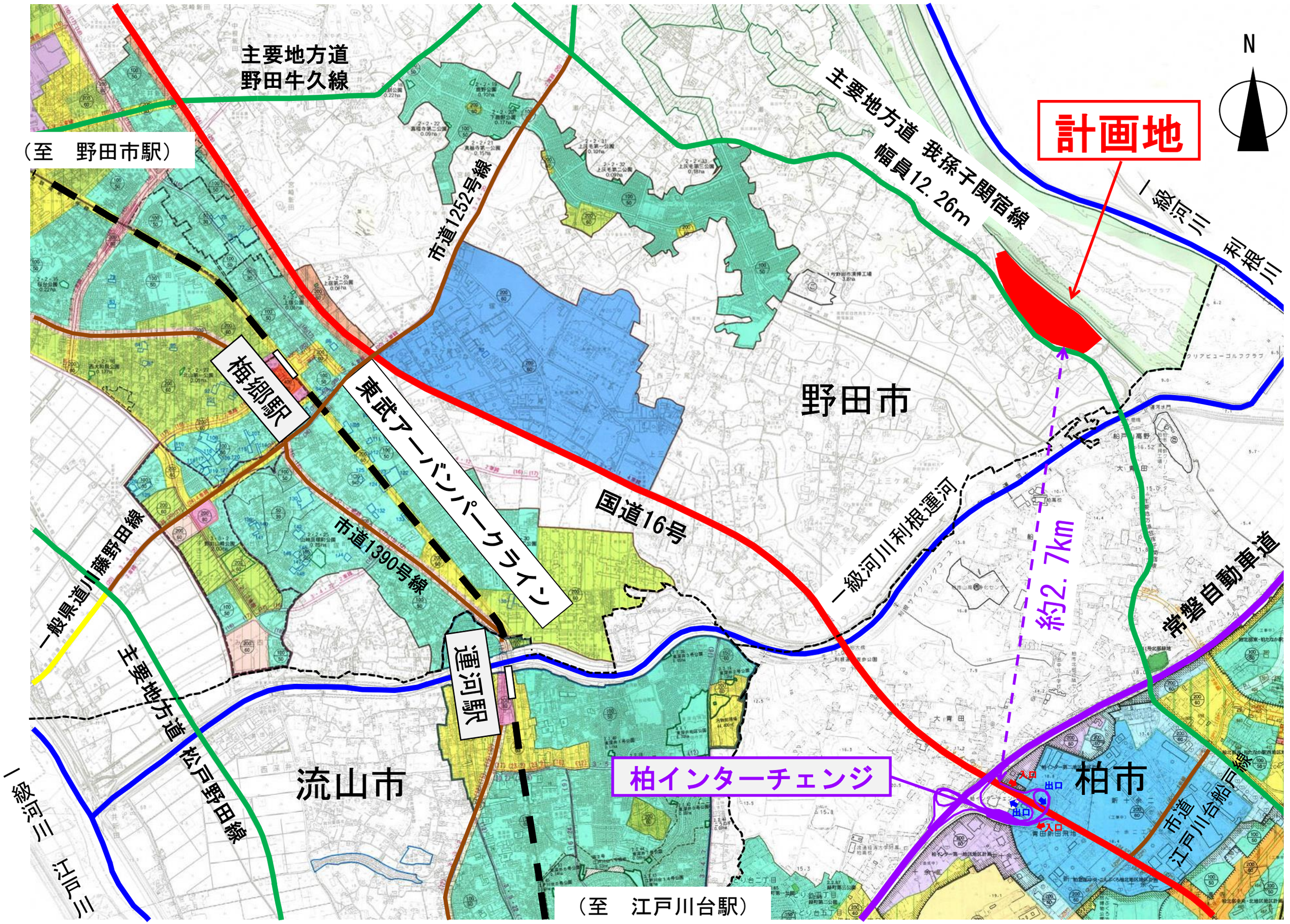
報告第１号

野田都市計画瀬戸地区地区計画の決定について（報告）

瀬戸地区地区計画の決定理由書

瀬戸地区は、野田市の南東部に位置し、常磐自動車道柏インターチェンジから北約３．０kmに位置する地区で、野田市都市計画マスタープランにおいて都市の活性化を担う市街化調整区域の都市的土地利用を図る「幹線道路沿道開発誘導ゾーン」と位置付けた主要地方道我孫子関宿線に接し、市街化調整区域における地区計画の提案を野田市として都市計画の決定をすると判断した地区である。

