

流山都市計画高度地区について

～変更内容（平成28年8月30日）の解説～

流山市 都市計画課

【 目 次 】

1 . 高度地区とは	1
2 . 流山市における高さの最高限度の指定状況	2
(1) 高度地区	2
(2) 地区計画	2
3 . 見直しの背景と目的	3
4 . 高度地区の制限内容について	4
(1) 絶対高さ制限	4
(2) 隣地斜線制限	5
5 . 指定区域	9
6 . 高さ制限を緩和する特例措置	11
(1) 制限の緩和措置	11
(2) 適用除外	12
(3) 認定による特例	13
(4) 許可による特例	13
(5) 特例により緩和できる建築物の高さの最高限度	15

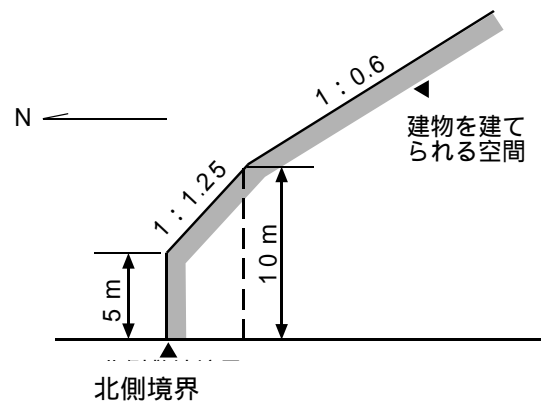
1 . 高度地区とは

高度地区は、都市計画法で定められた地域地区の一つで、市街地の環境の維持や土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度や最低限度を定めるものです。

[流山市における現在の高度地区の制限]

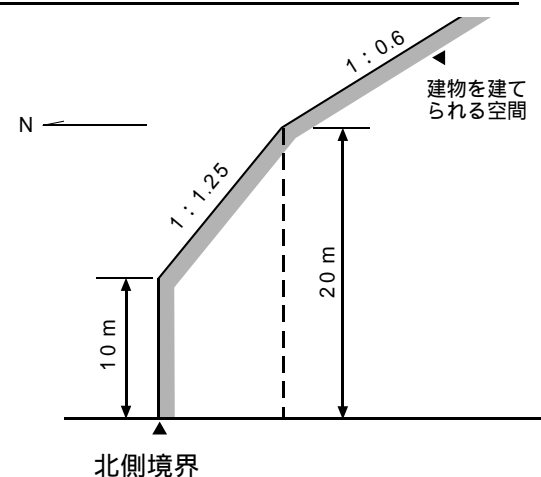
第一種高度地区

建築物の各部分の高さは、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。



第二種高度地区

建築物の各部分の高さは、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10メートルを加えたもの以下、かつ、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。



2 . 流山市における高さの最高限度の指定状況

(1) 高度地区

流山市では、下記の用途地域において、住環境を保全するため建築物の高さの最高限度を指定しています。

用途地域の種類	面積	高さの限度
第一種低層住居専用地域	約 1,003ha	10m
第一種中高層住居専用地域	約 379ha	第一種または第二種高度地区
第二種中高層住居専用地域	約 7.2ha	第一種高度地区
第一種住居地域	約 471ha	第一種または第二種高度地区
第二種住居地域	約 74ha	第一種または第二種高度地区
準住居地域	約 35ha	第一種高度地区
近隣商業地域	約 62ha	第二種高度地区（一部地域のみ）
商業地域	約 37ha	-
準工業地域	約 14ha	第一種または第二種高度地区 （一部地域のみ）
工業地域	約 69ha	-

(2) 地区計画

地区の実情に合った細かなルールである「地区計画」において、下記の地区で高さの最高限度を定めています。

地区の名称	高さの限度	指定区域の用途地域
若葉台地区	10m	第一種低層住居専用地域
南柏本州団地地区	9m	なし（市街化調整区域）
江戸川台東3丁目地区	10m	第一種住居地域
野々下みどり台地区	10m	第一種住居地域
江戸川台西2丁目地区	15m	近隣商業地域
宮園地区	12m	第一種中高層住居専用地域
西平井・鱒ヶ崎地区	12m	第一種中高層住居専用地域
木地区	30m	近隣商業地域
流山 IC 北部物流施設地区	31m	なし（市街化調整区域）
西深井物流施設地区	31m	なし（市街化調整区域）

