

条例による既存集落

佐倉市役所 市街地整備課
[内容] 令和6年8月5日

既存集落内で、マイホームを新築することができます。
建築にあたっては、都市計画法の許可が必要となります。
また、他法令の許可も併せて必要となる場合があります。



1. 許可要件

(1) 申請地は、次のすべてに該当することが必要です。

① 申請地が「**既存集落**」内にあること。

◎「**既存集落**」とは、次のいずれかに該当する地域をいいます。(2ページ目概念図を参照)

- a) 半径 150mの範囲内で 40 (20 以上の建築物が市街化調整区域内に存している場合において、市街化区域内に存するものを含む。以下同じ。) 以上の建築物が連たんする地域
- b) 敷地間の距離 55m以内で 40 以上の建築物が連たんする地域

② 既存の建築基準法第 42 条第 1 項又は第 2 項の道路に **6m 以上**接していること。

③ **敷地面積が 300m²以上**であること。(セットバック部分を除く。)

※敷地分割により計画する場合は、元の敷地も含めて計画について事前に協議してください。

④ 申請地が次の除外区域を含まないこと。

【除外区域】 次のいずれかに該当する区域

- a) 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
- b) 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
- c) 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すべき土地の区域

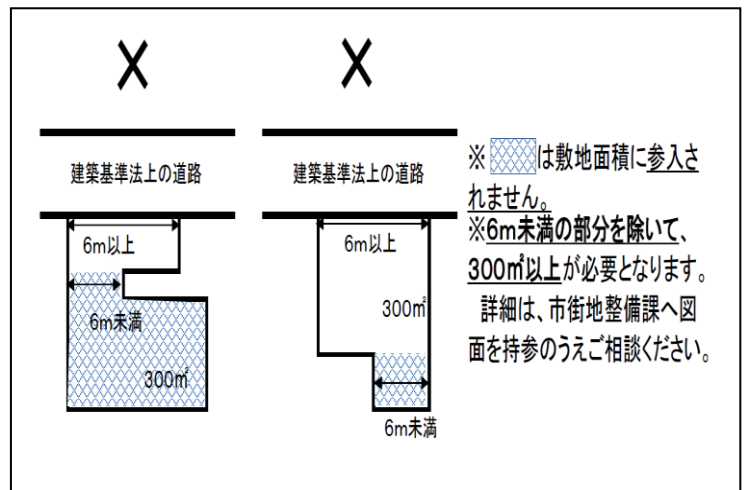
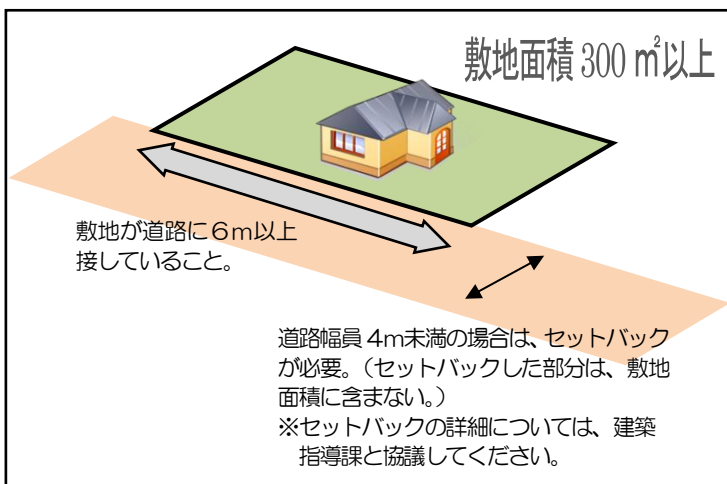
(2) 予定建築物は、次のすべてに該当することが必要です。

