## 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)

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	(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。
	(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。

地	建	地区の	地区の名称	①戸建住宅地区	
		区分	地区の面積	約 44.3ha	
	築	建築物等限	等の用途の制	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 m²	
区	物	取 匹 限 及	ž	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。	
	等			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	
整	E			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。	
	, –	建築物の高限度	の容積率の最	12/10	
	関	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。	
備				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	
	す			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。	
			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㎡		
計	る	かき又はさくの構造 道路沿いに設けるかき又はさくの構造は、生垣又はこれに類での制限 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 面からの高さは、1.2 m以下のもの。また、基礎の高さは、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ンック造で、片側2 m以内、かつ、道路面からの高さが1.2 m			
	事			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 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。	
画	項			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	建	地区の	地区の名称	②沿道市街地地区A	③沿道市街地地区B	
		区分	地区の面積	約 12.2ha	約 9.1ha	
	築	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。)	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	
区	物			②自動車教習所	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	
		建築物の 最低限度	敷地面積の		が 1 5 ㎡以下のものを除く。) 5 ㎡ る土地については、この限りでな	
整	等		2及び換地並びに保留地が、当該規 2について、その全部を一の敷地と			
	に			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		
備	関	壁面の位置の制限		での距離は、1 m以上とする。た りでない。	ら柱の面から前面道路の境界線まだし、次に掲げるものは、この限 い線の長さの合計が3m以下であ	
1 外壁又はこれに代わる柱の中心 る建築物の部分         2 出窓で、床面からの高さが3(の水平距離が50cm以下のもの 窓であること。				Ocm以上、かつ、周囲の外壁から ので、見付面積の2分の1以上が 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 ㎡以下のもの。 かき又はさくの構造 道路沿いに設けるかき又はさくの構造						
	事	かき又は の制限	さくの 構造	植栽とする。ただし、次に掲げる 1フェンス又はさくを設ける場合 面からの高さは、1.2 m以下 地地盤面から40 cm以下とする 2門に附属する門袖が、コンクリック造で、片側2 m以内、かつ 下のものとする。	は、透過性のものとし、宅地地盤のもの。また、基礎の高さは、宅。 ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	
画	項			3 土地区画整理事業の工事及び土 移転等によるもの。	こ地区画登埋事業による建築物の	

「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。

P    計画利用街地北地区地区計画を外りよりに変更する。					
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	(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。				
	(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。				

#### (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	(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。
	(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。

6 - 5

		1		
地	建	地区の 区 の の が と の か 地区の面積		①戸建住宅地区
				約 44.3ha
		建築物等の用途の制		次に掲げる建築物は、建築してはならない。
	Artor	限		①公衆浴場
	築			②畜舎
		建築物の最低限度	の敷地面積の	1 3 5 m²
区		双四位及	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
	物			V) <sub>o</sub>
				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
	等			る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。
整				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
	に			$\mathcal{O}_{\circ}$
	Ų	建築物 6 高限度	の容積率の最	1 2 / 1 0
		壁面の位	工置の制限	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
	関			りでない。
備				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
1)用				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
	す			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㎡
	る		- ( ) ( ) ( )	以下のもの。
計			はさくの構造	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
		の制限		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
	事	地地盤面が2門に附属す		地地盤面から40㎝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。			下のものとする。
画	項	<u> </u>		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
Щ	7只			移転等によるもの。

