

# 中高層建築物・ワンルーム建築物・特定用途建築物の事前協議について

本市では、以下の建築を行う場合は、**流山市開発事業の許可基準等に関する条例**に基づき、建築確認申請の前に関係課と事前協議が必要となります。また、整備基準を定めていますので建築計画にあたっては事前にご確認をお願いします。

## 主な整備基準

### 中高層建築物（条例第2条（4））

- ・ **第一種低層住居専用地域**：  
軒高7mを超えるもの、地階を除く階数3以上のもの
- ・ **住居系用途地域**（第一種低層住居専用地域除く）：  
高さ10mを超えるもの
- ・ **非住居系用途地域**（商業地域除く）・  
**市街化調整区域**：  
高さ15mを超えるもの
- ・ **商業地域**：高さ20mを超えるもの

- ・ **壁面後退**（条例第32条、規則第23条、別表第7）  
隣地・道路境界線から下記の数値以上後退に努める。

延べ面積 5,000㎡未満 **1.0m**  
5,000㎡以上10,000㎡未満 **1.5m**  
10,000㎡以上 **2.0m**

- ・ **高さ制限**（条例第33条、規則第24条、別表第8）  
各部分の高さは下図の斜線以下とするよう努める。



※商業地域、近隣商業地域内であって商業地域、近隣商業地域以外の地域に接しない場合は適用されません。

### ワンルーム建築物（条例第2条（5））

- ・ 長屋・共同住宅・寮・寄宿舎等で、  
専用面積が40㎡未満の住戸の戸数が  
5以上のもの

（条例第34条、規則第25条）

- ・ **専有面積**：25㎡以上（MB、PSバルコニー除く）
- ・ **管理人室**：原則設置（20戸未満かつ市長が定める  
管理の体制が予定された場合は免除）
- ・ **自動車駐車施設**：居住者用に計画住戸の2分の1以上
- ・ **自転車駐輪施設**：居住者用に計画戸数以上
- ・ **ごみ収集場**：1戸につき0.2㎡以上の面積を確保
- ・ **その他**：周辺環境に配慮した計画とする。

### 特定用途建築物（条例第2条（6））

以下の用途に供する建築物で敷地面積が  
300㎡以上のもの

- ・ ゲームセンター、カラオケボックス、  
ホテル又は旅館
- ・ 墓地、葬祭場、ペット霊園
- ・ 店舗型性風俗特殊営業その他風俗  
営業を営む店舗、麻雀、ぱちんこ店
- ・ 劇場、映画館

- ・ **壁面後退**（条例32条、規則第23条、別表第7）  
隣地・道路境界線より**2.0m**以上後退に努める。

※詳細は必ず市役所ホームページの条例及び施行規則をご確認下さい  
(<https://www.city.nagareyama.chiba.jp/business/1006720/1006847/1006857.html>)。

以下の行為を行う場合は事前に宅地課と協議してください。

- ・ **開発行為**（条例第2条（1））  
都市計画法第29条の許可対象で、  
開発区域の規模が300㎡以上
- ・ **建築行為**（条例第2条（2））
  - ・ 階数3以上かつ20戸以上の集合住宅（長屋、共同住宅）
  - ・ 1,000㎡以上の敷地における建築物

以下の事業を行う場合は事前に都市計画課と協議してください。

- ・ **大規模開発事業**  
（大規模土地開発構想 手続きの対象）
  - ①事業区域の面積が3,000㎡以上
  - ②集合住宅の計画戸数が50以上
  - ③特定用途建築物で床面積が1,000㎡以上

