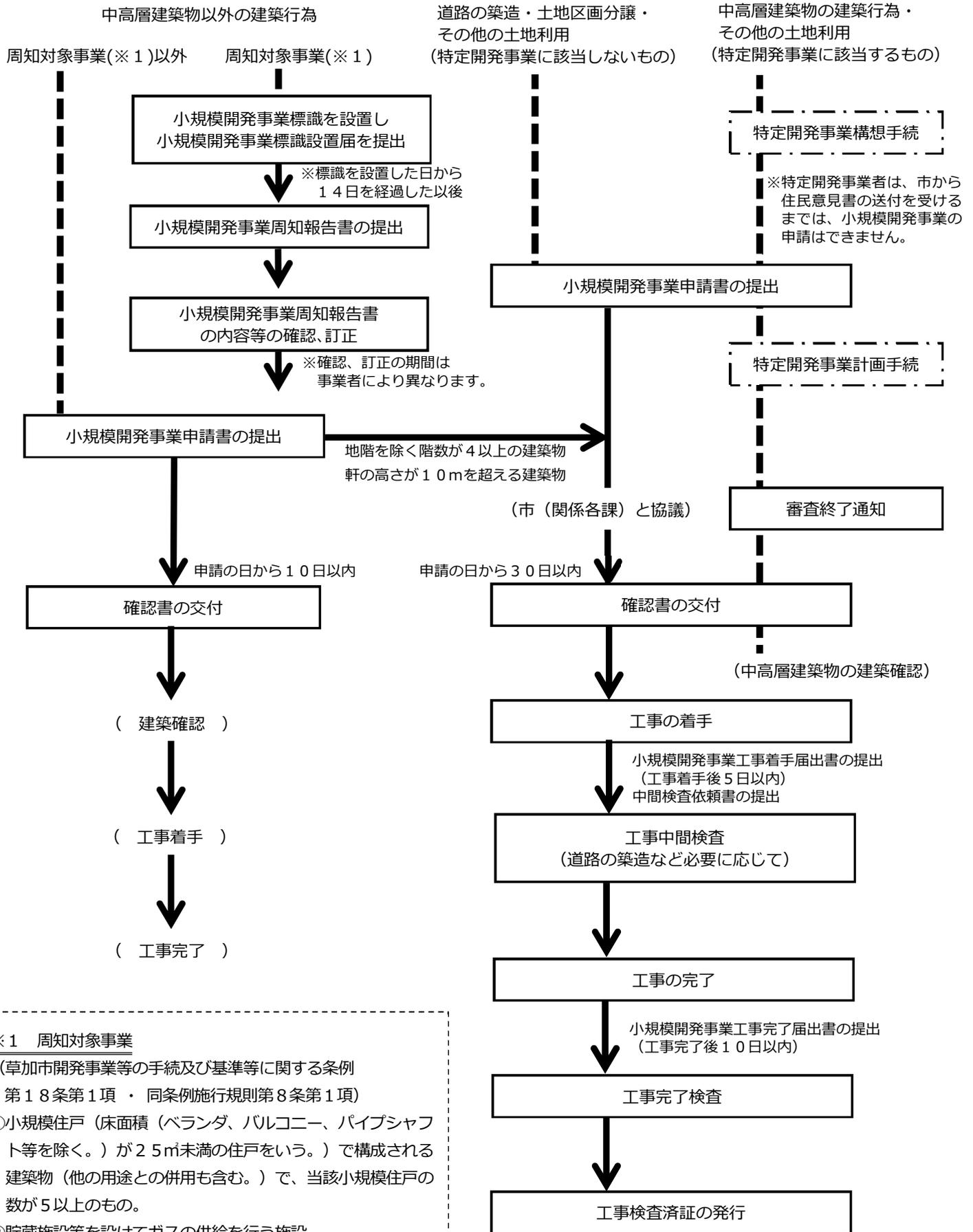


# 小規模開発事業の手続フローチャート



## ※1 周知対象事業

(草加市開発事業等の手続及び基準等に関する条例  
第18条第1項・同条例施行規則第8条第1項)

①小規模住戸(床面積(ベランダ、バルコニー、パイプシャフト等を除く。)が2.5㎡未満の住戸をいう。)で構成される建築物(他の用途との併用も含む。)で、当該小規模住戸の数が5以上のもの。

②貯蔵施設等を設けてガスの供給を行う施設。

③その他周辺の居住環境に影響を与えると市長が認めるもの。

製作：都市整備部 開発審査課 小規模審査係  
電話：048-922-1942(直通)  
令和6年4月

草加市開発事業等の手続及び基準等に関する条例(抄)

平成17年3月28日

条例第8号

目次

- 第1章 総則(第1条—第7条)
- 第2章 開発事業(第8条—第16条)
- 第3章 小規模開発事業(第17条—第19条の7)
- 第4章 特定開発事業(第20条—第29条)
- 第5章 技術基準(第30条—第32条)
- 第6章 あっせん及び調整(第33条—第38条)
- 第7章 雑則(第39条—第48条)
- 第8章 罰則(第49条・第50条)
- 附則

第1章 総則

(目的)

第1条 この条例は、開発事業等に関する手続及び基準並びに周辺生活環境に影響を及ぼすおそれのある土地利用に係る紛争の予防と調整を図るため必要な事項を定めることにより、市、事業者及び市民が一体となって、地域の特性に応じた良好な市街地の整備と安全で快適なまちづくりに寄与することを目的とする。

(用語の定義)

第2条 この条例における用語の意義は、次項に定めるもののほか、都市計画法(昭和43年法律第100号。以下「都計法」という。)、都市計画法施行令(昭和44年政令第158号。以下「施行令」という。)、建築基準法(昭和25年法律第201号。以下「建基法」という。)及び建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)の例による。

2 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 開発行為 都計法第4条第12項に規定する開発行為をいう。
- (2) 建築物 建基法第2条第1号に規定する建築物をいう。
- (3) 建築 建基法第2条第13号に規定する建築をいう。
- (4) 特定工作物 都計法第4条第11項に規定する特定工作物をいう。
- (5) 建築行為 建築物を建築し、又は特定工作物を建設することをいう。
- (6) 特定開発事業 別表第1左欄に定める建築物等の建築等を目的とする土地の区画形質の変更又は当該建築物等の建築等をいう。
- (7) 開発事業 次に掲げる開発行為又は建築行為をいう。

ア 開発区域の面積が500平方メートル以上の開発行為又は建築行為

イ 市街化調整区域における開発行為

- (8) 小規模開発事業 開発事業以外の開発行為、建築行為又は土地利用の変更をいう。
- (9) 開発事業等 特定開発事業、開発事業及び小規模開発事業をいう。
- (10) 開発区域 開発事業等に係る土地の区域をいう。ただし、次のいずれかに該当する場合は、その区域の全体を一の開発区域とみなす。

ア 一団の土地(同一敷地であったなど一体的な利用がなされていた土地及び所有者が同一であった土地をいう。)又は隣接した土地において、同時に、又は引き続いて開発事業等が行われ、全体として一体的な土地の利用又は一体的な土地の造成を行うことが見込まれる場合

イ 第19条第1項の確認書を既に交付された小規模開発事業の開発区域に隣接する土地において、その交付日(小規模開発事業の審査対象行為が道路の築造及び土地区画分譲等にあつては、第19条の5第3項に規定する小規模開発事業工事検査済証の交付日)の翌日から起算して1年を経過せずに、同一の事業者又は共同性を有する事業者がそれぞれ開発事業等を行う場合

- (11) 市民 草加市みんなでまちづくり自治基本条例(平成16年条例第23号)第2条第1号に規定する市民のうち次号の事業者を除くものをいう。
- (12) 事業者 開発事業等に係る行為の注文者及び請負契約によらないで自らその行為をする者をいう。
- (13) 工事施行者 事業者から開発事業等に係る工事を請け負った者及びその請負工事の下請者をいう。

- (14) 事業者等 事業者及び工事施行者をいう。
  - (15) 中高層建築物 地域又は区域に応じて別表第2に定める中高層建築物をいう。
  - (16) 近隣住民 特定開発事業の種類に応じて別表第1中欄に定める近隣住民をいう。
  - (17) 周辺住民 特定開発事業の種類に応じて別表第1右欄に定める周辺住民をいう。
  - (18) 当事者 事業者等、近隣住民及び開発区域の敷地境界線からの水平距離が20メートルの範囲内の建築物の所有者、管理者、居住者等をいう。
  - (19) 紛争 一の開発事業等（別表第1第5項の墓地等、同表第7項のペット霊園及び同表第8項の旅館業を営む建築物に係るものを除く。）が生活環境に及ぼす影響に関する当事者間の紛争をいう。
- （平22条例10・平23条例11・平24条例14・平28条例10・令4条例3・一部改正）

（市の責務）

第3条 市は、この条例に定める手続が適切かつ円滑に行われ、この条例の目的が達成されるよう情報の提供その他必要な措置を講じなければならない。

- 2 市は、開発事業等に関する総合的な調整を行うなど紛争を未然に防止するよう努めるとともに、紛争が生じたときは、迅速かつ適正にあっせん又は調整を行うよう努めなければならない。

（事業者の責務）

第4条 事業者は、この条例の目的を達成するため、開発事業等の計画を立案する段階から、市の計画への適合及び周辺的生活環境への十分な配慮を行い、自らの責任と負担において必要な措置を講じることによって、良好な環境及び近隣関係を創出し、維持するよう努めるとともに、この条例に定める手続の適切かつ円滑な執行に協力しなければならない。

- 2 事業者は、開発区域周辺の住民と開発事業等に係る紛争が生じたときは、相手の立場を十分尊重し、自ら積極的にその解決に努めなければならない。
- 3 事業者は、周辺的生活環境に及ぼす影響を最小限にとどめるため、工事により発生する騒音及び振動の低減、ほこりの飛散防止その他必要な措置を講じるよう努めるものとする。
- 4 事業者は、中高層建築物を計画するに当たっては、紛争を予防するために、十分な緑地の確保や建築物の高さの低減等に努めることにより、周辺的生活環境に十分配慮するとともに、良好な近隣関係を損なわないよう努めるものとする。

（市民の責務）

第5条 市民は、自ら良好な生活環境を創出するよう努め、この条例に定める手続が適切かつ円滑に行われるよう協力しなければならない。

- 2 市民は、事業者等と開発事業等に係る紛争が生じたときは、自らその解決に努めなければならない。

（総合的な計画等への適合）

第6条 開発事業等は、関係法令に適合するとともに、市の総合的な計画に沿うものでなければならない。

- 2 開発事業等は、開発区域において都計法に基づく道路、公園その他の都市施設に関する都市計画又は地区計画等が定められているときは、当該計画等に即したものでなければならない。

### 第3章 小規模開発事業

（小規模開発事業の事前審査）

第17条 小規模開発事業を行おうとする事業者（以下この章において「事業者」という。）は、小規模開発事業に着手する前に、小規模開発事業申請書を市長に提出し、確認書の交付を受けなければならない。

- 2 市長は、前項の規定により小規模開発事業申請書が提出されたときは、第32条に規定する技術基準（以下「小規模開発事業技術基準」という。）の遵守のため小規模開発事業の実施に当たり行うべき措置その他必要と認める事項について審査する。

- 3 市長は、事業者に対し、小規模開発事業技術基準による公共施設の整備について適切な負担を要請することができる。

（平24条例14・令4条例3・一部改正）

（小規模開発事業の周知）

第18条 事業者（第20条から第24条までの規定による手続を行った事業者を除く。）は、規則で定めるところにより小規模開発事業（規則で定める小規模開発事業に限る。）を周知しなければならない。

（平22条例10・平24条例14・令4条例3・一部改正）

（確認書の交付等）

第19条 市長は、第17条第2項の審査の結果、当該小規模開発事業が小規模開発事業技術基準に適合していると認めるときは、事業者に確認書（以下「小規模開発事業確認書」という。）

を交付しなければならない。

- 2 市長は、前項の小規模開発事業確認書の交付を、第17条第1項の小規模開発事業申請書の提出の日から30日以内に行うものとする。
- 3 前項の規定にかかわらず、地階を除く階数が4以上の建築物若しくは軒の高さが10メートルを超える建築物又は中高層建築物以外の建築行為及び2区画の土地分譲等（道路の整備を伴わないものに限る。）については、10日以内に行うものとする。
- 4 市長は、事務処理上の困難その他正当な理由があるときは、前2項の期限を延長することができる。この場合において、事業者に対し、当該期限内に文書をもって延長の期限及び理由を通知しなければならない。
- 5 事業者は、第1項の小規模開発事業確認書の交付を受けなければ、建基法第6条第1項又は第6条の2第1項に規定する確認を申請してはならない。  
（平22条例10・平24条例14・平28条例10・一部改正）  
（小規模開発事業の変更）

