

令和6年度第1回 野田市都市計画審議会次第

日時 令和6年4月24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 野田市都市計画審議会会長の選出及び職務代理の指名について（議案）

議案第2号 野田市都市計画審議会での調査審議における運用について（議案）

報告第1号 野田都市計画の中里地区地区計画の決定について（報告）

4 その他

5 閉 会

議案第1号

野田市都市計画審議会会長の選出及び職務代理の指名について（議案）

野田市都市計画審議会委員名簿

令和6年4月1日現在

【第1号委員（学識経験者）】

※50音順

氏 名				備 考
いわ 岩	おか 岡	たつ 竜	お 夫	建 築 関 係
えん 遠	どう 藤	ひろ 博	いち 一	宅 建 業 関 係
こ 小	また 俣	えつ 悦	こ 子	商 業 関 係
さい 齊	どう 藤	かず 和	お 夫	農 業 関 係
てら 寺	べ 部	しん 慎	た 太 ろう 郎	都 市 計 画 関 係

【第2号委員（市議会議員）】

※50音順

氏 名				備 考
おさ 長		かつ 勝	のり 則	野 田 市 議 会 議 員
かわ 河	い 井	てつ 哲	や 弥	野 田 市 議 会 議 員
かわ 川	さき 崎	たか 貴	し 志	野 田 市 議 会 議 員
さくら 桜	だ 田	やす 康	のり 則	野 田 市 議 会 議 員
なか 中	むら 村	ゆう 裕	すけ 介	野 田 市 議 会 議 員
はま 濱	だ 田	ゆう 勇	じ 次	野 田 市 議 会 議 員
ふる 古	や 矢	ち 千	はる 晴	野 田 市 議 会 議 員

【第3号委員（関係行政機関又は県の職員）】

氏 名				備 考
こ 小	いけ 池	まさ 聖	ひこ 彦	国 土 交 通 省 江 戸 川 河 川 事 務 所 長
にし 西	やま 山	まさ 昌	かつ 克	東 葛 飾 土 木 事 務 所 長

【第4号委員（公募に応じた市民）】

※50音順

氏 名				備 考
い 飯	つか 塚	けん 健	た 太	公 募 委 員
よし 吉	おか 岡	さち 祥	え 恵	公 募 委 員

○野田市都市計画審議会条例

平成12年3月31日

野田市条例第14号

(設置等)

第1条 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第77条の2第1項の規定により、本市に野田市都市計画審議会（以下「審議会」という。）を設置する。

2 法第77条の2第3項の規定により、審議会の組織及び運営について、必要な事項を条例で定める。

(組織)

第2条 審議会は、次の各号に掲げる者につき、市長が任命する委員をもって組織する。

- (1) 学識経験者 5人以内
- (2) 市議会議員 7人以内
- (3) 関係行政機関又は県の職員 2人以内
- (4) 公募に応じた市民 2人

2 前項第1号及び第4号につき任命される委員の任期は、2年とする。ただし、委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

3 委員は、再任されることができる。

(臨時委員及び専門委員)

第3条 審議会に、特別の事項を調査審議させるため必要があるときは、臨時委員若干人を置くことができる。

2 審議会に、専門の事項を調査させるため必要があるときは、専門委員若干人を置くことができる。

3 臨時委員及び専門委員は、市長が任命する。

4 臨時委員は当該特別の事項に関する調査審議が終了したとき、専門委員は当該専門の事項に関する調査が終了したときは、解任されるものとする。

(会長)

第4条 審議会に会長を置き、第2条第1項第1号に掲げる者につき任命された委員のうちから委員の選挙によってこれを定める。

2 会長は、会務を総理し、審議会を代表する。

3 会長に事故あるときは、会長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する。

(会議)

第5条 審議会の会議は、会長が招集し、会長が会議の議長となる。

2 会議は、委員及び審議に関係のある臨時委員の2分の1以上の出席がなければ開くことができない。

3 会議の議事は、出席委員及び議事に関係のある臨時委員の過半数で決し、可否同数のときは議長が決する。

(常務委員会)

第6条 審議会は、審議会の委任を受けその権限に属する事項で軽易なものを処理するため、常務委員会を置くことができる。

2 前条の規定は、常務委員会に準用する。

(庶務)

第7条 審議会及び常務委員会の庶務の所掌は、市長の定めるところによる。

(委任)

第8条 この条例の実施に関し、必要な事項は会長が審議会に諮って定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成12年4月1日から施行する。

(野田市都市計画審議会条例の廃止)

2 野田市都市計画審議会条例(昭和44年野田市条例第16号)は、廃止する。

附 則(平成24年7月13日野田市条例第18号抄)

(施行期日)

