

令和元年度第1回 野田市都市計画審議会次第

日時 令和元年7月30日（火）
午前10時から

場所 市役所高層棟8階大会議室

1 開 会

2 市長挨拶

3 議 事

報告第1号 野田都市計画生産緑地地区の変更について（報告）

4 そ の 他

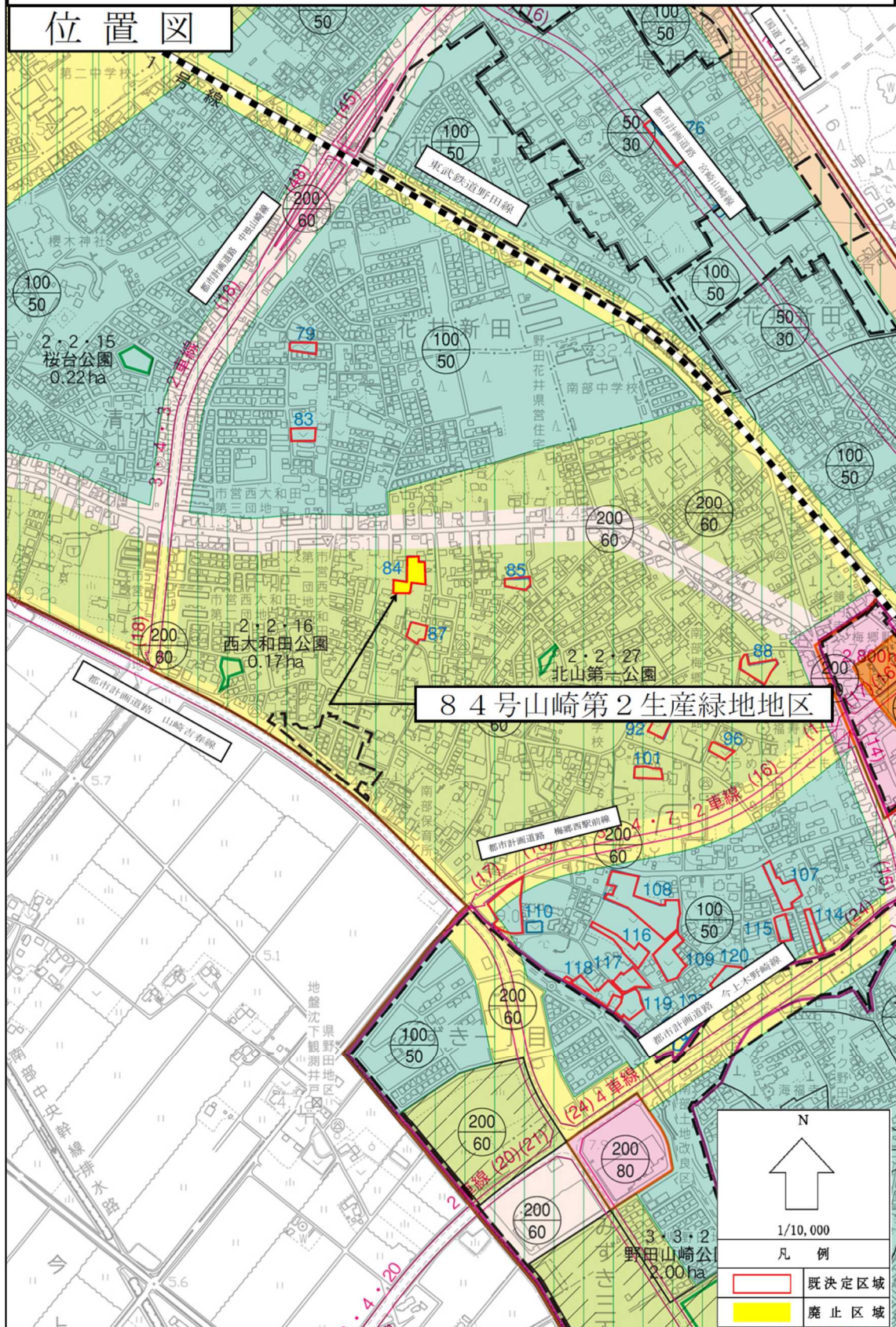
5 閉 会

報告第 1 号

野田都市計画生産緑地地区の変更について（報告）

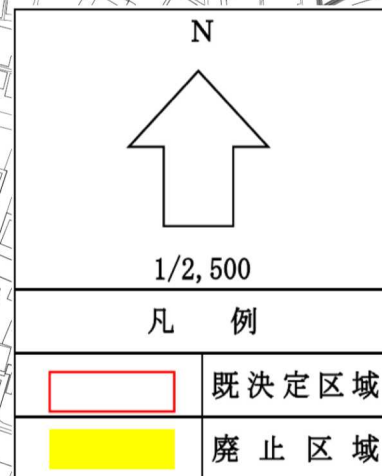
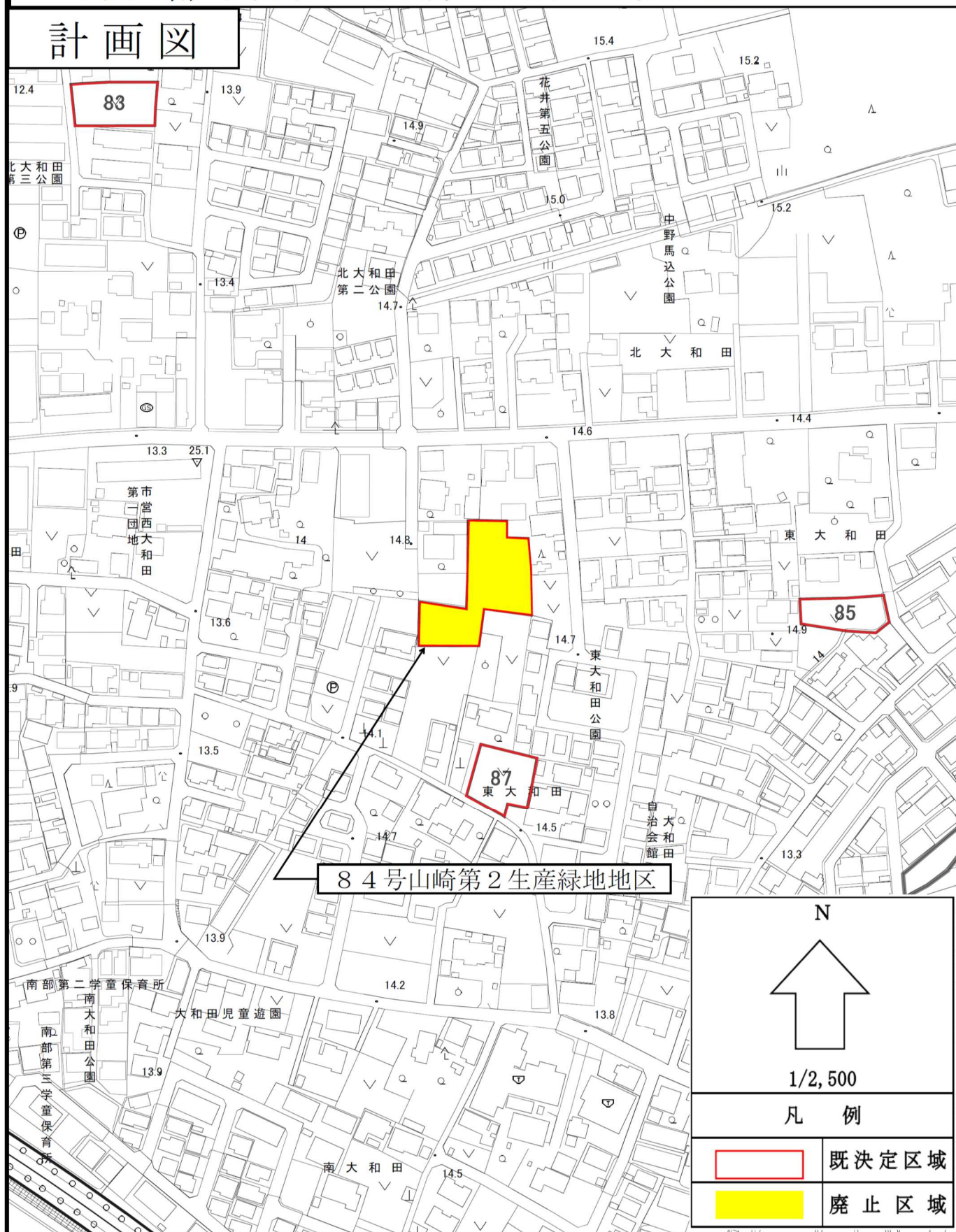
野田都市計画生産緑地地区の変更について

位置図



野田都市計画生産緑地地区の変更について

計画図



野田都市計画生産緑地地区の変更（野田市決定）（案）

野田都市計画生産緑地地区中84号山崎第2生産緑地地区を次のように変更する。

名 称		面 積	備 考
番 号	生 産 緑 地 名		
84	山崎第2生産緑地地区	—	廃止 △約0.18ha

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由：生産緑地法第14条の規定に基づく行為の制限の解除により、生産緑地としての機能が失われたため、当該地区について変更するものである。

