

第1号議案

流山都市計画高度地区の変更について

〔流山市決定〕

流山都市計画高度地区の変更（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）12m	約 447ha	別記「高度地区規定書」のとおり	
第一種高度地区（最高限）15m	約 38ha	別記「高度地区規定書」のとおり	
第一種高度地区（最高限）20m	約 141ha	別記「高度地区規定書」のとおり	
第一種高度地区（最高限）31m	約 7ha	別記「高度地区規定書」のとおり	
第二種高度地区（最高限）12m	約 249ha	別記「高度地区規定書」のとおり	
第二種高度地区（最高限）20m	約 66ha	別記「高度地区規定書」のとおり	
第二種高度地区（最高限）31m	約 26ha	別記「高度地区規定書」のとおり	
第三種高度地区（最高限）20m	約 122ha	別記「高度地区規定書」のとおり	
計	約 1,096ha		

「位置及び区域は計画図表示のとおり」

理由

低層住宅と中高層住宅が混在することを防ぐとともに、商業・業務地及び工業地においても周辺の住環境の保全に配慮し、市街地の居住環境の維持増進を図るため、建築物の絶対高さ制限及び隣地斜線制限を定めるものである。

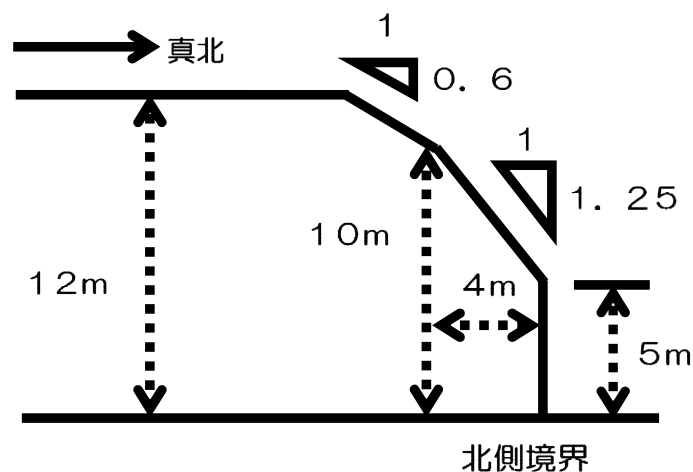
高度地区（最高限）の決定要綱

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。

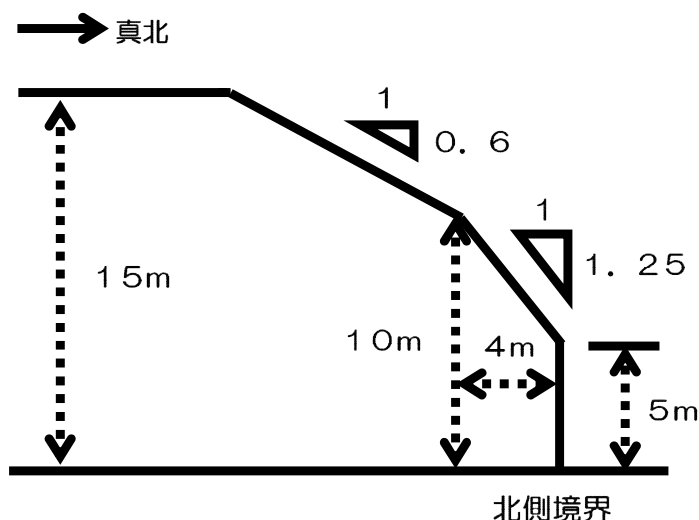
第2 高度地区の種類及び制限内容

- 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）



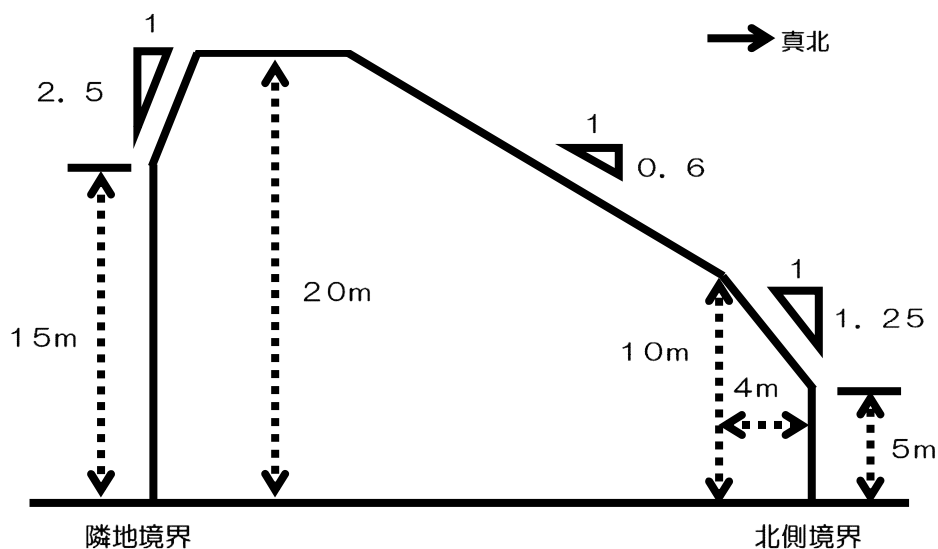
2 第一種高度地区（15m）

- (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)



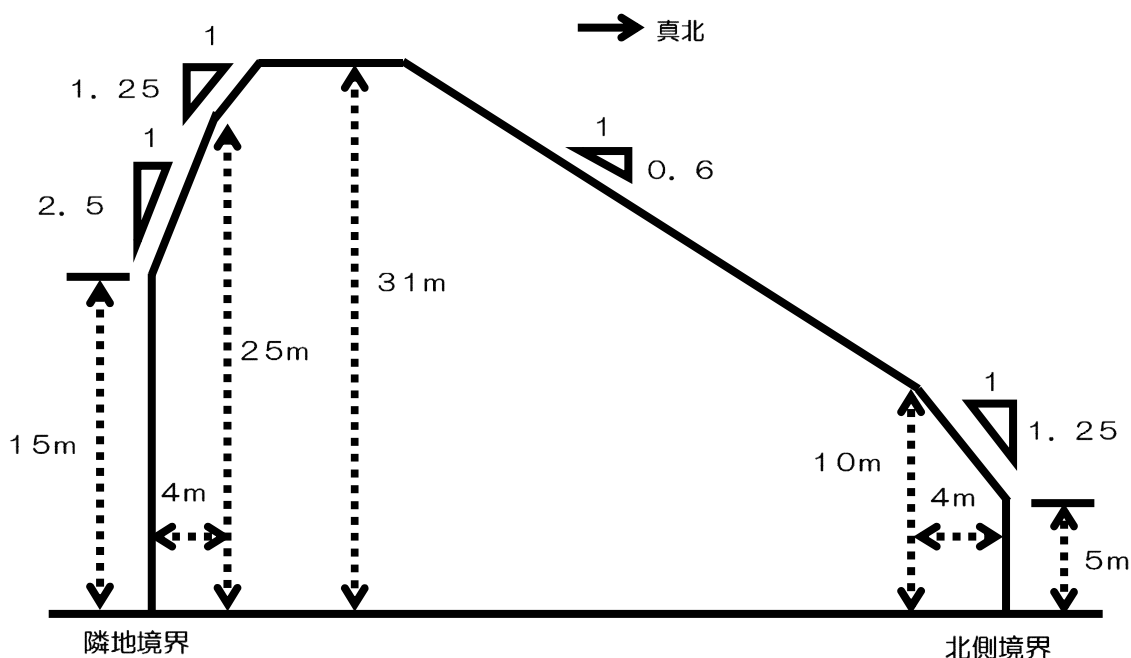
3 第一種高度地区（20m）

- (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)



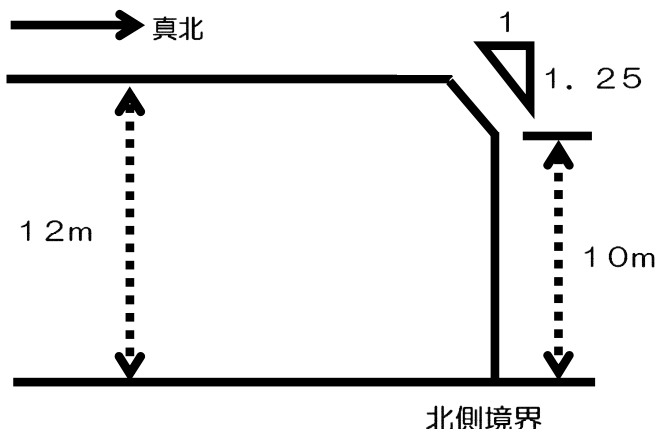
4 第一種高度地区 (31m)

- (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)



