

第6号議案

流山都市計画新市街地北地区地区計画の変更について

(付議)

流山都市計画地区計画の変更（流山市決定）

都市計画新市街地北地区地区計画を次のように変更する。

名	称	新市街地北地区地区計画
位	置	流山市東初石3丁目、東初石5丁目、西初石5丁目、十太夫、美田並びに駒木字上駒木及び字中溜上の各一部の区域
面	積	約 65.6ha
地区計画の目標		新市街地北地区は、つくばエクスプレス整備と併せ、新市街地地区一体型特定土地区画整理事業により流山市における核として高次の都市機能の一翼を担う商業・業務等の土地利用及びそれらの機能や自然と調和した住宅市街地を育成する都市基盤の整備が進められているところであり、良好な都市環境を備えた幹線道路沿道や住宅地などの土地利用が調和し、利便性の高い良好な住宅市街地の形成を目標とする。
区域の整備、開発及び保全に関する方針		<p>(土地利用の方針)</p> <p>次のとおり地区を区分し、地区の特性を活かした土地利用の方針を定める。</p> <p>[戸建住宅地区]</p> <p>戸建住宅地区として低層住宅等を誘導するとともに、良好な居住環境の形成を図る。</p> <p>[沿道市街地地区A、B]</p> <p>幹線道路に面し、沿道型の商業・業務施設等を誘導するとともに、良好な都市環境の形成を図る。</p> <p>(建築物の整備の方針)</p> <p>[戸建住宅地区]</p> <p>地区の環境を阻害する建物用途の制限を行うとともに、敷地の細分化の防止、ゆとりある街並みの形成及び緑あふれるまちづくりを図ることから、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の容積率の最高限度及び壁面の位置の制限並びにかき又はさくの構造の制限を行う。</p> <p>[沿道市街地地区A、B]</p> <p>地区の環境を阻害する建物用途の制限を行うとともに、敷地の細分化の防止、ゆとりある街並みの形成及び緑あふれるまちづくりを図ることから、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度及び壁面の位置の制限並びにかき又はさくの構造の制限を行う。</p>

地 区 等 に 関 す る 計 画	建	地区の 区 分	地区の名称	①戸建住宅地区
			地区の面積	約 44.3ha
	築	建築物 等	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公衆浴場 ②畜舎
			建築物の敷地面積の最低限度	135㎡ ただし、次の各号の一に該当する土地については、この限りでない。 1 土地区画整理事業による仮換地及び換地並びに保留地が、当該規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用するもの。 2 現に建築物の敷地として使用されている土地で、当該規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば、当該規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用するもの。 3 公益上必要な建築物の敷地で、市長がやむを得ないと認めたもの。
	備	事	建築物の容積率の最高限度	12 / 10
			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前面道路の境界線までの距離は、1 m以上とする。ただし、次に掲げるものは、この限りでない。 1 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3 m以下である建築物の部分 2 出窓で、床面からの高さが30 cm以上、かつ、周囲の外壁からの水平距離が50 cm以下のもので、見付面積の2分の1以上が窓であること。 3 車庫等で、高さが3 m以下、かつ、床面積の合計が30㎡以下のもの。 4 物置等で、軒の高さが2.3 m以下、かつ、床面積の合計が5㎡以下のもの。
			かき又はさくの構造の制限	道路沿いに設けるかき又はさくの構造は、生垣又はこれに類する植栽とする。ただし、次に掲げる場合は、この限りでない。 1 フェンス又はさくを設ける場合は、透過性のものとし、宅地地盤面からの高さは、1.2 m以下のもの。また、基礎の高さは、宅地地盤面から40 cm以下とする。 2 門に附属する門袖が、コンクリート造又は補強コンクリートブロック造で、片側2 m以内、かつ、道路面からの高さが1.2 m以下のものとする。 3 土地区画整理事業の工事及び土地区画整理事業による建築物の移転等によるもの。

