

第3号議案

流山都市計画用途地域の変更について

(付議)

流山都市計画用途地域の変更（流山市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

種 類	面 積	建 築 物 の 容 積 率	建 築 物 の 建 ぺ い 率	建 築 物 の 高 さ の 限 度	備 考
第 1 種 低 層 住 居 専 用 地 域	約 414ha 約 589ha	10/10 以下 15/10 以下	5/10 以下 6/10 以下	10m 10m	
小 計	約 1,003ha				
第 1 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域	約 6.5ha 約 372ha	10/10 以下 20/10 以下	5/10 以下 6/10 以下	— —	
小 計	約 379ha				
第 2 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域	約 7.2ha	20/10 以下	6/10 以下	—	
小 計	約 7.2ha				
第 1 種 住 居 地 域	約 471ha	20/10 以下	6/10 以下	—	
小 計	約 471ha				
第 2 種 住 居 地 域	約 74ha	20/10 以下	6/10 以下	—	
小 計	約 74ha				
準 住 居 地 域	約 35ha	20/10 以下	6/10 以下	—	
小 計	約 35ha				
近 隣 商 業 地 域	約 9ha 約 27ha 約 31ha	20/10 以下 20/10 以下 30/10 以下	6/10 以下 8/10 以下 8/10 以下	— —	
小 計	約 67ha				
商 業 地 域	約 37ha	40/10 以下	8/10 以下	—	
小 計	約 37ha				
準 工 業 地 域	約 14ha	20/10 以下	6/10 以下	—	
小 計	約 14ha				
工 業 地 域	約 64ha	20/10 以下	6/10 以下	—	
小 計	約 64ha				
合 計	約 2,151ha				

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由

つくばエクスプレス沿線整備地域内の土地区画整理事業の事業計画変更に伴い、健全で合理的な土地利用及び良好な市街地環境の形成を図るため、用途地域を変更するものである。

流山都市計画用途地域の変更理由

つくばエクスプレス沿線整備事業については、平成10年1月30日付けで、市街化区域への編入、用途地域（第1種低層住居専用地域）の指定及び都市高速鉄道（つくばエクスプレス）等の都市計画決定が告示された。

平成11年3月に流山市域の3地区の一体型特定土地区画整理事業（木地区、西平井・鱒ヶ崎地区、運動公園周辺地区）が事業認可を受け、その後、平成12年3月に新市街地地区の一体型特定土地区画整理事業及び平成25年6月に鱒ヶ崎・思井地区の一体型特定土地区画整理事業が事業認可を受け、現在、流山市域において5地区の土地区画整理事業が施行中である。

平成17年8月24日のつくばエクスプレス開業及び「まちびらき」に合わせ、平成16年11月5日付けで、新市街地地区及び運動公園周辺地区の一部、西平井・鱒ヶ崎地区の全部の区域について、用途地域等の変更を行った。

