

平成30年度第1回 野田市都市計画審議会次第

日時 平成30年 8月30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 野田市都市計画審議会会長の選出及び職務代理の指名について

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 野田都市計画高度地区の変更について(報告)

報告第3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4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5号 市街化調整区域における地区計画運用基準の策定について(報告)

4 その他

5 閉 会

議案第 1 号

野田市都市計画審議会会長の選出及び職務代理の指名について

○野田市都市計画審議会条例

平成12年3月31日

野田市条例第14号

(平24条例18・平28条例21・一部改正)

(設置等)

第1条 都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「法」という。)第77条の2第1項の規定により、本市に野田市都市計画審議会(以下「審議会」という。)を設置する。

2 法第77条の2第3項の規定により、審議会の組織及び運営について、必要な事項を条例で定める。

(組織)

第2条 審議会は、次の各号に掲げる者につき、市長が任命する委員をもって組織する。

- (1) 学識経験者 5人以内
- (2) 市議会議員 7人以内
- (3) 関係行政機関又は県の職員 2人以内
- (4) 公募に応じた市民 2人

2 前項第1号及び第4号につき任命される委員の任期は、2年とする。ただし、委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

3 委員は、再任されることができる。

(臨時委員及び専門委員)

第3条 審議会に、特別の事項を調査審議させるため必要があるときは、臨時委員若干人を置くことができる。

2 審議会に、専門の事項を調査させるため必要があるときは、専門委員若干人を置くことができる。

3 臨時委員及び専門委員は、市長が任命する。

4 臨時委員は当該特別の事項に関する調査審議が終了したとき、専門委員は当該専門の事項に関する調査が終了したときは、解任されるものとする。

(会長)

第4条 審議会に会長を置き、第2条第1項第1号に掲げる者につき任命された委員のうちから委員の選挙によってこれを定める。

2 会長は、会務を総理し、審議会を代表する。

3 会長に事故あるときは、会長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する。

(会議)

第5条 審議会の会議は、会長が招集し、会長が会議の議長となる。

2 会議は、委員及び審議に係りのある臨時委員の2分の1以上の出席がなければ開く

ことができない。

- 3 会議の議事は、出席委員及び議事に関係のある臨時委員の過半数で決し、可否同数のときは議長が決する。

(常務委員会)

第6条 審議会は、審議会の委任を受けその権限に属する事項で軽易なものを処理するため、常務委員会を置くことができる。

- 2 前条の規定は、常務委員会に準用する。

(庶務)

第7条 審議会及び常務委員会の庶務の所掌は、市長の定めるところによる。

(委任)

第8条 この条例の実施に関し、必要な事項は会長が審議会に諮って定める。

附則等省略

野田市都市計画審議会委員名簿

平成30年7月1日現在

【第1号委員（学識経験者）】

※50音順

氏名	備考
いし 井 武 ^{たけし}	土木関係
いち 市 川 ひろ子 ^{ひろこ}	商業関係
いわ 岩 岡 たつお夫 ^{たつお}	都市計画関係
えん 遠 藤 かずひ彦 ^{かずひ}	農業関係
えん 遠 藤 ひろいち ^{ひろいち}	宅建業関係

【第2号委員（市議会議員）】

※50音順

氏名	備考
おう 邑 楽 ひとし等 ^{ひとし}	野田市議会議員
お小 小 椋 なおき樹 ^{なおき}	野田市議会議員
き木 木 名 瀬 のぶと人 ^{のぶと}	野田市議会議員
たに 谷 ぐち さなえ苗 ^{なえ}	野田市議会議員
つばき 椿 ひろふみ文 ^{ひろふみ}	野田市議会議員
ほし 星 の 野 こうじ治 ^{こうじ}	野田市議会議員
やま 山 ぐち かつみ己 ^{かつみ}	野田市議会議員

