

国分寺市まちづくり条例の見直しの方向性（案）

令和2年3月

国分寺市

## 「国分寺市まちづくり条例の見直しの方向性」について

国分寺市まちづくり条例（以下「条例」という。）の見直しの方向性は、条例の運用上の課題、条例見直しの検討に係る市民懇談会及び団体等へのヒアリング及び意見募集による市民意向、その他見直しの必要がある事項を踏まえて作成している。

また、人口減社会や少子高齢化の進展などの大きな社会情勢の変化を捉えながら、見直しの方向性としてまとめたものである。見直しの視点については以下のとおりである。

- ① 近い将来予測されている国分寺市の人口減少などの大きな社会情勢を考慮した土地利用の規制・誘導を図る。
- ② 市民懇談会や団体ヒアリング等で収集した要望や意見を整理し、条例の見直しに生かす。
- ③ 市内一律の基準に捉われず、地域の特性に応じた基準を検討する。
- ④ 周辺環境に配慮し、良好な地域環境を創出する開発事業について評価し、インセンティブが働くような仕組みを検討する。
- ⑤ 条例の運用で生じる課題を解決し、効果的な見直しを図る。

以下、見直しの方向性を示す。

### No.1 緑と水のまちづくり協力金について（条例第73条関係）

#### <背景>

市が公共事業として整備した緑地や水路等は、持続性が確保され、新しい住民はこうした緑と水の恩恵を享受することになるため、一定規模（16戸（ワンルームは32戸）以上又は16区画）以上の共同住宅・戸建住宅の開発事業に対し、緑と水のまちづくりに寄与する環境整備（高木の植樹、バルコニー緑化など）を義務付けている。

ただし、当該環境整備が困難な場合と認められる場合は、地域資産である緑地や水路等を計画的に保全・整備するため、「緑と水のまちづくり協力金」（緑と水と公園整備基金に積立している。）に代替することができると規定している。

平成17年1月1日条例施行後、協力金の単価の見直しが行われていないため、緑と水に係る公共事業の整備状況の変化を踏まえ、見直しを行うものである。

#### 見直しの方向性

##### （対象事業）

- 共同住宅等又は一戸建ての住宅の建築のほか、寄宿舎を新たに対象とする。
- 共同住宅等と一戸建ての住宅の建築を合わせて1つの事業として行う場合、計画戸数と区画数の合計が16以上で対象になることを規定する。
- 既存の集合住宅を集合住宅に用途変更（寄宿舎→共同住宅など）する場合は対象から除くものとする。

##### （協力金の単価等）

- 条例制定以降、市民が享受する「緑と水に関する公共事業の投資額」を積み上げ、1世帯あたりの公費負担額を算出し、単価を見直す。
- 原則3年に1回、単価の見直しを行う方針を定め、都市計画公園の整備などの整備が行われた場合は、適宜、見直しを検討できるものとする。

## No.2 公開空地について（条例別表第3の6の項関係）

### <背景>

周辺環境への影響を考慮し、歩行空間の創出又は拡充を図るため、開発区域面積1,000㎡以上の開発事業（宅地分譲又は一戸建てを除く）の場合、敷地面積3%以上の公開空地を前面道路に沿って整備することが義務付けられている。

歩道のない幹線道路等の沿道開発では、開発区域面積1,000㎡未満又は宅地分譲のため、公開空地の設置に協力が得られないことが多く、安全で安心なまちづくりの観点から、対象要件を見直すものである。

なお、市民からは、「必要路線に限定した整備」、「歩行空間の拡充は必要」、「維持管理の負担が大きい。」「税優遇を求める。」といった意見がある。

### 見直しの方向性

#### （対象事業）

- 安全で安心なまちづくりとして、歩行空間の創出・拡充を図るため、公開空地の設置要件を「開発区域面積500㎡以上」に引き下げるものとする。※整備基準は現行のとおり（敷地面積3%以上）
- （開発区域面積500㎡未満の場合）幹線道路の沿道開発などにおいて、公開空地を任意で設置し、良好な地域環境の創出が図られていると認められるものは、敷地内の緑化率を最大3%まで緩和することができるものとする。
- 一戸建ての住宅の建築を目的とした開発事業について、市から公開空地の協力を求められたときは、協議に応じなければならないものとする。なお、公開空地の設置の協力により、良好な地域環境の創出が図られていると認められるものは、敷地面積の最低限度（5㎡程度）、外壁後退（0.5m以上）及び緑化率（3%以内）の基準を一部緩和することができるものとする。

