

陳情第15号

流山市平和台一丁目9番1、12、20の区域に係る都市計画に関する陳情書

(趣旨)

流山市は、標記区域について、第1種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)を、商業地域(建ぺい率80%、容積率400%)に、第2種高度地区、絶対高さ12mを、「指定なし」に変更するとともに、地区計画を決定し、建築物の高さの最高限度を31mにした。

これらの都市計画の変更は、別紙のように、無効、違法、不当な行政行為が繰り返された結果、行われたものである。

このような不当な都市計画行政を放置すれば、これが前例になり、今後の都市計画行政をゆがめる恐れがある。

流山市議会におかれましては、これらのことを検証され、正しい都市計画行政が行われるよう、ご尽力いただきたく陳情します。

令和5年11月16日

陳情者

[Redacted signature]

流山市議会議長 坂巻 儀一 様

1. 都市計画提案書について

- (1) 提案された「地区計画の決定」の素案が添えられておらず、都市計画提案書は、都市計画法第二十一条の二の規定に違反し、違法である。
- (2) 添付された計画図に「*地区計画については、別途地区計画等の申出を行います。」との記載がある。街づくり条例第18条に定める、「都市計画の決定の提案」に、制度が異なる、街づくり条例第20条に定める、「地区計画等の申出」が混在している。提案内容が不明な都市計画提案書は、無効である。

2. 地区計画等申出書について

- (1) 地区計画申出書に「地区計画等の素案」が添えられておらず、市長が作成する「地区計画等の原案」が添付されている。地区計画等申出書は、流山市街づく条例20条1項の規定に違反し、違法である。
- (2) 地区計画等申出書に「当該区域の周辺の住民等に対する申出内容の説明並びに意見聴取の経緯及び内容に関する図書」が添付されていない。地区計画等申出書は、流山市街づくり条例第20条2項及び同施行規則第15条の規定に違反し、違法である。

なお、四自治会役員、飛び地山を守る会は、当該区域の住民等に該当しない。

- (3) 地区計画は、「地区計画の区域」の良好な環境を整備、開発、保全する制度である。しかし、地区計画申出書は、「当該地区の南側から東側の良好な居住環境」を維持することを目標とし、また、「区域の整備、開発及び保全に関する方針」として、「本地区周辺の良好な居住環境」を維持するために、建築物等に関する事項を定める、としている。

地区計画申出書は、地区計画の区域の良好な環境を整備、開発、保全する計画が存在せず、また、土地の利用に関する計画及び地区施設を定めておらず、都市計画法第十二条の五の規定及び「都市計画運用指針」に違反し、違法・不当である。

- (4) 高度地区（最高限）の決定要綱は、建築物の高さの最高限度のうち、31メートルの指定区域は、つくばエクスプレス沿線の土地区画整理事業にお

いて、計画建設用地、共同住宅区、集合住宅用地に位置づけられている区域を選定する、と定めている。

地区計画等申出書は、平和台1丁目の一部の区域の地区計画であり、地区計画で建築物等の高さの最高限度を31mに定めることは、「高度地区（最高限）の決定要綱」に違反し、違法である。

3. 都市計画提案の決定に係る見解書について

- (1) 見解書は、「本提案は、用途地域を現在の第一種住居地域から商業地域に変更するとともに、高度地区及び防火・準防火地域の変更を提案するものである」とし、「本提案について、都市計画（用途地域等）の変更は適切である」と判断している。

しかし、都市計画提案書の提案する都市計画の内容は、「用途地域の変更」、「防火地域の変更」、「地区計画の決定」であり、「高度地区の変更」は、提案されていない。見解書は、提案されていない高度地区の変更について判断しており、都市計画法第二十一条の三、流山市街づくり条例第18条3項の規定に反しており、無効である。

4. 高度地区を指定しないことについて

- (1) 商業地において、商業の振興を図るとともに、周辺の居住環境の保全に配慮する必要があることから、平成28年8月30日、つくばエクスプレス駅沿線の商業地域・近隣商業地域を除く、運河駅周辺、江戸川台駅周辺、初石駅周辺、流山本町周辺及び松ヶ丘地区の商業系用途地域に、第三種高度地区、絶対高さ20mの高度地区を指定し、今日に至っている。（建築物の高さに関する新たなルールにつて～流山都市計画高度地区の変更～）

従って、平和台1丁目の当該地域を商業地域に変更するに伴い、当該地域に、第三種高度地区、絶対高さ20mの高度地区を指定しなければならない。高度地区を指定しないことは、違法・不当である。

- (2) 流山市用途地域指定基準は、商業地域の規模はおおむね2ha以上と定めている。当該地区は、1.6haで、商業地域に変更する敷地面積の要件を満たしていない。このため、西側の商業地域の滲み出し（拡大）という手法で

用途地域を変更することとしたと、市は説明している。だとすれば、西側の商業地域は、第三種高度地区、絶対高さ 20m の高度地区が指定されているので、当該地区に、西側の商業地域と同様、第三種高度地区、絶対高さ 20m の高度地を指定しなければならない。高度地区を指定しないことは、違法・不当である。



都市計画提案の決定に係る見解書

流 都 第 1 9 7 号
令和 3 年 8 月 2 7 日

株式会社流山総合開発K
代表取締役 梶山 敦 様

流山市長 井崎 義治



令和 2 年 1 1 月 1 7 日付けで提案された都市計画提案に係る決定について、流山市街づくり条例第 1 8 条第 3 項の規定により、次のとおり公表します。

都市計画の種類	地域地区（用途地域、高度地区、防火・準防火地域）
位置	別紙「位置図」のとおり
区域	平和台 1 丁目 9 番 1、1 2 及び 2 0
面積	1 2, 8 7 6 m ²
都市計画提案の概要	本提案は、当該敷地において、業務地としての機能充実を図る土地利用計画を実現するため、用途地域を現在の第一種住居地域から商業地域に変更するとともに、高度地区及び防火・準防火地域の変更を提案するものである。
判断	本提案について、下記の見解により、都市計画（用途地域等）の変更は適切であると判断する。
判断に係る市の見解	本提案は、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に即しており、都市計画に関する基準や、街づくり条例第 5 条第 1 項各号に掲げる街づくりの計画にも即している。 また、建築物の高さへの配慮や壁面後退及び計画敷地内の緑化を行うなど、近隣の住環境に配慮した計画としている。 さらに、当該区域の周辺の住民等に対して説明と意

