

第1号議案

流山都市計画用途地域の変更について（付議）

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 573ha	10/10 以下 15/10 以下	5/10 以下 6/10 以下	10m 10m	
小 計	約 987ha				
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 485ha	20/10 以下	6/10 以下	—	
小 計	約 485ha				
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 39ha	40/10 以下	8/10 以下	—	
小 計	約 39ha				
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 2,151 ha				

「種類、位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由

都市計画法第21条の2の規定に基づき、都市計画の提案があったことから、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理由

本敷地は、つくばエクスプレス線流山セントラルパーク駅の西側約1.1kmに位置し、北側に流山市役所、西側に流鉄流山線流山駅が、また、南側から東側においては、良好な居住環境を有する住宅地が隣接している。

当該敷地周辺は、1963年（昭和38年）頃施行された、流山都市計画西平井土地区画整理事業により宅地として整備されたものの、当該敷地は樹林地として、土地区画整理以前の緑豊かな風景を残していた。

2016年（平成28年）当該敷地の土地利用を図るため、地権者は、都市計画法29条に基づく開発行為の許可を取得し、工事に着手したが、地権者の都合により工事が中断され、宅地造成中のままとなり、隣接した住宅地に飛砂等の影響を与える更地となっている。

また、流山駅周辺は、流山市都市計画マスタープラン（2020年（令和2年）4月1日策定）の土地利用の基本方針において「行政機能を中心とした業務地機能の充実に努める」こととしており、流山駅に隣接している当該敷地においても、業務地機能の充実を図ることが望ましいとしている。

地権者は、これまでの土地利用計画を見直しし、当該敷地の業務地としての機能充実を図る計画としており、本計画を実現するため、2020年（令和2年）11月17日付けで、都市計画法21条の2に基づき、用途地域の変更の提案を提出した。

このことから、用途地域の変更について関係法令及び基準等に基づき精査したところ、商業地域が適切であると判断した。

上記により、当該敷地においては、流山市都市計画マスタープランにおける土地利用の基本方針と整合を図るとともに、流山市の都市の健全な発展に資するものであることから、用途地域の変更を行うものである。

