※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施行規則

（趣旨）

第１条　この規則は、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。）の施行に関して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）、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）及び条例の例による。

（既存集落における連たんの判断）

第３条　条例第２条第１項第１号に規定する建築物（以下「連たん建築物」という。）は、都市計画法又は建築基準法に違反している建築物を含まない。

２　連たん建築物に車庫、物置その他の附属建築物を伴う場合、これらを含む全体の敷地を一体として連たんを算定するものとする。

３　連たん建築物の敷地は、屋敷林その他当該建築物の敷地と一体と判断できない土地の区域を含まない土地の区域とする。

（敷地面積の最低限度の適用除外）

第４条　条例第４条ただし書に規定する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とは、次の各号に掲げる事由に該当する場合とする。

（１）　条例第５条第１項第２号又は第３号に規定する開発行為であって、当該開発区域の面積が165平方メートル未満である場合

（２）　条例の施行日以前から宅地であった土地の全部を開発区域とする、条例第５条第１項第４号又は第５号に規定する開発行為であって、当該開発区域の面積が165平方メートル未満である場合

（建築物の規模）

第５条　条例第５条第１項第１号及び第３号の規則で定める規模は、次のとおりとす

る。

（１）　建蔽率　50パーセント以下

（２）　容積率　100パーセント以下

（３）　建築物の高さ　10メートル以下

（農業を営まない者）

第６条　条例第５条第１項第２号に規定する農業を営まない者とは、市街化調整区域において10アール以上の農地について年間60日以上耕作の業務を営む者以外のものとする。

（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事由）

第７条　条例第５条第１項第２号に規定する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とは、市街化区域に土地を所有していない場合又は市街化区域に土地を所有している場合で当該所有する土地が次の各号に掲げる事由に該当するときとする。

（１）　当該土地に既に他の建築物が存在し、撤去又は移転ができないこと。

（２）　当該土地が狭小又は不整形であること。

（３）　当該土地が傾斜地等であり、造成をしなければ宅地として利用できないこと。

（４）　当該土地が建築基準法第43条第１項の規定に適合しないこと。

（５）　当該土地が生産緑地法（昭和49年法律第68号）第２条第３号に規定する生産緑地等に指定されていること。

（古民家等の基準）

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。

（流通業務施設等の基準）

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。

（１）倉庫

（２）荷さばき施設

（３）工場

（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）

(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）

第11条　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）

第12条　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）

第13条　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）

第14条　この規則の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附　則

この規則は、平成14年４月１日から施行する。

附　則（平成15年３月31日規則第37号）

この規則は、平成15年４月１日から施行する。

附　則（平成15年９月12日規則第55号）

この規則は、平成15年10月１日から施行する。

附　則（平成20年３月21日規則第４号）

改正

平成25年12月24日規則第46号

（施行期日）

１　この規則は、平成21年４月１日から施行する。

（経過措置）

２　この規則の施行の日（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、この規則による改正前の佐倉市開発行為等の規制に関する条例施行規則第４条第３号、第５条及び第６条の規定（以下「旧規則の規定」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（佐倉市開発行為等の規制に関する条例の一部を改正する条例（平成20年佐倉市条例第17号）附則第２項の規定による開発許可等の申請にあっては、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）であって、許可又は不許可の処分がされていないものについては、旧規則の規定は、なおその効力を有する。

附　則（平成22年６月28日規則第32号）

この規則は、平成22年10月１日から施行する。

附　則（平成25年12月24日規則第46号）

この規則は、公布の日から施行する。

附　則（平成30年12月25日規則第38号）

この規則は、平成31年４月１日から施行する。

附　則（令和３年12月20日規則第43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。

附　則（令和７年３月31日規則第34号）

この規則は、令和７年４月１日から施行する。

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	

	所在地	公簿地目	面積（㎡）	
			公簿	実測
申請地				
	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	

様式第２号（第１１条関係関係）

<table>
<tr><td colspan="3">事　業　公　開　板</td></tr>
<tr><td>計画区域に含まれる地域の名称</td><td colspan="2">佐倉市</td></tr>
<tr><td>計画区域の面積</td><td colspan="2">平方メートル</td></tr>
<tr><td>建築物の用途</td><td colspan="2">変更前

変更後</td></tr>
<tr><td rowspan="3">建築物の概要</td><td>建築面積</td><td>平方メートル</td></tr>
<tr><td>延床面積</td><td>平方メートル</td></tr>
<tr><td>階数</td><td>地上　　階（最高の高さ　　m）</td></tr>
<tr><td>工事着手予定年月日</td><td colspan="2">年　　月　　日</td></tr>
<tr><td>工事完了予定年月日</td><td colspan="2">年　　月　　日</td></tr>
<tr><td>事業主</td><td colspan="2">住所
氏名</td></tr>
<tr><td>設計者</td><td colspan="2">住所
氏名</td></tr>
<tr><td>工事施行者</td><td colspan="2">住所
氏名</td></tr>
<tr><td>担当者連絡先</td><td colspan="2">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：</td></tr>
<tr><td colspan="3">その他連絡事項</td></tr>
</table>

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）
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	

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

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	

（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。

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