

野田市立地適正化計画

概要版

素案

令和7年9月

千葉県野田市

1 はじめに

1-1 計画の背景と目的

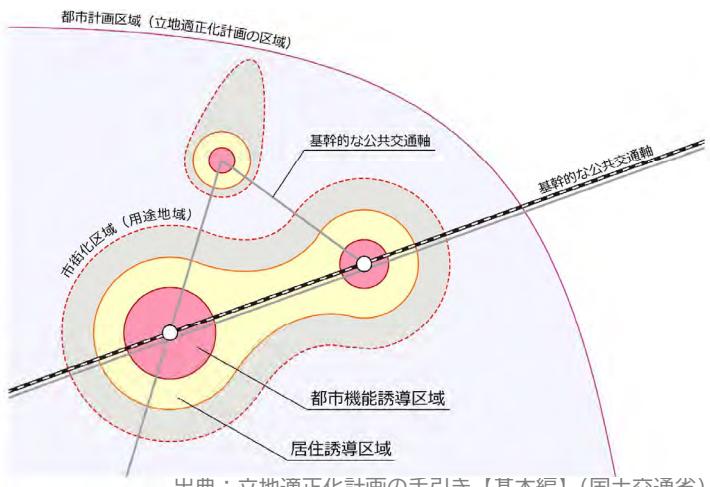
本市では、人口減少と少子高齢化の進展や都市の低密度化、公共施設の老朽化等に伴い、都市機能の低下や公共施設の維持更新費の増大が懸念されており、将来的に生活サービスや地域コミュニティを維持することや、財政面で都市経営を持続することが困難になる可能性があります。

このような中、国においては、平成26年（2014年）に都市再生特別措置法が改正され、行政と住民や民間事業者が一体となったコンパクトなまちづくりを促進するため、立地適正化計画制度が創設されました。

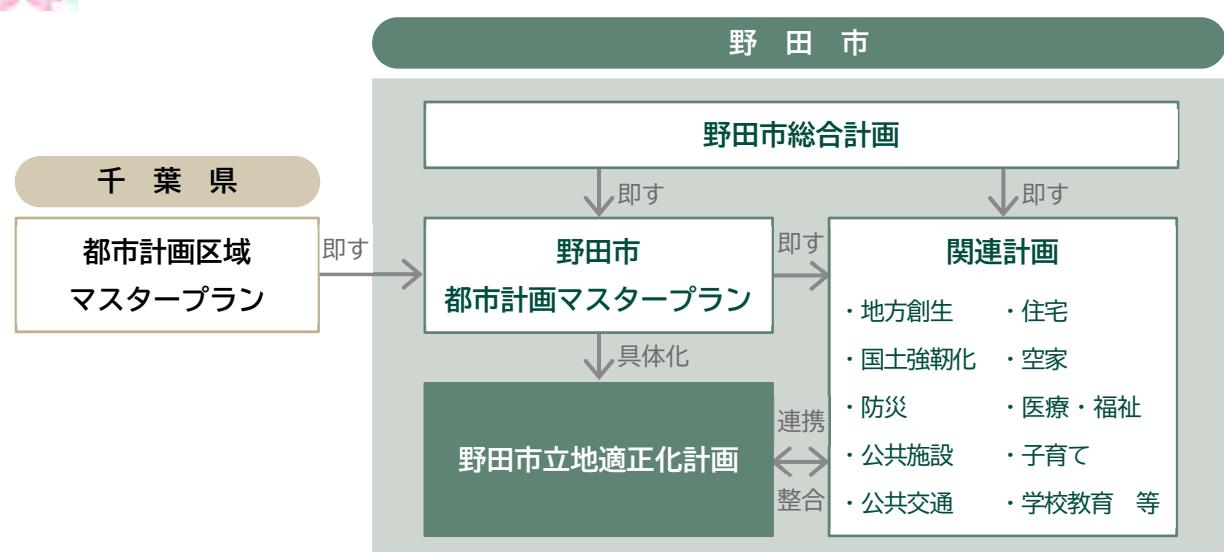
厳しい財政状況下にあっても持続可能な都市経営を可能にするためには、『コンパクト・プラス・ネットワーク』の推進により、商業、医療、福祉等の都市機能や公共交通を再編し、居住を誘導することで、集約型の都市構造に転換していく必要があります。

このため、「野田市立地適正化計画」は、人口減少社会に対応した持続可能な都市構造の構築を目指し、誰もが暮らしやすいコンパクトシティを実現することを目的として策定するものです。

「立地適正化計画制度のイメージ」



1-2 計画の位置付け



1-3 計画の期間

令和8年度（2026年度）から
令和27年度（2045年度）までの20年間

1-4 計画の対象区域

野田都市計画区域の全域

2 立地適正化の目指す将来の姿

2-1 まちづくりの方針

本市では、上位計画の将来都市構造や基本目標、現況と課題等を踏まえ、本計画におけるまちづくりの方針（ターゲット）と、課題解決のための誘導方針（ストーリー）を以下のように定めます。

