

議案第 3 号

野田都市計画瀬戸上ノ台地区地区計画の決定について（付議）



野都都第132号
令和5年10月2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



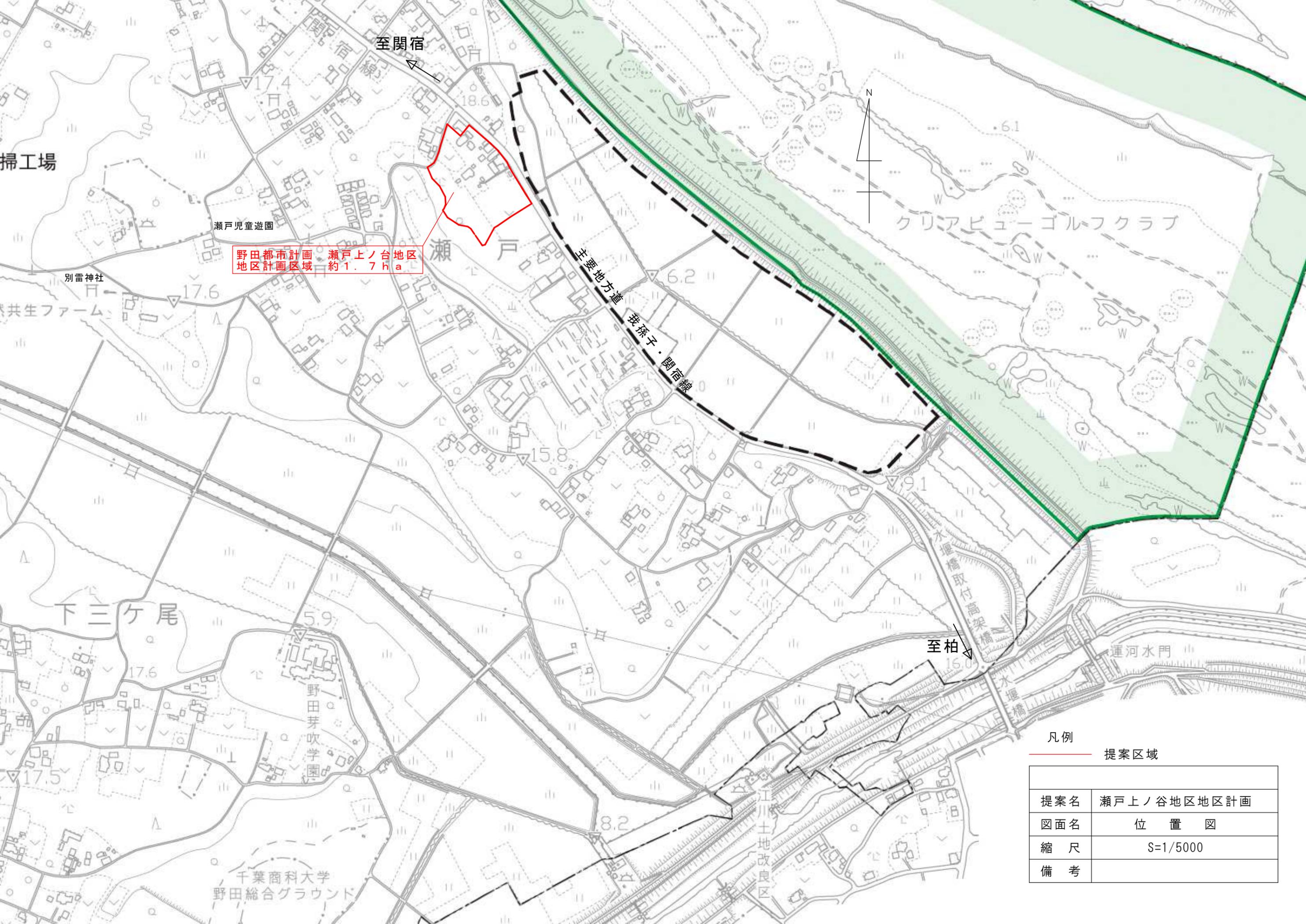
野田都市計画瀬戸上ノ台地区地区計画の決定について（付議）
このことについて、都市計画法第19条1項の規定により、別紙の
とおり貴審議会に付議します。