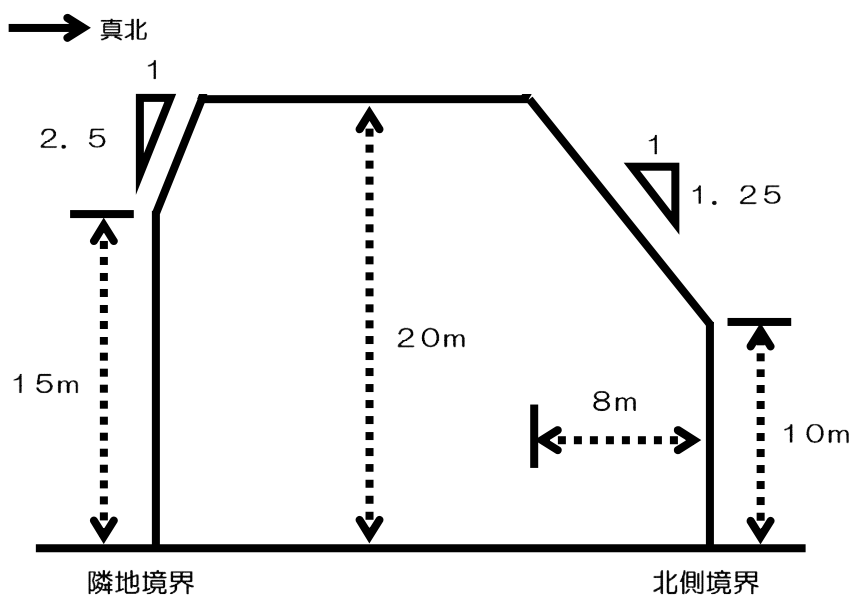
5 第二種高度地区（12m）

- (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）



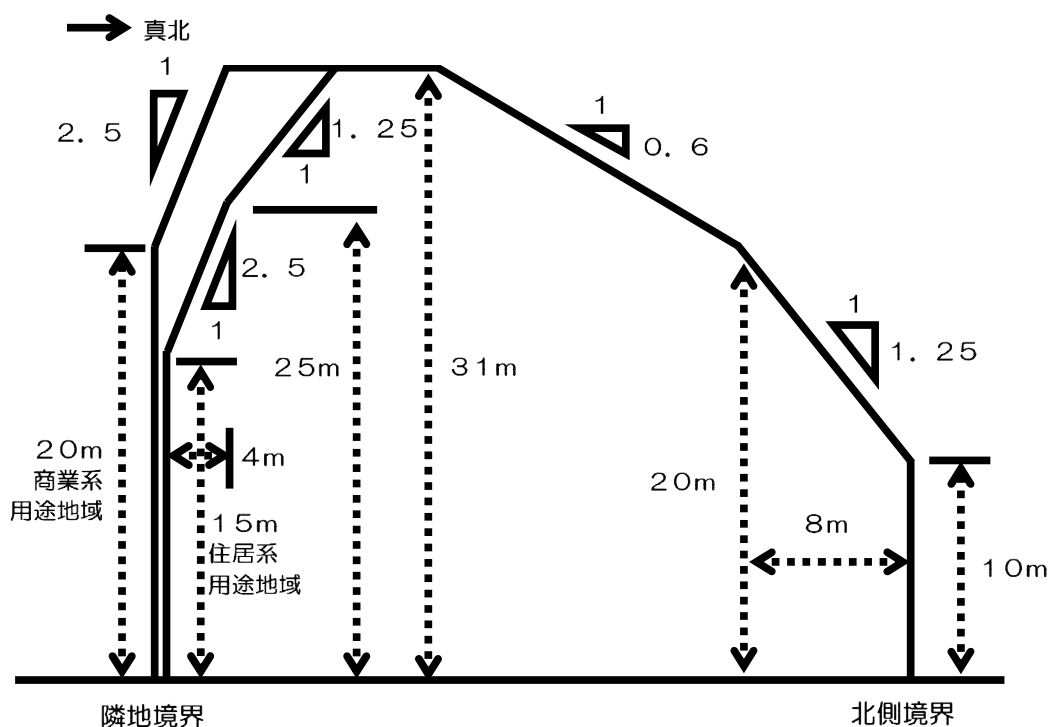
6 第二種高度地区（20m）

- (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）



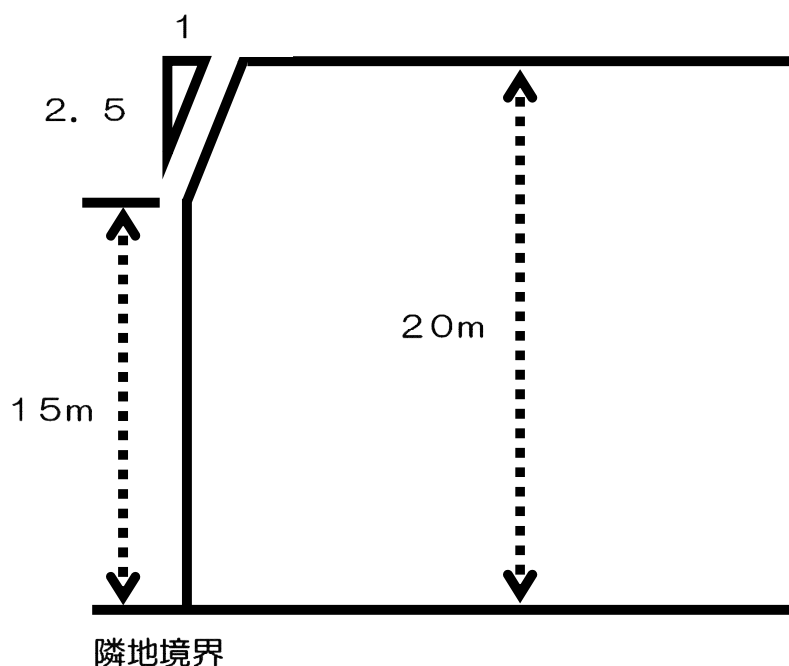
7 第二種高度地区 (31m)

- (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 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 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 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 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 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 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 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 ha	別記「高度地区の規定書」のとおり
計	約 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 (2 0 m)

- 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。

(4) 第一種高度地区 (3 1 m)

- 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する。

(5) 第二種高度地区 (1 2 m)

- 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 (2 0 m)

- 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。

(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。

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、当該高低差が

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A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

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

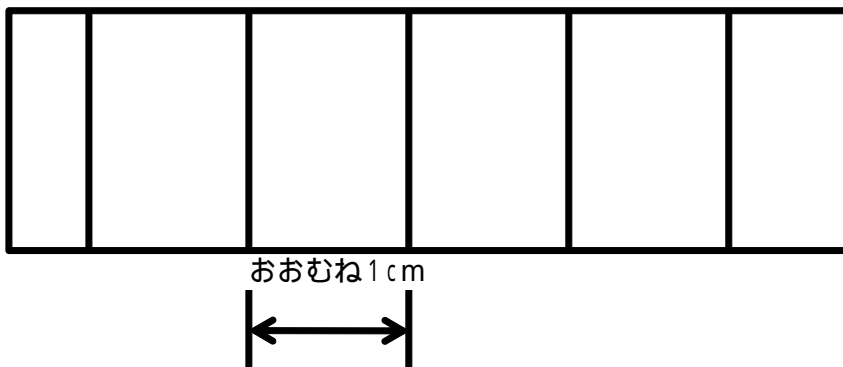
(1) 区域は地形図(1/2,500)に表示する。

(2) 図面表示

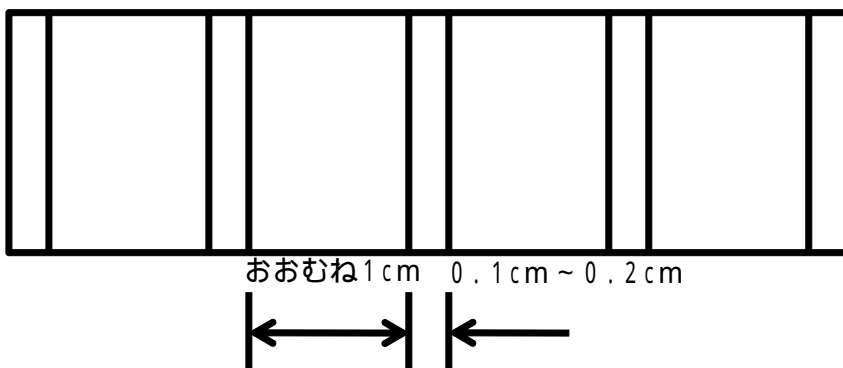
ア 用途地域の決定・変更図又は案の上に高度地区の区域を表示する。

イ 高度地区の種別は次の区分により表示する。

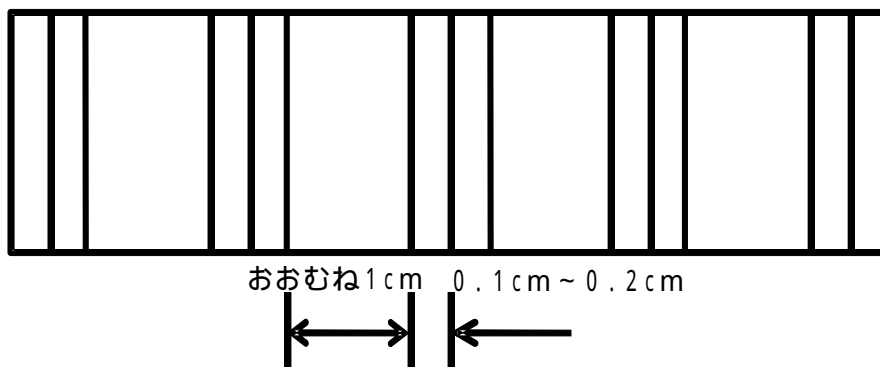
第一種高度地区



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28年8月30日から施行する。

流山都市計画高度地区の変更理由

流山市における第一種低層住居専用地域を除く住居系用途地域については、これまで、高度地区の指定により、良好な住環境を保全してきたが、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る。

このことから、低層住宅と中高層住宅の混在を防ぎ、現在の市街地の居住環境の維持増進を図るため、敷地北側における斜線型制限に加え、建築物の絶対高さ制限を定める。

また、市内の商業・業務地及び工業地においても、産業及び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ため、準工業地域、工業地域、近隣商業地域及び商業地域の一部において、新たに第三種高度地区として建築物の最高高さ制限を定めるものである。あわせて、建築物の各部分の高さを制限し、圧迫感の軽減を図るために隣地斜線制限を定めるものである。

流山都市計画高度地区の変更新旧対照表

新		旧		備考 (面積の増減)
種類	面積	種類	面積	
第一種高度地区 (最高限)12m	約 447ha	第一種高度地区 (最高限)	約 633ha	±0ha (増減なし)
第一種高度地区 (最高限)15m	約 38ha			
第一種高度地区 (最高限)20m	約 141ha			
第一種高度地区 (最高限)31m	約 7ha			
第二種高度地区 (最高限)12m	約 249ha	第二種高度地区 (最高限)	約 341ha	±0ha (増減なし)
第二種高度地区 (最高限)20m	約 66ha			
第二種高度地区 (最高限)31m	約 26ha			
第三種高度地区 (最高限)20m	約 122ha	-	-	約 122ha
計	約 1,096ha		約 974ha	約 122ha

