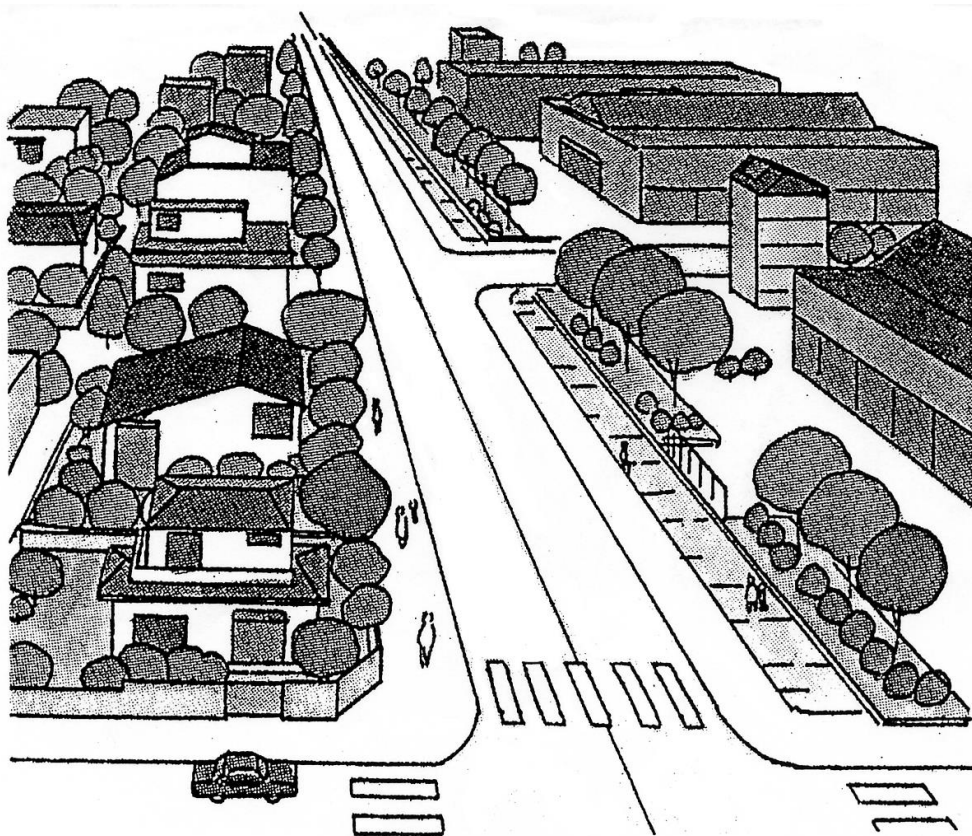


船形(泉)地区地区計画

良好な操業環境の創出のために



野 田 市

良好な操業環境の創出のために

船形地区では、土地区画整理事業により道路・公園等の都市基盤施設の整備を行い、周辺環境との調和に配慮した良好な工業地の形成を進めています。そこで地区の特性に応じた、適切な土地利用の誘導を図り、国道16号の利便性を生かした良好な操業環境を創出していきたいと考えています。

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 船形地区地区計画 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) 地区計画区域の内外にわたる場合
 - (5) 既存不適格建築物
- 3 届出について

