

I . 柏市開発行為審査基準

目 次

1	定義	1
1	開発行為	1
2	開発区域	2
2	開発行為	5
1	開発行為の許可	5
2	開発行為の適用除外	5
3	開発許可の基準	1 1
1	公共施設の基準	1 1
(1)	道路	1 1
(2)	公園	2 5
(3)	消防水利	2 8
(4)	排水施設	2 9
2	その他の基準	3 2
(1)	給水施設	3 2
(2)	公益施設	3 2
(3)	宅地の防災措置（擁壁等）	3 4
(4)	制限区域	3 7
(5)	樹木の保存，表土の保全	3 8
(6)	緩衝緑地	4 0
(7)	輸送施設	4 1
(8)	申請者の資力信用	4 2
(9)	工事施行者の能力	4 2
(10)	関係権利者の同意	4 3
(11)	敷地の最低面積	4 4
4	市街化調整区域の許可基準	4 5
1	法第34条第1号の規定について	4 7
	（周辺市街化調整区域居住者のための店舗等）	
2	法第34条第2号の規定について	5 6
	（鉱物資源・観光資源利用施設）	

3	法第34条第4号の規定について	58
	(農林漁業用施設)	
4	法第34条第6号の規定について	58
	(中小企業の事業の共同化又は集団化のための施設)	
5	法第34条第7号の規定について	59
	(既存工場関連施設)	
6	法第34条第8号の規定について	60
	(危険物関連施設)	
7	法第34条第8号の2の規定について	62
	(災害危険区域等に存する建築物等移転等)	
8	法第34条第9号の規定について	63
	(道路管理施設, 休憩所, 給油所等)	
9	法第34条第11号の規定について	65
	(条例で指定する土地の区域内で行う開発行為)	
10	法第34条第12号の規定について	66
	(条例で定める農家分家, 既存集落, 専用住宅建替等)	
11	法第34条第13号の規定について	75
	(都市計画線引き時の既存権の届出)	
12	法第34条第14号の規定について	80
	(開発審査会付議案件)	
	柏市開発審査会提案基準	82
13	許可申請の手続き及び事務処理	142
5	建築制限	145
1	建築制限等	145
2	建築物の建ぺい率等の指定	146
3	開発許可を受けた土地における建築等の制限	148
6	市街化調整区域内の建築制限	150
1	開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限等	150
7	許可の承継	157
1	一般承継	157
2	特定承継	158

1 定義

【法律】

(定義)

第四条 この法律において「都市計画」とは、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画で、次章の規定に従い定められたものをいう。

2～9 … (略) …

10 この法律において「建築物」とは建築基準法(昭和二十五年法律第二百一号)第二条第一号に定める建築物を、「建築」とは同条第十三号に定める建築をいう。

11 この法律において「特定工作物」とは、コンクリートプラントその他周辺の地域の環境の悪化をもたらすおそれがある工作物で政令で定めるもの(以下「第一種特定工作物」という。)又はゴルフコースその他大規模な工作物で政令で定めるもの(以下「第二種特定工作物」という。)をいう。

12 この法律において「開発行為」とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更をいう。

13 この法律において「開発区域」とは、開発行為をする土地の区域をいう。

14 この法律において「公共施設」とは、道路、公園その他政令で定める公共の用に供する施設をいう。

15・16 … (略) …

【政令】

(公共施設)

第一条の二 法第四条第十四項の政令で定める公共の用に供する施設は、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設とする。

1 開発行為

(1) 開発行為の解釈基準(法第4条第12項)

開発行為とは、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の**区画形質**の変更をいい、次のいずれかに該当するものをいう。

ア 土地の「**区画**」の変更

道路、水路等の公共施設の新設、変更、廃止等を行う行為をいう。(単なる分合筆等権利区画の変更を除く。)

イ 土地の「**形**」の変更

次のいずれかに該当する行為をいう。ただし、建築物又は特定工作物の建築自体と不可分で一体と認められる基礎打ち、土地の掘削等の行為を除く。

(ア) 高さが**50センチメートル**を超える切土

(イ) 高さが**50センチメートル**を超える盛土

ウ 土地の「質」の変更

宅地以外の土地を宅地とする行為をいう。なお、「**宅地**」とは次の土地をいう。

- (ア) 現に建築確認を通知され、建築された建築物の敷地として利用されている土地又は建築物の敷地として利用されていた土地（建築基準法施行前の建築物及び建築確認による証明が困難な建築物の敷地は、固定資産課税台帳における地目を考慮して判断。）
- (イ) 不動産登記法に基づく登記事項証明書の地目が「宅地」であるか否かを判断する日の5年以上前から継続して宅地（仮設建築物及び違反建築物の敷地は除く）である土地。
- (ウ) 法第29条第1項第4号、第6号、第7号、第8号、第9号に該当する開発行為が行われた土地の区域で、事業の完了公告（第9号にあっては告示）がされた土地
- (エ) 法第29条第1項5号に該当する開発行為（土地区画整理事業）の認可を受けた区域内で土地区画整理法第98条に規定する仮換地指定を受けた後（原則として使用収益開始後）の土地
- (オ) 前号に定めるもののほか、法第29条による開発許可を受けて法第36条第3項に規定する工事の完了公告がなされた土地（特定工作物の建設の用に供することを目的とした土地を除く）
- (カ) 旧住宅地造成事業に関する法律第12条第3項に規定する工事の完了公告がなされた土地（予定建築物の定められていない土地を除く）
- (キ) 租税特別措置法に基づく優良宅地認定を受けた土地

2 開発区域

(1) 開発区域の解釈基準（法第4条第13項）

開発区域とは、**開発行為をする土地の区域**をいう。「**開発行為をする土地の区域**」とは、次表の「開発行為の区分」に応じた各々の「開発区域」をいう。

ただし、申請される「開発行為の区分」の各々の開発行為が、**開発行為の申請日**において、次表の「開発行為の完了日」を経過していない開発行為（以下「先行開発行為」という。）に**関連**している場合は、当該開発行為と先行開発行為は一体の開発区域を構成するもの

とする。

開発行為の区分	開発区域	開発行為の完了日
A 法第29条に基づく許可を受ける開発行為	土地利用計画図にて開発区域と図示された土地	法第36条第3項に基づく工事完了公告日
B 建築基準法第6条第1項に基づく建築確認申請に係る開発行為	建築確認申請書に図示された建築敷地	① 建築基準法第7条第5項に基づく検査済証の発行日 ② 検査済証の交付を受けていない場合は、建築確認の日から半年を経過した日
C 建築基準法第42条第1項第5号による道路位置指定に係る開発行為	道路位置指定申請図に図示された道路位置指定を受ける土地及び関連する建築予定地	関係土地における最後の建築物の完了日（Bを適用）又は位置指定公告日から1年を経過した日

※1 「開発行為の申請日」とは、本表の「開発行為の区分」に掲げる開発行為の法令に基づく申請が受理された日をいう。

ただし、法第29条の開発許可を受ける開発行為については、柏市開発行為事前協議等手続条例に基づく計画協議願が受理された日をいう。

※2 「関連」とは、次のいずれかに該当する場合をいう。

ア 開発区域の一部又は全部が先行開発区域である場合

イ 開発区域が先行開発行為の開発区域に隣接しており、かつ開発行為を行う者が先行開発行為の**開発関係者**である場合

ウ 開発行為が先行開発行為と機能上不可分である場合

※3 「開発関係者」とは、次のいずれかに該当するものをいう。

ア 開発行為の申請者又は、工事施工者

イ 開発行為区域内の土地の所有者

※ 計画的に実施時期を分けて行うものは、一体の開発区域を構成するものとみなす。

※ 申請された開発行為及び先行開発行為の区分が共に本表のB、

Cである場合で、一体の開発区域を構成する期間は各々の開発行為の完了日までとする。

(2) 開発行為に関する工事における造成協力地の扱いについて

開発行為はすべての工事を開発区域内で行うことを原則とするが、開発区域に隣接する土地で切土や盛土などの造成工事を開発区域内の工事と一体的に行うことにより、擁壁等の構造や工事施工の観点から安全性・合理性がある場合に、開発区域とは別に「**造成協力地**」を設定することができる。この場合、下記の①～⑧いずれにも該当すること。これらに該当しない場合は開発区域とするものとする。

- ① 開発行為に関する工事を行う土地であること
- ② 開発関係者以外のものがすべて、工事の妨げとなる権利を有していること
- ③ 開発区域に含めない合理的な理由が明確であること
- ④ 開発行為完了後に一体利用がされないこと
- ⑤ 構造物を設置する場合、開発区域に跨るものでないこと
- ⑥ 必要最小限の範囲であること
- ⑦ 造成協力地は「開発行為に関する工事を行う箇所」であるから、開発区域内同様、許可に際しては妨げとなる権利を有する者の同意が必要である。
- ⑧ 本編(3) 宅地の防災措置（法第33条第1項第7号）の技術基準を遵守するものとする。

2 開発行為

1 開発行為の許可

【法律】

（開発行為の許可）

第二十九条 都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市又は同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市（以下「指定都市等」という。）の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この節において同じ。）の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

一 市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、その規模が、それぞれの区域の区分に応じて政令で定める規模未満であるもの

二 市街化調整区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域内において行う開発行為で、農業、林業若しくは漁業の用に供する政令で定める建築物又はこれらの業務を営む者の居住の用に供する建築物の建築の用に供する目的で行うもの

三 駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして政令で定める建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

四 都市計画事業の施行として行う開発行為

五 土地区画整理事業の施行として行う開発行為

六 市街地再開発事業の施行として行う開発行為

七 住宅街区整備事業の施行として行う開発行為

八 防災街区整備事業の施行として行う開発行為

九 公有水面埋立法（大正十年法律第五十七号）第二条第一項の免許を受けた埋立地であつて、まだ同法第二十二條第二項の告示がないものにおいて行う開発行為

十 非常災害のため必要な応急措置として行う開発行為

十一 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの

2・3 …（略）…

2 開発行為の適用除外

（1）規制規模未満の開発行為の特例

【政令】

（許可を要しない開発行為の規模）

第十九条 法第二十九条第一項第一号の政令で定める規模は、次の表の第一欄に掲げる区域ごとに、それぞれ同表の第二欄に掲げる規模とする。ただし、同表の第三欄に掲げる場合には、都道府県（指定都市等（法第二十九条第一項に規定する指定都市等をいう。以下同じ。）又は事務処理市町村（法第三十三条第六項に規

定する事務処理市町村をいう。以下同じ。)の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村。第二十二條の三、第二十三條の三及び第三十六條において同じ。)は、条例で、区域を限り、同表の第四欄に掲げる範囲内で、その規模を別に定めることができる。

第一欄	第二欄	第三欄	第四欄
市街化区域	千平方メートル	市街化の状況により、無秩序な市街化を防止するため特に必要があると認められる場合	三百平方メートル以上千平方メートル未満
… (略) …			

2 都の区域(特別区の存する区域に限る。)及び市町村でその区域の全部又は一部が次に掲げる区域内にあるものの区域についての前項の表市街化区域の項の規定の適用については、同項中「千平方メートル」とあるのは、「五百平方メートル」とする。

一 首都圏整備法(昭和三十一年法律第八十三号)第二条第三項に規定する既成市街地又は同条第四項に規定する近郊整備地帯

二・三 … (略) …

柏市は「近郊整備地帯」の区域内に存するため、市街化区域内において開発許可を要しない開発行為の開発区域の面積規模は、500平方メートル未満である。

(2) 農林漁業の用に供する建築のための開発行為

【政令】

(法第二十九条第一項第二号及び第二項第一号の政令で定める建築物)

第二十条 法第二十九条第一項第二号及び第二項第一号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

- 一 畜舎、蚕室、温室、育種苗施設、家畜人工授精施設、孵卵育雛施設、搾乳施設、集乳施設その他これらに類する農産物、林産物又は水産物の生産又は集荷の用に供する建築物
- 二 堆肥舎、サイロ、種苗貯蔵施設、農機具等収納施設その他これらに類する農業、林業又は漁業の生産資材の貯蔵又は保管の用に供する建築物
- 三 家畜診療の用に供する建築物
- 四 用排水機、取水施設等農用地の保全若しくは利用上必要な施設の管理の用に供する建築物又は索道の用に供する建築物
- 五 前各号に掲げるもののほか、建築面積が九十平方メートル以内の建築物

農林漁業の業務用建築物又は農林漁業従事者の居住用建築物の建築のために行う開発行為は適用除外とする。

本号(法第29条第1項第2号)にいう農林漁業の範囲は、日本標準産業分類によるA-農業・林業、B-漁業の範囲を基準とする

- ① 農林漁業用施設(法第29条第1項第2号前段、政令第20条

第1号から第5号まで)

② 農林漁業従事者の居住用建築物(法第29条第1項第2号後段)

ア 「農林漁業を営む者」とは、前述の農業、林業又は漁業の範囲に属すると認められる業務に従事するものとし、この場合において

(ア) 被傭者を含むものとする。

(イ) 兼業者を含むものとする。

(ウ) 臨時的と認められる者は含まないものとする。(臨時的従業者とは従事する日数が年間60日未満のものをいう。)

(エ) 当該市街化調整区域において、これらの業務に従事する者であることを要するものとする。

(オ) 世帯員のうち1人以上の者が、これらの業務に従事する者であれば足りるものとする。

イ 「農業を営む者」は、原則次のいずれかに該当する者をいう。

(ア) 10アール以上の農地について年間60日以上耕作業務を営む者(農業委員会から「農業経営の実態証明」の交付を受けられる者であること。)

(イ) 農地所有適格法人の構成員で次のa, bいずれかに該当する者

a その法人の業務に必要な農作業に主として年間60日以上従事する者

b その法人が10アール以上の農地について所有権若しくは使用収益権を移転し、又は使用収益権に基づく使用及び収益をさせている者で、その法人の業務に必要な農作業に主として従事している者

(3) 公益上必要な建築物の建築のための開発行為

【政令】

(適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がない公益上必要な建築物)

第二十一条 法第二十九条第一項第三号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

一 道路法第二条第一項に規定する道路又は道路運送法(昭和二十六年法律第百八十三号)第二条第八項に規定する一般自動車道若しくは専用自動車道(同法第三条第一号に規定する一般旅客自動車運送事業又は貨物自動車運送事業法(平成元年法律第百八十三号)第二条第二項に規定する一般貨物自動車運送事業の用に供するものに限る。)を構成する建築物

二 河川法が適用され、又は準用される河川を構成する建築物

三 都市公園法第二条第二項に規定する公園施設である建築物

四 鉄道事業法(昭和六十一年法律第九十二号)第二条第一項に規定する鉄道事業若しくは同条第五項に規定する索道事業で一般の需要に應ずるものの用に供する施設である建築物又

- は軌道法（大正十年法律第七十六号）による軌道若しくは同法が準用される無軌条電車の用に供する施設である建築物
- 五 石油パイプライン事業法第五条第二項第二号に規定する事業用施設である建築物
- 六 道路運送法第三条第一号イに規定する一般乗合旅客自動車運送事業（路線を定めて定期に運行する自動車により乗合旅客の運送を行うものに限る。）若しくは貨物自動車運送事業法第二条第二項に規定する一般貨物自動車運送事業（同条第六項に規定する特別積合せ貨物運送をするものに限る。）の用に供する施設である建築物又は自動車ターミナル法（昭和三十四年法律第百三十六号）第二条第五項に規定する一般自動車ターミナルを構成する建築物
- 七 港湾法第二条第五項に規定する港湾施設である建築物又は漁港漁場整備法第三条に規定する漁港施設である建築物
- 八 海岸法（昭和三十一年法律第百一号）第二条第一項に規定する海岸保全施設である建築物
- 九 航空法による公共の用に供する飛行場に建築される建築物で当該飛行場の機能を確保するため必要なもの若しくは当該飛行場を利用する者の利便を確保するため必要なもの又は同法第二条第五項に規定する航空保安施設で公共の用に供するものの用に供する建築物
- 十 気象、海象、地象又は洪水その他これに類する現象の観測又は通報の用に供する施設である建築物
- 十一 日本郵便株式会社が日本郵便株式会社法（平成十七年法律第百号）第四条第一項第一号に掲げる業務の用に供する施設である建築物
- 十二 電気通信事業法（昭和五十九年法律第八十六号）第一百二十条第一項に規定する認定電気通信事業者が同項に規定する認定電気通信事業の用に供する施設である建築物
- 十三 放送法（昭和二十五年法律第百三十二号）第二条第二号に規定する基幹放送の用に供する放送設備である建築物
- 十四 電気事業法第二条第一項第十六号に規定する電気事業（同項第二号に規定する小売電気事業及び同項第十五号の三に規定する特定卸供給事業を除く。）の用に供する同項第十八号に規定する電気工作物を設置する施設である建築物又はガス事業法第二条第十三項に規定するガス工作物（同条第二項に規定するガス小売事業の用に供するものを除く。）を設置する施設である建築物
- 十五 水道法第三条第二項に規定する水道事業若しくは同条第四項に規定する水道用水供給事業の用に供する同条第八項に規定する水道施設である建築物、工業用水道事業法（昭和三十三年法律第八十四号）第二条第六項に規定する工業用水道施設である建築物又は下水道法第二条第三号から第五号までに規定する公共下水道、流域下水道若しくは都市下水路の用に供する施設である建築物
- 十六 水害予防組合が水防の用に供する施設である建築物
- 十七 図書館法（昭和二十五年法律第百十八号）第二条第一項に規定する図書館の用に供する施設である建築物又は博物館法（昭和二十六年法律第二百八十五号）第二条第一項に規定する博物館の用に供する施設である建築物
- 十八 社会教育法（昭和二十四年法律第二百七号）第二十条に規定する公民館の用に供する施設である建築物
- 十九 国、都道府県及び市町村並びに独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する職業能力開発促進法（昭和四十四年法律第六十四号）第十五条の七第三項に規定する公共職業能力開発施設並びに国及び独立行政法人高齢・障害・求職者雇用支援機構が設置する同法第二十七条第一項に規定する職業能力開発総合大学校である建築物
- 二十 墓地、埋葬等に関する法律（昭和二十三年法律第四十八号）第二条第七項に規定する火葬場である建築物
- 二十一 と畜場法（昭和二十八年法律第百十四号）第三条第二項に規定すると畜場である建築物又は化製場等に関する法律（昭和二十三年法律第百四十号）第一条第二項に規定する化製場若しくは同条第三項に規定する死亡獣畜取扱場である建築物
- 二十二 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和四十五年法律第百三十七号）による公衆便所、し尿処理施設若しくはごみ処理施設である建築物又は浄化槽法（昭和五十八年法律第四十三号）第二条第一号に規定する浄化槽である建築物
- 二十三 卸売市場法（昭和四十六年法律第三十五号）第四条第六項に規定する中央卸売市場若しくは同法第十三条第六項に規定する地方卸売市場の用に供する施設である建築物又は地方公共団体が設置する市場の用に供する施設である建築物
- 二十四 自然公園法第二条第六号に規定する公園事業又は同条第四号に規定する都道府県立自然公園のこれに相当する事業により建築される建築物
- 二十五 住宅地区改良法（昭和三十五年法律第八十四号）第二条第一項に規定する住宅地区改良事業により建築される建築物
- 二十六 国、都道府県等（法第三十四条の二第一項に規定する都道府県等をいう。）、市町村

(指定都市等及び事務処理市町村を除き、特別区を含む。以下この号において同じ。)又は市町村がその組織に加わっている一部事務組合若しくは広域連合が設置する研究所、試験所その他の直接その事務又は事業の用に供する建築物で次に掲げる建築物以外のもの

イ 学校教育法第一条に規定する学校、同法第二百二十四条に規定する専修学校又は同法第百三十四条第一項に規定する各種学校の用に供する施設である建築物

ロ 児童福祉法(昭和二十二年法律第百六十四号)による家庭的保育事業、小規模保育事業若しくは事業所内保育事業、社会福祉法(昭和二十六年法律第四十五号)による社会福祉事業又は更生保護事業法(平成七年法律第八十六号)による更生保護事業の用に供する施設である建築物

ハ 医療法(昭和二十三年法律第二百五号)第一条の五第一項に規定する病院、同条第二項に規定する診療所又は同法第二条第一項に規定する助産所の用に供する施設である建築物

ニ 多数の者の利用に供する庁舎(主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供するものを除く。)で国土交通省令で定めるもの

ホ 宿舎(職務上常駐を必要とする職員のためのものその他これに準ずるものとして国土交通省令で定めるものを除く。)

二十七 国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構が国立研究開発法人量子科学技術研究開発機構法(平成十一年法律第百七十六号)第十六条第一号に掲げる業務の用に供する施設である建築物

二十八 国立研究開発法人日本原子力研究開発機構が国立研究開発法人日本原子力研究開発機構法(平成十六年法律第百五十五号)第十七条第一項第一号から第三号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物

二十九 独立行政法人水資源機構が設置する独立行政法人水資源機構法(平成十四年法律第百八十二号)第二条第二項に規定する水資源開発施設である建築物

三十 国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構が国立研究開発法人宇宙航空研究開発機構法(平成十四年法律第百六十一号)第十八条第一号から第四号までに掲げる業務の用に供する施設である建築物

三十一 国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構が国立研究開発法人新エネルギー・産業技術総合開発機構法(平成十四年法律第百四十五号)第十五条第一号又は非化石エネルギーの開発及び導入の促進に関する法律(昭和五十五年法律第七十一号)第十一条第三号に掲げる業務の用に供する施設である建築物

【省令】

(令第二十一条第二十六号ニの国土交通省令で定める庁舎)

第十七条の二 令第二十一条第二十六号ニの国土交通省令で定める庁舎は、次に掲げるものとする。

一 国が設置する庁舎であつて、本府若しくは本省又は本府若しくは本省の外局の本庁の用に供するもの

二 国が設置する地方支分部局の本庁の用に供する庁舎

三 都道府県庁、都道府県の支庁若しくは地方事務所、市役所、特別区の区役所又は町村役場の用に供する庁舎

四 警視庁又は道府県警察本部の本庁の用に供する庁舎

(令第二十一条第二十六号ホの国土交通省令で定める宿舎)

第十七条の三 令第二十一条第二十六号ホの国土交通省令で定める宿舎は、職務上その勤務地に近接する場所に居住する必要がある職員のためのものとする。

法第29条第1項第3号は、公益上必要な建築物のうち、開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして政令で定める建築物に係る開発行為を適用除外としたもの。

具体的には、政令第21条各号に掲げる建築物が開発行為の適用除外とされている。

(4) 通常の管理行為，軽易な行為等

【政令】

(開発行為の許可を要しない通常の管理行為、軽易な行為その他の行為)

第二十二條 法第二十九條第一項第十一号の政令で定める開発行為は、次に掲げるものとする。

- 一 仮設建築物の建築又は土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為
- 二 車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為
- 三 建築物の増築又は特定工作物の増設で当該増築に係る床面積の合計又は当該増設に係る築造面積が十平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為
- 四 法第二十九條第一項第二号若しくは第三号に規定する建築物以外の建築物の改築で用途の変更を伴わないもの又は特定工作物の改築の用に供する目的で行う開発行為
- 五 前号に掲げるもののほか、建築物の改築で当該改築に係る床面積の合計が十平方メートル以内であるものの用に供する目的で行う開発行為
- 六 主として当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積（同一敷地内に二以上の建築物を新築する場合においては、その延べ面積の合計。以下この条及び第三十五條において同じ。）が五十平方メートル以内のもの（これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の五十パーセント以上のものに限る。）の新築の用に供する目的で当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行う開発行為で、その規模が百平方メートル以内であるもの

政令第22條第1号の開発行為は、長期にわたって存するものでなく、臨時的に建築されるものであること。具体的には、建築基準法第85條第5項による建築物とし、建築期間1年以内のものとする。（災害があった場合において公益上必要な用途に供する応急仮設建築物等の建築に係るものを除く。）

3 開発許可の基準

1 公共施設の基準

(1) 道路

① (法第33条第1項第2号, 政令第25条第1号)

【法律】

(開発許可の基準)

第三十三条 都道府県知事は、開発許可の申請があつた場合において、当該申請に係る開発行為が、次に掲げる基準（第四項及び第五項の条例が定められているときは、当該条例で定める制限を含む。）に適合しており、かつ、その申請の手續がこの法律又はこの法律に基づく命令の規定に違反していないと認めるときは、開発許可をしなければならない。

一 …（略）…

二 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、道路、公園、広場その他の公共の用に供する空地（消防に必要な水利が十分でない場合に設置する消防の用に供する貯水施設を含む。）が、次に掲げる事項を勘案して、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模及び構造で適当に配置され、かつ、開発区域内の主要な道路が、開発区域外の相当規模の道路に接続するように設計が定められていること。この場合において、当該空地に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

イ 開発区域の規模、形状及び周辺の状態

ロ 開発区域内の土地の地形及び地盤の性質

ハ 予定建築物等の用途

ニ 予定建築物等の敷地の規模及び配置

三～十四 …（略）…

2 前項各号に規定する基準を適用するについて必要な技術的細目は、政令で定める。

【政令】

(開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目)

第二十五条 法第三十三条第二項（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。以下同じ。）に規定する技術的細目のうち、法第三十三条第一項第二号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

一 道路は、都市計画において定められた道路及び開発区域外の道路の機能を阻害することなく、かつ、開発区域外にある道路と接続する必要があるときは、当該道路と接続してこれらの道路の機能が有効に発揮されるように設計されていること。

■ 開発区域内の道路計画（法33条1項2号，政令25条1号）

開発区域内では，発生交通量，区域内居住者の動線，区域内外の通過交通等を考慮し，開発区域内の主要な道路，その他の開発区域内の道路を適切に配置し，開発区域外の既存道路と一体となって道路の機能が発揮されるものとする。

ア 「道路」とは，建築基準法第42条第1項第1号及び第2号若しくは第2項（道路法による道路認定済の区間に限る）に規定する道路をいう。

【参考】

- 建築基準法第42条第1項第1号に規定する道路
道路法による道路の内，幅員が4m以上のもの
- 建築基準法第42条第1項第2号に規定する道路
都市計画法，土地区画整理法，旧住宅地造成事業に関する法律，都市再開発法，新都市基盤整備法又は大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法による道路の内，各々幅員が4m以上のもの
- 建築基準法第42条第2項に規定する道路
幅員4m未満の道路で特定行政庁の指定したもの

イ 「開発区域内の主要な道路」とは，開発区域内の他の道路から開発区域外に出入りするにあたって開発区域内の道路の骨格となり，開発区域外の既存道路から交通を区域に導入する道路（開発区域内で通り抜け道路路線が1本のみの配置で延長120m未満のものを除く）をいう。

※ 開発区域内の主要な道路は，次号②（政令第25条第2号）イを参照

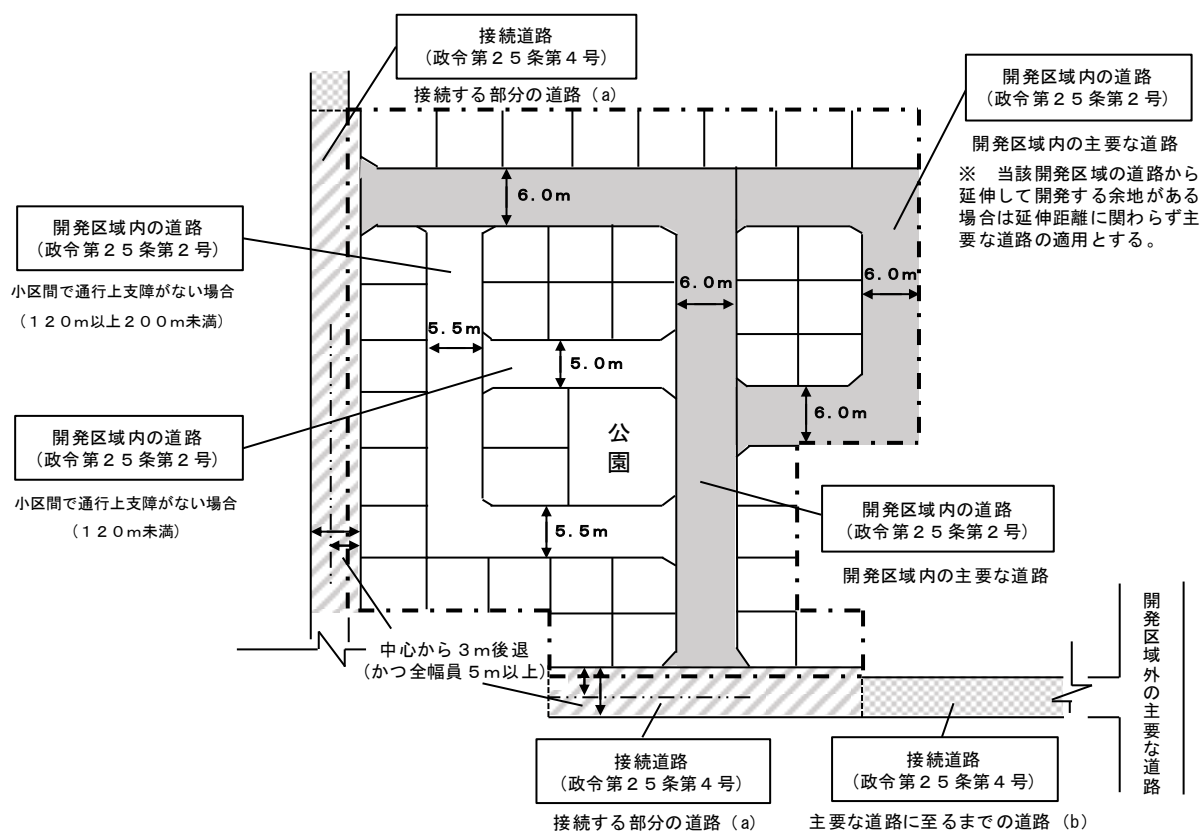
※ 本項(1)道路の各表における予定建築物の用途の区分は，次のとおりとする。

- A 専用住宅及び兼用住宅（兼用住宅とは，建築物の延べ面積の1/2以上を住居の用に供し，かつ，非住宅部分の床面積の合計が50㎡以内の住宅をいう。）
- B 共同住宅等（共同住宅，寄宿舎，下宿，長屋，有料老人ホームその他これらに類する用途をいう。[※A欄以外の住宅]）
- C 住宅以外の建築物，第1種特定工作物及び第2種特定工作物

