

1(1) 「推進地区」の積極的なまちづくり

◇ 必要な施策のあらまし

- ◆ 市が地域のまちづくりを行う上で欠かせない、当該地域住民の合意形成を円滑に進めるため、住民の参画による協議組織を設置して当該地域のまちづくりの計画をつくるしくみを設ける。

◇ 条例に定める内容（案）

(1) 「推進地区」の指定

市が積極的にまちづくりを推進する必要がある地区として、次のいずれかに該当する地区を「推進地区」として指定することができることとします。

- ① 市の「長期総合計画」及び「まちづくり基本方針」において積極的な整備が必要とされている地区

(例) サブ核地区

- ② 都市計画事業の施行地区を含む地区
- ③ 公共施設の整備に併せた総合的なまちづくりが必要な地区

(2) 「推進地区まちづくり計画」の制度化

市が「推進地区」内に居住する市民等（※）の参画を得て「推進地区まちづくり協議会」を組織して検討することにより、「推進地区」のまちづくりの方針やルールを「推進地区まちづくり計画」として定めることができる制度を設けます。

(※市民等…地区内に住所を有する者、事業を営む者、土地・建築物所有者等)

(3) 「推進地区まちづくり計画」決定までの手続

市が「推進地区まちづくり計画」を決定するまでの手続として、次の内容について定めま

- ① 計画案の公告・縦覧
- ② 市民等からの意見書の提出
- ③ 附属機関の意見の聴取
- ④ 決定後の公告

(4) 建築行為等の届出

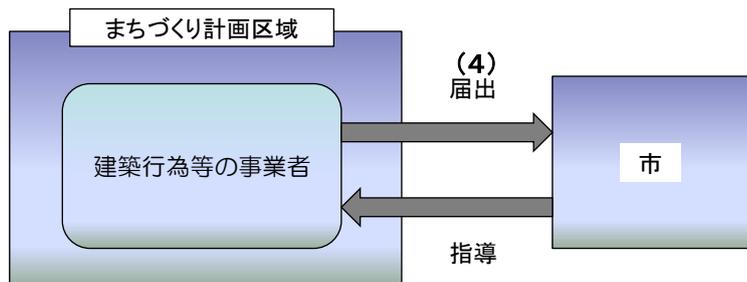
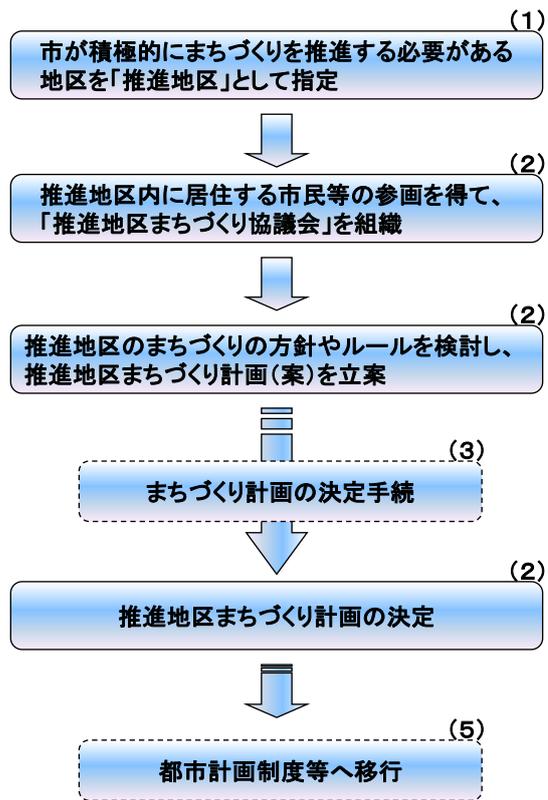
「推進地区まちづくり計画」区域内において建築行為等を行う者は、着手の30日前までに建築行為等の内容を市に届け出るものとします。

届出を受けた市は、届出内容を確認し、建築行為等が「推進地区まちづくり計画」の内容に適合するよう指導するものとします。

(※ 届出をしない場合については、過料を科すことができることとします。)

(5) 法定制度への移行

「推進地区まちづくり計画」に定める内容は、合意形成をさらに進めて都市計画制度等の法定制度への移行に努めるものとします。



1(2) 新青梅街道沿道まちづくりの推進

◇ 必要な施策のあらまし

- ◆ 新青梅街道における都市計画事業の進捗を円滑にするためのしくみを設ける。
- ◆ 新青梅街道沿道を市のシンボルとしてふさわしい軸とするまちづくりを誘導する。

◇ 条例に定める内容（案）

(1) 「新青梅街道沿道地区」の指定

新青梅街道の沿道____mの範囲を「新青梅街道沿道地区」として条例上においてゾーンとして位置付けます。

(2) 「新青梅街道沿道地区まちづくり協議会」の設置

市の主導により市民等の参画を得て「新青梅街道沿道地区まちづくり協議会」を組織します。

「新青梅街道沿道地区まちづくり協議会」では、「新青梅街道沿道地区」を市のシンボルとしてふさわしい軸とするためのまちづくりの方針・計画を、「新青梅街道沿道地区まちづくり計画」として定めます。

[想定される『新青梅街道沿道地区まちづくり計画』の内容]

① 沿道の高度利用について

(中高層住宅供給の誘導、都市核・サブ核における商業・業務機能の集積)

