

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

取扱いの手引き

令和2年3月 改訂

市川市 街づくり部 開発指導課



【ビジネス】
を選択。

住宅開発条例と検索

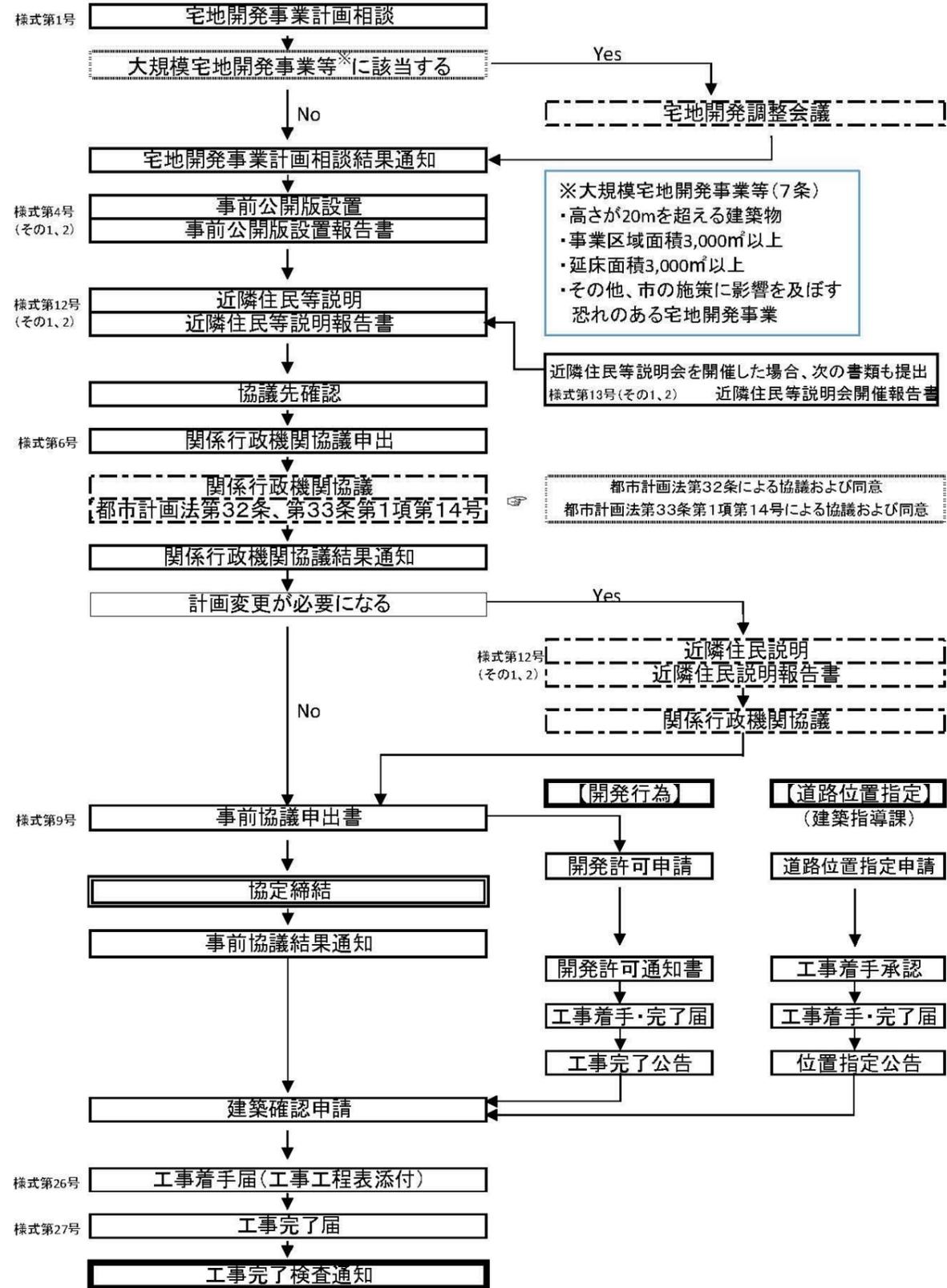
拡大

【開発許可・指導を選択】

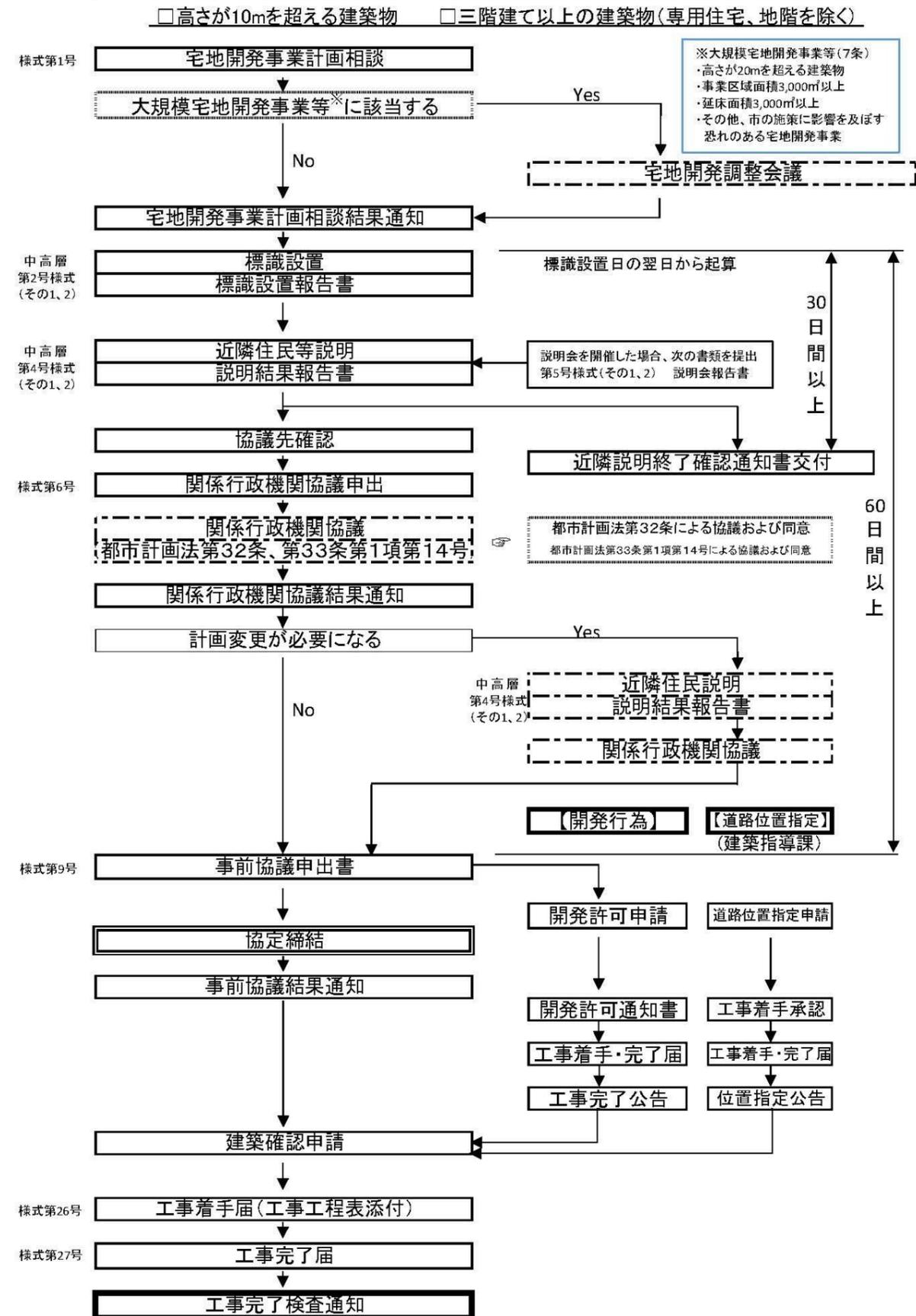
『市川市 | 住宅開発条例による手続き』を選択

どちらからも『市川市住宅開発事業に係る手続及び基準等に関する条例』の解説が確認できます。

『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』フロー



『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』+特定中高層建築物 フロー



宅地開発事業計画相談書

1. 相談の対象及び提出先

次に該当する場合は、宅地開発事業計画相談書（様式第1号）を開発指導課に提出して下さい。

- (1) 500平方メートル以上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平方メートル以上の事業区域において行われる建築行為
- (3) 建築基準法第42条第1項第5号の規定による位置の指定を受けようとする道の築造を伴う開発行為の場合
- (4) 特定中高層建築物の建築行為（地階を除く階数3以上、または高さが10メートル以上）
- (5) 住戸数が6戸以上の集合住宅の建築行為

