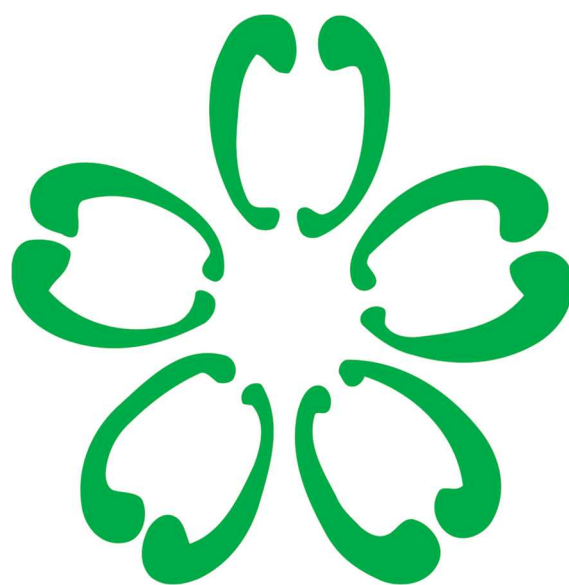


# 佐倉市開発事業の手續及び基準に関する条例



佐 倉 市

## 目 次

### 佐倉市開発事業の手續及び基準に関する条例の手引き

第1章 佐倉市開発事業の手續及び基準に関する条例について	P1
第2章 事前協議手續編	P3
第3章 技術基準編	P8

#### <資料>

佐倉市開発事業の手續及び基準に関する条例	P19
施行規則	P30
様式集	P38

### 雨水排水基準

開発事業における雨水排水施設整備基準（1ha未満）	P49
開発事業における雨水排水施設整備基準（1ha以上）	P61

### 佐倉市緑化要綱

佐倉市緑化要綱	P75
---------	-----

## 第1章 佐倉市開発事業の手続及び基準に関する条例について

### 1. 趣旨

佐倉市では、良好な居住環境と安全で快適な都市環境の形成を図るため、一定規模以上の開発行為及び中高層建築物の建築について、事前協議等の手続及び公共施設等の基準を「佐倉市開発事業の手続及び基準に関する条例」（平成23年佐倉市条例第10号。以下「条例」という。）及び「佐倉市開発事業の手続及び基準に関する条例施行規則」（平成23年佐倉市規則第10号。以下「規則」という。）として定めました。

### 2. 適用範囲

以下の開発行為及び中高層建築物の建築について、開発事業として、条例の適用対象とします。

- (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。ただし、以下の開発行為を除きます。
  - 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（規制緩和集落）、第3号（既存集落）又は第4号（既存適法建築物の増改築等）に規定する開発行為
- (2) 中高層建築物 次のいずれかに該当するもの。ただし、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「基準法」という。）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を除く。
  - ①最高の高さが10メートルを超える建築物。ただし、法第8条第1項第1号に規定する工業地域及び工業専用地域においては、既存建築物の高さを超えず、かつ、近隣住民等に影響を及ぼすおそれのないものを除く。
  - ②共同住宅（長屋を含む。）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、こ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. 事前協議について

条例の適用を受ける開発事業は、公共施設等の管理者と事前協議を行い、市長と協議書を締結しなければなりません。この事前協議は、法第29条第1項の規定による開発許可を要する開発事業について、法第32条の規定による協議を兼ねるとともに、協議書の締結により公共施設管理者\*の同意があったものとみなします。

※佐倉市所管の公共施設等の管理者に限ります。国、県等の所管する公共施設について同意が必要な場合は、開発許可申請前までに同意を得る必要があります。

#### 4. 事業の一体性について

2以上の開発事業（この条例の適用を受けない小規模の開発事業を含む）において、以下のすべての要件に該当する場合は一体性を有するものとし、これらの開発事業を一体の開発事業とみなします。

- (1) 事業区域が隣接又は2メートルに満たない距離で隣接していること。
- (2) 後に施行する開発事業（条例の適用を受けない小規模の事業を含む。以下同じ。）に係る条例第13条第3項各号のいずれかに規定する行為の時期が、先に施行した開発事業に係る次に掲げる日から1年を経過していないこと。
  - ア 都市計画法第36条第3項の規定による公告があった日
  - イ 予定建築物の全てについて建築基準法第7条第5項又は第7条の2第5項の規定による検査済証の交付を受けた日
  - ウ 建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号）第10条第1項の規定による公告があった日
- (3) 次のいずれかに該当していること。
  - ア 開発事業に係る開発事業者が同一であること（その代表者又は役員の前記の1以上が同一である法人を含む。）。
  - イ 事業区域に係る土地所有者が同一であること（土地所有者が一団の土地（土地の面積が500平方メートル以上のものに限る。）を分筆し、又は分割し、所有権を移転した場合であって、当該土地の所有権の移転の日から1年を経過していないときを含む。）。
  - ウ 開発事業に係る工事施行者が同一であること（その代表者又は役員の前記の1以上が同一である法人を含む。）。

## 第2章 事前協議手続編

### 1. 事業公開板の設置

開発事業の計画（以下、「事業計画」という。）について周辺住民への周知を図るため、事前協議申請をする前に事業公開板（別記様式第2号）を設置します。事業公開板は道路（複数の道路が接する場合はそれぞれの道路）に接する事業区域に設置します。なお、道路状況や地形的な制約により事業公開板の設置が困難な場合には、設置場所について市街地整備課と協議してください。

### 2. 事前協議申請

事前協議は、事前協議申請書（別記様式第1号）に以下の図書を添付して申請してください。副本部数は事業計画の内容により異なるため、市街地整備課より申請書確認後に連絡します。なお、提出された開発事業の計画は、市街地整備課窓口で一般に閲覧しますので、申請時は副本1部を添付してください。

#### 【事前協議申請書添付書類】

- |  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>①位置図（縮尺 1/10,000 のもの）</li><li>②区域図（縮尺 1/2,500 のもの）</li><li>③土地利用計画図（縮尺 1/500 以上のもの）</li><li>④予定建築物の平面図及び立面図（予定建築物が中高層建築物である場合に限る。）</li><li>⑤公図の写し（事業区域及び周辺の土地の地番の分かるもの）に事業区域の境界及びそれぞれの土地の所有者の氏名を記載したもの（インターネットによる取得不可）</li><li>⑥土地の登記事項証明書の写し（インターネットによる取得不可）</li><li>⑦現況平面図（縮尺 1/500 以上のもの）</li><li>⑧造成計画平面図（縮尺 1/500 以上のもの）</li><li>⑨造成計画断面図</li><li>⑩給排水施設計画平面図</li><li>⑪公共施設等の構造図</li><li>⑫植栽図</li><li>⑬敷地求積図</li><li>⑭消防水利平面図</li><li>⑮道路及び水路の境界確定図</li><li>⑯事業公開板の設置位置図及び設置の状況の分かる写真</li><li>⑰日影図（予定建築物が中高層建築物で最高の高さが 10 メートルを超えるもの）</li><li>⑱テレビ電波障害予測地域図（日影図と同様）</li><li>⑲前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書</li></ul> |
|--|

※副本 市街地整備課窓口供覧用 1部（申請時）

関係機関意見照会用 必要部数は申請後に市街地整備課より連絡します。

### 3. 近隣住民等への事業計画の説明

#### (1) 事業計画の説明

開発事業者は、事業計画の速やかな周知を図るため、事前協議申請書の提出後原則として14日以内に以下の近隣住民等に事業計画を説明しなければなりません。なお、説明にあたっては説明資料（事業計画概要や土地利用計画図等）を提示しなければなりません。近隣住民等への説明の終了後、その結果を近隣説明結果報告書（別記様式第3号）に記載して、市街地整備課へ提出してください。

#### (2) 近隣住民等の定義

- ①事業区域の存する自治会、町内会等の代表者又は③若しくは④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
- ②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
- ③冬至日において、予定建築物（最高の高さが10メートルを超えるものに限る。）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
- ④予定建築物（最高の高さが10メートルを超えるものに限る。）によりテレビジョン放送の電波の著しい受信障害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

#### (3) 説明会

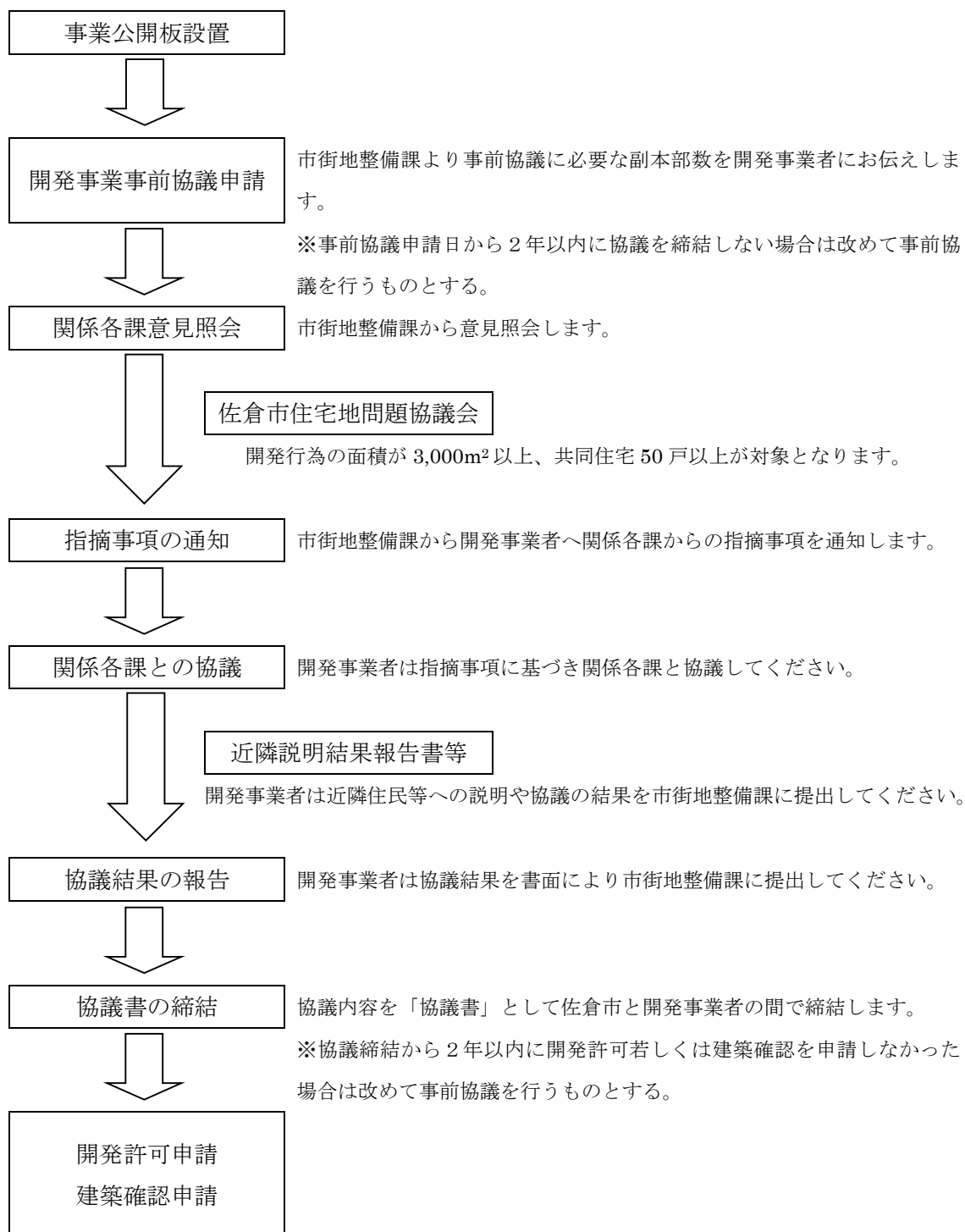
開発事業者は、近隣住民等から説明会の開催を求められたときは、これを開催しなければなりません。この場合、説明会の開催予定日の7日前までに周知（事業公開板への記載や回覧等の方法による。）しなければなりません。説明会終了後、その結果を記載した報告書（開発事業者の名称、事業区域に含まれる地域の名称、説明会の開催の日時、説明会の状況）を市街地整備課へ提出してください。

#### (4) 近隣住民等の協議

開発事業者は、近隣住民等から意見があったときは、協議しなければならない旨が規定されています。また、近隣住民等から書面により意見が提出された場合は、市街地整備課を仲介し、書面により回答する旨が規定されています。

#### 4. 事前協議手順

開発事業に関する事前協議は以下のとおりです。



## 5. 事前協議申請書提出後の変更の手続について

開発事業者は、事前協議申請書の提出から開発事業の完了までの間に、事業計画を変更しようとするときは、改めて事前協議の手続きをしなければなりません。ただし、以下の軽微な変更該当するときは変更届（別記様式第4号）を提出するものとします。なお、軽微な変更該当する場合であっても、開発事業者は事前に関係課に変更の可否について確認をしてください。

### 【軽微な変更】

- (1) 開発事業者が法人である場合における当該法人の名称、代表者の氏名又は事務所の所在地の変更
- (2) 工事施行者が法人である場合における当該法人の名称、代表者の氏名又は事務所の所在地の変更
- (3) 設計者の変更
- (4) 工事の着手予定年月日又は完了予定年月日の変更
- (5) 事業区域に含まれる土地の地番の変更
- (6) 公共施設等に変更のない予定建築物の敷地の形状の変更であって、当該変更による敷地の増減が予定建築物の敷地規模の1/10未満のもの（開発区域の位置、区域又は規模の変更を除く。）
- (7) 公共施設等の変更のうち、次のいずれかに該当するもので、市長が支障がないと認めたもの
  - ア 雨水流出抑制施設のうち予定建築物の敷地に設置するものの位置又は構造の変更
  - イ 汚水排水の施設のうち予定建築物の敷地に取り付けられるものの位置の変更
  - ウ 給水施設の位置又は構造の変更
  - エ 規定する消防水利の位置又は構造の変更
  - オ ごみ集積所の構造の変更
  - カ 集会施設の構造の変更
  - キ 駐車場及び駐輪場の位置又は構造の変更
  - ク 緑化に係る変更
  - ケ 公園の構造の変更



#### 6. 開発事業の取りやめ

開発事業者は、協議書締結前に開発事業を取りやめたときは、開発事業取りやめ届出書（別記様式第5号）を市街地整備課に提出してください。

#### 7. 工事着手の届出

開発行為を伴わない中高層建築物の建築を行う開発事業者は、協議書締結後関係法令の手続を完了して工事に着手しようとするときは、開発事業工事着手届出書（別記様式第6号）及び工事工程表を市街地整備課に提出してください。

#### 8. 工事完了の届出

開発行為を伴わない中高層建築物の建築を行う開発事業者は、開発事業に関する工事が完了したときは、開発事業工事完了届出書（別記様式第7号）及び添付図書を市街地整備課に提出してください。市街地整備課及び関係課で完了の確認を行い、協議書の内容に適合していると認められるときは開発事業工事完了確認書（別記様式第8号）を交付します。

### 第3章 技術基準編

#### 敷地面積の最低限度（条例第37条関係）

法第33条第4項の規定に基づき、本条例で定める1戸建ての住宅の建築を目的とする開発行為における、敷地面積の最低限度は次のとおりです。ただし、地区計画等により敷地面積の最低限度を定めている地区については、その定めによります。

