

※赤字部分が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することに関する改正箇所です。

佐倉市開発行為等の規制に関する条例

(目的)

第1条 この条例は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第3章第1節及び都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「政令」という。）第3章第1節に定める開発行為等の規制について必要な事項を定め、もって本市の健全で秩序あるまちづくりに資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、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 既存集落 市街化調整区域において、次のいずれかに該当する地域をいう。

ア 半径150メートルの範囲内に40以上の建築物（20以上の建築物が市街化調整区域内に存している場合において、市街化区域内に存するものを含む。以下この号において同じ。）が連たんしている地域

イ 敷地間の距離が55メートル以内で40以上の建築物が連たんしている地域であつて、当該建築物の敷地からの距離が55メートルの範囲内であるもの

(2) 区域区分日 法第7条第1項に規定する市街化区域と市街化調整区域との区分に関する都市計画の決定により市街化調整区域として区分され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された日をいう。

(3) 区域区分日前土地所有者 次のいずれかに該当する者をいう。

ア 区域区分日前から当該区域区分により市街化調整区域となった土地を所有している者

イ 区域区分日前から当該区域区分により市街化調整区域となった土地を所有していた者から当該区域区分日以後に当該土地を相続し、所有している者

(4) 親族 区域区分日前土地所有者の親族（民法（明治29年法律第89号）第725条に規定する親族をいう。）のうち、自己の居住の用に供する住宅を所有していない者で当該区域区分日前土地所有者と2年以上の同居の事実があるものをいう。

(5) 専用住宅 建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（い）項第1号に掲げる建築物及び同項第10号に掲げる建築物（同項第1号の建築物に附属するものに限る。）をいう。

(6) 既存建築物 市街化調整区域において、区域区分日前から存する建築物又は建築基準法第6条第1項若しくは第6条の2第1項の規定により建築の確認を受けて建築された建築物をいう。

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、法及び政令の例による。

(開発事業者等の責務)

第3条 開発行為の事業者、設計者及び工事施行者は、開発行為の設計及び工事施行をするときは、地域の自然環境の保全を図るとともに、都市景観その他の良好な住宅環境の整備に配慮しなければならない。

(法第33条第4項の条例で定める敷地面積の最低限度)

第4条 法第33条第4項の条例で定める敷地面積の最低限度は、市街化調整区域において住宅の建築を目的として行う開発行為について、次条第1項第1号及び第3号に規定する開発行為にあつては300平方メートルと、その他の開発行為にあつては165平方メートルとする。ただし、開発区域の規模又は形状、開発区域周辺の土地利用の状況等により市長がやむを得ないと認める場合は、この限りでない。

(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) 別表に掲げる字の区域のうち、集落の維持のために必要と認める区域として市長が指定した区域内の土地において、自己の居住の用に供するための1戸の専用住宅（規則で定める規模のものに限る。）の建築を目的として行う開発行為であつて、当該開発行為に係る建築物の敷地が既存の建築基準法第42条第1項各号又は第2項に規定する道路に6メートル以上接しているもの
- (2) 市街化調整区域において、区域区分日前土地所有者で当該区域区分日前土地所有者が所有する土地又はその周辺に居住しているもの（農業を営まない者にあつては、区域区分日前から引き続き当該土地又はその周辺に居住している者に限る。）及びその親族が市街化区域内に建築物の建築が可能な土地を所有していない場合に、当該親族が婚姻等により当該区域区分日前土地所有者が所有する土地において新たに自己の居住の用に供するための専用住宅の建築を目的として行う開発行為であつて、開発区域の面積が500平方メートル以下のもの
- (3) 既存集落内において、自己の居住の用に供するための1戸の専用住宅又は建築基準法別表第2（い）項第2号に掲げる建築物及び同項第10号に掲げる建築物（同項第2号の建築物に附

属するものであり、規則で定める規模のものに限る。)の建築を目的として行う開発行為であって、当該開発行為に係る建築物の敷地が既存の建築基準法第42条第1項各号又は第2項に規定する道路に6メートル以上接しているもの

