

# 柏市開発行為等審査基準

令和3年4月

柏市都市部宅地課



# 総目次

I . 柏市開発行為審査基準	
.....	1 ~ 1 3 2
II . 開発許可関係例規	
.....	1 ~ 2 9
III . 設計計画協議基準	
.....	1 ~ 1 0
IV . 宅地造成等規制法に関する工事の許可基準	
.....	1 ~ 1 2

## 開発許可基準の適用範囲

技術基準	建築物			第一種特定工作物		第二種特定工作物	
	非自己用	自己用		非自己用	自己用	非自己用	自己用
		居住用	業務用				
道路	○	×	○	○	○	○	○
公園	○	×	○	○	○	○	○
消防水利	○	×	○	○	○	○	○
排水施設	○	○		○	○	○	○
給水施設	○	×	○	○	○	○	○
公益施設	○	△		○	△	△	△
擁壁	○	○		○	○	○	○
樹木の保存, 表土の保全等	○	○		○	○	○	○
緩衝緑地	○	○		○	○	○	○
輸送施設	○	○		○	○	○	○
資力・信用	○	×	1ha未満× 1ha以上○	○	1ha未満× 1ha以上○	○	1ha未満× 1ha以上○
工事施工者	○	×	1ha未満× 1ha以上○	○	1ha未満× 1ha以上○	○	1ha未満× 1ha以上○
権利者同意	○	○		○	○	○	○

○ 適用するもの、△ 開発行為の目的に照らして判断、× 適用しないもの

※ **自己の居住用**とは、開発行為の事業者が自らの生活の本拠として使用するものをいう（この場合、**申請者は自然人に限られ**、法人用の従業員宿舎等は該当しない。）。

※ **自己の業務用**とは、当該建築物内で継続的に自己の業務に係る経済活動が行われるものをいう（この場合、**住宅は含まないので**、分譲又は賃貸のための住宅、貸事務所、貸店舗は該当しない。）。