まちづくりの方針（ターゲット）

～人のつながりがまちを変える～

みんなでつくる 学びと笑顔あふれる コウノトリも住めるまち

持続可能な
都市経営

都市機能の
再編

公共交通の
再編

居住の
誘導

集約型
都市構造への
転換

誘導方針（ストーリー）

誘導方針1

居住の誘導による
地域の持続性の向上

居住誘導

誘導方針2

市街地における都市機
能の維持・充実による
にぎわいの創出

都市機能誘導

誘導方針3

交通・道路ネット
ワークの整備による
利便性の向上

公共交通

誘導方針4

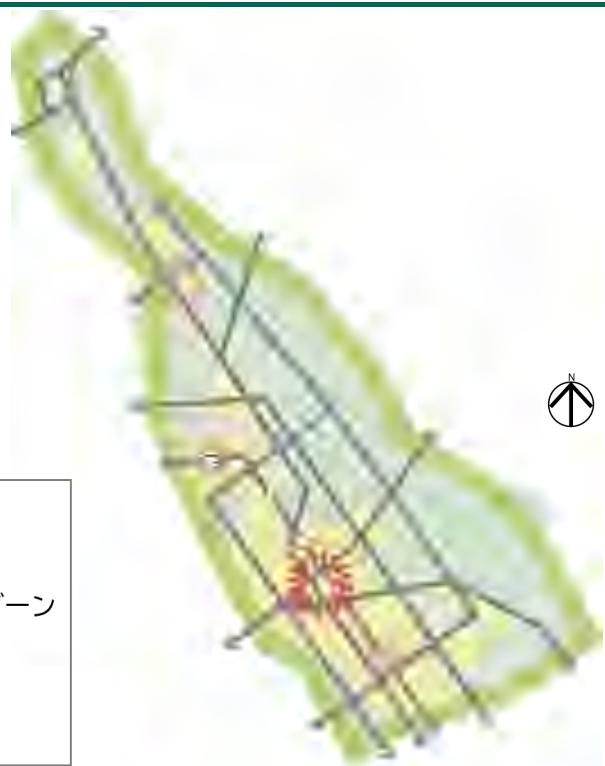
防災・減災対策による
災害リスクの
回避・低減

防 災

2-2 目指すべき都市の骨格構造

本計画では、都市計画マスターplanの位置付けを踏まえて、「広域拠点」を「中心拠点」、「地域拠点」を「地域拠点」として定めます。

立地適正化計画は都市計画マスターplanの高度化版としての意味合いを持つことから、本市における目指すべき都市の骨格構造は、野田市都市計画マスターplanの将来都市構造を踏襲し、右図のとおり定めます。



3 居住誘導区域

居住誘導区域は、人口減少の中にあっても、一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域です。

居住誘導区域の設定方法

居住誘導区域の対象となる最大エリア：
市街化区域（用途地域の指定があるエリア）

除外する区域：

«法令により居住誘導区域に含めない区域»