<参考：変更概要>

番号	生産緑地名	所 在	変更要因
84	山崎第2	山崎字東大和田 1418番2、1421番2、 1435番2、1436番4	主たる従事者の死亡 全部廃止（△約0.18ha）

生産緑地地区の変更の内訳総括表

今回の変更に関する区域				生産緑地地区全体の内訳			
地区数	追加	廃止	面積の増減	変更後		変更前	
				地区数	合計面積	地区数	合計面積
1 地区	—	約 0.18ha	△約 0.18ha	184 地区	約 31.45ha	185 地区	約 31.63ha

＜参考：生産緑地法抜粋＞

（生産緑地の買取りの申出）

第十条 生産緑地（生産緑地のうち土地区画整理法第九十八条第一項（大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第八十三条において準用する場合を含む。）の規定により仮換地として指定された土地にあつては、当該土地に対応する従前の土地。この項後段において同じ。）の所有者（以下「生産緑地所有者」という。）は、当該生産緑地に係る生産緑地地区に関する都市計画についての都市計画法第二十条第一項（同法第二十一条第二項において準用する場合を含む。）の規定による告示の日から起算して三十年を経過する日（以下「申出基準日」という。）以後において、市町村長に対し、国土交通省令で定める様式の書面をもつて、当該生産緑地を時価で買い取るべき旨を申し出ることができる。この場合において、当該生産緑地が他人の権利の目的となつているときは、第十二条第一項又は第二項の規定による買い取る旨の通知書の発送を条件として当該権利を消滅させる旨の当該権利を有する者の書面を添付しなければならない。

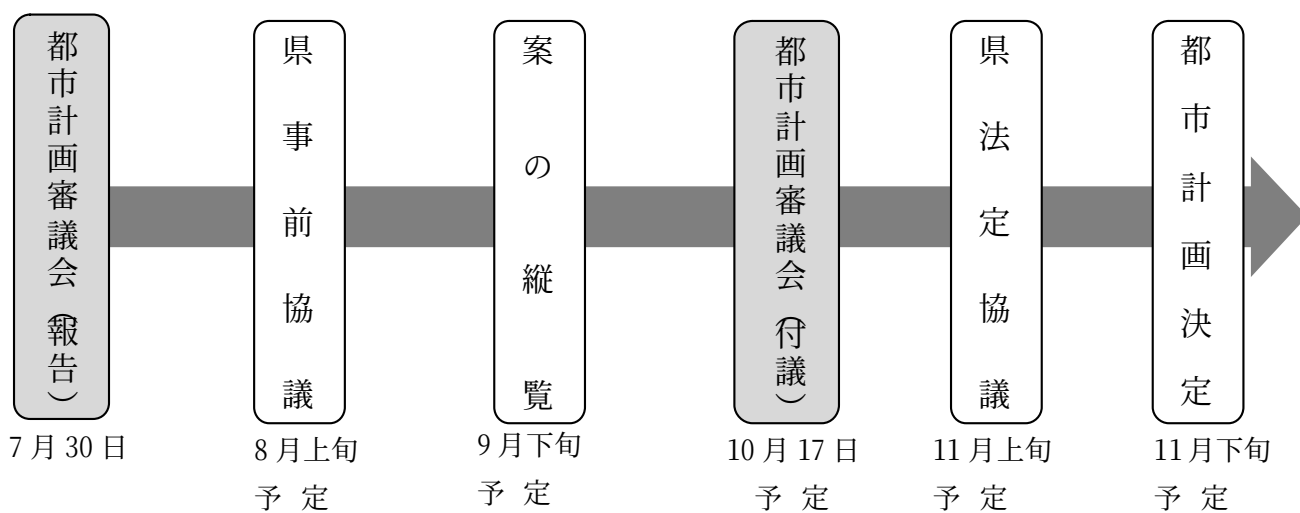
- 2 生産緑地所有者は、前項前段の場合のほか、同項の告示の日以後において、当該生産緑地に係る農林漁業の主たる従事者（当該生産緑地に係る農林漁業の業務に、当該業務につき国土交通省令で定めるところにより算定した割合以上従事している者を含む。）が死亡し、又は農林漁業に従事することを不可能にさせる故障として国土交通省令で定めるものを有するに至つたときは、市町村長に対し、国土交通省令で定める様式の書面をもつて、当該生産緑地を時価で買い取るべき旨を申し出ることができる。この場合においては、同項後段の規定を準用する。

（都市計画決定年月日）

野田地域 平成 4 年 1 1 月 2 4 日 （法施行による新規指定）

関宿地域 平成 1 5 年 1 2 月 1 9 日 （市町村合併による新規指定）

都市計画変更スケジュール



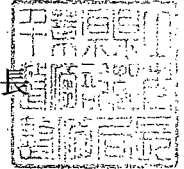
その他①

都市計画見直しの基本方針について

都 計 第 6 2 号
令和元年5月13日

野 田 市 長 様

千葉県県土整備部都市整備局長



都市計画見直しの基本方針について（通知）

都市計画見直しの基本方針（以下、「基本方針」という。）については、平成26年に策定し、目標年次を平成37年として都市計画の見直し指針や将来人口フレームなどを位置付けたところです。

平成28年度から実施した基礎調査において、基本方針の見直しの必要性について検証したところ、人口減少、少子・高齢化、ライフスタイルの変化に対応したコンパクトな集約型都市構造への誘導など、平成26年の基本方針における課題と変化がなく、また、人口動向に大きな乖離がないことから人口フレームについても現状で支障が無いことがわかりました。

よって、基本方針については、平成26年の方針を目標年次まで維持し、見直さないこととします。

ただし、今後、市町村の総合計画や立地適正化計画など上位計画の策定、成田空港の機能強化や圏央道、北千葉道路などのインフラ整備の進展などにより、区域区分や地域地区などの都市計画の変更が必要となる市町村にあっては、都市計画区域マスタープランの変更を、令和2年度末を目途に進めることとします。

については、変更手続きを開始できるよう準備をお願いします。



都市計画見直しの基本方針

平成26年7月4日

千葉県県土整備部都市整備局都市計画課

1 趣旨

本県では、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るため、現在 51 都市計画区域 48 市町村で、土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する都市計画を定めている。

このうち、「市街化区域及び市街化調整区域との区分」（以下「区域区分」という。）については、昭和 45 年 7 月の当初決定以降 5 回の見直しを行い、現在 22 区域 26 市町で定めている。

また、平成 12 年の都市計画法の改正により創設された「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（以下「都市計画区域マスタープラン」という。）について、区域区分を定めている都市計画区域では、平成 19 年 2 月及び 3 月に変更を行い、区域区分を定めていない都市計画区域 29 区域 24 市町村においても、平成 16 年 2 月に策定したところである。

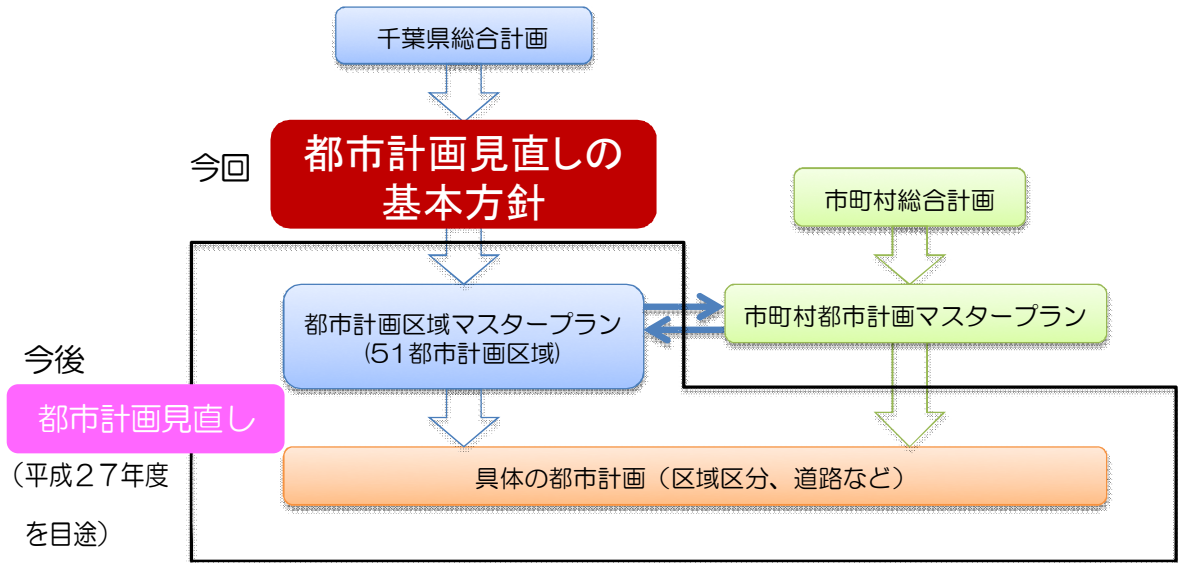
本県では、今まで人口増加を前提とした都市づくりを目指してきたが、今後は、人口減少、高齢化の進展、防災性の向上、環境負荷の低減、良好な景観の保全・形成等、都市が抱える各種課題をはじめ、これからの社会経済情勢の変化にも対応した都市計画の取組が必要となってきた。

