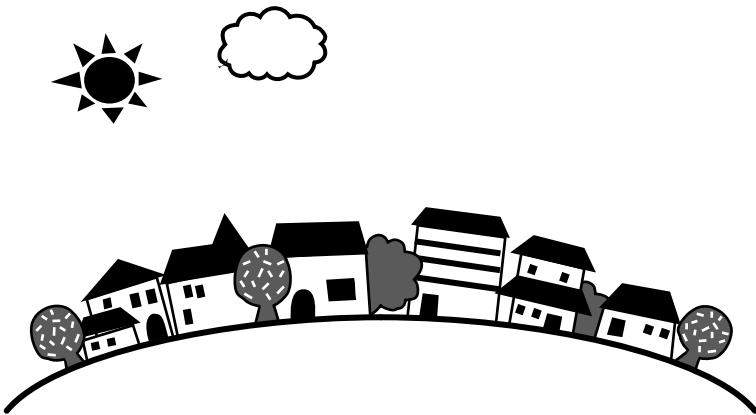


国分寺市まちづくり条例

事業者向けガイド

[令和3年9月1日施行]

～開発事業に伴う手続と基準等～



令和3年7月発行
(令和4年9月30日時点修正)

国分寺市まちづくり部まちづくり推進課

目 次

1 まちづくり条例の基本的な考え方	1
・まちづくり条例の制定目的	1
・まちづくり条例の基本理念	1
・事業者、市民等、市の責務	1
・国分寺崖線	2
2 開発事業の手続に伴う適用範囲	3
(1) 大規模土地取引行為の届出	4
(2) 土地利用構想の届出等	4
(3) 開発基本計画の届出等	5・6
(4) 建築確認申請等に係る届出	6
3 開発事業の手続フロー	7・8
(1) 大規模土地取引行為・大規模開発事業の手続フロー	7
(2) (一般) 開発事業の手続フロー	8
4 開発事業に伴う住民調整手続	9~12
・近隣住民説明の実施	9・10
・開発事業に関する意見書の提出	10
・調整会の開催請求	11
・計画等における配慮事項	12
・開発事業に係る紛争調整	12
5 開発事業の整備基準	13~33
・開発事業の整備基準（一覧表）	13
・主要な開発事業の整備基準（解説）	14~33
6 斜面地建築物に関する制限等	34
7 適用除外	35
8 劝告、是正命令、公表、罰則	36
<別冊> 国分寺市まちづくり条例・関係例規	
・国分寺市まちづくり条例（抜粋）	別冊-1~14
・国分寺市まちづくり条例施行規則（抜粋）	別冊-15~25
・国分寺市まちづくり条例施行規則における道路の隅切りの基準	別冊-26・27
・国分寺市ワンルーム建築物に関する基準	別冊-27
・国分寺駅周辺の道路図	別冊-28

1 まちづくり条例の基本的な考え方

● まちづくり条例の制定目的

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

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

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

● まちづくりの基本理念（第3条）

まちづくり条例では、次のことをまちづくりの基本理念として定めています。

1 事業者及び市の相互の信頼、理解及び協力のもとに協働によって行われなければなりません。

2 公共の福祉を優先する土地基本法の理念及び環境への負担が少ない持続的発展が可能な社会の構築を旨とする環境基本法の理念を踏まえ、総合的かつ計画的に行われなければなりません。

3 国分寺崖線をはじめとした緑、湧水、史跡武蔵国分寺跡を中心とした文化財等地域の貴重な資産である緑と水と文化財を守り、はぐくみ、及び生かすことを基本に行わなければなりません。

● 事業者、市民等、市の責務（第4条）

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

【事業者の責務】

- ・開発事業に伴う土地利用が地域全体に及ぼす影響を自覚し、良好な環境が確保されるための措置を講ずる。
- ・市が実施する施策への協力。

【市の責務】

- ・まちづくり施策の策定、実施。
- ・市民等への情報提供、意見の反映及び必要な支援。
- ・事業者に対する適切な助言、指導。

【市民等の責務】

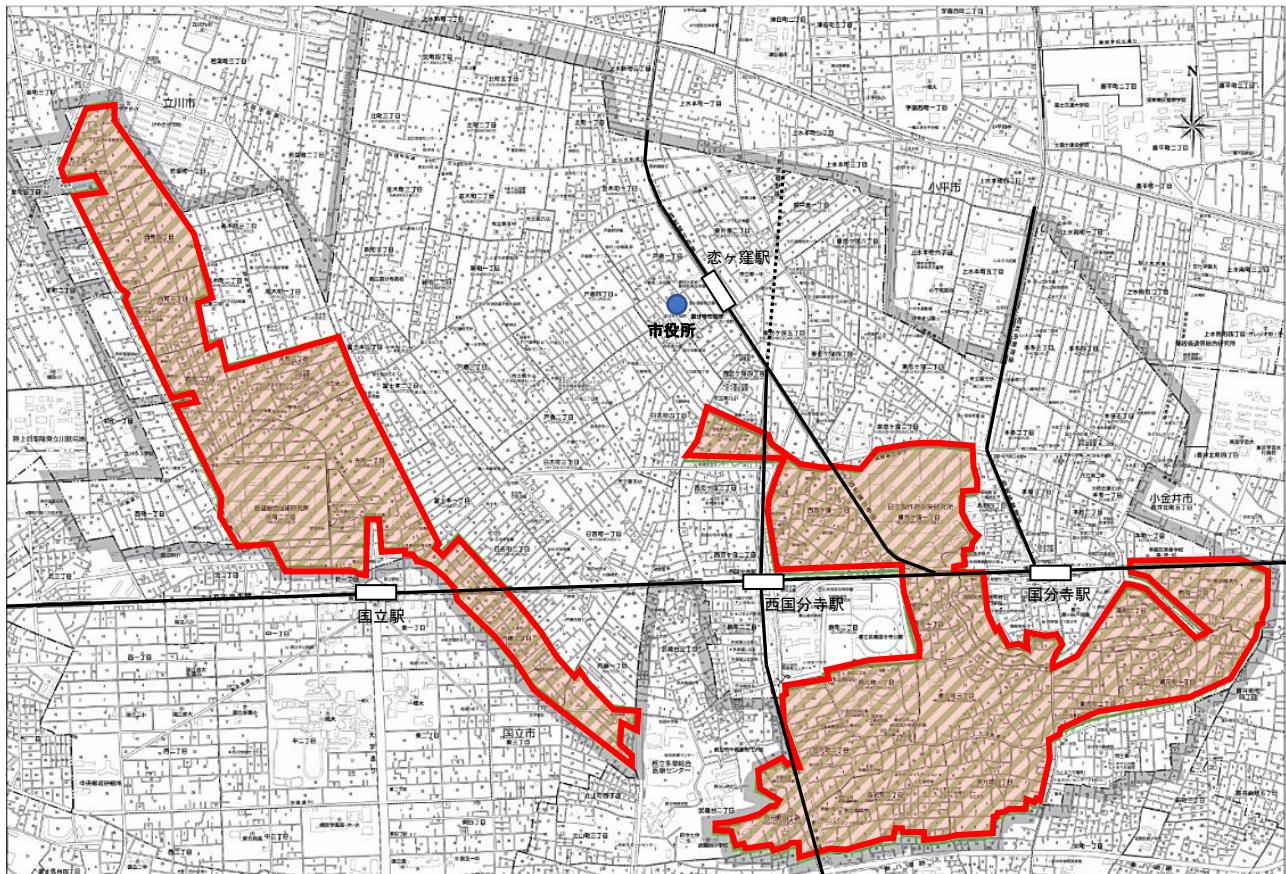
- ・地域の将来像を共有し、自らその実現に積極的に取組む。
- ・市が実施する施策への協力。

● 国分寺崖線(がいせん)

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

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

：国分寺崖線区域の概略図



Q 国分寺崖線区域内ではどういった制限がありますか？

A 国分寺崖線区域内の場合、区域外より、景観形成、緑と水に関する整備基準を一層配慮する内容となっています。

【主な内容】

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



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

その他、開発基本計画の届出の対象について、一戸建ての建築を目的とする開発事業などを除き、国分寺崖線区域内の場合、開発区域の面積が 300 m²以上から対象となります。

※詳細は各項目をご覧ください。

2 開発事業の手続に伴う適用範囲

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

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

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

Q 都市計画法第29条第1項の許可が不要な事業も、開発事業に該当しますか。

A 条例第2条第5号に規定しているとおり、開発行為のほかに、建築行為、用途の変更、位置の指定を受けて行う土地利用、建築の敷地の用に供される土地の面積を減少させる行為、建築行為を伴わないと土地利用の開始又は変更が開発事業に該当します。
条例第41条に該当する場合(5ページ参照)は、開発基本計画の届出をはじめ、開発事業に関する手続及び整備基準が適用されます。

(1) 大規模土地取引行為の届出(第 61 条, 第 62 条)

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

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

届出対象 (第 61 条)	5,000 m ² 以上の土地に関する権利（所有権、地上権、賃借権など）の移転又は設定を行う契約（金銭などの対価を得て行われるものに限る。） <u>予約を含む</u> 。大規模土地取引行為を行う者が、取引行為の日の3月前までに届出を行う。)
------------------	--

→ 手続フローは 7 ページへ

(2) 土地利用構想の届出等(第 63 条～第 68 条)

※大規模開発事業

まちづくりや地域環境に大きな影響を与える大規模な土地利用においては、第 41 条に規定する開発基本計画の届出に先立ち、事業者は、大規模開発事業として、土地利用の構想段階で市への届出、市民等への説明会の開催が必要となります。

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

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

→ 手続フローは 7 ページへ

<補足> 「共同住宅等」、「ワンルーム建築物」の定義について

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

(3) 開発基本計画の届出等(第41条～第60条) ※一般の開発事業(小規模のものを除く)

地域環境に配慮し、開発紛争の起こりにくい地域共生型の開発事業を誘導するため、下記の①～③のいずれかに該当する開発事業は、開発基本計画の届出が必要となります。あわせて、当該開発事業に係る整備基準に適合する必要があります。

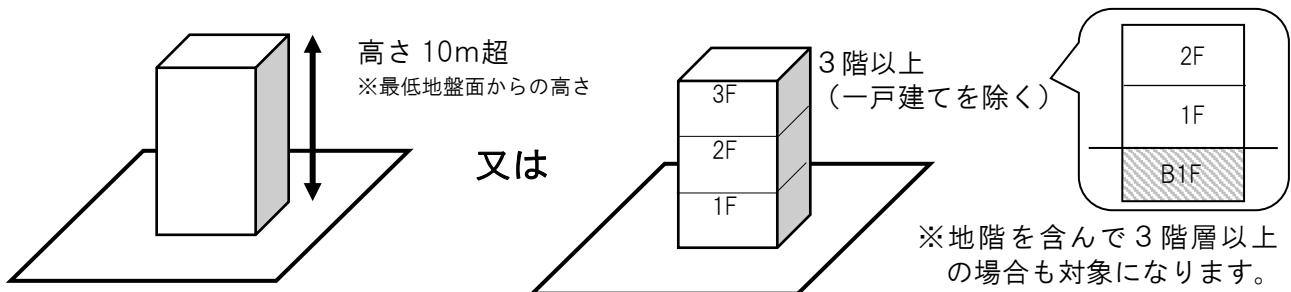
届出対象（第41条）

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

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

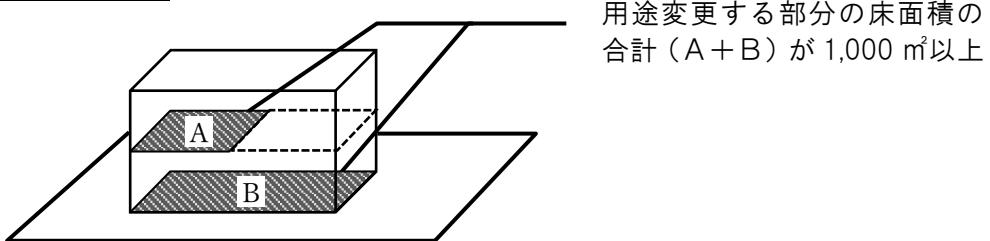
※建築行為を伴わない土地利用のうち、自動車駐車場又は自動二輪車駐車場の設置については、その駐車の用に供する部分（駐車区画）の面積の合計が500m²以上のものが対象となります。

