

草加市開発事業等の手続及び基準等に関する条例

(各種手続の流れについて)

平成28年7月

草加市都市整備部開発審査課

草加市開発事業等の手続及び基準に関する条例の構成



草加市開発事業等の手続及び基準等に関する条例について

第2条（用語の定義）

- (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。

別表第1左欄（特定開発事業に該当する建築物等）

- 1 中高層建築物
- 2 開発区域の面積が10,000平方メートル以上の土地分譲
- 3 開発区域の面積が3,000平方メートル以上の建築物
- 4 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。）
- 5 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
- 6 専ら葬儀の用に供する建築物
- 7 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。）
- 8 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（昭和46年条例第59号）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

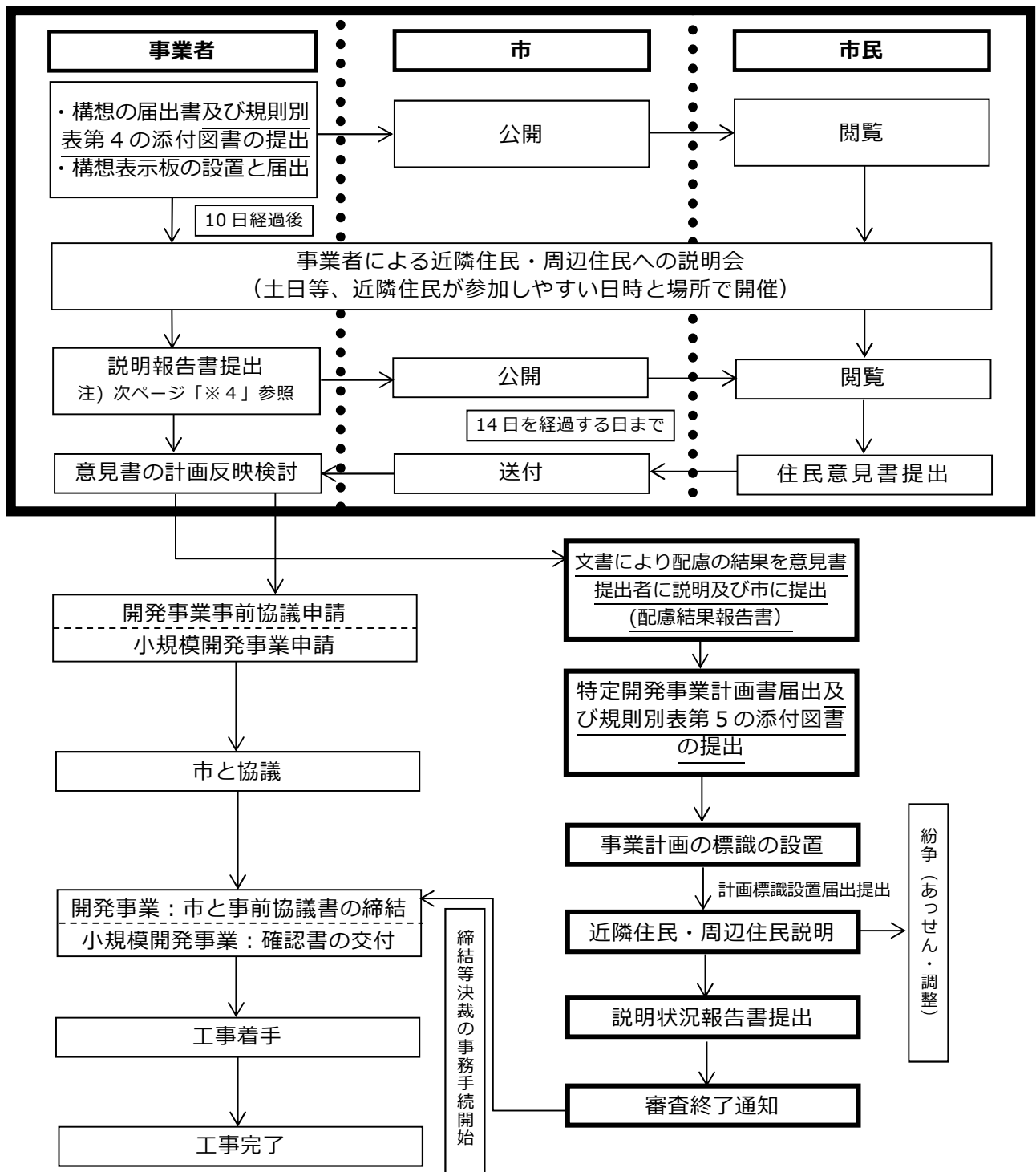