土砂災害特別警戒区域

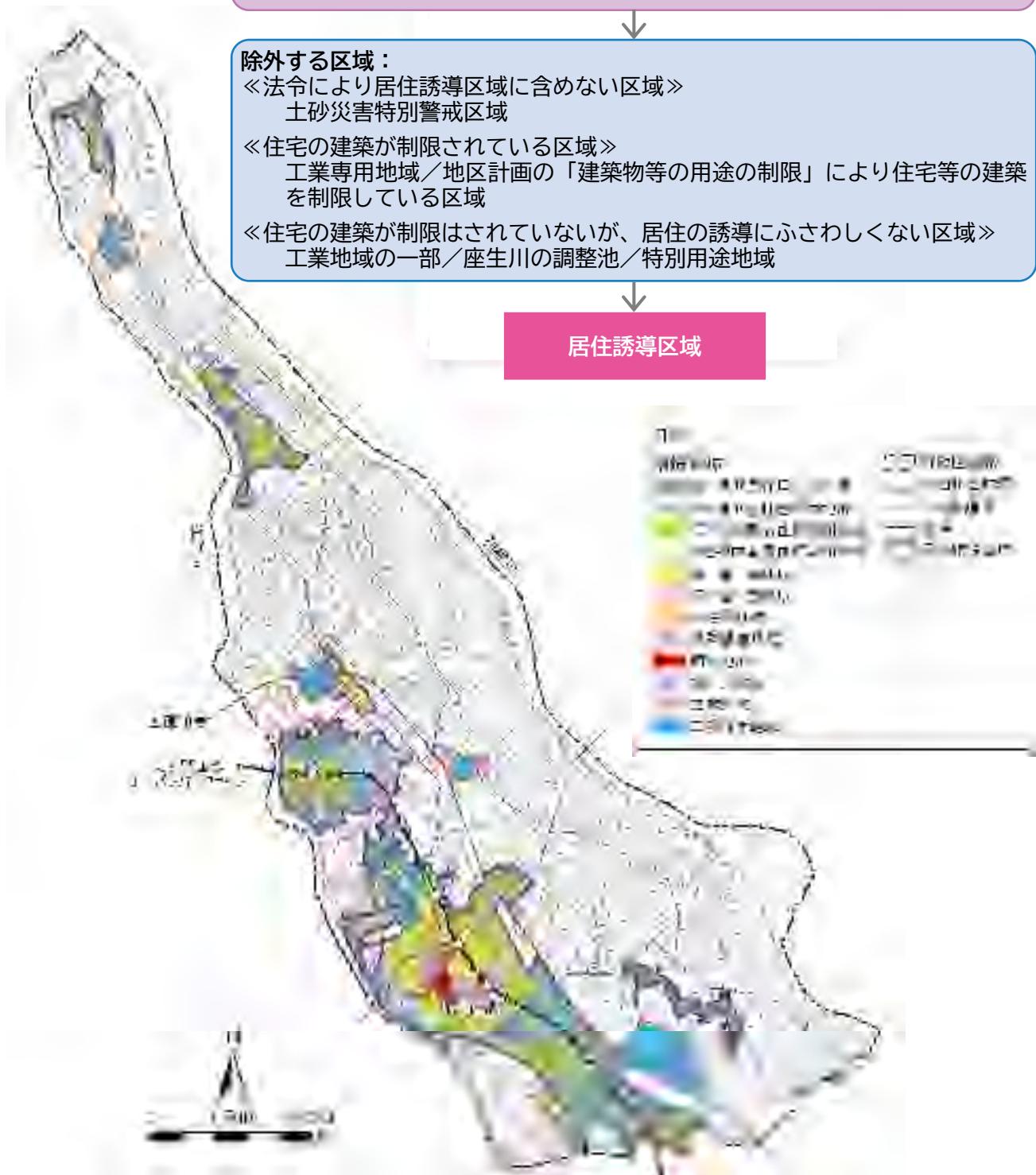
«住宅の建築が制限されている区域»

工業専用地域／地区計画の「建築物等の用途の制限」により住宅等の建築を制限している区域

«住宅の建築が制限はされていないが、居住の誘導にふさわしくない区域»

工業地域の一部／座生川の調整池／特別用途地域

居住誘導区域



4 都市機能誘導区域

4-1 都市機能誘導区域の設定

都市機能誘導区域は、原則として居住誘導区域内に設定し、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することで、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域です。

