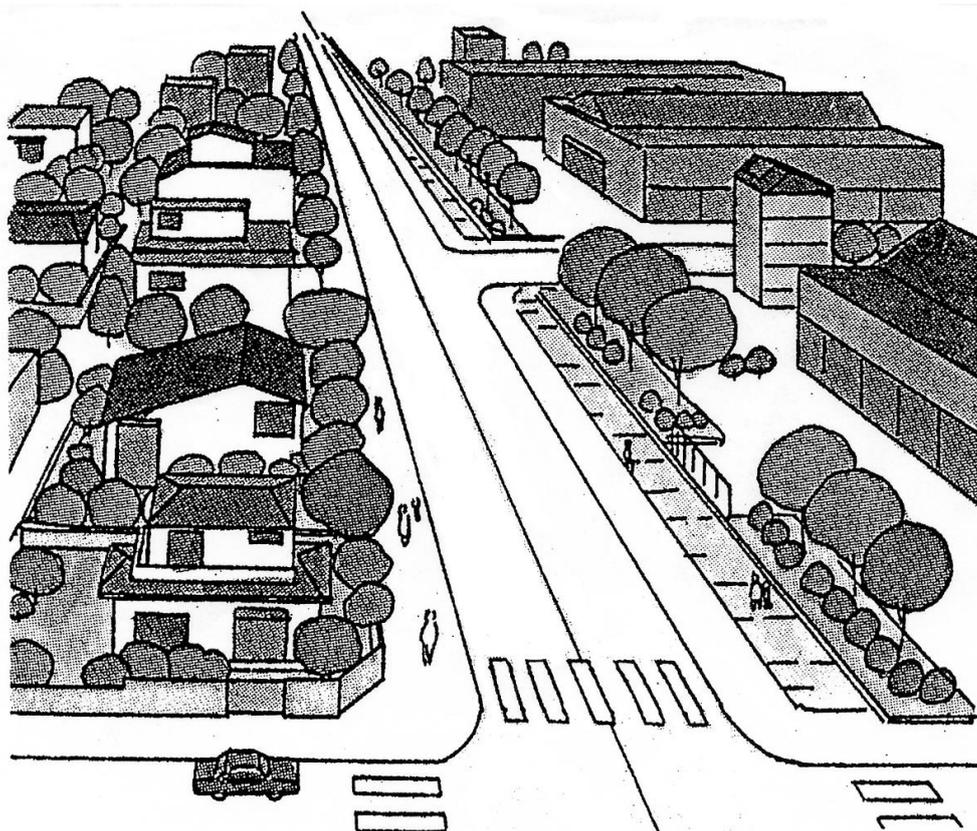


# 野田山崎(みずき)地区地区計画

緑豊かでうるおいのあるまちづくりのために



野 田 市



## 緑豊かでうるおいのあるまちづくりのために

野田山崎地区では、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、歴史ある野田市の景観に配慮しながら、緑豊かでうるおい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 野田山崎地区地区計画 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) 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度
  - (3) 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度
  - (4) 建築物の敷地面積の最低限度
  - (5) 壁面の位置の制限
  - (6) 建築物等の形態又は意匠の制限
  - (7) かき又はさくの構造の制限
  - (8) 地区計画区域の内外又は二つの地区にわたる場合
  - (9) 既存不適格建築物
- 4 届出について

# 1 野田山崎地区地区計画 計画書及び計画図

名 称	野田山崎地区 地区計画
位 置	野田市みずき一丁目、みずき二丁目、みずき三丁目及びみずき四丁目の全部の区域並びに山崎字梅台の一部の区域
面 積	約 58.3ha
地区計画の目標	<p>本地区は、東武野田線梅郷駅の南西約1.2kmに位置し、旧住宅・都市整備公団の施行による土地区画整理事業区域及び都市計画道路沿いの周辺関連区域を含む地区である。</p> <p>地区計画を定めることにより、計画的に形成された良好な居住環境を維持するとともに、歴史ある野田市の景観に配慮しながら、均衡ある土地利用を促進し、地区の特性に応じた、緑豊かでうるおいのある住宅市街地の促進を図る事を目標とする。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>適正かつ合理的な土地利用を図るため、8地区の地区整備計画区域と土地利用の方針のみを定める区域に区分し、それぞれ次の方針により整備する。</p> <p>[低層住宅地区] 一戸建ての専用住宅を主体として、良好な居住環境を確保すると共に、落ち着いた街並み形成を図る。</p> <p>[計画住宅地区A] 周辺環境との調和を図りながら、低・中層住宅を主体とした住宅等を計画的に配置し、良好な住環境の形成、保全を図る。</p> <p>[計画住宅地区B] 多様な公園、緑地との調和を図りながら、低・中層住宅を主体とした住宅等を計画的に配置し、緑に囲まれた良好な住環境の形成、保全を図る。</p> <p>[シンボル道路地区] 周辺住宅地区と調和した、賑わいと居住者の生活利便の向上に寄与し、生活に付加価値をもたらす店舗等を含む住宅地の形成を図る。</p> <p>[幹線道路地区A・幹線道路地区B] 住宅地区の居住環境に配慮しながら、幹線道路沿いの賑わいを創出する施設及び店舗等による街なみ形成を図る。</p> <p>[センター地区A・センター地区B] 地区中央部にあり、二つの都市計画道路の交差部に位置しているため、商業、業務関連施設、娯楽施設、行政施設、又コミュニティ施設を幅広く立地させ、居住者及び地域住民の利便の増進を図る。 (土地利用の方針のみ定める区域) 隣接する野田山崎土地区画整理事業の区域と一体になったまちづくりを推進する。</p>
	<p>土地区画整理事業により整備された各施設はそれぞれの施設の機能・環境が損なわれないように維持・保全を図る。 また、開発行為により整備された公園及び緑地は、維持・保全を図る。</p>

