

令和7年1月27日

議 事
(報告事項)

3. 佐倉市開発行為等の規制に関する条例の改正について

「佐倉市開発行為等の規制に関する条例」の一部改正について
～市街化調整区域内での区域の指定による新たな開発許可基準を追加～
(都市計画法第34条第12号関係)

1 改正を予定している条例

佐倉市開発行為等の規制に関する条例

2 背景・目的

都市計画法では、「市街化調整区域」について市街化を抑制すべき区域とされており、原則、同区域内における開発行為は禁止されていますが、同法第34条第12号の規定により、条例で区域、目的又は用途を限り定められた開発行為は許容されています。

今後、人口減少、少子高齢化が予測される中、地域経済の活性化を図るため、安定した雇用と活力ある産業の維持・確保に取り組むことが必要となっている一方、成田国際空港の機能強化により周辺地区への新たな企業の進出や雇用の拡大などが期待されています。

「佐倉市開発行為等の規制に関する条例」の改正を行い、都市マスタープランに基づき、市長があらかじめ指定する区域内に限り、流通業務や工業等の施設の建築を目的とした開発行為を可能にします。

3 対応方針

都市マスタープランに位置付けられた産業拠点について、市街化調整区域における市長が指定した区域において、流通業務や工業等の施設の建築を目的とした開発行為を可能とし、条例の「法第34条第12号の条例で定める開発行為」の条項（第5条）に追加します。