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



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

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



※その他、地区まちづくり整備計画、都市農地土地利用計画又はテーマ型まちづくり計画関係区域内での開発事業

➡ 手続フローは8ページへ

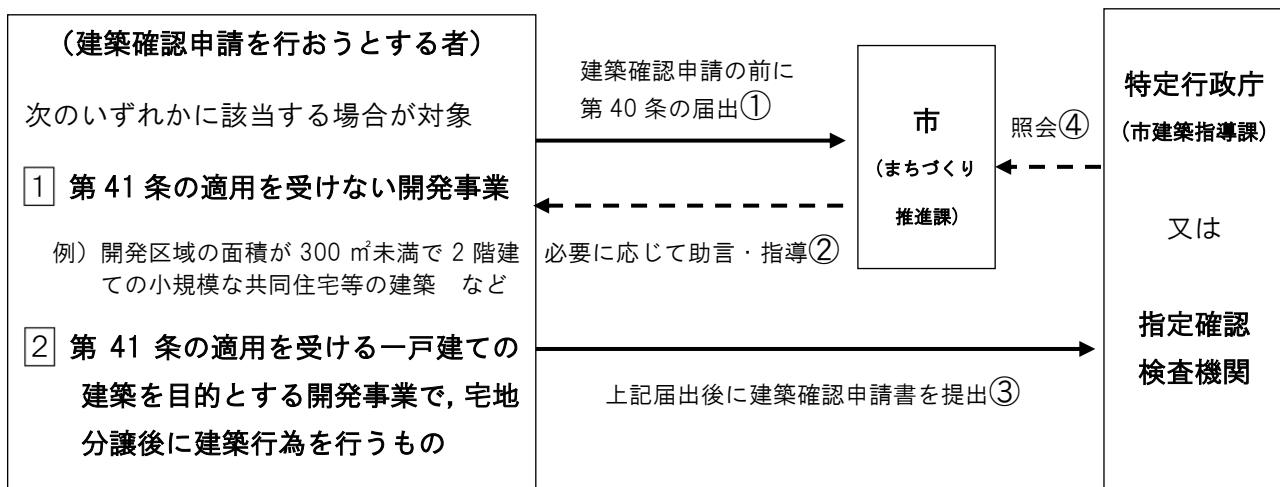
➡ 整備基準は13ページ以降

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

(4) 建築確認申請等に係る届出(第40条) ※小規模開発事業ほか

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

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



<補足>国分寺市小規模開発事業等指導要綱について

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

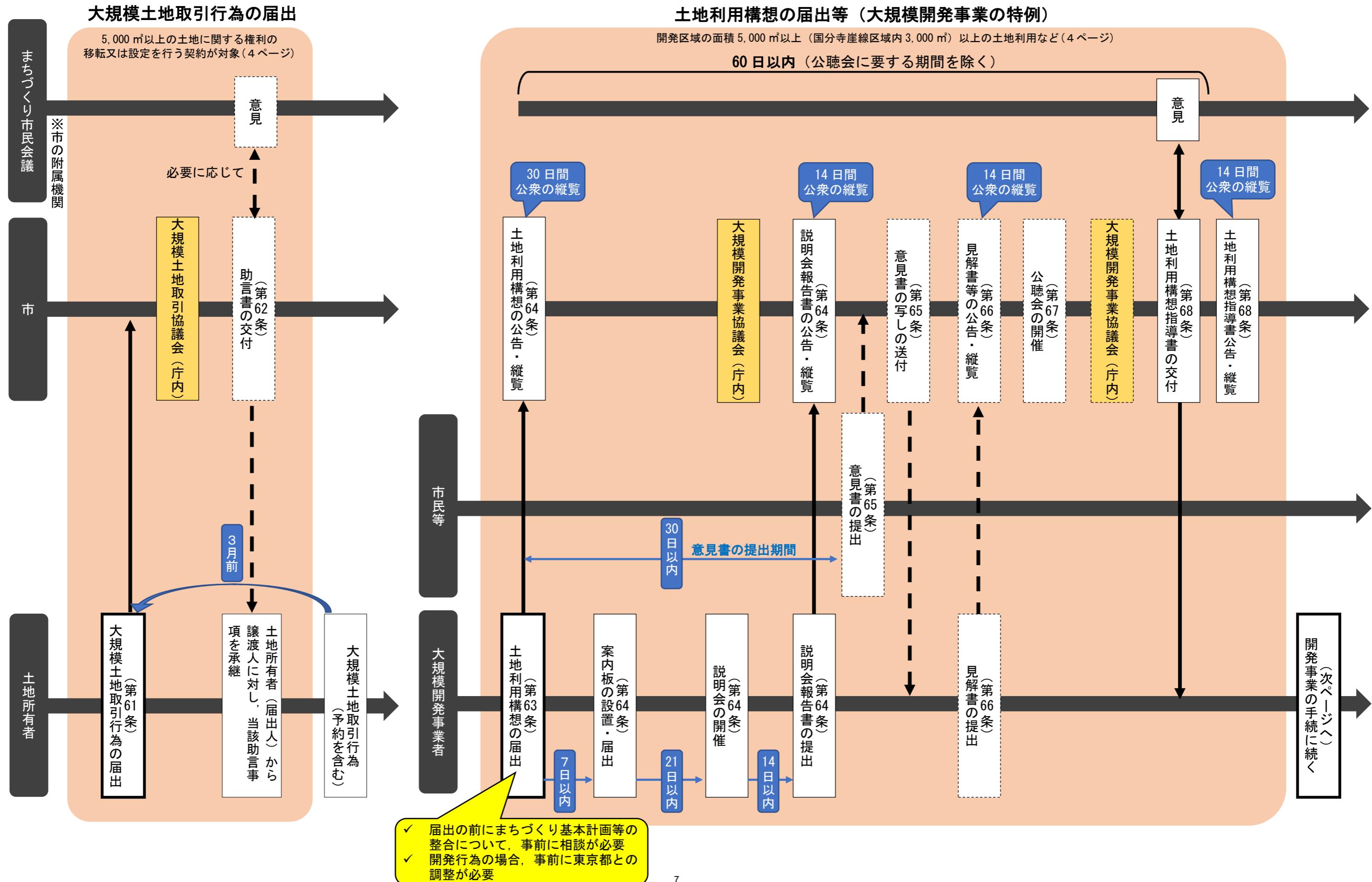
3 開発事業の手続フロー

凡例

通常生じる手続

必要に応じて生じる手続

(1) 大規模土地取引行為・大規模開発事業の手続フロー



(2) (一般) 開発事業の手続フロー

凡例

通常生じる手続

必要に応じて生じる手続

開発事業の手続

まちづくり市民会議

市

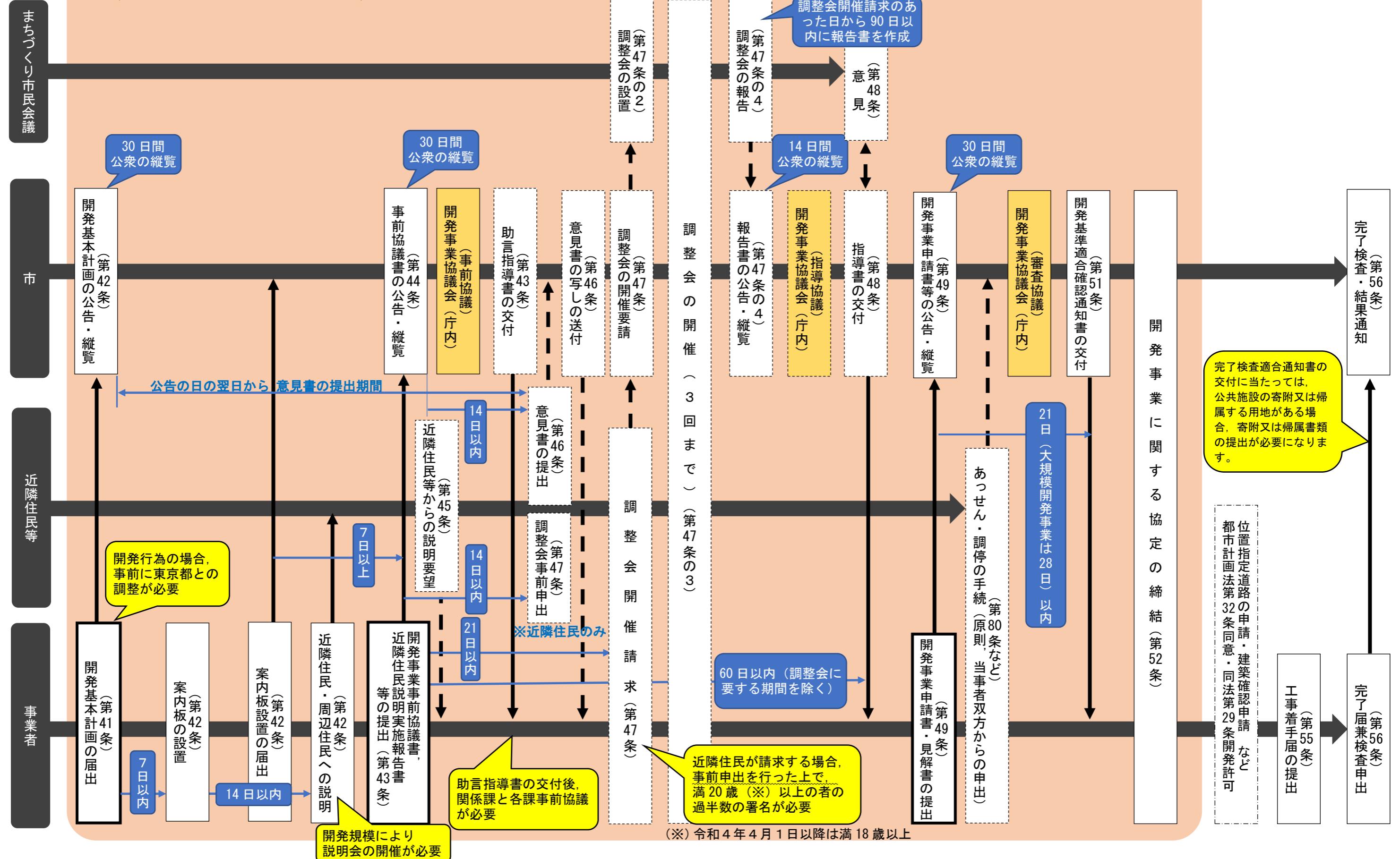
近隣住民等

事業者

住民調整手続（住民＋事業者）

事前協議手続（住民＋事業者＋市）

開発手続（事業者＋市）



4 開発事業に伴う住民調整手続

● 近隣住民説明の実施(第42条及び第64条)

事業者は近隣住民や市民等に対し、開発事業の計画を説明するとともに、当該計画に関する意見及び要望を聽かなければなりません。近隣住民や周辺住民から計画に対する理解が得られるように努めてください。

〈大規模開発事業の場合〉

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

〈一般の開発事業の場合〉

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

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

事業者による近隣住民又は周辺住民への説明における留意点

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

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

※偽りその他不正の行為による届出、申請、申出、報告その他の手続を行ったことが判明した場合は、事業者、代理人、工事施工者又は設計者の氏名を公表することができます。

＜補足＞近隣住民・周辺住民について

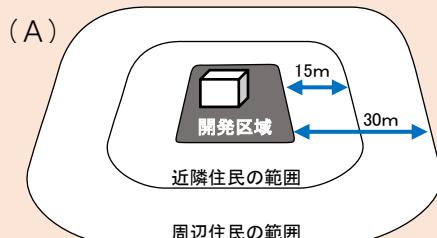
近隣住民 ⇒ 開発区域から 15m～30m 又は建築物の高さとのいずれか長い距離の範囲内に住所を有する者（事業を営む者、土地・建物を所有する者は周辺住民の扱いです。）

周辺住民 ⇒ 開発区域から 30m～50m 又は建築物の高さの 2 倍のいずれか長い距離の範囲内に住所を有する者、事業を営む者、土地・建物所有者

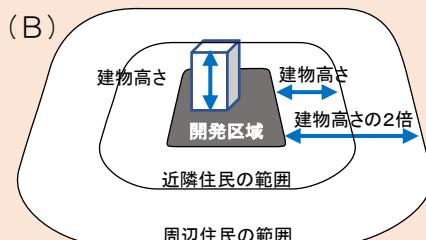
※近隣住民の範囲に敷地の一部が含まれる場合で当該敷地内の建築物に住所を有する者は近隣住民の対象に、また、周辺住民の範囲に敷地の一部が含まれる場合で事業を営む者又は当該敷地に土地・建物を所有する者は周辺住民の対象になります。

