

都市計画の変更の案の概要に関する説明資料

令和5年3月1日
流山市都市計画課

- ・この資料は、令和4年度から5年度にかけて実施する予定の都市計画変更に関する、案の概要を説明するための資料です。
- ・印刷する場合は、「A3横向き」で出力していただくと最適です。

1. はじめに

流山市都市計画課では、令和5年度に都市計画の変更を予定しております。今後、都市計画変更の手続きを行うにあたり、あらかじめ市民の皆様はその内容をお知らせするために、本資料を作成しました。

変更を行おうとしている内容は、次の2点です。

- ・内容①：新川耕地地区における区域区分の変更
- ・内容②：新川耕地地区における用途地域の指定

詳細につきましては、次ページ以降で解説いたしますので、ご覧ください。

2. 都市計画の変更をしようとする位置及び内容（新川耕地）

（1）変更しようとする位置

都市計画の変更をしようとする位置は、

流山市大字西深井中谷、種井下、早稲田、大字平方上谷、中谷、下中谷、下谷、大字中野久木宮下、田苗下、大字小屋土深割、大字北赤坂、大字南上耕地、下耕地、大字谷西ノ下、大字桐ヶ谷子ノ神、大字上貝塚寺下

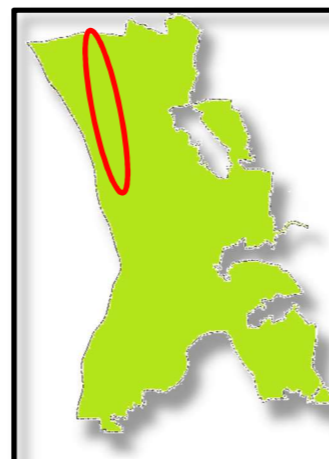
の各一部の区域です。

この資料では、「新川耕地地区の一部」と記載します。

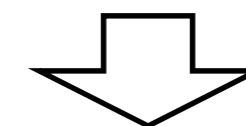
この新川耕地地区の一部は、常磐道流山インターチェンジと、利根運河南側に位置する流山工業団地と、県道松戸野田線に囲まれた、98.8ヘクタールの地区です。近年、民間事業による物流施設の建設が行われており、令和5年5月末には、現在工事中の全ての物流施設が完成する見込みです。

この物流施設が建設されている新川耕地地区の一部は、都市計画でいう「市街化調整区域※」に該当しますが、都市計画法で定める、市街化調整区域※における開発許可の条件を満たしたことから、所定の開発許可手続きを経て、物流施設の建設が行われています。

「※」の用語の解説については、後のページに記載します。



平成28年（2016年）の状況



令和5年（2023年）の状況



(2) 都市計画マスタープランでの位置付け

流山市都市計画マスタープラン（令和2年4月1日公表）では、「第3章 将来都市像」のうち、「3-3-1 北部地域」において、

新川耕地に関する

- ・「現況」（p. 24）
- ・「まちづくりの方針」（p. 26）

の記載があります。



(流山市都市計画マスタープラン p. 24 抜粋)

第1章 都市計画マスタープランとは

第2章 流山市の情勢

第3章 将来都市像

第4章 分野別まちづくりの基本方針

第5章 計画の実現に向けて

現況

北部地域は、流山市の歴史的遺産であり美しい曲線美を描く利根運河と、雄大な水面を抱える江戸川をはじめ、初夏には水稲のじゅうたんが敷き詰められた風景の新川耕地、本市の景観を代表する斜面樹林、そして優良な畑作が行われる下総台地へとつながる、豊かな自然環境に恵まれた地域です。

また、東武野田線(東武アーバンパークライン)の江戸川台駅や運河駅を中心に、計画的に整備された良好な住環境が広がっています。

一方で、少子高齢化が顕著な地域となっており、住み替え支援[※]や、地域コミュニティの強化、交流人口の増加や賑わいの創出が必要な地域でもあります。

新川耕地においては、社会情勢の変化が本市にも押し寄せ、農地の保全是されているものの、物流の倉庫群が建設され始めています。

図3-4 北部地域の現況図

※ 運河の数字は、都市計画道路番号を指しています。

(流山市都市計画マスタープラン p. 26 抜粋)