【第3号委員（関係行政機関又は県の職員）】

氏名	備考
なか 中 むら しんや也 ^{しんや}	国土交通省江戸川河川事務所長
ね 根 もと よしお生 ^{よしお}	東葛飾土木事務所長

【第4号委員（公募に応じた市民）】

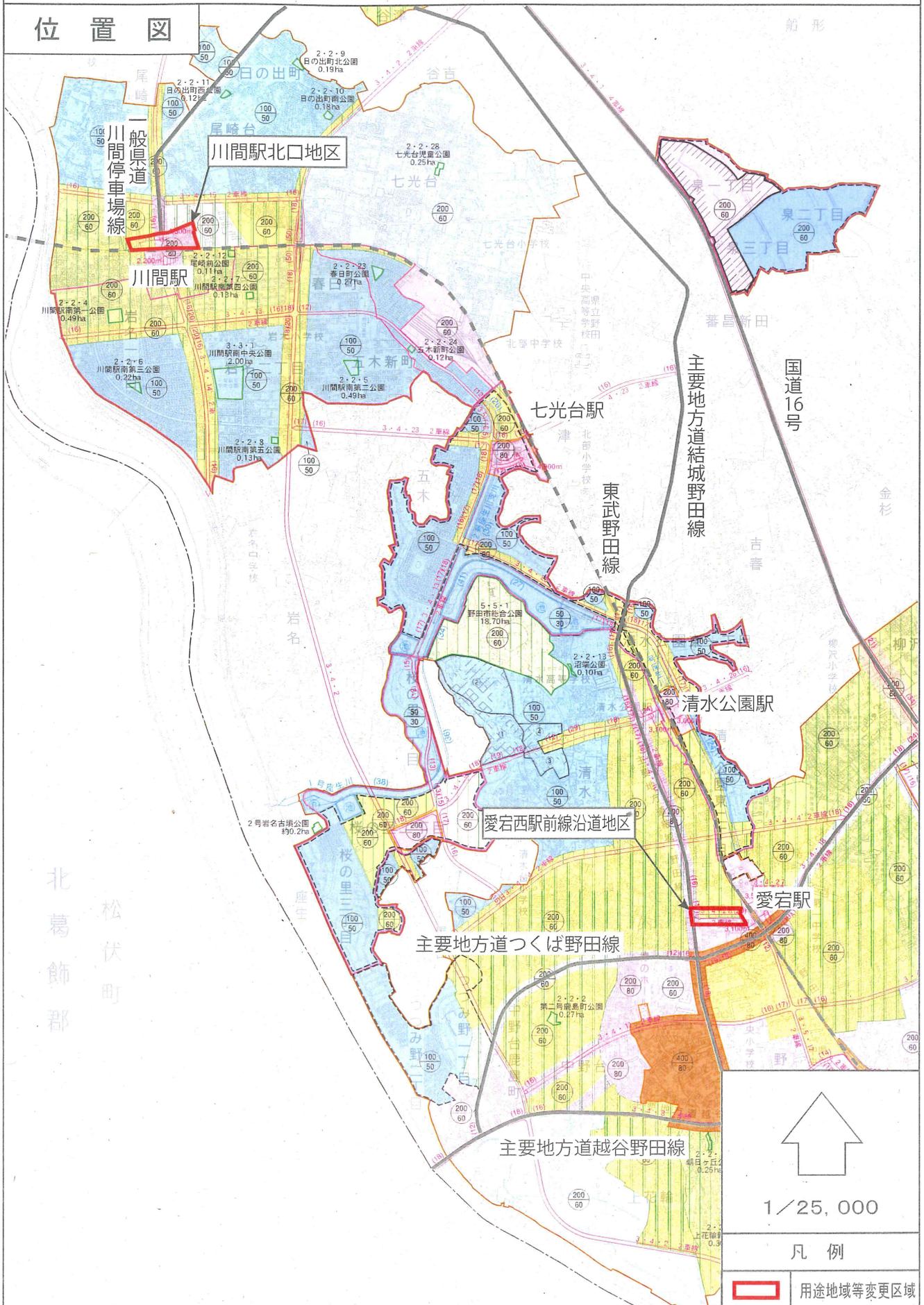
氏名	備考