1 この条例は、平成24年8月1日から施行する。

～以下省略～

議案第2号

野田市都市計画審議会での調査審議における運用について（議案）

議案第2号 野田市都市計画審議会での調査審議における運用について

市の都市計画審議会（以下「審議会」）は、都市計画法第77条の2第1項の規定により、市長の諮問に応じ都市計画に関する事項を調査審議するために設置しています。

市が都市計画を定める場合、審議会の議を経なければならないと規定されており、用途地域などの地域地区や道路や公園といった都市施設を都市計画決定する場合、手続を開始する段階で計画概要を報告した後に、法手続を行い、審議会に付議し、答申をいただき、都市計画決定しております。

これまで、生産緑地の変更に伴う都市計画手続についても、報告、付議の2回、審議していただいていたところですが、生産緑地の変更は、前年度に生産緑地法に基づき解除手続したものを、翌年度に都市計画に定めた生産緑地の地区数と面積を変更するという手続であることから、今後、このような他法令でその権限に属された事項の調査審議で関係権利者の合意形成が図られている場合は、審議会への報告を省略させていただきたいとするものです。

都市計画の種類及び決定権者

都市計画の内容		市決定	県決定	
都市計画区域			○	
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針			○	
準都市計画区域			○	
都市方針再開発	都市再開発の方針		○	
	住宅市街地の開発整備の方針		○	
	拠点業務市街地の開発整備の方針		○	
	防災街区整備方針		○	
市街化区域及び市街化調整区域の区域区分			○	
地域地区	用途地域	○		
	特別用途地区	○		
	特定用途制限地域	○		
	特例容積率適用地区	○		
	高層住居誘導地区	○		
	高度地区・高度利用地区	○		
	特定街区	○		
	都市再生特別地区		○	
	居住調整地区	○		
	居住環境向上用途誘導地区	○		
	特定用途誘導地区	○		
	防火地域・準防火地域	○		
	特定防災街区整備地区	○		
	景観地区	○		
	風致地区	面積10ha以上(2以上の市町村の区域にわたるもの)		○
		その他	○	
	駐車場整備地区		○	
	臨港地区	国際戦略港湾・国際拠点港湾・重要港湾		○
		その他	○	
	歴史的風土特別保存地区			○
	緑地保全地域	2以上の市町村の区域にわたるもの		○
		その他	○	
	特別緑地保全地区	面積10ha以上(2以上の市町村の区域にわたるもの)		○
		その他	○	
	緑化地域		○	
	近郊緑地特別保全地区			○
	流通業務地区			○
生産緑地地区		○		
伝統的建造物群保存地区		○		
航空機騒音障害防止地区・航空機騒音障害防止特別地区			○	
促進区域	市街地再開発促進区域	○		
	土地区画整理促進区域	○		
	住宅街区整備促進区域	○		
	拠点業務市街地整備土地区画整理促進区域	○		
遊休土地転換利用促進地区		○		
被災市街地復興推進地域		○		
都市施設	道路	一般国道・都道府県道	○	
		その他の道路	自動車専用道路 その他の道路	○ ○
	都市高速鉄道			○
	駐車場		○	
	自動車ターミナル		○	
	空港	成田国際空港等		○
		その他	○	
その他の交通施設		○		

