

国分寺都市計画

国 3・2・8 号線沿道北地区・中地区・南地区地区計画

建築物等の高さの最高限度の認定基準

令和 3 年 3 月改定

国分寺市

目 次

第1章 総 則	- 1 -
1 目的	- 1 -
2 用語の定義	- 1 -
第2章 設計基準	- 2 -
1 間口緑視率の基準	- 2 -
(1) 間口緑視率の定義	- 2 -
(2) 緑視面積	- 2 -
(3) 緑化対象面積	- 3 -
(4) 留意事項	- 3 -
2 優れた地域環境の創出に特に寄与するものの基準	- 4 -
(1) 内容	- 4 -
(2) 要件	- 4 -
3 その他	- 4 -
第3章 維持管理	- 6 -
1 維持管理の誓約	- 6 -
2 特例基準認定のために設ける施設等の維持管理	- 6 -
3 維持管理の責務の継承	- 6 -
4 関係書類の保管	- 7 -
第4章 申請手続き	- 8 -
1 事前相談	- 8 -
2 認定の申請	- 8 -
3 必要書類	- 8 -
4 計画の変更	- 9 -
5 記載事項の変更	- 9 -
6 完了の報告及び完了検査	- 9 -
7 認定を受けた建築物の増築等	- 9 -

様式集

第1章 総 則

1 目的

本基準は、国 3・2・8 号線沿道北地区・中地区・南地区（以下「国 3・2・8 号線沿道地区」と言う。）地区計画の規定に基づく建築物等の高さの最高限度の認定の基準を定めることにより、本制度の適正な運用を図り、当該区域内の「適正かつ有効な土地利用を図るとともに、国分寺市の主要骨格軸にふさわしい活力と交流の創出と、緑と調和した魅力ある街並み景観の形成」に資することを目的とする。

2 用語の定義

建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)および同法施行令(昭和 25 年政令第 338 号)に基づく。

第2章 設計基準

1 間口緑視率の基準

(1) 間口緑視率の定義

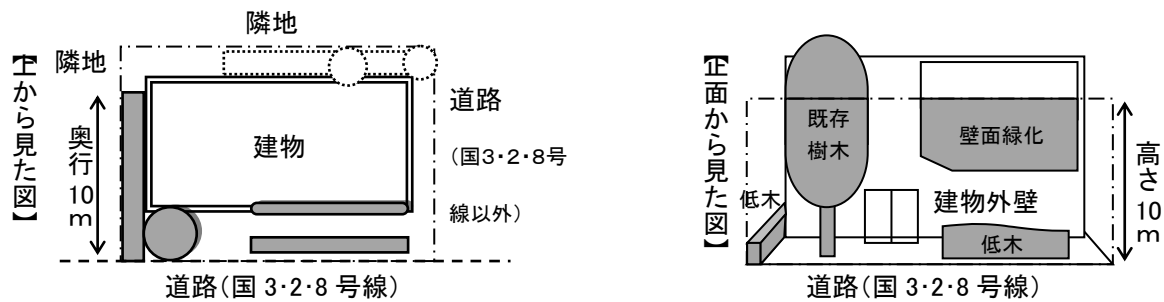
間口緑視率とは、国 3・2・8 号線境界領域における、道路から見える植栽の量を示したものをいい、以下の算定方法で算出する。

$$\text{間口緑視率 (\%)} = \text{緑視面積 (m}^2\text{)} / \text{緑化対象面積 (m}^2\text{)} \times 100$$

(2) 緑視面積

ア 緑視面積に算入できる植栽の位置

緑視面積に算入できる植栽の位置は、敷地内の国 3・2・8 号線からの目視が可能で、奥行 10.0m以内、且つ道路面（境界線付近の道路区域側）からの高さが 10.0m以内の部分とする。換算値を超えるサイズの既存樹木を保存する場合は、高さ 10.0m以上※の立面投影面積も計上する。※樹高の測定結果を明確にすること。



イ 緑視面積算定方法

緑視面積は以下の算定方法で算出する。

$$\text{緑視面積 (m}^2\text{)} = \text{植栽の見附面積の合計 (m}^2\text{)} + \text{壁面緑化等の面積 (m}^2\text{)} - \text{控除面積 (m}^2\text{)}$$