第1章 都市計画マスタープランとは

第2章 流山市の情勢

第3章 将来都市像

第4章 分野別まちづくりの基本方針

まちづくりの方針

本地域では、東武野田線(東武アーバンパークライン)沿線に広がる、良好な住宅地の居住環境の保全及び形成に努めます。

また、常磐自動車道流山インターチェンジの波及効果により集積した産業・物流系等の土地利用を引き続き維持していきます。

1 土地利用

- 江戸川台駅周辺は、住民の日常生活を支える地域拠点として、利便性の向上を図るため、江戸川台東口駅前広場の再整備や公共施設の再配置を行い、駅周辺の活性化を推進します。
- 星和江戸川台地区、東急団地地区、ルアジーランド等の計画的な開発により整備された地区は、居住環境の維持に努めます。
- 江戸川沿い一帯に広がる農地については、市内の大切な緑のひとつであることから、地権者の意向を確認しながら、保全に努めます。
- 常磐自動車道流山インターチェンジ周辺において、広域幹線道路[※]を生かした産業・物流系等の土地利用が図られる地区については、景観計画[※]との整合及び自然環境や営農環境との調和を図ります。
- 市街化調整区域[※]の、地区計画[※]を活用し産業・物流系等の土地利用が進んでいる地域について、市街化区域[※]への編入を検討していきます。

江戸川台駅東口の商店街

産業・物流系等の土地利用

流山市都市計画マスタープランでは、新川耕地の現況は、

- ・ 農地の保全是されているものの、物流の倉庫群が建設され始めています。

とし、

まちづくりの方針では、

- ・ 産業・流通系等の土地利用が図られる地区については、景観計画との整合及び自然環境や営農環境との調和を図ります。
- ・ 産業・物流系等の土地利用が進んでいる地域について、市街化区域への編入を検討していきます。

