

武蔵村山市まちづくり条例策定委員会

報告書(案)

平成22年11月

はじめに

目 次

I	まちづくり条例の基本的事項	1
1	まちづくり条例の目的	1
2	用語の定義	1
3	まちづくりの基本理念	1
4	市・市民等・事業者の責務	2
II	まちづくりを進めるしくみとルール	3
1	参加と協働によるまちづくり	5
(1)	新青梅街道沿道まちづくりの推進	5
(2)	「推進地区」の積極的なまちづくり	7
(3)	市民発意の自主的まちづくりの促進	9
(4)	市民主体の都市計画の推進	13
2	狭山丘陵を中心とした緑と農のまちづくり	16
(1)	狭山丘陵の景観の保全	16
(2)	「景観形成地区」における景観形成の誘導	18
(3)	都市計画公園・緑地域における市民緑地契約制度の活用の促進	20
(4)	生産緑地の保全	22
3	秩序ある開発事業等によるまちづくり	23
(1)	開発事業の手續と基準の条例化	23
(2)	大規模開発事業等にかかわる手續	28
(3)	大規模事業活動の撤退時等における手續の義務付け	32
(4)	狭あい道路の拡幅の推進	33
III	まちづくり条例に規定するその他の事項	35
1	附属機関（（仮称）まちづくり審議会）の設置	35
2	まちづくりの支援	35
3	まちづくり条例の実効性の確保	36
◎	参考資料	37

I まちづくり条例の基本的事項

1 まちづくり条例の目的

まちづくり条例そのもののねらいとして、次のように定めることとします。

まちづくり条例の目的

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、まちづくりの基本理念並びに市、市民等（※）及び事業者の責務を明らかにするとともに、まちづくりにおける市民参加のしくみ、開発事業の手續及び基準、開発許可の基準その他の都市計画法の規定に基づく事項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を目的とする。

（※市民等…市内に住所を有する者、市内で事業を営む者及び市内に所在する土地・建築物の所有者等。以下同じ。）

2 用語の定義

3 まちづくりの基本理念

目指すまちづくりを実現するために、まちづくりの基本理念として、まちづくりのあらゆる場面において尊重すべき考え方を次のように定めます。

① 協働のまちづくり

まちづくりは、市民等、事業者、市の相互の信頼と役割分担のもと、三者の協働により行わなければならない。

② 土地の公共の福祉優先と環境負荷の少ない社会の構築

まちづくりは、土地についての公共の福祉優先等について定める土地基本法の理念、及び環境への負荷の少ない持続的発展が可能な社会の構築等について定める環境基本法の理念を踏まえて行わなければならない。

③ 地域・地区の特性を生かしたまちづくり

まちづくりは、地域・地区の特性を生かして、狭山丘陵に代表される緑を守り、はぐくみながら、すべての人にやさしく、いきいきと暮らせるまちにしていけることを基本に行わなければならない。

4 市・市民等・事業者の責務

まちづくりを進めるに当たっては、市、市民等、事業者の三者の役割分担のもと、協働により取り組むことが重要であることから、三者それぞれの責務として次の内容について定めます。

(1) 市の責務

- ① 市民等、事業者の両者の支援及び誘導
- ② まちづくりに必要な施策の総合的实施
- ③ まちづくりに関する情報の提供

(2) 市民等の責務

- ① まちづくりへの主体的かつ積極的な参加
- ② 市のまちづくり施策への協力

(3) 事業者の責務

- ① 地域の良い環境確保のための措置
- ② 市のまちづくり施策及び地域のまちづくり活動への協力
- ③ 開発事業に伴う紛争の予防及び解決

Ⅱ まちづくりを進めるしくみとルール

まちづくりの基本理念を実際のまちづくりにおいて具現化するためのまちづくりのしくみとルールを定めます。

武蔵村山市にふさわしいまちづくりを進めるために、次の3つの視点に着目して制度を構築する必要があります。

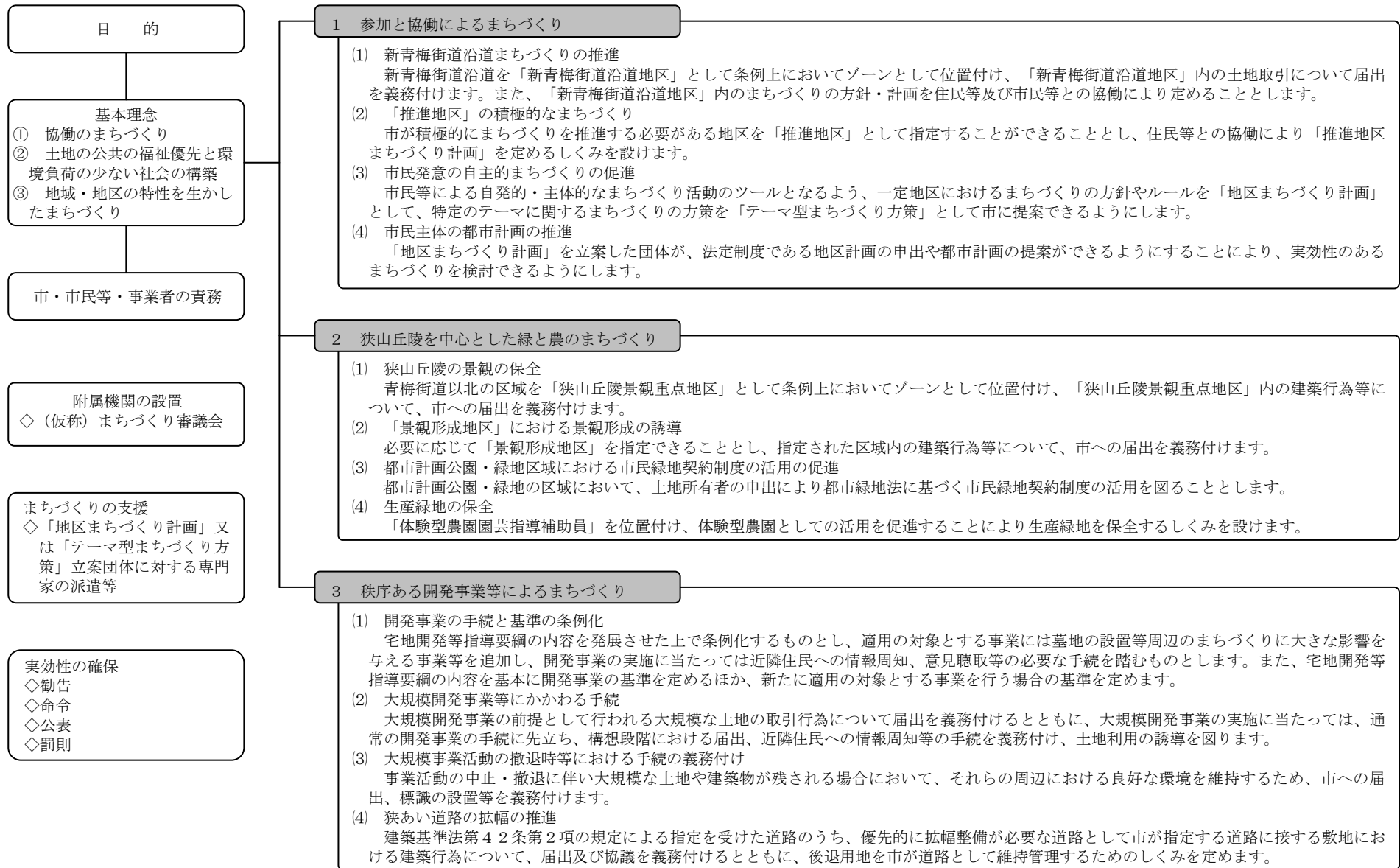
1 参加と協働によるまちづくり

2 狭山丘陵を中心とした緑と農のまちづくり

3 秩序ある開発事業等によるまちづくり

その体系を示すと、次のとおりとなります。

武蔵村山市まちづくり条例の体系



1 参加と協働によるまちづくり

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

(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

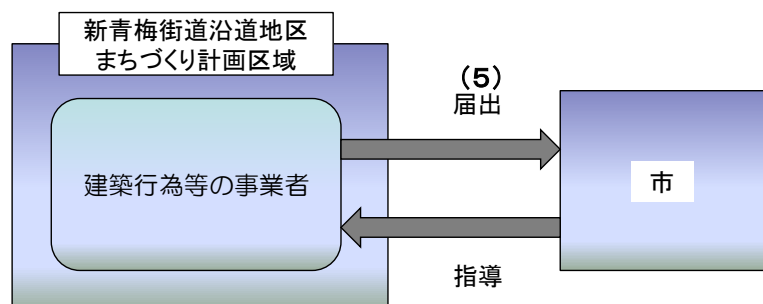
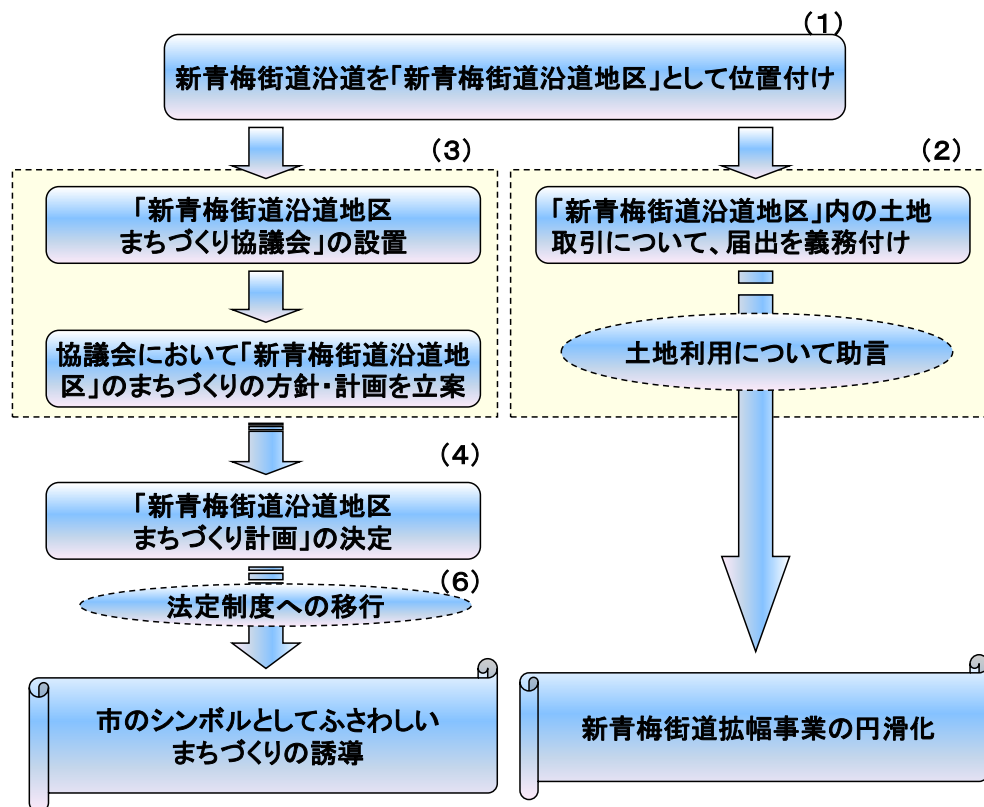
「新青梅街道沿道地区まちづくり計画」区域内において建築行為等を行う者は、着手の30日前までに建築行為等の内容を市に届け出るものとします。