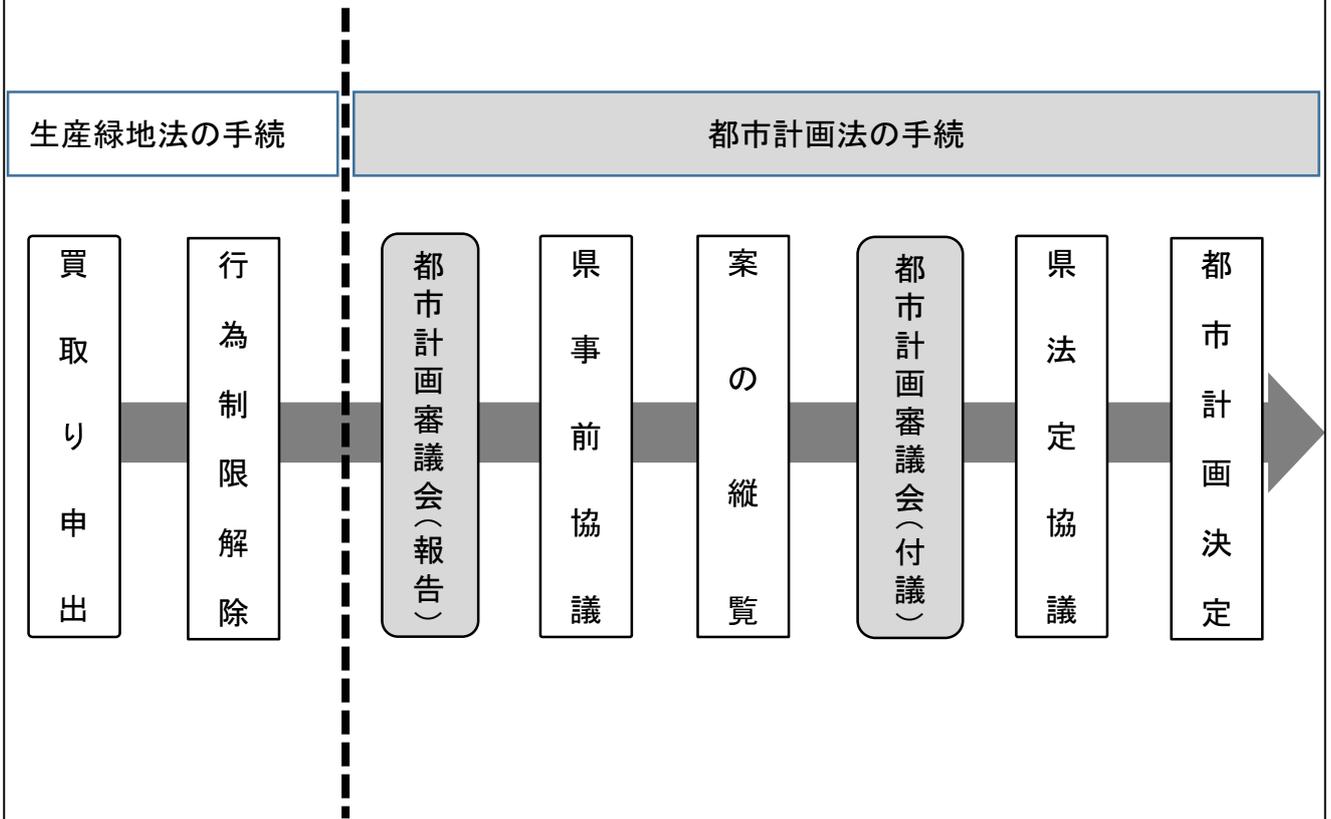
都市計画の内容			市決定	県決定	
都市施設	公園・緑地	面積10ha以上(国又は県が設置するもの)		○	
		その他	○		
	広場・墓地	面積10ha以上(国又は県が設置するもの)		○	
		その他	○		
	その他の公共空地		○		
	水道	水道用水供給事業		○	
		その他	○		
	電気・ガス供給施設		○		
	下水道	公共下水道	排水区域が2以上の市町村の区域		○
			その他	○	
		流域下水道		○	
	その他		○		
	汚物処理場・ごみ焼却場		○		
	産業廃棄物処理施設			○	
	その他の供給施設・処理施設(地域冷暖房施設等)		○		
	河川	一級河川・二級河川			○
		準用河川		○	
	運河			○	
	その他の水路		○		
	学校・図書館・研究施設・その他の教育文化施設		○		
	病院・保育所・その他の医療施設・社会福祉施設		○		
	市場・と畜場・火葬場		○		
	一団地の住宅施設		○		
一団地の官公庁施設			○		
一団地の都市安全確保拠点施設		○			
流通業務団地			○		
一団地の復興再生拠点市街地形成施設		○			
一団地の復興拠点市街地形成施設		○			
電気通信事業用施設・防風・防火・防水・防雪・防砂・防潮施設		○			
市街地開発事業	土地区画整理事業	面積50ha超(国又は県が施行すると見込まれるもの)		○	
		その他	○		
	新住宅市街地開発事業			○	
	工業団地造成事業			○	
	市街地再開発事業	面積3ha超(国又は県が施行すると見込まれるもの)		○	
		その他	○		
	新都市基盤整備事業			○	
住宅街区整備事業	面積20ha超(国又は県が施行すると見込まれるもの)		○		
	その他	○			
防災街区整備事業	面積3ha超(国又は県が施行すると見込まれるもの)		○		
	その他	○			
業市等街予地定開区発域事	新住宅市街地開発事業の予定区域			○	
	工業団地造成事業の予定区域			○	
	新都市基盤整備事業の予定区域			○	
	面積20ha以上の一団地の住宅施設の予定区域		○		
	一団地の官公庁施設の予定区域			○	
	流通業務団地の予定区域			○	
地区計画	地区計画		○		
	防災街区整備地区計画		○		
	歴史的風致維持向上地区計画		○		
	沿道地区計画		○		
	集落地区計画		○		

都市計画審議会での審議案件（平成27年度～令和5年度）

決定権者	案 件	報告を省略する案件
県	都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更について	
県	都市再開発の方針の変更について	
県	区域区分の変更について	
県	下水道の変更について	○（下水道法）
市	用途地域の変更について	
市	高度地区の変更について	
市	地区計画の変更について	
市	防火地域及び準防火地域の変更について	
市	生産緑地地区の変更について	○（生産緑地法）
市	特定生産緑地地区の指定について	○（生産緑地法）
－	都市計画マスタープランについて	
－	市街化調整区域における地区計画運用基準について	
－	用途地域等の指定基準の策定について	
－	字区域の変更及び設定について	○

【例】

生産緑地地区の都市計画決定スケジュール



都市計画法 抜粋

(市町村都市計画審議会)

第七十七条の二 この法律によりその権限に属させられた事項を調査審議させ、及び市町村長の諮問に応じ都市計画に関する事項を調査審議させるため、市町村に、市町村都市計画審議会を置くことができる。

