

議案第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 (付議)



野 都 都 第 2 8 5 号
平 成 3 0 年 1 月 2 3 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 都 審 第 7 - 3 号
平成 3 0 年 2 月 1 日

野 田 市 長 鈴 木 有 様

野 田 市 都 市 計 画 審 議 会
会 長 石 井 武 雄



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

平成 3 0 年 1 月 2 3 日 付 け 野 都 都 第 2 8 5 号 で 当 審 議 会 に 付 議 さ れ ま
し た こ の こ と に つ い て 、 平 成 3 0 年 2 月 1 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 。

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 商業地域内に建築してはならない建築物	ち 近隣商業地域内に建築してはならない建築物	新設	省略	ろ 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	い 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
(略) 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	一住宅 二住宅で事務所住宅で事務所、店舗その他(略)



ぬ 商業地域内に建築してはならない建築物	り 近隣商業地域内に建築してはならない建築物	ち 田園住居地域内に建築することができる建築物	省略	ろ 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	い 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
(略) 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	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	準工業地域
地区の区分	地区の名称	沿道地区B	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)	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(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(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(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)

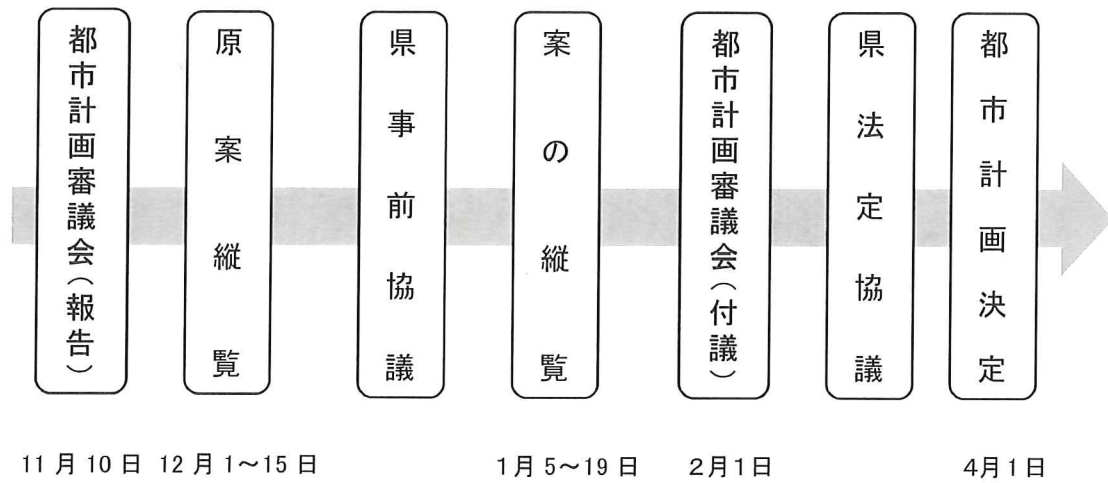
船形地区地区計画

用途地域		準工業地域	準工業地域
地区の区分	地区の名称	工業地区C	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	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(ぬ)項第二号に掲げる建築物 16. 建築基準法別表第二(ぬ)項第三号に掲げる建築物

