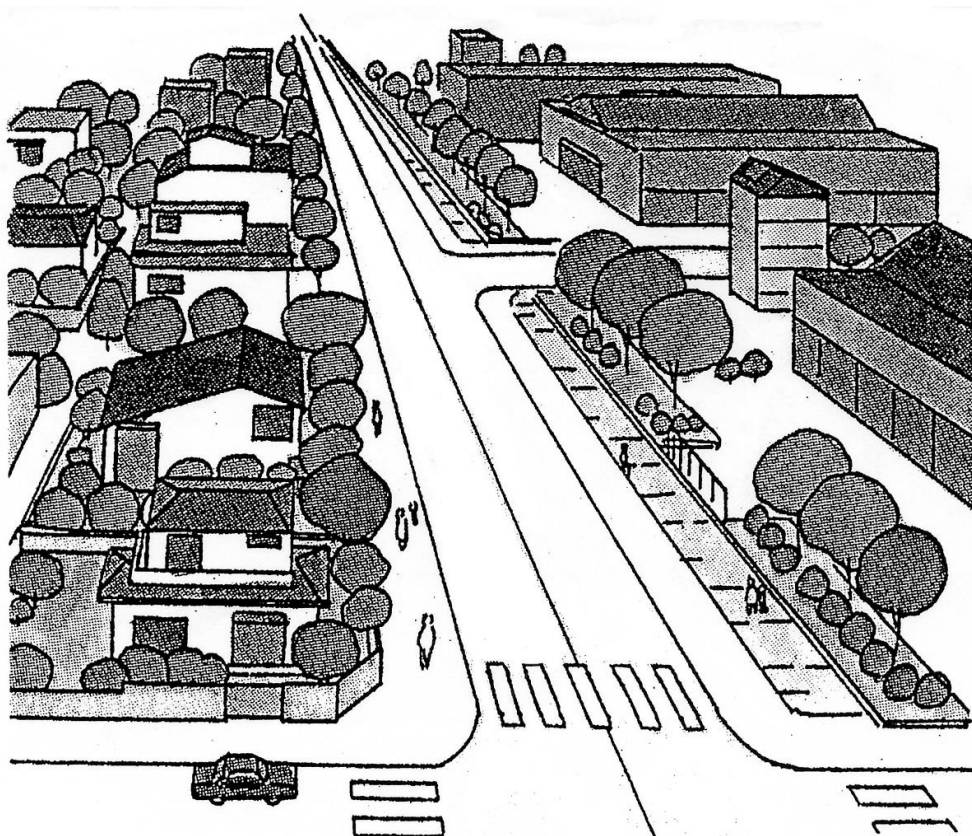


松山地区地区計画

快適な居住環境を保全するために



野 田 市

快適な居住環境を保全するために

松山地区では、周辺環境との調和と利便性の向上を図りつつ、快適な居住環境を保全すること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 松山地区地区計画 計画書及び計画図
- 2 建築物等の整備の方針
- 3 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) 建築物等の形態又は意匠の制限
 - (5) 二つの地区にわたる場合
 - (6) 既存不適格建築物
- 4 届出について

1 松山地区地区計画 計画書及び計画図

名 称		松山地区 地区計画
位 置		野田市堤台字松山及び字寺山の各一部の区域
面 積		約 3. 4 h a
地区計画の目標		本地区は、都心から約 3 0 k m、市中心部から北西約 1. 5 k m、東武野田線愛宕駅の北西約 1. 6 k mに位置し、開発行為により計画的に整備された良好な住宅地である。 このことから、地区計画を導入し、周辺環境との調和と利便性の向上を図りつつ、落ちついた戸建住宅地としての環境を維持、増進することを目標とする。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	本地区を住宅地区と沿道地区に区分し、それぞれの地区の方針を次のように定める。 [住宅地区] 戸建住宅を主体とした、落ちついた居住環境の形成を図る。 [沿道地区] 沿道の利便性を生かしつつ、周辺の住宅地と調和した土地利用を図る。
	地区施設の整備の方針	計画的に整備された道路、公園等の都市基盤施設の機能が損なわれないよう維持、保全を図る。
	建築物等の整備の方針	快適な住宅地の維持、増進のため、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、建築物等の形態又は意匠の制限について定め、周辺への影響に配慮したものとする。 かき又はさくは、防災と美観のため、生垣等の緑化を推進する。

