令和６年度　第３回　野田市都市計画審議会　次第

日時　　令和６年１１月２０日（水）
　　午後２時から

場所　　市役所低層棟４階 委員会室

１　開　　会

２　市長挨拶

３　議　　事

議案第１号　　野田都市計画上三ケ尾地区地区計画の決定について（付議）

議案第２号　　野田都市計画生産緑地地区の変更について（付議）

報告第１号　　野田都市計画用途地域の変更について（報告）

報告第２号　　野田都市計画山崎梅台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

野田都市計画上三ケ尾地区地区計画の決定について（付議）

野都都第１４９号
令和６年１１月１５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

野田都市計画上三ケ尾地区地区計画の決定について（付議）

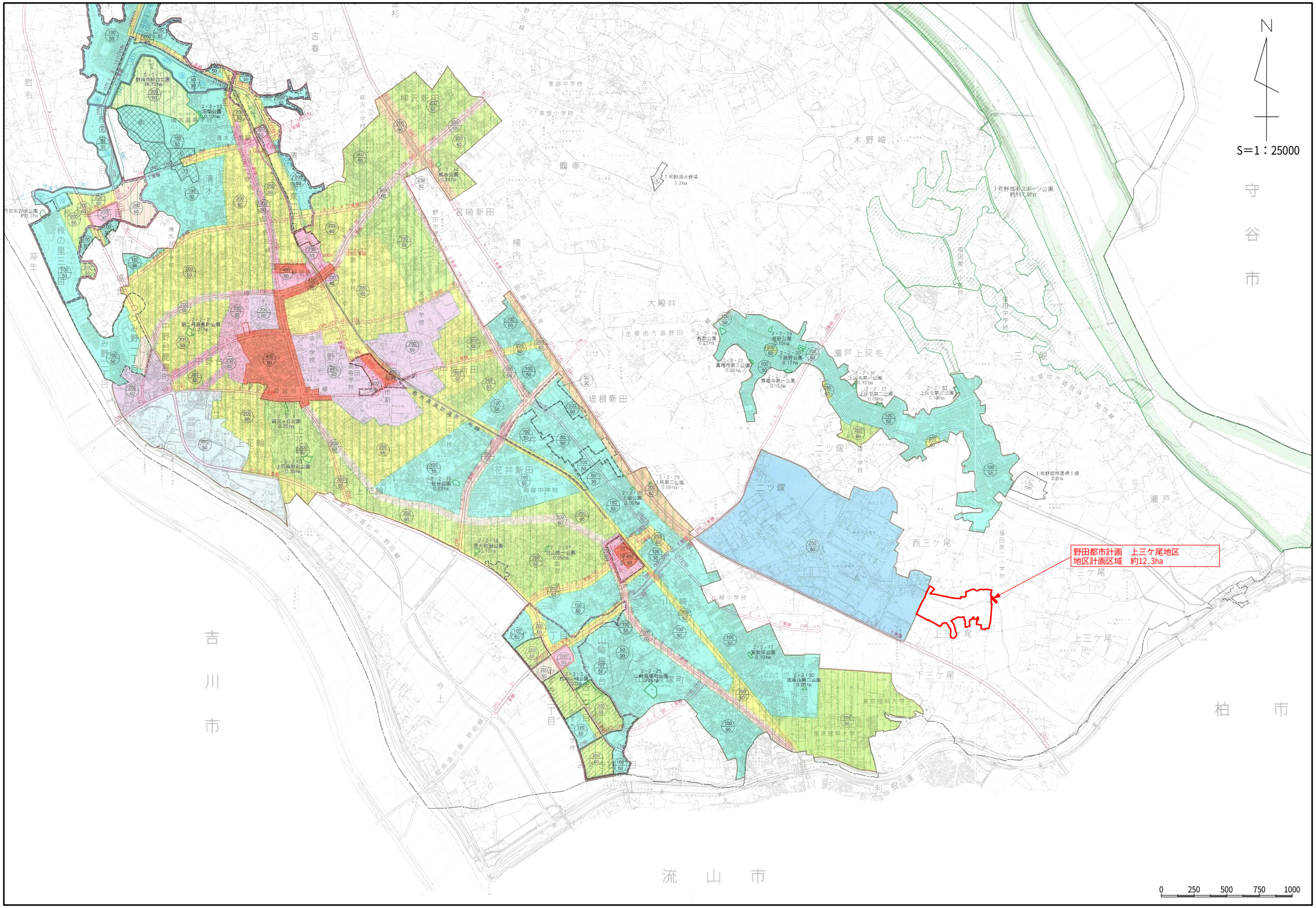
このことについて、都市計画法第１９条１項の規定により、別紙のとおり貴審議会に付議します。

上三ケ尾地区地区計画の決定理由書

本計画は、野田工業団地に隣接し、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既存工業団地連携誘導ゾーンに位置付けられている。

計画地内の状況は、区域の一部は野田工業団地の駐車場及び資材置き場となっており、その他は雑木林で覆われた地目「山林」と耕作放棄地となっている地目「畑」、「田」で構成されている。区域の中心には三ケ尾水路が横断しており、周辺の地区より水路が低い位置にあり勾配も小さいことから、ゲリラ豪雨や台風等により水路が氾濫し、一時的に車の通行ができないばかりか隣接する工業団地の浸水被害も発生しており、良好な農地としての利用度が低く、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、野田工業団地との連携性をいかした産業関連施設の立地を誘導し、産業振興や地域雇用の促進により、産業拠点として更なる機能向上を図るため、地区計画を決定するものである。


