

第4号議案

流山都市計画高度地区の変更について

(付議)

流山都市計画高度地区の変更（流山市決定）

都市計画高度地区を次のように変更する。

種 類	面 積	建 築 物 の 高 さ の 最 高 限 度	備 考
第一種高度地区（最高限） 1 2 m	約 4 4 7 ha	別記「高度地区規定書」のとおり	
第一種高度地区（最高限） 1 5 m	約 3 8 ha	別記「高度地区規定書」のとおり	
第一種高度地区（最高限） 2 0 m	約 1 4 1 ha	別記「高度地区規定書」のとおり	
第一種高度地区（最高限） 3 1 m	約 7 ha	別記「高度地区規定書」のとおり	
第二種高度地区（最高限） 1 2 m	約 2 4 9 ha	別記「高度地区規定書」のとおり	
第二種高度地区（最高限） 2 0 m	約 6 6 ha	別記「高度地区規定書」のとおり	
第二種高度地区（最高限） 3 1 m	約 2 6 ha	別記「高度地区規定書」のとおり	
第三種高度地区（最高限） 2 0 m	約 1 2 2 ha	別記「高度地区規定書」のとおり	
計	約 1, 0 9 6 ha		

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由

つくばエクスプレス沿線整備地域内の土地区画整理事業の事業計画変更に伴い、健全で合理的な土地利用及び良好な市街地環境の形成を図るため、用途地域の変更に合わせて高度地区を変更するものである。

流山都市計画高度地区の変更理由

つくばエクスプレス沿線整備事業については、平成10年1月30日付けで、市街化区域への編入、用途地域（第1種低層住居専用地域）の指定及び都市高速鉄道（つくばエクスプレス）等の都市計画決定が告示された。

平成11年3月に流山市域の3地区の一体型特定土地区画整理事業（木地区、西平井・鱒ヶ崎地区、運動公園周辺地区）が、事業認可を受け、その後、平成12年3月に新市街地地区の一体型特定土地区画整理事業及び平成25年6月鱒ヶ崎・思井地区一体型特定土地区画整理事業が事業認可を受け、現在、流山市域において5地区の土地区画整理事業が施行中である。

平成17年8月24日のつくばエクスプレス開業及び「まちびらき」に合わせ、平成16年11月5日付けで、新市街地地区及び運動公園周辺地区の一部、西平井・鱒ヶ崎地区の全部の区域について、用途地域等の変更を行った。

平成20年8月15日付けで、新市街地地区及び木地区の全域について変更を行い、平成22年11月19日付けで、運動公園周辺地区の一部について変更を行った。

平成25年1月29日付けで、新市街地地区及び運動公園周辺地区の事業計画の変更に伴い、用途地域等の変更を行った。

また、平成25年12月17日付けで、西平井・鱒ヶ崎地区について、事業計画変更に伴い、一部用途地域等の変更を行った。

さらに、平成28年8月30日付けで、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変更を行ったところである。

今回、新市街地地区一体型特定土地区画整理事業の進捗に伴い、将来の土地利用計画に基づく、都市全体の観点から健全で合理的な土地利用及び良好な市街地形成を図るため、用途地域の変更にあわせて高度地区の変更を行うものである。

流山都市計画高度地区の変更新旧対照表

種 類	面 積		備考 (面積の増減)
	新	旧	
第一種高度地区 (最高限) 12m	約 447ha	約 447ha	±0ha (増減なし)
第一種高度地区 (最高限) 15m	約 38ha	約 38ha	
第一種高度地区 (最高限) 20m	約 141ha	約 141ha	
第一種高度地区 (最高限) 31m	約 7ha	約 7ha	
第二種高度地区 (最高限) 12m	約 249ha	約 249ha	
第二種高度地区 (最高限) 20m	約 66ha	約 66ha	
第二種高度地区 (最高限) 31m	約 26ha	約 26ha	
第三種高度地区 (最高限) 20m	約 122ha	約 122ha	
計	約 1,096ha	約 1,096ha	