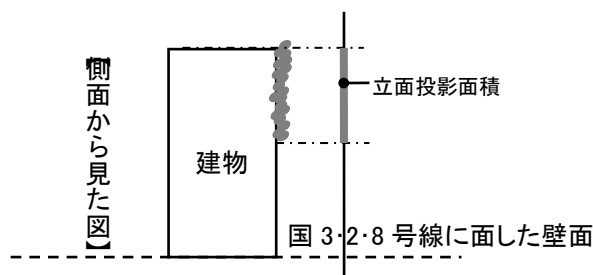
ウ 植栽の見附面積

植栽時の寸法に応じて、下表の換算値を使用する。換算値を超えるサイズの既存樹木を保存する場合は、実寸の立面積を計上することができる。ただし、鉢植え等移動可能なものは除く。

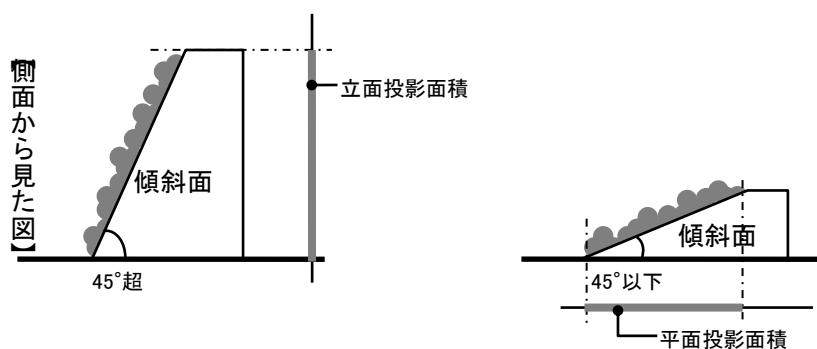
種類	低木	中木	高木
種類	●植栽時 0.3m以上	●植栽時の高さが 1.2m以上 ●通常の成木の高さが2m以上	●植栽時の高さが2m以上 ●通常の成木の高さが3m以上
換算値	0.3m { 0.6m 0.2 m ² /本	2m { 1.6m 3.2 m ² /本	3m { 2m 6 m ² /本

エ 壁面緑化等の面積

壁面緑化は、国 3・2・8 号線に面した壁面で、高さ 10.0m 以内の範囲の立面投影面積を計上する。



また、傾斜面に設置する場合は、その傾斜面の傾斜角が 45 度を超える場合は立面投影面積、45 度以下の場合は平面投影面積の 1 / 2 を計上することができる。ただし、緑視面積全体に占める割合は 1 / 2 を超えないものとする。



オ 控除面積

透過性のない塀等*により遮蔽され国 3・2・8 号線側から視認できない部分（電柱等は除く）、樹木等の重複面積は緑視面積から控除する。*移動不可能で固定された工作物等に限る。