1 船形地区地区計画 計画書及び計画図

名 称		船形地区 地区計画
位 置		野田市泉一丁目、泉二丁目及び泉三丁目の全部の区域並びに蕃昌新田字米畵、船形字志殿野及び字米嚙の各一部の区域
面 積		約 38.0ha
地 区 計 画 の 目 標		本地区は、野田市の中心部から北約4km、東武野田線七光台駅の東約1.5kmに位置し、地区西側は広域幹線道路である国道16号に接している。 土地地区画整理事業による効果の維持と促進を図るとともに、良好な操業環境の創出と保全並びに国道16号沿道の利便性を生かした土地利用を図るため、地区計画を導入し、周辺環境との調和に配慮した良好な工業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、野田市における産業拠点と魅力的な沿道地区を形成するため、工業地区A、工業地区B、工業地区C、沿道地区A及び沿道地区Bの方針を以下に定める。 [工業地区A] 工業の利便を増進するため、工業の機能の育成を図る。 [工業地区B] 工業専用地域の周辺地区として、周辺環境に配慮した無公害型の産業施設、サービス施設等の誘導を図る。 [工業地区C] 船形土地地区画整理事業区域内に存在する住宅を集約し、周辺の工業団地の利便性の向上を図る。 [沿道地区A] 国道16号に面する地区であり、工業地区の操業環境に配慮しつつ、流通系業務等を誘導し、幹線道路沿道にふさわしい土地利用を図る。 [沿道地区B] 国道16号に面する地区であり、後背の工業地区のバッファ的な土地利用を図るため、自動車関連施設、沿道サービス施設等の誘導を図る。
	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、壁面の位置の制限について定める。

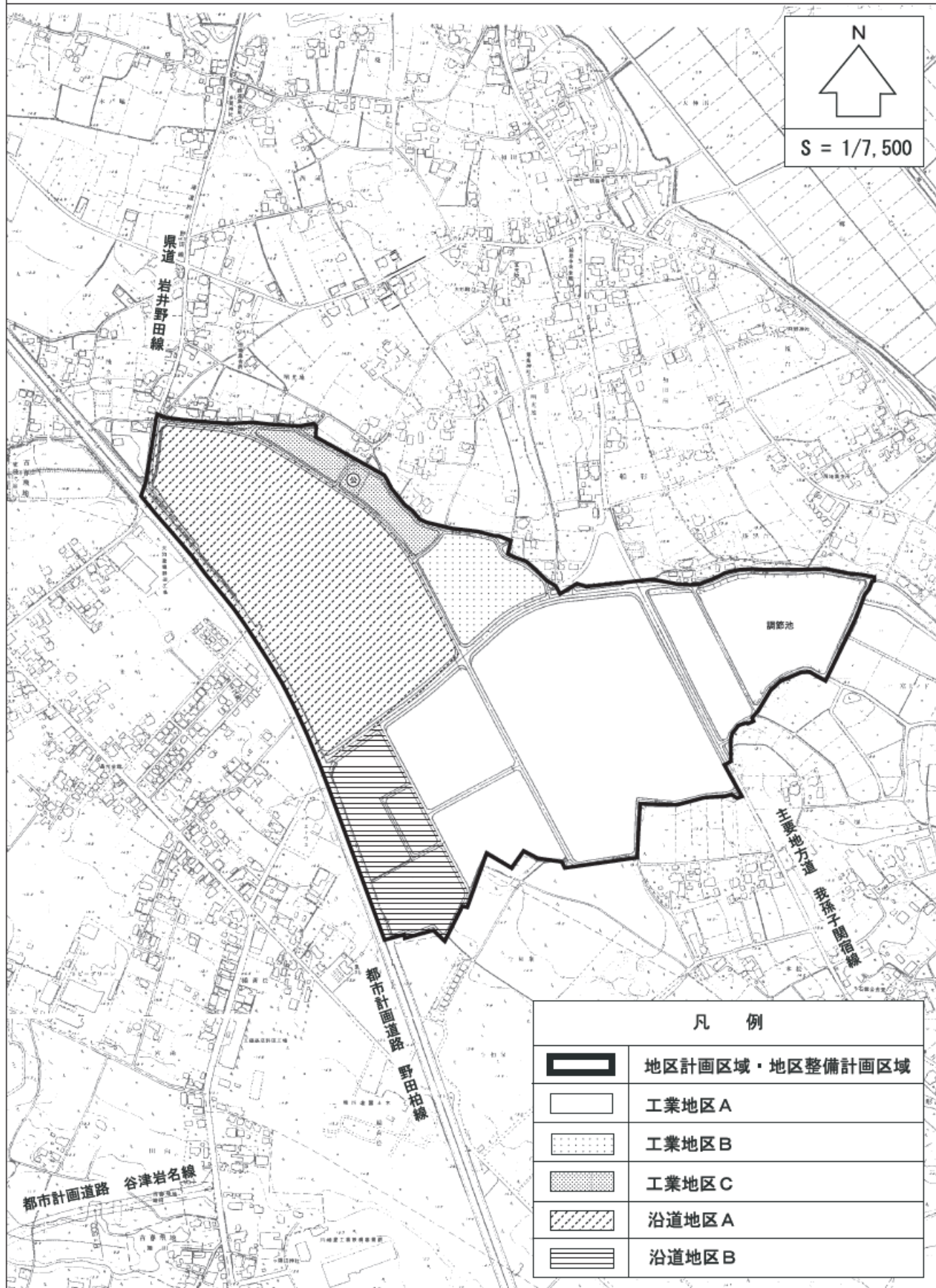
都市計画決定 平成18年 3月10日 野田市告示第 20号
都市計画変更 平成26年 3月11日 野田市告示第 38号
都市計画変更 平成30年 4月 1日 野田市告示第 85号