N
S=1：25000
守谷市
野田都市計画　上三ケ尾地区
地区計画区域　約12.3ha
0 250 500 750 1000
吉川市
流山市
柏市

位置図

野田都市計画地区計画の決定（野田市決定）

都市計画上三ケ尾地区地区計画を次のように決定する。

<table>
<tr><td colspan="2">名　　称</td><td>上三ケ尾地区地区計画</td></tr>
<tr><td colspan="2">位　　置</td><td>野田市上三ケ尾字荒巻、字高野及び字本郷並びに西三ケ尾字根窪、字宮前及び字本郷並びに下三ケ尾字本郷前及び字高野の各一部の区域</td></tr>
<tr><td colspan="2">面　　積</td><td>約１２．３ha</td></tr>
<tr><td colspan="2">地区計画の目標</td><td>本地区は、野田市南部、福田地区の市街化調整区域内に位置している。周辺は昭和５０年代から形成されてきた野田工業団地(工業専用地域)に隣接するとともに、一般国道１６号(約３００m)や常磐自動車道柏インターチェンジ(約3㎞)に近接しており、千葉県内はもとより首都圏一帯にアクセスする上で高いポテンシャルを持つ立地である。
こうした立地特性をいかした、地域の雇用促進や産業振興に寄与する流通業務施設等に適した土地利用を図るため、地区計画を導入し、周辺環境との調和を図るとともに災害時の対応に配慮した良好な既存工業団地連携誘導ゾーンを形成することを目標とする。</td></tr>
<tr><td rowspan="3">区域の整備・開発及び保全に関する方針</td><td>土地利用の方針</td><td>本地区は、常磐自動車道柏インターチェンジから約3㎞、一般国道１６号から約３００mの距離に位置している。本地区が持つ首都圏一帯への高い交通利便性をいかした流通業務施設等を誘導し、災害時の冠水対策及び周辺の自然環境と調和した良好な土地利用を図る。

「流通地区」既存工業団地に接する地区であり、既存工業団地の操業環境に配慮しつつ、既存の産業集積との連携性をいかした流通業務施設等を誘導し、既存工業団地連携型にふさわしい土地利用を図る。

「沿道地区」既存工業団地に接する地区であり、既存工業団地の操業環境に配慮しつつ、沿道サービス施設等を誘導し、既存工業団地連携型にふさわしい土地利用を図る。</td></tr>
<tr><td>地区施設の整備及び保全の方針</td><td>開発行為により、本地区に道路、水路(既存水路の付け替え)、遊水池、歩道状空地及び緩衝緑地を整備するとともに、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。</td></tr>
<tr><td>建築物等の整備の方針</td><td>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、必要に応じ、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。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="15">地区整備計画</td><td colspan="3">地区施設の配置及び規模</td><td colspan="3">区画道路１号線　拡幅部　０．０～５．３ｍ（幅員　６．０ｍ～９．０ｍ）　延長約　９０ｍ
区画道路２号線　拡幅部　０．３～１．４ｍ（幅員　５．０ｍ）　延長約　２１０ｍ
区画道路３号線　拡幅部　２．３～３．３ｍ（幅員　６．０ｍ）　延長約　２００ｍ
区画道路４号線　拡幅部　０．７～１．０ｍ（幅員　４．０ｍ）　延長約　８０ｍ
区画道路５号線　拡幅部　０．９～１．１ｍ（幅員　６．０ｍ）　延長約　４０ｍ
区画道路６号線　幅員　７．０ｍ～９．０ｍ　延長約　２４０ｍ
区画道路７号線　幅員　７．０ｍ　延長約　３００ｍ
区画道路８号線　幅員　９．０ｍ　延長約　２７０ｍ
区画道路９号線　幅員　６．０ｍ　延長約　７０ｍ
区画道路１０号線　幅員　６．０ｍ　延長約　３０ｍ

公共空地(水路１)　幅員　４．４ｍ～１４．４ｍ　延長約　５８０ｍ
公共空地(水路２)　幅員　１．７ｍ　延長約　１１０ｍ
公共空地(遊水池１)　約　４，０００㎡
公共空地(遊水池２)　約　　５００㎡
公共空地(道路整備)　約　　４００㎡
歩道状空地　幅員　　４．０ｍ　延長約　２００ｍ
緩衝緑地①　幅員　　４．０ｍ　延長約　　８０ｍ
緩衝緑地②　幅員　　４．０ｍ　延長約　　８０ｍ
緩衝緑地③　幅員　１０．０ｍ　延長約　　９０ｍ
緩衝緑地④　幅員　　５．０ｍ　延長約　３００ｍ</td></tr>
<tr><td rowspan="14">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td>地区の名称</td><td>流通地区Ａ</td><td>流通地区Ｂ</td><td>沿道地区</td></tr>
<tr><td>地区の面積</td><td>約１１．４ｈａ</td><td>約０．８ｈａ</td><td>約０．１ｈａ</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の用途の制限
（建てられる用途）</td><td colspan="2">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（専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。）、飲食店でその用途に供する部分の床面積の合計が５００㎡以下のもの
2. 倉庫
3. 工場
（建築基準法別表第２（る）項第１号及び第２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</td><td>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（専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。）、飲食店でその用途に供する部分の床面積の合計が５００㎡以下のもの
2. 倉庫
3. 自動車修理工場
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</td></tr>
<tr><td colspan="2">容積率の最高限度</td><td colspan="3">２００％</td></tr>
<tr><td colspan="2">建蔽率の最高限度</td><td colspan="3">６０％</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">建築物の敷地面積の最低限度</td><td>５，０００㎡</td><td colspan="2">１，０００㎡</td></tr>
<tr><td colspan="3">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。</td></tr>
</table>

