

国立市都市整備部都市計画課指導係

国立市まちづくり条例

事業者向けガイド 【道路位置指定行為編】

平成 29 年 8 月

このガイドは、国立市まちづくり条例及び同条例施行規則を要約した内容を記載しています。内容に関しては条例や施行規則の本文をご参照の上、詳細については担当係に確認してください。

目 次

| | |
|----------------|----|
| 1. 手続きの適用範囲 | 1 |
| 2. 手続きの流れ | 3 |
| 3. 近隣住民への説明範囲 | 7 |
| 4. 基準の適用表 | 8 |
| 5. 基準の概要 | 9 |
| 6. まちづくりに関する施策 | 17 |
| 7. 提出図書一覧 | 18 |

提出図書の様式は、国立市ホームページよりダウンロードできます。

国立市まちづくり条例 ホームページのご案内

国立市ホームページ <http://www.city.kunitachi.tokyo.jp/>

トップページ上部のメニューから下記のようにページを移動してください。
「ホーム> まちづくり> 建設計画・開発計画等> 国立市まちづくり条例について」

1 . 手続きの適用範囲

大規模土地取引行為の届出 (第 18 条)

大規模土地取引行為とは

3,000 m²以上の土地の所有権・地上権・賃借権等の移転又は設定を行う契約

大規模土地取引行為を行おうとする者(売主)は、その契約を締結しようとする日の3ヶ月前までに、市に届け出なければなりません。

契約は予約も含みます。

公有地の拡大の推進に関する法律、国土利用計画法等法令に基づく届出は別途必要となります。

大規模開発事業の手続き (第 20 条 ~ 第 25 条)

大規模開発事業の範囲

事業区域の面積が 3,000 m²以上の開発事業

80 戸以上の集合住宅の建築

延べ面積 1,000 m²以上の集客施設の建築

建築物の高さが 20m以上の建築物の建築

「建築」とは、建築基準法第 2 条第 13 号に規定する建築であり、建築物の新築・増築・改築・移転のことです。

「集客施設」(施行規則第 4 条参照)

- ・ 物品販売業を営む店舗、飲食店、サービス業を営む店舗類
- ・ 劇場、映画館、演芸場
- ・ ゴルフ練習場、バッティング練習場その他のスポーツの練習場、ボーリング場
- ・ ぱちんこ屋、カラオケボックス類
- ・ ホテル、旅館
- ・ 公衆浴場
- ・ 葬祭場

「建築物の高さ」とは、建築基準法施行令第 2 条第 1 項第 6 号の規定により算定する建築物の高さです。

開発事業の手続き（第 26 条～第 41 条）

開発事業の範囲

開発行為のうち法第 29 条第 1 項の許可を受けなければならないもの

建築基準法第 42 条第 1 項第 5 号に掲げる道路の築造及び当該道路により建築物の敷地として利用可能となる土地の造成

延べ面積が 1,000 m²以上の建築物

第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域内における 10 戸以上の集合住宅の建築並びにその他の地域における 16 戸以上の集合住宅の建築

建築物の高さが 10m 以上の建築物（自己の居住の用に供する住宅で地階を除く階数が 3 階以下のものを除く。）の建築

一連の事業の取扱い（第 26 条第 2 項、規則 25 条）

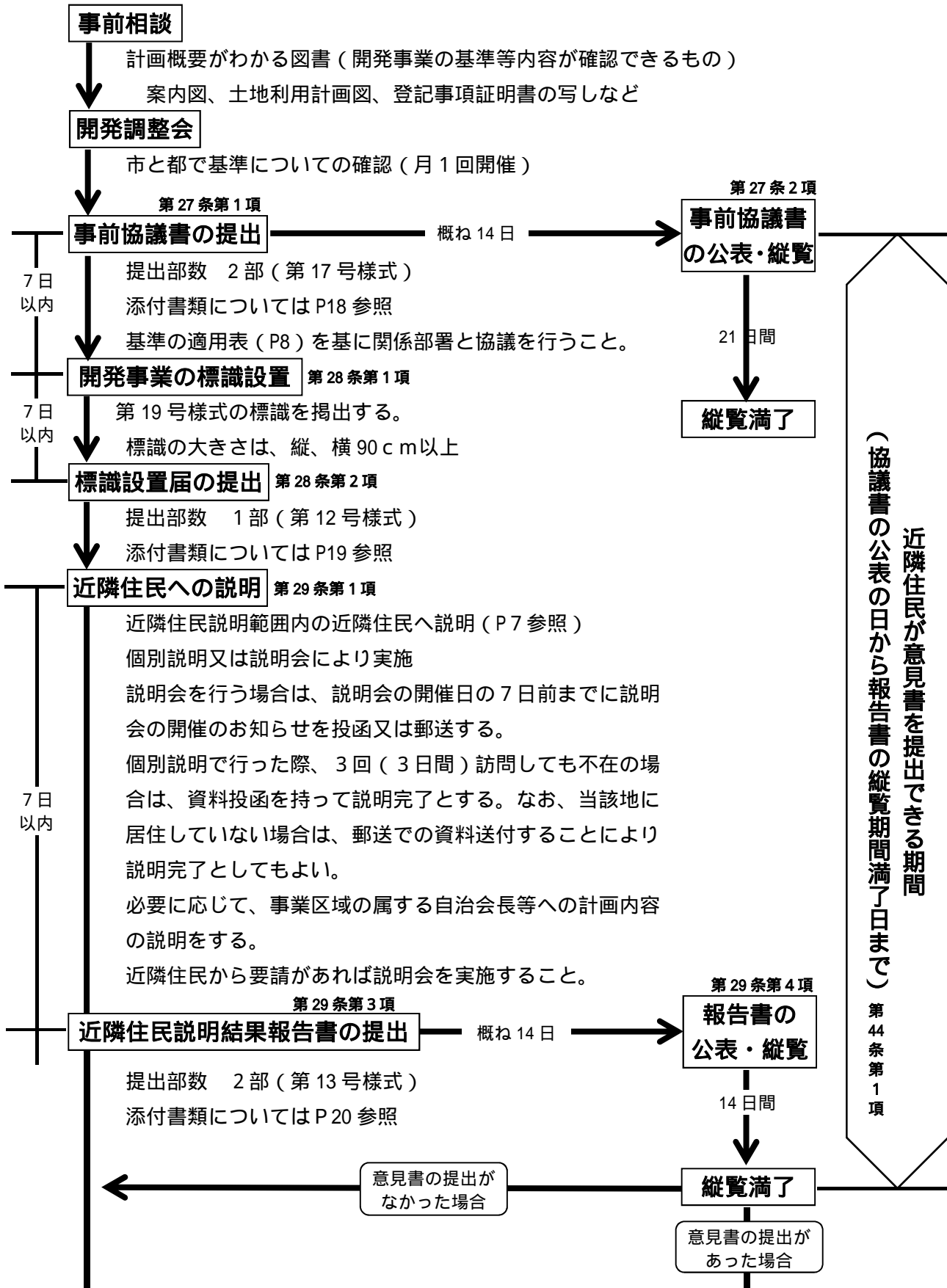
複数の事業が以下の条件に全て当てはまる場合、一連の事業とみなし開発事業の対象となります。