都市機能誘導区域の設定方法

都市機能誘導区域の対象となる最大エリア：

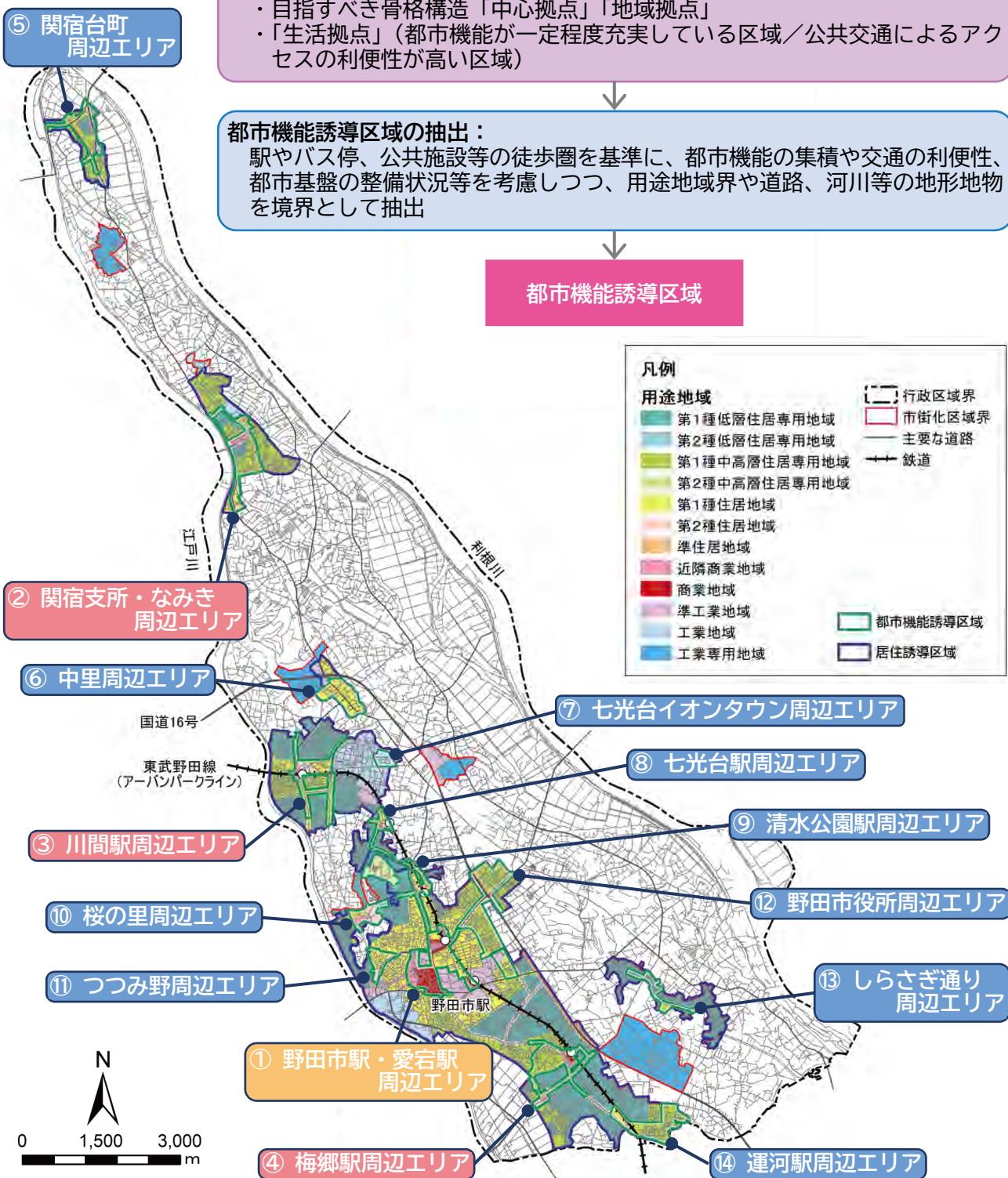
居住誘導区域のうち

- ・目指すべき骨格構造「中心拠点」「地域拠点」
- ・「生活拠点」（都市機能が一定程度充実している区域／公共交通によるアクセスの利便性が高い区域）

都市機能誘導区域の抽出：

駅やバス停、公共施設等の徒歩圏を基準に、都市機能の集積や交通の利便性、都市基盤の整備状況等を考慮しつつ、用途地域界や道路、河川等の地形地物を境界として抽出

都市機能誘導区域



※各エリアの詳細図は本編をご覧ください

4-2 誘導施設の設定

誘導施設は、都市機能誘導区域ごとに定める立地を誘導すべき都市機能増進施設※です。

都市機能誘導区域内において市民の利便性を図るために必要な誘導施設を対象に、**都市機能誘導区域に立地することが望ましい「拠点立地施設」と、生活に身近な居住地内に適度に分散して立地することが望ましい「分散立地施設**に分類し、拠点立地施設は施設の立地状況を踏まえ、**新たに都市機能誘導区域に誘導を図る「誘導型」の施設**と、**既に都市機能誘導区域に立地している施設**に対して、**区域外への転出・流出を防ぐ「維持型」の施設**に分類します。

※ 都市機能増進施設：医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するものをいいます。

機能分類		行政機能	医療機能		介護福祉機能	障害福祉機能	子育て機能		教育機能	文化機能		商業機能				金融機能					
施設		市役所・支所等	病院	診療所	地域包括支援センター	通所系	通所系	幼稚園・保育所等	児童館	大学等	文化・コミュニティ施設	運動・スポーツ施設	ショッピングモール	スーパー・マーケット	ホームセンター	ドラッグストア	その他商業施設	コンビニエンスストア	銀行等	郵便局	
1	野田市駅・愛宕駅周辺エリア	◆	●	●◆	◆	●◆	●◆	●◆	-	◆	●◆	●◆	●◆	●◆	●◆	●◆	●◆	▼	◆	◆	
2	関宿支所・なみき周辺エリア	◆	●	●	-	●◆	●	●◆	●◆	●	-	●	-	-	●◆	●	●	●◆	▼	◆	-
3	川間駅周辺エリア	◆	●	●◆	-	●◆	●◆	●◆	-	-	●	-	-	●◆	●	●	●	▼	◆	◆	
4	梅郷駅周辺エリア	-	●	●◆	-	●◆	●	●◆	●◆	●	-	-	-	●◆	●◆	●◆	●◆	▼	◆	◆	
5	関宿台町周辺エリア	-	-	●	-	●◆	●	●	-	-	●	-	-	●	-	●	●	▼	-	◆	
6	中里周辺エリア	-	-	●	-	●	●	●	-	-	-	-	-	●	-	●	●	▼	-	-	
7	七光台イオンタウン周辺エリア	-	-	●◆	-	●	●◆	●	-	-	-	-	●	-	-	-	-	▼	-	-	
8	七光台駅周辺エリア	-	-	●◆	-	●	●	●	-	-	-	-	-	●◆	-	●	●	▼	-	-	
9	清水公園駅周辺エリア	-	-	●◆	-	●	●◆	●◆	-	-	-	●	-	●	-	●	●	▼	-	◆	
10	桜の里周辺エリア	-	-	●◆	-	●◆	●	●◆	●◆	●	-	-	-	●◆	-	●	●◆	▼	-	-	
11	つみ野周辺エリア	-	-	●◆	-	●	●	●	●	●	-	-	-	●◆	-	●	●◆	▼	-	-	
12	野田市役所周辺エリア	-	◆	●◆	-	●◆	●	●◆	●◆	●	-	-	-	●◆	●	●◆	●◆	▼	-	◆	
13	しらさぎ通り周辺エリア	-	-	●◆	-	●◆	●	●	-	-	-	-	-	●	-	●◆	●	▼	-	◆	
14	運河駅周辺エリア	-	◆	●◆	-	●	●◆	●	-	●	-	-	-	●	-	●	●	▼	-	-	