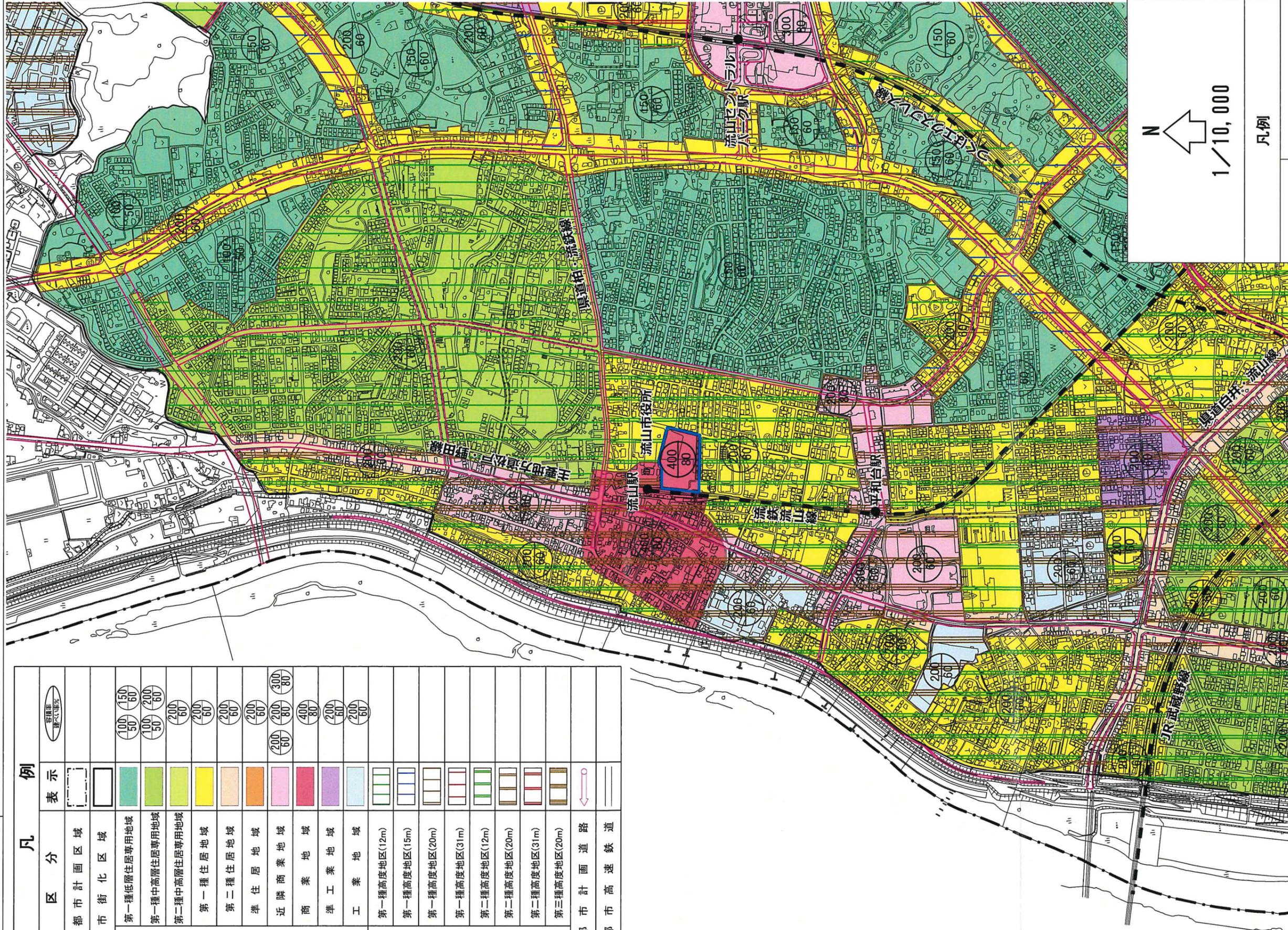
流山都市計画用途地域の変更新旧対照表

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 573ha	約 414ha 約 573ha	— —
小 計				約 987ha	約 987ha	—
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 485ha	約 487ha	約△1.6ha
小 計				約 485ha	約 487ha	約△1.6ha
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 9ha 約 27ha 約 31ha	— — —
小 計				約 67ha	約 67ha	—
商業地域	40/10以下	8/10以下	—	約 39ha	約 37ha	約 1.6ha
小 計				約 39ha	約 37ha	約 1.6ha
