

○国分寺市まちづくり条例（抜粋）

平成16年6月24日条例第18号
最終改正 令和6年12月23日条例第51号

- 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。

- （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。

- （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。

- 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。

- 基本構想
 - 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
 - 国分寺市環境基本計画
 - 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
 - 第4章の規定により定められたまちづくり計画
 - 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
 - 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
 - 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。

(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。

- 市街地整備に関する施策
- 安全かつ快適な交通環境の創出に関する施策
- 地域性豊かな都市景観の形成に関する施策
- 福祉のまちづくりの推進に関する施策
- 環境と共生したまちづくりの推進に関する施策
- 良質な住宅及び良好な居住環境の確保に関する施策
- 防災まちづくりに関する施策
- 開発事業に係る手続、基準及び指導に関する施策
- 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。

- 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
 - 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
 - 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
 - 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
 - 国分寺崖線区域内の環境の維持及び管理に関する事項
 - 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。

- 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。

- 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
- まちづくり基本計画の指定に関する事項
- まちづくり計画に関する事項
- まちづくり協議会に関する事項
- 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
- 都市計画の提案に関する事項
- 開発事業に関する事項
- 大規模土地取引行為に関する事項
- 大規模開発事業の土地利用構想に関する事項
- 表彰に関する事項
- 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

- 市民会議は、第47条第1項に規定する調整会を主宰する。

- 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。

- 公募により選出された市民等 5人以内

- 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。）

- 識見を有する者 6人以内

- 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。

- 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。

- 会長は、市民会議を代表し、会務を総理する。

- 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。

- 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。

- 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。

- 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。

- 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。

- 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。

（略）

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。

- 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ななければならない。

- 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。

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（墓地又はベ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、駐車場の用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。

（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っては、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っては、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っては、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。

（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。

（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。

（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。

（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。

（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。

（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。

（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。

（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。

（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。

（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項に規定する協議、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。

（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。

（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。

（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。

（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。

（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つては、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。

（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つ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つ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。）にあつては、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。

（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。

（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。

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。）のものにあつては、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つては、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つては、共同住宅等で計画戸数が60戸（ワンルーム建築物にあつては、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。

（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ったときは、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。

（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。

（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。

（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。

（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。

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。

（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つて、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。

（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。

（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。

（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。

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。

（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き 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られ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。

（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。

（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1種住居地域、第2種住居地域及び準工業地域	115平方メートル (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。

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眺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。

(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。

(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ができない。
- 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。

(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

(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。

（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（長屋にあっては戸数が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。）であっ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。

（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。

（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。

（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。

（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。

（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。

（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。

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

（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。

（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。

（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。

（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。

（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。

（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。

（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。

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。

（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。

附 則

（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。
- (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
- (3) 第99条 令和7年6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に対する罰則の適用については、なお従前の例による。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）

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）

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。）であつ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って、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

開発区域の面積\区分	敷地内の緑地等の基準					
	国分寺崖線区域内		国分寺崖線区域外			
			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	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平方メートル以上3,000平方メートル未満	25パーセント（22パーセント）以上	18パーセント以上	14パーセント以上	4パーセント以上	20パーセント以上	15パーセント以上
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
- 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。
 - 緑地・空地率は、次の算式により算出された数値とする。
（敷地内緑地面積＋公開空地面積＋屋上緑化等面積）÷（敷地面積）×100（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。
 - 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。
 - 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。
 - 緑地率は、次の算式により算出された数値とする。
（敷地内緑地面積）÷（敷地面積）×100（パーセント）
 - 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

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
寄宿舍	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（寄宿舍を除く。）	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（寄宿舍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他これらに類するものが定めた台数	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	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及び、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
- 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。
 - 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。
 - 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。
 - 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）

	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
- 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。
 - 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）

	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っては、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
- 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。
 - 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。
 - 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（抜粋）

平成16年10月5日規則第75号
最終改正 令和6年12月23日規則第129号

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

（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。

（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

（略）

第4章 公聴会

第29条 削除

（公聴会の開催方法）

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。

（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。

（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。

（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。

（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。

（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。

（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

（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（会社法第2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年財務省令第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、それぞれの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。

（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っては、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

（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
- (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
- (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

（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って、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。

（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。

（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。

（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。

（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。

（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。

（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。

（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。

（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つ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。

