

第2号議案

流山都市計画高度地区の変更について（付議）

流山都市計画高度地区の変更（流山市決定）

都市計画高度地区を次のように変更する。

種 類	面 積	建 築 物 の 高 さ の 最 高 限 度	備 考
第一種高度地区（最高限） 1 2 m	約 4 4 7 ha	別記「高度地区規定書」のとおり	
第一種高度地区（最高限） 1 5 m	約 4 0 ha	別記「高度地区規定書」のとおり	
第一種高度地区（最高限） 2 0 m	約 1 5 6 ha	別記「高度地区規定書」のとおり	
第一種高度地区（最高限） 3 1 m	約 6 . 7 ha	別記「高度地区規定書」のとおり	
第二種高度地区（最高限） 1 2 m	約 2 4 7 ha	別記「高度地区規定書」のとおり	
第二種高度地区（最高限） 2 0 m	約 6 6 ha	別記「高度地区規定書」のとおり	
第二種高度地区（最高限） 3 1 m	約 2 6 ha	別記「高度地区規定書」のとおり	
第三種高度地区（最高限） 2 0 m	約 1 2 2 ha	別記「高度地区規定書」のとおり	
計	約 1 , 1 1 1 ha		

「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の規定に基づく、都市計画の提案による用途地域の変更に伴い、高度地区の変更を行うものである。

流山都市計画高度地区の変更理由

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に位置しており、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。

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、用途地域については、関係法令及び基準等に基づき精査し、また、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の整合が図られていることから、商業地域に変更することに伴い、高度地区の変更を行うものである。

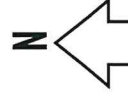
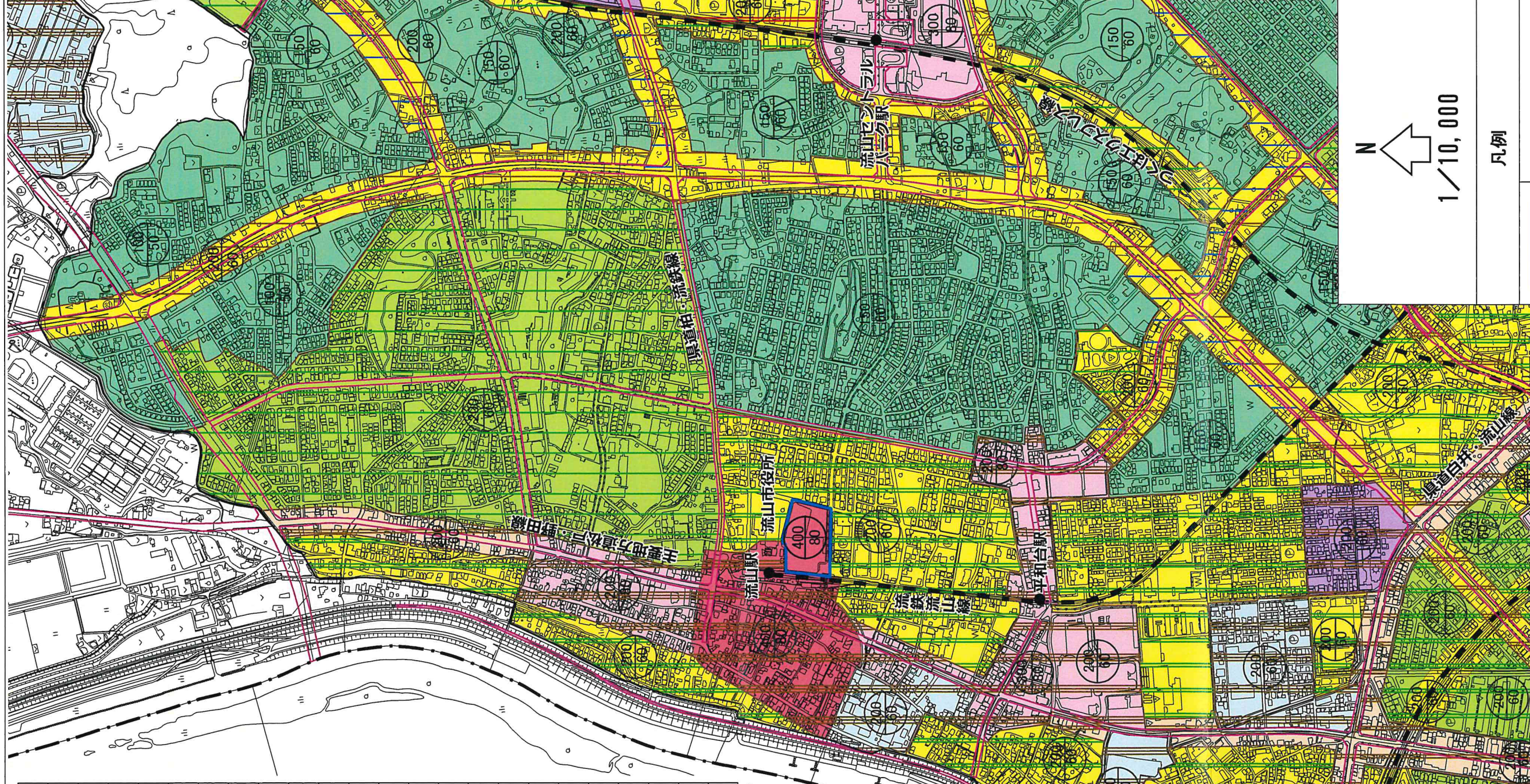
流山都市計画高度地区の変更新旧対照表