第19条の2 事業者は、前条第1項の小規模開発事業確認書の交付後に規則で定める事項を変更しようとするときは、小規模開発事業変更申請書をあらかじめ市長に提出し、小規模開発事業変更確認書の交付を受けなければならない。

- 2 前項の規定による申請の審査、確認書の交付等については、第17条第2項及び第3項並びに前条第1項から第4項までの規定を準用する。この場合において、第17条第2項中「前項」とあるのは「第19条の2第1項」と、「小規模開発事業申請書」とあるのは「小規模開発事業変更申請書」と、前条第1項中「第17条第2項」とあるのは「次条第2項の規定により準用する第17条第2項」と、「当該小規模開発事業」とあるのは「当該変更」と、「小規模開発事業確認書」とあるのは「小規模開発事業変更確認書」と、同条第2項中「小規模開発事業確認書」とあるのは「小規模開発事業変更確認書」と、「第17条第1項」とあるのは「次条第1項」と、「小規模開発事業申請書」とあるのは「小規模開発事業変更申請書」と読み替えるものとする。  
（令4条例3・追加）

（小規模開発事業の工事着手の制限）

第19条の3 事業者（地階を除く階数が4以上の建築物若しくは軒の高さが10メートルを超える建築物又は中高層建築物以外の建築行為を行う事業者を除く。）は、小規模開発事業確認書の交付を受けなければ、工事に着手してはならない。

- 2 前項に規定する事業者は、前条第2項の規定により準用する第19条第1項の小規模開発事業変更確認書の交付を受けるまで、当該変更に関する工事に着手してはならない。この場合において、当該変更に係る小規模開発事業に関する工事に着手しているときは、直ちに当該工事を停止しなければならない。  
（平22条例10・追加、平24条例14・一部改正、令4条例3・旧第19条の2繰下・一部改正）

（小規模開発事業の工事着手及び完了の届出等）

第19条の4 前条に規定する事業者は、工事に着手したときは、その日から5日以内に、その旨を市長に届け出なければならない。

- 2 前条に規定する事業者は、小規模開発事業に関する工事が規則で定める工程に達したときは、中間検査に係る検査依頼書を市長に提出しなければならない。
- 3 前条に規定する事業者は、工事が完了したときは、その日から10日以内に、その旨を市長に届け出なければならない。  
（平22条例10・追加、平28条例10・一部改正、令4条例3・旧第19条の3繰下）

（小規模開発事業の工事の検査等）

第19条の5 市長は、前条第2項の規定による提出があったときは、当該工事について、中間検査を実施しなければならない。

- 2 市長は、前条第3項の規定による届出があったときは、当該工事について、小規模開発事業確認書及び小規模開発事業変更確認書への適合を検査しなければならない。
- 3 市長は、第1項の規定による検査の結果、当該工事が適合していると認めるときは小規模開発事業中間検査適合通知書を、前項の規定による検査の結果、当該工事が適合していると認めるときは小規模開発事業工事検査済証を、前2項の規定による検査の結果、当該工事が適合していないと認めるときはその理由及び期限を付して是正すべき内容を記載した通知書を、前2項の検査をした日（是正により適合したときは、当該是正がなされたことを確認した日）の翌日から起算して10日以内に、事業者に交付しなければならない。  
（平22条例10・追加、平28条例10・一部改正、令4条例3・旧第19条の4繰下・一部改正）

（小規模開発事業の建築物等の使用開始の制限）

第19条の6 第19条の3第1項に規定する事業者は、前条第3項の規定により小規模開発事業工事検査済証の交付を受けるまで、当該小規模開発事業により建築等される建築物等若しくは設置される施設又は当該小規模開発事業に係る土地の使用を開始してはならない。ただし、当該開発事業により建築等される建築物等又は設置される施設について、工事に支障がなく、建基法第7条の6第1項第2号又は建基法第18条第24項第1号（建基法第87条の2又は建基法第88条第1項若しくは第2項において準用する場合を含む。）の規定に基づく仮使用が認められるときは、この限りでない。

（平22条例10・追加、平28条例10・一部改正、令4条例3・旧第19条の5繰下・一部改正）

（小規模開発事業の廃止等）

第19条の7 事業者は、第17条第1項の小規模開発事業申請書の提出後（第18条の規定により周知した小規模開発事業にあつては、当該周知後）に当該小規模開発事業を廃止したときは、速やかにその旨を市長に届け出て、当該小規模開発事業に係る公共施設を原状に回復しなければならない。

2 第18条に規定する事業者は、前項の届出後、規則で定めるところにより周知しなければならない。

3 第16条第2項の規定は、第1項の届出があつた場合その他小規模開発事業が廃止されたと認められる場合に準用する。この場合において、同条第2項中「開発事業者」とあるのは「事業者」と読み替えるものとする。

（令4条例3・追加）

## 第5章 技術基準

（小規模開発事業技術基準）

第32条 小規模開発事業の技術基準については、別表第5に定めるもののほか、規則で定めるところによる。

附 則（平成17年条例第46号）

この条例は、平成17年10月1日から施行する。

～

附 則（令和4年条例第3号）

（施行期日）

1 この条例は、令和4年7月1日（以下「施行日」という。）から施行する。ただし、別表第3の改正規定（「第8条第1項第2号ロからニまで」を「第29条の9各号」に改める部分に限る。）は、令和4年4月1日から施行する。

（経過措置）

2 施行日前にこの条例による改正前の草加市開発事業等の手続及び基準等に関する条例の規定により行われた開発事業事前協議申請、小規模開発事業申請又は特定開発事業構想の届出に関する審査手続及び基準については、なお従前の例による。

## 別表第1（第2条関係）

建築物等	近隣住民	周辺住民
中高層建築物	中高層建築物の敷地境界線からの水平距離が当該中高層建築物の高さの2倍の範囲内、冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間に直接日影（中高層建築物の平均地盤面上に生ずる日影をいう。以下この表において同じ。）となる部分を有する建築物の所有者、管理者、居住者等 中高層建築物の敷地境界線からの水平距離が20メートルの範囲内の建築物の所有者、管理者、居住者等	中高層建築物の敷地境界線からの水平距離が当該中高層建築物の高さの2倍の範囲内の建築物の所有者、管理者、居住者等で近隣住民以外のもの 中高層建築物により冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間に直接日影となる部分を有する建築物の所有者、管理者、居住者等で近隣住民以外のもの その他開発区域を含む地域でまちづくり活動を行っている草加市みんなでまちづくり自治基本条例第24条第2項の規定による登録を受けた団体等で市

		長が指定するもの（近隣住民を除く。）
開発区域の面積が10,000平方メートル以上の土地分譲	敷地境界線からの水平距離が20メートルの範囲内の建築物の所有者、管理者、居住者等	
開発区域の面積が3,000平方メートル以上の建築物	敷地境界線からの水平距離が20メートルの範囲内の建築物の所有者、管理者、居住者等	
草加市公害を防止し市民の環境を確保する条例(平成16年条例第31号)の規定による特定工場又は特定作業場で開発区域の面積が500平方メートル以上かつ周囲の環境に影響を及ぼすもの(同条例第14条第1項の許可を受けた開発区域内において建築等を行う場合(用途が著しく異なる場合を除く。))は、この限りでない。)	敷地境界線からの水平距離が20メートルの範囲内の建築物の所有者、管理者、居住者等	
墓地、埋葬等に関する法律(昭和23年法律第48号)第10条の規定による墓地、納骨堂又は火葬場(草加市墓地等の経営の許可等に関する条例(平成15年条例第10号)第2条の2第1項ただし書に該当するものを除く。)	草加市墓地等の経営の許可等に関する条例第4条に規定する関係住民等	
専ら葬儀の用に供する建築物及び遺体等の保管の用に供する建築物	敷地境界線からの水平距離が20メートルの範囲内の建築物の所有者、管理者、居住者等	
草加市ペット霊園等の設置及び管理に関する条例(平成23年条例第11号)の規定によるペット霊園(同条例第10条第1項ただし書に該当するものを除く。)	草加市ペット霊園等の設置及び管理に関する条例第12条第1項に規定する関係住民等	
1から7までに該当しない草加市旅館業の規制に関する条例第2条の規定により市長の同意が必要な旅館業を営む建築物	敷地境界線からの水平距離が20メートルの範囲内の建築物の所有者、管理者、居住者等	

別表第2（第2条、第28条関係）

（平19条例25・平24条例14・一部改正）

区分	地域又は区域	中高層建築物
ア	第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、準工業地域又は用途地域の指定のない区域	高さが10メートルを超える建築物
イ	商業地域又は工業地域	1) 高さが15メートルを超える建築物又は地階を除く階数が6以上の建築物 2) 高さが10メートルを超える建築物でアの項の地域又は区域に冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間に建基法第56条の2第1項の水平面上に日影を生じさせるもの。ただし、日影が生じる部分が道

		路、水路又は河川のみの場合、この限りでない。
ウ	工業専用地域	1) 高さが10メートルを超える建築物でアの項の地域又は区域に冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間に建基法第56条の2第1項の水平面上に日影を生じさせるもの。ただし、日影が生じる部分が道路、水路又は河川のみの場合、この限りでない。 2) 高さが15メートルを超える建築物又は地階を除く階数が6以上の建築物でイの項の地域に冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間に規則で定める水平面上に日影を生じさせるもの。ただし、日影が生じる部分が道路、水路又は河川のみの場合、この限りでない。

備考 次に掲げる建築物は、中高層建築物には該当しない。

- (1) 建築物の増築又は改築により、当該建築物が新たに中高層建築物とならないもの
- (2) 建基法第85条に規定する仮設建築物

別表第4（第31条関係）〈抄〉

地域活性化への配慮	商業地域において共同住宅を計画する場合には、建築物の低層部分に商業施設等を計画するなど地域の活性化に努めるものとする。
都市景観創出への配慮	地よいまちづくりの推進のため、草加市景観計画及び草加市景観条例（平成20年条例第12号）の規定を遵守し、市が行うまちなみ景観の形成に関する施策に協力するとともに、道路、公園、建築物、工作物等の形状、色彩等を周辺環境に調和させるように配慮するなど、自ら美しく快適な生活空間を創出するための措置を講じるよう努めなければならない。
安全安心なまちづくりへの配慮	住宅及び店舗並びに自動車駐車場及び自転車駐車場については、犯罪の防止に配慮した構造及び設備等を有するよう努めるものとする。 高さが15メートルを超える建築物の建築によって、その周辺地域の防災行政用無線放送の音達に障害が生ずることとなる場合は、市と協議し、音達障害を解消するため必要な措置を講じるものとする。
公害防止及び環境への配慮	開発事業に当たっては、草加市公害を防止し市民の環境を確保する条例の規定を遵守しなければならない。 高さが10メートルを超える建築物の建築によって、その周辺地域のテレビジョン放送等の電波の著しい受信障害が生ずることとなる場合は、当該受信設備の所有者等と事前に協議し、共同受信設備の設置その他受信障害の解消に必要な措置を講じるとともに、当該設備等の維持管理等に努めなければならない。
循環型まちづくりへの配慮	商業地域及び近隣商業地域において中高層建築物を建築する場合は、屋上緑化に配慮するよう努めなければならない。 建築物を建築する場合は、建築物のエネルギー消費性能の向上を図るとともに、創エネルギー、省エネルギー及び蓄エネルギーに関する機器の導入、設置等により低炭素建築物化を進め、市街地の低炭素化の促進及び環境への負荷の低減に努めなければならない。
福祉のまちづくりへの配慮	発事業の計画に当たっては、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）及び埼玉県福祉のまちづくり条例（平成7年埼玉県条例第11号）の規定を遵守し、福祉のまちづくりの推進に努めなければならない。

