

木更津市立地適正化計画 届出制度の手引き

令和3年5月31日から「木更津市立地適正化計画」の公表に伴う届出制度が始まります

人口減少が進み人口密度が低下すると、空き家や空き地が増え、まちが空洞化し、スーパーなど商業店舗の撤退やバスなど公共交通の経営悪化などにより、生活利便性の低下や地域コミュニティの衰退が進むことが想定されます。

本市の人口は全体として増加を続けていますが、木更津駅周辺の中心市街地では人口減少により空き家や空き店舗などが増加しており、今後本市において人口減少が始まれば同じことが郊外の住宅地においても起こり得ると考えられます。

そこで、市街化区域内の各拠点周辺に空洞化が生じないように、まちのコンパクト化を図り、人口減少・少子高齢化時代においても持続可能なまちづくりを推進する「木更津市立地適正化計画」を令和3年3月23日に作成し、市ホームページや都市政策課において周知を開始しました。

本計画の公表日である令和3年5月31日以降に一定規模以上の行為等を行う場合は、都市再生特別措置法に基づき市へ届出が必要になりますので、本市のまちづくりにご協力いただきますようよろしくお願いします。

====届出制度の概要=====

(1) 届出対象行為

- ① 居住誘導区域外で、住宅の建築を目的とした、一定規模以上の開発行為や建築等行為を行う場合（4～5ページ）
- ② 都市機能誘導区域外で、誘導施設を有する建築物の建築を目的とした、開発行為や建築等行為を行う場合（6～9ページ）
- ③ 都市機能誘導区域内で、誘導施設を休止または廃止する場合（10～11ページ）

(2) 届出の時期（3ページ）

届出書等は、行為着手の30日前までに都市政策課へ1部提出して下さい。

(3) 居住誘導区域及び都市機能誘導区域は1ページをご覧ください。

=====

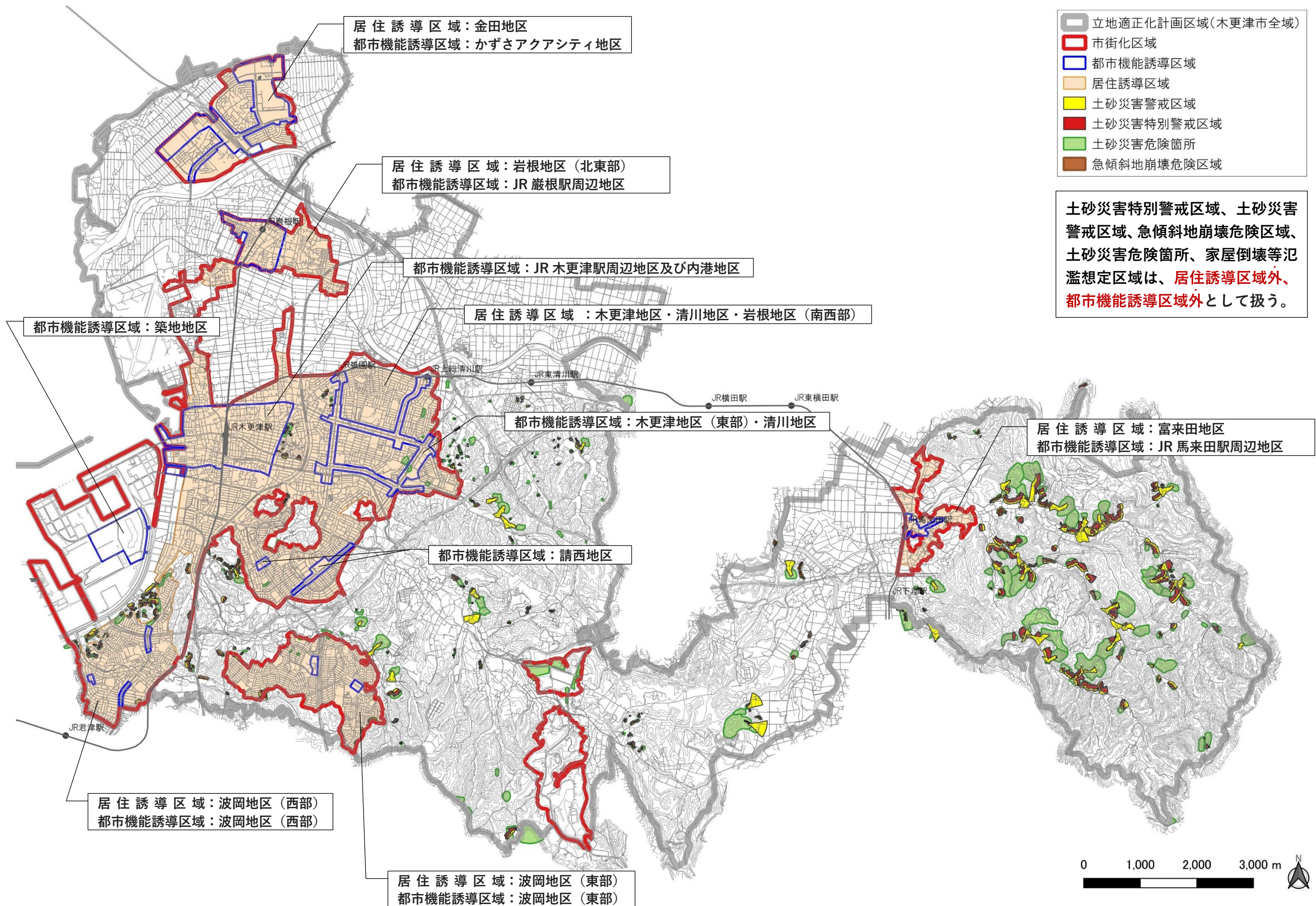
※木更津市立地適正化計画、各種誘導区域の詳細、届出等の様式や記載例等は、木更津市ホームページ（ホームページ番号 1008407）にてご確認ください。