3 . 見直しの背景と目的

流山市では、これまで、第一種低層住居専用地域を除く住居系用途地域において、高度地区の指定により良好な住環境を保全してきました。

しかし、現在の北側斜線制限では、高さの上限は敷地規模に大きく左右され、大規模敷地では高層住宅の建築が可能です。

周囲の街並みとかけ離れた高さの建築物が建築されることで、建物の圧迫感や良好な景観の喪失など周辺の住環境に影響を及ぼす可能性があります。また、戸建住宅の居住者との間で建築紛争が発生する恐れも予見されることから、戸建住宅として利用されている地区における中高層住宅の建築等による住環境の悪化を防ぐ必要性が生じています。

さらに、商業系用途地域や工業系用途地域においては、住居系用途地域に比べて制限が緩いため、高層建築物が建築されることにより圧迫感や風通しの悪化など市街地環境に影響を及ぼす可能性があるため、周辺の居住環境の保全に配慮する必要があります。

これらのことから、良質な市街地環境を維持保全するため、建築物の絶対高さ制限を定める必要があると考えています。

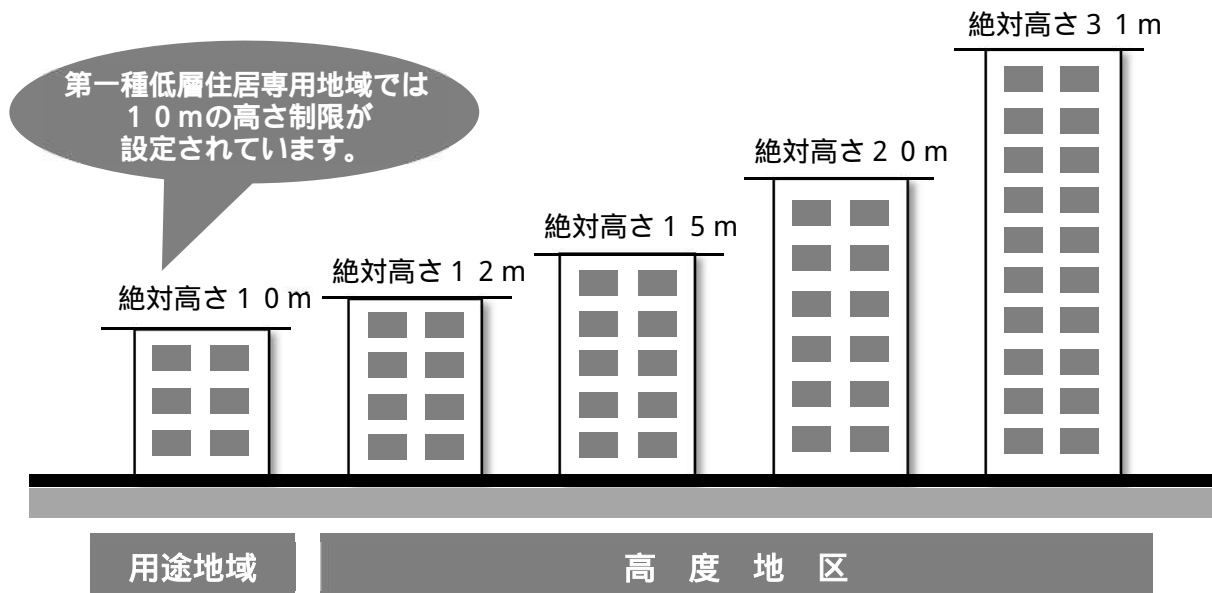
4 . 高度地区の制限内容について

(1) 絶対高さ制限

現在の高度地区による北側斜線制限に加え、**絶対高さ制限**を定めます。

絶対高さの制限値は、以下の4種類とします。

絶対高さの制限値	基本的な考え方
1 2 m	・ 4 階建て程度までを許容 (階高 3 m × 4 階) するものです。
1 5 m	・ 5 階建て程度までを許容 (階高 3 m × 5 階) するものです。
2 0 m	・ 6 ~ 7 階建て程度までを許容 (階高 3 m × 6 階 (7 階)) するものです。
3 1 m	・ 1 0 階建て程度までを許容 (階高 3 m × 1 0 階) するものです。