（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つて、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

（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。

（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中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。

（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。

（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つたときは、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。
- （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。

第54条から第56条まで 削除

（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

（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。

（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つて、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つて、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。

（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。

（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。

（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。

（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つ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つた日から第35条の縦覧の開始日までの期間を除く。

（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。

（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つたときは、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）により事業者に通知するものとする。

（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。

（緑と水のまちづくり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っては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。

（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。

（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。

（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ん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。

（調停催告）

第69条 市長は、条例第81条（調停）第1項の規定により催告を行うときは、調停催告書（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項の規定による催告を受けたときは、調停催告回答書（様式第51号）により、催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。

（調停案受諾催告）

第71条 市長は、条例第81条第4項の規定により催告を行うときは、調停案受諾催告書（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項の規定による催告を受けたときは、調停案受諾催告回答書（様式第54号）により、催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。

（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

（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。

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

（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。

（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。

（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。

（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。

（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（法人にあっては、名称及び代表者氏名）
- (2) 事業者等の住所（法人にあっては、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

（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。

（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。

附 則

（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り、必要な訂正を加えて、これを使用することができる。

別表第1（第4条関係）

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）

	名称	事前協議書 提出時に提出するもの	開発事業申請書提出時に提出するもの	提出 部数等
全ての開発事業について提出するもの	(1) 委任状	○	○	正本・副本各1部（A4ファイル綴）
	(2) 印鑑証明書又は印鑑登録証明書（事業者のみ添付。写し可）		○	
	(3) 代表者事項証明書又は履歴事項全部証明書（事業者が法人の場合に限る。写し可）		○	
	(4) 土地登記事項証明書（全部事項証明書。写し可）	○		
	(5) 関係各課との協議書の写し		○	
	(6) 近隣住民説明実施報告書	○		
	(7) 周辺住民説明実施報告書	○		
	(8) 案内図	○	○	
	(9) 現況図	○		
	(10) 公図の写し	○	○	
	(11) 土地利用計画図	○	○	
	(12) 公共施設新旧対照表	○	○	
	(13) 工事車両通行経路図	○		
	(14) 現況及び周辺の写真	○		
	(15) 景観計画協議書	○	○	
	(16) 求積図	○	○	
	(17) 緑化計画図（緑化求積、樹種・本数を記載したもの）	○	○	
	(18) その他市長が必要と認める図書	○	○	
建築行為を伴う開発事業について提出するもの	(1) 配置図	○	○	査 正本・副本各1部（ただし、テレビ電波障害調査については正本のみ）（A4ファイル綴）
	(2) 各階平面図	○	○	
	(3) 立面図（2面以上）	○	○	
	(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）

	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に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"> <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> 備考 1 開発区域の全域が、既設の消火栓から100メ	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																		

		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 <table border="1"> <tr> <th>建築物の床面積の合計</th><th>貯水槽</th><th>消火栓</th></tr> <tr> <td>2,000平方メートル未満</td><td></td><td>1基以上</td></tr> <tr> <td>2,000平方メートル以上 4,000平方メートル未満</td><td>40立方メートル以上</td><td>1基以上</td></tr> <tr> <td>4,000平方メートル以上 6,000平方メートル未満</td><td>60立方メートル以上</td><td>1基以上</td></tr> <tr> <td>6,000平方メートル以上 8,000平方メートル未満</td><td>80立方メートル以上</td><td>1基以上</td></tr> <tr> <td>8,000平方メートル以上</td><td>100立方メートル以上</td><td>1基以上</td></tr> </table> 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。	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
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																		
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（福祉施設にあつては、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）

	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> <tr> <td>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</td><td>17メートル</td><td>22メートル</td></tr> <tr> <td>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</td><td>18メートル</td><td>23メートル</td></tr> <tr> <td>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</td><td>19メートル</td><td>24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	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
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は、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。
4	公開空地	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。 (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つては、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="4">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><td rowspan="3">30パーセント以上</td></tr><tr><td>近隣商業地域</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。 (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。	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	30パーセント以上	近隣商業地域	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	30パーセント以上															
近隣商業地域																
商業地域																

