

(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、必要がないと認めるときは、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つて、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あ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ある位置に配置されていること。

(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ある位置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**

この規則は、平成23年10月1日から施行する。

**附 則**（平成26年3月28日規則第12号抄）

(施行期日)

1 この規則は、平成26年4月1日から施行する。

**附 則**（平成30年2月16日規則第1号）

(施行期日)

1 この規則は、平成30年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この規則による改正後の佐倉市開発事業の手続及び基準に関する条例施行規則第4条及び第8条第1項の規定は、この規則の施行の日以後に申請がなされる事前協議について適用し、同日前に申請があった事前協議については、なお従前の例による。

**附 則**（令和3年12月20日規則第44号）

(施行期日)

1 この規則は、公布の日から施行する。

(経過措置)

2 この規則による改正前の様式であって、その用紙が現に残存しているものについては、当分の間、その用紙に所要の補正を加えて使用することができる。

**別表第1**（第20条関係）

(単位 平方メートル)

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	児童又は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					

別表第2（第23条関係）

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												