ウ 「設計がこれに適合していること」とは、当該開発行為の設計が、これらの都市計画の実現を妨げないことはもちろんのこと、技術的に可能な範囲においてできる限り都市計画の内容を実現するものであることをいう。

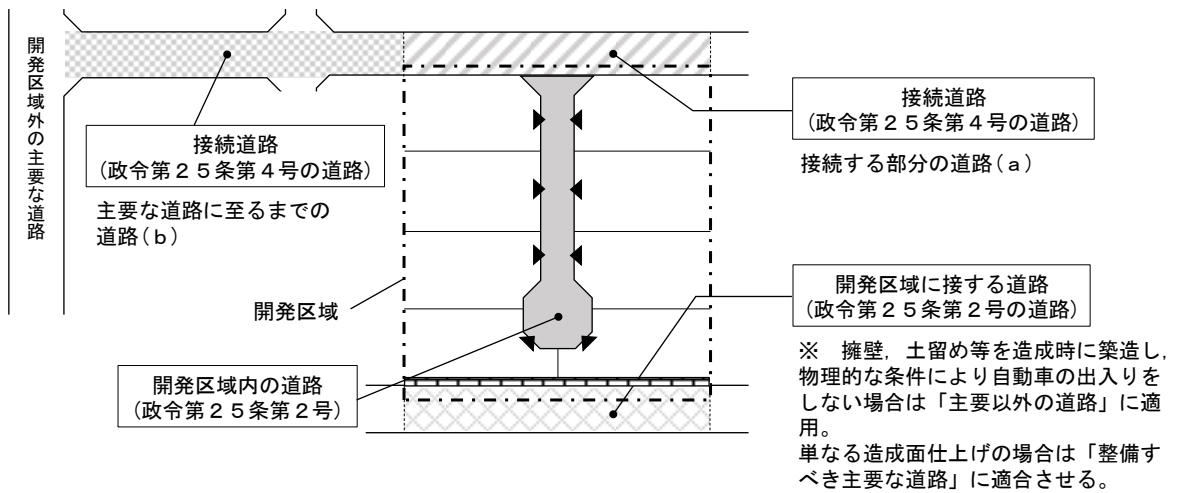
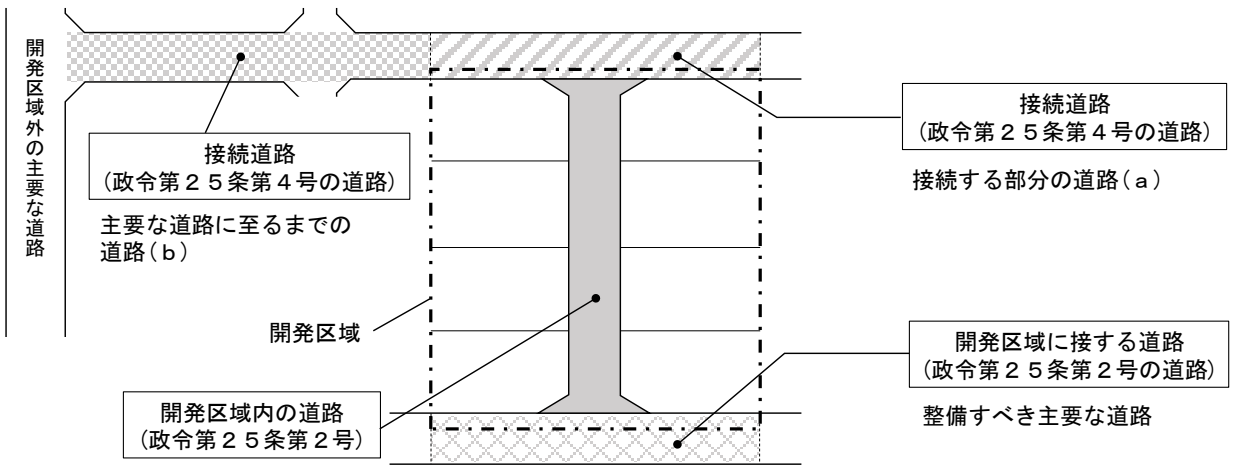
■ 開発区域内の道路計画の例（(1) 道路①関係）

・ 一戸建ての住宅・開発区域 0.3～1ha の場合

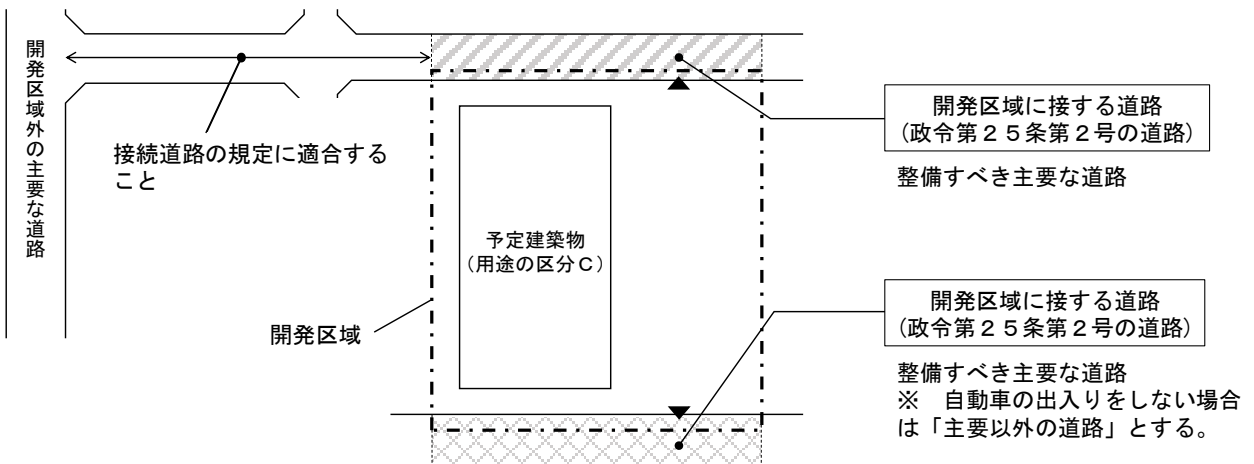


■ 開発行為に係る道路の種類（(1) 道路②③関係）

・ 開発区域内に道路が整備される場合



・ 開発区域内に道路が整備されない場合



②（政令第25条第2号）

【政令】

（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）

第二十五条 …（略）…

二 予定建築物等の用途、予定建築物等の敷地の規模等に応じて、六メートル以上十二メートル以下で国土交通省令で定める幅員（小区間で通行上支障がない場合は、四メートル）以上の幅員の道路が当該予定建築物等の敷地に接するように配置されていること。ただし、開発区域の規模及び形状、開発区域の周辺の土地の地形及び利用の態様等に照らして、これによることが著しく困難と認められる場合であつて、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上及び事業活動の効率上支障がないと認められる規模及び構造の道路で国土交通省令で定めるものが配置されているときは、この限りでない。

【省令】

（道路の幅員）

第二十条 令第二十五条第二号の国土交通省令で定める道路の幅員は、住宅の敷地又は住宅以外の建築物若しくは第一種特定工作物の敷地でその規模が一平方メートル未満のものにあつては六メートル（多雪地域で、積雪時における交通の確保のため必要があると認められる場合にあつては、八メートル）、その他のものにあつては九メートルとする。

■ 予定建築物等の敷地に接する道路の幅員

ア 開発区域内の道路（政令25条2号，省令20条）

本政令においては、予定建築物又は特定工作物（以下「予定建築物等」という。）の用途，予定建築物等の敷地の規模に応じて，当該予定建築物等の敷地に接する道路の幅員を定めており，その最低限度は下記表一のとおりとなる。

これは，都市計画法開発行為技術基準においては，建築基準法とは異なり集団的な基盤施設としての道路幅員の下限を定めてあることによる。

表一 敷地に接する道路の幅員

予定建築物の用途 敷地の規模	A・B	C
	1000 m ² 未満	6.0 <small>メートル</small>
1000 m ² 以上	6.0 <small>メートル</small>	9.0 <small>メートル</small>

イ 開発区域内の主要な道路（政令25条2号緩和規定のない道路）

下記の表一2の開発区域の面積欄の規模の開発行為については、本政令第25条第2号括弧書「小区間で通行上支障がない場合」（本号ウ）の規定を受けない「開発区域内の主要な道路」を整備し、それぞれ予定建築物の用途に応じた表一2の幅員以上とするものとする。

表一2 開発区域内の主要な道路

開発区域 の面積 予定建築物 の用途	A	B	C
1 ㎡未満	6.0 ㎡	6.0 ㎡	6.0 ㎡～9.0 ㎡
1～3 ㎡未満	6.5 ㎡	6.5 ㎡	9.0 ㎡
3～5 ㎡未満	6.5 ㎡	9.0 ㎡	9.0 ㎡
5～10 ㎡未満	9.0 ㎡	9.0 ㎡	9.0 ㎡
10 ㎡以上	12.0 ㎡	12.0 ㎡	12.0 ㎡

ウ 小区間で通行上支障がない道路の適用（政令25条2号、条例3条1号）

開発区域内で、「開発区域内の主要な道路」以外の「小区間で通行上支障がない場合」の道路として取り扱うことのできる道路は、下記表一3の幅員以上の道路とする。

本市は、条例第3条第1号により、小区間で通行上支障がない場合の道路の幅員の適用を強化しています。

表一3 小区間で通行上支障がない場合の道路の幅員

通 抜 け 道 路	区 分	A・B	C
	延長距離		
	120 ㎡未満	5.0 ㎡	6.0 ㎡
	120 ㎡以上 200 ㎡未満	5.5 ㎡	
	200 ㎡以上	6.0 ㎡	

袋 路 状 道 路	区 分	A・B	C
	延長距離		
	35 ㎡未満	5.0 ㎡	6.0 ㎡
	35 ㎡以上 70 ㎡未満	5.5 ㎡	
	70 ㎡以上	6.0 ㎡	

※ 袋路状道路には，終端に転回広場を設けること。なお，転回広場は延長距離に含まないものとする。

※ 当該道路を延伸して開発する余地がある場合は，延長距離に関らず延伸の可能性を勘案して幅員を定めるものとする。

※ 土地区画整理事業施行中の仮換地若しくは土地区画整理事業完了（換地処分）後の大街区（1 ha 以上）について再度開発行為を行うもので，周辺の当該土地区画整理事業で設計された区画道路が6 m の場合は，表－1の適用で設計するものとする。

エ 開発区域に接する道路の適用（政令25条2号，条例3条4号）

(7) 開発区域内に新たに道路が整備されない場合における予定建築物等の敷地の前面に接する道路（以下，「開発区域に接する道路」という。）の幅員は下記表－4の幅員以上とする。

本号の「開発区域に接する道路」の接続先は，次号③（政令第25条第4号）接続道路の表－6「主要な道路に至るまでの道路(b)」の規定に適合すること。

表－4 開発区域に接する道路

	A・B	C
整備すべき主要な道路	元道路の中心から3 m 後退（後退後の幅員が5 m に満たない場合は5 m）	6 m（建築物等の敷地の規模が1,000 m ² 以上の場合は，原則として9 m）
主要以外の道路	元道路の中心から3 m 後退（後退後の幅員が4 m に満たない場合は4 m）	周辺道路の整備状況を勘案した幅員

※ A，Bで開発区域に接する道路が，当該開発行為の他の側への一方後退により5 m 以上の幅員で整備されている場合は，一方6 m 以上の後退とする。

※ 開発区域に接する道路が，既開発行為，土地区画整理事業及び道路事業等により設置されたものである場合は本号エでなく本号アの適用とする。

(i) 開発区域内に新たに道路が整備される場合における，予定建築物の敷地の前面に接する道路は，次号表－6 接続道路(a)の適用となるが，開発区域が2面以上接道する場合の他の接する道路については，本号の表－4「整備すべき主要な道路」に適合すること。

なお、開発区域に接する道路で、開発区域内から自動車の出入りをしない（開発区域内道路が接続されない、かつ敷地から自動車の出入りをしない）他の接する道路の場合については、本号の表一4「主要以外の道路」の規定を適用するものとする。

③（政令第25条第4号）

【政令】

（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）

第二十五条 …（略）…

四 開発区域内の主要な道路は、開発区域外の幅員九メートル（主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為にあつては、六・五メートル）以上の道路（開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ないと認められるときは、車両の通行に支障がない道路）に接続していること。

■ 接続道路（政令25条4号）

本政令は、開発区域内の主要な道路が接続すべき開発区域外の道路幅員に関する規定となる。本号に規定する道路（以下「接続道路」という。）は「開発区域内の主要な道路」が接続する部分の道路(a)及び開発区域外の主要な道路に至るまでの道路(b)をいう。幅員は本政令により下記表一5のとおりとなる。

表一5 接続道路の幅員

予定建築物の用途	A・B	C
接続道路の幅員	6.5m以上	9.0m以上

なお、緩和規定の「車両の通行に支障がない道路」として取り扱うことのできる道路は、下記表一6の幅員以上とする。

表一6 接続道路の幅員

	A・B	C
接続する部分の道路(a)	元道路の中心から3m後退（後退後の幅員が5mに満たない場合は5m）	6m
主要な道路に至るまでの道路(b)	5m（(b)の内、延長が下記附表の区間にあつては4mとすることができる）	6m（(b)の内、延長が下記附表の区間にあつては4mとすることができる）

※ 接続する部分の道路(a)が、既開発行為、土地区画整理事業

及び道路事業等により設置されたものである場合は本号表—6の適用でなく表—5の適用（用途の区分A，B及びCで1,000㎡未満にあっては6㍍以上）とする。

附表 4㍍とすることができる区間

	開 発 区 域 面 積			
	1,500㎡未満 及び 既開発完了地	1,500㎡以上 3,000㎡未満	3,000㎡以上 6,000㎡未満	6,000㎡ 以上
A・B	距離を制限しない	120㍍まで	70㍍まで	35㍍まで
C	35㍍まで（開発区域面積1畝以上の場合は，別途協議）			

※ A，Bで3,000㎡未満の場合は，接続道路(b)に建築基準法42条第2項道路（下記(1)若しくは(2)の区間に限る）を含むことができる。

(1) 道路認定済かつ道路有効幅員が4㍍以上確保されている区間

(2) 道路認定済かつ元道路の幅員が2.7㍍以上である区間（2.7㍍の道路にあっては35㍍以内ごとに下記ア又はイの待機区間を有すること）

ア 車両のすれ違いが可能な有効幅員4㍍区間

イ 概ね4㍍以上の道路と交差し，車両の待機が可能な交差点

なお，Cの場合は，接続道路(b)に建築基準法42条第2項道路を含むことはできない。

※ 予定建築物が優良田園住宅の建設の促進に関する法律第2条第1項に基づく優良田園住宅であり，その建設に関する計画が同法第4条第1項に基づく優良田園住宅建設計画の認定を受けた場合にあっては別途協議するものとする。

④ 大量自動車交通が発生する物品販売店舗等集客施設及び大型車両通行が発生する倉庫等の開発行為の場合は，現況の自動車及び歩行者等の交通量，並びに当該開発行為に伴う発生集中交通量を踏まえ，道路の設計を行うものとする。

⑤ 歩車道の分離（政令第25条第5号，省令第24条第7号）

【政令】

（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）

第二十五条 …（略）…

五 開発区域内の幅員九メートル以上の道路は、歩車道が分離されていること。

【省令】

（道路に関する技術的細目）

第二十四条 令第二十九条の規定により定める技術的細目のうち、道路に関するものは、次に掲げるものとする。

一 道路は、砂利敷その他の安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造とし、かつ、適当な値の横断勾配が附されていること。

二 道路には、雨水等を有効に排出するため必要な側溝、街渠その他の適当な施設が設けられていること。

三 道路の縦断勾配は、九パーセント以下であること。ただし、地形等によりやむを得ないと認められる場合は、小区間に限り、十二パーセント以下とすることができる。

四 道路は、階段状でないこと。ただし、もつぱら歩行者の通行の用に供する道路で、通行の安全上支障がないと認められるものにあつては、この限りでない。

五 道路は、袋路状でないこと。ただし、当該道路の延長若しくは当該道路と他の道路との接続が予定されている場合又は転回広場及び避難通路が設けられている場合等避難上及び車両の通行上支障がない場合は、この限りでない。

六 歩道のない道路が同一平面で交差し、若しくは接続する箇所又は歩道のない道路のまがりかどは、適当な長さで街角が切り取られていること。

七 歩道は、縁石線又はさくその他これに類する工作物によつて車道から分離されていること。

(1) 開発区域内の幅員9.0メートル以上の道路は、歩車道を分離するものとし、歩道の形式は原則としてセミフラット形式とすること。なお、詳細については、道路管理者と協議すること。

(2) 開発区域内の幅員9.0メートル以上道路が、建築基準法第42条第1項第2号の道路（道路管理者以外の者が管理する道路）を幅員に含む場合についても、セミフラット形式又はこれに類する構造物で歩車道が分離されている構造とすること。

⑥ 道路の構造（省令第24条第1号，第3号）

ア 道路の舗装

(ア) 道路の舗装は、アスファルト舗装を標準とし下層路盤（切込

碎石 40～0，厚さ 200 mm），上層路盤（粒度調整碎石 30～0，厚さ 150 mm），基層（アスファルト粗粒厚さ 50 mm），表層（アスファルト密粒厚さ 50 mm）を施すものとする。また，路床，路盤は沈下のないように十分に転圧しなければならない。なお，アスファルト舗装及び下層路盤（切込碎石 40～0），上層路盤（粒度調整碎石 30～0）について，再生材の使用を認める。路床は設計 C B R 3 以上を前提とする。

(イ) なお，著しい盛土（路盤直下で盛土厚さ 1 m 以上），軟弱地盤等十分な路床の支持力が得られない恐れのある場所に新設道路を設置する場合は，現場 C B R 試験を実施し C B R 値 3 未満の路床については路床改良を行うこと。この場合，詳細については道路管理者と協議を行うこと。

(ウ) 舗装の色は，黒色とする。ただし，20 ha 以上の開発行為にあっては，舗装構成（カラー舗装等）について協議により定めるものとする。

(エ) 既存道路の改修又は拡幅の場合は，原則として既存道路の舗装構成とするものとし，別途道路管理者と協議すること。

イ 横断勾配

路面の横断勾配は，片勾配を除きセンター振り分け 2 % を標準とする。

転回広場の形状をラウンド型とする場合は，転回広場内は全て横断勾配として取り扱うものとする。（広場中心から 2 % を標準とする。）

ウ 縦断勾配

路面の縦断勾配は，9 % 以下とする。ただし，小区間でやむを得ず 9 % を超える場合は，別途道路管理者及び公安委員会と協議するものとする。なお，6 % 以上となる場合は，滑り止め舗装，9 % を超える場合はコンクリート舗装とし，滑り止め加工を施すこと。また，縦断勾配の変化点には，車両交通の円滑を図るため，柏市道構造基準条例に基づき規定の縦断曲線（V.C.L）を設けるものとする。

※滑り止め舗装については工法は問わないが以下の使い分けを推奨する

新設道路：アスファルト系（骨材を変えて舗装する方法，密粒度ギャップなど）

既存道路：樹脂系（路面に樹脂を接着させる方法，薄層舗装など）

⑦ 道路排水施設（省令第24条第2号）

ア 道路側溝

道路には，雨水等を有効に排出するため，流末を調査及び整備し，次のとおり排水施設を設けること。

(ア) 側溝は，落蓋式U字溝（240×240mm以上）とし，蓋については6㎡につき1枚程度のグレーチング（滑り止め・細目タイプ）を配置すること。なお，L型U字溝の使用は，幅員12m以上の幹線道路に限るものとする。（既設L型U字溝の改修は除く。）

また，雨水管を布設する場合は，排水勾配は0.5%以上のL字溝（250mm以上）とすることができる。この場合，車輛の出入り口部分は，切下げ用を使用すること。

(イ) 側溝布設部分で車輛の出入口となる部分には横断側溝を使用すること。横断側溝は三点支持式の工場加工品（二次製品）で，蓋は細目タイプ，または，鑄鉄製金属蓋＋アスファルト固定のものとする。また，雨水の流入が少ない場合は，ボックス型ヒューム管とすることができる。

イ 集水桝

集水桝は，側溝の屈折部，断面の変化する部分及び横断側溝の両側並びに流末排水施設への接続部には必ず設置すること。集水桝は，内法400×400mm以上の角型とすること。

また，蓋はグレーチング（片ヒンジ付滑り止め・細目タイプ）を使用し道路側に開閉するものとする。なお，取り付け管を接続する場合，管径は，200mm以上とし，集水桝の深さは800mmを標準とする。

⑧ 道路の交差（省令第24条第6号）

道路の交差は，直角又は直角に近い角度で交差するものとし，同一平面では原則として4以下の交差とすること。また，国道，県道，都市計画道路等の幹線道路との交差は少なくなるよう考慮すること。なお，詳細については，道路管理者及び公安委員会と協議

するものとする。

⑨ 道路の隅切り（省令第24条第6号）

道路が同一平面で交差及び屈折する部分には、隅切りを設けること。隅切りは、両側を原則とし、隅切り長さ3メートル以上（周辺状況等により片側隅切りとなる場合は長さ5メートル以上）かつ、開発区域内の予定建築物の用途に対応した車輛の軌跡を満足する大きさとすること。また、交差角が鋭角となる場合においては、車輛の軌跡を満足する大きさとすること。なお、詳細については、道路管理者及び公安委員会と協議するものとする。

⑩ 袋路状道路（省令第24条第5号）

袋路状道路には、「この先行止り」の路面標示を設置すること。なお、詳細については、道路管理者（施設管理者のある場合はその管理者）と協議すること。

終端に設ける転回広場の形状は、次のとおりとする。

ア T型・L型の場合

(ア) 袋路状道路の延長上に対して垂直に接続する奥行き部分は、9.5メートルから当該転回広場が接続する道路の幅員を引いた値以上（最大は5メートル）とすることができる。ただし、L型の場合、袋状道路の延長上の奥行き部分は5メートルとすること。

(イ) 幅員は、新たに配置する袋路状道路の幅員と同一とすること

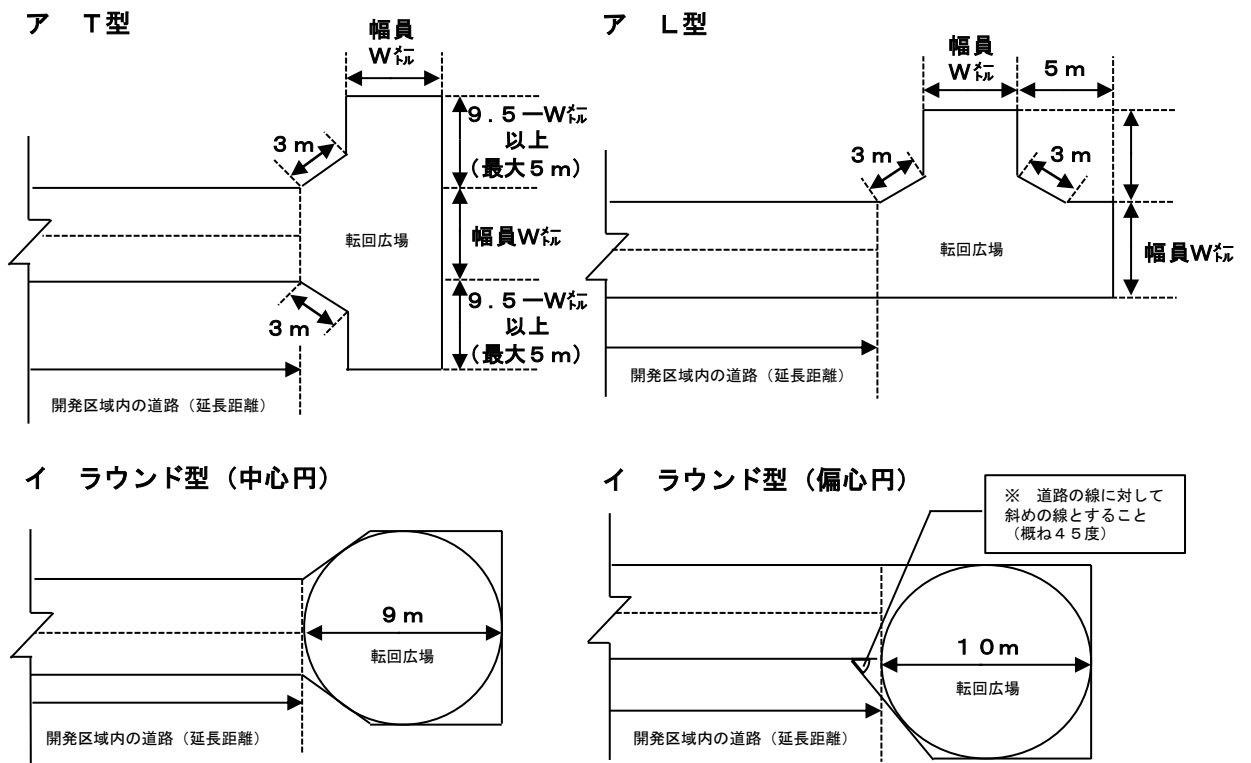
(ウ) 袋路状道路の延長上に対して垂直に接続する部分には、3メートル以上のすみ切りを設けること。

イ ラウンド型の場合

(ア) 内接円9メートル（道路中心線と広場の中心がずれる場合の内接円は10メートル）とすること。

(イ) 開発区域内の道路（②号ウ、表一3の袋路状道路適用の延長距離）の終端と円が接し、かつ転回広場の終端と円が接すること。【下図参照】

■ 転回広場の形状（（1）道路⑩関係）



⑪ 電柱等

電柱及び電話柱を設置する場合は、道路敷の一部（支線等の用地を除く。）として用地を確保し、当該用地内に設置すること。

ただし、既存道路の拡幅等において、周辺状況により当該用地を確保することが困難と認められる場合又は民地内に電柱を設置する場合はこの限りでない。

設置用地の大きさは、 700×700 mm を標準とする。

⑫ 道路保護施設

道路の隣地が、がけ地、水路である場合等、交通上危険のある個所には保護路肩等を確保し、防護柵その他適当な防護施設を設けること。なお、保護路肩等の用地は道路用地とする。この場合は、保護路肩等の用地を除き基準に合致した有効幅員を確保すること。また、防護施設（擁壁等を含む）の構造、設置位置（擁壁の底版を含む）について道路管理者と協議すること。

(2) 公園

【政令】

(開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目)

第二十五条 … (略) …

六 開発区域の面積が〇・三ヘクタール以上五ヘクタール未満の開発行為にあつては、開発区域に、面積の合計が開発区域の面積の三パーセント以上の公園、緑地又は広場が設けられていること。ただし、開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場が存する場合、予定建築物等の用途が住宅以外のものであり、かつ、その敷地が一である場合等開発区域の周辺の状況並びに予定建築物等の用途及び敷地の配置を勘案して特に必要がないと認められる場合は、この限りでない。

「公園、緑地又は広場」は、柏市開発行為等許可基準条例第3条第2号に基づき主として住宅開発にあつては、公園に限定するものとする。

また、公園は原則として一箇所とし、公園面積は開発区域の面積の3パーセント以上（共同住宅等においては6パーセント以上）とする。「ただし、開発区域の周辺に相当規模の公園、緑地又は広場が存する場合、予定建築物の用途が住宅以外のものであり、かつ、その敷地が一である場合等開発区域の周辺の状況並びに予定建築物の用途及び敷地の配置を勘案して特に必要が無いと認められる場合」とは、次の場合等をいう。

① 開発区域内のすべての予定建築物の敷地から、直線距離にして250m以内に街区公園の機能を有する面積0.25ヘクタール以上の都市公園（都市公園法第2条の2の規定により柏市が公告したものに限る）が存在する場合。

ただし、この場合において、予定建築物の敷地と都市公園の間に、国道、県道、鉄道、河川、崖地、その他利用者の安全な通行を分断するものがあつてはならない。

② 土地区画整理事業、新住宅市街地開発事業、開発許可等により面的な整備事業が施行された区域内で、既に当該事業により事業面積の3パーセント以上（共同住宅等においては6パーセント以上）の公園、緑地、広場の形態がその区域の利用者のため確保されている場合

③ 建築基準法に基づく総合設計制度又は法に基づく特定街区制度により発生する公開空地が、実質上公園形態として開発区域の

面積の3パーセント以上（共同住宅等においては6パーセント以上）確保され、将来にわたって担保される場合。

- ④ 予定建築物の用途が住宅以外のもので「柏市みどりを守り育てる条例」第11条第1項に規定する緑化計画書等に基づき、開発区域に緑化施設がその区域の利用者のため確保されている場合。

【政令】

（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）

第二十五条 …（略）…

七 開発区域の面積が五ヘクタール以上の開発行為にあつては、国土交通省令で定めるところにより、面積が一箇所三百平方メートル以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の三パーセント以上の公園（予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場）が設けられていること。

- ① 柏市開発行為等許可基準条例第3条第3号に規定に基づき公園、緑地、広場の面積の合計は、開発区域の面積の6パーセント以上とする。
- ② 大学及び短期大学の設置を目的とした開発行為にあつて、開発区域内に、面積の合計が開発区域の6パーセント以上の公園、緑地、広場の形態が、その区域の利用者のため確保されている場合は1箇所300平方メートル以上設けることの規定は適用しない。

【省令】

（公園等の設置基準）

第二十一条 開発区域の面積が五ヘクタール以上の開発行為にあつては、次に定めるところにより、その利用者の有効な利用が確保されるような位置に公園（予定建築物等の用途が住宅以外のものである場合は、公園、緑地又は広場。以下この条において同じ。）を設けなければならない。

一 公園の面積は、一箇所三百平方メートル以上であり、かつ、その面積の合計が開発区域の面積の三パーセント以上であること。

二 開発区域の面積が二十ヘクタール未満の開発行為にあつてはその面積が一千平方メートル以上の公園が一箇所以上、開発区域の面積が二十ヘクタール以上の開発行為にあつてはその面積が一千平方メートル以上の公園が二箇所以上であること。

