

佐倉市開発事業の手続及び基準に関する条例

平成23年3月18日佐倉市条例第10号

目次

第1章 総則（第1条 - 第6条）

第2章 開発事業に関する手続

第1節 開発事業に係る事前協議等（第7条 - 第16条）

第2節 開発事業に係る工事の着手制限等（第17条 - 第22条）

第3章 開発事業に関する基準

第1節 開発事業に係る公共施設等の整備基準（第23条 - 第33条）

第2節 都市計画法に基づく開発許可の基準（第34条 - 第37条）

第4章 雑則（第38条 - 第43条）

附則

第1章 総則

（目的）

第1条 この条例は、開発事業に関する手続及び基準を定めることにより、周辺環境に調和した優良な開発事業の施行を誘導し、もって良好な居住環境と安全で快適な都市環境の形成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。以下「法」という。）第4条第12項に規定する開発行為で、その面積が500平方メートル以上のものをいう。

（2）中高層建築物 次のいずれかに該当するものをいう。

イ 最高の高さが10メートルを超える建築物

ロ 共同住宅（長屋を含む。以下同じ。）で住戸の数（2以上の敷地が一団地を形成している場合は、それらの敷地に建築される建築物の共同住宅の住戸の数を合計した数）が10以上である建築物

（3）開発事業 開発行為及び中高層建築物の建築をいう。

（4）開発事業者 開発事業の施行主体をいう。

（5）事業区域 開発事業を行う土地の区域をいう。

（6）予定建築物 事業区域内に予定される建築物をいう。

（7）公共施設等 公共施設（法第4条第14項に規定する公共施設をいう。以下同じ。）その他開発事業に伴い公益上必要となる施設をいう。

（8）近隣住民等 次のいずれかに該当する者をいう。

イ 事業区域の存する自治会、町内会等の代表者又は八若しくは二に該当する土地の区域の存する自治会、町内会等の代表者

ロ 事業区域に隣接する土地（当該事業区域に接する土地が道路であるときは、当該道路を挟んで接する土地を含む。）若しくは当該土地に存する建築物の所有者又は当該建築物に居住する者

ハ 冬至日において、予定建築物（第2号イに該当するものに限る。二において同じ。）の地盤面で午前9時から午後3時までの間に生じる日影を受ける建築物若しくは土地の所有者又は当該建築物に居住する者

ニ 予定建築物によりテレビジョン放送の電波の著しい受信障害（以下「テレビ電波障害」という。）の影響を受けると予測される地域の建築物の所有者又は当該建築物に居住する者

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の意義は、法及び建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「基準法」という。）の例による。

（適用除外）

第3条 この条例の規定は、次に掲げる行為については、適用しない。

（1）法第29条第1項第2号及び第4号から第11号までに掲げる開発行為

（2）佐倉市開発行為等の規制に関する条例（平成14年佐倉市条例第20号）第5条第1項第1号又は第4号に規定する開発行為

（3）基準法第85条第1項若しくは第2項に規定する応急仮設建築物又は同項若しくは同条第5項に規定する仮設建築物の建築

（一体性を有する開発事業の取扱い）

第4条 2以上の開発事業（この条例の適用を受けない小規模の事業を含む。以下この条において同じ。）が、事業区域、開発事業の期間、開発事業者等について規則で定める要件に該当するときは、一体性を有するものとし、これらの開発事業を一の開発事業とみなす。

（市の責務）

第5条 市は、この条例の目的を達成するため、開発事業の実施に関する総合的な調整に努めるとともに、この条例に定める手続が適切に行われるよう必要な措置を講じなければならない。

（開発事業者の責務）

第6条 開発事業者は、この条例の目的を達成するため、開発事業がその事業区域の周辺に及ぼす影響に十分配慮するとともに、自らの責任と負担において必要な措置を講じなければならない。

第2章 開発事業に関する手続

第1節 開発事業に係る事前協議等

（事前協議）

第7条 開発事業者は、開発事業を行おうとするときは、あらかじめ当該開発事業の計画について、次章に規定する事項その他市長が必要と認める事項に関し、市長及び公共施設等の管理者と協議（以下「事前協議」という。）を行わなければならない。

（事前協議申請書の提出等）

第8条 事前協議は、規則で定めるところにより、書面（以下「事前協議申請書」という。）を市長に提出して行うものとする。

2 市長は、前項の規定により事前協議申請書の提出があったときは、開発事業者に対し、この条例に定める手続及び基準を遵守するよう求めるとともに、開発事業の計画について必要な指導及び助言をすることができる。

