

1(1) 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30m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」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」内における200㎡以上の土地を有償で譲渡する場合、土地所有者に対して、譲渡しようとする日の3週間前までに市へ届け出ることを義務付けます。これにより、「新青梅街道沿道地区」における土地利用について助言する機会を留保するとともに、拡張予定地については建築物が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。

(3) 「新青梅街道沿道地区まちづくり計画」の策定

市の主導により住民等（※）を中心に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、検討することにより、「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」として定めることとします。なお、「新青梅街道沿道地区まちづくり協議会」の組織等については、規則で定めることとします。

（※住民等…「新青梅街道沿道地区」内に住所を有する者、事業を営む者、土地・建築物所有者等）

[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）

(4) 「新青梅街道沿道地区まちづくり計画」決定までの手続

市が「新青梅街道沿道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

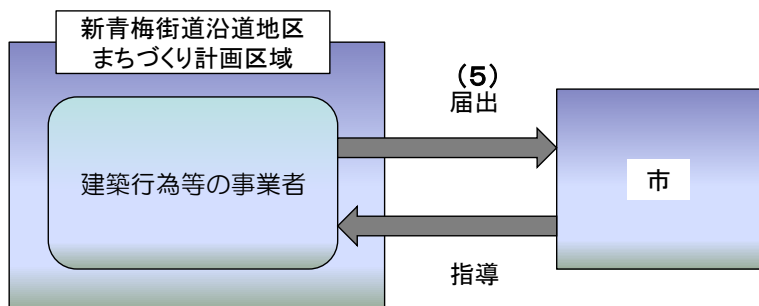
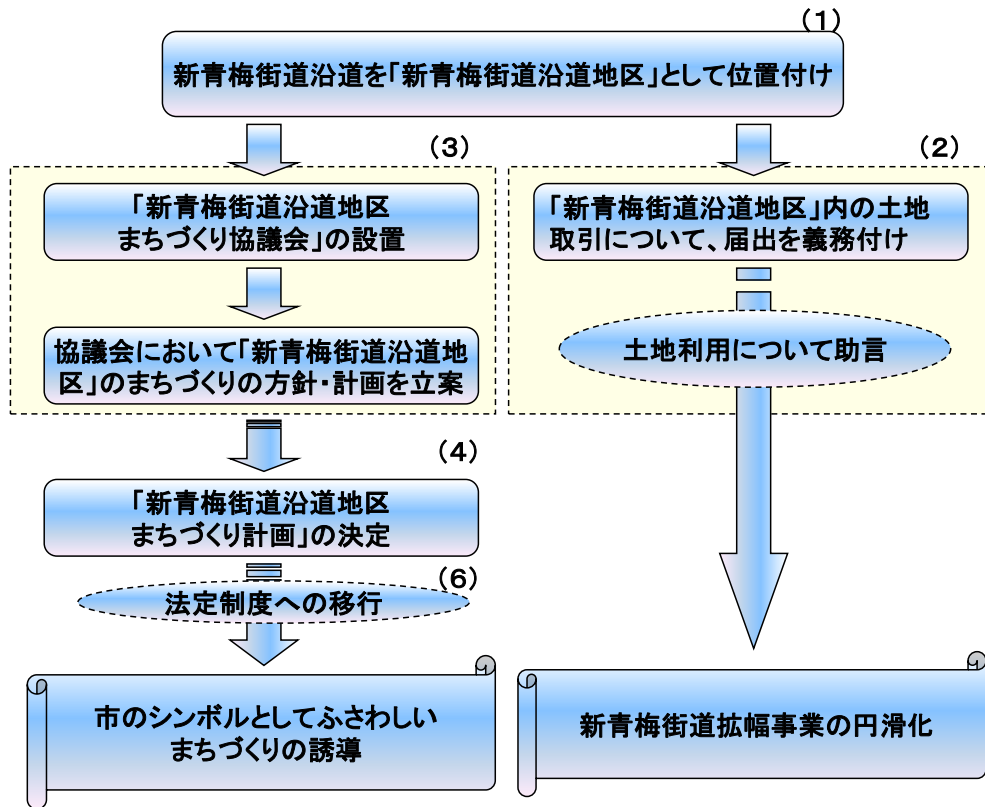
「新青梅街道沿道地区まちづくり計画」区域内において建築行為等を行う者は、着手の30日前までに建築行為等の内容を市に届け出るものとします。

届出を受けた市は、届出内容を確認し、建築行為等が「新青梅街道沿道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。)

(6) 法定制度への移行

「新青梅街道沿道地区まちづくり計画」に定める内容は、速やかにさらなる合意形成を進めて地区計画等の法定制度への移行に努め、実効性を高めるものとします。



1(2) 「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
- ④ 土地利用転換が見込まれる大規模な土地を含む地区

(2) 「推進地区」指定の手続

市が「推進地区」を指定する際は、指定しようとする区域を公告したのち、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

(3) 「推進地区まちづくり計画」の策定

市は、「推進地区」を指定したときは、住民等（※）を中心に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、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」として定めることとします。

