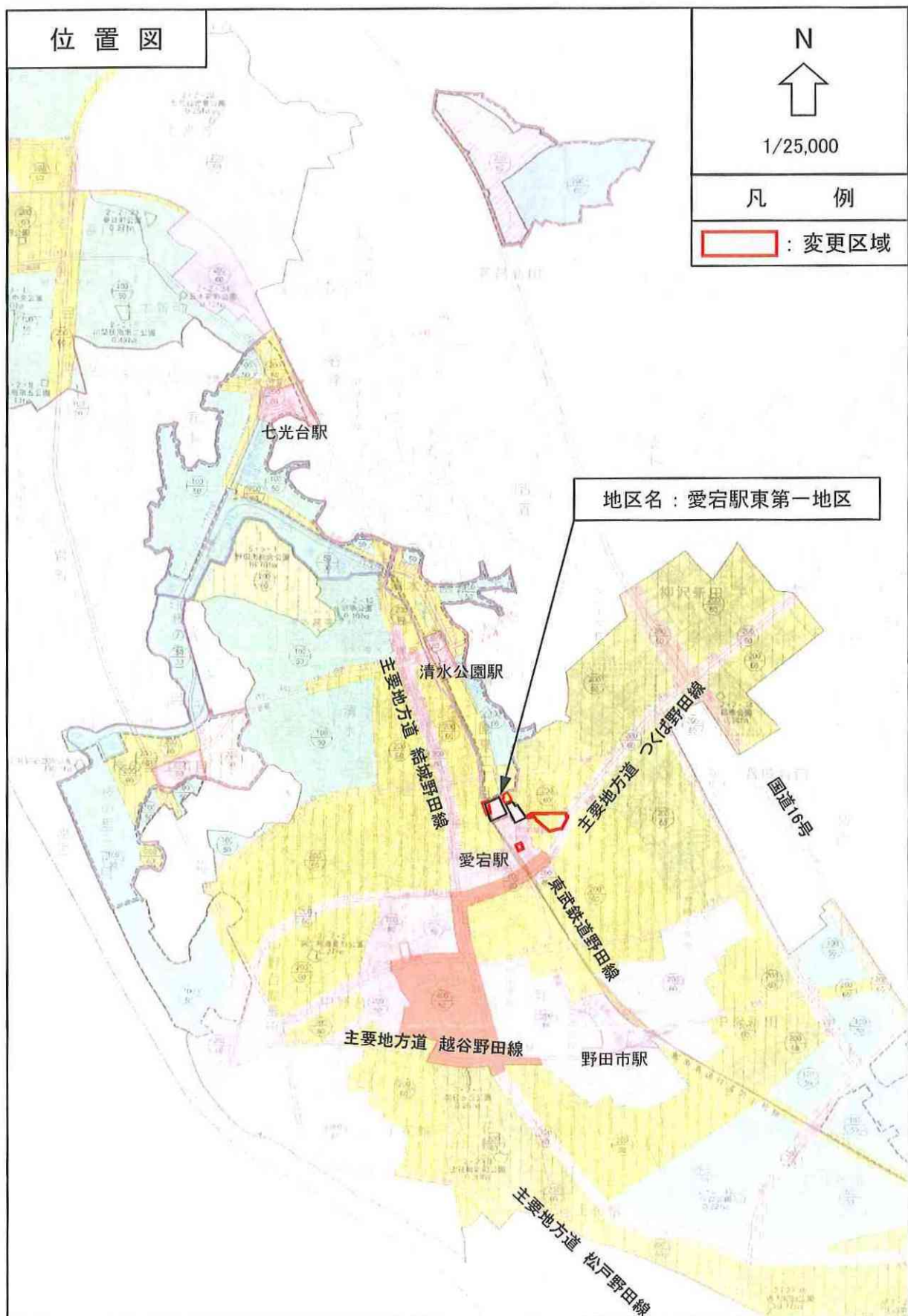


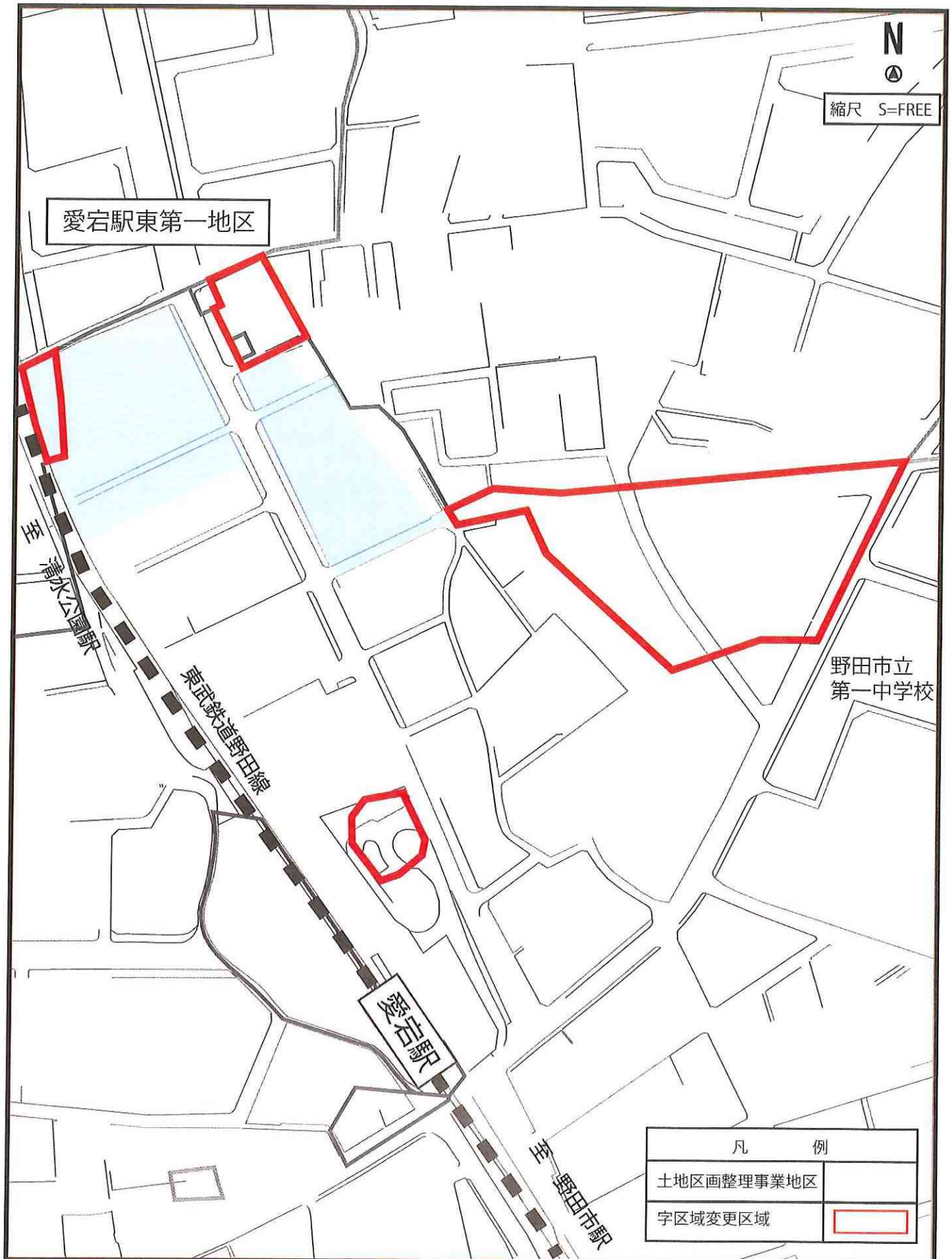
報告第2号

字区域の変更及び設定について（報告）

愛宕駅東第一地区



位置図



字区域の変更及び設定について（報告）

東武野田線愛宕駅の東側の『愛宕駅東第一地区』には、野田市愛宕駅東第一土地区画整理事業区域内、周辺の住宅地（２か所）、駅前広場に飛地があることから、「住居の表示の整備方針」の「字変更」の整備方法により、土地区画整理事業の換地処分に合わせて飛地の解消を図ろうとするものです。

なお、当該土地区画整理事業の施行区域は、１．０７ha であることから、同整備方針に基づき（土地区画整理事業の施行区域６．５ha 以上）、新しい大字の設定は行いません。

１ 飛地の状況について

土地区画整理事業区域内には清水字堀尻の飛地３筆、周辺の住宅地には清水字堀尻の飛地１０筆と清水字畔ヶ谷の飛地５３筆、駅前広場には中野台字堀尻の飛地２筆があり、この６８筆の現況は、宅地、雑種地などです。

建物は、居宅など１８棟があり、２９世帯４９人が居住しています。

２ 飛地等の整備について

飛地の大字と小字については、隣接する「野田字山王山下」に変更します。

飛地の地番については、既存の「野田」の地番と重複してしまうことから、新しい地番に変更します。また、土地区画整理事業区域内にあっては、新しい街区となることから、飛地と同様に新しい地番に変更します。

