

報告第2号

野田都市計画花井堤根地区地区計画の決定について（報告）

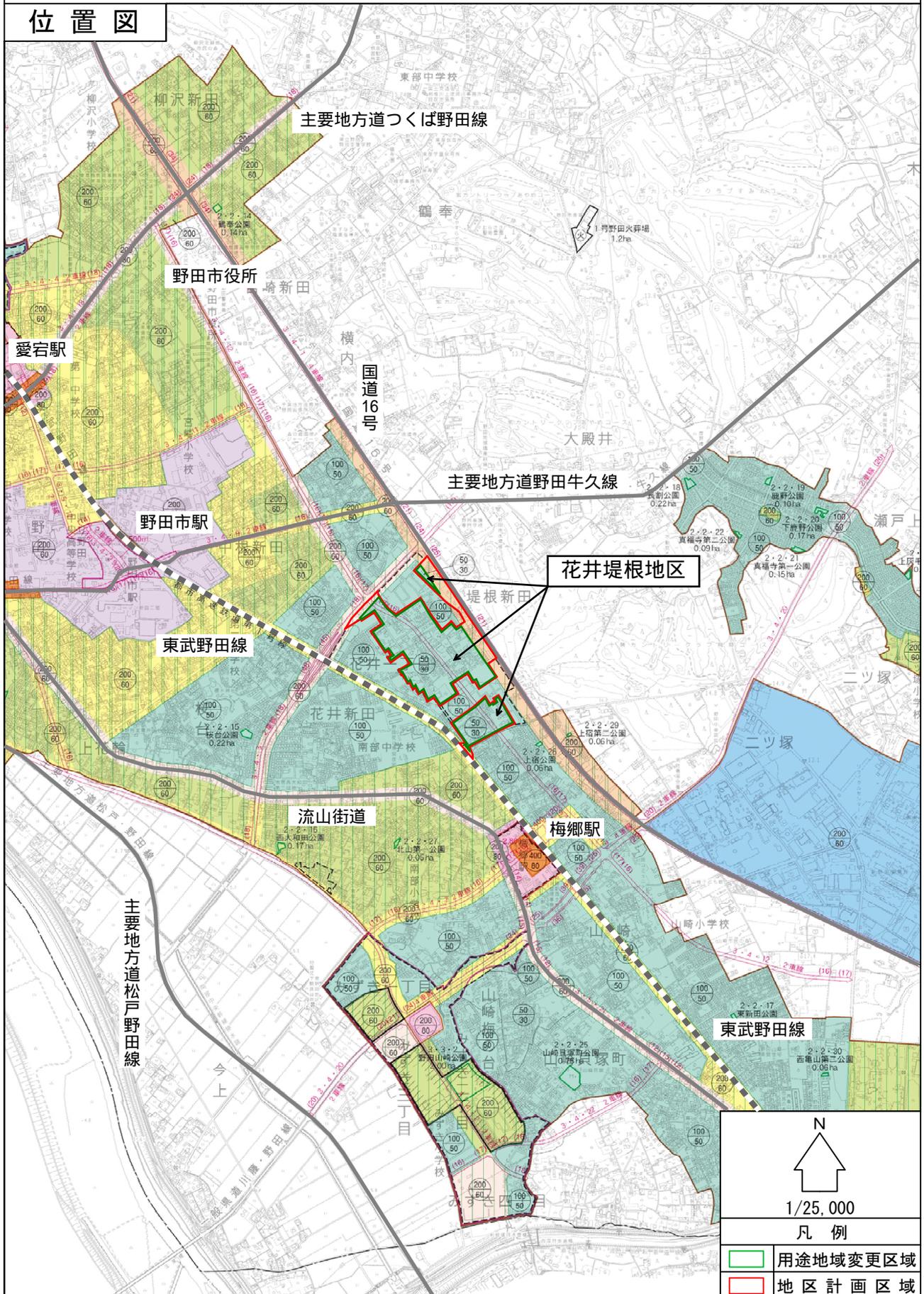
花井堤根地区地区計画の決定理由書

花井堤根地区は、野田市の南部に位置し、東武野田線梅郷駅の北西約1.0kmに位置する地区で、土地区画整理確約地区の制約等から、都市基盤整備（道路、下水道）が遅れており、加えて、建蔽率、容積率が制限されるなど、生活の利便性や防災性の観点から課題のある地区である。

