

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

1	目的
---	----

工業地域・準工業地域において、大型マンション等建築事業は急激な人口の増加を招き、周辺地域の環境を大きく変化させ、新たな行政需要を生じさせる。また、工業地域・準工業地域は、居住するための公共施設等が他の地域に比べて整っていないことから宅地開発条例の事前手続や整備基準の特例を定めることにより、当該事業区域に居住する人の良好な住環境の形成及び周辺環境との調和を図ることを目的とする。

2	特色
---	----

- (1) 工業地域・準工業地域内の大型マンション建築等について、計画相談を義務化する。
- (2) 義務教育施設への受入れが困難となると認めるときは、当該マンション計画の中止、延期又は変更を勧告する。
- (3) 大型マンション建築には、宅地開発条例を上回る基準による公共施設等の整備基準を定める。

3	適用対象
---	------

工業地域・準工業地域内で次に該当する事業((1)と(2)を含めて「大型マンション建築等」)

- (1) 【大型マンション建築事業】
建築事業区域が1ヘクタール以上又は計画人口800人以上
- (2) 【特定地域中型マンション建築事業】
義務教育施設への受入れが困難となる状況が予測される地域(現在、新井小学校、鬼高小学校、信篤小学校校区を指定)で事業区域が3,000㎡以上1ヘクタール未満又は計画人口250人以上800人未満。

4	制定内容
---	------

- (1) 大型マンション建築等を計画する事業者は、計画相談をすることを義務化する。
- (2) 計画相談で義務教育施設への受入れが困難と予測されるときは、計画の中止、計画の延期又は計画の変更を勧告する。
- (3) 上記の勧告に従わない事業者については、協議、指導等の経過を公開する。
- (4) 大型マンション建築事業は、義務教育施設への受入れが可能であっても、宅地開発条例を上回る基準による公共施設等の基準で整備する。

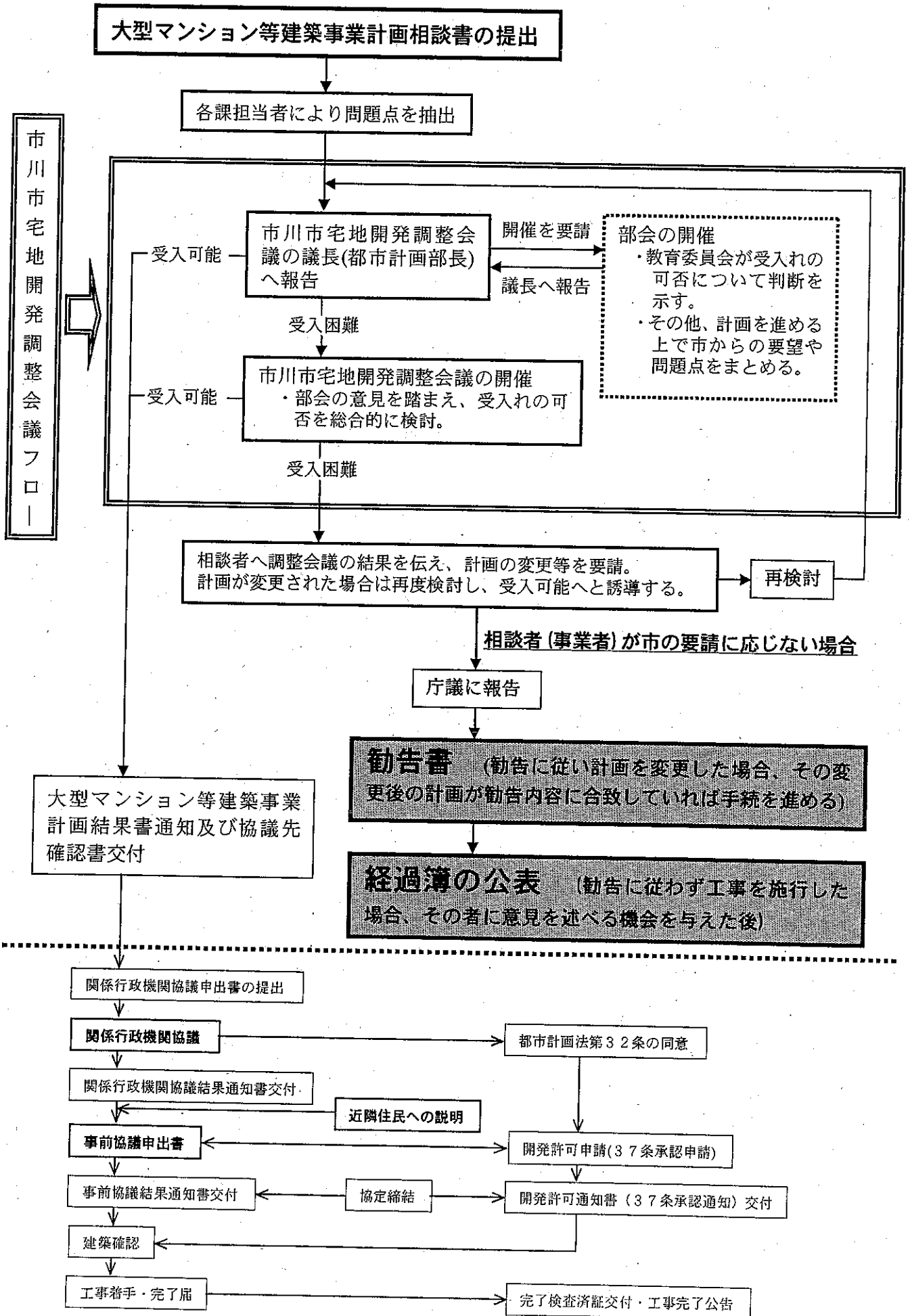
5	大型マンション建築事業に対する整備基準(宅地開発条例の基準にプラスとなる基準)
---	---