整備に当たっては、土地や建物を所有されている方の同意のもとに進めてまいります。反対者については、その意思を尊重して整備区域から除いて実施することとします。

○ 当該地区の変更例

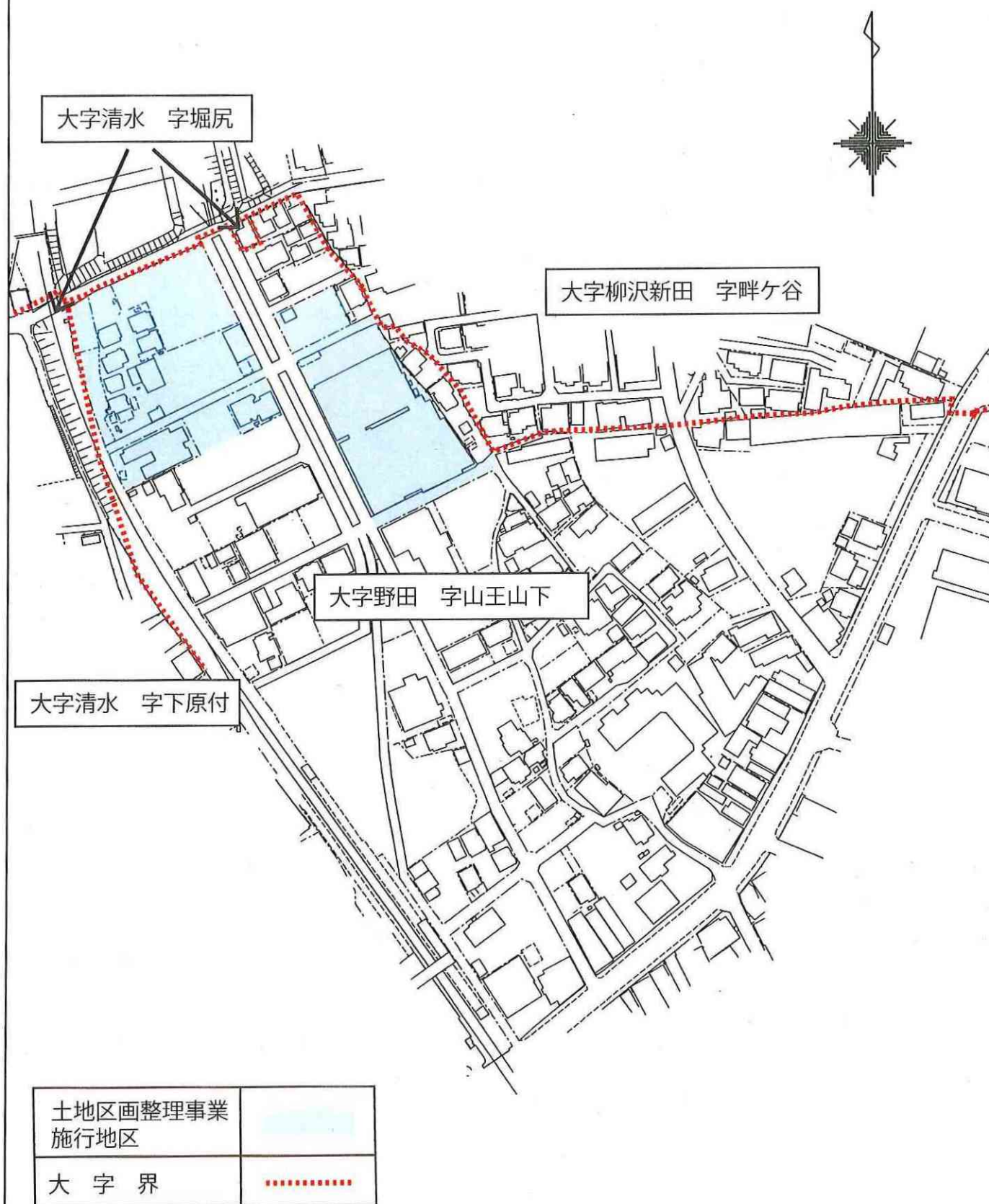
変更前	変更後
清水(字堀尻)×××番地の×	野田(字山王山下)○○○○番地の○
清水(字向畔ヶ谷)×××番地の×	
中野台(字堀尻)×××番地の×	
*野田(字山王山下)×××番地の×	