都市計画決定 平成 1 3 年 3 月 3 0 日 野田市告示第 3 5 号
都市計画変更 平成 2 0 年 1 月 2 5 日 野田市告示第 1 3 号

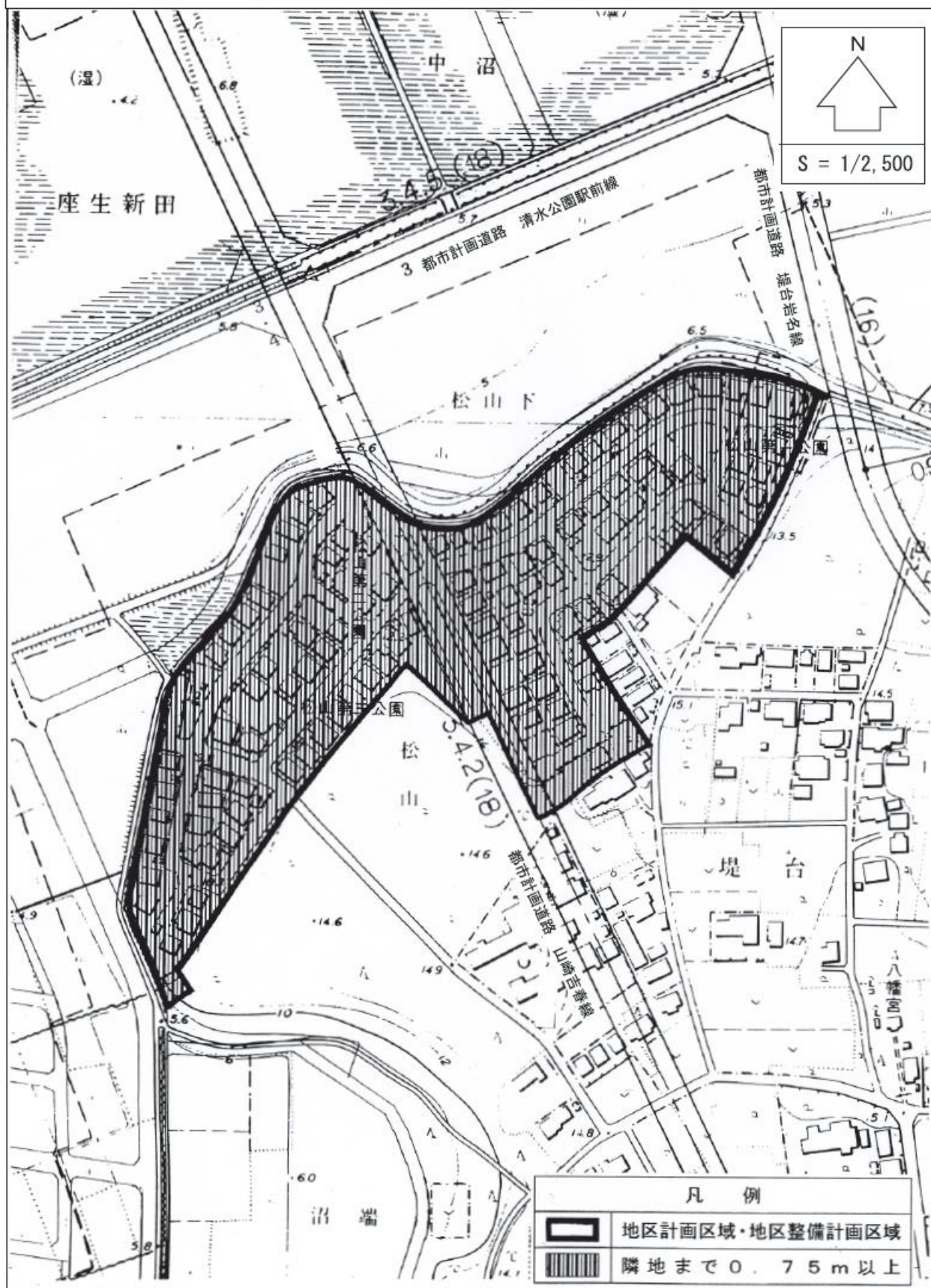
地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 連 す る 事 項	地区の 区 分	地区の 名 称	住宅地区	沿道地区
			地区の 面 積	約 2. 6 h a	約 0. 8 h a
		建 築 物 等 の 用 途 の 制 限		次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 共同住宅、寄宿舍 2. 3戸以上の長屋 3. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 4. 公衆浴場	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 2. 公衆浴場 3. 集会場（当該地区住民の自治活動の目的の用に供するために設ける集会所を除く。） 4. ガソリンスタンド（給油所） 5. 工場（建築基準法施行令第130条の6で定めるものを除く。） 6. ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法施行令第130条の6の2で定める運動施設 7. ホテル又は旅館 8. 畜舎 9. 建築基準法別表第2（は）項に掲げる建築物以外の建築物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 1,500 m ² を超えるもの
		建 築 物 の 敷 地 面 積 の 最 低 限 度		1 5 0 m ²	
		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隣地境界線までの距離は、0. 7 5 m以上とする。 ただし、次の各号の一に該当する場合又は市長が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と認めた場合は、この限りではない。 1. 出窓 2. 車庫で高さ 3 m以下かつ床面積の合計が 3 0 m ² 以下のもの 3. 物置で、高さ 2. 5 m以下かつ床面積の合計が 6. 6 m ² 以下のもの	
		建 築 物 等 の 形 態 又 は 意 匠 の 制 限		屋外広告物は、自己の用に供するものとし、街並の統一感を著しくそこわさないものとする。	