別表第2（抜粋[備考省略]・「中高層建築物」の定義）

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。

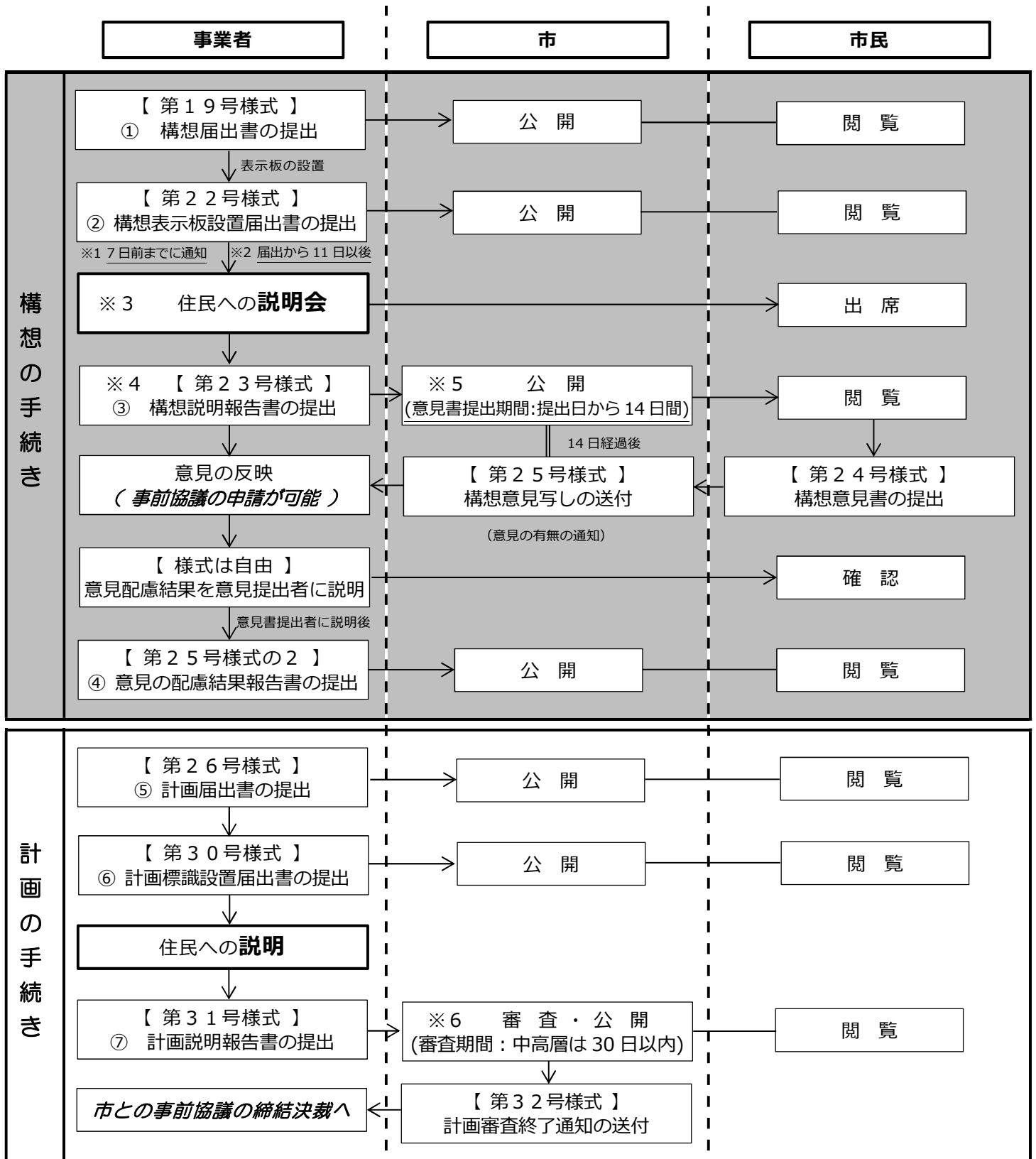
特定開発事業の手続フローチャート

特定開発事業に該当する建築物等

- ・マンションなどの中高層建築物
- ・開発区域の面積が1ヘクタール以上の土地分譲
- ・開発区域の面積が3,000平方メートル以上の建築物の建築
- ・草加市公害を防止し市民の環境を確保する条例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。）
- ・墓地、埋葬等に関する法律の規定による墓地、納骨堂又は火葬場
- ・葬祭場
- ・草加市ペット霊園等の設置及び管理に関する条例の規定によるペット霊園
- ・上記に該当しない草加市旅館業の規制に関する条例の規定により市長の同意が必要な旅館業を営む建築物



特定開発事業の手續（住民説明）フローチャート



- ※1 説明会前日を1日前とし、日時及び場所を7日前までに文書で周知してください。(対象者は近隣住民)
- ※2 構想表示板設置届出書の提出日を1日目とし、11日目以降に説明会を開催してください。また、説明会終了後、説明会を欠席した近隣住民の方々に説明会資料を配布して下さい。
- ※3 住民への説明会については、土日等、住民の皆様が参加しやすい日時と場所で開催して下さい。また、説明会終了後、説明会を欠席した近隣住民の方々に説明会資料を配布して下さい。
