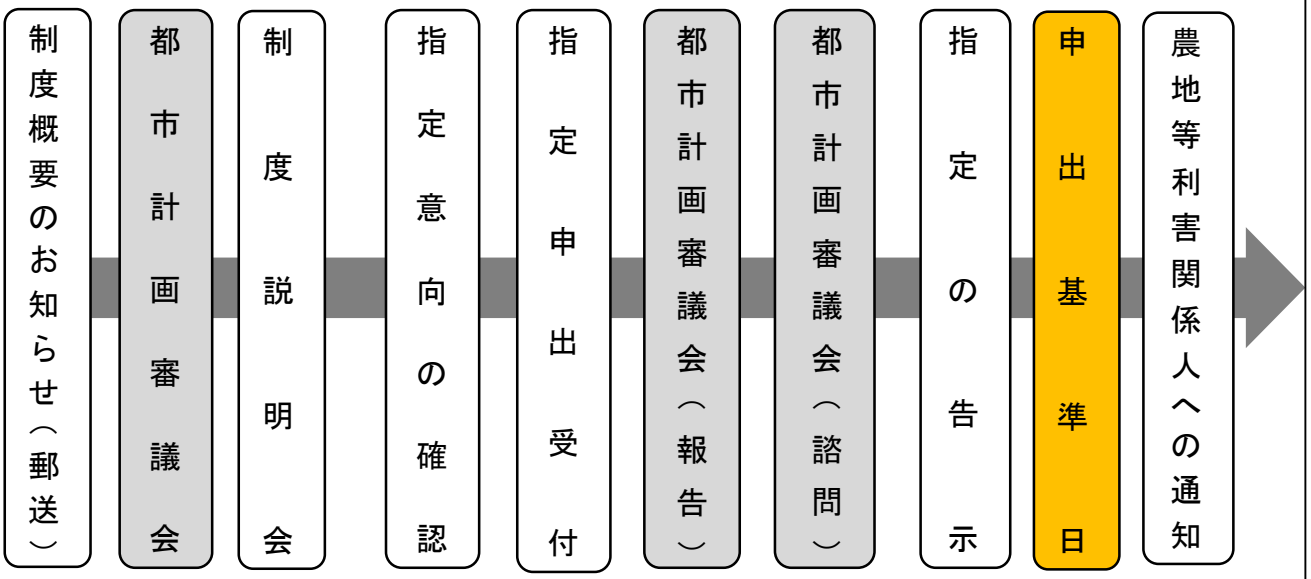
その他

（１）特定生産緑地の指定に向けた現在の進捗について

特定生産緑地　指定手続スケジュール



令和元年
8 月　10 月 17 日　11 月　令和2年 5 月　10 月　令和3年 2 月　8 月　9 月　令和4年 11 月 24 日

令和2年度から4年度にかけて複数回実施

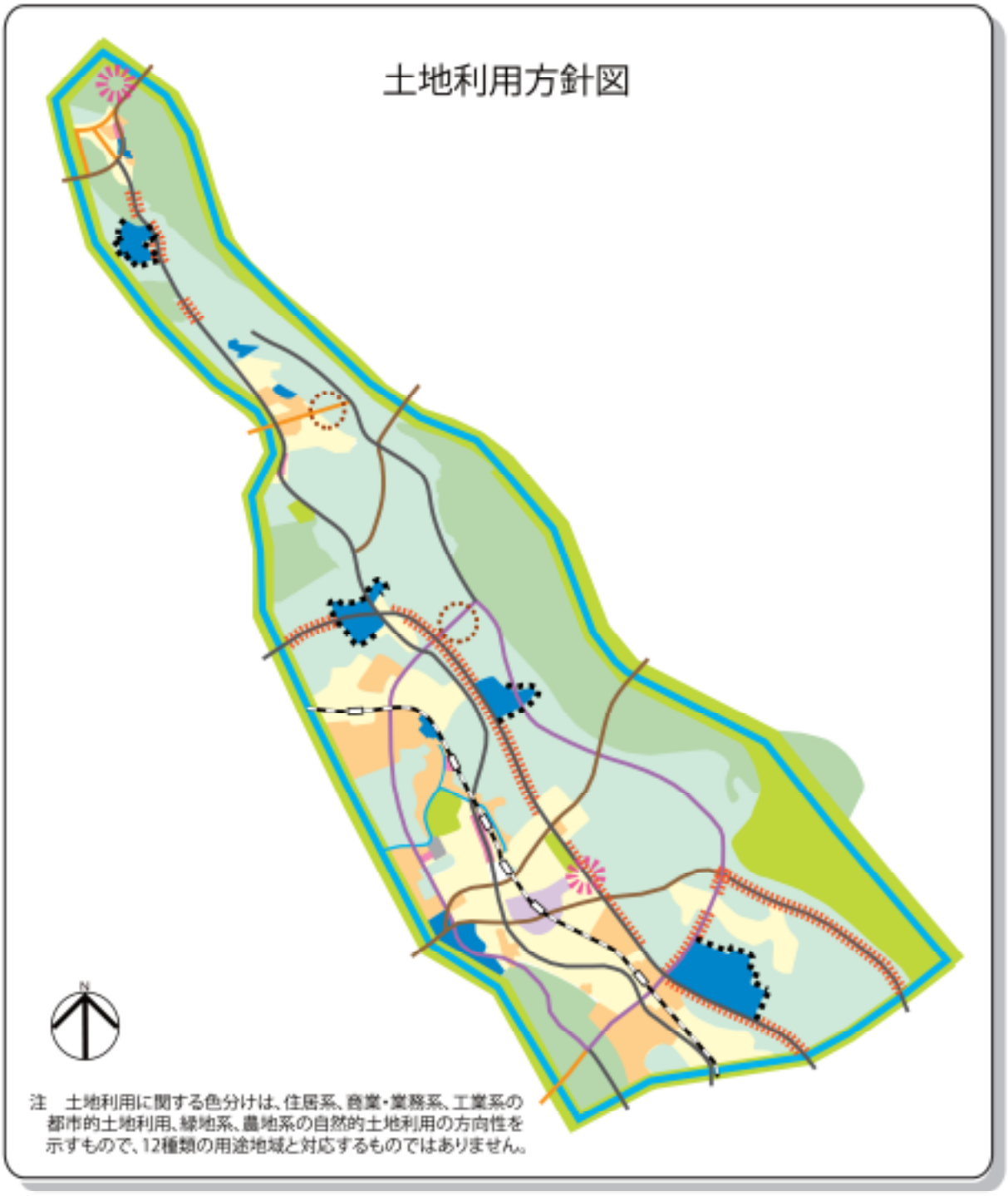
その他

（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

（抜粋）

平成３１年４月
野　田　市



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、千葉県の定める「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

