

令和7年度 第1回 国分寺市まちづくり市民会議 議事録

日 時：令和7年7月30日（水）10時00分から11時00分まで

場 所：国分寺市役所 会議室 201

内 容：調整会開催の要請について

委 員：【第1号委員】

新井崇

池上碧（欠席）

石川有香

中川千鶴

藤澤佑吉

【第2号委員】

島崎幸男

矢野朝則

【第3号委員】

安藤亮（欠席）

宇於崎勝也

岡村浩志

桐原明子

柴田賢次

農端康輔（欠席）

出席職員：まちづくり部長

加藤 政幸 （幹事）

まちづくり推進課長

高木 恵美 （事務局）

開発事業担当係長

中田 裕一 （事務局）

開発事業担当

小松 愛実 （事務局）

傍 聴 者：1名

1. 市よりあいさつ

2. 委嘱状の交付

3. 委員紹介、事務局紹介

欠席委員（池上委員・安藤委員・農端委員）の確認

4. 市民会議の位置づけ、役割分担

事務局より説明

5. 会長及び副会長の選出

委員の互選により以下のとおり選出した。

会長：柴田賢次委員

副会長：島崎幸男委員・岡村浩志委員

6. 開会

7. 議事録署名委員の指名

会長より新井崇委員が指名される。

8. 調整会の要請について

柴田会長：事務局からの説明が終わった。事務局の説明に対し、質疑はあるか。

藤澤委員：確認だが、主に高さが問題ということによいか。

事務局：3階建てであることによる、日照、観望、その他東元町の土地柄が閑静な住宅街となっている中で10m弱の建物が建つということが原因となり、調整会の請求がなされた。また、騒音についても開催請求の理由としている。現状、畑が広がっており、建物が建つことによりその施設に出入りする車両が増えることや、場合によっては緊急車両がくることもあり、今よりも交通量が増えることによる意見であると推察される。

藤澤委員：今回の請求は住民側から不満があり請求があったということによいか。事業者が計画的な説明を説明会で行わなかったことが原因で、調整会の開催請求がかかっているのではないか。今回はその調整の場を市が設けて調整を行っていく、そういった認識によいか。

事務局：ご認識のとおりである。

藤澤委員：令和2年度に調整会請求があったと思うが、あれも高さが問題だったのか。

柴田会長：当時、調整会員として参加したが、あれは計画建築物と隣の住宅の離隔距離が近いことから調整会に至った。その案件についても、元々空

き地だったところに大きな建物を建てるというものだった。

藤澤委員：私が疑問に思っているのは、高さの問題のみであれば、事業者からの的確な説明があれば調整が困難な話ではないのではないかと。

柴田会長：書面上は高さの問題が中心でそれに対しての不満かもしれないが、事業者からの説明不足による不信感、不安感もあり調整会の開催請求に踏み切ったのではないかと推察される。新しい任期の委員が発足してすぐの調整会開催となり、調整会員には恐縮だが、それぞれの立場から意見を聞くことが必要であると考えます。その他、質疑はあるか。

中川委員：日照という面で影響があるのは数軒であると思うが、近隣住民の範囲はまちづくり条例で決められているのか。

事務局：今回の開発事業区域面積が 2,498.55 m²であるため、開発区域の境界線から 20mの範囲に住まわれている方を近隣住民と定義している。資料 1-6-7 であれば桃色の数字、資料 1-6-2 でいうと、住宅の敷地に青色の線がかかっているところが近隣住民の範囲である。

中川委員：27 軒ほどあるため、その過半数である 13 軒を超える住宅より署名が集まったということでしょうか。

事務局：近隣住民の範囲に住まわれている満 18 歳以上の過半数の署名が必要になる。例えば 1 軒につき満 18 歳以上の方が複数名いたらその人数であり、何軒という数のカウントではない。

中川委員：27 軒ほどある中に住まわれている満 18 歳以上の方の過半数の署名が集まったということで、承知した。

新井委員：今回の問題は高さで、そこから波及する問題であると理解したが、交通安全面は請求の理由に入っていないか。周辺は狭い道路が多く、緊急車両や介護タクシーの転回場所の確保においてとても問題があると感じた。

事務局：資料 1-6-4 を見ながらお話できればと思うが、桃色着色部分はまちづくり条例の「前面道路が 6 m 未満である際に中心から 3 m 以上の後退をする。」という規定に基づき、後退をした幅である。そのため、現状よりは広がる計画である。そうはいっても周辺の道路が狭いという懸念はあるため、交通安全という直接的な文言はないが、調整会開催請求の理由にある、周辺の景観との調和というのは、そういった面も含んでいるのではないかと推察される。

藤澤委員：今回の計画はサービス付き高齢者向け住宅で、端的に言うと賃貸住宅である。国土交通省の調査によると、サービス付き高齢者向け住宅の入居者の 6 割以上は 85 歳以上で、そのうち要支援者が 2 割、要介護 1

から2までが4割、要介護3以上が4割ということだ。しかし賃貸住宅がゆえに自由度は高く、入居者の出入りや食事・買い物等は自由というだけに、危険を感じている近隣住民の方も多いのではないか。その点で一定の規制をかけている特別養護老人ホームとは違っている。それだけに、従前より住まわれている地域住民との関わりが多くなるのが、今回の調整会の請求につながった一つの要因と私は考えていた。なぜかと申しますと、この計画書を見るかぎり、地域との交流を意識して、その種の施設を意図して作った点が見受けられないからである。例えば、あくまで一つの例だが、グランジュール尾山台というサービス付き高齢者向け住宅は屋上を地域住民にも開放している。地域住民が参加できるようなイベントを開催しているようである。また、東京都市大学の学生との交流、あるいは、入居者が大学講座に参加することや大学内の図書館や学食の利用等も自由にできるように学校側に許可をもらっている。さらに、施設内にカフェを併設し、開放している。こういった取り組みというのは、地域交流というものに重きをおいており、事業者が地域交流の場づくりに非常に努力していることの端的な表れと思うのだが、今回の開発事業においては、そういった施設設立といった配慮の側面が全く見当たらない。そのあたりについて、調整会の開催の請求理由として抵触していなかったのか。

事務局：調整会の請求理由に地域交流といった側面の意見はなかった。まちづくり条例においても、地域交流という側面に関して審査する基準があるわけではない。そのため、そういった側面について、運営者がどのような施設とするのかは考えていただき、判断は任せるしかない。もちろん、地域交流をしていただけるのであればしていただいたほうが良いとは考えるが、あくまでも運営をする事業者、運営側が判断する問題である。

事務局：地域住民がそもそも、地域交流を求めているかどうかという問題もあるため、市民会議でこういった意見があったということを事業者には伝えたいと考える。

藤澤委員：いや、ただ調整会の開催の理由に入っていなかったということを不思議に感じたまでである。なかったのであれば、それに越したことはない。

柴田会長：まちづくり条例上は地域交流について基準はなく、事業者の任意ということではどうか。

事務局：そのとおりである。

桐原委員：資料1-6-7の日影図を見ると日照については⑦の住宅が一番影響あ

と思うが、⑦はどういった建物か。

事務局：一般の戸建て住宅である。

中川委員：調整会の開催請求には、おそらく中心となった方がいると予想されるが、それは⑦の方なのか、他の方なのか、聞くことができるのか。

事務局：個人情報にあたってしまうため、回答は避けたい。

柴田会長：その他、質問等あるか。なければ、調整会長等の指名を行う。調整会長に農端委員、調整副会長に安藤委員、宇於崎委員、調整会員に岡村委員、桐原委員を指名する。なお、調整会への出席は調整会長、調整副会長の3名とする。

各委員：異議なし。

9. 閉会

以上

国分寺市まちづくり市民会議 会 長

柴田 賢次

国分寺市まちづくり市民会議 委 員

新井 崇

令和 7 年度 第 1 回 国分寺市まちづくり市民会議

次 第

開催日時：令和 7 年 7 月 30 日（水）午前 10 時から

開催場所：国分寺市役所 2 階 会議室 201（裏面参照）

1. 市よりあいさつ
2. 委嘱状の交付
3. 委員紹介、事務局紹介
4. 市民会議の位置づけ、役割分担
5. 会長及び副会長の選出
6. 開会
7. 議事録署名委員の指名
8. 調整会開催の要請について
9. 閉会

【会議資料】

- ☐資料 1-1：国分寺市まちづくり市民会議の位置づけ・審議事項・運営要領
- ☐資料 1-2：国分寺市まちづくり市民会議委員名簿
- ☐資料 1-3：国分寺市まちづくり条例
- ☐資料 1-4：国分寺市まちづくり条例施行規則
- ☐資料 1-5：国分寺市まちづくり条例 事業者向けガイド
- ☐資料 1-6-1：調整会案件資料（開発事業事前協議書）
- ☐資料 1-6-2：調整会案件資料（案内図）
- ☐資料 1-6-3：調整会案件資料（広域位置図）
- ☐資料 1-6-4：調整会案件資料（土地利用計画図）
- ☐資料 1-6-5：調整会案件資料（各階平面図）
- ☐資料 1-6-6：調整会案件資料（立面図）
- ☐資料 1-6-7：調整会案件資料（日影図）
- ☐資料 1-7：国分寺市まちづくり条例第 47 条の 2 に基づく調整会員の指名について（案）

国分寺市 まちづくり部 まちづくり推進課
（市役所 3 階）

国分寺市まちづくり市民会議事務局 中田・小松
電話 042-312-8666

【市役所までのアクセス】

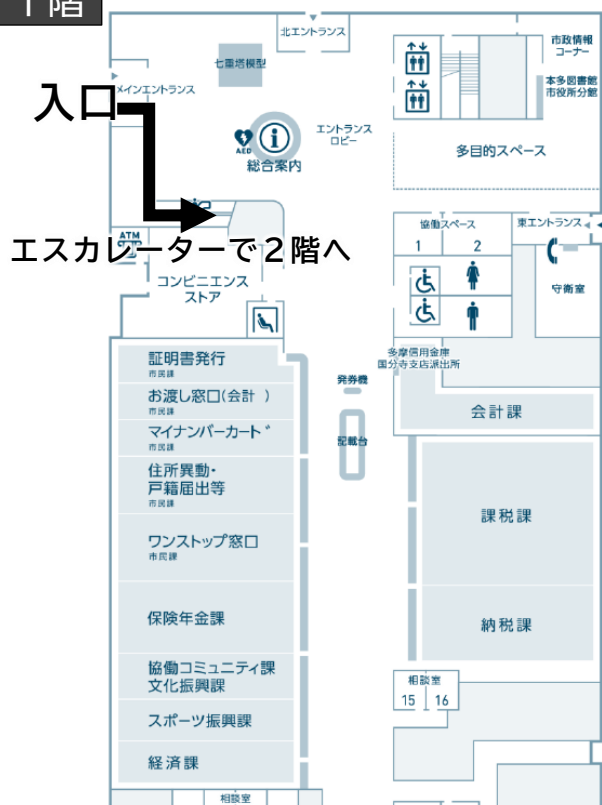
JR 中央線・武蔵野線西国分寺駅南口徒歩 10 分

案内図

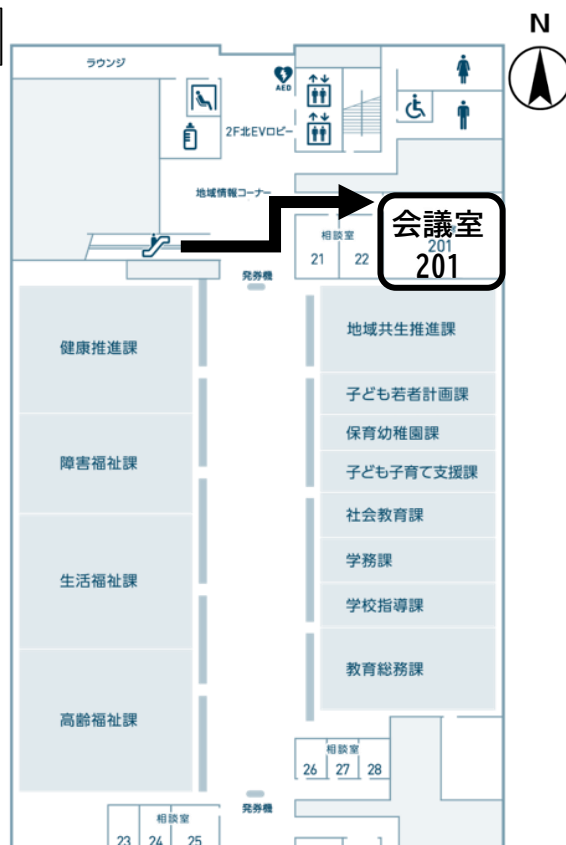


市役所内

1 階



2 階



市役所 1 階入り口の右手にあるエスカレーターを上り、正面に見える会議室が 201 です。

国分寺市まちづくり市民会議の位置づけ・審議事項・運営要領

国分寺市まちづくり条例（抜粋）

第 3 章 まちづくり市民会議

（まちづくり市民会議の設置及び組織）

第 10 条 国分寺市のまちづくりの推進を図るために必要な事項を審議するため、国分寺市まちづくり市民会議（以下「市民会議」という。）を設置する。

2 市民会議は、市長の諮問に応じ、次に掲げる事項を審議し、答申するほか、当該事項について市長に建議することができる。

- （1） 国分寺市のまちづくりに関する基本的事項及び重要事項
- （2） まちづくり基本計画の指定に関する事項
- （3） まちづくり計画に関する事項
- （4） まちづくり協議会に関する事項
- （5） まちづくり推進地区及び推進地区まちづくり協議会に関する事項
- （6） 都市計画の提案に関する事項
- （7） 開発事業に関する事項
- （8） 大規模土地取引行為に関する事項
- （9） 大規模開発事業の土地利用構想に関する事項
- （10） 表彰に関する事項
- （11） その他市長が国分寺市のまちづくりの推進を図るために必要があると認める事項

3 市民会議は、第 47 条第 1 項に規定する調整会を主宰する。

4 市民会議は、委員 13 人以内をもって組織し、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- （1） 公募により選出された市民等 5 人以内
- （2） 次に掲げる者から推薦を受けた者 2 人以内

ア 農業協同組合法（昭和 22 年法律第 132 号）の規定により設立された東京むさし農業協同組合（以下「東京むさし農業協同組合」という。）

イ 商工会法（昭和 35 年法律第 89 号）の規定により設立された国分寺市商工会（以下「国分寺市商工会」という。）

- （3） 識見を有する者 6 人以内

5 委員の任期は、2 年とし、再任を妨げない。ただし、補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

6 市民会議に会長及び副会長を置き、委員の互選によりこれを定める。

- 7 会長は、市民会議を代表し、会務を総理する。
- 8 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(まちづくり市民会議の会議等)

第11条 市民会議は、会長が招集し、会長は、会議の議長となる。

- 2 市民会議は、委員の過半数の出席がなければ会議を開くことができない。
- 3 市民会議の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。
- 4 市民会議は、会議の運営上必要があると認めるときは、委員以外の者を会議に出席させ、その意見を聴き、又は委員以外の者から資料の提出を求めることができる。
- 5 市民会議の会議は、公開する。ただし、国分寺市附属機関の設置及び運営の基本に関する条例（平成11年条例第26号）第5条（会議の公開）ただし書の規定に該当する場合は、当該会議の全部又は一部を公開しないことができる。
- 6 市民会議の庶務は、まちづくり部まちづくり推進課において処理する。

＜会議の公開について＞

- ① 会議については、条例第 11 条第 5 項により原則公開となります。
- ② 会議の内容が、国分寺市附属機関の設置及び運営の基本に関する条例第 5 条（会議の公開）ただし書の規定に該当する場合は、その全部又は一部を非公開としています。

＜非公開の事例＞

- ・大規模土地取引行為の届出に関する助言（条例第 62 条第 2 項）の審議を行う場合は、非公開となります。

■国分寺市附属機関の設置及び運営の基本に関する条例(平成 11 年条例第 26 号)

（会議の公開）

第 5 条 附属機関の会議は、公開することを原則とする。ただし、附属機関の所掌事項が審査請求、苦情、あつせん若しくは調停に係るものである場合又は会議の内容が国分寺市情報公開条例（平成 11 年条例第 33 号）第 9 条（実施機関の公開義務）各号に定める事項に該当するおそれがあると認められる場合は、会議の全部又は一部を公開しないことができる。

■国分寺市情報公開条例(平成 11 年条例第 33 号)第 9 条

（実施機関の公開義務）

第 9 条 実施機関は、公開の請求に係る公文書に次の各号のいずれかに該当する情報（以下「非公開情報」という。）が記録されているときを除き、公開しなければならない。

(1) 法令又は他の条例（以下「法令等」という。）の規定により明らかに公開することができないと認められる情報

(2) 個人に関する情報（事業を営む個人の当該事業に関する情報を除く。）であつて、当該情報に含まれる氏名、生年月日その他の記述等（文書、図画若しくは電磁的記録に記載され、若しくは記録され、又は音声、動作その他の方法を用いて表された一切の事項をいう。）により特定の個人を識別することができるもの（他の情報と照合することにより、特定の個人を識別することができることとなるものを含む。）又は特定の個人を識別することはできないが、公にすることにより、なお個人の権利利益を害するおそれがあるもの。ただし、次に掲げる情報を除く。

ア 法令等の規定により又は慣行として公にされ、又は公にすることが予定されている情報

イ 人の生命、健康、生活又は財産を保護するため、公にすることが必要であると認められる情報

ウ 当該個人が公務員等（国家公務員法（昭和 22 年法律第 120 号）第 2 条（一般職及び特別職）第 1 項に規定する国家公務員（独立行政法人通則法（平成 11 年法律第 103 号）第 2 条（定義）第 4 項に規定する行政執行法人の役員及び職員を除く。）、独立行政法人等（独立行政法人等の保有する情報の公開に関する法律（平成 13 年法律第 140 号）第 2 条（定義）第 1 項に規定する独立行政法人等をいう。）の役員及び職員、地方公務員法（昭和 25 年法律第 261 号）第 2 条（この法律の効力）に規定する地方公務員並びに地方独立行政法人（地方独立行政法人法（平成 15 年法律第 118 号）第 2 条（定義）第 1 項に規定する地方独立行政法人をいう。）の役員及び職員をいう。）である場合において、当該情報がその職務の遂行に係る情報であるときは、当該情報のうち、当該公務員等の職、氏名及び当該職務遂行の内容に係る部分（当該公務員等の氏名に係る部分を公にすることにより当該公務員等の権利利益を不当に害するおそれがある場合にあっては、当該公務員等の氏名に係る部分を除く。）

(3) 法人（国及び地方公共団体を除く。）その他の団体（以下「法人等」という。）に関する情報又は事業を営む個人の当該事業に関する情報であつて、公開することにより、当該法人等又は当該事業を営む個人の競争上又は事業運営上の地位が明らかに損なわれると認められるもの。ただし、事業活動によって生じ、又は生ずるおそれがある危害から人の生命、身体、生活又は財産を保護するために、公開することが必要であると認められる情報を除く。

(4) 公開することにより、人の生命、身体、財産又は社会的な地位の保護、犯罪の予防、行政上の取締りその他の公共の安全と秩序の維持に支障が生ずるおそれがある情報

- | |
|--|
| <p>(5) 市と国、地方公共団体又は公共的団体との間における協議、協力、調査等により実施機関が作成し、又は取得した情報であって、公開することにより、市と国、地方公共団体又は公共的団体との協力関係又は信頼関係が著しく損なわれると認められる情報</p> <p>(6) 実施機関が行う監査、検査、徴税、交渉、争訟、試験、職員の身分取扱い、用地買収計画等の事務事業に関する情報であって、公開することにより、当該事務事業及び将来の同種の事務事業の公正かつ適正な執行又は意思形成に著しい支障が生ずると認められるもの</p> |
|--|

- ③ 国分寺市個人情報保護条例第 3 条第 3 項において、「職務上知り得た個人情報をみだりに他に漏らし、又は不当な目的に利用してはならない。その職を退いた後も同様とする。」と規定をしています。

市民会議委員の方々におかれましても、個人情報の取扱については個人情報保護条例にのっとり、適切に対応願います。

まちづくり市民会議の審議事項

第10条(まちづくり市民会議の設置及び組織)【抜粋】

- 1 国分寺市のまちづくりの推進を図るために必要な事項を審議するため、国分寺市まちづくり市民会議を設置する。
- 2 市民会議は、市長の諮問に応じ、次に掲げる事項を審議し、答申するほか、当該事項について市長に建議することができる。

(1) まちづくり基本計画の指定に関する事項

	条 文	区 分
① 国分寺市のまちづくりの基本となる計画を指定する場合	§ 7-1-(8)	意見を聴かなければならない

(2) 国分寺市のまちづくりに関する基本的事項及び重要事項

	条 文	区 分
① 国分寺崖線の保全及び再生に関するまちづくりの施策について	§ 9-2	報告をしなければならない

(3) まちづくり協議会に関する事項

	条 文	区 分
① (地区・テーマ型・都市農地)まちづくり協議会の認定	§ 13-3	意見を聴かなければならない
② (地区・テーマ型・都市農地)まちづくり協議会の認定取消	§ 13-5	意見を聴かなければならない

(4) まちづくり計画に関する事項

	条 文	区 分
① 提案調整型地区まちづくり計画の原案を地区まちづくり計画の案とする場合	§ 14-5-(6)	意見を聴かなければならない
② 地区まちづくり計画の案を地区まちづくり計画とする場合(テーマ型まちづくり計画、都市農地まちづくり計画も同様)	§ 17-8	意見を聴かなければならない
③ 協議会が不存在等のときに地区まちづくり計画の変更又は廃止をする場合(テーマ型まちづくり計画、都市農地まちづくり計画も同様)	§ 17-14	意見を聴かなければならない
④ 地区まちづくり計画実施計画を決定しようとするとき	§ 18-3	意見を聴かなければならない
⑤ テーマ型まちづくり計画実施計画を決定しようとするとき	§ 18-6	意見を聴かなければならない
⑥ まちづくり計画の進捗状況について	§ 87-2	報告をしなければならない

(5) まちづくり推進地区及び推進地区まちづくり協議会に関する事項

	条 文	区 分
① まちづくり推進地区の指定	§ 20-2	意見を聴かなければならない
② 推進地区まちづくり協議会を設置したとき	§ 21-2	報告をしなければならない
③ 推進地区まちづくり計画の案を推進地区まちづくり計画とする場合	§ 22-5	意見を聴かなければならない
④ 地区まちづくり協議会、テーマ型まちづくり協議会と協定を締結した場合	§ 24-3	報告をしなければならない

(6)都市計画の提案に関する事項

		条 文	区 分
①	都市計画の提案にあたって、見解を定めるとき	§ 29-9	意見を聴かなければならない
②	都市計画提案にあたって、提案が区域内の土地所有者全員をもって提出され、かつ周辺環境への負荷が明らかに増大しないと認められる場合において「市民説明会」、「まちづくりを考える集い」等の手続を省略しようとするとき	§ 29-13	意見を聴かなければならない
③	都が行う都市計画決定、都市計画変更意見に述べるとき	§ 33-5	意見を聴かなければならない

(7)開発事業に関する事項

		条 文	区 分
①	テーマ型まちづくり計画関係区域の指定をする場合	§ 41-1-(5)	意見を聴かなければならない
②	調整会の主宰	§ 10-3 § 47～	市長の要請により調整会を開催する
③	開発事業に係る「指導書」を交付する場合	§ 48-3	意見を聴かなければならない
④	建築物の高さの特例基準の適用をする場合	別表3-3-(1) 別表3-3-(2)イ、ウ	意見を聴かなければならない

(8)大規模土地取引行為に関する事項

		条 文	区 分
①	大規模土地取引行為の届出に対して、助言を行う場合	§ 62-2	意見を聴かなければならない

(9)大規模開発事業の土地利用構想に関する事項

		条 文	区 分
①	土地利用構想の届出に対する指導書の交付を行う場合	§ 68-3	意見を聴かなければならない

(10)表彰に関する事項

		条 文	区 分
①	まちづくりに貢献したものを表彰する場合	§ 88-2	意見を聴かなければならない

(11)その他市長が国分寺市のまちづくりの推進を図るために必要があると認める事項

国分寺市まちづくり市民会議運営要領

(趣旨)

第1条 この要領は、国分寺市まちづくり条例（平成16年条例第18号。以下「条例」という。）第10条（まちづくり市民会議の設置及び組織）の規定による国分寺市まちづくり市民会議（以下「市民会議」という。）の運営について、必要な事項を定めるものとする。

(招集)

第2条 会長は、市民会議を招集するときは、あらかじめ審議事項、開催の期日及び場所を定めて、開催の期日の7日前までに委員に通知しなければならない。ただし、急を要する場合は、この限りでない。

(副会長の選出等)

第3条 副会長は、条例第10条第4項第1号又は第2号の委員から1名を、同項第3号の委員から1名をもって充てるものとする。

2 条例第10条第8項の規定により会長の職務を代理する副会長の順序は、同条第4項第3号の委員を第1順位とし、同項第1号又は第2号の委員を第2順位とする。

(議事録)

第4条 市民会議の議事録は、国分寺市議会会議規則（昭和46年議会規則第1号）の例により作成し、会長及び会長の指名する委員が署名するものとする。

(傍聴席に入ることができない者)

第5条 次に該当する者は、傍聴席に入ることができない。

- (1) 銃器その他危険なものを持っている者
- (2) 酒気をおびていると認められる者
- (3) 張り紙、ビラ、掲示板、プラカード、旗、のぼりの類を持っている者
- (4) 笛、ラッパ、太鼓その他楽器の類を持っている者
- (5) 前各号に定める者のほか、会議を妨害し、又は人に迷惑を及ぼすと認められるものを持っている者

(傍聴人等の守るべき事項)

第6条 傍聴人等は、傍聴席にあるときは、次の事項を守らなければならない。

- (1) 会議における言論に対して拍手その他の方法により公然と可否を表明しないこと。
- (2) 談論し、放歌し、高笑し、その他騒ぎたてないこと。
- (3) はち巻、腕章の類をする等、示威的行為をしないこと。
- (4) 飲食又は喫煙をしないこと。
- (5) みだりに席を離れ、又は不体裁な行為や会議中の撮影、録音等をしないこと。
- (6) その他、市の職員の指示にしたがうこと。
- (7) 前各号に定めるもののほか、会議の秩序を乱し、又は会議の妨害となるような行為をしないこと。

(違反に対する措置)

第7条 傍聴人が前条に違反するときは、会長は、これを制止し、その命令に従わないときは、当該傍聴人を退場させることができる。

(幹事)

第8条 市民会議に幹事若干名を置く。

- 2 幹事は、市の関係部署の職員をもって充てる。
- 3 幹事は、会務について、会長、副会長及び委員を補佐する。
- 4 幹事は、必要に応じ市民会議に出席するものとする。

(委任)

第9条 この要領に定めるもののほか必要な事項は、別に定める。

附 則

この要領は、決裁の日から施行する。ただし、第3条第1項及び第2項の改正規定は、令和5年5月1日から施行する。

国分寺市まちづくり市民会議 委員名簿

(五十音順・敬称略)

第11期

(ふりがな) 氏 名	所属等	区分
あらい たかし	公募市民	1号
新井 崇		
いけがみ あお	公募市民	1号
池上 碧		
いしかわ ゆか	公募市民	1号
石川 有香		
なかがわ ちづる	公募市民	1号
中川 千鶴		
ふじさわ ゆうきち	公募市民	1号
藤澤 佑吉		
しまざき よしお	東京むさし農業協同組合推薦	2号
島崎 幸男		
やの とものり	国分寺市商工会推薦	2号
矢野 朝則		
あんどう りょう	弁護士 榎本・藤本・安藤総合法律事務所	3号
安藤 亮		
うおざき かつや	日本大学 理工学部 建築学科 教授	3号
宇於崎 勝也		
おかむら ひろし	鉄建建設株式会社(元東京都職員)	3号
岡村 浩志		
きりはら あきこ	弁護士 港共同法律事務所	3号
桐原 明子		
しばた けんじ	元副市長(平成20～23年度)	3号
柴田 賢次		
のばた こうすけ	弁護士 神楽坂キーストーン法律事務所	3号
農端 康輔		

1号委員…公募により選出された市民等

2号委員…推薦委員

3号委員…識見を有する者

○国分寺市まちづくり条例

平成16年 6 月24日

条例第18号

改正 平成17年 3 月30日条例第15号

平成22年12月24日条例第24号

平成23年 3 月25日条例第14号

平成23年 7 月 4 日条例第20号

平成24年 3 月30日条例第11号

平成24年10月 2 日条例第40号

平成25年12月24日条例第42号

平成26年 3 月27日条例第 1 号

平成27年 6 月30日条例第25号

平成28年 3 月29日条例第21号

平成28年10月 3 日条例第29号

平成28年12月28日条例第38号

令和 3 年 3 月24日条例第17号

令和 4 年 9 月30日条例第18号

令和 6 年12月23日条例第51号

目次

前文

第 1 章 総則（第 1 条—第 6 条）

第 2 章 まちづくり基本計画等（第 7 条—第 9 条）

第 3 章 まちづくり市民会議（第10条・第11条）

第 4 章 協働のまちづくり（第12条—第24条）

第 5 章 秩序あるまちづくり

第 1 節 都市計画の決定等の提案に関する支援、手続等（第25条—第30条）

第 2 節 都市計画の決定等の案の作成手続、決定等の手続等（第31条—第33条）

第 3 節 地区計画等の案の作成手続（第34条—第38条）

第 6 章 協調協議のまちづくり

第 1 節 開発事業の基本原則（第39条）

第 2 節 建築確認申請等に係る届出等（第40条）

第3節 開発事業の手続（第41条―第60条）

第4節 大規模土地取引行為の届出等（第61条・第62条）

第5節 大規模開発事業の特例（第63条―第68条）

第6節 開発事業の基準（第69条―第73条）

第7節 都市計画法に定める開発許可の基準（第74条―第78条）

第8節 開発事業に係る紛争調整（第79条―第84条）

第9節 建築基準法の活用（第84条の2―第84条の9）

第7章 まちづくりの支援等（第85条―第88条）

第8章 補則（第89条―第98条）

第9章 罰則（第99条・第100条）

附則

私たちのまち国分寺市は、富士や多摩川の悠久なる自然活動が生んだ武蔵野の台地と国分寺崖線をその源としている。崖線からの湧水は、野川の流れとなり人々の暮らしを支え、8世紀、この地に武蔵国の国分寺が建立された。近世には、用水の恵みを受けた新田開発が行われ、郷土の先達が、今日の暮らしの礎を築いた。

こうした自然と人間が織りなす営みは、崖線の緑、湧水、雑木林などの武蔵野の原風景に、「ふるさと国分寺」の歴史的環境が融和した国分寺市固有の風土を醸しだし、市民の心と生活を豊かにはぐくみ、今日に引き継がれている。

私たちは、高い志をもって、このかけがえのない地域資産とその恵沢をいっそう輝きのあるものに高め、未来に継承していく責任を自覚し、多くの市民の英知と参画を得て、ここに、国分寺市におけるまちづくりの作法を定めようと思う。

国分寺市におけるまちづくりの作法は、先達が築いた郷土を、より豊かに、より魅力的なものにする手順や約束事であり、国分寺市のまちづくりは、市民、事業者及び市が、相互に協力し、適切に役割を分かち合いながら、協働と共治の理念に基づいて行われなければならない。

そして、市民の主体的参加のもと、市民がまちの将来像を共有し、市民が暮らし、耕し、生業を行う空間の質を高め、その総体が、国分寺市固有の風土と市民の多様な営みに豊穰^{じょう}をもたらすことを願い、ここに国分寺市まちづくり条例を制定する。

（平成28年条例第21号・一部改正）

第1章 総則

（目的）

第1条 この条例は、国分寺市のまちづくりについて、その基本理念を定め、市民、事業者及び国分寺市（以下「市」という。）の責務等を明らかにするとともに、まちづくりの基本となる事項、市の特性を生かしたまちづくりの仕組み、開発事業に伴う手続及び土地利用に関する基準並びに都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）の規定に基づく都市計画の手続及び開発許可の基準を定めることにより、市民の福祉を高め、豊かな緑と水と文化財にはぐくまれた安全で快適なまちづくりの実現に寄与することを目的とする。

（定義）

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- （1） 市民等 市内に住所を有する者、市内で事業を営む者、市内の土地又は建築物の所有者その他規則で定める者をいう。
- （2） 国分寺崖線区域 都市緑地法（昭和48年法律第72号）第4条（緑地の保全及び緑化の推進に関する基本計画）第1項の規定により定められた国分寺市緑の基本計画に基づく国分寺崖線で、別表第1に定める区域をいう。
- （3） 公共施設 法第4条（定義）第14項に規定する公共施設をいう。
- （4） 公益施設 廃棄物保管施設、集会所、保育所、小学校、中学校その他の住民の福祉を高める施設で公共施設に該当しないものをいう。
- （5） 開発事業 法第4条第12項に規定する開発行為、建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条（用語の定義）第13号に規定する建築（以下「建築」という。）、同法第42条（道路の定義）第1項第5号に規定する位置の指定を受けて行う土地利用、建築物の用途の変更（同法第87条（用途の変更に対するこの法律の準用）第1項に規定する場合に限る。以下「用途の変更」という。）、建築の敷地の用に供される土地の面積を減少させる行為その他規則で定める建築行為を伴わない土地利用の開始又は変更をいう。
- （6） 共同住宅等 共同住宅、長屋及び寄宿舎をいう。
- （7） ワンルーム建築物 共同住宅等であって、1区分の面積が40平方メートル以下のものをいう。
- （8） 墓地 墓地、埋葬等に関する法律（昭和23年法律第48号）第2条第5項に規定する墓地をいう。
- （9） ペット霊園 犬、猫その他人に飼育され、又は管理されていた動物の死骸を火葬するための焼却設備を有する施設、当該死骸又はその焼骨を埋葬し、又は収蔵するための

設備を有する施設及びこれらの設備を併せ有する施設をいう。

- (10) 葬祭場 業として葬儀を行うことを主たる目的とした施設をいう。
- (11) 遺体保管所 葬儀を行う施設を持たず、業として遺体を保管する施設をいう。
- (12) エンバーミング施設 葬儀を行う施設を持たず、業として薬液を使った遺体の保存、遺体の修復等の処置を行う施設をいう。
- (13) 墓地等 墓地、ペット霊園、葬祭場、遺体保管所及びエンバーミング施設をいう。
- (14) 都市農地 生産緑地法（昭和49年法律第68号）第2条（定義）第3号に規定する生産緑地又は現に農業が行われている土地をいう。
- (15) 事業者 開発事業を行おうとする者及び開発事業を行う者をいう。
- (16) 工事施工者 事業者から開発事業に関する工事を請け負う者（当該者が他の者との間で当該工事の全部又は一部について請負契約を締結する場合にあっては、当該契約の請負人を含む。）をいう。
- (17) 開発区域 開発事業に係る土地の区域をいう。
- (18) 建築確認申請等 建築基準法第6条（建築物の建築等に関する申請及び確認）第1項若しくは第6条の2（国土交通大臣等の指定を受けた者による確認）第1項（これらの規定を同法第87条第1項において準用する場合を含む。）の規定による確認の申請又は同法第18条（国、都道府県又は建築主事を置く市町村の建築物に対する確認、検査又は是正措置に関する手続の特例）第2項（同法第87条第1項において準用する場合を含む。）の規定による通知をいう。
- (19) 近隣住民 開発区域の近隣で当該開発区域から開発事業の規模に応じて規則で定める距離以内の区域（次号において「近隣区域」という。）において住所を有する者をいう。
- (20) 周辺住民 近隣区域において事業を営む者及び土地又は建築物を所有する者並びに近隣区域の周辺で開発区域から開発事業の規模に応じて規則で定める距離以内において住所を有する者、事業を営む者及び土地又は建築物を所有する者をいう。

（平成17年条例第15号・平成23年条例第14号・令和3年条例第17号・一部改正）

（まちづくりの基本理念）

第3条 国分寺市のまちづくりは、市民等、事業者及び市の相互の信頼、理解及び協力のもとに協働によって行われなければならない。

2 国分寺市のまちづくりは、土地については公共の福祉を優先させるものとするとの土地基本法（平成元年法律第84号）の理念及び環境への負荷の少ない持続的発展が可能な社会

の構築を旨とするとの環境基本法（平成5年法律第91号）の理念を踏まえ、総合的かつ計画的に行われなければならない。

- 3 国分寺市のまちづくりは、国分寺崖線及び武蔵野の雑木林に代表される緑、国分寺崖線からの湧水、史跡武蔵国分寺跡を中心とした文化財等地域の貴重な資産である緑と水と文化財を守り、はぐくみ、及び生かすことを基本に行われなければならない。

（責務）

第4条 市は、前条に定めるまちづくりの基本理念（以下「基本理念」という。）にのっとり、国分寺市のまちづくりに関し、基本的かつ総合的な施策を策定し、実施しなければならない。

- 2 市は、前項の規定による施策の策定及び実施に当たっては、必要な調査を実施するとともに、法第3条（国、地方公共団体及び住民の責務）第3項の規定により、市民等への必要な情報の提供、市民等の意見の十分な反映及び市民等の主体的なまちづくりに必要な支援に努めなければならない。

- 3 市は、基本理念にのっとり、事業者に対し、適切な助言又は指導を行わなければならない。

- 4 市民等は、基本理念にのっとり、地域の将来像を共有し、自らその実現に積極的に取り組むとともに、市が実施する施策に協力しなければならない。

- 5 事業者は、開発事業を行うに当たっては、基本理念にのっとり、土地利用が地域全体に影響を及ぼすことを自覚し、良好な環境が確保されるよう必要な措置を講ずるとともに、市が実施する施策に協力しなければならない。

（平成23年条例第14号・一部改正）

（まちづくりの仕組み）

第5条 国分寺市のまちづくりは、次に掲げる仕組みを基本とする。

- （1）市の支援のもと市民等が主体となるまちづくり、市民等及び市が相互に連携協力して行うまちづくり並びに市民等の協力のもと市が主体的に行うまちづくりの仕組み（以下「協働のまちづくり」という。）

- （2）都市計画に関する提案及び市が行う手続について、市民参加の充実を図り、市民等の意見を反映して進めるまちづくりの仕組み（以下「秩序あるまちづくり」という。）

- （3）土地利用及び開発事業について、公正かつ透明な手続及び地域の特性を生かした基準に基づいて進めるまちづくりの仕組み（以下「協調協議のまちづくり」という。）

（市民等がまちづくりを行う権利）

第6条 市民等は、健康かつ快適な都市環境及び生活環境を享受する権利を有する。

2 市民等は、基本理念にのっとり、良好な地域環境の保全又は創出を図るための計画の策定に参画し、必要な提案を行う権利を有する。

3 市民等は、良好な地域環境の保全及び創出を図るため、この条例で定めるまちづくりの仕組みに基づき、地域環境に影響を及ぼす行為の内容を知るとともに、当該行為を行おうとする者に対し、必要な意見や要望を表明する権利を有する。

第2章 まちづくり基本計画等

(まちづくり基本計画)

第7条 市長は、基本理念にのっとり、次に掲げる計画等を国分寺市まちづくり基本計画(以下「まちづくり基本計画」という。)として、国分寺市のまちづくりの基本にしなければならない。

(1) 基本構想

(2) 法第18条の2(市町村の都市計画に関する基本的な方針)第1項の規定により定められた国分寺市都市計画マスタープラン

(3) 国分寺市環境基本計画

(4) 都市緑地法第4条第1項の規定により定められた国分寺市緑の基本計画

(5) 第4章の規定により定められたまちづくり計画

(6) 法第12条の4(地区計画等)の規定により定められた地区計画等

(7) 建築基準法第69条(建築協定の目的)の規定により定められた建築協定

(8) その他国分寺市のまちづくりの基本となる計画で、あらかじめ、第10条の規定により設置された国分寺市まちづくり市民会議の意見を聴いて市長が指定したもの

2 市長は、まちづくり基本計画の内容を市民等及び事業者に周知させるため、規則で定めるところにより、必要な措置を講じなければならない。

(平成17年条例第15号・平成23年条例第14号・平成23年条例第20号・平成28年条例第21号・平成28年条例第29号・一部改正)

(まちづくり基本計画に基づく施策の推進)

第8条 市長は、まちづくり基本計画の実現を図るため、基本理念にのっとり、次に掲げるまちづくりに関する施策を策定し、実施するものとする。

(1) 市街地整備に関する施策

(2) 安全かつ快適な交通環境の創出に関する施策

(3) 地域性豊かな都市景観の形成に関する施策

- (4) 福祉のまちづくりの推進に関する施策
- (5) 環境と共生したまちづくりの推進に関する施策
- (6) 良質な住宅及び良好な居住環境の確保に関する施策
- (7) 防災まちづくりに関する施策
- (8) 開発事業に係る手続、基準及び指導に関する施策
- (9) その他まちづくりの推進を図るために必要があると認める施策

(国分寺崖線の保全及び再生のまちづくり)

第9条 市長は、基本理念にのっとり、重要な地域資産である国分寺崖線の保全及び再生を図るため、次に掲げる事項について総合的かつ計画的なまちづくりを実施するものとする。

- (1) 国分寺崖線区域内における緑地の保全及び再生に関する事項
- (2) 国分寺崖線区域内における良好な景観の形成に関する事項
- (3) 国分寺崖線区域内における湧水の保全及び活用に関する事項
- (4) 国分寺崖線区域内における文化財及び地域資産の保存及び活用に関する事項
- (5) 国分寺崖線区域内の環境の維持及び管理に関する事項
- (6) その他国分寺崖線の保全及び再生を図るために必要があると認める事項

2 市長は、前項の規定による国分寺崖線の保全及び再生に関するまちづくりの実施の状況について、定期的に次条の規定により設置された国分寺市まちづくり市民会議に報告しなければならない。

3 市長は、国分寺崖線の保全及び再生のまちづくりを行うため、国分寺崖線区域内における開発事業に関する独自の基準を設けるとともに、事業者に対し、必要な助言又は指導を行うことができる。

第3章 まちづくり市民会議

(まちづくり市民会議の設置及び組織)

第10条 国分寺市のまちづくりの推進を図るために必要な事項を審議するため、国分寺市まちづくり市民会議（以下「市民会議」という。）を設置する。

2 市民会議は、市長の諮問に応じ、次に掲げる事項を審議し、答申するほか、当該事項について市長に建議することができる。

- (1) 国分寺市のまちづくりに関する基本的事項及び重要事項
- (2) まちづくり基本計画の指定に関する事項
- (3) まちづくり計画に関する事項
- (4) まちづくり協議会に関する事項

- (5) まちづくり推進地区及び推進地区まちづくり協議会に関する事項
 - (6) 都市計画の提案に関する事項
 - (7) 開発事業に関する事項
 - (8) 大規模土地取引行為に関する事項
 - (9) 大規模開発事業の土地利用構想に関する事項
 - (10) 表彰に関する事項
 - (11) その他市長が国分寺市のまちづくりの推進を図るために必要があると認める事項
- 3 市民会議は、第47条第1項に規定する調整会を主宰する。
- 4 市民会議は、委員13人以内をもって組織し、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。
- (1) 公募により選出された市民等 5人以内
 - (2) 次に掲げる者から推薦を受けた者 2人以内
- ア 農業協同組合法（昭和22年法律第132号）の規定により設立された東京むさし農業協同組合（以下「東京むさし農業協同組合」という。）
- イ 商工会法（昭和35年法律第89号）の規定により設立された国分寺市商工会（以下「国分寺市商工会」という。）
- (3) 識見を有する者 6人以内
- 5 委員の任期は、2年とし、再任を妨げない。ただし、補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 6 市民会議に会長及び副会長を置き、委員の互選によりこれを定める。
- 7 会長は、市民会議を代表し、会務を総理する。
- 8 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

（平成23年条例第14号・令和3年条例第17号・一部改正）

（まちづくり市民会議の会議等）

第11条 市民会議は、会長が招集し、会長は、会議の議長となる。

- 2 市民会議は、委員の過半数の出席がなければ会議を開くことができない。
- 3 市民会議の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。
- 4 市民会議は、会議の運営上必要があると認めるときは、委員以外の者を会議に出席させ、その意見を聴き、又は委員以外の者から資料の提出を求めることができる。
- 5 市民会議の会議は、公開する。ただし、国分寺市附属機関の設置及び運営の基本に関す

る条例（平成11年条例第26号）第5条（会議の公開）ただし書の規定に該当する場合は、当該会議の全部又は一部を公開しないことができる。

6 市民会議の庶務は、まちづくり部まちづくり推進課において処理する。

（平成25年条例第42号・平成28年条例第38号・一部改正）

第4章 協働のまちづくり

（まちづくり計画）

第12条 市の特性を生かした協働のまちづくりを推進するために策定されるまちづくり計画の種類は、次に掲げるものとする。

- (1) 一定の地区における公共施設及び公益施設の整備、土地利用に関する基準の策定並びに環境の保全及び創出を目的とした計画（以下「地区まちづくり計画」という。）
- (2) 特定の分野に関する良好なまちづくりを目的とした計画（以下「テーマ型まちづくり計画」という。）
- (3) 都市農地の計画的な保全及び活用を目的とした計画（以下「都市農地まちづくり計画」という。）
- (4) 市長が重点的にまちづくりを推進する必要があると認める地区における市街地整備及び都市環境の改善を目的とした計画（以下「推進地区まちづくり計画」という。）

2 まちづくり計画は、基本理念にのっとり、他のまちづくり基本計画と整合していなければならない。

（まちづくり協議会の認定）

第13条 市長は、地区まちづくり計画、テーマ型まちづくり計画又は都市農地まちづくり計画の案を策定しようとする団体で、その目的又は活動の方針が基本理念に則しており、かつ、構成員に重要な意思決定に参加する権利を保障する規約等を有する次に掲げるものをまちづくり協議会として認定することができる。

- (1) 地区まちづくり計画の案の策定を行おうとする団体で、次のいずれにも該当すると認められるもの

ア おおむね3,000平方メートル以上の地区を対象としていること。

イ 構成員が地区住民等（当該地区内において住所を有する者、事業を営む者、土地又は建築物を所有する者その他規則で定める利害関係者をいう。以下同じ。）であること。

ウ 地区住民等の自発的参加の機会が保障されていること。

- (2) テーマ型まちづくり計画の案の策定を行おうとする団体で、次のいずれにも該当す

ると認められるもの

ア 構成員が市民等であること。

イ 市民等の自発的参加の機会が保障されていること。

- (3) 都市農地まちづくり計画の案の策定を行おうとする団体で、次のいずれにも該当すると認められるもの

ア おおむね3,000平方メートル以上の地区（その面積の3分の2以上の土地が都市農地である場合に限る。）を対象としていること。

イ 構成員が農地所有者等（当該地区内において農業を営む者、住所を有する者、土地又は建築物を所有する者その他規則で定める利害関係者をいう。以下同じ。）であること。

ウ 農地所有者等の自発的参加の機会が保障されていること。

- 2 前項各号に規定する団体で、まちづくり協議会の認定を受けようとするものは、団体の規約等規則で定める図書を添えて市長に申請しなければならない。
- 3 市長は、第1項の規定による認定を行うに当たっては、あらかじめ、市民会議の意見を聴かなければならない。
- 4 市長は、第1項の規定による認定を行ったときは、その旨を公告するとともに、当該まちづくり協議会の代表者に通知しなければならない。
- 5 市長は、第1項の規定により認定したまちづくり協議会が規則で定める要件に該当するときは、あらかじめ市民会議の意見を聴き、その認定を取り消すことができる。
- 6 市長は、前項の規定によりまちづくり協議会の認定を取り消したときは、その旨を公告するとともに、当該まちづくり協議会の代表者に通知しなければならない。

（平成23年条例第14号・一部改正）

（地区まちづくり計画の案の策定方法）

第14条 地区まちづくり計画は、当該地区のまちづくりに関する方針で規則で定めるもの（以下「地区まちづくり方針」という。）及び当該地区のまちづくりに関する具体的な計画で規則で定めるもの（以下「地区まちづくり整備計画」という。）により構成されるものとする。

- 2 前条第1項第1号に規定する団体で、同項の規定によりまちづくり協議会として認定されたもの（以下「地区まちづくり協議会」という。）は、地区まちづくり計画の案を策定しようとするときは、第4項の規定により当該地区内において住所を有する満18歳以上の者、事業を営む者並びに当該地区内の土地について所有権を有する者及び借地権（借地借

家法（平成3年法律第90号）第2条（定義）第1号に規定する借地権をいう。以下同じ。）を有する者（以下「権利者」と総称する。）の合意を得て策定する方法又は第5項の規定により地区まちづくり協議会が市長に提案した当該地区まちづくり計画の原案を地区住民等に説明する等の手続を経て地区まちづくり計画の案として策定する方法のいずれかを選択することができる。

- 3 地区まちづくり協議会は、次項に規定する方法により策定する地区まちづくり計画の案（以下「事前合意型地区まちづくり計画の案」という。）又は第5項に規定する方法により策定する地区まちづくり計画の原案（以下「提案調整型地区まちづくり計画の原案」という。）を提案しようとするときは、規則で定める図書を添えて市長に届け出なければならない。
- 4 事前合意型地区まちづくり計画の案は、地区まちづくり方針の案の策定については当該地区内において権利者の過半数の同意（同意した者が所有する当該地区内の土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となっている当該地区内の土地の地積の合計が、当該地区内の土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の2分の1を超えている場合に限る。）を、地区まちづくり整備計画の案の策定については当該地区内において権利者の3分の2以上の同意（同意した者が所有する当該地区内の土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となっている当該地区内の土地の地積の合計が、当該地区内の土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の3分の2以上となっている場合に限る。）を得られていなければならない。
- 5 市長は、次に掲げる手続を経ることにより、提案調整型地区まちづくり計画の原案を地区まちづくり計画の案とすることができる。
 - (1) 市長は、地区まちづくり協議会が策定した提案調整型地区まちづくり計画の原案がまちづくり基本計画に整合していると認めるときは、その旨を公告するとともに、当該公告の日の翌日から起算して14日間公衆の縦覧に供しなければならない。
 - (2) 市長は、前号の公告の日の翌日から起算して14日以内に当該地区まちづくり協議会の代表者等の出席を求め、当該提案調整型地区まちづくり計画の原案についての説明会を開催し、地区住民等の意見を聴かななければならない。
 - (3) 地区住民等は、第1号の公告の日の翌日から起算して21日以内に、市長に対し、当該提案調整型地区まちづくり計画の原案に関する意見書を提出することができる。
 - (4) 市長は、前号の規定により意見書が提出されたときは、当該意見書に対する見解書の提出を当該地区まちづくり協議会に求めることができる。

(5) 市長は、第2号の説明会、第3号の意見書及び前号の見解書の内容を考慮し、必要があると認めるときは、当該地区まちづくり協議会の協力を得て地区住民等の参加によるまちづくりの集い（計画の案等に対する理解を深めるため、参加者が当該計画の案等に関する意見を自由に交換する集いをいう。以下同じ。）の開催その他必要な措置を講ずることができる。

(6) 市長は、第2号の説明会、第3号の意見書、第4号の見解書、前号のまちづくりの集いの内容等を考慮し、見解を付して、当該提案調整型地区まちづくり計画の原案を地区まちづくり計画の案とすることについて市民会議の意見を聴かなければならない。

（令和3年条例第17号・一部改正）

（テーマ型まちづくり計画の案の策定方法）

第15条 第13条第1項第2号に規定する団体で、同項の規定によりまちづくり協議会として認定されたもの（以下「テーマ型まちづくり協議会」という。）は、テーマ型まちづくり計画の案を策定しようとするときは、第3項の規定により市内に住所を有する満18歳以上の者の同意を得て策定する方法又は第4項の規定によりテーマ型まちづくり協議会が市長に提案したテーマ型まちづくり計画の原案を市民等に説明する等の手続を経てテーマ型まちづくり計画の案として策定する方法のいずれかを選択することができる。

2 テーマ型まちづくり協議会は、次項に規定する方法により策定するテーマ型まちづくり計画の案（以下「事前合意型テーマ型まちづくり計画の案」という。）又は第4項に規定する方法により策定するテーマ型まちづくり計画の原案（以下「提案調整型テーマ型まちづくり計画の原案」という。）を提案しようとするときは、規則で定める図書を添えて市長に届け出なければならない。

3 事前合意型テーマ型まちづくり計画の案は、市内に住所を有する満18歳以上の者の50分の1以上の同意を得られていなければならない。

4 市長は、前条第5項の規定を準用して、提案調整型テーマ型まちづくり計画の原案をテーマ型まちづくり計画の案とすることができる。この場合において、同項中「提案調整型地区まちづくり計画の原案」とあるのは「提案調整型テーマ型まちづくり計画の原案」と、「地区まちづくり協議会」とあるのは「テーマ型まちづくり協議会」と、「地区住民等」とあるのは「市民等」と、「地区まちづくり計画」とあるのは「テーマ型まちづくり計画」と読み替えるものとする。

5 テーマ型まちづくり計画の案は、その内容が土地利用の制限に関する事項を含むときは、当該土地利用の制限に係る区域内において住所を有する者、事業を営む者、土地又は建築

物を所有する者及び規則で定める利害関係者の意見が十分に反映されていなければならない。提案調整型テーマ型まちづくり計画の原案についても、同様とする。

(令和3年条例第17号・一部改正)