～以下略～

(市町村の都市計画の決定)

第十九条 市町村は、市町村都市計画審議会（当該市町村に市町村都市計画審議会が置かれていないときは、当該市町村の存する都道府県の都道府県都市計画審議会）の議を経て、都市計画を決定するものとする。

～以下略～

(都市計画の案の縦覧等)

第十七条 都道府県又は市町村は、都市計画を決定しようとするときは、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公告し、当該都市計画の案を、当該都市計画を決定しようとする理由を記載した書面を添えて、当該公告の日から二週間公衆の縦覧に供しなければならない。

～以下略～

報告第1号

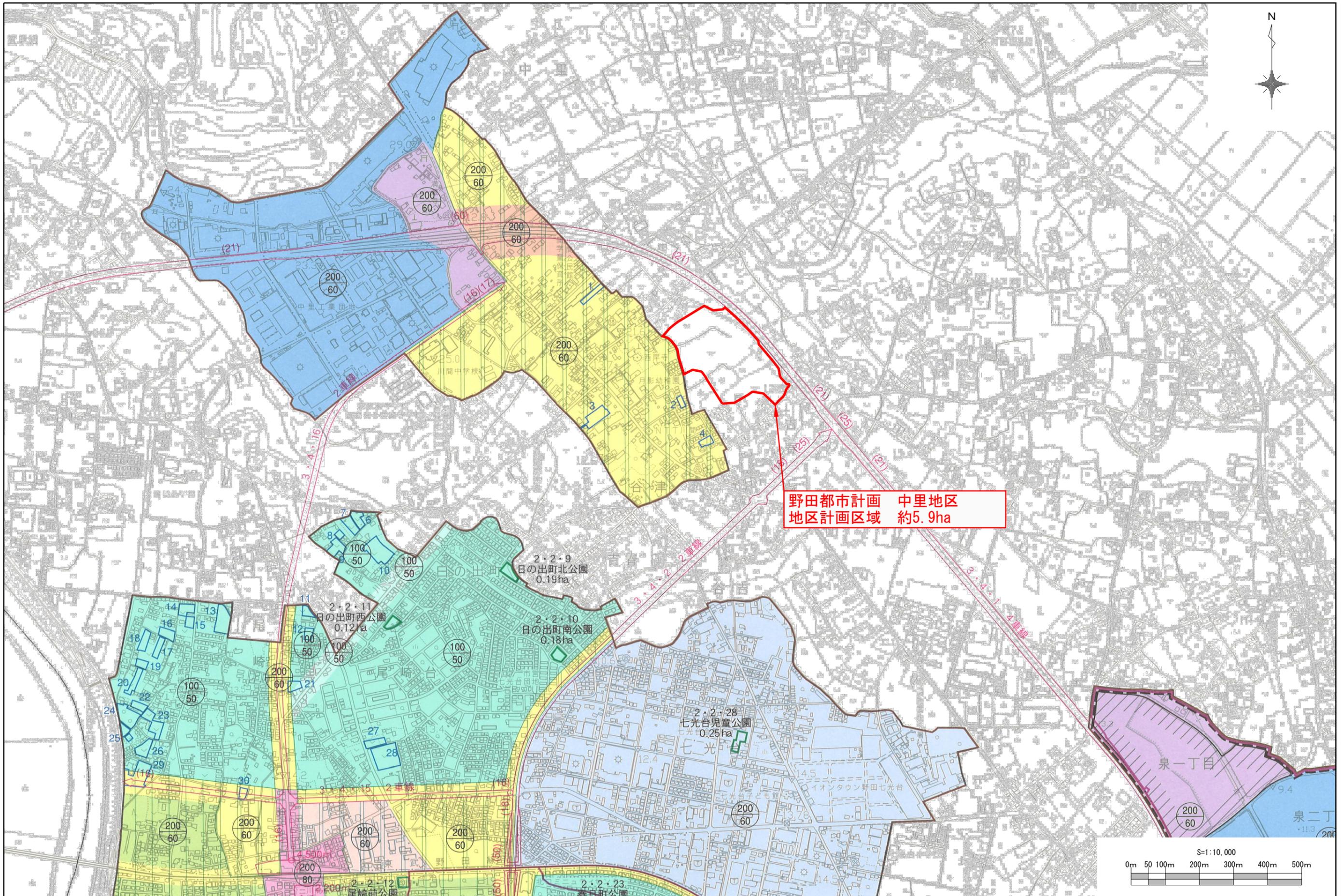
野田都市計画中里地区地区計画の決定について（報告）

中里地区地区計画の決定理由書

本計画の区域は一般国道16号沿いに位置し、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、地区の大部分が耕作放棄地となっている地目「畑」で構成されている。また、良好な農地としての評価が低く、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、区域形状や一般国道16号の交通利便性をいかし、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、一般国道16号の沿道にふさわ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】 中里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"> 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 一般国道16号沿線の中里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。 該当ありません。
③事業の実現性	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 関係機関との協議が整い、銀行からの融資により、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、区画道路、公共空地（歩道）であり、区画道路は将来的に野田市に帰属され維持、管理を行います。
④区域内の関係権利者等との調整状況	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 土地所有者等52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、近隣住民等を対象とした説明会を複数回開催し、近隣住民の一部が計画提案に反対しているものの、おおむねの賛同は得られています。
⑤区域内環境への影響	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 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		<p>提案されたまちづくりを実現するため、地区計画を提案の内容を基に都市計画決定する必要があるものと評価しました。</p>

