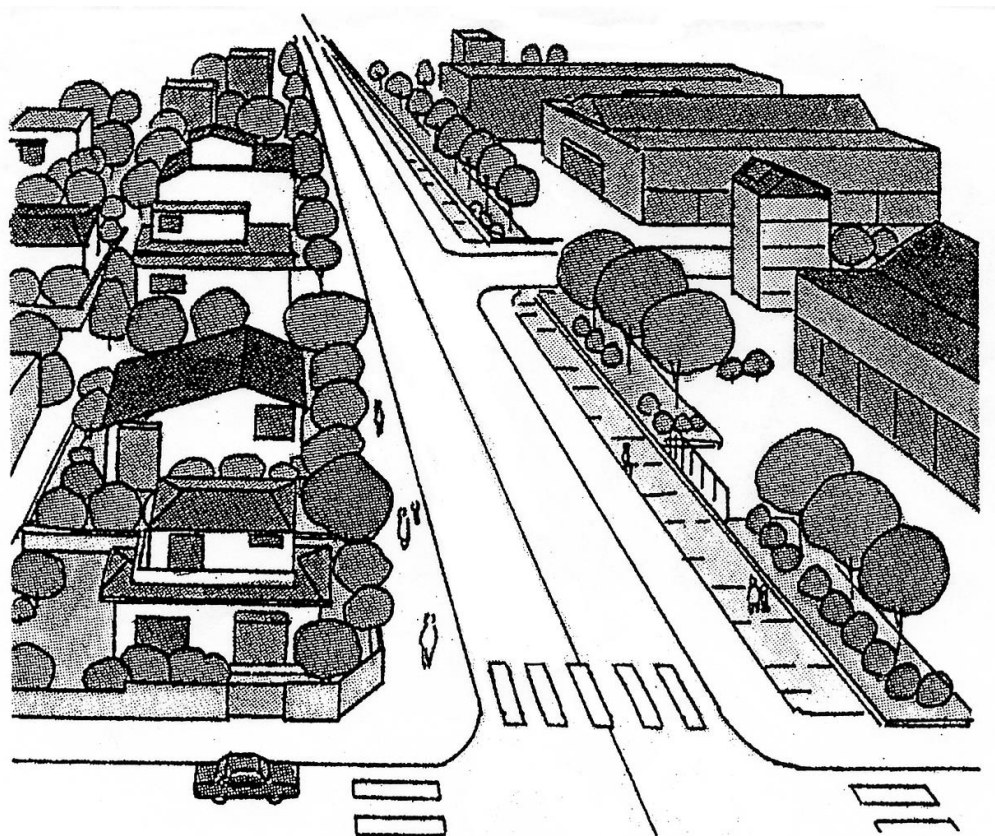


清水公園駅東(清水公園東)地区 地区計画

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

清水公園駅東地区では、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 清水公園駅東地区地区計画 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) かき又はさくの構造の制限
 - (5) 地区計画区域の内外にわたる場合
- 3 届出について

1 清水公園駅東地区地区計画 計画書及び計画図

名 称	清水公園駅東地区 地区計画
位 置	野田市清水公園東一丁目及び清水公園東二丁目の各一部の区域
面 積	約 25.6ha
地区計画の目標	本地区は都心から約30km、市中心部から北東約1.5km、東武野田線清水公園駅東側（一部西側を含む。）に位置している。土地地区画整理事業の効果の維持と促進、並びに健全な住宅、商業等の複合機能都市としての良好な環境の創造と保全を図るため、地区計画を導入し、用途の混在及び土地の敷地の細分化による環境悪化等の防止を図り、良好で個性的な魅力ある市街地を形成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 本地区は、清水公園、野田市総合公園及びふるさとの川である座生川で形成される豊かな緑と親水性に富んだ恵まれた地区特性を有している。これらの地区特性を十分に踏まえ、戸建住宅地区、一般住宅地区、駅前地区の方針を以下のように定める。 [戸建住宅地区] 戸建住宅を主体として、優れた居住環境を有する低層住宅地を形成するとともに、うるおいのあるみどり豊かな街並み整備を図る。 [一般住宅地区] 戸建住宅と調和した土地利用を図るとともに、鉄道及び幹線道路の沿道部に店舗、サービス施設及び文化教養施設を誘導し、利便性と付加価値の高い快適な街並み整備を図る。 [駅前地区] 駅西口周辺地区と同様に副次拠点（生活拠点）としての土地利用を目指す地区として、商業施設、業務施設等を誘導し、利便性・快適性が高く賑わいのある商業環境整備を図る。
	地区施設の整備の方針 土地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。
	建築物等の整備の方針 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形態を備えた建築物等の誘導を図る。そのため、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、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13年 3月30日 野田市告示第34号
都市計画変更 平成20年 1月25日 野田市告示第14号