(都市農地まちづくり計画の案の策定方法)

第16条 都市農地まちづくり計画は、当該地区のまちづくりに関する方針で規則で定めるもの（以下「都市農地まちづくり方針」という。）及び当該地区の土地利用に関する計画で規則で定めるもの（以下「都市農地土地利用計画」という。）により構成されるものとする。

2 第13条第1項第3号に規定する団体で、同項の規定によりまちづくり協議会として認定されたもの（以下「都市農地まちづくり協議会」という。）は、都市農地まちづくり計画の案を提案しようとするときは、規則で定める図書を添えて市長に届け出なければならない。

3 都市農地まちづくり協議会は、都市農地まちづくり計画の案を策定するに当たっては、都市農地まちづくり方針の案及び都市農地土地利用計画の案を併せて策定しなければならない。

4 都市農地まちづくり計画の案は、当該地区内において農業を営む者、住所を有する満18歳以上の者並びに当該地区内の土地について所有権を有する者及び借地権を有する者の3分の2以上の同意(同意した者が所有する当該地区内の土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となっている当該地区内の土地の地積の合計が、当該地区内の土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の3分の2以上となっている場合に限る。)を得られていなければならない。

(令和3年条例第17号・一部改正)

(地区まちづくり計画等の決定手続)

第17条 市長は、まちづくり協議会から地区まちづくり計画、テーマ型まちづくり計画若しくは都市農地まちづくり計画（以下「地区まちづくり計画等」という。）の案が提案されたとき又は地区まちづくり計画の案若しくはテーマ型まちづくり計画の案を策定したときは、その旨を公告し、規則で定めるところにより、市民等に周知させるとともに、当該地区まちづくり計画等の案を当該公告の日の翌日から起算して14日間公衆の縦覧に供しなければならない。

2 市長は、前項の公告の日の翌日から起算して14日以内に当該まちづくり協議会の代表者等の出席を求め、当該地区まちづくり計画等の案についての説明会を開催し、市民等の意

見を聴かなければならない。

- 3 市民等は、第1項の公告の日の翌日から起算して21日以内に、市長に対し、当該地区まちづくり計画等の案に関する意見書を提出することができる。
- 4 市長は、前項の規定により意見書が提出されたときは、速やかにその写しを当該まちづくり協議会に送付しなければならない。
- 5 まちづくり協議会は、前項の規定により意見書の送付を受けたときは、当該意見書に対する見解書を市長に提出しなければならない。
- 6 市長は、前項の規定により見解書が提出されたときは、当該見解書を速やかに公表しなければならない。
- 7 市長は、第2項の説明会、第3項の意見書及び第5項の見解書の内容を考慮し、必要があると認めるときは、当該まちづくり協議会の協力を得て市民等の参加によるまちづくりの集いの開催その他必要な措置を講ずることができる。
- 8 市長は、第2項の説明会、第3項の意見書、第5項の見解書、前項のまちづくりの集いの内容等を考慮し、見解を付して、当該地区まちづくり計画等の案を地区まちづくり計画等とすることについて市民会議の意見を聴かなければならない。
- 9 市長は、第2項の説明会、第3項の意見書、第5項の見解書、第7項のまちづくりの集いの内容等及び前項の市民会議の意見を踏まえ、まちづくり基本計画その他別に定める基準に適合するかどうかを審査し、地区まちづくり計画等を決定したときはその内容を、地区まちづくり計画等を決定しないときはその理由を速やかに公告するとともに、当該まちづくり協議会の代表者に通知しなければならない。
- 10 市長は、前各項に規定する手続を、地区まちづくり計画等の案の提案又は策定の日から起算して90日（第4項の規定による意見書の写しの送付から第5項の規定による見解書の提出までに要する期間を除く。）以内に行うよう努めなければならない。
- 11 市長は、第9項の規定により決定した地区まちづくり計画等の内容を周知させるため、規則で定めるところにより、必要な措置を講じなければならない。
- 12 市長は、第9項の規定により決定した都市農地まちづくり計画について、規則で定めるところにより、都市農地まちづくり協議会と協定を締結することができる。
- 13 第1項から第11項までの規定は、地区まちづくり計画等の変更について準用する。ただし、規則で定める軽易な変更については、この限りでない。
- 14 前項の規定にかかわらず、市長は、まちづくり協議会が第13条第5項の規定によりその認定を取り消されたときその他規則で定める要件に該当したときは、あらかじめ市民会議

の意見を聴き、地区まちづくり計画等の変更又は廃止をすることができる。

15 市長は、前項の規定により地区まちづくり計画等の変更又は廃止をしたときは、その旨を公告しなければならない。

16 市長は、地区まちづくり計画及び都市農地まちづくり計画を定めた地区内の適切な場所に、当該まちづくり計画の内容を記載したまちづくり推進板を設置するものとする。ただし、当該地区内にまちづくり推進板を設置する適切な場所がないときは、この限りでない。

(平成23年条例第14号・令和3年条例第17号・一部改正)

(地区まちづくり計画及びテーマ型まちづくり計画に関する実施計画の策定)

第18条 市長は、前条第9項の規定により決定した地区まちづくり計画について、その実施を図るために必要があると認めるときは、当該地区まちづくり計画に関する実施計画（以下「地区まちづくり計画実施計画」という。）を策定することができる。

2 市長は、前項の規定による地区まちづくり計画実施計画の策定に当たっては、当該地区まちづくり協議会と協力しなければならない。

3 市長は、地区まちづくり計画実施計画を決定しようとするときは、あらかじめ、市民会議の意見を聴かななければならない。

4 市長は、前条第9項の規定により決定したテーマ型まちづくり計画について、その実施を図るために必要があると認めるときは、当該テーマ型まちづくり計画に関する実施計画（以下「テーマ型まちづくり計画実施計画」という。）を策定することができる。

5 市長は、前項の規定によるテーマ型まちづくり計画実施計画の策定に当たっては、当該テーマ型まちづくり協議会と協力しなければならない。

6 市長は、テーマ型まちづくり計画実施計画を決定しようとするときは、あらかじめ、市民会議の意見を聴かななければならない。

7 第1項から前項までの規定は、地区まちづくり計画実施計画及びテーマ型まちづくり計画実施計画の変更について準用する。

(平成23年条例第14号・一部改正)

(地区まちづくり計画及び都市農地まちづくり計画に関する都市計画の決定等の提案手続との連携)

第19条 地区まちづくり協議会は、第14条第3項の規定により事前合意型地区まちづくり計画の案を市長に提案するときは、規則で定めるところにより、当該提案のうち都市計画に関する事項に係る手続を第29条に規定する都市計画の決定等の提案に関する手続と兼ねることができる。

2 都市農地まちづくり協議会は、第16条第2項の規定により都市農地まちづくり計画の案を市長に提案するときは、規則で定めるところにより、当該提案のうち都市計画に関する事項に係る手続を第29条に規定する都市計画の決定等の提案に関する手続と兼ねることができる。

3 市長は、地区まちづくり協議会又は都市農地まちづくり協議会が、前2項の規定により都市計画の決定等の提案に関する手続を兼ねるときは、適切な支援を行うものとする。
(まちづくり推進地区の指定等)

第20条 市長は、次の各号のいずれかに該当する地区において、市街地整備及び都市環境の改善を目的としたまちづくりを重点的に推進する必要があると認めるときは、当該地区をまちづくり推進地区（以下「推進地区」という。）として指定することができる。

- (1) まちづくり基本計画において重点的な都市整備が必要とされている地区
- (2) 法に基づく都市計画事業の施行地区及びその周辺地区
- (3) 公共施設又は公益施設の整備に併せて総合的なまちづくりが必要な地区
- (4) 周辺地域に大きな影響を及ぼすことが予想される第63条第1項に規定する大規模開発事業の予定地及びその周辺地区

2 市長は、推進地区の指定に当たっては、当該地区の地区住民等の意見を反映させるため、説明会の開催その他必要な措置を講ずるとともに、あらかじめ、市民会議の意見を聴かなければならない。

3 市長は、推進地区を指定したときは、その旨を公告しなければならない。

4 前2項の規定は、推進地区の指定の変更について準用する。

(推進地区まちづくり協議会)

第21条 市長は、推進地区を指定したときは、推進地区まちづくり計画を策定するため、当該地区の地区住民等その他規則で定める者により構成する協議会（以下「推進地区まちづくり協議会」という。）を設置するものとする。

2 市長は、前項の規定により推進地区まちづくり協議会を設置したときは、その旨を公告するとともに、市民会議に報告しなければならない。

(推進地区まちづくり計画の策定等)

第22条 市長は、推進地区まちづくり計画を策定しようとするときは、その旨を公告し、当該推進地区まちづくり計画の案についての説明会の開催その他必要な措置を講ずるとともに、当該推進地区まちづくり計画の案を当該公告の日の翌日から起算して14日間公衆の縦覧に供しなければならない。

- 2 市民等は、前項の公告の日の翌日から起算して21日以内に、市長に対し、当該推進地区まちづくり計画の案に関する意見書を提出することができる。
- 3 市長は、前項の規定により意見書が提出されたときは、当該推進地区まちづくり協議会と協議の上、当該意見書に対する見解書を作成し、これを公表しなければならない。
- 4 市長は、第1項の説明会、第2項の意見書及び前項の見解書の内容を考慮し、必要があると認めるときは、当該推進地区まちづくり協議会の協力を得て市民等の参加によるまちづくりの集いの開催その他必要な措置を講ずることができる。
- 5 市長は、第1項の説明会、第2項の意見書、第3項の見解書、前項のまちづくりの集いの内容等を考慮し、見解を付して、当該推進地区まちづくり計画の案を推進地区まちづくり計画とすることについて市民会議の意見を聴かなければならない。
- 6 市長は、前項の規定による市民会議の意見を踏まえ、推進地区まちづくり計画を決定したときは、速やかにその旨を公告するものとする。
- 7 市長は、前項の規定により決定した推進地区まちづくり計画の内容を周知させるため、規則で定めるところにより、必要な措置を講じなければならない。
- 8 前各項の規定は、推進地区まちづくり計画の変更について準用する。ただし、規則で定める軽易な変更については、この限りでない。
- 9 市長は、推進地区まちづくり計画を定めた地区内の適切な場所に、当該推進地区まちづくり計画の内容を記載したまちづくり推進板を設置するものとする。ただし、当該地区内にまちづくり推進板を設置する適切な場所がないときは、この限りでない。

(令和3年条例第17号・一部改正)

(開発事業におけるまちづくり計画の尊重等)

第23条 事業者は、まちづくり計画が定められた地区内において開発事業を行うときは、当該まちづくり計画の内容を尊重しなければならない。

- 2 前項の場合において、市長は、当該事業者に対し、当該まちづくり計画を遵守するよう指導しなければならない。

(地区まちづくり協議会及びテーマ型まちづくり協議会との協定の締結)

第24条 市長は、次に掲げる事項について、地区まちづくり協議会と協定を締結することができる。

- (1) 地区まちづくり計画の実施に関する事項
- (2) 地区まちづくり計画が定められた地区内における公共施設又は公益施設の管理又は運営に関する事項

(3) 地区まちづくり計画が定められた地区内において行うまちづくりに関する事業の調整に関する事項

(4) その他地区まちづくり計画が定められた地区のまちづくりの推進を図るために必要な事項

2 市長は、次に掲げる事項について、テーマ型まちづくり協議会と協定を締結することができる。

(1) テーマ型まちづくり計画の実施に関する事項

(2) テーマ型まちづくり計画の対象になっている公共施設又は公益施設の管理又は運営に関する事項

(3) テーマ型まちづくり計画に基づいて行うまちづくりに関する事業の調整に関する事項

(4) その他テーマ型まちづくり計画に基づくまちづくりの推進を図るために必要な事項

3 市長は、前2項の規定により協定を締結したときは、その旨を公告するとともに、市民会議に報告しなければならない。

第5章 秩序あるまちづくり

第1節 都市計画の決定等の提案に関する支援、手続等

(都市計画の決定等の提案手続)

第25条 この節の規定は、法第21条の2（都市計画の決定等の提案）から法第21条の5（計画提案を踏まえた都市計画の決定等をしない場合にとるべき措置）までに規定する都市計画の提案制度のうち、市が決定又は変更をする都市計画の提案に係る支援、手続等について必要な事項を定める。

(都市計画提案団体の指定)

第26条 法第21条の2第2項に規定する条例で定める団体は、次に掲げる団体とする。

(1) 第13条第1項の規定により認定されたまちづくり協議会

(2) 東京むさし農業協同組合

(3) 国分寺市商工会

(令和3年条例第17号・一部改正)

(都市計画提案面積の最低規模)

第27条 都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「施行令」という。）第15条（法第21条の2第1項の政令で定める規模）の規定により条例で定める規模は、3,000平方メートル（法第8条（地域地区）第1項第14号に規定する生産緑地地区に係る都市計画にあ

っては、1,000平方メートル）とする。

（平成24年条例第40号・一部改正）

（都市計画の決定等の提案に係る事前届出、支援等）

第28条 市長は、法第21条の2の規定による都市計画の決定又は変更の提案を検討しようとする者（以下「都市計画提案検討者」という。）に対し、都市計画に関する情報の提供その他適切な支援措置を講ずるものとする。

2 都市計画提案検討者は、都市計画の決定又は変更の提案を検討するに当たっては、あらかじめ、規則で定めるところにより、市長に届け出なければならない。

3 市長は、前項の規定による届出があったときは、その旨を公表するものとする。

4 市長は、第2項の規定による届出があった場合において、都市計画提案検討者より提案に関する支援の要請があったときは、専門家の派遣その他必要な支援を行うことができる。

5 都市計画提案検討者は、都市計画の決定又は変更の提案を検討するに当たっては、当該提案の内容を法令に定める基準及びまちづくり基本計画に適合させなければならない。

6 都市計画提案検討者は、都市計画の決定又は変更の提案を検討するに当たっては、当該提案に係る区域内の全ての土地所有者等（法第21条の2第1項に規定する土地所有者等という。以下同じ。）に当該提案の内容を説明し、理解を得るように努めなければならない。

（平成23年条例第14号・一部改正）

（都市計画の決定等の提案に関する手続）

第29条 法第21条の2の規定による都市計画の決定又は変更の提案をしようとする者（以下「都市計画提案者」という。）は、規則で定める都市計画提案書を市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の規定により都市計画提案書が提出されたときは、法第21条の2に規定する事項並びに法令に定める基準及びまちづくり基本計画その他別に定める基準に適合するかどうかを審査し、適合すると認めるときは、その旨を公告し、規則で定めるところにより、市民等に周知させるとともに、当該都市計画提案書を当該公告の日の翌日から起算して14日間公衆の縦覧に供しなければならない。

3 市長は、前項の公告の日の翌日から起算して14日以内に、都市計画提案者の出席を求め、都市計画提案書に基づく都市計画の提案の内容（以下「都市計画提案」という。）についての説明会を開催し、市民等の意見を聴かななければならない。

4 市民等は、第2項の公告の日の翌日から起算して21日以内に、市長に対し、都市計画提案に関する意見書を提出することができる。

- 5 市長は、前項の規定により意見書が提出されたときは、速やかにその写しを都市計画提案者に送付しなければならない。
- 6 都市計画提案者は、前項の規定により意見書の写しの送付を受けたときは、当該意見書に対する見解書を市長に提出しなければならない。
- 7 市長は、前項の規定により見解書が提出されたときは、当該見解書を速やかに公表しなければならない。
- 8 市長は、第3項の説明会、第4項の意見書及び第6項の見解書の内容を考慮し、必要があると認めるときは、市民等の参加によるまちづくりの集いの開催その他必要な措置を講ずることができる。
- 9 市長は、第3項の説明会、第4項の意見書、第6項の見解書、前項のまちづくりの集いの内容等を考慮し、見解を付して、当該都市計画提案について市民会議の意見を聴かなければならない。
- 10 市長は、前項の規定による市民会議の意見を踏まえ、当該都市計画提案に関する見解を定めたときは、その旨を都市計画提案者に通知するとともに、その内容を公表しなければならない。
- 11 市長は、第2項から前項までに規定する手続を、第1項の規定による都市計画提案書の提出の日の翌日から起算して90日（第5項の規定による意見書の写しの送付から第6項の規定による見解書の提出までに要する期間を除く。）以内に行うよう努めなければならない。
- 12 市長は、第10項の見解により、都市計画の決定又は変更をする必要があると認めるときは、速やかに都市計画の案を作成し、都市計画の決定又は変更をする必要がないと認めるときは、同項の見解に第3項の説明会の概要、第4項の意見書、第6項の見解書及び第9項の規定による市民会議の意見を付して国分寺市都市計画審議会条例（平成11年条例第61号）により設置された国分寺市都市計画審議会（以下「都市計画審議会」という。）の意見を聴かなければならない。
- 13 市長は、都市計画提案が、当該提案に係る区域内の土地所有者等の全員の同意をもって提出され、かつ、周辺環境への負荷が明らかに増大しないと認めるときは、市民会議の意見を聴いて第3項から第9項までの規定を適用しないことができる。

（平成23年条例第14号・一部改正）

（東京都が決定等をする都市計画提案への支援等）

第30条 第25条の規定にかかわらず、第28条第1項から第3項までの規定は、東京都が決定

又は変更をする都市計画の提案を検討する場合（都市計画提案検討者が第26条各号に規定する団体である場合を除く。）について準用する。

第2節 都市計画の決定等の案の作成手続、決定等の手続等

（都市計画の決定等の案の作成手続等）

第31条 この節の規定は、法第17条の2（条例との関係）の規定による都市計画の案の作成手続及び決定又は変更の手続並びに法第18条（都道府県の都市計画の決定）第1項の規定により東京都が決定又は変更をする都市計画に対して意見を述べる方法について必要な事項を定める。

2 前項の規定にかかわらず、第29条に規定する手続が行われたものについては、次条の規定は適用しない。

（平成23年条例第14号・一部改正）

（都市計画の決定等の案の作成手続）

第32条 市長は、都市計画の案の内容となるべき事項（第34条第1項に規定する地区計画等の原案を除く。以下「都市計画の原案」という。）を作成しようとするときは、市民等の意見を反映させるため、市民参加による検討組織の設置、懇談会の開催その他必要な措置を講ずるものとする。

2 市長は、都市計画の案（地区計画等に係るものを除く。以下この条において同じ。）を作成しようとするときは、その旨を公告し、都市計画の原案の市報等への掲載、説明会の開催その他必要な措置を講ずるとともに、当該都市計画の原案に当該都市計画の決定又は変更をする理由書を添えて、当該公告の日の翌日から起算して14日間公衆の縦覧に供しなければならない。

3 市民等は、前項の公告の日の翌日から起算してから21日以内に、市長に対し、都市計画の原案に関する意見書を提出することができる。この場合において、意見書を提出する市民等が、次項の公聴会に出席し、意見を陳述しようとするときは、規則で定めるところにより公述の申出を行わなければならない。

4 市長は、前項前段の規定により意見書が提出されたときは、規則で定めるところにより、公聴会を開催しなければならない。ただし、同項後段の規定による公述の申出がなかったときは、この限りでない。

5 市長は、都市計画の案の作成に当たっては、第3項の意見書、当該意見書に対する見解書及び前項の公聴会の概要を記載した書面を都市計画審議会に提出し、その意見を聴かななければならない。

6 規則で定める都市計画の決定又は変更については、前各項の規定は適用しないことができる。

7 市長は、法第15条の2（都道府県の都市計画の案の作成）第1項の規定により、東京都に対し、都市計画の原案を申し出るときは、前各項に規定する手続を経るよう努めなければならない。

（平成23年条例第14号・令和3年条例第17号・一部改正）

（都市計画の決定等の手続等）

第33条 市長は、都市計画（東京都が決定しようとする都市計画と関連して、一連の手続で行われる都市計画を除く。）の決定又は変更をしようとするときは、その旨を公告し、当該都市計画の案に当該都市計画の決定又は変更をする理由書を添えて、当該公告の日の翌日から起算して21日間公衆の縦覧に供し、説明会を開催しなければならない。

2 市民等は、前項の公告があったときは、同項の縦覧期間満了の日までに、縦覧に供された都市計画の案に関する意見書を市長に提出することができる。

3 市長は、前項の規定により提出された意見書に対する見解書を作成し、当該見解書の縦覧の場所等を公告し、当該見解書を当該公告の日の翌日から起算して14日間公衆の縦覧に供しなければならない。

4 市長は、都市計画の案を都市計画審議会に諮問するときは、第1項の説明会の概要を記載した書面、第2項の意見書及び前項の見解書（地区計画等に係るものを諮問する場合にあっては、これらの書類並びに第37条の意見書及び当該意見書に対する見解書）を添えなければならない。

5 市長は、法第18条第1項の規定により、東京都が決定又は変更をする都市計画に関して意見を述べるときは、あらかじめ、市民会議の意見を聴くとともに、当該市民会議の意見を付して都市計画審議会の意見を聴かななければならない。

6 規則で定める都市計画の決定又は変更については、前各項の規定は適用しないことができる。

7 地区まちづくり協議会又は都市農地まちづくり協議会は、第17条第9項の規定により決定した地区まちづくり計画又は都市農地まちづくり計画に基づき、都市計画の決定又は変更（地区計画等に係るものを除く。）を市長に申し出ることができる。

（平成23年条例第14号・一部改正）

第3節 地区計画等の案の作成手続

（地区計画等の案の作成手続）

第34条 この節の規定は、法第16条（公聴会の開催等）第2項の規定により都市計画に定める地区計画等の案の内容となるべき事項（以下「地区計画等の原案」という。）の提示方法及び意見の提出方法並びに同条第3項に規定する地区計画等に関する都市計画の決定若しくは変更又は地区計画等の原案の申出方法について必要な事項を定める。

2 前項の規定にかかわらず、地区計画等に係る都市計画の提案であつて、第29条第1項から第12項までに規定する手続が行われたものについては、次条から第37条までの規定は適用しない。

（平成23年条例第14号・一部改正）

（地区計画等の原案の提示方法）

第35条 市長は、地区計画等の案を作成しようとするときは、あらかじめ、次に掲げる事項を公告し、地区計画等の原案に当該地区計画等を決定又は変更をする理由書を添えて、当該公告の日の翌日から起算して14日間公衆の縦覧に供しなければならない。

- (1) 地区計画等の原案の種類、名称、位置及び区域
- (2) 縦覧場所
- (3) 縦覧期間

（地区計画等の原案の周知等）

第36条 前条に定めるもののほか、市長は、市報等への掲載、説明会の開催その他地区計画等の原案を周知させるために必要な措置を講じなければならない。

（意見書の提出方法）

第37条 法第16条第2項に規定する者は、第35条の公告の日の翌日から起算して21日以内に、同条の規定により縦覧に供された地区計画等の原案に関する意見書を市長に提出することができる。

（決定等の申出の方法）

第38条 地区まちづくり協議会又は都市農地まちづくり協議会は、第17条第9項の規定により決定した地区まちづくり計画又は都市農地まちづくり計画に基づき、法第16条第3項の規定により地区計画等に関する都市計画の決定若しくは変更又は地区計画等の原案を市長に申し出ることができる。

第6章 協調協議のまちづくり

第1節 開発事業の基本原則

（まちづくり基本計画等への適合）

第39条 開発事業は、関係法令及びまちづくり基本計画の内容に適合するものでなければな

らない。

- 2 事業者は、第3節の規定の適用を受ける開発事業の計画を策定するに当たっては、第6節及び第7節に規定する基準に適合するようにしなければならない。
- 3 事業者は、市の特性である樹林、水流、湧水その他の自然環境の良好な保全に努めなければならない。

第2節 建築確認申請等に係る届出等

(建築確認申請等に係る届出等)

第40条 建築確認申請等を行おうとする者は、当該建築確認申請等に係る計画の概要について、規則で定めるところにより、当該建築確認申請等を行う前に市長に届け出なければならない。ただし、次節の規定の適用を受ける開発事業については、この限りでない。

- 2 市長は、前項本文の規定による届出があった場合において、まちづくり基本計画と整合した良好なまちづくりを推進するために必要があると認めるとき又は当該届出に係る計画の概要に周辺環境に配慮すべき事項があると認めるときは、当該届出をした者に対し、必要な措置を講ずるよう助言し、又は指導することができる。
- 3 市長は、第1項本文の規定による届出があったときは、狭あいな生活道路の拡幅整備等良好なまちづくりを推進するために必要な施策を実施するものとする。
- 4 市長は、建築行為を通して良好なまちづくりを推進するため、東京都及び指定確認検査機関（建築基準法第77条の21（指定の公示等）に規定する指定確認検査機関をいう。）と連携を図るよう努めるものとする。

(平成23年条例第14号・令和3年条例第17号・一部改正)

第3節 開発事業の手続

(開発基本計画の届出等)

第41条 事業者は、次の各号のいずれかに該当する開発事業を行おうとするときは、当該開発事業に係る設計に着手する前に、規則で定めるところにより、当該開発事業の基本計画（以下「開発基本計画」という。）を市長に届け出なければならない。

- (1) 開発区域の面積が500平方メートル以上の開発事業（用途の変更及び第2条第5号に規定する規則で定める建築行為を伴わない土地利用に係る開発事業のうち、自動車駐車場（道路交通法（昭和35年法律第105号）第3条（自動車の種類）に規定する大型自動車、中型自動車、普通自動車、大型特殊自動車及び小型特殊自動車の駐車のための施設をいう。以下この条において同じ。）又は自動二輪車駐車場（同法第2条（定義）第1項第10号に規定する原動機付自転車並びに同法第3条に規定する大型自動二輪車及び

普通自動二輪車の駐車のための施設をいう。以下同じ。)の設置を目的とする開発事業を除く。)。ただし、国分寺崖線区域内(当該開発区域が国分寺崖線区域の内外にわたるときの適用については、規則に定めるところによる。)にあっては、300平方メートル以上の開発事業(一戸建ての住宅の建築を目的とする開発事業、開発区域の過半が第1種低層住居専用地域又は第2種低層住居専用地域に属する開発事業及び第2条第5号に規定する規則で定める建築行為を伴わない土地利用に係る開発事業(墓地又はペット霊園の設置を目的とする開発事業を除く。))を除く。)とする。

(2) 中高層建築物(最低地盤面(建築物が周囲の地盤と接する最も低い位置をいう。以下同じ。)からの高さが10メートルを超える建築物又は地階を含む階数が3以上の建築物(最低地盤面からの高さが10メートル以下の一戸建ての住宅は除く。))をいう。以下同じ。)の建築

(3) 用途の変更で、変更する部分の床面積の合計が1,000平方メートル以上の開発事業

(4) 地区まちづくり整備計画又は都市農地土地利用計画が定められている区域内で行う開発事業

(5) 市長がテーマ型まちづくり計画と関係があると認めて、あらかじめ、市民会議の意見を聴いて指定した区域(以下「テーマ型まちづくり計画関係区域」という。)内で行う開発事業

(6) 第2条第5号に規定する規則で定める建築行為を伴わない土地利用に係る開発事業のうち、自動車駐車場又は自動二輪車駐車場の設置を目的とし、駐車のために供する部分の面積が、駐車場法施行令(昭和32年政令第340号)第6条(適用の範囲)に規定する範囲の開発事業

2 一団の土地(2以上の土地であって規則で定める一体としての土地の利用に供することが可能であり、かつ、一体として利用していたもの又は所有者が同一であったものをいう。)の全部又は一部において、同一の事業者(規則で定める相互に関連性を有する事業者を含む。以下同じ。)が、同時に、又は先行する開発事業の完了日(規則で定める開発事業の完了日をいう。次項において同じ。)前に開発事業を行うとき(規則で定める行為をしたときをいう。次項において同じ。)は、これらの開発事業(それぞれの開発区域が隣接していない場合を含む。)は、一の開発事業とみなす。

3 隣接した土地において、同一の事業者が、同時に、先行する開発事業の完了日前に、又は先行する開発事業の完了日の翌日から起算して2年以内に開発事業を行うときは、これらの開発事業は、一の開発事業とみなす。

4 事業者は、市長が必要と認めるときは、その求めに応じ、前2項の適用の判断に必要な資料を提出しなければならない。

5 第2項及び第3項の規定にかかわらず、規則で定める市長が特別の理由があると認める開発事業については、一の開発事業とみなさない。

(平成23年条例第14号・平成26年条例第1号・令和3年条例第17号・一部改正)

(開発基本計画の周知等)

第42条 市長は、前条第1項の規定による開発基本計画の届出があったときは、速やかにその旨を公告するとともに、当該開発基本計画の写しを当該公告の日の翌日から起算して30日間公衆の縦覧に供しなければならない。

2 事業者は、開発基本計画を届け出たときは、当該届出の日の翌日から起算して7日以内に開発区域内の見やすい場所に、当該開発事業が完了するまでの間、規則で定めるところにより、標識を設置しなければならない。

3 事業者は、前項の規定により標識を設置したときは、速やかにその旨を市長に届け出なければならない。

4 事業者は、第2項の規定による標識を設置した日の翌日から起算して14日（墓地等の設置を目的とする開発事業にあつては、21日）以内に、近隣住民（墓地等の設置を目的とする開発事業にあつては、近隣住民及び周辺住民）に対し、開発基本計画の内容を説明するとともに、当該開発基本計画に関する意見及び要望を聴かなければならない。この場合において、開発区域の面積が1,000平方メートル以上の開発事業、共同住宅等で計画戸数が16戸（ワンルーム建築物にあつては、32戸）以上の開発事業及び墓地等の設置を目的とする開発事業については、当該開発基本計画に関する説明会を開催するものとする。

5 事業者は、墓地等の設置を目的とする開発事業の場合を除き、周辺住民からの求めに応じて、開発基本計画の内容を説明するとともに、当該開発基本計画に関する意見及び要望を聴かなければならない。

6 事業者は、前2項に規定する説明並びに意見及び要望を聴く場合においては、当該開発基本計画の内容に対し、近隣住民及び周辺住民からの理解が得られるよう努めなければならない。

(平成23年条例第14号・令和3年条例第17号・一部改正)

(開発事業の事前協議等)

第43条 事業者は、前条第3項の規定による届出の日の翌日から起算して7日を経過した後、規則で定めるところにより、同条第4項の説明の概要を記載した報告書（以下「近隣住民

説明実施報告書」という。）、同条第5項の説明の概要を記載した報告書（以下「周辺住民説明実施報告書」という。）及び開発事業事前協議書（以下「事前協議書」という。）を市長に提出し、市長と協議しなければならない。

2 事業者は、事前協議書の作成に当たっては、近隣住民及び周辺住民の意見及び要望を踏まえ、良好なまちづくりに寄与できるよう努めなければならない。

3 市長は、第1項の規定による協議を行うに当たっては、基本理念にのっとり、市が実施する施策との調和を図るため、事業者に対し、適切な助言又は指導を行うことができる。

（平成23年条例第14号・一部改正）

（事前協議書等の公開）

第44条 市長は、前条第1項の規定により近隣住民説明実施報告書、周辺住民説明実施報告書及び事前協議書が提出されたときは、速やかにその旨を公告し、当該事前協議書の写しを当該公告の日の翌日から起算して30日間公衆の縦覧に供しなければならない。

（平成23年条例第14号・一部改正）

（近隣住民等への説明）

第45条 事業者は、事前協議書の内容について近隣住民及び周辺住民から説明を求められたときは、その内容を説明しなければならない。

（平成23年条例第14号・令和3年条例第17号・一部改正）

（開発事業に関する意見書の提出）

第46条 近隣住民及び周辺住民は、第42条第1項の公告の日の翌日から第44条の公告の日の翌日から起算して14日を経過する日までの間、開発事業に関する意見書を市長に提出することができる。

2 市長は、前項の規定により意見書が提出されたときは、速やかに当該意見書の写しを事業者に送付しなければならない。

（平成23年条例第14号・令和3年条例第17号・一部改正）

（調整会の開催請求）

第47条 満18歳以上の近隣住民の過半数の連署を持った近隣住民又は事業者は、第44条の公告の日の翌日から起算して21日以内に、開発事業に関する近隣住民と事業者の双方の意見等を整理し、及び調整することを目的として、規則で定めるところにより、調整会の開催を市長に請求することができる。この場合において、当該調整会の開催を請求しようとする近隣住民は、同条の公告の日の翌日から起算して14日以内に、市長に対し、その旨を申し出なければならない。

- 2 市長は、前項の規定による請求があったときは、市民会議に対し、調整会の開催を要請するものとする。

(平成23年条例第14号・全改、令和3年条例第17号・一部改正)

(調整会の開催等)

第47条の2 市民会議は、前条第2項の要請を受けたときは、当該要請に係る事項について整理し、及び調整するため、調整会を設置する。

- 2 調整会は、前条第2項の要請に係る事項について、近隣住民と事業者の双方の意見等を整理し、及び調整し、その結果を市民会議に報告する。
- 3 調整会は、市民会議の委員（第10条第4項第3号に掲げる者に限る。）の中から会長が指名する3人以上の調整会員をもって組織する。
- 4 調整会に、調整会長及び調整副会長を置き、会長の指名によりこれを定める。
- 5 調整会長は、調整会を代表し、会務を総理する。
- 6 調整副会長は、調整会長を補佐し、調整会長に事故があるとき又は調整会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(平成23年条例第14号・追加、令和3年条例第17号・一部改正)

(調整会の会議等)

第47条の3 調整会の会議は、調整会長が招集し、調整会長は、会議の議長となる。

- 2 調整会は、調整会員の過半数が出席しなければ会議を開くことができない。
- 3 調整会の議事は、出席した調整会員の過半数で決し、可否同数のときは、調整会長の決するところによる。
- 4 調整会は、会議の運営上必要があると認めるときは、近隣住民及び事業者の出席を求め、口頭審理によって行うことができる。
- 5 調整会は、会議の運営上必要があると認めるときは、調整会員以外の者を調整会に出席させ、その意見を聴き、又は調整会員以外の者から資料の提出を求めることができる。
- 6 調整会は、近隣住民及び事業者に対し、必要な助言又は提案を行うことができる。
- 7 調整会は、前項の規定による助言又は提案を行うに当たっては、必要に応じて、市民会議の意見を聴くことができる。
- 8 近隣住民及び事業者は、調整会の審理に協力するとともに、調整会の助言又は提案を尊重しなければならない。
- 9 調整会の会議は、公開する。ただし、国分寺市附属機関の設置及び運営の基本に関する条例第5条ただし書の規定に該当する場合は、当該会議の全部又は一部を公開しないこと

ができる。

- 10 調整会は、近隣住民及び事業者の意見等を調整することができる見込みがないと認めるときは、調整を打ち切ることができる。

(平成23年条例第14号・追加)

(調整会の報告)

第47条の4 市民会議は、調整会から第47条の2第2項の報告を受けたときは、速やかに当該調整会の議事の要旨その他必要な事項を記載した報告書(以下「調整会報告書」という。)を作成し、市長に提出するものとする。

- 2 市長は、調整会報告書が提出されたときは、速やかにその旨を公告するとともに、当該調整会報告書の写しを当該公告の日の翌日から起算して14日間公衆の縦覧に供しなければならない。

(平成23年条例第14号・追加)

(調整会の庶務)

第47条の5 調整会の庶務は、まちづくり部まちづくり推進課において処理する。

(平成23年条例第14号・追加、平成25年条例第42号・平成28年条例第38号・一部改正)

(調整会の運営等に関する事項の委任)

第47条の6 前5条に定めるもののほか、調整会の運営等に関し必要な事項は、規則で定める。

(平成23年条例第14号・追加)

(指導書の交付)

第48条 市長は、まちづくり基本計画、近隣住民説明実施報告書、周辺住民説明実施報告書、第46条第1項の意見書及び調整会報告書の内容を踏まえ、必要と認めるときは、開発事業に係る市の指導事項を記載した書面(以下「指導書」という。)を作成し、規則で定める期間内に事業者に交付しなければならない。

- 2 市長は、前項の規定により指導書を交付したときは、速やかにその旨を公告するとともに、当該指導書の写しを当該公告の日の翌日から起算して14日間公衆の縦覧に供しなければならない。

- 3 市長は、第1項の規定による指導書の交付に当たって、特に必要と認めるときは、あらかじめ市民会議の意見を聴くものとする。

- 4 市長は、第1項の規定による指導書の交付を行わないときは、その旨を記載した通知書

を事業者に交付するものとする。

(平成23年条例第14号・令和3年条例第17号・一部改正)

(開発事業の申請等)

第49条 事業者は、前条第1項の規定による指導書の交付を受けた後、まちづくり基本計画、第46条第1項の意見書、調整会報告書及び指導書の内容を十分尊重して、規則で定めるところにより、開発事業申請書及び指導書に対する見解書（以下「開発事業申請書等」という。）を市長に提出し、市長と協議しなければならない。

2 市長は、前項の規定により開発事業申請書等が提出されたときは、速やかにその旨を公告し、当該開発事業申請書等の写しを当該公告の日の翌日から起算して30日間公衆の縦覧に供しなければならない。

(平成23年条例第14号・一部改正)

(開発基準の適合審査)

第50条 市長は、前条第1項の規定により開発事業申請書等が提出されたときは、その内容が次に掲げる基準（以下「開発適合審査基準」という。）に適合しているかどうかを審査するものとする。

(1) 別表第2に定める基準のうち次に掲げるもの

1の項、2の項、5の項、6の項及び7の項に定める基準

(2) 別表第3に定める基準のうち次に掲げるもの

1の項、2の項、3の項第1号、4の項第1号から第4号まで、5の項、6の項第1号、8の項第1号、9の項第1号、10の項第1号及び第2号、12の項、13の項第1号から第4号まで、14の項並びに15の項第1号から第3号までに定める基準

2 地区計画等の地区整備計画、地区まちづくり整備計画、テーマ型まちづくり計画（土地利用の制限に関する事項を含み、テーマ型まちづくり計画関係区域が指定されているものに限る。）又は都市農地土地利用計画に基づき、前項各号に掲げる基準と異なる基準が定められている区域については、その異なる基準を開発適合審査基準とみなす。

(平成23年条例第14号・令和3年条例第17号・一部改正)

(開発基準の適合確認通知等)

第51条 市長は、前条第1項の規定による審査の結果、開発適合審査基準に適合していると認めるときはその旨を記載した書面（以下「開発基準適合確認通知書」という。）を、適合していないと認めるときは補正すべき内容及びその理由並びに補正の期限を記載した書面（以下「開発事業計画補正通知書」という。）を、規則で定める期間内に事業者に交

付するものとする。

- 2 市長は、前項の規定により、開発事業計画補正通知書の交付を受けた事業者が、当該通知の内容に従って補正をしたときは開発基準適合確認通知書を、当該通知の内容に従った補正をしないときはいずれの基準に適合しないかについて記載した書面（以下「開発基準不適合通知書」という。）を事業者に交付するものとする。

（令和3年条例第17号・一部改正）

（開発事業に関する協定）

- 第52条 市長及び事業者は、第49条第1項の規定による協議（以下この項において「開発事業協議」という。）が整ったときは、法第29条（開発行為の許可）の規定による許可、法第32条（公共施設の管理者の同意等）第1項及び第2項の規定による協議、建築基準法第6条第1項及び第6条の2第1項の規定による申請、同法第42条第1項第5号に規定する位置の指定の申請その他土地利用に関する法令又は他の条例に基づく申請等を行う前に、当該開発事業協議の内容を記載した書面を作成し、協定の締結を行わなければならない。
- 2 前項の規定は、同項に規定する協定の内容を変更する場合について準用する。ただし、規則で定める軽易な変更については、この限りでない。

（令和3年条例第17号・一部改正）

（開発事業の変更の申請等）

- 第53条 事業者は、第49条第1項の規定による申請後から第51条第1項又は第2項の規定による開発基準適合確認通知書の交付を受けるまでの間に、開発事業の計画を変更しようとするときは、遅滞なくその旨を開発事業変更届出書により市長に届け出なければならない。この場合において、大幅な変更を伴うときその他市長が特に必要と認めるときは、当該事業者に対し必要な措置をとるよう要請することができる。
- 2 前項の規定にかかわらず、第49条第1項の規定による協議に基づく変更、第51条第1項の規定により交付された開発事業計画補正通知書に基づく変更又は規則で定める軽易な変更をするときは、届出は要しない。
 - 3 事業者は、第51条第1項又は第2項の規定による開発基準適合確認通知書の交付後に開発事業の計画を変更しようとするとき（規則で定める軽易な変更をしようとするときを除く。）は、開発事業変更申請書を市長に提出し、市長と協議しなければならない。
 - 4 事業者は、前項の規則で定める軽易な変更をしようとするときは、開発事業変更報告書を市長に提出するものとする。
 - 5 市長は、第3項の規定により開発事業変更申請書が提出されたときは、その内容が開発

適合審査基準に適合しているかどうかを審査するものとする。

6 第51条の規定は、前項について準用する。この場合において、同条第1項中「前条第1項」とあるのは「第53条第5項」と読み替えるものとする。

7 事業者は、第1項の規定による届出又は第3項の規定による申請（以下この項において「届出等」という。）の前に、次の各号に掲げる者に対し、当該各号に定める事項を説明し、当該事項に関する意見及び要望を聴かなければならない。

(1) 第42条第4項又は第5項に規定する説明を受けた者 当該届出等により変更となる事項

(2) 当該開発事業の計画を変更することにより新たに近隣住民又は周辺住民になる者
当該届出等に係る開発事業の内容

8 第42条第6項の規定は、前項の場合について準用する。

9 事業者は、第1項の規定による届出の後に、又は第6項で準用する第51条第1項若しくは第2項の規定による開発基準適合確認通知書の交付を受けた後に、第42条第2項の規定により設置した標識に記載された事項の変更をしなければならない。

（平成23年条例第14号・令和3年条例第17号・一部改正）

（工事着手前の開発事業の中止）

第53条の2 事業者は、開発事業に関する工事に着手する前に当該開発事業の計画を中止するときは、規則で定めるところによりその旨を市長に届け出るとともに、近隣住民に周知させなければならない。

（令和3年条例第17号・追加）

（開発事業に関する工事着手等の制限）

第54条 事業者及び工事施工者は、第51条第1項又は第2項に規定する開発基準適合確認通知書（第53条第6項において準用する場合を含む。）の交付を受けた日以後でなければ、開発事業に関する工事に着手してはならない。この場合において、既に開発事業に関する工事に着手しているときは、直ちに当該工事を停止しなければならない。

2 事業者及び工事施工者は、第52条第1項に規定する協定の締結を行った日以後でなければ、開発事業に関する工事に着手してはならない。

（平成23年条例第14号・令和3年条例第17号・一部改正）

（工事の施工等）

第55条 事業者は、開発事業に関する工事に着手する前に、当該工事の施工方法等について、近隣住民、周辺住民その他規則で定める者と協議し、工事の施工方法等に関する協定を締

結するよう努めなければならない。

- 2 事業者は、開発事業に関する工事に着手したときは、規則で定めるところにより、速やかにその旨を市長に届け出なければならない。
- 3 事業者は、開発事業に関する工事が完了したときは、規則で定めるところにより、その旨を市長に届け出なければならない。
- 4 事業者は、開発事業に関する工事を中断し、又は廃止したときは、規則で定めるところにより、速やかにその旨を市長に届け出るとともに近隣住民に周知させ、安全上必要な措置を講じなければならない。

(令和3年条例第17号・一部改正)

(工事の検査等)

第56条 事業者は、開発事業に関する工事について、規則で定めるところにより、市長が行う中間検査及び完了検査を受けなければならない。

- 2 市長は、前項の完了検査により、当該工事が開発基準適合確認通知書の内容に適合していると認めるときは完了検査が終了した旨の通知書(以下「完了検査適合通知書」という。)を、適合していないと認めるときはその理由及び期限を付して是正すべき内容を記載した通知書を、規則で定めるところにより、当該事業者に交付しなければならない。
- 3 事業者は、完了検査適合通知書を交付された日以後でなければ、当該開発事業により建築される建築物又は設置される施設の使用を開始してはならない。ただし、市長がやむを得ないと認めるときは、この限りでない。

(公共施設及び公益施設の管理、帰属等)

第57条 事業者は、開発事業において必要となる公共施設及び公益施設について、自らの負担と責任において整備しなければならない。

- 2 前項に規定する公共施設及び公益施設は、完了検査適合通知書を交付した日(法第29条による開発許可を要する開発事業にあっては、法第36条(工事完了の検査)第3項の規定による公告の日とする。)の翌日から市の管理に属するものとする。ただし、法律に定めのあるもの又は第52条第1項の規定により締結した協定により別に定めをしたものについては、この限りでない。
- 3 前項の規定は、同項に規定する公共施設及び公益施設又はその用に供する土地の市への帰属について準用する。

(平成23年条例第14号・一部改正)

(隣接する市の区域に影響を及ぼす開発事業等の取扱い)

第58条 市長は、市の区域内において行われる開発事業であって隣接する市の区域に影響を及ぼすと認めるもの及び隣接する市の区域内において行われる開発事業であって市の区域に影響を及ぼすと認めるものに関する手続等について、隣接する市の長に対し、協定の締結等必要な措置を講ずるよう協力を求めることができる。

- 2 事業者は、市の区域内において自らが行う開発事業の影響が隣接する市の区域に及ぶことが予想されるときは、市長及び当該隣接する市の長と協議し、適切な措置を講ずるよう努めなければならない。

(開発事業の手続の特例)

第59条 第41条第1項第4号又は第5号に該当する開発事業(同項第1号から第3号までのいずれかに該当する場合を除く。)にあっては、事業者が同項の規定による開発基本計画の提出後、市長から当該開発基本計画の内容について当該開発事業に係るまちづくり計画に明らかに適合していない事項がないと認められ、まちづくり計画確認通知書の交付を受けたときは、第42条から第57条までに規定する手続が行われたものとみなす。

(平成23年条例第14号・令和3年条例第17号・一部改正)

(開発事業手続台帳の公表)

第60条 市長は、開発事業に関する手続の透明性を確保するため、第41条第1項の開発基本計画の届出、第43条第1項の事前協議書の提出、第48条第1項の指導書の交付、第49条第1項の開発事業申請書等の提出その他規則で定める開発手続の状況を記載した開発事業手続台帳を作成し、公表するものとする。

第4節 大規模土地取引行為の届出等

(大規模土地取引行為の届出)

第61条 5,000平方メートル以上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。)の移転又は設定(対価を得て行われるものに限る。)を行う契約(予約を含む。以下「大規模土地取引行為」という。)を締結して、土地に関する権利を移転しようとする者は、当該大規模土地取引行為の日の3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。

- 2 前項の規定にかかわらず、次条第1項の規定による通知があった場合は、前項の届出を行った日から3月を経過していなくても当該大規模土地取引行為を締結することができる。

- 3 第1項の規定による届出は、当該届出を行った日の翌日から起算して2年の範囲内にお

いて行う大規模土地取引行為について効力を有する。

(平成23年条例第14号・一部改正)

(大規模土地取引行為の届出に関する助言)

第62条 市長は、前条の規定による届出があったときは、まちづくり基本計画に照らし、及び当該届出に係る土地の周辺の地域の特性を踏まえ、当該届出に係る内容について助言を行うことができる。この場合において、助言を行うときはその内容を、助言を行わないときはその旨を当該届出をした者に通知するものとする。

2 市長は、前項の助言を行うに当たって必要と認めるときは、あらかじめ、市民会議の意見を聴かなければならない。

3 第1項の助言を受けた者は、大規模土地取引行為の前に、当該大規模土地取引行為の相手方となる者に当該助言の内容を説明しなければならない。

(平成23年条例第14号・令和3年条例第17号・一部改正)

第5節 大規模開発事業の特例

(土地利用構想の届出等)

第63条 次に掲げる開発事業（以下「大規模開発事業」という。）を行おうとする者（以下「大規模開発事業者」という。）は、第41条第1項の規定による開発基本計画の届出前に、規則で定めるところにより、当該大規模開発事業に係る土地利用構想（以下「土地利用構想」という。）を市長に届け出て、この節に規定する手続を完了しなければならない。

(1) 開発区域の面積が5,000平方メートル（一戸建ての住宅の建築を目的とする開発事業以外の開発事業で開発区域が国分寺崖線区域内（当該開発区域が国分寺崖線区域の内外にわたるときの適用については、規則に定めるところによる。次号において同じ。）のものにあっては、3,000平方メートル）以上の開発事業

(2) 共同住宅等で計画戸数が100戸（ワンルーム建築物にあっては、200戸）以上の開発事業又は床面積の合計が10,000平方メートル以上の開発事業。ただし、国分寺崖線区域内にあっては、共同住宅等で計画戸数が60戸（ワンルーム建築物にあっては、120戸）以上の開発事業又は床面積の合計が6,000平方メートル以上の開発事業とする。

(3) 店舗面積（大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号）第2条（定義）第1項に規定する店舗面積をいう。以下同じ。）の合計が1,000平方メートル以上（法第8条第1項第1号に規定する商業地域又は近隣商業地域で行う開発事業を除く。）の開発事業

(4) 開発区域の面積が2,000平方メートル以上の新たな墓地の設置（既存墓地の拡張を除く。）又はペット霊園の設置を目的とする開発事業

(5) 葬祭場、遺体保管所又はエンバーミング施設の用に供する床面積の合計が1,000平方メートル以上の開発事業

- 2 前項の規定は、地区まちづくり整備計画、テーマ型まちづくり計画関係区域又は都市農地土地利用計画の区域内で行う大規模開発事業であつて、当該大規模開発事業の内容が、当該それぞれのまちづくり計画に適合していると市長が認めるときは、適用しない。

(平成23年条例第14号・令和3年条例第17号・一部改正)

(土地利用構想の公開等)

第64条 市長は、前条第1項の規定による土地利用構想の届出があつたときは、速やかにその旨を公告するとともに、当該土地利用構想の写しを当該公告の日の翌日から起算して30日間公衆の縦覧に供するものとする。

- 2 大規模開発事業者は、土地利用構想を届け出たときは、当該届出の日の翌日から起算して7日以内に開発区域内の見やすい場所に、第42条第2項の規定により標識を設置するまでの間、規則で定めるところにより、土地利用構想案内板を設置しなければならない。
- 3 大規模開発事業者は、前項の規定により土地利用構想案内板を設置したときは、速やかにその旨を市長に届け出なければならない。
- 4 大規模開発事業者は、第2項の規定による土地利用構想案内板を設置した日の翌日から起算して21日以内に、市民等に対し、説明会を開催して土地利用構想の内容を説明しなければならない。
- 5 大規模開発事業者は、前項に規定する説明会を開催したときは、開催日の翌日から起算して14日以内に、規則で定めるところにより、当該説明会の開催結果を記載した報告書を市長に提出しなければならない。
- 6 市長は、前項の規定による報告書が提出されたときは、速やかにその旨を公告するとともに、当該報告書の写しを当該公告の日の翌日から起算して14日間公衆の縦覧に供しなければならない。

(平成23年条例第14号・令和3年条例第17号・一部改正)

(土地利用構想に関する意見書の提出)

第65条 市民等は、前条第1項の公告の日の翌日から起算して30日以内に、市長に対し、良好なまちづくりを推進する観点から土地利用構想に関する意見書を提出することができる。

- 2 市長は、前項の規定により意見書が提出されたときは、速やかに当該意見書の写しを大規模開発事業者に送付しなければならない。

(令和3年条例第17号・一部改正)

(土地利用構想に関する意見書に対する見解書の提出)

第66条 大規模開発事業者は、前条第2項の規定による意見書の写しの送付を受けたときは、当該意見書に対する見解書を市長に提出しなければならない。

- 2 市長は、前項の規定により見解書が提出されたときは、速やかにその旨を公告するとともに、当該見解書及び意見書の写しを当該公告の日の翌日から起算して14日間公衆の縦覧に供しなければならない。

(令和3年条例第17号・一部改正)

(土地利用構想に関する公聴会の開催)

第67条 市長は、第64条第5項の報告書、第65条第1項の意見書及び前条第1項の見解書の内容を考慮し、必要があると認めるときは、公聴会を開催することができる。

- 2 大規模開発事業者は、前項の公聴会に出席して意見を述べるよう市長から求められたときは、これに応じなければならない。
- 3 前2項に定めるもののほか、公聴会の開催方法等について必要な事項は、規則で定める。

(平成23年条例第14号・令和3年条例第17号・一部改正)

(土地利用構想に関する指導書の交付)

第68条 市長は、まちづくり基本計画、第65条第1項の意見書、第66条第1項の見解書及び前条第1項の公聴会の内容並びに周辺環境への影響を踏まえ、土地利用構想に係る市の指導事項を記載した書面（以下「土地利用構想指導書」という。）を作成し、規則で定める期間内に大規模開発事業者に交付しなければならない。

- 2 市長は、前項の規定により土地利用構想指導書を交付したときは、速やかにその旨を公告するとともに、当該土地利用構想指導書の写しを当該公告の日の翌日から起算して14日間公衆の縦覧に供しなければならない。
- 3 市長は、第1項の規定による土地利用構想指導書の交付に当たっては、あらかじめ、市民会議の意見を聴かなければならない。

(平成23年条例第14号・全改、令和3年条例第17号・一部改正)

第6節 開発事業の基準

(開発事業の基準の遵守)

