

流山市開発事業の許可基準等に関する条例

目次

- 第1章 総則（第1条－第5条）
- 第2章 大規模開発事業（第6条－第9条）
- 第3章 事前協議（第10条－第17条）
- 第4章 事前協議対象事業における施設整備の基準等（第18条－第28条）
- 第5章 建築物に関する整備基準（第29条－第35条）
- 第6章 事前協議対象事業の施行（第36条・第37条）
- 第7章 勧告等（第38条－第40条）
- 第8章 都市計画法に基づく開発許可基準等（第41条－第45条）
- 第9章 建築基準法に基づく建築物の制限（第46条）
- 第10章 雑則（第47条）

附則

第1章 総則

（目的）

第1条 この条例は、開発事業の施行に関し、開発事業の着手前に必要な手続、開発事業の施行に伴う公共施設等及び公益的施設の整備に関する基準その他必要な事項を定めることにより、周辺環境に調和した開発事業の適切な事業計画を誘導し、もって住環境の保全及び向上を図るとともに、安全で快適な都市環境の形成に寄与することを目的とする。

（定義）

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- （1）開発行為 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第4条第12項に規定する開発行為をいう。
- （2）建築行為 建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定する建築物（以下「建築物」という。）を新築し、改築し、若しくは増築する行為又は建築物の用途を変更する行為をいう。
- （3）指定工作物 次に掲げる工作物であつて、その規模が1ヘクタール未満であるものをいう。

ア ゴルフコース、野球場、庭球場、陸上競技場、遊園地、動物園

その他の運動又はレジャー施設である工作物（学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する学校（大学を除く。）の施設を除く。）

イ 墓園

(4) 中高層建築物 軒の高さが7メートルを超える建築物、地階を除く階数が3以上の建築物又は建築物の高さが10メートルを超える建築物であって、規則で定めるものをいう。

(5) ワンルーム建築物 専ら単身者用として使用される住戸によって全部又は一部が構成される集合住宅（長屋又は共同住宅をいう。以下同じ。）その他の建築物であって、各住戸の専用面積が40平方メートル未満であり、計画される住戸の数（以下「計画戸数」という。）が5以上であるものをいう。

(6) 特定用途建築物 次に掲げる用途に供する建築物であって、その敷地面積が300平方メートル以上のものをいう。

ア ゲームセンター、カラオケボックス、ホテル又は旅館

イ 墓地、葬祭場又はペット霊園

ウ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項第7号に規定する営業又は同条第6項に規定する店舗型性風俗特殊営業を営む店舗

エ 劇場又は映画館（ドライブインシアターを含む。）

(7) 公共施設等 道路、公園、緑地、広場、消防水利及び水道施設をいう。

(8) 公益的施設 ごみ収集場並びに教育施設、医療施設、交通施設、購買施設、行政施設及び福祉関連施設（以下「教育施設等」という。）、防災行政無線拡声受信装置等、消防活動空地等、集会施設、自動車駐車施設、自転車駐輪施設、交通安全施設、防犯施設、電柱等並びに防災備蓄施設をいう。

(9) 開発事業 開発行為、建築行為及び指定工作物の建設をいう。

(10) 事業区域 開発区域又は建築行為若しくは指定工作物の建設を行う土地の区域をいう。

(11) 事前協議対象事業 次に掲げる開発事業（自己の居住の用に供する専用住宅の建築を目的として行う開発事業及び建築基準法第85条の適用を受ける仮設建築物の建築を除く。）のいずれかに該当す

るものをいう。

ア 法第29条第1項の許可を必要とする開発行為であって、開発区域の規模が300平方メートル以上のもの

イ 法第29条第1項第3号に掲げる開発行為であって、開発区域の規模が300平方メートル以上のもの

ウ 建築行為のうち、次に掲げる建築物の新築又は改築

(ア) 地階を含む階数が3以上の1の建築物で、集合住宅の用途に供する部分の計画戸数が20以上であるもの(2以上の敷地が一団地を形成している場合において、当該建築物以外に集合住宅の用途に供する部分を有する建築物があるときは、当該建築物を含む。)

(イ) 1,000平方メートル以上の敷地(2以上の敷地が一団地を形成している場合においては当該一団地の敷地をいう。)における建築物

エ 建築行為のうち、中高層建築物、ワンルーム建築物又は特定用途建築物の新築(ウに掲げるものを除く。)

オ 指定工作物の建設で、その事業区域の面積が2,000平方メートル以上のもの

カ 建築物の全部又は一部の用途を変更して規則で定める建築物に変更する行為

キ アからエまで及びカに該当する開発事業の施行により建築された建築物を増築する場合であって、当該増築後の建築物の床面積の合計が当該増築前の建築物の床面積の合計の1.2倍以上となるもの

