

# ○市川市宅地開発事業に係る手続及び基準等に関する条例施行規則

平成 14 年 3 月 22 日

規則第 6 号

## (趣旨)

第 1 条 この規則は、市川市宅地開発事業に係る手続及び基準等に関する条例（平成 13 年条例第 35 号。以下「条例」という。）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

## (宅地開発事業の一体性)

第 2 条 条例第 5 条第 2 項の規則で定める事項は、次の表の左欄に掲げる事項とし、同項の一体性を有すると認められるときは、2 以上の宅地開発事業について、事業区域及び工事の着手時期がそれぞれ同表の右欄に定める要件に該当し、かつ、事業者、事業区域に係る土地所有者又は宅地開発事業に係る工事の施工者（2 以上の宅地開発事業に係る工事を同時に施工している場合の施工者に限る。）のいずれかがそれぞれ同表の右欄に定める要件に該当するときとする。

規則で定める事項	要件
事業区域	隣接していること。 (2メートルに満たない距離で近接している場合を含む。)
工事の着手時期	後に施行する宅地開発事業に係る工事着手年月日が、先に施行した宅地開発事業に係る次に掲げる日前であること。  ア 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 35 条第 1 項の許可の処分を受けた日から 1 年を経過する日又は同法第 36 条第 3 項の規定による公告があった日のいずれか遅い日 イ 予定建築物等の全てについて建築基準法(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 項の規定による確認を受けた日から 1 年を経過する日又は同法第 7 条第 5 項若しくは第 7 条の 2 第 5 項の検査済証の交付を受けた日のいずれか遅い日 ウ 建築基準法施行規則（昭和 25 年建設省令第 40 号）第 10 条の規定による公告があった日から 1 年を経過する日
事業者	事業者（条例の適用を受けない宅地開発事業に係る工事の請負契約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含む。）が同一であること。
事業区域に係る土地所有者	当該土地所有者が同一であること。
宅地開発事業に係る工事の施工者	当該工事の施工者が同一であること。

## (条例の適用対象とならない宅地開発事業)

第 3 条 条例第 5 条第 3 項第 4 号の規則で定める宅地開発事業は、物置、自転車置場その他これらに類する建築物又は既存の建築物に附属する工作物として市長が認めるものの建築行為とする。

## (宅地開発事業の計画相談)

第 4 条 条例第 6 条第 1 項又は第 2 項の規定による相談は、宅地開発事業計画相談書（様式第 1 号）を市長に提出して行うものとする。

2 前項の宅地開発事業計画相談書には、次に掲げる図書を添付するものとする。

- (1) 事業区域の案内図
- (2) 事業区域を明らかにする公図の写し
- (3) 土地利用計画図
- (4) その他市長が必要と認める図書

3 条例第 6 条第 3 項の規定による回答は、宅地開発事業計画相談結果通知書(様式第 2 号)により行うものとする。

## (事前公開板の設置等)

第 5 条 条例第 8 条第 1 項に規定する事前公開板(様式第 3 号。以下「事前公開板」という。)は、地面から事前公開板の下端までの高さがおおむね 1 メートルとなるように設置しなければならない。

2 条例第 8 条第 4 項の規定による報告は、事前公開板設置報告書(様式第 4 号)により行うものとする。

3 事業者は、風雨等により容易に破損し、又は倒壊しない方法で事前公開板を設置するとともに、記載事項がその期間中不鮮明にならないように事前公開板を管理しなければならない。

#### (事前公開板の記載事項の変更)

第6条 事業者は、事前公開板の記載事項に変更があったときは、速やかに、当該記載事項を訂正しなければならない。

- 2 事業者は、前項の規定に基づき事前公開板の記載事項を訂正したときは、速やかに、事前公開板記載事項変更届(様式第5号)を市長に提出しなければならない。

#### (条例適用事業の事前協議等)

第7条 条例第9条第2項の協議は、関係行政機関協議申出書(様式第6号)を関係行政機関に提出して行うものとする。

- 2 前項の関係行政機関協議申出書には、次に掲げる図書を添付するものとする。

- (1) 事業区域の案内図
- (2) 土地利用計画図
- (3) その他関係行政機関が必要と認める図書(2部)

