

第2号議案

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

流山4丁目、流山5丁目、流山6丁目及び流山9丁目の各一部の区域において、土地利用の現況や周辺環境との調和を図ることから、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

本地区のうち、県道松戸野田線の西側に位置する流山6丁目の一部の区域は、用途地域については工業地域を指定しているものの、住宅地としての土地利用がされている地区であり、当該地区の西側、北側及び東側については、第1種住居地域を指定している。

また、流鉄流山線平和台駅の南西に位置する流山4丁目、流山5丁目、流山6丁目及び流山9丁目の一部の区域は、西側に県道松戸野田線が隣接しており、大型商業施設等が立地している。当該地区は、流山市都市計画マスタープランにおいて、地域生活拠点として位置付けられ、近隣住民の日常生活を支える生活関連施設の立地を誘導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、平和台駅周辺に地域生活拠点的な商業地を配置することとしている。

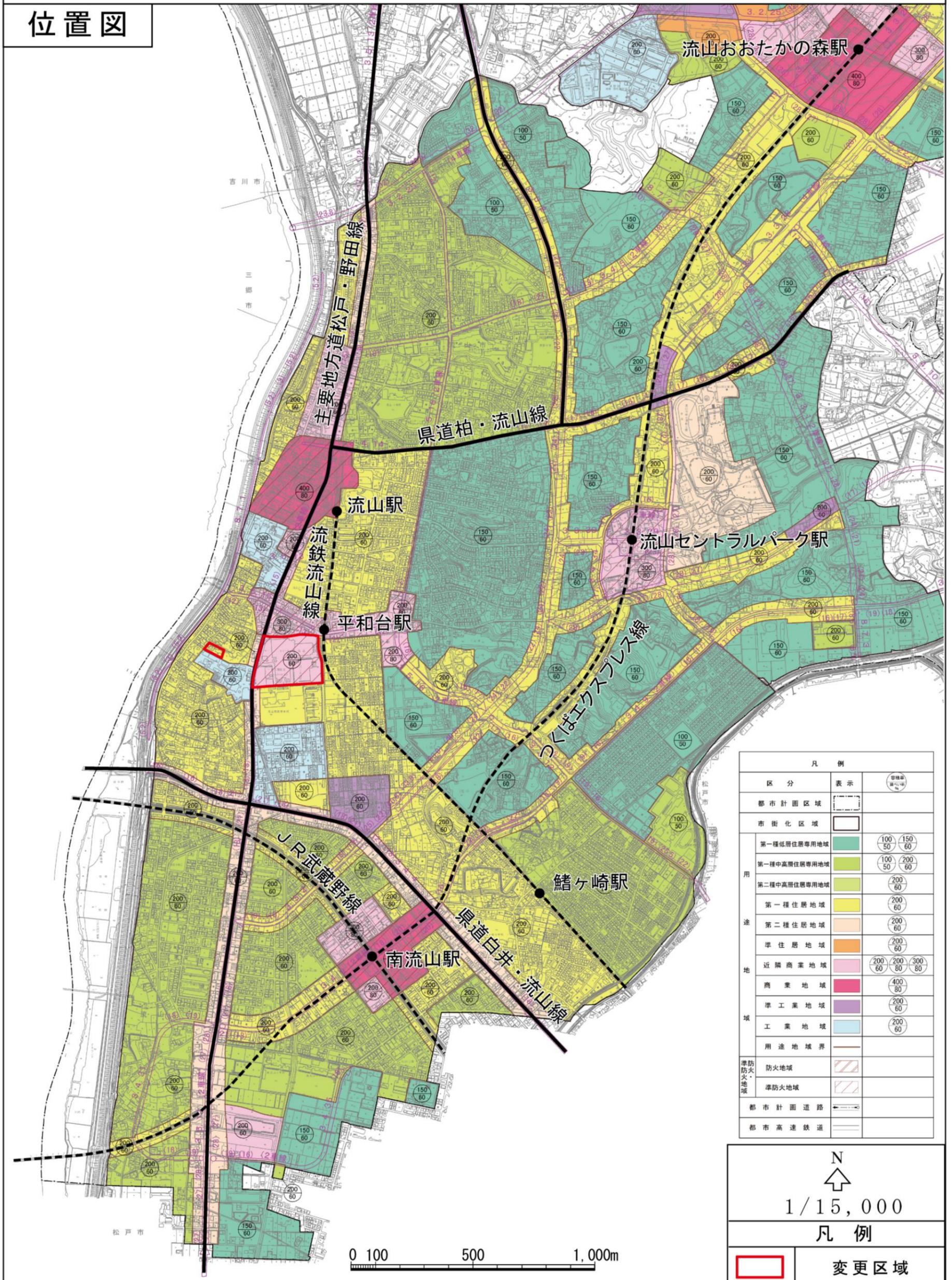
今回は、流山4丁目、流山5丁目、流山6丁目及び流山9丁目の各一部の区域において、流山市都市計画マスタープランの記述に整合させるとともに、土地利用の現況や周辺環境との調和を図ることから、用途地域の変更を行うものである。

