

「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」の改正素案 に対するご意見と市の考え方について

「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」の改正素案のパブリックコメント手続きにつきまして、皆様からお寄せいただいたご意見の内容とご意見に対する市の考え方を公表いたします。

ご意見をいただきました皆様のご協力に厚く御礼申し上げます。

令和7年1月17日

所沢市街づくり計画部建築指導課

電話：04-2998-9180

F A X：04-2998-9152

メール：a9180@city.tokorozawa.lg.jp

1. 募集の概要

(1) 募集期間

令和6年11月18日（月）～12月17日（火）

(2) 受付方法

直接持参、郵送、F A X、電子メール、電子申請

2. 募集結果

応募者数：2名、意見数：7件

「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」改正素案
 に対するご意見と市の考え方について

NO	ご意見のある個所	ご意見の内容	市の考え方
1	全体	・変更箇所がどこなのか良く分からなかった。	今回の改正の内容は、椿峰地区の追加を行う改正となっております。本則や既存5地区の建築制限等の変更はございません。
2	全体	・別表第2以降の各地区の整備計画の内容が分かりにくい。「～ならない」という表現が10箇所あるが、正直どのようなルールなのか分からなかった。なぜそのような整備計画があり、どのような地区にしていきたいのか、などもう少し概要がイメージでつかめるとありがたい。建築協定は新住民に意図が伝わらず形骸化することが多いが、こうした整備計画の改定に関わっていない将来の方々にも伝わるような説明の仕方が重要だと思う。	地区の概要イメージにつきましては、地区計画条例の別表第1に規定されている、都市計画法に基づく地区計画の「地区計画の目標」や「区域の整備、開発及び保全に関する方針」などをご覧いただくと地区の概要のイメージを得る参考となるものと存じます。 こちらの目標や方針は、市のHPでもご覧になることができます。 (https://www.city.tokorozawa.saitama.jp/kurashi/jutaku/toshikeikaku/sinai_tikukeikaku.html)
3	全体	・「住宅生産振興財団 まちなみ検索」や「国交省 都市景観大賞」などを検索しても所沢のものはあまりない。「建築物の意匠・形態」に関するデザイン面でのルールがもう少しあっても良いのではないかな。	建築基準法及び建築基準法施行令（以下「建築基準法等」という。）の規定で規定できる項目が定められているため、ご意見の「建築物の意匠・形態に関するデザイン面でのルール」は、地区計画条例に定めておりません。
4	全体	・「マチごとエコタウン所沢構想」も踏まえて、環境性能・住宅性能に関するルールがあっても良いと思う。「～ならない」という表現よりも、「～が推奨される」というような表現で良いと思う。	建築基準法等の規定で規定できる項目が定められているため、ご意見の「環境性能・住宅性能に関するルール」は、地区計画条例に定めておりません。
5	全般について	川越市の「川越市地区計画区域内における建築物の制限に関する条例」と比較しながら拝読しました。 https://www.city.kawagoe.saitama.jp/reiki_int/reiki_honbun/e302RG00000617.html	地区計画条例の規定の表現は、分かりやすい表現の規定に努めているところでございます。また、今回の地区計画条例改正においては、椿峰地区の追加を行う事を目的としたため、本則や他の地区の規定内容を改正するものではございません。