国においても、平成 24 年 9 月の「都市計画制度小委員会」の中間とりまとめでは、「都市計画に関する諸制度の今後の展開について」の基本的な考え方として、「「集約型都市構造化」と「都市と緑・農の共生」が共に実現された都市を目指すべき都市像とするとともに、この都市像を実現するため、民間活動を重要な手段として位置付け、重視していくことが重要である。」とされている。

また、平成 25 年 7 月の「都市再構築戦略検討委員会」の中間とりまとめでは、人口の減少と高齢者の増加を前提に、「居住者が健康・快適なライフスタイルを送ることができるまち」、「人口や年齢構成の変化に対応した経済活動が営まれるまち」、「財政面を含め持続可能な都市経営が可能なまち」を地方都市のまちづくりの基本的な目標としていく必要があるとされている。

そこで、県では広域的・根幹的な都市計画を策定する観点から、県全体の土地利用のあり方等について、長期的な視点に立った都市の将来像を明確にし、その実現に向けての大きな道筋を明らかにしておくことが、極めて重要であることから、県内 51 都市計画区域における都市計画区域マスタープランをはじめ、各都市計画区域の具体的な都市計画の見直しにあたっての基本的な考え方を示す方針を策定した。（図 1）

図1 都市計画見直しの基本方針の位置付け



2. 見直しの背景

(1) 社会経済情勢の変化

① 人口減少・超高齢化

本県の総人口は、平成 23 年以降、東日本大震災などの要因もあり、減少傾向となっている。

首都圏近郊整備地帯内では、大部分の市町村において、依然として人口の増加傾向が見受けられるが、首都圏近郊整備地帯外では、既に減少期に入っている。

今後の高齢者(65 歳以上)の動向については、首都圏近郊整備地帯内では、平成 37 年に約 143 万人と想定され、15 年間で約 40 万人も急増するが、首都圏近郊整備地帯外では、その増加は微増である。また、高齢化率は、首都圏近郊整備地帯内では、平成 37 年に約 27%となるが、首都圏近郊整備地帯外では約 36%と、3 人に 1 人が高齢者となる見込みである。

このように、地域によって人口減少、高齢化の傾向が大きく異なることから、地域の実情に応じたまちづくりへの取組が必要となる。

② 厳しい財政状況や地方分権の推進

本県の財政は、長引く景気低迷の影響などから県税収入が伸び悩む一方で、歳出については、高齢化の進展に伴う社会保障費の増加などにより、義務的経費の増加が続き、今後とも厳しい財政状況が続くものと見込まれる。

また、地方分権については、国から県、県から市町村への権限移譲が一層進むものと見込まれる。

③ 圏央道等の広域ネットワークをはじめとするインフラの整備進捗

県内においては、首都圏中央連絡自動車道（以下「圏央道」という。）、東京外かく環状道路（以下「外環道」という。）、北千葉道路等の整備が進み、広域道路ネットワークの形成が進展し、県内及び県を超えた広域的な活動、交流のさらなる活性化が期待されている。

これら広域道路ネットワークと共に社会経済のグローバル化の進展を受け、成田国際空港や千葉港等のポテンシャルを活かし、人口減少に対応する上でも人や物を引き付ける魅力あるまちづくりが必要となっている。

④ 安全・安心への要請

東日本大震災による被災、記録的な大雨や台風などによる災害の発生や、内閣府が公表しているとおり、首都直下地震や南海トラフ地震などにより広範囲に甚大な被害が発生するおそれがあることから、防災力を向上させたまちづくりが必要となっている。

なお、県政に関する世論調査では、「災害から県民を守る」が平成 23 年度以降、3 年連続で 1 位となっており、県民の関心も大変高いことがわかる。

⑤ 豊かな自然の継承と環境保全

本県は首都圏にあって、豊かな自然環境を有しており、それを保全しつつ、景観に配慮した、緑や農と共生※したまちづくりが必要となっている。

また、地球温暖化に対応した持続可能な都市づくりが課題となっており、低炭素社会に資する太陽光発電等の再生可能エネルギーの活用も進展している。

なお、景観法に基づく景観行政団体は、平成 26 年 2 月現在で県内 23 市 4 町となっており、その地域にふさわしい都市や農山漁村等における美しく魅力ある県土の形成を進めている。

※ 緑や農との共生：緑は、ヒートアイランド現象の緩和など都市環境の改善に役立つものであり、また、気候・風土の多様性や四季の変化が体感され、住民の心身を癒し、健康で文化的な生活を送る上で重要なものである。農は、消費地に近い食料生産地やレクリエーションの場など多様な役割を果たしており、都市内に一定程度保全が図られることが重要である。（都市計画制度小委員会中間とりまとめ より）

(2) 市街地への影響

このような社会経済情勢の変化は、市街地の形態に様々な変化を及ぼしている。

首都圏近郊整備地帯内では、人口集中地区（以下「D I D地区」という。）の面積と人口密度は、ほぼ横ばいであるが、首都圏近郊整備地帯外では、D I D地区の面積は横ばいであるものの、人口減少により、D I D地区内での人口密度が低下している。

千葉市、市原市をはじめとする市街地の縁辺部等で昭和 40～50 年代に宅地造成された団地などは、人口密度が下がり、D I D地区が縮小している。

一方、中心市街地は、公共公益施設※や大規模集客施設の郊外立地などにより、衰退が進んでおり、その対応が大きな課題となっている。

平成 20 年度の千葉県商店街実態調査によると、「域外に立地した大型店に客足を取られる」が「後継者難」に次ぎ、問題点としてあげられている。

商店街の空き店舗率は、首都圏近郊整備地帯内では約 9%であるが、首都圏近郊整備地帯外では約 17%と近郊整備地帯内の約 2 倍となっている。

しかしながら、首都圏近郊整備地帯外の白地地域（区域区分を定めていない都市計画区域の用途地域外の地域）の公共公益施設及び商業系施設の新築状況は、平成 22 年でそれぞれ 103 件と 95 件になっており、平成 19 年の 2～4 倍以上となっている。

工業系用途地域内では、毎年、概ね 50 件前後で共同住宅が新築されており、特に内陸部の工業地域では、工場の移転や廃業が進み、その跡地に中高層住宅や大規模商業施設など他の土地利用への転換が進んでいる。

本県の工業団地は、企業立地の進展に伴い、その分譲可能面積は徐々に減少しており、今後、企業立地の需要に応える工業用地が不足することが予測される。広域道路ネットワークを生かした新たな産業集積の受け皿を整備することが課題となっている。

※ 公共公益施設：官公署、文化施設、教育施設、社会福祉施設、医療施設 等

3. 都市づくりの基本的な方向

前述のような社会経済情勢や市街地の変化などに対応するため、今後の「都市づくりの基本的な方向」を次に示す。

なお、以下の項目については、地域によっては密接に関連しているものもあり、項目間で互いに組み合わせることにより、都市づくりを進めていく。

(1) 人々が集まって住み、活力あるコミュニティのある街

人口減少への転換、急速な高齢化の進展を迎えていることから、人々が集まって住むための居住の集積を進め、併せて必要な都市機能の集約立地を図ることにより、都市の活力を維持・向上させる必要がある。

このため、低未利用地や既存ストックなどを活用しながら、公共公益施設等の生活に必要な施設を駅周辺や地域拠点に集積させ、公共交通等によりアクセスしやすいコンパクトな集約型都市構造とし、活力ある地域コミュニティが活性化したまちづくりを目指す。

また、首都圏近郊整備地帯の内外などで大きく異なる地域特性を踏まえ、土地の高度利用や土地利用転換などによる土地の有効活用や都市機能の集約化、新たな産業の集積による雇用や定住の促進など、地域の実情に応じた活性化の取組を進める。

(2) 圏央道等の広域道路ネットワークの波及効果により活性化する街

現在、整備が進む圏央道、外環道、北千葉道路等をはじめ、将来の広域道路ネットワークを踏まえ、戦略的な企業誘致を図るなど総合的・計画的なまちづくりを進める必要がある。

このため、引き続き広域道路ネットワークの整備を進めるとともに、インターチェンジ周辺等にふさわしい物流などの新たな産業集積を図り、雇用や定住の促進により、地域の活性化を目指す。

(3) 人々が安心して住み、災害に強い街

地震による建物倒壊や延焼火災、津波、液状化のほか、台風や集中豪雨による水害、土砂災害など、様々な災害の発生するおそれがあることから、ハード・ソフト施策を適切に組み合わせた防災・減災対策をより一層推進し、災害に強い県土づくり・まちづくりの取組も必要となっている。

このため、都市内においても、延焼火災を防ぐ延焼遮断帯となる幅員の広い幹線道路、様々な災害に対応するための避難路や公園などのオープンスペース等の整備・確保、河川や都市下水路等の治水対策、密集市街地の解消などを進め、安全性、防災力を向上させた都市の形成を目指す。

