

# 〇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

平成 13 年 12 月 27 日

条例第 35 号

## 目次

- 第 1 章 総則(第 1 条—第 5 条)
- 第 2 章 条例適用事業の事前協議等(第 6 条—第 16 条)
- 第 3 章 条例適用事業の施行等(第 17 条—第 19 条)
- 第 4 章 公共施設等の整備基準等(第 20 条—第 30 条)
- 第 5 章 雑則(第 31 条—第 35 条)
- 附則

## 第 1 章 総則

### (目的)

第 1 条 この条例は、本市において施行される宅地開発事業の計画に関する市と事業者による事前協議及び当該計画について事業者が行うべき周知の手続、公共施設等の整備に関する基準その他宅地開発事業の施行に関し必要な事項を定めることにより、優良な宅地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) 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) 宅地開発事業 開発行為及び建築行為をいう。
  - (4) 事業区域 宅地開発事業を行う土地の区域をいう。
  - (5) 事業者 この条例の適用を受ける宅地開発事業に係る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。
  - (6) 公共施設 道路、公園、緑地、広場及び消防水利をいう。
  - (7) 公益的施設 緑化施設、ごみ収集場、自動車駐車場、自転車駐輪場、防犯灯、消防施設、福祉関連施設及び防災備蓄施設をいう。
  - (8) 住宅等 建築基準法別表第 2(イ)項第 1 号及び第 2 号に規定する建築物(長屋を除く。)をいう。
  - (9) 集合住宅 建築基準法別表第 2(イ)項第 3 号に規定する建築物及び長屋をいう。
  - (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。)
  - (11) 予定建築物等 事業区域内において予定される建築物又は工作物をいう。
  - (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
- 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は、都市計画法及び建築基準法において使用する用語の例による。

### (市の責務)

第 3 条 市は、安全で快適な都市環境を備えたまちづくりの促進に関する施策を講ずるものとする。

### (事業者の責務)

第 4 条 事業者は、この条例の目的を達成するため、法令及びこの条例に規定する手続並びにこれらに規定する公共施設、公益的施設、排水施設及び給水施設(以下「公共施設等」という。)の整備に

関する基準(以下「公共施設等整備基準」という。)を遵守するとともに、自らの責任において必要な措置を講ずるものとする。

#### (条例適用事業)

**第5条** この条例の適用を受ける宅地開発事業は、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。)とする。

- (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
- (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

2 2以上の宅地開発事業が事業区域、事業者、工事の着手時期その他の規則で定める事項を勘案して、一体性を有すると認められるときは、これらの宅地開発事業を一の宅地開発事業とみなして、この条例の規定を適用する。

3 前2項の規定にかかわらず、次に掲げる宅地開発事業については、この条例は、適用しない。

- (1) 自己の居住の用に供する住宅等(特定中高層建築物を除く。)の建築を目的として施行する宅地開発事業
- (2) 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宅地開発事業
- (3) 建築行為のうち建築物の増築を行うものであって、当該増築前の建築物に係る公共施設等の整備の状況が当該増築後の建築物に係る公共施設等整備基準に適合しているもの
- (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 条例適用事業の事前協議等

#### (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。

#### (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。
- 5 特定中高層建築物である一の建築物の建築行為を行おうとする事業者で、第6条第1項の規定による相談に対する回答を受けたものが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（昭和62年条例第35号。以下「紛争予防条例」という。）第5条第1項の規定による標識の設置及び同条第2項の規定による報告をしなければならない建築主（紛争予防条例第2条第2号に規定する建築主をいう。第10条第7項において同じ。）である場合において、次条第1項の事前協議の申出を行おうとする日の60日前までに当該一の建築物について当該標識の設置をし、当該報告をしたときは、第1項の規定による事前公開板の設置及び前項の規定による報告がされたものとみなす。