計画図（区域、地区の区分）



松山地区 地区計画

計画図（壁面の位置の制限図）



2 建築物等の整備の方針

「区域の整備・開発及び保全に関する方針」の「建築物等の整備の方針」に次の規定があります。

（建築物等の整備の方針）

かき又はさくは、防災と美観のため、生垣等の緑化を推進する。

【目的】 緑豊かで統一感のある街なみを形成するとともに、ブロック等の倒壊等の事故防止のため。

【解説】 特に、生垣の種類や高さ等の指定はしていませんが、ブロック塀の設置を控え、緑化の推進にご協力ください。

3 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。

松山地区地区計画 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で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	沿道地区
		用途地域	第一種低層住居専用地域	第一種住居地域
住宅等	住宅		○	○
	長屋（2戸以下）		○	○
	長屋（3戸以上）		●	○
	下宿		○	○
	寄宿舎、共同住宅		●	○
	兼用住宅で店舗、事務所などの部分が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）		△	○
	巡査派出所、公衆電話所、郵便局（△は500㎡以下）等		△	○
	大学、高等専門学校、専修学校等		×	○
	病院		×	○
店舗等	自動車教習所（●1は1,500㎡を超えるものを制限）		×	●1
	店舗等の床面積が1,500㎡以下のもの		×	○
	〃 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの		×	●
事務所等	〃 3,000㎡を超えるもの		×	×
	事務所の床面積が1,500㎡以下のもの		×	○
	〃 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの		×	●
ホテル等	〃 3,000㎡を超えるもの		×	×
	ホテル、旅館の床面積が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、水泳場等の床面積が3,000㎡以下のもの		×	●
	ボーリング場、スケート場、水泳場等の床面積が3,000㎡を超えるもの		×	×
	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		×	×
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600㎡以下かつ1階以下、△2は2階以下で、それぞれ建築物の延べ面積の1/2以下のものに限る）		△1	△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、150㎡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		×	×
	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		×	×
	火薬類、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量が非常に少ない施設（●1は1,500㎡を超えるものを制限）		×	●1
その他	〃 少ない施設		×	×
	集会場（当該地区住民の自治活動の目的の用に供するために設ける集会所を除く）		×	●
	ガソリンスタンド（給油所）		×	●

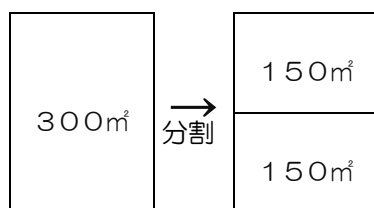
(2) 建築物の敷地面積の最低限度

住 宅 地 区	150㎡	次のものは除きます。 ・公益上必要な建築物の敷地として使用するもの。 （例：巡査派出所・公衆電話所・郵便局で述べ面積が500㎡以内のもの・地方公共団体の支所等） ・市長が公益上やむを得ないと認めた建築物の敷地として使用するもの。 ・地区計画決定時に、現に建築物の敷地として使用されているもの及び現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用する場合、その全部を一の敷地として使用するもの。
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。

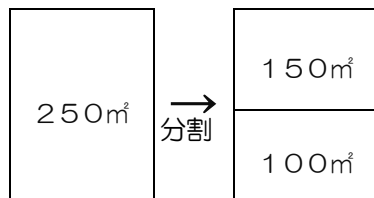
【解説】 建築物を建築する際に、その敷地面積が150㎡以上でなければ建築物を建築することができません。

