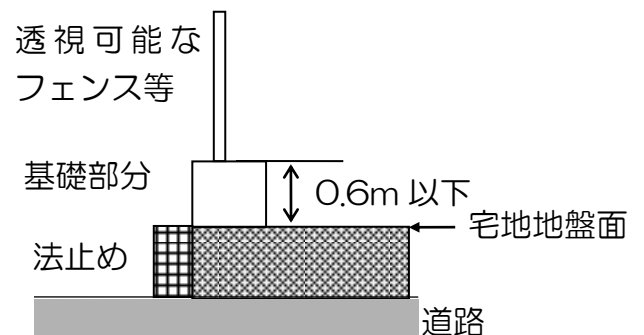
住宅地区・沿線地区A・沿線地区B・沿道地区	
道路境界側	隣地境界側
生垣又はフェンス若しくは鉄柵等透視可能なものとし、コンクリートブロック等これらに類するものは設置してはならない。 ただし、宅地地盤面より0.6m以下の基礎部分、門の両側に設けるもので片側の長さが3m以下の場合又は公益上必要な建築物で用途上若しくは構造上やむを得ないものは、この限りでない。	生垣、フェンスその他これらに類する構造とする。 ただし、コンクリートブロック等で高さが1.6m以下の場合又は公益上必要な建築物で用途上若しくは構造上やむを得ないものは、この限りでない。

※フェンス及び鉄柵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】 緑豊かで統一感のある街なみを形成するとともに、ブロック塀の倒壊等の事故防止のため。

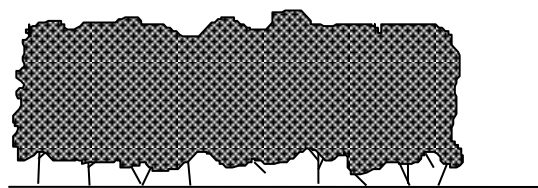
【解説】 生垣やフェンスの基礎となるブロック等は0.6mまで施行できます。
道路と宅地地盤面に高低差がある場合の法止めは、高さに関係なく施工できます。



※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。

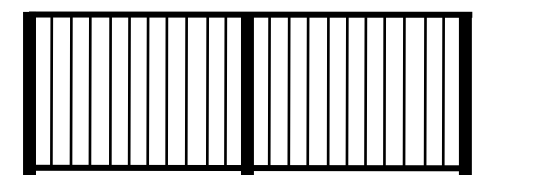
◆かき又はさくの構造例（道路境界側）

①生垣



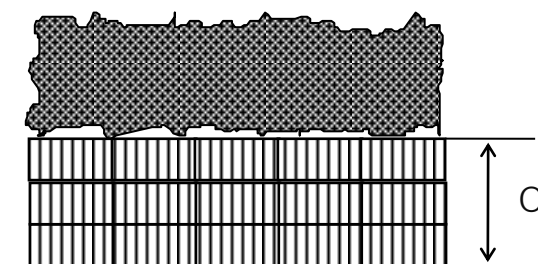
宅地地盤面

②フェンス等



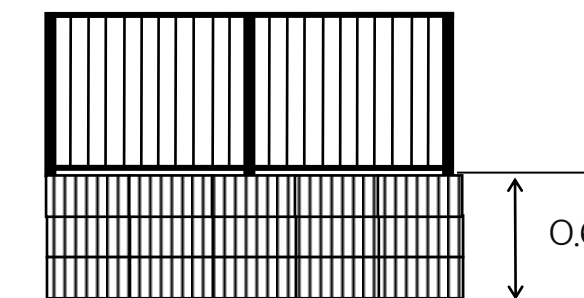
宅地地盤面

③生垣と基礎を組み合わせたもの



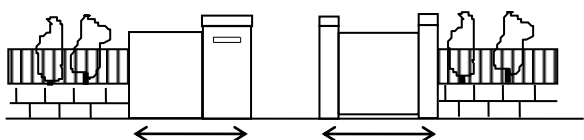
宅地地盤面

④フェンスと基礎を組み合わせたもの



宅地地盤面

⑤門の両側に設けるもので片側の長さが
3m 以下のもの



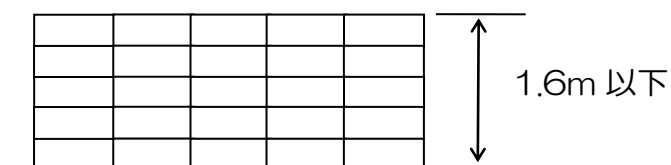
片側 3m 以下

◆かき又はさくの構造例（隣地境界側）

①生垣 . . . 左図参照

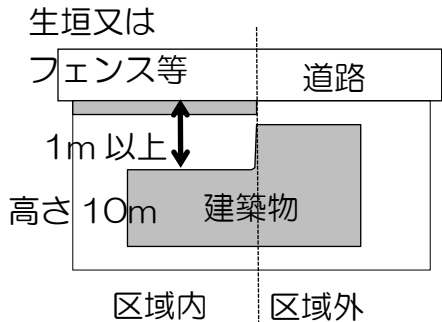
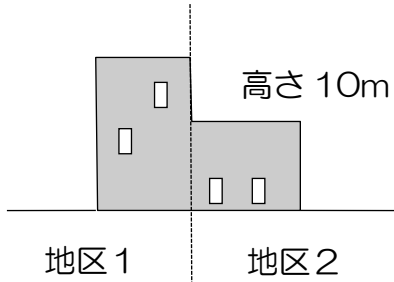
②フェンス等 . . . 左図参照