- ※4 構想説明報告書を提出後、構想表示板に意見書提出期間を追記して下さい(写真提出)。また、近隣住民に対し、意見書提出期間を確認できる文書を配布して下さい。
- ※5 意見書提出期間は構想説明報告書の提出日を1日目とし、14日間となります。15日目以降に意見書の送付を行います。
- ※6 審査期間は計画説明報告書の提出日を1日目とし、30日以内に終了するものとし、ただし、期間及び理由を通知し審査期間を延長することがあります。

特定開発事業添付図書一覧

① 構想届出書（第 19 号様式）	
提出部数	2 部
添付図書	<ul style="list-style-type: none"> ・ 委任状 ・ 案内図 ・ 配置図 ・ 立面図 ・ 平面図 ・ 説明対象範囲を示した付近図 ・ 規則別表第 4 に掲げる図書 ・ 工場調書 (特定工場に該当する場合)

② 構想表示板設置届出書（第 22 号様式）	
提出部数	2 部
添付書類	<ul style="list-style-type: none"> ・ 案内図 ・ 写真

③ 構想説明報告書 (第 23 号様式その 1、その 2、第 24 号様式)	
提出部数	2 部
添付図書	<ul style="list-style-type: none"> ・ 案内図 ・ 委任状 ・ 説明対象範囲を示した付近図 ・ 議事録 ・ 説明出席者名簿 ・ 説明会に使用した書類

