

## 報告第 2 号

野田都市計画愛宕駅東第一地区地区計画の変更について（報告）

## 愛宕駅東第一地区地区計画の変更理由書

愛宕駅東第一地区は、市中心部から北東約0.9 km、東武野田線愛宕駅の東側に位置しており、本地区を含む愛宕駅周辺地区は、市の中心的な商業業務地の形成を図るため、駅周辺の市街地整備と一体的に商業業務施設の集積を図る地区として位置づけられている。

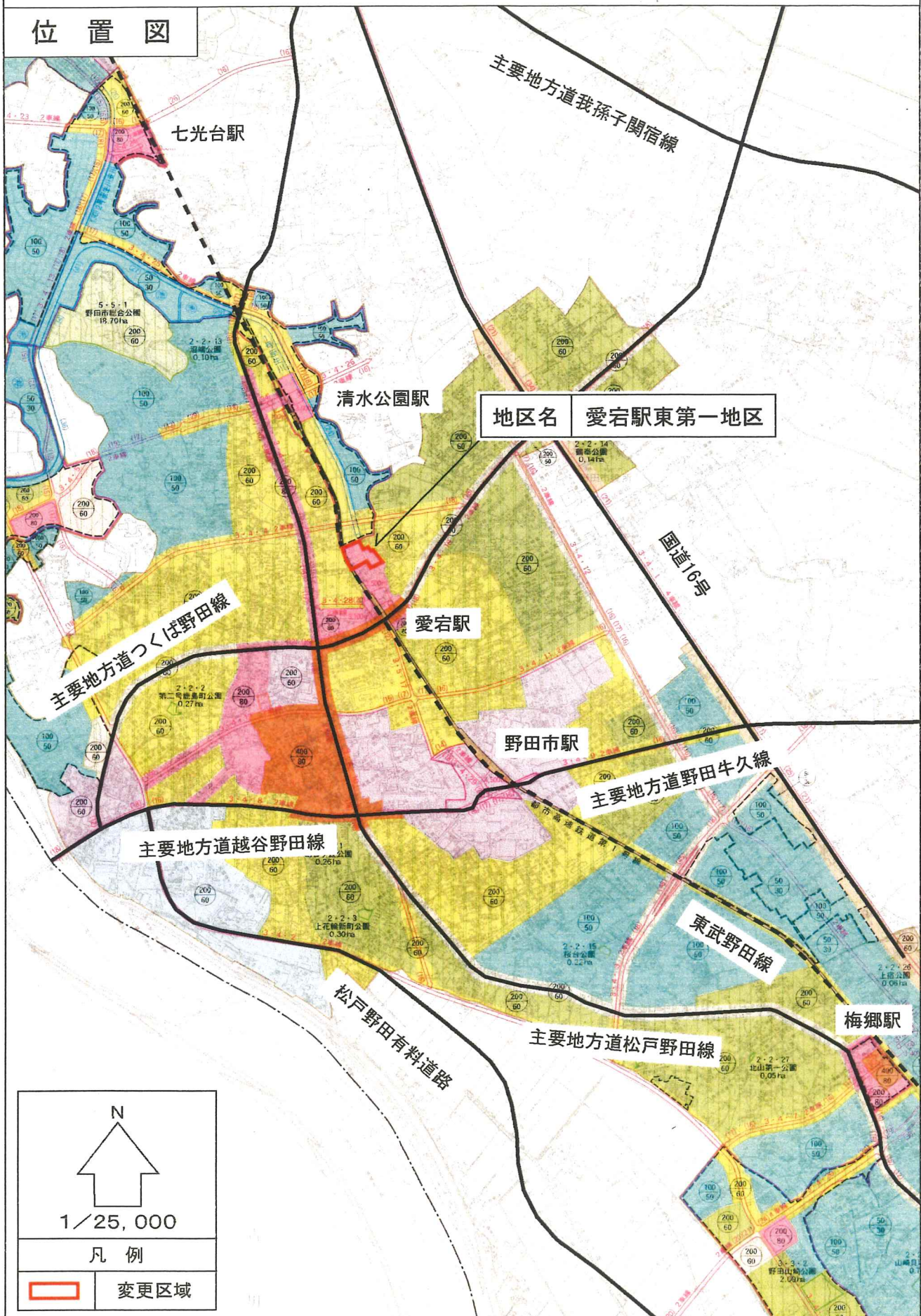
このことにより、当該地区においては平成15年から組合施行の土地区画整理事業が施行されており、事業効果の維持と促進、並びに愛宕駅周辺に形成される商業業務地の一体性を確保するため、平成16年3月2日に地区計画の決定をした。