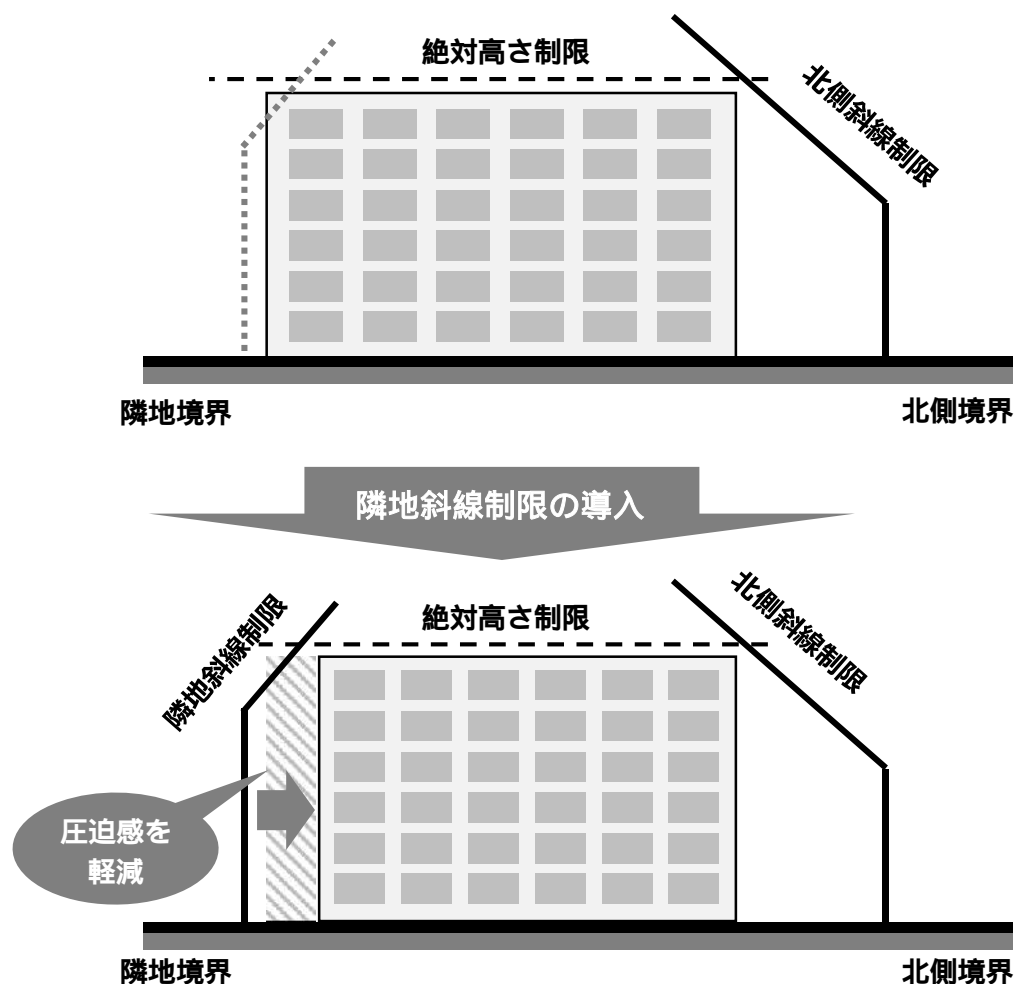
(2) 隣地斜線制限

長大な壁面の建築物は周囲に圧迫感を与えるなど、住環境に影響を及ぼす可能性があります。

このことから、長大な壁面の創出を避け圧迫感の軽減を図ることにより、良質な市街地環境を維持保全するため、隣地斜線制限を定めます。

隣地斜線制限とは

隣地斜線制限とは、敷地周辺の隣地境界線から距離に応じて建築物の各部分の高さを制限するものです。



隣地斜線制限により圧迫感の軽減を図ります。

隣地斜線制限の内容

隣地斜線制限は、絶対高さ20m及び31mの区域に定めます。
用途地域の種類に応じて、以下の2種類定めます。

① 絶対高さ20m、31m区域

建築物の各部分の高さは、当該部分から隣地境界までの水平距離の2.5倍に15メートルを加えたもの以下とする。(かつ、絶対高さ31m区域については、当該水平距離から4メートルを減じたものの1.25倍に25メートルを加えたもの以下とする。)

住居系用途地域のうち、絶対高さ20m及び31mの区域に定める隣地斜線制限は、「流山市開発事業の許可基準等に関する条例」に規定する「中高層建築物」に対して定めている隣地斜線制限と同じ数値を定めます。水平距離4m以降は建築基準法と同じ数値を高度地区として定めることとします。(ただし、壁面の後退による緩和はありません。)

② 絶対高さ31m区域のうち、商業系用途地域内

建築物の各部分の高さは、当該部分から隣地境界線までの水平距離の2.5倍に20メートルを加えたもの以下とする。

商業系用途地域のうち、絶対高さ31mの区域においては、「流山市開発事業の許可基準等に関する条例」による隣地斜線制限がかかりませんが、周辺の住環境への影響を考慮し、隣地斜線制限を定めます。

<参考> 現行の制限

【建築基準法】

20m + 1 : 1.25 (住居系)

31m + 1 : 2.5 (非住居系)

