

# 平成29年度第1回 野田市都市計画審議会次第

日時 平成29年 8月 3日(木)  
午前10時から

場所 市役所高層棟8階大会議室

## 1 開 会

## 2 市長挨拶

## 3 議 事

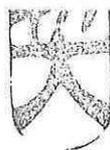
- 議案第1号 野田都市計画用途地域の変更について(付議)
- 議案第2号 野田都市計画防火地域及び準防火地域の変更について(付議)
- 議案第3号 野田都市計画地区計画(野田市駅西地区)の決定について(付議)
- 議案第4号 野田都市計画地区計画(野田山崎地区)の変更について(付議)
- 議案第5号 野田都市計画下水道(野田市第1号公共下水道)の変更について  
(付議)
- 報告第1号 野田都市計画生産緑地地区の変更について(報告)
- 報告第2号 野田市都市計画マスタープランの見直しについて(報告)

## 4 その他

## 5 閉 会

議案第1号

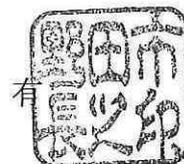
野田都市計画用途地域の変更について（付議）



野都都第126号の1  
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

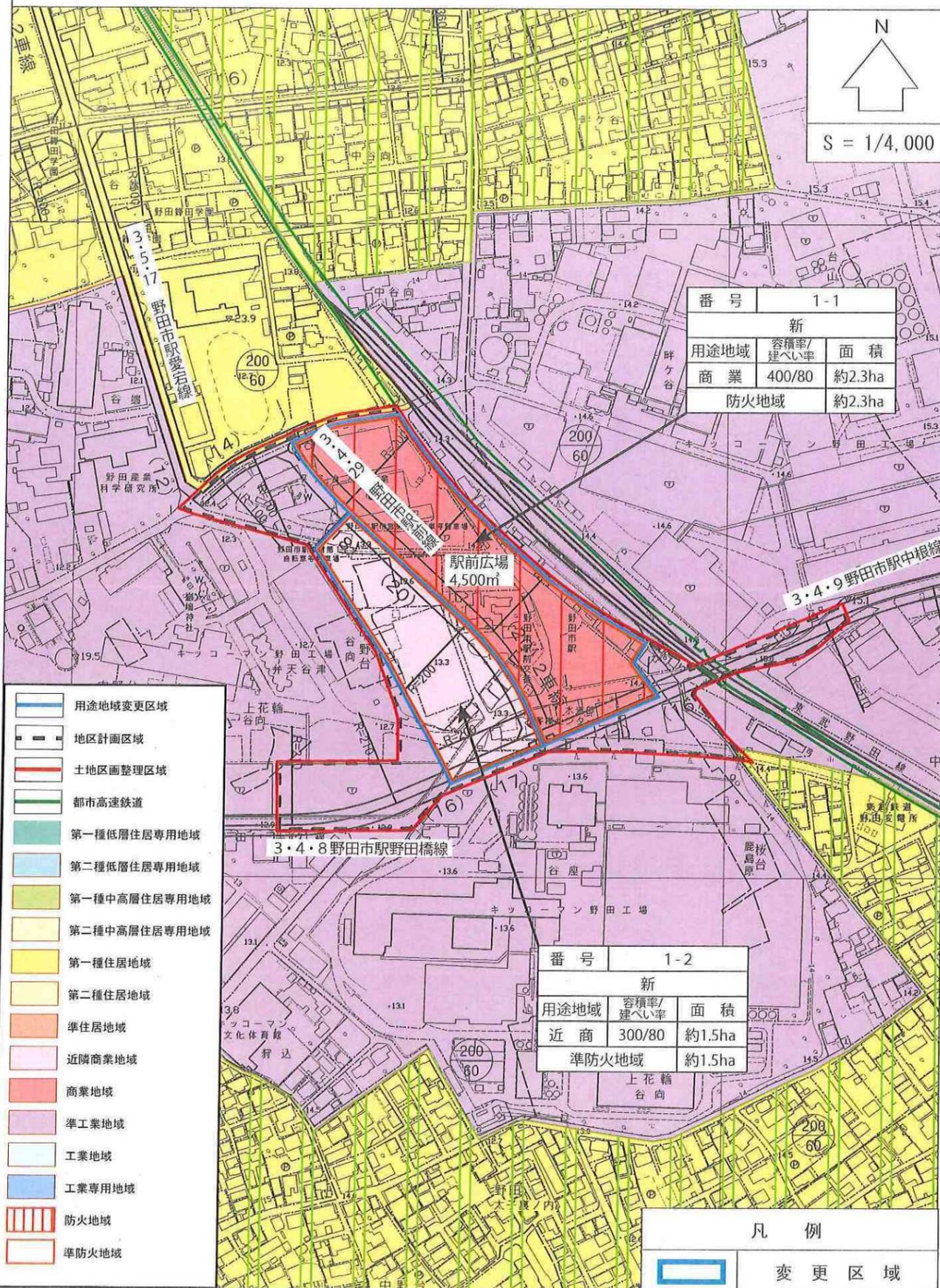


野田都市計画用途地域の変更について（付議）  
このことについて、都市計画法第21条第2項において準用する  
同法第19条1項の規定により、別紙のとおり貴審議会に付議します。



