

建設環境委員会調査資料目次

陳情第 8－4 号

国 3・2・8 号線（新府中街道）沿線の適正かつ有効な土地活用を図り、市の主要骨格軸にふさわしい、活力と交流の創出と、緑と調和し魅力ある街並み景観の形成を目指すためのまちづくり計画に関する陳情

【都市づくり課】

資料

- 別紙 1 開発事業申請書（鑑）
- 別紙 2 土地利用計画図
- 別紙 3 1 階平面図
- 別紙 4 立面図（西側）
- 別紙 5 立面図（東側）
- 別紙 6 立面図（北・南側）
- 別紙 7 緑化計画図
- 別紙 8 指導書に対する見解書

調 査 報 告 書

令和 8 年 9 月 3 日作成

担当部課名 都市企画部都市づくり課

課長氏名 高木 恵美

内 線 6016

番号	陳情第 8-4 号	受理年月日	令和 8 年 5 月 11 日
件名 国 3・2・8 号線（新府中街道）沿線の適正かつ有効な土地活用を図り、市の主要骨格軸にふさわしい、活力と交流の創出と、緑と調和し魅力ある街並み景観の形成を目指すためのまちづくり計画に関する陳情			
調査項目 (1) 国分寺市日吉町一丁目 26 番におけるワンルームマンション建設計画にかかわり、国分寺市まちづくり条例第 49 条第 1 項の規定に基づき事業者から提出された開発事業申請書及び指導書に対する見解書			
(1) について 国分寺市まちづくり条例（以下「条例」といいます。）第 49 条第 1 項に基づき事業者が市に提出した開発事業申請書及び指導書に対する見解書を資料として提出いたします。なお、開発事業申請書の添付資料については、枚数が膨大となるため、近隣住民の意見を反映して事業者が開発事業事前協議書提出時から変更する提案があった図面（土地利用計画図、立面図）のみ添付いたします。【別紙 1 から別紙 8】			

○ 添付資料

- 別紙 1 開発事業申請書（鑑）
- 別紙 2 土地利用計画図
- 別紙 3 1 階平面図
- 別紙 4 立面図（西側）
- 別紙 5 立面図（東側）
- 別紙 6 立面図（北・南側）
- 別紙 7 緑化計画図
- 別紙 8 指導書に対する見解書

様式第 21 号(第 45 条関係)



