

第5号議案

流山都市計画運動公園東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）

都市計画運動公園東地区地区計画を次のように変更する。

名	称	運動公園東地区地区計画
位	置	流山市野々下1丁目、前平井字下田、古間木字山王、字水深及び字芳賀殿並びに中字大屋敷及び字中屋敷の各一部の区域
面	積	約 34. 2ha
地区計画の目標		運動公園東地区は、つくばエクスプレス（常磐新線）整備と併せ、運動公園周辺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地域核として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、流山市総合運動公園周辺の緑地と調和した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]</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>[業務施設地区B]</p> <p>土地地区画整理事業区域内の工業系施設等の移転先として、周辺に配慮した都市環境の形成を図る。</p> <p>(建築物等の整備の方針)</p> <p>[沿道市街地地区A、業務施設地区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> <p>[戸建住宅地区]</p> <p>上記の建築物等の整備の方針のほか、ゆとりのある街並みの形成を図ることから、建築物の容積率の最高限度の制限を行う。</p>

地 区 物 等 に 備 す る 計 画	建 築	地区の 区分	地区の名称	①戸建住宅地区	②沿道市街地地区A	
			地区の面積	約 22. 2ha	約 10. 6ha	
	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	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		
		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。			
	建 築 物	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、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。			

地 区 計 画	建 築 物 等 に 関 連 す る 事 項	地区の 区分	地区の名称	③業務施設地区B	
			地区の面積	約 1.4ha	
		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戸建住宅（長屋を含む。） ②共同住宅、寄宿舎又は下宿 ③学校、図書館その他これらに類するもの ④ホテル又は旅館 ⑤キャバレー、料理店その他これらに類するもの ⑥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		
		建築物の敷地面積 の最低限度	300㎡ 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築等 によるもの。		
		建築物等の高さの最高 限度	1.2m		

「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、地区計画の変更を行うものである。

流山都市計画地区計画の変更理由

運動公園東地区は、つくばエクスプレス流山セントラルパーク駅の東部に位置し、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、本市の地域核として位置づけられ、運動公園地区コミュニティの中心地区としており、また、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針において、市野谷の森公園を緑地や水辺の核として位置づけ、自然環境との調和を図り、維持・保全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11年3月12日から千葉県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日付けで一部に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変更を行った。

さらに、平成29年2月17日付けで、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律及び建築基準法の改正に伴い、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、変更を行った。

今回、当該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用途地域及び高度地区の変更とあわせて、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、運動公園東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）

都市計画運動公園東地区地区計画を次のように変更する。

名	称	運動公園東地区地区計画
位	置	流山市野々下1丁目、前平井字下田、古間木字山王、字水深及び字芳賀殿並びに中字大屋敷及び字中屋敷の各一部の区域
面	積	約 34.2ha
地区計画の目標		運動公園東地区は、つくばエクスプレス（常磐新線）整備と併せ、運動公園周辺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地域核として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、流山市総合運動公園周辺の緑地と調和した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〕</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>〔業務施設地区B〕</p> <p>土地区画整理事業区域内の工業系施設等の移転先として、周辺に配慮した都市環境の形成を図る。</p> <p>（建築物等の整備の方針）</p> <p>〔沿道市街地地区A、業務施設地区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> <p>〔戸建住宅地区〕</p> <p>上記の建築物等の整備の方針のほか、ゆとりのある街並みの形成を図ることから、建築物の容積率の最高限度の制限を行う。</p>

(旧) 流山都市計画地区計画の変更（流山市決定）

都市計画運動公園東地区地区計画を次のように変更する。

名	称	運動公園東地区地区計画
位	置	流山市野々下1丁目、前平井字下田、古間木字山王、字水深及び字芳賀殿並びに中字大屋敷及び字中屋敷の各一部の区域
面	積	約 34.2ha
地区計画の目標		運動公園東地区は、つくばエクスプレス（常磐新線）整備と併せ、運動公園周辺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地域核として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、流山市総合運動公園周辺の緑地と調和した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〕</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>〔業務施設地区B〕</p> <p>土地区画整理事業区域内の工業系施設等の移転先として、周辺に配慮した都市環境の形成を図る。</p> <p>（建築物等の整備の方針）</p> <p>〔沿道市街地地区A、業務施設地区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> <p>〔戸建住宅地区〕</p> <p>上記の建築物等の整備の方針のほか、ゆとりのある街並みの形成を図ることから、建築物の容積率の最高限度の制限を行う。</p>

地 区 等 に 関 す る 計 画 項	建 築 物	地区の 区 分	地区の名称	①戸建住宅地区	②沿道市街地地区 A	
			地区の面積	約 22.2ha	約 10.6ha	
	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		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	
			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られたもの。		
	建 築 物	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、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。	
	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、1.2m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。			

地 区 等 に 関 す る 計 画 項	建 築 物	地区の 区 分	地区の名称	①戸建住宅地区	②沿道市街地地区 A	
			地区の面積	約 29.3ha	約 3.5ha	
	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		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	
			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られたもの。		
	建 築 物	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、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。	
	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、1.2m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。			