(4) 豊かな自然を継承し、持続可能な街

本県は首都圏にあって、豊かな自然環境を有しており、それを保全しつつ、緑や農と共生したまちづくりを進める必要がある。

また、太陽光発電等の再生可能エネルギーの活用や緑化など、低炭素社会の構築に資する取組も進めていく必要がある。

このため、身近な自然環境を保全・創出し、景観に配慮した良好な居住環境の形成や低炭素社会に配慮した持続可能なまちづくりを進める。

4. 見直しの基本的な考え方

県内 51 都市計画区域における都市計画の見直しを進める上での基本的な考え方を次のとおり定めるものとする。

- (1) 都市計画区域マスタープラン及び区域区分等の見直しにあたっては、平成 23 年度の都市計画基礎調査の結果等に基づき、将来人口の見通し、少子高齢化の進展や宅地需要の動向、都市的未利用地の状況を把握するとともに、社会経済情勢の変化やインフラ整備の状況などを十分に見極め、適正に実施するものとする。
- (2) 中長期的な県の基本方針である千葉県総合計画「新 輝け！ちば元気プラン」に沿うものとし、また、市町村の長期構想や「市町村の都市計画に関する基本的な方針」との整合性に十分に配慮する。
- (3) コンパクトな市街地形成やインターチェンジ周辺等への産業機能の誘導、災害に強いまちづくり、自然環境等に配慮したまちづくりを進めるため、地域の主体性と創意工夫のもと、総合的かつ計画的な見直しを必要に応じて行うものとする。
- (4) 都市計画道路等の都市施設についても、総合的かつ計画的な見直しを必要に応じて行うものとする。

5. 都市計画の見直し指針

前述の「都市づくりの基本的な方向」に示した将来の都市像を具体的に実現化するために、都市計画区域マスタープラン、区域区分等の都市計画についての見直しの指針を以下に示す。

(1) 目標年次及び将来人口フレーム等について

① 目標年次

目標年次は平成 37 年（西暦 2025 年）とし、概ね平成 47 年（2035 年）の望ましい都市の姿を展望しつつ見直しを行うものとする。

② 対象都市計画区域

対象都市計画区域は、51 都市計画区域とする。

③ 将来人口フレーム

平成 37 年（2025 年）人口を次のとおりとする。

県総人口 6,172 千人

区域区分を定めている都市計画区域内の人口 5,284 千人

(2) 都市計画区域マスタープラン（51 都市計画区域）等の見直しについて

都市計画区域マスタープランの見直しにあたっては、人口や土地利用の動向を踏まえ、人口減少・少子高齢化社会に対応した都市機能の集約や再構築について、地域の実情に応じて、必要な見直しを行うとともに、広域道路ネットワークの観点、災害に強い都市を形成する観点、福祉のまちづくりの観点、低炭素まちづくりの観点等から、次の事項について内容の充実を図る。

また、計画的な再開発が必要な市街地については、都市機能の更新を積極的に推進するため、都市再開発法に基づく「都市再開発の方針」を必要に応じて見直し、または策定を行うこととする。

① 人口減少等に対応した集約型都市づくり

今後の人口減少や少子高齢化を踏まえ、駅徒歩圏や地域拠点などに、医療・福祉施設、子育て支援施設、商業施設等の都市機能を集約立地させるとともに、まとまりのある居住のための誘導や抑制を図り、公共交通等によりこれらにアクセスでき、全ての世代に暮らしやすい市街地を誘導していくものとする。

② 既成市街地における低未利用地や既存ストックの有効活用

集約型都市づくりを進めるにあたっては、空き地、空きビル、住宅団地・工場跡地などの土地利用転換や既存ストックを有効活用することにより、市街地の再整備を進めていくものとする。

③ 広域道路ネットワークの整備に伴い、インターチェンジ周辺等へ産業を誘致し、雇用や定住促進を図った都市づくり

地域経済の活性化のための産業の創出や地域経済の活性化に向けて、圏央道、外環道、北千葉道路等の広域道路ネットワークの整備に伴い、インターチェンジ周辺等へ物流などの新たな産業を誘致するとともに、雇用や定住促進を図るものとする。

④ 災害に強いまちづくり

大規模な自然災害に備えて、県や市町村の「地域防災計画」に基づき、人命を守るためのハード施策とソフト施策が一体となった防災・減災対策を行い、都市内においても避難路やオープンスペースの確保、密集市街地の解消など、災害に強いまちづくりを進めるものとする。

⑤ 低炭素社会の構築や自然環境に配慮したまちづくり

都市をコンパクト化するなど、CO₂排出量などの環境負荷の小さな集約型都市構造に転換するとともに、緑化、太陽光発電等の再生可能エネルギーの活用などの低炭素社会の構築に向けた取組を進め、また、自然環境に配慮したまちづくりを行うものとする。

⑥ 市街化調整区域の基本的な性格の範囲内での地域の実情に応じた土地利用

市街化調整区域の土地利用については、「市街化を抑制すべき区域とする」という基本的な性格の範囲内で、地域の実情に応じて総合的に勘案するものとする。

(3) 区域区分（市街化区域と市街化調整区域の区分）の見直しについて

見直しにあたっては、良好な市街地の形成を図るため、既定の市街化区域内の整備を優先的に進め、新たな市街地の形成や新たな広域道路等の整備に伴う産業機能を誘導する必要がある場合には、地域の実情に応じて適正に見直しを行うものとする。

① 市街化区域への編入の考え方

- 1) 新たな住宅地開発を目的とした市街化区域への編入は、原則として行わない。
- 2) 市街化区域への編入は、県・市町村の上位計画に整合し、かつ、
 - ・ 駅徒歩圏や地域拠点などにおいて、公共公益施設、商業施設等の立地や住宅地の形成など都市構造の集約化を図る必要がある場合
 - ・ 新たな広域道路等の整備に合わせ、その沿道等において、地域振興に資する工業団地や物流基地などを誘導する必要がある場合

などに限り、市街地整備の計画が具体化している必要最小限の区域について、行うことができる。

なお、計画的な市街地整備を行うものとして市街化区域に編入する地区については、道路、公園、下水道等根幹的都市施設に係る都市計画を同時に定めるよう努める。

- 3) 良好な市街地環境の整備・保全を図るため、既定の市街化区域に接する既存の市街地や集落地等を市街化区域に編入しようとする場合には、その必要性、既定の市街化区域内の整備状況、地区計画の導入等を十分に勘案した上で、必要な見直しを行う。
- 4) 計画的な市街地整備を行うものとして、市街化区域に編入しようとする地区については、即時編入にこだわることなく、保留人口フレーム制度を活用する。

② 市街化調整区域への編入の考え方

計画的な市街地整備を行うものとして市街化区域に編入した地区などで、いまだに整備の見通しがたたない地区は、事業の見直しを検討した上で市街化調整区域に編入する。

(4) 都市計画道路等の都市施設の見直し

長期にわたり未整備となっている都市計画道路については、計画内容や整備の必要性などを再検証し、必要に応じて計画の見直しを行う。

また、下水道、公園等の都市施設についても、社会経済情勢の変化や、今後の人口動向、施設整備の見通しなどを踏まえ、必要に応じて見直しを行うこととする。

(5) 市町村合併への対応

市町村合併に伴う都市計画区域の統合等については、新たな市町村の総合計画等との整合を図りつつ、実質的に一体の都市として総合的に整備、開発及び保全するために適切な区域となるよう、地域の実情に応じた見直しを進めるものとする。

6. 見直しスケジュール

今回の都市計画見直しにあたっては、平成 26 年度中の原案作成を目指し、都市計画手続きを行うものとする。

その他②

市街化調整区域における地区計画について

野田市市街化調整区域における 地区計画運用基準

平成31年4月
野 田 市

1 策定の目的と位置付け

(1) 策定の目的

区域区分制度は、市域を市街化を促進すべき「市街化区域」と市街化を抑制すべき「市街化調整区域」に二分するもので、都市計画の根幹として、優良な農地や豊かな自然環境の保全や、計画的な市街地整備を進める上で大きな効果を発揮してきました。

しかし、近年の少子化に伴う人口減少や急速な高齢化の進行、経済情勢の低迷など、都市を取り巻く状況の変化に伴い土地利用の在り方も変化しており、市街化調整区域においては、土地利用規制による既存集落の人口減少や、幹線道路周辺などの産業適地の開発抑制等の課題が見受けられます。