地区整備計画	建築物等に 関する 事項	地区の 区 分	地区の 名 称 地区の 面 積	戸建住宅地区	一般住宅地区	駅前地区
				約 1 0 . 6 h a	約 1 3 . 5 h a	約 1 . 5 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. 大学、高等専門学校、専修学校 2. ホテル又は旅館 3. 工場（建築基準法施行令第 130 条の 6 に定めるものを除く。） 4. 自動車教習所 5. 畜舎	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 清水公園駅東口駅前広場に接する敷地に建築される建築物で、清水公園駅東口駅前広場に面する 1 階部分を店舗、飲食店又は事務所以外の用途に供するもの（ただし、共用部分を除く。） 2. 大学、高等専門学校又は専修学校 3. 工場（建築基準法施行令第 130 条の 6 に定めるものを除く。） 4. 自動車教習所 5. 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. 倉庫業を営む倉庫
		建 築 物 の 敷 地 面 積 の 最 低 限 度	1 5 0 m ²		2 5 0 m ²	
			ただし、次の各号の一に該当するものについては、この限りでない。 1. 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第 1 3 0 条の 4 で定める公益上必要な建築物及び市長が公益上やむを得ない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までの距離は、次のとおりとする。 1. 1 号壁面線の表示のある箇所においては、道路境界線までの距離は 2 m 以上とする。 2. 壁面線の表示のない箇所においては、道路境界線までの距離（道路のすみ切り部分を除く。）は 1 m 以上とする。 ただし、清水公園駅東口駅前広場に面する部分以外の箇所においては、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ものと認めた場合は、この限りでない。 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、軒の高さが 2 . 3 m 以下かつ床面積の合計が 5 m ² 以下のもの			
かき又はさくの 構 造 の 制 限	道路境界線に面して設置するかき又はさくは、清水公園駅東口駅前広場に面する部分については設置しないものとし、その他の部分については、次の各号の一に掲げるものとする。 1. 生垣 2. 1.2 m 以下の透視可能なフェンス ただし、門又は生垣、フェンス等の基礎となる高さ 0.6 m 以下のコンクリートブロック、石積み等については、この限りでない。					

計画図（区域、地区の区分）



計画図（壁面の位置の制限図）



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。

清水公園駅東地区地区計画 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	戸建住宅地	一般住宅地	駅前地区	前区
		用途地域	第一種低層住居専用地域	第一種住居地域	近隣商業地	商業地域
住宅等	住宅、寄宿舎、下宿、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		×	●	●	
	各種学校		×	○	●※	
	病院		×	○	●※	
店舗等	自動車教習所		×	●	●	
店舗等	店舗等の床面積が3,000㎡以下のもの		×	○	○	
	〃 3,000㎡を超えるもの		×	×	○	
事務所等	事務所等の床面積が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、水泳場等の床面積が3,000㎡以下のもの		×	○	●※	
	〃 3,000㎡を超えるもの		×	×	●※	
	マージャン屋、パチンコ屋、射的場等		×	×	●※	
	勝馬投票券発売所、場外車券売場等		×	×	●	
	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等		×	×	×	
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、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		×	×	●	
	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	×	×	×	