備考 都計法第29条第1項第3号の適用を受ける開発行為については、この表のほか、同法第33条及び

この条例の第30条の規定により適用される基準を適用する。

別表第5（第32条関係）

（平19条例25・平22条例10・平24条例14・平28条例10・令4条例3・一部改正）

1 建築行為

項目	基準
道路の整備	<p>開発区域に接する道路の幅員は、4メートル以上とするよう努めること。</p> <p>中高層建築物にあつては、開発区域外の主要な道路から開発区域終端までの道路の幅員が6メートル以上あるもの又は整備することにより6メートル以上となるものであること。ただし、地階を除く階数が5以下の建築物である場合は、当該道路の幅員は4メートル以上とすることができるものとする。</p> <p>道路は、アスファルト舗装その他の安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造とし、かつ、適切な横断勾配及び縦断勾配を設けるよう努めること。</p> <p>道路は、必要な側溝及び集水ますの設置その他排水について適切な措置を講じるよう努めること。</p> <p>角地には、別に定める基準に従つて、交通安全上必要なすみ切りを設けなくてはならない。この場合において、当該用地を道路管理者に寄附するよう努めるものとする。</p> <p>安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない適切な自動車出入口を設置するよう努めること。</p> <p>建基法第42条第2項等の道路後退及び道路拡幅が必要となる場合は、後退部分及び拡幅部分を道路敷地として確保しなければならない。この場合において、当該用地を道路管理者に寄附するよう努めるものとする。</p>
自動車駐車場及び自転車駐車場	<p>自動車駐車場の基準は、次に掲げるとおりとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 一戸建ての住宅 1戸につき1台の駐車場を敷地内に確保するよう努めること。</li> <li>2) 主として住宅の供給を目的とする中高層建築物 戸数の30パーセント以上（主たる居室が1である共同住宅等については12.5パーセント以上）の収容台数の駐車場を敷地内に確保し、同駐車場のうち1台を来客専用とするよう努めること。ただし、商業地域及び近隣商業地域内においては、戸数の10パーセント以上の収容台数の駐車場を確保するよう努めること。</li> <li>3) 前号以外の共同住宅等 戸数の30パーセント以上（主たる居室が1である共同住宅等については、12.5パーセント以上）の収容台数の駐車場を敷地内に確保するよう努めること。</li> <li>4) 倉庫、工場、店舗、事務所等 用途に応じた荷捌き及び来客用駐車場を敷地内に確保するよう努めること。</li> </ol> <p>自転車駐車場を、別表第9に定めるところにより敷地内に整備するよう努めること。</p>
埋立て・盛土等	<p>次の基準により整備するよう努めること。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 総合治水に配慮し、保水機能及び遊水機能に支障が生じないこと。</li> <li>2) 土留め等の必要な措置を講じることにより隣接する土地に配慮した高さとする。</li> <li>3) その他治水対策上及び安全上市長が必要と認める技術的事項に適合していること。</li> </ol> <p>埋立て・盛土等とは、土砂等による土地の埋立て・盛土及びたい積行為をいう。</p>
雨水及び排水	<p>敷地内において、適切な排水施設を設置するよう努めること。</p> <p>雨水の流出抑制のため、適切な浸透ますを設置すること。</p> <p>雨水排水系統の排水口径を適切なものとするよう努めること。</p> <p>下水道供用開始区域以外においては、汚雑排水管と雨水排水管を分離し、排水するよう努めること。</p>
公園等の整備	<p>開発区域の道路側に植樹するとともに、他の空地にも植栽するよう努めること。</p>
囲い	<p>コンクリートブロック等による囲いを行うよう努めること。</p>

	コンクリートブロック等は、当該部分の高さをできるだけ低くして上部を透視可能なフェンス等とするよう努めること。
清掃施設の整備	<p>共同住宅（長屋（2親等以内の親族のみが居住する長屋を除く。）を含む。）を建築しようとするときは、次に定めるところにより、ごみ集積所を設置しなければならない。</p> <p>1) 面積 1戸につき0.3平方メートルを確保した1平方メートル以上の面積（構造物を除いた有効面積をいう。以下この号において同じ。）とする。ただし、主たる居室が1である共同住宅（長屋（2親等以内の親族のみが居住する長屋を除く。）を含む。）については、1戸につき0.15平方メートルを確保した1平方メートル以上の面積とする。</p> <p>2) その他 収集作業の安全性及び効率性を考慮して適切な場所に設置するとともに、衛生上必要な措置を講ずること。</p>
消防水利施設	<p>小規模開発事業の規模、消防水利の基準別表に定める距離及び既存の消防水利施設に応じ、消防水利施設を設置するよう努めること。</p> <p>前項の消防水利施設及びその管理権については、施設の所有者又は小規模開発事業者が管理する場合を除き、無償で市に帰属しなければならない。</p>
消防活動用施設	<p>地階を除く階数が4以上の建築物又は軒の高さが10メートルを超える建築物は、次に定めるところにより、消防活動用施設の整備をしなければならない。</p> <p>1) 地階を除く階数が6以上の建築物については、開発区域外の主要な道路から開発区域終端までの道路の幅員が6メートル以上であっても、消防活動及び救急活動上支障がある場合は、市と協議し、必要な公共施設の整備を行わなければならない。</p> <p>2) 消防活動用空地に至る進入路を、はしご付消防自動車容易に進入できるよう、幅員は6メートル以上としなければならない。</p> <p>3) 消防活動及び救急活動に必要な空地を設置し、かつ、必要に応じて消防隊進入施設を設置しなければならない。</p>
最低敷地面積	建築行為を行う敷地及び当該敷地と一体をなす土地の最低面積は、別表第8に定めるところによる。
境界線から建築物までの距離	<p>隣地側については、隣地境界線から建築物の各部分までの水平距離は、採光及び通風を考慮し、有効で50センチメートル以上確保するよう努めるものとする。</p> <p>道路側については、道路境界線から建築物の各部分までの水平距離は、環境保全及び道路交通の安全性向上のため、有効で1メートル以上確保するよう努めるものとする。2方向以上の道路に接する敷地については、主として利用する道路側を有効で1メートル以上、それ以外の道路側を有効で50センチメートル以上確保するよう努めるものとする。</p>
地域コミュニティ等への配慮	別表第4中地域コミュニティへの配慮、都市景観創出への配慮、安全安心なまちづくりへの配慮、公害防止及び環境への配慮、循環型まちづくりへの配慮及び福祉のまちづくりへの配慮の項に規定する事項について、遵守しなければならない。

## 2 道路の築造

項目	基準
道路築造	<p>道路の築造部分に接する敷地の所有者及び利害関係者の承諾を得るものとする。</p> <p>幅員、すみ切り及び転回広場等の構造等技術細目は、規則に定めるところによる。</p> <p>小規模開発事業工事検査済証の交付を受けたのち、道路用地の所有者は、当該用地を道路管理者に寄附するよう努めるものとする。</p>
都市照明施設及び交通安全施設	歩行者等の通行の安全を確保するため、区域内道路及び道路の交差点等に必要に応じて、3ルクス以上の平均水平面照度を確保するのに必要な

	<p>都市照明施設を設置しなければならない。</p> <p>次の交通安全施設を必要に応じて、設置しなければならない。</p> <p>1) 角地等において、道路管理者が交通安全上必要と認める箇所には、道路反射鏡を設置しなければならない。</p> <p>2) 角地等において、道路管理者が交通安全上必要と認める箇所には、区画線等の標示を行わなければならない。</p>
埋立て・盛土等	1 建築行為の表と同じ。
公共下水道の整備	<p>都計法、下水道法及び草加市下水道条例による基準に適合する下水道排水設備を設置しなければならない。</p> <p>前項の規定により整備する施設及びその管理権は、当該施設の所有者又は開発事業者が管理する場合を除き、無償で市に帰属する。</p>
上水道の整備	草加市水道事業給水条例の規定に基づく適切な給水装置を整備しなければならない。

### 3 土地区画分譲等

項目	基準
道路の整備	<p>開発区域に接する道路の幅員は、4メートル以上とするよう努めること。</p> <p>道路は、アスファルト舗装その他の安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造とし、かつ、適切な横断勾配及び縦断勾配を設けるよう努めること。</p> <p>道路は、必要な側溝及び集水ますの設置その他排水について適切な措置を講じるよう努めること。</p> <p>角地には、規則に定める基準に従って、交通安全上必要なすみ切りを設けなくてはならない。この場合において、当該用地を道路管理者に寄附するよう努めるものとする。</p> <p>安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない適切な自動車出入口を設置するよう努めること。</p> <p>建基法第42条第2項等の道路後退及び道路拡幅が必要となる場合は、後退部分及び拡幅部分を道路敷地として確保しなければならない。この場合において、当該用地を道路管理者に寄附するよう努めるものとする。</p>
都市照明施設及び交通安全施設	2 道路の築造の表と同じ。
埋立て・盛土等	1 建築行為の表と同じ。
雨水及び排水	<p>1 区画ごとに適切な排水施設を設置するよう努めること。</p> <p>雨水の流出抑制のため、1区画ごとに適切な浸透ますを設置すること。</p> <p>1区画ごとに雨水排水系統の排水口径を適切なものとするよう努めること。</p> <p>下水道供用開始区域以外においては、汚雑排水管と雨水排水管を分離し、排水するよう努めること。</p>
公共下水道の整備	2 道路の築造の表と同じ。
上水道の整備	2 道路の築造の表と同じ。
宅地面積等	1 区画の最低敷地面積は、別表第8に定めるところによる。

### 4 その他の土地利用

項目	基準
道路の整備	<p>開発区域に接する道路の幅員は、4メートル以上とするよう努めること。</p> <p>道路は、アスファルト舗装その他の安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造とし、かつ、適切な横断勾配及び縦断勾配を設けるよう努めること。</p> <p>道路は、必要な側溝及び集水ますの設置その他排水について適切な措置を講じるよう努めること。</p> <p>角地に設ける交通安全上必要なすみ切りの基準は、次に掲げるとおりとする。この場合において、当該用地を道路管理者に寄附するよう努めるものとする。</p> <p>1) 開発区域の面積が500平方メートル未満 規則に定める基準により設置するよう努めること。</p>

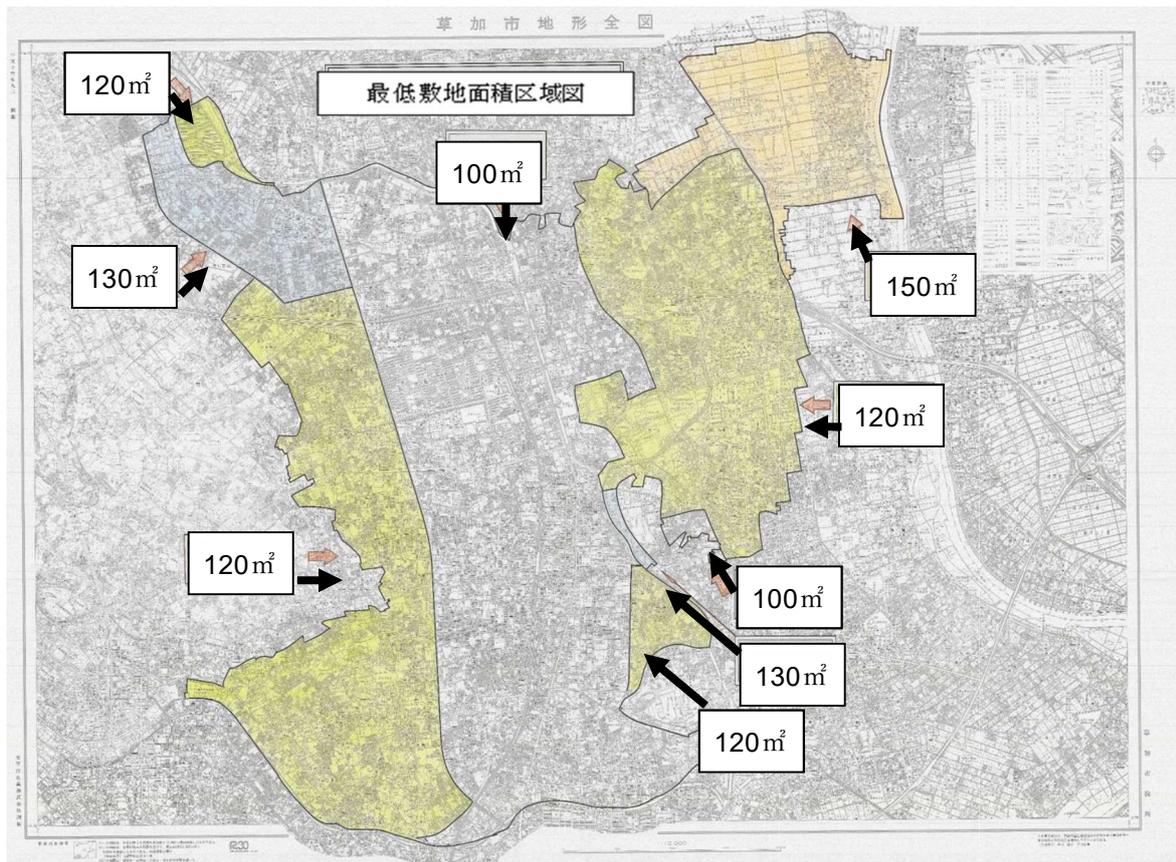
	<p>2) 開発区域の面積が500平方メートル以上 別表第7に定める基準により設置するよう努めること。</p> <p>安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない適切な自動車出入口を設置するよう努めること。</p> <p>建基法第42条第2項等の道路後退及び道路幅が必要となる場合は、後退部分及び拡幅部分を道路敷地として確保するよう努めるものとする。この場合において、当該用地を道路管理者に寄附するよう努めるものとする。</p>
埋立て・盛土等	1 建築行為の表と同じ。
雨水及び排水	<p>開発区域の面積に応じて、次に定める適切な雨水流出抑制の措置を講じなければならない。ただし、土地区画整理事業施行区域等における小規模開発事業その他の規則で定める場合にあっては、この限りでない。</p> <p>1) 開発区域の面積が500平方メートル未満 雨水浸透ますの設置</p> <p>2) 開発区域の面積が500平方メートル以上1ヘクタール未満 1ヘクタール当たり500立方メートル以上の雨水が一時貯留できること。</p> <p>3) 開発区域の面積が1ヘクタール以上 市との協議による雨水流出抑制が図れること。</p>
公園等の整備	1 建築行為の表と同じ。
囲い	1 建築行為の表と同じ。
土地面積等	土地の最低面積は、別表第8に定めるところによる。

