

議案第 6 1 号

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の一部改正について

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の一部を改正する条例を次のように定める。

平成 2 1 年 2 月 1 6 日提出

市川市長 千 葉 光 行

市川市条例第 号

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の一部を改正する条例

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（平成 1 3 年条例第 3 5 号）の一部を次のように改正する。

題名を次のように改める。

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

目次中「宅地開発事業」を「条例適用事業」に、「第 1 4 条」を「第 1 6 条」に、「第 1 5 条 第 1 7 条」を「第 1 7 条 第 1 9 条」に、「第 1 8 条 第 2 7 条」を「第 2 0 条 第 3 0 条」に、「第 2 8 条 第 3 2 条」を「第 3 1 条 第 3 5 条」に改める。

第 1 条中「事前協議」の次に「及び当該計画について事業者が行うべき周知」を加える。

第 2 条第 1 項第 7 号中「及び福祉関連施設」を「、福祉関連施設及び防災備蓄施設」に改め、同項第 8 号中「建築物」の次に「(長屋を除く。)」を加え、同

項第 9 号中「共同住宅」を「集合住宅」に改め、「建築物」の次に「及び長屋」を加え、同項第 10 号を同項第 11 号とし、同項第 9 号の次に次の 1 号を加える。

(10) 特定中高層建築物 次のいずれかに該当する建築物をいう。

ア 高さが 10 メートルを超える建築物

イ 地階を除く階数が 3 以上の建築物(地階を除く階数が 3 である一戸建ての住宅を除く。)

第 2 条第 1 項に次の 1 号を加える。

(12) 近隣住民等 次のいずれかに該当するものをいう。

ア 事業区域に接する土地(公共施設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。)をはさんで接する土地を含むものとする。)又は当該事業区域に接する土地に存する建築物の所有者及びこれらの占有者

イ 特定中高層建築物により冬至日の真太陽時による午前 8 時から午後 4 時までの間に日影を生ずる範囲内に存し、かつ、当該特定中高層建築物の敷地の境界線からその高さの 1.5 倍の水平距離の範囲内に存する土地又は建築物の所有者及びこれらの占有者

ウ 特定中高層建築物の敷地の境界線から 10 メートルの水平距離の範囲内に存する土地又は建築物の所有者及びこれらの占有者

エ 第 28 条第 1 項の調査において特定中高層建築物によるテレビジョン放送の電波の受信障害(同条において「電波障害」という。)によりその視聴に著しい支障があると認められる者

オ アからエまでに掲げるもののほか、市長が特に必要があると認めるもの

第 5 条第 1 項中「(以下「条例適用事業」という。)は、次に掲げるもの」を「は、次の各号のいずれかに該当するもの(以下「条例適用事業」という。)」に改め、同項に次の 2 号を加える。

(4) 特定中高層建築物の建築行為

(5) 住戸数が6戸以上の集合住宅の建築行為

第5条第3項第1号中「長屋」を「特定中高層建築物」に改め、同項に次の1号を加える。

(4) 前3号に掲げるもののほか、軽易な行為であって規則で定める宅地開発事業

「第2章 宅地開発事業の事前協議等」を「第2章 条例適用事業の事前協議等」に改める。

第6条を次のように改める。

(条例適用事業の計画相談等)

第6条 条例適用事業を施行しようとする者は、あらかじめ、宅地開発事業の計画内容について書面により市長に相談しなければならない。

2 宅地開発事業を計画する者は、あらかじめ、当該宅地開発事業が条例適用事業に該当するか否かについて市長に相談することができる。

3 市長は、第1項の規定による相談の場合にあっては当該条例適用事業の施行に際し必要となる手続について、前項の規定による相談の場合にあっては当該宅地開発事業の計画が条例適用事業に該当するか否かについて、速やかに、回答するものとする。

第32条を第35条とし、第31条を第34条とし、第30条を第33条とする。

第29条中「第9条(第12条第3項)」を「第11条(第14条第3項)」に改め、同条を第32条とし、第28条を第31条とする。

第27条第2項中「第7条第2項」を「第9条第2項」に改め、同条を第30条とする。

第26条の見出しを「(市の施策への協力)」に改め、同条中第12号を第14号とし、第11号を第12号とし、同号の次に次の1号を加える。

(13) 防犯カメラの設置その他の防犯まちづくりに関する事項

第26条中第10号を第11号とし、第9号を第10号とし、第7号及び第

8号を削り、第6号を第8号とし、同号の次に次の1号を加える。

(9) 事業系一般廃棄物の処理に関する事項

第26条中第5号を第7号とし、第4号を第6号とし、第3号の次に次の2号を加え、同条を第29条とする。

(4) 都市計画マスタープランに関する事項

(5) みどりの基本計画に関する事項

第25条第1項中「条例適用事業」を「第5条第1項第1号から第3号までに該当する条例適用事業」に改め、同条を第27条とし、同条の次に次の1条を加える。

(特定中高層建築物による電波障害の対策等)