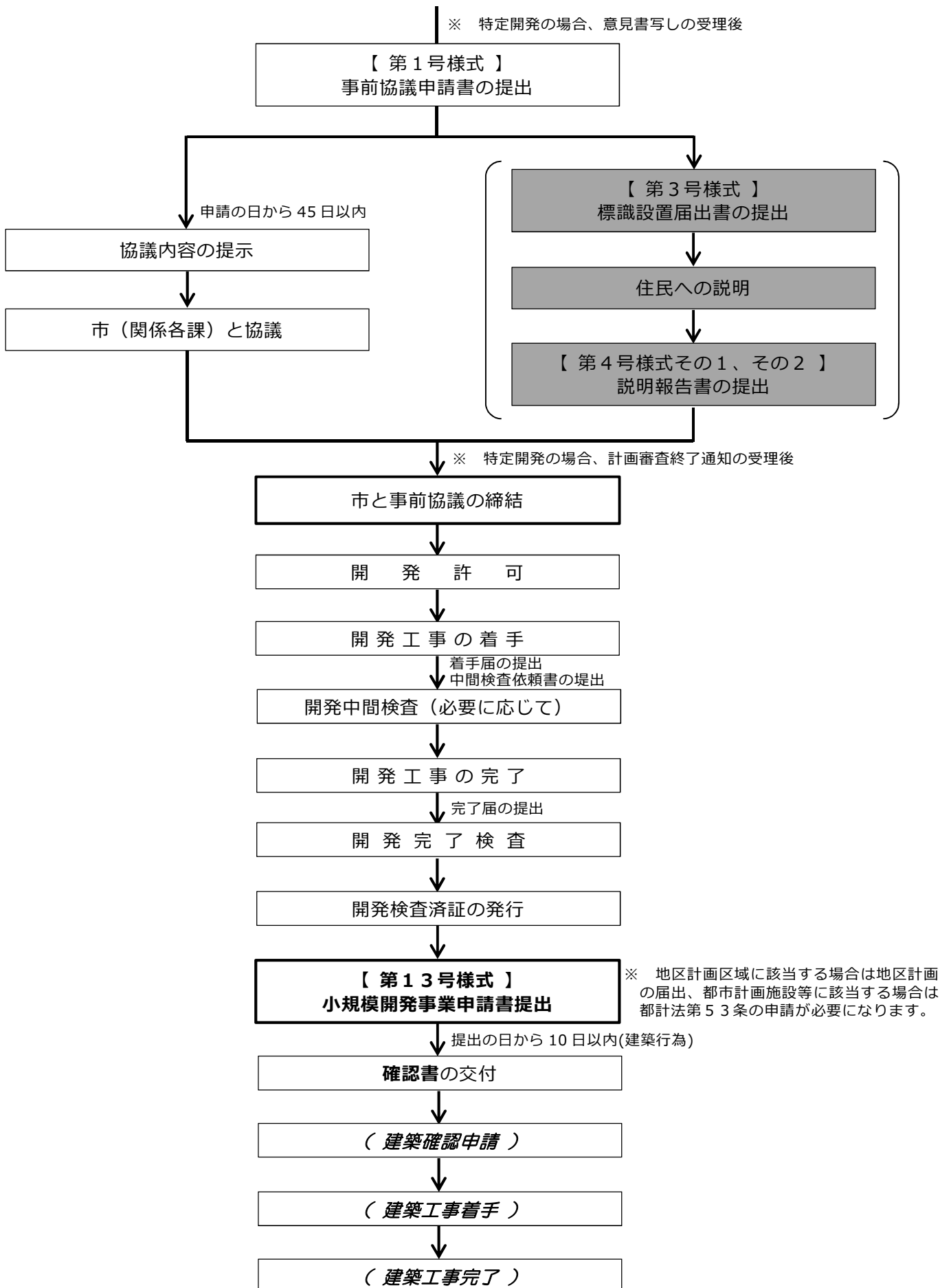
④ 構想意見書配慮結果報告書 (第 25 号様式の 2)	
提出部数	2 部
添付図書	<ul style="list-style-type: none"> ・ 委任状 ・ 意見提出者への 回答書の写し

⑤ 計画届出書（第 26 号様式）	
提出部数	2 部
添付図書	<ul style="list-style-type: none"> ・ 委任状 ・ 案内図 ・ 配置図 ・ 立面図 ・ 平面図 ・ 日影図（平均地盤面） ・ 規則別表第 5 に掲げる図書

⑥ 計画標識設置届出書（第 30 号様式）	
提出部数	2 部
添付書類	<ul style="list-style-type: none"> ・ 案内図 ・ 写真

⑦ 計画近隣（周辺）住民説明報告書 (第 31 号様式その 1、その 2、その 3)	
提出部数	3 部
添付図書	<ul style="list-style-type: none"> ・ 第 31 号様式 (その 1～その 3) ・ 委任状 ・ 説明対象範囲を示した 付近図 及び日影図 (冬至の 8:00～16:00、 平均地盤面に生じる日影) ※ 説明対象範囲を示した付近 図と日影図は、重ねて 表示してください。 ※ 条例別表第 1 における近 隣住民、周辺住民を明記 してください。 ・ 案内図 ・ 配置図 ・ 敷地求積表、床面積表 (建築面積、延べ床面積、 容積対象面積) ・ 各階平面図 ・ 立面図 ・ 断面図 ・ 真北測定結果資料 ※ 中高層建築物の場合 ・ 電波障害予測図 ※ 中高層建築物の場合 ・ 施行規則別表第 5 による 説明に際し使用した資料 ・ 不在であった場合に 投函した資料 ・ その他必要と 認める書類(経過書等)