② 沿道建築物の高さのコントロールについて

(高度利用のための高さの最低限度と北側の景観(南側からの眺望)に配慮するための高さ制限)

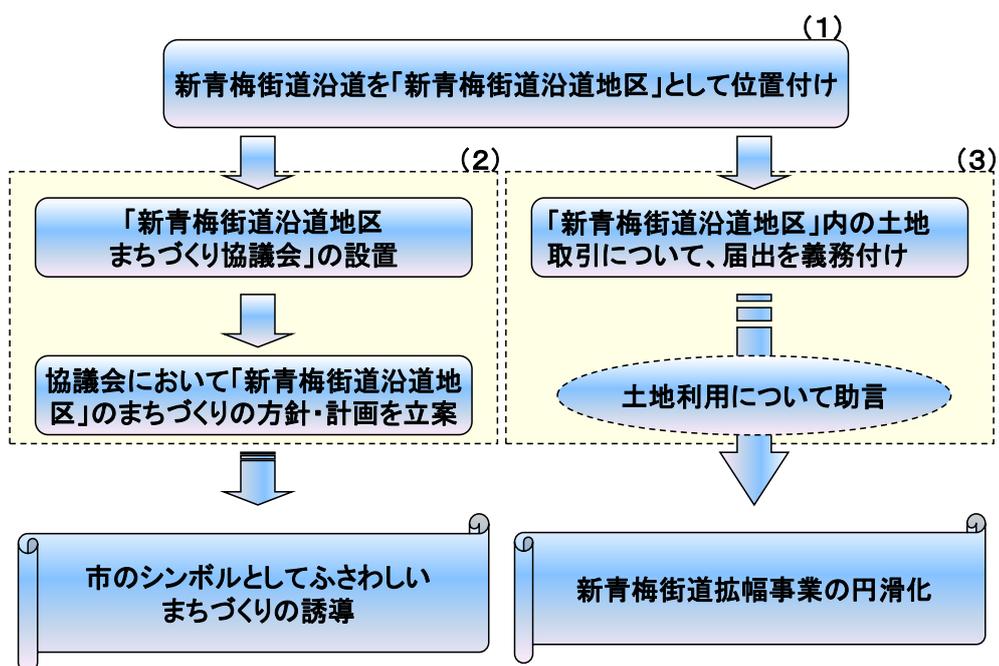
③ 沿道建築物のセットバックについて

④ 環境軸としての整備について

(沿道の土地の接道部分に生垣等の緑化を行うなど)

(3) 「新青梅街道沿道地区」内の土地取引について届出の義務付け

「新青梅街道沿道地区」内の土地取引をする場合、土地所有者に対して、その契約が成立する以前の市への届出を義務付けます。これにより、土地利用について助言する機会を留保し、建築物が拡幅予定地に建築されないよう誘導して協力を得ることにより、事業認可後の用地買収の円滑化を図ります。また、「新青梅街道沿道地区まちづくり計画」策定後は、それに合致する土地利用を誘導します。



1(3) 市民発意の自主的「まちづくり計画」の制度化

◇ 必要な施策のあらまし

- ◆ 市民のまちづくりの発意を生かし、多くの市民の主体的な行動につなげる動機付けとなるようなまちづくりの制度を設ける。
- ◆ 既存のまちづくりの制度である都市計画の提案制度との比較において、やや簡便に結果の出せる制度とすることが必要

◇ 条例に定める内容（案）

(1) 「まちづくり計画」の制度化

市民が自発的・主体的に話し合っまちづくりの方針やルールを決め、市に提案できる制度を設けます。

[想定される『まちづくり計画』の例]

◎ 「地区型」（一定の地区に着目した計画）

- ・ 建築物の高さを制限する。
- ・ 建築物を境界から離して建てる。
- ・ 自動販売機を置かない。

など

◎ 「テーマ型」（特定のテーマに着目した計画）

- ・ 小学校区内の通学路の安全の確保（防犯灯の設置、危険物件・死角の除去等）

など

(2) 「まちづくり協議会」の認定

「まちづくり計画」を定めるための話し合い等を行う市民の活動組織は、「まちづくり協議会」として市の認定を受けるものとし、市は認定した「まちづくり協議会」に対して専門家を派遣するなど活動を支援するものとします。また、まちづくりを発意し、「まちづくり協議会」を組織する前段階の数人の市民グループは、準備会として市の認定を受けることができることとし、認定を受けた準備会は、その活動について市の支援を受けることができることとします。

認定の要件を次のとおりとします。

① まちづくり協議会

- ・ 計画の区域は、原則として道路その他の施設、河川その他の地形地物等範囲を明示するのに適当なものにより囲まれた、街区形成に足る一定の広がりをもった土地の区域又は複数の当該区域とする。
- ・ 区域内の多数の市民等の参加（おおむね20歳以上の区域内市民等の1/10以上かつ10世帯以上の参加を想定）

