

議案第4号

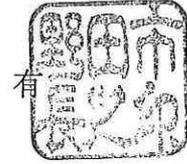
野田都市計画地区計画（野田山崎地区）の変更について（付議）



野都都第126号の4
平成29年7月24日

野田市都市計画審議会
会長 石井 武 様

野田市長 鈴木



野田都市計画地区計画の変更について（付議）
このことについて、都市計画法第21条第2項において準用する
同法第19条1項の規定により、別紙のとおり貴審議会に付議します。

野田都市計画地区計画の変更（野田市決定）案

都市計画野田山崎地区地区計画を次のように変更する。

名 称	野田山崎地区 地区計画
位 置	野田市みずき一丁目、みずき二丁目、みずき三丁目及びみずき四丁目の全部の区域並びに山崎字梅台の一部の区域
面 積	約58.3ha
地区計画の目標	本地区は、東武野田線梅郷駅の南西約1.2kmに位置し、住宅・都市整備公団の施行による土地区画整理事業区域及び都市計画道路沿いの周辺関連区域を含む地区である。地区計画を定めることにより、計画的に形成された良好な居住環境を維持するとともに、歴史ある野田市の景観に配慮しながら、均衡ある土地利用を促進し、地区の特性に応じた、緑豊かでうるおいのある住宅市街地の促進を図る事を目標とする。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針
	地区施設の整備の方針

適正かつ合理的な土地利用を図るため、8地区の地区整備計画区域と土地利用の方針のみを定める区域に区分し、それぞれ次の方針により整備する。

[低層住宅地区]

一戸建ての専用住宅を主体として、良好な居住環境を確保すると共に、落ち着きある街並み形成を図る。

[計画住宅地区A]

周辺環境との調和を図りながら、低・中層住宅を主体とした住宅等を計画的に配置し、良好な住環境の形成、保全を図る。

[計画住宅地区B]

多様な公園、緑地との調和を図りながら、低・中層住宅を主体とした住宅等を計画的に配置し、緑に囲まれた良好な住環境の形成、保全を図る。

[シンボル道路地区]

周辺住宅地区と調和した、賑わいと居住者の生活利便の向上に寄与し、生活に付加価値をもたらす店舗等を含む住宅地の形成を図る。

[幹線道路地区A・幹線道路地区B]

住宅地区の居住環境に配慮しながら、幹線道路沿いの賑わいを創出する施設及び店舗等による街なみ形成を図る。

[センター地区A・センター地区B]

地区中央部にあり、二つの都市計画道路の交差点に位置しているため、商業、業務関連施設、娯楽施設、行政施設、コミュニティ施設を幅広く立地させ、居住者及び地域住民の利便の増進を図る。

~~[誘致施設地区]~~

~~良好な住環境と調和する、教育・文化施設及び研究・研修施設等の立地誘導を図り、地区の魅力アップさせ、活気ある誘致施設地区の形成を図る。~~

(土地利用の方針のみ定める区域)

隣接する野田山崎土地区画整理事業の区域と一体になったまちづくりを推進する。

土地区画整理事業により整備された各施設はそれぞれの施設の機能・環境が損なわれないように維持・保全を図る。

また、開発行為により整備された公園及び緑地は、維持・保全を図る。

区域の整備・開発及び保全に関する方針	建築物等の整備の方針	<p>地区計画の目標を踏まえ、以下の建築物の整備方針に基づき、整備・誘導を図る事とする。なお、建築物等及び屋外広告物は、美観風致の維持を図るものとし、その色彩にあっては原色の使用を控え、落ち着いたある色調とする事により周辺の街なみとの調和を考慮した市街地の形成に努める。</p> <p>[低層住宅地区] 適切な敷地規模を有する一戸建て住宅を主体とした、良好な居住環境の整備を図る。</p> <p>[計画住宅地区A] 当該街区を囲む緑地、道路、公園等と一体となった緑豊かなオープンスペースを確保し、快適な居住環境と良好な街なみ形成を図る。</p> <p>[計画住宅地区B] 地区東の緑地及び道路沿いに豊かなオープンスペースを確保するとともに、多様な公園、緑地と調和した、緑豊かな快適な居住環境と良好な街なみ形成を図る。</p> <p>[シンボル道路地区] シンボル道路沿いの賑わいと魅力溢れる道路景観創出のために多様な住宅、施設等を適切に配置し、親しみある住環境形成を図る。</p> <p>[幹線道路地区A・幹線道路地区B] 周辺住宅との調和を図りつつ、周辺部から地区中心部への入り口部にふさわしい、街の賑わいと活力を感じさせる環境形成を図る。</p> <p>[センター地区A・センター地区B] 居住者及び地域住民の生活サービス及びコミュニティ形成の核として、周辺環境を損なうことなく賑わい溢れる環境形成を図る。</p> <p>[誘致施設地区] 周辺住宅地の住環境と調和する施設の立地を図るとともに、地区東西の緑地及び道路沿いに豊かなオープンスペースを確保し、緑豊かで開放的な環境形成を図る。</p>
--------------------	------------	--

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	<table border="0"> <tr> <td>公園</td> <td>5カ所</td> <td>面積</td> <td>2,790 m²</td> </tr> <tr> <td>緑地</td> <td>4カ所</td> <td>面積</td> <td>520 m²</td> </tr> </table>	公園	5カ所	面積	2,790 m ²	緑地	4カ所	面積	520 m ²
公園	5カ所	面積	2,790 m ²							
緑地	4カ所	面積	520 m ²							

地区の区分	地区の名称 地区の面積	低層住宅地区	計画住宅地区A	シンボル道路地区	幹線道路地区A	幹線道路地区B	センター地区A	センター地区B	計画住宅地区B 誘致施設地区
		約18.9ha	約18.5ha	約2.4ha	約7.0ha	約0.2ha	約1.9ha	約2.3ha	約6.7ha
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. 大学、高等専門学校、専修学校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. 大学、高等専門学校、専修学校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. 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの 2. 建築基準法別表第2(に)項第3号及び第6号に掲げるもの 3. ホテル又は旅館 4. 自動車教習所 5. 店舗、飲食店、その他これらに類する用途に供するものうち建築基準法施行令第130条の5の3で定めるものの床面積の合計が1,500㎡を超えるもの 6. 事務所等でその用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えるもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの 2. 建築基準法別表第2(に)項第3号及び第6号に掲げるもの 3. ホテル又は旅館 4. 自動車教習所 5. マージャン屋、ぼちんこ屋、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 6. カラオケボックスその他これに類するもの 7. 店舗、飲食店、その他これらに類する用途に供するものうち建築基準法施行令第130条の5の3で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えるもの 8. 事務所等でその用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えるもの	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(イ)項第1号に掲げるもの 2. 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの 3. 自動車教習所 4. 建築基準法別表第2(に)項第6号に掲げるもの 5. 倉庫業を営む倉庫 6. ガソリンスタンド(給油所)	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(イ)項第1号に掲げるもの 2. 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの 3. 自動車教習所 4. 建築基準法別表第2(に)項第6号に掲げるもの 5. ガソリンスタンド(給油所)	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの 2. 建築基準法別表第2(に)項第3号及び第6号に掲げるもの 3. マージャン屋、ぼちんこ屋、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 4. カラオケボックスその他これに類するもの 5. 店舗、飲食店、その他これらに類する用途に供するものうち建築基準法施行令第130条の5の3で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えるもの 6. 倉庫
	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度			10分の15					
建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度			10分の5						10分の5
建築物の敷地面積の最低限度	165㎡	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. 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、換地された土地及び保留地で、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	180㎡	ただし、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については、この限りではない。 1. 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、換地された土地及び保留地で、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	165㎡	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. 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、換地された土地及び保留地で、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	300㎡	ただし、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については、この限りではない。	180㎡
	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、緑地境界線及び隣地境界線までは1m以上とする。 ただし、次の各号の一に該当する場合には、この限りではない。 1. 出窓及び建築物に附属する門又は扉その他これらに類するもの 2. 物置等で、高さ2.3m以下かつ床面積の合計が5㎡以下のもの 3. 車庫で、高さ3m以下かつ床面積の合計が36㎡以下のもの	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線、緑地境界線又は隣地境界線までは、次のとおりとする。 1. 壁面線の表示のある道路境界線及び緑地境界線までは、2m以上とする。 2. 壁面線の表示のない道路境界線及び緑地境界線までは、1m以上とする。 3. 隣地境界線までは、1m以上とする。 ただし、次の各号の一に該当する場合には、この限りではない。 1. 出窓及び建築物に附属する門又は扉その他これらに類するもの 2. 物置等で、高さ2.3m以下かつ床面積の合計が5㎡以下のもの 3. 車庫で、高さ3m以下かつ床面積の合計が36㎡以下のもの	建築物の外壁又は、これに代わる柱の面から道路境界線、緑地境界線及び隣地境界線までは、1m以上とする。 ただし、次の各号の一に該当する場合には、この限りではない。 1. 出窓及び建築物に附属する門又は扉その他これらに類するもの 2. 物置等で、高さ2.3m以下かつ床面積の合計が5㎡以下のもの 3. 車庫で、高さ3m以下かつ床面積の合計が36㎡以下のもの	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線、緑地境界線及び隣地境界線までは、2m以上とする。 ただし、次の各号の一に該当する場合には、この限りではない。 1. 壁面線の表示のある道路境界線及び緑地境界線までは、2m以上とする。 2. 壁面線の表示のない道路境界線及び緑地境界線までは、1m以上とする。 3. 隣地境界線までは、1m以上とする。 ただし、次の各号の一に該当する場合には、この限りではない。 1. 出窓及び建築物に附属する門又は扉その他これらに類するもの 2. 物置等で、高さ2.3m以下かつ床面積の合計が5㎡以下のもの 3. 車庫で、高さ3m以下かつ床面積の合計が36㎡以下のもの				
建築物等の形態又は意匠の制限		建築物の屋根の形態は勾配屋根を基調とする。							建築物の屋根の形態は勾配屋根を基調とする。
かき又はさくの構造の制限		道路境界線に面して、かき又はさくを設置する場合は、生垣又は1.2m以下のフェンス等とする。ただし、門柱又はフェンス等の基礎となる高さ0.4m以下のコンクリートブロック、石積み等はこの限りでない。							
土地利用に関する事項	樹林地、草地等で良好な居住環境を確保するため必要なものの保全に関する事項								開発行為により整備された公園及び緑地については、公園又は緑地以外の目的に利用してはならない。 ただし、市長が公益上必要と認めた建築物については、この限りではない。

