

浦安市宅地開発事業等に関する条例の手続きに関する事項

【条例別表第2の適用を受ける宅地開発事業等限定】

1 手続きの流れについて 別図による。

2 標識の設置

(1) 標識の設置方法

ア 大きさ 縦60センチメートル以上、横80センチメートル以上

イ 数 1か所以上

ウ 設置期間 宅地開発事業等相談書の回答を受けた日以後で、周辺住民等への説明開始前の日から工事が完了する日まで。

エ 維持管理 設置している間においては責任を持って維持管理すること。

オ 記載事項 事業者の住所及び氏名（法人にあっては法人の所在地、名称及び代表者名）、開発地の位置のほか以下に示す内容を記載すること。

(ア) 目的物の規模のうち用途、棟数、戸数、敷地面積、最高の高さ、階数、建築面積及び延べ面積

(イ) 確認書の交付を受けた日

(ウ) 標識を設置した日

(エ) 設計者及び施工者の住所並びに氏名（法人にあっては、法人の所在地、名称及び担当者氏名）

(オ) 標識に関する連絡先の住所、氏名及び電話番号（法人にあっては、法人の所在地、名称、担当者氏名及び電話番号）

(2) 標識の設置の届出

ア 設置した標識の写真（遠景及び近景）を添付する。なお、裏面に添付できないときは、別紙でも可とする。

また、近景の写真は、標識の記載事項を確認できること。

イ 標識を設置したときは遅滞なく次の書面（以下「説明資料」という。）を添付して届出を提出すること。

(ア) 計画の概要

(イ) 工事の施工方法

(ウ) 配置計画（建物の配置及びごみ収集施設、自動車駐車場、自転車等駐車場、その他敷地内施設の配置）

(エ) 事業の工期

(オ) 工事中の安全対策

(カ) 工事中及び目的物の完成後に生ずる周辺的生活環境に及ぼす影響と対策

(キ) 目的物の完成後の管理方法

3 周辺住民等への説明

(1) 周辺住民等への説明範囲

- ア 当該開発地に接する土地（当該開発地に接する土地が道路であるときは、当該道路（当該開発地に接する部分に限る。）と当該開発地の反対側において接する土地を含む。）に居住する者及び土地又は建築物を所有する者
- イ 冬至において当該中高層建築物等により午前9時から午後3時までの間に日影を生ずる範囲内に居住する者及び土地又は建築物を所有する者
- ウ 当該中高層建築物等の敷地境界から建築物の高さの距離内に居住する者及び土地又は建築物を所有する者
- エ 当該中高層建築物等によるテレビジョン放送の電波障害の影響を著しく受けると認められる者

注 中高層建築物等とは、次のいずれかに該当するものをいいます。

- 1 地盤面からの高さが10メートル（建築物の高さではありませんので、ご注意ください。）を超えるもの。
- 2 地階を除く階数が3以上のもの。ただし、第一種低層住居専用地域以外の地域に建築する自己用住宅で、階数が3のものは除く。（居住の用に供しない部分を有するものは除かれませんが、ご注意ください。）
- 3 目的となる建築物の敷地又は敷地の一部の用途地域が第一種低層住居専用地域の場合で、軒の高さが7メートルを超えるもの。

(2) 周辺住民等への説明方法

- ア 原則として戸別訪問により行うこと。説明資料を交付し、わかりやすく説明をすること。
- イ 説明対象者が不在の場合は、通常在宅しているであろうと予測される日時を選び、日時を変えて数度訪問し、説明を行うこと。
- ウ 次に掲げる場合で、当該周辺住民等に説明資料を送付したときは説明をしたものとみなします。

(ア) 周辺住民等の住所が、浦安市以外(市長が指定する区域を除く。)の場合

(イ) 周辺住民等の原因により説明ができなかった場合

- エ 説明範囲内に集合住宅がある場合の特例 当該集合住宅の代表者と事業者との話し合いにより説明範囲及び説明方法を決定したときは、戸別訪問に限らずその決定した方法によることができます。ただし、説明対象者の住戸が前記(1)のイ又はエに該当するときは、戸別訪問による説明が必要です。