【建築できる建築物の用途】

○工場、研究所、流通業務施設

【区域の指定要件】

○都市マスタープランに適合していること

《想定区域》

・東関東自動車道のインターチェンジ周辺

（佐倉インターチェンジ出入口から概ね1kmの範囲内）

・既存工業団地隣接地区

○区域面積が0.5ha以上20ha未満であること

○災害ハザードエリアを含まないこと

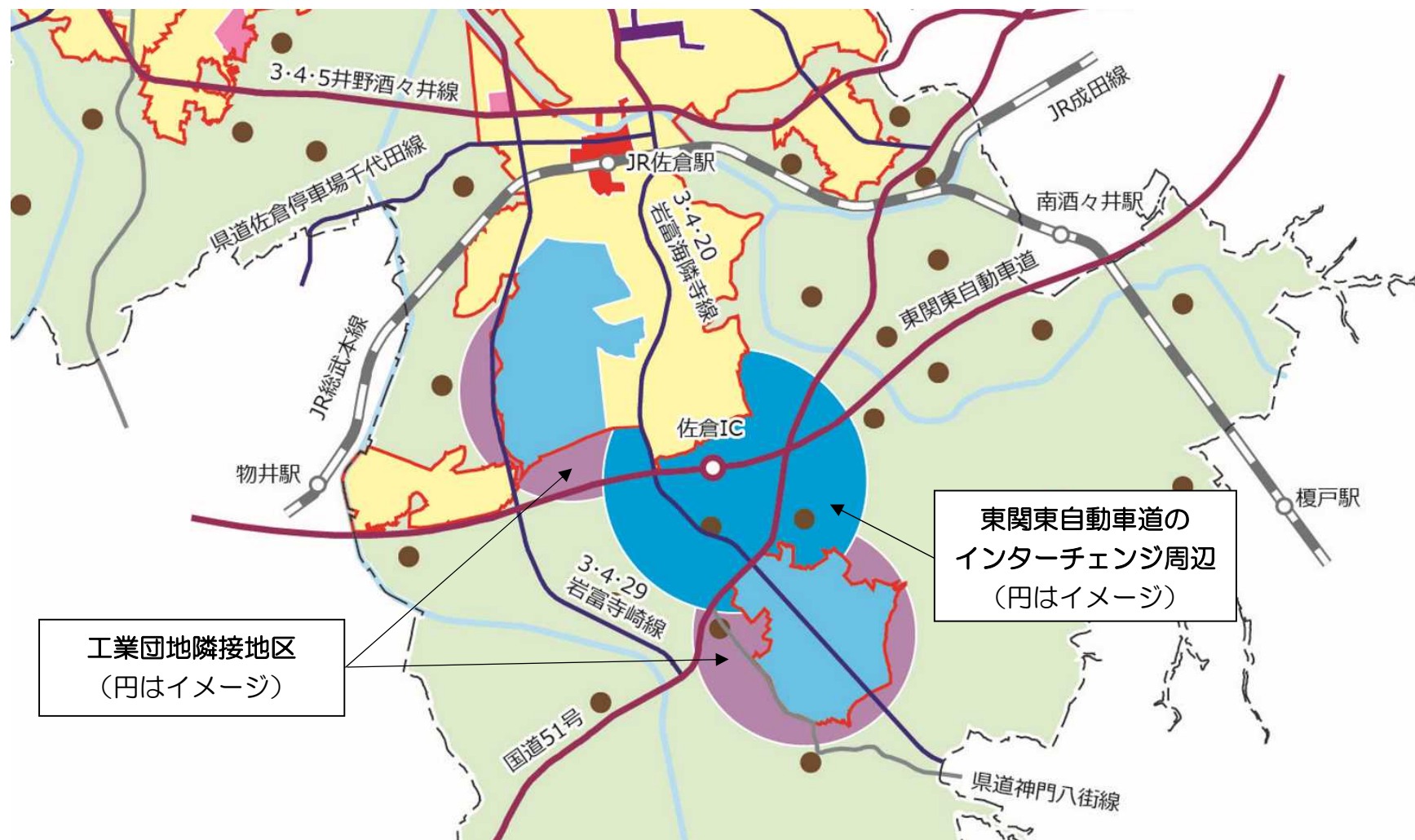
○幅員9m以上の道路に接道していること

4 改正スケジュール等（案）

- ・令和7年1月：都市計画審議会に報告
- ・令和7年2月：2月議会へ条例改正案を提出
- ・令和7年4月から施行

「佐倉市開発行為等の規制に関する条例」の一部改正（案）について
 ～市街化調整区域内での区域の指定による新たな開発許可基準を追加～（都市計画法第34条第12号関係）

区域指定のイメージ図



○都市マスタープランに基づく想定区域

- ・東関東自動車道のインターチェンジ周辺（佐倉インターチェンジ出入口から概ね1kmの範囲内）
- ・既存工業団地隣接地区

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）

改正後	改正前
（法第34条第12号の条例で定める開発行為） 第5条 法第34条第12号の条例で定める開発行為は、次の各号のいずれかに該当する開発行為とする。 （1）～（7） （略） （8） 法第8条第1項第1号に規定する工業地域若しくは工業専用地域である<u>区域に隣接する区域又はインターチェンジ（高速自動車国道（高速自動車国道法（昭和32年法律第79号）第4条第1項に規定する高速自動車国道をいう。以下同じ。）と交通の用に供する施設を連結させるための高速自動車国道の施設をいう。）周辺の区域のうち、次のいずれにも該当する区域として市長が指定する区域において、流通業務の用に供する施設、工業施設又は研究施設として規則で定める施設（以下「流通業務施設等」という。）の建築を目的として行う開発行為</u> ア <u>流通業務施設等の建築を目的として行う開発行為を行うことにより、周辺における市街化を促進するおそれがないと認められること。</u> イ <u>市街化区域内において流通業務施設等の建築を目的とする開発行為を行うことが困難又は著しく不相当と認められること。</u> 2 前項第1号又は第8号の規定により開発する土地の区域は、政令第29条の9各号に掲げる区域（災害の防止その他の事情を考慮して支障がないと認められる区域を除く。）を含まない土地の区域とする。 3 （略） 4 市長は、第1項第1号又は第8号の規定による指定（以下「指定」という。）をしたときは、当該指定に係る区域を告示しなければならない。 5 （略） 6 （略） （政令第36条第1項第3号ハの条例で定める建築物の新築等） 第6条 政令第36条第1項第3号ハの条例で定める建築物の新築、改築又は用途の変更（以下この条において「新築等」という。）は、前条第1項各	（法第34条第12号の条例で定める開発行為） 第5条 法第34条第12号の条例で定める開発行為は、次の各号のいずれかに該当する開発行為とする。 （1）～（7） （略） 2 前項第1号の規定により開発する土地の区域は、政令第29条の9各号に掲げる区域（災害の防止その他の事情を考慮して支障がないと認められる区域を除く。）を含まない土地の区域とする。 3 （略） 4 市長は、第1項第1号の規定による指定（以下「指定」という。）をしたときは、当該指定に係る区域を告示しなければならない。 5 （略） 6 （略） （政令第36条第1項第3号ハの条例で定める建築物） 第6条 政令第36条第1項第3号ハの条例で定める建築物は、前条第1項各号に規定する開発行為に係る予定建築物等の要件に該当する建築物とす