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 連 す る 事 項	地区の区分	地区の名称	②沿道市街地地区A	③沿道市街地地区B	
			地区の面積	約 12.2ha	約 9.1ha	
		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畜舎（動物病院及びペットショップ等で、動物の収容の用に供する部分の床面積の合計が15㎡以下のものを除く。） ②自動車教習所		次に掲げる建築物は、建築してはならない。 ①マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの ②畜舎（動物病院及びペットショップ等で、動物の収容の用に供する部分の床面積の合計が15㎡以下のものを除く。）	
		建築物の敷地面積の最低限度	135㎡ ただし、次の各号の一に該当する土地については、この限りでない。 1 土地区画整理事業による仮換地及び換地並びに保留地が、当該規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用するもの。 2 現に建築物の敷地として使用されている土地で、当該規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば、当該規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用するもの。 3 公益上必要な建築物の敷地で、市長がやむを得ないと認めたもの。			
		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前面道路の境界線までの距離は、1m以上とする。ただし、次に掲げるものは、この限りでない。 1 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下である建築物の部分 2 出窓で、床面からの高さが30cm以上、かつ、周囲の外壁からの水平距離が50cm以下のもので、見付面積の2分の1以上が窓であること。 3 車庫等で、高さが3m以下、かつ、床面積の合計が30㎡以下のもの。 4 物置等で、軒の高さが2.3m以下、かつ、床面積の合計が5㎡以下のもの。			
		かき又はさくの構造の制限	道路沿いに設けるかき又はさくの構造は、生垣又はこれに類する植栽とする。ただし、次に掲げる場合は、この限りでない。 1 フェンス又はさくを設ける場合は、透過性のものとし、宅地地盤面からの高さは、1.2m以下のもの。また、基礎の高さは、宅地地盤面から40cm以下とする。 2 門に附属する門袖が、コンクリート造又は補強コンクリートブロック造で、片側2m以内、かつ、道路面からの高さが1.2m以下のものとする。 3 土地区画整理事業の工事及び土地区画整理事業による建築物の移転等によるもの。			

「区域、地区の区分は、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目指して地区計画を変更する。

流山都市計画地区計画の変更理由

新市街地北地区は、つくばエクスプレス流山おおたかの森駅の北西約 0.7 km に位置し、大都市地域における宅地開発及び鉄道整備の一体的推進に関する特別措置法に基づき、つくばエクスプレス（常磐新線）整備と合わせて施行されている一体型土地区画整理事業により良好な居住環境を形成し、維持する都市基盤整備が行われているところである。

当該地区は、流山市総合計画において、本市の中心核として位置づけられ、商業、業務、文化等の機能を配置することとしており、また、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針において、駅周辺に商業・業務・文化の拠点としてふさわしい総合的な都市機能を有する市街地の形成を図るとともに、良好な住宅地の整備を行い居住環境の維持・保全及び誘導に努めることを目標としている。

このような上位計画を受け、当該地区は、平成 10 年 1 月 30 日に市街化区域へ編入し、平成 12 年 3 月 13 日から独立行政法人都市再生機構（旧名称：都市基盤整備公団）による土地区画整理事業が施行されており、事業効果の維持を図り、健全で良好な市街地環境と魅力的な街並みを形成するとともに、保全していくことから、平成 16 年 11 月 5 日付けで地区計画を都市計画決定した。

また、本地区の土地利用の動向等を考慮し、建築物等の用途の制限について、時代の流れと社会情勢を考慮し、良質なまちづくりの推進を図ることから平成 25 年 1 月 29 日に変更した。

今回、当該土地区画整理事業の進捗に伴う将来の土地利用計画に基づき、都市全体の観点から用途地域及び高度地区の変更と併せて、地区の特性に応じたきめ細かい土地利用の実現を図るため、新市街地北地区地区計画の変更を行うものである。

新 旧 対 照 表

(新) 流山都市計画地区計画の変更 (流山市決定)