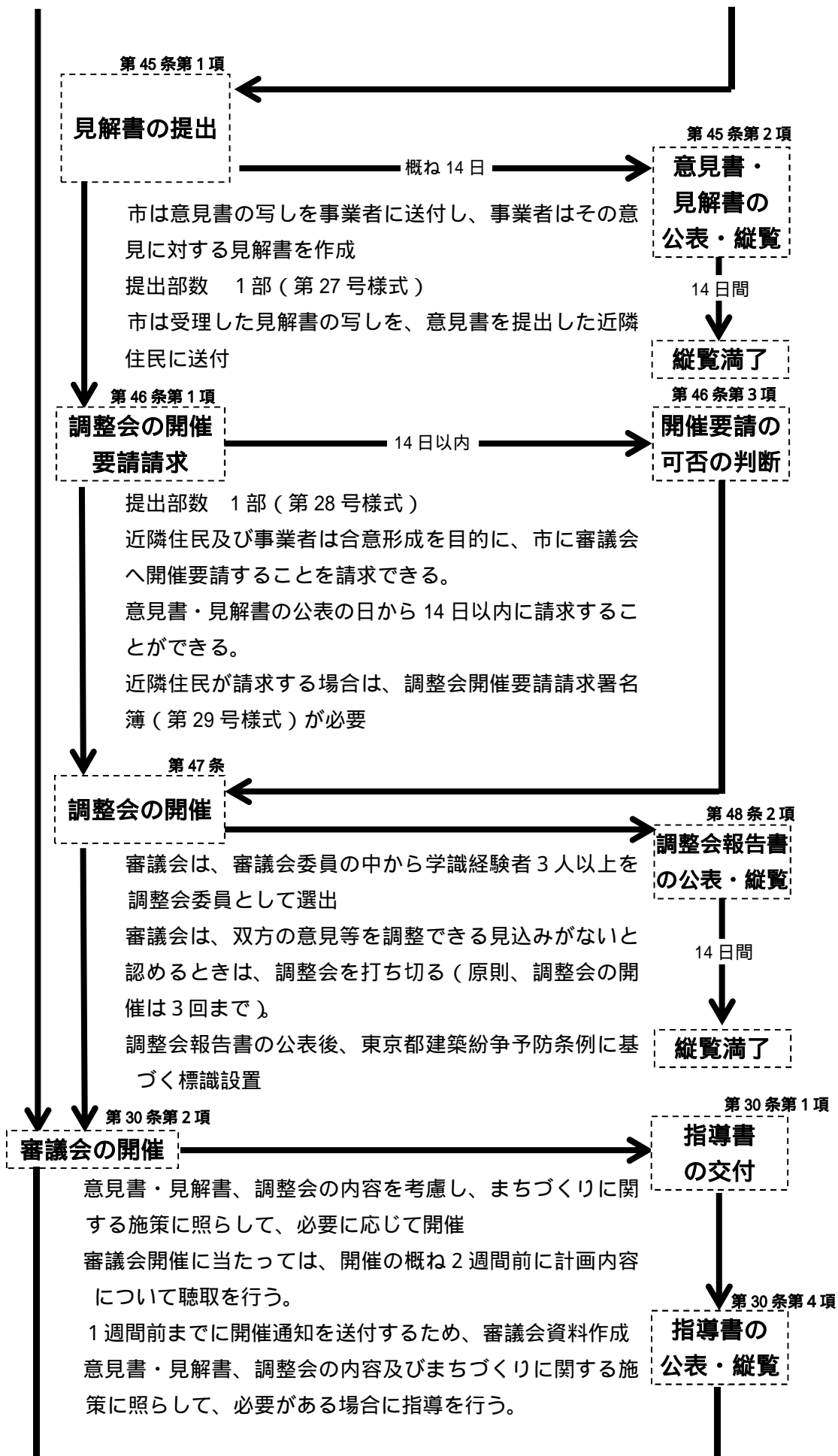
- (1) 一連で捉えた場合に 又は に当てはまる。
- (2) 同一の土地又は隣接する土地である。
- (3) 同一の者が行う事業である。
- (4) 土地の利用目的が同一の事業である。
- (5) 同時期に行われる事業である。または、先行の事業の完了日から 3 年以内に、後行の事業を
着工するものである。

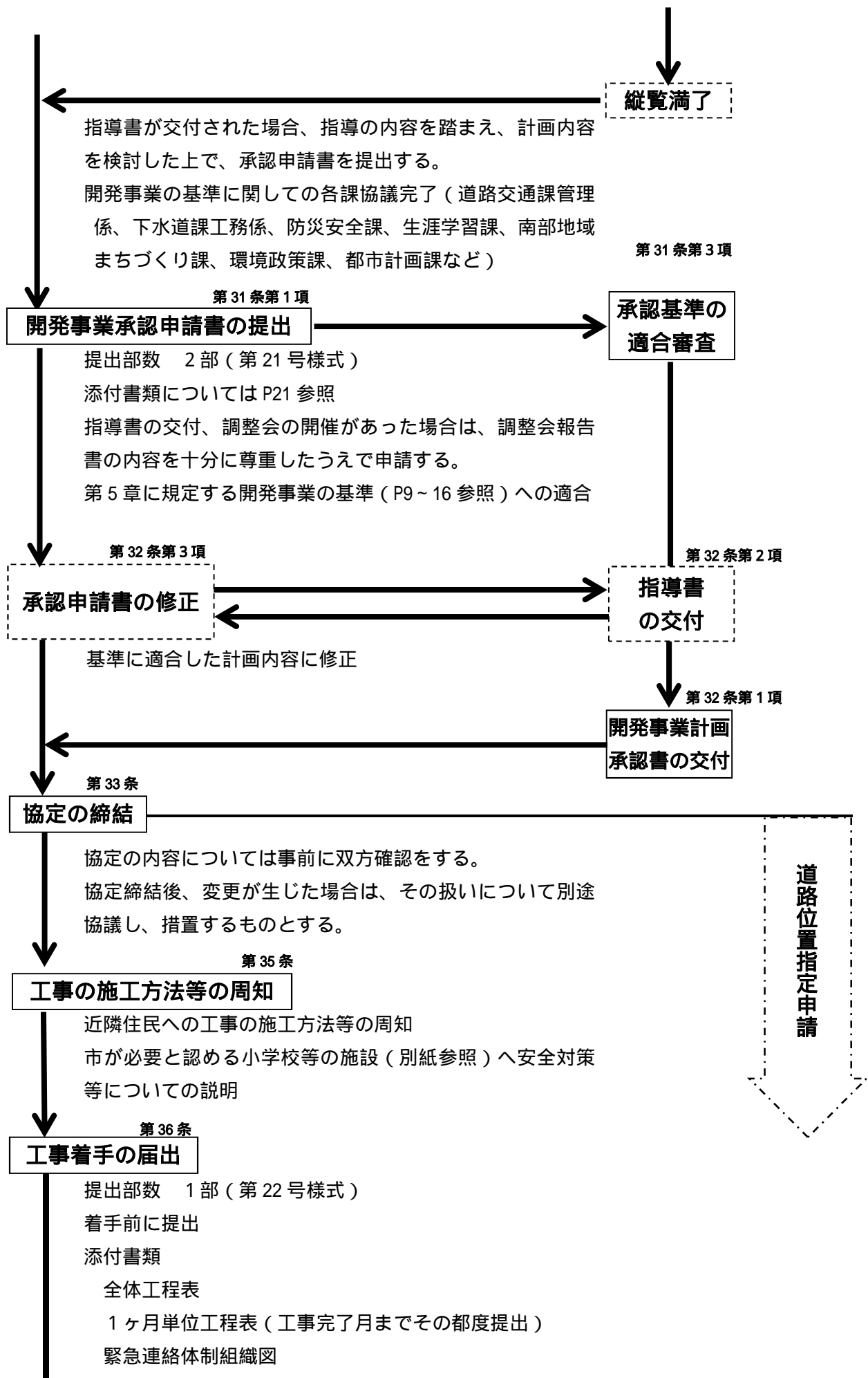
（完了日：当条例の開発事業完了確認証の交付日または建築基準法の検査済証を交付日）