「その利用者の有効な利用が確保されるような位置」とは、街区公園で、標準面積0.25ha／誘致距離250m、近隣公園で、標準面積2ha／誘致距離500mを基準として、適正に配置されていることをいう。

【省令】

（公園に関する技術的細目）

第二十五条 令第二十九条の規定により定める技術的細目のうち、公園に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 面積が一千平方メートル以上の公園にあつては、二以上の出入口が配置されていること。
- 二 公園が自動車交通量の著しい道路等に接する場合は、さく又はへいの設置その他利用者の安全の確保を図るための措置が講ぜられていること。
- 三 公園は、広場、遊戯施設等の施設が有効に配置できる形状及び勾配で設けられていること。
- 四 公園には、雨水等を有効に排出するための適当な施設が設けられていること。

「自動車交通量の著しい道路に接する場合は、さく又はへいの設置その他利用者の安全を確保するための措置」とは、公園が幹線道路、鉄道、河川、水路等に隣接して設置される場合に、利用者の安全を図るため、柵、フェンス、植樹帯等を設ける措置をいう。

「形状及び勾配」は、公園施設が有効に機能するようにその形状はまとまりのある整形とし、原則として公園に供する土地は傾斜地でないこと。

「雨水等を有効に排出するための適当な施設」とは、「柏市雨水流出抑制技術基準」に基づく施設をいう。

施設整備基準

公園の施設整備の基準に関しては、担当部署の基準による。

(3) 消防水利

【政令】

(開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目)

第二十五条 … (略) …

八 消防に必要な水利として利用できる河川、池沼その他の水利が消防法(昭和二十三年法律第百八十六号)第二十条第一項の規定による勧告に係る基準に適合していない場合において設置する貯水施設は、当該基準に適合しているものであること。

① 設置する消防水利施設は、次のとおりとする。

ア 防火水槽

イ 消火栓

施設整備基準

消防水利の施設整備基準に関しては、担当部署の基準による。

(4) 排水施設

【法律】

(開発許可の基準)

第三十三条 … (略) …

三 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、開発区域内の下水道法（昭和三十三年法律第七十九号）第二条第一号に規定する下水を有効に排出するとともに、その排出によつて開発区域及びその周辺の地域に溢水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該排水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

イ 当該地域における降水量

ロ 前号イからニまでに掲げる事項及び放流先の状況

「下水道法（昭和三十二年法律第七十九号）第二条第一号に規定する下水」とは、生活若しくは事業（耕作事業を除く。）に起因し、若しくは付随する廃水（汚水）または雨水をいう。なお、排水施設計画は原則として分流式とする。

「構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること」とは、開発区域内の排水施設が**政令第26条並びに省令第22条、第26条**に適合した設計とすることをいう。

【政令】

(開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目)

第二十六条 法第三十三条第二項に規定する技術的細目のうち、同条第一項第三号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

一 開発区域内の排水施設は、国土交通省令で定めるところにより、開発区域の規模、地形、予定建築物等の用途、降水量等から想定される汚水及び雨水を有効に排出することができるように、管渠の勾配及び断面積が定められていること。

二 開発区域内の排水施設は、放流先の排水能力、利水の状況その他の状況を勘案して、開発区域内の下水を有効かつ適切に排出することができるように、下水道、排水路その他の排水施設又は河川その他の公共の水域若しくは海域に接続していること。この場合において、放流先の排水能力によりやむを得ないと認められるときは、開発区域内において一時雨水を貯留する遊水池その他の適当な施設を設けることを妨げない。

三 雨水（処理された汚水及びその他の汚水でこれと同程度以上に清浄であるものを含む。）以外の下水は、原則として、暗渠によつて排出することができるように定められていること。

【省令】

(排水施設の管渠の勾配及び断面積)

第二十二条 令第二十六条第一号の排水施設の管渠の勾配及び断面積は、五年に一回の確率で想定される降雨強度値以上の降雨強度値を用いて算定した計画

雨水量並びに生活又は事業に起因し、又は付随する廃水量及び地下水量から算定した計画汚水量を有効に排出することができるように定めなければならない。

二 …(略)…

(排水施設に関する技術的細目)

第二十六条 令第二十九条の規定により定める技術的細目のうち、排水施設に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 排水施設は、堅固で耐久力を有する構造であること。
- 二 排水施設は、陶器、コンクリート、れんがその他の耐水性の材料で造り、かつ、漏水を最少限度のものとする措置が講ぜられていること。ただし、崖崩れ又は土砂の流出の防止上支障がない場合においては、専ら雨水その他の地表水を排除すべき排水施設は、多孔管その他雨水を地下に浸透させる機能を有するものとするができる。
- 三 公共の用に供する排水施設は、道路その他排水施設の維持管理上支障がない場所に設置されていること。
- 四 管渠の勾配及び断面積が、その排除すべき下水又は地下水を支障なく流下させることができるもの（公共の用に供する排水施設のうち暗渠である構造の部分にあつては、その内径又は内法幅が、二十センチメートル以上のもので）であること。
- 五 専ら下水を排除すべき排水施設のうち暗渠である構造の部分の次に掲げる箇所には、ます又はマンホールが設けられていること。
 - イ 管渠の始まる箇所
 - ロ 下水の流路の方向、勾配又は横断面が著しく変化する箇所（管渠の清掃上支障がない箇所を除く。）
 - ハ 管渠の内径又は内法幅の百二十倍を超えない範囲内の長さごとの管渠の部分のその清掃上適当な場所
- 六 ます又はマンホールには、ふた（汚水を排除すべきます又はマンホールにあつては、密閉することができるふたに限る。）が設けられていること。
- 七 ます又はマンホールの底には、専ら雨水その他の地表水を排除すべきますにあつては深さが十五センチメートル以上の泥溜めが、その他のます又はマンホールにあつてはその接続する管渠の内径又は内法幅に応じ相当の幅のインパートが設けられていること。

「有効かつ適切」とは、地形などから考え無理なく排出できるものであると同時に、接続先の能力が十分あること及び接続先の本来の機能に照らして汚水及び雨水を排出することである。

「一時雨水を貯留する遊水池その他の適切な施設」とは、雨水流出量の増大に対して、放流先の排水能力が不十分となる場合、調整池等で一時貯留する施設をいう。

施設整備基準

- 1 汚水排水施設の計画に当たっては、柏市下水道計画に基づき設

計するとともに、計画汚水量を有効に排出できること。

2 汚水は、公共下水道に接続放流することを原則とするが、これ
ができない区域の計画に当たっては、「**柏市浄化槽取扱指導要綱**」
に基づき、浄化槽施設を設置すること。

3 雨水施設の計画に当たっては、「**柏市雨水流出抑制技術基準**」
に基づくものとし、計画雨水量を有効に処理できること。

2 その他の基準

(1) 給水施設

【法律】

(開発許可の基準)

第三十三条 … (略) …

四 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、水道その他の給水施設が、第二号イからニまでに掲げる事項を勘案して、当該開発区域について想定される需要に支障を来さないような構造及び能力で適当に配置されるように設計が定められていること。この場合において、当該給水施設に関する都市計画が定められているときは、設計がこれに適合していること。

(2) 公益施設

【法律】

(開発許可の基準)

第三十三条 … (略) …

六 当該開発行為の目的に照らして、開発区域における利便の増進と開発区域及びその周辺の地域における環境の保全とが図られるように公共施設、学校その他の公益的施設及び開発区域内において予定される建築物の用途の配分が定められていること。

【政令】

(開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目)

第二十七条 主として住宅の建築の用に供する目的で行なう二十ヘクタール以上の開発行為にあつては、当該開発行為の規模に応じ必要な教育施設、医療施設、交通施設、購買施設その他の公益的施設が、それぞれの機能に応じ居住者の有効な利用が確保されるような位置及び規模で配置されていなければならない。ただし、周辺の状況により必要がないと認められるときは、この限りでない。

① 20ヘクタール以上の開発行為の場合、必要な施設

ア 「教育施設」とは、次のとおりとする。

幼稚園，小学校，中学校

イ 「医療施設」とは、次のとおりとする。

病院，診療所等

ウ 「社会福祉施設」とは、次のとおりとする。

保育所等

エ 「行政施設」とは、次のとおりとする。

消防分署，警察官派出所，市役所出張所等

オ 「その他の公益施設」とは、次のとおりとする。

社会福祉施設,行政施設,集会施設,清掃施設等

- ② 20ヘクタール未満の開発行為にあっても周辺の状況により必要であると認められる場合は、**集会施設, 清掃施設等**を整備すること。

ア **「集会施設」の基準**は、次のとおりとする。

共同住宅等の開発にあつては計画戸数が100戸以上,戸建て住宅の開発にあつては計画戸数200戸以上の場合は、次の表により集会施設を整備し、又は集会所用地を確保するよう配慮すること。

建築の目的	種類	面積算定式(m ²)
共同住宅等	集会施設	計画戸数×0.15+60(床面積)
戸建て住宅	集会所用地	計画戸数×0.25+100以上

イ **「清掃施設」の基準**は、次のとおりとする。

開発行為等の規模,開発区域周辺の状況等を勘案し、**ごみ収集場を設置すること**。ただし、計画戸数が20戸未満で、かつ、近接して既設の施設があり共同利用できる場合は、この限りでない。

また、当該施設の整備基準に関しては担当部署の基準によるものとする。なお、当該施設の維持管理に関しては、事業者又は利用者が行うものとする。

- ③ **「周辺の状況により必要がないと認められるとき」**とは、誘致距離及び規模等を考慮して既存の施設が十分利用できる場合をいう。

(3) 宅地の防災措置（擁壁等）

【法律】

（開発許可の基準）

第三十三条 …（略）…

七 地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、開発区域内の土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。この場合において、開発区域内の土地の全部又は一部が次の表の上欄に掲げる区域内の土地であるときは、当該土地における同表の中欄に掲げる工事の計画が、同表の下欄に掲げる基準に適合していること。

宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和三十六年法律第百九十一号）第十条第一項の宅地造成等工事規制区域	開発行為に関する工事	宅地造成及び特定盛土等規制法第十三条の規定に適合するものであること。
宅地造成及び特定盛土等規制法第二十六条第一項の特定盛土等規制区域	開発行為（宅地造成及び特定盛土等規制法第三十条第一項の政令で定める規模（同法第三十二条の条例が定められているときは、当該条例で定める規模）のものに限る。）に関する工事	宅地造成及び特定盛土等規制法第三十一条の規定に適合するものであること。
…（略）…		

【政令】

（開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目）

第二十八条 法第三十三条第二項に規定する技術的細目のうち、同条第一項第七号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 地盤の沈下又は開発区域外の地盤の隆起が生じないように、土の置換え、水抜きその他の措置が講ぜられていること。
- 二 開発行為によつて崖が生じる場合においては、崖の上端に続く地盤面には、特別の事情がない限り、その崖の反対方向に雨水その他の地表水が流れるように勾配が付されていること。
- 三 切土をする場合において、切土をした後の地盤に滑りやすい土質の層があるときは、その地盤に滑りが生じないように、地滑り抑止ぐい又はグラウンドアンカーその他の土留（次号において「地滑り抑止ぐい等」という。）の設置、土の置換えその他の措置が講ぜられていること。
- 四 盛土をする場合には、盛土に雨水その他の地表水又は地下水の浸透による緩み、沈下、崩壊又は滑りが生じないように、おおむね三十センチメートル以下の厚さの層に分けて土を盛り、かつ、その層の土を盛るごとに、これをローラーその他これに類する建設機械を用いて締め固めるとともに、必要に応じて地滑り抑止ぐい等の設置その他の措置が講ぜられていること。
- 五 著しく傾斜している土地において盛土をする場合には、盛土をする前の地盤と盛土とが接する面が滑り面とならないように、段切りその他の

措置が講ぜられていること。

六 開発行為によつて生じた崖面は、崩壊しないように、国土交通省令で定める基準により、擁壁の設置、石張り、芝張り、モルタルの吹付けその他の措置が講ぜられていること。

七 切土又は盛土をする場合において、地下水により崖崩れ又は土砂の流出が生じるおそれがあるときは、開発区域内の地下水を有効かつ適切に排出することができるように、国土交通省令で定める排水施設が設置されていること。

【省令】

(排水施設の管渠の勾配及び断面積)

第二十二條 …(略)…

2 令第二十八條第七号の国土交通省令で定める排水施設は、その管渠の勾配及び断面積が、切土又は盛土をした土地及びその周辺の土地の地形から想定される集水地域の面積を用いて算定した計画地下水排水量を有効かつ適切に排出することができる排水施設とする。

(がけ面の保護)

第二十三條 切土をした土地の部分に生ずる高さが二メートルをこえるがけ、盛土をした土地の部分に生ずる高さが一メートルをこえるがけ又は切土と盛土とを同時にした土地の部分に生ずる高さが二メートルをこえるがけのがけ面は、擁壁でおおわなければならない。ただし、切土をした土地の部分に生ずることとなるがけ又はがけの部分で、次の各号の一に該当するもののがけ面については、この限りでない。

一 土質が次の表の上欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ勾配が同表の中欄の角度以下のもの

土質	擁壁を要しない勾配の上限	擁壁を要する勾配の下限
軟岩(風化の著しいものを除く。)	六十度	八十度
風化の著しい岩	四十度	五十度
砂利、真砂土、関東ローム、硬質粘土その他これらに類するもの	三十五度	四十五度

二 土質が前号の表の上欄に掲げるものに該当し、かつ、土質に応じ勾配が同表の中欄の角度をこえ同表の下欄の角度以下のもので、その上端から下方に垂直距離五メートル以内の部分。この場合において、前号に該当するがけの部分により上下に分離されたがけの部分があるときは、同号に該当するがけの部分は存在せず、その上下のがけの部分は連続しているものとみなす。

2 前項の規定の適用については、小段等によつて上下に分離されたがけがある場合において、下層のがけ面の下端を含み、かつ、水平面に対し三十度の角度をなす面の上方に上層のがけ面の下端があるときは、その上下のがけを一体のものともみなす。

3 第一項の規定は、土質試験等に基づき地盤の安定計算をした結果がけの安全を保つために擁壁の設置が必要でないことが確かめられた場合又は災害の防止上支障がないと認められる土地において擁壁の設置に代えて他の措置が講ぜられた場合には、適用しない。

4 開発行為によつて生ずるがけのがけ面は、擁壁でおおう場合を除き、石張り、芝張り、モルタルの吹付け等によつて風化その他の侵食に対して保護しなけ

ればならない。

(擁壁に関する技術的細目)

第二十七条 第二十三条第一項の規定により設置される擁壁については、次に定めるところによらなければならない。

一 擁壁の構造は、構造計算、実験等によつて次のイからニまでに該当することが確かめられたものであること。

イ 土圧、水圧及び自重（以下この号において「土圧等」という。）によつて擁壁が破壊されないこと。

ロ 土圧等によつて擁壁が転倒しないこと。

ハ 土圧等によつて擁壁の基礎がすべらないこと。

ニ 土圧等によつて擁壁が沈下しないこと。

二 擁壁には、その裏面の排水をよくするため、水抜穴が設けられ、擁壁の裏面で水抜穴の周辺その他必要な場所には、砂利等の透水層が設けられていること。ただし、空積造その他擁壁の裏面の水が有効に排水できる構造のものにあつては、この限りでない。

2 開発行為によつて生ずるがけのがけ面を覆う擁壁で高さが二メートルを超えるものについては、建築基準法施行令（昭和二十五年政令第三百三十八号）第百四十二条（同令第七章の八の準用に関する部分を除く。）の規定を準用する。

※ 適用

本号「(3) 宅地の防災措置（擁壁等）」にあつては、法第33条及びこれに基づく規定によるほか、「宅地防災マニュアルの解説」に定められた内容及び「第IV編 宅地造成等規制法に関する工事の許可基準」の関連規定に適合しなければならない。

(4) 制限区域

【法律】

(開発許可の基準)

第三十三条 … (略) …

八 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為以外の開発行為にあつては、開発区域内に建築基準法第三十九条第一項の災害危険区域、地すべり等防止法（昭和三十三年法律第三十号）第三条第一項の地すべり防止区域、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（平成十二年法律第五十七号）第九条第一項の土砂災害特別警戒区域及び特定都市河川浸水被害対策法（平成十五年法律第七十七号）第五十六条第一項の浸水被害防止区域（次条第八号の二において「災害危険区域等」という。）その他政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域内の土地を含まないこと。ただし、開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるときは、この限りでない。

【政令】

(開発行為を行うのに適当でない区域)

第二十三条の二 法第三十三条第一項第八号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和四十四年法律第五十七号）第三条第一項の急傾斜地崩壊危険区域をいう。第二十九条の七及び第二十九条の九第三号において同じ。）とする。

本市においては、法第33条第8号に規定される災害危険区域等については、建築基準法第39条第1項の災害危険区域、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第9条第1項の土砂災害特別警戒区域及び急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域が対象（以下、「災害危険区域等」という。）となる。

① 「**開発区域及びその周辺の地域の状況等により支障がないと認められるとき**」とは、次に掲げる場合をいう。

ア 法第33条第8号に規定される災害危険区域等のうち、その指定が解除されることが決定している場合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場合

この場合、千葉県柏土木事務所へ問い合わせを行い、区域の範囲や開発予定区域の工事の内容について協議をすること。

※ なお、建築基準法第39条第1項の災害危険区域については、

「千葉県建築基準法施行条例」第3条の2により急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域が自動的に建築基準法の災害危険区域となるよう定められている。

(5) 樹木の保存，表土の保全

【法律】

(開発許可の基準)

第三十三条 …(略)…

九 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、開発行為の目的及び第二号イからニまでに掲げる事項を勘案して、開発区域における植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置が講ぜられるように設計が定められていること。

【政令】

(樹木の保存等の措置が講ぜられるように設計が定められなければならない開発行為の規模)

第二十三条の三 法第三十三条第一項第九号(法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。)の政令で定める規模は、一ヘクタールとする。ただし、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため特に必要があると認められるときは、都道府県は、条例で、区域を限り、〇・三ヘクタール以上一ヘクタール未満の範囲内で、その規模を別に定めることができる。

(開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目)

第二十八条の二 法第三十三条第二項に規定する技術的細目のうち、同条第一項第九号(法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。)に関するものは、次に掲げるものとする。

- 一 高さが十メートル以上の健全な樹木又は国土交通省令で定める規模以上の健全な樹木の集団については、その存する土地を公園又は緑地として配置する等により、当該樹木又は樹木の集団の保存の措置が講ぜられていること。ただし、当該開発行為の目的及び法第三十三条第一項第二号イからニまで(これらの規定を法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。)に掲げる事項と当該樹木又は樹木の集団の位置とを勘案してやむを得ないと認められる場合は、この限りでない。
- 二 高さが一メートルを超える切土又は盛土が行われ、かつ、その切土又は盛土をする土地の面積が千平方メートル以上である場合には、当該切土又は盛土を行う部分(道路の路面の部分その他の植栽の必要がないことが明らか部分及び植物の生育が確保される部分を除く。)について表土の復元、客土、土壌の改良等の措置が講ぜられていること。

【省令】

(樹木の集団の規模)

第二十三条の二 令第二十八条の二第一号の国土交通省令で定める規模は、高さが五メートルで、かつ、面積が三百平方メートルとする。

① 樹木の保存

「**集団**」とは、10㎡当たり樹木が1本以上の割合で存ずる場合を目途とする。

「**保存の措置**」とは、保全の対象となる樹木又は樹林地をそのまま保存しておくことで、地区内での移植又は植樹をさしているものではない。

保存対象樹木又はその集団の存する土地は少なくとも枝張りの垂直投影面積下について切土や盛土は行わないことが必要である。

「**やむを得ないと認められる場合**」とは、次のとおりとする。

ア 開発区域の全域にわたって、保存対象樹木が存ずる場合

※ 土地利用計画上、公園、緑地等として利用計画が定められている部分にのみ樹木の保存措置を講じること。

イ 開発区域内の公共・公益的施設、切土又は盛土、地盤改良若しくは、擁壁の設置等の計画上、当該樹木を保存することが困難な場合。

② 表土の保全

公園、緑地等樹木を植栽することとなる土地の表面は、植物の育成に必要な土壌であること。

「**表土**」とは、植物の育成に必要な有機物を含む表層土壌のことをいう。

「**表土の復元**」とは、開発区域内の表土を造成工事中にまとめて保存し、粗造成が終了する段階で必要な部分を復元することをいう。

「**客土**」とは、開発区域外の表土を採取して、その表土を開発区域内の必要部分に覆うことをいう。

「**土壌の改良**」とは、土壌改良剤と肥料を与え、耕起することをいう。

(6) 緩衝緑地

【法律】

(開発許可の基準)

第三十三条 … (略) …

- 十 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、開発区域及びその周辺の地域における環境を保全するため、第二号イからニまでに掲げる事項を勘案して、騒音、振動等による環境の悪化の防止上必要な緑地帯その他の緩衝帯が配置されるように設計が定められていること。

「**騒音、振動等**」とは、開発区域内の予定建築物等から発生するものを指し、区域外から発生するものを指すものではない。

【政令】

(環境の悪化の防止上必要な緩衝帯が配置されるように設計が定められなければならない開発行為の規模)

第二十三条の四 法第三十三条第一項第十号(法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。)の政令で定める規模は、一ヘクタールとする。

(開発許可の基準を適用するについて必要な技術的細目)

第二十八条の三 騒音、振動等による環境の悪化をもたらしおそれがある予定建築物等の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為にあつては、四メートルから二十メートルまでの範囲内で開発区域の規模に応じて国土交通省令で定める幅員以上の緑地帯その他の緩衝帯が開発区域の境界にそつてその内側に配置されていなければならない。ただし、開発区域の土地が開発区域外にある公園、緑地、河川等に隣接する部分については、その規模に応じ、緩衝帯の幅員を減少し、又は緩衝帯を配置しないことができる。

【省令】

(緩衝帯の幅員)

第二十三条の三 令第二十八条の三の国土交通省令で定める幅員は、開発行為の規模が、一ヘクタール以上一・五ヘクタール未満の場合にあつては四メートル、一・五ヘクタール以上五ヘクタール未満の場合にあつては五メートル、五ヘクタール以上十五ヘクタール未満の場合にあつては十メートル、十五ヘクタール以上二十五ヘクタール未満の場合にあつては十五メートル、二十五ヘクタール以上の場合にあつては二十メートルとする。

「**騒音、振動等による環境の悪化をもたらしおそれがある予定建築物等**」とは、工場及び第一種特定工作物をいう。

「**公園、緑地、河川等**」とは、開発区域の周辺に存する公園、緑地、河川、池、沼、植樹された大規模な街路、法面をいう。

これらについては、その幅員の2分の1を緩衝帯の幅員に参入することができる。

(7) 輸送施設

【法律】

(開発許可の基準)

第三十三条 … (略) …

十一 政令で定める規模以上の開発行為にあつては、当該開発行為が道路、鉄道等による輸送の便等からみて支障がないと認められること。

【政令】

(輸送の便等からみて支障がないと認められなければならない開発行為の規模)

第二十四条 法第三十三条第一項第十一号(法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。)の政令で定める規模は、四十ヘクタールとする。

道路、鉄道による輸送の便を考慮し、当該開発区域内に駅舎等の鉄道施設用地及びその他の輸送施設用地の確保等が必要となる。

なお、40ha以上の開発行為については、政令第23条第4号の規定により鉄道事業者及び軌道経営者と開発許可申請者とが法第32条による協議を行うこととされており、かつ、これらの事案を許可しようとするときは、許可権者が国土交通大臣と予め協議を行うこととなっているので、これらの協議内容を参考として判断する。

(8) 申請者の資力信用

【法律】

(開発許可の基準)

第三十三条 … (略) …

十二 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第十二条第一項又は第三十条第一項の許可を要するものを除く。）又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの並びに当該開発行為の中断により当該開発区域及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。）以外の開発行為にあつては、申請者に当該開発行為を行うために必要な資力及び信用があること。

【政令】

(申請者に自己の開発行為を行うために必要な資力及び信用がなければならぬ開発行為の規模)

第二十四条の二 法第三十三条第一項第十二号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める規模は、一ヘクタールとする。

「**資力**」があるとは、次に該当する場合をいう。

- ① 工事施行者による工事見積書に対応する資金の裏付けがあること。
- ② 所得税（法人税）の滞納をしていないか、支払いが可能な状況にあること。

「**信用**」についての判断は、過去の開発行為の申請者としての事業実績（過去に誠実に開発行為を遂行しなかった前歴の有無）等を勘案して行う。具体的には、**柏市都市計画法開発行為等の規制施行細則第5条第2項各号**に規定する書類等により判断する。

(9) 工事施行者の能力

【法律】

(開発許可の基準)

第三十三条 … (略) …

十三 主として、自己の居住の用に供する住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が宅地造成及び特定盛土等規制法第十二条第一項又は第三十条第一項の許可を要するものを除く。）又は住宅以外の建築物若しくは特定工作物で自己の業務の用に供するものの建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為（当該開発行為に関する工事が当該許可を要するもの並びに当該開発行為の中断により当該開発区域

及びその周辺の地域に出水、崖崩れ、土砂の流出等による被害が生じるおそれがあることを考慮して政令で定める規模以上のものを除く。) 以外の開発行為にあつては、工事施行者に当該開発行為に関する工事を完成するために必要な能力があること。

【政令】

(工事施工者に自己の開発行為に関する工事を完成させるために必要な能力がなければならない開発行為の規模)

第二十四条の三 法第三十三条第一項第十三号(法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。)の政令で定める規模は、一ヘクタールとする。

工事施行者の能力の判断は、当該工事の難易度を考慮し、また実績(過去に誠実に工事を施行しなかった前歴の有無)等を勘案して行う。

具体的には、柏市都市計画法開発行為等の規制施行細則第5条第3項各号に規定する書類等により判断する。

(10) 関係権利者の同意

【法律】

(開発許可の基準)

第三十三条 … (略) …

十四 当該開発行為をしようとする土地若しくは当該開発行為に関する工事をしようとする土地の区域内の土地又はこれらの土地にある建築物その他の工作物につき当該開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の相当数の同意を得ていること。

「妨げとなる権利を有する者」とは、土地については所有権、永小作権、地上権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等を有する者のほか、土地が保全処分の対象となっている場合には、その保全処分をした者を含む。また、工作物については、所有権、賃借権、質権、抵当権、先取特権等を有する者のほか、土地改良施設の管理者が含まれる。

「相当数の同意」とは、次の全ての条件を満たすことをいう。

- ① 公共施設となる土地について妨げとなる権利を有するものすべての同意を得ていること。
- ② 当該開発行為の施行又は当該開発行為に関する工事の実施の妨げとなる権利を有する者の3分の2以上の同意を得ていること。
- ③ ②の者のうち「土地についての所有権を有するすべての者」及び「借地権を有するすべての者」のそれぞれ3分の2以上の同意を得ていること。

- ④ 『②で「同意した者が所有する土地の地積」と「同意した者が有する借地権の目的となっている土地」の地積の合計』が『「土地の総地積」と「借地権の目的となっている土地の総地積」』との合計の3分の2以上であること。この場合において、共有の土地又は借地権がある場合は、共有者の持分の価格に従ってその過半数の同意があることをもって、同意した者が所有する土地又は同意した者が有する借地権の目的となっている土地とみなす。

(11) 敷地の最低面積

【法律】

(開発許可の基準)

第三十三条 … (略) …

- 4 地方公共団体は、良好な住居等の環境の形成又は保持のため必要と認める場合においては、政令で定める基準に従い、条例で、区域、目的又は予定される建築物の用途を限り、開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限を定めることができる。

市街化区域における専用住宅の敷地面積の最低限度は120㎡とする（市街化調整区域においては別途基準）。

ただし、6m幅未満の旗竿状部分を除いた有効部分で100㎡以上とすること（下図1）。

また、区割り等の問題でやむを得ない場合、当該区域の専用住宅敷地全体面積の10パーセント以下、もしくは1宅地に限り、最低限度を100㎡とすることができる（下図2）。ただし、この場合においても、旗竿状部分を除いた有効部分で100㎡以上とすること。

図1：有効面積の考え方

No.1宅地 有効面積120㎡ ⇒ OK
 No.2宅地 有効面積100㎡ ⇒ OK
 No.3宅地 有効面積80㎡ ⇒ NG

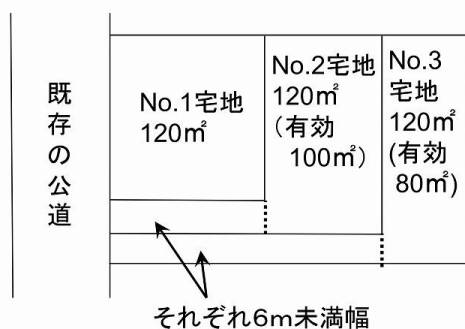


図2：敷地面積の最低限度の緩和

宅地全体 $100 + 120 \times 8 = 1,060\text{㎡}$
 100㎡以上120㎡未満の宅地面積 =
 $100 / 1,060 \leq 10\% \Rightarrow$ 基準適合



4 市街化調整区域の許可基準

【法律】

(開発許可の基準)

第三十四条 前条の規定にかかわらず、市街化調整区域に係る開発行為（主として第二種特定工作物の建設の用に供する目的で行う開発行為を除く。）については、当該申請に係る開発行為及びその申請の手續が同条に定める要件に該当するほか、当該申請に係る開発行為が次の各号のいずれかに該当すると認める場合でなければ、都道府県知事は、開発許可をしてはならない。

一 主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する政令で定める公益上必要な建築物又はこれらの者の日常生活のため必要な物品の販売、加工若しくは修理その他の業務を営む店舗、事業場その他これらに類する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

二 市街化調整区域内に存する鉱物資源、観光資源その他の資源の有効な利用上必要な建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

三 温度、湿度、空気等について特別の条件を必要とする政令で定める事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、当該特別の条件を必要とするため市街化区域内において建築し、又は建設することが困難なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