都市計画新市街地北地区地区計画を次のように変更する。

名 称	新市街地北地区地区計画
位 置	流山市東初石3丁目、東初石5丁目、西初石5丁目、十太夫、美田並びに駒木字上駒木及び字中溜上の各一部の区域
面 積	約 65.6ha
地区計画の目標	新市街地北地区は、つくばエクスプレス整備と併せ、新市街地地区一体型特定土地地区画整理事業により流山市における核として高次の都市機能の一翼を担う商業・業務等の土地利用及びそれらの機能や自然と調和した住宅市街地を育成する都市基盤の整備が進められているところであり、良好な都市環境を備えた幹線道路沿道や住宅地などの土地利用が調和し、利便性の高い良好な住宅市街地の形成を目標とする。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>(土地利用の方針) 次のとおり地区を区分し、地区の特性を活かした土地利用の方針を定める。 〔戸建住宅地区〕 戸建住宅地区として低層住宅等を誘導するとともに、良好な居住環境の形成を図る。 〔沿道市街地地区A、B〕 幹線道路に面し、沿道型の商業・業務施設等を誘導するとともに、良好な都市環境の形成を図る。</p> <p>(建築物の整備の方針) 〔戸建住宅地区〕 地区の環境を阻害する建物用途の制限を行うとともに、敷地の細分化の防止、ゆとりある街並みの形成及び緑あふれるまちづくりを図ることから、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の容積率の最高限度及び壁面の位置の制限並びにかき又はさくの構造の制限を行う。 〔沿道市街地地区A、B〕 地区の環境を阻害する建物用途の制限を行うとともに、敷地の細分化の防止、ゆとりある街並みの形成及び緑あふれるまちづくりを図ることから、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度及び壁面の位置の制限並びにかき又はさくの構造の制限を行う。</p>

(旧) 流山都市計画地区計画の変更 (流山市決定)

都市計画新市街地北地区地区計画を次のように変更する。

名 称	新市街地北地区地区計画
位 置	流山市東初石3丁目、東初石5丁目、西初石5丁目、十太夫、美田並びに駒木字上駒木及び字中溜上の各一部の区域
面 積	約 65.6ha
地区計画の目標	新市街地北地区は、つくばエクスプレス整備と併せ、新市街地地区一体型特定土地地区画整理事業により流山市における核として高次の都市機能の一翼を担う商業・業務等の土地利用及びそれらの機能や自然と調和した住宅市街地を育成する都市基盤の整備が進められているところであり、良好な都市環境を備えた幹線道路沿道や住宅地などの土地利用が調和し、利便性の高い良好な住宅市街地の形成を目標とする。
区域の整備、開発及び保全に関する方針	<p>(土地利用の方針) 次のとおり地区を区分し、地区の特性を活かした土地利用の方針を定める。 〔戸建住宅地区〕 戸建住宅地区として低層住宅等を誘導するとともに、良好な居住環境の形成を図る。 〔沿道市街地地区A、B〕 幹線道路に面し、沿道型の商業・業務施設等を誘導するとともに、良好な都市環境の形成を図る。</p> <p>(建築物の整備の方針) 〔戸建住宅地区〕 地区の環境を阻害する建物用途の制限を行うとともに、敷地の細分化の防止、ゆとりある街並みの形成及び緑あふれるまちづくりを図ることから、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の容積率の最高限度及び壁面の位置の制限並びにかき又はさくの構造の制限を行う。 〔沿道市街地地区A、B〕 地区の環境を阻害する建物用途の制限を行うとともに、敷地の細分化の防止、ゆとりある街並みの形成及び緑あふれるまちづくりを図ることから、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度及び壁面の位置の制限並びにかき又はさくの構造の制限を行う。</p>

