

報告第3号

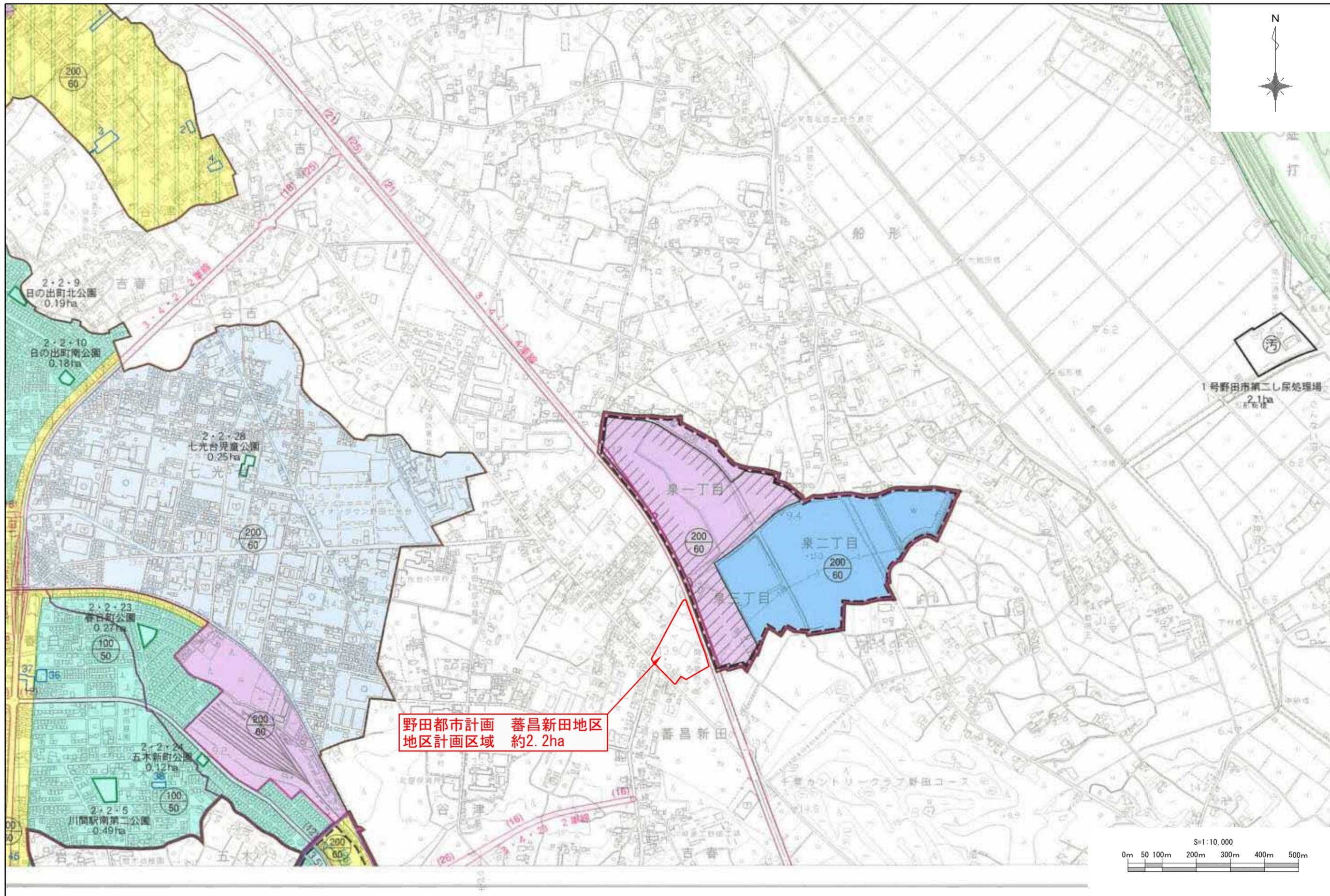
野田都市計画蕃昌新田地区地区計画の決定について（報告）

## 蕃昌新田地区地区計画の決定理由書

蕃昌新田地区は、東武野田線七光台駅の北東約 1.1 km 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」と位置付けた一般国道 16 号に接し、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、平成 27 年に閉店した遊戯施設は現在まで再利用されておらず、西側や南側に既存宅地や農地が点在しているが、周辺より地盤が低く農地としての評価は低いため、土地の有効活用がされていない。

