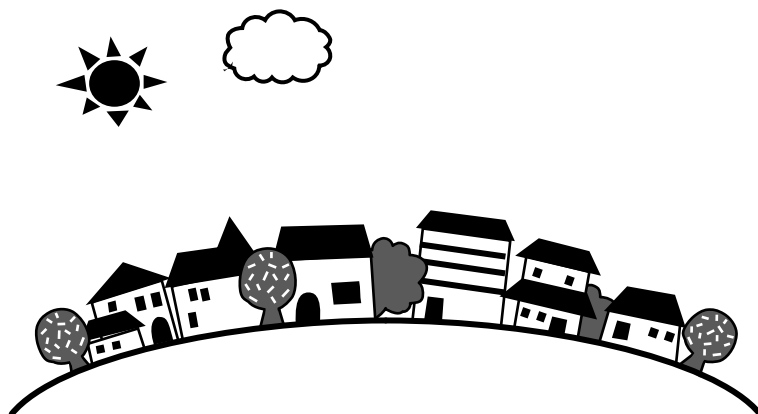


国分寺市まちづくり条例 事業者向けガイド

[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）

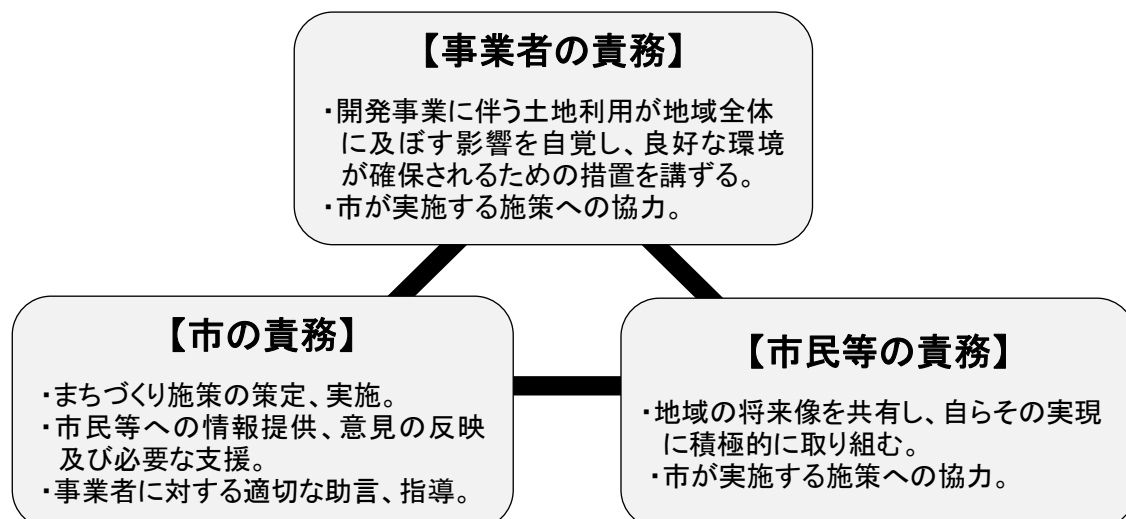
● まちづくりの基本理念（第3条）

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。

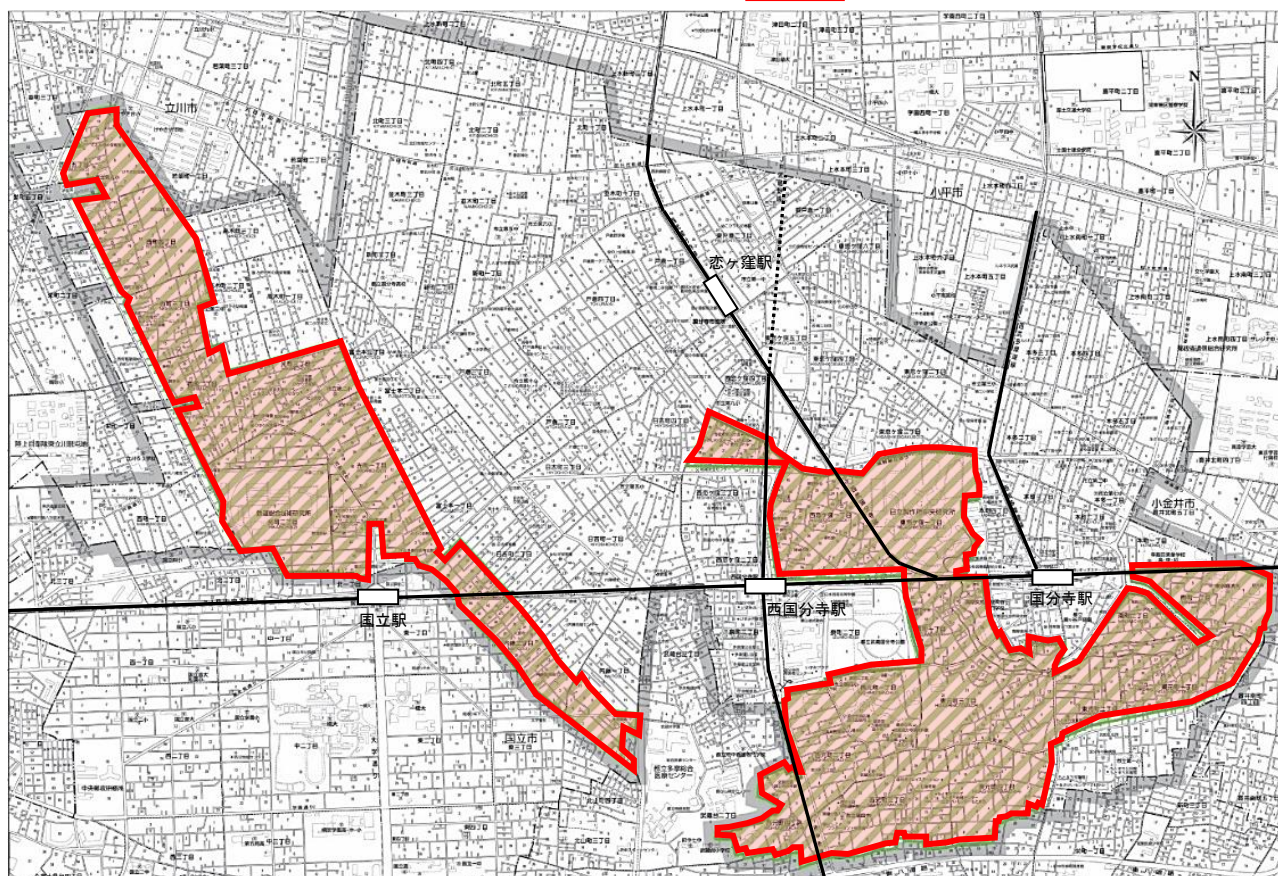


● 国分寺崖線(がいせん)