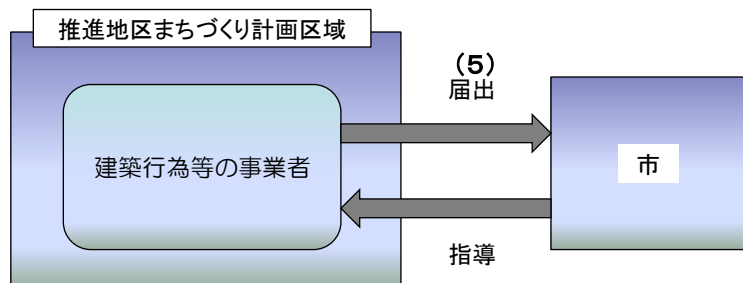
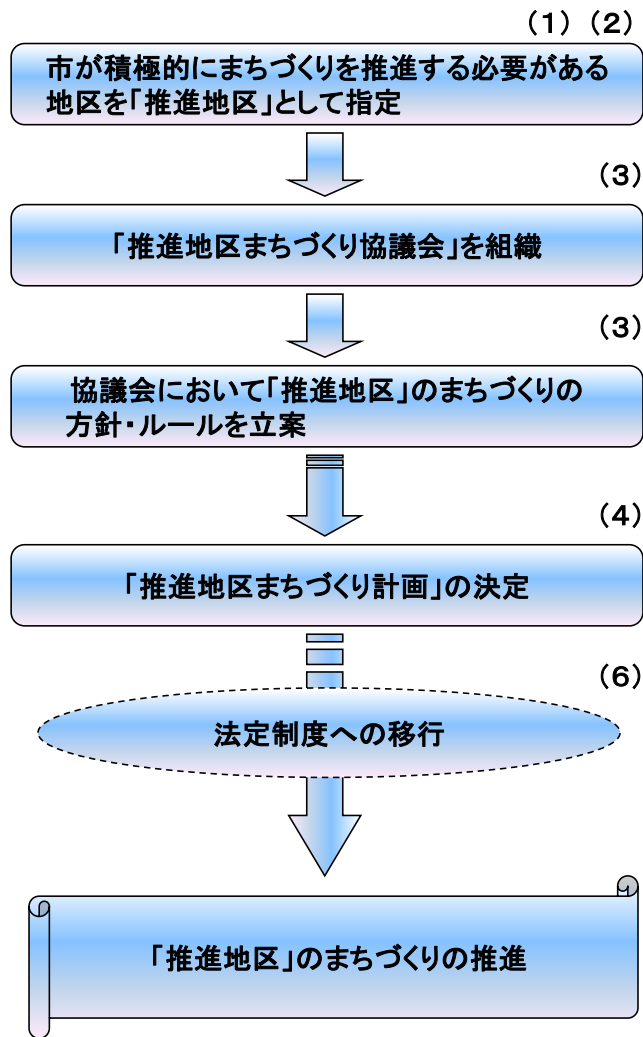
(※住民等…「推進地区」内に住所を有する者、事業を営む者、土地・建築物所有者等)

(4) 「推進地区まちづくり計画」決定までの手続

(5) 建築行為等の届出

(6) 法定制度への移行

(4)～(6)までについては、「新青梅街道沿道地区まちづくり計画」の規定を準用することとします（「新青梅街道沿道地区まちづくり計画」と同様の取扱いとします。）。



1(3) 市民発意の自主的まちづくりの促進

◇ 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）

I 「地区まちづくり計画」

(1) 「地区まちづくり計画」の制度化

市民が自発的・主体的に一定地区におけるまちづくりの方針やルールを話し合い、「地区まちづくり計画」として市に提案できることとします。

[想定される『地区まちづくり計画』の例]

- ◎ 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

(2) 「地区まちづくり協議会」の認定

「地区まちづくり計画」を定めるための話し合い等を行う市民の活動組織は、「地区まちづくり協議会」として市の認定を受けるものとし、市は認定した「地区まちづくり協議会」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、

また、まちづくりを発意し、「地区まちづくり協議会」を組織する前段階の数人の市民グループは、「地区まちづくり準備会」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「地区まちづくり準備会」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。

市は、認定に当たっては、附属機関の意見を聴くこととします（「地区まちづくり準備会」の認定については、必要に応じて）。

認定の要件は、次のとおりとします。

① 地区まちづくり協議会

ア 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。

イ 多数の住民等（※）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）

（※住民等…区域内に住所を有する者、事業を営む者、土地・建築物所有者等）

② 地区まちづくり準備会

①のア及び想定区域内の3世帯以上の住民等の参加

(3) 「地区まちづくり計画」の市への提案の要件

「地区まちづくり協議会」が「地区まちづくり計画」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) 「地区まちづくり計画」決定までの手続