●：拠点立地施設・誘導型（新たに都市機能誘導区域に誘導を図る施設）

◆：拠点立地施設・維持型（既に都市機能誘導区域に立地している施設に対して、区域外への転出・流出を防ぐ施設）

▼：分散立地施設（生活に身近な居住地内に適度に分散して立地することが望ましい施設）

-：設定なし

■：中心拠点

■：地域拠点

■：生活拠点

5 誘導施策



本市では、まちづくり方針の実現に向けて、居住誘導、都市機能誘導及び公共交通の観点から誘導施策を以下のように定めます。

- <凡例>
- : 「野田市総合計画後期基本計画（令和5年3月）」に関連する施策
 - ◆: 「野田市都市計画マスターplan（令和5年3月）」に関連する具体的な方針
 - : 「野田市国土強靭化地域計画（令和2年3月）」に関連する施策
 - ★: 新たに国や市が独自で行う施策
 - []: 施策や取組の番号を記載

誘導方針	誘導施策
<p>居住誘導</p> <p>誘導方針1</p> <p>居住の誘導による 地域の持続性の向上</p>	<ul style="list-style-type: none">● 生活環境の充実と情報発信の強化 [6-3]◆ 住まい方に応じた適切な水準の住宅の確保 [3-5(1)]◆ 高齢者、障がいのある人及び働く女性が住み続けられる住宅の供給・支援 [3-5(2)]◆ まちづくりと合わせた住宅・住環境の保全と創出 [3-5(3)]★ 居住者の利便に用を供する施設の整備★ 居住誘導区域外から居住誘導区域内へ移転する者への補助★ 居住誘導区域内の住宅の立地に対する支援措置★ 居住誘導区域外の災害リスクのある区域の居住者を居住誘導区域に誘導するための所要の措置★ 都市のスponジ化対策のための制度活用
<p>都市機能誘導</p> <p>誘導方針2</p> <p>市街地における 都市機能の維持・充実による にぎわいの創出</p>	<ul style="list-style-type: none">● 高齢者の生きがいづくり [2-1]● 高齢者福祉サービスの充実 [2-1]● 介護保険事業の充実 [2-1]● 障がい者福祉の充実 [2-1]● 子どもの健全育成の推進 [2-2]● 安心できる子育て環境の整備 [2-2]● 幼児教育・保育の推進 [2-2]● 地域医療体制の充実 [2-3]● 高齢者医療の充実 [2-3]● 学校における教育環境の整備や安全安心健康の確保 [3-1]● 生涯学習の推進 [3-2]● 生涯スポーツの推進 [3-2]● ふれあい、交流の拠点づくり [5-1]● 地域コミュニティの強化 [5-1]● 商業の魅力向上による商店街等の活性化 [6-1]◆ バリアフリーのまちづくり [3-7-(1)]◆ 誰もが安心して住み続けられる福祉環境づくり [3-7(2)]

誘導方針	誘導施策
<p>都市機能誘導</p> <p>誘導方針 2</p> <p>市街地における 都市機能の維持・充実による にぎわいの創出</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 教育環境の充実 [3-7(3)] ◆ 歴史や文化、自然資源とふれあうための環境整備 [3-9(1)] ◆ スポーツ文化活動の充実 [3-9(2)] ◆ 新たな観光資源の創出とネットワーク化 [3-9(3)] ◆ 市民活動を支える文化施設の充実 [3-9(4)] ★ 誘導施設に対する税制上の特例措置 ★ 民間都市開発推進機構による金融上の支援措置 ★ 誘導施設の整備 ★ 民間事業者による誘導施設の整備に対する支援施策 ★ 民間事業者に対する誘導施設の運営費用の支援施策 ★ 市が保有する不動産の有効活用施策 ★ 医療・福祉施設等の建て替え等のための容積率等の緩和 ★ 民間事業者の活動のための環境整備・人材育成 ★ 金融機関との連携による支援 ★ 都市のスponジ化対策のための制度活用（再掲）
<p>公共交通</p> <p>誘導方針 3</p> <p>交通・道路ネットワークの 整備による利便性の向上</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 道路交通体系の整備 [4-2] ● 道路等の都市インフラの安全性と利便性の確保 [4-2] ● 鉄道や市内バス等の公共交通環境の充実 [4-3] ◆ 公共交通の充実 [3-2(1)] ◆ 交通結節点の機能強化 [3-2(2)] ◆ 骨格的な幹線道路の整備 [3-2(3)] ◆ 生活道路の整備 [3-2(4)] ◆ 歩行者・自転車ネットワークの整備 [3-2(5)] ◆ 人や環境にやさしい道路の整備 [3-2(6)] ◆ バリアフリーのまちづくり [3-7(1)]（再掲） ★ 歩行者空間の整備 ★ 公共交通に関する施設の整備 ★ 交通結節機能の強化・向上 ★ 基幹的な公共交通網のサービスレベルの確保のための施策 ★ 都市のスponジ化対策のための制度活用（再掲）