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 6 1 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 6 3 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。

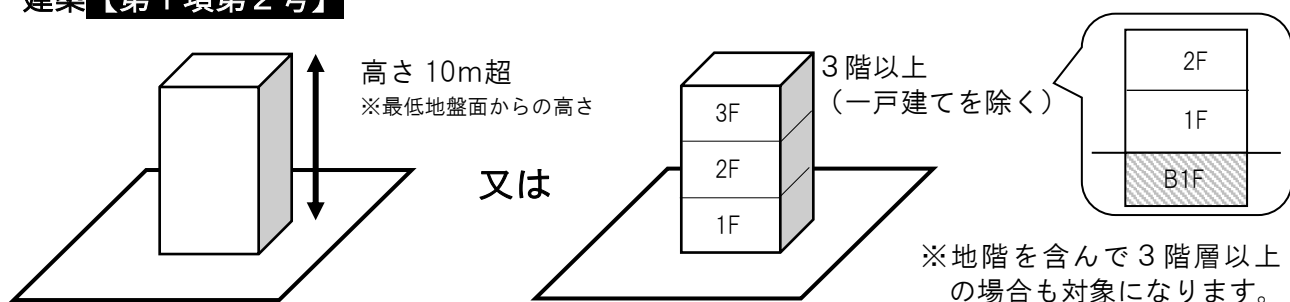
届出対象(第41条)

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

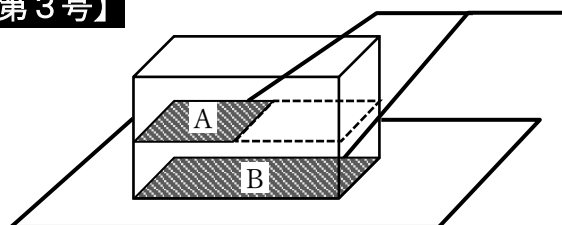
※建築行為を伴わない土地利用のうち、自動車駐車場又は自動二輪車駐車場の設置については、その駐車用の用に供する部分(駐車区画)の面積の合計が駐車場法施行令第6条の規定(現在は500㎡)以上のものが対象となります。

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】



用途変更する部分の床面積の
合計(A+B)が1,000㎡以上

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

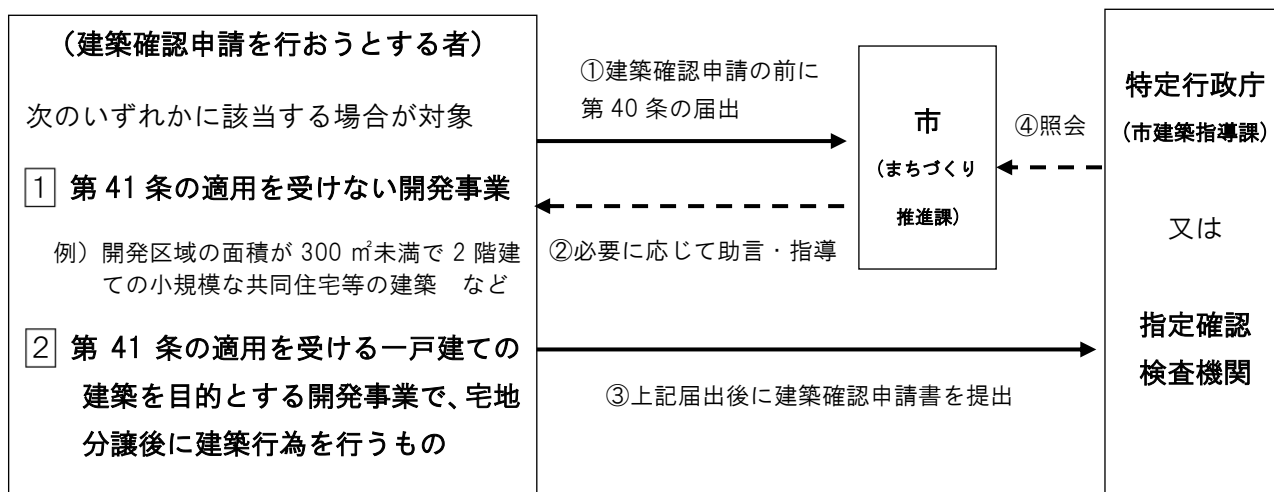
Q	国分寺崖線区域内で2階建ての共同住宅を計画しています。 開発区域の面積480㎡のうち、300㎡が第1種低層住居専用地域に、残り180㎡が第2種中高層住居専用地域に該当します。この場合、条例第41条第1項第1号の開発事業に該当するのでしょうか。
A	条例第41条第1項第1号の開発事業に該当しません。ただし、条例第40条第1項に基づき、建築確認申請等に先立つ届出が必要となります。 なお、開発区域の過半が第1種低層住居専用地域又は第2種低層住居専用地域に属する場合、開発区域の面積が500㎡以上であるか、中高層建築物に該当するとき、開発基本計画の届出等の手続及び開発事業の整備基準の適用となります。
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）





