

佐倉市開発事業の手続及び基準に関する条例（素案）	佐倉市開発事業の手続及び基準に関する条例施行規則（素案）	旧基準
<p>目次</p> <p>第 1 章 総則（第 1 条 - 第 6 条）</p> <p>第 2 章 開発事業に関する手続</p> <p>第 1 節 開発事業に係る事前協議等（第 7 条 - 第 1 6 条）</p> <p>第 2 節 開発事業に係る工事の着手制限等（第 1 7 条 - 第 2 2 条）</p> <p>第 3 章 開発事業に関する基準</p> <p>第 1 節 開発事業に係る公共施設等の整備基準（第 2 3 条 - 第 3 3 条）</p> <p>第 2 節 都市計画法に基づく開発許可の基準（第 3 4 条 - 第 3 7 条）</p> <p>第 4 章 雑則（第 3 8 条 - 第 4 3 条）</p> <p>附則</p>		<p>（廃止）佐倉市宅地開発指導要綱</p> <p>（廃止）佐倉市中高層建築物に対する指導要綱</p> <p>（廃止）工業地域内の住宅等開発指導指針</p> <p>（廃止）中高層建築物の建築に伴う電波障害対策指導指針</p> <p>宅地開発指導要綱は<sup>宅</sup>で表示</p> <p>中高層建築物に対する指導要綱は<sup>建</sup>で表示</p>
<p>第 1 章 総則</p>		
<p>（目的）</p> <p>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。</p>	<p>（趣旨）</p> <p>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 年佐倉市条例第 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。</p>	<p><sup>宅</sup>（目的）</p> <p>第 1 条 この要綱は、佐倉市における宅地開発事業に関し、必要な事項を定め、無秩序宅地開発による環境の破壊を防止し、開発区域における災害を防止するとともに、美しい街並みの景観を創出し、もって健全な生活環境の保全と秩序ある宅地開発を図ることを目的とする。</p> <p><sup>建</sup>（目的）</p> <p>第 1 条 この要綱は、中高層建築物による弊害を未然に防止するとともに、美しい街並みの景観を創出し、もって地域における良好な生活環境の保持に寄与することを目的とする。</p>
<p>（定義）</p> <p>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。</p> <p>（ 1 ）開発行為 都市計画法（昭和 4 3 年法律第 1 0 0 号。以下「法」という。）第 4 条第 1 2 項に規定する開発行為で、その面積が 5 0 0 平方メートル以上のものをいう。</p> <p>（ 2 ）中高層建築物 次のいずれかに該当するものをいう。</p> <p>イ 最高の高さが 1 0 メートルを超える建築物</p> <p>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においては、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 1 0 以上である建築物</p> <p>（ 3 ）開発事業 開発行為及び中高層建築物の建築をいう。</p> <p>（ 4 ）開発事業者 開発事業の施行主体をいう。</p> <p>（ 5 ）事業区域 開発事業を行う土地の区域をいう。</p> <p>（ 6 ）予定建築物 事業区域内に予定される建築物をいう。</p> <p>（ 7 ）公共施設等 公共施設（法第 4 条第 1 4 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。</p> <p>（ 8 ）近隣住民等 次のいずれかに該当する者をいう。</p>	<p>（定義）</p> <p>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 4 3 年法律第 1 0 0 号） 都市計画法施行令（昭和 4 4 年政令第 1 5 8 号） 建築基準法（昭和 2 5 年法律第 2 0 1 号）及び条例の例による。</p>	<p><sup>宅</sup>（用語の定義）</p> <p>第 2 条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の定義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。</p> <p>（ 1 ）宅地開発 宅地以外の土地を宅地にするため、又は、宅地において行う一団の土地の区画形質の変更をいう。</p> <p>（ 2 ）開発区域 宅地開発を行う土地の区域をいう。</p> <p>中略</p> <p>（ 4 ）開発行為 主として、建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう。</p> <p>（ 5 ）事業者 宅地開発事業の施行主体をいう。</p> <p>以下略</p> <p>（適用対象）</p> <p>第 3 条 この要綱は、都市計画法の規定に基づく開発行為で、5 0 0 m<sup>2</sup>以上のものを対象とする。</p> <p><sup>建</sup>（適用対象）</p> <p>第 2 条 この要綱は、3 階建て以上の建築物、階数 2 の集合住宅で入居戸数 1 0 以上の建築物、又は電波障害の原因となる各種工作物で、高さ 1 0 m を超えるものを建築する場合に適用する。ただし、3 階建て以下かつ高さ 1 0 m</p>

<p>イ 事業区域の存する自治会、町内会等の代表者及び八又は二に該当する土地の区域に存する自治会、町内会等の各代表者</p> <p>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。）又は当該土地に存する建築物の所有者及び当該建築物に居住する者</p> <p>ハ 冬至日において、予定建築物（最高の高さが10メートル以下のものを除く。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又は土地の所有者及び当該建築物に居住する者</p> <p>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及び当該建築物に居住する者</p> <p>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。</p>		<p>以下の建築物で、自己の居住用に供する住宅及び延べ床面積が200㎡未満の店舗等併用住宅については適用しない。</p> <p>（日照関係）</p> <p>第4条 中高層建築事業者は、冬至の日の9時から15時までの時間帯で当該中高層建築物の日陰となる建物に居住する者に事業計画を十分説明し、その経過報告書「様式第3号」を提出しなければならない。</p> <p>ただし、高さ10m以下の建築物は除く。</p> <p>（電波障害等）</p> <p>第5条 中高層建築事業者は、建築後予想される電波障害について、「中高層建築物の建築に伴う電波障害対策指導指針」に従い、事前に十分調査し、その対策を講じなければならない。</p> <p>ただし、高さ10m以下の建築物は除く。</p>
<p>（適用除外）</p> <p>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。</p> <p>（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</p> <p>（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</p> <p>（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</p>		