区域の整備・開発及び保全に関する方針	建築物等の整備の方針	<p>地区計画の目標を踏まえ、以下の建築物の整備方針に基づき、整備・誘導を図る事とする。なお、建築物等及び屋外広告物は、美観風致の維持を図るものとし、その色彩にあっては原色の使用を控え、落ち着いた色調とする事により周辺の街なみとの調和を考慮した市街地の形成に努める。</p> <p>[低層住宅地区] 適切な敷地規模を有する一戸建て住宅を主体とした、良好な居住環境の整備を図る。</p> <p>[計画住宅地区A] 当該街区を囲む緑地、道路、公園等と一体となった緑豊かなオープンスペースを確保し、快適な居住環境と良好な街なみ形成を図る。</p> <p>[計画住宅地区B] 地区東の緑地及び道路沿いに豊かなオープンスペースを確保するとともに、多様な公園、緑地と調和した、緑豊かな快適な居住環境と良好な街なみ形成を図る。</p> <p>[シンボル道路地区] シンボル道路沿いの賑わいと魅力溢れる道路景観創出のために多様な住宅、施設等を適切に配置し、親しみある住環境形成を図る。</p> <p>[幹線道路地区A・幹線道路地区B] 周辺住宅との調和を図りつつ、周辺部から地区中心部への入り口部にふさわしい、街の賑わいと活力を感じさせる環境形成を図る。</p> <p>[センター地区A・センター地区B] 居住者及び地域住民の生活サービス及びコミュニティ形成の核として、周辺環境を損なうことなく賑わい溢れる環境形成を図る。</p>
--------------------	------------	---

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	<table> <tr> <td>公園</td> <td>5カ所</td> <td>面積</td> <td>2,790 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>緑地</td> <td>4カ所</td> <td>面積</td> <td>520 m<sup>2</sup></td> </tr> </table>	公園	5カ所	面積	2,790 m <sup>2</sup>	緑地	4カ所	面積	520 m <sup>2</sup>
公園	5カ所	面積	2,790 m <sup>2</sup>							
緑地	4カ所	面積	520 m <sup>2</sup>							

都市計画決定	平成 7年	2月28日	野田市告示第 29号
都市計画変更	平成11年	8月27日	野田市告示第 99号
都市計画変更	平成13年	3月30日	野田市告示第 37号
都市計画変更	平成20年	1月25日	野田市告示第 10号
都市計画変更	平成29年	9月 5日	野田市告示第156号

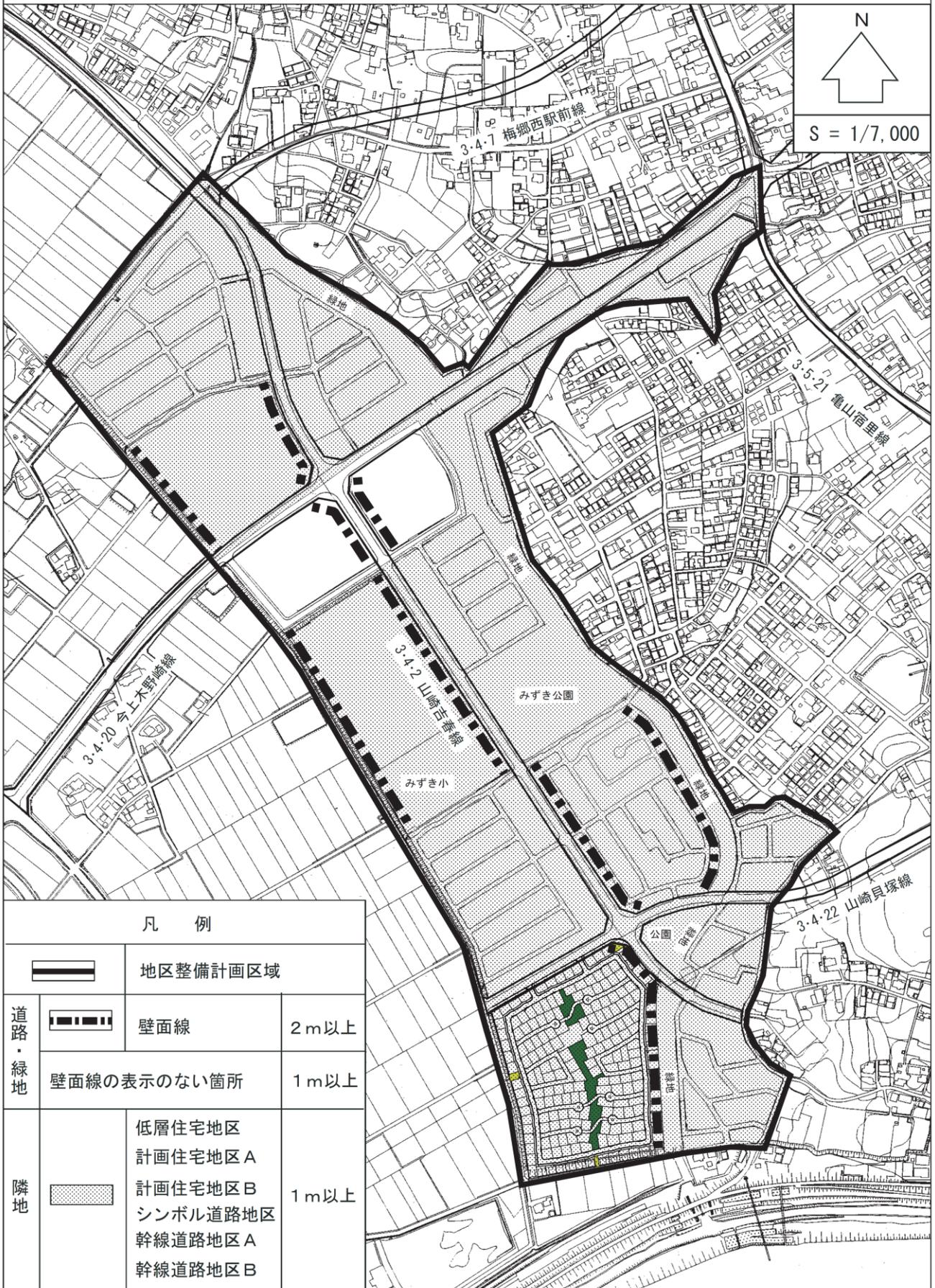
	地区の区分	地区の名称	低層住宅地区	計画住宅地区A	計画住宅地区B	シンボル道路地区
		地区の面積	約18.9ha	約18.5ha	約6.7ha	約2.4ha
地 区 等 に 関 連 す る 計 画 項 目	建築物等の用途の制限	———	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの
	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	———	10分の15	10分の15	10分の15	10分の15
	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	———	10分の5	10分の5	10分の5	10分の5
	建築物の敷地面積の最低限度	165㎡	180㎡	180㎡	165㎡	
		ただし、次の各号の一に該当するものについては、この限りではない。 1. 市長が公益上必要と認めた建築物の敷地の用に供するもの 2. 土地区画整理事業により、換地された土地及び保留地で、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するもの	ただし、市長が公益上必要と認めた建築物の敷地の用に供するものについては、この限りではない。 1. 市長が公益上必要と認めた建築物の敷地の用に供するもの 2. 土地区画整理事業により、換地された土地及び保留地で、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するもの	ただし、市長が公益上必要と認めた建築物の敷地の用に供するものについては、この限りではない。 1. 市長が公益上必要と認めた建築物の敷地の用に供するもの 2. 土地区画整理事業により、換地された土地及び保留地で、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するもの	ただし、次の各号の一に該当するものについては、この限りではない。 1. 市長が公益上必要と認めた建築物の敷地の用に供するもの 2. 土地区画整理事業により、換地された土地及び保留地で、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するもの	
	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、緑地境界線及び隣地境界線までは1m以上とする。 ただし、次の各号の一に該当する場合には、この限りではない。 1. 出窓及び建築物に附属する門又は塀その他これらに類するもの 2. 物置等で、高さ2.3m以下かつ床面積の合計が5㎡以下のもの 3. 車庫で、高さ3m以下かつ床面積の合計が3.6㎡以下のもの	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線、緑地境界線又は隣地境界線までの距離は、次のとおりとする。 1. 壁面線の表示のある道路境界線及び緑地境界線までは、2m以上とする。 2. 壁面線の表示のない道路境界線及び緑地境界線までは、1m以上とする。 3. 隣地境界線までは、1m以上とする。 ただし、次の各号の一に該当する場合には、この限りではない。 1. 出窓及び建築物に附属する門又は塀その他これらに類するもの 2. 物置等で、高さ2.3m以下かつ床面積の合計が5㎡以下のもの 3. 車庫で、高さ3m以下かつ床面積の合計が3.6㎡以下のもの	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線、緑地境界線又は隣地境界線までの距離は、次のとおりとする。 1. 壁面線の表示のある道路境界線及び緑地境界線までは、2m以上とする。 2. 壁面線の表示のない道路境界線及び緑地境界線までは、1m以上とする。 3. 隣地境界線までは、1m以上とする。 ただし、次の各号の一に該当する場合には、この限りではない。 1. 出窓及び建築物に附属する門又は塀その他これらに類するもの 2. 物置等で、高さ2.3m以下かつ床面積の合計が5㎡以下のもの 3. 車庫で、高さ3m以下かつ床面積の合計が3.6㎡以下のもの	建築物の外壁又は、これに代わる柱の面から道路境界線、緑地境界線及び隣地境界線までは、1m以上とする。 ただし、次の各号の一に該当する場合には、この限りではない。 1. 出窓及び建築物に附属する門又は塀その他これらに類するもの 2. 物置等で、高さ2.3m以下かつ床面積の合計が5㎡以下のもの 3. 車庫で、高さ3m以下かつ床面積の合計が3.6㎡以下のもの	
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の屋根の形態は勾配屋根を基調とする。				
	かき又はさくの構造の制限	道路境界線に面して、かき又はさくを設置する場合は、生垣又は1.2m以下のフェンス等とする。ただし、門柱又はフェンス等の基礎となる高さ0.4m以下のコンクリートブロック、石積み等はこの限りでない。				
	土地の利用に関する事項	樹林地、草地等で良好な居住環境を確保するため必要なもの保全に関する事項	———	開発行為により整備された公園、緑地については、公園又は緑地以外の目的に利用してはならない。 ただし、市長が公益上必要と認めた建築物については、この限りではない。	———	———