事業区域面積	敷地面積
2,000m <sup>2</sup> 未満	135m <sup>2</sup> 以上
2,000m <sup>2</sup> 以上 5,000m <sup>2</sup> 未満	150m <sup>2</sup> 以上
5,000m <sup>2</sup> 以上	165m <sup>2</sup> 以上

#### 公共施設等整備基準

条例では、開発事業に伴い必要となる公共施設及び公益的施設の整備基準を以下のとおり規定しています。

項目	内容	担当課
1. 下水道	雨水流出抑制施設、下水道施設の設置	下水道課（市街化区域） 治水課（調整区域）
2. 上水道	佐倉市水道事業からの供給を原則	水道課
3. 消防水利	防火水槽、消火栓の設置	危機管理課、消防署
4. 消防活動用空地	4階以上の中高層建築物が対象	危機管理課、消防署
5. ごみ集積所	住宅の建築を目的とする開発事業が対象	廃棄物対策課
6. 集会施設	計画戸数50戸以上が対象	自治人権推進課
7. 教育施設等	住宅の建築を目的とする20ha以上の開発行為が対象	教育総務課
8. 駐車場・駐輪場	中高層建築物が対象	市街地整備課
9. 緑化	樹木による緑化の基準	公園緑地課
10. 防犯施設	防犯灯等の設置	道路維持課
11. 道路	道路の新設及び拡幅、整備基準	道路維持課、 土木管理課
12. 公園	3,000m <sup>2</sup> 以上の開発行為が対象	公園緑地課

1. 下水道（条例第 24 条関係）

（1）雨水流出抑制施設

事業区域面積が 500m<sup>2</sup> 以上の開発事業では、開発事業における雨水排水施設整備基準により、一時雨水を貯留し、またはその流出を抑制する施設を設置する。ただし、事業区域が既存の雨水流出抑制施設の集水区域内の場合を除く。

事業区域面積	基準値
1ha 未満	貯留量（市街化区域） 495m <sup>3</sup> /ha （市街化調整区域） 1,315m <sup>3</sup> /ha
1ha 以上	貯留量 1,450m <sup>3</sup> /ha

（2）排水施設

佐倉市公共下水道計画（分流式）に適合するものとし、事業区域及びその周辺の地域の形状、降水量、汚水量を勘案して、位置、構造、能力等適切に計画し、汚水は公共下水道管渠に接続し、雨水は湛水のおそれのないところまで整備する。なお、佐倉市下水道計画区域にあって、汚水排水が公共下水道に接続困難な場合は、原則として汚水管渠を先行埋設する。

（3）下水道計画策定にあたっては次の事項について調査し報告しなければならない。

- ① 周辺の開発の状況、地形及び雨水の集水区域
- ② 地下埋設物の位置、深さ、形状等
- ③ 既設下水管渠の管径、深さ、整備状況、破損の有無
- ④ その他必要な調査

（4）雨水流出量の算定は、合理式で行う。

$$Q = 1/360 \times C \times i \times A$$

ここで、

Q：雨水流出量（m<sup>3</sup>/sec）

C：流出係数（公共下水道計画による）

i：計画降雨強度  $i = 5,000/(t+40)$

t：流達時間（min）  $t = t_1 + t_2$

t<sub>1</sub>：流入時間（min）  $t_1 = 10$

t<sub>2</sub>：管渠内流下時間（min）

A：排水面積（ha）

（5）汚水量の算定は次による。

家庭汚水量	（1人1日時間最大汚水量） 6800
住宅以外	汚水量については別途協議する。

(6) 管渠の余裕及び管渠の流量計算は次による。

①管渠の余裕

管径 (mm)	計画時間最大汚水量に対する余裕
700 未満	100%
700 以上 1,650 未満	50%以上 100%以下
1,650 以上 3,000 未満	25%以上 50%以下

雨水渠にあつては計画雨水量とし、矩形断面では計画水深は高さの9割とする。

②管渠の流量計算はマンシングの公式を用いる。

$$Q = A \times V$$

$$V = 1 / n \times R^{2/3} \times I^{1/2}$$

ここで、

Q : 流量 (m<sup>3</sup>/sec)    A : 流水の断面積 (m<sup>2</sup>)    V : 流速 (m/sec)

n : 粗度係数 (=0.010 : VU 管)    R : 径深 (m)    R = A / P

I : 勾配 (%)    P : 流水の潤辺長 (m)

(7) 排水施設の設置基準は、(社)日本下水道協会の定めた下水道施設設計指針を原則とするとともに、以下の事項とする。

①管渠は、鉄筋コンクリート管、又は下水道用硬質塩化ビニール管とする。

②管渠の内のり寸法は、200mm 以上とする。

③マンホールの管渠径別最大間隔は、次によるものとする。

管渠径 (mm)	600 以下	1,000 以下	1,500 以下	1,650 以下
最大間隔 (m)	75	100	150	200

④管渠の流速は、次によるものとする。

区分	最小流速	最大流速	理想的な流速
汚水管渠の場合	0.6m/sec	3.0m/sec	1.0~1.8m/sec
雨水管渠の場合	0.8m/sec	3.0m/sec	1.0~1.8m/sec

⑤管渠の土被りは、1.0m 以上とする。

⑥既設の公共下水道管渠に排水施設を接続させる場合の接続位置はマンホールとする。

ただし、マンホールが設置されていない場合は新たにマンホールを設置すること。

⑦宅地内汚水枿は、口径φ200mm の塩ビ枿 (市章入り) で深さ 80cm を標準とする。

なお、枿の宅地内設置については、枿の計画高が道路面より+50cm までとする。

⑧取付管は口径 150mm の下水道用硬質塩化ビニール管を標準とする。

⑨マンホール蓋は、14t 又は、25t 荷重に耐えられるダクタイル鋳鉄製で、市章、雨水及び汚水の区別、鍵付きのものとし、汚水についてはガス穴等ないものとする。

⑩公共の用に供する管渠の始まる箇所には、マンホールが設けられていること。

⑪以上の施設の詳細およびその他の排水施設については、別に協議すること。

⑫管渠の接合は、原則として管頂接合とする。

(8) 人孔の設置について

- ①人孔位置決定については市当局と打ち合わせの上決定すること。
- ②インバートは下流勾配に合わせること。
- ③足掛金物は鋼鉄製（樹脂被覆）、FRP 製、ステンレス製等の腐食に耐える材質のものとし、下流側に設置することを原則とする。
- ④組立マンホールを標準とする。現場打ちマンホールを作成する場合は協議すること。
- ⑤上流管渠と下流管渠の段差が 0.6m 以上の場合は副管を設ける。
- ⑥標準マンホールの形状別用途

呼び方	形状寸法	用途
1号マンホール	内径 90cm 円形	管の起点 内径 500mm 以下の管の中間点 内径 400mm までの管の会合点
2号マンホール	内径 120cm 円形	内径 800mm 以下の管の中間点 内径 500mm 以下の管の会合点
3号マンホール	内径 150cm 円形	内径 1,100mm 以下の管の中間点 内径 700mm 以下の管の会合点
4号マンホール	内径 180cm 円形	内径 1,200mm 以下の管の中間点 内径 800mm 以下の管の会合点
5号マンホール	内径 220cm 円形	内径 1,500mm 以下の管の中間点 内径 1,100mm 以下の管の会合点

2. 上水道（条例第 25 条関係）

給水は、原則として佐倉市水道事業から供給を受けるものとする。

3. 消防水利（条例第 26 条関係）

- (1) 消防水利施設は、消防水利の基準（昭和 39 年消防庁告示第 7 号）による。
- (2) 消防水利は、以下の基準に従い、事業区域内が包含されるよう配置すること。ただし、既存の消防水利が当該基準を満たす場合、設置することを要しない。

予定建築物の用途	包含半径
中高層建築物に該当するもの	80m
中高層建築物に該当しないもの（専用住宅等）	120m

- (3) 消防水利は、消防ポンプ自動車容易に接近できる位置に配置し、佐倉市の指定する標識により表示すること。
- (4) 防火水槽の貯水能力は 40m<sup>3</sup> 以上とすること。
- (5) 消火栓は、呼称 65 の規格（口径 65mm）を有し、直径 150mm 以上の配水管に設置されていること。ただし、管網の一边が 180m 以下となるよう配管されている場合は、75mm 以上の配水管に設けることができる。
- (6) 構造、規模等については、佐倉市八街市酒々井町消防組合と協議のこと。

#### 4. 消防活動用空地（条例第 27 条関係）

予定建築物が 4 階以上の中高層建築物の場合は、以下の基準により整備する。ただし、予定建築物に接する道路が当該基準を満たす場合、設置することを要しない。

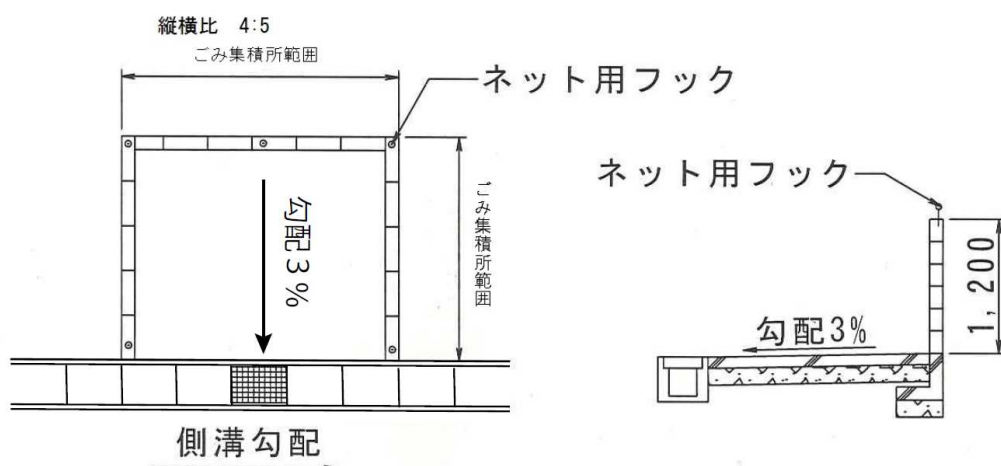
消防活動用空地	位置	予定建築物の開口部に面すること。 予定建築物との間隔は 5m 以内とする。 原則として行き止まりとしないこと。 予定建築物の外壁面の長さが 40m を超える場合は、40m 以内ごとに区分し、それぞれ 1 箇所以上とする
	規模	有効幅員 6m 以上、有効長さ 12m 以上を確保する。 はしご付消防自動車の活動を阻害する架線等がないこと。
	構造	原則としてセメントコンクリート舗装又はアスファルトコンクリート舗装とし、20t の荷重に耐えられる構造とする。縦・横断勾配は 5%（3 度）以下とする。
進入路	消防活動用空地の基準を準用し、必要に応じて隅切を設ける。	

#### 5. ごみ集積所（条例第 28 条関係）

予定建築物の用途に応じ、以下の基準とする。

一戸建ての住宅	有効面積	計画戸数×0.25m <sup>2</sup> （ただし、最低 1 m <sup>2</sup> 以上設けること）	
	設置場所	ごみ収集車が容易に通行することのできる道路に接した場所	
中高層建築物	有効面積	計画戸数×0.25m <sup>2</sup> を標準とし、詳細は協議による。	
	設置場所	予定建築物の外部	一戸建ての住宅と同様
		予定建築物の内部	ごみ収集車が乗り入れることのできる開口部を設けること。
構造	<p>市にごみ集積所を帰属する場合は、以下の形状とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ごみ収集車が容易に通行することができる道路に接した面を開口部とし、ごみが周囲に散乱しないようにその三方に塀を設けること。</li> <li>塀の構造は、建築基準法施行令第 62 条の 8 による。</li> <li>塀の高さは、おおむね 1,200mm とすること。</li> <li>上部から見た形状は、収集にあたって死角が無いようにし、かつ縦横比 4 : 5 又はこれに近い比率とすること。</li> <li>塀の上部にカラス除けネットをかけるためのフックを設置すること。</li> <li>ごみ集積所内に雨水等が滞留しないように、底面は土間コンクリートとし、開口部に向かって 3% の勾配を設けること。</li> <li>勾配は、道路側溝に設置されたグレーチングに向けて設置すること。</li> </ul>		

※ごみ集積所設置例



6. 集会施設 (条例第 29 条関係)

計画戸数が 50 戸以上の場合は、予定建築物の用途に応じ以下の基準により整備する。

1 戸建ての住宅	<p>集会所 床面積=計画戸数×0.35m<sup>2</sup>+50m<sup>2</sup></p> <p>集会所設置予定地の用途地域の建ぺい率を満足する敷地面積を確保する。</p>
中高層建築物	<p>集会室 床面積=計画戸数×0.35m<sup>2</sup></p> <p>計画戸数が 200 戸を超える場合は別途協議のこと。</p>
	<p>(別棟とする場合) 集会所の基準と同様</p>

7. 教育施設等 (条例第 30 条関係)

主として住宅の建築の用に供する(宅地分譲)目的で行う 20ha 以上の開発行為について、保育所、幼稚園、小学校及び中学校の施設が既存の施設で許容できない場合は、新設等について協議する。

8. 駐車場及び駐輪場 (条例第 31 条関係)

予定建築物が中高層建築物に該当する場合は、以下の基準により駐車場及び駐輪場を整備する。ただし、予定建築物の用途、事業区域の位置などの条件を勘案し、協議によりその台数を緩和することができる。

駐車場	近隣商業地域、商業地域	計画戸数 (事業所含む) の 4 割以上
	その他の用途地域	計画戸数の 10 割以上
駐輪場	計画戸数の 10 割以上	

※ 事業区域内に複数の用途地域を含む場合の駐車場については、それぞれの面積の割合に応じて必要となる台数を算定する。(端数は切り上げ)

## 9. 緑化の基準

事業区域内は、(1)により算定された緑化面積を、(2)による樹木で緑化するものとする。

### (1) 緑化面積

近隣商業地域、商業地域	(事業区域面積－建築面積)×10%以上
その他の用途地域	事業区域面積×10%以上

### (2) 樹木の換算

高木 (高さ 3m 以上)	1 本当たり 4m <sup>2</sup>
中木 (高さ 1.5m 以上)	1 本当たり 0.8m <sup>2</sup>
低木 (高さ 0.4m 以上)	1 本当たり 0.3m <sup>2</sup>
生垣 (高さ 1.2m 以上、3 本/m)	1m 当たり 1.5m <sup>2</sup>

## 10. 防犯施設

防犯灯等の防犯施設は、事業計画に応じて設置すること。



以下の基準は開発許可を要するものに限る。

1 1. 道路

(1) 道路計画（法第 33 条第 1 項第 2 号）

事業区域及びその隣接地に都市計画道路がある場合はその計画に適合しなければならない。ただし、開発事業に及ぼす影響が大きい場合は道路管理者と協議のこと。

(2) 開発行為の接道の基準（条例第 35 条関係）

開発行為の事業区域は、予定建築物の用途、事業区域の面積規模に応じて、以下の接道基準を満たす道路に接続されていなければならない。

事業区域面積	予定建築物の用途	接道基準（道路幅員）
3,000m <sup>2</sup> 以上	住宅、社会福祉施設の一部、 有料老人ホーム、介護老人保健施設、 その他市長が別に定めるもの	6m 以上
	その他	9m 以上
3,000m <sup>2</sup> 未満	指定なし	4m 以上