高度地区（最高限）の決定要綱

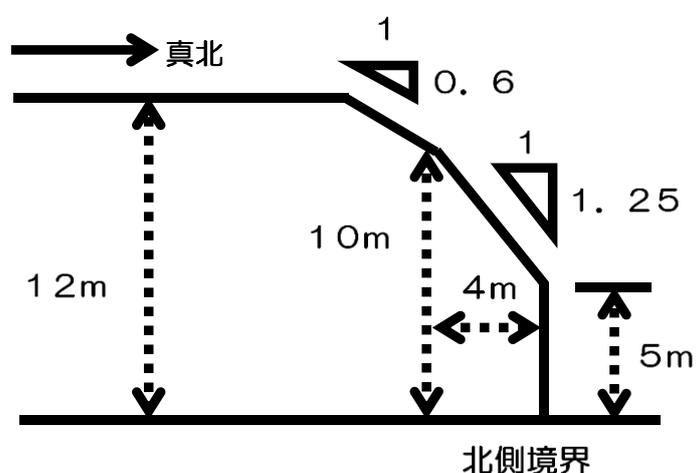
第1 高度地区決定の基本方針

- 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

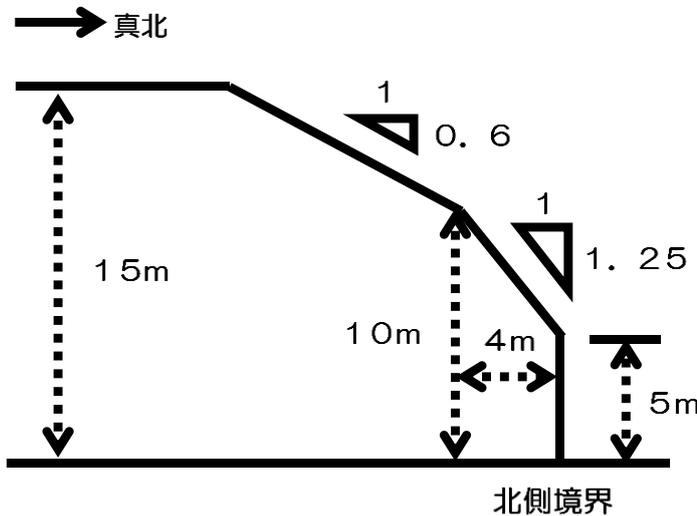
1 第一種高度地区（12m）

- (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）



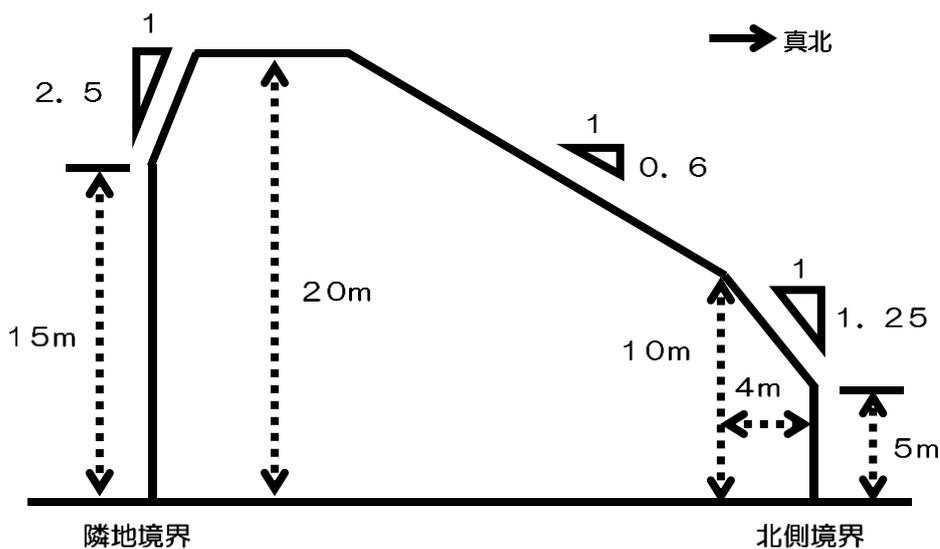
2 第一種高度地区（15m）

- (1) 建築物の高さは、15メートル以下とする。
- (2) 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。（下図参照）