<p>（一体性を有する開発事業の取扱い）</p> <p>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。</p>	<p>（事業の一体性）</p> <p>第3条 条例第4条の事業区域、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は、次の各号のいずれにも該当する場合とする。</p> <p>（1）事業区域が隣接していること。</p> <p>（2）後に施行する開発事業に係る条例第13条第3項第1号又は第2号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。</p> <p>イ 都市計画法第36条第3項の規定による公告があった日</p> <p>ロ 予定建築物のすべ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項の検査済証の交付を受けた日</p> <p>ハ 建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号）第10条の規定による公告があった日</p> <p>（3）次のいずれかに該当していること。</p> <p>イ 当該開発事業に係る開発事業者が同一であること。</p> <p>ロ 当該事業区域に係る土地所有者が同一であること。</p> <p>ハ 当該開発事業に係る工事施行者が同一であること。</p>	

<p>(市の責務)</p> <p>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。</p>		<p>宅(宅地開発事業の原則)</p> <p>第4条 宅地開発事業は、地域の発展に寄与するものでなければならない。</p>
<p>(開発事業者の責務)</p> <p>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。</p>		
<p>第2章 開発事業に関する手続</p>		
<p>第1節 開発事業に係る事前協議等</p>		
<p>(事前協議)</p> <p>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。</p>		
<p>(事前協議申請書の提出等)</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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、当該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。</p>	<p>(事前協議申請書の提出等)</p> <p>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。</p> <p>(1)位置図(縮尺2,500分の1のもの)</p> <p>(2)土地利用計画図(縮尺500分の1以上のもの)</p> <p>(3)予定建築物平面図及び立面図(中高層建築物の場合に限る。)</p> <p>(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(事業区域の境界並びに事業区域及び周辺の土地の地番の分かるもの)にそれぞれの土地の所有者の氏名を記載したもの</p> <p>(5)現況平面図(縮尺500分の1以上のもの)</p> <p>(6)造成計画平面図(縮尺500分の1以上のもの)</p> <p>(7)造成計画断面図(縮尺500分の1以上のもの)</p> <p>(8)給排水施設計画平面図</p> <p>(9)公共公益施設構造図</p> <p>(10)植栽図</p> <p>(11)日影図(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。)</p> <p>(12)テレビ電波障害予測地域図(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。)</p> <p>(13)事業公開板の設置位置図及び設置の状況の分かる写真</p> <p>(14)前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書(事業計画の閲覧)</p> <p>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、佐倉市都市部開発審査課において行うものとする。</p>	<p>宅(事前協議)</p> <p>第7条 第3条に規定する宅地開発事業を行おうとする者は、当該宅地開発事業の計画について、「様式第1号」により、あらかじめ市長と協議しなければならない。</p> <p>建(事前協議)</p> <p>第8条 第2条に規定する建築工事を行おうとする者は、当該建築工事の計画について、「様式第1号」により、あらかじめ市長と協議しなければならない。</p>

<p>(事業公開板の設置)</p> <p>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、当該事業区域内の公衆の見やすい場所に当該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。ただし、佐倉市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整に関する条例(平成14年佐倉市条例第21号)第7条第1項の規定により標識を設置したときは、この限りでない。</p> <p>2 事業公開板は、当該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。</p> <p>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。</p>	<p>(事業公開板)</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>3 前項の規定により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箇所に設置をすることができる。</p>	<p><b>宅</b>(公開板の設置)</p> <p>第8条 事業者等は、前条第1項により、事前協議を行おうとする場合は、事前協議受付後速やかに、宅地開発予定地の見やすい場所に、公開板「様式第2号」を設置しなければならない。</p> <p><b>建</b>(建築計画の事前公開)</p> <p>第9条 中高層建築事業者は、前条により、事前協議を行おうとする場合は、事前協議受理後速やかに建築予定地の見やすい場所に公開版「様式第2号」を設置しなければならない。</p>
<p>(近隣住民等への説明)</p> <p>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。</p> <p>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、開発事業者は、当該説明会の開催を、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。</p> <p>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。</p> <p>4 開発事業者は、第1項に規定する期間の経過後に説明会の開催を求められた場合は、これを開催するよう努めなければならない。</p>	<p>(近隣住民等への説明)</p> <p>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。</p> <p>2 条例第10条第1項の報告書は、近隣説明結果報告書(別記様式第3号)とする。</p> <p>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。</p> <p>4 条例第10条第3項に規定する規則で定める事項は、次に掲げる事項とする。</p> <p>(1) 開発事業者の名称</p> <p>(2) 事業区域に含まれる地域の名称</p> <p>(3) 説明会の開催の日時</p> <p>(4) 説明会の状況</p>	