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、過料を科する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積極的に推進する上で欠かせない、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

(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。

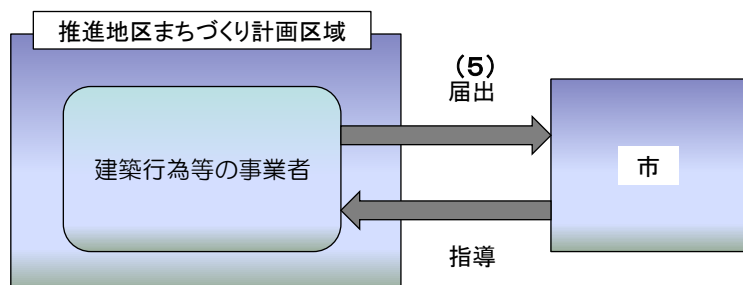
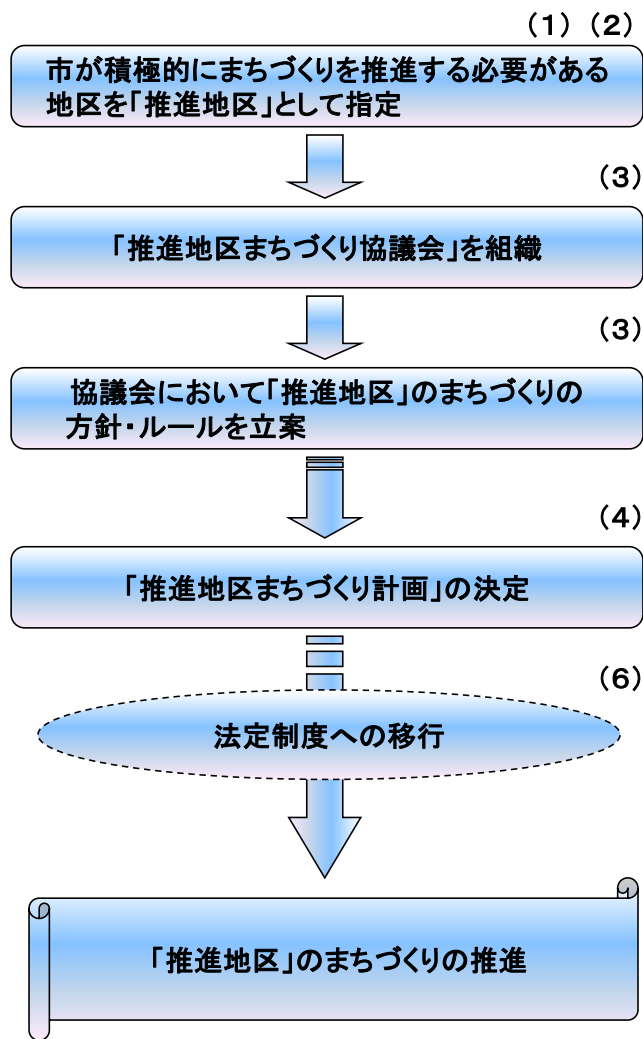
(※住民等…「推進地区」内に住所を有する者、事業を営む者、土地・建築物所有者等)

(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

1 「地区まちづくり計画」

(1) 「地区まちづくり計画」の制度化

市民等が自発的・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。

提案を受けた市は、「地区まちづくり計画」を決定するかどうか、必要な手続を経て判断します。

[想定される『地区まちづくり計画』の例]

- ◎ 道路等公共施設を整備、改善する。
- ◎ 生垣等の敷地内の緑を増やす。
- ◎ 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等の活動組織は、「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等のグループは、「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歳以上の住民等の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「住民等の過半数の同意」と定めます。

(4) 「地区まちづくり計画」の提案に対する意見聴取の手続

「地区まちづくり協議会」から市に対して「地区まちづくり計画」の提案があったときは、市は、次に掲げるところにより意見聴取を行うこととします。

- 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

(5) 「地区まちづくり計画」の決定

市は、意見聴取の内容を勘案して提案を採用するかどうか判断し、提案を採用するときは、当該提案の内容を「地区まちづくり計画」として決定するものとします。

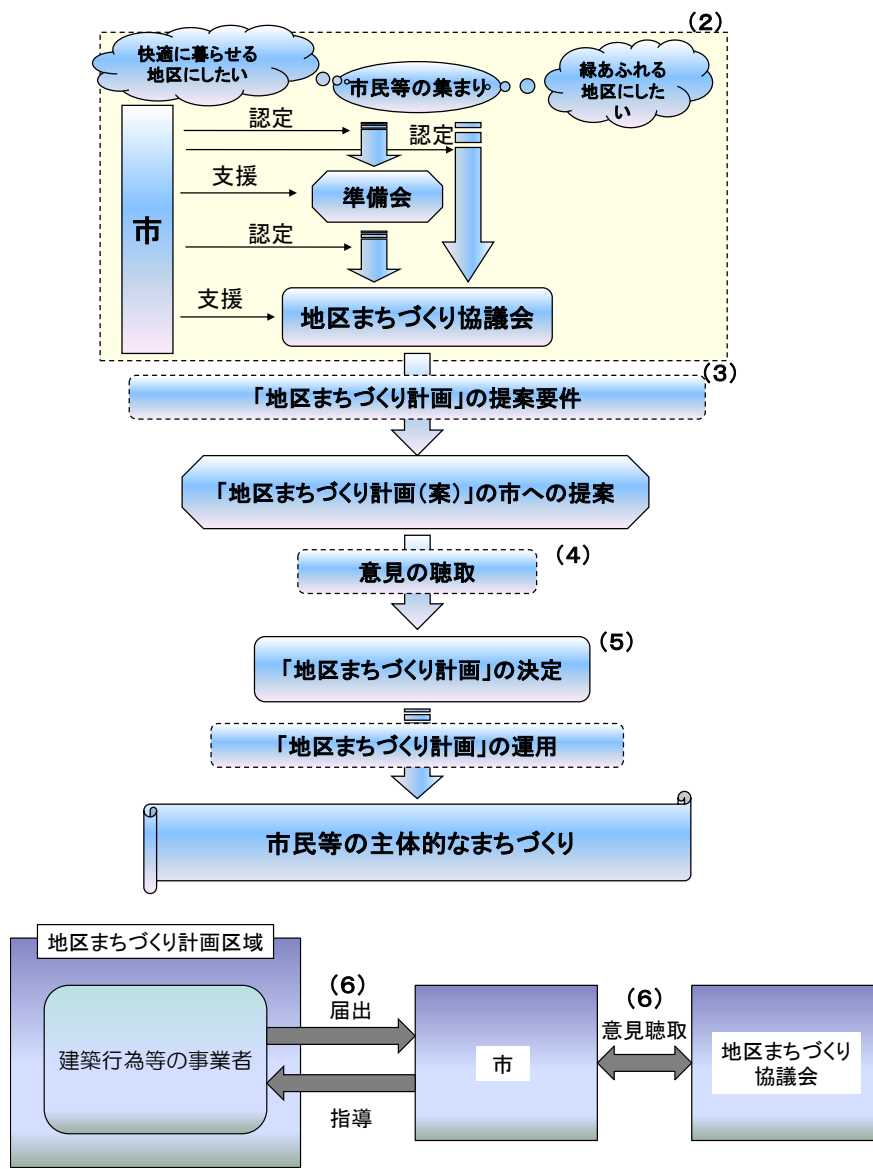
また、判断の結果を公告するものとします。

(6) 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、過料を科することができることとします。)



2 「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

市民等が自発的・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。

提案を受けた市は、「テーマ型まちづくり方策」を認定するかどうか、必要な手続を経て判断します。

[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等の活動組織は、「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等のグループは、「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 市民等の自由な参加が保障されていること。
- ウ 多数の市民等の参加（おおむね10世帯以上の市民等の参加を想定）

② テーマ型まちづくり準備会

- ①のア・イ及び3世帯以上の市民等の参加

(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」から市に対して「テーマ型まちづくり方策」の提案があったときは、市は、次に掲げるところにより意見聴取を行うこととします。