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。

※偽りその他の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

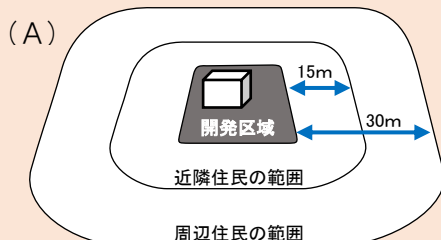
下表の近隣区域及び周辺区域内にて事業を営む者、土地・建物を所有する者

※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。

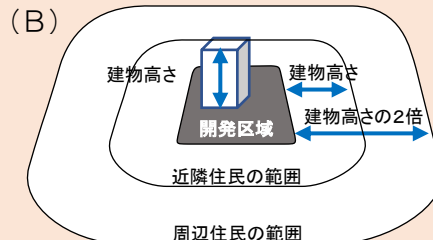
※周辺住民の範囲に敷地の一部が含まれる場合で、住所を有する者・事業を営む者又は当該敷地に土地・建物を所有する者は周辺住民の対象になります。

開発区域の面積	近隣区域	周辺区域
1,000 m ² 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 m ² 以上 3,000 m ² 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 m ² 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 m²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>

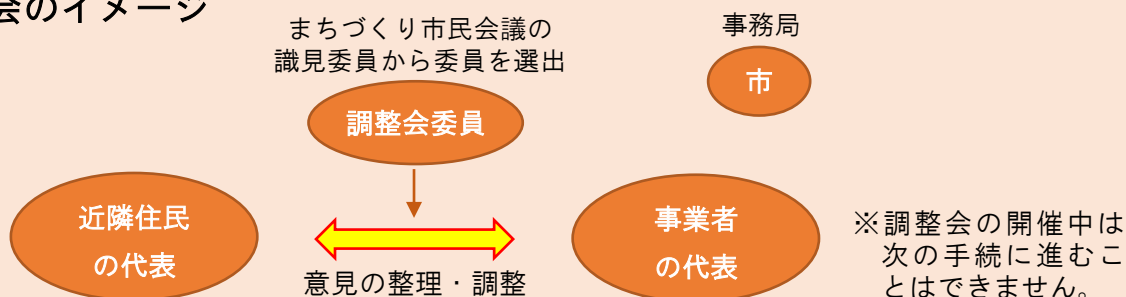
手続の段階	開始日	終了日
大規模開発事業	土地利用構想届出書の公告日の翌日	土地利用構想届出書の公告日の翌日から起算して 30 日後
一般・大規模の開発事業	開発基本計画届出書の公告日の翌日	開発事業事前協議書の公告日の翌日から起算して 14 日後

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。

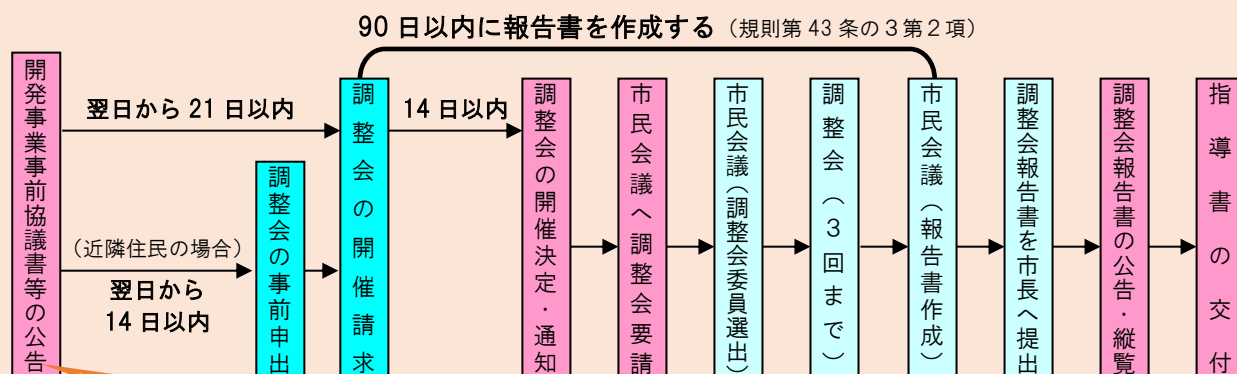
近隣住民又は事業者は市長に対し、調整会の開催を請求することができます。

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>



請求期限の開始日又は終了日については、まちづくり推進課にお問合せください。

● 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）

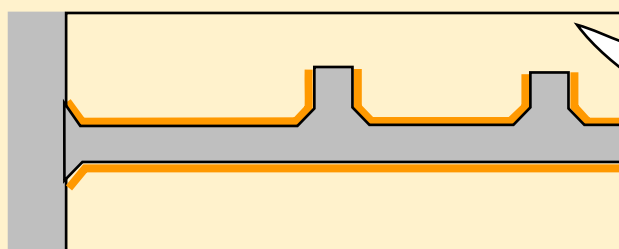
			一戸建ての建築を目的とする開発事業	共同住宅等の建築	住宅以外の建築	建築行為を伴わない土地利用		用途の変更
						墓地又はペット霊園以外	墓地又はペット霊園	
公共施設等の整備基準 (第70条)	1 道路	⇒14～17 ページ	○	○	○		○	○
	2 公園等	⇒17・18 ページ	△	△				
	3 下水道施設	⇒18 ページ	○	○	○			○
	4 消防施設	⇒18・19 ページ	○	○	○			○
	5 廃棄物保管施設	⇒19 ページ		○	○			○
	6 防災施設	⇒19 ページ	△	△	△			△
	7 集会所	⇒20 ページ		△				△
	8 子育て支援施設	⇒20 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		○	○			○

