

# 武蔵野市まちづくり条例 ガイド



令和7年7月  
武蔵野市



## 武蔵野市まちづくり条例に定めている主な内容

### 1 まちづくり条例の基本的な考え方…P2～3

- ・市、市民等、開発等事業者の責務
- ・まちづくり計画等
- ・都市計画マスタープランの変更手続

### 2 まちづくり委員会、景観専門委員…P4～5

- ・専門家と市民による第三者機関「まちづくり委員会」の設置
- ・「景観専門委員」の設置による意見聴取のしくみ

### 3 都市計画やまちづくりにおける住民参加の仕組み…P6～14

- ・都市計画の決定等に関する手続の制度化（都市計画提案、地区計画の案の申出）
- ・地区単位のまちづくり計画の制度（地区まちづくり計画）
- ・景観形成に関する協定の登録制度（景観まちづくり協定）
- ・まちづくり活動への支援

### 4 開発等事業の調整の仕組み…P15～27

- ・大規模土地取引行為の手続き
- ・開発事業（大規模開発事業・一般開発事業）の手続
- ・開発事業に関する調整会
- ・特定事業に関する手続
- ・建築計画に関する事前調整
- ・違反者への対応

（条例の構成については次ページ）



## 武蔵野市まちづくり条例ができるまで

武蔵野市都市マスタープラン（令和3年9月に武蔵野市都市計画マスタープランに改定）には「公私協働のまちづくりを武蔵野市のまちづくりの体制として確立するとともに、多様な主体が役割を担い、互いに協力してまちづくりを進めていくことを明確に位置づけるために、まちづくり条例を制定する」と記されており、平成12年の都市マスタープラン策定時に、まちづくりに関する制度をつくる必要性が議論された経緯がありました。また、宅地開発等に関する指導要綱に基づく行政指導のあり方を見直す社会的な動向もあったことから、まちづくり条例を制定することが長い間望まれていました。

このような背景を受けて、平成18年に公募市民と学識経験者で構成する「まちづくり条例検討委員会」が設置され、約1年半の検討を行い提言書がまとめられました。

本条例はこの提言書を基本として、市民の方から意見を伺いながらつくられたもので、市民・開発事業者・市の三者がそれぞれの責任の下、協力して、より良いまちづくりを行えるよう、平成20年9月に制定され、平成21年4月より運用開始されたものです。

## 武蔵野市まちづくり条例の見直し

前回、平成29年の改正では、景観ガイドラインの策定や環境基本計画の改定等に伴い景観及び環境配慮に関する協議基準の新設、見直しを行うとともに、これらに関連したまちづくりへの住民参加の新たな枠組みを作るなど、市民、事業者、市の協働によるまちづくりの一層の充実を図ってきました。

その後5年以上が経過していることから、この度、日頃運用上の課題となっている箇所の抽出や社会情勢の変化による新たな市民のニーズを踏まえ、令和7年3月に「武蔵野市まちづくり条例」を見直しました。

## 第1章 総則

### 目的

市民等、開発等事業者及び市が協力し、持続可能な都市を目指して、計画的にまちづくりを行い、快適で豊かな都市環境を形成すること。

### 定義

条例における用語の意義を定めています。

### 責務

市、市民等、開発等事業者の責務を定めています。

## 第2章 まちづくり計画等

市のまちづくりに関する基本的な計画（まちづくり計画）等を位置づけています。

- ・武蔵野市長期計画、武蔵野市都市計画マスタープラン、武蔵野市景観ガイドライン等

## 第3章 まちづくり委員会及び景観専門委員

市のまちづくりに関する事項を審議するため「まちづくり委員会」を設置しています。  
また、市の景観の形成に関する事項を検討するため「景観専門委員」を設置しています。