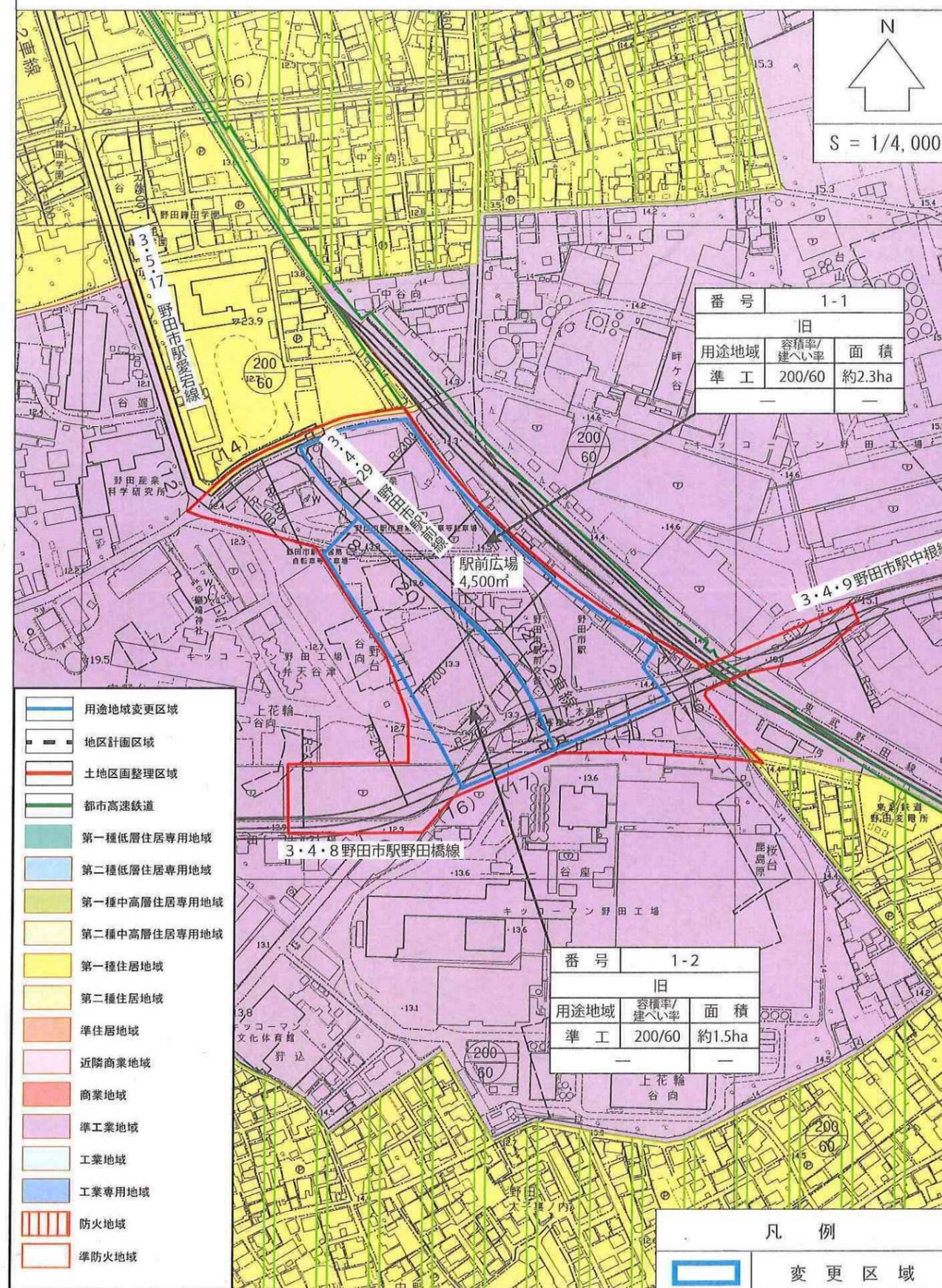
用途地域 防火・準防火地域（野田市駅西地区）

計画図（新）



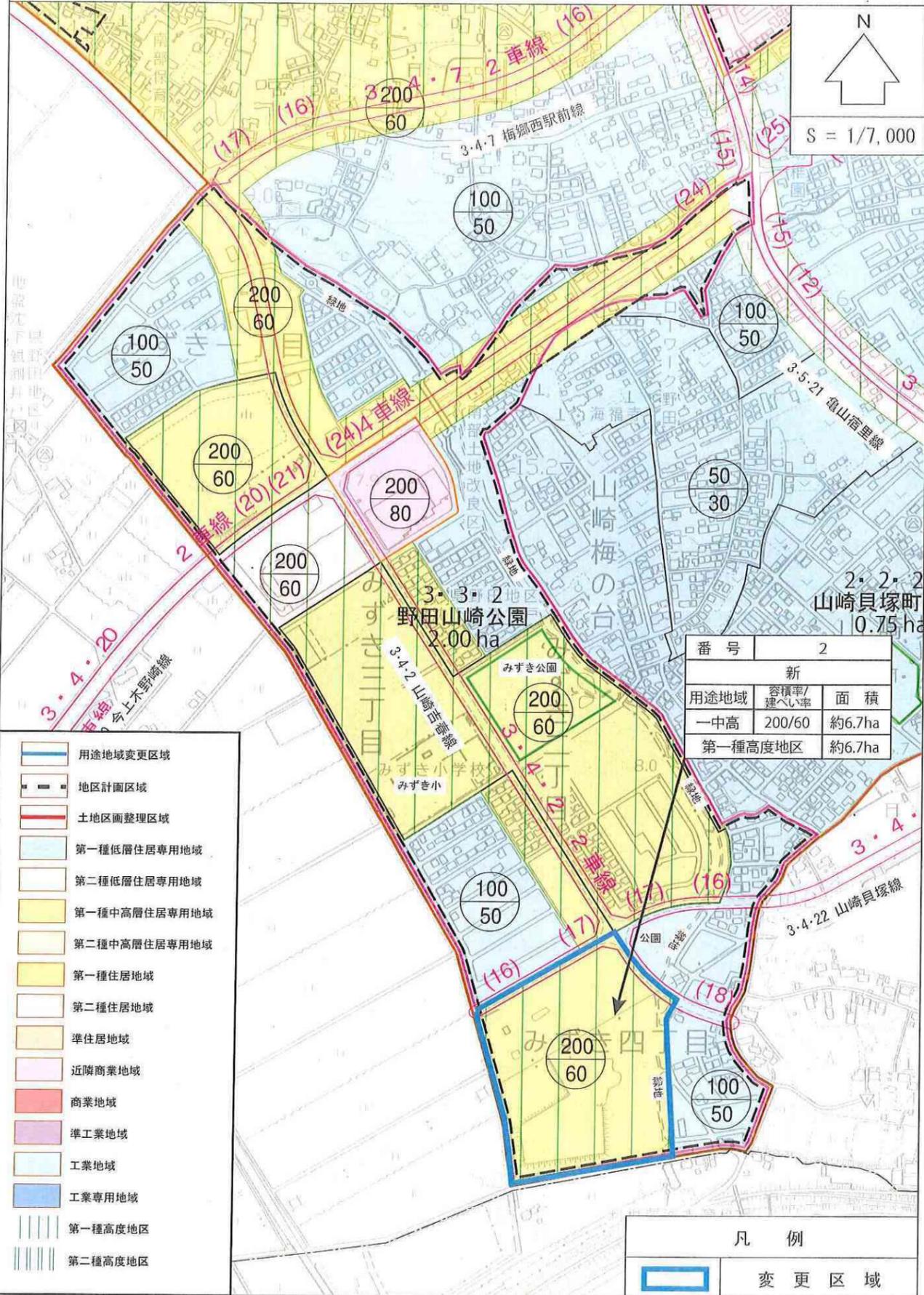
用途地域 防火・準防火地域（野田市駅西地区）

計画図（旧）