① **自己居住用の専用住宅又は第一種低層住居専用地域に建築可能な兼用住宅(*)**であること。

(*) 建築基準法別表第2 (イ) 項第2号に定めるもの

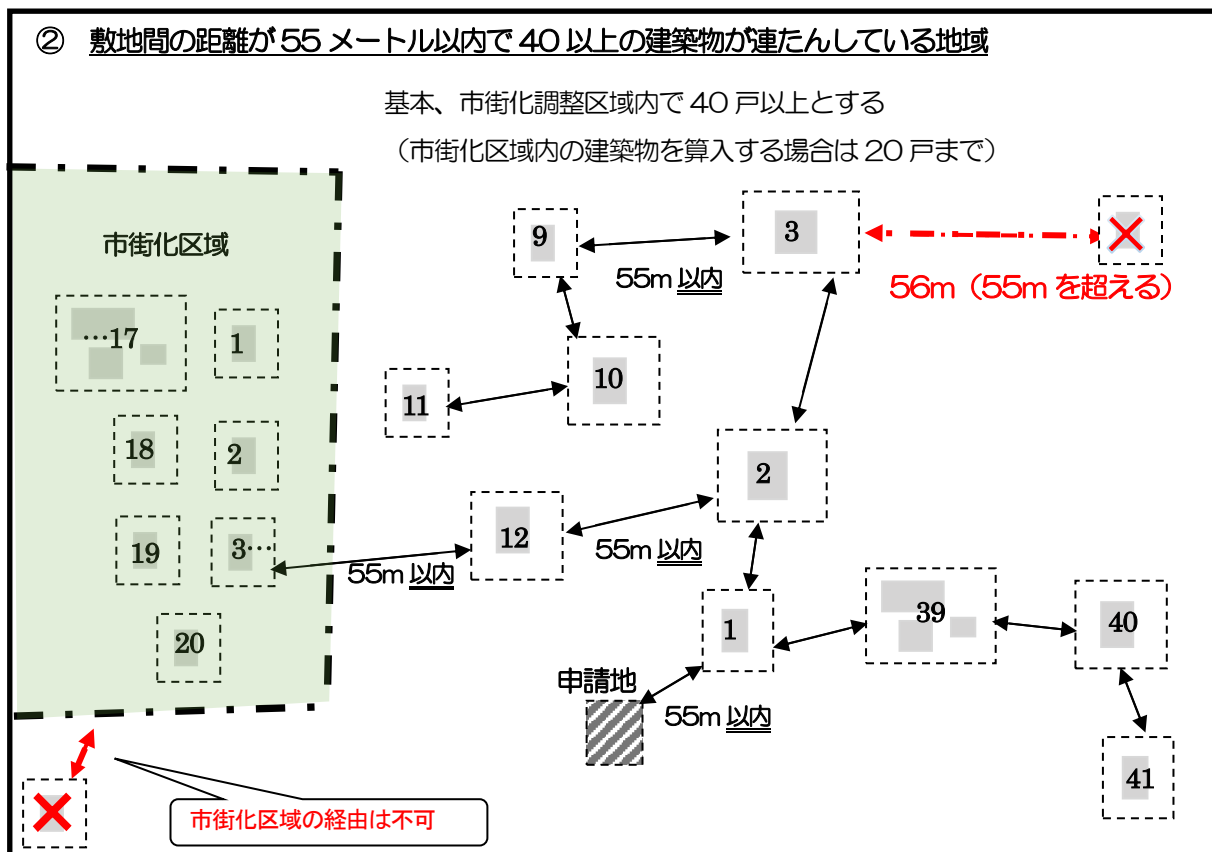
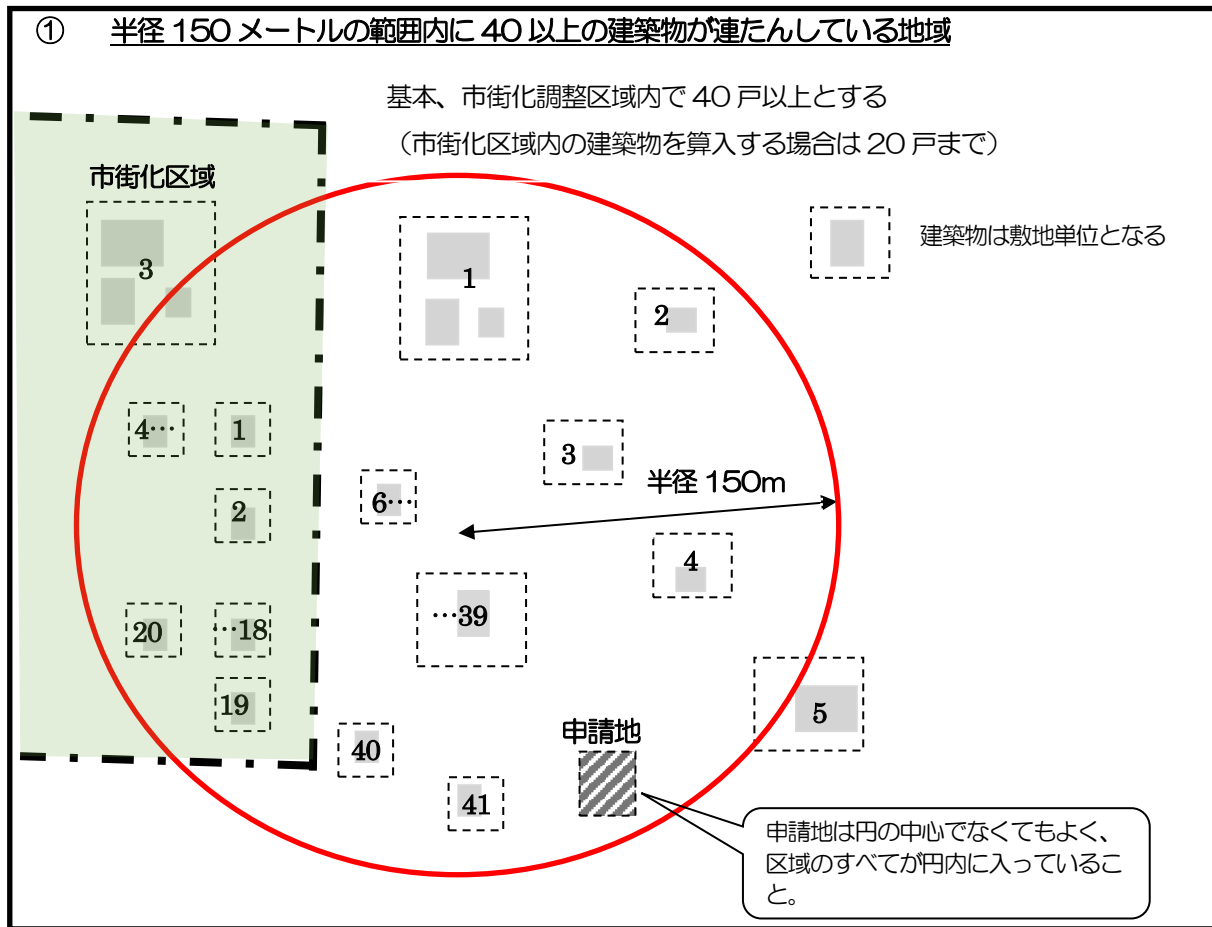
② 建築物の形態は、次の基準に適合すること。