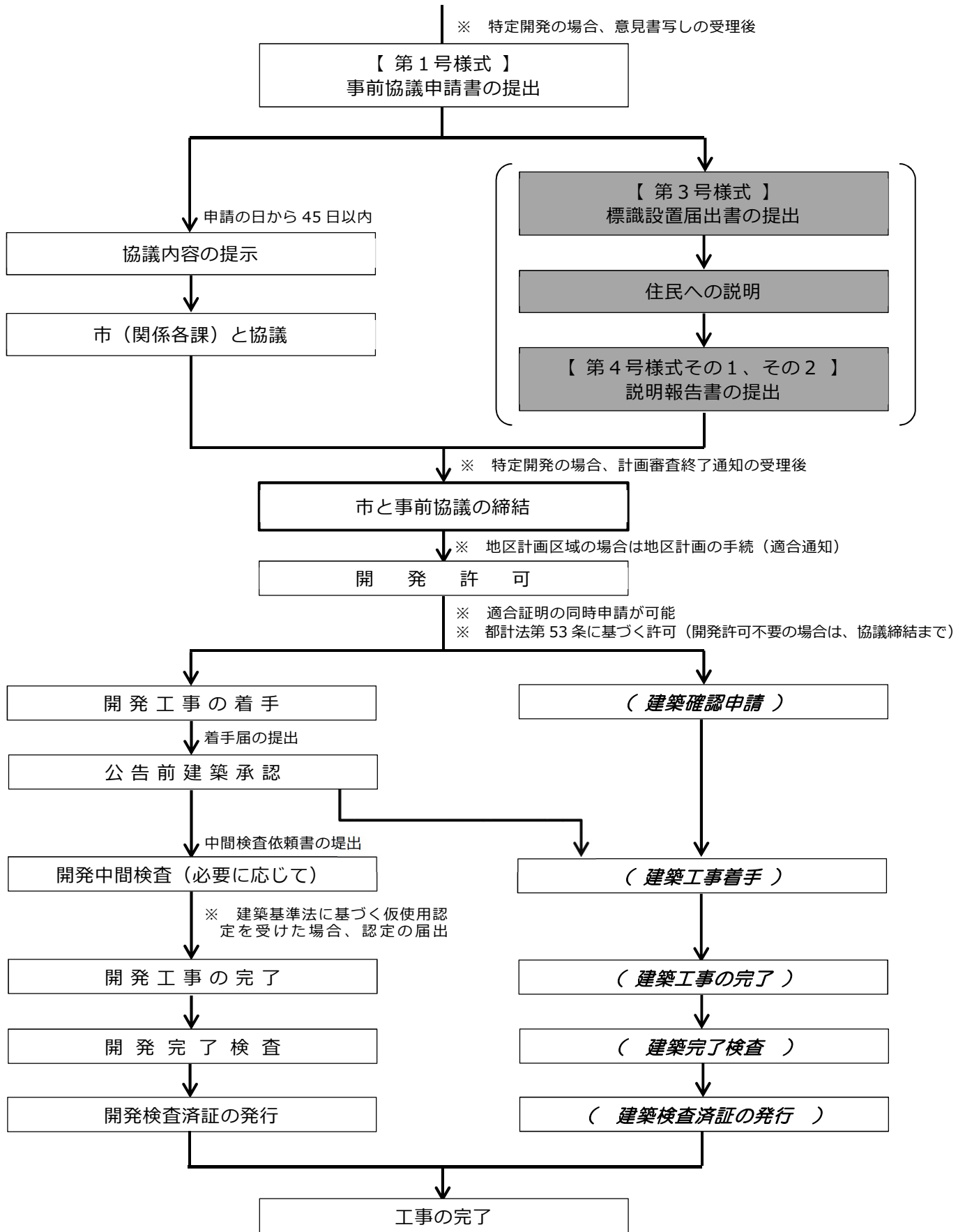
開発事業の手続フローチャート（土地分譲の場合）



※ 上記フローは、開発区域の面積が1ヘクタール未満の土地分譲の手続フローですのでご注意ください。

※ ()部の説明は、特定開発事業の場合は除きます。詳細は、特定開発事業の手続フローを参照ください。