ク 複数の開発事業であって、事業区域、事業者、工事の着手時期その他の規則で定める事項を勘案して、規則で定める要件に該当するもの

(12) 事業者 開発事業に関する工事の注文者又は請負契約によらないで自らその工事をする者をいう。

(13) 住居系地域 用途地域のうち、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。

- (14) 非住居系地域 用途地域のうち、住居系地域を除く地域をいう。
- (15) 市民等 流山市自治基本条例（平成21年流山市条例第1号）第3条第2号に規定する市民等をいう。
- (16) 予定建築物 事業区域内において予定される建築物をいう。
- (17) 専用住宅 住宅であって、事務所、店舗その他これに類する用途を兼ねる住宅及び集合住宅以外のものをいう。
- (18) 近隣住民等 次のいずれかに該当する者をいう。
- ア 事業区域に隣接する土地及び当該土地に存する建築物の所有者及び占有者
 - イ 事業区域の敷地境界線から、予定建築物（専用住宅を除く。）又は工作物の高さの2倍までの距離の場所に存する土地又は建築物の所有者又は居住者
 - ウ 冬至日において、予定建築物（専用住宅を除く。）又は工作物の平均地盤面で午前9時から午後3時までの間に生じる当該予定建築物（専用住宅を除く。）又は工作物による日影を受ける建築物及び土地の所有者並びに当該建築物に居住する者（当該日影を受ける建築物及び土地が住居系地域に存する場合に限る。）
- (19) 既存集落 市街化調整区域において、次のいずれかに該当する地域をいう。
- ア 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。イにおいて同じ。）が連たんしている地域
 - イ 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
- (20) 線引き 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区域と市街化調整区域に区分することをいう。
- (21) 線引きの日前土地所有者 次のいずれかに該当する者をいう。
- ア 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
 - イ 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

- (22) 親族 線引きの前日土地所有者の親族（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、自己の居住の用に供する住宅を所有していない者で当該線引きの前日土地所有者と2年以上の同居の事実がある者をいう。
- (23) 防災備蓄施設 災害の発生時に備えて、物資等を収納する施設及びその附帯施設をいう。
- (24) 自然エネルギー活用設備 太陽光発電設備及び雨水利用設備をいう。
- (25) 太陽光発電設備 太陽の光を電力に変換し、施設内の電気設備に利用する設備をいう。
- (26) 雨水利用設備 雨水をタンク等に貯留し、必要に応じて沈殿、ろ過等の処理をした後に、水洗トイレの洗浄水、空調冷却塔補給水、植木への散水等の雑用水、防火用水等に活用するための設備をいう。
- (27) 居住室の専用面積 居間、寝室、食事室その他の居住用の部屋の床面積の合計をいう。
- (28) 住戸の専用面積 居住室の専用面積のほか、その住宅に含まれる玄関、台所、廊下、便所、浴室、押し入れその他これらに類する住宅の箇所を含めた床面積の合計をいう。

2 前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、法及び建築基準法の例による。

（市の責務）

第3条 市は、この条例の目的を達成するために必要な施策を講じなければならない。

（事業者の責務）

第4条 事業者は、この条例に規定する手続を遵守するとともに、開発事業が周辺の環境に与える影響に配慮し、周辺と調和した良好な環境が形成されるよう必要な措置を講じなければならない。

2 事業者は、第1条の目的を達成するために市が行う施策に協力しなければならない。

3 事業者は、市民等から開発事業について説明を求められたときは、誠実に対応しなければならない。

4 事業者は、開発事業に伴い生じる紛争を未然に防止するよう努めるとともに、紛争が生じたときは、互譲の精神をもって解決するよう努めなければならない。

(近隣住民等の責務)

第5条 近隣住民等は、開発事業に係る紛争が生じたときは、互譲の精神をもって解決するよう努めなければならない。

第2章 大規模開発事業

(届出)

第6条 事業区域の面積が3,000平方メートル以上、集合住宅の計画戸数が50以上又は特定用途建築物で床面積が1,000平方メートル以上の規模の事前協議対象事業(以下「大規模開発事業」という。)を行おうとする事業者は、第10条第1項の規定による協議を行う30日前までに、当該大規模開発事業における土地利用計画等の内容を市長に届け出なければならない。

2 市長は、前項の規定による届出があった場合は、周辺環境への影響を考慮し、土地利用計画等について助言することができる。

3 市長は、第1項の規定による届出があった場合は、当該届出の内容を規則で定めるところにより公衆の閲覧に供するものとする。

(土地利用計画板の設置)

第7条 事業者は、前条第1項の規定による届出を行った日から起算して7日を経過する日までに土地利用計画その他規則で定める事項を記載した標識(以下「土地利用計画板」という。)を事業区域内の公衆の見やすい場所に設置しなければならない。

2 土地利用計画板は、事業者の適切な管理のもとに第11条第1項の標識を設置するまでの間、設置しておかななければならない。

3 事業者は、土地利用計画板を設置したときは、直ちに、その旨を市長に届け出なければならない。

(土地利用計画の説明)

第8条 事業者は、土地利用計画等の内容について近隣住民等から説明を求められたときは、これに応じなければならない。

2 事業者は、前項の規定による近隣住民等の求めが説明会の開催であるときは、説明会を開催しなければならない。この場合においては、当該説明会の開催予定日の7日前までに、近隣住民等にその旨を周知

しなければならない。

- 3 事業者は、第1項の規定により、土地利用計画等の内容について説明をしたときは、速やかに、その内容を市長に報告しなければならない。

(届出の変更)

第9条 事業者は、第6条第1項の規定による届出があつてから次条第1項の規定による協議を行うまでに、届け出た事項に変更があつたときは、速やかに、その旨を市長に届け出なければならない。