- 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

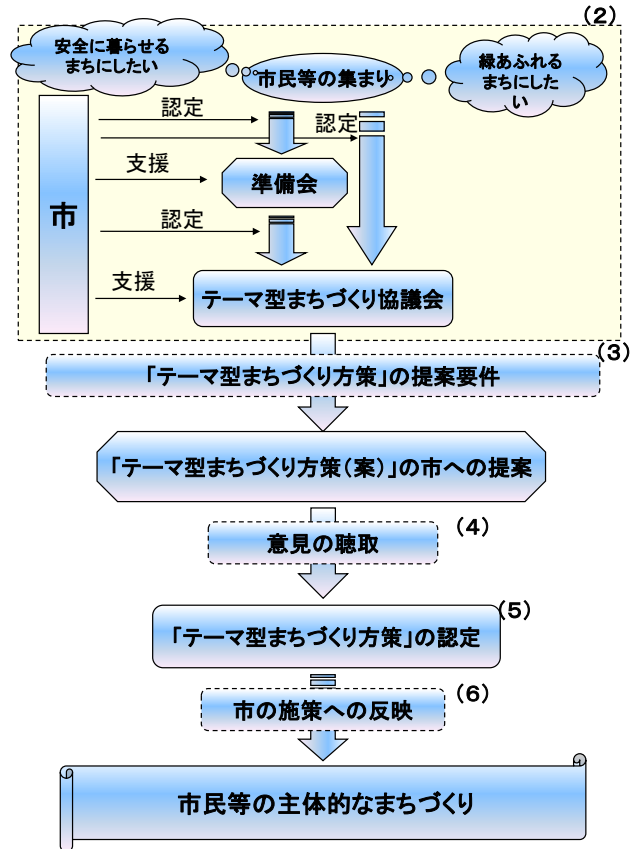
(5) 「テーマ型まちづくり方策」の認定

市は、意見聴取の内容を勘案して提案を採用するかどうか判断し、提案を採用するときは、当該提案の内容を「テーマ型まちづくり方策」として認定するものとし、

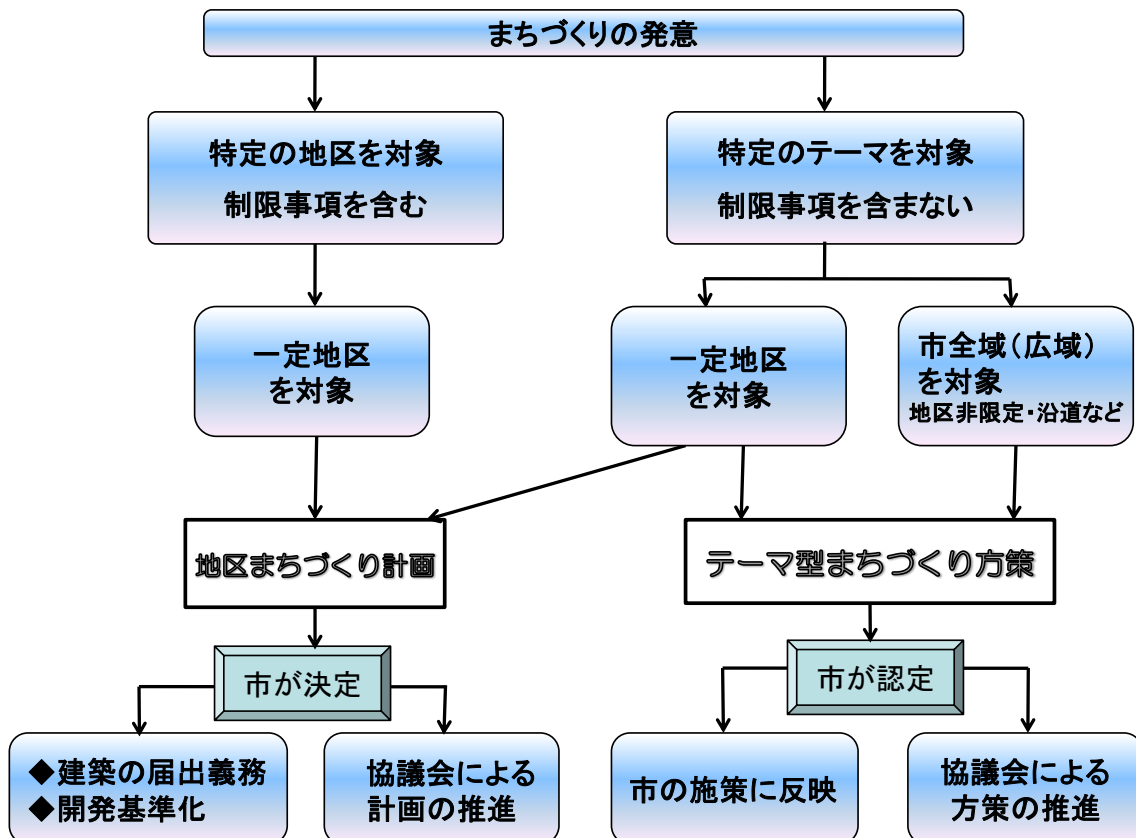
また、判断の結果を公告するものとし、

(6) 市の施策への反映

市は、認定した「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認めるときは、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

(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、住民又は利害関係人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。

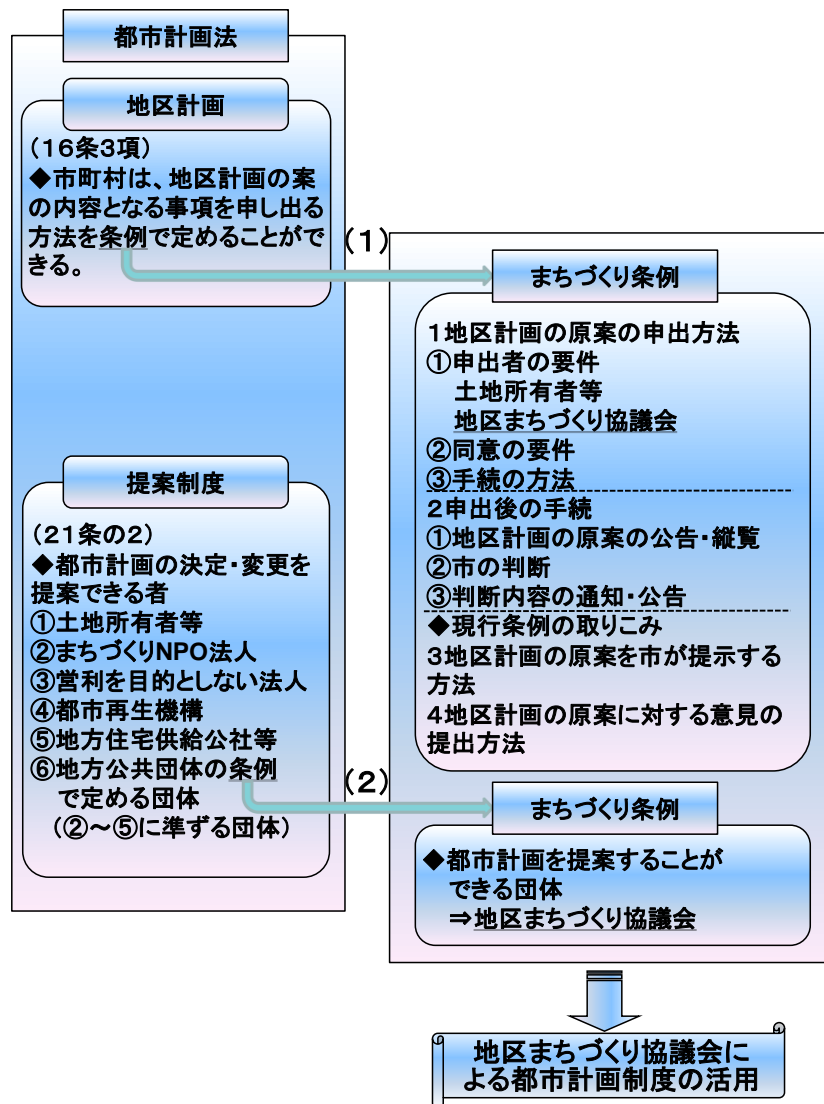
そこで、申出の要件、手続の方法等を定めます。特に、申出をすることができる者に「地区まちづくり協議会」を規定し、「地区まちづくり協議会」が「地区計画」の活用による実効性のあるまちづくりを検討できるようにします。

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]

1 「地区計画」の原案を市に申し出る方法

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。））

② 同意等の要件

- ・ 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

2 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→3・4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

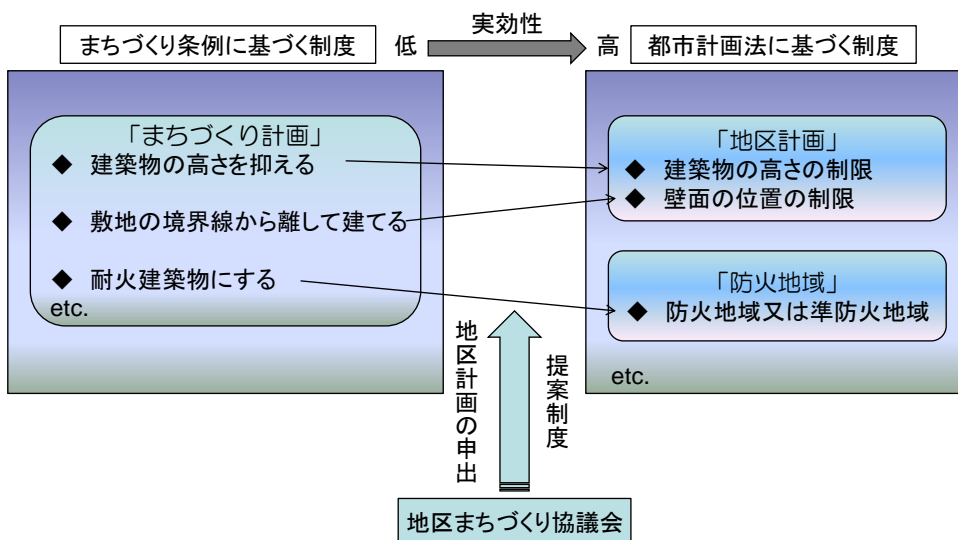
3 「地区計画」の原案を市が提示する方法

→ 公告・縦覧、説明会の開催

4 「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

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



2 狭山丘陵を中心とした緑と農のまちづくり

2(1) 狭山丘陵の景観の保全

◇ 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。

◇ 条例に定める内容

(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」内において建築行為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

