

第1号議案

流山都市計画中野久木・小屋・北物流施設地区地区計画の決定について（付議）

流山都市計画地区計画の決定（流山市決定）

都市計画中野久木・小屋・北物流施設地区地区計画を次のように決定する。

名 称	中野久木・小屋・北物流施設地区地区計画
位 置	流山市大字中野久木字宮下及び字田苗下、大字小屋字土深割並びに大字北字赤坂の各一部の区域
面 積	約 19.7 ha
地区計画の目標	<p>中野久木・小屋・北物流施設地区は、常磐自動車道流山インターチェンジの北約 1.5 km に位置しており、地区の東側には斜面樹林、西側には田園が広がる自然的景観が形成されている。</p> <p>また、当該地区周辺においては、物流業務施設の整備が進められているところであり、交通の利便性を活かした物流業務施設の立地を適正に誘導するとともに、自然的環境と調和した産業・流通の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>常磐自動車道流山インターチェンジ及び主要地方道松戸・野田線（旧松戸野田有料道路）の広域交通網への利便性を活かした物流業務施設を誘導するとともに、自然的景観である周辺環境と調和した土地利用を図る。</p> <p>(建築物等の整備の方針)</p> <p>地区の環境を阻害する建築物等の用途の制限を行うとともに、自然的景観等の周辺環境と調和を図るため、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限並びにかき又はさくの構造の制限を行う。</p> <p>(地区施設の整備の方針)</p> <p>市の治水の計画に基づき、雨水調整機能を確保するため、公共空地（調整池）を配置する。なお、地区施設の整備については、開発事業者が行うものとする。</p>

地			種別 (名称)	規模
	地区施設の配置及び規模		①	道路
		②	公共空地 (調整池)	60,000 m ³ 以上
区 整 備 計 画	建築物等	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外は、建築してはならない。 ①輸送、保管、荷捌き、流通加工（物資の流通の過程における簡易な加工をいう。）その他の物資の流通に係る業務の用に供する倉庫、工場又は事務所 ②店舗（専ら性的好奇心をそそる写真その他の物品の販売を行うものを除く。）、飲食店でその用途に供する部分の床面積の合計が300 m ² 以下のもの ③前各号に掲げる建築物に附属するもの ④調整池の揚排水に必要な施設 ⑤公衆便所又は休憩所	
		建築物の敷地面積の最低限度	30,000 m ² ただし、次に掲げる建築物については、この限りでない。 ①調整池の揚排水に必要な施設 ②公衆便所又は休憩所	
		建築物等の高さの最高限度	31 m	
		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号壁面線において、道路境界線から25 m以上、2号壁面線において、道路境界線から15 m以上とする。 ただし、次に掲げる建築物については、この限りでない。 ①調整池の揚排水に必要な施設 ②公衆便所又は休憩所 ③安全保安員詰所で高さが3 m以下、かつ、床面積の合計が10 m ² 以下のもの	
		壁面後退区域 ^{*1} における工作物の設置の制限	壁面後退区域には、工作物（地下工作物を除く。）を設置してはならない。 ただし、かき又はさく及び、安全、保安上必要と認められるものについては、この限りでない。	
		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し、フェンス等を設ける場合は1号壁面線においては、前面道路の境界線から15 m以上後退させるものとする。また、前面道路の境界線から15 m以上の植栽帯を設け、高木 ^{*2} を植栽しなければならない。 ただし、門柱又は門扉で、安全、保安上必要なものは、この限りでない。	