幹線道路地区A	幹線道路地区B	センター地区A	センター地区B
約7.0ha	約0.2ha	約1.9ha	約2.3ha
次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの 2. 建築基準法別表第2(に)項第3号及び第6号に掲げるもの 3. ホテル又は旅館 4. 自動車教習所 5. 店舗、飲食店、その他これらに類する用途に供するもののうち建築基準法施行令第130条の5の3で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えるもの 6. 事務所等でその用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えるもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの 2. 建築基準法別表第2(に)項第3号及び第6号に掲げるもの 3. ホテル又は旅館 4. 自動車教習所 5. 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 6. カラオケボックスその他これに類するもの 7. 店舗、飲食店、その他これらに類する用途に供するものうち建築基準法施行令第130条の5の3で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えるもの 8. 事務所等でその用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えるもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 建築基準法別表第2(い)項第1号に掲げるもの 2. 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの 3. 自動車教習所 4. 建築基準法別表第2(に)項第6号に掲げるもの 5. 倉庫業を営む倉庫 6. ガソリンスタンド(給油所)	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 建築基準法別表第2(い)項第1号に掲げるもの 2. 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの 3. 自動車教習所 4. 建築基準法別表第2(に)項第6号に掲げるもの 5. ガソリンスタンド(給油所)
————	————	————	————
————	————	————	————
165㎡		300㎡	
ただし、次の各号の一に該当するものについては、この限りではない。 1. 市長が公益上必要と認めた建築物の敷地の用に供するもの 2. 土地区画整理事業により、換地された土地及び保留地で、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するもの		ただし、市長が公益上必要と認めた建築物の敷地の用に供するものについては、この限りではない。	
建築物の外壁又は、これに代わる柱の面から道路境界線、緑地境界線及び隣地境界線までは、1m以上とする。 ただし、次の各号の一に該当する場合には、この限りではない。 1. 出窓及び建築物に附属する門又は塀その他これらに類するもの 2. 物置等で、高さ2.3m以下かつ床面積の合計が5㎡以下のもの 3. 車庫で、高さ3m以下かつ床面積の合計が36㎡以下のもの		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は、次のとおりとする。 1. 壁面線の表示のある道路境界線までは、2m以上とする。 2. その他表示のない箇所については、1m以上とする。	
建築物の屋根の形態は勾配屋根を基調とする。		————	————
道路境界線に面して、かき又はさくを設置する場合は、生垣又は1.2m以下のフェンス等とする。ただし、門柱又はフェンス等の基礎となる高さ0.4m以下のコンクリートブロック、石積み等はこの限りでない。			
————			



# 野田山崎地区 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」の中の「建築物等の整備の方針」に次の規定があります。

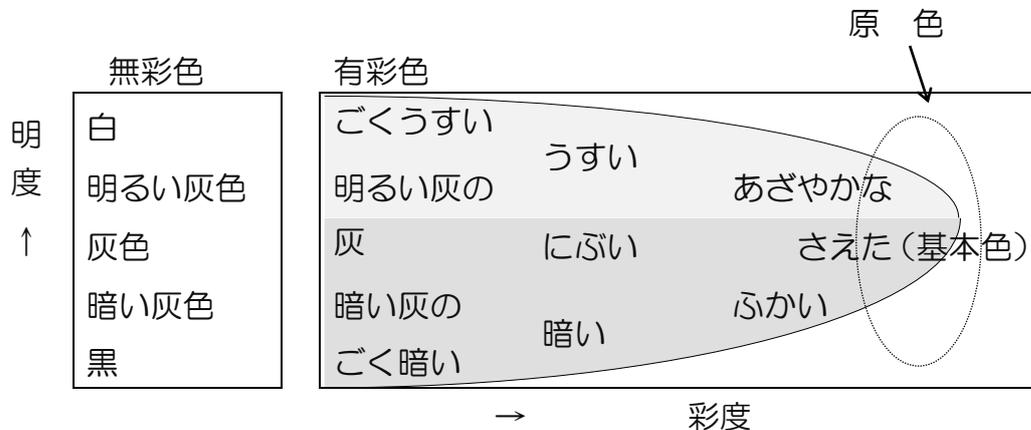
(建築物等の整備の方針)

