

佐倉市開発行為等の規制に関する条例施行規則

公布	平成14年	3月29日	規則第46号
改正	平成15年	3月31日	規則第37号
	平成15年	9月12日	規則第55号
	平成20年	3月21日	規則第4号
	平成22年	6月28日	規則第32号
	平成25年	12月24日	規則第46号

(趣旨)

第1条 この規則は、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。以下「条例」という。）の施行に関して必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この規則において使用する用語の意義は、都市計画法（昭和43年法律第100号）、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）、建築基準法（昭和25年法律第201号）、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）及び条例の例による。

(既存集落における連たんの判断)

第3条 条例第2条第1項第1号に規定する建築物（以下「連たん建築物」という。）は、都市計画法又は建築基準法に違反している建築物を含まない。

- 2 連たん建築物に車庫、物置その他の付属建築物を伴う場合、これらを含む全体の敷地を一体として連たんと算定するものとする。
- 3 連たん建築物の敷地は、屋敷林その他当該建築物の敷地と一体と判断できない土地の区域を含まない土地の区域とする。

(敷地面積の最低限度の適用除外)

第4条 条例第4条ただし書に規定する開発区域の規模又は形状、開発区域周辺の土地利用の状況等により市長がやむを得ないと認める場合とは、次の各号に掲げる事由に該当する場合とする。

- (1) 条例第5条第1項第2号又は第3号に規定する開発行為であって、当該開発区域の面積が165平方メートル未満である場合
- (2) 条例の施行日以前から宅地であった土地の全部を開発区域とする、条例第5条第1項第4号又は第5号に規定する開発行為であって、当該開発区域の面積が165平方メートル未満である場合

(建築物の規模)

第5条 条例第5条第1項第1号の規則で定める規模は、次のとおりとする。

- (1) 建ぺい率 50パーセント以下
- (2) 容積率 100パーセント以下
- (3) 建築物の高さ 10メートル以下

(農業を営まない者)

第6条 条例第5条第1項第2号に規定する農業を営まない者とは、市街化調整区域において10アール以上の農地について年間60日以上耕作の業務を営む者以外のものとする。

(市街化区域内に建築物の建築が可能な土地を所有していない事由)

第7条 条例第5条第1項第2号に規定する市街化区域内に建築物の建築が可能な土地を所有していない場合とは、市街化区域に土地を所有していない場合又は市街化区域に土地を所有している場合で当該所有する土地が次の各号に掲げる事由に該当するときとする。

- (1) 当該土地に既に他の建築物が存在し、撤去又は移転ができないこと。
- (2) 当該土地が狭小又は不整形であること。
- (3) 当該土地が傾斜地等であり、造成をしなければ宅地として利用できないこと。
- (4) 当該土地が建築基準法第43条第1項の規定に適合しないこと。

- (5) 当該土地が生産緑地法（昭和49年法律第68号）第2条第3項に規定する生産緑地等に指定されていること。

（事前協議の方法等）

第8条 条例第7条の規定による協議は、開発行為等事前協議申請書（別記様式）を市長に提出することにより行うものとする。

2 開発行為等事前協議申請書には、次に掲げる図書を添付するものとする。

- (1) 位置図（縮尺10000分の1）及び区域図（縮尺2500分の1）
- (2) 開発行為等の区域を明らかにする公図（不動産登記法（平成16年法律第123号）第14条第1項に規定する地図又は同条第4項の地図に準ずる図面をいう。）の写し
- (3) 開発行為等の区域に含まれる土地の登記事項証明書
- (4) 土地利用計画図（配置図）
- (5) 造成計画平面図・断面図
- (6) 建築計画図（平面図・立面図・断面図・給排水計画図）

3 前2項の規定により市長に提出する書類の提出部数は、正本1部及び副本5部とする。

（補則）

第9条 この規則の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この規則は、平成14年4月1日から施行する。

附 則（平成15年3月31日規則第37号）

この規則は、平成15年4月1日から施行する。

附 則（平成15年9月12日規則第55号）

この規則は、平成15年10月1日から施行する。

附 則（平成20年3月21日規則第4号）

改正（平成25年12月24日規則第46号）

（施行期日）

1 この規則は、平成21年4月1日から施行する。

（経過措置）

- 2 この規則の施行の日（以下「施行日」という。）前から引き続き市街化調整区域に土地を所有している者（施行日以後に相続その他の一般承継により当該土地を取得した者を含む。）が当該土地において行う、自己の居住又は自己の業務の用に供する建築物の建築等に係る都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第29条第1項の許可、法第35条の2第1項の許可又は法第43条第1項の許可（法第34条第11号の基準に係るものに限る。以下「開発許可等」という。）については、施行日から起算して10年を経過する日までの間は、この規則による改正前の佐倉市開発行為等の規制に関する条例施行規則第4条第3号、第5条及び第6条の規定（以下「旧規則の規定」という。）は、なおその効力を有する。
- 3 施行日前に受理された開発許可等の申請（佐倉市開発行為等の規制に関する条例の一部を改正する条例（平成20年佐倉市条例第17号）附則第2項の規定による開発許可等の申請にあっては、施行日から起算して10年を経過する日以前に受理された開発許可等の申請）であって、許可又は不許可の処分がされていないものについては、旧規則の規定は、なおその効力を有する。

附 則（平成22年6月28日規則第32号）

この規則は、平成22年10月1日から施行する。

附 則（平成25年12月24日規則第46号）

この規則は、公布の日から施行する。

別記様式（第8条関係）省略