オ 前面道路の車線数による特例 前記(1)のアのみに該当する者への説明で

前面道路の車線数が4以上ある場合、その道路の反対側への説明は不要です。

(3) 周辺住民等計画説明結果届の作成要領

ア 周辺住民等名簿

- (ア) 番号欄 周辺住民等の範囲を表示した地図に示す番号と合致させること。
- (イ) 住所欄 説明対象者の住所を記載する。
- (ウ) 電話番号欄 説明対象者の電話番号を記載する。(説明対象者が拒否した場合は拒否と記載)
- (エ) 周辺住民等氏名欄 居住者に説明する場合は、その世帯主の氏名を記入する。
- (オ) 被説明者氏名・続柄欄 被説明者氏名・続柄は、説明をした相手の氏名と周辺住民等氏名欄に記入した者との続柄を記入する。
- (カ) 説明者氏名欄 説明に訪問した者すべての氏名を記入する。
- (キ) 説明日及び時間欄 説明日及び時間は、説明対象者が不在であった場合を含め、説明に訪問した日時をすべて記入
- (ク) 要望の有無欄 説明をした計画について、周辺住民等から意見を含め要望があったかどうかの有無を記入してください。
なお、説明資料を送付した場合で、その周辺住民等から連絡等ないときは、要望の有無は記入しないでください。
- (ケ) 備考欄 説明資料を送付した場合は、郵送又は投函と記入してください。

イ 計画説明内容書

- (ア) 周辺住民名簿において、要望ありと記入した周辺住民等ごとに作成する。
- (イ) 説明内容欄 説明内容は、説明した内容及び説明時に使用した資料等の名称を記入する。
- (ウ) 説明に対する応答内容欄 説明に対する応答内容は、被説明者の説明時の応答内容を記入する。
- (エ) 要望事項欄 要望事項は、周辺住民等の当該計画に関する要望等を記入する。
なお、周辺住民等から書面にて要望等を受けた場合は、当周辺住民等に了承を得た上で、その書面の写しを添付する。
- (オ) 要望事項等に対する応答内容欄 要望事項等に対する応答内容は、周辺住民等又は被説明者に回答した内容を記入する。また、事業主と相談した後日回答するとした場合は、その結果を記入する。
なお、書面にて回答する場合は、その書面の写しを添付する。
- (カ) 説明内容書を届出後、周辺住民等から新たな要望等があった場合は説明

内容書を作成し、追加提出する。

ウ 添付書類 周辺住民等計画説明結果届には、計画説明の内容を記した書面及び計画説明に係る周辺住民等の範囲を表示した地図を添付する。

(4) 周辺住民等計画説明会結果届

説明会を開催した場合は、周辺住民等計画説明会結果届に説明会を開催するに至った経緯を記した書類、説明会の議事録、説明会で配布した資料及び出席者名簿並びに出席者の居住場所を表示した地図を添付し、説明会開催後、遅滞なく届出書を提出する。

なお、この届出をする前に、周辺住民等の代表者に説明会の議事録（市に提出するものの写し）を渡すようお願いします。

4 違反等に対する処置

標識の設置をしない場合、周辺住民等への説明をしない場合又は説明結果について虚偽の届出をした場合は、市長は事業者に対し必要な措置を講ずることを勧告することができ、勧告に従わないときは、当該勧告に従うべき命令ができるよう定めています。

