

## 都市計画の変更の案の概要に関する説明資料

令和5年4月11日  
流山市都市計画課

- ・この資料は、今回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

今回、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、次のとおりです。

- ・南流山駅周辺地区における容積率の変更

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（南流山駅周辺）

### （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、

流山市南流山二丁目の一部の区域です。

市の南西部に位置し、JR武蔵野線とつくばエクスプレスが交差する南流山駅南側の近隣商業地域、約1.2ヘクタールの地区です。

### （2）変更しようとする内容

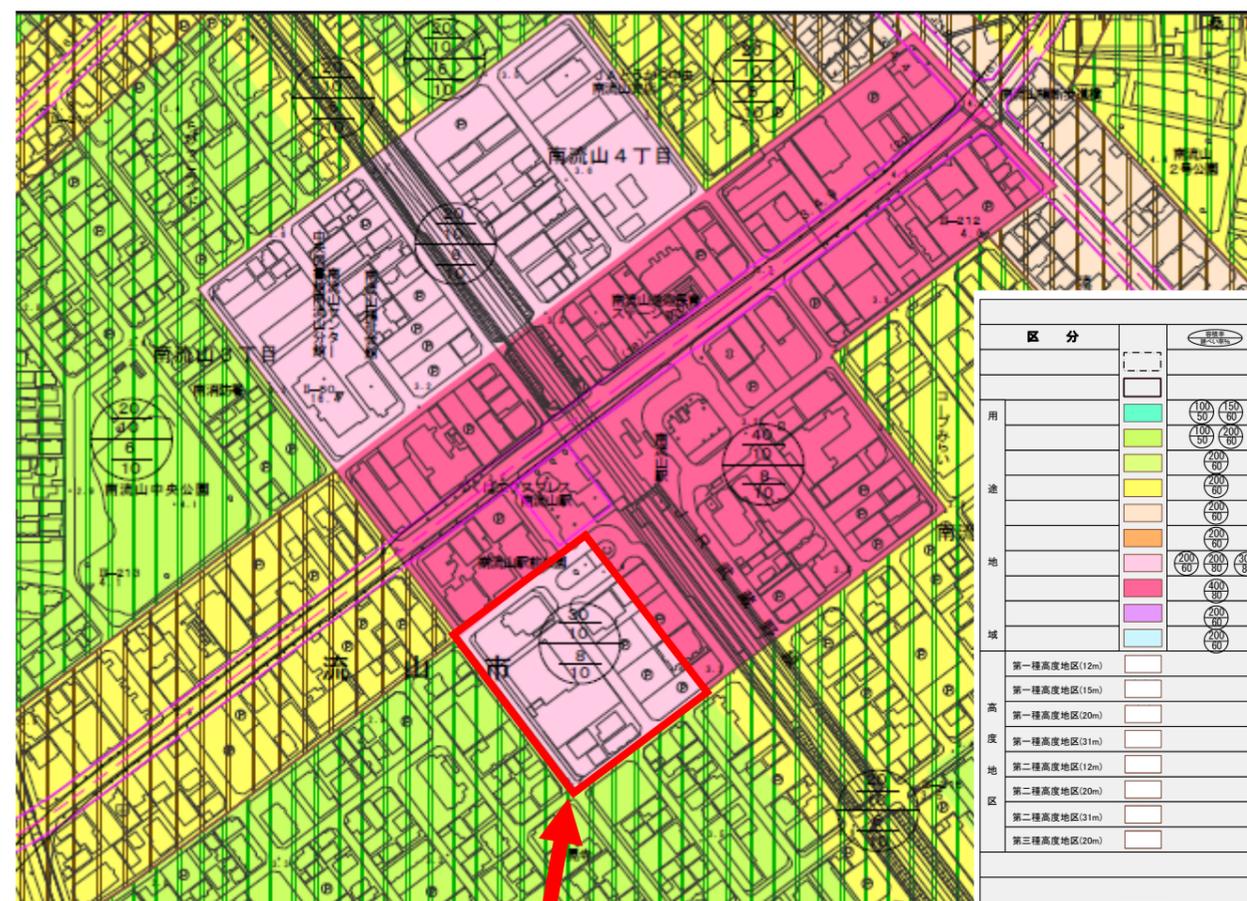
都市計画の変更をしようとする内容は、当該近隣商業地域の容積率※を200%から300%に変更しようとするものです。