別表第8（第30条—第32条関係）  
（平19条例25・平28条例10・平30条例34・一部改正）

区分	区域又は地域	敷地面積	有効宅地面積
ア	1) 一般国道4号の西側であって、かつ、都市計画道路谷塚松原線西側である区域 2) 県道越谷八潮線の東側の区域 3) 手代一丁目から三丁目まで（県道草加八潮三郷線、3.3.3草加三郷線及び伝右川に囲まれた区域に限る。） 4) 工業地域及び工業専用地域	120平方メートル以上	100平方メートル以上
イ	ア、ウ及びエ以外の区域	100平方メートル以上	100平方メートル以上
ウ	市街化調整区域	150平方メートル以上	150平方メートル以上
エ	都計法第12条の4の規定により定める地区計画の区域	当該地区計画に定める面積	100平方メートル以上

備考

- 1 有効宅地面積とは、路地状部分によって道路に接する敷地の場合における幅員が4メートル未満の当該路地状部分を除く敷地面積をいう。
- 2 敷地面積については、都計法第34条第13号に掲げる開発行為その他良好な住居等の環境の形成又は保持のため支障がないと認める場合であって規則で定めるものについては、この限りでない。



草加市開発事業等の手続及び基準等に関する条例施行規則

平成17年9月22日  
規則第50号

(趣旨)

第1条 この規則は、草加市開発事業等の手続及び基準等に関する条例（平成17年条例第8号。以下「条例」という。）の施行に関し、必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この規則における用語の意義は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「都計法」という。）、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「建基法」という。）、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）及び条例の例による。

(小規模開発事業の周知)

第8条 条例第18条に規定する小規模開発事業の周知対象事業とは次に掲げるものとする。

(1) 小規模住戸（床面積（ベランダ、バルコニー、パイプシャフト等を除く。）が25平方メートル未満の住戸をいう。）で構成される建築物（他の用途との併用も含む。）で、当該小規模住戸の数が5以上のもの

(2) 貯蔵施設等を設けてガスの供給を行う施設

(3) その他周辺の居住環境等に影響を与えると市長が認めるもの

2 条例第18条に規定する周知は、小規模開発事業標識（第15号様式）を当該開発区域の見やすい場所に設置し、速やかに小規模開発事業標識設置届出書（第15号様式の2）により市長に届け出るとともに、別表第3に掲げる事項及び図書を示すものとする。

3 前項に規定する標識は、次の各号に掲げる区分に応じ、それぞれ当該各号に定める日まで設置しなければならない。

(1) 建築行為（地階を除く階数が4以上の建築物若しくは軒の高さが10メートルを超える建築物又は中高層建築物を除く。）に該当する小規模開発事業 条例第19条第1項に規定する確認書の交付の日

(2) 前号以外の小規模開発事業 条例第19条の5第3項に規定する小規模開発事業工事検査済証の交付の日

4 周知の対象は、当該建築物等の敷地境界線からの水平距離が20メートルの範囲内の建築物の居住者等とする。

5 事業者は、標識を設置した日から14日を経過した日以後に、別表第7に掲げる事項及び図書を添付し、小規模開発事業周知報告書により速やかに市長に報告しなければならない。

6 事業者は、周知をした小規模開発事業について内容の変更をしようとするときは、周知の対象者に対しその旨を文書で周知し、市長に届け出なければならない。ただし、変更する内容が、次の各号に掲げる事項に該当する場合は、前2項の手続を準用するものとする。

(1) 小規模開発事業区域の面積の拡張

(2) 清掃施設の位置の変更

(3) 計画戸数の増加

(4) 工作物の規模の変更

(5) 前各号に準ずるもの

7 事業者は、第5項に規定する小規模開発事業周知報告書の提出後でなければ、条例第17条第1項の小規模開発事業申請書を提出することができない。

(小規模開発事業の変更)

第8条の2 条例第19条の2第1項に規定する規則で定める事項は、次に掲げるものとする。

(1) 小規模開発事業の面積の変更

(2) 清掃施設の変更

(3) 計画戸数の増減

- (4) 雨水及び下水排水経路の変更
- (5) 第13号様式(その2)審査項目①から⑩までの内容の変更
- (6) 前各号に準ずるもの

(開発事業及び小規模開発事業の廃止の周知)

第12条 条例第16条第1項及び条例第19条の7第2項に規定する周知は、文書の配布又は看板の掲出等適切な方法によるものとする。

(特定開発事業構想及び特定開発事業計画の廃止の周知)

第12条の2 条例第21条第6項及び条例第26条第6項に規定する周知は、文書の配布又は看板の掲出等適切な方法によるものとする。

(説明会の開催)

第13条 条例第21条第3項本文の説明会を開催しようとするときは、開催日の7日前までに、日時及び場所を文書等の方法により周知しなければならない。

2 事業者は、前項の説明会を開催しようとするときは、近隣住民が参加しやすい日時及び場所で開催するよう配慮しなければならない。

3 条例第9条第2項、条例第9条第4項、条例第16条第1項、条例第18条、条例第19条の7第2項及び条例第26条第2項から第6項までに規定する説明及び周知を行うため、説明会を開催しようとするときは、緊急その他やむを得ない場合を除き開催日の7日前までに、日時及び場所を文書等の方法により周知しなければならない。

(小規模開発事業の中間検査)

第19条の2 条例第19条の4第2項に規定する規則で定める工程は次に掲げるものとする。

(1) 路盤工、擁壁基礎工、排水管基礎工、擁壁配筋工、橋りょう配筋工、水路配筋工及び防火水槽底盤工が完了したとき。

(2) その他市長が必要と認める工程

(小規模開発事業技術基準)

第23条 条例第32条の規定による別表第5の技術基準細則は、別表第10に定めるものとする。

(小規模開発事業の特例)

第24条 建築行為を伴う開発行為において、当該建築行為が、条例第32条の小規模開発事業の技術基準に適合している場合は、条例第17条の規定を適用しない。この場合において、条例第19条第1項の小規模開発事業確認書の交付は、当該開発行為において条例第32条の小規模開発事業の技術基準に基づき審査し、当該審査終了後に行うものとする。

2 都計法第42条の建築等の許可申請、同法第43条の建築等の許可申請、同法第53条の建築許可申請、同法第58条の2の建築等の届出等、同法施行規則第60条の開発行為若しくは建築に関する証明書等の交付申請又は土地区画整理法(昭和29年法律第119号)第76条の建築行為等の制限の許可申請を要する小規模開発事業について、条例第32条の小規模開発事業の技術基準に適合している場合は、条例第17条の規定を適用しない。この場合において、条例第19条の小規模開発事業確認書の交付は、当該申請時において条例第32条の小規模開発事業の技術基準に基づき審査し、当該審査終了後に行うものとする。

(その他)

第42条 この規則に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

## 附 則

(施行期日)

1 この規則は、平成17年10月1日から施行する。

(草加市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例施行規則等の廃止)

2 草加市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例施行規則(平成15年規則第31号)及び草加市中高層建築物の紛争予防等に関する条例施行規則(平成15年規則第43号)は、廃止する。

～

(施行期日)

1 この規則は、令和4年7月1日(以下「施行日」という。)から施行する。

(経過措置)

2 施行日前に開発事業事前協議申請書又は小規模開発事業申請書を市長に提出した開発事業又は小規模開発事業の手続及び基準については、なお従前の例による。

3 この規則による改正前の草加市開発事業等の手続及び基準等に関する条例施行規則に定める様式による用紙は、当分の間、所要の調整をして使用することができる。

別表第3(第8条関係)

	説明事項		説明内容	添付図書
1	関係者の紹介	開発者、設計者、 工事監理者、工事 施工者等の紹介	会社等の概要	案内図 開発計画案(土 地利用計画図、 造成計画図、予 定建築物の平面 図、立面図等)
2	小規模開発事業の 予定地に関する事 項	小規模開発事業 の場所	小規模開発事業の区域の地名地番及び付 近の代表的な目標物からの具体的な位置	
		敷地の規模等	敷地全体の整備概要、予定建築物の位置 及び隣接地との距離	
3	予定建築物の概要	用途等	予定建築物の用途、規模及び住戸数等	
4	小規模開発事業の 予定地の土地利用の 概要	公益的施設及び その他の施設等	ごみ集積所等の有無、位置及び大きさ	
5	造成の概要	造成計画	切土、盛土及びがけの高さ並びにがけ面 及び法面の措置	
6	工事の施行に関 する事項等	工期、休日及び 作業時間	工事期間又は総工事日数、休日及び作業 日の作業時間帯	

別表第7(第8条・第14条―第16条関係)

	報告事項及び添付図書	
1	条例第2条第2項第16号及び第17号の近隣住民及び周辺住民並びに条例第9条第2項の所有者、管理者及び居住者等及び第8条第4項の居住者等(以下この表において「住民等」という。)に説明及び周知をしたときに使用した資料及び図書	
2	住民等への説明及び周知に際して、住民が不在であった場合に投函した資料、図書及び訪問年月日を記載した説明報告書	

別表第9(第22条関係)

項目	細目	技術基準細則
条例別表第4道路の整備	道路	1 指定する組成の路盤により、不等沈下等のないよう舗装を施し、安全で円滑な通行を確保しなければならないものとする。 2 道路上には、電柱その他交通の障害となる施設を設

	<p>けてはならないものとする。</p> <p>3 道路排水施設は両側（開発区域が道路の片側のみに接する場合は、その接する側のみ）に設けるとともにふたを掛けることとする。</p> <p>4 第三者が確認できるよう道路境界は明確にしなければならないものとする。</p> <p>5 開発区域内の道路は、原則として路線毎に同じ幅員となるよう整備するものとする。</p>
すみ切りの設置基準	<p>1 すみ切りは、原則として、条例別表第7に規定する基準で定めるせん除長を底辺として、切り取る街角が二等辺三角形となるよう設置するものとする。</p> <p>2 条例別表第4道路の整備の項第4項の規則で定める場合は、開発区域が土地区画整理事業施行区域内である場合とし、条例別表第7の規定にかかわらず、既存道路の角地のすみ切りのせん除長を3メートル以上とすることができる。この場合において、当該用地を道路管理者に寄附するよう努めるものとする。</p>
片側すみ切りの特例設置	<p>交差又は接続する道路の幅員がそれぞれ8メートル未満であって、両側にすみ切りを設けることが不可能な場合は、片側すみ切りを設置することが可能な側の道路の交差又は接続する角度が120度以上135度未満の場合において、条例別表第7の規定にかかわらず、次のとおりすみ切りを設置するものとする。</p> <p>1 交差又は接続する道路の幅員が4メートル以上6メートル未満の場合 せん除長3メートルのすみ切り</p> <p>2 交差又は接続する道路の幅員が6メートル以上8メートル未満の場合 せん除長4.5メートルのすみ切り</p>
出入口	<p>1 出入口の構造</p> <p>(1) 自動車の出入口の用に供する部分(以下「出入口」という。)の構造は、別に定める基準を標準とする。</p> <p>(2) 出入口の設置工事に伴い、側溝又は地先境界ブロック等の取替え又は補強が必要となる場合は、これらも併せて行うものとし、その構造は別に定める基準のとおりとする。</p> <p>2 出入口の設置箇所数</p> <p>出入口の設置箇所は、同一敷地について、原則1箇所とすること。ただし、交通処理上等の理由により特に必要と認められる場合は、路線ごとに設置し、及び相互の間隔を原則として8メートル以上とするときは、2箇所とすることができる。</p> <p>3 出入口の設置場所</p> <p>(1) 出入口の設置場所は、次の場所以外で道路交通上最も支障が少ないと認められる場所とすること。ただし、周囲の状況から判断してやむを得ないと認められる場合は、カに規定する場所を除き、設置をすることができる。</p> <p>ア 道路の交差部、接続部又は屈曲部から5メートル以内の部分</p>