令和 9 年 9 月 2 日

国分寺市長 殿

開発事業申請書

国分寺市まちづくり条例第 49 条第 1 項の規定により、次のとおり申請します。

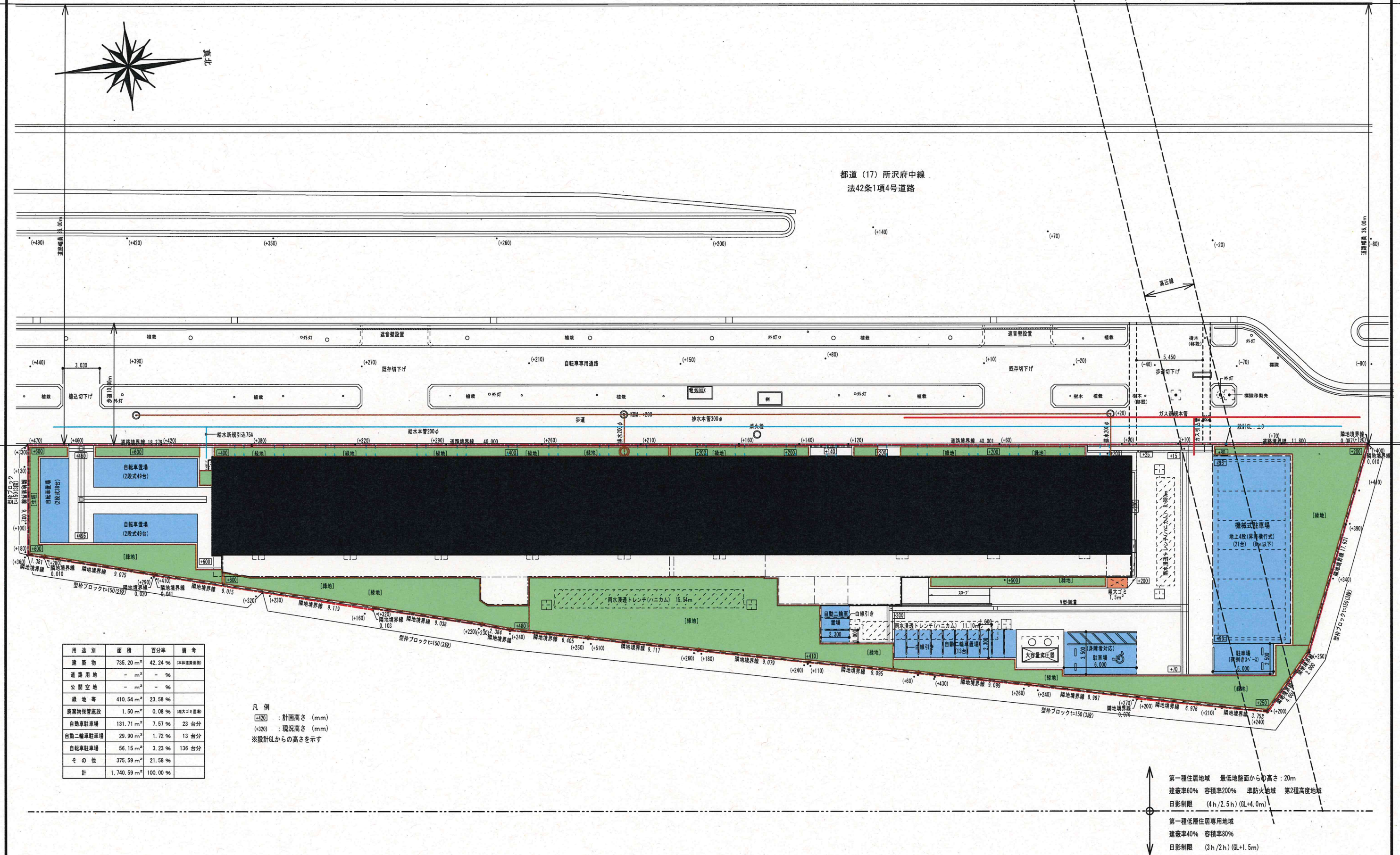
事業者等	事業者	住所(法人にあつては、主たる事務所の所在地) 埼玉県川越市旭町 1 丁目 6 番地 5 電話番号 049-248-0022	氏名(法人にあつては、名称及び代表者名) 株式会社リンク 代表取締役 寺尾 吉
	代理人	住所(法人にあつては、主たる事務所の所在地) 埼玉県坂戸市関間 4-15-14 関末ビル 201 号 電話番号 049-282-2888	氏名(法人にあつては、名称及び代表者名) 森田建築設計室 [Redacted]
	工事施工者	住所(法人にあつては、主たる事務所の所在地) 埼玉県川越市旭町 1 丁目 6 番地 5 電話番号 049-244-7771	氏名(法人にあつては、名称及び代表者名) 株式会社リンク建設 代表取締役 寺尾 吉

※) 法人の場合は、必ず押印してください。法人以外でも、本人が手書き(署名)しない場合は、記名押印してください。

開発事業番号	R7-29-(1)(2)										
開発事業の名称	(仮称) アルファコート西国分寺新築工事										
開発事業の目的	☐ 一戸建ての住宅 ☒ 共同住宅等(☒ 賃貸・ ☐ 分譲) ☒ 中高層建築物 ☐ その他()										
開発区域の場所	国分寺市日吉町一丁目 27 番 1										
開発区域の面積	1,740.59 m ² 国分寺崖線区域 ☐ 内・ ☒ 外										
まちづくり計画	☒ 有(名称: 国分寺都市計画道路 3・2・8 号線沿道まちづくり推進地区) (西国分寺駅北口周辺まちづくり計画) ☐ 無										
都市計画	地域地区等	☒ 用途地域(第一種住居地域)					開発行為の有無		☒ 有・ ☐ 無		
		☐ 都市計画施設()					指定建蔽率		60 %		
		☒ 地区計画(国 3・2・8 号線沿道中地区)					指定容積率		200 %		
現土地利用の計画		宅地	農地	緑地	公共施設用地					その他	合計
					道路	公園	緑地	水路	その他	小計	
	現況(m ²)		1740.59								1740.59
	計画(m ²)	1740.59									1740.59
宅地・建築物等の施設の概要	一戸建ての住宅	区画数									
		区画面積		最大	m ²		最小	m ²		平均	m ²
	上記以外の場合	主な用途				構造			基礎工法		
		工事種別		☐ 新築 ☐ 増築・改築 ☐ 移転 ☐ 用途変更							
		階数		地上 7 階 地下 0 階							
		最低地盤面からの高さ		最高 19.95 m							
		建蔽率		45.47 %		容積率		199.99 %			
				計画部 分		既存部 分		合 計			
		建築面積		791.35 m ²		m ²		791.35 m ²			
		延べ面積		4,268.57 m ²		m ²		4,268.57 m ²			
		容積率対象床面積		3,480.97 m ²		m ²		3,480.97 m ²			
		棟数		4 棟		ワンルーム建築物		136 戸			
						ワンルーム建築物以外		戸			
		住戸規模		最大 25.53 m ²		最小 25.20 m ²		平均		25.20 m ²	
工事期間	着手予定日 令和 9 年 1 月 15 日 完了予定日 令和 10 年 3 月 15 日										