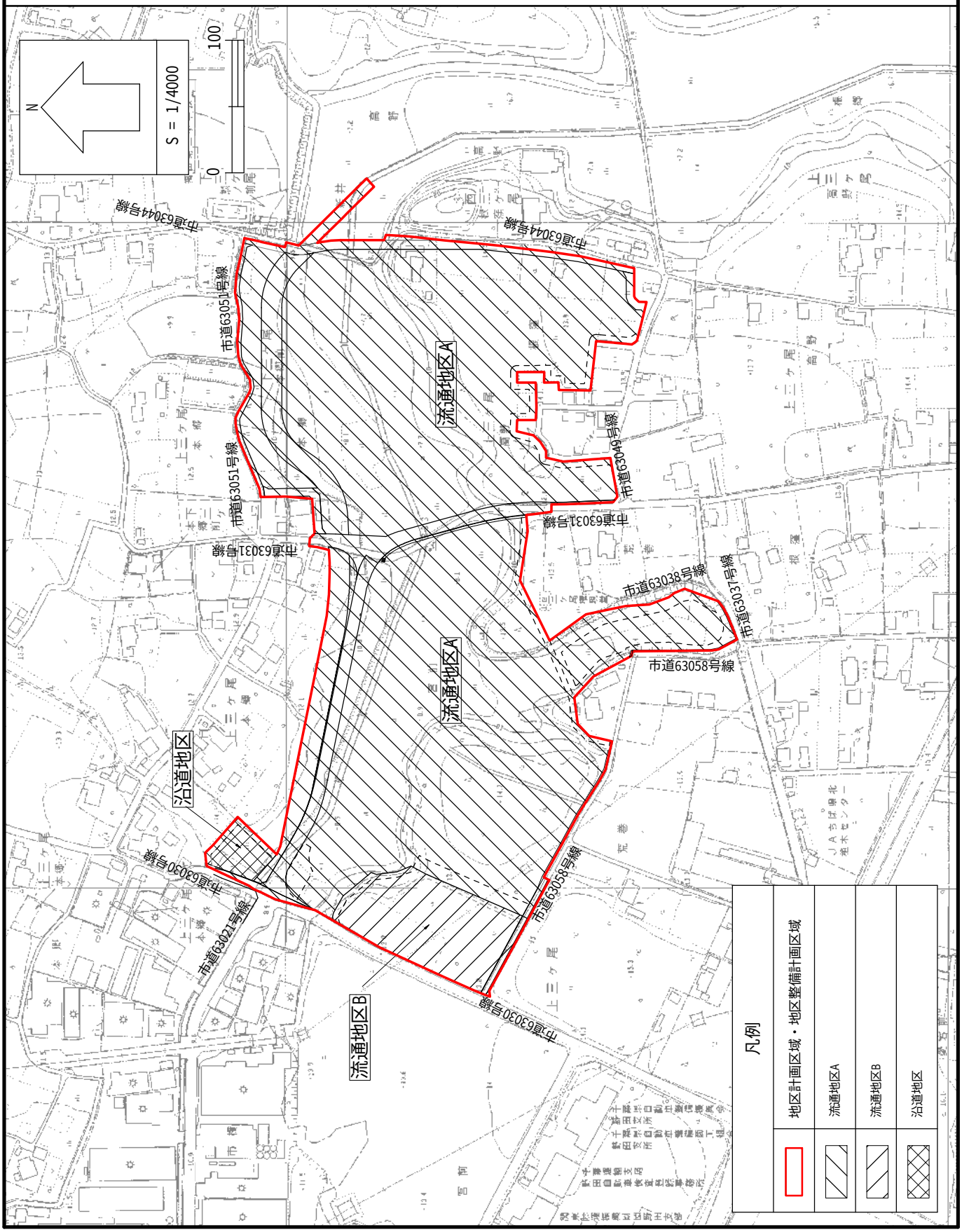
地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線、水路境界線又は隣地境界線までの距離は、次のとおりとする。ただし、市長が公益上必要と認めた建築物及び建築物の管理上最小限必要な附属施設を除く。 ①　１号壁面線の表示がある箇所においては、道路境界線、水路境界線及び隣地境界線までの距離は３m以上 ②　２号壁面線の表示がある箇所においては、隣地境界線までの距離は１０m以上 ③　３号壁面線の表示がある箇所においては、隣地境界線までの距離は５m以上 ④　４号壁面線の表示がある箇所においては、隣地境界線までの距離は６m以上 ⑤　５号壁面線の表示がある箇所においては、道路境界線及び水路境界線までの距離は１m以上	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線、水路境界線又は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必要な附属施設を除く。 ①　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 ②　５号壁面線の表示がある箇所においては、道路境界線及び水路境界線までの距離は１m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	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。	
		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、門の袖等の設置を除く。 ①　生け垣 ②　設置箇所の宅地地盤面からの高さが２m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 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	
	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を除く。 緑地率は、５%以上とする。 千葉県自然環境保全条例第２５条に該当する場合は、自然環境保全協定を、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]野田市上三ケ尾地区において、既存の産業集積との連携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。