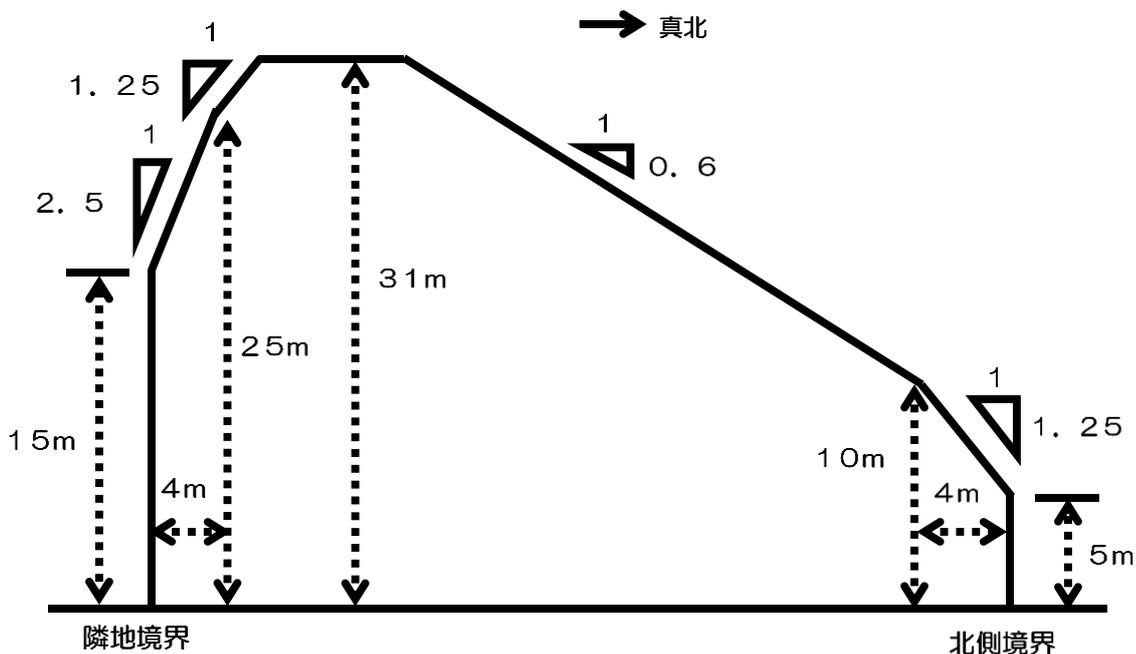
3 第一種高度地区（20m）

- (1) 建築物の高さは、20メートル以下とする。
- (2) 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。
- (3) 建築物の各部分の高さは、当該部分から敷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。（下図参照）



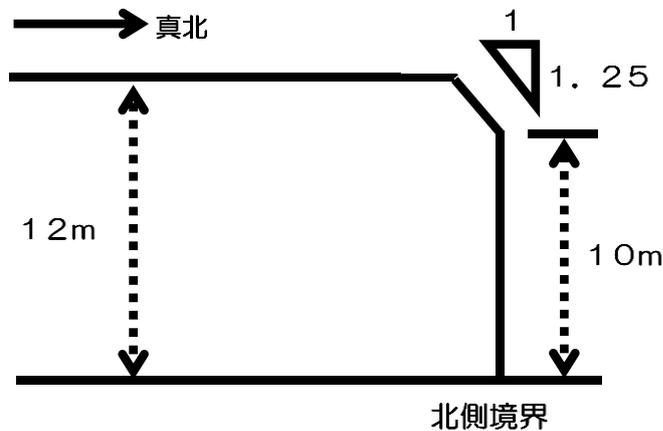
4 第一種高度地区（31m）

- (1) 建築物の高さは、31メートル以下とする。
- (2) 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。
- (3) 建築物の各部分の高さは、当該部分から敷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、かつ、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。（下図参照）