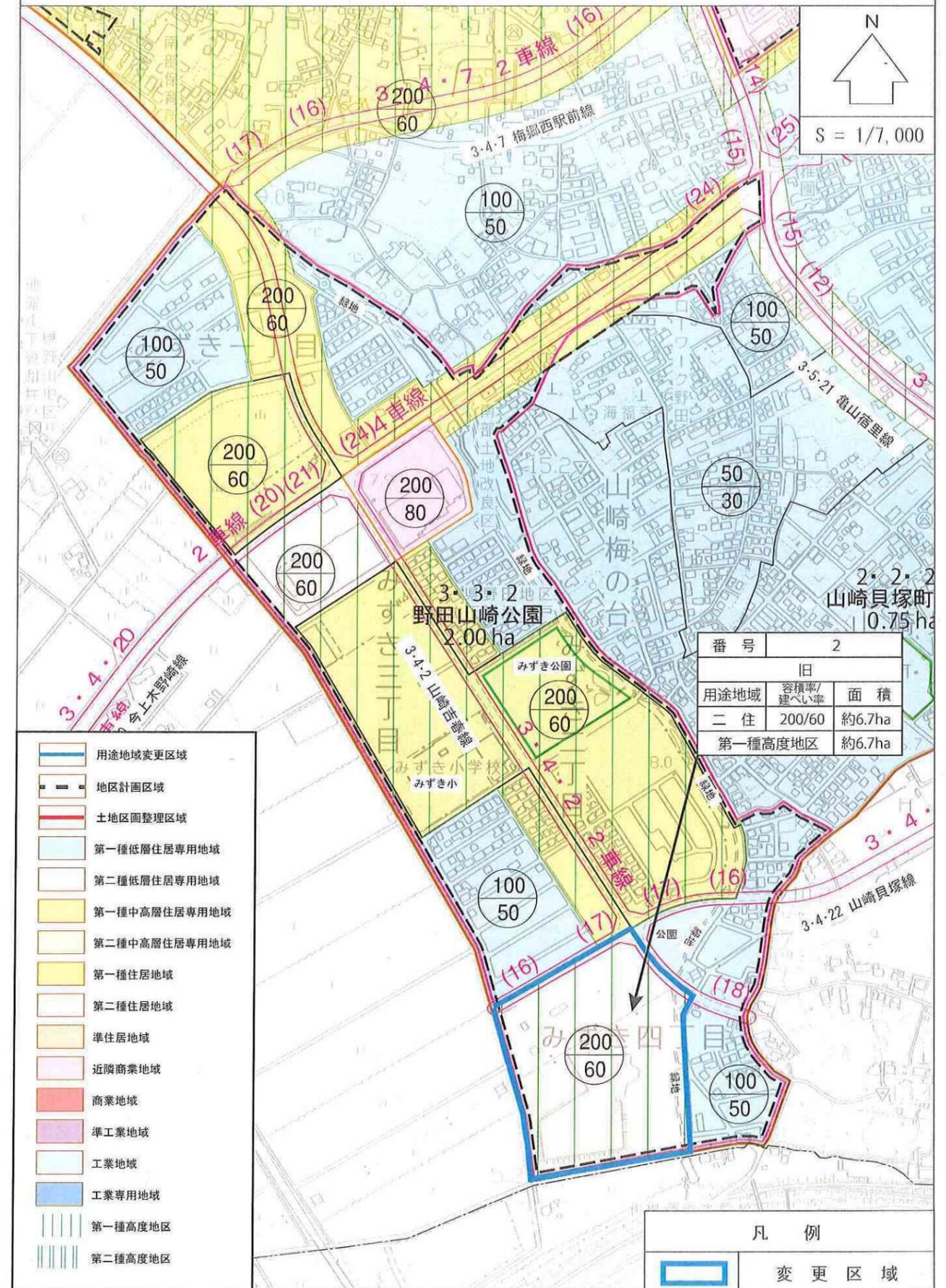
用途地域 (野田山崎地区)

計画図 (新)



用途地域 (野田山崎地区)

計画図 (旧)

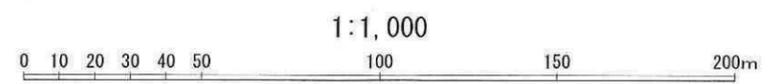
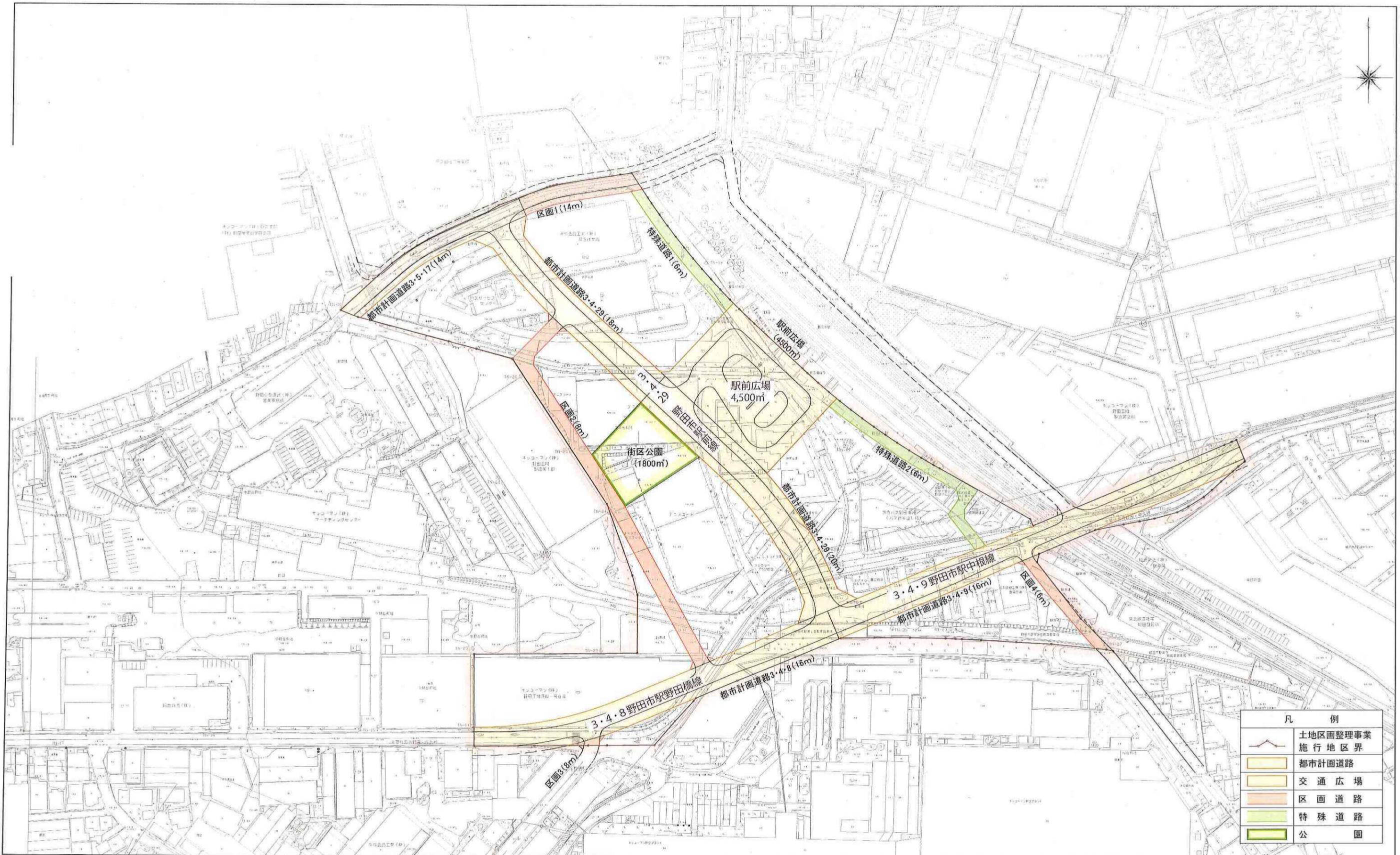


