

# 既存集落内の土地における開発行為等に関する要件

## 手続き・根拠法令

(市条例：柏市開発行為等許可基準条例)

- 1 法第29条許可「法第34条第12号」(市条例第5条第2号)  
「法第34条第14号」(審査会)
- 2 法第43条申請「令第36条第1項第3号ハ」(市条例第5条第2号)  
「令第36条第1項第3号ホ」(審査会)

※以下の①～④の全てを満たすことが必要です。

### ①申請の前提条件(以下の全てに該当すること)

- (1) 申請者(同一世帯)で市街化区域に住宅を建築できる土地を所有していないこと。
- (2) 農家・非農家分家の要件を満たす場合は分家申請によらなければならない。
- (3) 申請者は現に自己の住宅を所有していないこと。ただし、居宅に困窮している事情が明確で、市街化区域に住宅を建築することが困難等の理由がある場合はこの限りではない。

※親族図、名寄帳等の提出を求めます。

### ②申請地の要件(以下のいずれかを満たすこと)

- (1) 申請者が線引きの日(昭和45年7月31日)前から所有している土地
- (2) 線引き以前から申請地を所有していた親族から線引き後に相続した土地
- (3) 線引き以前から申請地を所有あるいは申請地を相続した親族から生前贈与を受けた土地(農地の場合は申請者が条件追記所有権移転仮登記をしていることも含む)  
※生前贈与する土地の場合は審査会案件となる他、市街化区域に住宅を建築できる土地を親族が所有していないこと。

※登記事項証明書等における確認が必要です。

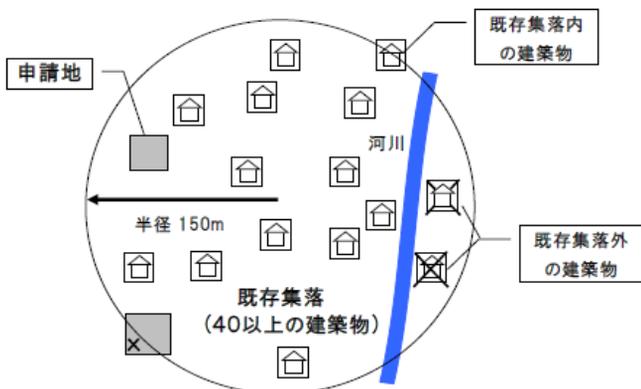
※農用地区域を含まないこと

### ③建築物等の条件

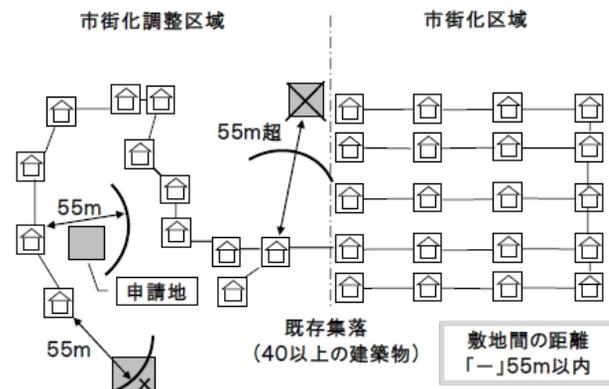
- (1) 自己居住用の専用住宅であること(建売住宅は不可)。
- (2) 敷地面積：500㎡以下
- (3) 2階建て以下、高さ10m以内  
※本要件は属人性が伴うため、第三者による建替え増築等はできません。

### ④既存集落の条件

- (1) 半径150メートルの範囲内に40以上の車庫、物置その他これらに類する附属建築物以外の建築物が連たんしている地域



- (2) 敷地間の距離が55メートル以内で40以上の車庫、物置その他これらに類する附属建築物以外の建築物が連たんしている地域であって、当該建築物の敷地からの距離が55メートルの範囲内であるもの



#### 【その他留意点】

- ・地形・地物により明らかに一体性を欠いていると認められる地域は含めない。
- ・都市計画法及びその他の法令に違反している建築物は連たんに算定しない。
- ・共同住宅等は1の建築物として算定する(戸数を算定するものではない)。
- ・(1)について、半径150mの範囲内に建築物の敷地の一部がまたがる場合は、当該建築物は既存集落内に存する建築物として算定する。
- ・(1)について、市街化区域に存する建築物を含める場合は市街化調整区域内において、20以上の建築物が連たんしていることを要する。
- ・(2)について、市街化区域に存する建築物を含める場合は、市街化調整区域内において、20以上の建築物が連たんしていることを要する。この場合、開発許可等の申請地は、市街化調整区域内に存する建築物の敷地からの距離が55メートルの範囲内に全て含まれること

# 申請書類一覧 (既存集落内の土地における開発行為等)

- ・申請書類・図面は正・副各1部ずつ提出してください。
- ・申請には手数料が掛かりますので予めご確認ください。

## 申請書類

①	建築物の新築・改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書	法43条申請
②	開発行為許可申請書(※37条承認申請) ※29条申請時は事前に計画協議が必要です。	法29条申請
③	計画協議済書	法29条申請
④	設計説明書	法29条申請
⑤	委任状(任意様式)	
⑥	建築理由書	
⑦	住民票(家族全員のもの)	
⑧	土地に係る登記簿の全部事項証明書(閉鎖登記簿, 旧土地台帳写し)	
⑨	申請者(同一世帯)で自己の住宅・市街化区域の土地を所有していないことの証明(借家などの賃貸契約書・名寄帳等) ※生前贈与を受ける場合は申請地を贈与した親族(原則本家世帯)の証明書(名寄帳)も添付すること。	
⑩	隣接地開発行為説明報告書	
⑪	その他市長が必要とする図書(各課事前協議録, 他法令許可書, 名寄帳等)	

※申請書類等は柏市のホームページからダウンロードできます。

## 図面等

①	位置図 1/2, 500	
②	公図の写し(申請地及び隣接地の地目・地積・所有者の住所氏名を記入)	
③	道路・水路等の査定図	
④	連たん図 1/2, 500	要事前確認
⑤	土地の実測図(境界立会い確認書)	
⑥	現況平面図	
⑦	土地利用計画平面図(建築物の配置図)	
⑧	造成計画平面図・断面図	
⑨	各階平面図及び2面以上の立面図(高さ明示), 建築面積等求積表	
⑩	給排水計画平面図(土地利用計画平面図との兼用可), 排水施設構造図(合併処理浄化槽(認定書・認定シート), 浸透槽, 雨水浸透枳等)	各径路は色を分けて記載

※各図は申請地を朱色で囲むこと