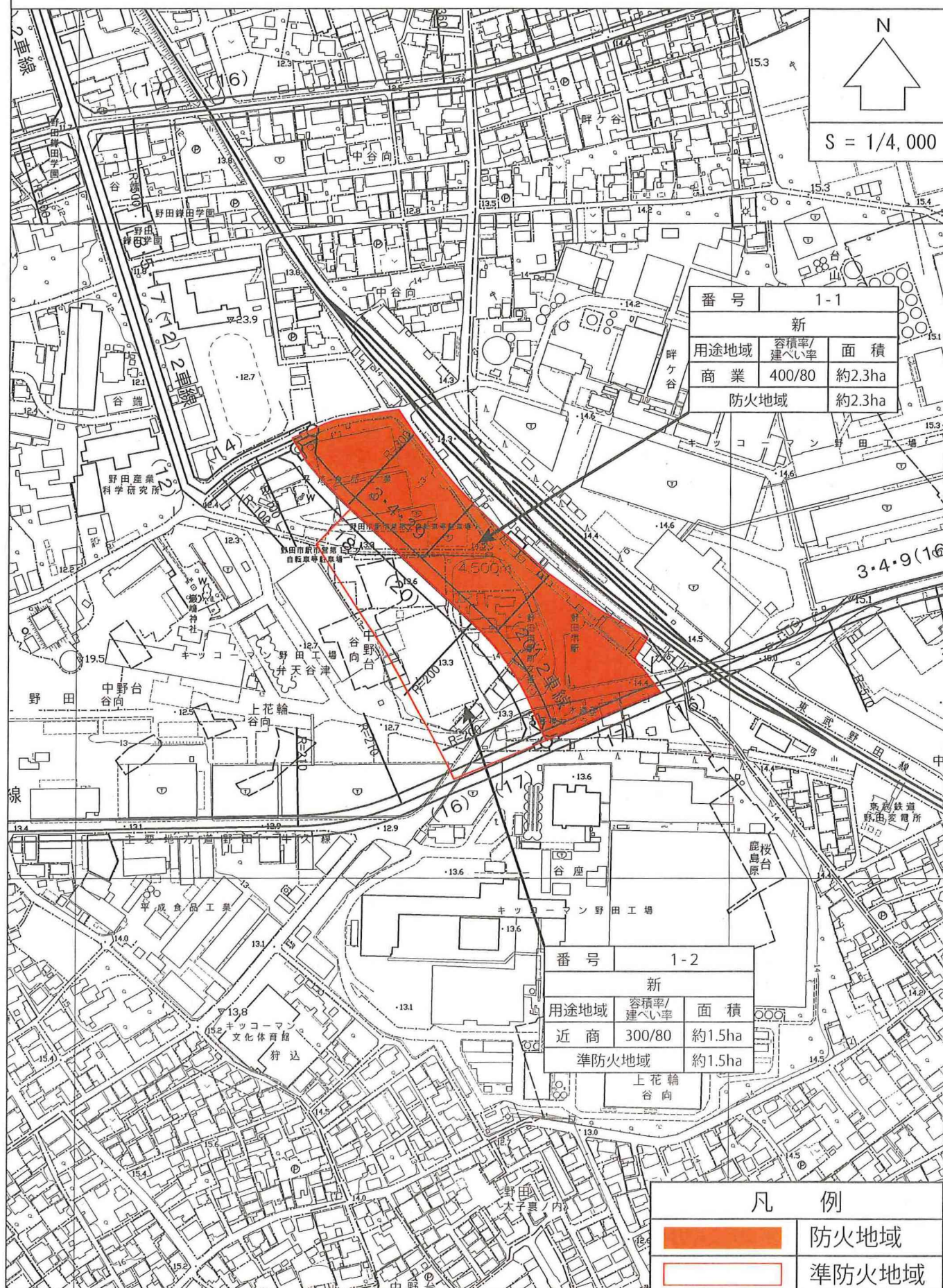


報告第2号

野田都市計画防火地域及び準防火地域の変更について（報告）

防火・準防火地域（野田市駅西地区）

計画図



野田都市計画防火地域及び準防火地域決定・変更箇所別調書

市町村名 野 田 市

図面 対照 番号	地区 名	変更後			変更前			理 由	備考
		防・準 防の 別	面積 (ha)	用 途 容積率	防・準 防の 別	面積 (ha)	用 途 容積率		
				建ペイ 率			建ペイ 率		
1-1	野 田 市 駅 西 地 区	防火	2.3ha	商業 400%	—	2.3ha	準工 200%	野田市駅西土地 区画整理事業の実 施及び用途地域の 変更に伴い、市街 地における火災の 危険を防除するた め、本案のように 防火地域及び準防 火地域を変更する ものである。	
				80%			60%		
1-2		準防	1.5ha	近商 300%	—	1.5ha	準工 200%		
				80%			60%		

野田都市計画防火地域及び準防火地域の変更新旧対照表

種 類	面 積		備 考 (面積の増・減)
	新	旧	
防 火 地 域	約 4.2 h a	約 1.9 h a	約 2.3 h a
準防火地域	約 5 5 h a	約 5 3 h a	約 1.5 h a

防火地域及び準防火地域における構造制限の概要

種 別	防 火 地 域		準 防 火 地 域 (階数算定には地階を除く)		
延べ面積 階数	100 m ² 以下	100 m ² 超	500 m ² 以下	500 m ² 超 1,500 m ² 以下	1,500 m ² 超
4 階以上	・ 耐火建築物		・ 耐火建築物		・ 耐火建築物
3 階			・ 耐火建築物 ・ 準耐火建築物 ・ 技術的基準に適合する木造建築物	・ 耐火建築物 ・ 準耐火建築物	
2 階以下			・ 耐火建築物 ・ 準耐火建築物		
	・ 耐火建築物 ・ 準耐火建築物	・ 耐火建築物	・ 木造建築物でも可※		