流通等業務施設の誘致による産業の活性化を通じて、一般国道 16 号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。



都市計画提案 審査表 【案件名】 蕃昌新田地区地区計画の決定

審査項目		評価
①法令との適合	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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、単一街区であることを除いて都市計画法、都市計画運用指針の各基準と整合しています。</li> </ul>
②上位計画との整合	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>既に定められている都市計画と整合していること。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>蕃昌新田地区に物流用地等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。</li> <li>該当無し</li> </ul>
③事業の実現性	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>関係機関との協議が整い、資金計画も自己資金や融資で施工可能となっており、事業の実現が見込まれます。</li> <li>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。また、歩道状空地は、土地所有者の管理になりますが、地区施設として設定しているため公共的用地としての利用がされることとなります。</li> </ul>
④区域内外の関係権利者等との調整状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地所有者7名全員が同意しており、同意率は100%となっています。</li> <li>提案者において、地元自治会を対象として資料の配布により説明を行っており、いただいた意見に対して提案者の見解の回答を行っており、計画に反対する意見はありません。</li> </ul>
⑤区域内外の環境への影響	<ul style="list-style-type: none"> <li>日照障害、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。</li> <li>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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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整理を行い、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。</li> <li>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、協力的に実施することです。</li> </ul>
評価		<p>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。</p>

## 野田都市計画地区計画の決定（野田市決定）

都市計画蕃昌新田地区地区計画を次のように決定する。

名 称	蕃昌新田地区地区計画	
位 置	野田市蕃昌新田字米城の区域の一部	
面 積	約 2. 2 h a	
地区計画の目標	<p>本地区は、東武野田線七光台駅の北東約 1. 1km に位置し、地区東側は広域幹線道路である一般国道 16 号に接している。本地区は野田市都市計画マスタープランにおいて、「幹線道路沿道開発誘導ゾーン」として位置付けられている。</p> <p>このため、一般国道 16 号沿道の利便性を活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流通業務施設の立地を誘導することを目標とする。</p>	
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、一般国道 16 号に面する地区であり、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流通業務施設等の誘導を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>本地区における地区施設は、区画道路 1 号線・2 号線（道路拡幅）及び公共空地（水路）や、安全で快適な歩行者空間を確保した歩道状空地の整備を図り、これらの機能が損なわれないよう維持、保全に努める。</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・意匠の制限及び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		区画道路1号線 拡幅部 0～0.7m(幅員8m) 拡幅延長約 90m 区画道路2号線 拡幅部 0～1.7m(幅員9m) 拡幅延長約 170m 公共空地(水路) 幅員 2m 延長約 130m 歩道状空地 幅員 2.5m 延長約 290m
	地区の区分	地区の名称	流通地区
		地区の面積	約 2.2ha
	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. 倉庫 2. 工場 (建築基準法別表第2(ぬ)項第1号及び第2号に掲げるものを除く。) 3. 市長が公益上必要と認めたもの 4. 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	20,000㎡ 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水路境界線までの距離は、次のとおりとする。 1. 1号壁面線の表示がある箇所においては、道路境界線までの距離は3m以上 2. 2号壁面線の表示がある箇所においては、道路境界線までの距離は4.5m以上 3. 3号壁面線の表示がある箇所においては、水路境界線までの距離は3m以上  ただし、次の各号に該当する場合はこの限りではない。 (1) 市長が公益上必要と認めた建築物 (2) 建築物の管理上最小限必要な附属施設 (3) 建築物に附属する門又は塀その他これらに類するもの (4) 2階以上のバルコニー (5) 高さ2.3m以下の駐輪場	
	建築物等の高さの最高限度	31m	
	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。	