- 2 第6条第2項及び第3項、第7条並びに前条の規定は、前項の規定による届出について準用する。ただし、軽微な変更と市長が認めたときは、この限りでない。

- 3 事業者は、大規模開発事業を廃止したときは、速やかに、その旨を市長に届け出なければならない。

第3章 事前協議

(事前協議)

第10条 事業者は、事前協議対象事業を施行しようとするときは、その事業計画について、次章及び第5章に定める事項について市長と協議しなければならない。この場合において、当該事前協議対象事業の施行について法第29条第1項の規定による許可、建築基準法第6条第1項及び第6条の2第1項の確認その他関係法令(条例を含む。)に基づく許可等に係る申請が必要となるときは、当該申請の前に当該協議をしなければならない。

- 2 事業者は、事前協議対象事業を施行するに当たり、市長その他の市の機関以外の者が管理し、又は管理することになる公共施設等又は公益的施設があるときは、これと協議し、その結果を第14条第1項の協定の締結までに市長に報告しなければならない。

- 3 市長は、第1項の規定による協議(以下「事前協議」という。)に係る申請書の提出があつたときは、当該申請書を規則で定めるところにより公衆の閲覧に供するものとする。

(事業公開板の設置)

第11条 事業者は、前条第3項の申請書を提出した日から起算して7日を経過する日までに、事前協議対象事業の種別その他規則で定める事項を記載した標識(以下「事業公開板」という。)を事業が完了す

る日まで当該事業区域内の公衆の見やすい場所に設置しておかなければならない。ただし、第7条第1項の規定により設置した土地利用計画板に記載した内容に変更がなく、かつ、当該土地利用計画板を当該事前協議対象事業が完了する日まで当該事業区域内の公衆の見やすい場所に設置する場合は、この限りでない。

- 2 事業者は、事業公開板を設置したときは、直ちに、その旨を市長に届け出なければならない。

(近隣住民等への説明)

第12条 事業者は、事業公開板設置後原則として14日以内に土地利用計画等の内容について近隣住民等に説明をしなければならない。

- 2 前項に定めるもののほか、事業者は、土地利用計画等の内容について近隣住民等から説明を求められたときは、これに応じなければならない。この場合において、近隣住民等からの求めが説明会の開催であるときは、説明会を開催しなければならない。

- 3 事業者は、第1項の規定により説明会を開催するとき及び前項の規定による近隣住民等の求めに応じ説明会を開催するときは、当該説明会の開催予定日の7日前までに、近隣住民等にその旨を周知しなければならない。

- 4 第8条第3項の規定は、第1項及び第2項の説明に準用する。この場合において、同条第3項中「第1項の規定により」とあるのは、「第1項及び第2項の規定により」と読み替えるものとする。

(協議及び調整)

第13条 事業者は、前条第1項及び第2項の説明に際し、近隣住民等からの意見及び要望があったときは、これと協議しなければならない。

- 2 近隣住民等は、前条の規定により説明があった日から14日以内に、当該説明を受けた事前協議対象事業についての要望を記載した書面(以下「要望書」という。)を市長に提出することができる。

- 3 市長は、要望書の提出を受けたときは、事業者に関する事項について、当該要望書の写しを当該事業者に送付するものとする。

- 4 事業者は、前項の規定により要望書の写しの送付を受けたときは、要望に関する適切な措置を講じるよう努めるとともに、回答を記載した書面(以下「回答書」という。)を速やかに、市長に提出しなければならない。

- 5 市長は、前項の規定により回答書の提出を受けたときは、当該回答書の写しを要望書を提出した者に送付するものとする。
- 6 市長は、回答書を提出しようとする事業者に対し、要望書の内容を誠実に検討し回答するよう指導するとともに、近隣住民等及び事業者に対し、次条第2項の協定の締結のために必要な調整をすることができる。
- 7 市長は、前条第1項及び第2項の説明の状況の報告書、要望書及び回答書を次条第1項に規定する協定の締結の日まで規則で定めるところにより公衆の閲覧に供するものとする。
- 8 第5項の規定により回答書の写しの送付を受けた者は、当該送付を受けた日から14日以内に当該回答書に記載された回答に対しての要望を記載した書面を市長に提出することができる。この場合においては、第3項から前項までの規定を準用する。

(協定の締結)

- 第14条 市長及び事業者は、事前協議が調ったときは、その内容を記載した書面を作成し、協定の締結を行うものとする。
- 2 事業者及び近隣住民等は、前条に規定する協議が調ったときは、当該協議の内容を記載した書面を作成し、協定の締結を行うものとする。
 - 3 事業者は、前項の協定を締結したときは、速やかに、その旨を市長に報告しなければならない。

(計画内容の変更協議)

- 第15条 事業者は、市長と事前協議が調った後、工事の完了までの間において事前協議対象事業の事業計画の内容を変更しようとするときは、あらかじめ、当該変更の内容について市長と協議しなければならない。ただし、当該変更が規則で定める軽微な変更である場合には、この限りでない。
- 2 事業者は、前項ただし書に規定する場合には、その内容を市長に届け出なければならない。
 - 3 第10条第1項後段、第2項及び第3項並びに第11条から前条までの規定は、第1項の規定による協議について準用する。