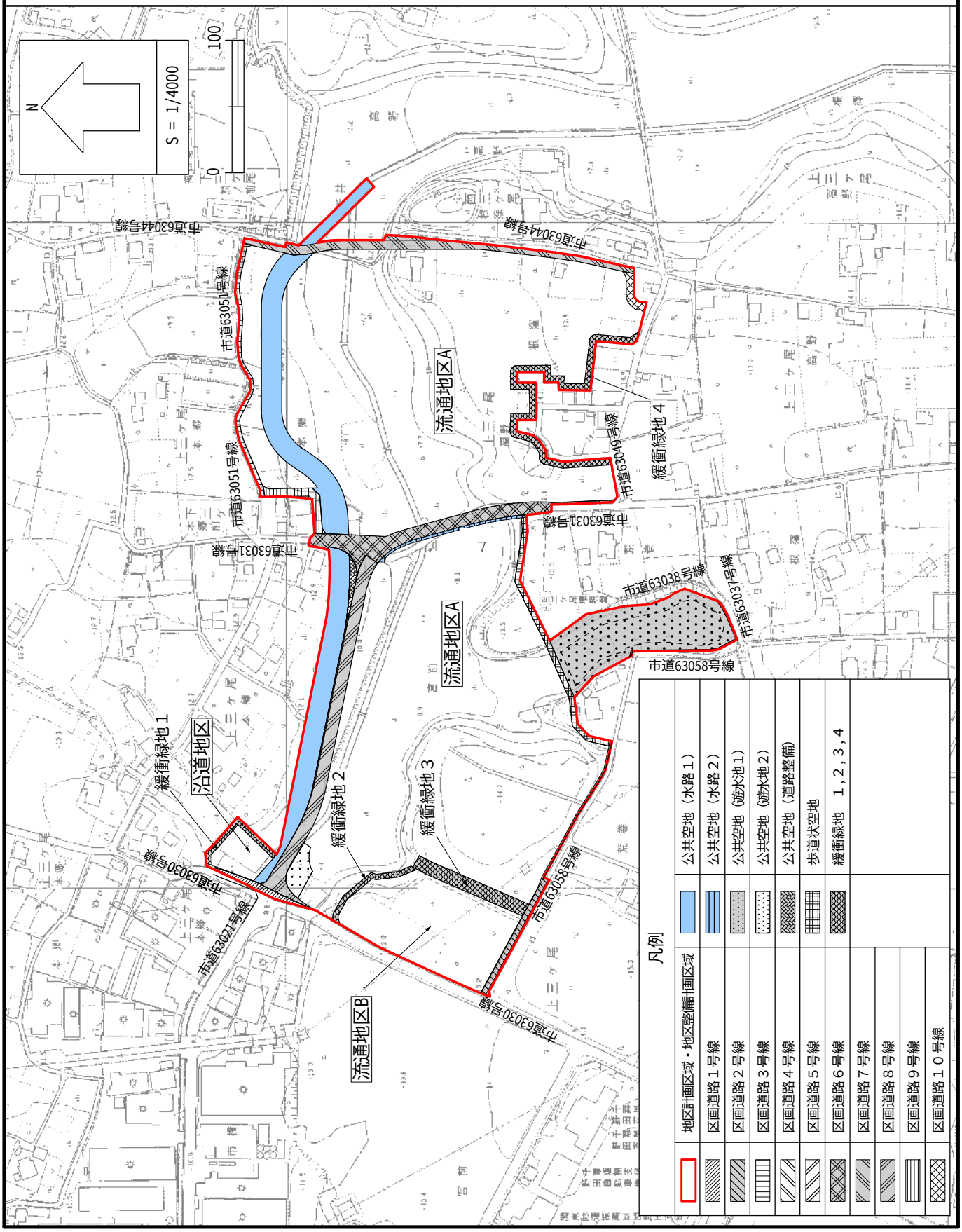
上三ケ尾地区地区計画

計画図(区域)