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。

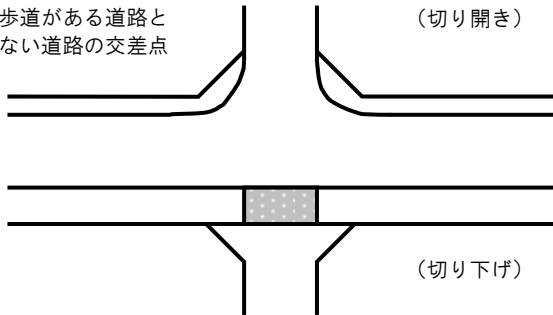
別表第6

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	許可申請を行う理由及び建替えの妥当性

○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

規則別表第3の1の項第6号イに定める道路の隅切りの基準は、次のとおりとする。

1 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は、適当な長さで隅切りをして、一定の視距を確保すること。また、歩道のある既存道路との接続部分についても、視距を確保するために隅切りを設けること。その際に、歩道を切り下げるか切り開くかは、道路管理者の指示に従って決めること。



2 隅切りの長さについては、次の表を標準とする。

(1) 開発行為に該当する開発事業 単位：メートル

道 路 幅 員	交叉角	30メ ートル 以下	15メ ートル 以下	12メ ートル 以下	10メ ートル 以下	4メ ートル 以下
30メートル以下	90度前後	10	8	6	5	3
	60度以下	12	10	8	6	4
	120度以上	8	6	5	4	2
15メートル以下	90度前後	8	8	6	5	3
	60度以下	10	10	8	6	4
	120度以上	6	6	5	4	2
12メートル以下	90度前後	6	6	6	5	3
	60度以下	8	8	8	6	4
	120度以上	5	5	5	4	2
10メートル以下	90度前後	5	5	5	5	3
	60度以下	6	6	6	6	4
	120度以上	4	4	4	4	2

注） 本表の使用に当たっては、直近上位値を用いる。

備考

- ア 沿道の発生交通量が少なく、また将来においても大きくならないと見込まれ、予定建築物が主に住宅の場合の道路同士の交差点では、隅切りの長さを3メートルとすることができる。
- イ 片側だけに隅切りを設けることは、原則として認めない。ただし、隣接地に接して道路を設けざるを得ない場合において、隣接地側に基準の隅切り長が確保できない場合は、隣接地側に隅切り長2メートル以上の隅切りを設置し、もう一方を基準の隅切り長に0.5メートルを加えた長さの隅切りを第3項、第4項に留意して設置する。（例えば、基準の隅切り長が3メートルの場合では、2メートル以上（隣地側）と3.5メートル以上とする。）この設置に際して、隣接地権者と隣接地側の隅切り設置について協議した結果、同意が得られなかった場合は、基準の隅切り長に1メートルを加えた長さの隅切りを第3項、第4項に留意して設置する。（例えば、基準の隅切り長が3メートルの場合では、4メートル以上とする。）



(2) 開発行為に該当しない開発事業 単位：メートル

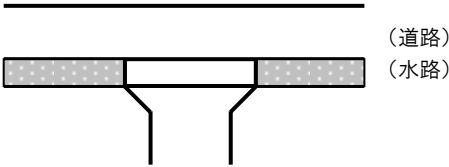
道 路 幅 員	交叉角	12メ ートル 以下	10メ ートル 以下	8メ ートル 以下	6メ ートル 以下	5メ ートル 以下	4メ ートル 以下
12メートル以下	90度前後	6	5	5	5	5	
	60度以下	8	6	6	6	6	
	120度以上	5	4	4	4	4	
10メートル以下	90度前後	5	5	5	5	4	3
	60度以下	6	6	6	6	5	4
	120度以上	4	4	4	4	3	2
8メートル以下	90度前後	5	5	5	5	4	3
	60度以下	6	6	6	6	5	4
	120度以上	4	4	4	4	3	2
6メートル以下	90度前後	5	5	5	4	3	3
	60度以下	6	6	6	5	4	4
	120度以上	4	4	4	3	2	2
5メートル以下	90度前後	5	4	4	3	3	
	60度以下	6	5	5	4	4	
	120度以上	4	3	3	2	2	