#

＜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



【拡大図】

公共的空間	0.5m以上
新設道路	5m以上
公共的空間	0.5m以上

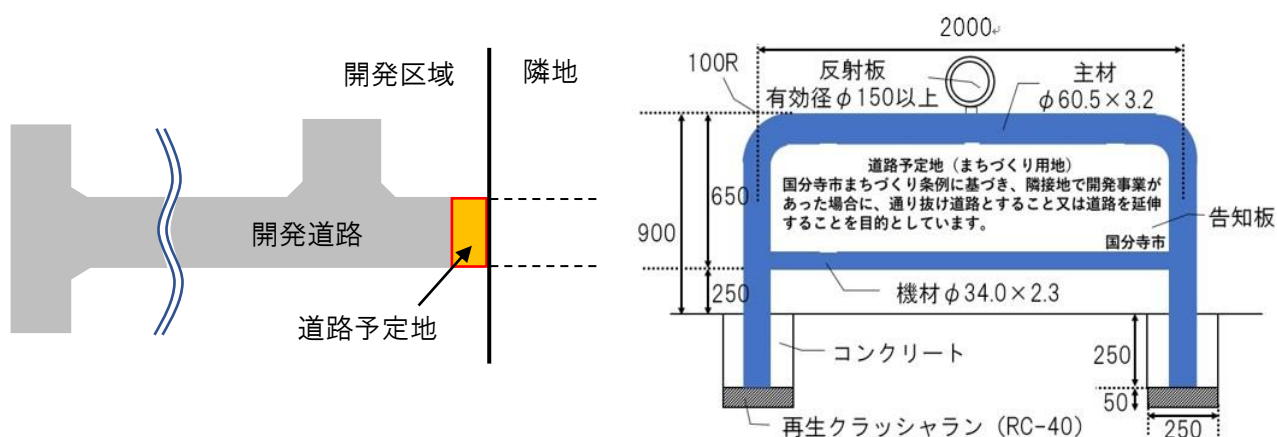
Q 転回広場の形状や隅切りの長さの基準はありますか？

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。

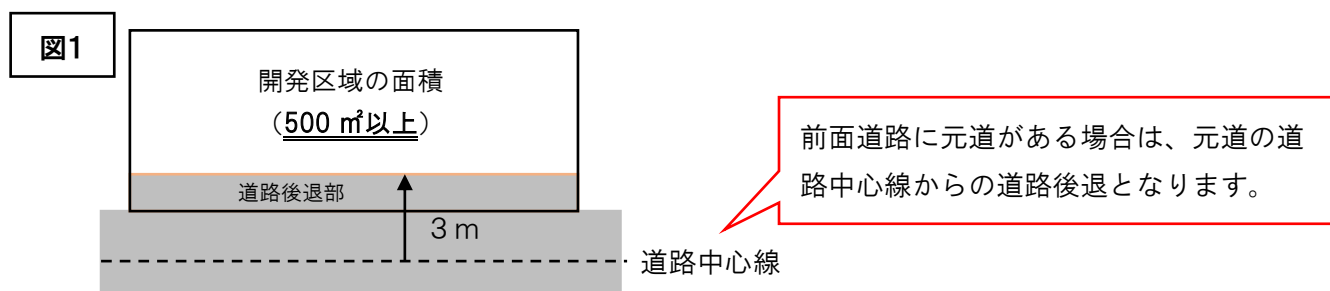
＜前面道路の後退の基準＞（規則別表第 3 の 1 の項第 4 号及び第 5 号）

- (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。

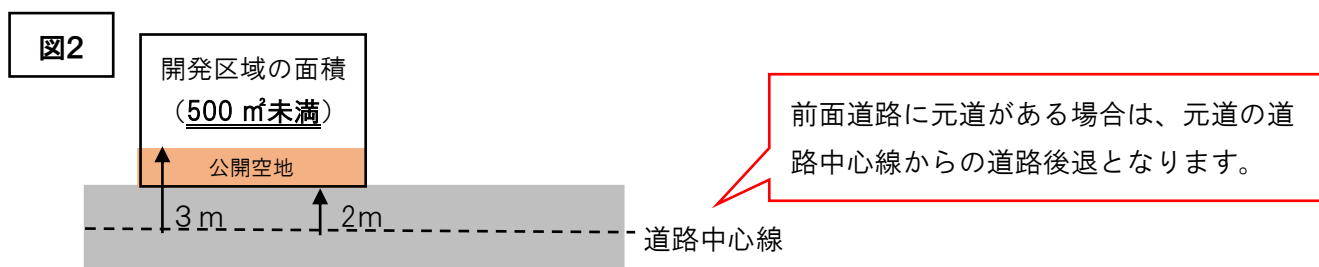
(ア) 開発区域の面積 500 ㎡以上の場合（図 1）

- 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。



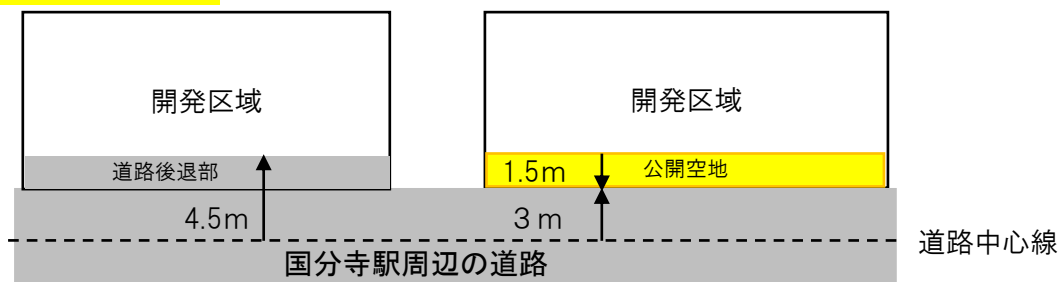
(イ) 開発区域の面積が 500 ㎡未満の場合（図 2）

- 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

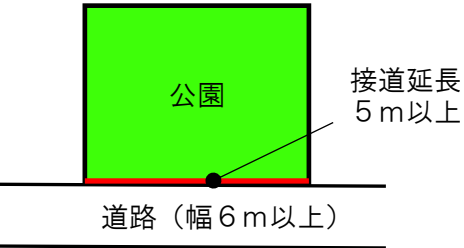
- (1) **主として住宅の建築を目的とする開発事業で開発区域の面積が3,000㎡以上**の場合、**開発区域の面積の6%(国分寺崖線区域内にあっては8%)以上の公園等(公園、緑地又は広場)**を設置しなければなりません。

※ 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 m ² 未満	—	1基以上 （※1）
3,000 m ² 以上 6,000 m ² 未満	40 m ³ 以上	
6,000 m ² 以上 9,000 m ² 未満	60 m ³ 以上	
9,000 m ² 以上 12,000 m ² 未満	80 m ³ 以上	
12,000 m ² 以上	100 m ³ 以上	