当該地区は、インターチェンジに近い幹線道路沿いの立地であるが、未耕作地となっており、土地の有効活用がされていない状況であるが、未耕作地である土地の有効活用、沿道サービス施設、流通等業務施設の誘致による産業の活性化を通じて、広域幹線道路の沿道に相応しい土地利用を図るため地区計画を決定するものである。



100m　1km

0m　500m　2km

S ＝1/20,000

位置図

都市計画提案　審査表　【案件名】瀬戸地区地区計画の決定

審査項目		評価
①法令との適合	・都市計画法をはじめとする関係法令及び都市計画運用指針等の通知、通達、技術基準等に適合し、都市機能の向上や生活環境の保全等に寄与する計画であること。	・本提案に係る地区計画及び地区計画を前提として行われる市街化調整区域における開発行為は、都市計画法、都市計運用指針の各基準と整合しています。
②上位計画との整合	・計画提案の内容が、千葉県や野田市の定める都市計画に関する基本的な方針や関係する計画に即していること。 ・既に定められている都市計画と整合していること。	・瀬戸地区（柏インターチェンジから５ｋｍ圏内）に物流・工業用地を整備しようとする本提案は、野田市都市計画マスタープラン、野田市市街化調整区域における地区計画運用基準と整合しています。 ・該当無し
③事業の実現性	・事業を伴う場合、関係機関との事前協議を行い、必要な都市基盤施設の整備や事業の実現が見込まれること。 ・都市施設や地区計画による地区施設等公共的な施設については、将来とも適切な維持、管理が見込まれること。	・関係機関との協議が整い、資金計画面でも施工可能となっており、事業の実現性が見込まれます。 ・地区計画に伴い設定される地区施設は、道路及び水路であり、将来的に野田市が維持、管理を行います。
④区域内外の関係権利者等との調整状況	・土地所有者等一覧表及び同意書により、区域内の関係権利者のおおむね全員の賛同が得られていること。 ・説明会等を通じ、計画提案の内容について周辺住民等との調整が整い、おおむね全員の賛同が得られていること。	・土地所有者等６名中４名が同意しており、同意率２/３となっています。 また、面積上の同意率は９６．６２％となっています。 なお、同意をもらえない２名も反対はしていないが同意の記名押印がもらえない状況ですと提案者からは聞いています。 ・提案者において、地元自治会及び地権者を対象として地区計画を検討する以前の開発事業の際と合わせて５回の説明会を行っており、周辺住民との間で調整が行われています。
⑤区域内外の環境への影響	・日照阻害、電波障害、交通混雑等、計画提案の実現により提案区域内外の環境に影響を及ぼす事項について、調査、予測及び評価が行なわれ、対策の方針が示されていること。 ・国、県及び市の環境施策に対して積極的に協力する内容となっていること。	・地区計画による環境の変化予測や調査結果に基づく課題を整理し、生活環境等への影響に配慮された計画となっており、周辺環境にも一定の配慮がなされています。 ・アイドリングストップの県条例の順守、緑化協定を締結する等、協力的に実施とのこと。
評　価		提案されたまちづくりを実現するため、地区計画の提案の内容に基づいて、都市計画を決定する必要があると評価しました。