#### （定義）

- 原則、前面道路に沿った均一幅の歩道状空地として、アスファルトやコンクリート舗装の仕上げとすることを規定する。

#### （その他：固定資産税の減免措置について）

- 建築基準法の総合設計制度による公開空地における判例では、公的な性格を有するとしながらも、私的な事業成立のための一つの要件として生み出され、建築物が存在する限り公的な性格を帯びたものに過ぎないと解されている。条例で定める公開空地との違いを整理したうえで、このような判例も課題として捉え、すべての公開空地に適用することは困難と考えられるものの、より公共性が高く公益のために資するケースについて、時限的な措置も含め模索していく。

### No.3 公園等の基準の見直しについて（条例別表第2の2の項）

#### <背景>

少子高齢化社会の進展，将来の人口減社会の移行を踏まえ，新たな公園の維持管理の負担，小規模公園の偏在や公園空白地域の解消などを考慮し，公園整備の金銭代替を含め，事業者管理を含め，公園のあり方について見直すものである。

なお，市民からは，「公園は公共施設なので，事業者でなく市が管理すべき」，「小規模公園の整備に代え，基金等により公園の集約化を図るべき」といった意見がある。

#### 見直しの方向性

##### （金銭代替）

- 主として住宅の建築を目的とする3,000㎡以上の開発事業（開発行為を除く。）において，開発区域の周辺（半径500m以内など）に都市公園又はその他の市立公園が整備されているときは，「（仮称）公園整備協力金」（基金として積立）に代替することができることを規定する。なお，金銭代替の条件については，別途定める。

##### （算定式）

- 公園の金銭代替の算定式は次のとおり。

（仮称）公園整備協力金＝①用地費＋②施設費

①用地費＝近傍宅地価格 × 公園整備面積

②施設費＝公園の整備単価 × 公園整備面積

##### （事業者管理の検討）

- 事業者管理の公園は，将来の担保性に課題があるため，原則として認めないものとする。

### No.4 公共施設及び公益施設の管理，帰属等（条例第57条関係）※新設道路の帰属

#### <背景>

延伸の見込みがない，延長の短い袋路状の新設道路は，公共性の観点，将来にわたる維持管理を考慮し，道路の帰属及び管理先を見直す必要がある。

なお，市民からは，「道路延長が短くても，基準に則り整備するものなので市が帰属すべきである。」といった意見がある。

#### 見直しの方向性

- 市が帰属及び管理する新設道路の条件を規定する。

(1) 原則，アスファルト舗装の仕上げとする。

(2) 以下の①から③のいずれかに該当するもの

① 起点及び終点が公道に接続するもの

② 公道に接続する袋路状道路で，延長が35mを超えるもの

③ 公道に接続する袋路状道路で，延長が35m以下であるが，将来延長される見込みのあるもの又は公共施設に接するもの

## No.5 敷地内の緑地等について（その1）（条例別表第3の4の項関係）

### <背景>

商業地域は、土地の高度利用を目的とした地域地区であり、まちの回遊性として歩行空間の創出・拡充を優先し、また、高層建築物間の緑化設置や生育が困難なことも多いことから、こうした地域特性を踏まえ、緑化基準を見直す必要がある。

開発事業完了後の緑化が適正に管理されていないケースが見受けられることから、適正な維持管理を規定する。

なお、市民からは、「緑地が増えるの良いが、維持管理が難しい。」「商業地域は緑地ではなく、憩いのスペースなどを設置する方が有益である。」といった意見がある。

### 見直しの方向性

- 商業地域においては、敷地内の緑化を義務付けている緑化率は適用せず、緑地と公開空地の割合を自由に組み合わせることができる緑化・空地率のみの適用とし、数値基準の一部を緩和する。

#### <商業地域における緑化・空地率>

- |   |        |
|---|--------|
| ① 開発区域面積 1,000 m <sup>2</sup> 未満の場合                         | →9%以上  |
| ② 開発区域面積 1,000 m <sup>2</sup> 以上 3,000 m <sup>2</sup> 未満の場合 | →14%以上 |
| ③ 開発区域面積 3,000 m <sup>2</sup> 以上の場合                         | →13%以上 |

