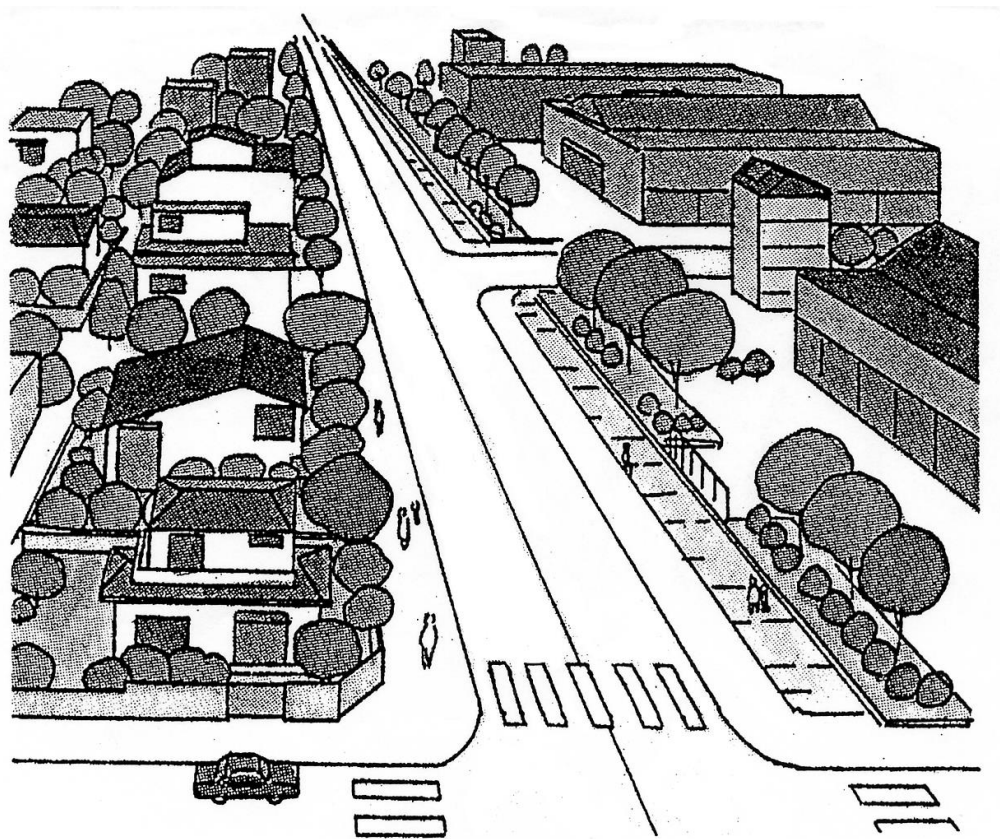


# 次木親野井(なみき)地区 地区計画

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

次木親野井地区では、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、良好な商業・居住環境の形成を進めております。そこで地区の特性に応じた、適切な土地利用の誘導と魅力的な街並みの形成を図り、将来にわたって良好な市街地環境を保全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 次木親野井地区地区計画 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) 建築物の高さの最高限度
  - (5) かき又はさくの構造の制限
  - (6) 地区計画区域の内外又は二つの地区にわたる場合
  - (7) 既存不適格建築物
- 3 届出について

都市計画決定	平成 6年	4月19日	関宿町告示第 38号
都市計画変更	平成11年	8月27日	関宿町告示第 66号
都市計画変更	平成15年	4月25日	関宿町告示第 47号
都市計画変更	平成19年	3月20日	野田市告示第 37号
都市計画変更	平成28年	3月 4日	野田市告示第 39号
都市計画変更	平成28年	11月 1日	野田市告示第227号

# 1 次木親野井地区地区計画 計画書及び計画図

名 称	次木親野井地区 地区計画	
位 置	野田市次木字菖蒲島、親野井字花井戸、なみき一丁目、なみき二丁目、なみき三丁目及びなみき四丁目の各一部の区域	
面 積	約36.2ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、関宿地域のほぼ中央部に位置し、土地区画整理事業による基盤整備が行われている地区であり、市街地の中心に利便性の高い商業業務施設の集積を図るとともに、生活環境を整えた良好な居住環境を有する住宅地の形成を図る地区である。</p> <p>そこで、地区計画の策定により、建築物の適切な誘導を進め、土地区画整理事業の効果の維持を図りつつ、各土地利用における良好な環境を創出することを目標とする。</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>本地区は、個性豊かな街並み及び良好な住環境の形成を目指し、地区全体を商業業務施設の集積を図る街区、沿道施設等の立地を図る街区及び良好な住宅地を形成する街区等を適正に配置することにより、均衡のとれた土地利用を図るため、センター地区A、センター地区B、沿道地区、一般住宅地区A、一般住宅地区B、一般住宅地区C及び工業地区の方針を以下に定める。</p> <p>[センター地区A] 交通広場を中心に、各街区への歩行者動線を街区内で担保できるよう、大街区の維持と街区内動線の配置に留意し、交通広場を核とする、人・車の集中する商業・業務地区として、都心のにぎわいと安全で快適な空間を確保しつつ、商業や業務、医療、住宅等の複合的な利用を図る。</p> <p>[センター地区B] センター地区Aを補完しつつ、幹線道路の沿道にふさわしい、沿道型商業や住宅等の利用を図る。</p> <p>[沿道地区] 周辺の低層住宅地との整合を図りつつ、幹線道路の沿道地区にふさわしい街並みの形成を図る。</p> <p>[一般住宅地区A] 工業地区と低層住宅地との緩衝地区としての機能を担いつつ、周辺の景観的調和に配慮した中層建築物の立地を図る。</p> <p>[一般住宅地区B] 敷地の細分化の防止や生け垣の推進等を図り、周辺住宅地との調和に配慮した住宅地の形成を図る。</p> <p>[一般住宅地区C] 敷地の細分化の防止や生け垣の推進等により、ゆとりと落ち着きのある低層住宅地の形成を図る。</p> <p>[工業地区] 周辺住宅地に配慮した工場の立地を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	本地区における地区施設は、土地区画整理事業により一体的に配置されているので、これらの地区施設の機能が損なわれないよう維持保全に努める。
	建築物等の整備の方針	本地区における土地利用の方針に基づく地区区分に合わせ、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度、壁面の位置及びかき又はさくの構造の制限を定め、商業業務の活性化、良好な住環境及び整然とした街並みの形成を図る。