*は、土地区画整理事業区域（飛地以外）の例

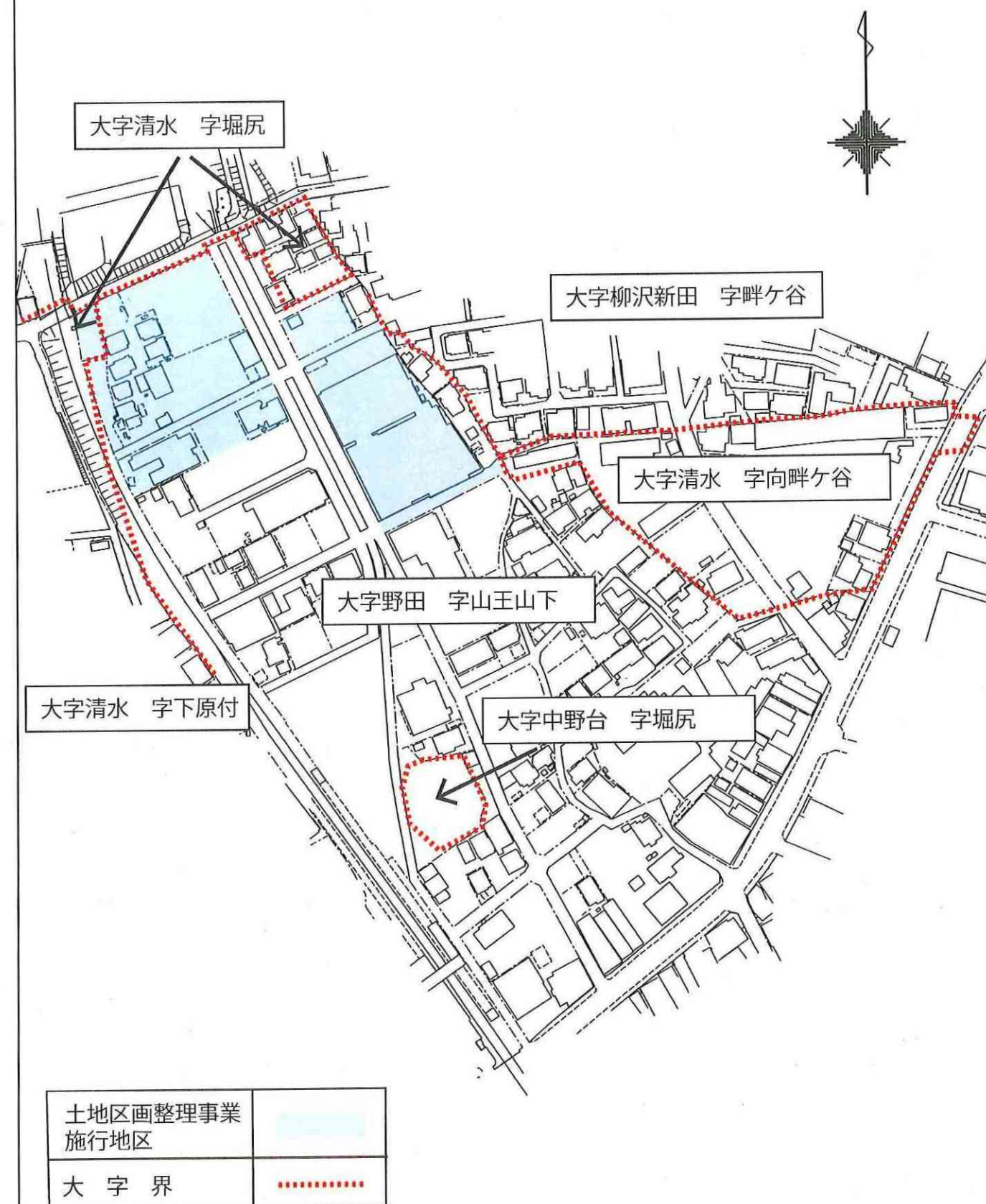
３ 字区域の変更スケジュール（予定）

- ・平成３０年２月 都市計画審議会に諮問
- ・平成３０年６月 議会に付議
- ・平成３１年 字変更の告示（換地処分の効力発生に合わせて）

変更後の字区域図



変更前の字区域図



報告第 3 号

野田都市計画地区計画

(台町東地区、船形地区及び野田市駅西地区) の変更について (報告)

都市緑地法等の一部改正による地区計画の変更について

1 都市緑地法等の一部改正について

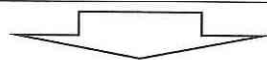
都市内農地等の都市の緑空間をできる限り活かしながら保全・活用していくための都市緑地法等の一部を改正する法律が平成29年5月12日に公布され、都市緑地法等に関する一部の事項は平成29年6月15日に施行しました。関係する都市計画法及び建築基準法は施行日が平成30年4月1日とされました。

【主な改正の内容】

- ① 都市計画法に定めることができる用途地域に「田園住居地域」が追加される等
- ② 建築基準法 別表(2)の用途地域に「田園住居地域」が追加され、制限の内容を記した欄が(ち)項として追加される等

【建築基準法別表第二】一部抜粋

り	ち	新設	省略	ろ	い
商業地域内に建築してはならない建築物	近隣商業地域内に建築してはならない建築物			第二種低層住居専用地域内に建築することができる建築物	第一種低層住居専用地域内に建築することができる建築物
一(ぬ)項第一号及び第二号に掲げるもの(略)	一(り)項に掲げるもの 二キヤバレー、料理店その他(略)			一(い)項第一号から第九号までに掲げるもの(略)	一住宅 二住宅で事務所住宅で事務所、店舗その他(略)



ぬ	り	ち	省略	ろ	い
商業地域内に建築してはならない建築物	近隣商業地域内に建築してはならない建築物	田園住居地域内に建築することができる建築物		第二種低層住居専用地域内に建築することができる建築物	第一種低層住居専用地域内に建築することができる建築物
一(ぬ)項第一号及び第二号に掲げるもの(略)	一(り)項に掲げるもの 二キヤバレー、料理店その他(略)	一(い)項第一号から第九号までに掲げるもの 二農産物の生産、集荷、処理又は貯蔵に供するもの 三農業の生産資材の貯蔵に供するもの 四地域で生産された農産物の販売を主たる目的とする店舗、飲食店その他で床面積の合計が五百平方メートル以内のもの(略)		一(い)項第一号から第九号までに掲げるもの(略)	一住宅 二住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち政令で定めるもの(略)

2 地区計画の変更について

この都市計画法及び建築基準法の改正を控えて、本市の地区計画における建築物等の用途の制限において建築基準法の別表第2を引用して制限を行っている地区の中で、項ずれが発生する地区が3地区あります。

このため、平成30年4月1日の法改正の施行にあわせて当該地区計画を変更するため、都市計画の変更手続きを行うものです。

なお、地区計画による建築物等の用途の制限内容に変更はありません。

【変更内容】

台町東地区地区計画

用途地域		準工業地域
地区の区分	地区の名称	沿道地区B
建築物等の用途の制限		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。 (略)
		5. 建築基準法別表第二(リ)項第二号に掲げる建築物(原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が150㎡を超えるもの)
		6. 建築基準法別表第二(リ)項第三号に掲げる建築物(商業その他の業務の利便を害するおそれがある工場)
		7. 建築基準法別表第二(リ)項第四号に掲げる建築物(数量がやや多い火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵又は処理に供するもの)