**変更前 近隣商業地域（200%/80%）**



**変更後 近隣商業地域（300%/80%）**

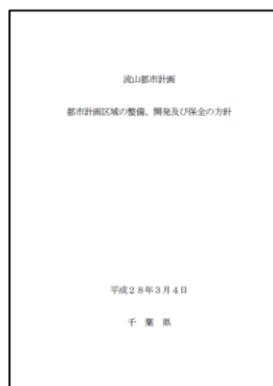
「※」の用語の解説については、次ページに記載します。



新			旧		
用途地域	容積/建ぺい	面積	用途地域	容積/建ぺい	面積
近隣商業地域	300/80	1.2ha	近隣商業地域	200/80	1.2ha

（3）変更しようとするに至った経緯

南流山駅周辺地区は「流山都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」において、流山の新拠点である流山おおたかの森駅を補完する副次交流拠点と位置づけ、商業地として土地の高度利用を促進する方針としています。



「流山市都市計画マスタープラン」において、南部地域の住環境の特徴として、南流山駅周辺は、本市の南の玄関口としてふさわしい商業集積が期待されています。

また、南部地域のまちづくり方針及び商業地の基本方針として、南流山駅周辺は土地の高度利用を図ることとしています。



<p>2) 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針</p> <p>① 主要用途の配置の方針</p> <p>a 業務地 現在市役所が立地している流山地区及び流山おおたかの森駅周辺地区、南流山駅周辺地区を業務地として配置する。</p> <p>b 商業地 流山おおたかの森駅周辺を流山新拠点として中心的な商業地を整備し、機能集積を図る。また、南流山駅周辺地区は流山新拠点を補完する副次交流拠点と位置づけ商業地として配置し、遠河駅、江戸川台駅、初石駅、流山駅、平和台駅周辺、流山セントラルパーク駅周辺及び木地区周辺には、地域生活拠点的な商業地を配置する。</p> <p>c 工業地 市街地内に介在している古くからの地場産業地及び駒木地区の一団の工業地については、住工混在を解消するために適正な工場集積化や再配置等を行いながら、今後とも工業地として配置する。</p> <p>d 住宅地</p> <p>7. 既成の住宅地 東日本旅客鉄道武蔵野線及び常磐線、流鉄流山線並びに東武野田線の各沿線に広がる既成住宅地については、都市施設の整備等により、居住環境の向上に努め、今後とも住宅地として配置する。特に計画的に整備された江戸川台地区、平和台地区及び南流山地区等については、良好な居住環境の維持増進に努める。</p> <p>8. 新規の住宅地 計画的な市街地の整備が進められているつくばエクスプレス沿線整備地区については、良好な居住環境を有した住宅地として配置する。</p> <p>② 市街地における建築物の密度の構成に関する方針</p> <p>a 商業、業務地 本区域の中心核として市街地の形成を図る流山おおたかの森駅周辺の商業地及び業務地は、高密度な土地利用を図る。</p> <p>b 住宅地 低層戸建住宅地にふさわしい低密度の土地利用を図る地区として、戸建住宅を配置するとともに、既存の戸建住宅地については良好な居住環境の維持増進を図る。また、交通至便な地区については、中高層住宅地を配置する。</p> <p>③ 市街地における住宅建設の方針</p> <p>a 住宅建設の目標 本区域はつくばエクスプレスの開業及び沿線整備により交通利便性が高まり、住宅需要が高まっている。こうした中で本区域における住宅対策としては、ライフスタイルに応じた住み方の選択を可能にし、快適で魅力的な住生活の実現を目指すため、千葉県住生活基本計画に定める誘導居住面積水準の向上を目指すものとし、誘導居住面積水準の達成率向上の一層の向上を目指す。