

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

平成 28 年 10 月 1 日 施行

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へお問い合わせください。

目 次

1. 国立市まちづくり条例とは	1
2. 手続きの適用範囲	2
3. 手続きの流れ	4
4. 近隣住民への説明範囲	6
5. 基準の適用表	7
6. 基準の概要	8
7. 提出図書一覧	16
8. 国立市まちづくり審議会について	34
9. 事前調整制度について	35
10. 手続きに関するQ & A	36
11. 建築物の高さの基準	41

○国立市まちづくり条例について

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・産業 > 建設計画・開発計画等 > 国立市まちづくり条例について

1. 国立市まちづくり条例とは

○ まちづくり条例の目的（第1条）

国立市まちづくり条例では、国立市都市計画マスタープランに定めるまちづくりの将来像の実現に寄与することを目的として、事業者が行う土地利用に関する手続き及び基準、開発許可の基準等を定めています。

○ 事業者の責務（第6条）

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、周辺環境に与える影響に配慮し、良好な環境が確保されるよう必要な措置を講じなければなりません。

また、開発事業を行うにあたっては、誠意を持って対応することにより、紛争の予防及び解決に努めなければなりません。

さらに、事業者は市が実施する施策及び市民による地域におけるまちづくりの活動に協力しなければならない。

○ 市が実施するまちづくりに関する施策

- ・ 国立市総合基本計画（第5期基本構想・第2次基本計画）
- ・ 国立市都市計画マスタープラン
- ・ 国立市景観づくり基本計画
- ・ 国立市緑の基本計画
- ・ 国立市環境基本計画
- ・ 国立市南部地域整備基本計画
- ・ 国立市富士見台地域重点まちづくり構想
- ・ 上記の他、市長が必要と認めるもの。

2. 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。

（届出先：南部地域まちづくり課 計画整備係）

○ 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

- ① 事業区域の面積が 3,000 m²以上の開発事業
- ② 80 戸以上の集合住宅（共同住宅と長屋）の建築
- ③ 延べ面積 1,000 m²以上の集客施設の建築
- ④ 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(条例第 26 条第 1 項 1 号～5 号)

- ① 開発行為のうち都市計画法第 29 条第 1 項の許可を受けなければならないもの
- ② 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
- ③ 延べ面積が 1,000 m²以上の建築物の建築
- ④ 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(共同住宅と長屋)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(共同住宅と長屋)の建築
※用途地域がまたがる場合は、敷地に占める面積が最も大きい用途地域の基準が適用されます。
- ⑤ 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。)

○ 一連の事業の取扱い(第 26 条第 2 項、規則 25 条)

Q&A 1 参照

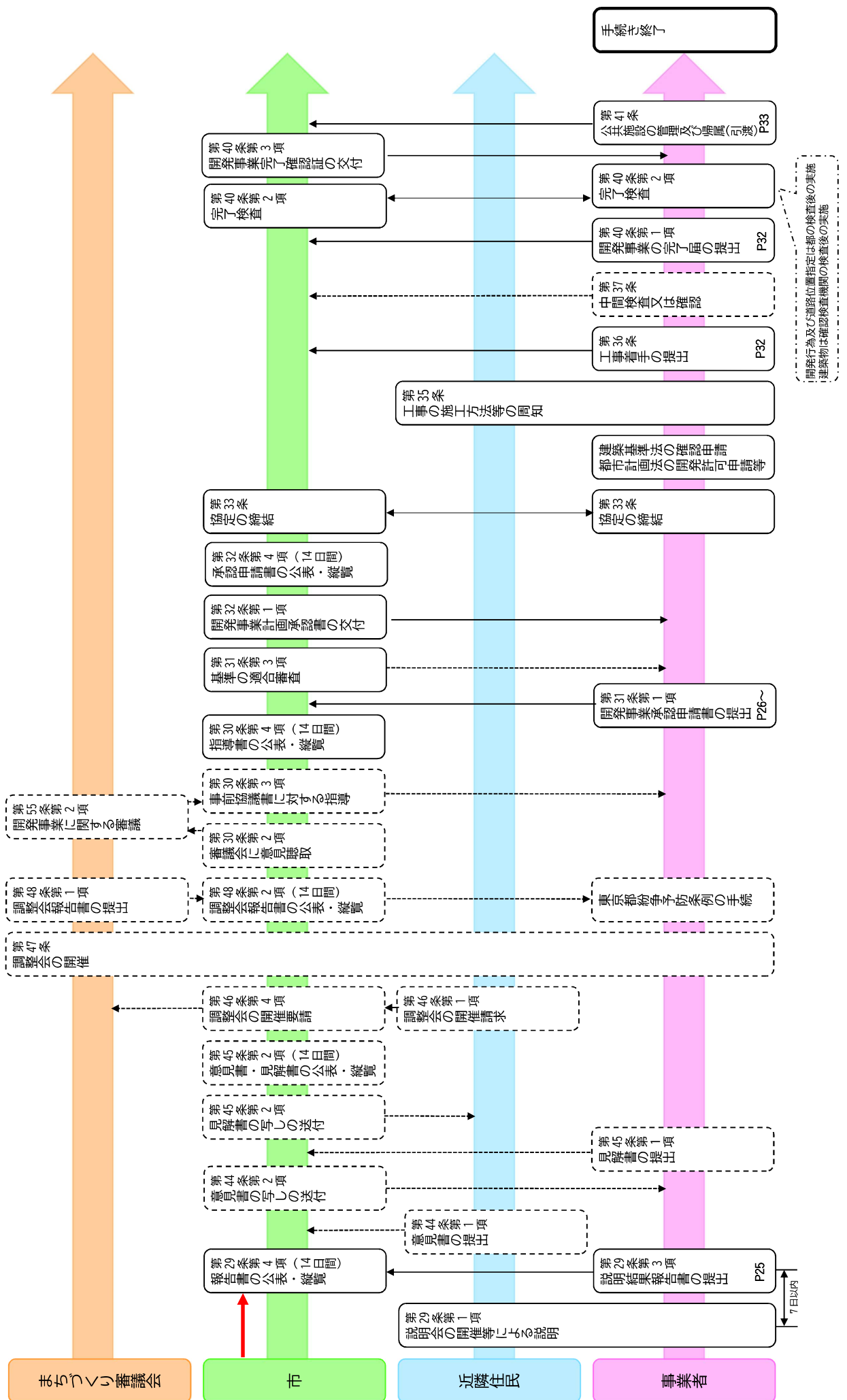
複数の事業が以下の条件に全て当てはまる場合、一連の事業とみなし開発事業の対象となります。

- (1) 一連で捉えた場合に③又は④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。




※完了日とは…開発事業完了確認証の交付を受けた日

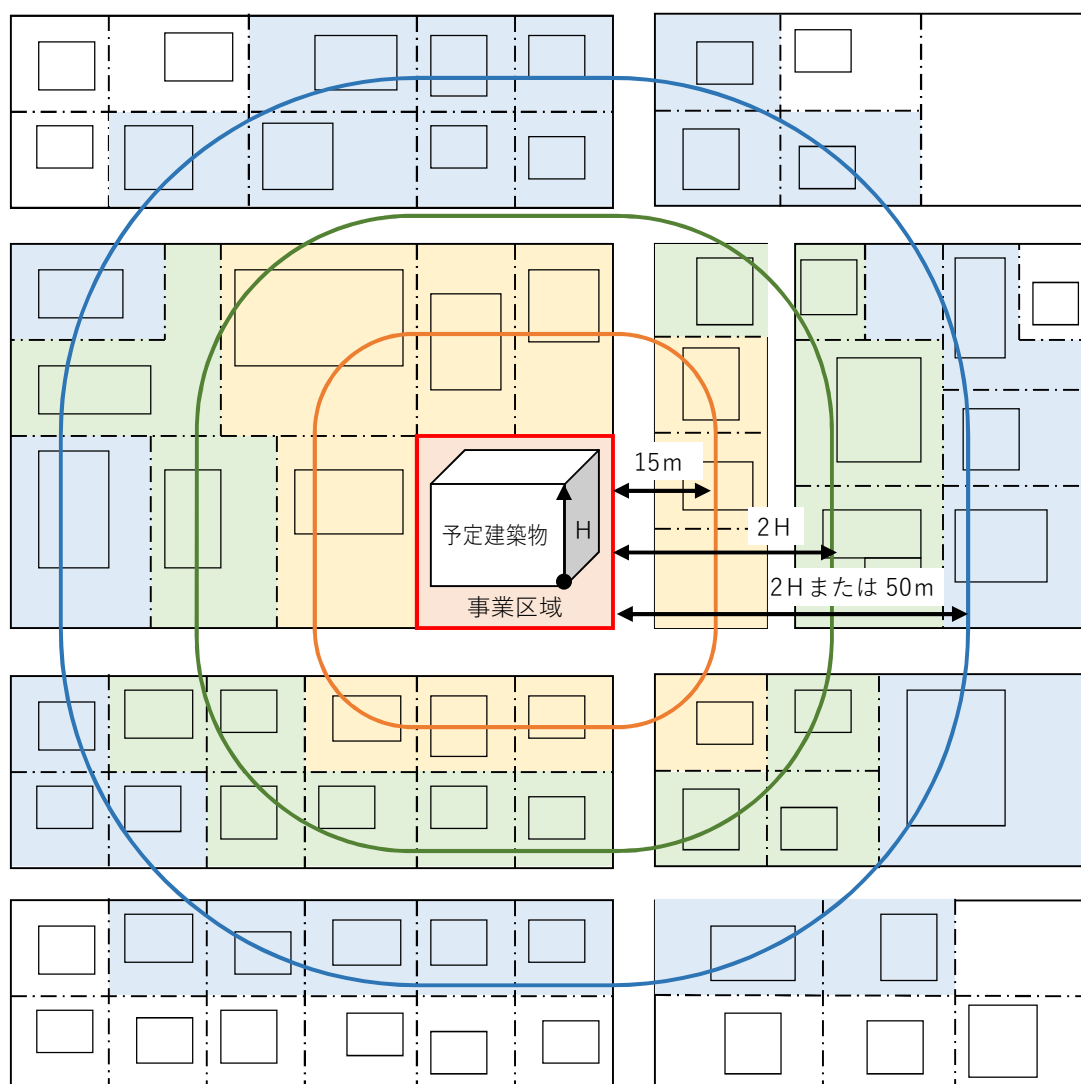
(先行の事業が開発事業に該当しない場合は、建築基準法による検査済証の交付を受けた日)



