

地域未来投資促進法における
土地利用調整計画

【流山市基本計画】

流 山 市

第1 土地利用調整区域

1. 所在・面積

区域名	所 在			地 番	面積(m ²)
	市町村	大字	字		
流山インターチェンジ南部地区	流山市	下花輪	寺下		
			下割		別紙1のとおり
			上割		
		合 計			136,009.24
		(公衆道路、用悪水路、その他含む)			146,594.37

※対象区域は、別紙3 現況図のとおり。

2. 土地の農業上の利用との調整に関し必要な事項

・現況地目別面積

(単位：m²)

区域名	農 地	採 草 放牧地	宅 地	山林・原野	その他	合 計
流山インターチェンジ南部地区	134,978.31		1,030.93		10,585.13	146,594.37

・用途区分別面積

(単位：m²)

区域名	農 地	採草放牧地	混牧林地	農 業 用 施設用地	合 計
流山インターチェンジ南部地区	134,978.31				134,978.31

3. 市街化調整区域における土地利用に関し必要な事項

本区域は市街化調整区域であることから、開発にあたっては、都市計画法第34条10号による開発許可を取得することが見込まれる。

このため、都市計画法第12条の5で定める「地区計画」を策定し、建築物等や地区施設に関する地区整備計画を定めることで、自然的環境と調和した産業・流通拠点の形成を図っていくことから、本制度を活用した土地利用調整は行わない。

第2 土地利用調整計画において地域経済牽引事業を行おうとする者に関する次の事項

イ 地域経済牽引事業の内容

常磐自動車道流山インターチェンジの周辺においては、交通・物流インフラの充実化に伴い、首都圏や地方への物流ネットワークが構築され、物流関連施設の市場規模は堅調に成長しており、関東最大級の物流拠点として発展している。

このような立地特性を踏まえて、地域経済牽引事業者は、常磐自動車道流山インターチェンジ西側においてマルチテナント型大型物流施設の一体的な開発を予定しており、そのうち流山インターチェンジ南部地区(本土地利用調整区域)について、地域経済牽引事業として物流関連施設（２棟）を整備する計画である。

本土地利用調整区域において地域経済牽引事業を実施することにより、運輸物流関連産業の集積を図り、更なる物流の高度化・効率化を促進することで、流山市基本計画における承認要件である付加価値創出額及び経済的効果が見込まれ、高付加価値の創出、地域の事業者の取引額増加、新たな雇用創出など、地域経済へ多大な波及効果を生み出すことが期待できるものである。

【基本計画から抜粋】

流山市基本計画において、地域経済牽引事業として求められる内容は、「５（１）地域の特性及びその活用戦略」のうち「常磐自動車道などの充実した交通インフラを活用した物流関連分野」に合致する事業者を対象とし、かつ「３（２）高い付加価値の創出」における事業計画期間を通じた地域経済牽引事業による付加価値増加分が５，４３５万円を上回ることに加え、「３（３）地域の事業者に対する相当の経済的効果」における①促進区域に所在し、地域経済牽引事業を実施する事業者の売り上げが、開始年度比で５．５％以上増加すること、②促進区域に所在し、地域経済牽引事業を実施する事業者又は事業所内に入居する事業者の総雇用者数が、開始年度比で５．５％以上増加すること、③促進区域に所在し、地域経済牽引事業を実施する事業者の取引額が、開始年度比で５．５％以上増加すること、④促進区域に所在し、地域経済牽引事業を実施する事業者又は事業所内に入居する事業者の雇用者給与等支給額が、開始年度比で５．５％以上増加すること、以上の①～④のうちいずれかの効果が見込まれる事業であることとされている。

ロ 地域経済牽引事業の用に供する施設の規模

施設番号	区域名	予定建築物の用途 (施設の種類)	予定建築物の 敷地面積(㎡)	開発区域の面積 (㎡)
1	流山インターチェンジ南部地区	物流施設（敷地Ｃ）	76,317.27	146,594.37
2	流山インターチェンジ南部地区	物流施設（敷地Ｄ）	40,718.85	

第３ 土地利用調整区域の土地利用の調整に関する事項

１．重点促進区域内の既存の工場適地や業務用地等の活用可能性

本重点区域内には、既存の工業団地、遊休地等の工場適地や業務用地は存在しない。

2. 土地の農業上の利用との調整に関し必要な事項

①農用地区域外での開発を優先すること

(基本計画における方針)

本重点促進区域は第1種農地である。

本市には農用地区域は存在せず、また、現時点において未利用地及び遊休地等も確認されていない。このため、農用地区域外において活用可能な土地として存在する場合には優先的に検討し、事業に必要な立地条件を満たす適地が確保できない場合に限り、農業上の土地利用との調整を図った上で農地の活用を検討する。