(新)

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

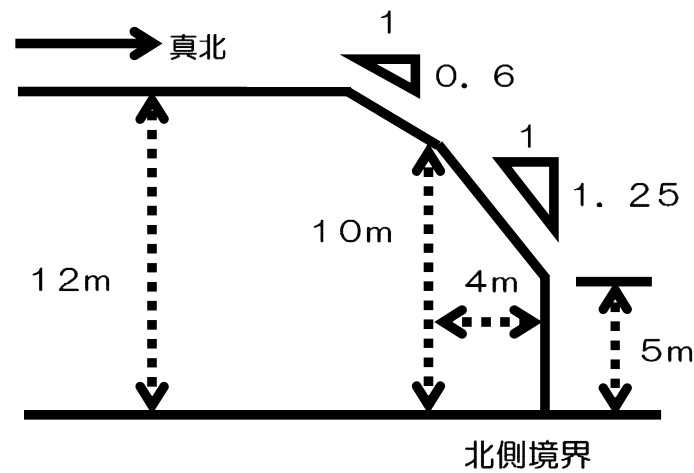
- 1 高度地区は、市が示す「高度地区(最高限)の決定要綱」による。
- 2 高度地区は、「第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域」において原則として定め、「第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、準工業地域又は工業地域」においても積極的に定める。また、「近隣商業地域又は商業地域」においても、特に必要な場合は、定めることができる。
- 3 高度地区の境界は、原則として用途地域の境界又は道路、鉄道、河川等により定める。

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)



(旧)

流山市 高度地区(最高限)の決定要綱

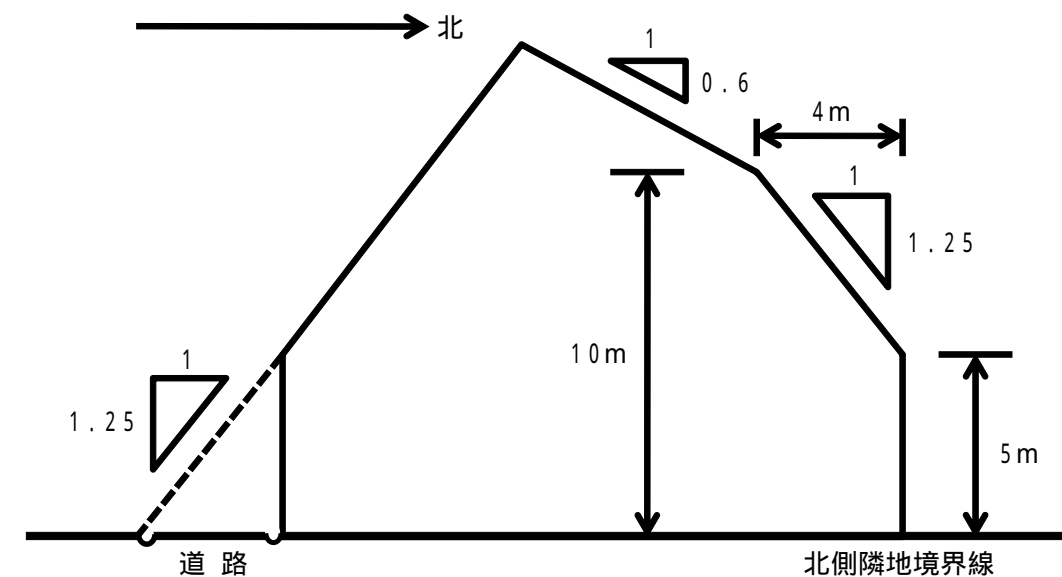
第1 高度地区決定の基本方針

- 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、第二種住居地域又は準住居地域」においても積極的に定める。また、「近隣商業地域」等においても、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

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)

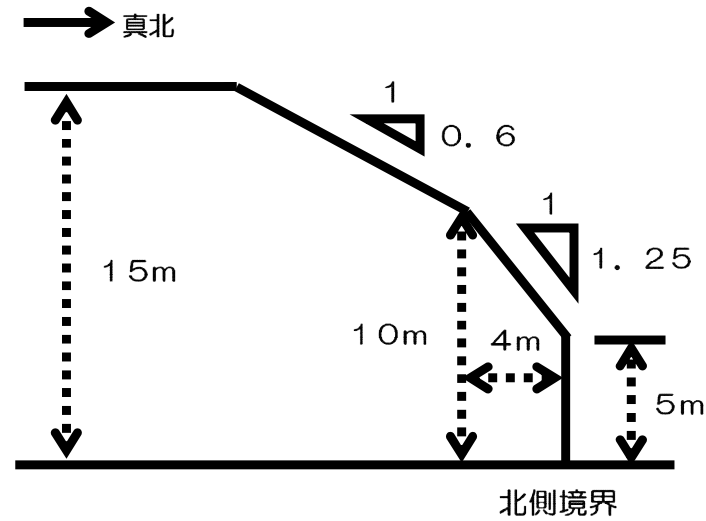


(新)

(旧)

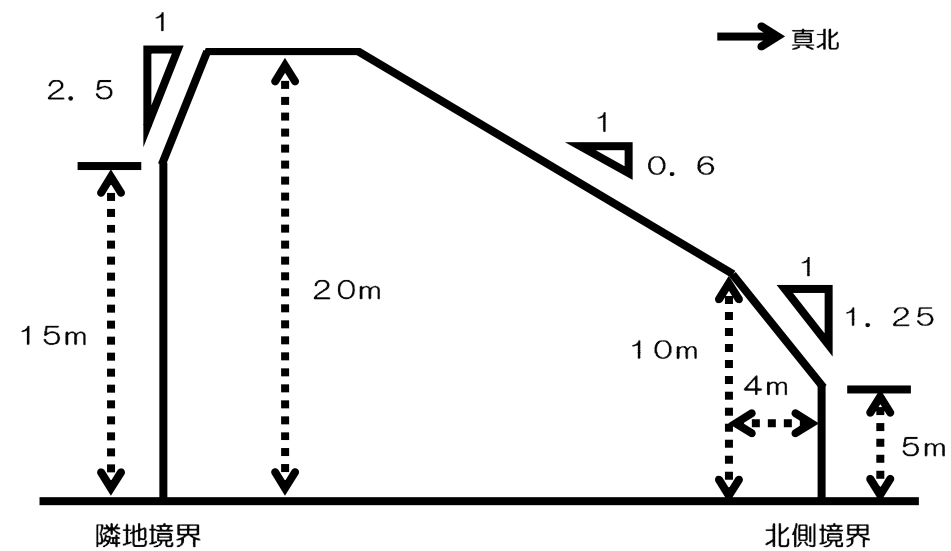
2 第一種高度地区 (15m)

- (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)

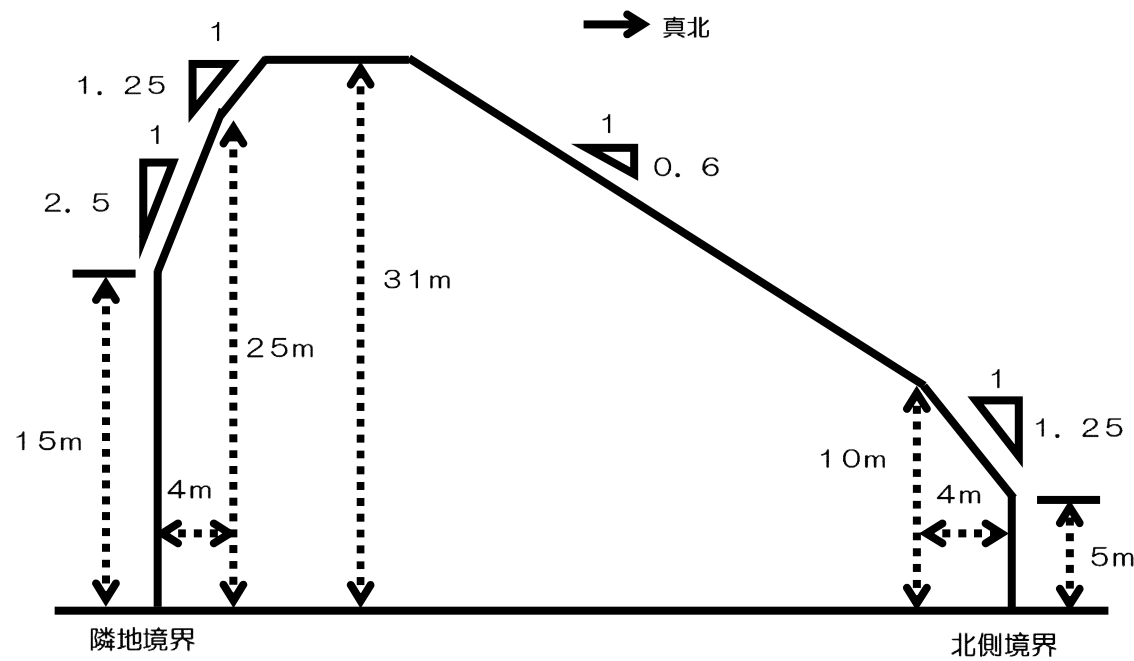


(新)

(旧)

4 第一種高度地区(31m)

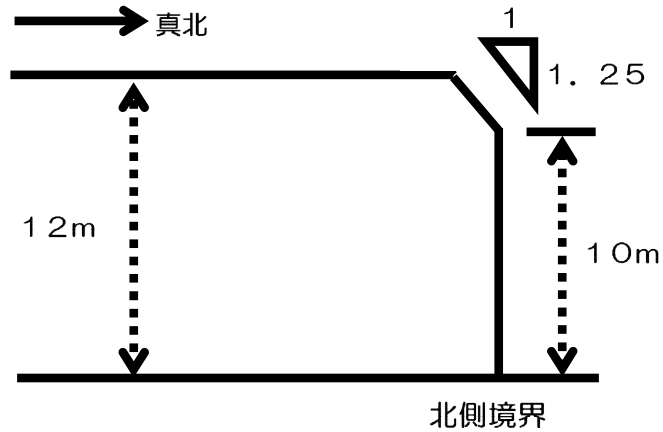
- (1) 建築物の高さは、31メートル以下とする。
- (2) 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下、かつ、当該水平距離から4メートルを減じたものの0.6倍に10メートルを加えたもの以下とする。
- (3) 建築物の各部分の高さは、当該部分から隣地境界線までの水平距離の2.5倍に15メートルを加えたもの以下、かつ、当該水平距離から4メートルを減じたものの1.25倍に25メートルを加えたもの以下とする。(下図参照)