4. 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（範囲の線が接した土地も含む）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（市の管理道路以外の道路、鉄道敷等を含む）。

凡例	開発事業の区分	近隣説明の範囲
	開発行為 道路位置指定行為 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） ※大規模開発事業に該当する案件を除く	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） ※大規模開発事業に該当する案件を除く	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 倍の範囲 （50m に満たないときは、50m）



5. 基準の適用表

1号 開発行為	2号 道路位置指定	3・4・5号 建築物	基準の種類	条文	協議先
※1	—	—	① 公園等の基準	条例 49 条、規則 45 条	都市計画課
●	●	—	② 建築物の敷地面積の最低限度	条例 50 条、規則 63 条	
●	—	●	③ 緑地	条例 52 条、規則 46 条	
—	—	●	④ 建築物の高さ	条例 53 条、規則 48 条	
●	●	●	⑤ 道路整備計画等との適合	規則 50 条	都市計画課 道路交通課管理係 南部地域まちづくり課
●	●	●	⑥ 事業区域に接する道路	規則 51 条	
●	●	●	⑦ 歩道状空地	規則 52 条	都市計画課
●	●	—	⑧ 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
●	●	●	⑨ 道路の構造	規則 54 条	
●	●	—	⑩ 道路の帰属	規則 55 条	
●	●	●	⑪ 特定公共物	規則 56 条	
●	●	●	⑫ 道路の安全施設	規則 57 条	道路交通課維持係
●	●	●	⑬ 防火水槽等	規則 58 条	防災安全課
●	●	●	⑭ 水利標識の設置	規則 59 条	
●	●	●	⑮ 防火水槽等の譲渡	規則 60 条	
●	●	—	⑯ 下水道施設の整備	規則 61 条	下水道課工務係
●	●	●	⑰ 雨水の流出抑制	規則 62 条	
—	—	●	⑱ 自動車駐車場	規則 64 条	都市計画課
—	—	●	⑲ 自転車駐車場	規則 65 条	都市計画課 道路交通課交通係
—	—	●	⑳ 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	道路交通課管理係 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
●	●	●	㉟ 農地への配慮	規則 81 条	都市計画課 南部地域まちづくり課
●	●	●	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

6. 基準の概要

① 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以上となる場合は、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 Q&A18 参照

② 建築物の敷地面積の最低限度

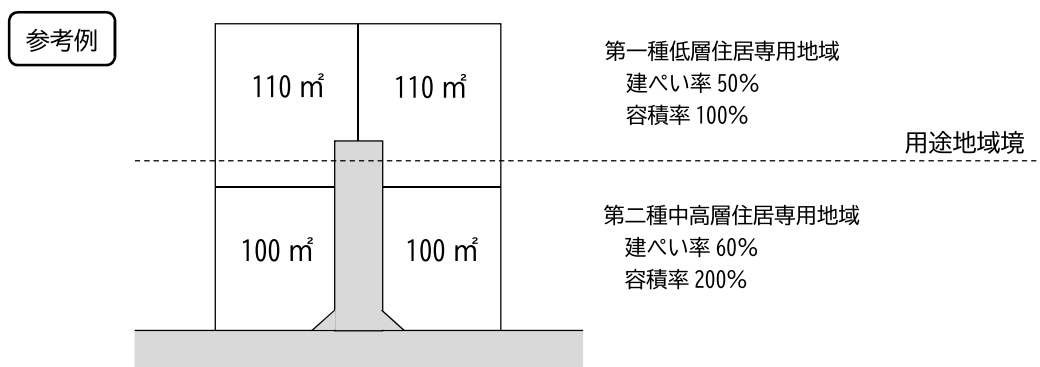
(条例 50 条、規則 63 条)

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は、用途地域に応じて最低敷地面積が定められています。 Q&A19 参照

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。



③ 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。 Q&A20 参照

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。

※ 屋上・軒下・壁面緑化は面積算入対象外になります。

※ 人が立ち入ることが出来る窓先空地や緑化ブロックなどについては、面積算入の対象外になります。

※ 規則 52 条による歩道状空地を設けた場合は、当該部分を緑地面積に参入することができます。

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（㎡）

b. 樹木（単体）

高木 3（㎡/本）（通常の成木の樹高が3m以上、植栽時に2m以上の樹木）

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

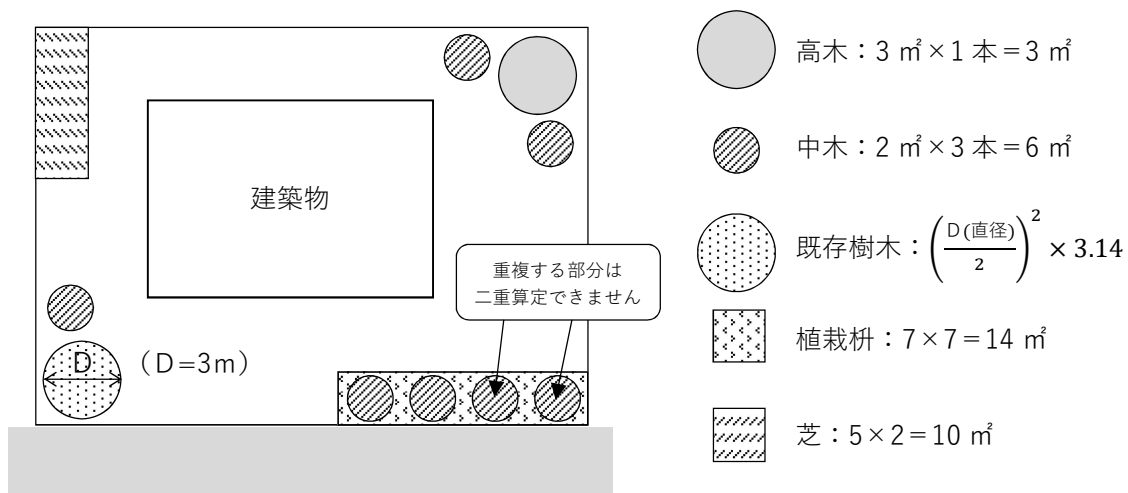
c. 地被類 地被類で覆われた部分の面積（㎡）

※ 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（㎡）

※ 各緑地は重複して算定することはできません。

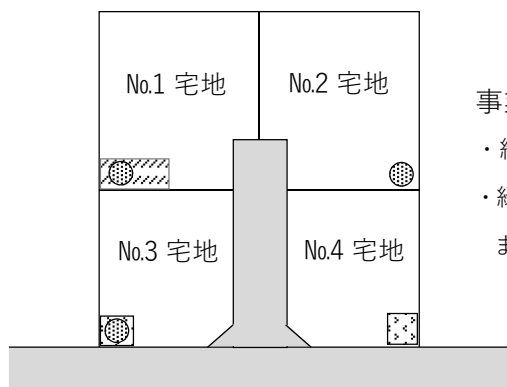
参考例 建築物（敷地面積 600 ㎡）の場合



規定：600 ㎡×5%＝30.00 ㎡

合計：3＋6＋7.065＋14＋10＝40.065 ㎡＞30.00 ㎡

参考例 開発行為（区域面積 3,000 ㎡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。

- ・緑地は、各宅地の敷地面積に含まれます。
- ・緑地は各宅地の合計として、1箇所に集中して設置しても構いません。

【例外規定】 ※ご検討される場合は、事前に市と協議をしてください。

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。

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。

① 評価証明書における地目が宅地の場合

$$\text{緑地相当額(円)} = \frac{\text{評価額(円)}}{\text{地積(m}^2\text{)}} \times \text{設置することができない緑地面積(m}^2\text{)}$$

