

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事 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	道路に関する事 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	給排水に関する事 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・緑地に関する事 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適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。