瀬戸上ノ台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、数戸の住宅はあるものの、大部分が休耕地や原野となっており、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、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、沿道地区の2街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、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。



野田都市計画
地区計画区域
瀬戸上ノ谷地区
約1.7ha

凡例

— 提案区域

提案名	瀬戸上ノ谷地区地区計画
図面名	位置図
縮尺	S=1/5000
備考	

野田都市計画地区計画の決定（野田市決定）

都市計画瀬戸上ノ台地区地区計画を次のように決定する。

名 称	瀬戸上ノ台地区地区計画	
位 置	野田市瀬戸上ノ台の一部の区域	
面 積	約1.7ha	
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、地区東側は主要地方道我孫子関宿線に接しています。野田市の魅力的な沿道地区を形成し、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の形成に貢献し、広域幹線道路にふさわしい土地利用を図ることを目標とする。	
区域の整備・開発及び保全の方針	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、地区東側は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]</p> <p>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]</p> <p>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、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	開発行為により、本地区に、区画道路(市道)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。
	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、かき・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(市道) 拡幅部 1.15~1.17 m(幅員 6.0m) 拡幅延長約80m 区画道路2号線(市道) 幅員6.0~9.0m 延長約90m 公共空地(歩行者専用通路) 幅員4.0m 延長約50m 緩衝緑地 幅員5.0m 延長約110m	
	地区の区分	地区の名称	流通地区	沿道地区
		地区の面積	約1.6ha	約0.1ha
	建築物等に関する事項	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(る)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	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 倉庫 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	5,000 ㎡		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		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

