

平成28年度第3回 野田市都市計画審議会次第

日時 平成29年 1月26日(木)
午前10時から

場所 市役所低層棟4階委員会室

1 開 会

2 市長挨拶

3 議 事

- 報告第1号 野田都市計画用途地域の変更について(報告)
- 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)
- 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)
- 報告第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(報告)
- 報告第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
(報告)
- 報告第6号 野田市都市計画マスタープランの見直し方針について(報告)

4 その他

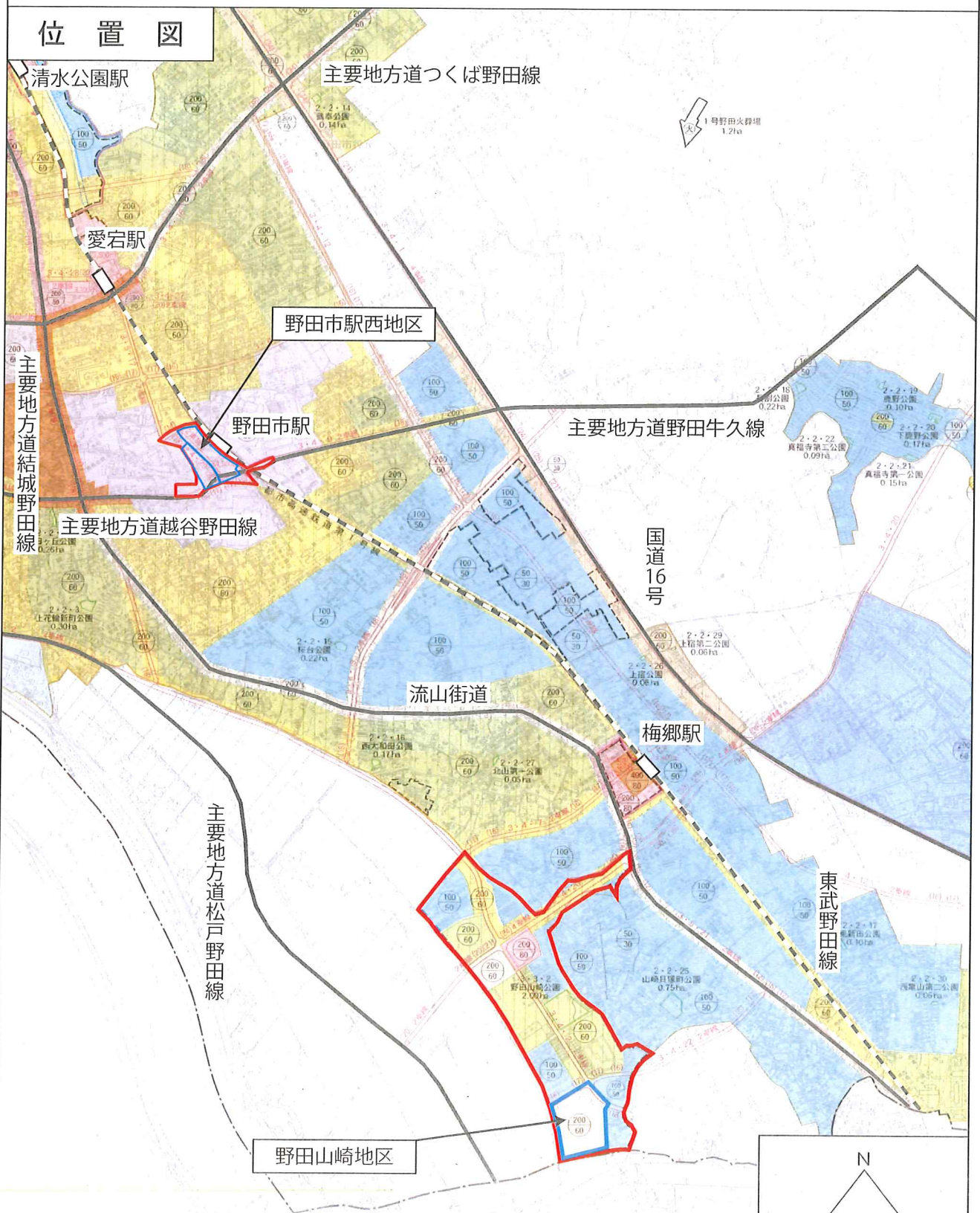
5 閉 会

報告第1号

野田都市計画用途地域の変更について（報告）

