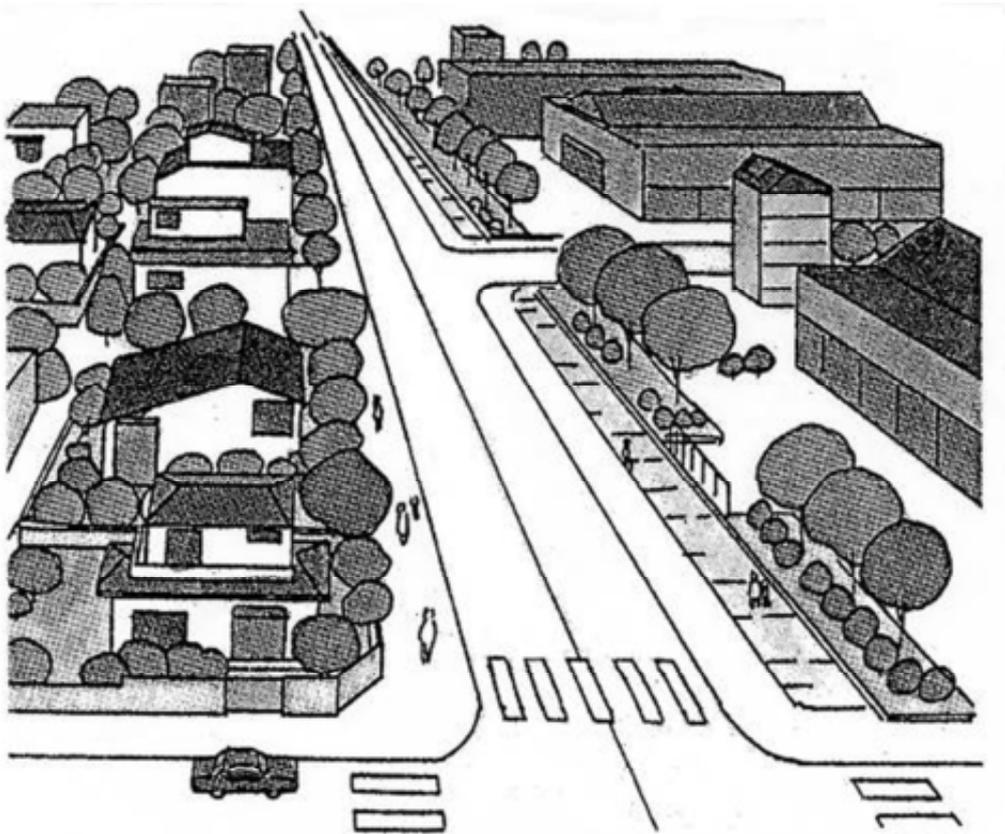


# 山崎梅台地区地区計画

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

山崎梅台地区では、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おります。

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 山崎梅台地区地区計画 計画書及び計画図
- 2 地区整備計画
  - (1) 地区施設の配置及び規模について
  - (2) 建築物等の用途の制限
  - (3) 建築物の建蔽率の最高限度
  - (4) 建築物の容積率の最高限度
  - (5) 二つの地区計画区域または二つの地区の区分にわたる場合
  - (6) 既存不適格建築物
- 3 届出について

