

国分寺市まちづくり条例の あらまし

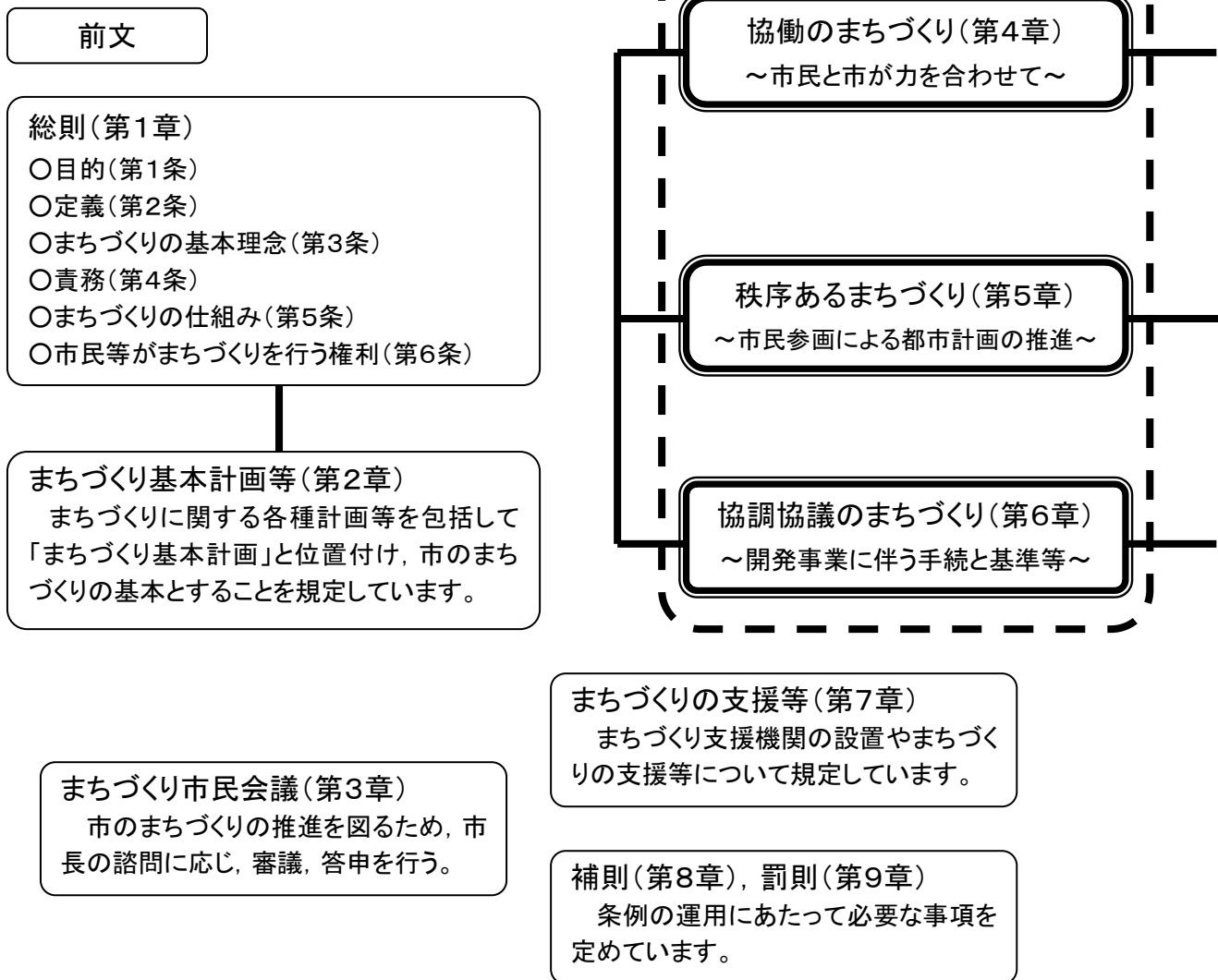
まちづくりの作法を定めました



平成 17 年 1 月 1 日施行
(平成 29 年 4 月改正施行)

国分寺市

国分寺市まちづくり条例の全体構成図



国分寺市まちづくり条例の策定経過

この条例は、『国分寺市都市マスタープラン(平成12年3月)※』の内容を実現するための一つの方策として、また、国分寺市が健康で文化的な都市として暮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です。

条例の検討は平成13年から始まり、市民と行政が協働で検討するために発足した、市民であれば誰でも自由に参加できる「都市(まち)づくりサロン」を中心に、団体ヒアリング、地域別懇談会、シンポジウム、各種説明会、市報発行等を通じて、幅広い市民参加を経てきました。

そして、「都市(まち)づくりサロン」からの条例策定への提言を踏まえ、市民、専門家、市職員からなる「まちづくり条例合同検討会議」を設置し、「国分寺市まちづくり条例基本方針」を定めました。この基本方針をもとに条例案をまとめ、平成16年6月24日に公布、平成17年1月1日より施行をしています。

※都市計画法第18条の2の規定に基づく、市の都市計画に関する基本的な方針のこと。

○地区まちづくり計画の策定・決定・実施(第14条, 第17・18条)

～身近な地区を舞台にして, 市街地整備や環境保全などを目的としたまちづくりの計画から実施までのルールを定めています。

○テーマ型まちづくり計画の策定・決定・実施(第15条, 第17・18条)

～特定のまちづくりテーマについて関心のある市民が集まって行う研究・実践活動について, その計画から実施までのルールを定めています。

○都市農地まちづくり計画の策定・決定・実施(第16条, 第17・18条)

～都市農地の計画的な保全と宅地化に伴う優良な住宅地開発の仕組みを整えています。

○まちづくり推進地区(第20～21条)

～都市整備が必要な地区等について, 行政の発意により, 市民・事業者等とともに, 協働のまちづくりを進めます。

○都市計画の提案に関する支援と手続等(第25～30条)

～地権者やまちづくり協議会などが行う都市計画の提案について, その「支援制度」と「提案から決定までの手続」等を定めています。

○都市計画決定手続に係る市民参加の充実(第31～33条)

～「都市計画の原案作成段階における市民参加」「都市計画の決定手続における市民参加規定の充実」を図っています。

○都市計画委任事項の活用(第34～38条)

～法令委任事項として, 地区計画等の原案の提示方法や意見の提出方法, 地区計画の申出制度の活用を図っています。

○開発事業の手続(第41～60条)

～開発事業に伴う届出, 市民への早期の説明と市との協議等の手続を定めています。

○大規模な土地取引・開発事業に伴う土地利用の調整(第61～68条)

～市全体に大きな影響を与える大規模な土地取引・開発事業については, 開発事業の手続に先立ち, 土地利用の調整手続を定めています。

○開発事業に関する基準(第69～78条)

～まちづくりの基本理念等に鑑み, 開発事業に関する基準, 都市計画法の開発行為の許可基準の充実を図っています。

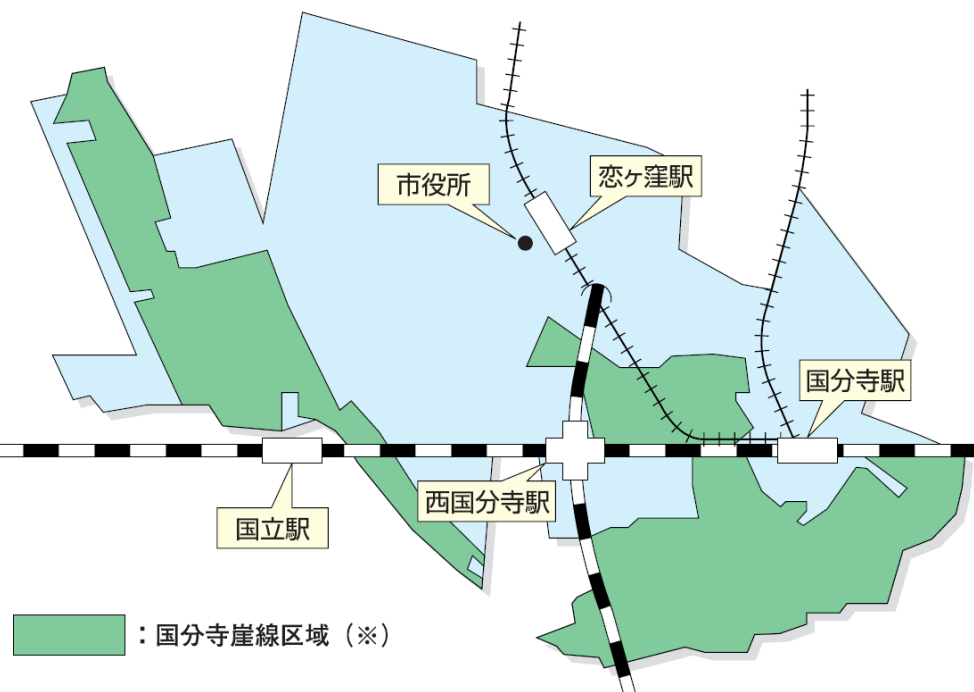
○開発事業に係る紛争調整(第79条～第84条)

～開発事業に伴う紛争の予防と調整の仕組みを整えています。

○建築基準法の活用(第84条の2～第84条の9)

～斜面地建築物と周辺の住環境との調和を図ることを目的として, 建築基準法の活用を図っています。

がいせん
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, 別表第1)の事です。
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。



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

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。

② 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。

まちづくりは、市民等、事業者、市の協働によりすすめます。

まちづくりの計画の策定段階から三者の協働ですすめます。

まちづくりは、土地基本法及び環境基本法の理念を踏まえてすすめます。

土地基本法の理念とは、土地については公共の福祉を優先するとの考え方です。環境基本法の理念とは、人と自然とが共生し、環境への負担が少なく持続的に発展できる社会を構築するとの考え方です。

まちづくりは、緑と水と文化財など国分寺の地域資産を守り、はぐくみ、生かすことを基本にすすめます。

緑と水と文化財などを守り、育みながら、より暮らしやすく、より魅力あるまちにする考え方です。

③ まちづくりの仕組み

まちづくり条例の目的とまちづくりの基本理念を実現するため、まちづくりの三つの仕組みを定めています。

協働のまちづくり(第4章) ～市民と市が力を合わせて～

⇒5ページ～

秩序あるまちづくり(第5章) ～市民参画による都市計画の推進～

⇒7ページ～

協調協議のまちづくり(第6章) ～開発事業に伴う手続と基準等～

⇒9ページ～

まちづくり市民会議（第10条、第11条、第47条～第47条の6）

国分寺市まちづくり市民会議（以下「市民会議」）は、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に設置した機関です。市民会議の委員は、公募により選出された市民等7人以内と、識見を有する者（都市計画、建築、法律等の専門家）6人以内で構成されています。

● まちづくり市民会議の審議事項

市民会議は条例の規定に基づき、市長の諮問に応じ、審議・答申をするほか、建議をすることができます（第10条第2項）。

具体の条文では、まちづくり協議会の認定をするとき（第13条第3項）、まちづくり計画の決定をするとき（第17条第8項）、大規模土地取引行為の届出に対する助言をするとき（第62条第2項）、建築物の高さの特例基準の適用をするとき（別表第3の3の項第1号）などが挙げられます。

● 調整会

市民会議は、調整会（第47条）の主宰をします。調整会とは、開発事業に関する近隣住民と事業者の双方の意見等の調整がつかない場合に、その整理と調整を行うものです。

① 調整会の委員

調整会の委員は、市民会議の識見を有する者の中から3人以上を会長が指名します。

② 調整会の開催請求

調整会は、近隣住民又は事業者が市長に開催を請求できます。

近隣住民が行う場合は、事前協議書等の公告日（第44条）の翌日から14日以内に事前の申出を行い、公告日の翌日から21日以内に満20歳以上の近隣住民の過半数の署名により請求を行います。

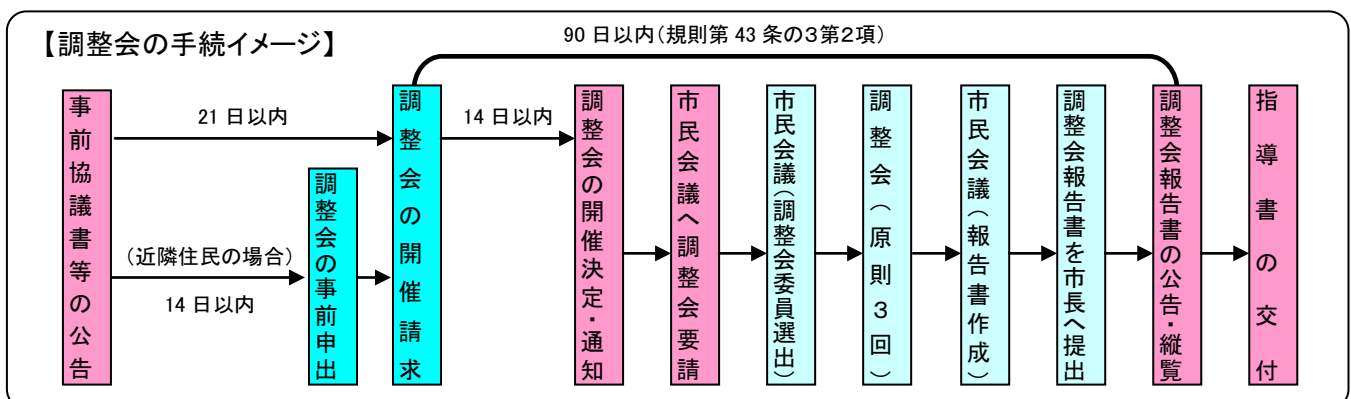
事業者が行う場合は、事前協議書等の公告日（第44条）の翌日から21日以内に請求を行います。

③ 調整会の開催回数、期間

調整会は、原則3回となります。また、調整会の開催請求日から90日以内に調整会の報告書を作成します。

④ 調整会の調整結果

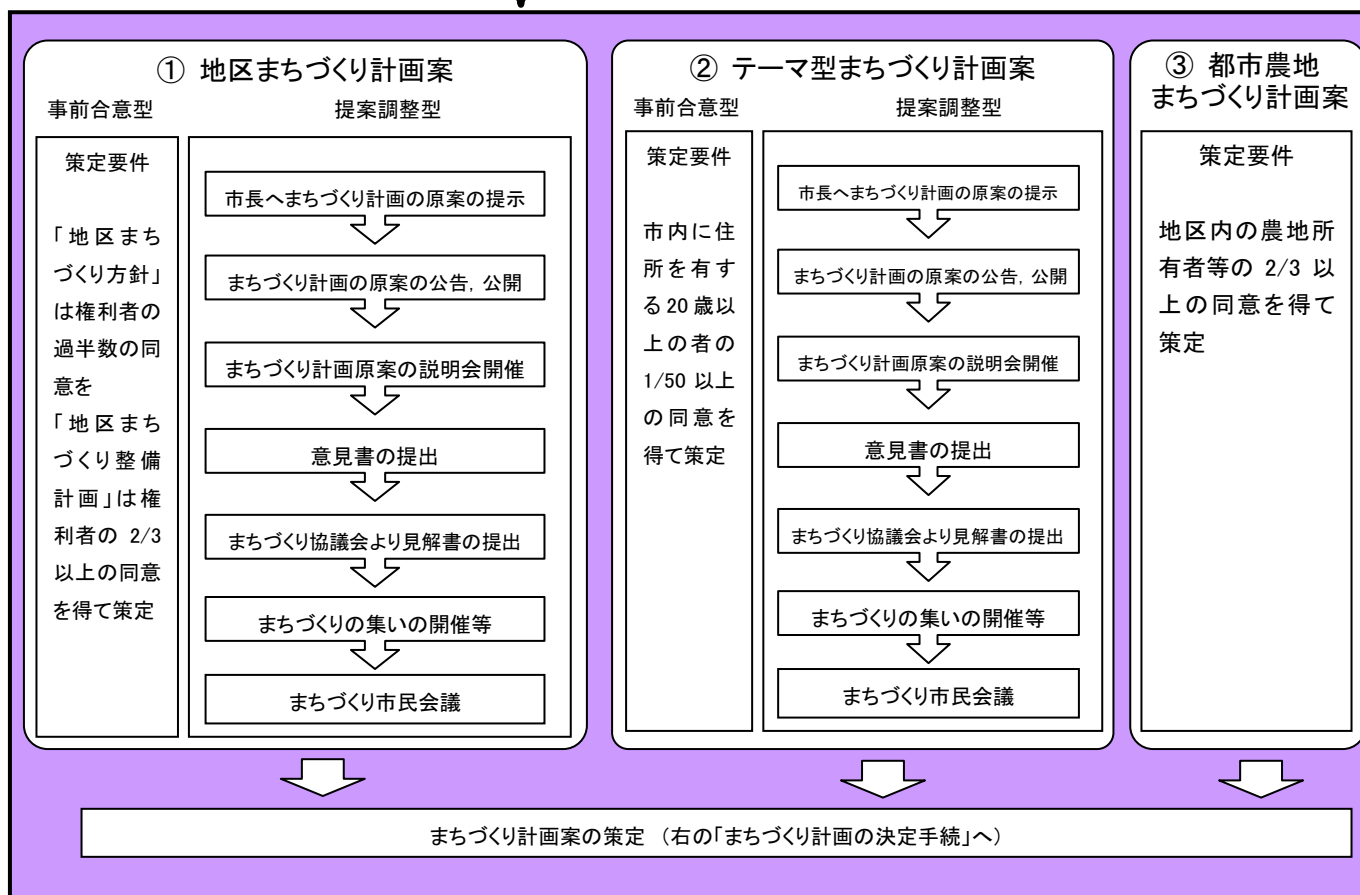
調整会の結果は事案により異なることが想定されますが、当事者間の合意による解決が本来主旨であり、調整結果を当事者双方に強制するものではありません。なお、第48条において、市が指導書を交付する際には、調整会の報告書の内容を踏まえて行うこととしています。



協働のまちづくり ～市民と市が力を合わせて～（第12条～第24条）

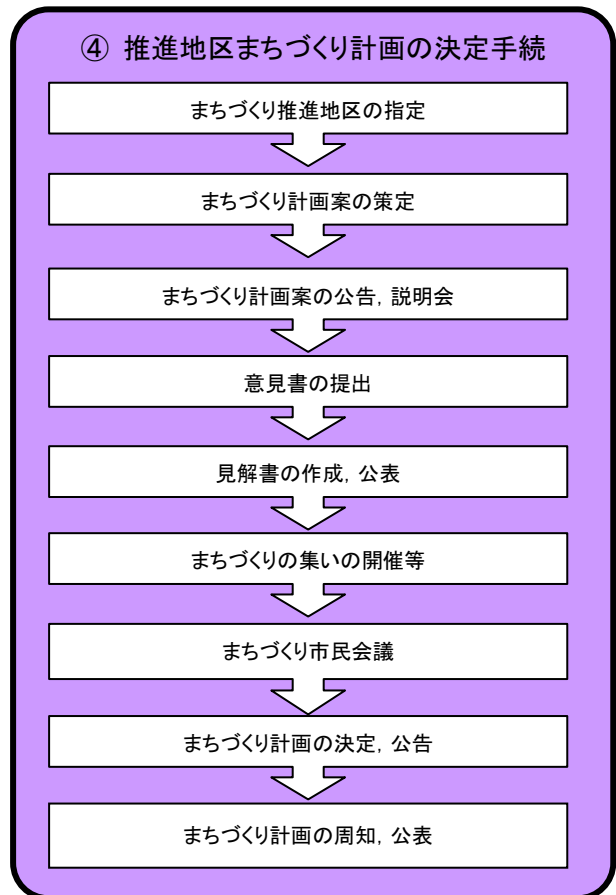
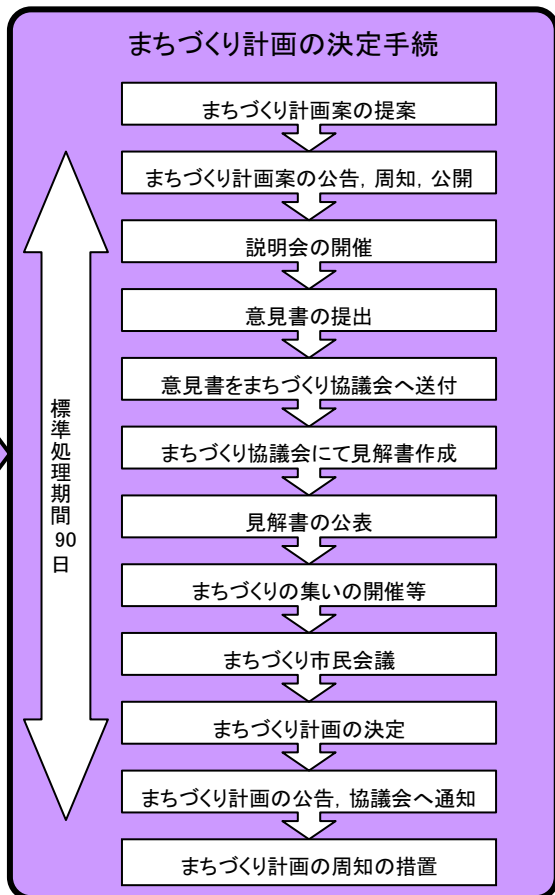
市民と市が力を合わせて地域の特性を生かした協働のまちづくりを推進するために「地区まちづくり計画」「テーマ型まちづくり計画」

