

国分寺市まちづくり白書



写真：史跡武蔵国分寺跡

この白書は、国分寺市まちづくり条例第87条第1項の規定に基づき、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まとめたものである。

この白書の調査対象期間は、平成17年1月1日～平成23年7月31日までの6年7か月とし、平成23年8月1日条例改正前の総括をまとめたものとしている。

国分寺市
平成25年6月



©タツノコプロ



©タツノコプロ

はじめに



市民が主役となるまちづくりのために

国分寺市の地域資源である歴史や文化、農地、緑、湧水を保全し、開発等を進めるにあたっては、協調・協議のまちづくりを進めていきたいという強い思いから、私は、その実現を果たすためのまちづくり条例の制定の必要性を唱え、条例提案に向けた検討を進めました。

平成 13 年 7 月からまちづくりサロンを設置し、多くの市民の皆様や関連団体の皆様から貴重なご意見を賜りながら、約 3 年半の歳月をかけて、条例案を策定してまいりました。さらに、市議会においても、様々な角度からご議論を賜り、最終的に全会一致という形で成立した条例です。

まちづくり条例施行後は、大規模マンション等の開発事業の協議調整を行うとともに、市民と協働のまちづくりを進めるためのまちづくり計画の策定などの成果を上げ、自治体の独立性をしっかりと維持した良好なまちづくりを推進してまいりました。

しかしながら、開発事業の手続きに要する時間や農地の相続等における土地取引と条例基準との関係等、条例検討時には想定し得なかった問題点も浮き彫りになり、改めて、まちづくり条例を運用する難しさを知りました。

その後、条例の理念を守りながら、かつ現実に即した規制のあり方等について、市民の皆様や関連する団体の皆様からご意見を伺いながら慎重に検討し、市議会での慎重な審議を経て、平成 23 年 8 月にまちづくり条例の改正を行ってまいりました。

私は、国分寺市の個性をしっかりと確立し、地方主権を推進していくにあたって、まちづくり条例はその重要な一役を担っていると考えております。

まちづくり条例は、平成 17 年 1 月の施行から 9 年という歳月が経過しました。その間、様々な社会環境の変化があり、それに則した運用を行ってきましたが、今後もそうした変化を絶えず捉えながら、条例の目的である市民の福祉を高め、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を進めていきたいと考えております。

最後に、まちづくり条例の検討、さらには条例改正の検討にあたりまして、様々な貴重なご意見・ご提言をいただきました市民及び関係者の皆様に対して、改めて感謝を申し上げますとともに、引き続き国分寺市のまちづくりにご理解・ご協力を賜りますようお願い申し上げます。

2013 年（平成 25 年）6 月

国分寺市長 星野信夫

序章



まちづくり条例策定の経緯

平成12年3月に市民と市との協働作業によって策定した「都市マスタープラン」の実現方策の一つとして、まちづくり条例の制定が位置づけられた。条例策定にあたっては、フレックス型市民参加（何時でも、誰でも出入り自由の方法）の形式を取り、市民との意見交換を行い進めるため、庁内横断のプロジェクトチームである『まちづくり条例検討委員会』及び市長を本部長とする『まちづくり条例策定本部会議』において「まちづくりサロン」を承認した。平成13年7月、市報での呼びかけに応えた16人の市民によるまちづくり条例制定のための「まちづくりサロン」を市民等の自由参加で自由な意見交換の場として開催した。この後、「まちづくりサロン」は3年で計192回開催され、延べ1,300人近い市民が議論することとなった。

まちづくりサロンでは、全国のまちづくり条例の動向を分析し、市内における環境保全やマンション開発に対する市民参画の実例を踏まえ、都市マスタープランを軸に据えつつも、それを包含するような多様性のあるまちづくりを協働の理念のもとに実現するために、まちづくり基本計画の導入、平成14年度の都市計画法改正による都市計画提案制度の条例への取り込みなどが議論された。それらの活動の成果として、平成13年12月に「まちづくり条例骨子たたき台」が作成され、平成14年12月に「まちづくり条例第一次策定方針（案）」、さらに、平成15年3月に「まちづくり条例策定方針（案）」の作成に至った。

平成15年6月28日、まちづくりサロンではこれまでの検討結果を整理し、「国分寺市まちづくり条例策定への提言」として国分寺市長に提出した。それと同時期に条例議会上程を視野に入れ、まちづくりサロンから選出された市民委員7名、識見者3名、行政職員6名で構成される「国分寺市まちづくり条例合同検討会議」を開始した。合同検討会議は、平成15年8月から平成16年5月までに8回開催し、市民から寄せられた貴重な意見（標準処理期間の明示、崖線内の開発対象面積の特例、連続開発規定等）も重要な検討要素とし、協働という条例の趣旨を発揮しつつ、最終の第8回合同検討会議においてまちづくり条例案が承認された。

これらの活動と並行して、平成13年から平成15年にかけて、より多くの市民にまちづくり条例の理解を得るために、まちづくりサロンと市との共催による、まちづくり条例を考えるシンポジウム、学習会、移動サロン、団体ヒアリング、地域懇談会、まち歩き等の実施、その他の広報活動を通して、様々な立場の市民の疑問に答えるとともに鋭い指摘や意見を取り入れることで「協働のまちづくり」を具現化する活動も進めた。

このような、約3年にわたる経緯を経て、市民と行政が白紙の段階から叡智を傾け作り上げたと言える「まちづくり条例」は平成16年6月21日の国分寺市議会本会議において全会一致で可決・公布し、平成17年1月1日に施行した。

まちづくり条例改正の経緯

まちづくり条例の附則第6項（見直し）の規定に基づき、まちづくりに関する状況の変化への的確な対応及び基本理念に即したまちづくりに関する効果的な推進を図る観点から、平成20年度から条例の見直しの検討を本格的に開始した。見直しにあたっては、まちづくり条例の制定時と同様に、市民の意見を広く反映させるため、市民を対象とした団体ヒアリングや開発事業現場視察等を実施するとともに、平成20年12月から平成21年3月までに「国分寺市まちづくり条例見直し検討市民ワークショップ」を4回開催した。

これらの取組に参加いただいた多くの市民からの貴重な意見や運用上の課題等を基に、多くの条項を対象とした条例見直し作業を行った。

具体的な検討組織としては、市長を本部長とする「基本条例制定推進本部」とその下に設置した庁内職員を中心とする組織で構成された「まちづくり条例見直し検討委員会」で検討を重ね、それと並行して、まちづくり条例の規定に基づき設置した附属機関である「まちづくり市民会議」においても多くの意見をいただき、平成21年10月に「第一次まちづくり条例改正大綱」を作成し、平成22年8月に「第二次まちづくり条例改正大綱」を作成した。

市ではこの大綱を基に改正条文の作成を行い、まちづくり条例改正原案に対して実施したパブリック・コメントの意見結果を踏まえ、条例改正案を決定し、議会上程を行った。

これらの約3年間の条例見直し作業を経て、「まちづくり条例の一部を改正する条例」は平成23年第1回定例会において可決、同年8月1日に施行した。

本白書は、当初の条例施行から改正前までの実績をまとめたものであり、今後改正後一定期間経過後に作る白書と相対的な対比ができる第一歩として作成した。



目次

第1章 まちづくりに関する施策	1
I. まちづくり条例について	
II. 施策の方向性	
第2章 まちづくりの状況	4
I. 協働のまちづくり（条例第12条～第24条）	
1. 協働のまちづくりの仕組み	4
2. まちづくり計画の策定方法	4
3. まちづくり計画の策定効果	7
4. まちづくり計画の検討実施	7
5. 各協議会の概要	8
II. 秩序あるまちづくり（条例第25条～第38条）	
1. 都市計画決定等手続の充実	10
2. 都市計画の提案制度と運用実績	12
III. 協調協議のまちづくり（条例第39条～第84条）	
1. 条例第40条（建築確認申請等に係る届出）の運用実績	14
2. 条例第41条の運用実績	16
3. 大規模土地取引行為・土地利用構想の届出実績	21
4. 公共施設、公益施設の整備実績	23
5. 環境向上資産の整備状況	30
6. 住環境の整備状況	38
7. 国分寺崖線の保全及び再生に関する措置の実績	40
8. 建築行為を伴わない土地利用手続に関する実績	41
9. 墓地に関する実績	42
10. 開発紛争案件の概要	43
IV. まちづくりの支援等（条例第85条～第88条）	
1. 「まちづくりセンター」の活動実績	47
2. まちづくりコンサルタント派遣制度の運用実績	48
3. まちづくり活動に関する助成制度の運用実績	49
V. 補則・罰則に関する運用実績（条例第89条～第99条）	
1. 適用除外（条例第89条）の運用実績	50
2. 報告（条例第91条）の運用実績	50
3. 工事の停止、中止等の勧告（条例第93条）の運用実績	50
4. 是正命令（条例第94条）の運用実績	50
5. 公表（条例第95条）の運用実績	50
6. 罰則（条例第98条）の運用実績	51



第1章 まちづくりに関する施策





©タツノコプロ

第1章 まちづくりに関する施策



1. まちづくり条例について

1. 制定趣旨

国分寺市では、平成12年3月に『国分寺市都市マスタープラン』（以下、「都市マスタープラン」）を策定している。都市マスタープランは、市民と市が共有する国分寺市の都市計画に関する基本的方針であり、概ね20年先の「あるべき姿」（都市の将来像）を示すとともに、協働のまちづくりの指針としての性格も有している。

そして、都市マスタープランの規定内容を実現するための1つの方策として、また、国分寺市が、健康で文化的な都市としてくらしやすいまちとなるための基礎となるまちづくりの理念を市民、事業者及び市が共有し、その理念にのっとりまちづくりを推進するためのルールや仕組みを定めたものが国分寺市まちづくり条例（以下、「条例」）である。

都市マスタープランとは、都市計画法第18条の2の規定に基づく、市町村の都市計画に関する基本的な方針であり、策定にあたっては、国分寺市の基本構想や東京都の都市計画に即するものとし、市民意見の反映をすることとしている。

2. まちづくり条例の必要性

現在の都市計画法を基本としたまちづくりは、全国一律で画一的とならざるを得ず、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る。

また、市民意向に沿った地域性の高いまちづくりを実現するためには、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る。

条例を制定することにより、以下の効果がもたらされる。

- ①まちづくりの基本理念や仕組みを、市民・事業者・市が共有する。
- ②市が、市民との協働と自らの創意工夫によって、総合的に、積極的にまちづくりを進めていこうとする意思表示を行う。
- ③市が抱える問題や住民ニーズを基盤とした、市の特性を生かした、また特性を創り出す独自のまちづくりを進める。
- ④行政主体のまちづくりから住民主体のまちづくりを進める。

3. まちづくり条例の性格

条例は以下の3点の性格を有している。

①都市マスタープランの「都市の将来像」を実現する手法としての性格

都市マスタープランは、策定段階における市民参加が法的な要件となっており、市民と市が「都市の将来像」を共有することができるといった効果がある。その一方で、具体的な都市計画決定の方針や実現手法、プロセスが示されていないことから、その実効性に限界があるため、条例は都市マスタープランの方針を実現する手法の一つである。

②自主条例としての性格

まちづくり条例は、地方自治法に基づく条例制定権に基づき、市民との協働により良好なまちづくりを進めることを目的に、地域の実情にあった独自の内容を規定している。

③委任条例としての性格

地方自治の促進（機関委任事務の廃止など）に伴い、まちづくりに関する地方自治体の権限の拡充が図られており、都市計画法などを中心としたまちづくりに関する個別法においても、その条文（都市計画法第17条の2、第33条など）で地域の実情に合わせてまちづくりに関する手続や基準の強化・緩和などを市の条例で行うことを可能（委任）としている。

そこで、条例は、法律の委任規定に基づく規定を設けた実効性の高い条例としている。

II. 施策の方向性

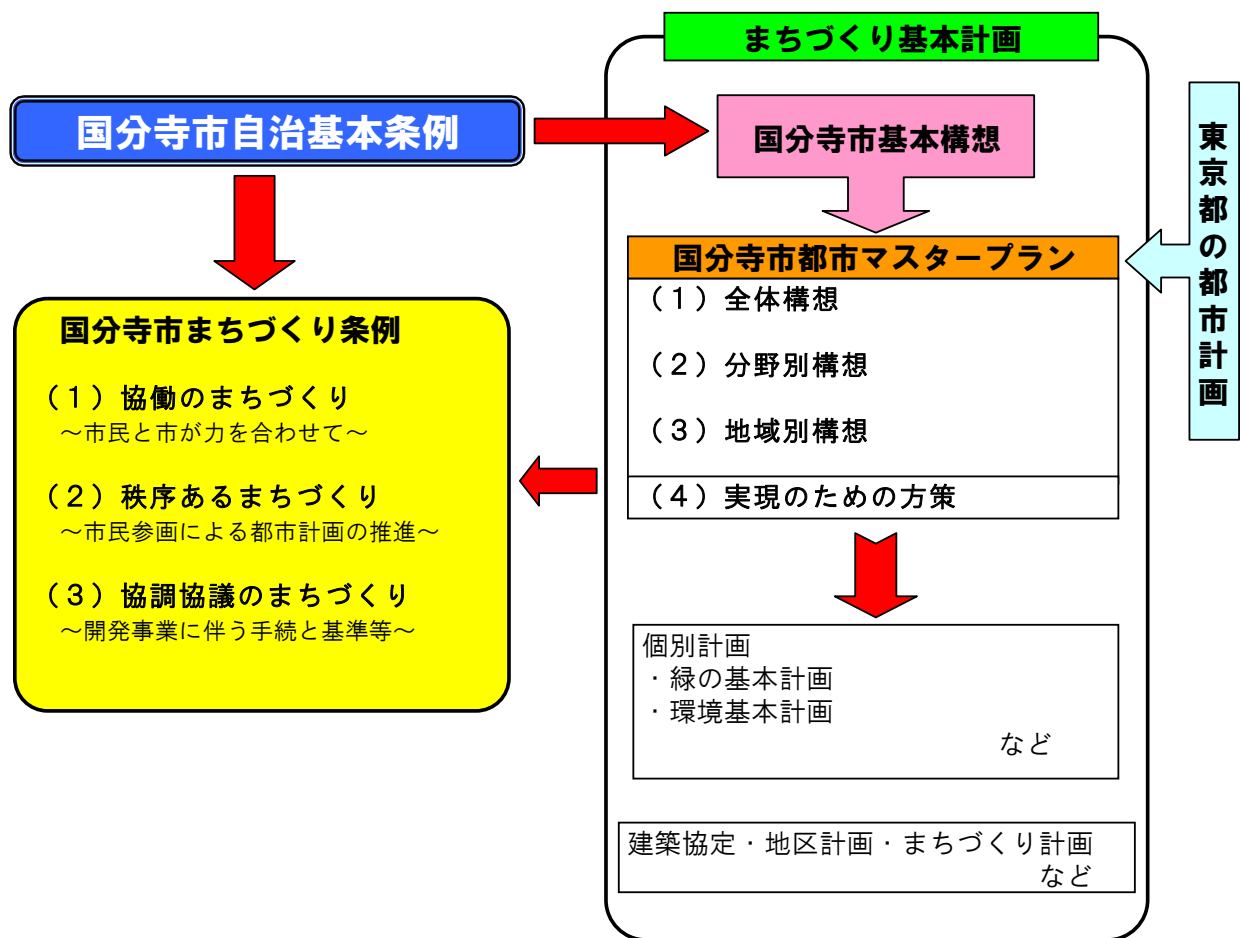
1. まちづくり基本計画

条例は、市政運営の基本ルールである自治基本条例のもと、条例第7条に規定する「まちづくり基本計画」の実現を図るものである。

「まちづくり基本計画」とは、市の基本構想や都市マスタープランなどのまちづくりに関する計画及び本条例に基づくまちづくり計画などを1つにまとめたものである。これにより多様な計画の総合化・体系化と市民主体のまちづくり計画を市の計画として位置づけることが可能となる。

《まちづくり基本計画の構成》

- ① 国分寺市基本構想
- ② 都市計画法第18条の2（市町村の都市計画に関する基本的な方針）第1項の規定に基づき定められた国分寺市都市マスタープラン
- ③ 国分寺市環境基本計画
- ④ 都市緑地法第4条第1項の規定に基づき定められた国分寺市緑の基本計画
- ⑤ 条例第4章の規定に基づき定められたまちづくり計画
- ⑥ 都市計画法第12条の4（地区計画等）の規定に基づき定められた地区計画等
- ⑦ 建築基準法第69条（建築協定の目的）の規定に基づき定められた建築協定
- ⑧ その他国分寺市のまちづくりの基本となる計画で、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. 施策の推進

条例には、まちづくり基本計画の実現を図るため、条例の基本理念にのっとり、以下のまちづくりに関する施策の推進が位置付けられている。

- ① 市街地整備に関する施策
- ② 安全かつ快適な交通環境の創出に関する施策
- ③ 地域性豊かな都市景観の形成に関する施策
- ④ 福祉のまちづくりの推進に関する施策
- ⑤ 環境と共生したまちづくりの推進に関する施策
- ⑥ 良質な住宅及び良好な居住環境の確保に関する施策
- ⑦ 防災まちづくりに関する施策
- ⑧ 開発事業に係る手続、基準及び指導に関する施策
- ⑨ その他まちづくりの推進を図るために必要な施策



©タツノコプロ

第2章 まちづくりの状況





©タツノコプロ

第2章 まちづくりの状況



1. 協働のまちづくり(条例第12条～第24条)

1. 協働のまちづくりの仕組み

条例において、市民と市が力を合わせて地域の特性を生かした協働のまちづくりを推進するための仕組みとして4つのまちづくりを定めている。【図表I-1 まちづくり計画】における①～③については、市民等が主体に行う計画づくりであり、④は市が重点的・優先的にまちづくりが必要な地区を指定し、市民参加で計画づくりを行うものである。

【図表I-1 まちづくり計画】

	①地区まちづくり計画	②テーマ型まちづくり計画	③都市農地まちづくり計画	④推進地区まちづくり計画
まちづくり概要	一定の地区における公共施設及び公益施設の整備、土地利用に関する基準の策定並びに環境の保全及び創出を目的とした計画	特定の分野に関する良好なまちづくりを目的とした計画	都市農地の計画的な保全及び活用を目的とした計画	市長が重点的にまちづくりを推進する必要があると認める地区における市街地整備及び都市環境の改善を目的とした計画
対象地区の面積	おおむね3,000㎡以上の地区	特になし	おおむね3,000㎡以上の地区（その面積の2/3以上の土地が都市農地であること）	おおむね1ha以上
計画づくり主体	地区まちづくり協議会	テーマ型まちづくり協議会	都市農地まちづくり協議会	推進地区まちづくり協議会

2. まちづくり計画の策定方法

(1) 地区・テーマ型・都市農地まちづくり計画の策定方法

条例第13条の規定に基づき認定された「まちづくり協議会」において、まちづくり計画の案を策定することとなるが、「地区まちづくり計画」と「テーマ型まちづくり計画」における策定方法には「事前合意型」と「提案調整型」の2つに分かれる。

「事前合意型」は、まちづくり協議会が策定したまちづくり計画の案を策定区域内の住民などの事前合意を得て市に提案し、市がまちづくり計画を決定する方法である。

「提案調整型」は、まちづくり協議会が策定したまちづくり計画の原案を市に提案し、その原案に対する説明会や意見書の募集等を経て、案を策定し、市がまちづくり計画を決定する方法である。

なお、「都市農地まちづくり計画」については、まちづくり協議会が策定したまちづくり計画の案を地区内農地所有者等の同意を得て市に提案する方法に限られる。

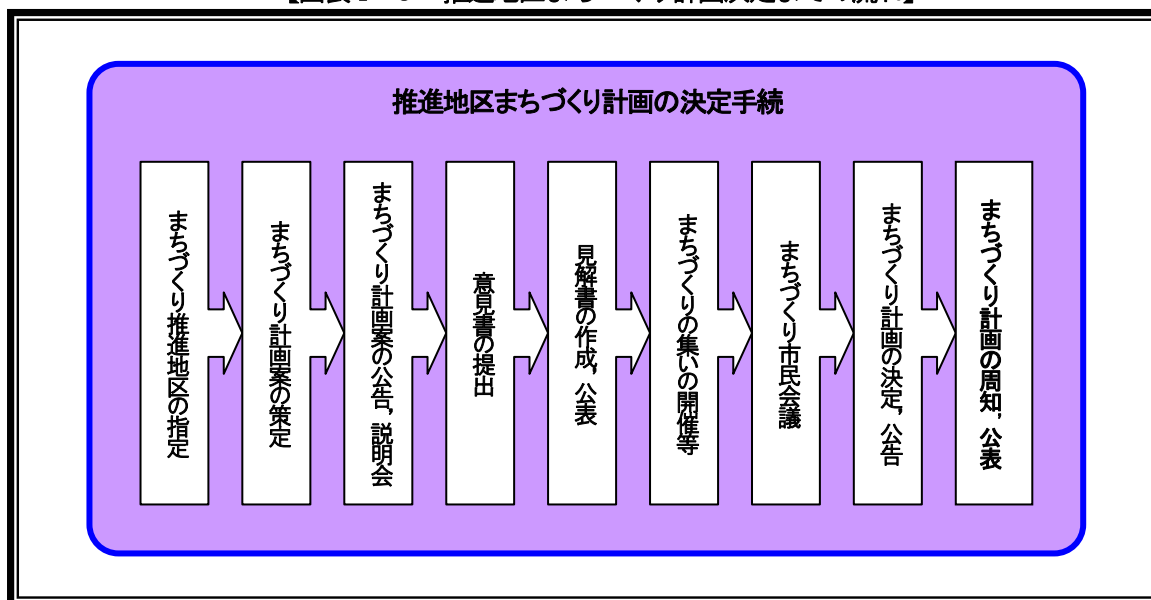
【図表 I-2 各まちづくり計画決定までの流れ】



(2) 推進地区まちづくり計画の策定方法

条例第 21 条の規定に基づき市長が指定した推進地区のまちづくり計画を策定するため、「推進地区まちづくり協議会」を設置し、まちづくり計画の案を策定し、市がまちづくり計画を決定する。

【図表 I-3 推進地区まちづくり計画決定までの流れ】



【図表 I-4 協働のまちづくりの仕組み】

		①地区 まちづくり計画	②テーマ型 まちづくり計画	③都市農地 まちづくり計画	④推進地区 まちづくり計画
計画構成		[地区まちづくり方針] + [地区まちづくり整備計画]	自由	[都市農地まちづくり方針] + [都市農地土地利用計画]	自由
計画 内容 (※1)	①	○	テーマに応じて自由	○	○
	②	○		○	○
	③	○		○	○
まちづくり 協議会の 構成メンバー		(地区住民等) ・住所を有する者 ・事業を営む者 ・土地又は建物を所有する者 並びに利害関係人	(市民等) ・住所を有する者 ・事業を営む者 ・土地又は建物を所有する者 並びに利害関係人 ・市内のまちづくりに関して 活動する者	(農地所有者等) ・農業を営む者 ・住所を有する者 ・土地又は建物を所有する者 及び利害関係人	・市民等 ・識見を有する者 ・国分寺市職員 ・地区内において 開発事業を行う者
まちづくり 計画案の 策定方法		【事前合意型】又は 【提案調整型】 のいずれか	【事前合意型】又は 【提案調整型】 のいずれか	【事前合意型】のみ	まちづくり協議会 が策定
決定手続		(図表 I-2 参照)	(図表 I-2 参照)	(図表 I-3 参照)	
支援 方法 (※2)	I	○	○	○	—
	II	○	○	○	—
	III	○	○	○	—
策定 効果 (※3)	A	○	○	○	○
	I	○	○	—	○
	ウ	○	△	○	○
	E	○	—	○	—
(適用の例)		<input type="checkbox"/> 良好な住宅地の環境を保全 したい <input type="checkbox"/> 戸建住宅地の環境を守りた い <input type="checkbox"/> ミニ開発を防ぎたい <input type="checkbox"/> 自治会、町内会でまちづく りに取り組みたい <input type="checkbox"/> 活力ある商店街のまちづく りをしたい	<input type="checkbox"/> 交通まちづくり <input type="checkbox"/> 防災まちづくり <input type="checkbox"/> 国分寺崖線の保全再生 の まちづくり <input type="checkbox"/> 景観まちづくり <input type="checkbox"/> 地域活性化のまちづくり <input type="checkbox"/> 湧水保全のまちづくり <input type="checkbox"/> 文化財保全のまちづくり	<input type="checkbox"/> 宅地化農地の計画的土地利 用 <input type="checkbox"/> 相続等に備えた計画的な農 地利用 <input type="checkbox"/> 生産緑地の集約化計画	<input type="checkbox"/> 国分寺駅周辺のまちづくり <input type="checkbox"/> トライアングルゾーンのま ちづくり <input type="checkbox"/> 3・2・8号線とその沿道の まちづくり <input type="checkbox"/> 史跡武蔵国分寺跡周辺のま ちづくり <input type="checkbox"/> 大規模用地の土地利用転換に合 わせたまちづくり

<p>※1 計画内容</p> <p>①：宅地・農地等の土地利用のルール ②：公共施設(道路・公園等)の整備計画 ③：都市環境の保全、改善、創出等の計画</p>	<p>※2 支援方法 (条例規定に基づき市が行う)</p> <p>I：情報や資料の提供 II：専門家(コンサルタント)の派遣等 III：まちづくり協議会への活動費等の助成</p>	<p>※3 策定効果 (計画の実効性を担保する位置づけ)</p> <p>A：まちづくり基本計画への登載 I：実施計画の作成と進捗状況の報告等 ウ：開発事業との連携 E：都市計画提案制度等との連携</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

3. まちづくり計画の策定効果

(1) 市の行政計画としての位置づけ

条例第7条第1項第5号により「まちづくり基本計画」に位置づけられる。これにより市民等が主体的に定めたまちづくり計画を行政施策に反映させることができる。

(2) (地区・都市農地)まちづくり計画の都市計画提案制度への連動

条例第19条において、地区・都市農地まちづくり計画の策定手続を都市計画の案の作成手続と兼ねることができる旨を規定し、これにより(地区・都市農地)まちづくり計画の策定と都市計画提案制度との連動を図っている。

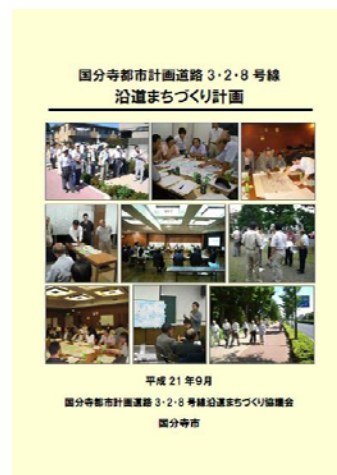
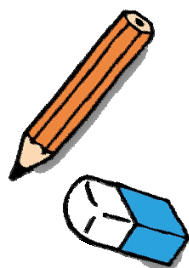
(3) 開発事業への反映

条例第41条第1項第4号及び第5号や条例第69条などにおいて、まちづくり計画が定められている区域において開発事業を行う場合は、まちづくり計画に則したものとなるよう制度設計を行っている。