※外壁及び軒裏で延焼の恐れのある部分は、防火構造としなければなりません。

耐火建築物とは

主要構造部を鉄筋コンクリートや鉄骨などの耐火性のある材料で造られた建築物。

準耐火建築物とは

耐火建築物より低い耐火性能をもつ建築物。一般的には、鉄骨で骨組をつくり、床と外壁を軽量コンクリートや発泡セメント板のような耐火性の高い材料で覆われた建築物。

防火構造とは

木造建築物の外壁・軒裏の不燃化を図る構造で、燃えやすい木造の表面をモルタルなどで覆って燃えにくくした建築物。

報告第3号

野田都市計画地区計画（野田市駅西地区）の決定について（報告）

野田都市計画地区計画の決定（野田市決定）案

都市計画野田市駅西地区地区計画を次のように決定する。

名 称		野田市駅西地区 地区計画
位 置		野田市野田字谷座、字弁天谷津、字谷端及び字中谷向、上花輪字谷向、中野台字谷向並びに中根新田字畔ケ谷及び字矢向の各一部の区域
面 積		約 6. 0 h a
地区計画の目標		本地区は、野田市の主要な産業である醤油醸造業を中心として発展してきた地区であり、周囲には古くから醤油醸造に係る建築物など多くの歴史的文化的資源が残る魅力的な街並みを形成している。 また、野田市総合計画では、野田市駅周辺を中心サービス核の一部として位置付け、面的な市街地整備を行い、商業業務機能を強化するとともに、歴史的文化的資源の有効活用により、街中へ来訪者を誘導するような野田市の顔にふさわしい特色あるまちづくりを推進することとしている。 そこで、地区計画により、適切な商業業務施設の誘致、周辺の景観と調和した建築物の誘導を行い、土地地区画整理事業の効果を維持するとともに、野田市の玄関口として魅力的な街並みの形成を目標とする。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	次のとおり地区を区分し、各地区の方針を以下に定める。 [商業地区] 駅前広場に面した利便性の高い地区に商業地区を配置し、野田市の中心サービス核を象徴する商業業務施設の誘導を図る。 また、野田市駅は市の主要な交通結節点であることから、市の玄関口として、周辺の歴史的な景観と調和し市の特性を活かした商業業務施設の誘致と土地の高度利用を促進し、魅力ある賑わいに満ちた交流の拠点づくりを図る。 [近隣商業地区] 地区の中心的役割を果たす商業地区を補完し、商業環境の維持発展を促す地区として、近隣商業地区を配置する。 また、地区中心の商業地区から外縁部の準工業地区を結ぶ地区として、景観の調和を保ち、バランスの取れた街並みの形成を図る。 [準工業地区] 地区周辺の醤油醸造業等との調和を図るため、地区外縁部に準工業地区を配置する。 また、本地区は、野田市の伝統的な産業と共存した商工業を誘導し、周辺の歴史的な街並みへの連続性を保ち、まちづくりを推進する。
	地区施設の整備の方針	本地区における地区施設は、土地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	本地区の目標及び土地利用方針に基づき、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、建築物の形態又は意匠の制限、壁面の位置及びかき又はさくの構造の制限を定める。

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 連 す る 事 項	地区の 区 分	地区の 名 称	商業地区	近隣商業地区	準工業地区
		地区の 面 積		約 2. 3 h a	約 1. 5 h a	約 2. 2 h a
		用途地域		商業地域	近隣商業地域	準工業地域
