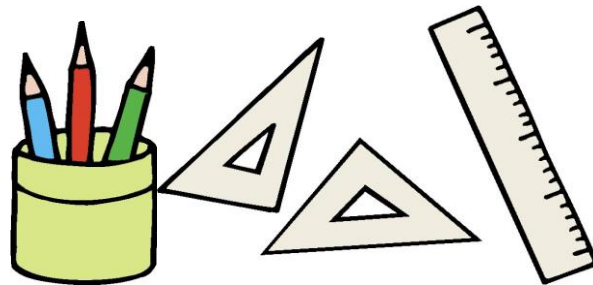


令和2年度

国分寺市まちづくり条例運用報告書



令和3年7月

国分寺市まちづくり推進課

令和2年度 国分寺市まちづくり条例運用報告書

国分寺市まちづくり条例（以下「条例」という。）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の規定に基づく都市計画の手続き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育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して、平成17年1月1日に施行した。また、まちづくりに関する状況の変化への的確な対応及び条例の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ため条例改正を行い、平成23年8月1日に施行した。

この度、令和2年度における条例の運用状況について以下のとおり報告書としてまとめる。

1 まちづくり基本計画等（条例第2章関係）

(1) まちづくり基本計画（第7条）

条例において、次のまちづくりに関する各種計画等を包括したものを「まちづくり基本計画」と規定をしている。

- ① 国分寺市基本構想
- ② 国分寺市都市計画マスタープラン
- ③ 国分寺市環境基本計画
- ④ 国分寺市緑の基本計画
- ⑤ まちづくり計画
 - ・ 史跡武蔵国分寺跡周辺地区まちづくり計画
 - ・ 国分寺都市計画道路3・2・8号線沿道まちづくり計画
 - ・ 国分寺高校東通り周辺地区まちづくり計画
 - ・ 国分寺街道及び国3・4・11号線周辺まちづくり計画
 - ・ 西国分寺駅北口周辺まちづくり計画
- ⑥ 地区計画
 - ・ 泉町地区地区計画
 - ・ 第四小学校周辺地区地区計画
 - ・ 国分寺駅北口地区地区計画
 - ・ 国3・2・8号線沿道北地区地区計画、中地区地区計画、南地区地区計画
 - ・ 国3・4・12号線沿道・駅前通り沿道地区地区計画
 - ・ 史跡武蔵国分寺跡周辺地区地区計画
- ⑦ 建築協定
 - ・ ファミールヴィレッジ国分寺・恋ヶ窪建築協定
 - ・ 国分寺ヒルサイドガーデン建築協定
 - ・ 国分寺市西恋ヶ窪四丁目中央商事株式会社・三井不動産株式会社分譲地区建築協定
 - ・ 国分寺市高木町住宅地建築協定
 - ・ 国分寺市北町四丁目住宅地建築協定
 - ・ 国分寺市高木町一丁目住宅地建築協定
 - ・ 国分寺市富士本二丁目住宅地建築協定