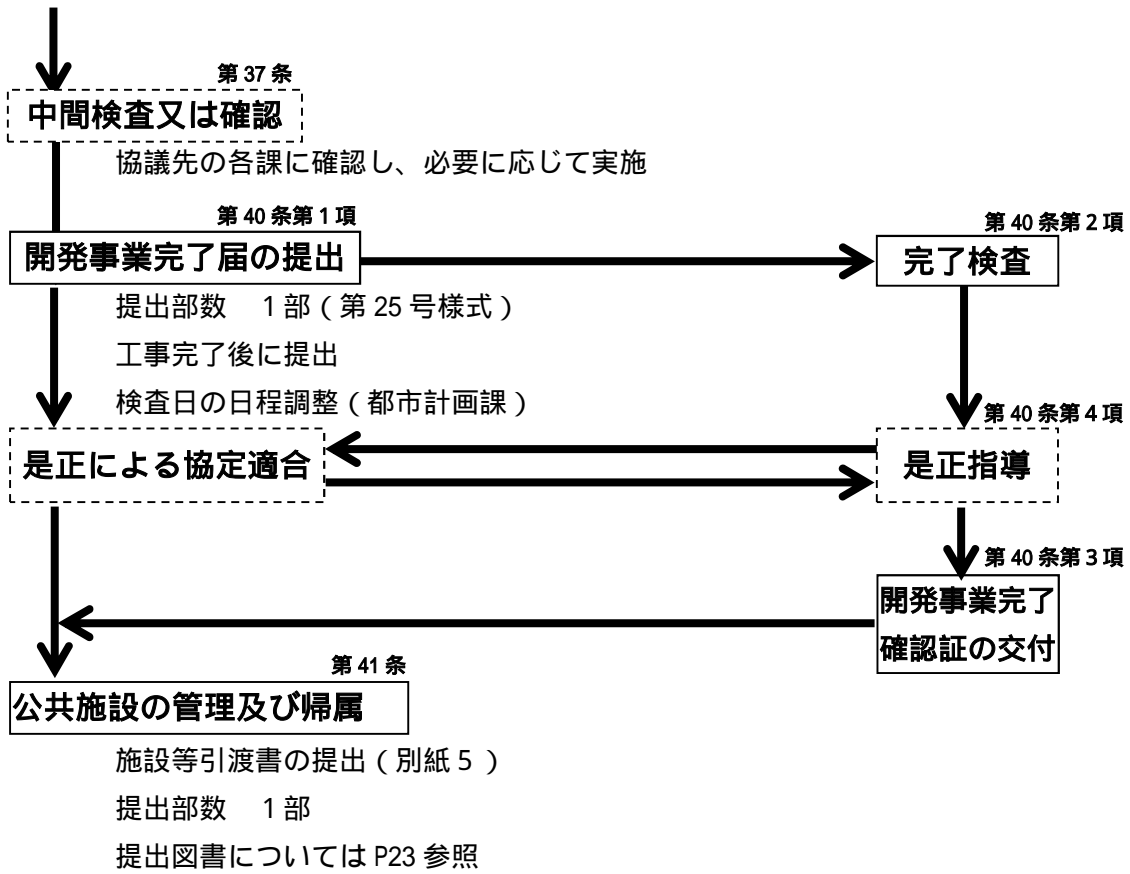
2. 手続きの流れ

開発事業の流れ図








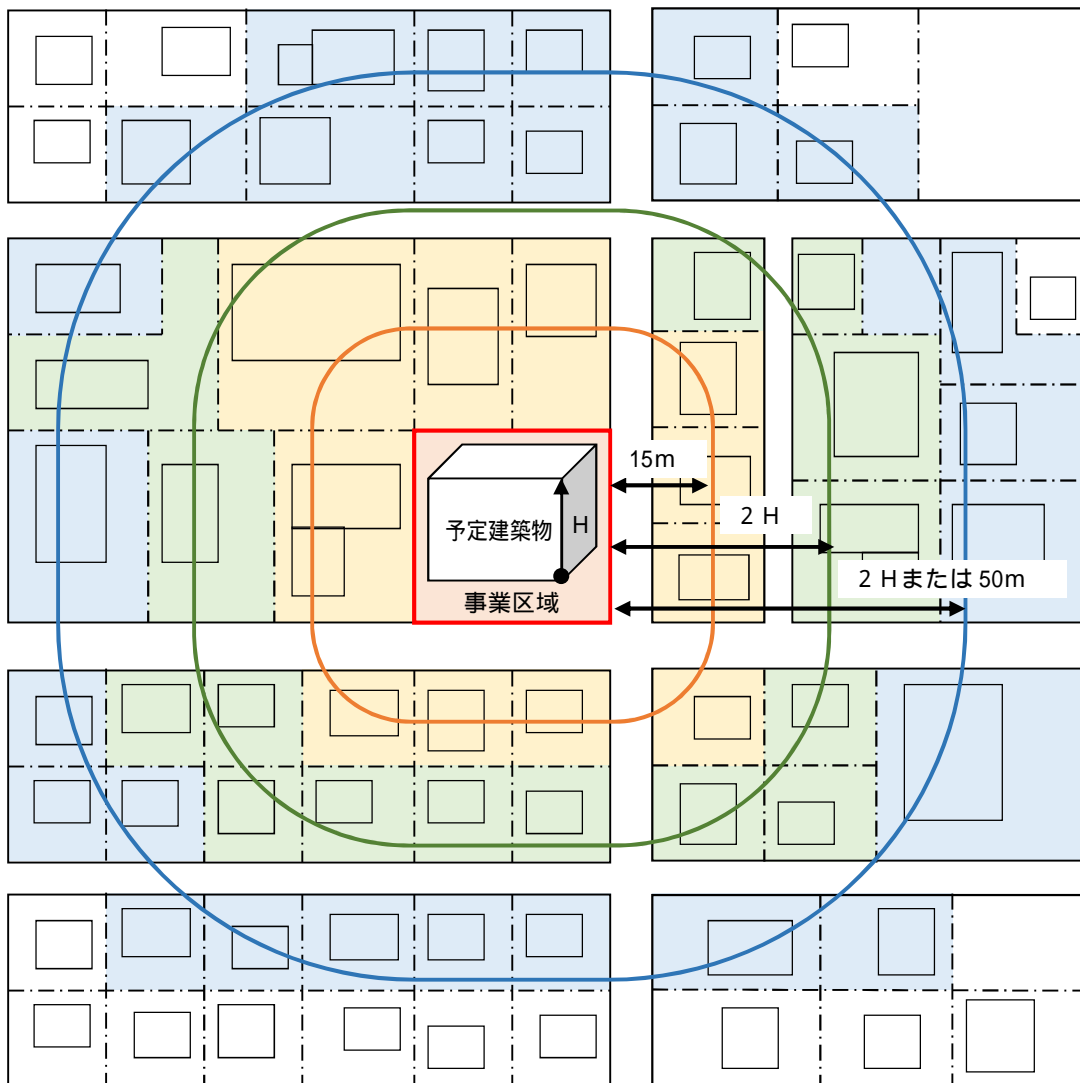




3 . 近隣住民への説明範囲

近隣説明の範囲は、下表の通り開発事業の区分ごとに分かります。範囲内において住所を有する者、土地又は建物を所有する者、事業を営む者が対象となります。(市の管理道路を除く道路、鉄道敷等を含む。)

| 凡例 | 開発事業の区分 | 近隣住民の範囲 |
|---|---|---|
|  | 開発行為・位置指定行為・延べ面積 1,000 m ² 以上の建築物・集合住宅 (条例第 26 条第 1 項第 1 号 ~ 第 4 号) | 事業区域の境界から 15m の範囲 |
|  | 建築物の高さ 10m 以上の建築物 (条例第 26 条第 1 項第 5 号) | 事業区域の境界から当該建築物の高さの 2 倍の範囲 |
|  | 大規模開発事業 (条例第 20 条第 1 項) | 事業区域の境界から当該建築物の高さの 2 倍 (50m に満たないときは、50m) の範囲 |