(3) 緑化対象面積

緑化対象面積は以下の算定方法で算出する。

$$\text{緑化対象面積 (m}^2\text{)} = \text{敷地間口長さ (m)} \times 10.0 \text{ (m)}$$

敷地間口長さは、敷地の国 3・2・8 号線に面する部分の長さとする。国 3・2・8 号線以外の道路に接する部分については計上しない。

(4) 留意事項

植栽については、既存樹木の積極的な保全に努めることとする。また、国 3・2・8 号線の環境施設帯と調和した樹種を配置することとする。

国 3・2・8 号線に面する部分に設けた生け垣、フェンスに沿って緑化を施したものについては緑視面積に算入できるものとする。

2 優れた地域環境の創出に特に寄与するものの基準

(1) 内容

建築物等の高さの特定基準の適用に際して、防災機能、緑と調和した魅力的な沿道のまちなみの充実を図るため、優れた地域環境の創出に特に寄与するものの基準を定める。

(2) 要件

下記のいずれかの要件と同等以上の計画とすること。

- ア 国 3・2・8 号線と後背地の道路を結ぶ歩行者用通路を設けること。歩行者用通路については、屈曲せずまっすぐな形状を基本とし、かつ人と車いす使用者がすれ違いしやすい幅（140 cm以上）を確保し、段差や急勾配（20 分の 1 超の勾配）は設けないこととし、明るさに配慮し、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を創出すること。
- イ 国 3・2・8 号線から壁面後退した区域（以下「壁面後退区域」という。）は、間口緑視率の基準に適合するための樹木等を植栽するとともに、同区域内の植栽箇所以外で国 3・2・8 号線に面する部分の全部又は一部を歩道状空地とし、歩行者が自由に通行し、又は利用できる幅（70 cm以上）を確保して整備すること。壁面後退区域は、明るさに配慮し、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を創出すること。
- ウ 周辺地域の生活利便性向上に資する施設*（以下「生活利便施設」という。）を、国 3・2・8 号線に面する 1 階部分に設けること。生活利便施設については、災害時に飲料水やトイレなどを提供できるようにすること。
※本項目で示す機能を備えた、物販や飲食の用に供する店舗に相当する施設。
- エ その他、対象敷地及びその周辺の環境を踏まえ、上記ア、イ、ウの 3 項目以外で、防災機能、緑と調和した魅力的な沿道のまちなみの充実を図るため、優れた地域環境の創出に特に寄与すること。

3 その他

国分寺市景観まちづくり指針および東京都景観計画に従って計画・設計すること。

国分寺都市計画道路 3・2・8 号線沿道まちづくり計画、東京都環境軸ガイドライン等既存の計画との整合に配慮すること。

国分寺市まちづくり条例（以下「条例」という。）に定める開発事業の基準を踏まえ担

当課と協議したうえで、計画・設計すること。

条例別表第3の4の項に規定する敷地内の緑地等で定める緑化率に算入する植栽のうち、本基準で定める間口緑視率の対象とできるものは、緑視面積として算入することができる。

条例別表第3の6の項に規定する公開空地と、前項第2号イで示す歩道状空地は兼ねることができる。

第3章 維持管理

1 維持管理の誓約

建築物等の高さの最高限度の特例基準の認定を受けようとするものは、特例基準認定のために設ける緑化や、優れた地域環境の創出に特に寄与するものとするために設ける歩行者用通路や歩道状空地、生活利便施設の維持管理について、認定の申請と併せて誓約書（様式3）を市長に提出すること。

また、維持管理の責任者を選任し、誓約書と併せて市へ届けること（様式3別紙）。維持管理の責任者を変更する際も同様式により、変更後の維持管理責任者を市へ届けること。

2 特例基準認定のために設ける施設等の維持管理

建築物等の高さの最高限度の特例基準の認定を受ける建築物の所有者（以下、所有者という。）は、壁面後退区域、緑視面積に算入した植栽（以下「植栽」という。）、優れた地域環境の創出に特に寄与するものとするために設ける歩行者用通路や歩道状空地、生活利便施設について、以下の事項に配慮して維持・管理を行うこと。

- （1）歩道状空地では、一般の人の利用を妨げるような、物品の配置、柵・チェーン等による立ち入り制限、駐車場及び駐輪場としての利用などが行われないよう維持管理すること。
- （2）植栽は手入れを充分に行い、豊かな緑の保全・維持に努めること。
- （3）歩行者用通路や歩道状空地に設置した照明器具等は良好な状態に保ち、破損した場合は速やかに修理すること。
- （4）生活利便施設については、当該部分を継続的に周辺地域の生活利便性向上に資するよう努めること。また計画した機能が、災害時に活用出来るよう適切に維持管理を行うこと。
- （5）その他、適切な維持管理を行うこと。

3 維持管理の責務の継承

敷地もしくは建築物の譲渡又は貸与等を行う場合は、所有者（新築時にあっては建築主）及び譲受人は以下の責務を負うものとする。

- （1）所有者（新築時にあっては建築主）は、重要事項説明書、管理規約、売買契約書等には次に掲げる事項を記載するとともに、関係権利者及び入居者（入居予定者を含む）に対して、認定内容について周知徹底を図ること。

ア 国3・2・8号線沿道地区地区計画による認定を受けた建築物であること。

イ 壁面後退区域、歩行者用通路、歩道状空地及び生活利便施設に供する部分の変更

又は転用にあたっては、市長との協議を要すること。

ウ 壁面後退区域，歩行者用通路，歩道状空地及び生活利便施設に供する部分の位置に関すること。

エ 壁面後退区域，歩行者用通路，歩道状空地及び生活利便施設に供する部分の維持管理等に関すること。

(2) 所有者（新築時にあっては建築主）は、敷地又は建築物の譲渡を行う場合、譲受人に対して壁面後退区域，歩行者用通路，歩道状空地の維持管理及びその費用負担責務を負うものである旨を明示すること。