「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」誘致施設地区(計画住宅地区B)が低層住宅地として形成されつつあり、周辺の居住、環境に調和した土地利用に対応するため、地区計画を変更する。

地区の区分	地区の名称 地区の面積	低層住宅地区	計画住宅地区A	シンボル道路地区	幹線道路地区A	幹線道路地区B	センター地区A	センター地区B	計画住宅地区B 誘致施設地区	
		約18.9ha	約18.5ha	約2.4ha	約7.0ha	約0.2ha	約1.9ha	約2.3ha	約6.7ha	
建築物等に 関する 事項	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. 大学、高等専門学校、専修学校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. 大学、高等専門学校、専修学校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. 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの 2. 建築基準法別表第2(に)項第3号及び第6号に掲げるもの →ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バッティング練習場 →15㎡を超える畜舎 3. ホテル又は旅館 4. 自動車教習所 5. 店舗、飲食店、その他これらに類する用途に供するものうち建築基準法施行令第130条の5の3で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えるもの →店舗、飲食店、その他これらに類する用途に供するものうち理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗、洋服、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電器器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗で作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。)、自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。)、学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設、物品販売業を営む店舗(専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。) 又は飲食店、銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗でその用途に供する部分の床面積の合計が1500㎡を超えるもの 6. 事務所等でその用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えるもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの 2. 建築基準法別表第2(に)項第3号及び第6号に掲げるもの →ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バッティング練習場 →15㎡を超える畜舎 3. ホテル又は旅館 4. 自動車教習所 5. 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 →(類するもの：ゲームセンター) 6. カラオケボックスその他これに類するもの 7. 店舗、飲食店、その他これらに類する用途に供するものうち建築基準法施行令第130条の5の3で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えるものマージャン屋、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 →店舗、飲食店、その他これらに類する用途に供するものうち理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗、洋服、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電器器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗で作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。)、自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。)、学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設、物品販売業を営む店舗(専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。) 又は飲食店、銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗でその用途に供する部分の床面積の合計が1500㎡を超えるもの 6. 倉庫	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの 2. 建築基準法別表第2(に)項第3号及び第6号に掲げるもの →ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バッティング練習場 →15㎡を超える畜舎 3. ホテル又は旅館 4. 自動車教習所 5. 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 →(類するもの：ゲームセンター) 6. カラオケボックスその他これに類するもの 7. 店舗、飲食店、その他これらに類する用途に供するものうち建築基準法施行令第130条の5の3で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えるものマージャン屋、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 →店舗、飲食店、その他これらに類する用途に供するものうち理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗、洋服、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電器器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗で作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。)、自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。)、学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設、物品販売業を営む店舗(専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。) 又は飲食店、銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗でその用途に供する部分の床面積の合計が1500㎡を超えるもの	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(イ)項第1号に掲げるもの →住宅 2. 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの 3. 自動車教習所 4. 建築基準法別表第2(に)項第6号に掲げるもの →15㎡を超える畜舎 5. 倉庫業を営む倉庫 6. ガソリンスタンド(給油所)	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(イ)項第1号に掲げるもの →住宅 2. 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの 3. 自動車教習所 4. 建築基準法別表第2(に)項第6号に掲げるもの →15㎡を超える畜舎 5. ガソリンスタンド(給油所)	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの 2. 建築基準法別表第2(に)項第3号及び第6号に掲げるもの →ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、バッティング練習場 →15㎡を超える畜舎 3. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 4. カラオケボックスその他これに類するもの 5. 店舗、飲食店、その他これらに類する用途に供するものうち建築基準法施行令第130条の5の3で定めるものでその用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えるもの →店舗、飲食店、その他これらに類する用途に供するものうち理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗、洋服、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電器器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗で作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。)、自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもので作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの(原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。)、学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設、物品販売業を営む店舗(専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。) 又は飲食店、銀行の支店、損害保険代理店、宅地建物取引業を営む店舗その他これらに類するサービス業を営む店舗でその用途に供する部分の床面積の合計が1500㎡を超えるもの 6. 倉庫