#### （条例適用事業の事前協議等）

- 第9条** 事業者は、条例適用事業を施行しようとするときは、あらかじめ、当該条例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。）を市長と行わなければならない。
- 2 事前協議を行おうとする事業者は、あらかじめ、当該条例適用事業の計画において予定している公共施設等の整備及び第29条各号に掲げる事項に関する協議を、それぞれの事務を所掌する関係行政機関と行わなければならない。
  - 3 事前協議は、次の各号に掲げる条例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5条第1項第1号に該当する条例適用事業 都市計画法第30条の規定による許可の申請
    - (2) 第5条第1項第2号、第4号及び第5号に該当する条例適用事業 建築基準法第6条第1項若しくは第6条の2第1項の規定による確認の申請等又は同法第18条第2項若しくは第4項の規定による計画の通知
    - (3) 第5条第1項第3号に該当する条例適用事業 建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号）第9条の規定による申請
  - 4 事前協議は、第5条第1項第1号に該当する条例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。
  - 5 市長は、事業者から事前協議の申出があったときは、その旨を宅地開発事業事前協議受付簿に記載し、これを一般の閲覧に供するものとする。

#### （近隣住民等に対する説明等）

- 第10条** 事業者は、当該条例適用事業の計画内容、工事の施工方法等を近隣住民等に対して説明しなければならない。
- 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。
  - 4 事業者は、第1項又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。
  - 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。
  - 7 特定中高層建築物である一の建築物の建築行為を行おうとする事業者で、第6条第1項の規定による相談に対する回答を受けたものが紛争予防条例第6条第1項又は第2項の規定による近隣住民に対する説明及び同条第3項の規定による報告をしなければならない建築主である場合において、第2項に規定する期間内に当該一の建築物について当該説明をし、当該報告をしたときは、第1項又は第3項の規定による近隣住民等（第2条第1項第12号ア及びオに掲げる近隣住民等を除く。）に対する説明及び第4項の規定による報告がされたものとみなす。

#### （事前協議の結果通知）

- 第11条** 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、その結果を事業者に通知するものとする。

#### （協定）

- 第12条** 市長及び事業者は、事前協議が調ったときは、その合意内容に基づく協定を締結するものとする。

**(協定締結事業概要簿の閲覧)**

第13条 市長は、前条の協定を締結したときは、当該協定を締結した条例適用事業(以下「協定締結事業」という。)の概要を協定締結事業概要簿に記載し、これを一般の閲覧に供するものとする。

**(計画内容変更の協議等)**

第14条 事業者は、第11条の規定による通知を受けた時から条例適用事業に係る工事が完了するまでの間に、当該条例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、当該変更後の計画内容について市長と協議を行わなければならない。ただし、規則で定め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。

2 事業者は、前項ただし書に規定する場合においては、その旨を市長に届け出なければならない。

3 第9条第2項から第5項まで及び第11条から前条までの規定は、第1項の協議について準用する。

**(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。

**(協定に基づく地位の承継)**

第16条 第12条(第14条第3項において準用する場合を含む。)の協定を締結した事業者の相続人、合併又は分割により設立される法人その他の一般承継人(分割による承継の場合にあっては、当該事業者が施行する協定締結事業の全部を承継する法人に限る。)であって、被承継人が有していた当該協定に基づく権利義務を承継したものは、その旨を市長に届け出なければならない。

2 事業者から事業区域の土地の所有権その他協定締結事業の施行に必要な権原を取得した者は、市長の承認を受けて、当該事業者が有していた当該協定に基づく権利義務を承継することができる。

### 第3章 条例適用事業の施行等

**(工事着手の届出)**

第17条 事業者は、条例適用事業に係る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、その旨を市長に届け出なければならない。

**(工事完了の届出)**

第18条 事業者は、条例適用事業に係る工事が完了したときは、速やかに、その旨を市長に届け出なければならない。

**(工事完了の検査等)**

第19条 市長は、前条の規定による届出がされたときは、当該条例適用事業に係る工事完了の検査を行い、その結果を事業者に通知するものとする。

2 市長は、協定締結事業に係る前項の検査を行った場合において、当該協定締結事業に係る工事が第12条の協定の内容に従って完了していると認めるときは、その旨を第13条の協定締結事業概要簿に記載するものとする。