# 1 山崎梅台地区地区計画 計画書及び計画図

名 称	山崎梅台地区 地区計画	
位 置	野田市山崎字藤台の全部の区域並びに字梅台及び字西新田の各一部の区域	
面 積	約 11.0ha	
地区計画の目標	<p>山崎梅台地区は、東武野田線梅郷駅の南約0.8kmに位置し、昭和45年7月31日の当初線引きから市街化区域に編入されている地区であるが、道路や下水道などの都市基盤の適切な整備が伴わないまま宅地化が進み、良好な生活環境や防災面における課題のある地区となっている。</p> <p>このような状況の改善に向け、市では骨格道路を地区施設に定めるなど道路用地の確保を図りながら、狭あい道路の拡幅や公共下水道の円滑な整備を進め、良好な生活環境の創出や防災面の向上を図っていくことを目標とする。</p>	
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>良好な居住環境を備えた住宅市街地の形成を図るため、方針を以下に定める。</p> <p>[住宅地区] 良好な住環境の形成を目指し、低層住宅を主体とした土地利用を図る。</p> <p>[沿道地区] 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。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>地区西側及び東側にある区画道路の拡幅整備を行うとともに、地区北側の交差点付近の拡幅整備を進める。</p> <p>また、既存の区画道路のセットバックを促進する。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>健全で、良好な居住環境の保全を図るとともに、狭あい道路の拡幅や建築基準法におけるセットバックを促進するため、建築物等の用途の制限、建築物の建蔽率・容積率の最高限度を定める。</p>

