

報告第 4 号

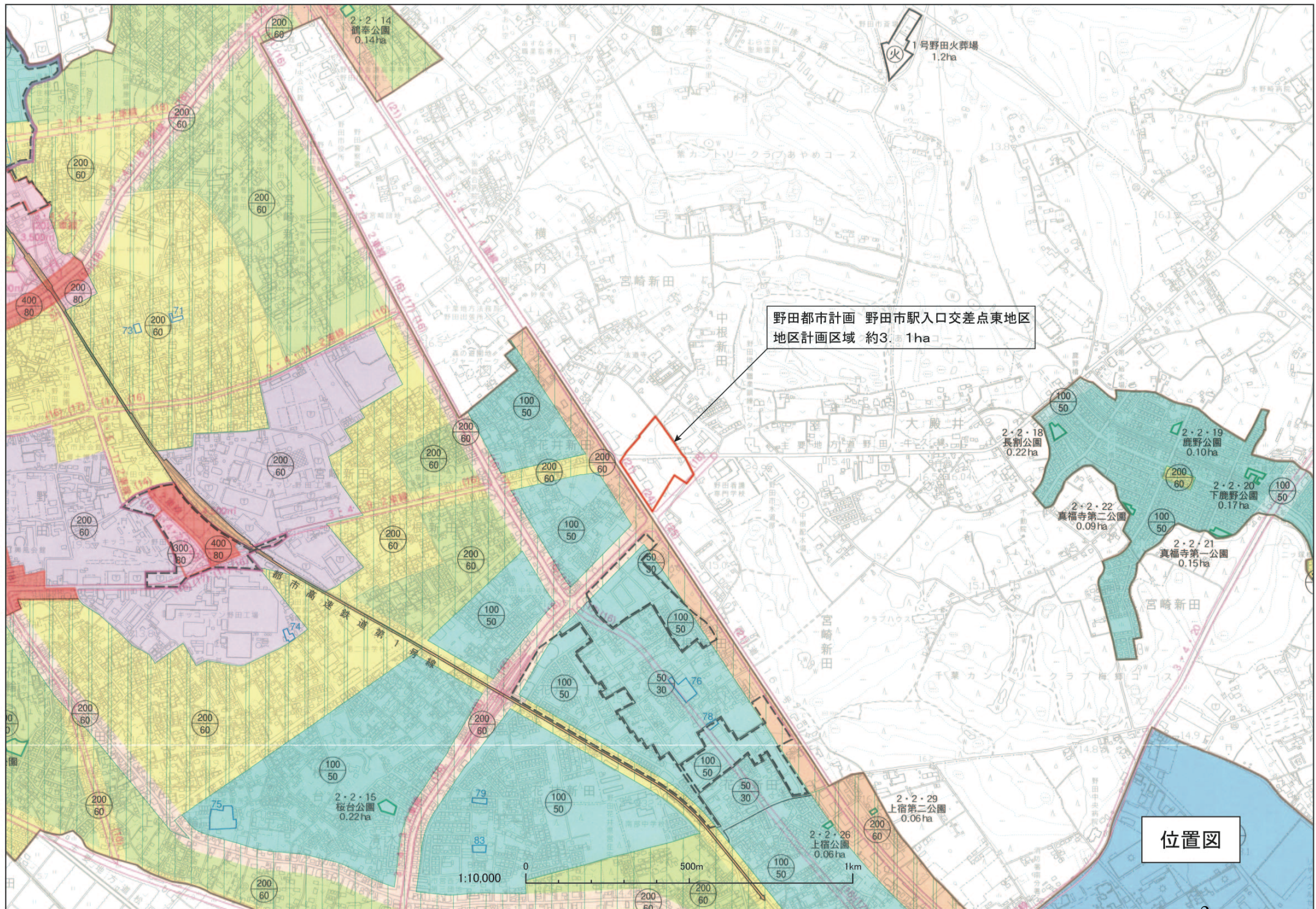
野田都市計画野田市駅入口交差点東地区地区計画の決定について（報告）

野田市駅入口交差点東地区の決定理由書

野田市駅入口交差点東地区は、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 号の沿線であり、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、一般国道 16 号及び主要地方道野田牛久線に面した閉鎖した事務所と、主要地方道野田牛久線の対向側に面したコンビニエンスストア及び駐車場のみが存しており、有効な土地利用が形成されていない。