（例）



○

○



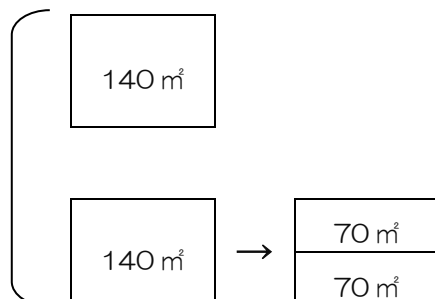
○

✕ 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の敷地として使用するもの。



○

地区計画決定時、現に建築物の敷地として使用されているもの及び現に存する所有権その他の権利に基づいて、その全部を一つの敷地として使用するもの。

✕

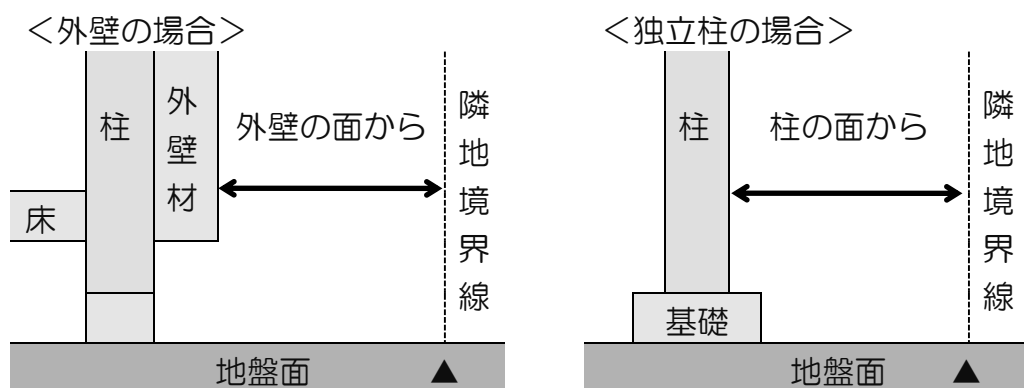
ただし、敷地を分割して建築物の敷地として使用することはできません。

(3) 壁面の位置の制限

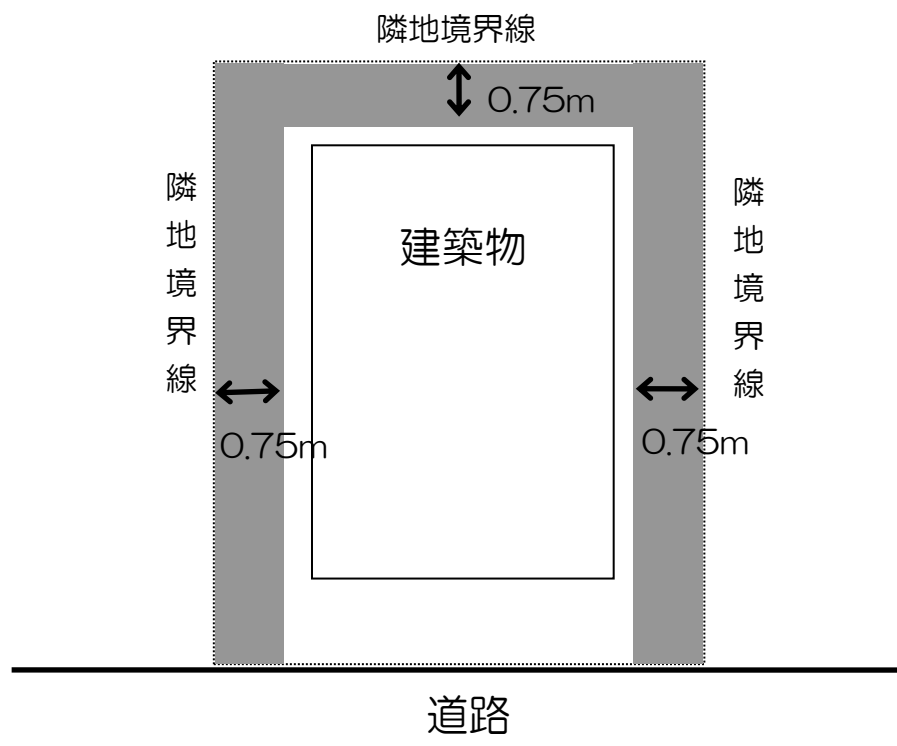
住 宅 地 区	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は、0.75m 以上とする。
沿 道 地 区	

【目的】 日照や通風を確保し、良好な居住環境を保全します。

【解説】 隣地境界線まで上記の距離を後退して建築します。「柱の中心から」ではなく、「面から」の有効寸法です。



＜平面図＞



【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市長が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と認めた場合は、この限りではない。