(3) 譲受人は壁面後退区域，歩行者用通路，歩道状空地の維持管理に関する所有者としての責務を継承するものとし、維持管理を適正に行うこと。

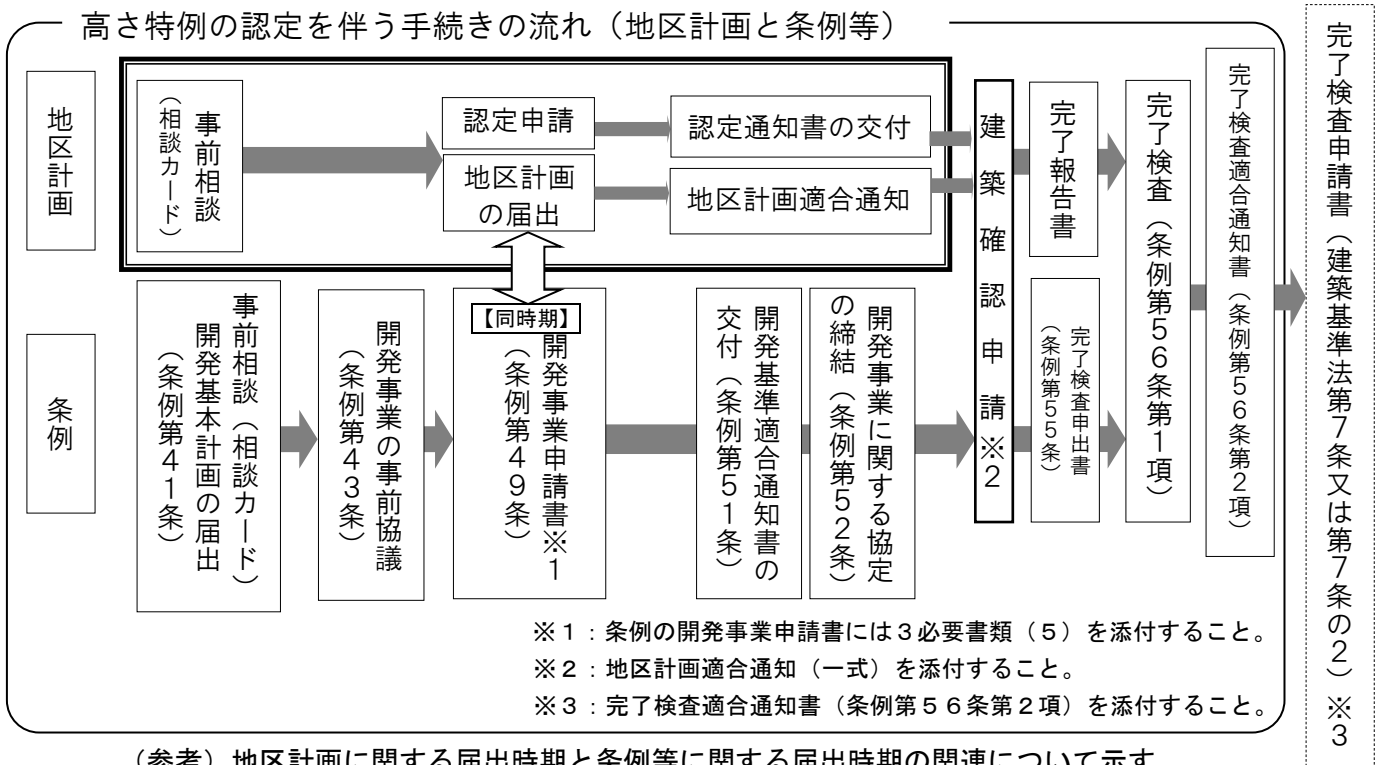
4 関係書類の保管

所有者又は維持管理責任者は、当該認定手続きに係る図書を保管すること。

第4章 申請手続き

1 事前相談

国 3・2・8 号線沿道地区地区計画の規定に基づき建築物等の高さの最高限度の特例の認定、変更の承認(以下、「認定等」という。)を受けようとするものは、認定等の申請をする前に、条例の開発事業の事前協議等と併行して、まちづくり推進課に事前相談を行うこと。事前相談にあたっては、事前相談カード(参考様式)に必要書類を添付してまちづくり推進課へ提出すること。



