野田都市計画

都市再開発の方針

千葉県 告示第 510 号
令和 8年 9月 29日
都市計画決定
縦覧図書

令和８年９月２９日

千 葉 県

目　　次

1　都市再開発の目標 1

2　計画的な再開発が必要な市街地 2

3　特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区 3

表１　１号市街地の整備方針 4

表２　２項再開発促進地区の整備又は開発の計画概要 5

都市再開発の方針図 6

都市再開発の方針附図 ..... 7 －9

1　都市再開発の目標

(1)　千葉県の再開発の基本目標

人口減少・少子高齢化の進展への対応、防災性の向上、カーボンニュートラルの実現、良好な景観の保全・形成等の都市を取り巻く社会経済情勢の変化やそれに伴う課題に対応した都市計画の取り組みが求められている。

そのため、人口減少・少子高齢化に適応したコンパクトでウォーカブルな都市づくり、激甚化・頻発化する風水害・土砂災害や大規模地震等に対する防災性をより向上させた安全な都市づくり、スムーズな「人・モノ」の流れを生み出す魅力あるまちづくりなどに向け、計画的な再開発が必要な市街地における都市機能の更新が急務となっている。

このことから、既成市街地のうち、土地の高度利用を図るべき地区、市街地の環境改善を図るべき地区などにおいて、市街地再開発事業や土地区画整理事業などの市街地開発事業による都市の再構築、地区計画などの規制誘導手法による修復型のまちづくりなどの再開発を進め、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を積極的に推進する。

(2)　野田都市計画区域における都市再開発の目標

本区域は千葉県の北西部に位置し、江戸川、利根川及び利根運河に囲まれている。その恵まれた水運を活かし、古くから醤油醸造の地として発展してきた。また、関宿城址等の歴史的意義の高い遺産が多く残されている。

本区域は都心から30km圏にありながら、河川に囲まれた地理的条件により周辺都市と比較して都市化の波は緩やかであったが、経済の高度成長下においては住宅需要の高まりを背景に積極的に市街化が図られ、住宅都市化が進展した。また、歴史的文化的遺産の継承と農業の育成を図りつつ、都市機能の充実や生活環境の整備に努めてきた。

現在、住民を取り巻く社会や環境は、地球温暖化等の深刻化する環境問題、少子高齢化の進行、自然災害の頻発・激甚化、地域コミュニティの希薄化、価値観の多様化、産業構造や雇用形態の変化等、多くの課題を抱えている。このような状況の中で将来の都市像を考えていく上では、多様な都市機能が集積したコンパクトなまちづくりを目指し、利便性、住みやすさ及び生活環境の一層の向上を図り、持続可能なまちの活力の創出と、魅力あるまちづくりの実現に向け、住民や企業などの多様な主体の協働によるまちづくりが重要となる。

これらに対応するためには、昭和45年及び昭和55年の人口集中地区を基本とした既成市街地のうち、機能等の更新が必要な市街地においては市街地再開発事業や土地区画整理事業及び地区計画等により当該市街地の機能等の更新を図る必要がある。

そのため、「野田市総合計画」のなかで明らかにされているように、本区域の持続的な発展を実現していくため、「～人のつながりがまちを変える～みんなでつくる 学びと笑顔あふれる コウノトリも住めるまち」の実現を都市づくりの基本理念とし、この実現に向けて取り組むべき施策形成の基本目標を次のように定める。

a　自然環境と調和するうるおいのある都市

b　生き生きと健やかに暮らせる都市

c　豊かな心と個性を育む都市

d　安全で利便性の高い快適な都市

e　住民がふれあい協働する都市

f　活力とにぎわいに満ちた都市

以上の基本理念に基づき、野田都市計画都市再開発の方針を定める。

2　計画的な再開発が必要な市街地

(1)　計画的な再開発が必要な市街地

本区域の既成市街地において、次に掲げる３つの観点により、野田市駅地区、中央地区及び梅郷駅西地区の３地区を計画的な再開発が必要な市街地として都市再開発の方針図のとおり位置付け、当該市街地に係る再開発の目標並びに土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針を表1のとおり定める。

1)　土地の合理的な高度利用を図るべき一体の市街地

①都心機能、中心商業・業務機能の回復、向上に貢献する地区

野田市駅地区及び中央地区は、本区域の中心的な商業地区として商業業務機能を集積し、土地の高度利用を促進する地区として位置付ける。

②地区の拠点としての回復、向上に貢献する地区

梅郷駅西地区は、土地の高度利用を促進し、商業業務機能の集積強化を図り、地区の拠点にふさわしい市街地として位置付ける。

2)　土地利用の転換や市街地の整備・改善を図る必要がある一体の市街地

①根幹的都市施設の整備に伴う土地利用の転換に対応した市街地整備の必要な地区

野田市駅地区及び中央地区は、都市高速鉄道第1号線の整備に伴い、幹線道路や駅前広場等の都市施設を同時に整備し、土地利用の再編や市街地の整備が必要な地区として位置付ける。