	<p>川越市の条例と比較した場合、所沢市の条例は読みにくいと感じました。</p> <p>読みにくいと感じた理由の1つに、大変失礼な言い方になってしまうのですが、余剰な文章が多いためだと思います。</p> <p>例えば、別表第2に「地盤面」の説明がありますが、これは省略すべきだと思います。</p> <p>その理由は、第2条で用語の定義がされています。</p> <p>第2条 この条例における用語の意義は、法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）の定めるところによる。</p> <p>「地盤面」の定義は法及び建築基準法施行令でカバーされるのですから、省略しても問題はなく、法律上の効果に影響はないと思います。</p> <p>そうすれば、余剰な文章が少しですが減り、条例が読みやすくなると思います。</p> <p>なお、細かなこととなりますが、第2条は「別に定めるもののほか、」という文言を入れる必要があります。</p> <p>したがって、下記にするのが妥当だと思います。</p> <p>第2条 この条例における用語の意義は、別に定めるもののほか、法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「令」という。）の定めるところによる。</p> <p>「別に定めるもののほか、」という文言がないのに、この条例の中で用語の意義を定めるのは、条令の中での矛盾になってしまうと思います。</p> <p>なお、どうしても「地盤面」を説明を入れたいと主張されるのであれば、個々に何か所も入れるのではなく、別表第2（第4条―第11条関係）と1 北野第二つばき苑地区地区整備計画区域の間に一回のみ入れれば良いと思います。</p> <p>具体的には、下記のようになります。</p>	
--	---	--

	<p>別表第2（第4条—第11条関係）</p> <p>「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。</p> <p>1 北野第二つばき苑地区地区整備計画区域</p> <p>そして、下記の個々での「地盤面」の説明は削れば良いと思います。</p> <p>2 西武秋津団地地区地区整備計画区域</p> <p>3 所沢松が丘地区地区整備計画区域</p> <p>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</p> <p>上記以外にも、余剰な文章が多いと思われる部分がありますので、見直しの上、更新した頂きたく存じます。</p> <p>所沢市は中核市への移行を目指すことになりました。</p> <p>中核市になると事務量が増加します。</p> <p>先輩の中核市である川越市を見習って、読みやすく分かり易い条例にしたいと思っています。</p> <p>読みやすく分かり易い条例は、事務効率につながりますので、中核市に移行したときにもきつと役立つと思います。</p>	
6	<p>全般に関して</p> <p>川越市の「川越市地区計画区域内における建築物の制限に関する条例」と比較しながら拝読しました。</p> <p>川越市の条例と比較した場合、所沢市の条例は読みにくいと感じました。</p> <p>読みにくいと感じた理由の1つに、大変失礼な言い方になってしまうのですが、余剰な文章が多いためだと思います。</p> <p>例えば、第12条は大幅に削除できると思います。</p>	<p>地区計画条例の規定の表現は、分かりやすい表現の規定に努めているところでございます。また、今回の地区計画条例改正においては、椿峰地区の追加を行う事を目的としたため、本則や他の地区の規定内容を改正するものではございません。</p>

第12条に該当する場合は、第12条に基づいて対応 第12条に該当しない場合は、建築基準法、建築基準法施行令に基づいて対応 という流れになります。

建築基準法、建築基準法施行令で規定されていることを、第12条で規定しても、法律効果は同じです。

むしろ、余剰な文章が多くなりわかりずらくなってしまいます。

法律効果に影響がない不要な部分を削除していただきたいと思います。

特に、原動機の出力の部分が非常にわかりずらいと思います。

下記の地区では、第12条2項の規定により、第12条に該当しません。

北野第二つばき苑地区地区整備計画区域

西武秋津団地地区地区整備計画区域

所沢松が丘地区地区整備計画区域

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

第12条に該当しないので、建築基準法、建築基準法施行令に基づいて対応という流れになりますが、建築基準法、建築基準法施行令に原動機の出力に関する同等の規定があるので、結果は同じになると思われます。

「所沢都市計画所沢松が丘地区地区計画の区域内における建築物等の制限に関する条例」には、原動機の出力の規定はありませんが、条例を統合した際に、そのまま右から左に書き換える必要もなかったように感じます。

建築基準法施行令

(用途地域等関係)

第一百三十七条の七 法第三条第二項の規定により法第四十八条第一項から第十四項までの規定の適用を受けない建築物について法第八十六条の七第一項の規定により政令で定める範囲は、増築及び改築については、次に定めるところによる。