	<p>見聴取が行われ、本提案へ住民意見を反映している。</p> <p>以上より、本提案は、流山市の都市の健全な発展に資するものであると考えられることから、提案を踏まえた都市計画の変更が必要である。</p>
--	--

- 2 前項の都市計画に定める施行区域又は区域及び施行予定者は、当該市街地開発事業等予定区域に関する都市計画に定められた区域及び施行予定者でなければならない。

(地区計画等)

第十二条の四 都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる計画を定めることができる。

- 一 地区計画
 - 二 密集市街地整備法第三十二条第一項の規定による防災街区整備地区計画
 - 三 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成二十年法律第四十号）第三十一条第一項の規定による歴史的風致維持向上地区計画
 - 四 幹線道路の沿道の整備に関する法律（昭和五十五年法律第三十四号）第九条第一項の規定による沿道地区計画
 - 五 集落地域整備法（昭和六十二年法律第六十三号）第五条第一項の規定による集落地区計画
- 2 地区計画等については、都市計画に、地区計画等の種類、名称、位置及び区域を定めるものとするとともに、区域の面積その他の政令で定める事項を定めるよう努めるものとする。

(地区計画)

第十二条の五 地区計画は、建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、開発し、及び保全するための計画とし、次の各号のいずれかに該当する土地の区域について定めるものとする。

- 一 用途地域が定められている土地の区域
 - 二 用途地域が定められていない土地の区域のうち次のいずれかに該当するもの
 - イ 住宅市街地の開発その他建築物若しくはその敷地の整備に関する事業が行われる、又は行われた土地の区域
 - ロ 建築物の建築又はその敷地の造成が無秩序に行われ、又は行われると見込まれる一定の土地の区域で、公共施設の整備の状況、土地利用の動向等からみて不良な街区の環境が形成されるおそれがあるもの
 - ハ 健全な住宅市街地における良好な居住環境その他優れた街区の環境が形成されている土地の区域
- 2 地区計画については、前条第二項に定めるもののほか、都市計画に、第一号に掲げる事項を定めるものとするとともに、第二号及び第三号に掲げる事項を定めるよう努めるものとする。
- 一 次に掲げる施設（以下「地区施設」という。）及び建築物等の整備並びに土地の利用に関する計画（以下「地区整備計画」という。）
 - イ 主として街区内の居住者等の利用に供される道路、公園その他の政令で定める施設
 - ロ 街区における防災上必要な機能を確保するための避難施設、避難路、雨水貯留浸透施設（雨水を一時的に貯留し、又は地下に浸透させる機能を有する施設であつて、浸水による被害の防止を目的とするものをいう。）その他の政令で定める施設

二 当該地区計画の目標

三 当該区域の整備、開発及び保全に関する方針

3 次に掲げる条件に該当する土地の区域における地区計画については、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進とを図るため、一体的かつ総合的な市街地の再開発又は開発整備を実施すべき区域（以下「再開発等促進区」という。）を都市計画に定めることができる。

一 現に土地の利用状況が著しく変化しつつあり、又は著しく変化することが確実であると見込まれる土地の区域であること。

二 土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため、適正な配置及び規模の公共施設を整備する必要がある土地の区域であること。

三 当該区域内の土地の高度利用を図ることが、当該都市の機能の増進に貢献することとなる土地の区域であること。

四 用途地域が定められている土地の区域であること。

4 次に掲げる条件に該当する土地の区域における地区計画については、劇場、店舗、飲食店その他これらに類する用途に供する大規模な建築物（以下「特定大規模建築物」という。）の整備による商業その他の業務の利便の増進を図るため、一体的かつ総合的な市街地の開発整備を実施すべき区域（以下「開発整備促進区」という。）を都市計画に定めることができる。

一 現に土地の利用状況が著しく変化しつつあり、又は著しく変化することが確実であると見込まれる土地の区域であること。

二 特定大規模建築物の整備による商業その他の業務の利便の増進を図るため、適正な配置及び規模の公共施設を整備する必要がある土地の区域であること。

三 当該区域内において特定大規模建築物の整備による商業その他の業務の利便の増進を図ることが、当該都市の機能の増進に貢献することとなる土地の区域であること。

四 第二種住居地域、準住居地域若しくは工業地域が定められている土地の区域又は用途地域が定められていない土地の区域（市街化調整区域を除く。）であること。

5 再開発等促進区又は開発整備促進区を定める地区計画においては、第二項各号に掲げるもののほか、都市計画に、第一号に掲げる事項を定めるものとともに、第二号に掲げる事項を定めるよう努めるものとする。

一 道路、公園その他の政令で定める施設（都市計画施設及び地区施設を除く。）の配置及び規模

二 土地利用に関する基本方針

6 再開発等促進区又は開発整備促進区を都市計画に定める際、当該再開発等促進区又は開発整備促進区について、当面建築物又はその敷地の整備と併せて整備されるべき公共施設の整備に関する事業が行われる見込みがないときその他前項第一号に規定する施設の配置及び規模を定めることができない特別の事情があるときは、当該再開発等促進区又は開発整備促進区について同号に規定する施設の配置及び規模を定めることを要しない。

7 地区整備計画においては、次に掲げる事項（市街化調整区域内において定められる地区整備計画については、建築物の容積率の最低限度、建築物の建築面積の最低限度及び建築物等の高さの最低限度を除く。）を定めることができる。

- 2 都道府県知事及び市町村長は、国土交通省令で定めるところにより、前項の図書又はその写しを当該都道府県又は市町村の事務所に備え置いて一般の閲覧に供する方法その他の適切な方法により公衆の縦覧に供しなければならない。
- 3 都市計画は、第一項の規定による告示があつた日から、その効力を生ずる。

(都市計画の変更)