用途地域、防火・準防火地域、地区計画

位置図



N

↑

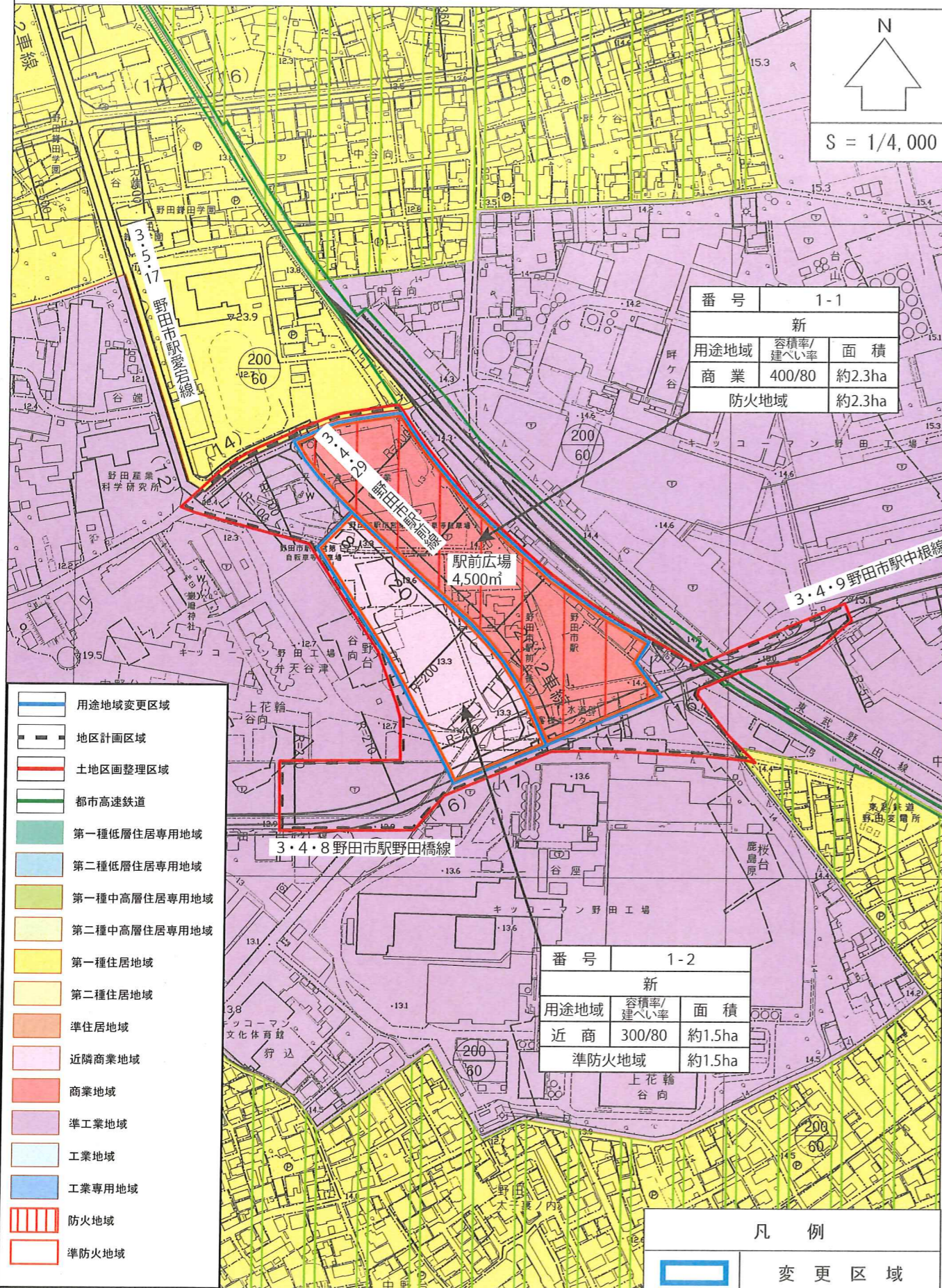
1/25,000

凡例

	用途等変更区域
	地区計画区域

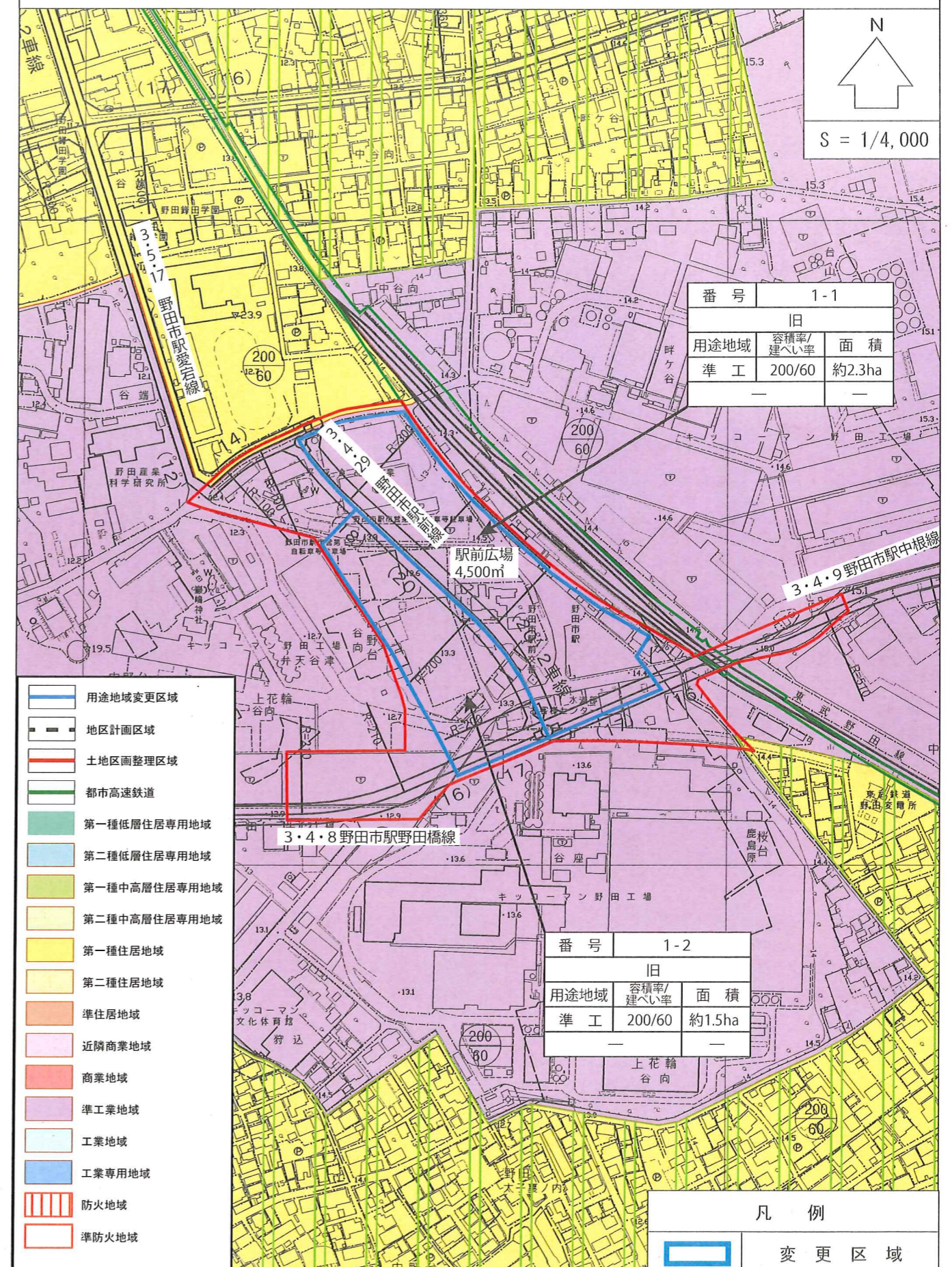
