

議案第 33 号

所沢市地区計画区域内における建築物の制限に関する条例の一部を改正する条例制定について

所沢市地区計画区域内における建築物の制限に関する条例の一部を改正する条例を別記のとおり制定する。

令和 8 年 2 月 18 日提出

所沢市長 小野塚 勝 俊

提案理由

所沢市地区計画区域内における建築物の制限に関する条例の適用区域として、新たにフラワーヒル地区を追加することに伴い、所要の改正を行うとともに、規定の整備をいたしたく、本案を提案するものである。

所沢市地区計画区域内における建築物の制限に関する条例の一部を改正する条例

所沢市地区計画区域内における建築物の制限に関する条例（令和 6 年条例第 4 号）の一部を次のように改正する。

別表第 1 に次のように加える。

7	フラワーヒル地区地区整備計画区域	都市計画法第 20 条第 1 項の規定により告示されたフラワーヒル地区地区計画の区域のうち、地区整備計画が定められた区域
---	------------------	--

別表第 2 の 3 の表壁面の位置の制限の項中「から敷地境界線までの」を「と敷地境界線との」に、「5 平方メートル以下」を「5 平方メートル以内」に改め、別表第 2 の 5 の表壁面の位置の制限の項中「面から」を「面と」に改め、別表第 2 の 6 の表壁面の位置の制限の項中「までの」を「との」に、「次の各号の」を「次の」に改め、別表第 2 に次のように加える。

7 フラワーヒル地区地区整備計画区域

項目	基準
建築物の用途の制限	<p>次に掲げる用途に供する建築物以外の建築物</p> <p>(1) 一戸建ての住宅</p> <p>(2) 長屋（住戸の数が 2 以下のものに限る。）</p> <p>(3) 住宅で次に掲げる用途を兼ねるもののうち、延べ面積の 2 分の 1 以上を居住の用に供し、かつ、次に掲げるこれらの用途に供する部分の床面積の合計が 50 平方メートル以内のもの</p> <p>ア 事務所</p> <p>イ 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設</p> <p>(4) 診療所</p> <p>(5) 公益上必要な建築物で次に掲げるもの</p> <p>ア 郵便局（延べ面積が 500 平方メートル以内のもの）</p> <p>イ 地方公共団体の支庁又は支所の用に供する建築物（延べ面積が 600 平方メートル以内のもの）</p> <p>ウ 公園内の公衆便所又は休憩所</p> <p>エ 路線バスの停留所の上家</p> <p>オ 公衆電話所</p>

	<p>カ ガス事業法第2条第13項に規定するガス工作物（同条第2項に規定するガス小売事業の用に供するものを除く。）の設置に係る建築物</p> <p>(6) 当該地区整備計画区域内に居住する者の利用に供する建築物で次に掲げるもの</p> <p>ア 集会所</p> <p>イ 防災備蓄倉庫その他これに類するもの</p> <p>(7) 一般乗合旅客自動車運送事業の用に供する建築物で次に掲げるもの</p> <p>ア 当該事業の事業者の利用に供する休憩所</p> <p>イ 駐輪場（路線バスを利用する者の利用に供する駐輪場に限る。）</p> <p>(8) 前各号の建築物に附属するもので第一種低層住居専用地域内に建築することができるもの</p>
建築物の容積率の最高限度	10分の10
建築物の建蔽率の最高限度	10分の5（法第53条第3項第2号の基準に該当する建築物にあっては、10分の6）。ただし、第7条第2項若しくは第4項又はこの表の建築物の敷地面積の最低限度の項各号の規定により建築物の敷地面積の最低限度の適用を受けない建築物については、この限りでない。
建築物の敷地面積の最低限度	<p>150平方メートル。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。</p> <p>(1) 第7条第4項の規定により同条第1項の規定の適用を受けない土地に当該土地に隣接する土地の全部又は一部を加えて、その全部を一の敷地として使用するもの（当該敷地の面積が150平方メートル未満の場合に限る。）</p> <p>(2) 次に掲げる公益上必要な建築物の敷地として使用するもの</p> <p>ア 郵便局</p> <p>イ 公園内の公衆便所又は休憩所</p> <p>ウ 路線バスの停留所の上家</p> <p>エ 公衆電話所</p> <p>オ ガス事業法第2条第13項に規定するガス工作物（同条第2項に規定するガス小売事業の用に供するものを除く。）の設置に係る建築物</p> <p>(3) 当該地区整備計画区域内に居住する者の利用に供する防災備蓄倉庫その他これに類する建築物の敷地として使用するもの</p> <p>(4) 一般乗合旅客自動車運送事業の用に供する建築物の敷地として使用するもので次に掲げるもの</p> <p>ア 当該事業の事業者の利用に供する休憩所</p>

	イ 駐輪場（路線バスを利用する者の利用に供する駐輪場に限る。）
壁面の位置の制限	<p>次の各号に掲げる隣地境界線等の区分に応じ当該各号に定める数値（建築物の外壁又はこれに代わる柱の面と当該隣地境界線等との距離とする。）</p> <p>(1) 隣地境界線 1. 0メートル。ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。</p> <p>ア 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3. 0メートル以下のもの</p> <p>イ 物置で軒の高さが2. 3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内のもの</p> <p>ウ 外壁を有しない車庫（駐輪場を含む。以下この表において同じ。）で床面積の合計が30平方メートル以内のもの</p> <p>エ 路線バスの停留所の上家並びに一般乗合旅客自動車運送事業の事業者の利用に供する休憩所及び駐輪場（路線バスを利用する者の利用に供する駐輪場に限る。）</p> <p>オ 第7条第2項若しくは第4項又はこの表の建築物の敷地面積の最低限度の項各号の規定により建築物の敷地面積の最低限度の適用を受けない建築物</p> <p>(2) 道路境界線 0. 6メートル。ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りでない。</p> <p>ア 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3. 0メートル以下のもの</p> <p>イ 物置で軒の高さが2. 3メートル以下で、かつ、床面積の合計が5平方メートル以内のもの</p> <p>ウ 外壁を有しない車庫で床面積の合計が30平方メートル以内のもの</p> <p>エ 路線バスの停留所の上家並びに一般乗合旅客自動車運送事業の事業者の利用に供する休憩所及び駐輪場（路線バスを利用する者の利用に供する駐輪場に限る。）</p> <p>オ 計画図に表示する壁面の位置の制限（適用除外範囲）の道路に面する部分</p>
建築物の 高さの最 高限度	<p>地盤面から10メートル（建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1. 25を乗じて得たものに5メートルを加えたもの）かつ、軒の高さ7メートル。ただし、建築物の各部分の高さの算定においては、法第56条第7項第3号の規定は適用しない。</p>

備考

1 この表において「計画図」とは、フラワーヒル地区計画図（地区整備計画図）をいう。

2 この表において「地盤面」とは、建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面をいい、その接する位置の高低差が3メートルを超える場合においては、その高低差3メートル以内ごとの平均の高さにおける水平面をいう。

附 則

この条例は、令和8年4月1日から施行する。