

武蔵村山市 まちづくり条例



武蔵村山市
平成24年4月1日施行

武蔵村山市まちづくり条例を 制定しました!

武蔵村山市まちづくり条例とは・・・

武蔵村山市まちづくり条例とは、まちづくりにおける市民参加の仕組み(⇒2～4ページ)や開発事業の手續及び基準(⇒5～6ページ)などを定め、市の特性を生かした快適なまちづくりを協働して行うことにより、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条例です。

まちづくり条例の基本理念(基本的な考え方)

まちづくり条例では、目指すまちづくりを実現するために、まちづくりのあらゆる場面において尊重すべき次の3つの考え方を基本理念として掲げています。

- 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れなければならない。
- 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れなければならない。
- まちづくりは、地域及び地区の特性を生かして、狭山丘陵に代表される緑を守り、育みながら、全ての人に優しく、生き生きと暮らせるまちにしていくことを基本として行われなければならない。

地区まちづくり計画

市民参加のもと、地区の特性を生かしたまちづくりを進められるよう、地区まちづくり計画の制度を定めました。

地区まちづくり計画とは・・・

地区まちづくり計画とは、武蔵村山市まちづくり条例の規定に基づき、身近な地区レベルでの、まちの将来像を共有すべき任意の区域を対象に、地区内のまちづくりの方針やまちづくりのルールを定めたものをいいます。

地区まちづくり計画は、当該地区内の住民により組織される地区まちづくり協議会において協議を重ねながら案を作成し、これに基づき市の計画として決定します。



地区まちづくり計画に定める内容

- 名称
- 区域
- まちづくりの方針
- まちづくりのルール
 - 建築行為等に関するルール
(建物の用途、建物の高さ、建ぺい率・容積率 など)
 - 生活環境に関するルール
(防犯灯の設置、植栽の基準、定期的な清掃 など)
 - 公共施設の配置
(道路、公園、広場 など)

例えばこんな計画・・・

○○○地区 まちづくり計画

計画書

まちづくりの方針

- ①敷地内の緑化やゆとりのある土地利用を推進し、緑あふれるゆとりある住環境の形成を図る。
- ②地区内の防犯性・安全性を向上し、住民が安心して生活できる住環境の形成を図る。

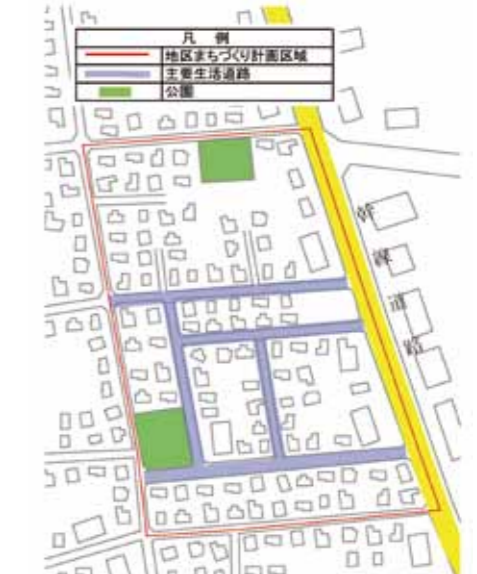
まちづくりのルール

- ①建築物の敷地面積の最低限度を140㎡とする。
- ②建築物の壁面は、主要生活道路の境界から1.0m以上、その他の道路境界、隣地境界からは0.5m以上後退する。
- ③垣、柵の構造は、生垣又は透視可能なフェンスとする。
- ④道路沿いに門灯、防犯灯等を設置する。
- ⑤敷地内ではできる限り緑化を図る。
- ⑥店舗の深夜営業を禁止する。