第二十一条 都道府県又は市町村は、都市計画区域又は準都市計画区域が変更されたとき、第六条第一項若しくは第二項の規定による都市計画に関する基礎調査又は第十三条第一項第二十号に規定する政府が行う調査の結果都市計画を変更する必要性明らかとなつたとき、遊休土地転換利用促進地区に関する都市計画についてその目的が達成されたと認めるとき、その他都市計画を変更する必要性が生じたときは、遅滞なく、当該都市計画を変更しなければならない。

- 2 第十七条から第十八条まで及び前二条の規定は、都市計画の変更（第十七条、第十八条第二項及び第三項並びに第十九条第二項及び第三項の規定については、政令で定める軽易な変更を除く。）について準用する。この場合において、施行予定者を変更する都市計画の変更については、第十七条第五項中「当該施行予定者」とあるのは、「変更前後の施行予定者」と読み替えるものとする。

(都市計画の決定等の提案)

第二十一条の二 都市計画区域又は準都市計画区域のうち、一体として整備し、開発し、又は保全すべき土地の区域としてふさわしい政令で定める規模以上の一団の土地の区域について、当該土地の所有権又は建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権（臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。以下「借地権」という。）を有する者（以下この条において「土地所有者等」という。）は、一人で、又は数人共同して、都道府県又は市町村に対し、都市計画（都市計画区域の整備、開発及び保全の方針並びに都市再開発方針等に関するものを除く。次項及び第七十五条の九第一項において同じ。）の決定又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、当該提案に係る都市計画の素案を添えなければならない。

- 2 まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的とする特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項の特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人その他の営利を目的としない法人、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社若しくはまちづくりの推進に関し経験と知識を有するものとして国土交通省令で定める団体又はこれらに準ずるものとして地方公共団体の条例で定める団体は、前項に規定する土地の区域について、都道府県又は市町村に対し、都市計画の決定又は変更をすることを提案することができる。同項後段の規定は、この場合について準用する。
- 3 前二項の規定による提案（以下「計画提案」という。）は、次に掲げるところに従つて、国土交通省令で定めるところにより行うものとする。
 - 一 当該計画提案に係る都市計画の素案の内容が、第十三条その他の法令の規定に基づく都市計画に関する基準に適合するものであること。
 - 二 当該計画提案に係る都市計画の素案の対象となる土地（国又は地方公共団体の所有している土地で公共施設の用に供されているものを除く。以下この号において同じ。）の区域内の土地所有者等の三分の二以上の同意（同意した者が

所有するその区域内の土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となつて
いるその区域内の土地の地積の合計が、その区域内の土地の総地積と借地権の
目的となつている土地の総地積との合計の三分の二以上となる場合に限り、)
を得ていること。

(計画提案に対する都道府県又は市町村の判断等)

第二十一条の三 都道府県又は市町村は、計画提案が行われたときは、遅滞なく、
計画提案を踏まえた都市計画（計画提案に係る都市計画の素案の内容の全部又は
一部を実現することとなる都市計画をいう。以下同じ。）の決定又は変更をする
必要があるかどうかを判断し、当該都市計画の決定又は変更をする必要があると
認めるときは、その案を作成しなければならない。

(計画提案を踏まえた都市計画の案の都道府県都市計画審議会等への付議)

第二十一条の四 都道府県又は市町村は、計画提案を踏まえた都市計画（当該計画
提案に係る都市計画の素案の内容の全部を実現するものを除く。）の決定又は変
更をしようとする場合において、第十八条第一項又は第十九条第一項（これらの
規定を第二十一条第二項において準用する場合を含む。）の規定により都市計画
の案を都道府県都市計画審議会又は市町村都市計画審議会に付議しようとする
ときは、当該都市計画の案に併せて、当該計画提案に係る都市計画の素案を提出し
なければならない。

(計画提案を踏まえた都市計画の決定等をしない場合にとるべき措置)

第二十一条の五 都道府県又は市町村は、計画提案を踏まえた都市計画の決定又は
変更をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当
該計画提案をした者に通知しなければならない。

2 都道府県又は市町村は、前項の通知をしようとするときは、あらかじめ、都道
府県都市計画審議会（当該市町村に市町村都市計画審議会が置かれているとき
は、当該市町村都市計画審議会）に当該計画提案に係る都市計画の素案を提出し
てその意見を聴かなければならない。

(国土交通大臣の定める都市計画)

第二十二条 二以上の都府県の区域にわたる都市計画区域に係る都市計画は、国土
交通大臣及び市町村が定めるものとする。この場合においては、第十五条、第十
五条の二、第十七条第一項及び第二項、第二十一条第一項、第二十一条の二第一
項及び第二項並びに第二十一条の三中「都道府県」とあり、並びに第十九条第三
項から第五項までの規定中「都道府県知事」とあるのは「国土交通大臣」と、第
十七条の二中「都道府県又は市町村」とあるのは「市町村」と、第十八条第一項
及び第二項中「都道府県は」とあるのは「国土交通大臣は」と、第十九条第四項
中「都道府県が」とあるのは「国土交通大臣が」と、第二十条第一項、第二十
一条の四及び前条中「都道府県又は」とあるのは「国土交通大臣又は」と、第二十
条第一項中「都道府県にあつては関係市町村長」とあるのは「国土交通大臣にあ
つては関係都府県知事及び関係市町村長」と、「都道府県知事」とあるのは「国
土交通大臣及び都府県知事」とする。

2 国土交通大臣は、都府県が作成する案に基づいて都市計画を定めるものとす
る。

第11版 都市計画運用指針

令和2年9月

国土交通省

G. 地区計画（法第12条の5関係）

1. 地区計画に関する都市計画を定めるに当たっての基本的な考え方

（1）基本的な考え方について

① 地区計画は、主として当該地区内の住民等にとっての良好な市街地環境の形成又は保持のための地区施設及び建築物の整備並びに土地利用に関する一体的かつ総合的な計画であることにかんがみ、地区計画の策定に当たっては、当該地区の都市全体における位置づけ、当該地区において行われる社会・経済活動の現状及び将来の見通しを踏まえ、都市計画区域マスタープラン又は市町村マスタープランにおいて示される当該地区の望ましい市街地像を実現するため、居住、就労、教育、文化、医療、買物、レクリエーション等を含めた都市活動全般にわたる総合的なまちづくりのための計画の一環として定めることが望ましい。