	① 地区まちづくり計画	② テーマ型まちづくり計画
特色は？	「地区まちづくり計画」とは、身近な生活圏(地区)を舞台にして、公共施設(道路・公園・上下水道など)や公益施設(集会所・小中学校など)の整備、環境保全などを目的とした計画を言います。	防災まちづくりや景観まちづくりなど特定のまちづくりテーマについて、関心のある市民が集まって行う良好なまちづくりを目的とした計画を言います。
地区はどれ位の大きさ？	概ね 3,000 m ² 以上の地区を対象としています。	—
誰が計画づくりをできるの？	「地区まちづくり協議会」として認定された団体が計画づくりを行います。「地区まちづくり協議会」の構成員は、地区住民等(地区内に住所を有する者・地区内で事業を営む者・地区内に土地又は建物を所有するもの・規則で定める者)です。	「テーマ型まちづくり協議会」として認定された団体が計画づくりを行います。「テーマ型まちづくり協議会」の構成員は市民等(市内に住所を有する者・市内で事業を営む者、市内の土地又は建物所有者・規則で定める者)です。
どのようなまちづくりができるの？	〇ミニ開発を防ぎ良好な住環境を保全したい、〇戸建住宅地の環境を守りたい、〇活力ある商店街のまちづくりをしたい、〇自治会・町内会単位でまちづくりに取り組みたいなどが考えられます。	〇交通まちづくり、〇防災まちづくり、〇国分寺崖線の保全と再生のまちづくり、〇景観まちづくり、〇文化財保存のまちづくりなどが考えられます。



「都市農地まちづくり計画」「推進地区まちづくり計画」の4つのまちづくりの仕組みを定めています。

③ 都市農地まちづくり計画	④ 推進地区まちづくり計画
生産緑地等の計画的な保全及び活用を目的とした計画を言います。	市が重点的・優先的にまちづくりが必要な地区を指定し、市街地整備及び都市環境の改善を目的とした計画を言います。
概ね 3,000 ㎡以上で、その面積の2/3以上の土地が生産緑地等であることが要件となります。	概ね1ヘクタール以上です。
「都市農地まちづくり協議会」として認定された団体が計画づくりを行います。「都市農地まちづくり協議会」の構成員は、農地所有者等(地区内で農業を営む者・地区内に住所を有する者・地区内の土地又は建物所有・規則で定める者)です。	推進地区の指定は、市が行いますが、計画づくりは「推進地区まちづくり協議会」が行います。「推進地区まちづくり協議会」の構成員は地区内で住所を有する者・事業を営む者・土地建物を所有する者・市民等・識見を有する者・市職員・規則で定める者です。
○相続等に備えた計画的な農地利用, ○宅地化農地の計画的土地利用, ○生産緑地の集約化計画 などが考えられます。	<p>< 推進地区の指定事例 ></p> <ul style="list-style-type: none"> ○史跡武蔵国分寺跡周辺のまちづくり ○国 3・2・8 号線沿道のまちづくり



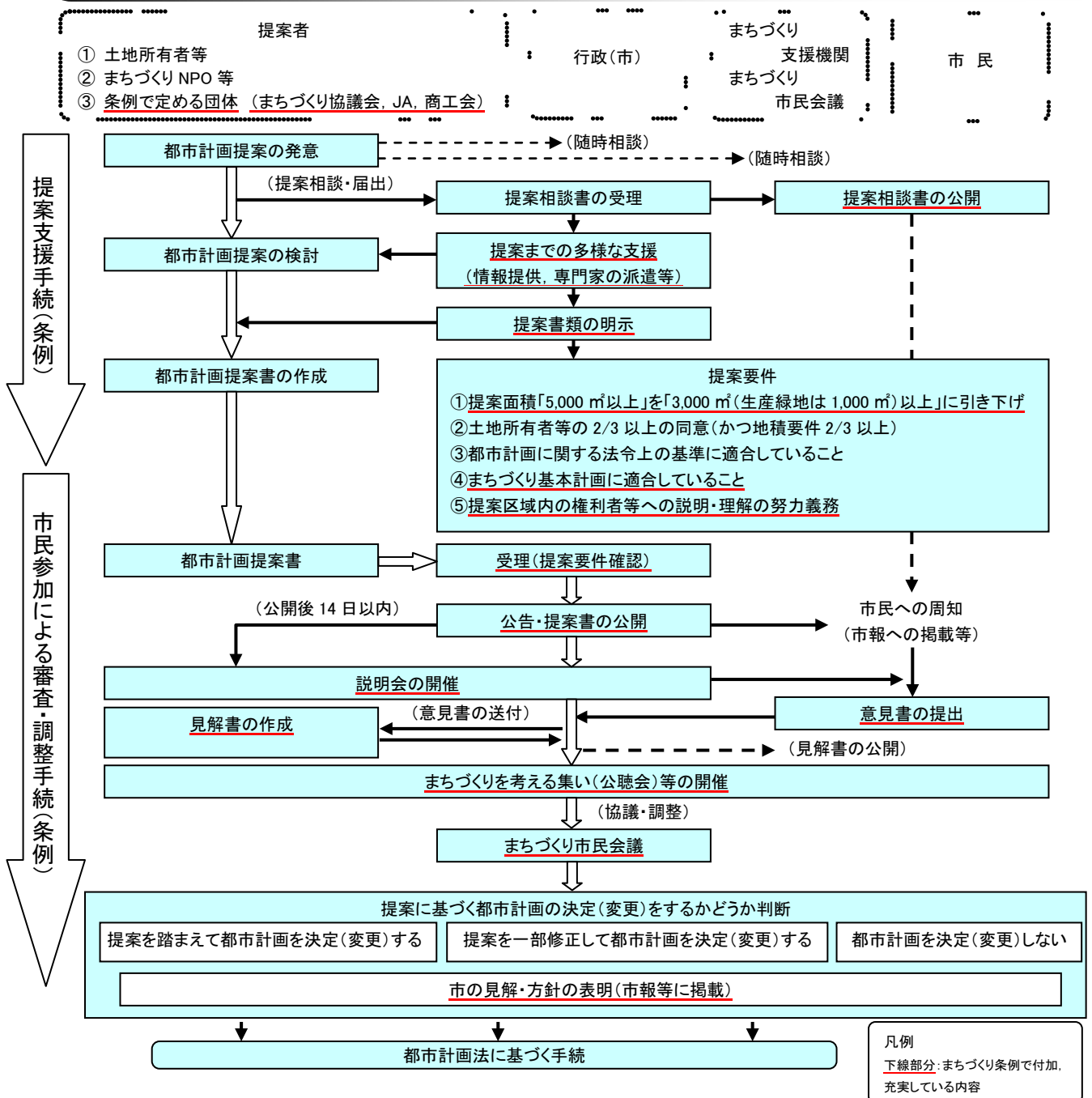
秩序あるまちづくり ～市民参画による都市計画の推進～（第25条～第38条）

市民が都市計画法の諸制度を積極的に活用できるように、都市計画の提案制度に係る支援・手続や都市計画の案の作成・決定等の手続について定めています。

● 都市計画の提案制度の支援

都市計画の提案制度とは、都市計画法第21条の2の規定により、土地所有者等やまちづくりNPO法人等が、一定の条件を満たした場合、都道府県又は市町村に都市計画の決定又は変更を提案できる制度です。まちづくり条例では、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ました。

● 都市計画の提案制度に関する支援・手続のフロー図

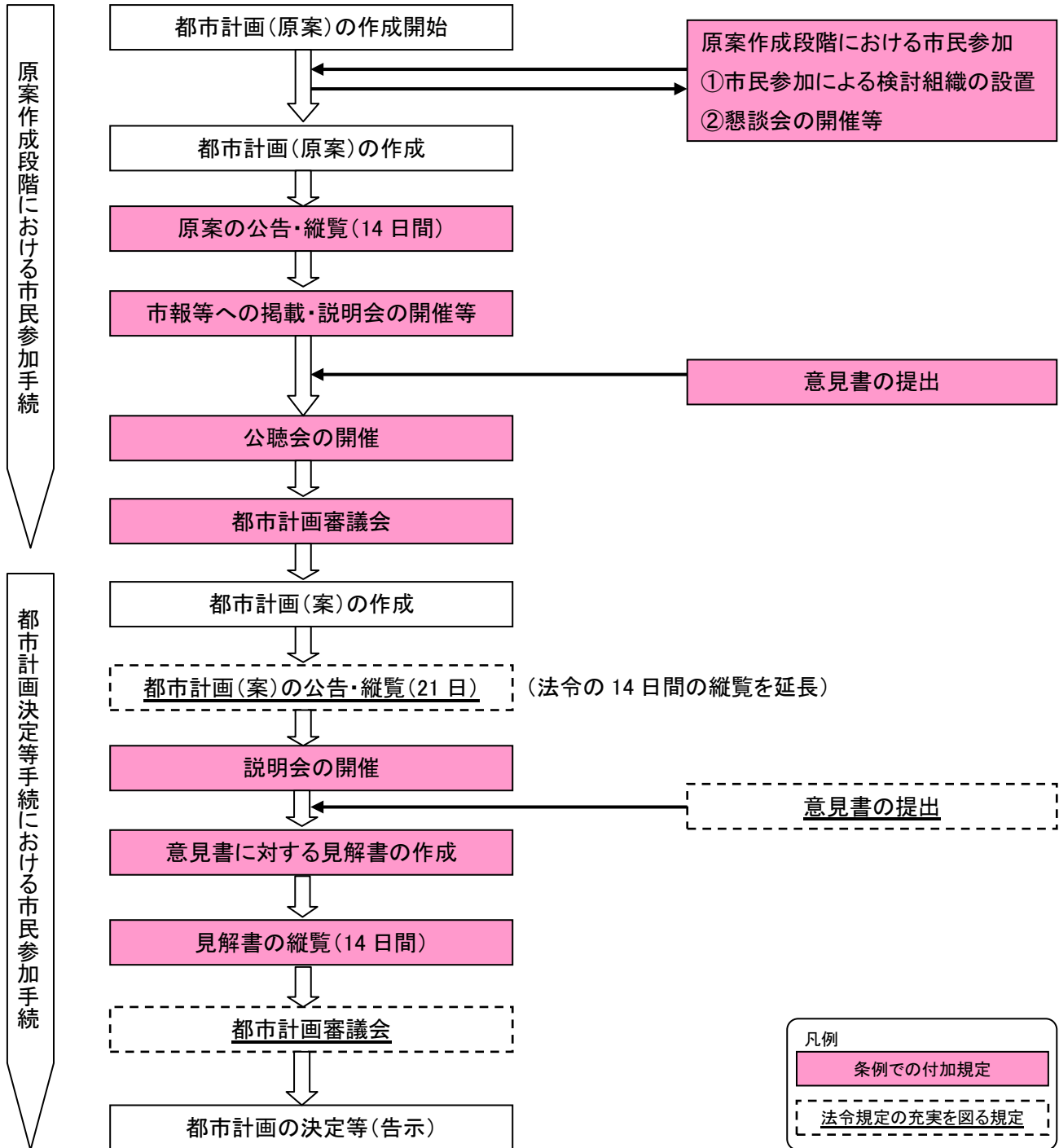


● 都市計画決定等の手続の充実について

平成12年の都市計画法の改正により、都市計画法第17条の2の規定に基づき、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りました。そこで、まちづくり条例では、都市計画の原案(一番最初につくる案)作成という早期の段階から、市民参加による都市計画手続の充実を図るため、次の規定を定めています。

- 都市計画の案の作成段階における市民参加規定の充実
- 都市計画の決定等手続における市民参加規定の充実

● 都市計画決定等の手続のフロー図



協調協議のまちづくり ～開発事業に伴う手続と基準等～(第 39 条～第 84 条の9)

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, 次の手続(基準)を定めています。

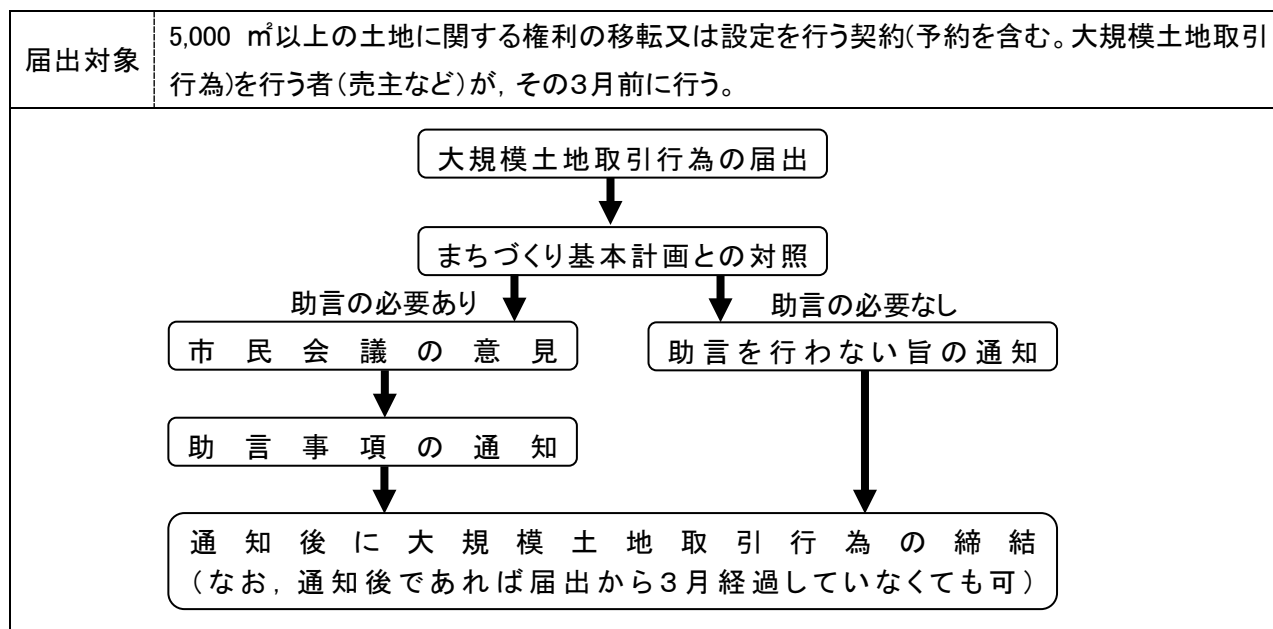
- 大規模土地取引行為の届出等の手続
- 開発事業に伴う手続
 - ① 建築確認申請等に先立つ届出手続
 - ② 開発事業の手続(基準)
 - ③ 大規模開発事業の特例手続
- 紛争調整の手続
- 建築基準法の活用(斜面地における建築物の制限)

● 大規模土地取引行為の届出等(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等に基づく適正な土地利用の誘導を図るため, 大規模な土地(5,000 m²以上)の取引行為を行おうとする者に, その3月前までに市長への届出をすることを規定しています。

市長は届出に対し, まちづくり基本計画に照らして良好なまちづくりのための助言を行います。

大規模土地取引行為の届出等の手続のあらまし



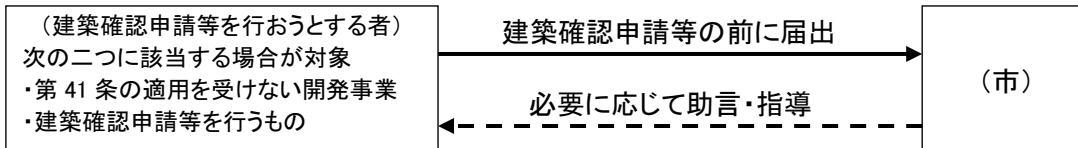
本届出とは別に, 公有地の拡大の推進に関する法律, 国土利用計画法などの法令に基づく手続も必要となることがあります。

● 開発事業に伴う手続

① 建築確認申請等に係る届出等(第 40 条関係)

小規模な開発事業(下記②, ③の適用を受けない開発事業)については, 建築確認申請等を行う前に市長に届出をすることを規定しています。

届出があった場合, 必要に応じて良好なまちづくりを推進するための助言, 指導を行うことができるような制度としています。



② 開発事業の手続(第 41 条～第 60 条関係)

○地域環境に配慮し, 開発紛争の起こりにくい地域共生型開発事業を誘導するため, 開発事業の手続を定めています。(手続のあらまはは 13, 14 ページをご覧ください。)

○手続対象となるのは, 下記の開発事業となります。また, 開発事業の基準があわせて適用となります。(基準のあらまはは次ページをご覧ください。)

○近隣住民, 周辺住民(開発区域から一定の距離内に住所を有する方など。第2条第 12 号, 13 号)は, 開発事業の説明を求め, 意見書の提出ができます。また, 意見書の提出などを行っても調整がつかない場合は, 事業者又は近隣住民(過半の署名が必要)は, 調整会(4ページ参照)の開催を請求できます。

開発基本計画の届出対象(第 41 条)	<p>次のいずれかに該当するもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ・開発区域の面積 500 m²(国分寺崖線区域内は 300 m²。ただし, 国分寺崖線区域内であっても, 一戸建ての住宅の建築を目的とする場合や墓地以外の建築行為を伴わない土地利用の場合は 500 m²)以上 ※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ついては, その駐車のために供する部分の面積が 500 m²以上のものが対象 ・中高層建築物(高さ 10m 超又は一戸建ての住宅以外では地階を含む3階以上)の建築 ・床面積 1,000 m²以上の建築物の用途の変更 ・地区まちづくり整備計画又は都市農地土地利用計画の区域内 ・テーマ型まちづくり計画関係区域内
---------------------	--

③ 大規模開発事業の特例手続(第 63 条～第 68 条関係)

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(大規模開発事業)については, 一般の開発事業の手続に先立ち, その構想段階で事業者, 市への届出, 市民等への説明をすることを規定しています。

(手続のあらまはは 13 ページをご覧ください。)

土地利用構想の届出対象(第 63 条)	<p>次のいずれかに該当するもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ・開発区域の面積 5,000 m²(国分寺崖線区域 3,000 m²)以上 ・共同住宅等で戸数 100 戸(国分寺崖線区域内 60 戸)以上 ・ワンルーム建築物で戸数 200 戸(国分寺崖線区域内 120 戸)以上 ・床面積の合計 10,000 m²(国分寺崖線区域内 6,000 m²)以上 ・店舗面積の合計 1,000 m²以上 ・開発区域の面積 2,000 m²以上の新たな墓地の設置
---------------------	---