⑧ その他の計画

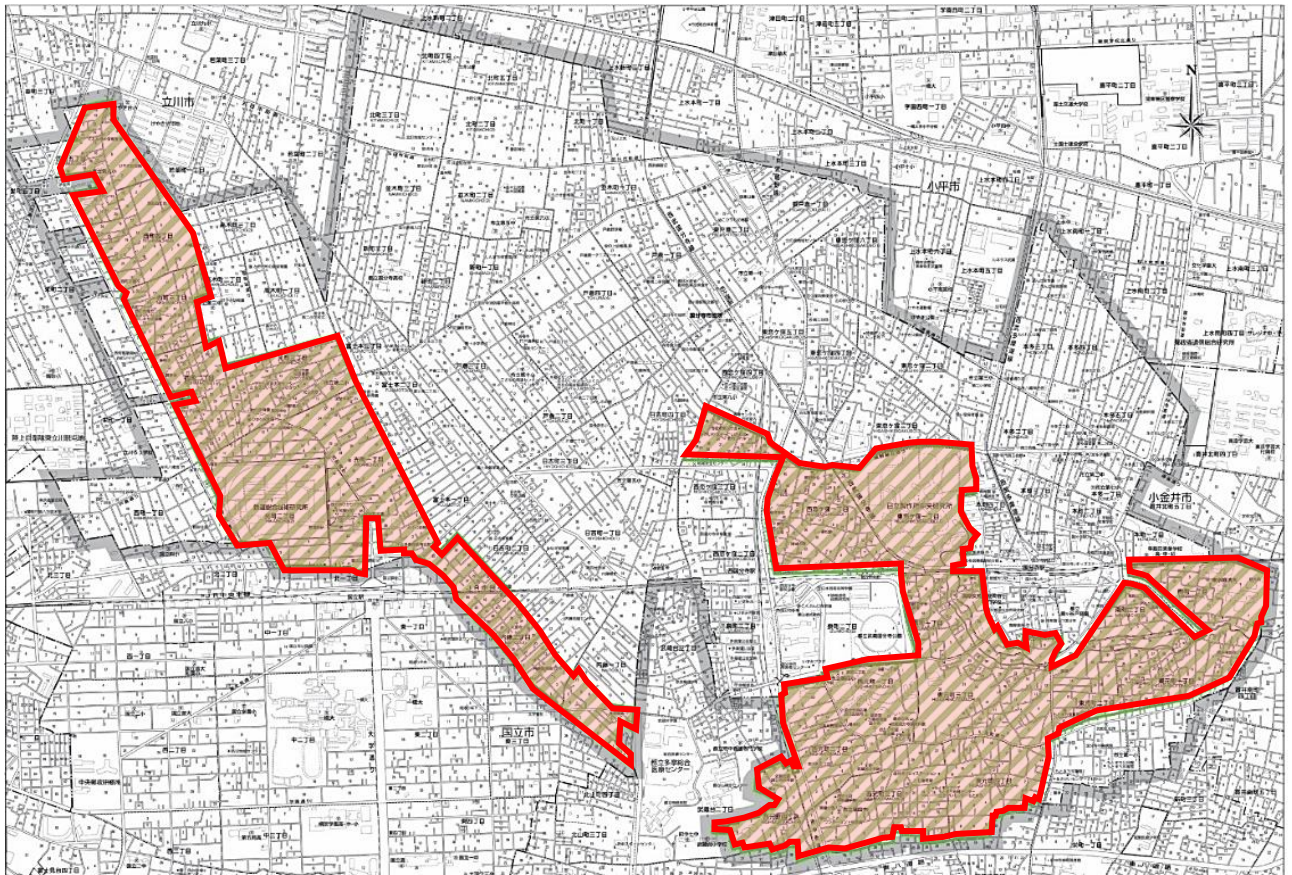
国分寺市住宅マスタープラン

(2) 国分寺崖線の保全及び再生のまちづくり（条例第9条）

この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」をもとに、商業地域などを除いた区域（下図参照）をいう。

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している。

：国分寺崖線区域の概略図



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

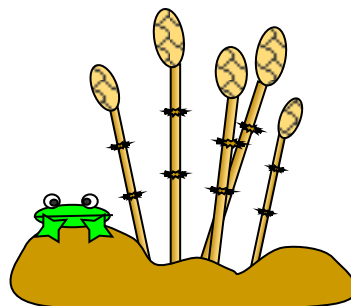
① 上記事項に関連する主な取り組み

- ・ 「国分寺市湧水及び地下水の保全に関する条例」を施行
市民及び土地等所有者，事業者等，市の三者が適切な役割分担に基づき，雨水の地下涵養を推進し，湧水源の保全のための必要な措置を講ずるとともに，湧水及び地下水の汚染防止及び有効利用を図ることにより，湧水及び地下水の保全を実現することを目的とした条例。
(公布：平成24年3月30日 施行：平成24年7月1日)
- ・ その他，保存樹林地の指定，湧水地水量・地下水位の調査，生緑緑地の追加指定，雨水浸透ます設置事業，むかしの井戸整備事業などを随時実施している。

② 国分寺崖線の保全及び再生のまちづくりを行うため，独自の開発基準を定めている。

- ・ 届出対象面積の引き下げ（条例第41条第1項第1号及び第63条第1項第1号，第2号）
- ・ 国分寺崖線区域内における公園等の設置面積の付加（条例別表第2の2の項）
- ・ 敷地内の緑地等の付加（条例別表第5）
- ・ 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）

国分寺崖線区域内で開発基本計画の届出があった開発事業は，49件中の16件（うち区域内外にまたがる開発事業0件）



2 まちづくり市民会議（条例第3章関係）

国分寺市のまちづくりの推進を図るため、この条例に基づく附属機関として設置。市長の諮問に応じ、以下の事項を審議し、答申するほか、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