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 64ha	—
小 計				約 64ha	約 64ha	—
合 計				約 2,151 ha	約 2,151 ha	

流山都市計画用途地域の変更について（流山市決定）
 流山都市計画高度地区の変更について（流山市決定）

位置図

凡例	
区分	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	
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)	
都市計画道路	
都市高速鉄道	



N
 1/10,000

凡例

変更区域



0 1,000 m

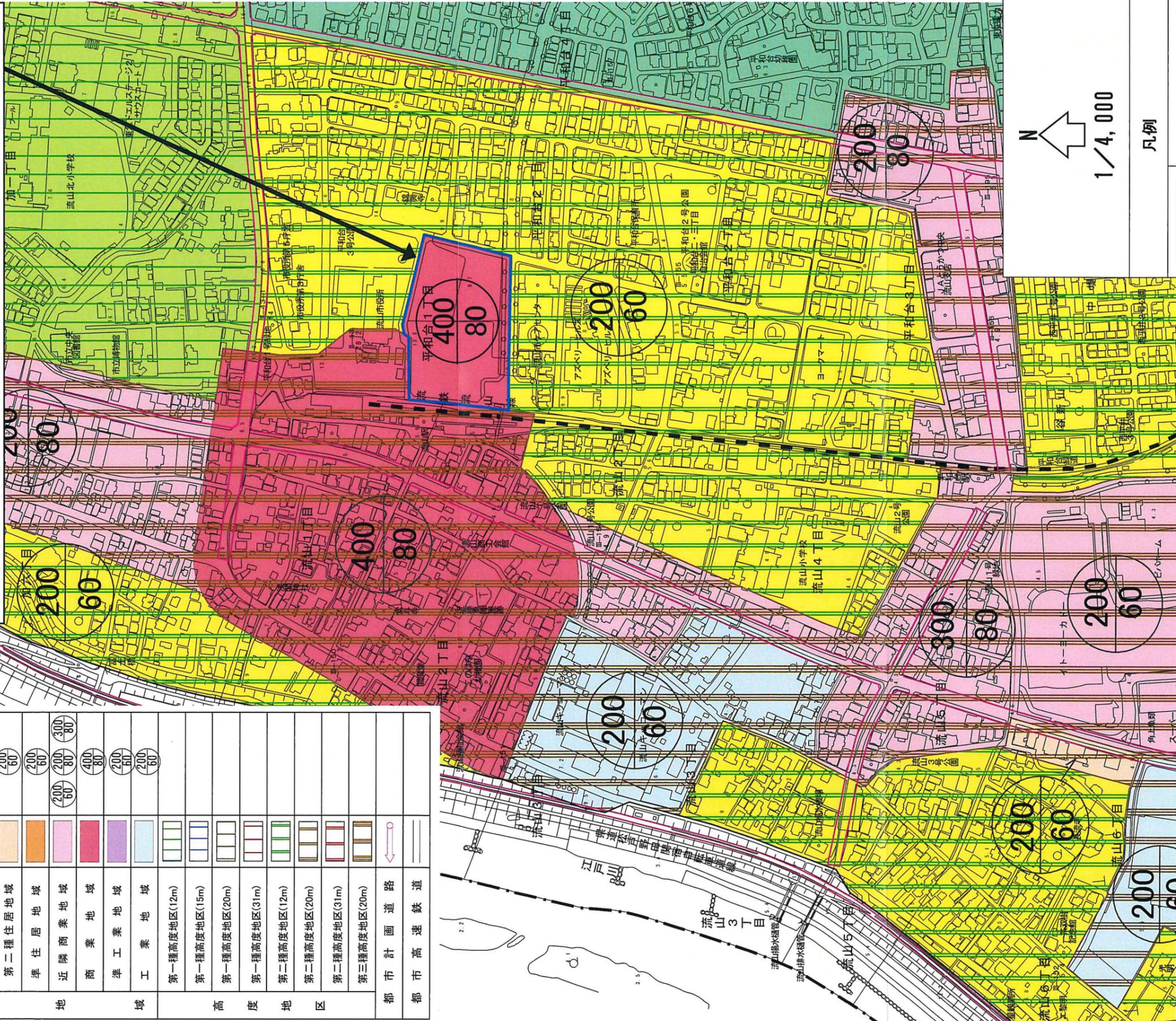
流山都市計画用途地域の変更について（流山市決定）
 流山都市計画高度地区の変更について（流山市決定）