地 区 等 に 関 す る 計 画 項	建 築	地区の 区 分	地区の名称	①戸建住宅地区	
			地区の面積	約 44.3ha	
	建 築 物	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公衆浴場 ②畜舎		
			建築物の敷地面積の最低限度	1 3 5 m ²	
	ただし、次の各号の一に該当する土地については、この限りでない。 1 土地区画整理事業による仮換地及び換地並びに保留地が、当該規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用するもの。 2 現に建築物の敷地として使用されている土地で、当該規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば、当該規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用するもの。 3 公益上必要な建築物の敷地で、市長がやむを得ないと認めたもの。				
	建 築 物	建築物の容積率の最高限度	1 2 / 1 0		
			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前面道路の境界線までの距離は、1 m以上とする。ただし、次に掲げるものは、この限りでない。 1 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3 m以下である建築物の部分 2 出窓で、床面からの高さが3 0 cm以上、かつ、周囲の外壁からの水平距離が5 0 cm以下のもので、見付面積の2分の1以上が窓であること。 3 車庫等で、高さが3 m以下、かつ、床面積の合計が3 0 m ² 以下のもの。 4 物置等で、軒の高さが2. 3 m以下、かつ、床面積の合計が5 m ² 以下のもの。		
	建 築 物	かき又はさくの構造の制限	道路沿いに設けるかき又はさくの構造は、生垣又はこれに類する植栽とする。ただし、次に掲げる場合は、この限りでない。 1 フェンス又はさくを設ける場合は、透過性のものとし、宅地地盤面からの高さは、1. 2 m以下のもの。また、基礎の高さは、宅地地盤面から4 0 cm以下とする。 2 門に附属する門袖が、コンクリート造又は補強コンクリートブロック造で、片側2 m以内、かつ、道路面からの高さが1. 2 m以下のものとする。 3 土地区画整理事業の工事及び土地区画整理事業による建築物の移転等によるもの。		

地 区 等 に 関 す る 計 画 項	建 築	地区の 区 分	地区の名称	①戸建住宅地区	
			地区の面積	約 44.3ha	
	建 築 物	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公衆浴場 ②畜舎		
			建築物の敷地面積の最低限度	1 3 5 m ²	
	ただし、次の各号の一に該当する土地については、この限りでない。 1 土地区画整理事業による仮換地及び換地並びに保留地が、当該規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用するもの。 2 現に建築物の敷地として使用されている土地で、当該規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば、当該規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用するもの。 3 公益上必要な建築物の敷地で、市長がやむを得ないと認めたもの。				
	建 築 物	建築物の容積率の最高限度	1 2 / 1 0		
			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前面道路の境界線までの距離は、1 m以上とする。ただし、次に掲げるものは、この限りでない。 1 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3 m以下である建築物の部分 2 出窓で、床面からの高さが3 0 cm以上、かつ、周囲の外壁からの水平距離が5 0 cm以下のもので、見付面積の2分の1以上が窓であること。 3 車庫等で、高さが3 m以下、かつ、床面積の合計が3 0 m ² 以下のもの。 4 物置等で、軒の高さが2. 3 m以下、かつ、床面積の合計が5 m ² 以下のもの。		
	建 築 物	かき又はさくの構造の制限	道路沿いに設けるかき又はさくの構造は、生垣又はこれに類する植栽とする。ただし、次に掲げる場合は、この限りでない。 1 フェンス又はさくを設ける場合は、透過性のものとし、宅地地盤面からの高さは、1. 2 m以下のもの。また、基礎の高さは、宅地地盤面から4 0 cm以下とする。 2 門に附属する門袖が、コンクリート造又は補強コンクリートブロック造で、片側2 m以内、かつ、道路面からの高さが1. 2 m以下のものとする。 3 土地区画整理事業の工事及び土地区画整理事業による建築物の移転等によるもの。		