### 第4章 公共施設等の整備基準等

**(道路の整備基準)**

第20条 事業者は、事業区域内に新たに整備する道路及び事業区域に接する道路については、別表第1に定める基準に従って整備するものとする。

**(公園等の整備基準)**

第21条 事業者は、事業区域の面積が3,000平方メートル以上であり、かつ、住宅等又は集合住宅の建築を目的とする条例適用事業を施行しようとするときは、事業区域内に公園を整備するものとする。ただし、次の各号のいずれかに該当するときは、公園の整備に代えて当該各号に定める措置を講ずるものとする。

(1) 事業区域の形状により公園を整備できず、又は事業区域の周辺の状態から公園以外のものを整備させることが適当であると市長が認めるとき 緑地若しくは広場の整備又は規則で定める適当な措置

- (2) 事業区域内の樹木の保存を考慮して公園以外のものを整備させることが適当であると市長が認めるとき 当該樹木の保存による緑地の整備
- 2 前項の規定は、事業区域の近隣に相当規模の公園が存するときその他事業区域の周辺の状況を勘案して、事業区域内に公園を整備する必要がないと認められるときは、適用しない。
- 3 事業者は、第1項の公園、緑地及び広場(以下「公園等」という。)については、別表第2に定める基準に従って整備するものとする。

**(消防水利の整備基準)**

**第22条** 事業者は、事業区域における防火水槽及び消火栓の消防水利が十分でないときは、事業区域内に消防水利を整備するものとし、当該消防水利については、別表第3に定める基準に従って整備するものとする。

**(公益的施設の整備基準)**

**第23条** 事業者は、事業区域内に居住する者等の利便の増進が図られるように公益的施設を整備するものとし、当該公益的施設については、それぞれ別表第4に定める基準に従って整備するものとする。

**(排水施設の整備基準)**

**第24条** 事業者は、事業区域及びその周辺の区域からの排水を適切に処理し、かつ、放流先の排水施設及び利水施設に支障を及ぼさないように排水施設を整備するものとする。

2 事業者は、事業区域内の雨水の流出を抑制するため、事業区域内に雨水調整施設を整備するものとし、当該雨水調整施設については、別表第5に定める基準に従って整備するものとする。

**(給水施設の整備基準)**

**第25条** 事業者は、事業区域内における給水施設を原則として県営水道により整備するものとし、県営水道により難しい場合であって、井戸により整備するときは、法令による規制等を遵守するものとする。

**(工業地域内における公共施設等の整備の基準等)**

**第26条** 事業者は、工業地域内において条例適用事業を施行しようとするときは、当該地域の特性を考慮するとともに、秩序あるまちの整備及び快適な生活環境の形成を図るため、次に掲げる措置を講ずるものとする。

- (1) 第20条から前条までに定めるもののほか、別表第6(集合住宅の建築を目的とする条例適用事業以外の条例適用事業を施行しようとするときは、植栽帯の整備に係る部分を除く。)に定める基準に従って公共施設等を整備すること。ただし、事業区域若しくはその周辺の状況により歩道の整備ができず、又は歩道の整備をさせることが適当でないものとして規則で定める要件を満たす場合は、同表に定める歩道の整備に代えて歩行者の安全を確保するための規則で定める適当な措置を講ずることができる。
- (2) 住宅等又は集合住宅の建築を目的とする条例適用事業を施行しようとする場合にあっては、前号に掲げる措置のほか、次のアからウまでに掲げる措置を講ずること。
- ア 事業区域内において予定される建築物の設計については、騒音、振動及び臭気をより効果的に軽減するように配慮すること。
- イ 工業地域で市川都市計画において高度地区として指定されていない地域にあっては、事業区域内において予定される建築物の高さを第二種高度地区の高さの制限の内容に適合させること。
- ウ 事業区域内において予定される建築物について、建築基準法第56条の2及び同条第1項に基づく建築基準法施行条例(昭和36年千葉県条例第39号)の規定による日影時間の制限(準工業地域で第二種高度地区として指定されている地域に適用される制限に限る。)の内容に適合させること。

**(建築物の敷地面積の最低限度)**

**第27条** 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を施行する際の事業区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度は、110平方メートルとするものとする。