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	工業地区A	工業地区B
				約 19.1ha	約 2.0ha
		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. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 2. 自動車教習所 3. 畜舎	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 住宅 2. 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの 3. 共同住宅 4. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 5. 自動車教習所 6. 建築基準法施行令第 130 条の 7 で定める規模の畜舎 7. マージャン屋、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 8. キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの
		建築物の敷地面積の最低限度		1,000㎡ 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 130 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。	500㎡
		壁面の位置制限		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（道路のすみ切り部分を除く。）は、次のとおりとする。 1. 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 3m 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は 1m 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 3m 以下かつ床面積の合計が 30㎡以下のもの 3. 物置で、軒の高さが 2.3m 以下かつ床面積の合計が 5㎡以下のもの	

工業地区C	沿道地区A	沿道地区B
約 1.5 h a	約 11.7 h a	約 3.7 h a
次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 学校 2. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 3. 老人ホーム、保育所、診療所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの 4. 公衆浴場 5. 病院 6. 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの 7. 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 8. ホテル又は旅館 9. 自動車教習所 10. 畜舎 11. 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 12. カラオケボックスその他これに類するもの 13. 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 14. キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの 15. 建築基準法別表第二（ぬ）項第二号に掲げる建築物 16. 建築基準法別表第二（ぬ）項第三号に掲げる建築物 17. 火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵又は処理に供するもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 住宅 2. 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの 3. 共同住宅 4. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 5. 自動車教習所 6. 建築基準法施行令第130条の7で定める規模の畜舎 7. マージャン屋、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 8. キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホール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. 住宅 2. 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの 3. 共同住宅 4. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 5. 自動車教習所 6. 建築基準法施行令第130条の7で定める規模の畜舎 7. マージャン屋、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 8. キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの
165㎡	1,000㎡	200㎡
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130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。		
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、次のとおりとする。 1. 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3m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は1m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3m以下かつ床面積の合計が30㎡以下のもの 3. 物置で、軒の高さが2.3m以下かつ床面積の合計が5㎡以下のもの		