また、できるだけ早期に、すべての世帯が千葉県住生活基本計画に定める最低居住面積水準を確保できるよう努める。</p> <p>b 住宅建設のための施策の概要 良質な住宅の建設・取得に対して、効率的に資金上の援助等がなされるように努めるとともに、高齢化対応等の住宅の質的向上を支援する。</p>	<p>公共賃貸住宅の供給が、援助を必要とする者に的確に行われるよう入居管理及び家賃の適正化を進め、その配分の合理化を図るものとする。住宅建設の円滑化を図るため、新市街地及び市街地移行地域においては計画的な宅地開発を進め、既成市街地については土地の有効利用を進めるものとする。</p> <p>住宅建設及び宅地開発に関連して必要となる公共、公益施設の整備を推進し、良好な居住環境及び生活の利便性を確保する。</p> <p>④ 特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針</p> <p>7. 土地の高度利用に関する方針 流山おおたかの森駅、流山セントラルパーク駅及び南流山駅周辺の商業地については、土地の高度利用を促進する。</p> <p>8. 用途転換、用途純化または用途の複合化に関する方針 既成市街地における住工混在地区の工場については、計画的に集団化の立地誘導を促進し、用途の純化を図る。一方、住居系用途と商業系用途の混在が進行している地域についても、既定用途地域を基本として、用途の純化に努め、商業環境及び居住環境の向上に努める。</p> <p>9. 居住環境の改善または維持に関する方針 江戸川台地区、平和台地区及び南流山地区等に代表される計画的開発により整備された地区は、居住環境の維持増進に努める。その他の既成市街地については既存施設の活用を図りながら、道路、公園及び下水道等の整備及び維持管理に努める。市街地移行地域については、土地改良事業等により計画的に市街地整備を進めるものとするが、面的な整備の困難な地区については、抜本的施設である道路、公園及び下水道等の整備に努める。低層住宅と中高層住宅が混在することを防ぐため、高度地区の活用等により土地利用の適切な誘導を行い、居住環境の維持増進に努める。また防災、衛生、景観等において課題となる空き家等については、空き家対策特別措置法に基づき適正な管理を促すなどし、居住環境の改善や維持を図る。</p> <p>10. 市街地内の緑地または都市の風致の維持に関する方針 生産緑地地区や市街地に介在する良好な自然環境を有する樹林地等の保全に努める。さらに、景観計画に基づき、まちを美しく、快適で個性豊かな都市に育て、良好な景観づくりを推進するため、住民、事業者と協働で良質な景観の誘導や市街地内の緑地の推進に努める。</p> <p>⑤ 市街地整備区域の土地利用の方針</p> <p>7. 優良な農地との健全な調和に関する方針 江戸川沿い一帯に広がる農地の中で優良な農地については、原則として今後も保全に努める。</p> <p>8. 災害防止上の観点から必要な市街地の抑制に関する方針 江戸川沿い一帯の低地部は、洪水や湛水の災害が発生する恐れがあるため、市街化を抑制すべき区域とする基本的な性格の範囲内で計画的かつ総合的な整備が進められ、良質な居住環境及び景観形成が確保される地区を除き、当面災害防止上保全すべき区域として市街地の抑制に努める。また、急傾斜地等土砂災害の恐れのある区域については、土砂災害警戒区域及び特別警戒区域の指定により、開発行為の制限等を図り、安全性を</p>
---	---

