

国立市まちづくり条例

事前調整制度のしくみ



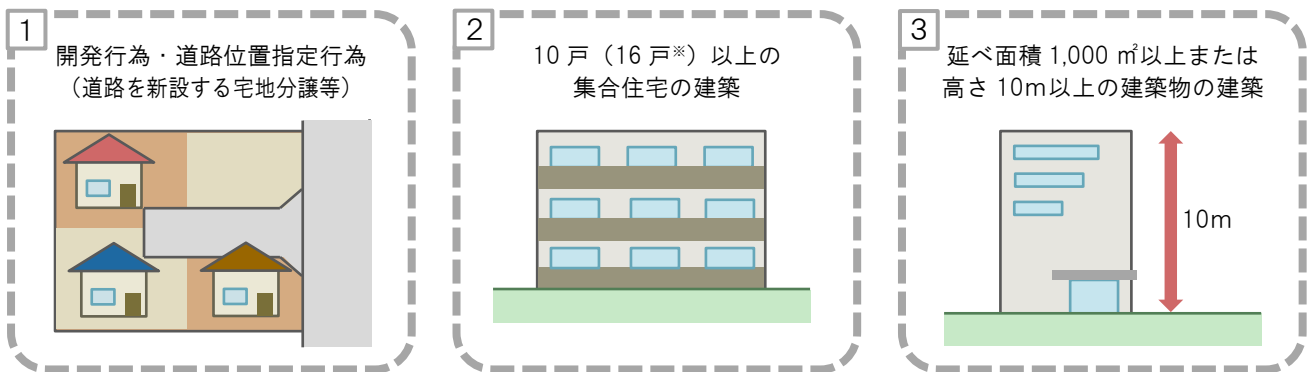
開発事業を計画している事業者と、事業区域の周辺の近隣住民が、事業計画に関して、早い段階で円滑に意見を調整することを目的として、国立市まちづくり条例には「事前調整制度」のしくみが定められています。

このパンフレットは、市民の皆様向けに、まちづくり条例の手続きの流れや事前調整制度のしくみの概略についてまとめています。

国立市 都市整備部 都市計画課 指導係

令和元年6月

○ 開発事業とはどんな事業？



上記1～3のような開発行為等や一定規模以上の建築物の建築が「開発事業」となります。

また、開発事業の内、次の①～④の規模以上になると「大規模開発事業」という扱いになり、開発事業の手続きより早い段階から手続きが必要となります。

- ① 事業区域面積が 3,000 m²以上の開発事業
- ② 80 戸以上の集合住宅の建築
- ③ 延べ面積 1,000 m²以上の集客施設の建築
- ④ 高さ 20m以上の建築物の建築