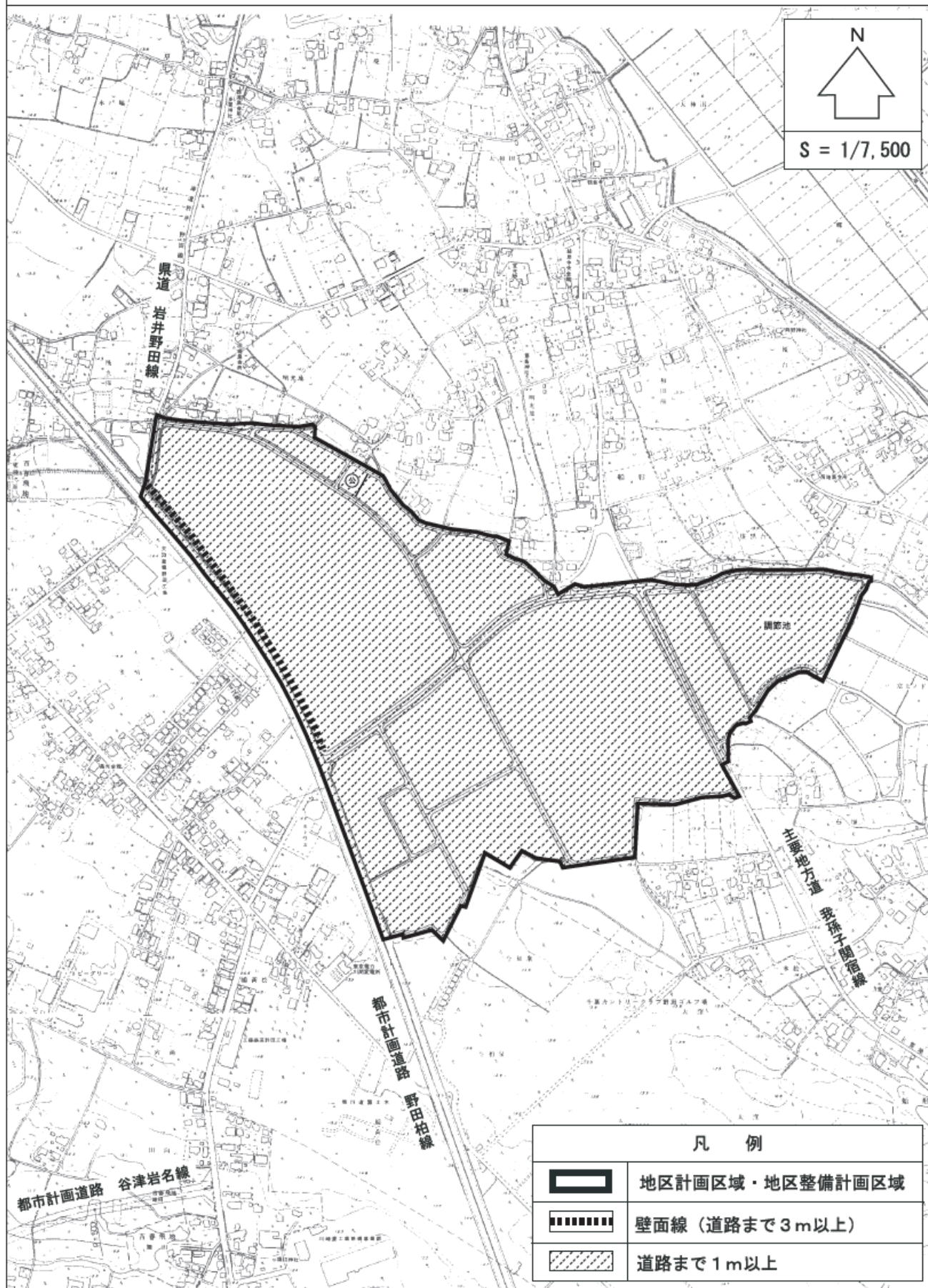
船形地区 地区計画

計画図（区域、地区の区分）



船形地区 地区計画

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。

船形地区地区計画 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	工業地区A	工業地区B	工業地区C	沿道地区A	沿道地区B
		用途地域	工業専用地域	準工業地域	準工業地域	準工業地域	準工業地域
住宅等	住宅	×	●	○	●	●	
	寄宿舎、下宿	×	○	○	○	○	
	共同住宅	×	●	○	●	●	
	兼用住宅で店舗、事務所などの部分の床面積が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	○	○	●	○	○	
	巡査派出所、公衆電話所、郵便局等	○	○	○	○	○	
	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10,000㎡以下のもの（△は物品販売店舗及び飲食店を制限）	△	○	○	○	○	
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	×	○	○	○	○	
事務所等	事務所等	○	○	○	○	○	
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、水泳場等	×	○	●	○	○	
	マージャン屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等	×	●	●	●	●	
	ぱちんこ屋	×	○	●	○	○	
	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（●1は床面積が15㎡を超えるものを制限）	●	●1	●	●1	●1	
	単独車庫（付属車庫を除く）	○	○	○	○	○	
	建築物附属自動車車庫	○	○	○	○	○	
	倉庫業倉庫	○	○	○	○	○	
	自動車修理工場（●1は作業場の床面積が300㎡を超えるものを制限）	○	○	●1	○	○	
