

議案第 2 号

野田都市計画用途地域の変更について（付議）



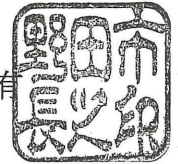
野 都 都 第 3 3 5 号

平成31年 2月14日

野田市都市計画審議会

会長 石 井 武 様

野田市長 鈴木 有



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。



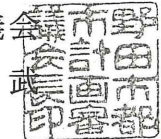
野 都 審 第 5 号

平成31年2月22日

野田市長 鈴木 有 様

野田市都市計画審議会

会長 石 井

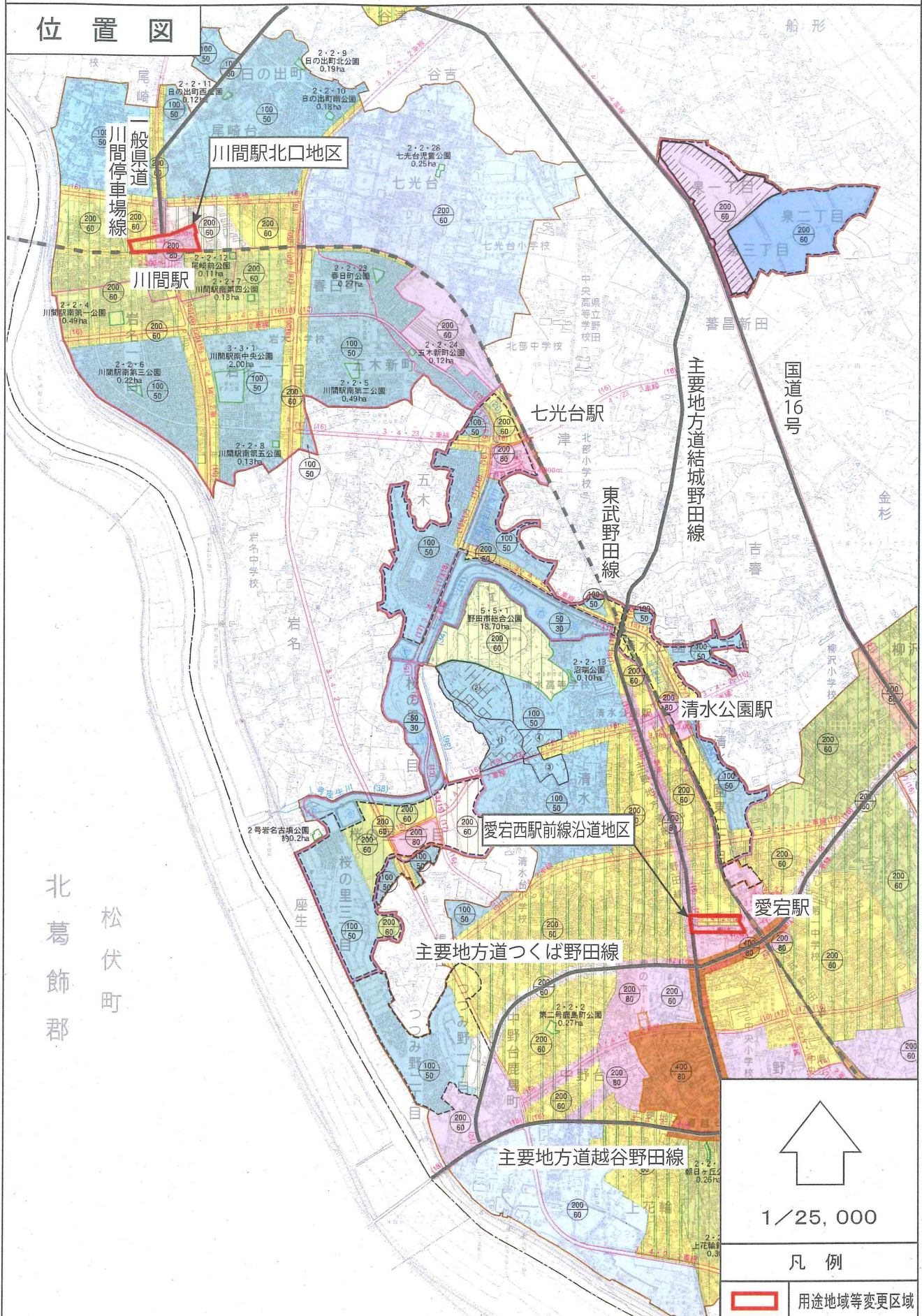


野田都市計画用途地域の変更について（答申）

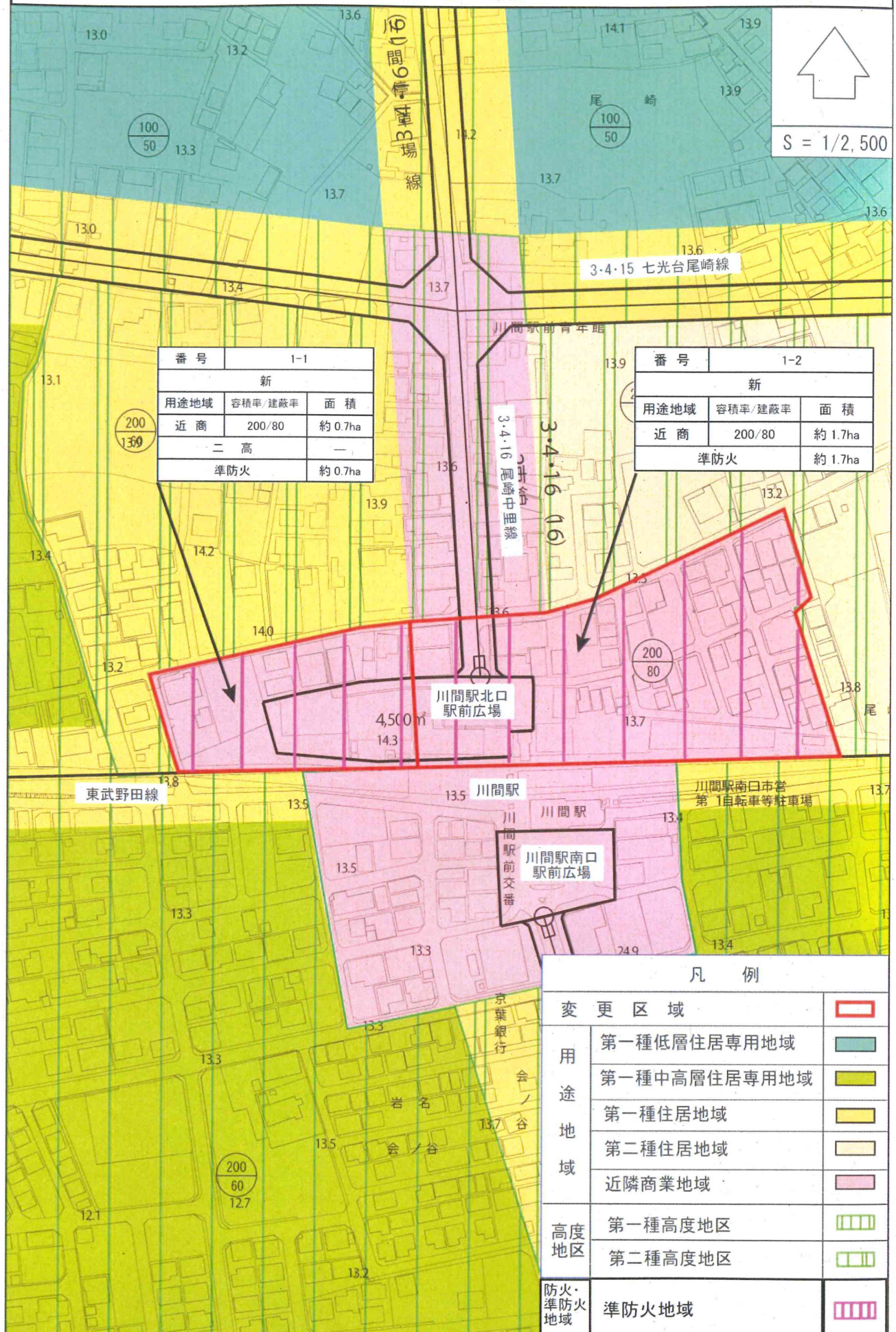
平成31年2月14日付け野都都第335号で当審議会に付議されましたこのことについて、平成31年2月22日に会議を開催し審議したところ、原案のとおり決定しましたので答申します。