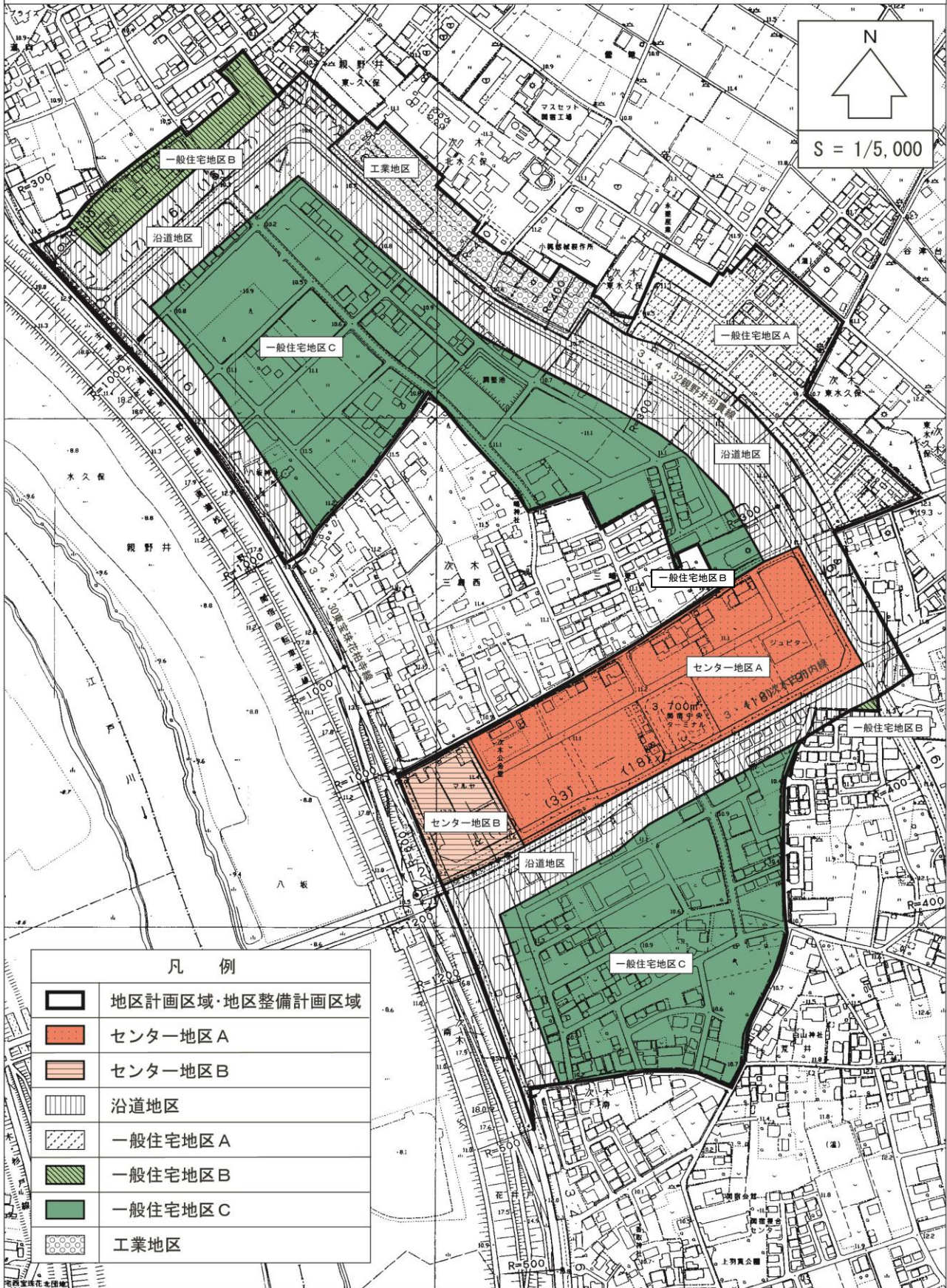
地区の区分	地区の名称	センター地区A	センター地区B	沿道地区	
	地区の面積	約4.7ha	約1.1ha	約9.7ha	
地区等に 備える 計画	建築物等の 用途の制限	<p>本地区においては、次に掲げる建築物を建築してはならない。</p> <p>① 自動車教習所 ② 畜舎 ③ 倉庫(店舗に付属する倉庫を除く。) ④ 工場(作業場の床面積の合計が50㎡以内であり、かつ、出力の合計が0.75kw以下の原動機を使用するパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を除く。ただし、原動機を使用する魚肉の練製品の製造工場、糖衣機を使用する菓子の製造工場については、建築してはならない。) ⑤ 危険物の貯蔵又は処理に供する建築物(建築基準法別表第2(と)項第4号に掲げるものを除く。)</p>	<p>本地区においては、次に掲げる建築物を建築してはならない。</p> <p>① 自動車教習所 ② 当該用途に供する部分が3,000㎡を超える店舗、飲食店、事務所、ホテル、旅館 ③ カラオケボックスその他これに類するもの ④ 倉庫(店舗に付属する倉庫を除く。) 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1項第4号、第5号に規定する営業の用に供する建築物 ⑥ 工場(作業場の床面積の合計が50㎡以内であり、かつ、出力の合計が0.75kw以下の原動機を使用するパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業及び作業場の床面積が50㎡以下の自動車修理工場を除く。ただし、原動機を使用する魚肉の練製品の製造工場、糖衣機を使用する菓子の製造工場については、建築してはならない。)</p>	<p>本地区においては、次に掲げる建築物を建築してはならない。</p> <p>① 自動車教習所 ② 当該用途に供する部分が3,000㎡を超える店舗、飲食店、事務所、ホテル、旅館 ③ カラオケボックスその他これに類するもの 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1項第4号、第5号及び第33条第1項に規定する営業の用に供する建築物 ⑥ 工場(作業場の床面積の合計が50㎡以内であり、かつ、出力の合計が0.75kw以下の原動機を使用するパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業及び作業場の床面積が50㎡以下の自動車修理工場を除く。ただし、原動機を使用する魚肉の練製品の製造工場、糖衣機を使用する菓子の製造工場については、建築してはならない。)</p>	
	建築物の敷地の最低限度	200㎡		150㎡	
	壁面の位置の制限	<p>建築物の外壁面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。</p> <p>① 1号壁面線の表示のある箇所においては1.0m以上とする。 ② 2号壁面線の表示のある箇所においては2.0m以上とする。</p>		<p>建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面から、道路境界線までの距離は1号壁面線の表示のある箇所においては1.0m以上とする。</p> <p>ただし、次に掲げるものは除く。</p> <p>① 出窓 ② 建築物に付属する物置で高さが2.5m以下かつ床面積が6.6㎡以下であるもの。 ③ 自動車車庫で高さが3.0m以下のもの。</p>	
	建築物等の高さの制限	—			
	かき又はさくの構造の制限	—		<p>道路境界側のかき又はさくの構造は、次の各号のいずれかに掲げるものとする。</p> <p>① 生け垣 ② 宅地地盤面からの高さが1.5m以下の透視可能なフェンスで、基礎を構築する場合は、基礎の高さが1.0m以下のもの。 ③ 生け垣と基礎を組み合わせたもので、基礎の高さが宅地地盤面から1.0m以下のもの。</p> <p>ただし、都市計画道路(3・4・30号)は除く。また、幅が1.5m以下の門柱、門の袖等にあつては、この限りではない。</p>	