提案された「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

ます。

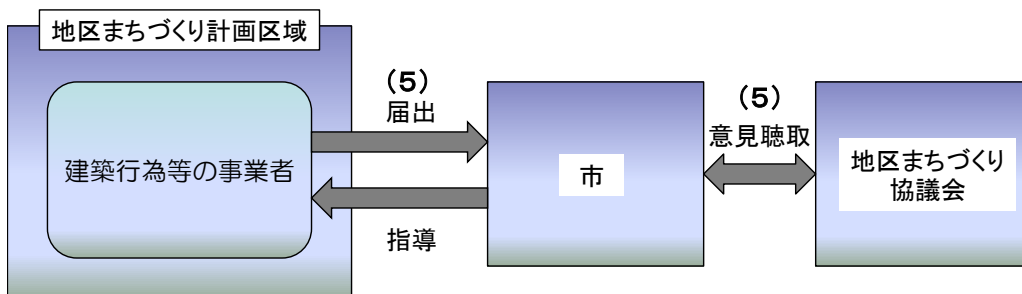
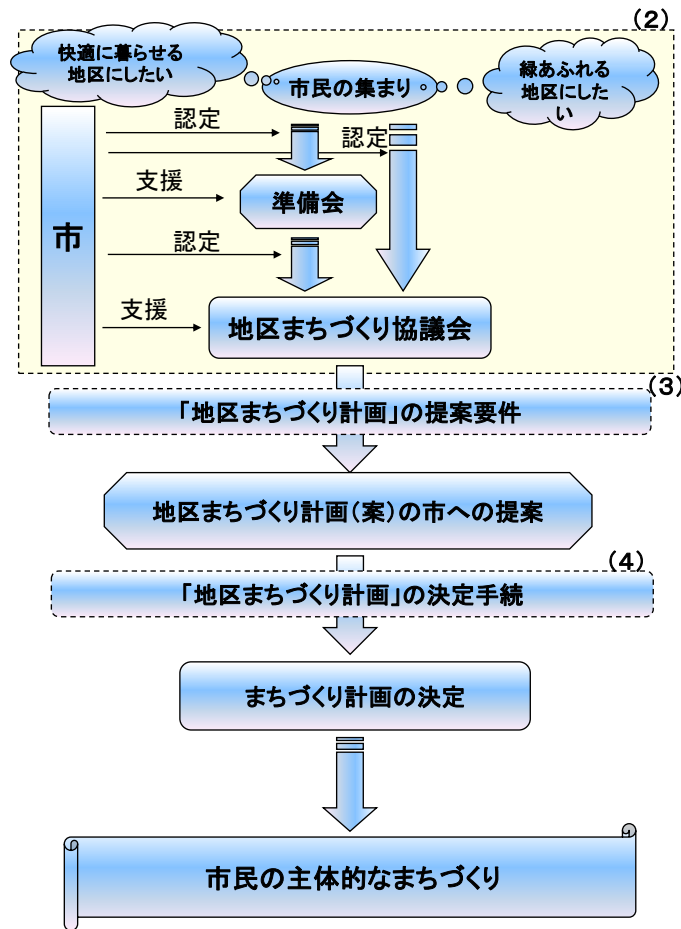
- ① 計画案の公告・縦覧
- ② 住民等からの意見書の提出
- ③ 附属機関の意見の聴取
- ④ 決定後の公告

(5) 建築行為等の届出

「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、届出内容に関する「地区まちづくり協議会」の意見を聴いて、建築行為等が「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。)



Ⅱ 「テーマ型まちづくり方策」

(1) 「テーマ型まちづくり方策」の制度化

市民が自発的・主体的に特定のテーマに関するまちづくりの方策を話し合い、「テーマ型まちづくり方策」として市に提案できることとします。

[想定される『テーマ型まちづくり方策』の例]

- ◎ 緑の創出（垣・さくの緑化、敷地内に木を植える等）
 - ◎ 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) 「テーマ型まちづくり協議会」の認定

「テーマ型まちづくり方策」を定めるための話し合い等を行う市民の活動組織は、「テーマ型まちづくり協議会」として市の認定を受けるものとし、市は認定した「テーマ型まちづくり協議会」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、

また、まちづくりを発意し、「テーマ型まちづくり協議会」を組織する前段階の数人の市民グループは、「テーマ型まちづくり準備会」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「テーマ型まちづくり準備会」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。

市は、認定に当たっては、附属機関の意見を聴くこととします（「テーマ型まちづくり準備会」の認定については、必要に応じて）。

認定の要件は、次のとおりとします。

① テーマ型まちづくり協議会

- ア 対象とするテーマが市のまちづくりに関するものであり、基本理念に即していること。
- イ 市民の自由な参加が保障されていること。
- ウ 多数の市民の参加（おおむね10世帯以上の市民の参加を想定）