3)　都市環境の向上を図るべき一体の市街地

①居住環境の改善を図るべき地区

中央地区は、狭隘道路が多く木造の建築物の密集地であることから、道路などの公共施設の整備や、建物の不燃化を促進し居住環境の改善を図る地区として位置付ける。

(2)　再開発を誘導すべき地区

計画的な再開発が必要な市街地のうち、特に再開発が望ましく、今後、再開発の機運の醸成を図るため、再開発を誘導すべき地区（以下「誘導地区」という。）として、愛宕駅周辺地区を表1及び都市再開発の方針附図のとおり位置付ける。

3　特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区

計画的な再開発が必要な市街地のうち、野田市駅西地区、愛宕駅東第一地区及び梅郷駅西地区を特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区（以下「2項再開発促進地区」という。）として、都市再開発の方針附図のとおり位置付け、その整備又は開発の計画概要を表2のとおり定める。

野田市駅西地区は、都市高速鉄道第１号線の整備に合わせ、土地区画整理事業の実施により、都市基盤施設等の整備を推進し、健全な市街地の形成を図る。

愛宕駅東第一地区は、土地区画整理事業の実施により、中心拠点にふさわしい商業環境の形成を図る。

梅郷駅西地区は、梅郷駅西土地区画整理事業の実施により、商業業務機能の集積強化を図るとともに、南部地域の拠点として、魅力的な市街地の形成を図る。

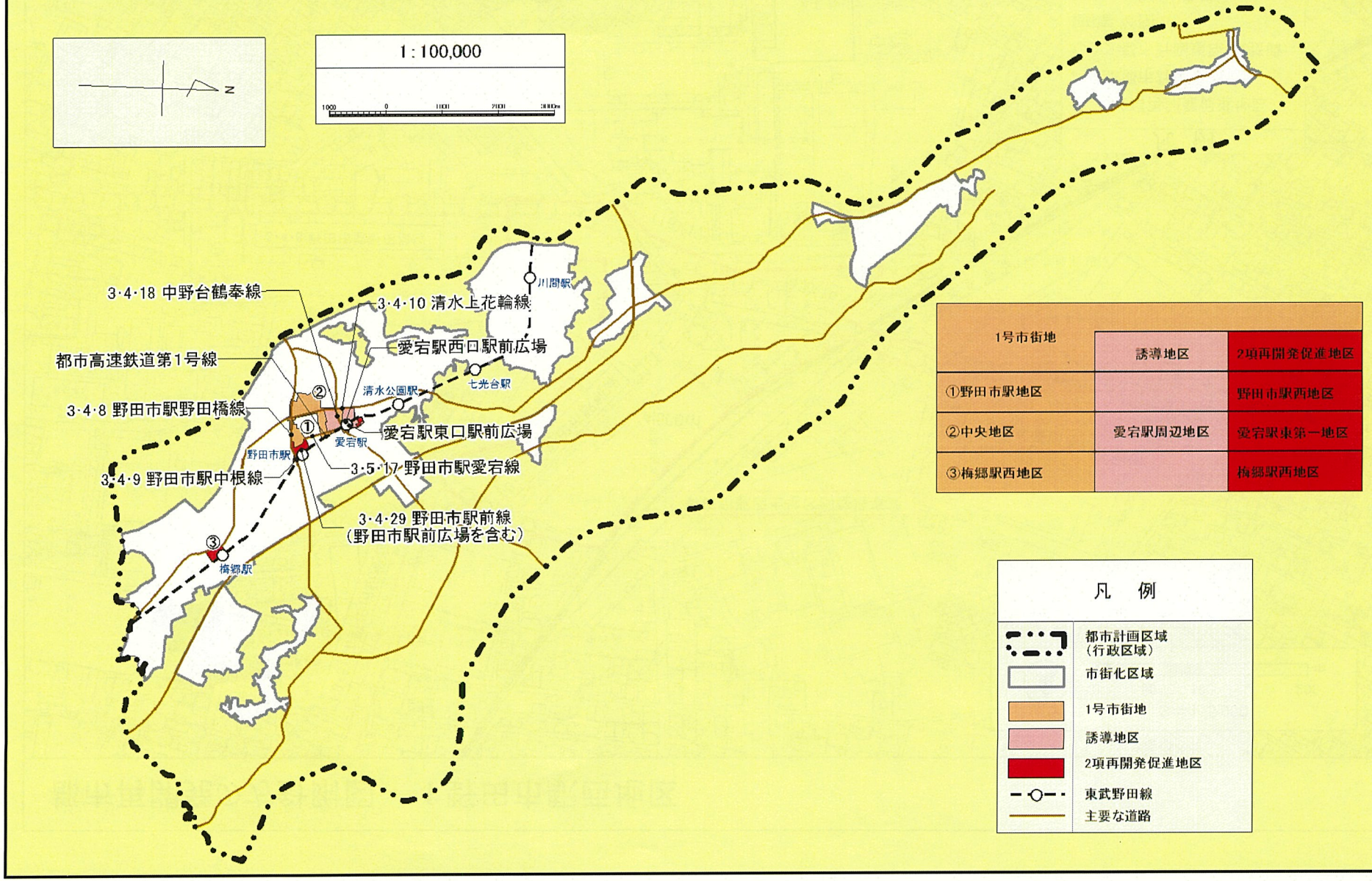
表1　1号市街地の整備方針

図面対象番号	地区名称（ha）	再開発の目標	土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針			再開発を誘導すべき地区（誘導地区）	特に一体的かつ総合的に再開発を促進すべき地区（2項再開発促進地区）