<p>(近隣住民等との協議等)</p> <p>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。</p> <p>2 近隣住民等は、前条第1項又は第2項の規定により説明があった日から起算して14日以内に、当該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。</p> <p>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。</p> <p>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、意見に関する適切な措置を講じるよう努めるとともに、当該意見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。</p> <p>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、当該意見書を提出した者に送付するものとする。</p> <p>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、</p>		

<p>再度意見書を市長に提出することができる。この場合において、市長は、第3項に規定する手続を行うものとする。</p> <p>7 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、意見に関する適切な措置を講じるよう努めなければならない。</p>		
<p>(事前協議申請書の提出後の変更の手続)</p> <p>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に、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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>(軽微な変更)</p> <p>第8条 条例第12条第1項ただし書及び条例第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。</p> <p>(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</p> <p>(2) 工事施行者の変更</p> <p>(3) 工事の着手予定又は完了予定の変更</p> <p>(4) 事業区域に含まれる土地の地番の変更</p> <p>(5) 公共施設等の変更を伴わない事業計画の変更</p> <p>2 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。</p> <p>3 第1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。</p>	
<p>(協議書の締結)</p> <p>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し、開発事業の計画に関し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。</p> <p>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。</p> <p>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協議を行うものとする。</p> <p>(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</p> <p>(2) 基準法第6条第1項若しくは第6条の2第1項に規定する確認の申請又は基準法第18条第2項に規定する計画の通知</p>		<p><u>宅</u>(協議書の締結)</p> <p>第19条 事業者は、事業計画に関し、この要綱に定めることについて、市長と協議し、協議書の締結を市長と行わなければならない。</p> <p>2 協議書の効力発生後、事業計画を変更する場合は、改めて協議書の締結を行わなければならない。また、協議書の締結後2年以上経過してから工事に着手する場合も同様とする。</p>
<p>(協議書締結後の変更の手続)</p> <p>第14条 前条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。</p> <p>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。</p>		

<p>(開発事業の取りやめ)</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>(開発事業の取りやめ届出書)</p> <p>第9条 条例第15条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。</p>	
<p>(周辺環境への配慮)</p> <p>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、周辺の景観形成に配慮し、美しい街並みの創出に努めなければならない。</p> <p>2 開発事業者は、予定建築物(最高の高さが10メートル以下のものを除く。)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。</p>	<p>(テレビ電波障害対策)</p> <p>第10条 条例第16条第2項のテレビ電波障害については、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号二に規定する者と協議の上、対策を講ずるものとする。</p> <p>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。</p>	<p>中高層建築物の建築に伴う電波障害指導指針(内容省略)</p>
<p>第2節 開発事業に係る工事の着手制限等</p>		
<p>(工事の着手の制限)</p> <p>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、通常の管理行為及び調査を除く。</p> <p>2 開発事業者は、開発事業の計画の変更(第14条ただし書に規定する規則で定める軽微な変更を除く。)について同条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。</p>		
<p>(工事の着手の届出)</p> <p>第18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。</p>	<p>(工事の着手の届出書)</p> <p>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。</p>	
<p>(特定施設の設置等に係る届出等)</p> <p>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)に基づく特定施設を設置し、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。</p>		<p>宅(工事等)</p> <p>第15条 (省略)</p> <p>2 事業者は、騒音規制法、振動規制法及び佐倉市公害防止条例による特定建設作業を伴う建設工事を行う場合は、特定建設作業の開始の7日前までに市長に届出しなければならない。 下線部錯誤</p>
<p>(埋蔵文化財に関する協議)</p> <p>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。</p>		<p>宅(文化財の保護)</p> <p>第11条 事業者は文化財の保護に留意し、開発区域内の文化財の所在の有無について佐倉市教育委員会に照会しなければならない。</p>