建築物等及び屋外広告物は、美観風致の維持を図るものとし、その色彩によっては原色の使用を控え、落ち着いた色調とする事により周辺の街なみとの調和を考慮した市街地の形成に努める。

【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】 特に、数値やサンプル等で色彩の特定はしていませんが、原色の使用を控え、「周辺の街なみ」や「緑」との調和にご配慮ください。

参考



## 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。

# 野田山崎地区地区計画 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	低層住宅地区	計画住宅地区A	計画住宅地区B	シンボル道路地区	幹線道路地区A	幹線道路地区B	センター地区A	センター地区B
		用途地域	一種低層住居	一種中高層	一種中高層	一種中高層	一種住居	二種住居	近隣商業	二種住居
住宅等	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）		○	○	○	○	○	○	○	○
	共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○
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		×	○	○	○	○	○	○	○
	3,000㎡以下の自動車教習所		×	×	×	×	●	●	●	●
3,000㎡を超える自動車教習所		×	×	×	×	×	●	●	●	
店舗等	店舗等の床面積が、150㎡以下のもの （△は物品販売店舗、飲食店等で2階以下）		×	△	△	△	○	○	○	○
	” 150㎡を超え500㎡以下のもの （△は物品販売店舗、飲食店等で2階以下）		×	△	△	△	○	○	○	○
	” 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10,000㎡以下のもの		×	×	×	×	×	●	○	○
	” 10,000㎡を超えるもの		×	×	×	×	×	×	○	×
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、ゴルフ練習場等の床面積が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(15㎡を超えるもの)		×	×	×	×	●	●	●	●
	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階以下かつ3,000㎡以下、△3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	△3	△3	○	△3
	倉庫（倉庫業倉庫を除く）		×	×	×	×	○	○	○	○
	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（△2階以下）		×	△	△	△	○	○	○	○
	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（△1は50㎡以下、△2は150㎡以下）		×	×	×	×	△1	△1	△2	△1
	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（△は3,000㎡以下）	非常に少ない施設		×	×	×	×	△	○	○	×
	少ない施設		×	×	×	×	×	×	○	×
	やや多い施設		×	×	×	×	×	×	×	×
その他	地下貯蔵量が5万リットル以下のガソリンスタンド		×	×	×	×	○	○	●	●

- (2) 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度  
 (3) 建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度

計画住宅地区A・計画住宅地区Bのみの規定です。

建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	10分の15
建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	10分の5

【目的】 ゆとりのある街並みをつくります。

【解説】

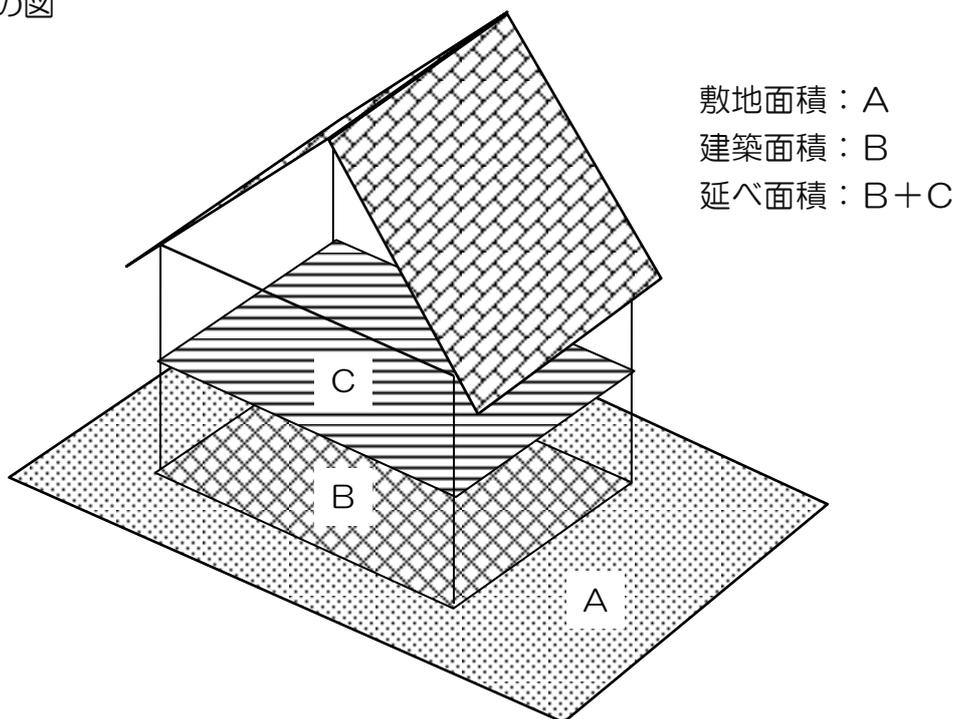
「建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度」は、次のように計算します。  
 容積率で表現した場合は、150%が最高限度です。

$$\text{建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度} = \frac{\text{延べ面積}}{\text{敷地面積}} \leq \frac{15}{10}$$

「建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度」は、次のように計算します。  
 建ぺい率で表現した場合は、50%が最高限度です。

$$\text{建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \leq \frac{5}{10}$$

用語解説の図



## (4) 建築物の敷地面積の最低限度

低層住宅地区	165㎡	ただし、次の各号の一に該当するものについては、この限りではない。 1.市長が公益上必要と認めた建築物の敷地の用に供するもの 2.土地区画整理事業により、換地された土地及び保留地で、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するもの
計画住宅地区A	180㎡	ただし、市長が公益上必要と認めた建築物の敷地の用に供するものについては、この限りではない。
計画住宅地区B		
シンボル道路地区	165㎡	ただし、次の各号の一に該当するものについては、この限りではない。 1.市長が公益上必要と認めた建築物の敷地の用に供するもの 2.土地区画整理事業により換地された土地及び保留地で、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するもの
幹線道路地区A		
幹線道路地区B		
センター地区A	300㎡	ただし、市長が公益上必要と認めた建築物の敷地の用に供するものについては、この限りではない。
センター地区B		