四 農業、林業若しくは漁業の用に供する建築物で第二十九条第一項第二号の政令で定める建築物以外のものの建築又は市街化調整区域内において生産される農産物、林産物若しくは水産物の処理、貯蔵若しくは加工に必要な建築物若しくは第一種特定工作物の建築若しくは建設の用に供する目的で行う開発行為

五 特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律（平成五年法律第七十二号）第九条第一項の規定による公告があつた所有権移転等促進計画の定めるところによつて設定され、又は移転された同法第二条第三項第三号の権利に係る土地において当該所有権移転等促進計画に定める利用目的（同項第二号に規定する農林業等活性化基盤施設である建築物の建築の用に供するためのものに限る。）に従つて行う開発行為

六 都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となつて助成する中小企業者の行う他の事業者との連携若しくは事業の共同化又は中小企業の集積の活性化に寄与する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

七 市街化調整区域内において現に工業の用に供されている工場施設における事業と密接な関連を有する事業の用に供する建築物又は第一種特定工作物で、これらの事業活動の効率化を図るため市街化調整区域内において建築し、又は建設することが必要なものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

八 政令で定める危険物の貯蔵又は処理に供する建築物又は第一種特定工作物で、市街化区域内において建築し、又は建設することが不適當なものとして政令で定めるものの建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為

八の二 市街化調整区域のうち災害危険区域等その他の政令で定める開発行

- 為を行うのに適当でない区域内に存する建築物又は第一種特定工作物に代わるべき建築物又は第一種特定工作物（いずれも当該区域外において従前の建築物又は第一種特定工作物の用途と同一の用途に供されることとなるものに限る。）の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 九 前各号に規定する建築物又は第一種特定工作物のほか、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適當なものとして政令で定める建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 十 地区計画又は集落地区計画の区域（地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。）内において、当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合する建築物又は第一種特定工作物の建築又は建設の用に供する目的で行う開発行為
- 十一 市街化区域に隣接し、又は近接し、かつ、自然的社会的諸条件から市街化区域と一体的な日常生活圏を構成していると認められる地域であつておおむね五十以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている地域のうち、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県（指定都市等又は事務処理市町村の区域内にあつては、当該指定都市等又は事務処理市町村。以下この号及び次号において同じ。）の条例で指定する土地の区域内において行う開発行為で、予定建築物等の用途が、開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として都道府県の条例で定めるものに該当しないもの
- 十二 開発区域の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、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適當と認められる開発行為として、災害の防止その他の事情を考慮して政令で定める基準に従い、都道府県の条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定められたもの
- 十三 区域区分に関する都市計画が決定され、又は当該都市計画を変更して市街化調整区域が拡張された際、自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し、又は自己の業務の用に供する第一種特定工作物を建設する目的で土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者で、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して六月以内に国土交通省令で定める事項を都道府県知事に届け出たものが、当該目的に従つて、当該土地に関する権利の行使として行う開発行為（政令で定める期間内に行うものに限る。）
- 十四 前各号に掲げるもののほか、都道府県知事が開発審査会の議を経て、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適當と認める開発行為

法第34条は、市街化調整区域において行う開発行為について、法第33条に加えて、その許可基準を定めたものである。

法第33条の基準は、市街地の水準の面からの開発許可の基準であるが、本条は、市街化調整区域における開発行為の立地性を規制する面から定められた基準である。したがって、市街化調整区域における開発行為は、本条各号のいずれかに該当するものでなければ許可が得られない。

本条各号に掲げられている開発行為は、

ア スプロール対策上支障のないもの

イ スプロールを容認すべき特別の事情又は必要性があると認められるもの

について規定したものである。

なお、同条各号の規定のうち、第3号については、政令が未制定であるので、第3号により許可されるものはない。

※ 本章以降、「線引き」とは、市街化調整区域に関する都市計画決定をいい、また、「線引きの日」とは、本市における市街化調整区域に関する都市計画決定の日（昭和45年7月31日）をいう。

※ 「属人性を有する」とは、建築主が適格性を有するとして許可等を受けて建築するもしくはされたことを指す。

※ 道路を新設する開発行為は市街化を促進するおそれがあるため、法第34条第10号の規定又は法第34条第12号の規定のうち優良田園住宅を建設する目的で行う開発行為以外の開発行為においては不可とする。

1 法第34条第1号の規定について

（周辺市街化調整区域居住者のための店舗等）

本号の規定は、当該開発区域の周辺の市街化の状況に応じて住民の利便の用に供するものとして通常存在すると認められる業種に係る建築物の用に供する目的で行う開発行為を定めたものであり、その運用は次に掲げるところによる。

I 日用品販売店舗等について

(1) 店舗等のサービスの対象範囲について

当該店舗等の利用者は、原則として当該開発区域の周辺の市街化調整区域内に居住している者を対象とするものとする。

(2) 業種について

本号に該当する業種は、日常生活に必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む小売業、修理業又はサービス業で、次に掲げるものとする。

ア 次表に掲げる業種

日常生活に必要な店舗等の業種一覧

(日本標準産業分類H25.10改定 総務省)

中分類	細分類
織物・衣服・身の回り小売業 (57)	洋品雑貨・小間物小売業 (5793)
飲食料品小売業 (58)	各種食料品小売業 (5811), コンビニエンスストア (飲食料品を中心とするものに限る) (5891), 野菜小売業 (5821), 果実小売業 (5822), 食肉小売業 (卵, 鶏肉を除く) (5831), 卵・鶏肉小売業 (5832), 鮮魚小売業 (5841) 料理品小売業 (5895), 酒小売業 (5851), 他に分類されない飲食料品小売業 (調味料小売業に限る) (5899)
機械器具小売業 (59)	電気機械器具小売業 (中古品を除く) (5931), 二輪自動車小売業 (原動機付自転車を含む) (5914), 自転車小売業 (5921)
その他の小売業 (60)	燃料小売業 (ガソリンスタンドを除く) (6052), 新聞小売業 (6063), 金物小売業 (6021), 医薬品小売業 (調剤薬局を除く) (6032), 農業用機械器具小売業 (6041), 紙・文房具小売業 (6064), 花・植木小売業 (6093)

飲食店（76）	食堂・レストラン（専門料理店を除く）（7611），日本料理店（7621），中華料理店（7623），その他の専門料理店（7629），そば・うどん店（7631），すし店（7641），喫茶店（7671），他に分類されない飲食店（7699）
洗濯・理容・美容・浴場業（78）	普通洗濯業（7811），理容業（7821），美容業（7831），
医療業（83）	あん摩マッサージ指圧師・はり師・きゅう師・柔道整復師の施術所（8351）
自動車整備業（89）	自動車一般整備業（8911）
機械等修理業（90）	他に分類されない修理業（自転車修理業，自転車タイヤ修理業に限る）（9099）

なお，各業種は細分類に定義されている品目を総合的に扱う店舗をいう。

(3) 立地について

法規制の主旨に沿って，当該地域における店舗の必要性，立地，営業の可能性が満たされるもので，**当該開発区域を中心とする半径500メートルの区域内に当該業種を必要とする所定の戸数以上の戸数が存在すること。**

ア **自動車一般整備業については，原則として開発区域の境界から150メートルの範囲内に居住する全世帯の同意**が得られていること。

イ 半径500メートルの区域内の戸数の算定にあたっては，法第34条旧第10号イの開発行為に係る区域に含まれる戸数を除くこと。

ウ 「所定の戸数」とは，当該業種の標準的支持戸数の2分の1の戸数をいう。なお，所定の戸数は50戸単位とし上限を500戸とする。

エ 当該店舗等を中心とする半径500メートルの区域内に**市街化区域を含むときは，市街化調整区域内の戸数が所定の戸数の2分の1以上**であること。

- オ 戸数の算定にあたっては、**原則として柏市行政区域内を優先するもの**とする。なお、集落等の状況によりやむを得ないと認められるときはこの限りではない。
- カ 当該地の周辺地域の住民（少なくとも100戸以上の住民から利便上必要であるとして立地要望書が柏市へ提出され市長が支障なしとした店舗等については、規定する「所定の戸数」を2分の1とすることができる。
- キ 規定の範囲内に工場、学校、研究所等の事業所がある場合は、**その職員、従業員（パートタイマー等は除く。）4人につき1戸**とみなすことができる。

標準的支持戸数及び所定の戸数

(単位：戸)

中分類	細分類	標準的支持戸数	所定の戸数
織物・衣服・身の回り品小売業(57)	洋品雑貨・小間物小売業(5793)	201	100
飲食料品小売業(58)	各種食料品小売業(5811)		
	コンビニエンスストア(飲食料品を中心とするものに限る)(5891)	85	50
	野菜小売業(5821)	177	100
	果実小売業(5822)		
	食肉小売業(卵・鶏肉を除く)(5831)	200	100
	卵・鶏肉小売業(5831)		
	鮮魚小売業(5841)	256	100
	料理品小売業(5895)	275	100
	酒小売業(5851)		
他に分類されない飲食料品小売業(調味料小売業に限る)(5899)	305	150	
機械器具小売業(59)	電気機械器具小売業(中古品を除く)(5931)	834	400
	二輪自動車小売業(原動機付自転車を含む)(5914)	1,212	500
	自転車小売業(5921)		
その他の小売業(60)	燃料小売業(ガソリンスタンドを除く)(6052)	677	300
	新聞小売業(6063)	909	450
	金物小売業(6021)	1,737	500

中分類	細分類	標準的支 持戸数	所定の戸 数
その他の小売業（60）	医薬品小売業（調剤薬局を除く）（6032）	1, 0 4 0	5 0 0
	農業用機械器具小売業（6041）	4, 4 4 3	5 0 0
	紙・文房具小売業（6064）	1, 4 5 2	5 0 0
	花・植木小売業（6093）	—	1 0 0
飲食店（76）	食堂・レストラン（専門料理店を除く）（5811）	3 1 7	1 5 0
	日本料理店（7621）		
	中華料理店（7623）		
	その他の専門料理店（7629）		
	そば・うどん店（7631）		
	すし店（7641）		
	喫茶店（7671）		
他に分類されない飲食店（7699）			
洗濯・理容・美容・浴場業（78）	普通洗濯業（7811）	8 6 5	4 0 0
	理容業（7821）	6 4 0	3 0 0
	美容業（7831）	8 6 8	4 0 0
医療業（83）	あんまマッサージ指圧師・はり師・きゅう師・柔道整復師の施術所（8351）	4 7 2	2 0 0
自動車整備業（89）	自動車一般整備業（8911）	6 9 3	3 0 0
機械等修理業（90）	他に分類されない修理業（自転車修理業・自転車タイヤ修理業に限る）（9099）	1, 2 1 2	5 0 0

(4) 敷地等の規模について

ア 建築物の敷地面積は500平方メートル以下（コンビニエンスストアにあつては1,000平方メートル以下。）であり、

敷地周長の7分の1以上が建築基準法第42条第1項に掲げる道路に接していること。ただし、袋路状の道路（P型道路を含む）は除く。

イ 建築物は、業種等利用形態による必要最小限の規模とし、延べ面積は、150平方メートル以下とする。また建築物は、原則として平家建とする。

ウ 自動車一般整備業については、建築物の敷地面積は1000平方メートル以下、建築物の延べ床面積は200平方メートル以下とする。

ただし、道路運送車両法第94条の2第1項の指定を受けようとする事業所については、建築物の延べ床面積を300平方メートル以下とする。

エ 建築物の敷地面積は、業種等利用形態による必要最小限の規模とし、原則、敷地の周囲に境界塀を設置すること。

(5) その他

ア 許可事項を厳守し、確実に事業目的に供されるようにすること。

イ 本号に該当するもののうち政令第22条第6号に該当するのは許可が不要とされているが、この場合にあっても立地敷地等の規模等について適切なものとする。

ウ 農林漁業団体事務所、農林漁家生活改善施設等は、本号に該当するものとして取り扱う。

エ 住居併用店舗については、既存の建築物の増築、又は他の要件により建築できる住宅との併用に限られるものであること。

オ 一定の資格を有することが必要な業種については、その資格を取得後申請すること。

カ 申請者は原則として、当該土地の所有者又は土地を使用する権利を有するものであって、予定建築物は自己の業務の用に供するものであること。

キ 申請時に経営が成立することを証する書類（事業計画、収支計画、提携企業（取引先）、営業時間、従業員等を記した経営計画書等）を提出すること。その際、自己資本に関しては、その裏付けとなる書類（残高証明書等）を提出すること。

*** 必要に応じて申請者と事業概要等に関する面談を行います。**

II 郵便業務施設等について

郵便事業株式会社，郵便局株式会社，郵便貯金銀行及び郵便保険会社が業務の用に供するために設置する施設（郵便事業株式会社が「郵便の業務」の用に供するために設置する施設を除く。）であって，主として周辺の地域において居住している者の日常生活のため必要な施設として認められるものであって，予定建築物は自己の業務の用に供するものであること。

※ 許可対象とする施設は，関係部局等（開発担当部局，都市計画部局等）が当該施設の必要性を認めたものとし，立地場所の妥当性及び施設規模についても関係部局等と調整が図られたものとする。

III 公益上必要な建築物について

【政令】

（主として周辺の地域において居住している者の利用に供する公益上必要な建築物）

第二十九条の五 法第三十四条第一号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める公益上必要な建築物は、第二十一条第二十六号イからハまでに掲げる建築物とする。

主として当該開発区域の周辺の地域において居住している者の利用に供する公益上必要な建築物については，政令で社会福祉施設等，医療施設及び学校教育法による学校とする旨定めているが，これらの施設についての用途及び許可運用は下記内容による。なお，予定建築物は自己の業務の用に供するものであること。

(1) 社会福祉法（昭和26年法律第45号）による社会福祉事業又は更生保護事業法（平成7年法律第86号）による更生保護事業の用に供する施設である建築物のうち次に掲げるすべてに該当するもの

※ **社会福祉法第2条に規定する社会福祉事業の用に供する施設又は更生保護事業法第2条第1項に規定する施設であるものとする。**

※ 定員60人程度以上の認可保育園については、市街化区域への立地を誘導するものとし、原則として市街化調整区域への立地を認めない。

ア 主として通所系施設であるもの（通所が主体の施設であって補助的に入所施設を併設するものを含む。）。

イ 入所系施設《特別養護老人ホーム，軽費老人ホーム，認知症対応型老人共同生活支援事業所（グループホーム），その他これらに類する施設》にあっては入所定員29人以下のもの。

※ 障害者支援施設（入所系施設）は入所定員に係らず法34条第14号の規定による。

ウ 申請建築物の用途が、複合的なものにあつては、主目的により判断すること。

エ 立地については、I(3)の考え方を準用することとし、所定の戸数は200戸とする。

オ 建築物の規模は、建ぺい率50パーセント，容積率100パーセント，高さ10メートル以内とする。

※ 許可対象とする施設は、関係部局等（開発担当部局，都市計画部局，福祉担当部局等）が当該施設の必要性を認めたものとし、立地場所の妥当性及び施設規模についても関係部局等と調整が図られたものとする。

(2) 医療法（昭和23年法律第205号）第1条の5及び第2条に規定する医療施設の用に供する施設である建築物のうち、診療所，助産所とする。

※ 許可対象とする施設は、関係部局等（開発担当部局，都市計画部局，医療担当部局等）が当該施設の必要性を認めたものとし、立地場所の妥当性及び施設規模についても関係部局等と調整が図られたものとする。

(3) 学校教育法第1条に規定する学校の用に供する施設であるもののうち次に掲げるもの。

幼稚園，小学校，中学校，特別支援学校（主に通学する施設）とする。（特殊支援学校の「主に通学する施設」とは、通学が主体の施設であつて補助的に滞在できる部屋等を併設するものを含む。）

※ 許可対象とする施設は，関係部局等（開発担当部局，都市計画部局，文教担当部局等）が当該施設の必要性を認めたものとし，立地場所の妥当性及び施設規模についても関係部局等と調整が図られたものとする。

(4) 就学前の子どもに関する教育，保育等の総合的な提供の推進に関する法律に規定する認定こども園の用に供する施設であるもののうち，幼保連携型認定こども園及び幼保連携型認定こども園以外の認定こども園にあつては，幼稚園型認定こども園，保育所型認定こども園とする。

※ 許可対象とする施設は，関係部局等（開発担当部局，都市計画部局，福祉担当部局，文教担当部局等）が当該施設の必要性を認めたものとし，立地場所の妥当性及び施設規模についても関係部局等と調整が図られたものとする。

2 法第34条第2号の規定について

（鉱物資源・観光資源利用施設）

(1) 鉱物資源の有効な利用上必要な建築物又は第1種特定工作物鉱物の採掘，選鉱その他品位の向上処理及びこれと通常密接不可分な加工並びに地質調査，物理探鉱などの探鉱作業及び鉱山開発事業の用に供する目的で行う開発行為を定めたもので，次に掲げるものを言う。

ア 日本産業分類D一鉱業に属する事業

- ・金属鉱業（貴金属，非鉄金属，鉄属，軽金属，希有金属）
- ・石炭，亜炭鉱業（石炭，石炭選別）
- ・原油，天然ガス鉱業（原油，天然ガス（試掘請負業を含む））
- ・非鉄金属鉱業（採石，砂，砂利，玉石採取，窯業原料用鉱物，化学・肥料原料用鉱物，粘土）

イ 当該市街化調整区域において産出する原料を使用する次の製造業

- ・セメント製造業
- ・生コンクリート製造業
- ・コンクリート製品製造業
- ・粘土かわら製造業

- ・ 砕石製造業及びこれらに類するもの（日本産業分類 E 一 製造業一 窯業・土石製品製造業のうち該当するもの）

なお、次に掲げる製造業は本号に該当しない。

鉄鋼業，非鉄金属製造業，コークス製造業，石油精製業等

- (2) 観光資源の有効な利用上必要な建築物又は第 1 種特定工作物で次に掲げる施設が該当する。なお、観光資源と称するもの自体の建築は本号に該当しない（ヘルスセンター，遊園地等）。

ア 当該観光資源の鑑賞のための展望台その他の利用上必要な施設

イ 観光価値を維持するため必要な宿泊施設又は休憩施設（民泊，別荘は除く）

ウ 柏市観光基本計画に位置付けられた施設として，担当部局がその必要性を認め，関係部局との調整がとれたもの

※ 「位置付けられた施設」とは，重点分野の取組内容で「具体的な位置」や「建物用途」が記載されたものをいう。

なお，飲食店舗については，本号以外の 3 4 条各号の要件によるものとする。

エ その他これらに類する施設で，客観的に判断して必要と認められるもの

※ 許可対象とする施設は，関係部局等（開発担当部局，都市計画部局，経済産業部局，文化財部局等）が当該施設の必要性を認めたものとし，立地場所の妥当性及び計画内容について関係部局等と関連計画（都市計画マスタープラン（立地適正化計画含む），景観計画，文化財保存活用地域計画等）の調整が図られたものとする。

- (3) その他の資源の有効な利用上必要な建築物又は第 1 種特定工作物

その他の資源としては，水が含まれるので，取水，導水，利水又は浄化のため必要な施設が本号に該当する。なお，当該水を原料又は冷却用水等として利用する工場等は，原則として該当しないが，当該地域で取水する水を当該地域で使用しなければならない特別の必要があると認められるものは，本号に該当するものとする。

3 法第34条第4号の規定について

(農林漁業用施設)

(1) 農業，林業若しくは漁業の用に供する建築物

市街化調整区域においては，農林漁業に従事している者がその業務の用に供する建築物に係る開発行為は認められており，このうち政令第20条に規定された建築物は，法第29条第1項第2号の規定により開発許可制度の適用除外として取り扱い，政令第20条の規定に該当しないものについては，本号前段の規定により取り扱う。

※ 農林漁業に従事している者又は農業法人が行う開発行為に限られる。

(2) 農林水産物の処理，貯蔵若しくは加工に必要な建築物又は第1種特定工作物

当該市街化調整区域内における農林漁業生産物の処理，貯蔵若しくは加工に必用な建築物等を次に掲げる業種の用に供する目的で建築するための開発行為は，本号後段の規定に該当する。

畜産食料品製造業，水産食料品製造業，野菜缶詰・果実缶詰・農産保存食料品製造業，動植物油脂製造業，精穀・製粉業，砂糖製造業，配合飼料製造業，製茶業，でん粉製造業，一般製材業（日本標準産業分類B一素材生産業も含む），倉庫業（農林水産物の貯蔵を目的とするものに限る。）

なお，「処理，貯蔵」とは，集出荷，選果，保管の意味を含むものとして取り扱うものとする。

4 法第34条第6号の規定について

(中小企業の事業の共同化又は集団化のための施設)

本号の規定は，都道府県が国又は独立行政法人中小企業基盤整備機構と一体となって助成する中小企業の事業の共同化又は集団化のための開発行為を定めたものであり，これを許可し得るとされているのは中小企業の振興の重要性を考慮したからであり，また，都道府県の指導によってスプロールの防止対策上の措置がとられるものと期待し得ることが背景になっているものである。

しかしながら，このような開発行為といえども，原則的には市街

化区域で行われるべきものであることから、事前に中小企業担当部局と十分な調整を図り、真にやむを得ない場合に取り扱うものとするよう特に配慮するものとする。

5 法第34条第7号の規定について

(既存工場関連施設)

本号の規定は、市街化調整区域に現に立地している工場における事業と密接な関連を有する事業用建築物等で、これらの事業活動の効率化を図るため必要と認められるものの用に供する目的で行う開発行為を定めたものであり、その運用に当たっては次に掲げるところによる。

※ 当該開発行為を市街化調整区域内において行うことの必要性があること。

(1) 「密接な関連」について

本号でいう「密接な関連」とは、資本的なあるいは人的組織的な関連ではなく、具体的な事業活動に着目しての関連をいうものであり、その判断に当たっては、少なくとも次のいずれかに該当すること。

ア 自己の生産物の原料又は部品の2分の1以上を既存の工場（市街化調整区域内）に依存するものであること。

イ 自己の生産物の2分の1以上を既存の工場（市街化調整区域内）に納入するものであること。

なお、既存の工場における事業と当該密接な関連を有する事業の経営主体は同一であると別であるとを問わないものである。

また、既存の工場の単なる増設（敷地面積の増大を伴うものをいう）は原則として認められない。

(2) 「事業活動の効率化」について

本号にいう「事業活動の効率化」とは、既存事業の質的改善が図られる場合をいうものであるが、その改善に当たり既存事業の量的拡大を伴う場合を含むものであること。

(3) その他

倉庫、事務所等の建築については主たる用途に変更がなく合理的な理由がある場合に限られるものであること。なお、「合理的

な理由」としては，原料等の保管が特に必要となった場合又は工場の経営管理上特に必要となった場合等が挙げられるが，具体的には事業計画等により個々に判断する。

6 法第34条第8号の規定について

(危険物関連施設)

【政令】

(危険物等の範囲)

第二十九条の六 法第三十四条第八号(法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。次項において同じ。)の政令で定める危険物は、火薬類取締法(昭和二十五年法律第百四十九号)第二条第一項の火薬類とする。

2 法第三十四条第八号の政令で定める建築物又は第一種特定工作物は、火薬類取締法第十二条第一項の火薬庫である建築物又は第一種特定工作物とする。

(1) 政令で定める危険物

本号の政令で定める危険物は，火薬類取締法第2条第1項の火薬類で次に掲げるものをいう。

ア 火薬

(ア) 黒色火薬その他硝酸塩を主とする火薬

(イ) 無煙火薬その他硝酸エステルを主とする火薬

(ウ) その他上記に掲げる火薬と同等に推進的爆発の用途に供される火薬であって経済産業省令で定めるもの(規則第1条の2，過塩素酸塩，酸化鉛又は過酸化バリウム，臭素酸塩，クロム酸鉛を主とする火薬)

イ 爆薬

(ア) 雷こう，アジ化鉛その他の起爆薬

(イ) 硝安爆薬，塩素酸カリ爆薬，カーリットその他硝素酸塩，塩素酸塩又は過塩素酸塩を主とする爆薬

(ウ) ニトログリセリン，ニトログリコール及び爆発の用途に供せられるその他の硝酸エステル

(エ) ダイナマイトその他の硝酸エステルを主とする爆薬

(オ) 爆発の用途に供せられるトリニトロベンゼン，トリニトロルエン，ピクリン酸，トリニトロクロルベンゼン，テトリ，トリニトロアニソール，ヘキサニトロジフェニルアミン，トリメチレントリニトロアミン，ニトロ基を三以上含むその他のニトロ

化合物及びこれらを主とする爆薬

(カ) 液体酸素爆薬その他の液体爆薬

(キ) その他上記に掲げる爆薬と同時に破壊的爆発の用途に供せられる爆薬であって経済産業省令で定めるもの（規則第1条の3，爆発の用途に供せられる硝酸尿素及びこれを主とする爆薬，ジアゾジニトロフェノールを含み，かつ，無水けい酸を75パーセント以上含む爆薬）

ウ 火工品

(ア) 工業雷管，電気雷管，銃用雷管及び信号雷管

(イ) 実包及び空包

(ウ) 信管及び火管

(エ) 導爆線，導火線及び電気導火線

(オ) 信号焰管及び信号火せん

(カ) 煙火その他上記(ア)(イ)に掲げる火薬又は爆薬を使用した火工品（経済産業省令で定めるもの（閃絡表示器及び避雷器遮断装置）を除く）

(2) 市街化区域内において建築すること等が不適当なもの市街化区域内において建築し，又は建設することが不適当なものは，政令第29条の6第2項に規定するとおり，火薬類取締法第12条に規定する火薬庫である建築物又は第1種特定工作物をいう。なお，火薬庫の設置に当たっては，別途知事の許可が必要となる。

7 法第34条第8号の2の規定について

(災害危険区域等に存する建築物等移転等)

【政令】

(市街化調整区域のうち開発行為を行うのに適当でない区域)

第二十九条の七 法第三十四条第八号の二(法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。)の政令で定める開発行為を行うのに適当でない区域は、災害危険区域等(法第三十三条第一項第八号に規定する災害危険区域等をいう。)及び急傾斜地崩壊危険区域とする。

本号の規定は開発不適区域(政令で規定する災害危険区域等及び急傾斜地崩壊危険区域)に存する建築物等(以下、「従前建築物等」という。)が従前と同一の用途で市街化調整区域内の開発不適区域外に移転する場合について、従前建築物等に代わるべき移転後の建築物等(以下「代替建築物等」という。)に係る開発行為を許可し得ることとしたものであり、この運用については、次に掲げるところによる。

ア 代替建築物等に係る開発行為が従前建築物等と同一の市街化調整区域内(柏市域の市街化調整区域)であり、次の土地を含まないこと。

(ア) 建築基準法第39条第1項の災害危険区域

(イ) 地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域

(ウ) 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第9条第1項の土砂災害特別警戒区域

(エ) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域

イ 代替建築物の用途は、従前建築物の用途と同一であること、

ウ 代替建築物の敷地の規模は、従前建築物の敷地の規模とほぼ同一の規模であること。

エ 代替建築物の規模は、従前建築物とほぼ同一の規模またはこれより小さい規模であること。

オ 当該8号の2適用の許可時に、法第37条の建築承認を取得すること。また、従前建築物は代替建築物の建築に伴い除却すること。(法第79条の許可の条件とする)

カ 申請者と従前建築物等の所有権を有する者が異なる場合、申請者に対して当該従前建築物等の所有権を有する者の移転に関する同意書を提出すること。

キ 従前の建築物の敷地等が，当該 8 号の 2 適用の許可時に売却されていないこと。なお，従前の建築物の敷地等が売却されても，購入した第三者が当該地で 8 号の 2 を適用（同一土地で再度の移転）することはできない。このことは開発登録簿に登録され閲覧に供する。

ク 申請時に移転計画書を提出すること。なお，申告の内容に変更が生じた場合にはその理由を添えて直ちに変更内容を申告すること。

また，従前建築物の移転が完了したら，速やかに報告すること。

8 法第 34 条第 9 号の規定について (道路管理施設，休憩所，給油所等)

【政令】

(市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は不適當な建築物等)

第二十九条の八 法第三十四条第九号(法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。)の政令で定める建築物又は第一種特定工作物は、次に掲げるものとする。

- 一 道路の円滑な交通を確保するために適切な位置に設けられる道路管理施設、休憩所又は給油所等である建築物又は第一種特定工作物
- 二 火薬類取締法第二条第一項の火薬類の製造所である建築物

本号の規定は，第 1 号から第 8 号までに規定するもののほか市街化区域に立地することが不適當なもの等の開発行為を定めたもので，その具体的なものは政令第 29 条の 7 第 1 号及び第 2 号に規定されているが，この運用に当たっては，次に掲げるところによる。

(1) 道路管理施設について

「道路管理施設」とは，高速自動車国道又は有料県道等において，その道路の維持修繕その他の管理を行うために道路管理者が設置するものをいう。

(2) 休憩所について

「休憩所」とは，いわゆるドライブイン及びコンビニエンスストアであり，自動車の運転者の休憩場所及び便所が設置されている施設をいい，予定建築物は自己の業務の用に供するものであって各々次に掲げるすべての要件に該当すること。

ア 「ドライブイン」

(ア) 国道，県道又は幅員 12 メートル以上の市道に敷地周長の 7

分の1以上が1箇所で見合っていること。

※ 市道は道路認定済かつ道路幅員が12メートル以上であり、国道又は県道に接続する路線で接続するまでの間は前記の幅員が確保されていること。

(以下、本号の基準にて同じ)

(イ) 敷地面積はおおむね1,000平方メートル以上であって車両の出入りが容易であり、かつ、通過車両に支障を与えない形状であること。

(ウ) 敷地面積のおおむね30パーセント以上が駐車場であること。

(エ) 建物は原則として平屋建とする。

※ (ウ) の「おおむね」とは、10パーセントを限度とする。

イ 「コンビニエンスストア」

(ア) 国道、県道又は幅員12メートル以上の市道に敷地周長の7分の1以上が1箇所で見合っていること。

(イ) 敷地面積はおおむね1,000平方メートル以上であって車両の出入りが容易であり、かつ、通過車両に支障を与えない形状であること。

(ウ) 建築物の延べ面積は200平方メートル以下とし、建物は平屋建とする。

(3) 給油所について

「給油所」とは、自動車用液化ガススタンド、電気燃料自動車用スタンド等を含み、予定建築物は自己の業務の用に供するものであって次に掲げるすべての要件に該当するものをいう。