流通業務施設等を主体とし、併せて沿道サービス施設など非住居系の施設整備を行うことで、市街化調整区域における土地利用の適正化を通じた地域振興及び雇用の創出など産業の活性化により幹線道路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】 野田市駅入口交差点東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、都市計画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。	- 国道 16 号沿線の野田市駅入口交差点東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。 - 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、流通地区については提案者の自己資金により施工可能となっており、また沿道地区の区画道路については、該当箇所の開発を行う際に整備を行う予定であり、事業の実現が見込まれます。 - 地区計画に伴い設定される地区施設は、道路及び緑地であり、道路については将来的に野田市に帰属され維持、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 名全員が同意しており、同意率は 100%となっています。 - 提案者において、計画地の土地、建物所有者及び周辺 300m 範囲の住民、土地、建物所有者を対象として地区計画の説明会を行い、周辺住民との間で調整が図られています。
⑤ 区域内外の環境への影響	- 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。 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。 - 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。
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）

都市計画野田市駅入口交差点東地区地区計画を次のように決定する。

名 称		野田市駅入口交差点東地区地区計画
位 置		野田市中根新田字四辻前及び字高原並びに堤根新田字上原並びに宮崎新田字下坪並びに花井新田字横内前の各一部の地域
面 積		約 3. 1 h a
地区計画の目標		本地区は、東武野田線野田市駅の東約 1.0km に位置し、一般国道 16 号及び主要地方道野田牛久線という広域幹線道路の沿道に位置する。 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」に位置付けられている。 このため、一般国道沿い、かつ、市街化区域に隣接する本地区の立地特性を活かし、流通業務施設等を主体とし、併せて沿道サービス施設など非住居系の施設整備を行うことで、市街化調整区域における土地利用の適正化を通じた、地域住民の利便性向上、地域振興及び雇用の創出に貢献し、野田市の活性化に繋げることを目標とする。
区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	本地区は、一般国道 16 号及び主要地方道野田牛久線という広域幹線道路の沿道に位置するという交通利便性を生かし、地域住民の利便性向上、地域振興及び雇用の創出に貢献する流通業務施設等の誘導を図る。 〔沿道地区〕 周辺の住宅地などの環境に配慮した土地利用の誘導を図り、沿道サービス施設や店舗、事務所、倉庫など非住居系施設の立地を誘導する地区とする。 〔流通地区〕 一般国道 16 号や主要地方道野田牛久線に面することによる利便性高い、広域アクセスの優位性を活かした新たな流通業務施設や工業施設などの立地を誘導する地区とする。
	地区施設の整備の方針	道路については、既存道路の拡幅により整備を図る。 隣地と隣接する境界部については、周辺環境に配慮し、緩衝緑地帯を整備する。
	建築物等の整備の方針	本地区の目標、土地利用の方針に基づき、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、建築物等の形態又は意匠の制限及びかき又はさくの構造の制限を定める。

地区 整備 計画	地区施設の配置及び規模		区画道路1号線 拡幅部 1.9～2.3m（幅員 6m） 拡幅延長約 75m 区画道路2号線 拡幅部 2.0m（幅員 6m） 拡幅延長約 55m 区画道路3号線 拡幅部 0～1.8m（幅員 6m） 拡幅延長約 35m 緩衝緑地 幅員 5.0m 面積約 870 m ²	
	地区の 区分	地区の 名称	沿道地区	流通地区
		地区の 面積	約 1. 1 h a	約 2. 0 h a
	建築物等の 用途の制限		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 m ² 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、飲食店はこの限りでない。また、店舗等で作業場の床面積は 50 m ² 以下に限る。） 2. 事務所の床面積が 3,000m ² 以下のもの 3. 倉庫 4. 工場 （建築基準法別表第2（ぬ）項第1号及び第2号に掲げる建築物は除く） 5. 自動車修理工場 6. 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 m ² 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、飲食店はこの限りでない。また、店舗等で作業場の床面積は 50 m ² 以下に限る。） 2. 事務所の床面積が 1,500m ² 以下のもの 3. 倉庫 4. 工場 （建築基準法別表第2（ぬ）項第1号及び第2号に掲げる建築物は除く） 5. 自動車修理工場 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		2 0 0 %	
	建蔽率の 最高限度		6 0 %	
	建築物の敷地 面積の最低限度		1, 0 0 0 m ²	5, 0 0 0 m ²
	建築物等に関する事項			