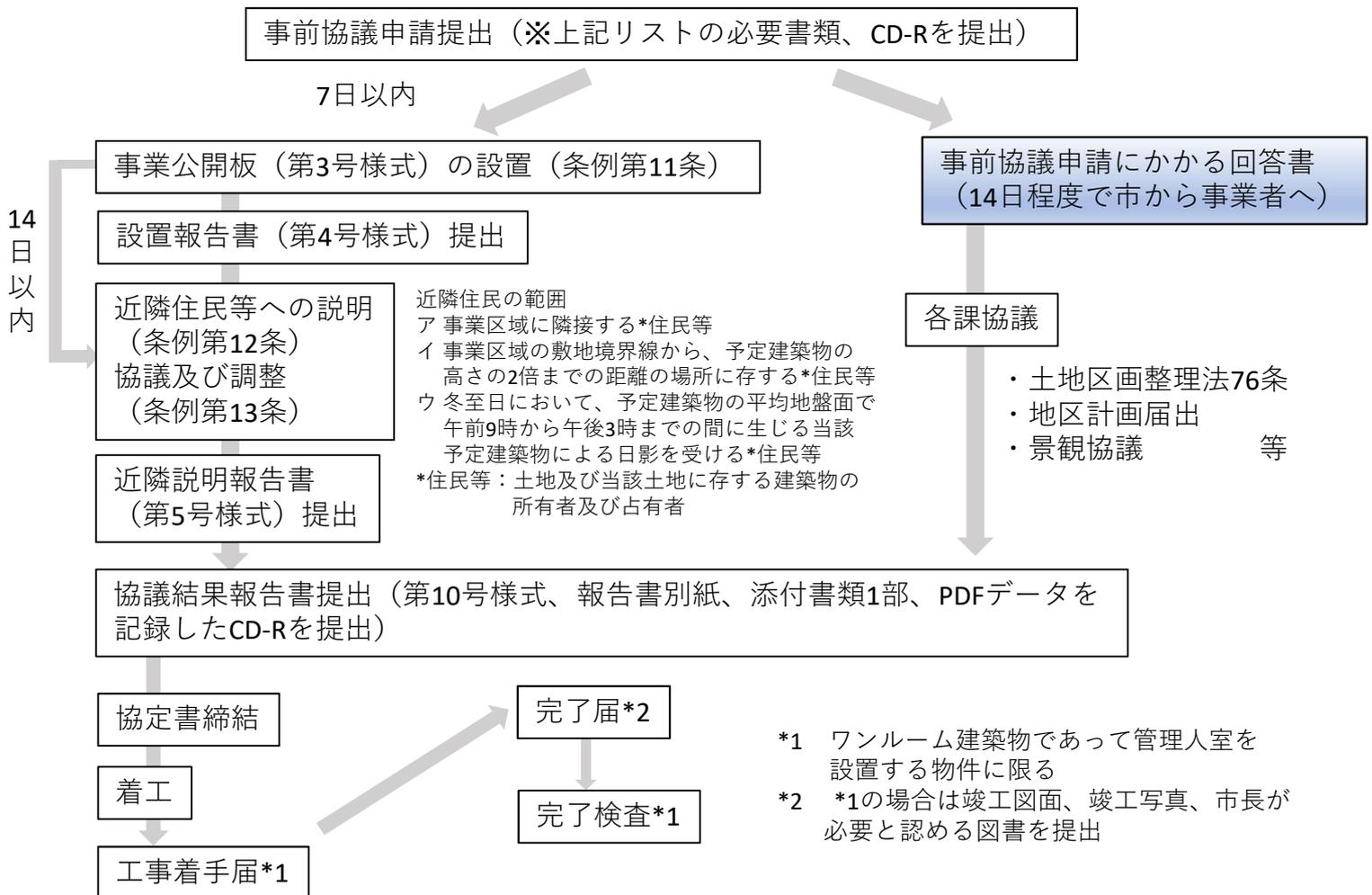
## 事前協議申請における必要書類

以下の書類の左側をホチキスで2箇所留めたものを正1部、副12部及び書類一式をPDF形式で記録したCD-Rを1枚提出して下さい。

	中高層建築物	ワンルーム建築物	特定用途建築物
事前協議申請書（第6号様式）	○	○	○
設計説明書（第7号様式）	○		○
ワンルーム建築物概要書（第8号様式）		○	
入居管理計画書（第9号様式）		○	
位置図（排水流末経路及び資材搬入経路を記入し、縮尺1/2500以上）	○	○	○
公図写し（縮尺1/600以上）	○	○	○
現況平面図（縮尺1/500以上）	○	○	○
土地利用計画図（縮尺1/500以上）	○	○	○
造成計画平面図（縮尺1/500以上）	○	○	○
給排水施設計画平面図（縮尺1/500以上）	○	○	○
建物計画平面図及び立面図	○	○	○
日影図	○		
市長が必要と認める図面	必要な場合	必要な場合	必要な場合

※委任を受けている場合は委任状を添付願います。

### 開発事業の事前協議フロー抜粋（ワンルーム建築物、中高層建築物、特定用途建築物）



本紙では抜粋掲載を行っています。条文等の詳細資料については流山市役所HPをご参照下さい。申請における回答や協議書の締結は繁忙期、物件内容等によっては記載より日数がかかる場合がございます。予めご了承ください。