（「流山都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」 P 6. 7）

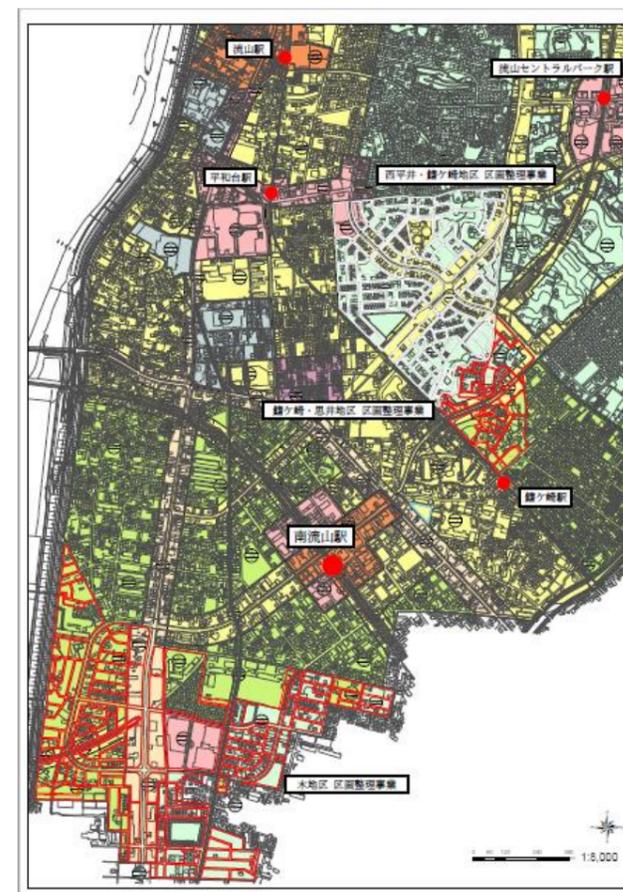
<p><b>特徴</b></p> <p>1 住環境</p> <p>a.南流山駅周辺は、平成元年に土地改良事業が完了し、土地の活用が進んでいる地区が中心で、本市の南の玄関口としてふさわしい商業集積が期待されています。</p> <p>b.流山街道沿いには神社や歴史的人物に関する史跡等、歴史的な町並みがみられます。</p> <p>c.木地区、西平井・鎌ヶ崎地区、鎌ヶ崎・恩井地区については、土地改良事業による計画的なまちづくりが進められています。</p> <p>2 都市施設</p> <p>a.江戸川を渡る流山橋南側道路は、慢性的な渋滞が問題となっており、都市計画道路の整備による早期の渋滞緩和が求められています。</p> <p>3 自然環境・歴史的資源</p> <p>a.旧流山街道周辺は、赤城神社等の歴史的資源が点在した古い町並みが残されています。</p> <p>b.吉原家や蔵のシンボル、市民の手作りによる切り絵灯籠等、新たな観光資源としての活用が進められ、江戸情緒あふれる景観が形成されています。</p> <p>c.歴史的、文化的価値が高いと認められる「秋元家住宅土蔵」については、文化財の適切な保全と活用が図られています。</p> <p>4 その他</p> <p>a.特産品のあみりんを使用したビジネス、旧流山街道周辺に特産品や蔵のシンボルや古い町並みを生かした、地域の魅力を発信する取組が行われています。</p> <p>b.伝統的な祭事としては、大杉神社、美濃神社及び赤城神社による祭礼をはじめ、市指定無形民俗文化財の三輪常楽神社の「ダンガラ餅行事」、鎌ヶ崎常楽神社の「鎌ヶ崎おびしや行事」や赤城神社の「大しめ縄行事」等があり、地域住民が主体となり開催されています。</p>	<p><b>まちづくりの方針</b></p> <p>本区域では、南流山駅周辺に生活圏機能が集積した複合サービス拠点を育成するとともに、良質な住宅地の保全及び誘導に努めます。また、流山駅周辺では、既存市街地の活性化に努めるとともに、歴史的町並みの保全及び誘導に努めます。</p> <p>1 土地利用</p> <p>a.南流山駅周辺は、市内外から多くの人々が集い交流する地域にふさわしい商業・業務地等の立地を促進するため、土地の高度利用を図ります。</p> <p>b.南流山地区及び平和台地区等の計画的開発により整備された地区は、居住環境の維持増進に努めます。</p> <p>c.流山駅周辺では、既存市街地の活性化に努めるとともに、歴史的町並みの保全及び誘導に努めます。</p> <p>2 自然・景観</p> <p>a.流山市景観計画に基づき、特に景観計画重点区域であるつくばエクスプレス沿線整備区域は、土地改良事業によるまちづくりにおいて、協働により計画的に緑を配置します。また、流山本町区域は、歴史的資源と江戸川の自然が調和した、住んでいる人々や、訪れる人々に親しみと愛らざるをえない町並みを保全及び誘導します。</p>
---	--

（「流山市都市計画マスタープラン」 P 37. 38）



(「流山市都市計画マスタープラン」P44)

南流山駅周辺は、これまでに土地区画整理事業にて計画的なまちづくりが進められてきたことにより、周辺人口の増加に伴い、南流山駅の利用者も増加しており、今後も、駅や駅周辺施設の利用者数の増加が予想されています。



(南流山駅周辺状況参照)

換地処分公告一覧

- 令和元年10月 西平井・鱈ヶ崎地区
- 令和3年5月 鱈ヶ崎・思井地区
- 令和5年9月 木地区

令和6年2月策定の「南流山駅周辺地区  
まちなみづくり指針」では、土地の高度利用  
化及び商業・業務の集積による拠点性の  
向上を指針の1つとしています。



以上のことから、土地区画整理事業の換地処分公告と南流山駅周辺地区まちなみづくり指針の策定と合わせ、南流山駅南側の近隣商業地域の容積率を、200%から300%とすることで、「流山都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」、及び「流山市都市計画マスタープラン」との整合を図るとともに、土地の高度利用と商業・業務の集積を促進していきます。

南流山駅周辺地区まちなみづくり指針

### コンセプトに基づく、南流山駅周辺地区におけるまちなみづくりの指針



商業・業務系用途の高度がなされている建築事例  
(流山おおたかの森駅周辺)