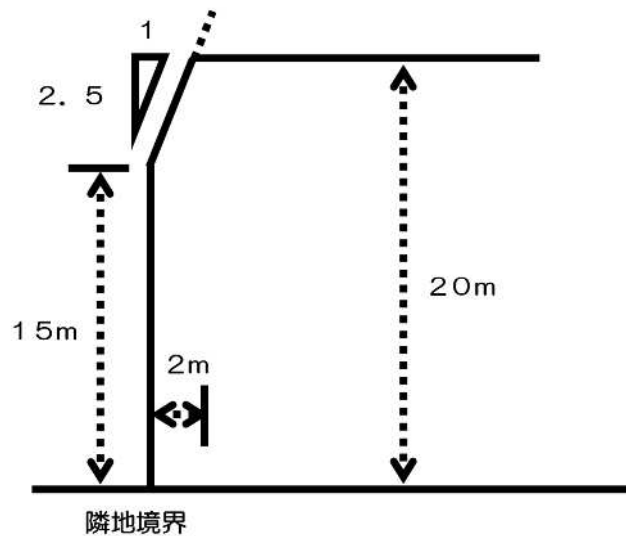
【流山市開発事業の許可基準等に関する条例】

15m + 1 : 2.5 (水平距離4mまで) 商業系は制限適用外

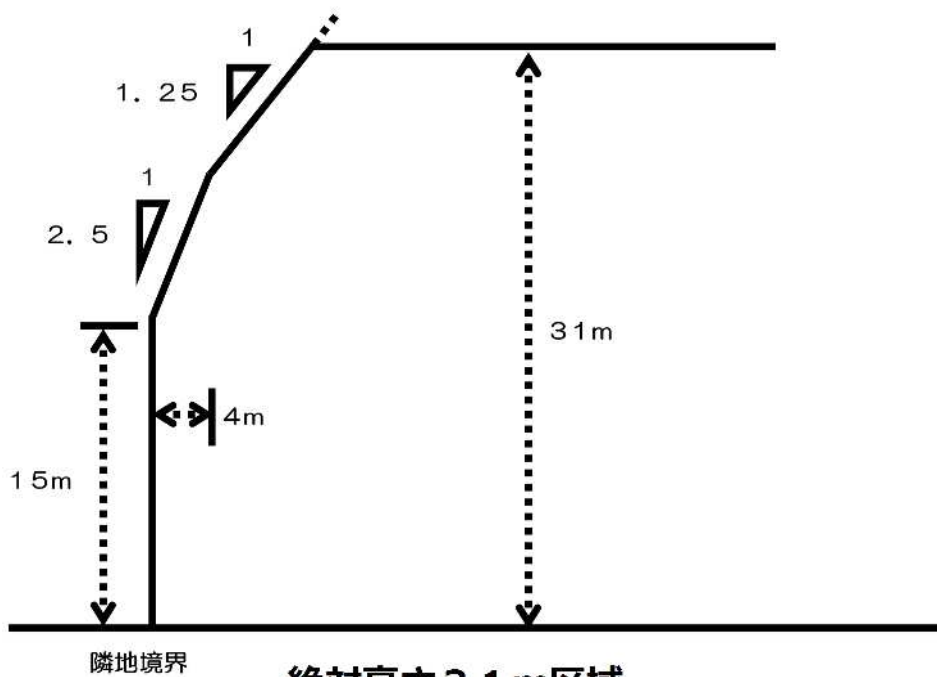
制限イメージ

① 15m + 1 : 2.5

建築物の各部分の高さは、当該部分から隣地境界までの水平距離の 2.5 倍に 15 メートルを加えたもの以下とします。絶対高さ 31 m 区域については、さらに、当該水平距離から 4 メートルを減じたものの 1.25 倍に 25 メートルを加えたもの以下とします。