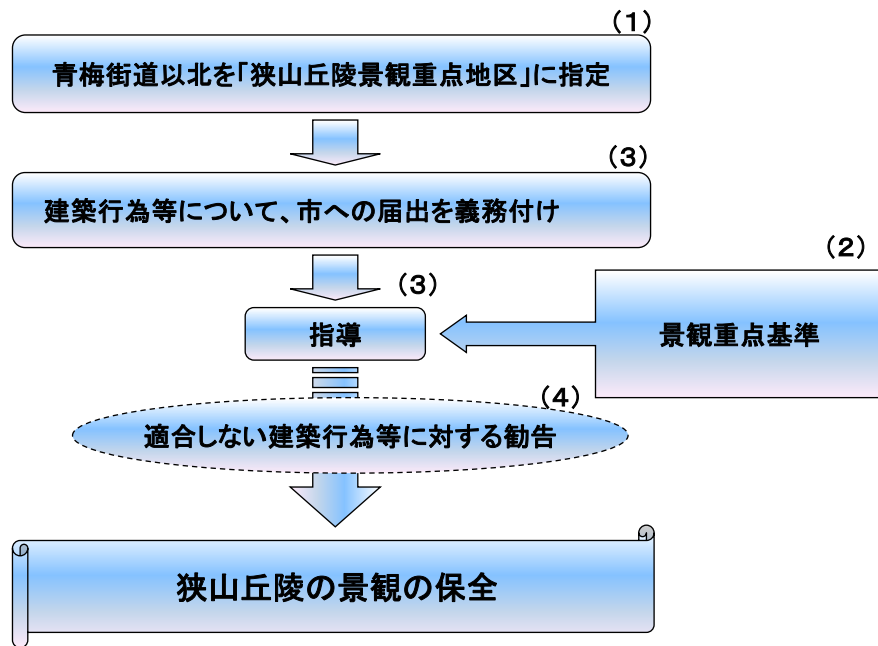
「狭山丘陵景観重点地区」内において建築行為等を行う者に対して、建築確認申請の30日前（建築確認申請が不要の建築行為等にあつては、当該建築行為等の30日前）までに、その内容を市に届け出ることを義務付けます。

届出を受けた市は、届出内容を確認し、建築行為等の内容が「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行為等に対する勧告

「狭山丘陵景観重点地区」内において「景観重点基準」に適合しない建築行為等を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。



2(2) 「景観形成地区」における景観形成の誘導

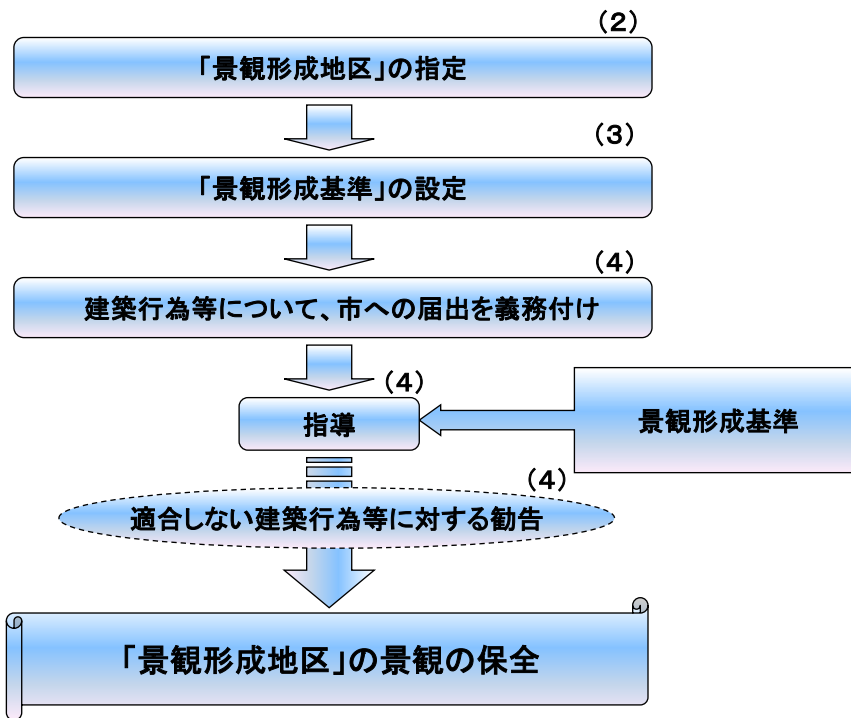
◇ 必要な施策のあらまし

- ◆ 狭山丘陵周辺以外のエリアにおいても、必要に応じて景観形成を誘導することができるしくみを設ける。

◇ 条例に定める内容

- (1) 「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」内において建築行為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。
- (2) 「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
- (3) 「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）
- (4) 届出の義務付け及び基準に適合しない建築行為等に対する勧告
「景観形成地区」内において建築行為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(3)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

(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

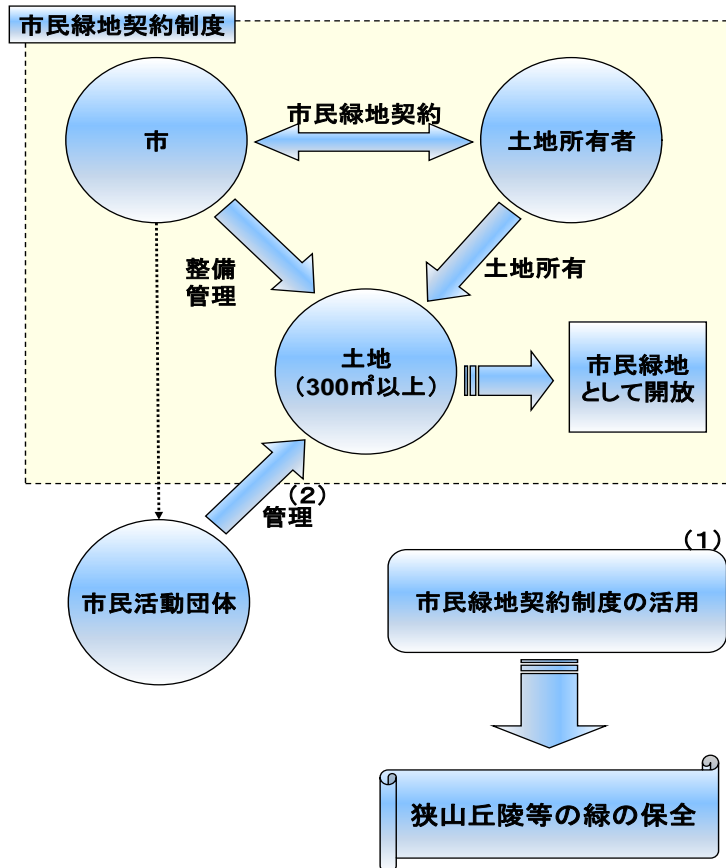
市民緑地契約の対象となる土地等の区域

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

(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

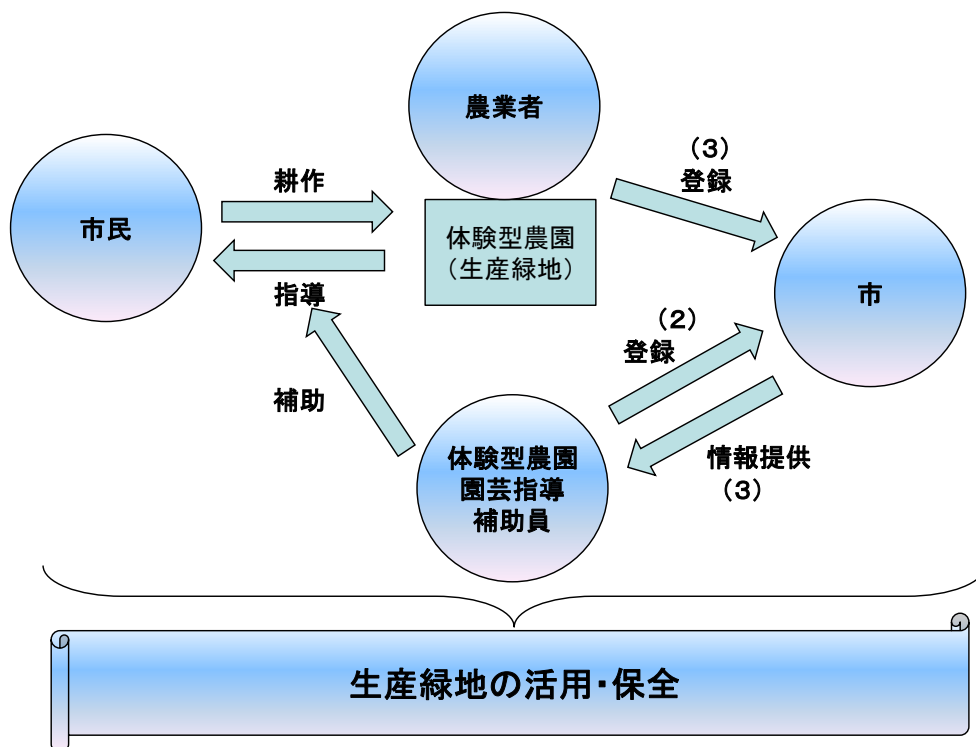
「体験型農園園芸指導補助員」は、体験型農園を開設する農業者による農園管理や園芸指導等を補助するものとします。