(上記基本計画における方針との関係)

本市の市街化区域における準工業地域及び工業地域は産業集積が進み、既に多くの事業者により土地活用されていることから未利用地は存在しない。

市街化調整区域を含めた土地利用状況をみても、市内全域に住宅地が広がっており纏まった土地では農耕作が行われている状況であるため、市内全域をみても本重点促進区域以外に適地は存在しないことを確認している。

このように、地域経済牽引事業の実施にあたり必要な敷地面積(約14ha)を確保できるのは本区域のみである。

②周辺の土地の農業上の効率的かつ総合的な利用に支障が生じないようにすること

(基本計画における方針)

農地において地域経済牽引事業の用に供する施設を整備することにより、集団的農地の中央部に他の用途の土地が介在することにより高性能機械による営農に支障をきたす事態や、小規模の開発行為がまとまりなく行われることにより、農業生産基盤整備事業や農地流動化施策に支障をきたすといった事態を避け、土地の農業上の効率的かつ総合的な利用に支障を生じさせないこととする。

また、農業者の減少や高齢化が急速に進む中で、農地の集約化を含めた地域における目指すべき将来の農地利用について明確化した「地域計画」を策定予定としているが、土地利用調整区域を設定するに当たっては、当該計画の達成に支障を生じさせないこととする。

(上記基本計画における方針との関係)

当該区域においては、集団的農用地の中央部を避け、常磐自動車道流山インターチェンジの南側(一番端)の農地を土地利用調整区域として設定することで、農地の効率的かつ総合的な利用に支障が生じないようにする。

あわせて、農業生産基盤整備事業や農地中間管理事業の今後の活用予定はなく、両事業の推進についても支障は生じない。

なお、本区域において、農業経営基盤強化促進法第19条第1項に規定する地域計画は策定されておらず、今後も策定される予定はなく、地域計画の達成に支障は生じない。

土地利用調整区域にかかる農業生産基盤整備事業の実施状況

区分	事業の種類	事業概要	事業主体	受益面積 (ha)	事業費 (百万円)	事業年度 (予定)	備考
	なし						

③面積規模が最小限であること

(基本計画における方針)

土地利用調整区域を設定するに当たっては、見込まれる事業用地の面積を踏まえて、必要最小限の区域を設定することとする。

(上記基本計画における方針との関係)

本土地利用調整区域における地域経済牽引事業については、基本計画「5(1)①常磐自動車道などの充実した交通インフラを活用した物流関連分野」であり、首都圏から東日本全域の様々な物流需要に対応するため、マルチテナント型大型物流施設の設置を予定している。

開発区域内において立地が想定される物流施設の建築面積(約66,000㎡)については、建蔽率や容積率を踏まえた敷地面積(約117,000㎡)を設定している。

それに加え、物流施設の運営に必要なトラックバース、車両待機場、駐車場、構内道路等の施設及び開発許可制度等により求められる公園、緑地、排水施設等の公共施設用地を含めた面積であることから、開発区域面積は必要最小限の規模である。

④面的整備(区画整理、農用地の造成、埋立て又は干拓)を実施した地域を含めないこと

(基本計画における方針)

土地利用調整区域を設定するに当たって、面的整備(区画整理、農用地の造成、埋立て又は干拓)事業を実施した地域及び予定されている農地については、工事が完了した年度の翌年度の初日から起算して8年を経過しない間は、設定しないこととする。

(上記基本計画における方針との関係)

本土地利用調整計画においては、これまで面的整備は行われておらず、今後も予定されていないことから、この方針に調和するものである。

⑤農地中間管理機構関連の取組に支障が生じないようにすること

(基本計画における方針)

農地中間管理権の存続期間中は土地利用調整区域に含めない。

農地中間管理機構関連事業を行う予定のあることが公にされている農地についても土地利用調整区域に含めない。

農地中間管理権の存続期間が満了した農地についても、上記①から③までの考え方に基づき、やむを得ない場合でなければ土地利用調整区域に含めない。

農地中間管理事業を重点的に実施する区域（重点実施区域）内の農地以外での開発を優先する。

（上記基本計画における方針との関係）

本土地利用調整区域において、農地中間管理機構関連事業はこれまで実施されておらず、今後も実施される予定はないことから、この方針に調和するものである。

3. 市街化調整区域における土地利用の調整に関し必要な事項（第2 口の施設ごとに記載）

本区域は市街化調整区域であることから、開発にあたっては、都市計画法第34条10号による開発許可を取得することが見込まれる。

このため、都市計画法第12条の5で定める「地区計画」を策定し、建築物等や地区施設に関する地区整備計画を定めることで、自然的環境と調和した産業・流通拠点の形成を図っていくことから、本制度を活用した土地利用調整は行わない。