- (1) 事業区域に接する道路は、幅員6m以上になるように整備する(3ヘクタール以上は9m)
- (2) 道路とは別に3.5m以上の歩道の形態を事業区域側に整備する(3ヘクタール以上は5m)
- (3) 事業区域の周囲に2m以上の植栽帯を整備する(ただし、道路に面するところは除く)
- (4) 事業区域内に緑化施設を25%以上、駐車場を100%以上、駐輪場を200%以上、福祉関連施設(保育施設が優先)を0.25㎡/人以上の基準で整備する。

6	施行期日
---	------

平成16年1月1日から施行する。

「市川市工業地域等における大型マンション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」の手續フロー



□ 大型マンション条例の改正

1. 改正理由

特定地域（新井小学校・信篤小学校・鬼高小学校）では、3,000㎡未満であっても義務教育施設の受け入れが困難となる厳しい状況が発生している。さらに、現行の規定では、義務教育施設の受け入れが困難と認める判断が不明確であるために混乱が生じている。また、工業地域等における住居系の建築事業が、工場の操業環境の悪化を招くことから地元工業会や周辺工場との間で紛争が起こっている。

このことから、

- ①適用対象の見直しが必要となっている。
- ②手続を明確にして判断の透明性を高める必要が生じている。
- ③周辺工場の事業主や地元工業会との調整を図るために早急な対応策を講ずる必要が生じている。

2. 改正の内容

(1) 適用対象の見直し

区分	現行基準	改正後の基準
大型マンション事業	工業・準工業地域で1ha以上又は計画人口800以上	改正なし
特定地域中型マンション事業	特定地域で3千㎡以上又は計画人口250以上	廃止
中型マンション事業	現行基準なし（新基準）	工業・準工業地域全体で3千㎡以上又は計画人口250以上。
特定地域マンション事業	現行基準なし（新基準）	特定地域で500㎡以上

- (2) 義務教育施設の受け入れが困難と認める判断は、「事業区域の通学校に指定されている施設」とし、(規則で定める)宅地開発調整会議で中止等の勧告を決定するように明確化する。
- (3) 大型マンション事業計画相談書の回答を、宅地開発条例の手続に入る前に得なければならないことを規定する。
- (4) 計画相談書の提出後ただちに、周辺へ事業計画の事前説明をさせ、周辺から理解が得られるようにする。なお、地元工業会がある場合は、地元工業会に説明する(規則により規定)。
- (5) 土地所有者からの同意書を、計画相談書に添付させるように手続を強化する(規則により規定)。
- (6) 別表の歩道整備基準の表現を、宅地開発条例の改正に合わせて改正する(基準そのものには変更なし)

3. 改正の効果

- ・適用対象の見直しを図ることで、義務教育施設の受け入れがよりスムーズに判断できる。
- ・事業計画を早い時期に近隣住民・事業者や地元工業会等にも説明し、調整することで地元工業会や周辺の間で紛争を未然に防ぐ(軽減する)ことができる。
- ・受け入れが困難と認める判断や大型マンション事業計画相談書と宅地開発条例の手続きとの関係を明確にすることで、条例の透明性が高まる。

4. 施行期日

改正条例は、平成17年1月1日から施行する