			適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現に関する事項	主要な都市施設の整備に関する事項	都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項		
①	野田市駅地区（約12.8ha）	・商業業務機能の集積強化と良好な市街地形成を図る。	・商業機能等の集積と土地の高度利用を図る。 ・地区の防災性の向上を図る。	・都市計画道路の整備 3・4・8号野田市駅野田橋線 3・5・17号野田市駅愛宕線 3・4・9号野田市駅中根線 3・4・29号野田市駅前線 ・都市高速鉄道第1号線の整備	・商業環境の充実と魅力ある都市空間の形成を図る。		野田市駅西地区（約6.0ha）
②	中央地区（約52.8ha）	・商業業務中心核の形成と行政、文化機能等高次都市機能の集積強化を図る。	・商業業務機能の集積と、中高層住宅地としての土地の高度利用を図る。 ・文化機能等の集積、整備の推進を図る。 ・地区の防災性の向上を図る。	・都市計画道路の整備 3・4・10号清水上花輪線 3・4・18号中野台鶴奉線 ・駅前広場の整備 （愛宕駅東口駅前広場） ・都市高速鉄道第1号線の整備	・中心市街地としての再生を図る。 ・駅周辺地区の景観整備を図る。 ・歩行者動線及び空間整備を図る。	愛宕駅周辺地区（約19.0ha）	愛宕駅東第一地区（約1.2ha）
③	梅郷駅西地区（約5.2ha）	・地域拠点として、商業業務機能の集積強化と良好な市街地形成を図る。	・商業機能等の集積と土地の高度利用を図る。 ・良好な居住環境の形成を図る。 ・地区の防災性の向上を図る。		・安全でゆとりのある歩行者空間と統一感のある美しい街なみの形成を図る。		梅郷駅西地区（約5.2ha）