(1) 委員数 13名以内（内訳：公募により選出された市民等7名以内、識見を有する者6名以内）

(2) 開催回数 4回

※5月に開催を予定していたまちづくり市民会議については、新型コロナウイルス感染症拡大防止に伴う緊急事態宣言（令和2年4月）の発出により、書面による意見聴衆に変更した。

| 回数 | 日程 | 内容 |
|-----|-------|---|
| 第1回 | 7月17日 | 諮問事項4件 (1) 国分寺市まちづくり条例の見直しについて (2) 大規模開発事業に係る土地利用構想について (3) 大規模開発事業に係る土地利用構想について (4) 大規模土地取引行為の届出に関する助言について |
| 第2回 | 8月21日 | 諮問事項1件 (1) 大規模開発事業に係る土地利用構想について 報告事項1件 (1) 国分寺市まちづくり条例の見直しの検討状況について |
| 第3回 | 11月4日 | 諮問事項2件 (1) 多摩部19都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更 (2) 多摩部17都市計画 都市再開発の方針の変更 報告事項2件 (1) 国分寺都市計画 史跡武蔵国分寺跡周辺地区地区計画 (2) 第一種低層住居専用地域指定エリアのまちづくり |

| | | |
|-----|------|---|
| 第4回 | 3月5日 | 諮問事項1件 （1）大規模開発事業に係る土地利用構想について 報告事項2件 （1）国分寺市まちづくり条例の見直しの検討状況について （2）東恋ヶ窪二丁目大規模開発事業の調整会について |
|-----|------|---|



3 協働のまちづくり（条例第4章関係）

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つのまちづくり計画を規定している。

下記の(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)については市が重点的・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。

(1) 地区まちづくり計画（第12条, 第13条）

計 画 の 概 要：一定地区における公共・公益施設の整備，土地利用に関する基準策定並びに環境の保全及び創出を目的とした計画

対 象 面 積：概ね3,000㎡以上の地区

計画案作成主体：地区まちづくり協議会

年度内に新たな協議会の認定及び計画決定はなかった。

<既に計画策定した計画及び協議会>

| | 決 定 | 計画名称 | 協議会名称 |
|---|----------------|---------------------|--------------------------|
| 1 | 平成26年 4月10日 | 国分寺高校東通り周辺地区まちづくり計画 | 国分寺高校東通り周辺地区交通安全まちづくり協議会 |

<計画検討中の協議会>

| | 認 定 | 協議会名称 |
|---|---------|-------------------|
| 1 | 平成26年6月 | 西国分寺駅北口地区まちづくり協議会 |

(2) テーマ型まちづくり計画（第12条, 第13条）

計 画 の 概 要：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

対 象 面 積：分野（テーマ）に関する計画であり面積要件の規定なし

計画案作成主体：テーマ型まちづくり協議会

年度内に新たな協議会の認定及び計画決定はなかった。

<計画検討中の協議会>

| | 認 定 | 協議会名称 |
|---|---------|--------------------|
| 1 | 平成22年7月 | 北口駅前通り交通安全まちづくり協議会 |

(3) 都市農地まちづくり計画（第12条, 第13条）

計 画 の 概 要：都市農地の計画的な保全及び活用を目的とした計画

対 象 面 積：概ね3,000㎡以上（2/3以上が都市農地であること）

計画案作成主体：都市農地まちづくり協議会

年度内に新たな協議会の認定及び計画決定はなかった。

(4) 推進地区まちづくり計画（第 12 条，第 20 条～第 22 条）

計 画 の 概 要：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 面 積：概ね 1 ha 以上

計 画 案 作 成 主 体：推進地区まちづくり協議会

なお，新たな協議会の設置及び計画決定はなかった。

<既に計画策定した計画及び協議会>

| | 決 定 | 計 画 名 称 | 協 議 会 名 称 |
|---|-------------|-----------------------------|------------------------------|
| 1 | 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 | 史跡武蔵国分寺跡周辺地区まちづくり協議会 |
| 2 | 平成 21 年 9 月 | 国分寺都市計画道路 3・2・8 号線沿道まちづくり計画 | 国分寺都市計画道路 3・2・8 号線沿道まちづくり協議会 |
| 3 | 令和 2 年 2 月 | 国分寺街道及び国 3・4・11 号線周辺まちづくり計画 | 国分寺街道及び国 3・4・11 号線周辺まちづくり協議会 |
| 4 | 令和 2 年 3 月 | 西国分寺駅北口周辺まちづくり計画 | 西国分寺駅北口周辺まちづくり協議会 |

(5) まちづくり計画の策定効果

ア 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」に位置付けられる。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。

イ（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。

ウ 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 秩序あるまちづくり（条例第5章関係）

(1) 都市計画の決定等の提案に係る手続（第25条～第30条）

都市計画法第21条の2（都市計画の決定等の提案）の規定による都市計画の提案制度がより活用されるよう、提案団体の追加、提案面積の緩和、支援制度の設置などを行っている。