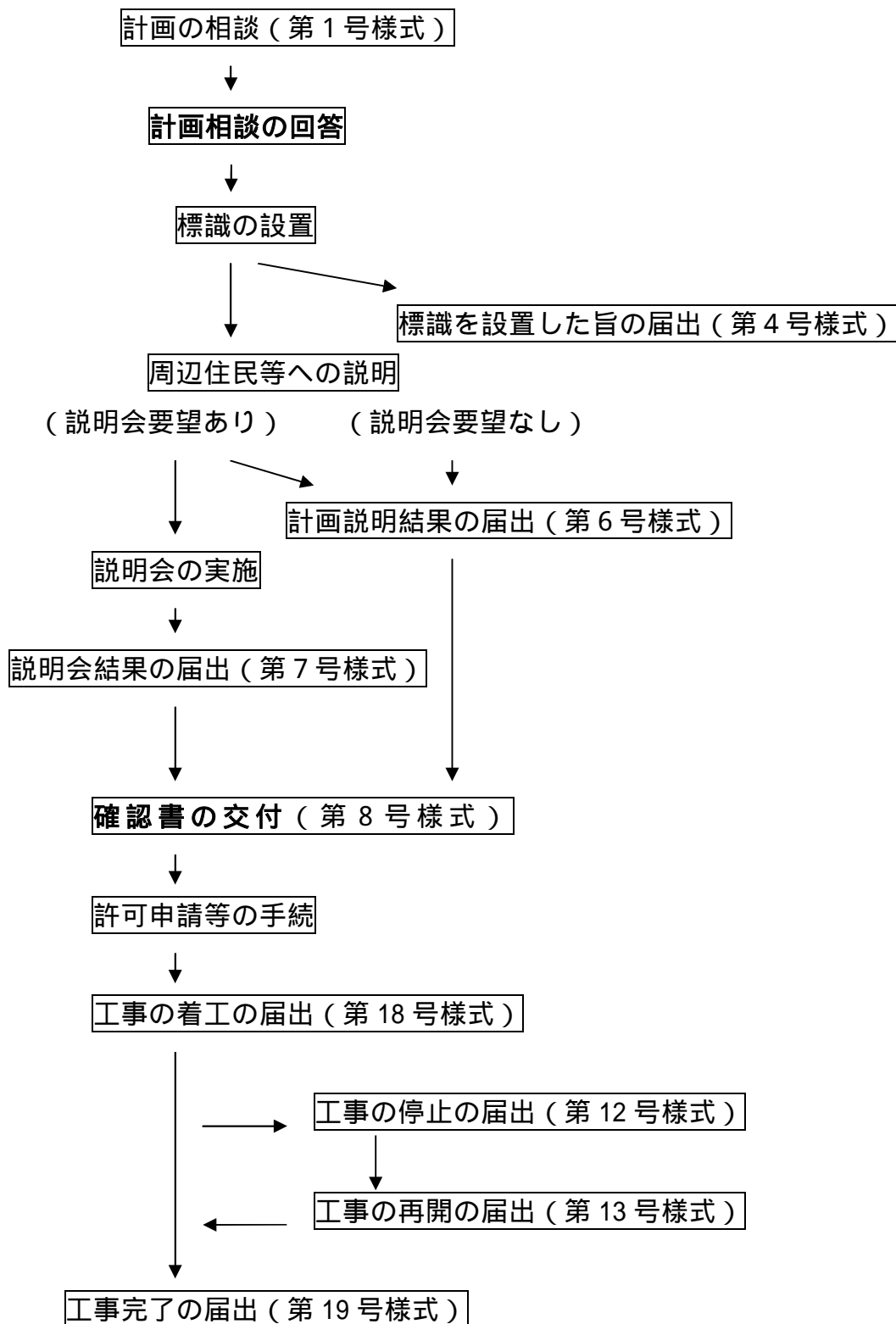
また、命令を受けた事業者が正当な理由がなくその命令に従わないときには、違反の事実等を公表することができよう定めています。

なお、罰則規定がありますので、命令に違反した場合（標識の設置をしない場合の命令を除く）は処罰（6月以下の懲役又は50万円以下の懲役）されることとなります。

5 その他

この条例の規定により行った説明、説明結果の届出及び説明会開催結果の届出は、浦安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規定により行う説明、説明結果の届出及び説明会開催結果の届出を兼ねるものとしします。

【条例別表第2の適用を受ける宅地開発事業等の手続きのながれ】



日数に関する制限など

- 1 周辺住民等への説明は、標識を設置した日の翌日から可能です。
- 2 確認書の交付は、計画説明結果の届出がされた日から7日以上経過が必要です。

条例の手続で必要となる届出等

- (1) 浦安市宅地開発事業等相談書（第1号様式）
- (2) 浦安市宅地開発事業等標識設置届（第4号様式）
- (3) 浦安市宅地開発事業等周辺住民等計画説明結果届（第6号様式）
- (4) 浦安市宅地開発事業等工事着工届（第18号様式）
- (5) 浦安市宅地開発事業等工事完了届（第19号様式）

ここに掲げたものは、条例の手続を進める上で必ず必要な届出等です。これらのほか、変更があった場合、説明会を開催した場合又は事業を廃止する場合等特定の場合のみ必要となる届出等があります。詳しくは、都市計画課開発指導係までお問合せください。

《問合せ先》 都市計画課開発指導係 電話番号 （直通）：047-712-6543 （代表）：047-351-1111（内線18206又は18207） FAX番号：047-353-4378
--