「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。



3 秩序ある開発事業等によるまちづくり

3(1) 開発事業の手續と基準の条例化

◇ 必要な施策のあらまし

- ◆ これまで「宅地開発等指導要綱」により行ってきた宅地開発等に対する指導について、公正の確保と透明性の向上を図るため、「宅地開発等指導要綱」の内容を発展させた上で条例化する。
- ◆ 開発事業に関する手續と基準を定め、住みよい生活環境の保全と良好な市街地の形成について実効性を確保するしくみとする。
- ◆ 開発事業におけるトラブルを未然に防ぐため、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續・基準の対象とする。
- ◆ 市民等、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、市民等への情報周知及び意見聴取の手續を設け、相互理解のもとで開発事業が進められるようにする。
- ◆ まちづくり基本方針（都市計画マスタープラン）における将来像の実現や、地域・地区におけるまちづくりの取組との整合、連携に資するしくみとする。

◇ 条例に定める内容

(1) 開発事業の範囲

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（①～④）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「開発事業」として、これを実施する場合について手續及び基準の適用の対象とします。

- ① 都市計画法第29条の許可を受けなければならない開発行為（建築物の建築等を目的に行う土地の区画形質の変更で、事業区域面積500㎡以上のもの）
- ② 土地の分譲を目的として行う500㎡以上の土地の境界の変更で、5区画以上のもの
- ③ 計画戸数15戸以上の集合住宅の建築
- ④ 高さ10mを超える建築物（自己の居住の用に供するものを除く。）の建築
- ⑤ 延べ面積500㎡（自己の居住の用に供する部分を除く。）以上の建築物の建築で事業区域面積500㎡以上のもの
- ⑥ 事業区域面積500㎡以上の墓地の設置
- ⑦ 事業区域面積500㎡以上のペット霊園、スポーツ・レクリエーション施設又は自動車販売場の設置
- ⑧ 駐車台数が40台以上である駐車場の設置

(2) 開発事業実施前に踏むべき手續

市民等、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、市民等への情報周知及び意見聴取の手續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 事業者による、事前協議書の提出及び事業内容を示す看板の設置
- ② 事業者による、近隣住民向け説明又は説明会の実施
- ③ 近隣住民による、事業に対する意見書の提出
- ④ 市による、附属機関の意見の聴取
- ⑤ 市から事業者への指導書の交付
- ⑥ 事業者による、開発事業申請書の提出
- ⑦ 市による、適合通知書の交付

⑧ 市、事業者間の協定の締結

(3) 開発事業に適用する基準

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。

なお、下線部分の内容については、都市計画法第33条第3項又は第4項の規定に基づき、同条第1項の基準として併せて定めるものとします。

ア 道路（区域内道路、接続道路）（①～⑦の開発事業）

- ・ 区域内道路の幅員…6m（住宅の敷地の場合）以上

※ ただし、120m以下の小区間の道路で通行上支障がない場合については、その延長及び形状に応じて4.5m～5mの範囲の幅員以上と定め、これによることも可とする。

…6m（住宅の敷地以外で事業区域面積1,000㎡未満の場合）以上

…9m（その他の場合）以上

- ・ 接続道路の幅員…6m（＝セットバック3m：住宅の場合）以上

…9m（＝セットバック4.5m：住宅以外の場合）以上

イ 公園等（①及び③の開発事業で事業区域面積3,000㎡以上のもの）

次の基準を満たす公園、緑地又は広場の設置

- ・ 事業区域面積の6%以上
- ・ 一か所当たり180㎡以上
- ・ 不整形でないこと

ウ 消防施設（①～⑤の開発事業）

- ・ 防火水槽及び水利標識の設置（事業区域面積3,000㎡以上の場合）
- ・ 市と協議の上、必要に応じて防火水槽又は消火栓及び水利標識の設置（事業区域面積3,000㎡未満の場合）

エ 排水施設（すべての開発事業）

- ・ 公共下水道（汚水）への接続
- ・ 雨水処理施設の設置

オ 給水施設（①～⑦の開発事業）

- ・ 給水施設の設置

カ 敷地面積の最低限度（①及び②の開発事業）

- ・ 115㎡（第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は工業地域）
- ・ 100㎡（その他地域）

キ 交通安全施設（すべての開発事業）

市と協議の上、必要に応じて街路灯、ガードレール、カーブミラー等の設置

ク 駐車場（③及び⑥の開発事業並びに⑤の開発事業で、集客建築物の建築を目的とするもの）

- ・ 計画戸数の2分の1以上の駐車台数の確保（③の開発事業）
- ・ 別に定める基準により算出した駐車台数の確保（大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき事項に関する指針の規定に準じて算出した台数分を想定：集客建築物の建築を目的とする⑤の開発事業）
- ・ 墳墓の区画数の5%以上の駐車台数の確保（⑥の開発事業）

ケ 自転車駐車場（クと同様）

- ・ 計画戸数分の駐車台数の確保（③の開発事業）
- ・ 別に定める基準により算出した駐車台数の確保（延べ面積を35で除して得た数の台数分とすることを想定：集客建築物の建築を目的とする⑤の開発事業）

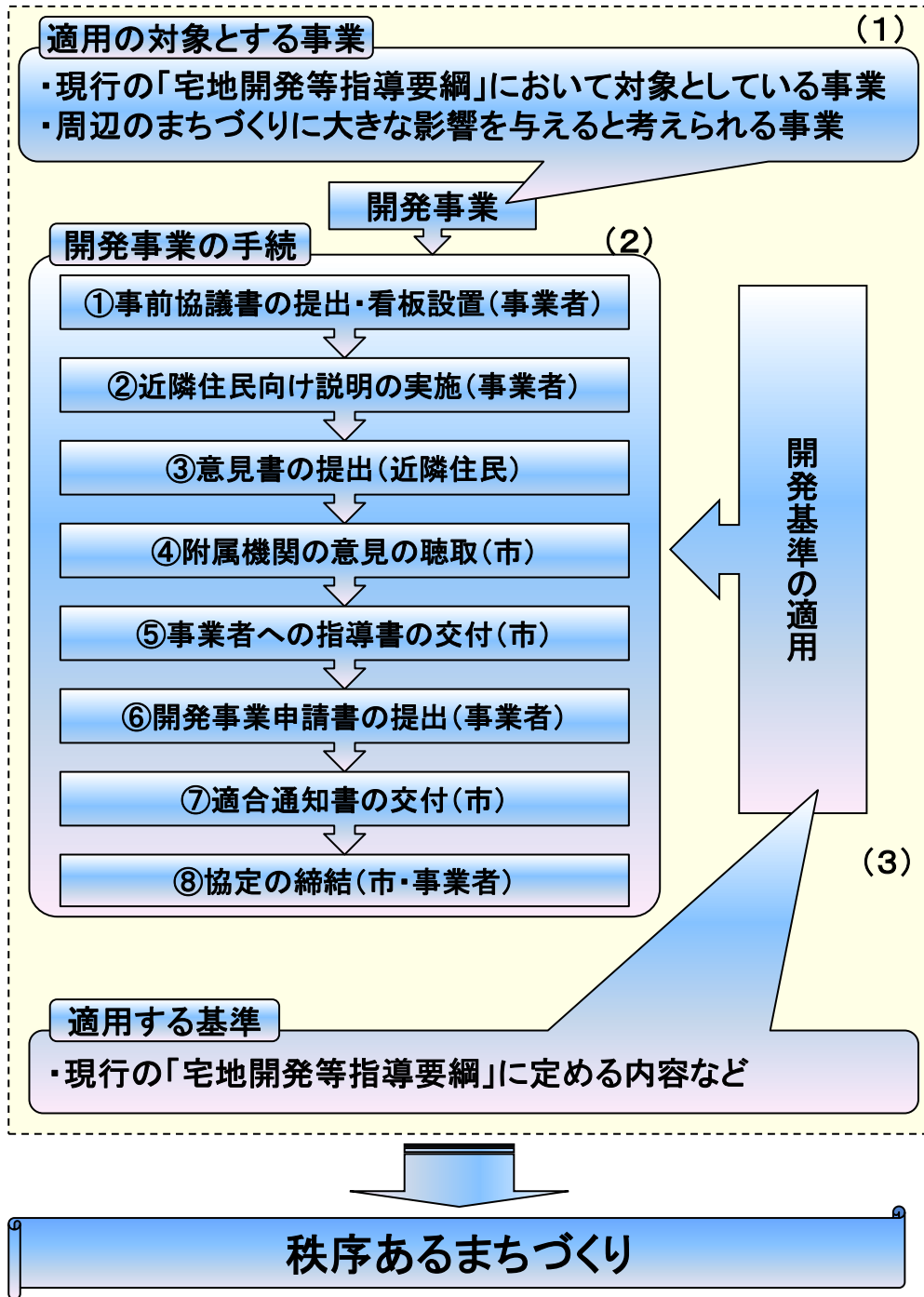
- ・ 利用の想定に即した駐車台数の確保（墳墓の区画数の5%以上の駐車台数を標準とする：⑥の開発事業）
- コ 廃棄物保管場所等（①の開発事業で戸建住宅の建築又は土地の分譲を目的とするもの並びに②及び③の開発事業）
 - 計画戸数10戸当たり1.5㎡を標準として確保し、設置
- サ 表示板の設置（③及び⑧の開発事業）
 - 施設の管理者名、連絡先を記載した表示板の設置
- シ 居住面積の最低限度（③の開発事業）
 - 25㎡（住生活基本法に基づく住生活基本計画に定める単身者の最低居住面積水準による。）
- ス テレビ電波障害対策（④の開発事業）
 - テレビ電波障害を排除するための設備の設置
- セ 緑化等（③、④又は⑧の開発事業で事業区域面積500㎡未満のものを除くすべての開発事業）
 - ・ 事業区域面積の6%以上の緑化の実施
 - ただし、開発事業が戸建住宅の建築若しくは土地の分譲又は墓地の設置を目的とするものにあつては、次のとおりとする。
 - ・ 道路に接する部分を中心に可能な限りの緑化の実施（戸建住宅の建築又は土地の分譲の場合）
 - ・ 事業区域面積の20%以上の緑化の実施かつ敷地境界沿いに幅1m以上の緩衝緑地帯の設置（墓地の場合）
- ソ 歩道状空地
 - 周辺環境の状況により、市と協議の上、事業区域が接する道路沿いに歩行者の利用に供する空地を必要に応じて設置。
- タ 公益的施設（①の開発事業で200戸以上の戸建住宅の建築又は200区画以上の土地の分譲を目的とするもの及び③の開発事業で200戸以上の集合住宅の建築を目的とするもの）
 - 市の求めにより協議の上、必要に応じて公益的施設（※）の設置又は用地の確保
（※公益的施設…小中学校、保育所、集会所等）
- チ 「地区まちづくり計画」等への適合（これらの計画が定められている区域におけるすべての開発事業）
 - 「地区まちづくり計画」、「新青梅街道沿道地区まちづくり計画」又は「推進地区まちづくり計画」に定められている事項への適合
- ツ 「景観重点基準」等への適合（「狭山丘陵景観重点地区」又は「景観形成地区」における①又は②の開発事業で建築物の建築を伴うもの及び③～⑤の開発事業）
 - 「景観重点基準」又は「景観形成基準」への適合