年度内に都市計画の決定等の提案実績はなかった。

(2) 都市計画の決定等の手続（第31条～第33条）

都市計画法第17条の2（条例との関係）の規定により、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の決定等の手続の充実を図っている。

① 国分寺市決定の都市計画の決定・変更の年度内の実績は、以下のとおり。

| | 決定・変更日 | 案件名 |
|---|-----------|---|
| 1 | 令和2年9月30日 | 用途地域の変更 高度地区の変更 防火地域及び準防火地域の変更 史跡武蔵国分寺跡周辺地区地区計画の決定 |
| 2 | 令和3年1月1日 | 生産緑地地区の変更 |
| 3 | 令和3年2月26日 | 第4号姿見の池緑地の変更 |

② 都市計画法第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、都市計画の原案の申出を行うにあたって、条例の努力義務規定を適用し、東京都決定の都市計画の原案の公告、縦覧等を行った年度内の実績は、以下のとおり。

| | 都市計画の原案 | 原案の縦覧期間 |
|---|---|--------------------|
| 1 | 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針について 都市再開発の方針について | 令和2年7月1日 ～7月15日 |



- ③ 都市計画法第 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関する意見を述べる時は，あらかじめ，まちづくり市民会議の意見を聴くとともに，当該会議の意見を付して都市計画審議会の意見を聴くことを義務付けている。東京都都市計画決定・変更の年度内の実績は，以下のとおり。

| | 決定・変更日 | 案件名 | 意見聴取 |
|---|-----------------|---|---|
| 1 | 令和 3 年 3 月 31 日 | 都市計画区域の整備，開発及び保全の方針について 都市再開発の方針について | 令和 2 年 11 月 4 日 まちづくり市民会議 令和 2 年 11 月 20 日 都市計画審議会 |