② 評価証明書における地目が宅地以外の場合

$$\text{緑地相当額(円)} = \text{近傍宅地の 1 m}^2\text{当たりの価格(円/m}^2\text{)} \times \text{設置することができない緑地面積(m}^2\text{)}$$

※ 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行うものとする。

④ 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、「建築物の高さの基準」（P 39 参照）を確認してください。 Q&A21 参照

※ 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

⑤ 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 改訂版（P 35, P57）道路整備計画図

⑥ 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）

Q&A22、23 参照

既存市道の幅員が 6m 未満の場合、既存市道の中心線から 3m 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 6m 後退となります。
- ・ ただし書きあり

b. 2 項道路の拡幅

建築基準法第 42 条第 2 項の規定による指定を受けた道路では、当該道路の中心線から 2m 以上後退し、事業者負担により道路整備を行うものとしします。

⑦ 歩道状空地

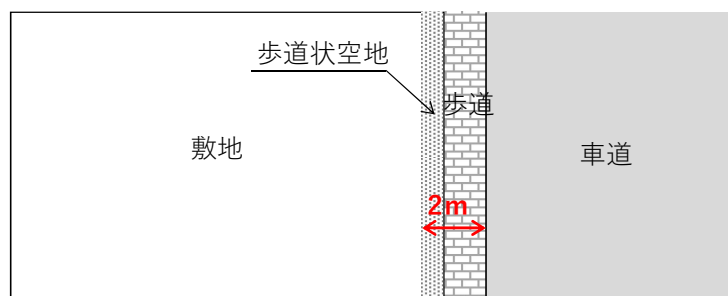
(規則 52 条)

事業区域に接する公道に歩道がある場合で、その歩道幅員が 2m を満足していない場合には、歩行者の利用に供する空地「歩道状空地」を設けて、歩道と歩道状空地を合わせて 2m 以上の幅を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、歩道状空地の設置が必要となります。

Q&A24 参照

例



⑧⑨⑩ 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) Q&A25 参照
- ・ 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。

⑪ 特定公共物

(規則 56 条)

事業区域内に特定公共物（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。

⑫ 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。しかし、立地条件、敷地形状等の特殊な事情により道路の安全施設を整備することが困難であると市長が認める場合、当該施設を整備せずに事業を行うことができます。

※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。

<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、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。
- ・ 街路灯の電気使用申込にあたっては、道路交通課維持係と調整して下さい。その際に必要となる管理番号は、あらかじめ道路交通課維持係で発行してもらってください。
- ・ 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。

⑬⑭⑮ 防火水槽、水利標識の設置

(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。

その際、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。

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 ㎡以上	40 ㎡	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 ㎡	消防用水のみ市が無償で使用
	50 戸以上 80 戸未満	60 ㎡	
	80 戸以上	100 ㎡	
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 ㎡以上必要です。

⑯ 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。

⑰ 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。

⑱ 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※

※ 隔地駐車場は不可。

※ 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 4-1)を提出してください。

※ 自動車等の収容能力が 20 台以上もしくは事業用自動車を同時に 10 台以上停留させることができる駐車場を設置する場合は、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例の届出が必要となりますので、環境政策課環境政策係と協議してください。

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、規定により、下記の算式により算出した面積の接道緑化に代えることができます。(小数点第 3 位切上げ)なお、市長が駐車場を設置することが困難であると認める場合ですので、駐車場の設置や荷捌対応等の協議をしたうえでのこととなります。

また、緑地に代える場合は駐車場利用計画書(別紙 4-2)の提出が必要であり、代替緑地は③の緑地とは別に必要となります。

$$\frac{\text{必要台数に不足する台数}}{\text{必要台数}} \times \text{事業区域の面積}(\text{㎡}) \times \frac{2}{100} = \text{緑地面積}(\text{㎡})$$

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

①9 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 商業地域、近隣商業地域で事業所等を計画する場合は、国立市自転車安全利用促進条例に該当する場合がありますので、道路交通課交通係と協議してください。

②0②1②2 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

Q&A26 参照

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。

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

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 2m 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(ごみ減量課提供)を取付けること。

c. ゴミストッカーの使用

15 戸以下の集合住宅においては、廃棄物保管場所としての安全性、公衆衛生、景観上の配慮、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たときは、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 防災備蓄倉庫の整備

(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)

ファミリータイプ住戸で 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。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。

※ワンルームマンションを除く

②⑤ 浸水被害の対策

(規則 71 条)

事業区域内から雨水等の表面排水が道路などへ流出しないよう必要な措置を行ってください。

また、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。

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、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。 Q&A27～29 参照

- ・住戸面積 20㎡以上 (メータボックス、パイプスペースは算入しない。)
- ・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)

※ワンルームタイプ住戸は、主たる居室が1室で、かつ1台所及びその他の設備からなるもので、単身者用として使用される住戸 (図面を確認しての判断となります。)

※管理人表示板には、必ず建物の名称、所在地、管理人名と連絡先を記載すること

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、電波障害調査を実施し、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5)を市へ提出してください。

また、近隣住民から電波障害に関する問合せ等があった場合は、対応してください。

※電波障害調査は机上調査と実地調査の両方が必要になります。

③⑪ 周辺景観との調和

(規則 77 条)

国立市都市景観形成条例に基づく届出を提出してください。

③⑫ 文化財の保護

(規則 78 条)

生涯学習課で埋蔵文化財包蔵地を照会し、必要に応じて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・近隣商業地域内で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。

7. 提出図書一覧

提出にあたっての注意事項

(1) 開発事業の名称について

- ① 1,2 号の事業の名称は、所在地と地番を入れ、末尾に行為名称を入れること
(例) 国立市〇丁目〇番〇外〇筆開発行為、国立市〇丁目〇番〇外〇筆道路位置指定行為
- ② 3～5 号の事業名称は、末尾に新築工事を入れること
(例) (仮称)〔建物名称等〕新築工事

(2) 事業区域の所在地について

- ① 事業区域の所在地については登記簿謄本の所在地(字は省略)を記載し、筆数が複数ある場合は、“外”だけでなく、“外〇筆”とすること
(例) 国立市〇丁目〇番〇外〇筆、国立市谷保〇〇番〇

(3) 案内図について

- ① 案内図には図中に引き出して事業区域の所在地を記載すること

(4) 図面標記について (各図共通)

- ① 事業区域は赤で縁取り、図面には必ず縮尺と方位を記載し、縮尺を合わせる
- ② 隣接する都市計画道路及び道路の名称、認定幅員、現況幅員を記載すること
- ③ 用途地域境、行政界等があれば記載すること

(5) 提出図書について

- ① 提出部数 2 部のものは、原本 1 部とその複写 1 部を提出すること
※複写は公表縦覧用に使用します
- ② 様式等は Q & A 30 (P 40) 参照

大規模土地取引行為届出書

1. 提出図書 (提出部数 1 部)

(1) 大規模土地取引行為届出書 (第 9 号様式)

- ・ 署名の場合は押印不要

(2) 案内図

(3) 公図の写し

- ・ 当該事業区域内の地番について、地目、地積、所有者を記載すること

(4) 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 (登記情報サービス不可)

(5) 事業区域の土地及び周辺状況を示す写真

- ・ 前面道路から事業区域及び周辺状況を撮影したもの

開発事業事前相談カード

1. 提出図書 （提出部数 1 部）

- (1) 国立市まちづくり条例に係る開発事業事前相談カード（様式：別紙 1）
- (2) 案内図
- (3) 公図の写し
 - ・ 当該事業区域内の地番について、地目、地積、所有者を記載すること
- (4) 現況写真：事業区域の土地及び周辺状況を示す写真
 - ・ 前面道路から事業区域及び周辺状況を撮影したもの
- (5) 撮影位置図
- (6) 土地利用計画図
- (7) 建物平面図
- (8) 立面図
- (9) その他

大規模開発構想届出書

開発事業事前相談カードの市での事務処理終了後に提出のこと

1. 提出図書 （提出部数 2 部 ※1 部は複写で可）

- (1) 大規模開発構想届出書（第 10 号様式）
 - ・ 署名の場合は押印不要
- (2) 委任状（別紙 2）
- (3) 案内図
- (4) 公図の写し
 - ・ 当該事業区域内の地番について、地目、地積、所有者を記載すること
- (5) 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（登記情報サービス可）
- (6) 事業区域の土地及び周辺状況を示す写真
 - ・ 前面道路から事業区域及び周辺状況を撮影したもの
- (7) 建築物等の施設の配置など土地利用構想の基本事項を示す図面
 - ・ 隣接地番を記載すること
- (8) 条例第 19 条第 1 項の規定に基づく助言に対する見解書（様式指定なし）
 - ・ 大規模土地取引行為の届出時に交付された、市からの助言に対する見解を示すこと