3 関係行政機関は、条例第9条第2項の協議が終了したときは、公共施設等の整備については関係行政機関協議結果通知書(様式第7号)を事業者に交付し、条例第29条各号に掲げる事項については協議先確認書(様式第8号)に受付処理を行うものとする。

4 条例第9条第1項の協議は、事前協議申出書(様式第9号)を市長に提出して行うものとする。

- 5 前項の事前協議申出書には、第2項各号に掲げる図書及び次に掲げる図書並びにこれらの写し1部を添付するものとする。

- (1) 設計説明書(様式第10号)
- (2) 関係行政機関協議結果通知書及び受付処理を終了した協議先確認書
- (3) その他市長が必要と認める図書

#### (宅地開発事業事前協議受付簿)

第8条 条例第9条第5項の宅地開発事業事前協議受付簿(様式第11号)の閲覧所は、市川市市川南2丁目9番12号市川市街づくり部開発指導課とし、閲覧時間は、市川市本庁機関及び外部機関の執務時間に関する規則(昭和55年規則第2号)第2条に規定する執務時間内とする。

#### (説明会の開催等)

第9条 条例第10条第1項の規定による説明は、説明資料を提示して行わなければならない。

- 2 事業者は、条例第10条第3項に規定する説明会を開催しようとするときは、原則として開催しようとする日の7日前までに、日時、場所等を掲示等の方法により近隣住民等に周知しなければならない。

3 条例第10条第4項の規定による報告は、近隣住民等説明報告書(様式第12号)又は近隣住民等説明会開催報告書(様式第13号)により行うものとする。

#### (事前協議の結果通知)

第10条 条例第11条の規定による通知は、事前協議結果通知書(様式第14号)により行うものとする。

#### (協定締結事業概要簿)

第11条 条例第13条の協定締結事業概要簿は、協定締結事業概要書(様式第15号)及び土地利用計画図をもって組成する。

- 2 第8条の規定は、前項の協定締結事業概要簿の閲覧所及び閲覧時間について準用する。

#### (軽微な計画内容の変更等)

第12条 条例第14条第1項ただし書の規則で定める軽微な計画内容の変更は、次に掲げるものとする。

- (1) 事業者の氏名又は住所(法人にあっては、名称、代表者の氏名又は事務所の所在地)の変更
- (2) 条例適用事業に係る工事の施工者の名称、代表者の氏名又は事務所の所在地(個人にあっては、氏名又は住所)の変更
- (3) 事業区域に係る土地の分筆又は合筆による地番の変更
- (4) 確定測量による事業区域の面積の変更
- (5) 変更後の計画内容が条例第20条から条例第29条までに規定する公共施設等の整備基準等のすべてに適合していることが一見して明らかであり、かつ、事業区域の周辺の居住環境に与える影響が計画内容の変更前に比して変化しないと市長が認める計画内容の変更

- 2 条例第14条第2項の規定による届出は、軽微な計画内容の変更届(様式第16号)によるものとする。

#### (計画内容変更の協議等)

第13条 条例第14条第3項において準用する条例第9条第2項の協議は、関係行政機関協議変更申出書(様式第17号)を関係行政機関に提出して行うものとする。

- 2 前項の関係行政機関協議変更申出書には、計画内容の変更に係る第7条第2項各号に掲げる図書を添付するものとする。
- 3 関係行政機関は、第1項の協議が終了したときは、公共施設等の整備については関係行政機関協議変更結果通知書(様式第18号)を事業者に交付し、条例第29条各号に掲げる事項については協議先変更確認書(様式第19号)に受付処理を行うものとする。
- 4 条例第14条第1項の協議は、事前協議変更申出書(様式第20号)を市長に提出して行うものとする。
- 5 前項の事前協議変更申出書には、計画内容の変更に係る第7条第2項各号に掲げる図書及び次に掲げる図書並びにこれらの写し1部を添付するものとする。
  - (1) 設計説明書
  - (2) 関係行政機関協議変更結果通知書及び受付処理を終了した協議先変更確認書の写し
  - (3) その他市長が必要と認める図書