注） 本表の使用に当たっては、直近上位値を用いる。

備考

- ア 幅員が12メートルを超える場合の隅切りは、「開発行為に該当する開発事業」の表を準用して設けること。
- イ 交通の安全に支障がないと市長が認めた場合は、下記の基準によることができる
- (ア) 幅員がそれぞれ6メートル未満の道路が交わる角敷地（交叉角が120度以上の場合を除く。）は、2メートル以上の隅切りを設けること。
- (イ) 幅員が6メートル以上の道路が交わる角敷地は、3メートル以上の隅切りを設けること。

- 3 隅切りにより切り取る部分は、原則として二等辺三角形とすること。
- 4 道路の交差は、原則として直角に近い角度にすること。
- 5 道路の交差、接続、屈曲によって生じる内角が120度以上の場合の隅切りは交通の安全に支障がないときに限り設けなくても良い。
- 6 水路を横断して他の道路に接続する場合の隅切りは、次の図のとおりとする。なお、隅切りの長さは、水路幅にかかわらず2メートルまで緩和できる。



7 2メートル以上の歩道が確保されている道路に接続する場合、隅切りの長さは、道路幅員にかかわらず2メートルまで緩和できる。

○国分寺市ワンルーム建築物に関する基準

（趣旨）

第1条 この基準は、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。）別表第3の11の項の規定に基づき、並びに良好な生活環境及び相隣関係を確保するため、ワンルーム建築物の建築及び管理について必要な基準を定めるものとする。

（定義）

第2条 この基準において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) ワンルーム建築物 条例第2条（定義）第7号に規定するワンルーム建築物をいう。
- (2) 事業者等 条例第2条第 15 号に規定する事業者並びにワンルーム建築物の所有者及び管理者をいう。

（適用の範囲）

第3条 この基準は、条例第 41 条（開発基本計画の届出等）第1項各号のいずれかに該当する開発事業により建築されるワンルーム建築物について適用する。

（事業者等の責務）

第4条 事業者等は、ワンルーム建築物の建築又は管理に当たっては、周辺の生活環境に及ぼす影響に十分配慮するとともに、良好な相隣関係を損わないよう努めなければならない。

（建築に関する基準）

第5条 事業者等は、ワンルーム建築物を建築しようとするときは、次に掲げる基準によるものとする。

- (1) 1 区分の面積（1 戸当たりの住戸専用面積で、共有部分及びバルコニーを除いた面積をいう。）は 25 平方メートル（寄宿舍にあつては、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第2条（用語の定義）第4号に規定する居室の用に供するために独立的に区画された一の部分の面積が 10 平方メートル）以上となるよう努めること。
- (2) 区分（管理人室を除く。次条第1号において同じ。）の数が 30 戸以上のときは、管理人室を設けること。

（管理に関する基準）

第6条 事業者等は、ワンルーム建築物の管理に当たっては、次に掲げる基準によるものとする。

- (1) 管理に支障が生じないよう適切な措置を講ずるとともに、区分の戸数が 30 戸以上のときは、管理人を置くこと。
- (2) 管理人の氏名、連絡先等を記載した表示板を建築物の出入口等外部から見やすい場所に設置すること。
- (3) 前号の表示板は、風雨等により破損しない材質により、別記 1 又は別記 2 の作成例に準じて作成すること。
- (4) 入居者に次に掲げる義務を課す旨の規約等を設けること。
 - ア 廃棄物の排出については、市長の指示に従うこと。
 - イ 騒音、振動又は悪臭を発する等近隣に迷惑を及ぼす行為をしないこと。
 - ウ 近隣路上への違法駐車、自転車の放置等付近の交通の支障になる行為をしないこと。
 - エ 危険物を持ち込まないこと。
 - オ 廃棄物保管施設及び共有部分は、常に清潔に保つこと。
 - カ バルコニー及びテラスに物置、洗濯機、乾燥機等を置かないこと。
 - キ その他近隣に迷惑を及ぼす行為をしないこと。

（報告）

第7条 事業者等は、ワンルーム建築物の建築及び管理について市長から報告を求められたときは、これに応じなければならない。

別記 1 （第6条関係） 表示板作成例

管理人を置く場合

この建物の管理については、下記にご連絡ください。

建 物 の 名 称		(戸)
所 在 地		
管 理 人		氏名 時から 時まで ()
時 間 外 連 絡 先	名 称	
	所 在 地	
	電 話 番 号	()

