

条例による既造成地

〔区域区分日前から造成されていた土地において、自己居住用の住宅を建築する場合、市街化を促進するものではないため、許可をするもの。〕

佐倉市役所 市街地整備課
令和6年8月5日

1. 許可要件

※区域区分日：昭和45年7月31日（当初）

(1) **申請地は、次のすべてに該当する必要があります。**

- ①区域区分日前に建築物の建築を目的として造成され、かつ、給水施設、排水施設等宅地として利用するために必要な施設が既に整備されていること。
- ②溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域を含まないこと。
- ③優良な集団農地その他長期にわたり農用地として保存すべき土地の区域を含まないこと。
- ④優れた自然の風景を維持し、都市の環境を保持し、水源を涵養し、土砂の流出を防備する等のため保全をすべき土地の区域を含まないこと。
- ⑤原則として、区域区分日前の土地の区域の形状であること。

(2) **予定建築物は、次のすべてに該当する必要があります。**

- ①自己居住用の専用住宅であること。
- ②建築基準法に定める形態制限（建蔽率、容積率等）に適合していること。

2. 都市計画法の許可申請

都市計画法の開発または建築の許可申請書には、次の図書を添付してください。〔提出部数：2部〕
 なお、許可申請地が農地の場合は、農地転用許可申請書を農業委員会へ提出する必要があります。

No	図 書 名
1	許可申請書 【様式あり】（副本に添付する証明書類は、原本の写しで可）
2	委任状（代理人が申請手続を代行する場合に添付）
3	建築理由書 【様式あり（6）】 ・建築理由、申請者の勤務先、同居予定の世帯構成員等を記載する。
4	申請者の住民票（申請前3ヶ月以内に発行されたもの）
5	公図（申請前3ヶ月以内に発行されたもの、インターネットによって取得したものは不可） ・申請地の区域を赤で明示する。 ・接続道路を挟んだ向かい側の土地も明示する。
6	土地の登記全部事項証明書（申請前3ヶ月以内に発行されたもの、インターネットによって取得したものは不可）
7	申請者の誓約書 【参考様式あり】（印鑑証明書添付） ・申請者が申請住宅を自己居住用として使用することを誓約するもの
8	土地使用承諾書（土地の所有者と使用者が異なる場合に添付） ・土地使用承諾書【様式あり（8）】（印鑑証明書添付）
★9	①開発行為施行同意書〔関係権利者〕 【様式あり（4）】（各権利者の印鑑証明書添付） ・開発行為の施行または工事の実施の妨げとなる権利を有する者の同意書 （開発区域内の土地または工作物の所有者、仮登記権者、抵当権者の同意書） ②開発行為施行同意書〔隣接地所有者〕 【様式あり（4）】（印鑑証明書は原則不要） ・開発区域隣接地の所有者の同意 （隣接地所有者の同意書を取得できない場合は、その経過、理由、境界確定状況等を記載した文書を提出すること。）
★10	工事施行者の能力に関する書類（①は申請前3ヶ月以内に発行されたもの） 〔個人の場合〕①住民票 ②工事経歴書 〔法人の場合〕①履歴事項全部証明書 ②工事経歴書
★11	設計者の資格申告書 【様式あり（5）】（2欄及び4欄を証する書類は不要）
12	排水放流先施設管理者の同意書または承諾書【様式あり（16）】 （他人の所有する土地を経由して排水する場合に添付）
13	既造成宅地であることが確認できる資料 ①道路位置指定事項証明書 ②土地の固定資産課税台帳記載事項証明書（昭和45年のもの） ③宅地造成されたことを公的に証明するもの
14	位置図（S=1/10,000以上） ・申請地を赤で明示する。 ・明示すべき事項は、都市計画法施行規則第17条第2項を参照
15	区域図（S=1/2,500以上） ・申請区域を赤で明示する。 ・明示すべき事項は、都市計画法施行規則第17条第3項を参照
16	敷地現況平面図及び断面図 ・明示すべき事項は、都市計画法施行規則第16条第4項を参照 ・地盤の高低差を明示し、造成行為がない場合には、「切土・盛土造成なし」と記載する。
17	敷地求積図（S=1/1,000以上） ・セットバック用地その他宅地とならない土地がある場合は、その面積を分けて求積する。

18	土地利用計画図、建物配置図（S=1/1,000以上） <ul style="list-style-type: none"> ・明示すべき事項は、都市計画法施行規則第16条第4項を参照 ・接続道路の幅員、名称、建築基準法の根拠条文を明示する。
19	予定建築物の平面図及び立面図（S=1/100） <ul style="list-style-type: none"> ・敷地面積、建築面積、延べ面積、建蔽率、容積率、高さ、構造、階数、間取りを記載する。
★20	①造成計画平面図（S=1/1,000以上）（造成行為が伴う場合に添付） <ul style="list-style-type: none"> ・明示すべき事項は、都市計画法施行規則第16条第4項を参照 ・切土、盛土の別を色分けする。 ・擁壁の位置、宅地の計画地盤高、面積を明示する。 ②造成計画断面図（造成行為が伴う場合に添付） <ul style="list-style-type: none"> ・明示すべき事項は、都市計画法施行規則第16条第4項を参照
21	給排水施設計画平面図（S=1/500以上） <ul style="list-style-type: none"> ・明示すべき事項は、都市計画法施行規則第16条第4項を参照 ・浸透枡を設置する場合は、隣地から50cm以上離し距離を配置図に記載する。 ※がけの隣接地の場合は、設置位置について治水課と協議すること。 ・浄化槽、雨水浸透枡、蒸発散装置等を設置する場合は、雨水排水計画書、構造図、認定書を添付する。 ・蒸発散装置を設置する場合は、隣地からの距離を配置図に記載する。
22	がけの断面図（S=1/50）（がけがある場合に添付） <ul style="list-style-type: none"> ・1mを超えるがけについて作成すること。 ・都市計画法施行規則第16条第4項を参照し、がけの高さ、勾配及び土質、切土又は盛土をする前の地盤面並びにがけ面の保護の方法等を明示する。 ・がけ面を保護する既存の構造物がある場合は、その構造物に係る検査済番号等を明記する。
23	①擁壁の断面図（S=1/50）（擁壁を設置する場合に添付） <ul style="list-style-type: none"> ・明示すべき事項は、都市計画法施行規則第16条第4項を参照 ・擁壁の寸法及び勾配、擁壁の材料の種類及び寸法、裏込め材の寸法、透水層の位置及び寸法、擁壁を設置する前後の地盤面、基礎地盤の土質並びに基礎杭の位置、材料及び寸法、最高高さを明示する。 ②擁壁の構造計算書（高さが1mを超えるがけを保護する擁壁を設置する場合に添付） <ul style="list-style-type: none"> ・宅地防災マニュアルに準拠すること。 ③土質調査報告書（必要により添付）
24	がけ条例適合図（がけが予定建築物の周辺にある場合に添付） <ul style="list-style-type: none"> ・予定建築物の近隣にあるがけが、がけ条例〔千葉県建築基準法施行条例第4条〕により区域（法第43条許可については建築物）に影響を及ぼしていないか確認できる図面を添付する。
25	各種構造図（必要により添付）
26	道路の境界確定図（道路境界査定図の写し、道路境界確定協議書の写し等）
★27	工事完了公告以前の建築承認申請書（都市計画法第37条） ※必要な場合に、必要図面を添付して申請

[注意] ① 設計図には、作成者の記名押印または署名をしてください。
 ② 「★」は、開発行為を伴う場合（都市計画法第29条許可が必要な場合）に添付してください。