ア 国道、県道又は幅員12メートル以上の市道に敷地周長の7分の1以上が1箇所で見合っていること。

イ 敷地面積はおおむね1,000平方メートル以上であって車両の出入りが容易であり、かつ、通過車両に支障を与えない形状であること。

ウ 建物は平屋建とする。

エ 危険物取り扱いの規制に関する法令等に適合する施設であること。

オ 「給油所」に付随して設けられる施設は、小規模な洗車、自動

車の点検，タイヤ・オイル交換等のサービスや道路運送車両の保安基準（昭和26年7月28日運輸省令第67号，平成15年9月26日国土交通省令第95号）に該当し，道路における危険又は他人に及ぼす迷惑を防止するための応急修理に供するものとする。

※ 「点検」「応急修理」における作業は道路運送車両法施行規則第3条に規定する分解整備を伴うものを除く。（分解整備を伴う場合は，法第34条第1号該当）

(4) 火薬類の製造所

政令第29条の7第2号に規定する火薬類の製造所は，前記6(1)の火薬類を製造する業を営むものであること。なお，製造所の設置に当たっては，別途経済産業大臣の許可が必要となる。

9 法第34条第11号の規定について

(条例で指定する土地の区域内で行う開発行為)

【政令】

(法第三十四条第十一号の土地の区域を条例で指定する場合の基準)

第二十九条の九 法第三十四条第十一号(法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。)の政令で定める基準は、同号の条例で指定する土地の区域に、原則として、次に掲げる区域を含まないこととする。

- 一 建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第三十九条第一項の災害危険区域
- 二 地すべり等防止法（昭和三十三年法律第三十号）第三条第一項の地すべり防止区域
- 三 急傾斜地崩壊危険区域
- 四 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（平成十二年法律第五十七号）第七条第一項の土砂災害警戒区域
- 五 特定都市河川浸水被害対策法（平成十五年法律第七十七号）第五十六条第一項の浸水被害防止区域
- 六 水防法（昭和二十四年法律第百九十三号）第十五条第一項第四号の浸水想定区域のうち、土地利用の動向、浸水した場合に想定される水深その他の国土交通省令で定める事項を勘案して、洪水、雨水出水（同法第二条第一項の雨水出水をいう。）又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域
- 七 前各号に掲げる区域のほか、第八条第一項第二号ロからニまでに掲げる土地の区域

本号の規定で柏市の条例で指定している土地の区域はありません。

10 法第34条第12号の規定について

(条例で定める分家住宅，既存集落，専用住宅建替等)

【政令】

(開発許可をすることができる開発行為を条例で定める場合の基準)

第二十九条の十 法第三十四条第十二号（法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。）の政令で定める基準は、同号の条例で定める区域に、原則として、前条各号に掲げる区域を含まないこととする。

本号の規定は、当該開発区域の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、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為として政令で定める基準に従い、柏市の条例で区域、目的又は予定建築物の用途を限り定められたもので、その運用はそれぞれ次に定めるところによる。

(1) 分家住宅を建築する目的で行うもので、次に掲げるすべての事項に該当するもの

※ 専用住宅以外の住宅等を建築しようとするときは、法第34条第14号の適用が必要となる。

ア 分家する者は、次に掲げるもので分家する合理的な理由があること。

(ア) 農家（農業を営む世帯）から分家をする者

(イ) 上記以外にあっては、市街化調整区域において「線引き」前から引き続きその生活の本拠を有している世帯からの分家で、かつ、従前同一世帯構成員として同居の事実のあるもの。

イ 申請者は、自己の住宅を所有していないこと。また、申請者及びその両親において、市街化区域内に分家住宅を建築することが可能な土地を所有していないこと。

ウ 申請地は、原則として本家が存する既存の集落又はその周辺の区域とし、「線引き」前から本家たる世帯が所有若しくは線引きの前から本家が所有していた土地を相続により取得した土地であること。ただし、線引後農業振興地域内の土地の交換分合により取得した土地はこの限りではない。

エ 申請地の敷地面積は、500平方メートル以下とし建築物の高さは10メートル以内で2階建までとすること。

なお、申請地において分家を希望する事情（勤務地等）、
予定建築物の規模等の適正さ等、必要性を明確にすること。

オ 上記アについては下記の事項による。

「世帯構成員」とは、民法第725条に定める親族をいう。

カ 上記アの「分家する合理的理由」とは、次に掲げるいずれかに該当すること

(ア) 単身者にあつては、結婚により分家する場合

(イ) 結婚した者が分家する場合（なお、結婚した者には、現在離婚している者又は配偶者が死亡した者も含む。）

(ウ) 継続して同居している単身の二、三男等（成人者であつて、扶養等によらず自らの生計を営む者であること）が、本家たる世帯の後継者の婚姻等の事情により同居の継続が困難と認められる場合。

キ 上記ウの「交換分合」は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13条の2の規定によるものをいう。

(2) 既存集落内の土地における開発行為等で次に掲げるすべての事項に該当するもの

※ 法第34条第14号の適用となる場合があるため、事前に市が開発審査会事務局と調整することとなる。

ア 既存集落は、次のいずれかの区域にあつて、40戸以上の建築物が存在しているものであること。

(ア) 申請地を含む半径150メートルの円の範囲内

(イ) 建築物の敷地間の距離が55メートル以内で連続して存在する地域の範囲内

※ 既存集落の内容及び本号の戸数の算定にあたっては、「既存集落（建築物が連たんしている地域）に係る留意点」《都市部宅地課で配布》を参照すること

イ 申請地に係る土地は、申請者において「線引き」前から所有していたものであること。

ウ 自己の居住の用に供する1戸の専用住宅であること。

エ 建築物の敷地面積は500平方メートル以下とし、建築物の高さは10メートル以内で2階建までとすること。

オ 自己の住宅を所有していないこと。ただし、次のいずれかに該当する場合はこの限りでない。

(ア) 家族構成等から見て現在の住居が過密、狭小であり、現在地での増築等で対処できない事情がありやむを得ないと認められるもの。

(イ) 現在の住居が被災し、現在地に建替えることが困難等の事情がありやむを得ないと認められるもの。

(ウ) 定年、退職、卒業等の事情がある場合等社会通念に照らしてやむを得ないと認められるもの。

カ 上記アについては下記事項による

(ア) 現に存する建築物（附属建築物等を伴う場合はこれらを含む全体の敷地を1戸として数える。）を認めるものである。また、戸数の算定に市街化区域を含むときは、20戸以上は市街化調整区域内に存すること。

(イ) (ア)に掲げる区域の境界部分に存する建築物の敷地に接している敷地及びこれに連続して接している敷地があるときは、これを戸数に算定して差し支えない。

キ 上記イの運用にあたっては、「線引き」前から所有していた者から「線引きの日」以後に相続により取得した土地を含めて差し支えない。

(3) 既存適法建築物の建替を目的とする開発行為

既存適法建築物の建替とは、「線引き」前から存する**専用住宅**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**専用住宅**の増築又は改築で次に掲げるすべての事項に該当するものをいう。なお、専用住宅とは、柏市開発行為等許可基準条例第2条第8号に定めるものをいう。

※ 専用住宅以外のものの建替えについては、法第34条第14号の適用が必要となる。

ア 従前の建築物の敷地の範囲で行われるものであること。

イ 予定建築物の用途は、自己の居住の用に供する1戸の専

用住宅であること。

ウ 原則として予定建築物の規模は，用途等を勘案し，従前のものと比較して過大でないこと。

エ 周辺の土地利用の状況等に照らして適切なものであること。

なお，従前の建築物の敷地内で行う建築行為で建替後の延面積が従前の建築物の延面積の1.5倍以内であるものについては，許可を要しない。

オ 「既存適法建築物」とは，申請日前に存するものをいい，「従前の建築物の敷地」とは，「線引き」時点又は「線引きの日」以後，法の規定に基づき許可を得た時点におけるの建築物の敷地をいう。

カ 上記ウの主旨は，従前の建築物の延面積の2倍を標準とするが特にやむを得ない場合にあってはこの限りでない。

キ 上記エの「適切な」とは，建築物の用途等に照らし，周辺市街化区域の建築規制から見てふさわしいものをいう。

ク 既存建築物には，違反建築物を含まない。

ケ 前記(1)，(2)の規定により許可を受けて新築した建築物の建替えは，新築した本人又はその後継者たる相続人が居住するものに限られる。(従前に同内容の規定により新築したものも同様とする。)

(4) 宅地開発を目的として造成された区画内の土地における建築行為等で次に掲げるすべての事項に該当するもの

ア 「線引き」前に宅地開発が行われた土地で現況が宅地になっており，給排水，電気等の施設が整備されているものであること。

イ 予定建築物は自己の居住の用に供する1戸の専用住宅とし，高さ10m以内で2階建てまでとすること。

なお，上記ア，イに該当するもので，災害防止又は土地の利用上の観点から，住環境を整備することが必要と認められ，かつ，市長が都市計画上支障がないと認めた場合は，開発行為の許可の対象として差し支えない。

※ 「線引き前に宅地開発が行われた土地」は，道路位置指

定の状況等から見て線引前に宅地造成が行われた土地であることが確認できること。

(5) 収用対象事業の施行による移転に伴う自己居住の用に供する専用住宅の建築を目的とした開発行為で、次に掲げるすべての事項に該当するもの

ア 収用対象建築物（専用住宅に限る。）が本市の市街化調整区域に存すること。

イ 予定建築物の用途は、従前の建築物と同一であること。

ウ 予定建築物の規模は、原則として従前の建築物の規模と同程度の規模であること。

エ 予定建築物の敷地は、原則として従前の建築物の敷地と同程度の規模であること。

オ 予定建築物の位置は、周辺の用途及び土地利用の状況等に照らして適切なものであること。

※ 収用対象事業の施行により、市街化調整区域内に存する専用住宅以外の建築物及び市街化区域に存する建築物を移転し、又は、除却する必要がある場合等に、当該市街化調整区域内に建築することを目的として行う開発行為は、法第34条第14号を適用する。

※ ウ及びエの「同程度」とは10パーセントを限度とする。

(6) 特定既存集落内において、専用住宅の建築を目的として行う開発行為

ア 特定既存集落とは、市街化調整区域における次のいずれにも該当する地域をいう。

(ア) 集落の維持のために特に必要があると認めて市長が指定する地域で、次に挙げる大字の地域であること。

・布瀬

・手賀

・片山

(イ) 敷地間の距離が75mの範囲内で40以上の建築物が連たんしている地域

※ 連たんの算定にあたっては、「**既存集落（建築物が連たんしている地域）に係る留意点**」《都市部宅地課

で配布》に準ずるものとする。

イ 開発区域内には、手賀沼に面する斜面林及び原則として、次の土地を含めないこと。

(ア) 建築基準法第39条第1項の災害危険区域

(イ) 地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域

(ウ) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域

(エ) 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第7条第1項の土砂災害警戒区域

(オ) 水防法第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち、洪水、雨水出水、又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずる恐れがあると認められる、想定浸水深が3m以上の土地の区域

(カ) 農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域

※ ただし、前記(ア)から(オ)について、その指定が解除されることが決定している区域又は短期間でのうちに解除されることが確実と見込まれる区域など災害の防止その他の事情を考慮して支障がないと認められる区域は、この限りではない。

ウ 建築物の敷地面積は300平方メートル以上500平方メートル以下とする。

エ 建築物の規模は建ぺい率30パーセント（建築基準法第53条第3項第2号の緩和規定の適用は不可とする）、容積率50パーセント、高さ10メートル以内で2階建までとする。

オ 建築物の壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は2m以上、隣地境界線までの距離は1m以上とする。

カ 建築物の各部分の高さは、当該部分から隣地境界線までの真北方向の水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とする。

キ 既存の建築基準法第42条第1項または第2項の道路に接すること。（新規の道路築造は不可とする。ただし建築基準法第42条第2項の規定によるセットバックは除く。）

ク 道路境界線及び隣地境界線に面してかき又はさくを設ける場合には、生垣を原則とする。

ケ 屋根・外壁の色彩や形状などに配慮し、景観法第8条第1項の規定により本市が定める『景観計画』に定められた色彩の制限に適合すること

コ 敷地内の緑化は20%以上とする。

(7) 優良田園住宅の建設の促進に関する法律第4条第1項の規定に基づき、優良田園住宅建設計画の認定を受けた同法第2条に規定する優良田園住宅を建設する目的で行う開発行為

ア 優良田園住宅の建設が基本的に適当と認められるおおよその土地の区域は、手賀地区・片山地区・布瀬地区の3地区とし、原則として次の土地を含まない土地の区域とする。

(ア) 建築基準法第39条第1項の災害危険区域

(イ) 地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域

(ウ) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域

(エ) 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第7条第1項の土砂災害警戒区域

(オ) 水防法第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち、洪水、雨水出水、又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずる恐れがあると認められる、想定浸水深が3m以上の土地の区域

(カ) 農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域

※ ただし、前記(ア)から(オ)について、その指定が解除されることが決定している区域又は短期間でのうちに解除されることが確実と見込まれる区域など災害の防止その他の事情を考慮して支障がないと認められる区域は、この限りではない。

イ 技術基準等の詳細については、「柏市優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針」を参照すること。

※ 柏市では、優良田園住宅の建設の促進に関する法律（平成 10 年法律第 41 号）第 3 条第 1 項の規定に基づく「柏市優良田園住宅の建設の促進に関する基本方針」を定めている。また、同法第 4 条第 1 項では「優良田園住宅を建設しようとする者は、その建設に関する計画（以下「優良田園住宅建設計画」という。）を作成し、これを市町村に提出して、当該優良田園住宅建設計画が適当である旨の認定を受けることができる。」こととなっており、あらかじめ同認定を取得した計画については、柏市が定めた上記基本方針に合致していると判断し、許可の対象とした。

(8) 市街化区域（工業専用地域及び地区計画により住宅の建築ができない地域を除く。）から 1. 1 キロメートルの範囲内かつ既存集落内に存する土地の区域で自己の居住の用に供するための専用住宅の建築を目的として行う開発行為

ア 線引きの日前から宅地であった土地の区域であり、かつ下記の範囲内に存する区域とする。

- ・ 旧柏市（平成 17 年 3 月 27 日市町合併以前の柏市）の市街化調整区域のうち全域（当分の間）
- ・ 旧沼南町（平成 17 年 3 月 27 日市町合併以前の沼南町）の市街化調整区域のうち、当該開発区域の全部が市街化区域（工業専用地域及び地区計画により住宅の建築ができない地域を除く。）から 1. 1 キロメートルの範囲内に存する土地の区域

イ 許可申請地は、原則として次の土地を含まないこと。

(ア) 建築基準法第 39 条第 1 項の災害危険区域

(イ) 地すべり等防止法第 3 条第 1 項の地すべり防止区域

(ウ) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第 3 条第 1 項の急傾斜地崩壊危険区域

(エ) 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第 7 条第 1 項の土砂災害警戒区域

(オ) 水防法第 15 条第 1 項第 4 号の浸水想定区域のうち、洪水、雨水出水、又は高潮が発生した場合には建築物が

損壊し，又は浸水し，住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずる恐れがあると認められる，想定浸水深が3 m以上の土地の区域

(カ) 農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域

※ ただし，前記(ア)から(オ)について，その指定が解除されることが決定している区域又は短期間でのうちに解除されることが確実と見込まれる区域など災害の防止その他の事情を考慮して支障がないと認められる区域は，この限りではない。

ウ 建築物の敷地面積

(ア) 200平方メートル以上。ただし，当該開発区域を2以上の区画に割らない場合はこの限りではない。

(イ) 建築物の規模

建ぺい率50パーセント，容積率100パーセント，高さ10メートル以内で2階建までとする。

(ウ) 建築物の用途

自己居住用の専用住宅のみとする。

(エ) 柏市開発行為等許可基準条例第2条第2号ア及びイにおける「建築物が連たんしている地域」には，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を含めないものとする。

エ 連たんの算定にあたっては，**都市計画法及びその他の法令に違反していることが明らかなもの**は算定しない。

※ 既存集落の内容及び連たんの算定にあたっては，「**既存集落(建築物が連たんしている地域)に係る留意点**」《都市部宅地課で配布》を参照すること

オ 線引きの日前から宅地であることの証明として，次のうちいずれかを確認すること。

(ア) 線引きの日時点において土地の登記事項証明(全部事項証明書)の地目が既に宅地となっていること。(判断は原因日でなく，「登記の日付」欄の記載による。)

(イ) 固定資産課税台帳記載事項証明，登載証明等を確認し，

当該地に線引き前建築物が現存していること又は線引き前から建築物が存していたこと，当該地が現在も宅地並み課税されていることのいずれもが明らかであること。

(ウ) 住民票を確認することにより，線引きの日前から現時点に至るまで引き続いて当該地に居住していることが明らかであること。その際，線引きの日時点の航空写真や住宅地図等により当該土地に住宅が存在することを確認すること。

カ 既存の建築基準法第42条第1項から第5項，もしくは第43条第2項第2号に規定する空地に接すること。(新設道路築造は不可とする。ただし，建築基準法第42条第2項の規定によるセットバックは除く。)

※ 法第34条第12号で区域を定めているものの範囲については，「指定地域図」《都市部宅地課に常備：閲覧可》を参照すること。

1 1 法第34条第13号の規定について (都市計画線引き時の既存権の届出)

【政令】

(区域区分に関する都市計画の決定等の際土地等を有していた者が開発行為を行うことができる期間)

第三十条 法第三十四条第十三号(法第三十五条の二第四項において準用する場合を含む。)の政令で定める期間は、当該都市計画の決定又は変更の日から起算して五年とする。

本号の規定は，「線引き」により市街化調整区域となった土地についての経過的な措置として定められたもので，次に掲げるものすべてに該当することが必要である。

- (1) 自己の居住若しくは業務の用に供する建築物を建築し，又は自己の業務の用に供する第1種特定工作物を建設することを目的とするもの
- (2) 「線引き」された際，土地又は土地の利用に関する所有権以外の権利を有していた者
- (3) 「線引き」された日から6カ月以内に市長に届け出た者
- (4) 「線引き」された日から5年以内に行う開発行為であること。

なお、「自己の業務の用に供する建築物」とは、既存の権利者の届出をした者が「線引き」時において従事する自己の業務の用に供するもののみをいうものではなく、届出をした者が、将来、当該建築物を建築するときにおいて従事することとなる業務の用に供するものである場合を含むものである。

ア 自己とみなす範囲

本号により取り扱われる事案にあつては、届出者（権利を有する者）の配偶者が建築しようとする者となる場合等が予想されるが、次に掲げるものにあつては、それぞれ自己とみなして処理するものとする。

(ア) 配偶者

土地の権利を有している者（既存の権利の届出者）の配偶者が当該土地において届出の目的にかかる建築物の建築又は第1種特定工作物の建設をしようとする者（建築確認申請者）である場合は、建築をしようとする者が既存の権利を有しているものとみなし、建築をしようとする者が法第29条（又は法第43条第1項）の許可申請をするものとする。

この場合にあつては、当該婚姻関係を証する書類（住民票の写し等）を許可申請書の添付書類である既存の権利を証する書類（イの（イ））に含めて添付すること。

(イ) 小規模法人の役員

小規模の法人であつて、当該法人の役員若しくは従業員が同一世帯員若しくは同一親族の構成員により構成されているもの等で、個人企業と同様とみなされるものについては、当該法人の業務の用に供する建築物を建築する目的で、当該法人の役員である個人が権利を有している土地（個人名で既存の権利の届出）に当該法人が届出の目的にかかる建築物の建築又は第1種特定工作物の建設をしようとする場合は、当該法人が既存の権利を有しているものとみなし、（ア）と同様当該法人が許可申請するものとする。

また、これらの法人が権利を有する土地（法人名で既存の権利の届出）に、当該法人の役員である個人が届出にかかる当該法人の業務の用に供する建築物の建築又は第1種特定工作物の建設をしようとする（個人が建築確認申請者ならびに許可申請者）場合は、当該法人と当該法人の役員である個人とを同一とみなすものとする。

なお、これらの場合にあっては、当該法人の実態を判定するに足る書類を（ア）と同様に添付すること。

イ 権利

（ア）権利の種類

本号にいう権利は、土地の所有権及び所有権以外の土地の利用に関する権利をいい借地権（賃貸借、使用貸借）又は地上権は該当するが抵当権、先取特権等は該当しない。また、仮登記、仮契約、売買予約等はここにいう本来の権利ではないことから当然該当しない。

（イ）既存の権利を証する書類

本号の規定により許可（法第29条又は法第43条第1項）を受けようとする場合には、許可申請者が市街化調整区域に指定された際（指定の前日まで）に権利を有していたことを証する書面を許可申請書に添付しなければならないこととされている。（省令第17条第1項第5号）

この権利を証する書面は、原則として、申請者（届出者）の所有権又は地上権等の登記のある土地の登記簿謄本とするが、農地法第5条の規定による許可を受けた場合若しくは割賦販売方式により土地を取得した場合（この場合は、申請（届出）に係る土地が市街化調整区域となる前に当該土地の利用権が発生しているものに限る。）にあっては、当該許可書の写し、若しくは当該割賦販売方式による土地の売買契約書の写しをもって土地の登記簿謄本に代えることとする。

また、個人間における借地権についても、原則として土地の登記簿謄本によることとするが、やむを得ない場

合は、土地の貸借契約書、賃貸料の領収書等によることとなる。

(ウ) 農地法第5条の許可等

開発行為を行うため農地法第5条の規定による許可を受けなければならない場合にあっては、市街化調整区域に指定される前に当該許可を受けていなければならない。(農地に関する所有権その他の権利の変動の効力は当該許可があつてはじめて生ずるため)

しかし、農地法第5条の規定による許可以外の許可等、すなわち届出の目的にかかる建築物を建築し当該業務を行うために、農地法第4条の規定による許可又は旅館業法、食品衛生法若しくは薬事法等の法令等に基づく許認可等を必要とする場合にあっては、それらの許認可等は法第29条(又は法第43条第1項)の規定による許可を受けるときまでに、それぞれの許可等の手続を行っておくこと

ウ 届出

本号に該当するものは、その土地が市街化調整区域に指定された日から6ヵ月以内に、「既存の権利者の届出書(柏市都市計画法開発行為等の規制施行細則第6条)」により、次の事項(省令第28条)を市長に届け出なければならない。

(ア) 届出をしようとする者の職業(法人の場合はその業務の内容)

(イ) 土地の所在、地番、地目及び地積

(ウ) 届出をしようとする者が権利を有していた目的

(エ) 所有権以外の権利を有しているときは、その権利の種類と内容

※ 届出書受付時において、その権利の内容を証する書類を提示すること。

エ 権利の承継

本号の届出をした者の地位は、届出者の相続人又は届出をした法人の合併後存続する法人若しくは合併により設立

した法人に限り承継し得るものとする。

届出をした者の地位とは開発許可を受けることができる権利のみでなく、引き続き建築もできることをいう。開発許可を受け完了公告後であっても、本号に該当して許可を受けたものにあつては、一般承継人以外の者は建築確認を受けられない。（例外として自己用住宅若しくは店舗併用住宅に関して法第45条の承継の承認）

オ 届出書の処理

(ア) 提出部数

既存の権利者の届出書の提出部数は2部とし、開発許可担課に提出するものとする。

(イ) 市における処理

開発許可担当課においては、提出された届出書に受付印を押印し1部を「既存の権利者の届出処理簿（下記様式）」により整理の上保管するものとする。なお、受理に当たっては、届出書の4欄及び5欄の目的および用途が具体的に明記されていることを確認するものとする。

※ 届出書受付時において、その権利の内容を証する書類を提示すること。

受付 番号	受付 年月日	届出者 氏名

カ その他

本号の届出に係る土地が宅地又は開発行為を伴わないものである場合、届出をするときにおいて当該土地を敷地とする建築物又は第1種特定工作物が現に存しており、かつ、当該建築物又は第1種特定工作物が使用されていても本号の届出の対象とする。即ち、市街化調整区域の決定（変更）後5年以内に既存の建築物又は第1種特定工作物の建替え（用途変更を伴う場合を含む）を予定している場合には、本号の届出により取扱うことができる。この場合においても法第43条第1項の規定による許可が必要となる。なお、本規定による許可を受けて新築し

た建築物の建替えは、新築した本人又はその後継者たる相続人が居住するものに限られる。

1 2 法第34条第14号の規定について（法第43条に基づく令第36条第1項第3号ホの規定も当該規定に準ずる。）

（開発審査会付議案件）

本号の規定は、市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為等について定めたもので、本提案基準は本号の運用にあたって開発審査会に付議するときの付議の基準を示したものである。

また、平成23年度に定めた「市街化調整区域における公益施設の立地方針」における新たな方針として、

■ 基本方針

- (1) 大規模な施設は「生活圏」又は国県道に接する位置に立地すること
- (2) 部門別（配置）計画や地区計画がある場合は立地を考慮すること

を定めたので、次に挙げる提案基準の運用にあたっては、「生活圏」に立地することを前提とする。また、原則として「災害ハザードエリア」は含まないものとする。関係部局等が必要と認める既存施設の拡充の為の開発行為であって、敷地拡張を伴う増改築のため立地の開発行為、又は隣接する区域の開発行為で、新規に「生活圏」にするよりも周辺の市街化を促進するおそれが少ないと市長が認めた場合についてはこの限りでない。

この場合の予定建築物の規模は、建ぺい率50パーセント、容積率100パーセント、高さ12メートル以内（緑の基本計画における「骨格の緑」の地域に該当する場合は10メートル以内）とする。

※ 「生活圏」とは、道路等のインフラが整備されており、かつ、鉄道駅から500メートル以内あるいは、バス停（10時台から16時台の平均が2本／時以上）から300メートル以内の範囲とする。

※ 「災害ハザードエリア」とは、次に掲げる土地の区域をいう。

- ① 建築基準法第39条第1項の災害危険区域
- ② 地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域
- ③ 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第7条第1項の土砂災害警戒区域
- ④ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域
- ⑤ 水防法第15条第1項第4号の浸水想定区域のうち、洪水、雨水出水、又は高潮が発生した場合には建築物が損壊し、又は浸水し、住民その他の者の生命又は身体に著しい危害が生ずる恐れがあると認められる、想定浸水深が3 m以上の土地の区域

(ア) 15 介護老人保健施設

(イ) 23 社会福祉施設等

(生活圏については、障害者系施設を除く)

柏市開発審査会提案基準一覧

(平成28年5月2日改正)

番号	項目	区分
1	分家住宅	包括
2	収用対象事業の施行による移転又は除却	
3	社寺仏閣及び納骨堂	
4	既存集落内の自己用住宅	包括
5	準公益的施設	
6	既存適法建築物の増改築等	
7	災害危険区域等に存する建築物の移転	
8	屋外施設等の付帯施設を建築する目的で行う建築行為等	
9	大規模既存集落(指定既存集落)内の小規模開発等 (1) 自己用住宅 (2) 分家 (3) 小規模な工場等	包括*1
10	幹線道路等の沿道等における大規模な流通業務施設	
11	工場、研究所に従事する者の社宅及び寮	
12	学校教育法に基づく大学(短期大学含む)における学生寮	
13	病院の看護師寮	
14	幹線道路の沿道における大型自動車の修理工場	
15	介護老人保健施設	
16	既存適法第一種特定工作物の増改築	
17	線引前から宅地になっている土地における建築行為	包括
18	土地区画整理事業等の施行による既存用途不適格建築物等の移転	
19	住居系地域における既存用途不適格建築物等の移転	
20	病院又は診療所に通院する患者の利便性を目的とした薬局	
21	農産物の直売所のための開発行為等	
22	使用済自動車の再資源化等に関する法律第2条第13項の「解体業」又は第14項の「破碎業」に係る既存の解体作業場等	
23	社会福祉施設等	
24	医療施設	
25	学校	

【包括承認基準について】

区分欄に「包括」と記載のある提案基準は、包括承認の対象とし、当該提案基準の要件をすべて満たす場合は、開発審査会の議を経たものとして取り扱う。

*1 「(1) 自己用住宅」及び「(2) 分家」に限る

番号	提案基準	基準内容	留意事項
1	分家住宅	<p>市街化調整区域において自己の土地を所有しつつ継続して生活の本拠を有する農家世帯に代表される世帯がその世帯の通常分化発展の過程で必要とする分家住宅を建築する目的で行う開発行為等で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 申請者は、次のいずれかに掲げる者で分家する合理的理由があること。</p> <p>① 現に農業を営む世帯又は農家から分家住宅として開発許可を受けた世帯（これらに関する子孫の世帯を含む。）から分家する者で、かつ、従前同一世帯構成員として同居の事実のある者</p> <p>② 市街化調整区域に関する都市計画の決定（以下「線引」という。）前から引き続きその生活の本拠を有している世帯又は当該世帯から分家住宅として開発許可を受けた世帯（これらに関する子孫の世帯を含む。）から分家する者で、かつ、従前同一世帯構成員として同居の事実のある者</p> <p>(2) 「分家する合理的理由」とは、次のいずれかに該当すること。</p> <p>① 単身者にあつては、結婚により分家する場合</p> <p>② 結婚した者が分家する場合（なお、結婚したものには、現在離婚している者若しくは配偶者が死亡した者も含む。）</p>	<p>(1) 「世帯構成員」とは、民法第725条に定める親族をいう。</p>