## No.5 敷地内の緑地等について（その2）

### <背景>

- ・一戸建ての建築を目的とした宅地造成の場合、建築行為（施工）の支障になるため、造成時の緑化整備は求めず、建築行為の際にまちづくり条例に基づく協定に基づき、緑化の指導を行っている。建築施工完了後の緑化の確認について、各市の取扱いを参考にしながら必要に応じて規定を見直す必要がある。

### 見直しの方向性

- 運用方針を定め、建築施工完了後の緑化完了報告書の提出や現地調査の実施等を行う方向で検討する。

## No.6 国分寺崖線の保全及び再生に関する措置について（条例別表第3の9の項関係）

### <背景>

地下水位及び湧水源の観測は1年以上の期間を要することから、事業スケジュールや調査費用などに大きな影響を及ぼすため、「国分寺市湧水及び地下水の保全に関する条例」の関係条例の明記とともに、湧水源の事前観測の開始時期を規定する必要がある。

国分寺崖線区域は緑の保全と湧水・地下水の涵養及び景観の観点から重要な地域資産であるが、指定範囲やその対象については事業者や各団体等から様々な意見があることから、指定範囲や対象事業について検討する必要がある。

なお、市民からは、「湧水源等保全のため国分寺崖線区域は維持してほしい。」「斜面地以外は国分寺崖線区域から外してほしい。」といった意見がある。

### 見直しの方向性

#### （湧水地下水保全条例）

- 「国分寺市湧水及び地下水の保全に関する条例」の関係条例，地下水及び湧水源の観測の開始時期（「原則として工事着手の1年以上前から」）を規定する。

#### （指定範囲）

- 国分寺崖線は重要な地域資産であり，緑地の保全・創出，地下水の涵養，景観の観点から，東京都景観条例で定める「国分寺崖線景観基本軸」と国分寺市緑の基本計画で定める「国分寺崖線保全・整備地区」をもとに，まちづくり条例で国分寺崖線とその周辺の範囲を国分寺崖線区域に指定している。こうした背景・目的が変わるものではないが，市民意向や斜面地の災害といった観点を踏まえ，国分寺崖線区域の指定範囲の実態を改めて検証する。

#### （対象事業）

- 国分寺崖線区域内の第一種低層住居専用地域は，低層住宅が中心であり，周辺環境への影響が比較的少ないことから，対象事業の面積要件を300㎡以上から500㎡以上に引き上げ緩和する。

## No.7 駐車施設について（条例別表第3の5の項関係）

### <背景>

- ・寄宿舍及び店舗面積1,000㎡未満の場合の駐車施設の整備基準を明記する必要がある。
- ・カーシェアリングの普及や若者の車離れなどの社会情勢の変化や地域特性を踏まえ、商業地域又は近隣商業地域における駐車施設の基準を見直す必要がある。

なお、市民からは、「車の必要性は地域ごとで異なるため、一律基準は適さないので緩和すべき」、「必要に応じて設計するため基準は不要」といった意見がある。

### 見直しの方向性

- 商業地域又は近隣商業地域における自動車駐車場は、想定利用者及び荷さばきの想定台数に基づく駐車施設計画書をもとに、市長が定めた台数とすることができると規定する。
- 店舗又は事務所その他に類する建築物については、想定利用者及び荷さばきの想定台数に基づく駐車施設計画書をもとに、市長が定めた台数とする。なお、その際は、「国分寺市自転車等の放置防止に関する条例」を考慮して計画すること。
- 「寄宿舍」の定義を追加し、自動車駐車場は想定利用台数に基づく駐車施設計画書をもとに、市長が定めた台数とすることができると規定する。

## No.8 道路の整備基準について（その1）（条例第76条関係）

### <背景>

- ・延伸の見込みがない、延長の短い袋路状道路については、公共性の観点や設計の自由度などを考慮し、道路の幅員を見直す必要がある。
- ・袋路状道路において、隣地との高低差が大きいなどで道路予定地の設置が困難な場合を考慮して適用除外を規定する必要がある。

なお、市民からは、「現状を踏まえ、最適な道路幅員を検討すべき」、「道路延伸の可能性が無ければ道路予定地を廃止して転回広場に変更すべきである。」、「通り抜け道路を誘導するための道路予定地を評価する。」といった意見がある。