(廃止の届出)

- 第16条 事業者は、事前協議対象事業の施行について事前協議を開始した後において、当該事前協議対象事業を廃止したときは、遅滞なく、

その旨を市長に届け出なければならない。

- 2 事前協議対象事業の廃止について法令に基づく手続が定められている場合において、当該手続が市長に対してなされたときは、前項の規定による届出があったものとみなす。

(地位の承継)

第17条 事前協議対象事業について市長と事前協議の調った事業者の相続人その他の一般承継人は、被承継人が有していたその地位を承継する。

- 2 事業者から事業区域の土地の所有権その他事業の施行に必要な権原を取得した者は、市長の承認を受けてその地位を承継することができる。

- 3 第1項の規定により事業者の地位を承継した者は、遅滞なく、その旨を市長に届け出なければならない。

第4章 事前協議対象事業における施設整備の基準等

(公共施設等の整備の基準)

第18条 事業者は、事前協議対象事業の施行に当たっては、別表第1に定める基準に従い、公共施設等を整備しなければならない。

(排水施設の整備の基準)

第19条 事業者は、事前協議対象事業の施行に当たっては、事業区域及びその周辺からの排水を適切に処理し、かつ、放流先の排水施設に支障を及ぼさないように事業区域内に排水施設を整備するものとし、放流先の排水施設がない場合又は放流先の排水施設の容量が不足する場合は、これらの整備も併せて行うものとする。

- 2 事業者は、前項の規定により事業区域内に排水施設を整備するに当たっては、規則で定める基準により整備するものとする。

(公益的施設の整備の基準)

第20条 事業者は、事前協議対象事業の施行に当たっては、別表第2に定める基準に従い、公益的施設を整備しなければならない。

(その他の基準)

第21条 事業者は、事前協議対象事業の施行に当たっては、別表第3の整備の項目の欄に定める項目について同表整備の基準の欄に定める基準に従い、整備しなければならない。

(適用除外)

第22条 次の各号に掲げる事前協議対象事業の施行に当たっては、第18条から前条までの規定は適用しない。

- (1) 第2条第1項第11号エに該当する建築行為
- (2) 第2条第1項第11号オに該当する指定工作物の建設
- (3) 第2条第1項第11号カに該当する行為
- (4) 第2条第1項第11号キに該当する増築

2 第2条第1項第11号ウ（イ）に該当する事前協議対象事業のうち、専用住宅の新築又は改築については、第18条及び第19条の規定は、適用しない。

（建築協定の締結等）

第23条 事業者は、専用住宅の建築を目的とする事前協議対象事業を施行する場合で、事業区域の面積が3,000平方メートル以上のものについて、建築基準法第69条の建築協定の締結に努めなければならない。

2 事業者は、市が事前協議対象事業の事業区域において法第12条の5第1項の地区計画を定めようとする場合は、これに協力するよう努めなければならない。

（埋蔵文化財）

第24条 事業者は、事前協議対象事業の施行に当たっては、当該事前協議対象事業の事業区域内における文化財保護法（昭和25年法律第214号）第92条第1項の埋蔵文化財の取扱いについて流山市教育委員会に確認し、その指示に従わなければならない。

（安全対策）

第25条 事業者は、事前協議対象事業の施行に当たっては、当該事前協議対象事業の事業区域内及びその周辺の安全対策について万全を期さなければならない。

（周辺環境への配慮）

第26条 事業者は、事前協議対象事業の施行に当たっては、当該事前協議対象事業に係る予定建築物又は工作物の使用により騒音、振動若しくは臭気の発生又は照明による近隣住民への著しい影響その他市民生活の侵害が予測される場合は、必要な措置をとるよう努めなければならない。

2 事前協議対象事業において中高層建築物の建築をしようとする事業

者は、当該中高層建築物による気流の変化が周辺環境に著しい影響を及ぼすことが予測される場合は、当該影響を抑制するために必要な措置をとるよう努めなければならない。

（搬入出車両による振動等の抑制）

第27条 事業者は、事前協議対象事業の施行に当たっては、搬入出車両による振動、騒音等の発生を極力抑えるよう努めなければならない。

（電波障害）

第28条 事業者は、事前協議対象事業の施行により建築物の建築又は工作物の建設をする場合において、当該建築物又は工作物により電波障害を生じさせることが予想されるときは、第12条第1項及び第2項の説明に当たっては、予想される電波障害の概要及びその対策等を説明しなければならない。

第5章 建築物に関する整備基準

（子育て支援施設）

第29条 事業者は、計画戸数が100以上の住宅又は住戸の新築を目的とする事前協議対象事業の施行に当たっては、規則で定める基準により当該事前協議対象事業の事業区域内に子育て支援施設（主として小学校就学前の児童及びその保護者のために設けられる共用の場所をいう。）を設けるものとする。

（分譲を目的とする共同住宅の専有面積）

第30条 事業者は、分譲を目的とする計画戸数が100以上の共同住宅の新築を目的とする事前協議対象事業の施行に当たっては、一戸当たりの専有面積を平均80平方メートル以上とするよう努めるものとする。

