

○市川市工業地域等における大型マンション等建築事業の施行に係る
事前協議の手續等の特例に関する条例

平成 15 年 12 月 10 日
条例第 58 号

(目的)

第 1 条 この条例は、工業地域等における大型マンション等建築事業の施行が当該工業地域等の環境を大きく変化させるとともに、新たな行政需要を生じさせることにかんがみ、その事業の施行に係る事前協議の手續等について、市川市宅地開発事業に係る手續及び基準等に関する条例(平成 13 年条例第 35 号。以下「宅地開発条例」という。)の特例を定めることにより、事業区域に居住することとなる住民の良好な居住環境の形成及び事業区域周辺の環境との調和を図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) 工業地域等 工業地域及び準工業地域をいう。
 - (2) 大型マンション建築事業 事業区域の面積が 1 ヘクタール以上である共同住宅の新築又は宅地開発条例別表第 2 に規定する計画人口の合計数(以下「計画人口の合計数」という。)が 800 以上である共同住宅の新築を目的とする事業をいう。
 - (3) 中型マンション建築事業 次のいずれかの要件を満たしている共同住宅の新築を目的とする事業をいう。
 - ア 事業区域の面積が 3,000 平方メートル以上 1 ヘクタール未満であり、かつ、計画人口の合計数が 800 未満であるもの
 - イ 事業区域の面積が 3,000 平方メートル未満であり、かつ、計画人口の合計数が 250 以上 800 未満であるもの
 - (4) 義務教育施設への児童等の受入れ 共同住宅の新築を目的とする事業の施行により当該共同住宅に居住することとなる児童又は生徒を義務教育施設(当該児童又は生徒の通学校として指定されている義務教育施設に限る。)へ受け入れることをいう。
 - (5) 特定地域マンション建築事業 特定地域(義務教育施設への児童等の受入れが困難となる状況が予測される地域として規則で定める地域をいう。)において施行される共同住宅の新築を目的とする事業で、事業区域の面積が 500 平方メートル以上 3,000 平方メートル未満であり、かつ、計画人口の合計数が 250 未満であるものをいう。
 - (6) 大型マンション等建築事業 大型マンション建築事業、中型マンション建築事業及び特定地域マンション建築事業をいう。
- 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、宅地開発条例の定めるところによる。

(適用事業)

第 3 条 この条例の適用を受ける事業は、工業地域等において施行される大型マンション等建築事業とする。

- 2 2 以上の共同住宅の新築を目的とする事業を一の大型マンション建築事業、中型マンション建築事業又は特定地域マンション建築事業とみなすための基準は、宅地開発条例第 5 条第 2 項のとおりとする。

(事業者の責務)

第 4 条 工業地域等において大型マンション等建築事業を施行しようとする者は、第 1 条の目的を達成するために行う市の施策に協力しなければならない。

(大型マンション等建築事業の計画相談)

第 5 条 工業地域等において大型マンション等建築事業を計画する者(以下「工業地域等大型マンション等建築事業計画者」という。)は、宅地開発条例第 9 条第 2 項に規定する協議に先立ち、その計画内容について、あらかじめ、市長に、大型マンション等建築事業計画相談書を提出して、相談しなければならない。

- 2 工業地域等大型マンション等建築事業計画者は、前項の規定による相談をしようとするときは、当該相談に係る大型マンション等建築事業の事業区域に係る土地を使用することについて、当該土地の所有者のすべての同意を得たことを証する書面を提出するものとする。

(近隣住民等に対する説明等)

第 5 条の 2 工業地域等大型マンション等建築事業計画者は、前条第 1 項の規定による相談をしたときは、速やかに、当該相談に係る大型マンション等建築事業の計画内容を宅地開発条例第 2 条第 1 項第 12 号に規定する近隣住民等に対して説明しなければならない。

- 2 工業地域等大型マンション等建築事業計画者は、前項の規定による説明の状況を市長の求めに応じて報告しなければならない。

(計画相談に対する回答等)

- 第6条 市長は、第5条第1項の規定による相談があったときは、当該相談をした工業地域等大型マンション等建築事業計画者に対し、義務教育施設への児童等の受入れが困難となるか否かを回答するものとする。
- 2 市長は、前項の規定により義務教育施設への児童等の受入れが困難となる旨の回答をしたときは、工業地域等大型マンション等建築事業計画者に対し、第5条第1項の規定による相談に係る大型マンション等建築事業の計画の変更、延期又は中止を勧告することができる。
- 3 工業地域等大型マンション等建築事業計画者は、第1項の規定による回答を受けるまでは、宅地開発条例第9条第2項に規定する協議を申し出ることができない。

(経過簿への記載等)

- 第7条 市長は、第5条第1項の規定による相談に係る大型マンション等建築事業の計画に関する協議、指導等の経過を大型マンション等建築事業に関する経過簿(以下「経過簿」という。)に記載するものとする。
- 2 市長は、工業地域等大型マンション等建築事業計画者が前条第2項の規定による勧告に従わないときは、その者に意見を述べる機会を与えた上で、経過簿の全部又は一部を公表することができる。

(公共施設等の整備基準の特例)

- 第8条 市長は、工業地域等における大型マンション建築事業の施行により新築される共同住宅に居住することとなる住民の良好な居住環境の形成及び事業区域周辺の環境との調和を図るため、その事業を施行しようとする者に対し、宅地開発条例に定める基準を上回る基準による公共施設等の整備を求めるものとし、その基準は、別表に定めるとおりとする。