野田市駅西地区地区計画

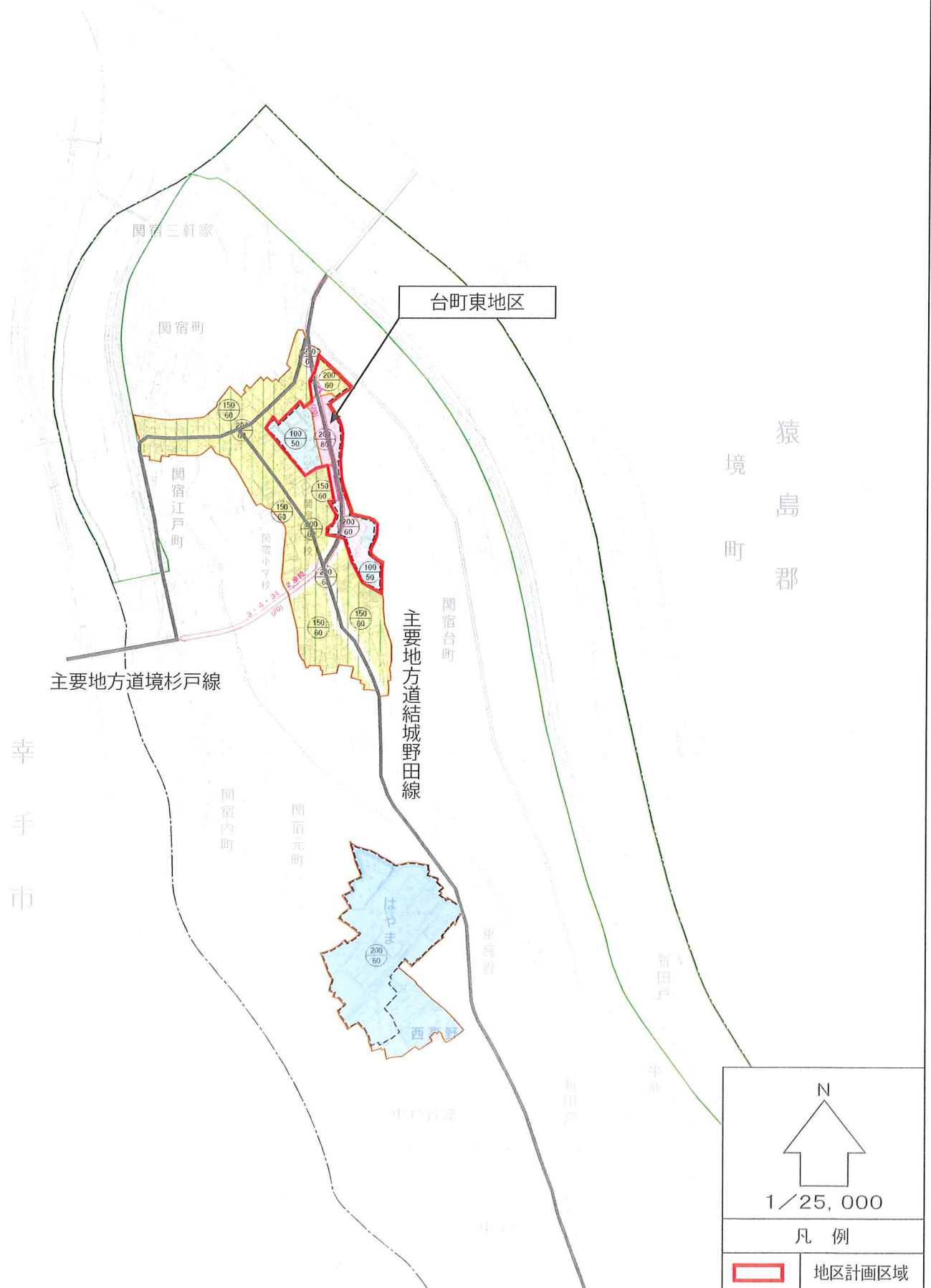
用途地域		商業地域	商業地域
地区の区分	地区の名称	商業地区	商業地区
建築物等の用途の制限		本地区においては、次に掲げる建築物を建築してはならない。 (略) 7. 建築基準法別表第2(ち)項第三号に掲げるもの	本地区においては、次に掲げる建築物を建築してはならない。 (略) 7. 建築基準法別表第2(リ)項第三号に掲げるもの

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	<p>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。</p> <p>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。</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>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。</p> <p>[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。</p> <p>[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。</p> <p>[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。</p> <p>[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。</p> <p>[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。</p> <p>[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。</p> <p>[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。</p>
	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	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	
		約3.8ha	約0.8ha	約1.3ha	約5.0ha	約2.9ha	約1.6ha	約2.9ha	
地区整備に関する事項	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㎡				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	—		—		—		12m	
	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。**