② 準備会

- ・ 想定区域内の3世帯以上の市民等の参加

(3) 「まちづくり計画」の市への提案の要件

「まちづくり協議会」が「まちづくり計画」を市に提案するための要件を「区域内市民等の過半数の同意」と定めます。

(4) 「まちづくり計画」決定までの手続

提案された「まちづくり計画」を決定するまでの手続として、次の内容について定めます。

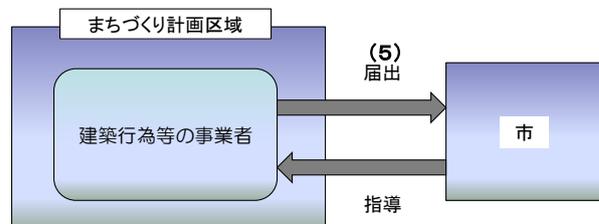
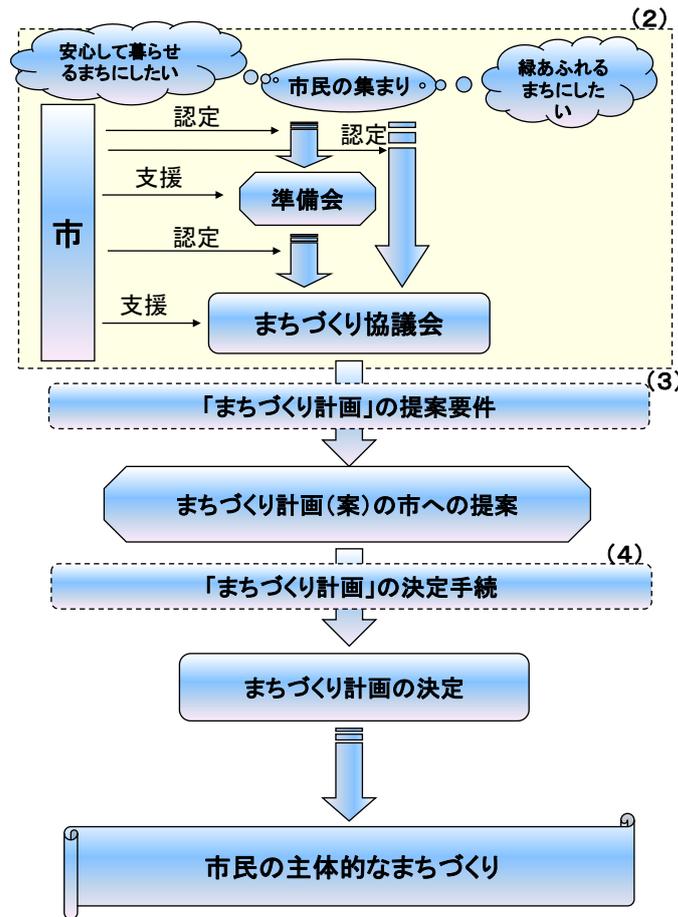
① 計画案の公告・縦覧

- ② 市民等からの意見書の提出
- ③ 附属機関の意見の聴取
- ④ 決定後の公告
- (5) 建築行為等の届出

「まちづくり計画」区域内において建築行為等を行う者は、着手の30日前までに建築行為等の内容を市に届け出るものとします。

届出を受けた市は、届出内容を確認し、建築行為等が「まちづくり計画」の内容に適合するよう指導するものとします。

(※ 届出をしない場合については、過料を科すことができることとします。)



1(4) 市民主体の都市計画の推進

◇ 必要な施策のあらまし

- ◆ 「まちづくり協議会」の認定を受け、積極的にまちづくりの検討や活動を行っている地域において実効性のあるまちづくりが進められるよう、当該地域の市民組織が「地区計画」をはじめとした都市計画法に基づく制度を活用しやすくすることが必要
- ◆ 都市計画法における条例委任規定を受けて定める。

◇ 条例に定める内容（案）

(1) 「地区計画」の原案の申出方法

都市計画法第16条第3項においては、住民等が地区計画の案の内容となるべき事項（原案）を申し出る方法を市町村の条例で定めることができるとしています。

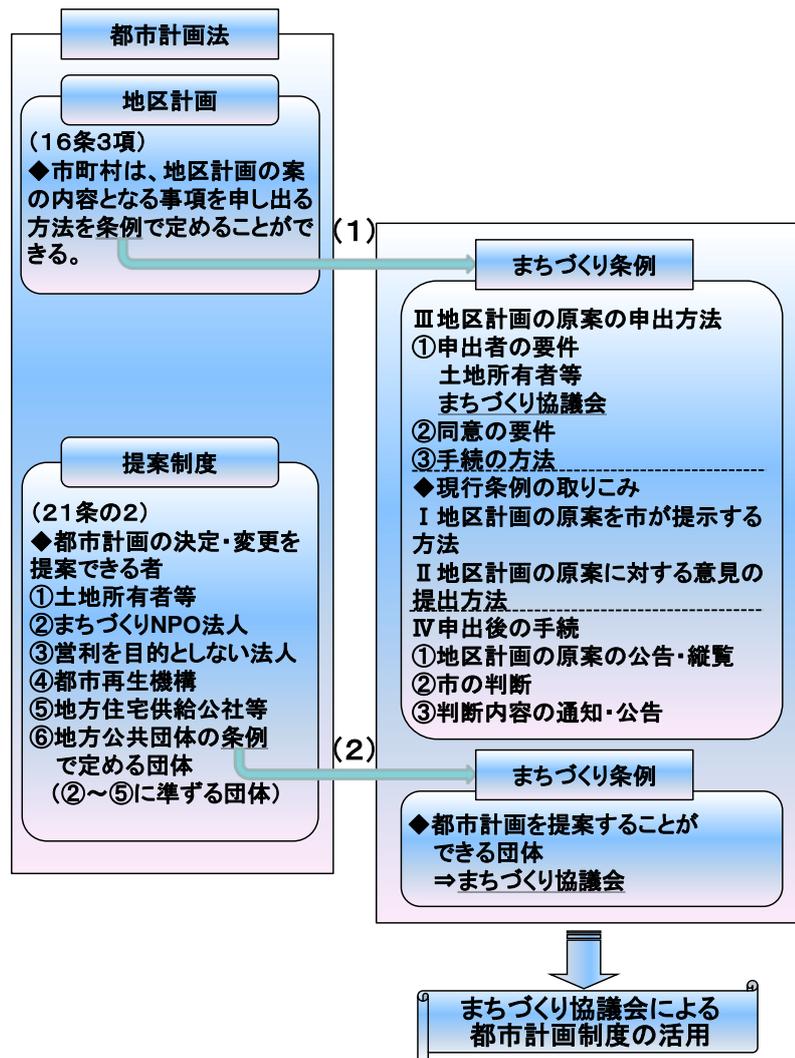
そこで、申出の要件、手続の方法等を定めます。特に、申出をすることができる者に「まちづくり協議会」を規定し、「まちづくり協議会」が「地区計画」の活用による実効性のあるまちづくりを検討できるようにします。