		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 1階部分のうち、住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用に供するもの（ただし、住宅の用に供する出入口、階段、廊下等の避難施設、駐車場、駐輪場、及び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 自動車教習所 ③ 畜舎（動物病院及びペットショップ等で、動物の収容の用に供する部分の床面積の合計が15㎡以下のものを除く。） ④ マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外馬券売場その他これに類するもの ⑤ 倉庫業を営む倉庫 ⑥ キャバレー、料理店その他これらに類するもの ⑦ 建築基準法別表第2（ち）項第3号に掲げるもの ⑧ 集会場（業として葬儀を行うものに限る。） ⑨ 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2号若しくは第3号又は同条第9項に規定する営業の用に供する建築物	次に掲げる建築物は建築してはならない。 ① 1階部分のうち、駅前線に面する部分を住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用に供するもの（ただし、住宅の用に供する出入口、階段、廊下等の避難施設、駐車場、駐輪場、及び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 自動車教習所 ③ 畜舎（動物病院及びペットショップ等で、動物の収容の用に供する部分の床面積の合計が15㎡以下のものを除く。） ④ マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外馬券売場その他これに類するもの ⑤ 倉庫業を営む倉庫 ⑥ 集会場（業として葬儀を行うものに限る。） ⑦ 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2号若しくは第3号又は同条第9項に規定する営業の用に供する建築物	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 畜舎（動物病院及びペットショップ等で、動物の収容の用に供する部分の床面積の合計が15㎡以下のものを除く。） ③ マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外馬券売場その他これに類するもの ④ キャバレー、料理店その他これらに類するもの ⑤ 集会場（業として葬儀を行うものに限る。） ⑥ 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2号若しくは第3号又は同条第9項に規定する営業の用に供する建築物
	建築物の敷地面積の最低限度			1, 000㎡	300㎡	150㎡
	壁面の位置の制限			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。 なお、すみ切り部分の制限を除く。 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。 駅前広場に面する部分は2m以上、その他の部分は1m以上とする。	1m以上とする。	
	建築物等の形態又は意匠の制限			1. 建築物の屋根、外壁又はこれに代わる柱の色彩は、原色を避けた落ちついた色彩を基調とし、地区の環境に調和したものとする。 2. 屋外広告物は、自己の用に供するものとし、街並みの統一感を著しくそこなわないものとする。		
	かき又はさくの構造の制限			駅前広場に面する部分については、設置しないものとする。駅前線に面する部分については、次の各号の一に掲げるものとする。 1. 生垣 2. 1.2m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0.6m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。	駅前線に面する部分については、次の各号の一に掲げるものとする。	