第28条 特定中高層建築物の建築行為を行う事業者は、当該特定中高層建築物による電波障害について、あらかじめ、調査を行い、その結果を市長に報告しなければならない。

2 特定中高層建築物の建築行為を行う事業者は、当該特定中高層建築物により電波障害が生じるときは、当該電波障害を解消するための措置を講ずるものとする。

3 特定中高層建築物の建築行為を行う事業者は、前項の措置を講じたときは、速やかに、その旨を市長に報告しなければならない。

第24条中「共同住宅」を「集合住宅」に改め、同条ただし書中「(長屋を除く。)」を削り、同条第1号中「第18条」を「第20条」に改め、同条を第26条とする。

第23条を第25条とし、第20条から第22条までを2条ずつ繰り下げる。

第19条第1項中「共同住宅」を「集合住宅」に改め、同条を第21条とし、第18条を第20条とする。

第17条第2項中「第10条」を「第12条」に、「第11条」を「第13条」に改め、同条を第19条とし、第16条を第18条とし、第15条を第17条とする。

第14条第1項中「第10条(第12条第3項)」を「第12条(第14条第

3 項」に改め、同条を第 16 条とする。

第 13 条を削る。

第 12 条第 1 項中「第 9 条」を「第 11 条」に改め、同条第 3 項中「第 7 条第 2 項から第 5 項まで及び第 8 条」を「第 9 条第 2 項から第 5 項まで及び第 11 条」に改め、同条を第 14 条とし、同条の次に次の 1 条を加える。

(条例適用事業の廃止等の届出等)

第 15 条 事業者は、事前協議を開始した後、当該条例適用事業を廃止し、又は中止したときは、遅滞なく、その旨を市長に届け出るとともに、当該事業区域に安全上必要な措置を講じなければならない。

2 事業者は、前項の規定により中止の届出をした条例適用事業を再開したときは、遅滞なく、その旨を市長に届け出なければならない。

第 11 条を第 13 条とし、第 10 条を第 12 条とし、第 9 条を第 11 条とする。

第 8 条第 1 項中「(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」を削り、同条第 2 項及び第 3 項を次のように改める。

2 前項の規定による説明は、事前公開板を設置した日から前条第 2 項の協議の申出を行おうとする日までに行わなければならない。

3 事業者は、第 1 項の規定による説明を行うに当たり、近隣住民等から説明会を開催するよう要望があったときは、説明会により説明しなければならない。

第 8 条第 4 項中「第 1 項」の次に「又は前項」を加え、同条に次の 2 項を加え、同条を第 10 条とする。

5 事業者は、当該条例適用事業の計画内容、工事の施工方法等に変更が生じたときは、当該変更後の条例適用事業の計画内容、工事の施工方法等について改めて近隣住民等に対して説明しなければならない。ただし、市長が特に説明を行う必要がないと認める変更であるときは、この限りでない。

6 第 3 項及び第 4 項の規定は、前項の規定による説明について準用する。

第7条第2項中「第26条各号」を「第29条各号」に改め、同条第3項第1号中「掲げる」を「該当する」に改め、同項第2号中「に掲げる」を「、第4号及び第5号に該当する」に改め、同項第3号及び同条第4項中「掲げる」を「該当する」に改め、同条を第9条とする。

第6条の次に次の2条を加える。

(大規模宅地開発事業等施行者の配慮等)

第7条 次の各号のいずれかに該当する条例適用事業を計画し、又は施行する事業者(以下この条において「大規模宅地開発事業等施行者」という。)は、当該条例適用事業が第29条各号に掲げる事項に関する市の施策(以下この条において「市の施策」という。)及び周辺環境に及ぼす影響に配慮するように努めなければならない。

(1) 高さが20メートルを超える建築物の宅地開発事業(工業専用地域において施行されるものを除く。)

(2) 事業区域の面積が3,000平方メートル以上の宅地開発事業(工業専用地域において施行されるものを除く。)

(3) 予定建築物等(住宅等を除く。)の延べ面積の合計が3,000平方メートル以上の宅地開発事業(工業専用地域において施行されるものを除く。)