平成19年1月に土地区画整理事業の区画道路の一部の幅員を、8 mから6 mに変更する事業計画の変更を行ったことから、壁面の位置の制限図を変更する必要性が生じたため、平成20年1月に地区計画を変更した。

今回、平成27年5月に土地区画整理事業の一部の道路の形状を変更する事業計画の変更を行い、壁面の位置の制限図を変更する必要性が生じたこと、令和元年7月に字名変更を行ったため地区計画を変更する。

# 愛宕駅東第一地区

## 位置図



## 野田都市計画地区計画の変更（野田市決定）

都市計画愛宕駅東第一地区地区計画を次のように変更する。

|                    |            |                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 名 称                |            | 愛宕駅東第一地区地区計画                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 位 置                |            | 野田市野田字山王山下 <del>並びに清水字堀尻の各</del> 一部の区域                                                                                                                                                                                                                            |
| 面 積                |            | 約 1. 5 h a                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 地区計画の目標            |            | <p>本地区は都心から約 3 0 km、市中心部から北東約 0. 9 km、東武野田線愛宕駅の東側に位置しており、本地区を含む愛宕駅周辺地区は、市の中心的な商業業務地の形成を図るため、駅周辺の市街地整備と一体的に商業業務施設の集積を図る地区として位置づけられている。</p> <p>このため、土地区画整理事業の効果の維持と促進、並びに愛宕駅周辺に形成される商業業務地の一体性を確保するため、地区計画を導入し、健全な商業業務施設の誘導及び安全性と快適性を備えた、魅力ある都市空間の形成を図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    | 本地区は、駅周辺地区としてふさわしい土地の高度利用を促進するため、周辺の住環境にも配慮しながら、健全な商業業務施設や中層住宅等の誘導を図り、良好な市街地環境を有する商業住居共存地区としての土地利用を図る。                                                                                                                                                            |
|                    | 地区施設の整備の方針 | <p>駅周辺における一体的な道路網を確保し、地区住民、駅利用者等の利便性、回遊性の向上を図るとともに、安全で快適な市街地の形成を図るため、地区幹線道路、区画道路及び歩行者専用道路を適正に配置する。</p> <p>地区幹線道路については、安全で快適な歩行者空間を確保し、景観にも配慮した整備を図る。区画道路については、既存道路の拡幅により整備を図る。</p> <p>また、土地区画整理事業により整備される道路については、その機能が損なわれないよう維持、保全を図る。</p>                       |
|                    | 建築物等の整備の方針 | 本地区の目標及び土地利用の方針に基づき、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、かき又はさくの構造の制限について定める。                                                                                                                                                         |