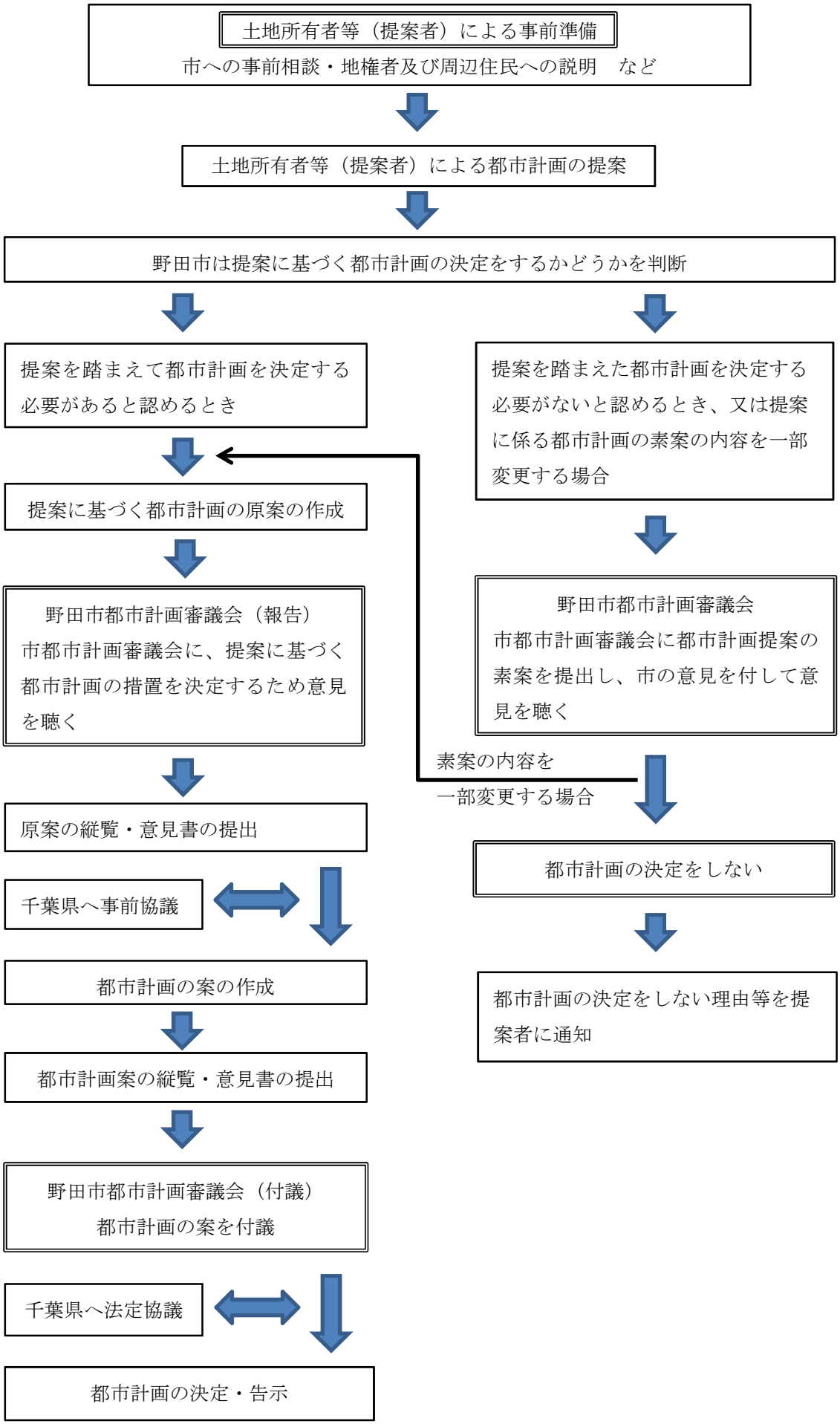
市街化調整区域における土地利用の方針及び市が定める計画や方針を踏まえ、市街化調整区域における地域の振興又は発展を目的とする土地利用を実現するため、本市で活用する地区計画の類型とその基準を次のとおり定めます。