地 区 整 備 計 画	建 築	地区の 区 分	地区の名称	②沿道市街地地区A	③沿道市街地地区B	
			地区の面積	約 12.2ha	約 9.1ha	
	築 物	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畜舎（動物病院及びペットショップ等で、動物の収容の用に供する部分の床面積の合計が15㎡以下のものを除く。） ②自動車教習所	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 ①マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの ②畜舎（動物病院及びペットショップ等で、動物の収容の用に供する部分の床面積の合計が15㎡以下のものを除く。）		
		建築物の敷地面積の最低限度	135㎡ ただし、次の各号の一に該当する土地については、この限りでない。 1 土地区画整理事業による仮換地及び換地並びに保留地が、当該規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用するもの。 2 現に建築物の敷地として使用されている土地で、当該規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば、当該規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用するもの。 3 公益上必要な建築物の敷地で、市長がやむを得ないと認めたもの。			
関 連 す る 計 画	備 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前面道路の境界線までの距離は、1m以上とする。ただし、次に掲げるものは、この限りでない。 1 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下である建築物の部分 2 出窓で、床面からの高さが30cm以上、かつ、周囲の外壁からの水平距離が50cm以下のもので、見付面積の2分の1以上が窓であること。 3 車庫等で、高さが3m以下、かつ、床面積の合計が30㎡以下のもの。 4 物置等で、軒の高さが2.3m以下、かつ、床面積の合計が5㎡以下のもの。			
		かき又はさくの構造の制限	道路沿いに設けるかき又はさくの構造は、生垣又はこれに類する植栽とする。ただし、次に掲げる場合は、この限りでない。 1 フェンス又はさくを設ける場合は、透過性のものとし、宅地地盤面からの高さは、1.2m以下のもの。また、基礎の高さは、宅地地盤面から40cm以下とする。 2 門に附属する門袖が、コンクリート造又は補強コンクリートブロック造で、片側2m以内、かつ、道路面からの高さが1.2m以下のものとする。 3 土地区画整理事業の工事及び土地区画整理事業による建築物の移転等によるもの。			

