

流山都市計画高度地区 解説

流山市 都市計画課
令和7年4月15日作成

1. 高度地区とは	3
2. 流山市における高度地区の制限.....	3
3. 高さ制限を緩和する特例措置.....	7
規定書第3項 制限の緩和措置	7
規定書第4項 適用の除外.....	10
規定書第5項 認定による特例	11
規定書第6項 許可による特例	12

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あり、具体的な内容は、「高度地区の規定書（以下、「規定書」といいます）」に規定しています。

その中の「適用の除外」、「認定による特例」、「許可による特例」については、「高度地区運用基準（以下、「運用基準」といいます）」において要件や手続きについて定めています。本解説は、規定書・運用基準の内容を解説するものです。

※対象地における高度地区の該当の有無については、市 HP にて公開している「流山市都市計画情報」にてご確認ください。

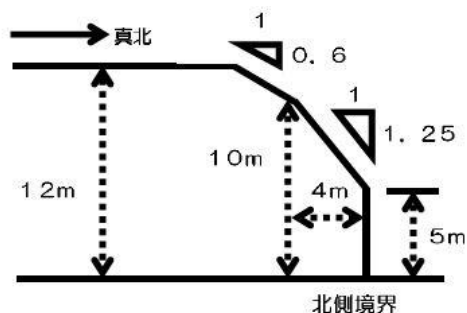
2. 流山市における高度地区の制限

流山市では、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、北側斜線制限による高度地区を指定していましたが、良質な市街地環境を維持保全するため、平成28年8月30日付で、高度地区の制限に、主として絶対高さ制限・隣地斜線制限を加える内容の変更を行いました。（流山市告示第94号）

