

令和5年度第3回野田市都市計画審議会次第

日時 令和6年2月21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 市長挨拶

3 議 事

議案第1号 野田都市計画瀬戸儘ヶ崎地区地区計画の決定について（付議）

4 そ の 他

5 閉 会

議案第 1 号

野田都市計画瀬戸儘ヶ崎地区地区計画の決定について（付議）



野 都 都 第 2 1 8 号
令 和 6 年 2 月 1 日

野田市都市計画審議会
会長 岩岡 竜夫 様

野田市長 鈴木 有



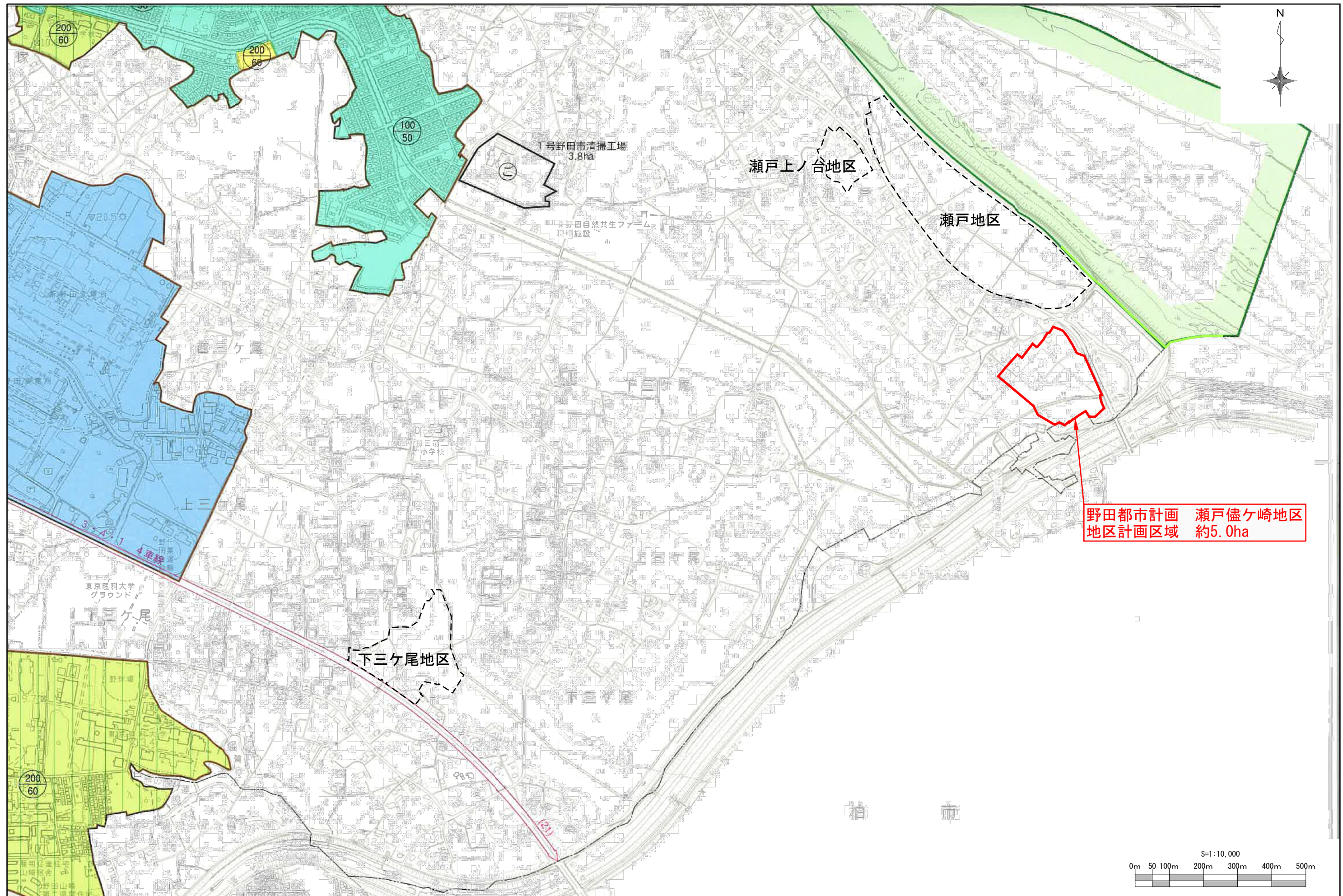
野田都市計画瀬戸儘ヶ崎地区地区計画の決定について（付議）
このことについて、都市計画法第19条1項の規定により、別紙の
とおり貴審議会に付議します。

瀬戸儘ヶ崎地区地区計画の決定理由書

本計画の区域は主要地方道我孫子関宿線沿いに位置し、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に位置付けられている。

計画地内の状況は、区域の大部分が資材置き場となっており、その他は雑木林に覆われた地目「山林」と耕作放棄地となっている地目「田」で構成されている。また、地盤は主要地方道我孫子関宿線及び周辺地盤より低く、良好な農地としての評価も低いため、土地を有効活用されているとは言えない状況である。

本計画では、区域形状や主要地方道我孫子関宿線の交通利便性を活かし、流通地区による地区計画を導入し、産業振興や地域雇用の促進により、主要地方道我孫子関宿線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。



野田都市計画地区計画の決定（野田市決定）

都市計画瀬戸儘ヶ崎地区地区計画を次のように決定する。

名 称		瀬戸儘ヶ崎地区地区計画
位 置		野田市瀬戸字儘ヶ崎及び上三ヶ尾字江川の各一部の区域
面 積		約 5. 0 h a
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 3.0 k m、つくばエクスプレス線柏たなか駅の北西約 3.0 k mに位置し、地区東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	本地区は、常磐自動車道柏インターチェンジから北約 3.0 k m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工場や流通業務施設を誘導し、周辺の自然環境と調和した良好な土地利用を図る。
	地区施設の整備の方針	本地区における地区施設は、区画道路（市道：道路拡幅）、調整池、水路及び緩衝緑地の整備を図り、これらの機能が損なわれないよう維持、保全に努める。
	建築物等の整備の方針	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。

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 1.0～9.0m(幅員 12.6m)延長約 30m 公共空地(水路1) 幅員 4.0m 延長約 240m 公共空地(水路2) 幅員 1.5m 延長約 260m 公共空地(管理用通路) 幅員 4.0m 延長約 140m 公共空地(防災調整池) 約 1,320 m ² 緩衝緑地 幅員 5.0m 延長約 100m
	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	地区 の 区 分	地区の名称	流通地区
			地区の面積	約 5.0 h a
		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. 自動車修理工場 3. 工場 (建築基準法別表第2(ぬ)項第1号に掲げるものを除く。) 4. 市長が公益上必要と認めたもの 5. 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		
		10,000 m 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。		
		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、水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、建築物の管理上最小限必要な付属施設及び門又は塀その他これらに類するものは除く。 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4m以上 ② 2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4m以上 ③ 3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5m以上 ④ 4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6.5m以上 ⑤ 5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8m以上		
		建築物等の高さ の最高限度		
		38m		
		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5 m、高さが2 m以下の門柱、門の袖等の設置は除く。 ① 生け垣 ② 設置箇所の宅地地盤面からの高さが2 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	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。 緑地率は10%以上とする。 本地区の緑化協定により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は除く。

「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] 野田市瀬戸儘ヶ崎地区において、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。