

市川市工業地域における共同住宅 等の建築及び宅地造成地等の造成 に関する指導指針

平成14年4月制定

市川市経済部商工振興課

制定の趣旨

都市計画法は、計画的な都市基盤整備、良好な街づくりの一環として、用途地域を定め、用途の純化を図っております。

その中で、工業系の産業を促進するための用途の一つとして工業地域(都市計画法第9条第11項:主として工業の利便を増進するため定める地域)を定め、生産環境の整備・保全を図っております。

また、建築基準法は、工業地域内の工場で働く労働者の通勤の利便性、居住の必要性に鑑み、生産環境を優先しつつ、住工共存を前提としたうえで、工業地域内に住宅の建築を認めております。

しかしながら、近年、工業地域における共同住宅の建設が著しく、また、工場跡地に大規模な宅地造成が計画され、居住の用途としての土地利用が増加しております。

これにより、工業地域であるにもかかわらず、住居としての環境と街づくりが期待され、住工共存のバランスが崩れるに至っております。

これは、工業の生産環境を悪化させる要因になると共に、他方、住環境より生産活動が優先される工業地域は、居住環境としては必ずしも良好ではないことから、工場経営者と住民との間で双方の主張が対立し、紛争が深刻化するに至っております。

そのため、法を遵守して生産活動を続けてきた工場の生産環境を維持・保全することは勿論、工業地域内に居住する市民の良好な居住環境を確保することにより、調和のとれた都市環境と職住近接の街づくりを目指すため、本指針を制定するものであります。

市川市工業地域における共同住宅等の建築及び宅地造成地等の造成に関する指導指針

(根拠)

第1条 この指針は、市川市宅地開発事業の施行における事前協議の手續及び公共施設等の整備に関する基準等を定める条例（以下「宅地開発条例」という。）第26条第1項第12号により、都市計画法(昭和43年法律第100号)第8条第1項第1号に規定する工業地域（以下「工業地域」という。）における共同住宅等の建築及び宅地造成地等の造成について必要な事項を定める。

(目的)

第2条 この指針は、工業地域における工場等の操業を保全すると共に生産環境と住環境との調和を図ることにより、良好な相隣関係に寄与することを目的とする。

(定義)

第3条 この指針において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1)事業者等 宅地開発条例第2条第1項第5号に規定する事業者、建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第1項第16号から第18号までに掲げる者及び共同住宅販売者をいう。
- (2)共同住宅等 住戸数が31以上の共同住宅もしくは寮をいう。
- (3)宅地造成地等 住宅建築の目的で宅地造成された土地で区画数が31以上のもの。
- (4)工場等 倉庫業を含む製造業のための工場もしくは危険物の貯蔵または処理のための施設その他これらに類するものをいう。
- (5)工場等操業者 共同住宅等の建築予定地あるいは宅地造成地等の造成予定地に隣接して工場等を操業する者をいう。

(事業者等の責務)

第4条 事業者等は、共同住宅等の建築及び宅地造成地等の造成にあたっては、工業地域としての環境保全に努め、工場経営に支障を及ぼさないよう配慮すると共に、この指針に定める事項を信義誠実に履行しなければならない。

(工場等操業者の責務)

第5条 工場等操業者は、事業者等との協議に信義誠実に応ずること等、この指針に定める手續きが適切かつ円滑に運用されるように協力しなければならない。

(共同住宅等の建築に関する計画書の提出)

第6条 事業者等は、工業地域において共同住宅等を建築しようとするとき、または宅地造成等を行おうとするときは、市川市長に対して、次に掲げる図書を添えて工業地域における共同住宅等の建築、宅地造成地等の造成計画書（第1号様式）を提出しなければならない。

- (1)案内図
- (2)現況図
- (3)敷地利用計画図
- (4)配置図
- (5)立面図（東西南北の4面）

- (6)断面図
- (7)付近状況図
- (8)その他市長が必要と認めたもの

(工場等操業者及び地域工業団体に対する説明)

第7条 事業者等は、当該共同住宅等の建築もしくは宅地造成地等の造成に関する住工混在対策について、工場等操業者及び当該地域の工業団体に対して説明を行なわなければならない。

(説明結果報告書の提出)

第8条 事業者等は、前条の説明を行なったときは、すみやかに、市川市長に対し工場等操業者及び地域工業団体に対する説明結果報告書(第2号様式)を提出しなければならない。