※500平方メートル以上の土地を所有し、その全部又は一部の土地において宅地開発事業を行う計画の場合についても計画相談書の提出をお願いします。

2. 必要な図書

図書の種類		縮尺等	注意事項
1	宅地開発事業計画相談書	様式第1号 A4版	※相談者が事業者以外の場合は、再度事業者からの計画相談書の提出が必要。
2	事業区域の案内図	A版 1/2,500	赤線等で事業区域の境界を明示 ※住宅地図でも可
3	事業区域を明らかにする公図の写し	1/600 程度	1. 赤線等で事業区域の境界を明示 2. 隣接する土地の所有者を記入
4	土地利用計画図	A3版	● <u>次のものを必ず図示してください。</u> 1. 接する道路の市道認定番号、建築基準法上の名称、幅員（現況及び拡幅） 2. 予定建築物等の位置及び形状、駐車場、緑化施設等の公益的施設 3. 都市計画道路ライン（都市計画道路に抵触または近接する場合） 4. 壁面位置の制限（対象地が地区計画区域内にある場合）
その他必要な図書	予定建築物等の図面	A版サイズ	1. 事業区域内の <u>計画人口が算出できる平面図</u> 2. 建築物の階数、高さがわかる立面図・断面図 3. 斜線の検討式
	敷地求積図・建物求積図	A版サイズ	
	造成計画の図面（切土・盛土がある場合）	A版サイズ	切土又は盛土等の造成計画が判別できる平面図及び断面図（現況高・計画高を明示）

※特定中高層建築物の建築行為の場合はつぎの図書も必要となります。

図書の種類	縮尺等	注意事項
付近状況図	1/200	近隣説明範囲を別紙に基づき作成。
所有者一覧	A版	土地建物所有者及び居住者一覧（別紙参照）
電波障害事前調査報告書（高さ10m超の場合）	A4版	様式第29号に記載のうえ提出。（地上デジタル）

※「市川市中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例」の適用を受ける場合は、次の図書も必要となります。「閉鎖方式」でお願いします

日影図 （千葉県建築基準法施行条例第46の2で指定された建築基準法第56条2の規定による日影図） ※日影規制に該当する場合のみ	1/200	<ul style="list-style-type: none"> ・時刻日影図及び等時間日影図を添付してください。（北緯36度、東経139度56分で作成してください。）。 ・建築物の各部分の高さを記入してください。 ・規制値が2.5時間の場合は30分ピッチで作成してください。
---	-------	---

※事業者以外の方へ書類の提出をはじめとする事務手続きを委任される場合、委任状の提出が必要になります。

3. 相談結果の通知

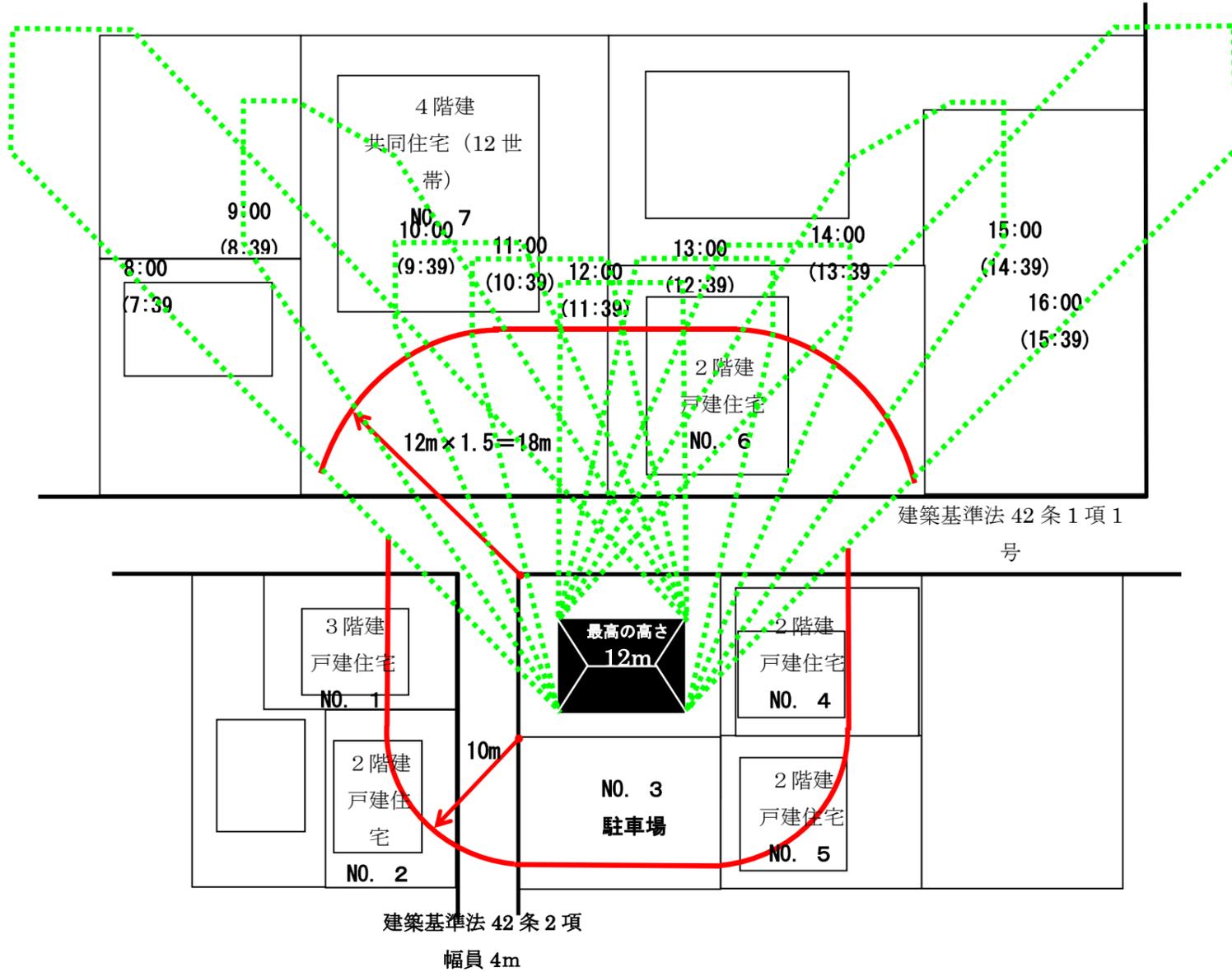
- (1) 開発指導課から事業者へ「当該条例適用の有無等」を記載した結果を通知します。
- (2) 相談結果の通知は、当該条例適用の有無のほか、開発行為の許可、宅地造成等規制法の許可等の手続きについても通知します。