参考資料

第一種中高層住居専用地域

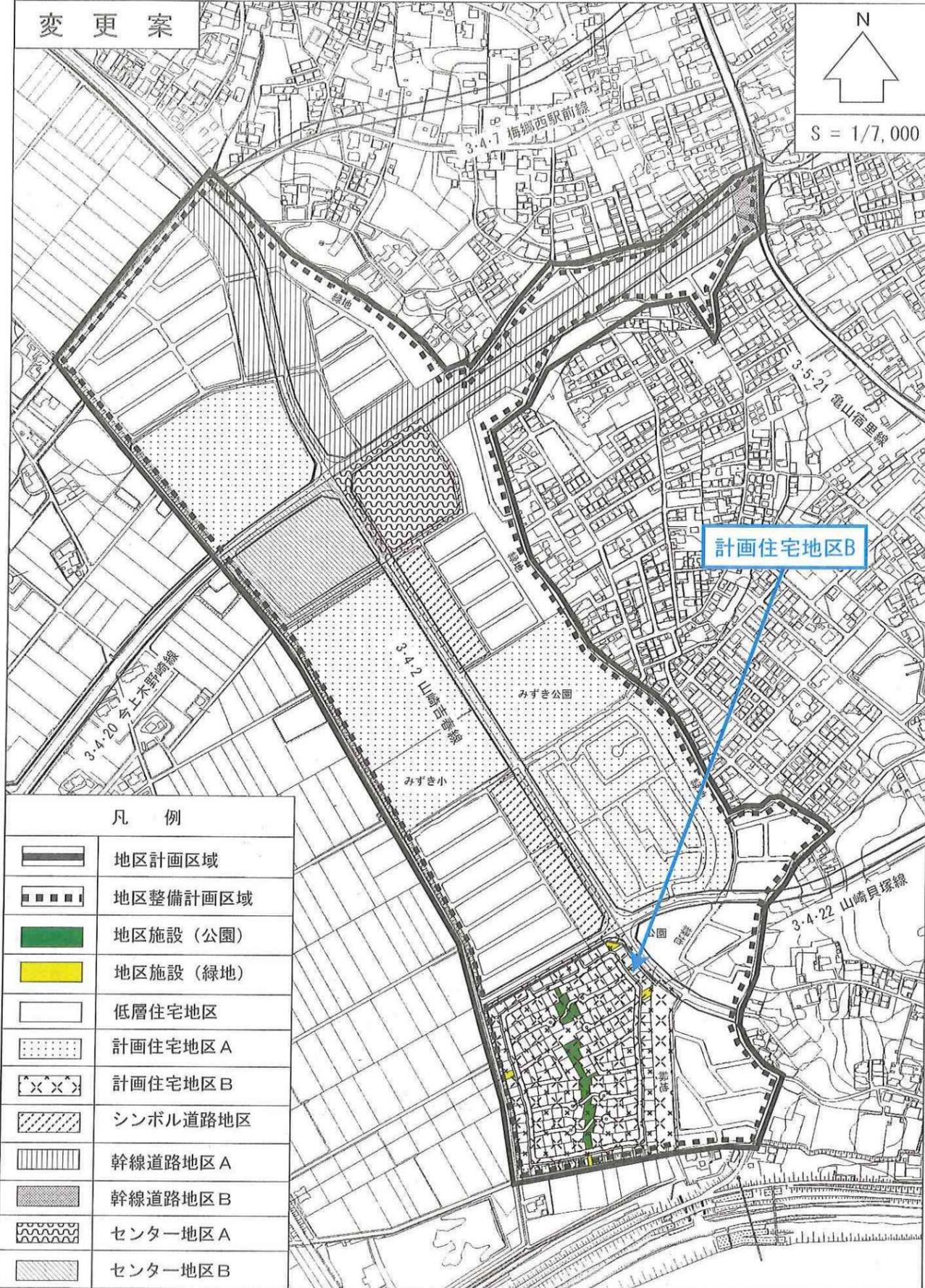
第二種住居地域

参考資料		第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	近隣商業地域	第二種住居地域	第一種中高層住居専用地域 第二種住居地域	
建 築 物 等 に 関 連 す る 事 項	地区の区分	地区の名称 低層住宅地区	計画住宅地区A	シンボル道路地区	幹線道路地区A	幹線道路地区B	センター地区A	センター地区B	計画住宅地区B 誘致施設地区	
	地区の面積	約18.9ha	約18.5ha	約2.4ha	約7.0ha	約0.2ha	約1.9ha	約2.3ha	約6.7ha	
	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度	—	10分の15	—	—	—	—	—	10分の15	
	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度	—	10分の5	—	—	—	—	—	10分の5	
	建築物の敷地面積の最低限度	165㎡	180㎡	165㎡			300㎡		180㎡	
	建築物の敷地面積の最低限度	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. 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、換地された土地及び保留地で、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	ただし、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については、この限りではない。	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. 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、換地された土地及び保留地で、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			ただし、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については、この限りではない。		ただし、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については、この限りではない。	
	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・緑地境界線及び隣地境界線までは1m以上とする。 ただし、次の各号の一に該当する場合には、この限りではない。 1. 出窓及び建築物に附属する門又は扉その他これらに類するもの 2. 物置等で、高さ2.3m以下かつ床面積の合計が5㎡以下のもの 3. 車庫で、高さ3m以下かつ床面積の合計が36㎡以下のもの	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線・緑地境界線又は隣地境界線までの距離は、次のとおりとする。 1. 壁面線の表示のある道路境界線及び緑地境界線までは、2m以上とする。 2. 壁面線の表示のない道路境界線及び緑地境界線までは、1m以上とする。 3. 隣地境界線までは、1m以上とする。 ただし、次の各号の一に該当する場合には、この限りではない。 1. 出窓及び建築物に附属する門又は扉その他これらに類するもの 2. 物置等で、高さ2.3m以下かつ床面積の合計が5㎡以下のもの 3. 車庫で、高さ3m以下かつ床面積の合計が36㎡以下のもの	建築物の外壁又は、これに代わる柱の面から道路境界線、緑地境界線及び隣地境界線までは、1m以上とする。 ただし、次の各号の一に該当する場合には、この限りではない。 1. 出窓及び建築物に附属する門又は扉その他これらに類するもの 2. 物置等で、高さ2.3m以下かつ床面積の合計が5㎡以下のもの 3. 車庫で、高さ3m以下かつ床面積の合計が36㎡以下のもの			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は、次のとおりとする。 1. 壁面線の表示のある道路境界線までは、2m以上とする。 2. その他表示のない箇所については、1m以上とする。		建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線又は隣地境界線までの距離は、次のとおりとする。 1. 壁面線の表示のある道路境界線及び緑地境界線までは、2m以上とする。 2. 壁面線の表示のない道路境界線及び緑地境界線までは、1m以上とする。 3. 隣地境界線までは、1m以上とする。 ただし、次の各号の一に該当する場合には、この限りではない。 1. 出窓及び建築物に附属する門又は扉その他これらに類するもの 2. 物置等で、高さ2.3m以下かつ床面積の合計が5㎡以下のもの 3. 車庫で、高さ3m以下かつ床面積の合計が36㎡以下のもの	
	建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の屋根の形態は勾配屋根を基調とする。						—	—	建築物の屋根の形態は勾配屋根を基調とする。
	かき又はさくの構造の制限	道路境界線に面して、かき又はさくを設置する場合は、生垣又は1.2m以下のフェンス等とする。ただし、門柱又はフェンス等の基礎となる高さ0.4m以下のコンクリートブロック、石積み等は、この限りでない。								
	土地利用に関する事項	樹林地、草地等で良好な居住環境を確保するため必要なものの保全に関する事項						開発行為により整備された公園、緑地については、公園又は緑地以外の目的に利用をしてはならない。 ただし、市長が公益上必要と認めた建築物については、この限りではない。		

野田山崎地区 地区計画

計画図（区域、地区の区分）

変更案

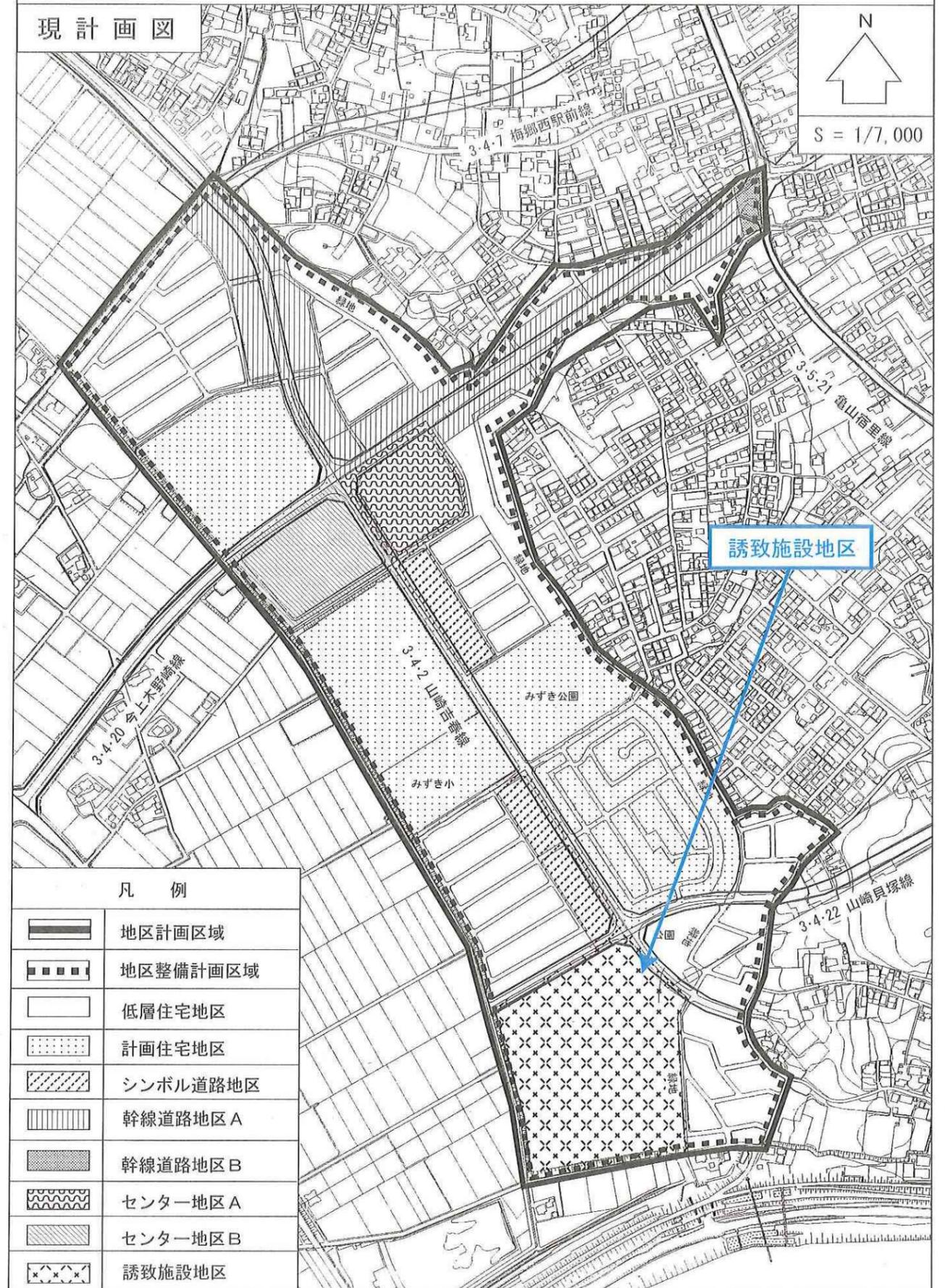


凡 例	
	地区計画区域
	地区整備計画区域
	地区施設（公園）
	地区施設（緑地）
	低層住宅地区
	計画住宅地区A
	計画住宅地区B
	シンボル道路地区
	幹線道路地区A
	幹線道路地区B
	センター地区A
	センター地区B

野田山崎地区 地区計画

計画図（区域、地区の区分）

現計画図

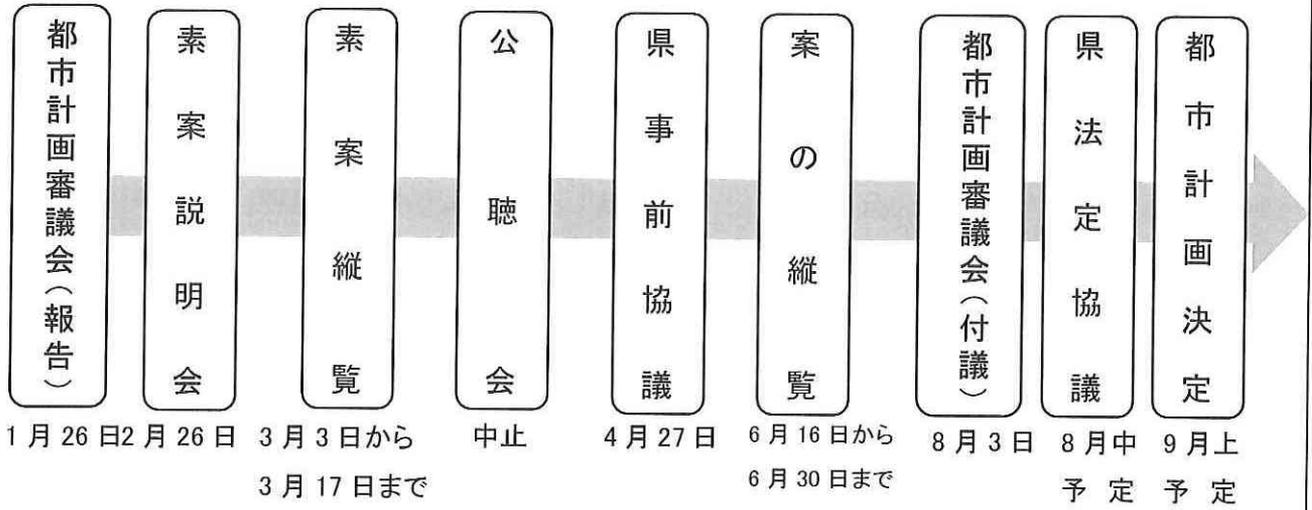


凡 例	
	地区計画区域
	地区整備計画区域
	低層住宅地区
	計画住宅地区
	シンボル道路地区
	幹線道路地区A
	幹線道路地区B
	センター地区A
	センター地区B
	誘致施設地区