### 見直しの方向性

- 道路の延伸の見込みのない袋路状道路で延長が35m以下の場合、道路幅員は以下のいずれかにすることができる。
  - ①幅員5.0m以上
  - ②幅員4.5m以上 + 1箇所以上の有効な転回広場を設けること。※新規
- 開発区域と周囲の土地との高低差が大きい、住宅地に囲まれているなど、道路の延伸が困難であると市長が認めるときは、道路予定地を設置しないことができることを規定する。

## No.8 道路の整備基準について（その2）（条例第75条関係）

<背景>

- ・ 通り抜け道路の整備誘導をより喚起すべく、道路の幅員について見直す必要がある。  
なお、市民からは、「狭い道路は安全上好ましくないが、広ければよいものでもない。道路幅員が5mでも問題ないとする。」「道路幅員の現行基準は妥当である。」「まちなみとしては幅員が6mあってもよいが、事業者にとっては大きな負担となる。」といった意見がある。

### 見直しの方向性

- 道路構造物があっても車両の円滑な相互通行の担保、消防車両による通行かつ消防活動の確保ため、都市計画法で規定している住宅の場合における新設道路は、原則6.0m以上の幅員とするが、通り抜け道路の誘導を図るため、道路延長が120m以下の場合、小区間で通行上支障がないものとして、幅員5.0m以上とすることができる。

## No.9 国分寺駅周辺の道路について（施行規則別表第3の1の項関係）

<背景>

- ・ 国分寺駅周辺の道路（9m道路構想）について、国分寺駅北口再開発事業や国分寺駅北口地区地区計画（広場周辺西街区）などのまちづくりにより、9m道路構想と地区計画で定める幅員6m又は7mの区画道路の指定が重複しており、その際、地区整備計画の区画道路の整備基準が適用されることから、9m道路構想の指定路線を見直す必要がある。

### 見直しの方向性

- 国分寺駅周辺の道路の見直しについては、市全体の道路ネットワーク、都市計画道路国3・4・6号線と西武多摩湖線の交差部、路線バス専用道路の取扱など、様々な協議と調整が必要となることから、今後、道路交通網計画の検討に合わせて見直しを行うものとする。



#### No.10 土地利用構想の届出等について（条例第63条関係）

<背景>

・国分寺崖線区域の場合は 3,000 m<sup>2</sup>以上の土地利用から大規模開発事業の特例手続の対象としているが、一戸建ての建築を目的とした開発事業の場合は、低層住宅であり、周辺環境への影響も比較的少ないことから、特例手続の対象面積を見直す必要がある。  
なお、市民からは、「東京都の制限に加え、市条例でも制限されるため、事業者の負担は大きいことから、崖線区域の規制緩和と範囲の見直しを望む。」「斜面地以外は国分寺崖線区域から外してほしい。」といった意見がある。

#### 見直しの方向性

- 大規模開発事業の特例手続である土地利用構想の届出は、国分寺崖線区域内の場合、3,000 m<sup>2</sup>以上の土地利用を対象としているが、一戸建ての住宅の建築を目的とした開発事業の場合は、5,000 m<sup>2</sup>以上に対象要件を引き上げるものとする。

※整備基準変更なし

#### No.11 罰則等の適用範囲について（条例第93条、第94条、第95条、第98条関係）

<背景>

- ・勧告、是正命令、公表、罰則の対象は事業者に限定しているが、工事施工者なども対象に含めるよう見直す必要がある。
- ・工事の停止、中止等の勧告の対象は、工事に関するものに限定しているが、工事以外の事項も対象に含めるよう見直す必要がある。

#### 見直しの方向性

- 勧告、是正命令、公表の対象について、事業者のほか、工事施工者や代理人を対象に含めるものとする。
- 勧告の内容について、工事の停止、中止等に限定せず、「近隣住民説明を実施しないとき」、「調整会の出席の要請に応じないとき」、「報告の要請に応じないとき」、「完了検査適合通知書の交付前に建物を使用しているとき」などを新たに加えるものとする。

## No.12 消防施設について（施行規則別表第3の4の項関係）

### <背景>

- ・大規模敷地等により、道路に設置する消火栓の設置位置から半径100mの水利距離を補えない場合の消火栓の代替又は除外を規定する必要がある。
- ・一戸建ての住宅の建築を目的とする開発事業と一戸建ての住宅の以外の建築を目的とする開発事業を合わせて1つの開発事業として行う場合の消防施設（消火栓、貯水槽）の整備基準を明確にする必要がある。
- ・貯水槽の容量の記載はあるが、具体的な規格（寸法等）が明記されていない。