地	建	地区の	地区の名称	①戸建住宅地区
		区 分 地区の面積		約 44.3ha
	築	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 @ 最低限度	の敷地面積の	1 3 5 m²
区	物	A EN		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。
	124			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。
	等			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
整				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。
	に	高限度	つ容積率の最	1 2 / 1 0
備	関			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
	す			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。
計	4 物置等で 以下の		はさくの構造	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 <sup>2</sup> 以下のもの。 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
П	事	の制限		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。
	ック造で、片側2m以内、かつ、道路面な		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。	
画	項			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	建	地区の	地区の名称	②沿道市街地地区A	③沿道市街地地区B
		区分	地区の面積	約 12.2ha	約 9.1ha
	築	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。)	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
区	物			②自動車教習所	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。)
	等	建築物の 最低限度	敷地面積の	ただし、次の各号の一に該当す い。	5 m²         5 m²         3 土地については、この限りでな         2及び換地並びに保留地が、当該規
整				定に適合しないこととなる土地 して使用するもの。 2 現に建築物の敷地として使用さ	1について、その全部を一の敷地と れている土地で、当該規定に適合
	N			物の敷地として使用するならば る土地について、その全部を-	有権その他の権利に基づいて建築 、当該規定に適合しないこととな ・の敷地として使用するもの。 市長がやむを得ないと認めたも
備	関	壁面の位	置の制限	での距離は、1 m以上とする。た りでない。	る柱の面から前面道路の境界線まだし、次に掲げるものは、この限 ご線の長さの合計が3m以下であ
	す			2 出窓で、床面からの高さが3( の水平距離が50cm以下のもの 窓であること。	O cm以上、かつ、周囲の外壁から ので、見付面積の2分の1以上が つ、床面積の合計が30㎡以下の
計	る 4 物置等で、軒の高さが 2.3 m m <sup>2</sup> 以下のもの。 かき又はさくの構造 道路沿いに設けるかき又はさく		m以下、かつ、床面積の合計が5 の構造は、生垣又はこれに類する		
	事	の制限	·C(V)III 但	植栽とする。ただし、次に掲げる 1フェンス又はさくを設ける場合 面からの高さは、1.2 m以下 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	場合は、この限りでない。 は、透過性のものとし、宅地地盤 のもの。また、基礎の高さは、宅 。
画	項			3 土地区画整理事業の工事及び± 移転等によるもの。	土地区画整理事業による建築物の