「区域、地区整備計画の区域及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

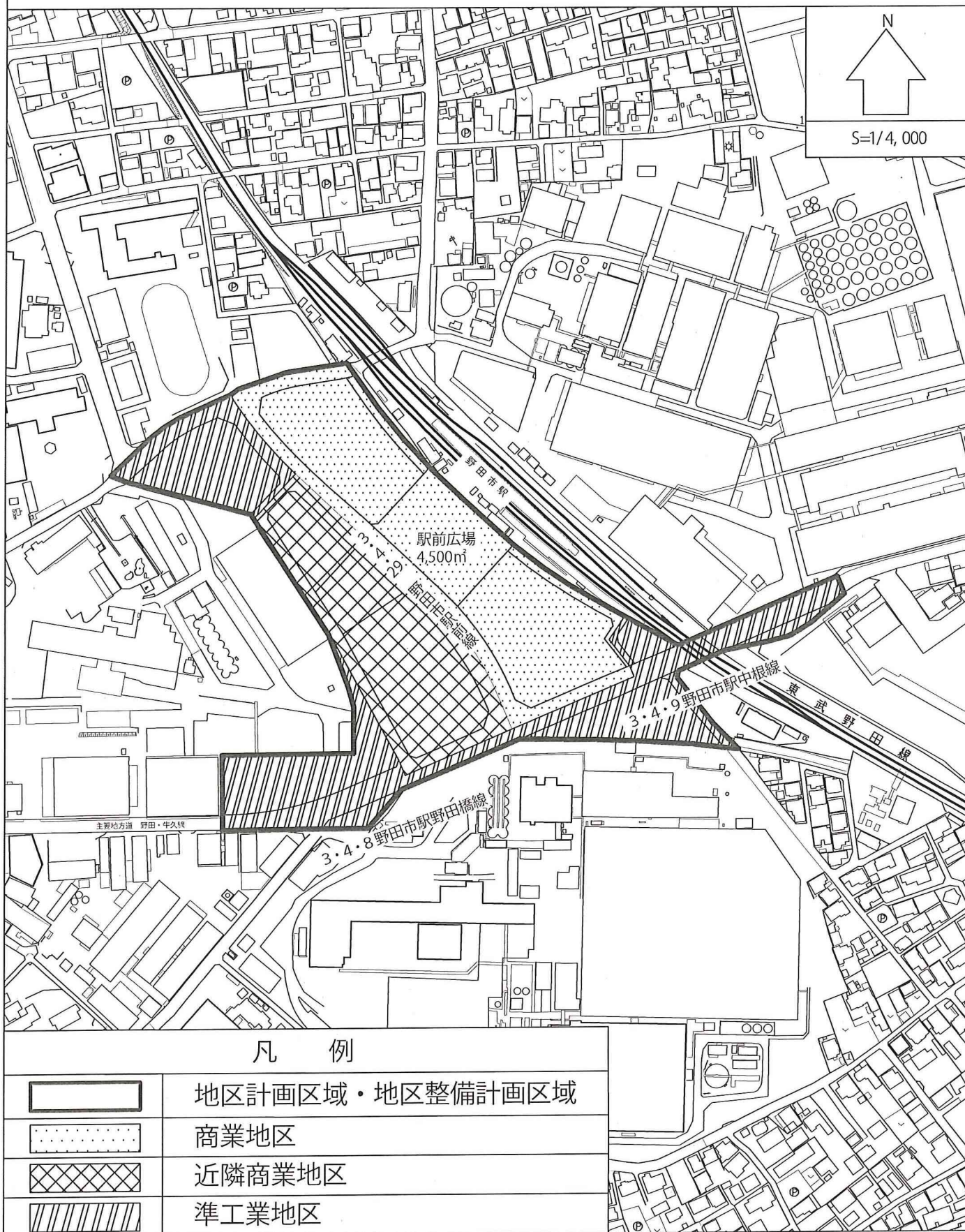
〔理由〕：野田市駅西地区において、土地区画整理事業の施行に伴い、駅前広場に隣接する地区に健全な商業・業務地区の形成と地区外縁部に商業・業務機能と共存した準工業地区の形成を図るとともに、良好な都市環境を保全するため、地区計画を定める。

