

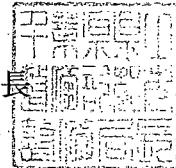
その他①

千葉県による都市計画見直しの基本方針に対する市の方針

都計第62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planの変更を、令和2年度末を目指して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。

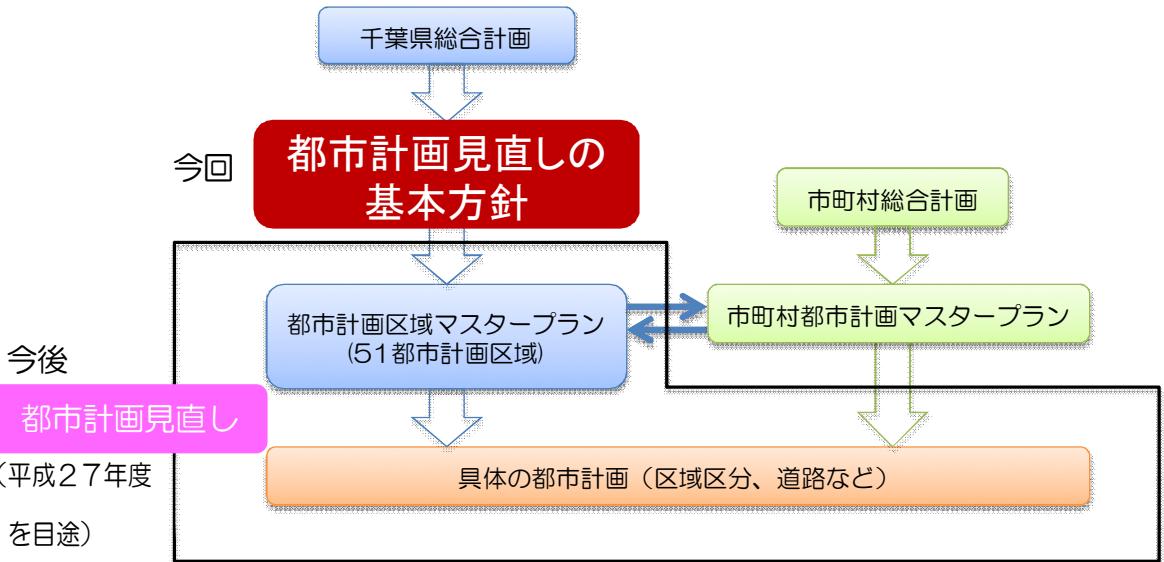
本県では、今まで人口増加を前提とした都市づくりを目指してきたが、今後は、人口減少、高齢化の進展、防災性の向上、環境負荷の低減、良好な景観の保全・形成等、都市が抱える各種課題をはじめ、これから社会経済情勢の変化にも対応した都市計画の取組が必要となってきた。

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おり、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、様々な灾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、人命を守るために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) 良好的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。

野田都市計画

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

平成28年3月4日

千葉県

野田都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更

野田都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針を次のように変更する。

目 次

1. 都市計画の目標	1
1) 都市づくりの基本理念	1
①千葉県の基本理念	1
②本区域の基本理念	1
2) 地域毎の市街地像	2
2. 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針	4
1) 区域区分の決定の有無	4
2) 区域区分の方針	4
①おおむねの人口	4
②産業の規模	5
③市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係	5
3. 主要な都市計画の決定の方針	6
1) 都市づくりの基本方針	6
①集約型都市構造に関する方針	6
②広域幹線道路の整備に対応した業務機能等の誘導に関する方針	6
③都市の防災及び減災に関する方針	6
④低炭素型都市づくりに関する方針	6
2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針	7
①主要用途の配置の方針	7
②市街地における建築物の密度の構成に関する方針	7
③市街地における住宅建設の方針	8
④特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針	8
⑤市街化調整区域の土地利用の方針	9
3) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針	10
①交通施設の都市計画の決定の方針	10
②下水道及び河川の都市計画の決定の方針	12
③その他の都市施設の都市計画の決定の方針	14
4) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針	15
①主要な市街地開発事業の決定の方針	15
②市街地整備の目標	15
5) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針	16
①基本方針	16
②主要な緑地の配置の方針	16
③実現のための具体的な都市計画制度の方針	17
④主要な緑地の確保目標	18

1. 都市計画の目標

1) 都市づくりの基本理念

①千葉県の基本理念

本県では、人口減少や少子高齢化の進展、首都圏中央連絡自動車道（以下、「圏央道」という。）等の広域道路ネットワークの波及効果、防災性の向上、低炭素社会の構築、豊かな自然環境の保全等、都市を取り巻く社会経済情勢の変化や、それに伴う様々な課題に対応した都市計画の取組が必要となっている。

このような状況を踏まえ、本県の今後の都市づくりは、「人々が集まって住み、活力あるコミュニティのある街」「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」「人々が安心して住み、災害に強い街」「豊かな自然を継承し、持続可能な街」の4つの基本的な方向を目指して進めていく。

「人々が集まって住み、活力あるコミュニティのある街」

低未利用地や既存ストック等を活用しながら、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、地域コミュニティが活性化したまちづくりを目指す。

「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」

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等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。

「人々が安心して住み、災害に強い街」

延焼火災を防ぎ緊急輸送路ともなる幹線道路、様々な災害に対応するための避難路や公園等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、密集市街地の解消等を進め、安全性、防災力を向上させた都市の形成を目指す。

「豊かな自然を継承し、持続可能な街」

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目指す。

②本区域の基本理念

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生かし、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、市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、人口減少や超高齢社会の到来、地域コミュニティの希薄化、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、

長期持続的成長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ての住民自らの努力が重要となる。

このような状況を踏まえ、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」の実現を将来都市像とし、この実現に向けて取り組むべき都市づくり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 市民がふれあい協働する都市
- f 活力とぎわいに満ちた都市

2) 地域毎の市街地像

本区域を住民の生活圏や歴史的なつながり等を踏まえて9地区に区分し、各地区の特性に応じた市街地像を次のとおりとする。

○中央地区

本地区については、野田市駅周辺、愛宕駅周辺及び中野台地区に本区域の中心部にふさわしい商業業務機能と都市基盤施設の備わった、賑わいと活力に満ちた商業業務地の形成を図るとともに、清水公園駅周辺に地区住民の日常購買需要を満たす商業地の形成を図り、計画的に整備された清水公園駅の東側については、周辺の自然環境と調和した緑豊かで落ち着きのある住宅地として維持増進に努める。また、地区内に多く残る歴史文化資源や自然資源を生かして、これらとふれあえる魅力的な都市空間の形成を図る。

○東部地区

本地区については、豊かな田園、樹林地等の緑地空間や利根川等の水辺空間を身近に感じられる、自然と共生した都市空間の形成を図るとともに、安全で快適な生活環境の創出に努める。