(3) 接する道路の拡幅の基準（条例第 23 条第 2 項関係）

開発行為の事業区域が、既存の佐倉市が管理する道路（法定外道路を含む）に接する部分は、以下の基準により拡幅することを原則とし、詳細は協議による。

既存の道路の幅員 3.6m 未満	<p>既存の道路の幅員を含み有効幅員 4.8m 以上</p>
既存の道路の幅員 3.6m 以上	<p>既存の道路の中心線から 3.0m 以上かつ有効幅員 4.8m 以上</p>
既存の道路が別の開発行為により拡幅されている場合	<p>拡幅前の既存の道路の中心線から 3.0m 以上</p>

(4) 開発行為により設置する道路(条例第34条第1項第1号及び同条第2項第2号関係)  
事業区域内に設ける道路の幅員は、予定建築物の用途、事業区域の面積規模に応じて、以下のとおりとする。

予定建築物の用途	事業区域面積	幅員
住宅(最高の高さが10m以下のもの)	1,000m <sup>2</sup> 未満	4.5m
	1,000m <sup>2</sup> 以上2,000m <sup>2</sup> 未満	5.0m
	2,000m <sup>2</sup> 以上3,000m <sup>2</sup> 未満	5.5m
住宅(最高の高さが10mを越えるもの)		6.0m
住宅	3,000m <sup>2</sup> 以上	6.0m
建築基準法第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		12.0m
上記以外		9.0m

(5) 道路の街角の切取り(条例第34条第1項第5号関係)

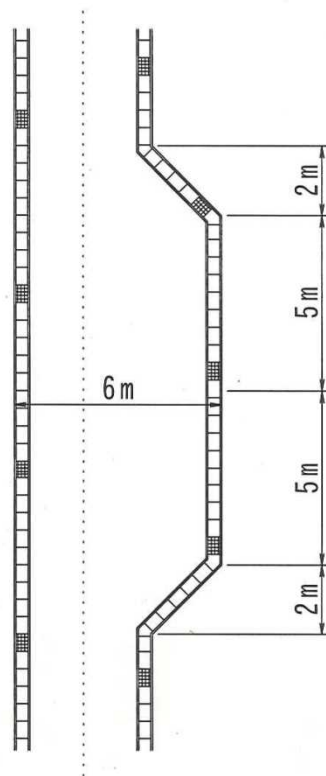
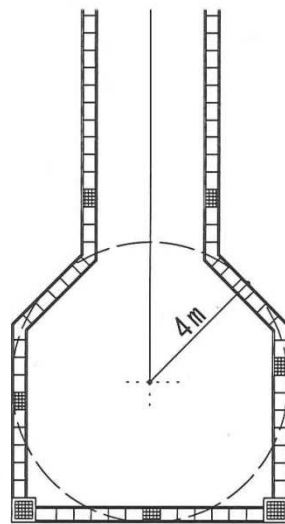
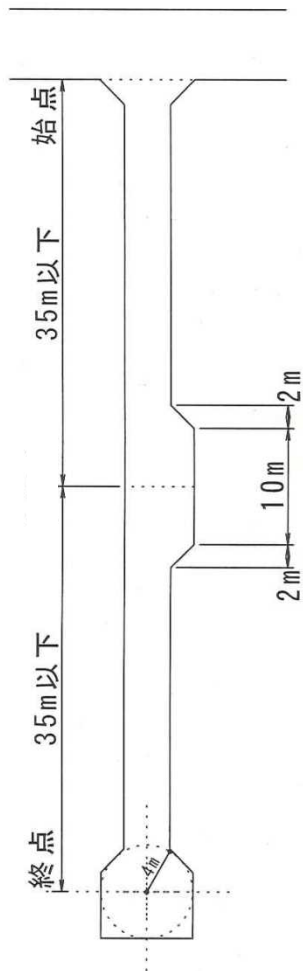
道路の街角の切取り(隅切り)の長さは、交差若しくは接続する道路の幅員及び交差角に応じて、以下のとおりとする。

道路幅員(m)	4以上	6以上	8以上	10以上	12以上
	6未満	8未満	10未満	12未満	15未満
交差角(度)	120 90 60	120 90 60	120 90 60	120 90 60	120 90 60
12以上15未満		4 5 6	4 5 6	4 5 6	5 6 8
10以上12未満	3 3 4	4 5 6	4 5 6	4 5 6	
8以上10未満	3 3 4	4 5 6	4 5 6		
6以上8未満	3 3 4	4 5 6			
4以上6未満	3 3 4				

(6) 袋路状道路(条例第34条第1項第4号及び同条第2項第3号関係)

道路は通り抜けを原則とするが、地形等によりやむを得ず袋路状とする場合は、転回広場及び待避場所を設けること。この場合、避難通路等の安全対策を講じるよう努めること。

転回広場	幅員9m以上	終端部に普通自動車(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
	上記以外	終端部に半径4mの内接円が入る広場 (住宅を目的とした開発行為等)
待避場所	幅員6m未満	袋路状となる道路の延長が35mを超える場合は、延長が35mを超えない距離に道路幅員を含めて幅員6m以上、延長14m(すりつけ含む)の待避広場



(7) 道路付属施設用地 (条例第 23 条第 1 項関係)

開発行為により道路を新設又は拡幅する場合で、占用物 (電柱等) や交通安全施設 (ガードレール等) の設置を計画するときは、道路の有効幅員を確保するため、これらの用地を別に確保しなければならない。

電柱用地	正方形 70cm×70cm 変則な形状となる場合は別途協議のこと。
交通安全施設用地	(例) ガードレール 幅 50cm 道路擁壁等を設置する場合の用地については別途協議のこと。

(8) 道路構造 (条例第 34 条第 1 項第 2 号及び同項第 3 号)

新設又は拡幅する道路は、以下の基準による。

舗装	アスファルト・コンクリート又はセメント・コンクリート
横断勾配	2%を標準とする。
縦断勾配	幅員 12m 以上 5%以下 幅員 9m 以下 9%以下を標準とする。 地形等によりやむを得ないときは小区間に限り 12%以下とする。 5%以上の縦断勾配となる場合は滑り止め舗装とすること。

(9) 排水施設

道路には、U 型側溝、集水枿、L 型側溝等を設け、流末は公共排水施設に接続することを原則とする。側溝の蓋は鉄筋コンクリート製とし、5m 毎に 1 箇所の割合でグレーチング蓋を設置すること。

12. 公園 (条例第 36 条関係)

事業区域面積が 3,000m<sup>2</sup> 以上で、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ついては、以下の基準により公園を整備する。

(1) 面積

近隣商業地域、商業地域	3%以上
その他の用途地域	5%以上

(2) 構造等

- ①公園の周囲には、原則として道路等を設けること。
- ②高圧線下及び急傾斜地 (勾配 15%以上の斜面) は公園の面積に算入しないこと。
- ③位置は誘致距離を基準に配置すること。
- ④健全な樹木の集団については公園として樹木の集団の保存の措置を講ずること。  
(高さ 10m 以上又は高さ 5m 以上で面積 300m<sup>2</sup> 以上)

第1章 総則

(目的)

第1条 この条例は、開発事業に関する手續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。
  - ア 最高の高さが10メートルを超える建築物。ただし、法第8条第1項第1号に規定する工業地域及び工業専用地域においては、既存建築物の高さを超えず、かつ、近隣住民等に影響を及ぼすおそれのないものを除く。
  - イ 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1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。
  - ア 事業区域の存する自治会、町内会等の代表者又はウ若しくはエ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
  - イ 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
  - ウ 冬至日において、予定建築物（第2号アに該当するものに限る。エにおいて同じ。）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

エ 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。

（適用範囲）

第3条 この条例は、開発行為（500平方メートル以上のものに限る。）及び中高層建築物の建築について適用する。

2 前項の規定にかかわらず、次に掲げる行為については、この条例は適用しない。

- （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、第3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6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開発事業を含む。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に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18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続)

第14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12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15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38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。

3 市長は、第7条に規定する協議について規則で定めるところにより申請した日から起算して2年以内に第13条第1項に規定する協議書を締結しない場合は、当該協議に係る開発事業を取りやめたものとみなす。ただし、特別な事情があると市長が認める場合は、この限りでない。

(周辺環境への配慮)

第16条 開発事業者は、佐倉市景観条例（平成12年佐倉市条例第33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号ア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17条 開発事業者は、第13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14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18条 開発行為を伴わない中高層建築物の建築を行う開発事業者は、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19条 開発事業者は、佐倉市環境保全条例（平成11年佐倉市条例第27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20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21条 開発行為を伴わない中高層建築物の建築を行う開発事業者は、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22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23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24条 開発事業者は、事業区域の面積が500平方メートル以上の開発事業にあつては、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25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26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27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。

ア 住宅 6メートル以上

イ 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

ウ ア及びイ以外の用途 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。

ア 第1号アに該当するもの 半径4メートルの内接円が入る広場

イ 第1号イ又はウに該当するもの 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。

ア 1,000平方メートル未満 4.5メートル以上

イ 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

ウ 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  
（主として次に掲げるもの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。ただし、市長が別に定める場合は、この限りでない。

ア 住宅

イ 社会福祉法（昭和26年法律第45号）第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設（同条第  
3項第10号に規定する介護老人保健施設を除く。）であつて入所を伴うもの

ウ 有料老人ホーム（老人福祉法（昭和38年法律第133号）第29条第1項に規定するものをいう。）

エ 介護老人保健施設（介護保険法（平成9年法律第123号）第8条第28号に規定するものをいう。）

オ アからエまでに類するもので市長が別に定めるもの

(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。

ア 近隣商業地域又は商業地域 3パーセント以上

イ ア以外の用途地域 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おりとする。

(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

(略)

(趣旨)

第1条 この規則は、佐倉市開発事業の手続及び基準に関する条例（平成23年佐倉市条例第10号。以下「条例」という。）の施行に関し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）及び条例の例による。

(事業の一体性)

第3条 条例第4条の規則で定める要件は、次の各号のいずれにも該当する場合とする。

- (1) 事業区域が隣接又は2メートルに満たない距離で近接していること。
- (2) 後に施行する開発事業(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。)に係る条例第13条第3項各号のいずれかに規定する行為の時期が、先に施行した開発事業に係る次に掲げる日から1年を経過していないこと。

ア 都市計画法第36条第3項の規定による公告があった日

イ 予定建築物の全てについて建築基準法第7条第5項又は第7条の2第5項の規定による検査済証の交付を受けた日

ウ 建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号）第10条第1項の規定による公告があった日

- (3) 次のいずれかに該当していること。

ア 開発事業に係る開発事業者が同一であること（その代表者又は役員の前2分の1以上が同一である法人を含む。）。

イ 事業区域に係る土地所有者が同一であること（土地所有者が一団の土地（土地の面積が500平方メートル以上のものに限る。）を分筆し、又は分割し、所有権を移転した場合であって、当該土地の所有権の移転の日から1年を経過していないときを含む。）。

ウ 開発事業に係る工事施行者が同一であること（その代表者又は役員の前2分の1以上が同一である法人を含む。）。

(事前協議申請書の提出等)

第4条 条例第8条第1項の規定による書面の提出は、事前協議申請書（別記様式第1号）に次に掲げる図書を添付して行うものとする。

- (1) 位置図（縮尺1万分の1のもの）及び区域図（縮尺2,500分の1のもの）



- (2) 土地利用計画図（縮尺500分の1以上のもの）
- (3) 予定建築物の平面図及び立面図（予定建築物が中高層建築物である場合に限る。）
- (4) 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の写し（事業区域及び周辺の土地の地番の分かるもの）に事業区域の境界及びそれぞれの土地の所有者の氏名を記載したもの
- (5) 土地の登記事項証明書の写し
- (6) 現況平面図（縮尺500分の1以上のもの）
- (7) 造成計画平面図（縮尺500分の1以上のもの）
- (8) 造成計画断面図（縮尺500分の1以上のもの）
- (9) 給排水施設計画平面図
- (10) 公共施設等構造図
- (11) 植栽図
- (12) 事業区域に含まれる土地の求積図（縮尺500分の1以上のもの）
- (13) 消防水利平面図
- (14) 道路及び水路の境界確定図
- (15) 日影図（予定建築物が中高層建築物で最高の高さが10メートルを超える場合に限る。）
- (16) テレビ電波障害予測地域図（予定建築物が中高層建築物で最高の高さが10メートルを超える場合に限る。）
- (17) 事業公開板の設置位置図及び設置の状況の分かる写真
- (18) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書  
（開発事業の計画の閲覧）

第5条 条例第8条第4項の一般の閲覧は、事前協議申請書の提出を受けた日の翌日から条例第13条第1項の協議書を締結するまでの期間、開発事業担当課において行うものとする。

（事業公開板）

第6条 条例第9条第1項の公開板は、事業公開板（別記様式第2号）とする。

2 事業公開板は、事業区域に接する道路（複数の道路に接する場合は、それぞれの道路）に接する場所に設置するものとする。ただし、市長が事業区域の周辺状況等を勘案し、必要がないと認めたときは、この限りでない。

3 前項の規定によるもののほか、事業公開板を設置することが著しく困難な理由がある場合には、市長と協議の上、公衆の見やすい適当な場所に設置することができる。

(近隣住民等への説明)

第7条 条例第10条第1項の規定による説明及び同条第2項の規定による説明会は、説明資料を提示して行わなければならない。

2 条例第10条第1項の規則で定める報告書は、近隣説明結果報告書(別記様式第3号)とする。

3 条例第10条第2項の規定による説明会の周知は、事業公開板に説明会の開催の日時、場所等を明記することその他の方法により行うものとする。

4 条例第10条第3項の規則で定める事項は、次に掲げる事項とする。

- (1) 開発事業者の名称
- (2) 事業区域に含まれる地域の名称
- (3) 説明会の開催の日時
- (4) 説明会の状況

(軽微な変更)

第8条 条例第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は、次のとおりとする。

- (1) 開発事業者が法人である場合における当該法人の名称、代表者の氏名又は事務所の所在地の変更
- (2) 工事施行者が法人である場合における当該法人の名称、代表者の氏名又は事務所の所在地の変更
- (3) 設計者の変更
- (4) 工事の着手予定年月日又は完了予定年月日の変更
- (5) 事業区域に含まれる土地の地番の変更
- (6) 公共施設等に変更のない予定建築物の敷地の形状の変更であって、当該変更による敷地の増減が予定建築物の敷地規模の10分の1未満のもの(開発区域の位置、区域又は規模の変更を除く。)
- (7) 公共施設等の変更のうち、次のいずれかに該当するもので、市長が支障がないと認めたもの
  - ア 条例第24条第1項本文に規定する施設のうち予定建築物の敷地に設置するものの位置又は構造の変更
  - イ 条例第24条第2項に規定する汚水排水の施設のうち予定建築物の敷地に取り付けられるものの位置の変更
  - ウ 条例第25条に規定する給水施設の位置又は構造の変更
  - エ 条例第26条本文に規定する消防水利の位置又は構造の変更

- オ 条例第28条本文に規定するごみ集積所の構造の変更
- カ 条例第29条本文に規定する集会施設の構造の変更
- キ 条例第31条本文に規定する駐車場及び駐輪場の位置又は構造の変更
- ク 条例第32条に規定する緑化に係る変更
- ケ 条例第36条第1項に規定する公園の構造の変更

