

請 願 文 書 表

- 1 請願第4-5号 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関する請願 (建設経済委員会付託)
- 1 受理年月日 令和4年11月24日
- 1 紹介議員 かつまた 竜大
- 1 請願の趣旨及び請願者の住所、氏名

(請願書原文写)

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関する請願

【請願要旨】

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（以下、宅地開発条例）は、その第1条においてうたっているように、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することを目的としている。また、同条例第23条及び関連する別表第4に定めるように、事業者は、公益的施設の整備の一環として、自動車駐車を整備することが求められている。条例適用事業において、敷地内に適切な数の自動車駐車を整備することは、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のために必要なことである。

市川市の宅地開発条例では、別表第4（第23条関係）3（1）イに規定されるように、以下の二つの条件を満たしている場合に、敷地内駐車場の整備台数が減免される。

- ・ 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

『市川市宅地開発条例』（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。

別表第4（第23条関係）3（1）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を整備すること。

『自動車駐車場整備に関する基準細則』

第3-2 条例別表第4第3項第1号イに該当する建築物は、次のとおりとする。

(1) 「全ての住戸の専有部分の床面積が35㎡未満である学生寮、社員寮その他の単身用の集合住宅」とは、建物の住戸部分の全ての住戸の専有部分の床面積が35㎡未満であつて、その用途が学生寮、社員寮、一括管理された寄宿舍、週契約・月契約のように短期間の契約を目的とした賃貸住宅、学生専用の単身用の集合住宅をいう。

(2) 「自動車の所有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」とは、住戸の使用に当たり、賃貸借契約、管理規約等で自動車の持ち込みを禁止する旨の制限を課し、かつ、これらの制限及び用途を容易に変更しないものをいう。

(用途による制限について)

市川市で規定しているように、建物用途目的で駐車場付置緩和要件を設けている自治体の例は数少なく、千葉県内の40万人以上が住む自治体においては2市(市川市・松戸市)のみである。その中で、用途が社員寮であることをもって緩和条件として認めているのは市川市のみとなっている。(※参考資料①)市川市以外の自治体の担当者に、社員寮であることを緩和要件として認めていないことの理由を質問したところ、それを合理的な緩和要件とみなす理由が見出しがたいこと、公平で円滑な運用が難しいといったことによるものであった。

また、松戸市やその他の県外の自治体で緩和要件を設けている場合、用途上駐車場需要が生じないことを客観的に明確に示す場合のみ緩和条件として認めている。(例；児童や生徒の学生寮や寄宿舍、高齢者専用住宅など※参考資料②)

社員寮の場合には、入居者の中には自動車の運転を行う者も当然に存在し、駐車場需要は存在していることが明白であり、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ない。そのため、社員寮であることをもって駐車場整備の減免措置とすることは、修正が必要と考えられる。

また、学生寮についても、例えば大学生の学生寮のように自動車の運転免許を取得することができる年齢の者の入居が想定できる場合には、同様に駐車場需要を生じうるため、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とは考え難い。そのため、学生寮については、免許を取得できる年齢に満たない者が入居する建物であることを条件とすることを明記することが必要であると考えられる。

(契約等の制限について)

市川市の宅地開発条例及び基準細則では、住戸の使用に当たり、賃貸借契約、管理規約等で自動車の持ち込みを禁止する旨の制限が課されていること、かつ、これらの制限及び用途を容易に変更しないもの、も緩和条件を満たすための条件の一つに掲げられている。建築計画の時点では、賃貸借契約の案は存在していても、実際の賃貸借契約は成立していないのが通常であり、契約当事者が存在しない文書の変更は、その性質的に容易であると言わざるを得ない。また、個別の賃貸借契約はその建物の使用される見込みの期間と比較すれば非常に短いことも考慮すれば、建築計画の時点においてこの条件が客観性をもって満たされていると見なすことは困難である。

以上の要旨から、当条例を透明性高く、公平かつ公正に運用するため下記のとおり、お願いいたします。

貴議会におかれましては、本請願の趣旨についてご審議いただきたく存じます。

【請願事項】

宅地開発条例第23条別表第4-3（1）イから、「社員寮」及び「自動車を所有する者の入居を制限する等」の記載を削除することを請願します。

宅地開発条例第23条別表第4-3（1）イにおける、「学生寮」の定義を、例えば、学校教育法（昭和22年法律第26号）第1条に規定する学校（大学を除く。）の学生、生徒、児童又は幼児のための寄宿舍、のように明確化することを請願します。