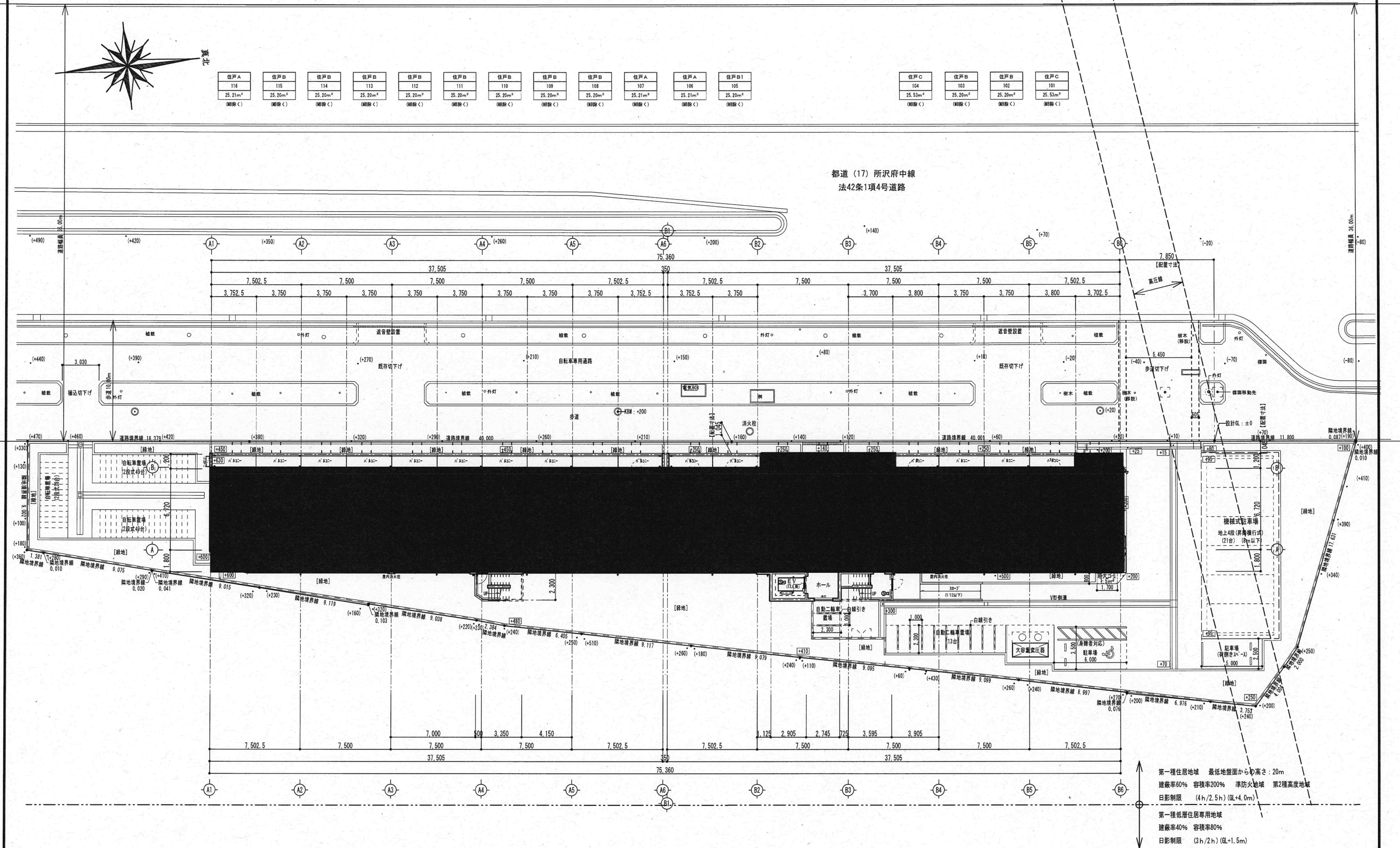
地域共生型 開発事業の 方針	地域環境と共生した 計画の概要	調整会での内容を踏まえ、隣地境界、接道面、敷地内に可能な限り緑化に配慮し、地域環境と共存するよう努めた。
	近隣住民等の要望を 踏まえた計画の概要	調整会での内容を踏まえ、配置の移動、一部目隠し、隣地境界に可能な限り生垣など緑地を設けるなど配慮しています。今後も近隣住民の方との十分な説明対応に努めます。
他法令による 手続関係		
添付図書	☒1 委任状 ☒8 公共施設新旧対照表 ☒2 印鑑証明書又は印鑑登録証明書(事業者のみ添付。写し可) ☒9 景観計画協議書 ☒3 代表者事項証明書又は履歴事項全部証明書(事業者が法人の場合に限る。写し可) ☒10 求積図 ☒4 関係各課との協議書の写し ☒11 緑化計画図(緑地求積、樹種・本数を記載したもの) ☒5 案内図 ☐12 その他() ☒6 公図の写し ☒7 土地利用計画図 ※建築行為を伴う場合に提出するもの ☒1 配置図 ☒4 日影図(中高層建築物に限る) ☒2 各階平面図 ☒5 安全・安心のまちづくりに関する 所管警察署長の意見書(写) ☒3 立面図 ☐6 その他()	