用途地域 防火・準防火地域（野田市駅西地区）

計画図（新）



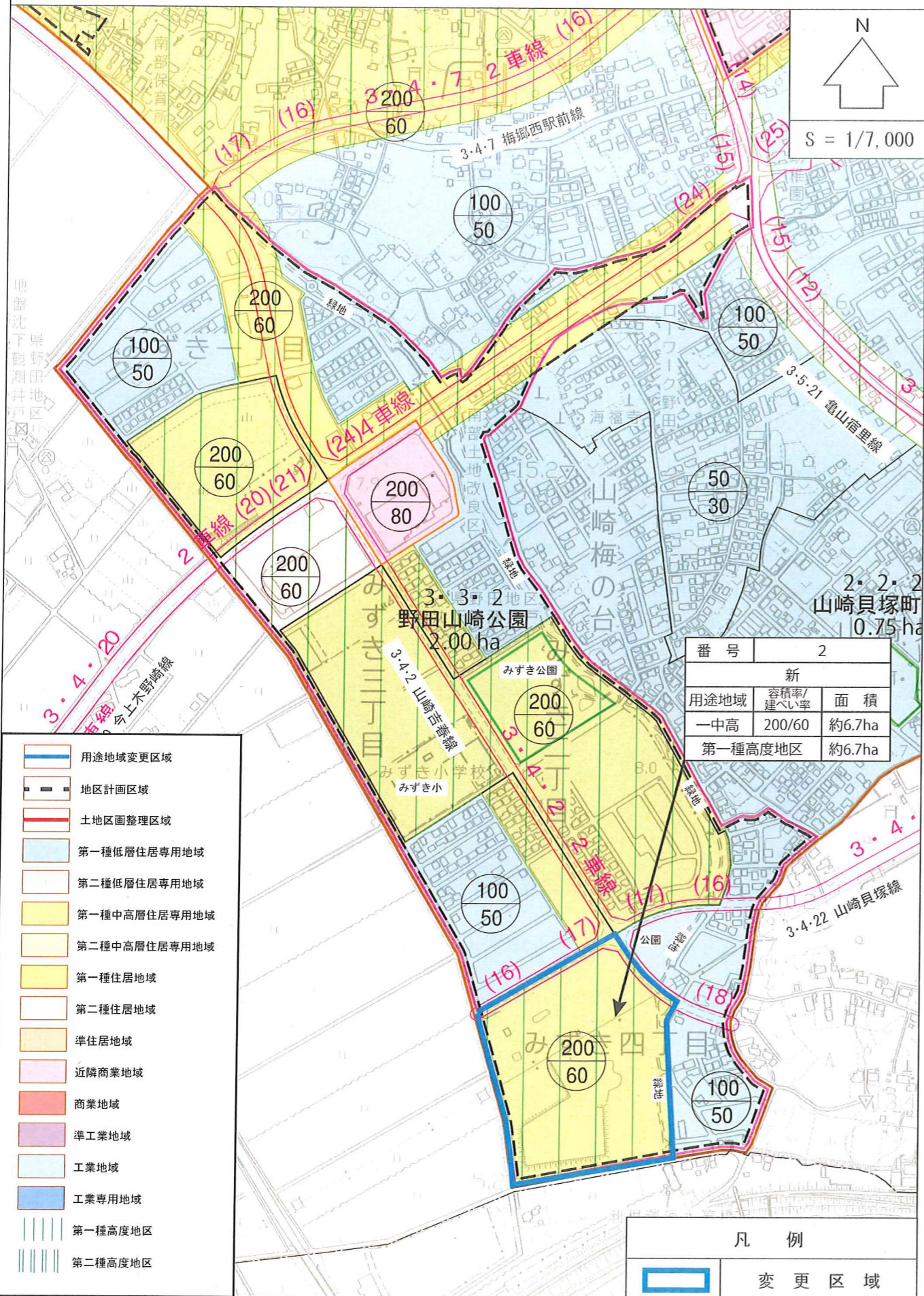
用途地域 防火・準防火地域（野田市駅西地区）

計画図（旧）



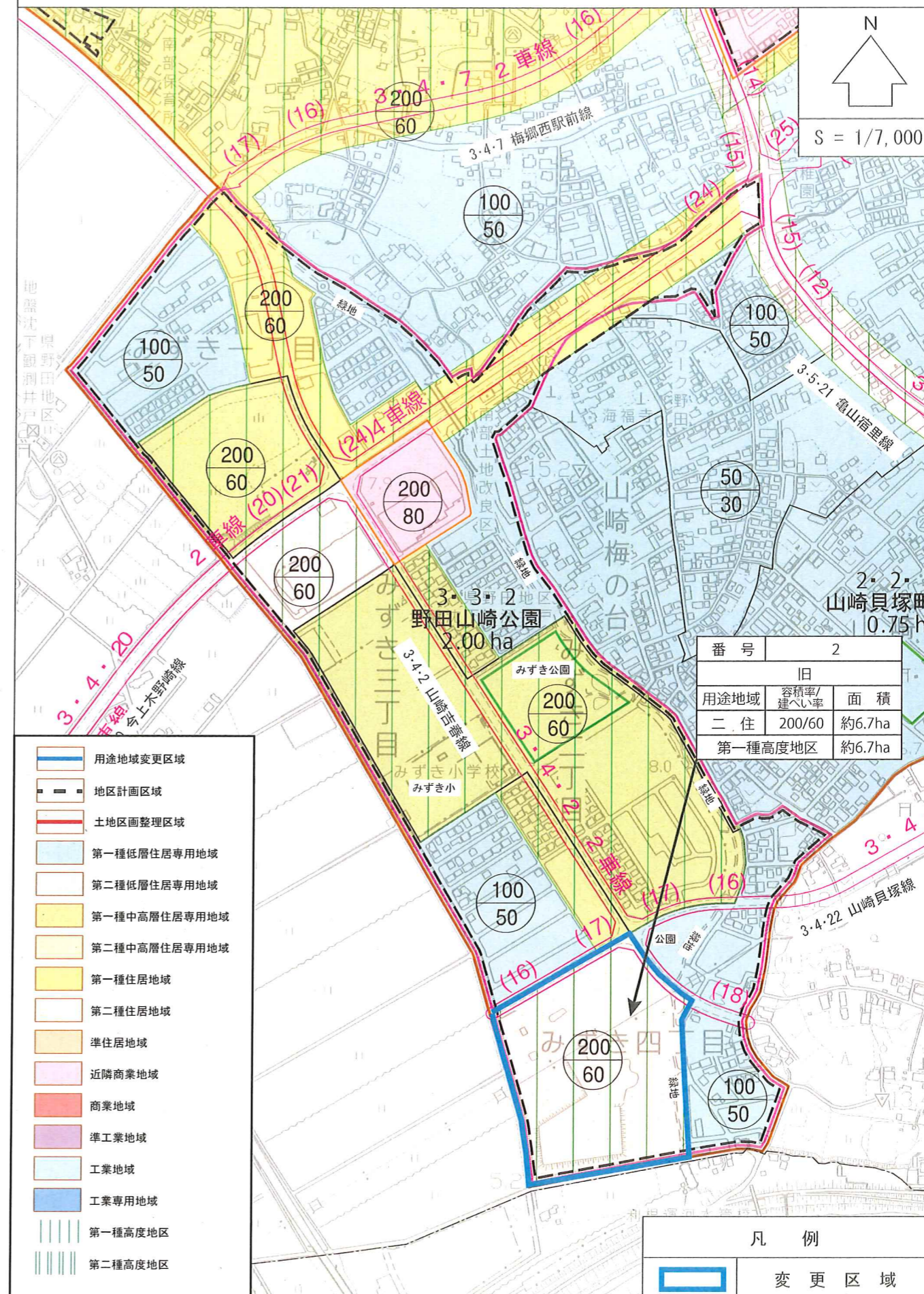
用途地域 (野田山崎地区)