第69条 この節（第72条及び第73条を除く。）の規定は、第41条第1項第1号から第3号までに該当する開発事業について適用する。

- 2 事業者は、この節及び次節に定める基準並びに規則で定める基準（以下「開発事業の基

準」と総称する。)に従い、開発事業を行わなければならない。

- 3 地区計画等の地区整備計画、地区まちづくり整備計画、テーマ型まちづくり計画（土地利用の制限に関する事項を含み、テーマ型まちづくり計画関係区域が指定されているものに限る。）又は都市農地土地利用計画により、前項に規定する開発事業の基準と異なる基準が定められている区域については、その異なる基準を開発事業の基準とみなす。

（平成23年条例第14号・一部改正）

（公共施設及び公益施設の整備基準等）

第70条 事業者は、別表第2に定める公共施設及び公益施設の整備基準に従い、開発事業を行わなければならない。ただし、第2条第5号に規定する規則で定める建築行為を伴わない土地利用に係る開発事業については、適用しない。

- 2 前項ただし書の規定にかかわらず、第2条第5号に規定する規則で定める建築行為を伴わない土地利用に係る開発事業であって、墓地又はペット霊園の設置を目的とするものについては、別表第2の1の項に定める基準に限り適用するものとする。

- 3 第1項の規定にかかわらず、開発区域の周辺に次の各号のいずれかの公園が存在する場合であって、市長が適当と認めるときは、事業者は、別表第2の2の項に定める公園等の整備に代えて、別表第7に定めるところにより公園整備協力金を支払うことができる。ただし、法第29条の規定による許可が必要な開発行為については、この限りでない。

(1) 国分寺市立公園条例（平成4年条例第24号）に定める市立公園

(2) 国分寺市立歴史公園条例（平成15年条例第4号）に定める国分寺市立歴史公園

(3) 都市公園法（昭和31年法律第79号）に定める都市公園（設置者が市であるものを除く。）

- 4 事業者は、市長から学校用地及び学校施設の負担について協議を求められたときは、これに応じなければならない。

（平成23年条例第14号・令和3年条例第17号・一部改正）

（開発事業の整備基準）

第71条 事業者は、別表第3に定める開発事業の整備基準に従い、開発事業を行わなければならない。ただし、第2条第5号に規定する規則で定める建築行為を伴わない土地利用に係る開発事業については、同表の12の項及び17の項に定める基準に限り適用するものとする。

- 2 前項ただし書の規定にかかわらず、第2条第5号に規定する規則で定める建築行為を伴わない土地利用に係る開発事業であって、墓地又はペット霊園の設置を目的とするものに

については、別表第3の13の項及び14の項に定める基準に限り適用するものとする。

(平成23年条例第14号・令和3年条例第17号・一部改正)

(安全・安心のまちづくりに関する意見)

第72条 事業者は、共同住宅等で計画戸数が16戸（ワンルーム建築物にあっては、32戸）以上の開発事業その他規則で定める開発事業を行うときは、第49条第1項の規定により開発事業申請書等を提出する前に、犯罪の防止に配慮した計画、設備等について、所轄の警察署長の意見を求めなければならない。

(平成23年条例第14号・一部改正)

(緑と水のまちづくりへの協力)

第73条 事業者は、共同住宅等で計画戸数が16戸（ワンルーム建築物にあっては、32戸）以上の開発事業、一戸建ての住宅の建築を目的とする開発事業（宅地の区画数が16以上のものに限る。）又は共同住宅等及び一戸建ての住宅の建築を目的とする一の開発事業（共同住宅等の計画戸数（ワンルーム建築物にあっては、計画戸数を2で除した数（1に満たない端数が生じたときは、これを切り捨てた数））及び一戸建ての住宅の宅地の区画数の合計が16以上のものに限る。）を行うときは、規則で定めるところにより、市の地域資産である緑と水のまちづくり等に寄与する環境整備を行うものとする。

2 前項の規定にかかわらず、市長が特に認めたときは、事業者は、同項の環境整備に代えて別表第8に定める緑と水のまちづくり協力金を支払うことができる。

(平成23年条例第14号・令和3年条例第17号・一部改正)

第7節 都市計画法に定める開発許可の基準

(都市計画法に定める開発許可の基準)

第74条 この節の規定は、法第29条の規定による開発許可が必要な開発行為について、法第33条（開発許可の基準）第3項の規定による技術的細目において定められた制限の強化に関する基準及び同条第4項の規定による開発区域内において予定される建築物の敷地面積の最低限度に関する制限について必要な事項を定める。

(道路の幅員)

第75条 施行令第29条の2（条例で技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和する場合の基準）第1項第2号の規定により、主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為の開発区域内に整備される小区間で通行上支障がない場合の道路の幅員は、6メートル以上とする。

2 前項の規定にかかわらず、当該開発区域内に整備される道路が起点及び終点において他

の道路に接続し、延長が120メートル以下のものであるときは、当該道路の幅員は、5メートル以上とすることができる。

- 3 前2項の規定にかかわらず、地区計画等の地区整備計画が定められている場合又は法令に基づき計画的な土地利用が行われると認める場合の道路の幅員については、これらの計画に定める基準によることができる。

(平成23年条例第14号・令和3年条例第17号・一部改正)

(袋路状道路の技術的細目)

第76条 施行令第29条の2第1項第2号及び第12号の規定により、主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為の開発区域内に整備される小区間で通行上支障がない場合の道路を袋路状とするときは、次の各号に掲げる道路の延長に応じ、当該各号に定める整備内容としなければならない。この場合において、当該整備される道路が既存の幅員6メートル未満の袋路状道路に接続する場合には、当該整備される道路の延長に、当該既存の袋路状道路が他の道路に接続するまでの部分の延長を加えたものを延長とする。

- (1) 道路の延長が35メートル以下のとき 次のア又はイに掲げる区分に応じ、当該ア又はイに定める整備内容とすること。

ア 起点が開発区域外の道路に接続し、延伸の見込みのない道路 次のいずれかによること。

(ア) 幅員5メートル以上とすること。

(イ) 幅員4.5メートル以上とし、1箇所以上の有効な自動車の転回広場を設けること。

イ アに掲げる道路以外の道路 幅員5メートル以上とすること。

- (2) 道路の延長が35メートルを超え、60メートル以下のとき 次のいずれかによること。

ア 幅員6メートル以上とすること。

イ 幅員5メートル以上とし、道路の延長が35メートルから60メートルまでの区間内に1箇所以上の有効な自動車の転回広場を設けること。

- (3) 道路の延長が60メートルを超え、120メートル以下のとき 次のいずれかによること。

ア 幅員6メートル以上とし、道路の延長が60メートルから120メートルまでの区間内に1箇所以上の有効な自動車の転回広場を設け、かつ、転回広場のうち1箇所以上のものに接続して、開発区域の境界線に至る当該道路と他の道路との接続を予定した土地（以下「道路予定地」という。）を設けること。

イ 幅員5メートル以上とし、当該道路の終端に1箇所及び道路の延長が35メートルか

ら60メートルまでの区間内に1箇所以上の有効な自動車の転回広場を設け、かつ、転回広場のうち1箇所以上のものに接続して、道路予定地を設けること。

- (4) 道路の延長が120メートルを超えると、幅員6メートル以上とし、120メートル以内の区間ごとに1箇所以上の有効な自動車の転回広場(当該転回広場の設置間隔については60メートル以上120メートル以内とする。)を設けること。この場合において、当該転回広場のうち1箇所は当該道路の終端に設けるものとし、かつ、転回広場のうち1箇所以上のものに接続して、道路予定地を設けること。

2 前項の規定にかかわらず、開発区域と隣接する土地の地盤面の高低差が大きいこと、開発区域が住宅に囲まれていることその他やむを得ない理由があると市長が認めるときは、道路予定地を設置しないことができる。

3 第1項の規定にかかわらず、地区計画等の地区整備計画が定められている場合又は法令に基づき計画的な土地利用が行われると認める場合の整備内容については、これらの計画に定める基準によることができる。

(平成23年条例第14号・全改、令和3年条例第17号・一部改正)

(公園等の基準)

第77条 施行令第29条の2第1項第5号及び第6号の規定により設置すべき公園、緑地又は広場(以下「公園等」という。)の規模は、次のとおりとする。

- (1) 設置すべき公園等の面積は、当該開発区域の面積の6パーセント以上とする。
- (2) 開発区域の面積が3,000平方メートル以上50,000平方メートル未満の開発行為の場合における公園等の1箇所当たりの面積の最低限度は、180平方メートルとする。

(平成23年条例第14号・一部改正)

(開発区域内の建築物の敷地面積の最低限度)

第78条 法第33条第4項の規定による建築物の敷地面積の最低限度は、開発区域の面積の規模に応じ、次の各号の表の右欄に定める面積とする。この場合において、全区画の平均面積が次の各号の表の右欄に定める面積以上となる場合は、次の各号の表の右欄に定める面積の10分の9まで減じることができる。ただし、区画の面積が200平方メートルを超える場合は、当該区画については、平均面積の算出対象から除くこととする。

- (1) 開発区域の面積が5,000平方メートル未満の場合

区域	敷地面積の最低限度
第1種低層住居専用地域	115平方メートル
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	115平方メートル

1 種住居地域、第 2 種住居地域及び準工業地域	(110平方メートル)
近隣商業地域	110平方メートル (105平方メートル)
備考 括弧内の数値は、開発区域の面積が1,000平方メートル未満の場合について適用する。	

(2) 開発区域の面積が5,000平方メートル以上の場合

区域	敷地面積の最低限度
第 1 種低層住居専用地域	125平方メートル
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 種住居地域及び準工業地域	120平方メートル
近隣商業地域	115平方メートル

2 開発区域が前項の区域の 2 以上にわたる場合については、当該開発区域に占める面積が最も大きい区域の敷地面積の最低限度を適用する。

3 前 2 項の規定にかかわらず、地区計画等の地区整備計画が定められている場合又は法令に基づき計画的な土地利用が行われると市長が認める場合の建築物の敷地面積の最低限度については、これらの計画に定める基準によることができる。

(平成23年条例第14号・令和 3 年条例第17号・一部改正)

第 8 節 開発事業に係る紛争調整

(計画等における配慮事項)

第79条 事業者は、開発事業の計画及び工事の実施に当たっては、紛争を未然に防止するため、当該開発事業の規模及び地域の特性に応じ、次に掲げる措置その他周辺の住環境に影響を及ぼすと予想される事項に関する適切な措置を講ずるよう配慮するとともに、良好な近隣関係の保持に努めなければならない。

- (1) 近隣住民の住居の日照に及ぼす影響を軽減させること。
- (2) 近隣住民の住居の居室を観望できにくいようにすること。
- (3) 近隣に騒音、振動、排気ガス及び粉じんを拡散させないようにすること。
- (4) 開発区域に隣接し、又は近接する道路の交通の安全を確保すること。
- (5) 建築物等の意匠、色彩等を周辺の景観と調和させること。
- (6) 既存の建築物等の解体を伴う場合にあっては、事前に近隣住民に説明すること。

(令和 3 年条例第17号・一部改正)

(あっせん)

第80条 市長は、第49条第1項の規定により開発事業申請書等が提出された日以後において、近隣住民及び事業者（以下「紛争当事者」という。）の双方から当該開発事業に係る紛争の調整の申出があったときは、あっせんを行うものとする。紛争当事者の一方から調整の申出があった場合で、相当の理由があると認めるときも同様とする。

2 市長は、紛争当事者間の調整を行うため、国分寺市開発事業紛争調整相談員（以下「紛争調整相談員」という。）を設置する。

3 市長は、紛争のあっせんのために必要があると認めるときは、紛争当事者に対し、意見を聴くために出頭を求め、及び必要な資料の提出を求めることができる。

4 市長は、紛争のあっせんを行うに当たっては、紛争当事者の双方の主張の要点を確かめ、紛争が適正に調整されるよう努めなければならない。

5 市長は、あっせんによる紛争の解決の見込みがないと認めるときは、あっせんを打ち切るものとする。

（調停）

第81条 市長は、前条第5項の規定によりあっせんを打ち切った場合において、必要があると認めるときは、紛争当事者に対し、調停に移行するよう勧告することができる。

2 市長は、紛争当事者の双方が前項の規定による勧告を受諾したときは、調停を行うものとする。紛争当事者の一方が勧告を受諾しない場合であって、相当の理由があると認めるときも同様とする。

3 市長は、調停のために必要があると認めるときは、紛争当事者に対し、意見を聴くために出頭を求め、及び必要な資料の提出を求めることができる。

4 市長は、調停を行うに当たり必要があると認めるときは、調停案を作成し、紛争当事者に対し、期間を定めてその受諾を勧告することができる。

5 市長は、調停を行うに当たっては、次条の規定により設置された国分寺市開発事業調停委員会の意見を聴かなければならない。

6 市長は、紛争当事者間に合意が成立する見込みがないと認めるとき、又は第4項の規定による勧告が行われた場合であって、定められた期間内に紛争当事者の双方から受諾する旨の申出がないときは、調停を打ち切ることができる。

（開発事業調停委員会の設置及び組織）

第82条 開発事業に係る調停に関する事項を審議するため、国分寺市開発事業調停委員会（以下「調停委員会」という。）を設置する。

2 調停委員会は、市長の諮問に応じ、前条第5項の規定により市長が意見を聴くこととさ

れた事項について審議し、答申する。

- 3 調停委員会は、調停委員4人以内をもって組織し、識見を有する者のうちから市長が委嘱する。
- 4 調停委員の任期は、2年とし、再任を妨げない。ただし、補欠の調停委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 5 調停委員会に委員長及び副委員長を置き、調停委員の互選によりこれを定める。
- 6 委員長は、調停委員会を代表し、会務を総理する。
- 7 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

(平成23年条例第14号・一部改正)

(調停委員会の会議等)

第83条 調停委員会の会議は、委員長が招集し、委員長は、会議の議長となる。

- 2 調停委員会の会議は、調停委員の過半数の出席がなければ、会議を開くことができない。
- 3 調停委員会の議事は、出席した調停委員の過半数で決し、可否同数のときは、委員長の決するところによる。
- 4 調停委員は、自己若しくは父母、祖父母、配偶者、子、孫若しくは兄弟姉妹の一身上に関する事件又は自己若しくはこれらの者の従事する業務に直接の利害関係がある事件については、その議事に加わることはできない。
- 5 調停委員会は、会議の運営上必要があると認めるときは、調停委員以外の者を会議に出席させ、その意見を聴き、又は調停委員以外の者から資料の提出を求めることができる。
- 6 調停委員会の会議は、公開する。ただし、国分寺市附属機関の設置及び運営の基本に関する条例第5条ただし書の規定に該当する場合は、当該会議の全部又は一部を公開しないことができる。
- 7 調停委員会の庶務は、まちづくり部まちづくり推進課において処理する。

(平成23年条例第14号・平成25年条例第42号・平成28年条例第38号・一部改正)

(あっせん又は調停のための要請)

第84条 市長は、あっせん又は調停のために必要があると認めるときは、紛争調整相談員又は調停委員会の意見を聴いて、紛争当事者に対し、期間を定めてあっせん又は調停の内容の実現を不能にし、又は著しく困難にする行為の制限その他あっせん又は調停のために必要があると認める措置を講ずるよう要請することができる。

第9節 建築基準法の活用

(平成23年条例第14号・追加)

(建築基準法に基づく委任)

第84条の2 この節の規定は、建築基準法第50条（用途地域等における建築物の敷地、構造又は建築設備に対する制限）及び第52条（容積率）第5項の規定により、斜面地建築物の構造に関する制限及び斜面地建築物の容積率の算定に係る地盤面について、必要な事項を定める。

(平成23年条例第14号・追加)

(斜面地建築物の定義等)

第84条の3 この節において「斜面地建築物」とは、建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が3メートルを超える共同住宅等（長屋にあつては戸数が3以上のものに限る。）又は老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの（以下「老人ホーム等」という。）であつて当該共同住宅等又は老人ホーム等の用途に供する部分（当該建築物に附属する自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設の用途に供する部分を含む。）を地階に有するものをいう。

2 前項に規定するもののほか、この節において使用する用語の意義は、法、建築基準法及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）において使用する用語の例による。

(平成23年条例第14号・追加、平成27年条例第25号・一部改正)

(適用区域)

第84条の4 この節は、法第8条第1項第1号に定められた第1種低層住居専用地域に適用する。

(平成23年条例第14号・追加)

(斜面地建築物の階数の限度)

第84条の5 斜面地建築物の階数は、4を超えてはならない。

(平成23年条例第14号・追加)

(斜面地建築物の容積率の算定に係る地盤面の指定)

第84条の6 斜面地建築物の容積率の算定に係る建築基準法第52条第3項の地盤面は、当該斜面地建築物が周囲の地面と接する位置のうち、最も低い位置から高さ3メートルまでの平均の高さにおける水平面とする。

(平成23年条例第14号・追加)

(斜面地建築物が適用区域の内外にわたるときの措置)

第84条の7 斜面地建築物が、第84条の4の区域の内外にわたるときにおける本節の規定に

については、当該斜面地建築物が第84条の4の区域に当たる部分に限り適用する。

(平成23年条例第14号・追加)

(既存不適格斜面地建築物に対する制限の緩和)

第84条の8 建築基準法第3条(適用の除外)第2項の規定により、第84条の5又は第84条の6の規定の適用を受けない斜面地建築物(以下「既存不適格斜面地建築物」という。)について、規則で定める範囲内の計画の変更、増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合においては、建築基準法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、第84条の5又は第84条の6の規定は、適用しない。

(平成23年条例第14号・追加)

(既存不適格斜面地建築物に対する建替えの特例)

第84条の9 既存不適格斜面地建築物の建替えをする場合において、市長が周辺における土地の利用状況等に照らして、良好な住環境を害するおそれがないと認めて許可したときは、当該許可の範囲内において第84条の5又は第84条の6の規定は、適用しない。

2 市長は、前項の規定による許可をする場合には、あらかじめ、国分寺市建築審査会設置条例(平成19年条例第42号)により設置された国分寺市建築審査会の同意を得なければならない。

(平成23年条例第14号・追加)

第7章 まちづくりの支援等

(まちづくり支援機関の設置)

第85条 市長は、この条例に定めるまちづくりの仕組みに基づき市民等及びまちづくり協議会が行うまちづくりを支援するための機関を設置するものとする。

(まちづくりの支援等)

第86条 市長は、市民等及びまちづくり協議会が行う協働のまちづくり及び秩序あるまちづくりを推進するため、並びに開発事業に関する近隣住民及び周辺住民への助言を行うため、専門家の派遣その他まちづくりに関する支援を行うことができる。

2 市長は、まちづくり協議会の活動に対し、予算の範囲内で活動費の助成その他必要な支援を行うことができる。

3 市長は、法令等に基づき市街地開発事業等を行おうとする者に対し、専門家の派遣その他技術的支援を行い、又は予算の範囲内でその活動に要する費用の一部を助成することができる。

(まちづくり白書等)

第87条 市長は、この条例に基づく国分寺市のまちづくりに関する施策その他の国分寺市のまちづくりの状況について国分寺市まちづくり白書を定期的に作成し、公表しなければならない。

- 2 市長は、まちづくり計画に関する進ちょく状況について、まちづくり協議会の協力を得て、市民会議に報告しなければならない。

(表彰)

第88条 市長は、基本理念にのっとり、国分寺市のまちづくりに著しく貢献した市民等、団体、事業者等に対し、その功績を表彰することができる。

- 2 市長は、前項の規定により表彰を行うに当たっては、あらかじめ、市民会議の意見を聴かなければならない。
- 3 市長は、第1項の規定により表彰を行ったときは、市民等にその内容を周知させるため、適切な場所に、当該表彰の内容を記載したまちづくり顕彰板を設置するものとする。

第8章 補則

(適用除外)

第89条 次に掲げる開発事業については、第6章第3節から第8節までの規定は、適用しない。

- (1) 法に基づく都市計画事業
 - (2) 国、地方公共団体その他これらに準ずる法人が行う開発事業で、計画的な土地利用が行われると市長が認めるもの
 - (3) 主として自己の居住の用に供することが明らかな住宅の建築を目的とする開発事業
 - (4) 第52条第1項の規定による協定が締結された開発区域において予定されている建築物の建築であって、当該協定の内容に従って行われるもの
 - (5) 建築基準法第85条（仮設建築物に対する制限の緩和）第6項の規定による仮設建築物の建築
 - (6) 災害のために必要な応急措置として行われる開発事業
- 2 市長は、次に掲げる開発事業については、第6章第3節から第8節までの規定の全部又は一部を適用しないことができる。
 - (1) 地区計画等が定められた区域内におけるもの
 - (2) 建築物の用途の変更若しくは建築物の増築、改築、移転又は第2条第5号に規定する規則で定める建築行為を伴わない土地利用に係る開発事業の拡張を行う場合であって、第6章第3節から第8節までの規定を適用することが特に困難であると市長が認め

るもの

- (3) 通常の管理行為、軽易な行為、高度の公益性がある行為その他の行為で市長が認めるもの

(平成23年条例第14号・令和3年条例第17号・令和4年条例第18号・一部改正)

(地位の承継)

第90条 事業者について、相続等の一般承継があったときは、被承継人が行った行為は、相続人その他の一般承継人（以下「相続人等」という。）が行った行為と、被承継人について行われた行為は相続人等について行われた行為と、それぞれみなす。

(報告)

第91条 市長は、この条例の施行に必要な限度において、まちづくり協議会、事業者若しくは大規模開発事業者（これらの者の代理人を含む。）、工事施工者又は開発事業に係る設計者（以下「設計者」という。）に対し、必要な報告を求めることができる。

(令和3年条例第17号・一部改正)

(立入検査等)

第92条 市長は、この条例の施行に必要な限度において、その職員に開発区域内に立ち入らせ、工事その他の行為の状況を検査させることができる。

2 前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示しなければならない。

3 第1項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

(工事の停止、中止等の勧告)

第93条 市長は、事業者又は工事施工者が次の各号のいずれかに該当するときは、当該事業者又は工事施工者に対し、工事の停止、中止その他必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

(1) 第41条第1項に規定する開発基本計画の届出又は第43条第1項に規定する事前協議書の提出がない開発事業に係る工事に着手したとき。

(2) 第51条第1項又は第2項に規定する開発基準適合確認通知書（第53条第6項で準用する場合を含む。）の内容と異なる工事に着手したとき。

(3) 第52条第1項に規定する協定の内容と異なる工事に着手したとき。

(4) 第54条第1項の規定に違反して工事に着手したとき。

(5) 第54条第2項の規定に違反して工事に着手したとき。

- 2 市長は、事業者が大規模開発事業者である場合において、当該大規模開発事業者又は工事施工者が第63条第1項に規定する土地利用構想の届出のない大規模開発事業に係る工事に着手したときは、当該大規模開発事業者又は工事施工者に対し、工事の停止、中止その他必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

(平成23年条例第14号・令和3年条例第17号・一部改正)

(行為の是正に関する勧告)

第94条 市長は、事業者若しくは大規模開発事業者（これらの者の代理人を含む。）、工事施工者又は設計者（以下「事業者等」という。）が次の各号のいずれかに該当するときは、当該事業者等に対し、行為の是正について勧告することができる。

- (1) 第42条第4項の規定による説明を行わなかったとき。
- (2) 第47条の3第4項の規定による調整会の出席の求めに応じないとき。
- (3) 偽りその他不正の行為により第51条第1項の規定による開発基準適合確認通知書の交付を受けたとき。
- (4) 開発事業により建築された建築物又は設置された施設を第56条第2項の規定による完了検査適合通知書の交付を受けずに使用し、又は使用させているとき。
- (5) 第64条第4項の規定による説明を行わなかったとき。
- (6) 第67条第2項の規定による公聴会の出席の求めに応じないとき。
- (7) 第91条の規定による報告の求めに応じないとき。

(令和3年条例第17号・追加)

(是正命令)

第95条 市長は、第93条第1項の規定（第3号及び第5号を除く。）による勧告を受けた者が当該勧告に従わないときは、当該者に対して、工事の停止若しくは中止を命じ、又は相当の期限を定めて違反を是正するために必要な措置を講ずることを命ずることができる。

- 2 市長は、前項の規定による命令をしようとするときは、当該命令をする者に対し、あらかじめ出頭を求めて、意見の聴取を行わなければならない。ただし、当該者が正当な理由がなくて意見の聴取に応じないとき又は緊急やむを得ないときは、この限りでない。

(平成23年条例第14号・一部改正、令和3年条例第17号・旧第94条繰下・一部改正)

(公表)

第96条 市長は、次の各号のいずれかに該当する者の氏名又は名称、違反の事実その他の事項を、規則で定めるところにより、公表することができる。

- (1) 偽りその他不正の行為により第6章第3節から第6節まで及び第8節並びに第8章

に規定する届出、申請、申出、報告その他の手続を行った事業者等

- (2) 第93条第1項に規定する勧告に従わない事業者若しくは工事施工者（同項第1号、第2号又は第4号に該当する場合を除く。）又は同条第2項に規定する勧告に従わない大規模開発事業者若しくは工事施工者
- (3) 第94条に規定する勧告に従わない事業者等
- (4) 前条第1項に規定する命令に従わない者

2 市長は、前項の規定による公表をしようとするときは、あらかじめ当該公表の対象となる者にその理由を通知し、意見を述べる機会を与えなければならない。

（平成23年条例第14号・一部改正、令和3年条例第17号・旧第95条繰下・一部改正）

（許認可権者との連携）

第97条 市長は、第43条第1項の規定による事前協議書の提出を受けたとき及び第51条第1項又は第2項の規定による開発基準適合確認通知書の交付又は第56条第2項の規定による完了検査適合通知書の交付に当たっては、土地利用に関する法令の許認可権者等に必要な情報を提供し、この条例と関係法令が連携して運用されるように努めなければならない。

（令和3年条例第17号・旧第96条繰下）

（委任）

第98条 この条例の施行について必要な事項は、別に定める。

（令和3年条例第17号・旧第97条繰下）

第9章 罰則

（罰則）

第99条 第95条第1項の規定による市長の命令に違反した者は、6月以下の拘禁刑又は500,000円以下の罰金に処する。

（令和3年条例第17号・旧第98条繰下・一部改正、令和6年条例第51号・一部改正）

（両罰規定）

第100条 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者が、その法人又は人の業務に関して前条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同条の罰金刑を科する。

（令和3年条例第17号・旧第99条繰下）

附 則

（施行期日）

1 この条例は、公布の日から起算して7月を超えない範囲内において規則で定める日（以

下「施行日」という。)から施行する。

(平成16年規則第76号で平成17年1月1日から施行)

(国分寺市地区計画等の案の作成手続に関する条例の廃止)

- 2 国分寺市地区計画等の案の作成手続に関する条例(昭和57年条例第23号)は、廃止する。

(経過措置)

- 3 施行日前に国分寺市宅地開発指導要綱細則(平成7年5月17日制定)第2項の規定により事業計画審査願が提出された開発事業及び国分寺市中高層建築物等指導要綱細則(平成7年5月17日制定)第2項の規定により事業計画審査願が提出された開発事業については、第6章の規定は、適用しない。

- 4 この条例の施行の際、現に国分寺市防災まちづくり推進地区実施要綱(昭和55年要綱第3号)に基づき設置されている防災まちづくり推進会から、この条例の施行後1年以内に同要綱に基づく地区防災計画が市長に提出されたときは、当該防災まちづくり推進会はテーマ型まちづくり協議会と、当該地区防災計画はテーマ型まちづくり計画とそれぞれみなす。

(国分寺市特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正)

- 5 国分寺市特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例(昭和40年条例第45号)の一部を次のように改正する。

[次のよう]略

(見直し)

- 6 この条例は、この条例の施行後おおむね3年から5年までを目途に、まちづくりに関する状況の変化への的確な対応及び基本理念に則したまちづくりに関する施策の効果的な推進を図る観点から検討を加え、その結果に基づいて必要な見直しを行うものとする。

附 則(平成17年条例第15号)

この条例は、平成17年4月1日から施行する。

附 則(平成22年条例第24号)抄

(施行期日)

- 1 この条例は、平成23年4月1日から施行する。

附 則(平成23年条例第14号)

(施行期日)

- 1 この条例は、公布の日から起算して6月を超えない範囲内において規則で定める日(以下「施行日」という。)から施行する。

(平成23年規則第11号で平成23年8月1日から施行)

(経過措置)

- 2 施行日前にこの条例による改正前の国分寺市まちづくり条例(以下「旧条例」という。)の規定によりなされた処分、手続その他の行為は、この附則に特別な定めがある場合を除き、この条例による改正後の国分寺市まちづくり条例の相当規定によりされた処分、手続その他の行為とみなす。
- 3 施行日前に旧条例第40条の規定による建築確認申請等に係る計画の概要の届出、同条例第41条の規定による開発基本計画の届出、同条例第61条の規定による大規模土地取引行為の届出及び同条例第63条の規定による土地利用構想の届出がなされたものに係る処分、手続その他の行為については、なお従前の例による。
- 4 施行日前にした行為及び前項の規定により従前の例によることとされるものに係る施行日後にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

附 則 (平成23年条例第20号)

この条例は、地方自治法の一部を改正する法律(平成23年法律第35号)の施行の日から施行する。

附 則 (平成24年条例第11号) 抄

(施行期日)

- 1 この条例は、平成24年4月1日(以下「施行日」という。)から施行する。

附 則 (平成24年条例第40号)

この条例は、公布の日から施行する。

附 則 (平成25年条例第42号) 抄

(施行期日)

- 1 この条例は、平成26年4月1日から施行する。

附 則 (平成26年条例第1号)

(施行期日)

- 1 この条例は、平成26年4月1日(以下「施行日」という。)から施行する。

(経過措置)

- 2 施行日前にこの条例による改正前の国分寺市まちづくり条例第41条第1項の規定による開発基本計画の届出がなされたものに係る処分、手続その他の行為については、なお従前の例による。

附 則 (平成27年条例第25号)

(施行期日)

- 1 この条例は、平成27年7月1日（以下「施行日」という。）から施行する。

(経過措置)

- 2 施行日前にこの条例による改正前の国分寺市まちづくり条例第40条第1項の規定による建築確認申請等に係る計画の概要の届出及び同条例第41条第1項の規定による開発基本計画の届出がなされたものに係る処分、手続その他の行為については、なお従前の例による。

附 則（平成28年条例第21号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（平成28年条例第29号）抄

(施行期日)

- 1 この条例は、公布の日（以下「施行日」という。）から施行する。ただし、第6条第1号の改正規定（「基本計画その他の」を「これに基づく計画並びに」に、「並びにこれら」を「及びこれ」に、「基本構想及び基本計画等」を「基本構想等」に改める部分に限る。）、第27条の改正規定（「基本構想及び基本計画等」を「基本構想等」に改める部分に限る。）、第28条第1項の改正規定並びに附則第3項の規定及び附則第4項の規定は、平成29年4月1日から施行する。

附 則（平成28年条例第38号）抄

(施行期日)

- 1 この条例は、平成29年4月1日から施行する。

附 則（令和3年条例第17号）

(施行期日)

- 1 この条例は、公布の日から起算して6月を超えない範囲内において規則で定める日（以下「施行日」という。）から施行する。ただし、次の各号に掲げる規定は、当該各号に定める日から施行する。

（令和3年規則第45号で令和3年9月1日から施行）

- (1) 第14条第2項、第15条第1項及び第3項並びに第16条第4項の改正規定並びに第47条第1項前段の改正規定 令和4年4月1日
- (2) 第10条第4項第1号の改正規定、同項中第2号を第3号とし、第1号の次に1号を加える改正規定、第26条第2号及び第3号の改正規定並びに第47条の2第3項の改正規定 令和5年5月1日

(処分等に関する経過措置)

- 2 施行日前にこの条例による改正前の国分寺市まちづくり条例（以下「旧条例」という。）の規定によりなされた処分、手続その他の行為は、別段の定めがあるものを除き、この条例による改正後の国分寺市まちづくり条例（以下「新条例」という。）の相当規定によりなされた処分、手続その他の行為とみなす。

(届出に係る処分等に関する経過措置)

- 3 施行日前に旧条例第40条の規定による建築確認申請等に係る計画の概要の届出、旧条例第41条の規定による開発基本計画の届出、旧条例第61条の規定による大規模土地取引行為の届出及び旧条例第63条の規定による土地利用構想の届出がなされたものに係る処分、手続その他の行為については、なお従前の例による。

(勧告、是正命令及び公表に関する経過措置)

- 4 新条例第93条から第96条までの規定は、施行日以後にした行為（前項の規定により従前の例によることとされるものに係る行為を除く。）について適用し、施行日前にした行為及び前項の規定により従前の例によることとされるものに係る施行日以後にした行為については、なお従前の例による。

(罰則に関する経過措置)

- 5 施行日前にした行為及び附則第3項の規定により従前の例によることとされるものに係る施行日以後にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

(国分寺市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の一部改正)

- 6 国分寺市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（平成9年条例第17号）の一部を次のように改正する。

〔次のよう〕略

附 則（令和4年条例第18号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（令和6年条例第51号）

(施行期日)

- 1 この条例は、令和7年6月1日（以下「施行日」という。）から施行する。

(経過措置)

- 2 施行日前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。
- 3 施行日以後にした行為に対して、国分寺市まちづくり条例の一部を改正する条例（令和3年条例第17号）附則第5項の規定によりなお従前の例によることとされる罰則を適用す

る場合において、当該罰則の規定中「懲役」とあるのは、「拘禁刑」とする。

別表第 1（第 2 条関係）

国分寺崖線区域	東元町一丁目の一部、東元町二丁目の一部、東元町三丁目、東元町四丁目、西元町一丁目から西元町四丁目まで、南町一丁目の一部、南町二丁目の一部、南町三丁目の一部、泉町一丁目、東恋ヶ窪一丁目、西恋ヶ窪一丁目の一部、西恋ヶ窪三丁目の一部、日吉町二丁目の一部、内藤一丁目の一部、内藤二丁目の一部、光町一丁目から光町三丁目まで、西町二丁目の一部、西町三丁目の一部、西町四丁目の一部及び西町五丁目の一部
---------	---

備考 国分寺崖線区域を表示する図面は、市長が告示する。

別表第 2（第50条、第70条関係）

（平成23年条例第14号・令和 3 年条例第17号・一部改正）

公共施設及び公益施設の整備基準

	種別	基準
1	道路	(1) 開発区域内に整備される小区間で通行上支障がない場合の道路は、第75条及び第76条に定める基準に従い、整備すること。ただし、建築基準法第42条第 1 項第 5 号の規定により特定行政庁から位置の指定を受けるものにあつては、特定行政庁が定める基準に従い、整備すること。 (2) 第76条第 1 項第 3 号イの規定により道路を袋路状とするときは、当該道路に接して 1 メートル以上の規則で定める公共的空間を設けることにより、当該道路と一体として 6 メートル以上の幅員を確保すること。 (3) 第76条第 1 項第 3 号ア及びイ並びに同項第 4 号の規定により設ける道路予定地は、規則で定める基準により整備すること。 (4) 開発区域が接する前面道路（開発区域に接する部分に限る。）の幅員は、6 メートル（小区間で通行上支障がないと市長が認めるときは、4.5メートル）以上とすること。ただし、当該前面道路と一体的に機能する開発区域の周辺道路の幅員が 6 メートルを超える場合の当該前面道路の幅員は、当該開発区域の周辺道路の幅員以上とすること。

		(5) 前号の規定にかかわらず、開発区域の面積が500平方メートル未満の開発事業における当該開発区域が接する前面道路については、規則で定める基準により、整備することができる。 (6) 専ら歩行者の通行の用に供する道路等で、通行の安全上支障がないと市長が認めるものについては、前2号に規定する基準は適用しない。 (7) 道路及び交通安全施設は、安全かつ円滑な交通が確保できるよう設計施工するとともに、規則で定める基準により整備すること。
2	公園等	主として住宅の建築を目的とする開発事業で開発区域の面積が3,000平方メートル以上のものについては、公園等を第77条に定める基準により設置すること。ただし、国分寺崖線区域内においては、開発区域の面積が3,000平方メートル以上の開発事業に係る公園等の面積は、第77条第1号に定める基準に2パーセントを加えた面積とすること。
3	下水道施設	下水道施設は、規則で定める基準により設置すること。
4	消防施設	消火栓及び貯水槽は、開発事業の規模を勘案し、規則で定める基準により設置すること。ただし、消火栓の設置が困難であると市長が認めるときは、消火栓の設置に代わる必要な措置を講ずること。
5	廃棄物保管施設	廃棄物の保管場所及び保管施設は、国分寺市廃棄物の処理及び減量並びに再利用に関する条例（平成5年条例第1号）及び規則で定める基準により設置すること。
6	防災施設	(1) 一戸建ての住宅の建築を目的とする開発事業（宅地の区画数が30以上のものに限る。次号において同じ。）、共同住宅等で計画戸数が50戸以上の開発事業又は福祉施設で計画居室数が50居室以上の開発事業については、防災倉庫（災害時に必要とされる用品等を備蓄する施設をいう。）を規則で定める基準により設置すること。 (2) 一戸建ての住宅の建築を目的とする開発事業については、開発区域内に整備する公園等の敷地内に別に定める防災に関する施設を整備すること。ただし、第70条第3項の規定により公園等の整備に代えて公園整備協力金を支払う場合については、この限りでない。

7	集会所	共同住宅（ワンルーム建築物を除く。）で計画戸数が30戸以上の開発事業については、集会所を規則で定める基準により設置すること。
8	子育て支援施設	共同住宅等（ワンルーム建築物を除く。）で計画戸数が100戸以上の開発事業については、子育て支援施設の設置について市長から協議を求められたときは、これに応じなければならない。
9	街灯	街灯は、規則で定める基準により設置すること。

備考 開発区域が国分寺崖線区域の内外にわたるときのこの表の適用については、規則に定めるところによる。

別表第3（第50条、第71条関係）

（平成17年条例第15号・平成22年条例第24号・平成23年条例第14号・平成24年条例第11号・平成26年条例第1号・令和3年条例第17号・一部改正）

開発事業の整備基準

	種別	基準
1	建築物の敷地面積の最低限度	第41条第1項第1号に該当する開発事業における住宅の用に供する建築物の敷地面積の最低限度は、第78条に定める基準によること。
2	外壁の後退距離	(1) 第41条第1項第1号に該当する開発事業における建築物（当該建築物に附属する自動車車庫、自転車駐車場、倉庫等を除く。）の外壁又はこれに代わる柱の面（以下「建築物の外壁等」という。）から敷地境界線及び道路境界線までの距離は、1メートル以上とすること。ただし、一戸建ての住宅の建築を目的とする開発事業については、建築物の外壁等の長さの総合計が10メートル以下である場合は、当該部分（開発区域の境界線及び道路境界線に面する部分を除く。）に限り、建築物の外壁等から敷地境界線までの距離は、0.5メートル以上とすることができる。 (2) 前号の規定は、法第8条第1項第5号に規定する防火地域又は準防火地域内の建築物（建築物が防火地域又は準防火地域以外の地域にわたるときは、防火地域又は準防火地域に当たる部分に限る。）であって建築物の外壁等が耐火構造のものについては、適用しない。
3	建築物の高さ	(1) 建築物の高さは、原則として別表第4に定める一般基準の数値以下とすること。ただし、緑地の積極的な確保、公開空地の創出等

		良好な地域環境の創出に特に寄与すると認められる開発事業については、市長は、あらかじめ市民会議の意見を聴いて、同表に定める特例基準の数値を上限として規則で定める数値以下とすることができる。 (2) 前号の規定は、次に掲げる建築物については、適用しない。 ア 地区計画等により建築物の高さの最高基準が定められている地区内の建築物 イ 市長が市民会議の意見を聴いて公益上やむを得ないと特に認める建築物 ウ 施行日において高さが別表第4に定める一般基準の数値を超えている建築物の建替えにより建築する建築物であつて、当該建替え前の建築物の高さ以下であり、かつ、市長が市民会議の意見を聴いて良好な地域環境の創出が行われると認めるもの (3) 建築物の高さの測定方法その他の事項は、規則で定める。
4	敷地内の緑地等	(1) 建築物の敷地内の緑地及び空地（以下「緑地等」という。）は、別表第5に定める基準によること。 (2) 緑地の緑量、樹木の配置等は、別に定める基準によること。 (3) 国分寺崖線区域内における開発事業については、前2号の規定により設ける緑地等を開発区域外の緑地等と連続する配置とすること。 (4) 第1号及び第2号の規定は、敷地の形状、建築物の用途等の理由により緑化等が困難であると特に市長が認める開発事業については、適用しない。 (5) 緑地等の位置及び内容は、開発区域周辺の環境を踏まえたまとまりのあるものとし、良好なまちなみ景観の形成に配慮すること。 (6) 開発区域内に既存樹木がある場合は、当該既存樹木の保全活用に努めること。
5	駐車施設	(1) 自動車駐車場（道路交通法第3条に規定する普通自動車の駐車のための施設をいう。以下同じ。）、自動二輪車駐車場及び自転車駐車場は、別表第6に定める基準により当該建築物又は当該建築物の敷地内に設置すること。ただし、墓地等の設置を目的とする開発

		事業については、13の項から15の項までに定める基準により敷地内に設置すること。 (2) 共同住宅等で計画戸数が16戸以上の開発事業については、路上駐車防止のため、荷さばき用、来客用等の一時的な自動車の駐車空間を確保すること。 (3) 前2号の規定は、近隣商業地域又は商業地域における主として住宅の建築を目的とする開発事業であるとき又は開発区域の形状、接道の状態、周囲の状況、立地条件等により敷地内に自動車駐車場、自動二輪車駐車場及び自転車駐車場並びに荷さばき用、来客用等の一時的な自動車の駐車空間を確保することが困難であると市長が認めるときは、全部又は一部を適用しないことができる。 (4) 開発区域が近隣商業地域又は商業地域とその他の用途地域にわたるときの前号の適用については、規則に定めるところによる。 (5) 駐車施設の設置に関する基準のうち、規模、規格その他の事項は、規則で定める。
6	公開空地	(1) 第41条第1項第1号又は第2号に該当する開発事業（一戸建ての住宅の建築を目的とするものを除く。）であって、開発区域の面積が500平方メートル以上のものについては、敷地面積の3パーセント以上の公開空地（歩行者が自由に通行し、又は利用することができる空間の拡充に供するための空地をいう。以下同じ。）を当該開発区域に接する道路に面して規則で定める基準により確保すること。ただし、開発区域の形状、接道の状態、周囲の状況、立地条件等により公開空地を確保することが困難であると市長が認めるときは、当該公開空地に相当する面積の全部又は一部を敷地内の緑地の設置に代えることができる。 (2) 開発区域の面積が500平方メートル未満の開発事業及び一戸建ての住宅の建築を目的とする開発事業において、市長から公開空地の設置について協議を求められたときは、これに応じること。この場合において、規則で定める基準を満たす公開空地を設置すると市長が認めるときは、規則で定めるところにより1の項、2の項及び4の項に定める基準を緩和することができる。

7	文化財の保護に関する措置	(1) 文化財保護法（昭和25年法律第214号）第93条（土木工事等のための発掘に関する届出及び指示）第1項の規定で準用する同法第92条（調査のための発掘に関する届出、指示及び命令）第1項の届出その他同法に規定する手続又は東京都文化財保護条例（昭和51年東京都条例第25号）若しくは国分寺市文化財の保存と活用に関する条例（平成22年条例第24号）に規定する手続が必要な開発事業については、国分寺市教育委員会と協議し、文化財を保護するために必要な措置を講ずること。 (2) 前号の規定に該当しない開発事業については、国分寺市教育委員会と協議し、文化財の保護に努めること。
8	環境配慮に関する措置	(1) 開発区域内の雨水は、雨水浸透施設を規則で定める基準により設置し、当該開発区域内において浸透処理すること。ただし、地形条件等により市長が雨水浸透施設の設置に適さないと認める開発事業については、この限りでない。 (2) 開発事業で建築する建築物及び設置する施設においては、再生可能エネルギーの利用、省エネルギーの推進その他環境に配慮した取組に努めること。
9	国分寺崖線の保全及び再生に関する措置	(1) 国分寺崖線区域内の湧水源の周辺で規則で定める区域内において行う開発事業であって、れき層に及ぶ構造物を設ける行為及びその関連行為を伴うものについては、次に定める基準によるものとする。 ア 開発区域内に湧水源がある場合は、規則で定めるところにより、開発区域内の地下水位及び湧水源の観測を行うこと。 イ 開発区域内に湧水源がない場合は、規則で定めるところにより、開発区域内の地下水位の観測を行うこと。 ウ 建築物の基礎工法が湧水に及ぼす影響について、規則で定めるところにより、事前評価を行うとともにその結果を公表すること。 エ ウの事前評価を行うに当たっては、基礎のくい打ちの深さ、材質等を考慮すること。 オ ウの事前評価の結果を踏まえ、湧水に及ぼす影響が少ない工法

		の選択に努めること。 カ ア又はイの観測の結果に異常が認められたときは、必要な調査を実施し、その結果を公表すること。 (2) 国分寺崖線区域内において行う開発事業であって、建築物の屋上設備又は規則で定める工作物の設置を伴うものについては、その設置について周辺の環境と調和した形態、色彩、素材等についての計画を作成し、市長と協議すること。 (3) 第1号に定める区域外において行う開発事業であってれき層に及ぶ構造物を設ける行為及びその関連行為を伴うものについては、国分寺崖線の保全及び再生のための必要な措置に関して市長から協議を求められたときは、これに応じなければならない。
10	都市農地隣接開発に関する措置	都市農地の隣接地において行う開発事業については、次に定める基準によるものとする。 (1) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から都市農地に接する部分の敷地境界線までの距離は、1メートル以上とすること。 (2) 規則で定めるところにより、都市農地に接する部分の敷地境界線を緑化をすること。ただし、都市農地に接する部分の敷地境界線の長さが3メートルに満たない場合その他市長が緑化に適さないと認める開発事業については、この限りでない。 (3) 開発区域内の土地及び建築物を取得する者（居住する者を含む。）に対し、都市農地及び農作業の特性等を十分説明し、理解を得るように努めること。
11	ワンルーム建築物に関する措置	ワンルーム建築物の建築を目的とする開発事業については、この条例に定める基準のほか、市長が別に定める基準によること。
12	建築行為を伴わない土地利用に係る開発事業に関する措置	第2条第5号に規定する規則で定める建築行為を伴わない土地利用に係る開発事業（墓地又はペット霊園の設置を目的とする開発事業を除く。）については、次に定める基準によるものとする。 (1) 規則で定めるところにより、道路境界線に沿って緑化をすること。ただし、開発区域の形状、接道の状態、周囲の状況、立地条件等により緑化をすることが困難であると市長が認めるときは、当該道路境界線に沿っての緑化の全部又は一部を敷地内の緑地の設置

		に代えることができる。この場合において、設置する緑地の面積は、次号に定める基準により設置される緑地の面積には算入しないものとする。 (2) 開発区域内に当該開発区域の面積の10パーセント以上の緑地を設けること。 (3) 規則で定めるところにより、管理標識を設置すること。
13	墓地に関する措置	墓地の設置を目的とする開発事業については、次に定める基準によるものとする。 (1) 開発区域内に当該開発区域の面積の20パーセント以上の緑地を設けること。 (2) 開発区域の周辺に住宅が立地する場合は、隣地境界線（住宅が立地する部分に限る。）に沿って幅員2メートル以上の緩衝緑地を設けること。 (3) 開発区域内に墓所数の5パーセント以上の駐車台数の自動車駐車場を確保すること。 (4) 新たな墓地の設置（既存墓地の拡張を除く。）を目的とする開発事業については、墓地から主要な道路に至る道路の幅員は、6メートル以上であること。 (5) その他国分寺市墓地等の経営の許可等に関する条例（平成24年条例第11号）に規定する墓地の構造設備基準に適合すること。
14	ペット霊園に関する措置	ペット霊園の設置を目的とする開発事業については、次に定める基準によるものとする。 (1) 既存の寺院、教会等の敷地内に設置する場合以外の場合は、ペット霊園の設置場所が国分寺市墓地等の経営の許可等に関する条例第9条（墓地の設置場所）第1項第2号から第4号までに掲げる基準に適合すること。この場合において、これらの規定中「墓地」とあるのは、「ペット霊園」と読み替えて適用するものとする。 (2) 13の項第1号から第4号までに掲げる基準に適合すること。この場合において、同項第3号中「墓所数」とあるのは「墓所及び納骨室の数」と、同項第4号中「新たな墓地の設置（既存墓地の拡張を除く。）を目的とする開発事業については、墓地」とあるのは「ペ

		ット霊園」と読み替えて適用するものとする。 (3) ペット埋葬施設又はペット納骨堂を整備するときは、開発区域内に管理事務所、水洗便所、廃棄物保管施設、給水設備及び排水設備を設けること。 (4) 火葬するための焼却施設を整備するときは、隣地境界線から10メートル以上離すこと。 (5) 火葬炉を設置するときは、防じん及び防臭の十分な能力を有する装置を設けること。 (6) ペット埋葬施設を整備するときは、アスファルト、コンクリート、石等の堅牢な材料で築造し、幅員1メートル以上の通路を設けること。 (7) 納骨堂の構造設備は、壁、柱、はりその他の主要な部分は耐火構造とし、必要な換気設備を設けること。
15	葬祭場、遺体保管所及びエンバーミング施設に関する措置	葬祭場、遺体保管所及びエンバーミング施設（以下「葬祭場等」という。）の設置を目的とする開発事業については、次に定める基準によるものとする。 (1) 葬祭場等の設置場所が国分寺市墓地等の経営の許可等に関する条例第9条第1項第2号から第4号までに掲げる基準に適合すること。この場合において、これらの規定中「墓地」とあるのは、「葬祭場等」と読み替えて適用するものとする。 (2) 13の項第1号及び第2号に掲げる基準に適合すること。 (3) 次のア又はイに掲げる区分に応じ、当該ア又はイに定める自動車の台数が駐車可能な自動車駐車場を開発区域内に確保すること。 ア 葬祭場 次の（ア）又は（イ）に掲げる区分に応じ、当該（ア）又は（イ）に定める台数 （ア） 葬祭場の用に供する部分の延べ面積が500平方メートル未満のとき 5台以上 （イ） 葬祭場の用に供する部分の延べ面積が500平方メートル以上のとき 100平方メートル当たり1台以上 イ 遺体保管所及びエンバーミング施設 施設ごとに1台以上 (4) 市長が別に定める指針に適合するよう努めること。

16	中高層建築物に関する措置	中高層建築物の建築を目的とする開発事業については、規則で定める措置を講ずるよう努めること。
17	景観に関する協議	良好な都市景観の形成を図るため、開発区域内における建築物等の形態、色彩及び意匠について計画を作成し、市長と協議を行うこと。
18	防犯に関する協議	安全で安心なまちづくりを推進するため、一戸建ての住宅、共同住宅等及び店舗の建築を目的とする開発事業については、犯罪の防止に資する設備等の設置に関して市長と協議し、市長が別に定める指針に適合するよう努めること。

備考 開発区域が国分寺崖線区域の内外にわたるときのこの表の適用については、規則に定めるところによる。

別表第4

建築物の高さの基準

区域	国分寺崖線区域内		国分寺崖線区域外	
	一般基準	特例基準	一般基準	特例基準
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、近隣商業地域及び準工業地域	15メートル	20メートル	20メートル	25メートル

別表第5

(令和3年条例第17号・全改)

敷地内の緑地等の基準

区分 開発区域の面積	国分寺崖線区域内		国分寺崖線区域外			
	緑地・空地率	緑地率	商業地域		商業地域以外	
			緑地・空地率	緑地率	緑地・空地率	緑地率
1,000平方メートル未満	20パーセント(16パーセント)以上	13パーセント以上	9パーセント以上		15パーセント以上	12パーセント以上
1,000平方メートル	25パーセント	18パーセント	14パーセント	4パーセント	20パーセント	15パーセント

以上3,000平方メートル未満	ト（22パーセント）以上	ト以上	ト以上	ト以上	ト以上	ト以上
3,000平方メートル以上	22パーセント（20パーセント）以上	15パーセント以上	13パーセント以上	4パーセント以上	19パーセント以上	12パーセント以上

備考

- 1 緑地・空地率は、一戸建ての住宅の建築を目的とする開発事業については、適用しない。

- 2 緑地・空地率は、次の算式により算出された数値とする。

$$(\text{敷地内緑地面積} + \text{公開空地面積} + \text{屋上緑化等面積}) \div (\text{敷地面積}) \times 100 \text{ (パーセント)}$$

敷地内緑地面積とは、樹木で覆われて区画された部分の面積をいう。

公開空地面積とは、別表第3の6の項に規定する公開空地の面積をいう。

屋上緑化等面積とは、屋上緑化面積（建築物の屋根部分で、人の出入り及び利用可能な部分を緑化した面積をいう。）、壁面等緑化面積（建築物の外壁部分又はフェンス等の補助材で、地上面に対しておおむね垂直に設置された側面を緑化した面積をいう。）及びバルコニー緑化面積（建築物の側面で外部に突出し、又は外部と一体となった構造を持ち、室内や廊下等から人が出入りできる部分を緑化した面積をいう。）の合計をいう。

- 3 括弧内の数値は、国分寺崖線区域（別表第3の9の項第1号の規則で定める区域を除く。備考4において同じ。）内において行う開発事業で、40パーセント（開発区域が路地状敷地で接道延長が短い場合その他市長が特に認める場合にあっては、30パーセント）以上の接道部緑化率（敷地の接道部分の延長に対する敷地の接道部分に設置された緑地の延長の割合をいう。）を確保する場合について、適用する。