注：開発事業事前協議書から変更した箇所については、変更箇所に赤色で下線を引いてください。



A3 : $1/200 \times 70.7\%$

備考	工事名	(仮称)アルファコート西国分寺 新築工事	森田建築設計室 事務所登録 一級建築士事務所 埼玉県知事登録(5)第8815号 管理建築士 一級建築士 F A X 049-282-2888 049-282-3002 大臣登録第 [] 号	製図	担当	承認	工番	日付	26.08.28	国名	土地利用計画図	縮尺	1:200	図番



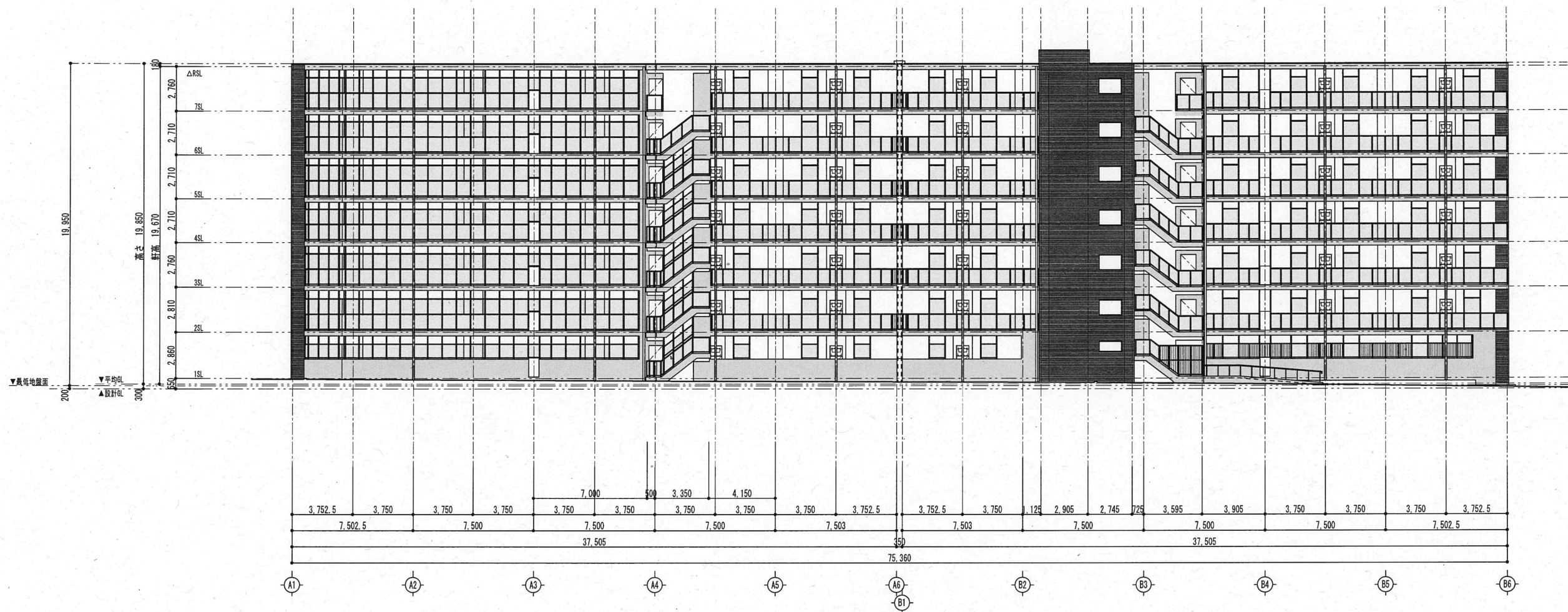
第一種住居地域 最低地盤面からの高さ: 20m
建蔽率60% 容積率200% 準防火地域 第二種高度地域
日影制限 (4h/2.5h) (GL+4.0m)
第一種低層住居専用地域
建蔽率40% 容積率80%
日影制限 (3h/2h) (GL+1.5m)