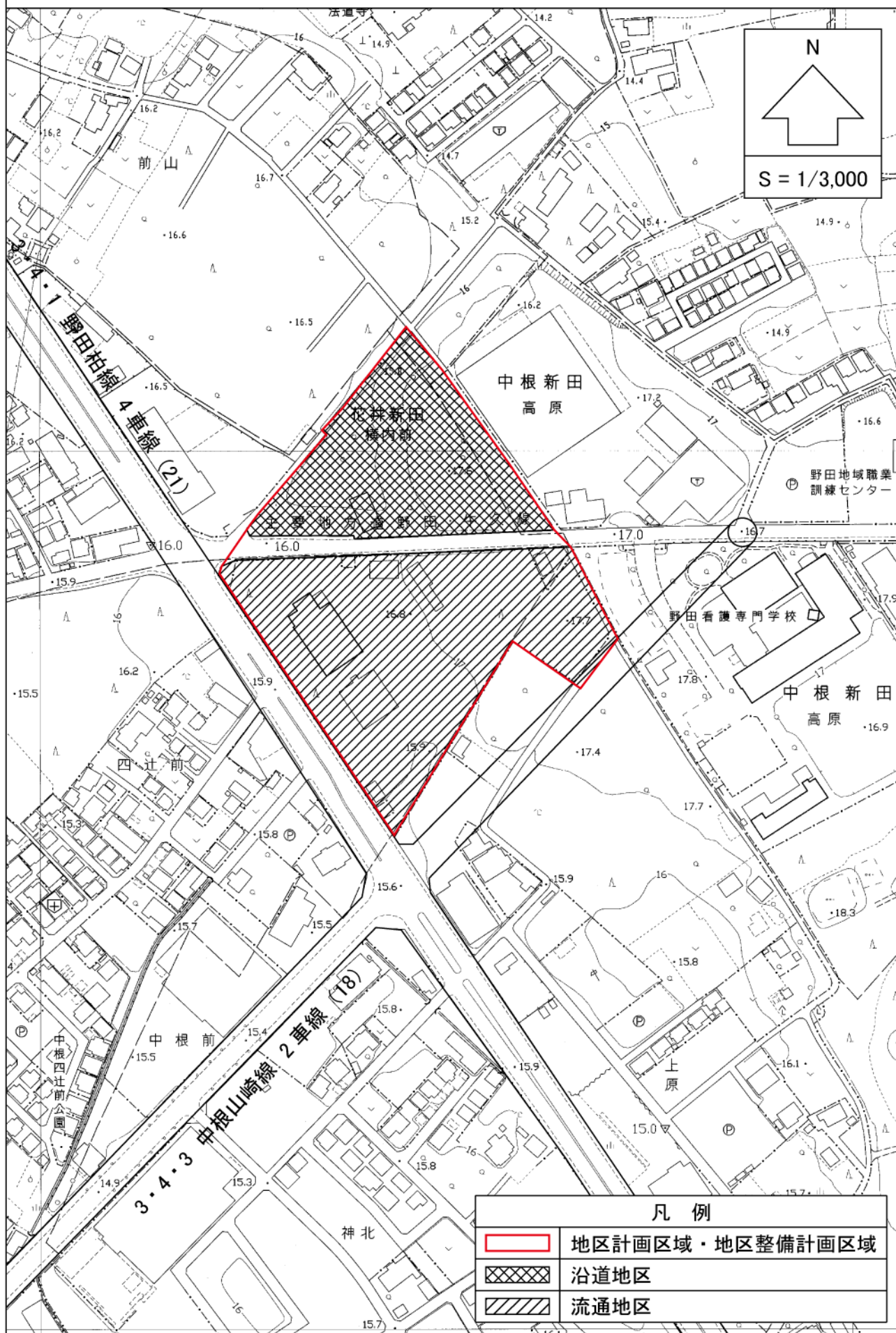
地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	建築物の外壁面又は、これに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離は次のとおりとする。 1号壁面線の表示のある箇所においては、道路境界線までの距離は1 m以上とする。 2号壁面線の表示のある箇所においては、道路境界線までの距離は2 m以上とする。 3号壁面線の表示のある箇所においては、敷地境界線までの距離は2 m以上とする。 4号壁面線の表示のある箇所においては、敷地境界線までの距離は5 m以上とする。 ただし、地盤面下に設けられる建築物又は建築物の部分については、この限りでない。
		建築物等の高さの最高限度	3 1 m
		建築物等の形態又は意匠の制限	1. 建築物の屋根、外壁等又はこれに代わる柱及びかき又はさく並びに門、門柱、門の袖等の色彩は、原則として原色を避けた落ち着いた色彩を基調とし、周囲の環境に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。
		かき又はさくの構造の制限	道路境界側にかき又はさくを設置する場合、その構造は、次の各号のいずれかに掲げるものとする。ただし、門、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。
	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。 ・建築物の敷地面積の5 %以上を緑化するものとする。 ただし、1敷地が1. 0 h aを超える工場の場合は、20 %以上、それ以外の用途で1. 0 h aを超える場合は、10 %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] 野田市野田市駅入口交差点東地区において、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。