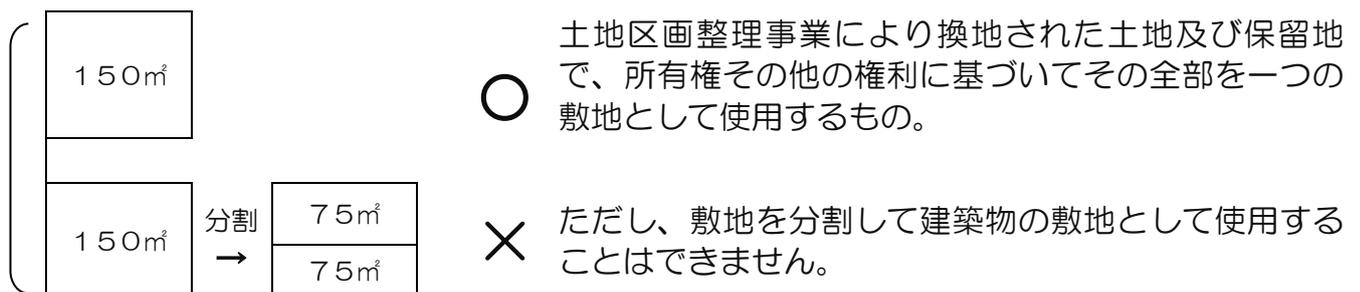
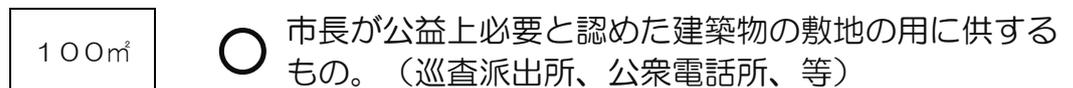
【目的】 無秩序な敷地の細分化を防ぎ、ゆとりある環境を保全します。

【解説】 建築物を建築する際に、その敷地の面積が上表の規定値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。

(建築物の敷地面積の最低限度が165㎡の場合の例)



ただし



※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。

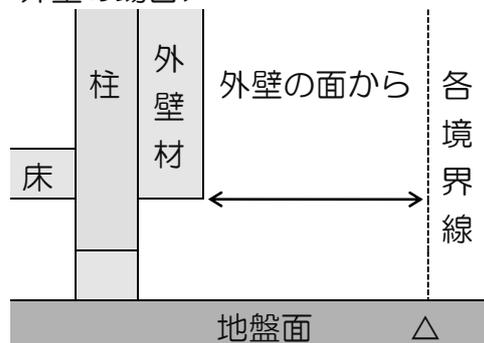
## (5) 壁面の位置の制限

	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から			
	道路境界線・緑地境界線まで		隣地境界線まで	
	壁面線	壁面線の表示のない箇所		
低層住宅地区	—	1 m	1 m	ただし、次の各号の一に該当する場合には、この限りではない。 ①出窓及び建築物に附属する門又は塀その他これらに類するもの ②物置等で、高さ2.3m以下かつ床面積の合計が5.0㎡以下のもの ③車庫で、高さ3m以下かつ床面積の合計が36㎡以下のもの
計画住宅地区A	2 m	1 m	1 m	
計画住宅地区B				
シンボル道路地区	—	1 m	1 m	
幹線道路地区A				
幹線道路地区B				
センター地区A	2 m	1 m	—	—
センター地区B				

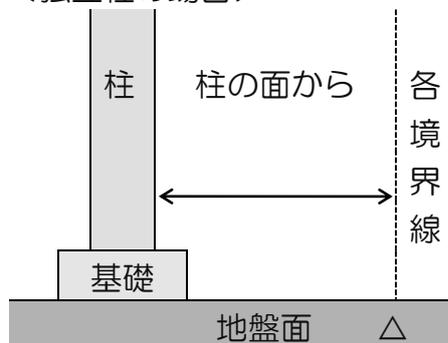
【目的】 統一感のある美しい街なみを形成するとともに、安全でゆとりのある歩行者空間を作ります。

【解説】 道路境界線、緑地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＞



【適用除外】 低層住宅地区、計画住宅地区A、計画住宅地区B、シンボル道路地区、幹線道路地区A、幹線道路地区Bにおいて、次にあげるものは、後退せずに建築できます。

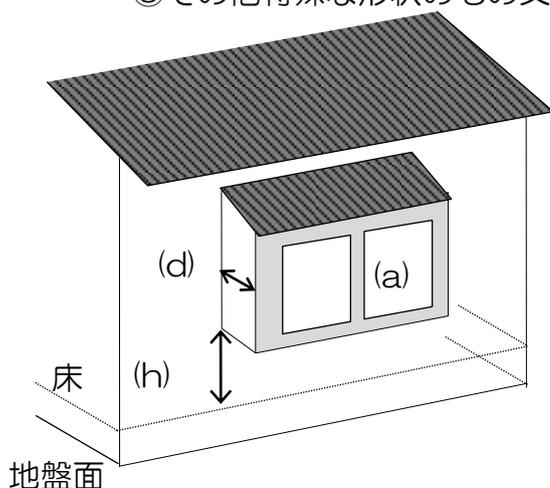
- |   |
|---|
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 出窓及び建築物に附属する門又は塀その他これらに類するもの</li> <li>2. 物置等で、高さ 2.3 m 以下かつ床面積の合計が 5.0 ㎡以下のもの</li> <li>3. 車庫で、高さ 3 m 以下かつ床面積の合計が 36 ㎡以下のもの</li> </ol> |
|---|

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 以上突き出していないこと
- 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。

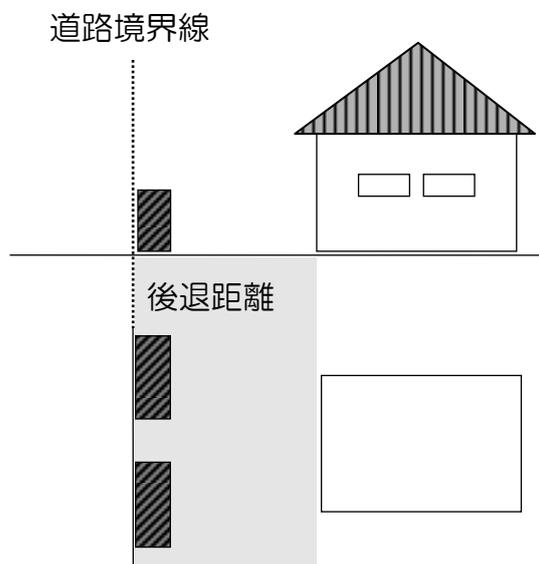
- ①当該部分が屋根と一体となっており、下屋でないもの
- ②当該部分の天井が室内の天井の高さ以上にあるもの
- ③当該部分が棚等の物品の保管格納の用途のもの
- ④当該部分の下に地袋を有しているもの
- ⑤その他特殊な形状のもの又は床としての機能を有するもの