開発区域の面積	近隣住民の範囲	周辺住民の範囲
1,000 m ² 未満	15m 又は建築物の高さのいずれか長い距離	30m 又は建築物の高さの 2 倍のいずれか長い距離
1,000 m ² 以上 3,000 m ² 未満	20m 又は建築物の高さのいずれか長い距離	40m 又は建築物の高さの 2 倍のいずれか長い距離
3,000 m ² 以上	30m 又は建築物の高さのいずれか長い距離	50m 又は建築物の高さの 2 倍のいずれか長い距離

(例) 開発区域の面積が 1,000 m²未満の場合



(A) 又は (B) のいずれか長い距離



● 開発事業に関する意見書の提出(第 46 条及び第 65 条)

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

＜意見書の提出期間＞

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

市に提出された意見書は事業者に写しを送付します。事業者は、近隣住民等の意見や要望を事業計画に反映することができないか検討するとともに、当該意見書に対する見解を市に示す必要があります。また、検討結果を近隣住民等へ説明のうえ、その際出された意見等も市へ報告してください。

● 調整会の開催請求(第 47 条～第 47 条の6)

開発事業に関する近隣住民と事業者の双方の意見等の調整が困難な場合、調整会の開催請求に基づき、開催要件に適合しているときは、市はまちづくり市民会議に対し、調整会員で組織する調整会の設置を要請します。そのうえで調整会において双方の意見の整理と調整を行います。

調整会のイメージ



<調整会の開催請求>

近隣住民又は事業者は市長に対し、調整会の開催を請求することができます。

近隣住民が請求する場合 (①及び②の手続が必要)	①開発事業事前協議書の公告日の翌日から 14 日以内に開催請求の事前申出 が必要
	②開発事業事前協議書の公告日の翌日から 21 日以内に開催請求 ※この際、満 20 歳（※令和 4 年 4 月 1 日以降は満 18 歳）以上の近隣住民の 過半数の署名が必要
事業者が請求する場合	開発事業事前協議書の公告日の翌日から 21 日以内に開催請求

(注意) 請求期限がありますので、事前に市へ確認してください。

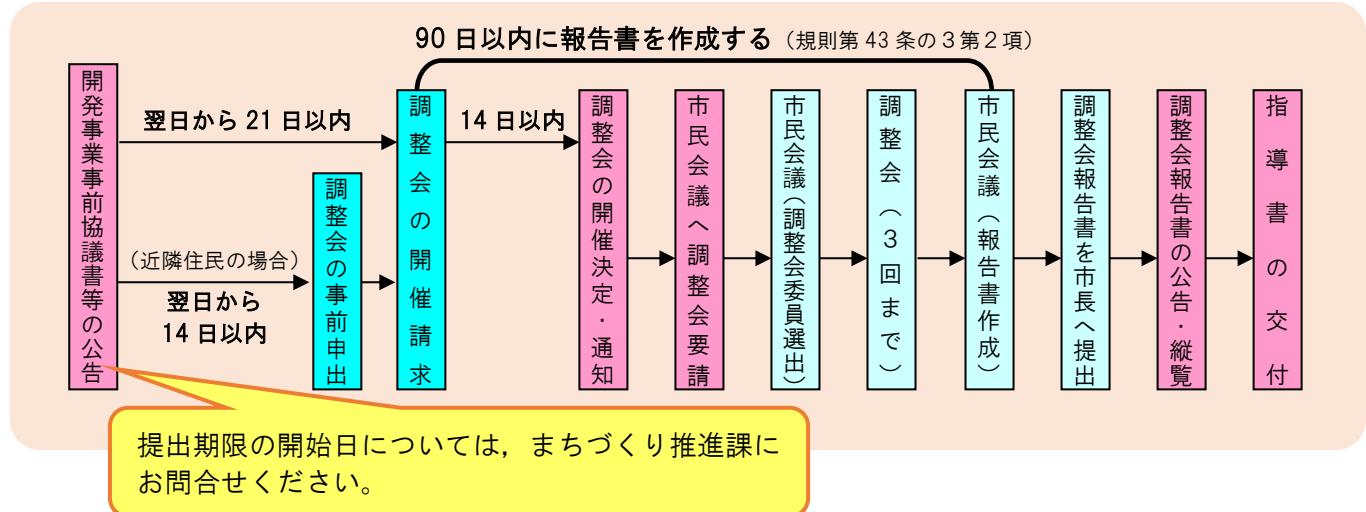
<調整会の開催回数、期間>

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

<調整会の結果>

近隣住民及び事業者の双方の歩み寄りを前提としたものであり、当事者間の合意による解決が本会の主旨となります。どちらかの要望が必ずかなうものではありません。

<調整会の主な流れ>



● 計画等における配慮事項(第79条)

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

配慮事項	<ul style="list-style-type: none">① 日照に及ぼす影響の軽減② 観望対策③ 騒音、振動、排気ガス及び粉じんの拡散防止④ 近接する道路の交通安全の確保⑤ 周辺との景観の調和⑥ 既存建築物の解体に係る近隣説明の実施
------	---

● 開発事業に係る紛争調整(第80条～第84条)

<あっせん>

紛争の調整を行う場合、開発事業申請書の提出後（第49条）に近隣住民及び事業者は、双方からの申出により、あっせんを市長に求めることができます。この場合、市長はあっせんを行うため紛争調整相談員を設置します。必要に応じ、紛争当事者に対し、意見を聴くために出頭及び資料の提出を求めます。

あっせんによっても紛争解決の見込みがないときは、あっせんを打ち切ります。

<調停>

あっせんを打ち切った場合において、必要があると認めるときは、市長は調停に移行するよう勧告します。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、調停を行います。この場合、調停を行うにあたっては調停委員会を設置し、意見を聴いて行います。必要に応じて、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ます。

紛争当事者間に合意が成立する見込みがないなどの場合、調停を打ち切ります。

5 開発事業の整備基準

開発事業の整備基準（一覧表）

(○：該当, △：条件によって該当)

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

主要な開発事業の整備基準（解説）

1. 道路（条例：第75条、第76条、別表第2の1の項 規則：別表第3の1の項）

協議先：道路管理課、まちづくり推進課

＜開発区域内に新設する道路の基準＞

（1）通り抜け道路の場合（第75条）

延長	幅員
①120m以下の場合	5m以上
②120m超の場合	6m以上

新設道路は通り抜けを原則とします。

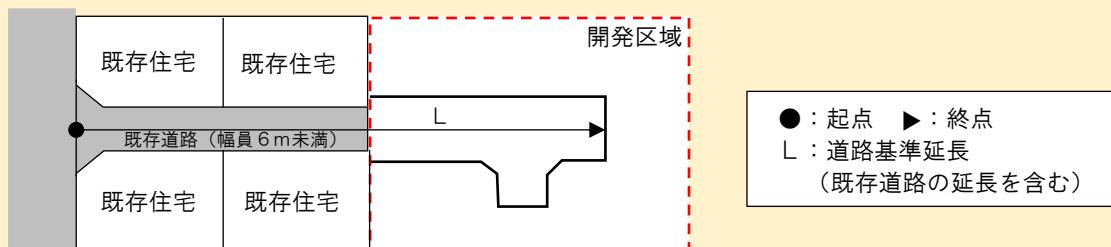
袋路状の道路は、防災上の観点からみて好ましいものではありません。やむを得ず行き止まり道路とする場合は、避難と車両の通行に支障のないように配慮して、自動車が転回できるスペース（転回広場）、道路予定地を設置する必要があります。

（2）袋路状（行き止まり）道路の場合（第76条）

延長（※1）	基準（延長①～④の場合は（ア）又は（イ）のいずれか）
①35m以下の場合	（ア）幅員5m以上 （イ）幅員4.5m以上+1箇所以上の転回広場 ※開発区域外の既存道路に接続し、道路の延伸の見込みがない場合のみ適用。新設道路の支線（枝道）に適用不可
②35mを超え60m以下の場合	（ア）幅員6m以上 （イ）幅員5m以上+1箇所以上の転回広場 ※転回広場は道路延長35mから60mまでの区間に設置
③60mを超え120m以下の場合	（ア）幅員6m以上+1箇所以上の転回広場+道路予定地 （イ）幅員5m以上+公共的空間1m以上（17ページ補足参照）+2箇所以上の転回広場+道路予定地 ※転回広場は35mから60mまでの区間及び終端部に設置
④120m超の場合	幅員6m以上+120m区間ごとに1箇所以上の転回広場+終端部に1箇所の転回広場+道路予定地 ※転回広場の設置間隔は60m以上120m以内とすること

＜補足＞袋路状道路の基準延長について

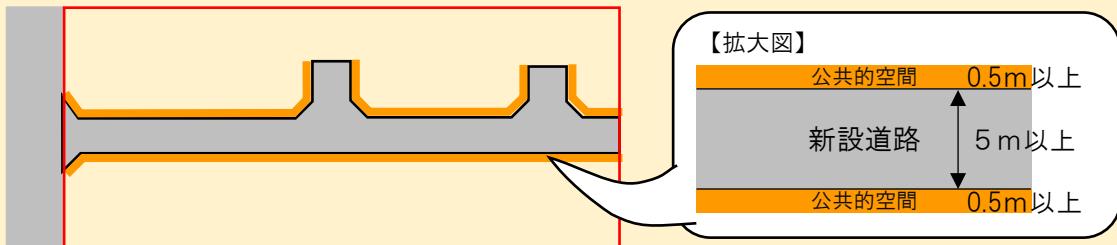
新設する道路が、幅員6m未満の既存の袋路状道路を延伸する場合は、当該既存道路の延長を加算する必要があります。詳細については、まちづくり推進課にお問合せください。



＜補足＞公共的空間について（規則別表第3の1の項第1号及び第2号）

各宅地に公開空地（歩行者が自由に通行できる空地）として整備し、ゆとりある交通環境等を創出します。これにより災害等の緊急時においても有効な幅員を確保することができます。なお、公共的空間は敷地面積に含めることができますが、以下の条件があります。

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

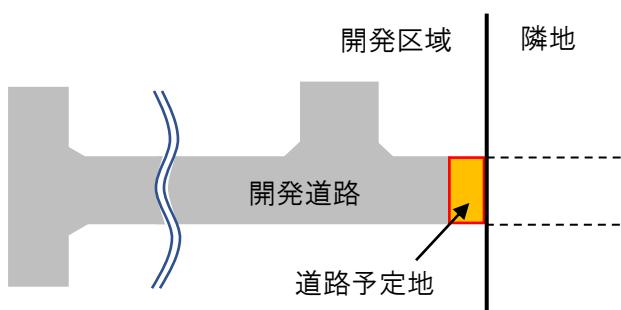


Q 転回広場の形状や隅切りの長さの基準はありますか？

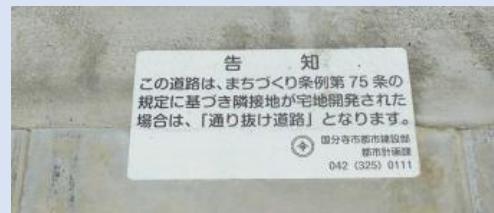
A 転回広場の形状は東京都の開発行為の許可等の審査基準に従ってください。隅切りは「国分寺市まちづくり条例施行規則における道路の隅切りの基準」（別冊一-26）を参照してください。

Q 道路予定地とは？

A 将来、隣地で開発事業を行う場合、道路の延伸及び通り抜け道路を誘導するための用地のことです。延長 60mを超える袋路状道路を整備する場合に設置が必要になります。
道路予定地は、原則として、奥行き 0.25m以上のアスファルト又はコンクリート舗装とし、反射材の付いた車止めを設置しなければなりません。



将来、隣地の開発事業により、道路予定地が道路となり、通り抜け道路になることをあらかじめ周知するために表示するものです。



Q 新設道路の帰属先はどうなりますか？

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

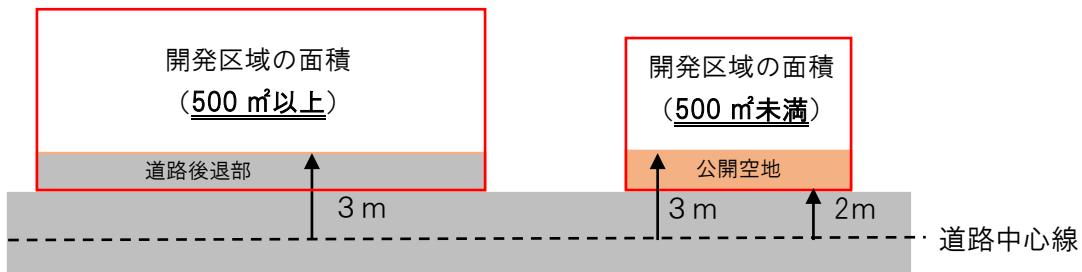
Q 都市計画法第29条の開発許可権者は東京都ですが、新設道路の基準について、東京都の開発行為における審査基準と国分寺市のまちづくり条例の整備基準では、どちらの基準が優先されるのですか。