② テーマ型まちづくり準備会

- ①のア・イ及び3世帯以上の市民の参加

(3) 「テーマ型まちづくり方策」の市への提案の要件

「テーマ型まちづくり協議会」が「テーマ型まちづくり方策」について、関係する市民等に十分な説明及び意見聴取を行っていることを提案の要件とします。

(4) 「テーマ型まちづくり方策」の提案に対する意見聴取の手続

「テーマ型まちづくり協議会」から「テーマ型まちづくり方策」が市に提案された際の意見聴取の手続として、次の内容について定めます。

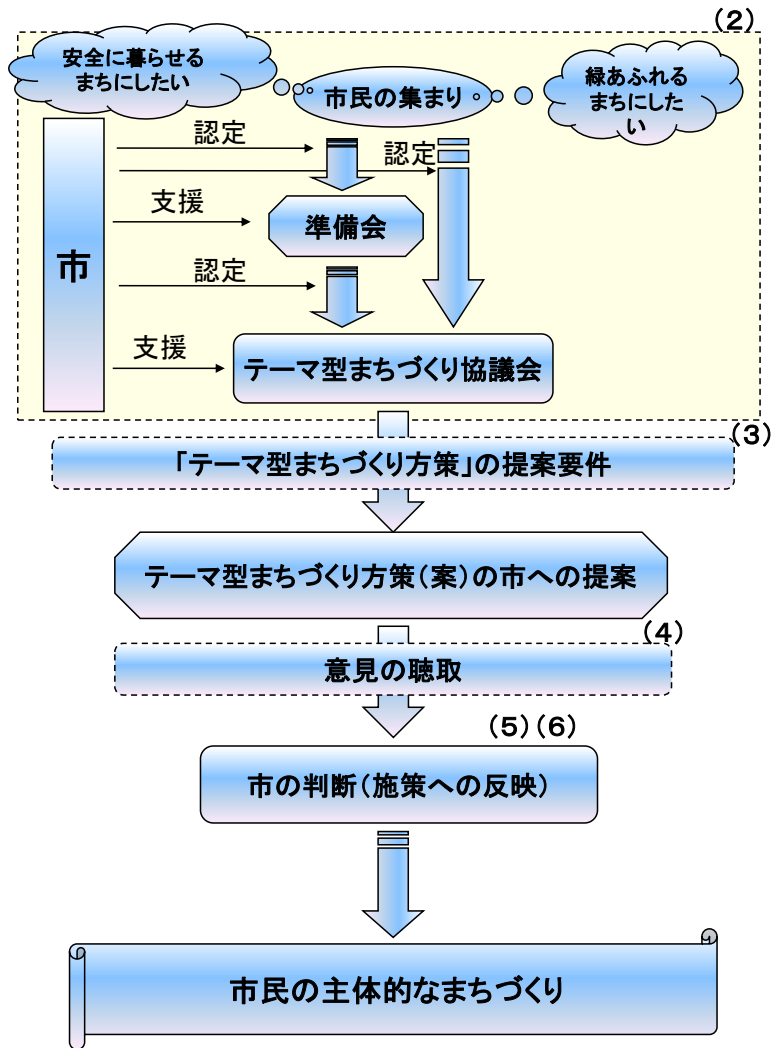
- ① 提案内容の公告・縦覧
- ② 「テーマ型まちづくり協議会」の参加による説明会の実施
- ③ 市民等からの意見書の提出
- ④ 附属機関の意見の聴取

(5) 提案に対する市の判断

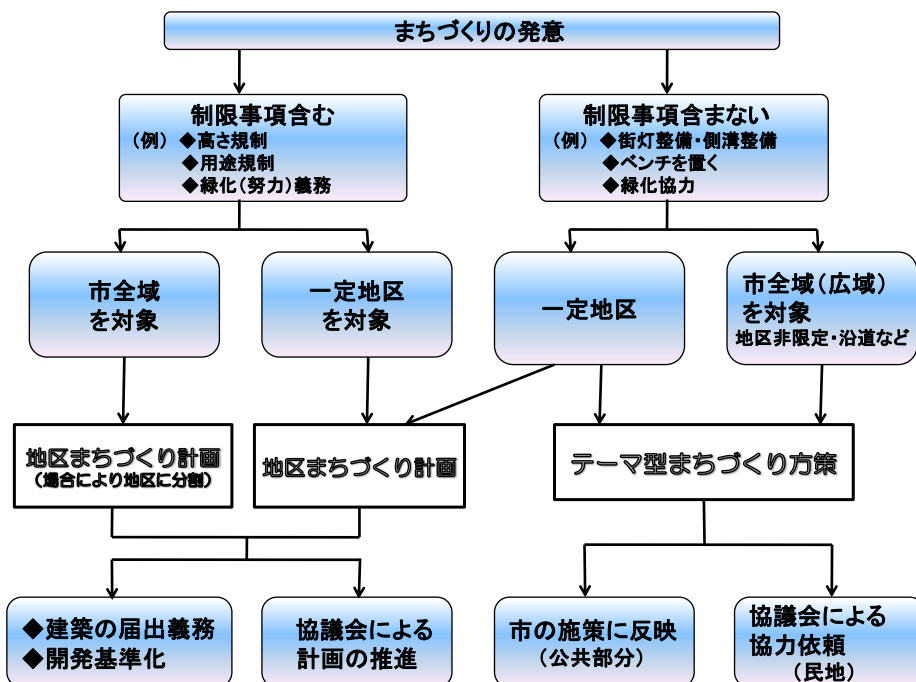
市は、意見聴取手続の結果を勘案し、提案を採用するかどうか判断するものとし、その結果を公告するものとし、