平成20年8月15日付けで、新市街地地区及び木地区の全域について変更を行い、平成22年11月19日付けで、運動公園周辺地区の一部について変更を行った。

また、事業計画の変更に伴い平成25年1月29日付けで、新市街地地区及び運動公園周辺地区、また、平成25年6月25日付けで、木地区用途地域等の変更を行った。

さらに、平成25年12月17日付けで、西平井・鱒ヶ崎地区について、用途地域等の変更を行った。

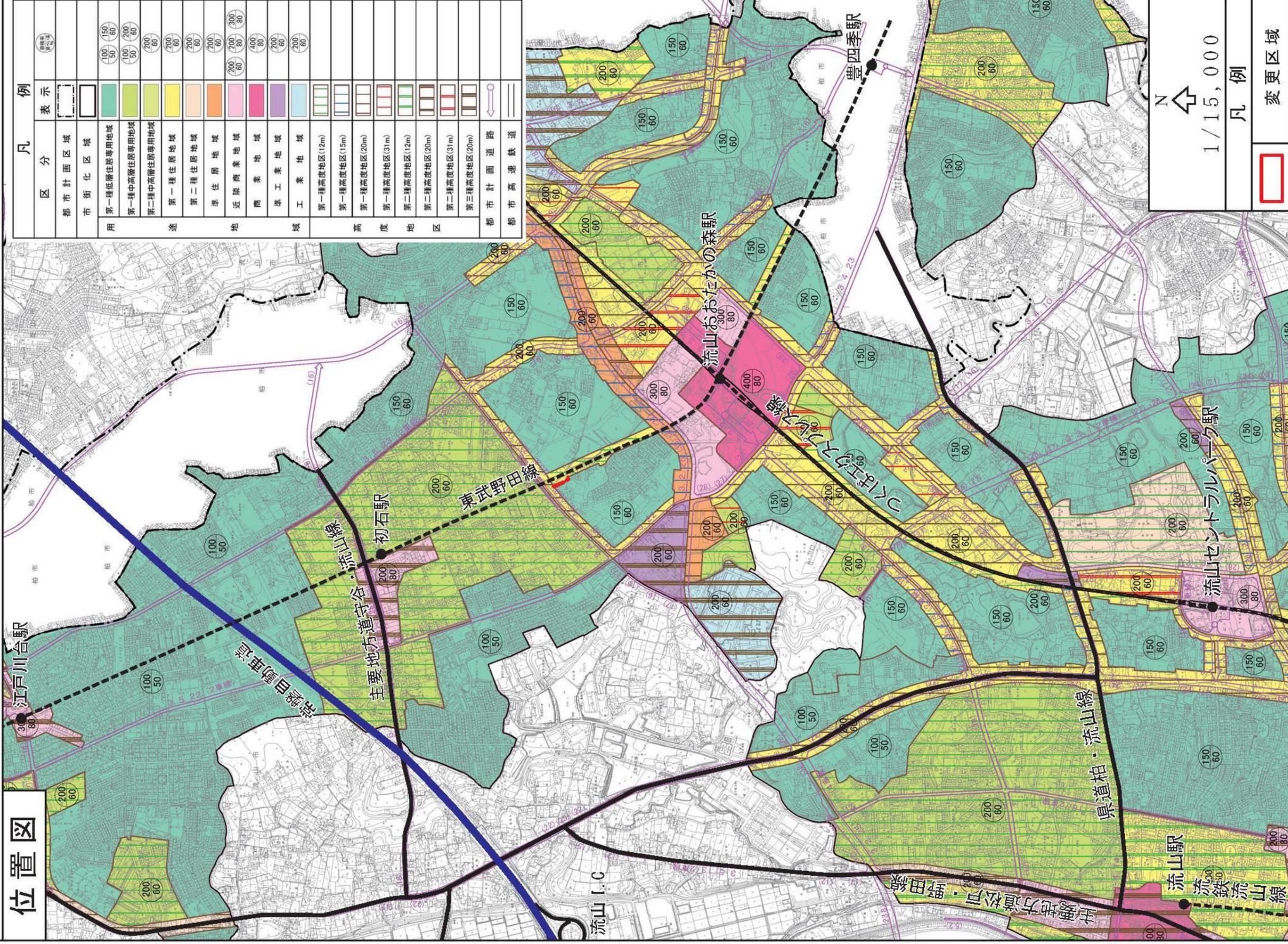
今回、新市街地地区一体型特定土地区画整理事業の進捗に伴い、将来の土地利用計画に基づく、都市全体の観点から健全で合理的な土地利用及び良好な市街地形成を図るため、用途地域等の変更を行うものである。

流山都市計画用途地域の変更新旧対照表

種 類	建 築 物 の 容 積 率	建 築 物 の 建 ぺ い 率	建 築 物 の 高 さ の 限 度	新 旧 用 途 地 域 別 面 積		面 積 の 増 減
				新	旧	
第 1 種 低 層 住 居 専 用 地 域	10/10 以下 15/10 以下	5/10 以下 6/10 以下	10m 10m	約 414ha 約 589ha	約 414ha 約 589ha	— 約△ 0.0ha
小 計				約 1,003ha	約 1,003ha	約△ 0.0ha
第 1 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域	10/10 以下 20/10 以下	5/10 以下 6/10 以下	— —	約 6.5ha 約 372ha	約 6.5ha 約 372ha	— —
小 計				約 379ha	約 379ha	—
第 2 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域	20/10 以下	6/10 以下	—	約 7.2ha	約 7.2ha	—
小 計				約 7.2ha	約 7.2ha	—
第 1 種 住 居 地 域	20/10 以下	6/10 以下	—	約 471ha	約 471ha	約 0.0ha
小 計				約 471ha	約 471ha	約 0.0ha
第 2 種 住 居 地 域	20/10 以下	6/10 以下	—	約 74ha	約 74ha	—
小 計				約 74ha	約 74ha	—
準 住 居 地 域	20/10 以下	6/10 以下	—	約 35ha	約 35ha	—
小 計				約 35ha	約 35ha	—
近 隣 商 業 地 域	20/10 以下 20/10 以下 30/10 以下	6/10 以下 8/10 以下 8/10 以下	— — —	約 9ha 約 27ha 約 31ha	約 9ha 約 27ha 約 31ha	— — —
小 計				約 67ha	約 67ha	—
商 業 地 域	40/10 以下	8/10 以下	—	約 37ha	約 37ha	—
小 計				約 37ha	約 37ha	—
準 工 業 地 域	20/10 以下	6/10 以下	—	約 14ha	約 14ha	—
小 計				約 14ha	約 14ha	—
工 業 地 域	20/10 以下	6/10 以下	—	約 64ha	約 64ha	—
小 計				約 64ha	約 64ha	—
合 計				約 2,151ha	約 2,151ha	

