

第7号議案

流山都市計画新市街地センター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）

都市計画新市街地センター地区地区計画を次のように変更する。

名	称	新市街地センター地区地区計画
位	置	流山市東初石5丁目、東初石6丁目、十太夫、西初石5丁目、西初石6丁目並びに市野谷字宮尻、字入台及び字牛飼沢の各一部の区域
面	積	約 39.7 h a
地 区 計 画 の 目 標		<p>新市街地センター地区は、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、商業・業務・文化施設等を誘導するとともに、良好な都市環境を備えた広域的な都市拠点の形成を目標とする。</p>
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>[共同住宅地区]</p> <p>共同住宅地区として中高層住宅等を立地するとともに、良好な居住環境の形成を図る。</p> <p>[計画住宅地区C]</p> <p>計画住宅地として中高層及び低層住宅等を立地するとともに、良好な都市環境の形成を図る。</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>[商業・業務地区A、B]</p> <p>日常生活に対応したサービスを提供する商業施設及び広域拠点として魅力ある商業・業務・文化施設等を誘導するとともに、良好な都市環境の新都心の形成を図る。</p> <p>(建築物等の整備の方針)</p> <p>[共同住宅地区、計画住宅地区C、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> <p>[商業・業務地区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及び建築物の敷地面積の最低限度並びに壁面の位置の制限を行う。</p> <p>特に、建築物等の用途の制限においては、商業・業務施設等の誘導を図ることから、賑わいを演出するため阻害要因となる戸建て住宅などの制限を行うとともに、居住環境の維持・向上に配慮し、周囲の良質な住環境の形成を阻害する建築物等の制限を行う。</p>

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	地区の 区 分	地区の名称	①共同住宅地区	②計画住宅地区C	
			地区の面積	約 .	約 3.3	
		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工場（パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類する食品製造業を営むもので、作業場の床面積の合計が50㎡以内のもの（原動機を使用する場合にあっては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）を除く。） ②自動車車庫（建築物に附属するものを除く。） ③自動車教習所 ④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	300㎡	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、その全部を一つ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、その全部を一つ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、この限りではない。 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 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	地区の 区 分	地区の名称	③沿道市街地地区A	④沿道市街地地区B
			地区の面積	約 3.	約 .7
		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、その全部を一つ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、その全部を一つ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、この限りではない。 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3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 等 整 備 計 画	建 築 物 等 関 係 する 事 業 画 項	地区の区分	地区の名称	⑤商業・業務地区A	⑥商業・業務地区B
			地区の面積	約 .9	約 .
		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（長屋で3戸以下のものを含む。） ②寄宿舍又は下宿 ③倉庫業を営む倉庫 ④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。） ⑤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 ⑥風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和3年法律第 号）（以下「風営法」という。）第2条第1項各号に規定する風俗営業の用に供する建築物 ただし、建築基準法別表第二 項第二号を除く ⑦風営法第2条第6項各号に規定する店舗型性風俗特殊営業及び同条第9項に規定する店舗型電話異性紹介営業の用に供する建築物 ただし、建築基準法別表第二 項第三号を除く	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 ①戸建住宅（長屋で3戸以下のものを含む。） ②寄宿舍又は下宿 ③倉庫業を営む倉庫 ④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。） ⑤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 ⑥風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和3年法律第 号）（以下「風営法」という。）第2条第1項各号に規定する風俗営業の用に供する建築物	
		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、その全部を一つ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、その全部を一つ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。			

「区域、地区の区分は、計画図表示のとおり。」

理由：都市緑地法等の一部を改正する法律に係る建築基準法の一部改正に伴い、地区計画を変更する。

流山都市計画地区計画の変更理由

新市街地センター地区地区計画においては、平成30年4月1日付で、都市緑地法等の一部を改正する法律に係る建築基準法の一部改正が行われることに伴い、地区整備計画に規定する建築基準法の項番号を改める変更を行うものである。

(新)

地 区 物 等 整 備 計 画	建 築 物 等	地区の区分	地区の名称	⑤商業・業務地区A	⑥商業・業務地区B
			地区の面積	約 12.9ha	約 18.0ha
	建築	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戸建住宅（長屋で3戸以下のものを含む。） ②寄宿舍又は下宿 ③倉庫業を営む倉庫 ④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。） ⑤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 ⑥風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）（以下「風営法」という。）第2条第1項各号に規定する風俗営業の用に供する建築物 ただし、建築基準法別表第二(ウ)項第二号を除く ⑦風営法第2条第6項各号に規定する店舗型性風俗特殊営業及び同条第9項に規定する店舗型電話異性紹介営業の用に供する建築物 ただし、建築基準法別表第二(ウ)項第三号を除く	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 ①戸建住宅（長屋で3戸以下のものを含む。） ②寄宿舍又は下宿 ③倉庫業を営む倉庫 ④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。） ⑤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 ⑥風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）（以下「風営法」という。）第2条第1項各号に規定する風俗営業の用に供する建築物 ⑦風営法第2条第6項各号に規定する店舗型性風俗特殊営業及び同条第9項に規定する店舗型電話異性紹介営業の用に供する建築物
			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、その全部を一つ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、その全部を一つ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。	
画 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。			

「区域、地区の区分は、計画図表示のとおり。」

理由：都市緑地法等の一部を改正する法律に係る建築基準法の一部改正に伴い、地区計画を変更する。

(旧)