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。

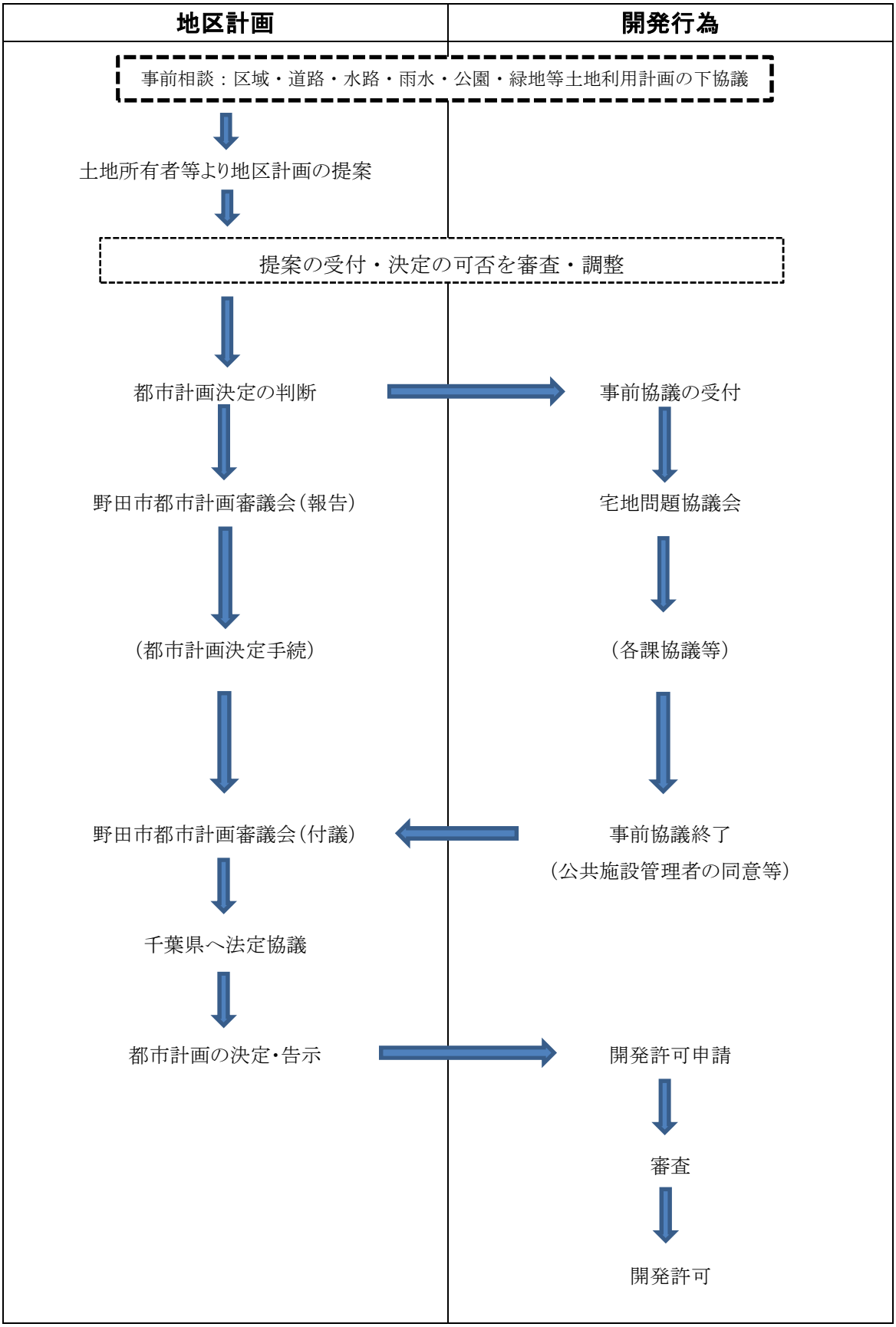
（３）類型別の基準

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。

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



野　田　都　市　計　画　図

1：25,000

平成三十一年三月作成

≪ 調整区域における地区計画の事前相談箇所 ≫

都　市　計　画　道　路

番号	名称	延長	車線の数	代表幅員	摘要
3・4・1	野　田　柏　線	約14,170m	4車線	21m	県道船城野田線と立体交差及び野田都市計画中野台調整区域と立体交差 幹線街路と平面交差3箇所
3・4・2	山　崎　吉　春　線	約10,850m	2車線	18m	東武鉄道野田線と立体交差 幹線街路と平面交差14箇所
3・4・3	中　根　山　崎　線	約 1,940m	2車線	18m	東武鉄道野田線と立体交差 幹線街路と平面交差3箇所
3・4・4	堤　台　柳　沢　線	約 2,050m	2車線	18m	東武鉄道野田線と立体交差 幹線街路と平面交差4箇所
3・4・5	清　水　公　園　駅　前　線	約 1,390m	2車線	18m	幹線街路と平面交差3箇所
	清水公園駅西口駅前広場	約3,100㎡			
3・4・7	梅　郷　西　駅　前　線	約　850m	2車線	16m	幹線街路と平面交差2箇所
	梅郷駅西口駅前広場	約2,800㎡			
3・4・8	野田市駅野田橋線	約 2,190m	2車線	16m	幹線街路と平面交差4箇所
3・4・9	野田市駅中根線	約　890m	2車線	16m	東武鉄道野田線と立体交差 幹線街路と平面交差2箇所
3・4・10	清　水　上　花　輪　線	約 3,500m	2車線	16m	東武鉄道野田線と立体交差 幹線街路と平面交差8箇所
3・4・11	中　野　台　中　根　線	約 2,370m	2車線	16m	東武鉄道野田線と立体交差 幹線街路と平面交差4箇所
3・4・12	宮　崎　山　崎　線	約 4,930m	2車線	16m	幹線街路と平面交差6箇所
3・4・13	堤　台　岩　名　線	約 4,800m	2車線	16m	幹線街路と平面交差7箇所
3・4・14	川　間　南　駅　前　線	約 1,130m	2車線	16m	幹線街路と平面交差1箇所
	川間駅南口駅前広場	約2,200㎡			
3・4・15	七　光　台　尾　崎　線	約 1,150m	2車線	16m	幹線街路と平面交差2箇所