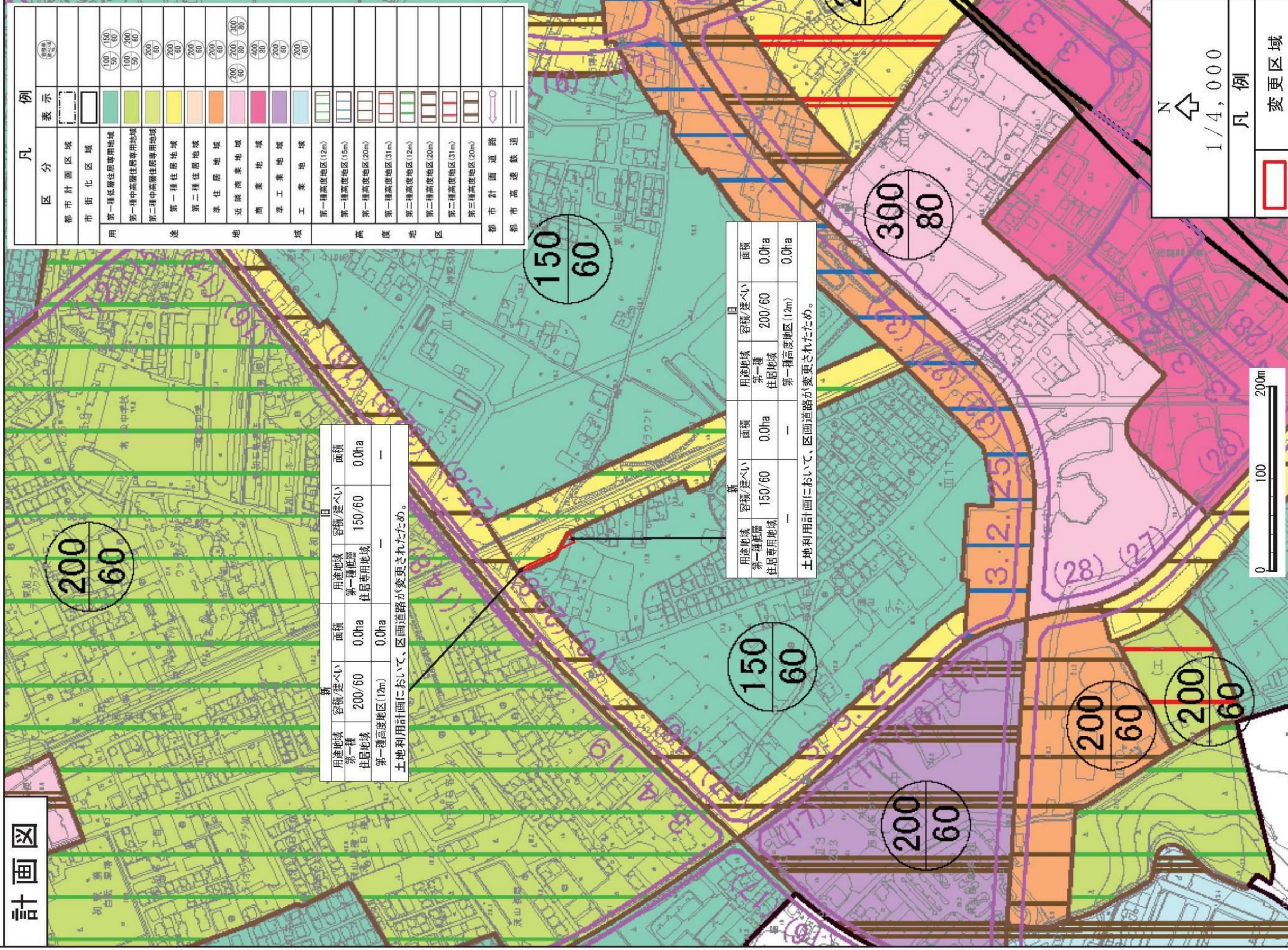
流山都市計画用途地域の変更について（流山市決定）
 流山都市計画高度地区の変更について（流山市決定）