開発事業の手続フローチャート（共同住宅等の場合）



※ 上記フローは、**開発許可が必要な共同住宅等の手続フロー**ですのでご注意ください。

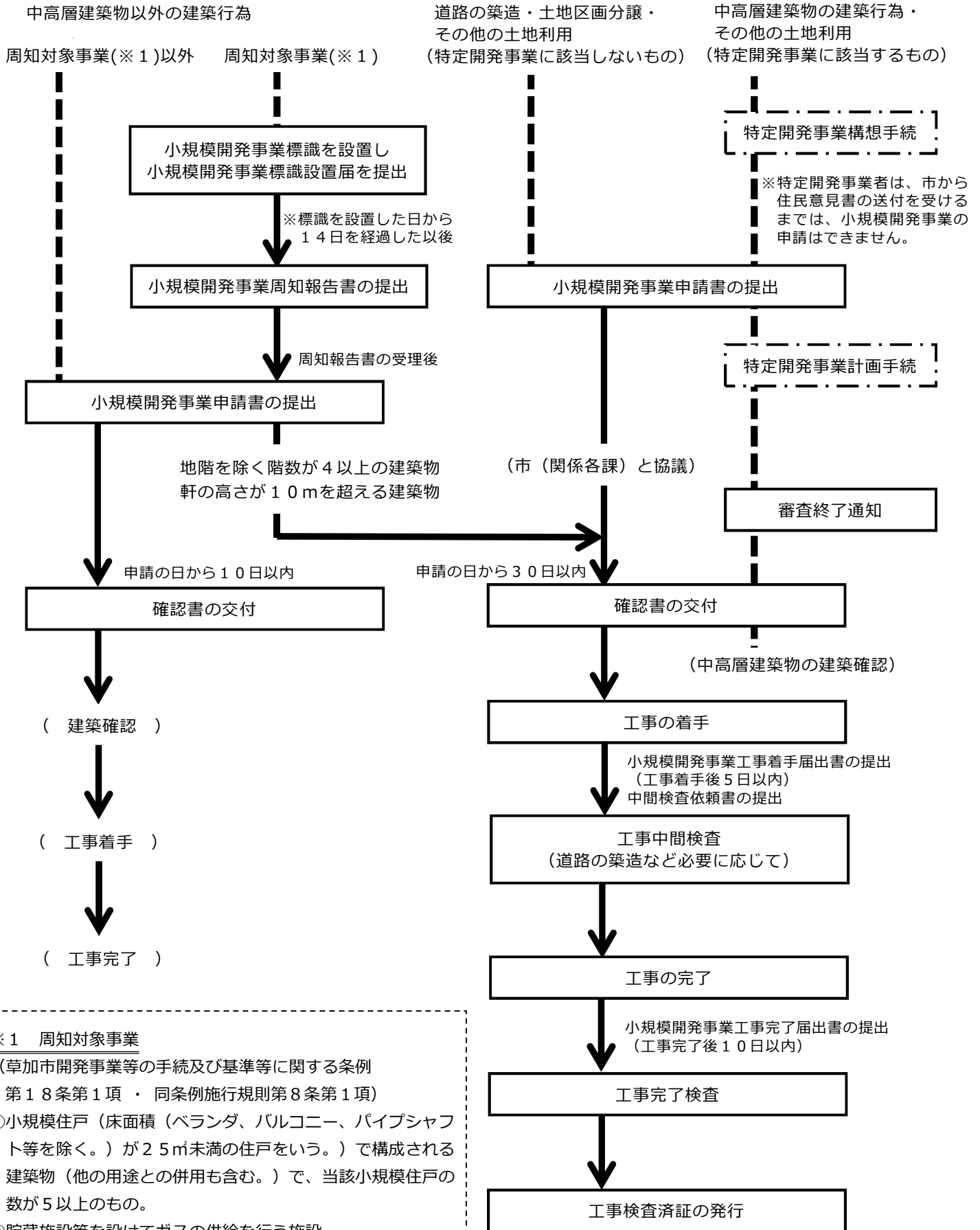
※ ()部の説明は、特定開発事業の場合は除きます。詳細は、特定開発事業の手続フローを参照ください。