野田都市計画地区計画の決定（野田市決定）

都市計画中里地区地区計画を次のように決定する。

名 称	中里地区地区計画	
位 置	野田市中里字水久保及び管絃塚並びに吉春字木戸口並びに船形字猪穴の各一部の区域	
面 積	約 5. 9 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約 1. 7 km、川間駅の北東約 1. 9 km に位置し、一般国道 1 6 号という広域幹線道路に接している。</p> <p>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及び国道 1 6 号の利便性をい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。</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、東武野田線七光台駅の北約 1. 7 km、川間駅の北東約 1. 9 km に位置し、また、一般国道 1 6 号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いかした工場や流通業務施設を誘導し、周辺の環境と調和した土地利用を図る。</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（市道、拡幅道路）及び歩道の整備を図り、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	地区施設の配置及び規模		区画道路1号線	幅員 15.0m	延長約 60m	
			区画道路2号線	幅員 6.0m~10.0m	延長約 350m	
			区画道路3号線	拡幅部 3.0~4.0m(幅員 6.0m)	延長約 140m	
			区画道路4号線	約 20.0 m ²		
			公共空地1(歩道)	幅員 4.0m	延長約 150m	
			公共空地2(歩道)	幅員 2.5m	延長約 200m	
	地区の区分	地区の名称	流通地区A	流通地区B		
		地区の面積	約5.7ha	約0.2ha		
	建築物等	建築物等の用途の制限(建てられる用途)	<p>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。</p> <p>1. 倉庫</p> <p>2. 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。)</p> <p>3. 市長が公益上必要と認めたもの</p> <p>4. 前各号に掲げる建築物に附属するもの</p>			
		容積率の最高限度	200%			
備に	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	1,000 m ²			
関する事項	壁面の位置の制限	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</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10m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5m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15m以上	④ 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10m以上	⑤ 5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10m以上
		⑥ 6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5m以上	⑦ 7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			

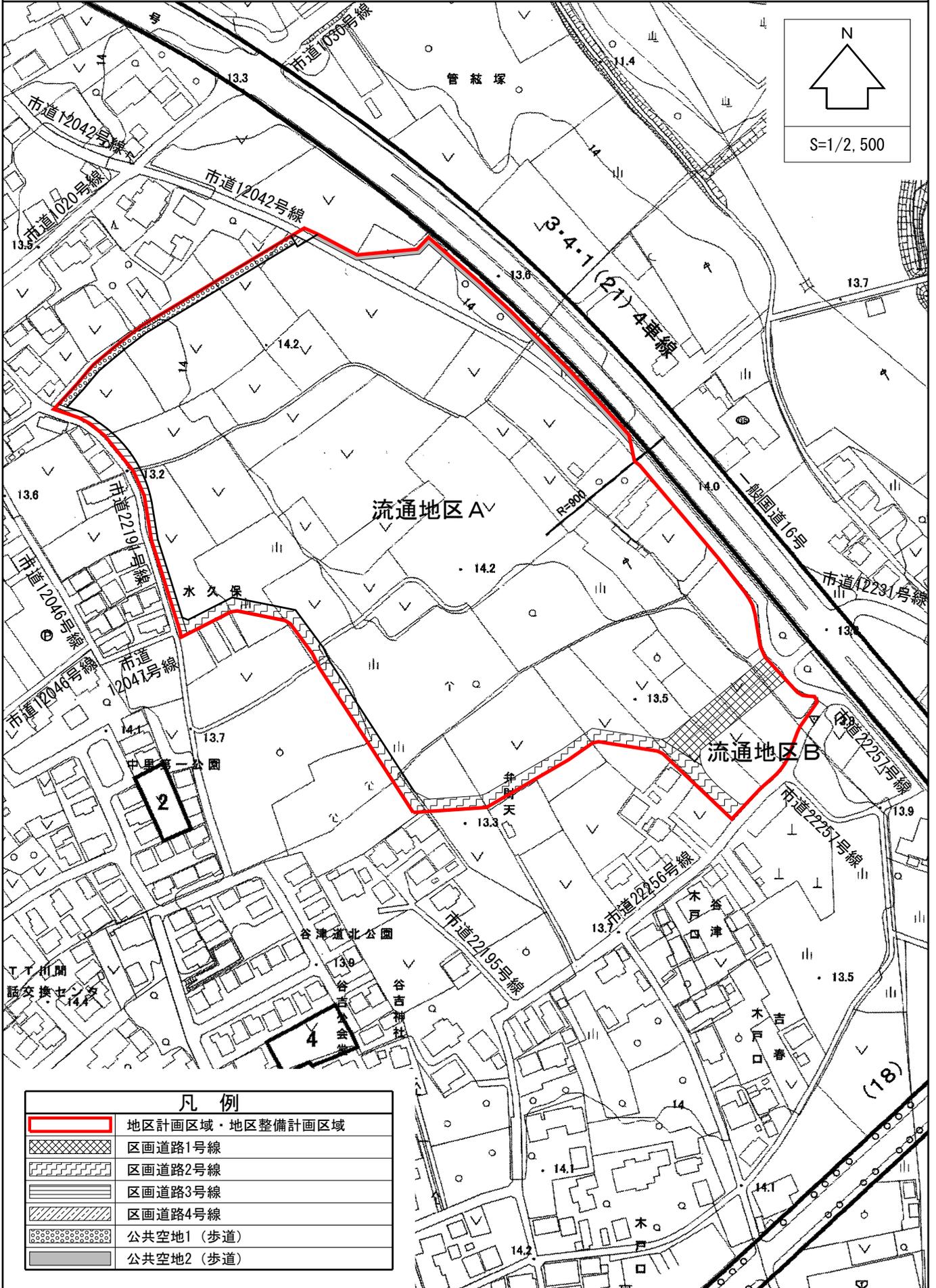
		建築物等の高さの最高限度	31m
		建築物等の形態・意匠の制限	<p>1. 建築物の屋根、外壁等の色彩は、原則として原色を避け、周囲の環境と調和したものとする。</p> <p>2. 敷地内に設置する屋外広告物は、形状・色彩・意匠その他の表示の方法が美観風致を害さないものとする。</p>
地区整備	建築物等に関する事項	かき又はさくの構造の制限	<p>道路境界側にかき又はさくを設置する場合の構造は、次の各号のいずれかに掲げるものとする。</p> <p>ただし、幅が5m、高さが2m以下の門柱、門の袖等の設置は除く。</p> <p>① 生け垣</p> <p>② 設置箇所の宅地地盤面からの高さが2.0m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>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> <p>緑地率は、5%以上とする。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