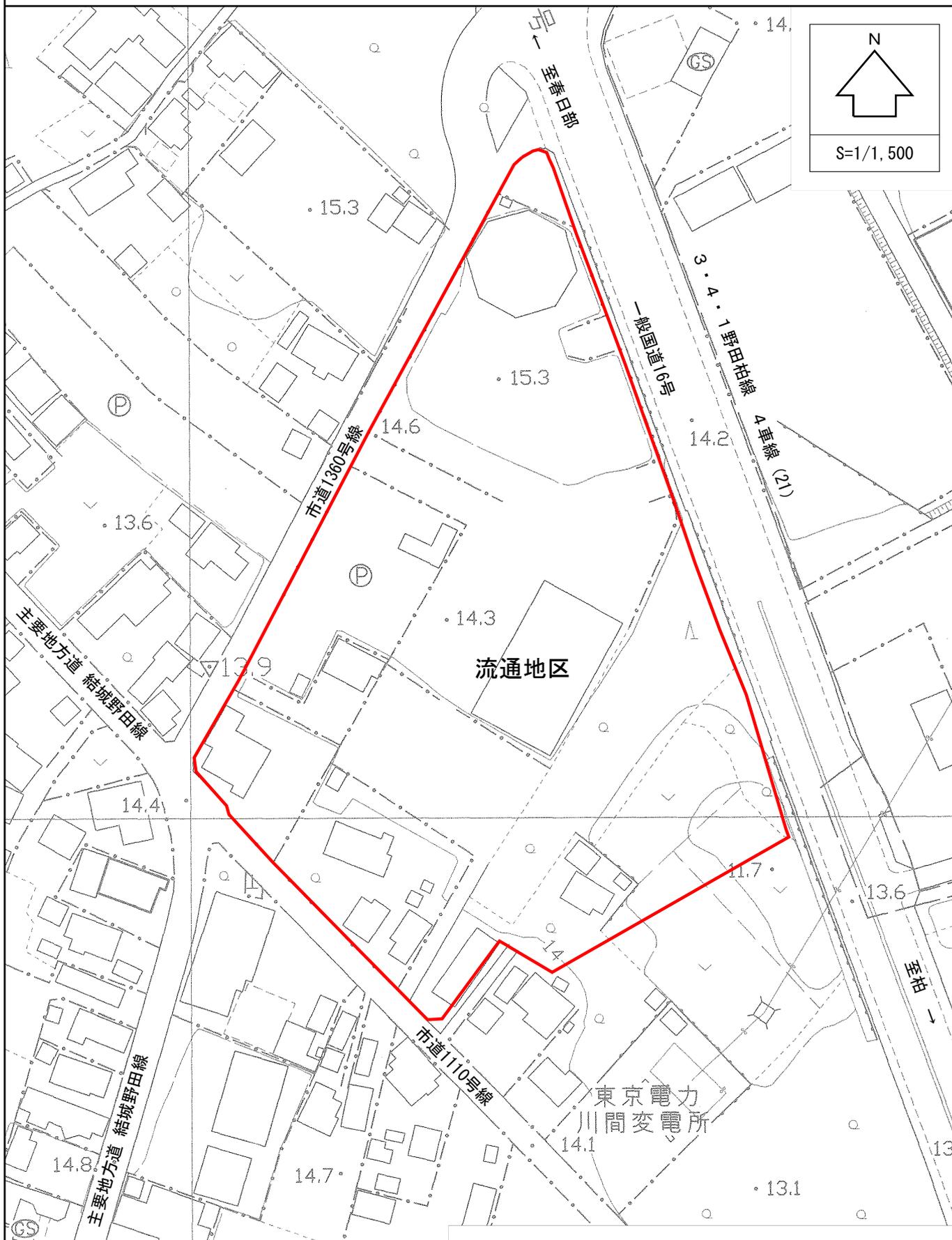
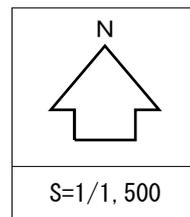
地区整備	建築物等に関する事項  かき又はさくの構造の制限	道路境界側のかき又はさくの構造は、次の各号のいずれかに掲げるものとする。ただし、その他の法令においてコンクリート擁壁等の設置が義務付けられている場合、市長が建築物の管理・保安上やむを得ないと認めた場合又は幅が5 m、高さが2 m以下の門柱、門の袖等の設置にあつては、この限りではない。 ① 生け垣 ② 設置箇所の宅地地盤面からの高さが2.0 m以下の透視可能なフェンス又は鉄柵で、基礎を構築する場合は、基礎の高さが設置箇所の宅地地盤面から0.6 m以下のもの。 ③ 生け垣と基礎を組み合わせたもので、基礎の高さが設置箇所の宅地地盤面から0.6 m以下のもの。
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	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10%以上とする。 千葉県自然環境保全条例第26条に規定する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] 野田市蕃昌新田地区において、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。

