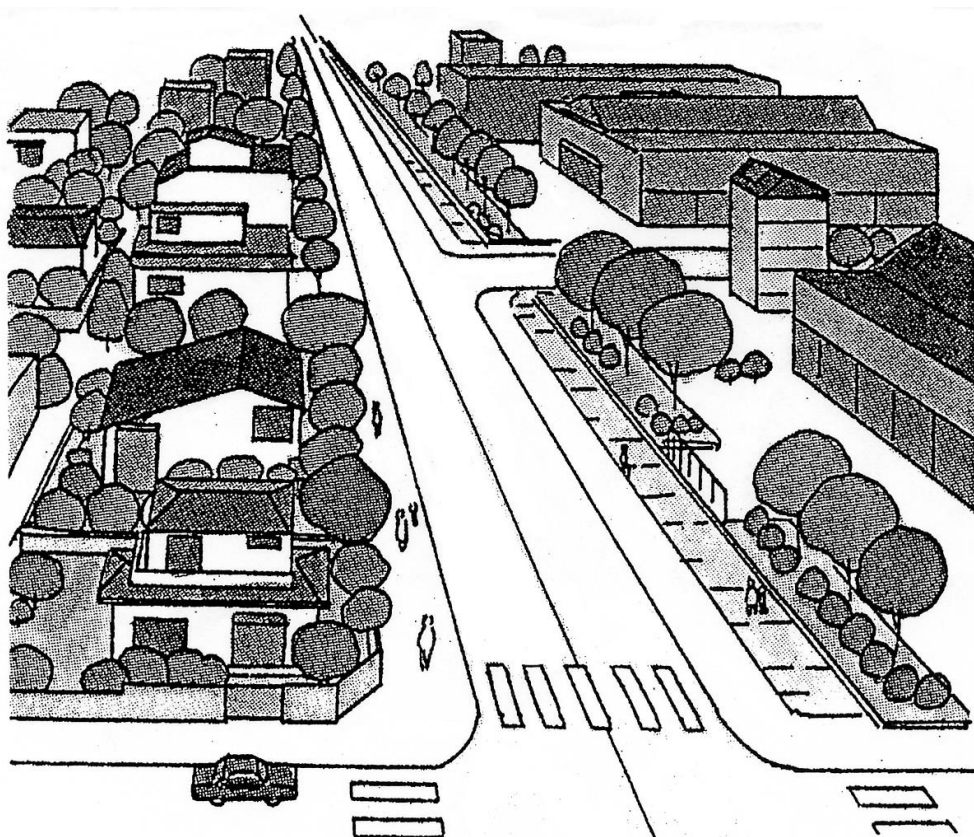


梅郷駅西地区地区計画

にぎわいとゆとりの調和したまちづくりのために



野 田 市

にぎわいとゆとりの調和したまちづくりのために

梅郷駅西地区では、土地区画整理事業により形成された安全で快適な商業・居住環境を維持し、にぎわいとゆとりの調和した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 梅郷駅西地区地区計画 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
- 3 届出について