野田都市計画用途地域指定・変更調書

| 箇所名                | 整理番号 | 面積<br>ha | 現 計 画      |                | 変 更 案      |                | そ の<br>他 の<br>規 制<br>現 況 | 土地・建物<br>利用の概況  | 不適<br>格建<br>築物<br>の割<br>合 | 変更理由   | 関 連 措 置<br>の 概 要<br>と 実 施<br>時 期 ( 予<br>定 ) |
|--------------------|------|----------|------------|----------------|------------|----------------|--------------------------|---|---------------------------|--|---|
|                    |      |          | 用 途<br>地 域 | 容 積 率<br>建 坪 率 | 用 途<br>地 域 | 容 積 率<br>建 坪 率 |                          |   |                           |  |   |
| 野田<br>市 駅<br>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）、住宅・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<br>（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<br>（用途地域と同時決定）                        |
| 野田<br>山 崎<br>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っ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<br>（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 後 距 の 度<br>の 退 離 限 | 建 築 物 敷 地 の 面 積 最 低 度 | 建 築 物 高 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計  | 5/10 以下<br>10/10 以下  | 3/10 以下<br>5/10 以下  | —                      | —                     | 10m           | 約 57 ha<br>約 670 ha<br>約 727 ha  | 約 57 ha<br>約 670 ha<br>約 727 ha  | —                  |
| 第二種低層住居専用地域計  | 10/10 以下             | 5/10 以下             | —                      | —                     | 10m           | 約 6 ha<br>約 6 ha                 | 約 6 ha<br>約 6 ha                 | —                  |
| 第一種中高層住居専用地域計 | 15/10 以下<br>20/10 以下 | 6/10 以下<br>6/10 以下  | —                      | —                     | —             | 約 138 ha<br>約 295 ha<br>約 433 ha | 約 138 ha<br>約 288 ha<br>約 426 ha | 約 6.7ha<br>約 6.7ha |
| 第二種中高層住居専用地域計 | 20/10 以下             | 6/10 以下             | —                      | —                     | —             | 約 19 ha<br>約 19 ha               | 約 19 ha<br>約 19 ha               | —                  |
| 第一種住居地域計      | 20/10 以下             | 6/10 以下             | —                      | —                     | —             | 約 468 ha<br>約 468 ha             | 約 468 ha<br>約 468 ha             | —                  |
| 第二種住居地域計      | 20/10 以下             | 6/10 以下             | —                      | —                     | —             | 約 100 ha<br>約 100 ha             | 約 107 ha<br>約 107 ha             | 約△6.7ha<br>約△6.7ha |
| 準住居地域計        | 20/10 以下             | 6/10 以下             | —                      | —                     | —             | 約 34 ha<br>約 34 ha               | 約 34 ha<br>約 34 ha               | —                  |
| 近隣商業地域計       | 20/10 以下<br>30/10 以下 | 8/10 以下<br>8/10 以下  | —                      | —                     | —             | 約 68 ha<br>約 2 ha<br>約 70 ha     | 約 68 ha<br>約 68 ha               | 約 1.5ha<br>約 1.5ha |
| 商業地域小計        | 40/10 以下             | 8/10 以下             | —                      | —                     | —             | 約 30 ha<br>約 30 ha               | 約 28 ha<br>約 28 ha               | 約 2.3ha<br>約 2.3ha |
| 準工業地域計        | 20/10 以下             | 6/10 以下             | —                      | —                     | —             | 約 123 ha<br>約 123 ha             | 約 127 ha<br>約 127 ha             | 約△3.8ha<br>約△3.8ha |
| 工業地域小計        | 20/10 以下             | 6/10 以下             | —                      | —                     | —             | 約 154 ha<br>約 154 ha             | 約 154 ha<br>約 154 ha             | —                  |
| 工業専用地域計       | 20/10 以下             | 6/10 以下             | —                      | —                     | —             | 約 231 ha<br>約 231 ha             | 約 231 ha<br>約 231 ha             | —                  |
| 合 計           | —                    | —                   | —                      | —                     | —             | 約 2395 ha                        | 約 2395 ha                        |                    |



# 地区施設配置図



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<br>× : 建てられない用途<br>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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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<br>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<br>3: 2階以下<br>4: 物品販売店舗及び飲食店を除く。 |
|   | 店舗等の床面積が150m <sup>2</sup> を超え、500m <sup>2</sup> 以下のもの       | ×           | ×           | 2            | 3            | ○       | ○       | ○     | ○      | ○    | ○     | ○    | 4      |   |
|   | 店舗等の床面積が500m <sup>2</sup> を超え、1,500m <sup>2</sup> 以下のもの     | ×           | ×           | ×            | 3            | ○       | ○       | ○     | ○      | ○    | ○     | ○    | 4      |   |
|   | 店舗等の床面積が1,500m <sup>2</sup> を超え、3,000m <sup>2</sup> 以下のもの   | ×           | ×           | ×            | ×            | ○       | ○       | ○     | ○      | ○    | ○     | ○    | 4      |   |
|   | 店舗等の床面積が3,000m <sup>2</sup> を超え、10,000m <sup>2</sup> 以下のもの  | ×           | ×           | ×            | ×            | ○       | ○       | ○     | ○      | ○    | ○     | ○    | 4      |   |
|   | 店舗等の床面積が10,000m <sup>2</sup> を超えるもの                         | ×           | ×           | ×            | ×            | ×       | ○       | ○     | ○      | ○    | ○     | ○    | ×      |   |
| 事務所等  | 事務所等の床面積が150m <sup>2</sup> 以下のもの                            | ×           | ×           | ×            | ▲            | ○       | ○       | ○     | ○      | ○    | ○     | ○    | ○      | ▲ 2階以下  |
|   | 事務所等の床面積が150m <sup>2</sup> を超え、500m <sup>2</sup> 以下のもの      | ×           | ×           | ×            | ▲            | ○       | ○       | ○     | ○      | ○    | ○     | ○    | ○      |   |
|   | 事務所等の床面積が500m <sup>2</sup> を超え、1,500m <sup>2</sup> 以下のもの    | ×           | ×           | ×            | ▲            | ○       | ○       | ○     | ○      | ○    | ○     | ○    | ○      |   |
|   | 事務所等の床面積が1,500m <sup>2</sup> を超え、3,000m <sup>2</sup> 以下のもの  | ×           | ×           | ×            | ×            | ○       | ○       | ○     | ○      | ○    | ○     | ○    | ○      |   |
| 事務所等の床面積が3,000m <sup>2</sup> を超えるもの                     | ×   | ×           | ×           | ×            | ×            | ○       | ○       | ○     | ○      | ○    | ○     | ○    |        |   |
| ホテル、旅館  |   | ×           | ×           | ×            | ×            | ▲       | ○       | ○     | ○      | ○    | ○     | ×    | ×      | ▲: 3,000m <sup>2</sup> 以下   |
| 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 <sup>2</sup> 以下   |
|   | カラオケボックス等   | ×           | ×           | ×            | ×            | ×       | ▲       | ▲     | ○      | ○    | ○     | ▲    | ▲      | ▲: 10,000m <sup>2</sup> 以下  |
|   | 麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等                                     | ×           | ×           | ×            | ×            | ×       | ▲       | ▲     | ○      | ○    | ○     | ▲    | ×      | ▲: 10,000m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 以下   |
|   | 自動車教習所  | ×           | ×           | ×            | ×            | ▲       | ○       | ○     | ○      | ○    | ○     | ○    | ○      | ▲: 3,000m <sup>2</sup> 以下   |
| 工場・倉庫等  | 単独車庫(附属車庫を除く)   | ×           | ×           | ▲            | ▲            | ▲       | ▲       | ○     | ○      | ○    | ○     | ○    | ○      | ▲: 300m <sup>2</sup> 以下 2階以下  |
|   | 建築物付随自動車車庫  | 1           | 1           | 2            | 2            | 3       | 3       | ○     | ○      | ○    | ○     | ○    | ○      | 1: 600m <sup>2</sup> 以下 1階以下<br>2: 3,000m <sup>2</sup> 以下 2階以下<br>3: 2階以下   |
|   | 倉庫業倉庫   | ×           | ×           | ×            | ×            | ×       | ×       | ○     | ○      | ○    | ○     | ○    | ○      |   |
|   | 畜舎(15m <sup>2</sup> を超えるもの)                                 | ×           | ×           | ×            | ×            | ▲       | ○       | ○     | ○      | ○    | ○     | ○    | ○      | ▲: 3,000m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 以下 | ×           | ▲           | ▲            | ▲            | ○       | ○       | ○     | ○      | ○    | ○     | ○    | ○      | 原動機の制限あり。<br>▲: 2階以下  |
|   | 危険性や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。<br>作業場の床面積   |
|   | 危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場                                       | ×           | ×           | ×            | ×            | ×       | ×       | ×     | 2      | 2    | ○     | ○    | ○      | 1: 50m <sup>2</sup> 以下  |
|   | 危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場                                      | ×           | ×           | ×            | ×            | ×       | ×       | ×     | ×      | ×    | ○     | ○    | ○      | 2: 150m <sup>2</sup> 以下   |
|   | 危険性が大きい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<br>1: 50m <sup>2</sup> 以下 2: 150m <sup>2</sup> 以下 3: 300m <sup>2</sup> 以下<br>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 <sup>2</sup> 以下 2階以下<br>2: 3,000m <sup>2</sup> 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まります。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