○問い合わせ先

木更津市 都市整備部 都市政策課 都市政策係

〒292-8501 木更津市朝日三丁目10番19号（朝日庁舎）

TEL：0438-23-8466

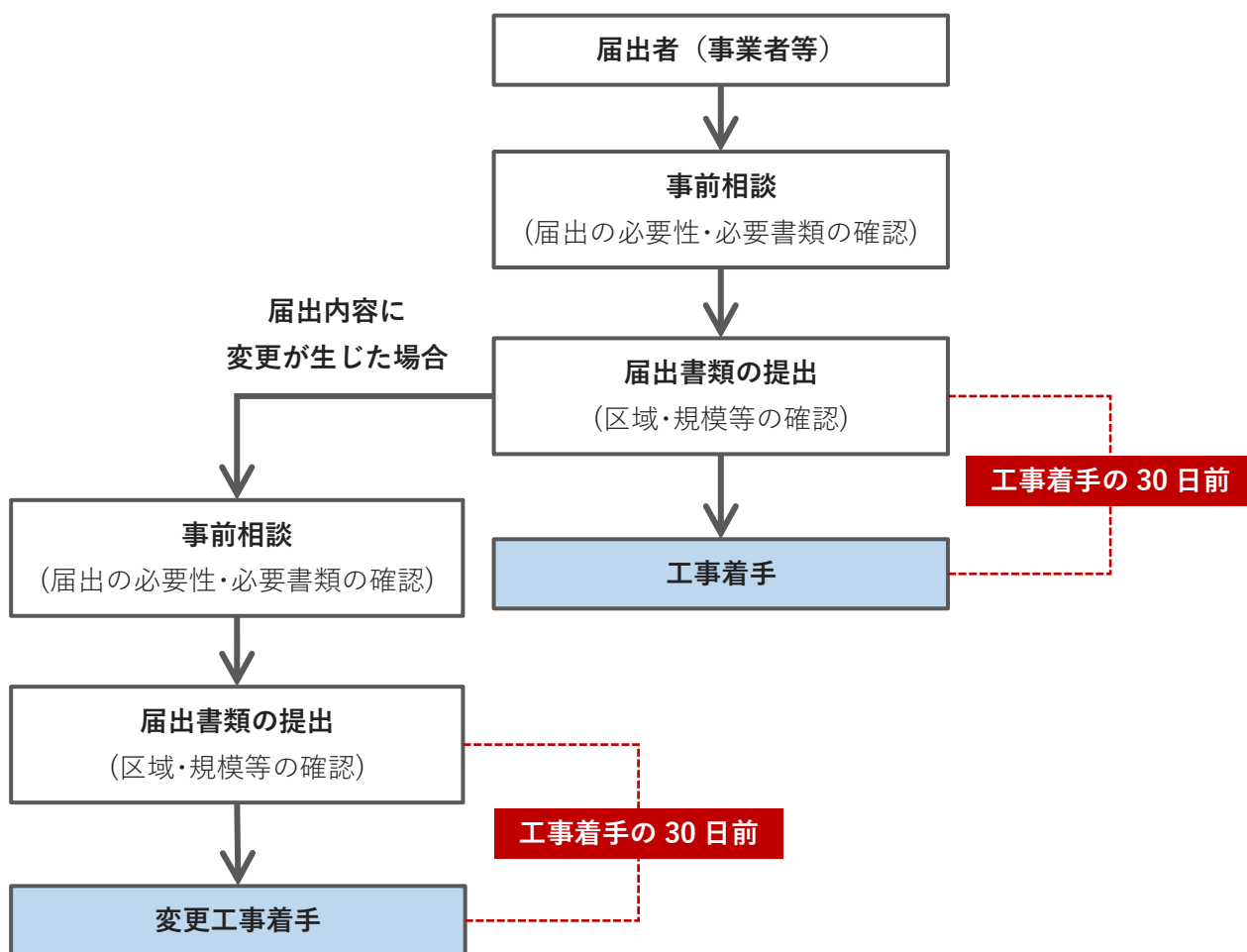


I 届出

I-1 届出の流れ

届出対象行為の着手の30日前までに、「様式及び添付書類」1部を下記に提出してください

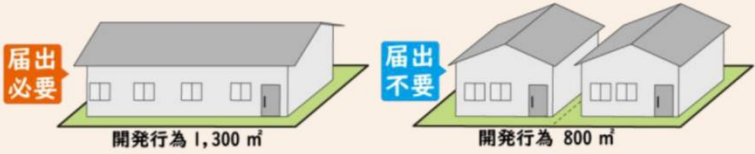
提出先	木更津市 都市整備部 都市政策課 都市政策係 〒292-8501 木更津市朝日三丁目10番19号（朝日庁舎） TEL：0438-23-8466
-----	---



1-2 居住誘導区域 外 で下記の届出対象行為を行う場合

(1) 届出対象行為（都市再生特別措置法第88条）

「住宅」とは、戸建住宅や共同住宅を指し、寄宿舍や老人ホーム等
は含まない。

居住誘導区域外	
届出対象	開発行為※ ① 3戸以上の住宅の建築を目的とした開発行為を行う場合  例： ② 1戸または2戸の住宅の建築を目的とした開発行為で、 開発行為面積が1,000㎡以上のものを行う場合  例：
	建築等行為 ① 3戸以上の住宅を新築する場合  例： ② 建築物の改築、または用途変更により、3戸以上の住宅とする場合

※開発行為：都市計画法第四条第十二項に規定する開発行為で、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更をいう。

注：敷地が居住誘導区域内外にまたがる場合は、**届出不要**です。ただし、敷地に、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害危険箇所が含まれる場合は、**届出が必要**です。