#### (計画内容変更の協議結果通知)

第14条 条例第14条第3項において準用する条例第11条の規定による通知は、事前協議変更結果通知書(様式第21号)により行うものとする。

#### (廃止等の届出書)

第15条 条例第15条第1項又は第2項の規定による届出は、条例適用事業廃止・中止・再開届(様式第22号)により行うものとする。

#### (協定に基づく地位の承継)

第16条 条例第16条第1項の規定による届出は、協定締結事業承継届(様式第23号)を市長に提出して行うものとする。

- 2 前項の協定締結事業承継届には、条例第12条(条例第14条第3項において準用する場合を含む。)の協定に基づく権利義務を承継したことを証する書面その他市長が必要と認める書類を添付するものとする。
- 3 条例第16条第2項の承認を受けようとする者は、協定締結事業承継承認申請書(様式第24号)に、事業区域の土地の使用権原を取得したことを証する書面その他市長が必要と認める書類を添付して、市長に提出するものとする。
- 4 市長は、前項の規定による協定締結事業承継承認申請書の提出を受けたときは、速やかに、その内容を審査し、協定締結事業承継承認決定通知書(様式第25号)により申請者に通知するものとする。

#### (工事着手の届出)

第17条 条例第17条の規定による届出は、工事着手届(様式第26号)を市長に提出して行うものとする。

- 2 前項の工事着手届には、工事工程表を添付するものとする。

#### (工事完了の届出)

第18条 条例第18条の規定による届出は、工事完了届(様式第27号)を市長に提出して行うものとする。

- 2 前項の工事完了届には、次に掲げる図面等を添付するものとする。
  - (1) 工事完了後の土地利用図
  - (2) その他市長が必要と認める図面等

#### (工事完了の検査等)

第19条 条例第19条第1項の規定による通知は、工事完了検査結果通知書(様式第28号)により行うものとする。

#### (公園の整備に代えて行う適当な措置)

第20条 条例第21条第1項第1号の規則で定める適当な措置は、同項の規定に基づき整備するものとする公園の用地費相当額及び施設整備費相当額の市への寄附金の納付とする。

- 2 前項の用地費相当額は、事業区域の近傍同種の宅地の1平方メートル当たりの価格(同項の寄附金を納付する日の属する年度の固定資産税の税額を計算する場合の土地の価格をいう。)に条例第21条第1項の規定に基づき整備するものとして算出した公園の面積を乗じて得た額(その額に1,000円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てた額)とする。

- 3 第1項の施設整備費相当額は、5,000円に条例第21条第1項の規定に基づき整備するものとして算出した公園の面積の数を乗じて得た額(その額に1,000円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てた額)とする。
- 4 第1項の寄付金は、工事完了届を提出するまでに納付するものとする。

**(歩道の整備ができず、又は歩道の整備をさせることが適当でないものとしての要件)**

**第21条** 条例第26条第1号ただし書に規定する規則で定める要件は、次の各号のいずれかに該当することとする。

- (1) 事業区域に接する道路のうち、一の交差点と他の直近の交差点又は当該道路の袋小路を結ぶ区間(その全部又は一部が事業区域に接する区間に限る。以下「前面道路」という。)の事業区域側について、歩道又は歩道の形態による整備がされていない場合において、当該前面道路が幅員6メートル以下であり、かつ、当該前面道路が幅員6.5メートル以上の幹線道路に通じていること。
- (2) 前面道路の事業区域側に歩道又は歩道の形態による整備がされていない場合において、当該前面道路が幅員9メートル未満であり、かつ、次のアからエまでに定める施設の主要な出入口(事業用の車両の通行のためのものに限る。)が当該前面道路に面していないこと。
  - ア 運輸・倉庫施設のうち、駅舎、停車場、電車車庫、バスターミナル、トラックターミナル、自動車車庫及び倉庫業を営む倉庫(自己の用に供するものを除く。)
  - イ 重化学工業施設のうち、建築基準法別表第2(る)項に規定する建築物
  - ウ 軽工業施設のうち、建築基準法別表第2(ぬ)項第2号から第4号までに規定する建築物
  - エ サービス工業施設のうち、建築基準法別表第2(と)項第2号から第4号までに規定する建築物(同表(り)項に規定する建築物を除く。)
- (3) 事業区域内において予定される建築物の建築行為が増築である場合において、当該事業区域内に存する建築物の規模及び構造又は当該予定される建築物の敷地の状況により、歩道又は歩道の形態による整備が困難であること。
- (4) 前3号に掲げるもののほか、市長が歩行者の通行の安全上支障を及ぼすおそれがないと認めるものであること。

