

平成19年9月11日

都市建設委員会委員長 坂 巻 忠 志 様

提 出 者

流山市議会議員 小田 桐 仙



議案第71号「流山市都市計画法に基づく開発行為
等の許可の基準に関する条例の一部を改正する条例
の制定について」に対する修正案の提出について

上記の議案に対する修正案を別紙のとおり、流山市議会会議規則第94条の規定により提出します。



議案第71号「流山市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例の一部を改正する条例の制定について」に対する修正案の提出について

上記の議案に対する修正案を別紙のとおり、流山市議会会議規則第94条の規定により提出します。

平成19年9月 日

提出者

流山市議会議員 小田 桐 仙

修正理由 原案においては、都市計画法施行令に定める基準に従い、同施行令第25条第6号の技術的細目に定められた設置すべき施設に関する制限の強化を、土地区画整理事業が施行された区域又は施行中の区域における開発行為について、適用しないこととするものであるが、環境の保全、災害の防止及び利便の増進を目的として、この条項について改正しないこととするものである。

議案第71号「流山市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例の一部を改正する条例の制定について」に対する修正案

流山市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例の一部を改正する条例案の一部を次のように修正する。

本則中「第3条各号列記以外の部分に次のただし書を加える。」及び「ただし、土地区画整理事業が施行された区域又は施行中の区域における開発行為については、第2条から第4条までの規定は適用しない。」を削る。

○流山市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例

新	旧
<p>流山市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例 平成13年12月21日 条例第35号</p> <p>改正 平成15年3月28日条例第13号 平成17年3月30日条例第11号 (趣旨)</p> <p>第1条 この条例は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）の規及び都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「政令」という。）の規定に基づく開発行為及び開発許可を受けた土地以外の土地における建築物の建築等の許可の基準に関し必要な事項を定めるものとする。</p> <p>(定義)</p> <p>第2条 この条例において「既存集落」とは、市街化調整区域において、次の各号のいずれかに該当する地域をいう。</p> <p>(1) 半径150メートルの範囲内に40以上の建築物（20以上の建築物が市街化調整区域内に存している場合において、市街化区域内に存するものを含む。次号において同じ。）が連たんしている地域</p> <p>(2) 敷地間の距離が55メートル以内で40以上の建築物が連たんしている地域であって、当該建築物の敷地からの距離が55メートルの範囲内であるもの</p> <p>2 この条例において「線引き」とは、法第7条第1項に規定する市街化区域と市街化調整区域との区分に関する都市計画の決定又は変更により市街化調整区域として新たに区分されたことをいう。</p> <p>3 この条例において「線引きの日前土地所有者」とは、次の各号のいずれかに該当する者をいう。</p> <p>(1) 線引きの日前から当該線引きにより市街化調整区域となった土地を所有する者</p> <p>(2) 線引きの日前から当該線引きにより市街化調整区域となった土地を所有していた者から当該線引きの日以後に相続により当該土地を所有する者</p> <p>4 この条例において「親族」とは、線引きの日前土地所有者の親族（民法（明治29年法律第89号）第725条に規定する親族をいう。）のうち、自己の居住用に供する住宅を所有していない者で当該線引きの日前土地所有者と2年以上の同居の事実があるものをいう。</p>	<p>流山市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例 平成13年12月21日 条例第35号</p> <p>改正 平成15年3月28日条例第13号 平成17年3月30日条例第11号 (趣旨)</p> <p>第1条 この条例は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）及び都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「政令」という。）の規定に基づく開発行為及び開発許可を受けた土地以外の土地における建築物の建築等の許可の基準に関し必要な事項を定めるものとする。</p> <p>(定義)</p> <p>第2条 この条例において「既存集落」とは、市街化調整区域において、次の各号のいずれかに該当する地域をいう。</p> <p>(1) 半径150メートルの範囲内に40以上の建築物（20以上の建築物が市街化調整区域内に存している場合において、市街化区域内に存するものを含む。次号において同じ。）が連たんしている地域</p> <p>(2) 敷地間の距離が55メートル以内で40以上の建築物が連たんしている地域であって、当該建築物の敷地からの距離が55メートルの範囲内であるもの</p> <p>2 この条例において「線引き」とは、法第7条第1項に規定する市街化区域と市街化調整区域との区分に関する都市計画の決定又は変更により市街化調整区域として新たに区分されたことをいう。</p> <p>3 この条例において「線引きの日前土地所有者」とは、次の各号のいずれかに該当する者をいう。</p> <p>(1) 線引きの日前から当該線引きにより市街化調整区域となった土地を所有する者</p> <p>(2) 線引きの日前から当該線引きにより市街化調整区域となった土地を所有していた者から当該線引きの日以後に相続により当該土地を所有する者</p> <p>4 この条例において「親族」とは、線引きの日前土地所有者の親族（民法（明治29年法律第89号）第725条に規定する親族をいう。）のうち、自己の居住用に供する住宅を所有していない者で当該線引きの日前土地所有者と2年以上の同居の事実があるものをいう。</p>