③ブロック等で高さが 1.6m 以下のもの



宅地地盤面

(6) 地区計画区域の内外又は二つの地区にわたる場合

	建築物等の用途の制限 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 かき又はさくの構造の制限
① 地区計画区域の内外にわたる場合	敷地の過半が地区計画区域内にあるとき →敷地全部に制限を適用する 敷地の過半が地区計画区域外にあるとき →敷地全部に制限を適用しない ※建築物を敷地のどこに建築するかは関係ありません。	地区計画区域内の部分のみ、制限を適用する。 
② 二つの地区にわたる場合	→敷地の過半が位置する地区の制限を適用する ※建築物を敷地のどこに建築するかは関係ありません。 	それぞれの部分が属する地区の制限を適用する。 

(7) 既存不適格建築物

地区計画が施行された日において、すでにこの地区計画に適合しない建築物（既存不適格建築物）については、そのままの形態で使用するのであれば、問題ありません。

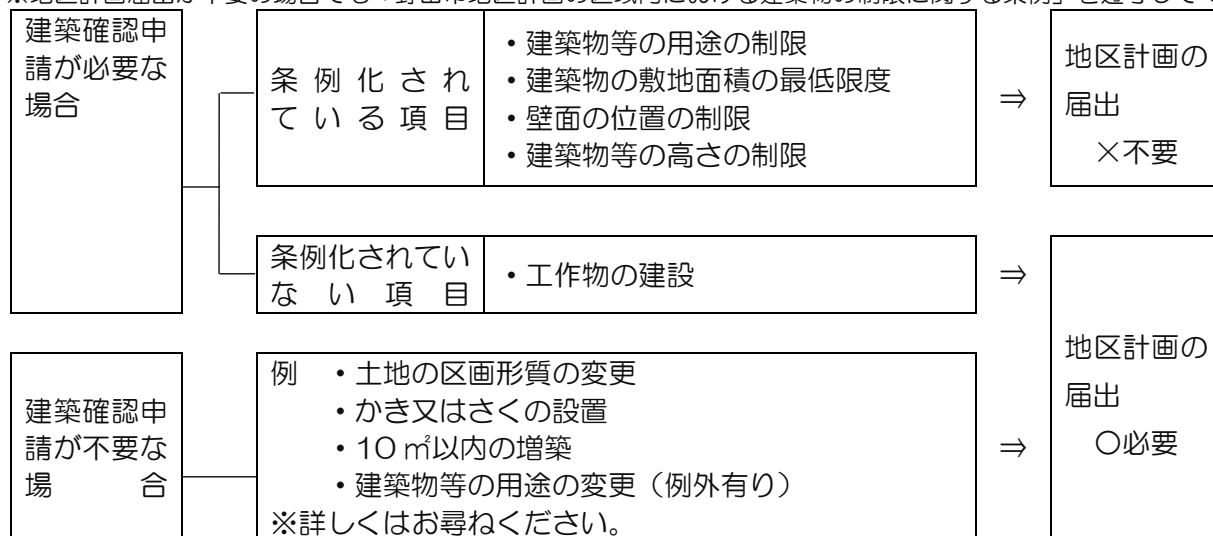
しかし、建物の新築・増築・改築などの建て替え時や工作物の新設時には、適合していない部分を直していただきます。

ただし、建築物の敷地面積の最低限度に満たない敷地については、そのままの敷地面積で使用できます。

3 届出について

1. 地区計画の内容（かき又はさくの構造の制限を除く）は、「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は、建築確認の中で審査しますので、地区計画の届出は不要です。

※地区計画届出が不要の場合でも「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」を遵守してください。



2. 届出書と下記の添付図面を、当該行為に着手する日の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
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
	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
工作物の建設 10㎡以内の増築 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 壁面後退線又は各境界線までの最短部分の有効寸法を記載してください
	立面図	1/100 以上	<工作物の建設の場合> 道路側とその他1面以上 <10㎡以内の増築の場合> 4面 <用途の変更の場合> 不要
	平面図	1/50 以上	当該部分を表示してください <工作物の建設の場合> 不要

※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。

※花井第一地区以外の地区は、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（花井第一地区）

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 野田市花井一丁目
- 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	(イ) 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) かき又はさくの構造	道路側 (宅地地盤面からのブロック等基礎の高さ . m) (門の両側に設けるものの片側の長さ . m) 隣地側 (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					

連絡先

住所			
氏名		電話	

決裁	課長	補佐	係長	係員	上記の届出内容は地区計画に適合しています。



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2年2月