○南部地区

本地区については、梅郷駅周辺に本区域南部の拠点地区としてふさわしい都市機能を有する、発展性をもった活気あふれる商業地の形成を図る。また、梅郷駅を中心に広がる住宅市街地については、緑豊かな街並み景観を有する、ゆとりと魅力ある質の高い住宅市街地の形成を図る。

○北部地区

本地区については、川間駅南口周辺に都市機能を有する、落ち着きのある街並みと調和した商業地の形成を図るとともに、七光台駅西口周辺に、地区住民の日常購買需要を満たす商業地の形成を図る。また、計画的に整備された川間駅南地区等については、落ち着きのある住宅地として維持、増進に努める。七光台駅西地区については、周辺の自然環境と調和した緑豊かで落ち着きのある住宅市街地の形成を図る。

○川間地区

本地区については、川間駅北口周辺に利便性の高い生活拠点となる商業地の形成を図る。また、豊かな田園環境や、利根川、江戸川、五駄沼等のすぐれた水辺環境と調和のとれた市街地の形成を図る。

○福田地区

本地区については、野田市スポーツ公園の整備、充実に努めるとともに、利根川、利根運河等の水と緑の豊かな自然環境と共生した都市空間の形成を図る。また、計画的に整備された梅郷団地地区については、周辺環境と調和した良好な住宅地として維持、増進に努める。

○関宿北部地区

本地区については、城下町として発展してきた地域で、城址や史跡等の歴史的遺産が数多く存在し、これらを生かした歴史的、文化的なうるおいを有した市街地としての発展に努める。また、台町東地区については、幹線道路沿道に地区住民の日常購買需要を満たす商業地、圏央道五霞インターチェンジ・境古河インターチェンジへのアクセス性を生かした工業地の形成を図る。

○関宿中部地区

本地区については、関宿地区の中心として商業業務地の形成を図る。また、次木親野井地区については、関宿中央バスターミナルを交通拠点として、落ち着きのある街並みと調和した住宅市街地の形成を図る。

○関宿南部地区

本地区については、豊かな農地に恵まれているが、既存集落周辺にスプロール化が進み、人口が増加した地域で、今後も優良な農地を保全しつつ、既存集落との調整を図り都市機能の向上を図る。

2. 区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針

1) 区域区分の決定の有無

本都市計画区域に区域区分を定める。なお、区域区分を定めたとした根拠は以下のとおりである。

首都圏整備法に基づく近郊整備地帯に位置する本区域は、区域区分を定めることができたが、昭和44年に現行の都市計画法が施行されたことに伴い、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街地の整備と農業や自然環境との調和と保全を図るため、昭和45年に野田都市計画、昭和60年に関宿都市計画が区域区分を定め、平成19年に野田都市計画と関宿都市計画を統合した。この結果、その後の計画的な市街地整備の進展や良好な都市環境形成に大きな効果をもたらしてきた。

本区域は、東京に比較的近距離に位置しながらも、河川に囲まれた地理的条件にはばまれ、都市化の進展は緩やかであった。しかしながら、昭和40年代にはいり国道16号が開通したことなどから、沿道地域の開発が活発化し、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、東武鉄道野田線（以下、「東武野田線」という。）の各駅を中心に自然発生的な市街地が形成されてきた。

本区域の人口は、近年、減少傾向に転じつつあるが、世帯数の増加傾向は続いている。また、少子高齢化等に対応するため、中心市街地における土地の有効・高度利用によって都市機能集積を促進するなど集約型都市構造への再構築が求められるほか、都市に残された貴重な緑地等自然環境への配慮も必要となっている。

このような観点から、無秩序な市街化の抑制と自然環境の保全を図るために、今後とも区域区分を継続する。

2) 区域区分の方針

①おおむねの人口

本区域の将来におけるおおむねの人口を次のとおり想定する。

区分	年次	平成22年	平成37年
都市計画区域内人口		約 156 千人	おおむね 151 千人
市街化区域内人口		約 117 千人	おおむね 113 千人

なお、平成37年においては、上表の外に千葉県全体で保留人口が想定されている。

②産業の規模

本区域の将来における産業の規模を次のとおり想定する。

区分	年次	平成 22 年	平成 37 年
生産規模	工業出荷額	約 3,627 億円	おおむね 5,810 億円
	卸小売販売額	約 2,034 億円	おおむね 2,780 億円
就業構造	第一次産業	約 1.5 千人 (2.1%)	おおむね 2.1 千人 (2.9%)
	第二次産業	約 19.2 千人 (27.4%)	おおむね 22.5 千人 (31.2%)
	第三次産業	約 49.4 千人 (70.5%)	おおむね 47.5 千人 (65.9%)

なお、平成 37 年においては、上表と合わせ千葉県全体で産業の規模が想定されている。

③市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係

本区域における人口、産業の見通しに基づき、かつ市街化の現況及び動向を勘案し、平成 37 年時点で市街化している区域及び当該区域に隣接し、おおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域を市街化区域とすることとし、市街化区域のおおむねの規模を次のとおり想定する。

年次	平成 37 年
市街化区域面積	おおむね 2,395 ha

(注) 市街化区域面積は、平成 37 年時点における保留人口フレームに対応する市街化区域面積を含まないものとする。

3. 主要な都市計画の決定の方針

1) 都市づくりの基本方針

①集約型都市構造に関する方針

人口減少、少子高齢化の進展を踏まえ、若い世代や子育て世代の定住人口の増加により活力あるコミュニティを維持するため、既成市街地の整備改善を進めながら、川間駅、七光台駅、清水公園駅、愛宕駅、野田市駅、梅郷駅、関宿中央バスターミナル等を中心に、居住機能や医療・福祉施設や子育て支援施設、日常的な買物の利便性を高める商業施設等の都市機能の集積を促すことによって、コンパクトでまとまりのある市街地の形成を図る。

また、鉄道、バス等既存公共交通の利便性を高め、充実を図るとともに、東京直結鉄道（地下鉄8号線）の整備促進等を図り、魅力ある生活環境を整備する。

周辺の市街地については住宅地の核となる生活拠点を適切に配置し、低密度で無秩序な拡散を抑制しながら、公共交通の利便性の向上により、駅周辺の市街地との連携強化を図る。

②広域幹線道路の整備に対応した業務機能等の誘導に関する方針

圏央道五霞インターチェンジ・境古河インターチェンジへのアクセス性を生かして本区域産業を増進するため、台町東地区において工業・流通業務施設の計画的な誘導を図る。

③都市の防災及び減災に関する方針

既成市街地においては、密集市街地を中心として、地震発生時の延焼拡大や建物の倒壊を抑制するため、防火地域・準防火地域などの見直しとこれらの防火規定に基づく建築物の不燃化とともに、耐震化を促進する。また、都市火災発生時の延焼を抑制するため、道路や公共的な空間や樹林地、農地などのオープンスペースを確保し、災害時などにおける市街地の安全性の向上に努める。