（商業地域内等の集合住宅）

第31条 事業者は、商業地域又は近隣商業地域内において集合住宅の新築を目的とする事前協議対象事業の施行に当たっては、当該集合住宅に商業その他の業務の利便を増進するための施設を設置するよう努めるものとする。

（壁面等の後退）

第32条 事業者は、商業地域又は近隣商業地域以外の地域（商業地域又は近隣商業地域であって、商業地域又は近隣商業地域以外の地域と接する事業区域を含む。）における中高層建築物及び特定用途建築物

の建築を目的とする事前協議対象事業の施行に当たっては、当該中高層建築物及び特定用途建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離を当該建築物の用途及び規模に応じ、規則で定める数値以上とするよう努めるものとする。

（中高層建築物の各部分の高さ）

第33条 事業者は、中高層建築物の建築を目的とする事前協議対象事業の施行に当たっては、当該中高層建築物の各部分の高さを区域及び用途地域その他の規則で定める地域の区分に応じ、規則で定める数値以下とするよう努めるものとする。

（ワンルーム建築物に関する整備基準）

第34条 事業者は、ワンルーム建築物（寮、寄宿舎等の用途に供するものを除く。）の建築を目的とする事前協議対象事業の施行に当たっては、当該ワンルーム建築物の各住戸の専用面積を25平方メートル以上としなければならない。

2 事業者は、ワンルーム建築物（寮、寄宿舎等の用途に供するものに限る。）の建築を目的とする事前協議対象事業の施行に当たっては、当該ワンルーム建築物の居住室の専用面積を次の各号のいずれにも該当するように計画しなければならない。ただし、福祉施設（居住室の専用面積を定める法令〔条例を含む。〕の規定がある場合に限る。）及び市長が特に必要と認める施設であって、単身者の居住の用に供するものについては、この限りでない。

（1）各住戸の面積は、15平方メートル以上であること。

（2）各住戸の面積に食堂、浴室その他の共用施設の床面積の合計を計画戸数で除して得た面積を加算した面積が20平方メートル以上であること。

3 事業者は、ワンルーム建築物の建築を目的とする事前協議対象事業の施行に当たっては、規則で定める基準により管理人室を設置しなければならない。ただし、規則で定める計画戸数未満の計画戸数であり、かつ、市長が別に定める管理の体制が予定されているときは、この限りでない。

4 事業者は、ワンルーム建築物の建築を目的とする事前協議対象事業の施行に当たっては、自動車駐車施設及び自転車駐輪施設を規則で定める基準により設置するものとする。

5 前各項に定めるもののほか、事業者は、ワンルーム建築物の建築を目的とする事前協議対象事業の施行に当たっては、規則で定める基準により周辺環境に配慮するものとする。

(市街化調整区域内の建築物の高さ)

第35条 事業者は、市街化調整区域内における事前協議対象事業で建築物の新築を目的とするものにあつては、当該建築物の高さを、規則で定める数値以下になるよう努めなければならない。

第6章 事前協議対象事業の施行

(工事の着手及び完了の届出)

第36条 事業者は、第2条第1項第11号イからエまでに該当する事前協議対象事業に係る工事に着手したときは、速やかに、その旨を市長に届け出なければならない。ただし、同号エに該当する事前協議対象事業にあつては、ワンルーム建築物で管理人室を設けるものに限る。

2 事業者は、前項の規定による届出をした工事が完了したときは、速やかに、その旨を市長に届け出なければならない。

(工事完了の検査)

第37条 市長は、前条第2項の規定による届出があつたときは、遅滞なく、工事が事前協議の内容に適合しているかどうかについて検査し、その検査の結果、当該工事が当該事前協議の内容に適合していると認めるときは、その結果を当該届出に係る事業者に通知するものとする。

第7章 勧告等

(勧告)

第38条 市長は、次の各号のいずれかに該当すると認められる者に対し、期限を定めて、必要な措置をとるべきことを勧告することができる。

- (1) 第6条第1項の規定に反して同項の規定による届出を行わない者
- (2) 第7条第1項の規定に反して土地利用計画板の設置を行わない者
- (3) 第8条第1項若しくは第2項又は第12条第1項若しくは第2項の規定に反してこれらの規定による説明の求めに応じず、又は説明会を開催しない者
- (4) 第10条第1項の規定に反して事前協議を行わない者
- (5) 第11条第1項の規定に反して事業公開板の設置を行わない者
- (6) 第14条第1項の協定を締結しないで、事前協議対象事業に係る

工事に着手した者

(公表)

第39条 市長は、前条の規定により勧告を受けた者が、正当な理由がなく当該勧告に従わないときは、次に掲げる事項を公表することができる。

(1) 氏名及び住所（法人にあっては、その名称、代表者の氏名及び所在地）

(2) 勧告の内容

2 市長は、前項の規定による公表を行うときは、流山市行政手続条例（平成9年流山市条例第23号）の規定に基づく弁明の機会の付与の例により、弁明の機会を付与しなければならない。

(表彰)

第40条 市長は、開発事業の施行により周辺環境に調和した良好な住環境の保全及び向上並びに安全で快適な都市環境の形成に特に寄与した事業者を表彰することができる。

第8章 都市計画法に基づく開発許可基準等

(政令第19条第1項ただし書の条例で定める開発行為の規模)