この際、当該地区における地域的連帯感、地域社会の形成状況等からみた当該地区の特性に十分配慮することが望ましい。

② 地区計画は、街区単位できめ細かな市街地像を実現していく制度であり、用途地域による都市全体での用途の配分や、土地区画整理事業による基盤の整備等とあわせて、都市計画が目指す望ましい市街地像の実現のため、積極的に活用されるべきである。

③ 地区の特性にふさわしい良好な都市環境の維持・形成を図る必要がある場合には、用途地域が定められていない土地の区域にあっても、詳細な土地利用計画制度である地区計画制度の活用が図られるべきである。この場合において、市街化調整区域内において地区計画を定める場合にあっても、市街化を抑制すべき区域であるという市街化調整区域の性格を変えない範囲とすべきである。

④ 居住調整地域内の土地の区域において地区計画を定める場合にあっては、住宅地化を抑制すべき区域であるという居住調整地域の性格に配慮し、住宅地化の促進を主目的とする地区計画を定めるべきではない。

⑤ 地区計画は、街区単位での土地利用計画を念頭に作成されるものであり、他法令、例えば農業振興地域の整備に関する法律、森林法等に基づく規制により、都市的土地利用が制限されていることが明らかな土地については、地区計画を策定する積極的な意味はない。一方、これらの規制が解除された、あるいは解除される予定がある場合には、都市的土地利用への土地利用転換が無秩序に発生する可能性が高く、あらかじめ調整を図ったうえで、他の法令による規制が解除されると同時に、用途地域、特定用途制限地域などの地域地区、あるいは地区計画を指定し、都市的土地利用をコントロールすることにより、秩序ある土地利用の実現を図ることが望ましい。このため、他法令の規制担当部局と連携を密にして、他法令による土地利用に関する規制の動向を適切に把握し、都市的土地利用の新たな発生に備えることが望ましい。

- ⑥ 市街化調整区域における地区計画については、広域的な運用の統一性を確保し、区域区分の主旨を踏まえ、市街化調整区域における秩序ある土地利用の形成を図る観点から、あらかじめ都道府県が協議に当たっての判断指針等を作成し、市町村の参考に供することで、円滑な制度運用が図られるものである。

(2) 住民又は利害関係人からの申出について

地区計画は、その内容からも住民や、区域内の土地に権利を有する者及びその代理人（民間事業者を含む。）が主体的に関与して定めることが望ましく、このような地域住民の参加を促す観点からは、法第21条の2及び第75条の9の提案制度や、法第16条第3項に定められた申出制度など住民参加の手続きは十分に活用されることが望ましい。このため、法第16条第3項の条例の制定について、前向きに検討することが望ましい。

法第16条第3項に定められた申出制度は、地区計画等に関する都市計画の決定、その変更について、例えば申出に必要な関係者等の同意率（全員同意か、過半の賛成か、一人でも可能かなど）、対象となる地区（全ての地区で可能か、一定の条件がある地区のみかなど）、新規・変更の別（新規の決定を対象とするか、変更を対象とするかなど）について、市町村の判断で条例に定めることが可能であることとされている。また、地区計画等の内容についての申出も、その範囲等を条例で定めることが可能とされている。

この規定に基づき申出が行われた場合には、条例に定めた手続きに則って行われた申出であり、市町村は相当の理由がない限り、その内容に配慮せざるを得ないものである。

この制度の有効な活用の例としては、建築協定が結ばれて相当期間が経過し、協定の内容が定着している地区や建築協定の有効期間が了しようとしており、引き続き良好な市街地環境の確保を図ることが求められる地区において、協定の主体である住民が、協定の内容のうち適当なものについて地区計画に定めることを申出する場合などが考えられる。

(3) 他の都市計画等との併用について

地区計画制度は、必要に応じて、次のような既存の都市計画と併せて実施することが考えられる。

- ① 地区計画を活用することにより、街区単位できめ細かな市街地像の実現が可能であることを踏まえ、都市計画区域マスタープラン、あるいは市町村マスタープランにおいては、地区計画の活用を念頭におきつつ、地域別のあるべき市街地像を具体的に示すことが望ましい。
- ② 地区計画には、街区を超えた広域の土地利用を調整・実現する観点はないため、用途地域が指定されている市街地において地区計画を定める場合には、都市全体での用途の適正な配分、望ましい都市構造の実現等を図る観点から、用途地域その他の地域地区、都市施設及び市街地開発事業とあわせて計画されるべきである。

- ③ 高圧ガス保安法、火薬類取締法、石油コンビナート等災害防止法、液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律又は鉱山保安法の規制を受ける建築物等が存する場合にあっては、これらの法律による規制との整合性を保つようにするべきである。
- ④ 学校その他公益上必要な施設及びガソリンスタンド、LPG スタンド、軽油スタンド等のようにその配置、形状等が特殊なものについて、その建築等に支障をきたさないようにすることが望ましい。
- ⑤ 地区計画の区域内に学校その他の文教施設が存し、又は存することが確実な場合においては、その立地環境の維持向上についても勘案して定めることが望ましい。
- ⑥ 工業用水道事業法、電気事業法、ガス事業法、石油パイプライン事業法及び熱供給事業法による事業については、その事業の円滑な実施に支障を及ぼさないようにすることが望ましい。
- ⑦ 地区計画区域内に商店街整備計画、共同店舗等整備計画等中小小売・サービス業振興のための諸施策その他中小企業の振興のための諸施策が講じられ、又は講じられようとしている場合はこれら諸施策との整合性を保つことが望ましい。

2. 地区計画の対象となる区域

(1) 地区計画の区域の形状、規模等について

- ① 地区計画の区域の境界、法第12条の5第8項の規定に基づき地区計画の区域の一部について地区整備計画を定めない場合における地区整備計画の区域の境界及び地区整備計画において区域を区分して建築物等に関する事項を定める場合における区分の境界は、原則として道路その他の施設、河川その他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定めることが望ましく、これにより難しい場合には、土地所有の状況、土地利用の現状及び将来の見通し、用途地域の指定状況、地区計画において定めることとなる道路等の施設の配置等を勘案して、敷地境界線等によりできる限り整形となるように定めることが望ましい。
- ② 地区計画の区域の面積については、特段の制約はないものの、地区計画が、一体として区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区の整備等を行うための計画であることから、その区域については、例えば一ないし二の建築敷地のみを対象として設定することは適切でなく、街区形成に足る一定の広がりを持った土地の区域とすることが望ましい。
- ③ 用途地域の定められていない土地の区域における地区計画の区域は、地区にふさわしい良好な市街地環境の形成を図るとともに、周辺の景観、営農条件等との調和を図るうえで、適切な規模及び形状を有するものとなるように定めることが望ましい。