(新)

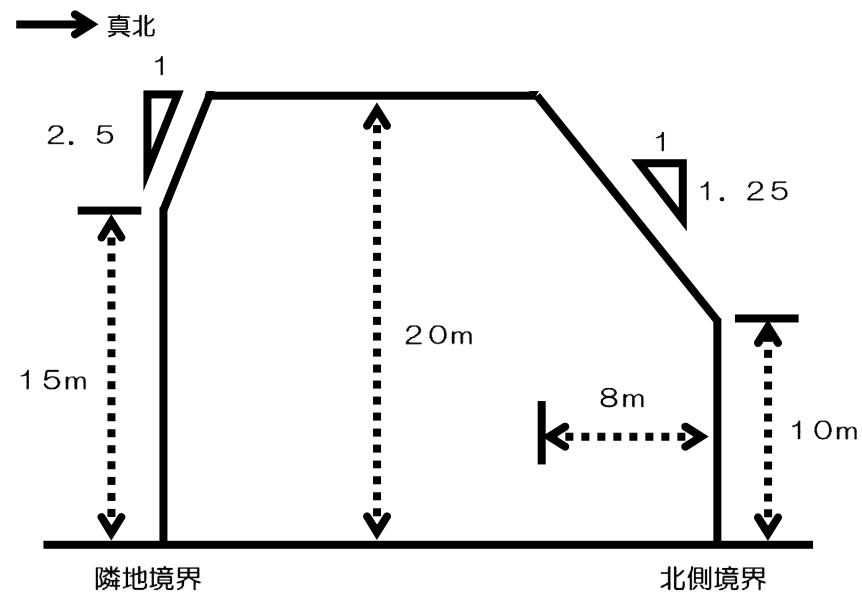
5 第二種高度地区(12m)

- (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(20メートル)

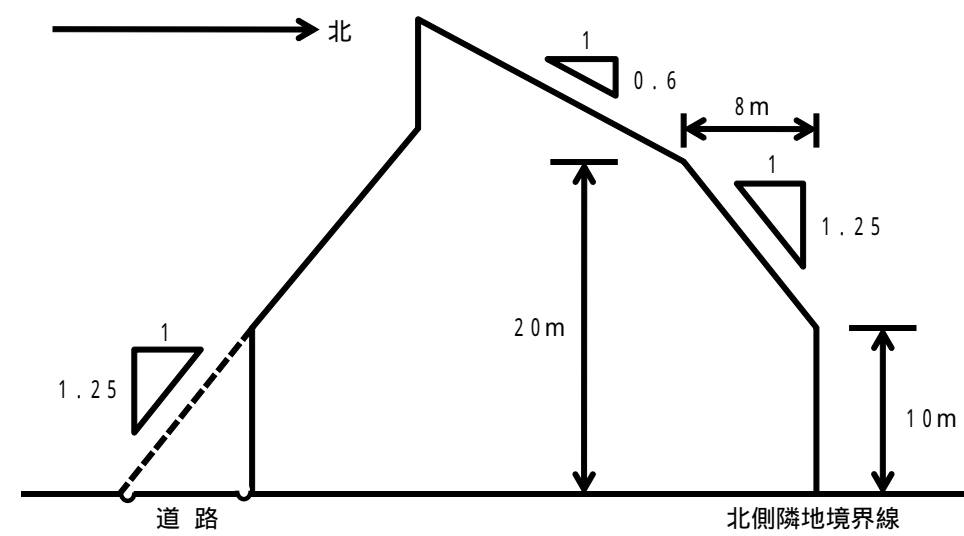
- (1) 建築物の高さは、20メートル以下とする。
- (2) 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下、かつ、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。
- (3) 建築物の各部分の高さは、当該部分から隣地境界線までの水平距離の2.5倍に15メートルを加えたもの以下とする。(下図参照)



(旧)

2 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。(下図参照)

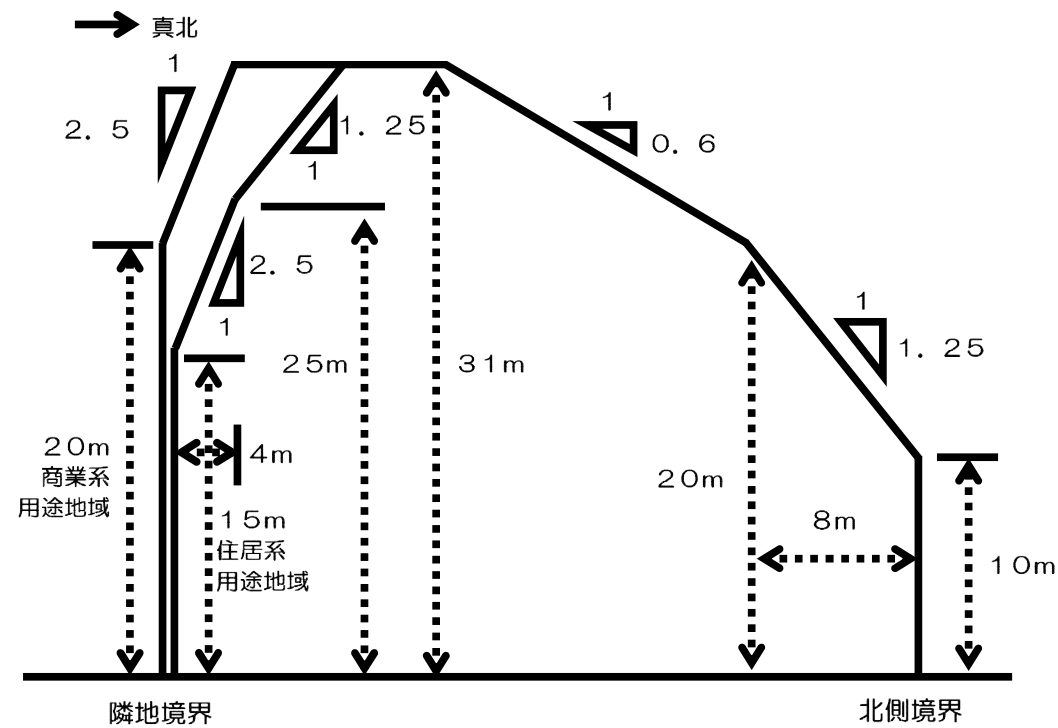


(新)

(旧)

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。

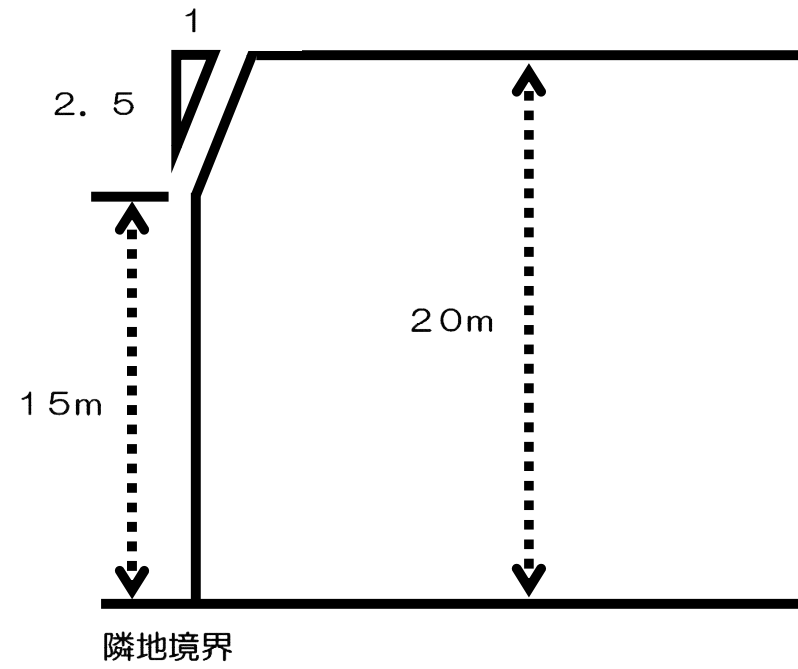


(新)

(旧)

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1.5メートルを加えたもの以下とする。(下図参照)



(新)

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

(旧)

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

(新)

- 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区域、第二種中高層住居専用区域、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区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。

(旧)

(新)

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 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 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 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 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 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 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 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 ha	別記「高度地区の規定書」のとおり
計	約 ha	

「位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理 由

(旧)

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1種高度地区 (最高限)	約 ha	別記「高度地区の規定書」のとおり
第2種高度地区 (最高限)	約 ha	別記「高度地区の規定書」のとおり
計	約 ha	

「位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理 由

(新)

(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。

(旧)

(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. 建築物の高さの限度

(1) 第一種高度地区

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。

(新)

(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。

(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。

(旧)

(2) 第2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。

(新)

(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。

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

(旧)

2 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。

- (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) 建築物の敷地の地盤面が北側の隣地(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。
- (3) 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

(新)

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。

(旧)

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。

- (4) 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。

3. 高さの特例

次の各号の一に該当する建築物で特定行政庁が建築審査会の意見を聞いて周囲の環境上支障がないと認めたものは、その支障のない限度において、前2項の高さをこえて建築することができる。

- (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) 建築基準法施行令第136条に定める敷地内空地及び敷地規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物
- (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
- (4) その他公益上又は土地利用上やむを得ないと認められる建築物

(新)

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

(旧)

(新)

(旧)

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
<u>12</u> メートル	-	<u>20</u> 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。
<u>15</u> メートル	-	<u>20</u> 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。
<u>20</u> メートル	<u>24</u> メートル	<u>31</u> 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。
<u>31</u> メートル	<u>37</u> メートル	必要な高さ	-