一般住宅地区A	一般住宅地区B	一般住宅地区C	工業地区
約3.0ha	約1.0ha	約15.2ha	約1.5ha
<p>本地区においては、次に掲げる建築物を建築してはならない。</p> <p>① 自動車教習所</p> <p>② 当該用途に供する部分が1,500㎡を超える店舗、飲食店、事務所、ホテル、旅館</p> <p>③ 畜舎</p> <p>④ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第33条第1項に規定する営業の用に供する建築物</p> <p>⑤ 工場（作業場の床面積の合計が50㎡以内であり、かつ、出力の合計が0.75kw以下の原動機を使用するパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を除く。ただし、原動機を使用する魚肉の練製品の製造工場、糖衣機を使用する菓子の製造工場については、建築してはならない。）</p>	<p>本地区においては、次に掲げる建築物を建築してはならない。</p> <p>① 公衆浴場</p> <p>② 畜舎</p> <p>③ 工場</p>	<p>本地区においては、次に掲げる建築物を建築してはならない。</p> <p>① 公衆浴場</p>	<p>本地区においては、次に掲げる建築物を建築してはならない。</p> <p>① 自動車教習所</p> <p>② カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>③ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第23条第1項第4号、第5号及び第33条第1項に規定する営業の用に供する建築物</p> <p>④ 畜舎</p>
150㎡			—
<p>ただし、次の各号の一に該当するものを除く。</p> <p>(1) 建築基準法別表第2(イ)項第9号に掲げるものの用に供する敷地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。</p> <p>(2) 土地区画整理事業により換地された土地及び保留地のうち、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。</p> <p>(3) 現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しないもの及び現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用するもの。</p>			—
<p>建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面から、道路境界線までの距離は1号壁面線の表示のある箇所においては1.0m以上とする。</p> <p>ただし、次に掲げるものは除く。</p> <p>① 出窓</p> <p>② 建築物に付属する物置で高さが2.5m以下かつ床面積が6.6㎡以下であるもの。</p> <p>③ 自動車車庫で高さが3.0m以下のもの。</p>			<p>建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面から、道路境界線までの距離は1号壁面線の表示のある箇所においては1.0m以上とする。</p>
12m	10m	10m	—
<p>道路境界側のかき又はさくの構造は、次の各号のいずれかに掲げるものとする。</p> <p>① 生け垣</p> <p>② 宅地地盤面からの高さが1.2m以下の透視可能なフェンスで、基礎を構築する場合は、基礎の高さが0.6m以下のもの。</p> <p>③ 生け垣と基礎を組み合わせたもので、基礎の高さが宅地地盤面から0.6m以下のもの。</p> <p>ただし、幅が1.5m以下の門柱、門の袖等にあつては、この限りではない。</p>			—