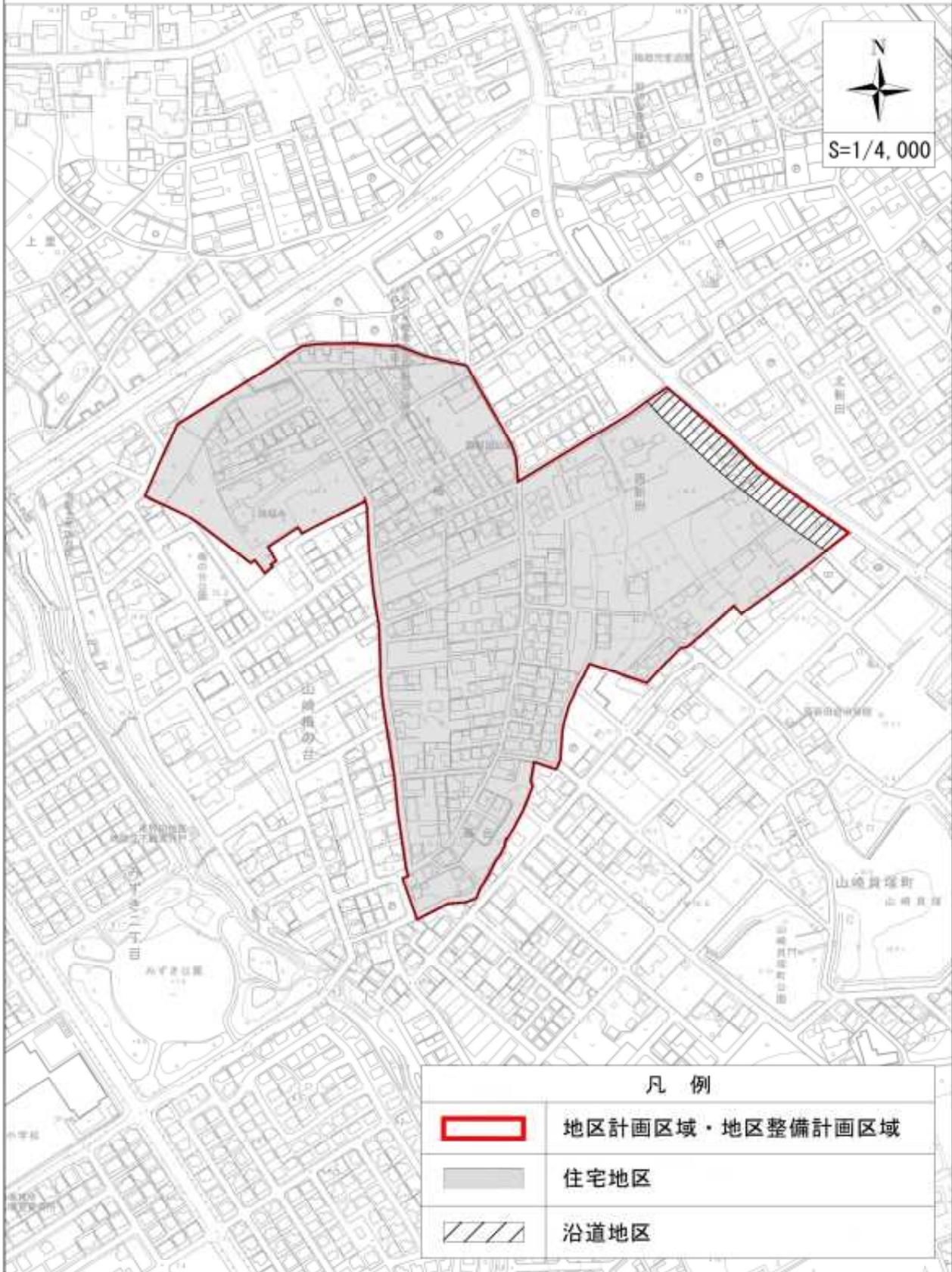
都市計画決定 令和 7年 3月14日 野田市告示第38号

地 区 整 備 計 画	地区施設の配置 及び規模		区画道路1号 幅員 6 m 延長 約150 m	
			区画道路2号-1 幅員 5~6 m 延長 約 15 m	
			区画道路2号-2 幅員 5 m 延長 約418 m	
	地区 の 区 分	地区の 名 称	住宅地区	沿道地区
		地区の 面 積	約10.5 ha	約0.5 ha
	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. 自動車教習所 2. カラオケボックスその他これに 類するもの 3. マージャン屋、ぱちんこ屋、射 的場、勝馬投票券発売所その他こ れらに類するもの 4. 畜舎 (15㎡を超えるもの)	
	建築物等 に 関 す る 事 項	3 / 10 ただし、次の各号のいずれかに該当する場合を除く。 (1) 区画道路を除いた当該建築物の敷地に接する建築基準法第42条第 1項又は第2項に規定する道路の全てにおいて、その中心線から2 m以 上が道路の敷地として確保された場合 (2) 区画道路の全てにおいて、地区施設計画の道路敷地が確保された場合	_____	