用途地域、高度地区、防火・準防火地域

位置図

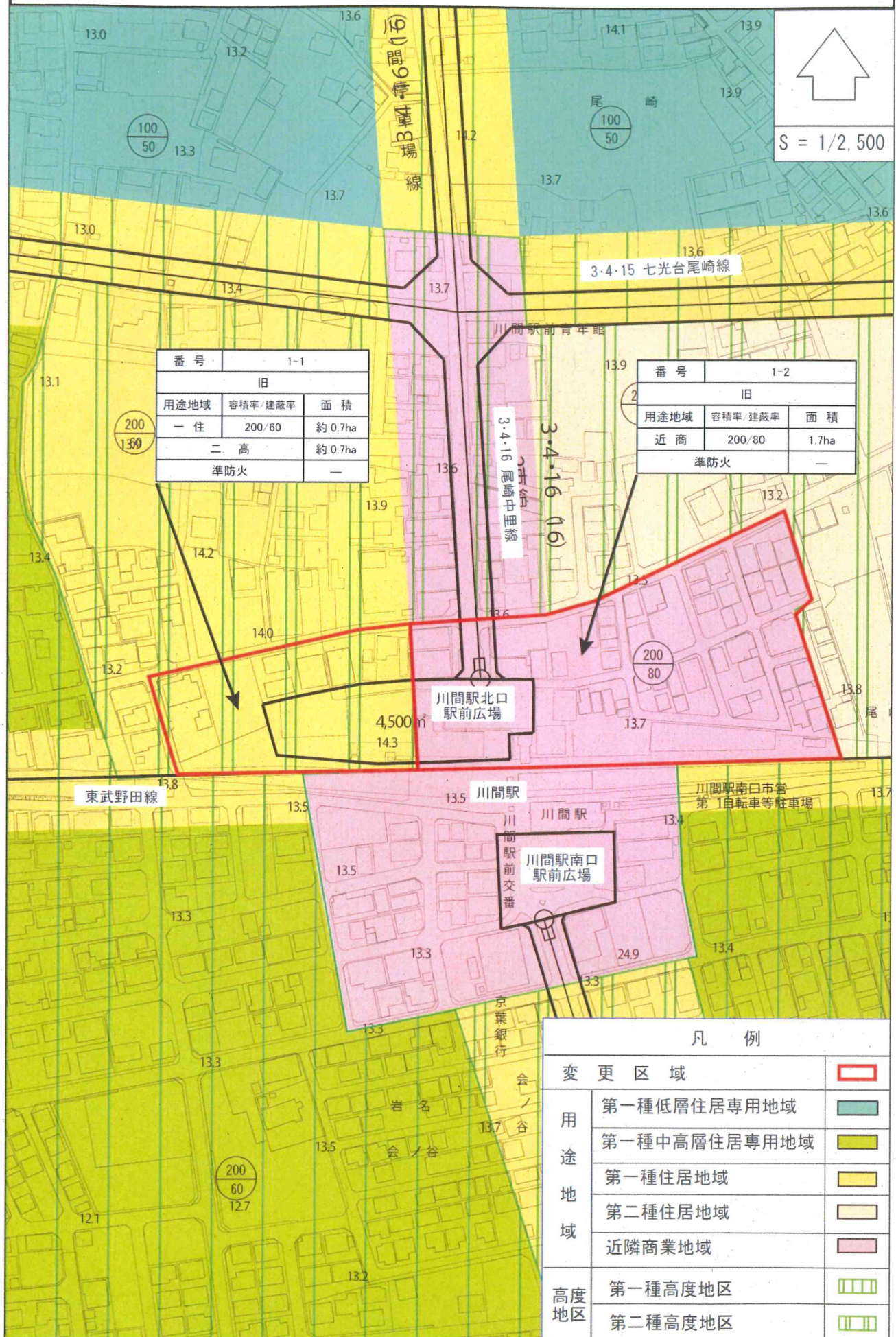


計 画 図 (新)