(3) 地区計画等の案の作成手続（第 34 条～第 38 条）

都市計画法第 16 条（公聴会の開催等）第 2 項及び第 3 項の規定により，地区計画等の案の作成手続及び地区計画等の決定等の申出の方法を定めている。

地区計画等の案の作成手続の年度内の実績はなかった。



5 協調協議のまちづくり（条例第6章関係）

(1) 建築確認申請等に係る届出等（第40条）

建築確認申請等に先立って、計画概要の届出を行う。ただし、(2)(3)に該当するものを除く。

届出件数 594 件

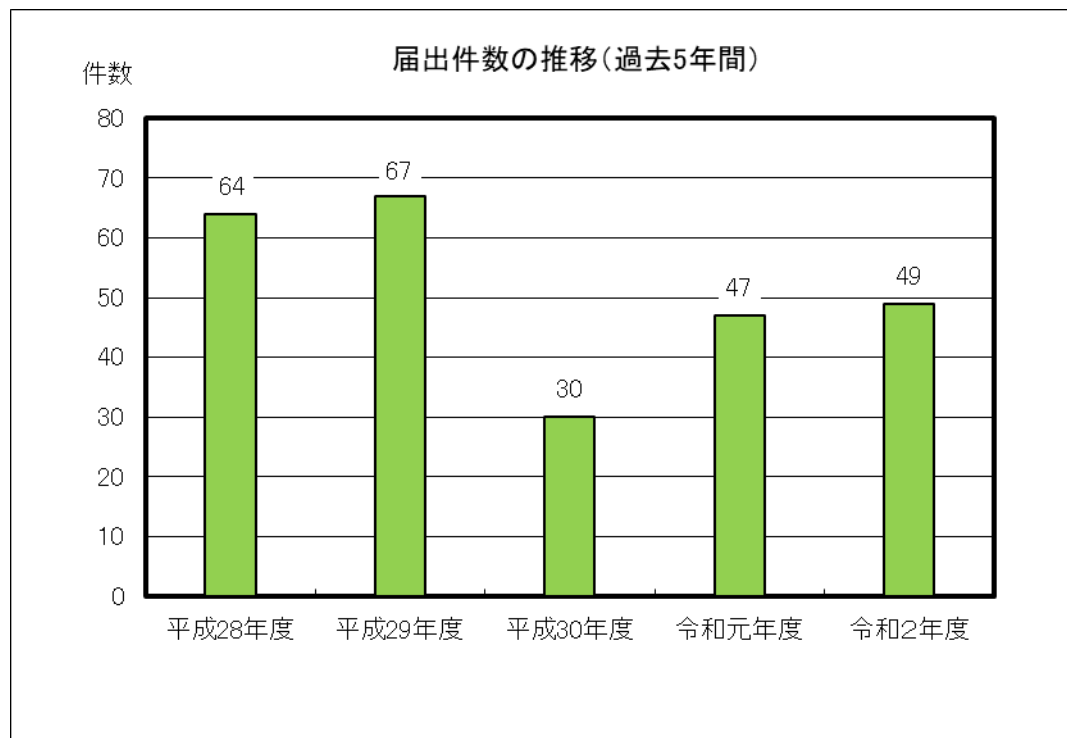
(2) 開発基本計画の届出等（第41条）

次のいずれかの開発事業を行う場合は、条例の規定に基づく開発手続が適用となり、開発事業の規模、内容に応じた開発基準（道路後退、公園等の設置、敷地面積の最低限度、外壁の後退距離、建築物の高さ、緑化など）もあわせて適用となる。

- ・ 開発区域面積 500（国分寺崖線区域内は 300）㎡以上の開発事業
- ・ 中高層建築物（高さ 10m超又は地階を含む階数が 3 以上）の建築
- ・ 建築物の用途変更で変更する床面積の合計が 1,000 ㎡以上の開発事業
- ・ 地区まちづくり整備計画、都市農地土地利用計画が定められている区域内で行う開発事業
- ・ テーマ型まちづくり計画関係区域内で行う開発事業

届出件数 49 件（うち都市計画法第 29 条の開発行為の該当 23 件）

(参考) 届出件数の推移



(3) 土地利用構想の届出等 (第 63 条)

次のいずれかの大規模開発事業を行う場合は、上記(2)に先立ち市へ届出等を行う。

- ・ 5,000 (国分寺崖線区域内は 3,000) m²以上の開発事業
- ・ 共同住宅で計画戸数 100 (国分寺崖線区域内は 60) 戸以上の開発事業又は床面積の合計が 10,000 (国分寺崖線区域内は 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以上の墓地造成

届出件数 5 件 (うち都市計画法第 29 条の開発行為該当 4 件)

(4) 大規模土地取引行為の届出 (第 61 条)

5,000 m²以上の土地に関する権利の移転又は設定を行う契約を締結して、土地に関する権利を移転しようとする場合は、その 3 月前までに、権利を移転しようとする者 (売主など) は市へ届出を行う。

届出件数 1 件

(5) 開発事業の早期に紛争の予防と調整を図る仕組み (第 46 条～第 47 条)

上記(2)、(3)の届出対象となる開発事業に関し、早期に紛争の予防と調整を図る仕組みとして、次の 2 つの手続きを規定している。

- ① 近隣住民及び周辺住民は、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。この場合、市は意見書の写しを事業者に送付する。

意見書の提出があった開発事業の件数 7 件

- ② 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又は事業者は、開発事業に関する近隣住民と事業者の双方の意見等の整理・調整を目的に、調整会の開催を市長に請求することができる。

調整会の開催請求件数 3 件 (うち調整会の開催件数 1 件)