4. まちづくり計画の検討実施

【図表 I-5 各まちづくり協議会・計画の実績 (23年7月末時点)】

		認定日	協議会名称	計画の策定状況
地区 まちづくり	1件	平成18年2月	国分寺高校東通り周辺地区交通安全まちづくり協議会	検討中
テーマ型 まちづくり	1件	平成22年7月	北口駅前通り交通安全まちづくり協議会	検討中
都市農地 まちづくり	実績なし			
推進地区 まちづくり	2件	平成17年7月	史跡武蔵国分寺跡周辺地区まちづくり協議会	史跡武蔵国分寺跡周辺地区まちづくり計画(平成19年8月)
		平成18年9月	国分寺都市計画道路3・2・8号線沿道まちづくり協議会	国分寺都市計画道路3・2・8号線沿道まちづくり計画(平成21年9月)



5. 各協議会の概要

(1) 地区まちづくり協議会（1件）

① 「国分寺高校東通り周辺地区交通安全まちづくり協議会」

【協議会発足の背景と目的】

歩行者や住民にとってきわめて危険な状況にある国分寺高校東通りの交通環境の改善を目的に、平成18年2月に地元の共益新町自治会の部会として、条例に基づく地区まちづくり協議会が発足された。

【協議会のこれまでの主な取り組み】

- ・国土交通省「くらしの道ゾーン」(※)へ登録（市との協働）
- ・社会実験（第1弾） ドライバー自覚促し実験（アンケート実施）
- ・社会実験（第2弾） ハンプ設置実験（アンケート実施）
- ・社会実験（第3弾） 狭さく設置実験（アンケート実施）
- ・新町三丁目交差点のコンパクト化

※「くらしの道ゾーン」は、地域内で生活する人や地域を訪れるすべての人にとって、歩きやすく、安全で、歩いていて楽しく、自然と人が集まるような道づくりを実現する取組。

(2) テーマ型まちづくり協議会（1件）

① 「北口駅前通り交通安全まちづくり協議会」

【協議会発足の背景と目的】

国分寺駅北口駅前通りを通行する歩行者が安全かつ安心して歩行できる道、また、商店街を楽しく回遊できる道を目指すとともに、無電柱化や電線地中化、一方通行化などによる環境や景観の向上を図ることを目的に、平成22年7月に条例に基づくテーマ型まちづくり協議会が発足された。

【協議会のこれまでの主な取り組み】

- ・アンケート調査実施 「現状認識」「一方通行化」「歩行者天国」「無電柱化」について、調査を実施
- ・類似地域調査 武蔵境駅北口、高幡不動駅、花小金井駅
- ・利用者調査 駅前通りの交通実態を調査



(3) 推進地区まちづくり協議会（2件）

① 「史跡武蔵国分寺跡周辺地区まちづくり協議会」

【協議会発足の背景と目的】

歴史的環境と豊かな自然環境を合わせ持つ史跡武蔵国分寺跡周辺地区は、歴史的文化資産と共存した道路整備や防災・防犯など史跡や緑と共生した生活環境の改善について、課題がある。

そこで、官民協働で良好な住環境整備と史跡整備の調和を目指し、史跡武蔵国分寺跡周辺地区（約 65ha）を平成 17 年 7 月に条例に基づく「まちづくり推進地区」の第一号として指定し、地区住民、公募市民を含む「史跡武蔵跡国分寺周辺地区まちづくり協議会」を設置した。

【協議会のこれまでの主な取り組み】

平成 17 年 7 月から平成 19 年 3 月までに、学識経験者、地元代表者及び行政関係者をメンバーとした「まちづくり協議会」、住民主体の「ワークショップ」、「関係機関との調整の場」を設け、計画に関する検討を行い、まちづくり条例に基づく各手続き（公告・説明会）を経て、平成 19 年 8 月『史跡武蔵国分寺跡周辺地区まちづくり計画』を策定した。

② 「国分寺都市計画道路 3・2・8 号線沿道まちづくり協議会」

【協議会発足の背景と目的】

3・2・8 号線の道路整備の効果を余すことなく享受し、沿道の住環境や生活環境の向上等を図るため、賑わいの創出、活力あるまちづくり、地域資源の保全等について協議をし、まちの将来像とその実現に向けた方向性を定め、「より良好な沿道空間」の創出を目的としている。

【協議会のこれまでの主な取り組み】

地域の意見を十分に把握するとともに、多方面からの意見を聴きながら検討を進めるため、市民(公募、自治会推薦者等)、学識経験者、地元関係者、行政等による「全体協議会」と、沿道住民(公募により決定)を中心とした「ブロック検討会」により協議を行い、まちづくり条例に基づく各手続き（公告・説明会など）を経て、『国分寺都市計画道路 3・2・8 号線 沿道まちづくり計画』を策定した。



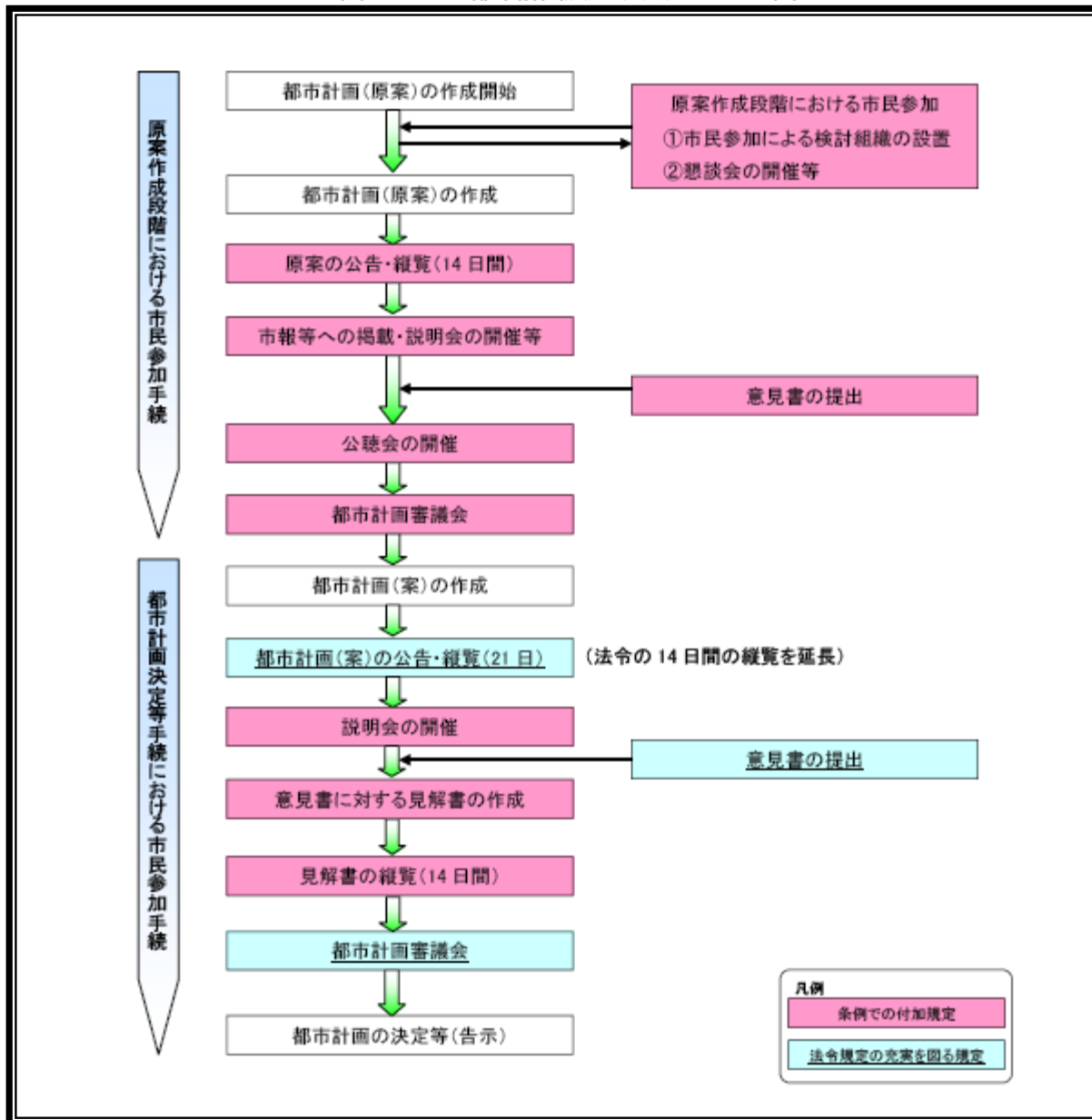
・ 秩序あるまちづくり(第25条～第38条)

平成12年の都市計画法の改正に伴い、都市計画の決定・変更手続の付加を条例で行えるようになったことを受け、都市計画の原案作成の段階から市民参加による都市計画手続の充実を図っている。

1. 都市計画決定等手続の充実

(1) 都市計画決定等の手続

【図表 - 1 都市計画決定等手続のフロー図】



(2) 市決定案件の運用実績

【図表 - 2 都市計画決定・変更一覧】

決定年月日	項目	内容	告示番号
平成 18 年 1 月 1 日	生産緑地地区の変更	・252 件・約 136.04ha (削除 7 件・約 19,080 m ² , 追加 1 件・約 500 m ²)	告 示 第 1 号
平成 18 年 5 月 24 日	地区計画 (泉町地区地区計画) の変更	・区画の変更 (17.9ha から 24.6ha へ) ・建築物等の高さの最高限度の変更 (一部 45m から原則 20m (特例 25m) へ) 理由: 武蔵国分寺公園を含む優れた都市空間を, 都市計画道路に囲まれた一団の区域として保全・創出するため, 地区計画を変更する。	告 示 第 235 号
平成 18 年 12 月 7 日	都市計画緑地 (第 3 号西恋ヶ窪緑地) の変更	・西恋ヶ窪緑地の西側を追加指定 (区域変更。1.1 ha から 1.4 ha へ)	告 示 第 600 号
平成 19 年 1 月 1 日	生産緑地地区の変更	・259 件・約 134.81ha (削除 14 件・約 14,580 m ² , 追加 5 件・約 2,590 m ²)	告 示 第 1 号
平成 19 年 6 月 22 日	地区計画 (第四小学校周辺地区地区計画) の決定	・第四小学校の周辺区域 (国分寺市西元町一丁目及び二丁目各地方内。約 2.7ha) について, 建築物の高さの最高限度の指定 (原則 12m (特例 15m)) 理由: 自然, 歴史等の環境資源の保全と周辺の住環境との調和を図ると同時に市内に不足する公益的用途の土地利用とが高度に融和した良好なまちづくりを進める。	告 示 第 358 号
平成 20 年 1 月 1 日	生産緑地地区の変更	・258 件・約 134.39ha (削除 3 件・約 4,800 m ²)	告 示 第 1 号
平成 20 年 3 月 7 日	第一種市街地再開発事業 (国分寺駅北口地区第一種市街地再開発事業) の変更	・施行面積約 2.1ha を対象に次項を定める。 公共施設の配置及び規模として, 幹線街路 (3・4・5 号線, 3・4・12 号線) 及び区画街路 (区画道路 1 号, 2 号, 3 号, 1 号支線) について, 幅員及び延長を定める。また, 約 8,000 m ² の交通広場を設けることを定める。 東西各街区の建築物に関する事項として, 敷地面積, 建築面積, 延べ面積, 主要用途, 高さの最高限度などを定める。	告 示 第 81 号
平成 20 年 3 月 7 日	高度利用地区 (国分寺駅北口地区) の変更	・土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため, 再開発事業区域内の東ゾーン (約 0.4ha) 及び西ゾーン (約 1.7ha) について, 容積率の最高限度 (東ゾーン 750%, 西ゾーン 700%), 壁面の位置の制限 (東ゾーン 5m, 西ゾーン 4m) などを定める。	告 示 第 82 号
平成 20 年 3 月 7 日	都市計画交通広場 (国分寺駅北口立体広場) の決定	・西街区の建築物敷地の一部を立体的に区分して, 面積約 1,000 m ² の立体広場を定める。	告 示 第 83 号
平成 20 年 3 月 7 日	都市計画通路 (国分寺駅北口立体通路線) の決定	・駅と交通広場を結ぶ建築物内の立体通路 (幅員 12m, 延長約 60m) を定める。	告 示 第 84 号
平成 20 年 3 月 7 日	都市計画駐車場 (国分寺駅北口地下自転車駐車場) の決定	・交通広場の地下に約 3,000 台収容の自転車駐車場を整備することを定める。	告 示 第 85 号
平成 20 年 3 月 7 日	地区計画 (国分寺駅北口地区地区計画) の決定	再開発事業区域 (約 2.1ha) について, まちづくりの目標を定めるとともに, 地区施設として, 区画道路, 地区内通路, 歩行者通路の配置及び規模を定め, 建築物の用途の制限, 建ぺい率の最高限度, 壁面の位置の制限など建築物等に関する事項を定める。 交通広場に面する東西の広場周辺街区 (約 1.5ha) については, 再開発事業と連携して良好な都市整備をすすめるため, まちづくりの目標 (土地利用の方針等) を定める。	告 示 第 86 号
平成 21 年 1 月 1 日	生産緑地地区の変更	・257 件・約 133.53ha (削除 4 件・約 11,160 m ²)	告 示 第 1 号
平成 22 年 1 月 1 日	生産緑地地区の変更	・256 件・約 133.12ha (削除 4 件・約 10,400 m ²)	告 示 第 1 号
平成 22 年 5 月 13 日	都市計画緑地 (第 4 号姿見の池) の変更	・姿見の池緑地 (約 0.57ha) を新たに第 4 号緑地として追加 (変更) する。	告 示 第 173 号
平成 23 年 1 月 1 日	生産緑地地区の変更	・257 件・約 132.75ha (削除 5 件・約 10,280 m ²)	告 示 第 1 号

(3) 都決定案件の運用実績

【図表 - 3 都市計画決定・変更一覧】

番号	項目	内容	告示番号
平成 18 年 8 月 22 日	都市計画道路 (3・2・8 号府中所沢線) の変更	・名称番号が 3・3・8 から 3・2・8 へ ・標準幅員が 28m から 36m へ	告 示 第 1221 号
平成 20 年 3 月 7 日	都市計画道路 (3・4・5 号国分寺北線, 3・4・12 号国分寺駅上水線) の変更	3・4・5 号国分寺北線は, 起点位置, 延長 (約 10m 減) の変更と, 車線数を 2 車線と定める。 3・4・12 号国分寺駅上水線については, 起点位置, 延長 (約 130m 減), 一部区域 (交通広場 6,000 m ² を 8,000 m ²) の変更と, 車線数を 2 車線と定める。	告 示 第 280 号
平成 20 年 3 月 7 日	用途地域の変更	・都市計画道路, 市街地再開発事業等の変更にあわせて, 用途地域 (商業地域 600% 等) の変更を行う。	告 示 第 281 号
平成 21 年 3 月 6 日	都市再開発の方針の変更	・1 号市街地の変更 (市内全域へ) ・誘導地区の変更 (国分寺駅周辺地区まちづくり構想の区域) ・2 項地区の変更 (4 小周辺地区地区計画区域の追加, 国分寺駅北口再開発の変更に伴う街区変更)	告 示 第 294 号
平成 21 年 3 月 6 日	住宅市街地の開発整備の方針の変更	・重点供給地域の変更 (国分寺駅周辺地区まちづくり構想の区域)	告 示 第 310 号

2. 都市計画の提案制度と運用実績

都市計画の提案制度とは, 土地所有者等やまちづくり NPO 法人 () が, 一定の条件を満たした場合, 都道府県または市町村に都市計画の決定または変更を提案できる制度である。条例では, 都市計画の提案制度を市民が積極的に活用できるような規定を定めている。

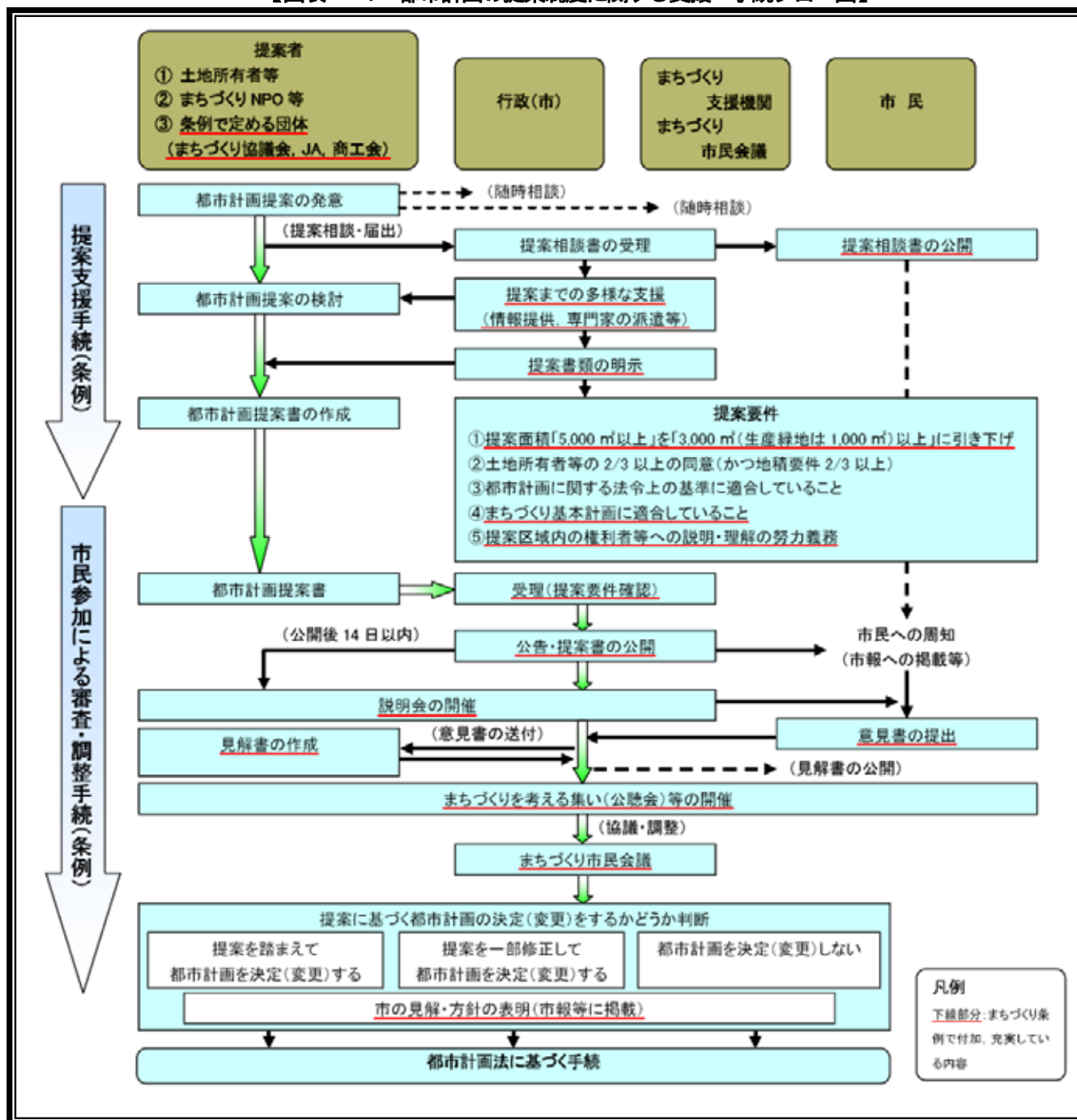
(P13【図表 - 4 都市計画の提案制度に関する支援・手続フロー図】に記載)

条例第 25 条の規定に基づく都市計画の決定等の提案手続を適用した事例はなし。

() まちづくり NPO 法人等として, 都市計画法第 21 条の 2 (都市計画の決定等の提案) において規定

- ・まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的として設立された特定非営利活動促進法第 2 条第 2 項の特定非営利活動法人
- ・民法第 34 条の法人その他の営利を目的としない法人
- ・独立行政法人都市再生機構, 地方住宅供給公社
- ・まちづくりの推進に関し経験と知識を有するものとして国土交通省令で定める団体又はこれらに準ずるものとして地方公共団体の条例で定める団体
(本規定を踏まえ条例では, まちづくり協議会・東京むさし農業協同組合・国分寺市商工会を都市計画の提案団体として位置付けている)

【図表 - 4 都市計画の提案制度に関する支援・手続フロー図】



・ 協調協議のまちづくり(条例第 39 条～ 第 84 条)

開発事業に伴う手続や基準等について定めることにより、良好な居住環境の創出、開発事業に伴う紛争の予防と調整を図っている。

開発事業に伴う届出、市民への早期の公開と協議等の充実を図る。

大規模開発事業については、通常の開発手続に先立ち、土地利用の調整手続を定める。

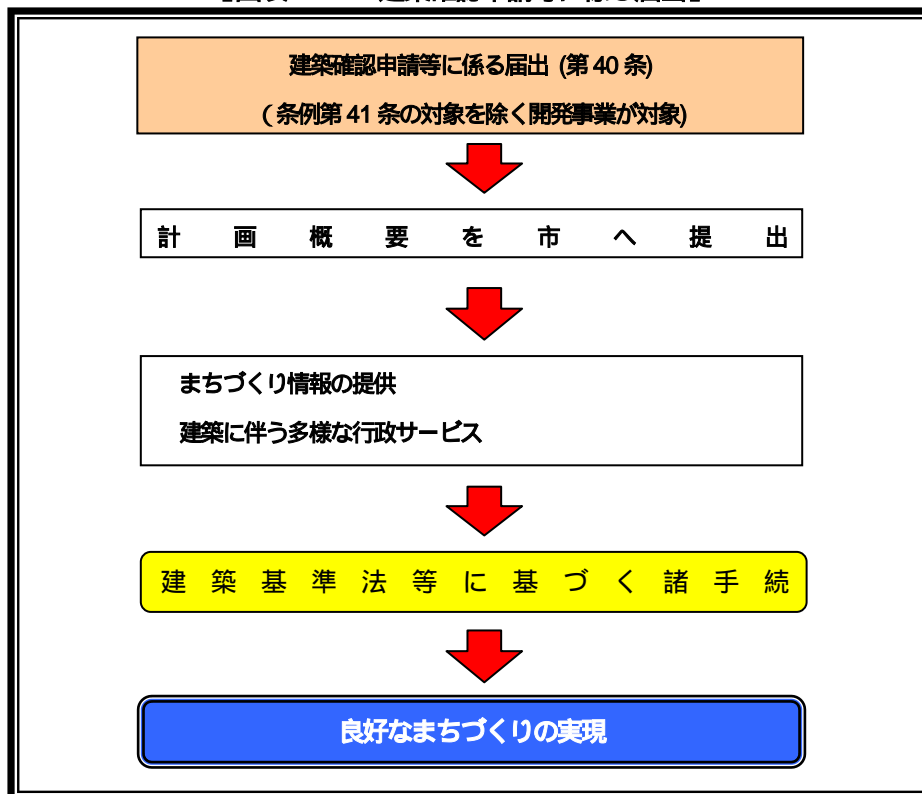
開発事業に関する基準の充実を図る。

開発事業に伴う紛争の予防と調整の仕組みを整える。

1. 条例第 40 条(建築確認申請等に係る届出等)の運用実績

建築確認申請等に先立って、計画の概要を市に提出するよう定め(P16の条例第41条の対象を除く)、届出に合わせて市の多様な行政サービス(地区まちづくりの情報や雨水浸透ますの助成等)の情報提供を行った。

【図表 - 1 建築確認申請等に係る届出】



(1) 届出実績

本制度の周知，届出の徹底を行った結果，下記 2 記載のとおり，条例第 40 条届出対象の件数だけを抽出調査した結果，実際の届出率はほぼ 100%となった。

【図表 - 2 国分寺市内の開発事業の届出件数】

年度	条例第 40 条の届出件数	建築確認の申請件数 (1)	届出率 (2)
平成 16 年度	100 件 (3)	960 件	約 10%
平成 17 年度	367 件	632 件	約 58%
平成 18 年度	400 件	600 件	約 67%
平成 19 年度	507 件	548 件	約 93%
平成 20 年度	442 件	561 件	約 79%
平成 21 年度	372 件	497 件	約 75%
平成 22 年度	552 件	602 件	約 92%
平成 23 年度	210 件 (4)	227 件 (4)	約 93%

1：国分寺市都市建設部建築指導課 「建築基準行政事務のあらまし」記載の「建築物」および「工作物」の合計件数（指定確認検査機関取り扱い分を含む）による。

2：建築確認の申請件数には，以下の件数が含まれているため，届出率が 100%になることはない。

(1) 条例第 41 条（条例第 40 条の届出対象外。条例手続上，年度を越える案件を含む）該当の件数

(2) 条例第 40 条の届出が，前後の年度に提出された件数

(3) 建築確認申請の変更届出を行った際，重複して計上された件数

平成 21 年度分を抽出調査した結果，建築確認の申請件数から，以上(1)～(3)の件数を除いた実際の条例第 40 条の届出率は，ほぼ 100%であった。

3：平成 17 年 1 月 1 日（条例施行日）から平成 17 年 3 月 31 日までの届出件数。

4：平成 23 年 4 月 1 日から平成 23 年 7 月 31 日（条例改正施行日前日）までの届出件数。

(2) 建築確認申請等に係る届出等の運用方法

建築確認申請等を行う前に，届出書を必要な添付書類（建築計画の概要書など）とともに市へ提出する。提出された届出を関係課に照会し，各課において必要となる手続・注意事項（都市計画道路の有無，埋蔵文化財の有無，下水道施設の有無など）を記載し，その記載事項とともに通知書を事業者へ公布した。また，必要に応じてパンフレット等の配布，助言又は指導を行った。

(3) 制度の効果

届出人にとっては建築に関する情報の事前収集がひとつの窓口で可能となった。

市民等からの建築に関する問い合わせに対して概要説明などの対応が可能となる等，市民サービスの向上が図られた。

届出に応じて助言又は指導が可能となった。（例：小規模開発事業指導要綱）

開発区域面積 500 m²（国分寺崖線区域内にあっては 300 m²）未満の開発を対象に，住宅の用に供する建築物の建築を目的として新たに土地の区画割りを行う場合の一区画の敷地面積の最低限度などを定めたもの。

条例第 40 条第 4 項において，狭隘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ことを規定しており，その実施によりまちづくりの進展が図られた。

東京都，指定確認検査機関との連携を行うことにより，必要な情報収集や市のまちづくりへの対応が具体化できた。

2. 条例第41条の運用実績

【条例第41条（開発基本計画の届出等）の規定内容

事業者は次のいずれかに該当する開発事業を行おうとするときは、開発事業の基本計画を届け出なければならない。

開発区域の面積が500㎡（国分寺崖線区域内においては300㎡）以上の開発事業

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。）からの高さが10mを超える又は地階を含む階数が3以上の建築物をいう。）の建築