- 4 開発区域が国分寺崖線区域の内外にわたる場合の備考3の適用については、国分寺崖線区域が開発区域の過半を占める場合に適用する。

- 5 緑地率は、次の算式により算出された数値とする。

$$(\text{敷地内緑地面積}) \div (\text{敷地面積}) \times 100 \text{ (パーセント)}$$

- 6 敷地内緑地面積、公開空地面積及び屋上緑化等面積には、別表第2の2の項に定め

る基準により設置する公園等の面積は、含まない。

別表第6

(平成23年条例第14号・令和3年条例第17号・一部改正)

駐車施設の基準

建築物の用途	自動車駐車場	自動二輪車駐車場	自転車駐車場
寄宿舎	想定利用者数及び荷さばきを要する想定利用台数に基づき事業者が作成する駐車施設計画書を考慮し、市長が定めた台数	当該住宅の戸数に10分の1を乗じて得た台数以上	当該住宅の戸数と同じ台数以上
ワンルーム建築物 (寄宿舎を除く。)	当該住宅の戸数に6分の1を乗じて得た台数以上	当該住宅の戸数に10分の1を乗じて得た台数以上	当該住宅の戸数と同じ台数以上
共同住宅等(寄宿舎及びワンルーム建築物を除く。)	当該住宅の戸数に10分の3を乗じて得た台数以上	当該住宅の戸数に10分の1を乗じて得た台数以上	当該住宅の戸数に2を乗じて得た台数以上
店舗、事務所その他これらに類するもの	想定利用者数及び荷さばきを要する想定利用台数に基づき事業者が作成する駐車施設計画書を考慮し、市長が定めた台数		
児童福祉施設、老人福祉施設その他これらに類するものの	荷さばき、来客用等の一時的な自動車の駐車空間その他施設の性質に応じ、市長との協議により定めた台数。ただし、施設の性質上市長が駐車施設の必要性がないと認めるものについては、適用しない。		

備考

- 1 共同住宅等の自動車駐車場については、計画戸数が20戸以上の開発事業に適用する。
- 2 商業地域又は近隣商業地域内の開発事業で主として住宅の建築を目的とするものの自動車駐車場の台数は、想定利用者数及び荷さばきを要する想定利用台数に基づき事業者が作成する駐車施設計画書を考慮し、市長が定めた台数とすることができる。
- 3 台数について1に満たない端数が生じたときは、これを切り捨てる。
- 4 建築物が複数の用途にわたるときの設置すべき駐車施設の台数は、それぞれの建築

物の用途ごとに設置すべき台数の合計とする。

別表第 7（第70条関係）

（令和 3 年条例第17号・追加）

	金額
公園整備協力金	次に掲げる額の合計額。ただし、1,000円未満の端数は、切り捨てるものとする。 (1) 用地費相当額 近傍類似の土地の固定資産評価額（地方税法（昭和25年法律第226号）第341条（固定資産税に関する用語の意義）第9号に掲げる固定資産課税台帳に登録された価格をいう。）を参考として市長が定める単価に、第77条及び別表第2の2の項で定める公園等の整備面積（小数点第3位以下の端数が生じたときは、これを切り捨てた数とする。次号において「公園等整備面積」という。）を乗じて得た額 (2) 施設整備費相当額 市長が告示する施設整備費の単価に公園等整備面積を乗じて得た額

備考

- 1 公園整備協力金は、工事に着手するまでに一括で納付するものとする。
- 2 備考1の規定にかかわらず、市長が特に認めるときは、公園整備協力金を分割して納付することができる。この場合において、工事に着手するまでに納付すべき額の2割を、事業の完了までにその残額を納付するものとする。

別表第 8（第73条関係）

（平成23年条例第14号・一部改正、令和 3 年条例第17号・旧別表第 7 繰下・一部改正）

	金額
緑と水のまちづくり協力金	住宅の戸数（ワンルーム建築物にあつては、2戸を1戸とみなす。）から10戸を減じて得た数値に市長が告示する1戸当たりの単価を乗じて得た額

備考

- 1 住宅の増築を行うときは、増築後の住宅の戸数から既存の住宅の戸数を減じて得た戸数を適用する。

- 2 ワンルーム建築物の戸数について1に満たない端数が生じたときは、これを切り捨てる。
- 3 緑と水のまちづくり協力金は、工事に着手するまでに一括で納付するものとする。

○国分寺市まちづくり条例施行規則

平成16年10月 5 日

規則第75号

改正 平成17年 3 月30日規則第 4 号
平成18年 3 月31日規則第12号
平成19年 4 月18日規則第39号
平成19年10月31日規則第81号
平成20年 3 月31日規則第46号
平成23年 3 月25日規則第10号
平成24年10月 1 日規則第90号
平成26年 3 月24日規則第13号
平成26年 3 月31日規則第47号
平成28年 3 月31日規則第55号
平成28年12月28日規則第126号
平成29年 3 月31日規則第36号
平成30年 2 月13日規則第 3 号
平成30年 3 月 2 日規則第 4 号
令和 3 年 2 月 2 日規則第 8 号
令和 3 年 3 月24日規則第22号
令和 3 年 6 月30日規則第60号
令和 4 年12月26日規則第105号
令和 6 年 3 月29日規則第12号
令和 6 年11月13日規則第118号
令和 6 年12月23日規則第129号

目次

- 第 1 章 総則（第 1 条—第 5 条）
- 第 2 章 協働のまちづくり（第 6 条—第24条）
- 第 3 章 秩序あるまちづくり（第25条—第28条）
- 第 4 章 公聴会（第29条—第35条）
- 第 5 章 協調協議のまちづくり（第36条—第73条の 3）
- 第 6 章 補則（第73条の 4—第81条）

附則

第1章 総則

(趣旨)

第1条 この規則は、国分寺市まちづくり条例（平成16年条例第18号。以下「条例」という。）の施行について必要な事項を定めるものとする。

(規則で定める市民等)

第2条 条例第2条（定義）第1号の規則で定める者は、次に掲げる者とする。

- (1) 市内に在勤又は在学する者
- (2) 市内の土地又は建築物について、対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権又は登記した先取特権、質権若しくは抵当権を有する者
- (3) 前号に規定する土地、建築物若しくは権利に関する仮登記若しくは差押えの登記又は当該土地若しくは建築物に関する買戻しの特約の登記名義人
- (4) 国分寺市のまちづくりに関して活動を行う者

(規則で定める開発事業)

第3条 条例第2条第5号の規則で定める建築行為を伴わない土地利用は、次に掲げる行為（都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第4条（定義）第12項に規定する開発行為及び建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条（用語の定義）第13号に規定する建築を除く。）とする。

- (1) 自動車駐車場、自動二輪車駐車場又は自転車駐車場の設置
- (2) 資材置場（建築資材その他の材料の保管をするため土地利用を行う場所をいう。）の設置
- (3) 墓地の設置
- (4) ペット霊園の設置
- (5) 廃棄物処理施設（残土、焼却灰その他の廃棄物の埋立てその他の処理をする施設をいう。）の設置
- (6) 廃棄物保管場（廃棄自動車、金属くずその他の廃棄物の保管をするための場所をいう。）の設置
- (7) スポーツ・レクリエーション施設の設置
- (8) 自動車販売場の設置
- (9) レンタル倉庫（個人、企業その他団体の物品を預かる施設であって、レンタルルーム、レンタルスペースその他これらに類するものを含む。）の設置

(平成23年規則第10号・令和3年規則第22号・一部改正)

(近隣住民及び周辺住民の範囲)

第4条 条例第2条第19号及び第20号の規則で定める距離は、別表第1のとおりとする。

(平成23年規則第10号・令和3年規則第22号・一部改正)

(まちづくり基本計画の周知方法)

第5条 条例第7条(まちづくり基本計画)第2項の規定によりまちづくり基本計画の内容を周知させるために講ずる措置は、次に掲げるものとする。

- (1) オープナーにおける公表
- (2) 市報への掲載
- (3) 市ホームページへの掲載
- (4) 条例第85条(まちづくり支援機関の設置)の規定により設置された機関の窓口への設置
- (5) まちづくり部まちづくり推進課窓口への設置

(平成26年規則第47号・平成29年規則第36号・令和6年規則第118号・一部改正)

第2章 協働のまちづくり

(まちづくり協議会に参加することができる利害関係者)

第6条 条例第13条(まちづくり協議会の認定)第1項第1号イ及び同項第3号イの規則で定める利害関係者は、次の各号のいずれかに該当する者とする。

- (1) まちづくり協議会が対象とする地区内の土地又は建築物について、対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権又は登記した先取特権、質権若しくは抵当権を有する者
- (2) 前号に規定する土地、建築物若しくは権利に関する仮登記若しくは差押えの登記又は当該土地若しくは建築物に関する買戻しの特約の登記名義人

(まちづくり協議会の認定申請)

第7条 条例第13条第2項に規定する申請は、まちづくり協議会認定申請書(様式第1号)により行わなければならない。

2 条例第13条第2項の規則で定める図書は、次に掲げるものとする。

- (1) 団体の規約
- (2) 団体の事業活動計画書
- (3) 団体の対象地区を示す図面
- (4) 団体の構成員名簿
- (5) その他市長が必要と認める図書

(まちづくり協議会の認定通知等)

第8条 条例第13条第4項に規定するまちづくり協議会の代表者への通知は、まちづくり協議会認定通知書(様式第2号)により行うものとする。

- 2 まちづくり協議会は、条例第13条第2項の規定により提出した前条第2項の図書に変更が生じたときは、申請内容変更届出書(様式第3号)により速やかに市長に届け出なければならない。

(まちづくり協議会の認定の取消し)

第8条の2 条例第13条第5項に規定する規則で定める要件は、次に掲げるものとする。

- (1) まちづくり協議会からまちづくり協議会廃止届(様式第3号の2)の提出があったとき。
 - (2) 偽りその他不正の手段により、まちづくり協議会の認定を受けたとき。
 - (3) 条例第13条第1項の要件を満たさなくなったとき。
 - (4) その他認定を取り消すべき事由があると市長が認めるとき。
- 2 条例第13条第6項に規定するまちづくり協議会の代表者への通知は、まちづくり協議会認定取消通知書(様式第3号の3)により行うものとする。

(平成23年規則第10号・追加)

(地区まちづくり方針及び地区まちづくり整備計画)

第9条 条例第14条(地区まちづくり計画の案の策定方法)第1項の規則で定める地区まちづくり方針の内容は、次に掲げるものとする。

- (1) 土地利用の方針
 - (2) 公共施設及び公益施設の整備方針
 - (3) 環境・景観まちづくりの方針
 - (4) 防災まちづくりの方針
 - (5) その他良好なまちづくりを推進するために必要な方針
- 2 条例第14条第1項の規則で定める地区まちづくり整備計画の内容は、次に掲げるものとする。
- (1) 土地利用に関する事項
 - (2) 公共施設及び公益施設の整備、改善及び管理に関する事項
 - (3) 環境・景観まちづくりに関する事項
 - (4) 防災まちづくりに関する事項
 - (5) その他良好なまちづくりを推進するために必要な事項

(地区まちづくり計画の案等の提案)

第10条 条例第14条第3項の規定による提案は、地区まちづくり計画(案・原案)提案書(様式第4号)により行わなければならない。

2 条例第14条第3項の規則で定める図書は、次に掲げるものとする。

- (1) 計画書(地区まちづくり方針及び地区まちづくり整備計画の内容が記載されたものとする。)
- (2) 位置図
- (3) 区域図
- (4) 次条第1項に規定する同意を得たことを証する書類
- (5) その他市長が必要と認める図書

(平成23年規則第10号・一部改正)

(事前合意型地区まちづくり計画の案に係る同意)

第11条 地区まちづくり協議会は、条例第14条第3項の規定により事前合意型地区まちづくり計画の案を提案しようとするときは、市長に同条第4項の同意を得たことを証する書類を提出しなければならない。

2 市長は、前項の書類が提出されたときは、条例第14条第4項に規定する同意が得られているかどうかについて、提出のあった日から30日以内に審査するものとする。

(テーマ型まちづくり計画の案等の提案)

第12条 条例第15条(テーマ型まちづくり計画の案の策定方法)第2項の規定による提案は、テーマ型まちづくり計画(案・原案)提案書(様式第5号)により行わなければならない。

2 条例第15条第2項の規則で定める図書は、次に掲げるものとする。

- (1) 計画書
- (2) 位置図
- (3) 区域図
- (4) 次条第1項に規定する同意を得たことを証する書類
- (5) その他市長が必要と認める図書

(平成23年規則第10号・一部改正)

(事前合意型テーマ型まちづくり計画の案に係る同意)

第13条 テーマ型まちづくり協議会は、条例第15条第2項の規定により事前合意型テーマ型まちづくり計画の案を提案しようとするときは、市長に同条第3項の同意を得たことを証する書類を提出しなければならない。

2 市長は、前項の書類が提出されたときは、条例第15条第3項に規定する同意が得られているかどうかについて、提出のあった日から30日以内に審査するものとする。

(テーマ型まちづくり計画における利害関係者)

第14条 条例第15条第5項の規則で定める利害関係者は、次の各号のいずれかに該当する者とする。

- (1) 当該土地利用の制限に係る区域内の土地又は建築物について、対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権又は登記した先取特権、質権若しくは抵当権を有する者
- (2) 前号に規定する土地、建築物若しくは権利に関する仮登記若しくは差押えの登記又は当該土地若しくは建築物に関する買戻しの特約の登記名義人

(都市農地まちづくり方針及び都市農地土地利用計画)

第15条 条例第16条(都市農地まちづくり計画の案の策定方法)第1項の規則で定める都市農地まちづくり方針の内容は、次に掲げるものとする。

- (1) 都市農地の望ましい将来像
- (2) 都市農地の保全及び活用に関する方針
- (3) 公共施設及び公益施設の整備方針
- (4) 環境・景観まちづくりの方針
- (5) 防災まちづくりの方針
- (6) その他良好なまちづくりを推進するために必要な方針

2 条例第16条第1項の規則で定める都市農地土地利用計画の内容は、次に掲げるものとする。

- (1) 土地利用に関する事項
- (2) 都市農地の保全及び活用に関する事項
- (3) 公共施設及び公益施設の整備、改善及び管理に関する事項
- (4) 環境・景観まちづくりに関する事項
- (5) 防災まちづくりに関する事項
- (6) その他良好なまちづくりを推進するために必要な事項

(都市農地まちづくり計画の案の提案)

第16条 条例第16条第2項の規定による提案は、都市農地まちづくり計画案提案書(様式第6号)により行わなければならない。

2 条例第16条第2項の規則で定める図書は、次に掲げるものとする。

- (1) 計画書(都市農地まちづくり方針及び都市農地土地利用計画の内容が記載されたも

のとする。)

- (2) 位置図
- (3) 区域図
- (4) 条例第16条第4項の同意を得たことを証する書類
- (5) その他市長が必要と認める図書

(平成23年規則第10号・一部改正)

(都市農地まちづくり計画の案に係る同意)

第17条 都市農地まちづくり協議会は、条例第16条第2項の規定により都市農地まちづくり計画の案を提案しようとするときは、市長に同条第4項の同意を得たことを証する書類を提出しなければならない。

- 2 市長は、前項の書類が提出されたときは、条例第16条第4項に規定する同意が得られているかどうかについて、提出のあった日から30日以内に審査するものとする。

(地区まちづくり計画等の周知方法)

第18条 条例第17条(地区まちづくり計画等の決定手続)第1項の規定により地区まちづくり計画等の案の提案又は地区まちづくり計画の案若しくはテーマ型まちづくり計画の案の策定について周知させるために講ずる措置及び同条第11項の規定により地区まちづくり計画等の内容を周知させるために講ずる措置については、第5条の規定を準用する。

- 2 条例第17条第9項の規定による通知は、まちづくり計画(決定・不決定)通知書(様式第6号の2)により行うものとする。

(平成23年規則第10号・一部改正)

(都市農地まちづくり協議会との協定)

第19条 条例第17条第12項に規定する協定は、次に掲げる事項について定めるものとする。

- (1) 都市農地まちづくり計画の実施時期
- (2) 都市農地まちづくり計画の実施方法
- (3) 協定の有効期限
- (4) 協定に違反した場合の措置
- (5) その他協定の実施について必要な事項

(地区まちづくり計画等の変更)

第20条 条例第17条第13項の規則で定める軽易な変更は、次に掲げるものとする。

- (1) 地区まちづくり計画等の名称の変更
- (2) 地区まちづくり計画等の位置、区域又は面積の変更であって、地区まちづくり計画

等に及ぼす影響が極めて少ないと市長が認めるもの

(3) その他市長が前2号の変更と同程度であると認める変更

2 条例第17条第14項に規定する規則で定める要件は、次に掲げるものとする。

(1) 地区まちづくり計画等が、まちづくり基本計画その他別に定める基準に適合しなくなったとき。

(2) その他地区まちづくり計画等の変更又は廃止をする必要があると市長が認めるとき。

(平成23年規則第10号・一部改正)

(まちづくり計画の都市計画への反映)

第21条 地区まちづくり協議会又は都市農地まちづくり協議会は、条例第19条（地区まちづくり計画及び都市農地まちづくり計画に関する都市計画の決定等の提案手続との連携）第1項又は第2項の規定により条例第29条（都市計画の決定等の提案に関する手続）の手続を兼ねようとするときは、地区まちづくり計画の案又は都市農地まちづくり計画の案を市長へ提案するに当たり、同条第1項に規定する都市計画提案書を併せて提出しなければならない。

(推進地区まちづくり協議会の構成員等)

第22条 条例第21条（推進地区まちづくり協議会）第1項の規則で定める者は、次に掲げる者とする。

(1) 市民等

(2) 識見を有する者

(3) 条例第20条（まちづくり推進地区の指定等）第1項第4号に掲げる地区を指定する場合にあっては、大規模開発事業者

(4) 市長が指名する職員

2 推進地区まちづくり協議会の運営に関し必要な事項は、市長が別に定める。

(平成28年規則第126号・一部改正)

(推進地区まちづくり計画の決定の周知方法)

第23条 条例第22条（推進地区まちづくり計画の策定等）第7項の規定により推進地区まちづくり計画の内容を周知させるために講ずる措置については、第5条の規定を準用する。

(推進地区まちづくり計画の変更)

第24条 条例第22条第8項の規則で定める軽易な変更については、第20条第1項の規定を準用する。この場合において、同条中「地区まちづくり計画等」とあるのは、「推進地区まちづくり計画」と読み替えるものとする。

(平成23年規則第10号・一部改正)

第3章 秩序あるまちづくり

(都市計画の決定等の提案に係る事前届出)

第25条 条例第28条(都市計画の決定等の提案に係る事前届出、支援等)第2項に規定する届出は、都市計画提案検討届出書(様式第7号)により行わなければならない。

(都市計画提案書)

第26条 条例第29条第1項の規則で定める都市計画提案書は、様式第8号とし、同項の規定による提出に当たっては、次に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 都市計画の素案(総括図、位置図及び計画書)
- (2) 法第21条の2(都市計画の決定等の提案)第3項第2号の同意を得たことを証する書類
- (3) 関係図書(区域図、周辺関係図等)
- (4) まちづくり基本計画に適合する旨の検討書
- (5) 周辺環境に及ぼす影響及びその影響に対する対策に関する図書
- (6) 土地所有者等への説明経過書
- (7) その他市長が必要と認めるもの

(平成23年規則第10号・一部改正)

(都市計画の決定等の提案の周知方法)

第27条 条例第29条第2項の規定により都市計画提案書の内容を周知させるために講ずる措置については、第5条の規定を準用する。

(規則で定める都市計画の決定又は変更)

第28条 条例第32条(都市計画の決定等の案の作成手続)第6項及び条例第33条(都市計画の決定等の手続等)第6項の規則で定める都市計画の決定又は変更は、次に掲げるものとする。

- (1) 都市計画法施行令(昭和44年政令第158号)第14条(法第21条第2項の政令で定める軽易な変更)に規定する軽易な都市計画の変更
- (2) 法第8条(地域地区)第1項第14号に規定する生産緑地地区に関する都市計画の変更
- (3) 前2号に掲げるもののほか、当該都市計画に係る区域及びその周辺に及ぼす影響が少ないと市長が認める都市計画の決定又は変更

(平成23年規則第10号・平成24年規則第90号・令和3年規則第22号・一部改正)

第4章 公聴会

第29条 削除

(平成23年規則第10号)

(公告等)

第30条 市長は、条例第32条第3項の規定による意見書の提出があったときは、次に掲げる事項を公告するものとする。

- (1) 都市計画の原案の種類及び名称
- (2) 都市計画の原案に係る土地の区域
- (3) 公聴会の開催日時及び開催場所
- (4) 公述の申出をすることができる期間
- (5) その他公聴会の開催に関し必要な事項

2 市長は、条例第67条（土地利用構想に関する公聴会の開催）第1項の規定により公聴会を開催するときは、開催日の14日前までに次に掲げる事項を公告するものとする。

- (1) 土地利用構想の概要
- (2) 公聴会の開催日時及び開催場所
- (3) 公述の申出をすることができる期間
- (4) その他公聴会の開催に関し必要な事項

3 市長は、条例第32条第4項ただし書に規定する場合において、公聴会を開催しないこととしたときは、その旨を市ホームページへの掲載その他の方法により周知するものとする。

(平成23年規則第10号・令和3年規則第22号・一部改正)

(公述の申出)

第31条 公聴会に出席して意見を陳述しようとする市民等は、前条第1項第4号又は第2項第3号の期間内に、公聴会公述申出書（様式第11号）により市長に申し出なければならない。

(平成23年規則第10号・令和3年規則第22号・一部改正)

(公述人、公述時間及び参考人)

第32条 市長は、公聴会の運営を円滑に行うため、前条の規定により公述の申出を行った者のうちから、公聴会において意見を述べることができる者（以下「公述人」という。）をあらかじめ選定するものとする。

2 市長は、公聴会の運営を円滑に行うために必要があると認めるときは、公述人が意見を述べる時間（以下「公述時間」という。）をあらかじめ定めることができる。

3 市長は、前2項の規定により、公述人を選定し、又は公述時間を定めたときは、あらかじめその旨を本人に通知しなければならない。

4 市長は、必要があると認めるときは、公聴会に参考人の出席を求め、説明又は意見を求めることができる。

(公述意見の範囲)

第33条 公述人は、その公聴会において意見を聴こうとする都市計画の原案又は土地利用構想に関する事項の範囲を超えて発言してはならない。

(平成23年規則第10号・一部改正)

(公聴会の議長)

第34条 公聴会の議長は、市職員のうちから市長が指名する者をもって充てるものとする。

2 公聴会は、議長が主宰する。

3 議長は、公述人の公述が公述時間を超えたとき、又は公述人に不穏当な言動があったときは、その発言を禁止し、退出を命じることができる。

4 議長は、公聴会の秩序を維持し、その運営を円滑に行うために必要があると認めるときは、傍聴人の入場を制限し、又はその秩序を乱し、若しくは不穏当な言動をした者を退場させることができる。

5 議長は、公述の内容を明らかにするために、公述人に対し質疑をすることができる。

6 議長は、前3項に規定するもののほか公聴会の運営を円滑に行うために必要な措置を講ずることができる。

(公聴会の記録)

第35条 市長は、公聴会を開催したときは、速やかに公聴会の記録を作成し、縦覧場所等を公告し、当該公告の日の翌日から起算して14日間公衆の縦覧に供するものとする。

第5章 協調協議のまちづくり

(建築確認申請等に先立つ届出)

第36条 条例第40条(建築確認申請等に係る届出等)第1項に規定する届出は、建築確認申請等を行う前までに、建築確認申請等に先立つ届出書(様式第12号)により行わなければならない。

(平成23年規則第10号・一部改正)

(建築確認申請等に係る助言又は指導)

第37条 条例第40条第2項に規定する助言又は指導は、建築確認申請等に先立つ届出に対する助言・指導書(様式第13号)により行うものとする。

(平成23年規則第10号・全改)

(開発基本計画)

第38条 条例第41条(開発基本計画の届出等)第1項に規定する届出は、開発基本計画書(様式第14号)に次に掲げる図書を添付して行わなければならない。

- (1) 開発区域の案内図
- (2) 開発区域の現況図
- (3) 開発区域及びその周辺の状況を示す写真
- (4) 開発区域の公図の写し
- (5) 土地利用計画図(開発事業の概要を示した図書をいう。以下同じ。)
- (6) 代理人によって届出その他の手続を行う場合にあっては、委任状
- (7) 条例第68条(土地利用構想に関する指導書の交付)第1項の規定による土地利用構想指導書の交付を受けている場合にあっては、土地利用構想指導書に対する見解書(様式第14号の2)
- (8) その他市長が必要と認める図書

2 開発区域が国分寺崖線区域の内外にわたる開発事業であって、当該開発区域の面積が300平方メートル以上500平方メートル未満のものについては、当該開発区域のうち国分寺崖線区域内に係る部分の面積が国分寺崖線区域外に係る部分の面積より大きい場合に限り、条例第41条第1項第1号に該当する開発事業とみなして、条例及びこの規則の規定を適用する。

(平成23年規則第10号・令和3年規則第22号・一部改正)

(一団の土地の要件)

第38条の2 条例第41条第2項に規定する一団の土地は、2以上の土地が、地形、土地利用現況等からみて一体の土地として利用することが通常の工事方法により可能な土地であり、かつ、次の各号に定める区分に応じ、当該各号に定める日の直前2年間に当該土地が1年を超えて一体として利用されていたもの又は所有者が同一であったものとする。

- (1) 条例第41条第1項の適用を受ける開発事業 同条に規定する開発基本計画の届出がなされた日
- (2) 条例第41条第1項の適用を受けない開発事業であって建築物の建築をするもの 条例第40条に規定する建築確認申請等に係る届出がなされた日
- (3) 条例第41条第1項の適用を受けない開発事業であって建築物の建築をしないもの 当該開発事業に係る工事その他これに準ずる行為に着手した日

(4) 条例第63条（土地利用構想の届出等）第1項の適用を受ける開発事業 同条に規定する土地利用構想の届出がなされた日

（平成23年規則第10号・追加、令和3年規則第22号・一部改正）

（相互に関連性を有する事業者）

第38条の3 条例第41条第2項の規則で定める相互に関連性を有する事業者は、次の各号のいずれかに該当する事業者とする。

- (1) 親会社等（会社法（平成17年法律第86号）第2条（定義）第4号に規定する親会社その他これに準ずる会社等（会社、組合その他これらに準ずる事業体をいう。以下この条において同じ。）をいう。）、子会社等（同条第3号に規定する子会社その他これに準ずる会社等をいう。）又は関連会社等（会社計算規則（平成18年法務省令第13号）第2条（定義）第3項第21号に規定する関連会社その他これに準ずる会社等をいう。）の関係にあるとき。
- (2) それぞれの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。ただし、監査役を除く。）の全部又は一部が重複しているとき。
- (3) それぞれの本店又は支店のいずれかの所在地が同一であるとき。
- (4) それぞれの開発事業に関する代理人又は設計者のいずれかが同一であり、かつ、それぞれを開発事業を一体として行っていると市長が認めるとき。
- (5) 前各号に掲げるものに準ずる関係にあると市長が認めるとき。

（平成23年規則第10号・追加、平成26年規則第47号・令和3年規則第8号一部改正）

（開発事業の完了日）

第38条の4 条例第41条第2項に規定する開発事業の完了日は、次の各号の区分に応じ、当該各号に定める日とする。

- (1) 条例第41条第1項の適用を受ける開発事業 当該開発事業に係る条例第56条（工事の検査等）第2項に定める完了検査適合通知書の交付の日。ただし、先行する開発事業が法第29条（開発行為の許可）による開発許可を要する開発事業である場合は、当該開発事業に係る法第36条（工事完了の検査）第3項の規定による公告の日
- (2) 条例第41条第1項の適用を受けない開発事業であって建築物の建築をするもの 当該開発事業に伴い建築されたすべての建築物について、建築基準法第7条（建築物に関する完了検査）第5項の規定による検査済証の交付を受けた日
- (3) 条例第41条第1項の適用を受けない開発事業であって建築物の建築をしないもの 当該開発事業の敷地について分筆登記をした日。ただし、先行する開発事業が分筆登記

を伴わない場合にあつては、当該開発事業の土地利用（第3条各号に規定する土地利用をいう。）が完了した日

（平成23年規則第10号・追加）

（開発事業の着手）

第38条の5 条例第41条第2項に規定する開発事業を行うときは、次の各号の区分に応じ、当該各号に定める行為をしたときとする。

- (1) 条例第41条第1項の適用を受ける開発事業 同条に規定する開発基本計画の届出
- (2) 条例第41条第1項の適用を受けない開発事業であつて建築物の建築をするもの 条例第40条に規定する建築確認申請等に係る届出
- (3) 条例第41条第1項の適用を受けない開発事業であつて建築物の建築をしないもの 当該開発事業に係る工事その他これに準ずる行為
- (4) 条例第63条第1項の適用を受ける開発事業 同条に規定する土地利用構想の届出

（平成23年規則第10号・追加）

（一団の土地等における開発事業の適用除外等）

第39条 条例第41条第5項に規定する市長が特別の理由があると認める開発事業は、次の各号のいずれかに該当するものとする。

- (1) 一団の土地又は隣接した土地が、次のいずれかに該当する場合であつて、市長が除外することが適当であると認めるとき。

ア 国等に差し押さえられた土地又は物納する土地

イ 道路、水路、生産緑地等により分断（先行する開発事業による場合を除く。）され、一体として土地の利用に供することが困難な土地

- (2) 前号に掲げるもののほか、市長が特にやむを得ない理由があると認めるとき。

（平成23年規則第10号・全改、令和3年規則第22号・一部改正）

（開発基本計画案内板の設置及び届出）

第40条 条例第42条（開発基本計画の周知等）第2項に規定する標識の設置は、開発基本計画案内板（様式第15号）により行わなければならない。

2 事業者は、標識を風雨等のため容易に破損し、又は倒壊しない方法で設置し、記載事項が不鮮明にならないよう維持管理しなければならない。この場合において、開発事業の計画を変更したときは、速やかに標識の当該記載事項を訂正しなければならない。

3 条例第42条第3項に規定する届出は、開発基本計画案内板設置届（様式第16号）により行わなければならない。

(平成23年規則第10号・一部改正)

(近隣住民説明実施報告書等)

第41条 条例第43条(開発事業の事前協議等)第1項に規定する近隣住民説明実施報告書は様式第17号とし、周辺住民説明実施報告書は様式第18号とする。

(平成23年規則第10号・一部改正)

(開発事業事前協議書等)

第42条 条例第43条第1項に規定する開発事業事前協議書(以下「事前協議書」という。)は様式第19号とし、同項の規定による提出に当たっては、別表第2に定める図書を添付しなければならない。

2 条例第43条第3項の規定による助言又は指導は、開発事業事前協議書に関する助言・指導書(様式第19号の2)により行うものとする。

(平成23年規則第10号・令和3年規則第22号・一部改正)

(開発事業に関する意見書)

第42条の2 条例第46条(開発事業に関する意見書の提出)第1項に規定する開発事業に関する意見書は、様式第19号の2の2とする。

(令和3年規則第22号・追加)

(調整会の開催手続)

第43条 条例第47条(調整会の開催請求)第1項の規定による請求は、調整会開催請求書(様式第19号の3)により行うものとする。この場合において、同項の規定による請求を近隣住民が行うときは、調整会開催請求署名簿(様式第19号の4)を添付しなければならない。

2 条例第47条第1項後段に規定する申出は、調整会開催請求事前申出書(様式第19号の5)により行うものとする。

3 市長は、第1項の請求があったときは、当該請求の日から14日以内に調整会を開催すること又は開催しないことを決定し、その旨を調整会開催(決定・不決定)通知書(様式第19号の6)により、当該請求をした者に通知するものとする。

(平成23年規則第10号・全改)

(調整会の運営等)

第43条の2 調整会は、条例第47条の3(調整会の会議等)第4項又は第5項の規定により調整会に近隣住民若しくは事業者又は調整会員以外の者の出席を求めるときは、調整会出席要請書(様式第19号の7)により、それらの者に通知するものとする。

2 調整会の開催は、3回までとする。ただし、調整会が必要と認める場合であって近隣住

民及び事業者の双方が同意するときは、この限りでない。

- 3 調整会は、調整会の開催のために必要があると認めるときは、近隣住民及び事業者の中から代表者を一人又は数人選定するよう調整会代表者選定要請書（様式第19号の8）により求めることができる。
- 4 近隣住民及び事業者は、前項の規定による求めに応じ代表者を選定したときは、調整会代表者選定届（様式第19号の9）により、調整会に届け出なければならない。
- 5 調整会は、条例第47条の3第10項の規定により調整会を打ち切ったときは、調整会打ち切り通知書（様式第19号の10）により、近隣住民及び事業者に通知するものとする。

（平成23年規則第10号・追加）

（調整会の報告）

第43条の3 条例第47条の4（調整会の報告）第1項の規定による調整会報告書は、様式第19号の11とする。

- 2 調整会報告書は、条例第47条第1項の規定による請求のあった日から90日以内に作成するものとする。

（平成23年規則第10号・追加）

（指導書の交付）

第44条 条例第48条（指導書の交付）第1項に規定する指導書は、様式第20号とする。

- 2 条例第48条第1項の規則で定める期間内は、事前協議書が提出された日の翌日から起算して60日以内とする。ただし、調整会が開催されたときは、条例第47条第1項の規定による請求のあった日から条例第47条の4第2項に規定する縦覧の開始日までの期間を除く。
- 3 条例第48条第4項に規定する通知書は、様式第20号の2とする。

（平成23年規則第10号・令和3年規則第22号・一部改正）

（開発事業申請書等の提出）

第45条 条例第49条（開発事業の申請等）第1項に規定する開発事業申請書は様式第21号とし、指導書に対する見解書は様式第22号とする。

- 2 開発事業申請書等の提出に当たっては、別表第2に定める図書を添付しなければならない。

（平成23年規則第10号・一部改正）

（開発基準適合確認通知書等の交付）

第46条 条例第51条（開発基準の適合確認通知等）第1項に規定する開発基準適合確認通知書は様式第23号とし、開発事業計画補正通知書は様式第24号とする。

2 条例第51条第1項の規則で定める期間内は、条例第49条第1項に規定する開発事業申請書等が提出された日の翌日から起算して、次に掲げる開発事業の区分に応じ、当該各号に定める期間内とする。ただし、条例第53条（開発事業の変更の申請等）第1項に規定する届出があった場合にあっては開発事業申請書等が提出された日の翌日から起算して当該届出があった日までの期間を除く。

(1) 条例第63条第1項の規定の適用を受ける開発事業 28日以内

(2) 前号に該当しない開発事業 21日以内

3 市長は、前項に規定する期間内に開発基準適合確認通知書又は開発事業計画補正通知書の交付をすることができないことにつきやむを得ない理由があるときは、前項に掲げる期間を経過した日から起算して30日を限度として、その期間を延長することができる。この場合において、市長は、当該延長の期間及び理由を適合確認通知等期間延長通知書（様式第24号の2）により、当該事業者に通知するものとする。

4 条例第51条第2項に規定する開発基準不適合通知書は、様式第25号とする。

（平成23年規則第10号・一部改正）

（開発事業に関する協定の変更）

第47条 条例第52条（開発事業に関する協定）第2項の規則で定める軽易な変更は、次に掲げるものとする。

(1) 公共施設及び公益施設の位置、形状及び規模のいずれにも変更を生じないもの

(2) 公共施設及び公益施設の位置、形状及び規模の変更を生じるもので当該公共施設及び公益施設の機能に著しい支障が生じるおそれがないと市長が認めるもの

（開発事業変更届出書、開発事業変更申請書等）

第48条 条例第53条第1項に規定する開発事業変更届出書は様式第26号とし、同条第3項に規定する開発事業変更申請書は様式第27号とし、同条第4項に規定する開発事業変更報告書は様式第27号の2とする。

2 条例第53条第2項及び第3項の規則で定める軽易な変更は、次に掲げるものとする。

(1) 次に掲げる変更であって、公共施設及び公益施設の位置、形状及び規模並びに機能に及ぼす影響が極めて少ないと市長が認めるもの

ア 開発区域又は敷地の位置又は規模の変更

イ 建築物の位置又は形状の変更

ウ 駐車場の位置又は規模の変更

エ 下水道施設の接続先の変更

オ 集会所又は防災倉庫の位置又は形状の変更

- (2) 設計者の変更
- (3) 設計者の氏名若しくは名称又は住所若しくは所在地の変更
- (4) 工事の着手予定年月日又は完成予定年月日の変更
- (5) その他市長が前各号の変更と同程度であると認める変更

(平成23年規則第10号・令和3年規則第22号・一部改正)

(開発事業計画中止届出書)

第49条 条例第53条の2（工事着手前の開発事業の中止）の規定による届出は、開発事業計画中止届出書（様式第28号）により行わなければならない。

(令和3年規則第22号・全改)

(工事の施工方法等についての協議対象者)

第50条 条例第55条（工事の施工等）第1項の規則で定める者は、開発区域の境界線から幅員5メートル以上の他の道路に接続するまでの間の幅員が5メートル未満の道路が工事用車両の経路となる場合において、当該道路に接して土地を所有する者又は当該道路に接している敷地にある建築物の全部若しくは一部を所有し、若しくは占有する者とする。

(開発事業工事着手届出書等)

第51条 条例第55条第2項の規定による届出は、開発事業工事着手届出書（様式第29号）により行わなければならない。

2 条例第55条第3項の規定による届出は、開発事業工事完了届出書兼完了検査申出書（様式第30号）により行わなければならない。

3 条例第55条第4項の規定による届出は、開発事業工事（中断・廃止）届出書（様式第31号）により行わなければならない。

(平成23年規則第10号・一部改正)

(工事の検査)

第52条 条例第56条第1項に規定する中間検査は、市長が必要と認める工事について行うものとし、事業者は、中間検査を受けるに当たっては、中間検査申出書（様式第32号）を市長に提出しなければならない。

2 事業者は、条例第56条第1項の規定による完了検査を受けるに当たっては、開発事業工事完了届出書兼完了検査申出書を市長に提出しなければならない。

3 条例第56条第2項に規定する完了検査適合通知書は様式第34号とし、同項に規定する是正すべき内容を記載した通知書は完了検査結果是正通知書（様式第35号）とする。

(平成23年規則第10号・一部改正)

(公共施設及び公益施設の管理、帰属等に係る措置等)

第53条 事業者は、条例第57条（公共施設及び公益施設の管理、帰属等）第2項又は第3項の規定により市の管理に属し、又は市へ帰属する公共施設及び公益施設について、円滑な管理又は帰属を行うため、市長の指示に従い、当該施設の確定測量、分筆登記、境界石の埋設、境界図及び施設完成図の作成、用地の所有権移転に必要な書類の提出、所有権以外の権利の抹消等を行わなければならない。

2 事業者は、開発事業に係る公共施設及び公益施設の設置又は管理にかしがあったときは、自らの責任と負担において補修を行わなければならない。

3 事業者は、市の管理に属さない、又は市へ帰属しない公共施設又は公益施設があるときは、当該施設の利用者等が適正な維持管理を行う旨の規約等を設け、市長に提出しなければならない。

(平成23年規則第10号・一部改正)

(まちづくり計画確認通知書)

第53条の2 条例第59条(開発事業の手続の特例)に規定するまちづくり計画確認通知書は、様式第35号の2とする。

(平成23年規則第10号・追加、令和3年規則第22号・一部改正)

第54条から第56条まで 削除

(令和3年規則第22号)

(開発事業手続台帳)

第57条 条例第60条（開発事業手続台帳の公表）に規定する開発事業手続台帳は様式第40号とし、同条の規則で定める開発手続の状況は次に掲げるものとする。

- (1) 条例第43条第1項の近隣住民説明実施報告書及び周辺住民説明実施報告書の提出
- (2) 条例第51条第1項の開発基準適合確認通知書及び開発事業計画補正通知書並びに同条第2項の開発基準不適合通知書の交付
- (3) 条例第52条第1項の協定の締結
- (4) 条例第53条第1項の届出並びに同条第3項の開発事業変更申請書の提出
- (5) 条例第56条第2項の完了検査適合通知書及び是正すべき内容を記載した通知書の交付
- (6) 条例第63条第1項の届出
- (7) 条例第96条（公表）第1項の公表

(8) その他市長が必要と認める図書の提出、交付等

(平成23年規則第10号・令和3年規則第22号・一部改正)

(大規模土地取引行為の届出等)

第58条 条例第61条(大規模土地取引行為の届出)第1項の規定による届出は、大規模土地取引行為届出書(様式第41号)により行わなければならない。

2 条例第62条(大規模土地取引行為の届出に関する助言)第1項の規定による通知は、大規模土地取引行為の届出に関する助言通知書(様式第41号の2)により行うものとする。

(平成23年規則第10号・一部改正)

(土地利用構想の届出)

第59条 条例第63条第1項の規定による届出は、土地利用構想届出書(様式第42号)に次に掲げる図書を添付して行わなければならない。

(1) 開発区域の案内図

(2) 土地利用構想図

(3) 開発区域及びその周辺の状況を示す写真

(4) まちづくり基本計画との整合を検討した図書

(5) 代理人によって届出その他の手続を行う場合にあっては、委任状

(6) その他市長が必要と認める図書

2 開発区域が国分寺崖線区域の内外にわたる開発事業であって、当該開発区域の面積が3,000平方メートル以上5,000平方メートル未満のものについては、当該開発区域のうち国分寺崖線区域内に係る部分の面積が国分寺崖線区域外に係る部分の面積より大きい場合に限り、条例第63条第1項第1号に該当する開発事業とみなして、条例及びこの規則の規定を適用する。

3 開発区域が国分寺崖線区域の内外にわたる開発事業であって、共同住宅等の計画戸数が60戸以上100戸未満(ワンルーム建築物にあっては、120戸以上200戸未満)のもの又は床面積の合計が6,000平方メートル以上10,000平方メートル未満のものについては、当該開発区域のうち国分寺崖線区域内に係る部分の面積が国分寺崖線区域外に係る部分の面積より大きい場合に限り、条例第63条第1項第2号に該当する開発事業とみなして、条例及びこの規則の規定を適用する。

(平成23年規則第10号・令和3年規則第22号・一部改正)

(土地利用構想案内板の設置及び届出)

第59条の2 条例第64条(土地利用構想の公開等)第2項に規定する土地利用構想案内板は、

様式第42号の2により行わなければならない。

2 大規模開発事業者は、土地利用構想案内板を風雨等のため容易に破損し、又は倒壊しない方法で設置し、記載事項が不鮮明にならないよう維持管理しなければならない。この場合において、開発事業の計画を変更したときは、速やかに土地利用構想案内板の当該記載事項を訂正しなければならない。

3 条例第64条第3項に規定する届出は、土地利用構想案内板設置届（様式第42号の3）により行わなければならない。

（平成23年規則第10号・追加）

（土地利用構想に係る説明会の報告）

第60条 条例第64条第5項の規定による報告は、土地利用構想説明会結果報告書（様式第43号）により行わなければならない。

（平成23年規則第10号・令和3年規則第22号・一部改正）

（土地利用構想に関する意見書等）

第61条 条例第65条（土地利用構想に関する意見書の提出）第1項の規定による意見書の提出は、土地利用構想に関する意見書（様式第44号）により行わなければならない。

2 条例第66条（土地利用構想に関する意見書に対する見解書の提出）第1項の規定による見解書の提出は、土地利用構想に関する見解書（様式第45号）により行われなければならない。

（平成23年規則第10号・令和3年規則第22号・一部改正）

（土地利用構想指導書の交付）

第61条の2 条例第68条第1項に規定する土地利用構想指導書は、様式第46号とする。

2 条例第68条第1項の規則で定める期間内は、土地利用構想の届出があった日の翌日から起算して60日以内とする。ただし、条例第67条に規定する公聴会が開催されたときは、第30条第2項の規定による公告のあった日から第35条の縦覧の開始日までの期間を除く。

（平成23年規則第10号・追加、令和3年規則第22号・一部改正）

（開発事業等協議会の開催）

第61条の3 市長は、開発事業、大規模土地取引行為及び土地利用構想に関する助言、指導及び審査を行うに当たって、関係部課等の協議を行うため、別に定めるところにより、開発事業等協議会を開催するものとする。

（平成23年規則第10号・追加、令和3年規則第22号・一部改正）

（開発事業の基準）

第62条 条例第69条（開発事業の基準の遵守）第2項の規則で定める基準のうち、公共施設及び公益施設の整備に関する基準は、別表第3に定めるとおりとする。

2 条例第69条第2項の規則で定める基準のうち、開発事業の整備に関する基準は、別表第4に定めるとおりとする。

（公園整備協力金）

第62条の2 条例第70条（公共施設及び公益施設の整備基準等）第3項の規定の適用を受けようとする事業者は、事前協議書の提出に併せて、公園整備協力金支払申出書（様式第46号の2）を提出しなければならない。

2 市長は、前項の規定による申出があったときは、その内容を審査し、その結果を当該申出の日の翌日から起算して21日以内に、公園整備協力金（承認・不承認）通知書（様式第46号の3）により事業者へ通知するものとする。

（令和3年規則第22号・追加）

（安全・安心のまちづくりに関する意見を求める開発事業）

第63条 条例第72条（安全・安心のまちづくりに関する意見）の規則で定める開発事業は、店舗面積（大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号）第2条（定義）第1項に規定する店舗面積をいう。）の合計が1,000平方メートル以上の開発事業とする。

（平成23年規則第10号・一部改正）

（緑と水のまちづくり等に寄与する環境整備）

第64条 条例第73条（緑と水のまちづくりへの協力）第1項に規定する環境整備は、次の各号のいずれかに該当するものとする。

（1）開発区域又は開発区域の周辺に、130平方メートルに開発事業に係る共同住宅等の戸数（ワンルーム建築物にあつては2戸を1戸とみなす。）又は宅地の区画数から16を減じて得た数に8平方メートルを乗じて得た面積を加えた面積以上の一団の樹林地又は開発区域の外周の緑地帯を設置すること。この場合において、設置する樹林地及び緑地帯の面積は、条例第77条（公園等の基準）に定める基準により設置される公園等の面積、条例第78条（開発区域内の建築物の敷地面積の最低限度）に定める基準による敷地面積の最低限度、条例別表第2の2の項に定める基準により設置される公園等の面積及び条例別表第3の4の項に定める基準により設置される敷地内の緑地等の面積には含まないものとする。

（2）開発区域内又は開発区域に接して、湧水、水路若しくは池沼（以下「湧水等」という。）又は公園等がある場合は、当該湧水等又は公園等の保全及び整備を図るとともに、

当該湧水等又は公園等に至る公開の散策路の整備を行うこと。

- (3) 共同住宅等の建築を目的とする開発事業において、別に定めるところにより当該共同住宅等の各戸のバルコニーに固定式植栽基盤又は1基100リットル以上の容量をもつ可動式植栽基盤を設置し、原則として、敷地外から眺めることができるよう植栽を行い、入居者に当該植栽の維持管理の義務を課す旨の規約等を設けること。
- (4) 一戸建ての住宅の建築を目的とする開発事業において、各宅地内の道路に接する部分（当該部分に植樹することが困難な場合にあっては、道路から視認することができる位置）に高木（植栽時の高さが3メートル以上の樹木をいう。）を植樹し、緑豊かな環境の形成を図り、入居者に当該高木の維持管理の義務を課す旨の規約等を設けること。
この場合において、植栽の時期については、樹木の種類を勘案し、市長が指示するものとする。
- (5) 一戸建ての住宅の建築を目的とする開発事業において、全ての住宅の屋根、外壁等に住宅用の太陽光発電装置（最大出力が4キロワット以上のもので、別に定める基準に適合するものに限る。）を設置すること。
- (6) 開発区域内において、別に定める基準に基づく緑の管理保全に関する事項について、都市緑地法（昭和48年法律第72号）第45条（緑地協定の締結等）による緑地協定又は建築基準法第69条（建築協定の目的）による建築協定を締結し、将来にわたっての地域の良い環境を確保すること。
- (7) 条例別表第2の2の項に定める基準により開発区域内に設置される公園等に、別に定めるところにより一般への開放井戸を設置すること。

（平成23年規則第10号・令和3年規則第22号・一部改正）

（緑と水のまちづくり協力金）

第65条 条例第73条第2項の規定の適用を受けようとする事業者は、事前協議書の提出に併せて、緑と水のまちづくり協力金支払申出書（様式第46号の4）を提出しなければならない。

- 2 市長は、前項の規定による申出があったときは、その内容を審査し、その結果を当該申出の日の翌日から起算して21日以内に、緑と水のまちづくり協力金（承認・不承認）通知書（様式第46号の5）により事業者に通知するものとする。

（令和3年規則第22号・全改）

（公園等の基準の特例）

第66条 東京における自然の保護と回復に関する条例（平成12年東京都条例第216号。以下

「都自然保護条例」という。)の適用を受ける開発事業については、条例第77条に定める基準により設置される公園等の面積に東京における自然の保護と回復に関する条例施行規則(平成13年東京都規則第39号。以下「都自然保護規則」という。)第52条(開発の許可等の要件)第2項第7号に定める基準により設置される公共的緑地の面積を含めることを妨げない。

(平成23年規則第10号・令和4年規則第105号・一部改正)

(あっせんの申出及び決定)

第67条 条例第80条(あっせん)第1項に規定する紛争の調整の申出は、あっせん申出書(様式第47号)により行わなければならない。

2 市長は、条例第80条第1項に規定する紛争の調整の申出があった場合において、あっせんを行うこと又は行わないことを決定したときは、あっせん決定通知書(様式第48号)により紛争当事者に通知するものとする。

(あっせんの打ち切り通知)

第68条 市長は、条例第80条第5項の規定によりあっせンを打ち切ったときは、あっせん打ち切り通知書(様式第49号)により紛争当事者に通知するものとする。

(調停勧告)

第69条 市長は、条例第81条(調停)第1項の規定により勧告を行うときは、調停勧告書(様式第50号)によるものとする。

2 紛争当事者は、条例第81条第1項の規定による勧告を受けたときは、調停勧告回答書(様式第51号)により、勧告を受諾するかどうかを市長が指定する日までに市長に回答しなければならない。

(調停決定の通知)

第70条 市長は、条例第81条第2項の規定により調停を行うこと又は行わないことを決定したときは、調停決定通知書(様式第52号)により紛争当事者に通知するものとする。

(調停案受諾勧告)

第71条 市長は、条例第81条第4項の規定により勧告を行うときは、調停案受諾勧告書(様式第53号)によるものとする。

2 紛争当事者は、条例第81条第4項の規定による勧告を受けたときは、調停案受諾勧告回答書(様式第54号)により、勧告を受諾するかどうかを市長が指定する日までに市長に回答しなければならない。

(調停の打ち切り通知)

第72条 市長は、条例第81条第6項の規定により調停を打ち切ったときは、調停打ち切り通知書（様式第55号）により紛争当事者に通知するものとする。

（紛争当事者の代表の選定）

第73条 市長は、あっせん又は調停のために必要があると認めるときは、紛争当事者の中から代表者を一人又は数人選定するよう代表者選定要請書（様式第55号の2）により求めることができる。

2 紛争当事者は、前項の規定による求めに応じ代表者を選定したときは、代表者選定届（様式第56号）により市長に届け出なければならない。

（平成23年規則第10号・一部改正）

（既存不適格斜面地建築物に対する制限の緩和）

第73条の2 条例第84条の8（既存不適格斜面地建築物に対する制限の緩和）の規則で定める範囲は、次の各号の区分に応じ、当該各号に定める範囲とする。

- （1） 計画の変更 条例施行の際、現に工事中の既存不適格斜面地建築物の計画を変更する場合で、敷地面積の減少又は建築面積、延べ面積若しくは階数の増加を伴わないもの
- （2） 増築 住戸又は住室の床面積の増加を伴わないもの
- （3） 改築、大規模の修繕又は大規模の模様替 当該改築、修繕又は模様替のすべて

（平成23年規則第10号・追加）

（既存不適格斜面地建築物の建替えに関する特例の許可の手続）

第73条の3 条例第84条の9（既存不適格斜面地建築物に対する建替えの特例）第1項の規定による許可を受けようとする者（以下「申請者」という。）は、既存不適格斜面地建築物に対する建替え許可申請書（様式第56号の2）の正本及び副本に、それぞれ別表第6に掲げる図書その他市長が必要と認める図書を添えて、市長に提出しなければならない。

2 市長は、条例第84条の9第1項の規定による許可をしたときは、既存不適格斜面地建築物に対する建替え許可通知書（様式第56号の3）に、既存不適格斜面地建築物に対する建替え許可申請書の副本及び添付図書を添えて、申請者に通知するものとする。

3 市長は、条例第84条の9第1項の規定による許可をしないときは、その旨を既存不適格斜面地建築物に対する建替え不許可通知書（様式第56号の4）に、既存不適格斜面地建築物に対する建替え許可申請書の副本及び添付図書を添えて、申請者に通知するものとする。