当該地区において、地区施設の整備及び公共下水道整備を計画的に進めることにより、生活環境の改善や防災性の向上を図るとともに、良好な居住環境の創出を図るため、地区計画を決定するものである。

用途地域、地区計画

位置図



野田都市計画地区計画の決定（野田市決定）

都市計画花井堤根地区地区計画を次のように決定する。

名 称	花井堤根地区 地区計画	
位 置	野田市中根新田字四辻前並びに花井新田字野馬込、字三丁歩及び字上三丁歩並びに堤根新田字中根前、字下荒久、字窪及び字上原並びに山崎字北大和田の各一部の区域	
面 積	約 20.7 h a	
地区計画の目標	<p>本地区は、東武野田線梅郷駅の北西約1.0kmに位置し、土地区画整理事業確約地区の制約等から、都市基盤整備（道路、下水道）が遅れており、加えて、建蔽率、容積率が制限されるなど、生活の利便性や防災性の観点から課題のある地区である。</p> <p>このため、地区計画を策定し、地区施設の整備及び公共下水道整備を計画的に進めることにより、生活環境の改善や防災性の向上を図るとともに、良好な居住環境の創出を図ることを目的とする。</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>良好な居住環境を備えた住宅市街地の形成を図るため、方針を以下に定める。</p> <p>〔住宅地区〕 良好な住環境の形成を目指し、低層住宅を主体とした土地利用を図る。</p> <p>〔沿線地区〕 地区住民の日常生活の利便性に配慮した沿線に相応しい土地利用を図る。</p> <p>〔沿道地区A〕〔沿道地区B〕 沿道利用に対応した土地利用を図るとともに、周辺環境に配慮した土地利用を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>生活環境の改善や防災性の向上を図るため、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>併せて、区画道路以外の既存道路については、セットバックの状況に応じて道路整備を図るとともに、地区西側にある既存の幹線道路については、交通安全対策を進める。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>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建築物の誘導を図る。そのため、建築物等の用途の制限、建築物の建ぺい率・容積率の最高限度の制限を定める。</p>