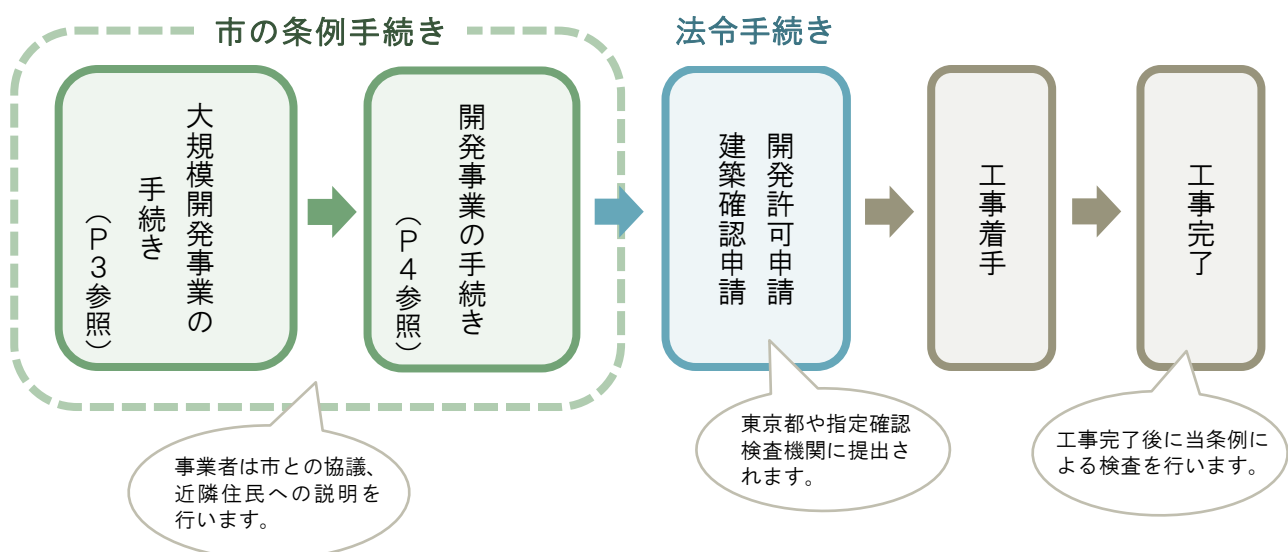
※ 第1種(2種)低層住居専用地域以外の用途地域では16戸以上

○ どのような手続きが必要になるのか？

まちづくり条例の主な手続きは、事業者が法令に基づく許可・確認申請等※を行う前に、当条例の基準に基づき市と協議するとともに、事業者と近隣住民が意見調整を行う手続きです。

当条例の基準により、事業種類に応じて、事業区域内で道路や緑地、駐車場、駐輪場、ごみ集積所等の施設整備が必要になります。(詳細は「事業者向けガイド」をご参照ください。)

