

# 1 事業名

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改正

## 2 事業の概要

フラワーヒル地区地区計画の都市計画の決定に伴い、本条例の対象地区として新たにフラワーヒル地区を追加するため、所要の改正を行うものである。

## 3 他自治体の類似する政策等

他の自治体においても、統合型の地区計画条例に地区を追加する際は同様の条例改正を行っている。

## 4 市民参加の実施の有無とその内容

なし

## 5 関係法令、基本計画との整合性

建築基準法、都市計画法

## 6 事業費及びその財源等

なし

## 7 その他

添付資料

- ・新旧対照表
- ・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の制定に係る概要資料

新

旧

## 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

別表第1（第3条、第7条、第9条、第10条、第12条関係）

	名称	区域
略		
6	椿峰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椿峰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
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（第4条—第11条関係）

1・2 略

3 所沢松が丘地区地区整備計画区域

項目	基準	
略		
壁面の位置の制限	一般住宅地区	1メートル（建築物の外壁又はこれに代わる柱の面と敷地境界線との距離とする。）。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。 (1) 略 (2) 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 (3) 略
	林間住宅	1.5メートル（建築物の外壁又はこれに代

別表第1（第3条、第7条、第9条、第10条、第12条関係）

	名称	区域
略		
6	椿峰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椿峰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（第4条—第11条関係）

1・2 略

3 所沢松が丘地区地区整備計画区域

項目	基準	
略		
壁面の位置の制限	一般住宅地区	1メートル（建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離とする。）。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。 (1) 略 (2) 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平方メートル以下のもの (3) 略
	林間住宅	1．5メートル（建築物の外壁又はこれに代

	地区	<p>わる柱の面と敷地境界線との距離とする。)。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) 略</p> <p>(2) 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<u>5平方メートル以内</u>のもの</p> <p>(3) 略</p>
略		

備考 略

4 略

5 三ヶ島工業団地周辺地区地区整備計画区域

項目	基準	
略		
壁面の位置の制限	A地区	1. 0メートル又は5. 0メートル（建築物の外壁又はこれに代わる柱の面と敷地境界線等との距離は、計画図に表示する壁面の位置の制限のとおりとする。）。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。 (1)～(4) 略
	B地区	2. 0メートル、5. 0メートル、15. 0メートル又は25. 0メートル（建築物の外壁又はこれに代わる柱の面と敷地境界線等との距離は、計画図に表示する壁面の位置の制限のとおりとする。）。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。 (1)～(4) 略
	C地区	1. 0メートル（建築物の外壁又はこれに代わる柱の面と敷地境界線等との距離は、計画図に表示する壁面の位置の制限のとおりとする。）。ただし、次の各号のいずれかに該当

	地区	<p>わる柱の面から敷地境界線までの距離とする。)。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) 略</p> <p>(2) 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<u>5平方メートル以下</u>のもの</p> <p>(3) 略</p>
略		

備考 略

4 略

5 三ヶ島工業団地周辺地区地区整備計画区域

項目	基準	
略		
壁面の位置の制限	A地区	1. 0メートル又は5. 0メートル（建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線等との距離は、計画図に表示する壁面の位置の制限のとおりとする。）。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。 (1)～(4) 略
	B地区	2. 0メートル、5. 0メートル、1 5. 0メートル又は2 5. 0メートル（建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線等との距離は、計画図に表示する壁面の位置の制限のとおりとする。）。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。 (1)～(4) 略
	C地区	1. 0メートル（建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線等との距離は、計画図に表示する壁面の位置の制限のとおりとする。）。ただし、次の各号のいずれかに該

	する場合は、この限りでない。 (1)・(2) 略
略	

備考 略

#### 6 椿峰地区地区整備計画区域

項目	基準	
略		
壁面の位置の制限	A地区	次の各号に掲げる敷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敷地境界線等 <u>との距離</u> とする。） (1)～(3) 略
	B地区	次の各号に掲げる敷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敷地境界線等 <u>との距離</u> とする。） (1) 隣地境界線 1. 0メートル。ただし、 <u>次の</u> いずれかに該当する場合は、この限りでない。 ア～ウ 略 (2) 道路境界線 2. 0メートル（建築物の最高高さが10メートル以下のものにあつては、1. 2メートル）。ただし、 <u>次の</u> いずれかに該当する場合は、この限りでない。 ア～ウ 略 (3) 略

備考 略

#### 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	次に掲げる用途に供する建築物以外の建築物 (1) 一戸建ての住宅 (2) 長屋（住戸の数が2以下のものに限る。）

	当する場合は、この限りでない。 (1)・(2) 略
略	

備考 略

#### 6 椿峰地区地区整備計画区域

項目	基準	
略		
壁面の位置の制限	A地区	次の各号に掲げる敷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敷地境界線等 <u>までの距離</u> とする。） (1)～(3) 略
	B地区	次の各号に掲げる敷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敷地境界線等 <u>までの距離</u> とする。） (1) 隣地境界線 1. 0メートル。ただし、 <u>次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。</u> ア～ウ 略 (2) 道路境界線 2. 0メートル（建築物の最高高さが10メートル以下のものにあつては、1. 2メートル）。ただし、 <u>次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。</u> ア～ウ 略 (3) 略