4. 計画内容の変更

宅地開発事業相談結果通知書が交付された後、計画内容に変更が生じた場合は、速やかに開発指導課に連絡してください。

変更内容によっては、宅地開発事業計画相談書を開発指導課へ再度提出となります。

付近状況図 (作成例)



北緯 36度
 東経 139度 56分
 冬至 GL±0
 縮尺 1/200

真太陽時刻	倍率	方位角
8:00	16:00	7.220 53.20
9:00	15:00	3.289 42.41
10:00	14:00	2.232 30.10
11:00	13:00	1.813 15.44
12:00		1.694 0

※付近状況図中の土地建物所有者及び居住者一覧は、別紙による。

※付近状況図における近隣住民の皆様方の敷地及び建物は実測したものでなく、公図、都市計画図を参考に作成したもので多少の誤差があります。

※図面上の日影の時刻は真太陽時(市川市で南中する時刻を正午とする。)であり、中央標準時とは約21分の差があります。
 ()内が中央標準時。

※北側(特定時間帯) = 最高の高さ × 1.5
 南側(特定時間帯以外) = 10m

土地所有者一覧 (作成例)

No	土地所有者	建物所有者	居住者
1	市川一郎	市川一郎	市川一郎
2	船橋次郎	船橋次郎	船橋次郎
3	浦安三郎	駐車場	-----
4	千葉四郎	千葉一二	千葉一二
5	松戸五郎	松戸五郎	松戸五郎
6	柏六郎	柏六郎	柏六郎
7	江戸川七郎	江戸川七郎	○△マンション 12世帯

事前公開板設置報告書・標識設置報告書 近隣住民等説明結果報告書・説明結果報告書

◎事前公開板設置報告書（様式第4号（その2））・標識設置報告書（第2号様式（その2））

設置時期	特定中高層建築物については、事前協議申請を行おうとする日の60日前までに、その他の建築行為等については、計画相談結果通知を受けた日から近隣説明を行おうとする日までの間に設置してください。
設置期間	工事完了の届出を行う日までの期間
設置場所	●事業区域に接する道路に面する箇所 ●近隣住民等が見やすい場所 ●地面から標識の下端までの高さが概ね1メートルになる位置
提出書類	事前公開板設置報告書...様式第4号（その1）（その2）、近隣説明配布資料 ※記載事項に変更が生じた場合・・・事前公開板記載事項変更届（様式第5号）