- イ 横断歩道（停止線）から5メートル以内の部分
- ウ バス停留所から10メートル以内の部分
- エ 消防用施設の設置場所から5メートル以内の部分
- オ 火災報知機の設置場所から1メートル以内の部分
- カ 法令等により自動車の横断が禁止されている場所

(2) 出入口は、隣接敷地との境界から4メートル以上、既存の出入口から8メートル以上の間隔を保って設置すること。なお、隣接する敷地において別個に出入口の設置が計画されている場合は、共同の出入口を1箇所設置すること。

(3) 出入口は、街路樹、大型標識、道路照明灯その他の道路施設の移設を生ずる必要のない位置に設置すること。ただし、やむを得ない理由により道路施設の移設を行う場合の費用は、出入口の設置者の負担とする。

#### 4 出入口の幅及び構造

出入口の設置に当たっては、次表を標準とする。

用途	開口部の幅	構造
自己住宅用	4.0メートル以内	道路側溝
店舗 共同住宅等	6.0メートル以内	暗渠・両端集水ます設置
大規模工場 大型車駐車場等	8.0メートル以内	暗渠・両端集水ます設置

#### 備考

1 出入口が水路を横断する場合は、別途協議すること。

2 駐車台数がおおむね10台以上の駐車場にあっても、暗渠・両端集水ます設置とする。

3 上記に該当しない出入口の開口幅については、通過車両の整合を図るため車検証の写し等を添付した軌跡図に基づき開口幅を決定すること。ただし、最大12メートルまでとする。これ以上の場合、車止め等を設置し、全面開放は避けること。

4 歩道切り下げが伴う場合の歩道部の施工については、車道組成標準型で施工すること（特殊路線を除く。）。

5 暗渠・両端集水柵設置を伴う不特定多数の小型及び大型貨物自動車等（6.5トン以下）の出入口の舗装構成については、歩道部及び車道部の舗装厚をアスファルト厚10（5+5）センチメートル、路盤厚25センチメートルを標準で施工することとし、大型貨物自動車（6.5トンを超えるもの）の出入口の舗装構成については、歩道部及び車道部の舗装厚をアスファルト厚15（5+10）センチメートル、路盤厚30センチメートルを標準で施工すること。

#### 5 車止め等の設置の指導

公共用又は営業用の目的で多数の自動車を通行さ

		<p>せるための出入口を設置する場合は、歩道内の自動車の通行若しくは駐車又は自動車の歩道内へのはみ出しを防止するための施設（車止め、柵等）を敷地内に設置すること。</p> <p>6 歩道の原状回復 出入口の廃止に伴い歩道の原状回復が必要となった場合は、出入口の設置者は、道路法第24条の規定による承認申請し、工事を行うこと。</p> <p>7 設置に当たっての留意点 出入口の設置に当たっては、出入口付近についての独占的な使用権を設定することではないので、他の通行の妨害とならないよう十分配慮して設置すること。</p>
<p>条例別表第4 都市照明施設及び交通安全施設</p>	<p>都市照明施設</p>	<p>1 都市照明施設の設置方法等については、建築限界に留意し電柱に添架するものとし、周辺の状況等によりやむを得ない場合は、独立柱を用いて設置するものとする。</p> <p>2 都市照明施設の設置に当たっては、交通及び周辺環境に与える影響を考慮しなければならない。</p> <p>3 都市照明施設を設置する際は、工事着手前に都市照明施設工事着手届を、工事完了後に都市照明施設工事完了届をそれぞれ市長に提出しなければならない。</p>
	<p>交通安全施設</p>	<p>1 道路反射鏡 道路反射鏡の設置方法等については、建築限界に留意し、電柱に添架し、又は独立柱に設置するとともに、交通及び景観に与える影響等に配慮しなければならない。</p> <p>2 区画線等 (1) 区域内道路及び取付道路で道路管理者が交通安全上必要と認める場合には、中央線及び外側線の標示を設けるものとする。 (2) 区域内道路の交差部、区域内道路及び取付道路と既設市道との交差部の交差点中央部には、交差点標示を設けるものとする。 (3) 区域内道路の交差部、区域内道路及び取付道路と既設市道との交差部には、外側線（ドット線）を設けるものとし、側溝及び水路の構造物に沿って標示するものとする。 (4) 区域内道路及び取付道路と既設市道との交差部で、既設市道側に外側線がある場合は、交差部の外側線を外側線交差点標示（巻き込み線）に変更するものとし、外側線（ドット線）を設けるものとする。 (5) 区域内道路及び取付道路と既設市道との交差部及び区域内道路の交差部等において道路管理者が交通安全上必要と認める箇所には、カラー舗装等による標示を設けるものとする。</p>
<p>条例別表第4 雨水流出抑制施設</p>		<p>1 条例別表第4 雨水流出抑制施設の項第1項ただし書に規定の規則で定める事項は、次に掲げるとおりとする。 (1) 既開発地の一部増築等のうち全体利用敷地面積が1ヘクタール以上となるものについては、一部増築等の</p>

	<p>想定敷地面積が1ヘクタール未満であっても、開発区域の面積が1ヘクタール以上の場合の雨水流出抑制施設を設けるものとする。</p> <p>(2) 次に掲げる土地区画整理事業施行区域等における開発事業については、雨水流出抑制の措置を講じなくてもよいものとする。ただし、敷地内においては適切な浸透ます、排水施設を設置するものとする。</p> <p>ア 手代町土地区画整理事業区域  イ 谷塚上町土地区画整理事業区域  ウ 遊馬町土地区画整理事業区域  エ 谷塚仲町土地区画整理事業区域  オ 谷塚駅西口住宅街区整備事業区域の一部  カ 新田西部土地区画整理事業区域</p> <p>(3) 一戸建ての住宅の土地分譲等については、浸透ます及び排水施設を設置し適切に雨水処理を行うこと。ただし、開発区域の面積が1ヘクタール以上の場合は、市との協議による雨水流出抑制施設を設置するものとする。その他の土地分譲については、必要に応じて市と協議するものとする。</p> <p>2 条例別表第4雨水流出抑制施設の項第1項第3号の開発区域の面積が1ヘクタール以上の場合には、1ヘクタール当たり950立方メートル以上の雨水が一時貯留できる施設を設けるものとする。</p> <p>3 条例別表第4雨水流出抑制施設の項第3項の雨水流出抑制施設の管理について、開発区域の面積が1ヘクタール以上の場合で、雨水流出抑制施設を市に帰属できる場合は、市が管理を行うものとする。</p> <p>4 都計法第29条第1項に該当する開発行為以外の開発事業について、雨水排水を通常の手段によっても排水先が確保できない場合は、市と協議するものとする。</p> <p>5 雨水流出抑制施設（雨水浸透ますを除く。）を設ける場合は、設置している旨の看板を設置するものとする。</p>
<p>条例別表第4埋立て・盛土等</p>	<p>1 条例別表第4埋立て・盛土等の項第1項に規定する埋立て・盛土を行う場合の開発区域対象面積は、300平方メートル以上（開発区域の面積が300平方メートル未満であっても、事業が一体と認められるもので隣接する土地の面積との合計が300平方メートル以上となるものを含む。）とする。</p> <p>2 埋立て・盛土を行う際は、工事着手前には埋立て・盛土等着手届出書を、工事完了後には埋立て・盛土等完了届出書を、それぞれ市長に提出しなければならない。なお、埋立て・盛土等着手届出書の提出後、工事完了前までに工事内容の変更があった場合は、埋立て・盛土等変更届出書を市長に提出しなければならない。</p> <p>3 条例別表第4埋立て・盛土等の項第1項第3号に規定する技術的事項は、次に掲げるものとする。</p> <p>(1) 開発区域及び周辺地域の道路、水路、河川、その他の公共施設の構造及び機能に支障のないこと。</p>

		<p>(2) 作業は夜間、日曜日及び祝日は行わないこと。</p> <p>(3) 土砂等が乾燥し、飛散する恐れがあるときは、散水等を行うこと。</p> <p>(4) 開発区域周辺の搬入道路等は、常に清掃すること。</p> <p>(5) 開発区域内には、人が立ち入らないよう柵又は塀等を設けること。</p> <p>(6) 工事中は監視員を配置し、安全確保及び事故防止の措置を講ずること。</p>
<p>条例別表第4 公共下水道の整備</p>	<p>下水道設置者、布設の範囲及び費用</p>	<p>1 開発事業により下水道を設置する者（以下「下水道設置者」という。）は、次に掲げるとおりとする。</p> <p>(1) 下水道法第2条第8号に規定する処理区域（以下「処理区域」という。）内で、公道を付替えする者、道路を新設する者又は公道内に下水道を設置する必要がある者</p> <p>(2) 処理区域内で、取付管を設置していない土地を所有している者</p> <p>(3) 処理区域外で、下水道の使用を希望する者</p> <p>2 下水道設置者が布設する下水道の範囲は、次に掲げるとおりとする。</p> <p>(1) 前項第1号に規定する者 下水の流入可能な位置（取付管を含む。）から市長が指定する既設の下水道施設まで</p> <p>(2) 前項第2号に規定する者 取付管</p> <p>(3) 前項第3号に規定する者 使用を希望する位置（取付管を含む。）から市長が指定する既設の下水道施設まで</p> <p>3 前項の規定により布設する下水道の布設費用は、下水道設置者の負担とする。</p>
	<p>布設基準</p>	<p>1 下水道の布設基準は、別表第12に定めるところによる。</p> <p>2 下水道の布設工事に係る施行者は、下水道の布設に関し相当の技術を有していなければならない。</p> <p>3 下水道設置者は、下水道を布設しようとするときは、下水道布設工事計画確認申請書（以下「下水道申請書」という。）を市長に提出しなければならない。</p> <p>4 市長は、下水道申請書の提出があったときは、その内容を審査確認し、下水道設置者に下水道布設工事計画確認通知書により通知するものとする。</p>
	<p>完了</p>	<p>下水道設置者は、布設工事が完了したときは、5日以内に下水道布設工事完了報告書を市長に提出しなければならない。</p>
	<p>検査</p>	<p>1 市長は、下水道布設工事完了報告書の提出があったときは、当該工事の検査を行うものとする。</p> <p>2 前項に規定する検査の結果、適正に工事がなされている場合には、下水道布設工事検査通知書によるものとする。</p> <p>3 第1項に規定する検査の結果、工事の改善の指摘を受けたときは、直ちにその改善をしなければならない。</p>