番号	提案基準	基準内容	留意事項
1	分家住宅	<p>(3) 申請者は、自己の住宅を所有していないこと。また、申請者及び両親において、市街化区域内に分家住宅等を建築することが可能な土地を所有していないこと。</p> <p>(4) 許可申請地は、原則として既存の集落又はその周辺の区域とし、線引前から本家たる世帯が所有若しくは線引前から本家が所有していた土地を相続等により取得していた土地であること(敷地延長部分を除く。)</p> <p>ただし線引後、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13条の2の規定による農業振興地域内の土地の交換分合により取得した土地はこの限りではない。</p> <p>(5) 開発区域又は建築物の敷地(以下「予定建築物の敷地」という。)の面積は500平方メートル以下とすること。</p> <p>(6) 農家世帯以外の分家住宅の場合の許可申請地は、原則として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8条第2項第1号に規定する農用地区域を含まないこと。</p> <p>(7) 予定建築物の名称は、「分家住宅」とすること。</p>	<p>(2) 「既存の集落」とは、柏市開発行為等許可基準条例第2条第2号に規定する既存集落及び同条第3号に規定する特定既存集落の区域をいうものであること。</p>

番号	提案基準	基準内容	留意事項
2	収用対象事業の施行による移転又は除却	<p>土地収用法（昭和26年法律第219号）その他の法令に基づく土地の収用をすることができる事業（以下「収用対象事業」という。）の施行により建築物（以下「収用対象建築物」という。）が移転又は除却しなければならない場合において、これに代わるべきもので、次に掲げるすべての事項に該当するもの。ただし、本提案基準は、柏市開発行為等許可基準条例第5条第5号に該当する場合は適用しない。</p> <p>(1) 収用対象建築物が市街化調整区域に存すること。ただし、市街化区域に存するもので市街化調整区域に移転する場合にあっては、その合理的理由について、関係部局と調整がとれたものであること。</p> <p>(2) 「合理的理由」とは、申請者が宅地として使用し得る土地を市街化調整区域内に線引き前から所有しており、敢えて市街化区域に土地を求めさせることの合理性が乏しい場合、又は収用対象事業の事業者（以下「起業者」という。）において適切な土地を斡旋する場合等、真にやむを得ないものであること等をいい、次のすべてに適合するものであること。</p> <p>① 市街化区域から市街化調整区域へ移転すべき理由が適切であること。</p> <p>② 許可申請地に立地することについて、社会通念上妥当と思われるものであること。</p> <p>③ 当該収用対象事業の公共性、緊急性等から移転による効果が十分認められること。</p>	<p>(1) 左欄(1)の「関係部局」とは、起業者、市宅地課をいう。</p>

番号	提案基準	基準内容	留意事項
2	収用対象事業の施行による移転又は除却	<p>(3) 予定建築物の用途は，原則として従前の建築物の用途と同一であること。</p> <p>(4) 予定建築物の用途が，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)第10条第2項に規定する高齢者，障害者，乳幼児その他の特に防災上の配慮を要する者が利用する社会福祉施設，学校及び医療施設の場合，又は避難の用に供する施設にあつては，許可申請地に原則として次の土地を含まないこと。</p> <p>① 建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項の災害危険区域</p> <p>② 地すべり等防止法(昭和33年法律第30号)第3条第1項の地すべり防止区域</p> <p>③ 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第9条第1項の土砂災害特別警戒区域</p> <p>④ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域</p> <p>(5) 予定建築物の規模は，用途等を勘案し，原則として従前のものと相違しないこと。</p> <p>(6) 予定建築物の位置については，地域の土地利用の状況等に照らして</p>	

番号	提案基準	基準内容	留意事項
2	収用対象事業の施行による移転又は除却	<p>適切なものであること。</p> <p>(7) 予定建築物の敷地の規模は原則として従前とほぼ同じであること。</p> <p>(8) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域を含まないこと。</p> <p>(9) 収用対象建築物の立地要件によっては、都市計画法(昭和43年法律第100号)第41条第1項の規定に基づく建築物の建ぺい率等の制限(以下「都市計画法第41条制限」という。)を適切に設定すること。</p> <p>(10) 予定建築物の名称は、収用対象建築物の立地要件に基づき適切に設定すること。</p>	

番号	提案基準	基準内容	留意事項
3	社寺仏閣及び納骨堂	<p>当該市街化調整区域を中心とした地域社会における住民の日常の宗教的生活に関連した施設を対象とし、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 少なくとも、線引きの日前から申請地に存在し、既存の集落等における地域性格の強い鎮守、社、庚申堂、地藏堂等を典型例とする施設における増改築等であること。</p> <p>(2) 宗教活動上の施設であって当該市街化調整区域及びその周辺の地域における信者の分布等からみて、当該地域に立地する合理的事情があること。なお、「宗教活動上の施設」とは、宗教法人法（昭和26年法律第126号）第4条第2項に規定する宗教法人の行う儀式・教化育成のための施設及びこれに付属する社務所・庫裏をいい、宿泊施設及び休憩施設は原則として含まない。</p> <p>(3) 建築物の規模、平面計画（間取り）等が用途に照らしてふさわしいものであること。</p> <p>(4) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域を含まないこと。</p> <p>(5) 許可申請地は、原則として次の土地を含まないこと。</p> <p>① 建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項の災害危険区域</p> <p>② 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の地すべり防止区域</p> <p>③ 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第9条第1項の土砂災害特別警戒区域</p> <p>④ 急傾斜地の崩壊による災害の防</p>	

番号	提案基準	基準内容	留意事項
3	社寺仏閣 及び納骨 堂	<p>止に関する法律第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域</p> <p>(6) 予定建築物の名称は、「〇〇（宗教施設）」とすること。</p>	

番号	提案基準	基準内容	留意事項
4	既存集落内の自己用住宅	<p>既存集落内において建築することがやむを得ないものと認められる自己用住宅で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 既存集落とは、柏市開発行為等許可基準条例第2条第2号に規定する既存集落及び同条第3号に規定する特定既存集落の区域をいうものであること。</p> <p>なお、この区域の境界部分に存する建築物の敷地に接している敷地、及びこれに連続している敷地があるときは、これを戸数に算入して差し支えない。</p> <p>(2) 戸数の算定に当たっては、車庫・物置・その他の付属建築物を伴う場合、これらを含む全体の敷地を一戸として数えるものとする(20戸以上が市街化調整区域内に存するものであること)。なお、現に存する建築物のみを算入すること。</p> <p>(3) 許可申請地は、申請者において線引前から所有していたものであること。なお、線引前から所有していた者から相続(被相続人からの生前贈与を含む。)によって取得した土地も含む。</p> <p>(4) 予定建築物は、自己の居住の用に供する一戸の専用住宅であること。</p> <p>(5) 予定建築物の敷地の面積は、500平方メートル以下とし、予定建築物の規模・構造等が一戸の専用住宅にふさわしいものであること。</p> <p>(6) 申請者は、自己の住宅を所有していないこと。ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りではない。</p>	

番号	提案基準	基準内容	留意事項
4	既存集落内の自己用住宅	<p>① 現在の住居が家族構成等から過密、狭小であり、現在地で増築等の対処ができない事情があり、やむを得ないと認められるもの。</p> <p>② 現在の住居が被災し、現在地に建替えることが困難等の事情があり、やむを得ないと認められるもの。</p> <p>③ 定年、退職、卒業等の事情がある場合等社会通念に照らし、やむを得ないと認められるもの。</p> <p>(7) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域を含まないこと。</p> <p>(8) 予定建築物の名称は、「自己用住宅」とすること。</p>	

番号	提案基準	基準内容	留意事項
5	準公益的施設	<p>地区集会所その他都市計画法第29条第1項第3号に規定する施設に準ずる施設である建築物で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 主として市街化調整区域内居住者を対象とするものであって社会的、地域的に公益性が強いと認められる施設(地区集会所, 消防器具庫等)であること。</p> <p>なお, 市街化区域内居住者を含めて対象とするものであっても, 市街化区域に土地を求めることが困難な場合など真にやむを得ないと認められるものはこの限りではない。</p> <p>(2) 予定建築物が避難の用に供する施設にあっては, 原則として次の土地を含まないこと。</p> <p>① 建築基準法第39条第1項の災害危険区域</p> <p>② 地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域</p> <p>③ 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第9条第1項の土砂災害特別警戒区域</p> <p>④ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域</p> <p>(3) 施設の設置, 管理及び運営を町内会・自治会等が行い, 適正な管理が行われるものであること。</p> <p>(4) レジャー的な施設その他これら</p>	

番号	提案基準	基準内容	留意事項
5	準公益的施設	<p>に類する建築物と併用されるものでないこと。</p> <p>(5) 施設の必要性，設置計画等について市関係部局との調整が整っているものであること。</p> <p>(6) 許可申請地は，原則として農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域を含まないこと。</p> <p>(7) 予定建築物の名称は，下記を参考に適切に設定すること。</p> <p>① 「地区集会所（準公益的施設）」</p> <p>② 「消防器具庫（準公益的施設）」</p>	<p>(1) 左欄(5)の「市関係部局」とは，施設担当部局，宅地課等をいう。</p>

番号	提案基準	基準内容	留意事項
6	既存適法建築物の増改築等	<p>1 用途変更を伴わない既存適法建築物の増改築等で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 予定建築物の敷地は、原則として既存建築物の敷地とすること。ただし、既存建築物の敷地が100平方メートル未満であるなど著しく過小であり真にやむを得ないと認められる場合の専用住宅にあっては、敷地面積180平方メートルを限度とする。</p> <p>(2) 予定建築物の規模は、用途等を勘案し、原則として既存建築物の延べ面積の2倍を限度とする。ただし、合理的な事由がありやむを得ないと認められる場合にはこの限りではない。</p> <p>(3) 予定建築物の名称は、既存建築物の立地要件に基づき適切に設定すること。</p> <p>2 用途変更を伴う既存適法建築物の増改築等で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 対象建築物</p> <p>対象建築物は次に掲げるもので、建築後10年以上が経過しているものとする。ただし、建築後10年未満であっても、申請者の死亡、破産など真にやむを得ないと認められる場合はこの限りではない。</p> <p>① 都市計画法第29条第1項第2号に規定する農林漁業者の居住用住宅、若しくは改正前の都市計画法第29条第1項第3号に基づき運用した診療所併用住宅</p> <p>(改正：平成18年5月31日 施行：平成19年11月30日)</p>	<p>既存建築物の敷地内で行う建築行為であって、増改築後の延べ面積が既存建築物の延べ面積の1.5倍以下であるものについては、用途の変更がない場合であれば、許可を要しない。</p> <p>(1) 「既存建築物」とは、申請日前に存するものをいう。</p> <p>(2) 「既存建築物の敷地」とは、線引時点又は線引後に都市計画法の規定に基づき許可等を得た時点における建築物の敷地をいう。</p>

番号	提案基準	基準内容	留意事項
6	既存適法建築物の増改築等	<p>② 都市計画法第34条第1号の規定により許可された店舗等併用住宅</p> <p>③ 都市計画法第34条第13号の規定により許可された自己用住宅若しくは店舗併用住宅</p> <p>④ 都市計画法第34条第14号の規定により許可された分家住宅，自己用住宅及び店舗併用住宅</p> <p>(2) 予定建築物は一戸の専用住宅とすること。</p> <p>(3) 申請人は，現に建築物を所有し居住している者であること。</p> <p>(4) 予定建築物の敷地は，原則として既存建築物の敷地とする。ただし，既存建築物の敷地が100平方メートル未満であるなど著しく過小であり真にやむを得ないと認められる場合の専用住宅にあつては，敷地面積180平方メートルを限度とする。</p> <p>(5) 審査に当たっては，次の資料を参考とする。</p> <p>① 都市計画法第29条第1項に基づく許可書及び同法第36条第2項に規定する検査済証，同法第43条第1項に基づく許可書並びに都市計画法施行規則（昭和44年建設省例題49号）第60条の規定による証明書</p> <p>② 建築基準法第6条第1項及び同法6条の2第1項に基づく確認通知書及び検査済証</p> <p>③ 地方税法（昭和25年法律第226号）第380条第1項に規定する固定資産課税台帳による課税証明書</p>	

番号	提案基準	基準内容	留意事項
6	既存適法建築物の増改築等	<p>④ 不動産登記法（明治32年法律第24号）第2条第9号に規定する土地・建物登記簿謄本</p> <p>⑤ その他</p> <p>(6) 予定建築物の名称は、「専用住宅」とすること。</p>	

番号	提案基準	基準内容	留意事項
7	災害危険区域等に存する建築物の移転	<p>冒頭の①から⑥に掲げる事業又は勧告により移転しなければならない建築物（以下「移転対象建築物」という。）がある場合において、これに代わるべきもので、次の(1)から(8)に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>① がけ地近接等危険住宅移転事業として行う移転</p> <p>② 地すべり等防止法第24条第1項の規定による関連事業計画に基づく移転</p> <p>③ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第9条第3項の勧告に基づく移転</p> <p>④ 建築基準法第10条第1項の勧告に基づく移転</p> <p>⑤ 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第26条第1項の勧告に基づく移転</p> <p>⑥ その他条例，要綱等に基づく①から⑤までと同等と認められるもの。</p> <p>(1) 移転対象建築物が市街化調整区域に存すること。ただし，市街化区域に存するもので市街化調整区域に移転する場合にあっては，その合理的理由について，関係部局と調整がとれたものであること。</p> <p>(2) 「合理的理由」とは，申請者が宅地として使用し得る土地を線引き前から所有しており，敢えて市街化区域に土地を求めさせることの合理性が乏しい場合，又は知事等により適切な土地を斡旋する場合等，真にやむを得ないもので</p>	<p>(1) 左欄(1)の「関係部局」とは，左欄冒頭の①から⑥の担当部局，市宅地課等をいう。</p>

番号	提案基準	基準内容	留意事項
7	災害危険区域等に存する建築物の移転	<p>あること等をいい、次のすべてに適合するものであること。</p> <p>① 市街化区域から市街化調整区域へ移転すべき理由が適切であること。</p> <p>② 許可申請地に立地することについて、社会通念上妥当と思われるものであること。</p> <p>(3) 予定建築物の用途は、原則として移転対象建築物の用途と同一であること。</p> <p>(4) 予定建築物の敷地の規模は、移転対象建築物の敷地とほぼ同じであること。</p> <p>(5) 予定建築物の規模は、用途等を勘案し、原則として従前のものと相違しないこと。</p> <p>(6) 予定建築物の位置については、地域の土地利用の状況等に照らして適切なものであること。</p> <p>(7) 予定建築物の名称は、移転対象建築物の立地要件に基づき適切に設定すること。</p> <p>(8) 許可申請地は、原則として次の土地を含まないこと。</p> <p>① 建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項の災害危険区域</p> <p>② 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の地すべり防止区域</p> <p>③ 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第9条第1項の土砂災害特別警戒区域</p> <p>④ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域</p> <p>(9) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第8条第</p>	

番号	提案基準	基準内容	留意事項
7	災害危険区域等に 存する建 築物の移 転	2項第1号に規定する農用地区域を 含まないこと。	

番号	提案基準	基準内容	留意事項
8	屋外施設等の付帯施設を建築する目的で行う建築行為等	<p>1 キャンプ場等の屋外施設に係る付帯建築物であって、次に掲げる全ての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 屋外施設の管理棟・クラブハウス・バンガロー等の施設の規模・内容等は、当該施設の管理上又は利用上必要と認められる延べ面積の合計が300平方メートル以下とし、原則として平屋建てであること。</p> <p>(2) 予定建築物の敷地は、原則として屋外施設の用地と明確に区分されたものとして、必要最小限の設定がなされているものであること。</p> <p>(3) 都市計画法第41条制限は、建築物の高さを原則として5メートル以下とすること</p> <p>(4) 予定建築物の名称は、「管理棟（屋外施設）」、「クラブハウス（屋外施設）」、「バンガロー（屋外施設）」等とすること。</p> <p>2 1ヘクタール未満の運動・レジャー施設、墓地、埋葬等に関する法律（昭和23年法律第28号）第2条第5項に規定する墓地（以下「墓園」という。）等の屋外施設に係る付帯建築物であって、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 管理棟は、当該施設の管理上又は利用上必要最小限のもので、延べ面積100平方メートル以下とし、原則として平屋建てであること。</p> <p>(2) 墓園の管理棟にあつては、既存の墓園の管理棟を対象とする。ただし、柏市墓地等の経営の許可等条例の規定による事前協議を経たものであつて、確実に許可される見込みがあるものはこの限りではない。</p>	

番号	提案基準	基準内用	留意事項
8	屋外施設等の付帯施設を建築する目的で行う建築行為等	<p>(3) 予定建築物の敷地は、原則として屋外施設の用地と明確に区分されたものとして、必要最小限の設定がなされているものであること。</p> <p>(4) 都市計画法第41条制限は、建築物の高さを原則として5メートル以下とすること</p> <p>(5) 予定建築物の名称は「管理棟（運動・レジャー施設）」、「管理棟（墓園）」等とすること。</p> <p>3 駐車場及び資材置場に係る付帯建築物であって、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 管理棟は、営業活動又は事業活動を目的としない防犯管理上必要最小限のもので、延べ面積30平方メートル以下とし、原則として平屋建てであること。</p> <p>(2) 原則として既存の駐車場及び資材置場に係る管理棟を対象とする。</p> <p>(3) 予定建築物の敷地は、原則として駐車場及び資材置場の用地と明確に区分されたものとして、必要最小限の設定がなされているものであること</p> <p>(4) 都市計画法第41条制限は、建築物の高さを原則として5メートル以下とすること</p> <p>(5) 予定建築物の名称は、「防犯管理棟」とすること。</p>	

番号	提案基準	基準内容	留意事項
8	屋外施設等の付帯施設を建築する目的で行う建築行為等	<p>4 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）第15条第1項に規定する産業廃棄物処理施設（最終処分場を除く。）又は柏市産業廃棄物不適正処理防止条例（平成19年条例第57号）第2条第3号に規定する小規模産業廃棄物処理施設に係る管理事務所であって、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 管理事務所の延べ面積は、おおむね30平方メートル以下とし、原則として平屋建てであること。</p> <p>(2) 既存の適法な産業廃棄物処理施設に係る管理事務所を対象とする。</p> <p>(3) 予定建築物の敷地は、原則として産業廃棄物処理施設の用地と明確に区分されたものとして、必要最小限の設定がなされているものであること。</p> <p>(4) 都市計画法第41条制限は、建築物の高さを原則として5メートル以下とすること。</p> <p>(5) 予定建築物の名称は、「管理事務所（産業廃棄物処理施設）」とすること。</p>	

番号	提案基準	基準内容	留意事項
9	大規模既存集落（指定既存集落）内の小規模開発等	<p>1 自己用住宅について</p> <p>線引前から現在に至るまで引き続いて指定既存集落に生活の本拠を有する者が自己用住宅を建築する目的で行う開発行為等で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>なお、「生活の本拠を有する者」とは、少なくとも10年以上継続して居住していた事実が確認できる者をいう。ただし、収用対象事業の移転又は災害危険区域からの移転等により当該指定既存集落内に生活の本拠を有することとなった者については、10年以上の継続居住の要件は適用しない。また、転勤等社会通念上やむを得ない理由により継続期間が中断した場合は、中断期間を除いて継続しているものとみなす。</p> <p>(1) 予定建築物は、原則として自己の居住の用に供する一戸の専用住宅であること。</p> <p>(2) 予定建築物の敷地面積は500平方メートル以下とし、予定建築物の規模・構造等が一戸の専用住宅にふさわしいものであること。</p> <p>(3) 申請者は自己の住宅を所有していないこと。ただし、次のいずれかに該当している場合はこの限りではない。</p> <p>① 現在の住居が家族構成等から過密、狭小であり、現在地での増築等で対処できない事由からやむを得ないと認められるもの。</p> <p>② 現在の住居の被災、定年退職、卒業等の事情があり社会通念に照らしてやむを得ないと認められるもの。</p>	<p>(1) 対象となる指定既存集落は、大規模既存集落指定区域（別表）のとおり。</p> <p>区域の範囲の確認については（別表）の小字表示以外に指定集落図（市宅地課に常備：閲覧可）によるものとする。</p>

番号	提案基準	基準内容	留意事項
9	大規模既存集落（指定既存集落）内の小規模開発等	<p>(4) 許可申請地は，原則として農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域を含まないこと。</p> <p>(5) 予定建築物の名称は，「自己用住宅」とすること。</p> <p>2 分家住宅について</p> <p>線引前から現在に至るまで引き続いて指定既存集落に生活の本拠を有する世帯の通常分化発展の過程で必要とする分家住宅を建築する目的で行う開発行為等で，次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>なお，「生活の本拠を有する世帯」とは，少なくとも10年以上継続して居住していた事実が確認できる世帯をいう。ただし，収用対象事業の移転又は災害危険区域からの移転等により当該指定既存集落内に生活の本拠を有することとなった世帯については，10年以上の継続居住の要件は適用しない。また，転勤等社会通念上やむを得ない理由により継続期間が中断した場合は，中断期間を除いて継続しているものとみなす。</p> <p>(1) 申請者は従前同一世帯構成員として2年以上の同居の事実がある者で，分家する合理的な理由があること。</p> <p>(2) 「分家する合理的理由」とは，次のいずれかに該当すること。</p> <p>① 単身者にあつては，結婚により分家する場合</p>	<p>(2) 「世帯構成員」とは，民法第725条に規定する親族をいう。</p>

番号	提案基準	基準内容	留意事項
9	大規模既存集落（指定既存集落）内の小規模開発等	<p>② 結婚した者が、独立した世帯を構成しようとして分家する場合（結婚した者には、現在離婚している者若しくは配偶者が死亡した者も含む。）。</p> <p>(3) 申請者及び従前の世帯において、市街化区域内に分家住宅を建築することが可能な土地を所有していないこと。</p> <p>(4) 申請者は自己の住宅を所有していないこと。</p> <p>(5) 予定建築物の敷地の面積は500平方メートル以下であること。</p> <p>(6) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域を含まないこと。</p> <p>(7) 予定建築物の名称は、「分家住宅」とすること。</p> <p>3 小規模な工場等について</p> <p>線引前から現在に至るまで引き続いて指定既存集落に生活の本拠を有する者が小規模な工場等を建設する目的で行う開発行為等で、次に掲げるすべてに該当するもの。</p> <p>なお、「生活の本拠を有する者」とは、少なくとも10年以上継続して居住していた事実が確認できる者をいう。ただし、収用対象事業の移転又は災害危険区域からの移転等により当該指定既存集落内に生活の本拠を有することとなった者については、10年以上の継続居住の要件は適用しない。</p>	

番号	提案基準	基準内容	留意事項
9	大規模既存集落（指定既存集落）内の小規模開発等	<p>また、転勤等社会通念上やむを得ない理由により継続期間が中断した場合は、中断期間を除いて継続しているものとみなす。</p> <p>(1) 「工場等」の「等」とは事務所、店舗、運動レジャー施設をいうものであること。ただし、店舗については風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項各号及び第6項各号に規定する店舗は除く。</p> <p>(2) 予定建築物は、許可申請地の周辺の土地利用と調和のとれた自己の業務の用に供する建築物であること。</p> <p>(3) 予定建築物の敷地の面積は1,000平方メートル以下であること。ただし、予定建築物が店舗の場合にあっては、延べ面積を500平方メートル以下とすること。</p> <p>(4) 予定建築物がその経営形態、運営管理上等自己の生計を維持するため必要であるとする合理的理由があること。</p> <p>(5) 「合理的理由」とは、定年退職等の事情により、社会通念に照らし、新規に事業を営むことが、やむを得ないと認められるものをいう。なお、市街化区域等に現に工場等を有していないこと。</p> <p>(6) 許可申請地は、原則として、次の土地を含まないこと。</p> <p>① 建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項の災害危険区域</p> <p>② 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の地すべり防止区域</p> <p>③ 土砂災害警戒区域等における土</p>	<p>(3) 「許可申請地の周辺の土地利用と調和」とは、許可申請地の境界から150メートルの範囲内に居住する世帯の3分の2以上の同意が得られることをいう。</p>

番号	提案基準	基準内容	留意事項
9	大規模既存集落 (指定既存集落) 内の小規模開発等	<p>砂災害防止対策の推進に関する法律第9条第1項の土砂災害特別警戒区域</p> <p>④ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域</p> <p>(7) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域を含まないこと。</p> <p>(8) 予定建築物の用途が店舗の場合の都市計画法第41条制限は次のとおりとすること。基準内容(3)に規定する延べ面積を予定建築物の敷地で除して得た値を用いて、容積率を設定すること。</p> <p>(9) 予定建築物の名称は、「自己用小規模店舗(〇〇)」、「自己用小規模工場(〇〇)」等とすること。</p>	

番号	提案基準	基準内容	留意事項
10	幹線道路等の沿道等における大規模な流通業務施設	<p>国・県道並びに高速自動車国道のインターチェンジの周辺における①から③に掲げる大規模な流通業務施設に係る開発行為等で、関係部局と調整がとれたものであって、次の(1)から(8)に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>ただし、貨物自動車運送事業法に基づく施設のうち、休憩、睡眠等のための施設及び点検施設等を単体で建築しようとする場合は、当提案基準の対象とはならない。</p> <p>① 貨物自動車運送事業法（平成元年法律第83号）第2条第2項による一般貨物自動車運送事業の用に供される施設であって地方運輸局長が許可することが確実なもので自己の業務用。</p> <p>② 倉庫業法（昭和31年法律第121号）第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同条第1項に規定する倉庫であって地方運輸局長の登録を受けることが確実なもので自己の業務用。</p> <p>③ 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5条第2項に規定する認定総合効率化計画に記載された同法第2条第3号に規定する特定流通業務施設に該当するものであって、貨物自動車運行事業法第2条第2項に規定する一般貨物自動車運送事業（同条第6項の特別積合せ貨物運送に係るものを除く。）の用に供する施設又は倉庫業法第2条第2項に規</p>	<p>(1) 「関係部局」とは、道路管理局、市都市計画部局、市宅地課等をいう。</p> <p>(2) 「調整がとれたもの」とは、立地場所の選定にあたり大型車等による当該道路への交通上の支障の有無（道路法（昭和27年法律第180号）第47条第1項（車両制限）、道路交通法（昭和35年法律第105号）第8条（大型自動車通行規制））についてあらかじめ道路管理者等と協議して確認されたもの等をいう。</p> <p>また、緑地及び湿地等の保全の必要性等についてあらかじめ市関係部局（都市計画部局、環境部局、公園部局等）と協議して確認すること。</p> <p>(3) 大規模な流通業務施設とは、積載重量5t以上の大型自動車が概ね1日平均延</p>

番号	提案基準	基準内容	留意事項
10	幹線道路等の沿道等における大規模な流通業務施設	<p>定する倉庫業のように供する同条第1項に規定する倉庫で認定事業者（共同で認定を受ける場合は、少なくともその一の者）が設置する施設。</p> <p>(1) 大規模な流通業務施設の立地については、次に掲げる指定した区域であること。また、周辺住民と十分な協議が行われたものであること。</p> <p>ア 上記①及び②に該当する施設にあっては、次のいずれかに該当すること。</p> <p>(ア) 原則として4車線以上の国・県道の沿道で指定した区域。</p> <p>(イ) 高速自動車国道等のインターチェンジの周辺（インターチェンジの出入口で一般道と接する地点より半径500メートルの範囲）の2車線以上で、原則として幅員9メートル以上かつ幅員1メートル以上の歩道が整備された国・県道等の沿道で指定した区域。</p> <p>イ 上記③に該当する施設にあっては、高速自動車国道のインターチェンジの出入口で一般道と接する地点より半径5キロメートル以内の市街化調整区域の範囲で、2車線以上の原則として幅員9メートル以上かつ幅員1メートル以上の歩道が整備された国・県道の沿道で指定した区域。</p>	<p>べ20回以上発着する規模のものであること。</p> <p>(4) 「認定事業者」とは、流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律第5条第1項に規定する認定総合効率化事業者をいう。</p> <p>(5) 周辺住民とは敷地境界からおおむね150メートルの範囲内に居住する者をいう。ただし、指定した4車線以上の道路がある場合は当該道路の反対側は対象としない。また、150メートルの範囲内に含まれない道路を開発地の主要な搬出入路とする場合であって、かつ、その道路が8メートル未満の場合（国・県道は除く。）にあっては、当該道路境界よりおおむね25メートルの範囲内に居住する者を含める。</p> <p>十分な協議とは原則として関</p>

番号	提案基準	基準内容	留意事項
10	幹線道路等の沿道等における大規模な流通業務施設	<p>(2) 予定建築物の敷地の一部は、上記(1)の指定した区域内にあって区域指定された路線（以下「指定路線」という。）に接すること。なお、地形等によりやむを得ず敷地が路地状の部分で道路に接する場合は、路地状部分の延長は25メートルを限度とする。なお、交通管理者との協議等より、やむを得ず車が指定路線以外の道路から出入りする場合でも、進入路の幅員は原則として9メートル以上であること</p> <p>(3) 許可申請地は、将来においても住居系の土地利用がなされないこと。</p> <p>(4) 許可申請地は、原則として次の土地を含まないこと。</p> <p>① 建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項の災害危険区域</p> <p>② 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の地すべり防止区域</p> <p>③ 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第9条第1項の土砂災害特別警戒区域</p> <p>④ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域</p> <p>(5) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域を含まないこと。</p> <p>(6) 車両の出入りは、原則として上記(2)の指定路線から行うものとし、進入路の幅員は9メートル以上とすること。</p> <p>(7) 駐車場については、従業員分も含め所要台数が適切に確保されていること。</p>	<p>係部局等並びに周辺住民への計画内容の説明と、当事者間での協議締結をいう。</p> <p>(6) 区域指定された路線等</p> <p>① 左欄(1)ア(7)における4車線以上の国・県道の指定路線沿道区域。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・国道6号 ・国道16号 <p>② 左欄(1)ア(イ)における高速自動車国道のインターチェンジ周辺における指定区域。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・常磐自動車道柏インターチェンジ（市宅地課に常備：閲覧可）によるものとする。 <p>③ 左欄(1)イにおける国・県道の指定路線沿道区域。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・国道16号 ・主要地方道我孫子関宿線 ・主要地方道守谷流山線 ・一般県道豊四季停車場高田原線 <p>(7) 「高速自動車国道」とは、高</p>