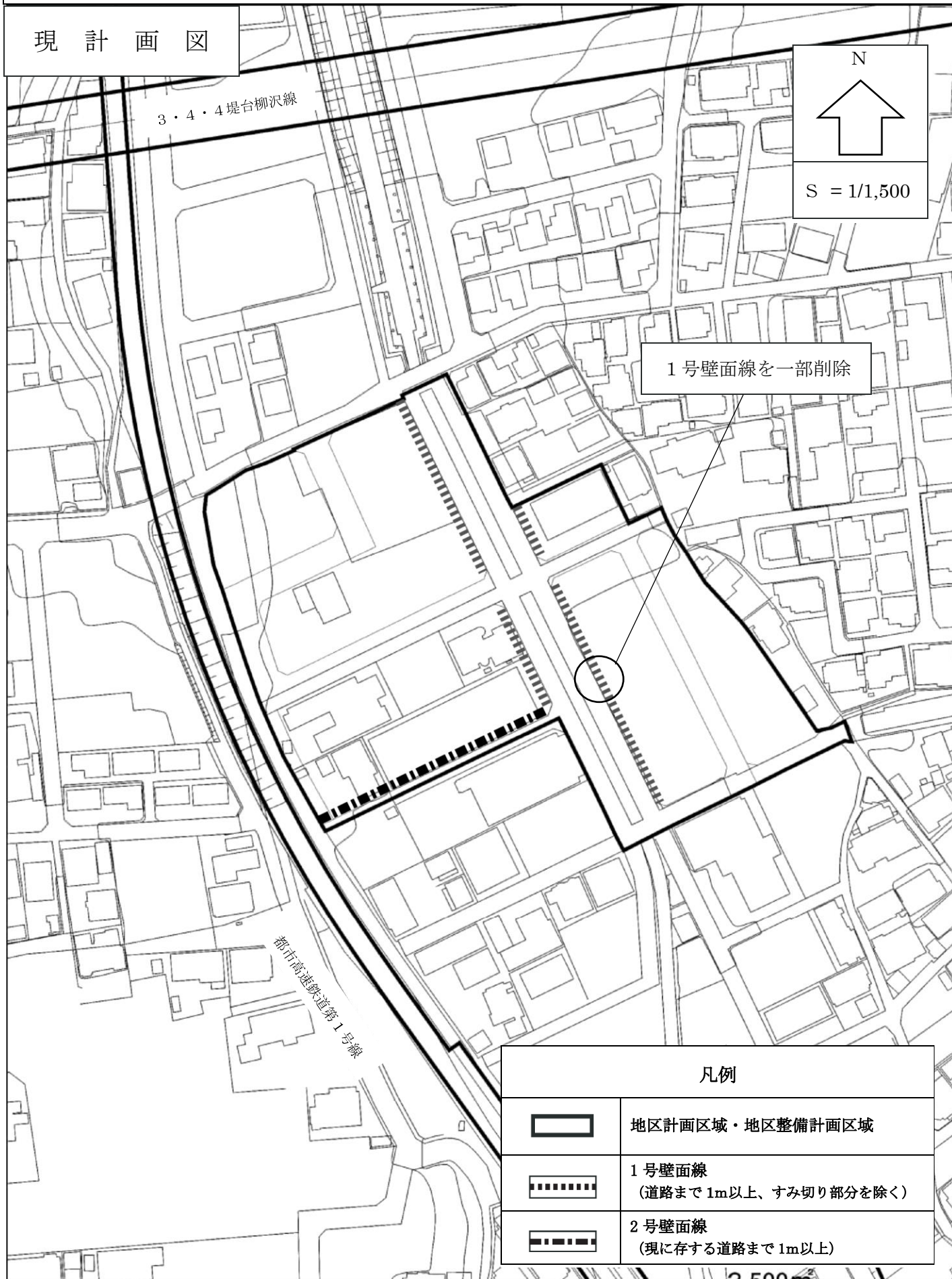
|                            |                   |  |                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------|-------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 地<br>区<br>整<br>備<br>計<br>画 | 地区施設の配置<br>及び規模   |  | 地区幹線道路      幅員 14～15m      延長約 148m<br>区画道路      幅員 3m      延長約 76m<br>歩行者専用道路      幅員 4m      延長約 18m                                                                                                       |
|                            | 建築物等<br>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. 大学、高等専門学校、専修学校<br>2. ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する建築基準法<br>施行令第130条の6の2で定める運動施設<br>3. 自動車教習所<br>4. 倉庫業を営む倉庫<br>5. 建築基準法施行令第130条の7で定める規模の畜舎<br>6. 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          |
|                            | 建築物の敷地面積<br>の最低限度 |  | 135㎡<br><br>ただし、次の各号の一に該当するものについては、この限りでない。<br>1. 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する建築基準法施行令第1<br>30条の4で定める公益上必要な建築物及び市長が公益上やむを得ない<br>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で、所有権その他の権利に基<br>づいてその全部を一の敷地として使用するもの。 |
|                            | 壁面の位置の制限          |  | 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、<br>次のとおりとする。<br>1. 1号壁面線の表示のある箇所においては、道路境界線までの距離（道<br>路のすみ切り部分を除く。）は1m以上とする。<br>2. 2号壁面線の表示のある箇所においては、現に存する道路の道路境界<br>線までの距離は1m以上とする。                                        |
|                            | かき又はさくの<br>構造の制限  |  | 道路境界線に面して設置するかき又はさくは、次の各号の一に掲げる<br>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、門の両側に設けるもので片側の長さが3m以下のもの又は生<br>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<br>積み等については、この限りでない。                                      |