建蔽率 50%以下、容積率 100%以下、最高の高さ 10m以下



＜参考＞「既存集落」の概念図

「既存集落」の概念図



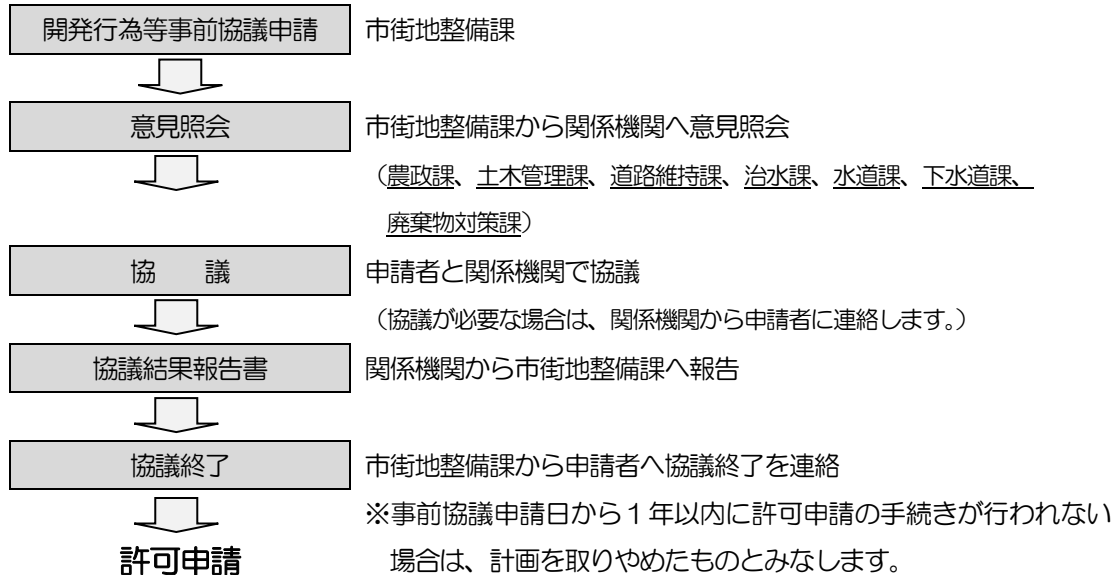
※ 既存集落の連たん算定についての注意事項

- ① 連たんを算定する建築物に車庫、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1つの建築物の敷地として数えます。
- ② 建築物が存在しない土地や建築物とはいえない規模及び用途のものしか所在していない土地は、連たんする建築物の敷地となりません。
- ③ 違反建築物は、連たんを算定する建築物から除きます。
- ④ 半径150メートルの円により既存集落の範囲を明示する場合、開発区域以外の連たん建築物の敷地が円の内外に渡っていても、戸数に算入することができます。
- ⑤ 複数の既存集落の範囲を重ねて、又は接合させてその範囲を拡張することはできません。（この場合、それぞれが独立した既存集落とみなします。）
- ⑥ 地形・地物等により明らかに一体性を欠いていると認められる地域は、「建築物が連たんする地域」となりません。
- ⑦ 市街化区域が図面上に存在する場合は、調整区域との境を明示すること。

2. 事前協議申請

(1) 事前協議手続の流れ

開発又は建築の許可申請をする前に「開発行為等事前協議申請書」を提出し、関係機関と協議してください。
事前協議手続の流れは、次のとおりです。



(2) 協議前の事前調査

「開発行為等事前協議申請書」の作成に当たっては、次の項目について事前に調査をしておく
手続が円滑に進みます。

①申請地が既存集落内であることの確認	→ 市街地整備課
②建築基準法上の道路の扱い、がけの取り扱い	→ 建築指導課
③道路境界の確認	→ 土木管理課(国県道は、印旛土木事務所等)
④雨水流出抑制施設について	→ 治水課
⑤農用地区域が含まれていないことの確認	→ 農政課
⑥ごみ集積所	→ 廃棄物対策課
⑥下水道の接続について	→ 下水道課
⑦上水道の接続について	→ 水道課
⑧土砂災害警戒区域が含まれていないことの確認	→ 危機管理課
⑨県立印旛手賀自然公園の計画区域が含まれていないことの確認	→ 県自然保護課(土浮地区)

※ 農地法の取扱いについては、別途農業委員会事務局と協議してください。

※ がけ条例の適用範囲が申請区域内に存在する場合は、それを除いて300㎡を確保すること。申請地近隣に2mを超える高低差がある場合は市街地整備課又は建築指導課にご相談ください。

※ 日程につきましては、事前協議に1か月、本申請(開発許可若しくは建築許可)に2~3週間ほど目安としてかかります。協議や図面の修正により期間が変わりますので余裕をもって申請してください。

(3) 事前協議申請書の提出

「開発行為等事前協議申請書」は、次の図書を添付して、正本1部を提出してください。

関係機関への意見照会ができる状態になり次第、申請者に連絡しますので副本7部を提出してください。

- ①委任状（本人以外が申請手続を行う場合に添付）
- ②位置図（縮尺1/10,000）
- ③区域図（縮尺1/2,500）
- ④公図の写し（コピー可、ただしインターネットによって取得したものは不可）
- ⑤土地の登記事項証明書（コピー可、インターネットによって取得したものは不可）
- ⑥現況図（平面図、断面図）
- ⑦土地利用計画図（1/500以上）
- ⑧造成計画図（平面図、断面図）
- ⑨給排水施設計画平面図（1/500以上）
- ⑩雨水排水計画書
- ⑪構造図（浸透枡、浄化槽等）
- ⑫建築計画図（平面図、立面図、求積図（建築面積、延べ面積）、建蔽率、容積率）
- ⑬敷地求積図
- ⑭道路及び水路等の境界確定図
- ⑮連たん図（縮尺1/2,500）
- ⑯建築許可の申請をする場合は宅地性を確認できる資料。（建築確認、固定資産台帳等）