16戸以上の共同住宅（ただし、ワンルーム建築物（1区分の面積が40㎡以下の住宅で浴室、便所及び台所を有するものをいう。）にあつては、3戸を1戸とみなす。）の建築

地区まちづくり計画若しくは都市農地まちづくり計画が定めている地区内又は推進地区まちづくり計画が定められている推進地区内で行う開発事業

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内で行う開発事業

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

条例改正（平成23年8月）前の旧条例において届出のあった開発事業は、261件（内、29件が取り下げ）（ ）あった。

（ ）平成23年7月31日までに手続きが始められた、旧条例の対象となる開発事業を対象に集計

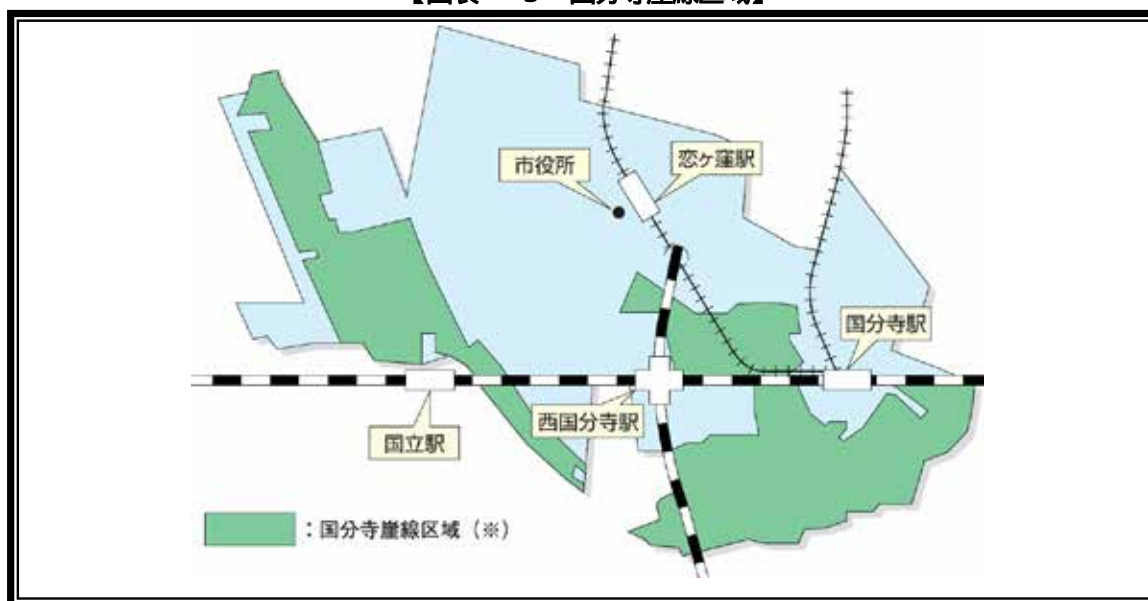
（1）地域分布

届出のあった（取り下げを除く）開発事業232件は、市内全域に分布している。

うち、国分寺崖線区域（ ）内での開発事業は64件、区域外での開発事業は162件、区域内外にまたがる開発事業は6件あった。

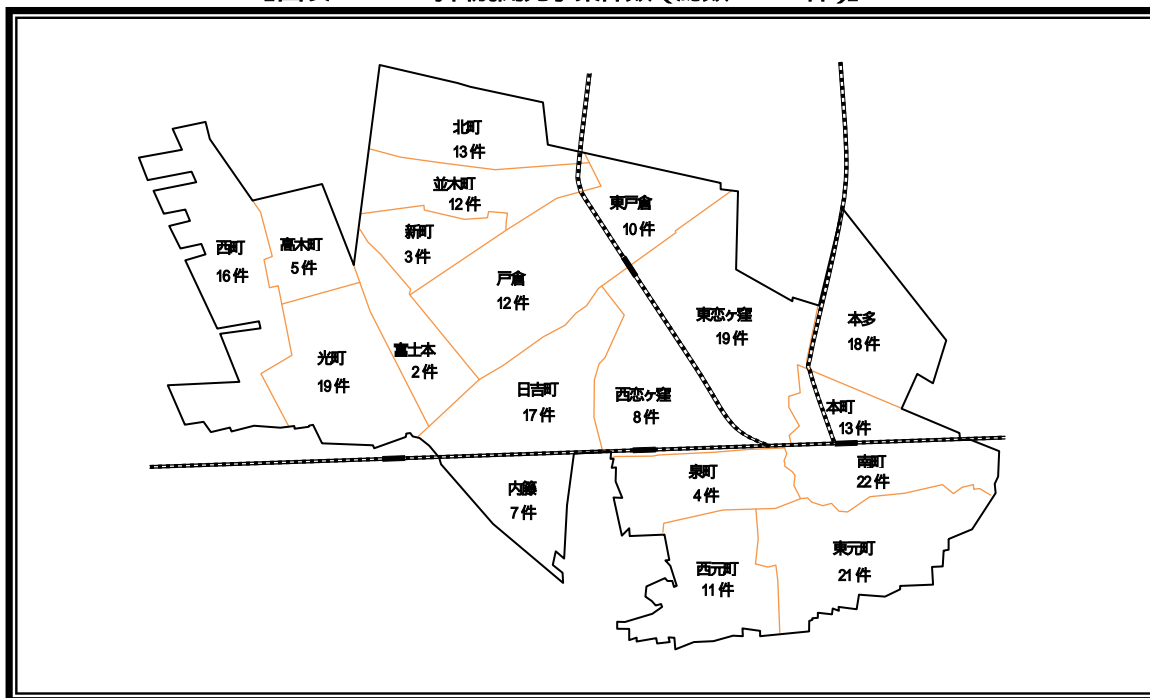
（ ）「国分寺崖線区域」についてはP40を参照。

【図表 - 3 国分寺崖線区域】



町名別

【図表 - 4 町名別開発事業件数（総数 = 232 件）】



用途地域別

用途地域：住宅地の居住環境を保護し，商業，工業生産などの活動を能率的にするため，土地利用計画に沿って，各地域に適した用途の建物を集約し，その地域にふさわしくない用途の建物を排除して，都市の総合的な発展を図ろうとするもの。

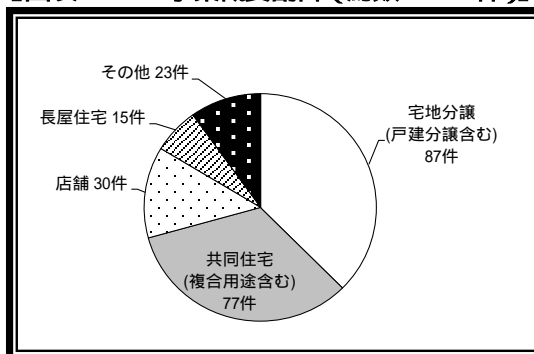
【図表 - 5 用途地域別開発事業件数】

用途地域	開発事業件数
第1種低層住居専用地域	105件
第1種中高層住居専用地域	10件
第2種中高層住居専用地域	4件
第1種住居地域	19件
第2種住居地域	2件
近隣商業地域	10件
商業地域	26件
準工業地域	1件
第1種低層住居専用地域+第2種中高層住居専用地域	24件
第1種低層住居専用地域+第1種住居地域	9件
第1種低層住居専用地域+近隣商業地域	5件
第1種中高層住居専用地域+第1種住居地域	3件
その他	14件
合計	232件

(2) 事業概要別

開発事業 232 件の事業概要によるうちわけは宅地分譲(戸建分譲含む)87 件, 共同住宅(複合用途含む)77 件, 店舗 30 件, 長屋住宅 15 件, その他 23 件となっている。

【図表 - 6 事業概要割合 (総数 = 232 件)】



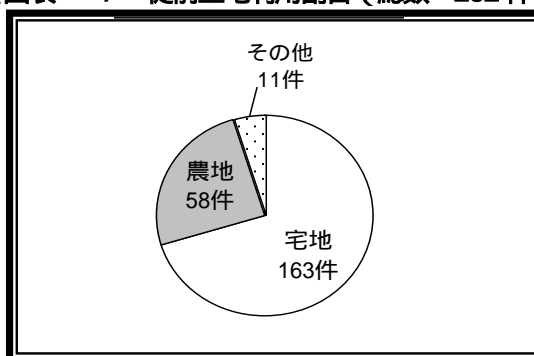
(3) 従前の主たる土地利用

開発事業が行われる前の土地利用別に集計。宅地 163 件には, 道路等を含んだ土地利用を含む。

農地 58 件には, 道路等を含んだ土地利用を含む。

その他 11 件は緑地等となっている。

【図表 - 7 従前土地利用割合 (総数 = 232 件)】



(4) 開発行為(都市計画法第 29 条)の件数

開発行為：主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更のこと。

【図表 - 8 年度別開発行為件数】

年 度	条例第 41 条の届出件数 1	開発行為の件数	割 合
平成 16 年度	3 件	0 件	0%
平成 17 年度	41 件	10 件	24%
平成 18 年度	61 件	11 件	18%
平成 19 年度	30 件	2 件	7%
平成 20 年度	23 件	2 件	9%
平成 21 年度	26 件	5 件	19%
平成 22 年度	38 件	15 件	39%
平成 23 年度(7 月末)	10 件	1 件	10%
合計	232 件	46 件	20%

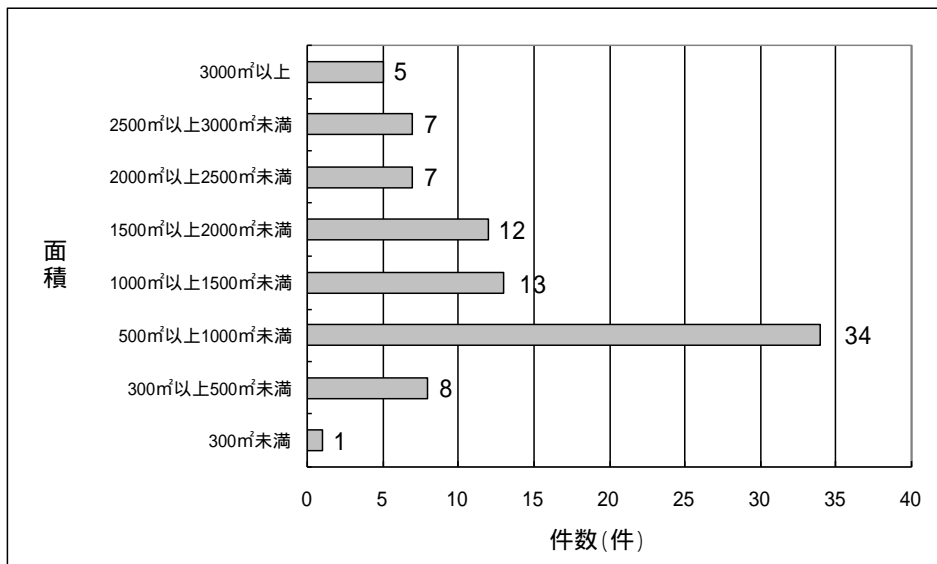
1：条例 41 条の届出件数から取下げ件数を減じた，実際に行われた開発事業の件数。

(5) 開発区域面積別に見た開発事業の分布

宅地分譲等

宅地分譲等の開発区域面積別の分布は以下のとおりとなっている。

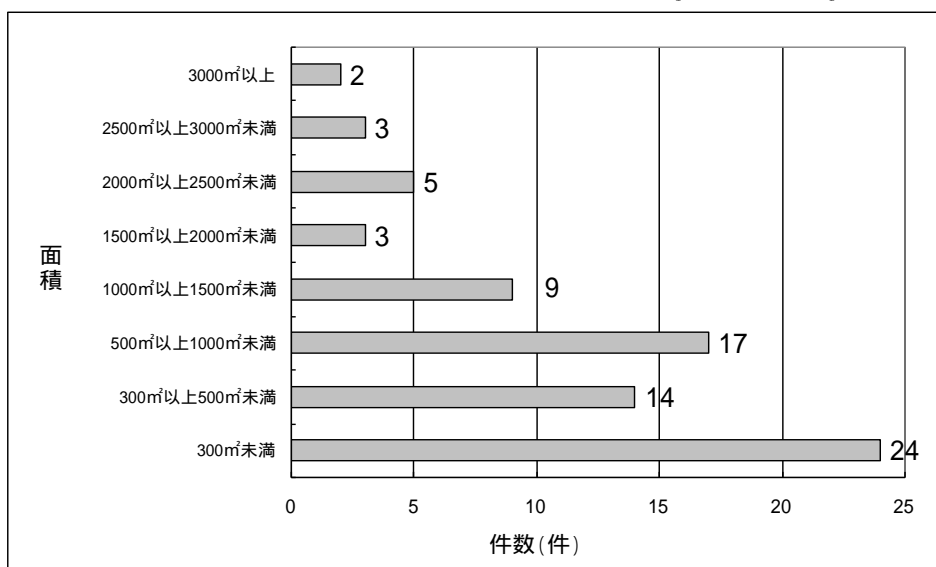
【図表 - 9 宅地分譲等の開発区域面積別件数 (総数 = 87 件)】



共同住宅等

共同住宅等の開発区域面積別の分布は以下のとおりとなっている。

【図表 - 10 共同住宅等の開発区域面積別件数 (総数 = 77 件)】



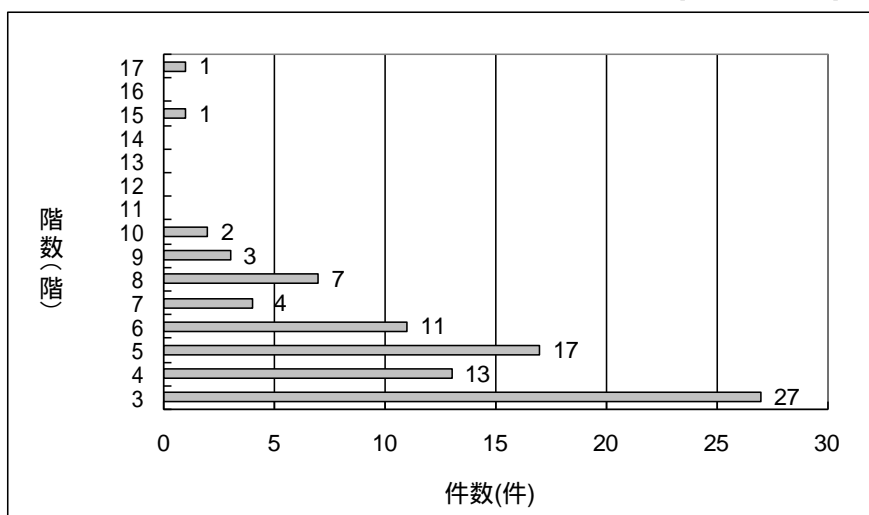
(6) 階数

【該当条例：条例第41条第1項第2号】の規定内容

中高層建築物（最低地盤面からの高さが10mを超える建築物又は地階を含む階数が3以上の建築物）の建築を行おうとするときは、基本計画を届け出なければならない。

地階を含めた階数が3以上の建築物は、開発事業232件中の86件であった。

【図表 -11 地階を含む階数が3以上の建築物別件数（総数=86件）】



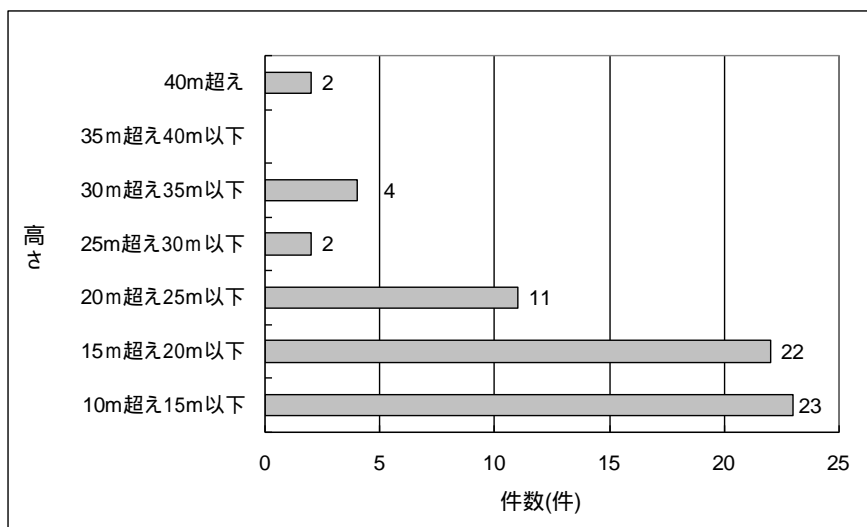
(7) 高さ

【該当条例：条例第41条第1項第2号】の規定内容

中高層建築物（最低地盤面からの高さが10mを超える建築物又は地階を含む階数が3以上の建築物）の建築を行おうとするときは、基本計画を届け出なければならない。

建物高さが10mを超える建築物は、開発事業232件中の64件であった。

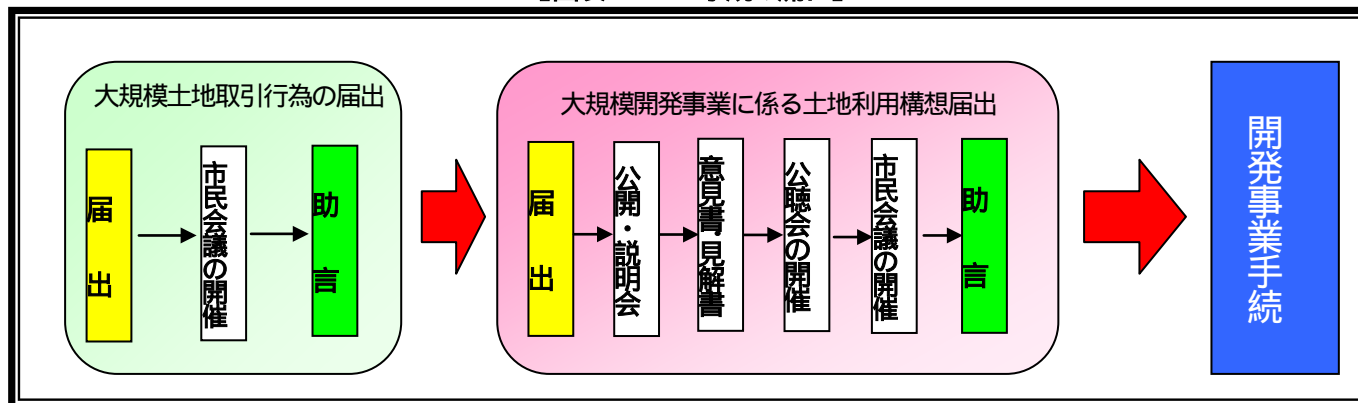
【図表 -12 建物高さ別件数（総数=64件）】



3. 大規模土地取引行為・土地利用構想の届出実績

大規模な開発事業は、周辺環境に著しい影響を及ぼす恐れがあることから、一般の「開発事業手続」に先立ち、「大規模土地取引行為の届出手続」(土地の売主等に対する手続)と「大規模開発事業の特例手続」(大規模な開発事業を行う事業者に対する手続)を定めている。

【図表 -13 手続の流れ】



(1) 大規模土地取引行為の事前届出制度

制度概要

ア. 大規模土地取引行為の届出 (条例第 61 条)

届出対象：5,000 m²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の移転又は設定（予約を含む）

届出人：上記権利の移転等を行おうとする者（土地所有者等）

届出時期：権利移転等を行う3か月前

イ. まちづくり市民会議の開催 (条例第 62 条)

大規模土地取引行為の届出に対する助言を行うにあたって、あらかじめ、まちづくり市民会議の意見を聴く。

ウ. 大規模土地取引行為の届出に関する助言 (条例第 62 条)

まちづくり基本計画に照らし、市より助言を行うことができる。

届出数

【図表 -14 大規模土地取引行為の年度別届出件数】

年度	届出件数
平成 16 年度	1 件
平成 17 年度	1 件
平成 18 年度	1 件
平成 19 年度	1 件
平成 20 年度	なし
平成 21 年度	なし
平成 22 年度	1 件
平成 23 年度(7 月末まで)	なし

(2) 大規模開発事業に係る土地利用構想の届出制度

制度概要

ア．土地利用構想の届出（条例第63条）

開発区域面積 5,000 m²（国分寺崖線区域内 3,000 m²）以上の開発事業

共同住宅等で計画戸数 100 戸（国分寺崖線区域内 60 戸）以上又は床面積の合計 10,000 m²（国分寺崖線区域内 6,000 m²）以上の開発事業

店舗面積の合計 1,000 m²以上の開発事業

開発区域面積 2,000 m²以上の墓地の新設を目的とする開発事業

イ．土地利用構想の公開，市民等に対する説明会の実施等（条例第64条）

ウ．意見書の提出，見解書の作成（条例第65，66条）

エ．公聴会の開催（条例第67条）

説明会の報告，意見書・見解書の内容を考慮し必要に応じて開催

オ．土地利用構想に関する助言又は指導（条例第68条）

土地利用構想の届出内容がまちづくり基本計画に適合していないと認めるときは，あらかじめ，まちづくり市民会議の意見を聴いた後，必要な助言又は指導を行うことができる。

届出数

【図表 -15 大規模開発事業に係る土地利用構想の年度別届出件数】

年度	届出件数
平成 16 年度	なし
平成 17 年度	1 件
平成 18 年度	2 件（うち 1 件取り下げ）
平成 19 年度	1 件
平成 20 年度	1 件
平成 21 年度	3 件（うち 1 件取り下げ）
平成 22 年度	なし
平成 23 年度（7 月末）	なし

4. 公共施設、公益施設の整備実績

公共施設及び公益施設の整備基準を、道路、公園等、水道施設、下水道施設、消防施設、廃棄物保管施設、防災倉庫、集会所、子育て支援施設、街灯に対して規定している。

公共施設：都市計画法に規定する道路、公園、下水道、緑地、広場、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設をいう。

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。

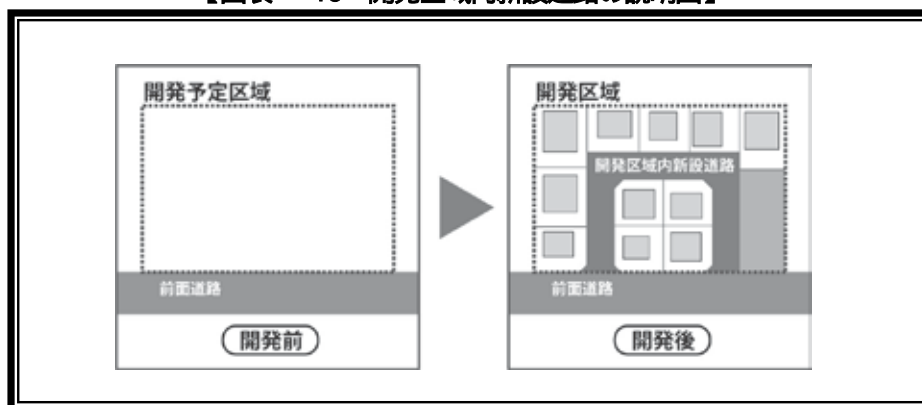
(1) 道路

開発区域内新設道路（開発区域内に新設される道路）

開発区域内で新設道路を整備した開発事業は43件あり、そのうち34件で行き止まり道路の整備が行われている。

整備延長は3,088.04m、整備面積の合計は19,091.78㎡であった。

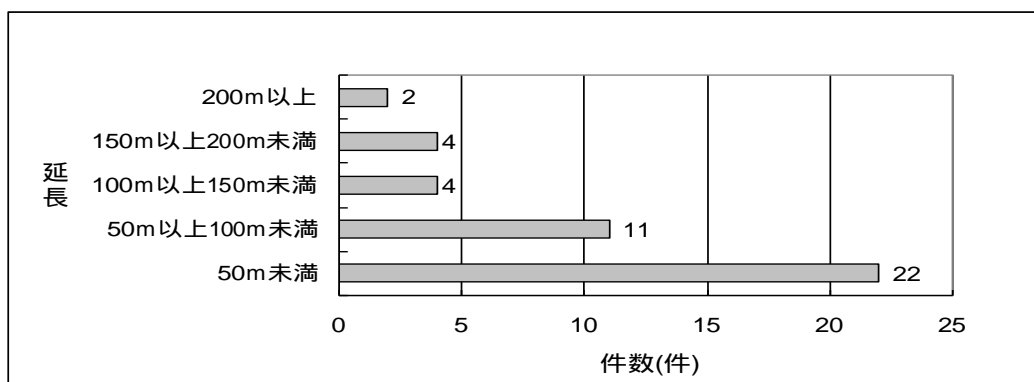
【図表 -16 開発区域内新設道路の説明図】



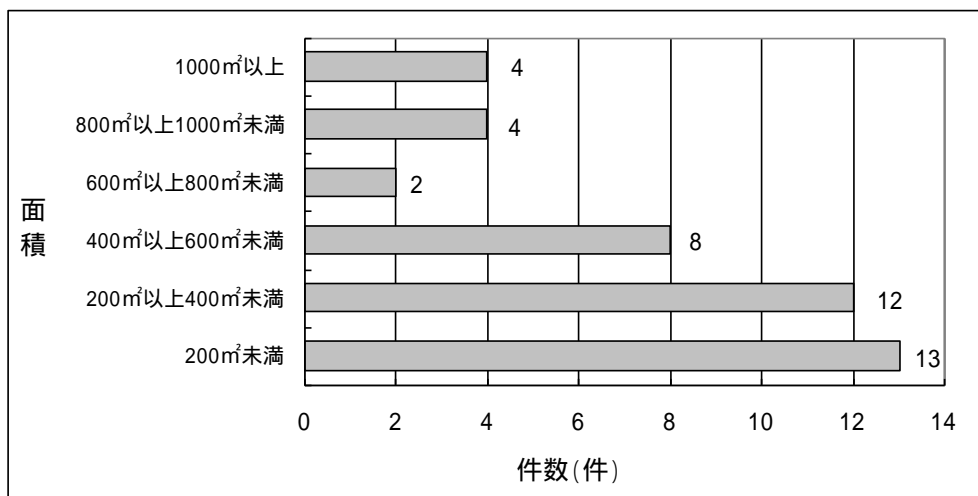
【図表 -17 新設道路の整備状況（総数=43件）】

	国分寺市管理	事業者管理	合計
件数	41 件	2 件	43 件
延長	2,999.59 m	88.45 m	3,088.04 m
面積	18,478.63 ㎡	613.15 ㎡	19,091.78 ㎡

【図表 -18 新設道路の整備延長別件数（総数=43件）】



【図表 -19 新設道路の整備面積別件数（総数=43件）】



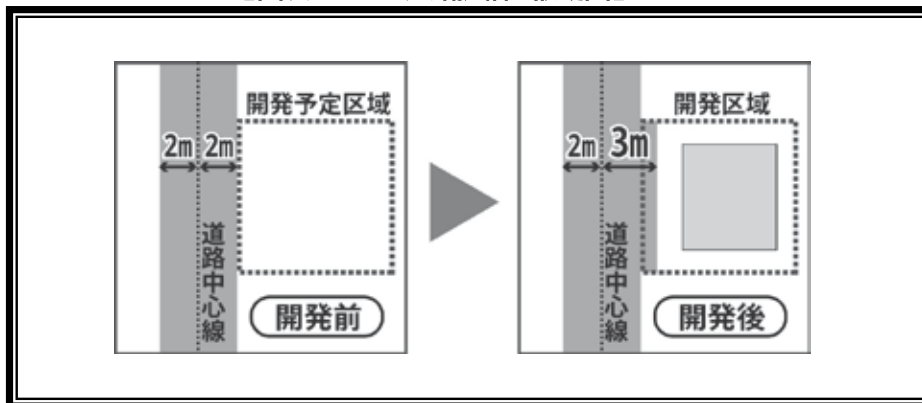
道路拡幅

開発事業により道路拡幅を行った開発事業は142件あった。うち5件で、複数の前面道路があり、かつ管理者が異なる道路のため、管理者別の箇所数としては147箇所になる。