凡例	
区分	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) (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	

新		旧	
用途地域	容積/建ぺい	用途地域	容積/建ぺい
商業	400/80	一種住居	200/60
高度地区	—	高度地区	—
—	—	第二種高度地区(12m)	1.6ha
—	—	—	面積
—	—	—	1.6ha
—	—	—	面積
—	—	—	1.6ha

変更理由

都市計画法第21条の2の規定に基づき、都市計画の提案があったことから、用途地域及び高度地区の変更を行うものである。



1/4,000

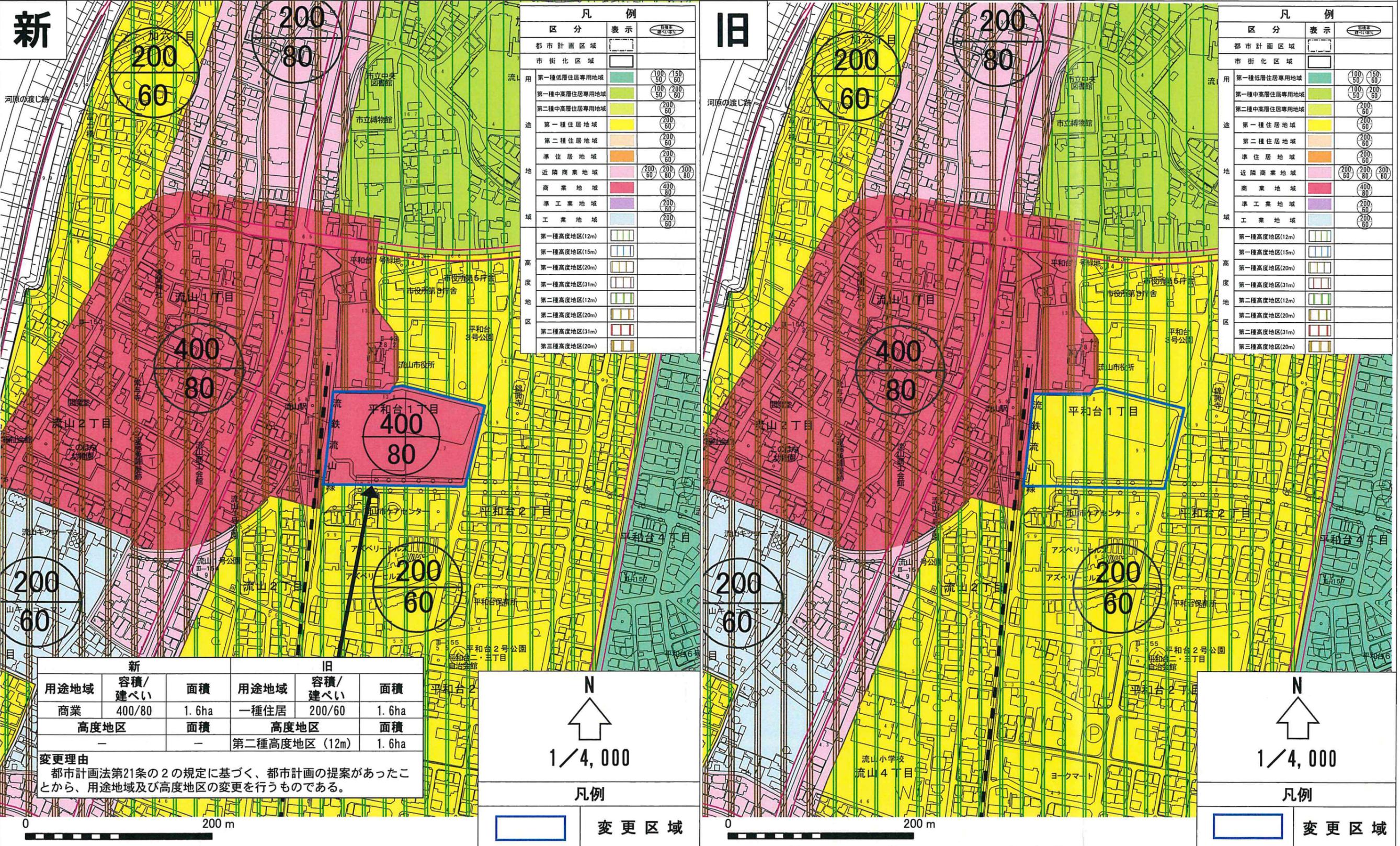
凡例



変更区域

平和台1丁目地区新旧対照図 (参考)

流山都市計画用途地域の変更について (流山市決定)
 流山都市計画高度地区の変更について (流山市決定)



区分	表示	容積率/建ぺい率
都市計画区域	[Dashed Box]	
市街化区域	[White Box]	
第一種低層住居専用地域	[Light Green Box]	100/50 (150/60)
第一種中高層住居専用地域	[Light Green Box]	100/50 (200/60)
第二種中高層住居専用地域	[Light Green Box]	200/60
第一種住居地域	[Yellow Box]	200/60
第二種住居地域	[Light Yellow Box]	200/60
準住居地域	[Orange Box]	200/60
近隣商業地域	[Pink Box]	200/60 (200/80) (300/80)
商業地域	[Red Box]	400/80
準工業地域	[Purple Box]	200/60
工業地域	[Blue Box]	200/60
第一種高度地区(12m)	[Green Box]	
第一種高度地区(15m)	[Light Green Box]	
第一種高度地区(20m)	[Light Green Box]	
第一種高度地区(31m)	[Light Green Box]	
第二種高度地区(12m)	[Green Box]	
第二種高度地区(20m)	[Light Green Box]	
第二種高度地区(31m)	[Light Green Box]	
第三種高度地区(20m)	[Light Green Box]	

区分	表示	容積率/建ぺい率
都市計画区域	[Dashed Box]	
市街化区域	[White Box]	
第一種低層住居専用地域	[Light Green Box]	100/50 (150/60)
第一種中高層住居専用地域	[Light Green Box]	100/50 (200/60)
第二種中高層住居専用地域	[Light Green Box]	200/60
第一種住居地域	[Yellow Box]	200/60
第二種住居地域	[Light Yellow Box]	200/60
準住居地域	[Orange Box]	200/60
近隣商業地域	[Pink Box]	200/60 (200/80) (300/80)
商業地域	[Red Box]	400/80
準工業地域	[Purple Box]	200/60
工業地域	[Blue Box]	200/60
第一種高度地区(12m)	[Green Box]	
第一種高度地区(15m)	[Light Green Box]	
第一種高度地区(20m)	[Light Green Box]	
第一種高度地区(31m)	[Light Green Box]	
第二種高度地区(12m)	[Green Box]	
第二種高度地区(20m)	[Light Green Box]	
第二種高度地区(31m)	[Light Green Box]	
第三種高度地区(20m)	[Light Green Box]	

新			旧		
用途地域	容積/建ぺい	面積	用途地域	容積/建ぺい	面積
商業	400/80	1.6ha	一種住居	200/60	1.6ha
高度地区	—	—	高度地区	—	—
			第二種高度地区 (12m)		1.6ha

変更理由
 都市計画法第21条の2の規定に基づく、都市計画の提案があったことから、用途地域及び高度地区の変更を行うものである。

N ↑
 1/4,000
 凡例
 [Blue Box] 変更区域

N ↑
 1/4,000
 凡例
 [Blue Box] 変更区域