なおこの際、都市計画法第16条第2項の規定に基づき「地区計画」の原案に対する意見の提出方法等を定めた、「武蔵村山市地区計画等の案の作成手続に関する条例」の内容についても取り込む必要があります。

(2) 都市計画を提案することができる団体

都市計画法第21条の2第2項においては、地方公共団体の条例で定める団体は都市計画を提案することができるとしており、都市計画提案制度の法定の対象者の範囲を条例で拡大することができます。

そこで、「まちづくり協議会」を当該団体として規定し、都市計画の提案制度を利用して都市計画制度を活用することによる実効性のあるまちづくりを検討できるようにします。



[条例規定内容の整理]

- | | | |
|--|---|--|
| <p>I 「地区計画」の原案を市が提示する方法
→ 公告・縦覧、説明会の開催</p> <p>II 「地区計画」の原案に対する意見の提出方法
→ 3週間以内に意見書を市に提出</p> <p>III 「地区計画」の原案を市に申し出る方法</p> <p>① 申出者の要件
土地所有者等 (※) 又は「まちづくり協議会」
(※土地所有者等…土地の所有権又は建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権 (臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。) を有する者 (都市計画の提案制度の提案者の要件と同様とする。))</p> <p>② 同意等の要件</p> <ul style="list-style-type: none"> 原案の区域が道路その他の施設、河川その他の地形地物等範囲を明示するのに適当なものにより囲まれた、街区形成に足る一定の広がりをもつ、一体として整備すべき一団の土地であること。 原案の内容が都市計画基準に適合するものであること 原案の区域内の土地所有者等の2/3以上の同意があること (同意した者が所有するその区域内の土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となっているその | } | <p>現行条例「武蔵村山市地区計画等の案の作成手続に関する条例」の内容の取りこみ</p> |
|--|---|--|

区域内の土地の地積の合計が、その区域内の土地の総地積と借地権の目的となっている土地の総地積との合計の2/3以上となる場合に限る。)。 (都市計画の提案制度の提案者の要件と同様とする。)

③ 手続の方法

原案その他必要書類を市へ提出

IV 申出後の手続

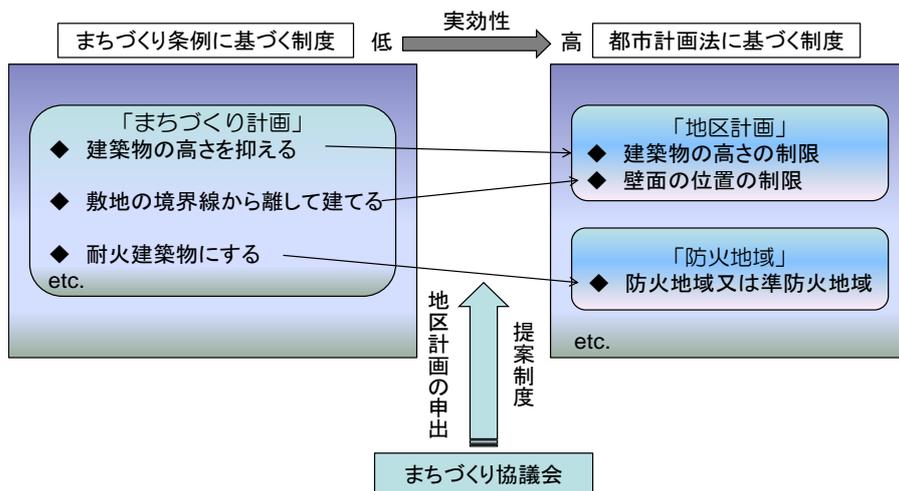
申出のあった「地区計画」の原案に対する市の判断の手続として、次の内容について定めます。

① 「地区計画」原案の公告・縦覧

② 市の判断 ○→市原案作成→I・IIの手続へ

×→都市計画審議会の意見の聴取

③ 判断内容の通知・公告



2(1) 狭山丘陵の景観の保全

◇ 必要な施策のあらまし

- ◆ 狭山丘陵周辺における建築、開発行為等が完全には規制できない状況下において、これらについて景観の観点から指導を行う機会を留保する。
- ◆ 狭山丘陵周辺における景観形成を誘導するための基準を設ける。