※ 図面作成上の注意点

- ・申請書に記載している内容を添付書類で確認できること
（構造、建蔽率、容積率を建築計画図に記載する等）
- ・道路、水路の境界確定図に申請敷地と接している部分を着色する。
- ・公図の写しに申請地を標記する。
- ・近隣にがけが存在するときは、その影響範囲を記載すること。
- ・浄化槽を設置する場合は認定書を添付すること。
- ・道路の記載は道路法の扱いと建築基準法の扱いを書く。
（例 市道〇-〇〇号線、建築基準法第42号1項1号道路）
- ・給排水平面図の枡（雨水、汚水）の記載は接続管も記載すること。（雨どいも含む）
- ・コンクリートブロックについては60cmを土圧の上限とする。
- ・造成行為がない場合は土地利用計画図にその旨記載すること。
- ・1m以上の土留めについては任意擁壁であっても安全性を証明できる資料を添付すること。
- ・敷地を分割する場合は既存の建築物についても考慮すること。

3.都市計画法の許可申請

都市計画法の開発又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〕

チェック	No	図 書 名
<input type="checkbox"/>	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）
<input type="checkbox"/>	2	委任状（本人以外が申請手続を行う場合に添付）
<input type="checkbox"/>	3	建築理由書 【参考様式あり（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。
<input type="checkbox"/>	4	申請者の住民票（申請前3ヶ月以内に発行されたもの）
<input type="checkbox"/>	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。
<input type="checkbox"/>	6	土地の登記事項証明書（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）
<input type="checkbox"/>	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
<input type="checkbox"/>	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）
<input type="checkbox"/>	★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） ・開発行為の施行又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、建築物等の所有者、仮登記権者、抵当権者等の同意書等） ②開発行為施行同意書〔隣接地所有者〕（印鑑証明書は不要） ・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。）
<input type="checkbox"/>	★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
<input type="checkbox"/>	★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）
<input type="checkbox"/>	12	排水放流先施設管理者の同意書又は承諾書【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）
<input type="checkbox"/>	13	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
<input type="checkbox"/>	14	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
<input type="checkbox"/>	15	連たん図（S=1/2,500以上） ・申請区域を赤で明示し、連たんする建築物（40戸以上）を敷地ごとに青で明示する。 ・連たん条件に応じて、半径150メートルの円または各敷地から55メートルの範囲の区域を明示する。 ・周辺に市街化区域が存在する場合は、市街化区域との境を明確にする。
<input type="checkbox"/>	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 ・地盤の周囲との高低差を明示し、造成行為がない場合には、「切土・盛土造成なし」と記載する。

佐倉市開発行為等の規制に関する条例
第5条第1項第3号《既存集落》

<input type="checkbox"/>	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。
<input type="checkbox"/>	18	土地利用計画図、建物配置図 (S=1/1,000 以上) ・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。
<input type="checkbox"/>	19	予定建築物の平面図及び立面図 (S=1/100) ・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。
<input type="checkbox"/>	★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) ・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) ・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
<input type="checkbox"/>	21	給排水施設計画平面図 (S=1/500 以上) ・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 ・浸透枿を設置する場合は、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、雨水浸透枿、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。
<input type="checkbox"/>	22	がけの断面図 (S=1/50) (がけがある場合に添付) ・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。
<input type="checkbox"/>	23	①擁壁の断面図 (S=1/50) (擁壁を設置する場合に添付) ・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) ・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)
<input type="checkbox"/>	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) ・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るか確認できる図面を添付する。
<input type="checkbox"/>	25	各種構造図 (必要により添付)
<input type="checkbox"/>	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発行機関がわかる資料)
<input type="checkbox"/>	27	宅地性を証明する資料 (建築許可申請時のみ) ・建築確認を確認できるもの (通知書、確認済証、検査済証等) ・昭和 45 年時及び現年時の宅地評価を確認できるもの (固定資産課税台帳記載事項証明書等) ・その他佐倉市が認めた資料 (上記 2 つに該当しない場合は案件ごとの個別判断が必要です)
<input type="checkbox"/>	★28	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「★」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。

②添付資料の順番、各図面の名称を本パンフレットに合わせてください。