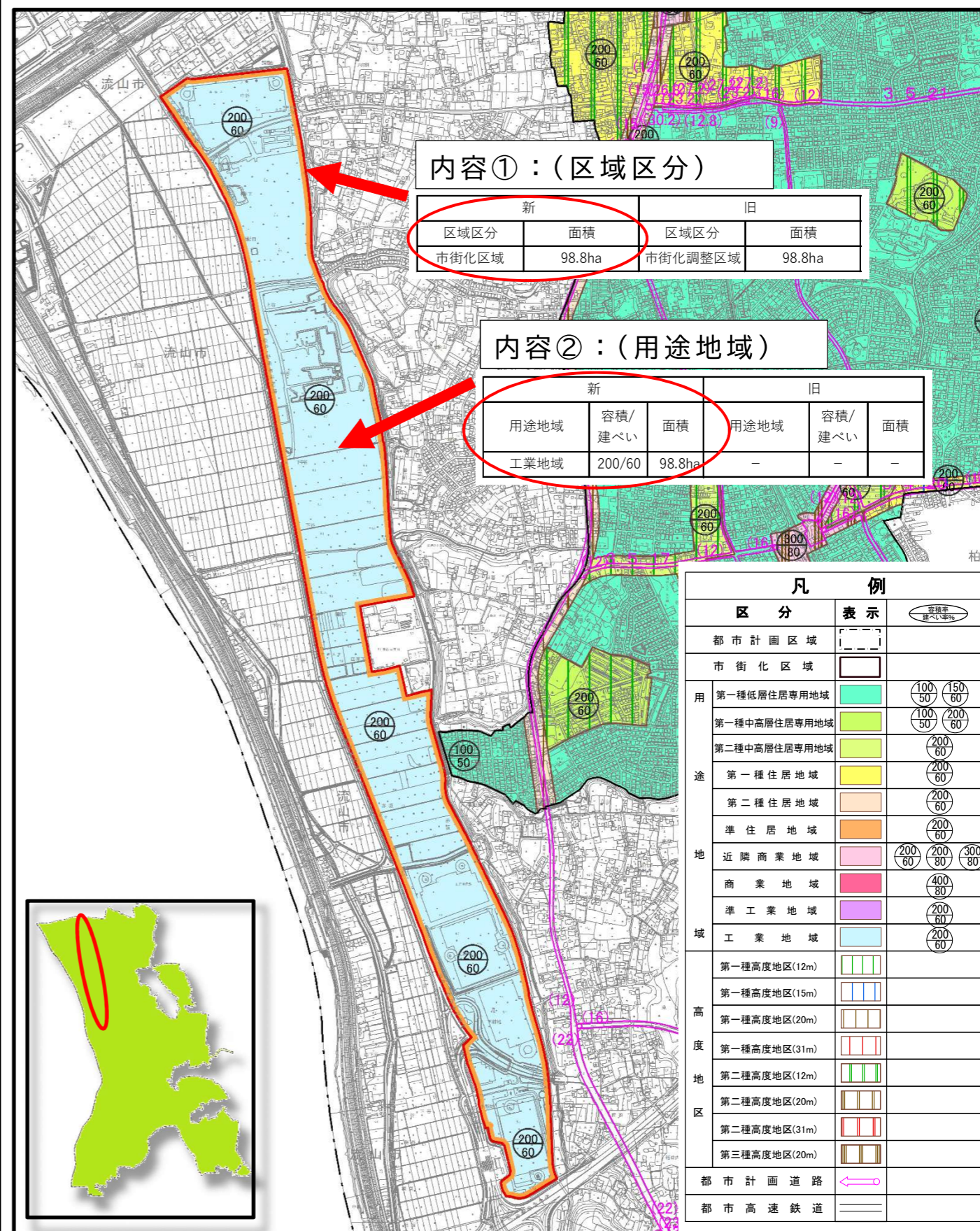
としています。

(3) 変更しようとする内容

都市計画の変更をしようとする内容は、市街化調整区域[※]から市街化区域[※]に変更し、さらに、用途地域[※]として工業地域を指定しようとするものです。

- ・ 区域区分[※]の変更として、市街化調整区域[※]を市街化区域[※]に変更し、
- ・ 用途地域として、工業地域を指定し、
- ・ さらに、建ぺい率[※]60%、容積率[※]200%を指定

「※」の用語の解説については、次ページに記載します。



(4) 変更しようとするに至った経緯

この新川耕地地区の一部は、まもなく、現在工事中の物流施設が全て完成する見込みですが、物流施設の建築においては、都市計画で定める地区計画を制定し、秩序ある建築工事が行われました。

また、民間事業の協力を得ながら、道路拡幅や道路新設工事を行うとともに、雨水排水施設として、水路整備や雨水調整池が整備されました。

このことにより、計画的に市街地の整備が進んでおり、開発工事の完了の見通しがついたことから、市街化調整区域から市街化区域に変更しようとするものです。

さらに、市街化区域には用途地域を定めることとされているため、現在立地している物流施設が不適合とならないよう、工業地域を指定し、建ぺい率と容積率については、市街化調整区域の場合と同様に、建ぺい率60%、容積率200%を指定しようとするものです。

この地区は、今後は、道路や雨水排水施設の維持管理を行っていく必要がありますので、市街化区域に変更することで、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るものです。

※用語の解説：区域区分とは

都市計画においては、一体的に、整備、開発及び保全を行う必要がある区域を、「都市計画区域」として指定し、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るために、「市街化区域」と「市街化調整区域」の区分を定めることとしております。