■建築等の届出を要しない軽易な行為その他の行為

都市再生特別措置法施行令 第34条により、以下の行為は届出対象外となります。

- 仮設住宅
- 農林漁業を営む者の居住の用に供するもの

(2) 様式

届出対象行為を行おうとする場合は、あらかじめ定められている様式に添付書類を添え、1部提出してください。

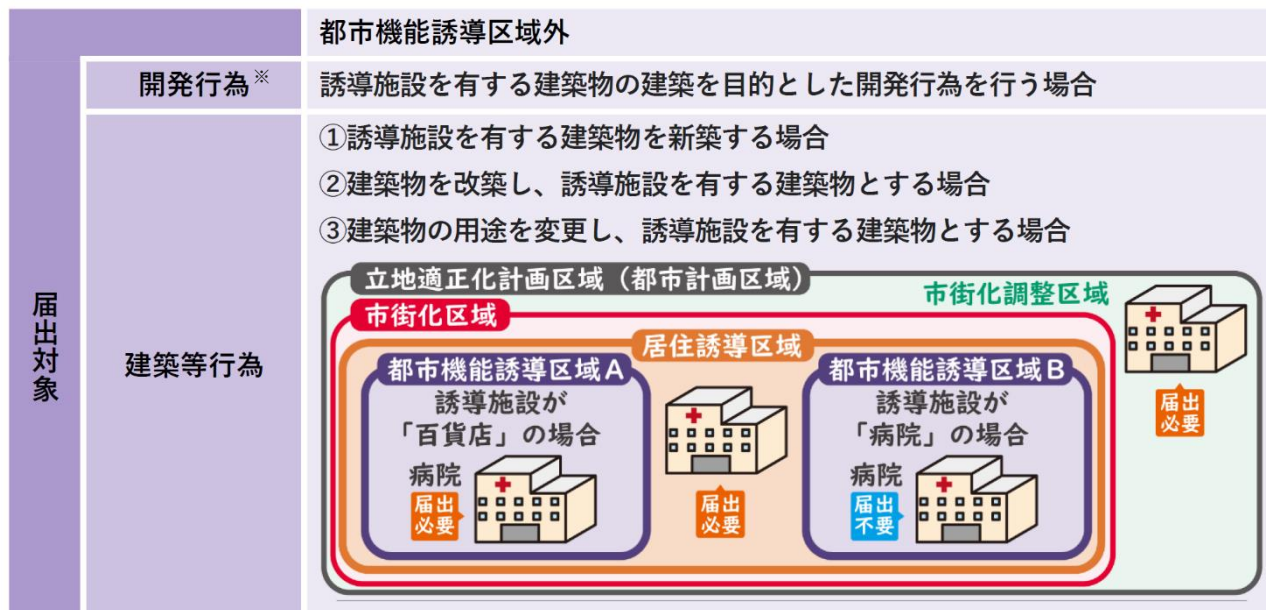
	開発行為の場合	建築等行為の場合
届出様式	様式 1	様式 2
添付書類	① 現況図（開発行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設（道路、公園、広場、下水道等）を表示する図面：縮尺 1/1,000 程度） ② 設計図（土地利用計画図等：縮尺 1/100 以上） ③ その他参考となる事項を記載した図書（1/2,500 位置図、委任状(代理人に委任する場合：様式 8)など）	① 配置図（敷地内における建築物の位置を表示する図面：縮尺 1/100 程度） ② 建築物の 2 面以上の立面図及び各階平面図（縮尺 1/50 以上） ③ その他参考となる事項を記載した図書（1/2,500 位置図、委任状(代理人に委任する場合：様式 8) など）

※ 1 各様式は市ホームページからダウンロードできます。

※ 2 上記、届出内容を変更する場合、変更に係る行為に着手する日の30日前までに、行為の変更届出書（様式 3 及び上記それぞれの場合と同様の添付書類）の提出が必要となります。

1-3 都市機能誘導区域 外 で下記の届出対象行為を行う場合

(1) 届出対象行為（都市再生特別措置法第108条）



※開発行為：都市計画法第四条第十二項に規定する開発行為で、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行なう土地の区画形質の変更をいう。

注：敷地が都市機能誘導区域内外にまたがる場合は、届出不要です。ただし、敷地に、土砂災害危険箇所が含まれる場合は、届出が必要です。

■建築等の届出を要しない軽易な行為その他の行為

都市再生特別措置法施行令 第42条により、以下の行為は届出対象外となります。

- 仮設の誘導施設の建築を目的とする開発行為、建築等行為（新築、用途変更等）

(2) 誘導施設

① 定義

区分	誘導施設	定義
行政	市役所（庁舎）	● 地方自治法 第4条第1項に規定する施設
商業	大型小売店舗（千㎡超）	● 大規模小売店立地法 第2条第2項に規定する店舗面積1,000㎡を超える商業施設
	公設地方卸売市場	● 木更津市公設卸売市場条例 第2条に規定する木更津市公設地方卸売市場
医療	病院・診療所	● 医療法 第1条の5第1項に規定する病院 ● 医療法 第1条の5第2項に規定する診療所
金融	銀行、信金等	● 銀行法 第2条第1項に規定する銀行（銀行・信用金庫・信用組合等） ※JAバンク、ゆうちょ銀行は除く
教育・文化	図書館	● 図書館法第2条第1項に規定する図書館
	文化ホール（中規模ホール）	● 木更津市民会館の設置及び管理に関する条例第3条に規定された木更津市民会館の中ホールの代替施設として、木更津市中規模ホール整備基本構想に基づき整備される施設
	地域交流センター（金田）	● 木更津市金田地域交流センターの設置及び管理に関する条例に基づく施設