4 . 基準の適用表

| 1号 開発行為 | 2号 位置指定 | 3・4・5号 建築物 | 基準の種類 | 条文 | 協議先 |
|------------|------------|---------------|---------------|-----------------|------------------------|
| 1 | - | - | 公園等の基準 | 条例 49 条、規則 45 条 | 都市計画課 |
| | | - | 建築物の敷地面積の最低限度 | 条例 50 条、規則 63 条 | |
| | - | | 緑地 | 条例 52 条、規則 46 条 | |
| - | - | | 建築物の高さ | 条例 53 条、規則 48 条 | |
| | | | 道路整備計画等との適合 | 規則 50 条 | 都市計画課 |
| | | | 事業区域に接する道路 | 規則 51 条 | 道路交通課管理係 南部地域まちづくり課 |
| | | | 歩道状空地 | 規則 52 条 | 都市計画課 |
| | | - | 事業区域内の道路 | 規則 53 条 | 都市計画課 道路交通課管理係 |
| | | | 道路の構造 | 規則 54 条 | |
| | | - | 道路の帰属 | 規則 55 条 | |
| | | | 特定公共物 | 規則 56 条 | 道路交通課維持係 |
| | | | 道路の安全施設 | 規則 57 条 | |
| 1 | - | 2 | 防火水槽 | 規則 58 条 | 防災安全課 |
| 1 | - | 2 | 水利標識の設置 | 規則 59 条 | |
| 1 | - | 2 | 防火水槽等の譲渡 | 規則 60 条 | |
| | | - | 下水道施設の整備 | 規則 61 条 | 下水道課工務係 |
| | | | 雨水の流出抑制 | 規則 62 条 | |
| - | - | | 自動車駐車場 | 規則 64 条 | 都市計画課 |
| - | - | | 自転車駐車場 | 規則 65 条 | 都市計画課 道路交通課交通係 |
| - | - | | 廃棄物の処理等 | 規則 66 条 | ごみ減量課 |
| - | - | | ㉑ 廃棄物保管場所の整備 | 規則 67 条 | |
| - | - | | ㉒ 廃棄物保管場所の管理 | 規則 68 条 | |
| - | - | 2 | ㉓ 防災備蓄倉庫の整備 | 規則 69 条 | 都市計画課 |
| - | - | 3 | ㉔ 集会施設 | 規則 70 条 | |
| | | | ㉕ 浸水被害の対策 | 規則 71 条 | 下水道課工務係 都市計画課 |
| | | | ㉖ 安全安心まちづくり | 規則 72 条 | 都市計画課 |
| 1 | - | | ㉗ 福祉のまちづくり | 規則 73 条 | |
| - | - | | ㉘ 最低居住面積水準の確保 | 規則 74 条 | |
| - | - | | ㉙ ワンルームマンション | 規則 75 条 | |
| - | - | | ㉚ 電波障害調査 | 規則 76 条 | |
| 1 | - | | ㉛ 周辺景観との調和 | 規則 77 条 | 生涯学習課 |
| | | | ㉜ 文化財の保護 | 規則 78 条 | |
| - | - | | ㉝ 店舗、事務所等の設置 | 規則 79 条 | 都市計画課 |
| | | | ㉞ 用水路の保全措置等 | 規則 80 条 | 環境政策課 南部地域まちづくり課 |
| | | | ㉟ 農地への配慮 | 規則 81 条 | 都市計画課 |
| | | | ㊱ 緑の保全、育成等 | 規則 82 条 | 環境政策課 |
| | | | ㊲ 樹木等の保全 | 規則 83 条 | |

1 開発区域面積が 3,000 m²以上の場合

2 集合住宅 30 戸以上の場合

3 集合住宅 80 戸以上の場合

5 . 基準の概要

公園等の基準

(条例 49 条、規則 45 条)

都市計画法に基づく開発行為で、開発区域の面積が 3,000 m²以上となる場合、開発区域の 6%以上の公園等（公園、緑地又は広場）が必要となります。

なお、公園等の 1 箇所当たりの面積は 180 m²以上必要となります。 ただし書きあり

建築物の敷地面積の最低限度

(条例 50 条、規則 63 条)

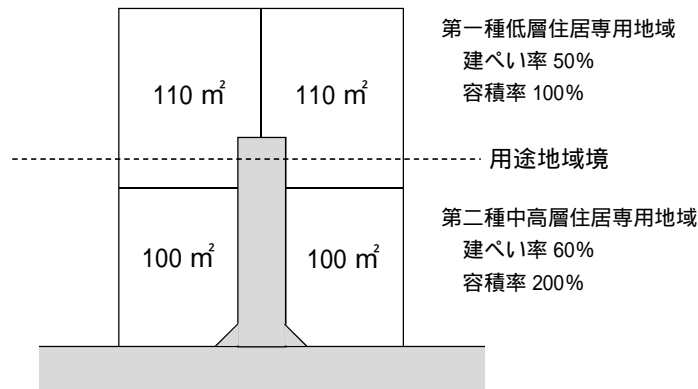
都市計画法に基づく開発行為、または道路位置指定行為を行う場合、用途地域の区分に応じて最低敷地面積が定められています。

| 用途地域 | 最低敷地面積 |
|-------------------------------------|--------------------|
| (1) 第一種低層住居専用地域 建ぺい率 30% 容積率 60% | 130 m ² |
| (2) (1) を除く第一種 (第二種) 低層住居専用地域 | 110 m ² |
| (3) (1) (2) を除く用途地域 | 100 m ² |

用途地域がまたがっている場合

各敷地において、敷地に占める面積が最も大きい用途地域の基準がかかります。

例



緑地

(条例 52 条、規則 46 条)

下表に挙げる開発事業は、事業区域の面積に応じて緑地が必要となります。緑地は、道路沿いを中心とした地上部に樹木または生垣により設けてください。

| 開発事業の区分 | 事業区域の面積 | 緑地面積 |
|-----------------|---|--------------|
| 【 1 号 】 開発行為 | 3,000 m ² 未満 | 当該区域面積の 3%以上 |
| 【 3 ~ 5 号 】 建築物 | 500 m ² 未満 | 当該区域面積の 3%以上 |
| | 500 m ² 以上 1,000 m ² 未満 | 当該区域面積の 5%以上 |
| | 1,000 m ² 以上 | 当該区域面積の 8%以上 |

事業区域が 500 m²未満で、敷地の過半が近隣商業地域または商業地域である場合は除外されます。

例外規定

- ・ 協議により、緑地の全部（または一部）の設置を金銭納付に替えることができます。（ P 13 参照 ）
- ・

緑地面積の算定方法

a. 緑地帯（樹木が植栽された縁石等により区画された土地） 当該緑地帯の面積 (m²)

b. 樹木（単体）

高木 3 (m²/本) （通常の成木の樹高が3 m以上、植栽時に2 m以上の樹木）

中木 2 (m²/本) （通常の成木の樹高が2 m以上、植栽時に1.2m以上の樹木）

c. 地被類 地被類で覆われた部分の面積 (m²)