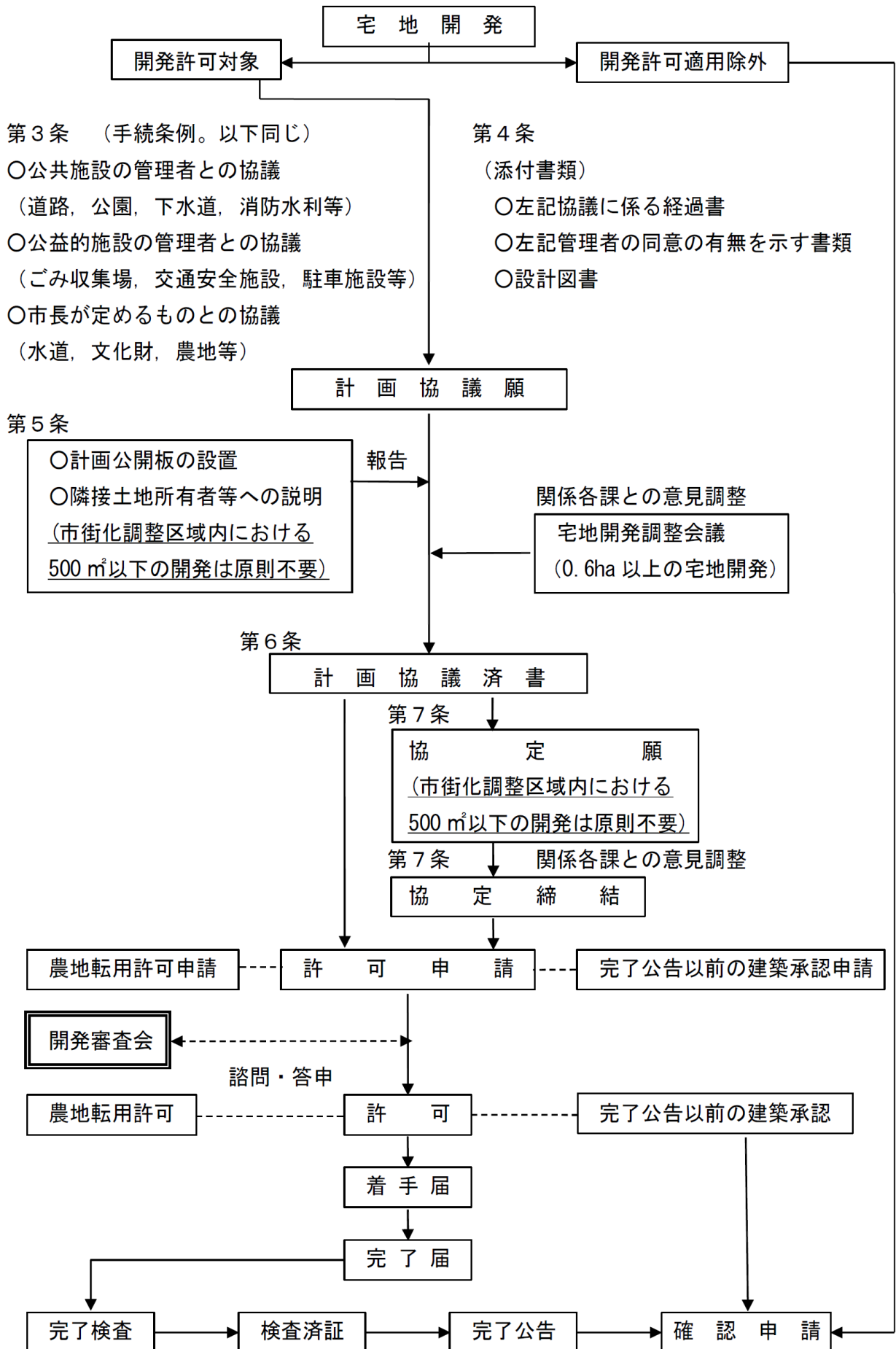
### 凡例

**法** : 都市計画法(昭和43年法律第100号)

**政令** : 都市計画法施行令(昭和44年政令第158号)

**省令** : 都市計画法施行規則(昭和44年建設省令第49号)

# 開発行為手続の流れ





# I . 柏市開発行為審査基準

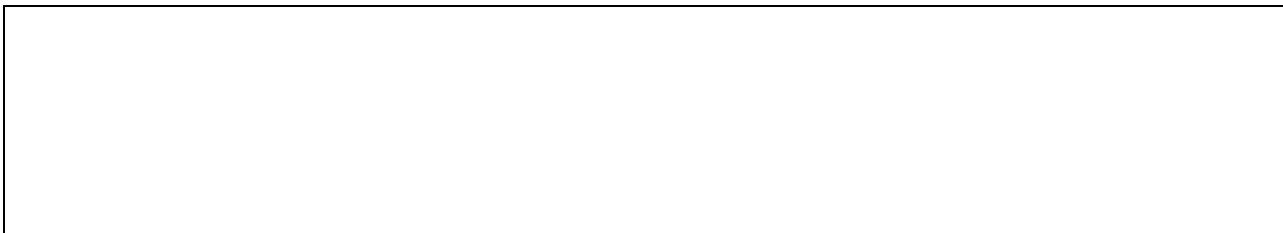
## 目 次

<b>1</b>	<b>用語の解説</b> .....	<b>1</b>
1	開発行為とは .....	1
2	開発区域とは .....	2
3	規制規模未満の開発行為の特例 .....	4
<b>2</b>	<b>開発許可の基準</b> .....	<b>5</b>
1	公共施設の基準 .....	5
(1)	道路 .....	5
(2)	公園 .....	14
(3)	消防水利 .....	17
(4)	排水施設 .....	18
2	その他の基準 .....	19
(1)	給水施設 .....	19
(2)	公益施設 .....	20
(3)	擁壁 .....	21
(4)	樹木の保存, 表土の保全 .....	24
(5)	緩衝緑地 .....	25
(6)	輸送施設 .....	26
(7)	申請者の資力信用 .....	27
(8)	工事施行者の能力 .....	27
(9)	関係権利者の同意 .....	28
(10)	敷地の最低面積 .....	29
<b>3</b>	<b>市街化調整区域の許可基準</b> .....	<b>30</b>
1	法第34条第1号の規定について .....	33
	(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 .....	39
	(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 .....	41
	(農林漁業用施設)	
4	法第34条第6号の規定について .....	41
	(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	4 2
	(既存工場関連施設)	
6	法第34条第8号の規定について	4 3
	(危険物関連施設)	
7	法第34条第9号の規定について	4 5
	(道路管理施設, 休憩所, 給油所等)	
8	法第34条第11号の規定について	4 7
	(条例で指定する土地の区域内で行う開発行為)	
9	法第34条第12号の規定について	4 9
	(条例で定める農家分家, 既存集落, 専用住宅建替等)	
10	法第34条第13号の規定について	5 5
	(都市計画線引き時の既存権の届出)	
11	法第34条第14号の規定について	6 0
	(開発審査会付議案件)	
	柏市開発審査会提案基準	6 1
12	許可申請の手続き及び事務処理	1 1 5
<b>4</b>	<b>建築制限</b>	<b>1 1 8</b>
1	建築制限等	1 1 8
2	建築物の建ぺい率等の指定	1 1 9
3	開発許可を受けた土地における建築等の制限	1 2 1
<b>5</b>	<b>市街化調整区域内の建築制限</b>	<b>1 2 3</b>
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	1 2 3
<b>6</b>	<b>許可の承継</b>	<b>1 3 1</b>
1	一般承継	1 3 1
2	特定承継	1 3 2



# 1 用語の解説



次のいずれかに該当するものをいう。

土地の 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。）

土地の 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

(イ) 高さが

土地の 変更

宅地以外の土地を宅地とする行為をいう。なお， 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，課税上の地目等を考慮して判断。）

(イ) による区域区分がなされる以前（昭和45年7月31日）より土地の登記簿の地目が宅地である土地

(ウ) に基づき建築物の敷地として造成事業が完了された土地

(エ) 法による開発許可を受けて建築物の敷地として開発行為が完了された土地

(オ)





































































































































































































































































