(宅地開発条例の規定の適用)

- 第9条 この条例に定めるものを除き、大型マンション等建築事業の施行に係る事前協議の手続、公共施設等の整備に関する基準その他必要な事項は、宅地開発条例の定めるところによる。

(委任)

- 第10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16年1月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この条例の規定は、この条例の施行の日前に宅地開発条例第7条第2項に規定する協議の申出があった宅地開発条例第5条に規定する条例適用事業については、適用しない。

附 則(平成16年12月20日条例第48号)

(施行期日)

- 1 この条例は、平成17年1月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 改正後の市川市工業地域等における大型マンション等建築事業の施行に係る事前協議の手続等の特例に関する条例の規定は、この条例の施行の日前に市川市宅地開発事業の施行における事前協議の手続及び公共施設等の整備に関する基準等を定める条例(平成13年条例第35号)第7条第2項に規定する協議の申出があった同条例第5条に規定する条例適用事業については、適用しない。

附 則(平成21年3月23日条例第11号)抄

(施行期日)

- 1 この条例は、平成21年7月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、平成31年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 改正後の別表第3項の規定は、平成31年4月1日(以下「施行日」という。)以後に第5条第1項の規定による相談(以下「相談」という。)があった第3条第1項に規定する条例適用事業(以下「条例適用事業」という。)について適用し、施行日前に相談があった条例適用事業については、なお従前の例による。

別表(第 8 条関係)

1 事業区域に接する道路の整備基準

宅地開発条例別表第 1 第 2 項の規定にかかわらず、事業区域に接する道路の幅員は、6メートル(事業区域の面積が 3 ヘクタール以上であるときは、9メートル)以上となるように整備すること。ただし、災害の防止上又は通行の安全上支障がないと認められるときは、この限りでない。

2 緑化施設の整備基準

宅地開発条例別表第 4 第 1 項第 2 号前段の規定にかかわらず、緑化施設の面積は、事業区域の面積(大型マンション建築事業の施行により整備される道路の面積を控除する。)の 25 パーセント以上とすること。

3 自動車駐車場の整備基準

宅地開発条例別表第 4 第 3 項第 1 号アの規定にかかわらず、住戸数(専有部分の床面積が 35 平方メートル未満の住戸に係る部分は、住戸数の 30 パーセント(その数に 1 未満の端数があるときは、これを 1 に切り上げるものとする。))以上の台数の自動車を駐車することができる自動車駐車場を整備すること。ただし、規則で定める駅から 1 キロメートルの範囲内の工業地域等において大型マンション建築事業を施行するときは、この限りでない。

4 自転車駐輪場の整備基準

宅地開発条例別表第 4 第 4 項第 1 号アの規定にかかわらず、住戸数の 2 倍以上の台数の自転車を駐輪することができる自転車駐輪場を事業区域内に整備すること。

5 福祉関連施設の整備基準

(1) 面積

宅地開発条例別表第 4 第 7 項第 1 号の規定にかかわらず、計画人口の合計数の区分に応じて次に定める面積に当該計画人口の合計数を乗じて得た面積以上の福祉関連施設を事業区域内に整備すること。

計画人口の合計数	面積
200 以上 800 未満	0.15 平方メートル
800 以上 2,000 未満	0.25 平方メートル
2,000 以上	0.3 平方メートル

(2) 種類及び配置基準

宅地開発条例別表第 4 第 7 項第 2 号ただし書の規定にかかわらず、計画人口の合計数が 800 以上のときは、保育施設を優先して整備すること。

6 歩道の整備基準

(1) 工業地域において大型マンション建築事業を施行する場合

宅地開発条例別表第 6 第 1 項の規定にかかわらず、次に定めるとおり整備すること。

ア 事業区域に接する道路の事業区域側に歩道が整備されていないとき

事業区域に接する道路と事業区域の境界線と、当該境界線から水平距離 3.5 メートル(事業区域の面積が 3 ヘクタール以上のときは、5メートル)の事業区域内の線との間の事業区域内の土地は、歩道又は歩道の形態により整備すること。

イ 事業区域に接する道路が歩道と車道に分離され、かつ、事業区域側に当該歩道(幅員 3.5 メートル(事業区域の面積が 3 ヘクタール以上のときは、5メートル)未満のものに限る。)が整備されているとき

事業区域に接する道路の事業区域側の歩道と車道の境界線と、当該境界線から水平距離 3.5 メートル(事業区域の面積が 3 ヘクタール以上のときは、5メートル)の事業区域内の線との間の事業区域内の土地は、歩道又は歩道の形態により整備すること。

(2) 準工業地域において大型マンション建築事業を施行する場合

前号の例により整備すること。

7 植栽帯の整備基準

(1) 工業地域において大型マンション建築事業を施行する場合

宅地開発条例別表第 6 第 2 項の規定にかかわらず、事業区域が道路の敷地の用に供されている土地以外の土地に接するときは、その接する土地に接するように幅 2 メートル以上の植栽帯を整備すること。ただし、事業区域に接する土地に相当規模の植栽帯が存するときその他事業区域内に植栽帯を整備する必要がないと認められるときは、この限りでない。

(2) 準工業地域において大型マンション建築事業を施行する場合

前号の例により整備すること。