

1 事業名

所沢市街づくり条例の一部改正

2 事業の概要

葬祭場等（葬儀を行うことを主たる目的とした集会施設等）の建築に係る説明会の実施等について、開発事業に係る紛争を未然に防止するため、所沢市開発事業紛争調停委員会における審議を踏まえ、所要の改正を行うものである。

【改正概要】

- (1) 葬祭場等の建築について、近隣関係者への説明会の実施を義務付ける。
- (2) 大規模土地取引行為の届出の対象を、対価を得て行われる所有権の移転に限る。
- (3) 事業者が大規模開発事業の事前相談において市長の助言又は指導を受けた場合、それに対する対応についての報告を義務付ける。
- (4) 開発事業申請について、計画周知の標識設置の届出から一定期間経過した後に行うよう規定を改める。
- (5) 開発事業の地位の承継に係る規定について、都市計画法に合わせた規定に改める。

3 他自治体の類似する政策等

葬祭場等の建築に際して、条例により近隣関係者への説明会の実施を義務付けている事例として、東京都練馬区、千葉県我孫子市などがある。

また、大規模土地取引行為の届出を所有権の移転に限る事例として、東京都東大和市がある。

4 市民参加の実施の有無とその内容

・パブリックコメント手続の実施

実施期間 令和元年12月2日～23日

意見提出者 1名

意見数 2件

5 関係法令、基本計画との整合性

なし

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

新

旧

議案第26号 所沢市街づくり条例の一部を改正する条例

(基本原則)

第2条 略

2 市、市民及び事業者は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「都計法」という。）第18条の2第1項の規定に基づき市が定めた都市計画に関する基本的な方針（以下「基本方針」という。）に沿って、総合的かつ計画的に街づくりを行わなければならない。

3 略

(用語の定義)

第3条 この条例における用語の意義は、都計法及び建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「建基法」という。）に定めるもののほか、次に定めるところによる。

(1)～(3) 略

(4) 開発行為等 次に掲げる行為をいう。

ア 都計法第4条第12項に定める開発行為

イ 建基法第2条第1号に定める建築物の建築（既存建築物の全部又は一部を変更して葬祭場等にする場合を含む。第27条第1項を除き、以下同じ。）

ウ 都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第1条第1項に定める第一種特定工作物及び同条第2項各号に掲げる施設の建設

エ 主として建築物の建築を目的とした区画における所沢市水道事業給水条例（昭和36年告示第76号）第5条の規定に基づく給水装置の新設又は所沢市下水道条例（昭和40年条例第24号）第7条第1項の規定に基づく排水設備等の新設

(5)～(7) 略

(8) 葬祭場等 業として葬儀を行うことを主たる目的とした集会施設、業として遺体を保管する施設その他これらに類する施設をい

(基本原則)

第2条 略

2 市、市民及び事業者は、所沢市街づくり基本方針（都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「都計法」という。）第18条の2第1項に規定する基本方針をいう。以下「基本方針」という。）に沿って、総合的かつ計画的に街づくりを行わなければならない。

3 略

(用語の定義)

第3条 この条例における用語の意義は、都計法及び建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「建基法」という。）に定めるもののほか、次に定めるところによる。

(1)～(3) 略

(4) 開発行為等 都計法第4条第12項に定める開発行為、建基法第2条第1号に定める建築物の建築並びに都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第1条第1項に定める第一種特定工作物及び同条第2項各号に掲げる施設の建設をいう。

(5)～(7) 略

う。ただし、神社、寺院、教会その他これらに類する施設と同一敷地内にあるものを除く。

(9)～(12) 略

(13) 近隣関係者 次に掲げる者をいう。

ア 中高層建築物以外の建築物（葬祭場等を除く。）の建築を伴う開発事業にあつては、土地を所有する者又は建築物の全部若しくは一部を占有若しくは所有する者で、開発事業区域の境界線からの水平距離が当該開発事業に係る建築物の高さのうち最高の高さの2倍を超えない範囲（その範囲が10メートルに満たない場合は、10メートル以内）にあるもの

イ 中高層建築物に該当しない葬祭場等の建築を伴う開発事業にあつては、土地を所有する者又は建築物の全部若しくは一部を占有若しくは所有する者で、開発事業区域の境界線からの水平距離が20メートル以内にあるもの（既存建築物の全部又は一部を変更して葬祭場等にする場合は、開発事業区域内の土地を所有する者又は建築物の一部を占有する者を含む。ウにおいて同じ。）