開発事業の基準(概要)(第 69 条～第 73 条関係) 詳細は 15 ページ以降の条例, 規則をご覧ください。

基準	項目
公共施設及び公益施設の整備基準(第 70 条)	<ul style="list-style-type: none"> ①道路(開発区域内及び前面道路の幅員などを規定)(別表第2の1の項) ②公園等(開発区域の面積3,000㎡以上で、住宅目的の開発事業が対象)(別表第2の2の項) ③下水道施設(別表第2の3の項) ④消防施設(消火栓、貯水槽の整備を事業内容、規模に応じ規定)(別表第2の4の項) ⑤廃棄物保管施設(別表第2の5の項) ⑥防災倉庫(住宅目的の開発事業で50戸以上が対象)(別表第2の6の項) ⑦集会所(共同住宅30戸(ワンルーム建築60戸)以上が対象)(別表第2の7の項) ⑧子育て支援施設(共同住宅等(ワンルーム除く)100戸以上が対象)(別表第2の8の項) ⑨街灯(別表第2の9の項)
開発事業の整備基準(第 71 条)	<ul style="list-style-type: none"> ①建築物の敷地面積の最低限度(41条1項1号に該当する住宅目的の開発事業について、用途地域(商業地域を除く)と開発区域の面積に応じて規定)(別表第3の1の項) ②外壁の後退距離(41条1項1号に該当する住宅目的の開発事業について、1m後退を規定。防火、準防火地域内の耐火建築物は除く)(別表第3の2の項) ③建築物の高さ(第一種低層住居専用地域、商業地域を除く)(別表第3の3の項) ④敷地内の緑地等(緑化率、緑化空地率を規定)(別表第3の4の項) ⑤駐車施設(建築物の用途に応じて駐車施設の設置を規定)(別表第3の5の項) ⑥公開空地(開発区域の面積1,000㎡以上が対象)(別表第3の6の項) ⑦文化財の保護に関する措置(別表第3の7の項) ⑧雨水浸透施設(別表第3の8の項) ⑨国分寺崖線の保全及び再生に関する措置(別表第3の9の項) ⑩農地隣接開発に関する措置(別表第3の10の項) ⑪ワンルーム建築物に関する措置(別表第3の11の項) ⑫建築行為を伴わない土地利用に関する措置(別表第3の12の項) ⑬墓地に関する措置(別表第3の13の項) ⑭中高層建築物に関する措置(別表第3の14の項) ⑮景観に関する協議(別表第3の15の項) ⑯防犯に関する協議(別表第3の16の項) ⑰福祉環境の整備に関する措置(規則別表第4の9の項)
都市計画法に基づく開発許可の基準	<ul style="list-style-type: none"> ①道路の幅員(開発区域内道路の幅員の基準)(第 75 条) ②袋路状道路の技術的細目(行き止り道路の基準)(第 76 条) ③公園等の基準(開発区域の面積3,000㎡以上が対象)(第 77 条) ④開発区域内の建築物の敷地面積の最低限度(用途地域(商業地域を除く)と開発区域の面積に応じて規定)(第 78 条)
安全・安心まちづくり	共同住宅等16戸(ワンルーム32戸)以上、店舗面積1,000㎡以上について、所轄の警察署長の意見を求める旨を定めています。(第 72 条)
緑と水のまちづくり	共同住宅等16戸(ワンルーム32戸)以上、16区画以上の一戸建ての住宅において、緑と水のまちづくりに寄与する環境整備などを行うことを規定しています。(第 73 条)

● 紛争調整の手続(第79条～第84条)

開発事業に伴う紛争を未然に予防するため、開発事業の手続において、近隣住民等への説明、意見書の提出及び調整会などを規定すると共に、計画等に当たっての配慮事項(日照に及ぼす影響の軽減、眺望対策、騒音等の拡散防止など。第79条関係)を定め、事業者により良好な近隣関係の保持に努めるよう求めています。

紛争に発展してしまった場合は、開発事業申請書の提出後(第49条)に、原則として近隣住民及び事業者の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。「あっせん」によっても紛争解決の見込みがないときは、市長は調停に移行するよう勧告をします。

なお、「あっせん」は紛争調整相談員により、「調停」を行うにあたっては調停委員会の意見を聴いて行います。

● 建築基準法の活用(第84条の2～第84条の9)

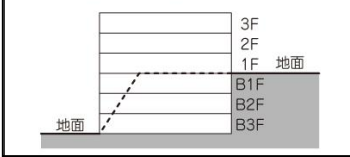
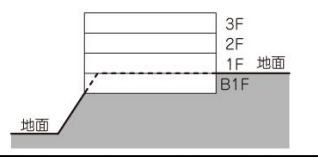
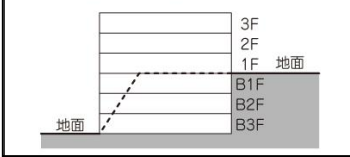
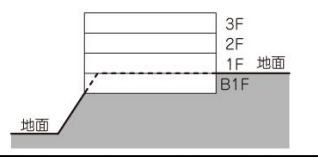
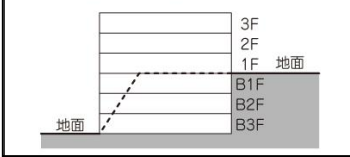
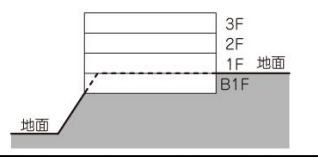
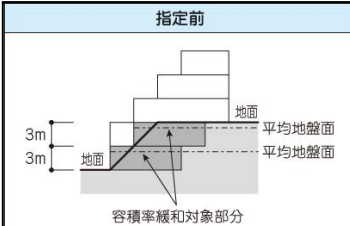
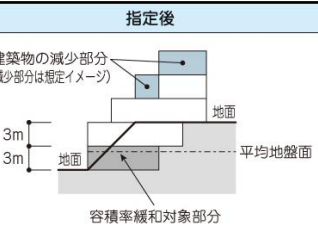
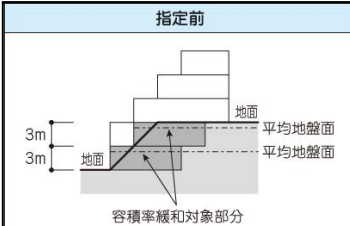
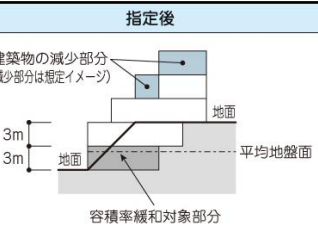
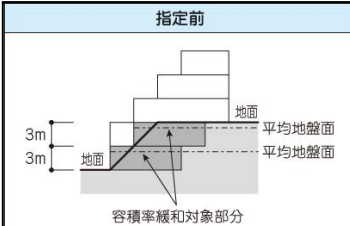
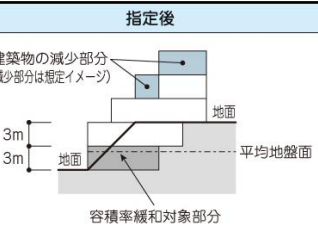
国分寺^{がいせん}崖線を抱える市として、斜面地建築物と周辺の住環境の調和を図ることを目的として、建築基準法第50条及び第52条第5項の規定により、「斜面地建築物の構造に関する制限」及び「斜面地建築物の容積率の算定に係る地盤面の指定」について定めています。

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	用途地域が、第一種低層住居専用地域について適用となります。

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

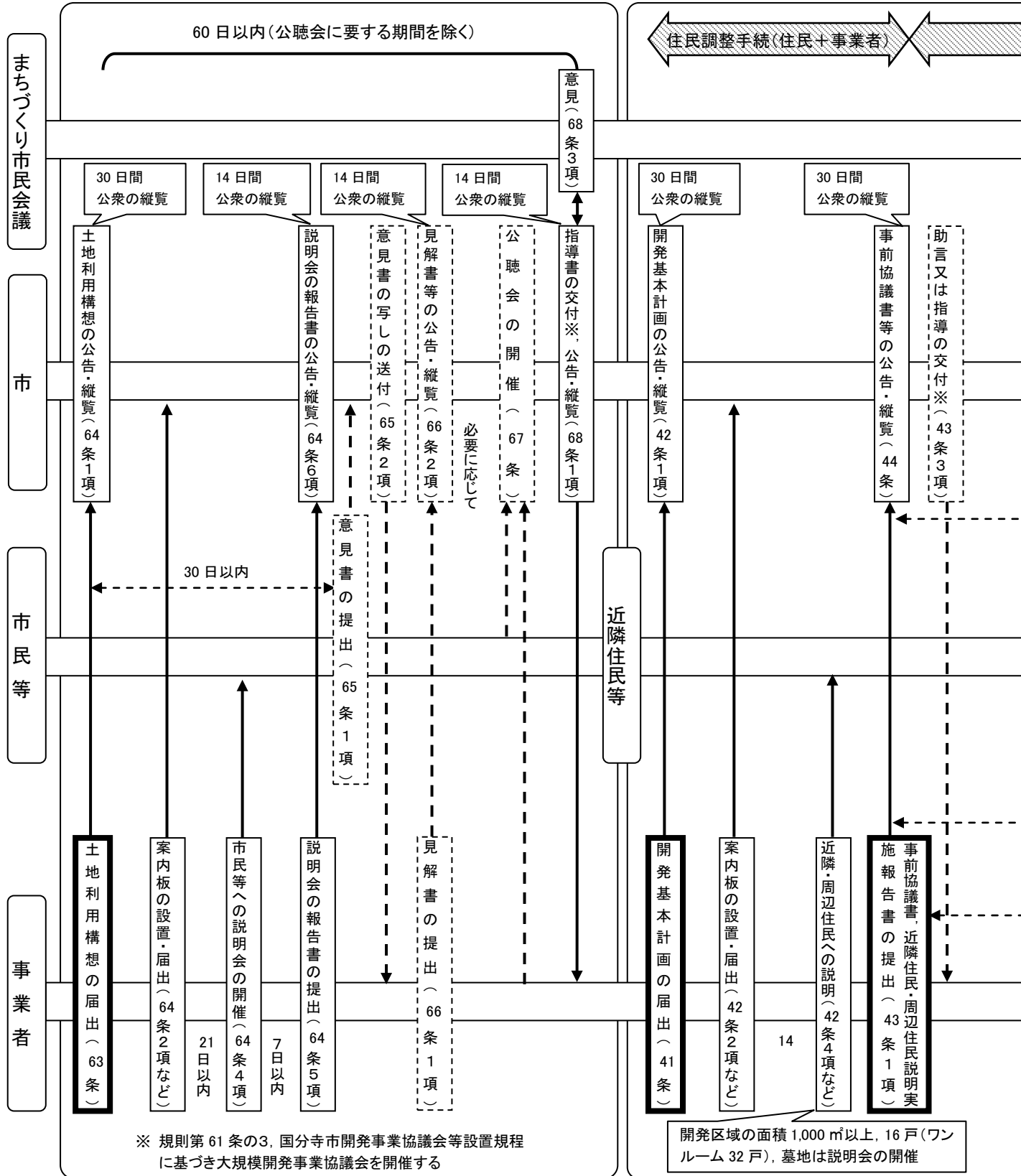
斜面地建築物の構造に関する制限					
斜面地建築物の階数は、4を超えてはならない(4階までは可)こととしています。	<table border="1"> <thead> <tr> <th>制限前</th> <th>制限後</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>高さ制限が10mであっても、地階を加えると5階建て以上も建築可能。 </td> <td>階数を4以下とする。 </td> </tr> </tbody> </table>	制限前	制限後	高さ制限が10mであっても、地階を加えると5階建て以上も建築可能。 	階数を4以下とする。 
制限前	制限後				
高さ制限が10mであっても、地階を加えると5階建て以上も建築可能。 	階数を4以下とする。 				
斜面地建築物の容積率の算定に係る地盤面の指定					
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3メートルまでの平均の高さにおける水平面としています。	<table border="1"> <thead> <tr> <th>指定前</th> <th>指定後</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>  </td> <td>  </td> </tr> </tbody> </table>	指定前	指定後		
指定前	指定後				
					

③ 建築確認との関係

この規定は、建築基準法の審査基準の一つとなり、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)に確認をして下さい。

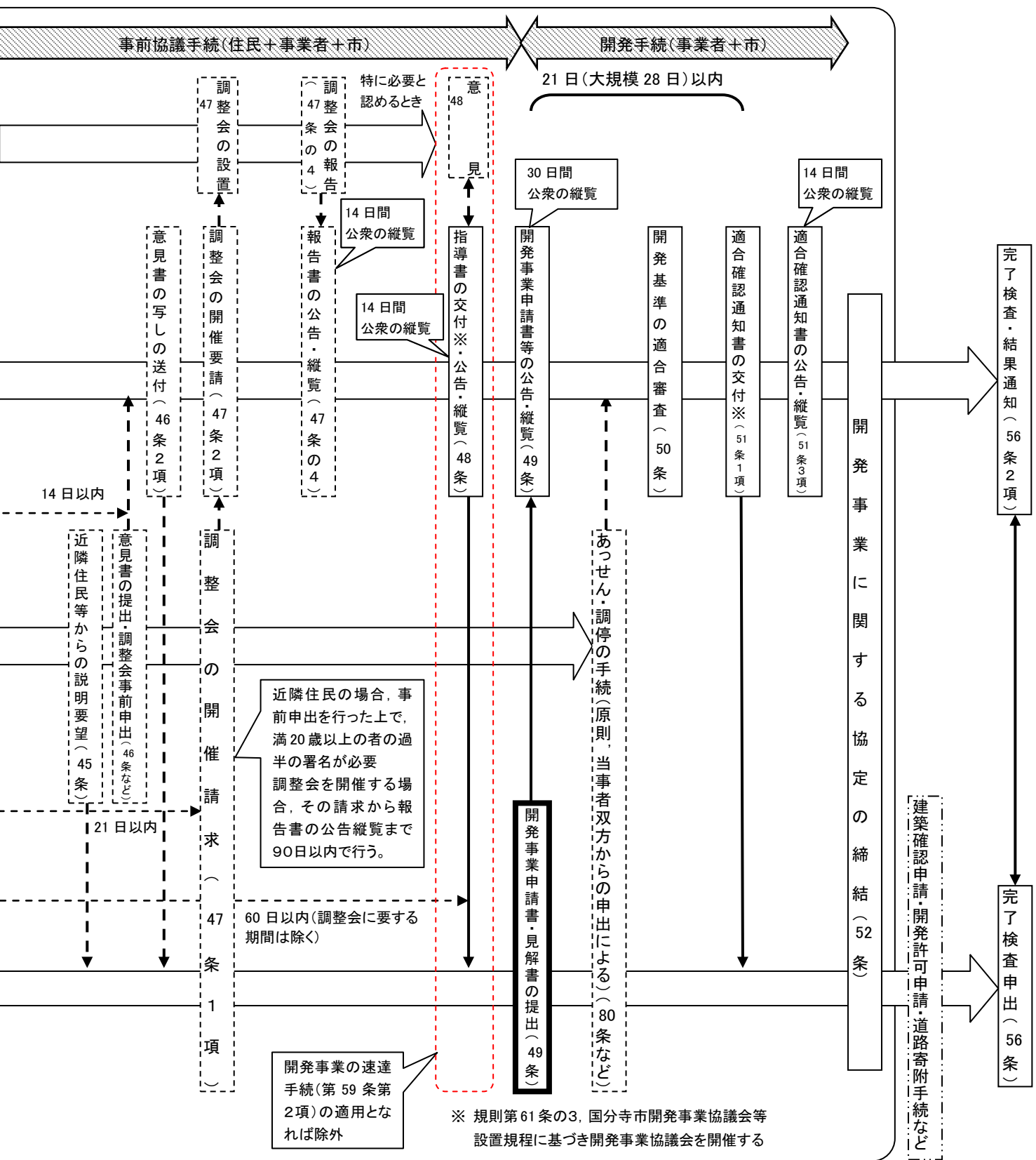
開発事業及び大規模開発事業の手続フロー

大規模開発事業の特例





開発事業の手続



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 9 節 建築基準法の活用(第 84 条の 2—第 84 条の 9)
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成し、市民の心と生活を豊かにし、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 都市緑地法(昭和 48 年法律第 72 号)第 4 条(緑地の保全及び緑化の推進に関する基本計画)第 1 項の規定により定められた国分寺市緑の基本計画に基づく国分寺崖線で、別表第 1 に定める区域をいう。
- (3) 公共施設 法第 4 条(定義)第 14 項に規定する公共施設をいう。
- (4) 公益施設 廃棄物保管施設、集会所、保育所、小学校、中学校その他の住民の福祉を高める施設で公共施設に該当しないものをいう。
- (5) 開発事業 法第 4 条第 12 項に規定する開発行為、建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)第 2 条(用語の定義)第 13 号に規定する建築(以下「建築」という。)、建築の敷地の用に供される土地の面積を減少させる行為その他規則で定める建築行為を伴わない土地利用の開始又は変更をいう。
- (6) 共同住宅等 共同住宅及び長屋をいう。
- (7) ワンルーム建築物 前号に規定する共同住宅等であって、1 区分の面積が 40 平方メートル以下であり、かつ、各区分に浴室、便所及び台所を有するものをいう。
- (8) 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。
- (9) 事業者 開発事業を行う者及び開発事業を行う者をいう。

- (10) 開発区域 開発事業に係る土地の区域をいう。
- (11) 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 項の規定による通知をいう。

- (12) 近隣住民 開発区域の近隣で当該開発区域から開発事業の規模に応じて規則で定める距離以内の区域(次号において「近隣区域」という。)において住所を有する者をいう。

- (13) 周辺住民 近隣区域において事業を営む者及び土地又は建築物を所有する者並びに近隣区域の周辺で開発区域から開発事業の規模に応じて規則で定める距離以内において住所を有する者、事業を営む者及び土地又は建築物を所有する者をいう。

(まちづくりの基本理念)

第 3 条 国分寺市のまちづくりは、市民等、事業者及び市の相互の信頼、理解及び協力のもとに協働によって行われなければならない。

2 国分寺市のまちづくりは、土地については公共の福祉を優先させるものとするの土地基本法(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の環境基本法(平成 5 年法律第 91 号)の理念を踏まえ、総合的かつ計画的に行われなければならない。

3 国分寺市のまちづくりは、国分寺崖線及び武蔵野の雑木林に代表される緑、国分寺崖線からの湧水、史跡武蔵国分寺跡を中心とした文化財等地域の貴重な資産である緑と水と文化財を守り、はぐくみ、及び生かすことを基本に行われなければならない。

(責務)

第 4 条 市は、前条に定めるまちづくりの基本理念(以下「基本理念」という。)にのっとり、国分寺市のまちづくりに関し、基本的かつ総合的な施策を策定し、実施しなければならない。

2 市は、前項の規定による施策の策定及び実施に当たっては、必要な調査を実施するとともに、法第 3 条(国、地方公共団体及び住民の責務)第 3 項の規定により、市民等への必要な情報の提供、市民等の意見の十分な反映及び市民等の主体的なまちづくりに必要な支援に努めなければならない。

3 市は、基本理念にのっとり、事業者に対し、適切な助言又は指導を行わなければならない。

4 市民等は、基本理念にのっとり、地域の将来像を共有し、自らその実現に積極的に取り組むとともに、市が実施する施策に協力しなければならない。

5 事業者は、開発事業を行うに当たっては、基本理念にのっとり、土地利用が地域全体に影響を及ぼすことを自覚し、良好な環境が確保されるよう必要な措置を講ずるとともに、市が実施する施策に協力しなければならない。

(まちづくりの仕組み)

第 5 条 国分寺市のまちづくりは、次に掲げる仕組みを基本とする。

- (1) 市の支援のもと市民等が主体となるまちづくり、市民等及び市が相互に連携協力して行うまちづくり並びに市民等の協力のもと市が主体的に行うまちづくりの仕組み(以下「協働のまちづくり」という。)

- (2) 都市計画に関する提案及び市が行う手続について、市民参加の充実を図り、市民等の意見を反映して進めるまちづくりの仕組み(以下「秩序あるまちづくり」という。)

- (3) 土地利用及び開発事業について、公正かつ透明な手続及び地域の特性を生かした基準に基づいて進めるまちづくりの仕組み(以下「協調協議のまちづくり」という。)

(市民等がまちづくりを行う権利)

第 6 条 市民等は、健康かつ快適な都市環境及び生活環境を享受する権利を有する。

2 市民等は、基本理念にのっとり、良好な地域環境の保全又は創出を図るための計画の策定に参画し、必要な提案を行う権利を有する。

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、当該行為を行う者に対し、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) 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 項の規定により定められた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) 都市緑地法第 4 条第 1 項の規定により定められた国分寺市緑の基本計画
- (5) 第 4 章の規定により定められたまちづくり計画
- (6) 法第 12 条の 4(地区計画等)の規定により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)の規定により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、第 47 条第 1 項に規定する調整会を主宰する。

4 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

5 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。

6 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。

7 会長は、市民会議を代表し、会務を総理する。

8 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、まちづくり部まちづくり推進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。

5 市長は、第 1 項の規定により認定したまちづくり協議会が規則で定める要件に該当するときは、あらかじめ市民会議の意見を聴き、その認定を取り消すことができる。

6 市長は、前項の規定によりまちづくり協議会の認定を取り消したときは、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、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、第2項の説明会、第3項の意見書、第5項の見解書、第7項のまちづくりの集いの内容及び前項の市民会議の意見を踏まえ、まちづくり基本計画その他別に定める基準に適合するかどうかを審査し、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 前項の規定にかかわらず、市長は、まちづくり協議会が第13条第5項の規定によりその認定を取り消されたときその他規則で定める要件に該当したときは、あらかじめ市民会議の意見を聴き、地区まちづくり計画等の変更又は廃止をすることができる。
- 15 市長は、前項の規定により地区まちづくり計画等の変更又は廃止をしたときは、その旨を公告しなければならない。
- 16 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ければならない。
- 7 第1項から前項までの規定は、地区まちづくり計画実施計画及びテーマ型まちづくり計画実施計画の変更について準用する。
- (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うるべき措置)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