野田都市計画地区計画の決定（野田市決定）

都市計画瀬戸地区地区計画を次のように決定する。

<table>
<tr><td colspan="2">名　　称</td><td>瀬戸地区地区計画</td></tr>
<tr><td colspan="2">位　　置</td><td>野田市瀬戸字池袋、川原及び上ノ台の各一部の区域</td></tr>
<tr><td colspan="2">面　　積</td><td>約１４．６ｈａ</td></tr>
<tr><td colspan="2">地区計画の目標</td><td>本地区は常磐自動車道柏インターチェンジから北約 3.0ｋｍ、つくばエクスプレス柏たなか駅の北西約 3.0ｋｍに位置し、地区西側は主要地方道我孫子関宿線に接している。野田市の魅力的な沿道地区を形成し、良好な操業環境の創出と保全並びに主要地方道我孫子関宿線の利便性を生かした土地利用を図るため、地区計画を導入し、周辺環境との調和に配慮した良好な幹線道路沿道開発誘導ゾーンを形成し、広域幹線道路に相応しい土地利用を図ることを目標とする。</td></tr>
<tr><td rowspan="3">区域の整備・開発及び保全に関する方針</td><td>土地利用の方針</td><td>本地区は、常磐自動車道柏インターチェンジから北約 3.0km に位置し、また、主要地方道我孫子関宿線の沿道に位置するという交通利便性を生かした流通業務施設等を誘導し、周辺の自然環境と調和した良好な土地利用を図る。
［流通地区］
主要地方道我孫子関宿線に面する地区であり、沿道地区の操業環境に配慮しつつ、流通系施設等を誘導し、幹線道路沿道にふさわしい土地利用を図る。
［沿道地区］
主要地方道我孫子関宿線に面する地区であり、流通地区の操業環境に配慮しつつ、自動車関連施設、沿道サービス施設等を誘導し、幹線道路沿道にふさわしい土地利用を図る。</td></tr>
<tr><td>地区施設の整備及び保全の方針</td><td>開発行為により、本地区に、地区幹線道路（県道）、区画道路（市道）及び公共空地（水路）を整備し、これらの地区施設の機能が損なわれないよう維持保全を図る。</td></tr>
<tr><td>建築物等の整備の方針</td><td>本地区の目標及び土地利用の方針に基づき、地区の特性に応じた形態を備えた建築物等の誘導を図るため、建築物等の用途の制限、容積率の最高限度、建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態・意匠の制限、かき又はさくの構造の制限について定める。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="11">地区整備計画</td><td colspan="3">地区施設の配置及び規模</td><td colspan="2">地区幹線道路(県道)　拡幅部２．３～６．０ｍ（幅員１１．８～１７．８ｍ）
拡幅延長約１７５ｍ
区画道路(市道)　幅員１３．０～１９．２ｍ　延長約３００ｍ
公共空地（水路）　幅　１．６～３．６ｍ　延長約１，０００ｍ</td></tr>
<tr><td rowspan="10">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td>地区の名称</td><td>流通地区</td><td>沿道地区</td></tr>
<tr><td>地区の面積</td><td>約 １３．４ｈａ</td><td>約 １．２ ｈａ</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の用途の制限
(建てられる用途)</td><td>本地区においては、次に掲げる建築物以外は建築してはならない。

1. 店舗等の床面積が、500 ㎡以下のもの
（ただし、店舗等のうち、ガソリンスタンド、コンビニエンスストア、飲食店の床面積はこの限りでない。また、店舗等で作業場の床面積は 50 ㎡以下に限る。）
2. 事務所の床面積が、3,000 ㎡以下のもの
3. 倉庫
4. 自動車修理工場
5. 工場
（建築基準法別表第２（る）項第１号に掲げるものを除く。）
6. 市長が公益上必要と認めたもの
7. 前各号に掲げる建築物に附属するもの</td><td>本地区においては、次に掲げる建築物以外は建築してはならない。

1. 店舗等の床面積が、500 ㎡以下のもの
（ただし、店舗等のうち、ガソリンスタンド、コンビニエンスストア、飲食店の床面積はこの限りでない。また、店舗等で作業場の床面積は 50 ㎡以下に限る。）
2. 事務所の床面積が、3,000 ㎡以下のもの
3. 倉庫
4. 自動車修理工場
5. 市長が公益上必要と認めたもの
6. 前各号に掲げる建築物に附属するもの</td></tr>
<tr><td colspan="2">容積率の最高限度</td><td colspan="2">２００％</td></tr>
<tr><td colspan="2">建蔽率の最高限度</td><td colspan="2">６０％</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">建築物の敷地面積の最低限度</td><td colspan="2">１，０００ ㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">ただし、市長が公益上必要と認めた建築物の敷地の用に供するものを除く。</td></tr>
<tr><td colspan="2">壁面の位置の制限</td><td>建築物の外壁面又は、これに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離は、次のとおりとする。
ただし、市長が公益上必要と認めた建築物及び建築物の管理上最小限必要な付属施設はこの限りではない。