最新の制限内容は以下のとおりです。

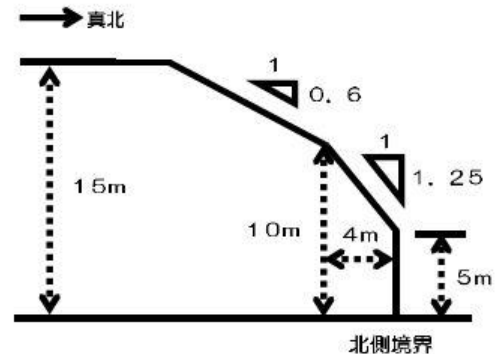
第一種高度地区（12m）

- 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。



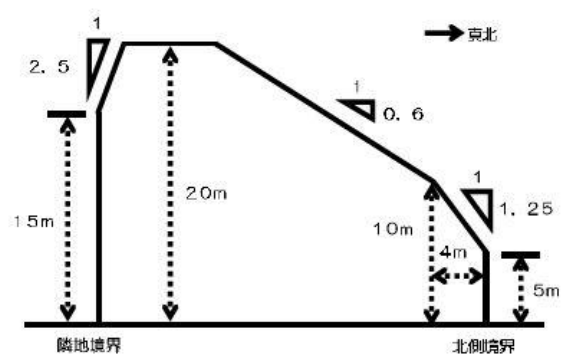
第一種高度地区（15m）

- 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。



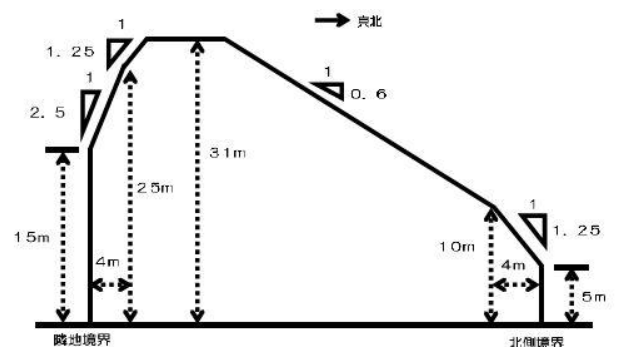
第一種高度地区（20m）

- 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。



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

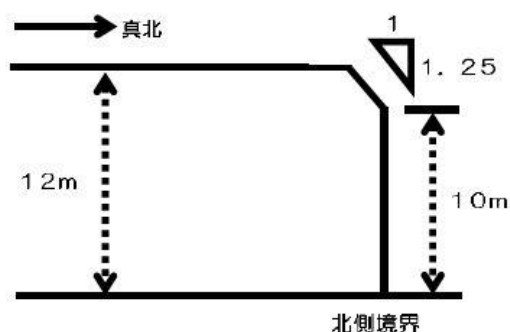


10メートルを加えたもの以下とする。

- 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。

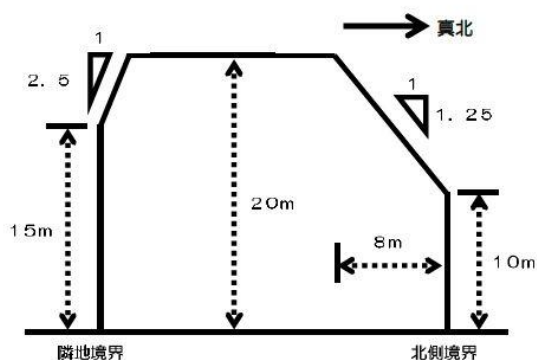
第二種高度地区（12m）

- 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。



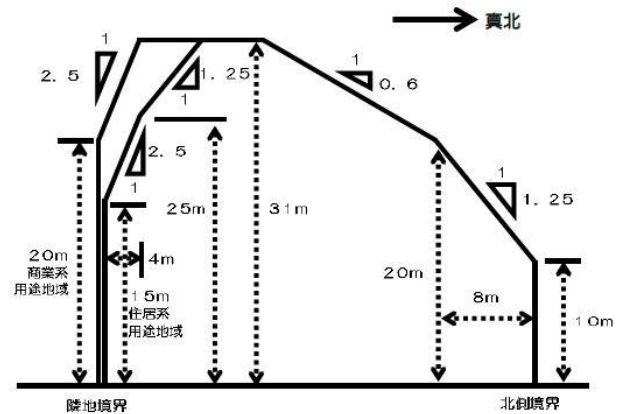
第二種高度地区（20m）

- 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。



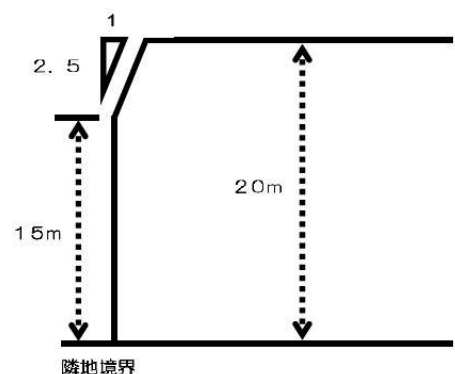
第二種高度地区（31m）

- 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（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。



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. 高さ制限を緩和する特例措置

規定書第3項 制限の緩和措置

高度地区の制限にあたって、次の緩和規定を設けます。ただし、規定書第3項第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ります。

緩和規定のまとめ

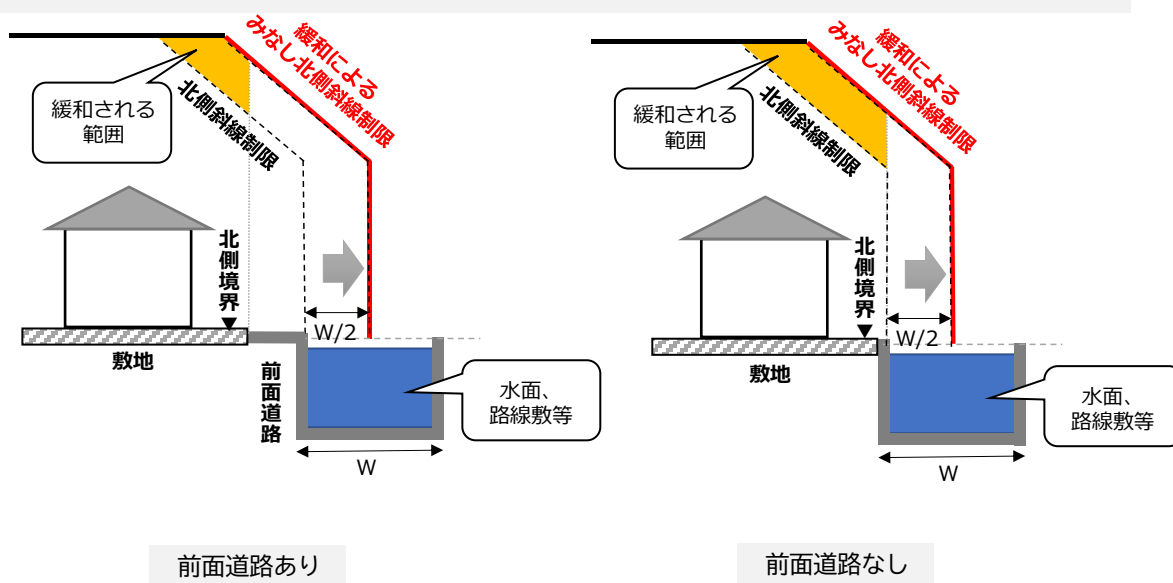
項目等	道路	線路敷	高架		公園・広場	水面
			道路	線路敷		
北側斜線制限	道路の反対側の境界線	1/2	道路の反対側の境界線	1/2	×	1/2
隣地斜線制限		1/2		1/2	1/2	1/2