(6) 市の施策への反映

市は、提案された「テーマ型まちづくり方策」が市のまちづくりに関し有益であると判断したときは、その内容を市の施策に反映するよう努めることとします。



◎ 「地区まちづくり計画」と「テーマ型まちづくり方策」の考え方



1(4) 市民主体の都市計画の推進

◇ 必要な施策のあらまし

- ◆ 「地区まちづくり協議会」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。

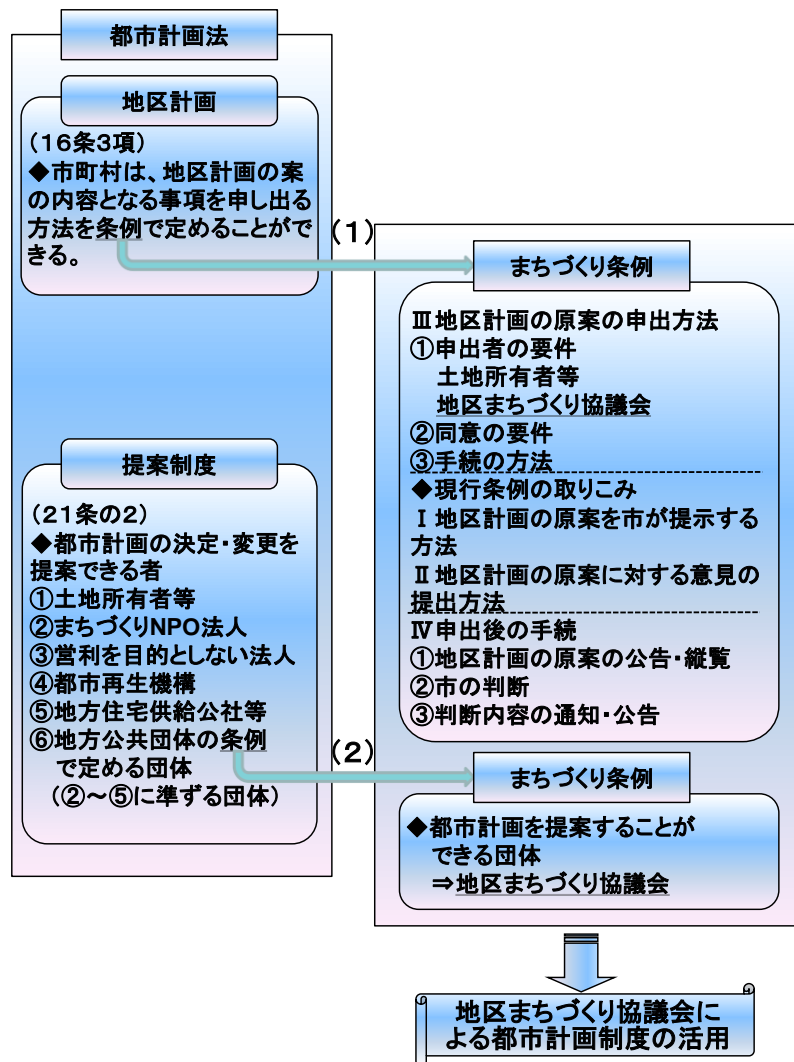
そこで、申出の要件、手続の方法等を定めます。特に、申出をすることができる者に「地区まちづくり協議会」を規定し、「地区まちづくり協議会」が「地区計画」の活用による実効性のあるまちづくりを検討できるようにします。

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、「地区まちづくり協議会」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「地区まちづくり協議会」
(※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。)

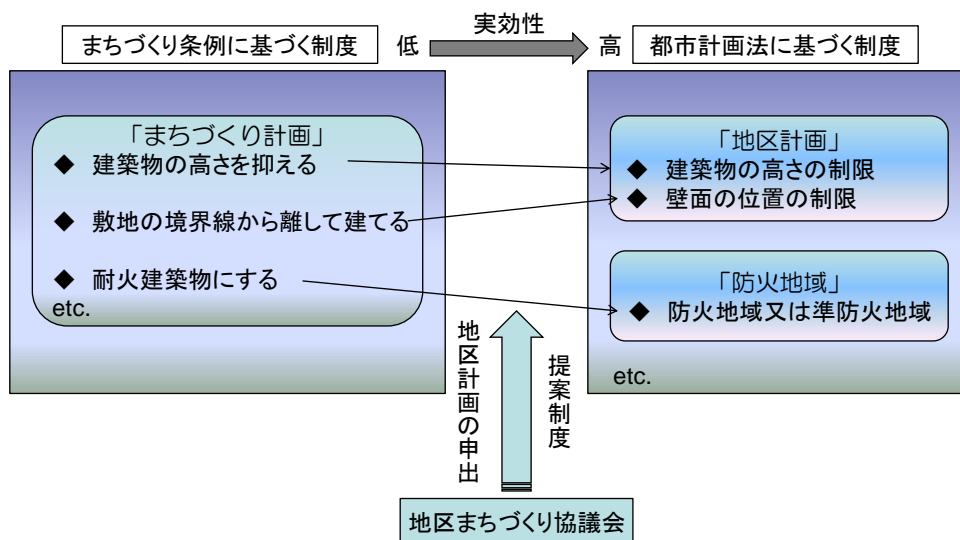
③ 手続の方法

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、「景観重点基準」として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、丘陵地の街並みと調和させること。
- 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