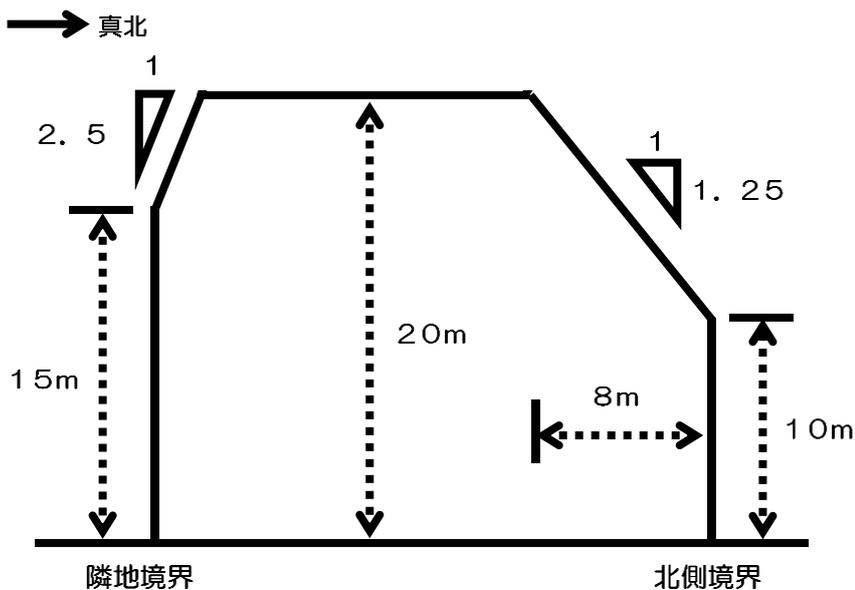
5 第二種高度地区（12m）

- (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。（下図参照）



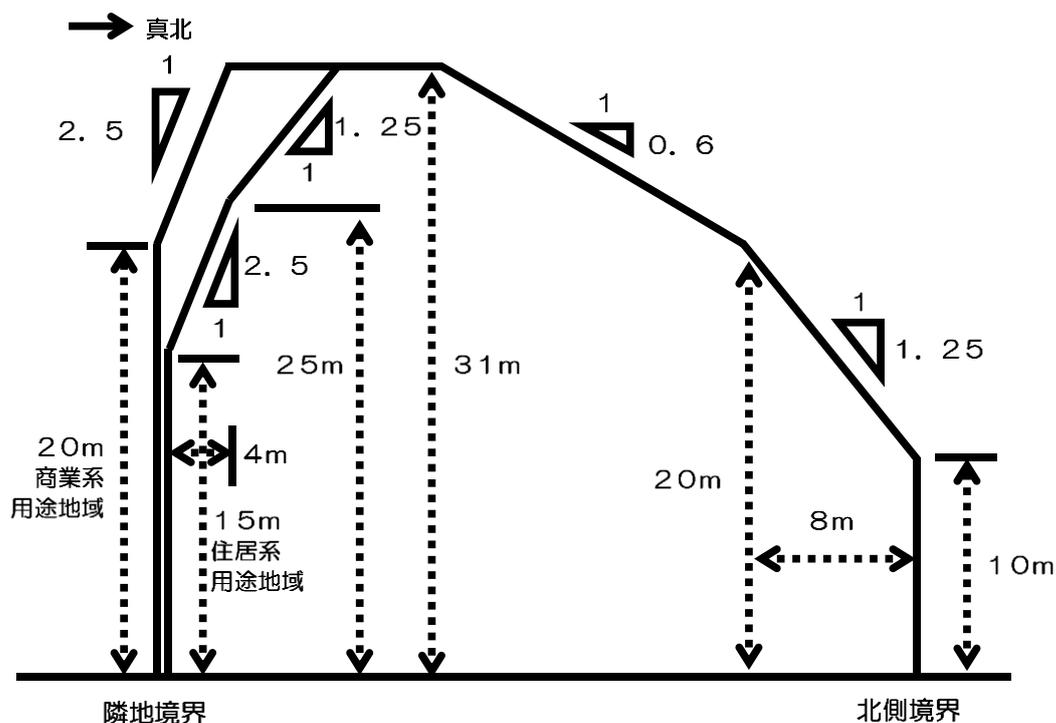
6 第二種高度地区（20m）

- (1) 建築物の高さは、20メートル以下とする。
- (2) 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。
- (3) 建築物の各部分の高さは、当該部分から敷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。（下図参照）



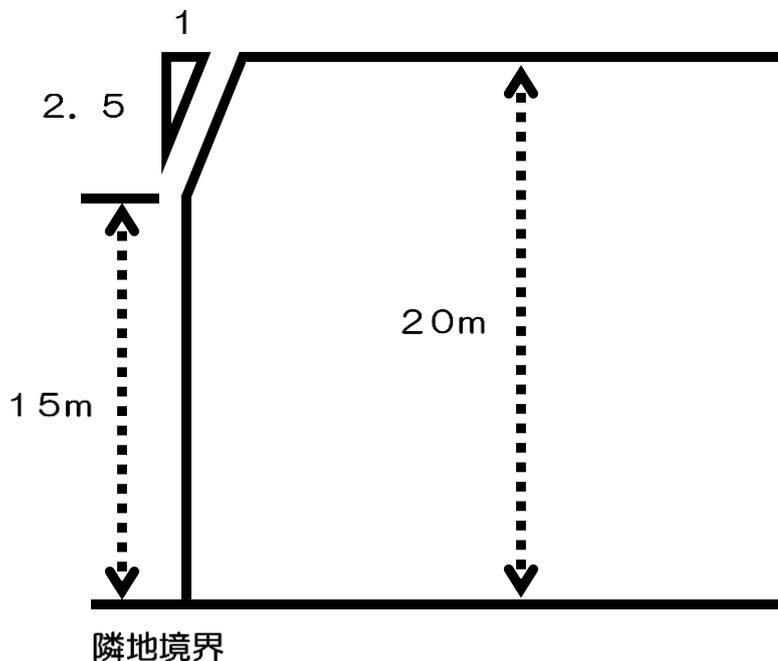
7 第二種高度地区（31m）

- (1) 建築物の高さは、31メートル以下とする。
- (2) 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。
- (3) 建築物の各部分の高さは、住居系用途地域（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、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域）においては、当該部分から隣地境界線までの水平距離の2.5倍に15メートルを加えたもの以下、かつ、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、商業系用途地域（近隣商業地域又は商業地域）においては、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。