備考 略

	<p>(3) <u>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</u></p> <p>ア <u>事務所</u></p> <p>イ <u>学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設</u></p> <p>(4) <u>診療所</u></p> <p>(5) <u>公益上必要な建築物で次に掲げるもの</u></p> <p>ア <u>郵便局（延べ面積が500平方メートル以内のもの）</u></p> <p>イ <u>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）</u></p> <p>ウ <u>公園内の公衆便所又は休憩所</u></p> <p>エ <u>路線バスの停留所の上家</u></p> <p>オ <u>公衆電話所</u></p> <p>カ <u>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</u></p> <p>(6) <u>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</u></p> <p>ア <u>集会所</u></p> <p>イ <u>防災備蓄倉庫その他これに類するもの</u></p> <p>(7) <u>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</u></p> <p>ア <u>当該事業の事業者の利用に供する休憩所</u></p> <p>イ <u>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。）</u></p> <p>(8) <u>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</u></p>
<u>建築物の容積率の最</u>	<u>10分の10</u>

高 限 度	
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> <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>
壁 面 の 位 置 の	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

制 限	<p>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3 0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3 0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	地盤面から1 0メートル（建築物の各部分の高さは、

の高さ の最高 限度	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。
------------------	--

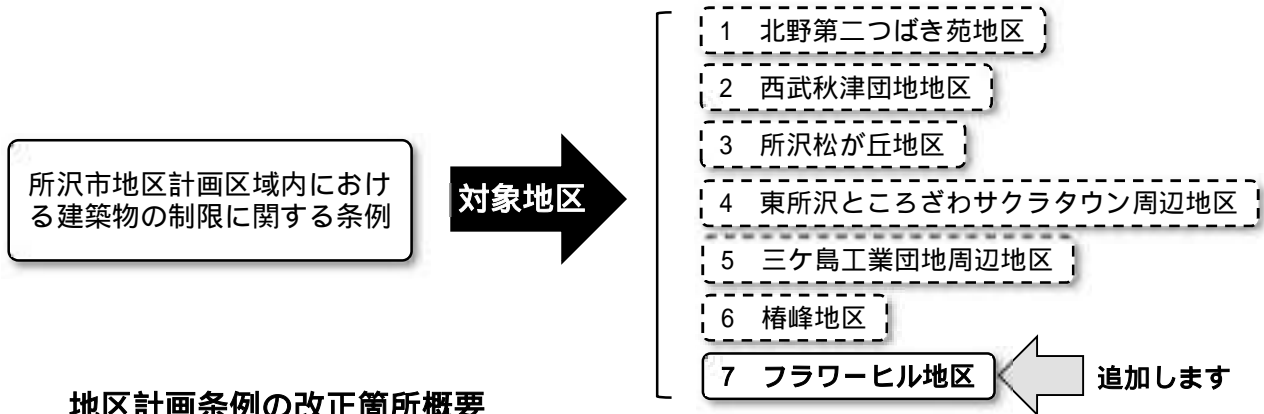
備考

- 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。



# 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の制定に係る概要資料

現在、対象地区が6地区の地区計画条例にフラワーヒル地区を追加します。



## 地区計画条例の改正箇所概要

【別表1】：条例適用区域を規定

条例の対象となる区域を定める。	
1	北野第二つばき苑地区地区整備計画区域
2	西武秋津団地地区地区整備計画区域
3	所沢松が丘地区地区整備計画区域
4	東所沢ところざわサクラタウン周辺地区地区整備計画区域
5	三ヶ島工業団地周辺地区地区整備計画区域
6	椿峰地区地区整備計画区域
7	<b>フラワーヒル地区地区整備計画区域</b> ← 追加します

【別表2】：条例適用区域ごとに建築制限の基準を規定

区域ごとに建築物に関する制限を定める。	
1	北野第二つばき苑地区地区整備計画区域
	建築物の用途の制限
	建築物の敷地面積の最低限度
2	西武秋津団地地区地区整備計画区域
	建築物の用途の制限
	(ほか2項目)
3	所沢松が丘地区地区整備計画区域
	建築物の用途の制限
	(ほか5項目)
4	東所沢ところざわサクラタウン周辺地区地区整備計画区域
	建築物の用途の制限
	(ほか2項目)
5	三ヶ島工業団地周辺地区地区整備計画区域
	建築物の用途の制限
	(ほか3項目)
6	椿峰地区地区整備計画区域
	建築物の建蔽率の最高限度
	(ほか2項目)
7	<b>フラワーヒル地区地区整備計画区域</b>
	建築物の用途の制限
	建築物の容積率の最高限度
	建築物の建蔽率の最高限度
	建築物の敷地面積の最低限度
	壁面の位置の制限
	建築物の高さの最高限度

追加します

地区計画で定めた建築制限と同じ内容を規定します。