**(歩道の整備に代えて講ずる適当な措置)**

**第22条** 条例第26条第1号ただし書に規定する規則で定める適当な措置は、歩行者の通行又は市長が歩行者の安全な通行に資すると認める退避の用に供する部分を設けることとする。

**(特定中高層建築物の電波障害対策)**

**第23条** 条例第28条第1項の規定による報告は、特定中高層建築物電波障害事前調査結果報告書(様式第29号)により行うものとする。

- 2 条例第28条第3項の規定による報告は、特定中高層建築物電波障害改善対策完了報告書(様式第30号)により行うものとする。

**(自動車駐車場の整備基準における特定駅周辺地域に係る駅)**

**第24条** 条例別表第4第3項第1号ア(イ)の表の規則で定める駅は、東日本旅客鉄道株式会社市川駅及び本八幡駅並びに東京地下鉄株式会社妙典駅、行徳駅及び南行徳駅とする。

附 則

この規則は、平成14年4月1日から施行する。

附 則(平成17年3月31日規則第33号)

この規則は、平成17年4月1日から施行する。

附 則(平成18年3月24日規則第3号抄)

(施行期日)

- 1 この規則は、平成18年4月1日から施行する。

附 則(平成19年3月28日規則第10号抄)

(施行期日)

- 1 この規則は、平成19年4月1日から施行する。

附 則(平成20年3月31日規則第18号抄)

(施行期日)

- 1 この規則は、平成20年4月1日から施行する。

附 則(平成21年6月18日規則第42号)

(施行期日)

1 この規則は、平成 21 年 7 月 1 日から施行する。

(経過措置)

2 第 1 条の規定による改正後の市川市宅地開発事業に係る手続及び基準等に関する条例施行規則は、平成 21 年 7 月 1 日以後に同条の規定による改正後の第 7 条第 1 項の関係行政機関関係協議申出書の提出があった条例適用事業について適用し、同日前に第 1 条の規定による改正前の第 4 条第 1 項の関係行政機関関係協議申出書の提出があった条例適用事業については、なお従前の例による。

附 則(平成 23 年 10 月 14 日規則第 38 号)

この規則は、平成 23 年 10 月 17 日から施行する。

附 則(平成 24 年 3 月 23 日規則第 6 号)

この規則は、公布の日から施行する。

附 則(平成 24 年 6 月 27 日規則第 35 号抄)

(施行期日)

1 この規則は、平成 24 年 7 月 1 日から施行する。

附 則(平成 27 年 3 月 31 日規則第 15 号)

(施行期日)

1 この規則は、平成 27 年 4 月 1 日から施行する。ただし、第 1 条(市川市宅地開発事業に係る手続及び基準等に関する条例施行規則様式第 1 号、様式第 3 号、様式第 4 号(その 1)及び様式第 27 号の改正規定を除く。)の規定は、同年 7 月 1 日から施行する。

(経過措置)

2 この規則の施行の際現に存する第 1 条及び第 2 条の規定による改正前の様式による用紙については、当分の間、必要な補正をして使用することができる。

附 則(平成 28 年 3 月 4 日規則第 13 号)

この規則は、公布の日から施行する。

附 則

この規則は、平成 31 年 4 月 1 日から施行する。ただし、第 21 条第 2 号イの改正規定及び同号ウの改正規定は、公布の日から施行する。