### 見直しの方向性

- 開発区域の規模や周辺環境等によっては消火栓の設置が困難な事例（敷地が広大で消火栓が届かないなど）も想定されるため、「ただし、消火栓の設置が困難であると市長が認めるときは、原則として代替措置を講じること。」という趣旨の除外規定を設ける。
- 施行規則において、貯水槽及び消火栓については、「一戸建ての住宅の建築を目的とする開発事業」と「それ以外の開発事業」を一の事業として複合開発する場合、それぞれの用途ごとにおいて消防施設を設置する旨を規定する。
- 貯水槽の規格については、「東京消防庁が定める消防水利施設構造基準」を準用するものとする。

## No.13 防災倉庫について（条例別表第2の6の項関係）

### <背景>

- ・近年多発している自然災害等に備え、防災倉庫の適用範囲を拡大する必要がある。  
（※現行は50戸以上の住宅の建築を目的とした開発事業が対象場合に設置）
- ・防災倉庫は、主として住宅の建築を目的とする開発事業に適用しているが、児童福祉施設、老人福祉施設等にも適用する必要がある。

### 見直しの方向性

- 主として住宅の建築を目的とした開発事業のほか、福祉施設その他これらに類する施設の建築を目的とした開発事業も対象とするものとする（50室以上が対象）。
- 一戸建ての建築を目的とする開発事業については、提供公園に防災倉庫が設置され、近隣住民や周辺住民も利用することが想定されるため、対象要件を「50戸以上」から「30戸以上」に引き下げる。

No.14 敷地面積の最低限度について（条例第78条関係）

<背景>

- ・良好な住環境の創出を目的に敷地面積の最低限度を規定しているが、「国分寺市人口ビジョン（第2版）」（令和元年12月）の市の将来人口推計結果では、生産年齢人口（15歳以上65歳未満）は令和5年度をピークに迎え、減少傾向で推移すると予測されている。
- ・将来の人口減社会への移行、少子高齢社会の進展などの大きな社会情勢の変化を見据え、市内の建築行為の状況などを踏まえ、敷地面積の最低限度について見直す必要がある。

なお、市民からは、「現状の基準（125㎡以上）では、働き世代や子育て世代の第一次取得者と呼び込むことは難しい。」「敷地面積が125㎡と大きいので売りにくく相続時に余分に多く農地を売却しなければならない。次世代に都市農地を残すため、基準の緩和を望む。」「災害時の延焼予防の観点から、一定規模（125㎡）以上の敷地面積は必要である。」「ゆとりのあるまちとして、国分寺市の最低敷地面積、道路幅員、外壁後退等の制限は、他市との差別化が図りやすく評価する。」といった意見がある。

見直しの方向性

- 将来の人口減社会への移行等の社会情勢の変化、市内の建築行為の実態、市場動向等を踏まえ、以下のとおり見直すものとする。

<開発区域面積 5,000㎡未満の場合>

- ・第1種低層住居専用地域における敷地面積の最低限度は、120㎡以上に引き下げるものとする。
- ・併せて、指定建蔽率・容積率の高い用途地域（第1種中高層住居専用地域や近隣商業地域など）においては、第1種低層住居専用地域の見直し基準120㎡をもとに段階的に5㎡ずつ敷地面積の最低限度を引き下げる（115㎡・110㎡）。

<開発区域面積 1,000㎡未満の場合>（第1種低層住居専用地域を除く）

- ・周辺環境への影響が比較的小さいため、開発区域面積 5,000㎡未満の敷地面積の最低限度の各区分（115㎡又は110㎡）から5㎡ずつ引き下げる（110㎡又は105㎡）。

<開発区域面積 5,000㎡以上の場合>

- ・大規模開発事業に該当することから、より質の高い、ゆとりある良好な住環境の形成を誘導するため、開発事業規模 5,000㎡未満の敷地面積の最低限度の各区分（120㎡・115㎡・110㎡）から5㎡ずつ引き上げる。（125㎡・120㎡・115㎡）。

