

第一章 総則

（目的）

第一条 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）

第二条 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。

- 一 開発行為 都市計画法（昭和四十三年法律第百号。以下「法」という。）第四条第十二項に規定する開発行為で、その面積が五百平方メートル以上のものをいう。
 - 二 中高層建築物 次のいずれかに該当するものをいう。
 - イ 最高の高さが十メートルを超える建築物
 - ロ 共同住宅（長屋を含む。以下同じ。）で住戸の数（二以上の敷地が一団地を形成している場合は、それらの敷地に建築される建築物の共同住宅の住戸の数を合計した数）が十以上である建築物
 - 三 開発事業 開発行為及び中高層建築物の建築をいう。
 - 四 開発事業者 開発事業の施行主体をいう。
 - 五 事業区域 開発事業を行う土地の区域をいう。
 - 六 予定建築物 事業区域内に予定される建築物をいう。
 - 七 公共施設等 公共施設（法第四条第十四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。
 - 八 近隣住民等 次のいずれかに該当する者をいう。
 - イ 事業区域の存する自治会、町内会等の代表者又は八若しくは二に該当する土地の区域の存する自治会、町内会等の代表者
 - ロ 事業区域に隣接する土地（当該事業区域に接する土地が道路であるときは、当該道路を挟んで接する土地を含む。）若しくは当該土地に存する建築物の所有者又は当該建築物に居住する者
 - ハ 冬至日において、予定建築物（第二号イに該当するものに限る。二において同じ。）の地盤面で午前九時から午後三時までの間に生じる日影を受ける建築物若しくは土地の所有者又は当該建築物に居住する者
 - ニ 予定建築物によりテレビジョン放送の電波の著しい受信障害（以下「テレビ電波障害」という。）の影響を受けると予測される地域の建築物の所有者又は当該建築物に居住する者
- 2 前項に規定するもののほか、この条例において使用する用語の意義は、法及び建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号。以下「基準法」という。）の例による。

（適用除外）

第三条 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。

- 一 法第二十九条第一項第二号及び第四号から第十一号までに掲げる開発行為
- 二 佐倉市開発行為等の規制に関する条例（平成十四年佐倉市条例第二十号）第五条第一項第一号又は第四号に規定する開発行為
- 三 基準法第八十五条第一項若しくは第二項に規定する応急仮設建築物又は同項若しくは同条第五項に規定する仮設建築物の建築

（市の責務）

第五条 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續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)

第六条 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。

第二章 開発事業に関する手続

第一節 開発事業に係る事前協議等

(事前協議)

第七条 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)

第八条 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、第一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)

第九条 開発事業者は、前条第一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。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（平成十四年佐倉市条例第二十一号）第七条第一項の規定により標識を設置したときは、この限りでない。

- 2 事業公開板は、開発事業に係る工事が完了する時まで設置しておかななければならない。
- 3 開発事業者は、事業公開板に記載した開発事業の計画等の内容について説明を求められたときは、これを説明しなければならない。

(近隣住民等への説明)

第十条 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十四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、開催予定日の七日前までに、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、第一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)

第十一条 開発事業者は、前条第一項の規定による説明又は同条第二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、前条第一項の規定による説明又は同条第二項の規定による説明会があった日から起算して十四日以内に、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。

(協議書の締結)

第十三条 開発事業者は、第十条及び第十一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、法第二十九条第一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三十二条第一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 第一項の規定による協議書の締結をした日から起算して二年以内に、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、第八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。
 - 一 開発許可又は法第四十三条第一項の規定による許可の申請
 - 二 基準法第六条第一項若しくは第六条の二第一項の規定による確認の申請又は基準法第十八条第二項の規定による計画の通知

(周辺環境への配慮)

第十六条 開発事業者は、佐倉市景観条例(平成十二年佐倉市条例第三十三号)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(第二条第一項第二号イに該当するものに限る。)の建築に伴い予測されるテレビ電波障害について、規則で定めるところにより、対策を講じなければならない。