2 認定の申請

国 3・2・8 号線沿道地区地区計画の規定に基づく建築物等の高さの最高限度の特例を活用する場合は、まちづくり推進課との事前相談を行った上で、都市計画法第58条の2の届出と同時に、「3 必要書類」を建築指導課に提出し、認定を受けること。

3 必要書類

建築物等の高さの最高限度の特例の認定を申請するものは、次に掲げる図書を市長に提出すること。(正副2部)

- (1) 認定申請書(申請書様式) ※代理人による申請の場合は任意書式の委任状も添付
- (2) 計画概要書(様式2)
- (3) 敷地配置図(「建築物の敷地面積」に関する図面)
- (4) 建物配置図(「国 3・2・8 号線からの壁面後退距離」に関する図面)

- (5) 植栽立面図，平面図（「国 3・2・8 号線からの間口緑視率」に関する図面。樹種や，高木，中木，低木の区分，間口緑視率の算定根拠も併せ明記すること）※条例第 49 条の開発事業申請書にも添付すること。
- (6) 各階平面図（1 階平面図は配置図を兼ねることができる。生活利便施設の位置を明示すること）
- (7) 立面図 4 面（高さを明示すること）
- (8) 特例基準に関する誓約書（様式 2）
- (9) 維持管理責任者（選任・変更）届（様式 2 別紙）
- (10) その他，事前相談等関連文書一式

4 計画の変更

本認定を受けた建築物の認定に係る内容について，地区計画の届出から工事完了報告前に変更しようとする場合は，事前に市と協議し，必要な手続きを行うこと。

5 記載事項の変更

認定の申請後，工事完了前に建築主の変更等認定申請書の記載事項に変更があった場合は，特例認定申請書記載事項変更届（様式 3）に市長が必要と認めた書類を添えて市長に届出ること。認定を受けた後には，認定を受けた際に提出した書類と認定通知書の写しを添えること。

6 完了の報告及び完了検査

工事の完了後，認定を受けた建築物の認定に係る内容について完了報告書（様式 4）を提出すること。なお，地区整備計画で定める建築物等の高さの最高限度を条例における建築物の高さの基準として扱うことから，条例第 56 条第 1 項に基づく完了検査で当該認定に係る内容について確認を受け，「完了検査適合通知書」を受けすること。また，「完了検査適合通知書」は建築基準法第 7 条又は第 7 条の 2 に基づく「完了検査申請書」に添付すること。

7 認定を受けた建築物の増築等

工事完了後，認定を受けた建築物の増築等により申請内容を変更しようとする場合は，変更内容に係らず事前に協議し，必要な手続きを行うこと。

認 定 申 請 書

年 月 日

国分寺市長 殿

申請者 住所

氏名

印

電話

()

(法人にあつては、その事務所の所在地、名称及び代表者の氏名)

建築基準法第 条第 項第 号の規定により認定を受けたいので、次のとおり申請します。

この申請書及び添付図書に記載の事項は、事実と相違ありません。

(1) 建築主の住所及び氏名						電話 ()
(2) 代理者の住所及び氏名						電話 ()
(3) 敷地の地名地番	国分寺市					
(4) 地域・地区						
(5) 建築物の主要用途		(6) 建築物の数	棟	(7) 最高の高さ	m	
\	申請部分	申請以外の部分	合計	※ (11) 敷地面積に対する割合	※ (12) 敷地面積に対する割合の限	
(8) 敷地面積	m ²	m ²	m ²			
(9) 建築面積	m ²	m ²	m ²	%	%	
(10) 延べ面積	m ²	m ²	m ²	%	%	
	①	()	()	()		
	②	()	()	()		
	③	()	()	()		
	④	()	()	()		
	⑤	()	()	()		
	⑥	()	()	()		
	⑦	()	()	()		
	⑧	()	()	()		
	⑨	()	()	()		
	⑩	()	()	()		
	⑪	()	()	()		
	⑫	()	()	()		
※(13) 備考						
※ 受付欄				※ 認定番号欄		
				年 月 日		
				第 号		