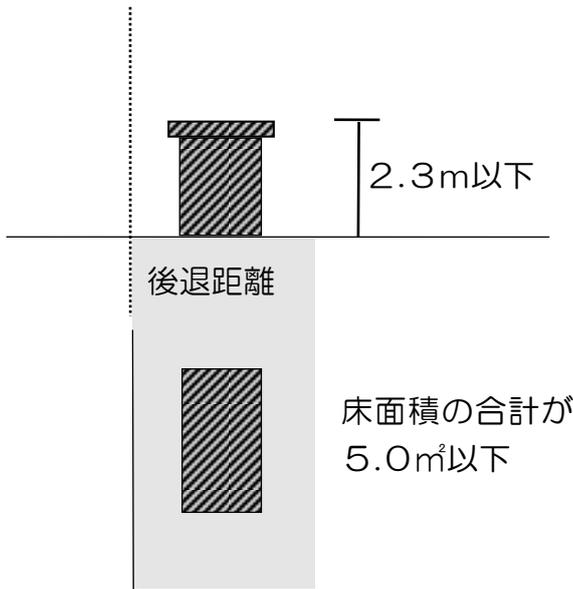
- (h) : 下端の床面からの高さ  
 (d) : 周囲の外壁面からの水平距離  
 (a) : 室内側からの見附面積

建築物に附属する門又は塀その他これらに類するもの → 建築できます

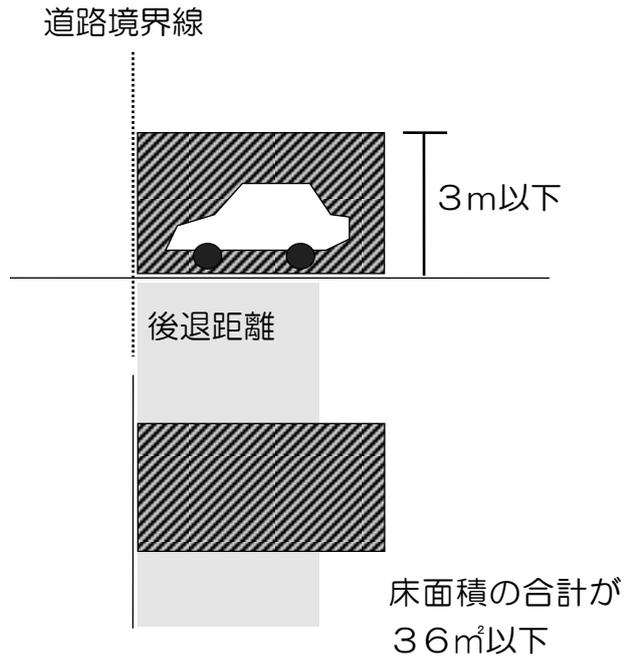
※ただし、「かき又はさくの構造の制限」に適合することが必要です。



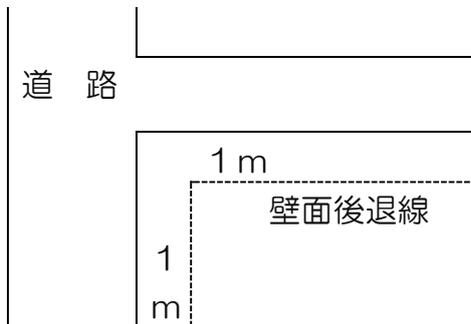
2. 物置等で、高さ 2.3 m 以下かつ床面積の合計が 5.0 m<sup>2</sup> 以下のもの  
→ 建築できます



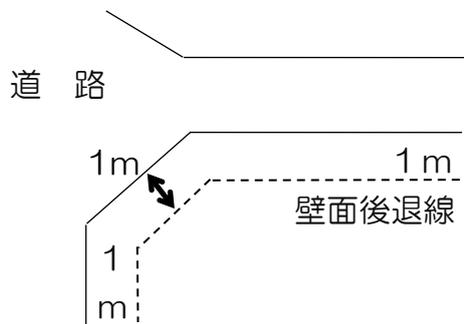
3. 車庫で、高さ 3 m 以下かつ床面積の合計が 36 m<sup>2</sup> 以下のもの