(新)

第5 承認申請の図書等

1 表示の仕方

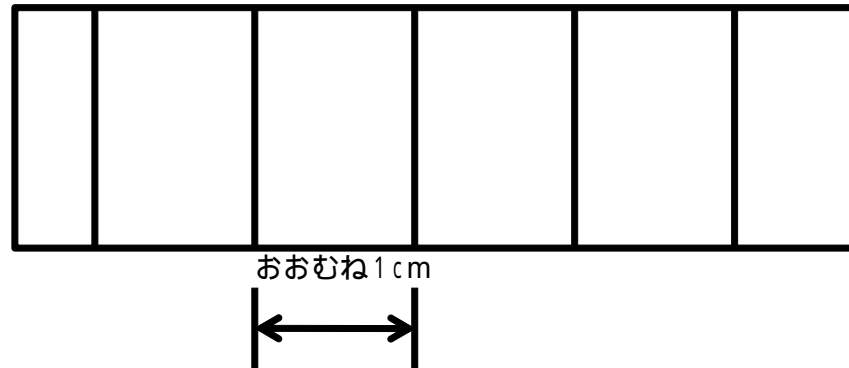
(1) 区域は地形図(1/2, 500)に表示する。

(2) 図面表示

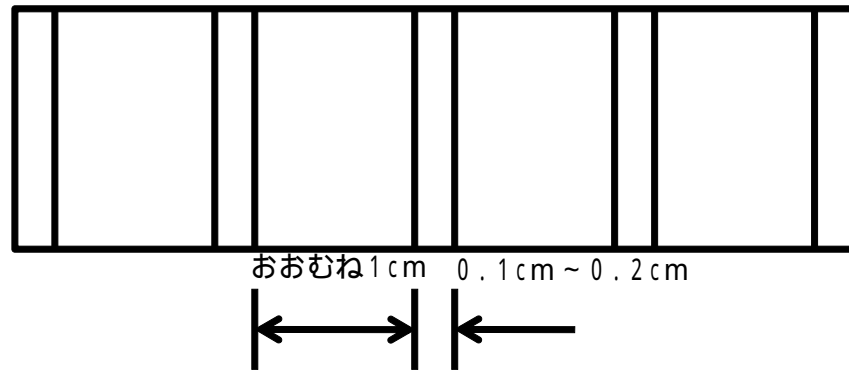
ア 用途地域の決定・変更図又は案の上に高度地区の区域を表示する。

イ 高度地区の種別は次の区分により表示する。

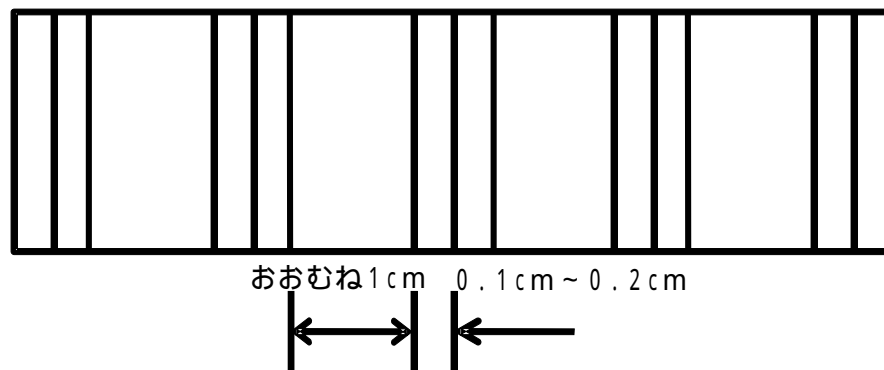
第一種高度地区



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。

(旧)

第5 承認申請の図書等

1 表示の仕方

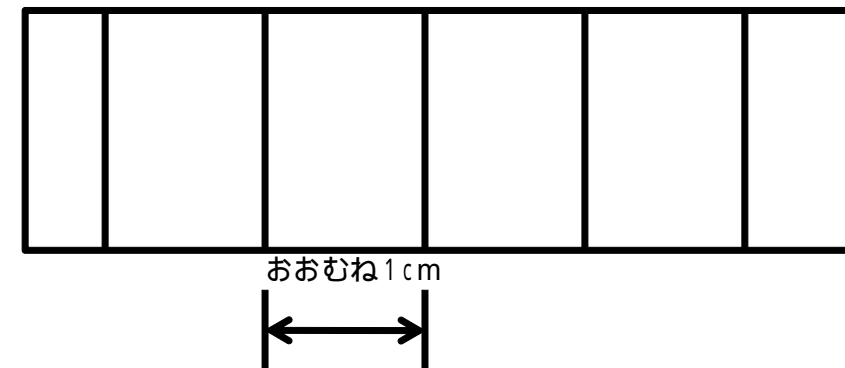
(1) 区域は地形図(1/2, 500)に表示する。

(2) 図面表示

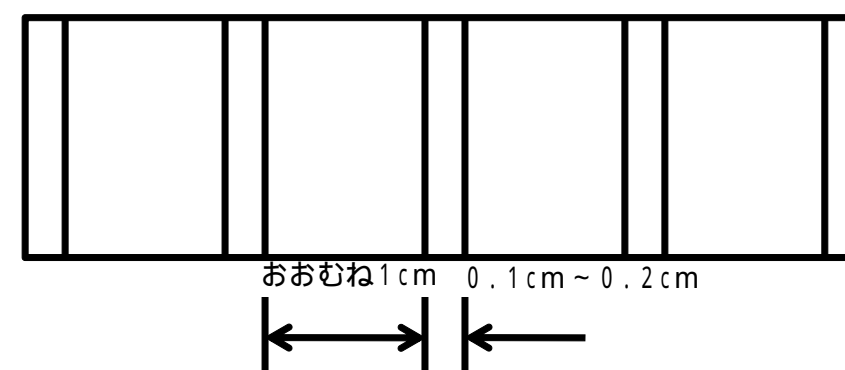
ア 用途地域の決定・変更図又は案の上に高度地区の区域を表示する。

イ 区域の境界線等は、グリーンによって表示し、高度地区の種別は、次の区分により表示する。

第1種高度地区



第2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。

(新)

種別ごとの表示色

1.2メートル	グリーン
1.5メートル	ブルー
2.0メートル	ブラウン
3.1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28年8月30日から施行する。

(旧)