野田山崎地区地区計画 用途規制一覧表

	○：建築基準法に基づいて建てられる建築物等の用途 △：建築基準法に基づいて一定の範囲の建てられる建築物等の用途 ×：建築基準法に基づいて制限する建築物等の用途 ●：地区計画に基づいて制限する建築物等の用途	地区区分	低層住宅地区	計画住宅地区A	シンボル道沿地区	幹線道路地区A	幹線道路地区B	センター地区A	センター地区B	計画住宅地区B	誘導施設地区一区
		用途地域	一種低層住居	一種中高層	一種中高層	一種住居	二種住居	近隣商業	二種住居	一種中高層	二種住居
住宅等	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(用途制限あり)		○	○	○	○	○	○	○	○	○
	共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○
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)		△	○	○	○	○	○	○	○	○
	巡回派出所、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		×	○	○	○	○	○	○	○	○
	3,000㎡以下の自動車教習所		×	×	×	●	●	●	●	×	●
3,000㎡を超える自動車教習所		×	×	×	×	●	●	●	×	●	
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)		×	△	△	○	○	○	○	△	○
	” 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)		×	△	△	○	○	○	○	△	○
	” 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、旅館の床面積が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、ゴルフ練習場等の床面積が3,000㎡以下のもの		×	×	×	●	●	○	○	×	●
	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等の床面積が3,000㎡を超えるもの		×	×	×	×	●	○	○	×	●
	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(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㎡以下に限る) 附属車庫を除く		×	○	○	○	○	○	○	○	○
	単独車庫(3階以上かつ床面積の合計が、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1階以下かつ600㎡以下、△2は2階以下かつ3,000㎡以下、△3は3階以下でそれぞれ建築物の延べ面積の1/2以下)		△1	△2	△2	△3	△3	○	△3	△2	△3
	倉庫(倉庫業倉庫を除く)		×	×	×	○	○	○	○	×	●
	倉庫業倉庫		×	×	×	×	×	●	×	×	×
	自動車修理工場(作業場の床面積50㎡以下のもの)		×	×	×	○	○	○	○	×	○
	自動車修理工場(作業場の床面積50㎡を超え300㎡以下のもの)		×	×	×	×	×	○	×	×	×
	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(△1は50㎡以下、△2は150㎡以下)		×	×	×	△1	△1	△2	△1	×	△1
	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(△は3,000㎡以下)	非常に少ない施設		×	×	×	△	○	○	×	×	○
	少ない施設		×	×	×	×	×	○	×	×	×
やや多い施設		×	×	×	×	×	×	×	×	×	
その他	地下貯蔵量が5万リットル以下のガソリンスタンド		×	×	×	○	○	●	●	×	○

都市計画変更スケジュール



議案第5号

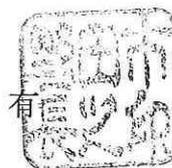
野田都市計画下水道（野田市第1号公共下水道）の変更について（付議）



野都都第126号の5
平成29年7月24日

野田市都市計画審議会
会長 石井 武 様

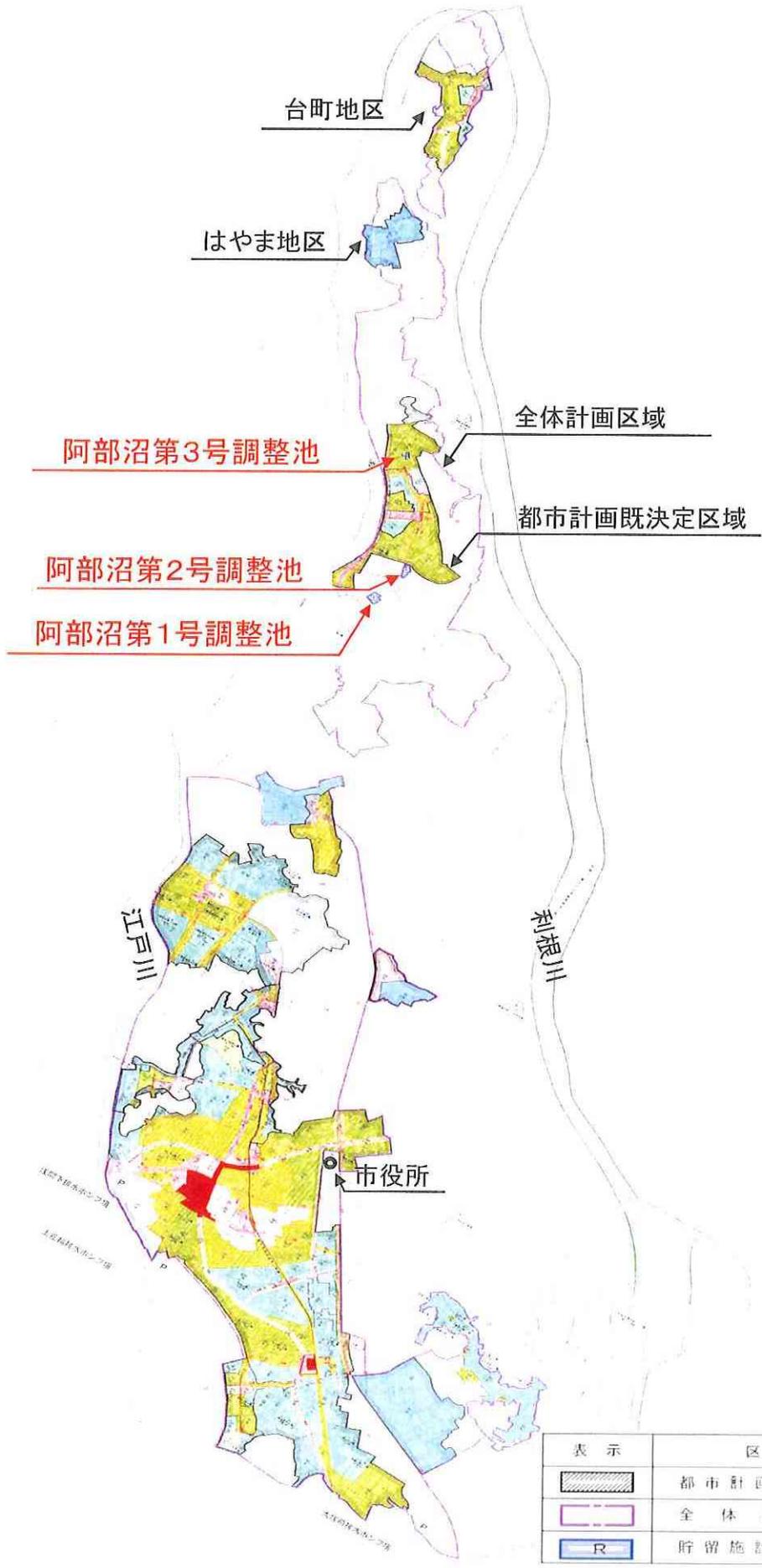
野田市長 鈴木



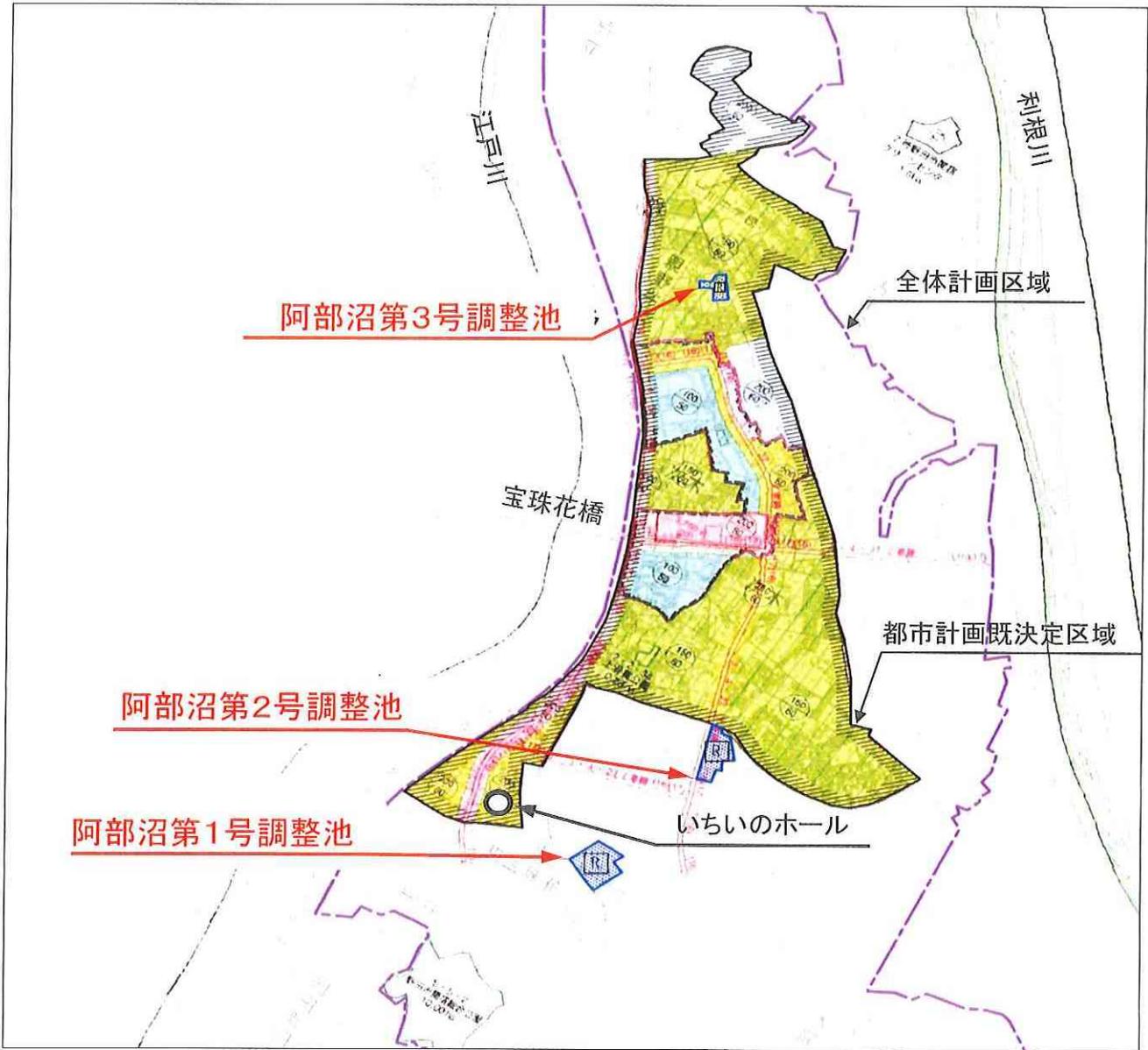
野田都市計画下水道（野田市第1号公共下水道）の
変更について（付議）

このことについて、都市計画法第21条第2項において準用する
同法第19条1項の規定により、別紙のとおり貴審議会に付議します。

野田都市計画下水道総括図(野田市決定)雨水(案)