- (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(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つては、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 の規定による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つたときは、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つた場合において、都市計画提案検討者より提案に関する支援の要請があつたときは、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 の規定による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その他別に定める基準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 項の見解により、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)の規定による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ことができる。
- 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る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 項の規定により、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ことができる。
- 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 項の規定により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おとする者は、当該建築確認申請等に係る計画の概要について、規則で定めるところにより、当該建築確認申請等を行う前に市長に届け出なければならない。ただし、次節の規定の適用を受ける開発事業については、この限りでない。
- 2 市長は、前項本文の規定による届出があった場合において、まちづくり基本計画と整合した良好なまちづくりを推進するために必要があると認めるときは、当該届出をした者に対し、必要な措置を講ずるよう助言し、又は指導することができる。
- 3 市長は、第 1 項本文の規定による届出があったときは、狭い生活道路の拡幅整備等良好なまちづくりを推進するために必要な施策を実施するものとする。
- 4 市長は、建築行為を通して良好なまちづくりを推進するため、東京都及び指定確認検査機関(建築基準法第 77 条の 21(指定の公示等)に規定する指定確認検査機関をいう。)と連携を図るよう努めるものとする。

第 3 節 開発事業の手続

(開発基本計画の届出等)

- 第 41 条 事業者は、次の各号のいずれかに該当する開発事業を行うおとするときは、当該開発事業に係る設計に着手する前に、規則で定めるところにより、当該開発事業の基本計画(以下「開発基本計画」という。)を市長に届け出なければならない。
- (1) 開発区域の面積が 500 平方メートル以上の開発事業(第 2 条第 5 号に規定する規則で定める建築行為を伴わない土地利用に係る開発事業のうち、自動車駐車場(道路交通法(昭和 35 年法律第 105 号)第 3 条(自動車の種類)に規定する大型自動車、中型自動車、普通自動車、大型特殊自動車及び小型特殊自動車の駐車のための施設をいう。以下この条において同じ。)又は自動二輪車駐車場(同法第 2 条(定義)第 1 項第 10 号に規定する原動機付自転車並びに同法第 3 条に規定する大型自動二輪車及び普通自動二輪車の駐車のための施設をいう。以下同じ。)の設置を目的とする開発事業を除く。)。ただし、国分寺崖線区域内(当該開発区域が国分寺崖線区域の内外にわたるときは適用については、規則に定めるところによる。)にあっては、300 平方メートル以上の開発事業(一戸建ての住宅の建築を目的とする開発事業及び第 2 条第 5 号に規定する規則で定める建築行為を伴わない土地利用に係る開発事業(墓地の設置を目的とする開発事業を除く。))とする。
- (2) 中高層建築物(最低地盤面(建築物が周囲の地盤と接する最も低い位置をいう。以下同じ。)からの高さが 10 メートルを超える建築物又は地階を含む階数が 3 以上の建築物(最低地盤面からの高さが 10 メートル以下の一戸建ての住宅は除く。))をいう。以下同じ。))の建築
- (3) 建築基準法第 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
- (4) 地区まちづくり整備計画又は都市農地土地利用計画が定められている区域内で行う開発事業
- (5) 市長がテーマ型まちづくり計画と関係があると認めて、あらかじめ、市民会議の意見を聴いて指定した区域(以下「テーマ型まちづくり計画関係区域」という。)内で行う開発事業
- (6) 第 2 条第 5 号に規定する規則で定める建築行為を伴わない土地利用に係る開発事業のうち、自動車駐車場又は自動二輪車駐車場の設置を目的とし、駐車のために供する部分の面積が、駐車場法施行令(昭和 32 年政令第 340 号)第 6 条(適用の範囲)に規定する範囲の開発事業
- 2 一団の土地(2 以上の土地であって規則で定める一体としての土地の利用に供することが可能であり、かつ、一体として利用していたもの又は所有者が同一であったものをいう。)の全部又は一部において、同一の事業者(規則で定める相互に関連性を有する事業者を含む。以下同じ。)が、同時に、又は先行する開発事業の完了日(規則で定める開発事業の完了日をいう。次項において同じ。)前に開発事業を行うとき(規則で定める行為をしたときをいう。次項において同じ。)は、これらの開発事業(それぞれの開発区域が隣接していない場合を含む。)は、一の開発事業とみなす。
- 3 隣接した土地において、同一の事業者が、同時に、先行する開発事業の完了日前に、又は先行する開発事業の完了日の翌日から起算して 2 年以内に開発事業を行うときは、これらの開発事業は、一の開発事業とみなす。
- 4 事業者は、市長が必要と認めるときは、その求めに応じ、前 2 項の適用の判断に必要な資料を提出しなければならない。
- 5 第 2 項及び第 3 項の規定にかかわらず、規則で定める市長が特別の理由があると認める開発事業については、一の開発事業とみなさない。
(開発基本計画の周知等)
- 第 42 条 市長は、前条第 1 項の規定による開発基本計画の届出があったときは、速

やかにその旨を公告するとともに、当該開発基本計画の写しを当該公告の日の翌日から起算して30日間公衆の縦覧に供しなければならない。

2 事業者は、開発基本計画を届け出たときは、当該届出の日の翌日から起算して7日以内に開発区域内の見やすい場所に、当該開発事業が完了するまでの間、規則で定めるところにより、標識を設置しなければならない。

3 事業者は、前項の規定により標識を設置したときは、速やかにその旨を市長に届け出なければならない。

4 事業者は、第2項の規定による標識を設置した日の翌日から起算して14日以内に、近隣住民に対し、開発基本計画の内容を説明するとともに、当該開発基本計画に関する意見及び要望を聴かなければならない。この場合において、開発区域の面積が1,000平方メートル以上の開発事業、共同住宅等で計画戸数が16戸(ワンルーム建築物にあっては、32戸)以上の開発事業及び墓地の設置を目的とする開発事業については、当該開発基本計画に関する説明会を開催するものとする。

5 事業者は、周辺住民からの求めに応じて、開発基本計画の内容を説明するとともに、当該開発基本計画に関する意見及び要望を聴かなければならない。

6 事業者は、前2項に規定する説明並びに意見及び要望を聴く場合においては、当該開発基本計画の内容に対し、近隣住民及び周辺住民からの理解が得られるよう努めなければならない。

(開発事業の事前協議等)

第43条 事業者は、前条第3項の規定による届出の日の翌日から起算して7日を経過した後、規則で定めるところにより、同条第4項の説明の概要を記載した報告書(以下「近隣住民説明実施報告書」という。)、同条第5項の説明の概要を記載した報告書(以下「周辺住民説明実施報告書」という。))及び開発事業事前協議書(以下「事前協議書」という。)を市長に提出し、市長と協議しなければならない。

2 事業者は、事前協議書の作成に当たっては、近隣住民及び周辺住民の意見及び要望を踏まえ、良好なまちづくりに寄与できるよう努めなければならない。

3 市長は、第1項の規定による協議を行うに当たっては、基本理念にのっとり、市が実施する施策との調和を図るため、事業者に対し、適切な助言又は指導を行うことができる。

(事前協議書等の公開)

第44条 市長は、前条第1項の規定により近隣住民説明実施報告書、周辺住民説明実施報告書及び事前協議書が提出されたときは、速やかにその旨を公告し、当該事前協議書の写しを当該公告の日の翌日から起算して30日間公衆の縦覧に供しなければならない。

(近隣住民への周知等)

第45条 事業者は、事前協議書の内容について近隣住民及び周辺住民から説明を求められたときは、その内容を説明しなければならない。

(開発事業に関する意見書の提出)

第46条 近隣住民及び周辺住民は、第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。

(調整会の開催請求)

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又は事業者は、第44条の公告の日の翌日から起算して21日以内に、開発事業に関する近隣住民と事業者の双方の意見等を整理し、及び調整することを目的として、規則で定めるところにより、調整会の開催を市長に請求することができる。この場合において、当該調整会の開催を請求しようとする近隣住民は、第44条の公告の日の翌日から起算して14日以内に、市長に対し、その旨を申し出なければならない。

2 市長は、前項の規定による請求があったときは、市民会議に対し、調整会の開催を要請するものとする。

(調整会の開催等)

第47条の2 市民会議は、前条第2項の要請を受けたときは、当該要請に係る事項について整理し、及び調整するため、調整会を設置する。

2 調整会は、前条第2項の要請に係る事項について、近隣住民と事業者の双方の意見等を整理し、及び調整し、その結果を市民会議に報告する。

3 調整会は、第10条第4項第2号に規定する市民会議の委員の中から会長が指名する3人以上の調整会員をもって組織する。

4 調整会に、調整会長及び調整副会長を置き、会長の指名によりこれを定める。

5 調整会長は、調整会を代表し、会務を総理する。

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

(調整会の会議等)

第47条の3 調整会の会議は、調整会長が招集し、調整会長は、会議の議長となる。

2 調整会は、調整会員の過半数が出席しなければ会議を開くことができない。

3 調整会の議事は、出席した調整会員の過半数で決し、可否同数のときは、調整会長の決すところによる。

4 調整会は、会議の運営上必要があると認めるときは、近隣住民及び事業者の出席を求め、口頭審理によって行うことができる。

5 調整会は、会議の運営上必要があると認めるときは、調整会員以外の者を調整会に出席させ、その意見を聴き、又は調整会員以外の者から資料の提出を求めることができる。

6 調整会は、近隣住民及び事業者に対し、必要な助言又は提案を行うことができる。

7 調整会は、前項の規定による助言又は提案を行うに当たっては、必要に応じて、市民会議の意見を聴くことができる。

8 近隣住民及び事業者は、調整会の審理に協力するとともに、調整会の助言又は提案を尊重しなければならない。

9 調整会の会議は、公開する。ただし、国分寺市附属機関の設置及び運営の基本に関する条例第5条ただし書の規定に該当する場合は、当該会議の全部又は一部を公開しないことができる。

10 調整会は、近隣住民及び事業者の意見等を調整することができる見込みがないと認めるときは、調整を打ち切ることができる。

(調整会の報告)

第47条の4 市民会議は、調整会から第47条の2第2項の報告を受けたときは、速やかに当該調整会の議事の要旨その他必要な事項を記載した報告書(以下「調整会報告書」という。)を作成し、市長に提出するものとする。

2 市長は、調整会報告書が提出されたときは、速やかにその旨を公告するとともに、当該調整会報告書の写しを当該公告の日の翌日から起算して14日間公衆の縦覧に供しなければならない。

(調整会の庶務)

第47条の5 調整会の庶務は、まちづくり部まちづくり推進課において処理する。

(調整会の運営等に関する事項の委任)

第47条の6 前5条に定めるもののほか、調整会の運営等に関し必要な事項は、規則で定める。

(指導書の交付)

第48条 市長は、まちづくり基本計画、第46条第1項の意見書及び調整会報告書の内容を踏まえ、開発事業に係る市の指導事項を記載した書面(以下「指導書」という。)を作成し、規則で定める期間内に事業者に交付しなければならない。

2 市長は、前項の規定により指導書を交付したときは、速やかにその旨を公告するとともに、当該指導書の写しを当該公告の日の翌日から起算して14日間公衆の縦覧に供しなければならない。

3 市長は、第1項の規定による指導書の交付に当たって、特に必要と認めるときは、あらかじめ市民会議の意見を聴くものとする。

(開発事業の申請等)

第49条 事業者は、前条第1項の規定による指導書の交付を受けた後、まちづくり基本計画、第46条第1項の意見書、調整会報告書及び指導書の内容を十分尊重して、規則で定めるところにより、開発事業申請書及び指導書に対する見解書(以下「開発事業申請書等」という。)を市長に提出し、市長と協議しなければならない。

2 市長は、前項の規定により開発事業申請書等が提出されたときは、速やかにその旨を公告し、当該開発事業申請書等の写しを当該公告の日の翌日から起算して30日間公衆の縦覧に供しなければならない。

(開発基準の適合審査)

第50条 市長は、前条第1項の規定により開発事業申請書等が提出されたときは、その内容が次に掲げる基準(以下「開発適合審査基準」という。)に適合しているかどうかを審査するものとする。

(1) 別表第2に定める基準のうちに掲げるもの

1の項、2の項、5の項、6の項及び7の項に定める基準

(2) 別表第3に定める基準のうちに掲げるもの

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 地区計画等の地区整備計画、地区まちづくり整備計画、テーマ型まちづくり計画(土地利用の制限に関する事項を含み、テーマ型まちづくり計画関係区域が指定されているものに限る。))又は都市農地土地利用計画に基づき、前項各号に掲げる基準と異なる基準が定められている区域については、その異なる基準を開発適合審査基準とみなす。

(開発基準の適合確認通知等)

第51条 市長は、前条第1項の規定による審査の結果、開発適合審査基準に適合していると認めるときはその旨を記載した書面(以下「開発基準適合確認通知書」という。)を、適合していないと認めるときは補正すべき内容及びその理由並びに補正の期限を記載した書面(以下「開発事業計画補正通知書」という。)を、規則で定める期間内に事業者に交付するものとする。

2 市長は、前項の規定により、開発事業計画補正通知書の交付を受けた事業者が、当該通知の内容に従って補正をしたときは開発基準適合確認通知書を、当該通知の内容に従って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、遅滞なくその旨を開発事業変更届出書により市

- 長に届け出なければならない。この場合において、大幅な変更を伴うときその他市長が特に必要と認めるときは、当該事業者に対し必要な措置をとるよう要請することができる。
- 2 前項の規定にかかわらず、第 49 条第 1 項の規定による協議に基づく変更、第 51 条第 1 項の規定により交付された開発事業計画補正通知書に基づく変更又は規則で定める軽易な変更をすときは、届出は要しない。
- 3 事業者は、第 51 条第 1 項又は第 2 項の規定による開発基準適合確認通知書の交付後に開発事業の計画を変更しようとするときは、開発事業変更申請書を市長に提出し、市長と協議しなければならない。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。
- 4 市長は、前項の規定により開発事業変更申請書が提出されたときは、その内容が開発適合審査基準に適合しているかどうかを審査するものとする。
- 5 第 51 条の規定は、前項について準用する。この場合において、同条第 1 項中「前条第 1 項」とあるのは「第 53 条第 4 項」と読み替えるものとする。
- 6 事業者は、第 1 項の規定による届出又は第 3 項の規定による申請の前に、第 42 条第 4 項又は第 5 項に規定する説明を行った者にあつ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あつては当該開発事業の内容を説明しなければならない。
- 7 事業者は、第 1 項の規定による届出の後に、又は第 5 項で準用する第 51 条第 1 項若しくは第 2 項の規定による開発基準適合確認通知書の交付を受けた後に、第 42 条第 2 項の規定により設置した標識に記載された事項の変更をしなければならない。
- (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(前条第 5 項で準用する場合を含む。)の交付を受けた日以後でなければ、開発事業に関する工事に着手してはならない。この場合において、既に開発事業に関する工事に着手しているときは、直ちに当該工事を停止しなければならない。
- 2 事業者は、第 52 条第 1 項に規定する協定の締結を行った日以後でなければ、開発事業に関する工事に着手してはならない。
- (工事の施工等)
- 第 55 条 事業者は、開発事業に関する工事に着手する前に、当該工事の施工方法等について、近隣住民、周辺住民その他規則で定める者と協議し、工事の施工方法等に関する協定を締結するよう努めなければならない。
- 2 事業者は、開発事業に関する工事に着手したときは、規則で定めるところにより、速やかにその旨を市長に届け出なければならない。
- 3 事業者は、開発事業に関する工事が完了したときは、規則で定めるところにより、その旨を市長に届け出なければならない。
- 4 事業者は、開発事業に関する工事を中断し、又は廃止したときは、規則で定めるところにより、速やかにその旨を市長に届け出るとともに、安全上必要な措置を講じなければならない。
- (工事の検査等)
- 第 56 条 事業者は、開発事業に関する工事について、規則で定めるところにより、市長が行う中間検査及び完了検査を受けなければならない。
- 2 市長は、前項の完了検査により、当該工事が開発基準適合確認通知書の内容に適合していると認めるときは完了検査が終了した旨の通知書(以下「完了検査適合通知書」という。)を、適合していないと認めるときはその理由及び期限を付して是正すべき内容を記載した通知書を、規則で定めるところにより、当該事業者に交付しなければならない。
- 3 事業者は、完了検査適合通知書を交付された日以後でなければ、当該開発事業により建築される建築物又は設置される施設の使用を開始してはならない。ただし、市長がやむを得ないと認めるときは、この限りでない。
- (公共施設及び公益施設の管理、帰属等)
- 第 57 条 事業者は、開発事業において必要となる公共施設及び公益施設について、自らの負担と責任において整備しなければならない。
- 2 前項に規定する公共施設及び公益施設は、完了検査適合通知書を交付した日(法第 29 条による開発許可を要する開発事業にあつては、法第 36 条(工事完了の検査)第 3 項の規定による公告の日とする。)の翌日から市の管理に属するものとする。ただし、法律に定めのあるもの又は第 52 条第 1 項の規定により締結した協定により別に定めをしたものについては、この限りでない。
- 3 前項の規定は、同項に規定する公共施設及び公益施設又はその用に供する土地の市への帰属について準用する。
- (隣接する市の区域に影響を及ぼす開発事業等の取扱い)
- 第 58 条 市長は、市の区域内において行われる開発事業であつて隣接する市の区域に影響を及ぼすと認められ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られるものに関する手続等について、隣接する市の長に対し、協定の締結等必要な措置を講ずるよう協力を求めることができる。
- 2 事業者は、市の区域内において自らが行う開発事業の影響が隣接する市の区域に及ぶことが予想されるときは、市長及び当該隣接する市の長と協議し、適切な措置を講ずるよう努めなければならない。
- (開発事業の手続の特例)
- 第 59 条 第 41 条第 1 項第 4 号又は第 5 号に該当する開発事業(同項第 1 号から第 3 号までのいずれかに該当する場合を除く。)にあつては、事業者が同項の規定による開発基本計画の提出後、市長から当該開発基本計画の内容について当該開発事業に係るまちづくり計画に明らかに適合していない事項がないと認められ、まちづくり計画確認通知書の交付を受けたときは、第 42 条から第 57 条までに規定す