土地利用調整区域地番一覧

別紙 1

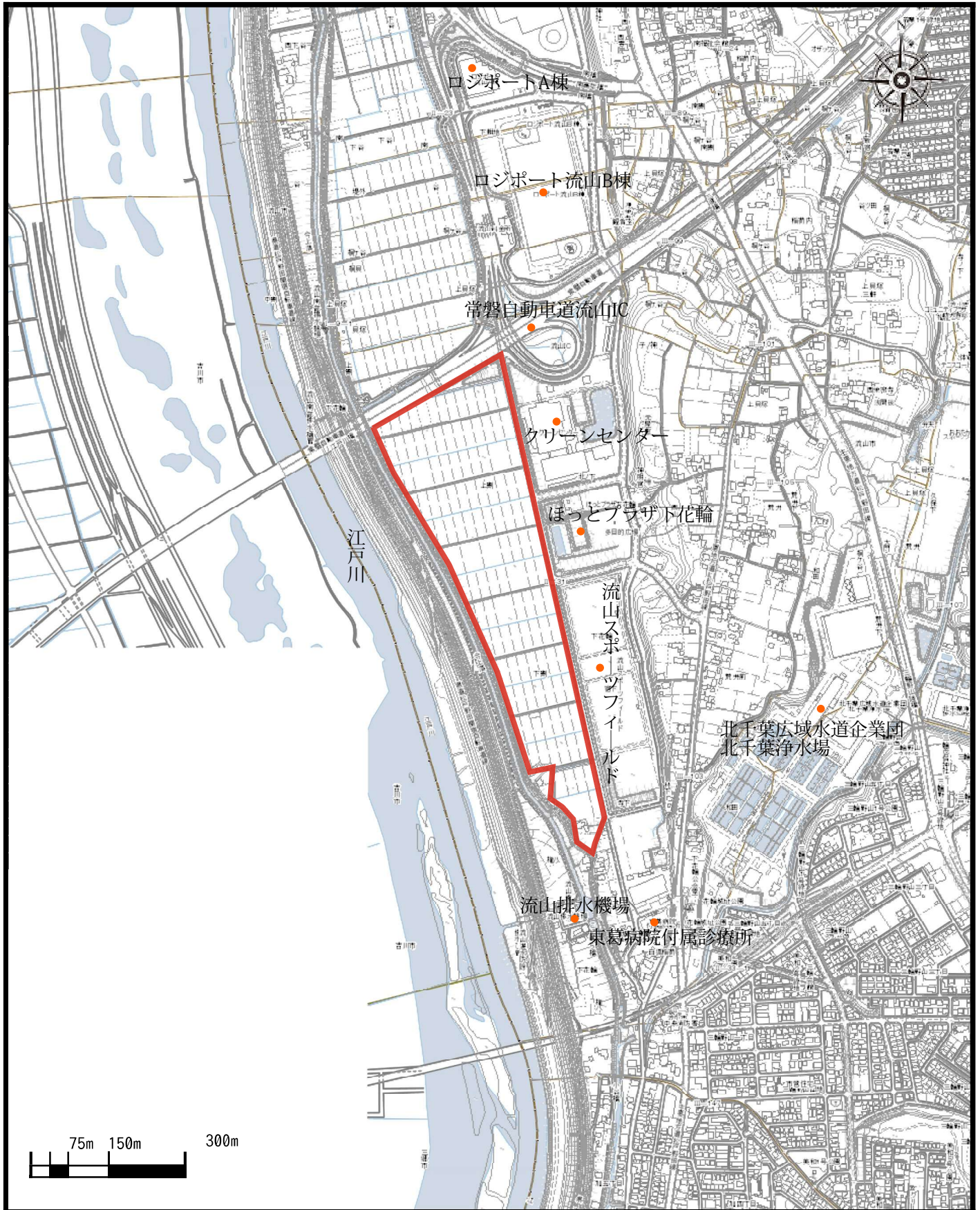
No.	所在地	地番	地目(登記簿)	登記簿地積(m ²)	区分
1	流山市下花輪字寺下	452番3	田	697	市街化調整区域 農地
2	流山市下花輪字寺下	453番	宅地	565	市街化調整区域 非農地
3	流山市下花輪字寺下	454番	田	509	市街化調整区域 農地
4	流山市下花輪字寺下	455番	田	49	市街化調整区域 農地
5	流山市下花輪字寺下	456番	田	991	市街化調整区域 農地
6	流山市下花輪字寺下	457番1	田	1,028	市街化調整区域 農地
7	流山市下花輪字寺下	457番2	田	915	市街化調整区域 農地
8	流山市下花輪字寺下	457番3	田	661	市街化調整区域 農地
9	流山市下花輪字寺下	458番2	田	1,001	市街化調整区域 農地
10	流山市下花輪字寺下	459番	田	919	市街化調整区域 農地
11	流山市下花輪字寺下	460番1	田	915	市街化調整区域 農地
12	流山市下花輪字寺下	460番2	田	879	市街化調整区域 農地
13	流山市下花輪字寺下	461番	田	42	市街化調整区域 農地
14	流山市下花輪字下割	462番1	田	991	市街化調整区域 農地
15	流山市下花輪字下割	462番2	田	1,031	市街化調整区域 農地
16	流山市下花輪字下割	462番3	田	1,031	市街化調整区域 農地
17	流山市下花輪字下割	463番	田	1,031	市街化調整区域 農地
18	流山市下花輪字下割	464番	田	991	市街化調整区域 農地
19	流山市下花輪字下割	465番1	田	773	市街化調整区域 農地
20	流山市下花輪字下割	465番2	宅地	157	市街化調整区域 非農地
21	流山市下花輪字下割	465番3	田	647	市街化調整区域 農地
22	流山市下花輪字下割	465番5	宅地	190	市街化調整区域 非農地
23	流山市下花輪字下割	465番6	宅地	81	市街化調整区域 非農地
24	流山市下花輪字下割	465番8	宅地	35	市街化調整区域 非農地
25	流山市下花輪字下割	466番1	田	799	市街化調整区域 農地
26	流山市下花輪字下割	467番1	田	1,031	市街化調整区域 農地
27	流山市下花輪字下割	467番2	田	1,031	市街化調整区域 農地
28	流山市下花輪字下割	467番3	田	1,031	市街化調整区域 農地
29	流山市下花輪字下割	468番	田	1,031	市街化調整区域 農地
30	流山市下花輪字下割	469番	田	1,031	市街化調整区域 農地
31	流山市下花輪字下割	470番	田	991	市街化調整区域 農地
32	流山市下花輪字下割	471番	田	991	市街化調整区域 農地
33	流山市下花輪字下割	472番	田	1,031	市街化調整区域 農地
34	流山市下花輪字下割	473番	田	1,031	市街化調整区域 農地
35	流山市下花輪字下割	474番1	田	1,031	市街化調整区域 農地
36	流山市下花輪字下割	474番2	田	1,031	市街化調整区域 農地
37	流山市下花輪字下割	475番	田	1,031	市街化調整区域 農地
38	流山市下花輪字下割	476番1	田	988	市街化調整区域 農地
39	流山市下花輪字下割	477番1	田	16	市街化調整区域 農地
40	流山市下花輪字下割	478番1	田	340	市街化調整区域 農地

