

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 1 8 9 号

令和 7 年 1 月 3 1 日

野田市都市計画審議会

会長 岩岡 竜夫 様

野田市長 鈴木



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 2 1 条第 2 項において準用する
同法第 1 9 条第 1 項の規定により、別紙のとおり貴審議会に付議しま
す。

用途地域の変更理由書

【山崎梅台地区】

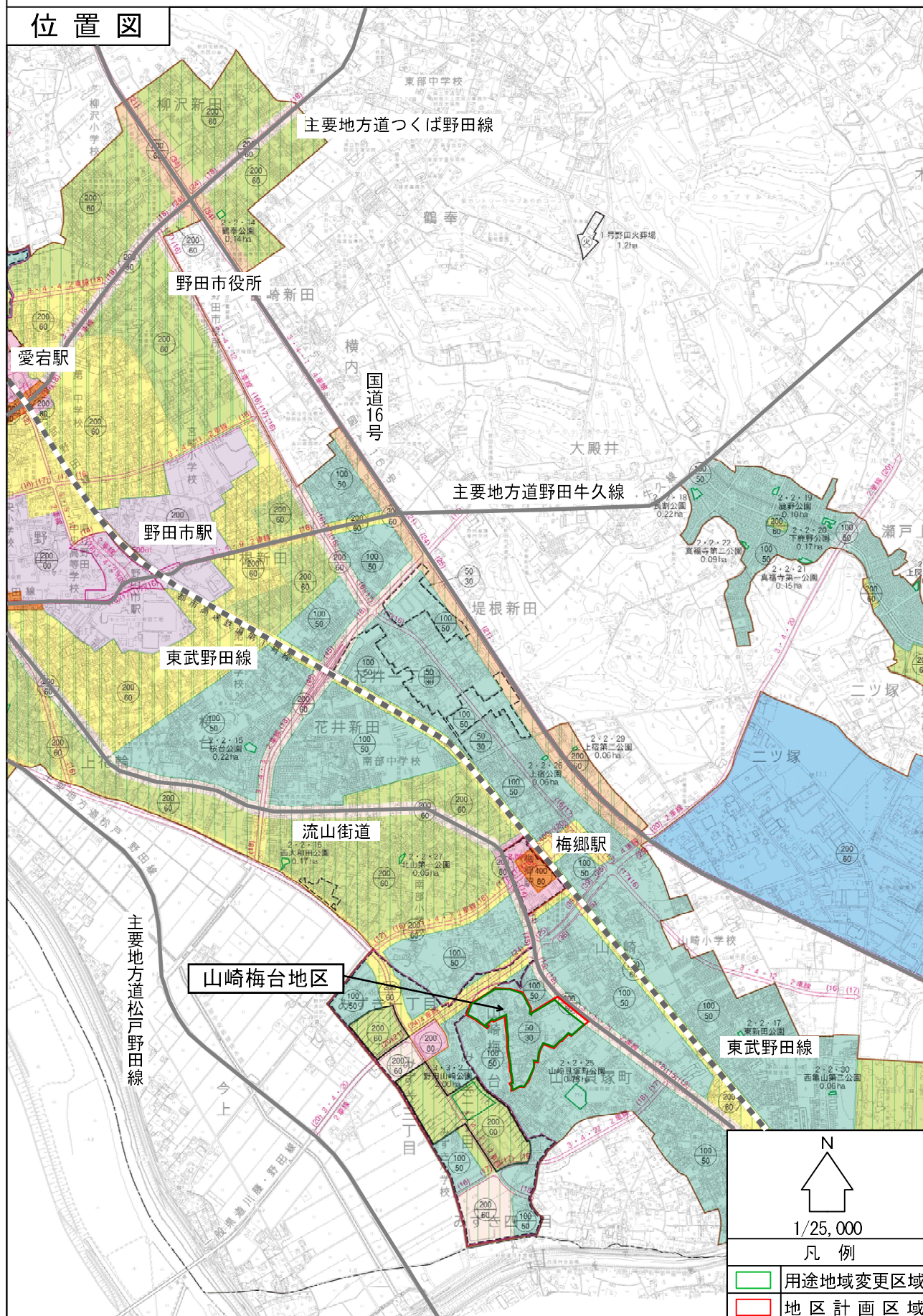
山崎梅台地区は、東武野田線梅郷駅の南約0.8kmに位置し、昭和45年7月31日の当初線引きから市街化区域に編入されている地区であるが、道路や下水道などの都市基盤の適切な整備が伴わないまま宅地化が進み、良好な生活環境や防災面における課題のある地区となっている。