6 防災指針



近年、自然災害が頻発・激甚化しており、災害に強いまちづくりとコンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりを併せて進めることが重要です。

防災指針では、災害リスクの分析、防災上の課題の整理を踏まえて、防災・減災に向けた取組方針を「災害リスクの回避」及び「災害リスクの低減（ハード・ソフト）」に設定します。さらに、取組方針ごとに具体的な取組及びスケジュール（短期：概ね5年程度、中期：概ね10年程度、長期：概ね20年程度）を以下のとおり設定します。

- ＜凡例＞
- ：「野田市総合計画後期基本計画（令和5年3月）」に関連する施策
 - ◆：「野田市都市計画マスターplan（令和5年3月）」に関連する具体的な方針
 - ：「野田市国土強靭化地域計画（令和2年3月）」に関連する施策
 - ★：新たに国や市が独自で行う施策
 - []は施策や取組の番号を記載

取組方針	具体的な取組	実施主体	スケジュール		
			短期	中期	長期
災害リスクの回避	災害リスクを踏まえた立地誘導				
	★ 居住誘導区域外の災害リスクのある区域の居住者を居住誘導区域に誘導するための所要の措置（再掲）	市			➡
	★ 立地適正化計画の届出制度の運用	市			➡
	土地利用規制				
	◆ 計画的な土地利用と市街地整備の推進 [3-8(2)]	市			➡
災害リスクの低減	公共施設・住宅等の安全対策				
	◆ 建築物等の安全対策 [3-8(6)]	市			➡
	■ 建築物の耐震・安全化 [1-1①]	県／市			➡
	■ 公共施設の耐震化・計画的保全等 [1-1④]	県／市			➡
	■ 行政機関の施設の耐震化・老朽化対策の推進及び非常用電源の確保 [3-2②]	市			➡
	都市基盤の整備				
	◆ 治水対策の推進 [3-8(1)]	市			➡
	◆ 避難路等の整備 [3-8(3)]	市			➡
	◆ 指定緊急避難場所等の整備 [3-8(5)]	市			➡
	■ 地域の安全確保 [1-1②]	市			➡
	■ 緊急輸送道路等の整備促進 [1-1⑪]	県／市			➡
	■ 宅地の滑動崩落対策 [1-1⑯]	市			➡
	■ 浸水対策の推進 [1-3②]	国／県／市			➡
	■ 農業用施設の維持管理 [1-3③]	市			➡
	■ 非常用電源の確保 [5-2②]	市			➡
	■ 堤防（護岸）機能の維持強化 [6-5]	国／県／市			➡
	■ 浸水による被害の限定 [8-2]	市			➡

取組方針	具体的な取組	実施主体	スケジュール		
			短期	中期	長期
災害リスクの低減 ソフト	防災体制の充実・強化				
	● 消防体制の充実 [4-1]	市	➡		
	◆ 指定緊急避難場所の指定及び解除 [3-8(4)]	市	➡		
	■ 学校・事業者等の防災対策 [1-1③]	市	➡	➡	
	■ 防災関係機関等との連携した実戦的訓練の実施 [1-1⑥]	市	➡	➡	
	■ 情報収集及び情報伝達体制の整備・強化 [1-2②]	市	➡	➡	
	■ 水難救助体制の整備・強化 [1-3④]	市	➡	➡	
	■ 物資等の補給体制の確保 [2-1①]	市	➡	➡	
	■ 救助・救急能力の確保 [2-2]	市	➡	➡	
	■ 悪条件下における災害対策本部運営体制の整備 [3-2①]	市	➡	➡	
	■ 防災行政無線を主体とした情報伝達手段の充実強化 [4-1]	市	➡	➡	
	■ 企業の災害対処能力の向上 [5-1①]	市	➡	➡	
	■ 食料等の確保及び供給体制の整備 [5-3①]	市	➡	➡	
	■ 燃料の継続的確保 [6-1①]	市	➡	➡	
	★ 盛土規制法に基づく規制の周知と適正な運用	県／市	➡	➡	
	★ 防災情報発信力の強化	市	➡	➡	
	地域防災力の向上				
	● 防災まちづくりの推進 [4-1]	市	➡		
	● 互いに支え合う地域づくりの推進 [5-1]	市	➡		
	◆ 地域の防災力の向上 [3-8(7)]	市	➡		
	■ 地域における災害対応力の向上 [1-1④]	市	➡		
	■ 要配慮者等への支援 [1-1⑤]	市	➡		
	■ 企業及び家庭の災害対処能力の向上 [5-2①]	市	➡		
	★ 防災意識の醸成を図るための防災講話及び防災教育の推進	市	➡		
	★ 地域防災リーダーの育成	市	➡		