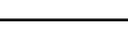
「区域、地区整備計画区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は計画図の表示のとおり」

[理由] 野田市中里地区において、交通利便性をいかした良好な土地利用を図るため、地区計画を定める。

中里地区 地区計画

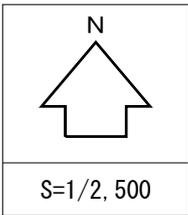
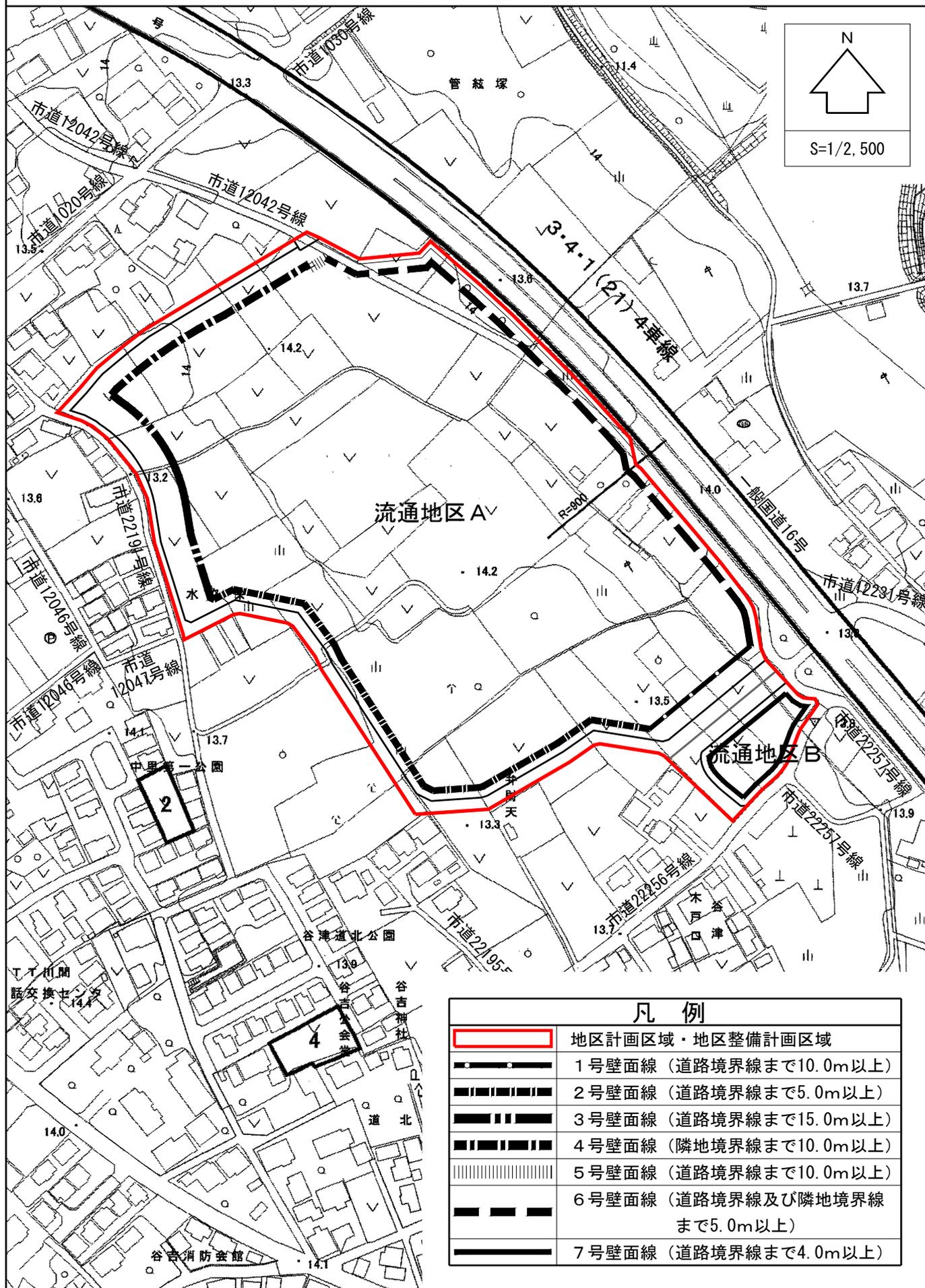
計画図 (地区施設)