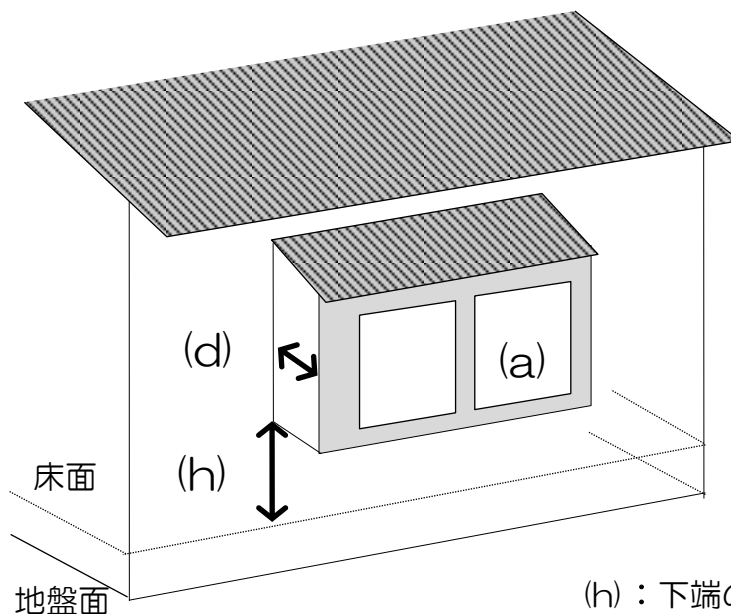
1. 出窓
2. 車庫で、高さ 3 m 以下かつ床面積の合計が 30㎡以下のもの
3. 物置で、高さ 2.5 m 以下かつ床面積の合計が 6.6 ㎡以下のもの