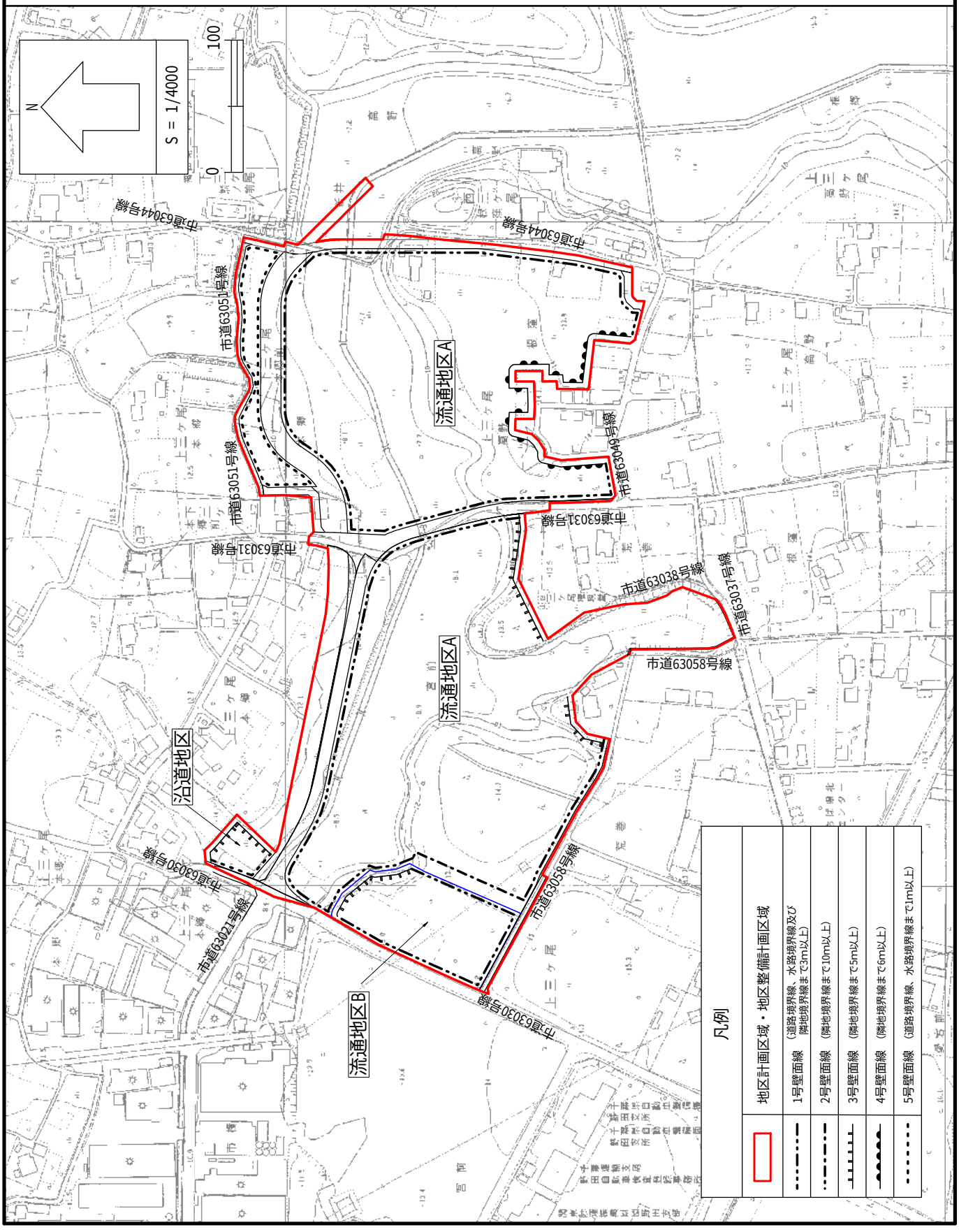
上三ケ尾地区地区計画

計画図(地区施設の配置図)



上三ケ尾地区地区計画

計画図(壁面位置の制限図)



Aゾーン

Bゾーン

福田第二小学校

学校用地

野田工業団地

市道63030号線
市道2号橋

市道63021号線

市道63030号線

緩衝帯

遊水池放流部
水路擁壁

約A=500㎡

新設道路

付替え水路

高圧線

高圧線

駐車場

廃棄物

農産物直売所

下りランプ

UP

事務所

浄化槽

倉庫

トラックバース

車路

A調整池貯留槽

造成森林

上りランプ

廃棄物 受水槽

残置森林

市道63058号線

市道63031号線
宮前橋

遊水池流入部

A調整池放流部

管理路肩4.0m

造成緑地

市道63051号線

遊水池流入部
歩道橋

B遊水池③

B調整池放流部

市道63044号線
本郷橋

双方向ランプ

下部遊水池

浄化槽

事務所

B地下調整池貯留槽

(特高含む)

井戸

倉庫

車路

トラックバース

倉庫

造成森林

緩衝帯

希少種移植地

遊水池①

公共空地
A=約4000㎡

市道63038号線

市道63037号線

市道63049号線

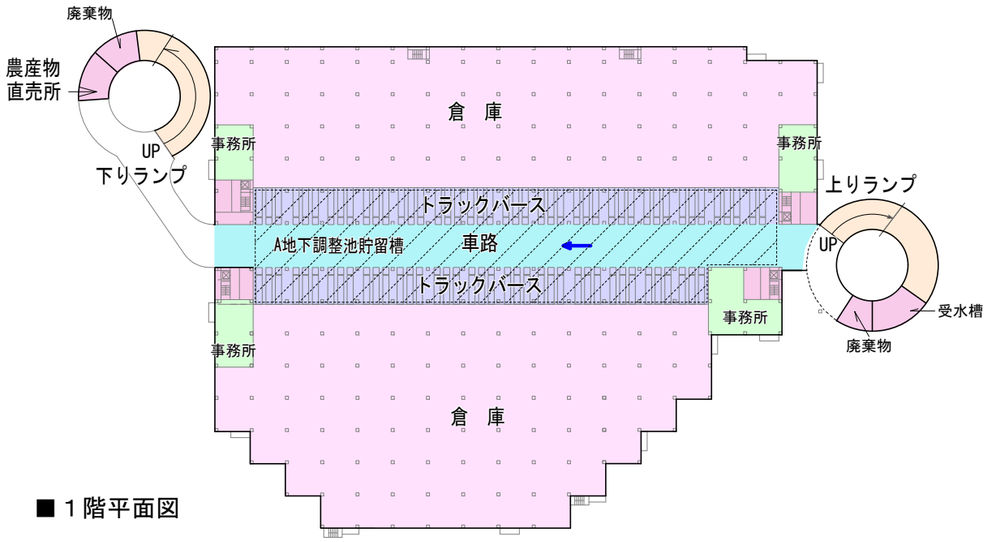
凡例

地区計画線	
開発区域線	
建築敷地線	
残置森林①	
5条森林内造成森林 ②	
5条森林外造成森林 ③	
造成緑地 ④	
緩衝帯緑地	
希少種移植地	
歩道	
新設道路	
拡幅道路	
付替え及び拡幅道路	
道路整備	
公共空地(水路)	