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
	区画道路3号線
	区画道路4号線
	公共空地1 (歩道)
	公共空地2 (歩道)

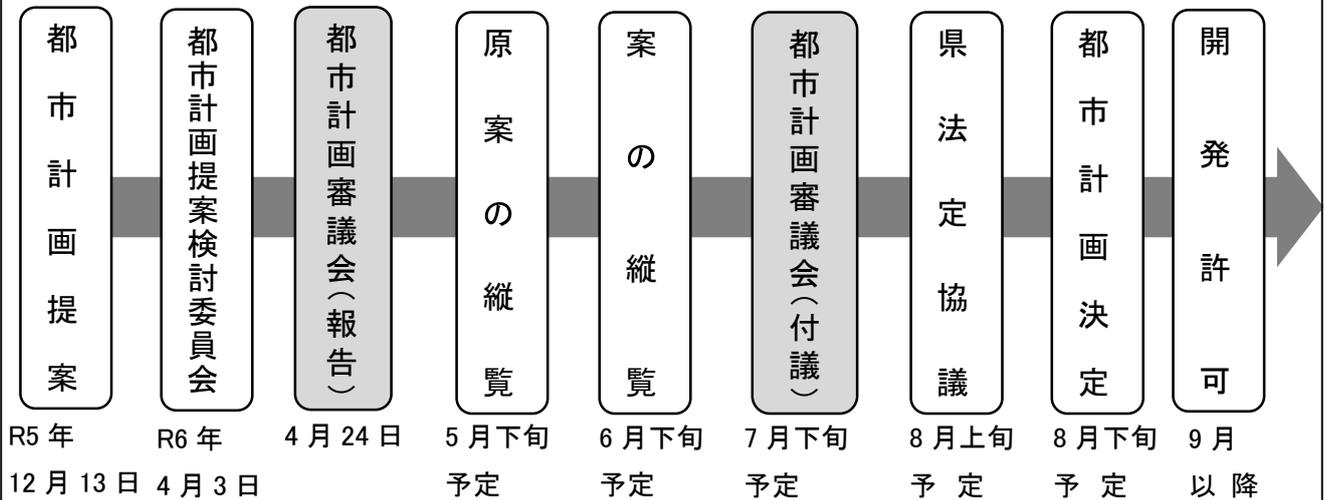
中里地区 地区計画

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10.0m以上）
	2号壁面線（道路境界線まで5.0m以上）
	3号壁面線（道路境界線まで15.0m以上）
	4号壁面線（隣地境界線まで10.0m以上）
	5号壁面線（道路境界線まで10.0m以上）
	6号壁面線（道路境界線及び隣地境界線まで5.0m以上）
	7号壁面線（道路境界線まで4.0m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