## 第4章 都市計画等の決定等に関する手続

市民主体のまちづくりを推進するために必要な手続を定めています。

- ・都市計画の決定等に関する手続
- ・都市計画の提案及び地区計画等の申出手続
- ・地区まちづくり計画の認定手続
- ・景観まちづくり協定の登録手続

## 第5章 開発等事業の調整の仕組み

良好なまち並みの保全及び形成のため、開発等事業を行う際に必要な手続き及び基準を定めています。

## 第6章 まちづくり活動の支援

地区まちづくり協議会等へ情報提供その他必要な支援を行うことを定めています。

## 第7章 雑則

## 第8章 罰則

開発等事業の適用除外や勧告、是正命令、公表などまちづくり条例が適正に執行される仕組みを定めています。

# 1 まちづくりの基本的な考え方

## まちづくり条例の目的（第1条）

武蔵野市まちづくり条例は、次のことを定めて、持続可能な都市を目指して計画的にまちづくりを進め、快適で豊かな都市環境を形成することを目的としています。

- ① まちづくり条例の基本的な考え方（市民等（※）・開発等事業者・市の責務、まちづくり計画等）
- ② 都市計画の決定等やまちづくりにおける手続きと住民参加の仕組み
- ③ 開発等事業における調整の仕組みと基準

※「市民等」とは、住民、土地所有者等、市内の事務所若しくは事業所に勤務する者、市内の学校に在学する者をいいます。

## 「まちづくり」とは（第2条）

この条例の「まちづくり」とは、建築物の建築、道路、公園等の施設の整備、開発行為等又はこれらに伴う環境、景観及び緑の保全若しくは形成その他の物的又は空間的な都市の整備をいいます。

## 市、市民等、開発等事業者の責務（第3条～第5条）

市、市民等、開発等事業者それぞれの責務を定め、協働によるまちづくりを推進します。



## まちづくり計画等（第6条）

市におけるまちづくりに関する基本的な計画として以下の計画を位置づけています。

武蔵野市長期計画

武蔵野市都市計画  
マスタープラン

まちづくりの基本となる  
計画で市長が指定するもの

武蔵野市景観  
ガイドライン

### ○まちづくりの基本となる計画で市長が指定するものとは？

- ・バリアフリー基本構想
- ・下水道総合計画
- ・交通安全計画
- ・区画道路
- ・産業振興計画
- ・緑の基本計画
- ・住宅マスタープラン
- ・吉祥寺ランドデザイン
- ・地域防災計画
- ・環境基本計画
- ・地区計画
- ・三鷹駅北口街づくりビジョン
- ・自転車等総合計画
- ・地域公共交通網形成計画

## 都市計画マスタープランの変更に関する手続（第7条～第8条）

市では、令和3年に武蔵野市都市計画マスタープラン（以下「プラン」という。）を改定しました。この改定にあたっては、条例に定める手続により、市民等の意見を反映しています。

### ○今後どんな時に変更するの？

現在のプランは策定年の概ね20年後（令和23年）のまちづくりを想定して作られたものですので、中長期である概ね10年（令和13年）が経過した時期や、社会経済情勢等の変化が生じるときなどに必要に応じて変更を行います。

### ○市民等の意見を反映させるための措置とは？

変更原案を作成しようとするときには、市民等（P2）の意見を反映させるため、懇談会等を開催します。また、この措置とは別に、市民等は変更原案や変更案に対して意見書を提出することもできます。