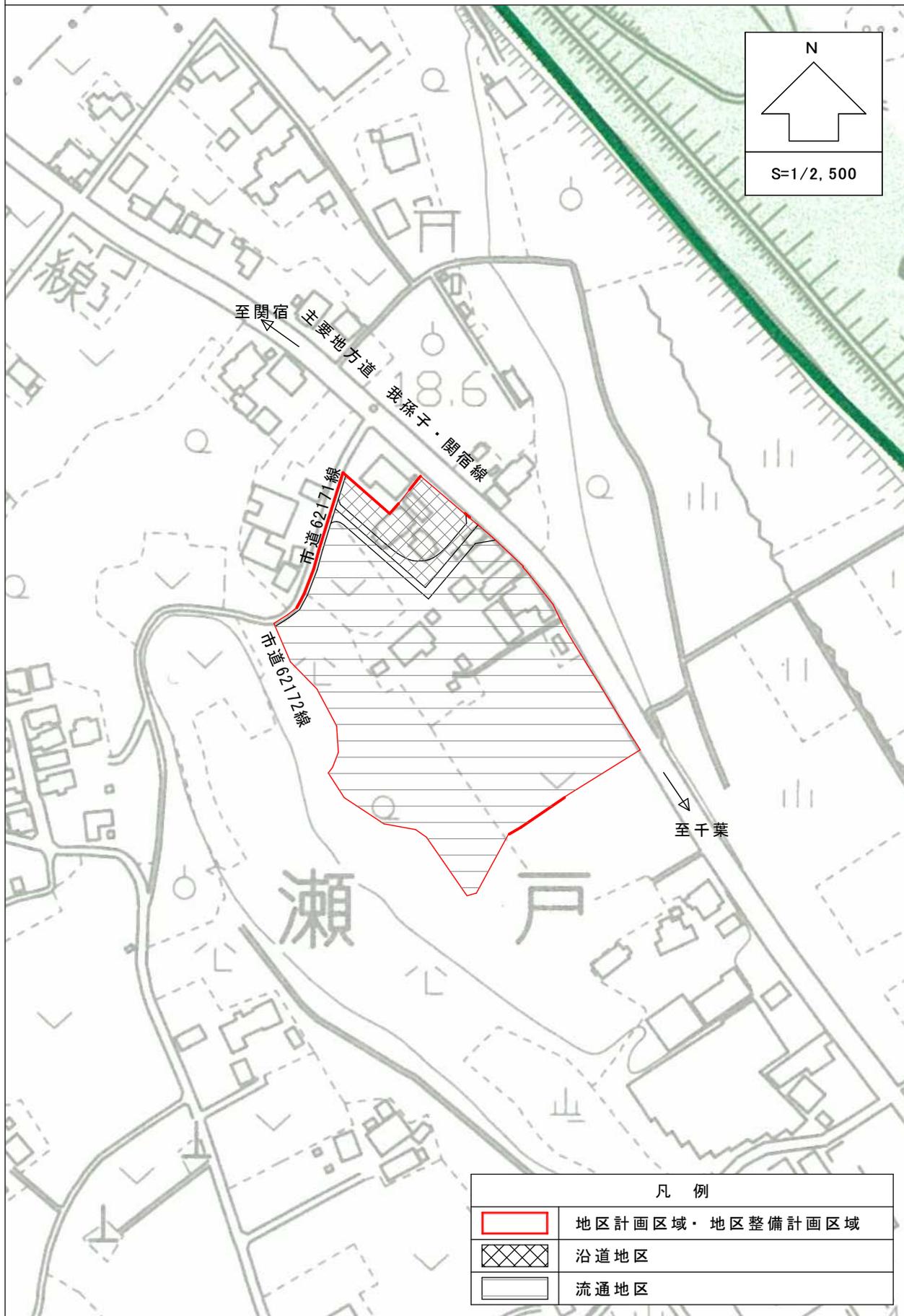
地区整備計画	建築物等に関する事項	<p>必要な附属施設はこの限りではない。</p> <p>① 1号壁面線の表示がある箇所においては、道路境界線までの距離は1m以上</p> <p>② 2号壁面線の表示がある箇所においては、道路境界線までの距離は2m以上</p> <p>③ 4号壁面線の表示がある箇所においては、隣地境界線までの距離は6m以上</p>	<p>必要な附属施設はこの限りではない。</p> <p>① 1号壁面線の表示がある箇所においては、道路境界線までの距離は1m以上</p> <p>② 2号壁面線の表示がある箇所においては、道路境界線までの距離は2m以上</p> <p>③ 3号壁面線の表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</p>
	建築物等の高さの最高限度	31 m	—
	建築物等の形態・意匠の制限	<p>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。</p> <p>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。</p>	
	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5m、高さが2m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</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	
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]瀬戸上ノ台地区において、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。