3・4・16	尾　崎　中　里　線	約 1,960m	2車線	16m	幹線街路と平面交差1箇所
	川間駅北口駅前広場	約4,500㎡			
3・5・17	野田市駅愛宕線	約　780m	2車線	12m	幹線街路と平面交差3箇所
3・4・18	中　野　台　鶴　寿　線	約 3,860m	2車線	18m	東武鉄道野田線と立体交差 幹線街路野田柏線と立体交差 幹線街路と平面交差7箇所
3・4・19	梅　郷　東　駅　前　線	約　120m	2車線	20m	幹線街路と平面交差1箇所
	梅郷駅東口駅前広場	約3,400㎡			
3・4・20	今　上　木　野　崎　線	約 4,150m	2車線	20m	東武鉄道野田線と立体交差 幹線街路と平面交差4箇所
3・5・21	亀　山　宿　里　線	約 1,900m	2車線	12m	幹線街路と平面交差3箇所
3・4・22	山　崎　貝　塚　線	約 1,150m	2車線	16m	幹線街路と平面交差2箇所
3・4・23	谷　津　岩　名　線	約 1,900m	2車線	16m	東武鉄道野田線と立体交差 幹線街路と平面交差2箇所
3・4・24	七　光　台　西　駅　前　線	約　150m	2車線	17m	幹線街路と平面交差1箇所
	七光台駅西口駅前広場	約4,000㎡			
3・4・25	清　水　五　木　線	約 1,300m	2車線	17m	東武鉄道野田線と立体交差 幹線街路と平面交差3箇所
3・4・26	清水公園東駅前線	約　400m	2車線	16m	幹線街路と平面交差1箇所
	清水公園駅東口駅前広場	約3,000㎡			
3・4・27	愛　宕　東　駅　前　線	約　90m	2車線	20m	幹線街路と平面交差1箇所
	愛宕駅東口駅前広場	約3,500㎡			
3・4・28	愛　宕　西　駅　前　線	約　210m	2車線	20m	幹線街路と平面交差1箇所
	愛宕駅西口駅前広場	約3,100㎡			
3・4・29	野　田　市　駅　前　線	約　290m	2車線	20m	幹線街路と平面交差2箇所
	野田市駅前広場	約4,500㎡			
3・4・30	東宝珠花柏寺線	約 2,900m	2車線	16m	幹線街路次木古布内線と立体交差 幹線街路と平面交差2箇所
3・4・31	次　木　古　布　内　線	約 1,270m	2車線	16m	幹線街路東宝珠花柏寺線と立体交差 幹線街路と平面交差1箇所
	交　通　広　場	約3,700㎡			
3・4・32	堰野井羽貫線	約 2,340m	2車線	16m	幹線街路と平面交差3箇所
3・4・33	東宝珠花羽貫線	約　650m	2車線	16m	幹線街路と平面交差2箇所
3・4・34	台　町　元　町　線	約 2,160m	2車線	20m	