	パン屋、米屋、豆腐屋、畳屋、自転車屋等で作業場の床面積が50㎡以下かつ原動機の出力が一定以下のもの	○	○	○	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場（●1は作業場の床面積が150㎡を超えるものを制限）	○	○	●1	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場（●1は作業場の床面積が150㎡を超えるものを制限）	○	○	●1	○	○	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	○	○	●	○	○	
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	○	×	×	×	×	
	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	○	○	●	○	○	
	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	○	○	●	○	○	
	火薬類、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量が多い施設	○	×	×	×	×	

(2) 建築物の敷地面積の最低限度について

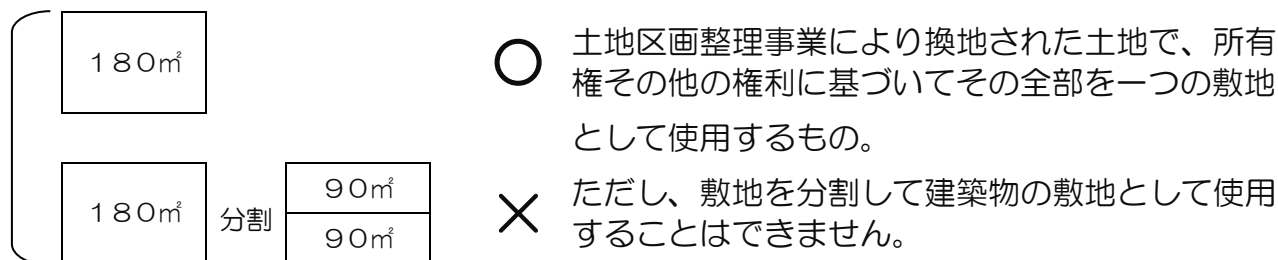
敷地の細分化による環境悪化を防止し、安全な環境を形成するため、「建築物の敷地面積の最低限度」について定めます。

工業地区 A	1,000㎡	次のものは除きます。 ・ 巡査派出所・公衆電話所・郵便局等 ・ 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
工業地区 B	500㎡	
工業地区 C	165㎡	
沿道地区 A	1,000㎡	
沿道地区 B	200㎡	

【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、その敷地面積が上記数値以上でなければ建築できません。

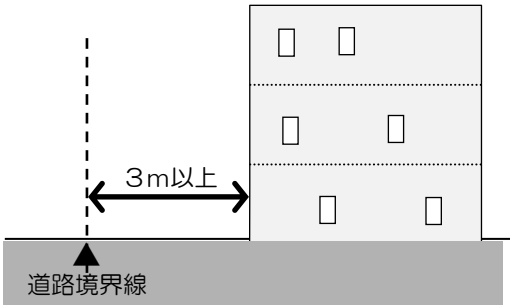
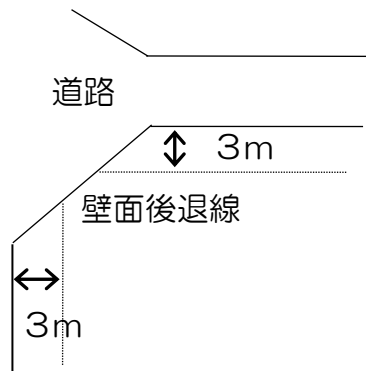
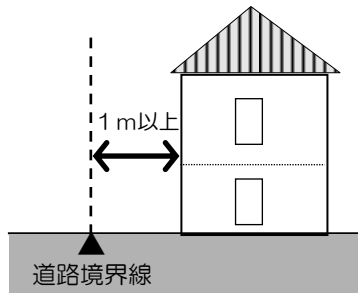
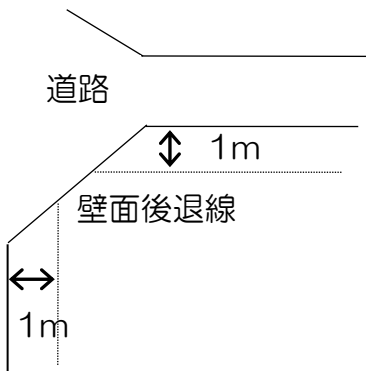
◆敷地分割の例（沿道地区Bの200㎡の場合）