No.	所 在 地	地番	地目(登記簿)	登記簿地積(m ²)	区 分	
41	流山市下花輪字下割	479番	田	1,031	市街化調整区域	農地
42	流山市下花輪字下割	480番	田	1,031	市街化調整区域	農地
43	流山市下花輪字下割	481番	田	1,031	市街化調整区域	農地
44	流山市下花輪字下割	482番	田	1,031	市街化調整区域	農地
45	流山市下花輪字下割	483番	田	1,031	市街化調整区域	農地
46	流山市下花輪字下割	484番	田	1,031	市街化調整区域	農地
47	流山市下花輪字下割	485番	田	991	市街化調整区域	農地
48	流山市下花輪字下割	486番	田	991	市街化調整区域	農地
49	流山市下花輪字下割	487番	田	1,031	市街化調整区域	農地
50	流山市下花輪字下割	488番	田	1,031	市街化調整区域	農地
51	流山市下花輪字下割	489番	田	1,031	市街化調整区域	農地
52	流山市下花輪字下割	490番	田	1,031	市街化調整区域	農地
53	流山市下花輪字下割	491番	田	1,031	市街化調整区域	農地
54	流山市下花輪字下割	492番	田	1,031	市街化調整区域	農地
55	流山市下花輪字下割	493番1	田	780	市街化調整区域	農地
56	流山市下花輪字下割	494番1	田	284	市街化調整区域	農地
57	流山市下花輪字下割	495番	田	1,031	市街化調整区域	農地
58	流山市下花輪字下割	496番	田	1,031	市街化調整区域	農地
59	流山市下花輪字下割	497番	田	1,031	市街化調整区域	農地
60	流山市下花輪字下割	498番	田	1,031	市街化調整区域	農地
61	流山市下花輪字下割	499番	田	1,031	市街化調整区域	農地
62	流山市下花輪字下割	500番	田	1,031	市街化調整区域	農地
63	流山市下花輪字下割	501番	田	1,031	市街化調整区域	農地
64	流山市下花輪字下割	502番	田	991	市街化調整区域	農地
65	流山市下花輪字下割	503番	田	991	市街化調整区域	農地
66	流山市下花輪字下割	504番	田	1,031	市街化調整区域	農地
67	流山市下花輪字下割	505番	田	1,031	市街化調整区域	農地
68	流山市下花輪字下割	506番	田	1,031	市街化調整区域	農地
69	流山市下花輪字下割	507番	田	1,031	市街化調整区域	農地
70	流山市下花輪字下割	508番	田	535	市街化調整区域	農地
71	流山市下花輪字下割	509番	田	495	市街化調整区域	農地
72	流山市下花輪字下割	510番	田	1,031	市街化調整区域	農地
73	流山市下花輪字下割	511番	田	1,031	市街化調整区域	農地
74	流山市下花輪字下割	512番1	田	938	市街化調整区域	農地
75	流山市下花輪字下割	513番1	田	700	市街化調整区域	農地
76	流山市下花輪字下割	514番	田	1,031	市街化調整区域	農地
77	流山市下花輪字下割	515番	田	1,031	市街化調整区域	農地
78	流山市下花輪字下割	516番	田	1,031	市街化調整区域	農地
79	流山市下花輪字下割	517番	田	1,031	市街化調整区域	農地
80	流山市下花輪字下割	518番	田	1,031	市街化調整区域	農地
81	流山市下花輪字下割	519番	田	1,031	市街化調整区域	農地
82	流山市下花輪字下割	520番	田	1,031	市街化調整区域	農地