計画図 (新)



用途地域 (野田山崎地区)

計画図 (旧)

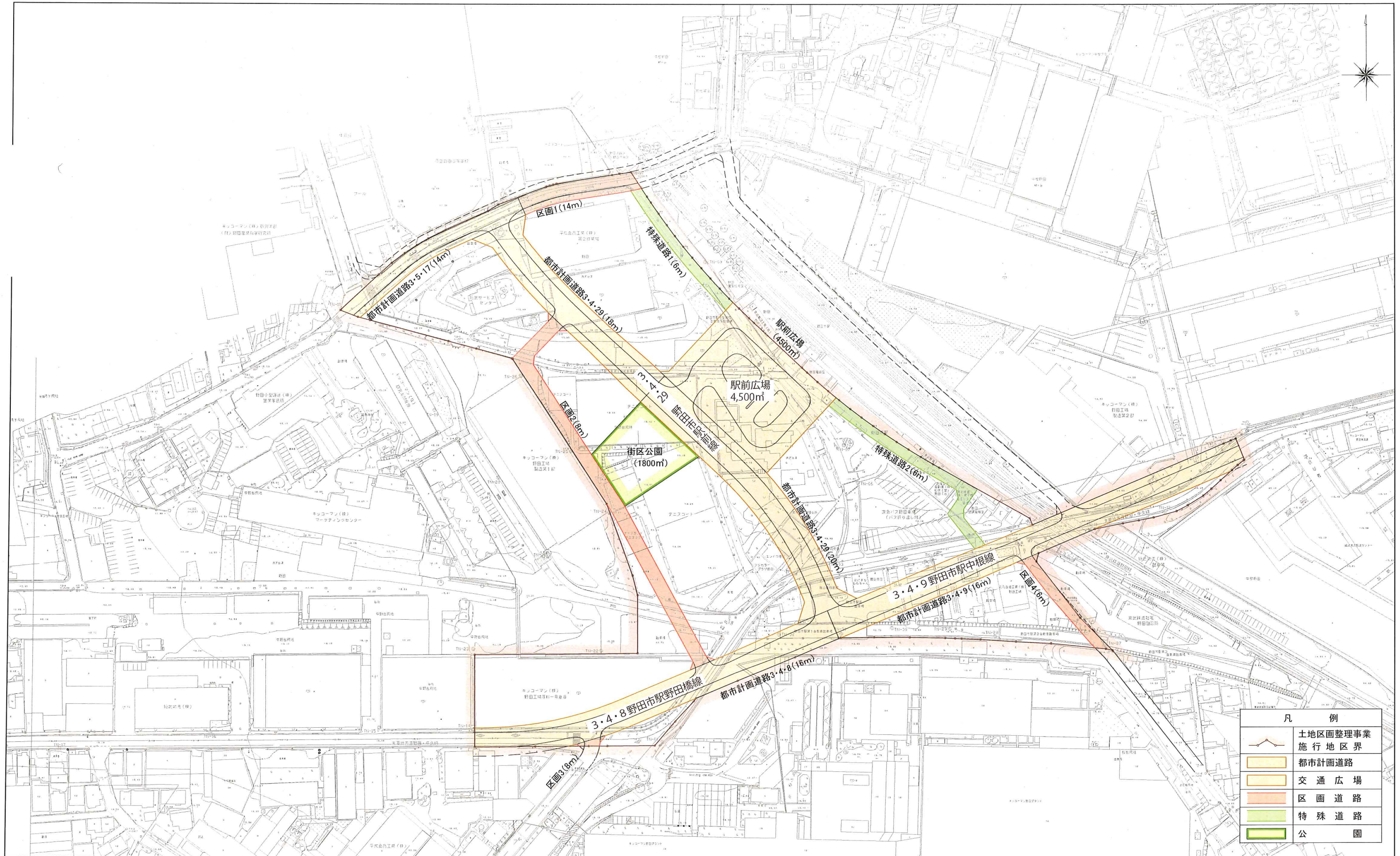


野田都市計画用途地域指定・変更調書

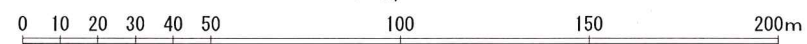
箇所名	整理番号	面積 ha	現 計 画		変 更 案		そ の 他 の 規 制 現 況	土地・建物 利用の概況	不適 格 建 築 物 の 割 合	変更理由	関 連 措 置 の 概 要 と 実 施 時 期 (予 定)
			用 途 地 域	容 積 率 建 ぺ ゝ イ 率	用 途 地 域	容 積 率 建 ぺ ゝ イ 率					
野田市 駅西地区	1-1	2.3	準工	200/60	商業	400/80	なし	土地利用は、住・商・工が無秩序に混在した状態であり、醤油醸造業の関連施設（工場）、住他・商業施設等が多くを占めている。	—	現在事業が進められている土地区画整理事業の仮換地指定に伴い、土地利用計画に基づき変更する。	防火地域 （用途地域と同時決定）
	1-2	1.5	準工	200/60	近商	300/80	なし				準防火地域 （用途地域と同時決定）
野田山崎地区	2	6.7	二住	200/60	一中高	200/60	一高	開発行為による道路築造等が進み、分譲住宅の建築が始まっている。低層戸建住宅としての土地利用が進んでいる。	—	誘致施設地区として教育・文化施設等の立地誘導を図るとしていた地区の土地利用が、許容する低・中層住宅を主体とした住宅地に確定したため、土地利用計画に合わせて変更する。	第一種高度地区 （変更なし）

野田都市計画用途地域の変更新旧対照表（野田市決定）

種 類	建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合	建築物の建築面積の敷地面積に対する割合	外壁の退離限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	新旧用途地域別面積		面積の増減
						新	旧	
第一種低層住居専用地域小計	5/10 以下 10/10 以下	3/10 以下 5/10 以下	—	—	10m	約 57 ha 約 670 ha 約 727 ha	約 57 ha 約 670 ha 約 727 ha	—
第二種低層住居専用地域小計	10/10 以下	5/10 以下	—	—	10m	約 6 ha 約 6 ha	約 6 ha 約 6 ha	—