市街化区域とは、すでに市街地を形成している区域や、概ね10年以内に優先的、計画的に市街化を図るべき区域をいいます。

一方、市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域をいいます。

このとおり、区域を市街化区域と市街化調整区域に分類することを、区域区分といいます。

新川耕地地区の周辺では、現状は、北団地が市街化区域に指定されている以外は、市街化調整区域となっております。



※用語の解説：用途地域とは

前ページに記載した、都市計画区域には、「用途地域」を定めることが出来ます。用途地域とは、地域を目的別に区分けすることであり、

- ・ 住居の環境を保護する地域
- ・ 商業等の業務の利便を増進する地域
- ・ 工業の利便を増進するための地域

といった目的をさらに細分化されており、13種類があります。

用途地域が指定されると、目的に応じて、建築できる建物の種類が決まります。



用途地域の種類と建築可能な建築物の種類を一覧表

用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域	第二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	準住居地域	田舎住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考	
〇 建てられる用途 ■ 建てられない用途 ①、②、③、④、▲ 面積、階数等の制限あり		〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	非住宅部分の用途制限あり	
店舗等	店舗等の床面積が 150㎡以下のもの	①	②	③	〇	〇	〇	①	〇	〇	〇	④	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店、宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下。 ③ 2階以下 ④ 物品販売店舗、飲食店を除く農産物直売所、農家レストラン等のみ。	
	店舗等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの	②	③	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		④
	店舗等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	③	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		④
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		④
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		④
店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
事務所等	事務所等の床面積が 150㎡以下のもの	〇	〇	▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	▲ 2階以下	
	事務所等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの	〇	〇	▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
	事務所等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	〇	〇	▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
ホテル、旅館	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	▲ 3,000㎡以下		
ボート・スノーボード、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	▲ 3,000㎡以下		
カラオケボックス等	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	▲ 10,000㎡以下		
麻雀屋、ばちこ屋、射的場、馬券・車券発売所等	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	▲ 10,000㎡以下		
劇場、映画館、園芸場、観覧場	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	▲ 客席200㎡未満		
キャバレー、個室付浴場等	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	▲ 個室付浴場等を除く		
公共施設	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
	大学、高等専門学校、専修学校等	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
	図書館等	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
病院・学校等	神社、寺院、教会等	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
	病院	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
	公衆浴場、診療所、保育所等	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	〇	〇	〇	〇	▲	〇	〇	〇	〇	▲ 600㎡以下		
自動車教習所	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	▲ 3,000㎡以下		
工場	単独車庫（付属車庫を除く）	〇	〇	▲	▲	▲	〇	〇	〇	〇	〇	〇	▲ 300㎡以下 2階以下	
	建築物付属自動車車庫 ①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	①	①	②	②	③	③	①	〇	〇	〇	〇	① 600㎡以下 1階以下 ② 3,000㎡以下 2階以下 ③ 2階以下	
	倉庫業倉庫	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
	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。）	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	▲ 3,000㎡以下	
倉庫等	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業所の床面積が50㎡以下	▲	▲	▲	〇	〇	〇	▲	〇	〇	〇	〇	原動機の制限あり、▲2階以下	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	〇	〇	〇	〇	①	①	①	■	②	②	〇	原動機・作業内容の制限あり 作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	②	②	〇	■ 農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る。	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇			
自動車修理工場	〇	〇	〇	〇	〇	①	①	②	③	③	〇	〇	作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下 原動機の制限あり	
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等	量が非常に少ない施設	〇	〇	〇	①	②	〇	〇	〇	〇	〇	〇	① 1,500㎡以下 2階以下 ② 3,000㎡以下	
	量が少ない施設	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
	量がやや多い施設	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		
	量が多い施設	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇	〇		

注) 本表は、建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。

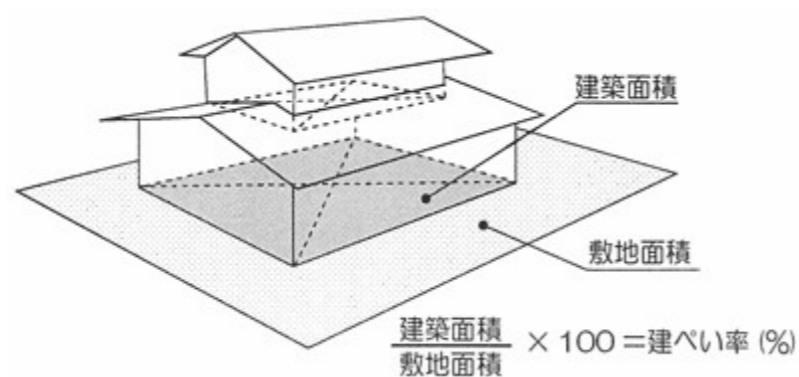
※用語の解説：建ぺい率、容積率とは

前ページに記載した、用途地域を定めた場合は、合わせて、建ぺい率と容積率を指定します。

【建ぺい率】

建ぺい率とは、建築物を建築しようとする際に、敷地を上から見た場合に、敷地の面積に対する、建築物の面積の割合を示す数値です。

例えば、敷地の全てを建物とした場合は、建ぺい率は100%となり、敷地の半分を建物とした場合は、建ぺい率は50%となります。

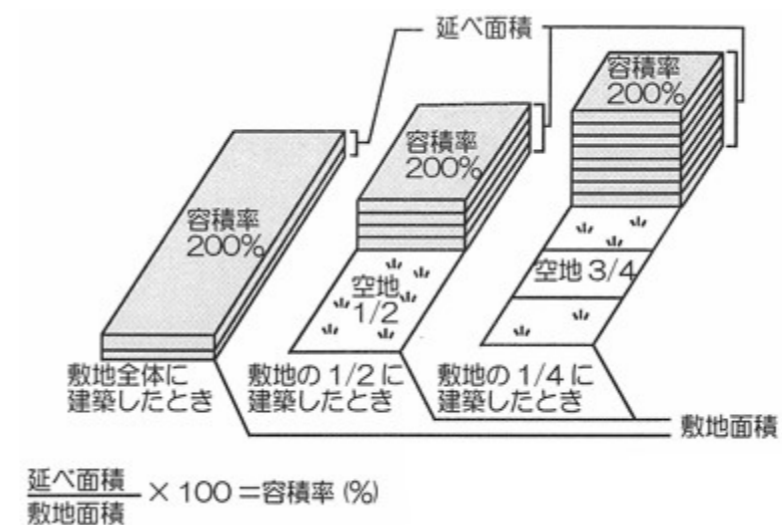


【容積率】

容積率とは、敷地の面積に対する、建築物の延床面積の割合を示す数値です。延床面積とは、建物の各階ごとの面積を合計したものであり、2階建てや3階建ての建物になると延べ床面積は増えていきます。