5 この条例において「専用住宅」とは、住宅であつて、事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねる住宅及び共同住宅以外のものをいう。

6 前各項に規定するもののほか、この条例において使用する用語の意義は、法及び政令の例による。

(開発許可の技術的細目に係る基準)

第3条 市は、法第33条第3項の規定により、政令で定める基準に従い、次の各号に掲げる技術的細目において定められた制限を、当該各号で定めるとおり強化し、又は緩和する。

施行中の区域は特種用途区域に適用しない

(1) 政令第25条第2号の技術的細目に定められた道路の幅員に関する制限 政令第29条の2第1項第2号及び第2項第2号に定める基準に従い、当該制限として配置すべき道路の幅員の最低限度を、主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為について、別表のとおりとする。

(2) 政令第25条第6号の技術的細目に定められた設置すべき施設の種類の関する制限 政令第29条の2第1項第5号イに定める基準に従い、当該制限として主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為（その区域内に良好な樹林地等の緑地があり、これを保全することが適当であるとして市長が緑地の混在を認めない開発行為を除く。）において設置すべき施設の種類の関する制限を、公園に限定する。

(3) 政令第25条第6号の技術的細目に定められた設置すべき公園について一箇所当たりの面積の最低限度に関する制限 政令第29条の2第1項第5号ロに定める基準に従い、当該制限として設置すべき公園（商業地域又は近隣商業地域における開発行為において設置する公園を除く。）について一箇所当たりの面積の最低限度は、150平方メートルとする。

(4) 政令第25条第6号の技術的細目に定められた設置すべき公園、緑地又は広場について面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度に関する制限 政令第29条の2第1項第5号ハに定める基準に従い、当該制限として設置すべき公園、緑地又は広場について面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度は、主として集合住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為（商業地域又は近隣商業地域における開発行為を除く。）については6パーセントとし、主として一戸建て住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為（商業地域又は近隣商業地域における開発行為若しくは自己の居住の用に供する目的で行う開発行為を除く。）並びに住宅以外の建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為に

5 この条例において「専用住宅」とは、住宅であつて、事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねる住宅及び共同住宅以外のものをいう。

6 前各項に規定するもののほか、この条例において使用する用語の意義は、法及び政令の例による。

(開発許可の技術的細目に係る基準)

第3条 市は、法第33条第3項の規定により、政令で定める基準に従い、次の各号に掲げる技術的細目において定められた制限を、当該各号で定めるとおり強化し、又は緩和する。

(1) 政令第25条第2号の技術的細目に定められた道路の幅員に関する制限 政令第29条の2第1項第2号及び第2項第2号に定める基準に従い、当該制限として配置すべき道路の幅員の最低限度を、主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為について、別表のとおりとする。

(2) 政令第25条第6号の技術的細目に定められた設置すべき施設の種類の関する制限 政令第29条の2第1項第5号イに定める基準に従い、当該制限として主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為（その区域内に良好な樹林地等の緑地があり、これを保全することが適当であるとして市長が緑地の混在を認めない開発行為を除く。）において設置すべき施設の種類の関する制限を、公園に限定する。

(3) 政令第25条第6号の技術的細目に定められた設置すべき公園について一箇所当たりの面積の最低限度に関する制限 政令第29条の2第1項第5号ロに定める基準に従い、当該制限として設置すべき公園（商業地域又は近隣商業地域における開発行為において設置する公園を除く。）について一箇所当たりの面積の最低限度は、150平方メートルとする。