適用対象事業	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧
適用基準	開 発 行 為	区 画 分 割	集 合 住 宅	中高層 建築物	集客建 築物等	墓 地	非建築 施設	駐 車 場
ア 道路	○	○	○	○	○	○	○	
イ 公園等	3,000 m ² 以上		3,000 m ² 以上					
ウ 消防施設	○	○	○	○	○			
エ 排水施設	○	○	○	○	○	○	○	○
オ 給水施設	○	○	○	○	○	○	○	
カ 最低敷地面積	○	○						
キ 交通安全施設	○	○	○	○	○	○	○	○
ク 駐車場			○		集客建 築物	○		
ケ 自転車駐車場			○		集客建 築物	○		
コ 廃棄物保管場所	住宅・ 分譲	○	○					
サ 表示板の設置			○					○
シ 最低居住面積			○					
ス 電波障害対策				○				
セ 緑化等	○	○	500 m ² 以上	500 m ² 以上	○	○	○	500 m ² 以上
ソ 歩道状空地	○		○	○	○	○	○	○
タ 公益的施設	200 戸 以上		200 戸 以上					
チ まちづくり計画	○	○	○	○	○	○	○	○
ツ 景観重点基準等	○ 注1	○ 注1	○	○	○			

注1…建築物の建築を伴うものに限る。

近隣住民の範囲

- ・ ⑥若しくは⑧の開発事業又は⑤若しくは⑦の開発事業で事業区域面積 3,000 m²以上のもの…開発区域の境界線から周辺 50mの範囲
- ・ ⑤又は⑦の開発事業で事業区域面積 3,000 m²未満のもの…敷地から周辺 30mの範囲
- ・ ③若しくは④又は⑤の開発事業で建築物の高さが 30mを越えるもの…開発区域の境界線から建築物の高さの等倍の範囲。
- ・ 上記以外の開発事業…開発区域に接する敷地。ただし、開発区域が幅員 6m未満の道路に接する場合は、接する部分の反対側の敷地も含む。
(複数の要件に該当する場合は、より広範囲となる基準を適用する。)



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

(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。

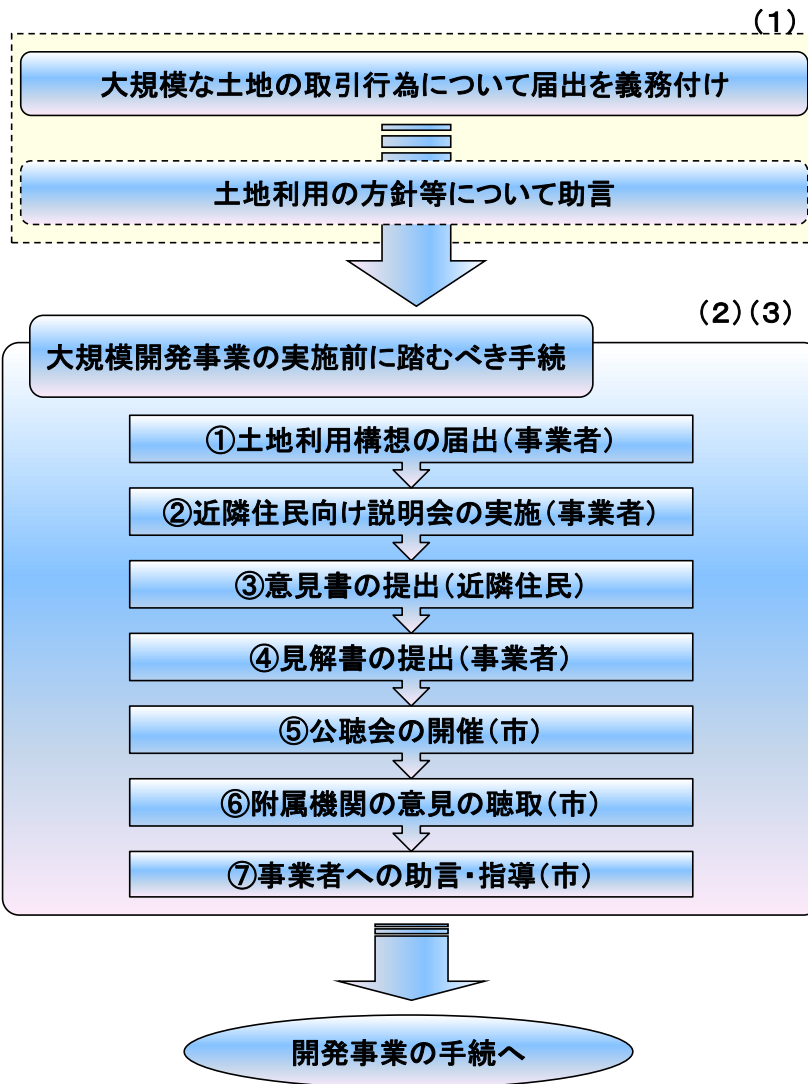
(2) 大規模開発事業の実施前に踏むべき手続

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、市民等の意向等が反映された開発事業となるよう誘導します。

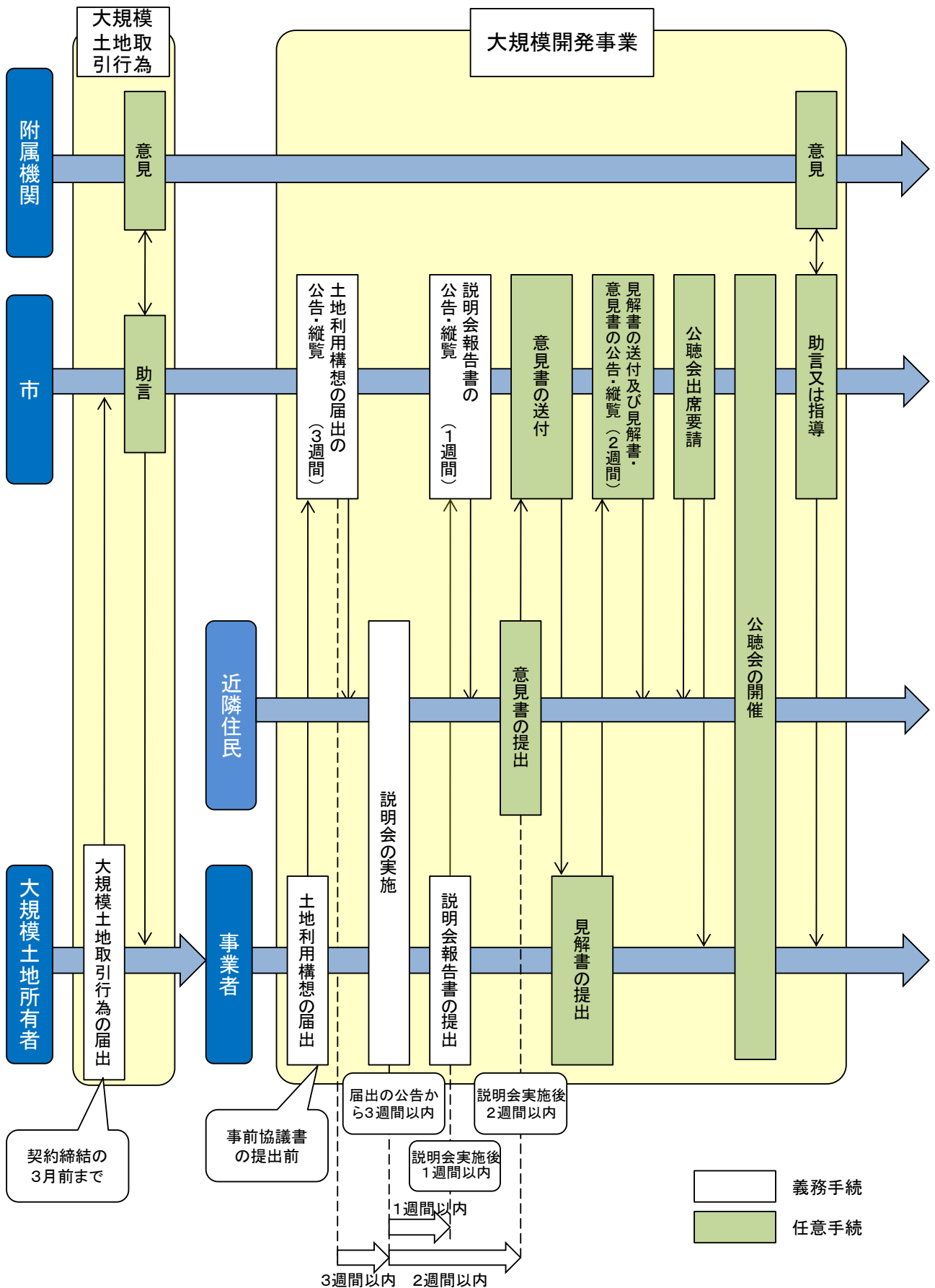
- ① 事業者による、土地利用構想の届出
- ② 事業者による、近隣住民向け説明会の実施
- ③ 近隣住民による、事業に対する意見書の提出
- ④ 事業者による、見解書の提出
- ⑤ 市による、公聴会の開催
- ⑥ 市による、附属機関の意見の聴取
- ⑦ 市から事業者への助言・指導