<p>(工事の完了の届出)</p> <p>第21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。</p>	<p>(工事の完了の届出書)</p> <p>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。</p> <p>2 前項の書面には、開発事業の完了を確認することができる図書等を添付するものとする。</p>	<p>宅(検査等)</p> <p>第16条 事業者は、宅地開発事業が完了した時は、遅滞なく、都市計画法第36条第1項に規定する工事完了届出書を提出し、市長の完了検査を受けなければならない。</p> <p>以下略</p>

<p>(工事の完了の確認)</p> <p>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。</p>	<p>(工事の完了確認書)</p> <p>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。</p>	
<p>第3章 開発事業に関する基準</p>		<p>宅(公共公益施設の整備及び管理)</p> <p>第9条 事業者は、公共公益施設の整備及び管理について、別表1により、協議し、事業者の負担で整備しなければならない。</p> <p>2 事業者は、開発区域を工区に分けて施工する場合は、全工区が完了するまで原則として、公共公益施設の維持管理を行わなければならない。</p> <p>建(公共公益施設の整備及び管理)</p> <p>第3条 中高層建築事業者は、次の各号に規定する公共公益施設等を整備しなければならない。(中略)</p> <p>(3) 消防施設・集会施設・道路・下水道及びゴミ処理施設の整備に関しては、佐倉市宅地開発指導要綱に準じて行うこと。</p> <p>2 前項の規定によって、設置された施設の帰属及び管理に関しては、別途協議する。</p>
<p>第1節 開発事業に係る公共施設等の整備基準</p>		<p>「資料」は 宅地開発指導要綱 別表1 公共公益施設整備基準による。</p>
<p>(道路の整備基準等)</p> <p>第23条 開発事業者は、当該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。</p> <p>2 開発事業者は、開発行為の事業区域が既存の道路(本市が管理している道路に限る。)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。</p>	<p>(道路の整備基準)</p> <p>第14条 条例第23条第2項本文の規則で定める基準は、既存の道路の中心線から3メートル以上で、かつ、有効幅員が4.8メートル以上になるよう拡幅し、整備することとする。</p> <p>2 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。</p>	<p>資料1 [道路]</p> <p>14. 電力線、電話線、ごみ集積場(開発区域周辺を含んだ施設) 防犯灯、規制標識など道路占用を予定する施設について、関係機関と協議の上必要となる用地を確保すること。</p> <p>2. 開発区域に接する道路</p> <p>2) 開発区域が道路に接する部分は、道路の中心線から3m以上、かつ、有効幅員4.8m以上とすること。</p>
<p>(排水施設の整備基準)</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>(排水施設の整備基準)</p> <p>第15条 条例第24条第1項本文の規則で定める基準は、事業区域の雨水を排出する下水道、排水路その他排水施設の排水能力を勘案し、事業区域及びその周辺の地域に被害が生じない規模及び構造を有するものとする。</p> <p>2 条例第24条第1項ただし書の規則で定める場合は、既存の施設の流域内に事業区域が存する場合とする。</p>	<p>資料3 [下水道]</p> <p>1. 排水施設は、佐倉市公共下水道計画(分流式)に適合するものとし、開発区域及びその周辺の地域の状況、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、雨水は溢水のおそれのない所まで整備する。</p> <p style="text-align: right;">以下略</p>
<p>(給水施設の整備基準)</p> <p>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。</p>		<p>資料6 [上水道]</p> <p>1. 給水は、佐倉市水道事業供給要綱により供給を受けるものとする。ただし、飲料水の水源としてやむを得ず地下水を暫定的に利用する場合にあっては、水道法及び千葉県小規模水道条例並びに千葉県公害防止条例に基づき適切な措置を講ずるものとする。</p>

<p>(消防水利の設置基準)</p> <p>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。</p>	<p>(消防水利の設置基準)</p> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(2) 消防水利は、事業区域内が、予定建築物が中高層建築物以外のものにあつては当該消防水利から半径120メートルの円に、予定建築物が中高層建築物のものにあつては当該消防水利から半径80メートルの円に包含されるよう配置されていること。</p> <p>(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されていること。</p> <p>(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。</p> <p>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。</p>	<p>資料7 [消防施設]</p> <p>1. 消防水利施設は、消防水利の基準(平12消防庁告示第2号)に適合させること。 下線部は錯誤</p>
<p>(消防活動の空地等の整備基準)</p> <p>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が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。</p>	<p>(消防活動の空地等の整備基準)</p> <p>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。</p> <p>(1) 消防活動の空地は、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設置されていること。</p> <p>(2) 消防活動の空地は、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するものであること。</p> <p>(3) 消防活動の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。</p> <p>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、前条第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。</p>	<p>資料7 [消防施設]</p> <p>2. 中高層建築物(4階以上)を建築する場合は、建物の開口部に面する場所に6m以上の道路又は、通路(重量車輛に耐えられる構造で原則として行き止まりとしないこと。)を設置し、対象物との間隙が5m以内に梯子付消防ポンプ車等を開発の規模に応じて設置すること。</p> <p style="text-align: right;">以下略</p>