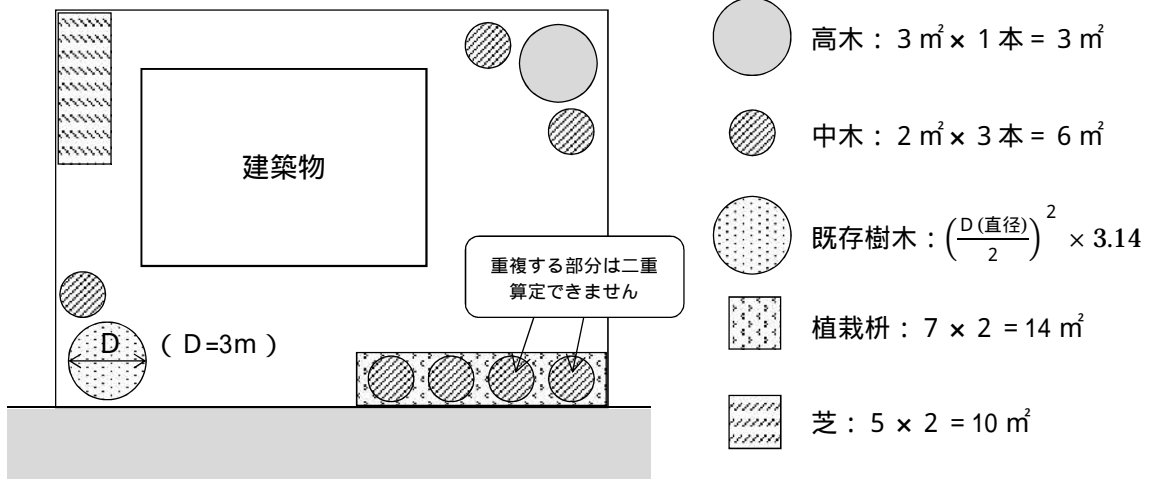
（敷地形状等により上記の緑化の方法を行うことに支障がある場合に選択可）

d. 既存樹木 樹冠の水平投影面積 (m²)

各緑地は重複して算定することはできません。

規則第 52 条に基づく歩道状空地を設ける場合は、当該歩道状空地の面積を緑地面積として加算することができます。

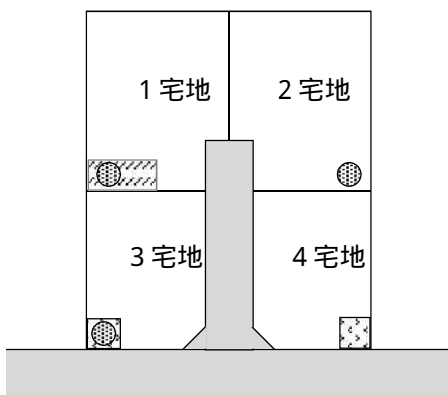
例 一敷地の場合（敷地面積 600 m²）



規定 : 600 m² × 5% = 30.00 m²

合計 : 3 + 6 + 7.065 + 14 + 10 = 40.065 m² > 30.00 m²

例 開発行為（区域面積 3,000 m²未満）の場合



事業区域の中で区域面積の3%以上の緑地が必要です。

（各宅地の敷地面積に含まれます。）

緑地代替の金銭納付における算定方法（規則 47 条）

事業区域における市の固定資産土地評価証明書（以下「評価証明書」）を基に緑地相当額を計算します。

評価証明書における地目が宅地の場合

$$\text{緑地相当額（円）} = \frac{\text{評価額（円）}}{\text{地積（㎡）}} \times \text{設置することができない緑地面積（㎡）}$$

評価証明書における地目が宅地以外の場合

$$\text{緑地相当額（円）} = \text{近傍宅地の 1㎡あたりの価格（円/㎡）} \times \text{設置することができない緑地面積（㎡）}$$

設置することができない緑地面積の小数点以下 3 位未満の端数は切り捨てとする。

緑地相当額は 1,000 円未満の端数を切り捨てとする。

事業区域内の土地に 2 以上の地目の区分がある場合は按分計算する。

評価証明書は、金銭納付申込書を提出する日の年度の評価証明書とする。

金銭納付は、協定を締結する日までにを行うものとする。

建築物の高さ

（条例 53 条、規則 48 条）

用途地域に応じて建築物の高さの上限が定められていますので、別紙「建築物の高さの基準」を確認してください。

敷地が用途地域をまたいでいる場合は、用途地域ごとに基準が適用されます。

特例基準については条文参照

道路整備計画等との適合

（規則 50 条）

事業区域内に、国立市南部地域整備基本計画に基づく道路整備計画路線がある場合は、当該道路整備計画に支障がない計画にしてください。

参照）国立市南部地域整備基本計画（P21）道路整備計画図

事業区域に接する道路

（規則 51 条）

a . 既存市道の拡幅（開発行為、道路位置指定を行う場合）

既存市道の幅員が 6 m 未満の場合、**既存市道の中心線から 3 m 後退**

- ・ 市道の対岸が崖地、用排水路、鉄道敷等である場合は、対岸から 6 m 後退となります。
- ・ ただし書きあり

b . 2 項道路の拡幅

2 項道路による拡幅部分は、事業者負担により道路整備を行うものとします。

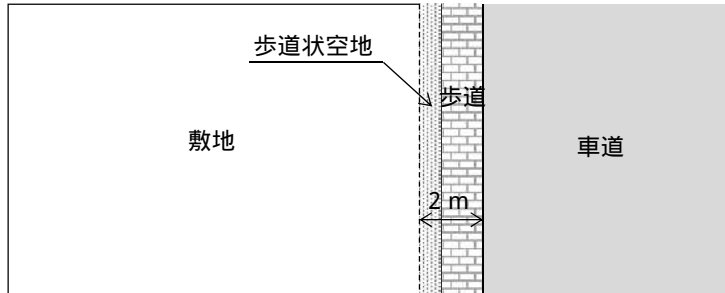
歩道状空地

(規則 52 条)

事業区域に接する市道に歩道がある場合、歩行者の利用に供する空地「歩道状空地」を、当該歩道幅員と合わせて幅員 2 m 以上確保するものとします。

その他、周辺の状況により市長が必要と認める場合も、歩道状空地が必要となります。

例



事業区域内の道路・道路の構造及び帰属

(規則 53 条、54 条、55 条)

- ・ 区域内道路は、通り抜け可能な道路となるように努めてください。(要協議)
- ・ 道路の幅員、隅切り、転回広場等の寸法・位置については東京都の基準に則ってください。
- ・ 既存市道の車の乗入れ構造や道路排水施設等について、道路交通課管理係と協議してください。

特定公共物

(規則 56 条)

事業区域内や隣接地に特定公共物(赤道・水路・緑道)がある場合及び特定公共物が事業区域に接している場合は、取扱いや処理方針について事前に協議が必要となります。

道路の安全施設

(規則 57 条)

開発行為で新設する区域内道路及び後退道路には、下記のとおり道路の安全施設の設置が必要となります。

- ・ 街路灯

| 道路延長 | 街路灯数 |
|-------------|--------------------------------------|
| 30m未満 | 1 以上 |
| 30m以上 50m未満 | 2 以上 |
| 50m以上 | $\frac{\text{道路延長(m)} - 50}{20} + 2$ |

- ・ 街路灯の間隔は概ね 20mとしてください。
- ・ 事業区域内に電柱が設置される場合は、電柱に街路灯を共架してください。
- ・ その他、道路の安全施設の構造等の詳細については、道路交通課維持係と協議してください。
- ・ その他の開発事業についても、道路交通課維持係との協議が必要となります。

防火水槽、水利標識

(規則 58 条、59 条、60 条)

下表に挙げる開発事業は、規定の容量以上の防火水槽等の設置が必要になります。

| 開発事業の区分 | 事業区域の面積 | 防火水槽等の容量 | 設置後の帰属・管理 |
|-----------------------|-------------------------|--------------------|-------------------|
| 【1号】開発行為 | 3,000 m ² 以上 | 40 m ³ | 防火水槽等と水利標識は市に無償譲渡 |
| 【4号】集合住宅 | 30 戸以上 50 戸未満 | 40 m ³ | 消防用水のみ市が無償で使用 |
| | 50 戸以上 80 戸未満 | 60 m ³ | |
| | 80 戸以上 | 100 m ³ | |
| 上記以外 (市長が必要と認める場合に限る) | | 協議 | 協議 |