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

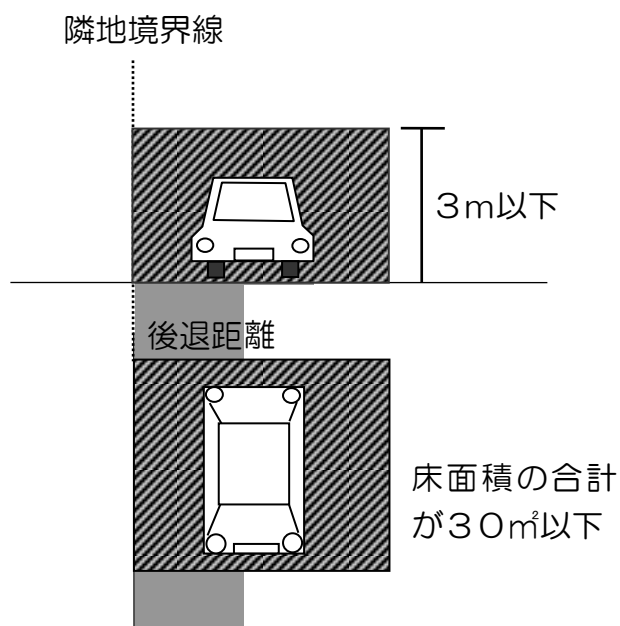
次の一つにでも該当する場合は通常の出窓ではありません。

- 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

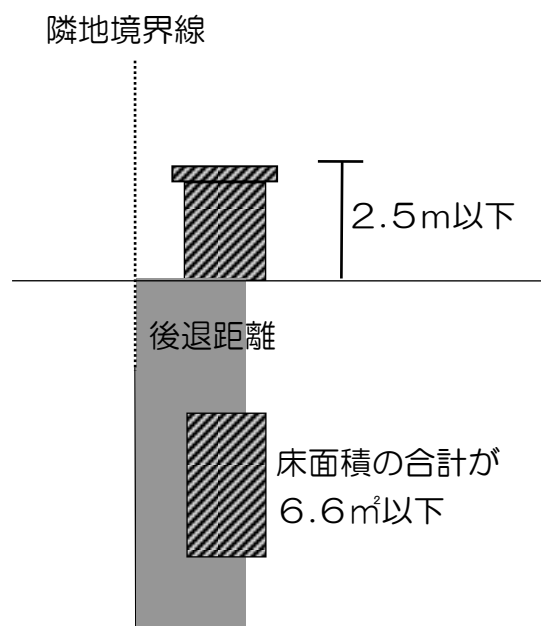


(h)：下端の床面からの高さ
(d)：周囲の外壁面からの水平距離
(a)：室内側からの見附面積

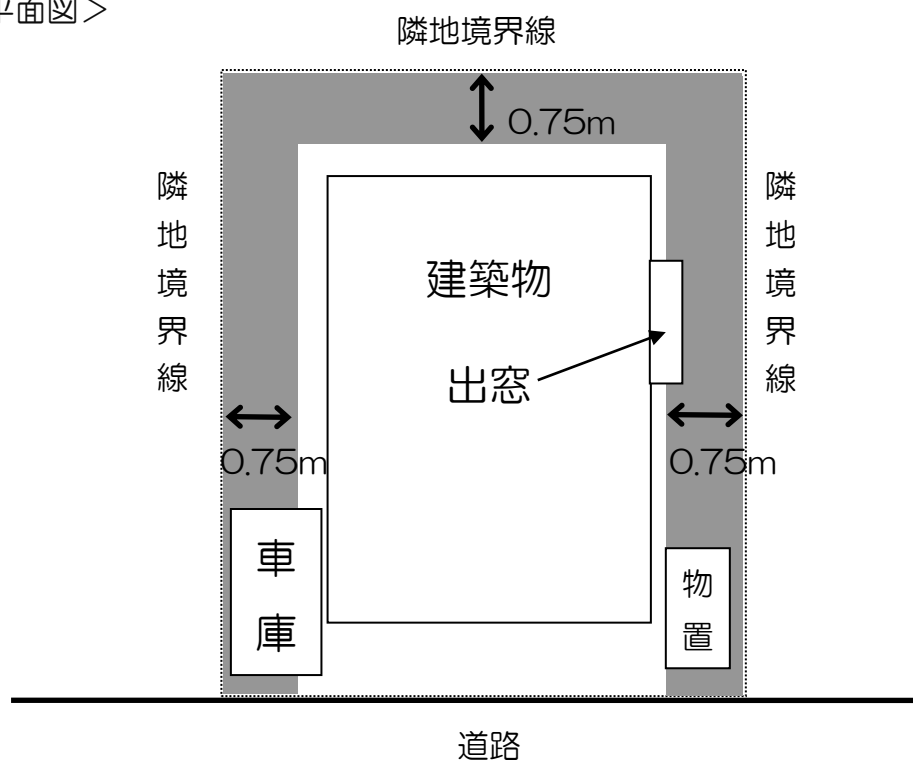
2. 独立した車庫で、高さ3m以下かつ
床面積の合計が30㎡以下のもの
→ 建築できます