- る手続が行われたものとみなす。
- 2 市長は、第 43 条第 1 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、第 44 条の規定による縦覧の結果、第 46 条第 1 項の意見書の内容並びに第 47 条第 1 項の調整会の開催請求の有無を踏まえ、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 48 条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。
- 3 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。
- (開発事業手続台帳の公表)
- 第 60 条 市長は、開発事業に関する手続の透明性を確保するため、第 41 条第 1 項の開発基本計画の届出、第 43 条第 1 項の事前協議書の提出、第 48 条第 1 項の指導書の交付、第 49 条第 1 項の開発事業申請書等の提出その他規則で定める開発手続の状況を記載した開発事業手続台帳を作成し、公表するものとする。
- 第 4 節 大規模土地取引行為の届出等
- (大規模土地取引行為の届出)
- 第 61 条 5,000 平方メートル以上の土地に関する所有権、地上権若しくは賃借権又はこれらの権利の取得を目的とする権利(以下「土地に関する権利」という。)の移転又は設定(対価を得て行われるものに限る。)を行う契約(予約を含む。)以下「大規模土地取引行為」という。)を締結して、土地に関する権利を移転しようとする者は、当該大規模土地取引行為の日の 3 月前までに、規則で定めるところにより、その内容を市長に届け出なければならない。
- 2 前項の規定にかかわらず、次条第 1 項の規定による通知があつた場合は、前項の届出を行った日から 3 月を経過してなくても当該大規模土地取引行為を締結することができる。
- 3 第 1 項の規定による届出は、当該届出を行った日の翌日から起算して 2 年の範囲内において行う大規模土地取引行為について効力を有する。
- (大規模土地取引行為の届出に関する助言)
- 第 62 条 市長は、前条の規定による届出があつたときは、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。この場合において、助言を行うときはその内容を、助言を行わないときはその旨を通知するものとする。
- 2 市長は、前項の助言を行うに当たっては、あらかじめ、市民会議の意見を聴かなければならない。
- 第 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(当該開発区域が国分寺崖線区域の外にわたるときは適用については、規則に定めるところによる。次号において同じ。))にあつては、3,000 平方メートル)以上の開発事業
- (2) 共同住宅等で計画戸数が 100 戸(ワンルーム建築物にあつては、200 戸)以上の開発事業又は床面積の合計が 10,000 平方メートル以上の開発事業。ただし、国分寺崖線区域内にあつては、共同住宅等で計画戸数が 60 戸(ワンルーム建築物にあつては、120 戸)以上の開発事業又は床面積の合計が 6,000 平方メートル以上の開発事業とする。
- (3) 店舗面積(大規模小売店舗立地法(平成 10 年法律第 91 号)第 2 条(定義)第 1 項に規定する店舗面積をいう。以下同じ。)の合計が 1,000 平方メートル以上(法第 8 条第 1 項第 1 号に規定する商業地域又は近隣商業地域で行う開発事業を除く。)の開発事業
- (4) 開発区域の面積が 2,000 平方メートル以上の新たな墓地の設置(既存墓地の拡張を除く。)を目的とする開発事業
- 2 前項の規定は、地区まちづくり整備計画、テーマ型まちづくり計画関係区域又は都市農地土地利用計画の区域内で行う大規模開発事業であつて、当該大規模開発事業の内容が、当該それぞれのまちづくり計画に適合していると市長が認めるときは、適用しない。
- (土地利用構想の公開等)
- 第 64 条 市長は、前条第 1 項の規定による土地利用構想の届出があつたときは、速やかにその旨を公告するとともに、当該土地利用構想の写しを当該公告の日の翌日から起算して 30 日間公衆の縦覧に供するものとする。
- 2 大規模開発事業者は、土地利用構想を届け出たときは、当該届出の日の翌日から起算して 7 日以内に開発区域内の見やすい場所に、第 42 条第 2 項の規定により標識を設置するまでの間、規則で定めるところにより、土地利用構想案内板を設置しなければならない。
- 3 大規模開発事業者は、前項の規定により土地利用構想案内板を設置したときは、速やかにその旨を市長に届け出なければならない。
- 4 大規模開発事業者は、第 2 項の規定による土地利用構想案内板を設置した日の翌日から起算して 21 日以内に、市民等に対し、説明会を開催して土地利用構想の内容を説明しなければならない。
- 5 大規模開発事業者は、前項に規定する説明会を開催したときは、開催日の翌日から起算して 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記載した報告書を市長に提出しなければならない。
- 6 市長は、前項の規定による報告書が提出されたときは、速やかにその旨を公告するとともに、当該報告書の写しを当該公告の日の翌日から起算して 14 日間公衆の縦覧に供しなければならない。

- (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 5 項の報告書、第 65 条第 1 項の意見書及び前条第 1 項の見解書の内容を考慮し、必要があると認めるときは、公聴会を開催することができる。
- 2 大規模開発事業者は、前項の公聴会に出席して意見を述べるよう市長から求められたときは、これに応じなければならない。
- 3 前 2 項に定めるもののほか、公聴会の開催方法等について必要な事項は、規則で定める。(土地利用構想に関する指導書の交付)
- 第 68 条 市長は、まちづくり基本計画、第 65 条第 1 項の意見書、第 66 条第 1 項の見解書及び前条第 1 項の公聴会の内容を踏まえ、大規模開発事業に係る市の指導事項を記載した書面(以下「土地利用構想に関する指導書」という。)を作成し、規則で定める期間内に大規模開発事業者に交付しなければならない。
- 2 市長は、前項の規定により土地利用構想に関する指導書を交付したときは、速やかにその旨を公告するとともに、当該土地利用構想に関する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 項の土地利用構想に関する指導書の交付に当たっては、あらかじめ、市民会議の意見を聴かなければならない。

第 6 節 開発事業の基準

(開発事業の基準の遵守)

- 第 69 条 この節(第 72 条及び第 73 条を除く。)の規定は、第 41 条第 1 項第 1 号から第 3 号までに該当する開発事業について適用する。
- 2 事業者は、この節及び次節に定める基準並びに規則で定める基準(以下「開発事業の基準」と総称する。)に従い、開発事業を行わなければならない。
- 3 地区計画等の地区整備計画、地区まちづくり整備計画、テーマ型まちづくり計画(土地利用の制限に関する事項を含み、テーマ型まちづくり計画関係区域が指定されているものに限る。)又は都市農地土地利用計画により、前項に規定する基準と異なる基準が定められている区域については、その異なる基準を開発事業の基準とみなす。(公共施設及び公益施設の整備基準等)
- 第 70 条 事業者は、別表第 2 に定める公共施設及び公益施設の整備基準に従い、開発事業を行わなければならない。ただし、第 2 条第 5 号に規定する規則で定める建築行為を伴わない土地利用に係る開発事業については、適用しない。
- 2 前項ただし書の規定にかかわらず、第 2 条第 5 号に規定する規則で定める建築行為を伴わない土地利用に係る開発事業であって、墓地の設置を目的とするものについては、別表第 2 の 1 の項に定める基準に限り適用するものとする。
- 3 事業者は、市長から学校用地及び学校施設の負担について協議を求められたときは、これに応じなければならない。(開発事業の整備基準)
- 第 71 条 事業者は、別表第 3 に定める開発事業の整備基準に従い、開発事業を行わなければならない。ただし、第 2 条第 5 号に規定する規則で定める建築行為を伴わない土地利用に係る開発事業については、同表の 12 の項及び 15 の項に定める基準に限り適用するものとする。
- 2 前項ただし書の規定にかかわらず、第 2 条第 5 号に規定する規則で定める建築行為を伴わない土地利用に係る開発事業であって、墓地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、共同住宅等で計画戸数が 16 戸(ワンルーム建築物にあっては、32 戸)以上の開発事業その他規則で定める開発事業を行うときは、第 49 条第 1 項の規定により開発事業申請書等を提出する前に、犯罪の防止に配慮した計画、設備等について、所轄の警察署長の意見を求めなければならない。(緑と水のまちづくりへの協力)
- 第 73 条 事業者は、共同住宅等で計画戸数が 16 戸(ワンルーム建築物にあっては、32 戸)以上の開発事業又は一戸建ての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金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(条例で技術的細目において定められた制限を強化し、又は緩和する場合の基準)第 1 項第 2 号の規定により、主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為の開発区域内に整備される小区間で通行上支障がない場合の道路の幅員は、6 メートル以上とする。
- 2 前項の規定にかかわらず、当該開発区域内に整備される道路が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) 2 以上の開発区域外の道路に接続し、延長が 60 メートルを超え、120 メートル以下のとき 5.5 メートル以上
- 3 前 2 項の規定にかかわらず、地区計画等の地区整備計画が定められている場合又は法令に基づき計画的な土地利用が行われると認める場合の道路の幅員については、これらの計画に定める基準によることができる。(袋路状道路の技術的細目)
- 第 76 条 施行令第 29 条の 2 第 1 項第 2 号及び第 12 号の規定により、主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為の開発区域内に整備される小区間で通行上支障がない場合の道路を袋路状とするときは、次の各号に掲げる道路の延長に応じ、当該各号に定める整備内容としなければならない。この場合において、当該整備される道路が既存の幅員 6 メートル未満の袋路状道路に接続する場合には、当該整備される道路の延長に、当該既存の袋路状道路が他の道路に接続するまでの部分の延長を加えたものを延長とする。
- (1) 道路の延長が 35 メートル以下のとき 幅員 5 メートル以上であること。
- (2) 道路の延長が 35 メートルを超え、60 メートル以下のとき次のいずれかによること。
- ア 幅員 6 メートル以上とすること。
- イ 幅員 5 メートル以上とし、道路の延長が 35 メートルから 60 メートルまでの区間に 1 箇所以上の有効な自動車の転回広場を設けること。
- (3) 道路の延長が 60 メートルを超え、120 メートル以下のとき 次のいずれかによること。
- ア 幅員 6 メートル以上とし、道路の延長が 60 メートルから 120 メートルまでの区間に 1 箇所以上の有効な自動車の転回広場を設け、かつ、転回広場のうち 1 箇所以上のものに接続して、開発区域の境界線に至る当該道路と他の道路との接続を予定した土地(以下「道路予定地」という。)を設けること。
- イ 幅員 5 メートル以上とし、当該道路の終端に 1 箇所及び道路の延長が 35 メートルから 60 メートルまでの区間に 1 箇所以上の有効な自動車の転回広場を設け、かつ、転回広場のうち 1 箇所以上のものに接続して、道路予定地を設けること。
- (4) 道路の延長が 120 メートルを超えるとき 幅員 6 メートル以上とし、120 メートル以内の区間ごとに 1 箇所以上の有効な自動車の転回広場(当該転回広場の設置間隔については 60 メートル以上 120 メートル以内とする。)を設けること。この場合において、当該転回広場のうち 1 箇所は当該道路の終端に設けるものとし、かつ、転回広場のうち 1 箇所以上のものに接続して、道路予定地を設けること。
- 2 前項の規定にかかわらず、地区計画等の地区整備計画が定められている場合又は法令に基づき計画的な土地利用が行われると認める場合の整備内容については、これらの計画に定める基準によることができる。(公園等の基準)
- 第 77 条 施行令第 29 条の 2 第 1 項第 5 号及び第 6 号の規定により設置すべき公園、緑地又は広場(以下「公園等」という。)の規模は、次のとおりとする。
- (1) 設置すべき公園等の面積は、当該開発区域の面積の 6 パーセント以上とする。
- (2) 開発区域の面積が 3,000 平方メートル以上 50,000 平方メートル未満の開発行為の場合における公園等の 1 箇所当たりの面積の最低限度は、180 平方メートルとする。(開発区域内の建築物の敷地面積の最低限度)
- 第 78 条 法第 33 条第 4 項の規定による建築物の敷地面積の最低限度は、開発区域の面積の規模に応じ、次の各号の表の右欄に定める面積とする。この場合において、全区画の平均面積が次の各号の表の右欄に定める面積以上となる場合は、次の各号の表の右欄に定める面積の 10 分の 9 まで減じることができる。ただし、区画の面積が 200 平方メートルを超える場合は、当該区画については、平均面積の算出対象から除くこととする。
- (1) 開発区域の面積が 5,000 平方メートル未満の場合

区域	敷地面積の最低
第 1 種低層住居専用地域	125 平方メートル
第 1 種中高層住居専用地域、第 2 種中高層住居専用地域、第 1 種住居地域、第 2 種住居地域及び準工業地域	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5,000平方メートル以上の場合

区域	敷地面積の最低
第1種低層住居専用地域、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。
- 3 前2項の規定にかかわらず、地区計画等の地区整備計画が定められている場合又は法令に基づき計画的な土地利用が行われると市長が認める場合の建築物の敷地面積の最低限度については、これらの計画に定める基準によることができる。

第8節 開発事業に係る紛争調整

(計画等における配慮事項)

第79条 事業者は、開発事業の計画及び工事の実施に当たっては、紛争を未然に防止するため、当該開発事業の規模及び地域の特性に応じ、次に掲げる措置その他周辺の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。

(あつせん)

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、あつ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、紛争のあつ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、紛争のあつ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、あつせんによる紛争の解決の見込みがないと認めるときは、あつせんを打ち切るものとする。

(調停)

第81条 市長は、前条第5項の規定によりあつせんを打ち切った場合において、必要があると認めるときは、紛争当事者に対し、調停に移行するよう勧告することができる。

- 2 市長は、紛争当事者の双方が前項の規定による勧告を受諾したときは、調停を行うものとする。紛争当事者の一方が勧告を受諾しない場合であって、相当の理由があると認めるときも同様とする。
- 3 市長は、調停のために必要があると認めるときは、紛争当事者に対し、意見を聴くために出頭を求め、及び必要な資料の提出を求めることができる。
- 4 市長は、調停を行うに当たり必要があると認めるときは、調停案を作成し、紛争当事者に対し、期間を定めてその受諾を勧告することができる。
- 5 市長は、調停を行うに当たっては、次条の規定により設置された国分寺市開発事業調停委員会の意見を聴かなければならない。
- 6 市長は、紛争当事者間に合意が成立する見込みがないと認めるとき、又は第4項の規定による勧告が行われた場合であって、定められた期間内に紛争当事者の双方から受諾する旨の申出がないときは、調停を打ち切ることができる。

(開発事業調停委員会の設置及び組織)

第82条 開発事業に係る調停に関する事項を審議するため、国分寺市開発事業調停委員会(以下「調停委員会」という。)を設置する。

- 2 調停委員会は、市長の諮問に応じ、前条第5項の規定により市長が意見を聴くこととされた事項について審議し、答申する。
- 3 調停委員会は、調停委員4人以内をもって組織し、識見を有する者のうちから市長が委嘱する。
- 4 調停委員の任期は、2年とし、再任を妨げない。ただし、補欠の調停委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 5 調停委員会に委員長及び副委員長を置き、調停委員の互選によりこれを定める。
- 6 委員長は、調停委員会を代表し、会務を総理する。
- 7 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

(調停委員会の会議等)

- 第83条 調停委員会の会議は、委員長が招集し、委員長は、会議の議長となる。
- 2 調停委員会の会議は、調停委員の過半数の出席がなければ、会議を開くことができない。
- 3 調停委員会の議事は、出席した調停委員の過半数で決し、可否同数のときは、委員長の決するところによる。

- 4 調停委員は、自己若しくは父母、祖父母、配偶者、子、孫若しくは兄弟姉妹の一身に関する事件又は自己若しくはこれらの者の従事する業務に直接の利害関係がある事件については、その議事に加わることができない。
- 5 調停委員会は、会議の運営上必要があると認めるときは、調停委員以外の者を会議に出席させ、その意見を聴き、又は調停委員以外の者から資料の提出を求めることができる。
- 6 調停委員会の会議は、公開する。ただし、国分寺市附属機関の設置及び運営の基本に関する条例第5条ただし書の規定に該当する場合は、当該会議の全部又は一部を公開しないことができる。
- 7 調停委員会の庶務は、まちづくり部まちづくり推進課において処理する。(あつせん又は調停のための要請)

第84条 市長は、あつ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、期間を定めてあつせん又は調停の実現を不能にし、又は著しく困難にする行為の制限その他あつせん又は調停のために必要があると認める措置を講ずるよう要請することができる。

第9節 建築基準法の活用

(建築基準法に基づく委任)

第84条の2 この節の規定は、建築基準法第50条(用途地域等における建築物の敷地、構造又は建築設備に対する制限)及び第52条(容積率)第5項の規定により、斜面地建築物の構造に関する制限及び斜面地建築物の容積率の算定に係る地盤面について、必要な事項を定める。

(斜面地建築物の定義等)

第84条の3 この節において「斜面地建築物」とは、建築物が周囲の地面と接する位置の高低差が3メートルを超える共同住宅等(長屋にあっては戸数が3以上のものに限る。)又は老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの(以下「老人ホーム等」という。)であって当該共同住宅等又は老人ホーム等の用途に供する部分(当該建築物に附属する自動車庫庫その他の専ら自動車又は自転車の停留又は駐車のための施設の用途に供する部分を含む。)を地階に有するものをいう。

2 前項に規定するもののほか、この節において使用する用語の意義は、法、建築基準法及び建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)において使用する用語の例による。

(適用区域)

第84条の4 この節は、法第8条第1項第1号に定められた第1種低層住居専用地域に適用する。

(斜面地建築物の階数の限度)

第84条の5 斜面地建築物の階数は、4を超えてはならない。

(斜面地建築物の容積率の算定に係る地盤面の指定)

第84条の6 斜面地建築物の容積率の算定に係る建築基準法第52条第3項の地盤面は、当該斜面地建築物が周囲の地面と接する位置のうち、最も低い位置から高さ3メートルまでの平均の高さにおける水平面とする。

(斜面地建築物が適用区域の内外にわたるとき措置)

第84条の7 斜面地建築物が、第84条の4の区域の内外にわたるときにおける本節の規定については、当該斜面地建築物が第84条の4の区域に当たる部分に限り適用する。

(既存不適格斜面地建築物に対する制限の緩和)

第84条の8 建築基準法第3条(適用の除外)第2項の規定により、第84条の5又は第84条の6の規定の適用を受けない斜面地建築物(以下「既存不適格斜面地建築物」という。)について、規則で定める範囲内の計画の変更、増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替をする場合においては、建築基準法第3条第3項第3号及び第4号の規定にかかわらず、第84条の5又は第84条の6の規定は、適用しない。

(既存不適格斜面地建築物に対する建替えの特例)

第84条の9 既存不適格斜面地建築物の建替えをする場合において、市長が周辺における土地の利用状況等に照らして、良好な住環境を害するおそれがないと認めて許可したときは、当該許可の範囲内において第84条の5又は第84条の6の規定は、適用しない。

2 市長は、前項の規定による許可をする場合には、あらかじめ、国分寺市建築審査会設置条例(平成19年条例第42号)により設置された国分寺市建築審査会の同意を得なければならない。

第7章 まちづくりの支援等

(まちづくり支援機関の設置)

第85条 市長は、この条例に定めるまちづくりの仕組みに基づき市民等及びまちづくり協議会が行うまちづくりを支援するための機関を設置するものとする。

(まちづくりの支援等)

第86条 市長は、市民等及びまちづくり協議会が行う協働のまちづくり及び秩序あるまちづくりを推進するため、並びに開発事業に関する近隣住民及び周辺住民への助言を行うため、専門家の派遣その他まちづくりに関する支援を行うことができる。

2 市長は、まちづくり協議会の活動に対し、予算の範囲内で活動費の助成その他必要な支援を行うことができる。

3 市長は、法令等に基づき市街地開発事業等を行おうとする者に対し、専門家の派遣その他技術的支援を行い、又は予算の範囲内でその活動に要する費用の一部を助成することができる。

(まちづくり白書等)

第87条 市長は、この条例に基づく国分寺市のまちづくりに関する施策その他の国分寺市のまちづくりの状況について国分寺市まちづくり白書を定期的に作成し、公表しなければならない。

2 市長は、まちづくり計画に関する進捗状況について、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、基本理念ののっとり、国分寺市のまちづくりに著しく貢献した市民等、団体、事業者等に対し、その功績を表彰することができる。

2 市長は、前項の規定により表彰を行うに当たっては、あらかじめ、市民会議の意見を聴かなければならない。

3 市長は、第1項の規定により表彰を行ったときは、市民等にその内容を周知させるため、適切な場所に、当該表彰の内容を記載したまちづくり顕彰板を設置するものとする。

第8章 補則

(適用除外)

第89条 次に掲げる開発事業については、第6章第3節から第8節までの規定は、適用しない。

- (1) 法に基づく都市計画事業
- (2) 国、地方公共団体その他これらに準ずる法人が行う開発事業で、計画的な土地利用が行われると市長が認めるもの
- (3) 主として自己の居住の用に供することが明らかな住宅の建築を目的とする開発事業。ただし、共同住宅等の建築を除く。
- (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5項の規定による仮設建築物の建築
- (6) 災害のために必要な応急措置として行われる開発事業

2 市長は、次に掲げる開発事業については、第6章第3節から第8節までの規定の全部又は一部を適用しないことができる。

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

(地位の承継)

第90条 事業者について、相続等の一般承継があったときは、被承継人が行った行為は、相続人その他の一般承継人(以下「相続人等」という。)が行った行為と、被承継人について行われた行為は相続人等について行われた行為と、それぞれみなす。

(報告)

第91条 市長は、この条例の施行に必要な限度において、まちづくり協議会、事業者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、中止等の催告)

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よう催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項又は第2項に規定する開発基準適合確認通知書(第53条第5項で準用する場合を含む。)の内容と異なる工事に着手したとき。
- (3) 第52条第1項に規定する協定の内容と異なる工事に着手したとき。
- (4) 第54条第1項の規定に違反して工事に着手したとき。
- (5) 第54条第2項の規定に違反して工事に着手したとき。

2 市長は、事業者が大規模開発事業者である場合において、当該大規模開発事業者が第63条第1項に規定する土地利用構想の届出をせずに工事に着手したときは、当該大規模開発事業者に対し、工事の停止、中止その他必要な措置を講ずよう催告することができる。

(是正命令)

第94条 市長は、前条第1項の規定(第3号及び第5号を除く。)による催告を受けた事業者が当該催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又は大規模開発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条に規定する催告に従わない事業者又は大規模開発事業者(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又は大規模開発事業者等にその理由を通知し、意見を述べる機会を与えなければならない。