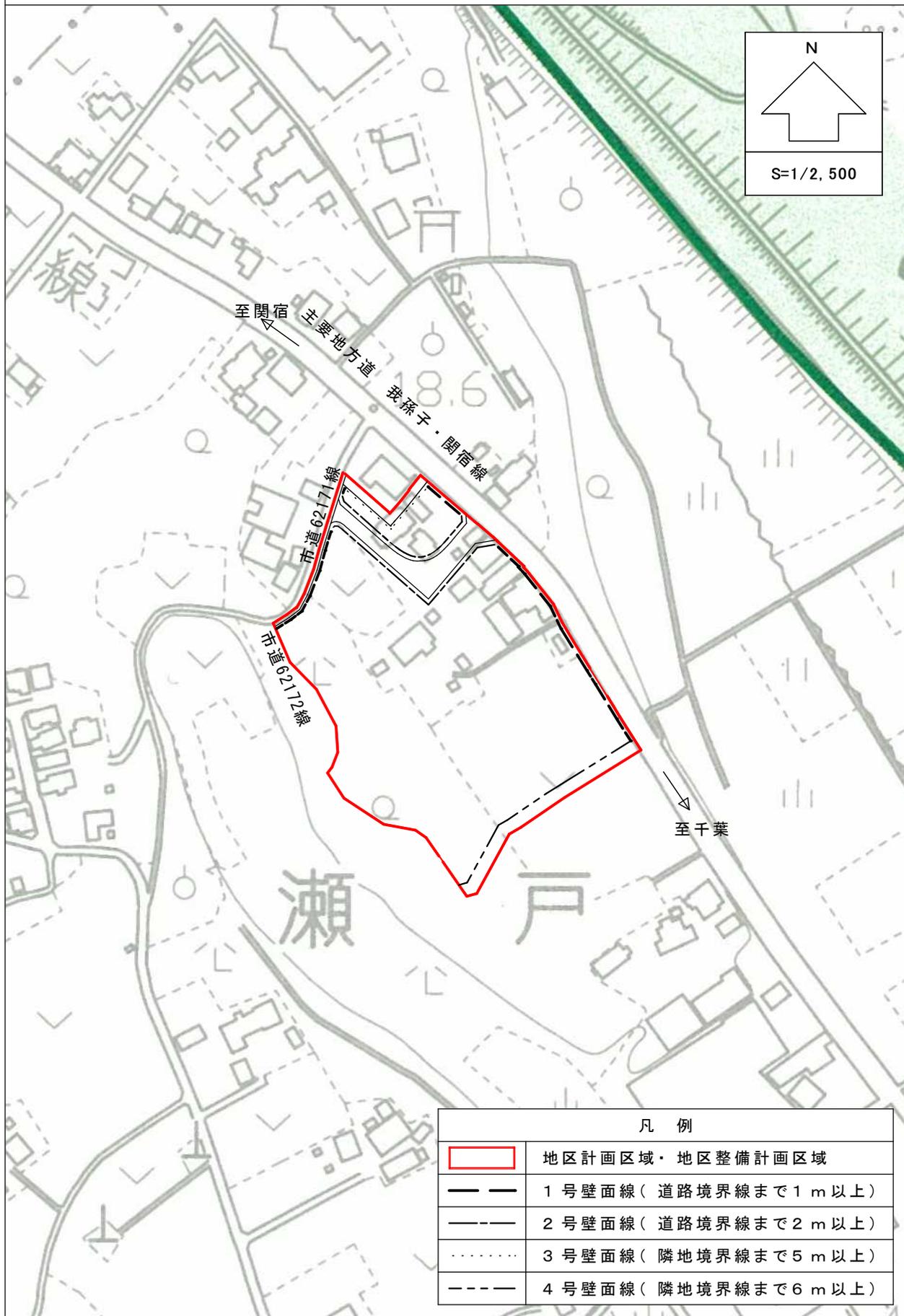
野田市瀬戸上ノ台地区地区計画

計画図(地域、地区の区分)