	建築物の容積 率の最高限度	5 / 10 ただし、次の各号のいずれかに該当する場合を除く。 (1) 区画道路を除いた当該建築物の敷地に接する建築基準法第42条第 1項又は第2項に規定する道路の全てにおいて、その中心線から2 m以 上が道路の敷地として確保された場合 (2) 区画道路の全てにおいて、地区施設計画の道路敷地が確保された場合	_____	

[補足]

- ・ 地区施設に定められた区域には、道路整備を円滑に行うため、建築物の建築及び工作物の建設を避けるものとします。
- ・ 建築計画の際、地区施設に定められた区域のうち、セットバックを超えた道路後退については別途ご相談ください。

山崎梅台地区 地区計画  
 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) 地区施設の配置及び規模について

地区施設	幅員	延長	備考
区画道路1号	6m (詳細については都市整備課と協議)	約150m	図1、2を参照
区画道路2号-1	5m~6m (詳細については都市整備課と協議)	約15m	図1、3を参照
区画道路2号-2	5m (詳細については都市整備課と協議)	約418m	図1、4、5を参照

【目的】 ボトルネックとなっている狭く箇所を拡幅することで、幹線道路(今上木野崎線、流山街道)等への利便性、回遊性の向上を図るとともに、指定避難所(みずき小学校)まで、安全に避難するために骨格となる道路を確保します。