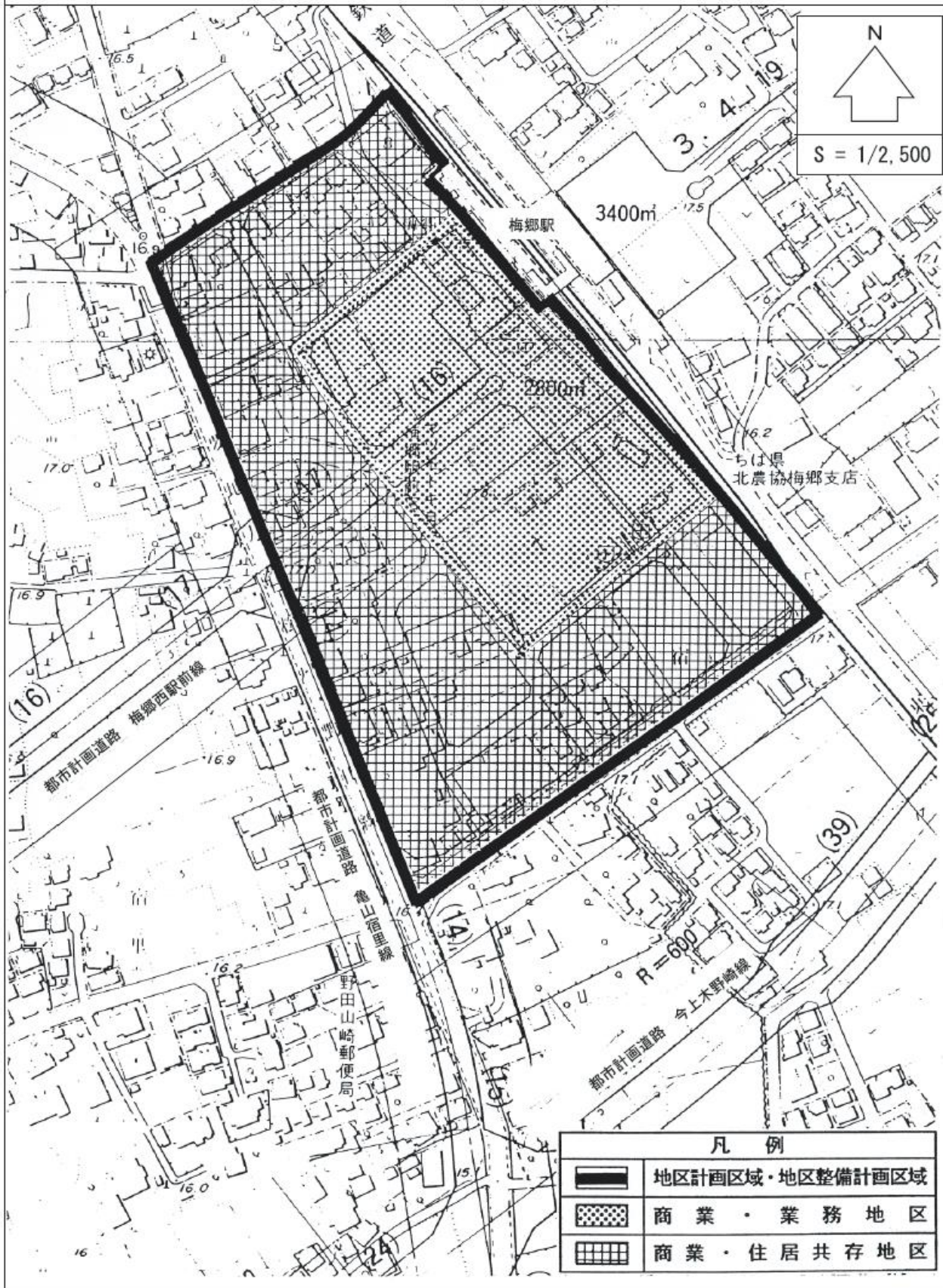
1 梅郷駅西地区地区計画 計画書及び計画図

名 称		梅郷駅西地区 地区計画
位 置		野田市山崎字上宿及び字宿の各一部の区域
面 積		約 5. 2 h a
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 の 方 針	地 区 計 画 の 目 標	東武鉄道野田線梅郷駅周辺地域は、市の南部地域の商業・業務・生活核として、土地の高度利用及び拠点地区にふさわしい街並み等の形成が望まれている。 また、本地区は、市施行の土地地区画整理事業による都市基盤整備が進められている。 このため、地区計画を導入することにより、健全な商業・業務地の形成を図るとともに、住宅とも調和のとれた良好な都市環境を形成す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	本地区を、商業・業務地区と商業・住居共存地区とに区分し、それぞれの地区の方針を次のように定める。 [商業・業務地区] 駅前広場に面した利便性の高い立地特性を持った地区に、商業・業務地区を配置し、南部生活圏の中心となる商業業務系の都市サービスの核となる商業環境の形成と土地利用の高度化を図り、商業業務施設、コミュニティー施設、高層住宅等を誘導する。 このため、建築物の低層部での商業系用途の誘導と、道路と一体となった商業空間及び歩道空間の確保を図るため、壁面の位置の制限を定める。 [商業・住居共存地区] 既存の店舗、住居の環境を保護しつつ、商業・業務地区の周辺地区として、店舗・中層住宅を主体とした良好な環境を有する市街地の形成を図る。 このため、用途の混在による環境の悪化と敷地の細分化による建築物の過密化を防止するため、建築物の用途の制限及び敷地面積の最低限度を定める。 また、歩行者への配慮と開放感のある街並み景観を形成するために、都市計画道路梅郷西駅前線の沿道については、壁面の位置の制限を定める。

都市計画決定 平成 9 年 1 2 月 2 6 日 野田市告示第 1 4 0 号
都市計画変更 平成 1 1 年 8 月 2 7 日 野田市告示第 1 0 1 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	商業・業務地区	商業・住居共存地区
			地区の面積	約 1. 8 h a	約 3. 4 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. 2階以下の部分を住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿の用に供するもの（ただし、建物の区分所有等に関する法律第2条第4項に定める共用部分を除く。） 2. 建築基準法別表第2（に）項第2号及び第5号に掲げるもの 3. 建築基準法別表第2（へ）項第5号に掲げるもの 4. 畜舎 5. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項各号に規定する営業を営む施設	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（に）項第5号に掲げるもの 2. 建築基準法別表第2（へ）項第5号に掲げるもの 3. 畜舎
		建築物の敷地面積の最低限度		2 0 0 m ²	1 3 5 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. 建築基準法別表第2（い）項第9号に掲げるもの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は次のとおりとする。 ただし、市長が公益上やむを得ないと認めた場合は、この限りではない。	
				1階の部分の後退距離は2 m以上、2階以上の後退距離は1 m以上とする。	都市計画道路 3・4・7 梅郷西駅前線に面する部分の後退距離は1 m以上とする。（なお、すみ切り部分の制限を除く。）