(4) 政令第25条第6号の技術的細目に定められた設置すべき公園、緑地又は広場について面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度に関する制限 政令第29条の2第1項第5号ハに定める基準に従い、当該制限として設置すべき公園、緑地又は広場について面積の合計の開発区域の面積に対する割合の最低限度は、主として集合住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為（商業地域又は近隣商業地域における開発行為を除く。）については6パーセントとし、主として一戸建て住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為（商業地域又は近隣商業地域における開発行為若しくは自己の居住の用に供する目的で行う開発行為を除く。）並びに住宅以外の建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為に

つては5パーセントとする。

(5) 政令第25条第7号の技術的細目に定められた設置すべき公園、緑地若しくは広場について面積の合計の開發区域の面積に対する割合の最低限度に関する制限 政令第29条の2第1項第6号に定める基準に従い、当該制限として設置すべき公園、緑地若しくは広場について面積の合計の開發区域の面積に対する割合の最低限度は、主として集合住宅の建築の用に供する目的で行う開發行為（商業地域又は近隣商業地域における開發行為を除く。）については6パーセントとし、主として一戸建て住宅の建築の用に供する目的で行う開發行為（商業地域又は近隣商業地域における開發行為を除く。）並びに住宅以外の建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う開發行為については5パーセントとする。

(6) 政令第27条の技術的細目に定められたごみ収集場その他の公益的施設を配置すべき開發行為の規模に関する制限 政令第29条の2第1項第7号に定める基準に従い、当該制限としてごみ収集場その他の公益的施設を配置すべき開發行為の規模は、500平方メートル以上とする。

(開發区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度)

第4条 市は、法第33条第4項の規定により、政令で定める基準に従い、開發区域内において予定される建築物（以下「予定建築物」という。）の敷地面積の最低限度に関する制限を、次のとおりとする。

(1) 市街化区域内において、主として住宅の建築の用に供する目的で行う開發行為について、予定建築物の敷地面積の最低限度は、1区画135平方メートルとする。ただし、1街区当たり2区画に限り、予定建築物の敷地面積の最低限度を120平方メートルとすることができる。

(2) 市街化調整区域内において、主として住宅の建築の用に供する目的で行う開發行為について、予定建築物の敷地面積の最低限度は、1区画165平方メートルとする。ただし、1街区当たり2区画に限り、予定建築物の敷地面積の最低限度を135平方メートルとすることができる。

(法第29条第1項第2号の条例で定める開發行為)

第5条 法第34条第2項の規定により条例で定める開發行為は、次に掲げるものとする。

(1) 市街化調整区域において、線引きの日前土地所有者で当該線引きの日前土地所有者が所有する土地又はその周辺に居住している者（農業を営まない者）にあっては、線引きの日前から引き続き当該土地又はその周辺に居住している者に限る。）及びその親族が市街化区域内に建築物の建築が可能な土地を所有していない場合に、当該親族が婚姻等により当該線引きの

つては5パーセントとする。

(5) 政令第25条第7号の技術的細目に定められた設置すべき公園、緑地若しくは広場について面積の合計の開發区域の面積に対する割合の最低限度に関する制限 政令第29条の2第1項第6号に定める基準に従い、当該制限として設置すべき公園、緑地若しくは広場について面積の合計の開發区域の面積に対する割合の最低限度は、主として集合住宅の建築の用に供する目的で行う開發行為（商業地域又は近隣商業地域における開發行為を除く。）については6パーセントとし、主として一戸建て住宅の建築の用に供する目的で行う開發行為（商業地域又は近隣商業地域における開發行為を除く。）並びに住宅以外の建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う開發行為については5パーセントとする。

(6) 政令第27条の技術的細目に定められたごみ収集場その他の公益的施設を配置すべき開發行為の規模に関する制限 政令第29条の2第1項第7号に定める基準に従い、当該制限としてごみ収集場その他の公益的施設を配置すべき開發行為の規模は、500平方メートル以上とする。

(開發区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度)

第4条 市は、法第33条第4項の規定により、政令で定める基準に従い、開發区域内において予定される建築物（以下「予定建築物」という。）の敷地面積の最低限度に関する制限を、次のとおりとする。