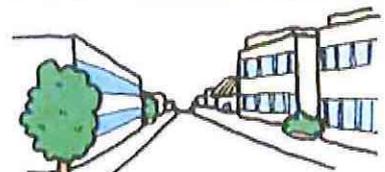
低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

### 第二種低層住居専用地域



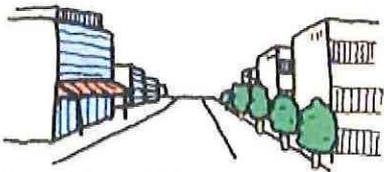
主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。

### 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



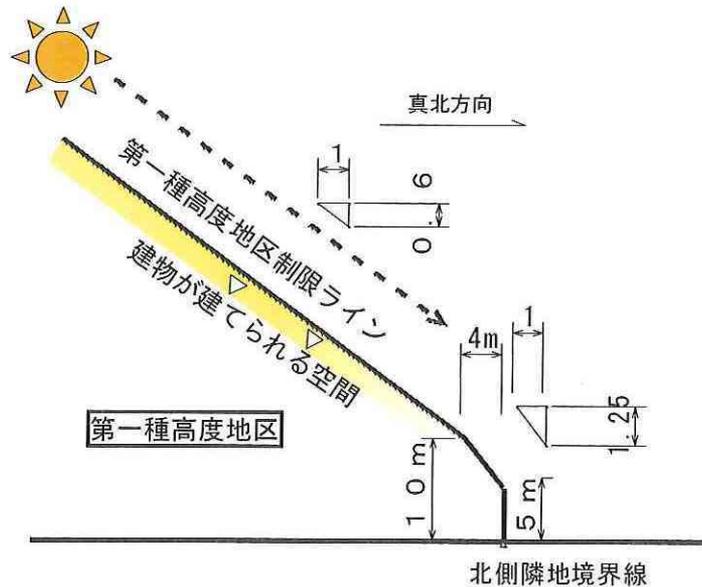
工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

出典: 国土交通省ホームページ

# 高度地区の種類及び制限内容

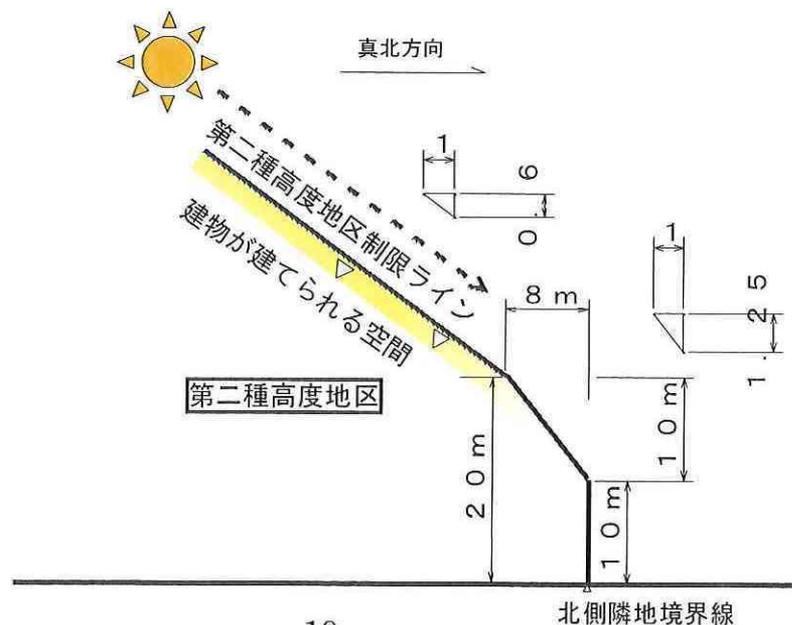
## 1 第一種高度地区

建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ）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5メートルを加えたもの以下、かつ、当該水平距離から4メートルを減じたものの0.6倍に10メートルを加えたもの以下とする。（下図参照）