例えば、敷地の全てを建物とし、その建物を2階建てにした場合は、容積率は200%となり、敷地の半分を建物とし、その建物を2階建てとした場合は、容積率は100%となります。

容積率とは、建築物の延べ床面積の敷地面積に対する割合のことで、規制することで建築物の密度を制限できます。



3. 治水に対する考え方

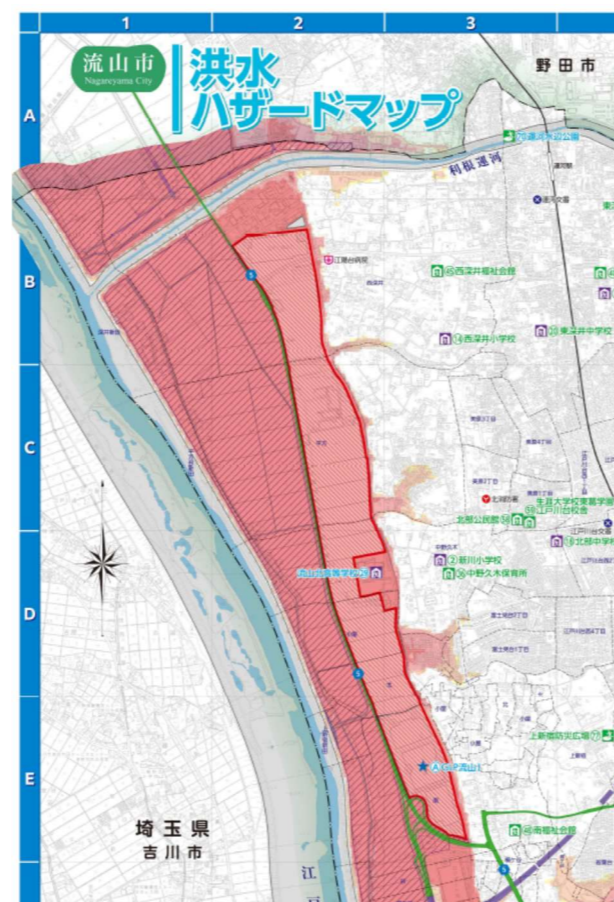
(1) 浸水想定区域に対する考え方

今回、区域区分の変更を行おうとしている地区は、水防法第15条第1項第4号に規定する「浸水想定区域」に該当しますが、次の理由により、市街化区域に変更することに支障はないものと考えております。

- ①用途地域として、工業地域を指定することで、工業の利便を増進するための地域とし、住居の環境を保護しようとするものではないこと。
- ②既に定めている地区計画において、建築可能な建築物に住居系の建築物を認めていないこと。
- ③地区内に立地している物流施設の事業者と協定を締結し、当該施設を災害時の一時避難施設として利用でき、既存の避難所（高等学校）と合わせて、複数の避難場所があること。
- ④流山市立地適正化計画において定める居住誘導区域の考え方では、工業利用されている工業地域は、居住誘導区域から除外していることから、本地区は、居住誘導区域に該当しない見込みであること。

【補足】

都市計画法施行令第8条第1項第2号において、原則として市街化区域に含まないこととされている土地の区域として記載のある「口 溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域」について、都市計画運用指針（令和4年4月 p. 68～69）での例示には、「浸水想定区域」は該当しません。



(2) 雨水排水対策による周辺への配慮

今回、区域区分の変更を行おうとしている地区の東側に接する道路は、併設された水路が大雨時に溢水し、過去に道路冠水が発生した記録があります。（流山市浸水（内水）ハザードマップ参照）