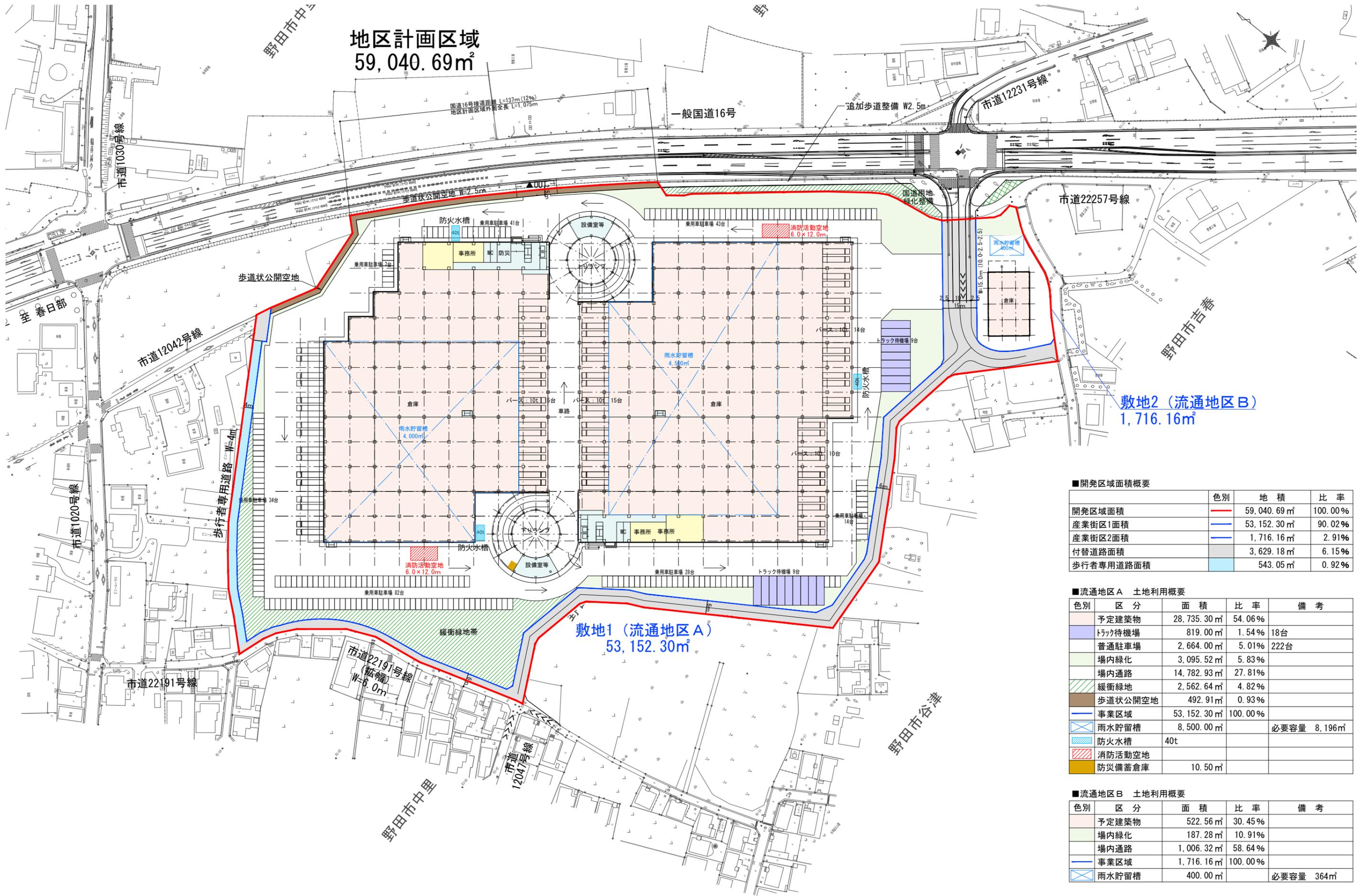
都市の活性化を担う市街化調整区域の都市的土地利用

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應しい土地利用を図ります。

地区計画区域
59,040.69m²



■開発区域面積概要

色別	地積	比率
開発区域面積	59,040.69 m ²	100.00%
産業街区1面積	53,152.30 m ²	90.02%
産業街区2面積	1,716.16 m ²	2.91%
付替道路面積	3,629.18 m ²	6.15%
歩行者専用道路面積	543.05 m ²	0.92%

■流通地区A 土地利用概要

色別	区分	面積	比率	備考
	予定建築物	28,735.30 m ²	54.06%	
	トラック待機場	819.00 m ²	1.54%	18台
	普通駐車場	2,664.00 m ²	5.01%	222台
	場内緑化	3,095.52 m ²	5.83%	
	場内通路	14,782.93 m ²	27.81%	
	緩衝緑地	2,562.64 m ²	4.82%	
	歩道状公開空地	492.91 m ²	0.93%	
	事業区域	53,152.30 m ²	100.00%	
	雨水貯留槽	8,500.00 m ²		必要容量 8,196m ³
	防火水槽	40t		
	消防活動空地			
	防災備蓄倉庫	10.50 m ²		

■流通地区B 土地利用概要

色別	区分	面積	比率	備考
	予定建築物	522.56 m ²	30.45%	
	場内緑化	187.28 m ²	10.91%	
	場内通路	1,006.32 m ²	58.64%	
	事業区域	1,716.16 m ²	100.00%	
	雨水貯留槽	400.00 m ²		必要容量 364m ³