ウ・エ 略

(14)～(16) 略

（大規模土地取引行為の届出）

第20条の2 10,000平方メートル以上の一団の土地に関する所有権の移転（対価を得て行われる移転に限る。）を行う契約（予約を含む。以下「大規模土地取引行為」という。）を締結しようとする当事者の一方は、規則で定めるところにより、その内容を市長に届け出なければならない。ただし、当事者の一方が市である場合は、この限りでない。

2 前項の届出は、当該大規模土地取引行為を締結しようとする日から起算して6月前までに行わなければならない。ただし、市長がやむを得ない理由があると認める場合は、この限りでない。

（適用の対象）

第21条 この章から第6章までにおいて対象となる開発事業は、次に

(8)～(11) 略

(12) 近隣関係者 次に掲げる者をいう。

ア 中高層建築物以外の建築物の建築を伴う開発事業にあつては、土地を所有する者又は建築物の全部若しくは一部を占有若しくは所有する者で、開発事業区域の境界線からの水平距離が当該開発事業に係る建築物の高さのうち最高の高さの2倍を超えない範囲（その範囲が10メートルに満たない場合は、10メートル以内）にあるもの

イ・ウ 略

(13)～(15) 略

（大規模土地取引行為の届出）

第20条の2 10,000平方メートル以上の一団の土地に関する所有権、地上権若しくは賃借権又はこれらの権利の取得を目的とする権利（以下「土地に関する権利」という。）を有する者は、当該土地に関する権利の移転又は設定（対価を得て行われる移転又は設定に限る。）を行う契約（予約を含む。以下「大規模土地取引行為」という。）を締結しようとする場合は、当該大規模土地取引行為を締結しようとする日から起算して6月前までに、規則で定めるところにより、その内容を市長に届け出なければならない。ただし、市長がやむを得ない理由があると認める場合は、この限りでない。

（適用の対象）

第21条 この章から第6章までにおいて対象となる開発事業は、次に

掲げるものとする。

(1) 開発行為等で、開発事業区域の面積が500平方メートル以上のもの

(2) 略

(3) 中高層建築物の建築

(4)・(5) 略

(6) 葬祭場等の建築

(7) 第1号に該当する開発行為等のうち次のいずれかに該当する増築又は改築

ア 開発事業区域が変わるもの

イ 建築物の用途の変更を伴うもの

ウ 延べ面積が1.2倍を超えるもの

(8) 第3号に該当する建築のうち次のいずれかに該当する増築又は改築

ア 開発事業区域が変わるもの

イ 建築物の用途の変更を伴うもの

ウ 階数又は高さの増加を伴うもの

エ 延べ面積が1.2倍を超えるもの

2 略

(近隣関係者等への説明)

第23条 開発事業者は、開発事業の計画について、次の各号に掲げる開発事業の区分に応じ、当該各号に定める方法により説明を行わなければならない。

(1) 大規模開発事業及び葬祭場等の建築 次に掲げるとおりとする。

ア・イ 略

(2) 前号の区分以外の開発事業 近隣関係者を対象として行う説明会の開催、訪問その他市長が認める方法

2～8 略

(大規模開発事業の手続の特例)

掲げるものとする。

(1) 開発行為等で、開発事業区域の面積が500平方メートル以上のもの(増築又は改築にあつては、敷地の位置が変わるもの、建築物の用途の変更が伴うもの又は延べ面積が1.2倍を超えるものに限る。)

(2) 略

(3) 中高層建築物の建築(増築又は改築にあつては、敷地の位置が変わるもの、建築物の用途の変更が伴うもの、階数若しくは高さの増加を伴うもの又は延べ面積が1.2倍を超えるものに限る。)

(4)・(5) 略

2 略

(近隣関係者等への説明)

第23条 開発事業者は、開発事業の計画について、次の各号に掲げる開発事業の区分に応じ、当該各号に定める方法により説明を行わなければならない。

(1) 大規模開発事業 次に掲げるとおりとする。

ア・イ 略

(2) 大規模開発事業以外の開発事業 近隣関係者を対象として行う説明会の開催、訪問その他市長が認める方法

2～8 略

(大規模開発事業の手続の特例)

第24条 略

2～4 略

5 第3項の規定による助言又は指導を受けた者は、当該助言又は指導に対する対応について市長に報告しなければならない。

(開発事業の申請)

第26条 開発事業者は、標識を設置した日の翌日から起算して14日（大規模開発事業にあつては60日、中高層建築物及び葬祭場等の建築にあつては30日）を経過した日又は第22条第2項の標識設置届を届け出た日の翌日から起算して7日を経過した日のいずれか遅い日以後に、開発事業申請書を市長に提出し、承認を受けなければならない。

2 略

(開発事業の承認)