えられる。

- 6) 用途地域が定められていない区域における地区計画の区域には、原則として保安林等を含めるべきでなく、含める場合であっても、保安林等の指定の目的に反する制限は定めないことが望ましい。

また、用途地域が定められていない区域における地区計画の対象とする森林は、街区に介在する森林に限られるものとするのが望ましい。

- 7) 用途地域が定められていない区域における地区計画の区域と自然環境保全法の指定地域及び自然公園法の特別地域とは、極力重複させないようにすることが望ましい

- 8) 市街化調整区域又は用途地域が定められていない区域のうち、現に宅地化していない区域に地区計画を定めようとする場合には、原則として、次に掲げる区域その他の溢水、湛水、津波、高潮、がけ崩れ等による災害の発生のおそれのある区域を含まないこととすべきである。

ア 土砂災害特別警戒区域

イ 津波災害特別警戒区域

ウ 災害危険区域

エ 地すべり防止区域

オ 急傾斜地崩壊危険区域

- 9) このほか、用途地域が定められていない区域における地区計画は、一定の道路整備がなされた又はなされることが確実な土地の区域を対象とすることが望ましい。

- 10) 優良田園住宅の建設の促進に関する法律(平成10年法律第41号)第3条に規定する優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針において、市街化調整区域内の土地について同条第2項第1号の優良田園住宅の建設が基本的に適当と認められるおおよその土地の区域に関する事項が定められる場合には、必要に応じ、周辺環境と調和した良好な居住環境を確保するため、地区計画制度を活用することが望ましい。

3. 地区計画の都市計画において決定すべき事項

(1) 地区計画の目標等

- ① 地区計画の目標及び当該区域の整備、開発及び保全に関する方針(以下「地区計画の目標等」という。)は、当該地区整備等の総合的な指針として定められ、さらに、地区整備計画がこの地区計画の目標等に沿って定められるものであるので、当該区域の整備等をどのように行い、どのような形態の市街地を形成しようとするかなどについて、関係権利者、住民等が容易に理解できるように定めることが望ましい。

- ② 市街化調整区域において定められる地区計画の目標等においては、市街化調整区域の性格を踏まえ、自然環境の保全、ゆとりある良好な市街地環境の維持・形成、周辺の景観、営農条件等との調和、地域の活性化等について、地区の特性から必要な事項

を、当該地区計画の目標等として明らかにすることが望ましい。

(2) 地区整備計画

地区整備計画は、当該地区計画の方針に即して、地区の特性にふさわしい良好な都市環境の維持・形成を図るため、地区施設の配置及び規模、建築物等に関する事項並びに土地の利用に関する事項について必要な事項を適切に定めるべきものである。

① 地区整備計画に定める地区施設に関する事項

地区施設の配置及び規模を定めるに当たっては、次によることが望ましい。

- 1) 道路の配置及び規模を定める際には、街区の規模及び形状、地区計画の区域内の建築物の建築その他の土地利用の現状及び将来の見通し等を考慮し、地区計画の区域及びその周辺において都市計画に定められている道路及びその他の道路を含めた道路網と一体となって、防災、安全、衛生等に関する機能が十分確保されるよう配慮することが望ましい。
- 2) 公園、緑地、広場その他の公共空地の配置及び規模は、地区計画の区域の規模及び形状、当該区域内に予定されている建築物の用途、将来の人口等を勘案し、当該区域及びその周辺において都市計画に定められている公共空地及びその他の公園等と併せて生活環境の維持・向上が図られるよう定めること。
なお、建築基準法上、地区計画で道路の配置及び規模が定められている場合には、道路の位置の指定は、当該道路の配置に即して行われることとされていることから、歩行者専用道路、緑道等でそれに即して道路の位置の指定が行われると地区計画の目的を達成する上で支障が生じると考えられるものについては、公共空地として定めることが望ましい。
- 3) 地区施設の配置及び規模が定められると、これに即して道路の位置の指定又は開発許可が行われることに留意すべきこと。
- 4) 地区施設には都市計画施設を含まないものとされているので、地区施設として定められている道路、公園等を都市施設として都市計画に定めようとするときは、併せて地区計画に関する都市計画を変更する必要があること。

② 地区整備計画に定める建築物等に関する事項

建築物等に関する事項を定めるに当たっては、次によることが望ましい。

- 1) 一の地区計画の区域内において、当該区域内における適正かつ合理的な土地利用の実現を図る観点から必要がある場合には、一の計画事項を区域の一部について定め、又は区域を区分してそれぞれ異なる内容を定めることも考えられる。
- 2) 面積、高さ等の算定方法については、特段の定めをしない限り建築基準法の算定方法に関する一般的な原則によることとなるが、地区計画に当該算定方法を明記したうえで、それと異なった算定方法を用いることも考えられる。
- 3) 建築物等の用途の制限は、当該区域の用途構成の適正化、各街区ごとの住居の環境の保持、商業その他の業務の利便の増進等により良好な環境の街区が形成され、又は保持されるよう定めること。この場合において、「一階を店舗又は事務所とす

○流山市街づくり条例

平成24年3月30日条例第9号

流山市街づくり条例

目次

- 第1章 総則（第1条－第4条）
- 第2章 計画（第5条・第6条）
- 第3章 市民等による街づくり
 - 第1節 街づくり提案（第7条・第8条）
 - 第2節 地区街づくり計画（第9条－第16条）
- 第4章 都市計画提案及び地区計画等の手続
 - 第1節 都市計画提案制度（第17条－第19条）
 - 第2節 地区計画等の手続（第20条－第23条）
 - 第3節 建築協定（第24条・第25条）
- 第5章 大規模土地取引行為の届出及び大規模土地開発行為の手続
 - 第1節 大規模土地取引行為の届出（第26条・第27条）
 - 第2節 大規模土地開発行為の手続（第28条－第34条）
- 第6章 流山市街づくり委員会（第35条－第49条）
- 第7章 雑則（第50条－第58条）