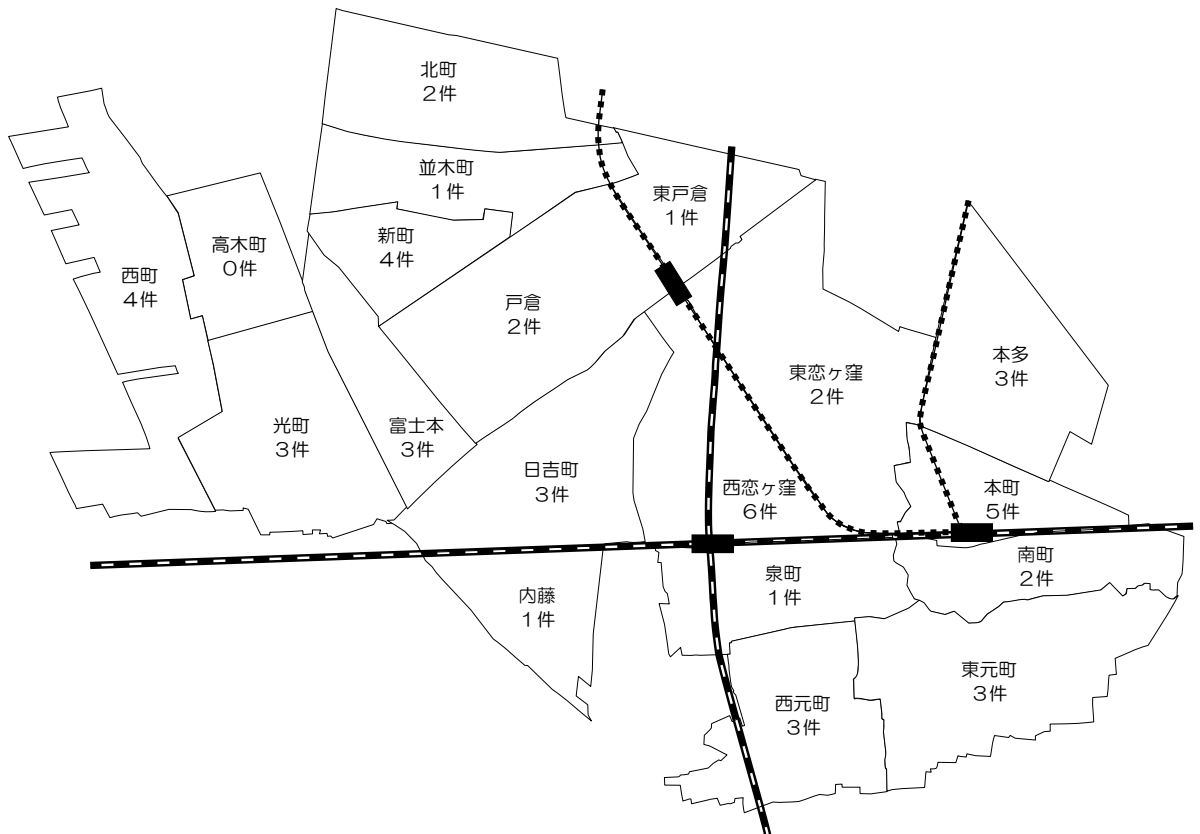
(6) 開発事業に係る紛争調整 (第 79 条～第 84 条)

上記(2)、(3)の届出対象となる開発事業は、第 49 条第 1 項の規定による開発事業申請書等が提出された日以降、近隣住民及び事業者から紛争調整の申出があった場合、あつせん、調停を行うことができる。

あつせん申出の件数 0 件 (うちあつせん件数 0 件)

調停移行勧告件数 0 件 (うち調停件数 0 件)