①1 号壁面線の表示がある箇所においては、道路境界線及び隣地境界線までの距離は 2m以上
②2 号壁面線の表示がある箇所においては、隣地境界線までの距離は 5m以上
③3 号壁面線の表示がある箇所においては、隣地境界線までの距離は 3m以上</td><td>建築物の外壁面又は、これに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離は、次のとおりとする。
ただし、市長が公益上必要と認めた建築物及び建築物の管理上最小限必要な付属施設はこの限りではない。

①4 号壁面線の表示がある箇所においては、道路境界線及び隣地境界線までの距離は 1m以上</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の高さの最高限度</td><td>３５ ｍ</td><td>―</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の形態・意匠の制限</td><td colspan="2">１．建築物の屋根、外壁等の色彩は、原則として原色を避け、周囲の環境と調和したものとする。
２．敷地内に設置する屋外広告物は、形状・色彩・意匠その他の表示の方法が美観風致を害さないものとする。</td></tr>
</table>

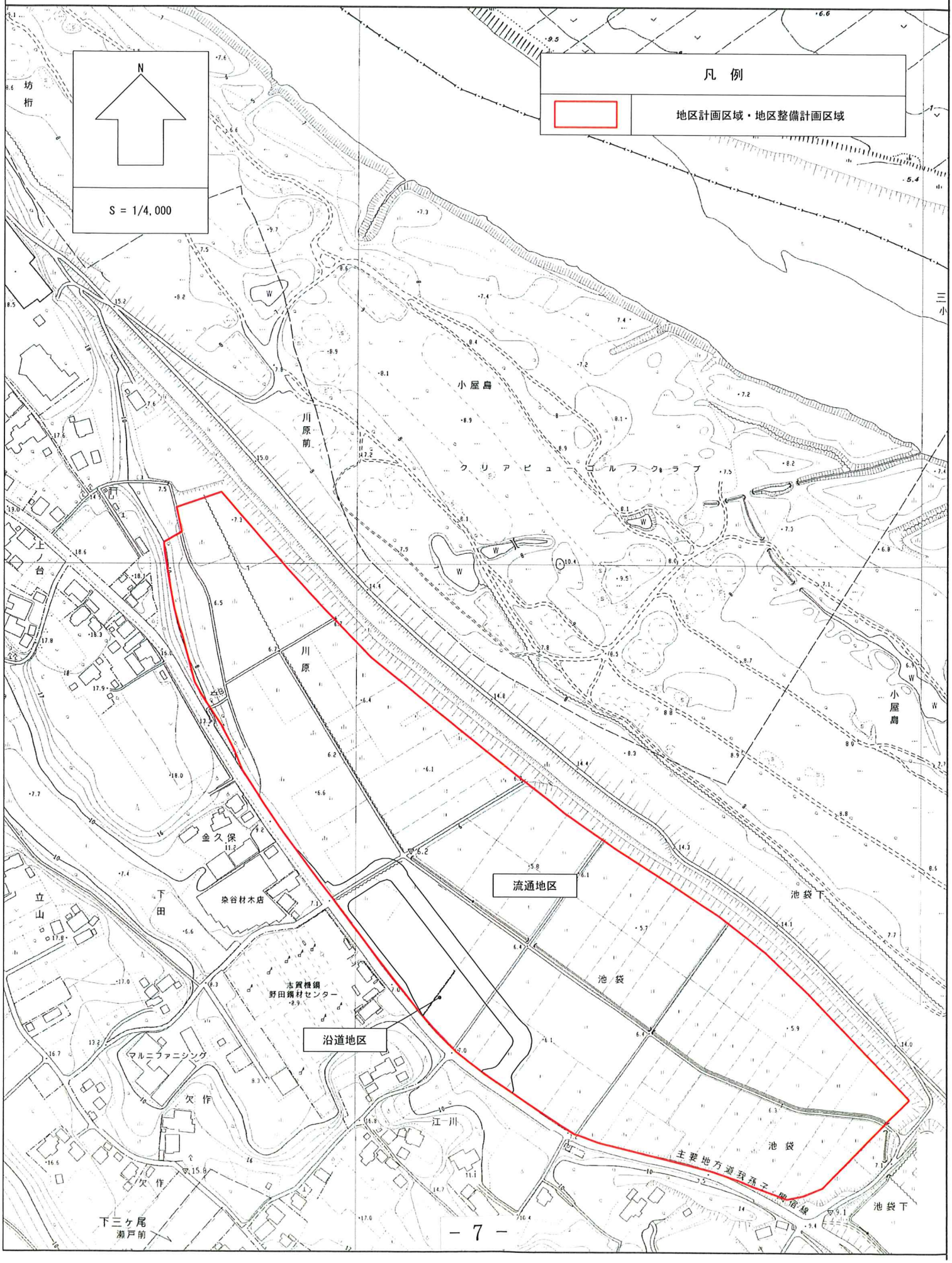
地区整備計画	建築物等に関する事項	かき又はさくの構造の制限	道路境界側のかき又はさくの構造は、次の各号のいずれかに掲げるものとする。ただし、その他の法令においてコンクリート擁壁等の設置が義務付けられている場合、市長が建築物の管理・保安上やむを得ないと認めた場合又は幅が５ｍ、高さが２m以下の門柱、門の袖等の設置にあっては、この限りではない。 ① 生け垣 ② 設置箇所の宅地地盤面からの高さが２．０m以下の透視可能なフェンス又は鉄柵で、基礎を構築する場合は、基礎の高さが設置箇所の宅地地盤面から０．６m以下のもの。 ③ 生け垣と基礎を組み合わせたもので、基礎の高さが設置箇所の宅地地盤面から０．６m以下のもの。
	土地の利用に関する事項	緑地の保全に関する事項	本地区の建築敷地内に整備される緑地については、緑地部分を緑地以外の目的の利用と併用してはならない。ただし、市長が建築物の管理・保安上やむを得ないと認めて許可したものについては、この限りではない。 緑地率は、５％以上とする。 千葉県自然環境保全条例第２６条に該当する場合は、緑化協定を締結すること。