<p>(ごみ集積所の整備基準)</p> <p>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。</p>	<p>(ごみ集積所の整備基準)</p> <p>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種類に応じ、当該各号に定めるとおりとする。</p> <p>(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場所に、1戸当たり0.25平方メートルの面積を確保し、おおむね20戸当たり1箇所の割合で設置すること。</p> <p>(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、面積は、1戸当たり0.25平方メートルを標準とする。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。</p> <p>イ 当該建築物の外部に設置する場合は、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場所又はごみ収集車が横付けすることができる場所に設置すること。</p> <p>ロ 当該建築物の内部に設置する場合は、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。</p> <p>2 条例第28条ただし書の規則で定める場合は、当該事業区域を対象に含む</p>	<p>資料4 [ゴミ集積所]</p> <p>1. おおむね20戸に1ヶ所面積5㎡のゴミ集積所を設置する。構造は、鉄筋入り重ブロックモルタル仕上げの塀により三方を囲み道路に面して開口部を設ける。床面は、コンクリート仕上げとし開口部に水勾配を付ける。位置は市の指導による。</p> <p style="text-align: right;">以下略</p>



	<p>ごみ集積所が既に設置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。</p>																																																													
<p>(集会施設の整備基準) 第29条 開発事業者は、当該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。</p>	<p>(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種類に応じ、当該各号に定めるとおりとする。 (1)一戸建ての住宅 1戸当たり0.35平方メートルに計画戸数を乗じ、50平方メートルを加えた床面積を確保した集会所を設置すること。 (2)中高層建築物 1戸当たり0.35平方メートルに計画戸数を乗じた床面積を確保した集会室を設置すること。ただし、当該施設を別棟とする場合は、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、市長がやむを得ないと認める場合とする。</p>	<p>資料13 [集会所] 1. 計画戸数が50戸以上の場合は、集会所又は集会室を設けること。 中略 4. 集合住宅の場合は、建物内に集会室を設けることができる。 以下略</p>																																																												
<p>(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っては、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</p>	<p>(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、以下の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し、建築面積は必要人数に6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 必要人数を40人で除して得た数値を必要学級数とし、敷地面積は別表第1に掲げる面積とする。</p>	<p>資料11 (児童福祉・教育施設) 1. 園児・児童生徒の算定方法</p> <table border="1" data-bbox="2033 766 2893 1144"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>施工区域の児童生徒の算定基準</th> <th>1学級当たり標準児童・生徒数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>保育所</td> <td>計画人口×15% = 就学前児童(A) (A)×9% = 要保育児童数</td> <td>保育室 約30人 乳児室 約10人</td> </tr> <tr> <td>幼稚園</td> <td>小学校児童数・保育所の入所児童数を参考として推定すること。</td> <td></td> </tr> <tr> <td>小学校</td> <td>計画戸数×0.19人 = 児童数</td> <td>40人</td> </tr> <tr> <td>中学校</td> <td>計画戸数×0.10人 = 生徒数</td> <td>40人</td> </tr> </tbody> </table> <p>2. 学級数の算定基準</p> <table border="1" data-bbox="2033 1186 2893 1407"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>施行区域の学級数の算定基準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>小学校</td> <td>児童数÷6学年÷40人 A(切り上げ整数) A×6学年 = 必要学級数</td> </tr> <tr> <td>中学校</td> <td>生徒数÷3学年÷40人 A(切り上げ整数) A×3学年 = 必要学級数</td> </tr> </tbody> </table> <p>3. 用地面積・建築面積の算定基準 1) 保育所の敷地面積 21㎡×収容人員 建物は6㎡×収容人員 屋外遊戯場 3.3㎡×収容人員 児童福祉法に基づく児童福祉施設最低基準を参考とし、詳細については別途協議すること。 2) 小学校・中学校の規模別校地面積基準表 (文部省基準)(単位㎡) <u>規則第21条第2項別表第1参照</u> このほか、幼稚園設置基準、千葉県私立幼稚園設置認可基準、学校法人等設立認可基準を参考とすること。ただし、児童、生徒の増加が予想される地域については、1校につき小学校27,000㎡、中学校36,000㎡の学校用地を確保すること。 なお、文部省基準との差及び建物の設置については、別途協議する。</p>	区分	施工区域の児童生徒の算定基準	1学級当たり標準児童・生徒数	保育所	計画人口×15% = 就学前児童(A) (A)×9% = 要保育児童数	保育室 約30人 乳児室 約10人	幼稚園	小学校児童数・保育所の入所児童数を参考として推定すること。		小学校	計画戸数×0.19人 = 児童数	40人	中学校	計画戸数×0.10人 = 生徒数	40人	区分	施行区域の学級数の算定基準	小学校	児童数÷6学年÷40人 A(切り上げ整数) A×6学年 = 必要学級数	中学校	生徒数÷3学年÷40人 A(切り上げ整数) A×3学年 = 必要学級数																																							
区分	施工区域の児童生徒の算定基準	1学級当たり標準児童・生徒数																																																												
保育所	計画人口×15% = 就学前児童(A) (A)×9% = 要保育児童数	保育室 約30人 乳児室 約10人																																																												
幼稚園	小学校児童数・保育所の入所児童数を参考として推定すること。																																																													
小学校	計画戸数×0.19人 = 児童数	40人																																																												