「区域、地区整備計画の区域、地区施設の配置、壁面の位置の制限は計画図表示のとおり」

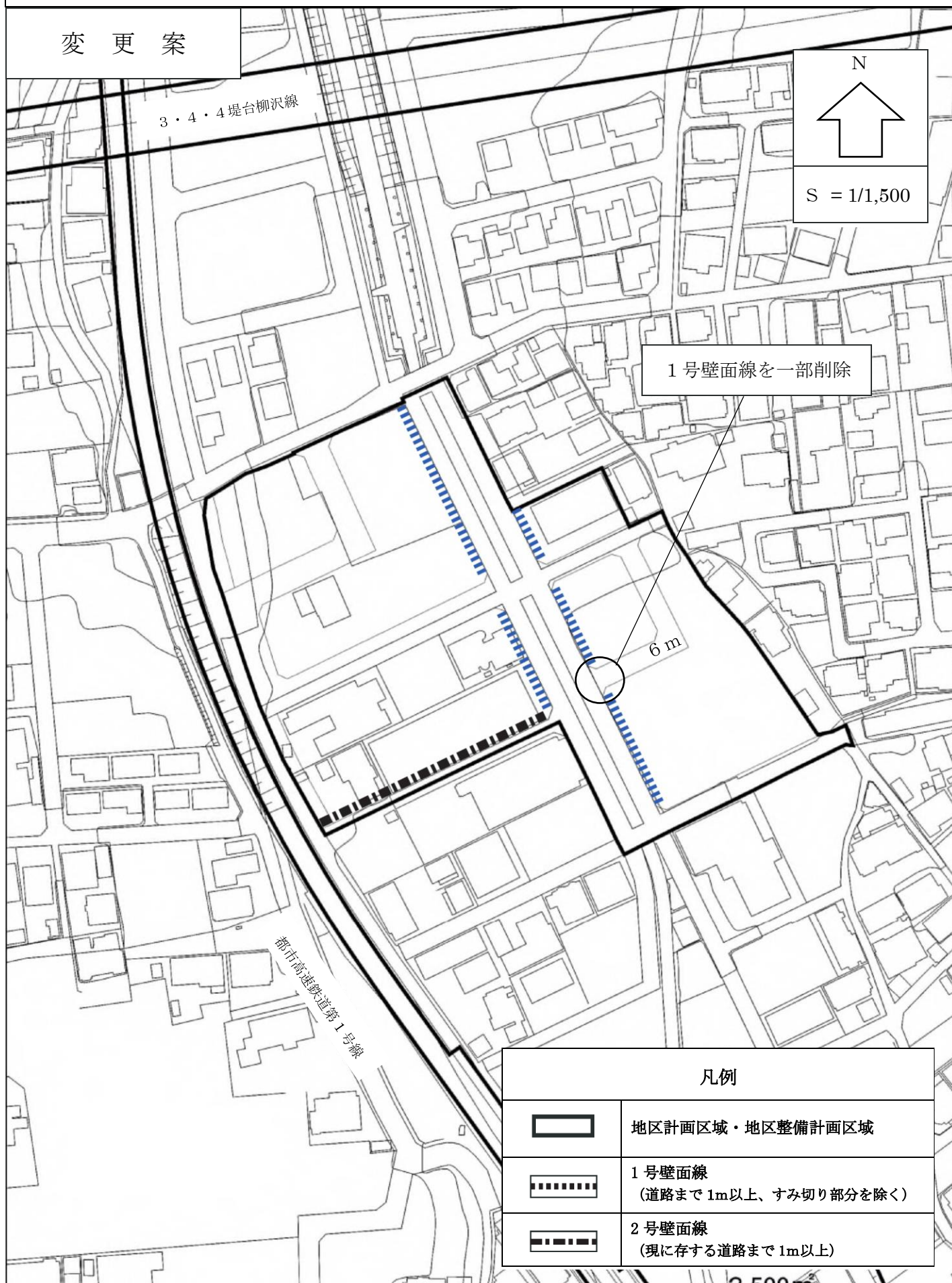
【理由】土地区画整理事業の事業計画の変更及び字名変更に伴い、地区計画を変更する。



現 計 画 図



変 更 案



## 都市計画変更スケジュール