3 開発事業者は、開発事業の計画について、前項の指導及び助言の内容に配慮しなければならない。

4 市長は、第1項の規定により事前協議申請書の提出があったときは、開発事業の計画について規則で定めるところにより、一般の閲覧に供するものとする。

（事業公開板の設置）

第9条 開発事業者は、前条第1項の規定による事前協議申請書の提出までに、規則で定めるところにより、事業区域内の公衆の見やすい場所に開発事業の計画等を記載した公開板（以下「事業公開板」という。）を設置しなければならない。

2 事業公開板は、開発事業に係る工事が完了する時まで設置しておかななければならない。

3 開発事業者は、事業公開板に記載した開発事業の計画等の内容について説明を求められたときは、これを説明しなければならない。

（近隣住民等への説明）

第10条 開発事業者は、原則として事前協議申請書を提出した日から起算して14日以内に近隣住民等が開発事業の計画を説明し、その説明の内容を記載した規則で定める報告書を速やかに市長に提出しなければならない。

2 開発事業者は、前項に規定する期間内に近隣住民等から説明会の開催を求められたときは、これを開催しなければならない。この場合において、当該開発事業者は、説明会の開催を、開催予定日の7日前までに、近隣住民等に周知しなければならない。

3 開発事業者は、前項の規定により説明会を開催したときは、当該説明会において行った説明の内容その他規則で定める事項を記載した報告書を速やかに市長に提出しなければならない。

4 開発事業者は、第1項に規定する期間の経過後に近隣住民等から説明会の開催を求められたときは、これを開催するよう努めなければならない。

（近隣住民等との協議等）

第11条 開発事業者は、前条第1項の規定による説明又は同条第2項の規定による説明会において、近隣住民等から意見があったときは、当該近隣住民等と協議しなければならない。

- 2 近隣住民等は、前条第1項の規定による説明又は同条第2項の規定による説明会があった日から起算して14日以内に、説明を受けた開発事業についての意見を記載した書面（以下「意見書」という。）を市長に提出することができる。
- 3 市長は、意見書の提出を受けたときは、開発事業者に関する事項について、当該意見書の写しを当該開発事業者に送付するものとする。
- 4 開発事業者は、前項の規定による意見書の写しの送付を受けたときは、その意見に関し適切な措置を講じるよう努めるとともに、これに対する回答を記載した書面（以下「回答書」という。）を速やかに市長に提出しなければならない。
- 5 市長は、前項の規定により回答書の提出を受けたときは、当該回答書の写しを、意見書を提出した者に送付するものとする。
- 6 前項の規定により回答書の写しの送付を受けた者は、その内容について、再度意見書を市長に提出することができる。
- 7 市長は、前項の規定により再度意見書の提出を受けたときは、開発事業者に関する事項について、当該意見書の写しを当該開発事業者に送付するものとする。
- 8 開発事業者は、前項の規定による意見書の写しの送付を受けたときは、その意見に関し適切な措置を講じるよう努めなければならない。

（事前協議申請書の提出後の変更の手続）

第12条 開発事業者が、第8条第1項の規定による事前協議申請書の提出から次条第1項の規定による協議書の締結までの間に、開発事業の計画の変更をしようとする場合における手続については、第8条から前条までの規定を準用する。ただし、規則で定める軽微な変更については、この限りでない。

- 2 開発事業者は、前項ただし書の軽微な変更をしたときは、規則で定める書面により市長に届け出なければならない。
- 3 開発事業者は、前項の規定による届出を行ったときは、当該届出の内容に従い、事業公開板の記載事項について必要な修正を行わなければならない。

（協議書の締結）

第13条 開発事業者は、第10条及び第11条に規定する手続が完了するとともに、開発事業の計画に関し事前協議が調ったときは、その協議内容について、市長と協議書の締結をするものとする。

- 2 開発事業について、法第29条第1項の規定による許可（以下「開発許可」という。）を申請する場合は、前項の規定による協議書の締結をもって、本市所管の公共施設に係る法第32条第1項に規定する公共施設の管理者の同意があったものとみなす。
- 3 第1項の規定による協議書の締結をした日から起算して2年以内に、開発事業者が当該開発事業について次に掲げる行為をしなかったときは、第8条からこの条までに定めるところにより改めて事前協議を行うものとする。

（1）開発許可又は法第43条第1項の規定による許可の申請

(2) 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又は基準法第 1 8 条第 2 項の規定による計画の通知

(協議書締結後の変更の手續)