2 前項第1号の規定は、開発事業者の変更の場合を含むものと解してはならない。

3 条例第12条第2項の規則で定める書面は、変更届（別記様式第4号）とする。

（開発事業の取りやめの届出書）

第9条 条例第15条第1項の規則で定める書面は、開発事業取りやめ届出書（別記様式第5号）とする。

（テレビ電波障害対策）

第10条 条例第16条第2項のテレビ電波障害の対策については、事前に発生が予測される範囲を特定し、条例第2条第1項第8号エに規定する者と協議の上、講ずるものとする。

2 開発事業者は、前項の対策が完了したときは、その旨を市長に報告するものとする。

（工事の着手の届出書）

第11条 条例第18条の規則で定める書面は、開発事業工事着手届出書（別記様式第6号）とする。

（工事の完了の届出書）

第12条 条例第21条の規則で定める書面は、開発事業工事完了届出書（別記様式第7号）とする。

（工事の完了の確認書）

第13条 条例第22条の規則で定める書面は、開発事業工事完了確認書（別記様式第8号）とする。

（道路の整備基準）

第14条 条例第23条第2項本文の規則で定める既存の道路は、次に掲げるものとする。

- (1) 道路法（昭和27年法律第180号）第8条第1項に規定する道路
- (2) 前号に規定する道路以外の道路で、本市が所有し、かつ、管理するもの

2 条例第23条第2項本文の規則で定める基準は、次の各号に掲げる場合に依り、当該各号に定めるとおりとする。

- (1) 既存の道路が既に行われた開発行為により拡幅されている場合 拡幅される前の道路の中心線から3メートル以上拡幅すること。
- (2) 前号の場合以外の場合 既存の道路の中心線から3メートル以上で、かつ、有効幅員（道路用地の幅のうち、通行の用に供される部分の幅をいう。）が4.8メートル以上になるよう拡幅すること。

3 条例第23条第2項ただし書の規定により市長が支障がないと認めるときは、市長との協議により前

項の規定を緩和することができるものとする。

(排水施設の整備基準)

第15条 条例第24条第1項本文の規則で定める基準は、一時雨水を貯留し、又はその流出を抑制する施設（以下「雨水流出抑制施設」という。）において、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1ヘクタール当たりの貯留量を確保することとする。

(1) 1ヘクタール未満 次に掲げる区域区分に応じ、次のとおりとする。

ア 市街化区域 495立方メートル

イ 市街化調整区域 1,315立方メートル

(2) 1ヘクタール以上 1,450立方メートル

2 前項の規定にかかわらず、次に掲げる事項を勘案し、市長と協議の上、貯留量を減ずることができる。

(1) 事業区域の流出係数

(2) 事業区域の下流域の排水施設の整備状況

(3) 雨水流出抑制施設の構造

3 条例第24条第1項ただし書の規則で定める場合は、既存の雨水流出抑制施設の流域内に事業区域が存する場合とする。

(消防水利の整備基準)

第16条 条例第26条本文の規則で定める基準は、次のとおりとする。

(1) 消防水利の基準（昭和39年消防庁告示第7号）に適合していること。

(2) 消防水利は、事業区域内が、次に掲げる予定建築物の用途に応じ、当該各号に定める半径の円に包含されるよう配置されていること。

ア 中高層建築物 80メートル

イ アの用途以外の用途 120メートル

(3) 消防水利は、消防ポンプ自動車が容易に接近できる位置に配置されていること。

(4) その他構造、規模等については、佐倉市八街市酒々井町消防組合との協議によること。

2 条例第26条ただし書の規則で定める場合は、佐倉市八街市酒々井町消防組合が消防活動に支障がないと認める場合とする。

(消防活動用空地等の整備基準)

第17条 条例第27条本文の規則で定める基準は、次のとおりとする。

(1) 消防活動用空地は、避難上又は消防活動上有効な建築物の開口部を有する面で、はしご付消防

自動車が有効に消防活動できる位置に配置されていること。

(2) 消防活動用空地は、はしご付消防自動車が消防活動を有効に行うことのできる空間及び構造を有していること。

(3) 消防活動用空地に至るまでの進入路は、はしご付消防自動車の運行に支障がない構造を有していること。

2 条例第27条ただし書の規則で定める場合は、予定建築物に接する道路の部分が、前項第1号及び第2号の基準を満たし、かつ、はしご付消防自動車が当該道路の部分まで進入できる場合とする。

(ごみ集積所の整備基準)

第18条 条例第28条本文の規則で定める基準は、次の各号に掲げる予定建築物の用途に応じ、当該各号に定めるとおりとする。

(1) 一戸建ての住宅 ごみ収集車が容易に通行することができる道路に接した位置に、計画戸数に0.25平方メートルを乗じて得た面積を確保し、おおむね20戸当たり1箇所の割合で配置すること。

(2) 中高層建築物 次に掲げるとおりとする。この場合において、計画戸数に0.25平方メートルを乗じて得た面積を標準とする。ただし、構造等を勘案し、市長と協議の上、これを減ずることができる。

ア 建築物の外部に配置する場合は、ごみ収集車が容易に通行することができる道路に接した位置又はごみ収集車が横付けすることができる位置に配置すること。

イ 建築物の内部に配置する場合は、ごみ収集車が当該建築物の内部に乗り入れることができる高さ及び幅の出入口を設けること。

2 条例第28条ただし書の規則で定める場合は、事業区域を対象に含むごみ集積所が既に整備されている場合その他市長がやむを得ないと認める場合とする。

(集会施設の整備基準)

第19条 条例第29条本文の規則で定める基準は、次の各号に掲げる予定建築物の用途に応じ、当該各号に定めるとおりとする。

(1) 一戸建ての住宅 計画戸数に0.35平方メートルを乗じ、50平方メートルを加えて得た床面積を確保した集会所を配置すること。

(2) 中高層建築物 計画戸数に0.35平方メートルを乗じて得た床面積を確保した集会室を配置すること。ただし、別棟とする場合は、前号の定めるところによる。

2 条例第29条ただし書の規則で定める場合は、事業区域の周辺状況を勘案し、市長が支障がないと認める場合とする。

(教育施設等の配置の基準)

第20条 条例第30条本文の規則で定める基準は、次の各号に掲げる施設の種類に応じ、当該各号に定める児童数又は生徒数に係る必要人数を許容する規模であることとする。この場合において、計画人口は、1ヘクタール当たり100人として算定するものとする。

- (1) 保育所 計画人口に0.0135を乗じて得た人数
- (2) 幼稚園 小学校児童数及び保育所児童数を参考に推定した人数
- (3) 小学校 計画人口に0.054を乗じて得た人数
- (4) 中学校 計画人口に0.029を乗じて得た人数

2 前項の規定により、同項各号に掲げる施設を配置することとなったときは、次の各号に掲げる施設の種類に応じ、当該各号に定める基準により計画するものとする。

- (1) 保育所 敷地面積は必要人数に21平方メートルを乗じて得た面積とする。
- (2) 幼稚園 佐倉市教育委員会との協議による。
- (3) 小学校及び中学校 必要な学級数は必要人数を40人で除して得た数とし、敷地面積は別表第1に掲げる面積とする。

3 条例第30条ただし書の規則で定める場合は、第1項の規定により算定した必要人数について、事業区域近隣の既存の施設で許容できる場合とする。

(駐車場及び駐輪場の整備基準)

第21条 条例第31条本文の規則で定める駐車場の基準は、次の各号に掲げる事業区域に係る用途地域に応じ、当該各号に定める台数を事業区域内及び事業区域近隣に確保することとする。この場合において、標準台数は、共同住宅にあつては1戸当たり1台と、事業所等にあつては1事業所当たり1台として、計画戸数及び事業所等の数から算定した台数とする(次項において同じ。)

- (1) 近隣商業地域又は商業地域 標準台数の4割以上
- (2) 前号に掲げる用途地域以外の用途地域 標準台数の10割以上

2 条例第31条本文の規則で定める駐輪場の基準は、標準台数の10割以上を事業区域内に確保することとする。

3 条例第31条ただし書の規定により市長が支障がないと認めるときは、前2項に定めるところにより算定した駐車場及び駐輪場の台数を市長との協議により減ずるものとする。

(緑化の基準)

第22条 条例第32条の規則で定める基準は、事業区域の面積(事業区域に係る用途地域が近隣商業地域又は商業地域である場合は、事業区域の面積から予定建築物の建築面積を減じて得た面積)の1割以

上とする。この場合における面積は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める面積により算定することとする。

- (1) 高木（高さ3メートル以上）1本当たり 4平方メートル
  - (2) 中木（高さ1.5メートル以上）1本当たり 0.8平方メートル
  - (3) 低木（高さ0.4メートル以上）1本当たり 0.3平方メートル
  - (4) 生垣（高さ1.2メートル以上で、かつ、1メートル当たり3本） 1.5平方メートル
- （道路の街角の切取りの基準）

第23条 条例第34条第1項第5号の規定による道路の街角の切取りの長さは、交差する道路の幅員及び交差角に応じ、別表第2に定めるとおりとする。

（公園に関する技術的細目）

第24条 条例第36条第2項第2号に規定する市長が認めた場合とは、事業区域周辺の既存の公園の位置及び規模を勘案し、市長と協議の上、必要ないと認められた場合とする。

2 条例第36条第2項第2号に規定する公園施設整備費を負担する場合は、設置すべき公園の面積に1平方メートル当たり5万円を乗じて得た額を、法第36条第1項の規定による届出をする日までに、本市に一括で納付するものとする。

3 条例第36条第3項の規則で定める公園の構造等の基準は、次のとおりとする。

- (1) 公園の周囲には、原則として道路等を設けること。
- (2) 高圧線下及び急傾斜地（勾配が15パーセント以上の斜面をいう。）は、公園の面積に算入しないこと。
- (3) 公園は、予定建築物の居住者による有効な利用が確保されるような位置及び規模で配置すること。
- (4) 高さ10メートル以上又は高さ5メートル以上で面積が300平方メートル以上の健全な樹木の集団については、公園として、樹木の集団の保存の措置を講じること。

（公表の方法）

第25条 条例第41条第1項又は第2項の規定による公表は、佐倉市公告式条例（昭和34年佐倉市条例第4号）第2条第2項に規定する掲示場への掲示その他の適当と認められる方法により行うものとする。

（立入検査証）

第26条 条例第42条第2項の身分を示す証明書は、佐倉市開発行為等の事務の処理に関する規則（平成13年佐倉市規則第34号）第23条に規定する立入検査証によるものとする。

附 則 （略）

別記

様式第1号（第4条関係）（その1）

事前協議申請書

年 月 日

（宛先）佐倉市長

申請者 住所  
氏名  
電話

佐倉市開発事業の手続及び基準に関する条例第8条第1項の規定により、事前協議を申請します。

1	事業区域に含まれる地域の名称	佐倉市		
2	事業区域の面積	公簿 実測	平方メートル	平方メートル
3	予定建築物の用途及び計画戸数		計画戸数	戸
4	設計者	住所 氏名 電話番号		
5	工事施行者	住所 氏名 電話番号		
6	工事着手予定 年 月 日	年 月 日		
7	工事完了予定 年 月 日	年 月 日		
8	都市計画制限	用途地域	防火地域・準防火地域	高度地区
		建ぺい率 %	容積率 %	その他
9	予定建築物の概要	敷地面積	建築面積	延床面積
		構造 造	階数	最高の高さ m

備考 申請者、設計者又は工事施行者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載してください。



(その2)

設 計 説 明 書  
設 計 の 概 要

1 土地の現況 (地目別概要) (公簿面積)	区分	宅地	農地	山林	その他	計
	面積					
	比率					
2 土地利用計画	区分	宅地	公共用地	未利用地	その他	計
	面積					
	比率					
3 公共施設等整備計画	区分	道路用地	水路又は 下水道敷	公園緑地 等用地	消防貯水 施設用地	その他
	面積					
	比率					
		都市計画 街 路		そ の 他 の 都市計画施設		
4 設計 概要						

備考

- 1 面積は平方メートルを、比率はパーセントを単位とします。
- 2 4 欄には、開発事業により設置される公共施設等の計画の内容を記載してください。

(その3)

公共施設等の管理者に関する事項

種類	番号	概要			管理者	用地の 帰属	摘要
		幅員 寸法	延長	面積			

備考

- 1 延長はメートルを、面積は平方メートルを単位とします。
- 2 番号は、施設の種別別に付してください。
- 3 公共施設の次に公益的施設を記載してください。
- 4 公共施設の摘要には、(新設)(付け替え)(拡幅)の別を記載し、新設以外の場合は、従前の施設の概要及び管理者を記載してください。

様式第2号（第6条関係）

事業公開板			
事業区域に含まれる地域の名称	佐倉市		
事業区域の面積	平方メートル		
予定建築物の用途及び計画戸数	計画戸数 戸		
予定建築物の概要	建築面積 延床面積 階数	地上階 地下階	（最高の高さ メートル）
工事着手予定年月日	年 月 日		
工事完了予定年月日	年 月 日		
開発事業者	住所 氏名		
設計者	住所 氏名		
工事施行者	住所 氏名		
事前協議申請書提出予定年月日	年 月 日		
その他連絡事項			

備考 縦90センチメートル以上、横90センチメートル以上とする。

様式第3号（第7条関係）（その1）

近隣説明結果報告書

年 月 日

（宛先）佐倉市長

住所  
報告者  
氏名

佐倉市開発事業の手續及び基準に関する条例第10条第1項の規定により、開発事業に係る説明の状況について、次のとおり報告します。

1 事業区域に含まれる地域の名称	佐倉市
2 事前協議申請書提出年月日	年 月 日
3 説明日	年 月 日 ～ 年 月 日
4 報告事項	
5 その他	

備考 報告者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載してください。

(その2)

隣接住民等への説明状況

番号	隣接住民等の住所及び氏名	種別	隣接住民等からの意見・要望内容	隣接住民等からの意見・要望に対する回答等	説明年月日	説明者氏名

備考 種別欄は、1 土地所有者、2 建築物の所有者、3 建築物の占有者、のいずれかに該当する番号を記載してください。

様式第4号（第8条関係）

変 更 届

年 月 日

（宛先）佐倉市長

住所  
届出者  
氏名

佐倉市開発事業の手續及び基準に関する条例第12条第2項（第14条第2項の規定により準用する場合を含む。）の規定により、開発事業の変更について、次のとおり届け出ます。

1 事前協議申請年月日又は協議書締結年月日	年 月 日
2 事業区域に含まれる地域の名称	佐倉市
3 変更に係る事項	
4 変更の理由	

備考

- 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載してください。
- 2 3欄は、変更前及び変更後の内容を対照させて記載してください。

様式第5号（第9条関係）

開発事業取りやめ届出書

年 月 日

（宛先）佐倉市長

住所  
届出者  
氏名

佐倉市開発事業の手續及び基準に関する条例第15条第1項の規定により、開発事業を取りやめたので次のとおり届け出ます。

1 事前協議申請年月日	年 月 日
2 協議書締結年月日	年 月 日 ・ 未締結
3 事業区域に含まれる地域の名称	佐倉市
4 廃止年月日	年 月 日

備考 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載してください。

様式第6号（第11条関係）

開発事業工事着手届出書

年 月 日

（宛先）佐倉市長

住所  
届出者  
氏名

佐倉市開発事業の手續及び基準に関する条例第18条の規定により、開発事業に係る工事に着手するので、次のとおり届け出ます。

1 協議書締結年月日	年 月 日
2 事業区域に含まれる地域の名称	佐倉市
3 工事着手年月日	年 月 日
4 工事完了予定年月日	年 月 日
5 現場管理者 （工事施行者又は工事施行者の定めた者）	住所 氏名 電話