地 区 整 備 計 画	建 築	地区の 区 分	地区の名称 地区の面積	③業務施設地区 B 約 1.4ha	
		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戸建住宅（長屋を含む。） ②共同住宅、寄宿舎又は下宿 ③学校、図書館その他これらに類するもの ④ホテル又は旅館 ⑤キャバレー、料理店その他これらに類するもの ⑥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		
	物 等	建築物の敷地面積 の最低限度	300㎡ 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。		
	事 項	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。		
		建築物等の高さの最 高限度	12m		

「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、地区計画の変更を行うものである。

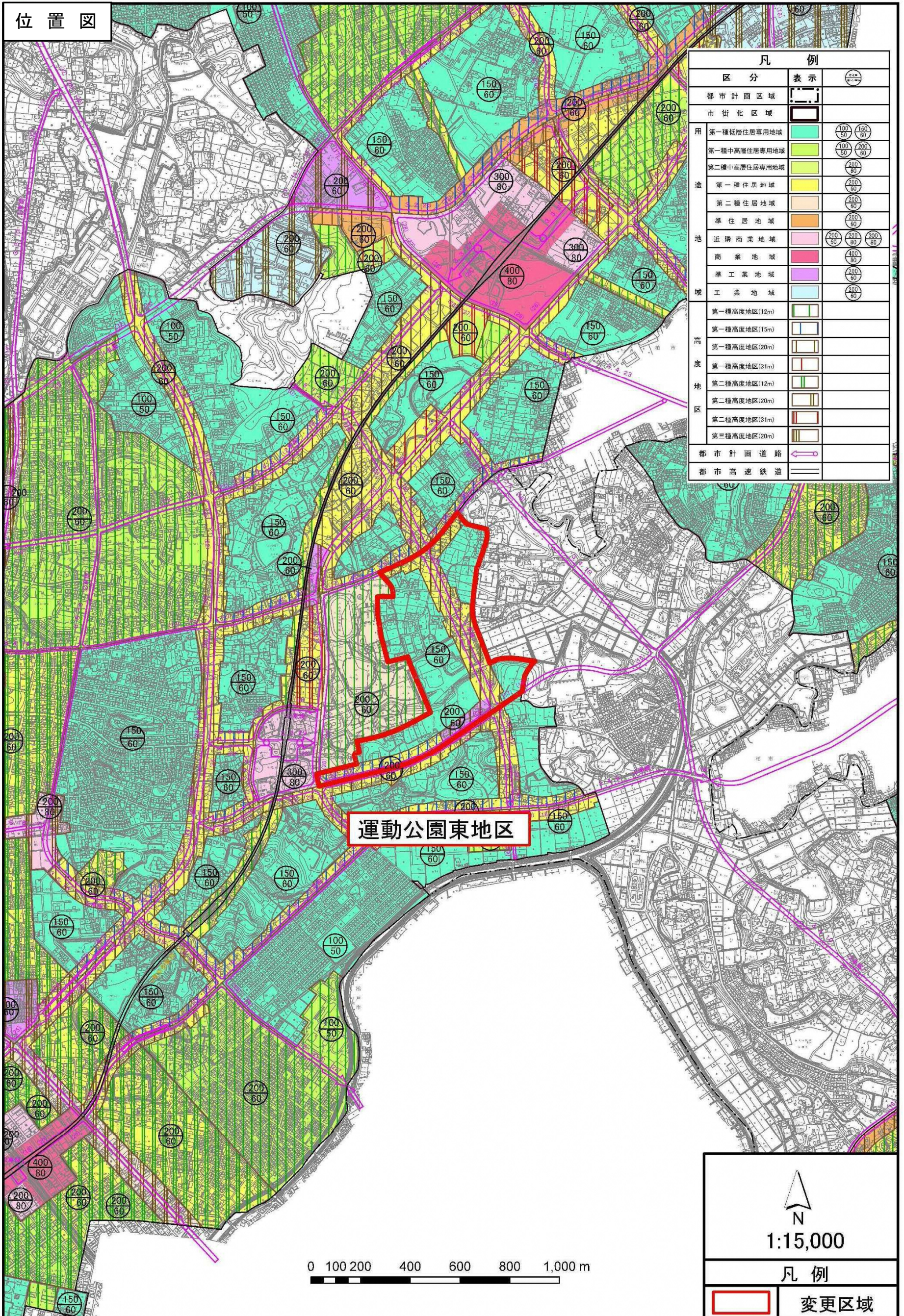
地 区 整 備 計 画	建 築	地区の 区 分	地区の名称 地区の面積	③業務施設地区 B 約 1.4ha	
		建築物等の用途の 制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 ①戸建住宅（長屋を含む。） ②共同住宅、寄宿舎又は下宿 ③学校、図書館その他これらに類するもの ④ホテル又は旅館 ⑤キャバレー、料理店その他これらに類するもの ⑥マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの		
	物 等	建築物の敷地面積 の最低限度	300㎡ ただし、次の各号の一に該当する土地については、この限りでない。 1 土地区画整理事業による仮換地及び換地並びに保留地が、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。		
	事 項	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。		
		建築物等の高さの最 高限度	12m		