No.	所在地	地番	地目(登記簿)	登記簿地積(m ²)	区 分	
83	流山市下花輪字下割	521番	田	1,031	市街化調整区域	農地
84	流山市下花輪字下割	522番	田	991	市街化調整区域	農地
85	流山市下花輪字上割	523番	田	991	市街化調整区域	農地
86	流山市下花輪字上割	524番	田	1,031	市街化調整区域	農地
87	流山市下花輪字上割	525番	田	1,031	市街化調整区域	農地
88	流山市下花輪字上割	526番	田	1,031	市街化調整区域	農地
89	流山市下花輪字上割	527番1	田	1,031	市街化調整区域	農地
90	流山市下花輪字上割	527番2	田	1,031	市街化調整区域	農地
91	流山市下花輪字上割	528番	田	1,031	市街化調整区域	農地
92	流山市下花輪字上割	529番1	田	1,031	市街化調整区域	農地
93	流山市下花輪字上割	529番2	田	1,031	市街化調整区域	農地
94	流山市下花輪字上割	530番1	田	1,031	市街化調整区域	農地
95	流山市下花輪字上割	530番2	田	667	市街化調整区域	農地
96	流山市下花輪字上割	531番1	田	575	市街化調整区域	農地
97	流山市下花輪字上割	531番2	田	1,031	市街化調整区域	農地
98	流山市下花輪字上割	532番1	田	1,031	市街化調整区域	農地
99	流山市下花輪字上割	532番2	田	1,031	市街化調整区域	農地
100	流山市下花輪字上割	533番	田	1,031	市街化調整区域	農地
101	流山市下花輪字上割	534番	田	1,031	市街化調整区域	農地
102	流山市下花輪字上割	535番	田	1,031	市街化調整区域	農地
103	流山市下花輪字上割	536番	田	1,031	市街化調整区域	農地
104	流山市下花輪字上割	537番	田	1,031	市街化調整区域	農地
105	流山市下花輪字上割	538番	田	1,031	市街化調整区域	農地
106	流山市下花輪字上割	539番	田	1,031	市街化調整区域	農地
107	流山市下花輪字上割	540番	田	991	市街化調整区域	農地
108	流山市下花輪字上割	541番	田	991	市街化調整区域	農地
109	流山市下花輪字上割	542番	田	1,031	市街化調整区域	農地
110	流山市下花輪字上割	543番	田	1,031	市街化調整区域	農地
111	流山市下花輪字上割	544番	田	1,031	市街化調整区域	農地
112	流山市下花輪字上割	545番	田	1,031	市街化調整区域	農地
113	流山市下花輪字上割	546番1	田	1,031	市街化調整区域	農地
114	流山市下花輪字上割	546番2	田	1,031	市街化調整区域	農地
115	流山市下花輪字上割	547番1	田	1,031	市街化調整区域	農地
116	流山市下花輪字上割	547番2	田	1,031	市街化調整区域	農地
117	流山市下花輪字上割	548番	田	1,031	市街化調整区域	農地
118	流山市下花輪字上割	549番1	田	1,031	市街化調整区域	農地
119	流山市下花輪字上割	549番2	田	1,031	市街化調整区域	農地
120	流山市下花輪字上割	550番1	田	499	市街化調整区域	農地
121	流山市下花輪字上割	550番2	田	271	市街化調整区域	農地
122	流山市下花輪字上割	550番3	田	1,028	市街化調整区域	農地
123	流山市下花輪字上割	551番	田	1,031	市街化調整区域	農地
124	流山市下花輪字上割	552番	田	1,031	市街化調整区域	農地