（平成23年規則第10号・追加）

第6章 補則

（主として自己の居住の用に供する住宅）

第73条の4 条例第89条（適用除外）第1項第3号に規定する主として自己の居住の用に供する住宅は、次の各号のいずれにも該当するものをいう。

- (1) 事業者が生活の本拠として使用するもの
- (2) 事業者が自己の居住の用に供する部分以外の用に供する部分（以下「非居住部分」という。）を設ける場合、自己の居住の用に供する部分の床面積が非居住部分の床面積より大きいもの
- (3) 前号の非居住部分については、事業者が継続的に自己の業務に関わる経済活動を行うために供するものとし、分譲、賃貸等の用に供しないもの

（平成23年規則第10号・追加）

（適用除外の手続）

第73条の5 条例第89条第1項又は第2項の規定により、条例第6章第3節から第8節までの規定の全部又は一部について、その適用の除外を受けようとする者は、適用除外申請書（様式第56号の5）を市長に提出し、その承認を受けなければならない。

- 2 市長は、前項の規定による申請があったときは、その内容を審査し、その結果を適用除外（承認・不承認）通知書（様式第56号の6）により、当該申請をした者に通知するものとする。

（平成23年規則第10号・追加）

（地位の承継の手続）

第74条 条例第41条第1項又は条例第63条第1項の規定による届出があった開発事業に係る事業者について、条例第90条（地位の承継）に規定する相続等の一般承継があったときは、相続人等は、開発事業地位承継報告書（様式第57号）を市長に提出しなければならない。

- 2 相続等の一般承継によらず、条例第49条の規定による申請があった開発事業に係る事業者の地位を承継しようとする者は、開発事業地位承継申請書（様式第58号）を市長に提出し、その承認を受けなければならない。
- 3 市長は、前項の規定による申請があったときは、その内容を審査し、その結果を開発事業地位承継（承認・不承認）通知書（様式第59号）により当該申請をした者に通知するものとする。

（平成23年規則第10号・一部改正）

（報告の要請等）

第75条 市長は、条例第91条（報告）の規定により報告を求めるときは、報告要請書（様式

第60号) により行うものとする。

- 2 前項の規定により報告を求められた者は、速やかに報告書(様式第61号)により市長に報告しなければならない。

(身分証明書)

第76条 条例第92条(立入検査等)第2項に規定する身分を示す証明書は、様式第62号とする。

(勧告)

第77条 条例第93条(工事の停止、中止等の勧告)各項の規定による勧告は、工事に関する勧告書(様式第63号)により行うものとする。

- 2 条例第94条(行為の是正に関する勧告)の規定による勧告は、行為是正に関する勧告書(様式第64号)により行うものとする。

(令和3年規則第22号・追加)

(是正命令)

第78条 条例第95条(是正命令)第1項の規定による命令は、是正命令書(様式第65号)により行うものとする。

(令和3年規則第22号・追加)

(公表の方法)

第79条 条例第96条第1項に規定する公表は、市報及び市ホームページへの掲載その他市長が適当と認める方法により行うものとする。

- 2 条例第96条第1項の規定により公表する事項は、次に掲げるものとする。

- (1) 条例第94条に規定する事業者等(次号において「事業者等」という。)の氏名(法人にあつては、名称及び代表者氏名)
- (2) 事業者等の住所(法人にあつては、主たる事務所の所在地)
- (3) 勧告又は命令の内容及び正当な理由がなく当該勧告又は命令に従わなかった旨
- (4) 前3号に掲げるもののほか、市長が特に必要と認める事項

(平成23年規則第10号・一部改正、令和3年規則第22号・旧第77条繰下・一部改正)

(意見陳述の機会の付与)

第80条 条例第96条第2項の規定による通知は、次に掲げる事項を記載した公表通知書(様式第66号)により行うものとする。

- (1) 公表しようとする事実並びにその根拠となる条例及び規則の条項
- (2) 公表しようとする理由

(3) 次項に規定する意見書の提出先及び提出期限

(4) 口頭で意見を述べることを申し立てることができる旨

2 条例第96条第2項の規定による意見陳述は、当該公表に関する意見を記載した書面（次項において「意見書」という。）を市長に提出して行うものとする。この場合において、証拠書類等を提出することができる。

3 前項の規定にかかわらず、当該意見陳述人の申立てがあったときは、意見書の提出とともに、市長は口頭で意見を述べる機会を与えなければならない。

（令和3年規則第22号・旧第78条繰下・一部改正）

（委任）

第81条 この規則に定めるもののほか必要な事項は、別に定める。

（令和3年規則第22号・旧第79条繰下）

附 則

この規則は、条例の施行の日から施行する。

附 則（平成17年規則第4号）

この規則は、平成17年4月1日から施行する。

附 則（平成18年規則第12号）抄

（施行期日）

1 この規則は、平成18年4月1日から施行する。

附 則（平成19年規則第39号）

（施行期日）

1 この規則は、公布の日から施行する。

（経過措置）

2 この規則の施行の際、この規則による改正前の様式で、現に用紙が残存しているものについては、必要な訂正を加えて、これを使用することができる。

附 則（平成19年規則第81号）

（施行期日）

1 この規則は、公布の日から施行する。

（経過措置）

2 この規則の施行の際、この規則による改正前の国分寺市まちづくり条例施行規則様式第13号による用紙で、現に残存するものについては、必要な訂正を加えて、これを使用することができる。

附 則（平成20年規則第46号）抄

（施行期日）

- 1 この規則は、平成20年4月1日から施行する。

附 則（平成23年規則第10号）

（施行期日）

- 1 この規則は、国分寺市まちづくり条例の一部を改正する条例（平成23年条例第14号）の施行の日から施行する。

（経過措置）

- 2 この規則の施行前にこの規則による改正前の国分寺市まちづくり条例施行規則（以下「旧規則」という。）の規定によりなされた処分、手続その他の行為は、この規則による改正後の国分寺市まちづくり条例施行規則の相当規定によりなされたものとみなす。
- 3 この規則施行の際、旧規則の様式で、現に用紙が残存しているものについては、必要な訂正を加えて、これを使用することができる。

附 則（平成24年規則第90号）

この規則は、公布の日から施行する。

附 則（平成26年規則第13号）

（施行期日）

- 1 この規則は、平成26年4月1日から施行する。

（経過措置）

- 2 この規則の施行の際、この規則による改正前の国分寺市まちづくり条例施行規則の様式で、現に用紙が残存しているものについては、必要な訂正を加えて、これを使用することができる。

附 則（平成26年規則第47号）抄

（施行期日）

- 1 この規則は、平成26年4月1日から施行する。

附 則（平成28年規則第55号）

（施行期日）

- 1 この規則は、平成28年4月1日から施行する。

（経過措置）

- 2 この規則の施行の際、この規則による改正前の様式で、現に用紙が残存しているものに限って、必要な訂正を加えて、これを使用することができる。

附 則（平成28年規則第126号）

この規則は、公布の日（以下「施行日」という。）から施行し、この規則による改正後の国分寺市まちづくり条例施行規則第22条第1項の規定は、施行日以後に設置される推進地区まちづくり協議会について適用する。

附 則（平成29年規則第36号）抄
（施行期日）

- 1 この規則は、平成29年4月1日から施行する。

附 則（平成30年規則第3号）
この規則は、公布の日から施行する。

附 則（平成30年規則第4号）
この規則は、平成30年4月1日から施行する。

附 則（令和3年規則第8号）
この規則は、令和3年3月1日から施行する。

- 附 則（令和3年規則第22号）
（施行期日）
- 1 この規則は、国分寺市まちづくり条例の一部を改正する条例（令和3年条例第17号）の施行の日から施行する。

- （経過措置）
- 2 この規則の施行前にこの規則による改正前の国分寺市まちづくり条例施行規則（以下「旧規則」という。）の規定によりなされた処分、手続その他の行為は、この規則による改正後の国分寺市まちづくり条例施行規則の相当規定によりなされたものとみなす。
 - 3 この規則の施行の際、この規則による改正前の様式で、現に用紙が残存しているものに限る、必要な訂正を加えて、これを使用することができる。

- 附 則（令和3年規則第60号）
（施行期日）
- 1 この規則は、令和3年9月1日から施行する。
- （経過措置）
- 2 この規則の施行の際、この規則による改正前の様式で、現に用紙が残存しているものに限る、必要な訂正を加えて、これを使用することができる。

附 則（令和4年規則第105号）
この規則は、公布の日から施行する。

附 則（令和 6 年規則第12号）

（施行期日）

- 1 この規則中第 1 条の規定は公布の日から、第 2 条の規定は令和 6 年 4 月 1 日から施行する。

（経過措置）

- 2 この規則の施行の際、この規則による改正前の様式で、現に用紙が残存しているものに限る、必要な訂正を加えて、これを使用することができる。

附 則（令和 6 年規則第118号）

この規則は、令和 7 年 1 月 1 日から施行する。

附 則（令和 6 年規則第129号）

（施行期日）

- 1 この規則は、令和 7 年 6 月 1 日（以下「施行日」という。）から施行する。

（経過措置）

- 2 この規則の施行の際現にこの規則による改正前の様式第65号により交付されている是正命令書（施行日前に国分寺市まちづくり条例（平成16年条例第18号）第95条（是正命令）第 1 項に規定する命令に従った者又は違反した者に交付されているものを除く。）は、この規則による改正後の様式第65号により交付された是正命令書とみなす。

別表第 1 （第 4 条関係）

（平成23年規則第10号・令和 3 年規則第22号・一部改正）

開発区域の面積	条例第 2 条第19号	条例第 2 条第20号
1, 000平方メートル未満	15メートルと開発区域内に建築する建築物の高さの等倍の距離とのいずれか長い距離	30メートルと開発区域内に建築する建築物の高さの 2 倍の距離とのいずれか長い距離
1, 000平方メートル以上 3, 000平方メートル未満	20メートルと開発区域内に建築する建築物の高さの等倍の距離とのいずれか長い距離	40メートルと開発区域内に建築する建築物の高さの 2 倍の距離とのいずれか長い距離
3, 000平方メートル以上	30メートルと開発区域内に建築する建築物の高さの等倍の距離とのいずれか長い距離	50メートルと開発区域内に建築する建築物の高さの 2 倍の距離とのいずれか長い距離

別表第 2 （第42条、第45条関係）

（平成19年規則第39号・平成23年規則第10号・平成26年規則第13号・令和 3 年規則

第22号・一部改正)

[illegible]

ついて提出するもの	(3) 立面図（２面以上）	○	○	テレビ電波障害調査報告書については正本のみ）（A4ファイル綴）
	(4) 日影図（中高層建築物に限る。）	○	○	
	(5) テレビ電波障害調査報告書（中高層建築物であって、高さが10メートルを超えるものに限る。）	○		
	(6) 安全・安心のまちづくりに関する所管警察署長の意見書（条例第72条の規定の適用を受ける場合に限る。）		○	
	(7) その他市長が必要と認める図書	○	○	

別表第３（第62条関係）

（平成23年規則第10号・平成30年規則第３号・令和３年規則第22号・一部改正）

	種別	基準
1	道路	(1) 条例別表第２の１の項第２号の規則で定める公共的空間は、次のいずれにも該当するものとする。 ア 公開空地として整備し、災害等の緊急時においては道路と一体となった土地利用を可能とすること。この場合において、設置する公開空地の面積は、条例別表第３の６の項に定める基準により設置される公開空地の面積及び条例別表第５備考２に規定する公開空地面積に含めることができる。 イ 建築物、門、塀、広告物、看板等の通行の妨げとなるような工作物を設置しないこと。ただし、電線類等の地中化に伴う変圧器、街並み景観の美化に資する目的のプランターボックス等で容易に移動できるものその他公益上必要なものはこの限りでない。 ウ 事業者又は承継人による適正な維持管理が図られること。 エ 原則として、0.5メートル以上の幅を確保するとともに、当該部分の分筆登記を行い、その境界が容易に判断できるよう舗装すること。 (2) 公共的空間を設けるに当たっては、地区計画等の地区整備計画若しくは建築基準法第69条の規定による建築協定又は条例第12条（まちづくり計画）に規定するまちづくり計画等の策定をしなければならない。 (3) 条例別表第２の１の項第３号の規則で定める基準は、次に掲げるものとする。

	ア 原則として、奥行き0.25メートル以上のアスファルト又はコンクリートによる舗装とし、反射材の付いた車止めを設置し、道路予定地であることの表示を行うこと。 イ 事業者は、近隣住民、周辺住民及び開発区域内の土地又は建築物を取得する者（居住する者を含む。）に対し、道路予定地が将来隣接する土地の開発事業に伴い道路として整備され、他の道路に接続することがあることを説明しなければならない。 (4) 条例別表第2の1の項第4号に規定する前面道路の幅員が、6メートル（小区間で通行上支障がないと市長が認めるときは、4.5メートル）に達しないものについては、当該前面道路の中心線から水平距離で3メートル（小区間で通行上支障がないと市長が認めるときは、2.25メートル）以上後退し整備すること。ただし、当該前面道路がその中心線から水平距離で3メートル（小区間で通行上支障がないと市長が認めるときは、2.25メートル）未満で崖地等に沿う場合においては、当該崖地等と当該前面道路との境界線から当該前面道路の側に水平距離で6メートル（小区間で通行上支障がないと市長が認めるときは、4.5メートル）以上後退し整備すること。 (5) 条例別表第2の1の項第5号の規則で定める基準は、開発区域が接する前面道路の幅員が、6メートル（小区間で通行上支障がないと市長が認めるときは、4.5メートル）に達しないものについては、当該前面道路の中心線から水平距離で3メートル（小区間で通行上支障がないと市長が認めるときは、2.25メートル）以上後退し、当該後退部分のうち、当該中心線から2メートル以上については道路として整備し、残りは、公開空地として整備することができる。この場合において、設置する公開空地の面積は、条例別表第5備考2に規定する公開空地面積に算入しないものとする。ただし、別に定める国分寺駅周辺の道路には、本号の規定は適用しない。 (6) 条例別表第2の1の項第7号の規則で定める基準は、次に掲げるものとする。 ア 別に定める国分寺駅周辺の道路については、原則として、道路中心線から水平距離で4.5メートル以上後退すること。ただし、後退した
--	--

	終点から道路中心線に向かって1.5メートルまでの部分については、公開空地として整備することができる。この場合において、設置する公開空地の面積は、条例別表第3の6の項に定める基準により設置される公開空地の面積及び条例別表第5備考2に規定する公開空地面積に含めることができる。 イ 隅切りについては、道路が同一平面で交差し、若しくは接続し、又は屈曲する角地において別に定めるところにより設けること。 ウ 原則として、幅員が8.0メートル以上の道路については、2.0メートル以上の歩道を設置すること。 エ 縦断勾配は、原則として、0.5パーセント以上5パーセント以下とすること。ただし、地形等によりやむを得ないと認められるときは、5パーセントを超え8パーセント以下とすることができる。この場合において、当該区間の道路は滑止め舗装とすること。 オ 横断勾配は、原則として、1.5パーセント以上2.0パーセント以下とすること。 カ 路面排水については、原則として、L型側溝を設置するとともに、道路片側延長20メートル範囲程度ごとに雨水集水ますを設置して公共下水道管に放流すること。 キ 舗装、歩道その他の道路の構造については、国分寺市市道の構造の技術的基準に関する条例（平成25年条例第19号）及び別に定める基準によること。 ク 地下埋設物の布設（水道、下水道、ガス等の取出しを含む。）については、道路工事の完了時まで完了させることとし、市長は、原則として、工事完了後1年間当該道路の掘削の許可をしないものとする。 ケ 市長は、事業者に対し、開発事業により影響を及ぼすと認める開発区域の周辺道路及び取付道路の整備を求めることができる。この場合において、当該道路の整備については、この号に定める基準を適用する。 コ 開発区域及びその周辺の交通安全のため必要があると市長が認める箇所に交通安全施設（防護柵、道路反射鏡、街灯、道路区画線等を
--	--

		いう。以下同じ。)を設置すること。この場合において、交通安全施設を設置するときは、道路管理者及び交通管理者の指示に従い施工すること。 サ コの規定により設置する交通安全施設の帰属及び管理について、市長と協議し、適切な措置を講ずること。
2	公園等	条例別表第2の2の項に規定する公園等は、次に掲げる基準により整備するものとする。 (1) 原則として、公園等の数は1箇所とすること。 (2) 原則として、幅員6メートル以上の道路に5メートル以上接すること。 (3) 安全性及び防犯性が高く、利用者の有効な利用が図れる位置に設置すること。 (4) 形状については、正方形に近い形とすること。ただし、開発区域の形状、接道の状態、周囲の状況、立地条件等によりやむを得ない事由があると市長が認めるときは、この限りでない。 (5) 高圧線下の土地に設置するときは、原則として、高圧線下に係る部分の面積が設置する公園等の面積の10分の3以下となるようにすること。 (6) 公園等の出入口、園路、傾斜路、階段等については、東京都福祉のまちづくり条例（平成7年東京都条例第33号。以下「都福祉条例」という。）に準じ、高齢者、障害者等が円滑に利用できる構造とすること。 (7) 公園等の敷地内に、水飲み場、遊具、ベンチ等の施設を別に定める基準により設置するものとし、都福祉条例に準じ、高齢者、障害者等が円滑に利用できる構造とすること。 (8) 開発区域内に既存樹木がある場合は、当該既存樹木を保全し、又は公園等の整備に活用するよう努めること。 (9) 都自然保護条例の適用を受ける開発事業については、条例別表第2の2の項により設置される公園等の面積に都自然保護規則第52条第2項第7号に定める基準により設置される公共的緑地の面積を含めることを妨げない。 (10) 公園等に設ける樹木等については、その地域の植生に配慮するもの

		とし、樹木等の種類については、市長と協議すること。 (11) 前号の規定により設ける樹木等については、地場産の使用に努めること。 (12) 開発区域が国分寺崖線区域の内外にわたるときの設置すべき公園等の面積は、当該開発区域のうち国分寺崖線区域内に係る面積について国分寺崖線区域内の整備基準により算定した面積の最低限度と当該開発区域のうち国分寺崖線区域外に係る面積について国分寺崖線区域外の整備基準により算定した面積の最低限度との合計面積を最低限度とすること。																		
3	下水道施設	条例別表第2の3の項の規則で定める基準は、次に掲げるものとする。 (1) 開発区域から下水を放流できる公共下水道管に至る範囲内の下水道施設を整備すること。 (2) 開発事業に起因して開発区域外において下水道施設を整備する必要があると市長が認めるときは、これを整備すること。 (3) 下水道施設の設計、施工及び材料については、別に定める基準によること。																		
4	消防施設	条例別表第2の4の項の規則で定める基準は、次の各号に掲げる開発事業の区分に応じ、当該各号の表に定めるところによる。この場合において、当該各号に掲げる開発事業を一の開発事業として行う場合は、当該各号に掲げる開発事業の区分ごとにこの項の規定を適用するものとする。 (1) 一戸建ての住宅の建築を目的とする開発事業 <table border="1" data-bbox="461 1494 1345 2007"> <thead> <tr> <th>開発区域の面積</th><th>貯水槽</th><th>消火栓</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3,000平方メートル未満</td><td></td><td>1基以上</td></tr> <tr> <td>3,000平方メートル以上6,000平方メートル未満</td><td>40立法メートル以上</td><td>1基以上</td></tr> <tr> <td>6,000平方メートル以上9,000平方メートル未満</td><td>60立法メートル以上</td><td>1基以上</td></tr> <tr> <td>9,000平方メートル以上12,000平方メートル未満</td><td>80立法メートル以上</td><td>1基以上</td></tr> <tr> <td>12,000平方メートル以上</td><td>100立法メートル以上</td><td>1基以上</td></tr> </tbody> </table>	開発区域の面積	貯水槽	消火栓	3,000平方メートル未満		1基以上	3,000平方メートル以上6,000平方メートル未満	40立法メートル以上	1基以上	6,000平方メートル以上9,000平方メートル未満	60立法メートル以上	1基以上	9,000平方メートル以上12,000平方メートル未満	80立法メートル以上	1基以上	12,000平方メートル以上	100立法メートル以上	1基以上
開発区域の面積	貯水槽	消火栓																		
3,000平方メートル未満		1基以上																		
3,000平方メートル以上6,000平方メートル未満	40立法メートル以上	1基以上																		
6,000平方メートル以上9,000平方メートル未満	60立法メートル以上	1基以上																		
9,000平方メートル以上12,000平方メートル未満	80立法メートル以上	1基以上																		
12,000平方メートル以上	100立法メートル以上	1基以上																		

備考

- 1 開発区域の全域が、既設の消火栓から100メートル以内にあるときは、原則として、新たに消火栓を設ける必要はないものとする。
- 2 貯水槽は、耐震性を持つ構造を有するもので、別に定める基準に適合するものとする。
- 3 貯水槽及び消火栓は、消防ポンプ自動車が水利の使用可能な場所又は消防活動が容易な場所に設けるものとする。
- 4 貯水槽を80立方メートル以上設置する場合は、必要に応じ分散して設置するものとする。
- 5 貯水槽及び消火栓の設計及び施工については、関係機関と協議するものとする。

(2) 一戸建ての住宅の建築を目的とする開発事業以外の開発事業

建築物の床面積の合計	貯水槽	消火栓
2,000平方メートル未満		1基以上
2,000平方メートル以上4,000平方メートル未満	40立方メートル以上	1基以上
4,000平方メートル以上6,000平方メートル未満	60立方メートル以上	1基以上
6,000平方メートル以上8,000平方メートル未満	80立方メートル以上	1基以上
8,000平方メートル以上	100立方メートル以上	1基以上

備考

- 1 開発区域の全域が、既設の消火栓から100メートル以内にあるときは、原則として、新たに消火栓を設ける必要はないものとする。
- 2 貯水槽は、耐震性を持つ構造を有するもので、別に定める基準に適合するものとする。
- 3 貯水槽及び消火栓は、消防ポンプ自動車が水利の使用可能な場所又は消防活動が容易な場所に設けるものとする。
- 4 貯水槽を80立方メートル以上設置する場合は、必要に応じ分散して設置するものとする。

		5 貯水槽及び消火栓の設計及び施工については、関係機関と協議するものとする。
5	廃棄物保管施設	条例別表第2の5の項の規則で定める基準は、次に掲げるものとする。 (1) 廃棄物保管施設は、原則として、次に定める基準による。 ア 一戸建ての住宅の建築を目的とする開発事業については、戸別収集に支障がないよう各敷地に接する道路に面した敷地内の場所に設置をすること。 イ 共同住宅等の建築を目的とする開発事業については、1棟につき1箇所以上設置すること。 (2) 収集車の通行に支障がないよう幅員3.5メートル以上かつ高さ2.7メートル以上の道路又は通路に接続する場所に設置すること。 (3) 収集車が横付けし、又は後付けすることができ、かつ、Uターン、通り抜け、切返し等が可能な場所に設置すること。 (4) 廃棄物保管施設の形状、寸法、場所等は、別に定める基準により市長と協議すること。
6	防災施設	条例別表第2の6の項第1号の規則で定める基準は、次に掲げるものとする。 (1) 防災倉庫の面積は、次のア又はイに掲げる区分に応じ、当該ア又はイに定めるところによる。 ア 一戸建ての住宅の建築を目的とする開発事業（宅地の区画数が30以上のものに限る。） 次の（ア）から（ウ）までに掲げる宅地の区画数の区分に応じ、当該（ア）から（ウ）までに定める面積以上とすること。 （ア） 30以上50未満 4平方メートル （イ） 50以上100未満 4平方メートルに、0.04平方メートルに宅地の区画数から50を減じた数を乗じた面積を加えて得た面積 （ウ） 100以上 6平方メートルに、0.015平方メートルに宅地の区画数から100を減じた数を乗じた面積を加えて得た面積 イ 共同住宅等で計画戸数が50戸以上の開発事業又は福祉施設で計画居室数が50居室以上の開発事業 次の（ア）又は（イ）に掲げる計画戸数（福祉施設にあっては、計画居室数。以下この項において同じ。）

		の区分に応じ、当該（ア）又は（イ）に定める面積以上とすること。 （ア） 50以上100未満 4平方メートルに、0.04平方メートルに計画戸数から50を減じた数を乗じた面積を加えて得た面積 （イ） 100以上 6平方メートルに、0.015平方メートルに計画戸数から100を減じた数を乗じた面積を加えて得た面積 (2) 利用者の利便性に配慮した位置に設置し、他の施設と共用しないこと。
7	集会所	条例別表第2の7の項の規則で定める基準は、次に掲げるものとする。 (1) 集会所の面積は、0.7平方メートルに共同住宅（ワンルーム建築物を除く。）の戸数を乗じて得た面積以上とすること。ただし、算定した面積が250平方メートルを超えるときは、250平方メートルとすることができる。 (2) 利用者の利便性に配慮した位置に設置し、共用廊下等と兼用させないこと。 (3) 適切な維持管理が可能な形態とすること。
8	街灯	条例別表第2の9の項の規則で定める基準は、次に掲げるものとする。 (1) 原則として、開発区域内及び開発区域周辺の道路の30メートルごとに20ボルトアンペアのLED灯を1基設置すること。 (2) 前号の規定にかかわらず、交差点又は主要な道路に設置する街灯は、原則として、40ボルトアンペアのLED灯とすること。

別表第4（第62条関係）

（平成23年規則第10号・平成24年規則第90号・令和3年規則第22号・一部改正）

	種別	基準						
1	建築物の高さ	(1) 条例別表第3の3の項第1号の規則で定める数値は、次の表の左欄に掲げる開発事業の区分に応じ、同表中欄及び右欄に定める数値とする。 <table border="1"> <tr> <th>開発事業</th><th>国分寺崖線区域内</th><th>国分寺崖線区域外</th></tr> <tr> <td>基準緑地・空地率の最低限度を1パーセント以上2パーセント未満上回る開発事業</td><td>16メートル</td><td>21メートル</td></tr> </table>	開発事業	国分寺崖線区域内	国分寺崖線区域外	基準緑地・空地率の最低限度を1パーセント以上2パーセント未満上回る開発事業	16メートル	21メートル
開発事業	国分寺崖線区域内	国分寺崖線区域外						
基準緑地・空地率の最低限度を1パーセント以上2パーセント未満上回る開発事業	16メートル	21メートル						

	基準緑地・空地率の最低限度 を2パーセント以上3パーセント未満上回る開発事業	17メートル	22メートル
	基準緑地・空地率の最低限度 を3パーセント以上4パーセント未満上回る開発事業	18メートル	23メートル
	基準緑地・空地率の最低限度 を4パーセント以上5パーセント未満上回る開発事業	19メートル	24メートル
	基準緑地・空地率の最低限度 を5パーセント以上上回る開発事業	20メートル	25メートル
	備考 基準緑地・空地率とは、条例別表第5に定める緑地・空地率をいう。 (2) 前号の規定にかかわらず、市長は、開発事業の計画の内容が同号に定める開発事業の内容と同等以上のものであると認めるときは、あらかじめ市民会議の意見を聴いて、当該計画の内容に応じて市長が定める数値を条例別表第3の3の項第1号の規則で定める数値とすることができる。 (3) 市長は、前2号の適用に当たっては、良好な地域環境の創出のため、次に掲げる事項についての計画を事業者提出させるものとする。 ア 緑地等の配置及び間隔等の工夫 イ 公開空地の道路との一体性、有効幅員及び段差の解消等の工夫 ウ 快適で美しい空間の創出への工夫 エ 明るさや見通し、交通上、防犯上の死角の排除等が確保された安全な空間の創出への工夫 (4) 条例別表第3の3の項第3号の規則で定める建築物の高さの測定方法は、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第2条（面積、高さ等の算定方法）第1項第6号の規定による建築物の高さの算定方法とすること。ただし、地盤面を最低地盤面（建築物が周囲の地盤と接する最も低い位置をいう。）として高さを算定すること。		

		(5) 開発区域内に建築する建築物が国分寺崖線区域の内外にわたるときについては、当該建築物のうち国分寺崖線区域内に係る部分の高さは国分寺崖線区域内の建築物の高さの基準によるものとし、当該建築物のうち国分寺崖線区域外に係る部分の高さは国分寺崖線区域外の建築物の高さの基準によるものとする。
2	敷地内の緑地等	開発区域が国分寺崖線区域の内外にわたるときに緑地・空地率及び緑地率は、国分寺崖線区域内の緑地・空地率又は緑地率に当該開発区域の面積に国分寺崖線区域内に係る部分の面積が占める割合を乗じて得た率と国分寺崖線区域外の緑地・空地率又は緑地率に当該開発区域の面積に国分寺崖線区域外の面積が占める割合を乗じて得た率を合計した率以上とすること。
3	駐車施設	(1) 主として住宅の建築を目的とする開発事業であって、開発区域が近隣商業地域又は商業地域とその他の用途地域にわたるものについては、条例別表第3の5の項第4号に規定する開発事業とみなして、条例及びこの規則の規定を適用する。ただし、設置する駐車台数については、条例別表第6に定める基準により算定した最低限度の台数に当該開発区域の面積に近隣商業地域又は商業地域以外の用途地域に係る部分の面積が占める割合を乗じて得た台数を最低限度とすること。 (2) 自動車駐車場、自動二輪車駐車場及び自転車駐車場は、それぞれ次に定める基準により設置すること。 ア 自動車駐車場（障害者のための自動車駐車場又は機械設備等を用いる自動車駐車場を除く。）の1台当たりの規模は、縦5メートル以上、横2.3メートル以上を標準とし、容易に駐車できるように配置するものとする。 イ 自動二輪車駐車場（機械設備等を用いる自動二輪車駐車場を除く。）の1台当たりの規模は、縦2.3メートル以上、横1メートル以上を標準とし、容易に駐車できるように配置するものとする。 ウ 自転車駐車場（機械設備等を用いる自転車駐車場を除く。）の1台当たりの規模は、縦2メートル以上、横0.5メートル以上を標準とし、容易に駐車できるように配置するものとする。
4	公開空地	(1) 条例別表第3の6の項第1号の規則で定める基準は、次に掲げるも

	のとする。 ア 歩行者が安全、かつ、快適に利用できるよう開発区域に接する道路に沿って連続した帯状の空地として整備すること。ただし、当該道路にバスの停留所、横断歩道等がある場合は、歩行者の滞留の用に供する広場状の空地として整備すること。 イ 開発区域が接する道路が２以上あるときは、原則として、それぞれの道路に沿って公開空地を整備すること。この場合において、歩道の有無、周囲の状況等を踏まえ、公開空地の配置及び形状について市長と協議の上、整備するものとする。 ウ 公開空地の上空に、建築物の屋根、ひさし、バルコニー等がはみ出さないこと。 エ 公開空地内に門、塀、広告物、看板、電柱、自動販売機、からぼり等の通行の妨げとなる工作物等を設置しないこと。ただし、交通の安全のため市長が必要と認めるときは、この限りでない。 オ 公開空地の舗装は、アスファルト、コンクリート等の滑りにくい構造とすること。 カ 歩道に沿って公開空地を整備するときは、当該歩道と段差を生じさせないよう整備すること。 (2) 条例別表第３の６の項第２号の規則で定める基準は、次に掲げるものとする。 ア 事業者又は承継人により公開空地の適正な維持管理が図られること。 イ 原則として、幅０.５メートル以上の公開空地を確保すること。 ウ 一戸建ての住宅の建築を目的とする開発事業にあっては、公開空地である部分の土地の分筆の登記がされ、隣接する土地との境界が容易に判断できるよう整備すること。 (3) 条例別表第３の６の項第２号の規定による基準の緩和は、次に掲げるところによる。 ア 敷地の一部が公開空地となる建築物（以下この項において「緩和対象建築物」という。）に係る建築物の敷地面積の最低限度は、条例第78条第１項前段の規定による建築物の敷地面積の最低限度の面積か
--	---

		ら5平方メートルを減じて得た面積とする。 イ 緩和対象建築物に係る条例別表第3の2の項の規定の適用については、同項第1号中「1メートル」とあるのは、「0.5メートル」とする。 ウ 緩和対象建築物の敷地内の緑地等は、条例別表第5に定める緑地率及び緑地・空地率の割合からそれぞれ3パーセントを減じた割合の基準によるものとする。
5	環境配慮に関する措置	条例別表第3の8の項第1号の規則で定める基準は、次に掲げるものとする。 (1) 雨水浸透ますは、隣地との境界、建築物、工作物の基礎から0.5メートル以上離して設置すること。 (2) 浸透トレンチは、隣地との境界、建築物、工作物の基礎から0.5メートル以上離して設置すること。 (3) 雨水の一時貯留施設は、建築物、工作物の基礎に影響のない構造とすること。 (4) 雨水浸透ます、浸透トレンチ、雨水の一時貯留施設の構造等については、別に定める基準によること。 (5) 雨水浸透ます及び浸透トレンチによって地中に浸透されなかった雨水については、公共下水道管に放流すること。
6	国分寺崖線の保全及び再生に関する措置	(1) 条例別表第3の9の項第1号の規則で定める区域（以下「観測区域」という。）は、別表第5に定める区域とすること。 (2) 条例別表第3の9の項第1号ア及びイの地下水位の観測は、れき層に達する観測井を観測区域内に1箇所以上設置すること。 (3) 条例別表第3の9の項第1号アの湧水源については、市長の指示するところにより観測すること。 (4) 条例別表第3の9の項第1号ア及びイに規定する観測は、原則として、開発事業の工事着手の1年以上前から工事完了後2年（条例別表第3の9の項第1号イの場合は1年）を経過するまでの間、水位、流量、水質等について月1回以上定期的に行うものとし、その結果を市長に報告すること。 (5) 前3号の規定は、開発区域が観測区域の内外にわたる場合であって、

		観測区域内にれき層に及ぶ構造物を設ける行為及びその関連行為を行わないときは、適用しない。ただし、市長が必要と認める場合は、この限りでない。 (6) 条例別表第3の9の項第2号の規則で定める工作物は、建築基準法施行令第138条（工作物の指定）第1項各号に掲げるものとする。														
7	都市農地隣接開発に関する措置	(1) 条例別表第3の10の項第2号の緑化は、生け垣の設置とすること。この場合において、設置する生け垣の面積は、条例第77条に定める基準により設置される公園等の面積、条例別表第2の2の項に定める基準により設置される公園等の面積及び条例別表第3の4の項に定める基準により設置される敷地内の緑地等の面積に含めることができる。 (2) 前号の生け垣は、隣接する都市農地への影響がないよう適切な維持管理ができる樹種とし、高さがおおむね0.8メートルの樹木を1メートル当たり2本以上植栽するものとする。														
8	建築行為を伴わない土地利用に関する措置	(1) 条例別表第3の12の項第1号の緑化は、次の表に定める基準によること。この場合において、接道緑化に当たっては、道路への影響がないよう適切な維持管理ができる樹種とし、高さがおおむね0.8メートルの樹木を1メートル当たり2本以上植栽するものとする。 <table><tr><th>用途地域</th><th>接道部緑化率</th></tr><tr><td>第1種低層住居専用地域</td><td rowspan="2">70パーセント以上</td></tr><tr><td>第2種低層住居専用地域</td></tr><tr><td>第1種中高層住居専用地域</td><td rowspan="5">60パーセント以上</td></tr><tr><td>第2種中高層住居専用地域</td></tr><tr><td>第1種住居地域</td></tr><tr><td>第2種住居地域</td></tr><tr><td>準工業地域</td></tr><tr><td>近隣商業地域</td><td rowspan="2">30パーセント以上</td></tr><tr><td>商業地域</td></tr></table> 備考 接道部緑化率とは、敷地接道延長に対する接道部緑化延長の割合をいう。	用途地域	接道部緑化率	第1種低層住居専用地域	70パーセント以上	第2種低層住居専用地域	第1種中高層住居専用地域	60パーセント以上	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	準工業地域	近隣商業地域	30パーセント以上	商業地域
用途地域	接道部緑化率															
第1種低層住居専用地域	70パーセント以上															
第2種低層住居専用地域																
第1種中高層住居専用地域	60パーセント以上															
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																
準工業地域																
近隣商業地域	30パーセント以上															
商業地域																

		(2) 開発区域が用途地域の2以上にわたるときの接道部緑化率の最低限度は、各用途地域の接道部緑化率の最低限度に当該開発区域の面積に当該用途地域に係る部分の面積が占める割合を乗じて得た率を合計した率とすること。 (3) 条例別表第3の12の項第3号の管理標識は、様式第67号とし、開発区域の見やすい場所に設置すること。
9	中高層建築物に関する措置	条例別表第3の16の項の規則で定める措置は、次に掲げるものとする。 (1) 開発区域の近隣に影響を及ぼすテレビ電波障害について、開発事業に関する工事の着手前及び完了後に調査し、テレビ電波障害が生じたときは、当該テレビ電波障害を排除するために必要な施設を事業者の負担において設置し、かつ、その維持管理に必要な事項について、テレビ電波障害が生じた住居の居住者等と協議し、その解決を図ること。 (2) 開発区域の近隣住民のプライバシーに配慮し、当該開発区域内の建築物の窓に目隠しを施す等の措置を講ずること。
10	福祉環境の整備に関する措置	開発事業を行うに当たっては、高齢者、障害者等が円滑に利用できるよう都福祉条例に準じ必要な措置を講ずること。

別表第5

国分寺崖線区域内において地下水及び湧水源の観測を行う区域	東元町三丁目の一部、西元町一丁目の一部、南町一丁目の一部、南町三丁目の一部、泉町一丁目の一部、東恋ヶ窪一丁目及び西恋ヶ窪一丁目の一部
------------------------------	--

備考 国分寺崖線区域内において地下水及び湧水源の観測を行う区域を表示する図面は、市長が告示する。

別表第6

(平成23年規則第10号・追加)

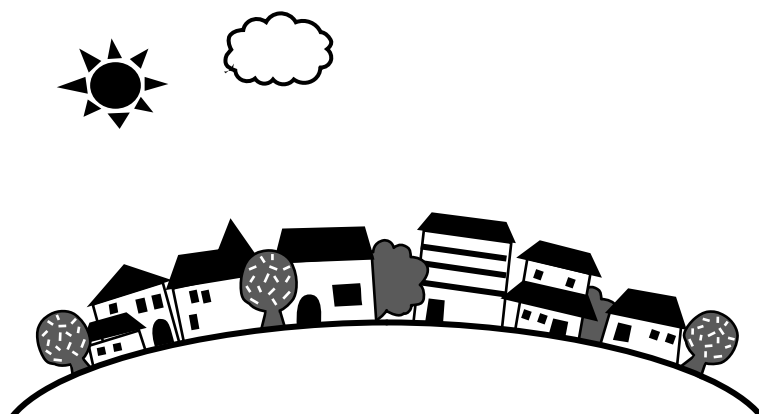
図書の種類	明示すべき事項
位置図	方位、申請地及び最寄りの駅の位置
付近見取図	方位、道路及び目標となる地物
配置図	縮尺、方位、敷地境界線、敷地内における斜面地建築物の位置、申請に係る斜面地建築物と他の建築物との別、擁壁の位置並び

	に敷地の接する道路の位置及び幅員
各階平面図	縮尺、方位、間取、各室の用途並びに壁及び開口部の位置
2面以上の立面図	縮尺及び開口部の位置
2面以上の断面図	縮尺、床の高さ、各階の天井の高さ、軒及びひさしの出並びに軒の高さ及び斜面地建築物の高さ
日影図及び等時間日影図	縮尺、方位、敷地境界線、敷地内における斜面地建築物の位置、斜面地建築物の各部分の平均地盤面からの高さ、建築基準法第56条の2（日影による中高層の建築物の高さの制限）第1項の水平面（以下この表において「水平面」という。）上の敷地境界線からの水平距離5メートル及び10メートルの線（以下この表において「測定線」という。）、斜面地建築物が冬至日の真太陽時による午前8時から1時間ごとに午後4時までの各時刻に水平面に生じさせる日影の形状並びに斜面地建築物が冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間に測定線上の主要な点に生じさせる日影時間又は水平面に生じさせる日影の等時間日影線
平均地盤面算定図	縮尺、斜面地建築物が周囲の地面と接する位置及び平均地盤面の位置
申請理由書 様式	許可申請を行う理由及び建替えの妥当性 略

国分寺市まちづくり条例 事業者向けガイド

[令和3年9月1日施行]

～開発事業に伴う手続と基準等～



令和3年7月発行

(令和7年6月1日時点修正)

国分寺市まちづくり部まちづくり推進課

目 次

1	まちづくり条例の基本的な考え方	1
・	まちづくり条例の制定目的	1
・	まちづくり条例の基本理念	1
・	事業者、市民等、市の責務	1
・	国分寺崖線	2
2	開発事業の手續に伴う適用範囲	3
(1)	大規模土地取引行為の届出	4
(2)	土地利用構想の届出等	4
(3)	開発基本計画の届出等	5・6
(4)	建築確認申請等に係る届出	6
3	開発事業の手續フロー	7・8
(1)	大規模土地取引行為・大規模開発事業の手續フロー	7
(2)	(一般・大規模)開発事業の手續フロー	8
4	開発事業に伴う住民調整手續	9～12
・	近隣住民説明等の実施	9・10
・	開発事業に関する意見書等の提出	10
・	調整会の開催請求	11
・	計画等における配慮事項	12
・	開発事業に係る紛争調整	12
5	開発事業の整備基準	13～35
・	開発事業の整備基準(一覧表)	13
・	主要な開発事業の整備基準(解説)	14～35
6	斜面地建築物に関する制限等	36
7	適用除外	37
8	勧告、是正命令、公表、罰則	38
<別冊> 国分寺市まちづくり条例・関係例規		
・	国分寺市まちづくり条例(抜粋)	別冊-1～14
・	国分寺市まちづくり条例施行規則(抜粋)	別冊-15～25
・	国分寺市まちづくり条例施行規則における道路の隅切りの基準	別冊-26・27
・	国分寺市ワンルーム建築物に関する基準	別冊-27
・	国分寺駅周辺の道路図	別冊-28

1 まちづくり条例の基本的な考え方

● まちづくり条例の制定目的

都市計画法や建築基準法を基本としたまちづくりでは、全国一律で画一的とならざるをえず、地域課題を解決すべきまちづくりへの対応には限界があります。

市民意向に沿った地域性を生かしたまちづくりを実践するためには、各自治体それぞれの地域特性にあった「まちづくりの方針」や「まちづくりのルール」を策定する必要があります。

そこで、国分寺市では、まちづくりの基本となる事項、市の特性を生かしたまちづくりの仕組み、開発事業に伴う手続及び土地利用に関する基準並びに都市計画法の規定に基づく都市計画の手続等を定めることにより、市民の福祉を高め、豊かな緑と水と文化財にはぐくまれた安全で快適なまちづくりの実現に寄与するため、まちづくり条例を制定しました。（平成 16 年 6 月 24 日制定 平成 17 年 1 月 1 日施行）

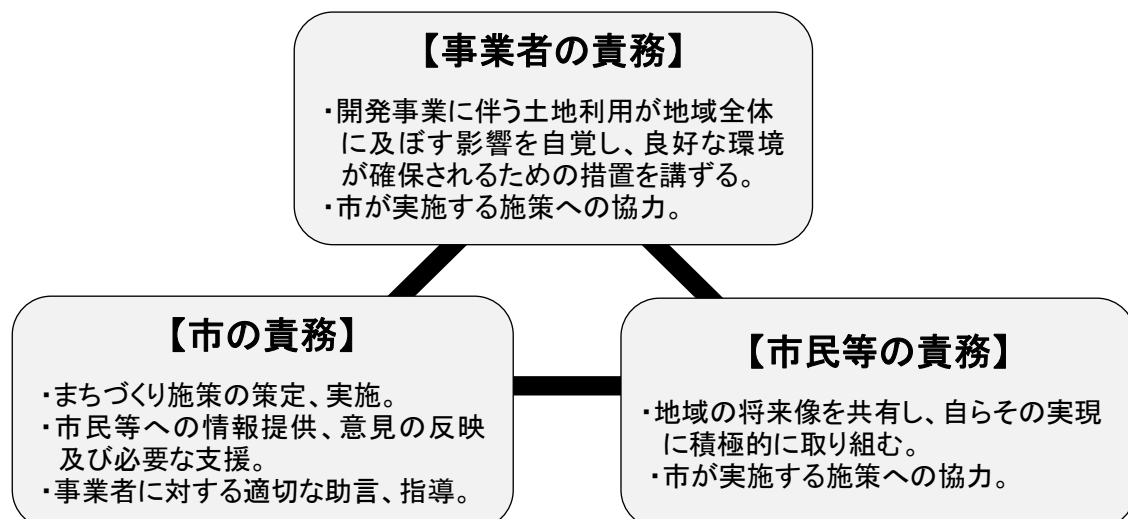
● まちづくりの基本理念（第3条）

まちづくり条例では、次のことをまちづくりの基本理念として定めています。

- 1 市民等、事業者及び市の相互の信頼、理解及び協力のもとに協働によって行われなければなりません。
- 2 公共の福祉を優先する土地基本法の理念及び環境への負荷の少ない持続的発展が可能な社会の構築を旨とする環境基本法の理念を踏まえ、総合的かつ計画的に行われなければなりません。
- 3 国分寺崖線をはじめとした緑、湧水、史跡武蔵国分寺跡を中心とした文化財等地域の貴重な資産である緑と水と文化財を守り、はぐくみ、及び生かすことを基本に行われなければなりません。

● 事業者、市民等、市の責務（第4条）

事業者、市民等、市による協働のまちづくりを進めるために、それぞれの責務を定めています。

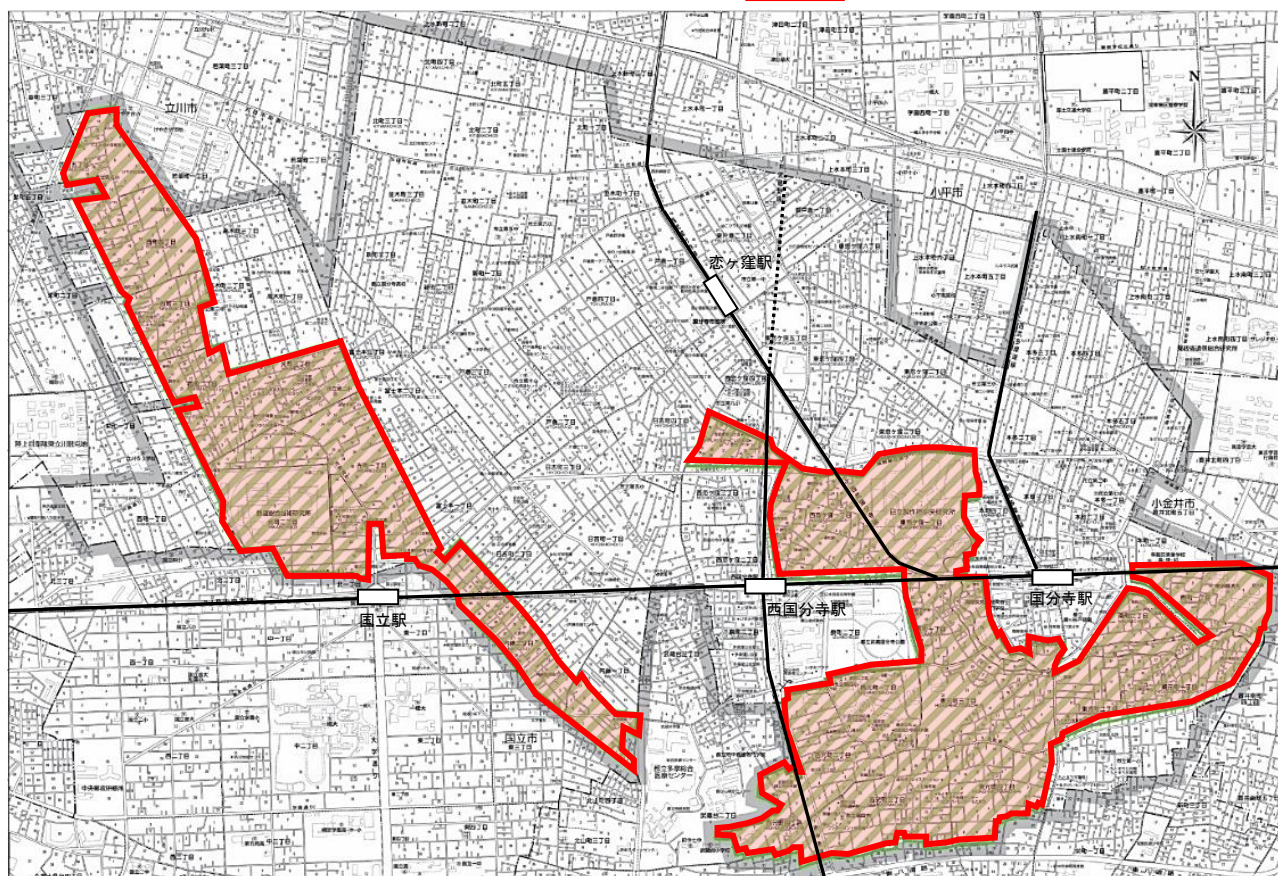


● 国分寺崖線(がいせん)

国分寺崖線(がいせん)区域とは『国分寺市緑の基本計画』に定められた緑化重点地区の1つである「国分寺崖線保全・整備地区」のうち、商業地域等を除いた本条例で定める区域(第2条第2号及び別表第1)のことです。

当該区域内では、緑地・湧水等の優れた自然環境を保全するため、独自の開発基準等を定め、環境共生型の土地利用を目指しています。

 : 国分寺崖線区域



Q 国分寺崖線区域内ではどのような制限がありますか？

A 国分寺崖線区域内の場合、区域外より、景観形成、緑と水に関して一層配慮する整備が必要となります。

【主な内容】

- ①建築物の高さ制限 (例) 15m (区域外 20m)
- ②緑地率 (例) 13%以上 (区域外 12%以上)
- ③緑地・空地率 (例) 20%以上 (区域外 15%以上)
- ④国分寺崖線の保全及び再生に関する措置

(例) 湧水源の周辺でれき層に及ぶ構造物を設ける行為等の場合、地下水及び湧水源の観測が必要となります。

その他、開発基本計画の届出の対象(条例第41条第1項)について、第一・二種低層住居専用地域の場合や一戸建ての建築を目的とする開発事業などを除き、国分寺崖線区域内では、開発区域の面積が300㎡以上から対象となります(5ページ参照)。※詳細は各項目をご覧ください。



2 開発事業の手續に伴う適用範囲

計画的な土地利用、良好な居住環境の創出、国分寺の地域資産である「緑と水と文化財の保全と活用を基調としたまちづくり」などを推進するため、次の土地取引行為や開発事業を行う場合は、手續が必要となります。

対象	手續の区分
○ 5,000 ㎡以上（実測面積）の大規模な土地取引行為（予約を含む）	（１）大規模土地取引行為の届出 →4 ページ
＜大規模開発事業＞ ○ 開発区域の面積 5,000 ㎡以上 ○ 共同住宅等 100 戸以上 ○ ワンルーム建築物 200 戸以上 などの開発事業 ※共同住宅等の定義は 4 ページ参照	（２）土地利用構想の届出等 →4 ページ
＜一般の開発事業＞ ○ 開発区域の面積が 500 ㎡以上 ○ 中高層建築物の建築 ○ 用途の変更で、変更する部分の床面積の合計が 1,000 ㎡以上 などの開発事業	（３）開発基本計画の届出等 →5 ページ 対象規模により（１）～（３）の順番で手續が必要となります。
上記に該当しない開発事業、小規模開発事業など	（４）建築確認申請等に係る届出等 →6 ページ

開 発 事 業 の 定 義 (第 2 条第 5 号)	① 都市計画法第 4 条（定義）第 12 項に規定する 開発行為 ② 建築基準法第 2 条（用語の定義）第 13 号に規定する 建築 （以下「建築」という。） ③ 建築基準法第 42 条（道路の定義）第 1 項第 5 号に規定する 位置の指定を受けて行う土地利用 ④ 建築物の用途の変更 （建築基準法第 87 条（用途の変更に対するこの法律の準用）第 1 項に規定する場合に限る。以下「用途の変更」という。） ⑤ 建築の敷地の用に供される 土地の面積を減少させる行為 ⑥ その他条例施行規則で定める建築行為を伴わない土地利用の開始又は変更 （例：自動車駐車場、資材置場、墓地、ペット霊園、廃棄物保管場 など）
----------------------------------	--

Q 都市計画法第 29 条第 1 項の開発行為の許可の対象にならない事業も、まちづくり条例の開発事業に該当しますか。

A 条例第 2 条第 5 号に規定しているとおり、開発行為のほかに、建築、位置の指定を受けて行う土地利用、用途の変更、建築の敷地の用に供される土地の面積を減少させる行為、建築行為を伴わない土地利用の開始又は変更が開発事業に該当します。

条例第 41 条に該当する場合（5 ページ参照）は、開発基本計画の届出をはじめ、開発事業に関する手續及び整備基準が適用されます。

Q 建築の敷地の用に供される土地の面積を減少させる行為とは、どのような行為ですか。

A 広い土地に住宅等を建築するために、それぞれの区割りごとに分筆する行為を指しています。

(1) 大規模土地取引行為の届出(第 61 条、第 62 条)

大規模な土地利用の動向を事前に把握し、市のまちづくり基本計画（都市計画マスタープラン、環境基本計画など）等に基づく適正な土地利用を誘導するため、大規模な土地（5,000 ㎡以上）の取引行為を行おうとする土地所有者は、当該取引行為を行う 3 月前までに市長へ届出する必要があります。