「区域、地区の区分は、計画図表示のとおり。」

理由：風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律及び建築基準法の改正に伴い、きめ細かい土地利用の実現を図るため、地区計画を変更する。

流山都市計画運動公園東地区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	表示
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)
	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)
高度地区	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		

運動公園東地区

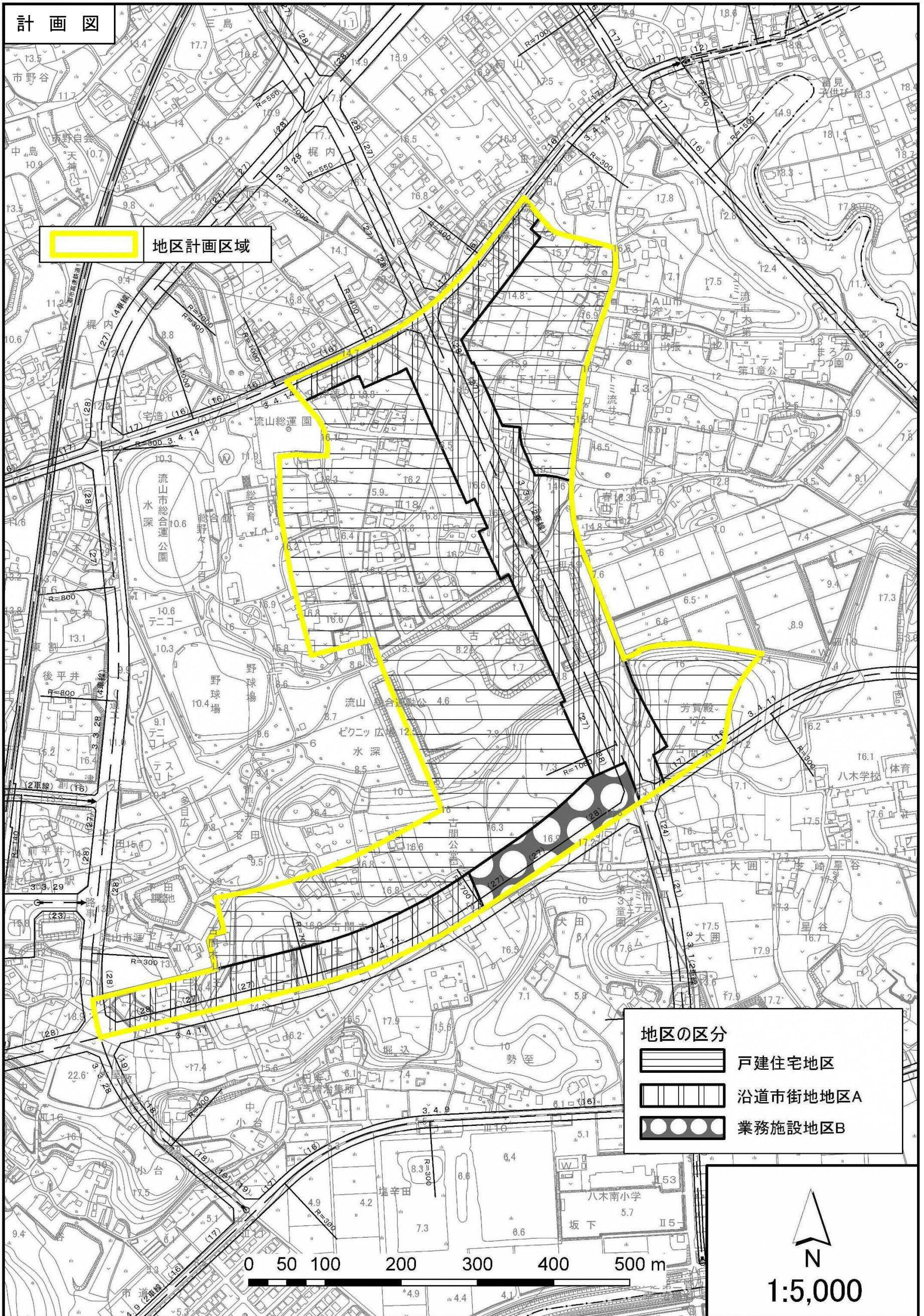
N
1:15,000

凡例

	変更区域
--	------

0 100 200 400 600 800 1,000 m

流山都市計画運動公園東地区地区計画（流山市決定）



計画図

地区計画区域

- 地区の区分
-  戸建住宅地区
 -  沿道市街地地区A
 -  業務施設地区B

N
1:5,000

0 50 100 200 300 400 500 m

運動公園東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）