附則

第1章 総則

（目的）

第1条 この条例は、流山市自治基本条例（平成21年流山市条例第1号）の基本理念にのっとり、都市計画及び街づくりにおける市民参加及び協働の街づくりを推進するため必要な事項を定めるとともに、都市計画法（昭和43年法律第100号）の規定に基づく都市計画の手続及び建築基準法（昭和25年法律第201号）の規定に基づく建築協定の手続を定めることにより、良質で魅力的な街づくりを実現し、もって市民の福祉の向上に寄与することを目的とする。

（定義）

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 街づくり 道路、公園、緑地、河川、水路その他の公共施設の整備又は土地開発行為の規制若しくは誘導をいう。

- 3 市長は、前項の規定による協議に関して必要と認めるときは、同項の土地開発行為を行おうとする者に対し、当該地区街づくり計画に係る事項について、指導又は助言を行うことができる。
- 4 市長は、第2項の規定による協議の結果、当該土地開発行為が地区街づくり計画に適合しない場合で必要があると認めるときは、同項の土地開発行為を行おうとする者に対し、当該土地開発行為を地区街づくり計画に適合させるための措置をとるよう要請することができる。
- 5 市長は、土地開発行為を行おうとする者が前項の規定による要請を受け入れない場合において必要があると認めるときは、当該要請を受け入れるよう勧告することができる。

(地区街づくり組織の設立の要請)

第16条 市長は、次に掲げる地区について、当該地区に居住する地区住民等に対して地区街づくり組織を設立するよう理由を付して要請することができる。

- (1) 既に市街地として形成された地区で、地区街づくりが必要であると認める地区
- (2) 市街地が形成されつつある地区で、計画的な市街地として地区街づくりが必要であると認める地区
- (3) その他市長が特に地区街づくりが必要であると認める地区

第4章 都市計画提案及び地区計画等の手続

第1節 都市計画提案制度

(都市計画提案団体の指定等)

第17条 都市計画法第21条の2第2項に規定する条例で定める団体は、第10条第1項の規定による認定を受けた地区街づくり組織とする。

(都市計画の決定の提案手続等)

第18条 都市計画法第21条の2第3項の計画提案(以下「計画提案」という。)をしようとする者は、規則で定めるところにより提案書を市長に提出しなければならない。

- 2 計画提案の内容は、都市計画法第21条の2第3項各号に規定する事項及び第5条各号に掲げる街づくりの計画に適合するものでなければならない。
- 3 市長は、都市計画法第21条の3の規定により、計画提案を踏まえ

た都市計画の決定又は変更をする必要があるかどうかを判断したときは、その旨並びに当該計画提案及び当該計画提案を踏まえた都市計画の決定又は変更をする必要があるかどうかの判断に係る市の見解書を公表するとともに、当該見解書を当該計画提案に係る提案等を提出した者に通知しなければならない。

(審査基準)

第19条 市長は、計画提案については、法令の規定に基づく都市計画に関する基準のほか、次に掲げる基準に基づき審査するものとする。

- (1) 第5条各号に掲げる街づくりの計画に則していること。
- (2) 計画提案の内容について、合理的な根拠があること。
- (3) 計画提案に係る区域について、合理的な根拠があること。
- (4) 計画提案に係る区域及び当該区域の周辺の住民等に対して説明会を行い、十分な意見聴取を行っていること。
- (5) 計画提案に係る区域の周辺環境等に配慮していること。
- (6) 計画提案の内容が関係する条例、規則等に則していること（千葉県が定めるものを含む。）。
- (7) 計画提案の内容に関係する計画、方針等に則していること。
- (8) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める基準に則していること。

第2節 地区計画等の手続

(地区計画等の申出)

第20条 住民又は利害関係人は、地区計画等に関する都市計画の決定若しくは変更又は地区計画等の案の内容となるべき事項を申し出ることができる。この場合においては、当該申出に係る地区計画等の素案を添えなければならない。

2 前項の規定による申出（以下「地区計画等申出」という。）は、次に掲げる基準を満たし、かつ、規則で定めるところにより行うものとする。

- (1) 地区計画等申出に係る都市計画の素案の内容が、都市計画法第13条その他の法令の規定に基づく都市計画に関する基準に適合するものであること。
- (2) 地区計画等申出に係る都市計画の素案の対象となる土地（国又は地方公共団体の所有している土地で公共施設の用に供されているも

流山市街づくり条例施行規則

(目的)

第1条 この規則は、流山市街づくり条例（平成24年流山市条例第9号。以下「条例」という。）の施行に関し、必要な事項を定めるものとする。

（条例第2条第1項第3号の規則で定める行為）

第2条 条例第2条第1項第3号の規則で定める行為は、次のとおりとする。

- (1) 建築物等の用途の変更
- (2) 建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第14号に規定する大規模の修繕
- (3) 建築基準法第2条第15号に規定する大規模の模様替
- (4) 建築物等の意匠又は色彩の変更

（条例第5条第8号の規則で定める計画、指針等）

第3条 条例第5条第8号の規則で定める計画、指針等は、災害対策基本法（昭和36年法律第223号）第42条第1項の地域防災計画とする。

（街づくり提案の方法）

第4条 条例第7条の規定による提案（以下「街づくり提案」という。）は、街づくり提案書（別記第1号様式）に次に掲げる図書を添付して行わなければならない。

- (1) 街づくり提案の実現方法に関する図書
- (2) 街づくり提案の理由、経緯及び内容に関する図書
- (3) その他市長が必要と認める図書

（街づくり提案の審査結果の通知）

第5条 条例第8条第2項の規定による通知は、街づくり提案採否決定通知書（別記第2号様式）により行うものとする。

（地区街づくり組織としての認定の申請等）

第6条 条例第10条第2項の規定による申請は、地区街づくり組織認定申請書（別記第3号様式）に、次に掲げる図書を添付して行わなければならない。

- (1) 当該申請に係る団体（以下この項において「申請団体」という。）の構成員の名簿

者等一覧表

- (5) 土地所有者等の同意を確認できる書類
- (6) 計画提案に係る区域及び当該区域の周辺の住民等に対する提案内容の説明並びに意見聴取の経緯及び内容に関する図書
- (7) 計画提案に係る区域及び当該区域の周辺の環境についての検討に関する図書
- (8) その他市長が必要と認める図書