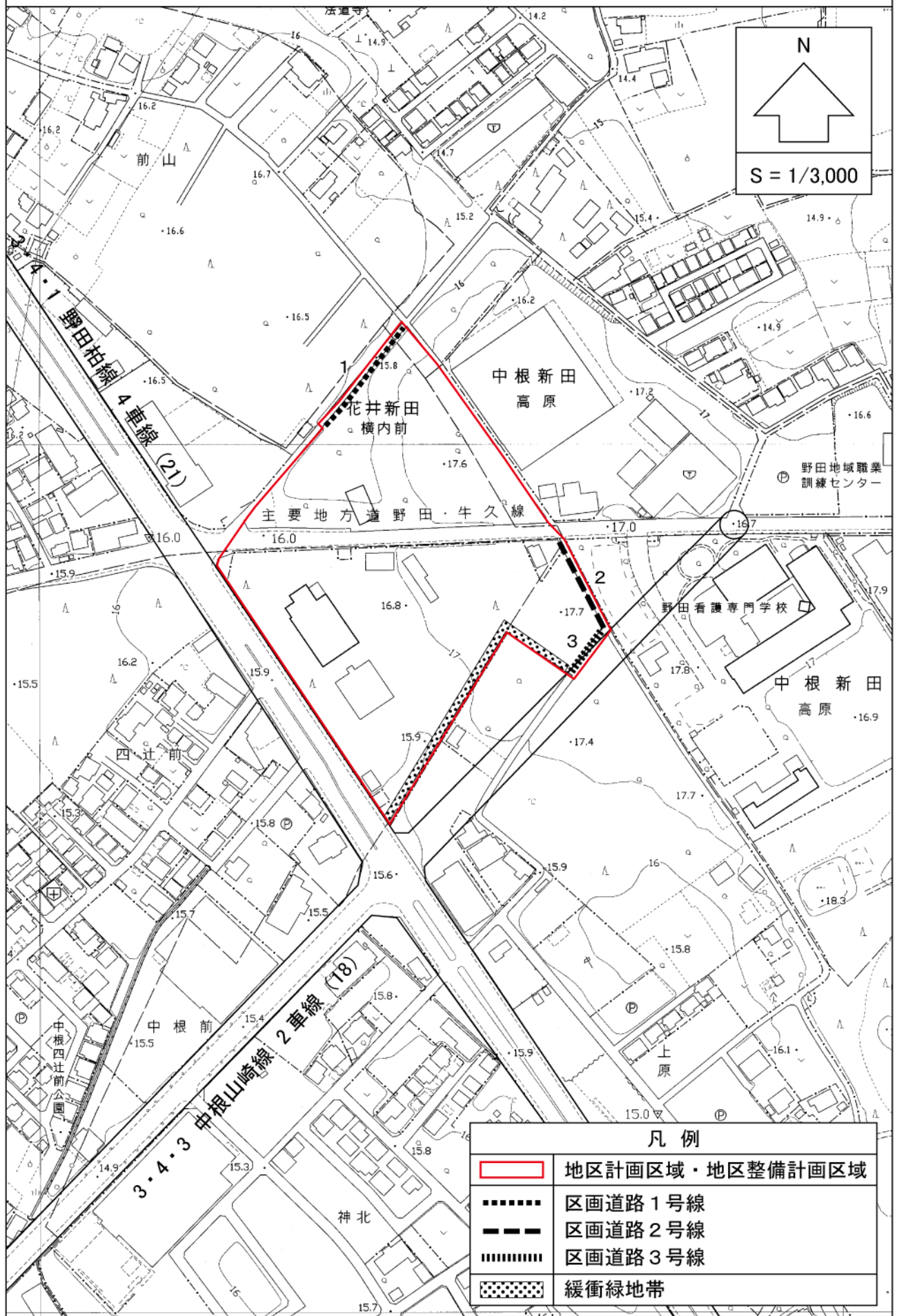
野田市駅入口交差点東地区 地区計画

計画図（区域、地区の区分）



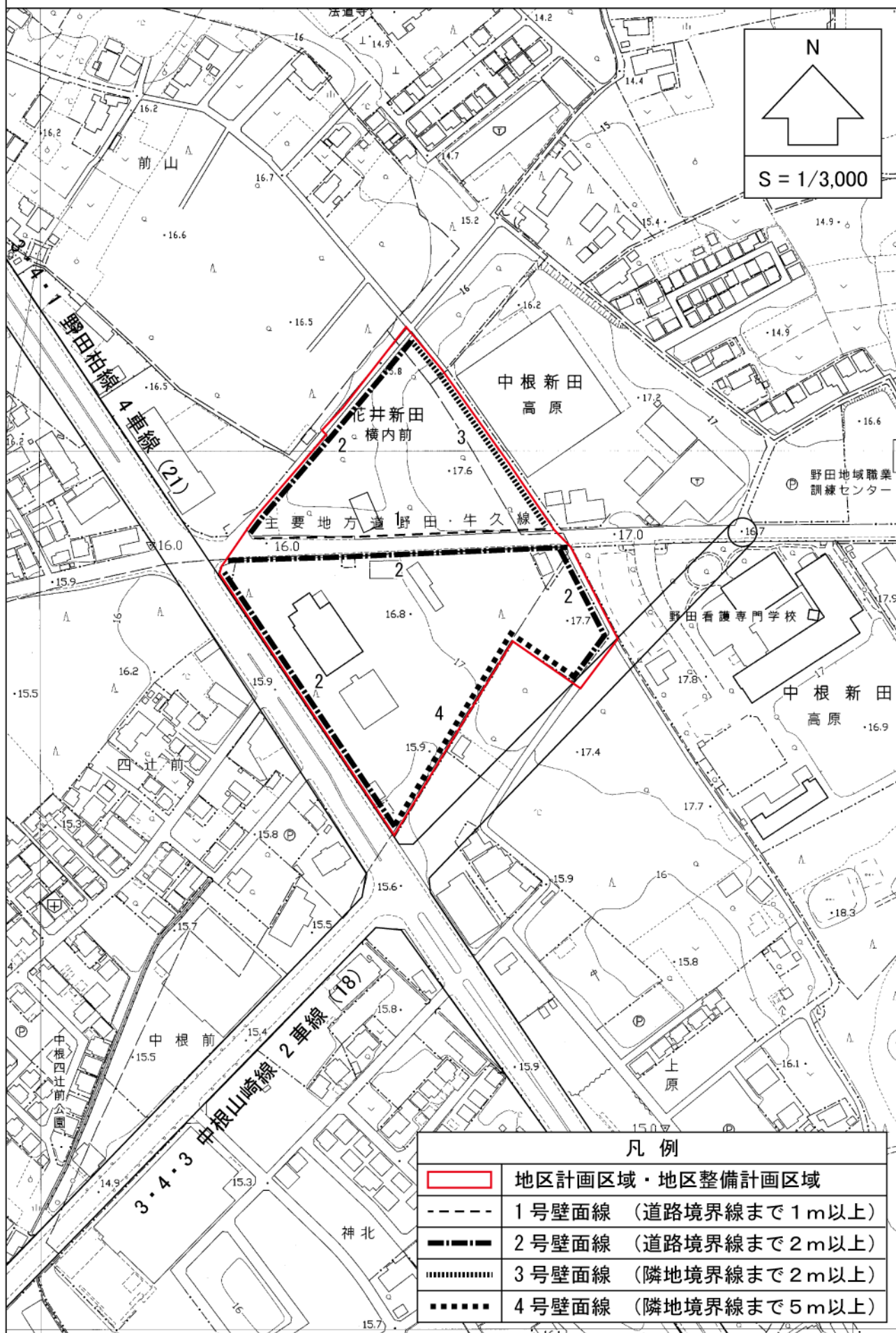
