

令和3年度 第2回野田市都市計画審議会次第

日時 令和3年8月18日(水)
午前10時から

場所 市役所高層棟8階大会議室

1 開 会

2 議 事

議案第1号 野田都市計画瀬戸地区地区計画の決定について(付議)

議案第2号 野田都市計画生産緑地地区の変更について(付議)

議案第3号 特定生産緑地地区の指定について(付議)

3 閉 会

議案第 1 号

野田都市計画瀬戸地区地区計画の決定について（議案）

野都都第121号の1
令和3年 8月 6日

野田市都市計画審議会
会長 石井 武 様

野田市長 鈴木

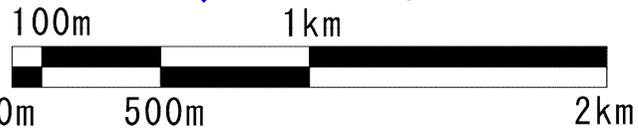
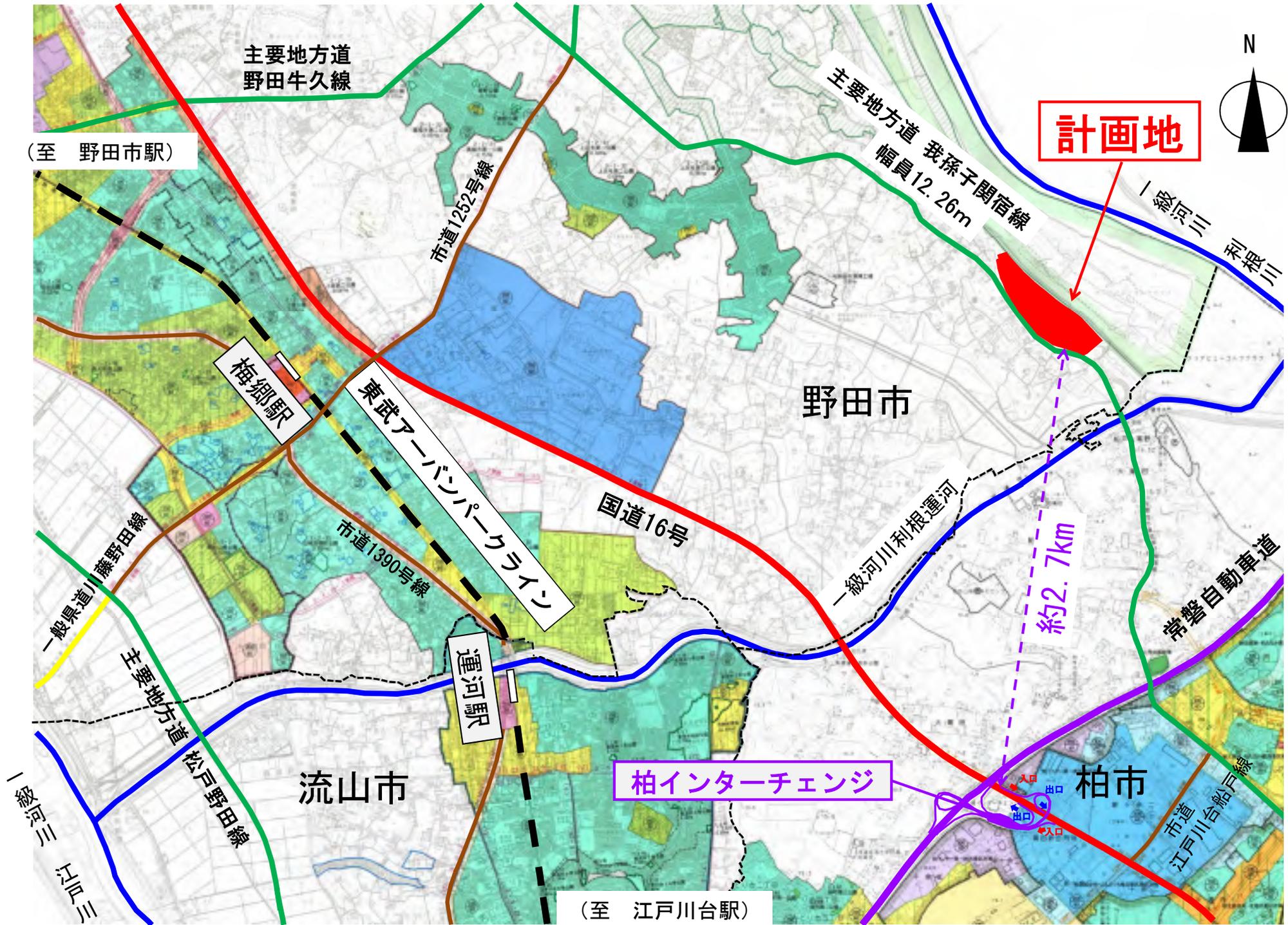


野田都市計画瀬戸地区地区計画の決定について（付議）
このことについて、都市計画法第19条1項の規定により、別紙の
とおり貴審議会に付議します。

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。



(至 江戸川台駅)

S = 1/20,000

位置図

計画地

柏インターチェンジ

約2.7km

主要地方道
野田牛久線

(至 野田市駅)

主要地方道 我孫子閩宿線
幅員12.26m

一級河川
利根川

野田市

国道16号

一級河川利根運河

常磐自動車道

流山市

柏市

主要地方道
松戸野田線

市道
江戸川台船戸線

梅郷駅

運河駅

東武アーバンパークライン

一般県道
藤野田線

市道1252号線

市道1390号線

一級河川
利根川

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。

名 称	瀬戸地区地区計画
位 置	野田市瀬戸字池袋、川原及び上ノ台の各一部の区域
面 積	約14.6ha
地区計画の目標	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。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針 <p>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。</p> <p>[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。</p> <p>[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。</p>
	地区施設の整備及び保全の方針 <p>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。</p>
	建築物等の整備の方針 <p>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。</p>