欠 員	公募委員
欠 員	公募委員

報告第1号

野田都市計画用途地域の変更について（報告）

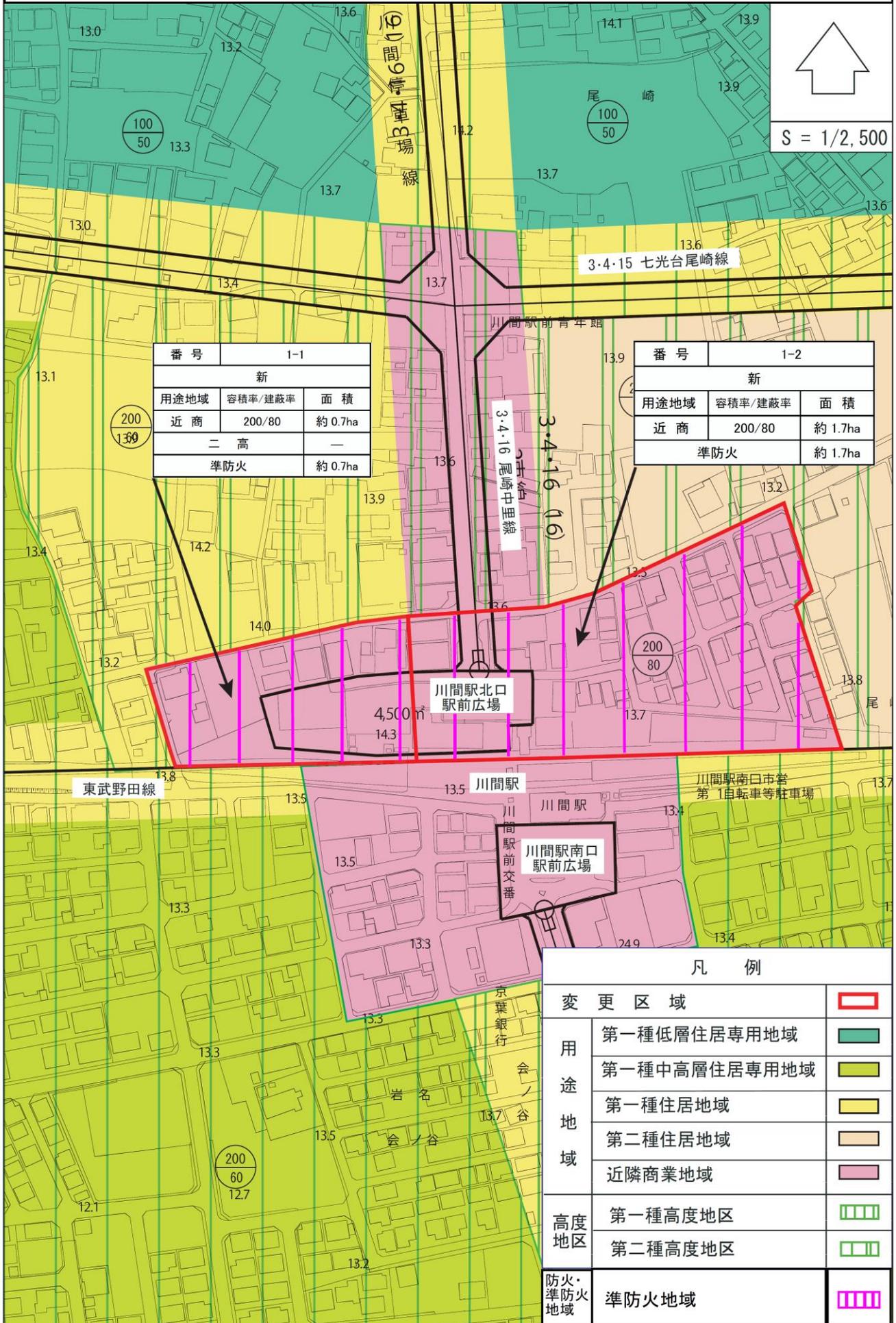
用途地域、高度地区、防火・準防火地域

位置図



用途地域、高度地区、防火・準防火地域(川間駅北口地区)

計画図(新)