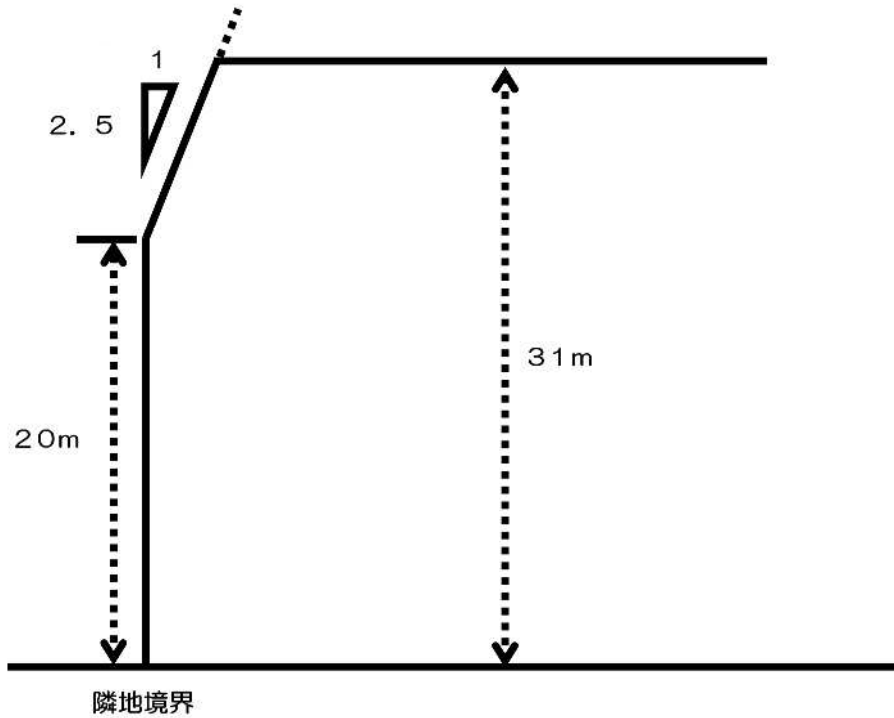
絶対高さ 20 m 区域



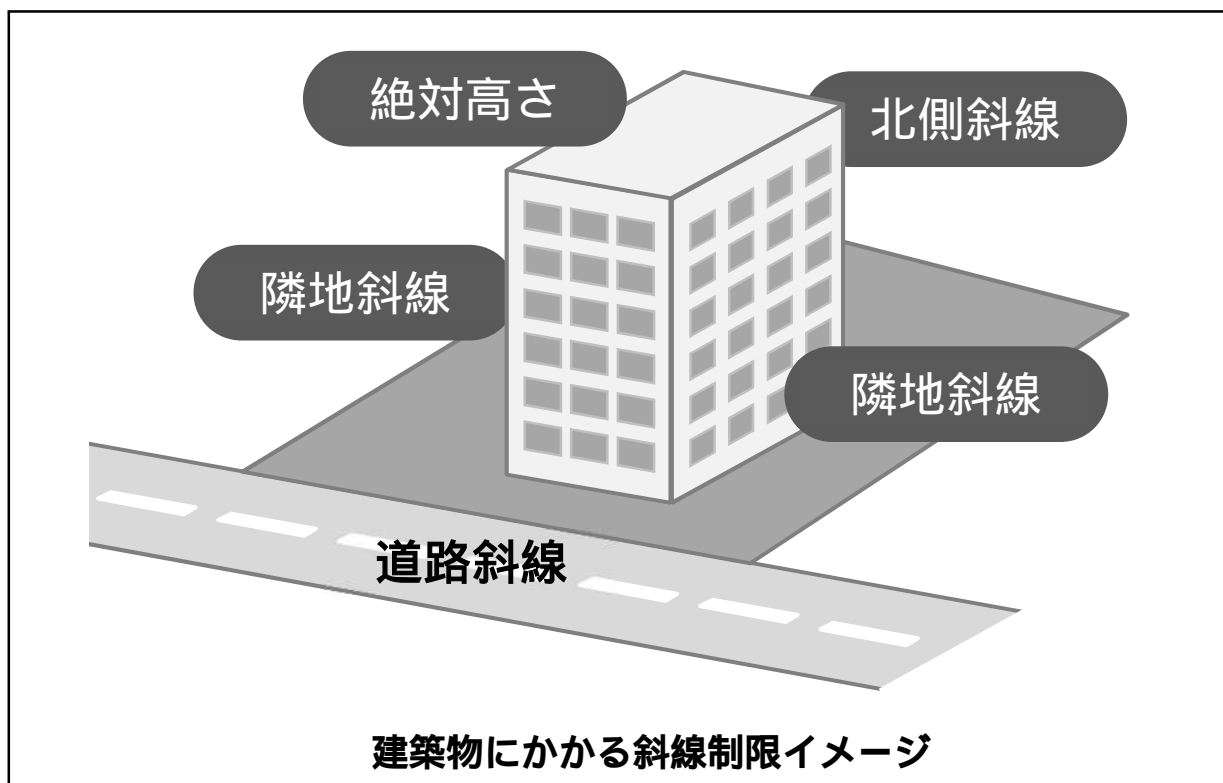
絶対高さ 31 m 区域

② 20m + 1 : 2.5

建築物の各部分の高さは、当該部分から隣地境界線までの水平距離の2.5倍に20メートルを加えたもの以下とします。



絶対高さ31m区域（商業系用途地域）



5 . 指定区域

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		

6 . 高さ制限を緩和する特例措置

(1) 制限の緩和措置

前項の適用にあたって次の緩和規定を設けます。ただし、(3) の規定については、建築物の各部分の高さを算定するときに限ります。

- (1) 北側の前面道路の反対側に水面、路線敷その他これらに類するものがある場合又は敷地の北側の隣地境界線に接して水面、線路敷その他これらに類するものがある場合は、当該水面等に接する部分の前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線はそれら水面等の幅の 2 分の 1 だけ外側にあるものとみなす。