(4) 前3号に掲げるもののほか、市長が特に市の施策又は周辺環境に影響を及ぼすおそれがあると認める宅地開発事業

2 市長は、大規模宅地開発事業等施行者に対し、前項の規定による配慮の内容について説明を求めることができる。

3 市長は、大規模宅地開発事業等施行者に対し、前項の規定による説明の内容並びに当該条例適用事業が市の施策及び周辺環境に及ぼす影響を総合的に勘案して意見を述べることができる。

(事前公開板の設置等)

第8条 事業者は、条例適用事業を施行しようとするときは、近隣住民等に当該条例適用事業の計画の周知を図るため、当該計画の概要を表示した事前公開板(以下「事前公開板」という。)を当該事業区域に接する道路に面する箇

所その他近隣住民等が見やすい場所に設置しなければならない。

- 2 事前公開板の設置は、第 6 条第 1 項の規定による相談に対する回答を受けた日から次条第 2 項の協議の申出を行おうとする日までの間にしなければならない。この場合において、当該事前公開板が特定中高層建築物の建築行為に係るものであるときは、当該期間内であり、かつ、同条第 1 項の事前協議の申出を行おうとする日の 60 日前までにしなければならない。
- 3 事前公開板は、第 18 条の規定による届出を行う日まで設置してなければならない。
- 4 事業者は、事前公開板を設置したときは、速やかに、その旨を市長に報告しなければならない。

別表第 1 中「(第 18 条関係)」を「(第 20 条関係)」に改める。

別表第 2 中「(第 19 条関係)」を「(第 21 条関係)」に改め、同表第 1 項第 2 号の表中「共同住宅」を「集合住宅」に改める。

別表第 3 中「(第 20 条関係)」を「(第 22 条関係)」に改める。

別表第 4 中「(第 21 条関係)」を「(第 23 条関係)」に改め、同表第 1 項第 1 号を次のように改める。

(1) 緑化施設

ア 集合住宅の建築を目的とする条例適用事業（事業区域の面積が 300 平方メートル以上のものに限る。）を施行する事業者は、事業区域内に生垣、植栽帯等の緑化施設を整備すること。

イ 住宅等の建築を目的とする条例適用事業を施行する事業者は、事業区域内において予定される建築物の敷地に生垣、植栽等の緑化施設を整備するように努めること。

別表第 4 第 1 項第 2 号中「緑化施設の面積は」を「前号アの緑化施設の面積は」に、「第 19 条第 1 項」を「第 21 条第 1 項」に改め、同号の表を次のように改める。

用途地域の区分	事業区域の面積	緑化施設の面積
---------	---------	---------

近隣商業地域又は商業地域	500平方メートル以上	10パーセント
近隣商業地域及び商業地域以外の用途地域	300平方メートル以上 1,500平方メートル未満	10パーセント
	1,500平方メートル以上 3,000平方メートル未満	15パーセント
	3,000平方メートル以上	20パーセント

別表第4第2項第1号ア中「共同住宅」を「集合住宅」に改め、同表第3項第1号アを次のように改める。

ア 集合住宅（イの集合住宅を除く。）の建築を目的とする条例適用事業を施行する事業者は、予定建築物等の住戸数に事業区域の面積及び事業区域に係る用途地域の区分に応じて次に定める割合を乗じて得た数（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。）の台数以上の自動車駐車場を整備すること。ただし、住戸数が11戸未満であり、かつ、事業区域の面積が500平方メートル未満であるときは、この限りでない。

事業区域の面積	事業区域に係る用途地域	
	近隣商業地域又は商業地域	近隣商業地域及び商業地域以外の用途地域
300平方メートル未満	20パーセント（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10パーセント）	20パーセント（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10パーセント）
300平方メートル以上500平方メートル未満	25パーセント（専有部分の床面積が35平方メートル未満の住戸	35パーセント（専有部分の床面積が35平方メートル未満の住戸

満	に係る部分は 15 パーセント)	に係る部分は 20 パーセント)
500 平方メートル以上	30 パーセント	50 パーセント (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 30 パーセント)

別表第 4 第 3 項第 1 号イ中「共同住宅」を「集合住宅」に改め、同表第 4 項第 1 号ア中「共同住宅又は長屋」を「集合住宅」に改め、同表第 7 項第 1 号中「共同住宅」を「集合住宅」に改め、同表に次の 1 項を加える。