第27条 市長は、前条の開発事業申請書の提出を受けたときは、規則で定める標準的な期間内に、内容を審査し、次に掲げる承認基準（既存建築物の全部又は一部を変更して葬祭場等を建築する場合にあつては、第2号及び第3号に限る。）に適合するときは、開発事業を承認しなければならない。

(1)～(3) 略

2～5 略

(開発事業の変更承認及び廃止)

第34条 略

2 略

3 第22条から第32条まで及び次章の規定は、第1項の規定による承認について準用する。この場合において、第26条第1項の規定中「標識を設置した日の翌日から起算して14日（大規模開発事業にあつては60日、中高層建築物及び葬祭場等の建築にあつては30日）を経過した日又は第22条第2項の標識設置届を届け出た日の翌日から起算して7日を経過した日のいずれか遅い日以後に」とあるのは「標識の設置後速やかに」と読み替えるものとする。

4・5 略

(地位の承継)

第35条 開発事業の承認を受けた者の相続人その他の一般承継人は、

第24条 略

2～4 略

(開発事業の申請)

第26条 開発事業者は、標識を設置した日の翌日から起算して14日（大規模開発事業にあつては60日、中高層建築物の建築にあつては30日）を経過した日以後に、開発事業申請書を市長に提出し、承認を受けなければならない。

2 略

(開発事業の承認)

第27条 市長は、前条の開発事業申請書の提出を受けたときは、規則で定める標準的な期間内に、内容を審査し、次に掲げる承認基準に適合するときは、開発事業を承認しなければならない。

(1)～(3) 略

2～5 略

(開発事業の変更承認及び廃止)

第34条 略

2 略

3 第22条から第32条まで及び次章の規定は、第1項の規定による承認について準用する。この場合において、第26条第1項の規定中「標識を設置した日の翌日から起算して14日（大規模開発事業にあつては60日、中高層建築物の建築にあつては30日）を経過した日以後に」とあるのは「標識の設置後速やかに」と読み替えるものとする。

4・5 略

(地位の承継)

第35条 開発事業の承認を受けた者の相続人その他の一般承継人は、

被承継人が有していた当該承認に基づく地位を承継する。

2 開発事業の承認を受けた者から当該開発事業区域内の土地の所有権その他当該開発事業に関する工事を施工する権原を取得した者は、当該開発事業の承認を受けた者が有していた当該開発事業の承認に基づく地位を承継することができる。この場合において、当該地位を承継した者は、速やかに開発事業承継届により市長に届け出なければならない。

3 前2項の規定により地位の承継が行われた場合においては、この条例の規定により被承継人が行った手続その他の行為は、承継人が行ったものとみなし、被承継人に対して行った承認、手続その他の行為は、承継人に対して行ったものとみなす。

(下水道の整備)

第37条 略

2 開発事業者は、下水道施設又は排水設備の設置、増設又は改築をしようとするときは、都計法、下水道法（昭和33年法律第79号）、所沢市下水道条例及び同条例の施行のための企業管理規程並びに所沢市公共下水道事業分担金条例（平成14年条例第38号）及び同条例の施行のための企業管理規程で定める基準によらなければならない。

3 略

(上水道施設等の整備)

第38条 開発事業者は、上水道施設、給水装置その他給水施設を整備しようとするときは、水道法（昭和32年法律第177号）並びに所沢市水道事業給水条例及び同条例の施行のための企業管理規程で定める基準によらなければならない。

2 略

被承継人が有していた当該承認に基づく地位を承継することができる。この場合において、当該地位を承継した者は、速やかに開発事業承継届により市長に届け出なければならない。

2 前項の規定により地位の承継が行われた場合においては、この条例の規定により被承継人が行った手続その他の行為は、承継人が行ったものとみなし、被承継人に対して行った処分、手続その他の行為は、承継人に対して行ったものとみなす。

(下水道の整備)

第37条 略

2 開発事業者は、下水道施設又は排水設備の設置、増設又は改築をしようとするときは、都計法、下水道法（昭和33年法律第79号）、所沢市下水道条例（昭和40年条例第24号）及び同条例の施行のための企業管理規程並びに所沢市公共下水道事業分担金条例（平成14年条例第38号）及び同条例の施行のための企業管理規程で定める基準によらなければならない。

3 略

(上水道施設等の整備)

第38条 開発事業者は、上水道施設、給水装置その他給水施設を整備しようとするときは、水道法（昭和32年法律第177号）並びに所沢市水道事業給水条例（昭和36年告示第76号）及び同条例の施行のための企業管理規程で定める基準によらなければならない。

2 略