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

＜前面道路の後退の基準＞（規則別表第3の1の項第4号及び第5号）

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

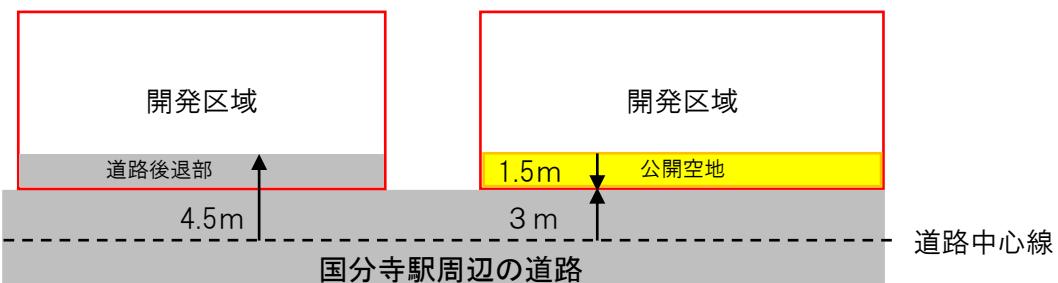
なお、当該前面道路の対面が崖地や鉄道敷地等の場合は、当該崖地等と前面道路との境界線から6m（小区間で通行上支障がない場合は4.5m）の道路後退をしなければなりません。



なお、開発区域の面積が500 m²未満の場合、道路中心線から2mまでの部分は道路として整備し、残りの後退部は公開空地として整備することができます。ただし、道路後退の代替で設置する公開空地の面積は緑地・空地率に算入できません。

＜補足＞小区間で通行上支障がないと市長が認める場合の緩和適用は、事前相談カードの提出により判断します。回答には2週間程度の期間を要します。

(2) 上記(1)にかかわらず、国分寺駅周辺の道路（※「国分寺駅周辺の道路図」（別冊－28）を参照）に該当している場合、道路中心線から4.5m以上の道路後退をしなければなりません。



なお、国分寺駅周辺の道路においては、開発区域の面積にかかわらず、道路中心線から4.5m以上後退した終点から道路中心線に向かって1.5mまでの部分は、公開空地として整備することができます。この場合に、設置する公開空地の面積は、緑地・空地率に算入することができます。

Q 道路後退する部分の整備方法や維持管理はどのようにになりますか？
A 原則としてL形側溝を設置するとともに、舗装その他道路の構造については、国分寺市市道の構造の技術的基準に関する条例等に基づき、沿道の土地利用及び自動車の交通の状況等を勘案した構造に整備してください。詳細については道路管理課と協議により決定します。また、私道を除き、道路後退部は原則、分筆登記を行った上で市に寄附又は帰属になります。
Q 道路中心線の位置を教えてください。
A 前面道路の状況により様々です。建築基準法上の道路種別（建築指導課）、市道の認定幅員及び境界（道路管理課）などを確認のうえ、まちづくり推進課にご相談ください。
Q 開発区域の面積が 500 m ² 未満の場合で、道路後退した部分の公開空地は敷地面積に含めることができますか？
A 公開空地として整備した部分については敷地面積に含めることができます。

2. 公園等 （条例：第 77 条、別表第 2 の 2 の項、別表第 7 規則：別表第 3 の 2 の項）

協議先：緑と建築課

- (1) 主として住宅の建築を目的とする開発事業で開発区域の面積が 3,000 m²以上の場合、開発区域の面積 6% (国分寺崖線区域内にあっては 8%) 以上の公園等（公園、緑地又は広場）を設置しなければなりません。
- (2) 上記(1)について、開発区域の周辺に相当規模の公園が存在し、市長が適当と認める場合は公園整備協力金の支払いに代えることができます。ただし、都市計画法の開発許可を要する開発事業は対象外となります。

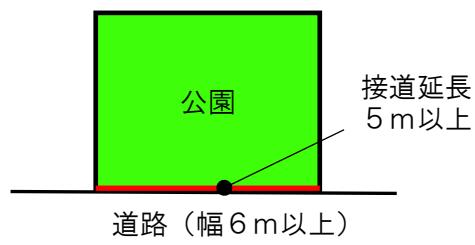
公園整備協力金の算定式

公園整備協力金 = 用地費相当額 + 施設整備費相当額

Q 公園の位置や形状の基準はありますか？

A 主な基準は以下のとおりです。

- 原則として、公園の数は 1箇所とし、幅員 6 m以上の道路に 5 m以上接すること
- 安全性及び防犯性が高く、利用者の有効な利用が図れる位置に設置すること
- 形状については、正方形に近い形とすることなど



その他の基準についてはまちづくり条例施行規則別表第 3 の 2 の項（別冊一22）を参照してください。また、詳細については、緑と建築課と協議の上、計画してください。

Q 公園の敷地内に必要な施設はどのようなものですか？

A 水飲み場、遊具、ベンチ等の設置のほか、防災に関する施設（防災倉庫、かまどベンチなど）の整備が必要となります。防災に関する施設の整備については防災安全課へ相談してください。

3. 下水道施設 （条例：別表第 2 の 3 の項 規則：別表第 3 の 3 の項）

協議先：下水道課

開発区域から下水を放流できる公共下水道管（合流式）に至る範囲内に、下水道施設を設けなければなりません。

4. 消防施設 (条例: 別表第2の4の項 規則: 別表第3の4の項)

協議先: 防災安全課

開発事業の目的や規模に応じて、防火貯水槽、消火栓を設けなければなりません。

(1) 一戸建ての住宅の建築を目的とする開発事業

開発区域の面積	貯水槽	消火栓
3,000 m ² 未満	—	1基以上 (※1)
3,000 m ² 以上 6,000 m ² 未満	40 m ³ 以上	
6,000 m ² 以上 9,000 m ² 未満	60 m ³ 以上	
9,000 m ² 以上 12,000 m ² 未満	80 m ³ 以上	
12,000 m ² 以上	100 m ³ 以上	

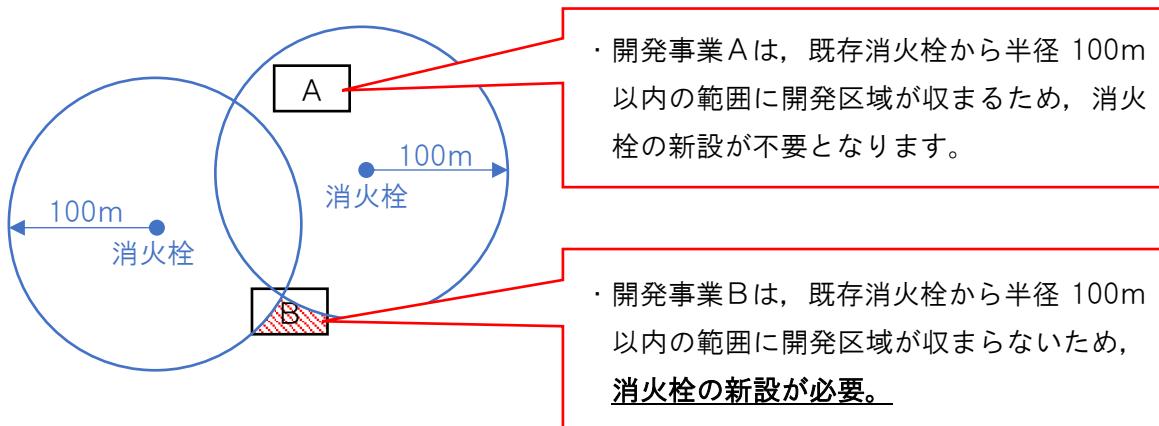
<補足>

(1), (2)に掲げる開発事業を一体の開発事業として行う場合は、当該(1), (2)に掲げる開発事業の区分ごとにそれぞれ規定を適用します。

(2) 一戸建ての住宅の建築を目的とする開発事業以外の開発事業

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

(※1) …開発区域の全域が、既設の消火栓から半径100mの範囲に収まるときは、原則として、新たに消火栓を設ける必要はありません。



Q 既存の消火栓位置はどこで確認できますか？

A 防災安全課で確認することができます。

5. 廃棄物保管施設 (条例: 別表第2の5の項 規則: 別表第3の5の項)

協議先: 環境対策課

廃棄物の処理及び減量並びに再利用に関する条例及び規則で定める基準に基づき設置しなければなりません。廃棄物保管施設の形状、寸法、設置場所等については、環境対策課と協議の上、円滑に収集・運搬ができるよう道路に近い場所に設置する必要があります。

Q 一戸建ての建築を目的とした開発事業の場合、ごみ集積所は必要ですか？

A 共同住宅の場合は集積所が必要となります、戸建住宅の場合は戸別収集のため不要です。

6. 防災施設 (条例：別表第2の6の項 規則：別表第3の6の項)

協議先：防災安全課

(1) 防災倉庫の設置基準

開発事業の目的に応じた設置要件に該当する場合、以下の面積の防災倉庫を設置しなければなりません。

開発事業の目的	設置要件	区画数、戸数又は居室数	計算式
一戸建ての住宅	30 区画以上	(ア) 30 以上 50 未満	4 m ² 以上
共同住宅等	50 戸以上	(イ) 50 以上 100 未満	{4 + 0.04 × (計画区画数 - 50)} m ² 以上
福祉施設	50 居室以上	(ウ) 100 以上	{6 + 0.015 × (計画区画数 - 100)} m ² 以上

(2) 防災に関する施設の整備基準

一戸建ての住宅の建築を目的とする 30 区画以上の開発事業の場合、開発区域内に整備する公園等の敷地内に別に定める防災に関する施設（かまどベンチ、太陽光発電を活用した照明灯など）を整備しなければなりません。

7. 集会所 (条例：別表第2の7の項 規則：別表第3の7の項)

協議先：まちづくり推進課

30 戸以上の共同住宅（ワンルーム建築物を除く。）については、集会所を設置しなければなりません。話し合いが適切に行えるよう、利用者の利便性に配慮した位置に設置する必要があります。なお、共用廊下等と兼用することはできません。

集会所の面積の算定式
計画戸数 × 0.7 m ² 以上 ※算定した面積が 250 m ² を超えるときは、250 m ² とする。

8. 子育て支援施設 (条例：別表第2の8の項)

協議先：まちづくり推進課

100 戸以上の共同住宅等（ワンルーム建築物を除く。）の場合、地域住民の子育て世代急増による周辺の子育て支援施設（保育園、学童保育所など）の影響を踏まえ、学童保育所等の設置について市長から協議を求められたときは協議に応じなければなりません。

9. 街灯 (条例：別表第2の9の項 規則：別表第3の8の項)

協議先：道路管理課

原則として、開発区域内及びその周辺の道路の 30mごとに 20 ボルトアンペアの LED 灯を 1 基設置しなければなりません。また、交差点又は主要な道路に設置する街灯は、原則として、40 ボルトアンペアの LED 灯とする必要があります。

(1) 開発区域の面積が 5,000 m²未満の場合

用途地域	敷地面積の最低限度
第 1 種低層住居専用地域	115 m ²
第 1 種中高層住居専用地域、第 2 種中高層住居専用地域、 第 1 種住居地域、第 2 住居地域及び準工業地域	115 m ² (110 m ²)
近隣商業地域	110 m ² (105 m ²)

※括弧内の数値は、開発区域の面積が 1,000 m²未満の場合に適用します。

(2) 開発区域の面積が 5,000 m²以上の場合

用途地域	敷地面積の最低限度
第 1 種低層住居専用地域	125 m ²
第 1 種中高層住居専用地域、第 2 種中高層住居専用地域、 第 1 種住居地域、第 2 住居地域及び準工業地域	120 m ²
近隣商業地域	115 m ²