No.	所 在 地	地番	地目(登記簿)	登記簿地積(m ²)	区 分	
125	流山市下花輪字上割	553番	田	1,031	市街化調整区域	農地
126	流山市下花輪字上割	554番	田	1,031	市街化調整区域	農地
127	流山市下花輪字上割	555番	田	1,031	市街化調整区域	農地
128	流山市下花輪字上割	556番	田	1,031	市街化調整区域	農地
129	流山市下花輪字上割	557番	田	1,031	市街化調整区域	農地
130	流山市下花輪字上割	558番	田	1,031	市街化調整区域	農地
131	流山市下花輪字上割	559番	田	396	市街化調整区域	農地
132	流山市下花輪字上割	560番	田	634	市街化調整区域	農地
133	流山市下花輪字上割	561番	田	1,031	市街化調整区域	農地
134	流山市下花輪字上割	562番	田	1,031	市街化調整区域	農地
135	流山市下花輪字上割	563番	田	991	市街化調整区域	農地
136	流山市下花輪字上割	564番	田	905	市街化調整区域	農地
137	流山市下花輪字上割	565番	田	942	市街化調整区域	農地
138	流山市下花輪字上割	566番	田	942	市街化調整区域	農地
139	流山市下花輪字上割	567番	田	489	市街化調整区域	農地
140	流山市下花輪字上割	568番	田	452	市街化調整区域	農地
141	流山市下花輪字上割	569番	田	942	市街化調整区域	農地
142	流山市下花輪字上割	570番	田	942	市街化調整区域	農地
143	流山市下花輪字上割	571番	田	942	市街化調整区域	農地
144	流山市下花輪字上割	572番	田	942	市街化調整区域	農地
145	流山市下花輪字上割	573番1	田	939	市街化調整区域	農地
146	流山市下花輪字上割	573番2	用悪水路	2 76	市街化調整区域	非農地
147	流山市下花輪字上割	574番1	田	859	市街化調整区域	農地
148	流山市下花輪字上割	574番3	用悪水路	26	市街化調整区域	非農地
149	流山市下花輪字上割	575番1	田	746	市街化調整区域	農地
150	流山市下花輪字上割	575番3	用悪水路	28	市街化調整区域	非農地
151	流山市下花輪字上割	576番1	田	635	市街化調整区域	農地
152	流山市下花輪字上割	576番3	用悪水路	25	市街化調整区域	非農地
153	流山市下花輪字上割	577番1	田	527	市街化調整区域	農地
154	流山市下花輪字上割	577番3	用悪水路	24	市街化調整区域	非農地
155	流山市下花輪字上割	578番1	田	272	市街化調整区域	農地
156	流山市下花輪字上割	578番6	用悪水路	14	市街化調整区域	非農地
157	流山市下花輪字上割	593番6	公衆用道路	28	市街化調整区域	非農地
158	流山市下花輪字上割	593番7	公衆用道路	8 97	市街化調整区域	非農地
159	流山市下花輪字上割	594番1	田	4 31	市街化調整区域	農地
160	流山市下花輪字上割	594番5	田	37	市街化調整区域	農地
161	流山市下花輪字上割	594番6	公衆用道路	85	市街化調整区域	非農地
162	流山市下花輪字上割	595番1	田	90	市街化調整区域	農地
163	流山市下花輪字上割	595番4	田	64	市街化調整区域	農地
164	流山市下花輪字上割	595番5	公衆用道路	66	市街化調整区域	非農地
165	流山市下花輪字上割	596番1	田	210	市街化調整区域	農地
166	流山市下花輪字上割	596番4	田	65	市街化調整区域	農地