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22年3月4日から施行する。

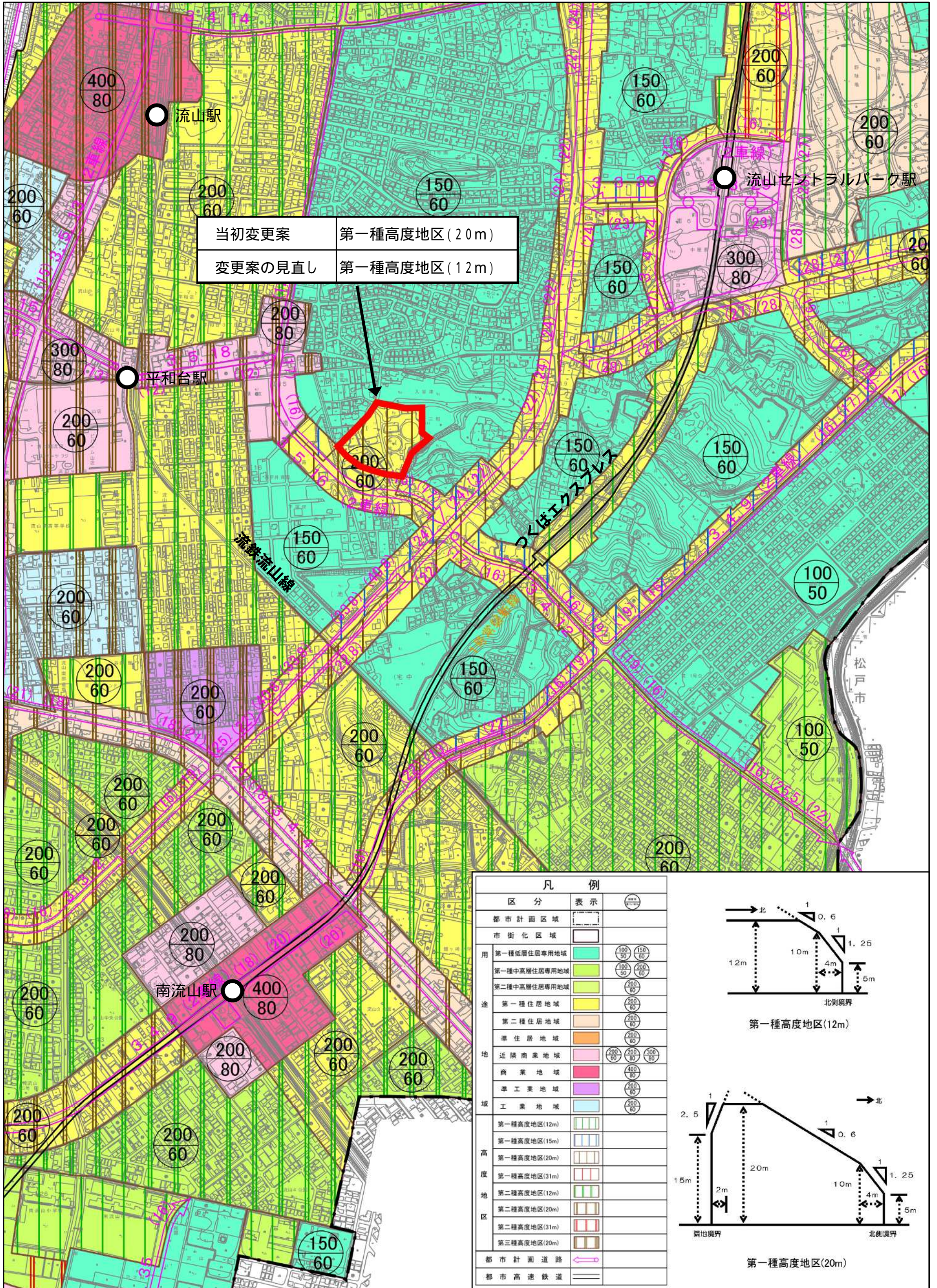
高度地区の変更に関する公述の要旨及び対応方針

区分	公述の要旨	市の考え方
	<p>新市街地等の沿道の第1種低層住居専用地域の隣接地は、20mの壁面が立ちはだかる恐れがある。何らかの工夫をすべき。</p> <p>12m規制の隣が20mと、非常にバランスが悪く不十分。</p> <p>幹線道路の両側は高さ20m、住宅は12mであり、かなりの差がある。現在の道路の両側に高い建物が並ぶ状況はほとんどなく、商業地域の一部などにあるだけである。道路両側は、緩和のないフラットな規制にすべき。</p> <p>道路側に20mもの建物が建つと雰囲気が一変する。</p> <p>主要な道路の両側が20mの規制であるが、周囲の住宅地に合わせて12mなどにすべき。</p> <p>主要な道路の両側20m制限は周囲の住宅地に合わせて地域の環境、まちなみにあわせた高さにしてほしい。</p>	<p>幹線道路沿道は、絶対高さ12m区域に比べて、近隣住民の日常の利便性及び道路沿道としての利便性の増進を図る必要があるため、絶対高さを20mまで許容するものです。絶対高さ20m区域については、あわせて隣地斜線制限を定め、長大な壁面の創出を避け、圧迫感の軽減を図ることとしています。</p> <p>また、幹線道路沿道の住居系用途地域のうち、北側に第一種低層住居専用地域を指定する区域については、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絶対高さを15mとしています。</p>
高絶対高さ制限値について	<p>江戸川台駅周辺の近隣商業地域は、グリーン的第一種高度地区にして欲しい。</p> <p>市野谷の森の北側の準工業地帯、その右側の近隣商業地域、路線沿いの第一種住居地域は、森林環境や野鳥の保護の観点からグリーン的第一種高度地区とすべき。</p> <p>西平井・鱒ヶ崎地区一体型特定土地区画整理事業32街区について、高さの最高限度を12mにすべき。</p>	<p>「グリーン的第一種高度地区」については、総括図の色区分より、絶対高さ12m区域を指すものと判断いたします。</p> <p>江戸川台駅周辺の近隣商業地域は、地域生活拠点として、近隣住民の日常の利便性を増進すべき地域であることから、一定程度の高さの建築物は許容すべきと考え、絶対高さ20mとしています。</p> <p>なお、絶対高さ20m区域については、周辺の居住環境の保全に配慮する必要があることから、あわせて隣地斜線制限を定めることにより、長大な壁面の創出を避け、圧迫感の軽減を図ることとしています。</p> <p>「グリーン的第一種高度地区」については、総括図の色区分より、絶対高さ12m区域を指すものと判断いたします。</p> <p>新たな高度地区は、建築紛争の発生を未然に防止するなど、現在の市街地の居住環境の維持増進を図ることを目的に導入しようとするものです。</p> <p>当該地区は、都市計画道路3・5・16三輪野山西平井線の沿線とあわせて絶対高さ20mを指定していますが、面的な住居系用途地域と判断することが適切と考え、西平井・鱒ヶ崎地区一体型特定土地区画整理事業施行区域内30、31、32、33街区については、低層住宅を中心とした良好な住環境の保全を図る区域として絶対高さ制限を12mに変更したいと考えます。</p>

区分	公述の要旨	市の考え方
高さ制限を緩和する特例措置について	<p>高さ制限を緩和する特例措置は、数値さえクリアすれば、緩和されるので、周辺住民3分の2の同意を必要とするくらいの条件をつけるべき。</p>	<p>認定による緩和については、客観的かつ明確な判断となるよう、定量基準を設けるものです。緩和量が大きくないことから、定量基準を満たすことで周辺の居住環境に配慮されると考えます。</p>
	<p>認定は、数値が基準になっていてはっきりしているのは良いですが、どのような建物でも数値がクリアしていれば良いのがとても不安。</p>	<p>なお、3,000㎡以上の敷地については、まちづくり条例に基づく「大規模土地開発構想」の手続きが必要となります。この手続きでは、近隣住民への説明会の開催とともに、意見書の提出や調停の申し出が可能です。</p>
	<p>許可は、緩和の幅が大きく、31mエリアでは、必要なだけとなっており無限大まで認めている。建築審査会の判断を根拠にするとされているが、影響を受ける地域の住民本人が意見を述べる機会が保障されていない。街づくり条例には公開の場で意見を述べる機会があるので、この仕組みを高度地区の緩和・許可についても取り入れてほしい。</p>	<p>許可による緩和については、定量基準を満たしたうえで、建築審査会（特定行政庁に移行するまでは都市計画審議会）の意見を聴くことで、周辺の居住環境に配慮されると考えます。</p>
	<p>建築審査会に、住民意見を反映させる仕組みをいれるべき。</p>	<p>なお、許可の対象となる3,000㎡以上の敷地については、まちづくり条例に基づく「大規模土地開発構想」の手続きが必要となります。この手続きでは、近隣住民への説明会の開催とともに、意見書の提出や調停の申し出が可能です。</p>
	<p>許可について、現在は建築審査会で判断するとされているが、周辺住民の意見を聴くことも大切。また反映する仕組みが必要。以前、傍聴したことがある、まちづくり委員会のように参加できる形があればよい。</p>	<p>許可による緩和については、定量基準を満たしたうえで、建築審査会（特定行政庁に移行するまでは都市計画審議会）の意見を聴くことで、周辺の居住環境に配慮されると考えます。</p>
	<p>許可による特例措置は、「必要な高さ」では、天井知らずの高さになるため、高さ制限は入れるべき。</p>	<p>絶対高さ31m区域は、土地の高度利用を誘導する区域に位置づけていることから、許可による特例措置で、「周辺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」については、絶対高さの上限を設ける必要はないと考えます。</p>
	<p>高さの最高限度が31mの区域は、許可による特例で「必要な高さ」まで緩和できるが、超高層建築の恐れがあるので削除すべき。</p>	<p>ただし、許可により緩和される高さの最高限度は、絶対高さのみであり、北側斜線制限及び隣地斜線制限は緩和されないことから、北側境界または隣地境界からの距離に応じて建築物の高さが制限されます。</p>
<p>木地区67街区は31m規制だが、45mのマンションがある。その北側の戸建住宅は、12m規制で、さらにその北側は幹線道路両側は20m規制である。これでは12mの地域の住民は規制の不利益のみを受けることになる。両側は、高さの緩和のない計画とすべき。</p>	<p>認定による緩和は、定量基準を満たすことで、また、許可による緩和は、定量基準を満たしたうえで、建築審査会（特定行政庁に移行するまでは都市計画審議会）の意見を聴くことで、周辺の居住環境に配慮されると考えます。</p> <p>このことから、個別の場所毎に緩和の規定を変更することは考えていません。</p>	

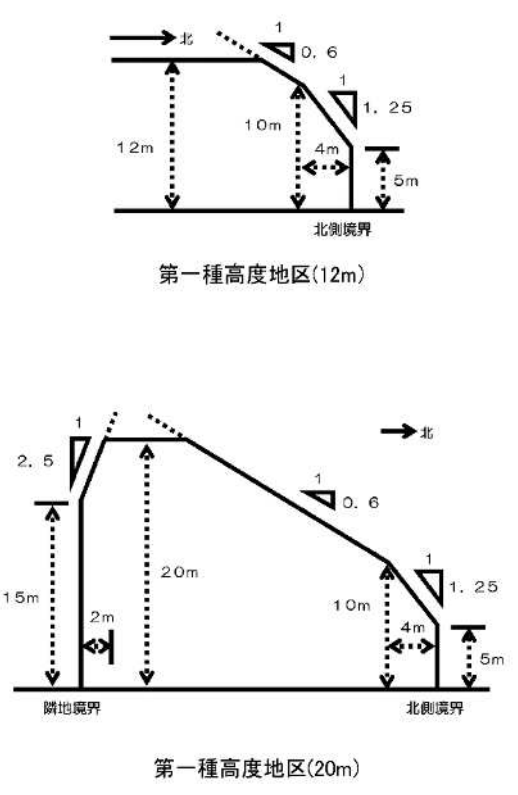
区分	公述の要旨	市の考え方
高度地区の見直しに賛成	建築物の絶対高さ制限及び隣地斜線制限を定めることについて、賛成。	ご理解いただき、ありがとうございます。
	建築物の高さに関する新たなルール、流山市の都市計画高度利用の計画の変更の建築物の高さの変更の提案に賛成。	
	提案されている新しいルールに賛成。	
	高度地区の変更により絶対高さの制限を設けること賛成。	
	市全体を考慮して高さ規制をどんどん進めていただけたということは大変ありがたい。	
	高度地区見直しに賛成。	
	新たな高さ規制を含む高度地区を市内全域に指定することには賛成。	
	都市計画部の判断を支持する。	
	景観を含め、良好な環境の良い戸建て住宅地を建設するにあたり、第一種低層住居専用地域に隣接する高度地区の高さ制限が必要だと思い、今回の変更案に賛成する。	
	高度地区の見直しについて賛成。	
	一刻も早くこの高度規制を施行させるよう要望する。	都市計画法に基づき、適正な期間で手続きを進めていきます。
	一日も早く高度地区の変更を実施していただくよう強くお願いしたい。	
	一刻も早く実行していただきたいと要望する。	
	一日も早く、新しい高度地区を実現してほしい。	

流山都市計画高度地区の変更案見直し位置図



当初変更案	第一種高度地区(20m)
変更案の見直し	第一種高度地区(12m)