S = 1/2, 500

番号	1-1	
	新	
用途地域	容積率/建蔽率	面積
近商	200/80	約 0.7ha
二高	—	
準防火	約 0.7ha	

番号	1-2	
	新	
用途地域	容積率/建蔽率	面積
近商	200/80	約 1.7ha
準防火	約 1.7ha	

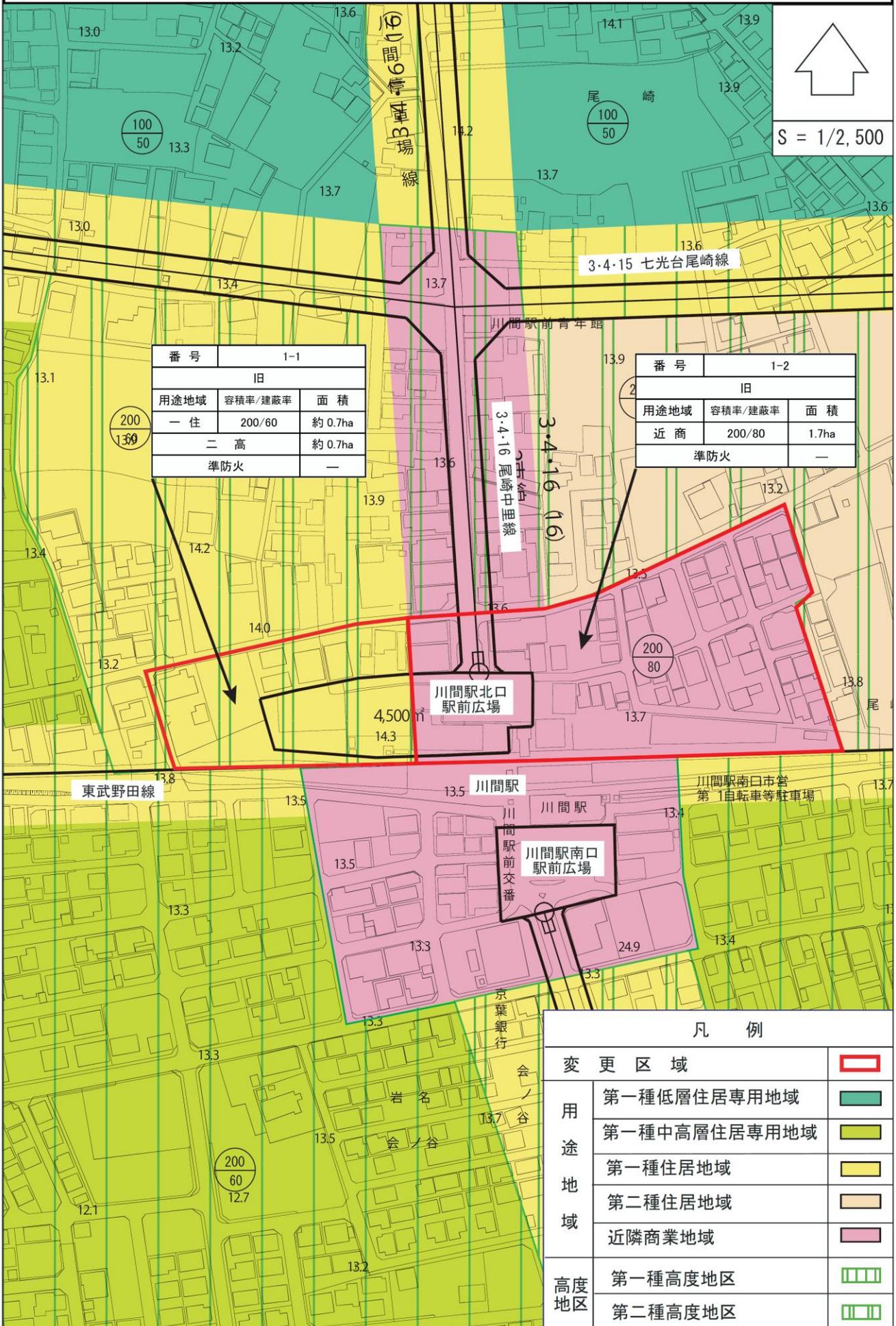
凡 例	
変更区域	
用途地域	第一種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	近隣商業地域
高度地区	第一種高度地区
	第二種高度地区
防火・準防火地域	準防火地域

用途地域、高度地区、防火・準防火地域(川間駅北口地区)

計画図(旧)