第41条 都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「政令」という。）第19条第1項ただし書に規定する条例で定める開発行為の規模は、市街化区域において300平方メートルとする。

(開発許可の技術的細目に係る基準)

第42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。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号から第4号までの規定は適用しない。

(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、別表第4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に関する制限 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た開発行為を除く。）において設置すべき施設の種類を、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の1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1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、緑地又は広場の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、緑地又は広場の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、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いては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、緑地又は広場の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、緑地又は広場の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、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発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発行為の規模は、300平方メートル以上とする。

(予定建築物の敷地面積の最低限度)

第43条 法第33条第4項の規定により、政令で定める基準に従い条例で定める予定建築物の敷地面積の最低限度に関する制限は、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発行為

ア 開発区域が5,000平方メートル未満の場合 1区画135平方メートルとする。

イ 開発区域が5,000平方メートル以上10,000平方メートル未満の場合 1区画150平方メートルとする。ただし、予定建築物の敷地の区画数の合計の50パーセントを超えない範囲内において、135平方メートルとすることができる。

ウ 開発区域が10,000平方メートル以上の場合 1区画150平方メートルとする。ただし、予定建築物の敷地の区画数の合計の30パーセントを超えない範囲内において、135平方メートルとすることができる。

(2) 市街化調整区域における自己の居住の用以外に供する専用住宅の建築を目的とする開発行為であって、当該開発行為を行う区域を2以上の区画に分割するもの 1区画165平方メートルとする。

(法第34条第12号の条例で定める開発行為)

第44条 法第34条第12号の規定により、政令で定める基準に従い条例で定める開発行為は、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つては、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の

(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った者を含む。)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) 市街化調整区域内において、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) 市街化調整区域内において、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内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、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) 市街化調整区域内において、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った土地において、建築基準法第48条第2項の規定により第二種低層住居専用地域内で建築することができる建築物(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(政令第36条第1項第3号ハの条例で定める建築物)

第45条 政令第36条第1項第3号ハの規定により条例で定める建築物は、前条各号に規定する開発行為に係る予定建築物の要件に該当する建築物とする。

第9章 建築基準法に基づく建築物の制限

(地盤面の算定)

第46条 建築基準法第52条第5項の規定により条例で定める地盤面は、周囲の地面と接する位置の高低差が3メートルを超える建築物に

についてはその接する位置のうち最も低い位置から3メートルの高さまでの平均の高さにおける水平面とし、周囲の地面と接する位置の高低差が3メートル以下の建築物についてはその接する位置の平均の高さにおける水平面とする。

- 2 前項の規定は、住居系地域（建築物が住居系地域と非住居系地域にわたる場合における当該非住居系地域を含む。）内における建築物について適用する。

第10章 雑則

（委任）

第47条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

（施行期日）

- 1 この条例は、平成22年10月1日から施行する。ただし、附則第4項の規定は、公布の日から施行する。

（条例の廃止）

- 2 次に掲げる条例は、廃止する。

（1）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年流山市条例第35号）

（2）流山市開発事業における事前協議の手続等に関する条例（平成17年流山市条例第44号）

（経過措置）

- 3 この条例は、この条例の施行の日以後に事前協議に係る申請書（大規模開発事業にあつては第6条第1項の規定による届出に係る書類）の提出のあった事前協議対象事業に適用し、同日前に前項第2号の規定による廃止前の流山市開発事業における事前協議の手続等に関する条例第5条第1項の規定による協議に係る申請書を提出している開発事業（以下「旧事前協議対象事業」という。）については、なお従前の例による。

- 4 事業者は、旧事前協議対象事業の施行に当たっては、当該旧事前協議対象事業が第4章及び第5章に定める事項について適合するよう努めるものとする。

附 則

（施行期日）

- 1 この条例は、平成25年7月1日から施行する。
(経過措置)
- 2 この条例による改正後の流山市開発事業の許可基準等に関する条例の規定は、この条例の施行の日以後に事前協議に係る申請書（大規模開発事業あつては第6条第1項の規定による届出に係る書類。以下同じ。）の提出があつた事前協議対象事業について適用し、同日前に事前協議に係る申請書の提出があつた事前協議対象事業については、なお従前の例による。

別表第1（第18条関係）

種 別	基 準
1 道路	<p>主として住宅の新築の用に供する目的で行う事前協議対象事業による新設道路等については、次によるものとする。</p> <p>（1）事業区域に接する道路（以下「接続道路」という。）の幅員が6メートル未満の場合は、次により接続道路を拡幅するものとする。</p> <p>ア 接続道路が単一の場合は、当該接続道路の当該事業区域に接する側の反対側の当該接続道路との境界線から6メートル以上に拡幅するものとする。</p> <p>イ 接続道路が複数ある場合は当該接続道路のうち、市長が主要な道路であると認めたものについて、アの規定の例により拡幅するものとする。この場合において、市長が主要な道路と認めた接続道路以外の接続道路についても、当該事業区域に接する側の反対側の当該接続道路との境界線から原則として5メートル以上に拡幅するものとする。</p> <p>（2）新設道路は、袋路状としてはならない。ただし、袋路状の道路の形態が、市長が別に定める基準に適合する自動車の転回広場が設けられており、かつ、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。</p> <p>ア 袋路状の道路の幅員が6メートル以上であること。</p> <p>イ 袋路状の道路の幅員が6メートル未満であり、かつ、次のいずれかに該当するものであること。</p> <p>（ア）袋路状の道路の延長（幅員が6メートル未満の既存の袋路状の道路に当該道路が接続する場合は、当該道路が袋路状でない他の道路に接続するまでの部分の延長を含む。</p>