改正後	改正前
ら第3項までに規定する開発行為に係る予定建築物の要件に該当する建築物の新築等とする。	る。 2 前項の規定により建築する敷地は、政令第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地の区域を含まない土地の区域とする。

附 則（令和×年×月×日佐倉市条例第×号）
この条例は、令和7年4月1日から施行する。

改正後	改正前
<u>（古民家等の基準）</u> 第8条 条例第5条第1項第7号に規定する古民家等とは、市内に所在する既存建築物のうち、当該既存建築物の建築された日から50年以上経過しているものとする。 <u>（流通業務施設等の基準）</u> 第9条 条例第5条第1項第8号の規則で定める施設は、次に掲げる施設（建築基準法別表第2（る）項に掲げる建築物を除く。）とする。 <u>（1）倉庫</u> <u>（2）荷さばき施設</u> <u>（3）工場</u> （事前協議の方法等） 第10条 条例第7条又は第8条の規定による協議は、開発行為等事前協議申請書（別記様式第1号）を市長に提出することにより行うものとする。 2 開発行為等事前協議申請書には、次に掲げる図書を添付するものとする。 （1）位置図（縮尺1万分の1）及び区域図（縮尺2,500分の1） （2）土地利用計画図（縮尺500分の1以上のもの） （3）予定建築物平面図、立面図及び求積図 （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（開発行為等の区域及び周辺の土地の地番の分かるもの）に開発行為等の区域の境界を記載したもの （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）開発行為等の区域に含まれる土地の求積図（縮尺500分の1以上のもの）	（事前協議の方法等） 第8条 条例第7条又は第8条の規定による協議は、開発行為等事前協議申請書（別記様式第1号）を市長に提出することにより行うものとする。 2 開発行為等事前協議申請書には、次に掲げる図書を添付するものとする。 （1）位置図（縮尺1万分の1）及び区域図（縮尺2,500分の1） （2）土地利用計画図（縮尺500分の1以上のもの） （3）予定建築物平面図、立面図及び求積図 （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（開発行為等の区域及び周辺の土地の地番の分かるもの）に開発行為等の区域の境界を記載したもの （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）開発行為等の区域に含まれる土地の求積図（縮尺500分の1以上のもの）

改正後	改正前
(11) 道路及び水路の境界確定図 (12) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書 3 前2項の規定により市長に提出する書類の提出部数は、正本にあっては1部とし、副本にあっては市長が別に定める部数とする。 (事業公開板) <u>第11条</u> 条例第9条第1項の規則で定める公開板は、事業公開板（別記様式第2号）とする。 2 条例第9条第3項の規則で定める書面は、事業公開板設置届（別記様式第3号）とする。 (近隣説明結果報告書) <u>第12条</u> 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4号）とする。 (開発行為等の取りやめの届出書) <u>第13条</u> 条例第12条第1項の規則で定める書面は、開発行為等取りやめ届出書（別記様式第5号）とする。 (補則) <u>第14条</u> この規則の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。 <u>附 則（令和×年×月×日佐倉市規則第×号）</u> <u>この規則は、令和7年4月1日から施行する。</u>	(11) 道路及び水路の境界確定図 (12) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書 3 前2項の規定により市長に提出する書類の提出部数は、正本にあっては1部とし、副本にあっては市長が別に定める部数とする。 (事業公開板) <u>第9条</u> 条例第9条第1項の規則で定める公開板は、事業公開板（別記様式第2号）とする。 2 条例第9条第3項の規則で定める書面は、事業公開板設置届（別記様式第3号）とする。 (近隣説明結果報告書) <u>第10条</u> 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4号）とする。 (開発行為等の取りやめの届出書) <u>第11条</u> 条例第12条第1項の規則で定める書面は、開発行為等取りやめ届出書（別記様式第5号）とする。 (補則) <u>第12条</u> この規則の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

(新)