◎近隣住民説明等結果報告書（様式第12号（その2））・説明結果報告書（第4号様式（その2））

- 説明時期**
事前公開板の設置後、速やかに説明を行ってください。
近隣住民等説明報告書（説明結果報告書）提出後、協議先確認書を交付します。
- 説明範囲**
 - 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
 - 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
 - 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
 - 特定中高層建築物による電波障害の事前調査において、受信障害によりその視聴に著しい支障があると認められる者
 - その他、市長が特に必要があると認められるもの。
- 提出書類**
 - 個別に説明を行った場合・・・近隣住民説明結果報告書（様式第12号）
 - 説明会を行った場合・・・近隣住民説明会報告書（様式第13号）
- 再説明を行う場合**
事業計画に変更があった場合、再説明が必要となります。説明範囲及び提出書類は上記のとおりです。
- 不在の場合の説明報告**
原則として、日を改めて3回訪問しても面談出来ない場合は、それぞれの訪問日と説明結果報告書提出の前日現在連絡無しと記入することによって、一定の説明行為を行ったものとみなします。（記入例参照）
※最初の訪問で不在の場合は、その時点で説明資料を投函して下さい。
※最終説明訪問日より1週間以上期間をおいて説明結果報告書を提出してください。

様式第12号（その1）（第9条関係）

近隣住民等説明報告書《記入例》

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第10条第4項の規定により、近隣住民等への説明の状況について、次のとおり報告します。

〇〇年 〇月 〇日

市 川 市 長

番号 権利	住 所 氏 名	日 時	説明場所 説 明 者	配布 資 料	要望事項等 (記入しきれない場合は別紙に)
1 土地 建物 居住者	市川市〇〇〇丁目〇番〇号 鈴木 A男	4/1,7 15,18	鈴木宅 市川太郎 千葉次郎	上記 資料 一式	4/1 面談の上説明。 (要望)日影緩和のため、8階建を7階建にして欲しい。 (回答)検討のうえ、後日回答します。 4/7以降の経過等は別紙に続く。 (※別紙添付のこと。)
2 土地 建物 居住者	市川市〇〇〇丁目〇番△号 佐藤 B夫 佐藤 C子	4/1	佐藤宅 市川太郎 千葉次郎	上記 資料 一式	4/1 面談の上説明 (要望)通路玄関前に目隠しを設置してほしい。 (回答)設置する旨回答。 (反応)了承された。
2 土地 建物 居住者	熊本県〇△〇丁目〇番〇号 田中 D郎	4/1	市川太郎	上記 資料 一式	4/1 遠方の為、郵送にて資料送付 〇月〇日現在連絡無し。
3 土地 建物 居住者	市川市〇〇〇丁目〇番〇号 山田 E美	4/1,7 15	山田宅 市川太郎 千葉次郎	上記 資料 一式	4/1 訪問、不在につき資料投函。 4/7 訪問、不在。 4/15 訪問、不在。 〇月〇日現在連絡無し。
4 土地 建物 居住者	市川市〇〇〇丁目〇番×号 山本 F彦	4/1,6	山本宅 市川太郎 千葉次郎	上記 資料 一式	4/1 訪問、不在につき資料投函。 4/6 面談の上説明 居住者への説明は、管理会社の指示に従うように指示を受けた。
4 土地 建物 居住者	市川市〇〇〇丁目〇番〇号 〇△マンション101号室 藤木	4/1	市川太郎 千葉次郎	上記 資料 一式	4/1 管理会社の指示により、資料投函のみ行う。 〇月〇日現在連絡無し。

- 備考
- 説明資料の欄には、説明に使用した資料をすべて記入し、別紙として添付してください。
 - 権利の欄は、土地所有者は「土地」、建物所有者は「建物」、建物の居住者は「居住者」に〇を付けて下さい。
 - 住所及び氏名の欄については、法人の場合にあっては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名を記入して下さい。
 - 空家である場合は、空家と判断した根拠を記入して下さい。（「管理会社に確認した」「電気メーターが停止している」「表札がなく郵便受けがガムテープで塞がれている」等）

関係行政機関協議申出書

1. 関係行政機関との協議の対象及び提出先

- (1) 最初に、**開発指導課**に関係行政機関協議申出書（様式第6号）を提出し、受付番号を取得して下さい。
- (2) 次に協議確認書の関係行政機関に、関係行政機関協議申出書の写しと必要図書を添付して提出して下さい。