「区域、地区の区分は、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目指して地区計画を変更する。

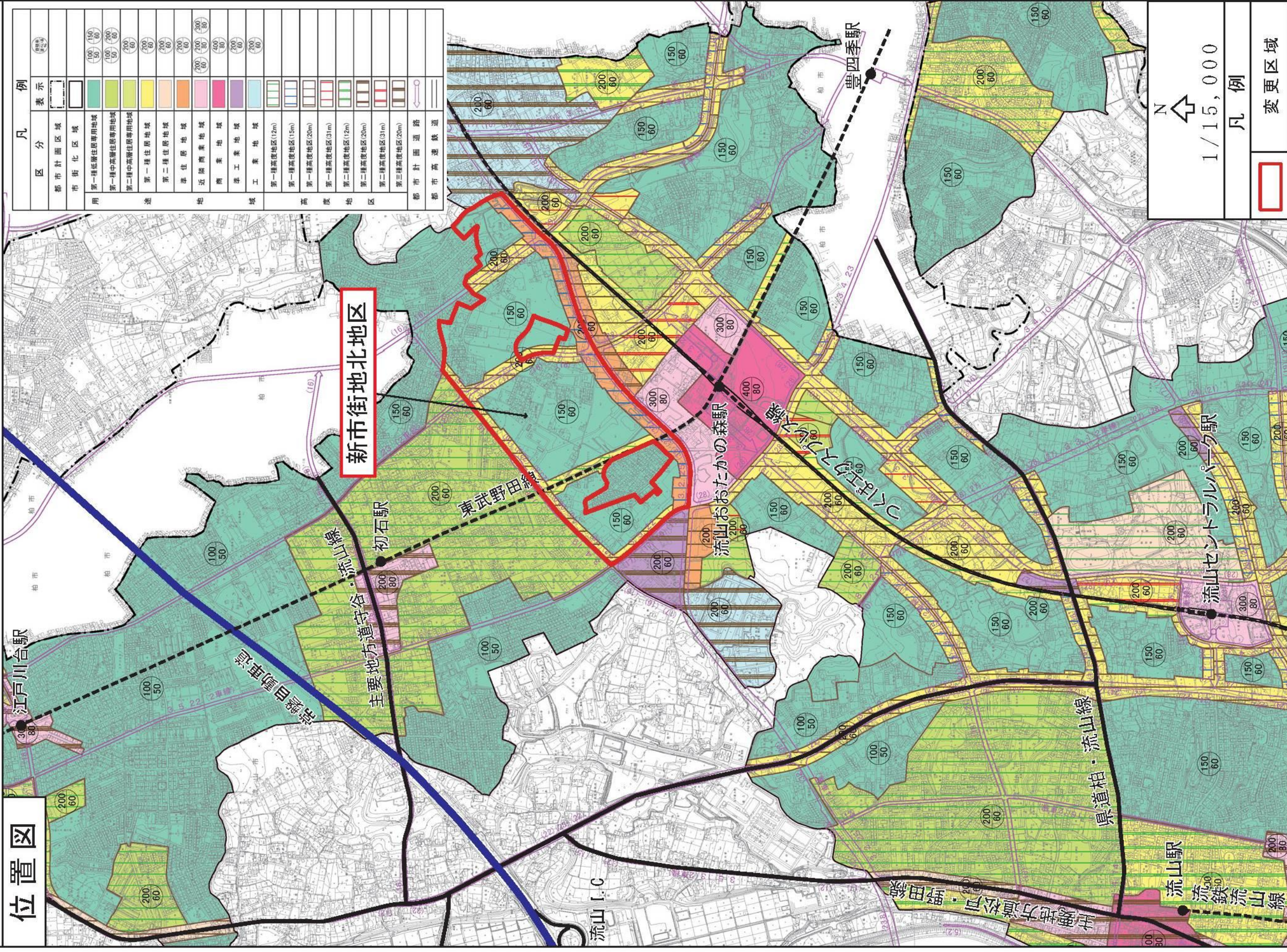
地 区 整 備 計 画	建 築	地区の 区 分	地区の名称	②沿道市街地地区A	③沿道市街地地区B	
			地区の面積	約 12.2ha	約 9.1ha	
	築 物	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 ①畜舎（動物病院及びペットショップ等で、動物の収容の用に供する部分の床面積の合計が15㎡以下のものを除く。） ②自動車教習所	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 ①マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの ②畜舎（動物病院及びペットショップ等で、動物の収容の用に供する部分の床面積の合計が15㎡以下のものを除く。）		
		建築物の敷地面積の最低限度	135㎡ ただし、次の各号の一に該当する土地については、この限りでない。 1 土地区画整理事業による仮換地及び換地並びに保留地が、当該規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用するもの。 2 現に建築物の敷地として使用されている土地で、当該規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば、当該規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用するもの。 3 公益上必要な建築物の敷地で、市長がやむを得ないと認めたもの。			
関 連 す る 計 画	備 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前面道路の境界線までの距離は、1m以上とする。ただし、次に掲げるものは、この限りでない。 1 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下である建築物の部分 2 出窓で、床面からの高さが30cm以上、かつ、周囲の外壁からの水平距離が50cm以下のもので、見付面積の2分の1以上が窓であること。 3 車庫等で、高さが3m以下、かつ、床面積の合計が30㎡以下のもの。 4 物置等で、軒の高さが2.3m以下、かつ、床面積の合計が5㎡以下のもの。			
		かき又はさくの構造の制限	道路沿いに設けるかき又はさくの構造は、生垣又はこれに類する植栽とする。ただし、次に掲げる場合は、この限りでない。 1 フェンス又はさくを設ける場合は、透過性のものとし、宅地地盤面からの高さは、1.2m以下のもの。また、基礎の高さは、宅地地盤面から40cm以下とする。 2 門に附属する門袖が、コンクリート造又は補強コンクリートブロック造で、片側2m以内、かつ、道路面からの高さが1.2m以下のものとする。 3 土地区画整理事業の工事及び土地区画整理事業による建築物の移転等によるもの。			

「区域、地区の区分は、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**進捗状況**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目指して地区計画を変更する。