市は届出人（土地所有者）に対し、今後の土地利用計画で留意しなければならない重要な助言事項を通知します。当該届出人は、譲受人に対し、当該助言事項を説明し、承継しなければなりません。

届 出 対 象 (第 61 条)	5,000 ㎡以上の土地（実測面積）に関する権利（所有権、地上権、賃借権など）の移転又は設定を行う契約（金銭などの対価を得て行われるものに限る。） (予約を含む。大規模土地取引行為を行う者が、取引行為の日の 3 月前までに届出を行う。)
---------------------	---

➡ 手順フローは 7 ページへ

(2) 土地利用構想の届出等(第 63 条～第 68 条)

※大規模開発事業

まちづくりや地域環境に大きな影響を与える大規模な土地利用においては、第 41 条に規定する開発基本計画の届出に先立ち、大規模開発事業者は、大規模開発事業に係る土地利用構想段階から市への届出、市民等への説明会の開催が必要となります。市は当該届出に対して土地利用構想指導書を交付します。

届 出 対 象 (第 63 条)	次のいずれかに該当する開発事業
	① 開発区域の面積が 5,000 ㎡（国分寺崖線区域内で一戸建ての建築を目的とする開発事業以外の場合は開発区域の面積が 3,000 ㎡）以上
	② 共同住宅等で計画戸数が 100 戸（国分寺崖線区域内の場合は 60 戸）以上
	③ ワンルーム建築物で計画戸数が 200 戸（国分寺崖線区域内の場合は 120 戸）以上
	④ 共同住宅等で床面積の合計が 10,000 ㎡以上 （国分寺崖線区域内の場合は 6,000 ㎡以上）
	⑤ 店舗面積の合計が 1,000 ㎡以上 ※商業地域又は近隣商業地域を除く
	⑥ 開発区域の面積が 2,000 ㎡以上の新たな墓地又はペット霊園の設置
	⑦ 床面積の合計が 1,000 ㎡以上の葬祭場、遺体保管所又はエンバーミング施設の設置

※開発区域が国分寺崖線区域の内外にわたる場合は、過半を占める区域の数値を適用します。

➡ 手順フローは 7 ページへ

＜補足＞「共同住宅等」、「ワンルーム建築物」の定義について

- ✓ 共同住宅等……………共同住宅、長屋及び寄宿舍をいう（第 2 条第 6 号）。
- ✓ ワンルーム建築物…共同住宅等のうち、1 区分の面積が 40 ㎡以下のものをいう（第 2 条第 7 号）。

(3) 開発基本計画の届出等(第41条～第60条)

※一般の開発事業(小規模のものを除く)

※大規模開発事業

地域環境に配慮し、開発紛争の起こりにくい開発事業を誘導するため、下記の①～⑥のいずれかに該当する開発事業においては、開発基本計画の届出が必要となります。あわせて、当該開発事業に係る整備基準に適合する必要があります。

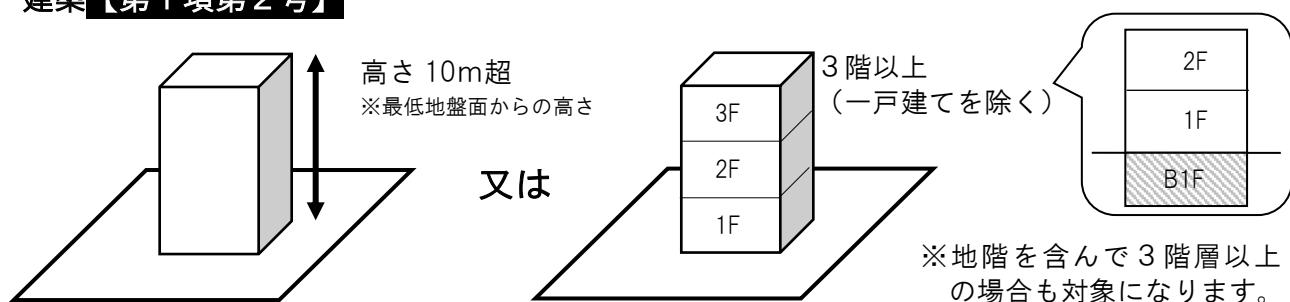
届出対象(第41条)

① 開発区域の面積が500(300)㎡以上の開発事業(下表の区分による)【第1項第1号】

一戸建ての住宅の建築を目的とする開発事業			500 ㎡以上
共同住宅、長屋、寄宿舍 店舗、事務所、福祉施設など	国分寺崖線区域外		500 ㎡以上
	国分寺崖線区域内	第 1 、 2 種低層住居専用地域	500 ㎡以上
		上記以外の用途地域	300 ㎡以上
墓地又はペット霊園の設置	国分寺崖線区域外		500 ㎡以上
	国分寺崖線区域内		300 ㎡以上
規則で定める建築行為を伴わない土地利用（墓地又はペット霊園の設置を除く）※			500 ㎡以上

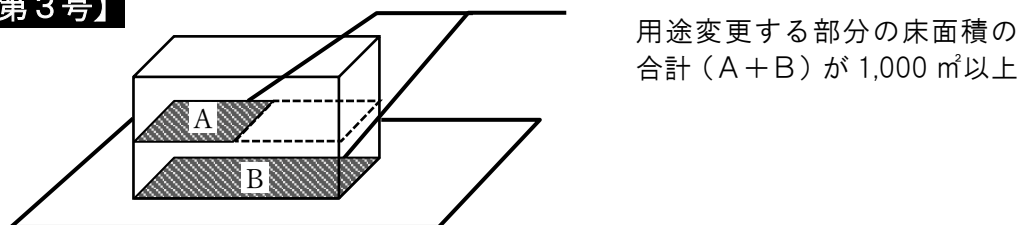
※建築行為を伴わない土地利用のうち、自動車駐車場又は自動二輪車駐車場の設置については、その駐車用の用に供する部分(駐車区画)の面積の合計が駐車場法施行令第6条の規定(現在は500㎡)以上のものが対象となります。

② 中高層建築物(高さ10m超又は一戸建ての住宅以外で地階を含む階数が3階層以上)の建築【第1項第2号】



(注意) 建築物の高さの算定方法は最低地盤面(建築物が周囲の地盤と接する最も低い位置)からの測定になります。

③ (既存建築物の)用途の変更で、変更する部分の床面積の合計が1,000㎡以上の開発事業【第1項第3号】



④地区まちづくり整備計画又は都市農地土地利用計画の区域内

⑤テーマ型まちづくり計画関係区域内

⑥自動車駐車場又は自動二輪車駐車場の設置を目的とし、駐車用の用に供する部分の面積が駐車場法施行令第6条の規定(現在は500㎡)以上の開発事業

➡ 手順フローは8ページへ

➡ 整備基準は13ページ以降

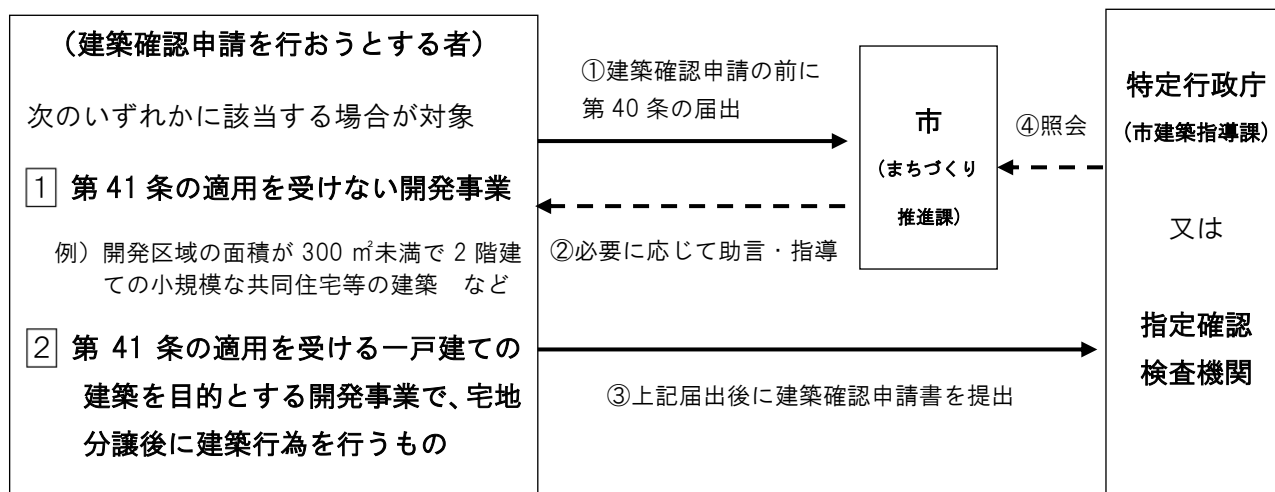
Q	国分寺崖線区域内で2階建ての共同住宅を計画しています。 開発区域の面積480㎡のうち、300㎡が第1種低層住居専用地域に、残り180㎡が第2種中高層住居専用地域に該当します。この場合、条例第41条第1項第1号の開発事業に該当するのでしょうか。
A	条例第41条第1項第1号の開発事業に該当しません。ただし、条例第40条第1項に基づき、建築確認申請等に先立つ届出が必要となります。 なお、開発区域の過半が第1種低層住居専用地域又は第2種低層住居専用地域に属する場合、開発区域の面積が500㎡以上であるか、中高層建築物に該当するとき、開発基本計画の届出等の手続及び開発事業の整備基準の適用となります。
Q	条例手続はどれくらいの期間がかかりますか。
A	開発事業の規模、周辺環境の状況、事業者又は代理人の近隣住民対応等によって異なります。比較的小さな宅地分譲であっても開発基本計画書の届出から開発事業に関する協定の締結まで、3か月程度の期間を要します。また、開発行為の場合は、協定を締結した後に都市計画法第32条に基づく公共施設管理者の同意協議に関する手続（1か月程度の期間）が必要となります。なお、近隣住民等から意見書が提出された場合や、調整会が開催された場合などは、さらに手続期間を要します。

(4) 建築確認申請等に係る届出(第40条)

※小規模開発事業ほか

一戸建ての住宅（1棟）の新築、建替えなど、小規模開発事業（条例第41条の適用を受けないもの）又は条例第41条の適用を受けて宅地分譲後に建築行為を行う場合においては、特定行政庁又は指定確認検査機関へ建築確認申請等を行う前に、条例第40条に規定する建築確認申請等に先立つ届出書の提出が必要になります。（※工作物のみの設置の場合は、当該届出は不要です。）

当該届出に対し、市は、必要に応じて良好なまちづくりを推進するための助言、指導を行います。



＜補足＞国分寺市小規模開発事業等指導要綱について

条例第41条に規定する開発基本計画の届出の対象とならない小規模開発事業については、国分寺市小規模開発事業等指導要綱に基づき、敷地面積の最低限度、住民等への説明、緑化の推進、周辺環境等への配慮した土地利用を行ってください。

60 日以内（公聴会に要する期間を除く）



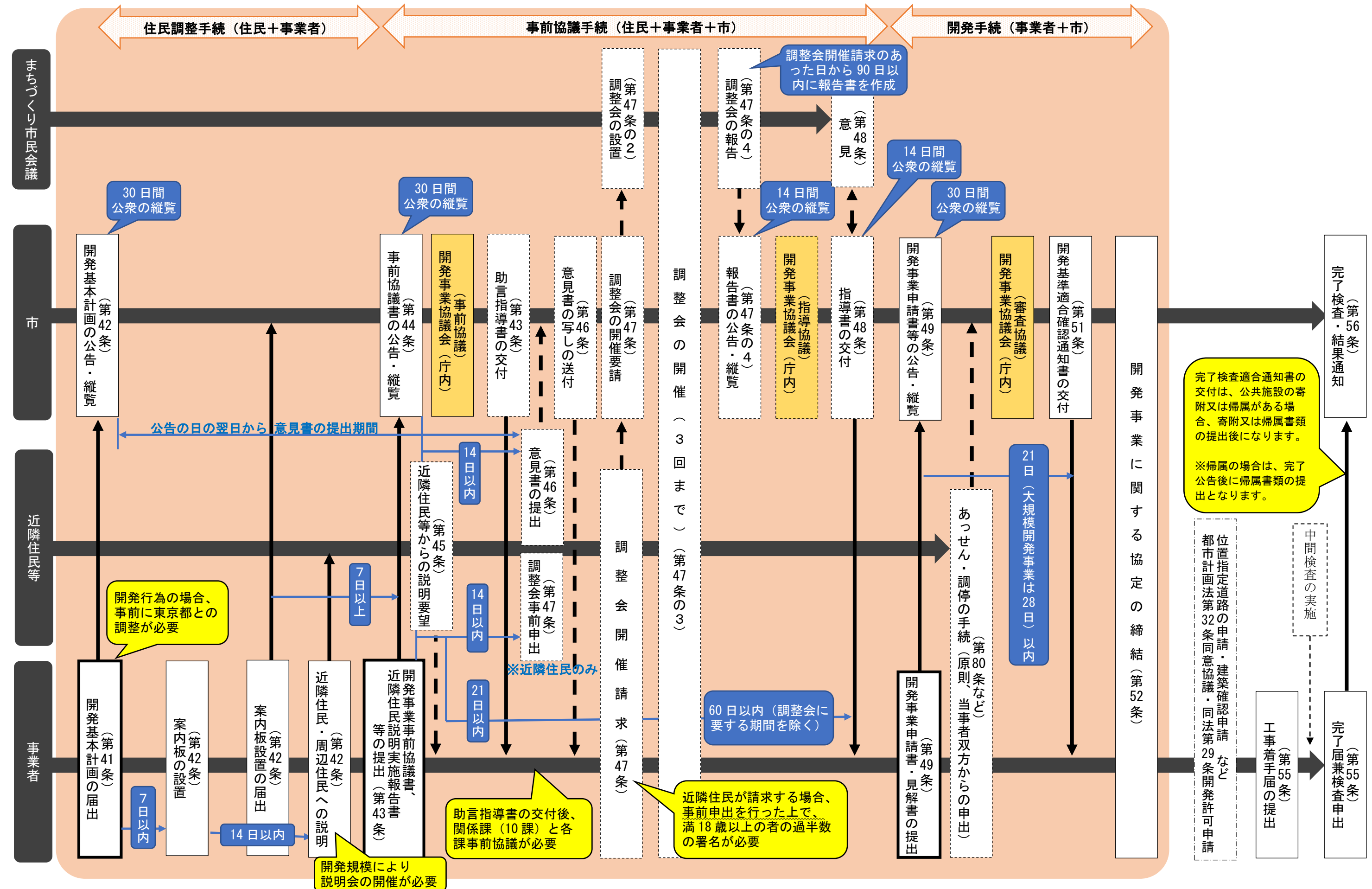
(2) (一般・大規模) 開発事業の手続

開発事業の手続

凡例

通常生じる手続

必要に応じて生じる手続



4 開発事業に伴う住民調整手続

● 近隣住民説明等の実施(第 42 条及び第 64 条)

事業者は、近隣住民や市民等に対し、開発基本計画又は土地利用構想の内容を説明の上、当該計画等に関する意見及び要望を聴くとともに、近隣住民や周辺住民から計画に対する理解が得られるように努めなければなりません。

(1) 大規模開発事業の場合

事業者（大規模開発事業者）は、土地利用構想案内板を設置した日の翌日から起算して 21 日以内に、市民等に対し、説明会を開催して土地利用構想の内容を説明しなければなりません。なお、説明会を開催した日の翌日から起算して 14 日以内に当該説明会の開催結果を記載した報告書を市へ提出しなければなりません。

(2) 一般・大規模の開発事業の場合

事業者は、開発基本計画案内板を設置した日の翌日から起算して 14 日以内（墓地等の設置の場合は 21 日以内）に、下表の区分のとおり開発基本計画の内容を説明しなければなりません。説明後は、第 43 条第 1 項に基づく開発事業事前協議書の提出に合わせて、近隣住民説明実施報告書（周辺住民にも説明している場合は周辺住民実施報告書も含めて）を提出し、市と協議しなければなりません。

開発事業の規模や用途	説明対象者	説明方法
・ 開発区域の面積が 1,000 m ² 以上 ・ 共同住宅等で計画戸数が 16 戸 （ワンルーム建築物にあつては 32 戸）以上	近隣住民	説明会
・ 墓地等（墓地、ペット霊園、葬祭場など）の設置	近隣住民及び周辺住民	
・ 上記以外	近隣住民	個別説明 （任意での説明会可）

事業者による近隣住民又は周辺住民等への説明における事業者の留意点

- 開発事業に伴う土地利用が地域環境に与える影響を及ぼすことを自覚して、誠実かつ丁寧な説明に臨むこと。
- 工事説明だけでなく、まちづくり条例に基づく計画段階での説明であることをしっかり近隣住民等へ伝えること。
- 説明会を開催するときは、休日又は平日の夜間など、集まりやすい時間帯を設定し、事前に案内ビラ等を配布して周知を図ること。
- 土地利用構想又は開発基本計画の内容について、近隣住民又は周辺住民に対し、分かりやすく丁寧に説明すること。なお、事前の問合せや説明の際に出された開発事業に関する意見や要望等はしっかり記録し、市へ報告すること（※近隣住民説明実施報告書等は縦覧対象）。

※近隣住民等の意見及び要望等が報告書に記載されていなかったことで、再度、説明会を開催し、改めて報告書を提出するケースがありました。近隣住民等から不信感を抱かれないよう誠意をもって対応してください。

※偽りその他不正の行為による届出、申請、申出、報告その他の手続を行ったことが判明した場合は、事業者、代理人、工事施工者又は設計者の氏名等を公表することがありますのでご注意ください。

＜補足＞近隣住民・周辺住民について

近隣住民 ⇒ 下表の近隣区域内に住所を有する者（事業を営む者、土地・建物を所有する者は周辺住民の扱いです。）

周辺住民 ⇒ 下表の周辺区域内に住所を有する者

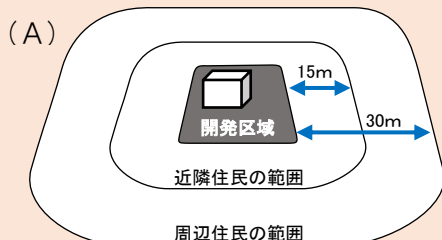
下表の近隣区域及び周辺区域内にて事業を営む者、土地・建物を所有する者

※近隣住民の範囲に敷地の一部が含まれる場合で、当該敷地内の建築物に住所を有する者は近隣住民の対象になります。

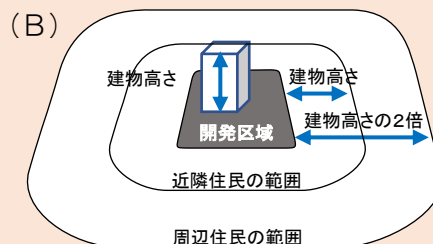
※周辺住民の範囲に敷地の一部が含まれる場合で、住所を有する者・事業を営む者又は当該敷地に土地・建物を所有する者は周辺住民の対象になります。

開発区域の面積	近隣区域	周辺区域
1,000 ㎡未満	開発区域の境界線から 15m又は建築物の高さ のいずれか長い距離以内	近隣区域の周辺で開発区域の境界線から 30m又は建築物の高さの2倍のいずれか長い距離以内
1,000 ㎡以上 3,000 ㎡未満	開発区域の境界線から 20m又は建築物の高さ のいずれか長い距離以内	近隣区域の周辺で開発区域の境界線から 40m又は建築物の高さの2倍のいずれか長い距離以内
3,000 ㎡以上	開発区域の境界線から 30m又は建築物の高さ のいずれか長い距離以内	近隣区域の周辺で開発区域の境界線から 50m又は建築物の高さの2倍のいずれか長い距離以内

（例）開発区域の面積が 1,000 ㎡未満の場合



(A) 又は (B) の
いずれか長い距離



● 開発事業に関する意見書等の提出(第 46 条及び第 65 条)

近隣住民及び周辺住民（大規模開発事業の場合は市民等）は、開発事業（大規模開発事業）に関する意見書を提出することができます。提出先は、まちづくり推進課になります。

＜意見書の提出期間＞

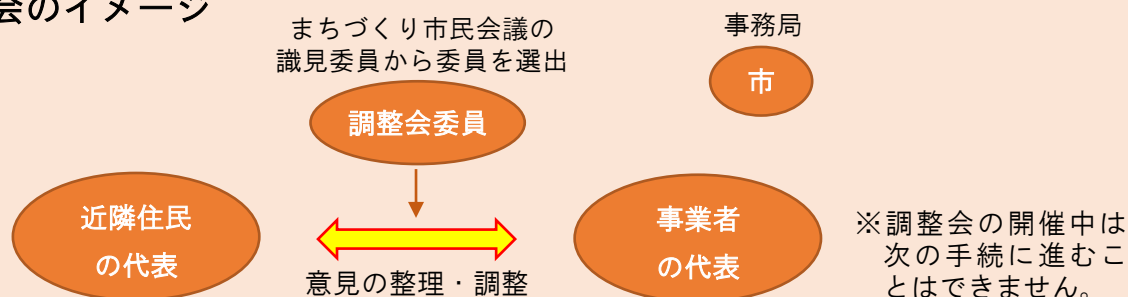
手続の段階	開始日	終了日
大規模開発事業	土地利用構想届出書の公告日の翌日	土地利用構想届出書の公告日の翌日から起算して 30 日後
一般・大規模の開発事業	開発基本計画届出書の公告日の翌日	開発事業事前協議書の公告日の翌日から起算して 14 日後

市に提出された意見書の写しは事業者へ送付します^{ので}、近隣住民等の意見や要望等を事業計画に反映することができないか検討^{してください}。また、土地利用構想に係る意見書に対しては、見解書を市に提出しなければなりません。また、検討結果については、近隣住民等へ説明の上、その対応結果を市へ報告してください。

● 調整会の開催請求(第 47 条～第 47 条の6)

開発事業に関する近隣住民と事業者の双方の意見等の調整が困難な場合、近隣住民又は事業者による調整会の開催請求に基づき、市はまちづくり市民会議（以下「市民会議」といいます。）に対し、調整会員で組織する調整会の設置を要請します。調整会では、双方の意見の整理と調整を行います。

調整会のイメージ



<調整会の趣旨・目的>

近隣住民及び事業者の双方の歩み寄りを前提とし、当事者間の合意による解決が本会の趣旨となります。したがって、調整会が開催されるからといって当事者意見や要望が必ずかなうものではありません。

<調整会の開催請求> (注意) 請求期限がありますので、事前にまちづくり推進課へ確認してください。

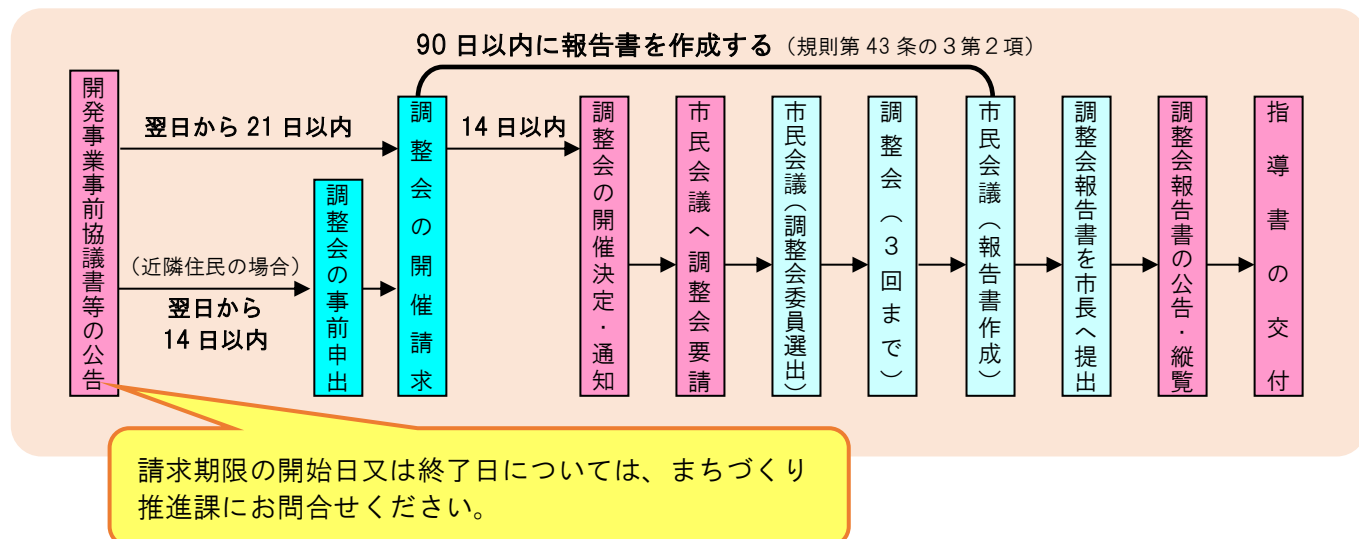
近隣住民又は事業者は市長に対し、調整会の開催を請求することができます。

近隣住民が請求する場合 (①及び②のいずれの手続も必要となります)	①開発事業事前協議書の公告日の翌日から 14 日以内に開催請求の事前申出が必要
	②開発事業事前協議書の公告日の翌日から 21 日以内に開催請求 ※この際、満 18 歳以上の近隣住民の過半数の署名が必要
事業者が請求する場合	開発事業事前協議書の公告日の翌日から 21 日以内に開催請求

<調整会の開催回数>

請求日から 90 日以内（調整会報告書作成期間を含みます。）に、3 回までの開催となります。

<調整会の主な流れ>



● 計画等における配慮事項(第 79 条)

開発事業に伴う紛争を未然に防止するため、事業者は、開発事業の計画及び工事の実施に当たっては、次に掲げる事項に配慮するとともに、良好な近隣関係の保持に努めなければなりません。

配慮事項	① 日照に及ぼす影響の軽減 ② 近隣住民の居室の観望対策 ③ 騒音、振動、排気ガス及び粉じんの拡散防止 ④ 近接する道路の交通安全の確保 ⑤ 周辺の景観との調和 ⑥ 既存建築物の解体に係る事前の近隣説明の実施
------	--

● 開発事業に係る紛争調整(第 80 条～第 84 条)

<あっせん>

紛争の調整を行う場合、開発事業申請書(第 49 条第 1 項)の提出後に近隣住民及び事業者は、双方からの申出により、あっせんを市に求めることができます。申出を受け、開発事業紛争調整相談員により、双方の紛争調整を行います。必要に応じ、市は紛争当事者に対し、意見を聴くために出頭及び資料の提出を求めます。

あっせんによっても紛争解決の見込みがないときは、あっせんを打ち切ります。

<調停>

あっせんを打ち切った場合において、必要があると認めるときは、市は、当該紛争当事者に対し、調停に移行するよう勧告をします。紛争当事者の双方がこの勧告を受諾したときは、調停を行います。調停を行うにあたっては開発事業調停委員会に、調停案に関して意見を聴き、市は、必要に応じて当該紛争当事者に対し、意見を聴くために出頭及び必要な資料の提出を求めます。

紛争当事者間に合意が成立する見込みがない場合は、調停を打ち切ります。

5 開発事業の整備基準

開発事業の整備基準（一覧表）

（○：該当、△：条件によって該当）

			一戸建ての建築を目的とする開発事業	共同住宅等の建築	住宅以外の建築	建築行為を伴わない土地利用		用途の変更
						墓地又はペット霊園以外	墓地又はペット霊園	
公共施設等の整備基準 (第70条)	1 道路	⇒14～17 ページ	○	○	○		○	○
	2 公園等	⇒17・18 ページ	△	△				
	3 下水道施設	⇒18 ページ	○	○	○			○
	4 消防施設	⇒18・19 ページ	○	○	○			○
	5 廃棄物保管施設	⇒19 ページ		○	○			○
	6 防災施設	⇒19 ページ	△	△	△			△
	7 集会所	⇒20 ページ		△				△
	8 子育て支援施設	⇒20 ページ		△				
	9 街灯	⇒20 ページ	○	○	○			○
開発事業の整備基準 (第71条)	10 建築物の敷地面積の最低限度	⇒20・21 ページ	○					
	11 外壁の後退距離	⇒22 ページ	○	△	△			
	12 建築物の高さ	⇒23・24 ページ	○	○	○			
	13 敷地内の緑地等	⇒25・26 ページ	○	○	○			○
	14 駐車施設	⇒27・28 ページ		○	○			○
	15 公開空地	⇒28・29 ページ	△	△	△			△
	16 文化財の保護に関する措置	⇒30 ページ	○	○	○			
	17 環境配慮に関する措置	⇒30 ページ	○	○	○			○
	18 国分寺崖線の保全及び再生に関する措置	⇒30・31 ページ	○	○	○			
	19 都市農地隣接開発に関する措置	⇒31 ページ	△	△	△			△
	20 ワンルーム建築物に関する措置	⇒31 ページ		△				△
	21 建築行為を伴わない土地利用に係る開発事業に関する措置	⇒32 ページ				○		
	22 墓地に関する措置	⇒32 ページ			△		○	
	23 ペット霊園に関する措置	⇒33 ページ			△		○	
	24 葬祭場、遺体保管所及びエンバーミング施設に関する措置	⇒33 ページ			△			△
	25 中高層建築物に関する措置	⇒33 ページ		△	△			
	26 景観に関する協議	⇒33 ページ	○	○	○	○		○
	27 防犯に関する協議	⇒34 ページ	○	○	△			△
その他	28 安全・安心のまちづくりに関する意見	⇒34 ページ		△	△			
	29 緑と水のまちづくりへの協力	⇒34・35 ページ	△	△				△
	30 福祉環境の整備に関する措置	⇒35 ページ		○	○			○

主要な開発事業の整備基準（解説）

1. 道路（条例：第 75 条、第 76 条、別表第 2 の 1 の項 規則：別表第 3 の 1 の項） 別冊-7、-11、-21 参照

協議先：道路管理課、まちづくり推進課

＜開発区域内に新設する道路の基準＞

（１）通り抜け道路の場合（第 75 条）

延長	幅員
①120m以下の場合	5 m以上
②120m超の場合	6 m以上

新設道路は通り抜けを原則とします。

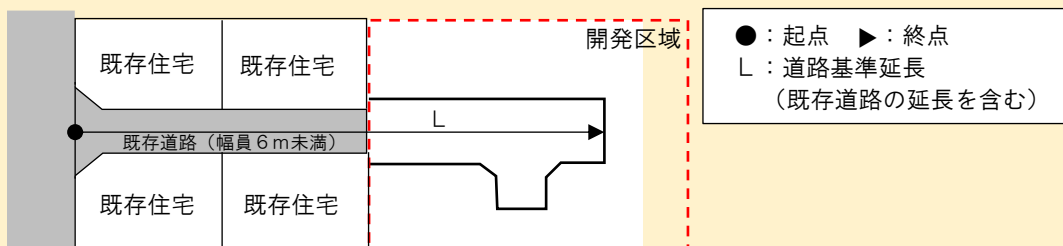
袋路状の道路は、防災上の観点からみて好ましいものではありません。やむを得ず袋路状道路とする場合は、避難と車両の通行に支障のないように配慮して、自動車が転回できるスペース、道路予定地を設置する必要があります。

（２）袋路状（行き止まり）道路の場合（第 76 条）

延長	基準（延長①～③の場合は（ア）又は（イ）のいずれか）
①35m以下の場合	（ア）幅員 5 m以上 （イ）幅員 4.5m以上＋1 箇所以上の転回広場 ※開発区域外の既存道路に接続し、道路の延伸の見込みがない場合のみ適用。新設道路の支線（枝道）には適用不可
②35mを超え 60m以下の場合	（ア）幅員 6 m以上 （イ）幅員 5 m以上＋1 箇所以上の転回広場 ※転回広場は道路延長 35mから 60mまでの区間に設置
③60mを超え 120m以下の場合	（ア）幅員 6 m以上＋1 箇所以上の転回広場＋道路予定地 ※転回広場は道路延長 60mから 120mまでの区間に設置 （イ）幅員 5 m以上＋公共的空間 1 m以上（15 ページ補足参照）＋2 箇所以上の転回広場＋道路予定地 ※転回広場は道路延長 35mから 60mまでの区間及び終端部に設置
④120m超の場合	幅員 6 m以上＋120m区間ごとに 1 箇所以上の転回広場＋終端部に 1 箇所の転回広場＋道路予定地 ※転回広場の設置間隔は 60m以上 120m以内とすること

＜補足＞袋路状道路の基準延長について

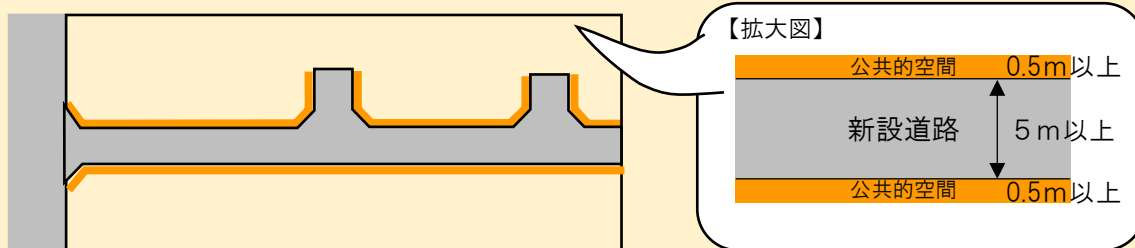
新設する道路が、幅員 6 m未満の既存の袋路状道路を延伸する場合は、当該既存道路の延長を加算する必要があります。詳細については、まちづくり推進課にお問合せください。



＜補足＞公共的空間（14 ページ（2）③（イ）について（規則別表第3の1の項第1号及び第2号）

各宅地に、新設道路と一体として公開空地（歩行者が自由に通行できる空地）を整備し、ゆとりある交通環境等を創出します。なお、公共的空間は敷地面積に含めることができますが、以下の条件があります。

- ・ 門、塀などの工作物を設置しないこと。
- ・ 分筆登記を行い、境界が容易に判断できるよう舗装すること
- ・ 建築協定等を締結し、適正な維持管理が図られること …など



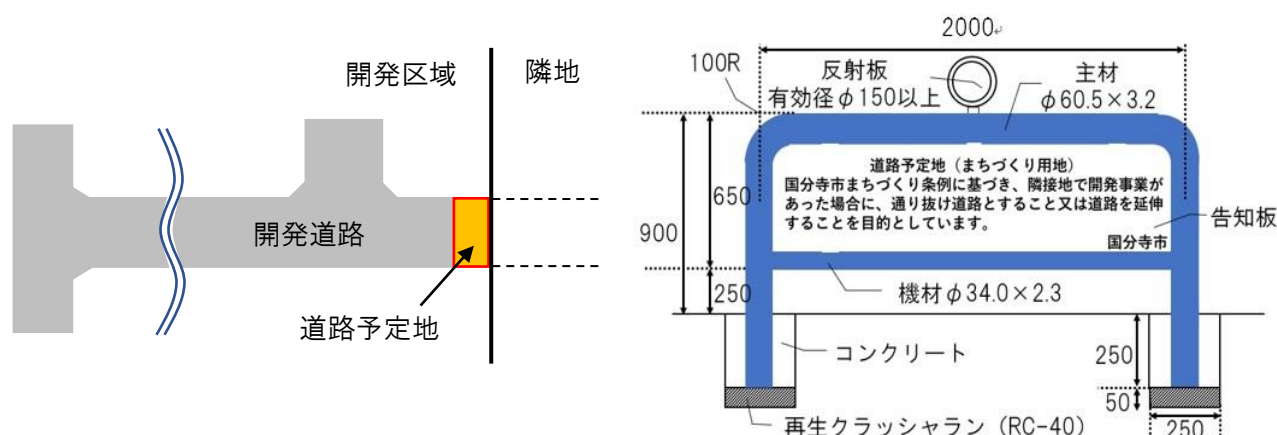
Q 転回広場の形状や隅切りの長さの基準はありますか？

A 転回広場の形状は東京都の開発行為の許可等の審査基準に従ってください。隅切りは「国分寺市まちづくり条例施行規則における道路の隅切りの基準」（別冊－26）を参照してください。

Q 道路予定地とは何のことですか？

A 将来、隣地で開発事業を行う場合に、道路を延長し、他の道路へ接続するための土地（通称：まちづくり用地）のことです。延長 60m を超える袋路状道路を整備する場合にその設置が必要となります。

道路予定地は、原則として、奥行き 0.25m 以上のアスファルト又はコンクリート舗装とし、反射材の付いた車止めを設置しなければなりません。



Q 新設道路の帰属先はどうなりますか？

A 原則として、延長 35m 未満の袋路状道路の場合は、事業者の帰属及び管理となります。それ以外は市の帰属及び管理となります。

Q 都市計画法第 29 条の開発許可権者は東京都ですが、新設道路の基準について、東京都の開発行為における審査基準と国分寺市のまちづくり条例の審査基準では、どちらの基準が優先されるのですか。

A 都市計画法第 33 条第 3 項の規定に基づき、開発区域内の新設道路に関する基準を国分寺市まちづくり条例で制限の強化等を行っており、市の基準が適用となります。市が定めていない基準については、東京都の基準が適用となるため、事前に東京都多摩建築指導事務所（開発指導第一課）へ相談してください。※東京都と市の両方に相談カードを提出する必要があります。

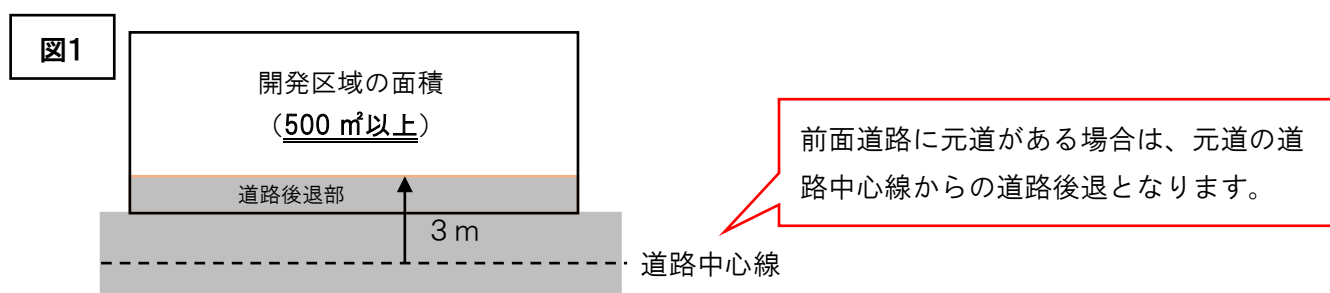
＜前面道路の後退の基準＞（規則別表第 3 の 1 の項第 4 号及び第 5 号）

- (1) 前面道路の幅員が 6 m 未満の場合、原則として道路中心線から 3 m（小区間で通行上支障がないと市長が認める場合は 2.25 m）以上の道路後退をしなければなりません。

なお、当該前面道路の対面が崖地や鉄道敷地等の場合は、当該崖地等と前面道路との境界線から 6 m（小区間で通行上支障がない場合は 4.5 m）の道路後退をしなければなりません。

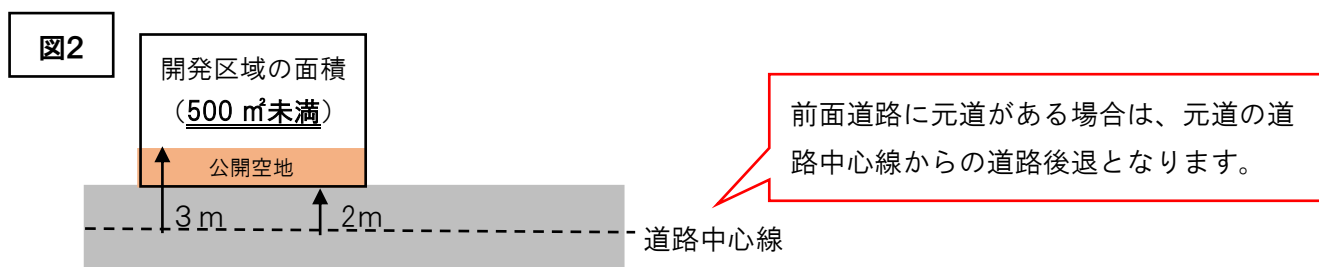
(ア) 開発区域の面積 500 m² 以上の場合（図 1）

- 道路中心線から 3 m 後退した部分は道路状に整備しなければなりません。



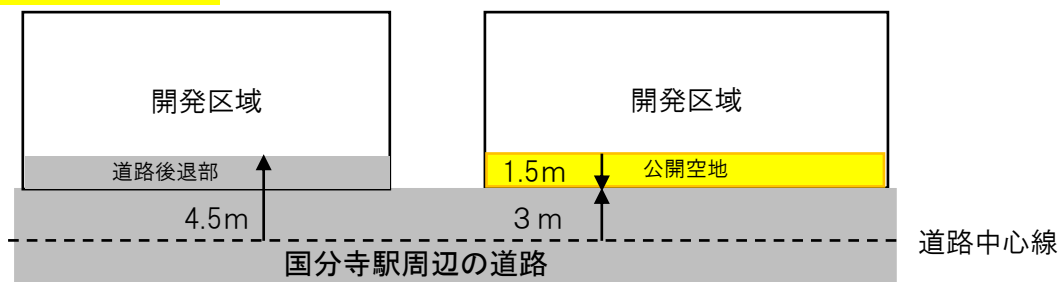
(イ) 開発区域の面積が 500 m² 未満の場合（図 2）

- 道路中心線から 2 m までの部分は道路として整備し、残りの後退部は公開空地（歩道状）として整備することができます。ただし、道路後退の代替で設置する公開空地の面積は緑地・空地率に算入できません。



＜補足＞道路後退の要・不要や道路後退の幅員（小区間で通行上支障がないと市長が認める場合の緩和適用を含む）などについては、**事前相談カードの提出**により判断します。回答には 2 週間程度の期間を要します。なお、事前相談カードによる回答は御相談時点でのものであるため、その後の開発事業協議会や近隣住民の意見等を踏まえ、変更になる可能性があります。

- (2) 上記(1)にかかわらず、**国分寺駅周辺の道路**(※「国分寺駅周辺の道路図」(別冊-28)を参照)に該当している場合、開発区域の規模に関係なく、**道路中心線から4.5m以上の道路後退**をしなければなりません。



なお、**国分寺駅周辺の道路**においては、開発区域の面積にかかわらず、**道路中心線から4.5m以上後退した終点から道路中心線に向かって1.5mまでの部分は、公開空地として整備することができます。**この場合に、設置する公開空地の面積は、緑地・空地率に算入することができます。

Q	道路後退する部分の整備方法や維持管理はどのようになりますか？
A	原則としてL形側溝を設置するとともに、舗装その他道路の構造については、国分寺市市道の構造の技術的基準に関する条例等に基づき、沿道の土地利用及び自動車の交通の状況等を勘案した構造に整備してください。詳細については道路管理課と協議により決定します。また、私道を除き、道路後退部は原則、分筆登記を行った上で市に寄附又は帰属になります。
Q	道路中心線の位置を教えてください。
A	前面道路の状況により様々です。建築基準法上の道路種別(建築指導課)、市道の認定幅員及び境界(道路管理課)などを確認のうえ、まちづくり推進課に御相談ください。
Q	開発区域の面積が500㎡未満の場合で、道路後退した部分の公開空地は敷地面積に含めることができますか？
A	公開空地として整備した部分については敷地面積に含めることが可能です。

2. 公園等 (条例：第70条、第77条、別表第2の2の項、別表第7 規則：別表第3の2の項) 別冊-6、-7、-11、-22 参照

協議先：緑と公園課

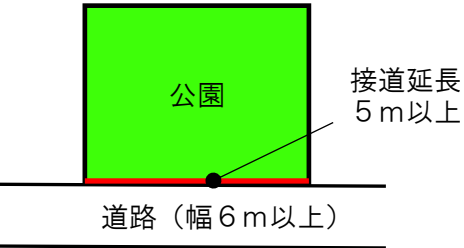
- (1) **主として住宅の建築を目的とする開発事業で開発区域の面積が3,000㎡以上**の場合、**開発区域の面積の6%(国分寺崖線区域内にあっては8%)以上の公園等(公園、緑地又は広場)**を設置しなければなりません。

※ 都市計画法第29条に基づく開発許可を要する開発事業(開発区域の面積が3,000㎡以上)の場合、**主として住宅の建築を目的とする開発事業以外**も公園等の設置が必要になります。

- (2) 上記(1)について、開発区域の周辺に相当規模の公園が存在し、市長が適当と認める場合は公園整備協力金の支払いに代えることができます。**ただし、都市計画法第29条に基づく開発許可を要する開発事業は対象外となります。**

公園整備協力金の算定式

公園整備協力金＝用地費相当額＋施設整備費相当額

Q 公園の位置や形状の基準はありますか？
A 主な基準は以下のとおりです。 ● 原則として、公園の数は1箇所とし、幅員6m以上の道路に5m以上接すること ● 安全性及び防犯性が高く、利用者の有効な利用が図れる位置に設置すること ● 形状については、正方形に近い形とすること など  その他の基準についてはまちづくり条例施行規則別表第3の2の項（別冊－22）を参照してください。 また、詳細については、緑と公園課と協議の上、計画してください。
Q 公園の敷地内に必要な施設はどのようなものですか？
A 水飲み場、遊具、ベンチ等の設置のほか、防災に関する施設（防災倉庫、かまどベンチなど）の整備が必要となります。防災に関する施設の整備については防災安全課へ相談してください。

3. 下水道施設 （条例：別表第2の3の項 規則：別表第3の3の項） 別冊-11、-22 参照 **協議先：下水道課**

開発区域から下水を放流できるよう開発区域外の公共下水道管（合流式）に至る範囲内に、下水道施設を設けなければなりません。

4. 消防施設 （条例：別表第2の4の項 規則：別表第3の4の項） 別冊-11、-22、-23 参照 **協議先：防災安全課**

開発事業の目的や規模に応じて、防火貯水槽、消火栓を設けなければなりません。

（1）一戸建ての住宅の建築を目的とする開発事業

開発区域の面積	貯水槽（防火用）	消火栓
3,000 ㎡未満	—	1 基以上 （※1）
3,000 ㎡以上 6,000 ㎡未満	40 ㎡以上	
6,000 ㎡以上 9,000 ㎡未満	60 ㎡以上	
9,000 ㎡以上 12,000 ㎡未満	80 ㎡以上	
12,000 ㎡以上	100 ㎡以上	

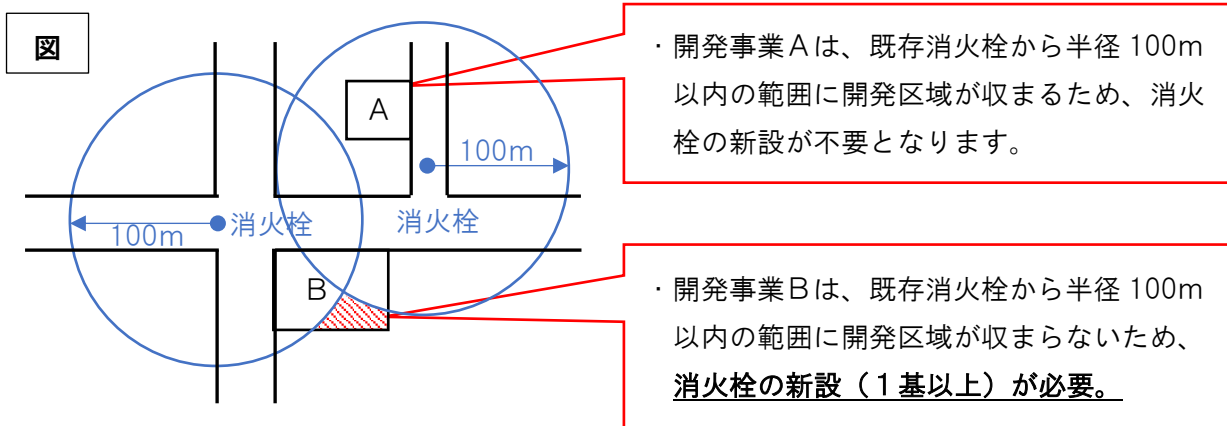
（2）一戸建ての住宅の建築を目的とする開発事業以外の開発事業

建築物の床面積の合計	貯水槽（防火用）	消火栓
2,000 ㎡未満	—	1 基以上 （※1）
2,000 ㎡以上 4,000 ㎡未満	40 ㎡以上	
4,000 ㎡以上 6,000 ㎡未満	60 ㎡以上	
6,000 ㎡以上 8,000 ㎡未満	80 ㎡以上	
8,000 ㎡以上	100 ㎡以上	

<補足>

（1）、（2）に掲げる開発事業を一体の開発事業として行う場合は、当該（1）、（2）に掲げる開発事業の区分ごとにそれぞれ規定を適用します。

（※1）…開発区域の全域が、既設の消火栓から半径100mの範囲に収まるときは、原則として、新たに消火栓を設ける必要はありません。（次ページの図を参照）



Q 既存の消火栓位置はどこで確認できますか？

A 防災安全課で確認することができます。

5. 廃棄物保管施設

（条例：別表第2の5の項 規則：別表第3の5の項）

別冊-11、-23 参照

協議先：環境対策課

廃棄物の処理及び減量並びに再利用に関する条例及び規則で定める基準に基づき設置しなければなりません。廃棄物保管施設の形状、寸法、設置場所等については、環境対策課と協議の上、収集車が円滑に収集・運搬ができるよう道路に近い場所に設置する必要があります。

Q 一戸建ての建築を目的とした開発事業の場合、ごみ集積所は必要ですか？

A 共同住宅の場合は集積所が必要となりますが、戸建住宅の場合は戸別収集のため不要です。

6. 防災施設

（条例：別表第2の6の項 規則：別表第3の6の項）

別冊-11、-23 参照

協議先：防災安全課

（1）防災倉庫の設置基準

開発事業の目的に応じた設置要件に該当する場合、以下の面積の防災倉庫を設置しなければなりません。

開発事業の目的	設置要件	計画区画数、戸数又は居室数	防災倉庫の面積（内寸）
一戸建ての住宅	30 区画以上	（ア）30 以上 50 未満	4 m ² 以上
共同住宅等	50 戸以上	（イ）50 以上 100 未満	{4 + 0.04 × (計画区画数 - 50)} m ² 以上
福祉施設	50 居室以上	（ウ）100 以上	{6 + 0.015 × (計画区画数 - 100)} m ² 以上

（2）防災に関する施設の整備基準

一戸建ての住宅の建築を目的とする 30 区画以上の開発事業の場合に限り、開発区域内に整備する公園等の敷地内に別に定める防災に関する施設（かまどベンチ、太陽光発電を活用した照明灯、災害用トイレなど）を整備しなければなりません。

7. 集会所

(条例：別表第2の7の項 規則：別表第3の7の項) 別冊-11、-23 参照

協議先：まちづくり推進課

30戸以上の共同住宅等（ワンルーム建築物を除く。）の場合、集会所を設置しなければなりません。話し合いが適切に行えるよう、利用者の利便性に配慮した位置に設置する必要があります。なお、共用廊下等と兼用することはできません。

集会所の面積の算定式
計画戸数×0.7 m ² 以上
※算定した面積が250 m ² を超えるときは、250 m ² とすることができます。

8. 子育て支援施設

(条例：別表第2の8の項) 別冊-11 参照

協議先：まちづくり推進課

100戸以上の共同住宅等（ワンルーム建築物を除く。）の場合、子育て世代急増による周辺の既存子育て支援施設（保育園、学童保育所など）への影響を踏まえ、開発区域内での子育て支援施設の設置について市長から協議を求められたときは協議に応じなければなりません。

9. 街灯

(条例：別表第2の9の項 規則：別表第3の8の項) 別冊-11、-23 参照

協議先：道路管理課

原則として、開発区域内及びその周辺の道路の30mごとに20ボルトアンペアのLED灯を1基設置しなければなりません。また、交差点又は主要な道路に設置する街灯は、原則として、40ボルトアンペアのLED灯にする必要があります。

10. 建築物の敷地面積の最低限度

(条例：第78条、別表第3の1の項) 別冊-7、-8、-11 参照

協議先：まちづくり推進課

(1) 開発区域の面積が5,000 m²未満の場合

用途地域	敷地面積の最低限度
第1種低層住居専用地域	115 m ²
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種住居地域及び準工業地域	115 m ² (110 m ²)
近隣商業地域	110 m ² (105 m ²)

※括弧内の数値は、開発区域の面積が1,000 m²未満の場合に適用します。

(2) 開発区域の面積が5,000 m²以上の場合

用途地域	敷地面積の最低限度
第1種低層住居専用地域	125 m ²
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種住居地域及び準工業地域	120 m ²
近隣商業地域	115 m ²

＜補足＞ 1区画当たりの敷地面積を上記面積の10分の9まで減じることができます。ただし、全区画の平均面積が上記（1）又は（2）に定める敷地面積の最低限度の数値基準以上とする必要があります。なお、敷地面積の最高限度の制限はありませんが、区画の面積が200㎡を超える区画は全区画の平均面積の算出対象から除外します。

（例）第1種低層住居専用地域、開発区域の面積が5,000㎡未満の場合

A区画	120㎡	←最小区画 $\geq 103.5 (= 115 \times 0.9)$ ㎡
B区画	110㎡	
C区画	115㎡	
D区画	115㎡	
E区画	125㎡	
平均	117㎡	←敷地面積の最低限度 115㎡以上