(1) 市街化区域内において、主として住宅の建築の用に供する目的で行う開發行為について、予定建築物の敷地面積の最低限度は、1区画135平方メートルとする。ただし、1街区当たり2区画に限り、予定建築物の敷地面積の最低限度を120平方メートルとすることができる。

(2) 市街化調整区域内において、主として住宅の建築の用に供する目的で行う開發行為について、予定建築物の敷地面積の最低限度は、1区画165平方メートルとする。ただし、1街区当たり2区画に限り、予定建築物の敷地面積の最低限度を135平方メートルとすることができる。

(法第29条第3項第2号の条例で定める開發行為)

第5条 法第34条第2項の規定により条例で定める開發行為は、次に掲げるものとする。

(1) 市街化調整区域において、線引きの日前土地所有者で当該線引きの日前土地所有者が所有する土地又はその周辺に居住している者（農業を営まない者）にあっては、線引きの日前から引き続き当該土地又はその周辺に居住している者に限る。）及びその親族が市街化区域内に建築物の建築が可能な土地を所有していない場合に、当該親族が婚姻等により当該線引きの

日前土地所有者が所有する土地において、新たに自己の居住の用に供するための専用住宅の建築を目的として行う開発行為であって、開発区域の面積が500平方メートル以下のも

(2) 既存集落内において、線引きの日前土地所有者（当該土地所有者からの贈与（当該土地所有者の生前において効力が発生するものに限る。）により、線引きの日後において土地所有者となつた者を含む。）が自己の居住の用に供する住宅を所有していない場合に、当該線引きの日前土地所有者が所有する土地において、自己の居住の用に供するための専用住宅の建築を目的として行う開発行為であって、開発区域の面積が500平方メートル以下のもの

(3) 市街化調整区域において、線引きの日前から存する専用住宅又は建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項若しくは第6条の2第1項の規定により建築の確認を受けて建築された専用住宅の増築又は改築（当該専用住宅の敷地及び用途を変更しないものに限る。）を目的とする開発行為

(4) 市街化調整区域において、線引きの日前に建築物の建築を目的として造成され、かつ、給水施設、排水施設等が整備されていると認められる土地に、自己の居住の用に供するための専用住宅の建築を目的として行う開発行為

(5) 土地収用法（昭和26年法律第219号）第3条に規定する収用対象事業の施行により、本市内の市街化調整区域に存する建築物を移転する必要がある場合に、これらに代わるものを従前と同一の用途及び同程度の規模で、本市内の市街化調整区域内の別の土地において、建築することを目的として行う開発行為

(6) 市街化調整区域において、市街化区域から1.1キロメートルの範囲内にあって既存集落内に存する土地で、かつ、線引きの日前から宅地であつた土地において、建築基準法第48条第2項の規定により第2種低層住居専用地域内で建築することができきる建築物（建ぺい率50パーセント、容積率100パーセント及び高さ10メートルを超えないものに限る。）の建築を目的として行う開発行為

日前土地所有者が所有する土地において、新たに自己の居住の用に供するための専用住宅の建築を目的として行う開発行為であって、開発区域の面積が500平方メートル以下のも

(2) 既存集落内において、線引きの日前土地所有者（当該土地所有者からの贈与（当該土地所有者の生前において効力が発生するものに限る。）により、線引きの日後において土地所有者となつた者を含む。）が自己の居住の用に供する住宅を所有していない場合に、当該線引きの日前土地所有者が所有する土地において、自己の居住の用に供するための専用住宅の建築を目的として行う開発行為であって、開発区域の面積が500平方メートル以下のもの

(3) 市街化調整区域において、線引きの日前から存する専用住宅又は建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項若しくは第6条の2第1項の規定により建築の確認を受けて建築された専用住宅の増築又は改築（当該専用住宅の敷地及び用途を変更しないものに限る。）を目的とする開発行為

(4) 市街化調整区域において、線引きの日前に建築物の建築を目的として造成され、かつ、給水施設、排水施設等が整備されていると認められる土地に、自己の居住の用に供するための専用住宅の建築を目的として行う開発行為

(5) 土地収用法（昭和26年法律第219号）第3条に規定する収用対象事業の施行により、本市内の市街化調整区域に存する建築物を移転する必要がある場合に、これらに代わるものを従前と同一の用途及び同程度の規模で、本市内の市街化調整区域内の別の土地において、建築することを目的として行う開発行為