※ 都市計画法による開発許可申請、建築基準法による建築確認申請等



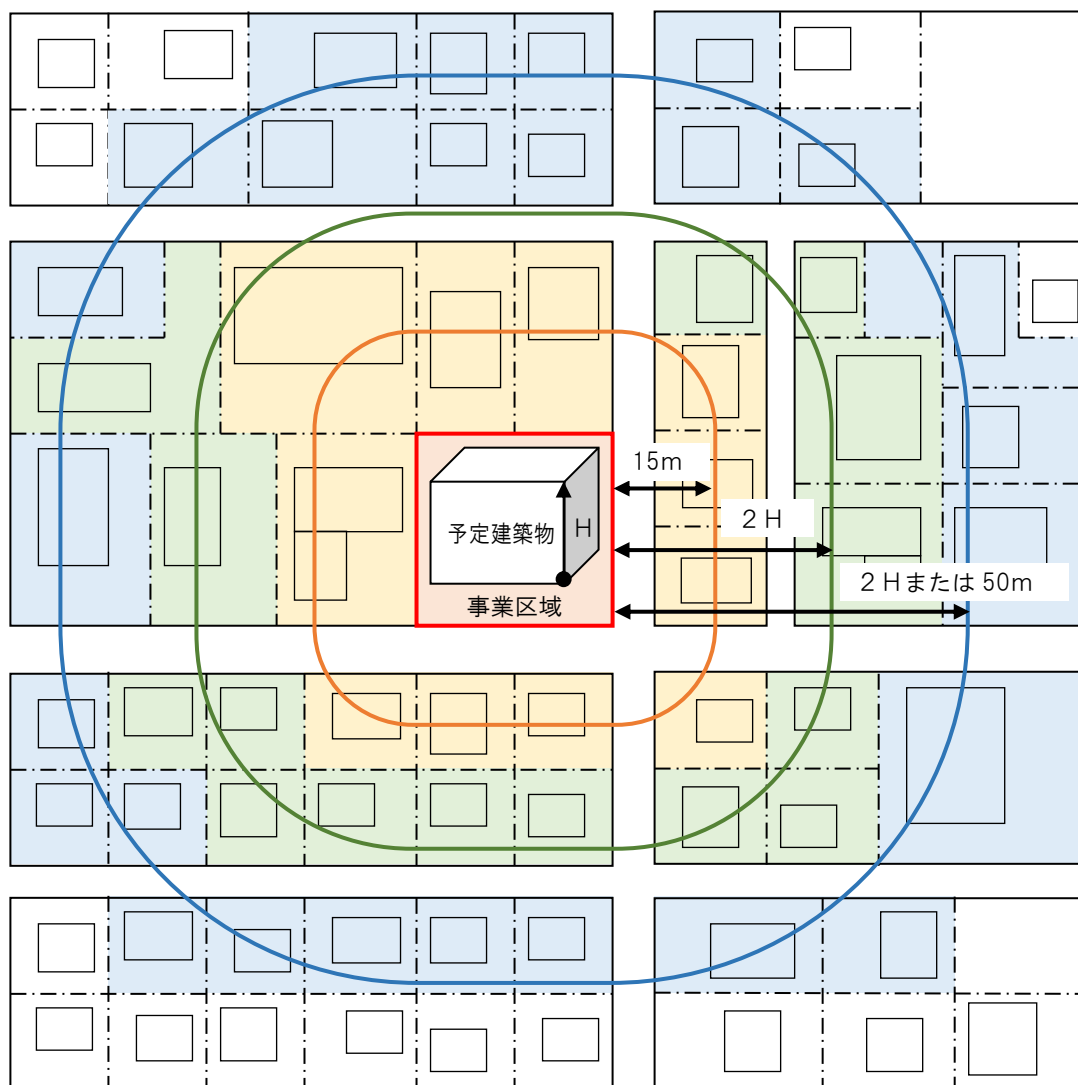
○ 近隣住民はどのぐらいの範囲？

近隣住民の範囲は、下表の通り開発事業の区分ごとに異なります。

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。

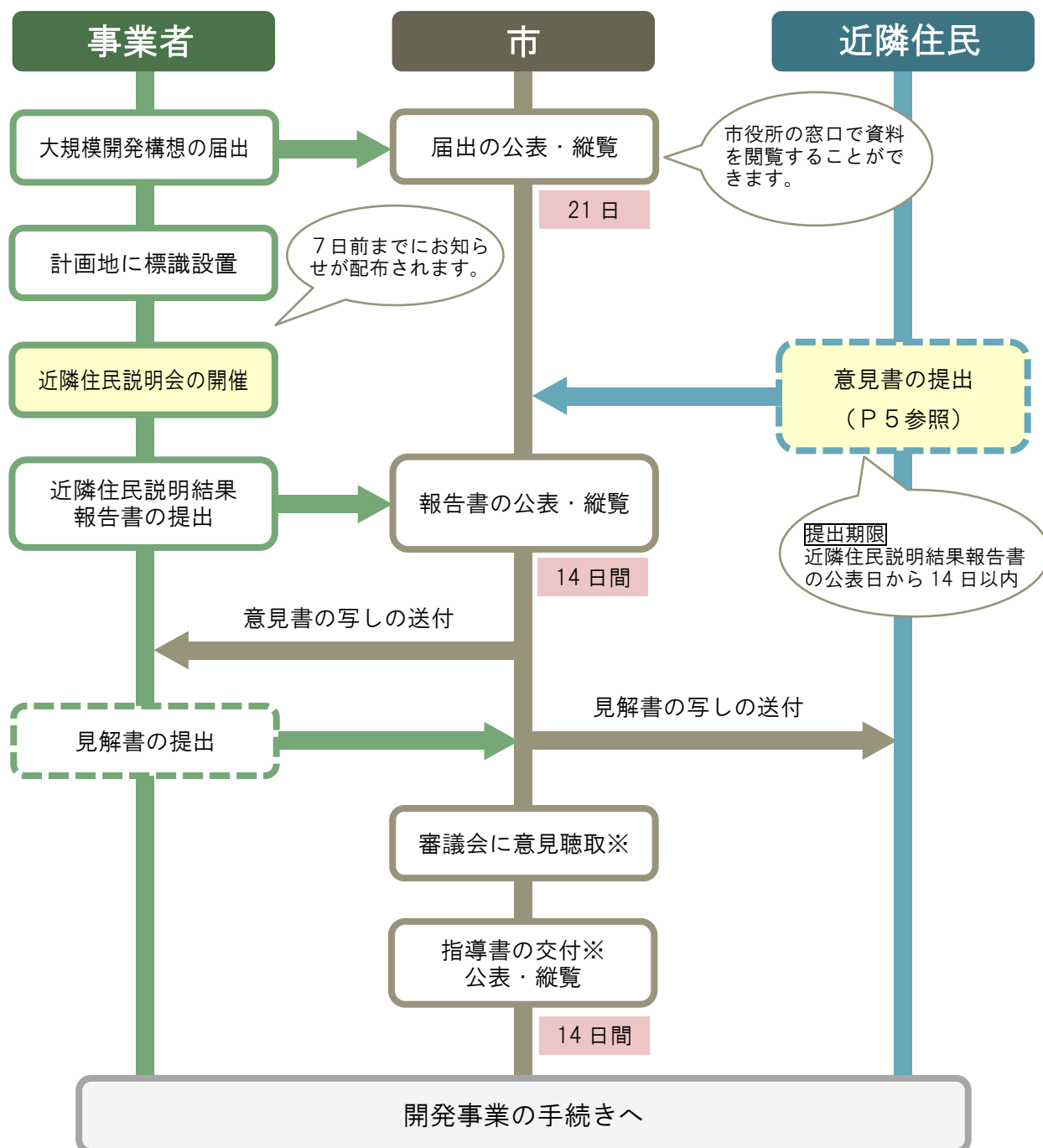
凡 例	開発事業の区分	近隣住民の範囲
	開発行為・道路位置指定行為 延べ面積 1,000 m ² 以上の建築物の建築 10(16)戸以上の集合住宅の建築	事業区域の境界から 15mの範囲
	高さ 10m以上の建築物の建築	事業区域の境界から、当該建築物の高さの 2 倍の範囲
	大規模開発事業	事業区域の境界から、当該建築物の高さの 2 倍（50mに満たないときは 50m）の範囲