北側斜線制限の緩和についての規定

規定書第3項1号

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、路線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。

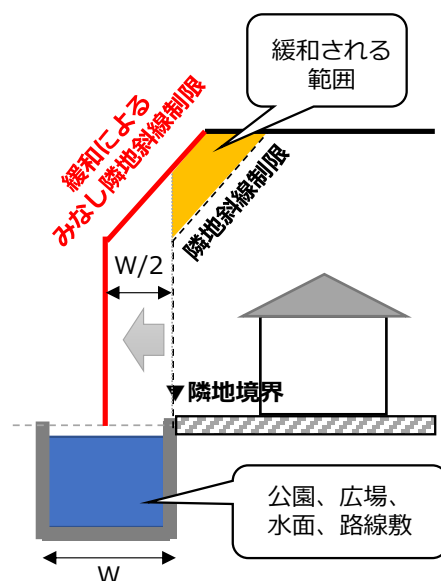
建築基準法の北側斜線の考え方に準じ、本規定の「水面、路線敷その他これらに類するもの」には公園・広場は含みません。



隣地斜線制限の緩和についての規定

規定書第3項2号

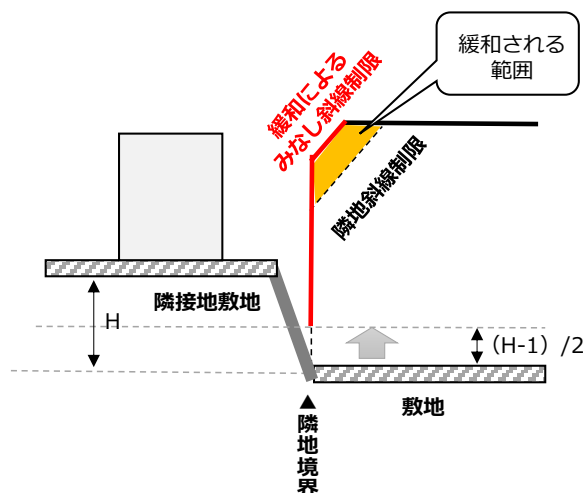
建築物の敷地（前号に該当するものを除く。）が公園（都市公園法施行令（昭和三十一年政令第二百九十号）第二条第一項第一号に規定する都市公園を除く。）、広場、水面その他これらに類するものに接する場合においては、その公園、広場、水面その他これらに類するものに接する隣地境界線は、その公園、広場、水面その他これらに類するものの幅の二分の一だけ外側にあるものとみなす。