開発区域面積 5,000㎡未満の場合

区域	敷地面積の最低限度	
	変更前	変更後
第1種低層住居専用地域	125㎡	120㎡
第1種中高層住居専用地域	125㎡ (120㎡)	115㎡ (110㎡)
第2種中高層住居専用地域		
第1種住居地域		
第2種住居地域		
準工業地域	115㎡ (110㎡)	110㎡ (105㎡)
近隣商業地域		

開発区域面積 5,000㎡以上の場合

区域	敷地面積の最低限度	
	変更前	変更後
第1種低層住居専用地域	135㎡	125㎡
第1種中高層住居専用地域	135㎡	120㎡
第2種中高層住居専用地域		
第1種住居地域		
第2種住居地域		
準工業地域	125㎡	115㎡
近隣商業地域		

括弧内の数値は開発区域面積 1,000㎡未満の場合

#### No.15 適用除外について（条例第89条関係）

##### <背景>

- ・都市計画事業への事業協力に伴う、建築物の建て替えや移転の場合は、条例手続の簡略化を検討する必要がある。

##### 見直しの方向性

- 都市計画事業の場合、条例第 89 条第 1 項第 1 号に適用除外を規定しており、条例の見直しは不要とする。なお、都市計画事業の事業協力に伴う建築物の建築などは、個別判断とし、条例第 89 条第 2 項第 3 号に規定する「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」に該当する場合は、手続又は基準の全部または一部を除外することが可能である。

#### No.16 環境配慮に関する措置について（別表第 3 の 8 の項関係）

##### <背景>

- ・雨水浸透施設のほか、「再生可能エネルギーの導入・創エネルギーの推進」等の取組を推進するため、開発事業における環境に配慮する事項を規定する必要がある。

##### 見直しの方向性

- 条例別表第 3 の 8 の項「雨水浸透施設」を「環境配慮に関する措置」に変更し、再生可能エネルギー機器の導入など環境に配慮する事項を追加する。

#### No.17 住宅の判断基準について（規定なし）

##### <背景>

- ・住宅の建築を目的とした一定規模の開発事業の場合、公園や防災倉庫などの整備基準が適用となる。サービス付き高齢者向け住宅、有料老人ホームやグループホームなど、高齢者が入居する施設は多様化しており、用途が住宅に該当するかどうかの判断が難しいケースがあるため、定義などを整理する必要がある。

##### 見直しの方向性

- これまでの運用のとおり、建築基準法上の用途区分をもとに住宅扱いの有無について個別判断し、条例では定義せず、他市の運用を参考に取扱基準を定める。

#### No.18 公園の防災機能について（施行規則別表第3の2の項関係）

##### <背景>

- ・公園は、環境保全、レクリエーション、防災、景観などの多機能を有し、現在の整備基準では、形状や位置の他、水飲み場、遊具、ベンチ等の施設の設置を規定しているが、災害時のことを考慮し、かまどベンチや非常用照明などの防災設備の整備を規定する必要がある。

なお、市民からは、「公園の防災上の利活用を検討すべき。」「基金を設けて計画的な防災公園を整備すべきである。」といった意見がある。

##### 見直しの方向性

- 一定規模以上の公園（※）を整備する場合は、かまどベンチやソーラー式照明灯などの防災設備を整備することを規定する。

（※）…防災倉庫が必要となる規模の開発事業を対象とする。

#### No.19 都市計画と条例による基準について（条例第69条関係）

##### <背景>

- ・史跡武蔵国分寺跡周辺エリアのまちづくりでは、地区計画を定め、第1種低層住居専用地域の一部を第2種低層住居専用地域に用途地域に用途地域の変更を検討している。その場合、第2種低層住居専用地域に係る整備基準が規定されていないことから検討する必要がある。
- ・都市計画の用途地域で定める建築物の敷地面積の最低限度を導入した場合、条例第41条第1項第1号に該当する500㎡以上の宅地分譲の場合、敷地面積の最低限度は、都市計画又は条例のどちらの基準が適用されるのか確認しておく必要がある。

##### 見直しの方向性

- 史跡武蔵国分寺跡周辺エリアにおける都市計画決定（第2種低層住居専用地域の指定）を行った場合、必要な条例改正を行うものとする。  
（①建築物の敷地面積の最低限度、②斜面地建築物の適用区域、③建築行為を伴わない土地利用における接道緑化率など）
- 都市計画の用途地域と条例で定める敷地面積の最低限度について、条例第41条に基づく開発事業の場合は、条例基準が適用となることが条文上解釈できることから、見直しは不要とする。