2 前項の規定は、用途地域の定められていない土地の区域における事業区域内において予定される建築物の敷地面積については、適用しない。

3 第1項の規定にかかわらず、地区計画等で建築物の敷地面積の最低限度を定めている地区の区域内においては、当該最低限度を同項の最低限度とする。

4 第1項の規定にかかわらず、事業区域の形状並びに予定される建築物の敷地の地形及び配置状況を考慮した場合において、良好な住居等の環境の形成又は保持の見地から支障がないと認められるときは、同項の最低限度は、100平方メートルとする。

**(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。

**(市の施策への協力)**

**第 29 条** 事業者は、次に掲げる事項については、当該関係法令等を遵守するほか、当該事項に関する市の施策に協力するものとする。

(1) 農業振興地域の整備に関する法律(昭和 44 年法律第 58 号)第 6 条第 1 項の規定により指定された農業振興地域内における条例適用事業の施行に関する事項

(2) 農地法(昭和 27 年法律第 229 号)の適用を受ける土地を事業区域に含む条例適用事業の施行に関する事項

(3) 地区計画等の定められている区域内における条例適用事業の施行に関する事項

(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

(6) 文化財の保護に関する事項

(7) 環境の保全に関する事項

(8) 土砂等の埋立て等に関する事項

(9) 事業系一般廃棄物の処理に関する事項

(10) 良好な景観の形成に関する事項

(11) 工業地域内の土地利用に関する事項

(12) 市川市立の小学校、中学校及び義務教育学校の通学区域及び通学路に関する事項

(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

(14) 前各号に掲げるもののほか、市長が特に必要があると認める事項

**(公共施設の維持管理等)**

**第 30 条** この条例の規定により事業者が整備した公共施設は、原則として市に帰属させるものとし、市に帰属した公共施設は、市が自らの責任において維持管理をするものとする。

2 前項の規定により公共施設を市に帰属させる時期は、第 9 条第 2 項の協議により定めるものとし、市に帰属するまでの間は、事業者が自らの責任において維持管理をするものとする。

3 事業者は、事業者が整備した公共施設のうち自ら維持管理をすることとなるものについて、事前に管理体制を明確にしておくものとする。

## 第 5 章 雑則

**(表彰)**

**第 31 条** 市長は、協定締結事業の施行により特に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した事業者を表彰することができる。

**(事前協議結果の許可等への考慮)**

**第 32 条** 市長は、事業者が条例適用事業を施行するにつき法令等の規定により許可その他これに相当する行為(以下「許可等」という。)を要することとされている場合において、当該許可等の権限を有するときは、当該許可等を行うに当たり、第 11 条(第 14 条第 3 項において準用する場合を含む。)の規定による通知の内容を考慮するものとする。

**(報告等)**

**第 33 条** 市長は、この条例の施行に必要な限度において、事業者に対し、条例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 34 条** 市長は、条例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(以下「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。

**(委任)**

**第 35 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

この条例は、平成 14 年 4 月 1 日から施行する。

附 則(平成 16 年 12 月 20 日条例第 47 号)

(施行期日)

1 この条例は、平成 17 年 4 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規定は、この条例の施行の日前に第 7 条第 2 項に規定する協議の申出があった第 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 18 年 3 月 24 日条例第 23 号抄)

(施行期日)

1 この条例は、平成 18 年 4 月 1 日から施行する。

附 則(平成 21 年 3 月 23 日条例第 11 号)

(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續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。

(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續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 12 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。

附 則(平成 27 年 3 月 30 日条例第 21 号)

(施行期日)

1 この条例は、平成 27 年 4 月 1 日から施行する。ただし、第 26 条の改正規定及び次項の規定は、同年 7 月 1 日から施行する。

(経過措置)

2 改正後の第 26 条の規定は、平成 27 年 7 月 1 日以後に改正後の第 6 条第 1 項の規定による相談があった改正後の第 5 条に規定する条例適用事業について適用し、同日前に改正前の第 6 条第 1 項の規定による相談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、なお従前の例による。

附 則(平成 28 年 3 月 16 日条例第 10 号抄)

(施行期日)

1 この条例は、平成 28 年 4 月 1 日から施行する。

附 則(平成 31 年 3 月 27 日条例第 8 号抄)