野田市駅入口交差点東地区 地区計画

計画図（地区施設）

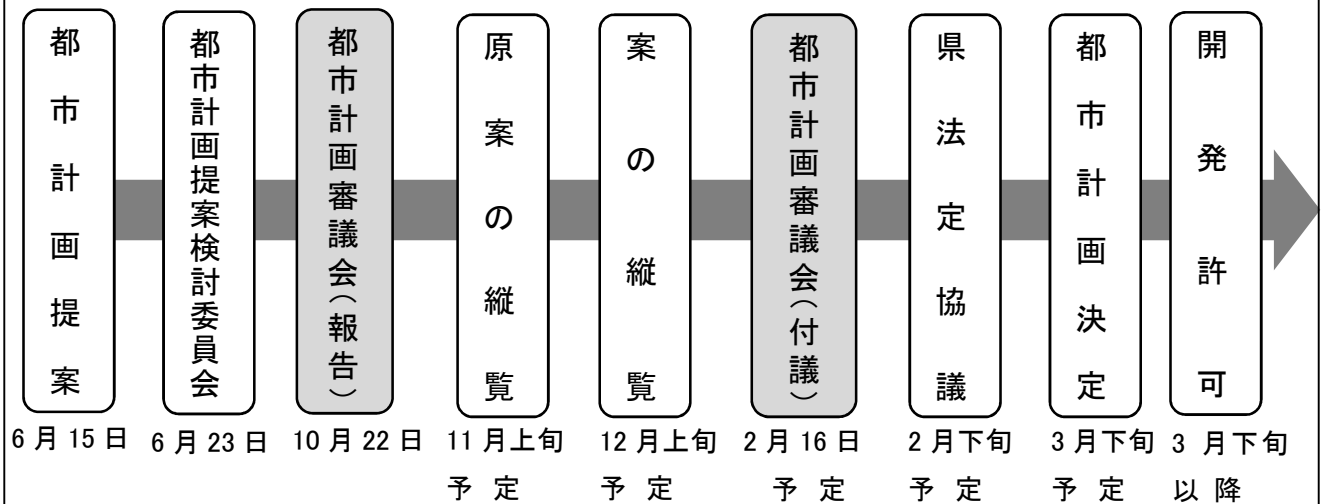


野田市駅入口交差点東地区 地区計画

計画図（壁面の位置の制限）



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応しい土地利用を図ります。