流山都市計画新市街地北地区計画の変更について（流山市決定）

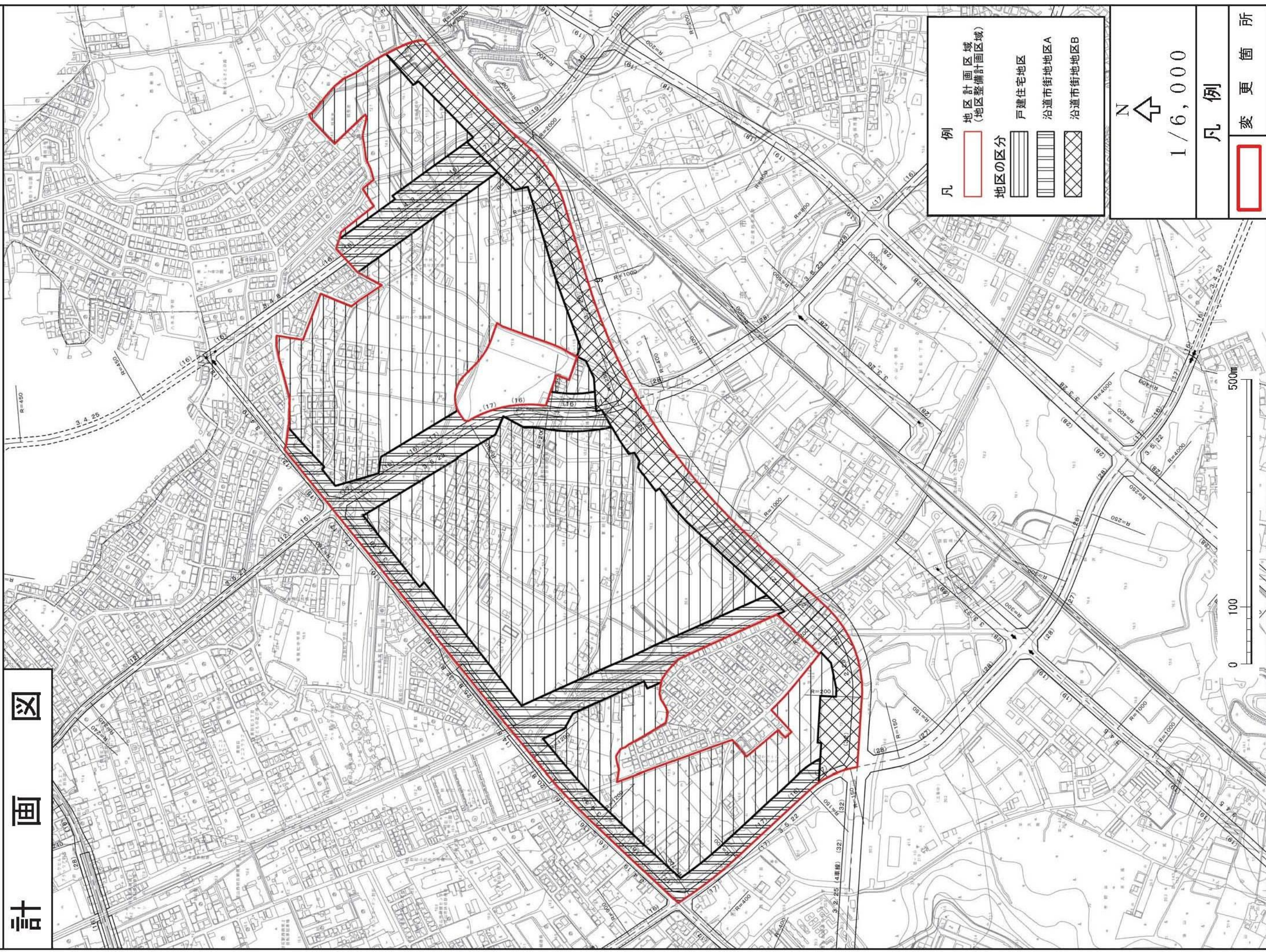
位置図



凡例	
区分	表示
都市計画区域	
市街地区域	
用途	<ul style="list-style-type: none"> 第一種低層住居専用地域 (100/50) 第一種中高層住居専用地域 (100/60) 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) 商業地域 (400/80) 準工業地域 (200/60) 工業地域 (200/60)
地域	<ul style="list-style-type: none"> 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	