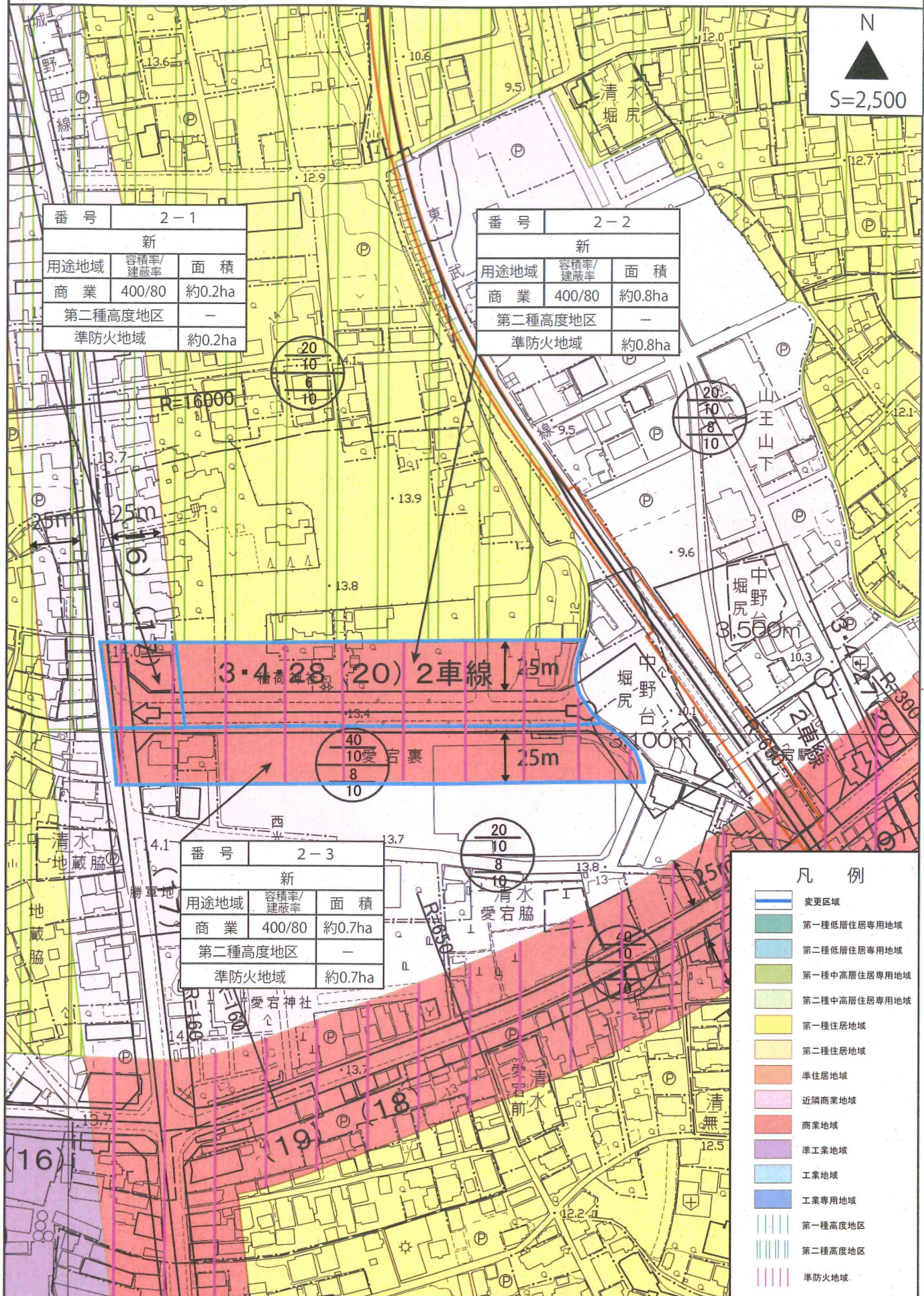
用途地域、高度地区、防火・準防火地域(川間駅北口地区)