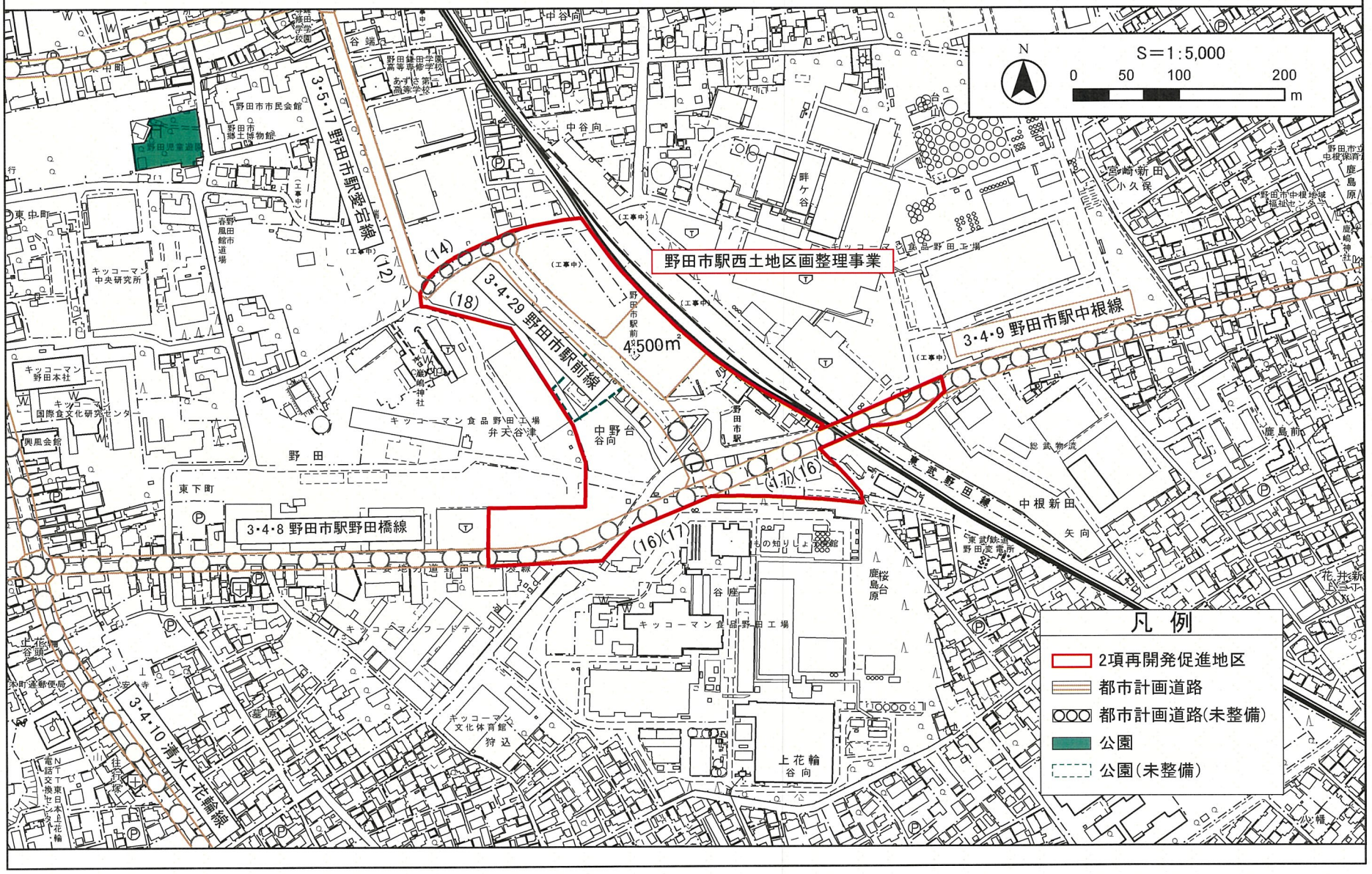
表2　2項再開発促進地区の整備又は開発の計画概要

図面対象番号	地区名称及び面積（ha）	整備又は開発の計画の概要					
		土地利用計画	建築物の更新の方針	都市施設整備の方針	再開発推進の条件整備等の措置等	概ね5年以内に実施予定の事業	概ね5年以内に決定又は変更予定の都市計画
①	野田市西地区（約6.0ha）	・商業機能等の集積と土地の高度利用を図る。	・商業施設整備の誘導を図る。	・都市計画道路の整備 3・4・8号野田市駅野田橋線 3・5・17号野田市駅愛宕線 3・4・9号野田市駅中根線 3・4・29号野田市駅前線 ・都市高速鉄道第1号線の整備 ・区画道路、街区公園等の整備	・中心市街地活性化基本計画	・野田市駅西土地区画整理事業	
②	愛宕駅東第一地区（約1.2ha）	・土地の高度利用を促進し、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。	・商業施設整備の誘導を図る。 ・中高層の都市型住宅の整備を図る。		・中心市街地活性化基本計画		
③	梅郷駅西地区（約5.2ha）	・土地の高度利用を促進し、健全な商業業務の形成を図る。 ・良好な居住環境の形成を図る。	・商業業務及び住宅施設の整備を図る。 ・建築物の中高層化を図る。 ・不燃化の推進を図る。			・梅郷駅西土地区画整理事業	