番号	提案基準	基準内容	留意事項
10	幹線道路等の沿道等における大規模な流通業務施設	<p>(8) 都市計画法第41条制限は、原則として建ぺい率を60パーセント以下、容積率200パーセント以下、建築物の高さを20メートル以下とすること。</p> <p>(9) 予定建築物の名称は、下記を参考に適切に設定すること</p> <p>① 「一般貨物自動車運送事業用施設（大規模）」</p> <p>② 「倉庫業の倉庫（大規模）」</p> <p>③ 「特定流通業務施設（大規模）」</p>	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

番号	提案基準	基準内容	留意事項
1 1	工場，研究所に従事する者の社宅及び寮	<p>冒頭の①又は②に掲げる事業所に従事する者の社宅及び寮で，次の(1)から(8)に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>① 都市計画法第34条第1号から同条第14号までの規定により許可を受けた開発行為に係る事業所</p> <p>② 線引前から市街化調整区域に存する事業所</p> <p>(1) 当該事業の計画書等により許可申請地に立地することがやむを得ないと認められること。</p> <p>(2) 施設の立地については，原則として当該事業所の敷地内に設置されるものであること</p> <p>ただし，地形等により同一区域内に立地することができない等やむを得ないと認められる場合で，かつ隣接地若しくは近接する既存集落内に設置されるものにあつてはこの限りではない。</p> <p>(3) 施設の規模については，当該事業所の操業方式，就業体制，雇用形態等を勘案して適切であること。</p> <p>(4) 管理は事業者が行い，管理人等が設置され適切に管理運営されること。</p> <p>(5) 予定建築物は，原則として共同住宅方式であること。</p> <p>(6) 許可申請地は，原則として次の土地を含まないこと。</p> <p>① 建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項の災害危険区域</p> <p>② 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の地すべり防止区域</p> <p>③ 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第9条第1項の土砂災害特別警</p>	<p>(1) 事業所とは，工場，研究所をいう。</p> <p>(2) 「地形等」には，敷地面積及び敷地形状を含む。</p> <p>(3) 「近接する既存集落」とは，①及び②の区域からおおむね500メートル以内の既存集落をいい，「既存集落」には「大規模既存集落」を含む。</p>

番号	提案基準	基準内容	留意事項
1 1	工場，研究所に従事する者の社宅及び寮	<p>戒区域</p> <p>④ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域</p> <p>(7) 許可申請地は，原則として農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域を含まないこと。</p> <p>(8) 都市計画法第41条制限は，原則として建ぺい率を50パーセント以下，容積率100パーセント以下とすること。</p> <p>(9) 予定建築物の名称は，「社宅」，「寮」とすること。</p>	

番号	提案基準	基準内容	留意事項
1 2	学校教育法に基づく大学（短期大学を含む。）における学生寮	<p>学校教育法（昭和22年法律第26号）に基づく大学（短期大学を含む。）の学生寮で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 許可申請地は、大学の区域内若しくは当該区域から、原則として500メートル以内に存すること。</p> <p>(2) 当該大学の学生のための専用寮であること。</p> <p>(3) 管理人室を設置し常駐させること。</p> <p>(4) 寮に係る居室面積は、1人当たり20平方メートルを限度とすること。</p> <p>(5) 申請者が大学と管理協定を締結すること。</p> <p>(6) 予定建築物は、原則として共同住宅方式であること。</p> <p>(7) 許可申請地は、原則として次の土地を含まないこと。</p> <p>① 建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項の災害危険区域</p> <p>② 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の地すべり防止区域</p> <p>③ 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第9条第1項の土砂災害特別警戒区域</p> <p>④ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域</p> <p>(8) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域を含まないこと。</p> <p>(9) 都市計画法第41条制限は、原則として建ぺい率を50パーセント以下、容積率100パーセント以下</p>	

番号	提案基準	基準内容	留意事項
1 2	学校教育法に基づく大学（短期大学を含む。）における学生寮	<p>とすること。</p> <p>(10) 予定建築物の名称は、「学生寮」とすること。</p>	

番号	提案基準	基準内容	留意事項
13	病院の看護師寮	<p>保健師助産師看護師法（昭和23年法律第203号）第2条，第3条及び第5条に規定する看護師等が病院において業務に従事するために必要不可欠である寮で，次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 医療法（昭和23年法律第205号）第1条の5に規定する病院が自ら設置するものであり，維持管理においても永続的に当該病院が行うものであること。</p> <p>(2) 予定建築物は，当該病院の敷地内に設置するものであること。</p> <p>ただし，既存の病院が設置しようとする場合等で，その敷地が過小等の理由により同一敷地内に設置することが困難である場合には，当該病院の敷地から原則として500メートル以内に許可申請地が存すること。</p> <p>(3) 予定建築物は原則として共同住宅方式とし，居室面積は1人当たり20平方メートルを限度とすること。</p> <p>(4) 許可申請地は，原則として次の土地を含まないこと。</p> <p>① 建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項の災害危険区域</p> <p>② 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の地すべり防止区域</p> <p>③ 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第9条第1項の土砂災害特別警戒区域</p> <p>④ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域</p>	<p>(1) 「過小等」には，敷地形状及び地形を含むものとする。</p>

番号	提案基準	基準内容	留意事項
13	病院の看護師寮	<p>(5) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域を含まないこと。</p> <p>(6) 都市計画法第41条制限は、原則として建ぺい率を50パーセント以下、容積率100パーセント以下とすること。</p> <p>(7) 予定建築物の名称は、「看護師寮」とすること。</p>	

番号	提案基準	基準内容	留意事項
14	幹線道路の沿道における大型自動車の修理工場	<p>広域的な主要幹線道路のうち国道6号，16号の沿道に立地する大型自動車の修理工場で，次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 工業系の用途地域に適地がない等の理由により，市街化調整区域への立地がやむを得ないと認められるものであること。</p> <p>(2) 当該施設が立地することについて，都市計画の観点から市都市計画部局との調整が図られたものであること。</p> <p>(3) 当該施設は，原則として自動車販売に供するものは含まないものとする。</p> <p>(4) 許可申請地周辺の住民と十分な協議が行われたものであること。</p> <p>(5) 許可申請地は，原則として農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域を含まないこと。</p> <p>(6) 建築基準法施行条例（昭和36年県条例第39号）第5条及び第7条に適合した敷地であること。</p> <p>(7) 予定建築物の名称は，「修理工場（大型自動車）」とすること。</p>	<p>「許可申請地周辺の住民と十分な協議が行われたもの」とは，許可申請地の境界から200メートル（当該施設が，「自動車修理工場の立地に関する建築基準法第48条の規定に基づく許可の運用について（技術的助言）」（国土交通省住宅局市街地建築課長通達（平成24年3月31日 国住街第257号））と同等な対応が図れる場合は，150メートル）の範囲内で，原則として居住する全世帯の同意が得られていることをいう。</p>

番号	提案基準	基準内容	留意事項
15	介護老人保健施設	<p>介護保険法（平成9年法律第123号）第8条第28項に規定する介護老人保健施設で，施設の設置，運営が柏市介護老人保健施設人員等基準条例（平成24年条例第53号）に適合したもので，市福祉部局において開設許可事前協議書の受付が完了し施設の開設が確実に許可される見込みであるものであって，次に掲げるすべての事項に該当するもの。なお，介護老人保健施設に併設される介護保険法第8条第1項に規定する居宅サービス事業を行う事業所（介護保険法第41条第1項に規定する指定居宅サービス事業者の指定を受けられるものを行うもの。）については当該老人保健施設の一部とみなして取り扱うものとする。</p> <p>(1) 介護老人保健施設の人員，施設及び設備並びに運営に関する基準（平成11年3月31日付け厚生省令第40号）第30条に規定する協力病院が，近隣に所在すること。</p> <p>(2) 市の老人保健，都市計画の観点において，市関係部局と調整が図られたものであること。</p> <p>(3) 予定建築物の敷地は，原則として幅員6メートル以上の道路と接すること。</p> <p>(4) 許可申請地は，原則として農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域を含まないこと。</p>	<p>(1) 「協力病院が近隣に所在」とは，原則として総合病院等，病状急変等の事態に適切に対応できるものであり，提携協力の契約を交わしており，その位置が病状急変等の事態に適切に対応できるものであること。</p> <p>(2) 「市関係部局」とは，保健福祉部局，都市計画部局及び宅地課等をいう。</p>

番号	提案基準	基準内容	留意事項
15	介護老人 保健施設	<p>(5) 都市計画法第41条制限は、建ぺい率50パーセント、容積率100パーセントとすること。</p> <p>(6) 予定建築物の名称は、「介護老人保健施設」とすること。</p>	

番号	提案基準	基準内容	留意事項
16	既存適法第一種特定工作物の増改築	<p>既存適法第一種特定工作物（都市計画法第4条第11項に規定する第一種特定工作物）の増改築で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 原則として既存工作物の敷地内で行う増改築であること</p> <p>(2) 予定工作物は、原則として既存工作物の規模の2倍以下であること。なお、工作物の規模については、次の値を参考とする。</p> <p>① コンクリートプラントについては、騒音規制法施行令（昭和43年政令第324号）別表第一第5号イの混練容量</p> <p>② アスファルトプラントについては、騒音規制法施行令別表第一第5号ロの混練重量</p> <p>③ 危険物の貯蔵又は処理施設については、危険物の数量や処理能力</p> <p>(3) 許可申請地周辺の住民と十分な協議が行われたものであること。</p> <p>(4) 環境対策の観点から支障がないものとして、市環境部局との調整が図られたものであること。</p> <p>(5) 開発区域又は工作物の敷地（以下「予定工作物の敷地」という。）は、幅員6メートル以上の国・県道等に接していること。</p> <p>(6) 予定工作物の敷地の規模は、環境対策としての外周部緑化、駐車場等を考慮し、適正なものであること。</p>	<p>(1) 予定工作物の規模が既存工作物の規模以下の場合には、都市計画法施行規則第60条の規定による証明書の交付を受けること。</p> <p>(2) 許可申請地周辺の住民と十分な協議が行われたもの」とは、許可申請地の境界から200メートルの範囲内で、原則として居住する全世帯同意が得られていることをいう。</p>

番号	提案基準	基準内容	留意事項
17	線引前から宅地になっている土地における建築行為	<p>線引前から宅地になっている土地における建築行為で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 線引前から既に宅地になっている土地で、給排水・電気等の施設が整備されていること。</p> <p>(2) 予定建築物は、自己の居住の用に供する一戸の専用住宅であること。</p> <p>(3) 予定建築物の名称は、「専用住宅」とすること。</p>	

番号	提案基準	基準内容	留意事項
18	土地区画整理事業等の施行による既存用途不適格建築物等の移転	<p>都市計画法第12条第1項各号に規定する土地区画整理事業等の施行により既存用途不適格の工場等が，施行地区から市街化調整区域に移転を余議なくされる場合における開発行為等で，次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 土地区画整理事業等の施行による既存用途不適格建築物等の移転（以下「移転対象建築物等」という。）で，「2 収用対象事業の施行により移転又は除却」と同様の移転すべき事由及び事業に対する効果を十分有しており，かつ市街化調整区域への移転事由が適切である等真にやむを得ないと認められるものであること。</p> <p>(2) 「移転事由が適切」とは，申請者が宅地として使用し得る土地を市街化調整区域内に従前から所有しており，敢えて市街化区域に土地を求めさせることの合理性が乏しい場合，又は土地区画整理事業の事業者（以下「起業者」という。）において適切な土地を斡旋する場合等，真にやむを得ないものであること等をいい，次のすべてに適合するものであること。</p> <p>① 市街化区域から市街化調整区域へ移転すべき理由が適切であること。</p> <p>② 許可申請地に立地することについて，社会通念上妥当と思われるものであること。</p>	<p>(1) 「既存用途不適格建築物等」とは，建築基準法第3条第2項の規定による既存の用途地域に適合しない，主として工場等の建築物及び都市計画法第4条第11項の規定によるコンクリートプラント等の第一種特定工作物をいう。</p>

番号	提案基準	基準内容	留意事項
18	土地区画 整理事業 等の施行 による既 存用途不 適格建築 物等の移 転	<p>③ 当該土地区画整理事業の公共性、緊急性等から移転による効果が十分認められること。</p> <p>(3) 予定建築物等は、小規模な工場など自己の業務用施設であり、許可申請地の周辺における市街化を促進するおそれのないものであること。</p> <p>(4) 移転対象建築物等の立地については、市の土地利用計画及び環境対策等の観点等から支障がないものとして、市関係部局との協議が整ったものであること。</p> <p>(5) 許可申請地周辺の住民と十分な協議が行われたものであること。</p> <p>(6) 予定建築物等の敷地の規模は、原則として移転対象建築物等の敷地とほぼ同一であること。</p> <p>(7) 予定建築物等の敷地は、原則として幅員6メートル以上の道路に接していること。</p> <p>(8) 予定建築物等の用途は、移転対象建築物等と同一であること。</p> <p>(9) 予定建築物等の規模は、原則として移転対象建築物等とほぼ同一であること。</p> <p>(10) 許可申請地は、原則として次の土地を含まないこと。</p> <p>① 建築基準法第39条第1項の災害危険区域</p> <p>② 地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域</p> <p>③ 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第9条第1項の土砂災害特別警戒区域</p> <p>④ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域</p> <p>(11) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第8条</p>	<p>(2) 「小規模」とは、原則として予定建築物等の敷地の面積が1,000平方メートル以下であることをいう。</p> <p>(3) 「市関係部局」とは都市計画部局及び環境部局等をいう。</p> <p>(4) 「土地利用計画及び環境対策の観点等から支障がないもの」とは、当該事業計画が将来の計画的な土地利用、公共施設の整備等を進める上で支障がないものであること、及び当該事業計画の内容が十分な環境対策がなされており、かつ、許可申請地の周辺の土地利用に支障がないものであることをいう。</p> <p>(5) 「許可申請地周辺の住民と十分な協議」とは、許可申請地の境界から150メートル(予定建築物等が第一種</p>

番号	提案基準	基準内容	留意事項
18	土地区画 整理事業 等の施行 による既 存用途不 適格建築 物等の移 転	第2項第1号に規定する農用地区 域を含まないこと。 (12) 予定建築物の名称は、移転対象建 築物と同一とするなど適切に設定 すること。	特定工作物の場 合は200メー トル)の範囲内 で、原則として居 住する全世帯の 同意が得られて いることをいう。

番号	提案基準	基準内容	留意事項
19	住居系地域における既存用途不適格建築物等の移転	<p>住居系地域における既存用途不適格建築物等（以下「移転対象建築物等」という。）の移転で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 移転対象地域は、原則として次に掲げる用途地域とし、当該地域に存する既存用途不適格建築物等が、許可申請地の周辺の地域の良好な居住環境の保全といった観点から本市の要請等に基づき移転するもので、移転事由が適切であるなど真にやむを得ないと認められるものであること。</p> <p>① 第一種低層住居専用地域 ② 第二種低層住居専用地域 ③ 第一種中高層住居専用地域 ④ 第二種中高層住居専用地域</p> <p>(2) 予定建築物等は、工場、事業所等の自己の業務用施設であり、許可申請地の周辺における市街化を促進するおそれのないものであること。</p> <p>(3) 移転対象建築物等の立地については、市の土地利用計画及び環境対策等の観点から支障がないものとして、市関係部局と協議が整ったものであること。</p> <p>(4) 許可申請地周辺の住民と十分な協議が行われたものであること。</p> <p>(5) 予定建築物等の敷地の規模は、原則として移転対象建築物等の敷地とほぼ同一であること。</p> <p>(6) 予定建築物等の敷地は、原則として幅員6メートル以上の道路に接していること。</p> <p>(7) 予定建築物等の用途は、移転対象建築物等と同一であること。</p>	<p>(1) 「既存用途不適格建築物等」とは、建築基準法第3条第2項の規定による既存の用途地域に適合しない、主として工場等の建築物及び都市計画法第4条第11項の規定によるコンクリートプラント等の第一種特定工作物をいう。</p> <p>(2) 「本市の要請等に基づき移転するもの」にあつては、市宅地課と事前協議がなされたものであること。</p> <p>(3) 「土地利用計画及び環境対策の観点等から支障がないもの」とは、当該事業計画が将来の計画的な土地利用、公共施設の整備等を進める上で支障がないものであること、及び当該事業計画の内容が十分な環境対策がなされており、かつ、許可申請地の周辺の土地利用に支障が</p>

番号	提案基準	基準内容	留意事項
19	住居系地域における既存用途不適格建築物等の移転	<p>(8) 予定建築物等の規模は、原則として移転対象建築物等とほぼ同一であること。</p> <p>(9) 許可申請地は、原則として次の土地を含まないこと。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項の災害危険区域 ② 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の地すべり防止区域 ③ 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第9条第1項の土砂災害特別警戒区域 ④ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域 <p>(10) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域を含まないこと。</p> <p>(11) 予定建築物の名称は、移転対象建築物等と同一とするなど適切に設定すること。</p>	<p>ないものであることをいう。</p> <p>(4) 「市関係部局」とは、都市計画部局、及び環境部局等をいう。</p> <p>(5) 「許可申請地周辺の住民と十分な協議」とは、許可申請地の境界から150メートル（予定建築物等が第一種特定工作物の場合は200メートル）の範囲内で、原則として居住する全世帯の同意が得られていることをいう。</p>

番号	提案基準	基準内容	留意事項
20	病院又は診療所に通院する患者の利便性を目的とした薬局	<p>病院又は診療所に通院する患者の利便性を目的とした市街化調整区域内に立地する薬局で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 当該施設が立地する合理的理由があること。</p> <p>(2) 許可申請地は、病院又は診療所の敷地境界から、原則として50メートルの範囲に含まれる土地であること。</p> <p>(3) 予定建築物の敷地の面積は500平方メートル以下であり、敷地周長の7分の1以上が建築基準法第42条第1項に掲げる道路に接していること。ただし、袋路状の道路は除く。</p> <p>(4) 予定建築物の延べ面積は150平方メートル以下とし、原則として平屋建てとすること。</p> <p>(5) 許可申請地は、原則として次の土地を含まないこと。</p> <p>① 建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項の災害危険区域</p> <p>② 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の地すべり防止区域</p> <p>③ 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第9条第1項の土砂災害特別警戒区域</p> <p>④ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域</p> <p>(6) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域を含まないこと。</p> <p>(7) 当該施設が市の医療施策、都市計画等の観点から、市関係部局との協</p>	<p>(1) 「薬局」とは、医薬品、医療機器等の品質、有効性及び安全性の確保等に関する法律（昭和35年法律第145号）第2条第12項に規定する薬局であり、かつ、健康保険法（大正11年法律第70号）第63条第3項第1号に規定する保険薬局をいう。</p> <p>(2) 「当該施設が立地する合理的理由」とは、許可申請地に立地する必要性及び事業の実現性等をいう。</p> <p>(3) 「市関係部局」とは、医療部局、都市計画部局等をいう。</p>

番号	提案基準	基準内容	留意事項
20	病院又は診療所に通院する患者の利便性を目的とした薬局	<p>議が整ったものであること。</p> <p>(8) 都市計画法第41条制限は、建築物の高さを原則として5メートル以下とすること。</p> <p>(9) 予定建築物の名称は、「調剤薬局」とすること。</p>	

番号	提案基準	基準内容	留意事項
2 1	農産物の直売所のための開発行為等	<p>農産物の直売所のための開発行為等で、次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) 申請人は次のいずれかとする</p> <p>① 市又は市が出資している法人</p> <p>② 農業協同組合法（昭和22年法律第132号）第5条に規定する農業協同組合</p> <p>③ 3人以上の農業従事者が構成員である団体</p> <p>なお、③にあつては、農業振興を目的とした国・県・市の補助事業により農産物直売所を設置しようとする団体で、補助事業を所管する部局と調整がとれた団体とする。</p> <p>(2) 販売の対象となるものは、当該市街化調整区域及びその周辺で生産された農産物及びその加工品であること。なお、「当該市街化調整区域及びその周辺で生産された」の判断については、予定される販売品目の収穫地及び販売量等を参考とする。</p> <p>(3) 予定建築物の敷地は、幅員6メートル以上の国・県道等に接していること。</p> <p>(4) 予定建築物の敷地の面積は500平方メートル以上であること。</p> <p>(5) 予定建築物の延べ面積は150平方メートル以上とし、原則として平屋建であること</p> <p>(6) 付帯する施設として農家レストランを含む場合は、農家レストランの延べ面積は150平方メートル以下とし、原則として平屋建てであること。ここでいう「農家レストラン」とは、農業を営む者が食品衛生法（昭和22年法律第233号）に基づき、都道府県知事の許可を得</p>	<p>(1) 「農産物の直売所」とは、当該市街化調整区域及びその周辺で生産された農産物及びその加工品を市場に通さずに直接販売する施設をいう。なお、それに付帯する施設を含むことができる。(2) 「3人以上の農業従事者が構成員である団体」とは、農地法第2条第3項に規定する農業生産法人もしくは農業協同組合法第72条の16により設立された農事組合法人を含むものとする。</p> <p>(3) 「市関係部局」とは、農業振興部局及び宅地課等をいう。</p>

番号	提案基準	基準内容	留意事項
2 1	農産物の直売所のための開発行為等	<p>て、不特定の者に、使用割合の多少にかかわらず自ら生産した農作物や地域の食材を用いた料理を提供し、代金を得ているものをいう。</p> <p>(7) 市関係部局との協議が整っていること。</p> <p>(8) 申請地は、原則として次の土地を含まないこと。</p> <p>① 建築基準法（昭和25年法律第201号）第39条第1項の災害危険区域</p> <p>② 地すべり等防止法（昭和33年法律第30号）第3条第1項の地すべり防止区域</p> <p>③ 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第9条第1項の土砂災害特別警戒区域</p> <p>④ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域</p> <p>(9) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域を含まないこと。</p> <p>(10) 予定建築物の名称は、「農産物直売所」とすること。</p>	

番号	提案基準	基準内容	留意事項
2 2	使用済自動車のリサイクル等に関する法律（平成14年法律第87号。以下「自動車リサイクル法」という。）第2条第13項の「解体業」又は第14項の「破砕業」に係る既存の解体作業場等	<p>(1) 本基準の対象施設は、自動車リサイクル法の許可制度の施行日（平成16年7月1日）前から、次のいずれかの事業を都市計画法に適合して営む施設であって、自動車リサイクル法の許可基準に適合する予定建築物又は第1種特定工作物として、建築物の建築等施設改善を目的とする開発行為等とする。（開発区域は上記施行日時点の事業所の範囲内とする。）</p> <p>ア 解体業に係る解体作業場</p> <p>イ 破砕業（解体自動車のみを処理するものとする。他の産業廃棄物の処理は行わない。）に係る破砕施設</p> <p>ウ 破砕業（上記イと同様。）に係る破砕前施設</p> <p>なお、上記の各項目の事業・施設には次の付帯施設が含まれるものとする。</p> <p>① 廃油・廃液の処理・保管施設</p> <p>② 解体後の部品又は自動車破砕残さの保管場所</p> <p>③ 管理事務所</p>	<p>1 「自動車リサイクル法の許可基準に適合する」とは、同法の許可申請書が受理され許可の見込のあるものとする。（平成16年6月末まで廃掃法の積替え・保管業の許可を取得している業者については届出が受理され許可の見込のあるもの）</p> <p>さらに、左記基準(1)イ破砕施設については、廃掃法(処理能力5トン以上)又は関係条例（5トン未満）の事前協議終了通知書が添付されていること。</p> <p>同様に、基準(1)①廃油・廃液の処理・保管施設のうち消防法上の危険物を扱う施設にあつては、危険物の規制に関する政令及び柏市火災予防条例の技術基準に適合するものであること。</p> <p>また、対象施設は、既存の施設の施設改善を認めるものであって、</p>

番号	提案基準	基準内容	留意事項
22	使用済自動車のリサイクル等に関する法律（平成14年法律第87号。以下「自動車リサイクル法」という。）第2条第13項の「解体業」又は第14項の「破砕業」に係る既存の解体作業場等	(2) 開発区域が市の土地利用計画を勘案して支障がないものとして市関係部局との協議が整っていること。	<p>例えば左欄(1)ア解体業の施設に同一破砕施設を新規に設置することを認めるものではない。</p> <p>なお、「都市計画法に適合して営む施設」とは、線引き前から事業を行っていた施設や（自動車リサイクル法の許可制度の施行日（平成16年7月1日）前から）屋外で解体作業を行っていた施設である。</p>

番号	提案基準	基準内容	留意事項
23	社会福祉施設等	<p>冒頭の①から③に掲げる社会福祉法（昭和26年法律第45号）第2条に規定する社会福祉事業又は更生保護事業法（平成7年法律第86号）第2条第1項に規定する更生保護事業の用に供する施設で、次の(1)から(3)に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>① 社会福祉事業の用に供する施設（老人福祉法第5条の3に規定する老人福祉施設に限る。）であって、入所定員が30人以上であるもの。</p> <p>ア 養護老人ホーム イ 特別養護老人ホーム ウ 軽費老人ホーム エ その他これらに類する施設</p> <p>② 社会福祉事業の用に供する施設（①に掲げる施設を除く。）であって、主として入所系施設であるもの。</p> <p>ア 障害者支援施設 イ 乳児院 ウ 母子生活支援施設 エ 児童養護施設 オ 児童自立支援施設 カ 共同生活援助事業所（グループホーム） キ その他これらに類する施設</p> <p>③ 更生保護事業の用に供する更生保護施設</p> <p>(1) 設置及び運営が国及び県の定める基準に適合し、その位置、規模等からみて許可申請地の周辺の市街化を促進</p>	<p>(1) 左欄の冒頭①に掲げる施設であって、入所定員が29人以下であるもの及び通所系施設であるものについては、都市計画法第34条第1号により取り扱う。</p>

番号	提案基準	基準内容	留意事項
23	社会福祉施設等	<p>するおそれがなく、まちづくり及び福祉施策等の観点から支障がないことについて、関係部局と調整がとれたもののうち、以下の①から③までのいずれかに該当するものであること。</p> <p>① 近隣に關係する医療施設、社会福祉施設等が存在し、これらの施設と当該施設のそれぞれがもつ機能とが密接に連携しつつ立地又は運用する必要がある場合</p> <p>② 当該施設を利用する者の安全等を確保するため立地場所に配慮する必要がある場合</p> <p>③ 当該施設が提供するサービスの特性から、例えば、許可申請地周辺の優れた自然環境が必要と認められる場合等、許可申請地周辺の資源、環境等の活用が必要である場合</p>	<p>(2) 左欄(1)の「関係部局」とは、市都市計画部局、市福祉部局及び市宅地課等をいう</p> <p>(3) 「密接に連携」とは、当該社会福祉施設等の事業内容に応じて、医療施設との提携契約が得られたものであることをいう。</p> <p>また、提携契約病院等との距離等についても考慮すること</p>

番号	提案基準	基準内容	留意事項
23	社会福祉施設等	<p>(2) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域を含まないこと。</p> <p>(3) 予定建築物の名称は、冒頭の①から③に掲げる施設名称や関係法令に規定する施設名称を踏まえ、適切に設定すること。</p>	

番号	提案基準	基準内容	留意事項
24	医療施設	<p>冒頭の①から③までのいずれかに該当する医療法第1条の5第1項に規定する病院で、施設の設置及び運営が国及び県の定める基準に適合するものであって、その位置・規模等からみて許可申請地の周辺の市街化を促進するおそれがなく、まちづくり及び医療施策の観点から支障がないことについて関係部局と調整がとれたもので、次の(1)から(3)に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>① 救急医療（病院群輪番制に参画することが見込まれる場合を含む。）、周産期医療又は小児救急医療のほか、千葉県保健医療計画に掲げる医療を提供する病院であり、患者等の搬送手段の確保のため許可申請地の周辺の幹線道路等が整備されている場合</p> <p>② 当該医療施設の入院患者等にとって、許可申請地の周辺の優れた自然環境その他の療養環境が必要と認められる場合</p> <p>③ 市街化調整区域内に立地している既存病院が、病床数の増加等により敷地を拡大して一体的に増設する場合</p> <p>(1) 許可申請地は、原則として次の土地を含まないこと。</p> <p>① 建築基準法第39条第1項の災害危険区域</p> <p>② 地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域</p> <p>③ 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第9条第1項の土砂災害特別警戒区域</p> <p>④ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項</p>	<p>(1) 左欄冒頭の「関係部局」は、市都市計画部局、市医療部局及び市宅地課をいう。</p> <p>(2) 「幹線道路等」とは、国・県道、又は主要な市道で幅員9メートル以上のものをいい、当該施設から容易にアクセスできるものをいう。</p>

番号	提案基準	基準内容	留意事項
24	医療施設	<p>の急傾斜地崩壊危険区域</p> <p>(2) 許可申請地は,原則として農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域を含まないこと。</p> <p>(3) 予定建築物の名称は,「病院」とすること。</p>	

番号	提案基準	基準内容	留意事項
25	学校	<p>学校教育法第1条に規定する学校のうち高校，中等教育学校，高等専門学校，大学，特別支援学校（通学施設を除く。）で，次に掲げるすべての事項に該当するもの。</p> <p>(1) その設置目的から，主として許可申請地周辺の居住者以外の利用を想定している学校のうち，教育環境の確保のため，許可申請地周辺の資源，環境等が必要であることなど，市街化調整区域に立地させることがやむを得ないと認められるものであり，その位置，規模等からみて許可申請地の周辺の市街化を促進するおそれがなく，まちづくり及び文教施策の観点から支障がないことについて，関係部局と調整がとれたものであること。</p> <p>(2) 予定建築物の用途が，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第10条第2項に規定する学校又は避難の用に供する施設の場合は，許可申請地に原則として次の土地を含まないこと。</p> <p>① 建築基準法第39条第1項の災害危険区域</p> <p>② 地すべり等防止法第3条第1項の地すべり防止区域</p> <p>③ 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第9条第1項の土砂災害特別警戒区域</p> <p>④ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第3条第1項の急傾斜地崩壊危険区域</p>	<p>(1) 左欄の冒頭の特別支援学校のうち通学する施設については，都市計画法第34条第1号により取り扱う。</p> <p>(2) 左欄(1)の「関係部局」とは，市都市計画部局，市文教部局及び市宅地課をいう。</p>