名　称	上三ヶ尾地区地区計画
図面名	土地利用計画図
縮　尺	A3：1/2000
作成年月日	2024.07.17
作成者	

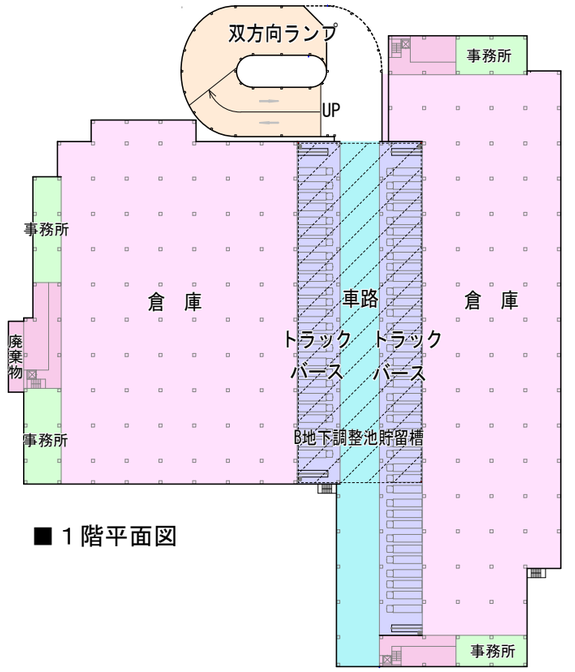
0　100

Aゾーン

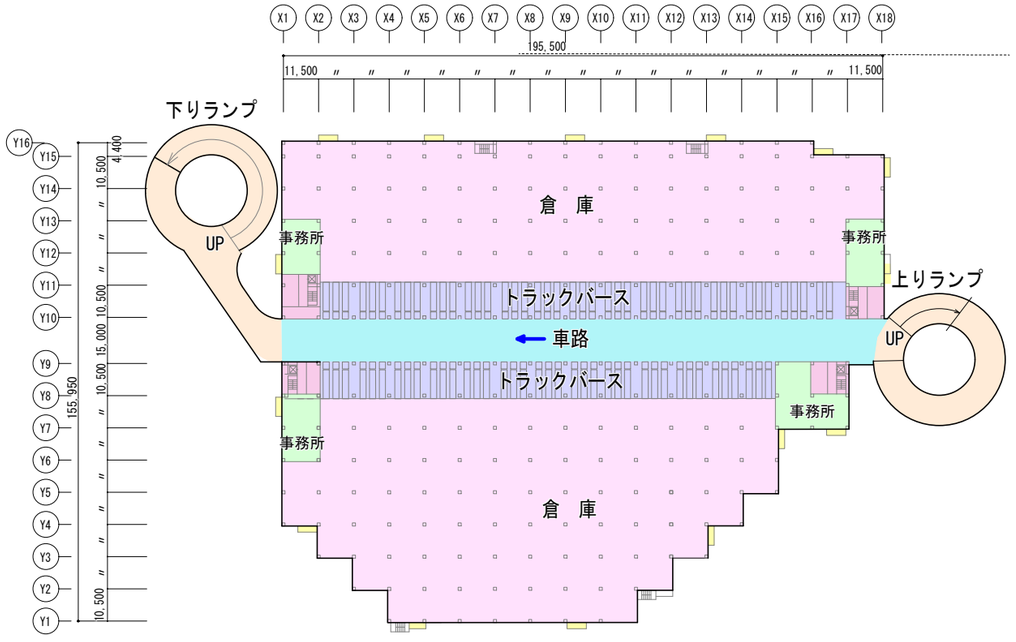


■１階平面図

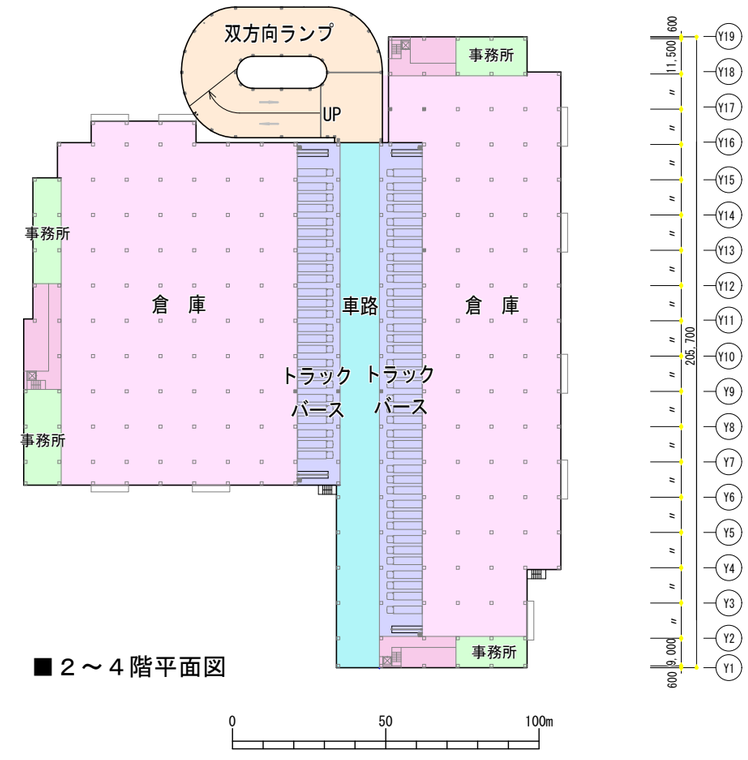
Bゾーン



■１階平面図

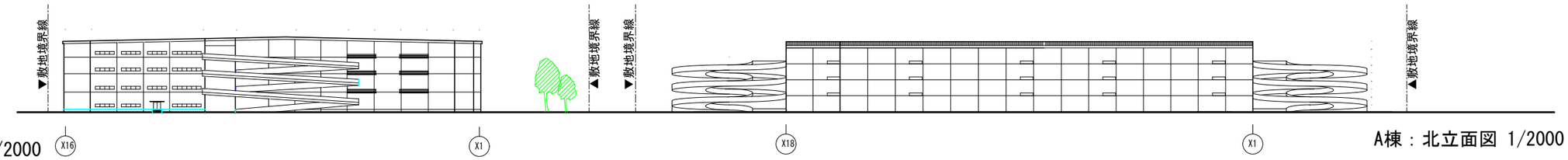


■２～４階平面図



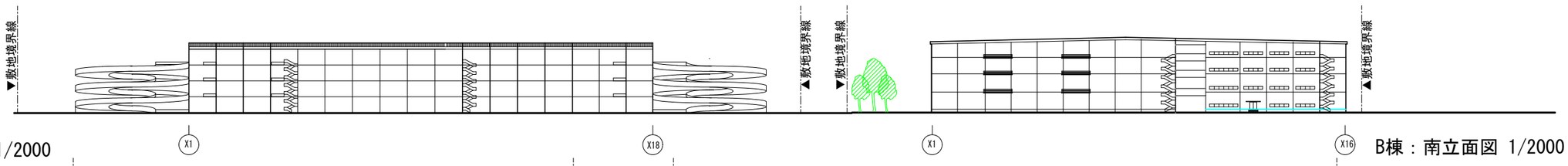
■２～４階平面図

現場名称	上三ケ尾地区 地区計画
図 面 名	各階平面図