＜補足＞全区画の平均面積が上記（1）又は（2）の敷地面積の最低限度の数値基準以上とする必要があります。1 区画当たりの敷地面積は上記面積の 10 分の 9 まで減じることができます。なお、敷地面積の最高限度の制限はありませんが、区画の面積が 200 m²を超える区画は平均面積の算出対象から除外します。

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

A 区画	120 m ²	←最小区画 $\geq 103.5 (=115 \times 0.9)$ m ²
B 区画	110 m ²	
C 区画	115 m ²	
D 区画	115 m ²	
E 区画	125 m ²	
平均	117 m ²	←敷地面積の最低限度 115 m ² 以上

Q 開発区域が複数の用途地域にわたる場合の敷地面積の最低限度はどうなりますか？
A 開発区域に占める面積が最も大きい用途地域の基準を適用します。
Q 開発区域が地区整備計画区域内の場合、敷地面積の最低限度について、まちづくり条例と地区整備計画のどちらが適用されますか？
A 地区計画の基準が優先して適用されます（第 69 条第 3 項）。開発区域の一部が地区整備計画区域内に入っている場合、当該地区計画区域が過半を占める区画については地区整備計画の基準が適用され、地区計画区域外が過半を占める区画はまちづくり条例の基準が適用されます。
Q 史跡武蔵国分寺跡周辺地区地区計画区域内で宅地分譲を計画しています。計画地は第 2 種低層住居専用地域ですが、敷地面積の最低限度は適用されますか。
A 上記計画地の場合、当該地区整備計画で定める敷地面積の最低限度（110 m ² ）が適用になります。 ※まちづくり条例では第 2 種低層住居専用地域における敷地面積の最低限度を定めていません。

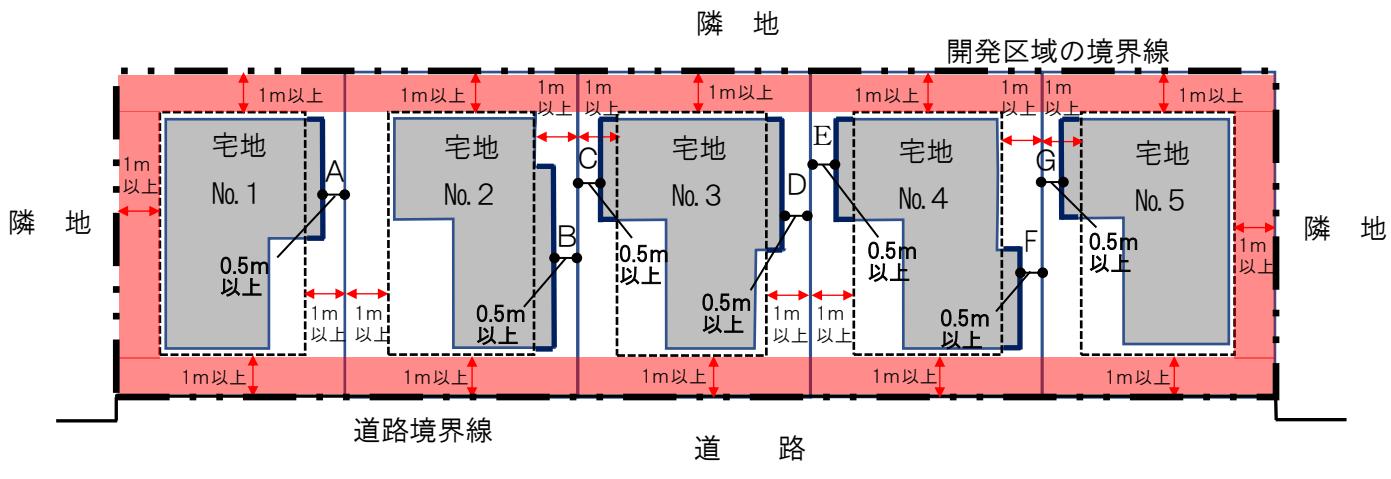
11. 外壁の後退距離 (条例: 別表第3の2の項)

協議先: まちづくり推進課

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

ただし、一戸建ての住宅の建築を目的とする開発事業においては、開発区域の境界線及び道路境界線を除き、外壁等の総合計が10mまでは、外壁等の後退距離を0.5m以上とすることができます。

(例) 一戸建ての住宅の建築を目的とする開発事業の場合



…開発区域の境界線及び道路境界線(※2)

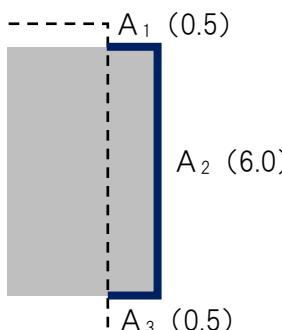
…外壁後退1m以上の後退線

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

…一戸建ての住宅の建築を目的とする開発事業の場合、開発区域の境界線及び道路境界線(※2)に面する部分を除き、後退距離を0.5m以上にできる外壁等の長さの総合計(各宅地10m以内)

(※2) …道路境界線は新設道路も含みます。

拡大図(宅地No.1)



$$A = A_1 + A_2 + A_3 \\ = 0.5 + 6.0 + 0.5 \\ = 7.0 \text{m}$$

番号	外壁等の後退距離0.5m以上の長さの総延長	適合
宅地No.1	Aの延長7m \leq 総合計10m以内	○
宅地No.2	Bの延長10m \leq 総合計10m以内	○
宅地No.3	C+Dの延長10m \leq 総合計10m以内	○
宅地No.4	E+Fの延長10m \leq 総合計10m以内	○
宅地No.5	Gの延長4m \leq 総合計10m以内	○

12. 建築物の高さ (条例: 別表第3の3の項, 別表第4 規則: 別表第4の1の項)

協議先: まちづくり推進課

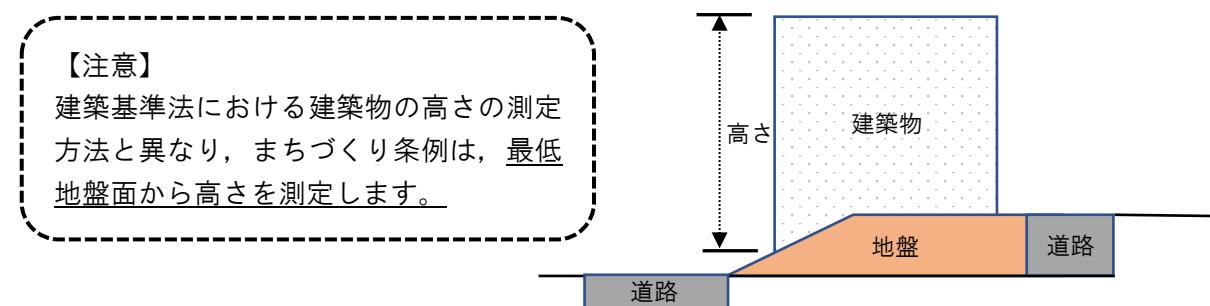
国分寺崖線区域の内外に応じて、原則として、一般基準の数値以下にしなければなりません。

国分寺崖線区域内		国分寺崖線区域外	
一般基準	特例基準	一般基準	特例基準
15m	20m	20m	25m

※商業地域は地区整備計画区域内を除き、高さ制限はありません。第1種低層住居専用地域及び第2種低層住居専用地域は絶対高さ10mまでとなります。

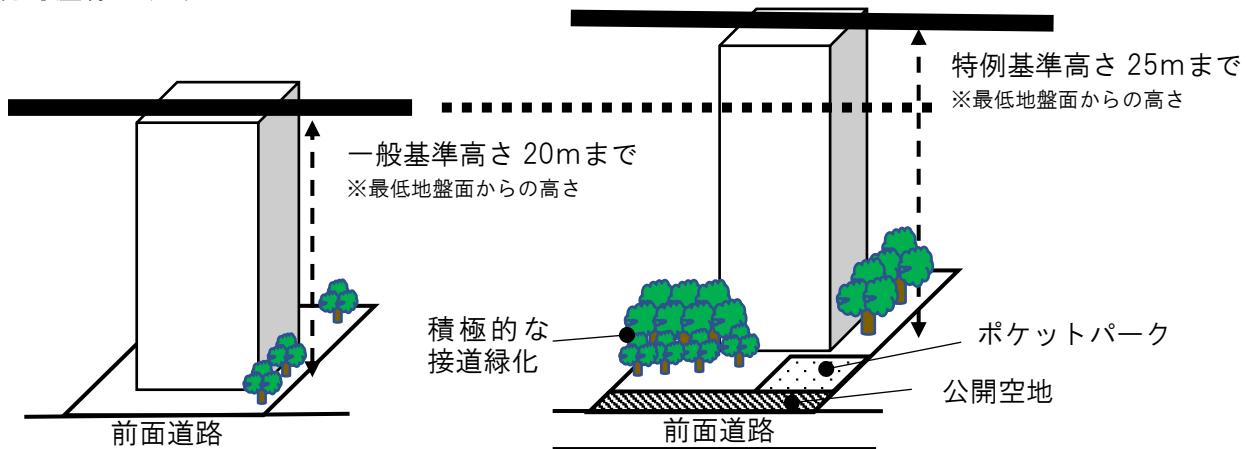
※特例基準は緑地の積極的な創出や公開空地の創出等、良好な地域環境の創出に特に寄与すると認められる場合に適用します。

※地盤面を建築物が周囲の地盤と接する最も低い位置（最低地盤面）から高さを測定します。



Q 高さの特例基準の条件を教えてください。
A 以下の条件①～③を満たす必要があります。なお、良好な地域環境を創出する計画であるかどうかを判断するため、条例手続に時間を要します。事前にまちづくり推進課にご相談ください。 ①一般基準+高さ1m上乗せにつき、基準緑地・空地率1%以上を上乗せした計画とすること（最大5mまで）。 ②良好な地域環境の創出のため、次に掲げる事項について計画すること。 (ア) 緑地等の配置及び間隔等の工夫 (イ) 公開空地の道路との一体性、有効幅員及び段差の解消等の工夫 (ウ) 快適で美しい空間の創出への工夫 (エ) 明るさや見通し、交通上、防犯上の死角の排除等が確保された安全な空間の創出への工夫 ③上記①及び②について、まちづくり市民会議の意見を聴取して、特例の可否を判断します。

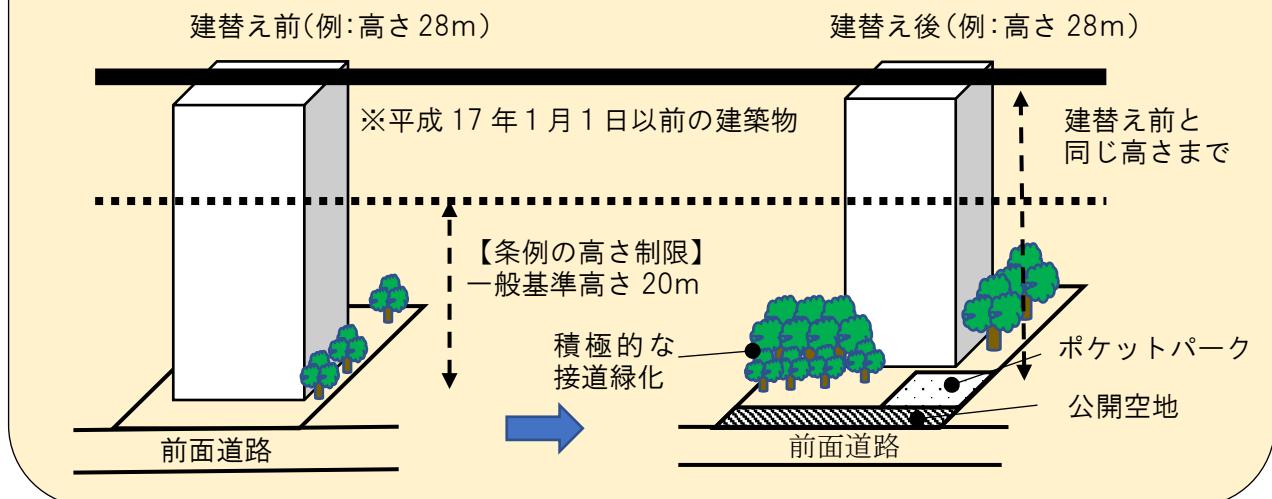
(例) 国分寺崖線区域外



<補足>建築物の建替えにおける高さの特例基準について

まちづくり条例の施行日（平成 17 年 1 月 1 日）において、高さが一般基準の数値を超えている建築物の建替えを行う場合、高さ特例基準の条件（前ページの Q A の②及び③参照）を満たすことで、当該建替え前の建築物の高さ以下まで建築が可能となります。