(共同住宅等の入居者及び宅地造成地等の購入者に対する説明)

第9条 事業者等は、次の各号に掲げる措置を講じ、工業地域の特性に関して共同住宅等入居者及び宅地造成地等の購入者に対して説明し、周知しなければならない。

(1)物件販売、入居者募集に関するパンフレット・入居案内書等に、当該共同住宅等が工業地域内において計画されること、また、当該計画地に近接する工場等の業種及び周辺の環境等を明記すること。

(2)宅地建物取引業法第35条に規定する重要事項説明書に、次の各事項を明記すること。

①当該地域は、工業地域であり、法令に定める基準内の騒音、振動、臭気等が発生すること、また、大型車輛の通行、その他工業の生産活動に伴い生じる諸事項について。

②当該建築物が立地している工業地域は、工場の生産環境の維持・増進を図る地域であることから、住環境より生産環境が優先され、居住環境としては、必ずしも良好でない場合があること。

(3)前各号に定める他、特に必要と認められる事項。

(重要事項説明書の提出)

第10条 事業者等は、前条第2項の各号に掲げる事項を記載した重要事項説明書を、市川市長に提出するものとする。

(事務の所管)

第11条 この指針の実施に係る事務は、経済部商工振興課において処理する。

(委任)

第12条 この指針の実施に関し必要な事項は、市川市工業地域における共同住宅等の建築及び宅地造成地等の造成に関する指導指針実施細目に定める。

附則

この指針は、平成14年4月1日から施行する。

この指針は、平成17年4月1日から施行する。

この指針は、平成19年8月1日から施行する。

この指針は、平成23年4月1日から施行する。

市川市工業地域における共同住宅等の建築及び宅地造成地等の造成に関する指導指針実施細目

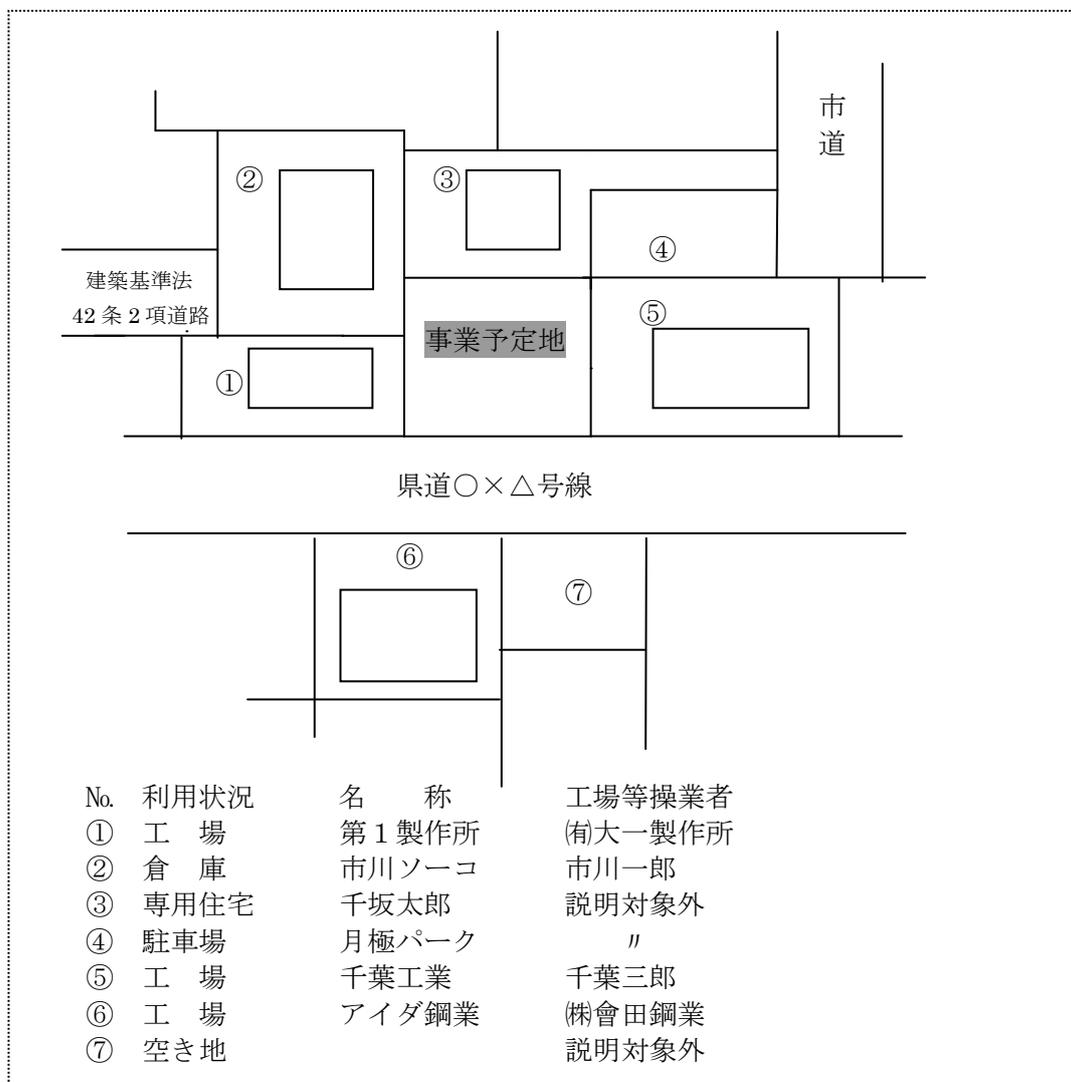
1. この実施細目は、市川市工業地域における共同住宅等の建築及び宅地造成地等の造成に関する指導指針（以下「指導指針」という。）の実施にあたり必要な事項を定めるものとする。
2. この指導指針に基づく図書の提出部数は、1部とする。
3. 指導指針第7条の工場等操業者に対する説明の範囲は、事業予定地に接する工場等操業者とする。
ただし、当該事業予定地に接する土地が道路であるときは、当該事業予定地に接する道路部分の反対側の工場等操業者も含むものとする。
4. 指導指針第8条に基づく説明結果の報告は、工場等操業者及び地域工業団体に対する説明結果報告書（第2号様式）の他、「市川市宅地開発事業の施行における事前協議の手續及び公共施設等の整備に関する基準等を定める条例」で定める近隣住民等説明報告書（様式第9号）、「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かかる事前協議の手續等の特例に関する条例」で定める大型マンション等建築事業近隣住民等説明報告書（様式1号の2）あるいは「市川市中高層建築物の建築に関する紛争と予防に関する条例」で定める説明結果報告書（第4号様式）により提出することができる。
5. 付近状況図は、前号の範囲の現況を示すものであり、事業予定地に隣接する土地の利用状況、工場等の名称及び工場等操業者を明記するものとする。