# 蕃昌新田地区地区計画

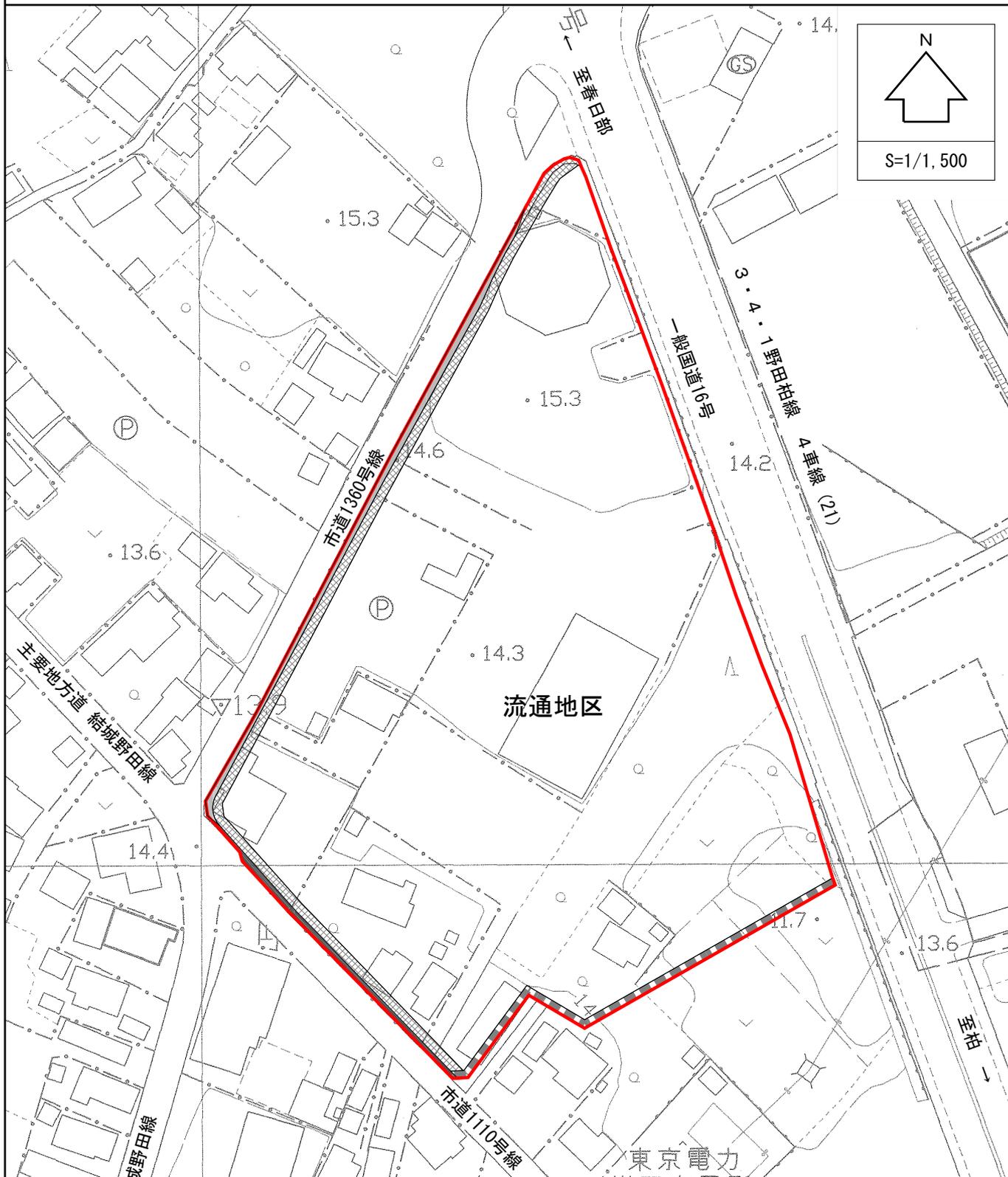
計画図（区域）



凡例  
地区計画区域・地区整備計画区域

# 蕃昌新田地区地区計画

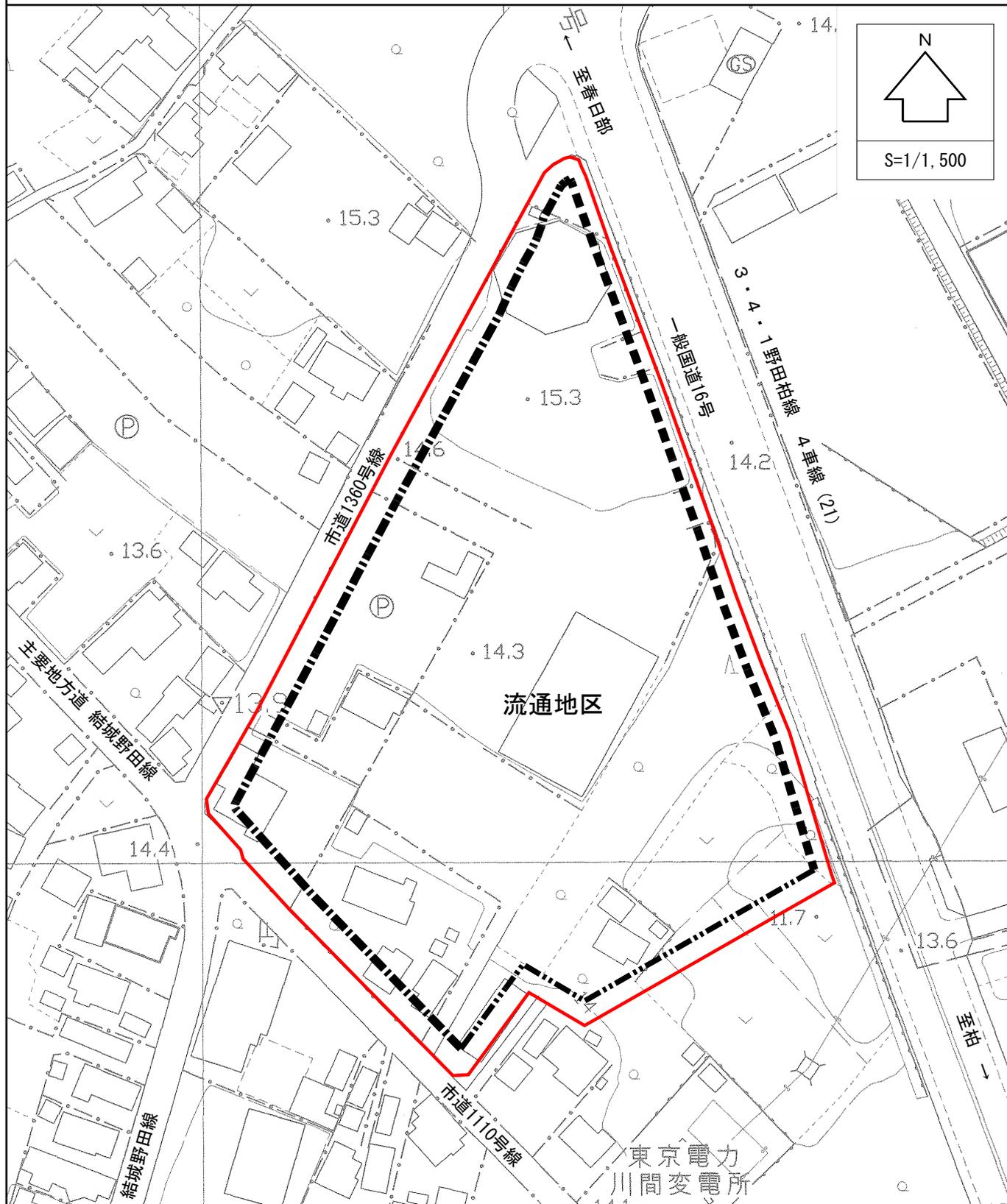
計画図（地区施設）



凡 例	
	地区計画区域・地区整備計画区域
	区画道路1号線
	区画道路2号線
	公共空地（水路）
	歩道状空地