3. 独立した物置で、高さ2.5m以下かつ
床面積の合計が6.6㎡以下のもの
→ 建築できます



<平面図>



※ただし、適用除外の車庫及び物置については、地区計画の壁面位置の制限区域内での適用除外であり、指定されている建ぺい率、容積率を超えて建築することはできません。

（４）建築物等の形態又は意匠の制限

屋外広告物は、自己の用に供するものとし、街並の統一感を著しくそこなわないものとする。

【目的】 地区内外の「落ち着いた景観」と「豊かな緑」との調和を図るため。

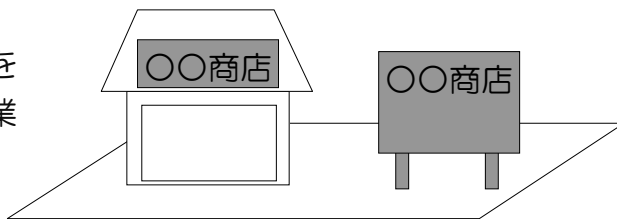
【解説】 「屋外広告物」とは、屋外広告物法第２条第１項に定めるものを言います。

〈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。

「自己の用に供するもの」とは、千葉県屋外広告物条例第８条第１項第８号ハに定めるものを言います。

自己の氏名、名称、商標又は事業の内容を表示するため自己の住居、事業所又は作業場に表示し、又は設置する広告物等



※自己の取扱い商品を表示するものは（ex たばこ・酒）、商店名等の名称が併記されている場合のみ、「自己の用に供するもの」とみなします。

「街並の統一感を著しくそこなわないもの」とは、街並に統一感を持たせ、設置場所、デザイン、色彩等に配慮したものをいいます。

【適用除外】

千葉県屋外広告物条例第8条第1項及び第2項の禁止地域等での適用除外に準じ、以下のものを適用除外とします。

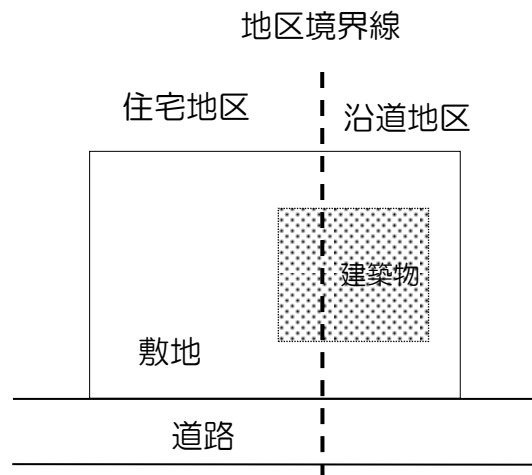
- 法令に基づき表示し、又は設置する広告物等
- 国又は地方公共団体が公共的目的をもって表示し、又は設置する広告物等
- 公職選挙法（昭和25年法律第100号）に基づく選挙運動のため表示し、又は設置する広告物等
- 冠婚葬祭、祭礼等のため一時的に表示し、又は設置する広告物等
- 講演会、展覧会、音楽会等のためその会場の敷地内に表示し、又は設置する広告物等
- 政治、労働、宗教、報道その他の営利を目的としない活動又は行事のため一時的に表示し、又は設置する広告物等
- 地方公共団体が住民の利用に供するために設置する掲示板に表示する広告物
- 次に掲げる広告物等で規則で定める基準に適合するもの
 - 1) 自己の管理する土地又は物件に管理上の必要に基づき表示し、又は設置する広告物等
 - 2) 公益上必要な施設又は物件に寄贈者名等を表示する広告物
 - 3) 工事現場の板塀その他これに類する仮囲いに表示する広告物
 - 4) 町内会、自治会その他の町又は字の区域その他市町村内の一定の区域に住所を有する者の地縁に基づいて形成された団体が表示し、又は設置する掲示板、案内図板その他これらに類する規則で定める広告物等
- 以上に掲げるもののほか、これらに準ずるものとして規則で定める広告物等
- 次に掲げる広告物等で、規則で定めるところにより、知事の許可を受けて表示し、又は設置するもの
 - 1) 道標及び案内図板
 - 2) 公共的団体が公共的目的をもって表示し、又は設置する広告物等、又は設置する広告物等
 - 3) 煙突並びにガスタンク及び水道タンク並びにタンクで知事が指定するものに表示する広告物で、規則で定める基準に適合するもの

※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。
（窓口は市役所都市部都市計画課）

(5) 二つの地区にわたる場合

建築物の敷地が二つの地区（住宅地区と沿道地区）にわたる場合、建築物等の用途の制限について、敷地の過半が位置する地区の制限が適用になります。

(例)



※建築物を敷地のどこに建築するかは関係ありません。

上図の場合、住宅地区の建築物等の用途の制限が適用になります。

(6) 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。

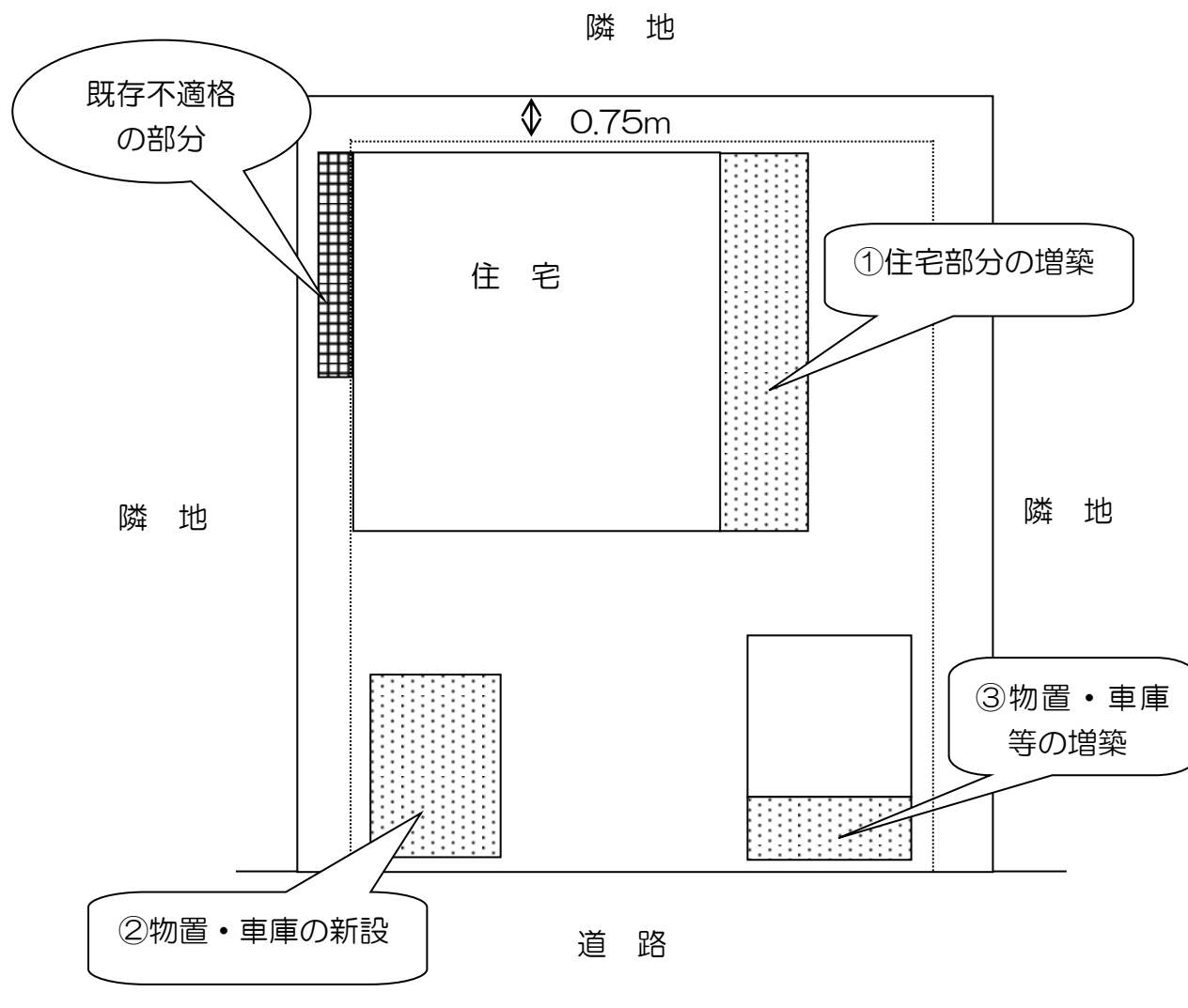
しかし、建物の新築・増築・改築や大規模な修繕・模様替えをする時及び工作物の新設時などには、適合していない部分を直していただくことになります。