附則

この細則は、平成14年4月1日から実施する。

この細則は、平成17年4月1日から実施する。

【付近状況図の作成例】



第1号様式

工業地域における共同住宅等の建築、宅地造成地等の造成計画書

平成 年 月 日

市川市長 様

住所
氏名 印

市川市工業地域における共同住宅等の建築及び宅地造成地等の造成に関する指導指針第6条に基づき次のとおり申請します。

計画の目的	共同住宅等の建築、宅地造成地等の造成	
事業予定地	市川市	
共同住宅等、 宅地造成地 等の概要	敷地面積	m ² (戸数、区画 戸)
	建築面積	m ² (建ぺい率 %)
	延べ面積	m ² (容積率 %)
	高さ	m (階数 階)
	住宅の形態	共同住宅・寮・分譲・賃貸・その他()
設計者	住所	
	氏名	TEL
監理者	住所	
	氏名	TEL
工事施工者	住所	
	氏名	TEL
販売業者	住所	
	氏名	TEL
建物管理者	住所	
	氏名	TEL

工場等操業者及び地域工業団体に対する説明結果報告書

平成 年 月 日

市川市長 様

住所
氏名

印

市川市 丁目 番 号に計画している共同住宅等、
宅地造成地等について、市川市工業地域における共同住宅等の建築及び宅地造成地等
の造成に関する指導指針第8条に基づき工場等操業者及び地域工業団体へ説明を行っ
たので報告します。

設計者
住所
氏名

工事監理者
住所
氏名

工事施工者
住所
氏名

住宅販売者
住所
氏名

住宅管理者
住所
氏名

—備考欄—

工場等操業者及び地域工業団体名簿

番号	工場名及び工場等操業者	工場等所在地	要 望 事 項	要望に対する対応策	説明日	説明者

第2号様式(3)

○説明経過報告 共同住宅等あるいは宅地造成地等の計画に関する説明者及びその説明の内容及び経過を具体的に記入すること。