◇ 条例に定める内容（案）

(1) 「狭山丘陵景観重点地区」の指定

青梅街道以北の区域について、「狭山丘陵景観重点地区」として条例上においてゾーンとして位置付けます。

(2) 「狭山丘陵景観重点地区」内の建築物の建築等について市への届出の義務付け

「狭山丘陵景観重点地区」内における建築物の建築等について、市への届出を義務付け、「狭山丘陵景観重点地区」における景観誘導を強化します。また、届出内容を変更する場合の届出も義務付けます。

これにより、狭山丘陵の景観を保全するとともに、狭山丘陵の周辺地域においても丘陵地と調和したまちづくりを誘導します。

(※ 届出をしない場合については、過料を科すことができることとします。)

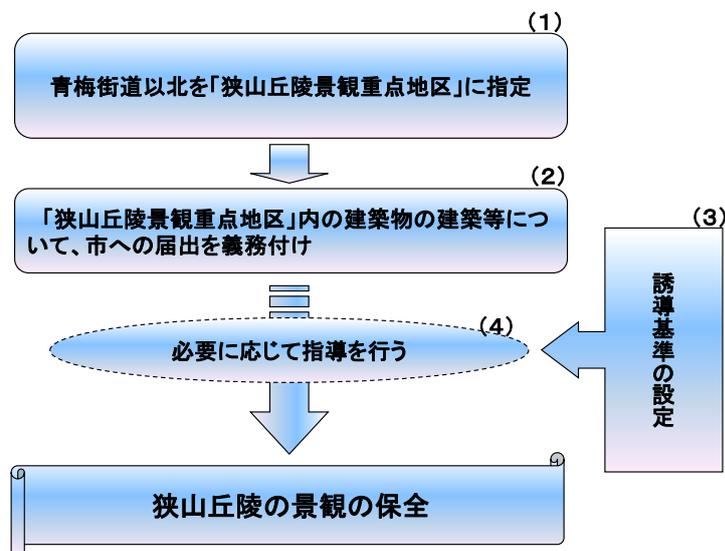
(3) 誘導基準の設定

周辺景観との調和を図るため、市への届出対象とした行為において配慮すべき基準を次のように定めます。

- ① 敷地内や壁面はできる限り緑化を図り、狭山丘陵や周辺の緑と連続させる。
- ② 色彩は、東京都景観計画における景観形成基準に適合させる。
- ③ 外壁は、長大な壁面を避ける。

(4) 基準に適合しない建築物の建築等に対する指導

「狭山丘陵景観重点地区」内において誘導基準に適合しない建築物の建築等をしようとする者又はした者に対し、誘導基準に適合させるために必要な措置をとるよう指導することができることとします。この場合においては、あらかじめ附属機関の意見を聴くこととします。



2(1) 良 好 な 景 観 の 形 成

◇ 必要な施策のあらまし

- ◆ 良好な景観の形成を図るため、特に景観を保全し、又は創出すべき地区を指定し、地区内における建築行為等に届出を義務付けることにより、景観形成を誘導する。

◇ 条例に定める内容（案）

(1) 景観形成の基本理念

良好な景観の形成を推進するため、その基本理念を次のように定めます。

市は、基本理念にのっとり、良好な景観の形成を推進するための施策を実施するものとします。

- ① 良好な景観は、いきいきと暮らせる生活環境の創造に不可欠なものであることから、その整備・保全が図られなければならない。
- ② 良好な景観は、地域の特性と密接に関連するものであることから、それぞれの地域の個性・特色を生かすことによって、その形成が図られなければならない。
- ③ 良好な景観は、市民の共有の財産として、地域の自然と生活、経済活動等が調和した土地利用がなされることを通じて、次世代に引き継がれなければならない。

(2) 「景観重点地区」の指定

良好な景観の形成が必要な区域として市長が別に定める区域を、「景観重点地区」に指定します。

(3) 「景観重点地区」内の建築物の建築等における誘導基準の設定

「景観重点地区」における建築物の建築等において、周辺景観との調和を図るために配慮すべき基準を「景観重点地区」に指定した区域ごとに市長が別に定めることとします。

(4) 届出の義務付け

「景観重点地区」内において建築物の建築等を行う者は、その内容を市に届け出るものとします。届出を受けた市は、届出内容を確認し、建築物の建築等が基準に適合するよう指導するものとします。

届出内容を変更する場合についても同様とします。

(※ 届出をしない場合については、過料を科すことができることとします。)

2(2)都市計画公園・緑地区域における市民緑地契約制度の活用の促進

◇ 必要な施策のあらまし

- ◆ 公園整備の目途が立たない状況下において、当面の間、開発を抑制するための代替策を設ける必要がある。

◇ 条例に定める内容（案）

(1) 市民緑地契約制度の活用の促進

都市計画公園・緑地の整備が進捗しない中で、当該公園・緑地の区域に該当する土地の所有者の負担を軽減し、開発の抑制につなげるため、都市緑地法に基づく市民緑地契約制度の活用の促進を図ります。

土地所有者から申出があった場合については、可能な限り市民緑地契約制度の活用に努めるものとするとともに、固定資産税及び都市計画税相当分程度の借地料を土地所有者に支払うことができることとします。