### ○都市計画審議会への意見聴取とは？

変更するときには、都市計画法に基づく審議機関である都市計画審議会の意見聴取を行います。

※1   は、その他の都市計画の決定変更に伴いプランの変更が必要となる場合や、緊急にプランの変更が必要となる場合は省略できます。

### ○手続の流れ

市民等の意見を反映させる措置の実施

変更原案の作成

変更原案の公告・縦覧（4週間）

意見書の提出（縦覧期間中）

※1

変更案の作成

変更案の公告・縦覧（2週間）  
変更原案に対する意見の要旨、市の見解書の縦覧

意見書の提出（縦覧期間中）

都市計画審議会の意見聴取

都市計画マスタープランの変更・公告  
変更案に対する意見の要旨、市の見解書の縦覧（2週間）

## 2 まちづくり委員会・景観専門委員

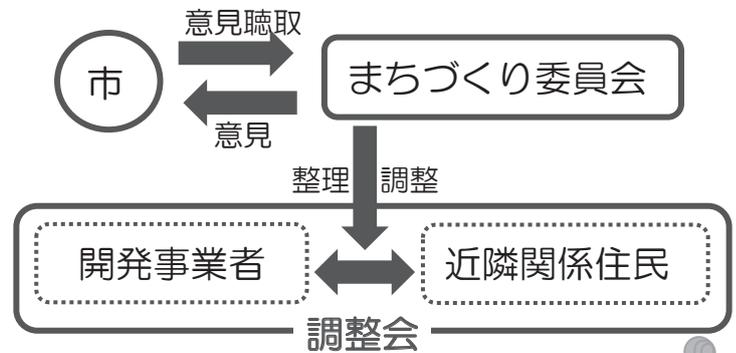
### まちづくり委員会（第9条～第10条）

#### ◆まちづくりについて客観的な意見を述べる

第三者機関を設置しています◆

#### ○まちづくり委員会とは？

武蔵野市まちづくり委員会は、市長がまちづくりに関する各種の判断をするときに、その参考にするために必要に応じて意見を聴取する組織で、まちづくりについての客観的な意見を述べる第三者機関です。また、開発事業に伴う調整会も開催します。



#### ○まちづくり委員会のメンバーの構成は？

公募による市民3名以内と、学識経験を有する者（都市計画、建築、法律等の専門家）5名以内で構成されます。



#### ○どのようなときに、意見聴取するの？

次のようなときが考えられます。

- 地区まちづくり協議会の認定や取消しをするとき
- 地区まちづくり計画を認定するかどうかを判断するとき
- 大規模土地取引に関する助言を行うとき
- 高度地区の許可をするとき



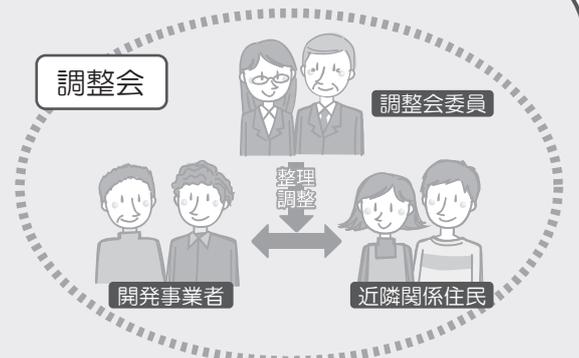
#### ○都市計画審議会

#### との違いは？

都市計画審議会は、法に基づく都市計画に関する事項について、全市的な視点で審議を行うのに対し、まちづくり委員会は、この条例で定めたまちづくりの制度や仕組みについて、より個別のまちづくり事項について審議します。

#### ○調整会とは？

開発事業に関して近隣関係住民（※1）と開発事業者の意見が当事者間で調整できないときに、それらの意見の整理、調整を行うための会議です。調整会は、調整会委員（まちづくり委員会の学識経験者から選出する2名以上の委員）により開催します。また、まちづくり委員会が必要と認めるときには、景観専門委員の出席を求め、説明又は意見を聴くことがあります。



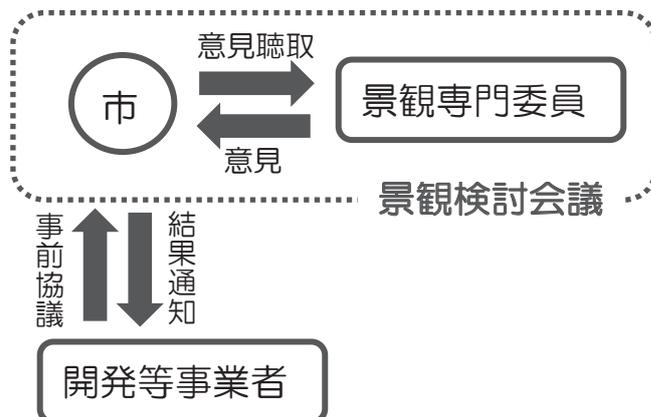
※1 開発区域から20m又は建物の高さの2倍の距離（集客施設の用途変更の場合を除く）のどちらか長い範囲内に住んでいる人、事業を営む人、土地又は建物の所有者などをいいます。

## 景観専門委員（第10条の2～第10条の3）

### ◆景観について専門的な意見を述べる第三者委員を設置しています◆

#### ○景観専門委員とは？

景観専門委員は、市長がまちの景観に関する各種の判断をするときに、意見を聴取する専門家です。主に開発等事業に伴う景観検討会議で、専門的かつ客観的な立場で意見を述べます。