備考

- 1 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載してください。
- 2 工事工程表を添付してください。



様式第7号（第12条関係）

開発事業工事完了届出書

年 月 日

（宛先）佐倉市長

住所  
届出者  
氏名

佐倉市開発事業の手續及び基準に関する条例第21条の規定により、開発事業に係る工事が完了したので、次のとおり届け出ます。

1 協議書締結年月日	年 月 日
2 事業区域に含まれる地域の名称	佐倉市
3 工事完了年月日	年 月 日
4 工事施行者	住所 氏名

備考

- 届出者が法人である場合においては、氏名は、その法人の名称及び代表者の氏名を記載してください。
- 開発事業の完了を確認する図書を添付してください。
  - 竣工図及び完了を確認できる写真一式
  - その他市長が必要と認める図書

様式第8号（第13条関係）

開発事業工事完了確認書

佐 第 号  
年 月 日

様

佐倉市長

印

佐倉市開発事業の手続及び基準に関する条例第22条の規定により、次の開発事業の完了を確認したので通知します。

1 協議書締結年月日	年 月 日
2 事業区域に含まれる地域の名称	佐倉市
3 事業区域の面積	平方メートル
4 予定建築物の用途	
5 工事完了確認年月日	年 月 日
6 その他必要な事項	

## 開発事業における雨水排水施設整備基準（1ha 未満）

### （目的）

第1条 開発事業における雨水排水処理について適正な協議を図り、雨水流出量を抑制し、周辺の住環境保全に努める。

### （用語の定義）

第2条 この基準において、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）第4条第12項に規定する開発行為
- （2）中高層建築物 佐倉市開発事業の方法及び基準に関する条例（平成23年佐倉市条例第10号。以下「条例」という。）第1項第2号に規定する建築物
- （3）開発事業 開発行為及び中高層建築物の建築をいう。
- （4）下水道計画 佐倉市印旛沼流域関連公共下水道基本計画に基づき作成された下水道法事業認可に係る主要な管渠の平面図及び流量表等。

### （適用範囲）

第3条 この基準は、次の各号に該当する事業の雨水排水処理に関する協議に適用する。

- （1）市街化区域内の開発行為のうち事業区域面積が500m<sup>2</sup>以上10,000m<sup>2</sup>未満の事業。
- （2）市街化調整区域内の開発行為のうち事業区域面積が10,000m<sup>2</sup>未満の事業。ただし、次の場合を除く。
  - イ 道路位置指定区域内の再造成、又は従前の宅地内における再造成で、事業区域面積が500m<sup>2</sup>未満の場合。
  - ロ 自己の居住用又は1,000m<sup>2</sup>未満の自己の業務用を目的とした開発行為で、雨水を事業区域内で処理することとなる場合。
- （3）中高層建築物のうち事業区域面積が500m<sup>2</sup>以上の事業。
- （4）その他、事前協議を必要とする事業区域面積が500m<sup>2</sup>以上の開発行為等。

### （雨水排水処理基準）

第4条 雨水排水処理基準は次の各号のとおりとする。

- （1）事業区域内は下水道計画降雨に基づき整備する。ただし、事業区域外への流出量はその地区ごとに協議し、流出量の抑制を図るものとする。
- （2）事業区域の雨水の流出抑制は、第5条に基づき協議するものとする。
- （3）事業区域内の流出係数は、別表第1により工種ごとの加重平均として算定する。
- （4）この基準に定めない必要な事項は、協議により定めるものとする。

別表第1 工種別基礎流出係数

工種別	採用流出係数	流出係数(参考)
道路(舗装)	0.90	0.80~0.90
道路(浸透性舗装)	0.70	—
屋根(建築面積×建ぺい率)	0.95	0.85~0.95
その他の不透面	0.85	0.75~0.85
水面	1.00	1.00
間地	0.30	0.10~0.30
芝、樹木の多い公園	0.25	0.05~0.25
勾配の緩い山地	0.40	0.20~0.40
勾配の急な山地	0.60	0.40~0.60

(雨水流出抑制基準)

第5条 雨水流出抑制に必要な調節容量は次の各号により算定するものとする。

- (1) 市街化区域内の開発事業 事業区域からの許容放流量は  $0.025\text{m}^3/\text{sec}/\text{ha}$  とし、下水道計画の降雨強度に対し、次の「簡易式」により求めた調節容量に堆砂量  $1\text{ha}$  当り  $15\text{m}^3$  を加算した容量を必要調節容量とする。ただし、下水道計画に基づく整備が完了している区域は、別表第2(簡易式による調節容量の算定)に示す流出量を許容放流量とし、必要調節容量を見直すことができる。

$$\text{簡易式 } V_i = (\gamma_i - \gamma_c / 2) \times 60 \times t_i \times f \times A \times 1/360$$

$V_i$  容量 ( $\text{m}^3$ )

$\gamma_i$  降雨強度曲線上の任意継続時間相当降雨強度 ( $\text{mm}/\text{hr}$ )

$$\gamma_i = a / (t_i^n + b)$$

下水道計画降雨のとき  $a=5000$   $b=40$   $n=1$  とする。

$\gamma_c$  放流量  $Q_c$  に相当する降雨強度 ( $\text{mm}/\text{hr}$ )

$$\gamma_c = (360 \times Q_c) / (f \times A)$$

$t_i$  降雨継続時間 ( $\text{min}$ )

$f$  流出係数

$A$  集水面積 ( $\text{ha}$ )

別表第2 簡易式による調節容量の算定

(1) 降雨強度式  $i = 5,000 / (t + 40)$  50mm/h

流出係数	許容放流量 (m <sup>3</sup> /sec)	放流量相当降雨強度 (mm/hr)	降雨継続時間 (min)	必要貯留量 (m <sup>3</sup> /ha)
0.25	0.025	36.00	65	80
0.40	0.025	22.50	93	163
0.45	0.025	20.00	101	193
0.50	0.025	18.00	109	223
0.55	0.025	16.36	116	254
0.60	0.025	15.00	123	285
0.65	0.025	13.85	130	317
0.70	0.025	12.86	136	349
0.75	0.025	12.00	143	381
0.80	0.025	11.25	149	414
0.85	0.025	10.59	154	447
0.90	0.025	10.00	160	480
0.95	0.025	9.47	166	513

※必要貯留量に堆砂量 1ha 当たり 15m<sup>3</sup>を加算すること

(2) 下水道整備済区域の必要貯留量の計算

流出係数 C=0.5 で整備済の場合

流出係数	許容放流量 (m <sup>3</sup> /sec)	放流量相当降雨強度 (mm/hr)	降雨継続時間 (min)	必要貯留量 (m <sup>3</sup> /ha)
0.55	0.139	90.98	26	73
0.60	0.139	83.40	29	90
0.65	0.139	76.98	32	108
0.70	0.139	71.49	35	127
0.75	0.139	66.72	37	147
0.80	0.139	62.55	40	167
0.85	0.139	58.87	42	188
0.90	0.139	55.60	45	210

※必要貯留量に堆砂量 1ha 当たり 15m<sup>3</sup>を加算すること

流出係数 C=0.55 で整備済の場合

流出係数	許容放流量 (m <sup>3</sup> /sec)	放流量相当降雨強度 (mm/hr)	降雨継続時間 (min)	必要貯留量 (m <sup>3</sup> /ha)
0.60	0.153	91.80	26	78
0.65	0.153	84.74	29	95
0.70	0.153	78.69	31	113
0.75	0.153	73.44	34	132
0.80	0.153	68.85	36	151
0.85	0.153	64.80	39	171
0.90	0.153	61.20	41	192

※必要貯留量に堆砂量 1ha 当たり 15m<sup>3</sup>を加算すること

(3) 排水区別流出係数

排水区名	採用流出係数	鹿島川第 11 排水区	0.40	手繰川第 4 排水区	0.40
		鹿島川第 12 排水区	0.40	手繰川第 5 排水区	0.40
将門排水区	0.40	岩名排水区	0.90	手繰川第 6 排水区	0.40
鹿島川第 1 排水区	0.50		0.40	手繰川第 7 排水区	0.40
鹿島川第 2 排水区	0.55	高崎川第 1 排水区	0.55	手繰川第 8 排水区	0.40
鹿島川第 3 排水区	0.40		0.40	小竹川排水区	0.50
鹿島川第 4 排水区	0.50	高崎川第 2 排水区	0.50	上高野排水区	0.50
	0.40	高崎川第 3 排水区	0.50	西志津排水区	0.55
鹿島川第 5 排水区	0.50	高崎川第 4 排水区	0.50	南部川第 1 排水区	0.45
鹿島川第 6 排水区	0.90	高崎川第 5 排水区	0.40	南部川第 2 排水区	0.40
	0.70	印旛沼第 1 排水区	0.50	大佐倉排水区	0.40
鹿島川第 7 排水区	0.40	印旛沼第 2 排水区	0.50	飯田排水区	0.40
鹿島川第 8 排水区	0.40	手繰川第 1 排水区	0.55	飯野排水区	0.40
鹿島川第 9 排水区	0.40	手繰川第 2 排水区	0.50	先崎排水区	0.40
鹿島川第 10 排水区	0.40	手繰川第 3 排水区	0.40	勝田川第 4 排水区	0.40

(2) 市街化調整区域内の開発事業 事業区域からの許容放流量は  $0.025\text{m}^3/\text{sec}/\text{ha}$  とし、雨水流出抑制基準は次表のとおりとする。ただし、事業区域が既存の佐倉市管理の防災調整池の集水区域であるときは、別途協議により決定する。

開発事業の区分	雨水流出抑制基準
1戸の住宅用地を目的とした開発事業	浸透枿 (内径 30cm 以上、深さ 50cm 以上) 100m <sup>2</sup> 当たり 2 基以上 ただし、1 宅地最低 4 基以上
1,000m <sup>2</sup> 未満の開発事業	必要貯留量 562m <sup>3</sup> /ha (堆砂量 15m <sup>3</sup> /ha を含む)
1,000m <sup>2</sup> 以上 5,000m <sup>2</sup> 未満の開発事業	必要調節容量 (堆砂量 15m <sup>3</sup> /ha を含む) 加重平均流出係数 0.6 未満                      678 m <sup>3</sup> /ha 0.6 以上 0.7 未満        850 m <sup>3</sup> /ha 0.7 以上                      1,125 m <sup>3</sup> /ha
5,000m <sup>2</sup> 以上 10,000m <sup>2</sup> 未満の開発事業	1ha 以上の開発事業の基準に基づき協議する。 ただし、必要堆砂量は 15m <sup>3</sup> /ha とする。

- 1) 内径 30cm 以上、深さ 50cm 以上の浸透枿の設置については、同等品を可として協議する。
- 2) 浸透施設の設置が好ましくない場合は、浸透枿 1 基当たり 100ℓの貯留タンクの設置に代えることができるものとする。
- 3) 加重平均流出係数の計算は、第 4 条「工種別基礎流出係数」により算定すること。
- 4) 1,000m<sup>2</sup> 以上の開発事業においては、千葉測候所における年超過確率 1/50 の降雨強度の雨水が有効に調整施設に流入するように計画すること。
- 5) 1戸の住宅用地を目的とした雨水流出抑制対象面積は用地面積に建ぺい率を乗じた面積とする。
- 6) 5,000m<sup>2</sup> 未満の開発事業においても 1ha 以上の開発事業の基準に基づき協議できるものとする。

### (雨水調整施設構造基準)

第6条 雨水調整施設は、「開発事業における雨水排水施設整備基準(1ha)」に定められている防災調整池の構造基準に基づき協議し、佐倉市の公共用地からの雨水の流入がある場合、その用地及び施設は原則として佐倉市に帰属すること。ただし、これにより難しい場合は協議により決定する。

2 自然放流することが困難であり、次の各号に基づく協議が整った場合は、前項の規定に関らず、その方法によるものとする。

(1) 地形上やむを得ず、調整施設から排水ポンプで放流する場合は、その施設は事業者管理とし、第8条(施設管理基準)に基づき適正に管理しなければならない。また、設計にあたっては、「排水ポンプ設置に関する注意点」(資料集)に留意し、協議すること。

(2) 戸建て又は一団の土地に宅地内雨水浸透施設を設置することで、流出量の抑制をする場合は、第7条(雨水浸透施設の設置基準)により協議すること。

(3) 駐車場を表面貯留として利用する場合は、利用上支障のない構造とし、その箇所に貯留区域、湛水位、構造等を明示すること。

(4) 公園・道路等の公共施設を設置する事業において、その管理者と協議が整った場合は、それを利用した雨水流出抑制計画を図ることができる。(貯留浸透施設を道路用地内に設置する場合は資料集を参考にすること。)

### (雨水浸透施設設置基準)

第7条 開発事業における雨水の流出量抑制を目的とした浸透施設を設置する場合は、地すべりや崖崩れの恐れのある場所、地下水が高く土壌の状態が悪い場所には設置してはならない。

2 雨水浸透施設は、次の各号に基づき計画すること。

(1) 浸透施設の位置が豊水期の地下水位以上であり、地質的にも浸透が期待できる土地であること。

(2) 市街化区域内の開発事業で浸透処理として計画する場合は、必要調節容量を  $495\text{m}^3/\text{ha}$  (堆砂量  $15\text{m}^3/\text{ha}$  を含む) とし、現地浸透試験に基づき浸透量を算定する場合は、必要調節容量から浸透量(簡易式による降雨継続時間分)を控除できるものとする。

(3) 市街化調整区域内の開発事業において、計画する1か所の浸透処理施設の集水区域が  $1,000\text{ m}^2$  を超える場合は、浸透施設への流入前に前処理施設として目詰まり防止フィルター付柵を設置するものとする。

(4) 市街化調整区域内の開発事業において浸透施設を設置し、浸透強度を考慮した計画とする場合は、「千葉県における宅地開発に伴う雨水排水・貯留浸透計画策定の手引」、「同解説」に基づき協議すること。



- (5) 浸透施設の充填材は単粒碎石（3～4号）とし、空隙率は0.3とする。
- (6) 道路等から直接区域外に流出する量は全体面積に対する許容放流量  $0.025\text{m}^3/\text{sec}/\text{ha}$ 、または、下水道計画で定める計画放流量を超えないこと。ただし、事業区域の面積が  $1,000\text{m}^2$  未満である場合はその限りではない。
- (7) 各戸に設置される浸透施設は、分譲後も適正に管理されるように、十分な説明をすること。

（雨水調整施設管理基準）

第8条 事業者が管理することとなる雨水調整施設は、「雨水調整施設管理基準」（別資料）に基づき事業者または、管理を引き継いだ者が適正に管理しなければならない。

（その他）

第9条 この基準が適用されない開発事業においても、この基準に準じた協議に努め、雨水の流出量の抑制を図るものとする。

（附則及び経過措置）

この基準は平成15年10月1日より施行する。ただし、施行日以前に協議を開始している事業においては、従前の例によるものとする。

（附則及び経過措置）

この基準は平成16年11月19日より施行する。ただし、協議が完了しているものであっても、変更の協議があった場合は、この基準を適用することができるものとする。

（附則及び経過措置）

この基準は平成18年4月1日より施行する。ただし、協議が完了しているものであっても、変更の協議があった場合は、この基準を適用することができるものとする。

（附則及び経過措置）

この基準は平成22年10月1日より施行する。ただし、協議が完了しているものであっても、変更の協議があった場合は、この基準を適用することができるものとする。

（附則及び経過措置）

この基準は平成23年10月1日より施行する。ただし、協議が完了しているものであっても、変更の協議があった場合は、この基準を適用することができるものとする。

（附則及び経過措置）

この基準は平成30年4月1日より施行する。ただし、協議が完了しているものであっても、変更の協議があった場合は、この基準を適用することができるものとする。

指導基準で使用する降雨強度式等

佐倉市下水道計画における降雨強度式（降雨強度 5 年）

$$i = 5,000 / (t + 40)$$

t 流達時間 (min)      t = t1 (流入時間 =10 min) + t2 (管内流下時間)