		4 下水道設置者は、第1項の検査を条例第13条第3項の届出までに受けなければならない。
条例別表第4公園等の整備	公園の整備等	<p>1 公園は、埼玉県福祉のまちづくり条例（平成7年埼玉県条例第11号）等に準じ、次に掲げる基準に基づき整備するものとする。</p> <p>(1) 公園の位置は、利用しやすく安全な場所とすること。また、日照が良好で、整形な土地とすること。</p> <p>(2) 出入口は、道路に接して設け、車止めを設置すること。</p> <p>(3) 公園の外周には、境界内側にコンクリートブロック造による囲いを設け、更にフェンス又は生垣を設置して区分すること。</p> <p>(4) 公園内は、植栽地を除き、真砂土舗装、ダスト舗装及びインターロッキング舗装を標準とすること。</p> <p>(5) 植栽は、公園の規模、性格等を考慮するとともに、道路からの見通し、隣接する住宅等に配慮して行うこと。</p> <p>(6) ベンチを1基以上設けること。なお、公園の規模、性格、周辺の環境等を考慮し、設置が必要ないと認められる場合は、この限りでない。</p> <p>(7) 遊戯施設は、公園の規模、性格等を考慮し、利用者に適した施設を設置すること。また、安全性に配慮すること。</p> <p>(8) 水飲み場は、公園の規模、性格等を考慮して設置すること。</p> <p>(9) 公園灯を1基以上設けること。なお、公園の規模、性格、周辺の環境、夜間利用の形態等を考慮し、設置が必要ないと認められる場合は、この限りでない。</p> <p>(10) 排水施設は、公園内の雨水を支障なく排水できるように設置すること。また、出入口部分には、側溝及びますを設置すること。</p> <p>(11) 園名板を設置すること。</p> <p>(12) 利用注意板は、公園の規模に応じて設置すること。</p> <p>(13) 地下埋設物を設置する場合は、都市公園法施行令（昭和31年政令第290号）の規定を遵守するものとし、規定のない施設は、公園の維持管理上支障がないよう十分な土かぶりを確保すること。</p> <p>(14) 境界杭を設置すること。</p> <p>2 公園を設置する際には、市長に公園等の図面及び保証書等を提出するものとする。</p>
	緑地又は広場の整備等	<p>条例別表第4公園等の整備のうち、開発面積が1.0ヘクタール未満の一戸建ての住宅の供給を目的とする開発事業において、緑地又は広場（以下「広場等」という。）として整備する場合は、次の基準を適用する。</p> <p>(1) 広場等は、100平方メートル以上の公園を設置した場合に限り設置できるものとし、その位置は、利用しやすく安全な場所で日照が良好な位置とし、その形状についても可能な限り整形で、管理用車両が進入可能で</p>

	<p>ある等、管理上支障のない形状とするように努めること。</p> <p>(2) 緑地は、通路形態で整備するものとし、その幅員は2.0メートル以上とすること。</p> <p>(3) 前各号のほか広場等の整備に関する規定は、公園の整備等の項第1項第2号から第10号、第12号から第14号及び第2項について準用する。この場合において、「公園」及び「公園等」とあるのは、「広場等」と読み替えるものとする。ただし、広場等の規模、性格、周辺環境等を考慮し、前項の規定によりがたい場合は、この限りではない。</p>
自主管理公園	<p>1 自主管理公園は、公園の整備等の基準を満たすよう努めるものとする。</p> <p>2 自主管理公園の設置は、一戸建ての住宅の供給を目的とする開発事業には適用しない。</p>
市街地開発事業の施行地区内である場合等開発区域周辺の状況を勘案して市長が必要ないと認めた場合	<p>1 条例別表第4公園等の整備の項第1項第3号の市街地開発事業の施行地区内である場合等開発区域周辺の状況を勘案して市長が必要ないと認めた場合は次に掲げるものとする。</p> <p>(1) 都計法第12条第1項の各号に掲げる事業を施工中又は完了した地区内における開発の場合</p> <p>(2) 開発区域から250メートル以内に、都計法に基づく都市計画決定された公園で、都計法施行規則第7条第5号に規定する総合公園が既に存する場合</p>
都市公園等	<p>1 条例別表第4公園等の整備の項第1項第2号の都市公園等は、永続性が担保された市内に存する都市公園等とする。</p> <p>2 条例別表第4公園等の整備の項第1項第2号の都市公園等が開発区域周辺に存する場合は、次に掲げる場合とする。なお、開発区域から都市公園等の間に国道、県道及び河川法第4条第1号に規定する一級河川がある場合は、適用しない。</p> <p>(1) 開発区域から250メートル以内に、面積0.1ヘクタール以上の都市公園等が既に存する場合、又はその整備計画等がある場合</p> <p>(2) 開発区域から100メートル以内に、面積0.05ヘクタール以上の都市公園等が既に存する場合、又はその整備計画等がある場合</p>
緑化基準	<p>(1) 緑化面積 緑化面積は、開発区域の道路側で優先的に確保し、道路側で確保できない場合は他の空地において確保すること。</p> <p>(2) 緑化場所 緑化場所は、日照が良好な場所とし、各樹木等の特性を考慮した配置とすること。</p> <p>(3) 設計基準 ア 道路側の緑化 道路側は、普通緑化、生垣緑化又は街路樹緑化とする。ただし、困難な場合は、他の緑化に代えることが</p>

	<p>できる。</p> <p>イ  其他の空地の緑化</p> <p>他の空地は、普通緑化、生垣緑化、共同住宅等の専用庭緑化、芝生その他地被植物による緑化、駐車場緑化、屋上緑化、壁面緑化又はフェンス緑化とすること。この場合において、駐車場緑化、壁面緑化又はフェンス緑化については、緑化面積の合計の2分の1を上限として緑化面積に算入できるものとする。</p> <p>(4) 種類別の緑化基準</p> <p>ア  普通緑化</p> <p>(ア) 緑化面積の算定は、植栽に必要な土壌やその他資材（以下「植栽基盤」という。）の水平投影面積とし、道路側の普通緑化については、道路境界から2メートルまでの範囲について、緑化面積に1.2を乗じた面積を緑化面積（以下「道路側の特例」という。）とすることができる。ただし、道路側に生垣緑化及びフェンス緑化を行った場合は道路側の特例は適用できない。</p> <p>(イ) 樹木の本数は、緑化面積10平方メートル当たり高木（成木に達した時の樹高が4メートル以上の樹木で、植栽時に2メートル以上のものをいう。以下同じ。）1本以上及び低木（高木で規定する樹高未満のものをいう。以下同じ。）10本以上とし、埼玉県生物多様性の保全に配慮した緑化木選定基準に規定される樹木により緑地内を均一に植栽することを標準とする。</p> <p>イ  生垣緑化</p> <p>(ア) 緑化面積の算定は、樹幅に生垣延長を乗じて得た面積とする。ただし、道路側の緑化については、樹高に生垣延長を乗じて得た面積とする。</p> <p>(イ) 生垣の樹木は、植樹間隔30センチメートル、樹高1.2メートルを標準とする。</p> <p>ウ  道路側通路の緑化</p> <p>(ア) 緑化面積の算定は、通路と通路内及びその周辺の緑地面積の水平投影面積の合計とする。</p> <p>(イ) 道路側通路の緑化は、道路と一体的に整備を行うものとし、歩行空間と周辺の緑地を合わせて幅2メートル以上を確保するものとする。</p> <p>(ウ) 通路とその周辺の緑地面積の水平投影面積10平方メートル当たり高木1本以上を植樹し、樹木間の空き地をタイル張り等にした場合を標準とする。</p> <p>エ  共同住宅等の専用庭緑化</p> <p>(ア) 緑化面積の算定は、専用庭の面積に0.9を乗じて得た面積とする。</p> <p>(イ) 専用庭は全面芝張りを標準とし、芝生が植栽されていない部分は、普通緑化の緑化方法に準じて植栽するものとする。</p> <p>オ  芝生その他地被植物による緑化</p> <p>緑化面積の算定は、芝生等で覆われた部分の面積に0.9を乗じて得た面積とする。</p> <p>カ  駐車場緑化</p>
--	--

		<p>緑化面積の算定は、駐車場緑化を行った面積に0.9を乗じて得た面積とし、緑化部分は芝生保護材を使用した全面芝張りとする。</p> <p>キ 屋上緑化</p> <p>(ア) 緑化面積の算定は、芝生等で覆われた部分若しくは普通緑化の植栽基盤の水平投影面積に0.9を乗じて得た面積とする。</p> <p>(イ) 普通緑化の場合は、普通緑化に準じて植栽するものとする。この場合において、高木の植栽が困難な場合は、高木1本当たり低木10本を植栽することで、高木の植栽に代えることができる。</p> <p>(ウ) 樹木による緑化以外は、芝生、地被植物、コケ類又は多肉植物を標準とする。</p> <p>ク 壁面緑化又はフェンス緑化</p> <p>緑化面積の算定は、緑化のための補助資材等の鉛直投影面積に0.5を乗じて得た面積とし、ツル植物等の横断方向植樹間隔30センチメートルを標準とする。</p> <p>(5) 設置基準の特例</p> <p>前号に規定する設置基準による緑化が困難な場合において市長が特に認めたときは、コンテナ、プランター、ポット、植木鉢等を用いた樹木等の植栽を当該緑化に代えることができる。</p>
<p>条例別表第4 清掃施設の整備</p>		<p>ごみ集積所の設置場所は、次に掲げるとおりとする。ただし、市長が特に認める場合にあっては、この限りでない。</p> <p>(1) 通り抜け道路に接すること。</p> <p>(2) 収集作業の安全が確保できる場所であること。</p> <p>(3) 収集車にごみを直接積み込みできる場所であること。</p> <p>(4) 中高層建築物で戸数が多い場合は、敷地内で積み込みのできる場所であること。</p> <p>(5) 次に掲げる場所でないこと。</p> <p>ア 収集車が、道路交通法（昭和35年法律105号）に規定する駐停車禁止区域に停車しなければ直接積み込みができない場所</p> <p>イ 国道、県道等の交通量が多い道路又は道幅が狭い等、車両のすれ違いが困難な道路に面した場所</p> <p>ウ 車道と歩道が縁石等で分離され、積み込みが困難な場所</p>
<p>条例別表第4 消防水利施設</p>	<p>消防水利施設の整備を要する開発事業の規模</p>	<p>開発事業の規模は、次に掲げるとおりとする。ただし、自己の居住の用に供する建築物を除く。</p> <p>(1) 開発区域の面積が1,000平方メートル以上の開発事業</p> <p>(2) 敷地の拡張等により、面積が1,000平方メートル以上となる開発事業</p> <p>(3) 地階を除く階数が4以上又は軒高10メートルを超える建築物等で、かつ、延床面積が1,000平方メートル以上の建築行為（増築等により、延床面積が1,000平方メートル以上になる建築行為を含む。）</p>

	消防水利施設の区分	消防水利施設の区分は、次の各号に掲げるものとする。 (1) 消火栓 (2) 防火水槽
	消防水利施設の整備基準	消防水利施設は、別表第13に掲げる開発区域面積又は建築物の規模に応じ、同表に定める消防水利施設を設けること。
条例別表第4 消防活動用施設	消防活動用施設の区分	消防活動用施設の区分は、次の各号に掲げるものとする。 (1) 消防活動用空地 (2) 消防隊進入施設
	消防活動用施設の整備基準	消防活動用施設の整備基準は、次に掲げるものとする。 (1) 共同住宅、事務所、倉庫等の場合は、原則としてバルコニー側に消防活動及び救急活動上有効な消防活動用空地进行を設けること。ただし、建築基準法施行令第129条の13の3に定める非常用の昇降機が設置される場合は、これを除くものとする。 (2) 防災活動及び人命救助等に支障がある場合、市と協議し、消防隊進入施設を設置しなければならない。 (3) 地階を除く階数が5以下の建築物に消防活動用空地进行を設置する場合は、開発区域外の主要な道路から開発区域終端までの道路について、消防活動及び救急活動上支障のない道路幅員を確保するように努めなければならない。
	建築物の高さの制限	高さ35メートルを超える建築物又は12階を超える建築物の計画については、市と協議するものとする。
条例別表第4 最低敷地面積 (条例別表第8備考第2項の規則で定めるもの)	市街化区域	1 相続等により、やむを得ず敷地を分割する場合で、当該相続人等が建築敷地として利用するもの 2 草加市内の都市計画事業等の施行に伴い当該施行者が、土地を収用される者のために代替地とするもの 3 構造物により車道と分離されている歩道に接する角地で、新たに歩道側にすみ切りを設置する場合に、条例別表第8に規定する敷地面積を確保することが困難な場合において、条例別表第8に規定する敷地面積からすみ切り後退部分の面積を除くことができる。(条例別表第8ウ及びエの項の区域又は地域を除く。) <p>ただし、条例別表第8アの項の区域又は地域においては、100平方メートル未満とすることはできない。</p> 4 条例別表第8アの項の区域又は地域のうち、区画を分ける場合において、最低敷地面積の確保が困難でやむを得ないときは、1区画に限り(ただし、前項において必要な区画については、この限りでない。)、面積を100平方メートル以上120平方メートル未満とすることができる。(路地状部分によって道路に接する敷地を除く。)
	市街化調整区域	1 平成17年10月1日以後に区画の変更のない土地において行う開発行為であって、都計法第34条第14号に掲げる開発行為