(6) 市街化調整区域において、市街化区域から1.1キロメートルの範囲内にあって既存集落内に存する土地で、かつ、線引きの日前から宅地であつた土地において、建築基準法第48条第2項の規定により第2種低層住居専用地域内で建築することができきる建築物（建ぺい率50パーセント、容積率100パーセント及び高さ10メートルを超えないものに限る。）の建築を目的として行う開発行為

（改正第31条ただし書の条例で定める市街化調整区域の面積）
第6条 政令第31条ただし書の規定により条例で定める市街化調整区域の面積は、都市計画区域の各区域について次の第1号から第4号までで掲げる開発行為にのみ適用され、第5号から第8号まで掲げる開発行為については10平方メートルとする。

準に関する条例（以下「新条例」という。）第4条第1号の規定は、この条例の施行の日（以下「施行日」という。）以後の開発行為の許可の申請について適用し、同日前の開発行為の許可の申請については、なお従前の例による。

3 前項の規定にかかわらず、施行日以後に開発行為の許可の申請がなされた場合であって、施行日前に当該申請に関し都市計画法（昭和43年法律第100号）第32条第1項の規定による市長との協議が開始されているときは、新条例第4条第1号の規定にかかわらず、なお従前の例による。

附則（平成19年9月9日条例第1号）

この条例は、平成19年11月30日から施行する。ただし、第3条の規定は、公布の日から施行する。

別表（第3条関係）

道路の種類	道路の幅員の最低限度
面積が0.05ヘクタール以上0.3ヘクタール未満の開発行為の区域内の道路	5メートル
面積が0.3ヘクタール以上0.5ヘクタール未満の開発行為の区域内の道路であって、その形状が袋状でないもの	5メートル
面積が0.3ヘクタール以上0.5ヘクタール未満の開発行為の区域内の道路であって、その形状が袋状のもの	6メートル
面積が0.5ヘクタール以上の開発行為の区域内の道路であって、市長が、主要な道路以外のあると認められたもの	5メートル
面積が0.5ヘクタール以上1ヘクタール未満の開発行為の区域内の道路であって、市長が、主要な道路であると認められたもので、かつ、その形状が袋状でないもの	6メートル
面積が1ヘクタール以上3ヘクタール未満の開発行為の区域内の道路であって、市長が、主要な道路であると認められたもので、かつ、その形状が袋	9メートル

準に関する条例（以下「新条例」という。）第4条第1号の規定は、この条例の施行の日（以下「施行日」という。）以後の開発行為の許可の申請について適用し、同日前の開発行為の許可の申請については、なお従前の例による。

3 前項の規定にかかわらず、施行日以後に開発行為の許可の申請がなされた場合であって、施行日前に当該申請に関し都市計画法（昭和43年法律第100号）第32条第1項の規定による市長との協議が開始されているときは、新条例第4条第1号の規定にかかわらず、なお従前の例による。

別表（第3条関係）

道路の種類	道路の幅員の最低限度
面積が0.05ヘクタール以上0.3ヘクタール未満の開発行為の区域内の道路	5メートル
面積が0.3ヘクタール以上0.5ヘクタール未満の開発行為の区域内の道路であって、その形状が袋状でないもの	5メートル
面積が0.3ヘクタール以上0.5ヘクタール未満の開発行為の区域内の道路であって、その形状が袋状のもの	6メートル
面積が0.5ヘクタール以上の開発行為の区域内の道路であって、市長が、主要な道路以外のあると認められたもの	5メートル
面積が0.5ヘクタール以上1ヘクタール未満の開発行為の区域内の道路であって、市長が、主要な道路であると認められたもので、かつ、その形状が袋状でないもの	6メートル
面積が1ヘクタール以上3ヘクタール未満の開発行為の区域内の道路であって、市長が、主要な道路であると認められたもので、かつ、その形状が袋	9メートル

路状でないもの	11メートル
面積が3ヘクタール以上の開発行為の区域内の道路であつて、市長が、主要な道路であると認められたもので、かつ、その形状が袋路状でないもの	

路状でないもの	11メートル
面積が3ヘクタール以上の開発行為の区域内の道路であつて、市長が、主要な道路であると認められたもので、かつ、その形状が袋路状でないもの	