

報告第 2 号

野田都市計画高度地区の変更について（報告）

野田都市計画高度地区の変更（野田市決定）（案）

都市計画高度地区を次のように変更する。

種 類	面 積	建物の高さの最高限度	備 考
第一種高度地区（最高限）	約 6 9 1 h a	別記「高度地区の規定書」のとおり	
第二種高度地区（最高限）	約 2 5 5 h a	別記「高度地区の規定書」のとおり	
合 計	約 9 4 6 h a		

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

<理 由>

川間駅北口地区および愛宕西駅前線沿道地区の用途地域の変更に伴い、土地の高度利用を促進し、商業環境の充実及び魅力ある都市空間の形成を図るため、高度地区を変更する。

野田都市計画高度地区変更新旧対照表

種 類	面 積		備 考
	新	旧	
第一種高度地区	約 6 9 1 h a	約 6 9 1 h a	
第二種高度地区	約 2 5 5 h a	約 2 5 7 h a	約 △ 1 . 7 h a
合 計	約 9 4 6 h a	約 9 4 8 h a	約 △ 1 . 7 h a

高度地区の規定書

高度地区（最高限）の規定は次のとおりとする。

1 建築物の高さの限度

(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。

(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。

2 制限の緩和措置

前項の適用にあたって次の緩和規定を設ける。

- (1) 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するものがある場合又は敷地の北側の隣地境界線に接して水面、線路敷その他これらに類するものがある場合は、当該水面等に接する部分の前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線はそれら水面等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。
- (2) 建築物の敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の地表面をいう。以下同じ。）より1メートル以上低い場合は、当該敷地の地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。
- (3) 建築物の敷地が都市計画で定められた計画道路（建築基準法第42条第1項第4号に該当するものを除く。以下同じ。）に接する場合又は当該敷地内に計画道路がある場合において、建築基準法（昭和25年法律第201号）第52条第10項又は建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第131条の2第2項の規定に基づいて、当該都市計画道路を前面道路とみなす場合においては、計画道路内の隣地境界線はないものとみなす。
- (4) 建築基準法第86条第1項若しくは第2項又は第86条の2第1項、第2項若しくは第3項の規定の適用により特定行政庁が同一敷地にあるものとみなすことを認めた建築物は、この規定の適用についても同一敷地内にあるものとみなす。

3 高さの特例

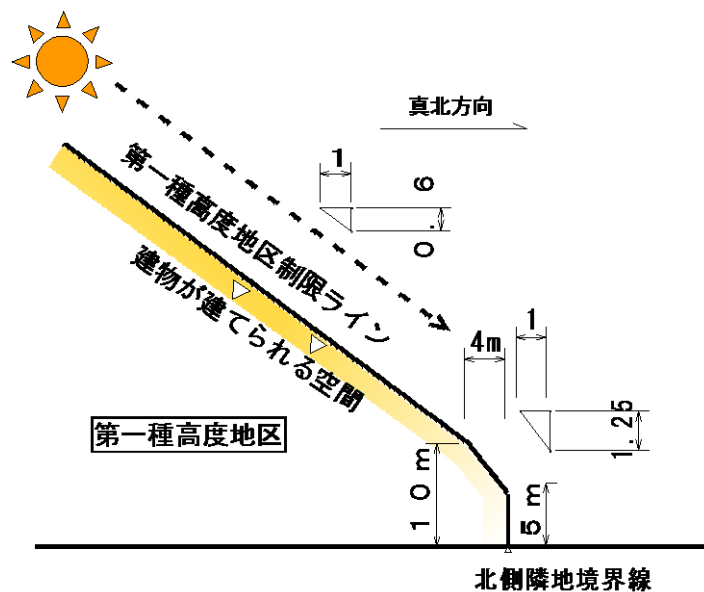
次の各号の一に該当する建築物で特定行政庁が建築審査会の意見を聞いて周囲の環境上支障がないと認めたものは、その支障のない限度において、前2項の高さをこえて建築することができる。

