

○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

平成13年12月21日

条例第30号

改正

平成 15 年 3 月 21 日 条例第 10 号

平成 19 年 9 月 29 日 条例第 26 号

令和 4 年 3 月 16 日 条例第 8 号

令和 6 年 12 月 19 日 条例第 35 号

(趣旨)

第1条 この条例は、千葉県知事の権限に属する事務の処理の特例に関する条例（平成12年千葉県条例第1号）第2条の規定により、木更津市が処理することとされた事務に関し、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第34条第11号及び第12号並びに都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「政令」という。）第36条第1項第3号ハの規定により、市街化調整区域における開発行為及び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について、必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この条例において「既存集落」とは、市街化調整区域において、次の各号のいずれかに該当する地域をいう。

- (1) 半径150メートルの範囲内に40以上の建築物（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。次号において同じ。）が連たんしている地域
- (2) 敷地間の距離が55メートル以内で40以上の建築物が連たんしている地域であって、当該建築物の敷地からの距離が55メートルの範囲内であるもの

2 この条例において「線引き」とは、法第7条第1項に規定する市街化区域と市街化調整区域との区分に関する都市計画の決定又は変更により市街化調整区域として新たに区分されたことをいう。

3 この条例において「線引きの日前土地所有者」とは、次の各号のいずれかに該当する者をいう。

- (1) 線引きの日前から当該線引きにより市街化調整区域となった土地を所有する者
- (2) 線引きの日前から当該線引きにより市街化調整区域となった土地を所有していた者

から当該線引きの日以後に相続により当該土地を所有する者

- 4 この条例において「親族」とは、線引きの日前土地所有者の親族（民法（明治29年法律第89号）第725条に規定する親族をいう。）のうち、自己の居住の用に供する住宅を所有していない者で当該線引きの日前土地所有者と2年以上の同居の事実があるものをいう。
- 5 この条例において「専用住宅」とは、住宅であって、事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねる住宅及び共同住宅以外のものをいう。
- 6 前各項に規定するもののほか、この条例において使用する用語の意義は、法及び政令の例による。

（法第34条第11号の条例で指定する土地の区域）

第3条 法第34条第11号の条例で指定する土地の区域は、次の各号の全てに該当する土地の区域のうち市長が指定する土地の区域（以下「指定区域」という。）とする。

- (1) 開発区域の面積が5ヘクタール未満の土地の区域であって、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700メートルの範囲内に存するもの
 - (2) 第2条第1項第1号の既存集落内の土地の区域
 - (3) 政令第29条の9各号に掲げる区域（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を除く。）を含まない土地の区域
- 2 市長は、指定区域を指定するときは、その旨及びその区域を告示するとともに、その関係図書を公衆の縦覧に供しなければならない。
 - 3 第1項の規定による指定区域の指定は、前項の規定による告示によってその効力を生ずる。
 - 4 前2項の規定は、指定区域の変更又は廃止について準用する。

（法第34条第11号の条例で定める予定建築物等の用途）

第4条 法第34条第11号の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条例で定める予定建築物等の用途は、建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第2（い）項に掲げる第一種低層住居専用地域内に建築することができる建築物の用途以外の用途とする。

（法第34条第12号の条例で定める開発行為）

第5条 法第34条第12号の条例で定める開発行為は、次の各号のいずれかに該当する開発

行為とする。

- (1) 市街化調整区域において、線引きの日前土地所有者で当該線引きの日前土地所有者が所有する土地又はその周辺に居住しているもの（農業を営まない者にあつては、線引きの日前から引き続き当該土地又はその周辺に居住している者に限る。）及びその親族が市街化区域内に建築物の建築が可能な土地を所有していない場合に、当該親族が婚姻等により当該線引きの日前土地所有者が所有する土地において新たに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であつて、開発区域の面積が500平方メートル以下のもの
 - (2) 既存集落内において、線引きの日前土地所有者が自己の居住の用に供する住宅を所有していない場合に、当該線引きの日前土地所有者が所有する土地において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であつて、開発区域の面積が500平方メートル以下のもの
 - (3) 市街化調整区域において、線引きの日前から存する専用住宅若しくは建築基準法第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（当該専用住宅の敷地及び用途を変更しないものに限る。）を目的とする開発行為
 - (4) 市街化調整区域において、線引きの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、排水施設等が整備されていると認められる土地に、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
 - (5) 市街化調整区域において、宅地開発事業の基準に関する条例（昭和44年千葉県条例第50号）に基づく確認を受けた土地に、専用住宅の建築を目的として行う開発行為であつて、当該確認を受けた設計の内容と整合しているもの
- 2 前項各号に掲げる開発行為は、政令第29条の9各号に掲げる区域（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を除く。）を含まないものとする。

（政令第36条第1項第3号ハの条例で定める建築物）

第6条 政令第36条第1項第3号ハの条例で定める建築物は、前条に規定する開発行為に係る予定建築物等の要件に該当する建築物とする。

附 則

この条例は、平成14年4月1日から施行する。

附 則（平成15年3月21日条例第10号）

この条例は、平成15年4月1日から施行する。

附 則（平成19年9月29日条例第26号）

この条例は、平成19年11月30日から施行する。

附 則（令和4年3月16日条例第8号）

（施行期日）

- 1 この条例は、令和4年4月1日から施行する。

（経過措置）

- 2 この条例の施行の日前に都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条第1項、第35条の2第1項又は第43条第1項の規定によりされた許可の申請であって、この条例の施行の際、許可又は不許可の処分がされていないものに係る許可の基準については、この条例による改正後の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3条第3号、第5条第2項及び第6条の規定にかかわらず、なお従前の例による。

附 則（令和6年12月19日条例第35号）

（施行期日）

- 1 この条例は、令和8年1月1日から施行する。ただし、次項の規定は、公布の日から施行する。

（準備行為）

- 2 この条例による改正後の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（以下「新条例」という。）第3条の規定による指定区域の指定に関し必要な行為は、この条例の施行前においても、同条の規定の例により行うことができる。

（経過措置）

- 3 新条例の規定は、この条例の施行の日以後の都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条第1項、第35条の2第1項、第42条第1項ただし書又は第43条第1項の規定による許可（以下「開発許可等」という。）の申請について適用し、同日前にされた開発許可等の申請については、なお従前の例による。