## No.20 都市計画の決定等の案の作成手続について（条例第32条関係）

### <背景>

- ・公聴会は、開催日 14 日前までに公告しなければならないため、会場確保や周知の都合上、都市計画原案の公告と同時に公聴会開催を周知し、併せて、「公述申出書が提出されない場合は中止する」旨の内容を市報に掲載している。実態運用に合わせて規定を見直す必要がある。
- ・生産緑地地区の都市計画変更は、地区の削除又は追加であり、周辺環境への影響が少ないものとする。よって、原案段階の懇談会開催、都市計画の原案と案の段階の同じ内容で都市計画審議会へ 2 回意見聴取する手続きの簡略化を図る必要がある。

### 見直しの方向性

- 都市計画の案の公告・縦覧に合わせて公聴会の開催（日時・場所）を公告する旨を規定する。
- 公聴会の開催要件は、「意見書が提出されたとき」でなく、「公聴会公述申出書が提出されたとき」とし、併せて公述申出がなかったときは、公聴会を開催しない（中止する）ことができる旨を規定する。
- 周辺に及ぼす影響が少ない「生産緑地地区の変更」は軽易な都市計画変更として別途明記するものとする。

## No.21 外壁の後退距離について（条例別表第 3 の 2 の項関係）

### <背景>

- ・良好な住環境の創出を目的として、条例第 41 条第 1 項第 1 号に該当する開発事業のうち、住宅の用に供する建築物においては、外壁の後退距離（1 m 以上）を規定しているが、住宅に限らず、災害時の避難経路、採光や通風に配慮し、児童福祉施設などにも適用する必要がある。
- ・路地状敷地など敷地形状等によって、外壁の後退距離 1 m の確保が困難な場合があることや、敷地面積の最低限度と一体的に考えていく必要があることから、設計の自由度を考慮し、外壁の後退距離の緩和規定を見直す必要がある。

なお、市民からは、「民法第 234 条に規定する境界線から 0.5m 以上の離隔距離で十分である。」、「小規模開発事業にも規制すべき。」、「外壁後退により、延焼防止、住宅間の風通しが良くなるので評価する。」といった意見がある。

### 見直しの方向性

- 住宅の用に供する建築物に限定せず、条例第 41 条第 1 項第 1 号に該当する開発事業における建築物を対象とする。ただし、附属車庫や附属倉庫等は除くものとする。
- 開発区域外に隣接する部分を除き、建築物の外壁等の長さの総合計が 10m 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、0.5m 以上とすることができると規定する。

## No.22 農地隣接開発に関する措置（条例別表第3の10の項関係）

<背景>

- ・農地隣接部の生垣緑化について、隣接農地との境界線にはブロック塀等の工作物を設置し、その内側に生垣緑化するケースが多いため、本来の緑の連続性と異なる。
- ・また、ブロック塀等がない場合は生垣の成長より枝が農地に伸びてしまい、農地に立ち入らないと生垣の剪定が難しいなどの状況があり、こうした状況を踏まえ、生垣緑化について見直す必要がある。

なお、市民からは、「緑の連続性は良いが、生垣の管理が行き届いていない。」「維持管理の負担が大きいので、補助が必要。」「国分寺市独自の基準なので残してほしい。」「農作物に病気が感染することもあるので、植える樹種を考慮する必要がある。」といった意見がある。

### 見直しの方向性

- 農地隣接開発の生垣については、緑の連続性や防じん対策として必要であるため、条例、施行規則の変更は不要とする。隣地境界線沿いに生垣緑化が望ましいが、防犯上の都合等もあるため、隣地境界線沿いに新設ブロック等の設置し、その内側からに生垣緑化することを認めるものとする。
- 土地及び建物取得者だけでなく、賃貸住宅への入居者に対し、事業者は隣地が農地であり農作業の特性等を十分説明し、理解を得るよう努めることを規定するとともに、条例第52条に基づく協定書に説明義務を記載するものとする。

## No.23 都市農地まちづくり計画について（条例第16条、第59条関係）

<背景>

- ・都市農地まちづくり計画の策定については、これまで活用された事例がないことから、市民懇談会で収集した市民意向を踏まえ、計画策定のメリットやまちづくりの支援の充実などを含めて見直す必要がある。