関係行政機関		注意事項
関係行政機関と協議し、協議終了後、関係行政機関協議結果通知書の受領が必要なもの。		
1	開発指導課	宅地開発事業の全般に関する事項 開発行為及び建築行為の場合
2	建築指導課	道路及び宅地に関する事項 道路の築造及び拡幅の場合等
3	道路管理課	道路全般に関する事項 道路安全課との協議が必要な場合あり。
4	公園緑地課	緑地施設の整備に関する事項、風致地区、保存樹木 集合住宅：適用面積 300㎡以上 戸建住宅：生垣、植栽の整備を推進する
		公園の整備に関する事項
5	消防局警防課	消防水利及び消防活動に関する事項
6	課	ごみ収集場の整備に関する事項
7	交通計画課	自動車駐車場の整備に関する事項 自転車駐輪場の整備に関する事項 建築行為に限る。
8	地域振興課	防犯灯の整備及び路面の照度確保に関する事項
9	こども施設計画課	福祉関連施設の整備に関する事項 計画人口が200人以上の場合に限る。
10	河川下水道管理課	雨水抑制、浸透及び下水道の接続に関する事項
11	地域防災課	防災備蓄施設の整備に関する事項 計画人口が200人以上の場合に限る。
12	葛南土木事務所	県の管理地に関する事項 国県道等の公共財産が接するか含まれる場合に限る。

関係行政機関		注意事項
関係行政機関に申出書を提出後、受付印の受領が必要なもの		
ア	農業振興課	農業振興に関する事項 農用地の場合に限る。
イ	農業委員会	農地法に関する事項 地目が農地の場合に限る。
ウ	(都市計画担当)	都市施設・地区計画に関する事項
エ	街づくり計画課 (景観担当)	景観法に関する事項
オ	考古博物館	埋蔵文化財に関する事項
カ	生活環境保全課 (廃棄物担当)	廃棄物全般に関する事項
キ	生活環境保全課 (環境担当)	環境保全に関する事項
ク	商工業振興課	工業地域内の住工混在に関する事項 大規模小売店立地法に関する事項 工場立地法に関する事項 工業地域内の住居系建築 店舗面積が1,000㎡を超える店舗 特定工場の建築
ケ	保健体育課	通学路に関する事項
コ	市民安全課	防犯カメラの設置及びその他の防犯まちづくりに関する事項 住戸数が30戸以上の集合住宅の場合に限る。
サ	所轄警察署	通行の安全に関する事項 道路を築造する場合
シ	建築指導課	・建設リサイクル法等に関する事項 ・建築基準法上の道路種別の確認
ス	公園緑地課	生産緑地に関する事項 風致地区の場合

※「千葉県水道事業の設置等に関する条例」により、市川市全域が給水区域になっていますので、千葉県水道局（管轄する営業所）と協議してください。

2. 必要図書

共通図書は1部、その他必要な図書は2部提出して下さい。

(消防局警防課については、共通図書及びその他必要な図書をそれぞれ2部提出して下さい)

図書の種類		縮尺等	注意事項	
共通図書	関係行政機関協議申出書	様式第6号		
	事業区域の案内図	A 4版 1/2,500	1.赤線等で事業区域の境界を明示 2.方位が確認できるもの	
	土地利用計画図	A 3版	1.道路名称(市道名称・建築基準法の位置付け等)、幅員(現況及び拡幅)、敷地形状、予定建築物等の位置及び形状を図示 2.公益的施設の整備計画を図示 3.都市計画道路ライン(都市計画道路に抵触または近接する場合) 4.壁面位置の制限(計画地が地区計画区域内にある場合)	
課名	図面	図面の内訳		
その他必要な図書	1.開発指導課	予定建築物計画図	平面図、立面図、計画人口算定書等	
		現況図		
		造成・擁壁計画図	断面図、構造図、構造計算書等	
		求積図	道路(拡幅、新設)、建築・敷地等の土地利用求積図	
		道路計画図	平面図、縦横断面図等	
	工業地域内の住居系 建築に限る	歩道形態計画図	平面図、断面図等	
		植栽帯計画図	植栽平面図、植栽立面図等	
	2.道路管理課	道路計画図	平面図、縦横断面図等	
		道路排水計画図	給排水施設平面図、給排水施設縦断面図等	
		求積図	事業区域求積図、道路(拡幅、新設)求積図	
		その他	現況図、公図の写し等	
	3.公園緑地課	公園計画図	平面図、公園施設構造図、計画人口計算書等	
		緑地施設計画図	植栽計画図、屋上緑化平面図等	
		求積図	事業区域求積図、公園敷地求積図、緑地求積図	
		その他	公図の写し等	
	4.消防局警防課	消防水利計画図	平面図、立面図、断面図、配筋図(型式認定承認書の写し、製品図書)、容量計算書、強度に関する証明書、防水剤のカタログ等	
		消火栓計画図	給水施設平面図、給水施設断面図等	
		消防活動計画図	消防活動空地平面図、予定建築物平面図等	
	5.生活環境整備課	ごみ収集場計画図	平面図、立面図、構造図、計画人口計算書等	
	6.交通計画課	自動車駐車施設計画図	各階平面図(集合住宅の場合は、各住戸の専有面積記載)	
自転車駐輪施設計画図		自転車駐輪場構造図、その他必要な図書		