別記

様式第1号（第10条関係）

開発行為等事前協議申請書

年 月 日

（宛先）佐倉市長

申請者 住 所
氏 名
連絡先

佐倉市開発行為等の規制に関する条例第7条又は第8条の規定により、開発行為等の計画について協議します。

根拠法令及び条項	
----------	--

申請地	所在地	公簿地目	面積（㎡）	
			公簿	実測
合計				

申請区分		開発許可 ・ 建築許可 ・ 用途変更			
接続道路		国道・県道・市道 号線・その他（ ）			
		建築基準法第42条 項道路 幅員 m			
給・排水計画		給水 汚水			
建築計画	構造階数	最高高さ m			
	敷地面積	㎡	セットバック	面積	㎡・[セットバックなし]
	建築面積	㎡	建蔽率	%	
	延床面積	㎡	容積率	%	

協議担当者 （設計事務所等）	
連絡先	

(旧)

別記

様式第1号（第8条関係）

開発行為等事前協議申請書

年 月 日

（宛先）佐倉市長

申請者 住 所
氏 名
連絡先

佐倉市開発行為等の規制に関する条例第7条又は第8条の規定により、開発行為等の計画について協議します。

根拠法令及び条項	
----------	--

申請地	所在地	公簿地目	面積（㎡）	
			公簿	実測
	合計			

申請区分		開発許可 ・ 建築許可 ・ 用途変更			
接続道路		国道・県道・市道 号線・その他（ ）			
		建築基準法第42条 項道路 幅員 m			
給・排水計画		給水 汚水			
建築計画	構造階数	最高高さ m			
	敷地面積	㎡	セットバック	面積	㎡・[セットバックなし]
	建築面積	㎡	建蔽率	%	
	延床面積	㎡	容積率	%	

協議担当者 （設計事務所等）	
連絡先	

(新)

(旧)

様式第2号（第11条関係関係）

事業公開板		
計画区域に含まれる 地域の名称	佐倉市	
計画区域の面積	平方メートル	
建築物の用途	変更前 変更後	
建築物の概要	建築面積 延床面積 階数	平方メートル 平方メートル 地上 階（最高の高さ） 地下 階
工事着手予定年月日	年 月 日	
工事完了予定年月日	年 月 日	
事業主	住所 氏名	
設計者	住所 氏名	
工事施行者	住所 氏名	
担当者連絡先	この計画に関するお問い合わせは、次の担当者までご連絡ください。 担当者： 電話番号：	
その他連絡事項		

様式第2号（第9条関係）

事業公開板		
計画区域に含まれる 地域の名称	佐倉市	
計画区域の面積	平方メートル	
建築物の用途	変更前 変更後	
建築物の概要	建築面積 延床面積 階数	平方メートル 平方メートル 地上 階（最高の高さ） 地下 階
工事着手予定年月日	年 月 日	
工事完了予定年月日	年 月 日	
事業主	住所 氏名	
設計者	住所 氏名	
工事施行者	住所 氏名	
担当者連絡先	この計画に関するお問い合わせは、次の担当者までご連絡ください。 担当者： 電話番号：	
その他連絡事項		

(新)

様式第3号（第11条関係）

事業公開板設置届

年 月 日		
(宛先) 佐倉市長 住所 届出者 氏名 (法人にあっては名称及び代表者の氏名)		
佐倉市開発行為等の規制に関する条例第9条第1項の規定により、次のとおり届け出ます。		
計画区域に含まれる地域の名称	佐倉市	
計画区域の面積	平方メートル	
建築物の用途		
建築物の概要	建築面積 延床面積 階数	平方メートル 平方メートル 地上 階 (最高の高さ m) 地下 階
工事着手予定年月日	年 月 日	
工事完了予定年月日	年 月 日	
事業主	住所 氏名	
設計者	住所 氏名	
工事施行者	住所 氏名	
事業公開板設置年月日	年 月 日	

(旧)

様式第3号（第9条関係）

事業公開板設置届

年 月 日		
(宛先) 佐倉市長 住所 届出者 氏名 (法人にあっては名称及び代表者の氏名)		
佐倉市開発行為等の規制に関する条例第9条第1項の規定により、次のとおり届け出ます。		
計画区域に含まれる地域の名称	佐倉市	
計画区域の面積	平方メートル	
建築物の用途		
建築物の概要	建築面積 延床面積 階数	平方メートル 平方メートル 地上 階 (最高の高さ m) 地下 階
工事着手予定年月日	年 月 日	
工事完了予定年月日	年 月 日	
事業主	住所 氏名	
設計者	住所 氏名	
工事施行者	住所 氏名	
事業公開板設置年月日	年 月 日	

