

# 武蔵村山市まちづくり条例（原案）の各章の概要

※本資料は、武蔵村山市まちづくり条例（原案）の概要の説明です。詳細については、全文をご覧ください。

## 第1章 総則（第1条—第6条）

本章では、この条例の総則として、条例の目的、用語の意義、まちづくりの基本理念及びまちづくりにおける市、市民等、事業者の責務を定めております。

この条例の目的は、平成16年3月に策定された武蔵村山市まちづくり基本方針（都市計画マスタープラン）におけるまちづくりの将来像を実現するため、まちづくりにおける市民参加の仕組みや開発事業の方法及び基準等を定めることにより、地域・地区の特性を生かした快適なまちづくりを協働により行い、もって住みがいのある魅力的なまちづくりの推進に資することと定めております。

## 第2章 参加と協働によるまちづくり（第7条—第40条）

本章では、まちづくりに関する住民又は市の発意を基に、地区レベルの区域を対象とした市街地の環境形成に関する計画を決定するまでの方法及び決定した計画の推進について定めております。これにより、地区の特性や住民の意向を生かしたまちづくりが進められることとなります。

### 第1節 地区まちづくり計画（第7条—第19条）

住民が、自らが居住し、又は事業を営む地区について抱く理想的なまちの将来像を実現するための手段として、当該地区を対象とした市街地の環境形成に関する計画（地区まちづくり計画）を市長に対して提案できることとし、提案を受けた市は、当該地区まちづくり計画の案を市の計画として決定することができることと定めております。

地区まちづくり計画の内容については、対象となる地区の住民の間で協議を重ねていることが前提となることから、地区まちづくり計画の案の作成及び提案は、活動目的がこの条例の基本理念に適合していること等の一定の条件を満たし、市長の認定を受けた協議会（地区まちづくり協議会）が行うものと定めております。

また、地区まちづくり計画を推進するための手段として、地区まちづくり計画が決定された地区内で建築行為等を行う場合は、事前に行う行為の内容について市に届け出ることとし、市は、当該行為が地区まちづくり計画に適合したものとなるよう指導するものと定めております。

## 第2節 推進地区まちづくり計画（第20条—第27条）

市は、積極的にまちづくりを進める必要がある地区について、当該地区の将来像を明確にし、適正なまちづくりの誘導を図るため、当該地区を対象とした市街地の環境形成に関する計画（推進地区まちづくり計画）を決定することができることと定めております。

推進地区まちづくり計画を定めようとするときは、対象となる地区を明確にするため、積極的にまちづくりを進める必要がある地区を推進地区として指定することと定めております。その後、推進地区内の住民等との協働により推進地区まちづくり計画の案を作成し、市の計画として決定します。

また、前節で定めている地区まちづくり計画と同様、推進地区まちづくり計画を推進するための手段として、推進地区まちづくり計画が決定された区域内で建築行為等を行う場合は、事前に行為の内容について市に届け出ることとし、市は、当該行為が推進地区まちづくり計画に適合したものとなるよう指導するものと定めております。

## 第3節 新青梅街道沿道地区のまちづくり（第28条—第31条）

市の中心を東西に横断する新青梅街道は、武蔵村山市のまちづくりにおいて最も重要な公共施設の一つであり、拡幅する計画もあることから、市は、新青梅街道とその沿道を市のシンボルとしてふさわしいまちづくりが進められるよう誘導するために、新青梅街道沿道の市街地の環境形成に関する計画（新青梅街道沿道地区まちづくり計画）を定めるものとしております。

新青梅街道沿道地区まちづくり計画の対象となる地区（新青梅街道沿道地区）は、拡幅後の新青梅街道の境界から30メートルまでと定めており、当該区域内の住民等との協働により新青梅街道沿道地区まちづくり計画の案を作成し、市の計画として決定することと定めております。

また、地区まちづくり計画及び推進地区まちづくり計画と同様、新青梅街道沿道地区まちづくり計画を推進するための手段として、新青梅街道沿道地区まちづくり計画が決定された区域内で建築行為等を行う場合は、事前に行為の内容について市に届け出ることとし、市は、当該行為が新青梅街道沿道地区まちづくり計画に適合したものとなるよう指導するものと定めております。

さらに、新青梅街道沿道地区内の土地を含む200平方メートル以上の土地の取引きをする場合に、その内容について市へ届け出ることと定めております。これにより、新青梅街道沿道地区内の土地利用について指導する機会を留保し、拡幅予定地に建築物が建築されないよう誘導することによる拡幅事業の円滑化などを図ります。

#### **第4節 都市計画法に基づく地区計画等の案の作成手続(第32条—第37条)**

地区ごとの特性を生かしたまちづくりが進められるよう、地区計画等（比較的小規模な地区における、地区の目標や公共施設の配置、建築物の制限等を定めた計画。都市計画法に基づく制度であるため、強制力が高い。）の活用を促進するため、土地の所有者等が地区計画の原案を市に申し出る方法を定めております。

地区計画の原案を市に申し出ることができる者には地区まちづくり協議会を加えており、これにより、地区まちづくり計画を地区計画に移行し、より実効性を高めることを検討できることとなります。

#### **第5節 都市計画法に基づく都市計画の決定等の提案（第38条—第40条）**

特別用途地区等の都市計画法に基づく諸制度を提案できる者として、地区まちづくり協議会などを定めております。これにより、地区まちづくり協議会などが都市計画制度を活用したより実効性のあるまちづくりを検討できることとなります。