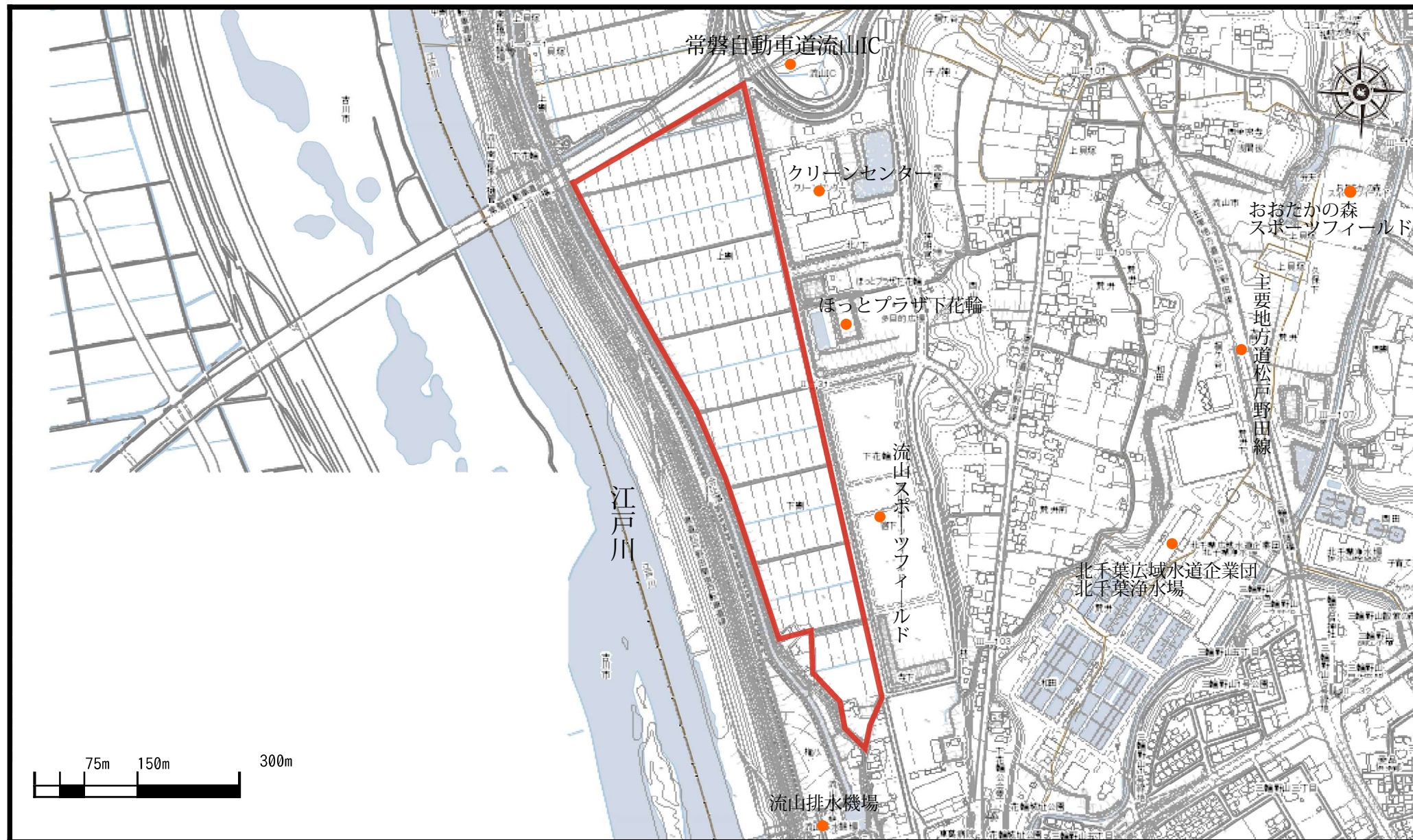
No.	所 在 地	地番	地目(登記簿)	登記簿地積(m ²)		区 分	
167	流山市下花輪字上割	596番5	公衆用道路	63		市街化調整区域	非農地
168	流山市下花輪字上割	597番1	田	328		市街化調整区域	農地
169	流山市下花輪字上割	597番4	田	65		市街化調整区域	農地
170	流山市下花輪字上割	597番5	公衆用道路	64		市街化調整区域	非農地
171	流山市下花輪字上割	598番1	田	449		市街化調整区域	農地
172	流山市下花輪字上割	598番4	田	67		市街化調整区域	農地
173	流山市下花輪字上割	598番5	公衆用道路	67		市街化調整区域	非農地
174	流山市下花輪字上割	599番1	田	532		市街化調整区域	農地
175	流山市下花輪字上割	599番6	田	71		市街化調整区域	農地
176	流山市下花輪字上割	599番7	公衆用道路	56		市街化調整区域	非農地
177	流山市下花輪字上割	599番8	公衆用道路	11		市街化調整区域	非農地
その他 無地番（区域内の道路及び水路）図示のとおり				10,016	40	—	
合 計				146,594	37	177筆	
				134,978	31	157筆	
				1,030	93	5筆	
				448	97	9筆	
				119	76	6筆	
				10,016	40	区域内の道路及び水路	