北側・隣地斜線制限の緩和についての規定

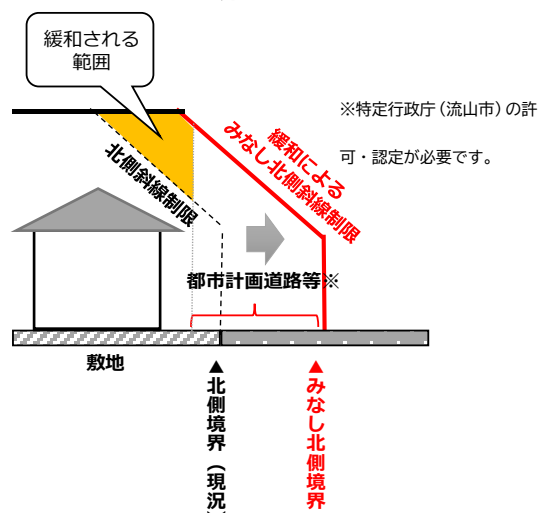
規定書第3項3号

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。



規定書第3項4号

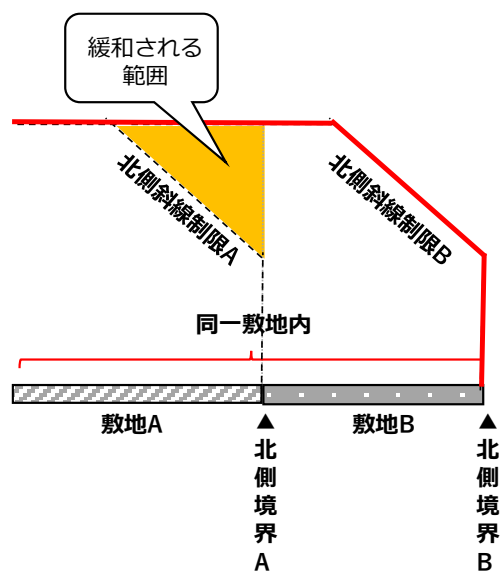
建築物の敷地が都市計画で定められた計画道路（建築基準法第42条第1項第4号に該当するものを除く。以下同じ。）に接する場合又は当該敷地内に計画道路がある場合において、建築基準法（昭和25年法律第201号）第52条第11項又は建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第131条の2第2項の規



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。

規定書第3項5号

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。

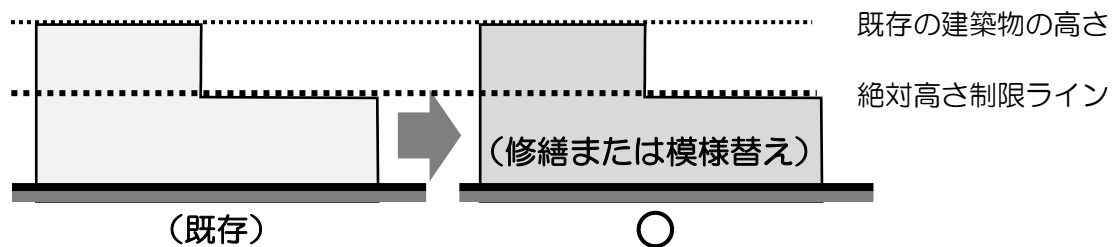


規定書第4項 適用の除外

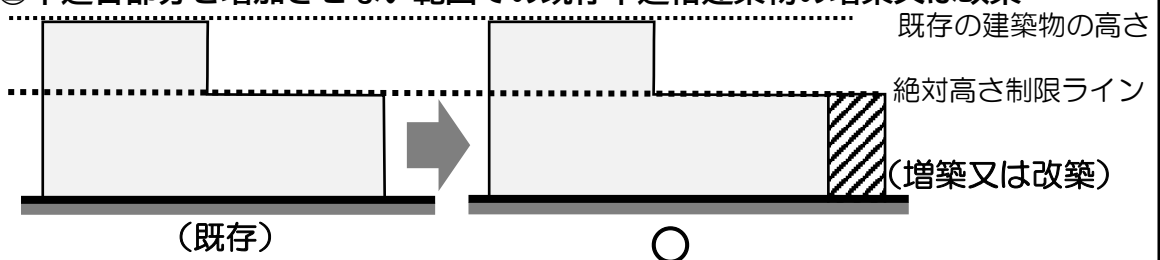
以下の建築物については、建築物の高さの制限を適用しません。

- ①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
- ②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、耐震改修を行うもの
- ④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
- ⑤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
（※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。）

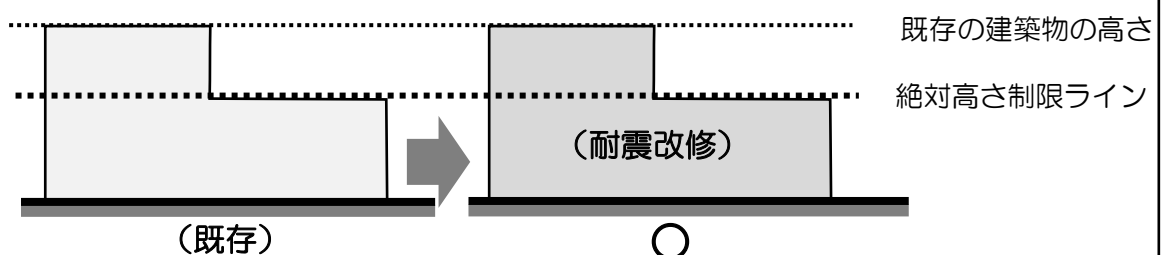
①既存不適格建築物の修繕又は模様替え



②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



③既存不適格建築物の耐震改修



④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。

規定書第5項 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

次の各号のいずれにも該当するものとします。＜運用基準第3項＞

- 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％

規定書第6項 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（次頁の表のとおり）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。

- 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

次の各号のいずれにも該当するものとします。＜運用基準第4項＞

- 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%

(表) 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