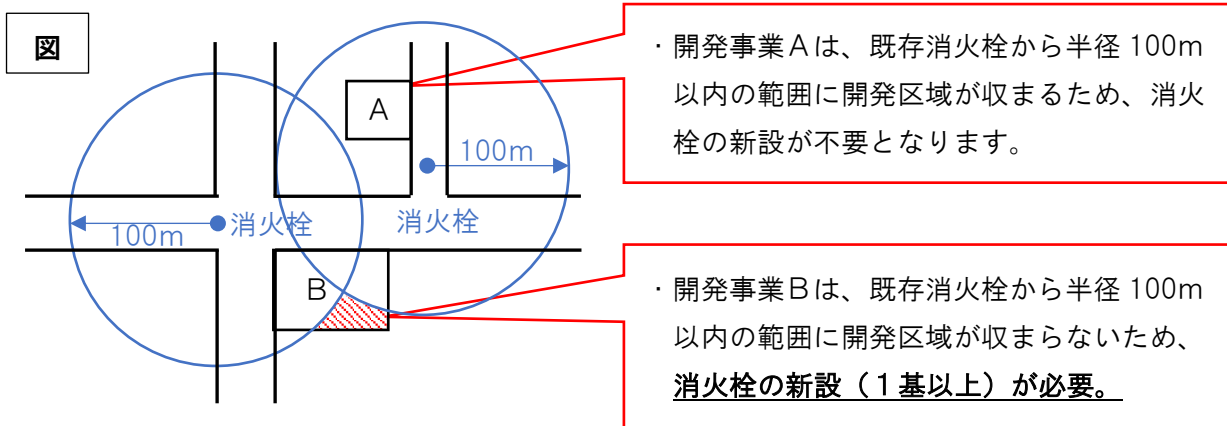
（2）一戸建ての住宅の建築を目的とする開発事業以外の開発事業

建築物の床面積の合計	貯水槽（防火用）	消火栓
2,000 m ² 未満	—	1基以上 （※1）
2,000 m ² 以上 4,000 m ² 未満	40 m ³ 以上	
4,000 m ² 以上 6,000 m ² 未満	60 m ³ 以上	
6,000 m ² 以上 8,000 m ² 未満	80 m ³ 以上	
8,000 m ² 以上	100 m ³ 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

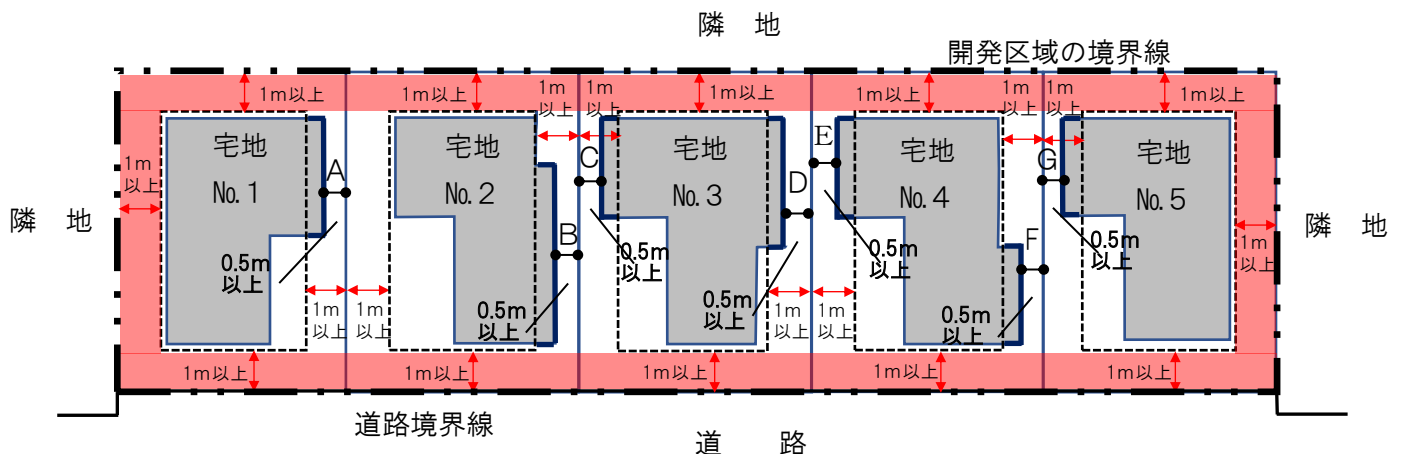
(条例：別表第3の2の項) 別冊-11 参照

協議先：まちづくり推進課

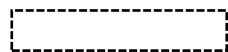
条例第41条第1項第1号に該当する開発事業（5ページ①を参照）において、**建築物**（建築物に附属する自動車車庫、倉庫等は除く。）の**外壁又はこれに代わる柱の面**（以下「外壁等」といいます。）は、**敷地境界及び道路境界からの距離を1m以上確保**しなければなりません（※防火地域又は準防火地域で外壁等が耐火構造の場合は適用しません。）。

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



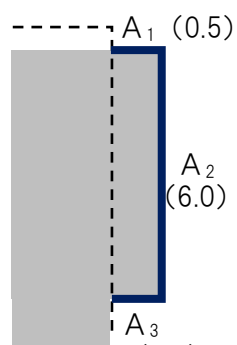
…第41条第1項第1号に該当する開発事業のため、建築物の外壁等から敷地境界線及び道路境界線（※2）までの距離を1m以上必ず確保しなければならない範囲



…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

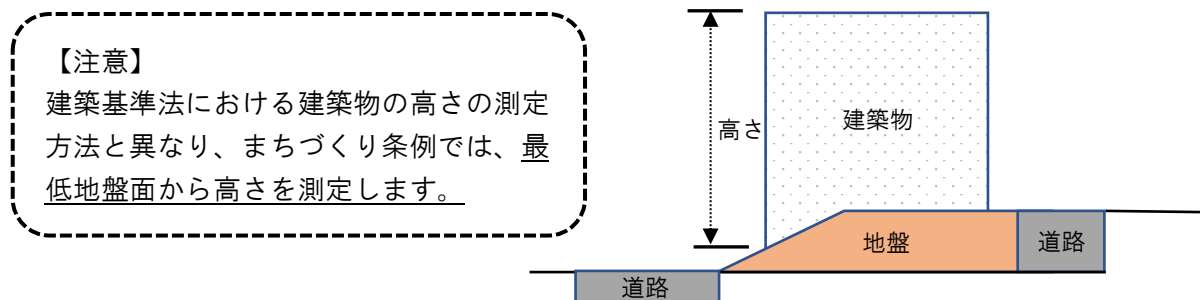
国分寺崖線区域の内外に応じ、原則として、一般基準の数値以下にしなければなりません。