2 条例第18条第3項の規定による通知は、都市計画提案の判断に係る通知書(別記第14号様式)に見解書を添付し行うものとする。

(地区計画等の申出の方法)

第15条 条例第20条第1項の地区計画等の申出は、地区計画等申出書(別記第15号様式)に、次に掲げる図書を添付して行わなければならない。

- (1) 申出に係る区域の全ての土地に関する登記事項証明書及び公図の写し
- (2) 申出の時点における申出に係る区域の土地所有者一覧表
- (3) 土地所有者等の同意を確認できる書類
- (4) 申出に係る区域及び当該区域の周辺の住民等に対する申出内容の説明並びに意見聴取の経緯及び内容に関する図書
- (5) 申出に係る区域及び当該区域の周辺の環境についての検討に関する図書
- (6) 申出ができる者であることを確認できる図書
- (7) その他市長が必要と認める図書

(建築協定の公告)

第15条の2 建築基準法第70条第1項又は同法第76条の3第2項の規定による建築協定の認可をうけようとする者は、建築協定認可申請書(別記第15号様式の2)に、次に掲げる図書2部(第5号に掲げる図書にあっては、原本及びその写し1部とすることができる。)を添えて市長に提出しなければならない。ただし、同法第76条の3第2項の規定による建築協定の認可の申請にあっては、第3号及び第5号に掲げる図書の添付は要しない。

- (1) 建築協定書
- (2) 建築協定を締結しようとする理由を記載した書類

高度地区（最高限）の決定要綱

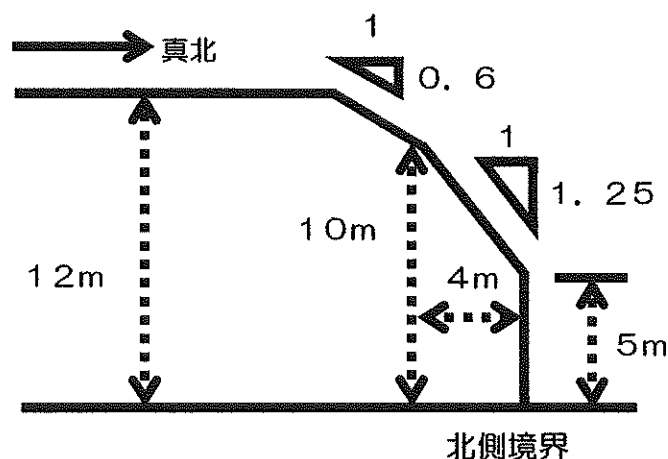
第1 高度地区決定の基本方針

- 1 高度地区は、市が示す「高度地区（最高限）の決定要綱」による。
- 2 高度地区は、「第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域」において原則として定め、「第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、準工業地域又は工業地域」においても積極的に定める。また、「近隣商業地域又は商業地域」においても、特に必要な場合は、定めることができる。
- 3 高度地区の境界は、原則として用途地域の境界又は道路、鉄道、河川等により定める。

第2 高度地区の種類及び制限内容

1 第一種高度地区（12m）

- (1) 建築物の高さは、12メートル以下とする。
- (2) 建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下、かつ、当該水平距離から4メートルを減じたものの0.6倍に10メートルを加えたもの以下とする。（下図参照）



- (1) 第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域で、第一種高度地区に該当する区域を除いた区域
- (2) 第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域で、次のいずれかに該当する区域
 - ア 低層を主体とする一般住宅地で必要な区域
 - イ 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又は第二種中高層住居専用地域に接し、もしくは囲まれる区域で隣接区域とともに一体として住環境を確保するのに必要な区域
- (3) 近隣商業地域等で、次に該当する区域
 - 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又は第二種中高層住居専用地域（又は第二種高度地区）に接している区域で必要な区域
- 3 第三種高度地区は、次に該当する区域を選定する。
 - 近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域で、特に必要な区域
- 4 建築物の高さの最高限度のうち、12メートルの指定区域は、次に該当する区域を選定する。
 - 第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域又は第二種住居地域で、次のいずれかに該当する区域
 - ア 低層を主体とする住宅地として良好な住環境を維持するのに必要な区域
 - イ 鉄道沿道の路線状等の区域で必要な区域
- 5 建築物の高さの最高限度のうち、15メートルの指定区域は、次に該当する区域を選定する。
 - 第一種低層住居専用地域が北側に接している路線状等の区域で必要な区域
- 6 建築物の高さの最高限度のうち、20メートルの指定区域は、次に該当する区域を選定する。
 - 第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域で、次のいずれかに該当する区域
 - ア 路線状等の区域で建築物の高さの最高限度15メートルの指定区域を除く区域
 - イ 第三種高度地区に該当する区域
- 7 建築物の高さの最高限度のうち、31メートルの指定区域は、次に該当する区域を選定する。
 - つくばエクスプレス沿線の土地区画整理事業において、計画建設用地、

共同住宅区、集合住宅用地、集合住宅地に位置づけられている区域のうち、現に戸建住宅地として使用されている区域を除く区域。

第4 決定様式

流山都市計画高度地区の $\frac{\text{決 定}}{\text{変 更}}$ (流山市決定)

都市計画高度地区を次のように $\frac{\text{決 定}}{\text{変 更}}$ する。

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度
第一種高度地区 (最高限) 12 m	約〇〇ha	別記「高度地区の規定書」のとおり
第一種高度地区 (最高限) 15 m	約〇〇ha	別記「高度地区の規定書」のとおり
第一種高度地区 (最高限) 20 m	約〇〇ha	別記「高度地区の規定書」のとおり
第一種高度地区 (最高限) 31 m	約〇〇ha	別記「高度地区の規定書」のとおり
第二種高度地区 (最高限) 12 m	約〇〇ha	別記「高度地区の規定書」のとおり
第二種高度地区 (最高限) 20 m	約〇〇ha	別記「高度地区の規定書」のとおり
第二種高度地区 (最高限) 31 m	約〇〇ha	別記「高度地区の規定書」のとおり
第三種高度地区 (最高限) 20 m	約〇〇ha	別記「高度地区の規定書」のとおり
計	約〇〇ha	

