

**2(1) 狭山丘陵等の景観の保全****◇ 必要な施策のあらまし**

- ◆ 保全すべき緑の核である狭山丘陵における開発等が完全には規制されない状況下において、建築行為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。
- ◆ 景観形成を図るべき地区を必要に応じて追加できるようにする。

**◇ 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) 「景観重点基準」の設定

狭山丘陵の景観の保全と狭山丘陵の周辺地域における丘陵地と調和したまちづくりを誘導するため、「狭山丘陵景観重点地区」内において建築物の建築等を行う場合に配慮すべき基準を次のように定めます。

- ① 敷地内や接道部分で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こと。
- ② 垣又はさくの構造は、周辺に圧迫感を与えないものとする。
- ③ 彩度を抑えた色彩を基本とし、周辺の緑と調和させること。
- ④ その他市長が附属機関の意見を聴いて定める基準に適合させること。

## (3) 届出の義務付け

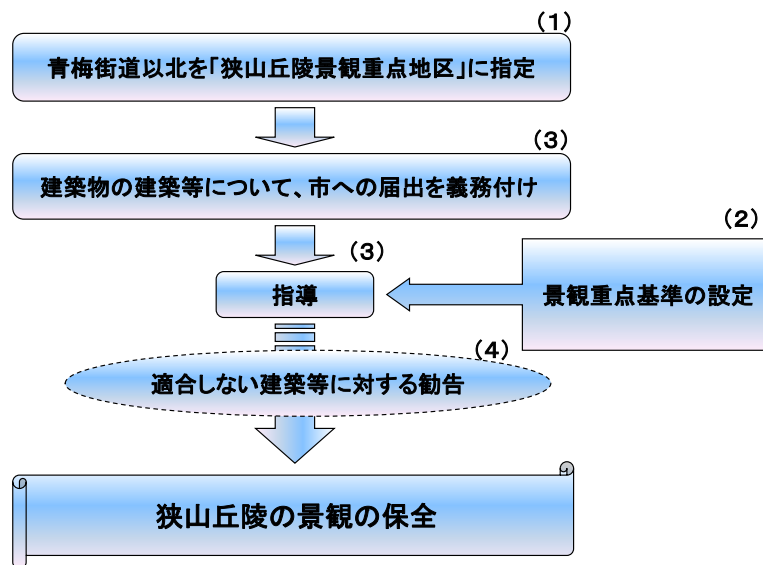
「狭山丘陵景観重点地区」内において建築物の建築等を行う者に対して、建築等の内容の変更が可能な時期までに、その内容を市に届け出ることを義務付けます。

届出を受けた市は、届出内容を確認し、建築等の内容が「景観重点基準」の内容に適合するよう指導するものとします。なお、届出内容を変更する場合も同様とします。

(※ 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。)

## (4) 基準に適合しない建築物の建築等に対する勧告

「狭山丘陵景観重点地区」内において「景観重点基準」に適合しない建築物の建築等しようとする者又はした者に対し、「景観重点基準」に適合させるために必要な措置をとるよう勧告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。



(5) 「景観形成地区」の指定及び「景観形成基準」の設定

「狭山丘陵景観重点地区」に指定した区域以外の区域において、景観を保全し、又は創出すべき必要があるときは、「景観形成地区」を指定することができることとし、「景観形成地区」内において建築物の建築等を行う場合に配慮すべき基準を定めることができることとします。