## 2 第二種高度地区

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以下とする。（下図参照）



議案第2号

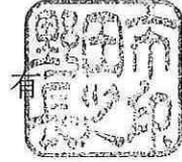
野田都市計画防火地域及び準防火地域の変更について（付議）



野都都第126号の2  
平成29年7月24日

野田市都市計画審議会  
会長 石井 武 様

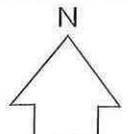
野田市長 鈴木



野田都市計画防火地域及び準防火地域の変更について（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。

# 防火・準防火地域（野田市駅西地区）

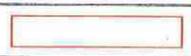
## 計画図

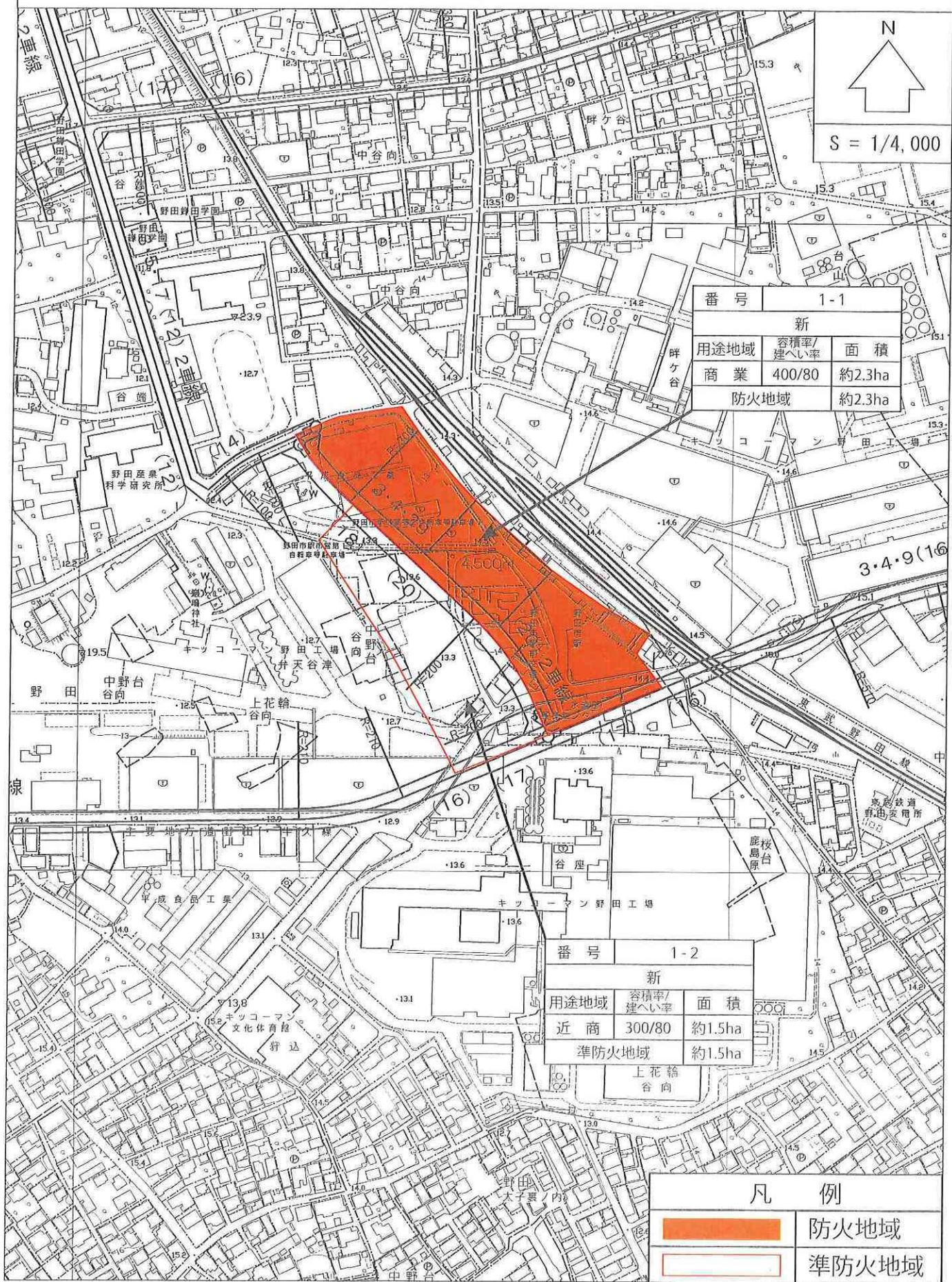


S = 1/4,000

|      |              |        |
|------|--------------|--------|
| 番号   | 1-1          |        |
|      | 新            |        |
| 用途地域 | 容積率/<br>建ぺい率 | 面積     |
| 商業   | 400/80       | 約2.3ha |
| 防火地域 |              | 約2.3ha |

|       |              |        |
|-------|--------------|--------|
| 番号    | 1-2          |        |
|       | 新            |        |
| 用途地域  | 容積率/<br>建ぺい率 | 面積     |
| 近商    | 300/80       | 約1.5ha |
| 準防火地域 |              | 約1.5ha |

| 凡 例   |       |
|---|-------|
|  | 防火地域  |
|  | 準防火地域 |



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<br>対照<br>番号 | 地区<br>区名                        | 変更後            |            |            | 変更前            |            |            | 理 由   | 備考 |
|----------------|---------------------------------|----------------|------------|------------|----------------|------------|------------|---|----|
|                |                                 | 防・準<br>防の<br>別 | 面積<br>(ha) | 用 途<br>容積率 | 防・準<br>防の<br>別 | 面積<br>(ha) | 用 途<br>容積率 |   |    |
|                |                                 |                |            | 建ペイ<br>率   |                |            | 建ペイ<br>率   |   |    |
| 1-1            | 野<br>田<br>市<br>駅<br>西<br>地<br>区 | 防火             | 2.3ha      | 商業<br>400% | —              | 2.3ha      | 準工<br>200% | 野田市駅西土地<br>区画整理事業の実<br>施及び用途地域の<br>変更に伴い、市街<br>地における火災の<br>危険を防除するた<br>め、本案のように<br>防火地域及び準防<br>火地域を変更する<br>ものである。 |    |
| 80%            |                                 |                |            | 60%        |                |            |            |   |    |
| 1-2            | 準防                              | 1.5ha          | 近商<br>300% | —          | 1.5ha          | 準工<br>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<br>(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 55 h a  | 約 53 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<br>(階数算定には地階を除く)                |   |                        |
|------------|-----------------------|----------------------|---------------------------------------|---|------------------------|
|            | 100 m <sup>2</sup> 以下 | 100 m <sup>2</sup> 超 | 500 m <sup>2</sup> 以下                 | 500 m <sup>2</sup> 超<br>1,500 m <sup>2</sup> 以下 | 1,500 m <sup>2</sup> 超 |
| 延べ面積<br>階数 |                       |                      |                                       |   |                        |
| 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<br>・準耐火建築物<br>・技術的基準に適合する木造建築物 | ・耐火建築物<br>・準耐火建築物                               |                        |
| 2階以下       | ・耐火建築物<br>・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。

議案第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（付議）



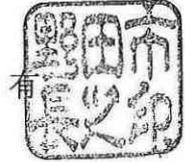
野都都第126号の3

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決定について（付議）

このことについて、都市計画法第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6.0ha  |  |
| 地区計画の目標            | <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</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>次のとおり地区を区分し、各地区の方針を以下に定める。</p> <p>[商業地区]<br/>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。<br/>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。</p> <p>[近隣商業地区]<br/>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。<br/>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。</p> <p>[準工業地区]<br/>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。<br/>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。</p> |
|                    | 地区施設の整備の方針  | <p>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。</p>   |
|                    | 建築物等の整備の方針  | <p>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。</p>   |

| 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   |
| 地<br>建<br>築<br>区<br>物<br>等<br>整<br>備<br>に<br>関<br>連<br>す<br>る<br>計<br>画 | 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。<br>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（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。）<br>② 自動車教習所<br>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。）<br>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<br>⑤ 倉庫業を営む倉庫<br>⑥ キャバレー、料理店その他これらに類するもの<br>⑦ 建築基準法別表第2（ち）項第3号に掲げるもの<br>⑧ 集会場（業として葬儀を行うものに限る。）<br>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。<br>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（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。）<br>② 自動車教習所<br>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。）<br>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<br>⑤ 倉庫業を営む倉庫<br>⑥ 集会場（業として葬儀を行うものに限る。）<br>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。<br>① 自動車教習所<br>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。）<br>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<br>④ キャバレー、料理店その他これらに類するもの<br>⑤ 集会場（業として葬儀を行うものに限る。）<br>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㎡<br>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。<br>(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。<br>(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。   | 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。<br>なお、すみ切り部分の制限を除く。<br>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。<br>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。<br>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。<br>1. 生垣<br>2. 1.2m以下の透視可能なフェンス<br>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。  |   |   |