# 次木親野井地区 地区計画

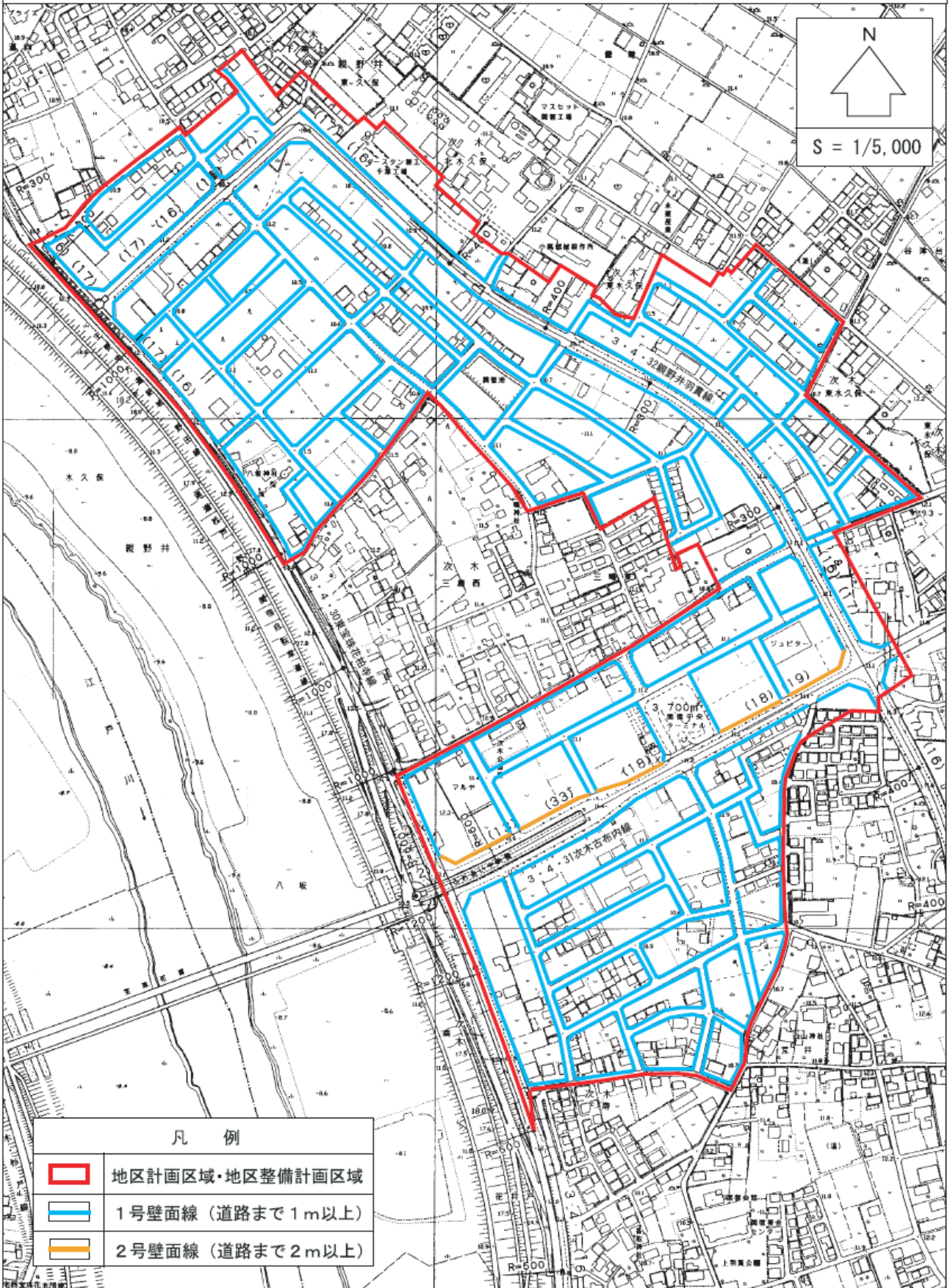
## 計画図（区域、地区の区分）





# 次木親野井地区 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。



# 次木親野井地区地区計画 用途規制一覽表

	○：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	地区区分	センター地区A	センター地区B	沿道地区	一般住宅地区A	一般住宅地区B	一般住宅地区C	工業地区	
		用地地域	近隣商業	二種住居	二種住居	一種住居	一種住居	一種中高層	一種低層	工業
住宅等	住宅、共同住宅		○	○	○	○	○	○	○	
	寄宿舎、下宿、長屋		○	○	○	○	○	○	○	
	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、郵便局（△は500㎡以下）等		○	○	○	○	○	△	○	
	大学、高等専門学校、専修学校等		○	○	○	○	○	×	×	
	病院		○	○	○	○	○	×	×	
	自動車教習所の床面積が3,000㎡以下のもの		●	●	●	●	×	×	●	
自動車教習所の床面積が3,000㎡を超えるもの		●	●	●	×	×	×	●		
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、●1は深夜における酒類提供飲食店営業の用に供するものを制限）		○	○	●1	●1	●1	△	×	●1
	店舗等の床面積が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、●1は深夜における酒類提供飲食店営業の用に供するものを制限）		○	○	●1	●1	●1	△	×	●1
	店舗等の床面積が500㎡を超え1,500㎡以下のもの（●1は深夜における酒類提供飲食店営業の用に供するものを制限）		○	○	●1	●1	●1	×	×	●1
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え3,000㎡以下のもの（●1は深夜における酒類提供飲食店営業の用に供するものを制限、●2は店舗、飲食店を制限）		○	○	●1	●1	●2	×	×	●1
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え10,000㎡以下のもの（●1は深夜における酒類提供飲食店営業の用に供するものを制限、●2は店舗、飲食店を制限）		○	●2	●2	×	×	×	×	●1
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1,500㎡以下のもの		○	○	○	○	×	×	○	
	〃 1,500㎡を超え3,000㎡以下のもの（●1は事務所を制限）		○	○	○	○	●1	×	○	
	〃 3,000㎡を超えるもの（●1は事務所を制限）		○	●1	●1	×	×	×	○	
ホテル等	ホテル、旅館の床面積が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		○	●	●	×	×	×	×	
遊戯施設 風俗施設等	ボーリング場、スケート場、水泳場等の運動施設（△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		○	●	●	×	×	×	●	
	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		×	×	×	×	×	×	×	
	個室付浴場業に係る公衆浴場等		×	×	×	×	×	×	×	
工場 倉庫等	畜舎（附属建築物で15㎡以内のもの）		●	○	●	●	●	○	●	
	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㎡以下のもの） 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3,000㎡以下かつ2階以下、△3は2階以下で、それぞれ建築物の延べ面積の1/2以下のものに限り）		○	△3	△3	△3	△3	△2	△1	○
	倉庫（店舗附属倉庫、倉庫業倉庫を除く）		●	●	○	○	○	×	×	○
	店舗附属倉庫		○	○	○	○	○	×	○	
	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）		●	×	×	×	×	×	○	
	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（△は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少ないもの		●	×	×	×	×	×	×	○
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場		×	×	×	×	×	×	×	○
危険性が大きいか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（△は、3,000㎡以下）		●	○	○	△	△	×	×	○	
〃 少ない施設		○	×	×	×	×	×	×	○	
〃 やや多い施設		×	×	×	×	×	×	×	○	
〃 多い施設		×	×	×	×	×	×	×	○	