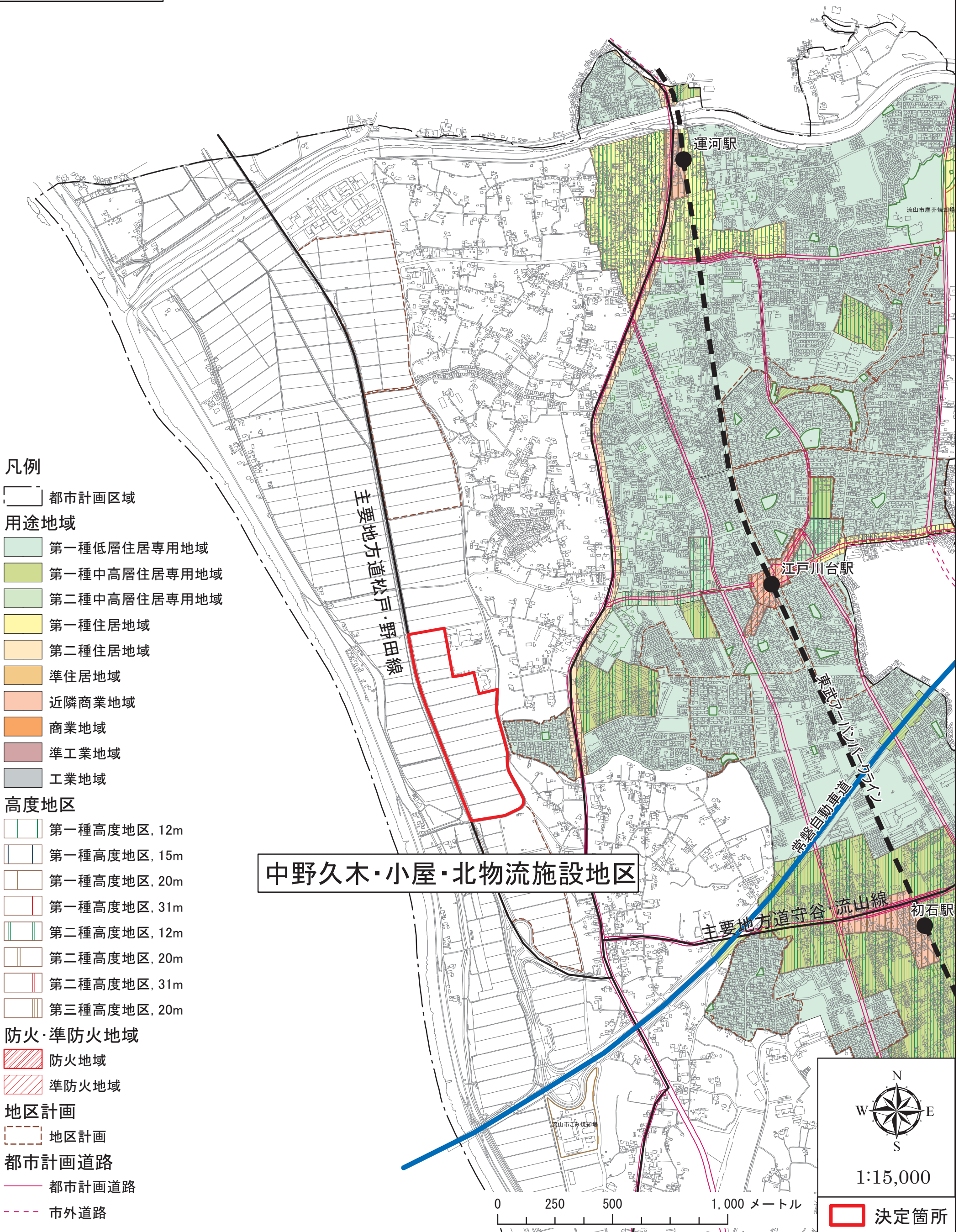
「区域、地区施設の配置及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり。」

※1 壁面後退区域とは、壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域をいう。

※2 高木とは、地上1.2 mにおける幹の周長が30 cm以上で、かつ、高さが5 m以上の樹木をいう。

中野久木・小屋・北物流施設地区地区計画

案内図



凡例

都市計画区域

用途地域

- 第一種低層住居専用地域
- 第一種中高層住居専用地域
- 第二種中高層住居専用地域
- 第一種住居地域
- 第二種住居地域
- 準住居地域
- 近隣商業地域
- 商業地域
- 準工業地域
- 工業地域