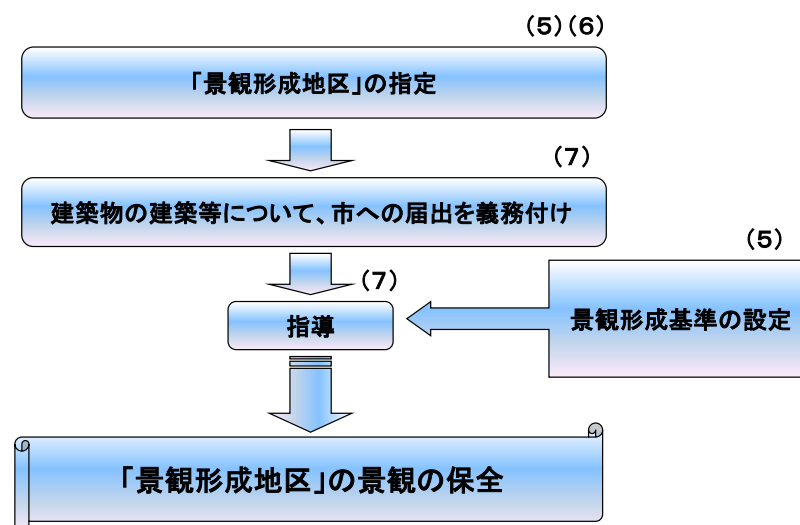
(6) 「景観形成地区」指定の手続

市が「景観形成地区」を指定する際は、指定しようとする区域及び定めようとする「景観形成基準」を示して、次の手続を踏むこととします。

- ① 説明会の開催等による周知
- ② 市民等からの意見の聴取
- ③ 附属機関の意見の聴取
- ④ 決定後の公告

(7) 届出の義務付け

「景観形成地区」内において建築物の建築等を行う場合について、「狭山丘陵景観重点地区」の規定を準用することとします。



## 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

- ◆ 都市計画公園・緑地の整備が進捗が思わしく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。

### ◇ 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

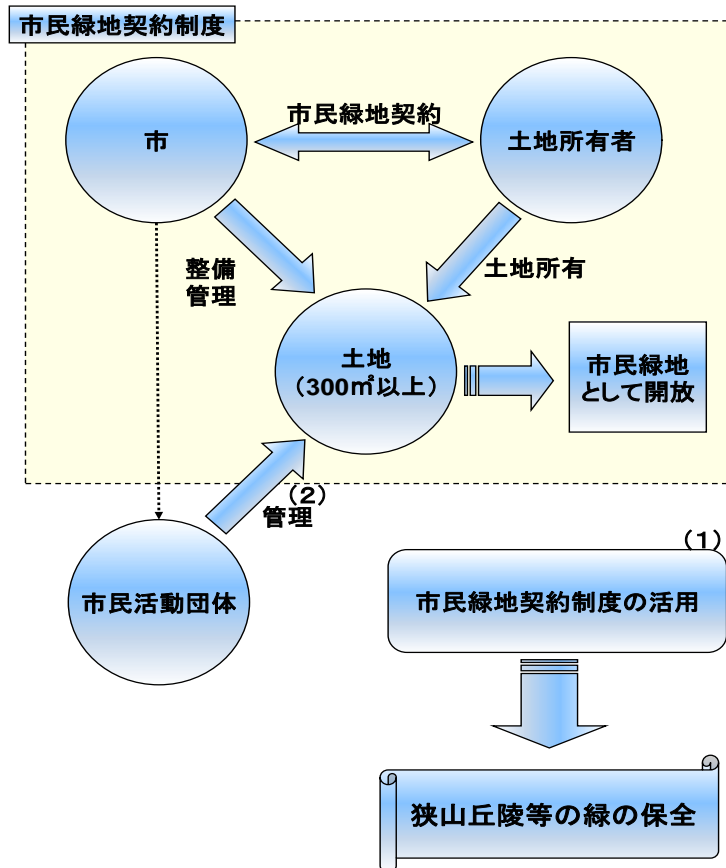
市民緑地契約の対象となる土地等の区域

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よる耕作面積の縮小に伴う生産緑地の指定の削除への流れを抑制するしくみが必要
- ◆ 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、保全につなげる。