- (9) その他土地利用構想の内容を示す図書
- ・ 上記のほか必要な図書を担当者に確認すること

2. 提出後について

- ・ 開発事業番号は担当者に確認すること
- ・ 都市景観形成条例に基づく「景観構想届出書」の届出を行うこと

大規模開発事業標識設置に関する事項

大規模開発構想届出書の届出日から7日以内に標識を設置し、標識の設置日から7日以内に提出のこと

Q & A 5 参照

1. 提出図書 (提出部数 1 部)

(1) 標識設置 (変更) 届 (第 12 号様式)

- ・ 設置の場合は、第 22 条第 2 項、大規模開発事業標識、設置に丸をつけて提出すること
- ・ 変更の場合は、第 22 条第 4 項、大規模開発事業標識、変更丸をつけて提出すること

(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こと

(5) 標識記載内容を第 11 号様式に記載した書面

2. 標識について

- ・ 大規模開発標識は、第 11 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、近隣住民が見やすいよう、地面から当該標識の下端までの高さがおおむね 1m となるように取り付けし、開発事業の手続きに基づく標識を新たに設置するまで設置すること
- ・ 標識の大きさは縦、横 90 cm 以上とすること
- ・ 風雨のため容易に破損・倒壊しない方法で大規模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

- ・ 現地に設置した標識については、変更する記載事項に二重取消し線を付し、変更事項を記載し、標識設置年月日欄に“○月○日一部変更”と記載すること
- ・ 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
なお、予定工期の変更については軽微なものとして取り扱い、変更の届出によらず、変更した状況の写真を提出すること

近隣住民説明結果報告書【大規模開発事業】

説明会の終了の日から7日以内に提出のこと

1. 提出図書（提出部数2部 ※1部は複写で可）

（1）近隣住民説明結果報告書（第13号様式）

- ・ 大規模開発事業、第23条第2項に丸をつけて提出すること
- ・ 近隣住民からの意見、要望等については「周知結果の要旨」に記載すること
（枠内に入りきらない場合は、別紙でも可）

（2）近隣住民への説明範囲図（①と②の両方を提出すること）

- ① 住宅地図を基に事業区域の境界線から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を付し、当該範囲の距離を記載すること
- ② 公図を基に、①と同様の説明範囲図を作成すること。なお、土地すべてに丸数字を付すのではなく、所有者ごとに丸数字を付すこととし、同一の所有土地については「一」記号で一体性を示すこと
※住宅地図に示した近隣説明範囲の赤線が接した土地も説明対象となる
※近隣説明範囲の表示は縮尺と整合すること（住宅地図を基にした説明範囲図に限る）

（3）周知リスト（作成例2参照）

- ・ 近隣説明範囲図の丸数字と整合できるように表を作成し、開催通知状況を記載すること
- ・ 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段書きとすること

（4）説明会議事録（様式指定なし）

- ・ 説明会の出席者及び説明会における質疑応答の結果について記載すること
※個人の住所や氏名、その他個人が特定されうる情報の記載は不要

（5）開催通知及び添付資料

- ・ 開催通知には、土地利用計画等の計画内容がわかる資料を添付すること

（6）説明会に用いた資料

2. 説明会について

Q&A 6 参照

- ・ 近隣住民説明範囲についてはP6を参照
- ・ 標識の設置後、説明会の開催の7日前までに説明会開催のお知らせと説明資料を投函又は郵送すること
- ・ 説明会の開催通知については、初日訪問時に不在の場合でも投函可
- ・ 開催通知には、「大規模開発事業の構想に関する説明を受ける近隣住民の皆さんへ」（別冊1）を添付すること
- ・ 市との協議の上で、必要に応じて、事業区域が属する自治会長等に対して説明会開催の周知に努めること

1. 提出図書（提出部数 2 部 ※1 部は複写で可）

- (1) 開発事業事前協議書（第 17 号様式）
- (2) 委任状（別紙 2）
 - ・ 大規模開発事業で提出している場合は不要
- (3) 案内図
- (4) 公図の写し
 - ・ 当該事業区域内の地番について、地目、地積、所有者を記載すること
- (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、床面積を記載すること
 - ・ 既存家屋がない場合は、更地、駐車場等の現況を記載すること
 - ・ 隣接地番を記載すること
- (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、未利用地などの土地利用を記載すること
 - ・ それぞれの面積を表示し、事業区域面積との割合を表で記載すること
 - ・ 隣接地番を記載すること
 - ・ 用途地域境、行政界、都市計画道路等があれば記載すること
- (7) 消防水利に関する図面
 - ・ 当該事業区域の消防水利（消火栓と防火貯水槽）の充足状況を示すこと
 - ・ 充足状況は、当該事業区域の近隣の消防水利の位置（防火貯水槽はその容量表示も含む）を示し、当該位置から消火栓は 120m、防火貯水槽は 140m の直線（半径）による円で示すこと
 - ・ 上記 2 点についての凡例を記載すること（○消火栓 □防火貯水槽）
- (8) 緑地計画図
 - ・ 緑地の表示（寸法）、緑地面積の三斜求積計算式（CAD 求積は不可）、敷地面積に対する % 計算式
 - ・ 規則第 52 条の規定により歩道状空地（規則第 51 条の規定による後退部分は除く。）を設置した場合は、その面積を緑地面積に含めることができる
- (9) 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近隣説明範囲を赤線で記載すること
 - ・ 近隣住民への説明範囲の表示は縮尺と整合すること
- (10) 当該事業区域内の登記事項証明書の写し（登記情報サービスは不可）
 - ・ 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
- (11) 条例第 27 条第 4 項の規定に基づく指導に対する見解書（第 18 号様式）
 - ・ 大規模開発事業の手続きにおいて、市から交付された指導書に対する見解を示すこと

2. 提出後について

- ・ 開発事業番号は担当者に確認すること
- ・ 基準の適用表（P7）を基に関係部署と各課協議を行うこと

開発事業事前協議書【道路位置指定行為】

東京都の仮決裁が終了してから提出のこと

1. 提出図書（提出部数2部 ※1部は複写で可）

- （1）開発事業事前協議書（第17号様式）
- （2）委任状（別紙2）
- （3）案内図
- （4）公図の写し
 - ・ 当該事業区域内の地番について、地目、地積、所有者を記載すること
- （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、床面積を記載すること
 - ・ 既存家屋がない場合は、更地、駐車場等の現況を記載すること
 - ・ 隣接地番を記載すること
- （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、未利用地などの土地利用を記載すること
 - ・ それぞれの面積を表示し、事業区域面積との割合を表に記載すること
 - ・ 隣接地番を記載すること
 - ・ 用途地域境、行政界、都市計画道路等があれば記載すること
- （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近隣説明範囲を赤線で記載すること
 - ・ 近隣住民への説明範囲の表示は縮尺と整合すること
- （8）当該事業区域内の登記事項証明書の写し（登記情報サービスは不可）
 - ・ 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

2. 提出後について

- ・ 開発事業番号は担当者に確認すること
- ・ 基準の適用表（P7）を基に関係部署と各課協議を行うこと

開発事業事前協議書【建築物】

開発事業事前相談カードの市での事務処理終了後に提出のこと

1. 提出図書（提出部数 2 部 ※1 部は複写で可）

（1）開発事業事前協議書（第 17 号様式）

（2）委任状（別紙 2）

- ・ 大規模開発事業で提出している場合は不要

（3）計画概要書（別紙 3）

（4）案内図

（5）敷地求積図

- ・ 用途地域が 2 以上になる場合は用途毎の面積を算出し、建ぺい率、容積率の計算式（加重平均）、敷地面積に対する%を記載すること

（6）土地利用計画図

- ・ 下記の色分けを基本に、配置図に整備する施設等を記載し（建物表示部分は、1 階平面図とする）、図中に作成例 1 のチェックリストを記載すること（図中に入りきらない場合は、別紙でも可）

駐車場 = 黄色、駐輪場 = 桃色、緑地 = 緑色、ごみ集積所 = 茶色、防火貯水槽 = 赤枠 他

- ・ 管理人表示板（ワンルームの場合）、用途地域境、行政界を記載すること

（7）緑地計画図

- ・ 緑地の表示（寸法）、緑地面積の三斜求積計算式、敷地面積に対する%計算式を記載すること
- ・ 算出された緑地面積は、小数点第 2 位までの数値（小数点以下第 3 位は切り捨て）とする
- ・ 自動車駐車場を接道緑化に代える場合は、第 52 条第 1 項に基づく緑地と区別して記載すること