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	— —
小 計				約 1,003ha	約 1,003ha	—
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 0.3ha
小 計				約 471ha	約 471ha	約 0.3ha
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 4ha 約 27ha 約 31ha	約 5.2ha — —
小 計				約 67ha	約 62ha	約 5.2ha
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 69ha	約△ 5.5ha
小 計				約 64ha	約 69ha	約△ 5.5ha
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）

位置図



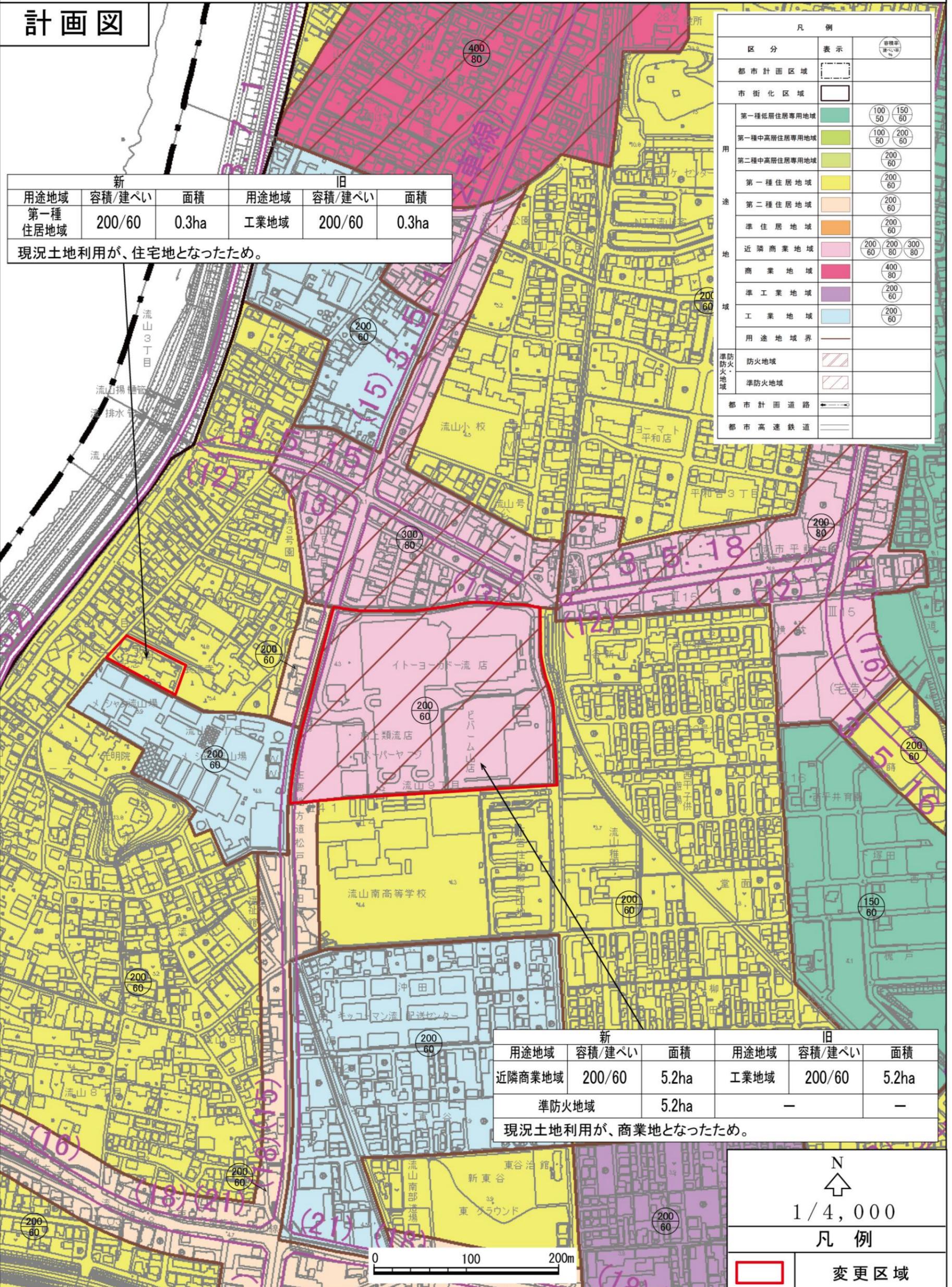
凡例		
区分	表示	容積率 （1/100）
都市計画区域		
市街化区域		
用	第一種低層住居専用地域	(100/50) (150/60)
	第一種中高層住居専用地域	(100/50) (200/60)
	第二種中高層住居専用地域	(200/60)
途	第一種住居地域	(200/60)
	第二種住居地域	(200/60)
地	準住居地域	(200/60)
	近隣商業地域	(200/60) (200/80) (300/80)
	商業地域	(400/80)
	準工業地域	(200/60)
域	工業地域	(200/60)
	用途地域界	
準防火地域	防火地域	
	準防火地域	
都市計画道路		
都市高速鉄道		