#### 指針1 土地の高度利用化及び商業・業務の集積による拠点性の向上

- ◆ 駅前に残存するまとまった低密度の土地や駐車場等の未利用地の有効活用を誘導します。
- ◆ 魅力ある駅前空間と開かれたまちなみ創出を図るため、商業・業務系用途の建物を集積し、拠点性の向上を図ります。
- ◆ 画地面積の小さい土地は、共同化などにより、一団の土地としての活用を誘導するよう努めます。



長尺土地におけるオープンスペースのイメージ

#### 指針2 安心・安全で誰もが過ごしたくなる、居心地良いゆとりがある沿道空間の創出

- ◆ 建物の建替えや未利用地における建築の場合は、高齢者や障害を持つ方をはじめとした全ての人が安全かつ快適に歩けるよう、建物のセットバックあるいは沿道へのオープンスペースの設置を推進し、生まれた空間に縁やベンチを設置してもらうよう働きかけます。
- ◆ 駅周辺の商業・業務系の機能を誘導するとともに、低層階のファサードではガラスのカーテンウォールなどの開放性・透明性を有する意匠を採用し、歩いて楽しい沿道空間の演出を推進します。
- ◆ 駅前広場は、交通機能と歩行者滞留機能を分離するなど、市内外の多くの人々が滞在しやすい空間づくりを推進します。



既存の空き物件をリフォームした店舗  
(南流山駅南口周辺)

#### 指針3 多様な個性を活かし、価値を高め発展するまちづくり

- ◆ ナショナルチェーンにはないローカルコンテンツを地域の魅力として活かすとともに、老朽化した建物や空き店舗のリノベーションなど、既存のストックを有効活用し、スタートアップ(若者を中心とした創業など)として活躍しやすい環境づくりを図ります。
- ◆ 既存の建物などについても、対応可能な範囲でまちなみづくりに取り組むなど、市や地権者をはじめとした、地域に関わる方々が一丸となり、良好なまちなみの維持・発展に努めます。
- ◆ 駅前広場はマルシェなどの民間活用を促し、多彩な人がつながる空間づくりを図るとともに、不動産オーナーと商業事業者やまちづくりの担い手が引き合うきっかけづくりを推進します。
- ◆ 市民主体のマルシェや、民間の遊休地の活用など、積極的に実施されている市民活動をサポートし、市民が自身の経験を活かしつつ、やりたいことをできる場づくりを推進します。

※「マルシェ」とは？：広場に地域の飲食店等が出店し、人々が楽しむ交際の場を指します。

6

(「南流山駅周辺地区まちなみづくり指針」P6)

※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 ○ 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	第一種	第二種	第三種	第一種	第二種	準住	田園	近隣	商業	工業	工業	備考
	低層住居専用地域	低層住居専用地域	中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	住居地域	住居地域	商業地域	商業地域	工業地域	工業専用地域	
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
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	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり
店舗等の床面積が 150㎡以下のもの		①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	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	○	○	○	○	○	○	○	②
店舗等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				③	○	○	○	○	○	○	○	③
店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	④
店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの						○	○	○	○	○	○	④
店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの									○	○	○	■
事務所等の床面積が 150㎡以下のもの					▲	○	○	○	○	○	○	▲ 2階以下
事務所等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの					▲	○	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの					▲	○	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの						○	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの									○	○	○	
ホテル、旅館									▲	○	○	▲ 3,000㎡以下
ホーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、バッティング練習場等									▲	○	○	▲ 3,000㎡以下
カラオケボックス等									▲	▲	▲	▲ 10,000㎡以下
麻雀屋、ばちこ屋、射的場、馬券・車券発売所等									▲	▲	▲	▲ 10,000㎡以下
劇場、映画館、園芸場、観覧場									▲	○	○	▲ 客席200㎡未満
キャバレー、個室付浴場等										▲	▲	▲ 個室付浴場等を除く
幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
大学、高等専門学校、専修学校等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
病院	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲ 600㎡以下
自動車教習所												▲ 3,000㎡以下
単独車庫（付属車庫を除く）												▲ 300㎡以下 2階以下
建築物付属自動車庫 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	○	○	○	○	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									○	○	○	
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。）									▲	○	○	▲ 3,000㎡以下
パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、晝屋、建具屋、自転車店等で作業所の床面積が50㎡以下	▲	▲	▲	○	○	○	▲	○	○	○	○	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非常に少ない工場						①	①	①	■	②	②	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少ない工場										②	②	■ 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												
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												
自動車修理工場						①	①	②	③	③	○	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
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量												① 1,500㎡以下 2階以下 ② 3,000㎡以下
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等												都市計画区域内においては都市計画決定が必要