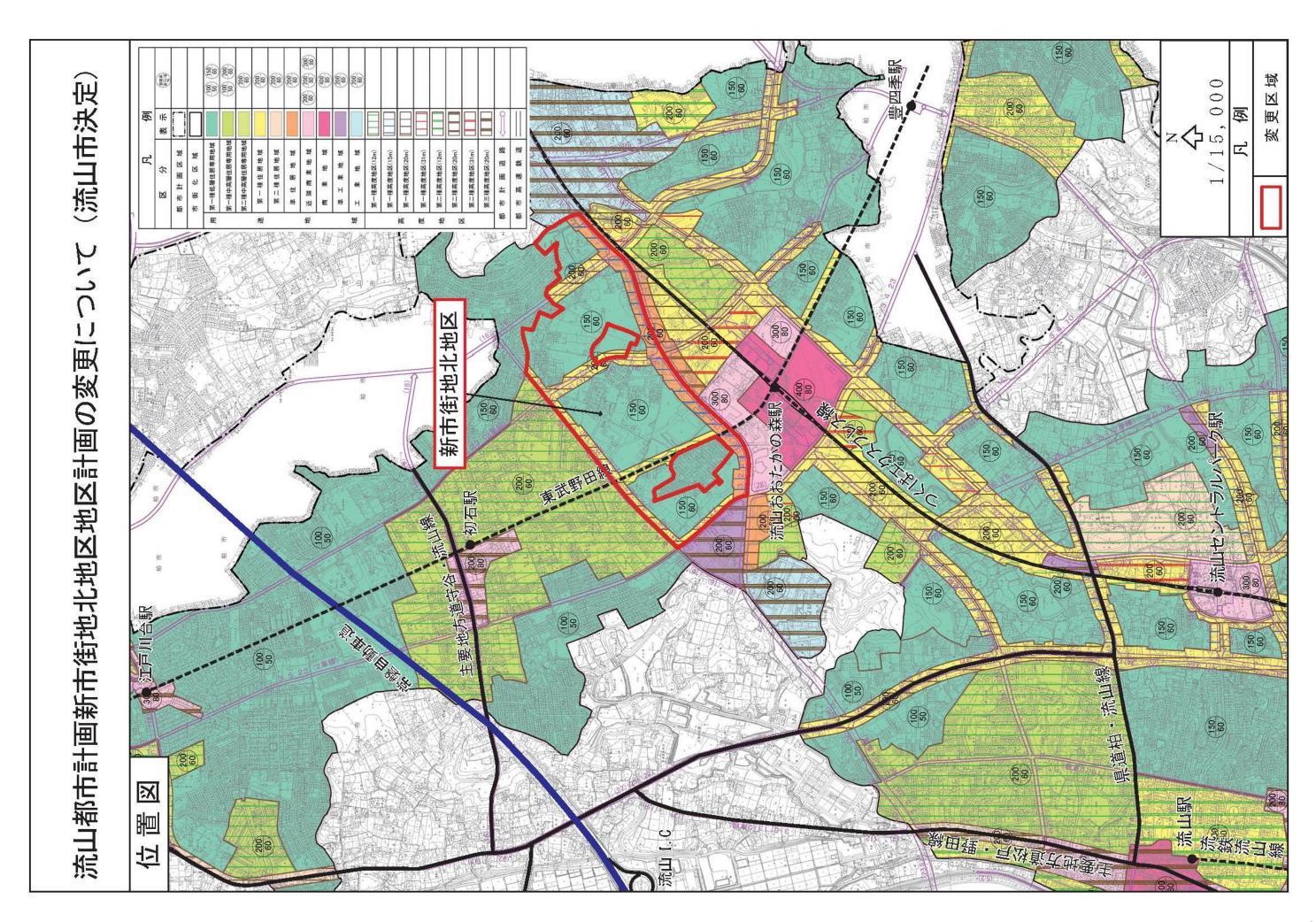
「区域、地区の区分は、計画図表示のとおり。」

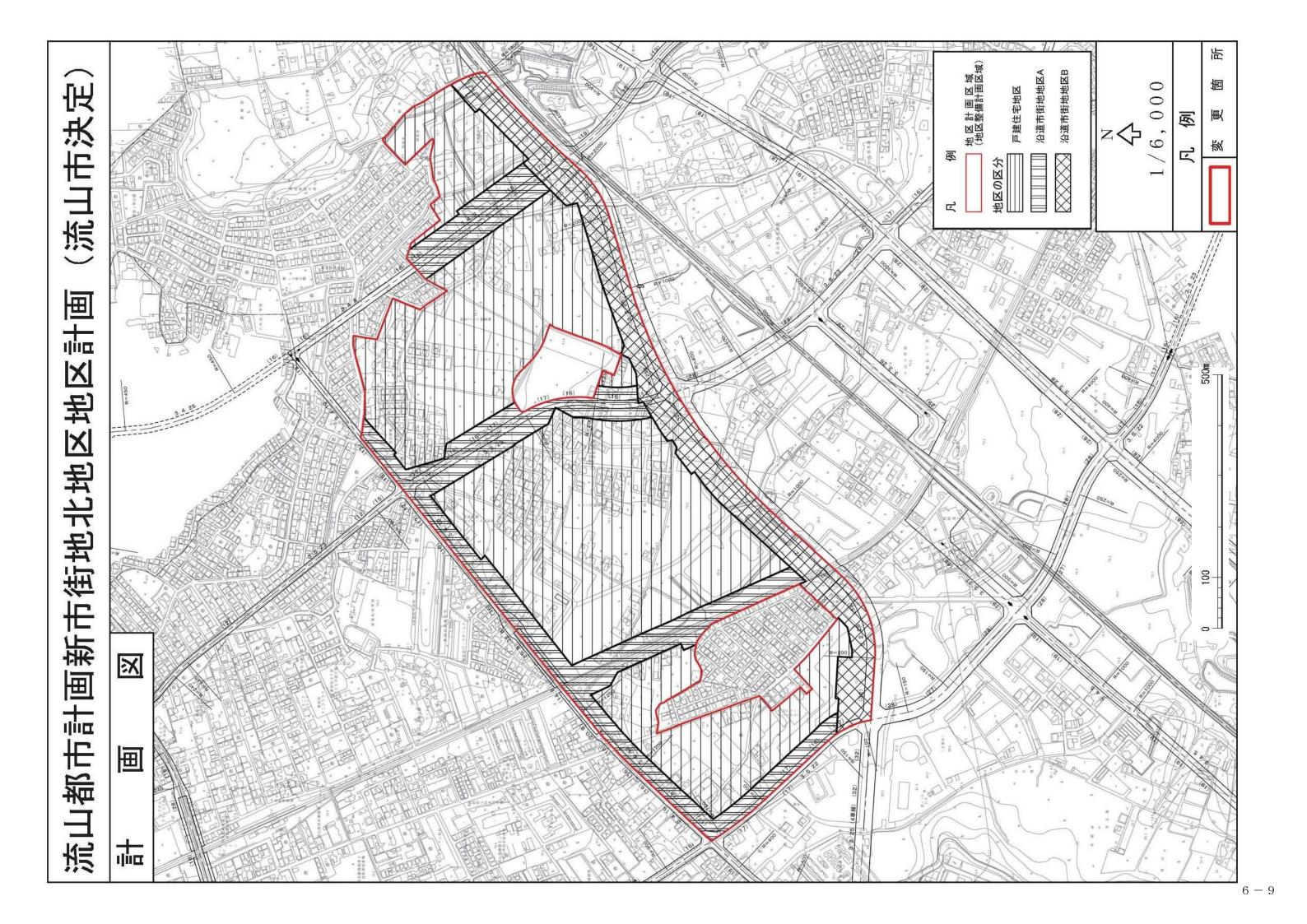
理由:つくばエクスプレス沿線整備地域内の土地区画整理事業の<u>事業計画変更</u>に伴い、 健全で合理的な土地利用及び良好な市街地環境の形成を目指して地区計画を 変更する。