行政区画

記号

都市計画区域　平成19年3月20日　千葉県告示第290号
区域区分　平成28年3月4日　千葉県告示第150号
用途地域　平成28年3月4日　野田市告示第　32号
高度地区　平成28年3月4日　野田市告示第　33号
防火・準防火地域　平成19年3月20日　野田市告示第　36号

凡　例

都市計画の種類		表示	面積(ha)	摘要
都市計画区域			約10,354	
市街化区域			約 2,395	用途地域の指定のあるところ
市街化調整区域			約 7,959	用途地域の指定のないところ
用途地域	第一種低層住居専用地域	(50/30) (100/50)	約 57 約 670	
	第二種低層住居専用地域	(100/50)	約 6	
	第一種中高層住居専用地域	(150/60) (200/60)	約 138 約 295	
		(150/50)	(約 25.2)	野田山崎地区地区計画区域内で建ぺい率最高値率を制限しているところ
	第二種中高層住居専用地域	(200/60)	約 19	
	第一種住居地域	(200/60)	約 466	
	第二種住居地域	(200/60)	約 100	
	準住居地域	(200/60)	約 34	
	近隣商業地域	(200/80) (300/80)	約 68 約 2	
	商業地域	(400/80)	約 32	
	準工業地域	(200/60)	約 123	
		(200/60)	(約 17.4)	船形地区地区計画区域内で住居系を除室しているところ
	工業地域	(200/60)	約 154	
	工業専用地域	(200/60)	約 231	
その他の地域地区	第一種高度地区		約 691	(注)1
	第二種高度地区		約 255	(注)2
	防火地域		約 4.2	
	準防火地域		約 59	
	特別用途地区		約 15	①清水公園緑地レクリエーション地区（第1公園地区）　約 5.2ha ②清水公園緑地レクリエーション地区（第2公園地区）　約 6.5ha ③清水公園緑地レクリエーション地区（第3公園地区）　約 1.7ha ④清水公園緑地レクリエーション地区（管理施設地区）　約 1.6ha
市街地開発事業	都市計画土地区画整理事業施行区域		約 431.1	川間駅南土地区画整理事業分　約117.7ha 五木土地区画整理事業分　約 13.1ha 野田山崎土地区画整理事業分　約 57.7ha 座生特定土地区画整理事業分　約 52.0ha 七光台駅西特定土地区画整理事業分　約 61.7ha 清水公園駅東特定土地区画整理事業分　約 28.2ha 梅郷駅西土地区画整理事業分　約 5.2ha 船形土地区画整理事業分　約 36.8ha 野田市駅西土地区画整理事業分　約 6.0ha 次木堰野井特定土地区画整理事業分　約 34.6ha 台町東特定土地区画整理事業分　約 18.1ha
促区進域	都市計画土地区画整理促進区域		約 194.6	座生特定土地区画整理事業分　約 52.0ha 七光台駅西特定土地区画整理事業分　約 61.7ha 清水公園駅東特定土地区画整理事業分　約 28.2ha 次木堰野井特定土地区画整理事業分　約 34.6ha 台町東特定土地区画整理事業分　約 18.1ha
地区計画	地区計画区域		約 346.9	花井第一地区　地区計画　約 9.8ha 野田山崎地区　地区計画　約 58.3ha 座生地区　地区計画　約 38.1ha 梅郷駅西地区　地区計画　約 5.2ha 仙一地区　地区計画　約 5.7ha 大和田地区　地区計画　約 1.4ha 七光台駅西地区　地区計画　約 47.2ha 清水公園駅東地区　地区計画　約 25.6ha 松山地区　地区計画　約 3.4ha 台地区　地区計画　約 23.3ha 愛宕駅東第一地区　地区計画　約 1.5ha 次木堰野井地区　地区計画　約 36.2ha 台町東地区　地区計画　約 18.3ha 高形地区　地区計画　約 29.8ha 船形地区　地区計画　約 38.0ha 花井東地区　地区計画　約 5.1ha 野田市駅西地区　地区計画　約 6.0ha
都市施設	都市計画道路			33路線　延長約79,790m
	都市高速鉄道			1号線(東武鉄道野田線)延長約4,000m
	駅前広場		約 3.41	10ヶ所合計　約34,100㎡
	交通広場		約 0.37	1ヶ所　約 3,700㎡
	都市計画公園		約 39.33	街区公園　6.63ha 近隣公園　4.00ha 総合公園　28.70ha
	都市計画緑地		約 188.1	1号野田市スポーツ公園　約187.9ha 2号芝名古堤公園　約 0.2ha
	都市計画施設 汚物処理場	汚	約 2.1	1号野田市第二し尿処理場約2.1ha
	都市計画施設 ごみ処分場	こ	約 5.4	1号野田市清掃工場　約3.8ha 2号野田市関宿クリーンセンター　約1.6ha
	都市計画施設 不燃物処理施設	不	約 1.1	1号野田市不燃物処理施設約1.1ha
	火葬場	火	約 1.2	1号野田火葬場　12,100㎡
	都市計画河川			1号座生川　延長約3,940m 2号座生川支川　延長約　840m
		池	約 17.9	遊水池5ヶ所　合計　約178,500㎡
		P	約 1.0	ポンプ場　約9,500㎡
緑地保全区域			約 862	利根川・雪生沼近郊緑地保全区域(2,448ha)

注1）第一種高度地区

注2）第二種高度地区

高度地区とは

高度地区は、建築物の用態に応ずる数種の北側の斜線制限であり、野田都市計画区域では第一種高度地区と第二種高度地区の2種類の規定が定められています。

第一種高度地区は、第二種高度地区が指定されている地区の中では、それぞれ上の図のように建築物の形態が制限されます。

注　意

1．この図面は、変更することがありますので使用に当たってはご注意をお願いします。
2．許可なく複製することを禁じます。
3．この図面には、生産緑地地区の都市計画決定の表示がありませんのでご注意下さい。
4．この図面は、参考図であるため、詳細については、野田市都市部都市計画課に備え付けの図面を参照下さい。

蕃昌地区

瀬戸地区

下三ケ尾地区

株式会社パスコ調製

(1)野田市 1：10,000 基本図を縮小

座標系　第Ⅸ系　平面直角座標は、世界測地系による
等高線間隔　10m

1:25 9

作成機関　北海道地図株式会社千葉営業所　電話 (043) 22－7170

野田市役所