「位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理 由

建築物の高さに関する新たなルールについて

～流山都市計画高度地区の変更～

流山市 都市計画課

5. 導入する区域

新たな高度地区は、現在、第一種高度地区と第二種高度地区を指定している区域に加えて、準工業地域、工業地域、一部の近隣商業地域に導入します。

指定する区域は、用途地域の区域とあわせる形を基本としつつ、地区の状況を勘案して定めることとします。

すでに高さの限度を10mに定めている第一種低層住居専用地域と、つくばエクスプレス沿線の商業地域・近隣商業地域には指定しません。

絶対高さ制限値	指定する区域
12m	<p>低層住宅を中心とした良好な住環境の保全を図る区域に指定します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・第1種低層住居専用地域を除く面的な住居系用途地域 ・鉄道沿線の住居系用途地域
15m	<p>低層住宅を中心とした良好な住環境の保全に配慮するため、幹線道路沿道に指定します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・幹線道路沿道の住居系用途地域で、北側に第一種低層住居専用地域を指定している区域
20m	<p>中層住宅や商業施設、工場など土地の有効活用を図る区域に指定します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・幹線道路沿道の住居系用途地域（絶対高さ15m区域を除く） ・工業系用途地域 ・運河駅周辺、江戸川台駅周辺、初石駅周辺、流山本町周辺及び松ヶ丘地区の商業系用途地域
31m	<p>集合住宅など土地の高度利用を図る区域に指定します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地区画整理事業区域における以下の地区 <ul style="list-style-type: none"> ○計画建設用地 ○共同住宅区 ○集合住宅用地 ○集合住宅地 <p>※ただし、上記のうち、現況が戸建住宅である一部の地区は12mとします。</p>

見直し前後対照図

変更前		変更後			
北側斜線制限	北側斜線制限	絶対高さ	隣地斜線制限		
第一種高度地区	第一種高度地区 (変更なし)	12m	なし		
		15m	なし		
		20m	15m+1:2.5		
		31m	15m+1:2.5 (水平距離4mから25m+1:1.25)		
第二種高度地区	第二種高度地区 (変更なし)	12m	なし		
		20m	15m+1:2.5		
		31m	15m+1:2.5 (水平距離4mから25m+1:1.25) 20m+1:2.5		
指定なし	つくばエクスプレス駅周辺を除く近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域	第三種高度地区 (制限なし)	20m	15m+1:2.5	
	第一種低層住居専用地域	指定なし(10m)			
	つくばエクスプレス駅周辺の近隣商業地域、商業地域	指定なし			

用途地域、高度地区、防火地域の変更の案の概要
地区計画の原案に関する説明会

日時：令和3年10月9日（土）10:00～

場所：市役所 第2庁舎301・302会議室

- ◆ 参加者：34名
- ◆ 流山市：都市計画課職員

～ 説 明（10:00 開始）～

～ 質疑応答（10:17 開始）～

Q：市民A

- ・地区計画（資料4頁）の流山駅ロータリー部分の斜めの区域界は、なぜこのようなラインになるのか。地権者が所有している土地の範囲ではないと思われる。

A：市職員

- ・事業者は、今後の事業区域として、ロータリー部分（斜めの区域）まで拡げたいという意向がある。

将来の事業区域を見据え、3mの後退距離を確保するために2号壁面線を指定している。

Q：市民A

- ・市は承諾しているのか。

A：市職員

- ・現在の意向であり確定ではない。

A：市職員

- ・当該部分の土地は市が保有・管理している。
現地では、オレンジのポールが立っていて実際には使えない土地であるが、土地を有効活用するため、市の要望として、事業者には緑地として整備を依頼している。
まだ決定ではないが、この用地と東側に歩道を設置する用地を入れ替えてもらえないかという協議を事業者と市でこれから進める予定である。

Q：市民A

- ・市の判断で決定したのか。

A：市職員

- ・これから協議する。

Q：市民A

- ・誰が協議をするのか。我々はいれないのか。

A：市職員

- ・実際には道路管理課が協議する。

Q：市民A

なぜ、容認するのか。この時の市の方針と矛盾している。それを説明して欲しい。

A：市職員

- ・今回の用途変更で商業地域にすると高さ制限がなくなるため、地区計画で高さ制限 31m とした。かつ、壁面後退も法的な担保として指定し、案をつくった。

A：市職員

- ・エステートが共同住宅を建てるということで都市計画法第 29 条の開発許可を取り、共同住宅で建築工事を始めれば高さ 31m の建設は可能だった。しかし、建築行為（工事）をしなかったため、高度地区 12m の規制対象となった。既存不適格建築物で建てられたものである。
- ・それをなんとかするために知恵を出して、用途地域の変更とした。今回、商業地域に変更しているが、データセンターは第 2 種住居地域でも建てられる。
しかし、今回の対象地では用途地域を変更するための敷地面積の要件に足りないため、それを満たすものとして、西側の商業地域の滲みだし（拡大）という手法で用途を変更することとした。
- ・そして地区計画でさらに建物用途に制限をかけてコントロールするため、事業者には地区計画の提出を求めた。

Q：市民D

- ・エステートは大店法に抵触したのに市に言ってきてない。それを説明して欲しい。

A：市職員

- ・大店法は今回の手続きには関係ない。

Q：市民D

- ・県の認可であることは分かっている。

A：市職員

- ・前計画では、そういったことがあったということは把握していないため、説明はできない。

Q：市民D

- ・県に聞いてください。

A：市職員

- ・大店法は今回とは関係ない。

Q：市民D

- ・大店法に抵触した部分を継承しているのではないか。

A：市職員

- ・継承していない。

Q：市民D

- ・それであるなら、全部を商業地域にする必要があるのか。計画が矛盾している。

A：市職員