## ◇ 条例に定める内容（案）

## (1) 市民活動団体の位置付け

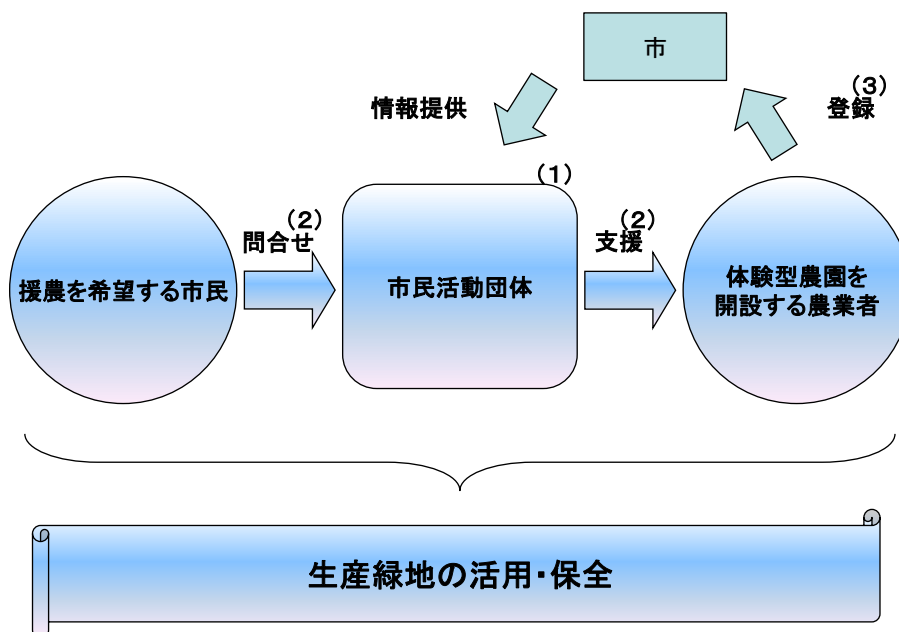
生産緑地を体験型農園として活用するための活動を行う市民活動団体を条例において位置付けます。

## (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、事業者、市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られとさ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  
大きな影響を与えられとされる事業を手続、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

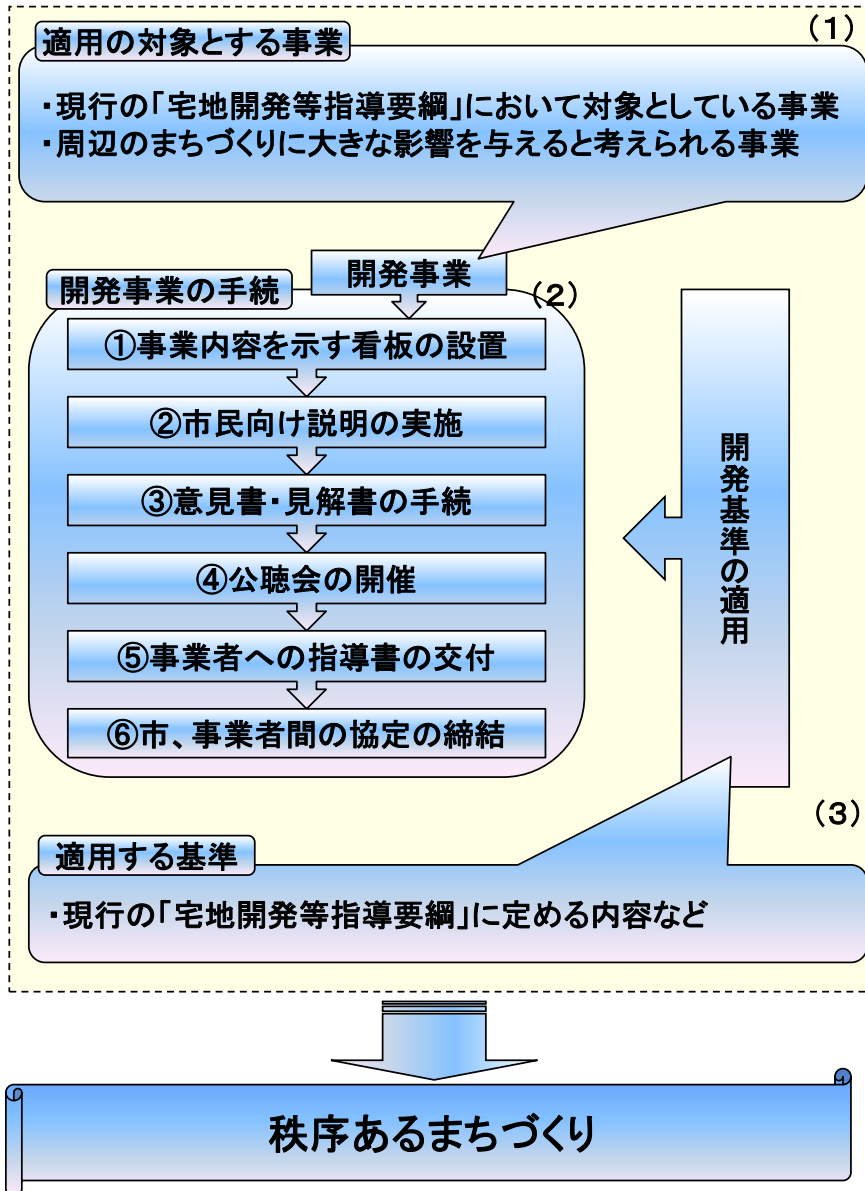
市民、事業者、市の三者の理解のもとで開発事業が実施されるよう、市民への情報周知及  
び意見聴取の手続を中心に次の内容について定め、必要に応じて実施することとします。