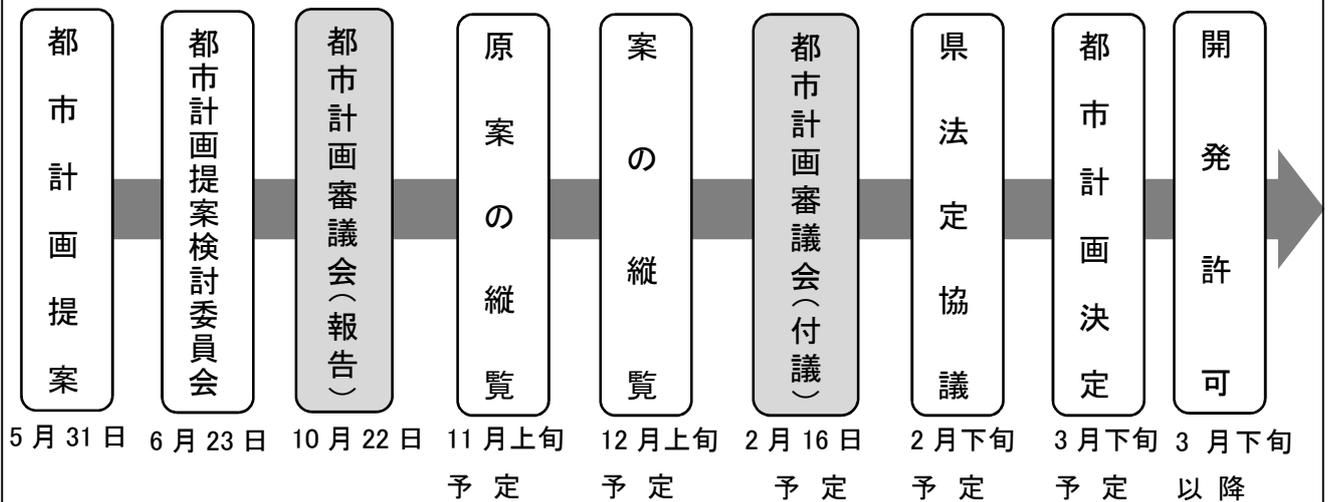
# 蕃昌新田地区地区計画

計画図（壁面の位置の制限図）



凡 例	
	地区計画区域・地区整備計画区域
	1号壁面線（道路境界線まで3m以上）
	2号壁面線（道路境界線まで4.5m以上）
	3号壁面線（水路境界線まで3m以上）

## 都市計画決定スケジュール



### 野田市都市計画マスタープラン 抜粋

#### 第3章 部門別方針

#### 3-1 都市と自然が調和したまちづくり ～土地利用の方針～

##### (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、または、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。

##### 【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應しい土地利用を図ります。