※ 事前協議締結までに必要な諸手続

① 特定開発事業の場合：事業計画の手続(計画審査終了通知)

② その他の手続等：草加市以外の公共施設管理者との協議→同意(都計法第32条関係)

小規模開発事業の手続フローチャート



※1 周知対象事業

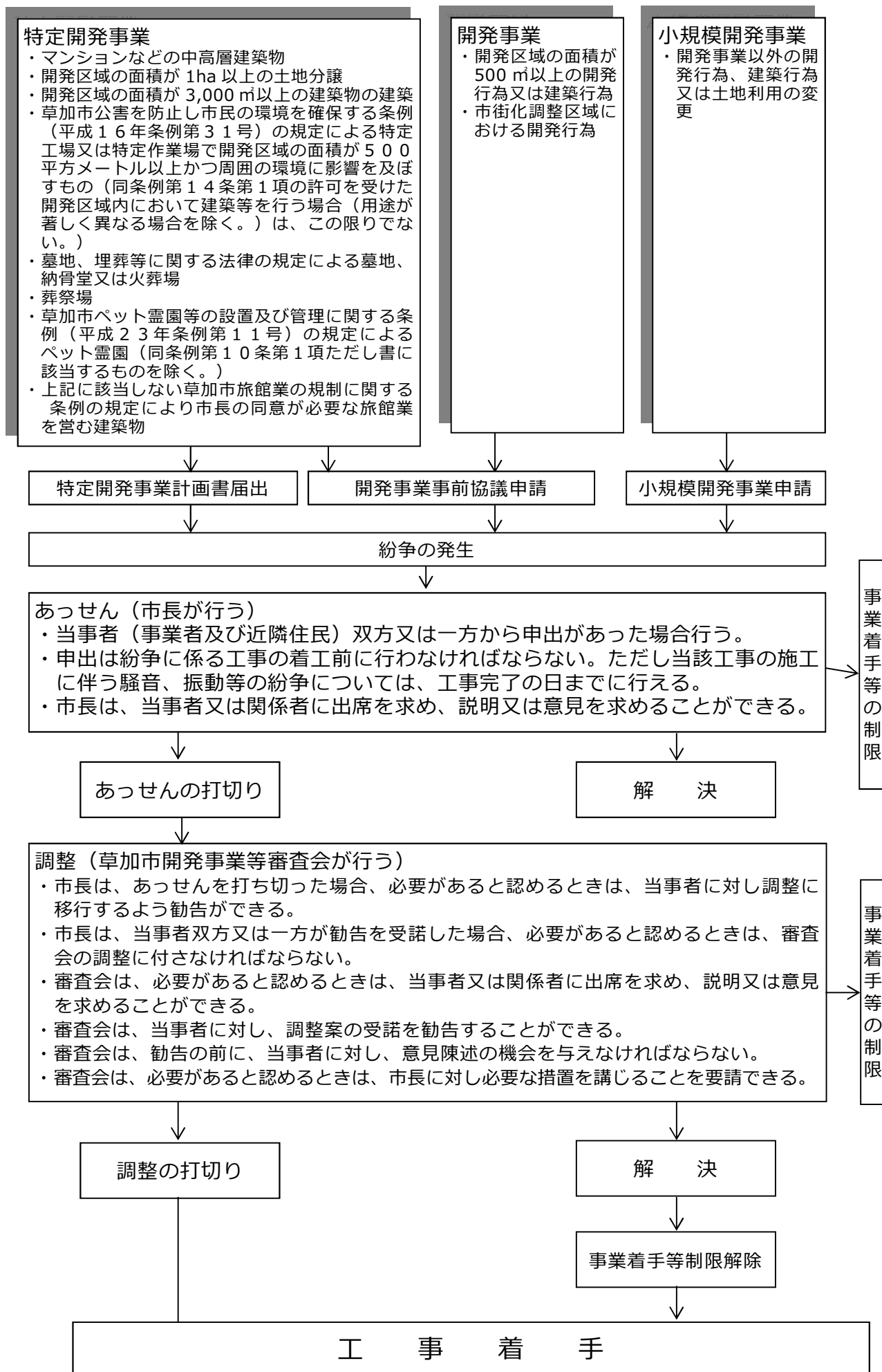
(草加市開発事業等の手続及び基準等に関する条例
第18条第1項・同条例施行規則第8条第1項)