●※ 清水公園駅東口駅前広場に面する1階部分を制限

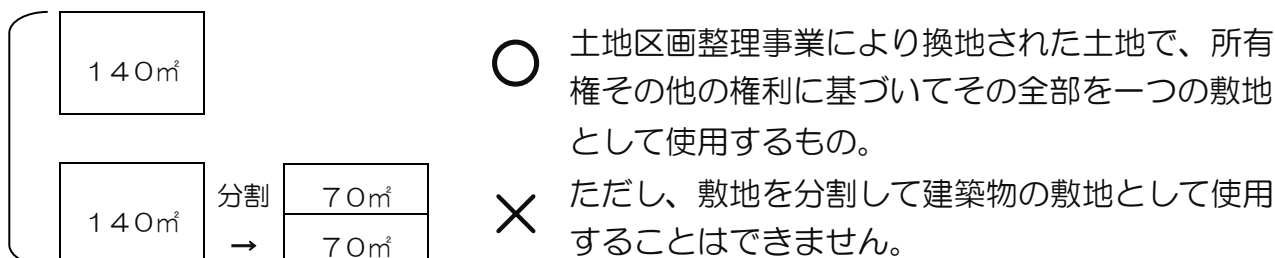
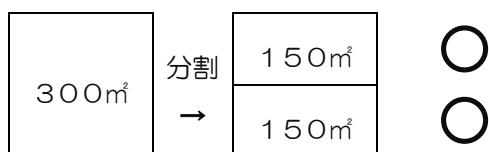
(2) 建築物の敷地面積の最低限度

戸建住宅地区・一般住宅地区	駅前地区
150㎡	250㎡
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。 ・土地区画整理事業により換地された土地で、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。	

【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。

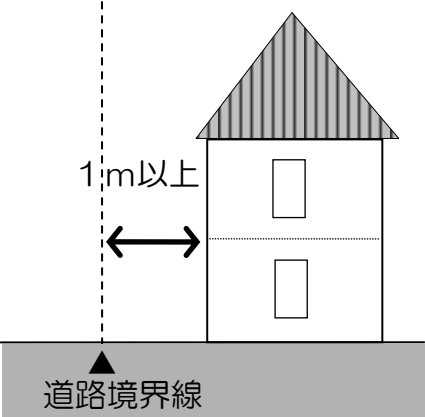
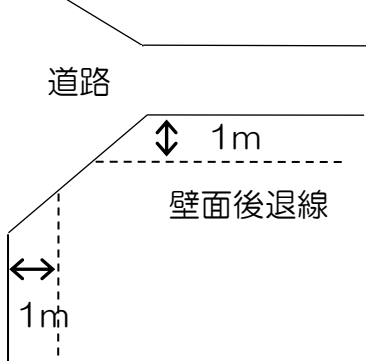
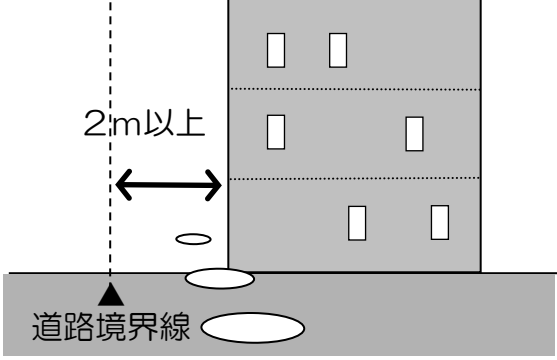
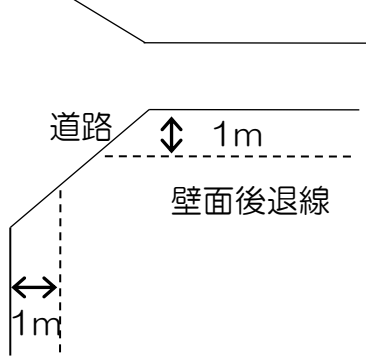
【解説】 建築物を建築する際に、その敷地面積が上記の規定値以上でなければ建築できません。