（例）国分寺崖線区域外 ※商業地域を除く



13. 敷地内の緑地等 （条例：別表第3の4の項、別表第5 規則：別表第4の2の項）

協議先：緑と建築課

以下の区分に応じて規定している緑地率及び緑地・空地率を確保しなければなりません。

開発区域の面積	国分寺崖線区域内		国分寺崖線区域外			
			商業地域以外		商業地域	
	緑地・空地率	緑地率	緑地・空地率	緑地率	緑地・空地率	緑地率
1,000 m ² 未満	20%以上 (16%以上)	13%以上	15%以上	12%以上	9 %以上	
1,000 m ² 以上 3,000 m ² 未満	25%以上 (22%以上)	18%以上	20%以上	15%以上	14%以上	4 %以上
3,000 m ² 以上	22%以上 (20%以上)	15%以上	19%以上	12%以上	13%以上	4 %以上

※一戸建ての建築を目的とする開発事業の場合、緑地・空地率は適用しません。

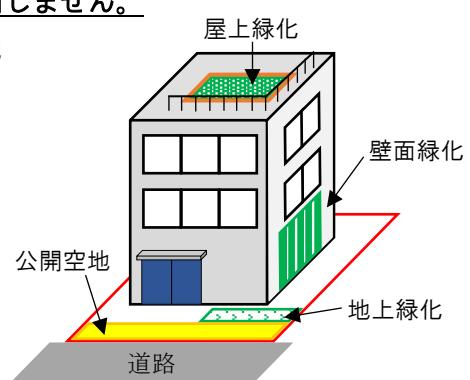
※湧水源の観測区域を除き、国分寺崖線区域内において、接道部緑化

率(26 ページ参照)を確保する場合は、括弧内の数値を適用します。

※複数の区分にまたがる場合、各区分に占める面積の割合で計算してください（按分）。

$$\text{緑地率} = \frac{\text{地上緑化面積}}{\text{敷地面積}} \times 100$$

$$\text{緑地・空地率} = \frac{(\text{地上緑化} + \text{屋上緑化} + \text{壁面緑化} + \text{公開空地})}{\text{敷地面積}} \times 100$$



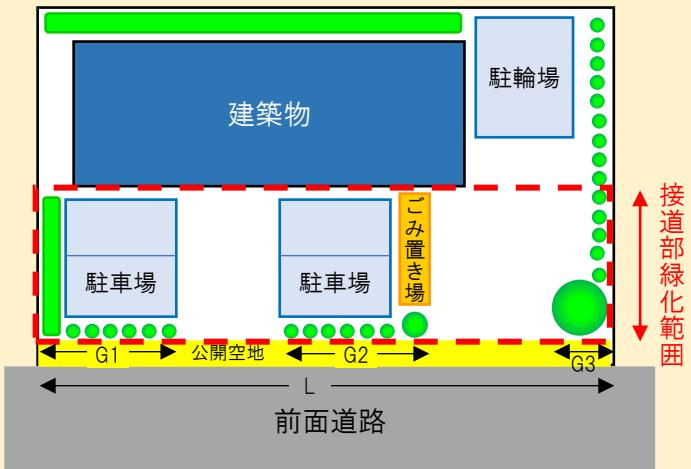
【注意】

- 開発区域周辺の緑地等と連続した緑の配置にする、接道部への積極的な緑化にするなど、良好なまちなみ景観の形成に配慮した緑化計画としてください。なお、開発区域内に既存樹木がある場合は、当該樹木の保全活用に努めてください。
- 隅切り部を緑化する場合は、視きよの確保に支障がないよう、緑化の配置及び樹種に配慮する必要があります。

<補足>接道部緑化について

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

L = 敷地接道延長
G = 接道部緑化長さ
接道部緑化率 (%)
 $= (G1+G2+G3/L) \times 100$



Q 緑化の考え方を教えてください。

A 「①緑地の面積」及び「②緑量相当の植栽本数（換算緑化面積）」の両方を確保する必要があります。なお、地被類（芝、タマリュウなど）だけでは緑地と見なすことはできません。植栽の考え方、樹種などについては緑と建築課にお問合せください。

(例) 下図緑地Aの場合

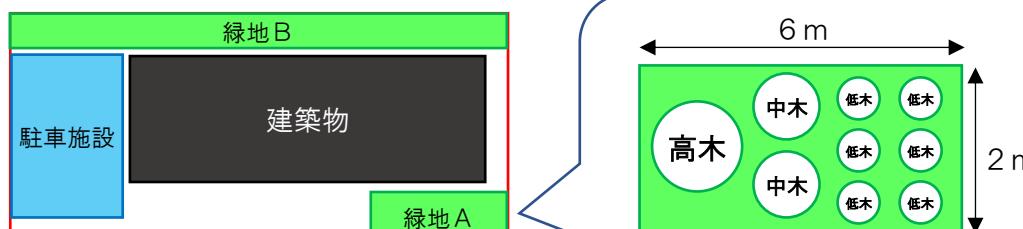
$$\text{①緑地面積 } 2 \times 6 = 12 \text{ m}^2$$

$$\text{②換算緑化面積 合計 } 13 \text{ m}^2 \text{ (相当)}$$

【内訳】高木（植栽時高さ 2m以上）1本当たり 3m²相当 × 1本 = 3m²

中木（植栽時高さ 1.2m以上）1本当たり 2m²相当 × 2本 = 4m²

低木（幹のある幅 0.6m以上）1本当たり 1m²相当 × 6本 = 6m²



14. 駐車施設 (条例: 別表第3の5の項, 別表第6 規則: 別表第4の3の項)

協議先: 交通対策課

建築物の用途に応じて、敷地内に設置しなければなりません。

建築物の用途	自動車駐車場	自動二輪車駐車場	自転車駐車場
寄宿舎	想定利用台数に基づく駐車施設計画を作成し、市と協議	計画戸数の 1/10 以上	計画戸数と 同数以上
ワンルーム建築物 (寄宿舎を除く。)	計画戸数の 1/6 以上	計画戸数の 1/10 以上	計画戸数と 同数以上
共同住宅等 (寄宿舎及びワンルーム建築物を除く。)	計画戸数の 3/10 以上	計画戸数の 1/10 以上	計画戸数の 2倍以上
店舗、事務所など	想定利用台数に基づく駐車施設計画を作成し、市と協議		
福祉施設			

※共同住宅、長屋又は寄宿舎の自動車駐車場は、計画戸数が 20戸以上の場合に適用します。

※共同住宅、長屋又は寄宿舎で計画戸数が 16戸以上の場合、荷さばきスペースが必要となります。

※台数について1に満たない端数が生じたときは、これを切り捨てます。

(例) ワンルーム 15戸の場合の自動二輪車駐車場の台数 $15 \times 0.1 = 1.5 \rightarrow 1$ 台

※商業地域又は近隣商業地域で主として住宅の建築を目的とする開発事業の自動車駐車場の台数は、上表にかかわらず、想定利用台数に基づく駐車施設計画を考慮し、市長が定めた台数とすることができます。

※墓地、ペット霊園、葬祭場、遺体保管所及びエンバーミング施設における駐車施設は、条例別表第3の13の項及び14の項に規定しています。

【注意】

- 前面道路沿いに自転車駐車場を整備する場合、特に2段ラック式においては、上段に駐輪している自転車を引き出す際など、上段レールが道路上又は公開空地上にはみ出し、歩行者等の安全や通行の支障とならないよう、自転車駐車場の設置位置には十分に配慮して計画してください。

Q ワンルーム建築物と共同住宅等との違いは?
A 共同住宅等とは、共同住宅、長屋及び寄宿舎のことです。共同住宅等であって、1区分の面積が40m ² 以下のものをワンルーム建築物といいます。一つの共同住宅で40m ² 超の区分と40m ² 以下の区分が混在している場合は、それぞれの区分で台数計算し、合算してください(1に満たない端数を切り捨てる処理は合算後に行います。)。
Q 隔地駐車場は認めていますか?
A 認めていません。敷地内に設けてください。

Q 駐車施設の寸法の基準はありますか？

A 平置きの場合は以下のとおりです。容易に駐車できるように配置しなければなりません。ただし、機械設備等を用いる場合はこの限りではありません。

自動車駐車場	縦5m以上×横2.3m以上
自動二輪車駐車場	縦2.3m以上×横1m以上
自転車駐車場	縦2m以上×横0.5m以上

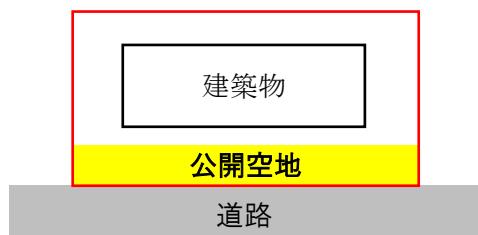
荷さばき、来客用スペースは上記の駐車場とは別に、容易に駐車できるように配置してください。

15. 公開空地 (条例: 別表第3の6の項 規則: 別表第4の4の項)

協議先: まちづくり推進課

(1) 開発区域の面積が500m²以上の開発事業 (一戸建ての住宅の建築を目的とするものを除く) の場合、敷地面積の3%以上の公開空地 (歩行者が自由に通行、利用できる空間) を道路に面して確保しなければなりません。

※開発区域の形状や立地条件等により、公開空地の確保が困難な場合は、敷地内の緑地の設置に代えることができます。

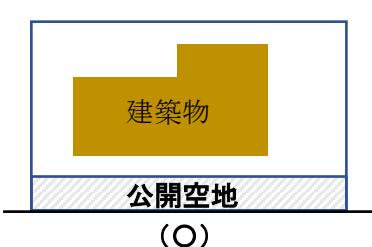


<補足>公開空地の整備基準について

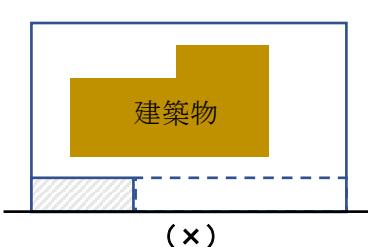
公開空地の整備については、以下の内容を満たした計画としてください。

- (ア) 開発区域に接する道路に沿って連続した帯状の空地として整備すること。
- (イ) 開発区域に接する前面道路が2以上あるときは、原則として、それぞれの道路に沿って設置すること。なお、歩道の有無や周囲の状況等を踏まえ、公開空地の配置や形状は市長と協議の上、整備すること。
- (ウ) 公開空地の上空に、建築物の屋根、ひさし、バルコニー等がはみ出さないこと。
- (エ) 公開空地内には門、塀、広告物、看板、電柱、自動販売機、からぼり等の通行の妨げになる工作物等を設置しないこと。
- (オ) アスファルト、コンクリート等の滑りにくい構造とすること（砂利敷き不可）。
- (カ) 歩道に沿って公開空地を整備するときは、歩道と段差が生じさせないように整備すること。

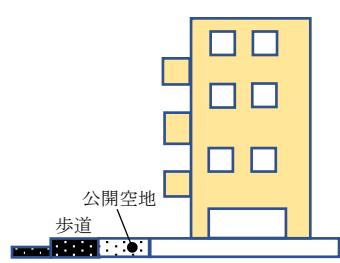
※整備後、自転車駐車場等の他の用途に使用することがないよう適切に維持管理しなければなりません。



前面道路に沿って連続した帯状の歩行空間が確保されています。



部分的な歩行空間であり、連続していません。



前面道路に歩道がある場合は、歩道と段差がない形状で公開空地を整備してください。

Q 公開空地の幅に制限はありますか？

A 幅に制限はありませんが、歩行空間の創出又は拡充として有効に機能するよう、原則、幅 0.5m 以上の確保してください。行き止まり道路の終端部などの場合は市長と協議の上、一部を敷地内の緑地の設置に代えることができます。

(2) 前記(1)の適用を受けない開発事業のうち、市長が公開空地の設置について協議を求めるときは協議に応じなければなりません。なお、公開空地の設置に応じる場合は、敷地の一部が公開空地となる建築物の敷地に限り、下表の開発事業の整備基準の一部を緩和します。

項目	緩和の内容
①敷地面積の最低限度	基準に対して 5 m ² を減じる
②外壁の後退距離	後退距離を 0.5m以上とする
③緑地率及び緑地・空地率	各基準に対して 3 %を減じる