【解説】 山崎梅台地区(図1参照)において整備する必要がある3つの道路を地区施設として定め、それぞれの配置及び規模に基づいた道路整備を行っていきます。

また、地区施設に定められた区域には道路整備が円滑に行えるよう建築物の建築及び工作物の建設は避けてください。

なお、地区施設の端部が接する交差点に隅切りを設けることを目標とします。

図1 地区施設の配置及び規模について

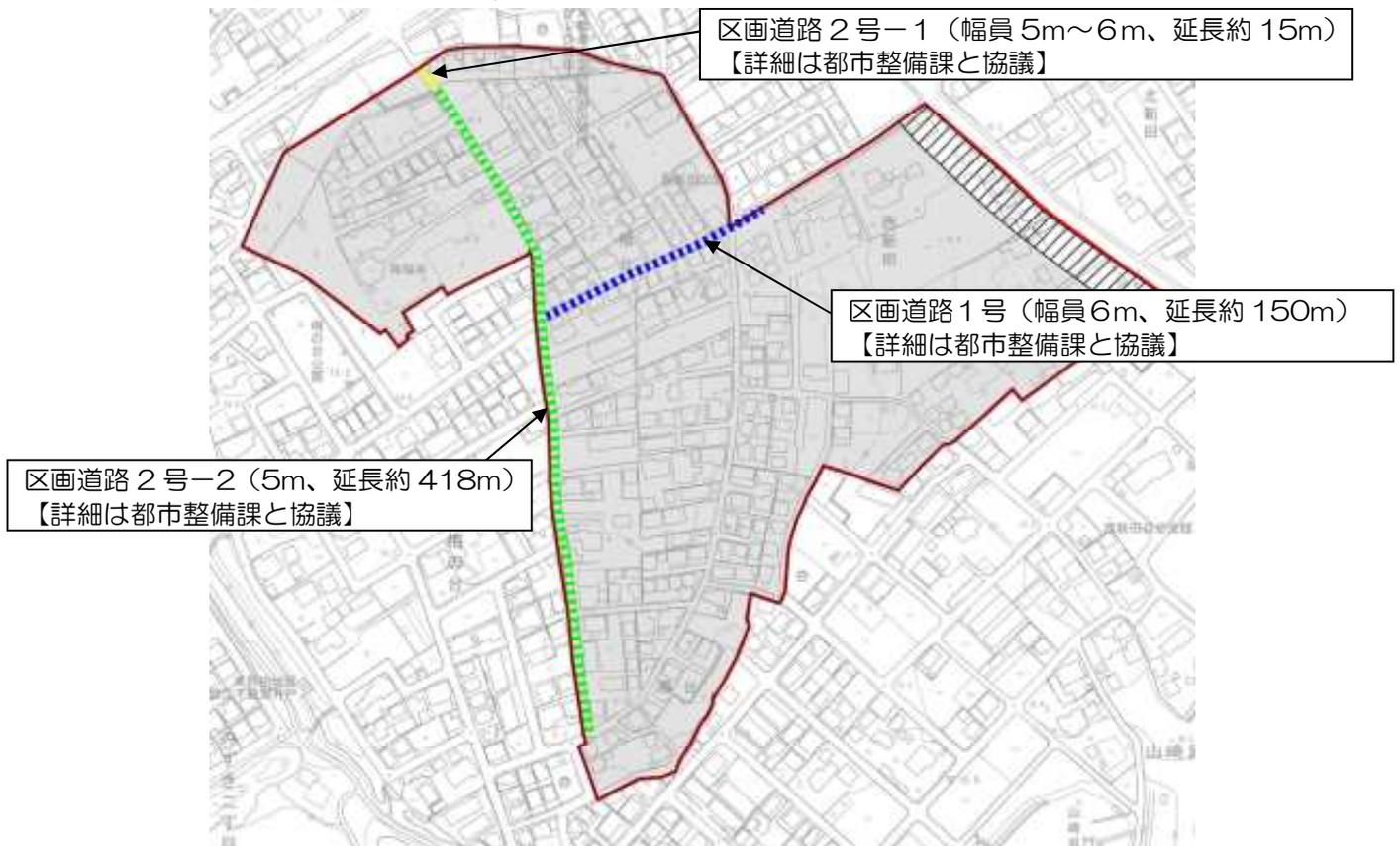


図2 区画道路拡大図（区画道路1号）



図3 区画道路拡大図（区画道路2号-1）

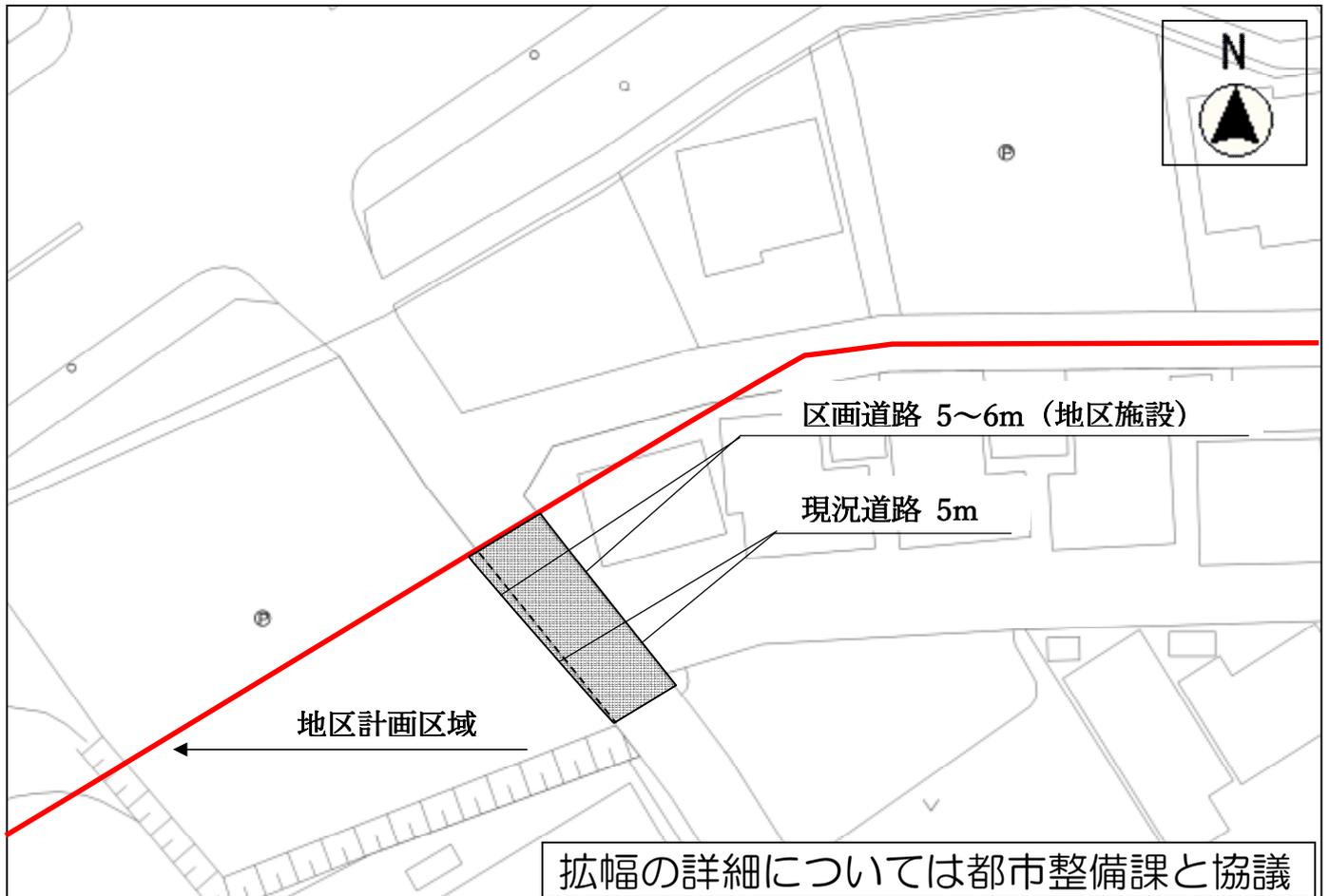


図4 区画道路拡大図（区画道路2号一2 北側）



図5 区画道路拡大図（区画道路2号一2 南側）



## (2) 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。

# 山崎梅台地区地区計画 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	住宅地区	沿線地区
		区分	第一種低層 住居専用地域	第二種 住居地域
		用地		
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		○	○
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、一定規模以下の郵便局		○	○
	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		×	○
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの		×	○
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの		×	○
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの		×	○
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの		×	○
	店舗等の床面積が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		×	○
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの		×	○
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの		×	○
	店舗等の床面積が1500㎡を超え、3,000㎡以下のもの		×	○
	店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの		×	○
ホテル等	ホテル、旅館（△は3,000㎡以下）		×	○
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、バッティング練習場等 （△は3,000㎡以下）		×	○
	マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等		×	●
	カラオケボックス等（△は10,000㎡以下）		×	●
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等 （△は客席及びナイトクラブ等の用途に供する部分の床面積200㎡未満）		×	×
	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（15㎡を超えるもの）		×	●
	単独車庫（附属車庫を除く）（△は300㎡以下かつ2階以下）		×	△
	建築物附属自動車車庫（△1は1階以下かつ床面積が600㎡以下、△2は2階以下で、いずれも建物の延べ面積が1/2以下のもの）		△1	△2
	倉庫業倉庫		×	×
	自動車修理工場（△1は作業場の床面積が50㎡以下、△2は150㎡以下）		×	△1
	パン屋、米屋、豆腐屋、畳屋、自転車店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		×	×
	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 （△は3,000㎡以下）		×	○
火薬類、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量が少ない施設		×	×	
火薬類、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量がやや多い施設		×	×	