縮　　尺	A3：1/2000
作成年月日	2024-07-12



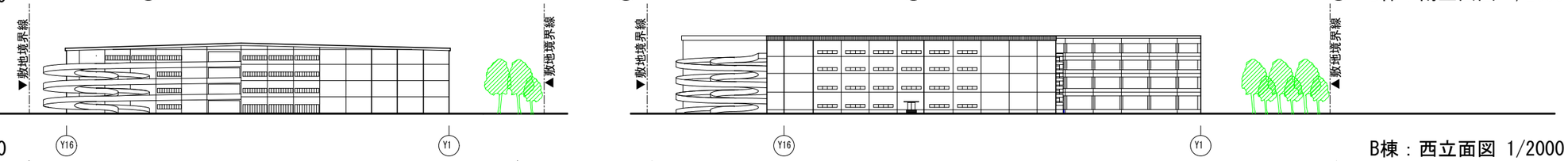
B棟：北立面図 1/2000

A棟：北立面図 1/2000



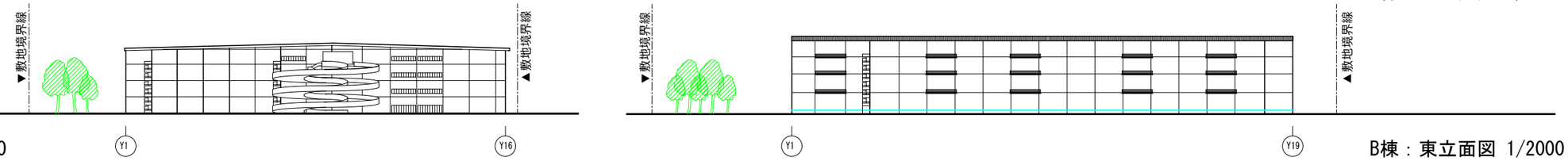
A棟：南立面図 1/2000

B棟：南立面図 1/2000



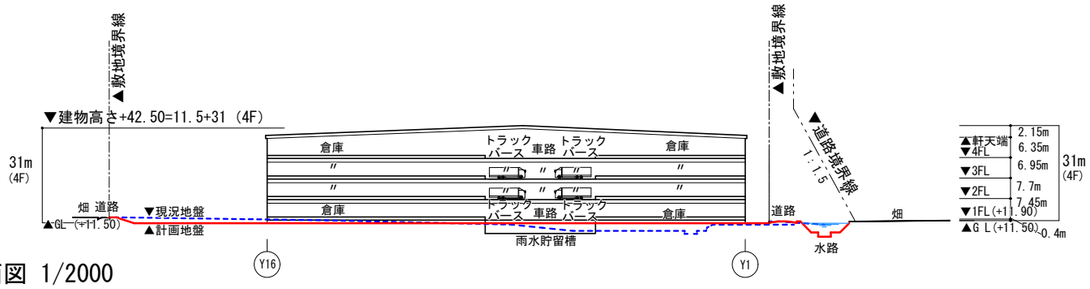
A棟：西立面図 1/2000

B棟：西立面図 1/2000

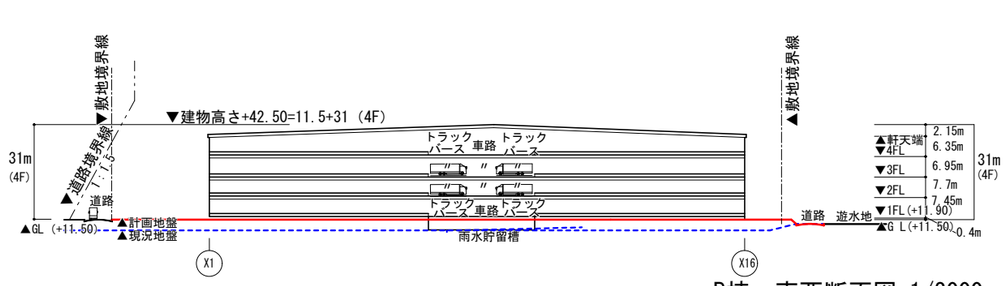


A棟：東立面図 1/2000

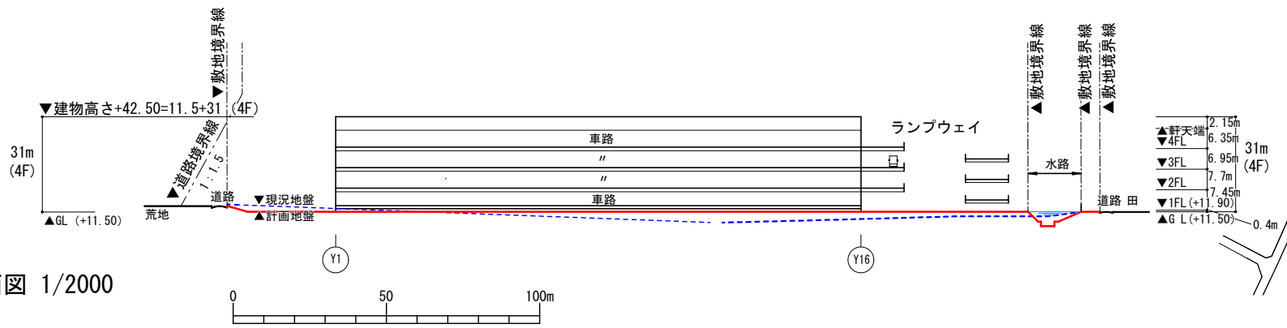