8 第三種高度地区（20m）

- (1) 建築物の高さは、20メートル以下とする。
- (2) 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15メートルを加えたもの以下とする。（下図参照）



第3 高度地区決定の選定基準

1 第一種高度地区は、次の各号の一に該当する区域を選定する。

- (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、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2階建て以下の建築物が90パーセント以上を占める区域
 - イ 土地区画整理事業等による計画的市街地で特に必要な区域
 - ウ 第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域（又は第一種高度地区）に接し、又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
- (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2階建て以下の建築物が90パーセント以上占める区域のうち、特に必要な区域
 - イ 第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域（又は第一種高度地区）に接し、又は囲まれる路線状等の区域で必要な区域

- 2 第二種高度地区は、次の各号の一に該当する区域を選定する。
- (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

(別記)

高度地区の規定書

高度地区（最高限）の規定は次のとおりとする。

1. 用語の定義

この規定書における用語の定義は、建築基準法（昭和25年法律第201号）及び、都市計画法（昭和43年法律第100号）に定めるもののほか、次の各号に定めるところによる。

- (1) 住居系用途地域 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、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域をいう。
- (2) 商業系用途地域 近隣商業地域又は商業地域をいう。
- (3) 基準時 建築基準法第3条第2項の規定により建築基準法第58条の規定の適用を受けない期間の始期をいう。
- (4) 分譲マンション 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をいう。

2 建築物の高さの限度

(1) 第一種高度地区（12m）

ア 建築物の高さは、12メートル以下とする。

イ 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。

(2) 第一種高度地区（15m）

ア 建築物の高さは、15メートル以下とする。

イ 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。

(3) 第一種高度地区（20m）

ア 建築物の高さは、20メートル以下とする。

イ 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。

ウ 建築物の各部分の高さは、当該部分から敷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。

(4) 第一種高度地区 (31m)

- ア 建築物の高さは、31メートル以下とする。
- イ 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。
- ウ 建築物の各部分の高さは、当該部分から敷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、かつ、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。

(5) 第二種高度地区 (12m)

- ア 建築物の高さは、12メートル以下とする。
- イ 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。

(6) 第二種高度地区 (20m)

- ア 建築物の高さは、20メートル以下とする。
- イ 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。
- ウ 建築物の各部分の高さは、当該部分から敷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。

(7) 第二種高度地区 (31m)

- ア 建築物の高さは、31メートル以下とする。
- イ 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。
- ウ 建築物の各部分の高さは、住居系用途地域においては、当該部分から隣地境界線までの水平距離の2.5倍に15メートルを加えたもの以下、かつ、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、商業系用途地域においては、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。

(8) 第三種高度地区 (20m)

ア 建築物の高さは、20メートル以下とする。

イ 建築物の各部分の高さは、当該部分から敷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。

3 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る。ただし、第3号の規定については、建築物の各部分の高さを算定するときに限る。

- (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42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25年法律第201号）第52条第11項又は建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第131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86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。

4. 適用の除外

次の各号の一に該当するものについては、この規定による建築物の高さの制限を適用しない。

- (1) 建築基準法第3条第2項の規定により、不適合部分を有する建築物（以下「既存不適格建築物」という。）について修繕又は模様替えを行うもの。
- (2) 基準時における敷地内において、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。
- (3) 既存不適格建築物で、建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）第17条第3項の認定を受け、当該認定に基づき耐震改

修を行う建築物。

- (4) この規定による建築物の高さの制限の適用の際、現に存するか現に建築の工事中であった分譲マンションにおいて不適合部分を増加させない範囲で行う、この規定の告示の日以降最初の建て替え。
- (5) 都市再開発法（昭和44年法律第38号）第2条第1号に規定する市街地再開発事業によるもの。
- (6) 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。

5. 認定による特例

次に該当するもののうち、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、表に規定する範囲内において、第2項各号のアに規定する建築物の高さの最高限度を緩和することができる。

- (1) 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。

6. 許可による特例

次の各号の一に該当するもののうち、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、表に規定する範囲内において、第2項各号のアに規定する建築物の高さの最高限度を緩和することができる。

- (1) 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
- (2) 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
- (3) 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