参考資料

地 建 築 区 物 等 に 関 連 す る 計 画 画	地区の 区分	地区の 名 称	商業地区	近隣商業地区	準工業地区	
		地区の 面 積	約 2. 3 h a	約 1. 5 h a	約 2. 2 h a	
	用途地域	商業地域	近隣商業地域	準工業地域		
	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 1階部分のうち、住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用に供するもの（ただし、住宅の用に供する出入口、階段、廊下等の避難施設、駐車場、駐輪場、及び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。） → 第2条第4項 専有部分以外の建物の部分、専有部分に属しない建物の附属物等（共同住宅等の玄関ホール、廊下、階段、エレベーターホール、等） ②～⑥（略） ⑦ 建築基準法別表第2（ち）項第3号に掲げるもの → 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する政令で定めるもの（ヌードスタジオ、のぞき劇場、ストリップ劇場、専ら異性を同伴する客の休憩の用に供する施設、専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を目的とする店舗その他これらに類するもの） ⑧ 集会場（業として葬儀を行うものに限る。） → セレモニーホールなど ⑨ 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2号若しくは第3号又は同条第9項に規定する営業の用に供する建築物 → 第2条第1項第2号 低照度飲食店（10ルクス以下） → 第2条第1項第3号 区画席飲食店 → 第2条第9項 テレホンクラブ（入店型）	次に掲げる建築物は建築してはならない。 ① 1階部分のうち、駅前線に面する部分を住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用に供するもの（ただし、住宅の用に供する出入口、階段、廊下等の避難施設、駐車場、駐輪場、及び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。） → 第2条第4項 専有部分以外の建物の部分、専有部分に属しない建物の附属物等（共同住宅等の玄関ホール、廊下、階段、エレベーターホール、等） ②～⑤（略） ⑥ 集会場（業として葬儀を行うものに限る。） → セレモニーホールなど ⑦ 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2号若しくは第3号又は同条第9項に規定する営業の用に供する建築物 → 第2条第1項第2号 低照度飲食店（10ルクス以下） → 第2条第1項第3号 区画席飲食店 → 第2条第9項 テレホンクラブ（入店型）	次に掲げる建築物は建築してはならない。 ①～④（略） ⑤ 集会場（業として葬儀を行うものに限る。） → セレモニーホールなど ⑥ 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2号若しくは第3号又は同条第9項に規定する営業の用に供する建築物 → 第2条第1項第2号 低照度飲食店（10ルクス以下） → 第2条第1項第3号 区画席飲食店 → 第2条第9項 テレホンクラブ（入店型）		
		1, 000㎡	300㎡	150㎡		
		建築物の敷地面積の最低限度	ただし、次の各号のいずれかに該当するものを除く。 （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。 → 別表第2（い）項第9号 巡査派出所、公衆電話所等 （2）（略）			