(許認可権者との連携)

第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6月を超えない範囲内において規則で定める日(以下「施行日」という。)から施行する。

(経過措置)

2 施行日前にこの条例による改正前の国分寺市まちづくり条例(以下「旧条例」という。)の規定によりなされた処分、手続その他の行為は、この附則に特別な定めがある場合を除き、この条例による改正後の国分寺市まちづくり条例の相当規定によりなされた処分、手続その他の行為とみなす。

3 施行日前に旧条例第40条の規定による建築確認申請等に係る計画の概要の届出、同条例第41条の規定による開発基本計画の届出、同条例第61条の規定による大規模土地取引行為の届出及び同条例第63条の規定による土地利用構想の届出がなされたものに係る処分、手続その他の行為については、なお従前の例による。

4 施行日前にした行為及び前項の規定により従前の例によることとされるものに係る施行日後にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

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、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	<p>(1) 開発区域内に整備される小区間で通行上支障がない場合の道路は、第75条及び第76条に定める基準に従い、整備すること。ただし、建築基準法第42条(道路の定義)第1項第5号により特定行政庁から道路の位置の指定を受ける場合を除く。</p> <p>(2) 第76条第1項第3号イの規定により道路を袋路状とするときは、当該道路に接して1メートル以上の規則で定める公共的空間を設けることにより、当該道路と一体として6メートル以上の幅員を確保すること。</p> <p>(3) 開発区域が接する前面道路(開発区域に接する部分に限る。)の幅員は、6メートル(小区間で通行上支障がないと市長が認めるときは、4.5メートル)以上とすること。ただし、当該前面道路と一体的に機能する開発区域の周辺道路の幅員が6メートルを超える場合の当該前面道路の幅員は、当該開発区域の周辺道路の幅員以上とすること。</p>

		(4) 前号の規定にかかわらず、開発区域の面積が 500 平方メートル未満の開発事業における当該開発区域が接する前面道路については、規則で定める基準により、整備することができる。 (5) 専ら歩行者の通行の用に供する道路等で、通行の安全上支障がないと市長が認めるものについては、前 2 号に規定する基準は適用しない。 (6) 道路及び交通安全施設は、安全かつ円滑な交通が確保できるよう設計施工するとともに、規則で定める基準により整備すること。
2	公園等	主として住宅の建築を目的とする開発事業で開発区域の面積が 3,000 平方メートル以上のものについては、公園等を第 77 条に定める基準により設置すること。ただし、国分寺崖線区域内においては、開発区域の面積が 3,000 平方メートル以上の開発事業に係る公園等の面積は、第 77 条第 1 号に定める基準に 2 パーセントを加えた面積とすること。
3	下水道施設	下水道施設は、規則で定める基準により設置すること。
4	消防施設	消火栓及び貯水槽は、開発事業の規模を勘案し、規則で定める基準により設置すること。
5	廃棄物保管施設	廃棄物の保管場所及び保管施設は、国分寺市廃棄物の処理及び減量並びに再利用に関する条例(平成 5 年条例第 1 号)及び規則で定める基準により設置すること。
6	防災倉庫	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。
7	集会所	共同住宅で計画戸数が 30 戸(ワンルーム建築物にあっては、60 戸)以上の開発事業については、集会所を規則で定める基準により設置すること。
8	子育て支援施設	共同住宅等(ワンルーム建築物を除く。)で計画戸数が 100 戸以上の開発事業については、子育て支援施設の設置について市長から協議を求められたときは、これに応じなければならない。
9	街灯	街灯は、規則で定める基準により設置すること。

備考 開発区域が国分寺崖線区域の内外にわたるときの同表の適用については、規則に定めるところによる。

別表第 3(第 50 条、第 71 条関係)
開発事業の整備基準

	種別	基準
1	建築物の敷地面積の最低限度	第 41 条第 1 項第 1 号に該当する開発事業における住宅の用に供する建築物の敷地面積の最低限度は、第 78 条に定める基準によること。
2	外壁の後退距離	(1) 第 41 条第 1 項第 1 号に該当する開発事業における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(以下「建築物の外壁等」という。)から敷地境界線及び道路境界線までの距離は、1 メートル以上とすること。ただし、建築物の外壁等の長さの総合計が 3 メートル以下である場合は、当該部分に限り、建築物の外壁等から敷地境界線及び道路境界線までの距離は、0.5 メートル以上とすることができる。 (2) 前号の規定は、法第 8 条第 1 項第 5 号に規定する防火地域又は準防火地域内の建築物(建築物が防火地域又は準防火地域以外の地域にわたるときは、防火地域又は準防火地域に当たる部分に限る。)であって建築物の外壁等が耐火構造のものについては、適用しない。

3	建築物の高さ	(1) 建築物の高さは、原則として別表第 4 に定める一般基準の数値以下とすること。ただし、緑地の積極的な確保、公開空地の創出等良好な地域環境の創出に特に寄与すると認められる開発事業については、市長は、あらかじめ市民会議の意見を聴いて、同表に定める特例基準の数値を上限として規則で定める数値以下とすることができる。 (2) 前号の規定は、次に掲げる建築物については、適用しない。 ア 地区計画等により建築物の高さの最高基準が定められている地区内の建築物 イ 市長が市民会議の意見を聴いて公益上やむを得ないと特に認める建築物 ウ 施行日において高さが別表第 4 に定める一般基準の数値を超えている建築物の建替えにより建築する建築物であって、当該建替え前の建築物の高さ以下であり、かつ、市長が市民会議の意見を聴いて良好な地域環境の創出が行われると認めるもの (3) 建築物の高さの測定方法その他の事項は、規則で定める。
4	敷地内の緑地等	(1) 建築物の敷地内の緑地及び空地(以下「緑地等」という。)は、別表第 5 に定める基準によること。 (2) 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。 (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。 (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まとまりのあるものとし、良好なまちなみ景観の形成に配慮すること。 (5) 開発区域内に既存樹木がある場合は、当該既存樹木の保全活用に努めること。
5	駐車施設	(1) 自動車駐車場(道路交通法(昭和 35 年法律第 105 号)第 3 条(自動車の種類)に規定する普通自動車の駐車のための施設をいう。以下同じ。)、自動二輪車駐車場及び自転車駐車場は、別表第 6 に定める基準により当該建築物又は当該建築物の敷地内に設置すること。 (2) 共同住宅等で計画戸数が 16 戸以上の開発事業については、路上駐車防止のため、荷さばき用、来客用等の一時的な自動車の駐車空間を確保すること。 (3) 前 2 号の規定は、近隣商業地域又は商業地域における主として住宅の建築を目的とする開発事業であるとき又は開発区域の形状、接道の状態、周囲の状況、立地条件等により敷地内に自動車駐車場、自動二輪車駐車場及び自転車駐車場並びに荷さばき用、来客用等の一時的な自動車の駐車空間を確保することが困難であると市長が認めるときは、全部又は一部を適用しないことができる。 (4) 開発区域が近隣商業地域又は商業地域とその他の用途地域にわたるときの前号の適用については、規則に定めるところによる。 (5) 駐車施設の設置に関する基準のうち、規模、規格その他の事項は、規則で定める。
6	公開空地	第 41 条第 1 項第 1 号又は第 2 号に該当する開発事業(一戸建ての住宅の建築を目的とするものを除く。)であって、開発区域の面積が 1,000 平方メートル以上のものについては、敷地面積の 3 パーセント以上の公開空地(歩行者が自由に通行し、又は利用することができる空間の拡充に供するための空地をいう。以下同じ。)を当該開発区域に接する道路に面して確保すること。ただし、開発区域の形状、接道の状態、周囲の状況、立地条件等により公開空地を確保することが困難であると市長が認めるときは、当該公開空地に相当する面積の全部又は一部を敷地内の緑地の設置に代えることができる。

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93条(土木工事等のための発掘に関する届出及び指示)第1項の規定で準用する同法第92条(調査のための発掘に関する届出, 指示及び命令)第1項の届出その他同法に規定する手続又は東京都文化財保護条例(昭和51年東京都条例第25号)若しくは国分寺市文化財の保存と活用に関する条例(平成22年条例第24号)に規定する手続が必要な開発事業については, 国分寺市教育委員会と協議し, 文化財を保護するために必要な措置を講ずること。</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>
8	雨水浸透施設	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定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。
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 開発区域内に湧水源がある場合は, 規則で定めるところにより, 開発区域内の地下水位及び湧水源の観測を行うこと。</p> <p>イ 開発区域内に湧水源がない場合は, 規則で定めるところにより, 開発区域内の地下水位の観測を行うこと。</p> <p>ウ 建築物の基礎工法が湧水に及ぼす影響について, 規則で定めるところにより, 事前評価を行うとともにその結果を公表すること。</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> <p>(3) 第1号に定める区域外において行う開発事業であってれき層に及ぶ構造物を設ける行為及びその関連行為を伴うものについては, 国分寺崖線の保全及び再生のための必要な措置に関して市長から協議を求められたときは, これに応じなければならない。</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部分の敷地境界線までの距離は, 1メートル以上とすること。</p> <p>(2) 規則で定めるところにより, 農地に接する部分の敷地境界線を緑化すること。ただし, 農地に接する部分の敷地境界線の長さが3メートルに満たない場合その他市長が緑化に適さないと認める開発事業については, この限りでない。</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	ワンルーム建築物の建築を目的とする開発事業については, この条例に定める基準のほか, 市長が別に定める基準によること。
12	建築行為を伴わない土地利用に係る開発事業に関する措置	<p>第2条第5号に規定する規則で定める建築行為を伴わない土地利用に係る開発事業(墓地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。ただし, 開発区域の形状, 接道の状態, 周囲の状況, 立地条件等により緑化をすることが困難であると市長が認めるときは, 当該道路境界線に沿っての緑化の全部又は一部を敷地内の緑地の設置に代えることができる。この場合において, 設置する緑地の面積は, 次号に定める基準により設置される緑地の面積には算入しないものとする。</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) その他国分寺市墓地等の経営の許可等に関する条例(平成24年条例第11号)に規定する墓地の構造設備基準に適合すること。</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。
16	防犯に関する協議	安全で安心なまちづくりを推進するため, 一戸建ての住宅, 共同住宅等及び店舗の建築を目的とする開発事業については, 犯罪の防止に資する設備等の設置に関して市長と協議し, 市長が別に定める指針に適合するよう努めること。

備考 開発区域が国分寺崖線区域の内外にわたるときは同表の適用については, 規則に定めるところによる。

別表第4
建築物の高さの基準

区域	国分寺崖線区域内		国分寺崖線区域外	
	一般基準	特例基準	一般基準	特例基準
第1種中高層住居専用地域, 第2種中高層住居専用地域, 第1種住居地域, 第2種住居地域, 近隣商業地域及び準工業地域	15メートル	20メートル	20メートル	25メートル

別表第 5

敷地内の緑地等の基準

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 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	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

- 緑化・空地率は、一戸建ての住宅の建築を目的とする開発事業については、適用しない。
- 緑化・空地率は、次の算式により算出された数値とする。
(敷地内緑化面積＋公開空地面積＋屋上緑化等面積)÷(敷地面積)×100(パーセント)
公開空地面積とは、別表第 3 の 6 の項に規定する公開空地の面積をいう。
屋上緑化等面積とは、屋上緑化面積(建築物の屋根部分で、人の出入り及び利用可能な部分を緑化した面積をいう。)、壁面緑化面積(建築物の外壁部分で、地上面に対して概ね垂直に設置された側面を緑化した面積をいう。)及びバルコニー緑化面積(建築物の側面で外部に突出し、又は外部と一体となった構造を持ち、室内や廊下等から人が出入りできる部分を緑化した面積をいう。)の合計をいう。
- 緑化率は、次の算式により算出された数値とする。
(敷地内緑化面積)÷(敷地面積)×100(パーセント)
- 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	自動車駐車場	自動二輪車駐車	自転車駐車場
ワンルーム建築物	当該住宅の戸数に 6 分の 1 を乗じて得た台数以上	当該住宅の戸数に 10 分の 1 を乗じて得た台数以上	当該住宅の戸数と同じ台数以上
共同住宅等 (ワンルーム建築物を除く。)	当該住宅の戸数に 10 分の 3 を乗じて得た台数以上	当該住宅の戸数に 10 分の 1 を乗じて得た台数以上	当該住宅の戸数に 2 を乗じて得た台数以上
店舗面積の合計が 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	荷さばき、来客用等の一時的な自動車の駐車空間その他施設の性質に応じ、市長との協議により定めた台数。ただし、施設の性質上市長が駐車施設の必要性がないと認めるものについては、適用しない。		



備考

- 共同住宅等の自動車駐車場については、計画戸数が 16 戸以上の開発事業に適用する。
- 台数について 1 に満たない端数が生じたときは、これを切り捨てる。
- 建築物が複数の用途にわたるときの設置すべき駐車施設の台数は、それぞれの建築物の用途ごとに設置すべき台数の合計とする。

別表第 7(第 73 条関係)

	金額
緑と水のまちづくり協賛金	住宅の戸数(ワンルーム建築物にあつては、2 戸を 1 戸とみなす。)から 10 戸を減じて得た数値に市長が告示する 1 戸当たりの単価を乗じて得た額

備考

- 住宅の増築を行うときは、増築後の住宅の戸数から既存の住宅の戸数を減じて得た戸数を適用する。
- ワンルーム建築物の戸数について 1 に満たない端数が生じたときは、これを切り捨てる。



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 30 条—第 35 条)
第 5 章 協調協議のまちづくり(第 36 条—第 73 条の 3)
第 6 章 補則(第 73 条の 4—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 号の規則で定める建築行為を伴わない土地利用は、次に掲げる行為(都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号。以下「法」という。)第 4 条(定義)第 12 項に規定する開発行為及び建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)第 2 条(用語の定義)第 13 号に規定する建築を除く。)とする。
(1) 自動車駐車場、自動二輪車駐車場又は自転車駐車場の設置
(2) 資材置場(建築資材その他の材料の保管をするため土地利用を行う場所をいう。)の設置
(3) 墓地(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。)の設置
(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その他の処理をする施設をいう。)の設置
(6) 廃棄物保管場(廃棄自動車、金属くずその他の廃棄物の保管をするための場所をいう。)の設置
(7) スポーツ・レクリエーション施設の設置
(8) 自動車販売場の設置
(9) レンタル倉庫(個人、企業その他団体の物品を預かる施設であって、レンタルルーム、レンタルスペースその他これらに類するものを含む。)の設置
(近隣住民及び周辺住民の範囲)
第 4 条 条例第 2 条第 12 号及び第 13 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) まちづくり部まちづくり推進課窓口への設置
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。
(まちづくり協議会の認定の取消し)
第 8 条の 2 条例第 13 条第 5 項に規定する規則で定める要件は、次に掲げるものとする。
(1) まちづくり協議会からまちづくり協議会廃止届(様式第 3 号の 2)の提出があったとき。
(2) 偽りその他不正の手段により、まちづくり協議会の認定を受けたとき。
(3) 条例第 13 条第 1 項の要件を満たさなくなったとき。
(4) その他認定を取り消すべき事由があると市長が認めるとき。
2 条例第 13 条第 6 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取消通知書(様式第 3 号の 3)により行うものとする。
(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) 次条第 1 項に規定する同意を得たことを証する書類
(5) 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(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及びその内容が記載されたものとする。)
(2) 位置図
(3) 区域図
(4) 次条第 1 項に規定する同意を得たことを証する書類
(5) 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提案書(様式第6号)により行わなければならない。
- 2 条例第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) 次条第1項に規定する同意を得たことを証する書類
 - (5) 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。
- 2 条例第17条第9項の規定による通知は、まちづくり計画(決定・不決定)通知書(様式第6号の2)により行うものとする。
(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
- 2 条例第17条第14項に規定する規則で定める要件は、次に掲げるものとする。
- (1) 地区まちづくり計画等が、まちづくり基本計画その他別に定める基準に適合しなくなったとき。
 - (2) その他地区まちづくり計画等の変更又は廃止をする必要があると市長が認めるとき。
(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) 条例第20条(まちづくり推進地区の指定等)第1項第4号に掲げる地区を指定する場合にあつては、大規模開発事業者
 - (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条第1項の規定を準用する。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) 都市計画法施行令(昭和44年政令第158号)第14条(法第21条第2項の政令で定める軽易な変更)に規定する軽易な都市計画の変更
 - (2) 前号に規定するもののほか、当該都市計画に係る区域及びその周辺に及ぼす影響が少ないと市長が認める都市計画の決定又は変更
- 第4章 公聴会
- 第29条 削除
(公聴会の開催方法)
- 第30条 市長は、条例第32条第4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は、前条第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ことができる。
- 2 市長は、公聴会の運営を円滑に行うために必要があると認めるときは、公述人が意見を述べる時間(以下「公述時間」という。)をあらかじめ定めることができる。
- 3 市長は、前2項の規定により、公述人を選定し、又は公述時間を定めたときは、あらかじめその旨を本人に通知しなければならない。
- 4 市長は、必要があると認めるときは、公聴会に参考人の出席を求め、説明又は意見を求めることができる。
(公述意見の範囲)
- 第33条 公述人は、その公聴会において意見を聴こうとする都市計画の原案又は土地利用構想に関する事項の範囲を超えて発言してはならない。
(公聴会の議長)
- 第34条 公聴会の議長は、市職員のうちから市長が指名する者をもって充てるものとする。
- 2 公聴会は、議長が主宰する。
- 3 議長は、公述人の公述が公述時間を超えたとき、又は公述人に不穏当な言動があったときは、その発言を禁止し、退出を命じることができる。

- 4 議長は、公聴会の秩序を維持し、その運営を円滑に行うために必要があると認めるときは、傍聴人の入場を制限し、又はその秩序を乱し、若しくは不穏な言動をした者を退場させることができる。
- 5 議長は、公述の内容を明らかにするために、公述人に対し質疑をすることができる。
- 6 議長は、前3項に規定するもののほか公聴会の運営を円滑に行うために必要な措置を講ずることができる。
(公聴会の記録)
- 第35条 市長は、公聴会を開催したときは、速やかに公聴会の記録を作成し、縦覧場所等を公告し、当該公告の日の翌日から起算して14日間公衆の縦覧に供するものとする。
第5章 協調協議のまちづくり
(建築確認申請等に先立つ届出)
- 第36条 条例第40条(建築確認申請等に係る届出等)第1項に規定する届出は、建築確認申請等を行う前までに、建築確認申請等に先立つ届出書(様式第12号)により行わなければならない。
(建築確認申請等に係る助言又は指導)
- 第37条 条例第40条第2項に規定する助言又は指導は、建築確認申請等に先立つ届出に対する助言・指導書(様式第13号)により行うものとする。
(開発基本計画)
- 第38条 条例第41条(開発基本計画の届出等)第1項に規定する届出は、開発基本計画書(様式第14号)に次に掲げる図書を添付して行わなければならない。
(1) 開発事業区域図
(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) 委任状
(8) その他市長が必要と認める図書
- 2 開発区域が国分寺崖線区域の内外にわたる開発事業であって、当該開発区域の面積が300平方メートル以上500平方メートル未満のものについては、当該開発区域のうち国分寺崖線区域内に係る部分の面積が国分寺崖線区域外に係る部分の面積より大きい場合に限り、条例第41条第1項第1号に該当する開発事業とみなして、条例及びこの規則の規定を適用する。
(一団の土地の要件)
- 第38条の2 条例第41条第2項に規定する一団の土地は、2以上の土地が、地形、土地利用現況等からみて一体の土地として利用することが通常の工事方法により可能な土地であり、かつ、次の各号に定める区分に応じ、当該各号に定める日の直前2年間に当該土地が1年を超えて一体として利用されていたもの又は所有者が同一であったものとする。
(1) 条例第41条第1項の適用を受ける開発事業 同条に規定する開発基本計画の届出がなされた日
(2) 条例第41条第1項の適用を受けない開発事業であって建築物の建築をするもの 条例第40条に規定する建築確認申請等に係る届出がなされた日
(3) 条例第41条第1項の適用を受けない開発事業であって建築物の建築をしないもの 当該開発事業に係る工事その他これに準ずる行為に着手した日
(4) 条例第63条第1項の適用を受ける開発事業 同条に規定する土地利用構想の届出がなされた日
(相互に関連性を有する事業者)
- 第38条の3 条例第41条第2項の規則で定める相互に関連性を有する事業者は、次の各号のいずれかに該当する事業者とする。
(1) 親会社等(会社法(平成17年法律第86号)第2条(定義)第4号に規定する親会社その他これに準ずる会社等(会社、組合その他これらに準ずる事業体をいう。以下この条において同じ。)をいう。)、子会社等(会社法第2条第3号に規定する子会社その他これに準ずる会社等をいう。)又は関連会社等(会社計算規則(平成18年総務省令第13号)第2条(定義)第3項第18号に規定する関連会社その他これに準ずる会社等をいう。)の関係にあるとき。
(2) それぞれの役員(業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。ただし、監査役を除く。)の全部又は一部が重複しているとき。
(3) それぞれの本店又は支店のいずれかの所在地が同一であるとき。
(4) それぞれの開発事業に関する代理人又は設計者のいずれかが同一であり、かつ、それぞれの開発事業を一体として行っていると市長が認めるとき。
(5) 前各号に掲げるものに準ずる関係にあると市長が認めるとき。
(開発事業の完了日)
- 第38条の4 条例第41条第2項に規定する開発事業の完了日は、次の各号の区分に応じ、当該各号に定める日とする。
(1) 条例第41条第1項の適用を受ける開発事業 当該開発事業に係る条例第56条(工事の検査等)第2項に定める完了検査適合通知書の交付の日。ただし、先行する開発事業が法第29条(開発行為の許可)による開発許可を要する開発事業である場合は、当該開発事業に係る法第36条(工事完了の検査)第3項の規定による公告の日
(2) 条例第41条第1項の適用を受けない開発事業であって建築物の建築をするもの 当該開発事業に伴い建築されたすべての建築物について、建築基準法第7条(建築物に関する完了検査)第5項の規定による検査済証の交付を受けた日