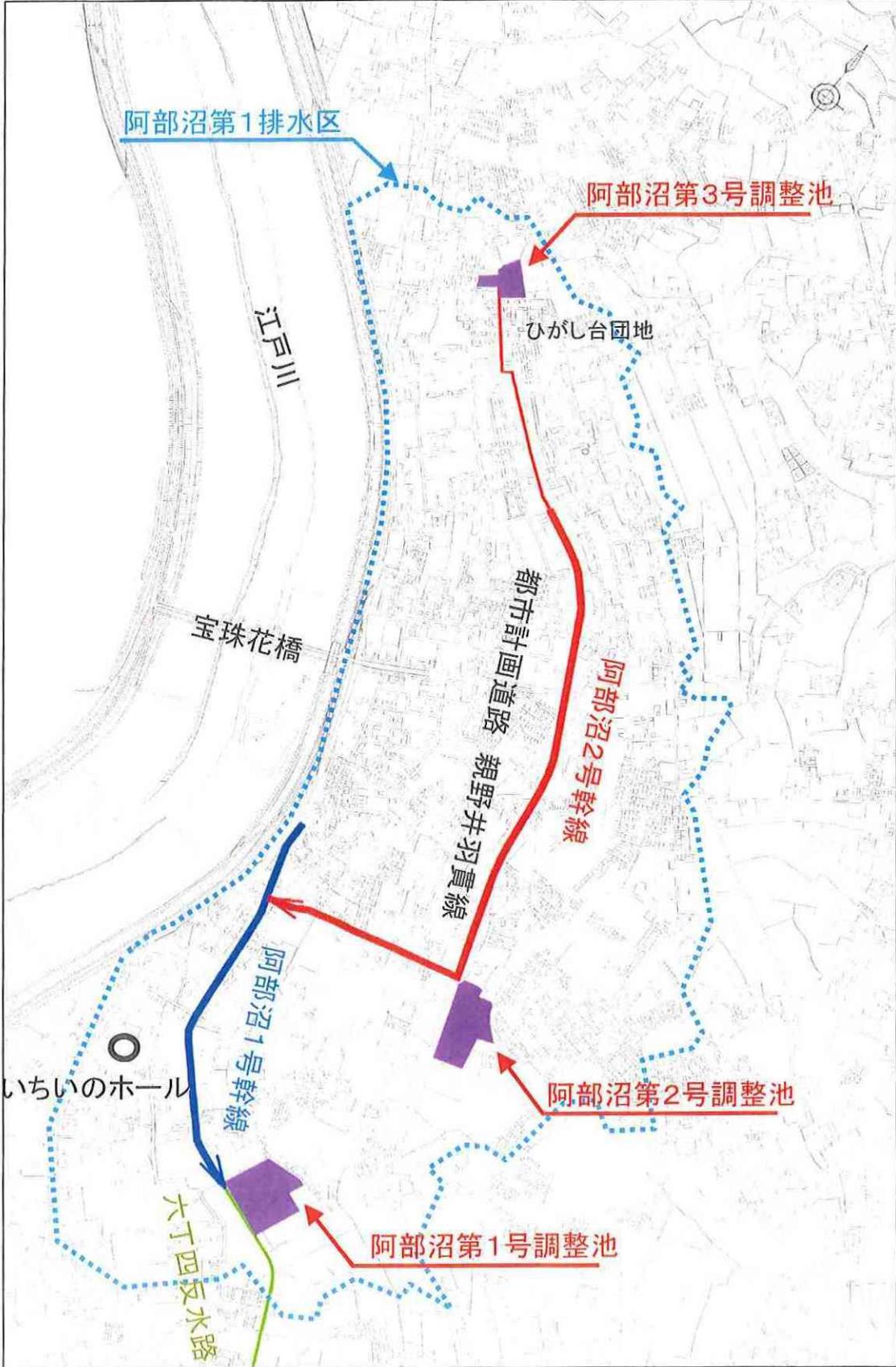


野田都市計画下水道総括図(野田市決定)雨水



表示	区 分
	都市計画既決定区域
	全体計画区域
	貯留施設(変更)

野田都市計画下水道変更概要説明図



野田都市計画下水道の変更（野田市決定）（案）

都市計画野田市公共下水道「4. その他の施設」に阿部沼第1号調整池、阿部沼第2号調整池、阿部沼第3号調整池を次のように追加する。

1. 下水道の名称 野田市第1号公共下水道

2. 排水区域

「排水区域は総括図表示のとおり」

（備考）汚水面積 約 2,456ha（変更なし）

雨水面積 約 2,263ha（変更なし）

3. 下水管渠

内 訳	位 置		備 考
	起 点	終 点	
野田中央幹線	野田市中野台字行人谷津	野田市中野台字辻前	変更なし

4. その他の施設

内 訳	位 置	備 考
平井中継ポンプ場	野田市平井字根松	変更なし（敷地面積 1,500 m ² ）
桐ヶ作中継ポンプ場	野田市桐ヶ作字下原	変更なし（敷地面積 1,400 m ² ）
川間南汚水中継ポンプ場	野田市岩名二丁目	変更なし（敷地面積 324 m ² ）
大塚前排水ポンプ場	野田市下三ヶ尾字境田	変更なし（敷地面積 4,250 m ² ）
上花輪排水ポンプ場	野田市今上字鹿島下	変更なし（敷地面積 4,250 m ² ）
浅間下排水ポンプ場	野田市中野台字浅間下	変更なし（敷地面積 1,584 m ² ）
阿部沼第1号調整池	野田市木間ヶ瀬字下羽貫	追 加（敷地面積 16,900 m ² ）
阿部沼第2号調整池	野田市木間ヶ瀬字下羽貫	追 加（敷地面積 15,600 m ² ）
阿部沼第3号調整池	野田市親野井字東久保	追 加（敷地面積 5,500 m ² ）

「区域は計画図表示のとおり」

理 由

閑宿地域の阿部沼第1排水区内宝珠花地区の雨水対策に対し、阿部沼第1号調整池、阿部沼第2号調整池、阿部沼第3号調整池の都市計画決定の追加を行い、地域の浸水のない生活環境の向上及び保健衛生の向上を図り、より健全な都市の発展に資するものである。