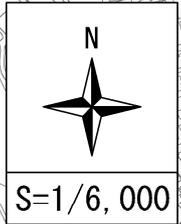
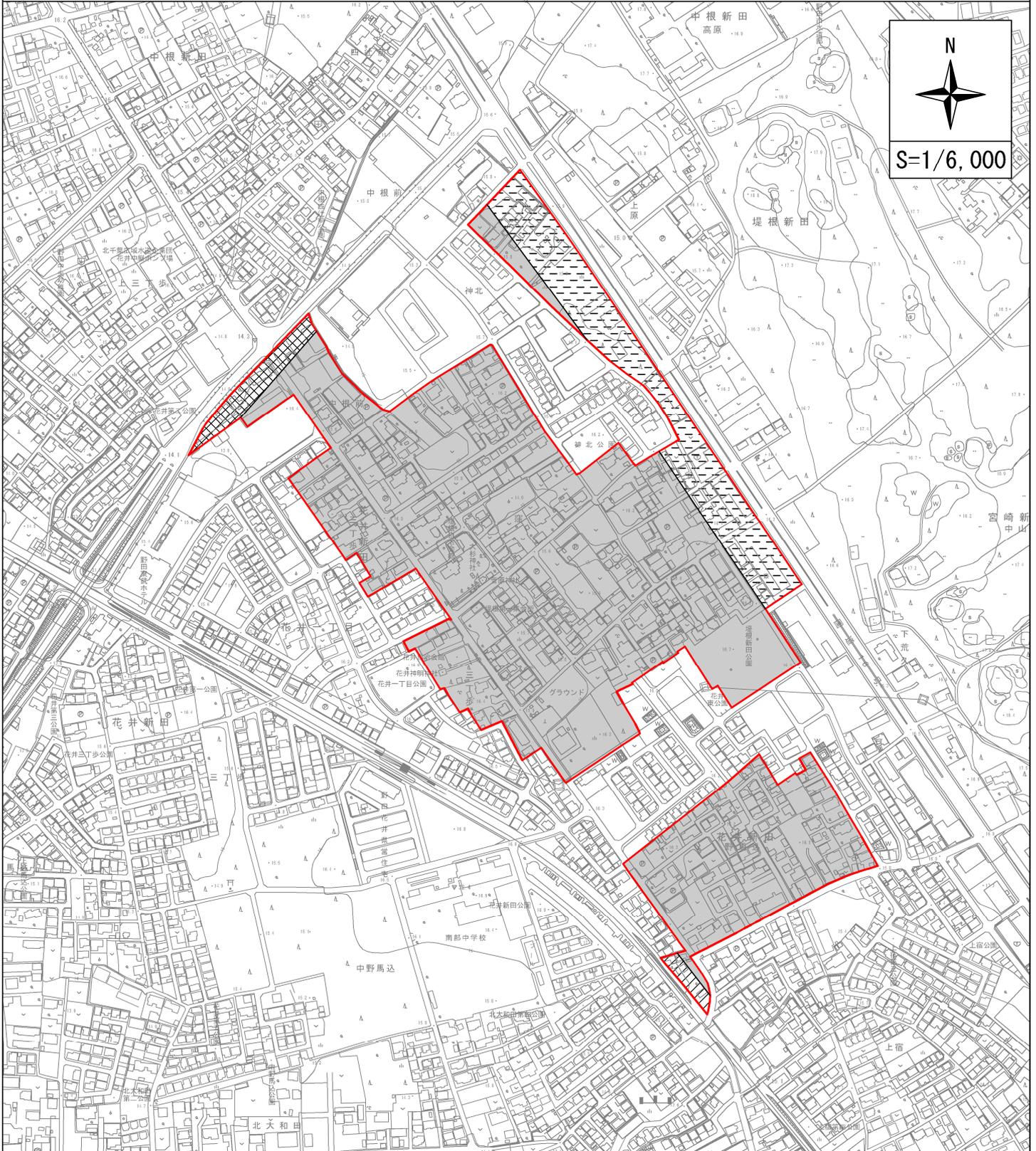
地 区 整 備 計 画	地区施設の配置 及び規模		区画道路1号 幅員 6m、延長 約 67m	区画道路2号 幅員 6m、延長 約 32m	区画道路3号 幅員 6m、延長 約 200m		
	地区 の 区 分	地区の 名 称	住宅地区	沿線地区	沿道地区A	沿道地区B	
		地区の 面 積	約17.6ha	約0.2ha	約0.4ha	約2.5ha	
	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	建築物等の 用途の制限		_____	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 自動車教習所 2. 畜舎 (15㎡を超えるもの)	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 自動車教習所 2. カラオケボックスその他これに類するもの 3. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発行所その他これらに類するもの 4. 畜舎 (15㎡を超えるもの)	次に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 自動車教習所 2. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発行所その他これらに類するもの 3. 畜舎 (15㎡を超えるもの)
		建築物の建蔽率の最高限度		3/10とする。 但し、当該建築物の敷地に接する建築基準法第42条第1項に該当する道路、若しくは、同法第42条第2項に該当する道路のすべてにおいて、道路中心線から2.0m以上が道路敷地として確保された場合を除く。	_____	_____	_____
		建築物の容積率の最高限度		5/10とする。 但し、当該建築物の敷地に接する建築基準法第42条第1項に該当する道路、若しくは、同法第42条第2項に該当する道路のすべてにおいて、道路中心線から2.0m以上が道路敷地として確保された場合を除く。	_____	_____	_____