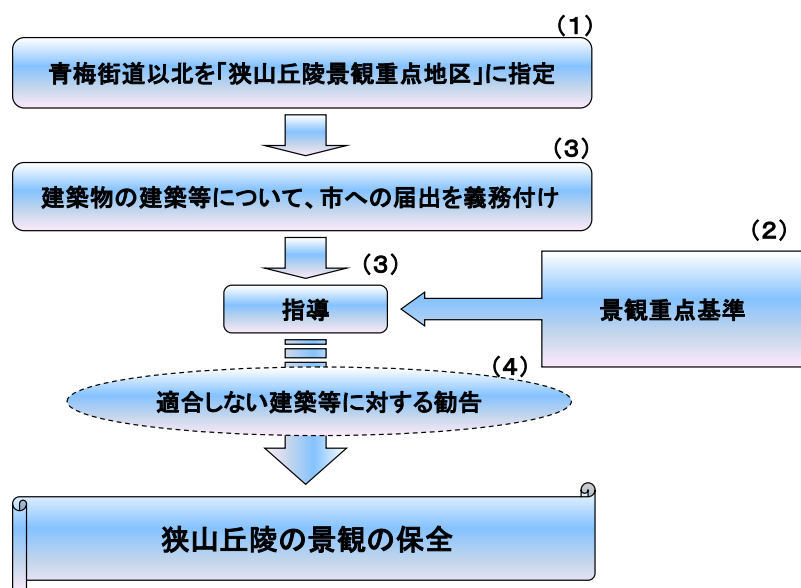
「狭山丘陵景観重点地区」内において建築物の建築等を行う者に対して、建築確認申請の30日前までに、その内容を市に届け出ることを義務付けます。

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、過料を科する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、「景観形成基準」として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を公告したのち、次の手続を踏むこととします。

- ① 市民等からの意見の聴取
- ② 附属機関の意見の聴取
- ③ 決定後の公告

(7) 「景観形成基準」設定の手続

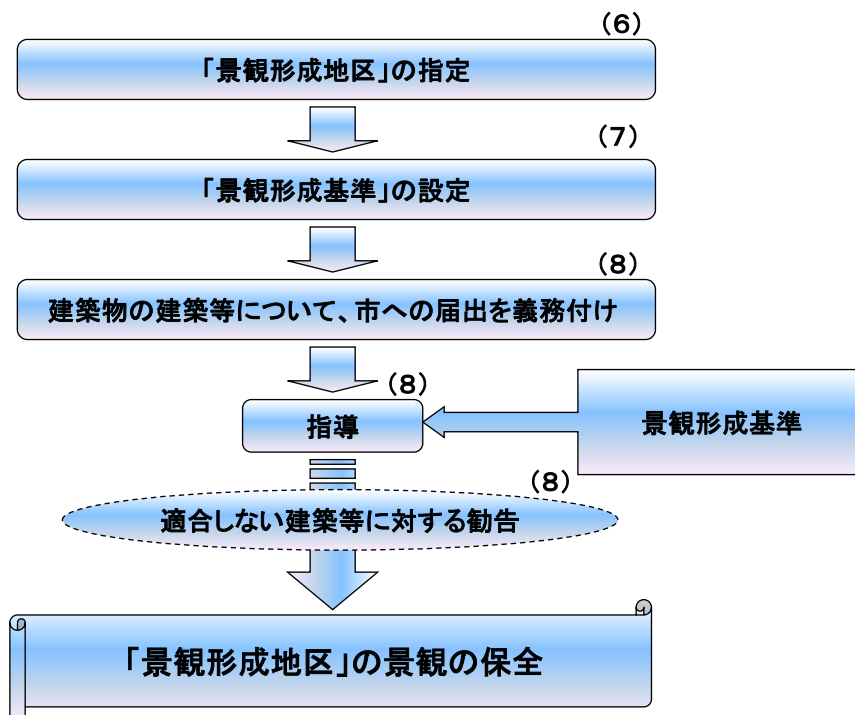
市は、「景観形成地区」を指定したときは、次の手続により「景観形成基準」を定めることとします。

- ① 「景観形成基準」の案の公告
- ② 説明会の開催等による周知
- ③ 住民等（※）からの意見の聴取
- ④ 附属機関の意見の聴取
- ⑤ 決定後の公告

（※住民等…「景観形成地区」内に住所を有する者、事業を営む者、土地・建築物所有者等）

(8) 届出の義務付け及び基準に適合しない建築物の建築等に対する勧告

「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（「狭山丘陵景観重点地区」と同様の取扱いとします。）。