このような状況の改善に向け、市では骨格道路を地区施設に定めるなど道路用地の確保を図りながら、狭あい道路の拡幅や公共下水道の円滑な整備を進め、良好な生活環境の創出や防災面の向上を図っていくこととした。

この整備計画について、住民との合意形成が図られたことから、地区施設の整備方針など地区計画の決定とともに、容積率及び建蔽率の見直しをするものである。

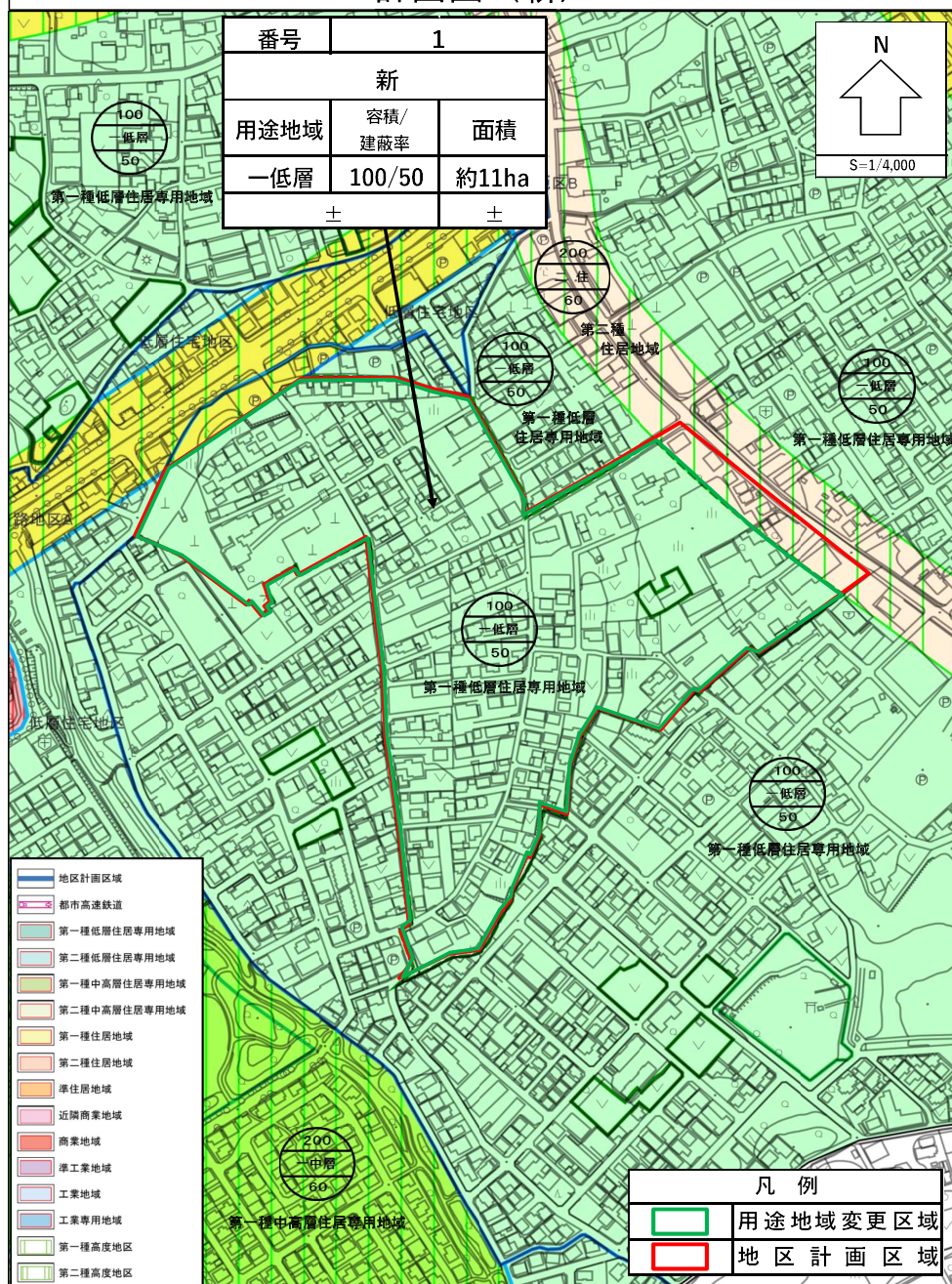
用途地域、地区計画

位置図



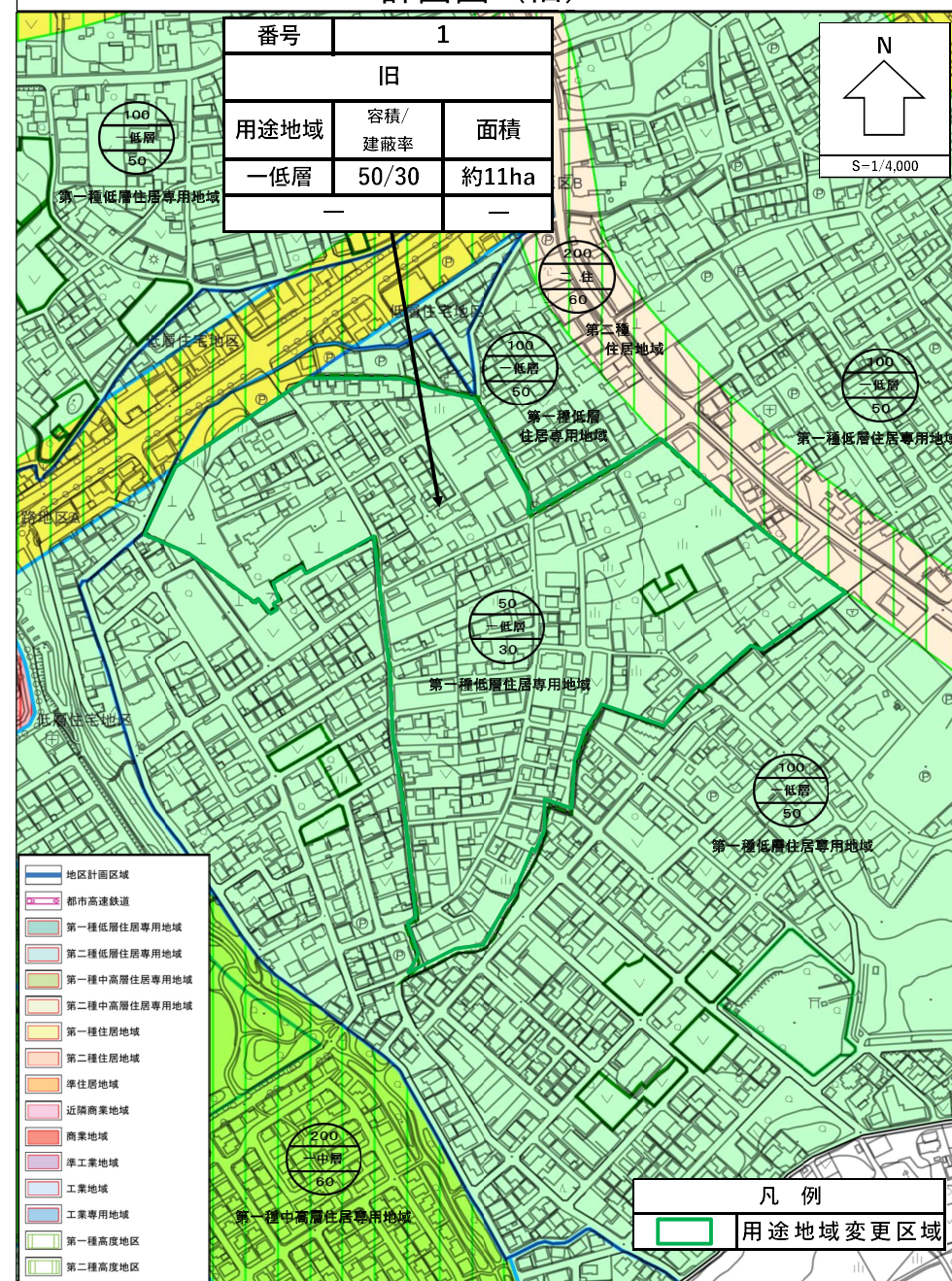
用途地域（山崎梅台地区）

計画図（新）



用途地域（山崎梅台地区）

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					
山崎梅台地区	1	11	一低	50/30	一低	100/50	なし	本地区は低層住宅を主体として土地利用されているが、土地区画整理事業による整備を前提としている地区であることから、道路及びライフライン整備等が進んでいない状態である。	—	山崎梅台地区は、都市基盤の適切な整備が進み、良好な生活環境や防災面における課題のある地区となっていることから、地区施設の整備方針など地区計画の決定とともに、用途地域の変更を行うものである。	地区計画 (用途地域 と同時決定)

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 の 敷 地 の 面 積 の 最 低 限 度	建 物 高 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 28 ha 約 699 ha 約 727 ha	約 39 ha 約 688 ha 約 727 ha	約△11ha 約 11ha
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 466 ha 約 466 ha	—
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	—
商業地域 小計	40/10 以下	8/10 以下	—	—	—	約 32 ha 約 32 ha	約 32 ha 約 32 ha	—
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	

都市計画決定スケジュール