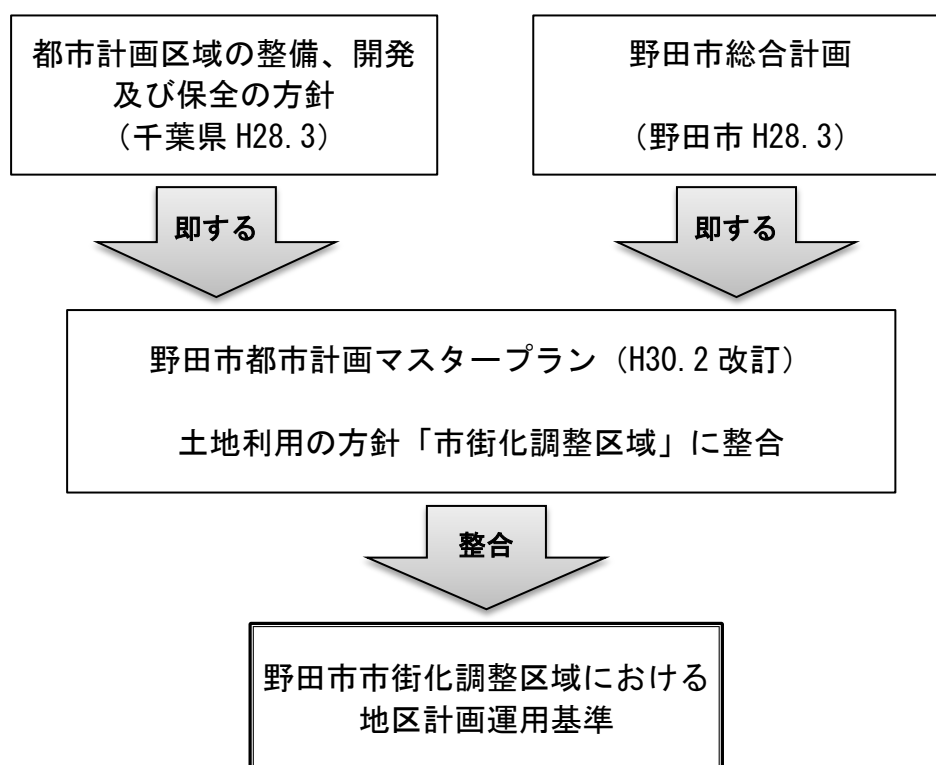
また、市域の7割以上を市街化調整区域が占める野田市においては、特に産業分野において市の活性化につなげるため、市街化調整区域の適正な土地利用を誘導することが必要です。

これらの課題に的確に対応し、市街化調整区域における土地利用の適正化を通じて、地域の活性化を図るため、「野田市市街化調整区域における地区計画運用基準」を定めるものです。

(2) 市街化調整区域における地区計画運用基準の位置付け

「野田市市街化調整区域における地区計画運用基準」は、「野田市総合計画」、「野田都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に即し、「野田市都市計画マスタープラン」において定められた土地利用方針を実現するために、市街化調整区域において地区計画を誘導するための市の運用基準となります。

また、これらの計画の変更時や計画に基づく具体的な計画の策定時には、必要な見直しを行います。



2 市街化調整区域における土地利用の基本的な考え方

(1) 市街化調整区域における土地利用の方針

「野田都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」(区域マスタープラン)及び「野田都市計画マスタープラン」において、市街化調整区域の土地利用の方針やまちづくりの目標、都市と自然が調和したまちづくりにおける土地利用に関して、次のような方針が示されており、市街化調整区域内で地区計画を活用する場合は、これらの方針を踏まえた運用を行っていくものとします。

① 「野田都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」(区域マスタープラン)

《市街化調整区域の土地利用の方針》

- ア 優良な農地との健全な調和に関する方針
- イ 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針
- ウ 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針
- エ 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針

② 「野田都市計画マスタープラン」

《まちづくりの目標》

●将来都市像

～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

●基本目標

- ① 自然環境と調和するうるおいのある都市
- ② 生き生きと健やかに暮らせる都市
- ③ 豊かな心と個性を育む都市
- ④ 安全で利便性の高い快適な都市
- ⑤ 市民がふれあい協働する都市
- ⑥ 活力とにぎわいに満ちた都市

《部門別方針》

●都市と自然が調和したまちづくり ～土地利用の方針～

○基本方針

- (1) 自然環境と調和したコンパクトな市街地の形成
- (2) ゆとりと落ち着きのある住宅地の形成
- (3) にぎわいと趣のある商業地の形成
- (4) 新たなインパクトの活用によるにぎわいや魅力を創出する土地利用の推進

○主な土地利用ごとの具体的な方針

- (1) 都市的土地利用
- (2) 自然的土地利用
- (3) その他

都市の活性化を担う市街化調整区域の都市的土地利用

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域ですが、幹線道路沿道などで一定規模以上の土地における流通業務、観光、レクリエーション等を主体とする非住居系の開発地又は既存の工業地周辺の一定規模以上の土地における製造業等の工業系の土地利用で、地域の振興、又は発展

に寄与し、必要な公共公益施設を整備しつつ、周辺の自然環境、景観と調和する良好な開発を誘導する場合などにおいては、地区計画を定め、市街化調整区域の適正な土地利用の形成を図ります。

(2) 市街化調整区域における地区計画の運用に当たっての基本的な考え方

地区計画は、住民や関係地権者の合意に基づいて、それぞれの地区の特性にふさわしいまちづくりを誘導するための計画です。

「市街化を抑制すべき区域」という市街化調整区域の基本理念、性格を変えるものではなく、地区計画の策定に当たっては、区域の周辺における市街化を促進することがないことに加え、周辺環境との調和を図ることも重要となります。

そこで本市の市街化調整区域における地区計画運用基準の基本的な考え方は、市街化調整区域における土地利用方針に基づいて、幹線道路の沿道や土地利用を検討すべき大規模未利用地、インターチェンジに近接する地区などへの都市的土地利用の適正な誘導による地域振興及び雇用創出、または、観光資源の活用やレクリエーションを目的とした必要な施設の立地を誘導するものです。

(3) ゾーンにおける土地利用方針

市街化調整区域における土地利用方針に沿って四つのゾーンに区分し、それぞれの土地利用誘導の考え方及び土地利用を誘導する区域を次のとおりとします。

【幹線道路沿道開発誘導ゾーン】

広域交通の特性を活かし、流通業務施設や沿道施設、観光振興施設等の立地を誘導することで、広域幹線道路の沿道に相応しい土地利用を図ります。

【観光商業整備誘導ゾーン】

観光、商業、レクリエーションなどを主体とする施設の立地を誘導することにより、交流人口の拡大や地域振興を図ります。

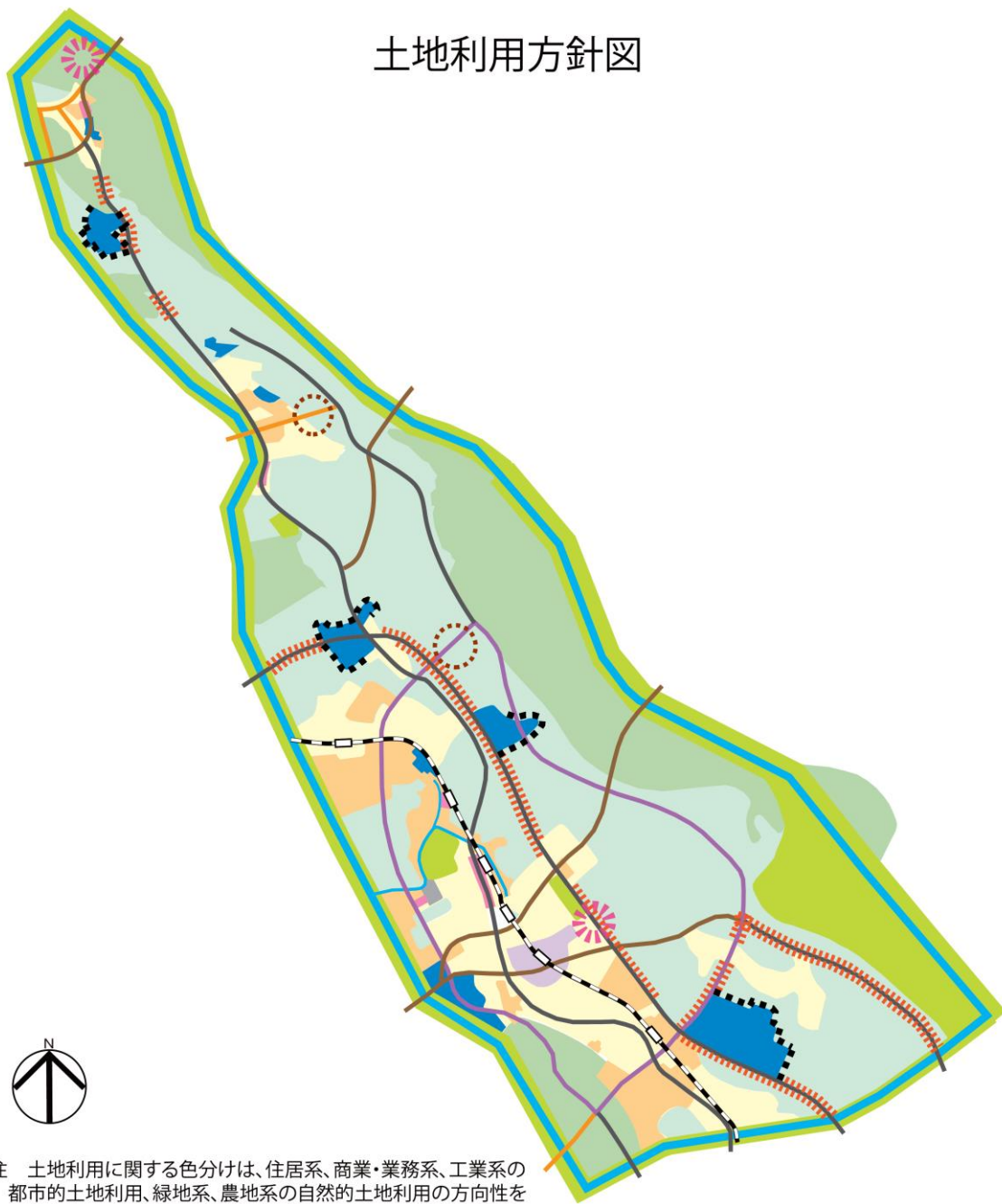
【非住居系開発誘導ゾーン】

工場、研究所、流通業務施設、観光振興施設などの立地を周辺環境と調和した計画のもとに誘導し、持続可能な地域振興を図ります。

【既存工業団地連携誘導ゾーン】

既存の産業集積との連携性を活かした産業関連施設の立地を誘導し、産業拠点としての更なる機能向上を図ります。

土地利用方針図



注 土地利用に関する色分けは、住居系、商業・業務系、工業系の都市的土地利用、緑地系、農地系の自然的土地利用の方向性を示すもので、12種類の用途地域と対応するものではありません。