- (2) 建築物の敷地(前号に該当するものを除く。)が公園(都市公園法施行令(昭和三十一年政令第二百九十号)第二条第一項第一号に規定する都市公園を除く。)広場、水面その他これらに類するものに接する場合には、その公園、広場、水面その他これらに類するものに接する隣地境界線は、その公園、広場、水面その他これらに類するものの幅の二分の一だけ外側にあるものとみなす。
- (3) 建築物の敷地の地盤面が隣地(北側に前面道路がある場合においては、当該道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。)の地盤面(隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の地表面をいう。以下同じ。)より 1 メートル以上低い場合は、当該敷地の地盤面は、当該高低差から 1 メートルを減じたものの 2 分の 1 だけ高い位置にあるものとみなす。
- (4) 建築物の敷地が都市計画で定められた計画道路(建築基準法第 4 2 条第 1 項第 4 号に該当するものを除く。以下同じ。)に接する場合又は当該敷地内に計画道路がある場合において、建築基準法(昭和 2 5 年法律第 2 0 1 号)第 5 2 条第 1 1 項又は建築基準法施行令(昭和 2 5 年政令第 3 3 8 号)第 1 3 1 条の 2 第 2 項の規定に基づいて、当該都市計画道路を前面道路とみなす場合においては、計画道路内の隣地境界線はないものとみなす。
- (5) 建築基準法第 8 6 条第 1 項及び第 2 項の規定の適用により同一敷地内にあるものとみなすことを認められた建築物は、この規定の適用においても同一敷地内にあるものとみなす。

(2) 適用除外

以下の建築物については、建築物の高さの制限を適用しません。

不適合部分を有する建築物（以下「既存不適格建築物」といいます。）の修繕又は模様替えを行うもの

不適合部分を増加させない範囲で既存不適格建築物の増築又は改築を行うもの。

既存不適格建築物で、耐震改修を行うもの

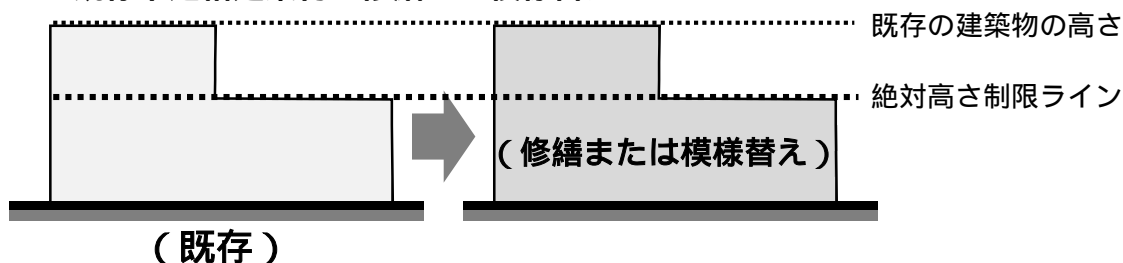
既存不適格建築物である分譲マンションについて、不適合部分を増加させない範囲で行う1回目の建替え

市街地再開発事業によるもの

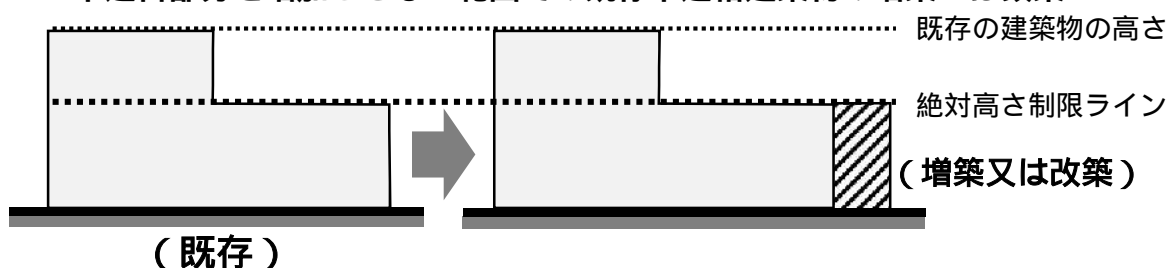
公益上やむを得ないと認められる建築物で、市長が建築審査会の意見を聴いて周囲の環境上支障がないと認めたもの