	<p>以下同じ。)が35メートル以下であること。</p> <p>(イ) 袋路状の道路の延長が35メートルを超える場合において、区間35メートル以内ごとに、市長が別に定める基準に適合する自動車の待避所があること。</p> <p>(3) 前2号に規定するもののほか、道路に関する整備の基準は、規則で定めるところによる。</p>
<p>2 公園、緑地又は広場</p>	<p>(1) 事業区域の面積が3,000平方メートル以上の事前協議対象事業(開発行為又は土地区画整理事業が施行された区域若しくは施行中の区域における事業区域の面積が50,000平方メートル未満の建築行為を除く。)については、次により公園、緑地又は広場(以下「公園等」という。)を設置するものとする。</p> <p>ア 主として住宅の建築を目的とする建築行為については、公園を設置するものとする。</p> <p>イ 主として住宅の建築を目的とする建築行為(商業地域又は近隣商業地域において行うものを除く。)に係る1箇所当たりの公園の面積の最低限度は、150平方メートルとする。</p> <p>ウ 主として住宅の建築の用に供する目的で行う建築行為(商業地域又は近隣商業地域において行うものを除く。)については、公園の面積を事業区域の面積の6パーセント以上とする。</p> <p>エ 主として住宅以外の建築物の用に供する目的で行う建築行為又は特定工作物の建設については、公園等の面積を事業区域の面積の5パーセント以上とする。</p> <p>オ ウ及びエに規定する建築行為以外の建築行為については、公園等の面積を事業区域の面積の3パーセント以上とする。</p> <p>(2) 事業区域の面積が3,000平方メートル未満の</p>

	<p>事前協議対象事業（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事業を除く。）については、規則で定めるところにより算定される計画人口が150人以上となる場合は、事業区域内に1人当たり0.6平方メートル以上の面積の公園又は広場を確保するものとする。</p> <p>(3) 公園等の配置及び形状は、規則で定めるところによる。</p> <p>(4) 公園等に配置すべき施設は、市長が別に定めるところによる。</p> <p>(5) 第2条第1項第11号イに該当する事前協議対象事業については、前各号の規定は適用しない。</p>
3 消防水利	<p>(1) 消防水利は、防火水槽又は消火栓とする。</p> <p>(2) 消防水利は、消防水利の基準（昭和39年消防庁告示第7号）に適合するものとし、その配置、構造及び規格は、規則で定めるところによる。</p>
4 水道施設	<p>配水施設は、事業区域の面積、形状及び周辺の状況並びに予定建築物その他の事業区域内に予定されている工作物及び当該工作物の敷地の規模に応じて適切な構造及び能力を備えたものが配置されていること。</p>

別表第2（第20条関係）

種 別	基 準
1 ごみ収集場	<p>(1) 主として住宅の用に供する目的で行う事前協議対象事業で次に掲げる場合に該当するものは、ごみ収集場を設置しなければならない。</p> <p>ア 戸建て住宅の区画数又は共同住宅の計画戸数が5以上であるとき。</p> <p>イ 戸建て住宅の区画数又は共同住宅の計画戸数が5未満である場合で、次のいずれかに該当するとき。</p> <p>(ア) 当該事業区域付近に既存のごみ収集場が存在しない場合で、市長が設ける必要があると認めるとき。</p> <p>(イ) 当該事業区域付近に既存のごみ収集場が存在する場合で、当該ごみ収集場を管理するものから当該ごみ収集場の使用に関する同意を得ることができないとき。</p> <p>(2) 主として住宅の用に供する目的以外の目的で行う事前協議対象事業については、市長と協議の上、ごみ収集場の設置の要否について決定するものとする。</p> <p>(3) ごみ収集場の面積、位置、構造等については、規則で定める。</p>
2 教育施設等	<p>主として住宅の用に供する目的で行う事前協議対象事業の場合は、教育施設等を計画戸数等に対応するよう適切に配置すること。ただし、周辺の状況により市長が必要ないと認める場合は、この限りでない。</p>
3 防災行政無線拡声受信装置等	<p>防災行政無線拡声受信装置による情報伝達に障害が生じる恐れがある場合は、当該防災行政無線拡声受信装置又は防災行政無線戸別受信機の設置その他の当該障害の除去のために必要な措置を講じなければならない。</p>