(3) 建築物の建蔽率の最高限度  
 (4) 建築物の容積率の最高限度

住宅地区のみの規定です。	
建築物の建蔽率の最高限度	3 / 10
建築物の容積率の最高限度	5 / 10

【解説】

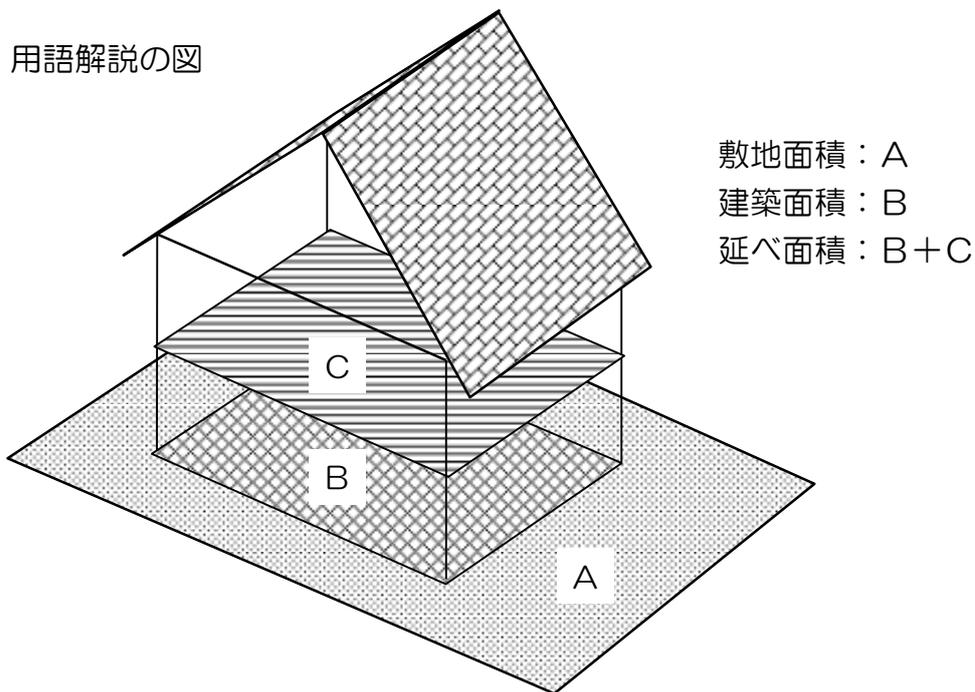
「建築物の容積率の最高限度」は、次のように計算します。

$$\text{建築物の建蔽率の最高限度} = \frac{\text{建築面積}}{\text{敷地面積}} \leq \frac{3}{10}$$

「建築物の建蔽率の最高限度」は、次のように計算します。

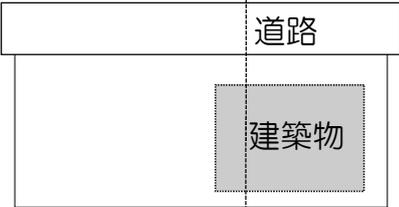
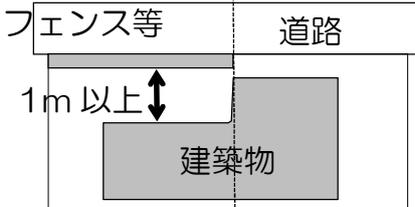
$$\text{建築物の容積率の最高限度} = \frac{\text{延べ面積}}{\text{敷地面積}} \leq \frac{5}{10}$$

用語解説の図



※ 区画道路を除いた当該建築物の敷地に接する建築基準法第42条第1項又は第2項に規定する道路の全てにおいて、その中心線から2m以上が道路の敷地として確保された場合または区画道路の全てにおいて、地区施設計画の道路敷地が確保された場合の建築物の建蔽率の最高限度は5 / 10、建築物の容積率の最高限度は10 / 10とします。

## (5) 二つの地区計画区域または二つの地区の区分にわたる場合

	建築物等の用途の制限	壁面の位置の制限 かき又はさくの構造の制限
二つの地区計画区域 にわたる場合	<p>→敷地の過半が位置する地区 計画区域の制限を適用する。 ※建築物を敷地のどこに 建築するかは関係ありません。</p>  <p>A 地区計画 B 地区計画</p> <p>A 地区計画の制限を適用する。</p>	<p>それぞれの部分が属する地区 計画区域の制限を適用する。</p> <p>生垣又は フェンス等</p>  <p>1m 以上</p> <p>A 地区計画 B 地区計画</p>
二つの地区の区分に わたる場合	<p>→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。</p>	<p>それぞれの部分が属する地区 の制限を適用する。</p>

## (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。

### 3 届出について

山崎梅台地区の地区整備計画区域内で、接する道路が地区施設に該当する場合、次の行為を行う際には届出が必要となります。

- |   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>(1) 土地の区画形質の変更<ul style="list-style-type: none"><li>・道路、宅地の造成</li><li>・土地の切土、盛土</li></ul></li><li>(2) 建築物の建築又は工作物の建設<ul style="list-style-type: none"><li>・建築物の新築、増築、改築及び移転</li><li>・擁壁、広告塔等の建設</li></ul></li><li>(3) 建築物の用途の変更</li><li>(4) かき又はさくの設置 (※)</li></ul> |
|---|

(※) 道路中心から2m確保されていない箇所で、かき又はさくの設置を行う場合は、都市計画課に相談してください。

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
建築物の 建築又は 工作物の建設  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 ※道路後退又はセットバックが伴うもの については、前面道路及び後退部分の幅員を 明記すること。
	立面図	1/100 以上	<建築物の建築又は工作物の建設の場合> 道路側とその他1面以上 <用途の変更の場合>不要
	平面図	1/50 以上	<建築物の建築又は工作物の建設の場合> 不要 <用途の変更の場合> 当該部分を表示してください。
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 ※道路後退又はセットバックが伴うもの については、前面道路及び後退部分の幅員を 明記すること。
	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

※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。

※山崎梅台地区以外の地区は、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（山崎梅台地区）

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
- 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	$m^2$		
		(Ⅳ) 建蔽率・容積率	/	「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>	
		(Ⅴ) 建築物等の用途			
		(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		
(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、 <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>	
		(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 04-7123-1193 (直通)  
令和 7 年 3 月