凡 例

- | | | | |
|-------|---------------|---|-------------|
| ■■■■ | 既存工業団地連携誘導ゾーン | ※ | 観光商業整備誘導ゾーン |
| ■■■■■ | 幹線道路沿道開発誘導ゾーン | ○ | 非住居系開発誘導ゾーン |
| ■ | 工業地 | | |

(野田市都市計画マスタープラン「土地利用方針図」を一部加工したものです。)

3 市街化調整区域における地区計画運用基準

(1) 共通基準

- ① 地区計画は、原則として野田市総合計画、野田市都市計画マスタープラン等の上位計画の土地利用方針及び市街化調整区域における土地利用方針と整合が図られているものとします。また、千葉県定める「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に定める人口フレーム及び産業フレームの範囲内のものであることとします。
- ② 地区計画は、開発行為等による計画的な市街地整備、地区施設等の整備等が確実に見込まれる必要最小限の区域とします。
- ③ 地区計画は、給排水計画、交通施設等の諸計画に即した配置、規模及び形態とします。また、周辺の生活環境及び自然環境との調和を欠くおそれがなく、景観に十分配慮したものとします。
- ④ 必要に応じ建築基準法第68条の2第1項の規定に基づく条例に位置付けます。
- ⑤ 地区計画の区域には、原則として次に掲げる地域、地区等を含めないこととします。
 - ア 農業振興地域の農用地区域、集団的優良農地、農業生産性の高い農地又は土地基盤整備事業の完了、実施中若しくは計画中の受益区域内に含まれる農地
 - イ 集落地域整備法第3条に規定する集落地域
 - ウ 農地法による農地転用が許可されないと見込まれる農地
 - エ 保安林、保安施設地区、保安林予定森林、保安林施設予定地区又は保安林整備計画において保安林の指定が計画されている土地の区域
 - オ 自然環境保全法の指定地域及び自然公園法の特別地域
 - カ 県立自然公園特別地域又は県自然環境保全地域
 - キ 砂防指定地、地すべり防止地区、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害特別警戒区域、河川の氾濫区域又は湛水、土砂流出、地すべり等により災害の危険が大きいと想定される区域
 - ク 近郊緑地保全区域、特別緑地保全地区、鳥獣保護区特別保護地区その他緑地として特に保全すべき土地
 - ケ 国、県又は市指定の史跡若しくは名勝、天然記念物に係る地域又は県指定の旧跡若しくは選定重要遺跡に係る地域
 - コ 廃棄物最終処分地等の都市的土地利用不適地
 - サ その他他の法令による規制がされている地域で、地区計画を定めることが適当でないと認められる区域
- ⑥ 地区計画の原案は、都市計画法第21条の2の規定による都市計画の決定又は変更の提案によるものとします。

(2) 地区計画の類型

市街化調整区域における土地利用の方針及び市が定める計画や方針を踏まえ、市街化調整区域における地域の振興又は発展を目的とする土地利用を実現するため、本市で活用する地区計画の類型とその基準を次のとおり定めます。

類 型	地区計画の基本的な考え方
幹線道路沿道整備型	市内の国道16号、県道我孫子関宿線（一部の区間）、結城野田線（一部の区間）及び都市計画道路今上木野崎線（一部の区間）は、千葉県開発審査会提案基準における指定路線となっており、物流施設等の流通業務施設が立地可能となっています。 これらの沿道については、地区計画の策定により広域交通の特性を活かし、流通業務施設や沿道施設、観光振興施設等の立地を誘導することで、広域幹線道路の沿道に相応しい土地利用を図ります。
観光商業整備誘導型	既に立地している野田市の集客力を高める複合施設地区や関宿地域の観光交流拠点である関宿城博物館周辺において、観光・レクリエーションを主体とする施設の立地を可能とすることにより、交流人口の拡大や地域振興を図るものとします。
非住居系開発誘導型	市街化調整区域における市街化を促進しない一定規模以上の計画的な開発は、地域振興、雇用創出、税収等に寄与することから、工場、研究所、流通業務施設、観光振興施設などの立地を周辺環境と調和した計画の下、都市計画マスタープランに位置付けられた都市計画道路次木古布内線及び市道船形吉春線沿線に誘導し、持続可能な地域振興を図ります。
既存工業団地連携型	野田市には、用途地域を工業専用地域とする中里工業団地、南部工業団地、野田工業団地及び関宿はやま工業団地が存在します。 また、泉地区には土地区画整理事業により良好な工業地が形成されています。これらの工業地は、市の産業拠点として多様な業種の産業集積が図られています。 既存工業地に接する市街化調整区域においては、一定の企業集積が進んだ段階での市街化編入を前提に、地区計画の策定により、既存の産業集積との連携性を活かした産業関連施設の立地を誘導し、産業拠点としての更なる機能向上を図ります。

(3) 類型別の基準

地区計画の類型		幹線道路沿道整備型
土地利用方針における名称		幹線道路沿道開発誘導ゾーン
決定できる区域		国道16号及び高速道ICから5kmの区域内の県道我孫子関宿線、結城野田線及び都市計画道路今上木野崎線の各一部の沿道
決定に必要な規模要件		1ヘクタール以上の区域
地区計画の目標・土地利用方針		広域幹線道路の沿道区域において、優れた交通利便性に伴う高い土地利用の可能性を活かし、産業振興や地域雇用の促進につなげる観点から適切に定める。
地区整備計画	地区施設	道路、公園緑地等の地区施設については、周辺の自然環境や公共施設の整備状況等を勘案するとともに、都市計画法第33条、野田市宅地開発指導要綱等を踏まえ適切に定める。
	建築物等の用途の制限	(1) 立地可能な建築物の用途は、流通業務施設（流通加工を含む。）及び都市計画法施行令第29条の7第1号に規定する沿道サービス施設並びにこれらに附属する施設、観光振興施設、工場、商業施設等を基本として適切に定める。（建築基準法別表第2（ほ）項第2号及び第3号、（り）項第2号及び第3号に掲げるものは除外する。） (2) 周辺環境を悪化させるおそれのある施設の立地は規制する。（廃棄物処理施設、危険物処理施設等）
	容積率の最高限度	200%以下で適切な数値を定める。
	建蔽率の最高限度	60%以下で適切な数値を定める。
	敷地面積の最低限度	1,000㎡以上の数値で適切に定める。
	壁面の位置の制限	必要がある場合に1m以上で適切な数値を定める。
	建築物等の高さの最高限度	必要がある場合に、適切な数値を定める。
	建築物等の形態・意匠の制限	必要がある場合に、適切に定める。
	かき・さくの構造の制限	必要がある場合に、適切な構造を定める。

地区計画の類型		観光商業整備誘導型
土地利用方針における名称		観光商業整備誘導ゾーン
決定できる区域		都市計画マスタープランにおける野田市の集客力を高める複合施設地区や関宿城博物館周辺とする。
決定に必要な規模要件		3ヘクタール以上の区域
地区計画の目標・土地利用方針		野田市の集客力を高める複合施設地区や関宿城博物館周辺において、良好な交通アクセスや観光需要を活かし、交流人口の拡大や地域経済の活性化につなげる観点から適切に定める。
地区整備計画	地区施設	道路、公園緑地等の地区施設については、周辺の自然環境や公共施設の整備状況等を勘案するとともに、都市計画法第33条、野田市宅地開発指導要綱等を踏まえ適切に定める。
	建築物等の用途の制限	(1) 立地可能な建築物の用途は、観光振興施設、商業施設、飲食店、宿泊施設、観光農園、食品加工施設及びレクリエーション施設並びにこれらに附属する施設を基本として適切に定める。(建築基準法別表第2(ほ)項第2号及び第3号、(り)項第2号及び第3号に掲げるものは除外する。) (2) 周辺環境を悪化させるおそれのある施設の立地は規制する。(廃棄物処理施設、危険物処理施設等)
	容積率の最高限度	200%以下で適切な数値を定める。
	建蔽率の最高限度	60%以下で適切な数値を定める。
	敷地面積の最低限度	必要に応じ適切に定める。
	壁面の位置の制限	必要がある場合に1m以上で適切な数値を定める。
	建築物等の高さの最高限度	必要がある場合に、適切な数値を定める。
	建築物等の形態・意匠の制限	必要がある場合に、適切に定める。
かき・さくの構造の制限		必要がある場合に、適切な構造を定める。