(2) 市民活動団体による市民緑地の維持管理

市民緑地の維持管理については、市民活動団体の活用に努めるものとし、維持管理費の増大を抑えることとします。

市民緑地（都市緑地法第55条）

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（植栽、花壇、園路等）

◇都市計画区域内の300㎡以上の土地を対象

◇契約期間は5年以上

◇契約の内容

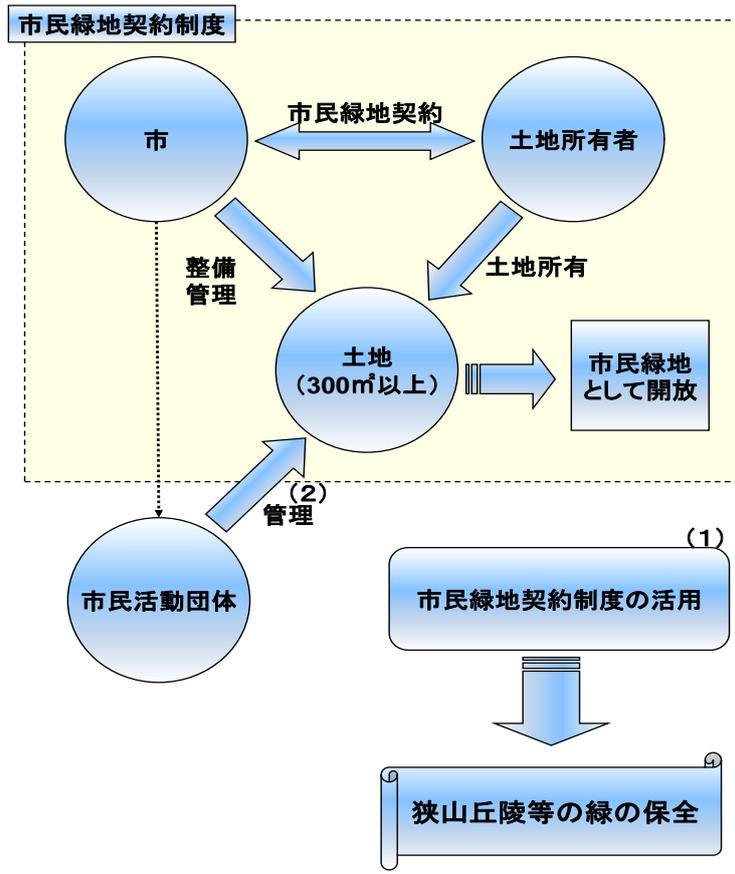
市民緑地契約の対象となる土地等の区域

市民緑地の保全や利用のために必要な施設整備に関する事項

市民緑地の管理の方法に関する事項

市民緑地の管理期間

市民緑地契約に違反した場合の措置



◇ 必要な施策のあらまし

- ◆ 農業従事者の相続発生時の後継者不足や高齢化に伴う耕作面積の縮小に伴う買取申出から指定の削除への流れを抑制することが必要
- ◆ 体験型農園としての活用を円滑に行えるようにすることにより、保全に導くしくみを設ける。

◇ 条例に定める内容（案）

(1) 市民活動団体の位置付け

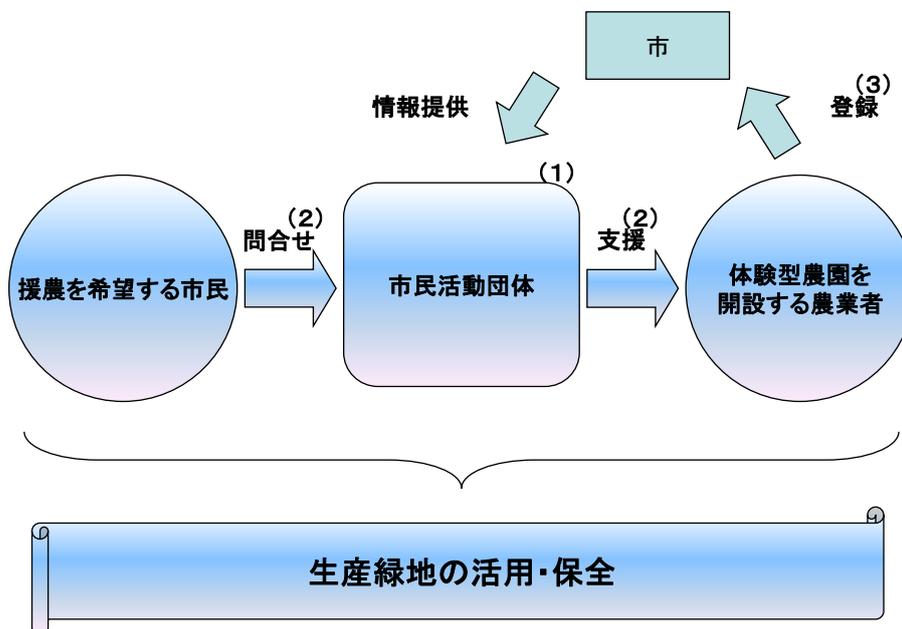
生産緑地を体験型農園として活用するための活動を行う市民活動団体を条例において位置付けます。