- (注意) 1 (4)欄は、当該地域又は地区における建蔽率及び容積率も記入してください。
また、建築物の敷地が2以上の区域、地域又は地区にわたる場合には、それぞれの区域、地域又は地区ごとに建蔽率及び容積率も記入してください。
- 2 (10)欄の()内には、次の用途に供する部分の床面積を記入してください。
- ① 地階でその天井が地盤面からの高さ1メートル以下にあるものの住宅又は老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するものの用途に供する部分
 - ② エレベーターの昇降路の部分
 - ③ 共同住宅又は老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するものの共用の廊下又は階段の用に供する部分
 - ④ 自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。）の用途に供する部分
 - ⑤ 専ら防災のために設ける備蓄倉庫の用途に供する部分
 - ⑥ 蓄電池（床に据え付けるものに限る。）を設ける部分
 - ⑦ 自家発電設備を設ける部分
 - ⑧ 貯水槽を設ける部分
 - ⑨ 宅配ボックス（配達された物品（荷受人が不在その他の事由により受け取ることができないものに限る。）の一時保管のための荷受箱をいう。）を設ける部分
 - ⑩ 住宅の用途に供する部分
 - ⑪ 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するものの用途に供する部分
 - ⑫ 容積率の算定の基礎となる延べ面積（各階の床面積の合計から①に記入した床面積（この面積が敷地内の建築物の住宅及び老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するものの用途に供する部分（エレベーターの昇降路の部分又は共同住宅若しくは老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するものの共用の廊下若しくは階段の用に供する部分を除く。）の床面積の合計の3分の1を超える場合においては、敷地内の建築物の住宅及び老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するものの用途に供する部分（エレベーターの昇降路の部分又は共同住宅若しくは老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するものの共用の廊下若しくは階段の用に供する部分を除く。）の床面積の合計の3分の1の面積）、②及び③に記入した床面積並びに④から⑨までに記入した床面積（これらの面積が、次のアからカまでに掲げる建築物の部分の区分に応じ、敷地内の建築物の各階の床面積の合計にそれぞれアからカまでに定める割合を乗じて得た面積を超える場合においては、敷地内の建築物の各階の床面積の合計にそれぞれアからカまでに定める割合を乗じて得た面積）を除いた面積）を記入してください。
 - ア 自動車車庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。）の用途に供する部分 5分の1
 - イ 専ら防災のために設ける備蓄倉庫の用途に供する部分 50分の1
 - ウ 蓄電池（床に据え付けるものに限る。）を設ける部分 50分の1
 - エ 自家発電設備を設ける部分 100分の1
 - オ 貯水槽を設ける部分 100分の1
 - カ 宅配ボックス（配達された物品（荷受人が不在その他の事由により受け取ることができないものに限る。）の一時保管のための荷受箱をいう。）を設ける部分 100分の1
- 3 ※印のある欄は、記入しないでください。
- 4 申請者の氏名（法人の場合にあっては、代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができます。

国 3・2・8 号線沿道（北・中・南）地区地区計画
建築物等の高さの最高限度 特例認定に係る計画概要書

建築物名称（仮称）		
建築場所		
地区計画名称	国 3・2・8 号線沿道（北・中・南）地区地区計画	
項目	計画概要	備考
建築物の敷地面積	m ²	
国 3・2・8 号線からの壁面後退距離	m	
国 3・2・8 号線に面する間口緑視率	%	
建築物等の高さ	m	
優れた地域環境の創出に特に寄与するための計画		
その他特記事項		
参考資料		

国 3・2・8 号線沿道（北・中・南）地区地区計画
建築物等の高さの最高限度特例基準に関する誓約書

年 月 日

国分寺市長 殿

申請者

住 所

氏 名

⑩

電 話

このたび、下記建築物について国 3・2・8 号線沿道（北・中・南）地区地区計画に定める建築物の高さの最高限度特例基準を活用するための認定を受けるにあたり、国 3・2・8 号線沿道（北・中・南）地区地区計画及び同認定基準に基づいて様式 2 のとおり計画いたしました。

私は、国 3・2・8 号線沿道（北・中・南）地区地区計画及び同認定基準に基づいて設置する緑化及び施設を、責任を持って適切に維持管理することを誓約いたします。また、計画を変更する場合は、同地区計画及び認定基準の趣旨に従って、現計画と同等それ以上のものとする事、その際には、必要な手続きを適切に行うことを誓約いたします。