整備延長は4,238.01m、整備面積の合計は3,836.68㎡であった。

なお、道路拡幅のうち、法令に定めのあるものを除き（都市計画法による帰属行為等）、条例の規定に基づき道路後退をし、後退部分を市に寄附後、道路区域が拡幅された開発事業は97件あった。

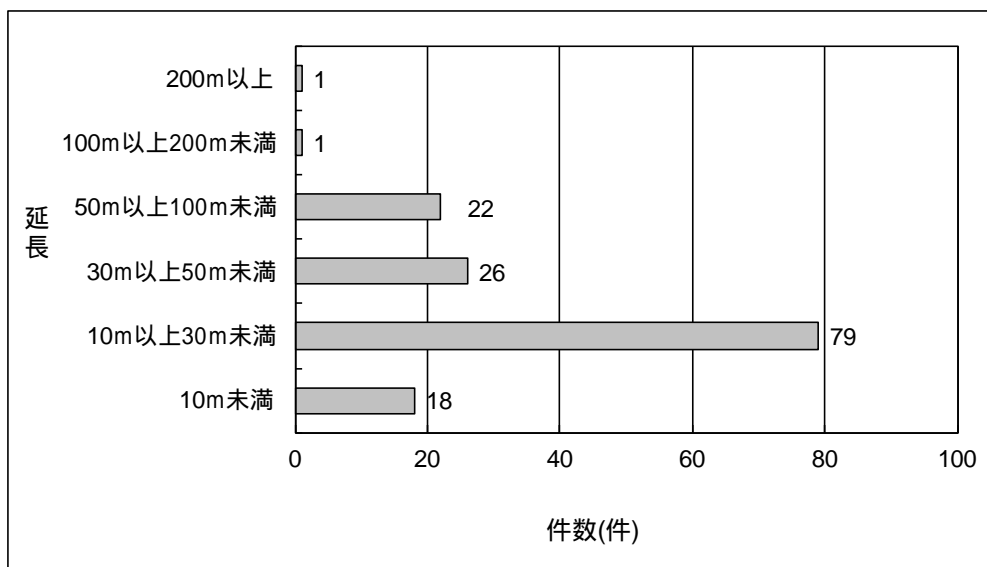
【図表 -20 道路拡幅の説明図】



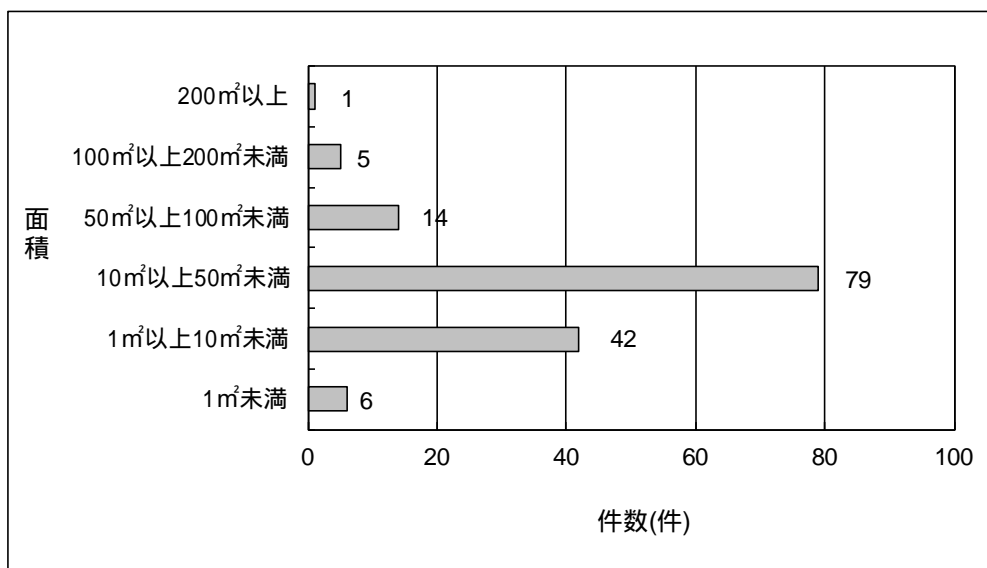
【図表 -21 管理者別道路拡幅の整備状況（総数=147箇所）】

	国分寺市管理	事業者管理	立川市管理	合計
箇所数	125 箇所	21 箇所	1 箇所	147 箇所
延長	3,784.66 m	408.93 m	44.43 m	4,238.01 m
面積	3,430.06 ㎡	394.85 ㎡	11.77 ㎡	3,836.68 ㎡

【図表 -22 道路拡幅の整備延長別件数（総数 = 147 箇所）】



【図表 -23 道路拡幅の整備面積別件数（総数 = 147 箇所）】



(2) 公園等

【該当条例：条例第77条，別表第2の2の項（公園等）の規定内容

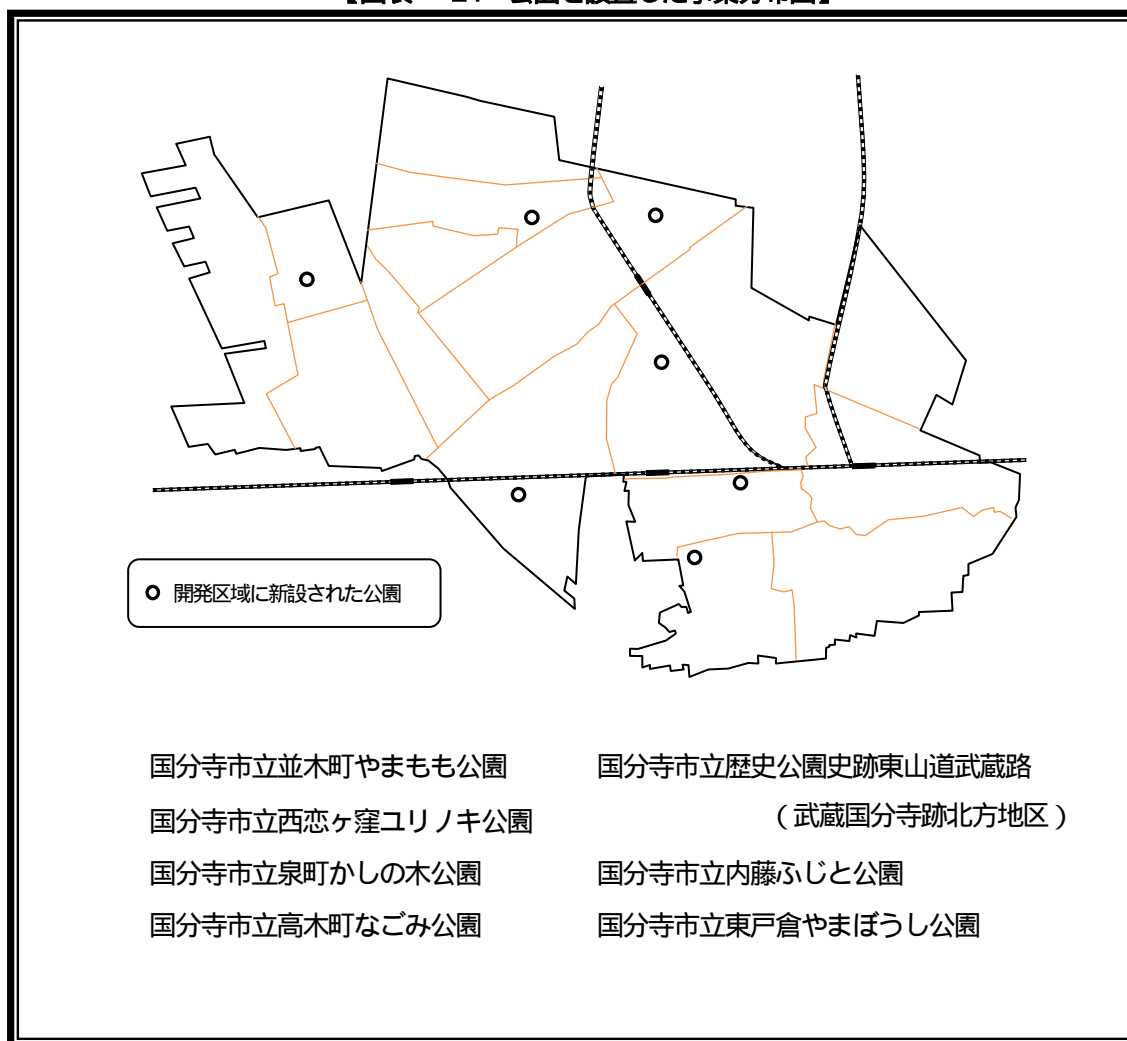
開発区域面積が 3,000 m²以上の場合，開発区域面積の 6 %（国分寺崖線区域内にあつては 8 %）以上の公園を設置することとしている。

また，設置すべき公園等の 1 箇所あたりの面積の最低限度は 180 m²としている。

公園等の設置対象となった開発事業は，232 件中の 7 件であった。

整備箇所

【図表 -24 公園を設置した事業分布図】



整備内容

【図表 -25 新設公園の面積・割合・開発事業別とその管理状況】

開発事業番号(*1)	公園面積 (㎡)	開発区域 面積 (㎡)	開発区域面積 に対する割合 (%)	開発行為 の有無	整備内容	崖線区 域
17-17-(1)	281.76	4,671.04	6.0	あり	遊具	外
17-大1-(1)	416.43	6,924.83	6.0	あり	遊具	外
18-大2-(1)(2)(3)	834.66	13,910.82	6.0	なし	遊具	外
19-大1-(1)	375.49	6,256.08	6.0	あり	遊具	外
20-大1-(1)(2)(3)	823.93	10,299.07	8.0	あり	*2	内
22-2-(1)	293.09	4,883.16	6.0	あり	遊具	外
22-19-(1)	415.09	4,844.02	8.6	あり	遊具	外
合計	3,440.45	51,789.02	-	-	-	-

*1 開発事業番号欄に表示の ~ は、【図表 -24】において表示の番号と一致。

*2 東山道武蔵路(とうさんどうむさしみち)跡保存整備：歴史公園として、竪穴住居や特殊遺構，学習パネル，ベンチ等を整備。



(3) 防火水槽(貯水槽)

【該当条例：別表第2の5の項，施行規則-別表第3の5の項(消防施設)】の規定内容

中高層建築物又は共同住宅の建築以外の開発事業

開発区域の面積	貯水槽	消火栓
3,000 m ² 未満		1基以上
3,000 m ² 以上 12,000 m ² 未満	40 m ³ 以上	1基以上
12,000 m ² 以上 18,000 m ² 未満	60 m ³ 以上	2基以上
18,000 m ² 以上	100 m ³ 以上	3基以上

備考：開発事業が3,000 m²未満である場合において，開発区域から100m以内に既設の消火栓があるときは，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。

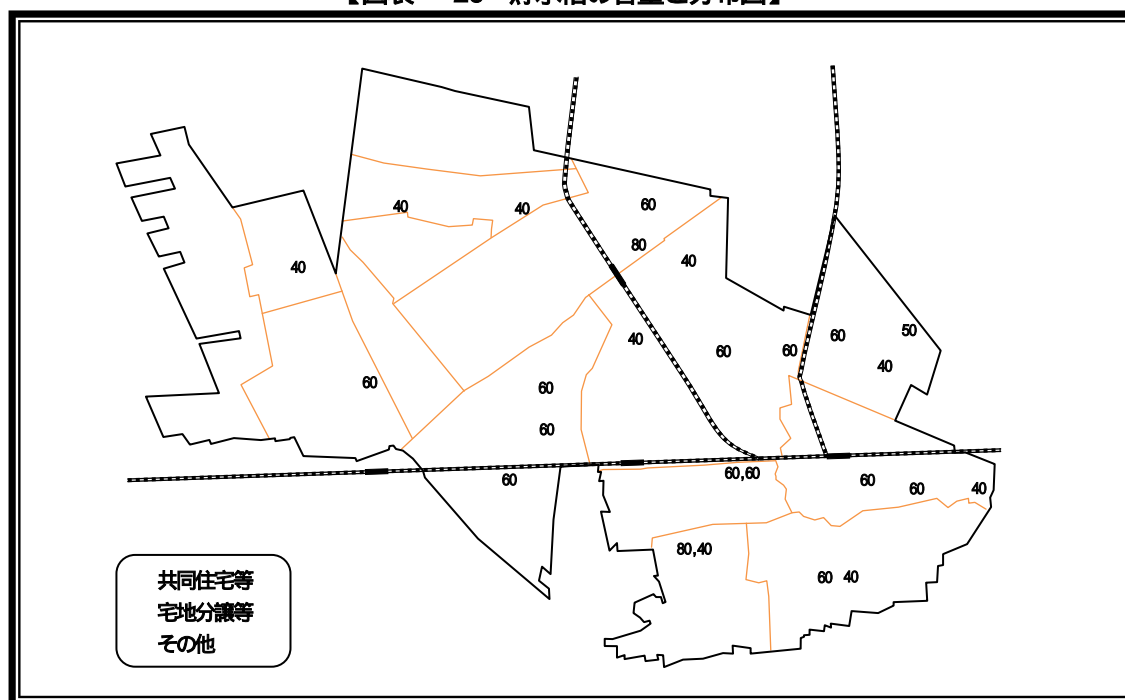
中高層建築物又は共同住宅の建築を目的とする開発事業

	建築物の床面積合計	貯水槽	消火栓
中高層建築物 (共同住宅に該当するものを除く。)	2,000 m ² 未満		1基以上
	2,000 m ² 以上 4,000 m ² 未満	40 m ³ 以上	1基以上
	4,000 m ² 以上	40 m ³ 以上	2基以上
共同住宅	50戸未満		1基以上
	50戸以上 100戸未満	40 m ³ 以上	1基以上
	100戸以上 150戸未満	40 m ³ 以上	2基以上
	150戸以上	40 m ³ 以上	3基以上

備考：中高層建築物のうち床面積が2,000 m²未満のもの及び共同住宅のうち戸数が30戸未満のものについて，開発区域から100m以内に既設の消火栓があるときは，原則として，新たな消火栓を設ける必要はないものとする。

貯水槽の設置対象となった開発事業は232件中の23件であった。その内訳は共同住宅等11件，宅地分譲等5件，店舗1件，その他6件となっている。

【図表 -26 貯水槽の容量と分布図】



(4) 防災倉庫の整備状況

【該当条例：別表第2の7の項（防災倉庫）、施行規則-別表第3の7の項（防災倉庫）】の規定内容

50戸以上の住宅建築を目的とする開発事業については、防災倉庫を設置するように規定している。

（防災倉庫の設置基準）

・50戸以上100戸未満の場合 $4\text{ m}^2 + \{0.04\text{ m}^2 \times (\text{戸数} - 50)\}$

・100戸以上の場合 $6\text{ m}^2 + \{0.015\text{ m}^2 \times (\text{戸数} - 100)\}$

防災倉庫の設置対象となった開発事業は、232件中の10件であった。

(5) 集会所の整備状況

【該当条例：別表第2の8の項（集会所）、施行規則-別表第3の8の項（集会所）】の規定内容

30戸以上の共同住宅について、集会所を設置するよう規定している。

（集会所の設置基準）

$0.7\text{ m}^2 \times \text{計画戸数}$ （但し算定した面積が250 m^2 超の場合は250 m^2 で可）

集会所の設置対象となった開発事業は、232件中の25件であった。

(6) 子育て支援施設の整備状況

【該当条例：別表第2の9の項（子育て支援施設）】の規定内容

100戸以上の共同住宅(ワンルーム建築物を除く)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際に協議に応じることを規定している。

子育て支援施設の設置について協議対象となった開発事業は、232件の中に3件あり、設置した開発事業は1件、集会所で対応するとした開発事業は1件、協議の結果設置しないとした開発事業1件であった。設置した1件の子育て支援施設面積は62.69 m^2 である。

(7) 街灯の整備状況

【該当条例：別表第2の10の項（街灯）、施行規則-別表第3の9の項（街灯）】の規定内容

開発区域内及び開発区域周辺の道路への街灯設置を規定している。

（街灯の設置基準）

道路延長30mごとに20ワット2灯の蛍光灯を1基設置。交差点、主要な道路には、100ワットの水銀灯を設置。

街灯の設置対象となった開発事業は、232件中の47件であった。

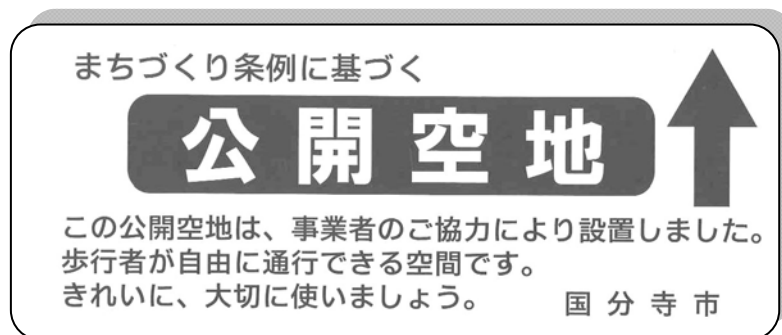
5. 環境向上資産の整備状況

(1) 公開空地の整備実績

【該当条例：別表第3の6の項（公開空地）】の規定内容

開発区域の面積が 1,000 m²以上のもの（住宅の建築を目的とするもの及び規則で定める開発事業を除く）については、当該開発区域の面積の3%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。)を当該開発区域に接する道路に面して確保することが定められており、下の公開空地プレートを設置する。

開発区域の面積が 1,000 m²未満のものについても任意で公開空地を設置したものは同様にプレートを設置する。

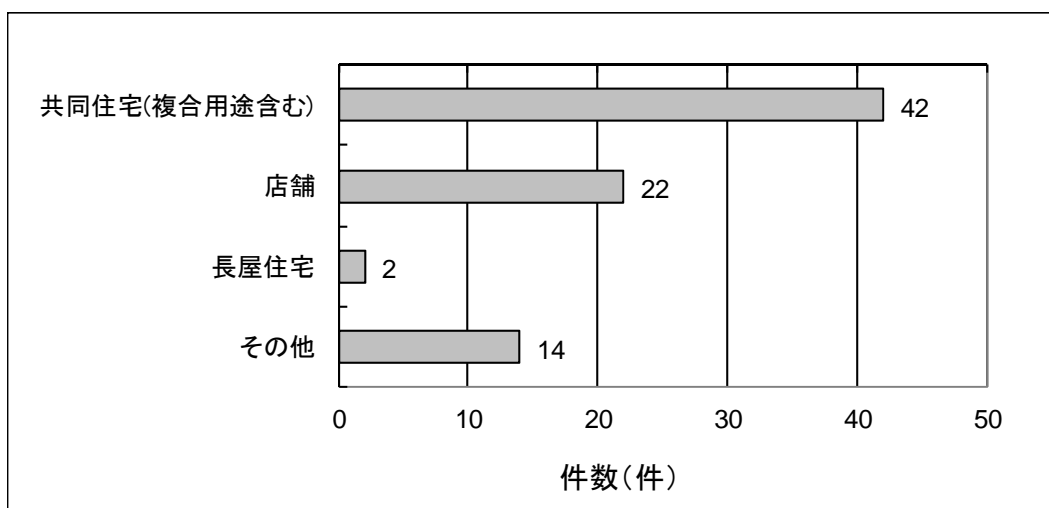


公開空地を整備した開発事業は 80 件あり、このうち開発区域面積が 1,000 m²以上の開発事業は 47 件で、33 件が任意設置となっている。

総面積は 6,649.22 m²であった。

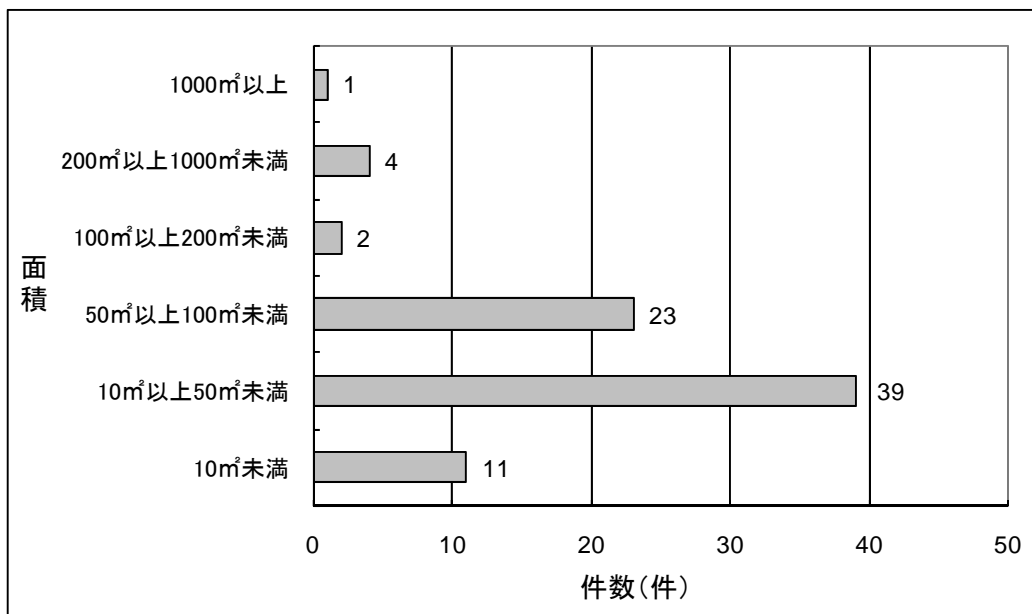
①開発事業別件数

【図表Ⅲ-27 公開空地の事業種別整備件数（総数=80件）】

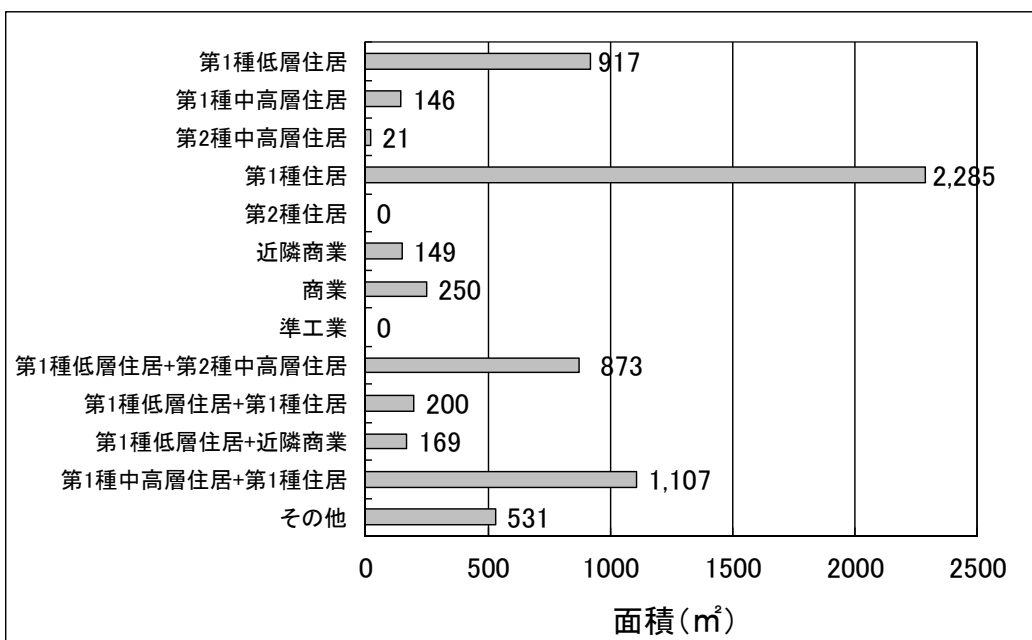


②面積

【図表Ⅲ-28 公開空地の整備面積別件数（総数=80件）】



【図表Ⅲ-29 公開空地の用途地域別合計面積（総数=6,649.22㎡）】



(グラフ中の数字は小数点以下を切り捨てているため、総数と合わない場合がある。)

(2) 敷地内の緑地の整備実績

【該当条例：別表第5（敷地内の緑地等の基準）】の規定内容

開発区域の 面積 / 区分	国分寺崖線区域内		国分寺崖線区域外	
	緑化・空地率	緑化率	緑化・空地率	緑化率
1,000㎡未満	20%以上	13%以上	15%以上	12%以上
1,000㎡以上 3,000㎡未満	25%以上	18%以上	20%以上	15%以上
3,000㎡以上 50,000㎡未満	22%以上	15%以上	19%以上	12%以上

緑化・空地率の算出方法

$(\text{敷地内緑化面積} + \text{公開空地面積} + \text{屋上緑化等面積}) \div (\text{敷地面積}) \times 100\%$

緑化率の算出方法

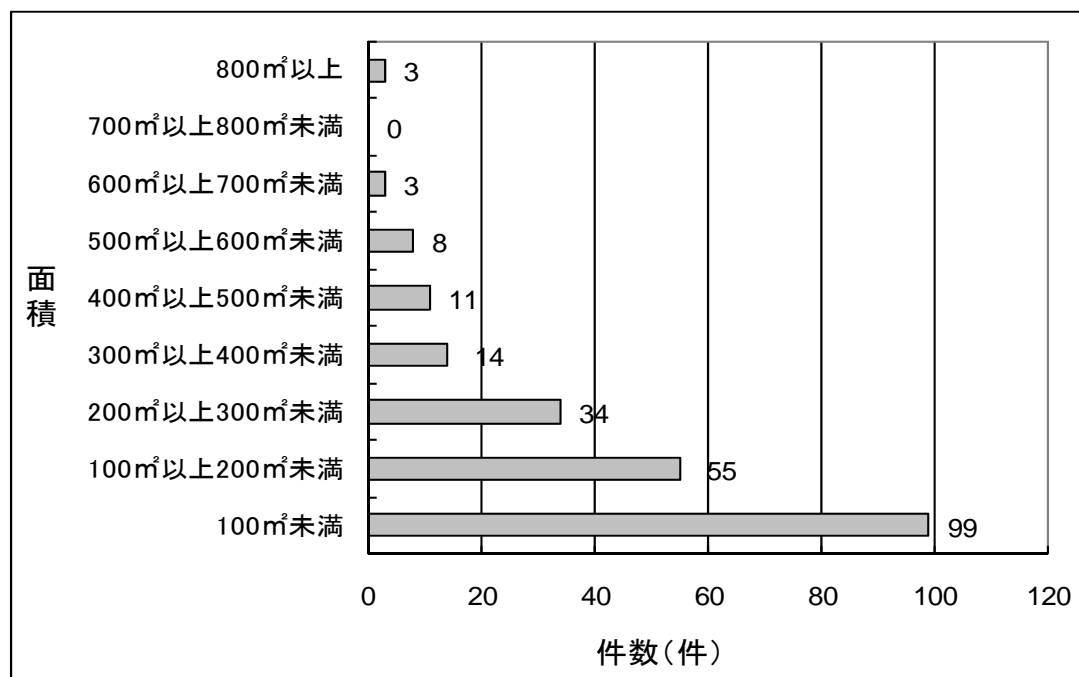
$(\text{敷地内緑化面積}) \div (\text{敷地面積}) \times 100\%$