8 防災備蓄施設の整備基準

(1) 防災備蓄施設

集合住宅の建築を目的とする条例適用事業(別表第 2 に規定する計画人口の合計数が 200 以上であるものに限る。)を施行する事業者は、地震等の災害に対応するための食料、水等を備蓄する施設を事業区域内に整備すること。

(2) 配置、構造及び面積

災害時に容易に利用することができる配置及び構造とし、施設の有効面積は、0.02 平方メートルに当該集合住宅の計画人口の合計数を乗じて得た面積以上とすること。

(3) その他

防災備蓄施設の整備に関する技術的細目については、市長が別に定める。

別表第 5 中「(第 22 条関係)」を「(第 24 条関係)」に改め、同表第 2 項及び第 3 項を次のように改める。

2 雨水貯留施設の整備基準

事業区域の面積が 300 平方メートル以上の条例適用事業を施行する事業者は、次に掲げる整備基準により整備すること。ただし、市長が別に定

める地域内において条例適用事業を施行する当該事業者については、当該地域の実状を考慮して市長が別に定める基準により整備すること。

(1) 貯留量

事業区域の面積が1ヘクタール未満のときは1ヘクタール当たり550立方メートル以上の、1ヘクタール以上のときは1ヘクタール当たり1,450立方メートル以上の貯留ができるように整備すること。

(2) 放流量

1ヘクタール当たり毎秒0.025立方メートル以内で放流ができるように整備すること。

3 雨水浸透施設の整備基準

(1) 浸透^{ます}枿及び浸透トレンチ

条例適用事業を施行する事業者が整備すべき雨水浸透施設は、事業区域の面積が300平方メートル未満の条例適用事業を施行する者にあつては浸透^{ます}枿と、300平方メートル以上の条例適用事業を施行する者にあつては浸透^{ます}枿及び浸透トレンチとし、次に掲げる整備基準により整備すること。ただし、事業区域が崩壊するおそれのある急傾斜地、地下水の水位がおおむね地表面から130センチメートル以下である場所その他市長が雨水浸透施設を設置することが不相当であると認める場所にあるときは、この限りでない。

ア 浸透^{ます}枿

予定建築物等の敷地の面積が150平方メートル未満のときは2箇所以上、150平方メートル以上のときは150平方メートルごとに2箇所以上整備すること。

イ 浸透トレンチ

予定建築物等の敷地の面積が150平方メートル未満のときは5メートル以上、150平方メートル以上のときは150平方メートルごとに5メートル以上整備すること。

(2) 浸透^{ます}枿又は浸透トレンチと同等の性能を有すると市長が認める雨水

浸透施設

市長が浸透^{ます}枿又は浸透トレンチと同等の性能を有すると認める雨水浸透施設を整備するときは、当該施設の性能を考慮して市長が別に定める基準により整備すること。ただし、事業区域が崩壊するおそれのある急傾斜地、地下水の水位がおおむね地表面から 130 センチメートル以下である場所その他市長が雨水浸透施設を設置することが不相当であると認める場所にあるときは、この限りでない。

別表第 6 中「(第 24 条関係)」を「(第 26 条関係)」に改め、同表第 2 項中「共同住宅」を「集合住宅」に改める。

附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、平成 21 年 7 月 1 日から施行する。

(経過措置)

- 2 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の規定は、この条例の施行の日前に改正前の第 7 条第 2 項の協議の申出があった改正前の第 5 条に規定する条例適用事業については、適用しない。

(市川市宅地における雨水の地下への浸透及び有効利用の推進に関する条例の一部改正)

- 3 市川市宅地における雨水の地下への浸透及び有効利用の推進に関する条例(平成 17 年条例第 13 号)の一部を次のように改正する。

第 6 条第 2 項第 3 号中「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」を「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」に改める。

(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一部改正)

- 4 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(平成 15 年条例第 58 号)の一部を次のように改正する。

第 1 条中「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」を「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」に改める。

第 5 条第 1 項中「第 7 条第 2 項」を「第 9 条第 2 項」に改める。

第 5 条の 2 第 1 項中「第 8 条第 1 項」を「第 2 条第 1 項第 1 2 号」に改め、「及び市長が特に必要があると認めるもの」を削る。

第 6 条第 3 項中「第 7 条第 2 項」を「第 9 条第 2 項」に改める。

理 由

良好な居住環境及び都市環境を備えたまちづくりを促進するため、この条例の適用を受けることとなる宅地開発事業の範囲を拡大するとともに、近隣住民等に対し宅地開発事業に係る計画の概要をより早期に周知することとするほか、公益的施設等の整備基準等を見直す必要がある。

これが、この条例案を提出する理由である。