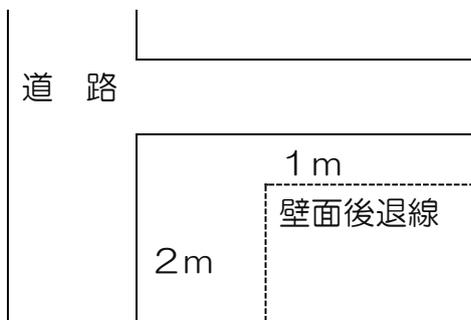
◆角地の壁面後退線  
<直角の場合>



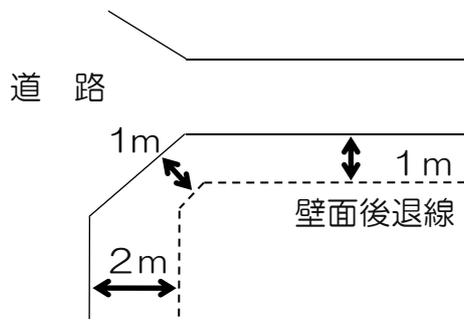
<すみ切りの場合>



◆角地の壁面後退線 (異なる壁面後退距離の場合)  
<直角の場合>



<すみ切りの場合>



値の小さい壁面線が優先されます。  
各道路境界線の平行線の交点を壁面後退線とします。

## (6) 建築物等の形態または意匠の制限

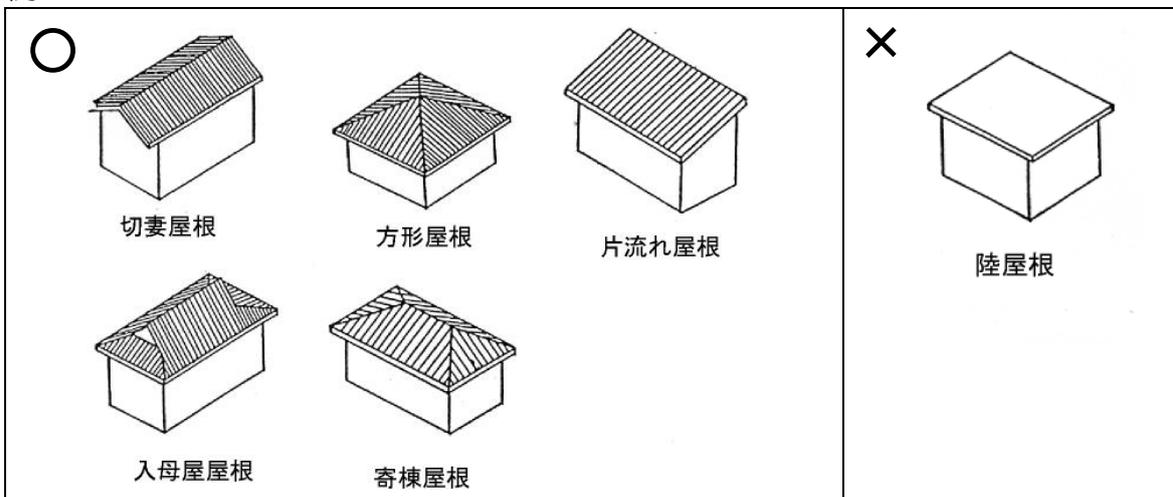
低層住宅地区、計画住宅地区A、計画住宅地区B、シンボル道路地区、幹線道路地区A、幹線道路地区Bの規定です。

建築物の屋根の形態は勾配屋根を基調とする。

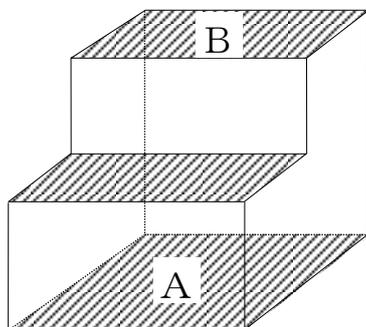
【目的】 歴史ある野田市の景観に配慮しつつ、建築物の形態に統一感をもたせた個性的な街なみを形成するため。

【解説】 「勾配屋根」とは、陸屋根及び単なる水勾配を設けたものではなく、視覚的に勾配屋根と見えるものとし、勾配が20%以上のものとします。

<例>



「勾配屋根を基調とする」とは、勾配屋根が、建築面積の過半を占め、かつ、最上階の建築面積の過半を占めるものとします。その場合、勾配屋根は、道路側の立面図で勾配であることを確認できるものとしてください。



建築面積 A の過半

かつ

最上階の建築面積 B の過半

が勾配屋根であること。

## (7) かき又はさくの構造の制限

地区整備計画区域の全地区の規定です。

道路境界線に面して、かき又はさくを設置する場合は、生垣又は 1.2m 以下のフェンス等とする。

ただし、門柱又はフェンス等の基礎となる高さ 0.4m 以下のコンクリートブロック、石積み等はこの限りではない。

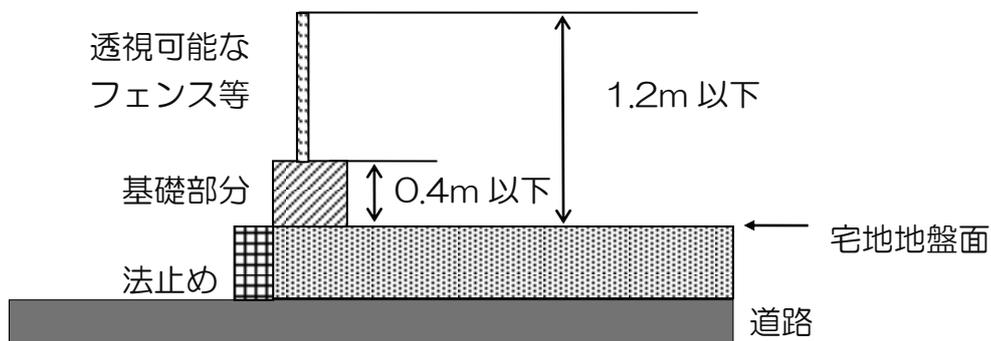
※フェンス等は透視可能なものとする。

※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。

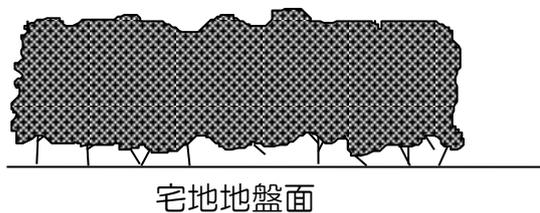
【解説】 かき又はさくの高さは、宅地側の直近の地盤面からの高さとしします。生垣やフェンスの基礎となるブロック等は 0.4m まで施工できます。道路と宅地地盤面に高低差がある場合の法止めは、高さに関係なく施工できます。

※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。

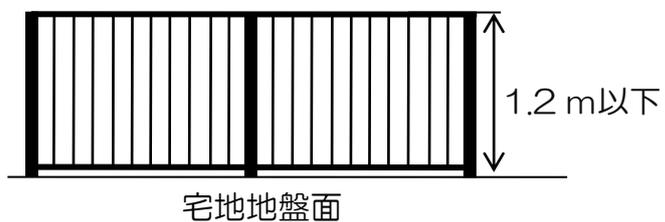


◆かき又はさくの構造例

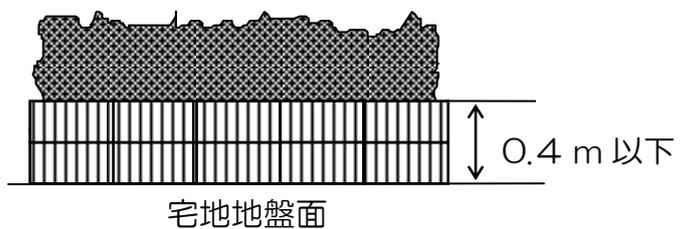
①生垣



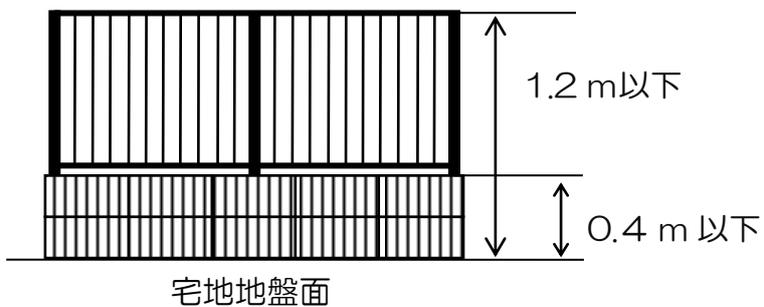
②透視可能なフェンス等



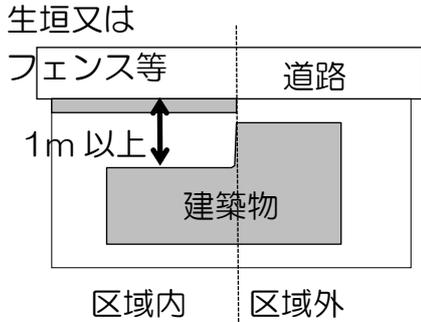
③生垣と基礎を組み合わせたもの



④フェンスと基礎を組み合わせたもの



## (8) 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 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。   地区1の制限を適用する	それぞれの部分が属する地区の制限を適用する。 ※ただし、2地区にわたる可能性のある低層住宅地区と幹線道路地区Aは、制限内容が同じです。