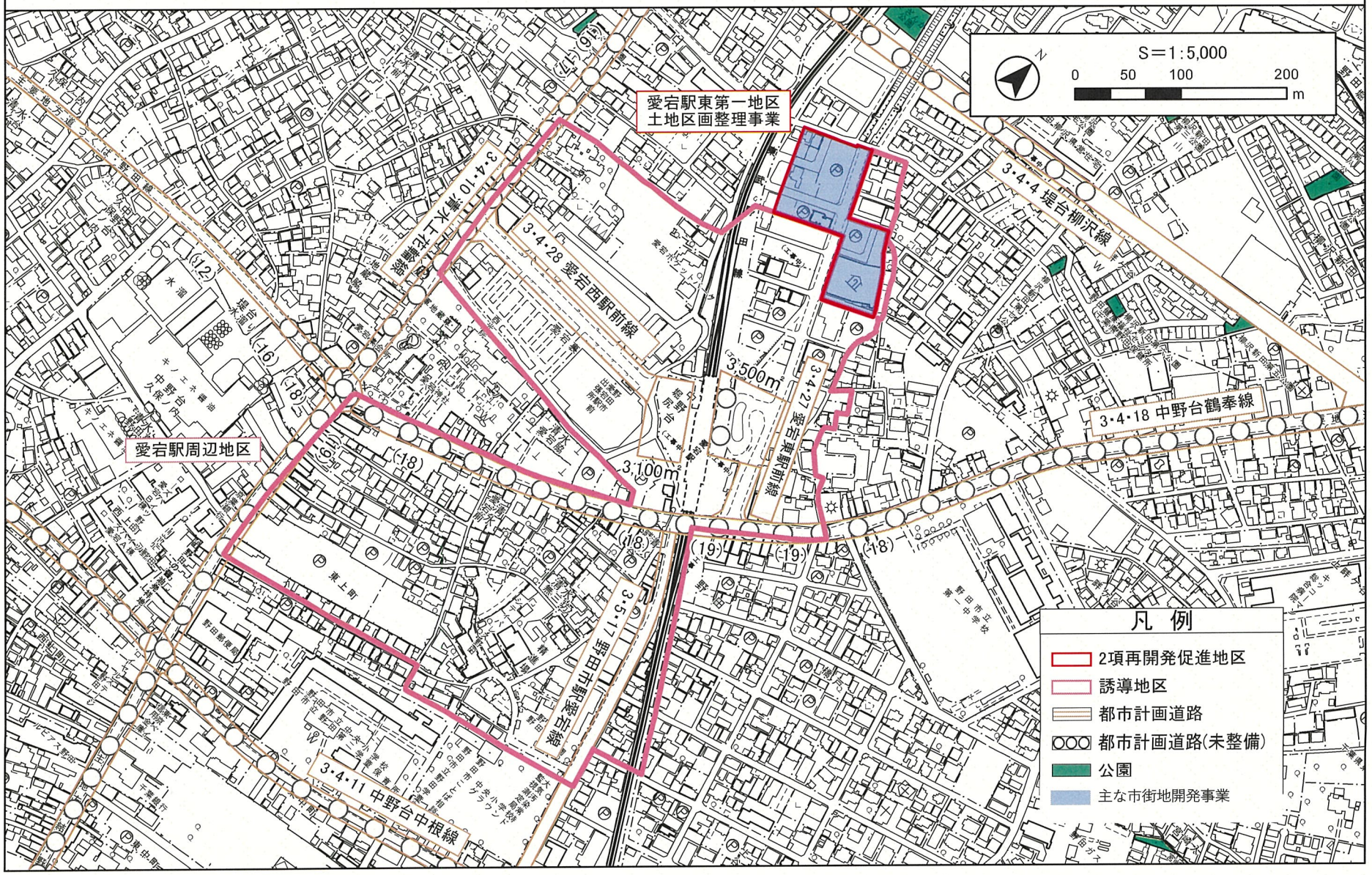
都市再開発の方針図


N
1：100,000
3･4･18 中野台鶴奉線
3･4･10 清水上花輪線
都市高速鉄道第1号線
愛宕駅西口駅前広場
3･4･8 野田市駅野田橋線
愛宕駅東口駅前広場
3･4･9 野田市駅中根線
3･5･17 野田市駅愛宕線
3･4･29 野田市駅前線
（野田市駅前広場を含む）
川間駅
七光台駅
清水公園駅
愛宕駅
野田市駅
梅郷駅
①
②
③
1号市街地
誘導地区
2項再開発促進地区
①野田市駅地区
野田市駅西地区
②中央地区
愛宕駅周辺地区
愛宕駅東第一地区
③梅郷駅西地区
梅郷駅西地区
凡　例
都市計画区域
（行政区域）
市街化区域
1号市街地
誘導地区
2項再開発促進地区
東武野田線
主要な道路

都市再開発の方針附図　1.野田市駅西地区



都市再開発の方針附図　2.愛宕駅東第一地区【(誘導地区)愛宕駅周辺地区】



都市再開発の方針附図　3.梅郷駅西地区