## (2) 建築物の敷地面積の最低限度

センター地区A・B	沿道地区・一般住宅地区A・B・C
200㎡	150㎡

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。

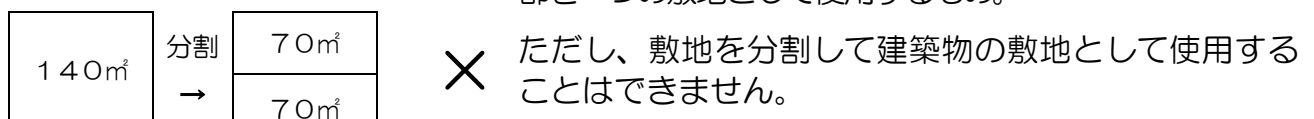
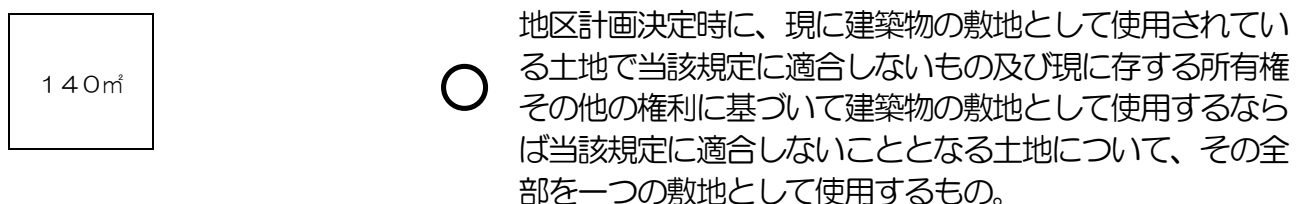
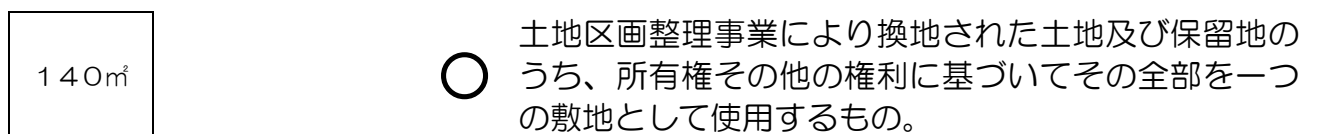
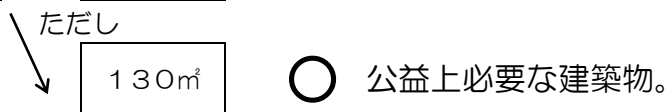
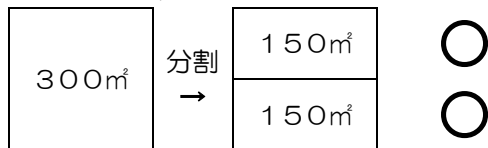
(例：巡査派出所・公衆電話所・郵便局で述べ面積が500㎡以内のもの・地方公共団体の支所等)

- ・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及び保留地のうち、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。
- ・地区計画決定時に、現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しないもの及び現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しないこととなる土地について、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。

### ◆敷地分割の例（沿道地区・一般住宅地区A・B・Cの150㎡の場合）



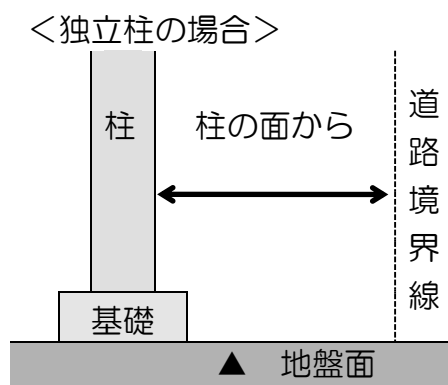
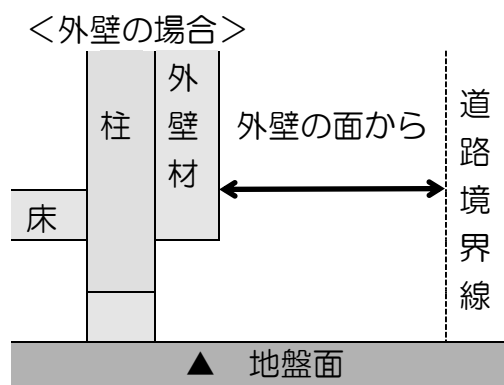
※土地区画整理事業により換地された最低限度を下回る宅地はご相談ください。