② 誘導施設の**立地**に係る届出の要・不要一覧表

該当する地区に誘導施設を立地させる場合は、届出は不要です。

都市機能 誘導区域名	誘導施設							
	行政	商業		医療	金融	教育・文化		
	市役所(庁舎)	大型小売店舗 (千㎡超)	公設地方卸売市場	病院・診療所	銀行、 信金等	図書館	文化ホール (中規模ホール)	地域交流センター(金田)
JR 木更津駅周辺地区及び内港地区	不要	不要	不要	不要	不要	不要	不要	要
築地地区	要	不要	要	不要	要	要	要	要
かずさアクアシティ地区	要	不要	要	不要	要	要	要	不要
JR 巖根駅周辺地区	要	不要	要	不要	不要	要	要	要
JR 馬来田駅周辺地区	要	不要	要	不要	要	要	要	要
木更津地区（東部）・清川地区	要	不要	要	不要	不要	要	要	要
請西地区	要	不要	要	不要	要	要	要	要
波岡地区（西部）	要	不要	要	不要	要	要	要	要
波岡地区（東部）	要	不要	要	不要	要	要	要	要
上記以外の場所	要	要	要	要	要	要	要	要

(3) 様式

届出対象行為を行おうとする場合は、あらかじめ定められている様式に添付書類を添え、1部提出してください。

	開発行為の場合	建築等行為の場合
届出様式	様式 4	様式 5
添付書類	① 現況図（開発行為を行う土地の区域並びに当該区域内及び当該区域の周辺の公共施設（道路、公園、広場、下水道等）を表示する図面：縮尺 1/1,000 程度） ② 設計図（土地利用計画図等：縮尺 1/100 以上） ① その他参考となる事項を記載した図書（1/2,500 位置図、委任状(代理人に委任する場合：様式 8)など）	① 配置図（敷地内における建築物の位置を表示する図面：縮尺 1/100 程度） ② 建築物の 2 面以上の立面図及び各階平面図（縮尺 1/50 以上） ③ その他参考となる事項を記載した図書（1/2,500 位置図、委任状(代理人に委任する場合：様式 8) など）

※ 1 各様式は市ホームページからダウンロードできます。

※ 2 上記、届出内容を変更する場合、変更に係る行為に着手する日の30日前までに、行為の変更届出書（様式6及び上記それぞれの場合と同様の添付書類）の提出が必要となります。

1-4 都市機能誘導区域 内 で下記の届出対象行為を行う場合

(1) 届出対象行為（都市再生特別措置法第108条の2）

届出対象		都市機能誘導区域内
	誘導施設の 休廃止	都市機能誘導区域内で、誘導施設を 休止または廃止する場合

例：

注：敷地が都市機能誘導区域内外にまたがる場合は、届出が必要です。

(2) 様式

届出対象行為を行おうとする場合は、あらかじめ定められている様式に添付書類を添え、1部提出してください。

届出様式	様式 7
添付書類	① 1/2,500 位置図 ② 委任状(代理人に委任する場合：様式 8)など

※各様式は市ホームページからダウンロードできます。

① 誘導施設の**休廃止**に係る届出の要・不要一覧表

該当する地区で誘導施設の休廃止を行う場合は、届出が必要です。

都市機能 誘導区域名	誘導施設							
	行政	商業		医療	金融	教育・文化		
	市役所(庁舎)	大型小売店舗 (千 ² 超)	公設地方卸売市場	病院・診療所	銀行、 信金等	図書館	文化ホール (中規模ホール)	地域交流センター (金田)
JR 木更津駅周辺地区及び内港地区	要	要	要	要	要	要	要	不要
築地地区	不要	要	不要	要	不要	不要	不要	不要
かずさアクアシティ地区	不要	要	不要	要	不要	不要	不要	要
JR 巖根駅周辺地区	不要	要	不要	要	要	不要	不要	不要
JR 馬来田駅周辺地区	不要	要	不要	要	不要	不要	不要	不要
木更津地区（東部）・清川地区	不要	要	不要	要	要	不要	不要	不要
請西地区	不要	要	不要	要	不要	不要	不要	不要
波岡地区（西部）	不要	要	不要	要	不要	不要	不要	不要
波岡地区（東部）	不要	要	不要	要	不要	不要	不要	不要
上記以外の場所	不要	不要	不要	不要	不要	不要	不要	不要