また、都市型水害の発生を抑制するため、保水性や浸透性のある自然的な土地利用の保全を図る。

土砂災害の恐れのある区域においては、開発行為や建築物の立地等の抑制に努める。

④低炭素型都市づくりに関する方針

集約型都市構造への転換や公共交通の充実により過度な自動車利用から鉄道・バス等への転換を促進するなど、エネルギーの効率的な利用を促進し、環境負荷の少ないまちづくりの実現を図る。

また、CO₂の吸収源となる樹林地などの自然環境の保全・維持管理や市街地の緑化に努める。

2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

①主要用途の配置の方針

a 業務地

本区域の核として、中心商業地とともに都市機能の充実を図るため、愛宕駅地区、野田市駅地区及び中野台地区に業務地を配置する。

b 商業地

ア. 中心商業地

愛宕駅周辺や野田市駅地区、中野台地区及びその周辺を中心商業地として位置付け、土地利用の再編及び高度利用への転換を図り、市街地環境及び商業環境の整備に努め商業機能の充実を図る。

イ. 一般商業地

中心商業地に連携し地区住民の日常購買需要を満たす地区中心的な商業地として、川間駅地区、七光台駅地区、清水公園駅地区、梅郷駅地区、土地区画整理事業で整備された座生地区、堤台地区、山崎地区、台町東地区及び次木親野井地区並びに東宝珠花地区に一般商業地を配置する。

c 工業地

野田市駅周辺地区等においては、本区域の産業活動に大きな役割を果たしている醤油醸造業が営まれており、駅周辺地区については、土地利用の再編及び高度利用への転換を図る。また、野田橋周辺地区については、住宅地との調和を図りながら工業地として配置する。

台町東地区においては、圏央道五霞インターチェンジ・境古河インターチェンジへのアクセス性を生かした工業地を配置する。

中里地区、船形地区、南部地区、西高野地区、桐ヶ作地区、古布内地区の各地区については、今後も工業地として配置する。

d 住宅地

国道16号の西側で、東武野田線の各駅を中心に広がる既成の住宅地は、建物用途の純化を図るとともに居住環境の整備に努め、今後も住宅地として配置する。

特に、計画的に開発整備された川間駅南地区、梅郷団地地区、西新田地区、清水公園駅東地区、七光台駅西地区、座生地区及び堤台地区等については、良好な居住環境の維持、増進を図る。

また、良好な宅地を供給するため、花井堤根、次木親野井地区及び台町東地区等を住宅地として配置する。

②市街地における建築物の密度の構成に関する方針

a 商業・業務地

本区域の中心核として育成を図る中心商業・業務地は他の地区と比較して高密度な土地利用を図る。

b 住宅地

・高密度利用

東武野田線各駅に近接する交通至便な地区及び座生地区の各一部は中高層の住宅地を誘導する地区とし、他の地区に比較して高密度な土地利用を図る。

・低密度利用

住宅地は、良好な居住環境の保全をすることとし、低層住宅地にふさわしい低密度な土地利用を図る。

③市街地における住宅建設の方針

a 住宅建設の目標

居住環境の向上を図り、質と環境の充足により、良好な居住環境の下に安定した生活を営むことができる住宅を確保できるよう努める。

引き続き、千葉県住生活基本計画に定める誘導居住面積水準の達成世帯数の一層の向上を目指す。

また、できるかぎり早期に、すべての世帯が千葉県住生活基本計画に定める最低居住面積水準を確保できるよう努める。

b 住宅建設のための施策の概要

本区域においては、住宅建設の目標を達成しつつ、住宅建設の推進を図るため、次の施策を行うものとする。

・住宅地の整備

各地区で施行されている土地区画整理事業を推進することにより、新たな宅地の供給を促進する。また、市街化区域での民間宅地開発を適切に規制、誘導することにより良好な住宅地の形成に努める。

・住宅の建設

愛宕駅周辺の市街地整備事業に係る住宅地については、土地の高度利用を進め中層住宅へと建替えを図る。また、既成市街地内の老朽住宅にあっては、個別建替えを誘導し、都市基盤施設の整備と併せて居住水準の向上に努める。

・良好な居住環境の創出

計画的な住宅建設を居住環境整備の一環として位置づけ、その推進を図るとともに水準の低い居住環境を形成する恐れのある住宅建設については、その抑制に努める。さらに住宅建設及び宅地開発に関連し必要となる公共公益施設の整備を推進し、良好な居住環境の創出と併せて生活の利便を確保するものとする。

④特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針

ア. 土地の高度利用に関する方針

野田市駅周辺地区及び愛宕駅周辺地区や、中央部の既成市街地については、本区域の中心的な商業地区にふさわしい商業機能と都市基盤施設の備わった商業業務機能の集積を誘導するため、市街地開発事業による都市施設の整備を進めるとともに、土地の高度利用を促進し、商業環境の充実及び魅力ある都市空間の形成を図る。

また、梅郷駅周辺地区については、本区域南部の拠点地区として土地の高度利用を促進し、商業業務機能の集積を図る。

イ. 用途転換、用途純化又は用途の複合化に関する方針

七光台地区は、典型的な住工混在地であり、駅から至近に位置していることから近年は住宅地への転換が益々著しくなっている。従って本地区については、工場敷地内の緑化及び既存工業地への工場移転を促すなどして工場環境と居住環境の保全をし、良好な市街地環境の形成を図る。

野田市駅地区については、本区域の中心的な商業地区に相応しい土地利用への再編を図る。

ウ. 居住環境の改善又は維持に関する方針

計画的に開発整備された地区等については、良好な居住環境の維持、増進を図る。

防災、衛生、景観等において課題となる空き家等については、空き家対策特別措置法に基づき適正な管理を促すなどし、居住環境の改善や維持を図る。居住環境の悪化が見られる地区については、良好な居住環境を確保するため、土地区画整理事業等の計画的な市街地整備に努めるとともに、地区計画制度等の積極的な活用を図る。

また、計画的な市街地整備を一体として進めることができ困難な地区にあっては、骨格的な道路や公園などの整備を個別事業として進めるとともに、個別開発行為を規制、誘導し、良好な市街地の形成に努める。

エ. 市街地内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針

中央の杜や野田市総合公園周辺の貴重な自然環境を保全するとともに、市街地内の生産緑地地区、樹林地等についても保全に努める。

⑤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

現在、農用地区域に指定されている中里地区、船形地区、福田地区、目吹地区、今上地区、台町地区、新田戸地区及び木間ヶ瀬地区などを中心に広がる農地については、今後とも優良な農用地として整備、保全を図る。

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

江戸川及び利根川沿い一帯の水田は集団農地であり、溢水や湛水の災害が発生するおそれがあるため、当面災害防止上保全すべき区域として市街化の抑制に努める。

また、急傾斜地等土砂災害の恐れのある区域については、土砂災害警戒区域及び特別警戒区域の指定により、開発行為の制限等を図り、安全性を確保する。

ウ. 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針

利根川・菅生沼近郊緑地保全区域に指定されている利根川は、良好な自然地であり、今後も野田市スポーツ公園の整備に当たっては自然との調和にも留意しつつ保全に努める。

また、江戸川、利根運河及び五駄沼等の優れた景観を有する地区についても積極的な保全に努める。

エ. 秩序ある都市的土地区画整備の実現に関する方針

千葉県全体で平成37年の人口フレームの一部が保留されている。については、計画的な市街地整備の見通しが明らかになった地区について、保留された人口フレームの範囲の中で農林漁業等との必要な調整を図りつつ市街化区域に編入する。