第 1 4 条 前条第 1 項の規定により協議書の締結をした開発事業者は、開発事業の計画の変更をしようとするときは、第 8 条から前条までに定めるところにより改めて事前協議を行い、協議書を市長と締結しなければならない。ただし、規則で定める軽微な変更については、この限りでない。

2 第 1 2 条第 2 項及び第 3 項の規定は、前項ただし書の軽微な変更について準用する。

(開発事業の取りやめ)

第 1 5 条 開発事業者は、開発事業を取りやめたときは、速やかにその旨を規則で定める書面により市長に届け出なければならない。

2 開発許可を受けた開発事業については、法第 3 8 条の届出をもって、前項の規定による届出があったものとみなす。

(周辺環境への配慮)

第 1 6 条 開発事業者は、佐倉市景観条例 (平成 1 2 年佐倉市条例第 3 3 号) の趣旨を理解し、周辺の景観に配慮し、美しい街並みの創出に努めなければならない。

2 開発事業者は、予定建築物 (第 2 条第 1 項第 2 号イに該当するものに限る。) の建築に伴い予測されるテレビ電波障害について、規則で定めるところにより、対策を講じなければならない。

第 2 節 開発事業に係る工事の着手制限等

(工事の着手の制限)

第 1 7 条 開発事業者は、第 1 3 条第 1 項の規定による協議書の締結をするまでは、開発事業に関する工事に着手してはならない。ただし、通常管理行為及び調査を除く。

2 開発事業者は、開発事業の計画の変更について第 1 4 条第 1 項本文の規定による協議書の締結をするまでは、当該計画の変更に係る開発事業に関する工事に着手してはならない。ただし、同項ただし書に規定する規則で定める軽微な変更を除く。

(工事の着手の届出)

第 1 8 条 開発事業者は、開発事業の工事に着手するときは、その旨を規則で定める書面により市長に届け出なければならない。

(特定施設の設置等に係る届出等)

第 1 9 条 開発事業者は、佐倉市環境保全条例 (平成 1 1 年佐倉市条例第 2 7 号) に基づき、特定施設を設置し、又は特定建設作業を実施しようとするときは、同条例の定めるところにより、市長に届け出るとともに規制基準を遵守しなければならない。

(埋蔵文化財に関する協議)

第 2 0 条 開発事業者は、事業区域内に埋蔵文化財の所在が確認されたときは、その取扱いについて佐倉市教育委員会と協議しなければならない。

(工事の完了の届出)

第 2 1 条 開発事業者は、開発事業の工事が完了したときは、速やかにその旨を規則で定める書面により市長に届け出なければならない。

(工事の完了の確認)

第 2 2 条 市長は、前条の規定による届出があった場合は、工事の完了を確認し、第 1 3 条第 1 項の規定による協議書 (開発事業の計画の変更があった場合は、第 1 4 条第 1 項本文の規定による協議書) に係る開発事業の内容に適合していると認めるときは、開発事業者に規則で定める書面を交付するものとする。

第 3 章 開発事業に関する基準

第 1 節 開発事業に係る公共施設等の整備基準

(道路の整備基準等)

第 2 3 条 開発事業者は、開発行為により整備する道路 (次項の規定により拡幅する道路を含む。) を有効に機能させるため、電柱等の占用物又は交通安全施設等の設置が予定される場合は、これらの用地を別に確保しなければならない。

2 開発事業者は、開発行為の事業区域が規則で定める既存の道路に接する部分は、規則で定める基準に従い、当該道路が拡幅されるよう、整備しなければならない。ただし、事業区域の周辺状況等を勘案し、市長が支障がないと認めるときは、この限りでない。

(排水施設の整備基準)

第 2 4 条 開発事業者は、事業区域の面積が 5 0 0 平方メートル以上の開発事業にあっては、事業区域内に当該事業区域の面積の区分に応じ、規則で定める基準に従い、一時雨水を貯留し、又はその流出を抑制する施設を整備しなければならない。ただし、規則で定める場合に該当するときは、この限りでない。

2 開発事業者は、事業区域内における汚水排水について、原則として公共下水道に接続するものとする。

(給水施設の整備基準)

第 2 5 条 開発事業者は、事業区域内における給水について、原則として佐倉市水道事業から供給を受けるものとし、給水施設を整備しなければならない。

(消防水利の整備基準)

第 2 6 条 開発事業者は、事業区域内に規則で定める基準に従い、消防水利を整備しなければならない。ただし、規則で定める場合に該当するときは、この限りでない。

(消防活動用空地等の整備基準)