※屋上緑化等面積とは、屋上緑化、壁面緑化、バルコニー緑化面積の合計をいう。

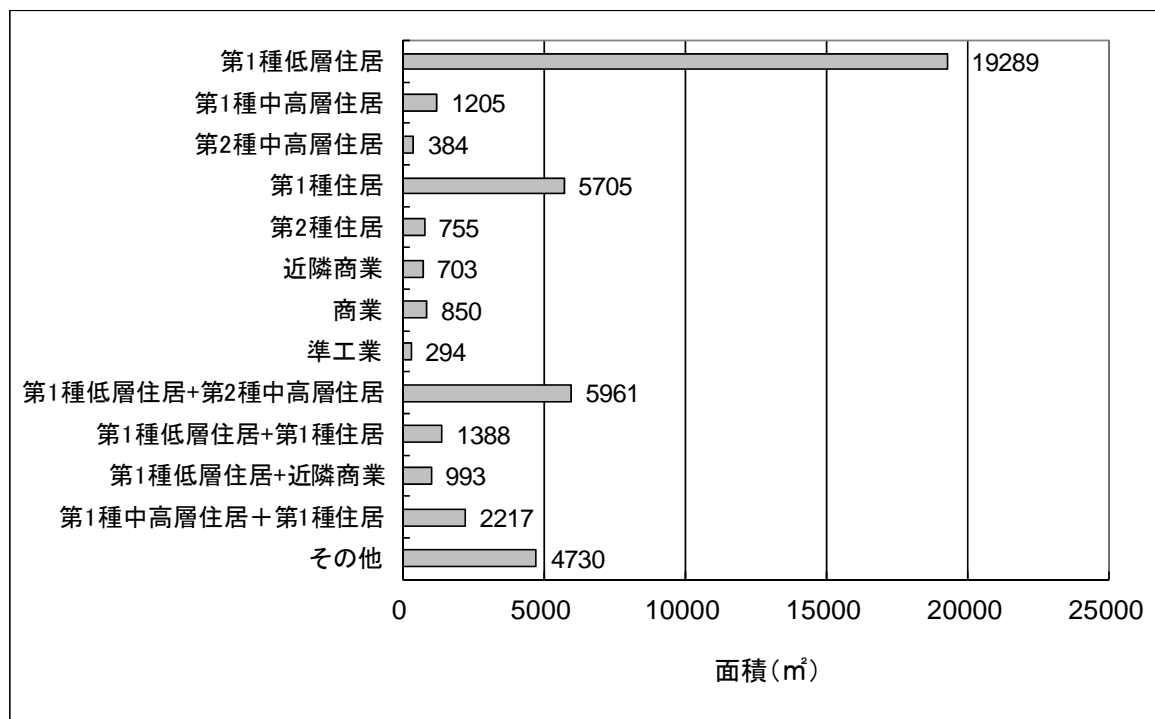
※敷地内緑化面積、公開空地面積及び屋上緑化等面積には、公園等の面積は含まない。

緑地の整備件数は227件あり、合計面積は44,475.48㎡となっている。

【図表Ⅲ-30 緑地の面積別整備件数（総数=227件）】



【図表Ⅲ-31 緑地の用途地域別合計面積（総数=44,475.48 m²）】



（グラフ中の数字は小数点以下を切り捨てているため、総数と合わない場合がある。）

（3）駐車施設の整備基準【該当条例：別表第3の5の項（駐車施設）】

①開発事業別件数

【図表Ⅲ-32 自動車駐車場・自動二輪車駐車場・自転車駐車場の整備状況】

建築物の用途等	自動車駐車場	自動二輪車駐車場	自転車駐車場
ワンルーム建築物	当該住宅の戸数に 1/3 を乗じて得た台数以上	当該住宅の戸数に 1/10 を乗じて得た台数以上	当該住宅の戸数と同じ台数以上
48 件	33 件 / 48 件※	45 件 / 48 件※	48 件 / 48 件
共同住宅（ワンルーム建築物を除く。）	当該住宅の戸数に 6/10 を乗じて得た台数以上	当該住宅の戸数に 1/10 を乗じて得た台数以上	当該住宅の戸数に 15/10 を乗じて得た台数以上
29 件	28 件 / 29 件※	29 件 / 29 件	29 件 / 29 件

*分類方法について

ファミリー、ワンルーム混合の建築物で、平均住戸面積 40 m²超の案件は、ファミリーと分類した。

ファミリー、ワンルーム混合の建築物で、平均住戸面積 40 m²以下の案件は、ワンルームと分類した。

平均住戸面積 40 m²超でも、明らかにワンルームに分類すべき案件（オーナー自宅+ワンルーム多数等）は、ワンルームと分類した。

※開発事業件数に対する設置件数の差は、商業地域・近隣商業地域の緩和規定により駐車場の設置がない事例があるため。

【図表Ⅲ-33 用途地域別共同住宅等の駐車場の設置件数】

用途地域	開発事業件数 (件)	自動車 駐車場 (件)	自動二輪車 駐車場 (件)	自転車 駐車場 (件)
第1種低層住居専用地域	13	13	13	13
第1種中高層住居専用地域	6	6	6	6
第2種中高層住居専用地域	1	1	1	1
第1種住居地域	9	9	9	9
第2種住居地域	0	0	0	0
近隣商業地域	7	3※1 (3)※2	7	7
商業地域	17	6※1 (6)※2	14※1	17
準工業地域	0	0	0	0
第1種低層住居専用地域 ＋第2種中高層住居専用地域	6	6	6	6
第1種低層住居専用地域 ＋第1種住居地域	4	4	4	4
第1種低層住居専用地域 ＋近隣商業地域	3	3	3	3
第1種中高層住居専用地域 ＋第1種住居地域	2	2	2	2
その他（3つ以上の用途地域 にまたがる開発事業等）	9	8※1	9	9
合計	77	61	74	77

※1 開発事業件数に対する設置件数の差は、住宅の戸数によっては自動車、自動二輪車駐車場の設置義務のない事例があり、または商業地域・近隣商業地域の緩和規定により駐車場の設置がない事例があるため。

※2（括弧）内は、商業地域・近隣商業地域内で駐車場の設置をしているが台数の緩和を受けた件数

②駐車形式

【図表Ⅲ-34 共同住宅等（77件）に設置された駐車場の形式別整備状況】

	自動車駐車場	自動二輪車駐車場	自転車駐車場
形式別件数	平置 48件※ ピット式 7件 機械式 13件	平置 73件	平置 50件 ラック式 29件 スライド式 6件

※平置には自走式（地下2階地上2階）1件を含む。

※駐車形式が複数の案件あり。

■ピット式自動車駐車場



■ラック式自転車駐車場



■機械式自動車駐車場



■スライド式自転車駐車場



(4) 雨水浸透施設の整備実績

【該当条例：別表第3の8の項（雨水浸透施設）】の規定内容

開発区域内の雨水は、雨水浸透施設を設置し、当該開発区域内において浸透処理すること。

開発区域内に雨水浸透施設を整備した開発事業は、232 件中の 217 件であった。



(5) 緑と水のまちづくりへの協力

【該当条例：条例第73条】の規定内容

事業者は、共同住宅の建築又は戸建住宅の建築を目的とした開発事業(宅地の区画数が16以上のものに限る。)を行うときは、市の地域資産である緑と水のまちづくりに寄与する環境整備を行うものとする。市長が特に認めるときは、事業者は環境整備を緑と水のまちづくり協力金の提供に代えることができる。(緑と水のまちづくりに寄与する環境整備の内容)

下記のいずれかを実施。

(1) 開発区域又は開発区域の周辺に

〔共同住宅の場合〕 $130 \text{ m}^2 + (\text{共同住宅の戸数} - 16) \times 8 \text{ m}^2$

〔宅地分譲の場合〕 $130 \text{ m}^2 + (\text{宅地区画数} - 16) \times 8 \text{ m}^2$

の計算で得た面積以上の一団の樹林地を設置すること。

設置する樹林地の面積は、条例第77条(公園等の基準)に定める基準に基づき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基づき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基づき設置される敷地内の緑地等の面積には含めないものとする。

(2) 開発区域内又は開発区域に接して、湧水、水路又は池沼(以下「湧水等」という。)がある場合は、当該湧水等の保全及び整備を図るとともに、当該湧水等に至る公開の散策路の整備を行うこと。

(3) 共同住宅の建築を目的とする開発事業において、当該共同住宅の各戸のバルコニーの全てに固定式の植栽基盤を設置し、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) 戸建住宅の建築を目的とした開発事業において、各宅地内に高木(植栽時の高さが4m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。

①整備実績

緑と水のまちづくりに寄与する環境整備の実績はなし。

②協力金の金額

協力金の金額は、(住宅の戸数-10) × (市長が告示する1戸当たりの単価) の計算で得た額と規定している。

協力金の提供のあった開発事業は34件あり、その総額は105,700,000円(※)。

(※) 調査対象期間に申請されている開発事業で、協力金の提供に変えることとしている開発事業の集計。

【図表Ⅲ-35 年度別緑と水のまちづくり協力金一覧（単位：円）】

届出年度	件数	金額（予定含む）
平成16年度	0	0
平成17年度	6	11,300,000
平成18年度	8	46,300,000
平成19年度	7	10,200,000
平成20年度	4	18,200,000
平成21年度	1	10,500,000
平成22年度	7	6,900,000
平成23年度（7月まで）	1	2,300,000
合計	34	105,700,000

参考：「平成25年度当初予算計上 財政フレーム試算」より
 緑と水と公園整備基金：61,762千円（平成24年度末現在高見込み）



6. 住環境の整備状況

(1) 宅地面積の状況

宅地面積状況

【図表 -36 条例手続事業の宅地面積】

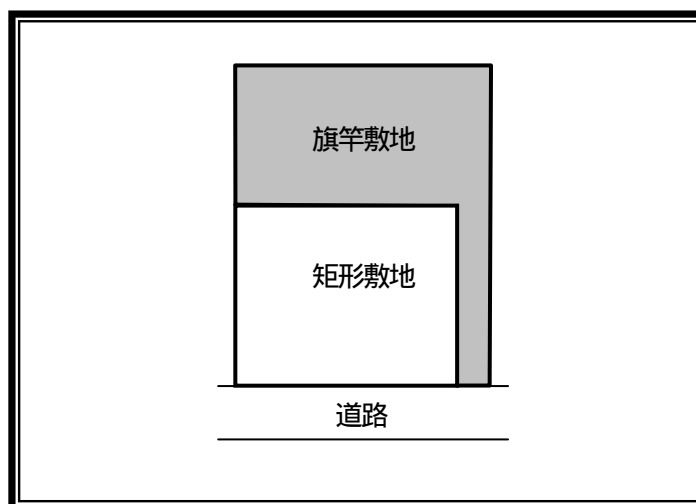
	件数	平均面積
宅地分譲等	87 件	139.49 m ²
共同住宅等	77 件	1,055.91 m ²

宅地形状調査（矩型敷地・旗竿敷地）

矩型敷地の整備数は、85 件の開発事業に 530 敷地

旗竿敷地の整備数は、60 件の開発事業に 195 敷地

【図表 -37 敷地形状図】



建築計画概要書からみた宅地面積状況

【図表 -38 建築確認申請手続の宅地面積】（数値は建築計画概要書による）

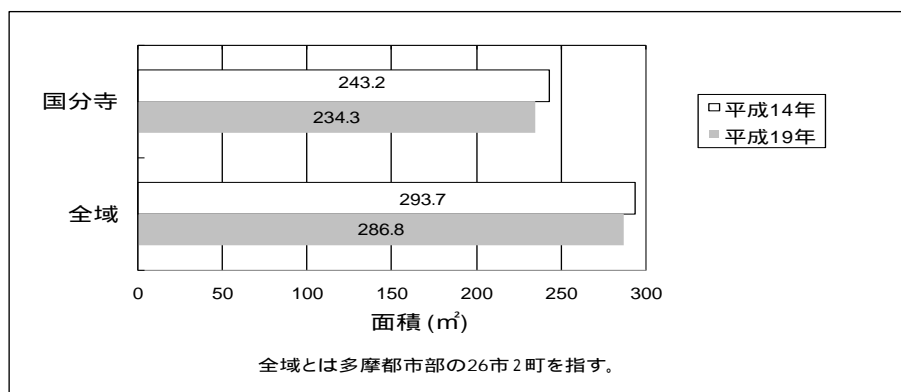
	件数	平均面積
一戸建て	3071 件	143.76 m ²
共同住宅等	224 件	573.83 m ²



都市計画基礎調査からみた宅地面積状況

宅地面積を建物棟数で除して平均敷地面積を求めている。

【図表 -39 国分寺市の宅地面積】（出展：東京の土地利用平成19年多摩・島しょ地域）



(2) 農地隣接開発に関する実績

【該当条例：別表第3の10の項（農地隣接開発に関する措置）】の規定内容

農地の隣接地において行う開発事業については、下記3点が定められている。

- 1 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から農地に接する敷地境界線までの距離は、1 m以上とすること。
- 2 規則で定めるところにより、農地に接する敷地境界線に沿って緑化をすること。
- 3 開発区域内の土地及び建築物を取得する者に対し、農地及び農作業の特性等を十分説明、理解を得るように努めること。

農地の隣接地において行われた開発事業は、232 件中の73 件であった。

(3) 共同住宅等の整備状況（ファミリー、ワンルームの専有面積）

条例第41条第1項第3号「ワンルーム建築物は1区分の面積が40 m²以下の住宅で浴室、便所及び台所を有するものをいう。」をうけ、住戸面積が40 m²以下のものをワンルームタイプとし、40 m²を超えるものをファミリータイプとして分類する。

共同住宅等77件のうち、ファミリータイプは29件、ワンルームタイプは48件ある。

【図表 -40 共同住宅等の専有面積】

	件数	平均住戸面積
ファミリータイプ	29件	69.16 m ²
ワンルームタイプ	48件	28.07 m ²
共同住宅等	77件	50.30 m ²

*分類方法について

ファミリー、ワンルーム混合の建築物で、平均住戸面積40 m²超の案件は、ファミリーと分類した。

ファミリー、ワンルーム混合の建築物で、平均住戸面積40 m²以下の案件は、ワンルームと分類した。

平均住戸面積40 m²超でも、明らかにワンルームに分類すべき案件（オーナー自宅+ワンルーム多数等）は、ワンルームと分類した。

7. 国分寺崖線の保全及び再生に関する措置の実績

【該当条例：別表第3の10の項】の規定内容

本条例における国分寺崖線区域とは、「国分寺市緑の基本計画」に定められた緑化重点地区の一つである「国分寺崖線保全・整備地区」で、商業地域などを除いた区域をいう。当該区域内では緑地・湧水などの優れた自然環境を保全するため、独自の開発基準を定め、環境共生型の土地利用を目指すために設定された区域である。

(1) 湧水保全対策の措置

事業者には、国分寺崖線区域内の湧水源の周辺の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、開発区域の地下水位及び湧水源の観測を行うことと、建築物の基礎工法が湧水に及ぼす影響について事前評価を行うとともにその結果を公表することの2つが定められている。

(2) 良好な景観形成に関する措置

事業者には、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、素材等について計画を作成し、市長と協議を行うことが定められている。

(3) 実績

国分寺崖線区域内での開発事業は、232 件中の 64 件、区域内外にまたがる開発事業は 6 件あった。

また、湧水保全対策措置の対象となった開発事業の実績はなし。



8. 建築行為を伴わない土地利用に関する実績

建築行為を伴わない土地利用

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

資材置場(建築資材その他材料等の保管をするため土地利用を行う場所をいう。)の設置

墓地(墓地，埋葬等に関する法律第2条第5項に規定する墓地をいう。)の造成
 ペット霊園(犬，猫その他人に飼育又は管理されていた動物の死がいや火葬するための焼却設備を有する施設，当該死がい又はその焼骨を埋葬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。)の設置

廃棄物処理施設(残土，焼却灰その他の廃棄物の埋立て等をする施設をいう。)の設置

廃棄物保管場(廃棄自動車，金属くず等の保管をするための場所をいう。)の設置
 スポーツ・レクリエーション施設の設置

自動車販売場の設置

レンタル倉庫(個人，企業等の物品を預かる施設であって，レンタルルーム，レンタルスペース等を含む。)の設置

**【該当条例：別表第3の12の項（建築行為を伴わない土地利用に関する措置），
 施行規則-別表第4の7の項（建築行為を伴わない土地利用に関する措置）】
 の規定内容**

道路境界線に沿って緑化をすること。

用途地域	接道緑化率
第一種低層住居専用地域	70%以上
第一種中高層住居専用地域	60%以上
第二種中高層住居専用地域	
第一種住居地域	
第二種住居地域	
準工業地域	30%以上
近隣商業地域	
商業地域	

開発区域内に当該開発区域の面積の10%以上の緑地を設けること。

管理標識を設置すること。

備考：墓地の設置を目的とする開発事業を除く。

建築行為を伴わない土地利用に関する措置の対象となった開発事業の実績はなし。

9. 墓地に関する実績

【該当条例：別表第3の13の項（墓地に関する措置）】の規定内容

開発区域内に当該開発区域の面積の20%以上の緑地を設けること。

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2m以上の緩衝緑地を設けること。

開発区域内に墓所数の5%以上の駐車台数の自動車駐車場を確保すること。

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、6m以上であること。

市長が別に定める指針に適合するよう配慮されたものであること。

墓地に関する措置の対象となった開発事業の実績はなし。

10. 開発紛争案件の概要

(1) 紛争となった開発事業の概要と紛争要因の把握分析

条例第47条に基づく公聴会や条例第59条第6項に基づく再考要請のあったものを紛争案件として集計。

紛争となった開発事業の件数

紛争となった開発事業は、共同住宅等に6件、宅地分譲等に1件あった。

ただし、共同住宅等の6件のうち、3件は開発事業の手続きの取下げをした。

紛争の要因

共同住宅	
近隣の主に戸建住宅の居住者から、マンション建築に対し様々な計画変更の要望がでている。	
理由	<ul style="list-style-type: none"> ・既存戸建への圧迫感 ・日影の問題 ・周辺環境との違和感 ・通風 ・地下水の湧出による、計画地の地盤崩壊及び沈下等の懸念
要望	<ul style="list-style-type: none"> ・隣地との離隔距離の確保 ・階数を減らし、周辺住居と同程度の高さに変更 ・住戸数を減らすこと ・最上階の床面積の低減 ・ワンルームからファミリータイプへの変更 ・地域との共生 ・崖線の景観の保全への配慮 ・高さ20m以下に変更 ・観望対策・プライバシーへの配慮 ・地盤の調査
事業者対応	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地内の機械式駐車場の待避スペースの拡幅 ・観望対策(型板ガラス、目隠しの設置等) ・擁壁の形状変更 ・管理会社との管理委託契約の規約や住宅購入者への周知の徹底の約束 ・建物配置を変更し、隣地との離隔距離の確保 ・建物高さの低減 ・最上階の戸数を減らし、床面積を低減 ・建物の形状変更(日影負荷改善) ・ルーフバルコニーの利用取止め(プライバシーへの配慮) ・より広い公開空地の設置 ・緑地の樹木本数を増加

宅地分譲	
従前は一宅地であった土地を細分化する計画に対し、近隣住民より事業計画の見直しの要望がでた。	
理由	<ul style="list-style-type: none"> ・街並み環境の悪化 ・災害発生時の避難と安全の確保への懸念 ・北側住民への日照確保 ・騒音や治安への問題
要望	・宅地を大きくし、区画数を減少させる事業計画への見直し
事業者対応	・一部外壁の後退距離を増やした

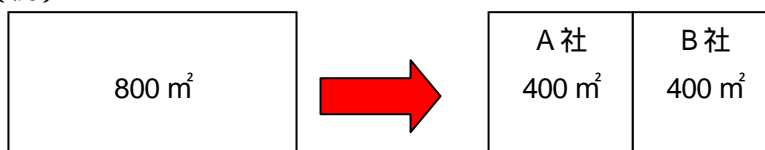
(2) 条例適用の有無について指摘のあった案件と近隣住民等の意見要旨

条例第41条第1項各号において、開発手続、開発基準が適用となる開発事業を規定している。近隣住民等より市内で行われている開発事業について、市へ条例適用になるのではないかと指摘等を頂く事例がある。

事例は主に、条例第41条第1項第1号に該当する開発事業（崖線区域外500㎡以上、崖線区域内300㎡以上）になるのではないかと問い合わせが多く、大別すると以下の2つとなる。

事業者が異なるケース

(例)



従前は一団の土地として利用されていたが、その土地が分割、複数の事業者に売却され、個々の事業者が別々の開発事業を行う場合、それぞれの開発事業は条例第41条第1項第1号に当たらない。

しかしながら、事業者を複数に分けた場合であっても、それぞれの事業者が関連性を有する場合（相互に資本関係がある、役員が重複している、同族会社であるなど）については、同一事業者として扱う旨の運用基準を設け、条例の趣旨・理念を踏まえた対処を図っている。

【関係条例文の抜粋】

第41条第1項第1号

開発区域の面積が500㎡（国分寺崖線区域内にあっては300㎡）以上の開発事業にあっては、基本計画を届け出なければならない。

第41条第2項

一団の土地（同一敷地であった等一体的利用がなされていた土地及び所有者が同一であった土地をいう。）又は隣接した土地において、同時に又は引き続いて行う開発事業であって、全体として一体的な土地の利用を行う場合は、これらの開発事業は一の開発事業とみなす。

第41条第3項

前項の規定は、先行する開発事業とこれに引き続く開発事業の間に、事業者の関連性が認められないものその他規則で定める開発事業については、適用しない。

事業時期が異なるケース
(例)

1,000 m²

➔

1 期分 600 m ²	2 期分 400 m ²
----------------------------	----------------------------

従前は一団の土地として利用されていたが、開発事業を行う時期が分かれており、先行する開発事業の終了後（条例第 41 条第 1 項に該当する開発事業は、完了検査適合通知書の交付後）に、これに引き続く開発事業の手続を行う場合。

条例第 41 条第 2 項において、いわゆる「条例逃れ」を予防するとともに、条例の趣旨目的を達成するための措置として、一団の土地又は隣接した土地において、同時または引き続いて行う開発事業については一つの開発事業として扱う旨を規定している。

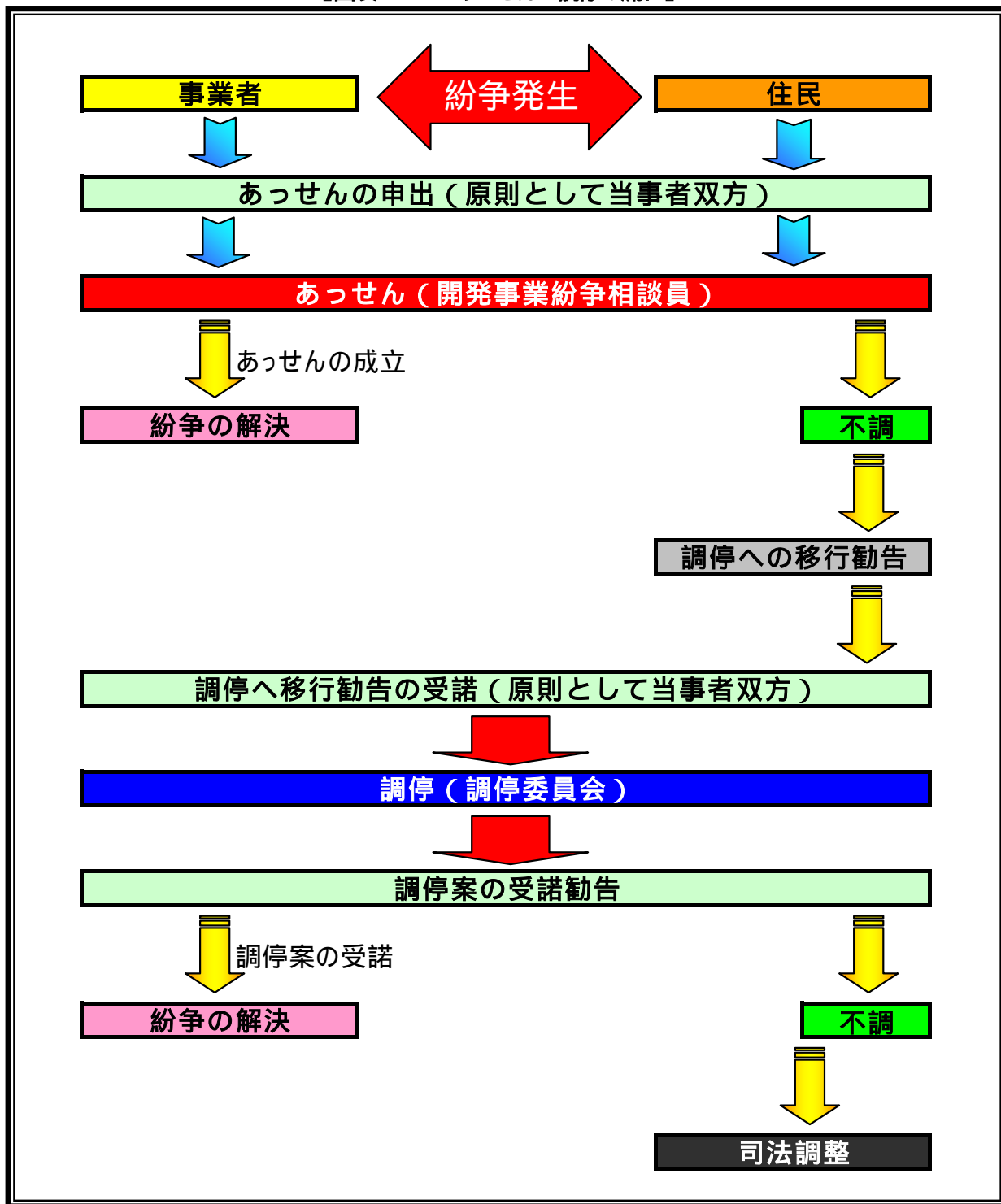
(3) あっせん・調停の概要

開発事業に係る住民と事業者の紛争に対し、市で調整を行う制度を設けている。

【図表 -41 あっせん・調停の概要】

	あっせん	調停
開催要件	当事者双方から、紛争の調整の申し出があった場合、また、紛争当事者の一方からの申し出であっても相当の理由があると認める場合にあっせんを行う。	あっせンを打ち切った紛争事例について、市長から必要に応じて調停移行の勧告を行う。（あっせん前置主義） 当事者双方から勧告の受諾があった場合、また、紛争当事者の一方が勧告を受諾しない場合であっても相当の理由があると認める場合に調停を行う。
調整機関	開発事業紛争調整相談員（1名）	開発事業調停委員会（3名）
調整方法	開発事業紛争調整相談員が実態を調査した上で、当事者双方の意見を十分聴き、当事者間の調整を図る。	調停委員会（法律や建築等の知識・経験を有した委員より構成）の意見を聴いたうえで、当事者間の調整を図る。また、市長は必要に応じて調停案を作成し、紛争当事者にその受諾を勧告することができる。
調整の打ち切り	あっせんによる当事者双方の歩みよりが期待できない場合は、あっせンを打ち切る。 なお、調停による紛争解決の見込みがあれば、市長は調停に移行するよう勧告ができる。	調停は、紛争当事者の合意が成立する見込みがないとき、調停案に対する受諾が双方からされないときは打ち切ることができる。
あっせん又は調停のための要請	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、紛争当事者に対し、期限を定めてあっせん又は調停の内容を不能にし、又は著しく困難にする行為を制限することを要請することができる旨を規定し、紛争調整の実効性を確保している。	