- (1) 都市計画として決定した一団地の住宅施設又は一団地の官公庁施設にかかる建築物
- (2) 建築基準法施行令第136条に定める敷地内空地及び敷地規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物
- (3) 隣地との地盤面の高低差が著しく、かつ、周辺の地形等により支障がないと認められる建築物
- (4) その他公益上又は土地利用上やむを得ないと認められる建築物

高度地区の種類及び制限内容

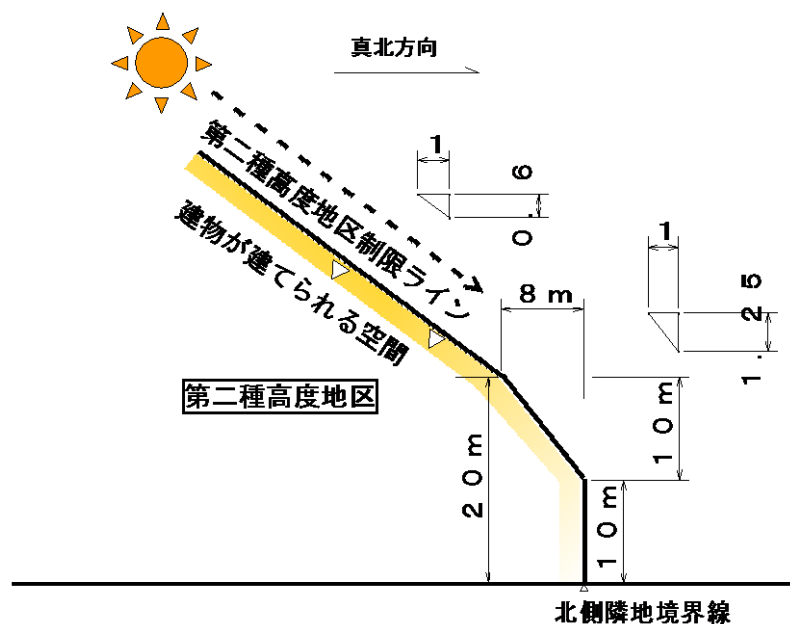
1 第一種高度地区

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）

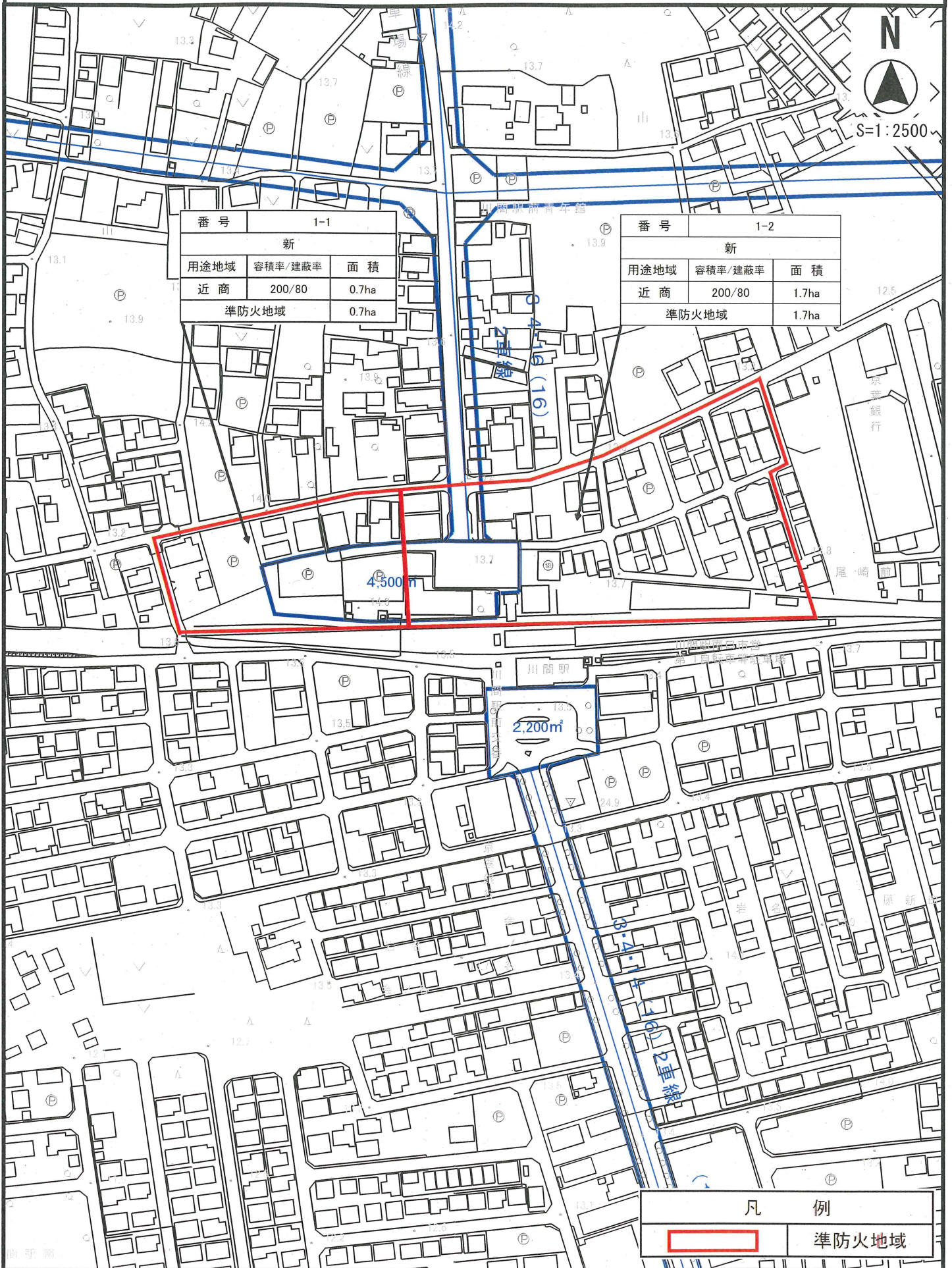


報告第 3 号

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）

防火・準防火地域(川間駅北口地区)

計画図



防火・準防火地域(愛宕西駅前線沿道地区)