3) 都市施設の整備に関する主要な都市計画の決定の方針

① 交通施設の都市計画の決定の方針

a 基本方針

ア. 交通体系の整備の方針

本区域は、江戸川及び利根川を介して埼玉県北東部及び茨城県南西部に接し、両県間を含め広域的な交通を担う要衝の地をなしている。

本区域をとりまく交通の現況を見てみると、鉄道については、埼玉県さいたま市と千葉県船橋市を連絡している東武野田線が唯一の路線であり、本区域を南北に縦断している。一方、広域的な道路については、東西方向に、主要地方道つくば野田線、越谷野田線、境杉戸線及び一般県道岩井関宿野田線、南北方向には、国道16号、主要地方道結城野田線、松戸野田線及び我孫子関宿線が機能し、本区域の市街地の交通動線として重要な役割を果している。

また、首都圏新都市鉄道（つくばエクスプレス）の開業、圏央道の開通等による茨城県南西部における地域開発等の影響により、交通量はさらに増大するものと予想される。

バス等の公共輸送機関については、定時性や輸送力を確保するため、運行経路やダイヤの見直し等、利便性の向上が求められている。

このような状況を踏まえ、将来の交通需要に対処するため、本区域の交通体系の整備の基本方針を次のように定める。

- ・地下鉄8号線等の鉄道交通体系の整備促進を図る。
- ・隣接する他県とを連絡する東西交通網及び千葉県内各都市とを連絡する南北交通網を確立する。
- ・公共交通と自動車交通との適正な機能分担を図れる交通体系を確立する。
- ・広域交通体系と地域交通体系の有機的結合を図る。

なお、長期未着手の都市計画道路については、社会情勢等の変化を踏まえ、その必要性や既存道路による機能代替可能性等を検証し、見直しを行う。

イ. 整備水準の目標

都市計画道路については、現在、市街地面積に対し、約1.4km/km²が（平成22年度末現在）整備済みであり、引き続き、交通体系の整備の方針に基づき、地域の実情に応じて効率的に整備を進める。

b 主要な施設の配置の方針

ア. 道路

本区域では、骨格となる広域的幹線道路の国道16号を南北の道路軸に、茨城県と埼玉県とを連絡する主要地方道つくば野田線、越谷野田線を東西の道路軸として、広域道路軸を形成している。

また、これを補完するかたちで県道7路線（結城野田線、松戸野田線、我孫子関宿線、岩井野田線、野田牛久線、川間停車場線、川藤野田線）によって広域的幹線道路網が形成されているが、渋滞が日常化しており、また多くは幅員が狭く、交通安全上、あるいは沿道環境上等においても課題となっている。

これら交通上の諸問題を緩和するため、現在、都市計画道路3・4・34号台町元町線の他、市街地の外郭を環状に結ぶ路線として主要地方道我孫子関宿線、3・4・2号山崎吉春線及び3・4・20号今上木野崎線の整備を進めている。

また、増大する交通需要を支えるため、特に国道16号の機能強化を図る必要がある。

今後は、3・4・20号今上木野崎線が芽吹大橋と玉葉橋を結ぶ新たな東西軸となる広域的幹線道路となるため、当路線の整備を推進する。

また、中心市街地を東西に分断している東武野田線の踏切を除却する連続立体交差事業等の事業推進を図り、併せて関連都市計画道路の3・4・4号堤台柳沢線、3・4・10号清水上花輪線、3・4・18号中野台鶴奉線、3・4・11号中野台中根線、3・4・8号野田市駅野田橋線、3・4・9号野田市駅中根線の整備を進める。

梅郷駅周辺においても、交通環境の改善として交通機関の連絡強化を図るため、3・4・12号宮崎山崎線の整備を進める。

また、埼玉県及び茨城県と隣接する台町地区の交通環境の改善として3・4・34号台町元町線の整備を進め、さらに次木地区及び周辺の交通を円滑に処理するため、3・4・33号東宝珠花羽貫線等の整備を進める。

なお、道路の整備にあたっては、交通安全、環境及び福祉のまちづくりに配慮しつつ、歩道や自転車道の整備、交差点改良及び道路の緑化等を進める。

一方連続立体交差や中心市街地まちづくり等に関連し、東武野田線各駅の駅前広場を整備し、交通結節点の機能強化を図る。

イ. 鉄道

東京への連絡機能の強化を図るため、地下鉄8号線等の整備促進を図る。

また、東武野田線の踏切による慢性的な交通渋滞の緩和と、安全性を確保し、東西市街地の一体化を図るため、都市高速鉄道第1号線の整備を図り、高架化を促進する。さらに、東武野田線の鉄道利用の需要増加に対応するため、東武野田線の複線化を促進する。

ウ. 駐車場

・自動車駐車場

既成市街地の商業地及び駅周辺の駐車場需要の高い地区については、公・民の適切な役割分担のもとに、駐車施設の整備の有効利用を総合的・計画的に推進していく。

・自転車駐車場

土地区画整理事業による駅前周辺の整備に伴い、自転車交通量の増加による自転車駐車場の整備が、放置自転車対策と併せ急務となる。また、その他の駅前広場についても自転車交通量の増加が著しいことから、早急に自転車駐車場の整備を進める。

c 主要な施設の整備目標

おおむね10年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。

主要な施設	名称等
道路・駅前広場	<ul style="list-style-type: none"> ・駅周辺の交通機能の向上 <ul style="list-style-type: none"> 都市計画道路3・4・8号野田市駅野田橋線 都市計画道路3・4・9号野田市駅中根線 都市計画道路3・4・12号宮崎山崎線 都市計画道路3・5・17号野田市駅愛宕線 都市計画道路3・4・29号野田市駅前線 ・中心地区の関連交通機能の向上 <ul style="list-style-type: none"> 都市計画道路3・4・4号堤台柳沢線 都市計画道路3・4・10号清水上花輪線 都市計画道路3・4・11号中野台中根線 都市計画道路3・4・18号中野台鶴奉線 ・区域内ネットワークの強化 <ul style="list-style-type: none"> 都市計画道路3・4・2号山崎吉春線 都市計画道路3・4・16号尾崎中里線 都市計画道路3・4・20号今上木野崎線 都市計画道路3・4・30号東宝珠花柏寺線 都市計画道路3・4・33号東宝珠花羽貫線 都市計画道路3・4・34号台町元町線 ・駅前広場 <ul style="list-style-type: none"> 東武野田線各駅
鉄道	<ul style="list-style-type: none"> ・都市高速鉄道第1号線 (東武野田線連続立体交差事業)