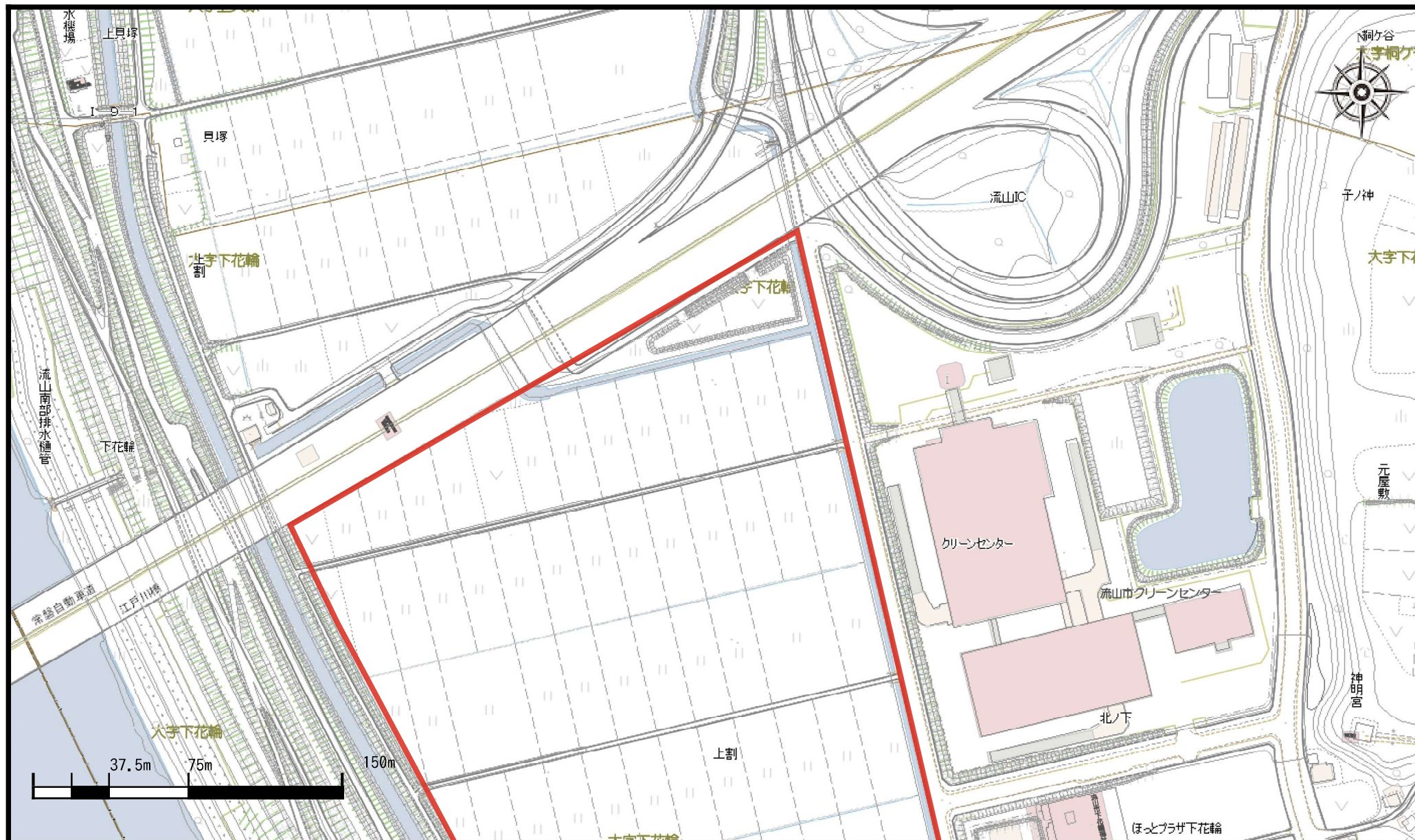
1 / 10,000

重点促進区域
土地利用調整区域及び開発区域

区域区分：市街化調整区域



現況図：1



現況図：2



現況図：3