自動車駐車場整備に関する基準細則の(技術的細目・運用基準)第3 2（1）から、「社員寮」の記載を削除すること、及び、（2）の記載を削除することを請願します。

以上

令和4年11月24日

市川市議会議長

松 永 修 巳 様

千葉県内 他の自治体（人口 40 万人以上）の集合住宅の用途理由による駐車場附置緩和要件について

千葉県人口 40 万人以上の自治体において、集合住宅の建物用途目的での駐車場附置緩和要件を設けているのは市川市と松戸市である。松戸市の条例の各号の例からも見てわかる通り、緩和要件の根拠として認められるのは、客観的に「建築物の性質上又は用途上駐車需要が生じないことを明確に示すことができる場合のみ」と理解できる。

※人口は千葉県毎月常住人口調査より引用（令和 4 年 8 月 1 日現在）

<https://www.pref.chiba.lg.jp/toukei/toukeidata/joujuu/geppou/saishin/setai.html>

自治体名	用途による緩和措置	社員寮緩和措置	緩和要件など
市川市 497,026 人	○	○	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。
千葉市 978,529 人	×	×	事業計画が共同住宅の場合は、計画戸数の 60 パーセント以上の台数の自動車を収容できる駐車場を建築敷地内に設置すること。
船橋市 646,091 人	×	×	
松戸市 497,170 人	○	×	第 2 条 条例第 4 条及び第 6 条に規定する市長が特に必要がないとするものは、次の各号いづれかの場合に該当する当該施設利用者が限定される建築物であり、建築物の性質上又は用途上駐車需要が生じないことを明確に示すことができるものとする。 (1) 学校教育法(昭和 22 年法律第 26 号)第 1 条に規定する学校(大学を除く。)の学生、生徒、児童又は幼児のための寄宿舎 (2) 電気事業法(昭和 39 年法律第 170 号)第 2 条第 12 号に規定する電気工作物 (3) 電気通信事業法(昭和 59 年法律第 86 号)第 2 条第 2 号に規定する電気通信設備 (4) 熱供給事業法(昭和 47 年法律第 88 号)第 2 条第 4 項に規定する熱供給施設 (5) その他その性質上又は用途上自動車の駐車需要を生じさせないと市長が認める建築物 第 4 条 条例第 9 条に規定する交通の安全及び円滑化又は土地の有効な利用に資するものとして、附置の特例を市長が認める場合は、次の各号いづれかの場合によるものとする。 (1) 消防用空地を設けるため、当該敷地に駐車施設を設けることができない場合 (2) 当該敷地が法令により自動車の出入口を設けてはならない部分のみに面している場合 (3) 当該敷地が歩行者専用道路など、自動車の通行を制限する交通規制がある道路のみに面している場合
柏市	—	—	参考：同市において当建築案は「中高層建築物」となる。

432,108人		延べ面積300㎡以上かつ、第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域が含まれる場合軒の高さが7メートルを超えるもの又は地階を除く階数が3以上のものに該当するため
----------	--	---

- ※ 1 市川市 宅地開発条例 別表第4 (第23条関連) 3自動車駐車場の設備基準(1)台数ア、イ
<https://www.city.ichikawa.lg.jp/common/000303785.pdf>
- ※ 2 千葉市 千葉市宅地開発指導要綱指導基準 第9節 駐車場、駐輪場 (1) 駐車場の必要設置台数
<https://www.city.chiba.jp/toshi/kenchiku/takuchi/documents/chibashitakutikaihatusidouyoukousidoukiyunn20201201.pdf>
- ※ 3 船橋市建築物における駐車施設の附置等に関する条例施行規則
- ※ 4 松戸市建築物における駐車施設の附置等に関する条例 運用基準
<https://www.city.matsudo.chiba.jp/shisei/toshiseubi/tosi/tyuusyasetubi.files/fuchigimujoureiunyoukijun.pdf>