※ 表示板の大きさは、縦 30 cm以上、横 40 cm以上とする。

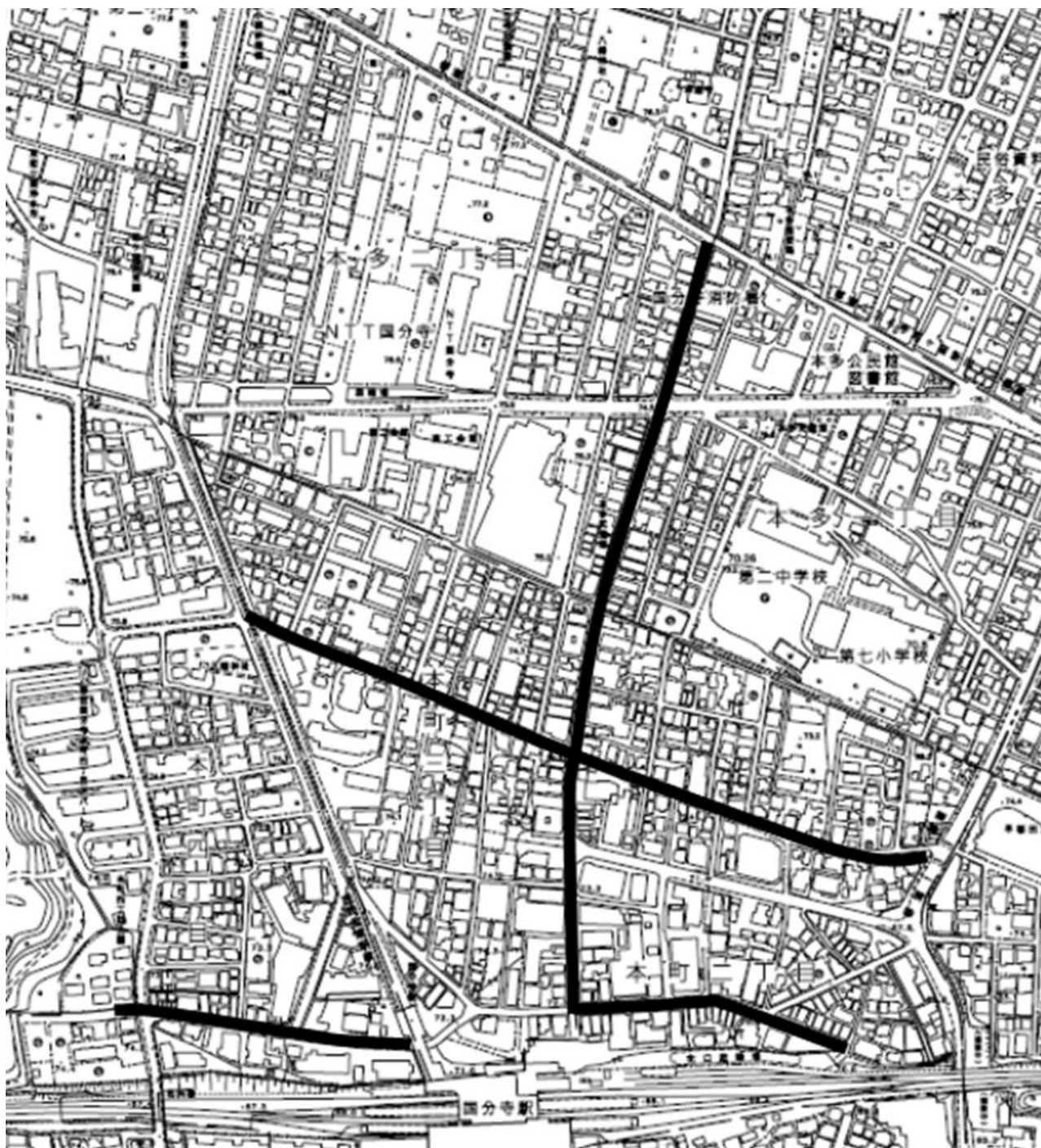
別記 2 （第6条関係） 表示板作成例

この建物の管理については、下記にご連絡ください。

建 物 の 名 称		(戸)
所 在 地		
時 間 外 連 絡 先	名 称	
	所 在 地	
	電 話 番 号	()

※ 表示板の大きさは、縦 30 cm以上、横 40 cm以上とする。

国分寺駅周辺の道路図



—— 該当道路