（8）各階平面図

- ・ 住宅の場合は各戸の専有面積、玄関、室名、室の大きさ（和室 6 帖等）を記載すること
- ・ 住宅以外については、主たる用途、面積を記載すること
- ・ 断面図 2 面の断面位置を記載すること

（9）立面図 4 面

（10）断面図

- ・ 2 面、最高の高さ、建築基準法上の高さ等を記載すること

（11）日影図

- ・ 高さが 10m 以上の建築物の場合には、住宅地図を基に計画敷地境界線から高さの 2 倍の範囲を赤線で表示し、冬至日の実日影の日影 8 時から 16 時までを記載すること

（12）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記載すること
- ・ 近隣住民への説明範囲の表示は縮尺と整合すること

(13) 自動車駐車場利用計画書

- ・ 事業所等の場合（別紙 4-1）
- ・ 集合住宅で接道緑化に代える場合（別紙 4-2）

(14) 条例第 27 条第 4 項の規定に基づく指導に対する見解書（第 18 号様式）

- ・ 大規模開発事業の手続きにおいて、市から交付された指導書に対する見解を示すこと

2. 提出後について

- ・ 開発事業番号は担当者に確認すること
- ・ 基準の適用表（P7）を基に関係部署と各課協議を行うこと

開発事業標識設置に関する事項

開発事業事前協議書の届出日から7日以内に標識を設置し、標識の設置日から7日以内に提出のこと Q & A 5 参照

1. 提出図書（提出部数1部）

（1）標識設置（変更）届（第12号様式）

- ・ 設置の場合は、第28条第2項、開発事業標識、設置に丸をつけて提出すること
- ・ 変更の場合は、第28条第3項、開発事業標識、変更丸をつけて提出すること

（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こと）

（5）標識記載内容を第19号様式に記載した書面

2. 標識について

- ・ 開発事業標識は、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（複数の道路に面している場合は、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1m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
- ・ 標識の大きさは縦、横90cm以上とすること
- ・ 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

- ・ 現地に設置した標識については、変更する記載事項に二重取消し線を付し、変更事項を記載し、標識設置年月日欄に“○月○日一部変更”と記載すること
- ・ 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
なお、“未定”としていた施工業者の記載や予定工期の変更については軽微な変更として取り扱い、変更の届出によらず変更した状況の写真を提出すること

近隣住民説明結果報告書

説明会等の終了の日から7日以内に提出のこと

1. 提出図書（提出部数2部 ※1部は複写で可）

（1）近隣住民説明結果報告書（第13号様式）

- ・ 開発事業、第29条第3項に丸をつけて提出すること
- ・ 近隣住民からの意見、要望等については「周知結果の要旨」に記載すること

（2）近隣住民への説明範囲図（①と②の両方を提出すること）

- ① 住宅地図を基に事業区域の境界線から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を付し、当該範囲の距離を記載すること
- ② 公図を基に、①と同様の説明範囲図を作成すること。なお、土地すべてに丸数字を付すのではなく、所有者ごとに丸数字を付すこととし、同一の所有土地については「一」記号で一体性を示すこと
※住宅地図に示した近隣説明範囲の赤線が接した土地も説明対象となる
※近隣説明範囲の表示は縮尺と整合すること（住宅地図を基にした説明範囲図に限る）

（3）周知リスト（作成例2参照）

- ・ 近隣説明範囲図の丸数字と整合できるように表を作成し、開催通知状況を記載すること
- ・ 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段書きとすること

（4）説明に用いた資料

【説明会を実施した場合】

（5）説明会議事録（様式指定なし）

- ・ 説明会の出席者及び説明会における質疑応答の結果について記載すること
※個人の住所や氏名、その他個人が特定されうる情報の記載は不要

（6）開催通知及び添付資料

- ・ 開催通知には、土地利用計画等の計画内容がわかる資料を添付すること

2. 近隣住民説明について

Q & A 10～12 参照

- ・ 近隣住民説明範囲についてはP6参照
- ・ 説明会又は個別説明のどちらで行うかを選択し、実施すること
- ・ 説明会を行う場合は、説明会の開催日7日前までに説明会の開催のお知らせを投函又は郵送すること
- ・ 説明会の開催通知には「開発事業に関する説明を受ける近隣住民の皆さんへ」（別冊2）を添付すること
- ・ 説明会に欠席された住民に対しては、個別説明対象者として説明を行うこと
- ・ 個別説明資料には「開発事業に関する説明を受ける近隣住民の皆さんへ」を添付すること
- ・ 個別説明において3回（3日間）訪問しても不在の場合は、訪問最終日の資料投函をもって説明完了とする

なお、当該地に居住していない場合は、郵送で資料を送付することで説明完了としてもよい

- ・ 市と協議した上で、必要に応じて、事業区域が属する自治会長等に対して説明会開催の周知に努めること

開発事業承認申請書【開発行為】

1. 提出図書（提出部数 2 部 ※1 部は複写で可）

Q & A14 参照

（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）案内図

（5）公図の写し

- ・当該事業区域内の地番について、地目、地積、所有者を記載すること

（6）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、床面積を記載すること
- ・既存家屋がない場合は、更地、駐車場等の現況を記載すること
- ・隣接地番を記載すること

（7）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）を記載すること

（8）新旧公共施設対照図（特定公共物等の付替えがある場合）

- ・作成例 3 参照
- ・事業区域内で廃止、変更及び新設される公共施設（道路、水路、その他）を図面及び表に記載すること
- ・各面積の三斜求積根拠を記載すること（ただし、三斜求積図は別紙でも可能）

（9）公共施設の管理者に関する図面

- ・土地利用計画図を基に、作成例 4 の一覧表を参照し図面に記載し、種類、記号番号、幅員、寸法、延長、数量等を図面に記載すること
なお、延長と数量が同値のものは数量欄に記載し、延長欄は空欄とすること

（10）造成計画平面図、断面図

- ・造成計画平面図には、造成計画断面図で示す現況地盤面と計画地盤面を記載すること
- ・各断面における最大切土・盛土の寸法を記載すること

（11）道路計画縦断図、横断図

- ・現況高、計画高、延長、勾配（原則、9%以下）を記載すること
- ・舗装構成、幅員を記載すること

（12）排水計画平面図

(13) 緑地計画図

- ・ 緑地の表示（寸法）、緑地面積の三斜求積計算式（CAD 求積は不可）、敷地面積に対する%計算式を記載すること
- ・ 規則第 52 条の規定により設置した歩道状空地（規則第 51 条の規定による後退部分は除く）を緑地面積に含めることができる

(14) 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、擁壁展開図及び構造図 他

(15) 関係各課と協議した書類の写し（協議のための申請書等や添付書類は除く）

- ・ 大規模行為届出書の副本の写し（事業区域面積が 3,000 m²以上の場合）
- ・ 埋蔵文化財包蔵地の照会・回答書の写し
- ・ 道路施設事前相談協議書と回答書の写し
- ・ 公共下水道施設築造工事施工承認書と一覧表の写し
- ・ 雨水流出抑制施設築造承認書と一覧表の写し
- ・ 水路、緑化などに関する事前相談協議書写し
- ・ 消防水利に関する協議の写し
- ・ 農地転用の届出書の受理書等の写し（農地転用がある場合）

(16) 同意申込書（別紙 6）

- ・ 都市計画法第 32 条の同意についての申込書

※各図面における施設の着色について

各施設	着色	提出図書番号				
		(4)	(5)	(6)	(9)	(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				○	
切土部	黄色					○
盛土部	赤色					○

2. 協定締結について

- ・ 開発事業承認書交付と同時に、事業主と市で協定書の締結を実施（要押印）

※押印は開発事業承認申請書で押印した印とする

開発事業承認申請書【道路位置指定行為】

1. 提出図書（提出部数 2 部 ※1 部は複写で可）

Q & A14 参照

（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（押印）が完了した状態（承諾印が押印された状態）のもの
- ・ 道路位置指定申請図の原本は、協定締結時に管理者（市長）の押印をして返還する

（5）承諾者の印鑑証明書の写し

（6）案内図

（7）公図の写し

- ・ 当該事業区域内の地番について、地目、地積、所有者を記載すること

（8）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、床面積を記載すること
- ・ 既存家屋がない場合は、更地、駐車場等の現況を記載すること
- ・ 隣接地番を記載すること

（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）などを記載すること

（10）土地利用計画図

- ・ P20 の 1.（6）を基に作成例 4 の一覧表を参照し図面に記載し、種類、記号番号、幅員、寸法、延長、数量等を平面図に記載すること

（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、擁壁展開図及び構造図 他

（12）関係各課との協議した書類の写し（協議のための申請書等や添付書類は除く）

- ・ 埋蔵文化財包蔵地の照会・回答書の写し
- ・ 道路施設事前相談協議書と回答書の写し
- ・ 公共下水道施設築造工事施工承認書と一覧表の写し
- ・ 雨水流出抑制施設築造承認書と一覧表の写し
- ・ 水路、緑化などに関する事前相談協議書写し