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

防火・準防火地域

- 防火地域
- 準防火地域

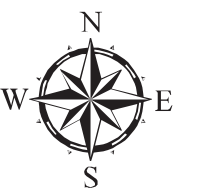
地区計画

地区計画

都市計画道路

- 都市計画道路
- 市外道路

中野久木・小屋・北物流施設地区



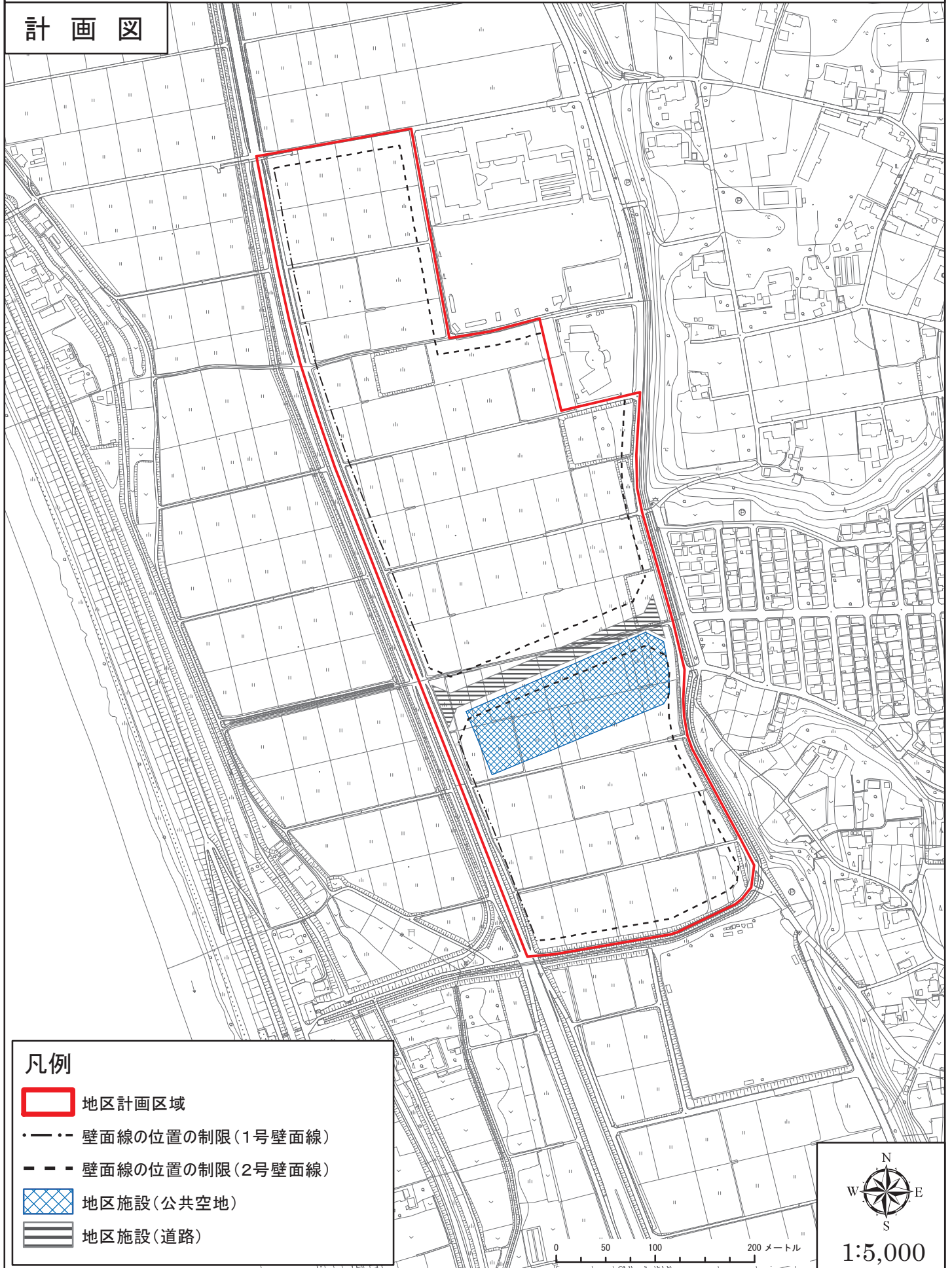
1:15,000

決定箇所

0 250 500 1,000 メートル

中野久木・小屋・北物流施設地区地区計画

計 画 図



流山都市計画地区計画の決定理由

本地区は、常磐自動車道流山インターチェンジの北約1.5kmに位置している。

また、地区の東側には斜面樹林、西側には田園が広がる自然的景観が形成されている。

本地区を含む、常磐自動車道の北側で主要地方道松戸・野田線東側の地区については、平成28年12月に改定した都市計画マスタープランにおいて、「自然配慮型産業系土地利用ゾーン」に位置付けられており、既存施設と連携し、周辺自然環境や住宅地に配慮した産業・流通系土地利用の形成に努めることとしている。

本地区周辺においては、物流業務施設の整備が進められているところであり、交通の利便性を活かした物流業務施設の立地を適正に誘導するとともに、自然的環境と調和した産業・流通の拠点の形成を目標とし、流山市街づくり条例（平成24年流山市条例第9号）第20条第1項の規定に基づき、地区計画の目標、区域の整備、開発及び保全に関する方針及び地区整備計画を定めた地区計画の案の内容となるべき事項について、平成29年12月8日付けで同地権者代表から申出がなされた。

この申出について、同条例第20条第2項の規定及び「市街化調整区域における地区計画運用基準」に適合していると判断したことから、地区計画を決定するものである。