4 消防活動
空地等

- (1) 地階を除く階数が4以上の建築物を目的とする事前協議対象事業を行う場合は、はしご付消防自動車（以下「はしご車」という。）が当該建築物に接近して消防活動を行うための空地（規則で定める基準に適合するものに限る。以下「消防活動空地」という。）をバルコニー、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第126条の6の非常用の進入口（以下「非常用の進入口」という。）又は同条第2号の開口部（以下「進入用開口部」という。）が存する壁面に面した事業区域内に設けなければならない。
- (2) 前号の規定により、事業区域内に消防活動空地を確保することができないときは、次によるものとする。
- ア バルコニー、非常用の進入口又は進入用開口部が規則で定める道路その他の空地に面する壁面にある場合は、当該空地を消防活動空地とみなすことができる。
- イ アの規定により消防活動空地とみなす空地がない場合は、規則で定める消防隊活動用進入経路（以下「進入経路」という。）を設けるものとする。
- (3) 前号に定めるもののほか、建築物の高さ31メートルを超える部分にある階には、進入経路（当該建築物の高さ31メートルの地点にある階までの経路を除く。）を設けるものとする。
- (4) 前2号に定めるもののほか、地階を除く階数が4以上の建築物を目的とする事前協議対象事業を行う場合は、当該建築物に進入した消防隊の活動を円滑に行うため、進入経路を設けるよう努めるものとする。

	<p>(5) 地階を除く階数が4以上の建築物を目的とする事前協議対象事業を行う場合は、はしご車が事業区域に至る進入路に障害物などがありはしご車の進入に支障があるときは、はしご車が進入できるよう必要な措置を講じなければならない。</p> <p>(6) 建築物の高さが42メートルを超える建築物を目的とする事前協議対象事業は、当該建築物の屋上にヘリコプターによる救助活動ができる緊急離発着場等を確保するよう努めるものとする。</p>
5 集会施設	主として住宅の用に供する目的で行う事前協議対象事業のうち、計画戸数が50以上又は事業区域の面積が10,000平方メートル以上の場合は、規則で定める基準により集会施設を設けるものとする。
6 自動車駐車施設	事前協議対象事業（ワンルーム建築物の新築を目的とするものを除く。）の実施される場所及び立地条件を考慮し、路上駐車等が生ずることのないよう規則で定める基準により自動車駐車施設を設けるものとする。
7 自転車駐輪施設	事前協議対象事業（ワンルーム建築物の新築を目的とするものを除く。）の実施される場所及び立地条件を考慮し、路上に放置されることのないよう規則で定める基準により自転車駐輪施設を設けるものとする。
8 交通安全施設	カーブミラー、道路標識、道路照明、防護柵等の交通安全施設を規則で定める基準により設けるものとする。
9 防犯施設	主として住宅の用に供する目的で行う事前協議対象事業においては、規則で定める基準により防犯灯を設置しなければならない。ただし、市長が特に必要がないと認める場合は、この限りでない。
10 電柱等	電柱及び電話柱を設置する場合は、市長が別に定める基準により設けるものとする。

1 1 防災備蓄施設	次の各号に該当する場合は、事業区域内に規則で定める基準により防災備蓄施設を設けるものとする。 (1) 集会施設の設置が求められる場合 (2) 前号に規定する場合を除き、建築物の床面積の合計が3,000平方メートル以上の場合
------------	---

別表第3（第21条関係）

整備の項目	整備の基準
1 街区	土地の利用目的、地形及び日照等により決定するものとする。
2 土留め	道路と宅地あるいは宅地間において0.4メートル以上の高低差が生ずる場合は、土留めを設置するものとする。
3 境界標柱等	各公共施設の敷地及び公共施設の敷地と民地の境界には、境界を明確にするため、市長及びそれぞれの管理者が指定する境界標柱又は境界標（以下「境界標柱等」という。）を設けることとし、各民地の境界には、境界標柱等以外の境界標柱又は境界標を設置するものとする。
4 緑化の推進及び保全	<p>（1）事業者は事前協議対象事業の施行に当たっては、既存樹林を保護するとともに、周辺環境に配慮して積極的に緑化の推進を図らなければならない。</p> <p>（2）緑化は、規則で定める基準によるものとする。</p>
5 景観及び環境への配慮	流山市景観計画（平成19年流山市告示第223号）の重点区域の新川耕地区域及び利根運河区域（市街化調整区域に限る。）における事前協議対象事業の施行に当たっては、規則に定める基準に基づき良好な景観及び環境の形成に努めなければならない。
6 自然エネルギー活用設備の導入	事業者は事前協議対象事業の施行に当たっては、市長が別に定める基準による自然エネルギー活用設備の導入に配慮し、地球環境負荷の低減に努めるものとする。

別表第4（第42条関係）

道 路 の 種 別	道路の幅員の最低限度
面積が300平方メートル以上3,000平方メートル未満の開発区域内の道路	5メートル
面積が3,000平方メートル以上5,000平方メートル未満の開発区域内の道路であって、その形状が袋路状でないもの	5メートル
面積が3,000平方メートル以上5,000平方メートル未満の開発区域内の道路であって、その形状が袋路状のもの	6メートル
面積が5,000平方メートル以上の開発区域内の道路であって、市長が、主要な道路以外の道路であると認めたもの	5メートル
面積が5,000平方メートル以上10,000平方メートル未満の開発区域内の道路であって、市長が、主要な道路であると認めたもので、かつ、その形状が袋路状でないもの	6メートル
面積が10,000平方メートル以上30,000平方メートル未満の開発区域内の道路であって、市長が、主要な道路であると認めたもので、かつ、その形状が袋路状でないもの	9メートル
面積が30,000平方メートル以上の開発区域内の道路であって、市長が、主要な道路であると認めたもので、かつ、その形状が袋路状でないもの	11メートル