※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。

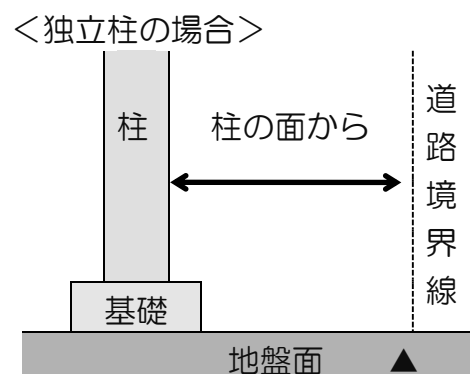
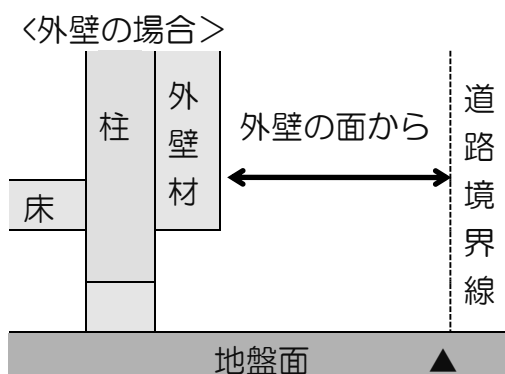
(3) 壁面の位置の制限について

道路に面して有効な敷地内空地を確保するため、「壁面の位置の制限」について定めます。

壁面線の表示のある箇所	壁面線の表示のない箇所
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、3m以上とします。  ◆すみ切り部分の場合 	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（道路のすみ切り部分を除く）は、1m以上とします。  ◆すみ切り部分の場合 

【目的】 幹線道路に面する建築物の位置を整えるとともに、道路に面して有効な空間を確保することにより、統一感のある街並みを形成します。

【解説】 道路境界線まで、前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。



【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ものと認めた場合は、建築できます。

1. 出窓
2. 車庫で、高さ 3m 以下かつ床面積の合計が 30㎡ 以下のもの
3. 物置で、軒の高さが 2.3m 以下かつ床面積の合計が 5㎡ 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