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。

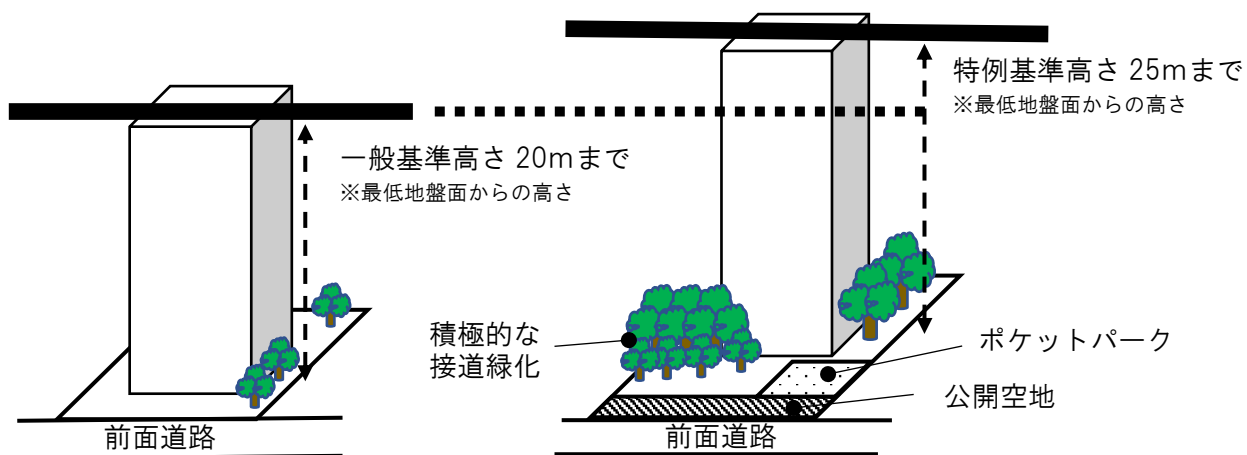


Q 高さの特例基準の条件を教えてください。

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

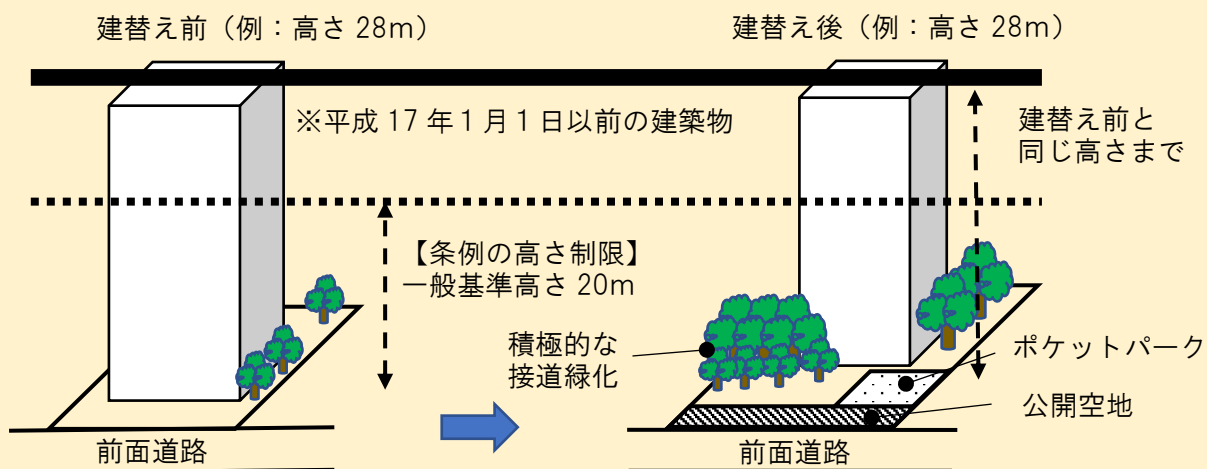
(例) 国分寺崖線区域外の場合



<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	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	緑地率
1,000 ㎡未満	20%以上 (16%以上)	13%以上	15%以上	12%以上	9%以上	
1,000 ㎡以上 3,000 ㎡未満	25%以上 (22%以上)	18%以上	20%以上	15%以上	14%以上	4%以上
3,000 ㎡以上	22%以上 (20%以上)	15%以上	19%以上	12%以上	13%以上	4%以上

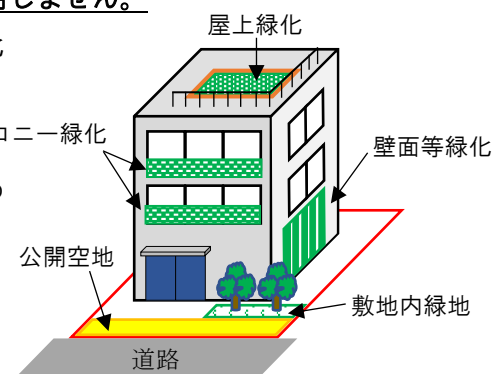
※一戸建ての建築を目的とする開発事業の場合、緑地・空地率は適用しません。

※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

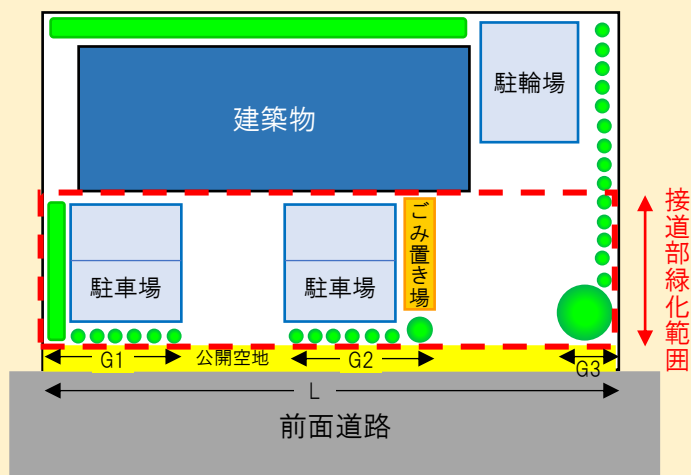
前ページの緑地・空地率の括弧内の数値を適用するためには、**接道部緑化率 40%**（路地状敷地の場合は 30%）以上の確保が必要となります。