関係行政機関で求められる図書	7.建築指導課	計画図	平面図、立面図、その他必要な図書
	8.地域振興課	防犯灯計画図	設置位置図、防犯灯カタログ等
	9.こども施設計画課	福祉関連施設計画図	平面図、立面図、その他必要な図書
	10.河川下水道管理課	雨水貯留施設計画図	平面図、立面図、断面図、排水ポンプ関係図書等
		雨水浸透施設計画図	平面図、立面図、構造図等
		その他	公図の写し等
	11.地域防災課	防災備蓄施設計画図	平面図、立面図、備蓄目録等
	12.葛南土木事務所		葛南土木事務所が必要と認める図書
	ア.農業振興課	※共通図書1部を提出して下さい。	農業振興に関する指針に基づく書類
	イ.農業委員会		農地法第4条及び第5条に関する届出の書類
	ウ.街づくり計画課(都市計画担当)		※都市計画道路に抵触・近接する場合や地区計画区域内の場合は、立面図2面以上(現況道路境界線・都市計画道路計画予定線・外壁面の後退線を表示)
	エ.街づくり計画課(景観担当)		
オ.考古博物館	埋蔵文化財発掘の届出に関する書類		
カ.生活環境保全課(環境担当)	環境保全条例等に関する届出等の書類		
キ.生活環境保全課(廃棄物担当)	生活環境保全課(廃棄物担当)が必要と認める図書		
ク.商工業振興課	工業地域における共同住宅に関する指針による書類		
ケ.保健体育課	通学路の安全措置に関する届出の書類		
コ.市民安全課	防犯に配慮した住宅の整備及び管理に関する指針による書類		
サ.所轄警察署			
シ.建築指導課	建築リサイクル法に関する届出の書類		
ス.公園緑地課			

2. 協議結果の通知

- 関係行政機関のうち、1～12までの機関については、当該協議が終了した後、関係行政機関から協議結果通知書(その他必要な図書1部を添付)が交付されます。
- 関係行政機関のうち、ア～スまでの機関については、関係行政機関協議申出書を提出後、協議先確認書(様式第8号)に受付印をもらって下さい。
なお、市の施策や他法令等による手続きが必要な場合がありますので、関係行政機関で確認して下さい。

3. 計画内容の変更

前記の協議が終了した後、協議内容に変更が生じた場合は、関係行政機関の指示に従って、再協議等の手続きを行なって下さい。

事前協議申出書

1. 提出先及び受付簿の閲覧

(1) 事前協議申出書（様式第9号）に必要な図書を添付して、開発指導課へ**2部（正本：市川市保管、副本：事業者保管）提出**して下さい。

- ・ 正本：全て原本にて作成
- ・ 副本：複製可
- ・ 市川市中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例に係る場合、標識設置日より60日以降の受付になります。

(2) 受付処理後、宅地開発事業事前協議受付簿に記載し、一般の閲覧に供することになります。

2. 必要な図書（開発行為の許可、道路位置指定に必要な図書は別途必要になります。）

図書の種類		縮尺等	注 意 事 項
1	事前協議申出書	様式第9号	
2	設計説明書	様式第10号	
3	関係行政機関協議結果通知書	様式第7号	関係行政機関協議結果通知書に添付された図面を含む。 (各課分)
4	受付処理を終了した協議先確認書	様式第8号	関係行政機関の受付処理がすべて終了したもの。
その他必要な図書	事業区域を明らかにする公図の写し（原本）	1/600程度	1. 赤線等で事業区域の境界を明示 2. 隣接する土地の所有者を記入
	土地の登記簿謄本（原本）		事業者と土地所有者が異なる場合は、施行承諾書が必要
	事業区域の案内図	1/2,500程度	1. 赤線等で事業区域の境界を明示 2. 方位が確認できるもの
	土地利用計画図	A3版	●次のものを必ず図示してください。 1. 接する道路の市道認定番号、建築基準法上の名称、幅員(現況及び拡幅) 2. 予定建築物等の位置及び形状、駐車場、緑化施設等の公益的施設 3. 都市計画道路ライン（都市計画道路に抵触または近接する場合） 4. 壁面位置の制限(対象地が地区計画区域にある場合)
	確約書		宅地開発事業に関する苦情等の処理についての確約書(参考様式あり)
その他 ※申請前に必要図書を開発指導課に確認してください。			1. 平面図、立面図、断面図 2. その他