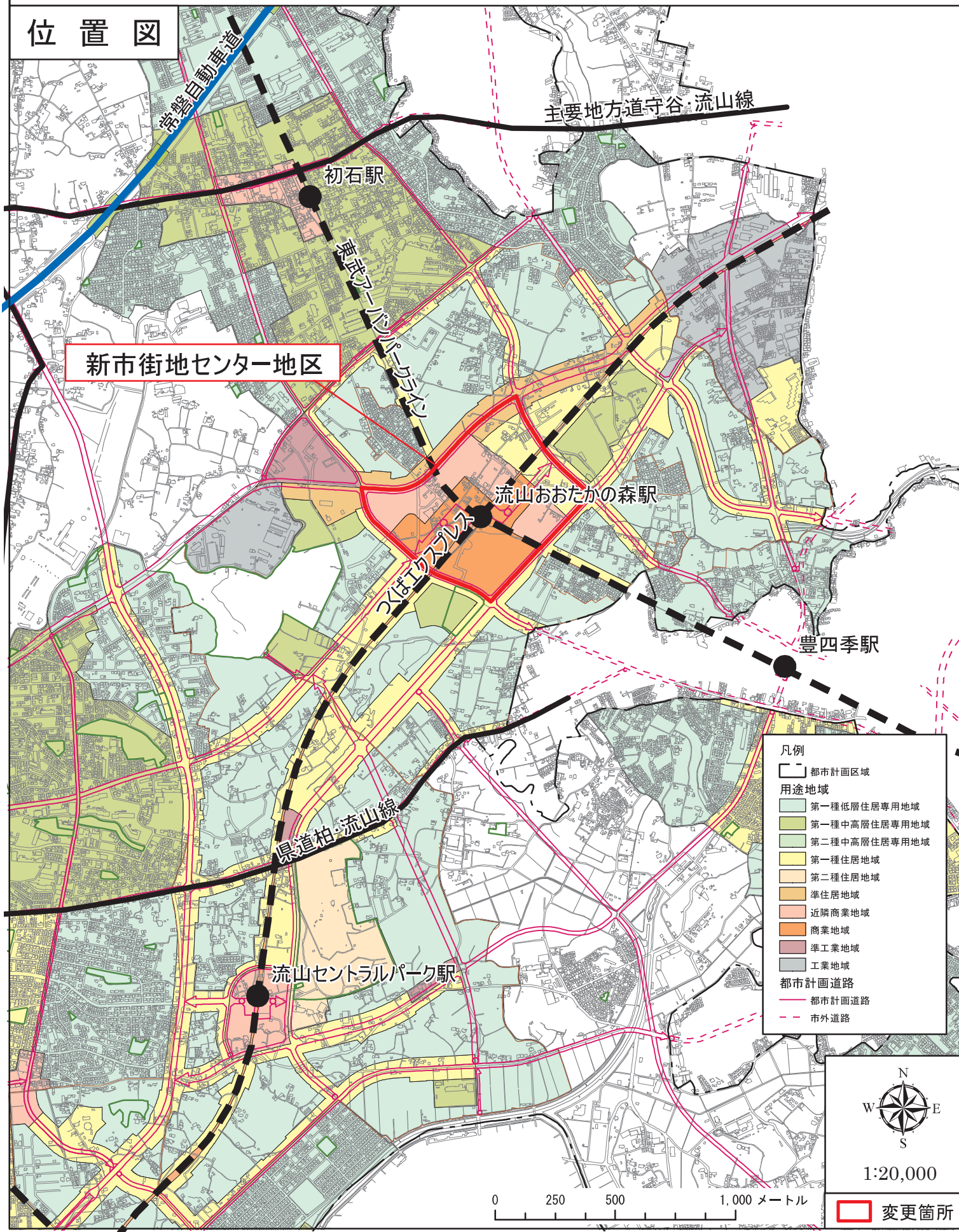
地 区 物 等 整 備 計 画	建 築 物 等	地区の区分	地区の名称	⑤商業・業務地区A	⑥商業・業務地区B
			地区の面積	約 12.9ha	約 18.0ha
	建築	建築物等の用途の制限		次に掲げる建築物は、建築してはならない。 ①戸建住宅（長屋で3戸以下のものを含む。） ②寄宿舍又は下宿 ③倉庫業を営む倉庫 ④畜舎（動物病院及びペットショップ等で、動物の収容の用に供する部分の床面積の合計が15㎡以下のものを除く。） ⑤射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの ⑥風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）（以下「風営法」という。）第2条第1項各号に規定する風俗営業の用に供する建築物 ただし、建築基準法別表第二(ウ)項第二号を除く ⑦風営法第2条第6項各号に規定する店舗型性風俗特殊営業及び同条第9項に規定する店舗型電話異性紹介営業の用に供する建築物 ただし、建築基準法別表第二(ウ)項第三号を除く	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 ①戸建住宅（長屋で3戸以下のものを含む。） ②寄宿舍又は下宿 ③倉庫業を営む倉庫 ④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。） ⑤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 ⑥風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）（以下「風営法」という。）第2条第1項各号に規定する風俗営業の用に供する建築物 ⑦風営法第2条第6項各号に規定する店舗型性風俗特殊営業及び同条第9項に規定する店舗型電話異性紹介営業の用に供する建築物
			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、その全部を一つ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、その全部を一つ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。	
画 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。			

「区域、地区の区分は、計画図表示のとおり。」

理由：商業・業務施設等の誘導を図るとともに、居住環境の維持・向上に配慮した良質なまちづくりの推進を図ることから、地区計画を変更する。

流山都市計画新市街地センター地区地区計画の変更について (流山市決定)

位置図



流山都市計画新市街地センター地区地区計画

計 画 図