A3 : 1/200 × 70.7%

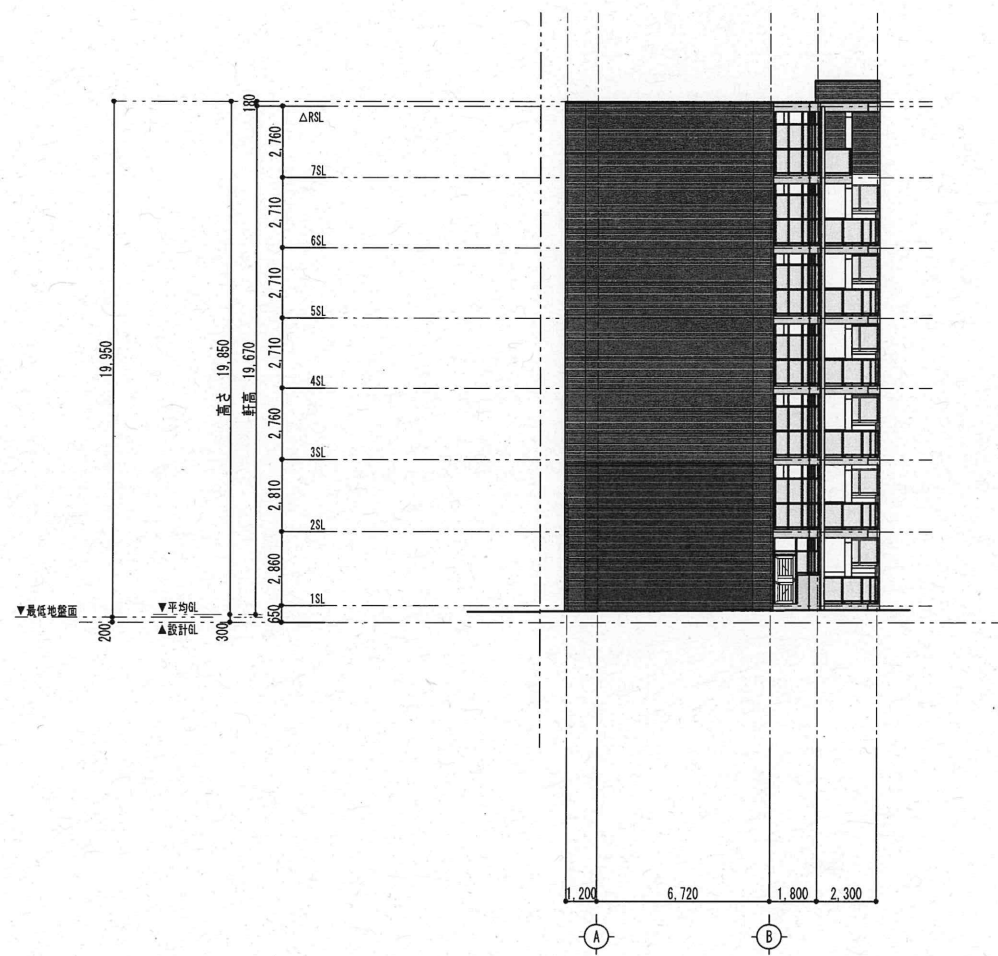
【 凡 例 】	a	b	c	d	e	f	g	h
仕 上	磁器質タイル	磁器質ポーセーラタイル	45二丁掛けタイル	45二丁掛けタイル	45二丁掛けタイル	45二丁掛けタイル	吹付タイル	吹付タイル
モデル値	(7.8YR/3.9/0.2)	濃(7.7YR/3.3/0.7) 中(9.3YR/3.6/0.8) 淡(0.3Y /4.0/0.9)	濃(0.5Y4.5/0.4) 中(0.1Y5.0/0.5) 淡(0.1Y5.3/0.6)	濃(4.8R2.8/0.2) 中(0.5YR3.2/0.3) 淡(2.6YR3.4/0.4)	濃(0.1Y5.3/1.8) 中(0.2Y5.7/1.8) 淡(1.0Y6.1/1.6)	濃(5.1Y7.7/0.7) 中(4.9Y7.5/1.0) 淡(4.1Y7.3/1.2)	(2.5Y/8/1)	(2.5Y6/1)
	タントーテラ(TPR-400) サンマリ(SAN-30) Pattern4	タントークラストエッジ (ACE-600)	テナジー-(TH-803)	テナジー-(TH-805)	ジュカ-(DS-606)	ジュカ-(DS-601)	(吹付タイル:22-80B)	(吹付タイル:22-60B)