計画図（区域、地区の区分）



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。

梅郷駅西地区地区計画 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	商業業務地区	商業・住居共存地区
		用途地域	商業地域	近隣商業地域
住宅等	住宅、寄宿舍、下宿、共同住宅（●1は1、2階を制限）	●1	○	○
	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）（●1は1、2階用住宅を制限）	●1	○	○
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	○	○	○
	巡査派出所、公衆電話所、郵便局	○	○	○
	大学、高等専門学校、専修学校等	○	○	○
	病院	○	○	○
	自動車教習所	●	●	●
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	○	○	○
	〃 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	○	○	○
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	○	○	○
	マージャン屋、ばちんこ屋、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（附属車庫を除く）	○	○	○
	建築物附属自動車車庫	○	○	○
	倉庫業倉庫	●	●	●
	自動車修理工場（作業場の床面積が300㎡以下のもの）	●	○	○
	自動車修理工場（作業場の床面積が300㎡を超えるもの）	●	×	×
	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150㎡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㎡を超える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	×	×	×
	火薬類、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量	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

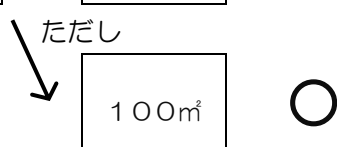
商業・業務地区	商業・住宅共存地区
200㎡	135㎡
ただし、次の各号の一に該当するものについては、この限りではない。 1. 建築基準法別表第2（い）項第9号に掲げるもの及び市長が公益上必要と認めた建築物の敷地の用に供するもの 2. 土地区画整理事業により換地された土地で、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用するもの	

【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、その敷地の面積が上記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。

※ただし書き1の「建築基準法別表第2（い）項第9号に掲げるもの」とは、
 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令で定める公益上必要な
 建築物をいいます。（政令の内容は省略します。）

（建築物の敷地面積の最低限度が135㎡の場合の例）



○

○

○

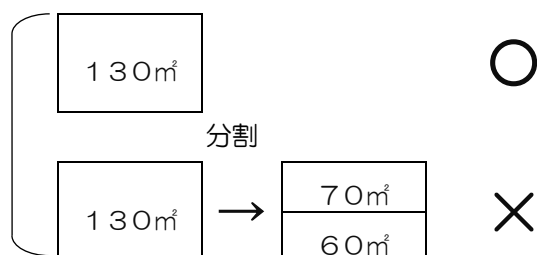
×

○

建物の敷地としては認められません。

建築基準法別表第2（い）項第9号に掲げるもの。
 市長が公益上必要と認めた建築物。

（例 巡査派出所・公衆電話所）



○

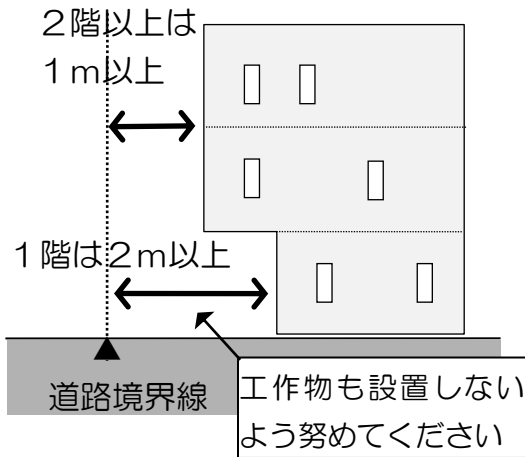
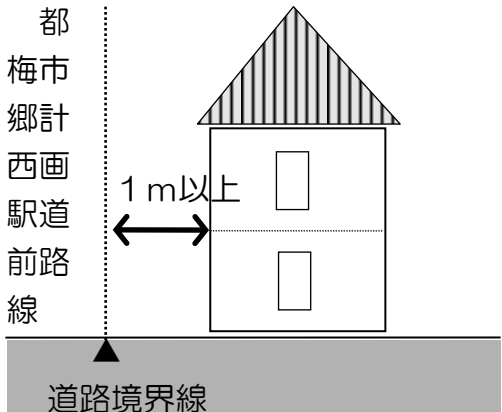
×