3. 開発行為の許可及び道路位置指定の同時申請

- (1) 当該手続きは、条例第9条第3項第1号（開発行為の許可申請）及び第3号（道路位置指定の申請）に基づく手続きと同時にすることができます。
- (2) 当該手続きに必要な図書は、前項の手続きに必要な図書（関係法令等による。）と重複する図書については省略することができます。

4. 協議結果の通知及び協定締結事業概要簿の閲覧等

- (1) 市長と総合的な協議が調ったときは、事前協議結果通知書を交付します。
- (2) 事前協議結果通知書の交付と同時に、事業者と市長との間で協定の締結を行うこととなります。
- (3) 協定を締結した事業については、協定締結事業概要簿を作成し、一般の閲覧用に供することとなります。

工事着手届

1. 工事着手届（様式第26号）の対象及び提出先

工事に着手しようとするときは、工事着手届を**開発指導課**へ提出して下さい。

2. 必要な図書

図書の種類		縮尺等	注 意 事 項
1	工事着手届	様式第26号	都市計画法第29条の開発行為に係る事業計画については、許可済標識（市規則様式第12号）の写真を提出。
2	工事工程表	A版サイズ	任意様式

3. 関係行政機関への届出

関係行政機関には、開発指導課から通知しますので、関係行政機関への工事着手届は不要になります。（その他の法令に基づく届出は除きます。）

<注意>

全部事項証明書（土地・家屋登記簿謄本）、公図の写し等の公の証明書等は発行から3ヶ月以内のものとしたします。
インターネットより取得した場合は、余白に取得日、設計者の氏名を記入、押印にて、原本と同様としたします。

工事完了届

1. 工事完了届（様式第27号）の対象及び提出先

工事が完了した場合は、速やかに工事完了届を開発指導課へ提出して下さい。

2. 必要な図書

図書の種類		縮尺等	注 意 事 項
1	工事完了届	様式第27号	
2	工事完了後の土地利用図	A3版	
その他必要な図書	確定測量図	A版サイズ	区域確定後の測量図
	竣工図	A版サイズ	造成平面図、造成断面図、排水平面図等
	工事監理報告書	A版サイズ	材料検査、配筋写真等 中間検査合格証（建築物の場合）

3. 工事完了検査

- (1) 工事完了届が提出されると、完了検査日が決定されますが、すべての関係行政機関が同時に検査できない場合がありますので、ご了承ください。
- (2) 工事完了検査が終了し、関係行政機関から開発指導課へ検査結果が通知されると、開発指導課が総合的に判断し、検査結果を事業者へ通知します。

4. 協定締結事業概要書への記載

- (1) 工事完了検査の結果が協定の内容に適合している場合は、協定締結事業概要書へ合格年月日及び適合番号を記載します。
- (2) 工事完了検査の結果が協定の内容と相違している場合は、相違した内容に応じた手続きが必要です。

計画内容変更の協議等

1. 施行規則第12条に規定する軽微な変更が生じた場合

変更になった計画内容について、軽微な計画内容の変更届（様式第16号）にて、開発指導課へ提出して下さい。

2. 上記以外の計画内容変更

◎ 協定締結事業概要書（様式第15号）に記載された事項に変更が生じた場合

ア 変更になった内容により、協議が必要になる関係行政機関を協議先変更確認書（様式第19号）で通知します。

イ 協議が必要な場合には、関係行政機関協議変更申出書（様式第17号）で変更協議を行い、協議終了後に関係行政機関から協議変更結果通知書（様式第18号）を受理して下さい。

ウ 協議が不要な場合には、関係行政機関から計画内容変更図書に承認印をもらって下さい。

エ 協議先すべてにおいて、イ又はウの書類が調ったら、事前協議変更申出書（様式第20号）により手続きを行って下さい。

オ 協定締結事業概要簿は、変更になった内容を修正し、一般の閲覧に供することになります。

※ 計画内容が変更になった場合は、内容によっては、再度近隣説明を行うこととなります。