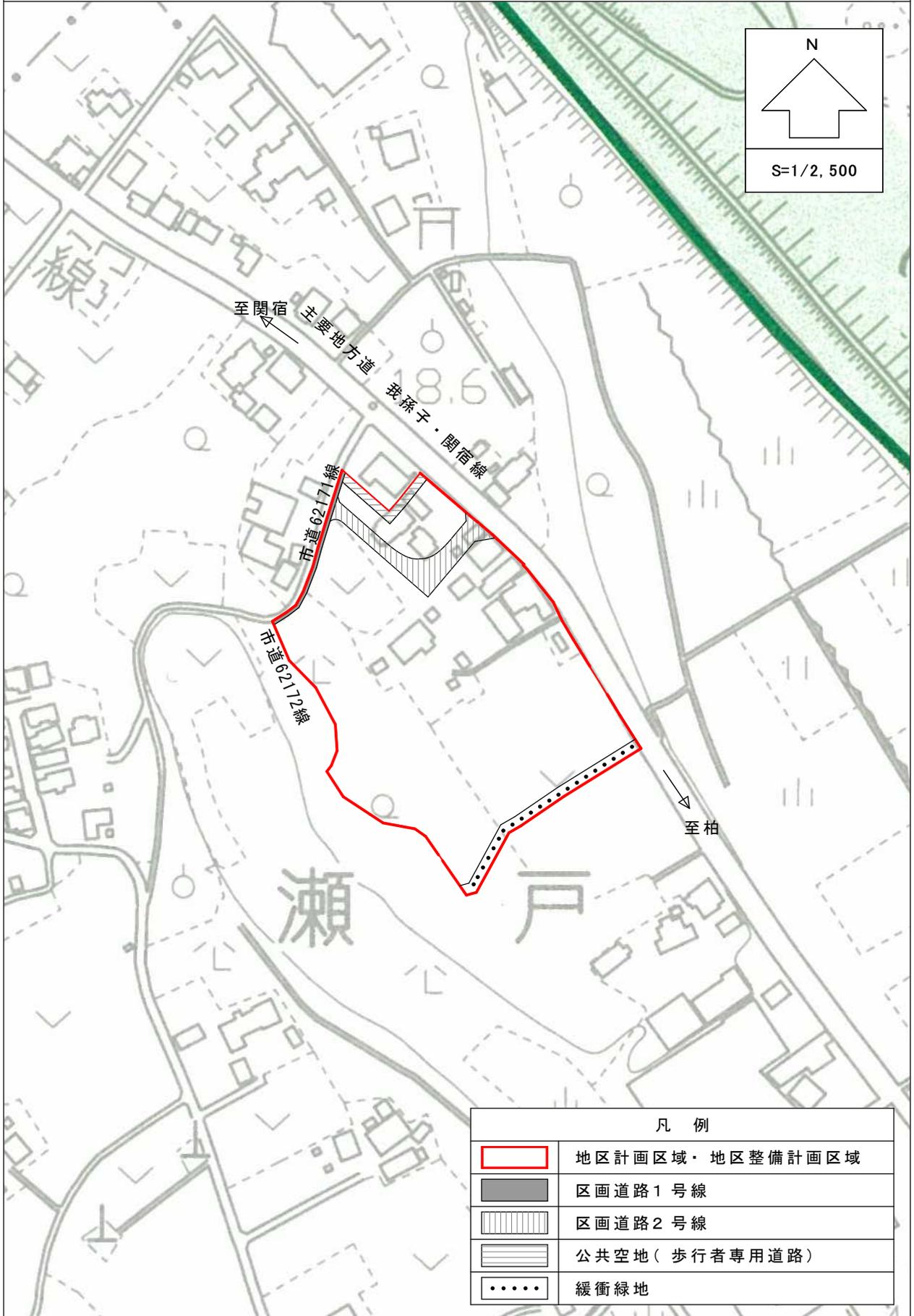
野田市瀬戸上ノ台地区地区計画

計画図(壁面の位置の制限)