7. 届出

第4項第1号から第5号に規定する適用の除外を受けようとする者は、市長が別に定めるところにより、市長に届け出なければならない。

8. 申請

次の各号の一に該当する適用の除外、認定による特例又は許可による特例を受けようとする者は、市長が別に定めるところにより、市長に申請しなければならない。

- (1) 第4項第6号に定める適用の除外を受けようとする者
- (2) 第5項に定める認定による特例を受けようとする者
- (3) 第6項に定める許可による特例を受けようとする者

表 特例により緩和できる建築物の高さの最高限度

建築物の高さの最高限度	認定による特例で緩和できる建築物の高さの最高限度	許可による特例で緩和できる建築物の高さの最高限度	認定又は許可による特例で緩和する際に付加する建築物の高さの最高限度
12 メートル	—	20メートル	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10メートルを加えたもの以下とする。
15 メートル	—	20メートル	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10メートルを加えたもの以下とする。
20 メートル	24メートル	31メートル	住居系用途地域においては、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20メートルを加えたもの以下とする。
31 メートル	37メートル	必要な高さ	—

第5 承認申請の図書等

1 表示の仕方

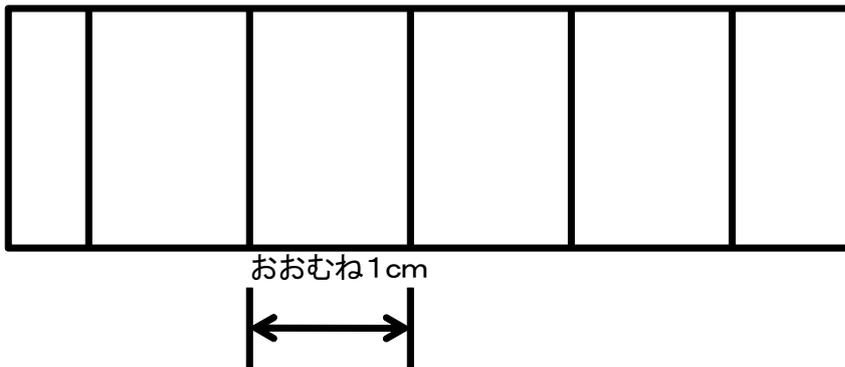
(1) 区域は地形図(1/2, 500)に表示する。

(2) 図面表示

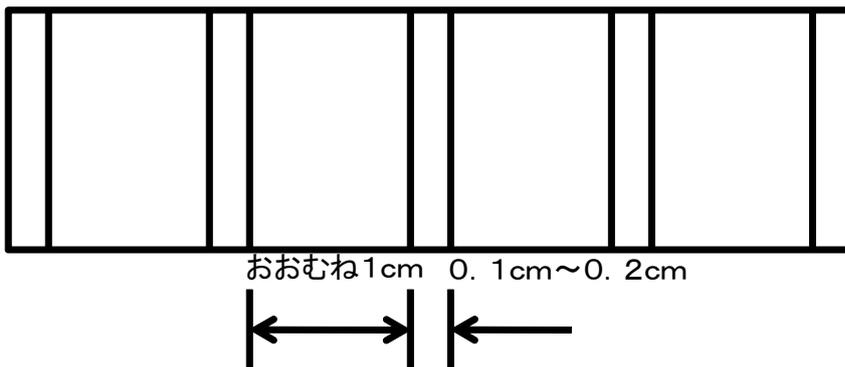
ア 用途地域の決定・変更図又は案の上に高度地区の区域を表示する。

イ 高度地区の種別は次の区分により表示する。

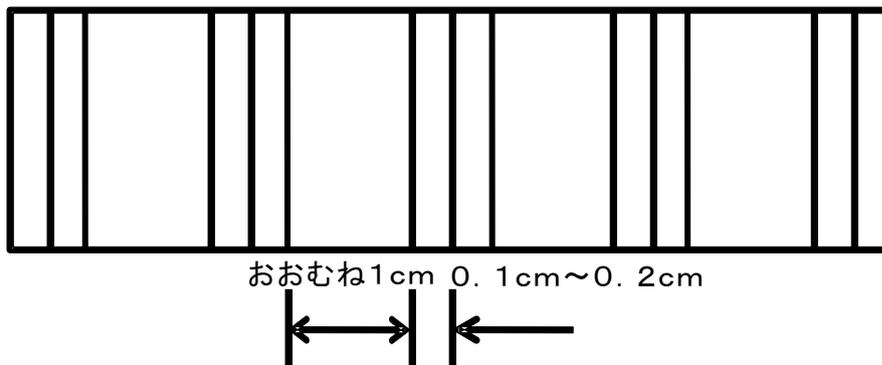
第一種高度地区



第二種高度地区



第三種高度地区



(注) 総括図表示の場合、その間隔は、適宜定めてよい。

種別ごとの表示色

12メートル	グリーン
15メートル	ブルー
20メートル	ブラウン
31メートル	レッド

2 添付図書

- (1) 総括図 (1 / 10, 000)
- (2) 計画図 (1 / 2, 500)
- (3) 建築物用途別現況及び階数現況図 (1 / 2, 500)