N
↑
1/15,000
凡例

	変更区域
--	------

流山都市計画用途地域の変更について（流山市決定）

計画図



凡例		
区分	表示	容積率 （建ぺい率）
都市計画区域	□	
市街化区域	□	
用途	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)
用途	第一種住居地域	(200/60)
	第二種住居地域	(200/60)
地	準住居地域	(200/60)
	近隣商業地域	(200/60) (200/80) (300/80)
	商業地域	(400/80)
	準工業地域	(200/60)
	工業地域	(200/60)
用途地域界	—	
	—	
準防火地域	防火地域	〰
	準防火地域	〰
都市計画道路	—	
都市高速鉄道	—	

新			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	200/60	0.3ha	工業地域	200/60	0.3ha

現況土地利用が、住宅地となったため。

新			旧		
用途地域	容積/建ぺい	面積	用途地域	容積/建ぺい	面積
近隣商業地域	200/60	5.2ha	工業地域	200/60	5.2ha
準防火地域		5.2ha	—		—

現況土地利用が、商業地となったため。

N
↑
1/4,000
凡例
□ 変更区域

流山本町地区新旧対照図（参考）

流山都市計画用途地域の変更について（流山市決定）

流山都市計画防火地域及び準防火地域の変更について（流山市決定）

新

新			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	200/60	0.3ha	工業地域	200/60	0.3ha

現況土地利用が、住宅地となったため。

凡例		
区分	表示	容積率 建ぺい率
都市計画区域		
市街化区域		
用途地域	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	200/60 200/80 300/80
	商業地域	400/80
	準工業地域	200/60
	工業地域	200/60
準防火・防火地域	防火地域	
	準防火地域	
都市計画道路		
都市高速鉄道		

旧

凡例		
区分	表示	容積率 建ぺい率
都市計画区域		
市街化区域		
用途地域	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	200/60 200/80 300/80
	商業地域	400/80
	準工業地域	200/60
	工業地域	200/60
準防火・防火地域	防火地域	
	準防火地域	
都市計画道路		
都市高速鉄道		

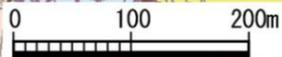
新			旧		
用途地域	容積/建ぺい	面積	用途地域	容積/建ぺい	面積
近隣商業地域	200/60	5.2ha	工業地域	200/60	5.2ha
準防火地域		5.2ha			

現況土地利用が、商業地となったため。

N
↑
1/6,000

凡例

変更区域



N
↑
1/6,000

凡例

変更区域