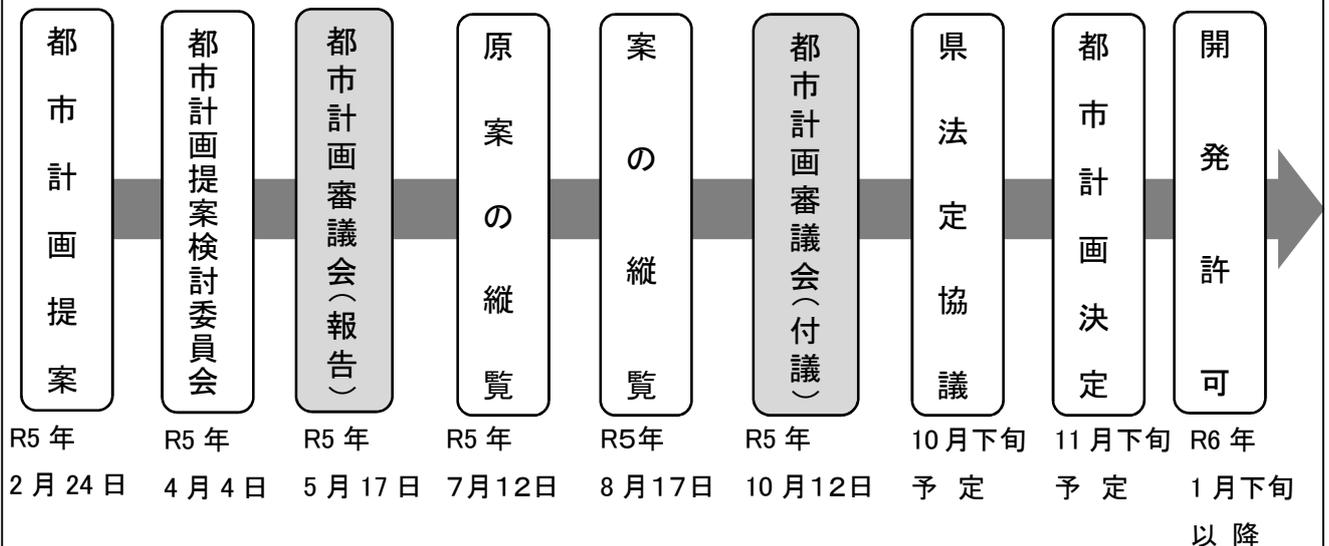


瀬戸上ノ台地区地区計画

計画図(地区施設)



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】

広域交通の特性をいかし、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。

議案第4号

字区域の変更について(諮問)



野都都第133号
令和5年10月2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



字区域の変更について（諮問）

字区域を別紙のとおり変更することについて、貴審議会の意見を求めます。

字区域の変更について（諮問）

東武野田線野田市駅の西側、県道結城野田線、県道野田牛久線、東町通りに囲まれた区域には、大字清水、大字中野台、大字上花輪の飛地が散在しているところ、一部の土地所有者から飛地解消の要望があり、また、その他の地権者等からも賛同を得たことから、「住居の表示の整備方針」の「字変更」の整備方法により、飛地の解消を図ろうとするものです。

1 飛地の状況について

対象区域には、清水字谷端の飛地12筆、中野台字谷向の飛地7筆、上花輪字谷向の飛地2筆があり、この21筆の現況は、宅地、雑種地などです。

当該地には、居宅、研究所など5棟の建物がありますが、住民基本台帳上の住所地又は本籍地にしている方がいない状況です。

2 字区域の変更について

大字は、「野田市野田」とし、小字については、隣接する土地と同一に変更します。地番については、隣接する土地に枝番を付した新しい地番に変更します。

○ 当該地区の変更例

変更前		変更後	
清水 字谷端 ○○-○	野田 字東下町 ▲▲-▲		
	野田 字東中町 ■■-■		
中野台 字谷向 ▽▽-▽	野田 字弁天谷津 ●●-●		
上花輪 字谷向 ◇◇-◇			