「区域、地区整備計画区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は計画図の表示のとおり」

［理由］野田市瀬戸地区において、交通利便性を生かした良好な土地利用を図るため、地区計画を定める。

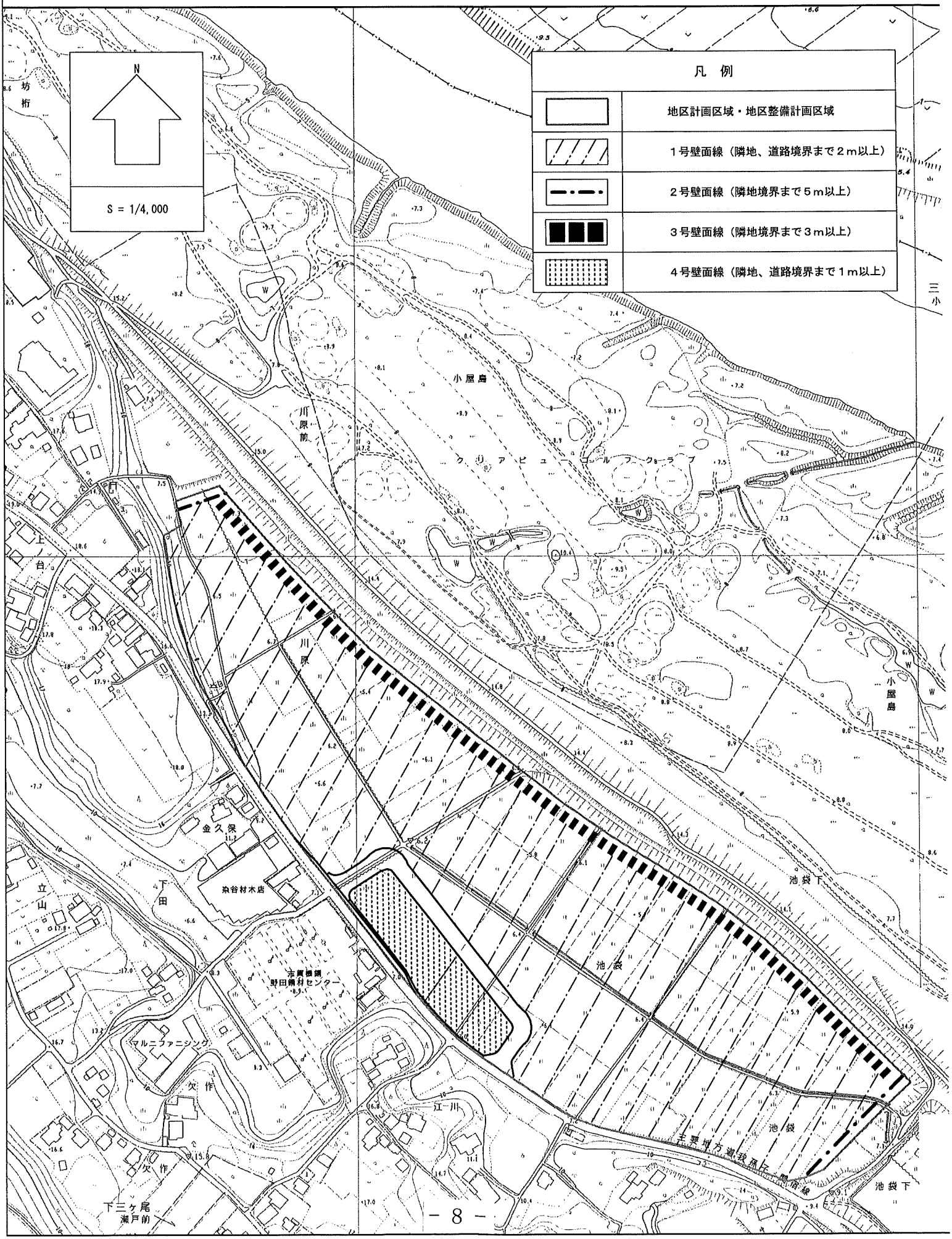
瀬戸地区　地区計画

計画図（区域）



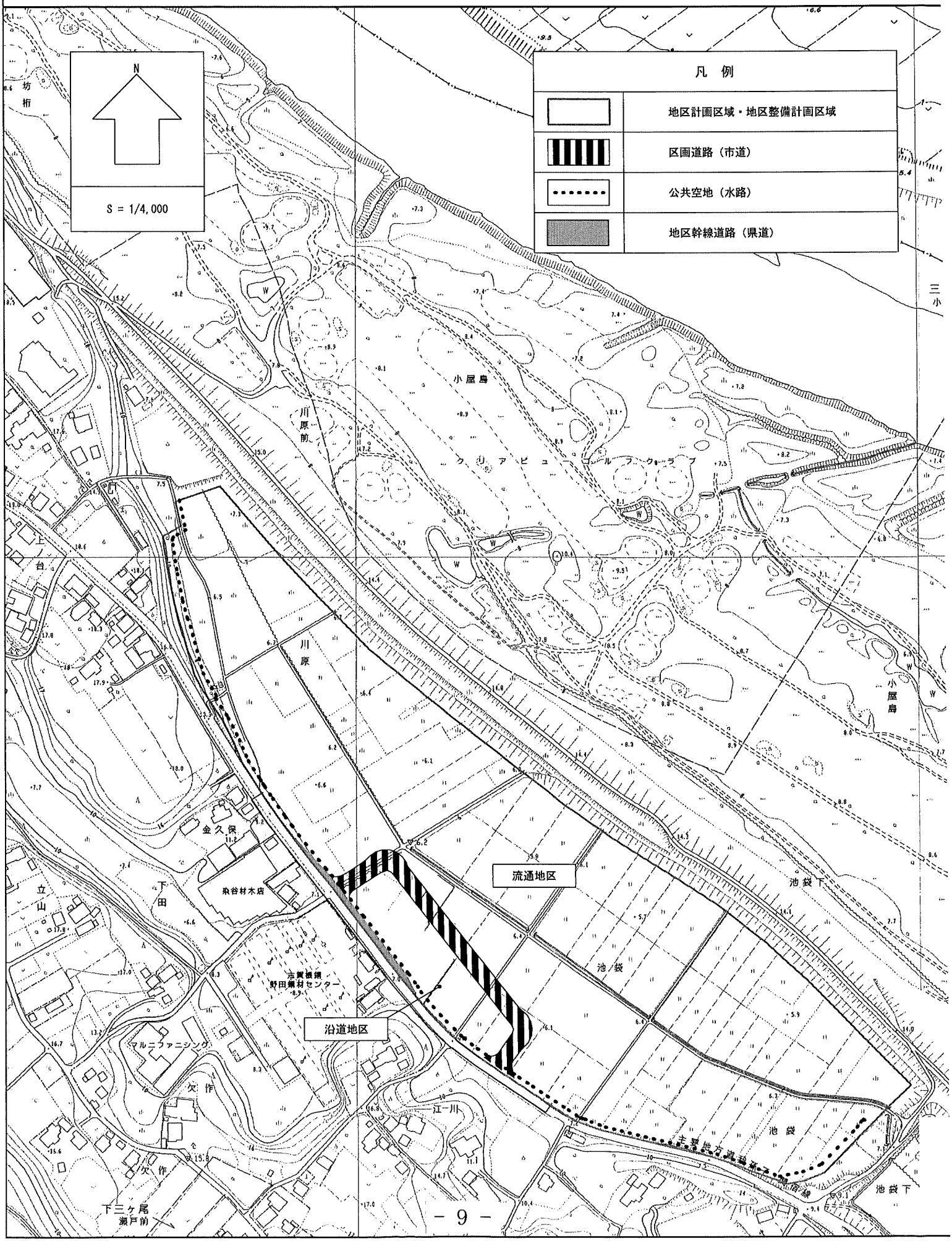