### (3) 壁面の位置の制限

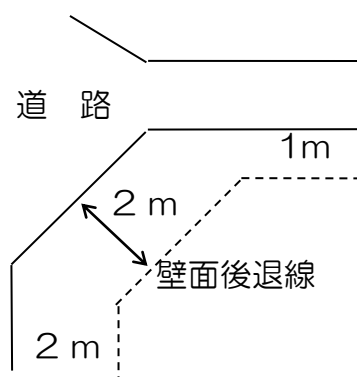
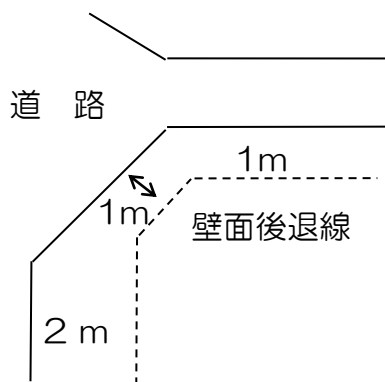
センター地区A センター地区B	建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面から、道路境界線までの距離は次のとおりとする。 ① 1号壁面線の表示のある箇所においては1.0m以上とする。 ② 2号壁面線の表示のある箇所においては2.0m以上とする。
沿道地区 一般住宅地区A 一般住宅地区B 一般住宅地区C 工業地区	建築物の外壁面又はこれに代わる柱の面から、道路境界線までの距離は1号壁面線の表示のある箇所においては、1.0m以上とする。

【目的】 建築物の位置を整えるとともに、道路に面して植栽帯を確保することにより、統一感のある美しい街並みを形成します。

【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。



＜すみ切りの場合＞



※各道路境界線の平行線の交点を壁面後退線とします。



【適用除外】 沿道地区及び一般住宅地区A・B・Cにおいて、次にあげるものは、後退せずに建築できます。

沿道地区	1. 出窓
一般住宅地区A	2. 建築物に附属する物置で高さが2.5m以下かつ床面積が6.6㎡以下であるもの
一般住宅地区B	
一般住宅地区C	3. 自動車車庫で高さが3.0m以下のもの

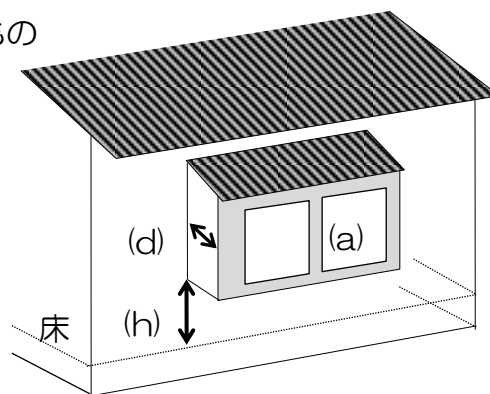
1. 出窓 建築基準法上、次の全てに該当する「床面積に参入されない出窓」であることが必要です。

- 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

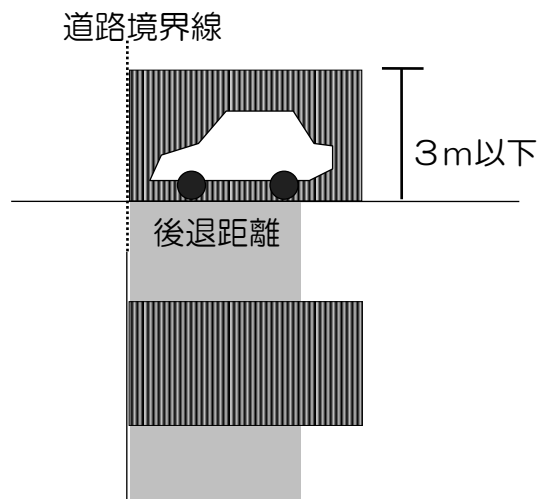
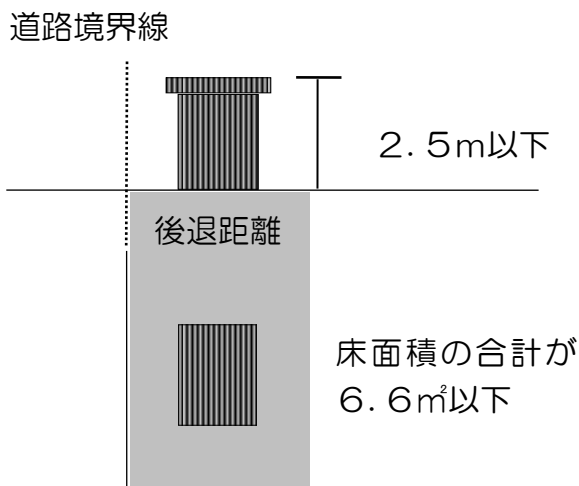
次の一つにでも該当する場合は通常の出窓ではありません。

- 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. 建築物に附属する物置で高さが2.5m以下かつ床面積が6.6㎡以下のものは建築できます。
3. 自動車車庫で高さが3.0m以下のものは建築できます。

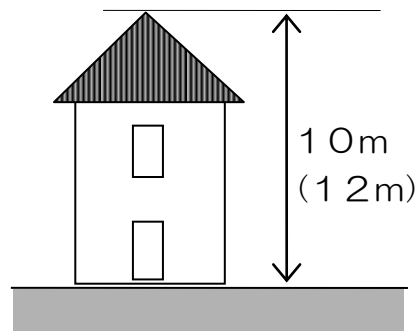


## (4) 建築物の高さの最高限度

一般住宅地区A	一般住宅地区B・C
12m	10m

【目的】 日照やプライバシーの問題を防ぎ、統一感のあるまちなみを作ります。

【解説】 建築基準法で10mと制限されている周辺の第一種低層住居専用地域と調和を図るため、建築物の高さを制限します。



## (5) かき又はさくの構造の制限

センター地区 B 沿道地区 の道路境界側	道路境界側のかき又はさくの構造は、次の各号のいずれかに掲げるものとする。 ① 生け垣 ② 宅地地盤面からの高さが 1.5 m以下の透視可能なフェンスで、基礎を構築する場合は、基礎の高さが 1.0 m以下のもの。 ③ 生け垣と基礎を組み合わせたもので、基礎の高さが宅地地盤面から 1.0 m以下のもの。 ただし、都市計画道路（3・4・30号）は除く。また、幅が 1.5 m以下の門柱、門の袖等にあつては、この限りではない。
一般住宅地区 A 一般住宅地区 B 一般住宅地区 C の道路境界側	道路境界側のかき又はさくの構造は、次の各号のいずれかに掲げるものとする。 ① 生け垣 ② 宅地地盤面からの高さが 1.2 m以下の透視可能なフェンスで、基礎を構築する場合は、基礎の高さが 0.6 m以下のもの。 ③ 生け垣と基礎を組み合わせたもので、基礎の高さが宅地地盤面から 0.6 m以下のもの。 ただし、幅が 1.5 m以下の門柱、門の袖等にあつては、この限りではない。