中学校	計画戸数×0.10人 = 生徒数	40人																																																												
区分	施行区域の学級数の算定基準																																																													
小学校	児童数÷6学年÷40人 A(切り上げ整数) A×6学年 = 必要学級数																																																													
中学校	生徒数÷3学年÷40人 A(切り上げ整数) A×3学年 = 必要学級数																																																													
	<p>別表第1 (第21条関係) (単位 平方メートル)</p> <table border="1" data-bbox="845 1459 1914 1732"> <thead> <tr> <th>学級数</th> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>6</th> <th>9</th> <th>12</th> <th>15</th> <th>18</th> <th>21</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>小学校</td> <td>6,570</td> <td>7,041</td> <td>7,512</td> <td>10,400</td> <td>12,883</td> <td>15,983</td> <td>19,044</td> <td>21,406</td> <td>23,299</td> </tr> <tr> <td>中学校</td> <td>8,229</td> <td>8,700</td> <td>10,734</td> <td>13,573</td> <td>17,870</td> <td>20,806</td> <td>24,059</td> <td>26,273</td> <td>29,358</td> </tr> <tr> <td>学級数</td> <td>24</td> <td>27</td> <td>30</td> <td colspan="6">児童、生徒の増加が予想される地域(1校につき)</td> </tr> <tr> <td>小学校</td> <td>25,193</td> <td>27,746</td> <td>29,640</td> <td colspan="6">27,000</td> </tr> <tr> <td>中学校</td> <td>31,573</td> <td>33,938</td> <td>36,153</td> <td colspan="6">36,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>3 条例第30条ただし書の規則で定める場合は、前項の規定により算定した必要人数について、事業区域に近隣する既存の施設で許容できる場合とする。</p>	学級数	1	2	3	6	9	12	15	18	21	小学校	6,570	7,041	7,512	10,400	12,883	15,983	19,044	21,406	23,299	中学校	8,229	8,700	10,734	13,573	17,870	20,806	24,059	26,273	29,358	学級数	24	27	30	児童、生徒の増加が予想される地域(1校につき)						小学校	25,193	27,746	29,640	27,000						中学校	31,573	33,938	36,153	36,000						
学級数	1	2	3	6	9	12	15	18	21																																																					
小学校	6,570	7,041	7,512	10,400	12,883	15,983	19,044	21,406	23,299																																																					
中学校	8,229	8,700	10,734	13,573	17,870	20,806	24,059	26,273	29,358																																																					
学級数	24	27	30	児童、生徒の増加が予想される地域(1校につき)																																																										
小学校	25,193	27,746	29,640	27,000																																																										
中学校	31,573	33,938	36,153	36,000																																																										

<p>(中高層建築物における駐車場及び駐輪場の整備基準)</p> <p>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、支障がない場合で、市長がやむを得ないと認めるときは、この限りでない。</p>	<p>(駐車場及び駐輪場の整備基準)</p> <p>第21条 駐車場に関し、条例第31条本文の規則で定める基準は、次のとおりとする。この場合において、必要な台数は、共同住宅にあつては計画戸数以上とし、事業所等にあつては1事業所につき1台以上とする。(次項において同じ。)</p> <p>(1)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 駐車場の必要な台数は、計画戸数の4割以上とすること。</p> <p>(2)前号に掲げる場合以外の場合 必要な台数の全てを事業区域内及び事業区域近隣に確保すること。</p> <p>2 駐輪場に関し、条例第31条本文の規則で定める基準は、必要な台数を事業区域内に確保することとする。</p> <p>3 条例第31条ただし書の市長がやむを得ないと認めるときは、前2項に定めるところにより駐車場及び駐輪場の必要な台数を市長との協議により減ずるものとする。</p>	<p><b>建</b>(公共公益施設の整備及び管理)</p> <p>第3条 中高層建築事業者は、次の各号に規定する公共公益施設等を整備しなければならない。</p> <p style="text-align: center;">中略</p> <p>(2)駐車場は、必要台数を算出し、その10割(4割については、区域周辺でも可)を確保するよう務めるものとする。ただし、近隣商業地域、商業地域にあつては4割以上とする。</p> <p>なお、駐車場の必要台数については、住居の場合にあつては、1戸当り1台とし、事業所等にあつては、1事業所1台以上とする。</p> <p>1台当りの確保面積は概ね13㎡とする。</p> <p>自転車置場(駐輪場)は、1戸当り1台分以上確保するものとする。</p>
<p>(緑化の基準)</p> <p>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。</p>	<p>(緑化の基準)</p> <p>第22条 条例第32条の規則で定める基準は、次の算定により事業区域の面積の1割に相当する樹木を確保する。ただし、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除いて得た面積の1割に相当する樹木とする。</p> <p>(1)高木(高さ3メートル以上)1本当たり 4平方メートル</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(4)生垣(高さ1.2メートル以上、1メートル当たり3本) 1.5平方メートル</p>	<p>資料2 [公園・緑地]</p> <p>1.公園・緑地の規模</p> <p>2)原則として開発区域面積の10%以上を緑化すること。緑化面積の算定については、高木(高さ3m以上)4㎡/1本、中木(高さ1.5m以上)0.8㎡/1本、低木(高さ0.4m以上)0.3㎡/1本、生垣(高さ1.2m以上)1.5㎡/m・3本で算定するものとする。</p> <p><b>建</b>第3条</p> <p>(2)原則として敷地の10%以上を緑化すること。(中略)ただし、近隣商業地域、商業地域にあつては別途協議する。</p>