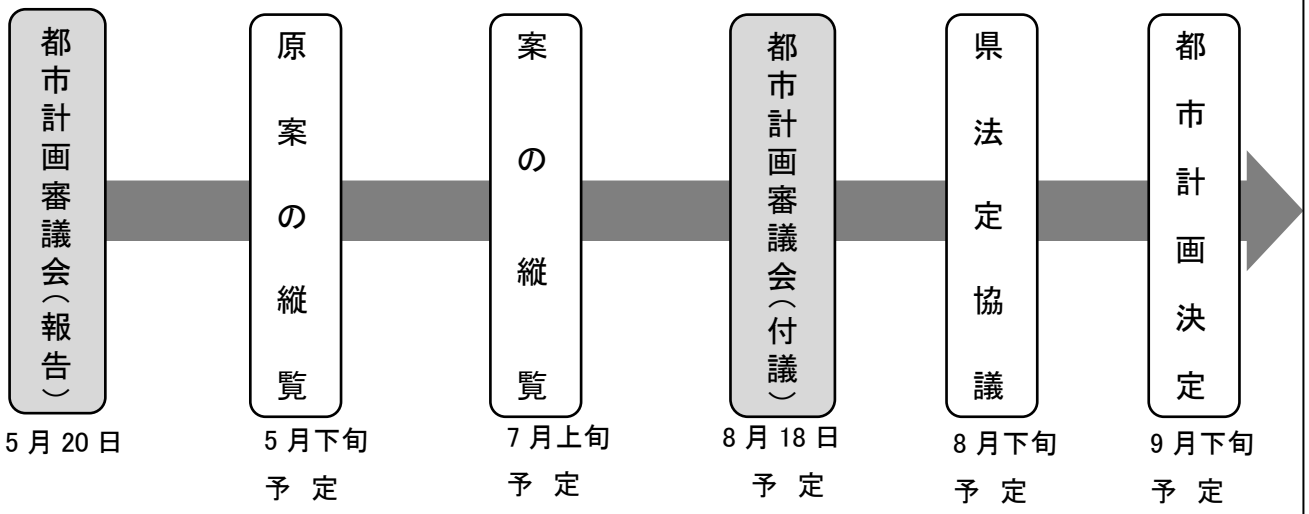
瀬戸地区　地区計画

計画図（壁面位置の制限図）



瀬戸地区　地区計画

計画図（地区施設の配置図）



都市計画決定スケジュール