S = 1/2,500



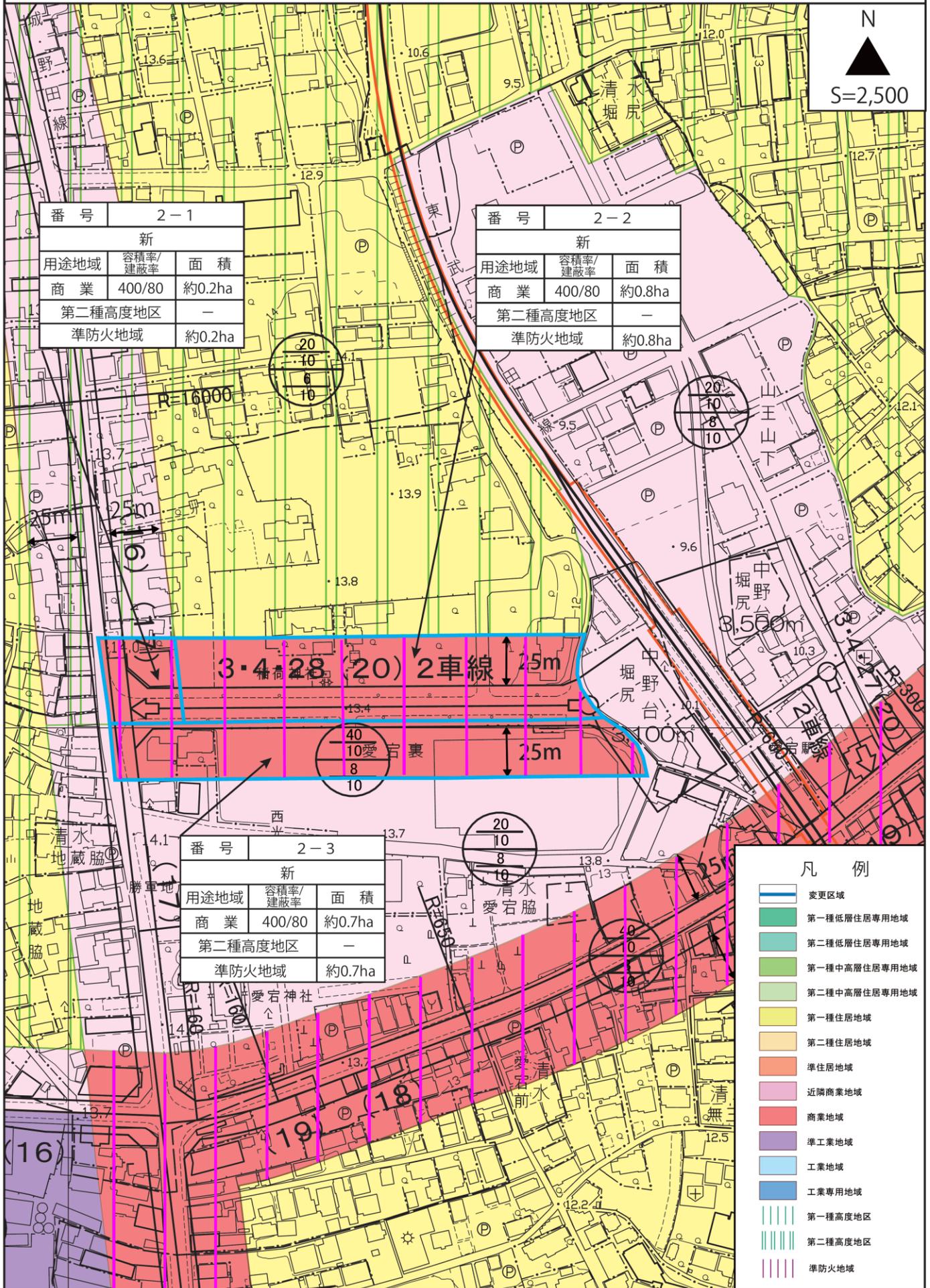
番号	1-1	
	旧	
用途地域	容積率/建蔽率	面積
一住	200/60	約0.7ha
二高		約0.7ha
準防火		—

番号	1-2	
	旧	
用途地域	容積率/建蔽率	面積
近商	200/80	1.7ha
準防火		—

凡例	
変更区域	
用途地域	第一種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	近隣商業地域
高度地区	第一種高度地区
	第二種高度地区

用途地域、高度地区、防火・準防火地域(愛宕西駅前線沿道地区)

計画図(新)