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

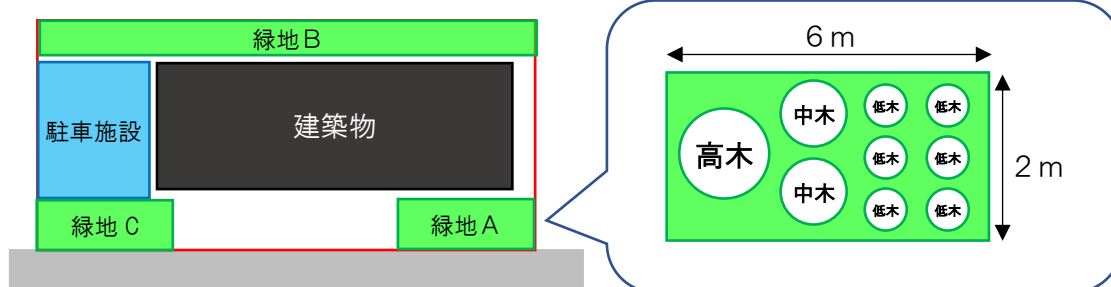
①緑地面積 $2 \times 6 = 12 \text{ m}^2$

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 本 = 3 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 本 = 4 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 本 = 6 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。)

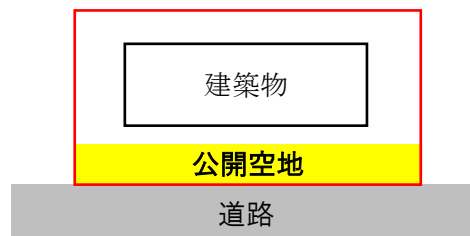
Q	隔地駐車場は認めていますか？
A	認めていません。敷地内に設けてください。
Q	駐車施設の寸法の基準はありますか？
A	平置きの場合は以下のとおりです。容易に駐車できるように配置しなければなりません。ただし、機械設備等を用いる場合はこの限りではありません。
自動車駐車場	縦5m以上×横2.3m以上
自動二輪車駐車場	縦2.3m以上×横1m以上
自転車駐車場	縦2m以上×横0.5m以上

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。

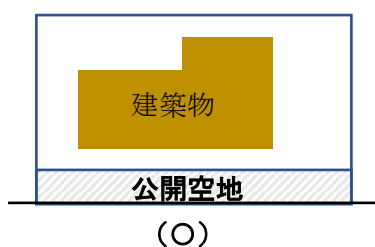


＜補足＞公開空地の整備基準について

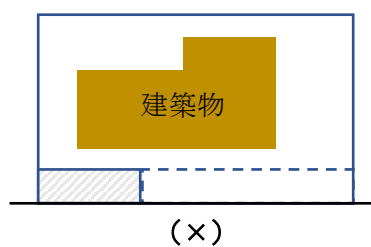
以下の内容を満たした計画としてください。

- (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。

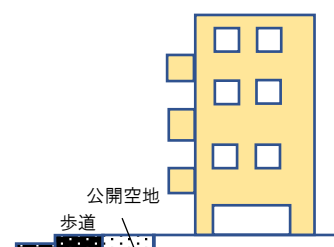
※整備後、自転車駐車場等の他の用途に使用することがないよう適切に維持管理しなければなりません。



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

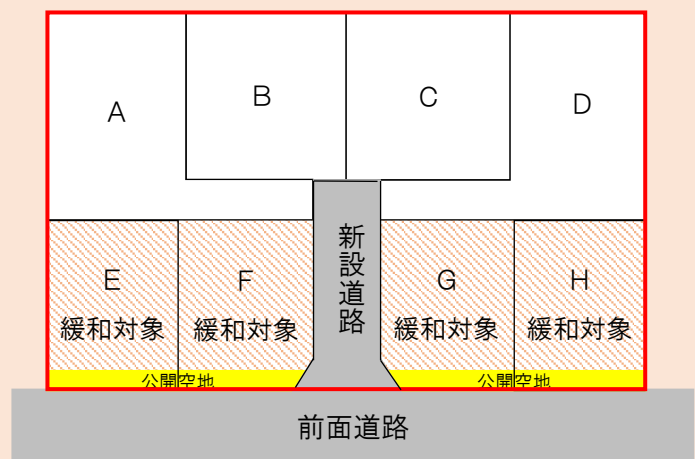
(例) 開発区域の面積が 5,000 m²未満で第 1 種低層住居専用地域の場合

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

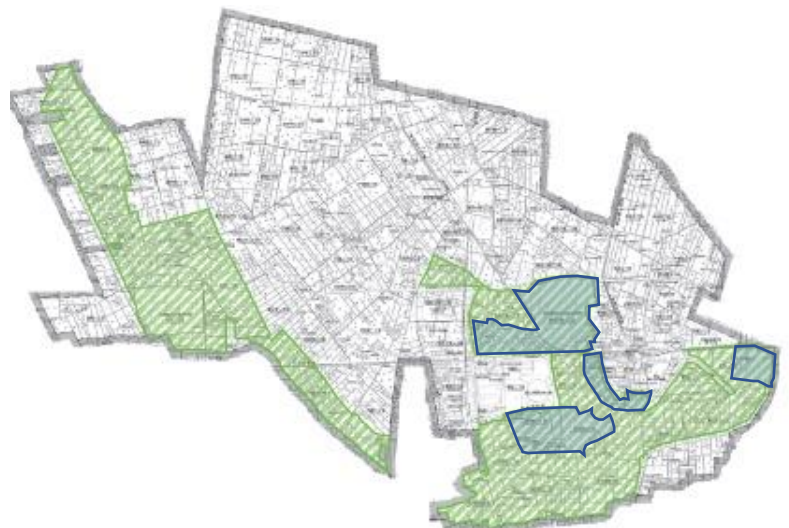
(条例：別表第3の9の項 規則：別表第4の6の項)