- 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

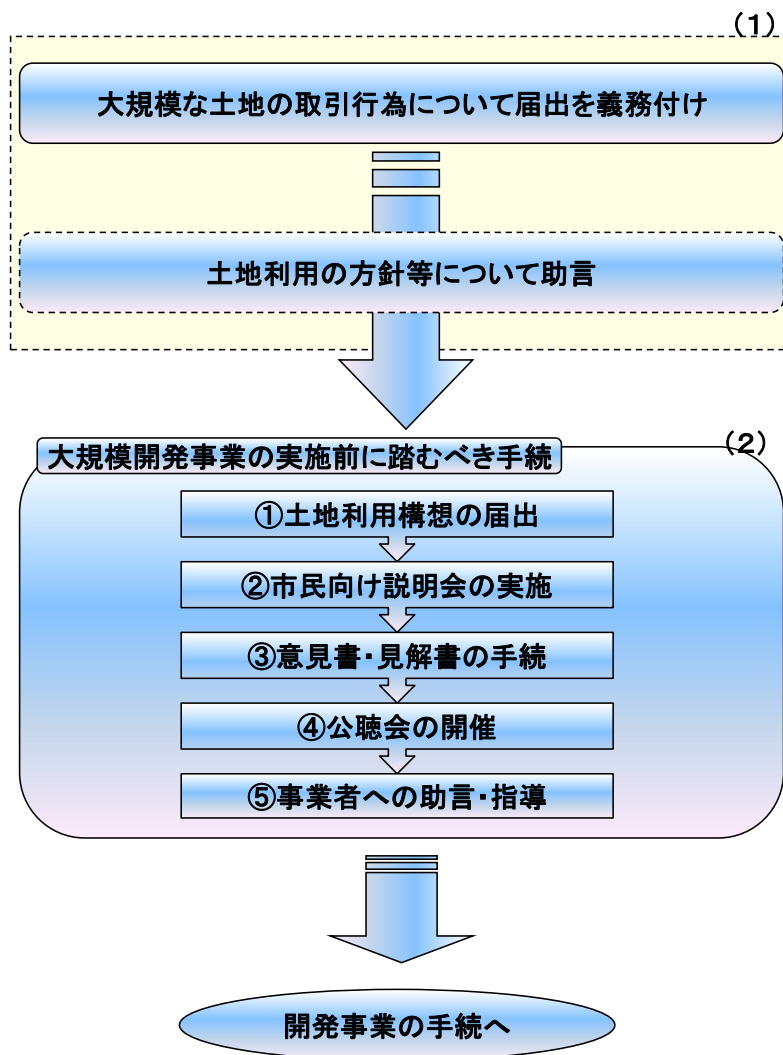
大規模開発事業は周辺地域への影響が大きい上、計画が具体化したのちの変更が難しいと考えられることから、通常の開発事業の手続に先立ち、その構想段階において次の手続を定めて必要に応じて実施することとし、市民の意向等が反映された開発事業となるよう誘導します。

- 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

- ◆ 優先的に拡幅整備が必要な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) 優先的に拡幅整備が必要な2項道路の指定

2項道路のうち、次に掲げる道路等を優先的に拡幅整備が必要な道路（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 「地区まちづくり計画」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は所有権移転手続を、無償貸与する場合に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。