N
S=2,500

番号	2-1	
	新	
用途地域	容積率/ 建蔽率	面積
商業	400/80	約0.2ha
第二種高度地区	—	
準防火地域	約0.2ha	

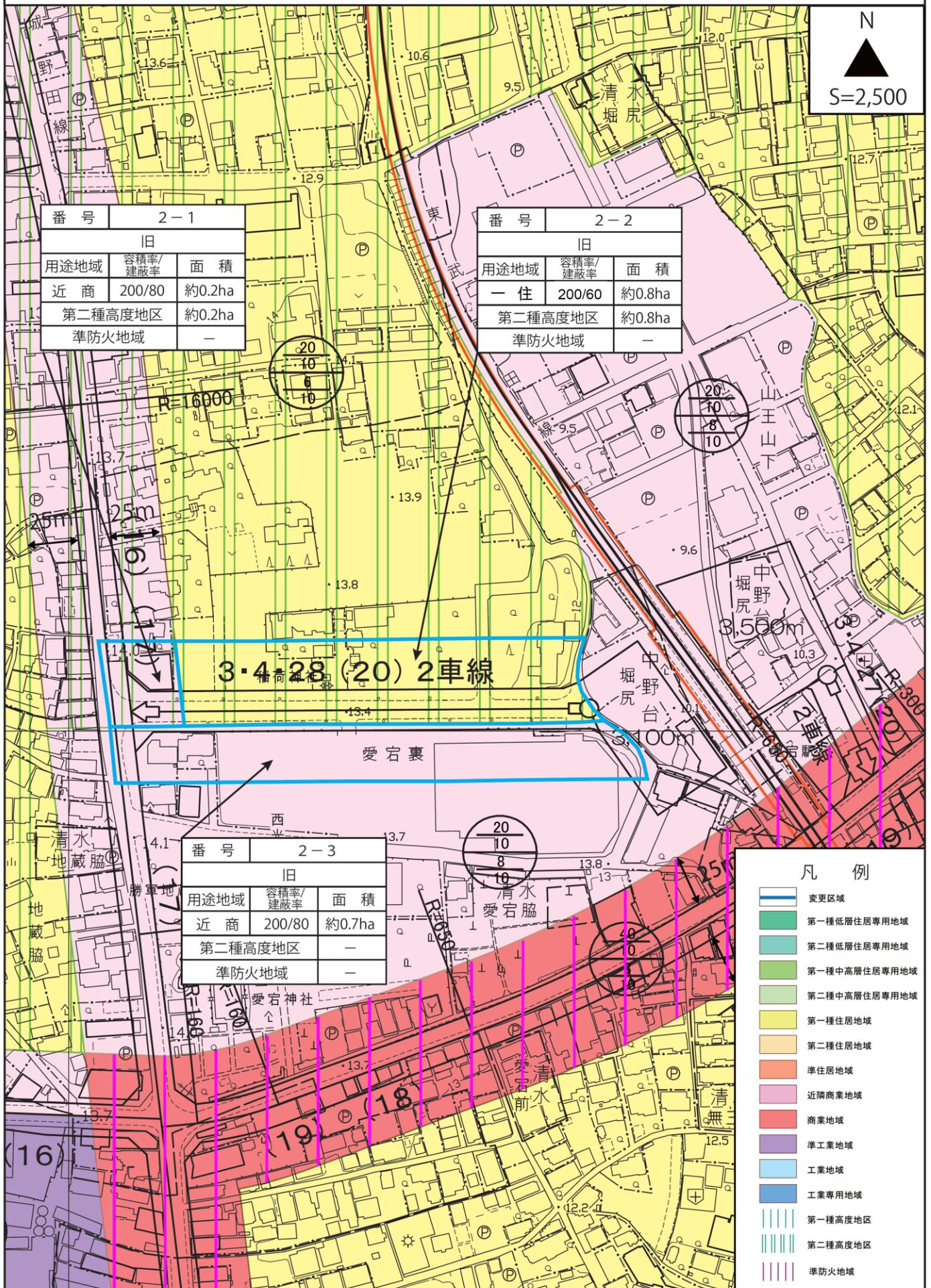
番号	2-2	
	新	
用途地域	容積率/ 建蔽率	面積
商業	400/80	約0.8ha
第二種高度地区	—	
準防火地域	約0.8ha	

番号	2-3	
	新	
用途地域	容積率/ 建蔽率	面積
商業	400/80	約0.7ha
第二種高度地区	—	
準防火地域	約0.7ha	

- 凡例
- 変更区域
 - 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
 - 第一種高度地区
 - 第二種高度地区
 - 準防火地域

用途地域、高度地区、防火・準防火地域(愛宕西駅前線沿道地区)