※ 変更後の地番は、隣接する土地に枝番を付したものとする。

3 字区域の変更スケジュール（予定）

- ・令和5年11月28日 議会に付議
- ・令和6年2月1日 字変更の告示・効力発生

位置図



東武野田線

郷土博物館・市民会館

春風館道場

中野台字谷向地区

野田市駅西
土地区画整理事業区域

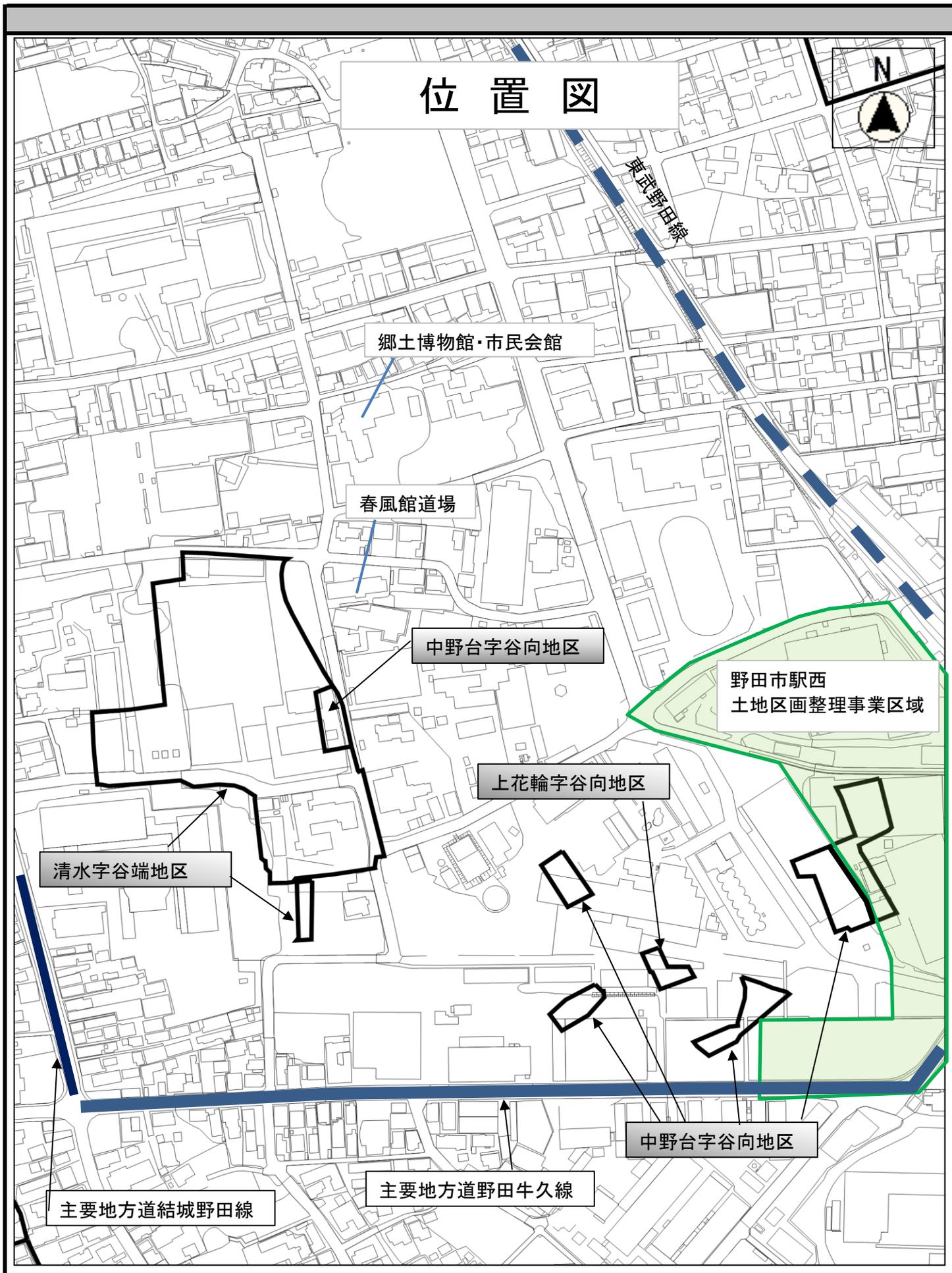
上花輪字谷向地区

清水字谷端地区

中野台字谷向地区

主要地方道結城野田線