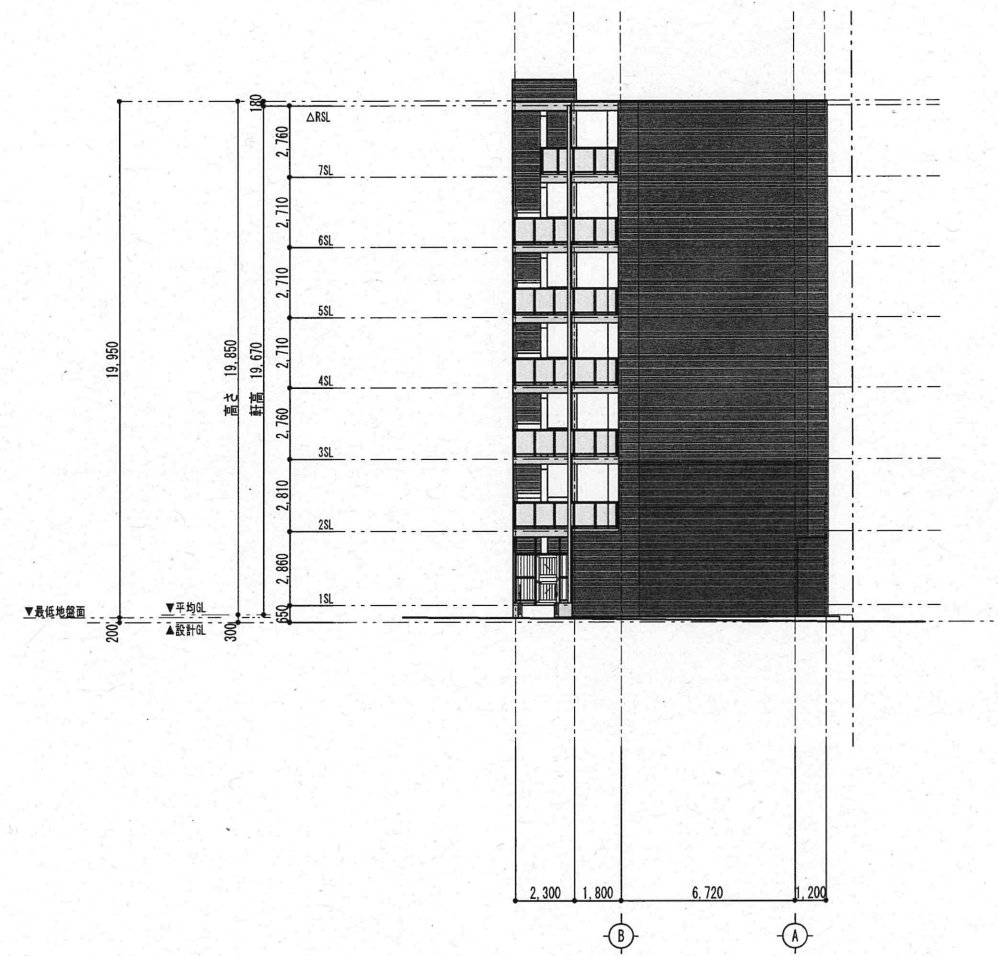
西側立面図 1:200



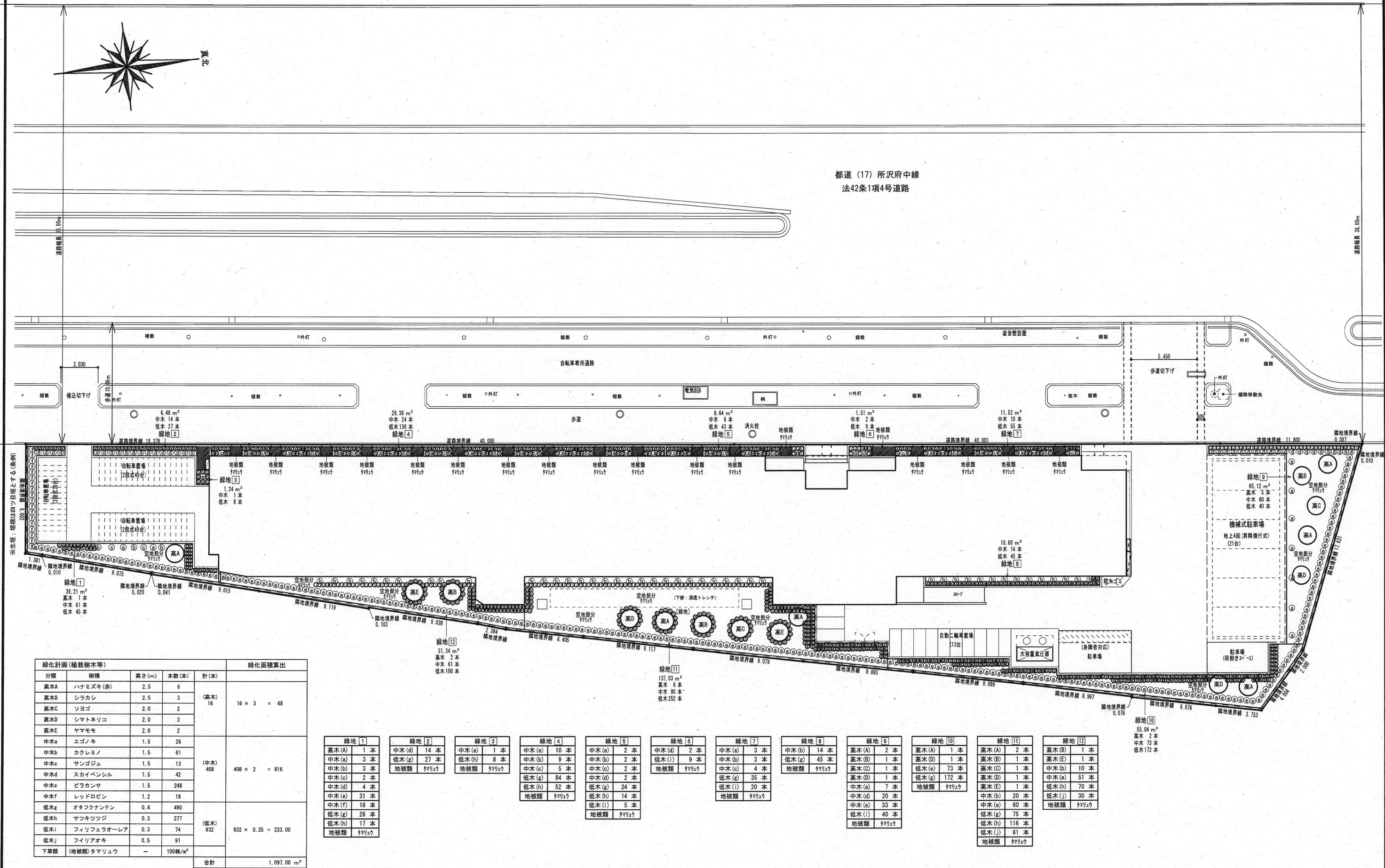
東側立面図 1:200



南側立面図 1:300



北側立面図 1:300



緑化計画(植栽樹木等)				緑化面積算出	
分類	樹種	高さ(m)	本数(本)	計(本)	
高木A	ハナミズキ(赤)	2.5	6	(高木) 16	16 × 3 = 48
高木B	シラカシ	2.5	3		
高木C	ソヨゴ	2.0	2		
高木D	シマトネリコ	2.0	3		
高木E	ヤマモモ	2.0	2		
中木a	エゴノキ	1.5	26	(中木) 408	408 × 2 = 816
中木b	カクレミノ	1.5	61		
中木c	サンゴジュ	1.5	13		
中木d	スカイベシシ	1.5	42		
中木e	ピラカンサ	1.5	248		
中木f	レッドロビン	1.2	18		
低木g	オタフクナンテン	0.4	490		
低木h	サツキツツジ	0.3	277		
低木i	フィリフェラオーレア	0.3	74		
低木j	フィリアオキ	0.5	91		
下草類	(地被類)タマリユウ	—	100株/㎡		
合計				1,097.00 ㎡	