（公益上やむを得ないと認められる建築物：学校（専修学校及び各種学校を含む。）や医療施設、公共施設等を想定しています。）

既存不適格建築物の修繕又は模様替え



不適合部分を増加させない範囲での既存不適格建築物の増築又は改築



既存不適格建築物の耐震改修



既存不適格建築物である分譲マンションについて、不適合部分を増加させない範囲で行う 1 回目の建替え。

<分譲マンションとは>

二以上の区分所有者が存する建築物で、人の居住の用に供する専用部分の床面積が過半を占めるもの【分譲マンション】と定義します。

建築審査会：

流山市は、平成 29 年 4 月に特定行政庁に移行し、建築審査会を設置します。それまでは、都市計画審議会の意見を聴くこととします。

(3) 認定による特例

以下の項目に該当するもので、この規定による建築物の高さの制限に適合させることが困難であるものについては、一定の範囲内で建築物の高さの最高限度（絶対高さ）を緩和することができます。

周辺環境との調和が図られており、市街地環境の維持向上に貢献するもの

(4) 許可による特例

以下の項目に該当するもので、この規定による建築物の高さの制限に適合させることが困難であるものについて、市長が建築審査会の意見を聴いて許可したものは、一定の範囲内で建築物の高さの最高限度（絶対高さ）を緩和することができます。

都市計画として決定した一団地の住宅施設又は一団地の官公庁施設にかかる建築物

周辺環境との調和が図られており、市街地環境の維持向上に大きく貢献するもの

隣地との地盤面の高低差が著しく、かつ、周辺の地形等により支障がないと認められる建築物

【認定による特例】

周辺環境との調和が図られており、市街地環境の維持向上に貢献するもの

次の各号のいずれにも該当するものとします。

- ア 敷地面積が1,500平方メートル以上であること。
- イ 当該認定を受けて建築する建築物の外壁又はこれに変わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離は、以下の数値以上であること。

延べ面積 5,000 平方メートル未満	1.5 メートル
延べ面積 5,000 平方メートル以上 10,000 平方メートル未満	2.0 メートル
延べ面積 10,000 平方メートル以上	3.0 メートル

- ウ グリーンチェーン認定について、レベル1以上に適合していること。
- エ 敷地内緑化面積が、下記の数値以上となること。
必要な敷地内緑化面積 = 敷地面積 × (1 - 法定建ぺい率) × 25%

【許可による特例】

周辺環境との調和が図られており、市街地環境の維持向上に大きく貢献するもの

次の各号のいずれにも該当するものとします。

- ア 敷地面積が3,000平方メートル以上であること。
- イ 当該認定を受けて建築する建築物の外壁又はこれに変わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離は、以下の数値以上であること。

延べ面積 5,000 平方メートル未満	2.5 メートル
延べ面積 5,000 平方メートル以上 10,000 平方メートル未満	3.0 メートル
延べ面積 10,000 平方メートル以上	4.0 メートル

- ウ グリーンチェーン認定について、レベル2以上に適合していること。
- エ 敷地内緑化面積が、下記の数値以上となること。
必要な敷地内緑化面積 = 敷地面積 × (1 - 法定建ぺい率) × 35%

(5) 特例により緩和できる建築物の高さの最高限度

絶対高さ 制限値	緩和できる 高さの最高限度		認定または許可による特例で緩和 するときに付加する建築物の 高さの最高限度
	認定	許可	
12m	-	20m	建築物の各部分の高さは、当該部分から隣地境界までの水平距離の1.25倍に10mを加えたもの以下とする。
15m	-	20m	建築物の各部分の高さは、当該部分から隣地境界までの水平距離の1.25倍に10mを加えたもの以下とする。
20m	24m	31m	建築物の各部分の高さは、当該部分から隣地境界までの水平距離の1.25倍に20mを加えたもの以下とする。
31m	37m	必要な高さ	—

認定または許可による特例で緩和する場合、新たに隣地斜線制限が適用されます。

認定申請の流れ