近隣住民の範囲（参考図）



○ 手続きの全体の流れ

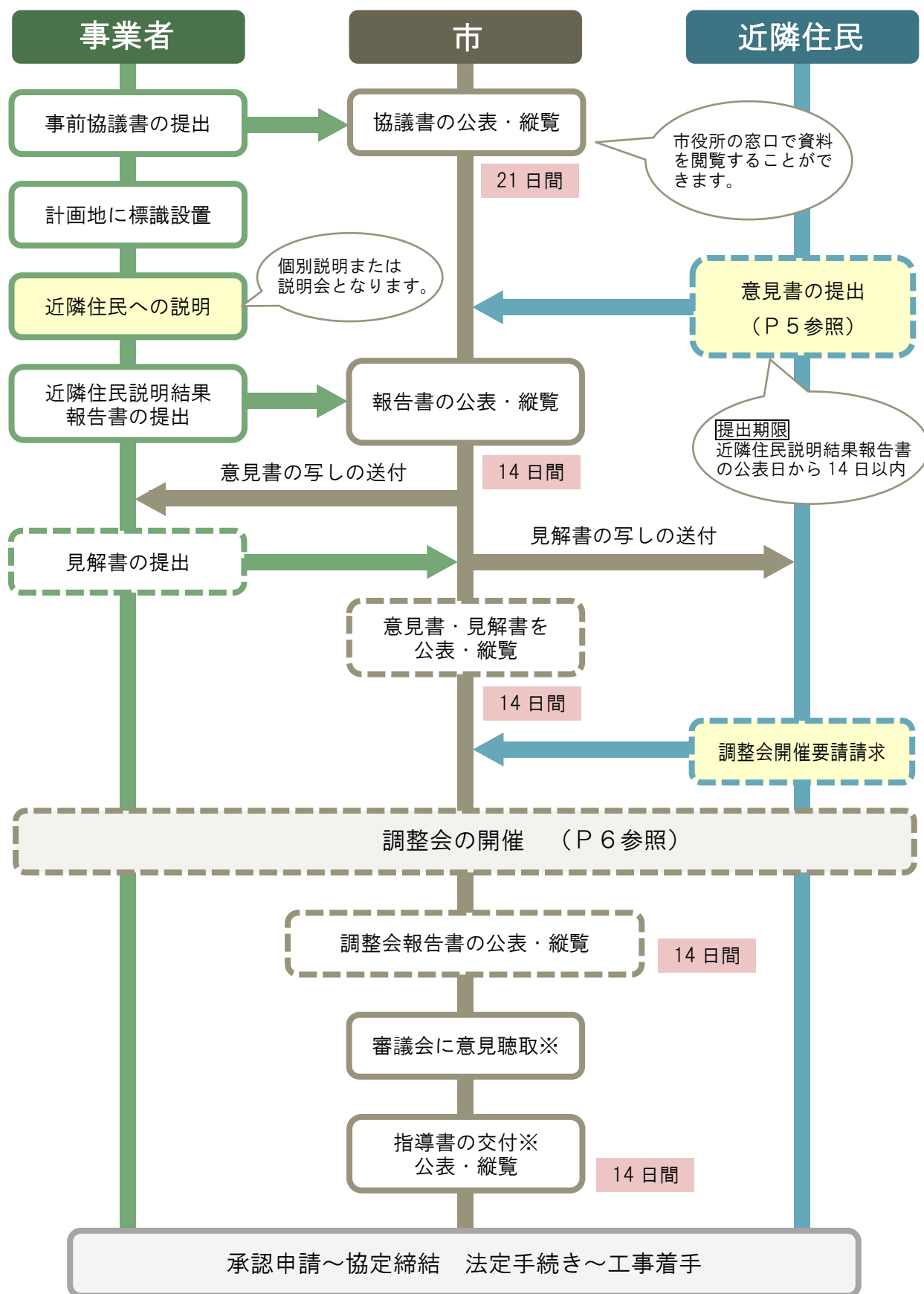
(1) 大規模開発事業の手続き



… 事前調整制度の手続きの部分

※ 意見書や見解書、まちづくりに関する施策等に照らし、市が必要と認めた場合に実施します。
審議会（国立市まちづくり審議会）とは：本条例の重要事項を審議する第三者機関であり、市民委員と法律・建築・緑化等の学識経験者の委員より構成されています。

(2) 開発事業の手続き



○ 事前調整制度のしくみ

事前調整制度とは、大規模開発事業や開発事業の手続きの中で、近隣住民と事業者が意見調整を行う手続きです。

(1) 意見書

近隣住民は、事業者から説明会や個別説明による説明を受けた中で、事業計画について意見や要望を出したい場合、市を窓口意見書を提出することができます。

提出された意見書は、提出期限が過ぎた後に事業者に写しを送付します。その後、事業者からの見解書が市に提出された後、見解書の写しを提出者にお渡しします。

① 提出できる方	規定の近隣住民の範囲の方（P 2 参照）
② 提出期限	<u>大規模開発事業の手続きの段階の場合</u> 大規模開発構想の届出の公表日から、近隣住民説明結果報告書の縦覧期間満了日まで（近隣住民説明結果報告書の公表日から 14 日以内） <u>開発事業の手続きの段階の場合</u> 事前協議書の公表日から、近隣住民説明結果報告書の縦覧期間満了日まで（近隣住民説明結果報告書の公表日から 14 日以内）
③ 提出書類	「意見書（第 26 号様式）」
④ 提出先	国立市都市整備部都市計画課に直接持参または郵送 （※ 郵送の場合、②の提出期限日必着）
⑤ 留意事項	意見書（裏面）は、規定の縦覧期間（14 日間）、市の窓口において公衆の縦覧に供します。

(2) 調整会

調整会は、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。意見書・見解書の手続きによって当事者間の意見調整がつかず、紛争が生じる可能性のある場合に開催を要請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、原則公開で議事が行われます。

① 開催請求できる方	規定の近隣住民の範囲の方（P 2 参照）または事業者
② 提出期限	意見書・見解書の公表日から 14 日以内
③ 提出書類	「調整会開催要請請求書（第 28 号様式）」 「調整会開催要請請求署名簿（第 29 号様式）」
④ 提出先	P 5（1）④と同じ
⑤ 留意事項	市は請求の理由を審査した上で調整会開催の要請を決定します。

※ 提出書類の様式は、国立市ホームページからダウンロードできます。都市計画課窓口でも配布します。

各開発事業の手続きの進捗は、「開発事業手続台帳」（市ホームページ及び都市計画課窓口で閲覧可能）により確認できます。なお、まちづくり条例の詳細については、市のホームページ（<http://www.city.kunitachi.tokyo.jp>）でご確認ください。

お問合せ窓口
国立市 都市整備部 都市計画課 指導係（市役所 3 階 50 番窓口） 〒186-8501 東京都国立市富士見台 2-47-1 ☎ 042-576-2111 （内線 362）