(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 4 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 6 条第 1 項の規定による相談(以下「相談」という。)があった第 5 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。

附 則(令和 7 年 3 月 21 日条例第 15 号)

(施行期日)

1 この条例は、公布の日から施行する。

(経過措置)

2 改正後の別表第 3 第 2 項の規定は、この条例の施行の日以後に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 6 条第 1 項の規定による相談（以下「相談」という。）があった同条例第 5 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、同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 1(第 20 条関係)**

1 事業区域内に新たに整備する道路

(1) 配置

市川都市計画において定められた道路及び事業区域外の道路の機能を阻害しないように配置すること。

(2) 形態

袋路状でないこと。ただし、避難上及び車両の通行上支障がないと市長が認めるときは、この限りでない。

(3) 幅員の最低限度

事業区域の面積の区分に応じて次に定めるとおりとする。

開発区域の面積	道路の幅員の最低限度
2,000 平方メートル未満	4.5 メートル
2,000 平方メートル以上 5,000 平方メートル未満	5 メートル
5,000 平方メートル以上	6 メートル

備考

1 この表の規定にかかわらず、延長が 35 メートル未満の道路であって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ものの幅員の最低限度は、4.5 メートルとする。

2 この表の規定にかかわらず、延長が 120 メートルを超える道路の幅員の最低限度は、6 メートルとする。

(4) 勾配

横断勾配は、1.5 パーセント以上 2 パーセント以下とし、縦断勾配は、6 パーセント以下とすること。ただし、縦断勾配は、事業区域の地形の状況によりやむを得ないと認められるときは、小区間に限り 9 パーセント以下とすることができる。

2 事業区域に接する道路

道路の中心線からの水平距離 3 メートル(中心線から水平距離 3 メートル未満でがけ地、川、線路敷地その他これらに類するものに沿う場合においては、当該がけ地等の道路の側の境界線から道路の側に水平距離 6 メートル)の事業区域内の線を当該道路と事業区域の境界線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。

3 すみ切り

事業区域内に新たに整備する道路の交差箇所及びまがりかど、事業区域内に新たに整備する道路と事業区域に接する道路が接続する箇所並びに事業区域に接する道路の事業区域側のまがりかどには、すみ切りを設けること。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。

4 交通安全施設

事業区域内に新たに整備する道路及び事業区域に接する道路の安全性を確保するため、必要に応じてカーブミラー、道路標示その他の交通安全施設を整備すること。

5 その他

道路の構造及び交通安全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 2(第 21 条関係)**

1 面積

(1) 事業区域内に整備すべき公園等の面積は、事業区域の面積の 3 パーセント(1 平方メートルに当該事業区域に係る計画人口の合計数を乗じて得た面積の当該事業区域の面積に対する割合が 3 パーセントを超えるときは、6 パーセントを限度として、当該 3 パーセントを超える割合)以上とすること。

(2) 前号の計画人口の合計数は、予定建築物等の区分に応じて次に定める 1 住戸当たりの計画人口に予定建築物等の住戸数を乗じて算出する。

予定建築物等の区分	1 住戸当たりの計画人口		
住宅等	4 人		
集合住宅	専有部分 の床面積	35 平方メートル未満	1 人
		35 平方メートル以上 55 平方メートル未満	2 人
		55 平方メートル以上 75 平方メートル未満	3 人
		75 平方メートル以上	4 人

## 2 形態及び配置

一団の整形地とし、次に掲げる幅員 4メートル以上の道路に、公園にあつては 8メートル以上、緑地及び広場にあつては 4メートル以上接すること。

- (1) 道路法(昭和 27 年法律第 180 号)による道路
- (2) 国又は地方公共団体が所有する一般公衆の用に供されている道路
- (3) 条例適用事業の施行により整備される道路で確実に市に帰属されるもの

## 3 出入口

出入口は、前項各号に掲げる道路に直接面して整備すること。

## 4 その他

公園施設の仕様、公園等の敷地内に整備すべき施設の整備等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 3(第 22 条関係)