### **第3章 狭山丘陵に代表される緑と農のまちづくり（第41条—第51条）**

本章では、狭山丘陵の緑と調和したまちなみを誘導してその景観を保全することにより、本市の貴重な財産である狭山丘陵の保全につなげるための制度を定めております。

また、狭山丘陵に代表される豊かな緑と、市内に多数存在する農地は、本市の特徴の一つになっています。そのため、これらの緑と農地の保全を図るための施策についても定めております。

#### **第1節 狭山丘陵の景観の保全（第41条—第44条）**

狭山丘陵とその周辺地域として、青梅街道以北を景観重点地区として定めるとともに、当該地区内の景観形成に関する基準（景観重点基準）を定めております。

景観重点地区内で建築物の建築、色彩の変更等（景観影響行為）をしようとする場合は、事前に行為の内容について市に届け出ることとし、市は、当該景観影響行為が景観重点基準に適合したものとなるよう指導するものと定めております。これにより、狭山丘陵の緑と調和したまちなみを誘導します。

#### **第2節 景観形成地区における景観形成の誘導（第45条—第49条）**

市は、狭山丘陵以外の任意の地区についても、特に景観を保全し、又は創出する必要がある地区を景観形成地区として指定し、当該地区内の景観形成に関する基準（景観形成基準）を定めることができることと定めております。

前節と同様、景観形成地区内で建築物の建築、色彩の変更等（景観影響行為）をしようとする場合は、事前に行為の内容について市に届け出ることとし、市は、当該景観影響行為が景観形成基準に適合したものとなるよう指導するものと定めております。これにより、当該地区の良好な景観の保全又は創出を図ります。

### 第3節 緑地及び農地の保全（第50条・第51条）

本市の豊かな緑の保全を図るため、市は、一定の要件を満たす土地については、都市緑地法に基づく市民緑地（市が土地所有者と契約を締結して公開する緑地や緑化施設）として活用するよう努めるものと定めております。

また、市は、農業者の指示に基づき農作業の援助を行う援農ボランティアを育成し、これを活用することにより、農業従事者の不足等に起因する農地の減少の抑制を図るものと定めております。

## 第4章 秩序ある開発事業等によるまちづくり（第52条—第109条）

本章では、一定の規模以上の宅地開発や中高層建築物の建築等、周辺のまちづくりに大きな影響を与える行為をしようとする場合に事前に行うこととする住民等への情報周知及び意見聴取の手続、公共施設の設置等当該行為に適用される基準を定めております。これにより、市民等、事業者及び市の三者の相互の理解に基づく秩序あるまちづくりが進められることとなります。

### 第1節 開発事業の手続（第52条—第69条）

周辺のまちづくりに大きな影響を与える行為として想定される行為を開発事業として定義するとともに、開発事業をしようとする場合に行うこととする看板の設置や説明の実施などの住民等への情報周知及び意見聴取の手続を定めております。これにより、開発事業の手続の透明性を確保するとともに、住民等の意向に配慮した開発事業を誘導します。

### 第2節 大規模開発事業の手続（第70条—第77条）

大規模開発事業については、周辺のまちづくりに与える影響が特に大きい上、計画が具体化したのちの変更が難しいことから、その構想段階から住民等の意向を取り入れられるよう、前節で定める手続に先立って行わなければならない、説明会の実施などの手続を定めております。

### 第3節 都市計画法に基づく開発許可の基準（第78条・第79条）

都知事の許可を要する開発行為（建築物の建築を目的とする土地の区画形質の変更）をしようとする場合に適用される基準のうち、公園の設置と敷地面積

の最低限度に関する基準を定めております。これらの基準については、都市計画法の委任規定に基づき定める基準となるため、次節とは別にこの節で定めております。

#### **第4節 開発事業の基準等（第80条—第97条）**

開発事業をしようとする場合に適用される公共施設の設置等に関する基準を定めております。当該基準に沿って開発事業が行われることにより、住みよい生活環境と秩序ある市街地の形成を誘導します。

#### **第5節 大規模土地取引行為の届出等（第98条）**

大規模な土地の取引行為は、大規模開発を前提として行われることが多いことから、5,000平方メートル以上の土地の取引をしようとする場合は、契約締結前に市に届け出ることとし、市は、市のまちづくりに関する計画に照らし、当該土地の今後の土地利用について指導するものと定めております。これにより、市のまちづくりに関する計画に沿った土地利用を誘導します。

#### **第6節 大規模事業活動からの撤退時等における手続（第99条・第100条）**

大規模な土地や建物を利用する事業活動の中止又は撤退により残された土地や建築物は、周辺地域の良好な環境の維持の阻害要因となることが考えられます。そのため、一定規模以上の土地又は建築物を利用する事業活動を中止し、又は事業活動から撤退しようとする場合は、その後の管理の方法等について市に届け出ることとし、届出を受けた市は、周辺地域の環境の保全の観点から指導を行い、又は協議を求めることができることと定めております。

#### **第7節 補則（第101条—第109条）**

この章の規定の実効性を確保するため、勧告、命令、公表等について定めております。

### **第5章 武蔵村山市まちづくり審議会（第110条）**

この条例の適正な運用を図るため、識見を有する者と市民により組織され、この条例の運用に関する重要事項について審議する武蔵村山市まちづくり審議会を置くことと定めております。

### **第6章 雑則（第111条・第112条）**

この条例の適用に当たっての、国等に関する特例を定めております。  
また、この条例の施行に関し必要な事項は、市長が規則で定めることとしております。

**第7章 罰則（第113条・第114条）**

命令に違反した者に対する罰則について定めております。

**附則**

この条例の施行期日や経過措置等について定めております。