<p>(防犯施設の設置)</p> <p>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。</p>		<p>資料10 [防犯施設]</p> <p>以下略</p>

第2節 都市計画法に基づく開発許可の基準																																												
<p>(道路に関する技術的細目の制限の強化及び緩和)</p> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>イ 住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為 6メートル以上</p> <p>ロ 基準法第2条第2号に該当する特殊建築物を予定建築物とする自動車交通発生量の著しく大きくなることが見込まれる開発行為 12メートル以上</p> <p>ハ イ及びハ以外の開発行為 9メートル以上</p> <p>(2) 道路の街角の切取りの長さは、3メートル以上の構造とし、交差点を構成する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。</p> <p>(3) 道路の構造等の基準は、規則で定めるところによる。</p> <p>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緩和について、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。</p> <p>(1) 予定建築物は、一戸建ての住宅及び共同住宅(最高の高さが10メートルを超えるものを除く。)に限る。</p> <p>(2) 道路の幅員は、事業区域の面積に応じて、以下のとおりとする。</p> <p>イ 事業区域の面積が1,000平方メートル未満 4.5メートル以上</p> <p>ロ 事業区域の面積が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</p> <p>ハ 事業区域の面積が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</p> <p>(3) 道路の構造等の基準は、規則で定めるところによる。</p>	<p>(道路の街角の切取りの基準)</p> <p>第23条 条例第34条第1項第2号の規定による道路の街角の切取りの基準は、交差する道路の幅員及び交差角に応じ、別表第2に掲げる長さを確保するものとする。</p> <p>別表第2(第25条関係)</p> <table border="1" data-bbox="1032 457 1941 827"> <thead> <tr> <th>道路幅員 (メートル)</th> <th>4以上 6未満</th> <th>6以上 8未満</th> <th>8以上 10未満</th> <th>10以上 12未満</th> <th>12以上 15未満</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>交差角(度)</td> <td>120 90 60</td> <td>120 90 60</td> <td>120 90 60</td> <td>120 90 60</td> <td>120 90 60</td> </tr> <tr> <td>12以上15未満</td> <td></td> <td>4 5 6</td> <td>4 5 6</td> <td>4 5 6</td> <td>5 6 8</td> </tr> <tr> <td>10以上12未満</td> <td>3 3 4</td> <td>4 5 6</td> <td>4 5 6</td> <td>4 5 6</td> <td></td> </tr> <tr> <td>8以上10未満</td> <td>3 3 4</td> <td>4 5 6</td> <td>4 5 6</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>6以上8未満</td> <td>3 3 4</td> <td>4 5 6</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>4以上6未満</td> <td>3 3 4</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>(道路の構造等の基準)</p> <p>第24条 条例第34条第1項第3号の規定による道路の構造等の基準は、次のとおりとする。</p> <p>(1) 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、道路の終端に自動車の転回できる広場(原則として半径4メートルの内接円が入る広場。以下「転回広場」という。)を設ける場合は、この限りでない。この場合において、避難通路の設置等安全対策を講じるよう努めること。</p> <p>(2) 道路は、アスファルト又はセメントコンクリートによる舗装とする。</p> <p>(3) 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場合は、滑り止めの措置が講じられた舗装とする。</p> <p>(4) 道路には、排水溝等の排水設備を設け、その排水先は、公共水域に至るまで整備されていること。</p> <p>2 条例第34条第2項第3号の規定による道路の構造等の基準は、次のとおりとする。</p> <p>(1) 前項第1号から第4号までに規定する基準。</p> <p>(2) 道路の幅員が6メートル未満の道路は、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。)が設けられていることとする。</p>	道路幅員 (メートル)	4以上 6未満	6以上 8未満	8以上 10未満	10以上 12未満	12以上 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					<p>資料1 [道路]</p> <p>3. 道路の幅員</p> <p>1) 開発区域内の道路は、幅員6, 9, 12mを標準とする。ただし、小区間で通行上支障がないと市長が認めた場合は、開発区域が1,000㎡未満の場合は4.5m以上、1,000㎡以上2,000㎡未満の場合は5.0m以上、2,000㎡以上3,000㎡未満の場合は5.5m以上とすることができる。</p> <p>6. 街角(省略)</p>
道路幅員 (メートル)	4以上 6未満	6以上 8未満	8以上 10未満	10以上 12未満	12以上 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																																											

<p>(開発行為の接道の基準)</p> <p>第35条 都市計画法施行令(昭和44年政令第158号)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。</p> <p>(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。ただし、事業区域内に道路を設ける場合は、開発区域内の主要な道路がこの道路に接続していること。</p> <p>(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。ただし、事業区域内に道路を設ける場合は、事業区域内の主要な道路がこの道路に接続していること。</p>		<p>資料1 [道路]</p> <p>2. 開発区域に接する道路</p> <p>1) 開発区域に接する主要な道路は、開発区域外の幅員9m(主として住居の用に供する目的で行う開発事業にあつては、幅員6m)以上の道路に接続していること。</p> <p>ただし、開発区域の面積及びその周辺の状況により通行上支障がないと市長が認めた場合はこの限りでない。</p>