地区計画の種類		非住居系開発誘導型
土地利用方針における名称		非住居系開発誘導ゾーン
決定できる区域		都市計画マスタープランに位置付けられた都市計画道路次木古布内線及び市道船形吉春線沿線
決定に必要な規模要件		3ヘクタール以上の区域
地区計画の目標・土地利用方針		工場、研究所、流通業務施設、観光振興施設などの立地を周辺環境と調和した計画の下誘導し、地域振興及び雇用創出につなげる観点から適切に定める。
地区整備計画	地区施設	道路、公園緑地等の地区施設については、周辺の自然環境や公共施設の整備状況等を勘案するとともに、都市計画法第33条、野田市宅地開発指導要綱等を踏まえ適切に定める。
	建築物等の用途の制限	(1) 立地可能な建築物の用途は、工場、研究所、流通業務施設(流通加工を含む。)、観光振興施設及びレクリエーション施設並びにこれらに附属する施設を基本として適切に定める。(建築基準法別表第2(ほ)項第2号及び第3号、(り)項第2号及び第3号に掲げるものは除外する。) (2) 周辺環境を悪化させるおそれのある施設の立地は規制する。(廃棄物処理施設、危険物処理施設等)
	容積率の最高限度	200%以下で適切な数値を定める。
	建蔽率の最高限度	60%以下で適切な数値を定める。
	敷地面積の最低限度	1,000㎡以上の数値で適切に定める。
	壁面の位置の制限	必要がある場合に1m以上で適切な数値を定める。
	建築物等の高さの最高限度	必要がある場合に、適切な数値を定める。
	建築物等の形態・意匠の制限	必要がある場合に、適切に定める。
かき・さくの構造の制限		必要がある場合に、適切な構造を定める。

地区計画の類型		既存工業団地連携型
土地利用方針における名称		既存工業団地連携誘導ゾーン
決定できる区域		既存の工業地（工業専用地域）の周辺
決定に必要な規模要件		1ヘクタール以上の区域
地区計画の目標・土地利用方針		既存の工業地（工業専用地域）の周辺部において、既存の産業集積との連携や良好な交通アクセス等を活かし、更なる産業振興や雇用促進につなげる観点から適切に定める。
地区整備計画	地区施設	道路、公園緑地等の地区施設については、周辺の自然環境や公共施設の整備状況等を勘案するとともに、都市計画法第33条、野田市宅地開発指導要綱等を踏まえ適切に定める。
	建築物等の用途の制限	(1) 立地可能な建築物の用途は、工場、研究所及び流通業務施設（流通加工を含む。）並びにこれらに附属する施設を基本として適切に定める。 (2) 周辺環境を悪化させるおそれのある施設の立地は規制する。（廃棄物処理施設、危険物処理施設等） (3) 住宅及び共同住宅を除外する。
	容積率の最高限度	200%以下で適切な数値を定める。
	建蔽率の最高限度	60%以下で適切な数値を定める。
	敷地面積の最低限度	1,000㎡以上の数値で適切に定める。
	壁面の位置の制限	必要がある場合に1m以上で適切な数値を定める。
	建築物等の高さの最高限度	必要がある場合に、適切な数値を定める。
	建築物等の形態・意匠の制限	必要がある場合に、適切に定める。
	かき・さくの構造の制限	必要がある場合に、適切な構造を定める。