- ・ 消防水利に関する協議の写し
- ・ 農地転用の届出書の受理書等の写し（農地転用がある場合）

※各図面における施設の着色について

各施設	着色	提出図書番号			
		(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				○

2. 協定締結について

- ・ 開発事業承認書交付と同時に、事業主と市で協定書の締結を実施（要押印）

※押印は開発事業承認申請書で押印した印とする

開発事業承認申請書【建築物】

1. 提出図書（提出部数 2 部 ※1 部は複写で可）

Q & A14 参照

（1）開発事業承認申請書（第 21 号様式）

- ・ 押印は必須とする

（2）計画概要書（別紙 3）

（3）案内図

（4）敷地求積図

- ・ 用途地域が 2 以上になる場合は用途毎の面積を算出し、建ぺい率、容積率の計算式（加重平均）、敷地面積に対する%を記載すること

（5）建物求積図

- ・ 建築面積の算出、延べ面積の算出、タイプ別の専有面積、容積対象共用面積、容積対象外共用面積、計画建ぺい率・容積率をそれぞれ算出すること

（6）配置図

- ・ 用途地域、主たる出入口、地盤高さ等を記載すること
- ・ 当該敷地内に用途地域界がある場合は記載すること

（7）土地利用計画図

- ・ 下記の色分けを基本に、配置図に整備する施設等を記載し（建物表示部分は、1 階平面図とする）、図中に作成例 1 のチェックリストを記載すること（図中に入りきらない場合は、別紙でも可）

駐車場＝黄色、駐輪場＝桃色、緑地＝緑色、ごみ集積所＝茶色、防火貯水槽＝赤枠 他

- ・ 管理人表示板（ワンルームの場合）、用途地域境、行政界を記載すること

（8）緑地計画図

- ・ 緑地の表示（寸法）、緑地面積の三斜求積計算式、敷地面積に対する%計算式を記載すること
- ・ 算出された緑地面積は、小数点第 2 位までの数値（小数点以下第 3 位は切り捨て）とする
- ・ 自動車駐車場を接道緑化に代える場合は、第 52 条第 1 項に基づく緑地と区別して記載すること

（9）各階平面図

- ・ 住宅の場合は各戸の専有面積、玄関、室名、室の大きさ（和室 6 帖等）を記載すること
- ・ 住宅以外については、主たる用途、面積を記載すること
- ・ 断面図 2 面の断面位置を記載すること

（10）立面図

- ・ 都市景観形成条例に基づき協議した色を着色した立面図を添付すること

（11）断面図

- ・ 2 面、最高の高さ、建築基準法上の高さ等を記載すること

(12) 日影図（高さ 10m以上のもの）

- ・ 建築基準法に基づく規制値をクリアしていることが確認できる図面（冬至日の 8 時から 16 時までの時間日影図、等時間日影図）

(13) 電波障害予測範囲周知結果報告書（別紙 5）

- ・ 机上調査図と実地調査書を添付（調査点の写真は除く）すること
- ・ 建築物の高さが 10m 以上で、近隣住民説明範囲外に電波障害の影響が予測される場合には、その対象者に説明を行うこと（現況が更地の場合も含む）
- ・ 周知リスト（別紙 5(記入例)参照）と説明範囲図、説明に用いた資料を添付すること
- ・ 電波障害範囲予測図に、周知リストと整合、判別できるよう丸数字を付すこと

(14) 管理人表示板（ワンルームマンションを計画の場合）

- ・ 設置する管理人の氏名、連絡先等を記載した表示板を設置すること。
設置位置については、土地利用計画図に記載すること

(15) 関係各課との協議した書類の写し（協議のための申請書等や添付書類は除く）

- ・ 大規模行為届出書の副本の写し
- ・ 埋蔵文化財包蔵地の照会・回答書の写し
- ・ 道路施設事前相談協議書と回答書の写し
- ・ 公共下水道施設築造工事施工承認書と一覧表の写し
- ・ 雨水流出抑制施設築造承認書と一覧表の写し
- ・ 廃棄物保管場所等設置届の写し
- ・ 水路、緑化などに関する事前相談協議書写し
- ・ 消防水利に関する協議の写し
- ・ 特定都市施設設置工事計画（変更）届出書の写し

2. 協定締結について

- ・ 開発事業承認書交付の後、事業主と市で協定書の締結を実施（要押印）
※押印は開発事業承認申請書で押印した印とする

工事着手届提出図書

1. 提出図書（提出部数 1 部）

- （1）工事着手届（第 22 号様式）
- （2）開発許可書または建築確認済証の表紙の写し
- （3）全体工程表
- （4）緊急連絡体制組織図
 - ・ 現場の管理体制として、事故、災害等の際にどのような連絡体制をとるのがわかるもの（市の都市計画課との連絡も含む）
- （5）小学校等の施設へ安全対策について説明を行った報告書
 - ・ 様式の指定なし（作成例 5 参照）
- （6）近隣住民への工事の施工方法等の周知報告書（実施した場合）
- （7）工事の施工方法等の周知に用いた資料等

2. 工事の施工方法等の周知について

- ・ 工事着手前に、近隣住民に工事の施工方法等の周知を行うよう努めること
- ・ 市が必要と認める施設に対して安全対策等についての説明を行うこと（説明先は担当に確認すること）

開発事業完了届

1. 提出図書（提出部数 1 部）

- （1）開発事業完了届（第 25 号様式）
- （2）建築確認申請における検査済証の写し（後日提出も可）

2. 竣工確認検査について

- ・ 検査日は、開発事業完了届の提出前に都市計画課と調整を行うこと
- ・ 検査日に、協定内容の施工が終了していない場合は、検査は実施しません（開発区域内で計画する緑地を含む）
- ・ 開発行為と道路位置指定行為は、東京都の検査後に、市の検査を実施します
- ・ 建築物は、確認検査機関の検査後に、市の検査を実施します

3. その他

- ・ 検査の前までに関係各課へ完了届（道路自費工事、下水道工事等）を提出すること

施設等引渡書提出書類

1. 提出図書（提出部数 1 部）

（1）施設等引渡書（別紙 7）

- ・ 公共施設の一覧に書ききれない場合は、別紙で一覧表を添付してもよい

（2）案内図 該当部署数×2 部

※引渡す担当課が 3（道路交通課管理係、維持係、下水道課）課の場合：3 部署×2＝6 部

（3）公共施設の管理者に関する図面 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）所有権移転登記に係わる図書（道路用地等を引き渡す場合）

※提出部数は①と②は 2 部、その他は各 1 部）

① 案内図

② 公共施設の管理者に関する図面

③ 公図写し（法務局発行）

④ 登記事項証明書（法務局発行）

※市に帰属される用地の地目変更の登記を行ったもの

⑤ 地積測量図写し（法務局発行）

⑥ 登記原因証明情報（兼登記承諾書）（別紙 8）

⑦ 土地所有者の印鑑証明書（3 か月以内のもの）

⑧ 資格証明書（3 か月以内のもの）

※事業主が法人の場合のみ必要

2. その他

- ・ 道路用地を引き渡す場合には、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
- ・ 市に引き渡す用地の地目は、道路用地は公衆用道路、未利用地（道路予定地）は雑種地、公園は公園用地とすること

8. 国立市まちづくり審議会について

国立市まちづくり審議会は、市長から委嘱を受けた委員 13 人以内（学識経験者 10 人以内、市民 3 人以内）から組織され、市長の求めに応じ、次に掲げる事項について審議し、市長に意見を述べ又は提案することができる第三者機関です。

- （１） まちづくりの推進に関する事項
- （２） 大規模開発事業に関する事項
- （３） 開発事業に関する事項
- （４） 調整会の開催に関する事項

以下に該当する場合は、審議会へ諮問する場合があります。

大規模開発事業

1. 下記に定める規模を超える大規模開発事業

- ・ 国立都市計画道路 3・1・11 号線の起点から当該道路が市道東第 5 号線及び市道西第 5 号線と交差する地点までの区間の沿道 20 メートル以内の範囲並びに当該起点付近の交通広場の周囲 20 メートル以内の土地建築物の高さ 20 メートル
 - ・ 都市計画法第 9 条第 9 項に規定する近隣商業地域及び同条第 10 項に規定する商業地域のうち、容積率が 400%以上の土地、建築物の高さ 31 メートル
- （国立市都市景観形成条例第 30 条第 5 項、同条施行規則第 14 条第 3 項）