- (3) 条例第41条第1項の適用を受けない開発事業であって建築物の建築をしないもの 当該開発事業の敷地について分筆登記をした日。ただし、先行する開発事業が分筆登記を伴わない場合にあつては、当該開発事業の土地利用(第3条各号に規定する土地利用をいう。)が完了した日
(開発事業の着手)
- 第38条の5 条例第41条第2項に規定する開発事業を行うときは、次の各号の区分に応じ、当該各号に定める行為をしたときとする。
(1) 条例第41条第1項の適用を受ける開発事業 同条に規定する開発基本計画の届出
(2) 条例第41条第1項の適用を受けない開発事業であって建築物の建築をするもの 条例第40条に規定する建築確認申請等に係る届出
(3) 条例第41条第1項の適用を受けない開発事業であって建築物の建築をしないもの 当該開発事業に係る工事その他これに準ずる行為
(4) 条例第63条第1項の適用を受ける開発事業 同条に規定する土地利用構想の届出
(一団の土地等における開発事業の適用除外等)
- 第39条 条例第41条第5項に規定する市長が特別の理由があると認める開発事業は、次の各号のいずれかに該当するものとする。
(1) 一回の土地又は隣接した土地が、次のいずれかに該当する場合であつて、市長が除外することが適当であると認めるとき。
ア 国等に差し押さえられた土地又は物納する土地
イ 道路、水路等により分断(先行する開発事業による場合を除く。)され、一体として土地の利用に供することが困難な土地
(2) 前号に掲げるもののほか、市長が特にやむを得ない理由があると認めるとき。
(開発基本計画案内板の設置及び届出)
- 第40条 条例第42条(開発基本計画の周知等)第2項に規定する標識の設置は、開発基本計画案内板(様式第15号)により行わなければならない。
- 2 事業者は、標識を風雨等のため容易に破損し、又は倒壊しない方法で設置し、記載事項が不鮮明にならないよう維持管理しなければならない。この場合において、開発事業の計画を変更したときは、速やかに標識の当該記載事項を訂正しなければならない。
- 3 条例第42条第3項に規定する届出は、開発基本計画案内板設置届(様式第16号)により行わなければならない。
(近隣住民説明実施報告書等)
- 第41条 条例第43条(開発事業の事前協議等)第1項に規定する近隣住民説明実施報告書は様式第17号とし、周辺住民説明実施報告書は様式第18号とする。
(開発事業事前協議書等)
- 第42条 条例第43条第1項に規定する開発事業事前協議書は様式第19号とし、同項の規定による提出に当たっては、別表第2に定める図書を添付しなければならない。
- 2 条例第43条第3項の規定による助言又は指導は、開発事業事前協議書に関する助言・指導書(様式第19号の2)により行うものとする。
(調整会の開催手続)
- 第43条 条例第47条(調整会の開催請求)第1項の規定による請求は、調整会開催請求書(様式第19号の3)により行うものとする。この場合において、同項の規定による請求を近隣住民が行うときは、調整会開催請求署名簿(様式第19号の4)を添付しなければならない。
- 2 条例第47条第1項後段に規定する申出は、調整会開催請求事前申出書(様式第19号の5)により行うものとする。
- 3 市長は、第1項の請求があつたときは、当該請求の日から14日以内に調整会を開催すること又は開催しないことを決定し、その旨を調整会開催(決定・不決定)通知書(様式第19号の6)により、当該請求をした者に通知するものとする。
(調整会の運営等)
- 第43条の2 調整会は、条例第47条の3(調整会の会議等)第4項又は第5項の規定により調整会に近隣住民若しくは事業者又は調整会員以外の者の出席を求めるときは、調整会出席要請書(様式第19号の7)により、それらの者に通知するものとする。
- 2 調整会の開催は、3回までとする。ただし、調整会が必要と認める場合であつて近隣住民及び事業者の双方が同意するときは、この限りでない。
- 3 調整会は、調整会の開催のために必要があると認めるときは、近隣住民及び事業者の中から代表者を一人又は数人選定するよう調整会代表者選定要請書(様式第19号の8)により求めることができる。
- 4 近隣住民及び事業者は、前項の規定による求めに応じ代表者を選定したときは、調整会代表者選定届(様式第19号の9)により、調整会に届け出なければならない。
- 5 調整会は、条例第47条の3第10項の規定により調整会を打ち切つたときは、調整会打ち切り通知書(様式第19号の10)により、近隣住民及び事業者に通知するものとする。
(調整会の報告)
- 第43条の3 条例第47条の4(調整会の報告)第1項の規定による調整会報告書は、様式第19号の11とする。
- 2 調整会報告書は、条例第47条第1項の規定による請求のあつた日から90日以内に作成するものとする。
(指導書の交付)

第44条 条例第48条(指導書の交付)第1項に規定する指導書は、様式第20号とする。

2 条例第48条第1項の規則で定める期間内は、事前協議書が提出された日の翌日から起算して60日以内とする。ただし、調整会が開催されたときは、条例第47条第1項の規定による請求のあった日から条例第47条の4第2項に規定する縦覧の開始日までの期間を除く。
(開発事業申請書等の提出)

第45条 条例第49条(開発事業の申請等)第1項に規定する開発事業申請書は様式第21号とし、指導書に対する見解書は様式第22号とする。

2 開発事業申請書等の提出に当たっては、別表第2に定める図書を添付しなければならない。
(開発基準適合確認通知書等の交付)

第46条 条例第51条(開発基準の適合確認通知等)第1項に規定する開発基準適合確認通知書は様式第23号とし、開発事業計画補正通知書は様式第24号とする。

2 条例第51条第1項の規則で定める期間内は、条例第49条第1項に規定する開発事業申請書等が提出された日の翌日から起算して、次に掲げる開発事業の区分に応じ、当該各号に定める期間内とする。ただし、条例第53条(開発事業の変更の申請等)第1項に規定する届出があった場合におい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の期間を除く。

(1) 条例第63条第1項の規定の適用を受ける開発事業 28日以内

(2) 前号に該当しない開発事業 21日以内

3 市長は、前項に規定する期間内に開発基準適合確認通知書又は開発事業計画補正通知書の交付をすることができないことにつきやむを得ない理由があるときは、前項に掲げる期間を経過した日から起算して30日を限度として、その期間を延長することができる。この場合において、市長は、当該延長の期間及び理由を適合確認通知等期間延長通知書(様式第24号の2)により、当該事業者に通知するものとする。

4 条例第51条第2項に規定する開発基準不適合通知書は、様式第25号とする。
(開発事業に関する協定の変更)

第47条 条例第52条(開発事業に関する協定)第2項の規則で定める軽易な変更は、次に掲げるものとする。

(1) 公共施設及び公益施設の位置、形状及び規模のいずれにも変更を生じないもの

(2) 公共施設及び公益施設の位置、形状及び規模の変更を生じるもので当該公共施設及び公益施設の機能に著しい支障が生じるおそれがないと市長が認めるもの
(開発事業変更届出書、開発事業変更申請書等)

第48条 条例第53条第1項に規定する開発事業変更届出書は様式第26号とし、同条第3項に規定する開発事業変更申請書は様式第27号とする。

2 条例第53条第2項及び第3項の規則で定める軽易な変更は、次に掲げるものとする。

(1) 次に掲げる変更であって、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 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

第49条 削除
(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兼完了検査申出書(様式第30号)により行わなければならない。

3 条例第55条第4項の規定による届出は、開発事業工事(中断・廃止)届出書(様式第31号)により行わなければならない。
(工事の検査)

第52条 条例第56条第1項に規定する中間検査は、市長が必要と認める工事について行うものとし、事業者は、中間検査を受けるに当たっては、中間検査申出書(様式第32号)を市長に提出しなければならない。

2 事業者は、条例第56条第1項の規定による完了検査を受けるに当たっては、開発事業工事完了届出書兼完了検査申出書を市長に提出しなければならない。

3 条例第56条第2項に規定する完了検査適合通知書は様式第34号とし、同項に規定する是正すべき内容を記載した通知書は完了検査結果是正通知書(様

式第35号)とする。
(公共施設及び公益施設の管理、帰属等に係る措置等)

第53条 事業者は、条例第57条(公共施設及び公益施設の管理、帰属等)第2項又は第3項の規定により市の管理に属し、又は市へ帰属する公共施設及び公益施設について、円滑な管理又は帰属を行うため、市長の指示に従い、当該施設の確定測量、分筆登記、境界石の埋設、境界図及び施設完成図の作成、用地の所有権移転に必要な書類の提出、所有権以外の権利の抹消等を行わなければならない。

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

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

第53条の2 条例第59条(開発事業の手続の特例)第1項に規定するまちづくり計画確認通知書は、様式第35号の2とする。
(速達手続の申請)

第54条 条例第59条第2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3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。

2 市長は、開発事業の速達手続を行わないときは、その旨を速達手続不承認決定通知書(様式第37号の2)により、当該申請をした事業者に通知するものとする。

第56条 削除
(開発事業手続台帳)

第57条 条例第60条(開発事業手続台帳の公表)に規定する開発事業手続台帳は様式第40号とし、同条の規則で定める開発手続の状況は次に掲げるものとする。

(1) 条例第43条第1項の近隣住民説明実施報告書及び周辺住民説明実施報告書の提出

(2) 条例第51条第1項の開発基準適合確認通知書及び開発事業計画補正通知書並びに同条第2項の開発基準不適合通知書の交付

(3) 条例第52条第1項の協定の締結

(4) 条例第53条第1項の届出並びに同条第3項の開発事業変更申請書の提出

(5) 条例第56条第2項の完了検査適合通知書及び是正すべき内容を記載した通知書の交付

(6) 条例第63条第1項の届出

(7) 条例第95条(公表)第1項の公表

(8) その他市長が必要と認める図書の提出、交付等
(大規模土地取引行為の届出等)

第58条 条例第61条(大規模土地取引行為の届出)第1項の規定による届出は、大規模土地取引行為届出書(様式第41号)により行わなければならない。

2 条例第62条(大規模土地取引行為の届出に関する助言)第1項の規定による通知は、大規模土地取引行為の届出に関する助言通知書(様式第41号の2)により行うものとする。
(土地利用構想の届出)

第59条 条例第63条第1項の規定による届出は、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) 委任状

(6) その他市長が必要と認める図書

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

3 開発区域が国分寺崖線区域の内外にわたる開発事業であつて、共同住宅等の計画戸数が60戸以上100戸未満(ワンルーム建築物にあつては、120戸以上200戸未満)のもの又は床面積の合計が6,000平方メートル以上10,000平方メートル未満のものについては、当該開発区域のうち国分寺崖線区域内に係る部分の面積が国分寺崖線区域外に係る部分の面積より大きい場合に限り、条例第63条第1項第2号に該当する開発事業とみなして、条例及びこの規則の規定を適用する。
(土地利用構想案内板の設置及び届出)

第59条の2 条例第64条(土地利用構想の公開等)第2項に規定する土地利用構想案内板は、様式第42号の2により行わなければならない。

2 大規模開発事業者は、土地利用構想案内板を風雨等のため容易に破損し、又は倒壊しない方法で設置し、記載事項が不鮮明にならないよう維持管理しなければならない。この場合において、開発事業の計画を変更したときは、速やかに土地利用構想案内板の当該記載事項を訂正しなければならない。

3 条例第64条第3項に規定する届出は、土地利用構想案内板設置届(様式第42号の3)により行わなければならない。

(土地利用構想に係る説明会の報告)

第60条 条例第64条第5項の規定による報告は、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見解書(様式第45号)により行わなければならない。

(土地利用構想に関する指導書の交付)

第61条の2 条例第68条(土地利用構想に関する指導書の交付)第1項に規定する土地利用構想に関する指導書は、様式第46号とする。

2 条例第68条第1項の規則で定める期間内は、土地利用構想の届出があった日の翌日から起算して60日以内とする。ただし、条例第67条に規定する公聴会が開催されたときは、第30条第1項の規定による公告のあった日から第35条の縦覧の開始日までの期間を除く。

(開発事業等協議会の開催)

第61条の3 市長は、開発事業、大規模土地取引行為及び大規模開発事業に関する助言、指導及び審査を行うに当たって、関係部課等の協議を行うため、別に定めるところにより、開発事業等協議会を開催するものとする。

(開発事業の基準)

第62条 条例第69条(開発事業の基準の遵守)第2項の規則で定める基準のうち、公共施設及び公益施設の整備に関する基準は、別表第3に定めるところとする。

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に定めるところとする。

(安全・安心のまちづくりに関する意見を求める開発事業)

第63条 条例第72条(安全・安心のまちづくりに関する意見)の規則で定める開発事業は、店舗面積(大規模小売店舗立地法(平成10年法律第91号)第2条(定義)第1項に規定する店舗面積をいう。)の合計が1,000平方メートル以上の開発事業とする。

(緑と水のまちづくりに寄与する環境整備)

第64条 条例第73条(緑と水のまちづくりに向けた協力)第1項に規定する環境整備は、次の各号のいずれかに該当するものとする。

(1) 開発区域又は開発区域の周辺に、130平方メートルに開発事業に係る共同住宅等の戸数(ワンルーム建築物にあっては2戸を1戸とみなす。)又は宅地の区画数から16を減じて得た数に8平方メートルを乗じて得た面積を加えた面積以上の一団の樹林地又は開発区域の外周の緑地帯を設置すること。この場合において、設置する樹林地及び緑地帯の面積は、条例第77条(公園等の基準)に定める基準により設置される公園等の面積、条例第78条(開発区域内の建築物の敷地面積の最低限度)に定める基準による敷地面積の最低限度、条例別表第2の2の項に定める基準により設置される公園等の面積及び条例別表第3の4の項に定める基準により設置される敷地内の緑地等の面積には含まないものとする。

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

(3) 共同住宅等の建築を目的とする開発事業において、別に定めるところにより当該共同住宅等の各戸のバルコニーに固定式植栽基盤又は1基100リットル以上の容量をもつ可動式植栽基盤を設置し、原則として、敷地外から眺めることができるよう植栽を行い、入居者に当該植栽の維持管理の義務を課す旨の規約等を設けること。

(4) 一戸建ての住宅の建築を目的とした開発事業において、各宅地内に高木(植栽時の高さが3メートル以上の樹木をいう。)を植樹し、緑豊かな環境の形成を図り、入居者に当該高木の維持管理の義務を課す旨の規約等を設けること。この場合において、植栽の時期については、樹木の種類を勘案し、市長が指示するものとする。

(5) 開発区域内において、別に定める基準に基づく緑の管理保全に関する事項について、都市緑地法(昭和48年法律第72号)第45条(緑地協定の締結等)による緑地協定又は建築基準法第69条(建築協定の目的)による建築協定を締結し、将来にわたっての地域の良い環境を確保すること。

(6) 条例別表第2の2の項に定める基準により開発区域内に設置される公園等に、別に定めるところにより一般への開放扉戸を設置すること。

第65条 削除

(公園等の基準の特例)

第66条 東京における自然の保護と回復に関する条例(平成12年東京都条例第216号。以下「都自然保護条例」という。)の適用を受ける開発事業については、条例第77条に定める基準により設置される公園等の面積に東京における自然の保護と回復に関する条例施行規則(平成13年東京都規則第39号。以下「都自然保護規則」という。)第52条(開発許可等の要件)第2項第7号に定める基準により設置される公共的緑地の面積を含めることを妨げない。

(あっせんの届出及び決定)

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届出は、あっせん届出書(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届出があった場合において、あっせんを行うこと又は行わないことを決定したときは、あっせん決定通知書(様式第48号)により紛争当事者に通知するものとする。

(あっせんの打ち切り通知)

第68条 市長は、条例第80条第5項の規定によりあっせんを打ち切ったときは、あっせん打ち切り通知書(様式第49号)により紛争当事者に通知するものとする。

(調停勧告)

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代表者選定要請書(様式第55号の2)により求めることができる。

2 紛争当事者は、前項の規定による求めに応じ代表者を選定したときは、代表者選定届(様式第56号)により市長に届け出なければならない。

(既存不適格斜面地建築物に対する制限の緩和)

第73条の2 条例第84条の8(既存不適格斜面地建築物に対する制限の緩和)の規則で定める範囲は、次の各号の区分に応じ、当該各号に定める範囲とする。

(1) 計画の変更 条例施行の際、現に工事中の既存不適格斜面地建築物の計画を変更する場合で、敷地面積の減少又は建築面積、延べ面積若しくは階数の増加を伴わないもの

(2) 増築 住戸又は住室の床面積の増加を伴わないもの

(3) 改築 大規模の修繕又は大規模の模様替 当該改築、修繕又は模様替のすべて

(既存不適格斜面地建築物の建替えに関する特例の許可の手続)

第73条の3 条例第84条の9(既存不適格斜面地建築物に対する建替えの特例)第1項の規定による許可を受けようとする者(以下「申請者」という。))は、既存不適格斜面地建築物に対する建替え許可申請書(様式第56号の2)の正本及び副本に、それぞれ別表第6に掲げる図書その他市長が必要と認める図書を添えて、市長に提出しなければならない。

2 市長は、条例第84条の9第1項の規定による許可をしたときは、既存不適格斜面地建築物に対する建替え許可通知書(様式第56号の3)に、既存不適格斜面地建築物に対する建替え許可申請書の副本及び添付図書を添えて、申請者に通知するものとする。

3 市長は、条例第84条の9第1項の規定による許可をしないときは、その旨を既存不適格斜面地建築物に対する建替え不許可通知書(様式第56号の4)に、既存不適格斜面地建築物に対する建替え許可申請書の副本及び添付図書を添えて、申請者に通知するものとする。

第6章 補則

(主として自己の居住の用に供する住宅)

第73条の4 条例第89条(適用除外)第1項第3号に規定する主として自己の居住の用に供する住宅は、次の各号のいずれにも該当するものをいう。

(1) 事業者が生活の本拠として使用するもの

(2) 事業者が自己の居住の用に供する部分以外の用に供する部分(以下「非居住部分」という。)を設ける場合、自己の居住の用に供する部分の床面積が非居住部分の床面積より大きいもの

(3) 前号の非居住部分については、事業者が継続的に自己の業務に関わる経済活動を行うために供するものとし、分譲、賃貸等の用に供しないもの(適用除外の手続)

第73条の5 条例第89条第1項又は第2項の規定により、条例第6章第3節から第8節までの規定の全部又は一部について、その適用の除外を受けようとする者は、適用除外申請書(様式第56号の5)を市長に提出し、その承認を受けなければならない。

2 市長は、前項の規定による申請があったときは、その内容を審査し、その結果を適用除外(承認・不承認)通知書(様式第56号の6)により、当該申請をした者に通知するものとする。

(地位の承継の手続)

第74条 条例第41条第1項又は条例第63条第1項の規定による届出があった開発事業に係る事業者について、条例第90条(地位の承継)に規定する相続等の一般承継があったときは、相続人等は、開発事業地位承継報告書(様式第57