計 画 図

阿部沼第1号調整池 面積:16,900m² 貯留量≒19,700m³



略号：R = 貯留施設

計 画 図

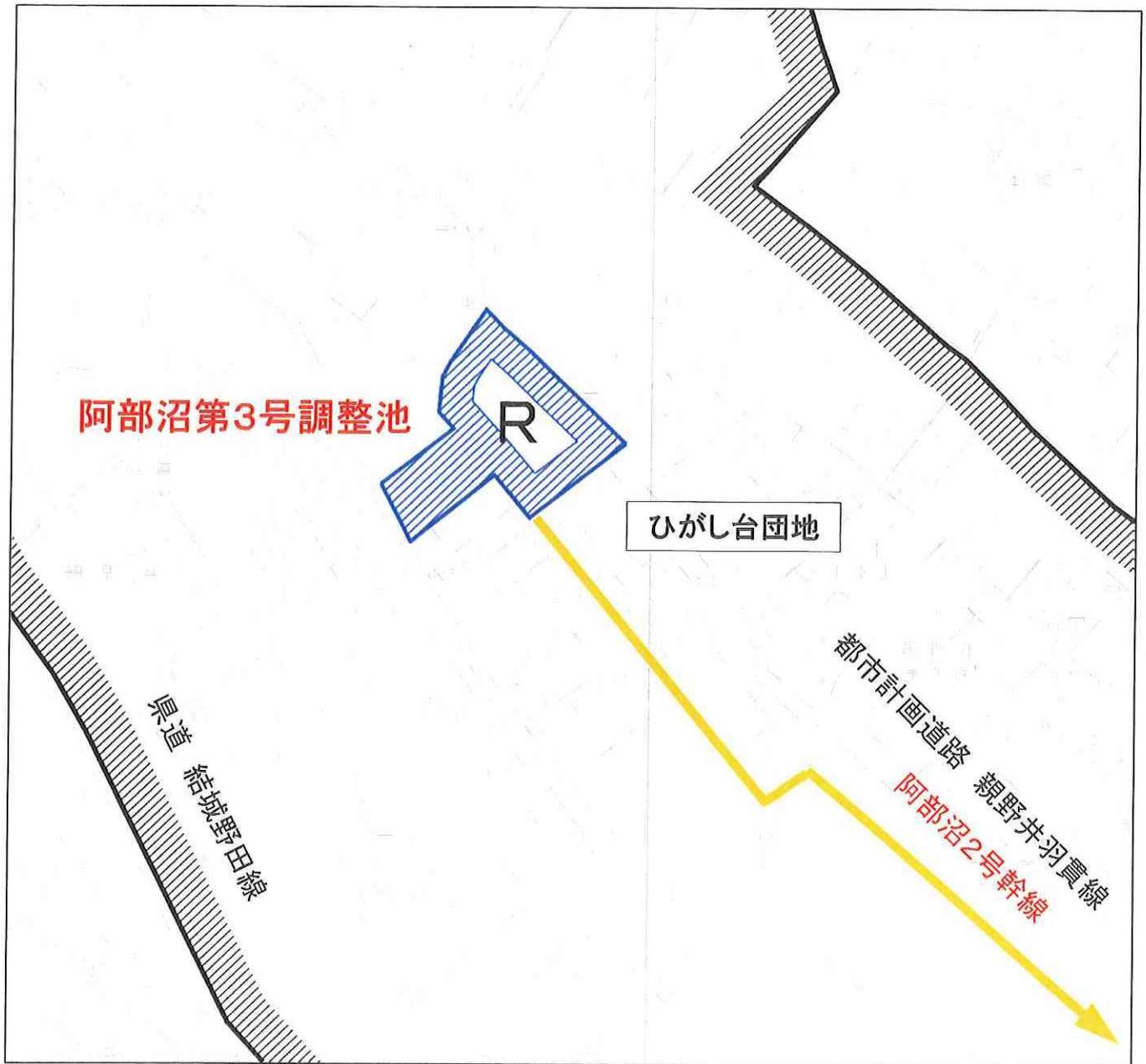
阿部沼第2号調整池 面積:15,600m² 貯留量≒30,200m³



略号：R = 貯留施設

計 画 図

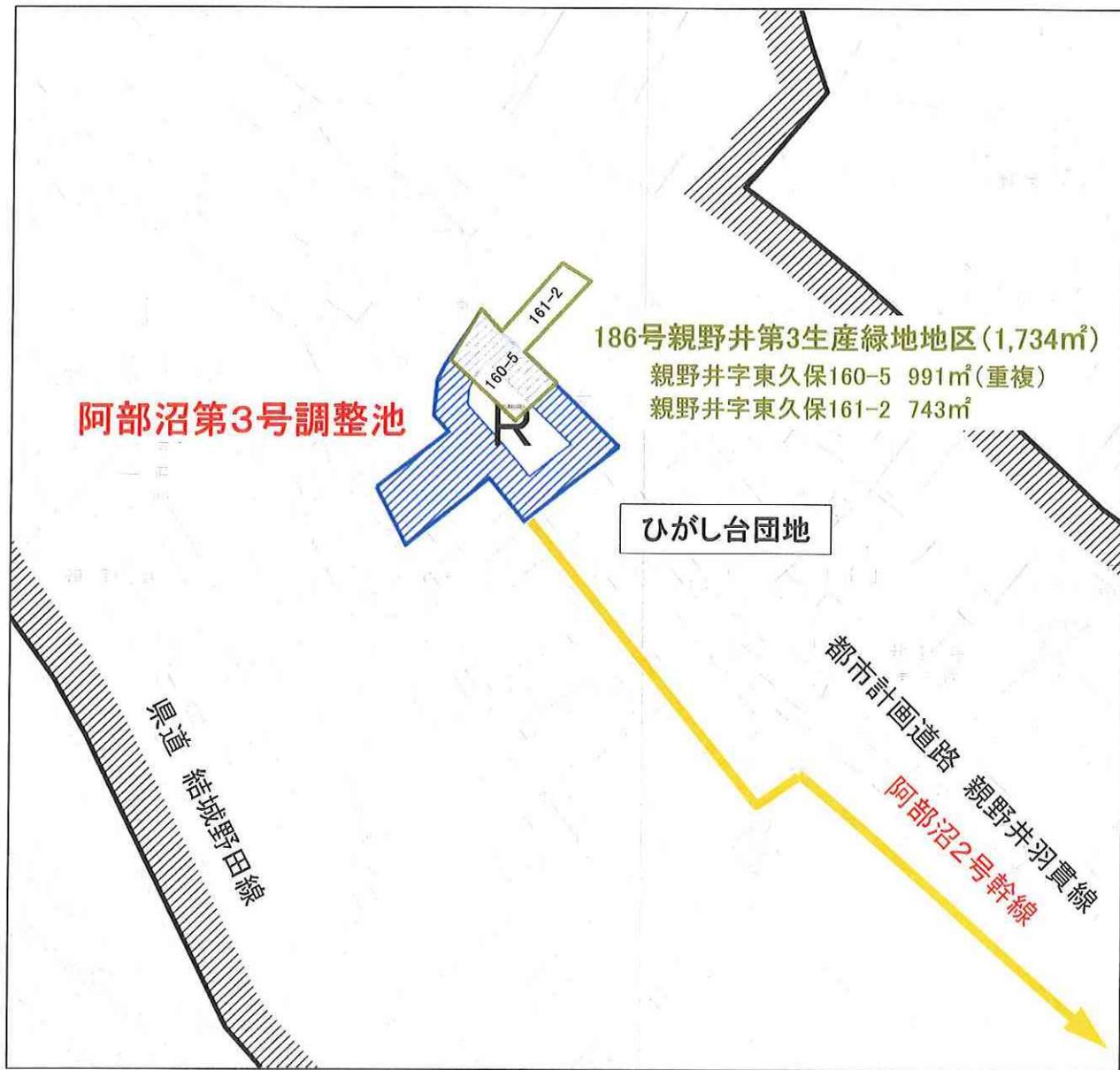
阿部沼第3号調整池 面積:5,500m² 貯留量≒3,900m³



略号 : R = 貯留施設

計 画 図

阿部沼第3号調整池 面積:5,500m² 貯留量≒3,900m³



186号親野井第3生産緑地地区(1,734m²)
親野井字東久保160-5 991m²(重複)
親野井字東久保161-2 743m²

ひがし台団地

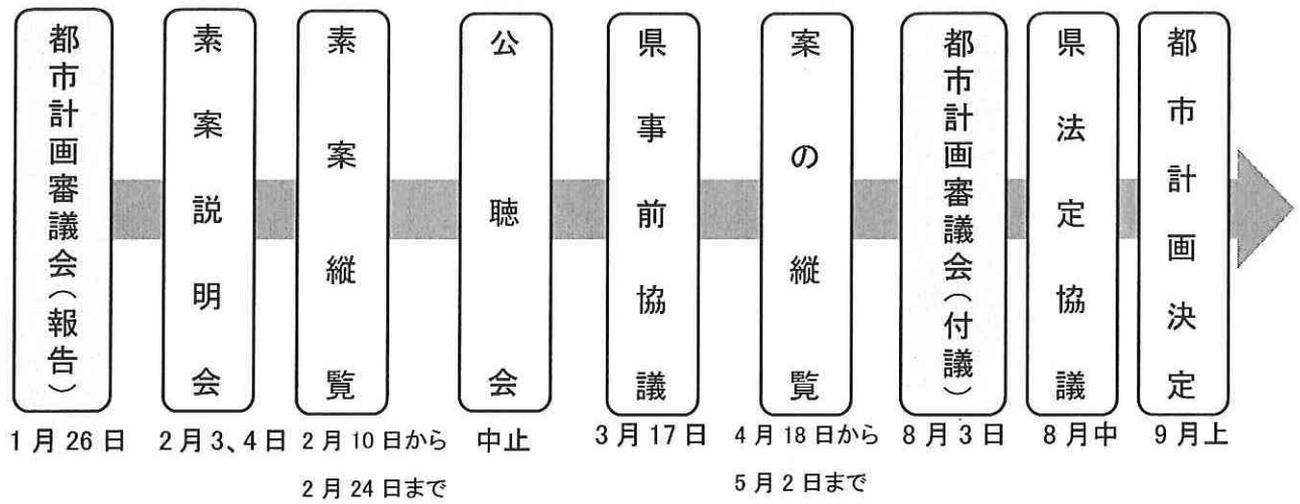
阿部沼第3号調整池

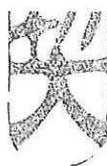
県道 結城野田線

都市計画道路 親野井羽貫線
阿部沼2号幹線

略号：R = 貯留施設

都市計画変更スケジュール（下水道）





野 都 審 第 2 - 1 号
平成 29 年 8 月 3 日

野 田 市 長 鈴 木 有 様

野 田 市 都 市 計 画 審 議 会
会 長 石 井 武



野 田 都 市 計 画 用 途 地 域 の 変 更 に つ い て (答 申)

平成 29 年 7 月 24 日 付 け 野 都 都 第 126 号 の 1 で 当 審 議 会 に 付 議 さ
れ ました こ の こ と に つ い て 、 平 成 29 年 8 月 3 日 に 会 議 を 開 催 し 審 議 し
た と ころ 、 原 案 の と お り 可 決 し ました の で 答 申 し ます 。



野 都 審 第 2 - 2 号
平成 2 9 年 8 月 3 日

野 田 市 長 鈴 木 有 様

野 田 市 都 市 計 画 審 議 会
会 長 石 井 武 敏



野田都市計画防火地域及び準防火地域の変更について（答申）
平成29年7月24日付け野都都第126号の2で当審議会に付議されましたこのことについて、平成29年8月3日に会議を開催し審議したところ、原案のとおり可決しましたので答申します。



野 都 審 第 2 - 3 号
平成 2 9 年 8 月 3 日

野 田 市 長 鈴 木 有 様

野 田 市 都 市 計 画 審 議 会
会 長 石 井 武 蔵



野 田 都 市 計 画 地 区 計 画 の 決 定 に つ い て (答 申)

平成 2 9 年 7 月 2 4 日 付 け 野 都 都 第 1 2 6 号 の 3 で 当 審 議 会 に 付 議 さ
れ ました こ の こ と に つ い て 、 平 成 2 9 年 8 月 3 日 に 会 議 を 開 催 し 審 議 し
た と ころ 、 原 案 の と お り 可 決 し ま し た の で 答 申 し ま す 。



野 都 審 第 2 - 4 号
平成 2 9 年 8 月 3 日

野 田 市 長 鈴 木 有 様

野 田 市 都 市 計 画 審 議 会 議 長 石 井


野 田 都 市 計 画 地 区 計 画 の 変 更 に つ い て (答 申)