<p>(公園に関する技術的細目の制限の強化及び緩和)</p> <p>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。</p> <p>(1) 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、公園とする。</p> <p>(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。</p> <p>イ 近隣商業地域又は商業地域 3パーセント以上</p> <p>ロ イ以外の用途地域 5パーセント以上</p> <p>(3) 公園の構造等の基準は、規則で定めるところによる。</p> <p>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。</p> <p>(1) 事業区域の全てが土地区画整理事業等で造成が行われ、必要な公園が既に配置されている場合</p> <p>(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</p>	<p>(公園の整備基準)</p> <p>第25条 条例第36条第1項第3号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。</p> <p>(1) 公園の周囲には、原則として道路等を設けること。</p> <p>(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。</p> <p>(3) 公園は、誘致距離を基準にして配置すること。</p> <p>(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。</p> <p>(5) 埋蔵文化財の現況保存地は、原則として公園としないこと。</p> <p>2 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、当該事業区域周辺の既存の公園の誘致距離を勘案し、市長と協議の上、必要ないと認められた場合とする。</p> <p>3 前項の適用を受ける場合は、設置すべき公園の面積に1平方メートル当たり50,000円を乗じて得た額を公園施設整備費として、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。</p>	<p>資料2 [公園・緑地]</p> <p>1. 公園・緑地の規模</p> <p>1) 開発区域が3,000㎡以上の場合、開発区域面積の3%以上、かつ、計画人口1人当たり3㎡以上の公園を設けること。</p> <p>2) ~3)(省略)</p> <p>4) 公園面積が300㎡未満で、かつ市長が認めた場合は、別に定める基準に基づき、公園施設整備費として負担することにより、公園を設置しないことが出来る。</p> <p>2. 公園、緑地の位置</p> <p>1) 公園の周囲には、原則として道路等を設けること。</p> <p>2) 公園施設の整備に要する費用は、国土交通省の施設整備基準に基づくこと。</p> <p>3) 高圧線下及び急傾斜地(勾配15%以上の斜面)は公園面積に算入しない。</p> <p>4) 公園は誘致距離を基準にして配置する。</p> <p>5) 高さ10m以上又は高さ5m以上で面積が300㎡以上で健全な樹木の集団については、公園又は緑地として、樹木の集団の保存の措置を講じられていること。</p> <p>6) 埋蔵文化財の現況保存地は、原則として公園としないこと。</p>
<p>(敷地面積の最低限度)</p> <p>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、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定めるところとする。</p> <p>(1) 事業区域の面積が2,000平方メートル未満の場合 135平方メートル以上</p> <p>(2) 事業区域の面積が2,000平方メートル以上5,000平方メートル未満の場合 150平方メートル以上</p> <p>(3) 事業区域の面積が5,000平方メートル以上の場合 165平方メートル以上</p> <p>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、その定めによる。</p>		<p>宅(宅地面積等の制限)</p> <p>第6条 戸建住宅の1区画の面積は、開発区域の面積が2,000㎡未満の場合は、135㎡以上、2,000㎡以上~5,000㎡未満の場合は150㎡以上、5,000㎡以上の場合は165㎡以上としなければならない。</p>

<p>第4章 雑則</p>		
<p>(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。</p>		
<p>(勧告) 第39条 市長は、第17条第1項又は第2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、当該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当該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の第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。</p>		
<p>(命令) 第40条 市長は、前条第1項又は第2項の規定による勧告を受けた者が当該勧告に従わないときは、その者に対し、当該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項又は第14条第1項本文の規定による協議書に係る当該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。</p>		
<p>(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、あらかじめ当該開発事業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。</p>	<p>(公表の方法) 第26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。</p>	
<p>(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、当該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。</p>	<p>(立入検査証) 第27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22条に規定する立入検査証によるものとする。</p>	
<p>(委任) 第43条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。</p>		

<p>附 則 ( 施行期日 ) 1 この条例は、平成 2 3 年 1 0 月 1 日から施行する。</p> <p>( 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 1 2 条第 2 項ただし書及び第 1 4 条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 1 3 条第 3 項の規定により改めて協議を行う場合は、この限りでない。</p>	<p>附 則 この規則は、平成 2 3 年 1 0 月 1 日から施行する。</p>	
---	--	--