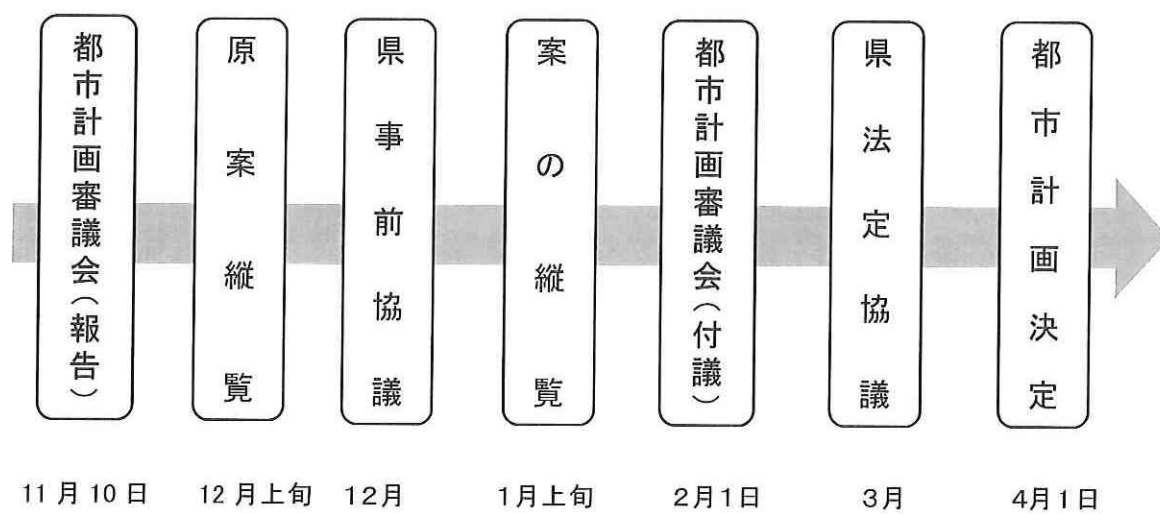
船形地区地区計画

用途地域		準工業地域
地区の区分	地区の名称	工業地区C
建築物等の用途の制限		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。 (略)
		15. 建築基準法別表第二(リ)項第二号に掲げる建築物
		16. 建築基準法別表第二(リ)項第三号に掲げる建築物

野田市駅西地区地区計画

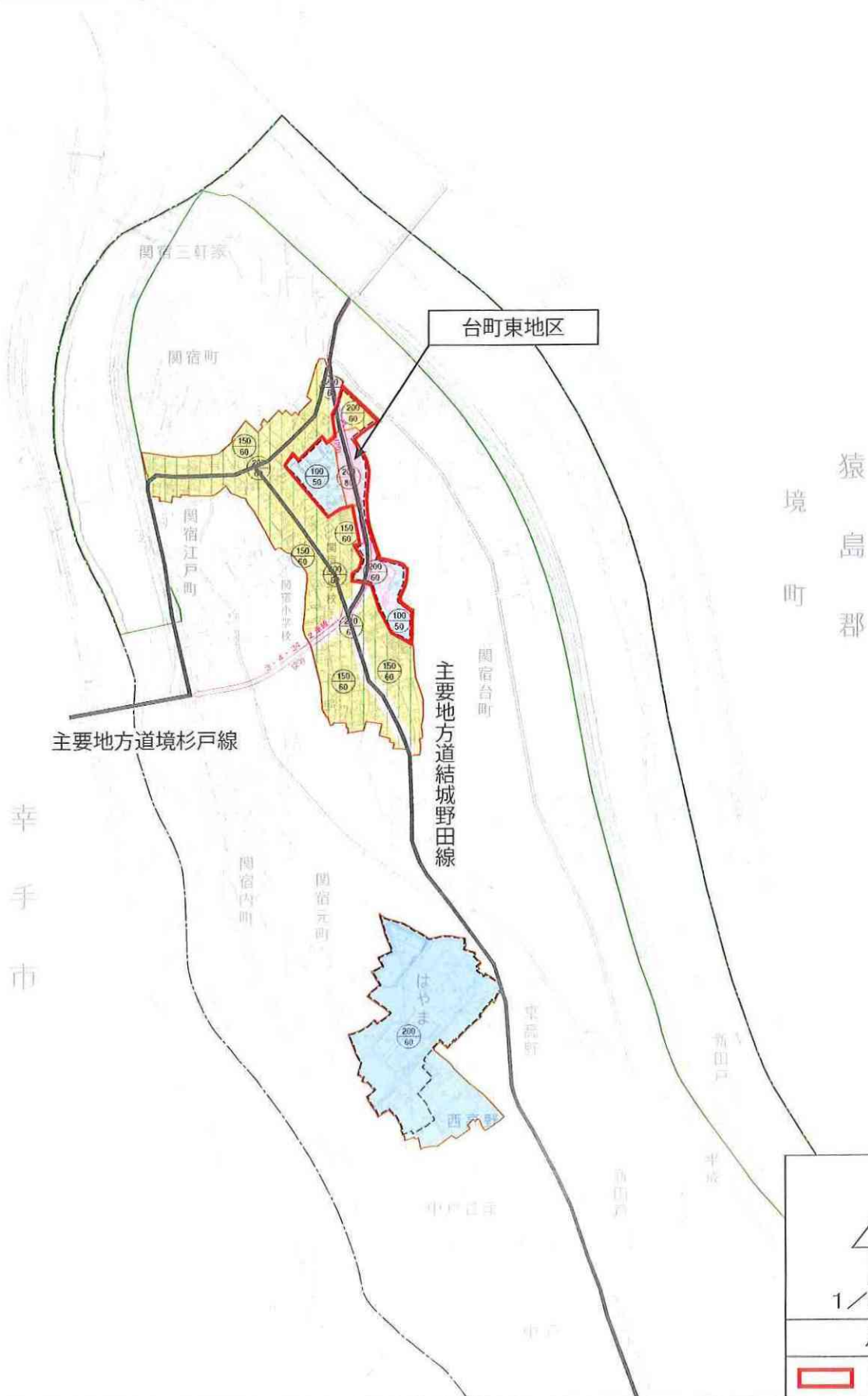
用途地域		商業地域
地区の区分	地区の名称	商業地区
建築物等の用途の制限		本地区においては、次に掲げる建築物を建築してはならない。 (略)
		7. 建築基準法別表第2(ち)項第3号に掲げるもの