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。

別に定める基準を満たす土地について当該土地の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。

[想定される基準の内容]

- ① 都市計画公園又は都市計画緑地の区域内の300㎡以上の土地であること。
- ② 公道に接続していること。
- ③ 急傾斜地、地すべり等の危険がある土地等利用者の安全が確保できないおそれのある土地でないこと。
- ④ 土地の境界に関し、他の地権者と争いが無いこと。

(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

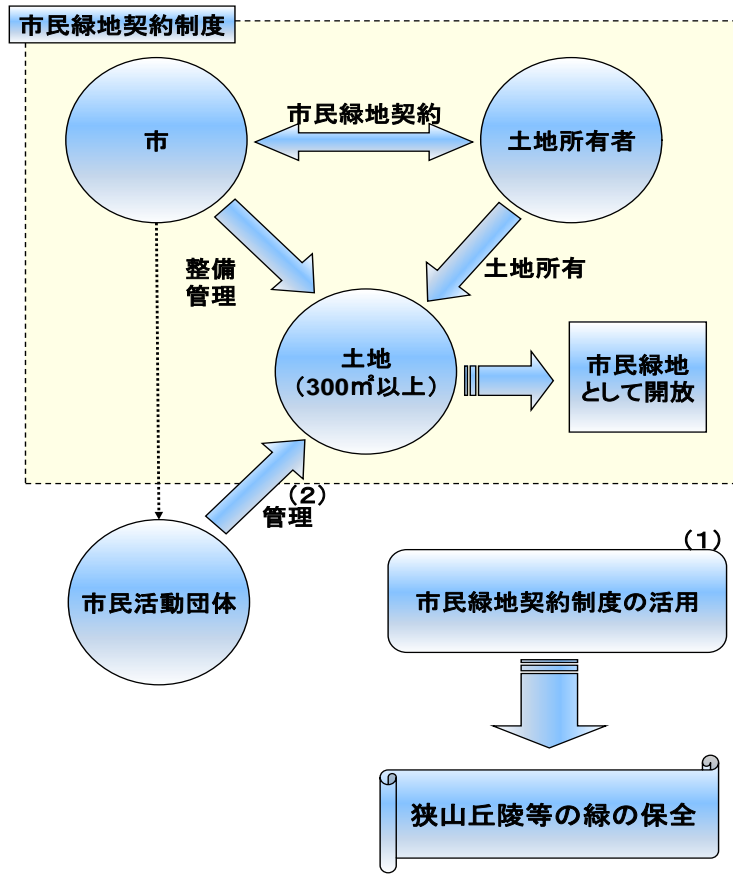
市民緑地契約の対象となる土地等の区域

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) 「体験型農園園芸指導補助員」の位置付け

生産緑地の体験型農園としての活用に資する活動を行うため、「体験型農園園芸指導補助員」を置くこととします。

(2) 「体験型農園園芸指導補助員」の任務、登録等

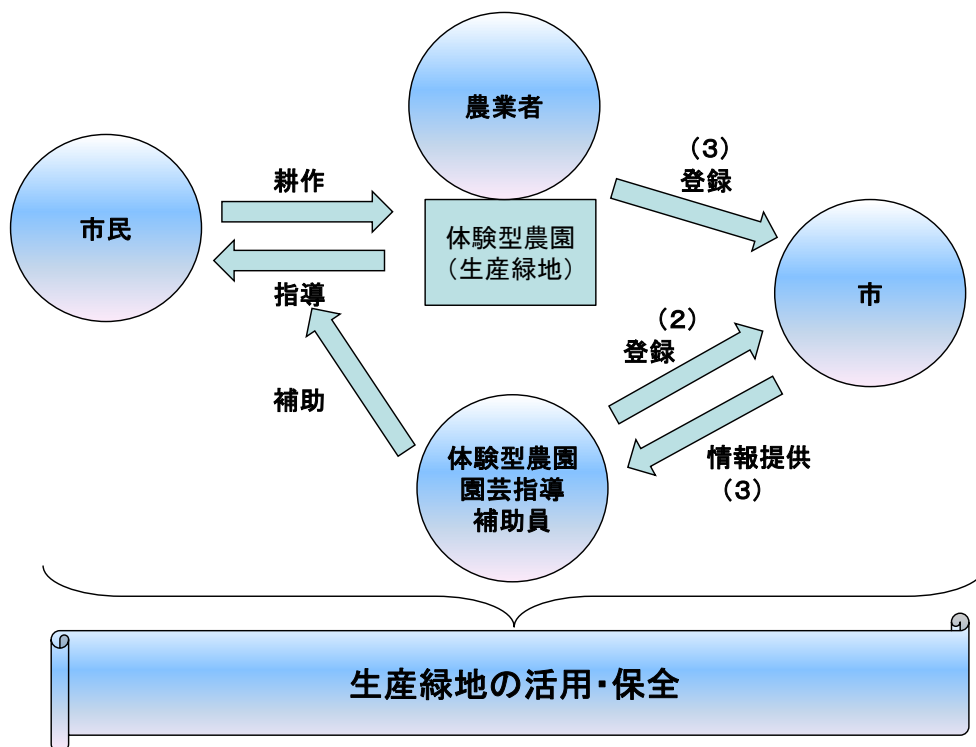
「体験型農園園芸指導補助員」は、体験型農園を開設する農業者による農園管理や園芸指導等を補助するものとします。