(2) 市民活動団体による支援のしくみ

市民活動団体は、体験型農園を開設する農業者による農園管理や園芸指導等の活動を支援するとともに、体験型農園において援農を希望する市民等の窓口となるものとします。

(3) 体験型農園の登録

農業者は、市民活動団体による支援を希望する体験型農園を開設するときは、市に届け出て登録を受けることとし、市は、登録した内容を市民活動団体に提供することとします。



◇ 必要な施策のあらまし

- ◆ 開発事業に対する指導を実効性のあるものとするため、「宅地開発等指導要綱」の内容を
発展させた上で、開発事業に関する基準と手続を条例化する。
- ◆ 市民、市、事業者の三者の協働のまちづくりのしくみの一環として、市民への情報周知及
び意見聴取の手続を設け、開発事業の手続を透明で公正なものとする。
- ◆ 墓地の設置など、周辺のまちづくりに大きな影響を与えると考えられる建築物や建築行為
を伴わない土地利用についても手続の対象とする。

◇ 条例に定める内容（案）

(1) 適用の対象とする事業

現行の「宅地開発等指導要綱」において対象としている事業に加えて、周辺のまちづくりに
大きな影響を与えると考えられる事業を手続、基準の適用の対象とします。

(例) ①墓地、②ペット霊園、③駐車場、④資材置場

(2) 事業実施前に踏むべき手続

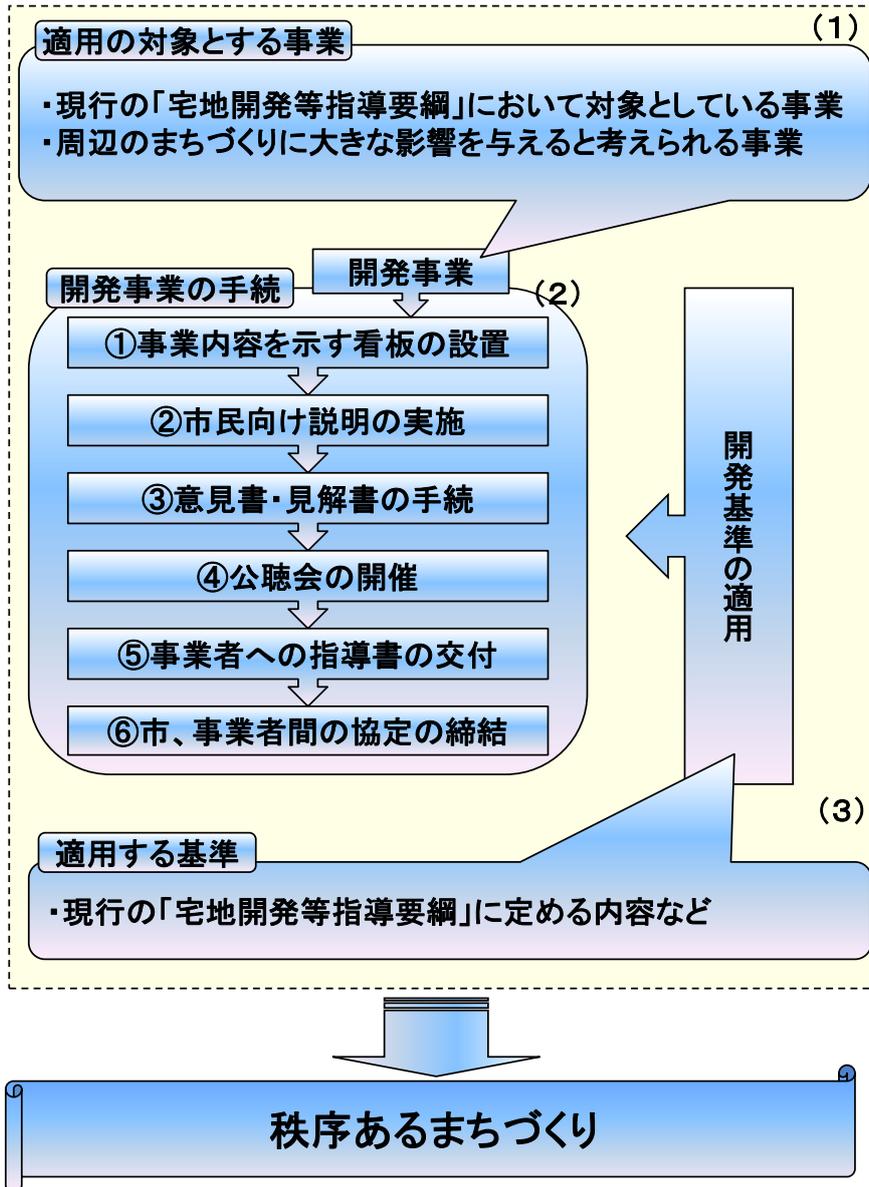
市民、市、事業者の三者の理解のもとで開発事業が実施されるよう、市民への情報周知及
び意見聴取の手続を中心に次の内容について定め、必要に応じて実施することとします。

- ① 事業内容を示す看板の設置
- ② 市民向け説明の実施
- ③ 意見書・見解書の手続
- ④ 公聴会の開催
- ⑤ 事業者への指導書の交付
- ⑥ 市、事業者間の協定の締結

(3) 適用する基準

主に次の事項について現行の「宅地開発等指導要綱」に定める内容を基本に定めるととも
に、新たに適用の対象とする事業を行う場合の当該事業の基準を定めます。

- ① 最低敷地面積
 - ② 道路（区域内道路、接続道路）
 - ③ 公園等の設置面積割合
 - ④ 消防施設
 - ⑤ 排水施設
 - ⑥ 公益的施設等
 - ⑦ 駐車場
 - ⑧ 自転車駐車場
 - ⑨ ゴミ置場
- ※ 「まちづくり計画」への適合