流山都市計画新市街地北地区地区計画（流山市決定）

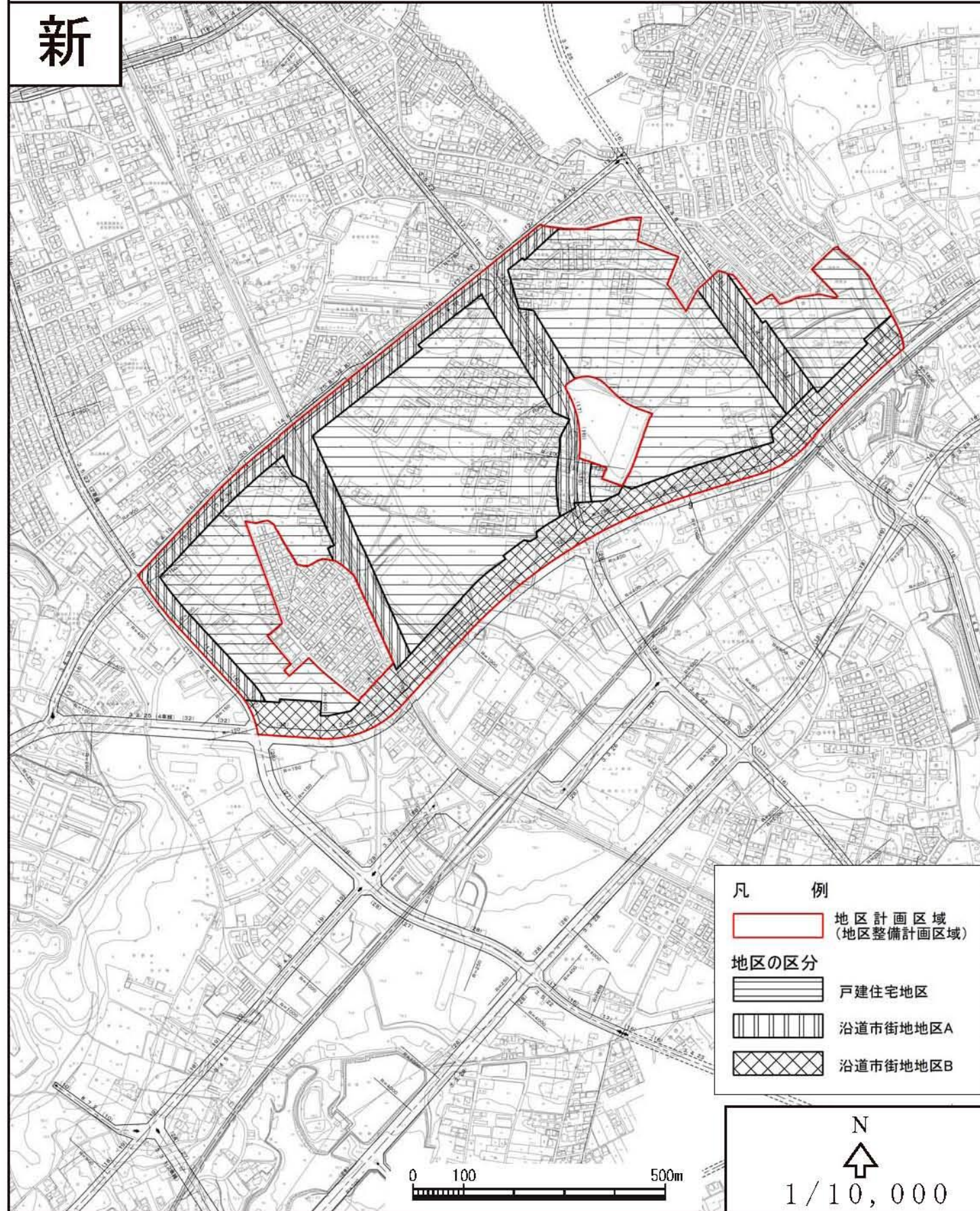
計 画 図



新市街地北地区地区計画区域新旧対照図

流山都市計画地区計画の変更について（流山市決定）

新



旧

