

議案第 3 号

野田都市計画山崎梅台地区地区計画の決定について（付議）



野 都 都 第 1 9 2 号
令和 7 年 1 月 3 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



野田都市計画山崎梅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 1 9 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。

山崎梅台地区地区計画の決定理由書

山崎梅台地区は、東武野田線梅郷駅の南約0.8kmに位置し、昭和45年7月31日の当初線引きから市街化区域に編入されている地区であるが、道路や下水道などの都市基盤の適切な整備が伴わないまま宅地化が進み、良好な生活環境や防災面における課題のある地区となっている。

このような状況の改善に向け、市では骨格道路を地区施設に定めるなど道路用地の確保を図りながら、狭あい道路の拡幅や公共下水道の円滑な整備を進め、良好な生活環境の創出や防災面の向上を図っていくこととした。

この整備計画について、住民との合意形成が図られたことから、容積率及び建蔽率の見直しとともに、地区施設の整備方針など地区計画を決定するものである。

位置図



野田都市計画地区計画の決定（野田市決定）

都市計画山崎梅台地区地区計画を次のように決定する。

名 称		山崎梅台地区地区計画
位 置		野田市山崎字藤台の全部の区域並びに字梅台及び字西新田の各一部の区域
面 積		約 1 1 . 0 h a
地区計画の目標		山崎梅台地区は、東武野田線梅郷駅の南約 0 . 8 k m に位置し、昭和 4 5 年 7 月 3 1 日の当初線引きから市街化区域に編入されている地区であるが、道路や下水道などの都市基盤の適切な整備が伴わないまま宅地化が進み、良好な生活環境や防災面における課題のある地区となっている。 このような状況の改善に向け、市では骨格道路を地区施設に定めるなど道路用地の確保を図りながら、狭あい道路の拡幅や公共下水道の円滑な整備を進め、良好な生活環境の創出や防災面の向上を図っていくことを目標とする。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	良好な居住環境を備えた住宅市街地の形成を図るため、方針を以下に定める。 [住宅地区] 良好な住環境の形成を目指し、低層住宅を主体とした土地利用を図る。 [沿道地区] 地区住民の日常生活の利便性に配慮した沿線に相応しい土地利用を図る。
	地区施設の整備の方針	地区西側及び東側にある区画道路の拡幅整備を行うとともに、地区北側の交差点付近の拡幅整備を進める。 また、既存の区画道路のセットバックを促進する。
	建築物等の整備の方針	健全で、良好な居住環境の保全を図るとともに、狭あい道路の拡幅や建築基準法におけるセットバックを促進するため、建築物等の用途の制限、建築物の建蔽率・容積率の最高限度を定める。

地 区 整 備 計 画	地区施設の配置 及び規模			区画道路1号 幅員 6 m、 延長 約 1 5 0 m 区画道路2号-1 幅員 5 ～ 6 m、 延長 約 1 5 m 区画道路2号-2 幅員 5 m、 延長 約 4 1 8 m	
	地区 の 区分	地区の 名 称	住宅地区		沿道地区
		地区の 面 積	約 1 0 . 5 h a		約 0 . 5 h a
	建 築 物 等 の 用 途 の 制 限		_____		次に掲げる建築物は建築しては ならない。 1. 自動車教習所 2. カラオケボックスその他これに 類するもの 3. マージャン屋、ぱちんこ屋、射 的場、勝馬投票券発行所その他こ れらに類するもの 4. 畜舎 (15㎡を超えるもの)
	建 築 物 等 に 関 する 事 項		3 / 1 0 ただし、次の各号のいずれかに該当する場合を除く。 (1) 区画道路を除いた当該建築物の敷地に接する建築基準法第42条第 1項又は第2項に規定する道路の全てにおいて、その中心線から2 m以 上が道路の敷地として確保された場合 (2) 区画道路の全てにおいて、地区施設計画の道路敷地が確保された場合		_____
	建 築 物 の 容 積 率 の 最 高 限 度		5 / 1 0 ただし、次の各号のいずれかに該当する場合を除く。 (1) 区画道路を除いた当該建築物の敷地に接する建築基準法第42条第 1項又は第2項に規定する道路の全てにおいて、その中心線から2 m以 上が道路の敷地として確保された場合 (2) 区画道路の全てにおいて、地区施設計画の道路敷地が確保された場合		_____

「区域、地区整備計画区域、地区の区分及び地区施設の配置は計画図の表示のとおり」

[理由] 野田市山崎梅台地区において、生活環境の改善や防災性の向上を図るとともに、良好な居住環境の創出を図るため、地区計画を決定する。