(新)

事業公開板設置位置図

設置状況写真（遠景及び近景の写真を貼付する。）

写真撮影日 年 月 日

添付図書

- ・計画概要書（近隣住民等への説明資料）
- ・案内図
- ・配置図
- ・平面図
- ・立面図

(旧)

事業公開板設置位置図

設置状況写真（遠景及び近景の写真を貼付する。）

写真撮影日 年 月 日

添付図書

- ・計画概要書（近隣住民等への説明資料）
- ・案内図
- ・配置図
- ・平面図
- ・立面図

(新)

様式第4号(第12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
(法人にあつては名称及び代表者の氏名)

佐倉市開発行為等の規制に関する条例第10条第1項の規定により、事業の計画に係る説明の状況について、次のとおり報告します。

1 造成区域に含まれる 地 域 の 名 称	佐倉市
2 事業公開板設置届 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	

(旧)

様式第4号(第10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
(法人にあつては名称及び代表者の氏名)

佐倉市開発行為等の規制に関する条例第10条第1項の規定により、事業の計画に係る説明の状況について、次のとおり報告します。

1 造成区域に含まれる 地 域 の 名 称	佐倉市
2 事業公開板設置届 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	

(新)

(その2)

近隣住民等への説明状況

番号	近隣住民等の住所及び氏名	種別	近隣住民等からの意見・要望内容	近隣住民等からの意見・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。

(旧)

(その2)

近隣住民等への説明状況

番号	近隣住民等の住所及び氏名	種別	近隣住民等からの意見・要望内容	近隣住民等からの意見・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。

(新)

様式第5号（第13条関係）

開発行為等取りやめ届出書

年 月 日

（宛先）佐倉市長

住所
届出者
氏名
（法人にあつては名称及び代表者の氏名）

佐倉市開発行為等の規制に関する条例第12条第1項の規定により、開発行為等の計画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 計画区域に含まれる地域の名 称	佐倉市
3 廃止年月日	年 月 日

(旧)

様式第5号（第11条関係）

開発行為等取りやめ届出書

年 月 日

（宛先）佐倉市長

住所
届出者
氏名
（法人にあつては名称及び代表者の氏名）

佐倉市開発行為等の規制に関する条例第12条第1項の規定により、開発行為等の計画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 計画区域に含まれる地域の名 称	佐倉市
3 廃止年月日	年 月 日

佐倉市開発行為等の規制に関する条例
第5条第1項第8号の規定による区域指定方針

案

1 本指定方針の位置付け

1-1 目的

本指定方針は、佐倉市開発行為等の規制に関する条例（平成14年佐倉市条例第20号。以下「条例」という。）第5条第1項第8号及び佐倉市開発行為等の規制に関する条例施行規則（平成14年佐倉市規則第46号。以下「規則」という。）第8条の規定の運用に関して必要な事項を定めることにより、12号条例区域の適切な指定に資することを目的とする。

1-2 用語の定義

本指定方針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。以下「法」という。）、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「政令」という。）その他の法令及び条例の例によるもののほか、次の各号に掲げるところによる。

- （1）12号条例区域 条例第5条第1項第8号の規定により指定する土地の区域をいう。
- （2）災害ハザードエリア 別表第1の災害レッドゾーンの区分及び災害イエローゾーンの区分に掲げる区域をいう。

1-3 基本方針

12号条例区域を指定する上での基本方針は、次に掲げるものとする。

- （1）基本方針1 上位計画等、市街化編入及び法第34条第10号に規定する地区計画の制度との整合性に十分に配慮して運用するとともに、区域指定を行う面積は、0.5ヘクタール以上20ヘクタール未満とし、必要最小限とする。
- （2）基本方針2 原則として、災害ハザードエリアは、12号条例区域から除外する。
- （3）基本方針3 市民及び利害関係人等の意見を十分に聴くものとする。