7 計画の目標値・評価方法

7-1 目標値の設定

目標値1：「居住誘導」に関する目標値

指標

居住誘導区域内の人口密度（人/ha）



目標値2：「都市機能誘導」に関する目標値

指標

都市機能誘導区域内の誘導施設数（施設）



目標値3：「公共交通」に関する目標値

指標

居住誘導区域の公共交通沿線地域^{※2}の徒歩圏人口カバー率（%）



目標値4：「防災」に関する目標値

指標

自主防災組織の組織数（団体）及び組織結成率（%）



目標値5：「財政」に関する目標値

指標

住民一人当たり行政コスト^{※3}（円）



※1：令和2年（2020年）国勢調査より

※2：「公共交通沿線地域」は、全ての鉄道駅、バス停の徒歩圏（鉄道駅については800m、バス停については300m）

※3：住民一人当たりの行政コストは、純行政コスト（行政サービスに要した費用から、その対価として得られた手数料などの収益を差し引いたもの）を住民基本台帳人口で除したもの

立地適正化計画の策定に伴い、都市再生特別措置法の規定により、居住誘導区域外または都市機能誘導区域外において一定規模以上の開発行為及び建築行為等を行おうとする場合、または都市機能誘導区域内で誘導施設の休廃止を行う場合には、これらの行為に着手する 30 日前までに市への届出が義務付けられます。

届出の対象となる行為

1 居住誘導区域外における届出・勧告

(都市再生特別措置法第 88 条)

開発行為	① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ② 1戸または2戸の住宅の建築目的の開発行為で、規模が 1,000 m ² 以上のもの
建築等行為	① 3戸以上の住宅の新築 ② 建築物を改築又は用途変更により3戸以上の住宅とする場合

2 都市機能誘導区域外における誘導施設の設置に係る届出・勧告

(都市再生特別措置法第 108 条)

開発行為	・ 誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合
建築等行為	① 誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ② 建築物を改築し誘導施設を有する建築物とする場合 ③ 建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合

3 都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止に係る届出及び助言・勧告

(都市再生特別措置法第 108 条の 2)