#### 1 予定建築物等からの位置

事業区域に係る用途地域の区分が近隣商業地域、商業地域、工業地域及び工業専用地域であるときは全ての予定建築物等を 100メートル以内で、その他の用途地域であるときは全ての予定建築物等を 120メートル以内で包含する位置に消防水利を整備すること。

#### 2 種別

前項の消防水利は、消防水利の基準(昭和 39 年消防庁告示第 7 号)第 3 条に規定する基準を満たす防火水槽又は消火栓とすること。

#### 3 配置基準

- (1) 住宅等の建築を目的とする条例適用事業(事業区域の面積が 3,000 平方メートル以上のものに限る。)を施行する場合に配置すべき消防水利は、その 3 分の 1 以上が防火水槽となるよう配置すること。
- (2) 予定建築物等の延べ面積の合計が 3,000 平方メートル以上の条例適用事業を施行する場合に配置すべき消防水利は、全て防火水槽とすること。
- (3) 前 2 号に該当しない条例適用事業を施行するときは、防火水槽又は消火栓のいずれかを配置すること。

#### 4 その他

消防水利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 4(第 23 条関係)

#### 1 緑化施設の整備基準

##### (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。

##### (2) 面積

前号アの緑化施設的面積は、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事業区域の面積(条例適用事業の施行により整備される道路の面積を控除する。)に乗じて得た面積以上とすること。この場合において、第 21 条第 1 項の規定に基づき整備する公園等の面積及び同項第 1 号の規則で定める適当な措置を公園の整備とみなしたときの公園の面積は、緑化施設的面積に加算することができる。

用途地域の区分	事業区域の面積	緑化施設的面積
近隣商業又は商業地域	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

(3) 緑化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。

#### 2 ごみ収集場の整備基準

##### (1) 面積及び数

ア 集合住宅の建築を目的とする条例適用事業を施行する事業者は、0.2 平方メートル(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、0.15 平方メートル)に予定建築物等の住戸数を乗じて算出した有効面積以上のごみ収集場を 1 箇所以上、事業区域内に整備すること。

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、予定建築物等の住戸数に 15 分の 1 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。)で、

有効面積の合計が 0.2 平方メートルに予定建築物等の住戸数を乗じて算出した面積以上となるようにごみ収集場を事業区域内に整備すること。

ウ ア及びイの規定にかかわらず、ごみ収集場の 1 箇所当たりの有効面積は、0.6 平方メートル(幅 1.0 メートル、奥行 0.6 メートル)を最低限度とすること。

エ イ及びウの規定は、2 戸以下の住宅等の建築を目的とする条例適用事業を施行しようとする場合で、事業区域の周辺にごみ収集場(道路上に設置されているものを除く。)があり、かつ、当該ごみ収集場を継続的に使用することについて当該ごみ収集場を管理するものの同意を得たときは、適用しない。

(2) 配置

ごみ収集場は、ごみの収集作業及び搬出作業が効率的に行われるように配置すること。

(3) その他

ごみ収集場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。

3 自動車駐車場の整備基準

(1) 台数

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、次に掲げる予定建築物等の住戸の区分に応じ、それぞれ次に定める数を合算した数(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、予定建築物等の住戸数が 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。

(ア) 専有部分の床面積が 35 平方メートル以上の住戸

予定建築物等の当該住戸の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

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	20 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	35 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

(イ) 専有部分の床面積が 35 平方メートル未満の住戸

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数

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	1	予定建築物等の住戸(専有部分の床面積が 35 平方メートル未満のものに限る。以下この表において同じ。)の数に 10 パーセントを乗じて得た数(規則で定める駅から 1 キロメートルの範囲内の地域(以下この表において「特定駅周辺地域」という。)内にある場合は、1)
300 平方メートル以上 500 平方メートル未満	予定建築物等の住戸の数に 5 パーセントを乗じて得た数	予定建築物等の住戸の数に 15 パーセント(特定駅周辺地域内にある場合は、5 パーセント)を乗じて得た数
500 平方メートル以上	予定建築物等の住戸の数に 10 パーセントを乗じて得た数	予定建築物等の住戸の数に 20 パーセント(特定駅周辺地域内にある場合は、10 パーセント)を乗じて得た数