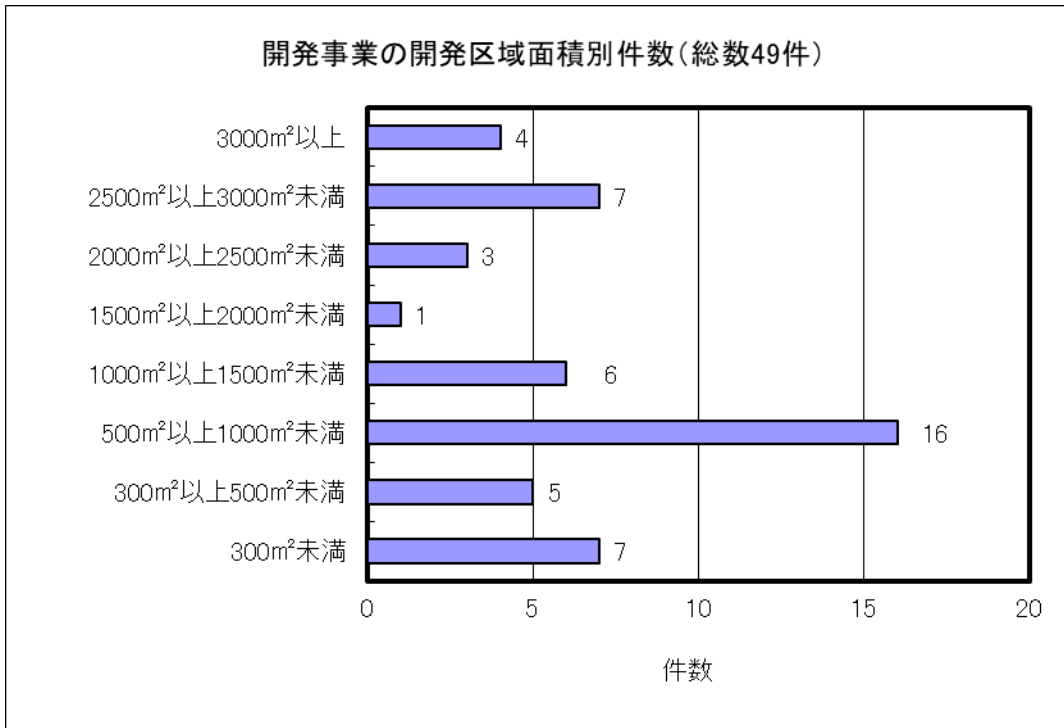
【町名別 開発基本計画の届出状況（総数 49 件）】



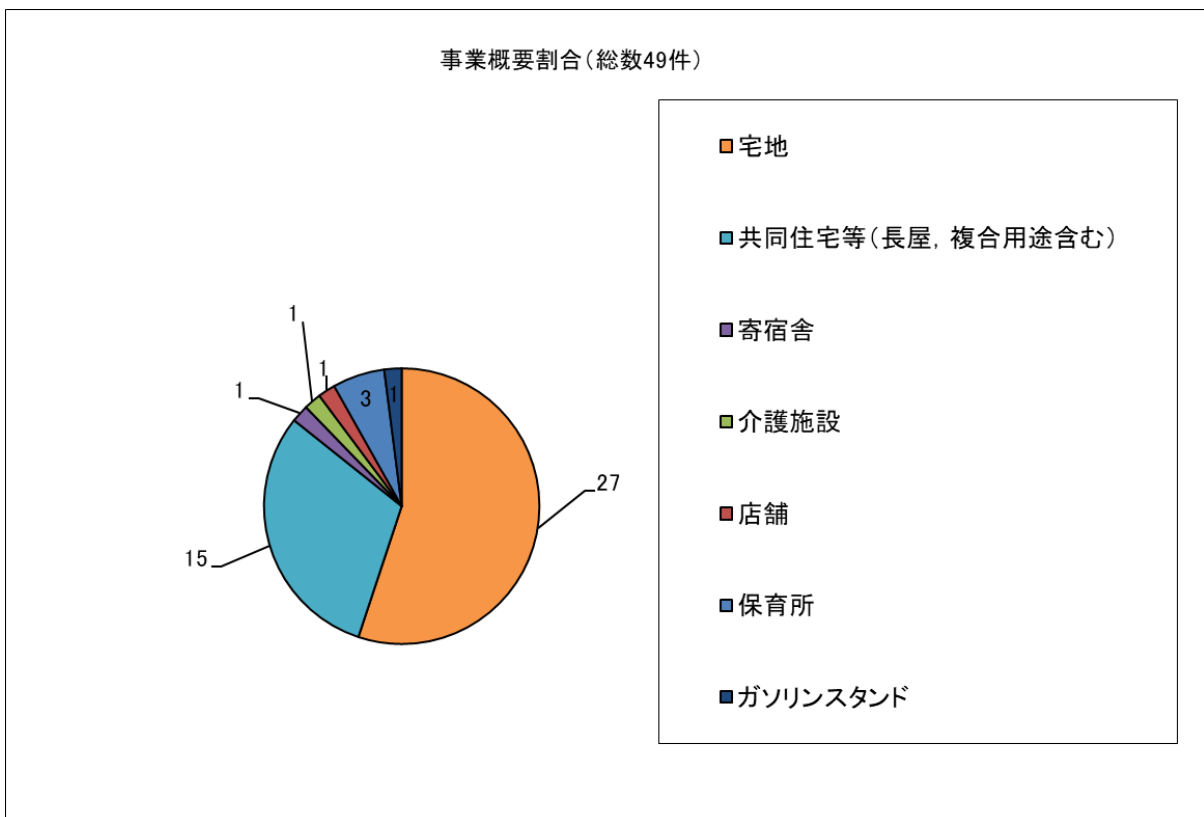
【用途地域別 開発基本計画の届出状況（総数 49 件）】

| 用途地域 | 開発事業件数 |
|---------------------------|--------|
| 第一種低層住居専用地域 | 31 件 |
| 第二種低層住居専用地域 | 1 件 |
| 第一種中高層住居専用地域 | 1 件 |
| 第二種中高層住居専用地域 | 1 件 |
| 第一種住居地域 | 2 件 |
| 第二種住居地域 | 1 件 |
| 近隣商業地域 | 1 件 |
| 商業地域 | 4 件 |
| 準工業地域 | 1 件 |
| 第一種低層住居専用地域+第二種中高層住居専用地域 | 1 件 |
| 第一種低層住居専用地域+第一種住居地域 | 3 件 |
| 第一種中高層住居専用地域+ 第二中高層住居専用地域 | 1 件 |
| 準工業地域+第一種住居地域 | 1 件 |
| 合計 | 49 件 |