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。

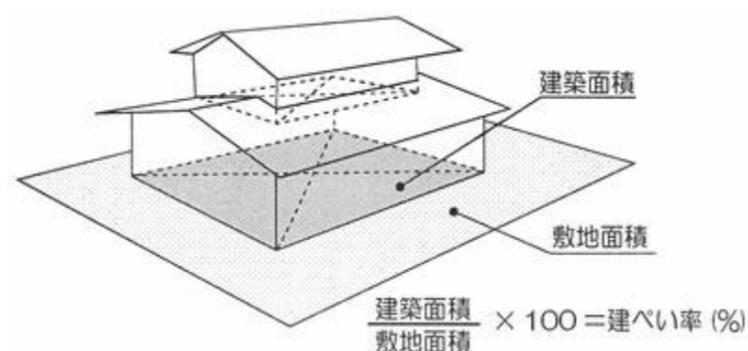
## ※用語の解説：建ぺい率、容積率とは

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。

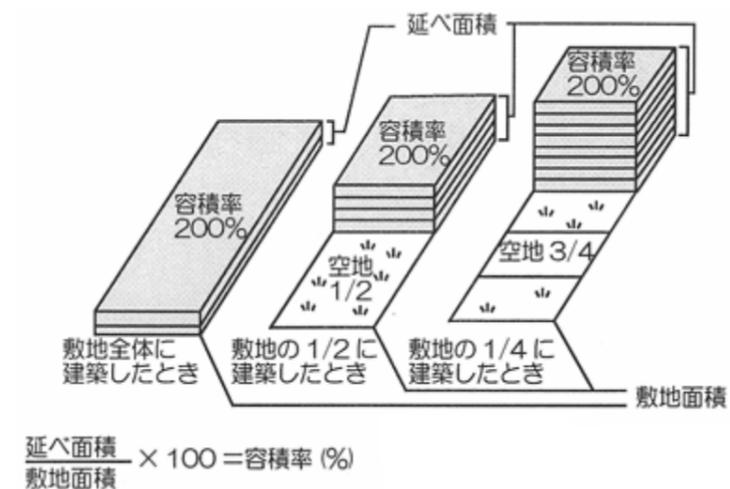


### 【容積率】

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。

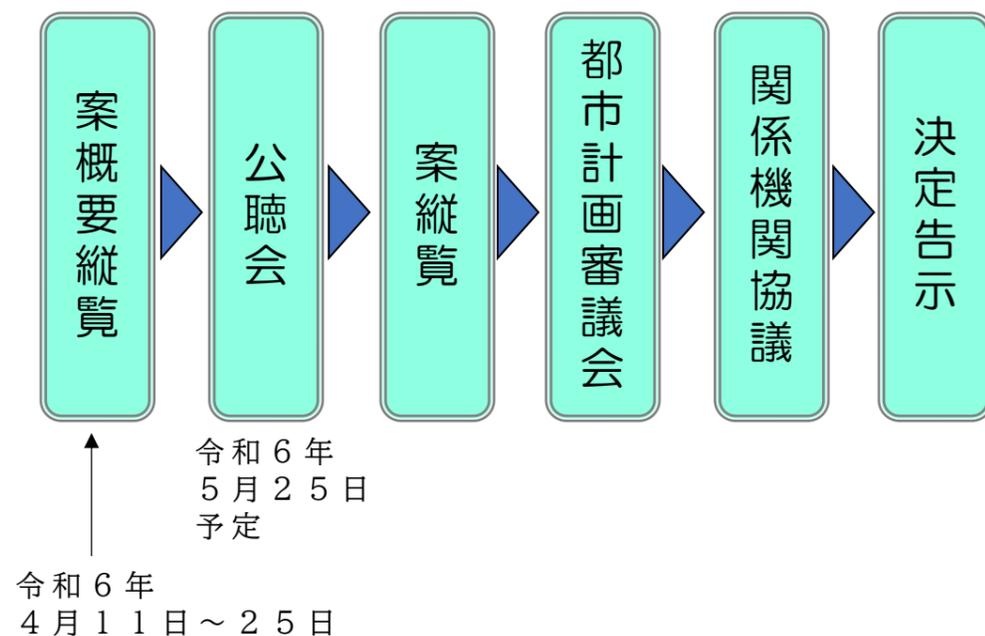
容積率とは、建築物の延べ床面積の敷地面積に対する割合のことで、規制することで建築物の密度を制限できます。



### 3. 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、都市計画変更の手続きを進めてまいります。

令和6年



#### 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