計画図(旧)



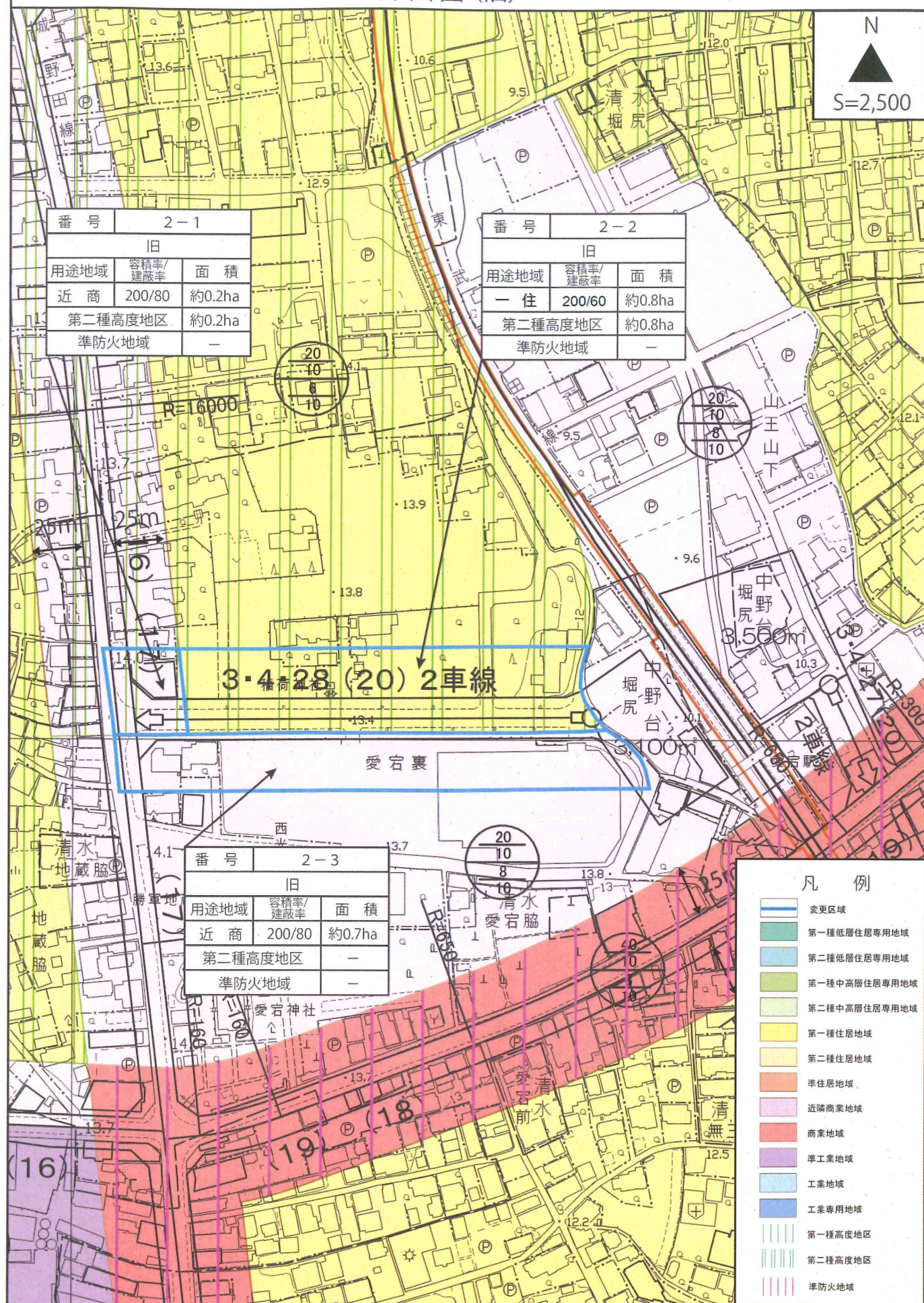
用途地域、高度地区、防火・準防火地域(愛宕西駅前線沿道地区)