## (9) 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。

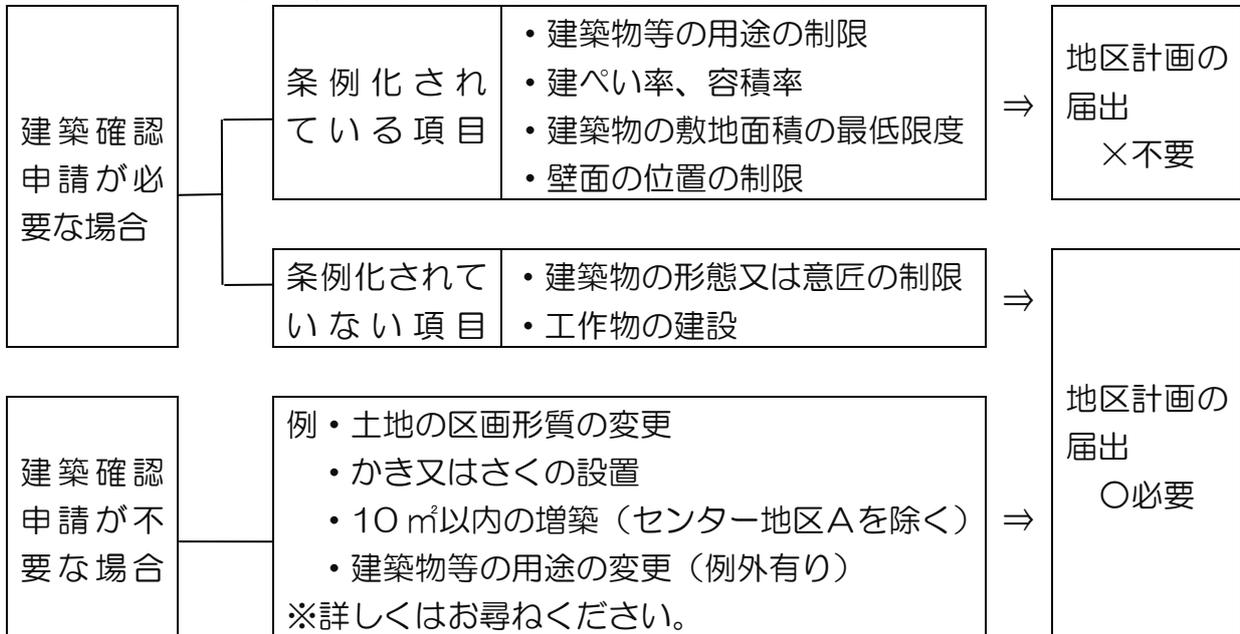
しかし、建物の新築・増築・改築などの建て替え時や工作物の新設時には、適合していない部分を直していただきます。

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せん。

## 4 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け出が必要になる地区です。



2. 届出書と下記の添付図面を、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
建築物の新築	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
建築物等の形態 又は意匠の変更	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
	屋根伏図	1/100以上	屋根の形状がわかるもの
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・ 正面図
工作物の建設 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	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	道路側とその他1面以上 ＜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 ＜工作物の建設の場合＞不要
	屋根伏図	1/100以上	屋根の形状がわかるもの ＜工作物の建設の場合＞不要
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
	平面図	1/50以上	用途を変更する部分を表示してください

※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。

※野田山崎地区以外の地区は、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（野田山崎地区）

年 月 日

(宛先) 野田市 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。

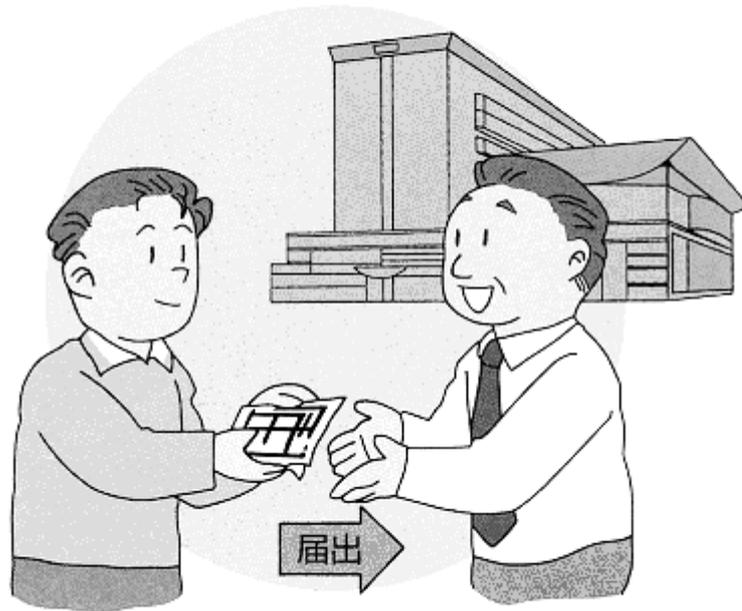
記

- 1 行為の場所 野田市みずき
- 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 <sup>2</sup>		
(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 <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
		(Ⅱ) 延べ面積		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
		(Ⅲ) 敷地面積		m <sup>2</sup>	「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、 <b>建築確認申請を行う場合、建築確認時に審査されます。</b>		
		(Ⅳ) 建ぺい率・容積率		/			
		(Ⅴ) 建築物等の用途					
		(Ⅵ) 壁面の後退距離		道路 . m 緑地 . m 隣地 . m ※有効距離			
		(Ⅶ) 高さ		宅地地盤面 (平均 GL) から m			
		(Ⅷ) 形態、意匠		屋根の形態			
(Ⅸ) 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 <sup>2</sup>				
	(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					

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