番号	提案基準	基準内容	留意事項
25	学校	<p>(3) 許可申請地は、原則として農業振興地域の整備に関する法律第8条第2項第1号に規定する農用地区域を含まないこと。</p> <p>(4) 予定建築物の名称は、「高校」,「中等教育学校」,「高等専門学校」,「大学」,「特別支援学校」とすること。</p>	

(別表)

大規模既存集落指定地域	
大字	字
高柳	関根台の全部の区域 槐原，高柳台，高野台，新堀，宮田原の各一部の区域
藤ヶ谷	寂土，平作，戸崎，辺田山，子ノ神作，庚塚，向台，西谷台，馬場，出山，宮下，兎堀込，中木戸，白幡台，城之堀の各全部の区域 寂土谷，中道，西谷，堂下，坊堤，文蔵，辺田，中上，滝谷，滝谷台，割山，上人塚，矢ノ橋台，白砂，遠上，駒形の各一部の区域
柳戸	二斗蒔，切返し，平台，大境，坂下の各全部の区域 塙，柳下，六本松の各一部の区域
泉	熊ノ山，山中，中城，馬場，辻前，桐返し，玄場，宮後，古内，四ツ辻，サカイチ戸，高畑ヶ，大堀込，庚申前，背中堀，北ノ作，南原の各全部の区域 山崎，熊ノ下，下夕田，南作，立ノ台，宮前，向寺の各一部の区域
手賀	仲田，馬場の各全部の区域 仲台，明坊地，西辺田，大田，宮前，柏作，下ノ房の各一部の区域
手賀新田	小樋，下江間の各一部の区域
片山	駒形，若志，根崎，山王台及び辻ノ内の各全部の区域 納屋台，南台，片山下，溜田，北ノ作の各一部の区域

1 3 許可申請の手続き及び事務処理

市街化調整区域内における開発行為の許可申請にあたっては、法第30条第2項及び省令第17条に規定するもの及び柏市都市計画法開発行為等の規制施行細則第5条で定めるもののほか、次に掲げるところによりそれぞれに定める図書を添付しなければならない。

(1) 法第34条第1号に該当するもの

ア 許可書又は資格証明書

申請にかかる業種を営むに当たって、法令に基づく許可又は資格が必要なものにあつては、許可書又は資格証明書の写し。

イ 地図（縮尺2, 500分の1）

半径500メートル以内に所定の戸数が存在することを表示したもの

(2) 法第34条第11号又は12号若しくは14号に該当するもの

ア 分家住宅

（添付図書）

(ア) 住民票の写し（同一世帯構成員であることの証明）

(イ) 戸籍謄本

(ウ) 名寄帳

(エ) 農家であることの証明（農家分家に該当の場合）

イ 収用対象事業の施行による移転に伴うもの

（添付図書）

(ア) 起業者発行の収用対象事業の概要書等

(イ) 起業者発行の移転理由書

(ウ) 移転前の位置図（縮尺1/5, 000以上）

(エ) 移転前の付近見取図（縮尺1/2, 500以上）

(オ) 移転前の敷地現況図（縮尺1/100程度）

(カ) 移転前の敷地求積図（縮尺1/100以上）

(キ) 移転前の建築物の平面図・立面図（縮尺1/100以上）

(ク) 移転前の建築物の建築面積，延べ面積算定表

(ケ) 収用対象事業全体計画及び移転計画図

ウ 社寺仏閣及び納骨堂

（添付図書）

(ア) 当該申請地に立地する合理的事情を証する理由書

(イ) 信者の名簿

エ 既存集落内の土地におけるもの

(添付図書)

(ア) 付近の見取図 (縮尺 1 / 2, 500 以上)

(イ) 40 戸以上の建築物が連たんしていることを記載した図

オ 公益的施設を建築する目的で行うもの

(添付図書)

(ア) 施設の管理規程 (町内会, 自治会等のもの) 又はこれと同等と認められるもの

(イ) 都市計画図 (縮尺 1 / 2, 500 以上, 施設利用者の範囲を示したもの)

カ 災害危険区域等の建築物の移転によるもの

(添付図書)

(ア) 移転前の位置図 (縮尺 1 / 5, 000 以上)

(イ) 移転前の付近見取図 (縮尺 1 / 2, 500 以上)

(ウ) 移転前の敷地現況図 (縮尺 1 / 100 程度)

(エ) 移転前の敷地求積図 (縮尺 1 / 100 以上)

(オ) 移転前の建築物の平面図・立面図 (縮尺 1 / 100 以上)

(カ) 移転前の建築物の建築面積, 延べ面積算定表

(キ) 収用対象事業全体計画及び移転計画図

キ 既存の権利者の届出を怠った者が行うもの

(添付書類)

農地転用許可書の写し, その他既存の権利を有していたことを証する書類

ク 宅地開発を目的として造成された区画内の土地におけるもの

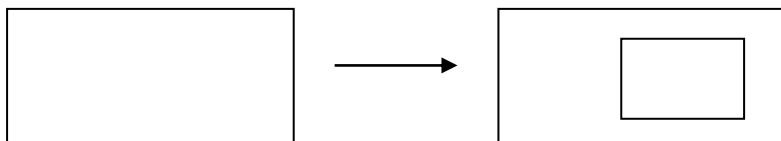
(添付書類)

道路位置の指定を受けた敷地の範囲内である旨の証明書

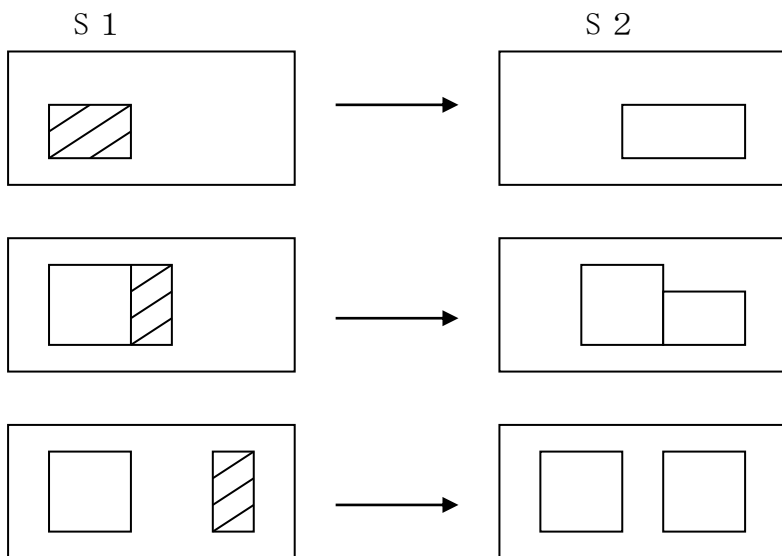
「道路位置指定証明書」

都市計画法上の新築，改築，増築及び建替えの定義「参考図」

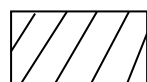
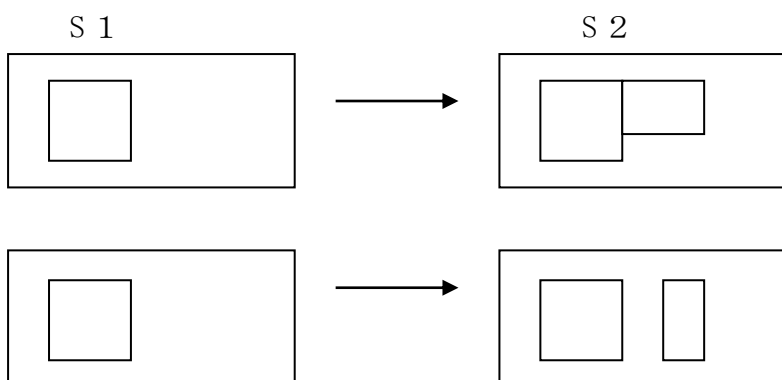
1 新築



2 改築



3 増築



: 除却部分

※ 建替（改築，増築）にかかる法第43条の取扱い。

(1) $S2 \geq 1.5 \cdot S1$ 又は，用途変更のとき，許可を要する。

(2) $S2 < 1.5 \cdot S1$ で用途変更のない場合，許可不要（申請にあたっては，省令第60条の証明が必要です。）

5 建築制限

1 建築制限等

【法律】

(建築制限等)

第三十七条 開発許可を受けた開発区域内の土地においては、前条第三項の公告があるまでの間は、建築物を建築し、又は特定工作物を建設してはならない。ただし、次の各号の一に該当するときは、この限りでない。

一 当該開発行為に関する工事用の仮設建築物又は特定工作物を建築し、又は建設するとき、その他都道府県知事が支障がないと認めたとき。

二 第三十三条第一項第十四号に規定する同意をしていない者が、その権利の行使として建築物を建築し、又は特定工作物を建設するとき。

(1) 「支障がない」とは、次に掲げる基準に適合している場合をいう。

ア 戸建て住宅及び兼用住宅以外の中高層建築物の建築または特定工作物の建設

イ 開発許可を受けた者が公的機関の融資を受けて行う一団の分譲住宅の建築

ウ 土地付住宅分譲（いわゆる建売住宅）を目的とする開発行為の場合における展示用モデル住宅の建築（一つの開発行為につき一つの建築物を原則とする。）

エ 自己の居住の用に供する住宅及び自己の業務の用に供する建築物を目的とする建築

オ 官公庁，地区センターなど公益施設の建築

カ 特定行政庁が建築基準法第85条第4項の規定に基づき許可した仮設建築物であって，販売推進事務所その他の当該開発行為と密接に関連するもの等にも供されるものの建築

キ 建築工事との一体施工が必要な宅地の造成工事で，宅地の造成工事と建築工事とを分離して行うことが物理的に又は施工管理上・品質管理上支障があるもの（非自己用の専用住宅を除く用途において，建築物自体が雨水貯留機能を有する場合，建築物が擁壁を兼ねる場合，建築物が擁壁・管路等の構造物に近接して施工される場合等）

ク 上記ア～キにおいて，申請者に当該建築又は建設を行うために必要な資金があること。

(2) 承認に当たっては，次の条件を附するものとする。

ア 建築基準法第6条第1項に基づく確認を別途受けること

イ 都市計画法第36条第3項の規定に基づく工事の完了公告のあるまで使用しないこと

ウ (1)カに該当する建築物については，都市計画法第36条第1項及び都市計画法第29条の規定に基づく工事完了届出書の提出までに撤去すること。

2 建築物の建ぺい率等の指定

【法律】

(建築物の建蔽率等の指定)

第四十一条 都道府県知事は、用途地域の定められていない土地の区域における開発行為について開発許可をする場合において必要があると認めるときは、当該開発区域内の土地について、建築物の建蔽率、建築物の高さ、壁面の位置その他建築物の敷地、構造及び設備に関する制限を定めることができる。

2 前項の規定により建築物の敷地、構造及び設備に関する制限が定められた土地の区域内においては、建築物は、これらの制限に違反して建築してはならない。ただし、都道府県知事が当該区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可したときは、この限りでない。

(1) 制限の趣旨

市街化調整区域は，当分の間市街化を抑制すべき区域とされており，用途地域等を原則として定めないこととされている。（法第13条第1項第2号後段）従って，用途地域を前提とした高度地区，容積地区，高度利用地区等も定めることは不可能である。このため建築面積の敷地面積に対する割合，建築物の高さ等の制限をすべてに課することは，原則として不可能である。しかし相当規模の開発行為が市街化調整区域で行われる場合には，開発の目的，周辺の状況等からこのような制限をいわば先行的に行うことが適当である場合が考えられるので，開発行為について個別的に必要に応じてこのような制限を定めこれを規制することとしたものである。

(2) 制限の内容

本条によって指定される制限の内容は次のようなものである。

- ア 建ぺい率：建築基準法第53条
- イ 高さ：建築基準法第55条，第56条，第56条の2
- ウ 壁面の位置：建築基準法第46条，第47条
- エ その他：建築物の敷地，構造，設備に関する制限

建築基準法第61条，第62条の防火地域，準防火地域内の構造制限，浄化槽に関する基準など本条の制限を定める場合とは，その地域に用途地域を定める必要のある場合であり，想定される用途地域（並びに用途地域を前提として定められる地域を含む）に関する建築物の敷地，構造及び設備に関する制限である。

(3) 制限の効力

- ア 本条の制限は，開発登録簿に登録することによって一般に公知できることになっており特に別途公告の要はない。
- イ 本条制限に課せられた区域が市街化区域に編入されたときは，その時に指定される用途地域制に依じて形態に関する地域，地区制が総合的に定められ，本条の制限の必要がなくなり，この場合は登録簿の制限内容を抹消する。

(4) 例外許可

- ア 法第41条第2項ただし書の許可の申請は，市街化調整区域内における建築物の特例許可申請書（細則第15条）に細則第13条第2項に掲げる図面）および市長が必要と認める図書を添付した申請書2部を提出して行う。
- イ 許可の運用にあたって建築基準法第53条，第55条，第56条，第56条の2に規定する制限の例外の運用に準ずる取扱いを基準として行うものとする。

3 開発許可を受けた土地における建築等の制限

【法律】

(開発許可を受けた土地における建築等の制限)

- 第四十二条 何人も、開発許可を受けた開発区域内においては、第三十六条第三項の公告があつた後は、当該開発許可に係る予定建築物等以外の建築物又は特定工作物を新築し、又は新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して当該開発許可に係る予定の建築物以外の建築物としてはならない。ただし、都道府県知事が当該開発区域における利便の増進上若しくは開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障がないと認めて許可したとき、又は建築物及び第一種特定工作物で建築基準法第八十八条第二項の政令で指定する工作物に該当するものにあつては、当該開発区域内の土地について用途地域等が定められているときは、この限りでない。
- 2 国又は都道府県等が行う行為については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもって、前項ただし書の規定による許可があつたものとみなす。

(1) 制限の趣旨

開発許可の申請に際しては、将来その開発区域に建築し又は建設する予定の建築物等を申請させ、その建築物等がそれぞれの許可基準に適合することによって許可があたえられる。従って予定建築物等以外の建築物又は特定工作物が無制限に建築又は建設されることとなると、開発許可制度による規制の効果は著しく失われるので、原則としてこれを認めないことにしたものである。

ただし、その土地に用途地域等が定められた区域については、建築基準法などにより用途が制限されているので本条の適用除外となっている。

(2) 制限の効力

ア 本条の制限は法第41条制限と同様開発登録簿に登録することによって一般に知らされる。

イ 本条の制限は建築物等の新設のみならず、用途の変更も規制している。なお本条制限はその土地（建築物の敷地）に付されたものであるが、従前の建築物等の用途を一にする増築については制限がない。従って本条ただし書の規定による許可を受けたのち、増築が行われる場合には許可を要しない。

ウ 本条制限は法第41条の制限と異なり、その土地に用途地域

が指定された場合には自動的に消滅する。

(3) 例外許可

ア 法第42条第1項ただし書の許可の申請は予定建築物以外の建築等許可申請書（細則第16条）に細則第13条第2項に掲げる図面及びその他市長が必要と認める図書を添付した申請書2部を提出して行う。

イ 市街化調整区域における許可の運用にあたっては次のいずれかに該当する場合に許可するものとする。

(ア) 法第29条第1項第2号及び第3号に規定する建築物

(イ) 法第43条第1項第1号から第3号まで、または第5号に該当する場合

(ウ) 法第34条第1号から第12号までに該当し、その用途が法第33条第1項を満足させる場合

(エ) 既存適法建築物の用途変更を伴う増改築等に該当する場合

6 市街化調整区域内の建築制限

1 開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限等

【法律】

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の制限)

- 第四十三条 何人も、市街化調整区域のうち開発許可を受けた開発区域以外の区域内においては、都道府県知事の許可を受けなければ、第二十九条第一項第二号若しくは第三号に規定する建築物以外の建築物を新築し、又は第一種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を改築し、又はその用途を変更して同項第二号若しくは第三号に規定する建築物以外の建築物としてはならない。ただし、次に掲げる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設については、この限りでない。
- 一 都市計画事業の施行として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
 - 二 非常災害のため必要な応急措置として行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
 - 三 仮設建築物の新築
 - 四 第二十九条第一項第九号に掲げる開発行為その他の政令で定める開発行為が行われた土地の区域内において行う建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設
 - 五 通常管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの
- 2 前項の規定による許可の基準は、第三十三条及び第三十四条に規定する開発許可の基準の例に準じて、政令で定める。
- 3 国又は都道府県等が行う第一項本文の建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設（同項各号に掲げるものを除く。）については、当該国の機関又は都道府県等と都道府県知事との協議が成立することをもつて、同項の許可があつたものとみなす。

【政令】

(その開発行為が行われた土地の区域内における建築物の新築等が建築等の許可を要しないこととなる開発行為)

- 第三十四条 法第四十三条第一項第四号の政令で定める開発行為は、次に掲げるものとする。
- 一 法第二十九条第一項第四号から第九号までに掲げる開発行為
 - 二 旧住宅地造成事業に関する法律（昭和三十九年法律第百六十号）第四条の認可を受けた住宅地造成事業の施行として行う開発行為

(1) 建築等の許可（法第43条第1項）

市街化調整区域のうち開発許可を受けた区域以外の区域においては、市長の許可を受けなければ、法第29条第1項第2号又は第3号に規定する建築物以外の建築物を新築し、又は第一種特定工作物を新設してはならず、また、建築物を改築し、又は用途を変更して上記以外の建築物としてはならない。

ア 法第29条第1項第2号又は第3号に規定する建築物とは次のものをいう。

(ア) 農林漁業従事者の住宅及び農林漁業用施設（法第29条第1項第2号）

(イ) 開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がない公益上必要な施設（法第29条第1項第3号）

イ 市街化調整区域において開発許可を受けていない土地について、次の行為により法第29条第1項第2号または第3号に規定する建築物以外の建築物にしようとする者は、当該行為着手前に市長の許可を受けなければならない。

(ア) 建築物の新築又は第一種特定工作物の新設

(イ) 用途の変更を伴う改築

(ウ) 用途の変更を伴う増築

(エ) 建築行為を伴わない用途の変更

ウ 主たる目的が建築物の建築に係るものでないとして「開発行為」に該当しないとされた区域（野外運動場等）内についても、建築物（クラブハウス、更衣室等）の新築又は第一種特定工作物の新設に際しては、法第43条第1項の許可を受けなければならない。

エ 本項の対象となる土地は、市街化調整区域内の宅地（宅地とみなす土地を含む。）である。

(2) 適用除外（法第43条第1項ただし書）

制限対象外の行為として、法第43条第1項ただし書は、同第1号から第5号までに掲げるものについて適用除外としている。

なお、法第29条第1項第2号又は第3号に掲げる建築物とする場合には、許可を要しない。

ア 都市計画事業の施行として行う行為（第1号）

イ 非常災害時の応急建築物の建築等（第2号）

ウ 仮設建築物（第3号）

2 開発行為2(4)通常管理行為、軽易な行為等の項の適用と同様とする。

エ 一定の開発行為が行われた土地の区域内における行為（一定の開発行為：政令第34条）（第4号）

(ア) 政令第34条第1号に規定される開発行為

- a 都市計画事業として行った開発行為の区域内における行為（法第29条第1項第4号）
- b 土地区画整理事業として行った開発行為の区域内における行為（法第29条第1項第5号）
- c 市街地再開発事業として行った開発行為の区域内における行為（法第29条第1項第6号）
- d 住宅街区整備事業として行った開発行為の区域内における行為（法第29条第1項第7号）
- e 防災街区整備事業として行った開発行為の区域内における行為（法第29条第1項第8号）
- f 公有水面埋立事業として行った開発行為の区域内における行為（法第29条第1項第9号）

(イ) 政令第34条第2号に規定される開発行為

旧住宅地造成事業に関する法律第4条の認可を受けた住宅地造成事業の施行として行う開発行為

※ 法第43条第1項第4号については、法第29条に規定する各事業により造成分譲等された土地等において、その行為（建築等）の主体を問わず適用除外となる。ただし、当該土地について新たに開発行為を行う場合は、開発許可を受けることが必要である。

オ 通常管理行為、軽易な行為（第5号）

【政令】

（開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可を要しない通常管理行為、軽易な行為その他の行為）

第三十五条 法第四十三条第一項第五号の政令で定める行為は、次に掲げるものとする。

- 一 既存の建築物の敷地内において行う車庫、物置その他これらに類する附属建築物の建築
- 二 建築物の改築又は用途の変更で当該改築又は用途の変更に係る床面積の合計が十平方メートル以内であるもの
- 三 主として当該建築物の周辺の市街化調整区域内に居住している者の日常生活のため必要な物品の販売、加工、修理等の業務を営む店舗、事業場その他これらの業務の用に供する建築物で、その延べ面積が五十平方メートル

ル以内のもの（これらの業務の用に供する部分の延べ面積が全体の延べ面積の五十パーセント以上のものに限る。）の新築で、当該市街化調整区域内に居住している者が自ら当該業務を営むために行うもの

四 土木事業その他の事業に一時的に使用するための第一種特定工作物の新設

(ア) 政令第35条第1号に規定される行為

既存建築物の敷地内における車庫，物置等附属建築物の建築

(イ) 政令第35条第2号に規定される行為

用途の変更を伴う改築，用途の変更を伴う増築，建築行為を伴わない用途変更で，その改築または用途の変更に係る床面積が10平方メートル以内のもの

(ウ) 政令第35条第3号に規定される行為

調整区域内居住者の自営する日常生活品の販売店等で延べ面積（同一敷地内に2以上の建築物を建築する場合は，それぞれの延べ面積の合計）が50平方メートル以内のもの（業務用部分の延べ面積が全体の延べ面積の50パーセント以上のものに限る。）の新築

※ 本号については「日常生活に必要な物品の販売，加工，修理等」に限られるので，「物品」にかかわらないサービス業等は本号に該当しない。具体的には，1I(2)アの標準産業分類の表から，「洗濯・理容・美容・浴場業（78）」を除いたものとなる。また，立地等については法34条第1号審査基準を満たすこと。

(エ) 政令第35条第4号に規定される行為

土木事業その他の事業に一時的に使用するための第1種特定工作物の新設

(3) 許可の基準

【政令】

(開発許可を受けた土地以外の土地における建築等の許可の基準)

第三十六条 都道府県知事(指定都市等の区域内にあつては、当該指定都市等の長。以下この項において同じ。)は、次の各号のいずれにも該当すると認めるときでなければ、法第四十三条第一項の許可をしてはならない。

一 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の敷地が次に定める基準(用途の変更の場合にあつては、ロを除く。)に適合していること。

イ 排水路その他の排水施設が、次に掲げる事項を勘案して、敷地内の下水を有効に排出するとともに、その排出によつて当該敷地及びその周辺の地域に出水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されていること。

(1) 当該地域における降水量

(2) 当該敷地の規模、形状及び地盤の性質

(3) 敷地の周辺の状況及び放流先の状況

(4) 当該建築物又は第一種特定工作物の用途

ロ 地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、当該土地について、地盤の改良、擁壁又は排水施設の設置その他安全上必要な措置が講ぜられていること。

二 地区計画又は集落地区計画の区域(地区整備計画又は集落地区整備計画が定められている区域に限る。)内においては、当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物の用途が当該地区計画又は集落地区計画に定められた内容に適合していること。

三 当該許可の申請に係る建築物又は第一種特定工作物が次のいずれかに該当すること。

イ 法第三十四条第一号から第十号までに規定する建築物又は第一種特定工作物

ロ 法第三十四条第十一号の条例で指定する土地の区域内において新築し、若しくは改築する建築物若しくは新設する第一種特定工作物で同号の条例で定める用途に該当しないもの又は当該区域内において用途を変更する建築物で変更後の用途が同号の条例で定める用途に該当しないもの

ハ 建築物又は第一種特定工作物の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、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設として、都道府県の条例で区域、目的又は用途を限り定められたもの。この場合において、当該条例で定める区域には、原則として、第二十九条の九各号に掲げる区域を含まないものとする。

ニ 法第三十四条第十三号に規定する者が同号に規定する土地において同号に規定する目的で建築し、又は建設する建築物又は第一種特定工作物(第三十条に規定する期間内に建築し、又は建設するものに限る。)

ホ 当該建築物又は第一種特定工作物の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、かつ、市街化区域内において建築し、又は建設することが困難又は著しく不相当と認められる建築物又は第一種特定工作物で、都道府県知事があらかじめ開発審査会の議を経たもの

2 第二十六条、第二十八条及び第二十九条の規定は、前項第一号に規定する基準の適用について準用する。

許可の基準は、政令第36条第1項1号により敷地の基準を同項第3号において建築物又は第一種特定工作物に係る基準を定めているので、申請に係る敷地ならびに建築物がそれぞれの基準に適合した場合に許可することとなる。

ア 敷地の基準

(ア) 排水路その他の排水施設が、降水量、敷地の規模、形状及び地盤の性質、周辺の状況及び放流先の状況ならびに申請建築物の用途からみて、敷地内の下水を有効に排出するよう配置されていること。

なお、その排出によって周辺の土地に溢水等の被害を及ぼさないこと。

※ 自己の居住用については、敷地内処理を認めるものとする。

(イ) 地盤の沈下、崖崩れ、出水その他による災害を防止するため、地盤の改良、擁壁の設置又は排水施設の設置その他安全上必要な措置がとられていること。

イ 建築物等に係る基準

申請にかかる建築物等が次のいずれかに該当すること。

(ア) 法第34条第1号から第10号までに規定する建築物等（政令第36条第1項第3号イ）

a 主として当該開発区域周辺地域に居住している者の日常生活のために必要な店舗等の建築物（法第34条第1号）

b 鉱物、観光及び水資源の有効利用上必要な建築物（法第34条第2号）

c 農林漁業用施設（令第20条に掲げる施設を除く。）及び農林水産物の処理、貯蔵又は加工施設（法第34条第4号）

d 県が国等と一体となって助成する中小企業共同化施設（法第34条第6号）

e 既存工場と密接な関連を有する工場等（法第34条第7号）

f 危険物の貯蔵又は処理施設（法第34条第8号）

g 災害危険区域等に存する建築物等移転等（法第34条第8号の2）

- h 道路管理施設，休憩所又は給油所等及び火薬類の製造所（法第34条第9号）
- i 地区計画に適合する建築物等（法第34条第10号）
 - ※ 法第34条第3号は政令未制定のため該当施設なし，第5号は本市においては該当なし。
- (イ) 法第34条第11号の条例で指定する区域における建築物等（政令第36条第1項第3号ロ）
 - ※ 本号の規定で柏市の条例で指定している土地の区域はありません。
- (ウ) 市街化を促進するおそれがなく，かつ市街化区域に建築し又は建設することが困難又は著しく不相当と認められるもので条例で区域，目的，用途を限り定められたもの（政令第36条第1項第3号ハ）
 - 柏市開発行為等許可基準条例第5条に規定する建築物
- (エ) 既存の権利者の届出（法第34条第13号）をした者が5年以内に建築する自己用建築物等（届出の目的とした建築物等（政令第36条第1項第1項3号ニ）
- (オ) 市街化を促進するおそれがなく，かつ市街化区域に建築し又は建設することが困難または著しく不相当と認められるもので，あらかじめ，開発審査会の議を経たもの（法第34条第14号に相当するhもの）（政令第36条第1項第3号ホ）
 - ※ **本条の基準の運用については，法第34条の基準に準ずるものとする。（4市街化調整区域の許可基準参照）**

7 許可の承継

1 一般承継

【法律】

（許可に基づく地位の承継）

第四十四条 開発許可又は前条第一項の許可を受けた者の相続人その他の一般承継人は、被承継人が有していた当該許可に基づく地位を承継する。

(1) 法第44条は開発許可を受けた者の**一般承継人**について、許可に基づく地位の承継を規定したものである。

ア 一般承継人とは相続人のほか、会社法第2条27号から30号までに規定された法人を指す。

イ 一般承継人は被承継人の有していた開発許可に基づく地位を当然引き継ぐものとする。

ウ 「許可に基づく地位」とは、許可を受けたことによって発生する権利と義務の総体をいい、次のような事項がある。

(ア) 適法に開発行為又は法第43条の建築等を行うことができる権原

(イ) 公共施設の管理者等の協議によって定められている公共施設の設置、変更の権原

(ウ) 法第40条第3項の費用の負担を求めることができることができる権原

(エ) 土地所有者との関係において、工事につき同意を得ている地位

(オ) 工事完了、工事廃止の届出の義務

エ 一般承継のあったときは、次の承継したことを証する書類を添えて、その旨を許可一般承継承認届出書を柏市長に届け出なければならない。

(ア) 相続にあつては被相続人の除籍謄本及び承継人の戸籍抄本その他承継を証する書類

(イ) 法人の合併にあつては合併後の法人登録簿謄本、その他承継を証する書類。

オ 一般承継人に事業を継続する意思がないときは承継の届出とともに工事廃止届を提出しなければならない。この場合、廃止

に伴う防災工事等は当然行わなければならない。

2 特定承継

【法律】

（許可に基づく地位の承継）

第四十五条 開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得した者は、都道府県知事の承認を受けて、当該開発許可を受けた者が有していた当該開発許可に基づく地位を承継することができる。

(1) 法第45条は開発許可を受けた者の**特定承継人**について、開発許可に基づく地位の承継を規定したものである。

ア **特定承継人**とは、開発許可を受けた者から開発区域内の土地所有権、その他工事を施行する権原を取得したものである。

イ 一般承継人と異なり、特定承継人は、柏市長の承認を得て、その地位を承継することができる。

ウ 承継の承認を受けようとする者は開発許可特定承継承認申請書に次の書類を添えて申請しなければならない。

(ア) 承認を受けようとする者が開発許可を受けた者から当該開発区域内の土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権原を取得したことを証する書類（土地登記簿謄本、売買契約書写し（印鑑証明添付）等）

(イ) 承継申請者の資力及び信用に関する書類

エ 承認の判断の主な基準は次のとおりとする。

(ア) 申請者が適法に当該開発区域内の土地の所有権その他工事を施行する権原を取得しているか。

(イ) 当初の許可どおりの開発行為を行うために必要な資力及び信用があるか。

ウ 承継の承認が与えられなかった場合は、当初に許可を受けたものが廃止届を提出すること。