別表第 2(第 42 条, 第 45 条関係)

全ての開発事業について提出するもの	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	
	(1) 委任状		○	○	正本・副本各 1 部 (A4 ファイル綴)
(2) 印鑑証明書又は印鑑登録証明書(事業者のみ添付。写し可)			○		
(3) 代表者事項証明書(事業者が法人の場合に限る。写し可)			○		
(4) 土地登記事項証明書(全部事項証明書。写し可)	○				
(5) 関係各課との協議書の写し			○		
(6) 近隣住民説明実施報告書	○				
(7) 周辺住民説明実施報告書	○				
(8) 案内図	○		○		
(9) 現況図	○				
(10) 公図の写し	○		○		
(11) 土地利用計画図	○		○		
(12) 公共施設新旧対照表	○		○		
(13) 工事車両通行経路図	○				
(14) 現況及び周辺の写真	○				
(15) 景観計画協議書	○		○		
(16) 求積図	○		○		
(17) 緑化計画図(緑化求積, 樹種・本数を記載したものの)	○		○		
(18) その他市長が必要と認める図書	○		○		
建築行為を伴う開発事業について提出するもの	(1) 配置図	○		○	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 ファイル綴)
	(2) 各階平面図	○		○	
	(3) 立面図(2 面以上)	○		○	
	(4) 日影図(中高層建築物に限る。)	○		○	
	(5) テレビ電波障害調査報告書(中高層建築物であって、高さが 10 メートルを超えるものに限る。)	○			
	(6) 安全・安心のまちづくりに関する所管警察署長の意見書(条例第 72 条の規定の適用を受ける場合に限る。)			○	
	(7) その他市長が必要と認める図書	○		○	

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つたときは、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

(施行期日)

1 この規則は、国分寺市まちづくり条例の一部を改正する条例(平成 23 条例第 14 号)の施行日から施行する。
(経過措置)

2 この規則の施行前にこの規則による改正前の国分寺市まちづくり条例施行規則(以下「旧規則」という。)の規定によりなされた処分、手続その他の行為は、この規則による改正後の国分寺市まちづくり条例施行規則の相当規定によりなされたものとみなす。

3 この規則施行の際、旧規則の様式で、現に用紙が残存しているものについては、必要な訂正を加えて、これを使用することができる。

別表第 1(第 4 条関係)

開発区域の面積	条例第 2 条第 12 号	条例第 2 条第 13 号
1,000 平方メートル未満	15 メートルと開発区域内に建築する建築物の高さの等倍の距離とのいずれか長い距離	30 メートルと開発区域内に建築する建築物の高さの 2 倍の距離とのいずれか長い距離
1,000 平方メートル以上 3,000 平方メートル未満	20 メートルと開発区域内に建築する建築物の高さの等倍の距離とのいずれか長い距離	40 メートルと開発区域内に建築する建築物の高さの 2 倍の距離とのいずれか長い距離
3,000 平方メートル以上	30 メートルと開発区域内に建築する建築物の高さの等倍の距離とのいずれか長い距離	50 メートルと開発区域内に建築する建築物の高さの 2 倍の距離とのいずれか長い距離

	種別	基準
1	道路	<p>(1) 条例別表第2の1の項第2号の規則で定める公共的空間は、次のいずれにも該当するものとする。</p> <p>ア 公開空地として整備し、災害等の緊急時においては道路と一体となった土地利用を可能とすること。この場合において、設置する公開空地の面積は、条例別表第3の6の項に定める基準により設置される公開空地の面積及び条例別表第5備考2に規定する公開空地面積に含めることができる。</p> <p>イ 建築物、門、塀、広告物、看板等の通行の妨げとなるような工作物を設置しないこと。ただし、電線類等の地中化に伴う変圧器、街並み景観の美化に資する目的のプランターボックス等で容易に移動できるものその他公益上必要なものはこの限りでない。</p> <p>ウ 事業者又は承継人による適正な維持管理が図られること。</p> <p>エ 原則として、0.5メートル以上の幅を確保するとともに、当該部分の分筆登記を行い、その境界が容易に判断できるよう舗装すること。</p> <p>(2) 公共的空間を設けるに当たっては、地区計画等の地区整備計画若しくは建築基準法第69条の規定による建築協定又は条例第12条(まちづくり計画)に規定するまちづくり計画等の策定をしなければならない。</p> <p>(3) 条例別表第2の1の項第3号に規定する前面道路の幅員が、6メートル(小区間で通行上支障がないと市長が認めるときは、4.5メートル)に達しないものについては、当該前面道路の中心線から水平距離で3メートル(小区間で通行上支障がないと市長が認めるときは、2.25メートル)以上後退し整備すること。ただし、当該前面道路がその中心線から水平距離で3メートル(小区間で通行上支障がないと市長が認めるときは、2.25メートル)未満で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>(4) 条例別表第2の1の項第4号の規則で定める基準は、開発区域が接する前面道路の幅員が、6メートル(小区間で通行上支障がないと市長が認めるときは、4.5メートル)に達しないものについては、当該前面道路の中心線から水平距離で3メートル(小区間で通行上支障がないと市長が認めるときは、2.25メートル)以上後退し、当該後退部分のうち、当該中心線から2メートル以上については道路として整備し、残りは、公開空地として整備することができる。この場合において、設置する公開空地の面積は、条例別表第5備考2に規定する公開空地面積に算入しないものとする。ただし、別に定める国分寺駅周辺の道路には、本号の規定は適用しない。</p> <p>(5) 条例別表第2の1の項第6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メートル以上後退すること。ただし、後退した終点から道路中心線に向かって1.5メートルまでの部分については、公開空地として整備することができる。この場合において、設置する公開空地の面積は、条例別表第3の6の項に定める基準により設置される公開空地の面積及び条例別表第5備考2に規定する公開空地面積に含めることができる。</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>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に完了させることとし、市長は、原則として、工事完了後1年間当該道路の掘削の許可をしないものとする。</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、次に掲げる基準により整備するものとする。</p> <p>(1) 原則として、公園等の数は1箇所とすること。</p> <p>(2) 原則として、幅員6メートル以上の道路に5メートル以上接すること。</p> <p>(3) 安全性及び防犯性が高く、利用者の有効な利用が図られる位置に設置すること。</p> <p>(4) 形状については、正方形に近い形とすること。ただし、開発区域の形状、接道の状態、周囲の状況、立地条件等によりやむを得ない事由があると市長が認めるときは、この限りでない。</p> <p>(5) 高圧線下の土地に設置するときは、原則として、高圧線下に係る部分の面積が設置する公園等の面積の10分の3以下となるようにすること。</p> <p>(6) 公園等の出入口、園路、傾斜路、階段等については、東京都福祉のまちづくり条例(平成7年東京都条例第33号。以下「都福祉条例」という。)に準じ、高齢者、障害者等が円滑に利用できる構造とすること。</p> <p>(7) 公園等の敷地内に、水飲み場、遊具、ベンチ等の施設を別に定める基準により設置するものとし、都福祉条例に準じ、高齢者、障害者等が円滑に利用できる構造とすること。</p> <p>(8) 開発区域内に既存樹木がある場合は、当該既存樹木を保全し、又は公園等の整備に活用するよう努めること。</p> <p>(9) 都自然保護条例の適用を受ける開発事業については、条例別表第2の2の項により設置される公園等の面積に都自然保護規則第52条第2項第7号に定める基準により設置される公共的緑地の面積を含めることを妨げない。</p> <p>(10) 公園等に設ける樹木等については、その地域の植生に配慮するものとし、樹木等の種類については、市長と協議すること。</p> <p>(11) 前号の規定により設ける樹木等については、地場産の使用に努めること。</p> <p>(12) 開発区域が国分寺崖線区域の内外にわたるときの設置すべき公園等の面積は、当該開発区域のうち国分寺崖線区域内に係る面積について国分寺崖線区域内の整備基準により算定した面積の最低限度と当該開発区域のうち国分寺崖線区域外に係る面積について国分寺崖線区域外の整備基準により算定した面積の最低限度との合計面積を最低限度とすること。</p>
3	下水道施設	<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) 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>

4	消防施設	<p>条例別表第2の4の項の規則で定める基準は、次の各号に掲げる開発事業の区分に従い、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) 一戸建ての住宅の建築を目的とする開発事業</p> <table border="1"> <tr> <th>開発区域の面積</th> <th>貯水槽</th> <th>消火栓</th> </tr> <tr> <td>3,000平方メートル未満</td> <td></td> <td>1基以上</td> </tr> <tr> <td>3,000平方メートル以上6,000平方メートル未満</td> <td>40立法メートル以上</td> <td>1基以上</td> </tr> <tr> <td>6,000平方メートル以上9,000平方メートル未満</td> <td>60立法メートル以上</td> <td>1基以上</td> </tr> <tr> <td>9,000平方メートル以上12,000平方メートル未満</td> <td>80立法メートル以上</td> <td>1基以上</td> </tr> <tr> <td>12,000平方メートル以上</td> <td>100立法メートル以上</td> <td>1基以上</td> </tr> </table> <p>備考</p> <ol style="list-style-type: none"> 開発区域の全域が、既設の消火栓から100メートル以内にあるときは、原則として、新たに消火栓を設ける必要はないものとする。 貯水槽は、耐震性を持つ構造を有するものとする。 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。 貯水槽を80立法メートル以上設置する場合は、必要に応じ分散して設置するものとする。 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>(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</p> <table border="1"> <tr> <th>建築物の床面積の合計</th> <th>貯水槽</th> <th>消火栓</th> </tr> <tr> <td>2,000平方メートル未満</td> <td></td> <td>1基以上</td> </tr> <tr> <td>2,000平方メートル以上4,000平方メートル未満</td> <td>40立法メートル以上</td> <td>1基以上</td> </tr> <tr> <td>4,000平方メートル以上6,000平方メートル未満</td> <td>60立法メートル以上</td> <td>1基以上</td> </tr> <tr> <td>6,000平方メートル以上8,000平方メートル未満</td> <td>80立法メートル以上</td> <td>1基以上</td> </tr> <tr> <td>8,000平方メートル以上</td> <td>100立法メートル以上</td> <td>1基以上</td> </tr> </table> <p>備考</p> <ol style="list-style-type: none"> 開発区域の全域が、既設の消火栓から100メートル以内にあるときは、原則として、新たに消火栓を設ける必要はないものとする。 貯水槽は、耐震性を持つ構造を有するものとする。 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。 貯水槽を80立法メートル以上設置する場合は、必要に応じ分散して設置するものとする。 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。 	開発区域の面積	貯水槽	消火栓	3,000平方メートル未満		1基以上	3,000平方メートル以上6,000平方メートル未満	40立法メートル以上	1基以上	6,000平方メートル以上9,000平方メートル未満	60立法メートル以上	1基以上	9,000平方メートル以上12,000平方メートル未満	80立法メートル以上	1基以上	12,000平方メートル以上	100立法メートル以上	1基以上	建築物の床面積の合計	貯水槽	消火栓	2,000平方メートル未満		1基以上	2,000平方メートル以上4,000平方メートル未満	40立法メートル以上	1基以上	4,000平方メートル以上6,000平方メートル未満	60立法メートル以上	1基以上	6,000平方メートル以上8,000平方メートル未満	80立法メートル以上	1基以上	8,000平方メートル以上	100立法メートル以上	1基以上
		開発区域の面積	貯水槽	消火栓																																		
3,000平方メートル未満		1基以上																																				
3,000平方メートル以上6,000平方メートル未満	40立法メートル以上	1基以上																																				
6,000平方メートル以上9,000平方メートル未満	60立法メートル以上	1基以上																																				
9,000平方メートル以上12,000平方メートル未満	80立法メートル以上	1基以上																																				
12,000平方メートル以上	100立法メートル以上	1基以上																																				
建築物の床面積の合計	貯水槽	消火栓																																				
2,000平方メートル未満		1基以上																																				
2,000平方メートル以上4,000平方メートル未満	40立法メートル以上	1基以上																																				
4,000平方メートル以上6,000平方メートル未満	60立法メートル以上	1基以上																																				
6,000平方メートル以上8,000平方メートル未満	80立法メートル以上	1基以上																																				
8,000平方メートル以上	100立法メートル以上	1基以上																																				

5	廃棄物保管施設	<p>条例別表第2の5の項の規則で定める基準は、次に掲げるものとする。</p> <p>(1) 廃棄物保管施設は、原則として、次に定める基準による。</p> <p>ア 一戸建ての住宅の建築を目的とする開発事業については、戸別収集に支障がないよう各敷地に接する道路に面した敷地内の場所に設置すること。</p> <p>イ 共同住宅等の建築を目的とする開発事業については、1棟につき1箇所以上設置すること。</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、別に定める基準により市長と協議すること。</p>
		<p>6 防災倉庫</p> <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) 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>
		<p>7 集会所</p> <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) 集会所の面積は、0.7平方メートルに当該共同住宅等の戸数を乗じて得た面積以上とすること。ただし、算定した面積が250平方メートルを超えるときは、250平方メートルとすることができる。</p> <p>(2) 利用者の利便性に配慮した位置に設置し、共用廊下等と混同させないこと。</p> <p>(3) 適切な維持管理が可能な形態とすること。</p>
		<p>8 街灯</p> <p>条例別表第2の9の項の規則で定める基準は、次に掲げるものとする。</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ボルトアンペアのLED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、原則として、40ボルトアンペアのLED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。		
	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

		<table border="1"> <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> </table> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(3) 市長は、前2号の適用に当たっては、良好な地域環境の創出のため、次に掲げる事項についての計画を事業者に提出させるものとする。</p> <p>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</p> <p>(4) 条例別表第3の3の項第3号の規則で定める建築物の高さの測定方法は、建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第2条(面積、高さ等の算定方法)第1項第6号の規定による建築物の高さの算定方法とすること。ただし、地盤面を最低地盤面(建築物が周囲の地盤と接する最も低い位置をいう。)として高さを算定すること。</p> <p>(5) 開発区域内に建築する建築物が国分寺崖線区域の内外にわたるときについては、当該建築物のうち国分寺崖線区域内に係る部分の高さは国分寺崖線区域内の建築物の高さの基準によるものとし、当該建築物のうち国分寺崖線区域外に係る部分の高さは国分寺崖線区域外の建築物の高さの基準によるものとする。</p>	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
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									
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ときは、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>									
3	駐車施設	<p>(1) 主として住宅の建築を目的とする開発事業であって、開発区域が近隣商業地域又は商業地域その他の用途地域にわたるものについては、条例別表第3の5の項第4号に規定する開発事業とみなして、条例及びこの規則の規定を適用する。ただし、設置する駐車台数については、条例別表第6に定める基準により算定した最低限度の台数に当該開発区域の面積に近隣商業地域又は商業地域以外の用途地域に係る部分の面積が占める割合を乗じて得た台数を最低限度とすること。</p> <p>(2) 自動車駐車場、自動二輪車駐車場及び自転車駐車場は、それぞれ次に定める基準により設置すること。</p> <p>ア 自動車駐車場(障害者のための自動車駐車場又は機械設備等を用いる自動車駐車場を除く。)の1台当たりの規模は、縦5メートル以上、横2.3メートル以上を標準とし、容易に駐車できるように配置するものとする。</p> <p>イ 自動二輪車駐車場(機械設備等を用いる自動二輪車駐車場を除く。)の1台当たりの規模は、縦2.3メートル以上、横1メートル以上を標準とし、容易に駐車できるように配置するものとする。</p> <p>ウ 自転車駐車場(機械設備等を用いる自転車駐車場を除く。)の1台当たりの規模は、縦2メートル以上、横0.5メートル以上を標準とし、容易に駐車できるように配置するものとする。</p>									

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0.5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0.5メートル以上離して設置すること。</p> <p>(3) 雨水の一時貯留施設は、建築物、工作物の基礎に影響のない構造とすること。</p> <p>(4) 雨水浸透ます、浸透トレンチ、雨水の一時貯留施設の構造等については、別に定める基準によること。</p> <p>(5) 雨水浸透ます及び浸透トレンチによって地中に浸透されなかった雨水については、公共下水道管に放流すること。</p>													
5	国分寺崖線の保全及び再生に関する措置	<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号ア及びイの地下水位の観測は、れき層に達する観測井を観測区域内に1箇所以上設置すること。</p> <p>(3) 条例別表第3の9の項第1号アの湧水源については、市長の指示するところにより観測すること。</p> <p>(4) 条例別表第3の9の項第1号ア及びイに規定する観測は、開発事業の着手前から工事完了後2年(条例別表第3の9の項第1号イの場合は1年)を経過するまでの間、水位、流量、水質等について月1回以上定期的に行うものとし、その結果を市長に報告すること。</p> <p>(5) 条例別表第3の9の項第1号ウ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>(6) 第2号から第5号までの規定は、開発区域が観測区域の内外にわたるときであって、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>(7) 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>													
6	農地隣接開発に関する措置	<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条に定める基準により設置される公園等の面積、条例別表第2の2の項に定める基準により設置される公園等の面積及び条例別表第3の4の項に定める基準により設置される敷地内の緑地等の面積に含めることができる。</p> <p>(2) 前号の生け垣は、隣接する農地への影響がないよう適切な維持管理ができる樹種とし、高さがおおむね0.8メートルの樹木を1メートル当たり2本以上植栽するものとする。</p>													
7	建築行為を伴わない土地利用に関する措置	<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。この場合において、接道緑化に当たっては、道路への影響がないよう適切な維持管理ができる樹種とし、高さがおおむね0.8メートルの樹木を1メートル当たり2本以上植栽するものとする。</p> <table border="1" data-bbox="1050 1509 1501 1850"> <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="4">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> </tr> <tr> <td>準工業地域</td> <td rowspan="3">30パーセント以上</td> </tr> <tr> <td>近隣商業地域</td> </tr> <tr> <td>商業地域</td> </tr> </tbody> </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) 開発区域が用途地域の2以上にわたるときは、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>(3) 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>	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	準工業地域	30パーセント以上	近隣商業地域	商業地域
用途地域	接道緑化率														
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															
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日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>開発事業を行うに当たっては、高齢者、障害者等が円滑に利用できるよう都福祉条例に準じ必要な措置を講ずること。</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。

別表第6

図書の種類	明示すべき事項
位置図	方位、申請地及び最寄りの駅の位置
付近見取図	方位、道路及び目標となる地物
配置図	縮尺、方位、敷地境界線、敷地内における斜面地建築物の位置、申請に係る斜面地建築物と他の建築物との別、擁壁の位置並びに敷地の接する道路の位置及び幅員
各階平面図	縮尺、方位、間取、各室の用途並びに壁及び開口部の位置
2面以上の立面図	縮尺及び開口部の位置
2面以上の断面図	縮尺、床の高さ、各階の天井の高さ、軒及びひさしの出並びに軒の高さ及び斜面地建築物の高さ
日影図及び等時間日影図	縮尺、方位、敷地境界線、敷地内における斜面地建築物の位置、斜面地建築物の各部分の平均地盤面からの高さ、建築基準法第56条の2(日影による中高層の建築物の高さの制限)第1項の水平面(以下この表において「水平面」という。)上の敷地境界線からの水平距離5メートル及び10メートルの線(以下この表において「測定線」という。)、斜面地建築物が冬至日の真太陽時による午前8時から1時間ごとに午後4時までの各時刻に水平面に生じさせる日影の形状並びに斜面地建築物が冬至日の真太陽時による午前8時から午後4時までの間に測定線上の主要な点に生じさせる日影時間又は水平面に生じさせる日影の等時間日影線
平均地盤面算定図	縮尺、斜面地建築物が周囲の地面と接する位置及び平均地盤面の位置
申請理由書	許可申請を行う理由及び建替えの妥当性

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、斜面地建築物と周囲の住環境の調和を図るため、条例第84条の3第1項の一部を改正し、斜面地建築物に老人ホーム等を追加した。
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:「国分寺市都市マスタープラン」の改訂に伴い、計画名称を「国分寺市都市計画マスタープラン」に変更した。
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。

関連条例

国分寺市墓地等の経営の許可等に関する条例	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)
国分寺市湧水及び地下水の保全に関する条例	公布:平成24年3月30日 条例第16号(施行:平成24年7月1日)

国分寺市まちづくり条例のあらまし

発	行	平成 23 年 7 月
改	訂	平成 30 年 2 月
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 〒185-8501 東京都国分寺市戸倉1-6-1 TEL : 042-325-0111 FAX : 042-324-0160 E-mail : machisuishin@city.kokubunji.tokyo.jp