(4) 市街化調整区域において行う次に掲げる開発行為

ア 既存建築物のうち、用途が専用住宅であるもの又は地区集会所（地方自治法（昭和22年法律第67号）第260条の2第1項に規定する地縁による団体の集会の用に供する建築物をいう。）その他法第29条第1項第3号に規定する建築物に準ずるものの増築又は改築（当該既存建築物の敷地及び用途を変更しないものに限る。ただし、当該既存建築物の敷地及び用途の変更について、やむを得ない事情があると市長が認める場合を除く。）を目的とする開発行為

イ 既存建築物のうち、用途が法第29条第1項第2号に規定する農業、林業若しくは漁業を営む者の居住の用に供する建築物、法第34条第12号から同条第14号までの規定により許可された自己の居住の用に供する住宅、長屋住宅又は事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねる住宅であるものの増築又は改築（当該既存建築物の敷地を変更せず、用途を自己の居住の用に供する専用住宅に変更するものであって、当該既存建築物の建築された日から原則として10年以上経過しているものに限る。）を目的とする開発行為

ウ 既存建築物のうち、用途が法第34条第13号の規定により許可された自己の業務の用に供する建築物の増築又は改築（当該既存建築物の敷地を変更せず、用途を自己の業務の用に供する当該既存建築物と同内容の建築物に変更するものであって、当該既存建築物の建築された日から原則として10年以上経過しているものに限る。）を目的とする開発行為

(5) 市街化調整区域において、区域区分日前に建築物の建築を目的として造成され、かつ、給水施設、排水施設等が整備されていると認められる土地に、自己の居住の用に供するための専用住宅の建築を目的として行う開発行為

(6) 次のいずれにも該当する既存建築物であって、自己の居住の用に供する専用住宅を賃貸の用に供する専用住宅の用途に変更することを目的とする開発行為

ア 既存集落又は第1号に規定する市長が指定した区域内の土地に存すること。

イ 建築された日から原則として10年以上経過していること。

(7) 古民家等（既存建築物であるものに限る。以下同じ。）を次に掲げる用途に変更すること（古民家等の建築物並びにその周辺の自然環境並びに農業、林業及び漁業の営みを地域資源として観光振興に活用するものに限る。）を目的とする開発行為

ア 旅館業法（昭和23年法律第138号）第3条の許可を得た又は得る見込みのあるホテル又は旅

館

イ 日用品又は食料品の販売を主たる目的とする店舗

ウ 食堂又は喫茶店

エ 自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの

オ 美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房

(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

ア 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。

イ 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適當と認められること。

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 第1項第2号から第7号までの規定により開発する土地の区域は、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。

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 市長は、指定をしたときは、当該指定に係る区域を示した図面を一般の閲覧に供するものとする。

6 前2項の規定は、指定の解除及び指定をした区域の変更について準用する。

（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項から第3項まで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の新築等とする。

- 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。

(事前協議)

第7条 第5条第1項第1号及び第3号に規定する開発行為又は前条第1項に規定する建築物（第5条第1項第1号及び第3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に限る。）の新築若しくは改築を行おうとする者は、これらに係る法第29条第1項又は第43条第1項の規定による許可の申請前に、規則で定めるところにより、その計画について市長と協議しなければならない。

(用途変更に伴う事前協議)

第8条 第5条第1項第7号又は第6条第1項の規定に基づき第5条第1項第7号に規定する行為を行おうとする者（以下「事業主」という。）は、これに係る法第42条第1項ただし書又は法第43条第1項の規定による許可を申請するまでに、その計画について市長と協議しなければならない。

(用途変更に伴う事業公開板の設置)

第9条 事業主は、前条の許可を申請するまでに、事業を行う区域内の公衆の見やすい場所に規則で定める公開板（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、前条の許可に係る工事が完了した日まで設置しておかななければならない。
- 3 事業主は、事業公開板を設置したときは、規則で定める書面（以下「事業公開板設置届」という。）を市長に提出しなければならない。
- 4 事業主は、事業公開板に記載した事業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 事業主は、原則として事業公開板設置届を提出した日から起算して14日以内に次に掲げる者（以下「近隣住民等」という。）に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。

- (1) 事業を行う区域に存する自治会、町内会等の代表者
- (2) 事業を行う区域に隣接する土地（当該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

- 2 事業主は、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、事業主は、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 事業主は、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、状況等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。

(近隣住民等との協議等)