3(2) 大規模開発事業等にかかわる手続

◇ 必要な施策のあらまし

- ◆ 大規模開発事業の実施に際しては、市のまちづくりの方針や市民の意向を反映させるしくみを設ける必要がある。

◇ 条例に定める内容（案）

(1) 大規模土地取引行為について届出の義務付け

大規模な土地の取引行為は、大規模開発事業を前提として行われることが多いと考えられることから、土地取引の契約が成立する以前に土地所有者に届出を義務付け、市のまちづくりにおける土地利用の方針等について助言を与えることにより、土地利用が市の意向を反映するよう誘導します。

大規模土地取引行為とする土地の規模は、5,000㎡以上とします。

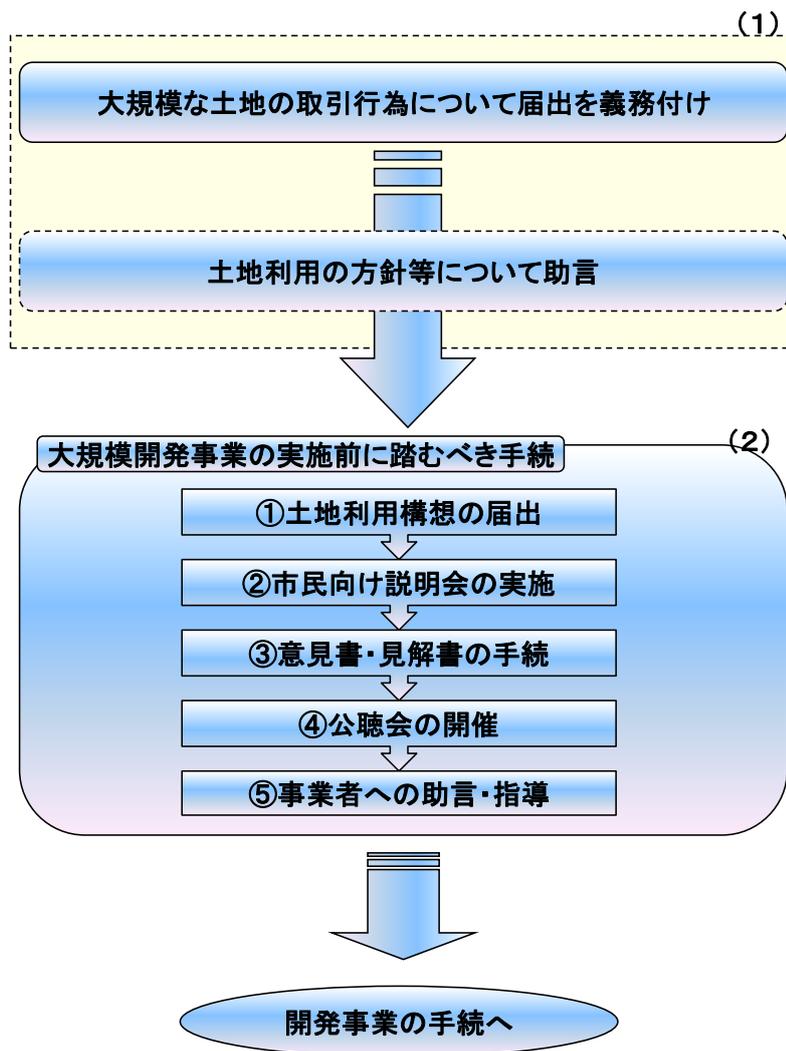
(2) 大規模開発事業の実施前に踏むべき手続

大規模開発事業は周辺地域への影響が大きい上、計画が具体化したのちの変更が難しいと考えられることから、通常の開発事業の手続に先立ち、その構想段階において次の手続を定めて必要に応じて実施することとし、市民の意向等が反映された開発事業となるよう誘導します。

- ① 土地利用構想の届出
- ② 市民向け説明会の実施
- ③ 意見書・見解書の手続
- ④ 公聴会の開催
- ⑤ 事業者への助言・指導

大規模開発事業は、次に掲げるものとします。

- ① 5,000㎡以上の開発事業
- ② 100戸以上の集合住宅の建築



3(3) 狭あい道路の拡幅の推進

◇ 必要な施策のあらまし

- ◆ 特に拡幅が必要な2項道路に接する敷地に建築物を建築する場合における後退用地の整備、維持管理のしくみを確立する。

◇ 条例に定める内容（案）

(1) 特に拡幅が必要な2項道路の指定

2項道路のうち、次に掲げる道路等を特に拡幅が必要な道路（以下「拡幅推進狭あい道路」という。）として指定することとします。

① 主要市道

② 「まちづくり計画」において拡幅する道路として計画された道路

(2) 拡幅推進狭あい道路に接する敷地における建築行為についての届出の義務付け

拡幅推進狭あい道路に接する敷地における建築行為について、建築確認申請前に市への届出を義務付け、後退用地の整備及び維持管理について協議を行うものとします。

(3) 後退用地の整備及び維持管理のしくみ

後退用地については、市に寄附又は無償貸与するものとした上、市が道路として維持管理することを基本とします。この際、後退用地を市へ寄附する場合については所有権移転手続を、無償貸与する場合については固定資産税の非課税手続を市が行うことができることとします。

(4) 助成金の交付

後退用地の整備に当たり支障物件の撤去又は移転を行った場合に、その費用の一部を助成することができるものとします。