地	建	地区の	地区の名称	②沿道市街地地区A	③沿道市街地地区B
		区分	地区の面積	約 12.2ha	約 9.1ha
区	築	建築物等限	の用途の制	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
	物				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	1 3	
	h-h-	最低限度		ただし、次の各号の一に該当すい。	る土地については、この限りでな
	等			1 土地区画整理事業による仮換地	
敕				│ 定に適合しないこととなる土地 │ して使用するもの。	について、その全部を一の敷地と
2 現に建築物の敷地として使用 しないもの又は現に存する所 物の敷地として使用するなら				2 現に建築物の敷地として使用さ しないもの又は現に存する所有 物の敷地として使用するならば る土地について、その全部を一	「権その他の権利に基づいて建築 、当該規定に適合しないこととな 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、 の。	市長がやむを得ないと認めたも
備	関	壁面の位	置の制限		を柱の面から前面道路の境界線まだし、次に掲げるものは、この限
VĦ				1 外壁又はこれに代わる柱の中心 る建築物の部分 2 出窓で、床面からの高さが30	
	す			の水平距離が 5 0 cm以下のも <i>0</i> 窓であること。	つで、見付面積の2分の1以上がつ、床面積の合計が30㎡以下の
計	る			もの。 4物置等で、軒の高さが2.3n ㎡以下のもの。	1以下、かつ、床面積の合計が5
ΗΙ		かき又はさくの構造 の制限		植栽とする。ただし、次に掲げる 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
	事 面からの高さは、1.2 m以下のもの。また、基礎の地地盤面から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				。 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 下のものとする。	、道路面からの高さが1.2m以
画	項			3 土地区画整理事業の工事及び土 移転等によるもの。	出地区画整理事業による建築物の

「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<u>進捗状況</u>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。





# 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 地区計画区域(地区整備計画区域) 地区計画区域(地区整備計画区域) 地区の区分 地区の区分 戸建住宅地区 戸建住宅地区 沿道市街地地区B 沿道市街地地区B **☆** 1/10,000 **☆** 1/10,000