3 都市計画変更スケジュール



地区計画（台町東地区）の変更

位置図



野田都市計画地区計画の変更（野田市決定）（案）

都市計画台町東地区地区計画を次のように変更する。

名 称		台町東地区地区計画
位 置		野田市関宿台町字東七、字東八、字東九、字東十、字東十一、字東十二及び字東十三の各一部の区域
面 積		約 18.3ha
地区計画の目標		本地区は、野田市の北部に位置し、都市計画道路 3・4・34 号を骨格として、土地区画整理事業により基盤整備が行われている地区であり、本市北部の副次拠点として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及びインターチェンジへのアクセス性を生かした工業地の形成を図る地区である。 そこで、地区計画の策定により、建築物等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。
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、個性豊かな街並み及び良好な住環境の形成を目指し、日常購買需要を満たすことのできる商業施設等の集積を図る街区、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並びに工業施設等の集積を図る街区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、商業地区、沿道地区 A、沿道地区 B、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。 [商業地区] 徒歩生活圏の日常サービスの諸機能を集約化した地区中心的な商業地の形成を図る。 [沿道地区 A] 周辺の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。 [沿道地区 B] 工業地と住宅地の融合を図りつつ、幹線道路の沿道地区にふさわしい街並みの形成を図る。 [一般住宅地区 A] 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。 [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。 [一般住宅地区 C] 敷地の細分化の防止や生け垣の推進等を図りつつ、幹線道路の沿道地区と調和する街並みの形成を図る。 [工業地区] 工業の利便の増進を図りつつ、周辺環境に配慮した産業施設等の形成を図る。
	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	本区域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、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限及びかき又はさくの構造の制限を定め、良好な住環境及び整然とした街並みの形成を図る。

地区整備計画画	建築物等に 関する事項	地区の名称	商業地区	沿道地区A	沿道地区B	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		
		地区の分地面積	約3.8ha	約0.8ha	約1.3ha	約5.0ha	約2.9ha	約1.6ha	約2.9ha		
		建築物等の制限	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。 1.自動車教習所 2.畜舎		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。 1.自動車教習所 2.畜舎 3.当該用途に供する部分が10,000㎡を超える店舗、飲食店、展示場、遊技場、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.キャバレー、料理店、ナイトクラブその他これらに類するもの 5.建築基準法別表第二(リ⇒ぬ)項第二号に掲げる建築物(原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が150㎡を超えるもの) 6.建築基準法別表第二(リ⇒ぬ)項第三号に掲げる建築物(商業その他の業務の利便を害するおそれがある工場) 7.建築基準法別表第二(リ⇒ぬ)項第四号に掲げる建築物(数量がやや多い火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵又は処理に供するもの)		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。 1.自動車教習所 2.畜舎 3.当該用途に供する部分が1,500㎡を超える店舗、事務所、飲食店その他これらに類するもの		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。 1.自動車教習所 2.畜舎 3.キャバレー、料理店、ナイトクラブ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	200㎡ ただし、次の各号の一に該当するものを除く。 (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。 (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。 (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。					150㎡			
		壁面の位置制限	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(隅切部分は除く。)までの距離は1号壁面線の表示のある箇所においては2.0m以上とし、2号壁面線の表示のある箇所においては1.0m以上とする。 ただし、次に掲げるものは除く。 ① 出窓、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 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。 ③ 自動車車庫で高さが3.0m以下のもの。								
		建築物等の高さの最高限度	—	—	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の1.25倍に10メートルを加えたものの以下、かつ、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたものの以下とする。	—	—	12m	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の1.25倍に10メートルを加えたものの以下、かつ、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたものの以下とする。		
		建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の外壁又は、これに代わる柱並びに屋根の色彩は、原則として原色を避け、周辺の環境と調和した落ち着いた色調とする。								
		かき又はさくの構造の制限	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。ただし、都市計画道路(3・4・34号)は除く。また、幅が1.5m以下の門柱、門の袖等にあつては、この限りでない。 ① 生け垣 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。 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。								

「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]：建築基準法（昭和25年法律第201号）の一部改正と整合を図るため、地区計画を変更する。

野田都市計画地区計画の変更（野田市決定）（案）

都市計画船形地区地区計画を次のように変更する。

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城、船形字志殿野及び字米嘴の各一部の区域
面 積		約 38.0 h a
地 区 計 画 の 目 標		本地区は、野田市の中心部から北約 4 k m、東武野田線七光台駅の東約 1.5 k m 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。

地区の区分	地区の名称	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
	地区の面積	約19.1ha	約2.0ha	約1.5ha	約11.7ha	約3.7ha
	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. 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	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(リ⇒ぬ)項第二号に掲げる建築物 16. 建築基準法別表第二(リ⇒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
建築物等の用途の制限	建築物の敷地面積の最低限度	1,000㎡	500㎡	165㎡	1,000㎡	200㎡
	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				
	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。				