「区域、地区整備計画区域、地区の区分及び地区施設の配置は計画図の表示のとおり」

[理由] 野田市花井堤根地区において、生活環境の改善や防災性の向上を図るとともに、良好な居住環境の創出を図るため、地区計画を決定する。

花井堤根地区 地区計画

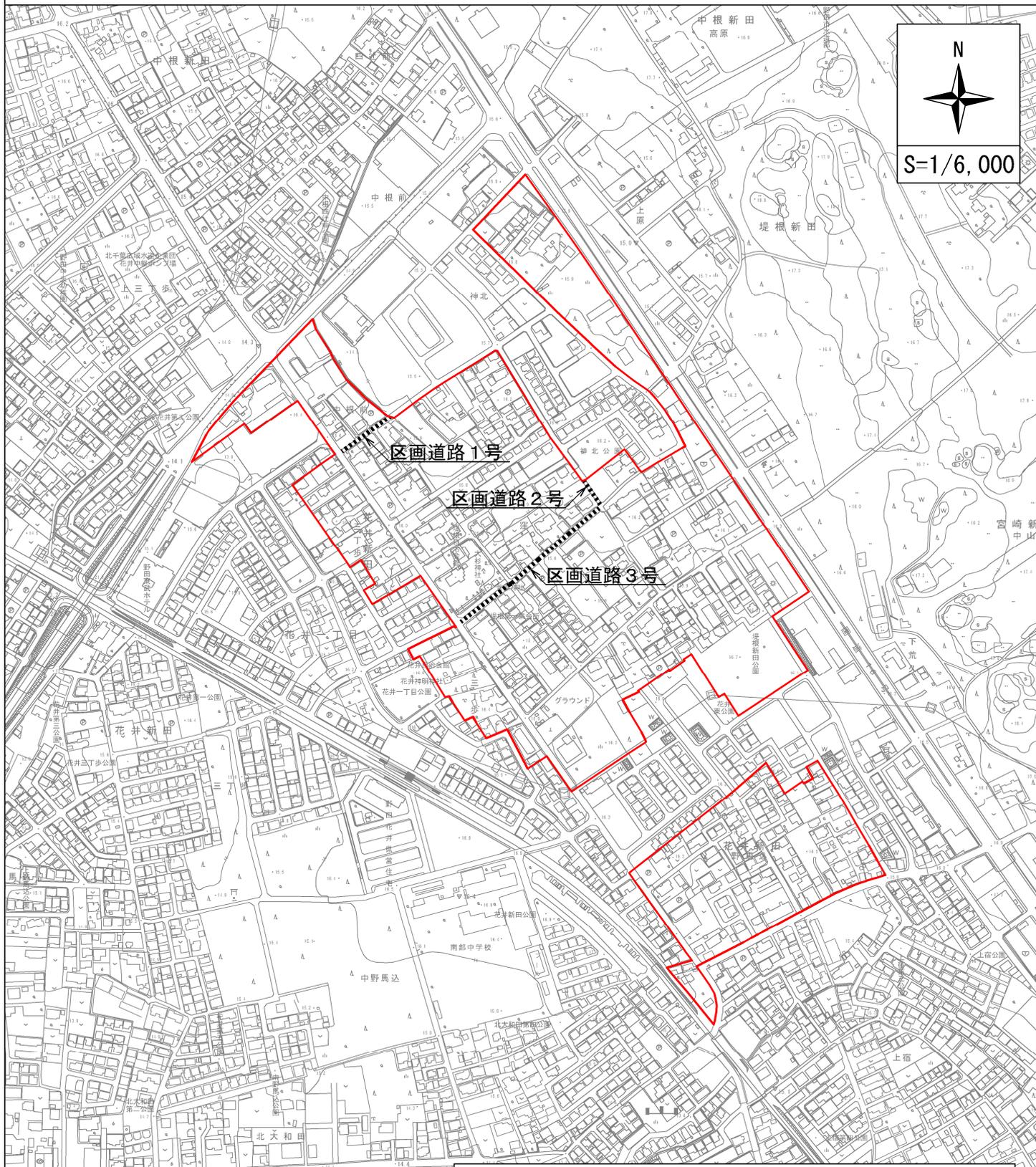
計画図（区域、地区の区分）



凡 例			
	地区計画区域 地区整備計画区域		住宅地区
	沿道地区 A		沿道地区 B
	沿線地区		

花井堤根地区 地区計画

計画図（地区施設の配置図）



凡 例			
	地区計画区域 地区整備計画区域		地区施設（道路）

花井堤根地区地区計画 用途規制一覧表

	○：建築基準法において建てられる建築物等の用途 △：建築基準法において一定の範囲で建てられる建築物等の用途 ×：建築基準法において制限する建築物等の用途 ●：地区計画において制限する建築物等の用途	地区区分	住宅地区	沿線地区	沿道地区A	沿道地区B
		用途地域	第一種低層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域
住宅等	住宅		○	○	○	○
	寄宿舎、下宿		○	○	○	○
	共同住宅		○	○	○	○
	兼用住宅で店舗、事務所などの部分が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の1/2未満のもの		○	○	○	○
公共施設 病院 学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校、図書館等		○	○	○	○
	神社、寺院、教会等		○	○	○	○
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等		○	○	○	○
	公衆浴場、診療所、保育所等		○	○	○	○
	老人福祉センター、児童厚生施設等（△は、600㎡以下）		△	○	○	○
	巡査派出所、公衆電話所、郵便局（△は、500㎡以下）		△	○	○	○
	大学、高等専門学校、専修学校等		×	○	○	○
	病院		×	○	○	○
自動車教習所（△は3,000㎡以下）		×	●	●	●	
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの		×	○	○	○
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの		×	○	○	○
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの		×	○	○	○
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの		×	○	○	○
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの		×	×	○	○