Q 開発区域が複数の用途地域にわたる場合の敷地面積の最低限度はどうなりますか？

A 開発区域に占める面積が最も大きい用途地域の基準を適用します。

Q 開発区域が地区整備計画区域内の場合、敷地面積の最低限度について、まちづくり条例と地区整備計画のどちらが適用されますか？

A 地区計画の基準が優先して適用されます（条例第69条第3項）。
 なお、開発区域の一部が地区整備計画区域内に入っている場合、当該地区計画区域が過半を占める区画については地区整備計画の基準が適用され、地区計画区域外が過半を占める区画はまちづくり条例の基準が適用されます。（国分寺市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例）

Q 史跡武蔵国分寺跡周辺地区地区計画区域内で宅地分譲を計画しています。計画地は第2種低層住居専用地域ですが、敷地面積の最低限度は適用されますか。

A 上記計画地の場合、当該地区整備計画で定める敷地面積の最低限度（110㎡）が適用になります。
 ※まちづくり条例では第2種低層住居専用地域における敷地面積の最低限度を定めていません。

11. 外壁の後退距離

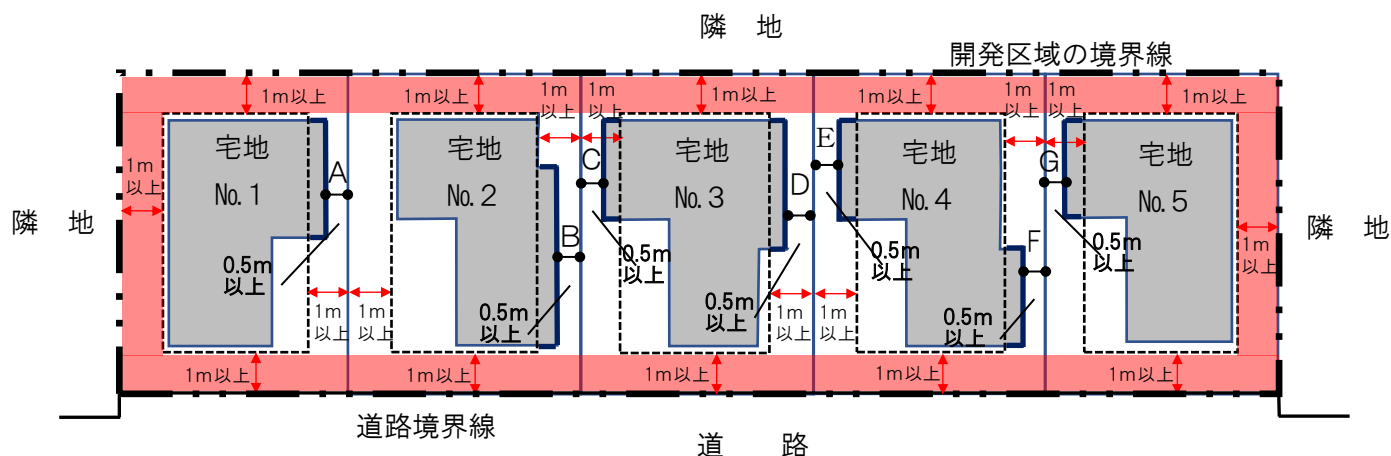
(条例：別表第3の2の項) 別冊-11 参照

協議先：まちづくり推進課

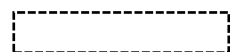
条例第41条第1項第1号に該当する開発事業（5ページ①を参照）において、**建築物**（建築物に附属する自動車車庫、倉庫等は除く。）の**外壁又はこれに代わる柱の面**（以下「外壁等」といいます。）は、**敷地境界及び道路境界からの距離を1m以上確保**しなければなりません（※防火地域又は準防火地域で外壁等が耐火構造の場合は適用しません。）。

ただし、一戸建ての住宅の建築を目的とする開発事業においては、開発区域の境界線及び道路境界線を除き、外壁等の総合計が10mまでは、外壁等の後退距離を0.5m以上とすることができます。

(例) 一戸建ての住宅の建築を目的とする開発事業の場合



…開発区域の境界線及び道路境界線（※2）



…外壁等の後退1m以上の後退線



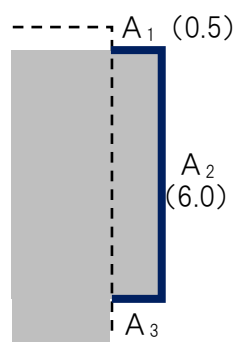
…第41条第1項第1号に該当する開発事業のため、建築物の外壁等から敷地境界線及び道路境界線（※2）までの距離を1m以上必ず確保しなければならない範囲



…一戸建ての住宅の建築を目的とする開発事業の場合、開発区域の境界線及び道路境界線（※2）に面する部分を除き、後退距離を0.5m以上にできる外壁等の長さの総合計（各宅地10m以内）

(※2) …道路境界線は新設道路も含みます。

拡大図（宅地 No. 1）



$$A = A_1 + A_2 + A_3 \\ = 0.5 + 6.0 + 0.5 \\ = 7.0\text{m}$$

番号	外壁等の後退距離 0.5m以上の長さの総延長	適合
宅地 No. 1	Aの延長 7m ≤ 総合計 10m以内	○
宅地 No. 2	Bの延長 10m ≤ 総合計 10m以内	○
宅地 No. 3	C + Dの延長 10m ≤ 総合計 10m以内	○
宅地 No. 4	E + Fの延長 10m ≤ 総合計 10m以内	○
宅地 No. 5	Gの延長 4m ≤ 総合計 10m以内	○

12. 建築物の高さ

(条例：別表第3の3の項、別表第4 規則：別表第4の1の項)

別冊-11、-13、-23、-24 参照

協議先：まちづくり推進課

国分寺崖線区域の内外に応じ、原則として、一般基準の数値以下にしなければなりません。

国分寺崖線区域内		国分寺崖線区域外	
一般基準	特例基準	一般基準	特例基準
15m	20m	20m	25m

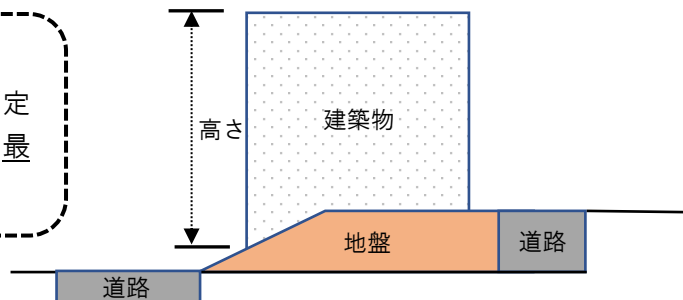
※商業地域は地区整備計画を定めている区域内を除き、条例上の高さ制限はありません。第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域は絶対高さ10mまでとなります。

※特例基準は、緑地の積極的な創出や公開空地の創出等、良好な地域環境の創出に特に寄与すると認められる場合に適用します。

※建築物が周囲の地盤と接する最も低い位置（最低地盤面）から高さを測定します。

【注意】

建築基準法における建築物の高さの測定方法と異なり、まちづくり条例では、最低地盤面から高さを測定します。

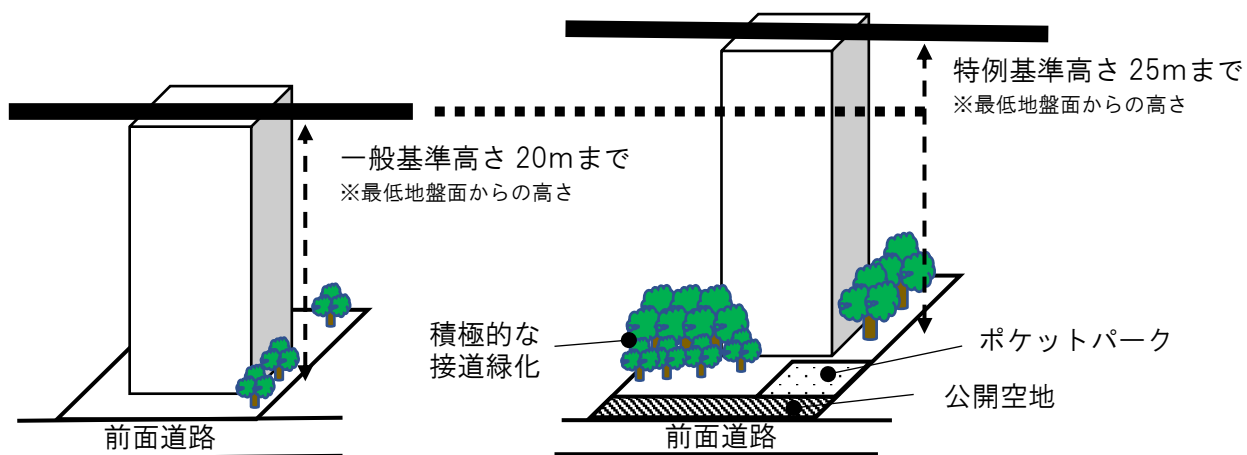


Q 高さの特例基準の条件を教えてください。

A 以下の条件①～②を満たす必要があります。なお、まちづくり市民会議の意見を聴取した上で特例基準の可否を判断するため、条例手続に時間を要します。事前にまちづくり推進課に御相談ください。

- ①一般基準＋高さ1m上乗せにつき、基準緑地・空地率1%以上を上乗せした計画とすること（最大5mまで）。
- ②良好な地域環境の創出のため、次に掲げる事項について計画すること。
 - (ア) 緑地等の配置及び間隔等の工夫
 - (イ) 公開空地の道路との一体性、有効幅員及び段差の解消等の工夫
 - (ウ) 快適で美しい空間の創出への工夫
 - (エ) 明るさや見通し、交通上、防犯上の死角の排除等が確保された安全な空間の創出への工夫

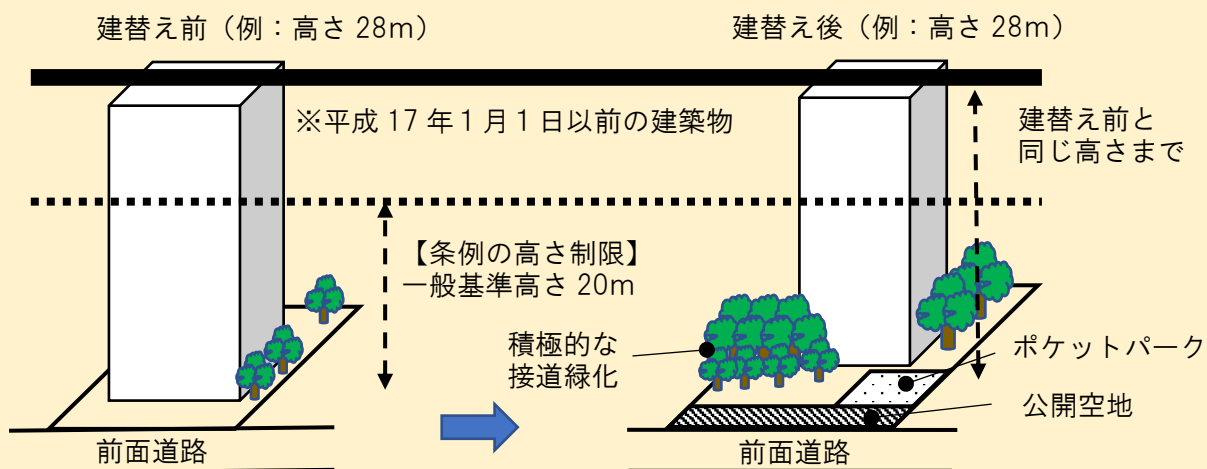
(例) 国分寺崖線区域外の場合



<補足>建築物の建替えにおける高さの特例基準について

まちづくり条例の施行日（平成 17 年 1 月 1 日）において、高さが一般基準の数値を超えている建築物の建替えを行う場合、高さ特例基準の条件（前ページの Q A の②参照）を満たすことで、当該建替え前の建築物の高さ以下まで建築が可能となります。

(例) 国分寺崖線区域外の場合 ※商業地域を除く



13. 敷地内の緑地等

(条例：別表第3の4の項、別表第5 規則：別表第4の2の項)

別冊-12、-14、-24 参照

協議先：緑と公園課

以下の区分に応じて規定している緑地率及び緑地・空地率を確保しなければなりません。

開発 区域の面積	区分	国分寺崖線区域内		国分寺崖線区域外		
		商業地域以外		商業地域		
		緑地・空地率	緑地率	緑地・空地率	緑地率	緑地・空地率
1,000 m ² 未満		20%以上 (16%以上)	13%以上	15%以上	12%以上	9%以上
1,000 m ² 以上 3,000 m ² 未満		25%以上 (22%以上)	18%以上	20%以上	15%以上	14%以上
3,000 m ² 以上		22%以上 (20%以上)	15%以上	19%以上	12%以上	13%以上

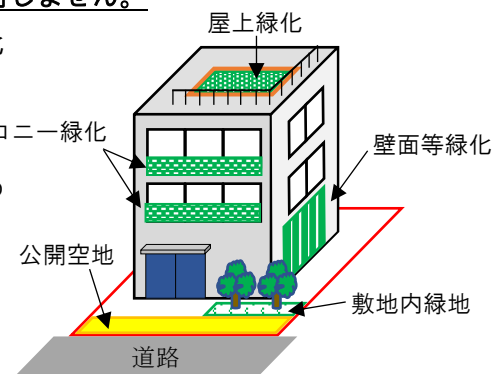
※一戸建ての建築を目的とする開発事業の場合、緑地・空地率は適用しません。

※湧水源の観測区域を除き、国分寺崖線区域内において、接道部緑化率（26 ページ参照）40%以上を確保する場合は、括弧内の数値を適用します。

※国分寺崖線の内外など、複数の区分にまたがる場合、各区分に占める面積の割合で計算してください（按分）。

緑地率＝敷地内緑地面積÷敷地面積×100

緑地・空地率＝（敷地内緑地面積＋屋上緑化面積＋壁面等緑化面積＋バルコニー緑化面積＋公開空地面積）÷敷地面積×100



【注意】緑化計画における配慮

- 開発区域周辺の緑地等と連続した緑の配置にする、接道部への積極的な緑化にするなど、良好なまちなみ景観の形成に配慮した緑化計画としてください。
- 開発区域内に既存樹木がある場合は、当該樹木の保全活用に努めてください。
- 隅切り部を緑化する場合は、視きよの確保に支障がないよう、樹木の配置及び樹種に配慮してください。

＜補足＞接道部緑化について

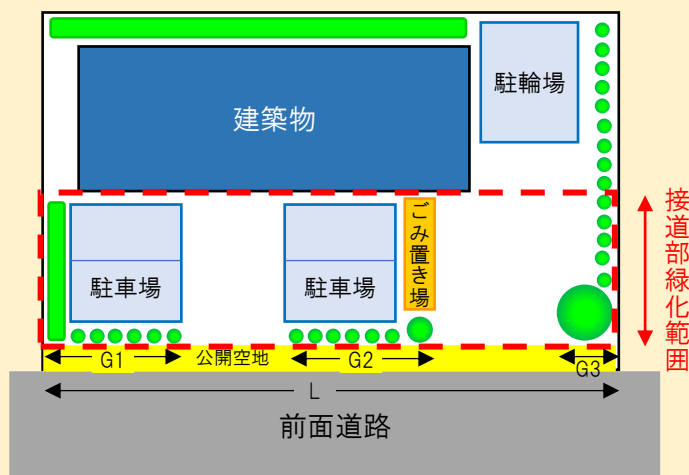
前ページの緑地・空地率の括弧内の数値を適用するためには、**接道部緑化率 40%**（路地状敷地の場合は 30%）以上の確保が必要となります。

L = 敷地接道延長

G = 接道部緑化長さ

接道部緑化率 (%)

$$= (G1+G2+G3/L) \times 100$$



Q 緑化の考え方を教えてください。

A 「①緑地の面積」及び「②緑量相当の植栽本数（換算緑化面積）」の両方を確保する必要があります。なお、地被類（芝、タマリユウなど）だけでは緑地と見なすことはできません。植栽の考え方、樹種などについては緑と公園課にお問合せください。

（例）下図緑地Aの場合

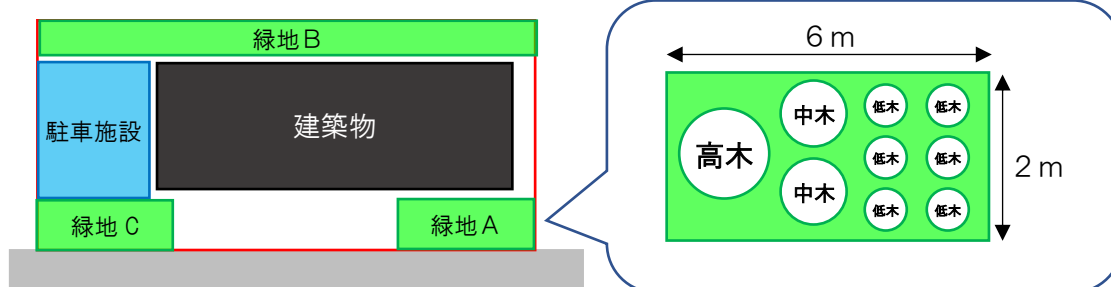
①緑地面積 $2 \times 6 = 12 \text{ m}^2$

②換算緑化面積 合計 13 m^2 （相当）

【内訳】高木（植栽時高さ 2 m 以上）1 本あたり 3 m^2 相当 $\times 1 \text{ 本} = 3 \text{ m}^2$

中木（植栽時高さ 1.2 m 以上）1 本あたり 2 m^2 相当 $\times 2 \text{ 本} = 4 \text{ m}^2$

低木（幹のある幅 0.6 m 以上）1 本あたり 1 m^2 相当 $\times 6 \text{ 本} = 6 \text{ m}^2$



14. 駐車施設

(条例：別表第3の5の項、別表第6 規則：別表第4の3の項)

別冊-12、-14、-24 参照

協議先：交通対策課

建築物の用途に応じて、下表のとおり敷地内に駐車施設を設置しなければなりません。

建築物の用途	自動車駐車場	自動二輪車駐車場	自転車駐車場
寄宿舍	事業者が作成した想定利用台数に基づく駐車施設計画をもとに、市長が定めた台数	計画戸数の 1/10 以上	計画戸数と 同数以上
ワンルーム建築物 (寄宿舍を除く。)	計画戸数の 1/6 以上	計画戸数の 1/10 以上	計画戸数と 同数以上
共同住宅等 (寄宿舍及びワンルーム建築物を除く。)	計画戸数の 3/10 以上	計画戸数の 1/10 以上	計画戸数の 2 倍以上
店舗、事務所など	事業者が作成した想定利用台数に基づく駐車施設計画書をもとに、市長が定めた台数		
福祉施設			

※共同住宅、長屋又は寄宿舍の自動車駐車場は、計画戸数が 20 戸以上 の場合に適用します。

※共同住宅、長屋又は寄宿舍で計画戸数が 16 戸以上の場合、荷さばきスペースの確保が必要 となります。

※台数について1に満たない端数が生じたときは、これを切り捨てます。

(例) ワンルーム建築物で 15 戸の場合：自動二輪車駐車場の台数 $15 \times 1/10 = 1.5 \Rightarrow 1$ 台

※商業地域又は近隣商業地域で主として住宅の建築を目的とする開発事業の自動車駐車場の台数は、上表にかかわらず、事業者が作成した想定利用台数に基づく駐車施設計画を考慮し、市長が定めた台数とすることができます。

※墓地、ペット霊園、葬祭場、遺体保管所及びエンバーミング施設における駐車施設は、条例別表第3の13の項から15の項に規定しています。

【注意】ラック式の自動車駐車場の整備について

- ・前面道路沿いに自転車駐車場を整備する場合、特に2段ラック式においては、上段に駐輪している自転車を引出す際など、上段レールが道路上又は公開空地にはみ出し、歩行者等の安全や通行の支障とならないよう、自転車駐車場の設置位置には十分に配慮して計画してください。

Q ワンルーム建築物と共同住宅等との違いは？

A 共同住宅等とは、共同住宅、長屋及び寄宿舍のことです。共同住宅等であって、1区分の面積が40㎡以下のものをワンルーム建築物といいます。(4ページ<補足>参照。)一つの共同住宅で40㎡超の区分と40㎡以下の区分が混在している場合は、それぞれの区分で台数計算し、合算してください(1に満たない端数を切り捨てる処理は合算後に行います。)

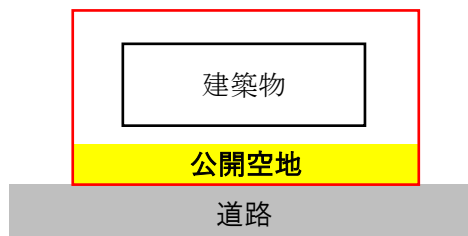
Q	隔地駐車場は認めていますか？
A	認めていません。敷地内に設けてください。
Q	駐車施設の寸法の基準はありますか？
A	平置きの場合は以下のとおりです。容易に駐車できるように配置しなければなりません。ただし、機械設備等を用いる場合はこの限りではありません。
自動車駐車場	縦5m以上×横2.3m以上
自動二輪車駐車場	縦2.3m以上×横1m以上
自転車駐車場	縦2m以上×横0.5m以上

荷さばき、来客用スペースの自動車駐車場は居住用とは別に配置してください。

15. 公開空地 （条例：別表第3の6の項 規則：別表第4の4の項） 別冊-12、-24 参照 **協議先：まちづくり推進課**

- (1) **開発区域の面積が500㎡以上の開発事業**（一戸建ての住宅の建築を目的とするものを除く）の場合、**敷地面積の3%以上の公開空地（歩行者が自由に通行、利用できる空間）を道路に面して確保**しなければなりません。

※開発区域の形状や立地条件等により、公開空地の確保が困難であると市長が認める場合は、敷地内の緑地の設置に代えることができます。

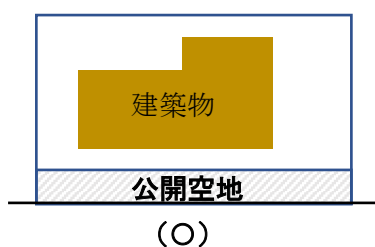


＜補足＞公開空地の整備基準について

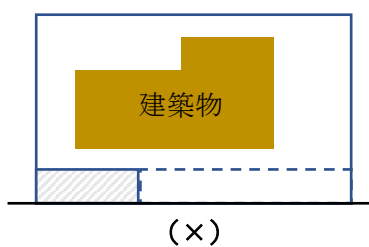
以下の内容を満たした計画としてください。

- (ア) 開発区域に接する道路に沿って連続した**帯状の空地として整備**すること。
- (イ) **開発区域に接する前面道路が2以上あるときは**、原則として、それぞれの道路に沿って設置すること。なお、歩道の有無や周囲の状況等を踏まえ、**公開空地の配置や形状は市長と協議の上、整備**すること。
- (ウ) **公開空地の上空に、建築物の屋根、ひさし、バルコニー等がはみ出さない**こと。
- (エ) **公開空地内には門、塀、広告物、看板、電柱、自動販売機、からぼり等の通行の妨げになる工作物等を設置しない**こと。
- (オ) アスファルト、コンクリート等の**滑りにくい構造**とすること（砂利敷き不可）。
- (カ) 歩道に沿って公開空地を整備するときは、**歩道と段差が生じないように整備**すること。

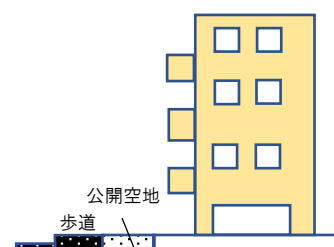
※整備後、自転車駐車場等の他の用途に使用することがないよう適切に維持管理しなければなりません。



前面道路に沿って連続した帯状の歩行空間が確保されています。



部分的な歩行空間であり、連続していません。



前面道路に歩道がある場合は、歩道と段差がない形状で公開空地を整備してください。

Q 公開空地の幅に制限はありますか？

A 幅に制限はありませんが、歩行空間の創出又は拡充として有効に機能するよう、原則、幅 0.5 m以上を確保してください。行き止まり道路の終端部などの場合は市長と協議の上、一部を敷地内の緑地の設置に代えることができます。

- (2) **前記(1)の適用を受けない開発事業において、市長が公開空地の設置について協議を求めたときは協議に応じなければなりません。** なお、公開空地の設置に応じる場合は、敷地の一部が公開空地となる建築物の敷地に限り、下表の開発事業の整備基準の一部を緩和します。

項目	緩和の内容
①敷地面積の最低限度	基準に対して 5 m ² を減じる
②外壁の後退距離	後退距離を 0.5m以上とする
③緑地率及び緑地・空地率	各基準に対して 3 %を減じる

※緩和の適用には以下の条件があります。

(ア) 事業者又は承継人により適正な維持管理が図られること。

(イ) 原則として、幅 0.5m以上の公開空地を整備すること。

(ウ) 公開空地である部分の土地の分筆登記を行うとともに、公開空地であることが容易に識別できるよう整備すること。(一戸建ての住宅の建築を目的とする場合)

＜補足＞開発事業の整備基準の一部緩和について

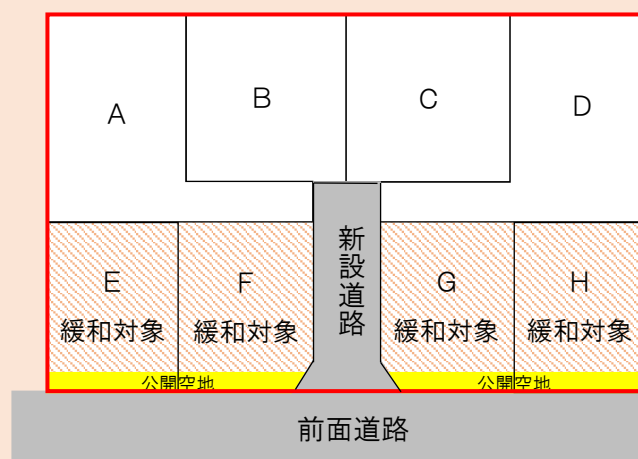
(例) 開発区域の面積が 5,000 m²未満で第 1 種低層住居専用地域の場合

一戸建ての住宅を目的とした開発事業の場合、敷地の一部が公開空地となる区画（E～H）に限り、緩和が適用されます。

敷地面積の最低限度の考え方は以下のとおりです。

A～D区画	⇒ 平均 115 m ² 以上
E～H区画	⇒ 平均 110 m ² 以上

※ただし最小区画面積はA～Hいずれの区画も $115 \text{ m}^2 \times 0.9 = 103.5 \text{ m}^2$ となります。



16. 文化財の保護に関する措置

(条例：別表第3の7の項)

別冊-12 参照

協議先：ふるさと文化財課

文化財保護法等に基づき、文化財を保護するための必要な措置を講じなければなりません。

特に、遺構（地中に埋まっている住居など）や遺物（土器など）の存在が確認されている「埋蔵文化財包蔵地」において、開発事業に伴う工事を行う場合は、工事着手の60日前までにふるさと文化財課へ届出が必要です。

Q 埋蔵文化財包蔵地の確認はどこでできますか？

A 市ホームページ（「国分寺市遺跡地図」）または、ふるさと文化財課の窓口で確認ができます。

17. 環境配慮に関する措置

(条例：別表第3の8の項)

規則：別表第4の5の項

別冊-12、-24、-25 参照

協議先：(1) 下水道課、(2) まちづくり推進課

(1) 開発区域内に雨水浸透施設を設置し、雨水の地下への涵養を図らなければなりません（国分寺崖線の直上や傾斜地などの地形条件等により適さない場合を除きます。）。

(2) 開発事業に伴う建築物及び施設においては、再生可能エネルギーの利用、省エネルギーの推進その他環境に配慮した取組に努めてください。

<補足>太陽光発電機器等の設置費用の助成制度について

市では、自身が所有する市内の住宅に、住宅での消費用として新たに太陽光発電機器や燃料電池コージェネレーション機器（エネファーム）を設置した又はこれらの機器を設置した住宅を購入した場合、その経費の一部を助成しています。詳細はまちづくり計画課にお問合せください。

18. 国分寺崖線の保全及び再生に関する措置

(条例：別表第3の9の項)

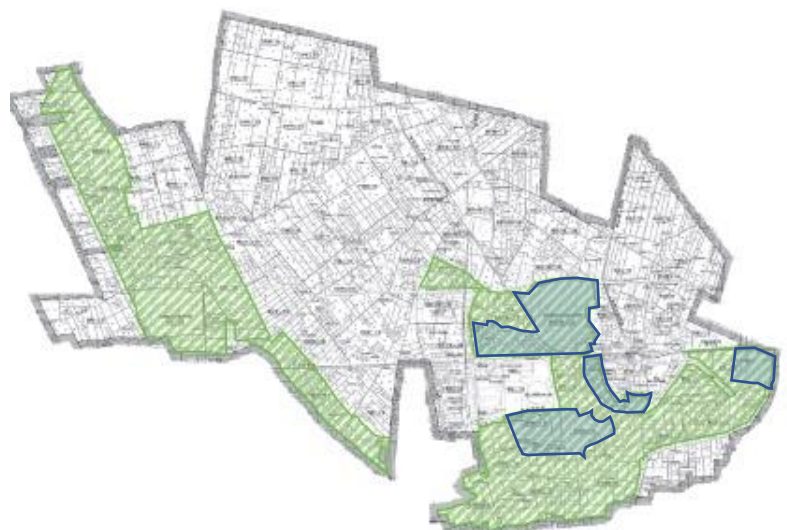
規則：別表第4の6の項

別冊-12、-25 参照

協議先：(1)、(3) 緑と公園課、
(2) まちづくり推進課

(1) 国分寺崖線区域内の湧水源の周辺において、れき層に及ぶ構造物を設ける行為等を行う場合（杭基礎工法や山留工事など）は、地下水位等の調査を行うとともに、湧水に及ぼす影響の事前評価を行ってください。

-  : 国分寺崖線区域
-  : 湧水源の観測区域



注意

地下水位等の観測、湧水等に及ぼす影響の事前評価

地下水位等の観測は、原則として、開発事業の工事着手の1年以上前から工事完了後2年（開発区域内に湧水源がない場合は1年）を経過するまでの間、定期的に行う必要があります。

また、国分寺市湧水及び地下水の保全に関する条例に基づき、湧水等に及ぼす影響の事前評価に当たっては、国分寺市湧水等保全審議会に諮問し、専門家等の意見を聴くこととなります。

事業スケジュールに大きな影響を及ぼすため、開発区域が湧水源の観測区域に該当している場合は、必ず緑と公園課に事前相談してください。

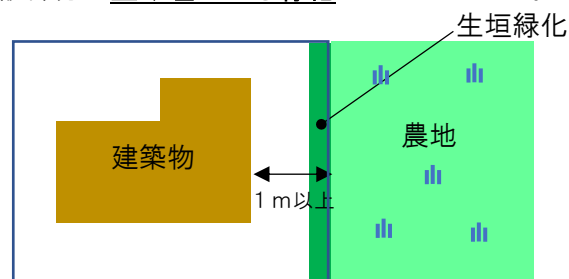
- (2) 国分寺崖線区域内で行われる開発事業で、建築物の屋上設備又は工作物の設置を行う場合は、国分寺市景観まちづくり指針に基づき、周囲の景観との調和を図るよう意匠や色彩などに配慮し、また、道路などの公共空間から見えにくいように工夫するなど、その形態・色彩などについて市長と協議する必要があります。
- (3) 湧水源の観測区域外において、れき層に及ぶ構造物を設ける行為等を行う場合でも、市長から求めがあったとき（開発区域が観測区域の内外にまたがる場合など）は国分寺崖線の保全・再生について協議に応じなければなりません。

19. 都市農地隣接開発に関する措置

（条例：別表第3の10の項 規則：別表第4の7の項）別冊-12、-13、-25 参照

協議先：緑と公園課、まちづくり推進課

- (1) 都市農地（生産緑地又は現に農業が行われている土地）に接する部分の敷地境界線から建築物の外壁を1 m以上後退しなければなりません。併せて、当該部分を生け垣による緑化にしてください。
- (2) 開発区域内の土地及び建築物を取得する者（居住者を含む。）に対し、都市農地及び農作業の特性等を十分説明し、理解を得るように努めてください。



20. ワンルーム建築物に関する措置（条例：別表第3の11の項）別冊-13、-27 参照

協議先：まちづくり推進課

ワンルーム建築物（1区分の面積が40㎡以下の共同住宅等）を建築する場合、別に定める「ワンルーム建築物に関する基準」（別冊-27）を満たす必要があります。

＜補足＞「ワンルーム建築物に関する基準」について

- ・ 1区分の面積を25㎡以上（寄宿舍においては居室の面積を10㎡以上）になるよう努めること。
 - ・ 管理人の氏名、連絡先等を記載した表示板を外部から見やすい場所に設置すること。
 - ・ 区分の戸数が30戸以上のときは、管理人室を設け、管理人を置くこと。
- などを定めています。詳細は「ワンルーム建築物に関する基準」を御確認ください。

21. 建築行為を伴わない土地利用に係る開発事業に関する措置

(条例：別表第3の12の項 規則：別表第4の8の項) 別冊-13、-25 参照

協議先：まちづくり推進課

自動車駐車場、自動二輪車駐車場、自転車駐車場、資材置場などで、建築行為を伴わない土地利用に係る開発事業（墓地又はペット霊園の設置を除く。）については、以下の基準を満たさなければなりません。

(1) 次の表に定める基準により、道路境界線に沿って緑化

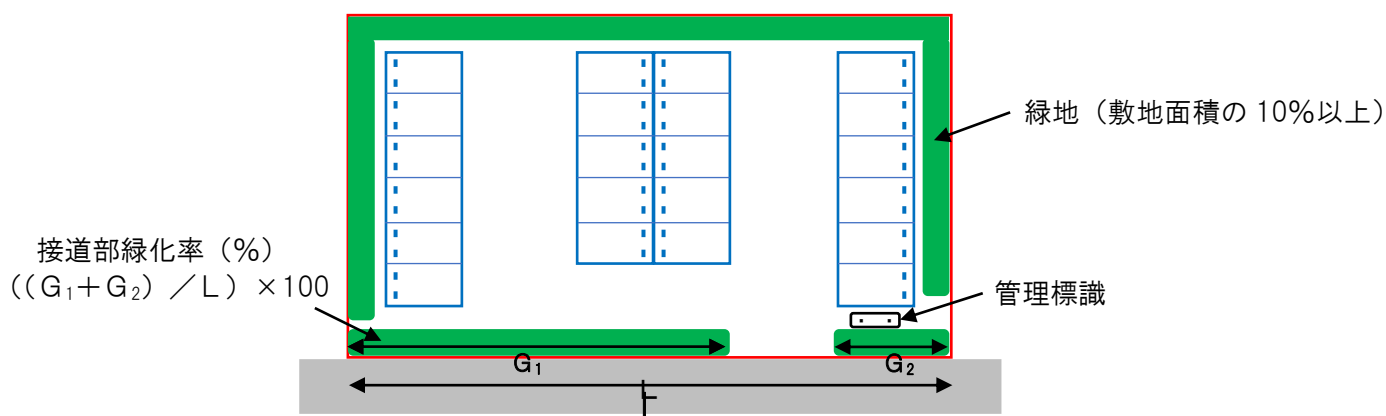
用途地域（区分）	接道部緑化率
第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域	70%以上
第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、 第1種住居地域、第2種住居地域、準工業地域	60%以上
近隣商業地域、商業地域	30%以上

※複数の用途地域の区分に該当する場合、各区分に占める面積の割合で接道部緑化率を計算してください（按分）。

※高さがおおむね0.8mの樹木を1m当たり2本以上植栽してください。

(2) 開発区域内に当該開発区域面積の 10%以上の緑地の設置

(3) 開発区域の見やすい場所に管理標識を設置



22. 墓地に関する措置

(条例：別表第3の13の項) 別冊-13 参照

協議先：環境対策課

(1) 開発区域の面積の20%以上の緑地の設置、周囲に住宅、学校、保育所、病院、事務所、店舗等及びこれらの敷地（以下「住宅等」という。）が立地する場合は隣地境界線に沿って幅2m以上の緩衝緑地の設置、駐車施設の設置基準（墓所数の5%以上の自動車駐車場）、道路に関する基準などを満たさなければなりません。

(2) 墓地等の経営の許可等に関する条例に適合しなければなりません。

<補足>国分寺市墓地等の経営の許可等に関する条例について

墓地、納骨堂又は火葬場を設置する場合の手続を規定しており、建設予定地の敷地境界線からおおむね50m以内の範囲の土地及び建築物の所有者及び使用者に対する説明会の開催のほか、設置場所の制限（住宅、学校、保育所等からおおむね100m以上離れていることなど）や構造設備基準などを定めています。詳細については環境対策課にお問合せください。

23. ペット霊園に関する措置 (条例：別表第3の14の項) 別冊-13 参照

協議先：環境対策課

- (1) 開発区域の面積の20%以上の緑地の設置、周囲に住宅等が立地する場合は隣地境界線に沿って幅2m以上の緩衝緑地の設置、駐車施設の設置基準（墓所及び納骨室の数の5%以上の自動車駐車場）、道路に関する基準その他施設の構造に関する基準などを満たさなければなりません。
- (2) 墓地等の経営の許可等に関する条例第9条（墓地の設置場所）に掲げる基準に適合しなければなりません。

24. 葬祭場、遺体保管所及びエンバーミング施設に関する措置 (条例：別表第3の15の項)

別冊-13 参照

協議先：環境対策課

- (1) 開発区域の面積の20%以上の緑地の設置、周囲に住宅等が立地する場合は隣地境界線に沿って幅2m以上の緩衝緑地の設置、駐車施設の設置基準（施設の用途と規模に応じた自動車駐車台数）、道路に関する基準その他施設の構造に関する基準などを満たさなければなりません。
- (2) 墓地等の経営の許可等に関する条例第9条（墓地の設置場所）に掲げる基準に適合しなければなりません。

25. 中高層建築物に関する措置 (条例：別表第3の16の項 規則：別表第4の9の項) 別冊-13、-25 参照

協議先：まちづくり推進課

- (1) テレビ電波障害に関する調査及び電波障害が生じた際の必要な措置を講ずる必要があります（建築物の高さが10mを超える場合、テレビ電波障害調査報告書の提出が必要、机上計算可）。
- (2) 近隣住民のプライバシーに配慮し、建築物の窓に目隠しを施すなどの措置を講ずる必要があります。

26. 景観に関する協議 (条例：別表第3の17の項) 別冊-13 参照

協議先：まちづくり推進課

建築物等の形態、色彩及び意匠については、国分寺市景観まちづくり指針に基づいた計画とし、市長と景観について協議する必要があります。

<補足>景観に関する配慮事項について

○建築物等の配置及び規模

(例) 建築物を敷地境界より後退し、開放的な空間を創出する。

○建築物等の形態及び意匠

(例) 住宅はけばけばしい色彩を用いず、屋根や外壁の彩度を低く抑える。

○空地・外構等

(例) 接道部を緑化する。周囲の緑との調和に配慮して植栽する。

○広告物や案内板等の位置、規模、意匠及び表示

(例) 建築物の外壁の色彩とのバランスに配慮し、彩度を低く抑える。広告面積を減らす。

※国分寺市景観まちづくり指針の別冊景観まちづくりヒント集では、景観に配慮すべき事項をまとめています。市ホームページから御確認ください。

27. 防犯に関する協議

(条例：別表第3の18の項)

別冊-13 参照

協議先：防災安全課

一戸建ての住宅、共同住宅等及び店舗の建築を目的とする開発事業について、犯罪の防止に資する設備等（防犯センサー、照明設備、防犯カメラなど）の設置に関して市長と協議し、別に定める指針に適合するよう努める必要があります。

28. 安全・安心のまちづくりに関する意見

(条例：第72条 規則：第63条)

別冊-7、-18 参照

協議先：まちづくり推進課

共同住宅等で計画戸数が16戸（ワンルーム建築物にあっては32戸）以上又は店舗で店舗面積が1,000㎡以上の開発事業を行うときは、小金井警察署長に犯罪の防止に配慮した計画、設備等について意見を求める必要があります。

29. 緑と水のまちづくりへの協力

(条例：第73条、別表第8 規則：第64条、第65条)

別冊-7、-14、-18、-19 参照

協議先：まちづくり推進課

(1) 緑と水のまちづくり等に寄与する環境整備について

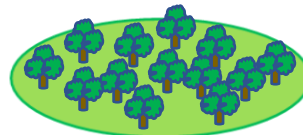
16戸（ワンルーム建築物にあっては32戸）以上の共同住宅等又は16区画以上の一戸建ての建築を目的とした開発事業においては、緑と水のまちづくり等に寄与する環境整備として、以下①～⑦のいずれかの環境整備を行わなければなりません。

①樹林地又は外周林の整備

開発区域又は開発区域の周辺に下記算定式による面積の一団の樹林地又は外周の緑地帯を設ける必要があります。なお、当該樹林地又は外周の緑地帯は、緑地率、緑地空地率に算入することができません。

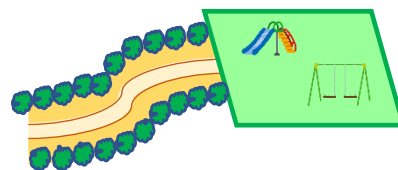
【算定式：130㎡＋（計画戸数又は区画数－16）×8㎡】

※ワンルーム建築物の場合は2戸を1戸とみなします。



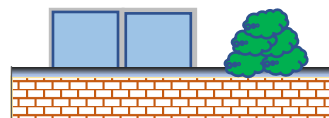
②湧水源又は公園等に至る散策路の整備

開発区域内又は開発区域に接して、湧水等や公園等がある場合に限り適用できます。湧水等や公園等の保全及び整備を図るとともに、湧水等や公園等に至る公開の散策路を整備してください。



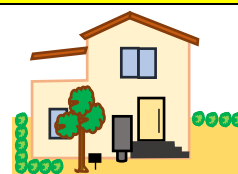
③共同住宅等の建築におけるバルコニー緑化

各戸のバルコニーに固定式植栽基盤又は1基100リットル以上の容量をもつ可動式植栽基盤を設置し、入居者に植栽の維持管理の義務を課す旨の規約等を設ける必要があります。



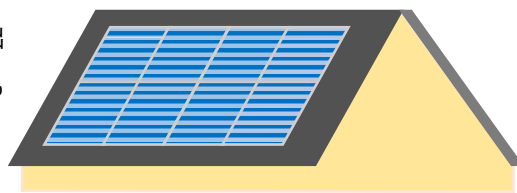
④一戸建ての住宅における高木の植樹

各宅地内の道路に接する部分に高木（植栽時の高さが3m以上の樹木）を植樹し、入居者に当該高木の維持管理の義務を課す旨の規約等を設ける必要があります。



⑤一戸建ての住宅における太陽光発電装置の設置

全ての住宅の屋根、外壁等に住宅用の太陽光発電装置（最大出力が4キロワット以上のもので、別に定める基準に適合するものに限る。）を設置する必要があります。



⑥緑地協定又は建築協定の締結

緑の管理保全に関する事項について、都市緑地法第45条による緑地協定又は建築基準法第69条による建築協定を締結し、将来にわたっての地域の良い環境を確保する必要があります。

⑦開放井戸の設置

開発区域内に設置される公園等に一般への開放井戸を設置する必要があります。なお、開放井戸の案内板及び東屋の設置も合わせて必要になります。



(2) 緑と水のまちづくり協力金の提供について

前記(1)①から⑦のいずれの環境整備も行えないと市長が認めるときは、当該環境整備に代えて、緑と水のまちづくり協力金に代替することができます。

緑と水のまちづくり協力金の算定式

$(\text{住宅の計画戸数} - 10) \times 15 \text{ 万円}$

※ワンルーム建築物は2戸を1戸とみなし、1に満たない端数を切り捨てる。

Q 緑と水のまちづくりに寄与する環境整備（以下「環境整備」といいます。）は必ずしなければならないのですか。市長が特に認めた場合、緑と水のまちづくり協力金の支払いに代えられる条件は何ですか。

A 環境整備が前提となりますが、当該整備を行うことができない場合は、条例第73条第2項の規定に基づき、緑と水のまちづくり協力金の支払いに代えることができます。その際は、環境整備を行うことができない理由を提示していただき、個別に判断します。

30. 福祉環境の整備に関する措置

（規則：別表第4の10の項）

別冊-25 参照

協議先：建築指導課

東京都福祉のまちづくり条例に準じて必要な措置を講じる必要があります。

6 斜面地建築物に関する制限等（第 84 条の 2～第 84 条の 9）

国分寺崖線^{がいせん}の斜面地と周辺の住環境の調和を図ることを目的として、斜面地建築物については「構造に関する制限」と「容積率の算定に係る地盤面の指定」を行っています。建築基準法の審査基準の一つとなっているため、適合しないものについては、確認処分がされません。詳しくは、建築指導課に相談してください。

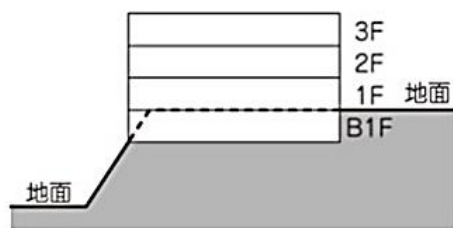
① 対象となる斜面地建築物と適用地域

斜面地建築物	建築物の接する地面の位置の高低差が3メートルを超える共同住宅等（長屋にあつては戸数が3以上）又は老人ホーム等で、これらの用途に供する部分（附属する駐車場等を含む）を地階に有するものが対象となります。
適用地域	第1種低層住居専用地域

② 「斜面地建築物の構造に関する制限」の内容

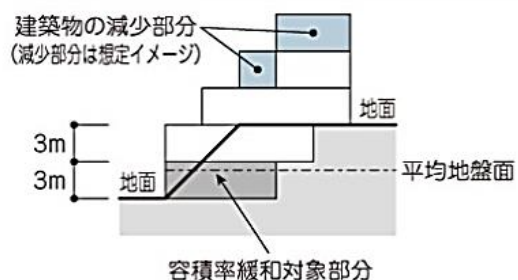
斜面地建築物の階数は、4を超えてはいけません（4階層までは可）。

階数を4以下とする。



③ 「斜面地建築物の容積率の算定に係る地盤面の指定」の内容

斜面地建築物の住宅地下室の容積率の算定に係る地盤面を、当該斜面地建築物が周囲の地面と接する位置のうち、最も低い位置から高さ3mまでの平均の高さにおける水平面とします。



7 適用除外（第 89 条）

次に掲げる開発事業については、開発事業に関する手続及び整備基準の適用が除外されます。（ただし、建築確認申請等に先立つ届出書の提出は必要です。）適用除外申請書の提出をもって内容を審査しますので、あらかじめまちづくり推進課に御相談ください。

○開発事業に関する手続及び整備基準（条例第 6 章第 3 節から第 8 節までの規定）の全部の適用が除外されるもの

1	都市計画法に基づく都市計画事業
2	国、地方公共団体その他これらに準ずる法人が行う開発事業で、計画的な土地利用が行われると市長が認めるもの
3	主として自己の居住の用に供することが明らかな住宅の建築を目的とする開発事業 （例）敷地面積 500 m ² 以上の自宅の建築、賃貸などの事業目的でない 2 世帯住宅 （注意）オーナーが住む共同住宅（賃貸）などの場合、自己の居住だけでなく、事業目的があるため、適用除外の対象にはなりません。
4	条例第 52 条第 1 項の規定による協定が締結された開発区域において予定されている建築物の建築であって、当該協定の内容に従って行われるもの （適用除外申請書の提出は不要です。）
5	建築基準法第 85 条第 6 項の規定による仮設建築物の建築
6	災害のために必要な応急措置として行われる開発事業

○開発事業に関する手続及び整備基準（条例第 6 章第 3 節から第 8 節までの規定）のうち、一部又は全部の適用が除外されるもの

1	地区計画等が定められた区域内におけるもの
2	建築物の用途の変更若しくは建築物の増築、改築、移転又は第 2 条第 5 号に規定する規則で定める建築行為を伴わない土地利用に係る開発事業の拡張を行う場合であって、第 6 章第 3 節から第 8 節までの規定を適用することが特に困難であると市長が認めるもの （例）敷地面積 500 m ² 以上の敷地内に車庫を増築
3	通常の管理行為、軽易な行為、高度の公益性がある行為その他の行為で市長が認めるもの

Q 1 階は自己が営む事務所、2 階及び 3 階が自己の住宅の場合、主として自己の居住の用に供することが明らかな住宅として、適用除外になりますか。

A 自己の居住の用に供する部分（住宅）の床面積が非居住部分（事務所）の床面積より大きく、かつ、非居住部分を分譲又は賃貸しない場合は、適用除外することが可能です。ただし、自動的に適用除外となるのではなく、適用除外申請書の提出が必要となりますので、御注意ください。

8 勧告、是正命令、公表、罰則（第 93 条～第 96 条、第 99 条、第 100 条）

まちづくり条例の手續に違反した者に対しては、勧告、是正命令、公表、罰則の適用を行います。

工事の停止・中止等の 勧告 (第 93 条)	条例の各種手續に違反して工事を行った事業者や工事施工者に対して、工事の停止や中止等の措置を講ずるように勧告します。 (例)・開発基本計画の届出等がなく、開発事業に係る工事に着手した場合 ・協定締結前に工事に着手した場合 ・協定内容と異なる工事をした場合
行為の是正に関する 勧告 (第 94 条)	条例の各種手續に関して、不正行為等を行った事業者（代理人を含みます。）や設計者に対して、行為の是正を勧告します。 (例)・近隣住民に対し、開発基本計画の内容について説明を行わなかった場合 ・調整会の出席の求めに応じない場合 ・虚偽の申請により開発基準適合確認通知書の交付を受けた場合 ・完了検査適合通知書の交付前に建物の使用を開始した場合
是正命令 (第 95 条)	勧告に従わない者（事業者又は工事施工者）に対しては、当該工事の停止や中止又は違反を是正するために必要な措置を講ずることを命令します。
公表 (第 96 条)	不正行為を行った事業者等（事業者、代理人、工事施工者又は設計者）や勧告又は是正命令に従わない者（事業者又は工事施工者）に対しては、違反した事実や氏名、住所などを公表します。
罰則 (第 99 条)	是正命令に違反した者（事業者又は工事施工者）は、6 か月以下の拘禁刑又は 500,000 円以下の罰金に処されることとなります。
両罰規定 (第 100 条)	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者が、その法人又は人の業務に関して前条（第 99 条）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同条の罰金刑を科すこととなります。

国分寺市まちづくり条例 事業者向けガイド

発行 令和3年7月
(令和7年1月1日時点修正)
(令和7年6月1日時点修正)

制作 国分寺市

問い合わせ 国分寺市 まちづくり部まちづくり推進課 開発事業担当
〒185-8501
東京都国分寺市泉町2 - 2 - 18
TEL：042 - 312 - 8666（ダイヤルイン）

様式第 19 号(第 42 条関係)