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。

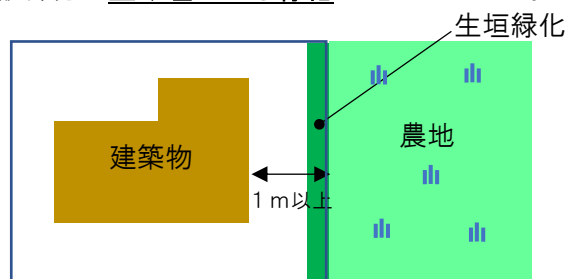
事業スケジュールに大きな影響を及ぼすため、開発区域が湧水源の観測区域に該当している場合は、必ず緑と公園課に事前相談してください。

- (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

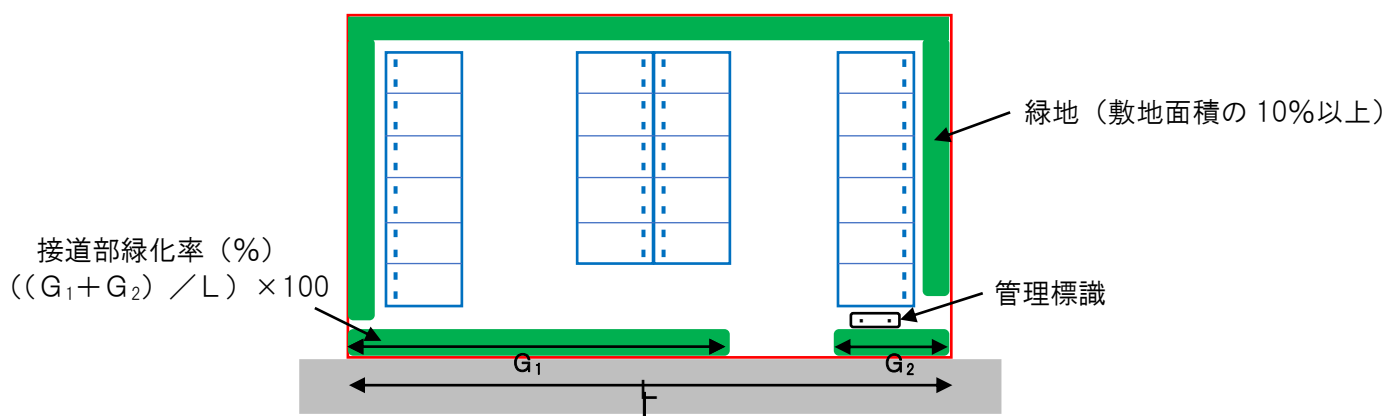
用途地域（区分）	接道部緑化率
第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域	70%以上
第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、 第1種住居地域、第2種住居地域、準工業地域	60%以上
近隣商業地域、商業地域	30%以上

※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

(1) 緑と水のまちづくり等に寄与する環境整備について

協議先：まちづくり推進課

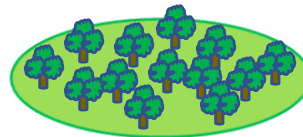
16戸（ワンルーム建築物にあっては32戸）以上の共同住宅等又は16区画以上の一戸建ての建築を目的とした開発事業においては、緑と水のまちづくり等に寄与する環境整備として、以下①～⑦のいずれかの環境整備を行わなければなりません。

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。

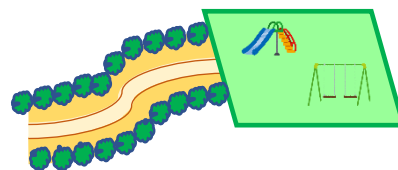
【算定式：130㎡＋（計画戸数又は区画数－16）×8㎡】

※ワンルーム建築物の場合は2戸を1戸とみなします。



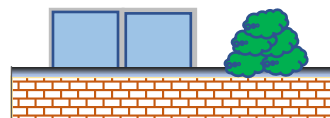
②湧水源又は公園等に至る散策路の整備

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。



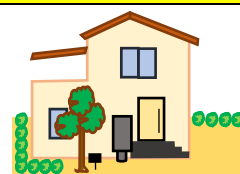
③共同住宅等の建築におけるバルコニー緑化

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。



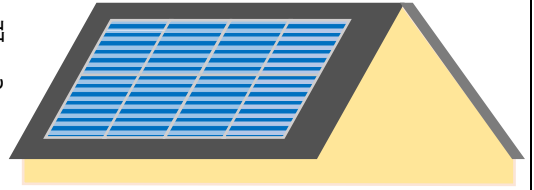
④一戸建ての住宅における高木の植樹

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。

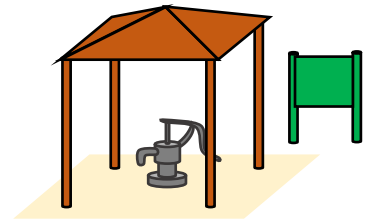


⑥緑地協定又は建築協定の締結

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^{がいでん}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。

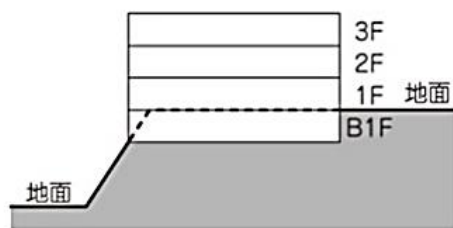
① 対象となる斜面地建築物と適用地域

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

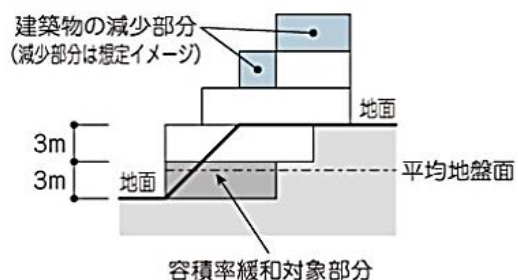
斜面地建築物の階数は、4を超えてはいけません（4階層までは可）。

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)