【図表 -42 あっせん・調停の流れ】



条例第84条の規定に基づくあっせん又は調停となった開発事業は、共同住宅で1件あった。事業者と住民双方の申し出によりあっせんがなされたが不調に終わり、調停の勧告に対して事業者側がこれを受諾しなかったため、調停は行われなかった。

まちづくりの支援等(条例第 85 条～ 第 88 条)

1. 「まちづくりセンター」の活動実績

条例第 85 条の規定に基づき，市民主体のまちづくり，市民と市の協働のまちづくりを推進するため，まちづくり支援機関として，公設協働運営によるまちづくりセンターを設置している。

(1) まちづくりセンターの概要

条例に基づき，平成 19 年 1 月 15 日に開設。専門スタッフを有する市民活動団体と市の協働事業による運営を行っている。活動内容は，まちづくりに関する啓発・学習活動，まち歩き，まちづくりや都市計画についての相談業務，情報コーナーの開設，機関紙・ホームページを通しての情報発信などを行っている。

開所日時 月曜日～金曜日 10：00～17：00

休所日 土曜日・日曜日・祝日・年末年始

詳しくはHPアドレス <http://kokubunji-machisen.com> まで

(2) まちづくりセンターの運営経過

年 月 日	内 容
平成 18 年 9 月	平成 18 年度国分寺市まちづくりセンター運営業務委託事業募集
平成 18 年 10 月 13 日	上記協働事業に市民活動団体「まちづくりサポート国分寺」が応募
平成 18 年 12 月 25 日	「まちづくりサポート国分寺」と委託契約，国分寺市まちづくりセンター協働事業に関する協定書
平成 19 年 1 月 15 日	国分寺市まちづくりセンターオープン
平成 19 年 4 月 1 日	「まちづくりサポート国分寺」と2ヶ年の委託契約，国分寺市まちづくりセンター協働事業に関する協定書 <small>平成 20 年 2 月 13 日付で特定非営利活動法人に変更</small>
平成 21 年 4 月 1 日	「特定非営利活動法人まちづくりサポート国分寺」と1ヶ年の委託契約，国分寺市まちづくりセンター協働事業に関する協定書
平成 22 年 4 月 1 日	公募型協働事業により「特定非営利活動法人まちづくりサポート国分寺」を選定し，3ヶ年の委託契約，国分寺市まちづくりセンター協働事業に関する協定書

(3) まちづくりセンターの業務実施内容(平成 23 年 7 月末現在)

まちづくりや建築に関することについての相談受付

まちづくり活動の支援

まちづくりに関する情報の収集と提供(HP，機関紙「まちセンだより」発行など)

まちづくりや環境に関する図書の閲覧と貸出(まちづくりライブラリー)

まちづくりに関する啓発・学習活動として「まち歩き」や「まちセン・ゼミ」等の開催

2. まちづくりコンサルタント派遣制度の運用実績

(1) 制度概要と運用実績

【図表 - 1 まちづくりコンサルタント派遣制度の概要と運用実績】

派遣目的	条例第86条第1項の規定により協働のまちづくりを行うに当たり、コンサルタントの派遣を受けようとするとき	条例第86条第1項の規定により秩序あるまちづくりを行うに当たり、コンサルタントの派遣を受けようとするとき	条例第86条第1項の規定により、開発事業に関する助言を受けるため、コンサルタントの派遣を受けようとするとき	条例第86条第3項の規定により、コンサルタントの派遣を受けようとするとき
派遣対象	(1)市民等で構成されるまちづくり協議会を設立しようとする団体 (2)まちづくり協議会	条例第28条（都市計画決定の提案に係る事前届出、支援等）第1項に規定する都市計画提案検討者	(1)開発事業に係る近隣住民の3分の1（1）を超える者の同意を得た近隣住民の代表者 (2)開発事業に係る近隣住民及び周辺住民の3分の1（2）を超える者の同意を得た近隣住民及び周辺住民の代表者	法令に基づき市街地開発事業等を行おうとする者
派遣回数	1申込者につき18回以内	1申込者につき6回以内	1申込者につき4回以内。ただし条例第59条第5項の規定により開発事業申請再考要請書の提出をした場合は6回以内	1申込者につき6回以内
派遣期間	3年以内	1年以内	条例第42条第1項の公告の日から条例第49条第2項の公告の日から起算して14日まで。ただし、条例第59条第5項の規定により開発事業申請再考要請書の提出をした場合は、条例第52条第1項の規定による協定締結後に当該開発事業に関する工事に着手する日まで	2年以内
平成17年度	1件（3回）国分寺高校東通りと周辺地域の歩行者と自転車の安全を考える会 1件（2回）国分寺高校東通り周辺地区まちづくり協議会	0件	0件	0件
平成18年	1件（12回）国分寺高校東通り周辺地区まちづくり協議会	0件	1件（3回）東恋ヶ窪2丁目住民（開発事業に関する助言等）	0件
平成19年度	1件（4回）国分寺高校東通り周辺地区まちづくり協議会	0件	1件（2回）東恋ヶ窪まちづくりを考える会（開発事業に関する助言等）	1件（2回）国分寺駅周辺地区まちづくりエリアマネジメント研究会（地域地区の検討を行い、望ましい都市開発のあり方等の都市計画誘導）
平成20年度	1件（2回）国分寺高校東通り周辺地区まちづくり協議会	0件	0件	0件
平成21年度	1件（1回）ぶんじ185	0件	0件	0件
平成22年度	0件	0件	0件	0件
平成23年度	0件	0件	0件	0件

(1)(2)平成20年6月に「まちづくりコンサルタント派遣要綱」の一部改正を行い、「2分の1」から「3分の1」に改正。



3. まちづくり活動に関する助成制度の運用実績

(1) 制度概要

条例 86 条の規定に基づき、市民が主体的に行うまちづくり活動に対して、予算の範囲内で必要な助成を行うもので、平成 20 年度から運用を開始している。

助成対象

助成金の交付対象は、次のいずれかに該当する団体又は個人の活動としている。

まちづくり協議会の活動に関する助成 法令等に基づく市街地開発事業等を行おうとする団体又は個人に対する活動の助成

対象経費と助成額

予算の範囲内で、1 助成対象団体につき 20 万円を限度として 1 年度 1 回助成を受けることができ、継続して 3 回を限度としている。

対象経費は以下のとおり。

【図表 - 2 まちづくり活動に関する助成制度の対象経費】

区分	対象経費
広報に要する経費	消耗品費，広報誌作成・印刷費（委託含む。），チラシ・ポスター作成・印刷費（委託含む。），チラシ折込代・広告代
調査研究に要する経費	消耗品費，書籍・資料購入費，写真代（フィルム代，現像代），講演会参加費，会場使用料，機材レンタル代，講師謝礼，コンサルタント委託費，資料作成・印刷費（委託含む。），視察用バスチャーター代，交通費（駐車代，高速代含む。），イベント保険代，官公署等への手続費用
活動に要する経費	消耗品費，通信費，印刷費

(2) 運用実績

【図表 - 3 まちづくり活動に関する助成制度の運用実績】

	まちづくり協議会の活動に関する助成	法令等に基づく市街地開発事業等を行おうとする団体又は個人に対する活動の助成
平成20年度	1件 ・国分寺高校東通り周辺地区交通安全まちづくり協議会	0件
平成21年度	1件 ・国分寺高校東通り周辺地区交通安全まちづくり協議会（2年目）	0件
平成22年度	2件 ・国分寺高校東通り周辺地区交通安全まちづくり協議会（3年目） ・北口駅前通り交通安全まちづくり協議会	0件
平成23年度	1件 ・北口駅前通り交通安全まちづくり協議会（2年目）	0件

補則・罰則に関する運用実績(条例第 89 条～ 第 99 条)

1. 適用除外(条例第 89 条)の運用実績

条例第 89 条の規定に基づく適用除外の運用状況としては、戸建 3 階(条例第 41 条第 1 項第 2 号に該当)について、専ら自己の居住の用に供するため適用除外を申請する事例が多い。

また、開発事業を行う際に、条例第 41 条第 1 項各号に該当するか否かの確認として、適用除外申請をする事例もある。(例：増築の開発事業など)

2. 報告(条例第 91 条)の運用実績

条例第 91 条の規定に基づく報告要請の運用状況としては、市の認定を受けたまちづくり協議会(1 件、国分寺高校東通り)に対しては事例がなく、開発事業に伴う報告要請が主となっている。内容としては、市への事前相談・届出等がなく開発事業が行われそうな場合、あるいは条例手続は行っているが、開発事業が当初予定どおりに施工されていない場合に事業者等に報告を求めている。

事例 1 条例手続を行った開発事業について、完了検査が未実施のため現地確認をしたところ、建築物が完成しており、当初図面と異なる箇所もあったことから、事業者に対して完了検査時期や変更理由等の報告要請。

事例 2 市に届出がなく、開発事業の案内チラシが配布され、当該事業が条例第 41 条第 1 項に該当する可能性があったため報告要請。

事例 3 事業者が条例手続中に民事再生法の適用申請を行ったことから、今後条例手続を進めるにあたって、開発事業の方向性等を確認するため報告要請。

3. 工事の停止、中止等の勧告(条例第 93 条)の運用実績

条例第 93 条において、条例手続を経ないで開発事業の工事に着手した場合や市との協議結果と異なる内容で工事に着手した場合に、事業者に対して工事の停止、中止その他必要な措置を講ずるよう勧告することを規定している。

運用状況としては、条例手続は行ったものの、市への届出内容と異なる土地利用が図られている事例や開発基準に適合していない事例に対する是正勧告が主となっている。また、条例手続が未了のまま工事着手がされてしまった事例に対しての工事の停止を勧告した事例もある。

4. 是正命令(条例第 94 条)の運用実績

事業者が工事の停止、中止等の勧告に従わないとき、市長は工事の停止、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出来る。

条例施行後、条例第 94 条の規定に基づく是正命令を適用とした実績はなし。

5. 公表(条例第 95 条)の運用実績

条例第 93 条の勧告、条例第 94 条の是正命令に従わないとき、市長は事業者の氏名又は名称、違反の事実その他の事項を公表することができる。

条例施行後，条例第95条の規定に基づく公表の実績はなし。

6. 罰則(条例第98条)の運用実績

条例第94条第1項の是正命令に違反したものは，6ヵ月以下の懲役か500,000円以下の罰金が科せられることとなる。

条例施行後，条例第98条の規定に基づく罰則を適用とした実績はなし。

参考 まちづくり条例・施行規則





©タツノコプロ

Ⅰ. 国分寺市まちづくり条例(平成 23 年8月1日改正施行前)

目次

前文

第1章 総則(第1条―第6条)

第2章 まちづくり基本計画等(第7条―第9条)

第3章 まちづくり市民会議(第10条・第11条)

第4章 協働のまちづくり(第12条―第24条)

第5章 秩序あるまちづくり

第1節 都市計画の決定等の提案に関する支援、手続等(第25条―第30条)

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

第3節 地区計画等の案の作成手続(第34条―第38条)

第6章 協調協議のまちづくり

第1節 開発事業の基本原則(第39条)

第2節 建築確認申請等に係る届出等(第40条)

第3節 開発事業の手続(第41条―第60条)

第4節 大規模土地取引行為の届出等(第61条・第62条)

第5節 大規模開発事業の特例(第63条―第68条)

第6節 開発事業の基準(第69条―第73条)

第7節 都市計画法に定める開発許可の基準(第74条―第78条)

第8節 開発事業に係る紛争調整(第79条―第84条)

第7章 まちづくりの支援等(第85条―第88条)

第8章 補則(第89条―第97条)

第9章 罰則(第98条・第99条)

附則

私たちのまち国分寺市は、富士や多摩川の悠久なる自然活動が生んだ武蔵野の台地と国分寺崖線をその源としている。崖線から

の湧水は、野川の流れとなり人々の暮らしを支え、8世紀この地に武蔵国の国分寺が建立された。近世には、用水の恵みを受けた新田開発が行われ、郷土の先達が、今日の暮らしの礎を築いた。

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

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

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

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

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 都市緑地保全法(昭和48年法律第72号)第2条の2(緑地の保全及び緑化の推進に関する基本計画)第1項の規定に基づき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号に規定する建築その他規則で定める行為をいう。
- (6) 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。
- (7) 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。
- (8) 開発区域 開発事業に係る土地の区域をいう。
- (9) 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（同法第87条（用途の変更に対するこの法律の準用）第1項又は第88条（工作物への準用）第1項若しくは第2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項又は第88条第1項若しくは第2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。
- (10) 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、事業を営む者及び土地又は建築物を所有する者をいう。
- (11) 周辺住民 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項の規定に基づき、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。

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

第2章 まちづくり基本計画等

（まちづくり基本計画）

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

- (1) 地方自治法（昭和22年法律第67号）第2条第4項の規定に基づき定められた国分寺市基本構想
- (2) 法第18条の2（市町村の都市計画に関する基本的な方針）第1項の規定に基づき定められた国分寺市都市マスタープラン
- (3) 国分寺市環境基本計画
- (4) 都市緑地保全法第2条の2第1項の規定に基づき定められた国分寺市緑の基本計画
- (5) 第4章の規定に基づき定められたまちづくり計画
- (6) 法第12条の4（地区計画等）の規定に基づき定められた地区計画等
- (7) 建築基準法第69条（建築協定の目的）の規定に基づき定められた建築協定
- (8) その他国分寺市のまちづくりの基本となる計画で、あらかじめ、第10条の規定により設置された国分寺市まちづくり市民会議の意見を聴いて市長が指定したもの

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

（まちづくり基本計画に基づく施策の推進）

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

- (1) 市街地整備に関する施策
- (2) 安全かつ快適な交通環境の創出に関する施策
- (3) 地域性豊かな都市景観の形成に関する施策
- (4) 福祉のまちづくりの推進に関する施策
- (5) 環境と共生したまちづくりの推進に関する施策
- (6) 良質な住宅及び良好な居住環境の確保に関する施策
- (7) 防災まちづくりに関する施策
- (8) 開発事業に係る手続、基準及び指導に関する施策
- (9) その他まちづくりの推進を図るために必要があると認める施策

（国分寺崖線の保全及び再生のまちづくり）

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

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

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

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

第3章 まちづくり市民会議

（まちづくり市民会議の設置及び組織）

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

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

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

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

- (1) 公募により選出された市民等 7 人以内
- (2) 識見を有する者 6 人以内

4 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。

5 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。

6 会長は、市民会議を代表し、会務を総理する。

7 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(まちづくり市民会議の会議等)

第 11 条 市民会議は、会長が招集し、会長は、会議の議長となる。

2 市民会議は、委員の過半数の出席がなければ会議を開くことができない。

3 市民会議の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

4 市民会議は、会議の運営上必要があると認めるときは、委員以外の者を会議に出席させ、その意見を聴き、又は委員以外の者から資料の提出を求めることができる。

5 市民会議の会議は、公開する。ただし、国分寺市附属機関の設置及び運営の基本に関する条例（平成 11 年条例第 26 号）第 5 条（会議の公開）ただし書の規定に該当する場合は、当該会議の全部又は一部を公開しないことができる。

6 市民会議の庶務は、都市建設部都市計画課において処理する。

第 4 章 協働のまちづくり

(まちづくり計画)

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

(1) 一定の地区における公共施設及び公益施設の整備、土地利用に関する基準の策定並びに環境の保全及び創出を目的とした計画（以下「地区まちづくり計画」という。）

(2) 特定の分野に関する良好なまちづくりを目的とした計画（以下「テーマ型まちづくり計画」という。）

(3) 都市農地の計画的な保全及び活用を目的とした計画（以下「都市農地まちづくり計画」という。）

(4) 市長が重点的にまちづくりを推進する必要があると認める地区における市街地整備及び都市環境の改善を目的とした計画（以下「推進地区まちづくり計画」という。）

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

(まちづくり協議会の認定)

第 13 条 市長は、地区まちづくり計画、テーマ型まちづくり計画又は都市農地まちづくり計画の案を策定しようとする団体で、

その目的又は活動の方針が基本理念に則しており、かつ、構成員に重要な意思決定に参加する権利を保障する規約等を有する次に掲げるものをまちづくり協議会として認定することができる。

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

ア おおむね 3,000 平方メートル以上の地区を対象としていること。

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

ウ 地区住民等の自発的参加の機会が保障されていること。

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

ア 構成員が市民等であること。

イ 市民等の自発的参加の機会が保障されていること。

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

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

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

ウ 農地所有者等の自発的参加の機会が保障されていること。

2 前項各号に規定する団体で、まちづくり協議会の認定を受けようとするものは、団体の規約等規則で定める図書を添えて市長に申請しなければならない。

3 市長は、第 1 項の規定による認定を行うに当たっては、あらかじめ、市民会議の意見を聴かなければならない。

4 市長は、第 1 項の規定による認定を行ったときは、その旨を公告するとともに、当該まちづくり協議会の代表者に通知しなければならない。

(地区まちづくり計画の案の策定方法)

第 14 条 地区まちづくり計画は、当該地区のまちづくりに関する方針で規則で定めるもの（以下「地区まちづくり方針」という。）

及び当該地区のまちづくりに関する具体的な計画で規則で定めるもの（以下「地区まちづくり整備計画」という。）により構

- 成されるものとする。
- 2 前条第1項第1号に規定する団体で、同項の規定によりまちづくり協議会として認定されたもの（以下「地区まちづくり協議会」という。）は、地区まちづくり計画の案を策定しようとするときは、第4項の規定により当該地区内において住所を有する満20歳以上の者、事業を営む者並びに当該地区内の土地について所有権を有する者及び借地権（借地借家法（平成3年法律第90号）第2条（定義）第1号に規定する借地権をいう。以下同じ。）を有する者（以下「権利者」と総称する。）の合意を得て策定する方法又は第5項の規定により地区まちづくり協議会が市長に提案した当該地区まちづくり計画の原案を地区住民等に説明する等の手続を経て地区まちづくり計画の案として策定する方法のいずれかを選択することができる。
- 3 地区まちづくり協議会は、次項に規定する方法により策定する地区まちづくり計画の案（以下「事前合意型地区まちづくり計画の案」という。）又は第5項に規定する方法により策定する地区まちづくり計画の原案（以下「提案調整型地区まちづくり計画の原案」という。）を提案しようとするときは、規則で定める図書を添えて市長に届け出なければならない。
- 4 事前合意型地区まちづくり計画の案は、地区まちづくり方針の案の策定については当該地区内において権利者の過半数の同意（同意した者が所有する当該地区内の土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となっている当該地区内の土地の地積の合計が、当該地区内の土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の2分の1を超えている場合に限る。）を、地区まちづくり整備計画の案の策定については当該地区内において権利者の3分の2以上の同意（同意した者が所有する当該地区内の土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となっている当該地区内の土地の地積の合計が、当該地区内の土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の3分の2以上となっている場合に限る。）を得なければならない。
- 5 市長は、次に掲げる手続を経ることにより、提案調整型地区まちづくり計画の原案を地区まちづくり計画の案とすることができる。
- (1) 市長は、地区まちづくり協議会が策定した提案調整型地区まちづくり計画の原案がまちづくり基本計画に整合していると認めるときは、その旨を公告するとともに、当該公告の日の翌日から起算して14日間公衆の縦覧に供しなければならない。
- (2) 市長は、前号の公告の日の翌日から起算して14日以内に当該地区まちづくり協議会の代表者等の出席を求め、当該提案調整型地区まちづくり計画の原案についての説明会を開催し、地区住民等の意見を聴かなければならない。
- (3) 地区住民等は、第1号の公告の日の翌日から起算して21日以内に、市長に対し、当該提案調整型地区まちづくり計画の原案に関する意見書を提出することができる。
- (4) 市長は、前号の規定により意見書が提出されたときは、当該意見書に対する見解書の提出を当該地区まちづくり協議会に求

めることができる。

- (5) 市長は、第2号の説明会、第3号の意見書及び前号の見解書の内容を考慮し、必要があると認めるときは、当該地区まちづくり協議会の協力を得て地区住民等の参加によるまちづくりの集い（計画の案等に対する理解を深めるため、参加者が当該計画の案等に関する意見を自由に交換する集いをいう。以下同じ。）の開催その他必要な措置を講ずることができる。
- (6) 市長は、第2号の説明会、第3号の意見書、第4号の見解書、前号のまちづくりの集いの内容等を考慮し、見解を付して、当該提案調整型地区まちづくり計画の原案を地区まちづくり計画の案とすることについて市民会議の意見を聴かなければならない。
- （テーマ型まちづくり計画の案の策定方法）
- 第15条 第13条第1項第2号に規定する団体で、同項の規定によりまちづくり協議会として認定されたもの（以下「テーマ型まちづくり協議会」という。）は、テーマ型まちづくり計画の案を策定しようとするときは、第3項の規定により市内に住所を有する満20歳以上の者の同意を得て策定する方法又は第4項の規定によりテーマ型まちづくり協議会が市長に提案したテーマ型まちづくり計画の原案を市民等に説明する等の手続を経てテーマ型まちづくり計画の案として策定する方法のいずれかを選択することができる。
- 2 テーマ型まちづくり協議会は、次項に規定する方法により策定するテーマ型まちづくり計画の案（以下「事前合意型テーマ型まちづくり計画の案」という。）又は第4項に規定する方法により策定するテーマ型まちづくり計画の原案（以下「提案調整型テーマ型まちづくり計画の原案」という。）を提案しようとするときは、規則で定める図書を添えて市長に届け出なければならない。
- 3 事前合意型テーマ型まちづくり計画の案は、市内に住所を有する満20歳以上の者の50分の1以上の同意を得られていなければならない。
- 4 市長は、前条第5項の規定を準用して、提案調整型テーマ型まちづくり計画の原案をテーマ型まちづくり計画の案とすることができる。この場合において、同項中「提案調整型地区まちづくり計画の原案」とあるのは「提案調整型テーマ型まちづくり計画の原案」と、「地区まちづくり協議会」とあるのは「テーマ型まちづくり協議会」と、「地区住民等」とあるのは「市民等」と、「地区まちづくり計画」とあるのは「テーマ型まちづくり計画」と読み替えるものとする。
- 5 テーマ型まちづくり計画の案は、その内容が土地利用の制限に関する事項を含むときは、当該土地利用の制限に係る区域内において住所を有する者、事業を営む者、土地又は建築物を所有する者及び規則で定める利害関係者の意見が十分に反映されていなければならない。提案調整型テーマ型まちづくり計画の原案についても、同様とする。

(都市農地まちづくり計画の案の策定方法)

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

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

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

4 都市農地まちづくり計画の案は、当該地区内において農業を営む者、住所を有する満20歳以上の者並びに当該地区内の土地について所有権を有する者及び借地権を有する者の3分の2以上の同意（同意した者が所有する当該地区内の土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となっている当該地区内の土地の地積の合計が、当該地区内の土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の3分の2以上となっている場合に限る。）を得られていなければならない。

(地区まちづくり計画等の決定手続)

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

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

3 市民等は、第1項の公告の日の翌日から起算して21日以内に、市長に対し、当該地区まちづくり計画等の案に関する意見を提出することができる。

4 市長は、前項の規定により意見書が提出されたときは、速やかにその写しを当該まちづくり協議会に送付しなければならない。

5 まちづくり協議会は、前項の規定により意見書の送付を受けたときは、当該意見書に対する見解書を市長に提出しなければならない。

6 市長は、前項の規定により見解書が提出されたときは、当該見解書を速やかに公表しなければならない。

7 市長は、第2項の説明会、第3項の意見書及び第5項の見解書の内容を考慮し、必要があると認めるときは、当該まちづくり協議会の協力を得て市民等の参加によるまちづくりの集いの開催その他必要な措置を講ずることができる。

8 市長は、第2項の説明会、第3項の意見書、第5項の見解書、前項のまちづくりの集いの内容等を考慮し、見解を付して、当該地区まちづくり計画等の案を地区まちづくり計画等とすることについて市民会議の意見を聴かなければならない。

9 市長は、前項の規定による市民会議の意見を踏まえ、地区まちづくり計画等を決定したときはその内容を、地区まちづくり計画等を決定しないときはその理由を速やかに公告するとともに、当該まちづくり協議会の代表者に通知しなければならない。

10 市長は、前各項に規定する手続を、地区まちづくり計画等の案の提案又は策定の日の翌日から起算して90日（第4項の規定による意見書の写しの送付から第5項の規定による見解書の提出までに要する期間を除く。）以内に行うよう努めなければならない。

11 市長は、第9項の規定により決定した地区まちづくり計画等の内容を周知させるため、規則で定めるところにより、必要な措置を講じなければならない。

12 市長は、第9項の規定により決定した都市農地まちづくり計画について、規則で定めるところにより、都市農地まちづくり協議会と協定を締結することができる。

13 第1項から第11項までの規定は、地区まちづくり計画等の変更について準用する。ただし、規則で定める軽易な変更については、この限りでない。

14 市長は、地区まちづくり計画及び都市農地まちづくり計画を定めた地区内の適切な場所に、当該まちづくり計画の内容を記載したまちづくり推進板を設置するものとする。

(地区まちづくり計画及びテーマ型まちづくり計画に関する実施計画の策定)

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

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

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

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

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

6 市長は、テーマ型まちづくり計画実施計画を決定しようとするときは、あらかじめ、市民会議の意見を聴かななければならない。
(地区まちづくり計画及び都市農地まちづくり計画に関する都市計画の決定等の提案手続との連携)

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

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

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

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

(1) まちづくり基本計画において重点的な都市整備が必要とされている地区

(2) 法に基づく都市計画事業の施行地区及びその周辺地区

(3) 公共施設又は公益施設の整備に併せて総合的なまちづくりが必要な地区

(4) 周辺地域に大きな影響を及ぼすことが予想される第63条第1項に規定する大規模開発事業の予定地及びその周辺地区

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

3 市長は、推進地区を指定したときは、その旨を公告しなければならない。

4 前2項の規定は、推進地区の指定の変更について準用する。

(推進地区まちづくり協議会)

第21条 市長は、推進地区を指定したときは、推進地区まちづくり計画を策定するため、当該地区の地区住民等その他規則で定

める者により構成する協議会（以下「推進地区まちづくり協議会」という。）を設置するものとする。

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

(推進地区まちづくり計画の策定等)

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

2 市民等は、前項の公告の日の翌日から起算して21日以内に、市長に対し、当該推進地区まちづくり計画の案に関する意見書を提出することができる。

3 市長は、前項の規定により意見書が提出されたときは、当該推進地区まちづくり協議会と協議の上、当該意見書に対する見解書を作成し、これを公表しなければならない。

4 市長は、第1項の説明会、第2項の意見書及び前項の見解書の内容を考慮し、必要があると認めるときは、当該推進地区まちづくり協議会の協力を得て市民等の参加によるまちづくりの集いの開催その他必要な措置を講ずることができる。

5 市長は、第1項の説明会、第2項の意見書、第3項の見解書、前項のまちづくりの集いの内容等を考慮し、見解を付して、当該推進地区まちづくり計画の案を推進地区まちづくり計画とすることについて市民会議の意見を聴かななければならない。