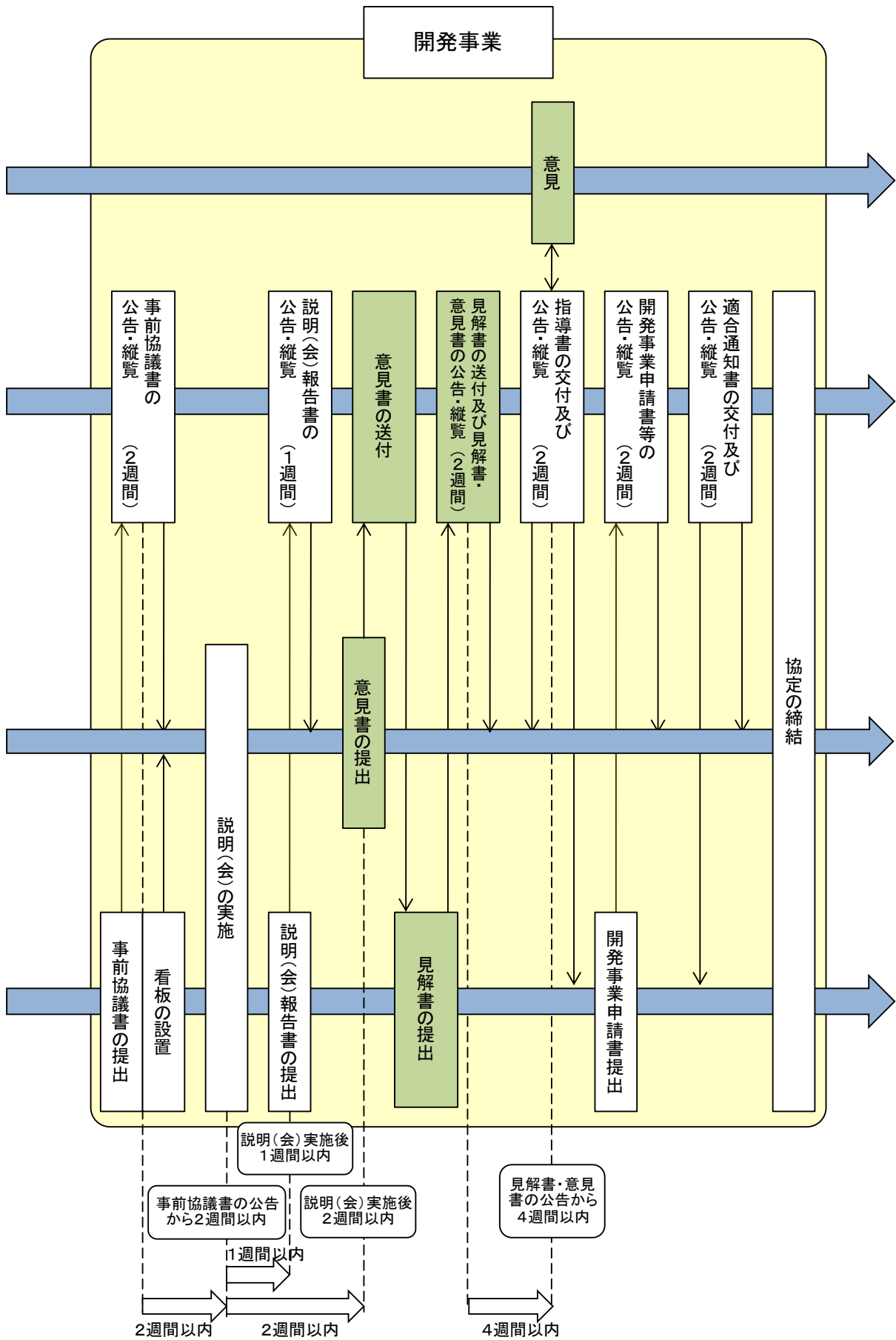
大規模開発事業は、次に掲げるものとします。

- 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



◎開発事業手続のフロー





3(3) 大規模事業活動の撤退時等における手続の義務付け

◇ 必要な施策のあらまし

- ◆ 大規模な土地や建物を利用する事業活動が中止され、又は撤退する場合、周辺環境に与える影響が大きいことから、一定の手続を義務付ける。

◇ 条例に定める内容

(1) 大規模事業活動の撤退時等における届出の義務付け

事業活動の中止又は撤退後に残される大規模な土地や建築物が周辺地域の良好な環境の維持に対する阻害要因とならないようにするため、次の場合について、中止又は撤退をする事業者に対し事前の届出を義務付けます。

- ① 店舗、工場、スポーツ施設その他の事業活動のための施設を設置するための敷地となる5,000㎡以上の土地について、当該土地における当該事業活動の中止・撤退に伴い、その利用を中止するとき。
- ② 延べ面積3,000㎡以上の店舗、工場その他建築物について、当該建築物における事業活動の中止・撤退に伴い、その利用を中止するとき。

(2) 届出事項

届出は、次の事項について行うものとします。

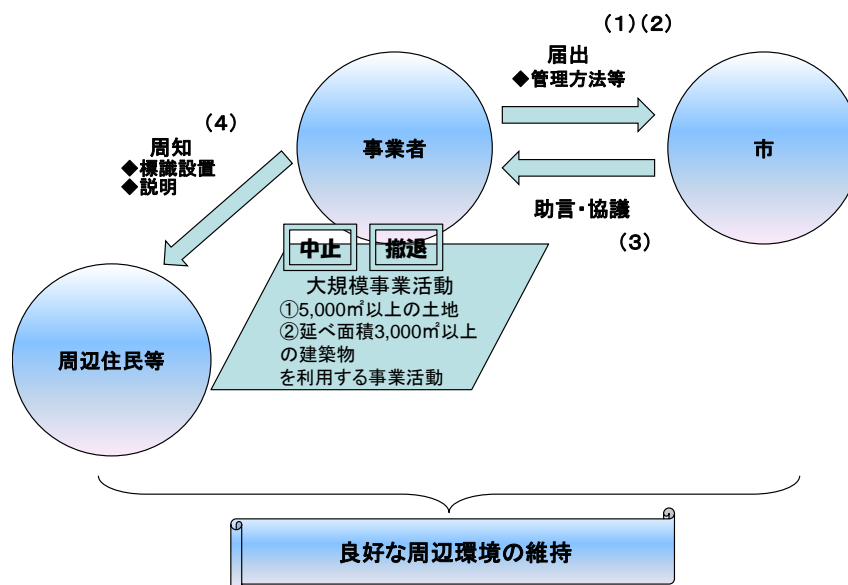
- ① 土地又は建築物の利用中止の時期
- ② 土地又は建築物の利用中止後の安全上及び防犯上の措置、環境への配慮のための措置等の管理方法並びに管理者
- ③ 周辺住民等への周知方法