誘導施設の休廃止	・ 都市機能誘導区域内で、誘導施設を休止又は廃止する場合
----------	------------------------------

※届出制度の詳細は、届出の手引きをご覧ください

野田市立地適正化計画 概要版 令和8年●月策定

野田市 建設局 都市部 都市計画課

〒278-8550 千葉県野田市鶴奉7番地の1

TEL: 04-7123-1193 FAX: 04-7122-1558

H P: <https://www.city.noda.chiba.jp/>

令和7年度第2回都市計画審議会の質問事項について

令和7年度第2回野田市都市計画審議会で頂いた意見と市の考え方は、次のとおりです。

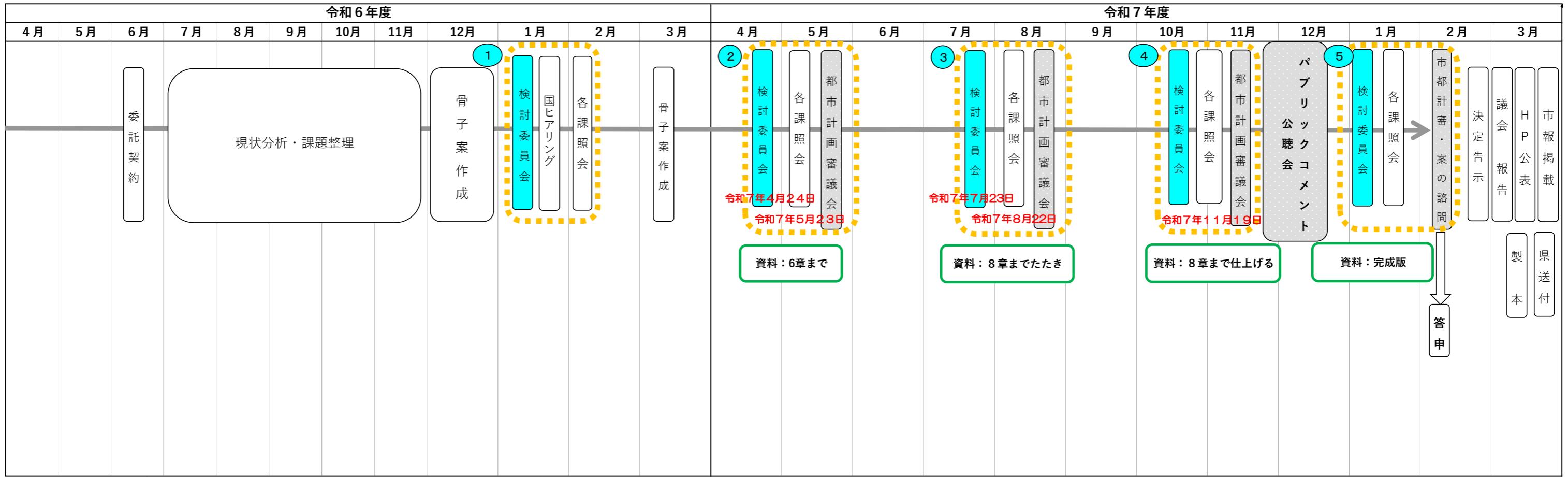
意見の概要と市の考え方（野田市立地適正化計画（案））について

No.	意見の概要	市の考え方
1	防災の取組における農業用施設の維持管理について、浸水対策として農業用排水機場を利用すると思うが、農閑期には電源を止めているので、迅速な対応が難しい状態になる。また、浸水時、ポンプ場の水没が懸念される。 (齊藤委員)	内水浸水については、ハード対策をする必要があると考えられますが、外水浸水については、ソフト事業で対応しなければならないと考えております。 ポンプについては適切な維持管理に努めてまいります。
2	目標値の行政コストについて、計算方法を記載した方が良いと考える。 (寺部会長)	目標値の定義を明確化するため、計算方法を追加いたしました。
3	防災・減災に向けた取組について、野田市のほかの計画との関係はどのようにになっているのか。 (寺部会長)	具体的な取組に記載されています、●は野田市総合計画後期基本計画、◆は野田市都市計画マスターplan、■は野田市国土強靭化地域計画に関連する施策となっております。 ★は市が独自で行う施策で、上位計画には記載されていませんが、現在取り組んでいる施策を記載しております。
4	届出制度は、立地適正化計画において定めた区域についてのものなのか、それとも都市構造再編集中支援事業によるものなのか。 (濱田委員)	立地適正化計画において定めた居住誘導区域外又は都市機能誘導区域外において、一定規模以上の開発行為及び建築行為等を行おうとする場合などは届出が必要になります。
5	届出は強制力があるものなのか。 (濱田委員)	勧告に従わない場合は氏名の公表までできる制度ではありますが、強制力をもつものではありません。 今後的人口減少に対応するために、届出制度によって、立地適正化計画の周知を行い、緩やかな誘導を行ってまいります。

No.	意見の概要	市の考え方
6	目標値の防災について、達成が困難な指標と感じるが、市ではどのように考えているのか。 (吉岡委員)	達成が難しいものとは考えていますが、自主防災組織のリーダーの育成や、自主防災組織の活動への補助、避難所運営委員会の立上げを通じて、地域防災力の向上を図り、当該目標達成に向け、取り組んでまいります。
7	目標値として上位目標と下位目標というように、分けて指標を作るはどうか。 (吉岡委員)	立地適正化計画の目標値は、達成できているかどうかを判断するため、一つに絞らせていただきたいと考えております。 今後、計画の周知により、防災意識の向上を目指しながら、5年ごとの検証の際に、目標値としてふさわしいかというのも判断しつつ、達成状況を確認してまいります。
8	自主防災組織になる要件等はあるのか。 (寺部会長)	自主防災組織の結成届の提出をもって自主防災組織となります。
9	新たに自主防災組織を結成できそうな団体数はどのくらいあるのか。 (栗原委員)	自治会単位で結成していただいていることが多いですが、文書配布団体も含め候補になります。自治会の加入率も下がっているため、防災講話等を通じて、防災意識の醸成を図り、自主防災組織数を増やすよう進めてまいります。
10	防災・減災に向けた取組方針について、災害リスクの回避が少なく、災害リスクの低減が多く記載されているが、問題はないのか。 (濱田委員)	野田市の立地上、土砂災害特別警戒区域などのレッドゾーンが少なく、浸水想定区域などのイエローゾーンは市域の約4割を占めており、取組方針ではレッドゾーンはリスクの回避、イエローゾーンはリスクの低減としているため、災害リスクの低減が多く記載されています。 都市再生特別措置法において、イエローゾーンは居住誘導区域に含まないこととすべきとされていますが、防災指針を定め、対策を講じることで、居住誘導区域に含めることを可能としていますので問題ありません。

No.	意見の概要	市の考え方
11	浸水ハザードエリアを市街化区域編入することは可能なのか。 (濱田委員)	浸水ハザードエリアに対して、住居系の用途を想定した市街化編入は不可能と国や県から示されておりますが、工業系の用途であれば市街化区域編入は可能です。

立地適正化計画策定スケジュール



・法令上、必要な手続⇒①公聴会の開催等、住民の意見を反映させるために必要な措置（パブコメ）
 ②都市計画審議会の意見聴取