地区 整備 計画 する 事項	地区施設の配置及び規模		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	
	地区の区分	地区の名称	流通地区	沿道地区
		地区の面積	約 13.4ha	約 1.2ha
	建築物等の用途の制限 (建てられる用途)		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	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
	容積率の最高限度		200%	
	建蔽率の最高限度		60%	
	建築物の敷地面積の最低限度		1,000㎡ 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。	
	壁面の位置の制限		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附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	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附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
建築物等の高さの最高限度		35m	—	
建築物等の形態・意匠の制限		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。		

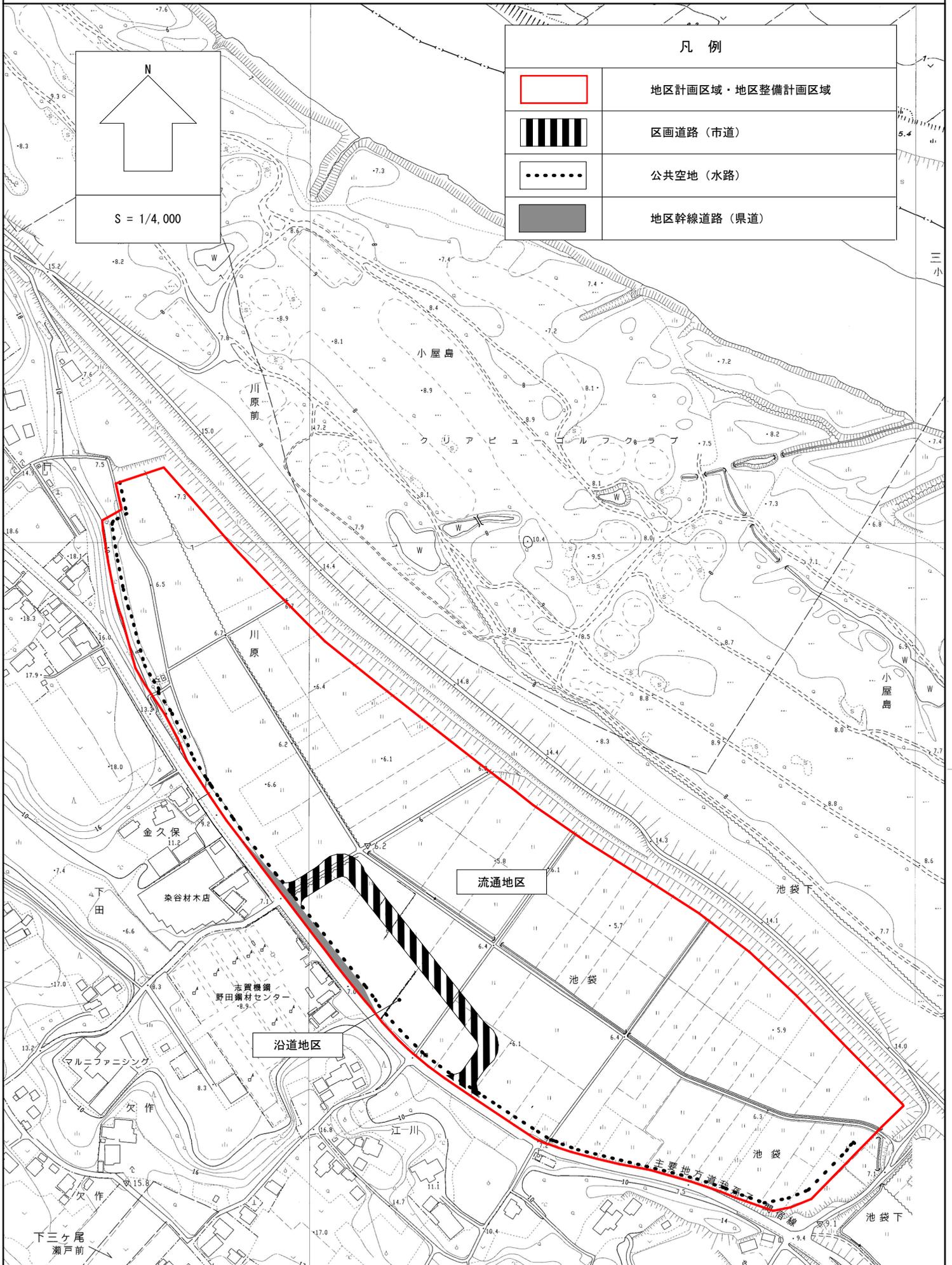
地区整備	建築物等に関する事項 かき又はさくの構造の制限	<p>道路境界側のかき又はさくの構造は、次の各号のいずれかに掲げるものとする。ただし、その他の法令においてコンクリート擁壁等の設置が義務付けられている場合、市長が建築物の管理・保安上やむを得ないと認めた場合又は幅が5 m、高さが2 m以下の門柱、門の袖等の設置にあつては、この限りではない。</p> <p>① 生け垣 ② 設置箇所の宅地地盤面からの高さが2.0 m以下の透視可能なフェンス又は鉄柵で、基礎を構築する場合は、基礎の高さが設置箇所の宅地地盤面から0.6 m以下のもの。 ③ 生け垣と基礎を組み合わせたもので、基礎の高さが設置箇所の宅地地盤面から0.6 m以下のもの。</p>
備計画	土地の利用に関する事項 緑地の保全に関する事項	<p>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。</p> <p>緑地率は、5%以上とする。</p> <p>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。</p>

「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（地区施設の配置図）



都市計画決定スケジュール