(3) 届出内容に関する助言等

届出を受けた市は、当該届出の内容について、まちづくりの観点から助言を行い、又は協議を求めることができるものとします。

(4) 周辺住民等への周知

届出を行った事業者は、(2)の届出事項のうちの①と②の事項について記載した標識を直ちに設置するとともに、周辺住民等からの求めに応じて説明を行うものとします。



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物の建築等についての届出の義務付け

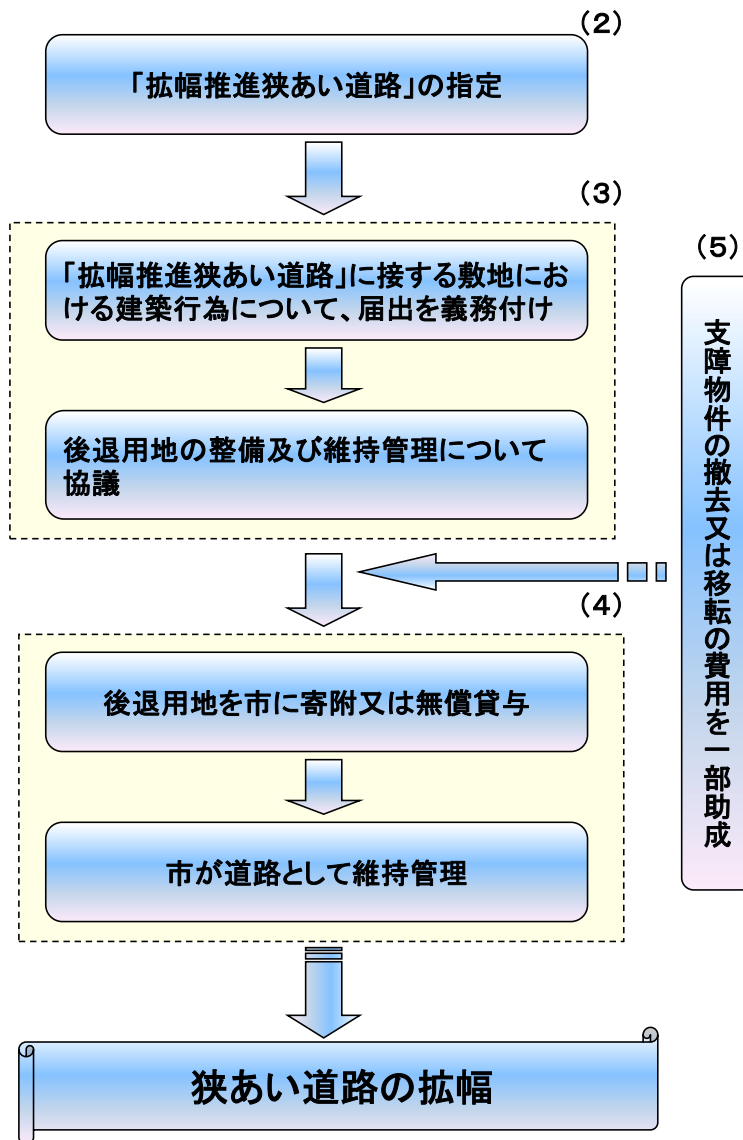
「拡幅推進狭あい道路」に接する敷地における建築物の建築等について、建築確認申請前に市への届出を義務付け、後退用地の整備及び維持管理について協議を行うものとします。

(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、協議に基づき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。



Ⅲ まちづくり条例に規定するその他の事項

1 附属機関（（仮称）まちづくり審議会）の設置

まちづくり条例を適正に運用し、その透明性を確保するため、市長の附属機関として「武蔵村山市まちづくり審議会（仮称。以下「まちづくり審議会」という。）」を設置します。

(1) まちづくり審議会の所掌事項

まちづくり審議会は、まちづくり条例の運用にかかわる事項について審議します。その内容は、おおむね次の事項とします。

- ① 「新青梅街道沿道地区まちづくり計画」の決定に関する審議
- ② 「推進地区」の指定に関する審議
- ③ 「推進地区まちづくり計画」の決定に関する審議
- ④ 「地区まちづくり協議会」及び「地区まちづくり準備会」の認定に関する審議
- ⑤ 「地区まちづくり計画」の決定に関する審議
- ⑥ 「テーマ型まちづくり協議会」及び「テーマ型まちづくり準備会」の認定に関する審議
- ⑦ 「テーマ型まちづくり方策」の採用に関する審議
- ⑧ 「景観重点基準」の設定に関する審議
- ⑨ 「景観形成地区」の指定に関する審議
- ⑩ 「景観形成基準」の設定に関する審議
- ⑪ 「景観重点基準」又は「景観形成基準」に適合しない建築行為等に対する勧告に関する審議
- ⑫ 「開発事業」に対する指導に関する審議
- ⑬ 「大規模開発事業」に対する指導に関する審議
- ⑭ 「拡幅推進狭あい道路」の指定に関する審議
- ⑮ 勧告・命令・公表を行うことに関する審議
- ⑯ まちづくり条例の運用にかかわる事項に関する建議

(2) まちづくり審議会の構成

法律、都市計画、建築等の分野について識見を有する者及び市民等の8人程度で構成することとします。

2 まちづくりの支援

市民等のまちづくりの発想・発意を生かすとともに、主体的・積極的なまちづくり活動を軌道に乗せるための支援を、次のとおり行うものとします。

- ① 「地区まちづくり準備会」及び「テーマ型まちづくり準備会」への情報提供及び専門家の派遣
- ② 「地区まちづくり協議会」及び「テーマ型まちづくり協議会」への情報提供、専門家の派遣及び活動費の助成

3 まちづくり条例の実効性の確保

まちづくり条例の実効性を確保するため、次の場合について勧告、命令、公表、罰則の規定を設けるべきと考えられます。

勧告	①	「新青梅街道沿道地区まちづくり計画」、「推進地区まちづくり計画」又は「地区まちづくり計画」の区域内において建築行為等を行う場合に、届出をしないとき。又は虚偽の届出をしたとき。
	②	「狭山丘陵景観重点地区」又は「景観形成地区」の区域内において建築行為等を行う場合に、届出をしないとき。又は虚偽の届出をしたとき。
	③	「狭山丘陵景観重点地区」の区域内において「景観重点基準」に適合しない建築行為等をしようとし、又はしたとき。
	④	「景観形成地区」の区域内において「景観形成基準」に適合しない建築行為等をしようとし、又はしたとき。
	⑤	開発事業において、適合通知書の交付を受ける前に工事に着手したとき。又は適合通知書の内容と異なる工事をしたとき。
	⑥	開発事業において、協定締結前に工事に着手したとき。又は協定の内容と異なる工事をしたとき。
	⑦	開発事業において、偽り又は不正の手段により適合通知書の交付を受けたとき。
命令 (工事の停止、中止、違反是正措置)	⑧	⑤⑦の勧告に従わないとき。
公表	⑨	⑥の勧告に従わないとき。
	⑩	⑧の命令に従わないとき。
罰則	⑪	⑧の命令に違反したとき。
(過料)	⑫	「新青梅街道沿道地区まちづくり計画」、「推進地区まちづくり計画」又は「地区まちづくり計画」の区域内において建築行為等を行う場合に、届出をしないとき。又は虚偽の届出をしたとき。(勧告後)
	⑬	「狭山丘陵景観重点地区」又は「景観形成地区」の区域内において建築行為等を行う場合に、届出をしないとき。又は虚偽の届出をしたとき。(勧告後)

参 考 資 料

資料1	武蔵村山市まちづくり条例策定委員会設置要綱	38
資料2	武蔵村山市まちづくり条例策定委員会委員名簿	39
資料3	武蔵村山市まちづくり条例策定委員会検討経過	40

○武蔵村山市まちづくり条例策定委員会設置要綱

平成20年5月20日
訓令(乙)第99号

(設置)

第1条 武蔵村山市の地域特性を生かした良好なまちづくりを実現するための条例(以下「まちづくり条例」という。)を制定するに当たり、専門的な知見に基づく意見を反映させるため、武蔵村山市まちづくり条例策定委員会(以下「委員会」という。)を置く。

(所掌事務)

第2条 委員会は、まちづくり条例の原案の作成に資する事項その他まちづくり条例の制定に関し市長が必要と認める事項について専門的な知見から検討し、その結果を市長に報告するものとする。

(平22訓令(乙)101・一部改正)

(組織)

第3条 委員会は、委員10人をもって組織する。

2 委員は、次に掲げる者をもって充てる。

(1) 次に掲げるところにより市長が委嘱する者

ア 識見を有する者 4人

イ 武蔵村山市商工会の役員 1人

ウ 武蔵村山市農業委員会の委員 1人

エ 武蔵村山市まちづくり条例市民会議の委員 3人

(2) 副市長

(平22訓令(乙)101・一部改正)

(委員長及び副委員長)

第4条 委員会に、委員長及び副委員長1人を置き、委員の互選により選任する。

2 委員長は、委員会を代表し、会務を総理する。

3 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき、又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第5条 委員会の会議は、委員長が招集する。ただし、最初の会議は、市長が招集する。

2 委員会は、委員の半数以上が出席しなければ会議を開くことができない。

3 委員会の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、委員長の決するところによる。

(任期)

第6条 委員の任期は、まちづくり条例が制定された時に満了するものとする。

(庶務)

第7条 委員会の庶務は、都市整備部都市計画課において処理する。

(委任)

第8条 この要綱に定めるもののほか委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が委員会に諮って定める。

武蔵村山市まちづくり条例策定委員会委員名簿

	氏 名	選 出 区 分 等
委員長	柳 沢 厚	(株)C-まち計画室代表 慶応義塾大学非常勤講師
副委員長	石 塚 典 久	武蔵村山市まちづくり条例市民会議委員
委 員	松 本 昭	まちづくり条例コーディネーター
委 員	森 反 章 夫	東京経済大学教授
委 員	竹 沢 えり子	まちづくりプランナー
委 員	加 藤 欽 司	武蔵村山市商工会副会長
委 員	高 山 充 則	武蔵村山市農業委員会委員
委 員	伊 澤 秀 夫	武蔵村山市まちづくり条例市民会議委員
委 員	栗 原 秀 夫	武蔵村山市まちづくり条例市民会議委員
委 員	山 崎 泰 大	武蔵村山市副市長

武蔵村山市まちづくり条例策定委員会検討経過

	日 時	議 題
第 1 回	平成 22 年 7 月 16 日 午前 10 時～	◎ 委嘱書の交付 ◎ 委員長及び副委員長の選任 1 会議の公開に関する取扱い 2 まちづくり条例の全体構成について 3 会議の日程について 4 その他
第 2 回	平成 22 年 8 月 10 日 午後 2 時～	1 会議録の承認について 2 まちづくり条例の全体構成について 3 会議の日程について 4 その他
第 3 回	平成 22 年 8 月 31 日 午後 2 時～	1 会議録の承認について 2 まちづくり条例の全体構成について 3 会議の日程について 4 その他
第 4 回	平成 22 年 9 月 30 日 午後 3 時 30 分～	1 会議録の承認について 2 まちづくり条例に規定すべき事項の詳細について 3 会議の日程について 4 その他
第 5 回	平成 22 年 10 月 14 日 午後 3 時 30 分～	1 会議録の承認について 2 まちづくり条例に規定すべき事項の詳細について 3 会議の日程について 4 その他
第 6 回	平成 22 年 11 月 4 日 午後 1 時～	1 会議録の承認について 2 報告書の内容について 3 会議の日程について 4 その他
第 7 回	平成 22 年 月 日 午後 時～	