2. 意見書及び見解書の内容を考慮し、まちづくりに関する施策に照らして、指導を行う必要があると認めた場合

※指導書が交付された場合には、指導内容を踏まえて、計画内容を検討した上で、開発事業の手続に移行してください。

開発事業

1. 意見書、見解書及び調整会報告書の内容を考慮し、まちづくりに関する施策に照らして、指導を行う必要があると認めた場合

※指導書が交付された場合、指導の内容を踏まえ、計画内容を検討した上で、承認申請書を提出してください。

※審議会の審議では、まちづくりに関する施策への適合を確認するための次の資料作成が必要となります。

- | | |
|------------|---------------------|
| ・ 事業概要 | ・ パース |
| ・ 案内図 | ・ 合成写真（フォトモンタージュ） |
| ・ 土地利用計画図 | ・ 現地写真 |
| ・ 平面図 | ・ 模型 |
| ・ 立面図（着色有） | ・ その他審議会により必要とされたもの |

9. 事前調整制度について

事前調整制度とは、大規模開発事業や開発事業の手続の中で、近隣住民と事業者が意見調整を行う制度のことです。

大規模開発事業における事前調整制度

(1) 意見書・見解書

近隣住民は、大規模開発事業について意見や要望がある場合、大規模開発事業に関する近隣住民説明結果報告書の縦覧期間が終了するまでの間、市に意見書を提出することができます。

提出された意見書は事業者に送付しますので、事業者は意見書の意見に対する見解書を作成し、市に提出してください。

市は、提出された見解書の写しを、意見書を提出した近隣住民へ送付します。

開発事業における事前調整制度

(1) 意見書・見解書

近隣住民は、開発事業について意見や要望がある場合、開発事業に関する近隣住民説明結果報告書の縦覧期間が終了するまでの間、市に意見書を提出することができます。

提出された意見書は事業者に送付しますので、事業者は意見書の意見に対する見解書を作成し、市に提出してください。

市は提出された見解書の写しを意見書を提出した近隣住民へ送付します。

また、意見書と見解書の写しは 14 日間公衆の縦覧に供されます。

(2) 調整会

調整会とは、近隣住民と事業者が、開発事業について誠意をもって協議し、合意を形成することを目的とする会議です。

近隣住民及び事業者は、当事者間の話し合いでは意見調整がつかない場合などに調整会の開催を要請するよう請求をすることができます。

調整会は、国立市まちづくり審議会から選出された学識経験者（3 人以上）から構成される調整会委員により、原則公開で行われます（3 回まで）。調整会委員は、合意形成するための調整を行います。近隣住民及び事業者双方の意見等を調整できる見込みがないと認めるときは、調整会を打ち切ることがあります。

調整会の開催要請請求は、意見書・見解書の公表から 14 日以内に行わなければならない。近隣住民が行う場合には、調整会開催請求者名簿（第 29 号様式）が必要となります。

10. 手続きに関する Q&A

よくある質問をまとめましたのでご確認ください。

開発事業の手続

Q1 一連の事業の取扱いの（１）一連で捉えた場合に③又は④に当てはまるとはどのようなものですか。

A1 （３）から（５）の全てに当てはまり、同一の土地又は隣接する土地に、延べ面積が 500 ㎡の建築物と延べ面積が 600 ㎡の建築物を建築する場合には、延べ面積の合計が 1,000 ㎡以上となるため開発事業の範囲の③に該当することとなります。

（３）から（５）の全てに当てはまり、連続する 10 区画の開発造成地に一戸建てを新築した場合に、その延べ面積の合計が 1,000 ㎡以上となる場合は開発事業の範囲の③に該当することとなります。

（３）から（５）の全てに当てはまり、第一種低層住居専用地域の同一の土地又は隣接する土地に、5 戸の集合住宅と 6 戸の集合住宅を建築する場合には、戸数の合計が 10 戸以上となるため開発事業の範囲の④に該当することとなります。

手続の流れ

Q2 事前相談とは何か？

A2 条例手続きに入る前に、担当課により計画内容を確認する任意の制度です。

事前相談には、計画概要が確認できる書類を提出してください。

提出書類は次のとおりです。

①事前相談カード（別紙 1）、②案内図、③公図の写し、④現況写真

⑤土地利用計画図、⑥平面図・立面図

計画内容の確認に概ね 2 週間程度を要しますが、担当にて、あらかじめまちづくり条例の手続きの要否や基準への適合性の確認を行いますので、その後の条例手続きが円滑に進むことにつながります。

Q3 生産緑地に指定されている土地の事前相談は可能ですか。

A3 生産緑地法第 12 条第 1 項に基づく買い取らない旨の通知後でなければ始めることはできません。ただし、農業従事者死亡による相続発生の場合に限り相談は可能です。

Q4 各届出を提出して公表縦覧が始まるまでどれくらいの期間を要しますか。

A4 提出後、審査に 2 週間ほど要します。

また、訂正が発生した場合は、手続き期間が延びる可能性があります。

なお、必要書類が整っている場合は事前確認も承りますが、回答に約 1 週間程度かかりますのでご了承ください。

Q5 条例手続きで設置した標識はいつまで掲示しておけば良いですか。

A5 大規模開発事業の標識は、開発事業の標識を設置するまで、開発事業の標識は開発事業の完了届を提出するまでの間、掲示してください。

Q6 大規模開発事業の説明を個別で行いたいのですが。

A6 条例の規定上、大規模開発事業は説明会の開催が必須になります。(個別での説明は不可です。)

Q7 大規模開発事業の手続きの中で市から指導書が交付された場合に、指導書の公表縦覧期間が終わるまで開発事業の事前協議書は提出できませんか。

A7 指導書の公表縦覧の開始後であれば提出は可能です。ただし、事前協議書には市の指導に対する見解書の添付が必要となります。

Q8 開発行為と道路位置指定の場合の事前協議書の提出は、いつからできますか。

A8 開発行為と道路位置指定の場合の事前協議書の提出は、都へ提出した事前相談案件の都の仮決裁が終了した後としてください。

Q9 大規模開発事業の手続きから開発事業の手続きに移った際、近隣住民説明範囲は開発事業の説明範囲に準じることになるのでしょうか。

A9 開発事業における近隣住民の範囲は、規定上、大規模開発事業を除くとされていることから、大規模開発事業に該当した場合の開発事業の手続きにおける説明範囲については大規模開発事業と同じになります。

Q10 開発事業の説明は説明会と個別説明の選択ができますが、説明会で実施した場合に欠席された対象者に対しての周知は不要でしょうか。

A10 欠席された対象者には個別での説明を行ってください。

また、事業の性質や状況に応じて市から説明会の開催を要請させていただく場合もあります。

Q11 分譲や賃貸マンションなどの居住者への個別説明はどうしたらよいでしょうか。中には安全上の関係で入ることができない場合もあります。

A11 分譲マンションであれば管理組合や管理会社、賃貸マンションであれば所有者や管理会社に市のまちづくり条例により居住者に事業の説明をしなければならない旨を伝え、周知方法について相談をしていただき、その結果（指示）に基づき周知を実施してください。

【考えられる例】

①ポストへ資料を投函してくれば良い。

②賃貸なので居住者への周知は不要

③当方から説明しておく etc..

管理されている方からの指示に従って周知を行った場合には周知リストの備考欄にその内容を記載してください。

Q12 公の施設などへの周知はどうしたら良いでしょうか。

A12 市の管理道路以外の公の施設等には周知が必要ですので、担当者に確認してください。

Q13 東京都の紛争予防条例の手続きは必要ですか。必要な場合、いつ始められますか。

A13 東京都の紛争予防条例の手続きは必要です。手続きは以下のタイミングでお願いしております。

①説明結果報告書の公表・縦覧期間中に近隣住民からの意見書の提出がない場合には、縦覧が完了した後に手続きを始めることができます。

②説明結果報告書の公表・縦覧期間中に近隣住民からの意見書の提出があった場合には、意見書・見解書の公表・縦覧が完了した後に手続きを始めることができます。

ただし、意見書・見解書の公表・縦覧期間中に近隣住民から調整会の開催要請請求があった場合には、開発事業の調整会報告書の公表・縦覧後に手続きを始められることとなります。