第11条 事業主は、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、説明を受けた用途変更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、事業主に関する事項について、当該意見書の写しを事業主に送付するものとする。
- 4 事業主は、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、事業主に関する事項について、当該意見書の写しを事業主に送付するものとする。
- 8 事業主は、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。

(開発行為の計画の取りやめ)

第12条 第7条又は第8条に規定する協議を行っている者は、当該協議に係る開発行為の計画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 市長は、第7条又は第8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1年以内に法第30条に規定する許可申請の手続が行われない場合は、当該協議に係る開発行為の計画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。

(委任)

第13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

(施行期日)

- 1 この条例は、平成14年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この条例の施行の日（以下「施行日」という。）前に市長が都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）第16条に規定する開発行為許可申請書を受理した開発行為及び施行日前に開発許可を受けて施行日以後に法第36条の規定により工事完了の検査を受ける開発行為については、第4条の規定は、適用しない。

附 則（平成15年3月14日条例第16号）

この条例は、平成15年4月1日から施行する。

附 則（平成15年6月26日条例第29号）

(施行期日)

- 1 この条例は、平成15年10月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この条例の施行の際現に市長にされている改正前の佐倉市開発行為等の規制に関する条例第5条第1項第5号に規定する基準に係る許可申請については、同号の規定は、なおその効力を有する。

附 則（平成19年10月1日条例第27号）

この条例は、平成19年11月30日から施行する。

附 則（平成20年3月21日条例第17号）

改正

平成25年12月24日条例第47号

(施行期日)

- 1 この条例は、平成21年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この条例の施行の日（以下「施行日」という。）前から引き続き市街化調整区域に土地を所有している者（施行日以後に相続その他の一般承継により当該土地を取得した者を含む。）が当該土地において行う、自己の居住又は自己の業務の用に供する建築物の建築等に係る都市計画法（昭

和43年法律第100号。以下「法」という。)第29条第1項の許可、法第35条の2第1項の許可又は法第43条第1項の許可(法第34条第11号の基準に係るものに限る。以下「開発許可等」という。)については、施行日から起算して10年を経過する日までの間は、この条例による改正前の佐倉市開発行為等の規制に関する条例第5条及び第6条の規定(以下「旧条例の規定」という。)は、なおその効力を有する。

- 3 施行日前に受理された開発許可等の申請(前項の規定による開発許可等の申請にあつては、施行日から起算して10年を経過する日以前に受理された開発許可等の申請)であつて、許可又は不許可の処分がされていないものについては、旧条例の規定は、なおその効力を有する。

附 則(平成22年6月28日条例第22号)

この条例は、平成22年10月1日から施行する。

附 則(平成25年12月24日条例第47号)

この条例は、平成26年4月1日から施行する。ただし、第2条の規定は、公布の日から施行する。

附 則(平成30年12月25日条例第41号)

(施行期日)

- 1 この条例は、平成31年4月1日から施行する。
(佐倉市開発事業の手續及び基準に関する条例の一部改正)
- 2 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)の一部を次のように改正する。

第3条第2号中「第5条第1項第1号」の次に「、第3号」を加える。

附 則(令和3年12月20日条例第54号)

(施行期日)

- 1 この条例は、公布の日から施行する。ただし、第5条中第5項を第6項とし、第4項を第5項とし、第3項を第4項とし、同条第2項中「前項」を「第1項第2号から第7号まで」に改め、同項を同条第3項とし、同条第1項の次に1項を加える改正規定は、令和4年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この条例による改正後の佐倉市開発行為等の規制に関する条例第12条第2項の規定は、この条例の施行の日(前項本文に規定する施行の日をいう。以下「施行日」という。)以後に申請される事前協議について適用し、施行日前に申請された事前協議については、なお従前の例による。

別表（第5条関係）

大佐倉

萩山新田

土浮

飯野

小篠塚

神門

馬渡

寒風

直弥

上別所

米戸

瓜坪新田

上勝田

下勝田

八木

長熊

天辺

宮本

高崎

坪山新田

岩富町

岩富

坂戸

飯塚

内田

宮内

西御門

七曲

畔田

附 則（令和 7 年 3 月 28 日 条例第 14 号）

この条例は、令和 7 年 4 月 1 日から施行する。