第 2 7 条 開発事業者は、予定建築物の地階を除く階数が 4 以上である場合は、規則で定める基準に従い、事業区域内にはしご付消防自動車容易に活動することができる空地及び当該空地に至るまでの進入路を整備しなければならない。ただし、規則で定める場合に該当するときは、この限りでない。

(ごみ集積所の整備基準)

第28条 開発事業者は、規則で定める基準に従い、事業区域内にごみ集積所を整備しなければならない。ただし、規則で定める場合に該当するときは、この限りでない。

(集会施設の整備基準)

第29条 開発事業者は、開発事業の計画戸数が50戸以上の場合は、規則で定める基準に従い、集会施設を整備しなければならない。ただし、規則で定める場合に該当するときは、この限りでない。

(教育施設等の配置)

第30条 開発事業者は、主として住宅の建築の用に供する目的で行う20ヘクタール以上の開発行為にあつては、規則で定める基準に従い、次に掲げる教育施設等を配置しなければならない。ただし、規則で定める場合に該当するときは、この限りでない。

(1) 保育所

(2) 幼稚園

(3) 小学校

(4) 中学校

(中高層建築物における駐車場及び駐輪場の整備基準)

第31条 開発事業者は、予定建築物が中高層建築物である場合は、規則で定める基準に従い、駐車場及び駐輪場を整備しなければならない。ただし、予定建築物の用途、事業区域の周辺状況等を勘案し、市長が支障がないと認めるときは、この限りでない。

(緑化の基準)

第32条 開発事業者は、規則で定める基準に従い、事業区域を緑化するよう努めなければならない。

(防犯施設の設置)

第33条 開発事業者は、開発事業の計画に応じて、防犯灯等の防犯施設を設置しなければならない。

第2節 都市計画法に基づく開発許可の基準

(道路に関する技術的細目)

第34条 法第33条第3項の規定による道路に関する技術的細目において定められた制限の強化については、次のとおりとする。

(1) 道路の幅員は、予定建築物の用途に応じて、次のとおりとする。

イ 住宅 6メートル以上

ロ 基準法第2条第2号に規定する特殊建築物で、自動車の交通量が著しく増加すると見込まれるもの 12メートル

ハ イ及びロ以外の用途 9メートル以上

(2) 道路は、アスファルト・コンクリート又はセメント・コンクリートによる舗装とする。

(3) 道路の縦断勾配は、幅員12メートルの道路にあつては5パーセント以下、幅員9メートル以下の道路にあつては9パーセント以下とする。ただし、地形等によりやむを得ないと認められる場合は、小区間に限り12パーセント以下とすることができる。この場合において、5パーセント以上の縦断勾配となるときは、滑り止めの措置が講じられた舗装としなければならない。

(4) 道路は、袋路状としてはならない。ただし、地形等によりやむを得ないと認められる場合で、道路の終端に次に掲げる転回広場を設けるときは、この限りでない。この場合においては、避難通路の設置その他の安全対策を講じるよう努めなければならない。

イ 第1号イに該当するもの 半径4メートルの内接円が入る広場

ロ 第1号ロ又はハに該当するもの 普通自動車（道路構造令（昭和45年政令第320号）第4条第2項の表に規定する普通自動車をいう。）が転回できる広場

(5) 道路の街角の切取りは、道路が同一平面で交差し、若しくは接続する箇所又は曲がり角に設けるものとし、その長さは、3メートル以上とし、道路の幅員及び交差角に応じ、規則で定めるところによる。

2 法第33条第3項の規定による道路に関する技術的細目において定められた制限の強化について、小区間で通行上支障がない場合の道路の基準は、次のとおりとする。

(1) 予定建築物は、住宅で最高の高さが10メートル以下のものに限る。

(2) 道路の幅員は、事業区域の面積に応じて、次のとおりとする。

イ 1,000平方メートル未満 4.5メートル以上

ロ 1,000平方メートル以上2,000平方メートル未満 5メートル以上

ハ 2,000平方メートル以上3,000平方メートル未満 5.5メートル以上

(3) 前号の規定により道路の幅員を6メートル未満とする場合で、やむを得ず袋路状となるときは、その延長が35メートルを超えない距離に自動車の待避できる広場（道路幅員を含め全幅6メートル以上、延長10メートル以上及び前後2メートル以上の範囲ですりつけされた広場をいう。）を設けなければならない。

（開発行為の接道の基準）

第35条 都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「政令」という。）第25条第4号括弧書の車両の通行に支障がない道路は、次のとおりとする。

