

議案第15号

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の制定について

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を別紙のとおり制定する。

平成30年11月26日提出

佐倉市長 蕨 和 雄

佐倉市条例第 号

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

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）の一部を次のように改正する。

第2条第1項第5号を次のように改める。

- (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。

第2条第1項に次の1号を加える。

- (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。

第4条中「次条第1項第1号」の次に「及び第3号」を加える。

第5条第1項第1号中「、建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（い）項第1号及び第10号に掲げる建築物（同項第2号から第9号までの建築物に附属するものを除く。）で」を削り、「（当該開発行為）を「であって、当該開発行為」に、「同法」を「建築基準法」に、「接しているものに限る。」を「接しているもの」に改め、同項第3号及び第4号を次のように改める。

- (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。）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

第5条第1項に次の2号を加える。

(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

第7条中「第5条第1項第1号」の次に「及び第3号」を加える。

第8条を第12条とし、第7条の次に次の4条を加える。

（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。

#### 附 則

##### （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。