千葉地区における年超過確率 1/30 の降雨強度式（降雨強度 30 年）

$$i = 2,189 / (t^{3/4} + 11.2)$$

t 流達時間 (min)      t = t1 (流入時間 =10 min) + t2 (管内流下時間)

千葉地区における年超過確率 1/50 の降雨強度式（降雨強度 50 年）

$$i = 2,439 / (t^{3/4} + 11.9)$$

t 流達時間 (min)      t = t1 (流入時間 =10 min) + t2 (管内流下時間)

千葉地区における年超過確率 1/200 の降雨強度式（降雨強度 200 年）

$$i = 1,837 / (t^{2/3} + 5.8)$$

t 流達時間 (min)      t = t1 (流入時間 =10 min) + t2 (管内流下時間)

必要調節容量の算定式（簡易式）

$$V_i = (\gamma_i - \gamma_c / 2) \times 60 \times t_i \times f \times A \times 1/360$$

$V_i$  容量 (m<sup>3</sup>)

$\gamma_i$  降雨強度曲線上の任意継続時間相当降雨強度 (mm/hr)

$$\gamma_i = a / (t_i^n + b)$$

下水道計画降雨のとき a=5,000 b=40 n=1 とする。

$\gamma_c$  放流量  $Q_c$  に相当する降雨強度 (mm/hr)

$$\gamma_c = (360 \times Q_c) / (f \times A)$$

$t_i$  降雨継続時間 (min)

f 流出係数

A 集水面積 (ha)

雨水流出量の算定式（合理式）

$$Q = 1 / 360 \times C \times i \times A$$

Q 雨水流出量 (m<sup>3</sup>/sec)

C 流出係数

i 計画降雨強度 (mm/hr)

A 排水面積 (ha)

## 排水ポンプ設置に関する注意点（図1参照）

- (1) 調整施設を設置し、ポンプ排水する場合でも側溝等への接続については、自然流下ること。
- (2) 排水ポンプは2台以上（交互運転等）設置すること。
- (3) 原則として、オリフィスにより放流量を調節すること。オリフィスを設けない場合は、排水ポンプの放流量は許容放流量の1/2以下として協議すること。
- (4) オリフィスにより調整する場合は、ポンプの排出量と放流量との差分は、再度貯留施設に戻すように設計すること。この場合、貯留量は貯留施設Ⅰ、Ⅱの合計とすることができる。
- (5) 計画降雨強度以上の雨水は余水吐等により区域外に有効に排水されること。

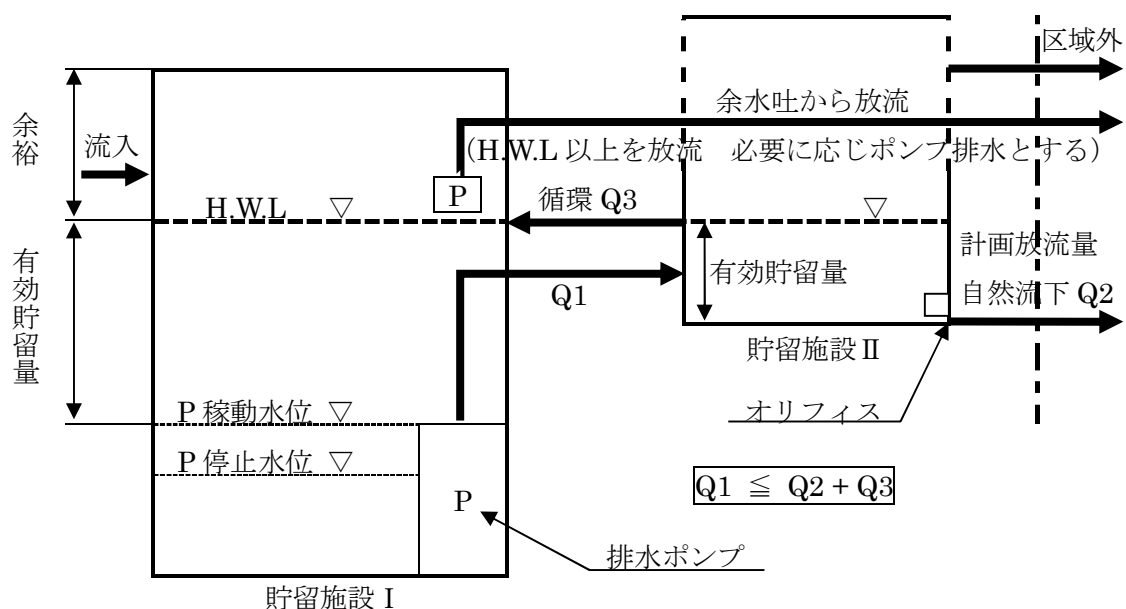


図1 排水ポンプ使用による雨水調整施設設置例

## **雨水調整施設管理基準**

雨水調整施設を事業者が管理する場合は、次の各号を参考に協議し、将来の管理体制を明確にしなければならない。(宅地内に設置されるものを除く)

- (1) 事業者及び雨水調整施設利用者による管理組合を設立し、分譲時に加入する。
- (2) 管理規約を定め、購入者に説明する。

管理規約は次の事項を参考に作成し、(案)を提出すること。

- ①管理組合の目的
- ②雨水調整施設の所在地・用地面積・施設の規模・目的等
- ③土地の目的外使用の禁止
- ④組合員の構成、役員、定例会の開催等
- ⑤維持管理費の負担・資金管理等
- ⑥機能・安全の確保等
- ⑦佐倉市立入り検査・指導の受認
- ⑧その他必要な事項

- (3) 雨水調整施設用地は、組合構成員の連名となるように設定する。
- (4) 雨水調整施設台帳を作成し、佐倉市に提出すること。

台帳に添付する書類は次のとおりとする。

- ①管理規約    ②集水区域    ③許容放流量    ④計算根拠    ⑤機能・構造
- ⑥その他必要な書類

(台帳は必要書類を複写し、A1サイズのマイラーで提出)

- (5) 維持管理の方法は次のとおりとする。

- ①管理者は、施設用地の草刈・施設内の清掃・点検等を実施し、適正な状態に維持・管理するものとする。
- ②施設の見やすい箇所に表示板を設置し、管理者及びその連絡先等を明確にするものとする。
- ③出入口は施錠し、関係者以外は立ち入ることがないようにするものとする。
- ④排水ポンプの点検は、専門の業者により年2回以上実施するものとし、異常があった場合は直ちに補修するものとする。

(6) 佐倉市は、施設の管理状況を確認するために必要な場合は、施設内に立ち入ることができるものとする。また、その結果、管理上支障があると判断される場合は、その管理者に指導することができるものとする。

## **雨水流出抑制施設の道路内設置条件**

道路内に施設を設置し雨水流出抑制を計画する場合、次の条件に適合していること。条件に適合しない場合は、別途用地を確保し雨水流出抑制を図るものとする。

- (1) 開発区域面積が市街化区域である場合は 1ha 未満、市街化調整区域である場合は 0.5ha 未満 であること。
- (2) 道路内に設置する施設は 浸透構造 とし、十分に浸透することが地質調査資料などにより確認できること。
- (3) 道路に降った雨水の流出抑制を目的とした施設であること。
- (4) 施設に浄化槽排水や異常水などの雨水以外が流入する恐れのないこと。
- (5) 施設の幅は、道路幅員の 1/4 以下 であること。
- (6) 他の占用物と競合することがなく、他の占用物との間隔は 50cm 以上（取出管との交差は 30cm 以上）確保できること。
- (7) 施設の土被りは、1.2m 以上 確保できること。
- (8) 施設は強固な構造 (T-25) であること。
- (9) 施設内に堆積した土砂等が清掃できる構造であること。

## **貯留浸透施設を道路用地内に設置する場合の注意点**

道路内に雨水貯留浸透施設を設置する場合は、次のとおり施工すること。ただし、やむを得ないと認められる状況がある場合は、別途協議により決定するものとする。

- (1) 施設の最低土被りは 1.2m とし、上面は遮水シート、他は透水シートで全体を覆うこと。
- (2) 道路排水施設との接続は 2 箇所以上 とし、管径  $\phi$  200mm 以上 とする。また、ゴミなどの流入防止対策を講じること。
- (3) 施設底面の状況が確認できるように、管理用の 1 号人孔又は同等の施設を起終点及び延長 30m に 1 箇所の割合で設置すること。また、管理用人孔と施設とは管径  $\phi$  200mm 以上、2 箇所以上 で接続すること。
- (4) 施設底面に堆積した土砂等が清掃できるように配慮した構造とし、その他詳細について、設置する施設の仕様書により協議すること。
- (5) 掘削箇所は、沈下等のおそれのないように十分に転圧すること。
- (6) 施設の構造・位置など必要な事項を道路台帳として整理すること。

## **指導基準の適用除外となる開発行為の協議**

雨水を宅地内で浸透処理するような指導基準の適用範囲でない場合は、次のとおり協議するものとする。

- (1) 必要容量は 495m<sup>3</sup>/ha 以上とし、この容量には計算で求めた浸透量を加えることができるものとする。ただし、地下水位を配慮した計画とし、その水位が浸透施設の浸透底面より 1m 以上低い場合に限り、浸透量を加えることができるものとする。
- (2) 浸透柵（内径 30cm 以上、深さ 50cm 以上、同等品を可とする）を次の基準により適正に配置するものとする。ただし、最低 4 基以上とする。

加重平均流出係数	配置数（100m <sup>2</sup> あたり）
0.5 未満	1 基以上
0.5 以上 0.7 未満	2 基以上
0.7 以上	3 基以上

（注意）加重流出係数の計算は、宅地造成における雨水排水処理に関する指導基準第 4 条の工種別基礎流出係数により算定すること。

## 開発事業における雨水排水施設整備基準（1ha 以上）

### 1. 基本的な考え方

（1）開発事業者は、事業区域及びその下流に、溢水等の被害の生じる恐れのないところまで河川整備を行うこと。又は河川整備に代わる防災調整池を設置すること。

（2）開発事業者は、地下水涵養、平常時の河川流量の確保等流域における健全な水循環の保全に配慮し、雨水浸透を利用した流出抑制に努めること。

### 2. 適用範囲

（1）本基準は、一級河川の知事管理区間、準用河川及び普通河川に係わる開発事業に適用する。

（2）原則として、1ha 以上の開発事業に適用する。

### 3. 事前協議

#### （1）河川整備を行う場合

開発事業者は、下流河川等の流域等の現況調査に基づく資料、河川管理者等との協議による計画規模の設定、整備計画に関する資料、その他市長が必要と判断する資料を整え、河川等の整備について協議するものとする。

#### （2）防災調整池を設置する場合

①計画降雨は年超過確率 1/50（千葉地区）の降雨強度式を用い、調整池からの放流量は、流域面積  $0.025\text{m}^3/\text{sec}/\text{ha}$  として協議する。ただし、既存の防災調整池の流域内で計画する場合は別途協議とする。

②調整池は、原則として調整池台帳を整備し佐倉市に帰属するものとして協議する。

③防災調整池の設計に際し、事業区域に雨水浸透施設を計画する場合は、地質調査及び現地浸透試験に基づき協議するものとする。この場合の必要調節容量、その他必要な事項は、「千葉県における宅地開発に伴う雨水排水・貯留浸透計画策定の手引き」及び「同解説」(※1)に基づき協議すること。

(※1) 千葉県県土整備部河川整備課のホームページに掲載されています。

(注意) 10ha 未満の事業については、「必要洪水調節容量早見表」（「手引き」資料－2 参照）による設計を標準として協議する。また、事前協議において、現地浸透試験に基づく設計をすることが望ましい。しかし、現地の状況などから事前の調査が困難であると判断される場合は、「開発許可後、速やかに現地浸透試験結果による再評価を実施し、必要に応じて設計変更すること。」を条件として、土質調査から推定される浸透強度により協議することができるものとする。

④雨水浸透施設の設置が不適切（※2）であり、事業区域に浸透施設を設置しない場合の必要調節容量は、原則として1,300m<sup>3</sup>/ha以上として協議するものとする。

（※2）地形、地質、土質、地下水位、法令による指定等の観点から、適・不適地の判定を行う。特に、傾斜地崩壊危険区域、地すべり防止区域など雨水の浸透によって、地盤の安定が損なわれる恐れのある区域及びその影響範囲、また、地下へ雨水を浸透させることによって、周辺の居住及び自然環境を害する恐れのある区域などについては、雨水浸透施設を設置してはならないものとする。

⑤必要堆砂容量は、150m<sup>3</sup>/haとして協議すること。ただし、調整池底面への車両進入路があり、清掃が容易に実施できる場合は、15m<sup>3</sup>/haとすることができる。また、調整池を公園や駐車場等として利用する場合で、洪水後の清掃など適切な維持管理が担保される場合は、1.5m<sup>3</sup>/haとすることができるものとする。

⑥清掃が容易に実施できる場合とは、進入路（溝等がある場合はその上を渡れること）があり、底面を車両が移動し作業ができる構造となっていること。

#### 4. 防災調整池の構造基準

（1）調整池の洪水調節方式は、原則として自然放流（孔あきダム）方式とし、湛水を排除する管理用ゲートを設置すること。

（2）調整池の放流口（以下「オリフィス」という。）の流入側にはスクリーンを設ける。材質はオリフィス・スクリーンとも腐食しないステンレス製とすること。また、湛水時の清掃が可能な構造とすること。

（3）放流管最少口径は、1ha未満においてはΦ300mm以上、1ha以上においてはΦ600mm以上とする。

（4）堤体は崩壊する恐れのない強固な構造とし、高さは原則として5m以下とすること。

（5）ダム式調整池は、壁高が2m以上となる場合は、幅2.5m以上の緩衝帯を確保し植栽するなど、景観に配慮するものとする。

（注意） 壁高は、隣接する地表面から調整池天端までの高さとする。  
緩衝帯は、管理用通路を兼ねるものとする。  
フィルダム形式の場合は別途協議する。

（6）掘り込み式調整池の天端高は、設計高水位（H.W.L.）に0.3m加えた高さ以上とする。ダム式調整池の非越流部天端高は、設計洪水水位（H.H.W.L.）に0.6mを加えた高さ以上とする。

（7）調整池底面は、維持管理しやすいように勾配を設け、表面処理することとし、小降雨に対する排水溝を設けること。

（8）調整池周辺に道路等の代替施設がある場合を除き、幅1.5m以上の管理用通路を設け、コンクリート打ちすること。また、維持管理する車両の進入路として、調整池底面に通じるスロープ（有効幅3.0m以上）の設置を標準構造とする。管理用通路には、転落防止策としてガードレール等を設置すること。車両の進入路を設けない場合は作業車両の活動用空地を設けること。