- 防火水槽等の設置数は複数とすることができますが、1 基当たりの容量は 40 m³以上必要です。
- 防火水槽等は、避難上、消火上支障がない位置としてください。また、指定の消防水利標識を合わせて設置してください。その他、詳細については防災安全課と協議してください。

下水道施設の整備

(規則 61 条)

開発事業に伴う下水道施設の整備に関して、下水道課工務係と協議してください。

雨水の流出の抑制

(規則 62 条)

敷地内に雨水浸透施設の整備が必要になりますので、下水道課工務係と協議してください。

自動車駐車場

(規則 64 条)

a. 必要な駐車台数

| 建築物の用途 | | 必要な駐車台数 |
|--------|------------|----------------|
| 集合住宅 | ワンルームタイプ住戸 | 戸数 × 1/6 (切上げ) |
| | ファミリータイプ住戸 | 戸数 × 1/3 (切上げ) |
| 事業所等 | | 市との協議による |

事業所等の場合は、事業の性質、立地条件、予想来客数、従業員数等に基づき作成した自動車駐車場利用計画書 (別紙 2-1) を提出してください。

b. 集合住宅において駐車場の設置が困難な場合

立地条件や敷地形状等の特殊な事情により駐車場を設置することが困難であると市長が認める場合、下記の算式により算出した面積の緑地に代えることができます。(沿道部分の地上緑地)

$$\frac{\text{必要台数に不足する台数}}{\text{必要台数}} \times \text{事業区域の面積 (m}^2\text{)} \times \frac{2}{100} = \text{緑地面積 (m}^2\text{)}$$

- 緑地に代える場合は駐車場利用計画書 (別紙 2-2) の提出が必要であり、代替緑地は の緑地と別途必要になります。

c. 駐車場の寸法 幅 2.3m × 奥行 5.0m 以上

d. 荷捌き用駐車場

30 戸以上の集合住宅を建築する場合は、荷捌き用等の一時的な駐車場を 1 台分設けてください。

荷捌き駐車場の寸法 幅 3.0m × 奥行 7.7m × はり下の高さ 3.0m 以上 ただし書きあり

自転車駐車場

(規則 65 条)

a . 必要な駐輪台数

| 建築物の用途 | | 必要な駐輪台数 |
|--------|------------|--------------|
| 集合住宅 | ワンルームタイプ住戸 | 戸数 × 1 |
| | ファミリータイプ住戸 | 戸数 × 2 |
| 事業所等 | | 市との協議による 1 2 |

- 1 事業の性質、立地条件、予想来客数、従業員数等に基づき、必要台数について事前に協議してください。
- 2 国立市自転車安全利用促進条例にかかる場合は、道路交通課交通係と協議してください。

㉑㉒ 廃棄物の処理等・廃棄物保管場所

(規則 66 条、67 条、68 条)

a . 廃棄物保管場所の必要面積

| 建築物の用途 | | 必要面積 |
|--------|------------|-------------------------------|
| 集合住宅 | ワンルームタイプ住戸 | 0.1 m ² /戸 |
| | ファミリータイプ住戸 | 0.2 m ² /戸 |
| 事業所等 | | 1.0 m ² /1 事業所等当たり |

- ・ 事業所等と集合住宅を併設する場合、集合住宅用とは別で事業所等専用の廃棄物保管場所を設置してください。
- b . 廃棄物保管場所の構造・仕様
- ・ 事業区域内の建築物と調和する意匠とすること。
 - ・ 専用室として壁、屋根等で区画すること。
 - ・ 天井の高さは 2 m 以上とし、出入口は引き戸等とすること。
 - ・ 衛生管理のための給排水設備を設置すること。
 - ・ 収集日等を明示する表示板を取付けること

c . ゴミストッカーの使用

廃棄物保管場所としての安全性、公衆衛生、周囲との調和、回収の容易性を考慮し、廃棄物を保管する上で支障がないと市長が認めるときは、ゴミストッカーを使用することができます。(設置後に容易に移動できない構造とすること。)

㉓ 防災備蓄倉庫

(規則 69 条)

30 戸以上の集合住宅を建築する場合は、防災備蓄倉庫の設置が必要となります。

a . 防災備蓄倉庫の必要面積

| 戸数 | 必要面積 |
|---------------|------------------|
| 30 戸以上 80 戸未満 | 協議 |
| 80 戸以上 | 5 m ² |

b . 防災備蓄倉庫の備品

扉に防災備蓄倉庫であることを表示し、救助用具、災害用トイレその他の災害時に必要とされる用品を備えてください。

②④ 集会施設 (規則 70 条)

- ・ 80 戸以上の集合住宅を建築する場合、集会施設の設置が必要になります。(ワンルームマンションを除く。)
- ・ 集会施設は、利用者の利便性に配慮した配置、床面積としてください。

②⑤ 浸水被害の対策 (規則 71 条)

- ・ 建築物は、床面の位置を周囲の地面または道路面より高くすることにより、豪雨等による当該建築物への浸水を未然に防止するよう努めてください。
- ・ 事業区域内から雨水等の表面排水が市道側へ流出しないよう必要な措置を行ってください。

②⑥ 安全安心まちづくり (規則 72 条)

東京都安全安心まちづくり条例は、防犯性の高い環境整備を促進するための対策等について定められた条例です。この条例には、住宅の建築や、道路・公園・駐車場・駐輪場の整備や管理を行う上で、犯罪の防止に配慮するための構造、設備等に関する指針が定められています。当該指針を参考に、防犯対策に留意した計画を検討してください。

参照)「住宅における犯罪の防止に関する指針」

「道路、公園、自動車駐車場及び自転車駐車場に関する防犯上の指針」

②⑦ 福祉のまちづくり (規則 73 条)

東京都福祉のまちづくり条例の対象となる建築物は、事前協議書提出後に届出が必要となります。整備基準のマニュアルや届出様式は、東京都ホームページからダウンロードできます。

②⑧ 最低居住面積水準の確保 (規則 74 条)

住宅を建築する場合、各住戸面積は住生活基本法に基づく全国計画に定められた最低居住面積水準を確保するように努めてください。

最低居住面積水準は、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準です。

| | |
|---------|--|
| 単身者 | 25 m ² |
| 2人以上の世帯 | 10 m ² × 世帯人数 + 10 m ² |

②⑨ ワンルームマンション (規則 75 条)

ワンルームマンションを計画する場合は、以下の基準があります。

- ・ 住戸面積 20 m²以上
- ・ 管理人室の設置
30 戸未満の場合または管理会社等が一括管理する場合は除く。
- ・ 管理人表示板の設置 (近隣から見えやすい位置に設置)

③⑩ 電波障害調査 (規則 76 条)

高さ 10m以上の建築物を計画する場合は、近隣説明を開始する前に電波障害調査を行ってください。

電波障害調査は机上調査と実地調査、両方が必要になります。

- ・ 電波障害予測範囲内にある建築物の居住者に対して、建築計画の概要や電波障害が発生した場合の連絡先等を周知してください。
- ・ 上記の周知後、電波障害予測範囲周知結果報告書(別紙3)を提出してください。
- ・ 近隣住民から電波障害に関する問合せや苦情等があった場合は、対応方法についての話し合いを行ってください。

③⑪ 周辺の景観と調和 (規則 77 条)

国立市都市景観形成条例に基づく大規模行為届出書(重点地区内行為等届出書)を提出してください。

③⑫ 文化財の保護 (規則 78 条)

教育委員会生涯学習課で埋蔵文化財包蔵地の該当の有無を確認し、協議を行ってください。

③⑬ 店舗、事務所等の設置 (規則 79 条)

商業地域・近隣商業地域内において、条例 26 条第 1 項 3 号～5 号に該当する建築物を計画する場合は、1 階及び 2 階部分を店舗、事務所等とするように努めてください。