「体験型農園園芸指導補助員」の資格要件は別に定めることとします。また、「体験型農園園芸指導補助員」になろうとする者は、市の登録を受けることとします。

(3) 体験型農園の登録等

農業者は、生産緑地である体験型農園において「体験型農園園芸指導補助員」による補助を受けようとするときは、当該体験型農園を市に登録するものとします。

市は、登録した体験型農園の内容を「体験型農園園芸指導補助員」に対して情報提供することとします。



資料 5 - 4 参照

資料 5 - 4 参照

資料 5 - 4 参照

資料 5 - 4 参照

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。

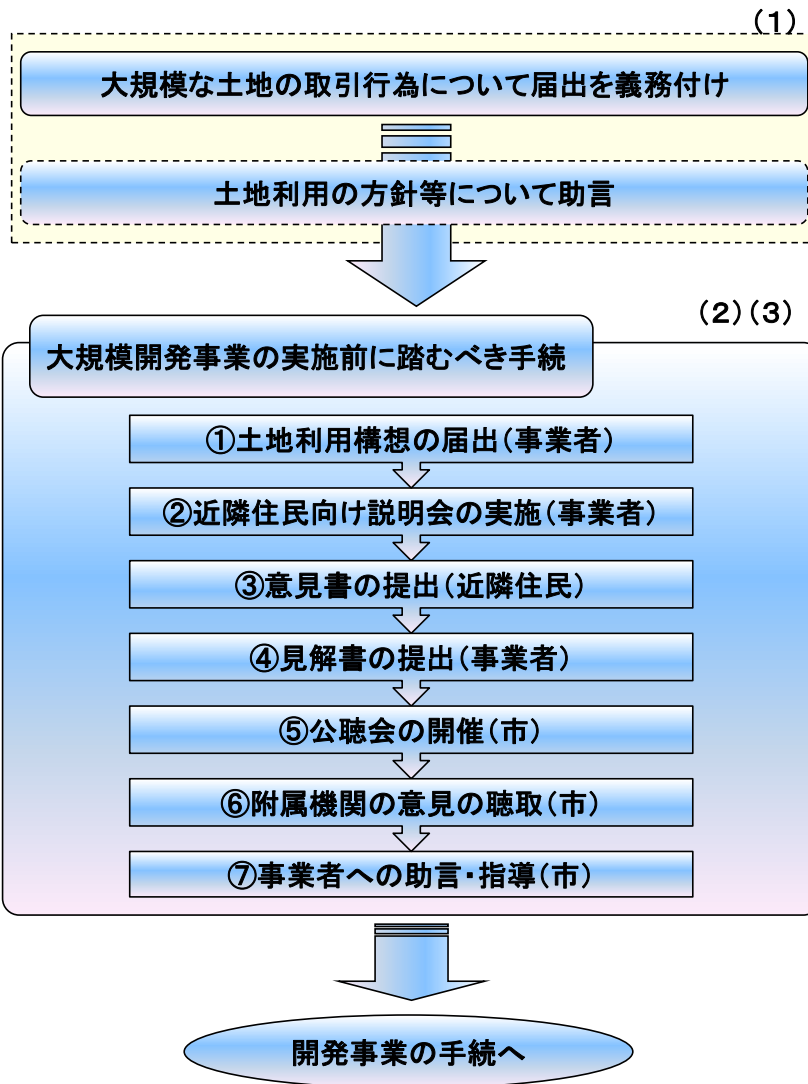
(2) 大規模開発事業の実施前に踏むべき手続

大規模な開発事業は、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 事業者による、土地利用構想の届出
- ② 事業者による、近隣住民向け説明会の実施
- ③ 近隣住民による、事業に対する意見書の提出
- ④ 事業者による、見解書の提出
- ⑤ 市による、公聴会の開催
- ⑥ 市による、附属機関の意見の聴取
- ⑦ 市から事業者への助言・指導

大規模開発事業は、次に掲げるものとします。

- ① 事業区域面積5,000㎡以上の開発事業
- ② 計画戸数100戸以上の集合住宅の建築



資料 5 - 4 参照

3(4) 狭あい道路の拡幅の推進

◇ 必要な施策のあらまし

- ◆ 2項道路（建築基準法の施行日において、現に建築物が建ち並んでいる幅員4m未満の道で、特定行政庁（東京都）が指定したもの）のうち、拡幅整備を優先的に行うべき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

優先的に拡幅整備が必要な道路として、2項道路のうち次に掲げる道路等を「拡幅推進狭あい道路」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」指定の手続

市が「拡幅推進狭あい道路」を指定する際は、指定しようとする道路を公告したのち、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

(3) 「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。

(4) 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。

(5) 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。