【開発区域面積別 開発基本計画の届出状況（総数 49 件）】



【事業概要別 開発基本計画の届出状況（総数 49 件）】



【開発基本計画の月別届出件数（総数 49 件）】

(件)

| 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 | 1月 | 2月 | 3月 |
|----|----|----|----|----|----|-----|-----|-----|----|----|----|
| 6 | 4 | 2 | 4 | 5 | 3 | 8 | 3 | 3 | 5 | 6 | 0 |

6 まちづくりの支援等（条例第7章関係）

(1) まちづくり支援機関の設置（第85条）

社会情勢やニーズの変化等を踏まえ、より良いまちづくり支援機関となることを目指し、まちづくりセンターを「まちのデザインセンター」として令和元年度に刷新した。

まちのデザインセンターの業務は、①まちの課題の解決や、市民主体のまちづくりを推進するための支援方策を検討する「まちづくり推進会議」、②まちづくりに関する事業を自ら企画し、実践できるまちづくりの担い手育成のための連続講座「こくぶんじカレッジ」、③条例の仕組みに基づくまちづくりの支援で構成する。

②については、官民連携の視点を取り入れ、まちづくりの担い手育成に経験のある市民団体との協働事業で実施した。

(2) まちづくりの支援等（第86条）

まちづくりコンサルタント派遣要綱に基づき、市民等、まちづくり協議会及び市街地開発事業等を行おうとする者に対し、専門家の派遣を実施。年度内の派遣実績はなし。

まちづくり活動助成規則に基づき、まちづくり協議会及び市街地開発事業等を行おうとする者に対し、継続して3年間活動費用の助成（20万円限度/年）を行う。年度内の助成実績はなかった。

(3) 表彰

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。年度内の実績はなかった。

7 その他（条例第8章、第9章関係）

条例の実効性の確保のため、条例において是正命令、公表、罰則の規定を設けている。

年度内の実績はなかった。

8 条例改正の履歴

| 履 歴 | |
|-----|--|
| 制定 | 公布：平成16年6月24日 条例第18号（施行：平成17年1月1日） |
| 改正 | 公布：平成17年3月30日 条例第15号（施行：平成17年4月1日） 理由：法改正のため（都市緑地保全法が都市緑地法となったことに伴い、条例第2条第2号中の一部を改正）。 |

| | |
|----|---|
| 改正 | 公布：平成23年3月25日 条例第14号（施行：平成23年8月1日） 理由：条例施行後、一定期間が経過していることから、その後の状況変化に対応するとともに、まちづくりの基本理念に則した施策の効果的な推進を図るため。 |
| 改正 | 公布：平成23年7月4日 条例第20号（施行：平成23年8月2日） 理由：法改正のため（地方自治法の改正に伴い、条例第7条第1項第1号の一部を改正）。 |
| 改正 | 公布：平成24年3月30日 条例第11号（施行：平成24年4月1日） 理由：権限委譲による「国分寺市墓地等の経営の許可等に関する条例」の制定に伴い、別表第3の13の項第5号の一部を改正。 |
| 改正 | 公布：平成24年10月2日 条例第40号（施行：平成24年10月2日） 理由：政令改正のため（都市計画法施行令改正に伴い、条例第27条の一部を改正）。 |
| 改正 | 公布：平成26年3月27日 条例第1号（施行：平成26年4月1日） 理由：建築行為を伴わない土地利用のうち、自動車駐車場または自動二輪車駐車場の設置における開発基本計画の届出対象の面積を駐車場法施行令第6条の範囲とするため、第41条第1項の一部を改正。 |
| 改正 | 公布：平成27年6月30日 条例第25号（施行：平成27年7月1日） 理由：建築基準法の改正を踏まえ、斜面地建築物に老人ホーム等を追加するため、第84条の3の一部を改正。 |
| 改正 | 公布：平成28年3月29日 条例第21号（施行：平成28年3月29日） 理由：「崖線」，「湧水」が常用漢字となったことに伴い、前文を改正。 「国分寺市都市計画マスタープラン」の策定に伴い、第7条第1項第2号を改正。 |
| 改正 | 公布：平成28年10月3日 条例第29号（施行：平成29年4月1日） 理由：国分寺市自治基本条例の改正に伴い、第7条第1項第1号を改正。 |
| 改正 | 公布：平成28年12月28日 条例第38号（施行：平成29年4月1日） 理由：国分寺市組織条例の一部改正に伴い、「環境部，都市建設部，都市開発部」を「まちづくり部，建設環境部」に改める。 |
| 改正 | 公布：令和3年3月24日 条例第17号（施行：令和3年9月1日） 理由：まちづくりに関する状況の変化に対応し、安全で快適なまちづくりの実現に寄与するため。 |