B棟：東立面図 1/2000



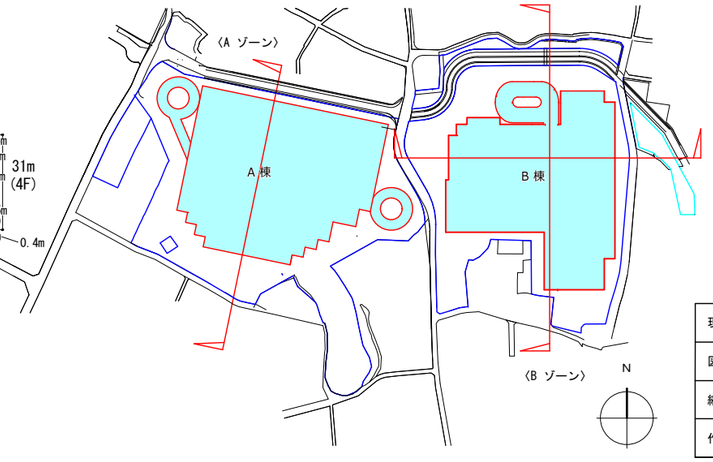
A棟：南北断面図 1/2000



B棟：東西断面図 1/2000

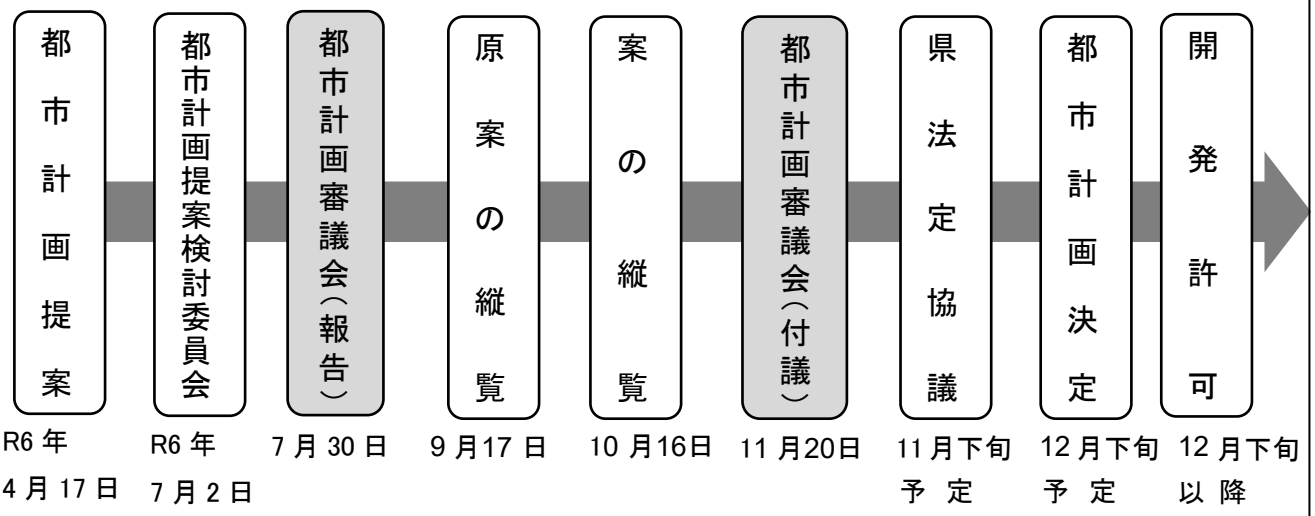


B棟：南北断面図 1/2000



現場名称	上三ケ尾地区 地区計画
図 面 名	建築計画立面／断面図
縮　　尺	A3：1/2000
作成年月日	2024-07-12

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。

【既存工業団地連携誘導ゾーン】

既存の産業集積との連携性をいかした産業関連施設の立地を誘導し、産業拠点としての更なる機能向上を図ります。