

## 条例の内容について

平成23年1月12日

### 1. 目的

佐倉市宅地開発指導要綱及び佐倉市中高層建築物に対する指導要綱を新たに条例化することにより、開発事業で整備する公共施設及び公益的施設の基準並びに事前協議等の手続について明文化し、良好な居住環境と安全で快適な都市環境の形成を目指します。

### 2. 概要

佐倉市では、宅地造成などの開発行為については「佐倉市宅地開発指導要綱」の基準に基づき、事前協議を行い道路や公園などの公共施設を整備してきました。また、開発行為には該当しない集合住宅等の中高層建築物については「佐倉市中高層建築物に対する指導要綱」の基準に基づき、事前の協議をふまえて駐車場等の公益的施設の整備を指導してきました。しかしながら、法律や条例を根拠としない要綱による行政指導には限界があります。また、開発許可基準は都市計画法第33条第1項に規定されるとともに、この基準は条例により制限の強化または緩和ができるとされています。

このような背景を踏まえ、開発行為及び中高層建築物の建築を開発事業として定義し、事務手続と公共施設及び公益的施設の整備基準を条例化します。

#### (1) 対象事業

開発行為（都市計画法第4条第12号に規定するもの）で500m<sup>2</sup>以上のもの 一部適用除外があります。

最高の高さが10mを超える建築物の建築

共同住宅で戸数が10戸以上のものの建築

#### (2) 開発事業の事前協議

開発事業の実施にあたっては、許可申請の前に佐倉市との事前協議を要します。また、事業公開板の設置、近隣住民等への説明（必須）や説明会の開催（求めに応じて）などを義務付けします。また、市へ提出された開発事業の計画は一般に公開します。

#### (3) 公益施設の整備基準

開発事業等の計画にあたっては、立地条件や規模により、以下の公益的施設を必要に応じて配置する必要があります。

雨水貯留施設等・消防水利・消防活動空地（4階以上の建築物）・ごみ集積所・集会施設（50戸以上）・教育施設等・駐車場及び駐輪場（中高層建築物）・緑地・防犯施設（防犯灯）
-------------------------------------------------------------------------------------

#### (4) 公共施設に関する技術的細目の制限の強化

都市計画法第33条第3項の規定により、以下の公共施設について、技術的細目を規定します。

##### 道路

- 1) 道路を設ける場合の道路の幅員
- 2) 主要な道路にいたるまでの道路の幅員(接道要件)
- 3) 道路の街角の切取り(隅切り)

##### 公園

設置すべき公園の面積は、以下のように規定します。

- 1) 事業区域に係る用途地域が近隣商業地域及び商業地域の場合  
事業区域面積の3%以上
- 2) 上記以外  
事業区域面積の5%以上

佐倉市宅地開発指導要綱では、公園面積の最低限度を事業区域の面積の3%以上かつ計画人口1人当たり3m<sup>2</sup>以上と規定していましたが、これ迄の整備実績を参考に、表現を整理して5%とします。一方、高度利用が求められる近隣商業地域及び商業地において5%の公園確保は過大な負担になることから、過去の要綱での運用を踏まえ3%と規定しています。

#### (5) 敷地面積の最低限度

狭小な敷地は本条例の目的に適合しないと考えられることから、都市計画法第33条第4項の規定により、市街化区域の敷地面積の最低限度を事業区域の面積の規模に応じて135～165m<sup>2</sup>以上と規定します。市街化調整区域の敷地面積の規定は、佐倉市開発行為等の規制に関する条例等の規定によります。

#### (6) 勧告、命令、公表

条例に規定する項目に違反した開発事業者への勧告、命令、公表を条例に規定します。

### 3. 実施時期

本条例の規定は、周知期間6カ月程度を設定し、平成23年10月1日を施行日とします。