凡 例		
区分	表示	記号
都市計画区域	---	○
市街化区域	□	
用途		
第一種低層住居専用地域	■	100/50 150/60
第一種中高層住居専用地域	■	100/50 200/60
第二種中高層住居専用地域	■	200/60
第一種住居地域	■	200/60
第二種住居地域	■	200/60
準住居地域	■	200/60
地		
近隣商業地域	■	200/60 200/80 300/80
商業地域	■	400/80
準工業地域	■	200/60
工業地域	■	200/60
高度地区		
第一種高度地区(12m)	■	
第一種高度地区(15m)	■	
第一種高度地区(20m)	■	
第一種高度地区(31m)	■	
第二種高度地区(12m)	■	
第二種高度地区(20m)	■	
第二種高度地区(31m)	■	
第三種高度地区(20m)	■	
都市計画道路	—	
都市高速鉄道	—	



流山都市計画高度地区の変更の案に係る
意見書の要旨及び意見に対する考え方

提出者人数：2人

案の縦覧期間：平成28年5月7日～5月31日

意見書 提出者	意見書の要旨	意見に対する考え方	変更の 有無
A氏	<p>江戸川学園駒木キャンパスの第一種住居地域部分は、今回の変更案では第二種高度地区として絶対高さの制限値が12mとされておりますが、この制限値を31mに変更願いたい。また、既存不適格建築物の老朽化等による建替えに際しては、既存不適格と同程度の高さをご許可いただきたい。</p>	<p>高度地区の変更の案では、「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」として、面的に住居系用途地域を指定している区域には絶対高さ12m区域を指定することとしています。当該地は、この方針に基づき絶対高さ12m区域としました。</p> <p>一方、絶対高さ31m区域は、土地区画整理事業区域において土地の高度利用を図る区域に指定することとしています。当該地は、この指定方針に合致しないことから、制限の変更は考えていません。</p> <p>なお、高度地区の変更の案には「適用の除外」の規定を設けており、「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は、この規定による建築物の高さ制限を適用しない。」としています。</p> <p>この「公益上やむを得ないと認められる建築物」は、意見書が提出された江戸川学園駒木キャンパスを含む、「学校や医療施設、公共施設等」を想</p>	無し

		<p>定しています。</p> <p>今後、高度地区変更に関する案内資料にその旨を盛り込み、HP等で公開したいと考えています。</p>	
B氏	<p>今回の高度地区の変更案は、積極的にまちづくり関与する市の姿勢を感じる先進的な内容であると感じています。</p> <p>最近では、保育園ばかりでなく小中学校、学童のパンクまで伝え聞くほどです。開発をコントロールして、住みやすく美しいまちを作っていただくよう、ぜひ1日も早く新しい高度地区を実現してください。</p>	<p>ご理解いただき、いただきありがとうございます。</p> <p>都市計画法に基づき、適正な期間で手続きを進めてまいります。</p>	無し

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

【 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 . 高度地区見直し案	4
(1) 絶対高さ制限	4
(2) 隣地斜線制限	5
5 . 導入する区域	9
6 . 高さ制限を緩和する特例措置	11
(1) 適用除外	11
(2) 認定による特例	13
(3) 許可による特例	13
(4) 特例により緩和できる建築物の高さの最高限度	15

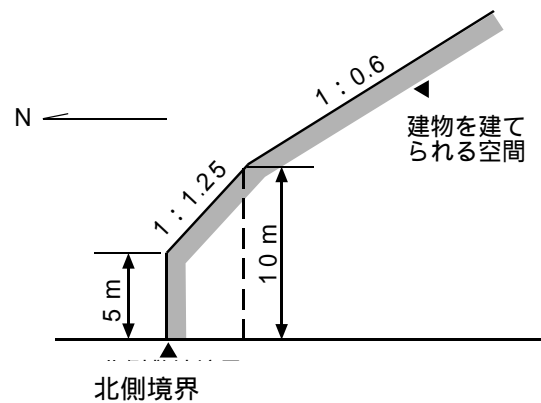
1 . 高度地区とは

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]

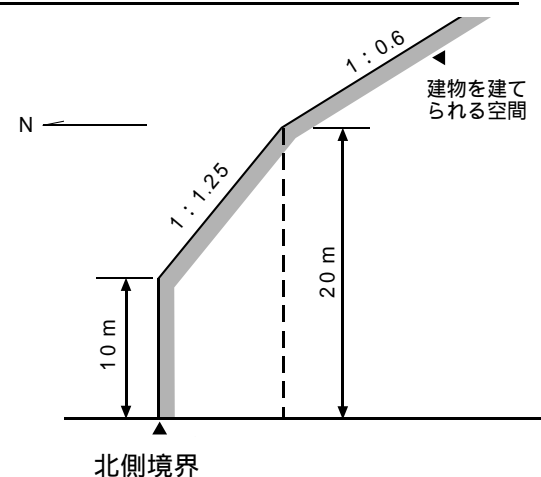
第一種高度地区

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。

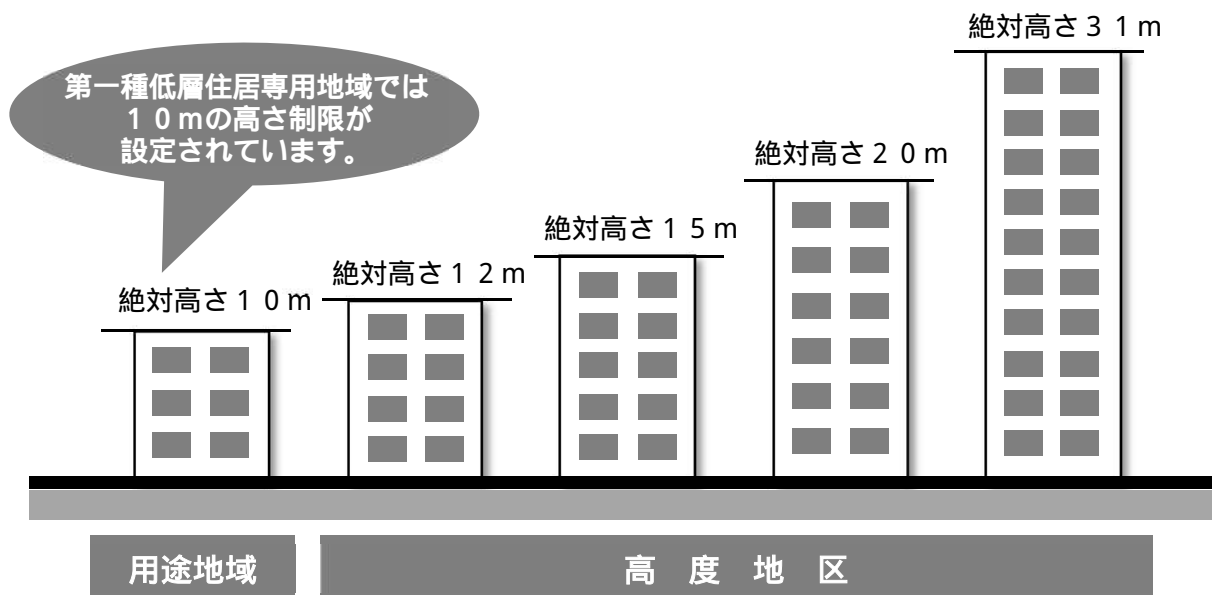
4 . 高度地区見直し案

(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。



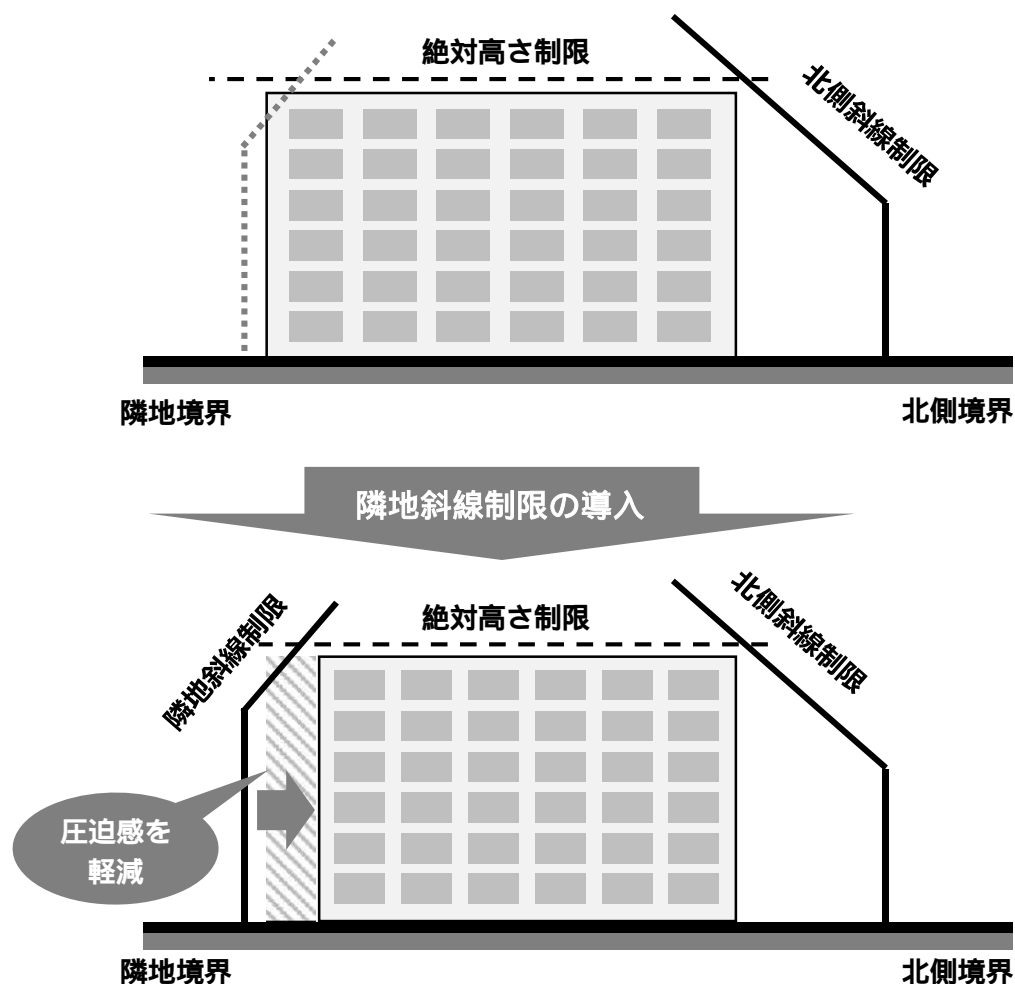
(2) 隣地斜線制限

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)