◆戸建住宅地区・一般住宅地区の150㎡の場合



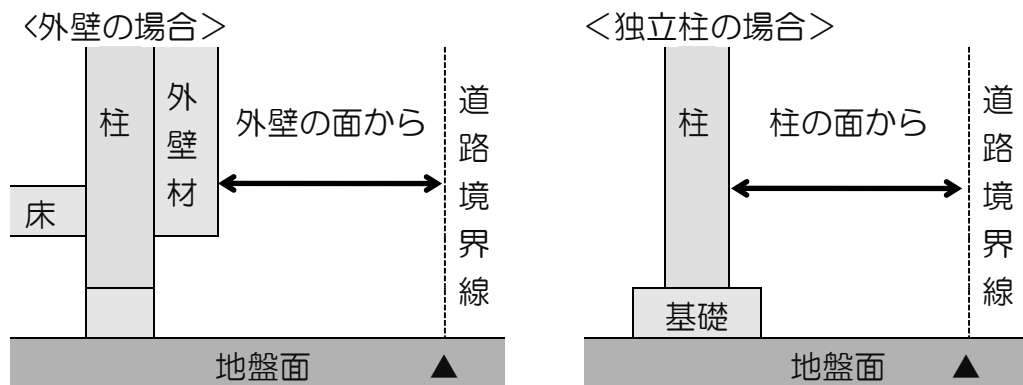
※土地区画整理事業により換地された最低限度を下回る宅地はご相談ください。

(3) 壁面の位置の制限

戸建住宅地区・一般住宅地区	駅前地区
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（道路のすみ切り部分を除く。）は、1 m以上とする。  ◆すみ切りの場合 	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、次のとおりとする。 1. 1号壁面線の表示のある箇所においては、道路境界線までの距離は2 m以上とする。  歩行者が楽しめるゆとりの商業空間を確保します。 2. 壁面線の表示のない箇所においては、道路境界線までの距離（道路のすみ切り部分を除く。）は1 m以上とする。 ◆すみ切りの場合 

【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、次項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。



【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、清水公園駅東口駅前広場に面する部分以外の箇所においては、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 m² 以下のもの
3. 物置で、高さ 2.3 m 以下かつ床面積の合計が 5 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