(9) 調整池周辺には、転落などの危険を防止するためのフェンス（原則として、高さ 2.0 m亜鉛メッキとする。）を設置すること。

(10) 調整池の見やすい箇所に管理者及びその連絡先等を明示した表示板、及び危険箇所を表示する看板を設置すること。

(11) 調整池を公園などに多目的利用する場合の構造については、「防災調整池の多目的利用指針（案）」を参考に設計すること。

(12) フェンス下部調整池用地にはコンクリート打設等雑草対策を施すこと。

(13) 足かけ金物、梯子等についてはステンレス製等の腐食に耐える材質のものとする。

(14) 洪水吐き放流塔の天端に、水の流入を妨げないように鋼製スクリーン等で管理用作業足場を設けること。（全面を覆う必要はない。）

(15) その他必要な事項は、「防災調整池等技術基準（案）」に準じ適切に設計すること。

## 5. 防災調整池の管理基準

調整池を帰属しない場合は、管理者を明確にし、適正に管理すること。

(1) 管理者は、施設用地の草刈・施設内の清掃・点検等を実施し、適正な状態に維持、管理するものとする。

(2) 巡視は洪水期 2 回／月、非洪水期 1 回／月、豪雨・地震等の直後を標準として行うこととし、異常があった場合は速やかに処置し、結果を記録しておくものとする。

(3) 出水時には調整池の監視体制をとること。

(4) 施設の見やすい箇所に表示板を設置し、管理者及びその連絡先等を明確にするものとする。

(5) 出入口は施錠し、関係者以外は立ち入ることがないようにするものとする。

(6) 排水ポンプのある調整池の点検は、専門の業者により年 2 回以上実施し、点検の記録表を保管するものとする。なお、異常があった場合は直ちに対処するものとする。

(7) 佐倉市は、施設の管理状況を確認するために必要な場合は、施設内に立ち入ることができるものとする。また、その結果、管理上支障があると判断される場合は、その管理者に指導することができるものとする。

## 6. 浸透施設の維持管理

浸透施設の維持管理においては、土砂、ゴミ等の流入による目詰まりを生じないように点検を行い、適切な時期に堆積物の清掃及び土砂搬出を行う。また、必要に応じて機能回復作業を行う必要がある。開発事業者は、宅地を販売する場合、浸透施設の目的・構造・維持管理の方法などについて、十分に説明するものとする。

(附則及び経過措置)

1. この基準は平成 18 年 4 月 1 日より施行する。
2. この基準の施行の際、既に協議を開始した宅地開発事業については、なお、従前の例による。ただし、現に協議中のものであっても、この基準により再協議できるものとする。

(附則及び経過措置)

1. この基準は平成 23 年 10 月 1 日より施行する。
2. この基準の施行の際、既に協議を開始した開発事業については、なお、従前の例による。ただし、現に協議中のものであっても、この基準により再協議できるものとする。

(附則及び経過措置)

1. この基準は平成 30 年 4 月 1 日より施行する。
2. この基準の施行の際、既に協議を開始した開発事業については、なお、従前の例による。ただし、現に協議中のものであっても、この基準により再協議できるものとする。

## 雨水貯留浸透計画の概要及び計算例

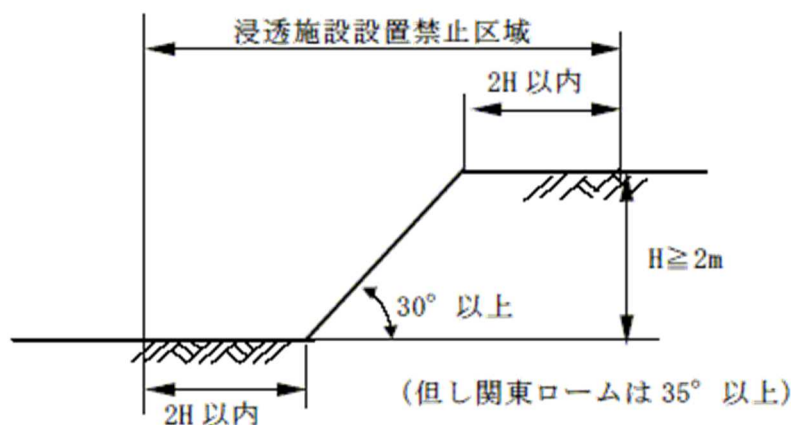
注意 この資料は、「千葉県における宅地開発等に伴う雨水排水・貯留浸透計画策定の手引」及び「同解説」を省略して抜粋したものですので、詳細を確認の上、計画・設計して下さい。

### 1. 浸透施設の計画

#### (1) 浸透可能区域の設定

地形、地質、地下水位等の資料をもとに浸透層の分布を把握し、造成後の切盛高に配慮し、浸透可能区域を設定する。開発面積が 10ha 以上の場合、浸透能力の分布を示す浸透マップを作成するものとする。

なお、急傾斜地崩壊危険区域、地すべり防止区域など雨水の浸透によって地盤の安定が損なわれる恐れのある区域及びその影響範囲、また、地下へ雨水を浸透させることによって周辺の居住及び自然環境を害する恐れのある区域については浸透施設の設置可能区域から除外する。



斜面近傍の浸透施設設置禁止場所の目安

斜面近傍の浸透施設設置禁止場所の目安は図のように高さ 2m 以上の範囲としたが、現地の地盤条件等により地盤の安定を図る上で必要により 2m 以下の落差の場合にも適用する場合もある。

#### (2) 地盤浸透能力調査

土質調査、現地浸透試験を実施し、浸透対象層の浸透能力を評価する飽和透水係数を求める。現地浸透試験は、実物試験法又はボアホール法を標準とする。

#### (3) 単位設計浸透量

土地利用別に導入する浸透施設の構造形式を設定し、構造形式別に単位設計浸透を算定する。

単位設計浸透量は、飽和透水係数による基準浸透量に目詰まり、地下水位による影響係数及び安全率を乗じて設定する。影響係数及び安全率は、「千葉県における宅地開発等に伴う雨水排水・貯留浸透計画策定の手引の解説」を参照されたい。なお、基準浸透量は、浸透施設 1m、1 個あるいは 1 m<sup>2</sup> 当たりの単位時間浸透量 (m<sup>3</sup>/h) である。

#### (4) 設計浸透量

開発地区全体を対象として導入する浸透施設の構造形式別設置数量を設定し、次式により全浸透量を算定する。これが設計浸透量となる。

$$\text{設計浸透量 (m}^3\text{/h)} = \Sigma (\text{構造形式別設置数量} \times \text{構造形式別単位設計浸透量})$$

#### (5) 浸透処理面積と設計浸透強度

浸透処理面積を設定し、次式で定義される浸透処理面積率及び設計浸透強度を算定する。

浸透処理面積 (ha) 浸透施設に集水する面積

戸建て住宅用地の浸透処理面積は建ぺい率分とする。

$$\text{浸透処理面積率} = \text{浸透処理面積} / \text{開発地区面積}$$

$$\text{設計浸透強度 (mm/h)} = \text{設計浸透量 (m}^3\text{/h)} / (\text{浸透処理面積 (ha)} \times 10)$$

## 2. 流出率

流出率は、土地利用計画に基づき不浸透域 1.0、浸透域 0.6 として算定する。

区分	流出率	備考
不浸透域	1.0	屋根、道路、舗装面、その他の不浸透域、水面
浸透域	0.6	間地、裸地、芝・樹木の多い公園、山林等

## 3. 貯留浸透施設の計画に関する計算例

### (1) 計算対象開発地区の計画概要

対象開発地区の土地利用計画を次表のとおりとする。

土地利用	面積 (ha)	割合 (%)	備考
住宅地	4.77	50.4	
商業施設	2.16	22.9	
公園	0.30	3.2	
道路	1.85	19.6	
調整池	0.38	3.9	
計	9.45	100.0	

## (2) 雨水排水計画の基本条件

流出抑制対策として対象とする計画降雨と下流許容放流量は以下のとおりである。

計画降雨と降雨強度式

年超過確率 1/50 降雨強度式  $r = 2439 / (t^{3/4} + 11.9)$  (千葉の雨)

計画降雨波形 後方集中型 (降雨継続時間 24 時間)

許容放流比流量

許容放流比流量の下限值  $q_c = 0.025 \text{ m}^3/\text{sec}/\text{ha}$  を用いる。

許容放流量  $Q_c = 0.025 \times 9.45 \text{ ha} = 0.236 \text{ m}^3/\text{sec}$

## (3) 流出率

流出率は、 $f = (1.0 \times 0.693 + 0.6 \times 0.307) = 0.877 \approx 0.88$  となる。

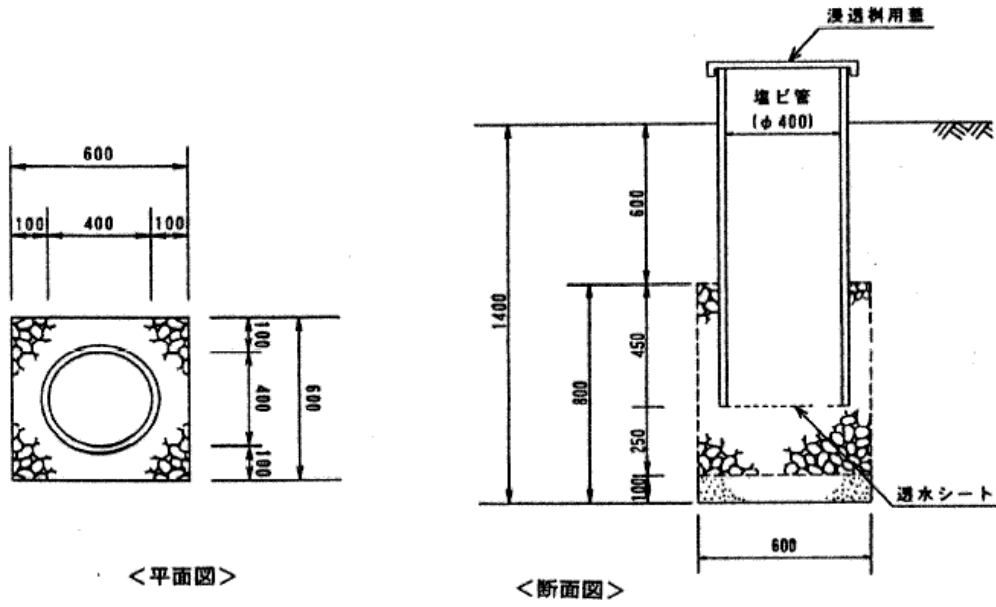
不浸透面積率計算表

土地利用	面積 (ha)	不浸透面積 (ha)	不浸透 面積率	備考
住宅地	4.77	2.385	0.50	建ぺい率 50% (屋根)
商業施設	2.16	1.944	0.90	緑地 10% (屋根、舗装)
公園	0.30	0.000	0.00	
道路	1.85	1.850	1.00	
調整池	0.38	0.370	1.00	
計	9.45	6.549	0.693	

## (4) 地盤の浸透能力調査例

### ① 現地浸透試験装置と地質

ボーリング調査の結果で全体的にローム層が分布しており、その厚さは 3~5m 程度とする。浸透能力を評価するための現地浸透試験を、浸透柵タイプの実物試験法によって実施した。試験箇所の地質と試験装置の構造と設置場所の地質は図のとおりである。



浸透施設の構造 (浸透柵タイプ)

標尺 m	標高 m	深度 m	層厚 m	柱状図	土質名	色調	実験施設
							浸透ます (実物)
0.5	15.86	0.30	0.30	[Cross-hatched pattern]	表土	暗緑	[Diagram of the facility showing the pipe and surrounding layers]
	15.66	0.50	0.20			暗茶緑	
1.0				[Wavy pattern]	ローム	茶色	
1.5							
2.0	14.16	2.00	1.50				

浸透試験箇所の地質と浸透施設設置状況図

②浸透試験結果による飽和透水係数と単位設計浸透量

1) 飽和透水係数

現地浸透試験は、定水位法で行った。なお、浸透試験は同一施設で湛水深を 80、40cm の 2 ケースで行った。浸透試験は 4 時間行い、その終期浸透量を用い飽和透水係数を表のように算定した。なお、飽和透水係数算定に用いた比浸透量は、「手引の解説書」の正方形枳の次式を用いた。

$$K = aH^2 + bH + c$$

$$a = 0.12W + 0.985 \quad b = 7.837W + 0.82 \quad c = 2.858W - 0.283$$

K 比浸透量 (m<sup>2</sup>)      W 浸透施設の規模 (=0.6m)      H 試験湛水深 (m)

終期浸透量と飽和透水係数

湛水深 H (m)	比浸透量 K (m <sup>2</sup> )	終期浸透量 Q (m <sup>3</sup> /h)	飽和透水係数 ko (m/h)
0.4	3.81	0.452	0.119
0.8	6.53	0.798	0.122

注) ko = Q / K

以上より、当該地区の飽和透水係数は、設計水頭を想定した湛水位に対応する値として ko = 0.122m/h を用い、浸透施設の浸透能力を評価する。

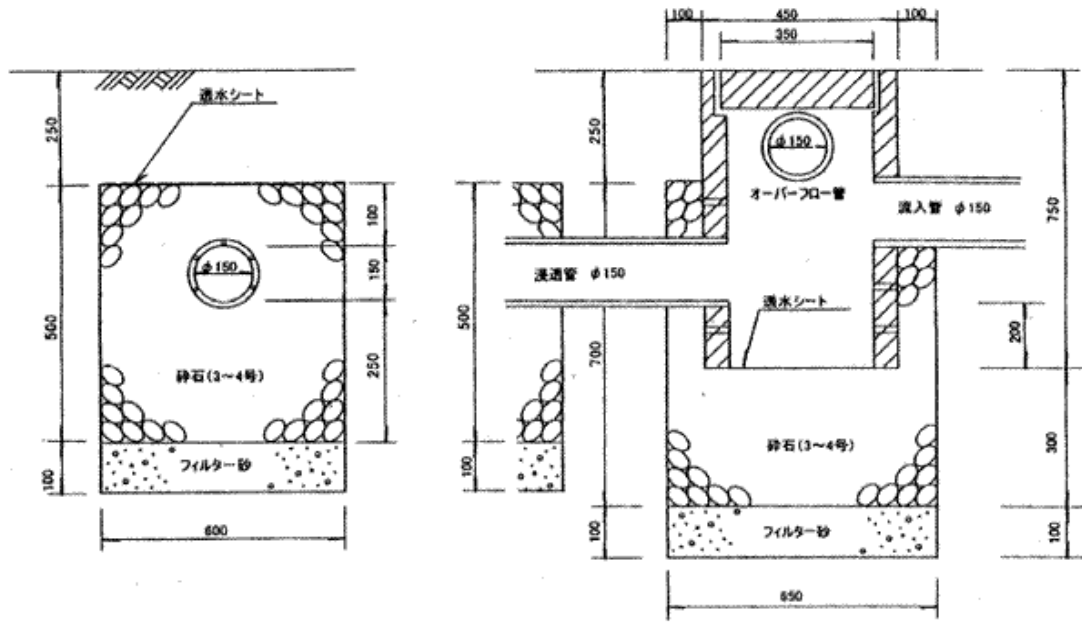
2) 単位設計浸透量

浸透施設として浸透枳、浸透トレンチ及び透水性舗装を導入した場合の単位設計浸透量は下表のとおりとなる。

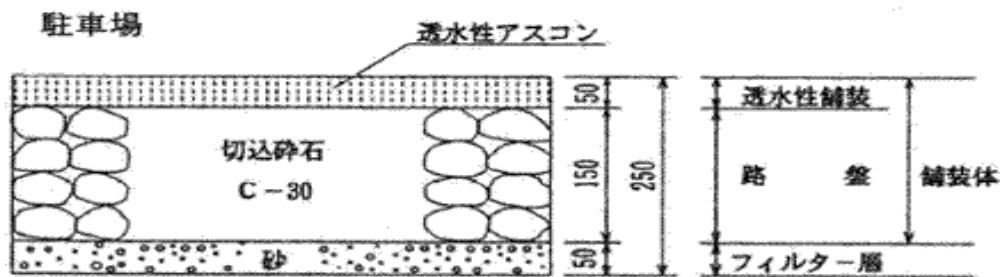
単位設計浸透量計算表

浸透施設	設計水頭 (m)	比浸透量 kf(m <sup>2</sup> )	飽和透水係数 ko(m/h)	基準浸透量 Qf(m <sup>3</sup> /h)	影響係数	安全率	単位浸透量 Q(m <sup>3</sup> /h)
浸透枳	0.80	6.986	0.122	0.852	0.81	0.800	0.552
浸透トレンチ	0.60	3.337	0.122	0.407	0.81	1.000	0.330
透水性舗装	0.25	1.291	0.122	0.157	0.81	0.100	0.013