イ 全ての住戸の専有部分の床面積が 35 平方メートル未満である学生寮、社員寮その他の単身者用の集合住宅であって、自動車を所有する者の入居を制限する等その性質上自動車の駐車需要を発生させないと認められるものの建築を目的とする条例適用事業を施行する事業者は、1 台以上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。

ウ ア及びイに該当しない建築物の建築を目的とする条例適用事業を施行する事業者は、当該建築物の用途等を勘案して市長が別に定める基準により自動車駐車を整備すること。

(2) 場所

自動車駐車場は、事業区域内に整備すること。ただし、事業区域の形状、周辺の状況等を勘案して、市長が特に支障がないと認めるときは、この限りでない。

(3) 自動車 1 台当たりの区画

縦 5.0 メートル、横 2.3 メートルを標準とすること。

(4) その他

自動車駐車場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。

4 自転車駐輪場の整備基準

(1) 台数

ア 集合住宅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。

イ アに該当しない建築物の建築を目的とする条例適用事業を施行する事業者は、当該建築物の用途等を勘案して市長が別に定める基準により自転車駐輪場を事業区域内に整備すること。

(2) 自転車 1 台当たりの区画

縦 1.9 メートル以上、横 0.6 メートル以上とすること。ただし、サイクルラック等の駐車設備により整備する場合においては、当該駐車設備の仕様寸法によることができる。

(3) その他

自転車駐輪場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。

5 防犯灯の整備基準

(1) 照度

事業者は、事業区域内に新たに整備する道路及び事業区域に接する道路の路面上の平均水平面照度が 3 ルクスを確保できるように防犯灯を事業区域内に新たに整備する道路及び事業区域に接する道路に面して整備すること。

(2) その他

防犯灯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。

6 消防施設の整備基準

(1) 消防活動を行うための空地等

地階を除く階数が 4 以上である建築物(自己の居住の用に供する住宅等を除く。)の建築を目的とする条例適用事業を施行する事業者は、はしご付消防自動車等が当該建築物に接近して消防活動を行うのに支障がないと認められる縦 5.5 メートル以上、横 12 メートル以上の空地及び当該空地までの進入路(以下この号において「空地等」という。)を確保すること。ただし、当該建築物の周辺の道路状況等により空地等を確保することが困難であり、かつ、消防施設を整備することにより有効な消防活動を行うことができると市長が認めるときは、この限りでない。

(2) 屋上緊急離発着場等

高さが 42 メートルを超える建築物の建築を目的とする条例適用事業を施行する事業者は、当該建築物の屋上にヘリコプターが活動するための屋上緊急離発着場等を整備すること。

(3) その他

消防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。

7 福祉関連施設の整備基準

(1) 面積

住宅等又は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、0.15 平方メートル(当該計画人口の合計数が 2,000 以上のときは、0.3 平方メートル)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。

(2) 種類及び配置基準

福祉関連施設の種類は、保育施設、児童施設、集会施設又は高齢者施設とし、市長が事業区域の周辺の実情を勘案して、特に必要であると認めるものを整備すること。ただし、計画人口の合計数が 2,000 以上のときは、保育施設を優先して整備すること。

(3) その他

福祉関連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。

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(第24条関係)**

1 種類

事業区域内に整備すべき雨水調整施設は、雨水の有効利用を図るための雨水小型貯留槽等の雨水貯留施設及び浸透枮<sup>ます</sup>等の雨水浸透施設とすること。

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) 浸透枮<sup>ます</sup>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枮<sup>ます</sup>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枮<sup>ます</sup>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 浸透枮<sup>ます</sup>

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) 浸透枮<sup>ます</sup>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

市長が浸透枮<sup>ます</sup>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。

4 その他

雨水調整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6(第26条関係)**

1 歩道の整備

(1) 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2.5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) 事業区域に接する道路が歩道と車道に分離され、事業区域側に当該歩道(幅員2.5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2.5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 植栽帯の整備

事業区域が住宅等若しくは集合住宅又は道路、公園若しくは河川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。

3 その他

歩道及び植栽帯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。