

報告事項 1

武蔵村山市まちづくり条例の運用における課題と今後の改正について

1 背景

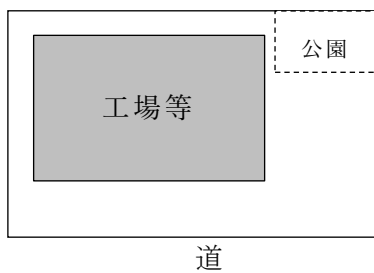
平成 23 年 10 月に施行した武蔵村山市まちづくり条例につきましては、施行から約 10 年が経過したことから、社会情勢の変化などを鑑み、改正等に関わる議論が必要と考えております。

2 議論が必要と思われる事例

(1) 工場や事務所などに公園等が設置されるケース

買取り申出による指定解除を受けた 3,000 m²以上の生産緑地において工場や事務所などを建築する場合、公園等を設置することとなっている（まちづくり条例第 82 条）。住宅以外の建築を行う開発における公園等の設置の是非。

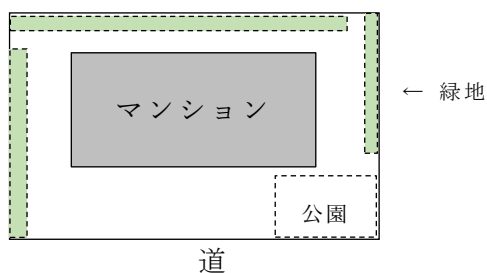
(イメージ)



(2) マンションに敷地面積の 12%以上の公園設置及び緑化がされるケース

3,000 m²以上の土地に 15 戸以上のマンションを建築する場合に、敷地面積の 6%以上の公園等の設置だけではなく、それとは別に敷地面積の 6%以上の緑化をすることの是非（まちづくり条例第 82 条及び第 88 条）。

(イメージ)



3 今後の対応

先述のような事例に対応するため、本市としましては、今後策定されるまちづくり基本方針との整合性を図りつつ、条例改正が必要であると考えております。次回以降の審査会において、現状の課題や改正案について示していきたいと考えております。

参 考

・武蔵村山市まちづくり条例抜粋

(開発事業の範囲)

第 52 条 市内において次に掲げる事業（以下「開発事業」という。）を行う者は、その行う開発事業が市の特性を生かした快適なまちづくりに与える影響に鑑み、積極的に市のまちづくりに参画するとともに、市民との信頼関係を構築しながら当該開発事業を進めるため、この節に規定する手続を完了しなければならない。

- (1) 法第 4 条第 12 項に規定する開発行為で法第 29 条第 1 項の許可を受けなければならないもの
- (2) 建築物の建築を目的として、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
- (3) 15 戸以上の集合住宅（共同住宅及び長屋をいう。以下同じ。）の建築
- (4) 高さ（建築基準法施行令第 2 条第 1 項第 6 号に規定するところにより算定した建築物の高さをいう。以下同じ。）が 10 メートルを超える建築物（自己の居住の用に供するものを除く。以下「中高層建築物」という。）の建築
- (5) 延べ面積（建築基準法施行令第 2 条第 1 項第 4 号に規定するところにより算定した延べ面積から自己の居住の用に供する部分の面積を除いた面積をいう。以下この条及び第 99 条第 1 項第 2 号において同じ。）が 500 平方メートル以上の建築物の建築で事業の区域面積が 500 平方メートル以上のもの
- (6) ペット霊園（人に飼育されていた犬、猫その他の動物の死骸を火葬するための設備、当該死骸を埋葬し、若しくは当該死骸の焼骨を埋蔵するための設備又は当該死骸の焼骨を収蔵するための設備を有する施設及びこれらの設備を併せ有する施設をいう。）、スポーツ・レクリエーション施設（運動場、野球場、キャンプ場その他のスポーツ又はレクリエーションの用に供する施設をいう。第 99 条第 1 項第 1 号において同じ。）又は自動車販売場の設置又は増設で事業の区域面積が 500 平方メートル以上のもの
- (7) 駐車場の設置又は増設で駐車台数が 40 台以上のもの

- 2 集合住宅の増築で、増築部分の戸数が 15 戸以上であるものは、前項第 3 号の事業に含むものとする。
- 3 高さが 10 メートル以下の建築物を増築して中高層建築物とする事業及び中高層建築物を増築して当該中高層建築物の高さを増加させる事業は、第 1 項第 4 号の事業に含むものとする。
- 4 建築物の増築で、増築部分の延べ面積が 500 平方メートル以上であるものであって、かつ、事業の区域面積が 500 平方メートル以上のものは、第 1 項第 5 号の事業に含むものとする。
- 5 延べ面積が 500 平方メートル以上の建築物でその敷地面積が 500 平方メートル以上であるものであって、かつ、集客建築物（店舗、飲食店、劇場、映画館、ボーリング場、ぱちんこ屋、カラオケボックスその他の規則で定める不特定かつ多数の者が利用する用途に供する建築物をいう。以下同じ。）以外であるものの用途を変更し、集客建築物とする事業は、第 1 項第 5 号の事業に含むものとする。
- 6 同一の土地又は隣接する土地において行われる複数の事業が規則で定める一連の事業であるときは、当該複数の事業を一の事業とみなして、第 1 項の規定を適用する。

（公園等の基準）

第 82 条 第 52 条第 1 項第 1 号又は第 3 号の開発事業でその区域面積が 3,000 平方メートル以上のものにおいては、次に掲げるところにより公園、緑地又は広場を設置するものとする。

- (1) 面積の合計については、開発事業の区域面積の 6 パーセントに相当する面積以上
とすること。
 - (2) 1 か所当たりの面積については、180 平方メートル以上とすること。
 - (3) 形状及び勾配については、利用者の有効な利用が図れるものとする
こと。
 - (4) 前 3 号に掲げるもののほか、規則で定める基準に適合したものとする
こと。
- 2 前項の規定は、都市核土地区画整理事業地区内における開発事業については、適用しない。

(緑化の基準)

第 88 条 第 52 条第 1 項第 1 号の開発事業（次項の開発事業に該当するものを除く。）、同項第 3 号、第 4 号若しくは第 7 号の開発事業（その区域面積が 500 平方メートル以上のものに限る。）又は同項第 5 号若しくは第 6 号の開発事業においては、規則で定めるところにより、開発事業の区域面積の 6 パーセントに相当する面積以上の部分に緑化をするものとする。ただし、当該面積以上の部分に緑化をすることができない規則で定める相当の理由があるときは、規則で定めるところにより、当該開発事業の区域に接する道路に沿った部分を中心に可能な限りの緑化をするものとする。

2 第 52 条第 1 項第 1 号の開発事業で戸建住宅の建築若しくは土地の分譲を目的に土地の境界を変更するもの又は同項第 2 号の開発事業においては、規則で定めるところにより、当該開発事業による各区画において、当該区画に接する道路に沿った部分を中心に可能な限りの緑化をするものとする。