地区のまちづくりの方針を定める。

方針に沿ったまちづくりを行うために必要なルールや基準を定める。

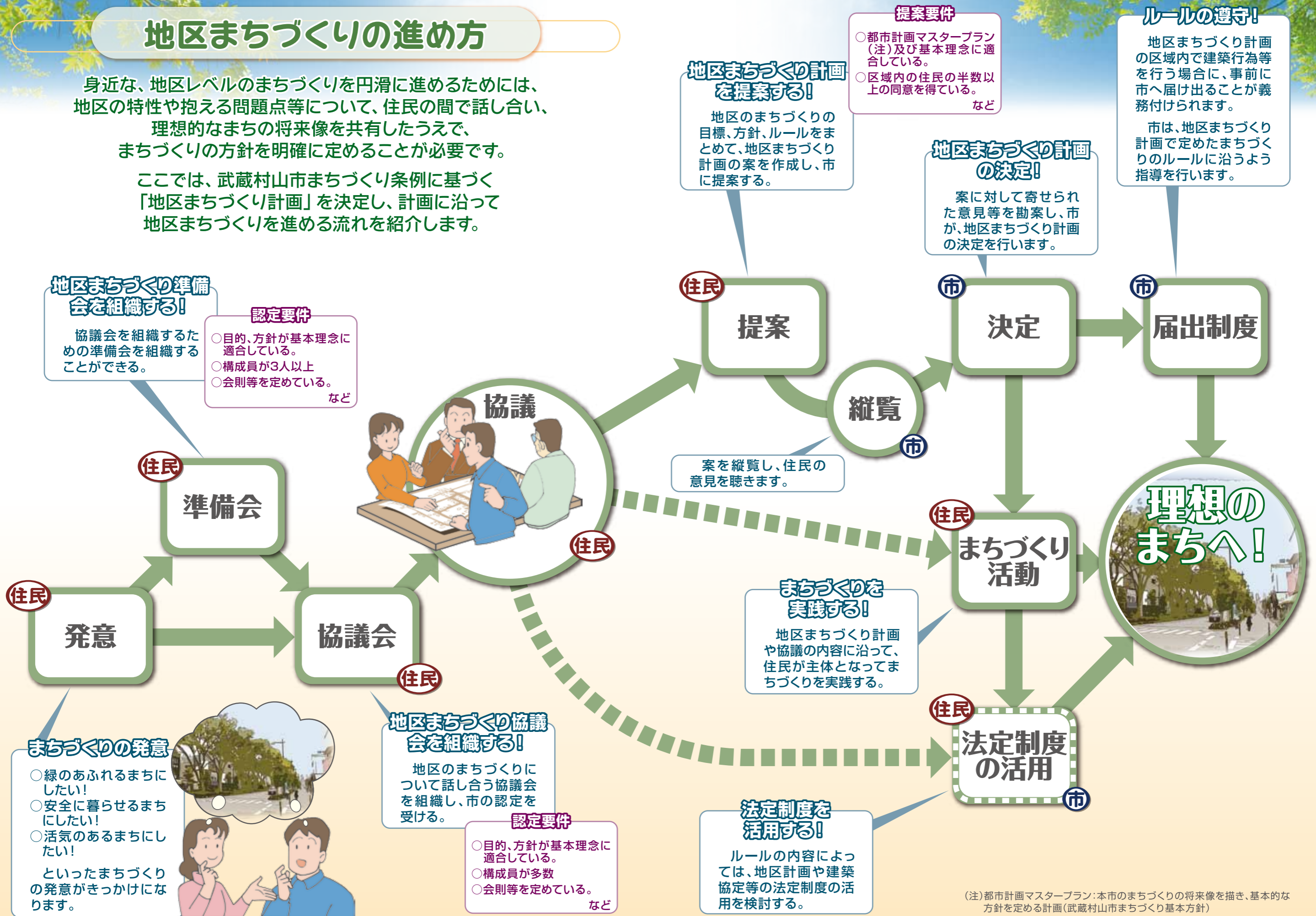
計画図



地区まちづくりの進め方

身近な、地区レベルのまちづくりを円滑に進めるためには、地区の特性や抱える問題点等について、住民の間で話し合い、理想的なまちの将来像を共有したうえで、まちづくりの方針を明確に定めることが必要です。

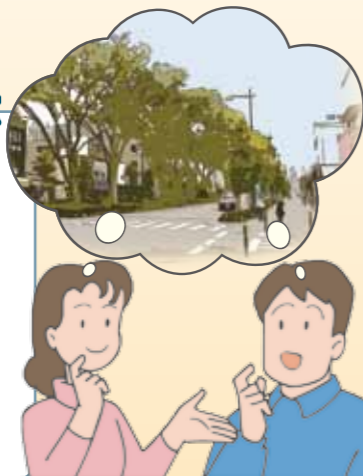
ここでは、武蔵村山市まちづくり条例に基づく「地区まちづくり計画」を決定し、計画に沿って地区まちづくりを進める流れを紹介します。



まちづくりの発意

- 緑のあふれるまちにしたい!
- 安全に暮らせるまちにしたい!
- 活気のあるまちにしたい!