6 市長は、前項の規定による市民会議の意見を踏まえ、推進地区まちづくり計画を決定したときは、速やかにその旨を公告するものとする。

7 市長は、前項の規定により決定した推進地区まちづくり計画の内容を周知させるため、規則で定めるところにより、必要な措置を講じなければならない。

8 前各項の規定は、推進地区まちづくり計画の変更について準用する。ただし、規則で定める軽易な変更については、この限りでない。

9 市長は、推進地区まちづくり計画を定めた地区内の適切な場所に、当該推進地区まちづくり計画の内容を記載したまちづくり推進板を設置するものとする。

(開発事業におけるまちづくり計画の尊重等)

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

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

(地区まちづくり協議会及びテーマ型まちづくり協議会との協定の締結)

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

- (1) 地区まちづくり計画の実施に関する事項
- (2) 地区まちづくり計画が定められた地区内における公共施設又は公益施設の管理又は運営に関する事項
- (3) 地区まちづくり計画が定められた地区内において行うまちづくりに関する事業の調整に関する事項
- (4) その他地区まちづくり計画が定められた地区のまちづくりの推進を図るために必要な事項

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

- (1) テーマ型まちづくり計画の実施に関する事項
- (2) テーマ型まちづくり計画の対象になっている公共施設又は公益施設の管理又は運営に関する事項
- (3) テーマ型まちづくり計画に基づいて行うまちづくりに関する事業の調整に関する事項
- (4) その他テーマ型まちづくり計画に基づくまちづくりの推進を図るために必要な事項

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

第5章 秩序あるまちづくり

第1節 都市計画の決定等の提案に関する支援、手続等

(都市計画の決定等の提案手続)

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

(都市計画提案団体の指定)

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

- (1) 第13条第1項の規定により認定されたまちづくり協議会
- (2) 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
- (3) 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

(都市計画提案面積の最低規模)

第27条 都市計画法施行令(昭和44年政令第158号。以下「施行令」という。)第15条の2(法第21条の2第1項の政令で

定める規模)の規定により条例で定める規模は、3,000平方メートル(法第8条(地域地区)第1項第14号に規定する生産緑地地区に係る都市計画にあっては、1,000平方メートル)とする。

(都市計画の決定等の提案に係る事前届出、支援等)

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

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

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

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

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

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

(都市計画の決定等の提案に関する手続)

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

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

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

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

- 5 市長は、前項の規定により意見書が提出されたときは、速やかにその写しを都市計画提案者に送付しなければならない。
- 6 都市計画提案者は、前項の規定により意見書の写しの送付を受けたときは、当該意見書に対する見解書を市長に提出しなければならない。
- 7 市長は、前項の規定により見解書が提出されたときは、当該見解書を速やかに公表しなければならない。
- 8 市長は、第3項の説明会、第4項の意見書及び第6項の見解書の内容を考慮し、必要があると認めるときは、市民等の参加によるまちづくりの集いの開催その他必要な措置を講ずることができる。
- 9 市長は、第3項の説明会、第4項の意見書、第6項の見解書、前項のまちづくりの集いの内容等を考慮し、見解を付して、当該都市計画提案について市民会議の意見を聴かなければならない。
- 10 市長は、前項の規定による市民会議の意見を踏まえ、当該都市計画提案に関する見解を定めたときは、その旨を都市計画提案者に通知するとともに、その内容を公表しなければならない。
- 11 市長は、第2項から前項までに規定する手続を、第1項の規定による都市計画提案書の提出の日の翌日から起算して90日（第5項の規定による意見書の写しの送付から第6項の規定による見解書の提出までに要する期間を除く。）以内に行うよう努めなければならない。
- 12 市長は、第10項の見解に基づき、都市計画の決定又は変更をする必要があると認めるときは、速やかに都市計画の案を作成し、都市計画の決定又は変更をする必要がないと認めるときは、同項の見解に第3項の説明会の概要、第4項の意見書、第6項の見解書及び第9項の規定による市民会議の意見を付して国分寺市都市計画審議会条例（平成11年条例第61号）により設置された国分寺市都市計画審議会（以下「都市計画審議会」という。）の意見を聴かなければならない。
- 13 市長は、都市計画提案が、当該提案に係る区域内の土地所有者等の全員の同意をもって提出され、かつ、周辺環境への負荷が明らかに増大しないと認めるときは、市民会議の意見を聴いて第3項から第9項までの規定を適用しないことができる。
- （東京都が決定等をする都市計画提案への支援等）
- 第30条 第25条の規定にかかわらず、第28条第1項から第3項までの規定は、東京都が決定又は変更をする都市計画の提案を検討する場合（都市計画提案検討者が第26条各号に規定する団体である場合を除く。）について準用する。
- 第2節 都市計画の決定等の案の作成手続、決定等の手続等
- （都市計画の決定等の案の作成手続等）
- 第31条 この節の規定は、法第17条の2（条例との関係）の規定に基づく都市計画の案の作成手続及び決定又は変更の手続並びに法第18条（都道府県の都市計画の決定）第1項の規定により東京都が決定又は変更をする都市計画に対して意見を述べ

- る方法について必要な事項を定める。
- 2 前項の規定にかかわらず、第29条に規定する手続が行われたものについては、次条の規定は適用しない。
- （都市計画の決定等の案の作成手続）
- 第32条 市長は、都市計画の案の内容となるべき事項（第34条第1項に規定する地区計画等の原案を除く。以下「都市計画の原案」という。）を作成しようとするときは、市民等の意見を反映させるため、市民参加による検討組織の設置、懇談会の開催その他必要な措置を講ずるものとする。
- 2 市長は、都市計画の案（地区計画等に係るものを除く。以下この条において同じ。）を作成しようとするときは、その旨を公告し、都市計画の原案の市報等への掲載、説明会の開催その他必要な措置を講ずるとともに、当該都市計画の原案に当該都市計画の決定又は変更をする理由書を添えて、当該公告の日の翌日から起算して14日間公衆の縦覧に供しなければならない。
- 3 市民等は、前項の公告の日の翌日から起算してから21日以内に、市長に対し、都市計画の原案に関する意見書を提出することができる。
- 4 市長は、前項の規定により意見書が提出されたときは、規則で定めるところにより、公聴会を開催しなければならない。
- 5 市長は、都市計画の案の作成に当たっては、第3項の意見書、当該意見書に対する見解書及び前項の公聴会の概要を記載した書面を都市計画審議会に提出し、その意見を聴かなければならない。
- 6 規則で定める都市計画の決定又は変更については、前各項の規定は適用しない。
- 7 市長は、法第15条の2（都道府県の都市計画の案の作成）第1項の規定により、東京都に対し、都市計画の原案を申し出るときは、前各項に規定する手続を経よう努めなければならない。
- （都市計画の決定等の手続等）
- 第33条 市長は、都市計画（東京都が決定しようとする都市計画と関連して、一連の手続で行われる都市計画を除く。）の決定又は変更をしようとするときは、その旨を公告し、当該都市計画の案に当該都市計画の決定又は変更をする理由書を添えて、当該公告の日の翌日から起算して21日間公衆の縦覧に供し、説明会を開催しなければならない。
- 2 市民等は、前項の公告があったときは、同項の縦覧期間満了の日までに、縦覧に供された都市計画の案に関する意見書を市長に提出することができる。
- 3 市長は、前項の規定により提出された意見書に対する見解書を作成し、当該見解書の縦覧の場所等を公告し、当該見解書を当該公告の日の翌日から起算して14日間公衆の縦覧に供しなければならない。
- 4 市長は、都市計画の案を都市計画審議会に諮問するときは、第1項の説明会の概要を記載した書面、第2項の意見書及び前項

の見解書（地区計画等に係るものを諮問する場合にあっては、これらの書類並びに第37条の意見書及び当該意見書に対する見解書）を添えなければならない。

- 5 市長は、法第18条第1項の規定に基づき、東京都が決定又は変更をする都市計画に関して意見を述べるときは、あらかじめ、市民会議の意見を聴くとともに、当該市民会議の意見を付して都市計画審議会の意見を聴かなければならない。
- 6 規則で定める都市計画の決定又は変更については、前各項の規定は適用しない。
- 7 地区まちづくり協議会又は都市農地まちづくり協議会は、第17条第9項の規定により決定した地区まちづくり計画又は都市農地まちづくり計画に基づき、都市計画の決定又は変更（地区計画等に係るものを除く。）を市長に申し出ることができる。

第3節 地区計画等の案の作成手続

（地区計画等の案の作成手続）

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

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

（地区計画等の原案の提示方法）

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

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

（地区計画等の原案の周知等）

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

（意見書の提出方法）

第37条 法第16条第2項に規定する者は、第35条の公告の日の翌日から起算して21日以内に、同条の規定により縦覧に供さ

れた地区計画等の原案に関する意見書を市長に提出することができる。

（決定等の申出の方法）

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

第6章 協調協議のまちづくり

第1節 開発事業の基本原則

（まちづくり基本計画等への適合）

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

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

第2節 建築確認申請等に係る届出等

（建築確認申請等に係る届出等）

第40条 建築確認申請等を行う建築主は、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ときは、規則で定める事項を記載した通知書を建築主に交付するものとする。
- 3 市長は、第1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。
- 4 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。
- 5 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おうとするときは、当該開発事業に係る設計に着手する前に、

規則で定めるところにより、当該開発事業の基本計画（以下「開発基本計画」という。）を市長に届け出なければならない。

- (1) 開発区域の面積が500平方メートル（国分寺崖線区域内にあつては300平方メートル）以上の開発事業
- (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。）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以上の建築物をいう。以下同じ。）の建築
- (3) 16戸以上の共同住宅（ただし、ワンルーム建築物（1区分の面積が40平方メートル以下の住宅で浴室、便所及び台所を有するものをいう。以下同じ。）にあつては、3戸を1戸とみなす。）の建築
- (4) 地区まちづくり計画若しくは都市農地まちづくり計画が定められている地区内又は推進地区まちづくり計画が定められている推進地区内で行う開発事業
- (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内で行う開発事業
- (6) 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平方メートル以上の開発事業

2 一団の土地（同一敷地であつた等一体的利用がなされていた土地及び所有者が同一であつた土地をいう。）又は隣接した土地において、同時に又は引き続き行う開発事業であつて、全体として一体的な土地の利用を行う場合は、これらの開発事業は一の開発事業とみなす。

3 前項の規定は、先行する開発事業とこれに引き続き開発事業の間に、事業者の関連性が認められないものその他規則で定める開発事業については、適用しない。

（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つたときは、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、第45条第1項の規定により事業計画案内板を設置するまでの間、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項の規定により標識を設置した日の翌日から起算して14日以内に、近隣住民に対し、説明会を開催して開発基本計画の内容を説明し、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。

5 事業者は、開発基本計画の内容について周辺住民から説明を求められたときは、説明会を開催して当該開発基本計画の内容を

説明し、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、第4項の説明会の概要並びに近隣住民からの意見及び要望の内容を記載した報告書（以下「近隣住民説明実施報告書」という。）並びに前項の説明会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。）を、規則で定めるところにより、市長に提出しなければならない。

7 市長は、前項の規定により近隣住民説明実施報告書又は周辺住民説明実施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、それぞれの報告書の写しを当該公告の日の翌日から起算して7日間公衆の縦覧に供しなければならない。

（開発事業の事前協議等）

第43条 事業者は、前条第6項の規定による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後（第59条第2項の規定の適用を受ける開発事業にあつては、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、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な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（以下「事前協議」という。）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。

4 市長は、事前協議を行うに当たっては、公共施設及び公益施設の整備について、事業者に適切な負担を求めることができる。

（事前協議書の公開）

第44条 市長は、前条第1項の規定により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。

（近隣住民への周知等）

第45条 事業者は、第43条第1項の規定により事前協議書を提出したときは、当該提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、事業計画案内板を設置しなければならない。

2 事業者は、開発事業について近隣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 近隣住民は、第44条の公告の日の翌日から起算して14日以内に、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、同項に規定する期間を経過した後、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。

(開発事業に関する公聴会の開催)

第47条 満20歳以上の近隣住民の過半数の連署を持った近隣住民（以下「連署代表者」という。）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、公聴会の開催を市長に請求することができる。

2 市長は、前項の規定による請求があったときは、規則で定めるところにより、公聴会を開催しなければならない。

3 第1項の規定により公聴会の開催を請求した連署代表者又は事業者（以下「請求者」という。）は、市長から公聴会に出席して意見を述べることを求められたときは、これに応じなければならない。この場合において、市長は、請求者が連署代表者である場合には事業者に対して、請求者が事業者である場合には近隣住民に対して、その出席を求めることができる。

(指導書の交付)

第48条 市長は、まちづくり基本計画、第46条の意見書及び前条の公聴会の内容を踏まえ、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は、必要に応じて、市民会議の意見を聴くことができる。

(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条の意見書、第47条の公聴会及び前条の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、6の項、7の項及び8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3号まで、5の項、6の項、8の項、9の項第1号、10の項第1号及び第2号、12の項並びに13の項第1号から第4号までに定める基準

2 第14条第1項に規定する地区まちづくり整備計画又は第16条第1項に規定する都市農地土地利用計画により、前項各号に掲げる基準と異なる基準が定められている地区においては、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。

3 市長は、前2項の規定により開発基準適合確認通知書又は開発基準不適合通知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、当該通知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。

(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、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、遅滞なくその旨を書面により市長に届け出なければならない。ただし、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、この限りでない。

2 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

きは、変更の内容等を記載した書面を市長に提出し、変更しようとする内容が開発適合審査基準に適合していることを確認した書面（以下「開発基準適合再確認通知書」という。）の交付を受けなければならない。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。

- 3 事業者は、前2項の規定による届出又は申請の前に、第45条第1項の規定により設置した事業計画案内板に記載された事項の変更を行うとともに、第42条第4項又は第5項に規定する説明を行った者にとっては当該変更した事項を、当該開発事業の計画を変更することにより新たに近隣住民又は周辺住民になる者にとっては当該開発事業の内容を説明しなければならない。

（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。

- 2 事業者は、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。
3 事業者は、第53条第2項に規定する開発基準適合再確認通知書の交付を受けなければならないときは、当該通知書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。

（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、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及び帰属）

- 第57条 開発事業に係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条に基づく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。

- 2 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、第43条第1項に規定する事前協議書を市長に提出し、市長から当該事前協議書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。

- 2 開発区域の面積が1,000平方メートル未満の開発事業及び第2条第5号に規定する規則で定める開発事業（墓地の設置を目的とする開発事業を除く。）については、第42条第4項から第7項までの規定は、適用しない。

- 3 市長は、第42条第6項に規定する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内容並びに第42条第7項の規定による縦覧の結果を踏まえ、開発事業について近隣住民及び周辺住民の理解が得られていると認めるときは、事業者からの申請に基づき第46条から第48条までに規定する手続を適用しないこと（以下「開発事業の速達手続」という。）ができる。

- 4 市長は、前項の規定による開発事業の速達手続を行うときは、その旨を公告するとともに、当該事業者に通知しなければならない。
- 5 満20歳以上の近隣住民の3分の2以上の連署を持った近隣住民は、第49条第2項の公告の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、市長に対し、第49条第1項の開発事業申請書の内容を再考するよう事業者に要請することを記載した書面（以下「開発事業申請再考要請書」という。）を提出することができる。
- 6 市長は、前項の規定により開発事業申請再考要請書が提出されたときは、事業者に対し、開発事業申請書の内容を再考するよう要請するとともに、良好なまちづくりを推進する観点から、事業者及び近隣住民に対し、必要な助言又は提案を行うことができる。

7 市長は、前項の規定による助言又は提案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なければならない。

（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。

（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、当該届出に係る内容について助言を行うことができる。

2 市長は、前項の助言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（国分寺崖線区域内にあっては3,000平方メートル）以上の開発事業
- (2) 共同住宅で計画戸数が100戸（国分寺崖線区域内にあっては60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（国分寺崖線区域内にあっては6,000平方メートル）以上の開発事業
- (3) 店舗面積の合計が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。）を目的とする開発事業

2 前項の規定は、地区まちづくり計画、都市農地まちづくり計画又は推進地区まちづくり計画が定められた地区内で行う大規模開発事業であって、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21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、前項に規定する期間内に、前条第1項の規定により届け出た土地利用構想を市民等に周知させるため、説明会を開催しなければならない。

3 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7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市長に報告しなければならない。

（大規模開発事業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大規模開発事業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、前項に規定する期間満了後速やかに、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。

（大規模開発事業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。

(大規模開発事業に関する公聴会の開催)

第67条 市長は、第64条第3項の規定による報告、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助言又は指導)

第68条 市長は、第63条第1項の規定による土地利用構想の届出があった場合において、当該土地利用構想がまちづくり基本計画に適合していないと認めるときは、当該土地利用構想を届け出た大規模開発事業者に対し、当該土地利用構想をまちづくり基本計画に適合させるために必要な助言又は指導を行うことができる。

2 市長は、前項の助言又は指導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号まで及び第6号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若しくは建築協定又は第12条に規定するまちづくり計画に基づき、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開発事業については、同表の1の項に定める基準に限り適用するものとする。

2 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開発事業については、同表の12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開発事業であって、墓地の設置を目的とするものについては、別表第3の13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、第41条第1項第3号に規定する共同住宅の建築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、第41条第1項第3号に規定する共同住宅の建築又は戸建住宅の建築を目的とした開発事業(宅地の区画数が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、前項の環境整備を別表第7に定める緑と水のまちづくり協力の提供に代えることができる。

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(法第33条第3項の政令で定める基準)第1項第2号の規定に基づき、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、開発区域内に整備される道路が次の各号のいずれかに該当するときは、当該各号に定める幅員とすることができる。

(1) 2以上の開発区域以外の道路に接続し、延長が60メートル以下のとき 5メートル以上

(2) 開発区域がその外周の4分の1以上既存道路に接しており、その既存道路を規則で定める基準により後退し、道路又は緑地を設けるとき 5メートル以上

(袋路状道路の技術的細目)

第76条 施行令第29条の第2第1項第12号の規定に基づき、道路を袋路状とするときは、次の各号のいずれかに該当しなければならない。

- (1) 道路の延長（袋路状とする道路が既存の幅員6メートル未満の袋路状道路（以下「既存袋路状道路」という。）に接続する場合には、既存袋路状道路が他の道路に接続するまでの部分の延長を含む。以下同じ。）が35メートル以下であること。
- (2) 道路の延長が35メートルを超え、120メートル以下の場合であって、その終端及び35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を設け、かつ、終端又は終端の直近に設けた転回広場のうち1箇所以上のものに接続して、開発区域の境界線に至る道路予定地が設けられていること。
- (3) 道路の延長が70メートル以下の場合であって、その終端及び35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を設け、他の道路又は公園若しくは広場に接続する幅員2メートル以上の避難通路が設けられていること。
- (4) 地区計画等の地区整備計画又はまちづくり計画に基づく事業計画のある道路で、2年以内にその事業が執行される予定のものとして市長が認めるものに接続が予定されていること。

(公園等の基準)

第77条 施行令第29条の第2第1項第5号及び第6号の規定に基づき設置すべき公園、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項の規定に基づく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。ただし、全区画数の10分の7以上の区画が、次の各号の表の右欄に定める面積以上であって、かつ、全区画の10分の3以下の区画が、次の各号の表の右欄に定める面積の10分の9以上である場合には、全区画の平均面積をもって次の各号の表の右欄に定める面積とすることができる。

- (1) 開発区域の面積が3,000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	135平方メートル (130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	125平方メートル (120平方メートル)
近隣商業地域	115平方メートル (110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3,000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	145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	135平方メートル
近隣商業地域	125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。

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。

(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 3 人をもって組織し、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。

(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、調停委員全員の出席をもって開くものとする。

3 調停委員会の議事は、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。

5 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。

6 調停委員会の庶務は、都市建設部都市計画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内容の実現を不能にし、又は著しく困難にする行為の制限その他あっせん又は調停のために必要があると認める措置を講ずるよう要請することができる。

第 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捗状況について、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) 専ら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。ただし、共同住宅の建築を除く。

(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 4 項の規定による仮設建築物の建築であって、1 年以内にその除却が見込まれるもの

(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

(7) 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為で市長が認めるもの

2 開発事業であって、地区計画等が定められた地区内におけるもの又は高度の公益性があると市長が認めるものについては、第

6 章第 3 節から第 8 節までの規定の全部又は一部は、適用しないことができる。

(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、事業者又は開発事業に係る設計者若しくは工事施工者に対し、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、事業者が次の各号のいずれかに該当するときは、当該事業者に対し、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をせずに工事に着手したとき。

(2) 第 51 条第 1 項若しくは第 2 項に規定する開発基準適合確認通知書又は第 53 条第 2 項に規定する開発基準適合再確認通知書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 項又は第 3 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。

(是正命令)

第 94 条 市長は、前条の規定（第 3 号及び第 5 号を除く。）による勧告を受けた事業者が当該勧告に従わないときは、当該事業者に対して、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、当該命令をする事業者に対し、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、当該事業者が正当な理由がなくて意見の聴取に応じないとき又は緊急やむを得ないときは、この限りでない。

(公表)

第95条 市長は、次の各号のいずれかに該当する事業者の氏名又は名称、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) 第93条に規定する勧告に従わない事業者（同条第1号、第2号又は第4号に該当する場合を除く。）

(2) 前条第1項に規定する命令に従わない事業者

2 市長は、前項の規定による公表をしようとするときは、あらかじめ当該事業者はその理由を通知し、意見を述べる機会を与なければならない。

(許認可権者との連携)

第96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97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98条 第94条第1項の規定による市長の命令に違反した者は、6月以下の懲役又は500,000円以下の罰金に処する。

(両罰規定)

第99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7月を超えない範囲内において規則で定める日（以下「施行日」という。）から施行する。

(国分寺市地区計画等の案の作成手続に関する条例の廃止)

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

(経過措置)

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

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

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

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

別表第2中

「

国分寺市都市計画審議会委員	9,500円
---------------	--------

を

「

国分寺市都市計画審議会委員	9,500円
国分寺市まちづくり市民会議委員	9,500円
国分寺市開発事業紛争調整相談員	15,000円
国分寺市開発事業調停委員会委員	9,500円

に

改める。

(見直し)

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

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區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。 (2) 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（小區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。 (3) 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 水道施設	水道施設及び給水装置は、規則で定める基準により設置すること。

4 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。
5 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。
6 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。
7 防災倉庫	50戸以上の住宅の建築を目的とする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。
8 集会所	30戸以上の共同住宅の建築を目的とする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。
9 子育て支援施設	100戸以上の共同住宅（ワンルーム建築物を除く。）の建築を目的とする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。
10 街灯	街灯は、規則で定める基準により設置すること。

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	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外壁又はこれに代わる柱の面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、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であって、外壁が耐火構造のものについては、この限りでない。

3	建築物の高さ	<p>(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、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。</p> <p>(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。</p> <p>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</p> <p>イ 市長が公益上やむを得ないと特に認める建築物</p> <p>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</p> <p>(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。</p>	7	文化財の保護に関する措置	<p>(1) 文化財保護法（昭和25年法律第214号）第57条の2（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57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保護条例（昭和35年条例第1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。</p> <p>(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。</p>
4	敷地内の緑地等	<p>(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。</p> <p>(2) 国分寺崖線区域内における開発事業については、前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。</p> <p>(3) 第1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。</p> <p>(4) 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ものとする。</p>	8	雨水浸透施設	<p>開発区域内の雨水は、雨水浸透施設を設置し、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。</p>
5	駐車施設	<p>(1) 自動車駐車場、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。</p> <p>(2) 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については、規則で定める基準によることことができる。</p>	9	国分寺崖線の保全及び再生に関する措置	<p>(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。</p> <p>ア 規則で定めるところにより、開発区域の地下水水位及び湧水源の観測を行うこと。</p> <p>イ 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。</p> <p>(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。</p>
6	公開空地	<p>第41条第1項第1号、第2号又は第3号に該当する開発事業（同項第1号に該当する開発事業であって、住宅の建築を目的とするもの及び第2条第5号に規定する規則で定める開発事業を除く。）であって、開発区域の面積が1,000平方メートル以上のものについては、当該開発区域の面積の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確保すること。</p>	10	農地隣接開発に関する措置	<p>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。</p> <p>(1) 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から農地に接する敷地境界線までの距離は、1メートル以上とすること。</p> <p>(2) 規則で定めるところにより、農地に接する敷地境界線に沿って緑化をすること。</p> <p>(3) 開発区域内の土地及び建築物を取得する者に対し、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。</p>
			11	ワンルーム建築物に関する措置	<p>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。</p>

12	建築行為を伴わない土地利用に関する措置	<p>第2条第5号に規定する規則で定める開発事業（墓地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。</p> <p>(1) 規則で定めるところにより、道路境界線に沿って緑化をすること。</p> <p>(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。</p> <p>(3) 規則で定めるところにより、管理標識を設置すること。</p>
13	墓地に関する措置	<p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(5) 市長が別に定める指針に適合するよう配慮されたものであること。</p>
14	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。
15	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。

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	15メートル	20メートル	20メートル	25メートル
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				

別表第5

敷地内の緑地等の基準

区分 開発区域の面積	国分寺崖線区域内		国分寺崖線区域外	
	緑化・空地率	緑化率	緑化・空地率	緑化率
1,000平方メートル未満	20パーセント以上	13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パーセント以上	18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 50,000平方メートル未満	22パーセント以上	15パーセント以上	19パーセント以上	12パーセント以上

備考

1 緑化・空地率は、次の算式により算出された数値とする。

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

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、壁面緑化面積及びバルコニー緑化面積の合計をいう。

2 緑化率は、次の算式により算出された数値とする。

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

3 敷地内緑化面積、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

建築物の用途等	自動車駐車場	自動二輪車駐車場	自転車駐車場
ワンルーム建築物	当該住宅の戸数に3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（ワンルーム建築物を除く。）	当該住宅の戸数に10分の6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10分の15を乗じて得た台数以上
店舗面積の合計が1,000平方メートル以上の店舗	想定利用者数及び荷さばきを要する想定利用台数に基づき事業者が作成する駐車施設計画書を考慮し、市長が定めた台数		
児童福祉施設、老人福祉施設その他これらに類するもの	想定利用者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		

別表第7（第73条関係）

金額	
緑と水のまちづくり協力金	住宅の戸数から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 住宅の建替え又は増改築を行うときは、当該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。



©タツノコプロ

II. 国分寺市まちづくり条例施行規則(平成23年8月1日改正施行前)

目次

- 第1章 総則（第1条—第5条）
- 第2章 協働のまちづくり（第6条—第24条）
- 第3章 秩序あるまちづくり（第25条—第28条）
- 第4章 公聴会（第29条—第35条）
- 第5章 協調協議のまちづくり（第36条—第73条）
- 第6章 補則（第74条—第79条）

附則

- 第1章 総則

（趣旨）

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

（規則で定める市民等）

第2条 条例第2条（定義）第1号の規則で定める者は、次に掲げる者とする。

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

（規則で定める開発事業）

第3条 条例第2条第5号の規則で定める行為は、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（建築資材その他材料等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（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。）の造成
- (4) ペット霊園（犬、猫その他人に飼育又は管理されていた動物の死がい火葬するための焼却設備を有する施設、当該死がい又はその焼骨を埋葬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。）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等をする施設をいう。）の設置
- (6) 廃棄物保管場（廃棄自動車、金属くず等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、企業等の物品を預かる施設であって、レンタルルーム、レンタルスペース等を含む。）の設置