2 12号条例区域の指定

2-1 12号条例区域の位置付け

佐倉市都市マスタープランに定められた土地利用に関する方針に沿って、既存工業団地の隣接地及び佐倉インターチェンジ周辺について、産業用地としての活用を図る。

2-2 12号条例区域の指定が可能な区域

12号条例区域は、法第8条第1項第1号に規定する工業地域若しくは工業専用地域である区域に隣接する区域又はインターチェンジ（高速自動車国道（高速自動車国道法（昭和32年法律第79号）第4条第1項に規定する高速自動車国道をいう。以下同じ。）と交通の用に供する施設を連結させるための高速自動車国道の施設をいう。）周辺の区域のうち、市長が次の表に掲げる事項を定めた区域整備方針を策定した区域とする。

項	記載項目	記載内容
1	12号条例区域の位置及び予定建築物の用途	想定される12号条例区域の位置及び別表第2の2の項に掲げる予定建築物の用途
2	指定区域での開発行為等に関すること。	原則として、単一の事業の用に供する区域であること。この場合において、一のマルチテナント型物流倉庫（一棟の倉庫を複数のテナントで共有する倉庫をいう。）内における事業については、単一の事業とみなす。
3	道路に関すること。	想定される土地利用に必要な幅員（別表第2の3の項に掲げる道路基準の幅員以上であること。）の道路の位置及び12号条例区域の規模・予定建築物の用途等に対する道路の構造評価
4	給排水に関すること。	別表第2の3の項に掲げる給排水施設の位置（新たに整備予定の場合はその完成予定時期も記載）及び12号条例区域の規模・予定建築物の用途等に対する給排水施設の能力評価
5	公園・緑地に関すること。	想定される12号条例区域において市や開発事業者が設ける公園・緑地の配置や必要面積等に係る事項

備考

- 1 2の項において、道路整備等をして複数の事業の用に供するために面整備を行う場合は、地区計画制度等の活用を検討すること。
- 2 3の項の「構造評価」とは、道路容量等について、用途に応じた現況道路での支障の有無及び支障がある場合の道路計画等に対する評価をいう。
- 3 4の項の「能力評価」とは、給排水施設について、用途に応じた給水能力、排水容量及び放流先までの接続状況等の評価をいう。

2-3 除外すべき土地の区域及び除外の検討が必要な土地の区域

12号条例区域から除外すべき区域は、別表第1の災害レッドゾーンの区分、災害イエローゾーンの区分及び政令第8条第1項第2号の区分に掲げる区域とする。ただし、所管部署に確認の上、これらの区域の指定が解除されることが決定し、又は短期間のうちに解除されることが確実と見込まれる区域については、12号条例区域として指定することができるものとする。

12号条例区域からの除外を検討することが必要な土地の区域は、別表第1のその他区域の区分に掲げる区域とする。

2-4 12号条例区域の境界

12号条例区域の境界は、原則として、道路その他の施設、河川、がけその他の地形、地物等土地の範囲を明示するのに適当なものにより定め、これにより難しい場合は、町界、字界、筆界等によることとする。

2-5 12号条例区域の指定方針

12号条例区域について、条例第5条第1項第8号及び規則第9条の規定に関する方針は、別表第2のとおりとする。

2-6 12号条例区域の面積

12号条例区域の面積は0.5ヘクタール以上20ヘクタール未満とし、12号条例区域の面積設定は、当該区域における産業系用途としての利用見込み等を踏まえ、必要最小限に設定する。

3 12号条例区域の土地利用に関する計画等

3-1 12号条例区域の土地利用に関する計画等の策定について

(1) 土地利用に関する計画

市長は、12号条例区域の指定に際して、土地利用に関する計画（以下「土地利用計画」という。）を策定する。

(2) 留意事項

土地利用計画の策定については、別表第2に規定するもののほか、次に掲げる事項に留意すること。

ア 当該12号条例区域に関して別表第3に掲げる内容が記載されていること。

イ 土地利用計画案の作成に当たり、あらかじめ土地利用調整を図るため、関係部署との密な連絡調整を行うこと。

ウ 土地利用計画案の作成に先立ち、12号条例区域内及び周辺の住民（以下「地域住民」という。）を対象に住民説明を行うこと。

（３）作成資料

市長は、別表第４に規定する資料を作成すること。

３－２ 指定に関する手続

12号条例区域の指定に関する手続は、次に掲げるとおりとする。

- （１）事前協議
- （２）関係機関への意見照会
- （３）地域住民への説明会等の実施
- （４）パブリックコメントの実施
- （５）12号条例区域の告示

３－３ 12号条例区域の変更又は廃止の手続

12号条例区域を変更し、又は廃止しようとするときは、本指定方針「３－１ 12号条例区域の土地利用に関する計画等の策定について」及び「３－２ 指定に関する手続」を準用する。