「区域、地区の区分及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

【理由】：建築基準法（昭和25年法律第201号）の一部改正と整合を図るため、地区計画を変更する。

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
地区の区分	地区の名称	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
	地区の面積	約19.1ha	約2.0ha	約1.5ha	約11.7ha	約3.7ha
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. 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 →建築基準法施行令第130条の7 床面積の合計が15㎡を超えるもの 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. 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 →建築基準法施行令第130条の6の2 スキー場、ゴルフ練習場及びバッティング練習場 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（ リ⇒ぬ ）項第二号に掲げる建築物 →原動機を使用する工場で作業場の床面積の合計が150㎡をこえるもの（日刊新聞の印刷所及び作業場の床面積の合計が300㎡をこえない自動車修理工場を除く。） 16. 建築基準法別表第二（ リ⇒ぬ ）項第三号に掲げる建築物 →次に掲げる事業を営む工場 (1) 玩具煙火の製造 (2) アセチレンガスを用いる金属の工作（アセチレンガス発生器の容量30リットル以下のもの又は溶解アセチレンガスを用いるものを除く。） (3) 引火性溶剤を用いるドライクリーニング、ドライダイイング又は塗料の加熱乾燥若しくは焼付（赤外線を用いるものを除く。）	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 →建築基準法施行令第130条の7 床面積の合計が15㎡を超えるもの 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 →建築基準法施行令第130条の7 床面積の合計が15㎡を超えるもの 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

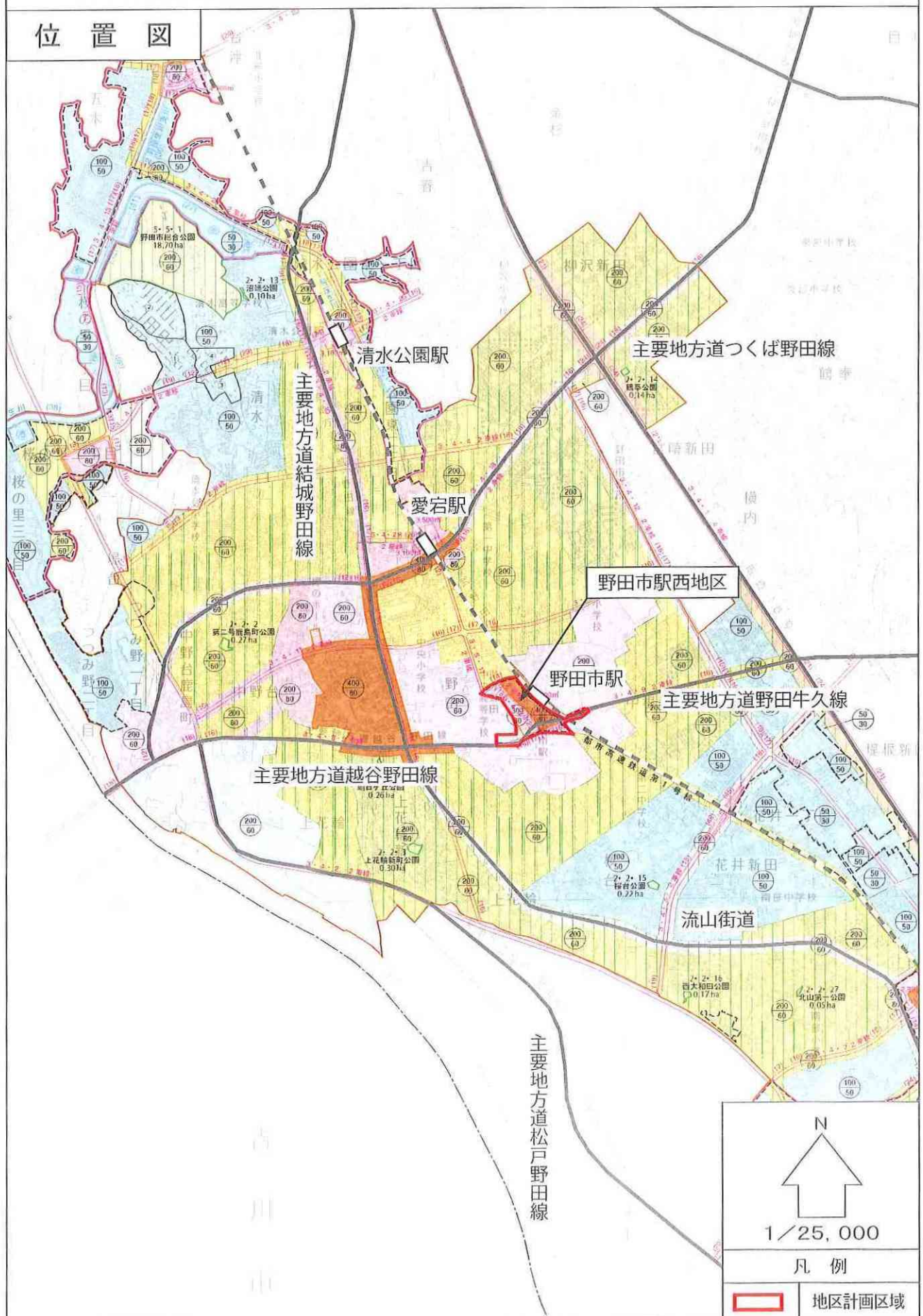
用途地域		工業専用地域	準工業地域	準工業地域	準工業地域	準工業地域
地区の 区 分	地区の 名 称	工業地区A	工業地区B	工業地区C	沿道地区A	沿道地区B
				(4)セルロイドの加熱加工又は機械のこぎ りを使用する加工 (5)絵具又は水性塗料の製造 (6)出力の合計が0.75キロワットをこえる 原動機を使用する塗料の吹付 (7)亜硫酸ガスを用いる物品の漂白 (8)骨炭その他動物質炭の製造 (8-2)せつけんの製造 (8-3)魚粉、フェザーミール、肉骨粉、肉 粉若しくは血粉又はこれらを原料とす る飼料の製造 (8-4)手すき紙の製造 (9)羽又は毛の洗浄、染色又は漂白 (10)ぼろ、くず綿、くず紙、くず糸、くず 毛その他これらに類するものの消毒、選 別、洗浄又は漂白 (11)製綿、古綿の再製、起毛、せん毛、反 毛又はフェルトの製造で原動機を使用 するもの (12)骨、角、きば、ひずめ若しくは貝がら の引割若しくは乾燥研磨又は3台以上の 研磨機による金属の乾燥研磨で原動機 を使用するもの (13)鉱物、岩石、土砂、コンクリート、ア スファルト・コンクリート、硫黄、金属、 ガラス、れんが、陶磁器、骨又は貝殻の 粉碎で原動機を使用するもの (13-2)レディミクストコンクリートの製 造又はセメントの袋詰で出力の合計が 2.5キロワットをこえる原動機を使用す るもの (14)墨、懐炉灰又はれん炭の製造 (15)活字若しくは金属工芸品の鑄造又は 金属の溶融で容量の合計が50リットル をこえないるつぼ又はかまを使用する もの（印刷所における活字の鑄造を除 く。） (16)瓦、れんが、土器、陶磁器、人造砥石、 るつぼ又はほうろう鉄器の製造 (17)ガラスの製造又は砂吹 (17-2)金属の溶射又は砂吹 (17-3)鉄板の波付加工 (17-4)ドラムかんの洗浄又は再生 (18)スプリングハンマーを使用する金属 の鍛造 (19)伸線、伸管又はロールを用いる金属の 圧延で出力の合計が4キロワット以下の 原動機を使用するもの (20)スエーピングマシン又はロールを用 いる金属の鍛造 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		