種 類	面 積		備 考 (面積の増減)
	新	旧	
第一種高度地区 (最高限) 12m	約 447ha	約 447ha	
第一種高度地区 (最高限) 15m	約 40ha	約 40ha	
第一種高度地区 (最高限) 20m	約 156ha	約 156ha	
第一種高度地区 (最高限) 31m	約 6.7ha	約 6.7ha	
第二種高度地区 (最高限) 12m	約 247ha	約 249ha	約△ 1.6ha
第二種高度地区 (最高限) 20m	約 66ha	約 66ha	—
第二種高度地区 (最高限) 31m	約 26ha	約 26ha	—
第三種高度地区 (最高限) 20m	約 122ha	約 122ha	—
計	約 1,111ha	約 1,113ha	約△ 1.6ha

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		表示
都市計画区域		（白線）
市街化区域		（黒線）
用途		（色）
第一種低層住居専用地域		（薄緑）
第一種中高層住居専用地域		（緑）
第二種中高層住居専用地域		（黄緑）
第一種住居地域		（黄）
第二種住居地域		（淡黄）
準住居地域		（淡橙）
近隣商業地域		（淡紫）
商業地域		（紫）
準工業地域		（青紫）
工業地域		（青）
高度地区		（色）
第一種高度地区(12m)		（薄黄）
第一種高度地区(15m)		（黄）
第一種高度地区(20m)		（黄緑）
第一種高度地区(31m)		（緑）
第二種高度地区(12m)		（薄黄）
第二種高度地区(20m)		（黄）
第二種高度地区(31m)		（黄緑）
第三種高度地区(20m)		（緑）
都市計画道路		（白線）
都市高速鉄道		（黒線）