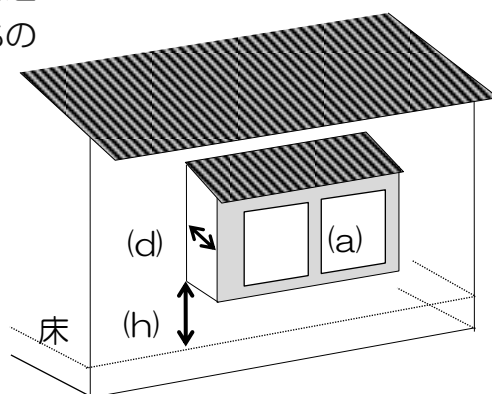
次の一つにでも該当する場合は通常の出窓ではありません。

- 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

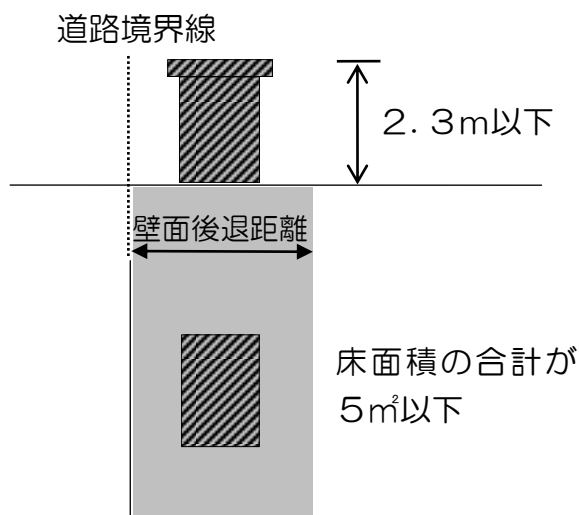
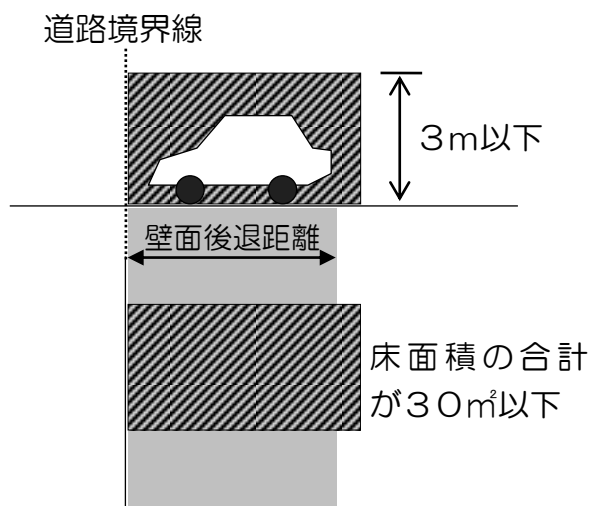
(d)：周囲の外壁面からの水平距離

(a)：室内側からの見附面積

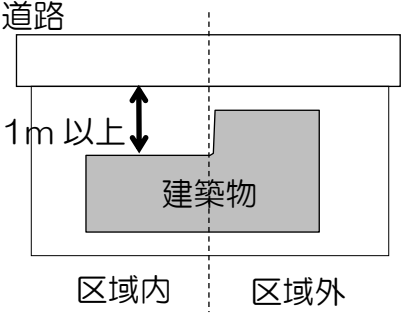


2. 車庫で、高さ 3m 以下かつ床面積の合計が 30㎡ 以下のものは建築できます。

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



(4) 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
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。 

(5) 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、条例化されている項目については建築確認の中で審査し、条例化されていない項目については地区計画の届出で審査します。

※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 ・工作物の建設 ・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
工作物の建設 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 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
	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
	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。

※船形地区以外の地区は、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（船形地区）

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。

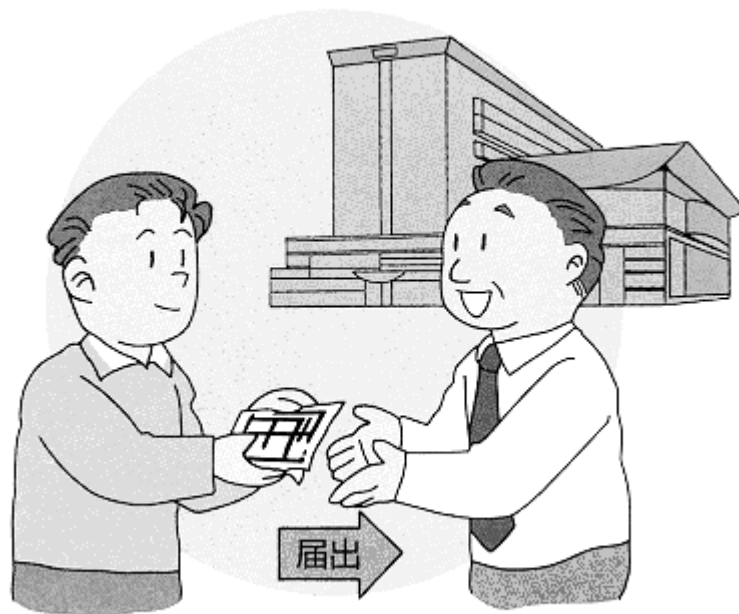
記

- 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	「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		
(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