

## 基準条例による建築

[概要説明用資料]

[都市計画法第34条第11号]

[木更津市の市街化調整区域における開発行為等の基準に関する条例（第2，3，4条）]

1. 市街化区域（地区計画で住宅が建築できない地域を除く。（かずさアカデミア地区））から700m区域内で、半径150mの範囲内に40戸の建築物がある地域（既存集落：2500分の1の白地図）とする。ただし、40戸のうち市街化区域を含む場合は、市街化調整区域内に20戸以上の建築物が存すること。

※上述の条例区域は以下 URL または二次元コードからアクセスし、木更津市ホームページから確認できます。

<https://www.city.kisarazu.lg.jp/soshiki/toshiseibi/toshiseisaku/1/11836.html>



2. 建築できる建築物の用途は、建築基準法の第1種低層住居専用地域に建築できる建築物の用途とする。
3. 住宅地の1区画は、原則として165㎡以上とすること。
4. 既存集落及び建築物の数え方については、別紙参照のこと。
5. 他の法律等（農地法、農業振興地域の整備に関する法律、建築基準法等）の許可及び承認等がなされており他の法令に抵触していないこと。
6. 排水は、既存の下流側の排水路に接続しており、所有者・施設管理者及び財産管理者等の同意等を得ていること。
7. 道路は、建築基準法に該当する道路に接していること。
8. 申請書（1部）及び添付図書（正・副（各1部）提出）

### ① 「法第29条許可申請書及び添付図書」

- (1) 開発行為許可申請書
- (2) 委任状
- (3) 設計説明書その1・その2（\$）
- (4) 資金計画書（◇）・収支計画書（◇）・年度別資金計画書（◇）
- (5) 工事費内訳明細書（附帯工事費含む。）（◇・#）
- (6) 資金証明書（自己資金又は借入金の調達が可能を証する書類）（◇・#）
- (7) 開発行為施行同意書（印鑑証明書添付）、他の権利（地上権・抵当権等）が在る場合は、その権利者の同意書（印鑑証明書添付）
- (8) 公共施設管理者の同意書（排水路・道路等の占使用工事施工許可書、承諾書等が

ある場合は添付すること。)

- (9) 公共施設の将来管理者との協議書（公共施設が設置される場合。）
- (10) 申請者の資力及び信用に関する書類。  
個人（住民票・所得税納税証明書(◇)・資産調書(◇)・事業経歴書(◇)）  
法人（法人登記事項証明書・法人税納税証明書(◇)・前年度財務諸表(◇)・事業経歴書(◇)）
- (11) 工事施工者の能力に関する書類。  
個人（住民票・工事経歴書・建設業者許可証明書(◇)）  
法人（法人登記事項証明書・工事経歴書・建設業許可証明書(◇)）
- (12) 設計者の資格を証する書類。  
（設計者の資格申告書・最終学歴証明書（\*）・資格証明書（\*）  
・実務経歴証明書（\*））
- (13) 土地登記事項証明書
- (14) 位置図[都市計画図]（1:10,000）申請地を赤線で囲む。市街化区域からの距離を記入する。
- (15) 40戸建物連たん図（1:2,500）白地図に1戸の敷地を赤線で囲み番号を付ける。
- (16) 区域図（1:2,500以上）申請地を赤線で囲む。
- (17) 求積図（1：500以上）
- (18) 土地公図写し（1:500・1:600）申請地を赤線で囲む。（正本は原本）
- (19) 現況図（1：500以上）現況断面を表示する。
- (20) 土地利用計画図（配置図）（1：500以上）
- (21) 造成計画平面図（1：500以上、宅地高計画平面図、道路計画平面図）
- (22) 造成計画断面図（1：500以上、宅地横断面図・道路縦断面図・道路縦横断面図）
- (23) 排水施設計画平面図（1：500以上）排水系統を青線で表示する。
- (24) 各種構造図・がけ及び擁壁断面図（1：50以上）擁壁・排水施設関係等
- (25) 給水施設計画平面図（1：500以上）各種構造図（1：50以上）
- (26) 消防水利平面図（1：2,500以上）（\$）
- (27) 予定建築物の平面図・立面図（建築面積・床面積・構造・建ぺい、容積率を記入すること。)
- (28) その他・必要とする図書（建築する理由書・隣接地同意書・流末系統図及び現地写真等の指示を受けたもの。)
- 備考 1. 設計図には設計者の記名をすること。  
2. \*印は、自己の居住用の住宅又は自己の業務用で1ha未満の場合は添付不要。  
3. #印は、工事費の額が300万円未満の場合は添付不要。

4. \$印は、自己の居住用の住宅の場合は添付不要。
5. ◇印は、自己の居住用の住宅又は自己の業務用で1ha未満の場合は添付不要だが、盛土規制法に基づく許可を要する工事に該当する場合は前述に関わらず添付必要。

## ②「法第43条許可申請書及び添付図書」

- (1) 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許可申請書
- (2) 委任状
- (3) 申請者の信用に関する書類（住民票・住人全員）
- (4) 土地登記事項証明書
  
- (5) 公共施設管理者の同意書（排水路・道路等の占使用工事施工許可書、承諾書等がある場合は添付すること。）
- (6) 位置図[都市計画図]（1:10,000）申請地を赤線で囲む。市街化区域からの距離を記入する。
- (7) 40戸建物連たん図（1:2,500）白地図に1戸の敷地を赤線で囲み番号を付ける。
- (8) 区域図（1:2,500以上）申請地を赤線で囲む。
- (9) 求積図（1：200以上）
- (10) 土地公図写し（1:500・1:600）申請地を赤線で囲む。（正本は原本）
- (11) 現況図（1：200以上）
- (12) 土地利用計画図（配置図）（1：200以上）
- (13) 敷地断面図（1：200以上）現況断面を表示する。
- (14) 給・排水施設計画平面図（1：200以上）排水系統を青線に表示する。
- (15) 各種構造図・がけ及び擁壁断面図（1：50以上）擁壁・排水施設関係等
- (16) 予定建築物の平面図・立面図（建築面積・床面積・構造・建ぺい、容積率を記入すること。）
- (17) その他・必要とする図書（建築する理由書・土地所有者施行同意書・流末系統図及び現地写真等の指示を受けたもの。）

備考 1. 設計図には設計者の記名をすること。

## 別 紙

### 1. 既存集落について（条例第3条2号における既存集落）

- ・ 申請地を含む半径150mの範囲内に40戸以上の建築物（※）が連たんしていること。  
ただし、40戸のうち市街化調整区域内に20戸以上の建築物（※）が存すること。
  - （1） 300mの円内に接して連たんして敷地が接しており建築物（※）がある場合は、戸数に加えることができる。（道路・水路により分断される場合を除く。）
  - （2） 申請地は300mの円内になければならない。

#### ※建築物の数え方について

- ア. 建築物の数え方については、原則として「戸」の単位で数え、倉庫・物置・離れ等の附属建物を伴う場合は、これらを含む全体の敷地を1戸とする。
- イ. 建築物については、許可申請の時に実在する建築物を数えるものとする。  
ただし、違反建築物及び違反建築指導中の建築物等は数に含めることが出来ない。
- ウ. 物置・倉庫等で敷地が、その建築物として独立していることが明確に証明できるものは、1戸として数えることができる。ただし、ひとつの敷地の中で数個の倉庫・物置等がある場合は、それら全ての建物を含めて1戸とする。

### ・ 半径150mの円及び40戸連たんの概念図