令和 7 年 6 月 16 日

国分寺市長 殿

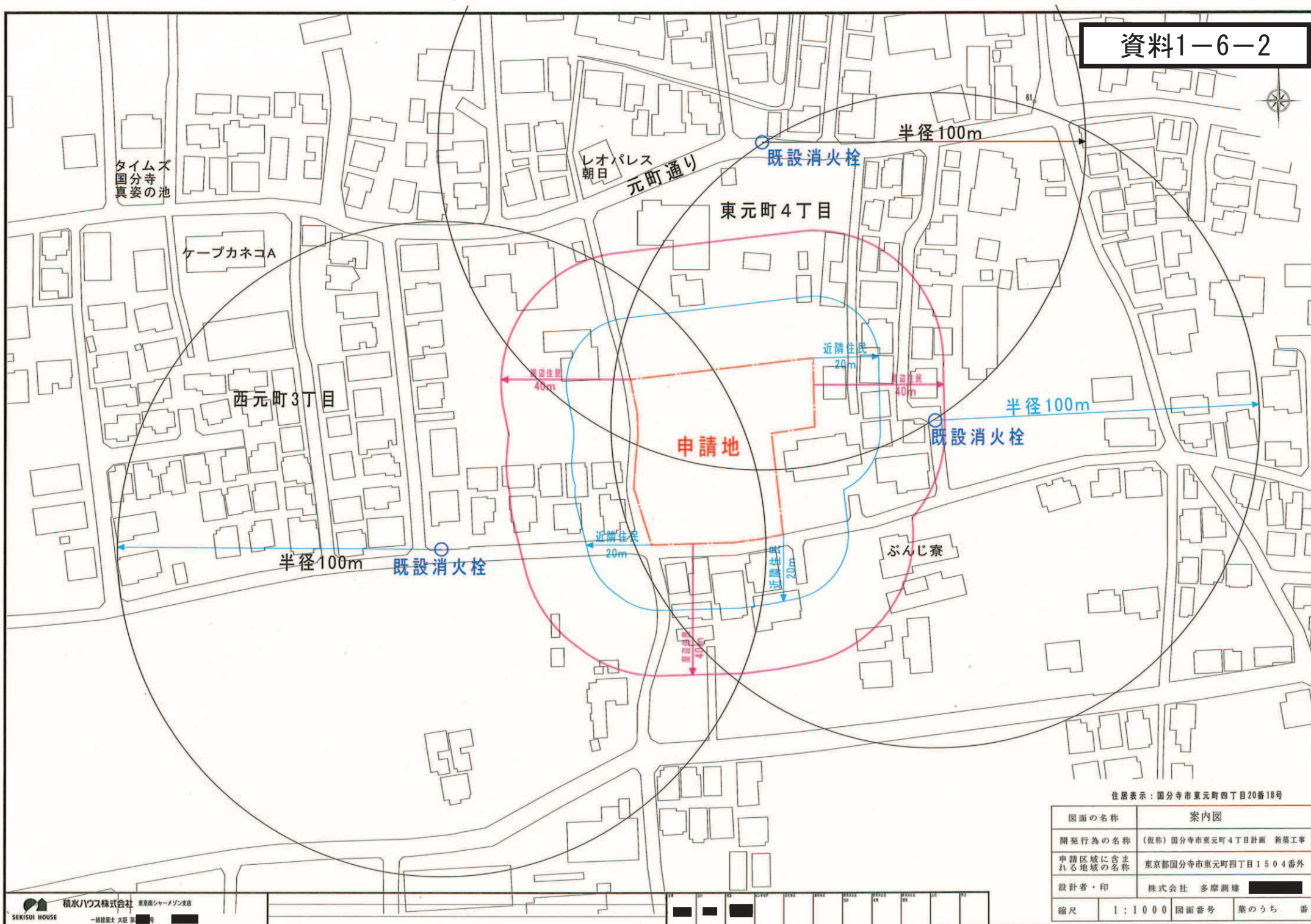
開発事業事前協議書

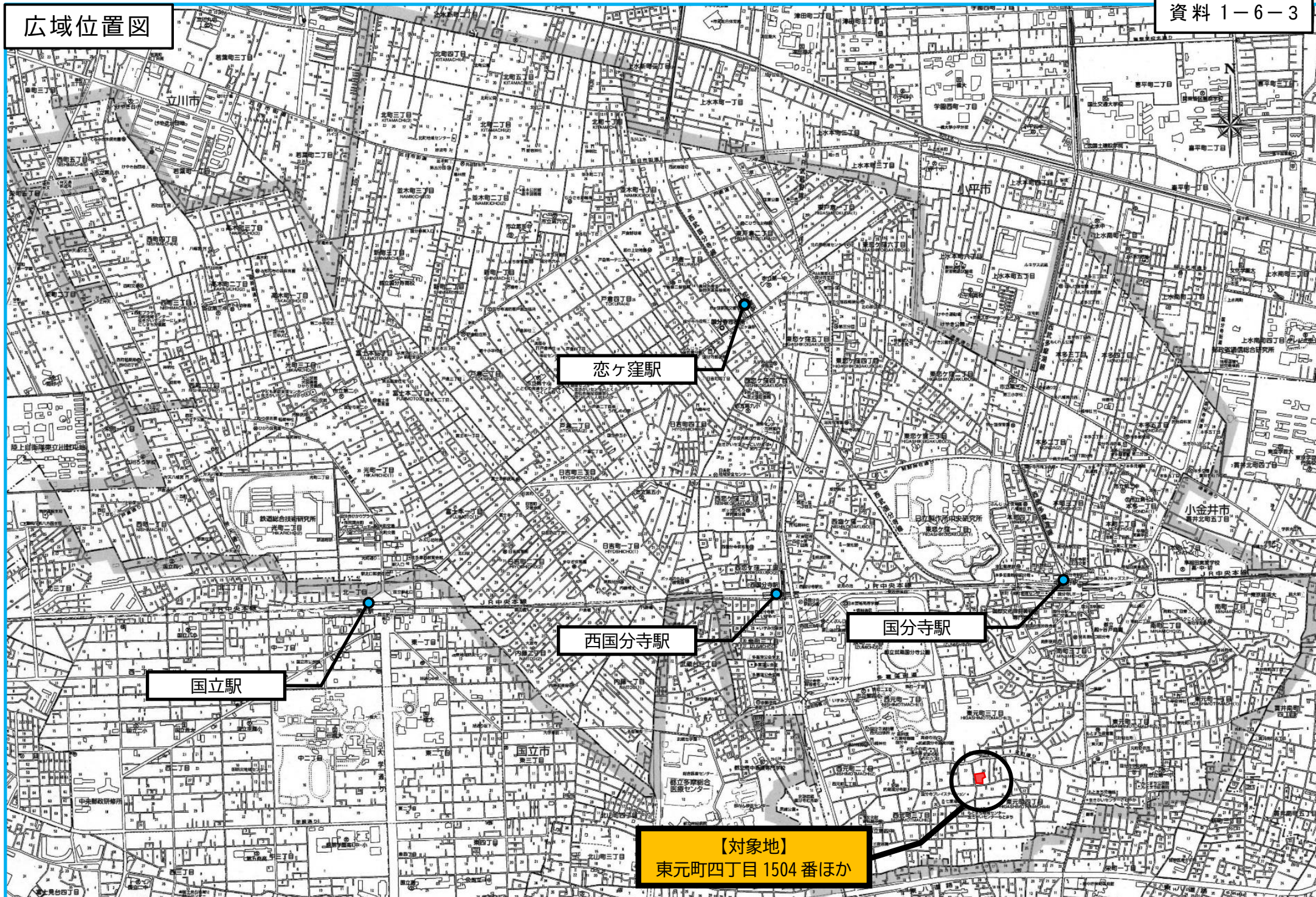
国分寺市まちづくり条例第 43 条第 1 項の規定により、次のとおり協議します。

事業者等	事業者	住所(法人にあっては、主たる事務所の所在地) 東京都国分寺市東元町四丁目 20 番 18 号 電話番号 XXXXXXXXXX		氏名(法人にあっては、名称及び代表者名) 永澤 恵子								
	代理人	住所 東京都渋谷区渋谷 1-7-7 住友不動産青山通りビル 4 階		住所 積水ハウス株式会社 東京南シャームゾン支店 設計課 和田 昌也 電話番号 03-5468-8300								
	工事施工者	住所 東京都武蔵野市吉祥寺本町 1-10-31 NMF 吉祥寺本町ビル 5F		氏名 積水ハウス株式会社武蔵野シャームゾン支店 支店長 永井 秀人 電話番号 0422-28-1700								
開発事業番号		R7-4- (1) (2)										
開発事業の名称		(仮称) 国分寺市東元町 4 丁目計画新築工事										
開発事業の目的		☐ 一戸建ての住宅 ☐ 共同住宅等(☐ 賃貸・ ☐ 分譲) ☒ 中高層建築物 ☒ その他(老人ホーム (サービス付き高齢者向け住宅))										
開発事業の場所		国分寺市東元町四丁目 1504 番外										
開発区域の面積		2,498.55㎡		国分寺崖線区域	☒ 内 ☐ 外							
まちづくり計画		☐ 有 (名称:) ☒ 無										
都市計画	地域地区等	☐ 用途地域(第二種低層住居専用地域)		開発行為の有無	☒ 有 ☐ 無							
		☐ 都市計画施設()		指定建蔽率	40% (50%)							
		☐ 地区計画(史跡武蔵国分寺跡周辺地区地区計画)		指定容積率	80%							
現況と利用の計画		宅地	農地	緑地	公共施設用地				その他	合計		
					道路	公園	緑地	水路	その他	小計		
	現況(㎡)		2498.55								2498.55	
	計画(㎡)	2415.75			82.80					82.80	2498.55	
宅地・建築物等の施設の概要	一戸建ての住宅	区画数										
		区画面積		最大 ㎡		最小 ㎡		平均 ㎡				
	上記以外の場	主な用途		老人ホーム (サービス付き高齢者向け住宅)		構造		鉄骨造		基礎工法		鉄筋コンクリート造布基礎
		工事種別		☒ 新築 ☐ 増築・改築 ☐ 移転 ☐ 用途変更								
		階数		地上 3 階 地下 0 階								
		最低地盤面からの高さ		最高 9.880 m								
		建蔽率		%		容積率		%				
				計画部分		既存部分		合		計		
		建築面積		793.43 ㎡		0㎡		793.43 ㎡				
		延べ面積		2,146.61 ㎡		0㎡		2,146.61 ㎡				
		容積率対象床面積		1,679.10 ㎡		0㎡		1,679.10 ㎡				
		棟数		1 棟		ワンルーム建築物		0 戸				
					ワンルーム建築物以外		50 戸					
住戸規模		最大 22.46 ㎡		最小 13.83 ㎡		平均 15.20 ㎡						
工事期間		着手予定日 2025 年 10 月 16 日		完了予定日 2027 年 2 月 28 日								

開 発 事 業 の 基 準	公 共 施 設 及 び 公 益 施 設 の 整 備 計 画	道 路	開発区域内道路	☐ 整備する(延長 m 幅員 m) ☒ 整備しない 道路予定地の設置 (☐ 有 ・ ☒ 無) 公共的空間の設置 (☐ 有 ・ ☒ 無)
			前 面 道 路	☒ 整備する(道路中心から 3.00m後退。) ☐ 整備しない
			交通安全施設	☐ 整備する(名称：) ☒ 整備しない
		公 園 等		☐ 設置する(%(m²)) ☒ 設置しない ☐ 公園整備協力金の支払
		消 防 施 設	消 火 栓	☐ 設置する(基) ☒ 設置しない(開発区域 100m 内既設消火栓 3 基)
			貯 水 槽	☒ 設置する(40m³) ☐ 設置しない
		廃棄物保管施設		☒ 設置する(1 箇所) ☐ 設置しない
		防 災 施 設		☒ 設置する(名称： 防災倉庫) ☐ 設置しない
		集 会 所		☐ 設置する(m²) ☒ 設置しない
	子 育 て 支 援 施 設		☐ 設置する(m²) ☒ 設置しない	
	街 灯		☐ 設置する(基) ☒ 設置しない	
	開 発 事 業 の 整 備 計 画	外 壁 の 後 退		☒ 後退する(後退距離 1 m) ☐ 後退しない
		敷 地 内 の 緑 地 等		☒ 緑地・空地率(緑地・空地面積) (682.32 m² (28.24%)) ☒ 緑地率(緑地面積) (605.89 m² (25.08%)) 接道部緑化による緑地・空地率の緩和適用 (☐ 有・ ☒ 無)
		駐 車 施 設		☒ 自動車駐車場 (13 台) ☐ 自動二輪車駐車場 (台) ☒ 自転車駐車場 (10 台) 荷さばき用，来客用等の一時的な自動車の駐車空間 ☐ 有・ ☒ 無)
		公 開 空 地		☒ 設置する(3.06%(76.43 m²)) ☐ 設置しない 道路後退の代替 (☐ 有 ・ ☒ 無) 敷地内の緑地に代替 (☐ 有 ・ ☒ 無)
		雨 水 浸 透 施 設		☒ 設置する ☐ 設置しない
		国分寺崖線の保全及び再生に関する措置		☒ 観測区域内 ☐ 観測区域外 れき層に及ぶ構造物を設ける行為及びその関連行為(☐ 有・ ☒ 無)
		都市農地隣接開発に関する措置		☐ 都市農地に隣接する ☒ 都市農地に隣接しない
	緑と水のまちづくり等に寄与する環境整備(条例第73条関係)			☐ 該当する ☐ 環境整備の実施(施行規則第64条第()号) ☐ 緑と水のまちづくり協力金の支払 ☒ 該当しない
	文化財の保護に関する措置			☒ 埋蔵文化財包蔵地内 ☐ 埋蔵文化財包蔵地外

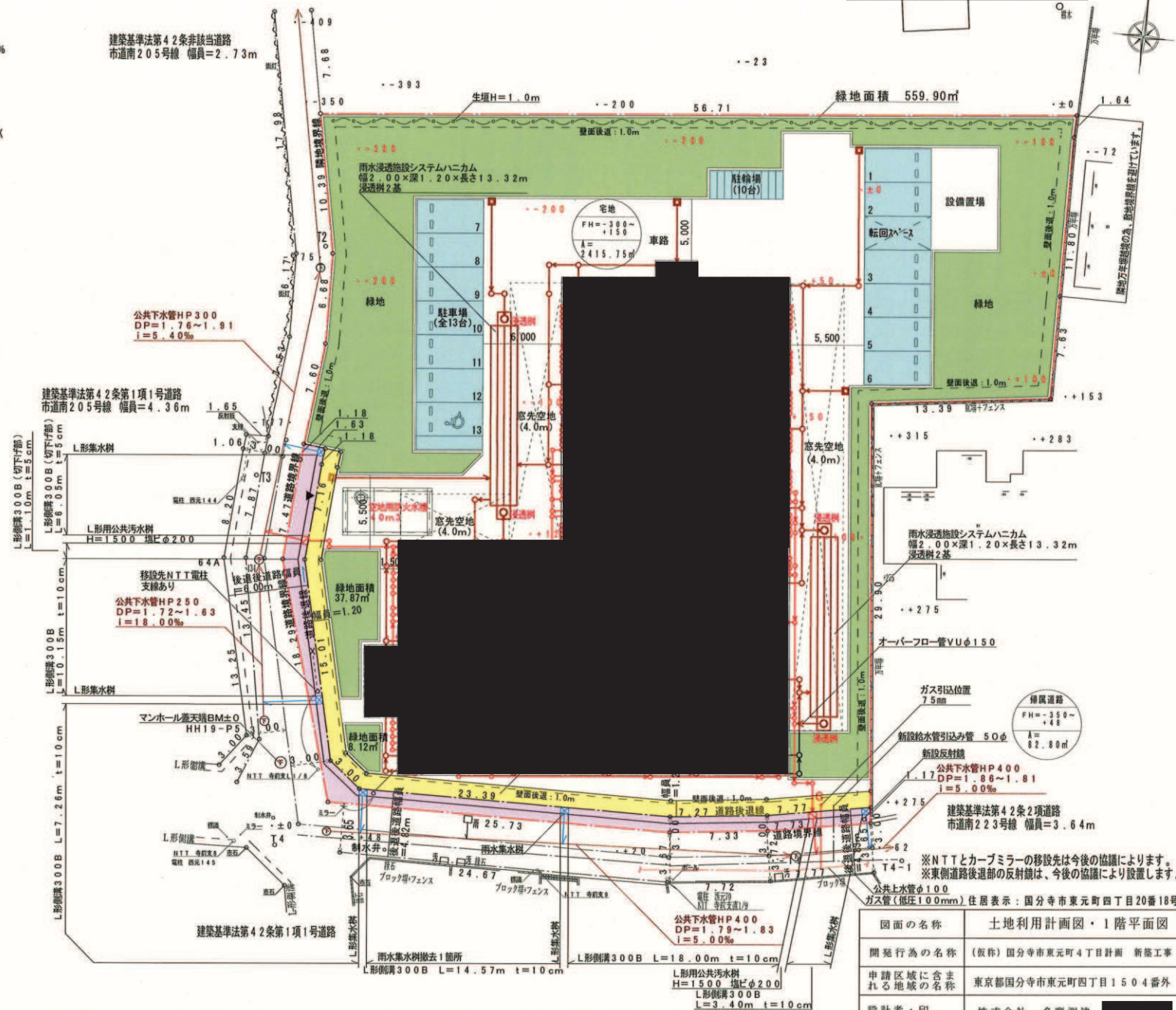
地域共生型 開発事業の 方針	地域環境と共生した 計画の概要	住宅が多い地域環境でもある事から、建物周辺に緑化をする事で 景観に配慮します。
	近隣住民等の要望を 踏まえた計画の概要	工事中の安全対策に努めます。今後意見要望があれば誠意を持っ て対応いたします。
他法令による 手続関係	開発行為、建築確認申請	
添付図書	☒1 委任状 ☒2 土地登記事項証明書(全部事項証明書。写し可) ☒3 近隣住民説明実施報告書 ☐4 周辺住民説明実施報告書 ☒5 案内図 ☒6 現況図 ☒7 公図の写し ☒8 土地利用計画図 ☒9 公共施設新旧対照表 ☒10 工事車両通行経路図 ☒11 現況及び周辺の写真 ☒12 景観計画協議書 ☒13 求積図 ☒14 緑化計画図(緑地求積、樹種・本数を記載したもの) ☐15 その他() ※建築行為を伴う場合に提出するもの ☒1 配置図 ☒2 各階平面図 ☒3 立面図 ☒4 日影図(中高層建築物に限る) ☐5 テレビ電波障害調査報告書 (高さが10m超の中高層建築物のみ) ☐6 その他()	





資料1-6-4

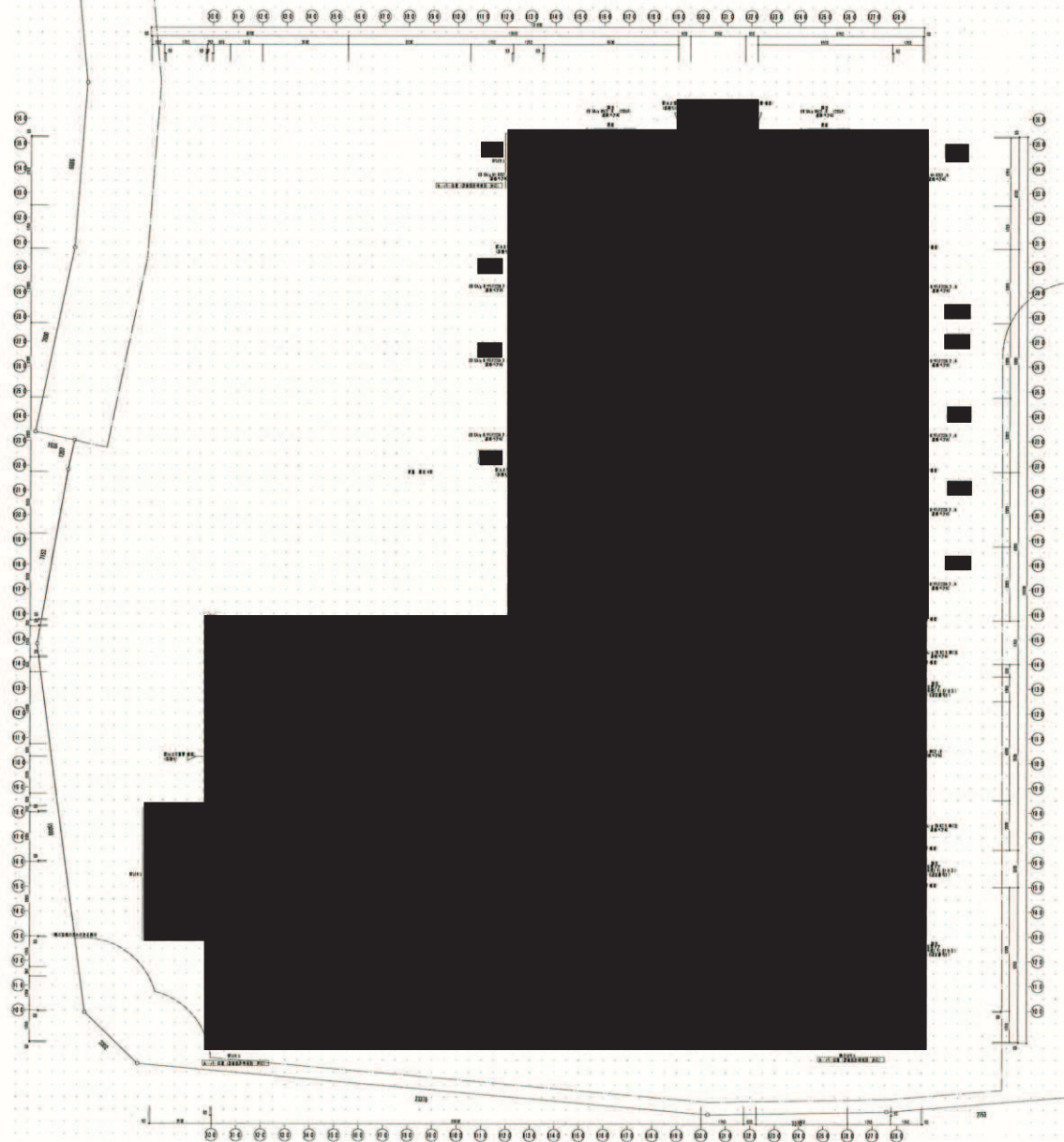
用 途 別	面 積	割 合	備 考
建築物	793.43㎡	31.76%	
道路用地	82.80㎡	3.31%	市道南283号
公開空地	76.43㎡	3.06%	市道南285号
緑地等	605.89㎡	24.25%	幅1.20m
廃棄物保管施設	7.23㎡	0.29%	
自動車駐車場	180.00㎡	7.20%	13台分
自転車駐車場	11.55㎡	0.46%	10台分
その他	741.22㎡	29.67%	
計	2498.55㎡	100.00%	



※NTTとカーブミラーの移設先は今後の協議によります。
※東側道路後退部の反射鏡は、今後の協議により設置します。

図面の名称	土地利用計画図・1階平面図		
開発行為の名称	(仮称) 国分寺市東元町4丁目計画 新築工事		
申請区域に含まれる地域の名称	東京都国分寺市東元町四丁目1504番外		
設計者・印	株式会社 多摩測建 		
縮尺	1:300	図面番号	業のうち 番

資料1-6-5



1階平面図 1/100

1階床高さ GL+32mm

1階基準天井高さ
2410mm

外壁仕様決定

事業系建物
梁下断熱材あり
防湿強化仕様

積水ハウス株式会社 東京南シャーマンズ支店
SEKISUI HOUSE 一般建築士 大原 智 建築士

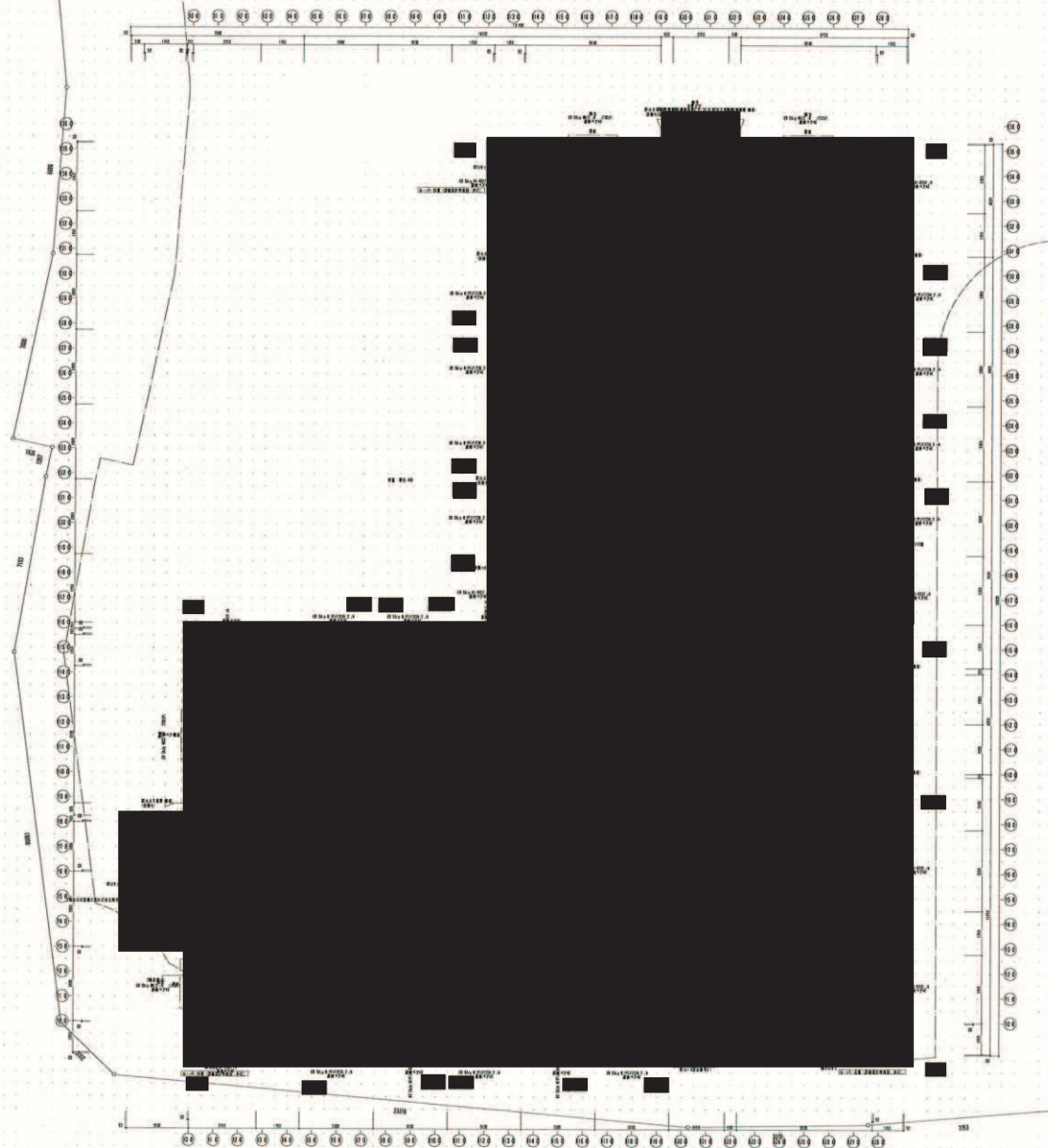
図面はA1 1/100で作成されています。
A2(715mm小)のときは 1/141に、A3(594mm小)のときは 1/200にそれぞれ読み替えてください。

《仮称》国分寺市東元町4丁目計画新築工事

2025.6.6

00024100013 13

資料1-6-5



2階平面図 1/100

2階基準天井高さ
2410mm

外壁仕様仮決定

事業系建物
梁下断熱材あり
防湿強化仕様

SEKISUI HOUSE 積水ハウス株式会社 東京南シャーマン支店
一級建築士 大庭 宗 司

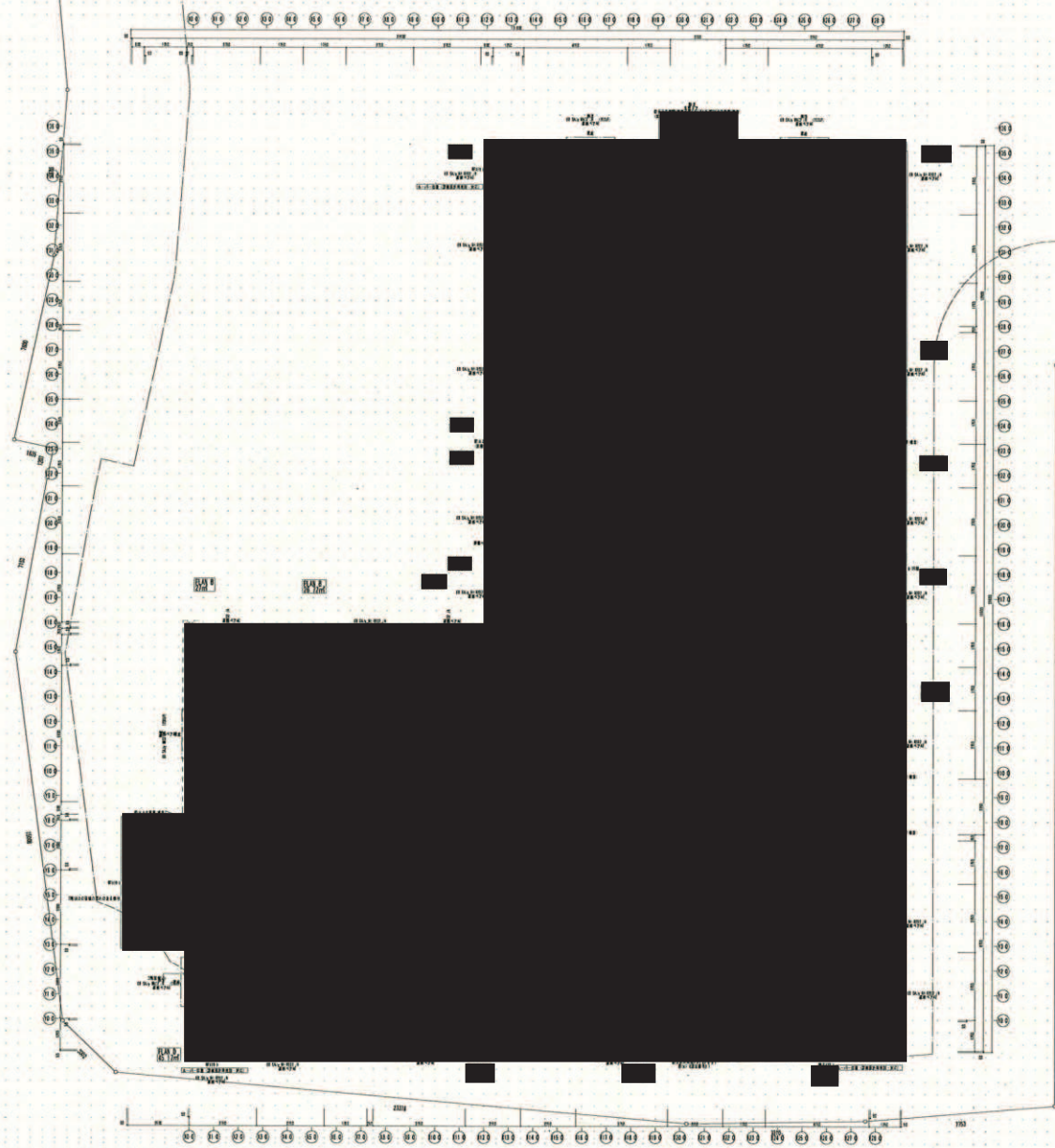
(仮称) 国分寺市東元町4丁目計画新築工事

2025.6.6

09024100013 13

先図はA1 1/100で作成されています。
A2(1/140)のときは 1/141に、A3(5/140)のときは 1/200にそれぞれ読み替えてください。

資料1-6-5



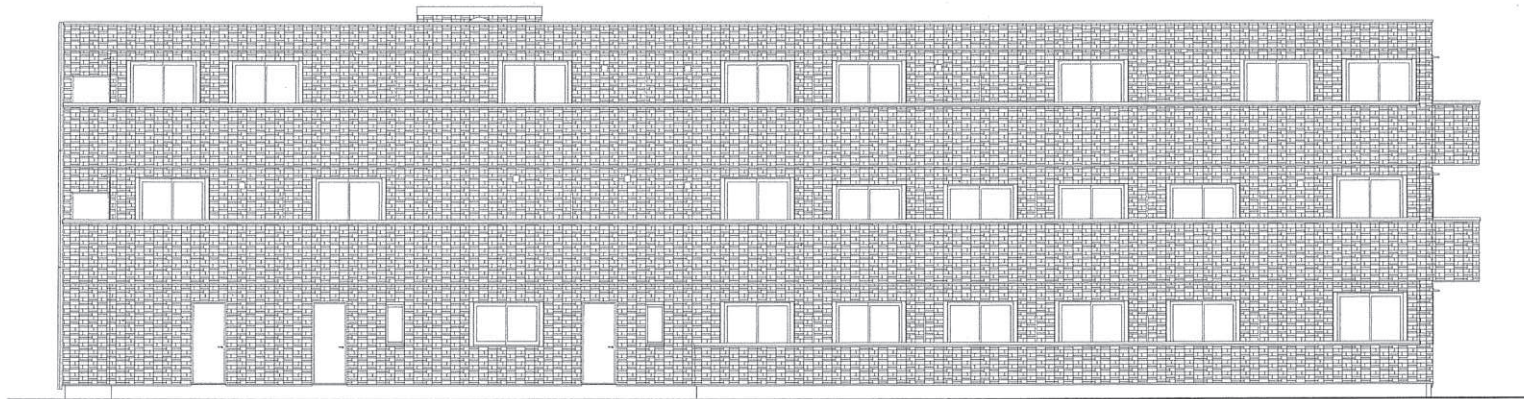
3階平面図 1/100

3階基準天井高さ
2410mm

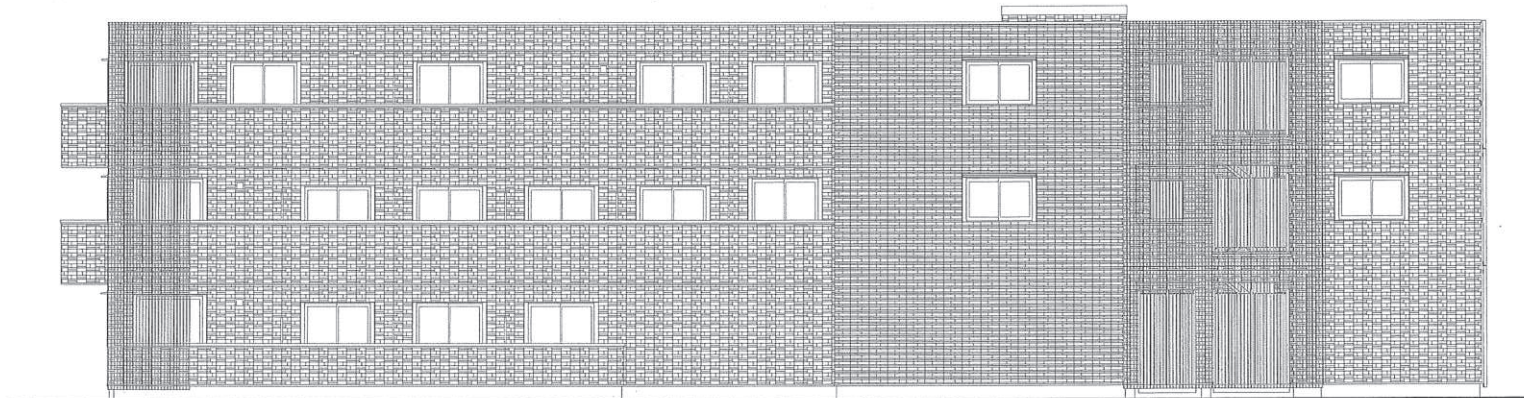
① 基礎	① 基礎	① 基礎	① 基礎
② 柱	② 柱	② 柱	② 柱
③ 梁	③ 梁	③ 梁	③ 梁
④ 床	④ 床	④ 床	④ 床
⑤ 壁	⑤ 壁	⑤ 壁	⑤ 壁
⑥ 天井	⑥ 天井	⑥ 天井	⑥ 天井
⑦ 窓	⑦ 窓	⑦ 窓	⑦ 窓
⑧ 扉	⑧ 扉	⑧ 扉	⑧ 扉
⑨ 階段	⑨ 階段	⑨ 階段	⑨ 階段
⑩ 屋根	⑩ 屋根	⑩ 屋根	⑩ 屋根
⑪ 土留	⑪ 土留	⑪ 土留	⑪ 土留
⑫ 基礎	⑫ 基礎	⑫ 基礎	⑫ 基礎
⑬ 柱	⑬ 柱	⑬ 柱	⑬ 柱
⑭ 梁	⑭ 梁	⑭ 梁	⑭ 梁
⑮ 床	⑮ 床	⑮ 床	⑮ 床
⑯ 壁	⑯ 壁	⑯ 壁	⑯ 壁
⑰ 天井	⑰ 天井	⑰ 天井	⑰ 天井
⑱ 窓	⑱ 窓	⑱ 窓	⑱ 窓
⑲ 扉	⑲ 扉	⑲ 扉	⑲ 扉
⑳ 階段	⑳ 階段	⑳ 階段	⑳ 階段
㉑ 屋根	㉑ 屋根	㉑ 屋根	㉑ 屋根
㉒ 土留	㉒ 土留	㉒ 土留	㉒ 土留
㉓ 基礎	㉓ 基礎	㉓ 基礎	㉓ 基礎
㉔ 柱	㉔ 柱	㉔ 柱	㉔ 柱
㉕ 梁	㉕ 梁	㉕ 梁	㉕ 梁
㉖ 床	㉖ 床	㉖ 床	㉖ 床
㉗ 壁	㉗ 壁	㉗ 壁	㉗ 壁
㉘ 天井	㉘ 天井	㉘ 天井	㉘ 天井
㉙ 窓	㉙ 窓	㉙ 窓	㉙ 窓
㉚ 扉	㉚ 扉	㉚ 扉	㉚ 扉
㉛ 階段	㉛ 階段	㉛ 階段	㉛ 階段
㉜ 屋根	㉜ 屋根	㉜ 屋根	㉜ 屋根
㉝ 土留	㉝ 土留	㉝ 土留	㉝ 土留
㉞ 基礎	㉞ 基礎	㉞ 基礎	㉞ 基礎
㉟ 柱	㉟ 柱	㉟ 柱	㉟ 柱
㊱ 梁	㊱ 梁	㊱ 梁	㊱ 梁
㊲ 床	㊲ 床	㊲ 床	㊲ 床
㊳ 壁	㊳ 壁	㊳ 壁	㊳ 壁
㊴ 天井	㊴ 天井	㊴ 天井	㊴ 天井
㊵ 窓	㊵ 窓	㊵ 窓	㊵ 窓
㊶ 扉	㊶ 扉	㊶ 扉	㊶ 扉
㊷ 階段	㊷ 階段	㊷ 階段	㊷ 階段
㊸ 屋根	㊸ 屋根	㊸ 屋根	㊸ 屋根
㊹ 土留	㊹ 土留	㊹ 土留	㊹ 土留
㊺ 基礎	㊺ 基礎	㊺ 基礎	㊺ 基礎
㊻ 柱	㊻ 柱	㊻ 柱	㊻ 柱
㊼ 梁	㊼ 梁	㊼ 梁	㊼ 梁
㊽ 床	㊽ 床	㊽ 床	㊽ 床
㊾ 壁	㊾ 壁	㊾ 壁	㊾ 壁
㊿ 天井	㊿ 天井	㊿ 天井	㊿ 天井

梁下断熱材あり
断熱材の仕様

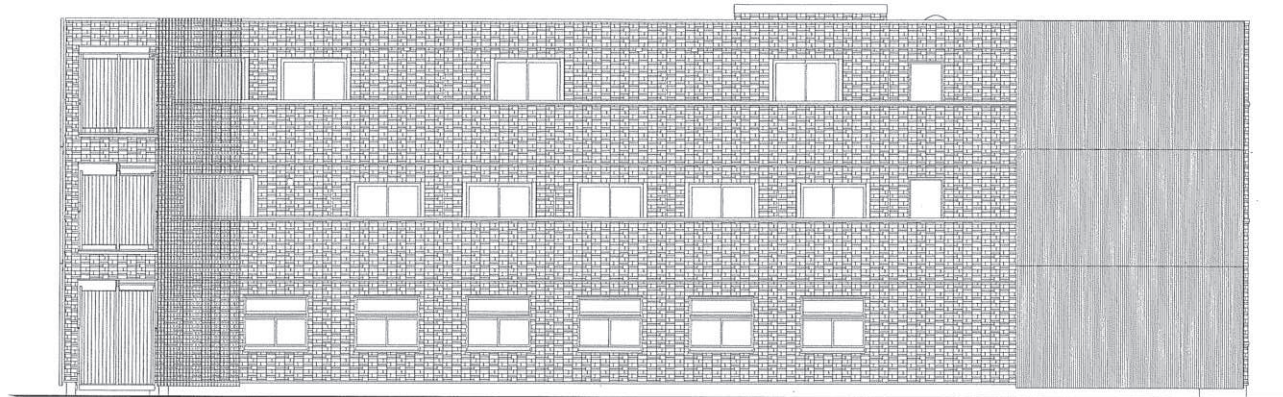
外壁仕様仮決定



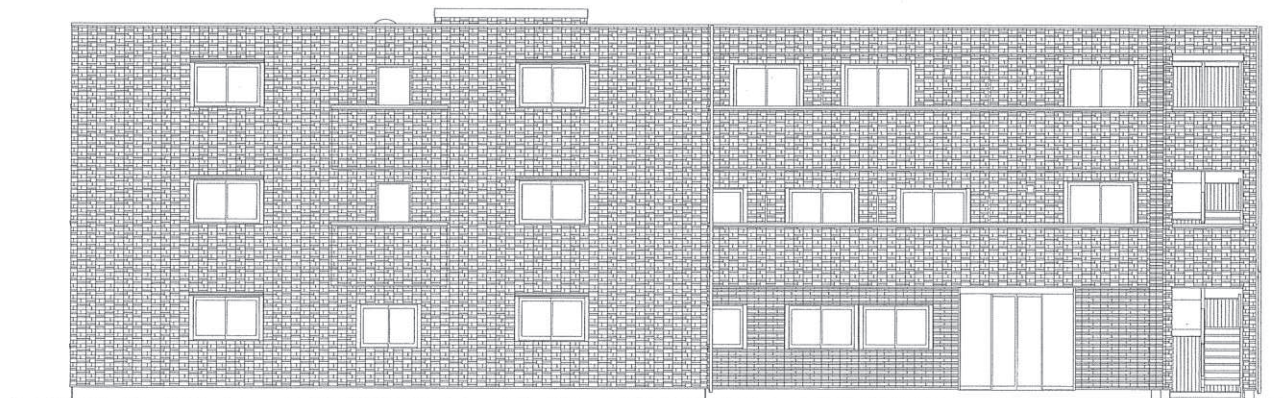
東立面図 1/100



西立面図 1/100



南立面図 1/100



北立面図 1/100

 積水ハウス株式会社 東京南シャーマン支店 SEKISUI HOUSE 一級建築士 大田 第 〇〇 号 〇〇 〇〇	建築 〇〇	設計 〇〇	図面 〇〇	インテリア 〇〇	設備機器 〇〇	電気設備 〇〇	建築決定図 設計	建築決定図 建築	建築決定図 建築	出向 〇〇	施注 〇〇	工事名 (仮称) 国分寺市東元町4丁目計画新築工事	商品名 セレブリオ β 顧客名称 南北側立面図 図面番号 〇〇 単位 mm 図の内
--	----------	----------	----------	-------------	------------	------------	-------------	-------------	-------------	----------	----------	------------------------------	---

元図はA2 1/100で作成されています。
 A3(71%縮小)のときは 1/141に、A4(50%縮小)のときは 1/200にそれぞれ読み替えてください。

2025.6.6

QYNS24100013 13

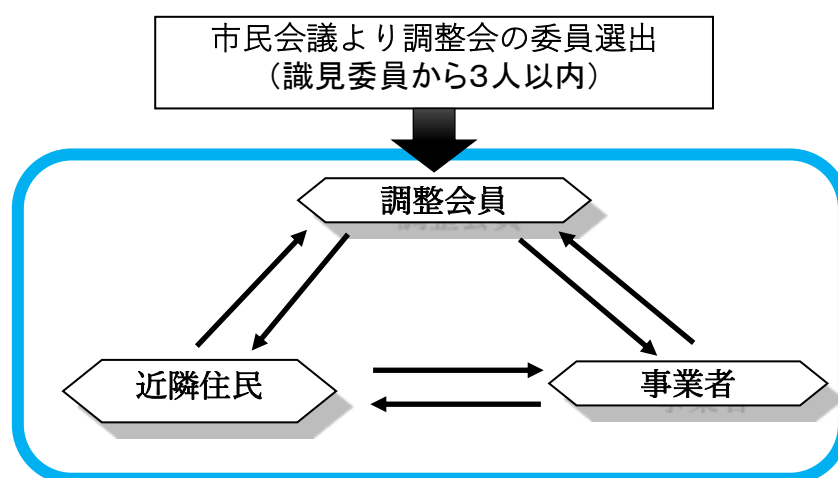


国分寺市まちづくり条例第 47 条の2に基づく調整会員の指名について(案)

～ まちづくり市民会議委員(識見委員)から3人以上の選出 ～

● 調整会の制度

- ① 住民調整手続後の早期の段階から紛争調整を図るため、調整会の制度を導入しています。
- ② 調整会は、近隣住民と事業者の調整がつかない場合に、調整会の委員(市民会議委員より選出)が双方の意見の整理と調整を行うものです。
- ③ 当事者間の歩み寄りの可能性を探ることを目的としており、裁判所のような判決を下すものではありません。原則3回までの開催とし、両者に歩み寄りの姿勢が見られなければ、調整不能として終了します。



● 調整会

条例第 47 条の2に基づき、市民会議は、市長の要請に基づき、調整会を設置します。調整会は、開発事業に関する近隣住民と事業者の双方の意見等の調整がつかない場合に、その整理と調整を行うものです。

① 調整会の委員及び調整会長・調整副会長の指名(条例第 47 条の2第3項及び第4項)

条例規定上、市長の要請に基づき、案件ごとに調整会を開催、その都度、調整会長及び調整会副会長の指名となりますが、調整会の開催請求から 90 日以内に調整会報告書を作成しなければならず、その間、調整会員、事業者及び近隣住民との日程調整など必要となるため、あらかじめ調整会委員、調整会長及び調整会副会長を指名するものです。

市民会議委員のうち、識見を有する委員から、会長が3人以上の調整会員を指名することとなっており、事務局では、会長を除く、識見委員 5 人を調整会員とし、調整会に出席する委員は原則 3 人とすることを提案します。

② 調整会の開催請求

調整会は、近隣住民又は事業者が市長に開催を請求できます。

近隣住民が行う場合は、事前協議書等の公告日（第 44 条）の翌日から 14 日以内に事前の申出を行い、公告日の翌日から 21 日以内に満 20 歳以上の近隣住民の過半数の署名により請求を行います。

事業者が行う場合は、事前協議書等の公告日（第 44 条）の翌日から 21 日以内に請求を行います。

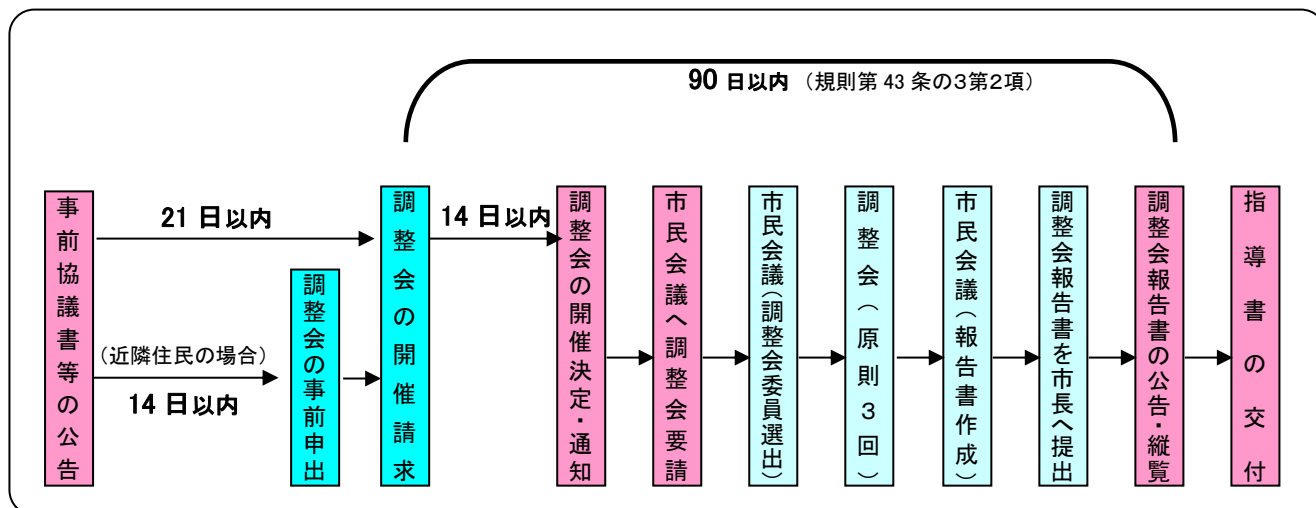
③ 調整会の開催回数、期間

調整会は、原則 3 回となります。また、調整会の開催請求日から 90 日以内に調整会の報告書を作成します。

④ 調整会の調整結果

調整会の結果は事案により異なることが想定されますが、当事者間の合意による解決が本来主旨であり、調整結果を当事者双方に強制するものではありません。なお、第 48 条において、市が指導書を交付する際には、調整会の報告書の内容を踏まえて行うこととしています。

【調整会の手続(イメージ)】



【参考条文】

国分寺市まちづくり条例(抜粋)

(調整会の開催請求)

- 第 47 条 満 18 歳以上の近隣住民の過半数の連署を持った近隣住民又は事業者は、第 44 条の公告の日の翌日から起算して 21 日以内に、開発事業に関する近隣住民と事業者の双方の意見等を整理し、及び調整することを目的として、規則で定めるところにより、調整会の開催を市長に請求することができる。この場合において、当該調整会の開催を請求しようとする近隣住民は、同条の公告の日の翌日から起算して 14 日以内に、市長に対し、その旨を申し出なければならない。
- 2 市長は、前項の規定による請求があったときは、市民会議に対し、調整会の開催を要請するものとする。

(調整会の開催等)

- 第 47 条の2 市民会議は、前条第2項の要請を受けたときは、当該要請に係る事項について整理し、及び調整するため、調整会を設置する。
- 2 調整会は、前条第2項の要請に係る事項について、近隣住民と事業者の双方の意見等を整理し、及び調整し、その結果を市民会議に報告する。
- 3 調整会は、市民会議の委員(第 10 条第4項第3号に掲げる者に限る。)の中から会長が指名する3人以上の調整会員をもって組織する。
- 4 調整会に、調整会長及び調整副会長を置き、会長の指名によりこれを定める。
- 5 調整会長は、調整会を代表し、会務を総理する。
- 6 調整副会長は、調整会長を補佐し、調整会長に事故があるとき又は調整会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(調整会の会議等)

- 第 47 条の3 調整会の会議は、調整会長が招集し、調整会長は、会議の議長となる。
- 2 調整会は、調整会員の過半数が出席しなければ会議を開くことができない。
- 3 調整会の議事は、出席した調整会員の過半数で決し、可否同数のときは、調整会長の決するところによる。
- 4 調整会は、会議の運営上必要があると認めるときは、近隣住民及び事業者の出席を求め、口頭審理によって行うことができる。
- 5 調整会は、会議の運営上必要があると認めるときは、調整会員以外の者を調整会に出席させ、その意見を聴き、又は調整会員以外の者から資料の提出を求めることができる。
- 6 調整会は、近隣住民及び事業者に対し、必要な助言又は提案を行うことができる。
- 7 調整会は、前項の規定による助言又は提案を行うに当たっては、必要に応じて、市民会議の意見を聴くことができる。
- 8 近隣住民及び事業者は、調整会の審理に協力するとともに、調整会の助言又は提案を尊重しなければならない。
- 9 調整会の会議は、公開する。ただし、国分寺市附属機

関の設置及び運営の基本に関する条例第5条ただし書の規定に該当する場合は、当該会議の全部又は一部を公開しないことができる。

- 10 調整会は、近隣住民及び事業者の意見等を調整することができる見込みがないと認めるときは、調整を打ち切ることができる。

(調整会の報告)

- 第 47 条の4 市民会議は、調整会から第 47 条の2第2項の報告を受けたときは、速やかに当該調整会の議事の要旨その他必要な事項を記載した報告書(以下「調整会報告書」という。)を作成し、市長に提出するものとする。
- 2 市長は、調整会報告書が提出されたときは、速やかにその旨を公告するとともに、当該調整会報告書の写しを当該公告の日の翌日から起算して 14 日間公衆の縦覧に供しなければならない。

(調整会の庶務)

- 第 47 条の5 調整会の庶務は、まちづくり部まちづくり推進課において処理する。

(調整会の運営等に関する事項の委任)

- 第 47 条の6 前5条に定めるもののほか、調整会の運営等に関し必要な事項は、規則で定める。

国分寺市まちづくり条例施行規則(抜粋)

(調整会の開催手続)

- 第 43 条 条例第 47 条(調整会の開催請求)第1項の規定による請求は、調整会開催請求書(様式第 19 号の3)により行うものとする。この場合において、同項の規定による請求を近隣住民が行うときは、調整会開催請求署名簿(様式第 19 号の4)を添付しなければならない。
- 2 条例第 47 条第1項後段に規定する申出は、調整会開催請求事前申出書(様式第 19 号の5)により行うものとする。
- 3 市長は、第1項の請求があったときは、当該請求の日から 14 日以内に調整会を開催すること又は開催しないことを決定し、その旨を調整会開催(決定・不決定)通知書(様式第 19 号の6)により、当該請求をした者に通知するものとする。

(調整会の運営等)

- 第 43 条の2 調整会は、条例第 47 条の3(調整会の会議等)第4項又は第5項の規定により調整会に近隣住民若しくは事業者又は調整会員以外の者の出席を求めるときは、調整会出席要請書(様式第 19 号の7)により、それらの者に通知するものとする。
- 2 調整会の開催は、3回までとする。ただし、調整会が必要と認める場合であって近隣住民及び事業者の双

方が同意するときは、この限りでない。

- 3 調整会は、調整会の開催のために必要があると認めるときは、近隣住民及び事業者の中から代表者を一人又は数人選定するよう調整会代表者選定要請書（様式第 19 号の 8）により求めることができる。
- 4 近隣住民及び事業者は、前項の規定による求めに応じ代表者を選定したときは、調整会代表者選定届（様式第 19 号の 9）により、調整会に届け出なければならない。
- 5 調整会は、条例第 47 条の 3 第 10 項の規定により調整会を打ち切ったときは、調整会打ち切り通知書（様式第 19 号の 10）により、近隣住民及び事業者に通知するものとする。

（調整会の報告）

- 第 43 条の 3 条例第 47 条の 4（調整会の報告）第 1 項の規定による調整会報告書は、様式第 19 号の 11 とする。
- 2 調整会報告書は、条例第 47 条第 1 項の規定による請求のあった日から 90 日以内に作成するものとする。