計 画 図

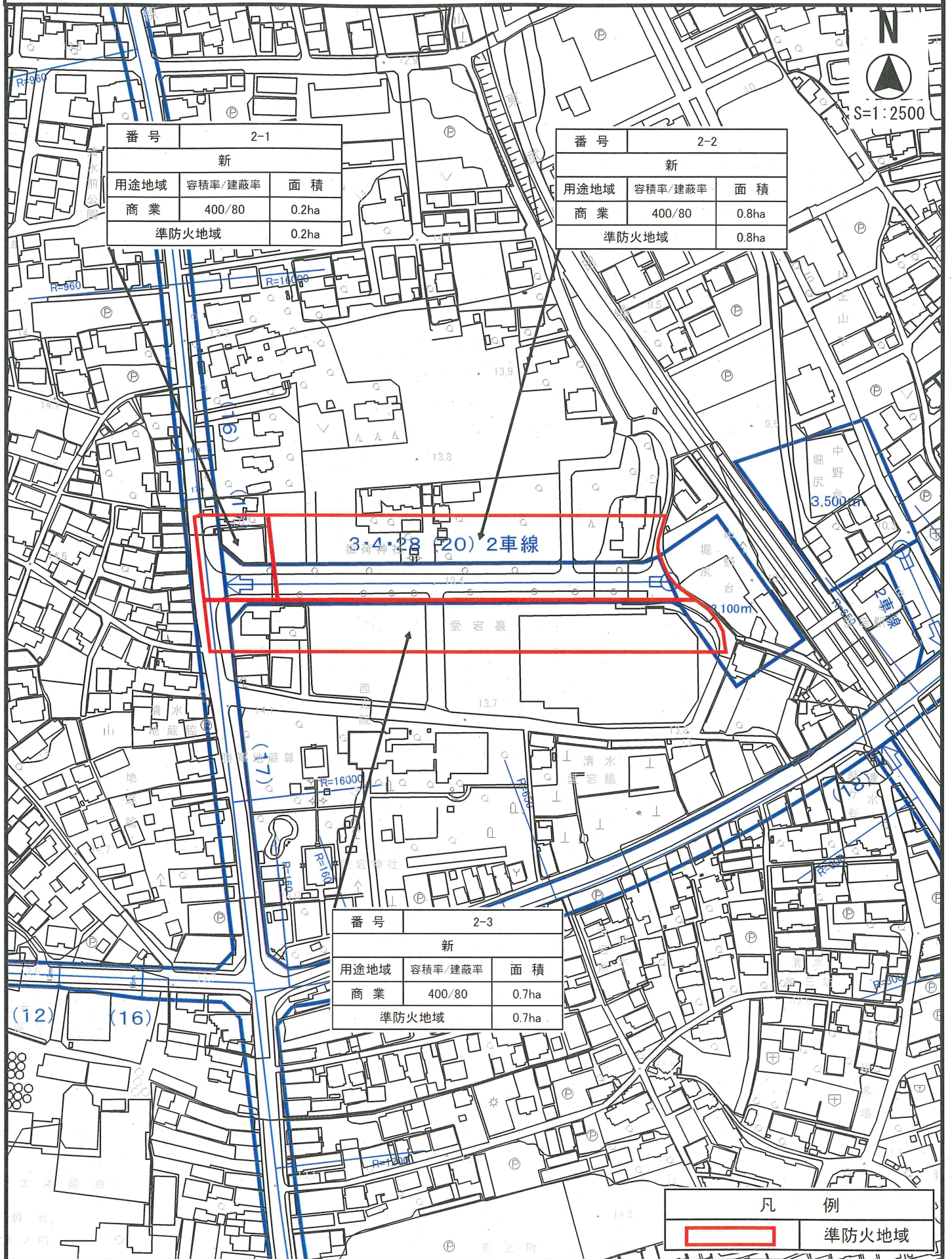


番 号	2-1	
	新	
用途地域	容積率/建蔽率	面 積
商 業	400/80	0.2ha
準防火地域		0.2ha

番 号	2-2	
	新	
用途地域	容積率/建蔽率	面 積
商 業	400/80	0.8ha
準防火地域		0.8ha

番 号	2-3	
	新	
用途地域	容積率/建蔽率	面 積
商 業	400/80	0.7ha
準防火地域		0.7ha

凡 例
 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 対照 番号	地区 名	変更後			変更前			理 由	備 考
		防・ 準防 の別	面積 (ha)	用 途 容積率	防・ 準防 の別	面積 (ha)	用 途 容積率		
				建蔽率			建蔽率		
1-1	川 間 駅 北 口 地 区	準防	0.7ha	近商 200%	—	0.7ha	一住 200%	用途地域の変更に伴い、市街地における火災の危険を防除するため、本案のように防火地域及び準防火地域を変更するものである。	二高
				80%			60%		
1-2		準防	1.7ha	近商 200%	—	1.7ha	近商 200%		
				80%			80%		
2-1	愛 宕 西 駅 前 線 沿 道 地 区	準防	0.2ha	商業 400%	—	0.2ha	近商 200%		二高
				80%			80%		
2-2		準防	0.8ha	商業 400%	—	0.8ha	一住 200%		二高
				80%			60%		
2-3		準防	0.7ha	商業 400%	—	0.7ha	近商 200%		
				80%			80%		

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 (面積の増・減)
	新	旧	
防 火 地 域	約 4.2 h a	約 4.2 h a	0 h a
準防火地域	約 59 h a	約 55 h a	約 4.1 h a

防火地域およ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 (階数算定には地階を除く)		
延べ面積 階数	100 m ² 以下	100 m ² 超	500 m ² 以下	500 m ² 超 1,500 m ² 以下	1,500 m ² 超
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 ・準耐火建築物 ・技術的基準に 適合する木造 建築物	・耐火建築物 ・準耐火建築物	
2階以下			・耐火建築物 ・準耐火建築物		

※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。

都市計画変更スケジュール（用途地域、高度地区、防火・準防火地域）