第一種中高層住居専用地域小計	15/10 以下 20/10 以下	6/10 以下 6/10 以下	—	—	—	約 138 ha 約 295 ha 約 433 ha	約 138 ha 約 288 ha 約 426 ha	約 6.7ha 約 6.7ha
第二種中高層住居専用地域小計	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 19 ha 約 19 ha	約 19 ha 約 19 ha	—
第一種住居小計	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 468 ha 約 468 ha	約 468 ha 約 468 ha	—
第二種住居小計	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 100 ha 約 100 ha	約 107 ha 約 107 ha	約△6.7ha 約△6.7ha
準住居地域小計	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 34 ha 約 34 ha	約 34 ha 約 34 ha	—
近隣商業地域小計	20/10 以下 30/10 以下	8/10 以下 8/10 以下	—	—	—	約 68 ha 約 2 ha 約 70 ha	約 68 ha 約 68 ha	約 1.5ha 約 1.5ha
商業地域小計	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	約 30 ha 約 30 ha	約 28 ha 約 28 ha	約 2.3ha 約 2.3ha
準工業地域小計	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 123 ha 約 123 ha	約 127 ha 約 127 ha	約△3.8ha 約△3.8ha
工業地域小計	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 154 ha 約 154 ha	約 154 ha 約 154 ha	—
工業専用地域小計	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 231 ha 約 231 ha	約 231 ha 約 231 ha	—
合 計	—	—	—	—	—	約 2395 ha	約 2395 ha	