といったまちづくりの発意がきっかけになります。



(注)都市計画マスタープラン:本市のまちづくりの将来像を描き、基本的な方針を定める計画(武蔵村山市まちづくり基本方針)

開発事業等によるまちづくり

まちづくりに大きな影響を与える開発事業について、事業者が積極的にまちづくりに参画するとともに、市民と事業者の相互の理解のもと進められるよう、事業実施にあたり遵守すべき基準に加え、近隣の住民への説明や、意見を述べる機会などの手続を定めました。

開発事業の範囲

- ① 都知事の許可を要する開発行為
- ② 500平方メートル以上の土地を5区画以上に分割するもの(建築物の建築を目的とするもの)
- ③ 建築物の建築で次のいずれかに該当するもの
 - 15戸以上の集合住宅の建築
 - 高さが10メートルを超える建築物の建築
 - 延べ面積500平方メートル以上の建築物の建築(事業区域面積が500平方メートル以上のもの)
- ④ ペット霊園、スポーツ・レクリエーション施設、自動車販売場の設置(事業区域面積が500平方メートル以上のもの)
- ⑤ 駐車台数40台以上の駐車場の設置

(注)開発行為とは：建築物を建築する目的で行う土地の区画又は形質の変更をいいます。
根拠法令：都市計画法第4条第12項

開発事業の基準

開発事業の実施にあたり遵守すべき、敷地内の緑化や駐車場の設置など、周辺に与える影響や市がめざすまちづくりを考慮した基準について定めています。



まちづくりに大きな影響を与えるその他の行為に関する手続

大規模土地取引行為の届出等

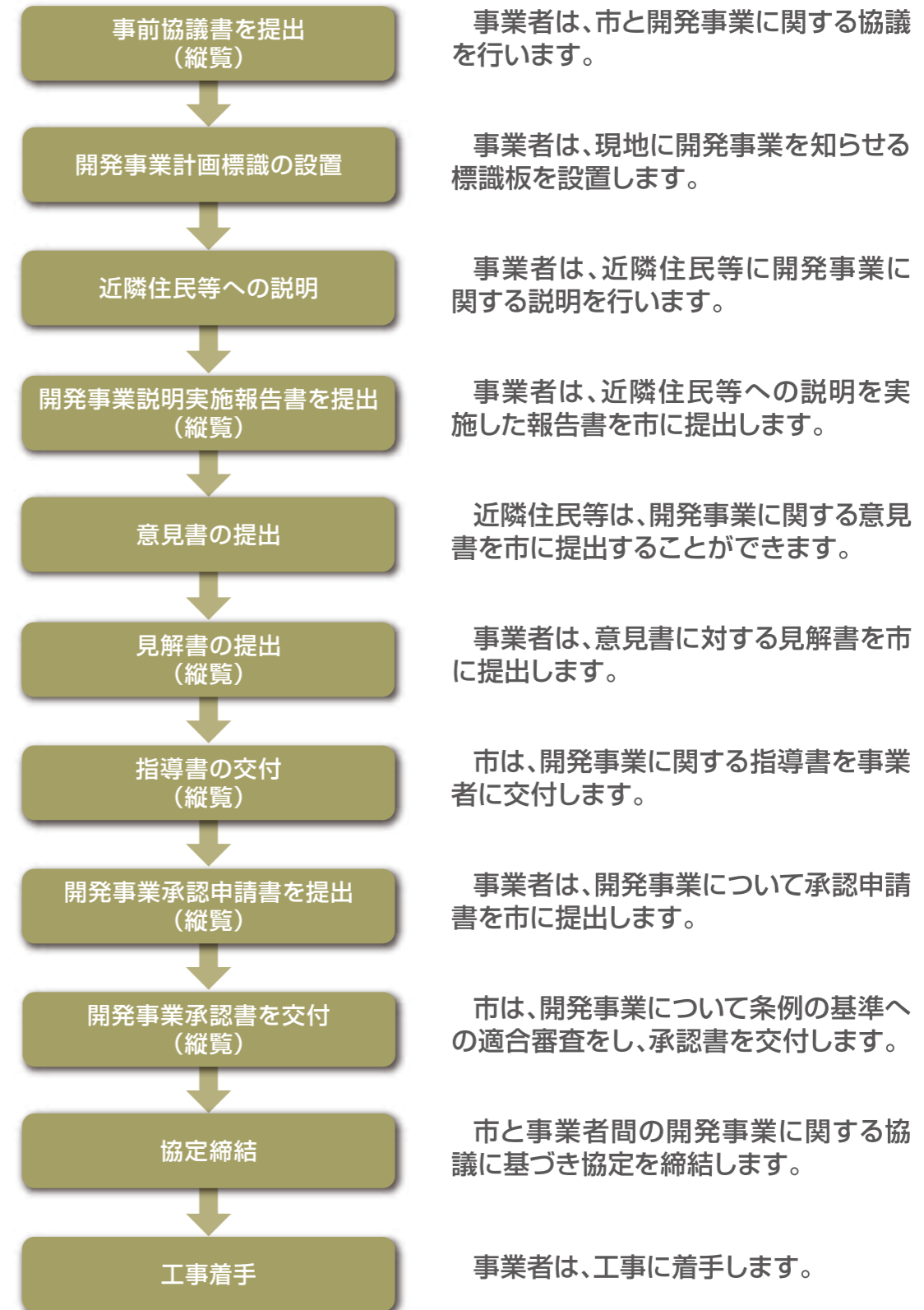
大規模土地所有者等は、5,000平方メートル以上の土地の売買等をする場合、市に届出が必要です。市は、届出に対して、まちづくりに関する計画等に照らして指導を行います。

大規模事業活動からの撤退時等の手続