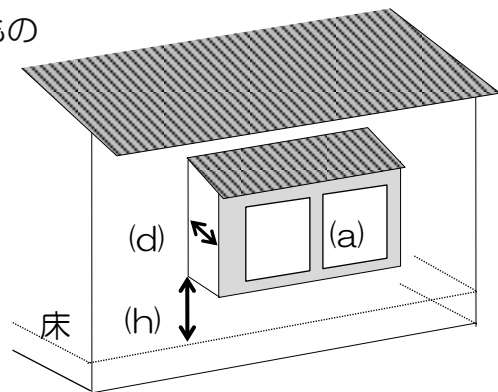
次の一つにでも該当する場合は通常の出窓ではありません。

- 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

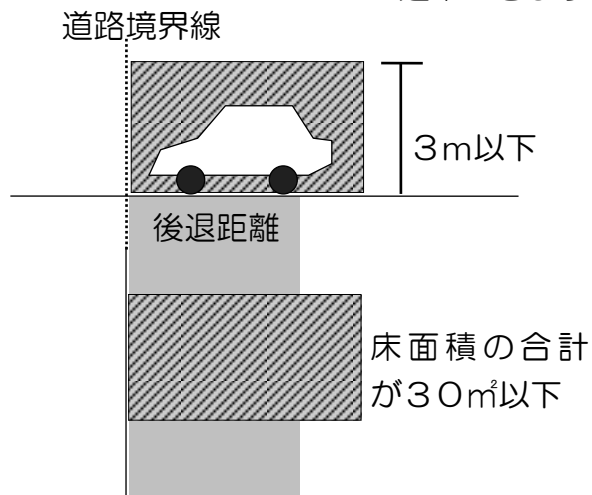
(h)：下端の床面からの高さ

(d)：周囲の外壁面からの水平距離

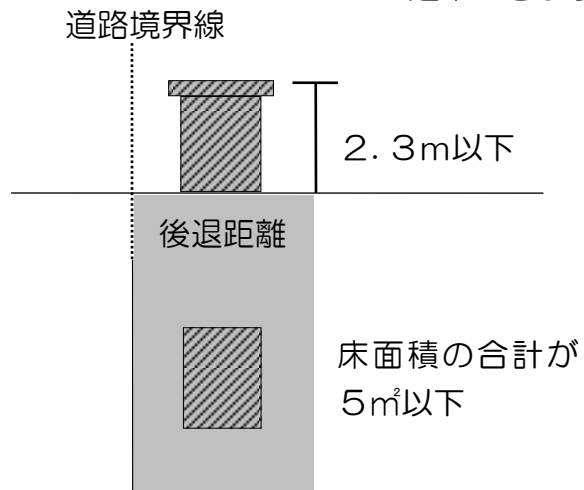
(a)：室内側からの見附面積



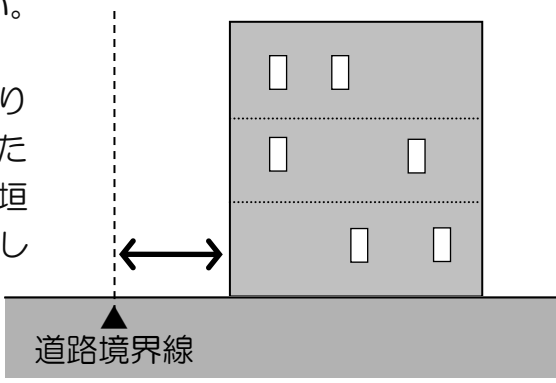
2. 車庫で、高さ 3 m 以下かつ床面積の合計が 30 m² 以下のもの
→ 建築できます



3. 物置で、軒の高さが 2.3 m 以下かつ床面積の合計が 5 m² 以下のもの
→ 建築できます



(4) かき又はさくの構造の制限

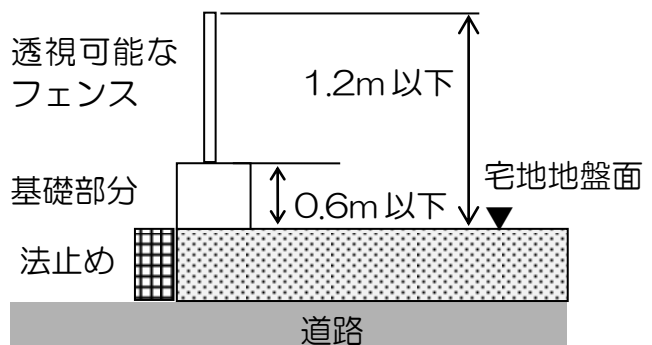
清水公園駅東口駅前広場に面する部分	かき又はさくを設置しない。 ※歩行者が楽しめるゆとりの商業空間を確保するため、壁面を後退させ、生垣や柵を設けないようにします。 
その他全地区の道路境界側	① 生垣 ② 1.2 m以下の透視可能なフェンス ただし、門又は生垣、フェンス等の基礎となる高さ 0.6 m以下のコンクリートブロック、石積み等については、この限りでない。

※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】 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。

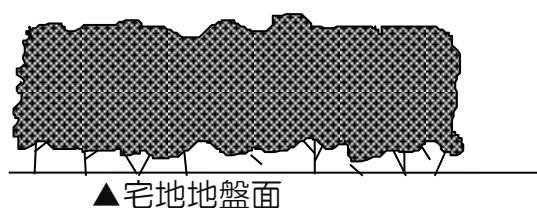
【解説】 かき又はさくの高さは、宅地側の直近の地盤面からの高さとしします。
生垣やフェンス等の基礎となるコンクリートブロック等は0.6mまで施工できます。
道路と宅地地盤面に高低差がある場合の法止めは、高さに関係なく施工できます。