主要地方道野田牛久線



変更前の字区域図



大字野田

大字野田
字東中町

大字中野台 字谷向

大字野田 字弁天谷津

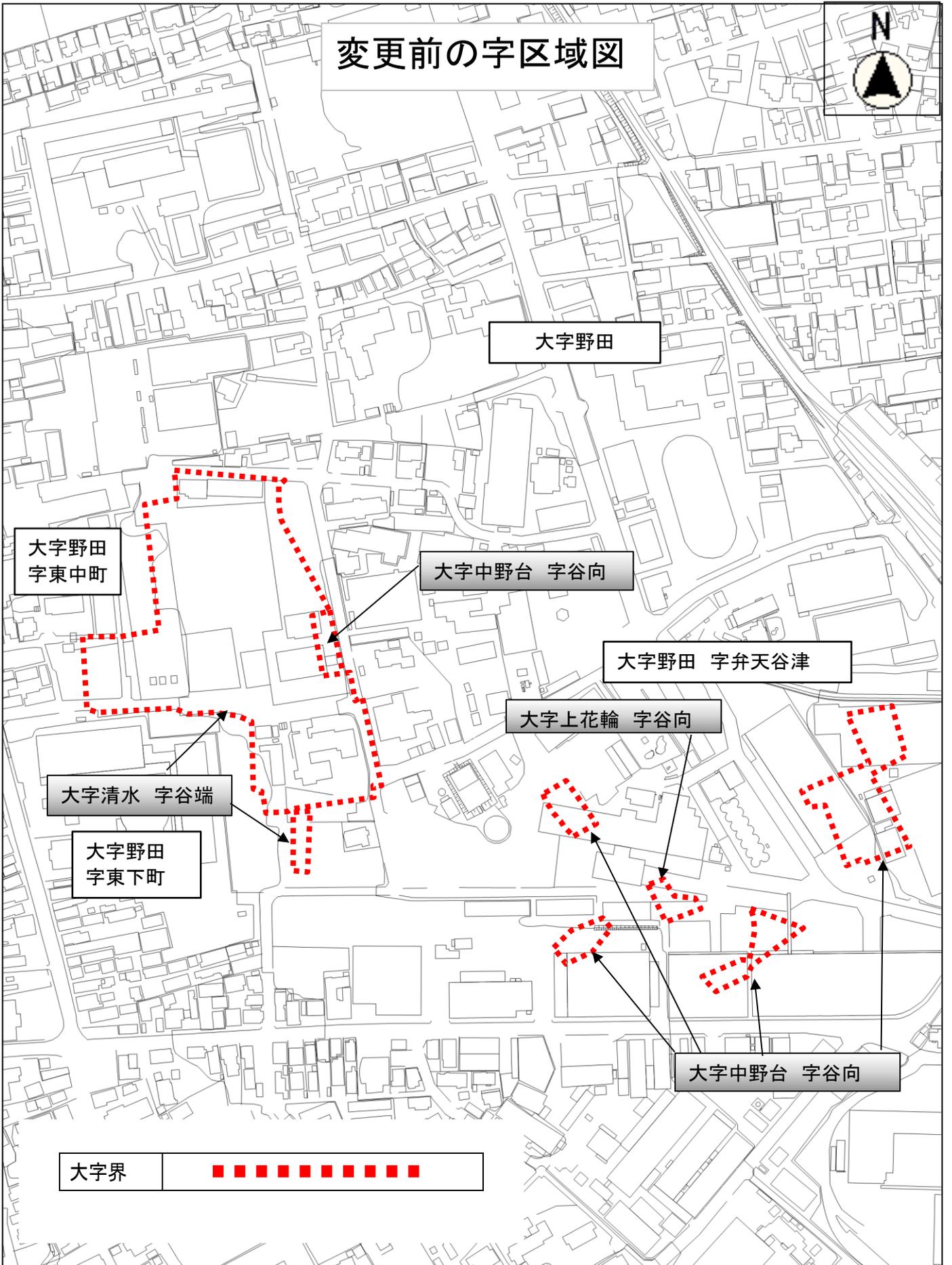
大字上花輪 字谷向

大字清水 字谷端

大字野田
字東下町

大字中野台 字谷向

大字界



変更後の字区域図



大字野田
字東中町

大字野田
字東下町

大字野田 字弁天谷津

大字中野台 字谷向
※ 野田市駅西土地区画整理
区域であり、換地処分により字
変更予定

大字界