2 住宅の建築を目的として土地の区画割りを行う行為は、条例第2条第5号に規定する建築とみなして、条例及びこの規則の規定を適用する。

（近隣住民及び周辺住民の範囲）

第4条 条例第2条第10号及び第11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) 情報公開コーナー（オープナー）への設置
- (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) 都市建設部都市計画課窓口への設置

第2章 協働のまちづくり

（まちづくり協議会に参加することができる利害関係者）

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

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

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

2 条例第13条第2項の規則で定める図書は、次に掲げるものとする。

- (1) 団体の規約
 - (2) 団体の事業活動計画書
 - (3) 団体の対象地区を示す図面
 - (4) 団体の構成員名簿
 - (5) その他市長が必要と認める図書
- （まちづくり協議会の認定通知等）

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

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

（地区まちづくり方針及び地区まちづくり整備計画）

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

- (1) 土地利用の方針
- (2) 公共施設及び公益施設の整備方針
- (3) 環境・景観まちづくりの方針
- (4) 防災まちづくりの方針
- (5) その他良好なまちづくりを推進するために必要な方針

2 条例第14条第1項の規則で定める地区まちづくり整備計画の内容は、次に掲げるものとする。

(1) 土地利用に関する事項

(2) 公共施設及び公益施設の整備、改善及び管理に関する事項

(3) 環境・景観まちづくりに関する事項

(4) 防災まちづくりに関する事項

(5) その他良好なまちづくりを推進するために必要な事項

(地区まちづくり計画の案等の提案)

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

2 条例第 14 条第 3 項の規則で定める図書は、次に掲げるものとする。

(1) 計画書（地区まちづくり方針及び地区まちづくり整備計画の内容が記載されたものとする。）

(2) 位置図

(3) 区域図

(4) その他市長が必要と認める図書

(事前合意型地区まちづくり計画の案に係る同意)

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

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

(テーマ型まちづくり計画の案等の提案)

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

2 条例第 15 条第 2 項の規則で定める図書は、次に掲げるものとする。

(1) 計画書

(2) 位置図

(3) 区域図

(4) その他市長が必要と認める図書

(事前合意型テーマ型まちづくり計画の案に係る同意)

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

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

(テーマ型まちづくり計画における利害関係者)

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

(1) 当該土地利用の制限に係る区域内の土地又は建築物について、対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権又は登記した先取特権、質権若しくは抵当権を有する者

(2) 前号に規定する土地、建築物若しくは権利に関する仮登記若しくは差押えの登記又は当該土地若しくは建築物に関する買戻しの特約の登記名義人

(都市農地まちづくり方針及び都市農地土地利用計画)

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

(1) 都市農地の望ましい将来像

(2) 都市農地の保全及び活用に関する方針

(3) 公共施設及び公益施設の整備方針

(4) 環境・景観まちづくりの方針

(5) 防災まちづくりの方針

(6) その他良好なまちづくりを推進するために必要な方針

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

(1) 土地利用に関する事項

(2) 都市農地の保全及び活用に関する事項

(3) 公共施設及び公益施設の整備、改善及び管理に関する事項

(4) 環境・景観まちづくりに関する事項

(5) 防災まちづくりに関する事項

(6) その他良好なまちづくりを推進するために必要な事項

(都市農地まちづくり計画の案の提案)

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

2 条例 16 条第 2 項の規則で定める図書は、次に掲げるものとする。

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

(2) 位置図

(3) 区域図

(4) その他市長が必要と認める図書

(都市農地まちづくり計画の案に係る同意)

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

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

(地区まちづくり計画等の周知方法)

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

(都市農地まちづくり協議会との協定)

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

(1) 都市農地まちづくり計画の実施時期

(2) 都市農地まちづくり計画の実施方法

(3) 協定の有効期限

(4) 協定に違反した場合の措置

(5) その他協定の実施について必要な事項

(地区まちづくり計画等の変更)

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

(1) 地区まちづくり計画等の名称の変更

(2) 地区まちづくり計画等の位置、区域又は面積の変更であって、地区まちづくり計画等に及ぼす影響が極めて少ないと市長が認めるもの

(3) その他市長が前 2 号の変更と同程度であると認める変更

(まちづくり計画の都市計画への反映)

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

(推進地区まちづくり協議会の構成員等)

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

(1) 市民等

(2) 識見を有する者

(3) 推進地区内において開発事業を行う者

(4) 市長が指名する職員

2 推進地区まちづくり協議会の運営に関し必要な事項は、市長が別に定める。

(推進地区まちづくり計画の決定の周知方法)

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

(推進地区まちづくり計画の変更)

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

第 3 章 秩序あるまちづくり

(都市計画の決定等の提案に係る事前届出)

第 25 条 条例第 28 条（都市計画の決定等の提案に係る事前届出、支援等）第 2 項に規定する届出は、都市計画提案検討届出書

(様式第7号)により行わなければならない。

(都市計画提案書)

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

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

(都市計画の決定等の提案の周知方法)

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

(規則で定める都市計画の決定又は変更)

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

- (1) 都市計画の名称の変更
- (2) 都市計画の部分的な変更及び境界変更に伴う区域の部分変更等で市長が認めるもの
- (3) その他市長が特に認めるもの

第4章 公聴会

(開発事業に関する公聴会の開催請求に係る署名)

第29条 連署代表者は、条例第47条(開発事業に関する公聴会の開催)第1項の規定により公聴会の開催を請求するときは、

公聴会開催請求書(様式第9号)に公聴会開催請求署名簿(様式第10号)を添えて行わなければならない。

2 市長は、前項の請求があったときは、当該請求の日から21日以内に公聴会開催請求署名簿を審査するものとする。

(公聴会の開催方法)

第30条 市長は、条例第32条第4項、条例第47条第2項及び条例第67条(大規模開発事業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) 公聴会の開催日時及び開催場所
- (2) 公述の申出をすることができる期間
- (3) その他公聴会の開催に関し必要な事項

2 市長は、条例第32条第4項の規定により公聴会を開催するときは、前項各号に掲げる事項に併せ、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 市長は、条例第47条第2項の規定により公聴会を開催するときは、第1項各号に掲げる事項に併せ、条例第43条(開発事業の事前協議等)第1項に規定する開発事業事前協議書の概要を公告するものとする。

4 市長は、条例第67条第1項の規定により公聴会を開催するときは、第1項各号に掲げる事項に併せ、条例第63条(土地利用構想の届出等)第1項に規定する土地利用構想の概要を公告するものとする。

(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(条例第47条に規定する公聴会にあっては、近隣住民)は、第30条第1項第2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、開発事業事前協議書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14日前までに、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通知書)

第37条 条例第40条第2項に規定する通知書は、建築確認申請等に先立つ通知書(様式第13号)とし、同項に規定する規則で定める事項は、次に掲げるものとする。

(1) 建築確認申請等に係る計画の概要に関する意見及び指摘事項

(2) その他市長が必要と認める事項

(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) 開発事業区域図

(2) 開発区域の案内図

(3) 開発区域の現況図

(4) 開発区域及びその周辺の状況を示す写真

(5) 開発区域の公図の写し

(6) 開発事業の概要を示した図書

(7) 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。

(一団の土地等における開発事業の適用除外)

第39条 条例第41条第3項の規則で定める開発事業は、先行する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後に条例第41条第1項の規定による開発基本計画の届出があった開発事業とする。ただし、先行する開発事業が法第29条(開発行為の許可)に基づく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(工事の完了の検査)第3項の規定による公告の日以後に条例第41条第1項の規定による開発基本計画の届出があった開発事業とする。

(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 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42条第6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)

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の提出は、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。

(事業計画案内板の設置)

第43条 条例第45条（近隣住民への周知等）第1項に規定する事業計画案内板は、様式第15号とする。

（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、条例第47条に規定する公聴会が開催されたときは、同条第1項の規定による請求のあった日から第35条の縦覧の開始日までの期間を除く。

（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の提出があった日から、次に掲げる開発事業の区分に応じて、当該各号に定める期間内とする。ただし、条例第53条（開発事業の変更の申請等）第1項に規定する届出があった場合にあっては開発事業申請書等の提出があった日から当該届出があった日まで、条例第59条（開発事業の手続の特例）第5項の規定により開発事業申請再考要請書の提出があった場合にあっては開発事業申請書等の提出があった日から条例第59条の規定による要請を行った日までの期間（同条の規定による助言又は提案を行う場合にあっては、当該助言又は提案を行った日までの期間）を除く。

(1) 条例第63条（土地利用構想の届出等）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 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、開発事業変更協議書等）

第48条 条例第53条第1項に規定する開発事業の計画を変更する旨を記載した書面は、開発事業変更届出書（様式第26号）とし、同条第2項に規定する開発事業の計画の変更の内容等を記載した書面は、開発事業変更協議書（様式第27号）とする。

2 条例第53条第1項及び第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) 次に掲げる変更であって、公共施設及び公益施設の位置、形状及び規模並びに機能に及ぼす影響が極めて少ないと市長が認めるもの

ア 開発区域又は敷地の位置又は規模の変更

イ 建築物の位置又は形状の変更

ウ 駐車場の位置又は規模の変更

エ 水道施設又は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

（開発基準適合再確認通知書）

第49条 条例第53条第2項に規定する開発基準適合再確認通知書は、様式第28号とする。

（工事の施工方法等についての協議対象者）

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

（開発事業工事着手届出書等）

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

2 条例第55条第3項の規定による届出は、開発事業工事完了届出書（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(工事の検査等)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、完了検査申出書(様式第33号)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及び帰属に係る措置等)

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及び帰属)第1項又は第2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、境界石の埋設、境界図及び施設完成図の作成等を行わなければならない。

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

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

(速達手続の申請)

第54条 条例第59条(開発事業の手続の特例)第3項の規定による開発事業の速達手続の申請は、速達手続適用申請書(様式第36号)により行わなければならない。

(速達手続の通知)

第55条 条例第59条第4項の規定による通知は、速達手続決定通知書(様式第37号)により行うものとする。

(開発事業の再考要請書の提出)

第56条 条例第59条第5項に規定する開発事業申請再考要請書は、様式第38号とし、同項の規定による提出に当たっては、開発事業申請再考要請署名簿(様式第39号)を添付しなければならない。

2 市長は開発事業申請再考要請書の提出があったときは、提出の日から21日以内に開発事業申請再考要請署名簿を審査しなければならない。

(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42条第6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2項の変更の内容等を記載した書面の提出及び開発基準適合再確認通知書の交付

(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61条(大規模土地取引行為の届出)第1項の届出

(7) 条例第63条第1項の届出

(8) 条例第95条(公表)第1項の公表

(9) 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)

第58条 条例第61条第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。

(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、大規模開発事業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) その他市長が必要と認める図書

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

3 開発区域が国分寺崖線区域の内外にわたる開発事業であって、共同住宅の計画戸数が60戸以上100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。

(土地利用構想に係る説明会の報告)

第60条 条例第64条(土地利用構想の公開等)第3項の規定による報告は、大規模開発事業の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。

(大規模開発事業に関する意見書等)

第61条 条例第65条(大規模開発事業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、大規模開発事業の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(大規模開発事業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、大規模開発事業の土地利用構想に関する意見書(様式第45号)により行われなければならない。

3 条例第68条(土地利用構想に関する助言又は指導)第1項の規定による助言又は指導は、大規模開発事業の土地利用構想に関する助言・指導書(様式第46号)により行うものとする。

(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。

(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の戸数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を設置すること。この場合において、設置する樹林地の面積は、条例第77条(公園等の基準)に定める基準に基づき設置される公園等の面積、条例別表第2の2の項に定め

る基準に基づき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基づき設置される敷地内の緑地等の面積には含めないものとする。

- (2) 開発区域内又は開発区域に接して、湧水、水路又は池沼(以下「湧水等」という。)がある場合は、当該湧水等の保全及び整備を図るとともに、当該湧水等に至る公開の散策路の整備を行うこと。

- (3) 共同住宅の建築を目的とする開発事業において、当該共同住宅の各戸のバルコニーの全てに固定式の植栽基盤を設置し、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) 戸建住宅の建築を目的とした開発事業において、各宅地内に高木(植栽時の高さが4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。

(道路の幅員)

第65条 条例第75条(道路の幅員)第2項第2号の規則で定める基準は、次に掲げるものとする。

- (1) 既存道路の幅員が6メートル未満の場合は、当該既存道路の中心線から水平距離で3メートル以上後退し、当該後退部分を道路として整備すること。ただし、当該既存道路がその中心線から水平距離3メートル未満でがけ地、川、線路敷地その他これらに類するもの(以下「がけ地等」という。)に沿う場合は、当該がけ地等と当該既存道路との境界線から当該既存道路側に水平距離で6メートル以上後退し、当該後退部分を道路として整備すること。

- (2) 既存道路の幅員が6メートル以上6.5メートル未満の場合は、当該道路の幅員を6.5メートル以上とすること。

(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条に定める基準に基づき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「都規則」という。)第52条(緑地等の基準)第7号に定める基準に基づき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で打ち切ったときは、あっせん打ち切り通知書（様式第 49 号）により紛争当事者に通知するものとする。

（調停勧告）

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

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

（調停決定の通知）

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

（調停案受諾勧告）

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

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

（調停の打ち切り通知）

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

（紛争当事者の代表の選定）

第 73 条 市長は、あっせん又は調停のために必要があると認めるときは、紛争当事者の中から代表者を一人又は数人選定するよう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。

第 6 章 補則

（地位の承継の手続）

第 74 条 条例第 41 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。

（公表の方法）

第 77 条 条例第 95 条（公表）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 95 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) 事業者の氏名（法人にあつては、名称及び代表者氏名）
 - (2) 事業者の住所（法人にあつては、主たる事務所の所在地）
 - (3) 勧告又は命令の内容及び正当な理由がなく当該勧告又は命令に従わなかった旨
 - (4) 前 3 号に掲げるもののほか、市長が特に必要と認める事項
- （意見陳述の機会の付与）

第 78 条 条例第 95 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 63 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 95 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79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

この規則は、条例の施行の日から施行する。

別表第1（第4条関係）

開発区域の面積	近隣住民	周辺住民
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	開発事業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 (2) 印鑑証明書又は印鑑登録証明書（事業主のみ添付。写し可） (3) 土地登記簿謄本（写し可） (4) 関係各課との協議書の写し (5) 近隣住民説明実施報告書 (6) 周辺住民説明実施報告書 (7) 案内図 (8) 現況図 (9) 公図の写し (10) 土地利用計画図 (11) 公共施設新旧対照表 (12) 工事車両通行経路図 (13) 現況及び周辺の写真 (14) 景観計画協議書 (15) その他市長が必要と認める図書	○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○	○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○	正本・副本各1部(A4ファイル綴)
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 (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（中高層建築物に限る。）	○ ○ ○ ○ ○	○ ○ ○ ○ ○	正本・副本各1部（ただし、テレビ電波障害調査報告書については正本のみ）（A4フ

(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。）		○	アイル綴
(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	<p>(1) 条例別表第2の1の項第2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。</p> <p>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）未満でがけ地等に沿う場合においては、当該がけ地等と当該全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。</p> <p>(2) 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。</p> <p>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メートル以上後退して整備すること。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>エ 縦断こう配は、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。</p> <p>オ 横断こう配は、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。</p> <p>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。</p> <p>キ 舗装、歩道その他の道路の構造については、道路構造令（昭和45年政令第320号）及び別に定める基</p>

	<p>準によること。</p> <p>ク 地下埋設物の布設（水道、下水道、ガス等の取出しを含む。）については、道路工事の完了時まで完了させることとし、市長は、原則として、工事完了後1年間当該道路の掘削の許可をしないものとする。</p> <p>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。</p> <p>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（ガードレール、カーブミラー、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、道路管理者の指示に従い施工すること。</p> <p>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。</p>
2 公園等	<p>条例別表第2の2の項に規定する公園等は、次に掲げる基準に基づき整備するものとする。</p> <p>(1) 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。</p> <p>(2) 利用者の有効な利用が図れる位置に設置すること。</p> <p>(3) 形状については、原則として、矩形とすること。</p> <p>(4) 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。</p> <p>(5) 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）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。</p> <p>(6) 公園等の敷地内に、水飲み場、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、東京都福祉のまちづくり条例に準じ、高齢者、障害者等が円滑に利用できる構造とすること。</p> <p>(7) 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こと。</p> <p>(8) 都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の項に基づき設置される公園等の面積に都規則第52条第7号に定める基準に基づき設置される公共的緑地の面積を含めることを妨げない。</p> <p>(9) 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。</p> <p>(10) 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。</p> <p>(11) 開発区域が国分寺崖線区域の内外にわたる場合の設置すべき公園等の面積は、当該開発区域のうち国分</p>

		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基づき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基づき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	水道施設	<p>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。</p> <p>(1) 水道施設及び給水装置の設置については、あらかじめ市長と協議し、事業者が当該水道施設及び給水装置の施工に係る費用を負担し、又は当該水道施設及び給水装置を自ら設置すること。</p> <p>(2) 前号の規定により事業者が負担する費用は、工事費、事務費その他市長が必要と認める費用とすること。</p> <p>(3) 開発事業に起因して開発区域外において水道施設を整備する必要があると市長が認めるときは、前2号の規定を準用してこれを整備すること。</p> <p>(4) 水道施設及び給水装置の設計、施工及び材料については、別に定める基準によること。</p>			<p>備考</p> <p>1 開発事業が3,000平方メートル未満である場合において、開発区域から100メートル以内に既設の消火栓があるときは、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。</p> <p>2 貯水槽は、耐震性を持つ構造を有するものとする。</p> <p>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。</p> <p>4 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。</p> <p>(2) 中高層建築物又は共同住宅の建築を目的とする開発事業</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>建築物の床面積合計</th> <th>貯水槽</th> <th>消火栓</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中高層建築物</td> <td>2,000平方メートル未満</td> <td></td> <td>1基以上</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">(共同住宅に該当するものを除く。)</td> <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</td> <td>40立方メートル以上</td> <td>2基以上</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">共同住宅</td> <td>50戸未満</td> <td></td> <td>1基以上</td> </tr> <tr> <td>50戸以上100戸未満</td> <td>40立方メートル以上</td> <td>1基以上</td> </tr> <tr> <td>100戸以上150戸未満</td> <td>40立方メートル以上</td> <td>2基以上</td> </tr> <tr> <td>150戸以上</td> <td>40立方メートル以上</td> <td>3基以上</td> </tr> </tbody> </table>		建築物の床面積合計	貯水槽	消火栓	中高層建築物	2,000平方メートル未満		1基以上	(共同住宅に該当するものを除く。)	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	40立方メートル以上	2基以上	共同住宅	50戸未満		1基以上	50戸以上100戸未満	40立方メートル以上	1基以上	100戸以上150戸未満	40立方メートル以上	2基以上	150戸以上	40立方メートル以上	3基以上
	建築物の床面積合計	貯水槽	消火栓																														
中高層建築物	2,000平方メートル未満		1基以上																														
(共同住宅に該当するものを除く。)	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	40立方メートル以上	2基以上																														
共同住宅	50戸未満		1基以上																														
	50戸以上100戸未満	40立方メートル以上	1基以上																														
	100戸以上150戸未満	40立方メートル以上	2基以上																														
	150戸以上	40立方メートル以上	3基以上																														
4	下水道施設	<p>条例別表第2の4の項の規則で定める基準は、次に掲げるものとする。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>																															
5	消防施設	<p>条例別表第2の5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従い、当該各号の表に定める基準により設置するものとする。</p> <p>(1) 中高層建築物又は共同住宅の建築を目的とする開発事業以外の開発事業</p> <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 12,000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>12,000平方メートル以上 18,000平方メートル未満</td> <td>60立法メートル以上</td> <td>2基以上</td> </tr> <tr> <td>18,000平方メートル以上</td> <td>100立法メートル以上</td> <td>3基以上</td> </tr> </tbody> </table>	開発区域の面積	貯水槽	消火栓	3,000平方メートル未満		1基以上	3,000平方メートル以上 12,000平方メートル未満	40立法メートル以上	1基以上	12,000平方メートル以上 18,000平方メートル未満	60立法メートル以上	2基以上	18,000平方メートル以上	100立法メートル以上	3基以上			<p>備考</p> <p>1 中高層建築物のうち床面積が2,000平方メートル未満のもの及び共同住宅のうち戸数が30戸未満のものについて、開発区域から100メートル以内に既設の消火栓があるときは、原則として、新たな消火栓を設ける必要はないものとする。</p>													
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 12,000平方メートル未満	40立法メートル以上	1基以上																															
12,000平方メートル以上 18,000平方メートル未満	60立法メートル以上	2基以上																															
18,000平方メートル以上	100立法メートル以上	3基以上																															

		<p>2 貯水槽は、耐震性を持つ構造を有するものとする。</p> <p>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。</p> <p>4 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。</p>
6	廃棄物保管施設	<p>条例別表第2の6の項の規則で定める基準は、次に掲げるものとする。</p> <p>(1) 廃棄物保管施設の設置数は、原則として、次に定める基準による。</p> <p>ア 戸建住宅の建築を目的とする開発事業については、市長と協議し、開発事業の規模に応じ必要と認められる設置数とすること。</p> <p>イ 共同住宅の建築を目的とする開発事業については、1棟につき1箇以上設置すること。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(4) 廃棄物保管施設の形状、寸法、場所等は、別に定める基準に基づき市長と協議すること。</p>
7	防災倉庫	<p>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。</p> <p>(1) 防災倉庫の面積は、次に掲げる開発事業により建築する住宅戸数の区分に応じ、それぞれ次に定める面積以上とすること。</p> <p>ア 50戸以上100戸未満 4平方メートルに0.04平方メートルに当該戸数から50を減じて得た数を乗じて得た面積を加算した面積</p> <p>イ 100戸以上 6平方メートルに0.015平方メートルに当該戸数から100を減じて得た数を乗じて得た面積を加算した面積</p> <p>(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。</p>
8	集会所	<p>条例別表第2の8の項の規則で定める基準は、次に掲げるものとする。</p> <p>(1) 集会所の面積は、0.7平方メートルに当該共同住宅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。</p> <p>(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。</p>

9	街灯	<p>条例別表第2の10の項の規則で定める基準は、次に掲げるものとする。</p> <p>(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ワット2灯の蛍光灯を1基設置すること。</p> <p>(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、100ワットの水銀灯とすること。</p>
---	----	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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"> <thead> <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> </thead> <tbody> <tr> <td>基準緑化・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>基準緑化・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>基準緑化・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>基準緑化・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> <tr> <td>基準緑化・空地率の最低限度を5パーセント以上上回る開発事業</td> <td>20メートル</td> <td>25メートル</td> </tr> </tbody> </table>	開発事業	国分寺崖線区域内	国分寺崖線区域外	基準緑化・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	基準緑化・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	基準緑化・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	基準緑化・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	基準緑化・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
	開発事業	国分寺崖線区域内	国分寺崖線区域外																
	基準緑化・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																
	基準緑化・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																
	基準緑化・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																
基準緑化・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																	
基準緑化・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 基準緑化・空地率とは、条例別表第5に定める緑化・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) 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																			

		<p>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。</p> <p>(4) 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場合については、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。</p>	5	<p>国分寺崖線の保全及び再生に関する措置</p>	<p>(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。</p> <p>(2) 条例別表第3の9の項第1号アの観測は、れき層に達する観測井を観測区域内に1箇所以上設置し、開発事業の着手前から工事完了後2年を経過するまでの間、水位、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。</p> <p>(3) 条例別表第3の9の項第1号イの事前評価を行うに当たっては、当該開発事業の計画における基礎の杭打ちの深さ、材質等を考慮して湧水に及ぼす影響を評価し、影響の少ない基礎工法の選択に努めるとともに、その結果を市長に報告すること。</p> <p>(4) 前2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。</p> <p>(5) 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。</p>										
2	敷地内の緑地等	<p>開発区域が国分寺崖線区域の内外にわたる場合の緑化・空地率及び緑化率は、国分寺崖線区域内の緑化・空地率又は緑化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化・空地率又は緑化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。</p>	6	<p>農地隣接開発に関する措置</p>	<p>(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条に定める基準に基づき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基づき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。</p> <p>(2) 前号の生け垣は、高さがおおむね1.2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。</p>										
3	駐車施設	<p>(1) 条例別表第3の5の項第2号の規則で定める基準は、敷地の形状、建築物の構造等により駐車施設の設置が困難であると特に市長が認めるときは、市長との協議により定めること。</p> <p>(2) 主として住宅の建築を目的とする開発事業であって、開発区域が商業地域と商業地域以外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2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。</p>	7	<p>建築行為を伴わない土地利用に関する措置</p>	<p>(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。</p> <table border="1" data-bbox="1377 1102 2123 1402"> <thead> <tr> <th>用途地域</th> <th>接道緑化率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種低層住居専用地域</td> <td>70パーセント以上</td> </tr> <tr> <td>第一種中高層住居専用地域</td> <td rowspan="3">60パーセント以上</td> </tr> <tr> <td>第二種中高層住居専用地域</td> </tr> <tr> <td>第一種住居地域</td> </tr> <tr> <td>第二種住居地域</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	用途地域	接道緑化率	第一種低層住居専用地域	70パーセント以上	第一種中高層住居専用地域	60パーセント以上	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	
用途地域	接道緑化率														
第一種低層住居専用地域	70パーセント以上														
第一種中高層住居専用地域	60パーセント以上														
第二種中高層住居専用地域															
第一種住居地域															
第二種住居地域															
4	雨水浸透施設	<p>条例別表第3の8の項に規定する雨水浸透施設の基準は、次に掲げるものとする。</p> <p>(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50センチメートル以上離して設置すること。</p> <p>(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50センチメートル以上離して設置すること。</p> <p>(3) 雨水浸透ます及び浸透トレンチの構造等については、別に定める基準によること。</p> <p>(4) 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。</p>													

		<table border="1"> <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> <p>備考 接道緑化率とは、敷地接道延長に対する接道緑化延長の割合をいう。</p> <p>(2) 前号の規定にかかわらず、敷地の形状等により前号の基準によることが困難であると特に市長が認めるときは、市長との協議により定める基準によること。</p> <p>(3) 前2号の規定により設置する緑地は、条例別表第3の12の項第2号に定める基準に基づき設置される緑地の面積には含まないものとする。</p> <p>(4) 開発区域が用途地域の2以上にわたる場合の接道緑化率の最低限度は、各用途地域の接道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。</p> <p>(5) 条例別表第3の12の項第3号の管理標識は、様式第64号とし、開発区域の見やすい場所に設置すること。</p>	準工業地域	30パーセント以上	近隣商業地域	商業地域
準工業地域	30パーセント以上					
近隣商業地域						
商業地域						
8	中高層建築物に関する措置	<p>条例別表第3の14の項の規則で定める措置は、次に掲げるものとする。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>				
9	福祉環境の整備に関する措置	<p>共同住宅の建築を目的とする開発事業を行うときは、別に定める基準により、高齢者、障害者等が円滑に利用できるような必要な措置を講ずること。</p>				

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。





©タツノコプロ



©タツノコプロ

国分寺市まちづくり白書

発行 2013年(平成25年)6月
発行者 国分寺市
編集 都市建設部都市計画課
国分寺市戸倉一丁目6番地1
電話 042(325)0111(代表)
メールアドレス toshikeikakuka@city.kokubunji.tokyo.jp