なお、敷地及び建築物の一部又は全部を他に譲渡する場合には、本誓約書の内容を譲渡条件に付して譲受人に継承いたします。

記

1 建築物名称

2 建築場所

以 上

備考 申請者の氏名（法人の場合にあつては、代表者の氏名）の記載を自署で行う場合には、押印を省略することができます。

国 3・2・8 号線沿道（北・中・南）地区地区計画
建築物等の高さの最高限度特例基準 維持管理責任者（選任・変更）届

国分寺市長 殿

申請者

住 所

氏 名

電 話

㊞

下記建築物の維持管理責任者について、（選任・変更）したので届けます

建築物名称	
建築場所	
地区計画名称	国 3・2・8 号線沿道（北・中・南）地区地区計画
維持管理責任者	(会社・組合名) (代表者氏名) (担当者氏名) (電 話)

誓約書

上記の建築物について、壁面後退区域等を適切に維持管理することを誓約いたします。

年 月 日

維持管理責任者

住 所

代表者氏名

㊞

備考 申請者の氏名（法人の場合にあっては、代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができます。

国 3・2・8 号線沿道（北・中・南）地区地区計画
 特例認定申請書記載事項変更届

年 月 日	
国分寺市長 殿	
申請者氏名（新） 印 （旧） 印	
1 申請者住所・氏名	
2 認定年月日および番号	
3 建築場所	
4 届出事項	
5 理由	
<p>ア 申請者の名義変更は、双方連名のうえ捺印してください。</p> <p>イ 1， 2 および 3 の欄は、認定申請書の副本と同様に書いてください。</p> <p>ウ 認定前に変更があった場合は、2 の欄に受付年月日・番号を記入してください。</p>	

備考

- 1 この様式により難いときは、この様式に準じた別の様式を用いることができる。
- 2 申請者の氏名（法人の場合にあっては、代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができます。

国 3・2・8 号線沿道（北・中・南）地区地区計画
建築物等の高さの最高限度 特例認定に係る完了報告書

年 月 日

国分寺市長 殿

申請者

住 所

氏 名

⑩

代理人

住 所

氏 名

⑩

国分寺都市計画国 3・2・8 号線沿道（北地区・中地区・南地区）地区計画 建築物等の高さの最高限度の認定基準により，完了報告書を提出します。

建築物名称（仮称）		
建築場所		
認定番号		
工事完了日		
地区計画名称	国 3・2・8 号線沿道（北・中・南）地区地区計画	
項 目	計画概要	備 考
建築物の敷地面積	m ²	
国 3・2・8 号線からの壁面後退距離	m	
国 3・2・8 号線に面する間口緑視率	%	
建築物等の高さ	m	
優れた地域環境の創出に特に寄与するための計画概要		
その他特記事項		
添付資料	<input type="checkbox"/> 敷地配置図 <input type="checkbox"/> 建物配置図 <input type="checkbox"/> 植栽立面図，平面図 <input type="checkbox"/> 各階平面図 <input type="checkbox"/> 立面図 4 面 <input type="checkbox"/> 写真（位置図も含む）	

備考 申請者の氏名（法人の場合にあっては，代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては，押印を省略することができます。

国 3・2・8 号線沿道（北・中・南）地区地区計画
 建築物等の高さの最高限度 特例認定に係る事前相談カード

年 月 日

事業主

住 所

氏 名

電 話

相談者（代理人）

住 所

氏 名

電 話

国分寺都市計画国 3・2・8 号線沿道（北・中・南）地区地区計画区域内における下記開発事業について、地区整備計画における建築物等に関する事項のうち、建築物等の高さの最高限度特例基準を活用するため、次のとおり事前相談いたします。

建築物名称（仮称）		
建築場所		
地区計画名称	国 3・2・8 号線沿道（北・中・南）地区地区計画	
項 目	計画概要	備 考
建築物の敷地面積	m ²	
国 3・2・8 号線からの壁面後退距離	m	
国 3・2・8 号線に面する間口緑視率	%	
建築物等の高さ	m	
優れた地域環境の創出に特に寄与するための計画概要		
その他特記事項		
添付資料	<input type="checkbox"/> 敷地配置図 <input type="checkbox"/> 建物配置図 <input type="checkbox"/> 植栽立面図, 平面図 <input type="checkbox"/> 各階平面図 <input type="checkbox"/> 立面図 4 面 <input type="checkbox"/> 「優れた地域環境の創出に特に寄与するための計画」説明資料	