※緩和の適用には以下の条件があります。

- (ア) 事業者又は承継人により適正な維持管理が図られること。
- (イ) 原則として、幅 0.5m以上 の公開空地を整備すること。
- (ウ) 公開空地である部分の土地の分筆登記を行うとともに、公開空地であることが容易に識別できるよう整備すること。

＜補足＞開発事業の整備基準の一部緩和について

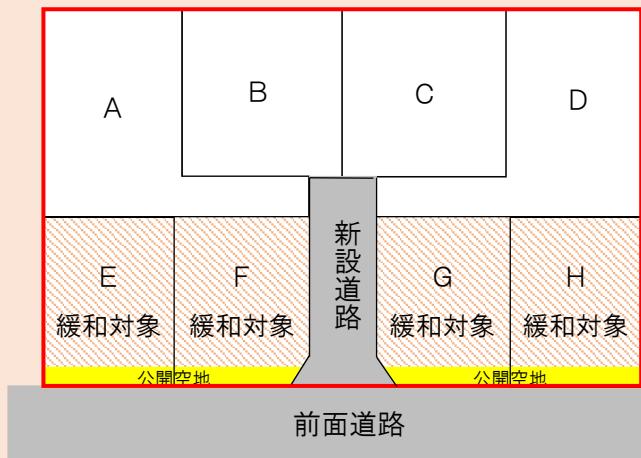
(例) 開発区域の面積が 5,000 m²未満で第 1 種低層住居専用地域の場合

一戸建ての住宅を目的とした開発事業の場合、敷地の一部が公開空地となる区画（E～H）に限り、緩和が適用されます。

敷地面積の最低限度の考え方は以下のとおりです。

A～D 区画	⇒ 平均 115 m ² 以上
E～H 区画	⇒ 平均 110 m ² 以上

※ただし最小区画面積は A～H いずれの区画も $115 \text{ m}^2 \times 0.9 = 103.5 \text{ m}^2$ となります。



16. 文化財の保護に関する措置 (条例：別表第3の7の項)

協議先：ふるさと文化財課

文化財保護法等に基づき、文化財を保護するための必要な措置を講じなければなりません。特に、地中に埋まっている住居などの遺構や土器などの遺物が埋まっている「埋蔵文化財包蔵地」において、開発事業に伴う工事で埋蔵文化財に影響を与える可能性がある場合は、ふるさと文化財課へ事前に届出を行い、発掘調査等を行う必要があります。

Q 埋蔵文化財包蔵地の確認はどこでできますか？

A 市ホームページ（「国分寺市遺跡地図」）をはじめ、ふるさと文化財課（武蔵国分寺跡資料館2階）、まちづくり推進課又はまちづくり計画課（市役所第二庁舎2階）の窓口で確認ができます。

17. 環境配慮に関する措置 (条例：別表第3の8の項 規則：別表第4の5の項)

協議先：(1)下水道課、(2)まちづくり推進課

- (1) 開発区域内に雨水浸透施設を設置し、雨水の地下への涵養を図らなければなりません（国分寺崖線の直上や傾斜地などの地形条件等により適さない場合を除きます。）。
- (2) 開発事業に伴う建築物及び施設においては、再生可能エネルギーの利用、省エネルギーの推進その他環境に配慮した取組に努めてください。

<補足>太陽光発電機器等の設置費用の助成制度について

市では、自身が所有する市内の住宅に、住宅の消費用として新たに太陽光発電機器や燃料電池コーデュアルネーション機器（エネファーム）を設置した又はこれらの機器を設置した住宅を購入した場合、その経費の一部を助成しています。詳細はまちづくり計画課にお問合せください。

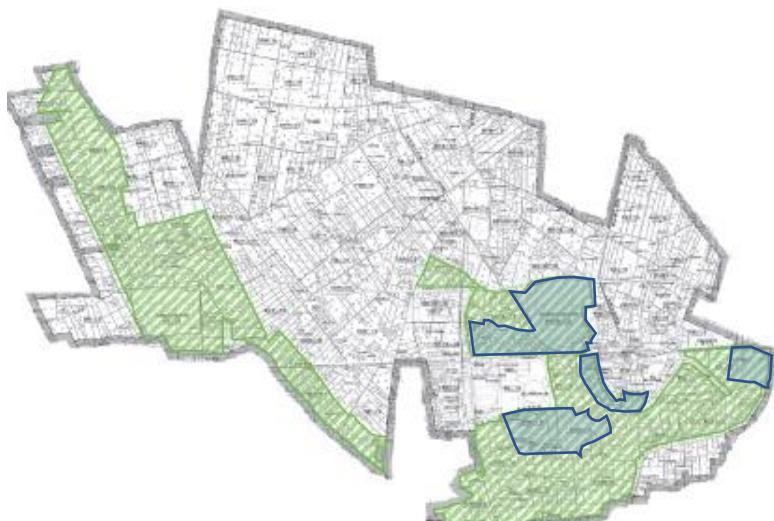
18. 国分寺崖線の保全及び再生に関する措置 (条例：別表第3の9の項 規則：別表第4の6の項)

協議先：(1), (3)緑と建築課、(2)まちづくり推進課

- (1) 国分寺崖線区域内の湧水源の周辺において、れき層に及ぶ構造物を設ける行為等を行なう場合（杭基礎工法や山留工事など）は、地下水位等の調査を行うとともに、湧水に及ぼす影響の事前評価を行ってください。

 : 国分寺崖線区域

 : 湧水源の観測区域



注意

地下水位等の観測、湧水等に及ぼす影響の事前評価

地下水位等の観測は、原則として、開発事業の工事着手の1年以上前から工事完了後2年（開発区域内に湧水源がない場合は1年）を経過するまでの間、定期的に行う必要があります。

また、国分寺市湧水及び地下水の保全に関する条例に基づき、湧水等に及ぼす影響の事前評価に当たっては、**国分寺市湧水等保全審議会**に諮詢し、専門家等の意見を聴くこととなります。

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

(2) 国分寺崖線区域内で行われる開発事業で、建築物の屋上設備又は工作物の設置を行う場合は、国分寺市景観まちづくり指針に基づき、周囲の景観との調和を図るよう意匠や色彩などに配慮し、また、道路などの公共空間から見えにくいように工夫するなど、その形態・色彩などについて市長と協議する必要があります。

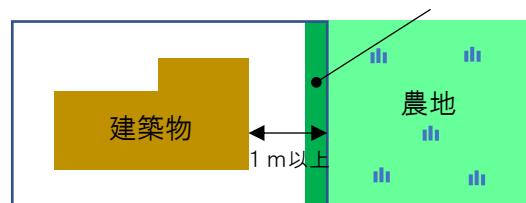
(3) 湧水源の観測区域外において、れき層に及ぶ構造物を設ける行為等を行う場合でも、市長から求めがあつたとき（開発区域が観測区域の内外にまたがる場合など）は国分寺崖線の保全・再生について協議に応じなければなりません。

19. 都市農地隣接開発に関する措置 （条例：別表第3の10の項 規則：別表第4の7の項）

協議先：緑と建築課、まちづくり推進課

(1) 都市農地（生産緑地又は現に農業が行われている土地）に接する部分の敷地境界線から建築物の外壁を1m以上後退しなければなりません。併せて、当該部分を生垣による緑化にしてください。
生垣緑化

(2) 開発区域内の土地及び建築物を取得する者（居住者を含む。）に対し、都市農地及び農作物の特性等を十分説明し、理解を得るように努めてください。



20. ワンルーム建築物に関する措置 （条例：別表第3の11の項） 協議先：まちづくり推進課

ワンルーム建築物（1区分の面積が40m²以下の共同住宅等）を建築する場合、別に定める「ワンルーム建築物に関する基準」（別冊一27）を満たす必要があります。

<補足>「ワンルーム建築物に関する基準」について

- ・1区分の面積を25m²以上（寄宿舎においては居室の面積を10m²以上）に努めること。
 - ・管理人の氏名、連絡先等を記載した表示板を外部から見やすい場所に設置すること。
 - ・区分の戸数が30戸以上のときは、管理人室を設け、管理人を置くこと。
- などを定めています。詳細は「ワンルーム建築物に関する基準」をご確認ください。

21. 建築行為を伴わない土地利用に係る開発事業に関する措置

(条例: 別表第3の12の項 規則: 別表第4の8の項)

協議先: まちづくり推進課

自動車駐車場、自動二輪車駐車場、自転車駐車場、資材置場などで、建築行為を伴わない土地利用に係る開発事業（墓地又はペット霊園の設置を除く。）については、以下の基準を満たさなければなりません。

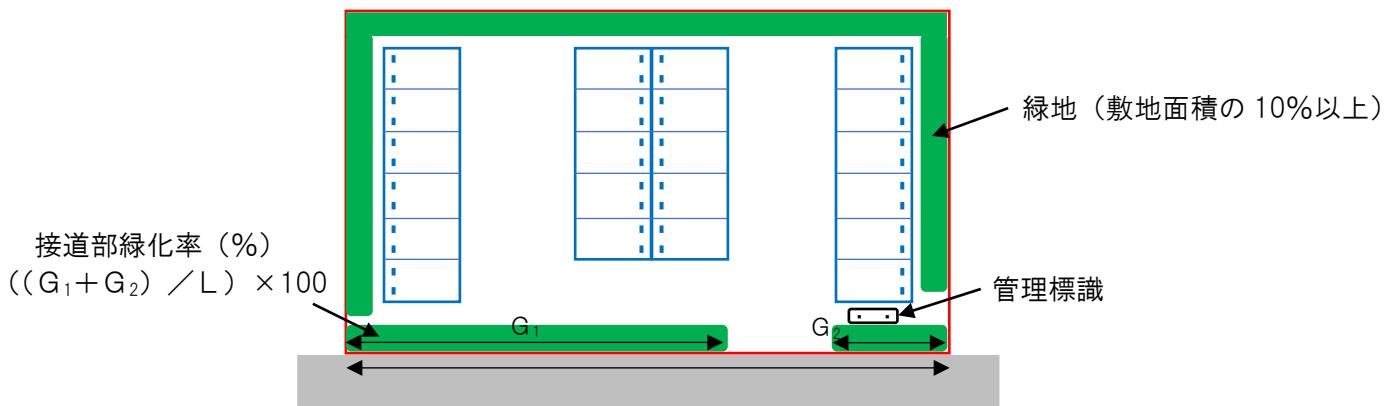
(1) 次の表に定める基準により、道路境界線に沿って緑化

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

※複数の区分に該当する場合、各区分に占める面積の割合で接道部緑化率を計算してください(按分)。

(2) 開発区域内に当該開発区域の10%以上の緑地の設置

(3) 開発区域の見やすい場所に管理標識を設置



22. 墓地に関する措置 (条例: 別表第3の13の項)

協議先: 環境対策課

- 20%以上の緑地の設置、周囲に住宅、学校、保育所、病院、事務所、店舗等及びこれらの敷地（以下「住宅等」という。）が立地する場合は隣地境界線に沿って幅2m以上の緩衝緑地の設置、駐車施設の設置基準（墓所数の5%以上の自動車駐車場）、道路に関する基準などを満たさなければなりません。
- 墓地等の経営の許可等に関する条例に適合しなければなりません。

<補足>墓地等の経営の許可等に関する条例について

墓地、納骨堂又は火葬場を設置する場合の手続を規定しており、建設予定地の敷地境界線からおおむね50m以内の範囲の土地及び建築物の所有者及び使用者に対する説明会の開催のほか、設置場所の制限（住宅、学校、保育所等からおおむね100m以上離れていることなど）や構造設備基準などを定めています。詳細については環境対策課にお問合せください。

23. ペット霊園に関する措置 (条例：別表第3の14の項)

協議先：環境対策課

- (1) 20%以上の緑地の設置、周囲に住宅等が立地する場合は隣地境界線に沿って幅2m以上の緩衝緑地の設置、駐車施設の設置基準（墓所及び納骨室の5%以上の駐車場）、道路に関する基準その他施設の構造に関する基準などを満たさなければなりません。
- (2) 墓地等の経営の許可等に関する条例第9条（墓地の設置場所）に掲げる基準に適合しなければなりません。

24. 葬祭場、遺体保管所及びエンバーミング施設に関する措置 (条例：別表第3の15の項)

協議先：環境対策課

- (1) 20%以上の緑地の設置、周囲に住宅等が立地する場合は隣地境界線に沿って幅2m以上の緩衝緑地の設置、駐車施設の設置基準（施設の用途と規模に応じた駐車台数）、道路に関する基準その他施設の構造に関する基準などを満たさなければなりません。
- (2) 墓地等の経営の許可等に関する条例第9条（墓所の設置場所）に掲げる基準に適合しなければなりません。