千葉県外 他の自治体の集合住宅の用途理由による駐車場附置緩和要件等について

条例上の「寮」関連の記載もあるもの（駐車場附置義務以外も含む）

	社員寮 緩和措置	
東京都駐車場条例（号） （抄）	×	(5) 児童、生徒のための寮や高齢者向け共同住宅等 <u>自動車の利用ができない</u> 児童、生徒が入居する寮やサービス付き高齢者向け住宅等は、当該建築物の利用（計画）の特性等から、当該建築物の駐車需要を踏まえ、緩和することができるものとする。 建築主は、企業等の寮を建築する場合は、規則で定める基準により自動車駐車場を敷地内に設置するものとする。
足立区集合住宅の建築及び管理に関する条例 第18条2項 第2条FAQ	×	当条例の <u>企業等の寮とは、学生や建築主と雇用関係にある者</u> を入居させるための単身者用の共同住宅と定義しており、家族寮を除きます。共同住宅か寄宿舎かの用途の区分については、建築確認申請時の区分と同様になります。 寮、寄宿舎とは、特定の学校、会社等に所属する者の居住する建築物であつて1住戸あたり1㎡以上の談話室等の共用部分を有し、かつ、 <u>管理人又はこれに準ずる者が常駐している</u> ものです。
杉並区建築物の建築に係る住環境への配慮等に関する指導要綱 第10条 第1項 第1項	△ （20戸を超える場合のみ）	(1) 寮、寄宿舎とは、特定の学校、 <u>会社等に所属する者の居住の用に供する建築物</u> であつて、住戸数に相当する床面積の食堂、集会室、浴室等の共用部分（以下「共用部分」という。）を有し、かつ、 <u>管理人又はこれに準ずる者が常駐しているものと</u> する。 2 独身寮等とは、原則として次の各号のいずれにも該当するものをいう。 (1) <u>企業の経営者が従業員等の居住する施設として建設するもので、譲渡することを目的としないもの。</u> (2) 共用の食堂を有し、かつ、次のいずれかに該当するもの。 ア 共用の浴室が設置されているもの。 イ 共用の談話室等が設置されているもの。 ウ その他共用部分（便所その他コミュニケーション施設）が設置されているもの。なお、共用部分の設置については、事前に協議するものとする
葛飾区中高層集合住宅など建設指導要綱 独身寮及び寄宿舎の指導基準	×	ウ その他共用部分（便所その他コミュニケーション施設）が設置されているもの。なお、共用部分の設置については、事前に協議するものとする
横浜市建築基準条例第4	×	建物用途による駐車場整備台数の緩和

<p>条の3第5項第1号の規定に基づく許可基準</p>	<p>イ 高齢者専用住宅等の場合 (適用対象) 次のいずれかに該当する高齢者専用住宅等で、主に自動車を所有しない者を入居対象とし、<u>その管理が適切に実施されるもの</u></p> <p>(ア) 横浜市高齢者向け地域優良賃貸住宅として認定を受けたもの</p> <p>(イ) サービス付き高齢者向け住宅として登録されたもの</p> <p>(ウ) その他これらに類する高齢者専用住宅等（食堂、共同浴室、機能訓練室、相談員室等を有する等、明らかに高齢者専用住宅等として利用されることが想定されるもの）</p> <p>ウ 学生のための寮の場合 (適用対象) 大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校（以下「大学等」という。）の学生のための寮で、自動車を所有しない者を入居対象とし、<u>その管理が適切に実施されるもの</u></p>
-----------------------------	--

※1 東京都駐車場条例（昭和33年10月1日 条例第77号）（抄）

<https://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/pdf/05suishin-kaigi/05suishin-kaigi-05-08.pdf>

※2 足立区集合住宅の建築及び管理に関する条例

<https://www.city.adachi.tokyo.jp/documents/39148/zyoureitokisoku.pdf>

足立区集合住宅の建築及び管理に関する条例 第2条 FAQ

<https://www.city.adachi.tokyo.jp/documents/39148/syuuougoujuutakufaq030421.pdf>

※3 杉並区建築物の建築に係る住環境への配慮等に関する指導要綱 第10条第1項

https://www.city.suginami.tokyo.jp/_res/projects/default_project/_page_/001/004/981/jukankyo_hairyo_sidoyokosaimoku_h2804.pdf

※4 葛飾区中高層集合住宅等建設指導要綱独自寮及び寄宿舎の指導基準

https://www.city.katsushika.lg.jp/_res/projects/default_project/_page_/001/005/329/1.pdf

※5 横浜市建築基準条例第4条の3第5項第1号の規定に基づく許可基準

https://www.city.yokohama.lg.jp/business/bunyabetsu/kenchiku/tetsuduki/forei/kijunjourei/kyoka.files/4no3-5-1_kyokakijun.pdf