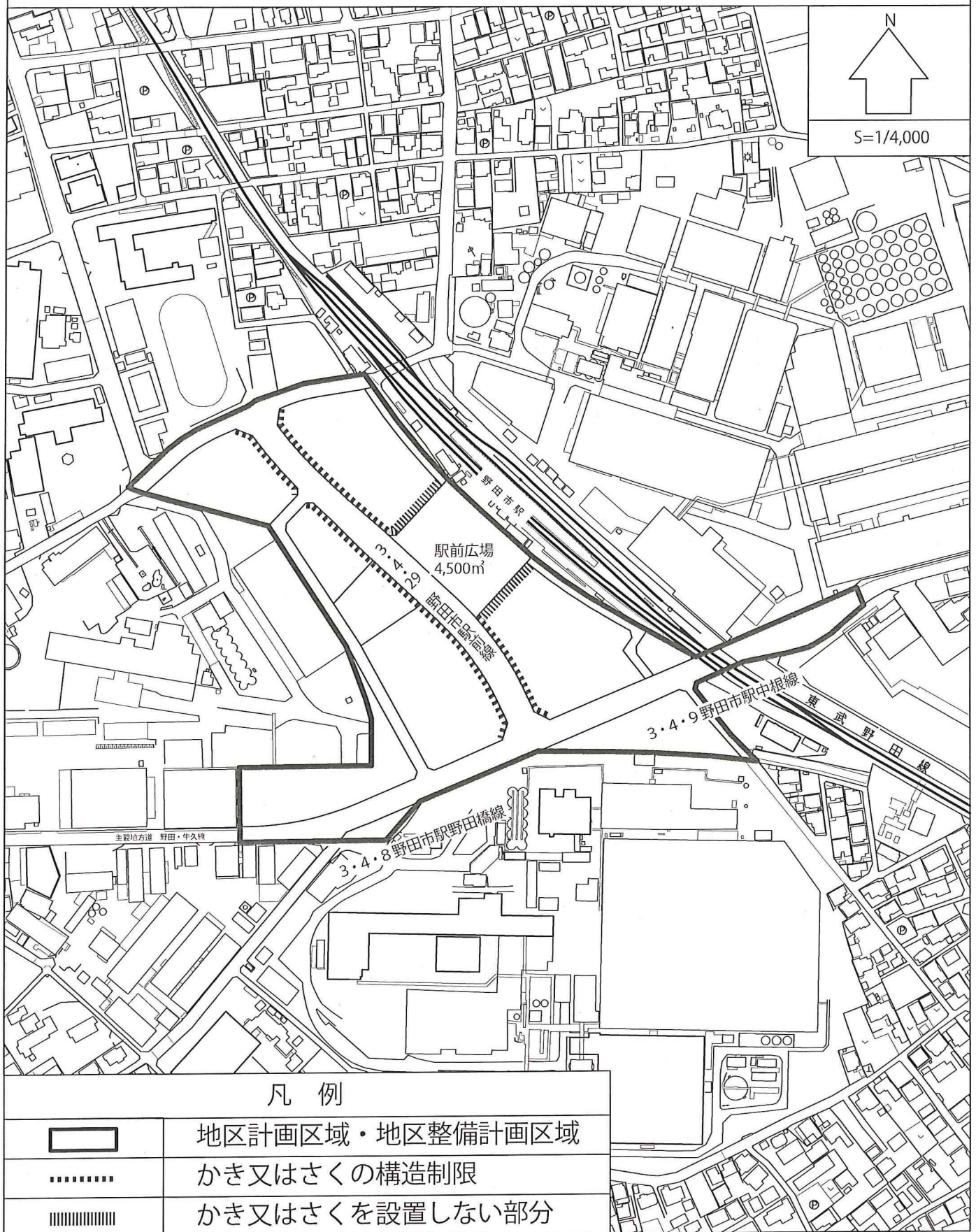
野田市駅西地区 地区計画

計画図（区域地区の区分）



野田市駅西地区 地区計画

計画図（かき又はさくの制限図）



野田市駅西地区 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 (※1：1階部分を制限 ※2：1階部分のうち駅前線に面する部分を制限)	地区区分	商業地区	近隣商業地区	準工業地区
		用地用途	商業地域	近隣商業地域	準工業地域
住宅等	住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿、長屋		●※1	●※2	○
	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		●※1	●※2	○
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		○	○	○
店舗等	自動車教習所		●	●	●
	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		○	○	○
事務所等	〃 10,000㎡を超えるもの		○	○	○
	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		○	○	○
ホテル等	〃 3,000㎡を超えるもの		○	○	○
	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、ゴルフ練習場等の運動施設		○	○	○
	マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外券売場等		●	●	●
	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（動物病院及びペットショップ等で、動物の収容の用に供する部分の床面積の合計が15㎡以下のものを除く。）		●	●	●
	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、処理の量が非常に少ない施設		○	○	○
	〃 少ない施設		○	○	○
	〃 やや多い施設		×	×	○
集会場	集会場（業として葬儀を行うものに限る。）		●	●	●