1:1,000



用途地域による建築物の用途制限の概要

用途地域内の建築物の用途制限		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	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
○：建てられる用途 ×：建てられない用途 1、2、3、4、▲：面積、階数等の制限あり														
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が50m ² 以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	非住宅部分の用途制限あり。
店舗等	店舗等の床面積が150m ² 以下のもの	×	1	2	3	○	○	○	○	○	○	○	4	1: 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店、建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下 2: 1に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ。2階以下 3: 2階以下 4: 物品販売店舗及び飲食店を除く。
	店舗等の床面積が150m ² を超え、500m ² 以下のもの	×	×	2	3	○	○	○	○	○	○	○	4	
	店舗等の床面積が500m ² を超え、1,500m ² 以下のもの	×	×	×	3	○	○	○	○	○	○	○	4	
	店舗等の床面積が1,500m ² を超え、3,000m ² 以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	4	
	店舗等の床面積が3,000m ² を超え、10,000m ² 以下のもの	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	4	
	店舗等の床面積が10,000m ² を超えるもの	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	×	×	
事務所等	事務所等の床面積が150m ² 以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 2階以下
	事務所等の床面積が150m ² を超え、500m ² 以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が500m ² を超え、1,500m ² 以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が1,500m ² を超え、3,000m ² 以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館	事務所等の床面積が3,000m ² を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が3,000m ² を超えるもの	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	×	×	
遊戯施設・風俗施設	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バレーボール練習場等	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	×	▲: 3,000m ² 以下
	カラオケボックス等	×	×	×	×	×	▲	▲	○	○	○	▲	▲	▲: 10,000m ² 以下
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×	×	×	×	×	▲	▲	○	○	○	▲	×	▲: 10,000m ² 以下
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	×	×	×	×	▲	○	○	○	×	×	▲: 客席及びナイトクラブ等の用途に供する部分の床面積200m ² 未満
	キャバレー、個室付浴場等	×	×	×	×	×	×	×	×	○	▲	×	×	▲: 個室付浴場等を除く
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
	大学、高等専門学校、専修学校等	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	病院	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
	老人ホーム、身体障がい者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲: 600m ² 以下
	自動車教習所	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲: 3,000m ² 以下
工場・倉庫等	単独車庫(附属車庫を除く)	×	×	▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	▲: 300m ² 以下 2階以下
	建築物付属自動車車庫	1	1	2	2	3	3	○	○	○	○	○	○	1: 600m ² 以下 1階以下 2: 3,000m ² 以下 2階以下 3: 2階以下
	1、2、3については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	※一団地の敷地内について別に制限あり												
	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	
	畜舎(15m ² を超えるもの)	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲: 3,000m ² 以下
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50m ² 以下	×	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり。 ▲: 2階以下
	危険性及環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	×	×	1	1	1	2	2	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり。 作業場の床面積
	危険性及環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	×	×	×	×	×	2	2	○	○	○	1: 50m ² 以下
	危険性及環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	2: 150m ² 以下
	危険性が大きいおそれか又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	
自動車修理工場	×	×	×	×	1	1	2	3	3	○	○	○	作業場の床面積 1: 50m ² 以下 2: 150m ² 以下 3: 300m ² 以下 原動機の制限あり。	
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	×	×	×	1	2	○	○	○	○	○	○	○	1: 1,500m ² 以下 2階以下 2: 3,000m ² 以下
	量が少ない施設	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	
	量がやや多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	
	量が多い施設	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	

(注1) 本表は、建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。

(注2) 卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等は、都市計画区域内においては都市計画決定が必要など、別に規定があります。

用途地域

用途地域は、住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるもので、12種類あります。用途地域が指定されると、それぞれの目的に応じて、建てられる建物の種類が決められます。都市計画図のように、地域の目指すべき土地利用の方向を考えて、色塗りが行われています。

第一種低層住居専用地域



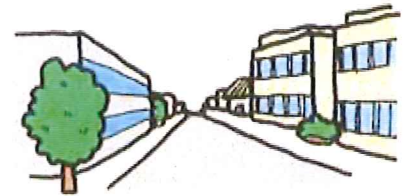
低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。

第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。

商業地域



銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

工業地域



どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

工業専用地域



工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

出典：国土交通省ホームページ