25. 中高層建築物に関する措置 (条例：別表第3の16の項 規則：別表第4の9の項)

協議先：まちづくり推進課

- (1) テレビ電波障害に関する調査及び電波障害が生じた際の必要な措置を講ずる必要があります（建築物の高さが10mを超える場合、テレビ電波障害調査報告書の提出が必要、机上計算可）。
- (2) 近隣住民のプライバシーに配慮し、建築物の窓に目隠しを施すなどの措置を講ずる必要があります。

26. 景観に関する協議 (条例：別表第3の17の項)

協議先：まちづくり推進課

建築物等の形態、色彩及び意匠については、国分寺市景観まちづくり指針に基づいた計画とし、市長と景観について協議する必要があります。

<補足>景観に関する配慮事項について

○建築物等の配置及び規模

（例）建築物を敷地境界より後退し、開放的な空間を創出する。

○建築物等の形態及び意匠

（例）住宅はけばけばしい色彩を用いず、屋根や外壁の彩度を低く抑える。

○空地・外構等

（例）接道部を緑化する。周囲の緑との調和に配慮して植栽する。

○広告物や案内板等の位置、規模、意匠及び表示

（例）建築物の外壁の色彩とのバランスに配慮し、彩度を低く抑える。広告面積を減らす。

※国分寺市まちづくり指針別冊の景観まちづくりヒント集では、景観に配慮すべき事項をまとめています。市ホームページからご確認ください。

27. 防犯に関する協議 (条例：別表第3の18の項)

協議先：防災安全課

一戸建ての住宅、共同住宅等及び店舗の建築を目的とする開発事業について、犯罪の防止に資する設備等（防犯センサー、照明設備、防犯カメラなど）の設置に関して市長と協議し、別に定める指針に適合するよう努める必要があります。

28. 安全・安心のまちづくりに関する意見 (条例：第72条 規則：第63条)

協議先：まちづくり推進課

共同住宅等で計画戸数が16戸（ワンルーム建築物にあっては32戸）以上、店舗で店舗面積が1,000m²以上の開発事業を行うときは、小金井警察署長に犯罪の防止に配慮した計画、設備等について意見を求める必要があります。

29. 緑と水のまちづくりへの協力 (条例：第73条、別表第8 規則：第64条)

協議先：まちづくり推進課

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

①樹林地又は外周林の整備

開発区域又は開発区域の周辺に下記算定式による面積の一団の樹林地又は外周の緑地帯を設ける必要があります。なお、当該樹林地又は外周の緑地帯は、緑地率、緑地空地率に算入することができません。

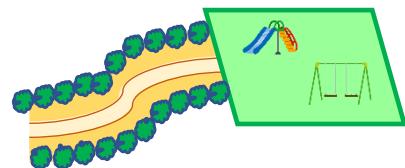
【算定式：130m²+（計画戸数又は区画数-16）×8m²】

※ワンルーム建築物の場合は2戸を1戸とみなします。



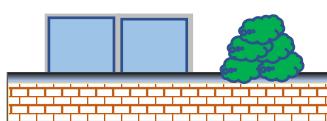
②湧水源又は公園等に至る散策路の整備

開発区域内又は開発区域に接して、湧水等や公園等がある場合に限り適用できます。湧水等や公園等の保全及び整備を図るとともに、湧水等や公園等に至る公開の散策路を整備してください。



③共同住宅等の建築におけるバルコニー緑化

各戸のバルコニーに固定式植栽基盤又は1基100リットル以上の容量をもつ可動式植栽基盤を設置し、入居者に植栽の維持管理の義務を課す旨の規約等を設ける必要があります。



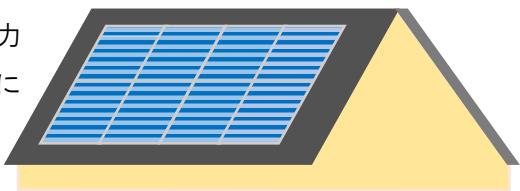
④一戸建ての住宅における高木の植樹

各宅地内の道路に接する部分に高木（植栽時の高さが3m以上の樹木）を植樹し、入居者に当該高木の維持管理の義務を課す旨の規約等を設ける必要があります。



⑤一戸建ての住宅における太陽光発電装置の設置

全ての住宅の屋根、外壁等に住宅用の太陽光発電装置（最大出力が4キロワット以上のもので、別に定める基準に適合するものに限る。）を設置する必要があります。



⑥緑地協定又は建築協定の締結

緑の管理保全に関する事項について、都市緑地法第45条による緑地協定又は建築基準法第69条による建築協定を締結し、将来にわたっての地域の良好な環境を確保する必要があります。

⑦開放井戸の設置

開発区域内に設置される公園等に一般への開放井戸を設置する必要があります。なお、開放井戸の案内板及び東屋の設置も合わせて必要になります。



(2) 前記①から⑦の環境整備が困難であると市長が認めるときは、当該環境整備に代えて、緑と水のまちづくり協力金に代替することができます。

緑と水のまちづくり協力金の算定式

(住宅の戸数-10) × 単価（告示）

※ワンルーム建築物は2戸を1戸とみなし、1に満たない端数を切り捨てる。

※緑と水のまちづくり協力金の単価 15万円（改定）（令和3年9月1日より適用）

Q 緑と水のまちづくりに寄与する環境整備（以下「環境整備」といいます。）は必ずしなければならないのですか。市長が特に認めた場合、緑と水のまちづくり協力金の支払いに代えられる条件は何ですか。

A 環境整備が前提となります。当該整備が困難な場合は、条例第73条第2項の規定に基づき、緑と水のまちづくり協力金の支払いに代えることができます。その際は、環境整備が困難な理由を提示してもらい、判断します。

30. 福祉環境の整備に関する措置（規則：別表第4の10の項）

協議先：建築指導課

東京都福祉のまちづくり条例に準じて必要な措置を講じる必要があります。

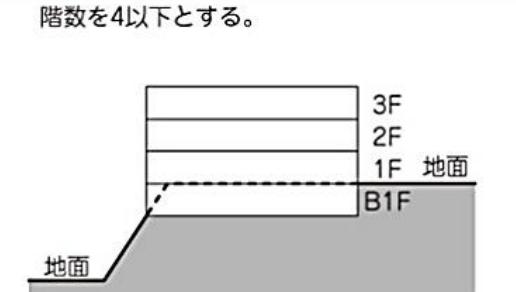
6 斜面地建築物に関する制限等（第84条の2～第84条の9）

がいせん 国分寺崖線の斜面地と周辺の住環境の調和を図ることを目的として、斜面地建築物については「構造に関する制限」と「容積率の算定に係る地盤面の指定」を行っています。建築基準法の審査基準の一つとなっているため、適合しないものについては、確認処分がされません。詳しくは、国分寺市（建築指導課）に相談してください。

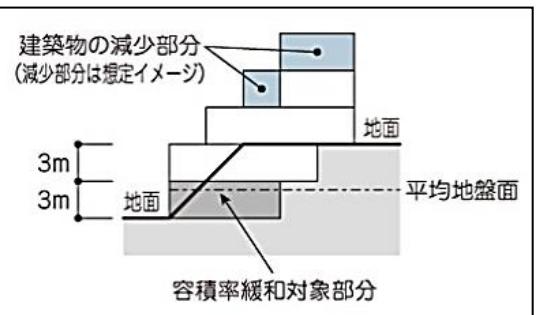
① 対象となる斜面地建築物と適用地域

斜面地建築物	建築物の接する地面の位置の高低差が3メートルを超える共同住宅等（長屋にあっては戸数が3以上）又は老人ホーム等で、これらの用途に供する部分（附属する駐車場等を含む）を地階に有するものが対象となります。
適用地域	第1種低層住居専用地域

② 「斜面地建築物の構造に関する制限」の内容

斜面地建築物の階数は、4を超えてはいけません（4階層までは可）。	階数を4以下とする。 
----------------------------------	---

③ 「斜面地建築物の容積率の算定に係る地盤面の指定」の内容

斜面地建築物の住宅地下室の容積率の算定に係る地盤面を、当該斜面地建築物が周囲の地面と接する位置のうち、最も低い位置から高さ3mまでの平均の高さにおける水平面とします。	
---	--

7 適用除外（第89条）

次に掲げる開発事業については、開発事業に関する手続及び整備基準の適用が除外されます（ただし、建築確認申請等に先立つ届出書の提出は必要です。）。適用除外申請書の提出をもって内容を審査しますので、あらかじめまちづくり推進課にご相談ください。

○開発事業に関する手続及び整備基準（条例第6章第3節から第8節までの規定）の全部の適用が除外されるもの

第1項	第1号	都市計画法に基づく都市計画事業
	第2号	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
	第3号	主として自己の居住の用に供することが明らかな住宅の建築を目的とする開発事業 (例) 敷地面積500m ² 以上の自宅の建築、賃貸などの事業目的でない2世帯住宅 (注意) オーナーが住む共同住宅(賃貸)などの場合、自己の居住だけでなく、事業目的があるため、適用除外の対象にはなりません。
	第4号	条例第52条第1項の規定による協定が締結された開発区域において予定されている建築物の建築であって、当該協定の内容に従って行われるもの
	第5号	建築基準法第85条第6項の規定による仮設建築物の建築
	第6号	災害のために必要な応急措置として行われる開発事業

○開発事業に関する手続及び整備基準（条例第6章第3節から第8節までの規定）のうち、一部又は全部の適用が除外されるもの

第2項	第1号	地区計画等が定められた区域内におけるもの
	第2号	建築物の用途の変更若しくは建築物の増築、改築、移転又は第2条第5号に規定する規則で定める建築行為を伴わない土地利用に係る開発事業の拡張を行う場合であって、第6章第3節から第8節までの規定を適用することが特に困難であると市長が認めるもの (例) 敷地面積500m ² 以上の敷地内に車庫を増築
	第3号	通常の管理行為、軽易な行為、高度の公益性がある行為その他の行為で市長が認めるもの

Q 1階は自己が営む事務所、2階及び3階が自己的住宅の場合、主として自己の居住の用に供することが明らかな住宅として、適用除外になりますか。

A 自己の居住の用に供する部分(住宅)の床面積が非居住部分(事務所)の床面積より大きく、かつ、非居住部分を分譲又は賃貸しない場合は、適用除外することが可能です。

8 勧告，是正命令，公表，罰則（第93条～第96条，第99条，第100条）

まちづくり条例の手続に違反した者に対しては、勧告，是正命令，公表，罰則の適用を行います。

工事の停止・中止等の 勧告 (第93条)	条例の各種手続に違反して工事を行った事業者や工事施工者に対して、工事の停止や中止等の措置を講ずるよう勧告します。 (例)・開発基本計画の届出等がなく、開発事業に係る工事に着手した場合 ・協定締結前に工事に着手した場合 ・協定内容と異なる工事をした場合
行為のは正に関する 勧告 (第94条)	条例の各種手続に関して、不正行為等を行った事業者（代理人を含みます。）や設計者に対して、行為のは正を勧告します。 (例)・近隣住民に対し、開発基本計画の内容について説明を行わなかった場合 ・調整会の出席の求めに応じない場合 ・虚偽の申請により開発基準適合確認通知書の交付を受けた場合 ・完了検査適合通知書の交付前に建物の使用を開始した場合
是正命令 (第95条)	勧告に従わない者（事業者又は工事施工者）に対しては、当該工事の停止や中止又は違反を是正するために必要な措置を講ずることを命令します。
公表 (第96条)	不正行為を行った事業者等（事業者、代理人、工事施工者又は設計者）や勧告又は是正命令に従わない者（事業者又は工事施工者）に対しては、違反した事実や氏名、住所などを公表します。
罰則 (第99条)	是正命令に違反した者（事業者又は工事施工者）は、6箇月以下の懲役又は500,000円以下の罰金に処されることとなります。
両罰規定 (第100条)	法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務に関して前条（第99条）の違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対して同条の罰金刑を科されることとなります。

国分寺市まちづくり条例 事業者向けガイド
発 行 令和3年7月
(令和4年9月30日時点修正)
制 作 国分寺市
問い合わせ 国分寺市 まちづくり部まちづくり推進課 開発事業担当
〒185-8501
東京都国分寺市戸倉1-6-1
TEL: 042-325-0111 内線456・457・459