高度地区内にある建築物を、用途及び地上階数別に表示する。

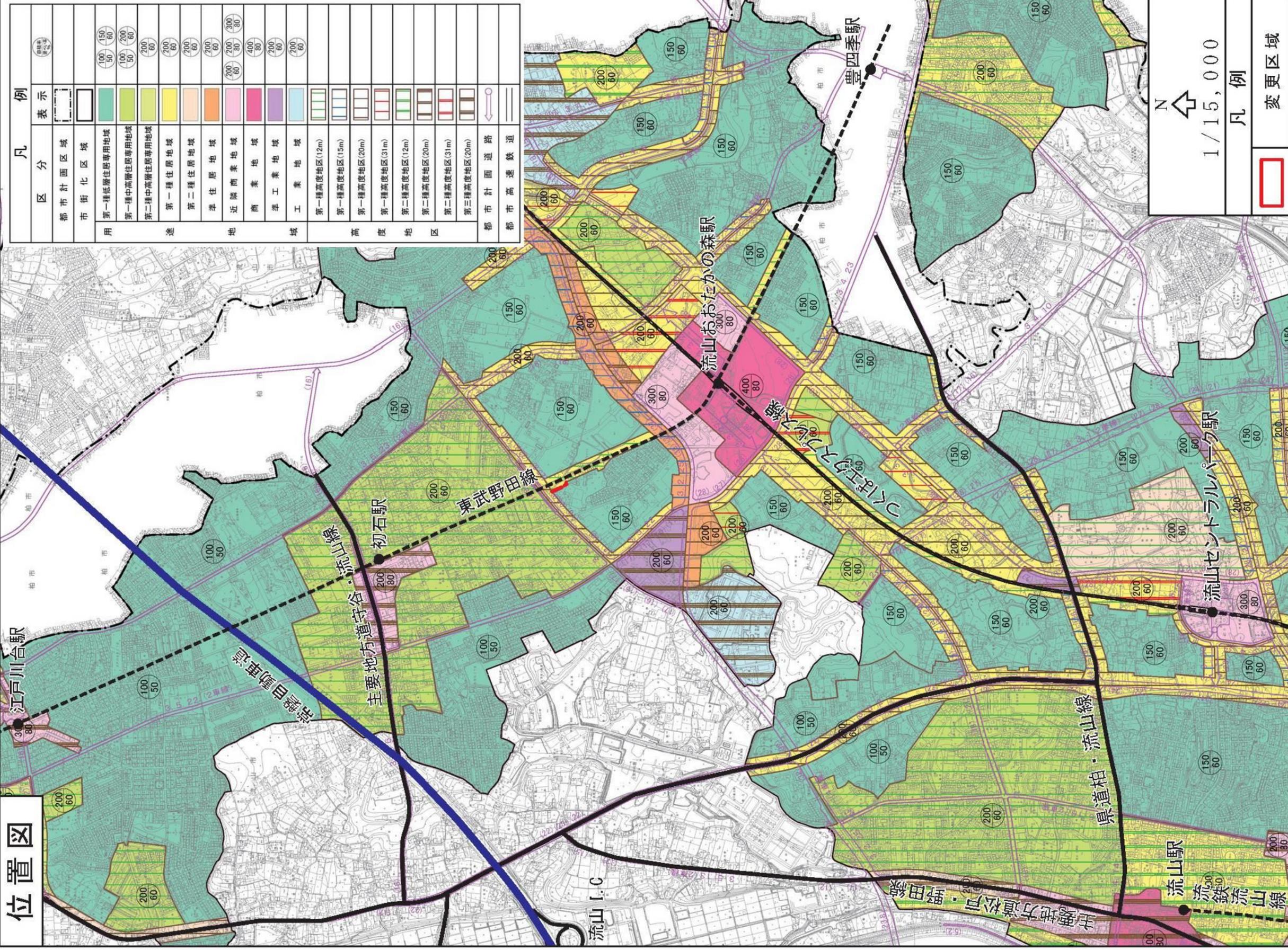
この場合、用途については「用途地域決定のための基礎調査要綱」によるものとし、階数については、3階以上のものについて階数を算用数字をもって明示する。