		<p>2 条例別表第3都計法第34条第12号の規定により定める開発行為の項第1項第3号（草加市内の都市計画事業等の施行に伴い土地を収用される場合に限る。）又は第5号に掲げる開発行為</p> <p>3 平成15年6月1日以後に区画の変更のない土地において行う開発行為であって、当該土地の区画に変更を行わないもの</p> <p>4 前項の土地で、敷地の拡張を行った土地について、条例別表第8に規定する敷地面積を確保することが困難な場合</p> <p>5 相続等により、やむを得ず敷地を分割する場合で、当該相続人等が建築敷地として利用するもの</p> <p>6 新たにすみ切りを設置するときに条例別表第8に規定する敷地面積を確保することが困難な場合</p>
条例別表第4自動車駐車場及び自転車駐車場	自動車駐車場の特例設置	商業地域及び近隣商業地域内において、主として住宅の供給を目的とする中高層建築物については、条例別表第4自動車駐車場及び自転車駐車場の項(1)イの規定にかかわらず、敷地内に1台以上の収容台数を確保した場合は、その余については隔地駐車場とすることができる。
	自転車駐車場設置	<p>1 建築物の用途によっては、隔地に自転車駐車場を設置することをもって代用することができる。</p> <p>2 条例別表第9 2から8までに掲げる店舗又は施設は、同表の規定により算定した台数に、別表第15で定める率を乗じた台数以上とする。</p> <p>3 建築物の用途の範囲並びに店舗面積、教室面積、運動場面積及び当該用途に供する部分の床面積（壁その他の区画の中心線で囲まれた部分の水平投影面積をいう。）の算定方法は、条例別表第9に掲げる建築物の用途に応じ別表14に掲げるとおりとする。</p> <p>4 複合用途施設で各用途の店舗面積、教室面積、運動場面積及び当該用途に供する部分の床面積（以下この項において「算定面積」という。）の合計（以下この項において「合計面積」という。）が5,000平方メートルを超える場合は、合計面積のうち5,000平方メートルまでの部分における各用途の算定面積が5,000平方メートルに占める割合と、合計面積のうち5,000平方メートルを超える部分における当該割合とを等しくし、合計面積を算定面積とみなして算定した台数を条例別表第9に掲げる収容台数とする。</p> <p>5 利用者が当該自転車駐車場を容易に利用できるよう、区画線、標識等によりその位置を表示しなければならない。</p>
	自転車駐車場規模	<p>1 駐車用の供する部分の規模は、駐車台数1台につき概ね1平方メートル以上とし、利用者の安全が確保され、かつ、自転車が有効に駐車できるものでなければならない。</p> <p>2 前項の規定にかかわらず、立体式自転車駐車場及び特殊な装置を用いる自転車駐車場で効率的な駐車が</p>

		できるものについては、同項の規模を緩和することができる。
--	--	------------------------------

別表第10（第23条関係）

1 建築行為

項目	細目	技術基準細則
条例別表第5 道路の整備	すみ切り	<p>1 角地に位置する敷地は、すみ切りを設置するものとする。ただし、既存道路の角地の交角が120度以上あるときは、この限りでない。</p> <p>2 すみ切りは、せん除長を3メートルで行うものとし、原則として、せん除長を底辺として、切り取る街角が二等辺三角形となるように設置するものとする。ただし、次に掲げる場合は、この限りでない。</p> <p>(1) 次の各項に該当する場合は、せん除長を2メートルとすることができるものとする。</p> <p>ア 敷地面積が100平方メートル未満のとき。</p> <p>イ せん除長3メートルのすみ切りを設置した場合に、敷地面積が100平方メートル未満となるとき。</p> <p>ウ 角地の交角が60度以下のとき。</p> <p>(2) 歩道がある都市計画道路等の角地又は水路がある角地のすみ切りのせん除長は、歩道又は整備された水路の敷地等を含んだ長さとするすることができるものとする。</p> <p>3 建基法第42条第1項第5号の規定による道路のすみ切り又は平成17年9月30日以前に設置されたすみ切りのせん除長が2メートル以上の場合、その長さを確保するものとする。</p> <p>4 その他特に市長が認めた場合は、この限りでない。</p>
条例別表第5 自動車駐車場及び自転車駐車場		別表第9の定めを遵守するよう努めるものとする。
条例別表第5 埋立て・盛土等		別表第9の定めを遵守するよう努めるものとする。なお、工事着手前に、隣接する土地所有者及び住民等に工事の内容を説明するよう努めるものとする。
条例別表第5 公園等の整備		別表第9の緑化基準の定めを遵守するよう努めるものとする。
条例別表第5 清掃施設の整備		別表第9の定めを遵守するよう努めるものとする。
条例別表第5 消防水利施設		別表第9の定めを遵守するよう努めるものとする。
条例別表第5 消防活動用施設		別表第9に定めるところによる。
条例別表第5 最低敷地面積（条例別表第8備考第2項の規則で定めるもの）	市街化区域	<p>1 開発区域の全部（公共施設の用に供することとなる部分を除く。）を1の敷地として利用するもの</p> <p>2 開発区域に現に存する建築物の敷地で、その全部（公共施設の用に供することとなる部分を除く。）を1の敷地として利用するもの</p> <p>3 相続等により、やむを得ず敷地を分割する場合で、当該相続人等が建築敷地として利用するもの</p>

		<p>4 草加市内の都市計画事業等の施行に伴い土地を収用される者が、建築物等の移転等により、新たな建築敷地として取得するもの</p> <p>5 この条例の規定に基づき新たに設けられた区画を1の敷地として利用する土地。ただし、小規模開発事業については、審査対象行為が土地区画分譲等であるものに限る。</p> <p>6 第1項及び第2項に規定する敷地の拡張を行った敷地で、条例別表第8に規定する敷地面積を確保することが困難な場合</p> <p>7 土地区画整理事業による仮換地及び換地について、その全部を1の敷地として利用するもの。</p> <p>8 新たにすみ切りを設置するときに条例別表第8に規定する敷地面積を確保することが困難な場合</p> <p>9 交番、公衆便所等公共公益上必要な建築物の建築敷地</p>
	市街化調整区域	<p>1 平成15年6月1日以後に区画の変更のない土地において行う建築行為であって、当該土地の区画に変更を行わないもの</p> <p>2 新たにすみ切りを設置するときに条例別表第8に規定する敷地面積を確保することが困難な場合</p>

## 2 道路の築造

項目	細目	技術基準細則
条例別表第5 道路築造	定義	<p>1 袋路状の定義 袋路状とは、一端のみが他の道路に接続していることをいう。この場合において、袋路状道路の終端が、将来計画されている道路（建基法第42条第1項第4号に該当する道路をいう。）に接続し、袋路状でなくなるものは、袋路状でないとみなす。</p> <p>2 転回広場の定義 自動車の転回広場は、「道路の位置の指定、変更及び廃止の取扱い基準」（平成14年4月1日埼玉県建指第2号）における「建築基準法施行令第144条の4第1項第1号ハによる自動車転回広場の基準」によるものとする。</p> <p>3 既存袋路状道路の定義 開発区域外に現に存する袋路状道路で幅員4メートル以上の道路法による道路をいう。</p>
	構造等技術細目	<p>1 事業者が行う道路の築造は、次に掲げるとおり行うものとする。</p> <p>(1) 開発区域内に整備する道路の幅員は、幅員4メートル以上とする。</p> <p>(2) 道路は、アスファルト舗装その他の安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない構造とし、かつ、適切な横断勾配及び縦断勾配を設けるものとする。</p> <p>(3) 道路は、必要な側溝及び集水ます等の設置等排水について適切な措置を講じるものとする。</p>

	<p>(4) 道路が同一平面で交差し、若しくは接続し、又は屈曲する箇所（以下「角地」という。）は、原則として、条例別表第7に規定する基準で定めるせん除長を底辺として、切り取る街角が二等辺三角形となるようすみ切りを設置しなければならない。この場合において、当該用地を道路管理者に寄附するよう努めるものとする。</p> <p>(5) 安全かつ円滑な交通に支障を及ぼさない適切な自動車出入口を設置すること。</p> <p>(6) 新たに設置する袋路状道路の幅員が4メートル以上6メートル未満で、通り抜け道路と接続する交差点から当該袋路状道路の終端部までの延長は60メートル以内とし、35メートルを超える場合は、区間35メートルから60メートル以内に自動車の転回広場が設けられていること。</p> <p>(7) 新たに設置する袋路状道路の幅員が4メートル以上6メートル未満で、幅員4メートル以上の既存袋路状道路に接続する場合において、通り抜け道路と接続する交差点から新たに設置する袋路状道路終端部までの延長は、60メートル以内とし、35メートルを超える場合は、区間35メートルから60メートル以内に自動車の転回広場が設けられていること。</p> <p>(8) 袋路状道路の延長は、通り抜け道路の端より袋路状道路の各終端部までの中心線の長さの合計とする。</p> <p>(9) 袋路状道路に設ける自動車の転回広場は、原則として当該自動車の転回広場を設置すべき区間の終端近くに設置するものとする。ただし、公共施設管理者と協議の上、やむを得ないと認められる場合を除き、袋路状道路終端部から当該袋路状道路起点方向に6メートル以内には設置することができないものとする。</p>
条例別表第5 都市照明施設及び交通安全施設	別表第9の定めを遵守するよう努めるものとする。
条例別表第5 公共下水道の整備	別表第9の定めを遵守するよう努めるものとする。

### 3 土地区画分譲等

項目	細目	技術基準細則
条例別表第5 道路の整備	すみ切り	<p>1 角地に位置する敷地は、すみ切りを設置するものとする。ただし、上記にかかわらず、既存道路の角地の交角が120度以上あるときは、この限りでない。</p> <p>2 すみ切りは、せん除長を3メートルで行うものとし、原則として、せん除長を底辺として、切り取る街角が二等辺三角形となるように設置するものとする。ただし、次に掲げる場合は、この限りでない。</p> <p>(1) 次の各項に該当する場合は、せん除長を2メートルとすることができるものとする。</p>

		<p>ア 敷地面積が100平方メートル未満のとき。</p> <p>イ せん除長3メートルのすみ切りを設置した場合に、敷地面積が100平方メートル未満となるとき。</p> <p>ウ 角地の交角が60度以下のとき。</p> <p>(2) 歩道がある都市計画道路等の角地又は水路がある角地のすみ切りのせん除長は、歩道又は整備された水路の敷地等を含んだ長さとするすることができるものとする。</p> <p>3 建基法第42条第1項第5号の規定による道路のすみ切り及び平成17年9月30日以前に設置されたすみ切りのせん除長が2メートル以上の場合、その長さを確保するものとする。</p> <p>4 その他特に市長が認めた場合は、この限りでない。</p>
条例別表第5 都市照明施設及び交通安全施設		別表第9の定めを遵守するよう努めるものとする。
条例別表第5 埋立・盛土等		別表第9の定めを遵守するよう努めるものとする。 なお、工事着手前に、隣接する土地所有者及び住民等に工事の内容を説明するよう努めるものとする。
条例別表第5 宅地面積等 (条例別表第8備考第2項の規則で定めるもの)	市街化区域	<p>1 相続等により、やむを得ず敷地を分割する場合で、当該相続人等が建築敷地として利用するもの</p> <p>2 構造物により車道と分離されている歩道に接する角地で、新たに歩道側にすみ切りを設置する場合に、条例別表第8に規定する敷地面積を確保することが困難な場合において、条例別表第8に規定する敷地面積からすみ切り後退部分の面積を除くことができる。(条例別表第8ウ及びエの項の区域又は地域を除く。)</p> <p>ただし、条例別表第8アの項の区域又は地域においては、100平方メートル未満とすることはできない。</p> <p>3 条例別表第8アの項の区域又は地域のうち、区画を分ける場合において、最低敷地面積の確保が困難でやむを得ないときは、1区画に限り(ただし、前項において必要な区画については、この限りでない。)、面積を100平方メートル以上120平方メートル未満とすることができる。(路地状部分によって道路に接する敷地を除く。)</p>

#### 4 その他の土地利用

項目	細目	技術基準細則
条例別表第5 道路の整備	すみ切り	<p>開発区域の面積が500平方メートル未満における規則に定める事項は、次に掲げるものとする。</p> <p>1 角地に位置する敷地は、すみ切り設置に努めるものとする。ただし、上記にかかわらず、既存道路の角地の交角が120度以上あるときは、この限りでない。</p> <p>2 すみ切りは、せん除長を3メートルで行うものとし、原則として、せん除長を底辺として、切り取る街</p>