Q14 開発事業の承認申請書はいつ提出できますか。

A14 ①説明結果報告書の公表・縦覧期間中に近隣住民からの意見書の提出がない場合には、縦覧が完了した後に手続きを始めることができます。

②説明結果報告書の公表・縦覧期間中に近隣住民からの意見書の提出があった場合には、意見書・見解書の公表・縦覧が完了した後に手続きを始めることができます。

ただし、意見書・見解書の公表・縦覧期間中に近隣住民から調整会の開催請求があった場合には、調整会報告書の公表・縦覧後に手続きを始められることとなります。

さらに、調整会開催後に市の指導があった場合には、指導書の公表・縦覧後に手続きを始められることとなります。

Q15 手続き中や協定締結後に計画の変更をしたい場合はどうすればいいですか。

A15 まずは、担当までご相談ください。

変更内容に応じて、必要な手続きについて案内させていただきます。

なお、大きな変更がある場合には、近隣住民への再説明や再度手続きをしていただく場合があります。

Q16 工事完了前の中間検査は必要ですか。

A16 建築物などを仮使用する場合には、中間検査を実施する必要がありますが、それ以外については原則、中間検査は行いません。

なお、道路及び下水道の施設の中間検査については、各課に確認してください。

Q17 事業を廃止する場合はどうすればいいですか。

A17 市へ開発事業廃止届出書（第 24 号様式）を提出してください。

その後近隣住民への周知が必要となります。

また、正当な理由なく手続きを休止し、2 年を経過した場合には、廃止の届出があったものとみなします。

基準の概要

Q18 公園等の基準のただし書きとは何ですか。

A18 開発区域の周辺において土地区画整理事業の施行等により既に公園等が確保されている場合はこの限りでないとするものであり、周辺の公園等の設置状況により判断します。

Q19 開発区域が地区整備計画区域内の場合に、敷地面積の最低限度はどちらが適用されますか。

A19 地区計画の基準が優先して適用となります。

Q20 芝を植えた窓先空地を緑化としてカウントできますか。

A20 窓先空地は緑化としてカウントすることはできません。また、原則として芝などの地被類だけでは緑化と見なすことはできません。

Q21 高さの基準を超えている建築物を建替える場合には、高さの基準が適用されるのでしょうか。

A21 その建築物がこの条例が施行されるよりも前に建てられたものである場合には、建替え前の建築物の高さ以下であり、国立市まちづくり審議会の意見を聴いたうえで市長が認めた場合には高さの基準を適用しません。

Q22 事業区域に接する道路基準のただし書きとは何ですか。

A22 土地区画整理事業等により街区の形態が整備されている地区や地区計画等が定められている地区で行う開発事業の既存市道の拡幅については、市との協議によります。

Q23 拡幅した道路の整備方法や維持管理はどのようにになりますか。

A23 原則としてL形側溝を設置するとともに、舗装やその他の道路構造については国立市道における道路構造の技術的基準に関する条例に基づき整備してください。詳細については道路交通課と協議により決定します。また、道路拡幅部は、原則、分筆登記を行ったうえで市に寄附又は帰属になります。なお、地目は公衆用道路としてください。

Q24 歩道状空地はどのように整備すればいいのでしょうか。

A24 歩行者が自由に通行できるための空地ですので、その幅員は有効幅員とし、舗装は既存歩道の状況に合わせアスファルトやコンクリートで仕上げてください。なお、歩道状空地は敷地面積に含めることはできます。

Q25 事業区域内道路の帰属先はどうなります。

A25 市への帰属については国立市道路線の認定等ならびに道路の区域変更等に関する取扱規程に基づき判断します。詳細については道路交通課と協議により決定します。市が帰属を受けない場合は事業主の帰属及び管理となります。

Q26 一戸建ての建築を目的とした開発事業の場合にごみ集積所は必要ですか。

A26 戸建住宅の場合は個別収集のため不要です。

Q27 ワンルームマンションの管理人表示板の設置について、近隣住民から見やすい場所とはどのような場所でしょうか。

A27 管理人表示板は、入居者はもちろんですが近隣住民からも見える道路に面した場所や建物の入口付近などに設置してください。

Q28 管理人室の大きさの規定はありますか。

A28 管理人室の具体的な広さの基準はありませんが、管理人が管理業務を行うのに必要な大きさを確保してください。

Q29 ワンルームマンションのファミリー住戸の附置規定はありますか。

A29 ファミリー住戸の附置規定はありません。

その他

Q30 提出図書の様式はどこでダウンロードできますか。

A30 市ホームページ上部のメニューから下記のようにページ移動をしてダウンロードしてください。

別紙や作成例もこちらからダウンロードしてください。

[ホーム > まちづくり・産業 > 建設計画・開発計画等 >](#)

[国立市まちづくり条例について > 大規模開発事業・開発事業の手続きに係る書類一式](#)



Q31 提出した書類の公表縦覧期間が知りたい。

A31 市ホームページ上部のメニューから下記のようにページ移動をして確認してください。

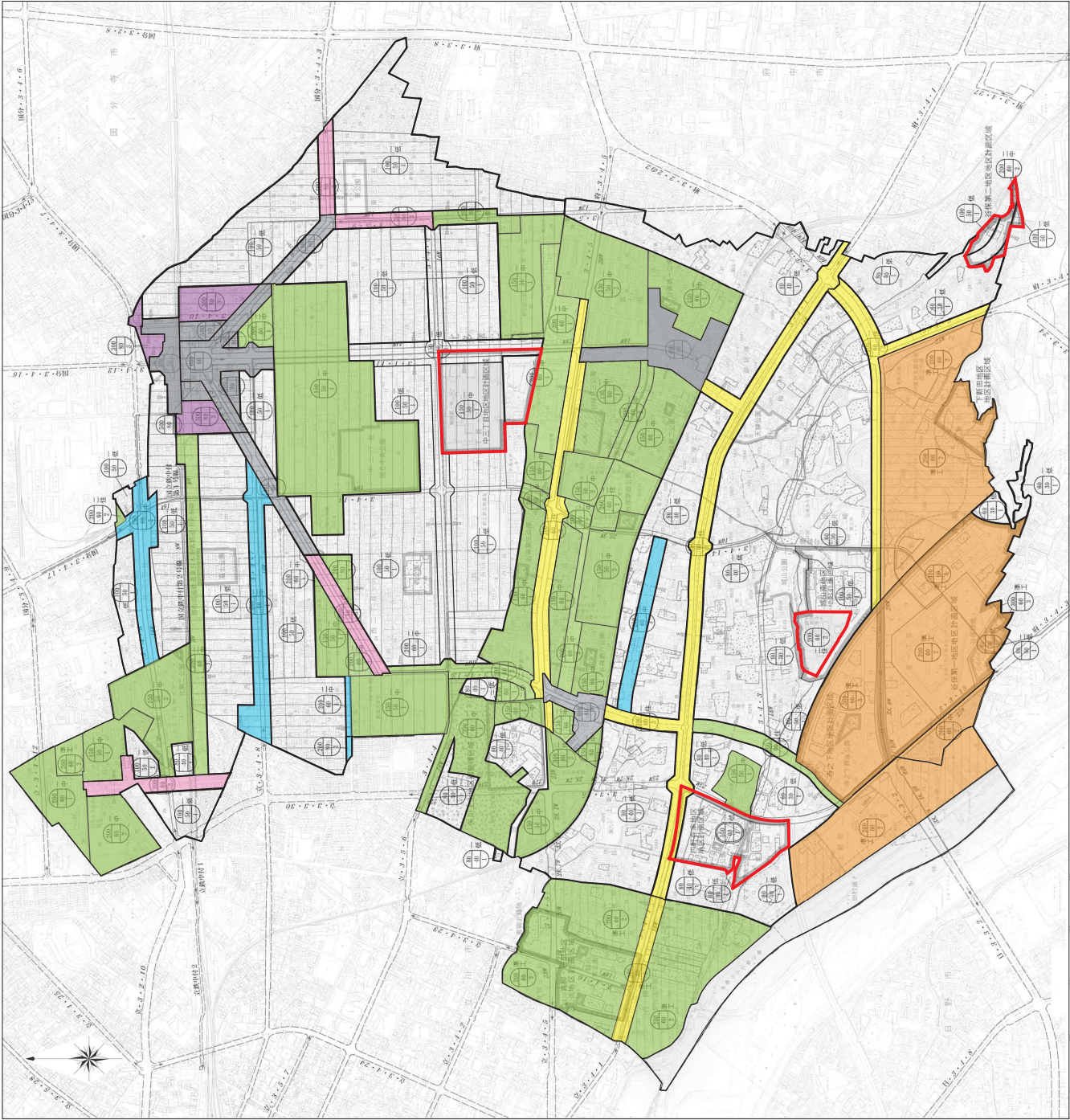
[ホーム > まちづくり・産業 > 建設計画・開発計画等 >](#)










[国立市まちづくり条例について > 開発事業に関する手続きの公表について](#)

開発事業に関する手続きの公表についてとして、開発事業手続台帳を公開しています。



建築物の高さの基準



【凡 例】	
	高さ10m 以下 (第1種・第2種低層住居専用地域)
	地区計画による 高さ制限
	高さ16m 以下
	高さ19m 以下
	高さ22m 以下
	高さ25m 以下
	高さ28m 以下
	高さ31m 以下
	設定なし (容積率400%以上)

国立市役所 都市整備部

都市計画課 指導係

(市役所 3 階 50 番窓口)

Tel : 042-576-2111 (内線 362)

E-Mail: sec_toshikei@city.kunitachi.lg.jp