(注) おおむね10年以内に着手予定及び施行中の施設等を含むものとする。

②下水道及び河川の都市計画の決定の方針

a 基本方針

ア. 下水道及び河川の整備の方針

【下水道】

本区域における下水の排出先は、地形上の理由から江戸川、利根川及び利根運河に求めている。近年の都市化による生活水準の向上に伴い、水資源の確保、自然環境の保護など広域的な公共用水域の保全が非常に重要な課題となっている。一方、居住環境の保全の面から公衆衛生の保持、浸水の防止など都市における生活環境の整備を図り、健全な都市環境の確保に努める必要がある。

こうした状況の中で本区域においては、江戸川左岸流域下水道計画に基づき、本区域の汚水については流域関連公共下水道として整備を進める。

また、都市化の動向や生活様式の改善等による雨水の流出傾向の変化に対応し、市街地の浸水の防止等を図るため、公共下水道の雨水幹線の整備に努める。

【河川】

本区域における主な河川は、一級河川として利根川、江戸川、利根運河、座生川及び座生川支川、準用河川としてくり堀川がある。各河川とも本区域の雨水排水に重要な役割を果たしている。しかし、近年における都市化の進展とともに、治水安全度が相対的に低下しつつある。については、河川改修を積極的に推進すると同時に、山林や農地などの保全を行い、流域が本来有している保水、遊水機能の確保に努める。また、市街地の開発にあたっては、雨水貯留浸透施設の整備等、水循環に配慮した総合的な治水対策を講じつつ、地域特性に即した水辺環境整備を含めた河川の整備を進めることを整備方針とする。

イ. 整備水準の目標

【下水道】

目標年次の平成37年には、本区域の中央部の人口が稠密な既成市街地を中心に処理が可能となるような水準を目標とする。また、おおむね20年後には、市街化区域全域の処理が可能となるような水準を目標とする。

なお、汚水処理施設については、「千葉県全県域汚水適正処理構想」にもとづき、施設の整備を進める。

【河川】

本区域の河川の整備水準は、河川ごとに定められる計画規模に基づくものとする。

b 主要な施設の配置の方針

ア. 下水道

本区域の下水道は分流式とし、江戸川左岸流域関連公共下水道として整備を進める。

なお、汚水の計画的な整備については、本区域の中央部の市街地を中心に、積極的に整備を進める。

また、雨水については、当面計画的な開発が進められる地区及び中央部の既成市街地の中で、排水上大きな課題をかかえている地区を中心に、公共下水道の雨水幹線の整備を河川改修計画との整合を図りながら推進する。

イ. 河川

整備水準の目標を達成し、治水の安全性を高めるためにも、準用河川くり堀川の河川改修事業の促進に努める。

また、新市街地の整備にあたっては、地区の有する保水遊水機能に配慮し、雨水貯留浸透施設の設置などの流水抑制策を講じ、河川に対する流出量の軽減や流水の正常な機能の維持に努める。

c 主要な施設の整備目標

おおむね10年以内に整備を予定する施設等は、次のとおりとする。

都市施設	名称等
下水道	<ul style="list-style-type: none">・江戸川左岸流域関連公共下水道尾崎地区の污水管渠の建設清水地区の污水管渠の建設七光台地区の污水管渠の建設宮崎地区の污水管渠の建設上花輪地区の污水管渠の建設桜台地区の污水管渠の建設山崎地区の污水管渠・雨水管渠の建設柳沢地区の污水管渠の建設宝珠花地区の雨水幹線の建設木間ヶ瀬地区の一部区域の污水管渠・雨水幹線の建設桜木地区の雨水幹線の建設花井地区の雨水管渠の建設中里地区の污水管渠の建設
河川	<ul style="list-style-type: none">・準用河川くり堀川

(注) おおむね10年以内に着手予定及び施行中の施設等を含むものとする。

③その他の都市施設の都市計画の決定の方針

a 基本方針

都市化の動向と農林業との調和を図りつつ、健全で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保するために必要なその他の公共施設について整備を図る。

b 主要な施設の配置の方針

ア. ごみ処理施設

資源循環型社会の構築を目指しつつ本区域から発生する廃棄物を適正に処理するための処理施設の整備を図る。

4) 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

① 主要な市街地開発事業の決定の方針

ア. 花井堤根地区

梅郷駅から徒歩圏内にあり、近年、宅地化が進行しスプロール現象が見られる。土地区画整理事業等により、都市基盤施設の整備を早急に進め、良好な市街地の整備に努める。

イ. 愛宕駅周辺地区、愛宕駅東第一地区、野田市駅西地区

土地区画整理事業等により、本区域の玄関口としてふさわしい駅前広場・駅前道路等の都市施設の整備を進めるとともに、商業業務機能の充実を図るため早急に市街地整備を実施する。

ウ. 梅郷駅西地区

土地区画整理事業により、都市基盤施設を整備中であり、今後は事業の推進を図り、商業、業務及び良好な居住環境の整備を図る。

エ. 次木親野井地区

土地区画整理事業により、都市基盤施設を整備中であり、商業・業務機能の集積を図る。

オ. 台町東地区

土地区画整理事業により、都市基盤施設を整備中であり、今後は事業の推進を図り、良好な市街地形成に努め、主要地方道境杉戸線のバイパス道路を整備する。

② 市街地整備の目標

おおむね10年以内に実施する予定の事業は、次のとおりとする。

事業名等	地区名称
土地区画整理事業	<ul style="list-style-type: none">・梅郷駅西地区・花井堤根地区・愛宕駅東第一地区・野田市駅西地区・次木親野井地区・台町東地区

(注) おおむね10年以内に着手予定及び施行中の事業を含むものとする。

5) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

①基本方針

本区域は河川に囲まれ、中央部に台地が、東西の両端を流れる河川に沿って低地が広がり、台地部と低地部の接する一部の地区では、低地が台地の中に入り込み谷津田状をなしている。低地部一帯には水田がひらけ、船形地区には今も排水用の堀や池が見うけられる。また、多くの神社・仏閣の中の樹林や旧日光街道のおもかげを残す街道沿いの樹林等は本区域を特徴付ける緑としてとらえることができる。台地中央部の西側には、本区域の中心的な市街地が形成されているが、この地域における市街地はほぼ飽和状態に近く、緑地はほとんど見られない。近年、谷津田をも含めた宅地化が進展しており、次第に市街地内の緑も消失しつつあるが、本区域の最南端部には、両側を斜面林に囲まれた谷津田があり、貴重な動植物が生息している。

このような状況を踏まえ、本区域の緑地の特質を考慮して、環境保全・レクリエーション・防災そして景観といった観点から公園緑地等の系統的配置を図り、自然的環境の保全及び公共空地系統の整備を進めることを基本方針とする。

・緑地の確保目標水準

緑地確保 目標水準 (平成47年)	将来市街地に 対する割合	都市計画区域に 対する割合
	約 4 % (約 94 ha)	約 25 % (約 2,573 ha)

