

# 国立市まちづくり条例について（概要版）



国立市まちづくり条例とは、まちづくりにおける市民参加の仕組みや開発事業の手続及び基準を定めることにより、国立市都市計画マスタープランにおけるまちづくりの将来像の実現に寄与することを目的とする条例です。

本条例における主な手続き等については以下をご確認ください。



## 1. 市民参加によるまちづくりの推進

一定のまとまりのある地区内において、その地区内の市民のみなさま（以下「地区住民」という。）が自発的にその地区の特性を活かしたまちづくりを推進することを目的として定める「地区まちづくり計画」を、地区住民で構成される「地区まちづくり協議会」からの計画素案の提案を受け、市が定めることができる仕組みを設けました。

なお、「地区まちづくり計画」が決定された地区内で、計画の中で定められた建築行為等を行う場合は、行為者は市に届出が必要となり、市は届出が地区まちづくり計画に適合しているかを確認し、必要に応じて助言又は指導を行います。

## 2. 大規模土地取引行為に関する手続

大規模敷地の土地利用の転換については、まちづくりに及ぼす影響が大きいため、大規模な土地利用転換が起こり得る土地取引の動向を、市が届出により早期に把握することで、市のまちづくりに関する施策に適合する土地利用となるよう誘導します。

【届 出 対 象】 3,000 ㎡以上の土地取引行為

【届 出 者】 権利を移転又は設定しようとする者

【届 出 時 期】 契約の 3 か月前

### 3. 大規模開発事業に関する手続

特に周辺環境に影響を及ぼす恐れのあるものを「大規模開発事業」として、地域の特性にあった良好な開発事業となるように、「開発事業」の事前協議の前段階において「大規模開発構想」の届出、事業者から近隣住民への説明、市によるまちづくりに関する施策への適合確認や指導等の手続を定めています。

なお、「大規模開発事業に関する手続」を経たのちに「開発事業に関する手続」に移行することになります。

- 【届出対象】
- ① 事業区域の面積が 3,000 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>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

### 4. 開発事業に関する手続

周辺環境に一定の影響を及ぼす恐れのあるものを「開発事業」として、良好なまちづくりの推進につなげていくために、建築確認申請の前段階において「事前協議書」の提出、事業者から近隣住民への説明、承認基準への適合確認や指導等の手続を定めています。

- 【届出対象】
- ① 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
  - ② 建築基準法第 42 条第 1 項第 5 号の道路位置指定行為
  - ③ 延べ面積が 1,000 m<sup>2</sup>以上の建築物の建築
  - ④ 第 1 種・第 2 種低層住居専用地域における 10 戸以上、  
その他の地域における 16 戸以上の集合住宅の建築
  - ⑤ 建築物の高さが 10m 以上の建築物の建築  
(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。)
- ※ ③、④については、同一の土地又は隣接する土地において行われる複数の事業が一連の事業であるときは、当該複数の事業を一の事業とみなして適用を判断します。

### 5. 事前調整制度

計画が固まる前の早い段階において、事業者と近隣住民との間で意見を調整することができる仕組みを設けています。

近隣住民は「大規模開発構想」及び「事前協議書」の内容について「意見書」を提出することができ、その意見に対して事業者は市に「見解書」を提出することとしており、開発事業に関する手続きについては「意見書」・「見解書」の内容を公表します。

また、事業者と近隣住民の双方が、開発事業について誠意を持って協議し、合意を形成することを目的に「調整会」の開催を要請することができます。

## □ 開発事業の基準

開発事業を行う場合には、条例に定めた基準に適合するよう求めています（案件により異なります。）。

- ・ 敷地面積の最低限度
- ・ 緑地の整備
- ・ 建築物の高さ
- ・ 道路幅員の確保
- ・ 歩道状空地の整備
- ・ 道路の安全施設の整備
- ・ 消防水利の整備
- ・ 雨水流出抑制施設の整備
- ・ 駐車場、駐輪場の整備
- ・ 廃棄物保管場所の整備
- ・ 防災備蓄倉庫の整備
- ・ 集会施設の整備
- ・ 居住面積の確保
- ・ 電波障害の調査
- ・ 周辺景観との調和
- ・ 文化財の保護
- ・ 店舗、事務所等の設置

上記以外にも基準がございます。詳細は市ＨＰより事業者向けガイド（別冊）をご確認ください。

問い合わせ先

国立市 都市整備部 都市計画課 指導係

☎042-576-2111（内線 362）

# 建築物の高さの基準



| 【凡 例】 |                               |
|-------|-------------------------------|
|       | 高さ10m 以下<br>(第1種・第2種低層住居専用地域) |
|       | 地区計画による<br>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<br>(容積率400%以上)           |