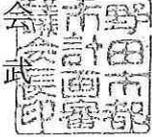
平成 2 9 年 7 月 2 4 日 付 け 野 都 都 第 1 2 6 号 の 4 で 当 審 議 会 に 付 議 さ
れ ました こ の こ と に つ い て 、 平 成 2 9 年 8 月 3 日 に 会 議 を 開 催 し 審 議 し
た と こ ろ 、 原 案 の と お り 可 決 し ま し た の で 答 申 し ま す 。



野 都 審 第 2 - 5 号
平 成 2 9 年 8 月 3 日

野 田 市 長 鈴 木 有 様

野 田 市 都 市 計 画 審 議 会
会 長 石 井 武 敏



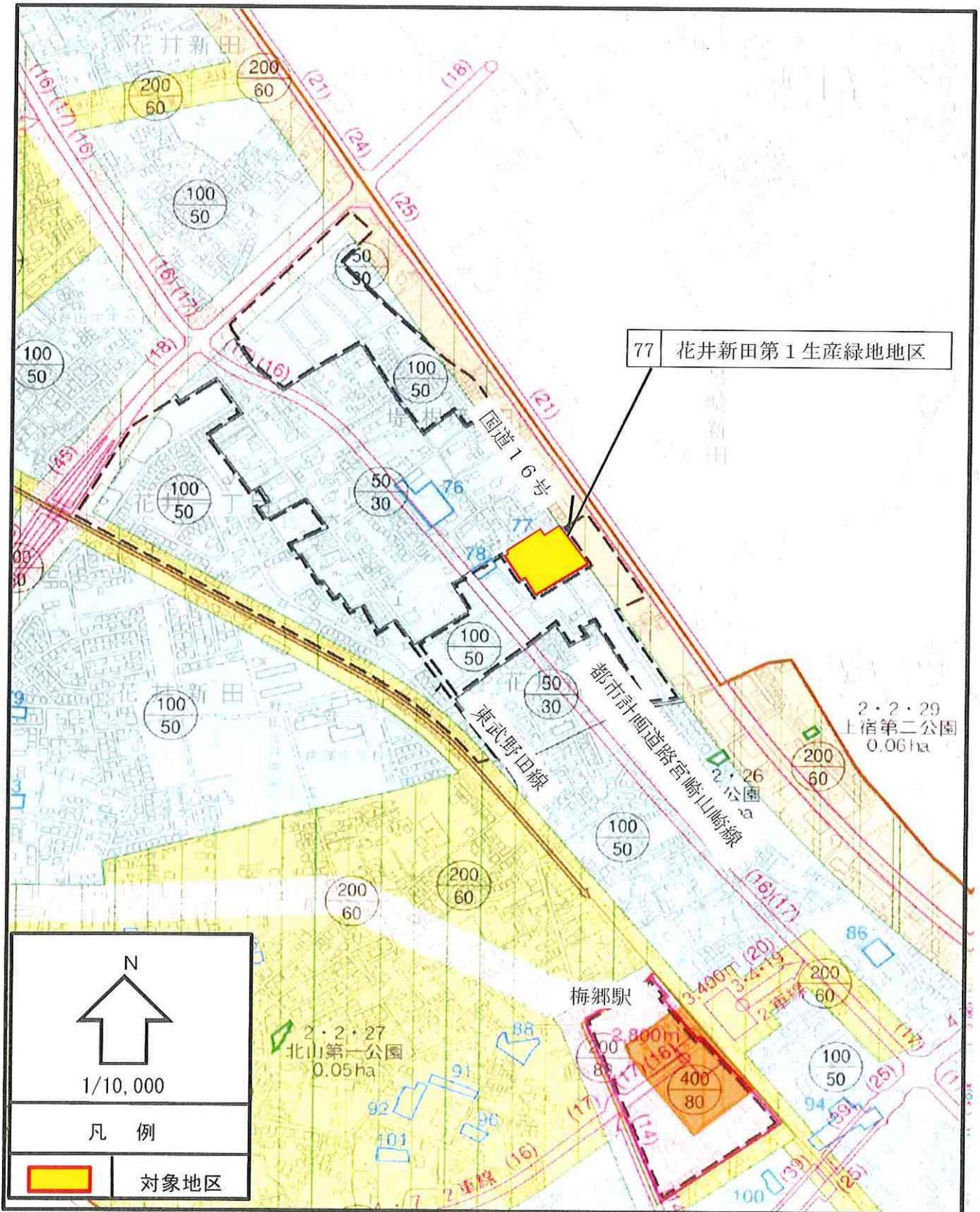
野 田 都 市 計 画 下 水 道 (野 田 市 第 1 号 公 共 下 水 道) の 変 更 に
つ い て (答 申)

平 成 2 9 年 7 月 2 4 日 付 け 野 都 都 第 1 2 6 号 の 5 で 当 審 議 会 に 付 議 さ
れ ま し た こ の こ と に つ い て 、 平 成 2 9 年 8 月 3 日 に 会 議 を 開 催 し 審 議 し
た と ころ 、 原 案 の と お り 可 決 し ま し た の で 答 申 し ま す 。