		<p>角が二等辺三角形となるように設置するものとする。ただし、次に掲げる場合は、この限りでない。</p> <p>(1) 次の各項に該当する場合は、せん除長を2メートルとすることができる。</p> <p>ア 敷地面積が100平方メートル未満のとき。</p> <p>イ せん除長3メートルのすみ切りを設置した場合に、敷地面積が100平方メートル未満となるとき。</p> <p>ウ 角地の交角が60度以下のとき。</p> <p>(2) 歩道がある都市計画道路等の角地又は水路がある角地のすみ切りのせん除長は、歩道又は整備された水路の敷地等を含んだ長さとするすることができるものとする。</p> <p>3 建基法第42条第1項第5号の規定による道路のすみ切り及び平成17年9月30日以前に設置されたすみ切りのせん除長が2メートル以上の場合は、その長さを確保するものとする。</p> <p>4 その他特に市長が認めた場合は、この限りでない。</p>
条例別表第5埋立・盛土等		<p>別表第9の定めを遵守するよう努めるものとする。なお、工事着手前に、隣接する土地所有者及び住民等に工事の内容を説明するよう努めるものとする。</p>
条例別表第5雨水及び排水		<p>条例別表第5雨水及び排水の項ただし書きに規定の規則で定める事項は、次に掲げるものとする。</p> <p>(1) 手代町土地区画整理事業区域</p> <p>(2) 谷塚上町土地区画整理事業区域</p> <p>(3) 遊馬町土地区画整理事業区域</p> <p>(4) 谷塚仲町土地区画整理事業区域</p> <p>(5) 谷塚駅西口住宅街区整備事業区域の一部</p> <p>(6) 新田西部土地区画整理事業区域</p>
条例別表第5公園等の整備		<p>別表第9の緑化基準の定めを遵守するよう努めるものとする。</p>

第13号様式（その1）

小規模開発事業申請書

年 月 日

草加市長

宛て

事業者 住所  
氏名  
電話番号 ( )  
FAX ( )  
(法人の方は、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名)

設計者 住所  
氏名  
電話番号 ( )  
FAX ( )  
(法人の方は、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名)

草加市開発事業等の手続及び基準等に関する条例第17条第1項の規定に基づき、  
次のとおり小規模開発事業を申請します。

1 計画敷地の地名・地番

草加市

- 2 審査対象行為 建築行為 ・ 道路の築造  
土地区画分譲 ・ その他 ( )

## 事 業 計 画 書

計画敷地	地名地番	草加市								
	面積	㎡	用途地域							
土地利用 の内容	<input type="checkbox"/> 建築行為	用途	構造		戸数	階数				
			造	戸	階					
	<input type="checkbox"/> 道路築造	<input type="checkbox"/> 新 設 ・ <input type="checkbox"/> 拡 幅 ・ <input type="checkbox"/> 延 長								
	<input type="checkbox"/> 土地区画分譲	区 画								
	<input type="checkbox"/> その他の土地利用	<input type="checkbox"/> 駐 車 場 ・ <input type="checkbox"/> 資 材 置 場 ・ <input type="checkbox"/> その他 ( )								
敷地に接 する道路 の状況	<input type="checkbox"/> 国県道 ・ <input type="checkbox"/> 市道 ・ <input type="checkbox"/> 私設道路〔位置指定道路・その他 ( )〕 <input type="checkbox"/> 開発道路									
	市道又は私設	官地幅員	m	・ 認定 (現況)	m					
	道路の幅員	官地幅員	m	・ 認定 (現況)	m					
審査項目	内 容 ( 該 当 有 り )					該当無し				
① 道路後退	<input type="checkbox"/> 必要	m (拡幅)	地番			<input type="checkbox"/> 済又は不要				
② すみ切り	<input type="checkbox"/> 必要	せん除長 m	地番			<input type="checkbox"/> 済又は不要				
③ 道路の築造	<input type="checkbox"/> 有り	幅員	m	・ 延長	m	・ 面積	㎡	<input type="checkbox"/> 無 し		
④ 土地の区画割	<input type="checkbox"/> 有り	1 区画の面積		㎡	～	㎡	<input type="checkbox"/> 無 し			
⑤ 駐 車 場	<input type="checkbox"/> 敷地内		台	<input type="checkbox"/> 隔地		台				
⑥ 駐 輪 場	<input type="checkbox"/> 敷地内		台							
⑦ 埋立て・盛土	<input type="checkbox"/> 計画敷地300㎡以上の盛土造成を行う。 <input type="checkbox"/> 設計高さが隣地より高い。									
⑧ 雨水排水	<input type="checkbox"/> 雨水浸透枳使用 ・ <input type="checkbox"/> 雨水管と汚水、雑排水管との分離									
	<input type="checkbox"/> 雨水最終枳の排水口径50mm ・ <input type="checkbox"/> 敷地内処理									
⑨ 緑 化	<input type="checkbox"/> 道路側 ・ <input type="checkbox"/> その他空地									
⑩ 囲 い	<input type="checkbox"/> 計画地と隣地との周囲を植樹又はコンクリートブロック塀で囲う。									
⑪ 境界線から建 築物までの距離	隣地側	東	cm	・ 西	cm	・ 南	cm	・ 北	cm	
	道路側	東	cm	・ 西	cm	・ 南	cm	・ 北	cm	
計画地との接道状況	<input type="checkbox"/> 計画地との接道（建築基準法に基づく道路）条件を満たしている。						<input type="checkbox"/> 無 し			
後退用地等の手続状況	<input type="checkbox"/> 寄附 ・ <input type="checkbox"/> 無償使用承諾 ・ <input type="checkbox"/> その他 ( )				受付日		年	月	日	No.

第13号様式の2（その1）

小規模開発事業変更申請書

年 月 日

草加市長

宛て

事業者 住所  
氏名  
電話番号 ( )  
FAX ( )  
(法人の方は、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名)

草加市開発事業等の手続及び基準等に関する条例第19条の2第1項の規定により、次のとおり申請します。

1 小規模開発 事業確認書 受付番号	年 月 日 第 一 号
2 計画敷地	草加市
3 変更内容	

備考 変更図面等を添付してください。

※受付

--

## 事業計画書(変更)

計画敷地	地名地番	草加市							
	面積	m <sup>2</sup>	用途地域						
土地利用の内容	□建築行為	用途	構造	戸数	階数				
				造	戸				
	□道路築造	□新設 ・ □拡幅 ・ □延長							
	□土地区画分譲	区画							
	□その他の土地利用	□駐車場 ・ □資材置場 ・ □その他 ( )							
敷地に接する道路の状況	□国県道 ・ □市道 ・ □私設道路 [位置指定道路・その他 ( )] □開発道路								
	市道又は私設	官地幅員	m	・ 認定 (現況)	m				
	道路の幅員	官地幅員	m	・ 認定 (現況)	m				
審査項目	内 容 ( 該 当 有 り )				該当無し				
① 道路後退	□必要	m (拡幅)	地番		□済又は不要				
② すみ切り	□必要	せん除長 m	地番		□済又は不要				
③ 道路の築造	□有り	幅員	m	・ 延長	m	・ 面積	m <sup>2</sup>	□無し	
④ 土地の区画割	□有り	1区画の面積		m <sup>2</sup> ~	m <sup>2</sup>	□無し			
⑤ 駐車場	□敷地内	台	・ □隔地	台					
⑥ 駐輪場	□敷地内	台							
⑦ 埋立て・盛土	□計画敷地300m <sup>2</sup> 以上の盛土造成を行う。□設計高さが隣地より高い。								
⑧ 雨水排水	□雨水浸透枳使用 ・ □雨水管と汚水、雑排水管との分離								
	□雨水最終枳の排水口径50mm ・ □敷地内処理								
⑨ 緑化	□道路側 ・ □その他空地								
⑩ 囲い	□計画地と隣地との周囲を植樹又はコンクリートブロック塀で囲う。								
⑪ 境界線から建築物までの距離	隣地側	東	cm	・ 西	cm	・ 南	cm	・ 北	cm
	道路側	東	cm	・ 西	cm	・ 南	cm	・ 北	cm
計画地との接道状況	□計画地との接道 (建築基準法に基づく道路) 条件を満たしている。				□無し				
後退用地等の手続状況	□寄附 ・ □無償使用承諾 ・ □その他 ( )			受付日	年 月 日 No.				

※申請にて変更される箇所のみ事業計画書(変更)に記載してください。

小規模開発事業申請書の添付書類及び記入内容（令和6年4月1日）

**I 全計画共通**

- 1 小規模開発事業申請書（第13号様式（その1））
  - 2 事業計画書（第13号様式（その2））-----□の欄の該当箇所にチェック
    - ・官地幅員：建設部建設管理課にて、官民境界査定図を確認
    - ・認定幅員：建設部建設管理課にて、道路台帳の認定幅員を確認
  - 3 委任状 ----- 事業者に代わって小規模開発事業申請（・訂正）を行う場合は添付（事業者印が必要）
  - 4 案内図 ----- 計画敷地を朱書きで囲う
  - 5 公図の写し----- 計画敷地を朱書きで囲う
  - 6 計画敷地の求積図（縮尺1/100又は1/200程度、地積測量図の写しでも可）  
----- 三斜求積（座標でも可）
- ※ 計画敷地の求積図作成に当たっては、必ず建設部建設管理課にて官民境界を確認すること。なお、計画敷地の官民境界が確定していない場合は、建設部建設管理課に官民境界査定を申請し、官民境界を確定すること。
- 7 土地利用計画図（縮尺1/100又は1/200程度、配置図でも可）
    - ◎ 道路
      - ・建築基準法上の道路種別、認定番号、認定幅員又は現況幅員及び官地幅員、延長等
      - ・建築基準法第42条2項道路の元道幅員及び後退幅員
      - ・すみ切り部分のせん除長
    - ◎ 建築物
      - ・建築物の位置（駐輪場、出窓及びバルコニーを含む）、平均地盤面からの最高高さ・最高軒高
      - ・道路及び隣地境界線から建築物外壁面までの最短の有効距離
      - ・囲いの位置及び形態（例：CB2段＋フェンス80cm）
    - ◎ 申請地と道路及び隣地の地盤高さ
    - ◎ 駐車場・駐輪場の位置
    - ◎ 雨水及び汚水の敷地内経路（雨水排水管と汚雑排水管は分離）  
・雨水最終枿（浸透枿）から区域外への排水は、排水口径φ50mmとし、道路側溝への接続をお願いします。
    - ◎ 緑化計画（立木一本以上の植樹位置を確認します。）
    - ◎ 共同住宅等の場合は、清掃施設の位置、形態、内寸法の求積図・求積表  
詳細は、廃棄物資源課（環境業務センター TEL 048（931）3972）と協議願います。
  - 8 その他必要な書類

**II Iの全計画共通のほか**

- 1) 「**建築行為**」の場合
  - 1 建築物の平面図及び立面図
  - 2 共同住宅の場合は、住戸タイプ別の求積図及び求積表（PS等を除く住戸部分の面積を確認します。）
- 2) 「**道路の築造**」の場合
  - 1 全体求積図、区画割求積図及び道路求積図・求積表
  - 2 計画断面図（駐車場出入口を含む）
  - 3 道路築造承諾書（道路部分の土地所有者は実印、利害関係者は承諾印（認印））
  - 4 道路土地所有者の印鑑証明
  - 5 全部事項証明書
  - 6 道路の配置図及び構造図
  - 7 電力会社等との電柱協議後の電柱位置図面
  - 8 暗渠の断面図及び構造図
- 3) **土地区画分譲**の場合
  - 1 区画割求積図・求積表 ----- 三斜求積表  
（路地状敷地がある場合は、有効宅地の求積図・求積表も添付）
  - 2 計画断面図
  - 3 清掃施設の図面 ※廃棄物資源課（環境業務センター TEL 048（931）3972）と協議願います。
- 4) **その他の土地利用を行う場合**
  - 1 計画断面図

### Ⅲ 提出部数

- 1) 建築行為 正本 1 部  
※中高層建築物の場合は正本 1 部、副本 10 部
- 2) 道路の築造 正本 1 部 副本 8 部
- 3) 土地区画分譲 正本 1 部、副本 8 部
- 4) その他の土地利用 正本 1 部、副本 7 部

※計画内容により部数に変動があることがあります。