４ 指定済み12号条例区域の取扱い

市は、上位計画の見直しや開発行為の進捗及び経済・社会情勢の変化等に
応じて、適宜、12号条例区域の見直し（変更又は廃止）を行うものとする。

別表第 1

区分	区域の名称	根拠法令等
災害レッドゾーン	災害危険区域 (法第 33 条第 1 項第 8 号)	建築基準法 (昭和 25 年法律第 201 号)
	地すべり防止区域 (法第 33 条第 1 項第 8 号)	地すべり等防止法 (昭和 33 年法律第 30 号)
	急傾斜地崩壊危険区域 (法第 33 条第 1 項第 8 号)	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律 (昭和 44 年法律第 57 号)
	土砂災害特別警戒区域 (法第 33 条第 1 項第 8 号)	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律 (平成 12 年法律第 57 号)
	浸水被害防止区域 (法第 33 条第 1 項第 8 号)	特定都市河川浸水被害対策法 (平成 15 年法律第 77 号)
災害イエローゾーン	土砂災害警戒区域 (政令第 29 条の 9 第 4 号)	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律
	浸水想定区域 (政令第 29 条の 9 第 6 号)	水防法 (昭和 24 年法律第 193 号)
	津波災害特別警戒区域 (政令第 29 条の 9 第 7 号)	津波防災地域づくりに関する法律 (平成 23 年法律第 123 号)
政令第 8 条第 1 項第 2 号	農用地区域 (政令第 8 条第 1 項第 2 号)	農業振興地域の整備に関する法律 (昭和 44 年法律第 58 号)
	第一種農地又は甲種農地 (政令第 8 条第 1 項第 2 号)	農地法 (昭和 27 年法律第 229 号)
	保安林 (政令第 8 条第 1 項第 2 号)	森林法 (昭和 26 年法律第 249 号)
その他区域	砂防指定地	砂防法 (明治 30 年法律第 29 号)
	自然公園特別地域	自然公園法 (昭和 32 年法律第 161 号) 及び千葉県立自然公園条例 (昭和 35 年千葉県条例第 15 号)
	自然環境保全地域特別地区	千葉県自然環境保全条例 (昭和 48 年千葉県条例第 1 号)
	特別緑地保全地区	都市緑地法 (昭和 48 年法律第 72 号)

	近郊緑地特別保全地区	首都圏近郊緑地保全法（昭和 4 1 年法律第 1 0 1 号）及び都市緑地法
	鳥獣保護区特別保護地区	鳥獣の保護及び狩猟の適正化に関する法律（平成 1 4 年法律第 8 8 号）
	都市計画施設の決定区域	法

別表第2

項	条例第5条第1項第8号及び規則第9条の規定	指定方針
1	法第8条第1項第1号に規定する工業地域若しくは工業専用地域である区域に隣接する区域又はインターチェンジ（高速自動車国道（高速自動車国道法（昭和32年法律第79号）第4条第1項に規定する高速自動車国道をいう。以下同じ。）と交通の用に供する施設を連結させるための高速自動車国道の施設をいう。）周辺の区域	1 工業地域若しくは工業専用地域である区域に隣接する区域とは、法で規定する用途地域が工業地域若しくは工業専用地域である区域に接する土地（当該区域に隣接する道路を挟んで接する土地を含む。）とする。 2 インターチェンジ周辺の区域とは、総面積の2分の1以上の面積が東関東自動車道佐倉インターチェンジから1キロメートル以内に包含されている土地とする。
2	条例第5条第1項第8号の規則で定める施設は、次に掲げる施設（建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（る）項に掲げる建築物を除く。）とする。 （1）倉庫 （2）荷さばき施設 （3）工場	1 倉庫は、流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律（平成17年法律第85号）第2条第1号に定める流通業務の用に供する施設を含むものとする。 2 工場は、研究施設を含むものとする。
3	流通業務施設等の建築を目的とする開発行為を行うことにより、周辺における市街化を促進するおそれがないと認められること。	当該区域及びその周辺の地域において、予定建築物を建築する目的で行う開発行為のため、新たな公共施設の整備の必要が生ずるおそれがないと認められるものとして、道路、排水及び給水に関してそれぞれ次に掲げる基準を満たすこと。