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	関連する措 置の概要 と実施時期 (予定)
			用途 地域	容積率 建蔽率	用途 地域	容積率 建蔽率					
川間 駅北 口地 区	1-1	0.7	一 住	200/60	近 商	200/80	二 高	駅前広場に 面し、店舗併 用住宅や共 同住宅、戸建 住宅が混在 している。	—	川間駅北口駅前広場の 整備完了に伴い、駅を中 心とした商業サービス 機能の強化、日常購買需 要を満たす商業地の形 成を図るため変更する。	準防火地域 (用途地域 と同時決 定)
愛宕 西駅 前線 沿道 地区	2-1	0.2	近 商	200/80	商 業	400/80	二 高	戸建住宅、 飲食店、業 務施設等が 混在するほ か、空地も 目立つ。沿 道南側は商 業施設と駐 車場が大部 分を占めて いる。	—	愛宕西駅前線は既に 供用を開始して いるが、土地利用が なかなか進まない 状況にある。右折レ ーンの設定や取付 道路の新設により 土地利用が図られ やすい状況となっ たことから、中心市 街地にふさわしい 商業・業務機能の 集積を誘導すると ともに、土地の高度 利用を促進し、商業 環境の充実を図る ため変更する。	準防火地域 (用途地域 と同時決 定)
	2-2	0.8	一 住	200/60	商 業	400/80	二 高		—		
	2-3	0.7	近 商	200/80	商 業	400/80			—		

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 退 離 限 度	建 築 物 の 敷 地 の 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 295 ha 約 433 ha	—
第二種中高層住居専用地域計	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 19 ha 約 19 ha	約 19 ha 約 19 ha	—
第一種住居地域計	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 466 ha 約 466 ha	約 468 ha 約 468 ha	約△1.5ha
第二種住居地域計	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 100 ha 約 100 ha	約 100 ha 約 100 ha	—
準住居地域計	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 2 ha 約 70 ha	約△0.2ha 約△0.2ha
商業地域計	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	約 32 ha 約 32 ha	約 30 ha 約 30 ha	約 1.7ha 約 1.7ha
準工業地域計	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 123 ha 約 123 ha	約 123 ha 約 123 ha	—
工業地域計	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	

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50㎡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150㎡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150㎡超え、500㎡以下のもの	×	×	2	3	○	○	○	○	○	○	○	4	
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	3	○	○	○	○	○	○	○	4	
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	4	
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	4	
	店舗等の床面積が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	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 2階以下
	事務所等の床面積が150㎡超え、500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館		×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	×	×	▲：3,000㎡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	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	×	▲：3,000㎡以下
	カラオケボックス等	×	×	×	×	▲	▲	○	○	○	○	▲	▲	▲：10,000㎡以下
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×	×	×	×	×	▲	▲	○	○	○	▲	×	▲：10,000㎡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200㎡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	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲：600㎡以下
	自動車教習所	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲：3,000㎡以下
工場・倉庫等	単独車庫(附属車庫を除く)	×	×	▲	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	▲：300㎡以下 2階以下
	建築物附属自動車車庫	1	1	2	2	3	3	○	○	○	○	○	○	1：600㎡以下 1階以下 2：3,000㎡以下 2階以下 3：2階以下
	倉庫業倉庫	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	
	畜舎(15㎡を超えるもの)	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	▲：3,000㎡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50㎡以下	×	▲	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり。 ▲：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。 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	○	○	○	1：50㎡以下
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	2：150㎡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 1：50㎡以下 2：150㎡以下 3：300㎡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	○	○	○	○	○	○	○	1：1,500㎡以下 2階以下 2：3,000㎡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



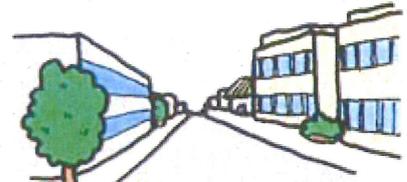
低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

第二種低層住居専用地域



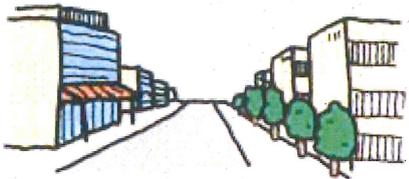
主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。

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



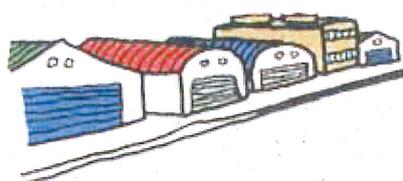
銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

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せんが、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