なお、市民からは、「条例手続の簡略化などのメリットがないと活用されない。」「地区の対象面積が3,000㎡以上なのでハードルが高い。」「農地保全として、公園の代替で市民農園設置を認めるとよい。」といった意見がある。

### 見直しの方向性

- 都市農地まちづくり計画が決定された場合、条例第59条に基づく特例手続として、開発基本計画の内容が当該まちづくり計画に適合しているときは条例第42条から第57条までの手続を省略することができるメリットがあるため、条例、施行規則の変更は不要とし、まちづくり活動の支援を含めて広報活動の充実を図るものとする。
- なお、都市農地まちづくり計画とは別に、都市農地の保全について、開発事業の整備基準（共同菜園の整備など）を設けることができないか、今後の研究課題とする。

## No.24 地区まちづくり計画について（条例第14条，第86条関係）

<背景>

・地区まちづくり計画などの協働のまちづくりを推進するため，コンサルタント派遣やまちづくり活動助成の制度周知を図るとともに，条例の仕組み以外のまちづくり活動についても支援対象にするなどの見直しが必要である。

なお，市民からは，「ハード面だけでなく，ソフト面の取組を盛り込んで地域住民へのまちづくりの意識づけ及び取組を広げる必要がある。」，「エリアマネジメントにより地域の取組が好循環されるよう行政の支援が必要である。」といった意見がある。

### 見直しの方向性

- まちづくりの支援に関する項目と内容について広報活動の充実を図る。
- まちづくりの支援対象について，条例に定めるまちづくりの仕組み以外のまちづくり活動も対象にできるよう規定する。

## No.25 条例全般その他について（その1）

<背景>

・条例手続きについては，住民調整手続きなど一定期間を要するため，手続きの簡略化や意見書の提出期間の充実などを求める市民等の声が寄せられていることから見直す必要がある。

なお，市民からは，「条例手続の期間が長いので相続税の納税が間に合わないこともあるので見直ししてほしい。」，「計画周知から意見書の提出期間が短いので手続の充実を求める。」，「国分寺らしさ，市の魅力など，他の市町村と差別化を図るようにしてほしい。」といった意見がある。

### 見直しの方向性

#### （手続きの簡略化）

- 大規模土地取引行為の届出に対する助言においては，土地の取引段階のため，必要に応じ，助言事項に関してまちづくり市民会議の意見を聴くことができるものと規定する。
- 周辺環境への影響が比較的少ない一戸建ての建築を目的とした開発事業については，国分寺崖線区域においても土地利用構想の対象面積を 5,000 m<sup>2</sup>以上に引き上げる。
- 審査協議を簡便とする対象事業を拡大し，小規模な開発行為も対象として取扱基準の見直しを行うものとする。

#### （意見書の提出手続）

- 意見書の提出を開発基本計画の公告・縦覧から開始することとし，提出期間を「14日以内」から「30日以内」へ延長するものとする。



## No.25 条例全般その他について（その2）

<背景>

- ・条例第41条の開発事業では、開発基本計画、開発事業事前協議書、開発事業の速達手続の申請、開発事業申請書、開発基準適合確認通知書などの各段階で公告・縦覧が必要となっているが、開発事業の速達手続の決定、開発基準適合確認通知決定に関する告示の必要性について見直す必要がある。

### 見直しの方向性

開発事業に伴う告示手続

- 条例手続の進捗状況は、開発事業手続台帳（条例第60条）で公開しており、事務効率を図るため、手続への影響が少ない「開発事業の速達手続の決定」及び「開発基準適合確認通知決定又は不適合通知書決定」に関する公告・縦覧の手続を不要とする。

## No.25 条例全般その他について（その3）（条例第2条・第41条関係）

<背景>

- ・他の自治体で遺体保管所、エンバーミング施設、葬祭場について近隣住民とトラブルになる事例が見られることから、新たな開発事業の対象とし、遺体保管所などを新たな定義に追加する必要がある。

### 見直しの方向性

- 遺体保管所、エンバーミング施設、葬祭場に関する定義を規定するとともに、納骨堂や火葬場を含め、遺体保管所等に関する整備基準（緩衝緑地や駐車施設など）を定めて近隣住民のトラブルが発生しないよう新たに整備基準を規定するものとする。

これらの見直しの方向性を踏まえ、条例改正原案を作成する。

以上