①小規模住戸(床面積(バルコニー、パイプシャフト等を除く。)が25㎡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。

開発事業等の紛争手続フローチャート



勧告・命令・公表・罰則の手続フローチャート

勧告する事項(次の項目について従わない場合)

- 1) 事前協議申請書を提出しないで開発事業を行ったとき
- 2) 開発事業の標識を設置しないとき
- 3) 開発事業の説明をしないとき
- 4) 開発事業の説明報告をしないとき
- 5) 開発事業の協議書及び変更協議書を締結しないとき
- 6) 事前協議書又は変更事前協議書の締結前に開発事業に関する工事を行ったとき
- 7) 開発事業に関する工事の着手又は完了の届出をしないとき
- 8) 開発事業に関する工事の検査済証の交付の前に建築物等若しくは施設又は土地の使用を開始したとき
- 9) 開発事業に関する工事の廃止届をしないとき
- 10) 小規模開発事業申請書を提出しないとき
- 11) 小規模開発事業確認書の交付の前に工事を行ったとき
- 12) 小規模開発事業に関する工事の着手又は完了の届出をしないとき
- 13) 小規模開発事業に関する工事の検査済証の交付の前に建築物等若しくは施設又は土地の使用を開始したとき
- 14) 特定開発事業構想又は特定開発事業構想に係る変更を届出ないとき
- 15) 特定開発事業構想の表示板を設置しないとき又はその届出をしないとき
- 16) 特定開発事業構想の説明をしないとき
- 17) 特定開発事業構想の説明報告書を提出しないとき
- 18) 建物用途の変更に伴う特定開発事業構想の手続をしないとき
- 19) 特定開発事業計画書、変更又は廃止届出をしないとき
- 20) 特定開発事業計画の標識を設置しないとき又はその届出をしないとき
- 21) 特定開発事業計画の説明をしないとき
- 22) 特定開発事業計画の説明報告書を提出しないとき
- 23) 紛争のあつせん又は調整に必要な説明若しくは出席の求めに応じないとき
- 24) 工事着手の延期等の要請に正当な理由なく応じないとき
- 25) 条例の規定に違反しているものに対し、条例遵守に必要な事項

命令の内容

- 1) 勧告の内容 1) から 24) に従わない場合は、事業その他の行為を停止し、相当な期限を定めて違反を是正するための措置をとることを命ずることができる。
- 2) 事業者等が偽りその他の不正な手段により、事前協議書等を締結し又は小規模開発事業確認書を受けた場合若しくは検査済証の交付を受けた場合は、事業その他の行為を停止し、相当な期限を定めて違反を是正するための措置をとることを命ずることができる。

公表の内容

- 1) 命令の内容に従わない事業者等
- 2) この条例の施行に必要な限度において行う立入調査を拒み、妨げ、又は、忌避した事業者等

罰則の内容

- 1) 勧告事項の 1) 、6) 若しくは 11) の規定に基づく命令の内容 1) に従わない者
- 2) 偽りその他の不正な手段により、事前協議書を締結し若しくは小規模開発事業確認書若しくは検査済証の交付を受けた者

上記の者、6月以下の懲役又は50万円以下の罰金

両罰規定の内容

法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業員が、その法人又は人の業務に関し罰則の内容に該当した場合は、以下の違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対しても罰金刑を科す

草加市開発事業等の手続及び基準等に関する条例の技術基準の構成