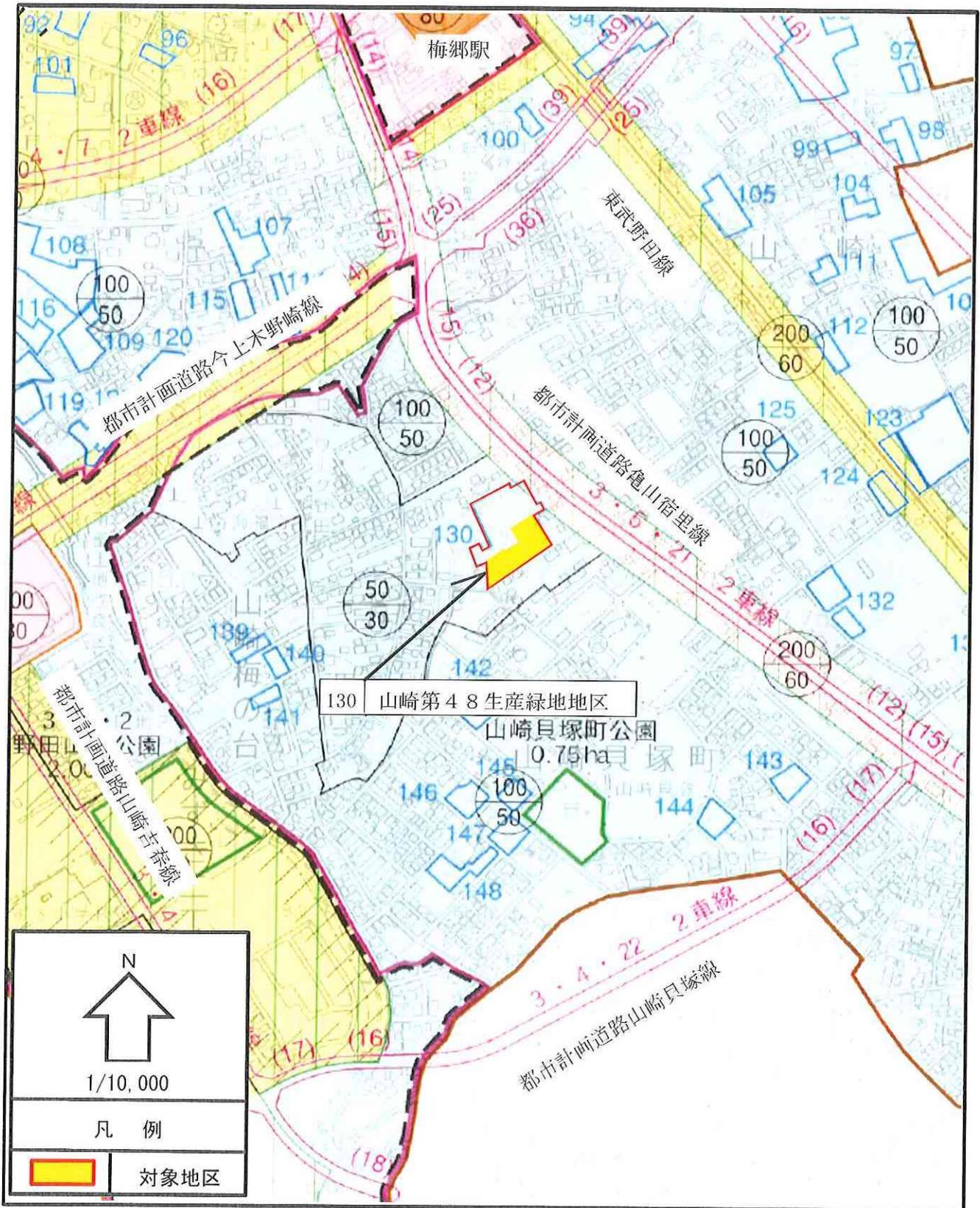
報告第1号

野田都市計画生産緑地地区の変更について（報告）

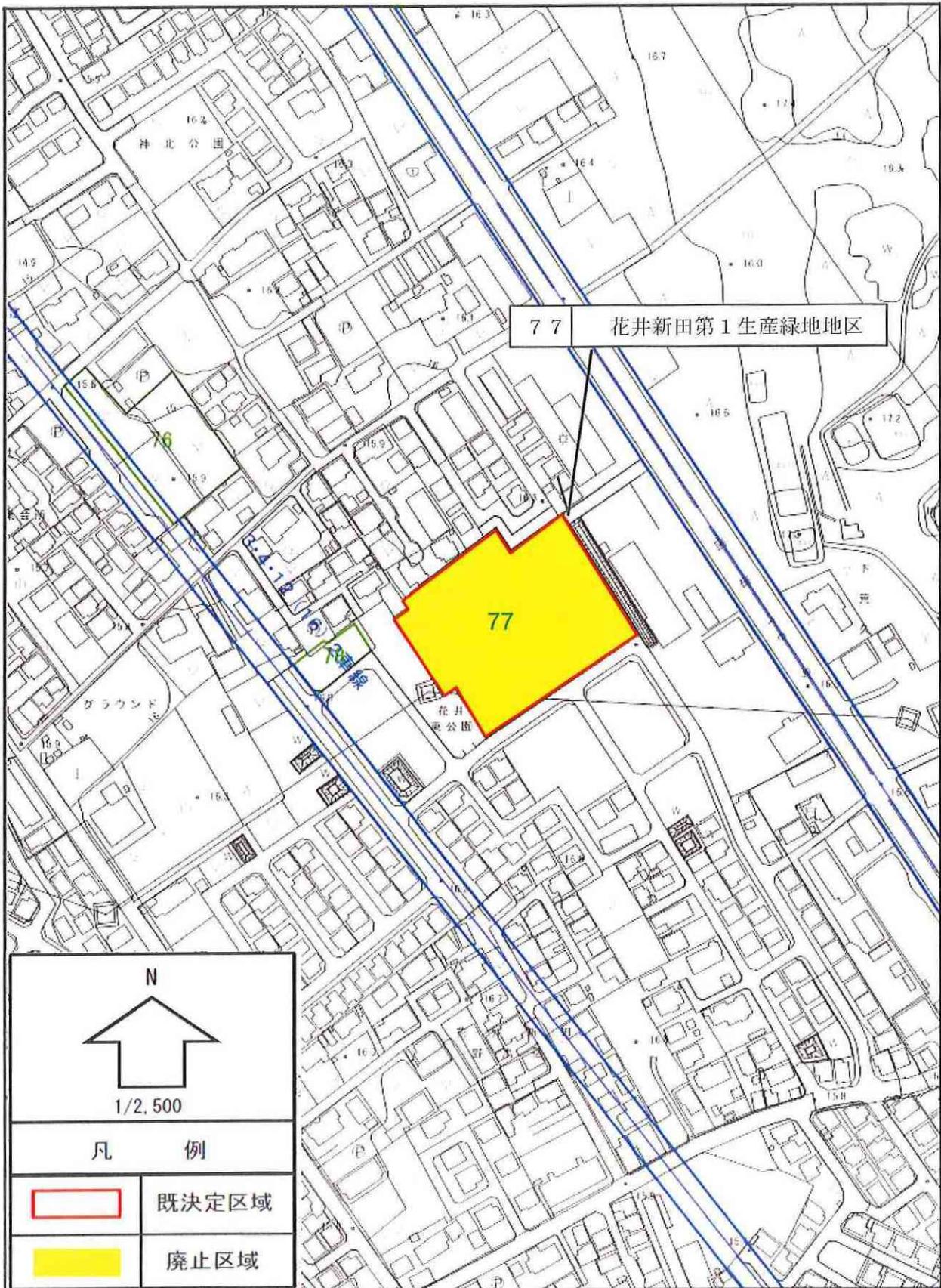
位置図 1



位 置 図 3



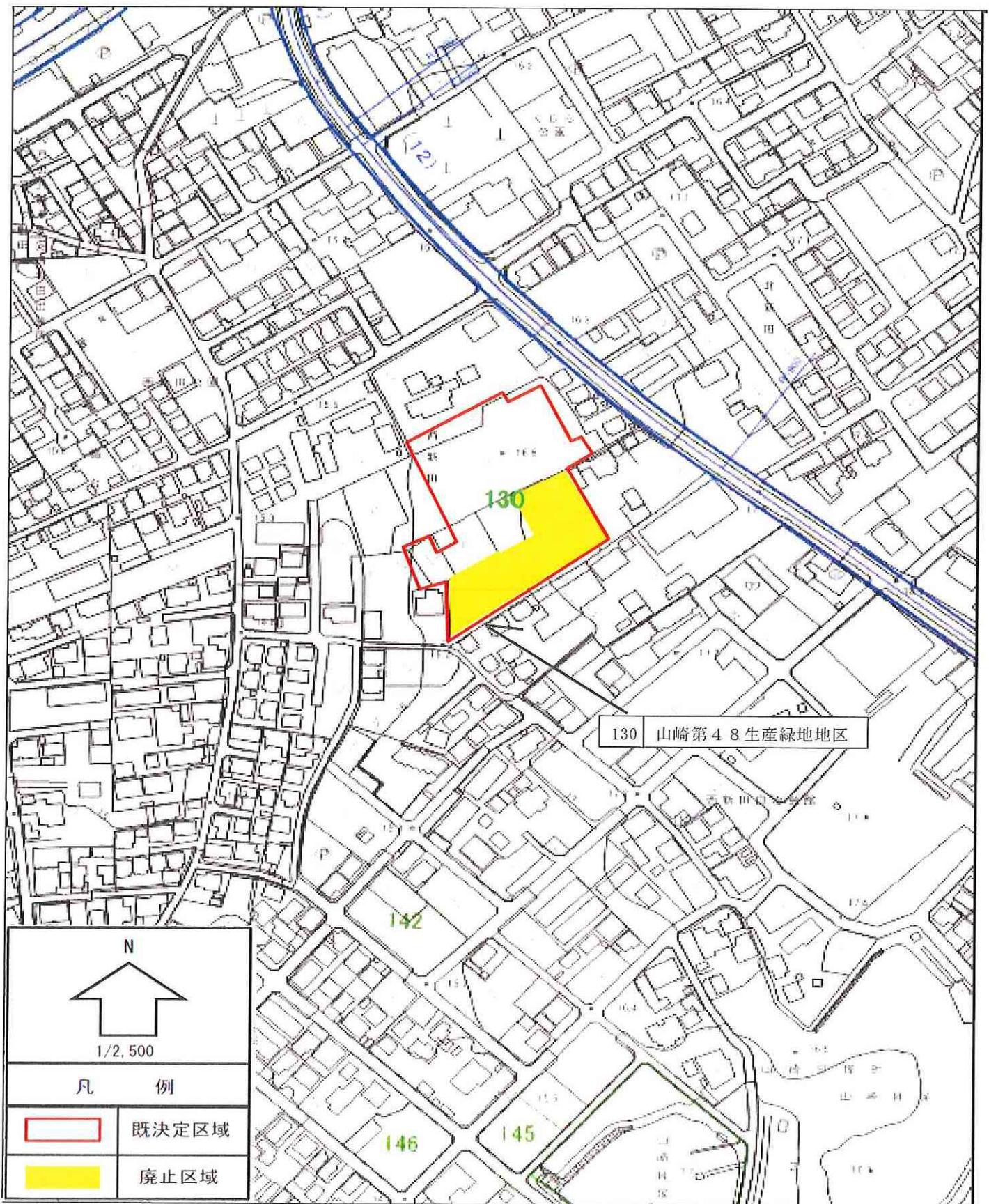
計 画 図 1



計 画 図 2



計 画 図 3



野田都市計画生産緑地地区の変更（野田市決定）（案）

野田都市計画生産緑地地区中 77号花井新田第1生産緑地地区ほか3地区を次のように変更する。

名 称		面 積	備 考	
番 号	生 産 緑 地 名			
77	花井新田第1生産緑地地区	—	廃止	△約0.76ha
126	山崎第44生産緑地地区	—	廃止	△約0.13ha
129	山崎第47生産緑地地区	—	廃止	△約0.36ha
130	山崎第48生産緑地地区	0.64ha	一部廃止	△約0.29ha
計		0.64ha		△約1.54ha

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

<理由>

生産緑地法第14条の規定に基づく行為の制限の解除により、生産緑地としての機能が失われたため、当該地区について変更するものである。

<参考：変更概要>

番号	生産緑地名	所 在	変更要因
77	花井新田第1	花井新田 36番1、36番2、 36番3、36番4、 36番5 堤根新田 56番	主たる従事者の死亡 全部廃止（△7,625 m ² ）
126	山崎第44	みずき一丁目3番1、3番2	主たる従事者の死亡 全部廃止（△1,343 m ² ）
129	山崎第47	みずき一丁目4番1、4番3、 4番4	主たる従事者の死亡 全部廃止（△3,602 m ² ）
130	山崎第48	山崎 2252番、2253番1	主たる従事者の死亡 一部廃止（△2,941 m ² ）

生産緑地地区の変更の内訳総括表

今回の変更に関する区域				生産緑地地区全体の内訳			
地区数	追加	廃止	面積の増減	変更後		変更前	
				地区数	合計面積	地区数	合計面積
4 地区	—	約 1.54ha	△約 1.54ha	187 地区	約 32.06ha	190 地区	約 33.60ha

<参考：生産緑地法>

(生産緑地の買取りの申出)

第10条 生産緑地の所有者は、当該生産緑地に係る生産緑地地区に関する都市計画についての都市計画法第20条第1項の規定による告示の日から起算して30年を経過したとき、又は当該告示後に当該生産緑地に係る農林漁業の主たる従事者が死亡し、若しくは農林漁業に従事することを不可能にさせる故障として国土交通省令で定めるものを有するに至つたときは、市町村長に対し、国土交通省令で定める様式の書面をもつて、当該生産緑地を時価で買い取るべき旨を申し出ることができる。この場合において、当該生産緑地が他人の権利の目的となっているときは、第12条第1項又は第2項の規定による買い取る旨の通知書の発送を条件として当該権利を消滅させる旨の当該権利を有する者の書面を添付しなければならない。

(生産緑地地区内における行為の制限の解除)

第14条 第10条の規定による申出があつた場合において、その申出の日から起算して3月以内に当該生産緑地の所有権の移転（相続その他の一般承継による移転を除く。）が行われなかつたときは、当該生産緑地については、第7条から第9条までの規定は、適用しない。

(都市計画決定年月日)

野田地域 平成 4年11月24日 (法施行による新規指定)

関宿地域 平成15年12月19日 (市町村合併による新規指定)

都市計画変更スケジュール