地区区分図

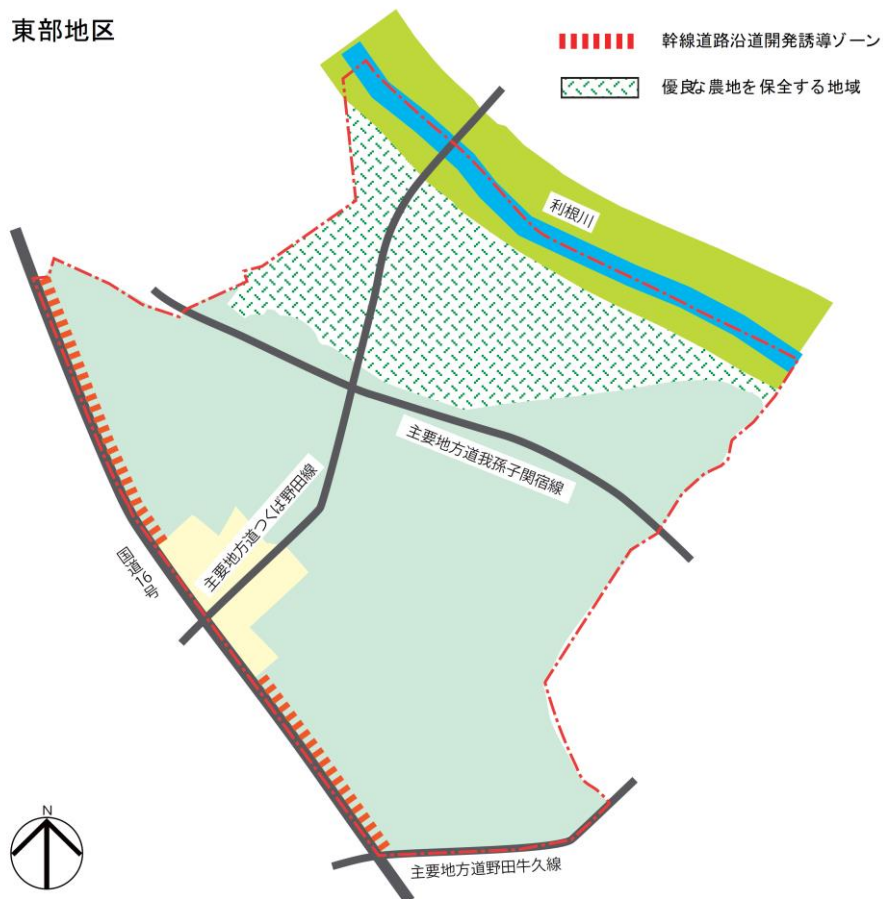


※「野田市都市計画マスタープラン」の地区別方針図を一部加工したものです。

中央地区



東部地区



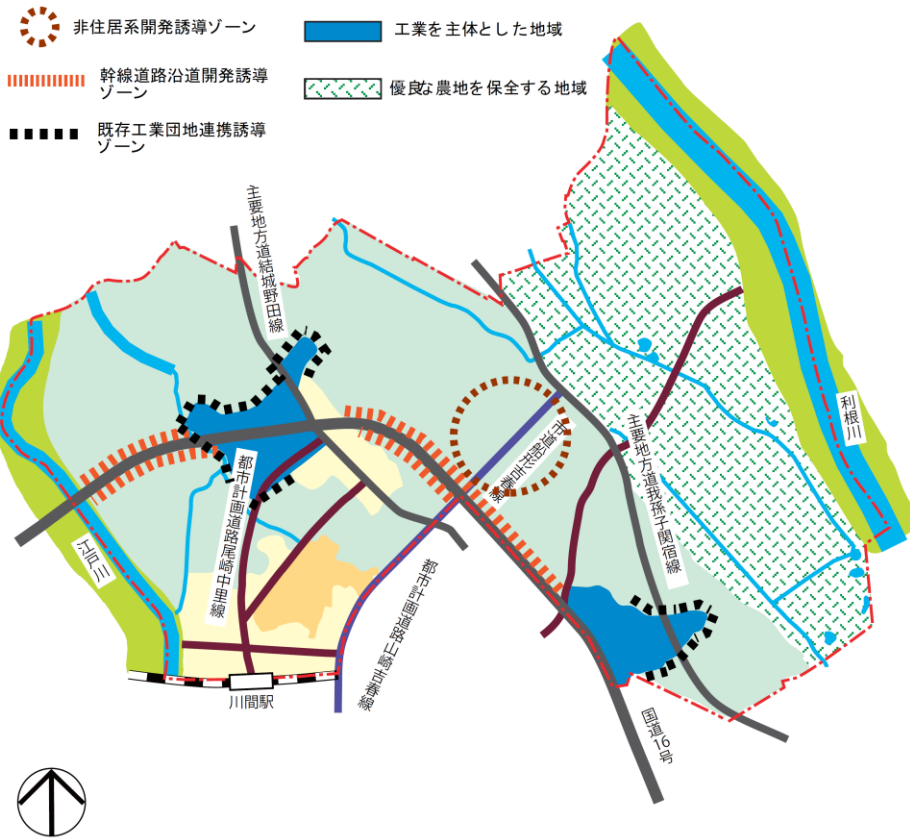
南部地区



北部地区



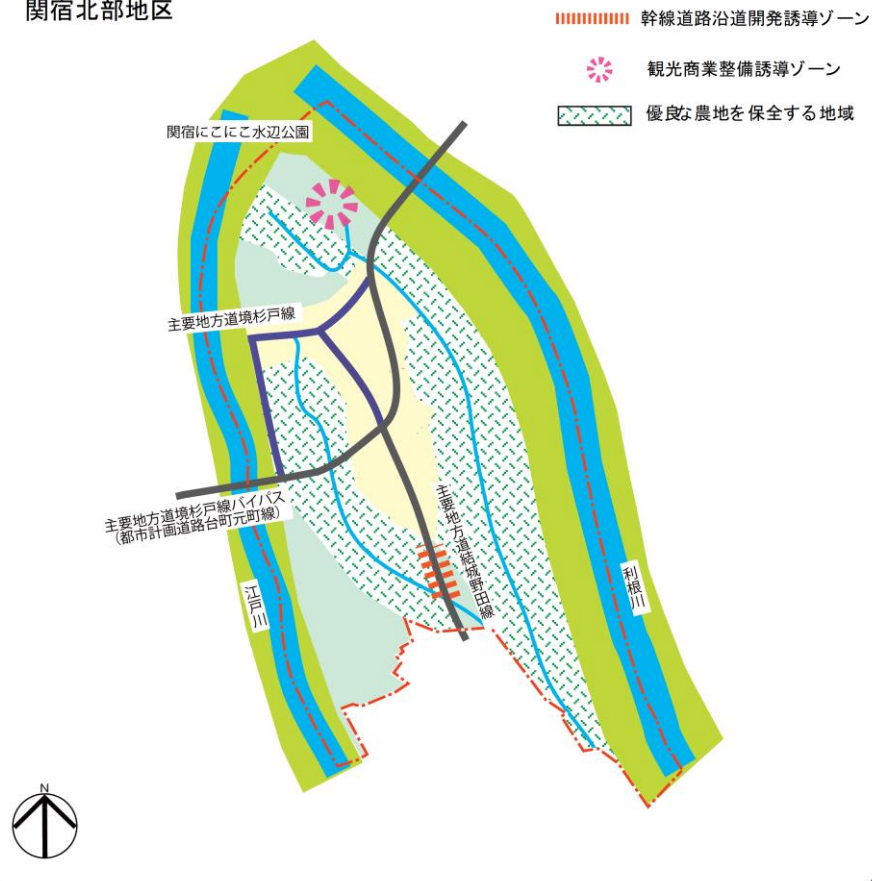
川間地区



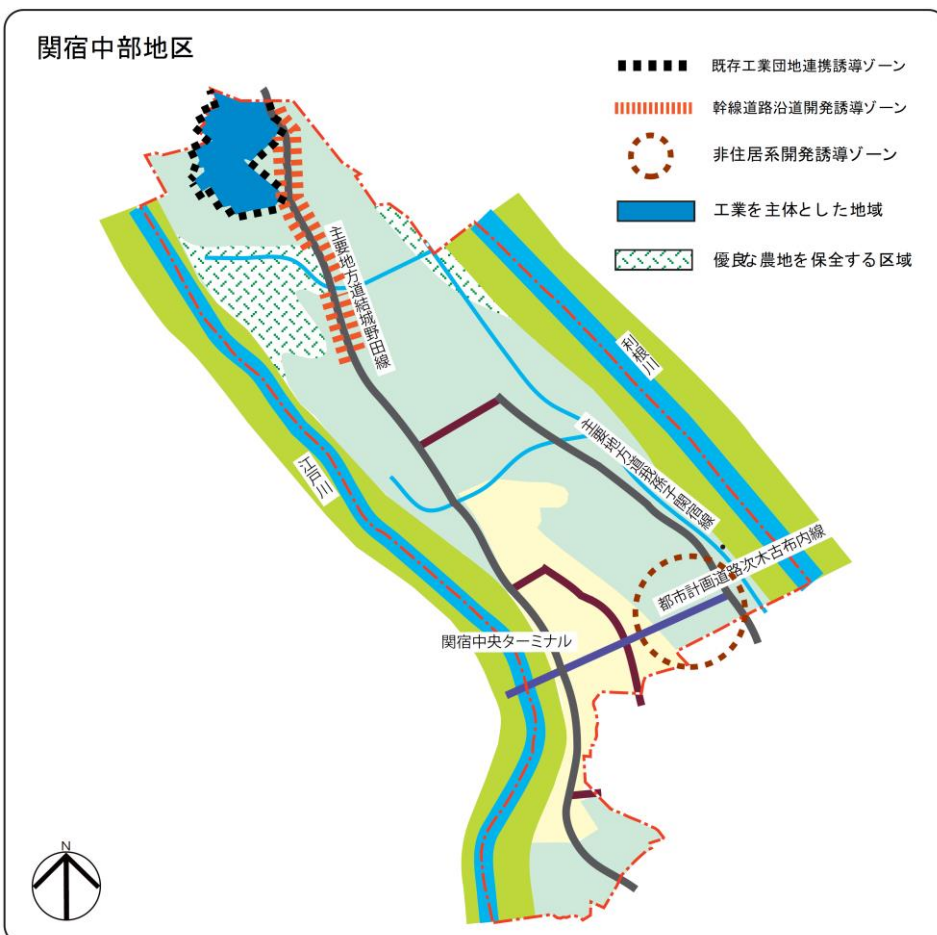
福田地区



関宿北部地区

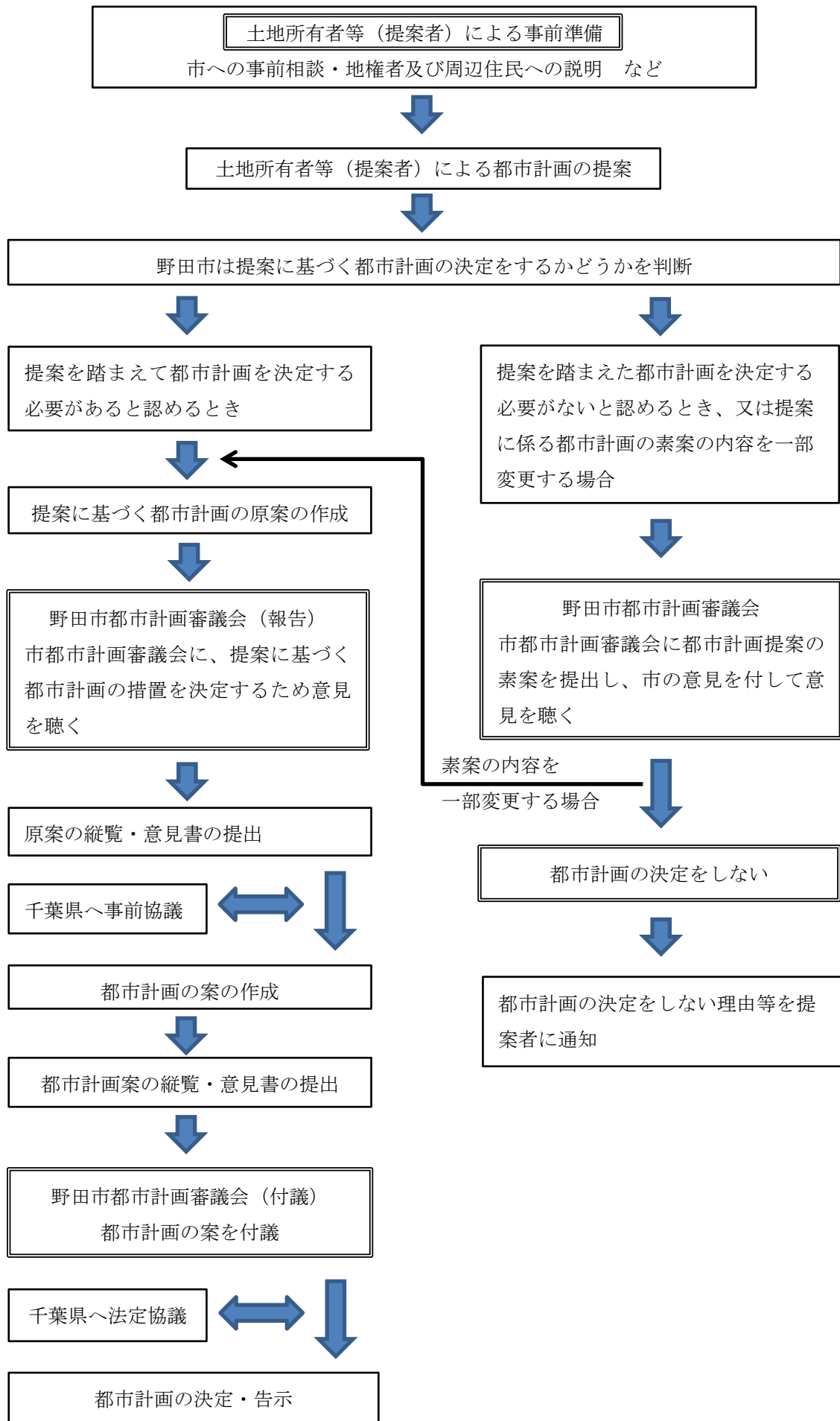


関宿中部地区



※関宿南部地区に該当箇所はありません。

都市計画の提案制度のフロー（地区計画）



地区計画と開発行為の手続フロー