風営法に基づく千葉県条例により風俗営業を禁止している地域

■風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律

(許可の基準)

第4条

2 公安委員会は、前条第一項の許可の申請に係る営業所につき次の各号のいずれかに該当する事由があるときは、許可をしてはならない。

1 (略)

2 営業所が、良好な風俗環境を保全するため特にその設置を制限する必要があるものとして政令で定める基準に従い都道府県の条例で定める地域内にあるとき。

3 (略)

■(千葉県条例)風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律施行条例

(定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

1 第一種地域 主として住居により、市街地が形成されている地域及び現に市街地が形成されることが見込まれる地域であつて、次に掲げるもの

イ 都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第八条第一項第一号に規定する第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域及び準住居地域（駅の周辺、観光地その他商業の用途に供される地域で、人が多数往来するものを除く。）

ロ (略)

2 第二種地域 主として商業の用途に供される店舗等により、市街地が形成されている地域及び現に市街地化されつつある地域であつて、都市計画法第八条第一項第一号に規定する商業地域

近隣商業地域及び準工業地域はいずれにも該当しない地域（その他地域）

(風俗営業の営業制限地域)

第5条 法第四条第二項第二号に規定する条例で定める地域は、次の各号に掲げるとおりとする。

1 第一種地域

2、3 (略)

(店舗型性風俗特殊営業等の禁止区域)

第14条 店舗型性風俗特殊営業は、次の各号に掲げる営業の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める地域において、これを営んではならない。

1 法第二条第六項第一号及び第二号の営業 別表に掲げる地域（野田市全域該当）

2 法第二条第六項第三号、第五号及び第六号の営業 第二種地域以外の地域

3 法第二条第六項第四号の営業のうち個室に自動車の車庫が個々に接続する施設であつて、次のいずれかに該当する構造設備を有するものに係る営業 県内全域

4 法第二条第六項第四号の営業のうち前号の営業を除く営業 第二種地域以外の地域

風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律 と
建築基準法、地区計画の関係一覧

○番号:地区計画で制限

類型	第2条	各号	種 別	業 種	地区の名称		
					商業	近隣商業	準工業
風俗営業	1項	1号	接待型 飲食等営業	キャバレー、料亭、待合茶屋、料理店等、カフェー、バー、クラブ	⑥	建築基準法で不可	④
		2号		低照度飲食店(10ルクス以下)	⑨	⑦	⑥
		3号		区画飲食店 (5㎡以下、見通し困難)			
		4号	遊技場営業	マージャン店、パチンコ店	④	④	③
		5号		ゲームセンター等			
性風俗関連特殊営業	6項	1号	店舗型 性風俗特殊営業	個室付浴場	⑦	建築基準法で不可	建築基準法で不可
		2号		店舗型ファッションヘルス			
		3号		ヌードスタジオ・個室ビデオ・ストリップ劇場等			
		4号		モーター、レンタルルーム			
		5号		アダルトショップ等			
		6号		出会い系喫茶			
	7項	1号	無店舗型 性風俗特殊営業	派遣型ファッションヘルス等	無店舗	無店舗	無店舗
		2号		アダルトビデオ等通信販売営業			
	8項		映像送信型 性風俗特殊営業	インターネット等利用のアダルト画像送信営業	〃	〃	〃
	9項		店舗型 電話異性紹介営業	テレホンクラブ(入店型)	⑨	⑦	⑥
	10項		無店舗型 電話異性紹介営業	ツーショットダイヤル・伝言ダイヤル等	無店舗	無店舗	無店舗