一 増築又は改築が基準時における敷地内におけるものであり、かつ、増築

		<p>又は改築後における延べ面積及び建築面積が基準時における敷地面積に対してそれぞれ法第五十二条第一項、第二項及び第七項並びに法第五十三条の規定並びに法第六十八条の二第一項の規定に基づく条例の第三百三十六条のこの五第一項第二号及び第三号の制限を定めた規定に適合すること。</p> <p>二 増築後の床面積の合計は、基準時における床面積の合計の一・二倍を超えないこと。</p> <p>三 増築後の法第四十八条第一項から第十四項までの規定に適合しない用途に供する建築物の部分の床面積の合計は、基準時におけるその部分の床面積の合計の一・二倍を超えないこと。</p> <p>四 法第四十八条第一項から第十四項までの規定に適合しない事由が原動機の出力、機械の台数又は容器等の容量による場合においては、増築後のそれらの出力、台数又は容量の合計は、基準時におけるそれらの出力、台数又は容量の合計の一・二倍を超えないこと。</p> <p>五 用途の変更（第三百三十七条の十九第二項に規定する範囲内のものを除く。）を伴わないこと</p>	
7	<p>第13条 公益上 必要な 建築物 の規定 及びそ の関連 部分に ついて</p>	<p>公益上必要な建築物の規定をブラッシュアップしていただきたいと思います。</p> <p>その理由は、規定がわかりやすく、統一性がないからです。</p> <p>第13条に公益上必要な建築物の特例がある、一方、別表で各地域毎も規定されています。</p> <p>そのため、全く同じことを行う場合、地区によって対応が異なります。</p> <p>例えば、路線バスの停留所の上家を建築するときは、西武秋津団地地区の場合、第13条で対応ですが、所沢松が丘地区や椿峰地区の場合、別表での対応です。</p> <p>同じ所沢市内なのに、対応が異なるのは変だと思います。</p> <p>対応も統一性を持たせないと、1つの条例にまとめても、ただのよせあつめの条例になってしまいます。</p> <p>下記の3つをご提案させていただきます。</p> <p>公益上必要な建築物の特例は、第13条にまとめる。</p> <p>別表での各地域毎の規定は削除し、各地域毎に異なる対応が必要であれば、第</p>	<p>地区計画条例の規定の表現は、分かりやすい表現の規定に努めているところでございます。また、今回の地区計画条例改正においては、椿峰地区の追加を行う事を目的としたため、本則や他の地区の規定内容を改正するものではございません。</p> <p>なお、地区計画は、地区レベルできめ細かに規制誘導を行うことを可能とするもので、地区の住民参加によって定める都市計画で、その内容は地区ごとに異なる制限となります。</p> <p>また、地区計画は地区の住民参加によって定める都市計画であるため、地区の住民の意向に反した許可とならないように、第三者的行政機関として設置された建築審査会の同意を得る手続きを経るべきものと考え規定したものです。</p>

	<p>13条の中で表等でまとめる。</p> <p>ところで、所沢市建築審査会の同意は必要ですか？</p> <p>さいたま市や川越市の条例を参照しました。どちらの市も同意規定は見当たりませんでした。</p> <p>川越市は、建築審査会についての規定はありません。</p> <p>さいたま市は、建築審査会の意見を聴かなければならないとなっていますが、同意規定ではありません。</p> <p>所沢市は中核市への移行を目指すことになりました。</p> <p>市は、中核市のメリットとして、事務処理そのもののスピードアップにつながることを強調しているようです。</p> <p>一方、所沢市で制定する条例で事務作業を増やすのは、真逆の対応のように思えません。</p> <p>建築審査会は諮問機関なので、同意を必須にせず、必要な場合に諮問すれば十分だと思いますがいかがでしょうか？</p> <p>また、建築審査会の委員の皆さんは、本業をお持ちの方だと思います。公益上必要な建築物に関する規定を1つにまとめた方が、効率的な審査ができると思います。また、委員交代があったとしても、建築審査会として、一貫性がある対応にもつながると思います。</p> <p>公益上必要な建築物の規定のブラッシュアップは工数がかかるかもしれませんが、今のうちにきちんとしておけばただのよせあつめの条例という負の遺産を残さずに済むと思いますので、ご検討いただければ幸いです。</p>	
--	--	--