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きその全部を一の敷地として使用するもの。

ただし、敷地を分割して使用することはできません。

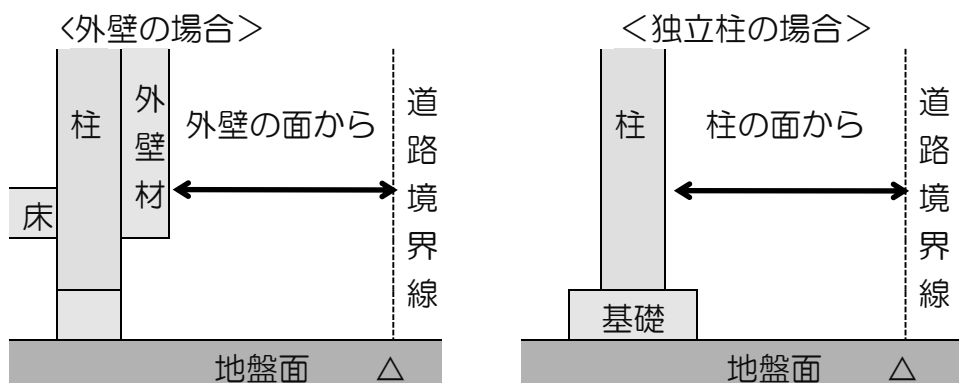
※土地区画整理事業により換地された最低限度を下回る宅地はご相談ください。

(3) 壁面の位置の制限

商業・業務地区	商業・住居共存地区
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は次のとおりとする。 ただし、市長が公益上やむを得ないと認めた場合は、この限りではない。	
一階部分の後退距離は2m以上、2階以上の後退距離は1m以上とする。  2階以上は 1m以上 1階は2m以上 道路境界線 工作物も設置しないよう努めてください	都市計画道路 3・4・7 梅郷西駅前線に面する部分の後退距離は1m以上とする。  都 梅市 郷計 西面 駅前 道路 前線 1m以上 道路境界線 (なお、すみ切り部分の制限を除く。) 都市計画道路梅郷西駅前線 壁面後退線 1m

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

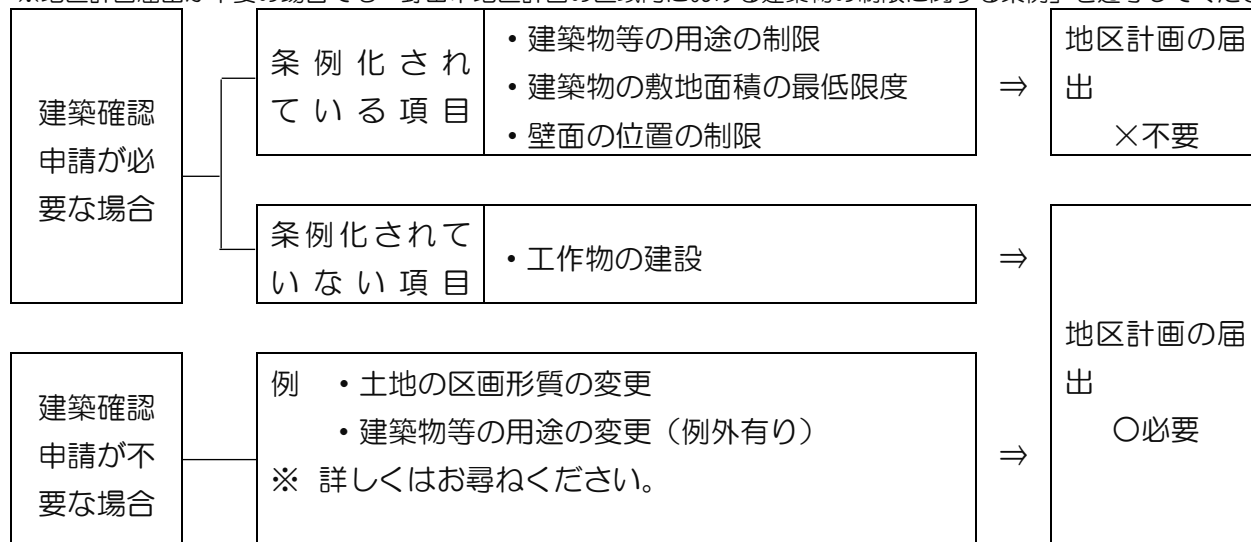
【解説】 道路境界線及び隣地境界線まで上記の距離を後退して建築します。
「柱の芯から」ではなく、「面から」の有効寸法です。



3 届出について

1. 地区計画の内容は、「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
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	敷地内における工作物の位置を表示
	立面図	1/100 以上	道路側とその他1面以上
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
	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。

※梅郷駅西地区以外の地区は、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（梅郷駅西地区）

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 (底地)
(梅郷駅西土地区画整理事業仮換地指定 街区)
- 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		
(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