注) 比浸透量は、「手引の解説書」による



浸透施設構造図



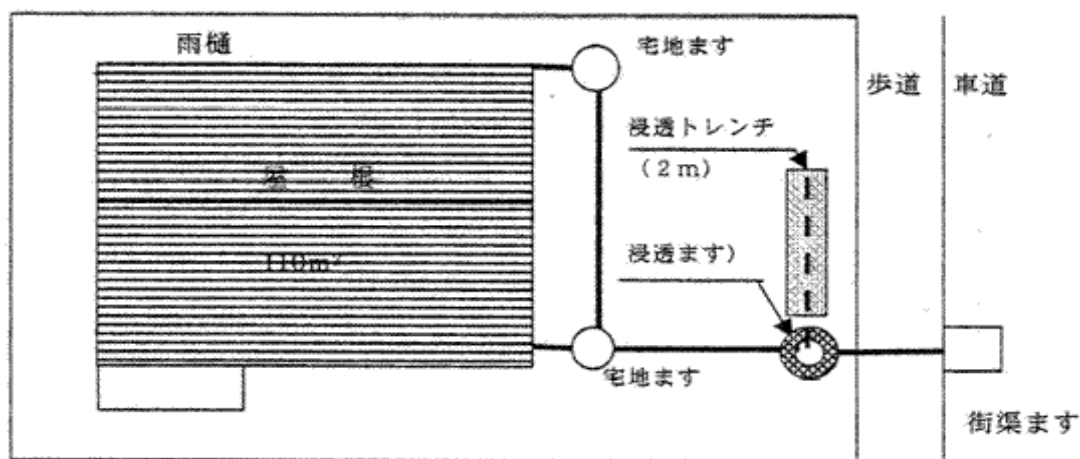
透水性舗装の構造



(5) 貯留浸透施設の計画に関する計算例

①戸建て住宅への配置

戸建住宅の1戸あたり面積は、220m<sup>2</sup>とし、建物の建築面積は50%として、屋根を浸透処理区域とする。庭の雨水は無処理区域として扱う。浸透施設は、1戸あたり浸透柵1個、浸透トレンチ2mを設置するものとする。



戸建住宅への浸透施設設置イメージ

浸透トレンチ 単位設計浸透量 0.330 m<sup>3</sup>/h/m × 設置数量 2m = 0.660 m<sup>3</sup>/h

浸透柵 単位設計浸透量 0.552 m<sup>3</sup>/h/個 × 設置数量 1個 = 0.552 m<sup>3</sup>/h

設計浸透量  $Q_i = 0.660 + 0.552 = 1.212 \text{ m}^3/\text{h}$

設計浸透強度  $I_r = \text{設計浸透量 } Q_i / \text{集水面積 } A_i$

$$= 1.212 \text{ m}^3/\text{h} / 110 \text{ m}^2 = 11.02 \text{ mm/h}$$

②商業施設用地への配置

商業施設用地の土地利用計画から浸透施設の配置計画は次表のように想定した。

商業施設用地の土地利用と浸透施設配置の考え方

土地利用	面積(ha)	面積率(%)	導入する浸透施設
建物	0.864	40	建物周囲に浸透トレンチを設置 浸透柵を 20m 間隔に設置
駐車場・通路	1.08	50	全面透水性舗装
その他	0.216	10	無処理区域 (緑地)
計	2.16	100	

(6) 浸透施設の設置数量と設計浸透量

以上の配置の考え方に基づき、浸透施設の設置数量、設計浸透量は以下の表ようになる。

これらの結果から浸透施設に関する設計諸元は、下記のように設定される。

浸透処理面積 4.329 ha (浸透処理面積率 45.81%  $(=(4.329/9.45) \times 100)$ )

設計浸透量 565.1 m<sup>3</sup>/h

設計浸透強度 13.05 mm/h  $(=565.1/(4.329\text{ha} \times 10))$

浸透処理面積と浸透施設設置数量

土地利用	面積 (ha)	浸透処理 面積 (ha)	浸透施設設置配置量		
			浸透柵 (個)	浸透 トレンチ (m)	浸透性舗装 (m <sup>2</sup> )
宅地	4.77	2.385	217	434	-
商業施設	2.16	1.944	24	450	10,800
公園	0.3	-	-	-	-
道路	1.85	-	-	-	-
調整池	0.37	-	-	-	-
計	9.45	4.329	241	884	10,800

設計浸透量計算表 (単位 m<sup>3</sup>/h)

土地利用	浸透柵 (0.552)	浸透トレンチ (0.330)	透水性舗装 (0.013)	計
宅地	119.784	143.22	-	263.004
商業施設	13.248	148.5	140.4	302.148
計	133.032	291.72	140.4	565.152

注) 括弧書き 単位設計浸透量

(7) 早見表による必要洪水調節容量の計算例

次の条件により、早見表による必要調節容量を求める。

許容放流比流量  $q_c=0.025\text{m}^3/\text{sec}/\text{ha}$

浸透処理面積率  $\alpha=45.81\%$

流出率  $f=0.88$

設計浸透強度  $I_r=13.05\text{mm}/\text{h}$

「手引書」千葉地区の早見表から許容放流量  $q=0.025\text{m}^3/\text{sec}$ 、浸透強度  $10\text{mm}/\text{h}$  と  $15\text{mm}/\text{h}$ 、浸透処理面積率  $40\%$  と  $60\%$ 、流出率  $0.85$  と  $0.9$  に対応する必要洪水調節容量を用いて、以上の条件を満足する必要洪水調節容量を算定する。

早見表による必要調節容量の計算表 (単位  $\text{m}^3/\text{sec}/\text{ha}$ )

浸透強度 $I_r(\text{mm}/\text{h})$	浸透処理面積率 $\alpha(\%)$	流出率 $f$	放流比流量 $q_c (=0.025)$	備考
10	40	0.85	927	早見表による洪水調節容量
		0.88	977	①式による計算値
		0.90	1,011	早見表による洪水調節容量
	45.81	0.88	939	②式による計算値
	60	0.85	801	早見表による洪水調節容量
		0.88	846	①式による計算値
0.90		876	早見表による洪水調節容量	
13.05	45.81	0.88	890	③式による計算値
15	40	0.85	858	早見表による洪水調節容量
		0.88	905	①式による計算値
		0.90	937	早見表による洪水調節容量
	45.81	0.88	859	②式による計算値
	60	0.85	705	早見表による洪水調節容量
		0.88	746	①式による計算値
0.90		773	早見表による洪水調節容量	

1) 流出率  $f=0.85$  と  $0.90$  に対応する早見表による洪水調節容量を用い、流出率  $f=0.88$  に対応する必要洪水調節容量を流出率  $f$  の関数として下記の①式により算定する。

$$V = a \times f + b \quad \text{①式}$$

$V$  洪水調節容量

$f$  流出率

$a, b$  早見表の洪水調節容量  $V$  から算定される定数

降雨強度  $10\text{mm/h}$ 、浸透処理面積率  $40\%$  の場合、浸透強度  $10\text{mm/h}$ 、浸透処理面積率  $60\%$  の場合

$$a = (1011 - 927) / (0.90 - 0.85) = 1,680$$

$$a = (876 - 801) / (0.90 - 0.85) = 1,500$$

$$b = 1,011 - 0.90 \times 1,680 = -501 \quad b = 876 - 0.90 \times 1,500 = -474$$

$$V = 1,680 \times 0.88 - 501 = 977 \quad V = 1,500 \times 0.88 - 474 = 846$$

2) 浸透処理面積  $40\%$  と  $60\%$  での①式による必要洪水調節容量  $V$  を用い、浸透処理面積率  $\alpha = 45.81\%$  に対応する必要洪水調節容量を浸透処理面積率  $\alpha$  の関数として下記の②式により算定する。

$$V = a \times \alpha + b \quad \text{②式}$$

$$a = (977 - 846) / (40.0 - 60.0) = -6.55$$

$$b = 846 - 60.0 \times (-6.55) = 1,239$$

$$V = -6.55 \times 45.81 + 1,239 = 939$$

以上 1) ~ 2) までの計算を浸透強度  $I_r = 15\text{mm/h}$  について同様に行う。

3) 設計浸透強度  $10.0\text{mm/h}$  と  $15.0\text{mm/h}$  での②式による必要洪水調節容量  $V$  を用い、設計浸透強度  $I_r = 13.05\text{mm/h}$  に対応する必要洪水調節容量を設計浸透強度  $I_r$  の関数として下記の③式により算定する。

$$V = a \times I_r + b \quad \text{③式}$$

$$a = (939 - 859) / (10.0 - 15.0) = -16.0$$

$$b = 939 - 10.0 \times (-16.0) = 1,099$$

$$V = -16.0 \times 13.05 + 1,099 = 890$$

以上より、当該地区の全ての水理条件を満足する必要洪水調節容量は

$$V = 890\text{m}^3/\text{ha} \times 9.45\text{ha} = 8,410\text{m}^3$$

となる。

## 佐倉市緑化要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、本市の良好な自然環境を保全するとともに、都市緑化を推進し、緑豊かで潤いのある居住環境を創出して健康で文化的な市民生活を保持向上するため、開発事業等における緑化及びその保全について必要な事項を定めるものとする。

(緑化協定の締結)

第2条 別表第1に掲げる一団の土地（区域を拡張することにより同表に掲げる面積になるものを含む。）について開発事業等を行おうとする事業者は、当該一団の土地について、市長と緑化協定を締結するものとする。

2 市長と事業者が締結する緑化協定は、緑化協定書及び緑化計画書（別記様式）により行うものとする。

3 第1項に規定する一団の土地が千葉県自然環境保全条例(昭和48年千葉県条例第1号)に基づく緑化協定の対象となる面積以上であるときは、千葉県知事を加えた三者により緑化協定を締結するものとする。

4 第1項の規定にかかわらず、市長は、事業者が国、県等の公的機関であって、当該一団の土地についてこの要綱の趣旨に適合した緑化が図られると認めるときは、当該事業者と緑化協定を締結しないことができる。

(緑化の基準)

第3条 緑化協定における緑化の基準は、別表第2に定めるとおりとする。

(緑化の方法)

第4条 緑化協定による緑化の方法については、次に掲げる事項に留意するものとする。

(1) 緑化の効用を最大限に発揮するよう常緑広葉樹林を中心として植栽し、樹林帯の幅を可能な限り広く確保すること。

(2) 帯状又は群状に植栽すること。

(3) 中低木を交えた群植を行うため、一団に区画された土地 10 m<sup>2</sup>につき、高木1本以上及び中低木 10 本以上を植栽すること。

(4) 成木後の高さは、別表第3に定めるとおりとすること。

(5) 表層土をできる限り確保し、必要に応じて土壌の改良など必要な措置を講じるとともに、環境立地に適した樹種の選定を行うこと。特に土地の北側の緑化にあつては、日照等を十分に考慮して樹種の選定を行うこと。

(6) 緑化工事の完了後おおむね5年で樹林地を形成するようにすること。

(緑化の履行期限)

第5条 緑化協定締結者（市長と緑化協定を締結した事業者をいう。以下同じ。）

は、緑化協定を締結してから3年以内に緑化を完了させるものとする。

(管理責任)

第6条 緑化協定締結者は、植栽樹林等（植栽した樹林及び既存の樹林をいう。以下同じ。）の維持管理における責任の所在を明確にし、植栽樹林等に枯損等が生じたときは、樹木の

植栽その他適正な管理を行うものとする。

- 2 緑化協定締結者は、緑化協定に係る土地を譲渡し、交換し、又は貸し付けたときは、その相手方に対し緑化協定の内容を遵守するよう求めるものとする。

(履行状況の確認)

第7条 市長は、緑化協定締結者に対し、緑化協定の履行状況について報告を求めることができる。

- 2 市長は、緑化協定締結者に対し、緑化協定の履行状況を確認するため実地において確認を求めることができる。

(履行の確保等)

第8条 緑化協定締結者は、緑化協定を誠実に履行しなければならない。

- 2 市長は、緑化協定の円滑な履行を確保するため、緑化協定締結者に対し緑化及びその保全について、必要な助言及び指導を行うものとする。
- 3 市長は、緑化協定締結者が緑化協定に違反したときは、その履行を求めるものとする。

(補則)

第9条 この要綱に定めるもののほか必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この要綱は、昭和50年8月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成8年4月1日から施行する。

附 則 (平成25年5月23日決裁25佐公第110号)

(施行期日)

- 1 この要綱は、平成25年6月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 改正前の佐倉市緑化要綱に基づき緑化協定を締結した事業者が、当該緑化協定に定められた土地の区分、緑地の区域等を変更しようとするときは、この佐倉市緑化要綱に基づき市長と協議し、新たに緑化協定を締結するものとする。

別表第1

土地の区分	一団の土地の面積	備考
工場用地	3,000㎡以上	
住宅用地	10,000㎡以上	
その他の用地で市長が必要と認めたもの	3,000㎡以上	レクリエーション施設用地、観光施設用地、工業用地を除く流通基地用地その他これに類する施設用地をいう。

別表第2

土地の区分	用途地域等	緑化率
工場用地	工業専用地域	10%以上
	工業地域、準工業地域	15%以上
	その他の用途地域	20%以上
住宅用地		10%以上
その他の用地で市長が必要と認めたもの		10%以上

別表第3

区分	高木	中木	低木
高さ	4.0m以上	1.0m超 4.0m未満	
幹回り	0.18m	0.15m	

別記  
様式

緑化計画書

- 1 事業所名
- 2 地番
- 3 緑化率
- 4 緑化の方法

	既存樹木			植栽樹木		
	樹種	樹高	本数	樹種	樹高	本数
高木						
中木						
低木						
計						

5 緑化の年次計画

	緑化面積	累積緑化率	植栽本数			
			高木	中木	低木	計
既存緑地						
年度						
年度						
年度						
年度						
年度						
合計						

6 緑地の管理責任者

氏名  
電話番号

〈添付書類〉

位置図、土地利用計画図、土地利用現況図、緑化面積求積図及び緑化計画図



**佐倉市開発事業の手続及び基準に関する条例**

**令和5年11月1日 改訂**

**佐倉市 都市部 市街地整備課**

**043-484-6167**