・都市公園等の施設として整備すべき緑地の目標水準

年次	平成22年	平成37年	平成47年
都市計画 区域内人口 一人当たり 目標水準	13.7 m ² ／人	14.0 m ² ／人	14.2 m ² ／人

②主要な緑地の配置の方針

本区域においては、現在残されている豊かな緑と水の保全を図り、あわせて文化性・歴史性を織り込んだ「自然環境と調和するうるおいある都市」にふさわしい街づくりを進めるため、以下の配置方針により緑とオープンスペースの整備、保全を行うものとする。

a 環境保全系統

- ア. 都市の骨格を形成する緑地として、江戸川、利根川及び国道16号沿道の樹林の保全を図る。
- イ. 史跡・文化遺産と一体となった緑地として、岩名古墳公園、山崎貝塚及び関宿城址を保全し、社寺林や旧街道沿いの樹林の保全を図る。さらに五駄沼並びに池沼や堀、水鳥の生息地を保全する。
- ウ. 工業地や住宅地及び主要幹線道路などの修景や環境改善を資する緑地として、国道16号及び東武野田線沿いや市街化調整区域の住宅地周辺の一団となった樹林等の保全に努める。

エ. 工業地及び幹線道路沿いに発生する騒音、振動等の公害を緩和するため緩衝緑地帯の整備を図る。

b レクリエーション系統

ア. 幹線道路や鉄道等を考慮して設定された28の住区を基本として、住区ごとに街区公園及び近隣公園を適正に配置し、子供の遊び場や青壮年から老人までの運動及び休養の場として整備を図る。

イ. スポーツによる住民の健康の維持、増進及び住民のふれあい並びに文化活動等に資するため、野田市総合公園の整備を促進してきたがさらに野田市関宿総合公園、利根川河川敷を含めた野田市スポーツ公園の整備を図る。

c 防災系統

ア. 火災の延焼防止・延焼遅延機能を有する緑地として都市公園等の施設緑地の配置を図る。

d 景観構成系統

ア. 本区域を取り囲む、江戸川、利根川及び利根運河の三河川並びに五駄沼については、原風景を大切にした景観の形成を図る。

イ. 斜面緑地や国道16号沿道の山林の景観の保全とともに、野田市のシンボルとしての景観を形成するため斜面林や山林の景観の活用を図る。

ウ. うるおいのある都市景観を構成する市街地内及び周辺の樹林や社寺林の保全を図る。

e その他

ア. 本区域における緑地の形態は、江戸川及び利根川の両河川敷並びにこれらの河川の周辺地域一帯と国道16号沿いに連なる樹林地を基本的な軸として、環境保全系統、レクリエーション系統、防災系統及び景観構成系統のそれぞれの配置方針を調整統合して配置するものとする。

③実現のための具体的な方針

a 公園緑地等の施設緑地

ア. 街区公園については、各地区の人口から算定される整備量及び公園の誘致距離を勘案して配置し整備を図る。

イ. 近隣公園については、1つの住区に1箇所設置することを目標とする。

ウ. 地区公園については、4つの住区に1箇所設置することを目標とする。

エ. 総合公園については、野田市総合公園と野田市関宿総合公園の2箇所を配置し、今後も整備を図る。

オ. 都市緑地については、野田市スポーツ公園187.9haのうち、未整備となっている町田地区18.7haの整備を図る。

b 地域制緑地

ア. 近郊緑地保全区域は、保全に努める。

イ. 本区域内の樹林地を、自然的環境の保全及び良好な都市景観の保全を図るため、
野田市緑地保存に関する実施要綱等に基づき保全を図る。

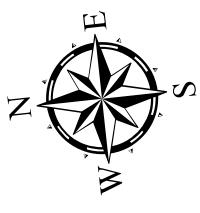
④主要な緑地の確保目標

おおむね10年以内に整備を予定する公園等は、次のとおりとする。

a 公園緑地等の施設緑地

種別	名称等
総合公園	野田市関宿総合公園
都市緑地	野田市スポーツ公園

(注) おおむね10年以内に着手予定及び施行中の公園等を含むものとする。



里田都市計画区域の整備、開発及び保全の方針付図

— 主幹線道路(都計道)

—主要幹線道路

——幹線道路（都計道）

—幹線道路

三

十四 國際化與中國電影

1

1

三

住毛坪

同系

六

卷之三

行政区域

域又計画市署

0 1,000 2,000 3,000 4,000

1 : 800,000

その他②

千葉県による都市再開発の方針の見直しに対する市の方針

市整第138号
令和元年8月9日

野田市 都市整備課長様

千葉県県土整備部都市整備局
市街地整備課長

都市再開発の方針の見直しについて（通知）

本県の市街地整備事業につきましては、日ごろ格別の御高配をいただき、厚くお礼申し上げます。

さて、都市計画見直しの基本方針については、令和元年5月13日付、都計第62号で本県都市整備局長から各市町村長宛てに通知したところです。

この通知において、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されています。

都市再開発の方針は、市街地再開発の長期的かつ総合的なマスタープランであり、都市計画法第7条の2において、都市計画区域について定められる都市計画は、都市再開発方針等に即したものでなければならぬことから、都市再開発の方針と都市計画区域マスタープランは互いに整合が図られる必要があります。

については、都市再開発の方針についても、必要に応じて、都市計画区域マスタープランの変更にあわせ、変更手続きを開始できるよう準備をお願いします。

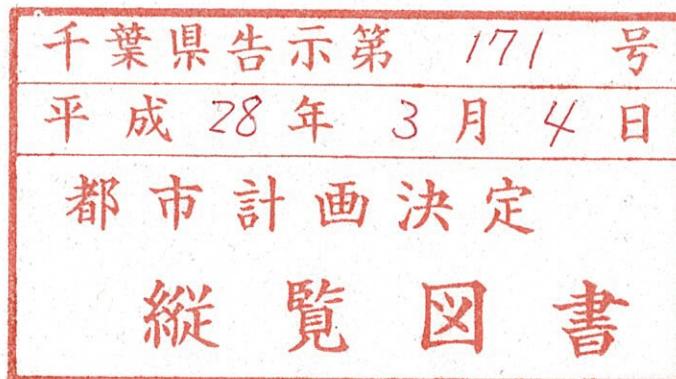


【連絡先】

市街地整備課 企画調整班 中井
電話 043-223-3541
e-mail toshi2@mz.pref.chiba.lg.jp

野田都市計画

都市再開発の方針



平成 28 年 3 月 4 日

千葉県

野田都市計画都市再開発の方針の変更

野田都市計画都市再開発の方針を次のとおり変更する。



6



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

1 都市再開発の目標

(1) 千葉県の再開発の基本目標

人口減少や高齢化の進展、防災性の向上、環境負荷の低減、良好な景観の保全・形成等の都市が抱える各種課題に対応しながら、これからの中社会情勢の変化に対応した都市計画の取り組みが必要となっている。