※フェンスは透視可能なものとする。

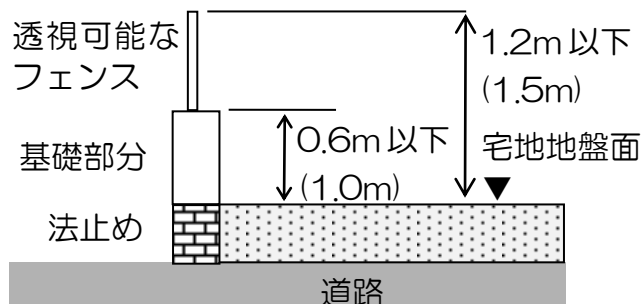
※ここでいう透視可能とは通風性があり、正面から見て、支柱及び柵部分を含めて遮るものがない空間部分が50%以上あるもの（すりガラス状のもの等ではない。）。

【目的】 ブロック塀倒壊等の事故防止を図るとともに、生垣による緑化を推進し、緑豊かで快適な街並みを形成します。

【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。

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。

都市計画道路3・4・30号東宝珠花柏寺線に面する部分については制限されません。

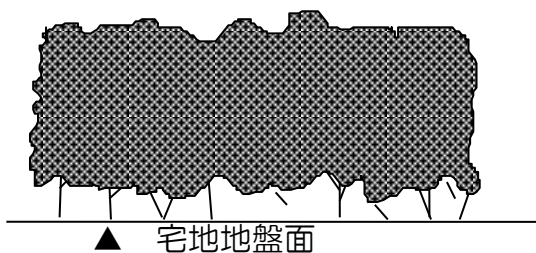


※宅地地盤面が道路面より極端に低い場合はご相談ください。

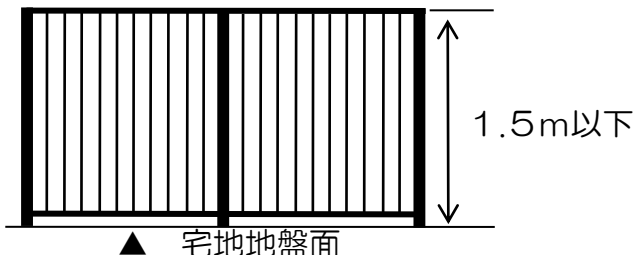
◆かき又はさくの構造例（道路境界側）

<センター地区B・沿道地区の場合>

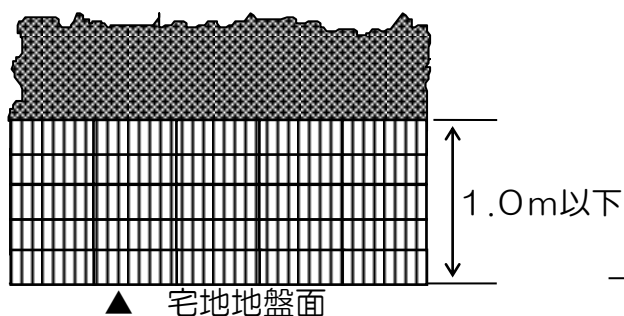
①生垣



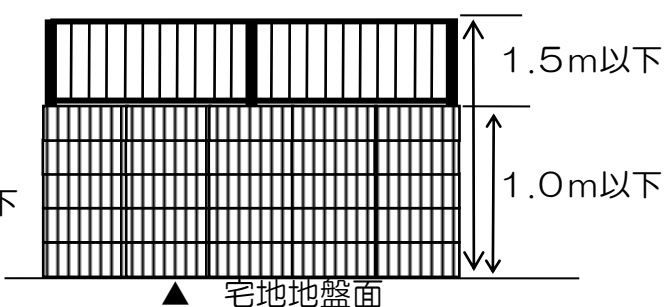
②透視可能なフェンス



③生垣と基礎を組み合わせたもの

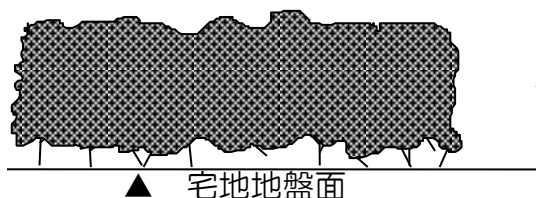


④透視可能なフェンスと基礎を組み合わせたもの

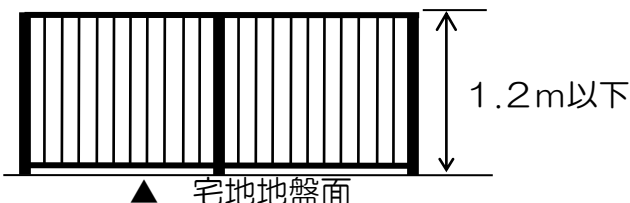


<一般住宅地区A・B・Cの場合>

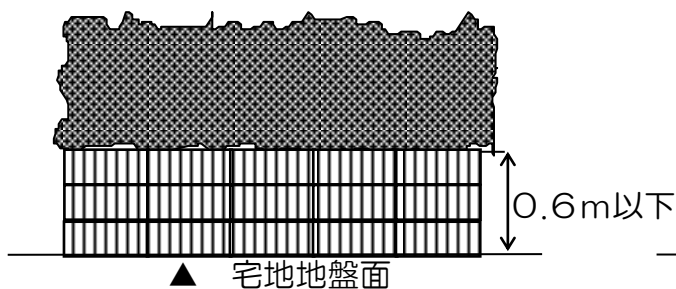
①生垣



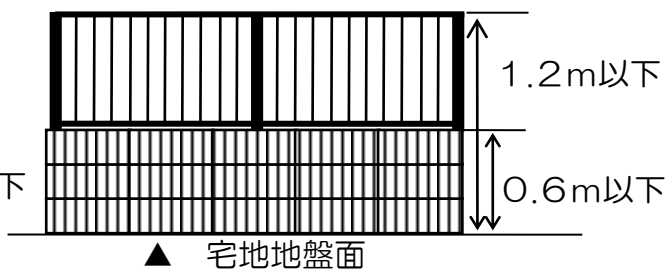
②透視可能なフェンス



③生垣と基礎を組み合わせたもの

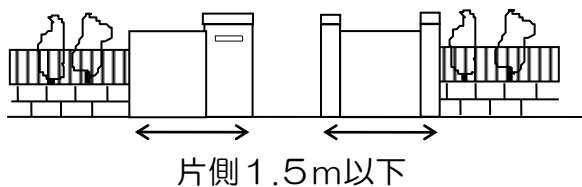


④透視可能なフェンスと基礎を組み合わせたもの

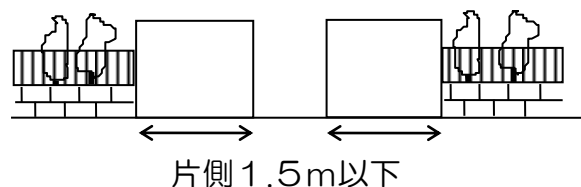


<センター地区B・沿道地区・一般住宅地区A・B・Cの場合>

①門柱と袖を組み合わせたもので  
片側の長さが1.5m以下のもの

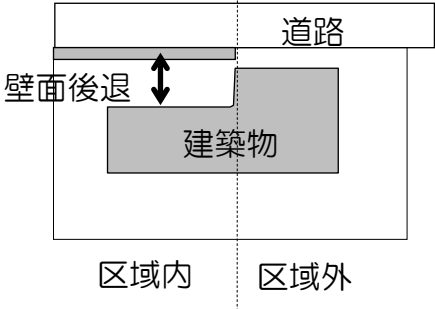

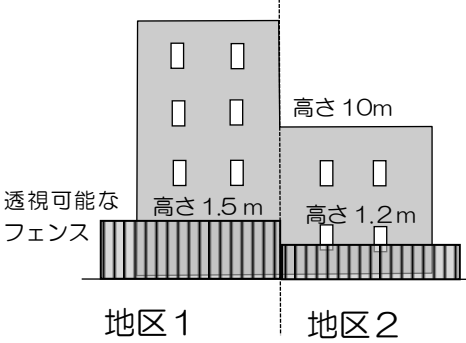


②袖のみのもので片側の長さが1.5以下のもの





