

市川市市街化調整区域における開発事業の施行に係る事前協議の
手続等を定める要綱

(目的)

第 1 条 この要綱は、本市の市街化調整区域において施行される開発事業の計画に関する市と事業者による事前協議の手続その他開発事業の施行に関し必要な事項を定めることにより、優良な開発事業の施行を誘導し、もって良好な居住環境の形成及び保全並びに安全で快適な都市環境を備えたまちづくりに寄与することを目的とする。

(定義)

第 2 条 この要綱において、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）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を新築し、又は増築する行為をいう。
- (3) 開発事業 開発行為及び建築行為をいう。
- (4) 事業区域 開発事業を行う土地の区域で、市街化調整区域内に存するものをいう。
- (5) 事業者 この要綱の適用を受ける開発事業の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いう。

(要綱適用事業)

第 3 条 この要綱の適用を受ける開発事業（以下「要綱適用事業」という。）は、次に掲げるものとする。

- (1) 500 平方メートル未満の事業区域において行われる都市計画法第 29 条の規定による許可が必要な開発行為
- (2) 500 平方メートル未満の事業区域において行われる建築行為

2 前項の規定にかかわらず、建築基準法第 85 条の規定による仮設建築物の

建築を目的として施行する開発事業については、この要綱は、適用しない。

(要綱適用事業の計画相談)

第4条 開発事業を計画する者は、あらかじめ、当該開発事業が要綱適用事業に該当するか否かについて、市街化調整区域に係る開発事業計画相談書(様式第1号)に次に掲げる図書を添付して、市長に相談することができる。

- (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

2 市長は、前項の規定による相談があったときは、速やかに、当該開発事業の計画が要綱適用事業に該当するか否かを市街化調整区域に係る開発事業計画相談結果通知書(様式第2号)により回答するものとする。

(要綱適用事業の事前協議等)

第5条 事業者は、要綱適用事業を施行しようとするときは、当該要綱適用事業の計画に関する総合的な協議(以下「事前協議」という。)を市長と行うものとする。

2 事前協議は、次の各号に掲げる要綱適用事業の区分に応じ、当該各号に定める行為に先立ち行うものとする。

- (1) 第3条第1項第1号に掲げる要綱適用事業 都市計画法第29条の規定による許可の申請
- (2) 第3条第1項第2号に掲げる要綱適用事業 都市計画法第43条第1項の建築物の新築等の許可の申請

3 事前協議をしようとする事業者は、要綱適用事業事前協議申出書(様式第3号)に前条第1項各号に掲げる図書を添付して、市長に申し出るものとする。

4 市長は、事業者から事前協議の申出があったときは、速やかに当該事前協議に応じるとともに、事業者に対し、要綱適用事業事前協議先一覧(様式第4号)を交付するものとする。

- 5 市長は、事前協議に係る協議事項のうち協議が調った事項があるときは、事業者に対し、協議結果を記載した書面を交付するものとする。
- 6 事前協議は、第2項第1号に掲げる要綱適用事業を施行する場合において必要となる都市計画法第32条第1項又は第2項の規定による協議と同時に行うことができる。

(近隣住民等に対する説明等)

第6条 事業者は、当該要綱適用事業の計画内容、工事の施工方法等を近隣住民等(事業区域に接する土地及び当該事業区域に接する土地に存する建築物の所有者並びにこれらの占有者をいう。)及び市長が特に必要があると認めるものに対して説明するものとする。

- 2 前項の事業区域に接する土地には、公共施設(道路、公園、緑地、広場及び消防水利をいう。)の用に供されている土地を含まないものとし、当該事業区域に接する土地が道路であるときは、当該道路(当該事業区域に接する部分に限る。)と当該事業区域の反対側において接する土地を含むものとする。
- 3 第1項の規定による説明は、次に各号に掲げる要綱適用事業の区分に応じ、当該各号に定める行為に先立ち行うよう努めるものとする。

(1) 第3条第1項第1号に掲げる要綱適用事業(第3号に掲げる要綱適用事業を除く。) 都市計画法第29条の規定による許可の申請

(2) 第3条第1項第2号に掲げる要綱適用事業(次号に掲げる要綱適用事業を除く。) 都市計画法第43条第1項の建築物の新築等の許可の申請

(3) 専用住宅に係る要綱適用事業 その工事の着手

- 4 事業者は、第1項の規定による説明の状況を市長の求めに応じて要綱適用事業近隣住民等説明報告書(様式第5号)により報告するものとする。

(計画内容変更の協議等)

第7条 事業者は、第5条第4項の規定により要綱適用事業事前協議先一覧の交付を受けた日から要綱適用事業の工事が完了する日までの間に、当該要綱適用事業の計画内容を変更しようとするときは、あらかじめ、要綱適用事業事前協議変更申出書(様式第6号)により当該変更後の計画内容について市

長と協議を行うものとする。ただし、次に掲げる軽微な計画内容の変更をしようとするときは、この限りでない。

- (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) 要綱適用事業の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) その他市長が軽微と認める計画内容の変更

2 要綱適用事業事前協議変更申出書には、計画内容の変更に係る第4条第1項各号に掲げる図書を添付するものとする。

3 事業者は、第1項ただし書に規定する場合においては、要綱適用事業に係る軽微な計画内容の変更届（様式第7号）により市長に届け出るものとする。

4 第5条第2項及び第4項から第6項まで並びに前条の規定は、第1項の協議について準用する。この場合において、同条第3項第1号中「都市計画法第29条の規定による許可の申請」とあり、同項第2号中「都市計画法第43条第1項の建築物の新築等の許可の申請」とあり、及び同項第3号中「その工事の着手」とあるのは、「第7条第1項の協議に係る要綱適用事業の工事の完了」と読み替えるものとする。

（要綱適用事業の廃止等の届出）

第8条 事業者は、事前協議を開始した後、当該要綱適用事業を廃止し、若しくは中止したとき、又は中止した当該要綱適用事業を再開したときは、遅滞なく、要綱適用事業（廃止・中止・再開）届（様式第8号）により市長に届け出るものとする。

（工事着手の届出）

第9条 事業者は、要綱適用事業の工事に着手しようとするときは、当該工事に着手しようとする日までに、要綱適用事業工事工程表（様式第9号）を添えて、要綱適用事業工事着手届（様式第10号）により市長に届け出るもの

とする。

(工事完了の届出)

第10条 事業者は、要綱適用事業(建築行為に係るものに限る。)の工事が完了したときは、速やかに、工事完了後の土地利用図その他市長が必要と認める図面等を添えて、建築行為に係る要綱適用事業工事完了届(様式第11号)により市長に届け出るものとする。

(工事完了の検査等)

第11条 市長は、前条の規定による届出がされたときは、当該要綱適用事業に係る工事完了の検査を行い、その結果を建築行為に係る要綱適用事業工事完了検査結果通知書(様式第12号)により事業者へ通知するものとする。

(報告等)

第12条 市長は、この要綱の施行に必要な限度において、事業者に対し、要綱適用事業の施行状況に関する報告又は資料の提出を求めることができる。

(助言等)

第13条 市長は、要綱適用事業の施行について必要と認めるときは、事業者に対し、適切な措置を講ずるよう助言、指導又は勧告(次項において「助言等」という。)をすることができる。

2 市長は、前項の規定により助言等をした事業者に対し、当該助言等に基づいて講じた措置について報告を求めることができる。

(補則)

第14条 この要綱の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成18年4月1日から施行する。