	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		×	○	○	○
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの		×	○	○	○
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの		×	○	○	○
	店舗等の床面積が1500㎡を超え、3,000㎡以下のもの		×	○	○	○
	店舗等の床面積が3,000㎡を超えるもの		×	×	○	○
ホテル等	ホテル、旅館（△は3,000㎡以下）		×	△	○	○
遊戯施設 風俗施設等	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等（△は3,000㎡以下）		×	△	○	○
	マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等		×	×	●	●
	カラオケボックス等		×	×	●	○
	劇場、映画館、演芸場、観覧場		×	×	×	○
	キャバレー、料理店等		×	×	×	×
個室付浴場業に係わる公衆浴場等		×	×	×	×	
工場 倉庫等	畜舎（15㎡を超えるもの）		×	●	●	●
	単独車庫（附属車庫を除く）（△は300㎡以下かつ2階以下）		×	△	△	○
	建築物附属自動車車庫（△1は1階以下かつ床面積が600㎡以下、△2は2階以下で、いずれも建物の延べ面積が1/2以下のもの）		△1	△2	△2	○
	倉庫業倉庫		×	×	×	○
	自動車修理工場（△1は作業場の床面積が50㎡以下、△2は150㎡以下）		×	△1	△1	△2
	パン屋、米屋、豆腐屋、畳屋、自転車店等で作業場の床面積の合計が50㎡以下かつ原動機の出力が一定以下のもの		×	○	○	○
	作業場の床面積の合計が50㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれ非常に少ないもの		×	○	○	○
	作業場の床面積の合計が150㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれ非常に少ないもの		×	×	×	×
	作業場の床面積の合計が150㎡以下の工場で危険性や環境を悪化させるおそれが少ないもの		×	×	×	×
	火薬類、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量が非常に少ない施設（△は3,000㎡以下）		×	△	○	○
火薬類、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量が少ない施設		×	×	×	×	
火薬類、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵、処理の量がやや多い施設		×	×	×	×	

都市計画決定スケジュール