③⑭ 用水路の保全措置等 (規則 80 条)

事業区域内または事業区域に隣接して用水路がある場合、当該用水路の通水・管理機能の保全措置等について、環境政策課と協議してください。

③⑮ 農地への配慮 (規則 81 条)

事業区域に農地が隣接している場合、開発事業を計画及び施工するにあたって、農地への日照、通風、夜間照明等の影響に配慮してください。また、事業区域内の土地や建築物を取得する方に、農地や農作業の特性等を十分に説明し、理解を得るように努めてください。

③⑯⑰ 緑の保全、育成等、樹木等の保全 (規則 82 条、83 条)

事業区域内に良好な緑地、樹林、樹木等があるときは、当該樹木等を保全するように努めてください。

地区まちづくり計画 (条例 51 条)

事業区域が、本条例に基づき定められた地区まちづくり計画の区域内にある場合は、地区まちづくり計画の基準に適合する必要があります。

6. まちづくりに関する施策

開発事業は、市が定めるまちづくりに関する施策に適合する必要があります。大規模開発構想や事前協議書の計画内容を市が審査するにあたり、開発事業の基準やまちづくりに関する施策に照らして、必要があると認めるときは指導書を交付します。

- (1) 国立市総合基本計画（第5期基本構想・第1次基本計画）
- (2) 国立市都市計画マスタープラン
- (3) 国立市都市景観形成基本計画
- (4) 国立市緑の基本計画
- (5) 国立市環境基本計画
- (6) 国立市南部地域整備基本計画
- (7) 上記の他、市長が必要と認めるもの

7. 提出図書一覧

開発事業事前協議書提出図書

(1) 開発事業事前協議書(第17号様式)

- ・押印は実印とする。

(2) 委任状(別紙1(P24))

- ・住所、氏名(法人にあっては法人名と代表者名)、電話番号を明記する
- ・開発事業の名称は、所在地の大字、字、地番を入れ、必ず末尾に“道路位置指定行為”と入れること。例：国立市 丁目 番 外 筆道路位置指定行為
- ・事業区域の所在地は“国立市 丁目 番 外 筆”など
- ・事業の種類は“条例第26条第1項第2号に規定する開発事業”と記入する。

(3) 案内図

- ・図中に引き出して当該地番を表示する...計画地：国立市 丁目 番
- ・当該事業区域を赤で縁取り、隣接する都市計画道路及び道路の名称、幅員を表示する((5)(6)も同様)

(4) 公図の写し

- ・当該事業区域内の地番について、地目、地積、所有者を表記

(5) 現況図(区域図)

- ・既存家屋が存している場合は、家屋番号、種類、構造、床面積を記載する。
- ・既存家屋がない場合は、更地、駐車場等の現況を記載する。

(6) 土地利用計画図

- ・接続先道路の後退用地、区域内道路、公園、宅地、未利用地など土地利用を示す。
- ・それぞれの面積を表示し、事業区域面積との割合を表で表示する。
- ・隣接地番を表示する。
- ・用途地域境、行政界、都市計画道路等があれば記載する。

(7) 近隣住民への説明範囲図

- ・住宅地図を基に事業区域の境界線から該当する開発事業の近隣説明範囲を赤線で表示する。

(8) 当該事業区域内の登記事項証明書の写し

- ・当該事業区域内の土地の登記事項証明書の写し
- ・既存建物が存する場合は、建物の登記事項証明書の写し

開発事業標識設置に関する事項

1. 提出図書

- (1) 標識設置(変更)届(第12号様式)
- (2) 案内図
- (3) 標識設置位置図
- (4) 標識設置状況写真(遠景及び近景)(近景は記載事項が読み取れる写真とする。)
- (5) 標識記載内容を第19号様式に記載した書面

2. 設置について

- ・設置標識は、開発事業標識(第19号様式)とする。
- ・当該事業を行おうとする場所の道路に面した箇所(2以上の道路がある場合は、それぞれの道路に面した箇所)等に、近隣住民から見やすいよう、地面から当該標識の下端までの高さがおおむね1メートルとなるように取り付けし、事業の完了又は廃止までの間設置すること。
- ・風雨のため容易に破損・倒壊しない方法で開発事業標識を設置し、記載事項が設置期間中不鮮明にならないように当該標識を維持管理すること

3. 記載内容の変更について

設置標識については、記載事項を二重取消し線に変更し、標識設置年月日欄に変更年月日を記入する。届出は標識設置(変更)届(第12号様式)を用いて速やかに提出すること

近隣住民説明結果報告書添付図書

(1) 近隣住民説明結果報告書 (第 13 号様式)

(2) 近隣住民への説明範囲図 (住宅地図・公図)

住宅地図を基に事業区域の境界線から該当する開発事業の近隣説明範囲を赤線で表示し、周知リストと整合、判別できるよう丸数字ナンバーを付す。

公図に近隣説明範囲を赤線で表示 (住宅地図を基に表示) し、周知リストと整合、判別できるよう丸数字ナンバーを付す。

上記 の住宅地図及び公図両方の説明範囲図の作成が必要

(3) 周知リスト (作成例 3 (P26、27))

近隣説明範囲図の丸数字ナンバーと整合できるよう表に、対応状況を記載する。

- ・ 1 つの土地について、土地所有者、家屋所有者、居住者が全て違えば 3 段書きとする。
- ・ 説明方法、説明日の欄の記入例

直接説明した場合：○月 日個別説明

不在の場合：○月 日、○月 日不在、○月 日不在資料投函

現地に居住していない場合：○月 日郵送 など

(4) 説明に用いた資料

開発事業承認申請書提出図書

(1) 開発事業承認申請書 (第 21 号様式)

押印は実印とする。

(2) 事業者の印鑑証明書の写し

(3) 事業者の登記簿謄本又は登記事項証明書の写し (事業者が法人の場合)

(4) 道路位置指定申請図の原本及び写し

- ・ 事業区域内の土地又はこれらの土地に建築物等の権利を有する者 (所有権、抵当権等) の承諾が完了した状態 (承諾印が押印された状態)
- ・ 道路位置指定申請図の原本は、協定締結時に管理者の押印をして返還する。

(5) 承諾者印鑑証明書の写し

(6) 案内図 (P18 (3) と同じ)

(7) 公図の写し (P18(4)と同じ)

(8) 現況図 (区域図) (P18(5)と同じ)

(9) 求積図

接続先の後退用地、区域内道路、宅地、未利用地などを用地毎に三斜求積し、全体の事業区域面積の根拠 (宅地計、道路計) などを表示する。

(10) 土地利用計画図

P18 (6) を基に作成例 5 (P28) の一覧表を図面に記載し、種類、記号番号、幅員、寸法、延長、数量等を平面図に記載する。

(11) 各種構造図

トレンチ計算書、道路断面構成図、道路施設一式、排水施設一式、安全施設一式

(12) 関係各課との協議した書類の写し

埋蔵文化財の照会書の写し

生涯学習課と協議した書類の写し、添付書類は除く。

道路施設事前相談協議書の写し

道路交通課管理係・維持係と協議した書類の写し、添付書類は除く。

公共下水道施設築造工事施工承認書の写し

下水道課工務係と協議した書類の写し、添付書類は除く。

雨水流出抑制施設築造承認書の写し

下水道課工務係と協議した書類の写し、添付書類は除く。

水路の占用等に関する事前相談協議書写し（水路に隣接して開発事業を行う場合）

環境政策課と協議した書類の写し、添付書類は除く。

なお、占用等の許可が必要な場合は、特定公共物占用許可書の写しを添付すること。

着色に関すること

数字は提出図書番号を表わす。

| | 6 | 7 | 8 | 10 |
|----------------|---|---|---|----|
| 当該計画区域 : 赤の縁取り | | | | |
| 隣接道路 : 茶色 | | | | |
| 隣接水路 : 水色 | | | | |
| 道路の後退用地 : 橙色 | | | | |
| 区域内道路 : 赤色 | | | | |
| 未利用地 : 黄色 | | | | |
| 公園・緑地等 : 黄緑色 | | | | |