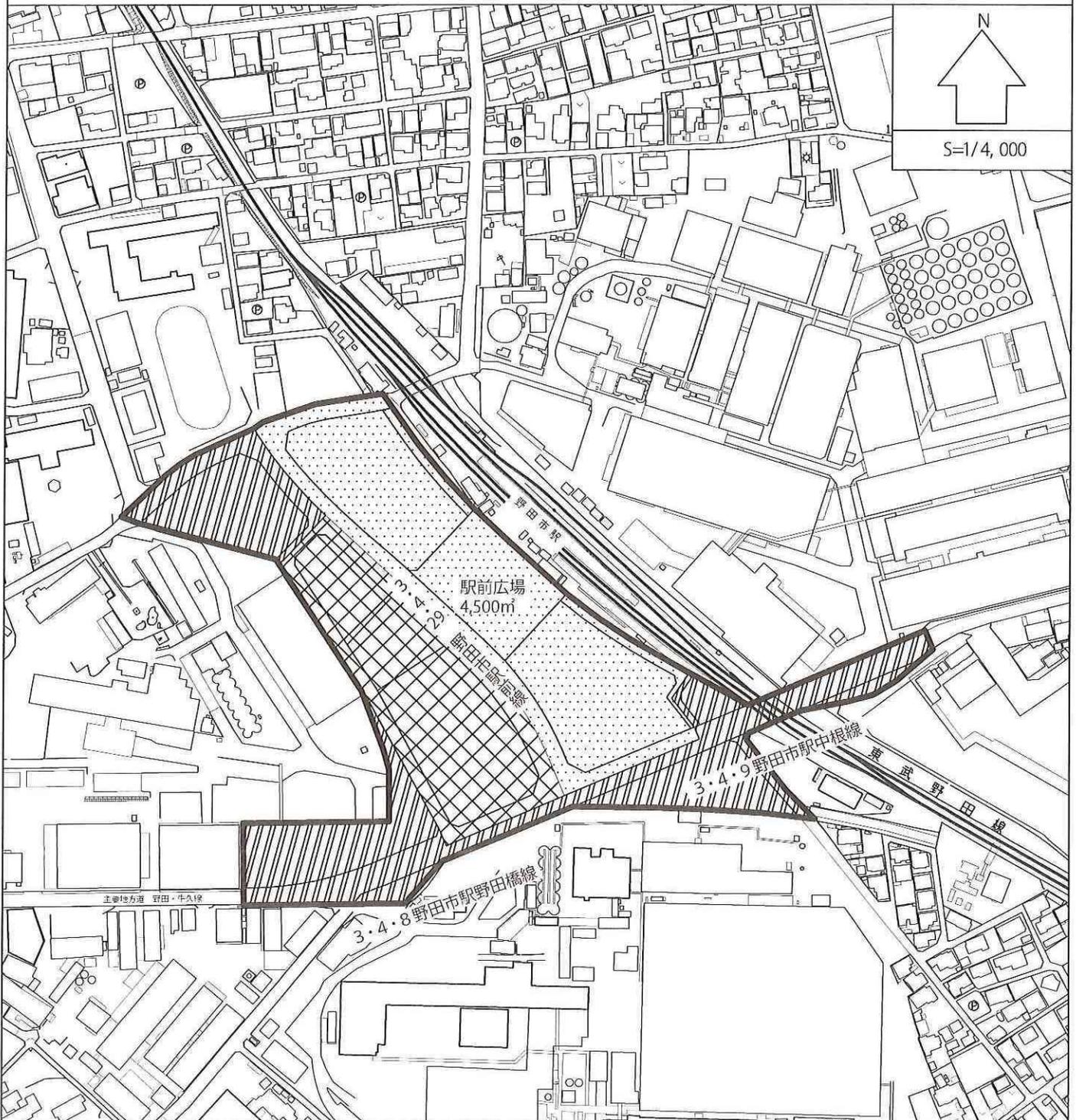
「区域、地区整備計画の区域及び壁面の位置の制限並びにかき、さくの制限は計画図表示のとおり」  
 [理由]：野田市駅西地区において、土地区画整理事業の施行に伴い、駅前広場に隣接する地区に健全な商業・業務地区の形成と地区外縁部に商業・業務機能と共存した準工業地区の形成を図るとともに、良好な都市環境を保全するため、地区計画を定める。

参考資料

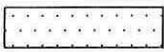
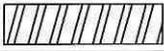
| 地<br>建<br>築<br>区<br>物<br>等<br>に<br>関<br>連<br>す<br>る<br>計<br>画<br>項<br>目 | 地区の<br>区分      | 地区の<br>名称<br>地区の<br>面積 | 商業地区  | 近隣商業地区  | 準工業地区  |
|---|----------------|------------------------|---|---|--|
|   | 用途地域           |                        | 商業地域  | 近隣商業地域  | 準工業地域  |
|   | 建築物等の<br>用途の制限 |                        |   | 次に掲げる建築物は建築してはならない。<br>① 1階部分のうち、住宅、共同住宅、寄宿舍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。）<br>→ 第2条第4項<br>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）<br>②～⑥（略）<br>⑦ 建築基準法別表第2（ち）項第3号に掲げるもの<br>→ 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）<br>⑧ 集会場（業として葬儀を行うものに限る。）<br>→ セレモニーホールなど<br>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<br>→ 第2条第1項第2号<br>低照度飲食店（10ルクス以下）<br>→ 第2条第1項第3号<br>区画席飲食店<br>→ 第2条第9項<br>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。<br>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、寄宿舍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。）<br>→ 第2条第4項<br>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）<br>②～⑤（略）<br>⑥ 集会場（業として葬儀を行うものに限る。）<br>→ セレモニーホールなど<br>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<br>→ 第2条第1項第2号<br>低照度飲食店（10ルクス以下）<br>→ 第2条第1項第3号<br>区画席飲食店<br>→ 第2条第9項<br>テレホンクラブ（入店型） |
| 建築物の<br>敷地面積の<br>最低限度   |                |                        | 1,000㎡  | 300㎡  | 150㎡   |
|   |                |                        | ただし、次の各号のいずれかに該当するものを除く。<br>(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。<br>→ 別表第2（い）項第9号 巡査派出所、公衆電話所等<br>(2)（略） |   |  |