(1) 事業区域の面積が3,000平方メートル以上の開発行為にあつては、事業区域外の幅員9メートル（主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては、幅員6メートル）以上の道路

(2) 事業区域の面積が3,000平方メートル未満の開発行為にあつては、事業区域外の幅員4メートル以上の道路

（公園に関する技術的細目）

第36条 法第33条第3項の規定による公園に関する技術的細目において定められた制

限の強化について、事業区域の面積が3,000平方メートル以上の開発行為においては、次のとおりとする。

(1) 政令第25条第6号の規定により、主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為において設置すべき施設の種類の種類は、公園とする。

(2) 設置すべき公園の面積については、事業区域に係る用途地域に応じ、事業区域の面積に対する割合を次のとおりとする。

イ 近隣商業地域又は商業地域 3パーセント以上

ロ イ以外の用途地域 5パーセント以上

2 法第33条第3項の規定による公園に関する技術的細目において定められた制限の緩和について、次の各号のいずれかに該当する場合は、公園を設置しないことができる。

(1) 事業区域の全てが土地区画整理事業等で造成され、必要な公園が既に配置されている場合

(2) 設置すべき公園の面積が300平方メートル未満で、かつ、市長が認めた場合において、規則で定めるところにより公園施設整備費を負担する場合

3 第1項の規定により設置する公園の構造等の基準は、規則で定めるところによる。

(敷地面積の最低限度)

第37条 法第33条第4項に規定する敷地面積の市街化区域における最低限度は、次の各号に掲げる事業区域の面積に応じ、当該各号に定めるところとする。

(1) 2,000平方メートル未満 135平方メートル以上

(2) 2,000平方メートル以上5,000平方メートル未満 150平方メートル以上

(3) 5,000平方メートル以上 165平方メートル以上

2 前項の規定にかかわらず、地区計画等により建築物の敷地の最低限度を定めている地区の区域内においては、その定めるところによる。

第4章 雑則

(指導及び助言)

第38条 市長は、この条例の施行のため必要な限度において、開発事業者に指導及び助言を行うことができる。

(勧告)

第39条 市長は、第17条各項の規定に違反した開発事業者に対し、第13条第1項又は第14条第1項本文の規定による協議書の締結をするまでの間、開発事業の工事の施行を停止し、又は必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

2 市長は、第17条第2項の規定に違反した開発事業者が、第14条第1項本文の規定による協議書の締結をしないで開発事業の工事を完了させたときは、当該開発事業者に対し、相当の期限を定めて第13条第1項の規定による協議書(開発事業の計画の変更があった場合は、第14条第1項本文の規定による協議書)に係る開発事業の内容に適

合させるために必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

(命令)

第40条 市長は、前条各項の規定による勧告を受けた開発事業者が当該勧告に従わないときは、当該開発事業者に対し、開発事業の工事の施行を停止し、又は相当の期限を定めて第13条第1項の規定による協議書（開発事業の計画の変更があった場合は、第14条第1項本文の規定による協議書）に係る開発事業の内容に適合させるために必要な措置を講ずるよう命ずることができる。

(公表)

第41条 市長は、第10条第1項又は第3項の報告書に虚偽の記載をした者について、その旨を公表することができる。

2 市長は、前条の規定により命令をした場合において、その命令を受けた開発事業者が正当な理由なくこれに従わないときは、その旨を公表することができる。

3 前2項の規定により公表を行おうとするときは、あらかじめ開発事業者その他の関係者に対し意見を述べる機会を与えなければならない。ただし、緊急に公表しなければならない特別の事情があるときは、この限りでない。

(報告等の徴収及び立入検査)

第42条 市長は、必要があると認めるときは、開発事業者から開発事業に関する工事の状況等について必要な報告若しくは資料の提出を求め、又は当該職員をして事業区域内に立ち入らせ、工事の状況等を検査させることができる。

2 前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人に提示しなければならない。

3 第1項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

(委任)

第43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

(施行期日)

1 この条例は、平成23年10月1日から施行する。

(経過措置)

2 この条例の施行の際、現に市長の定めるところにより協議の申請がなされている開発事業については、当該開発事業に変更（第12条第1項ただし書及び第14条第1項ただし書の規則で定める軽微な変更を除く。）のない限り、この条例の規定は、適用しない。ただし、第13条第3項の規定により改めて事前協議を行う場合は、この限りでない。

附 則

(施行期日)

この条例は、平成 2 4 年 4 月 1 日から施行する。