緑地 [1]	緑地 [2]	緑地 [3]	緑地 [4]	緑地 [5]	緑地 [6]	緑地 [7]	緑地 [8]	緑地 [9]	緑地 [10]	緑地 [11]	緑地 [12]
高木(A) 1 本 中木(a) 3 本 中木(b) 3 本 中木(c) 2 本 中木(d) 4 本 中木(e) 31 本 中木(f) 18 本 低木(g) 28 本 低木(h) 17 本 地被類 タマリユウ	中木(d) 14 本 低木(g) 27 本 地被類 タマリユウ	中木(a) 1 本 低木(h) 8 本 地被類 タマリユウ	中木(a) 10 本 中木(b) 9 本 中木(c) 5 本 低木(g) 84 本 低木(h) 52 本 地被類 タマリユウ	中木(a) 2 本 中木(b) 2 本 中木(c) 2 本 中木(d) 2 本 低木(g) 24 本 低木(h) 14 本 低木(i) 5 本 地被類 タマリユウ	中木(d) 2 本 低木(i) 9 本 地被類 タマリユウ	中木(a) 3 本 中木(b) 3 本 中木(c) 4 本 低木(g) 35 本 低木(i) 20 本 地被類 タマリユウ	中木(b) 14 本 低木(g) 45 本 地被類 タマリユウ	高木(A) 2 本 高木(B) 1 本 高木(C) 1 本 高木(D) 1 本 中木(a) 7 本 中木(d) 20 本 中木(e) 33 本 低木(i) 40 本 地被類 タマリユウ	高木(A) 1 本 高木(D) 1 本 低木(e) 73 本 低木(i) 172 本 地被類 タマリユウ	高木(A) 2 本 高木(B) 1 本 高木(C) 1 本 高木(D) 1 本 高木(E) 1 本 中木(b) 20 本 中木(e) 60 本 低木(g) 75 本 低木(h) 116 本 低木(j) 61 本 地被類 タマリユウ	高木(B) 1 本 高木(E) 1 本 中木(b) 10 本 中木(e) 51 本 低木(h) 70 本 低木(j) 30 本 地被類 タマリユウ



様式第 22 号（第 45 条関係）

令和 8 年 9 月 2 日

国分寺市長 殿

（事業者）住 所 埼玉県川越市旭町 1 丁目 6 番地 5

氏 名 株式会社 リンク

代表取締役 寺尾 吉

電話番号 049-248-0022

（法人にあっては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名）

指導書に対する見解書

国分寺市まちづくり条例第 49 条第 1 項の規定により、次のとおり提出します。

開発事業番号	R 7-2 9-（1）（2）	
開発事業の名称	（仮称）アルファコート西国分寺新築工事	
開発区域の場所	国分寺市日吉一丁目 2 7 番 1	
指導書の内容		指導書に対する見解
事業者は、国分寺市まちづくり条例（以下、「条例」という。）第 3 条に規定する「まちづくりの基本理念」及び第 4 条第 5 項に規定する「事業者の責務」等に基づき、本開発事業が、条例等の諸基準に適合することはもとより、土地利用が地域全体に影響を及ぼすことを自覚し、条例第 79 条に規定する「計画等における配慮事項」に基づき、良好な近隣関係の保持に努めなければならない。 本開発事業については、近隣住民より、条例第 46 条に基づく意見書が提出されるとともに、条例第 47 条に基づく調整会の開催請求があり、令和 8 年 5 月 13 日、同年 5 月 19 日及び同年 6 月 8 日の計 3 回調整会を開催した。 近隣住民からは、貴殿の開発事業による生活環境の大きな変化に対し、不安や懸念する声が挙げられており、建築物の規模や配置、		2 回の説明会及び 3 回の調整会において、規模の大きな建物が建つことに対する不安があることは理解しております。 説明会及び調整会を通じ、建物の規模を縮小するなどの変更については、事業の根幹にかかわることであるため変更は困難ですが、近隣住民の不安を少しでも減らすために、プライバシー対策・防犯対策や建物の位置を動かすことを検討し、対応する方向性である旨を説明させていただきました。 今後も、近隣住民の皆様とは協議を重ね、少しでも不安を減らせるような対応に努めたいと考えております。

東側住民が感じる圧迫感、プライバシー面、事業の運営についてなど多岐にわたる内容の意見が調整会に寄せられた。

調整会を通じ、貴殿より、建築物の北側・西側への移動、プライバシー面を考慮した植栽配置・目隠し等の検討案などが示され、良好な近隣関係の構築に向けた努力が示されたと認識している。

しかしながら、調整会においては、近隣住民からの各種要望に対し貴殿より示された検討案は、いずれも近隣住民の納得は得られず、調整不能という結果に至った。

上記経過を踏まえ、貴殿に対し、次のとおり指導する。

本開発事業の計画を進めるにあたり、当該開発事業に対する不安や懸念の声が近隣住民より寄せられていること及び当該開発事業が周辺の住環境に影響が及ぶことを認識し、引き続き、近隣住民等からの意見及び要望に対し、誠意をもって説明等の対応を尽くし、本開発事業に対して理解が得られるよう努めること。

なお、上記対応結果については、速やかに市に報告をすること。