## (6) 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 建築物の高さの最高限度 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、制限を適用します。 生垣又はフェンス等 
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。 

## (7) 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（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	<ul style="list-style-type: none"> <li>建築物等の用途の制限</li> <li>建築物の敷地面積の最低限度</li> <li>壁面の位置の制限</li> <li>建築物等の高さの最高限度</li> </ul>	⇒	地区計画の届出 ×不要
	条例化されていない項目	<ul style="list-style-type: none"> <li>工作物の建設</li> </ul>	⇒	地区計画の届出 ○必要
建築確認申請が不要な場合	例 <ul style="list-style-type: none"> <li>土地の区画形質の変更</li> <li>かき又はさくの設置</li> <li>10㎡以内の増築</li> <li>建築物等の用途の変更（例外有り）</li> </ul> ※詳しくはお尋ねください。		⇒	

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
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  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。

※次木親野井地区以外の地区は、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（次木親野井地区）

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

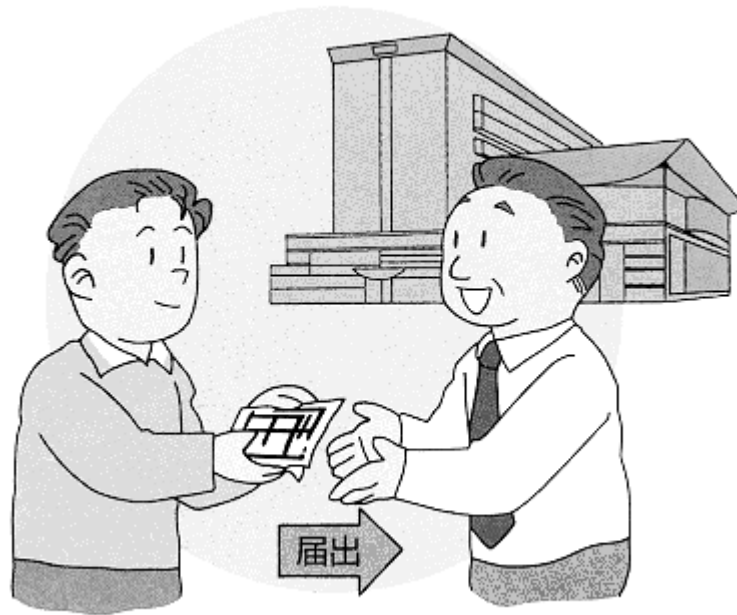
- 1 行為の場所 野田市
- 2 行為の着手予定日 年 月 日
- 3 行為の完了予定日 年 月 日
- 4 設計又は施行方法

(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、 <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 (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