土地、建物利用者は、5,000平方メートル以上の土地又は延べ面積3,000平方メートル以上の建築物に係る事業活動を中止し、又は撤退するときは、標識の設置、市への届出等が必要です。市は、届出に対して周辺環境の保全の観点から指導を行い、協議を求めることができます。

開発事業の手続の流れ

条例による開発事業の手続は次のとおりです。



※なお、事業区域面積5,000平方メートル以上の開発事業又は100戸以上の集合住宅の建築を伴う開発事業については、事業者は、事前協議書の提出前に開発構想の標識板を設置し、近隣住民等への説明を行います。

新青梅街道沿道のまちづくり

新青梅街道沿道のまちづくりを円滑に行うため、
土地取引の際の届出を義務付けました。

新青梅街道及びその沿道を「新青梅街道沿道地区」とし、地区内の200㎡以上の土地の取引を行う際に、事前に市へ届け出ることを義務付けました。市は、届出に対して、まちづくりに関する計画等に照らして指導を行います。

狭山丘陵の景観の保全

狭山丘陵の景観を保全するため、景観の基準等を定めます。

青梅街道以北の区域を「狭山丘陵景観重点地区」として位置付けるとともに、地区内における建築物の建築、色彩の変更等について、その基準を定め、市長への届出の義務付けを平成25年10月までに実施する予定です。

武蔵村山市まちづくり審議会

条例の適正な運用を図るため、
武蔵村山市まちづくり審議会を設置します。

市長の附属機関として、「武蔵村山市まちづくり審議会」を設置します。審議会は、専門的な知識を有する者4人、市民4人の8人の委員で構成され、条例の運用に関する重要事項について審議を行います。

編集・発行

武蔵村山市 都市整備部 都市計画課

〒208-8501 武蔵村山市本町一丁目1番地の1
TEL:042-565-1111 FAX:042-566-4493
<http://www.city.musashimurayama.lg.jp/>

平成24年2月発行