例えば、住宅の一部に適合していない部分があって、車庫や物置を新たに設置する場合、車庫や物置に適合していない部分があって、住宅部分を増築する場合などが、これにあたります。（建物単位でなく、同一敷地にある建物全部が対象になります。）

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えます。

（例）地区計画決定時、既に住宅部分に隣地境界線から 0.75m 後退していない壁面がある場合。（の部分）

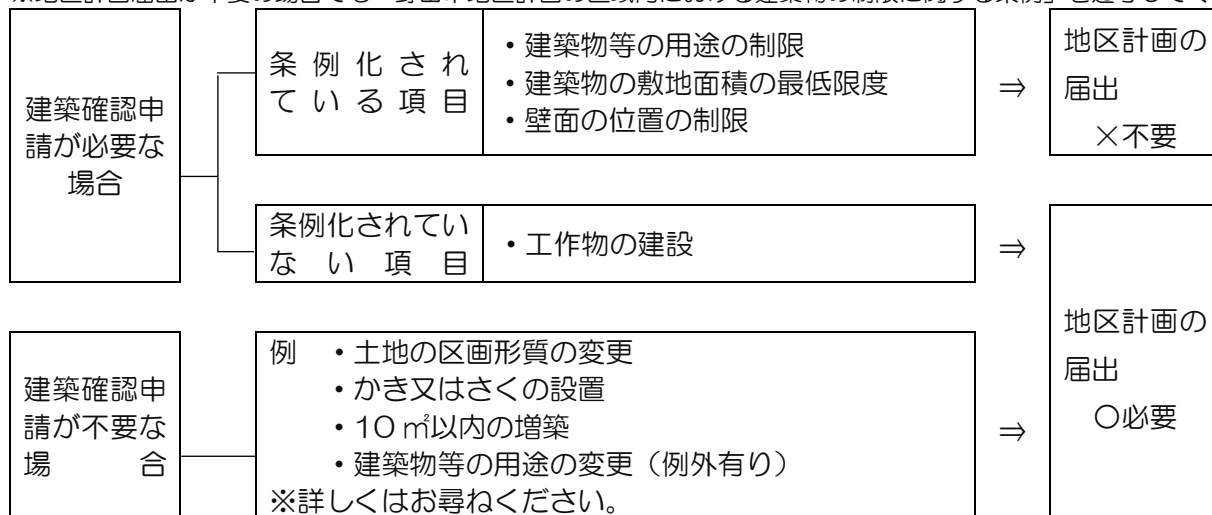
次の①～③のように、の部分を実際に増築する際には、の部分を直していただきます。



3 届出について

1. 地区計画の内容（建築物等の形態又は意匠の制限を除く）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. 届出書及び下記の添付図面を、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。

行為の種類別	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
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 隣地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	4面 <屋外広告物の場合>表示内容を記載してください <用途の変更の場合>不要
	平面図	1/50 以上	<用途の変更の場合>その部分を明記してください <工作物の建設の場合>不要
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	敷地内における建築物又は工作物の位置を表示
	立面図	1/100 以上	4面 屋外広告物の表示内容を記載してください

※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。

※松山地区以外の地区は、別様式の届出書と添付図面が必要です。

地区計画の区域内における行為の届出書（松山地区）

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 野田市堤台
- 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

(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) 形態、意匠	屋外広告物 有 ・ 無		
(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