		1 道路に関すること。 幅員が9メートル以上の道路に接道していること。当該道路が国道でない場合は、当該道路が国道又は東関東自動車道に接続するまで、幅員が9メートル以上であること。 2 排水に関すること。 12号条例区域内の雨水、汚水等を排出するための次のア又はイのいずれかが配置されており、12号条例区域内の雨水、汚水等を有効かつ適切に排水できること。この場合において、アの排水路のうち、農業用のもの（農業排水路又は農業用水・排水兼用の水路で当該水路管理者と流下能力、構造及び水質の協議が整ったものを除く。）については、原則として接続先の対象としない。 ア 流末が河川等に接続している市管理水路その他の排水路 イ 公共下水道 3 給水に関すること。 12号条例区域指定に当たって、水道供給について水道事業者との協議が行われていること。なお、井戸水利用とする場合には、水道事業者及び関係部署と協議が行われていること。
4	市街化区域内において流通業務施設等の建築を目的とする開発行為を行うことが困難又は著しく不相当と認められること。	当該区域を含むその他の区域において、予定建築物を建築する適当な土地がないと認められるものとして、市街化区域の工業地域及び工業専用地域において、80パーセント以上の土地が建築物の敷地となっていること。ただし、市長が特に必要と認める場合は、市街化区域の工業地域及び工業専用地域の利用率が80パーセントに満たない場合でも12号条例区域を指定することができる。

別表第3

項	土地利用に関する計画に記載すべき内容
1	1 2 号条例区域指定の方針 (1) 1 2 号条例区域指定の目的 (2) 1 2 号条例区域設定の考え方（選定理由・面積設定の理由等） (3) 本指定方針との適合性 (4) 1 2 号条例区域指定スケジュール（公告及び縦覧に関することを含む。）
2	上位計画等との整合 (1) 本市の基本構想、基本計画との整合性 (2) 本市の都市計画に関する基本方針との整合性 (3) 本市の農業振興地域整備計画との整合性 (4) 本市の市街化調整区域における土地利用方針との整合性 (5) 「2-2 1 2 号条例区域の指定が可能な区域」に規定する区域整備方針との整合性
3	1 2 号条例区域の現況 (1) 1 2 号条例区域の面積 (2) 1 2 号条例区域の土地利用の状況 (3) 1 2 号条例区域の建築物の状況 (4) 1 2 号条例区域及びその周辺における公共施設の状況
4	1 2 号条例区域の計画内容 法第12条の5第7項第1号から第4号までに掲げる事項
5	周辺への影響 (1) 施設の立地が周辺の土地利用に与える影響及びその対策 (2) 地域住民を対象とした説明に関すること。
6	1 2 号条例区域指定後の管理 (1) 1 2 号条例区域指定後の土地利用の見直し方針に関すること（変更及び廃止に関することを含む。）。 (2) 参入事業者の指導方針に関すること。 (3) 施設の誘導及び立地の調整に関すること。
7	安全上及び避難上の対策 想定される災害に応じた安全上及び避難上の対策（やむを得ず災害イエローゾーンを含む場合に記載する。）

備考 4の項の内容は、佐倉市開発事業の手續及び基準に関する条例（平成23年佐倉市条例第10号）等に準拠し、適切に定めること。

別表第4

12号条例区域の指定に係る添付図書等

- (1) 12号条例区域の位置図（縮尺25,000分の1以上のもの）
- (2) 12号条例区域の区域図（縮尺2,500分の1以上のもの）
- (3) 12号条例区域の土地利用計画図
- (4) 本指定方針に規定する区域整備方針
- (5) 12号条例区域に関する調書
- (6) 災害イエローゾーン（土砂災害警戒区域及び浸水想定区域）に関する調書（土砂災害警戒区域及び浸水想定区域が含まれている場合に添付すること。）
- (7) 住民説明等実施状況
- (8) その他12号条例区域を指定する上で必要な図書

備考

- 1 第1号に掲げる位置図は、区域整備方針で作成する位置図で代用することができる。
- 2 第5号から第7号までに掲げる書類の様式は、別に定める。