附 則

この要綱は、平成29年●月●日から施行する。

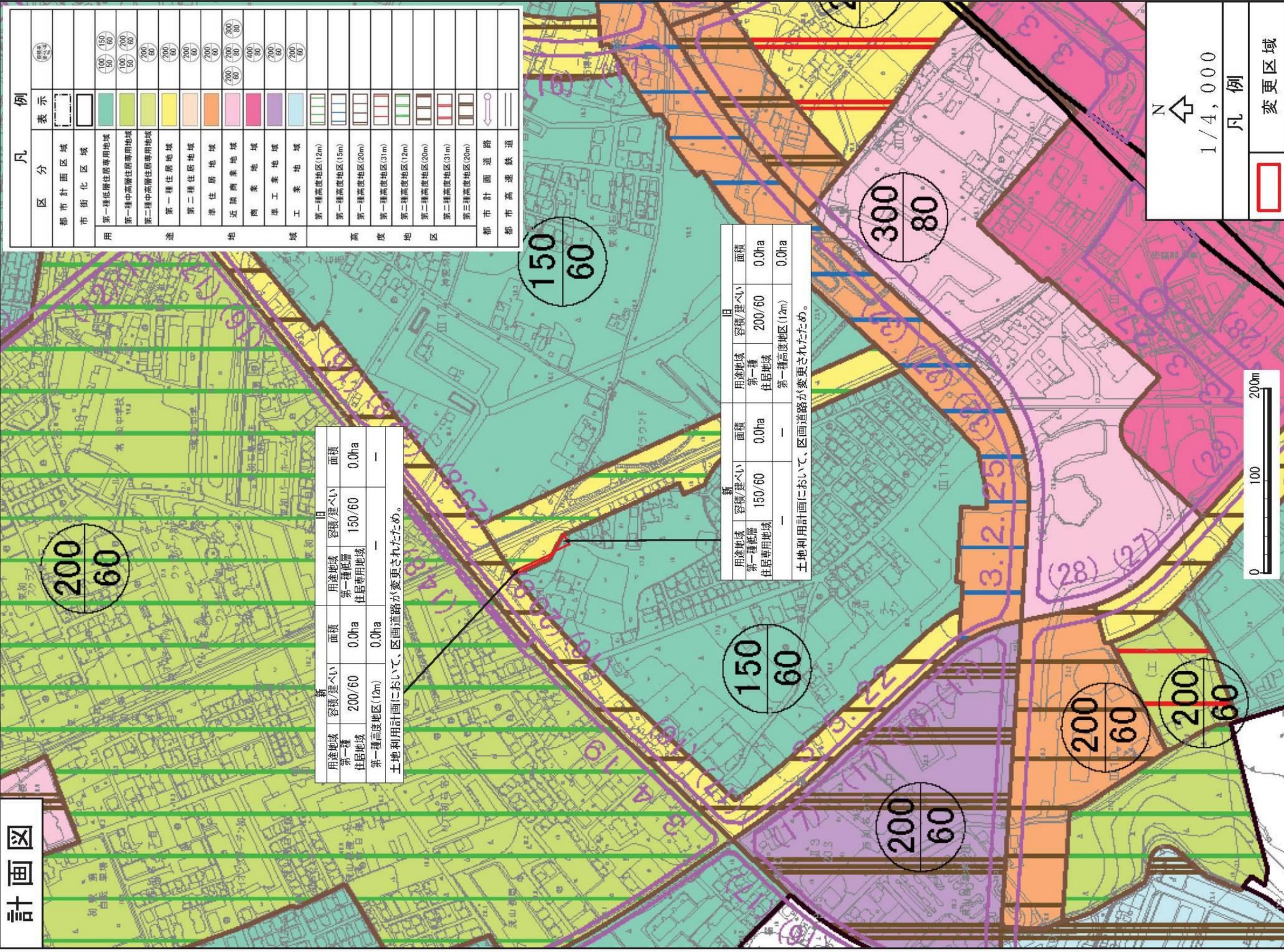
流山都市計画用途地域の変更について（流山市決定）
 流山都市計画高度地区の変更について（流山市決定）

位置図



流山都市計画用途地域の変更について（流山市決定）
 流山都市計画高度地区の変更について（流山市決定）

計画図



新市街地地区新旧対照図

流山都市計画用途地域の変更について（流山市決定）
 流山都市計画高度地区の変更について（流山市決定）