計画図(新)



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。右折レーンの設置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 積に対する合 割	建築物の建築 面積の敷地面 積に対する合 割	外 壁 後 距 の 退 離 限 度	建 築 物 敷 地 面 積 の 最 低 限 度	建 築 物 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	—
第一種中層 住居地域 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 295 ha 約 433 ha	—
第二種中層 住居地域 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 地域小計	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 地域小計	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 2 ha 約 70 ha	約△0.2ha 約△0.2ha
商業地域 小計	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 地域小計	20/10 以下	6/10 以下	—	—	—	約 123 ha 約 123 ha	約 123 ha 約 123 ha	—
工業地域 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	

議案第 3 号

野田都市計画高度地区の変更について（付議）

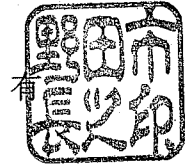


野 都 都 第 3 3 6 号

平成31年 2月14日

野田市都市計画審議会
会長 石 井 武 様

野田市長 鈴 木



野田都市計画高度地区の変更について（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。



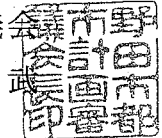
野 都 審 第 6 号

平成31年2月22日

野田市長 鈴木 有 様

野田市都市計画審議会

会長 石 井



野田都市計画高度地区の変更について（答申）

平成31年2月14日付け野都都第336号で当審議会に付議されましたこのことについて、平成31年2月22日に会議を開催し審議したところ、原案のとおり決定しましたので答申します。

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

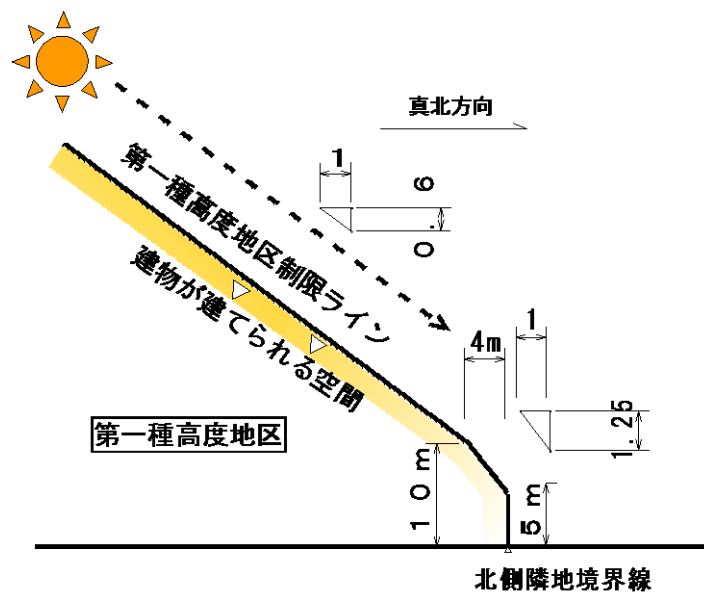
次の各号の一に該当する建築物で特定行政庁が建築審査会の意見を聞いて周囲の環境上支障がないと認めたものは、その支障のない限度において、前2項の高さをこえて建築することができる。

- (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）