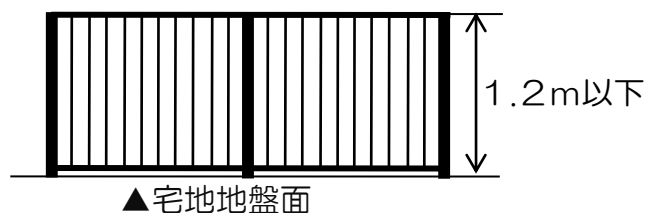
※宅地地盤面が道路面より極端に低い場合はご相談ください。

◆かき又はさくの構造例（道路境界側）

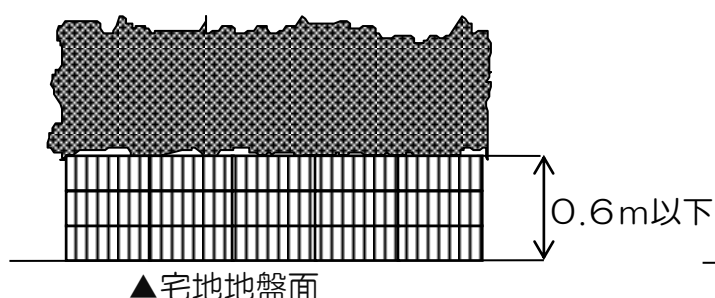
①生垣



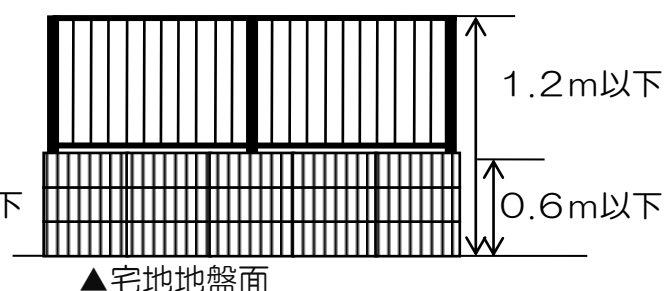
②透視可能なフェンス



③生垣と基礎を組み合わせたもの



④透視可能なフェンスと基礎を組み合わせたもの



（５）地区計画区域の内外にわたる場合

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
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、制限を適用します。 生垣又はフェンス等 壁面後退 道路 建築物 区域内 区域外

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。

建築確認申請が必要な場合	条 例 化 さ れ て い る 項 目	・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	⇒	地区計画の 届出 ×不要
	条例化されてい な い 項 目	・工作物の建設	⇒	
建築確認申請が不要な場合	例	・土地の区画形質の変更 ・かき又はさくの設置 ・10㎡以内の増築 ・建築物等の用途の変更（例外有り） ※詳しくはお尋ねください。	⇒	地区計画の 届出 ○必要

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	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 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
10㎡以内の増築	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
建築物等の用途の変更	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。

※清水公園駅東地区以外の地区は、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（清水公園駅東地区）

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

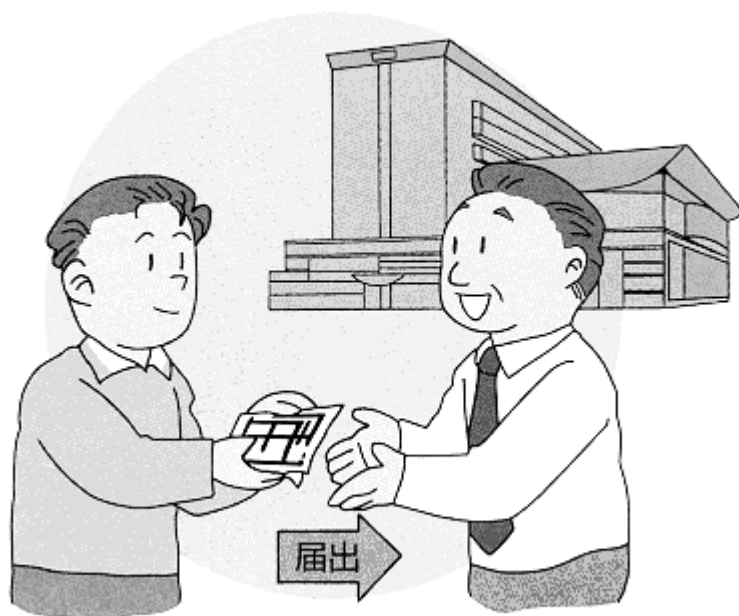
- 1 行為の場所 野田市清水公園東
- 2 行為の着手予定日 年 月 日
- 3 行為の完了予定日 年 月 日
- 4 設計又は施行方法

(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、 <u>建築確認申請を行う場合、建築確認時に審査されます。</u>	
		(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 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、 <u>建築確認申請を行う場合、建築確認時に審査されます。</u>		
	(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