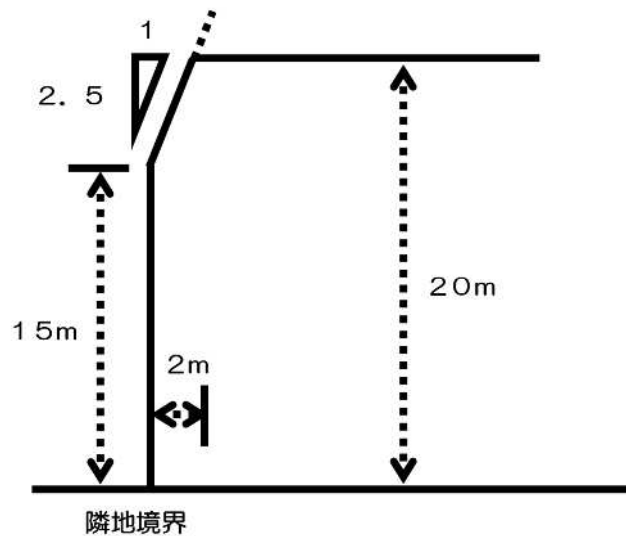
【流山市開発事業の許可基準等に関する条例】

15m + 1 : 2.5 (水平距離4mまで) 商業系は制限適用外

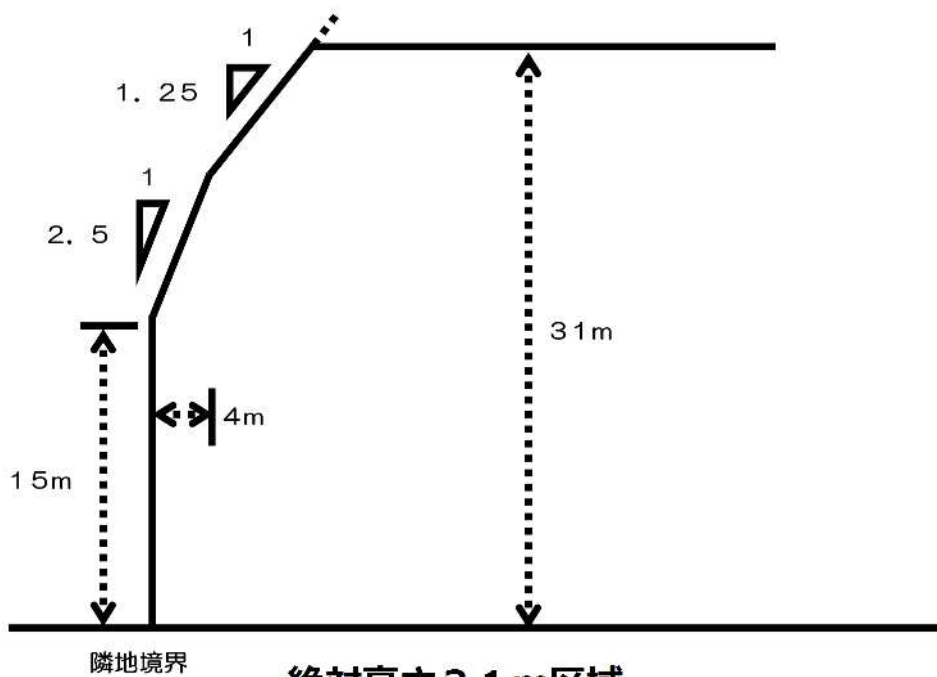
制限イメージ

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。



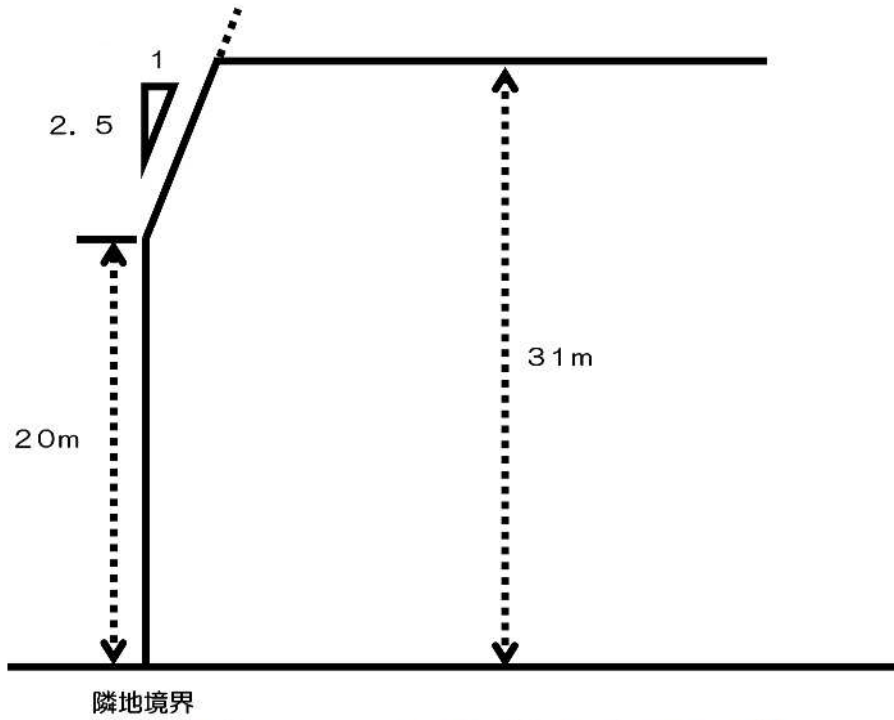
絶対高さ 20 m 区域



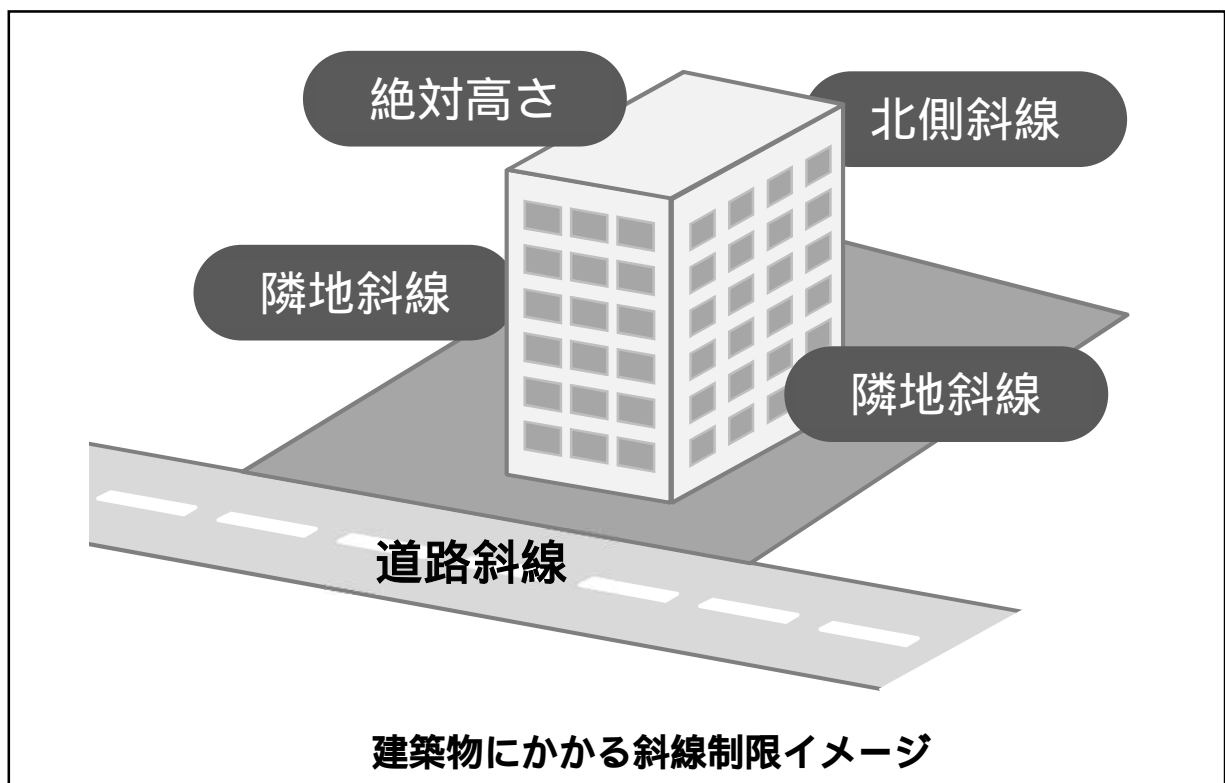
絶対高さ 31 m 区域

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 . 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		

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

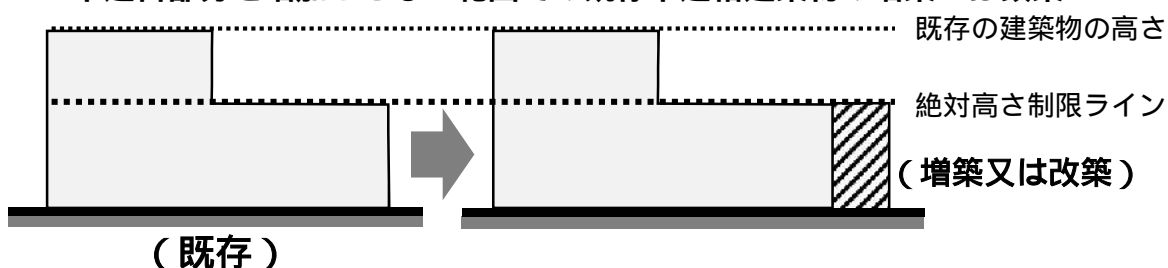
公益上やむを得ないと認められる建築物で、市長が建築審査会の意見を聴いて周囲の環境上支障がないと認めたもの

（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

