

既存集落（建築物が連たんしている地域）に関する留意点

留意点

①	開発許可等の申請にあたり、申請地が既存集落内の土地であることを要する場合、柏市開発行為等許可基準条例第2条第2号アまたはイに規定する「既存集落」内に申請地の全てが含まれること(参考図1・2参照)。
②	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、「建築物が連たんしている地域」に含めない(参考図1参照)。
③	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。
④	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)。
⑤	柏市開発行為等許可基準条例第2条第2号アの規定において、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(参考図1参照)。
⑥	柏市開発行為等許可基準条例第2条第2号イの規定において、市街化区域内に存する建築物を既存集落に含める場合は、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(参考図2参照)。

柏市開発行為等許可基準条例（抜粋）

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

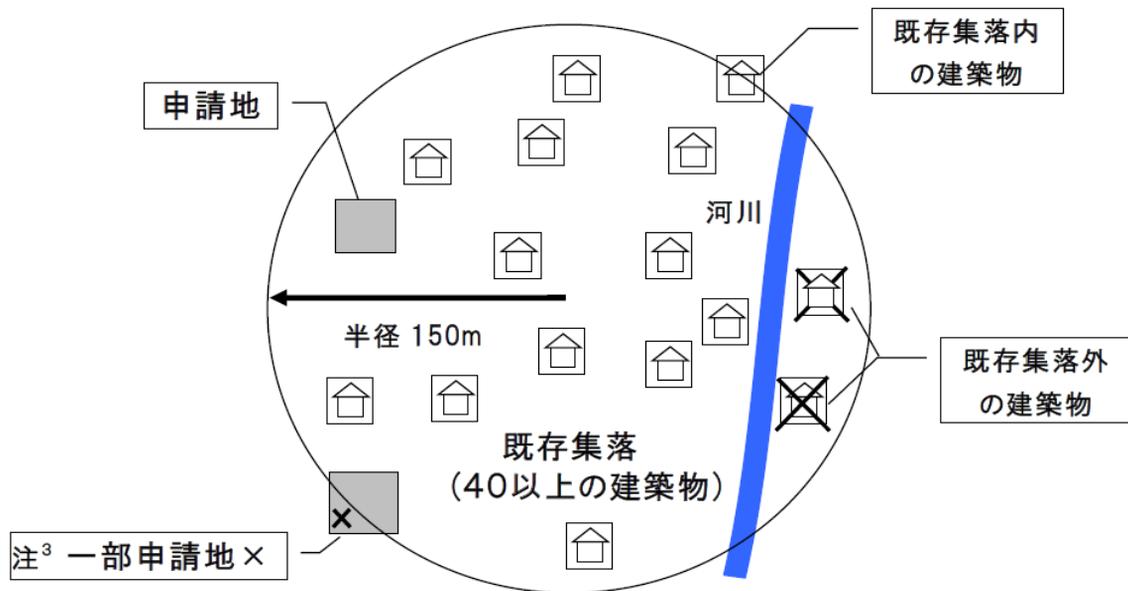
(2) 既存集落 市街化調整区域において、次のいずれかに該当する地域をいう。

ア 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（20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市街化調整区域内に存している場合にあつては、市街化区域内に存する車庫、物置その他これらに類する附属建築物以外の建築物を含む。以下この号において同じ。）が連たんしている地域

イ 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つて、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

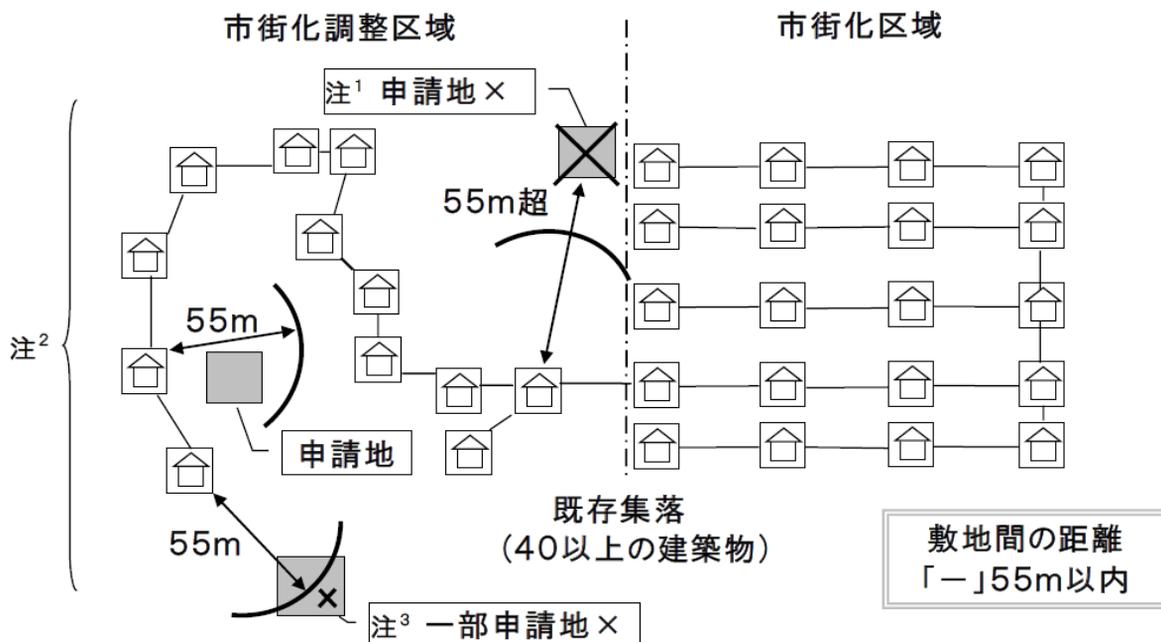
参考図 1 (条例第 2 条第 2 号ア)

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（市街化区域を含む場合は市街化調整区域内において、20以上の建築物が存していること）。



参考図 2 (条例第 2 条第 2 号イ)

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
 なお、条例第 2 条第 3 号イ（特定既存集落）については、以下の図の考え方を準用した上で、敷地間が 75メートルの範囲内で 40以上の建築物が連たんしている地域である。



- * 注 1 申請地が市街化調整区域内に存する建築物の敷地から 55 m を超えるため申請不可(市街化区域の既存集落内は×)。
- * 注 2 市街化区域内に存する建築物を含める場合は、市街化調整区域内で 20 以上の建築物が連たんしていること(市街化区域への出入は 1 回のみ)。
- * 注 3 既存集落外(半径 150 m の円外または敷地から 55 m 超)の部分については、申請地に含まれない。