1/10,000

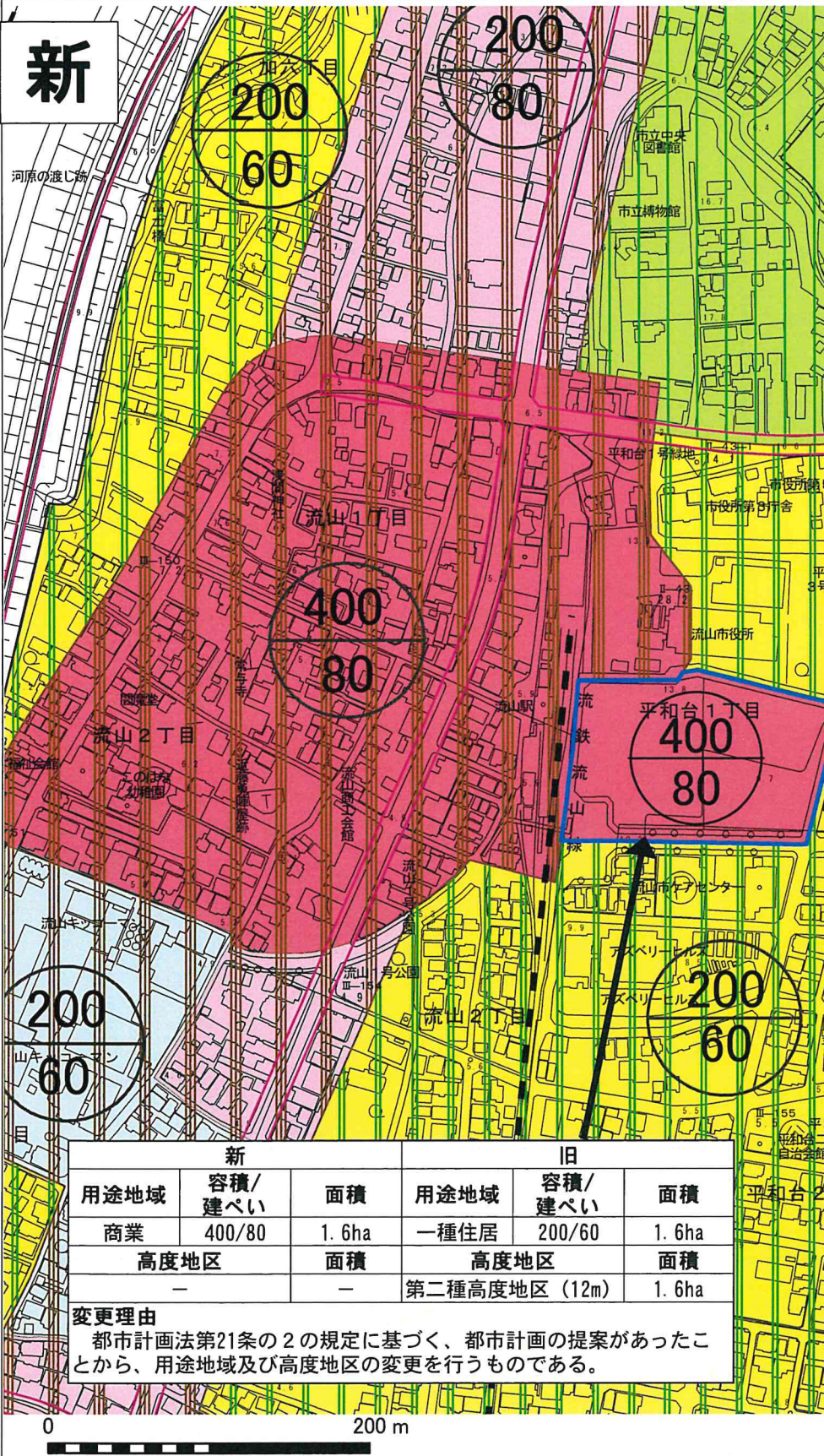
凡例

変更区域

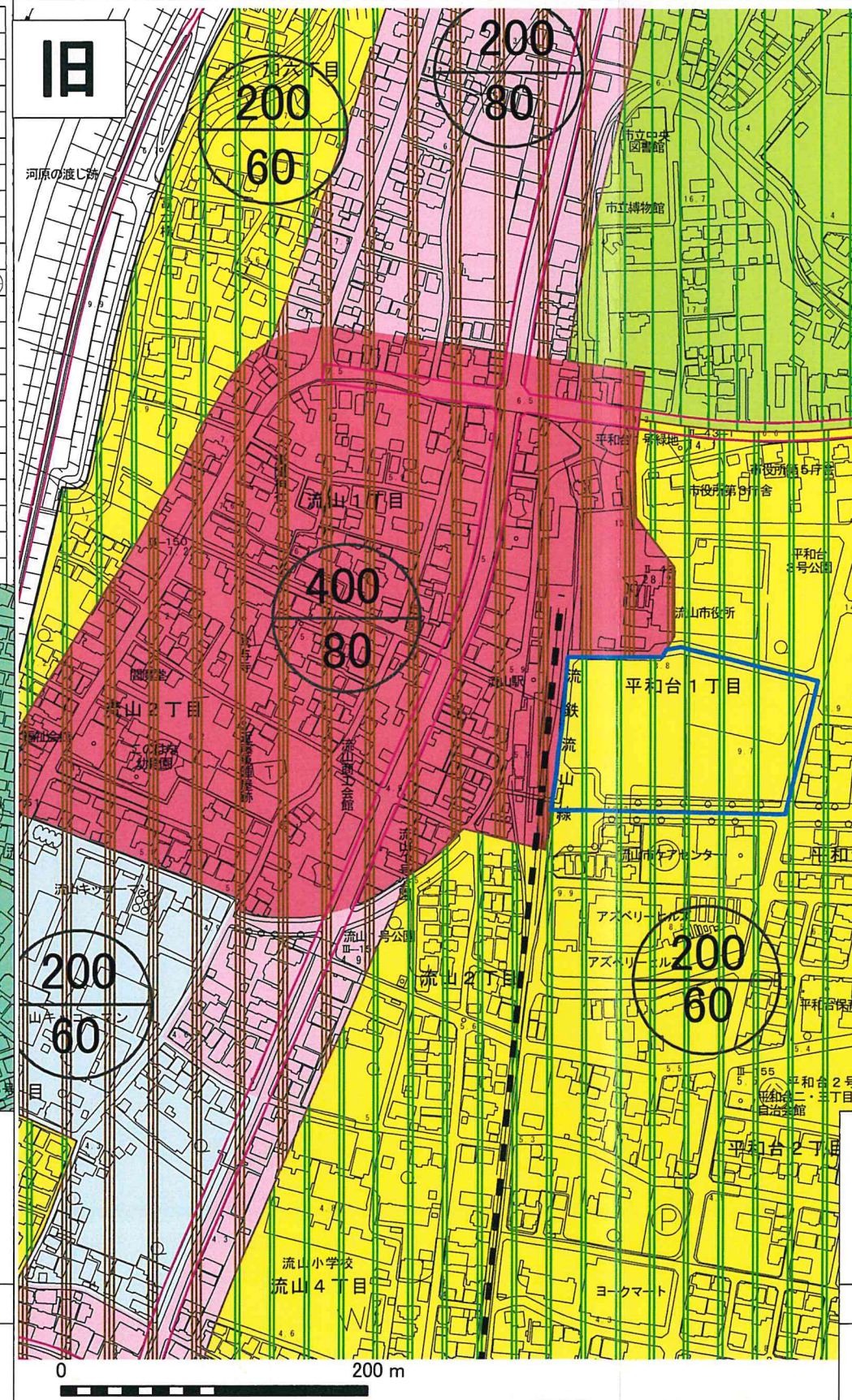
1,000 m

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	[白枠]	
市街化区域	[白枠]	
第一種低層住居専用地域	[緑]	(100/50) (150/60)
第一種中高層住居専用地域	[黄緑]	(100/50) (200/60)
第二種中高層住居専用地域	[黄]	(200/60)
第一種住居地域	[黄]	(200/60)
第二種住居地域	[黄]	(200/60)
準住居地域	[黄]	(200/60)
近隣商業地域	[黄]	(200/60) (300/80)
商業地域	[黄]	(400/80)
準工業地域	[黄]	(200/60)
工業地域	[黄]	(200/60)
第一種高度地区(12m)	[白]	
第一種高度地区(15m)	[白]	
第一種高度地区(20m)	[白]	
第一種高度地区(31m)	[白]	
第二種高度地区(12m)	[白]	
第二種高度地区(20m)	[白]	
第二種高度地区(31m)	[白]	
第三種高度地区(20m)	[白]	



区分	表示	容積率/建ぺい率
都市計画区域	[白枠]	
市街化区域	[白枠]	
第一種低層住居専用地域	[緑]	(100/50) (150/60)
第一種中高層住居専用地域	[黄緑]	(100/50) (200/60)
第二種中高層住居専用地域	[黄]	(200/60)
第一種住居地域	[黄]	(200/60)
第二種住居地域	[黄]	(200/60)
準住居地域	[黄]	(200/60)
近隣商業地域	[黄]	(200/60) (300/80)
商業地域	[黄]	(400/80)
準工業地域	[黄]	(200/60)
工業地域	[黄]	(200/60)
第一種高度地区(12m)	[白]	
第一種高度地区(15m)	[白]	
第一種高度地区(20m)	[白]	
第一種高度地区(31m)	[白]	
第二種高度地区(12m)	[白]	
第二種高度地区(20m)	[白]	
第二種高度地区(31m)	[白]	
第三種高度地区(20m)	[白]	

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		面積	高度地区		面積
-	-	-	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
 [青枠] 変更区域

N ↑
 1/4,000
 凡例
 [青枠] 変更区域