# 野田市駅西地区 地区計画

## 計画図 (区域地区の区分)

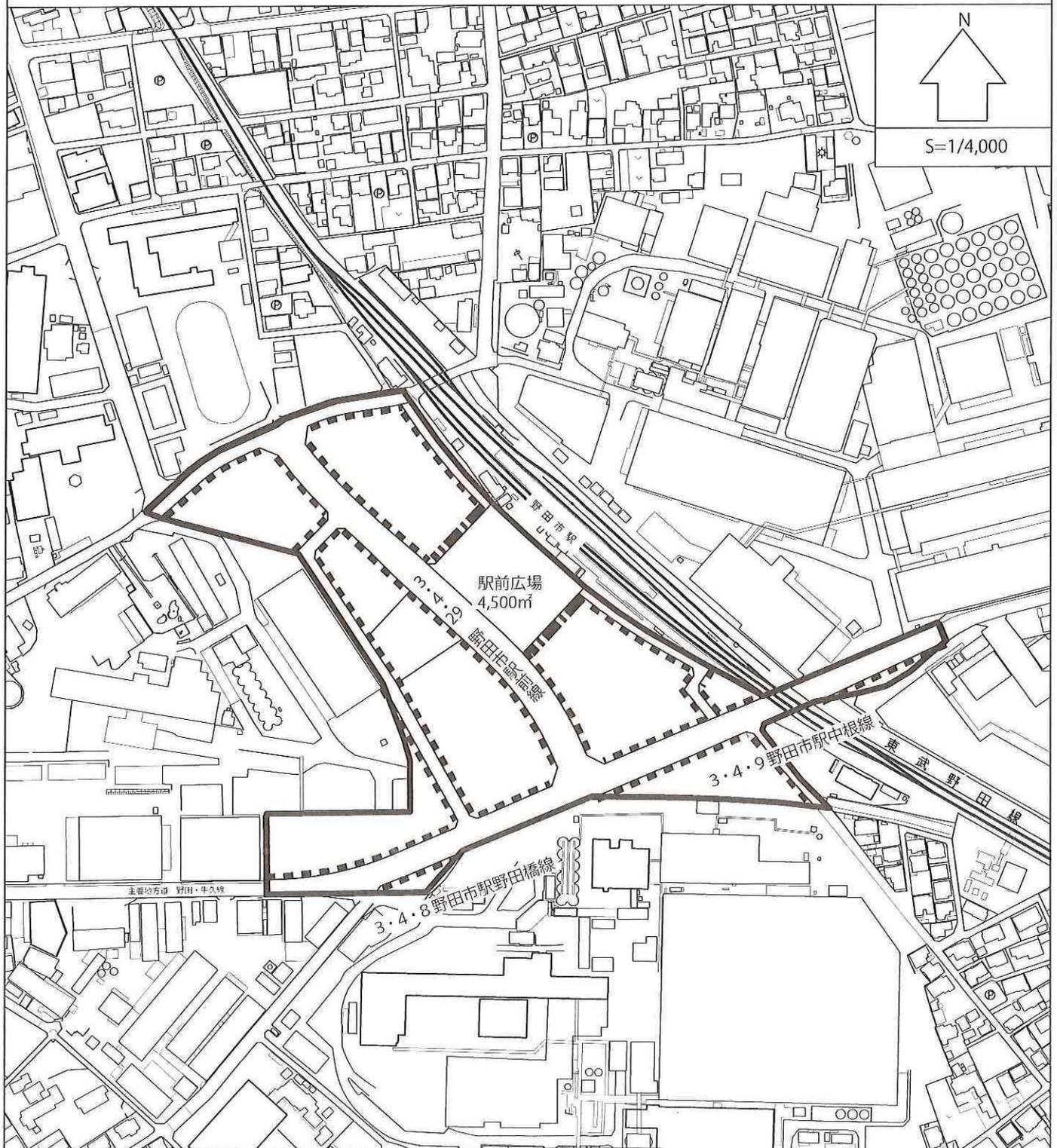


### 凡 例

|   |                 |
|---|-----------------|
|  | 地区計画区域・地区整備計画区域 |
|  | 商業地区            |
|  | 近隣商業地区          |
|  | 準工業地区           |

# 野田市駅西地区 地区計画

## 計画図 (壁面の位置の制限図)

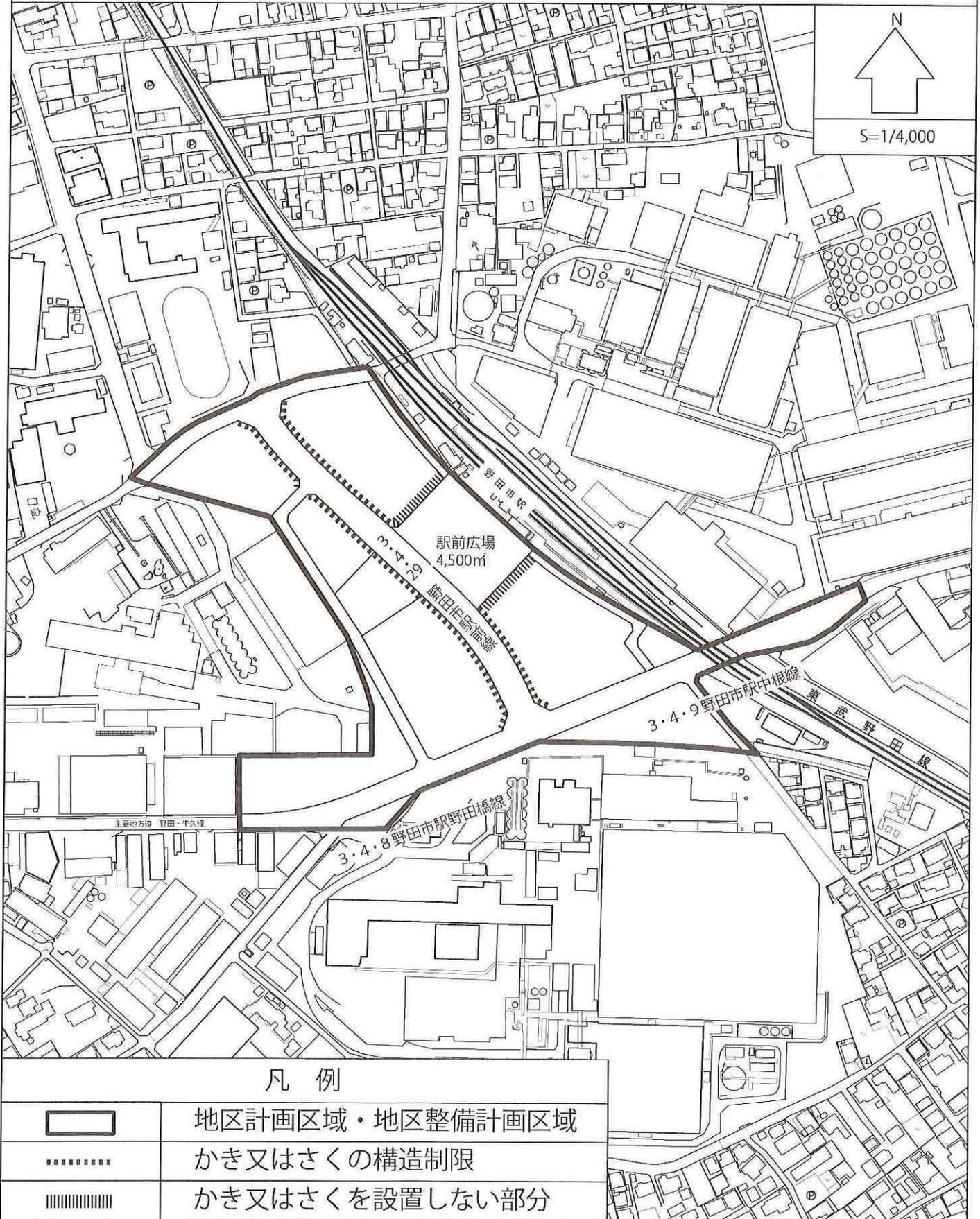


### 凡例

|   |                 |
|---|-----------------|
|  | 地区計画区域・地区整備計画区域 |
|  | 壁面線 (道路まで1m以上)  |
|  | 壁面線 (道路まで2m以上)  |

# 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<br>△：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<br>×：建築基準法において制限する建築物等の用途<br>●：地区計画において制限する建築物等の用途<br>(※1：1階部分を制限<br>※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、寄宿舎、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<br>病院<br>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<br>自動車教習所  |    |    | ○<br>● | ○<br>● | ○<br>● |
| 店舗等               | 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   |    |    | ○      | ○      | ○      |
|                   | 〃 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  |    |    | ○      | ○      | ○      |
| 遊樂施設<br>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<br>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。）  |    |    | ●      | ●      | ●      |