位置図



流山都市計画用途地域の変更について（流山市決定）
 流山都市計画高度地区の変更について（流山市決定）

計画図



凡 例

区分	表示																														
都市計画区域																															
市街化区域																															
用途	<table border="1"> <tr> <td>第一種低層住居専用地域</td> <td></td> <td>(100/50) (150/60)</td> </tr> <tr> <td>第一種中高層住居専用地域</td> <td></td> <td>(100/50) (200/60)</td> </tr> <tr> <td>第二種中高層住居専用地域</td> <td></td> <td>(200/60)</td> </tr> <tr> <td>第一種住居地域</td> <td></td> <td>(200/60)</td> </tr> <tr> <td>第二種住居地域</td> <td></td> <td>(200/60)</td> </tr> <tr> <td>準住居地域</td> <td></td> <td>(200/60)</td> </tr> <tr> <td>近隣商業地域</td> <td></td> <td>(200/60) (300/80) (400/80)</td> </tr> <tr> <td>商業地域</td> <td></td> <td>(200/60) (400/80)</td> </tr> <tr> <td>準工業地域</td> <td></td> <td>(200/60)</td> </tr> <tr> <td>工業地域</td> <td></td> <td>(200/60)</td> </tr> </table>	第一種低層住居専用地域		(100/50) (150/60)	第一種中高層住居専用地域		(100/50) (200/60)	第二種中高層住居専用地域		(200/60)	第一種住居地域		(200/60)	第二種住居地域		(200/60)	準住居地域		(200/60)	近隣商業地域		(200/60) (300/80) (400/80)	商業地域		(200/60) (400/80)	準工業地域		(200/60)	工業地域		(200/60)
第一種低層住居専用地域		(100/50) (150/60)																													
第一種中高層住居専用地域		(100/50) (200/60)																													
第二種中高層住居専用地域		(200/60)																													
第一種住居地域		(200/60)																													
第二種住居地域		(200/60)																													
準住居地域		(200/60)																													
近隣商業地域		(200/60) (300/80) (400/80)																													
商業地域		(200/60) (400/80)																													
準工業地域		(200/60)																													
工業地域		(200/60)																													
高度地区	<table border="1"> <tr> <td>第一種高度地区(12m)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>第一種高度地区(15m)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>第一種高度地区(20m)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>第一種高度地区(31m)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>第二種高度地区(12m)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>第二種高度地区(20m)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>第二種高度地区(31m)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>第三種高度地区(20m)</td> <td></td> </tr> </table>	第一種高度地区(12m)		第一種高度地区(15m)		第一種高度地区(20m)		第一種高度地区(31m)		第二種高度地区(12m)		第二種高度地区(20m)		第二種高度地区(31m)		第三種高度地区(20m)															
第一種高度地区(12m)																															
第一種高度地区(15m)																															
第一種高度地区(20m)																															
第一種高度地区(31m)																															
第二種高度地区(12m)																															
第二種高度地区(20m)																															
第二種高度地区(31m)																															
第三種高度地区(20m)																															
都市計画道路																															
都市高速鉄道																															

新

用途地域	容積/建ぺい	面積	用途地域	容積/建ぺい	面積
第一種住居地域	200/60	0.0ha	第一種低層住居専用地域	150/60	0.0ha
第一種高度地区(12m)	—	0.0ha	住居専用地域	—	—

土地利用計画において、区画道路が変更されたため。

旧

用途地域	容積/建ぺい	面積	用途地域	容積/建ぺい	面積
第一種住居地域	—	—	第一種住居地域	200/60	0.0ha
第一種高度地区(12m)	—	—	第一種高度地区(12m)	—	0.0ha

土地利用計画において、区画道路が変更されたため。

新市街地地区新旧対照図

流山都市計画用途地域の変更について（流山市決定）
 流山都市計画高度地区の変更について（流山市決定）