そのため、人口減少に対応した集約型都市づくり、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、災害に強いまちづくりなどについて、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。

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、市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、人口減少や超高齢社会の到来、地域コミュニティの希薄化、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、長期持続的成長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ての住民自らの努力が重要となる。

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 市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) 土地の高度利用を図るべき市街地

①都心機能、中心商業業務機能の整備育成を図るべき地区

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拠点機能の強化・充実を図るべき地区

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) 市街地の環境改善を図るべき地区

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。

3) 根幹的都市施設対応のための整備の必要な地区

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。

(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。

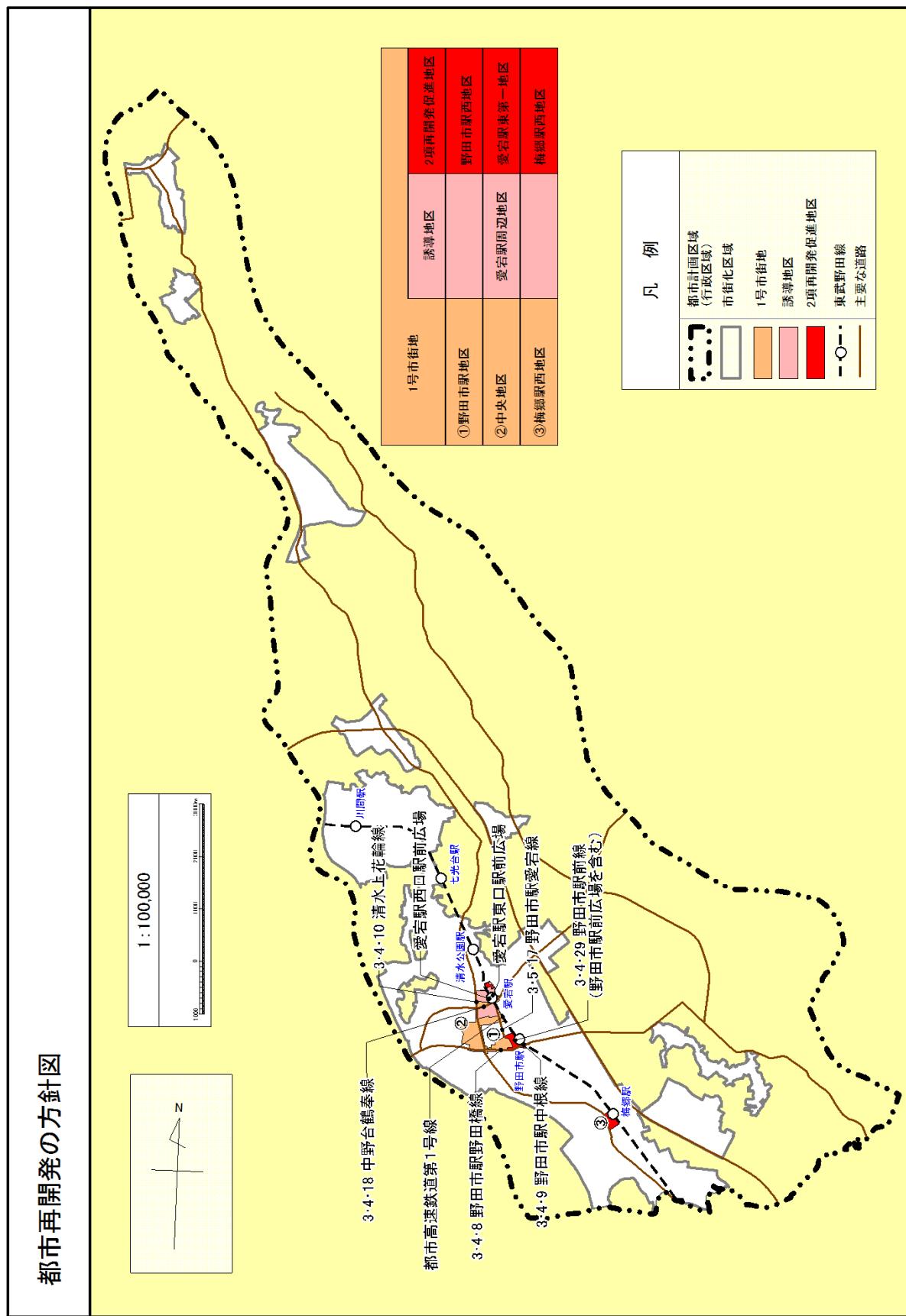
表1 1号市街地の整備方針

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)
			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)	<ul style="list-style-type: none"> 商業機能等の集積と土地の高度利用を図る。 地区的防災性の向上を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画道路の整備 <ul style="list-style-type: none"> 3・4・8号野田市駅野田橋線 3・4・9号野田市駅中根線 3・5・17号野田市駅愛宕線 3・4・29号野田市駅前線 (野田市駅前広場を含む) 都市高速鉄道第1号線の整備 	<ul style="list-style-type: none"> 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)	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 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。 地区的防災性の向上を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画道路の整備 <ul style="list-style-type: none"> 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、愛宕駅西口駅前広場) 歩行者動線及び空間整備を図る。 都市高速鉄道第1号線の整備 	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 愛宕駅周辺地区 (約 1.2ha) （約 19.0ha）
③	梅郷駅西地区 (約 5.2ha)	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 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。 地区的防災性の向上を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> 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)	