施設等引渡書提出書類

(1) 施設等引渡書 (別紙 5 (P25))

(2) 案内図 該当部署数 × 2 部

(3) 土地利用計画図 該当部署数 × 2 部

(4) 該当施設の配置、平面、構造図等 該当部署数 × 2 部

(5) 上記のうち、市に寄付される道路等の所有権移転登記がある場合は下記の図書

1 . 事業主が個人の場合

登記原因証明情報 (兼登記承諾書) (指定書式) 1 部

土地所有者の印鑑証明書 (3 ヶ月以内のもの) 1 部

2 . 事業主が法人の場合

登記原因証明情報 (兼登記承諾書) (指定様式) 1 部

土地所有者の印鑑証明書 (3 か月以内のもの) 1 部

資格証明書 (3 ヶ月以内のもの) 1 部

3 . その他

案内図 2 部

公図写し 2 部

登記事項証明書 (最新のもの) 1 部

市に帰属される用地の地目変更の登記を行ったもの

道路用地 : 公衆用道路

未利用地 (道路予定地) : 雑種地

公園 : 公園用地

地積測量図 2 部

なお、別途道路交通課管理係と調整の上、境界確定図を作成し、当該部署に提出すること。

別紙 1

委任状

私は、都合により _____ を代理人と定め下記の事業計画について

「国立市まちづくり条例」に係わる協議及び手続き等に関する一切の件を委任する。

記

開発事業の名称 : _____

事業区域の所在地(地番) : _____

開発事業の適用種類 : _____

年 月 日

事業者 住 所
氏 名 印
(法人にあってはその事務所の所在地、名称及び代表者の氏名)

別紙 5

年 月 日

国立市長 殿

住 所
事業者 氏 名
電話番号

印

(法人にあってはその事務所の所在地、名称及び代表者の氏名)

施 設 等 引 渡 書

国立市まちづくり条例第 3 3 条に基づき協定締結した次の開発事業に係る公共施設等を引渡しいたします。

記

- 1 開発事業の名称
- 2 事業区域の所在地(地番)
- 3 協定締結年月日
- 4 工事完了年月日
- 5 公共施設等一覧表

| 施設名 | 概要 | | | 管理者 | 摘要 |
|-----|-------|----|----|-----|----|
| | 幅員・寸法 | 延長 | 面積 | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

周知リスト

| 番号 | 地番 | 近隣住民の区分 | | | 説明方法 | | | | 説明日 | 備考 (説明に対する意見、 土地の現況等) |
|----|----|---------|-------|-----|------|----|----|-----|-----|-----------------------------|
| | | 土地所有者 | 家屋所有者 | 居住者 | 説明会 | 訪問 | 投函 | その他 | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |

周知リスト

| 番号 | 地番 | 近隣住民の区分 | | | 説明方法 | | | | 説明日 | 備考 (説明に対する意見、 土地の現況等) |
|----|----------|---------|-------|-----|------|----|----|----|---------|-----------------------------|
| | | 土地所有者 | 家屋所有者 | 居住者 | 説明会 | 訪問 | 投函 | 郵送 | | |
| 1 | 〇〇3-10-1 | ○ | ○ | ○ | ○ | | | | 5/5 | |
| 2 | 〇〇3-10-2 | ○ | | | | ○ | | | 5/5 | |
| | | | ○ | | | | | ○ | 5/6 | |
| | | | | ○ | | | ○ | | 5/7 | |
| 3 | 〇〇3-10-3 | ○ | ○ | | | | | ○ | 5/6 | |
| | | | | ○ | | ○ | | | 5/5 | コホ° 〇〇101 |
| | | | | ○ | | | ○ | | 5/6,7,8 | コホ° 〇〇102 |
| | | | | ○ | | | ○ | | 5/6,7,8 | コホ° 〇〇103 |
| | | | | ○ | ○ | | | | 5/5 | コホ° 〇〇201 |
| | | | | ○ | | | ○ | | 5/6,7,8 | コホ° 〇〇202 |
| | | | | ○ | | ○ | | | 5/5 | コホ° 〇〇203 |
| 4 | 〇〇3-10-4 | ○ | ○ | | | ○ | | | 5/5 | |
| | | | | ○ | | | ○ | | 5/6 | 管理会社の指示により投函した。 |
| 5 | 〇〇3-10-5 | ○ | | | | | | ○ | 5/6 | 現況は〇〇(駐車場、田、更地等) |
| 6 | 〇〇3-10-6 | ○ | ○ | | | | | ○ | 5/6 | |
| | | | | ○ | | ○ | | | 5/6 | 〇〇〇(店舗名) 店長に説明 |

戸建

それぞれの
区分が異なる
場合

賃貸マンション、
アパート等

建物がない場合

作成例 5

公共施設の管理者等に関する図面（土地利用計画図）に関する一覧表

【開発区域内で新設される公共施設等】

| 種類 | 記号 番号 | 概 | | 要 | 管理者 | 用地・施 設の所属 | 備 考 |
|-----------|----------|----------------|--------|-----------------------|-----|--------------|--|
| | | 幅員・寸法 | 延長 | 面積・数量 | | | |
| 区域内道路 | | 0.00m | 00.00m | 000.00 m ² | 国立市 | 国立市 | アスコン 40 型 00.00 m ² 市有道路敷存置 0.00 m ² 都市計画法第40 条第 1 項による交換 |
| 後退道路 | | 0.00m | 00.00m | 00.00 m ² | 国立市 | 国立市 | アスコン 40 型 |
| 未 利 用 地 | | | | 0.00 m ² | 国立市 | 国立市 | コンクリート仕上 げ 0.00 m ² 市有道路敷存地 道路予定地 |
| L 形 側 溝 | | 250 B | | 00.00m | 国立市 | 国立市 | |
| L 形 側 溝 | | 250 E | | 00.00m | 国立市 | 国立市 | |
| 舗 装 止 め | | 150 × 120 | | 00.00m | 国立市 | 国立市 | |
| 人 孔 | | 900mm | | 0 箇所 | 国立市 | 国立市 | 組立 1 号人孔 |
| 下 水 道 管 | | 200mm | | 00.00m | 国立市 | 国立市 | V U |
| L 形 汚 水 柵 | | 500mm | | 0 箇所 | 国立市 | 国立市 | |
| 汚 水 取 付 管 | | 150mm | | 0 箇所 | 国立市 | 国立市 | V U |
| L 形 雨 水 柵 | | 450mm | | 0 箇所 | 国立市 | 国立市 | |
| 雨 水 取 付 管 | | 200mm | | 0 箇所 | 国立市 | 国立市 | V U |
| 街 路 灯 | | 42W 蛍光灯 | | 0 箇所 | 国立市 | 国立市 | 新設東電柱每共架 |
| 道 路 反 射 鏡 | | | | 0 箇所 | 国立市 | 国立市 | 一面鏡 |
| 雨水浸透トレンチ | | L = 00.00 m | | 0 箇所 | 事業主 | 事業主 | 雨水浸透柵各 2 箇所付 |

平面図上の標記

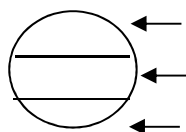
区域内道路： 区域内道路 L=00.00m及び幅員の表示

L 形側溝： L=00.00m L=00.00m

下水道管： 下水道管 200mm V U L=00.00m

その他は、記号番号を表示する

宅地に関する表示



宅地 1

面積

FH = 00.00m (計画高)