建築物等に
関係する事項
の制限

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				
地区の 区 分	地区の 名 称	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	
		1, 0 0 0 m ²		5 0 0 m ²		1 6 5 m ²		1, 0 0 0 m ²		2 0 0 m ²	
		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 1 3 0 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。 →建築基準法施行令第 1 3 0 条の 4 ・ 郵便局で延べ面積が 5 0 0 m ² 以内のもの ・ 地方公共団体の支庁又は支所の用に供する建築物、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で延べ面積が 6 0 0 m ² 以内のもの ・ 近隣に居住する者の利用に供する公園に設けられる公衆便所又は休憩所 ・ 路線バスの停留所の上家 ・ 次のイからチまでの一に掲げる施設である建築物で建設大臣が指定するもの イ 電気通信事業法第 1 2 条第 1 項に規定する第一種電気通信事業者がその事業の用に供する施設 ロ 電気事業法第 2 条第 1 項第 7 号に規定する電気事業の用に供する施設 ハ ガス事業法第 2 条第 1 項に規定する一般ガス事業又は同条第 3 項に規定する簡易ガス事業の用に供する施設 ニ 液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律第 2 条第 3 項に規定する液化石油ガス販売事業の用に供する施設 ホ 水道法第 3 条第 2 項に規定する水道事業の用に供する施設 ヘ 下水道法第 2 条第 3 号に規定する公共下水道の用に供する施設 ト 都市高速鉄道の用に供する施設 チ 熱供給事業法第 2 条第 2 項に規定する熱供給事業の用に供する施設 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 等 の 敷 地 面 積 の 最 低 限 度	建築物の敷地面積の最低限度										
	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 3 m 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 1 m 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 3 m 以下かつ床面積の合計が 3 0 m ² 以下のもの 3. 物置で、軒の高さが 2. 3 m 以下かつ床面積の合計が 5 m ² 以下のもの										

地区計画（野田市駅西地区）の変更

位置図



野田都市計画地区計画の変更（野田市決定）（案）

都市計画野田市駅西地区地区計画を次のように変更する。

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ヶ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関係す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] 本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、本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] 本地区周辺の醤油醸造業等との調和を図るため、本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、壁面の位置の制限、建築物の形態又は意匠の制限、かき又はさくの構造の制限を定める。

地区整備に関する計画	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2.3ha	約1.5ha	約2.2ha		
	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階部分を住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用に供するもの（住宅の用に供する出入口、階段、廊下等の避難施設、駐車場、駐輪場及びその他の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らに類するもの 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⇒り ）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、野田市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（住宅の用に供する出入口、階段、廊下等の避難施設、駐車場、駐輪場及びその他の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らに類するもの 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らに類するもの 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	
		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は、この限りではない。 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。 2. 土地区画整理事業により換地された土地のうち、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。				
		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、原色を避けた落ち着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損わないものとする。					
	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。野田市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。		野田市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並びにかき、さくの制限は計画図表示のとおり」
 [理由]：建築基準法（昭和25年法律第201号）の一部改正と整合を図るため、地区計画を変更する。

参考資料

地 区 建 築 物 等 に 関 連 す る 計 画	地区の 区分	地区の 名称 地区の 面積	商業地区	近隣商業地区	準工業地区
			約 2. 3 h a	約 1. 5 h a	約 2. 2 h a
			商業地域	近隣商業地域	準工業地域
			次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 1 階部分を住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿の用に供するもの（住宅の用に供する出入口、階段、廊下等の避難施設、駐車場、駐輪場及びその他の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→り ）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ら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（住宅の用に供する出入口、階段、廊下等の避難施設、駐車場、駐輪場及びその他の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 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 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）
建築物の敷地面積の最低限度			1, 000 m ²	300 m ²	150 m ²
			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 2.（略）		