

草加市開発事業等の手続及び  
基準等に関する条例  
抜粋

(市街化調整区域の市街化を促進するおそれがない等  
と認められる、条例で定める開発行為及び建築行為等)  
都市計画法第34条第12号(旧8号の4)  
政令第36条第1項第3号ハ 関係



都市整備部 開発審査課

## 1 趣旨

ここに記載の内容は、草加市開発事業等の手続及び基準に関する条例のうち、市街化調整区域における、開発行為及び建築行為の立地基準です。

## 2 法第34条第12号に基づく開発許可基準

(条例別表第3 都市計画法第34条第12号の規定により定める開発行為の部)

開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為について規定するものです。(ただし、都市計画法施行令第8条第1項第2号ロからニまでに掲げる土地(災害の発生の恐れがある土地)の区域における開発行為はできません。)

項目		主な要件	
(1)	ア 区域区分日前所有地における自己用住宅	対象者	・新たに自己の居住のための住宅を建築することが相当と認められる者
		対象地	・既存の集落内に存する土地で、開発行為を行う者又はその親族が区域区分日前から現在まで所有している土地
		用途	・自己用専用住宅
	イ 市街化調整区域に長期居住する者の親族のための自己用住宅	対象者	・新たに自己の居住のための住宅を建築することが相当と認められる者であって、草加市の市街化調整区域に自己の親族が20年以上居住していた者で、現在、草加市の市街化調整区域に居住する親族を有している者
		対象地	・既存の集落内に存する土地で、対象者が所有している土地又は対象者の親族が所有している土地
		用途	・自己用専用住宅
	ウ 市街化調整区域に区域区分日前から居住する者の親族のための自己用住宅	対象者	・新たに自己の居住のための住宅を建築することが相当と認められる者であって、区域区分時に草加市の市街化調整区域又はこれに隣接する市(越谷市、八潮市、三郷市、吉川市、川口市)の市街化調整区域に自己の親族が居住していた者で、現在、草加市の市街化調整区域又はこれに隣接する市(越谷市、八潮市、三郷市、吉川市、川口市)の市街化調整区域に居住する親族を有している者
		対象地	・既存の集落内に存する土地で、開発行為を行う者又はその親族が区域区分日前から現在まで所有している土地
		用途	・自己用専用住宅

(2) 市街化調整区域に長期居住する者の自己業務用建築物	対象者 ・現在の居住地において20年以上居住している者 対象地 ・対象者が現に居住する土地又は当該土地から50メートル以内に存する土地 用途 ・自己の業務の用に供する工場（延べ床面積が100平方メートル以内かつ作業場の床面積が50平方メートル以内のもの）又は自己の業務の用に供する事務所（延べ床面積が100平方メートル以内のもの）
(3) 公共移転	対象者 ・土地収用法又は他の法律によって土地を収用することができる草加都市計画区域内（草加市、八潮市及び三郷市）及び草加市に隣接する市（埼玉県内に限る）の事業により建築物を移転又は除却する者（ただし、越谷市、八潮市、三郷市、吉川市、川口市においては自己用住宅の移転のみとする。） 対象地 ・既存の集落内に存する土地 用途 ・移転に係る建築物と同一
(4) 市街化調整区域に居住する者のための集会所	対象地 ・当該自治会等が存する既存の集落内の土地 用途 ・当該自治会等が共同活動を行うために必要な集会所
(5) 既存の建築物の敷地拡張	対象 ・現に存する建築物で、自己の居住又は業務の用に供する建築物 対象地 ・既存の建築物の敷地をすべて含む土地 用途 ・既存の建築物と同一
※共通事項	予定建築物の規模及び高さ等 建築基準法に基づく市街化調整区域内の建築形態制限が平成16年4月1日に施行されましたので、詳細は、草加市都市整備部建築安全課にお問い合わせください。

### 3 政令第36条第1項第3号ハに基づく建築許可基準

(条例別表第3 施行令第36条第1項第3号ハの規定により定める建築等の部)

開発許可を受けることは必要としないが、政令第36条第1項第3号ハの規定により、建築物の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域において行うことが困難又は著しく不相当と認められる建築物の新築、改築若しくは用途の変更について規定するものです。

項目	主な要件
(1) 条例別表第3 都市計画法第34条第12号の規定により定める開発行為の部第1号から第4号までに掲げる開発行為に係る建築物の新築、改築、又は用途の変更	主な要件は、前記2の(1)から(4)を準用

<p>(2) 1ヘクタール未満の墓地又は運動・レジャー施設の管理に必要な建築物</p>	<p>対象者 ・ 1ヘクタール未満の墓地、運動・レジャー施設である工作物を設置し、管理運営する者          ・ 設置について必要な他法令の許認可等が得られる見込みがあり、管理運営する予定の者</p> <p>建築物の用途 ・ 事務室、休憩室、物置、便所</p> <p>建築敷地 ・ 墓地等の区域内</p> <p>建築物の規模 ・ 延べ床面積100平方メートル以内で必要最小限</p>									
<p>(3) 既存の建築物の用途の変更等</p>	<p>対 象 ・ 次のいずれかに該当する現に存する建築物の敷地と同一の敷地において、建築物の新築、改築又は用途の変更を行うもの。</p> <p>①建築後20年を経過しているもの</p> <p>②建築後5年を経過し、使用者が破産、生活の困窮等による住居移転又は事業経営の悪化で事業継続が困難となったもの</p> <p>用 途 ・ 次のいずれかに該当するもの</p> <p>①現に存する建築物と同一の用途</p> <p>②現に存する建築物と類似の用途（次表のとおり。）</p> <table border="1" data-bbox="746 936 1394 1317"> <tr> <td>現に存する建築物</td> <td>用途が類似する建築物</td> </tr> <tr> <td>工 場</td> <td>倉 庫</td> </tr> <tr> <td>併用住宅</td> <td>専用住宅</td> </tr> <tr> <td>法第29条第1項第2号に規定する建築物</td> <td rowspan="2">現に存する建築物と建築基準法での用途が異なる建築物</td> </tr> <tr> <td>法第43条第1項の許可を受けて建築された建築物</td> </tr> </table> <p>③建築基準法別表第2(ろ)に掲げる建築物          (既存建築物が既存の集落に存するもの(高さが10メートル以下のものに限る。))</p>	現に存する建築物	用途が類似する建築物	工 場	倉 庫	併用住宅	専用住宅	法第29条第1項第2号に規定する建築物	現に存する建築物と建築基準法での用途が異なる建築物	法第43条第1項の許可を受けて建築された建築物
現に存する建築物	用途が類似する建築物									
工 場	倉 庫									
併用住宅	専用住宅									
法第29条第1項第2号に規定する建築物	現に存する建築物と建築基準法での用途が異なる建築物									
法第43条第1項の許可を受けて建築された建築物										
<p>※共 通 事 項</p>	<p>予定建築物の規模及び高さ等</p> <p>建築基準法に基づく市街化調整区域内の建築形態制限が平成16年4月1日に施行されましたので、詳細は、草加市都市整備部建築安全課にお問い合わせください。</p>									

4 条例の施行日

平成17年10月1日