

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

文中の条文番号のみの記載は、まちづくり条例の条文に該当します。以下同じ。

土地利用構想の届出等(第63条～第68条)

※大規模開発事業

まちづくりや地域環境に大きな影響を与える大規模な土地利用においては、第41条に規定する開発基本計画の届出に先立ち、大規模開発事業者は、大規模開発事業に係る土地利用構想段階から市への届出、市民等への説明会の開催が必要となります。市は当該届出に対して土地利用構想指導書を交付します。

届 出 対 象 (第63条)	次のいずれかに該当する開発事業
	① 開発区域の面積が 5,000 m²（国分寺崖線区域内で一戸建ての建築を目的とする開発事業以外の場合は開発区域の面積が 3,000 m²）以上
	② 共同住宅等で計画戸数が 100 戸（国分寺崖線区域内の場合は 60 戸）以上
	③ ワンルーム建築物で計画戸数が 200 戸（国分寺崖線区域内の場合は 120 戸）以上
	④ 共同住宅等で床面積の合計が 10,000 m²以上 （国分寺崖線区域内の場合は 6,000 m²以上）
	⑤ 店舗面積の合計が 1,000 m²以上 ※商業地域又は近隣商業地域を除く
	⑥ 開発区域の面積が 2,000 m²以上の新たな墓地又はペット霊園の設置 ⑦ 床面積の合計が 1,000 m²以上の葬祭場、遺体保管所又はエンバーミング施設の設置

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

＜補足＞「共同住宅等」、「ワンルーム建築物」の定義について

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

地域環境に配慮し、開発紛争の起こりにくい開発事業を誘導するため、下記の①～⑥のいずれかに該当する開発事業においては、開発基本計画の届出が必要となります。あわせて、当該開発事業に係る整備基準に適合する必要があります。

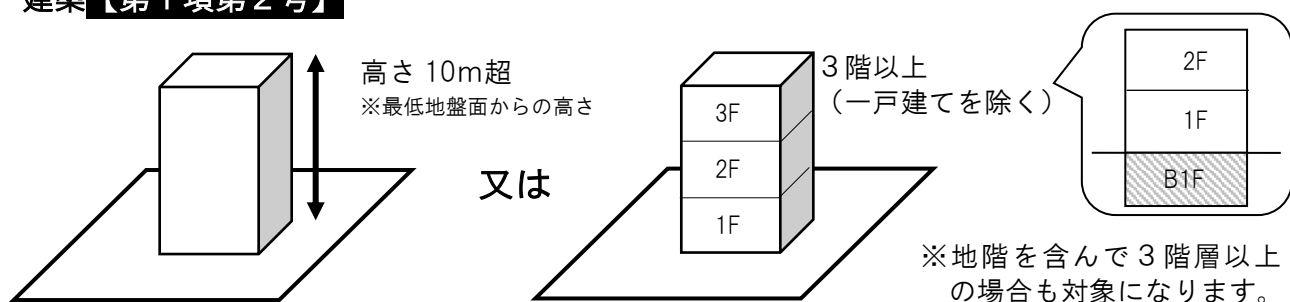
届出対象(第 41 条)

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

一戸建ての住宅の建築を目的とする開発事業			500 ㎡以上
共同住宅、長屋、寄宿舍 店舗、事務所、福祉施設など	国分寺崖線区域外		500 ㎡以上
	国分寺崖線区域内	第 1、 2 種低層住居専用地域	500 ㎡以上
		上記以外の用途地域	300 ㎡以上
墓地又はペット霊園の設置	国分寺崖線区域外		500 ㎡以上
	国分寺崖線区域内		300 ㎡以上
規則で定める建築行為を伴わない土地利用（墓地又はペット霊園の設置を除く）※			500 ㎡以上

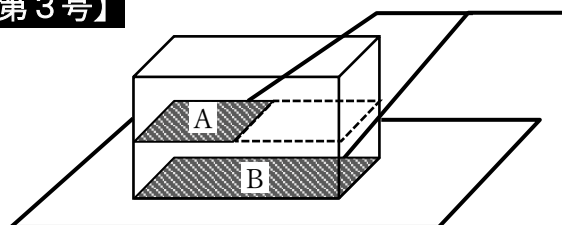
※建築行為を伴わない土地利用のうち、自動車駐車場又は自動二輪車駐車場の設置については、その駐車用の用に供する部分(駐車区画)の面積の合計が駐車場法施行令第 6 条の規定(現在は 500 ㎡)以上のものが対象となります。

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



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

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



用途変更する部分の床面積の合計(A+B)が 1,000 ㎡以上

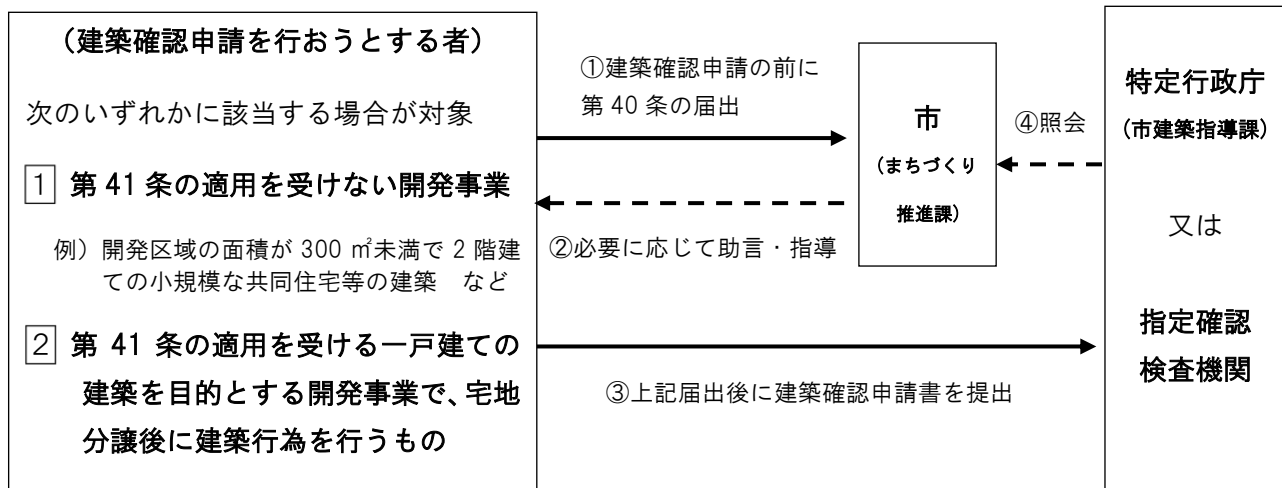
④地区まちづくり整備計画又は都市農地土地利用計画の区域内

⑤テーマ型まちづくり計画関係区域内

⑥自動車駐車場又は自動二輪車駐車場の設置を目的とし、駐車用の用に供する部分の面積が駐車場法施行令第 6 条の規定(現在は 500 ㎡)以上の開発事業

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

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



＜補足＞国分寺市小規模開発事業等指導要綱について

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