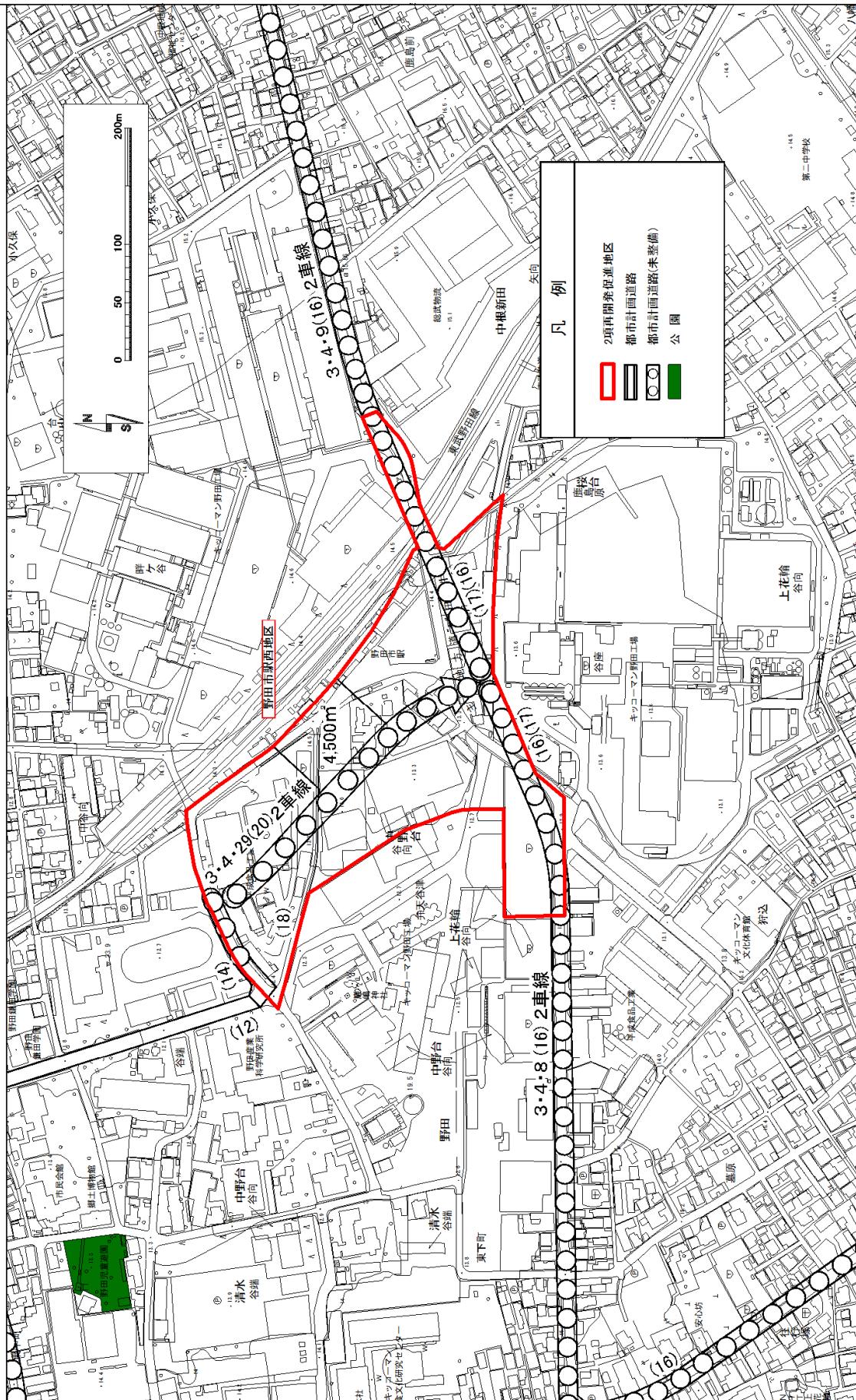
表2 2項再開発促進地区の整備又は開発の計画概要

図面対象番号	地区名称 及び面積 (ha)	土地利用計画	建築物の更新の方針	整備又は開発の計画の概要		
				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
①	野田市駅西地区 (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・4・9号野田市駅中板線 3・5・17号野田市駅愛宕線 3・4・29号野田市駅前線 (野田市駅前広場を含む) ・ 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 - 準防火地域
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。	・ 道路改良に伴う雨水幹線の改 修 ・ 区画道路の整備	・ 中心市街地活性化 基本計画	・ 愛宕駅東第一 土地区画整理事 業
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。	・ 区画道路の整備	・ 梅郷駅西土地 - 区画整理事業	

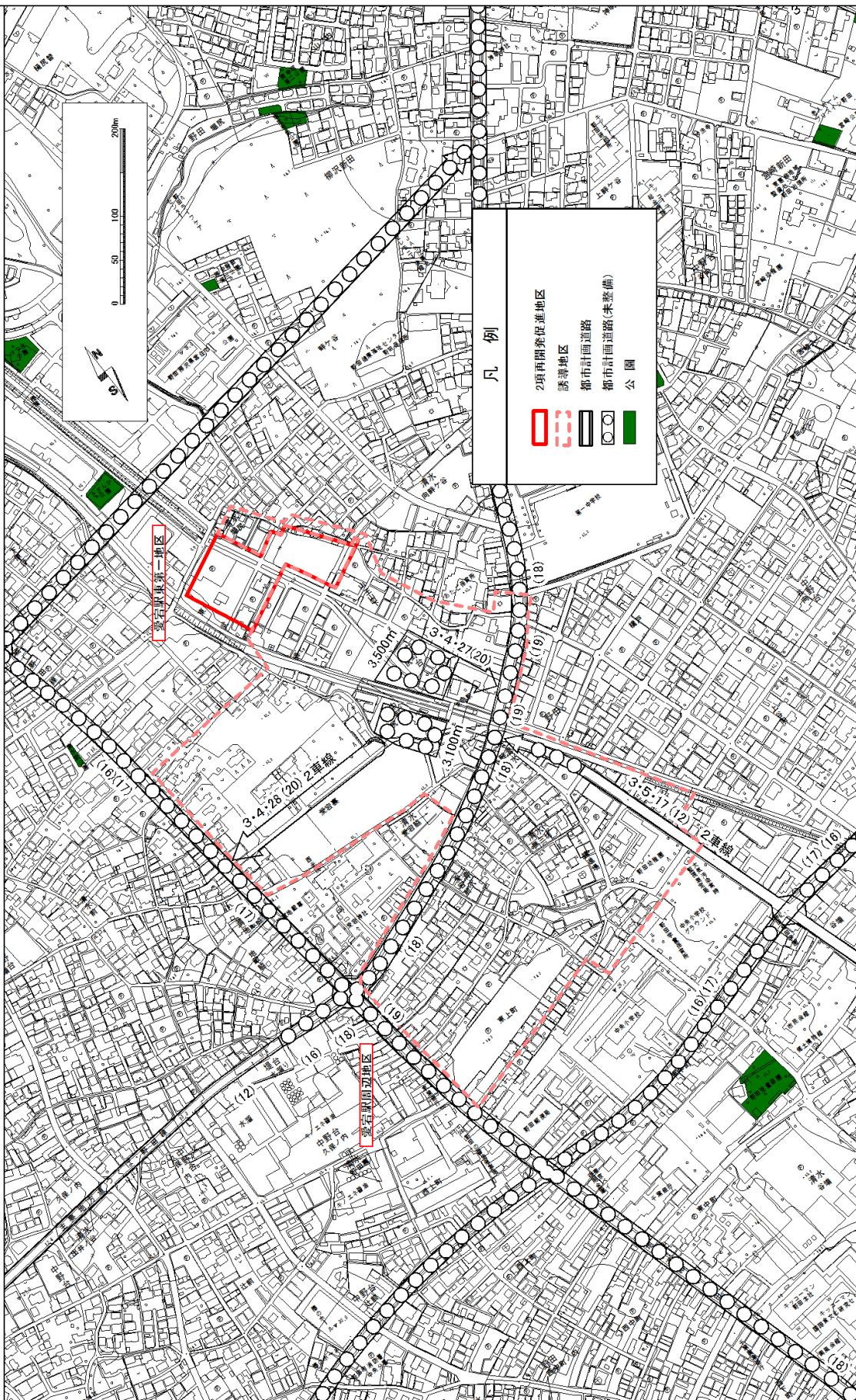
都市再開発の方針図



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 都市再開発の方針附図