このため、当該地の内水に対する治水安全度を高めるため、雨水排水施設として、水路整備や雨水調整池が整備されました。

雨水調整池は、今回区域区分の変更を行おうとしている地区に、3箇所整備され、約18万m³の雨水を調整する機能を有しております。

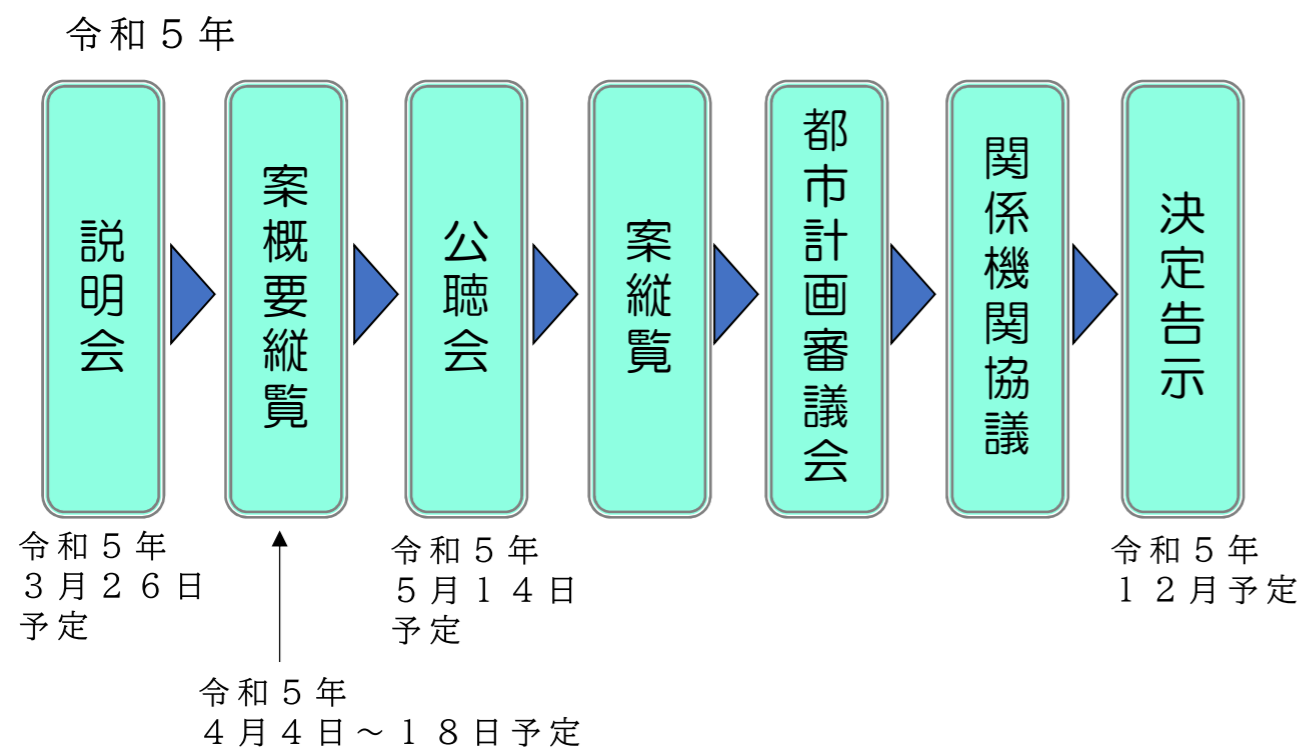
	地区計画による 義務付け容量	実際に 整備された容量
新川調整池	59,000 m ³	60,800 m ³
中野久木水鳥の池	59,000 m ³	61,550 m ³
富士眺望の池	60,000 m ³	60,992 m ³
合計	178,000 m ³	183,342 m ³

整備された調整池（富士眺望の池）



4. 今後の手続き（概ねのスケジュール）

今後のスケジュールとしては、下記のとおり、令和5年12月までの、都市計画変更の手続きを進めてまいります。



※都市計画の決定権者が異なるため、千葉県と流山市で並行して、下記のとおり、それぞれ手続きを行ってまいります。

	内容①：区域区分の変更	内容②：用途地域の変更
説明会	流山市	流山市
案概要縦覧	千葉県及び流山市	流山市
公聴会	千葉県	流山市
案縦覧	千葉県及び流山市	流山市
都市計画審議会	千葉県都市計画審議会	流山市都市計画審議会
関係機関協議	国土交通大臣	千葉県知事
決定告示	千葉県知事	流山市長

問い合わせ先

流山市まちづくり推進部都市計画課
 住 所：流山市平和台1-1-1
 電 話：04-7150-6087
 E-Mail：toshikei@city.nagareyama.chiba.jp