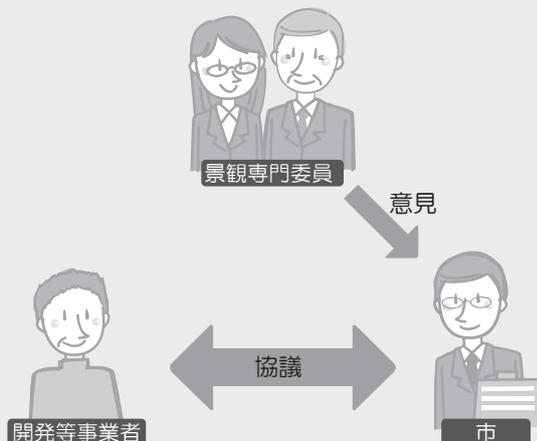
#### ○景観専門委員のメンバーの構成は？

景観の保全又は形成に関し、専門的な知識を有する者（建築、色彩、ランドスケープ等）5名以内で構成されます。

#### ○景観検討会議とは？

開発等事業者は景観に関する事項について、あらかじめ市長と協議（事前協議）をしなければなりません。

市長は、事前協議（特定事業の場合は本協議）に際し、景観専門委員の意見を聴くための会議（景観検討会議）を開催します。



#### ○まちづくり委員会との連携について

まちづくり委員会は必要と認めるときには、調整会に景観専門委員の出席を求め、説明又は意見を聴くことができます。



### 3 都市計画やまちづくりにおける住民参加の仕組み

#### 地域が考えるまちづくり

◆様々な方法で地域が考えるまちづくりのルールを定めることができます◆

○地域が考えるまちづくりを形にするにはどうすれば良いの？

土地の使い方や建物の建て方などには法律で基本的なルールが定められています。しかし、これらは広域的な観点から見たものであり、最低限の基準であるため、地域の方々が考えるまちづくりと少なからず隔たりがあり、開発においてトラブルになることもあります。

そんなトラブルを未然に防ぎ、地域が考えるまちづくりを進めていくためには、地域の方々が、自分たちのまちの理想や将来像を共有し、その実現に向け市民等・開発等事業者・市がそれぞれの役割分担のもと「協働でまちづくり」を進めていくことが重要になります。

そのためには、地域の方々が地域特性を活かしたきめ細かいルールを策定することが有効です。地域のまちづくりのルールをつくる手法には地区計画や地区まちづくり計画、協定など様々な方法があり、法的な根拠や手続き、規則・誘導の内容が異なるため、まちの将来像の実現、維持、管理、運営に必要な方法を選択していく必要があります。



○どんな手法があって、どんなルールを定められるの？

各手法に応じて設定できる主なまちづくりルール

提案の種類		地区計画	地区まちづくり計画	景観まちづくり協定	建築協定	緑地協定	景観協定	
根拠法令		都市計画法	まちづくり条例	まちづくり条例	建築基準法	都市緑地法	景観法	
効力の及び範囲		地区全体	地区全体	同意した敷地のみ				
運営主体		武蔵野市	武蔵野市、地区まちづくり協議会	協定を締結した住民等	協定参加者の代表で構成される協定運営委員会			
定められるルールの例	建物・敷地	建物用途	○	○	○	×	○	
		容積率・建蔽率	○	○	○	×	○	
		敷地の最低面積	○	○	○	×	○	
		壁面の位置	○	○	○	×	○	
		最高高さ	○	○	○	×	○	
		建物の色彩・素材	○	○	○	×	○	
	緑地	構造	×	○	○	○	×	○
		垣・柵の構造	○	○	○	×	○	○
		樹種	×	○	○	×	○	○
	緑化率		○	○	○	×	×	○
工作物		○	○	○	×	×	○	
屋外広告物		×	○	○	×	×	○	

## まちづくりにおける住民参加の制度

### ◆住民参加のまちづくりに必要な手続きを定めています◆

都市計画法に基づく提案のほか、条例独自の制度として、自分たちの身近な地区のまちづくりについて提案等を行うことができます。これらの提案等に対し、市長が審査基準に基づく判断を行い、都市計画や地区まちづくり計画、景観まちづくり協定に位置づけるための手続きを定めています。



#### 制度一覧

提案の種類		都市計画法による制度		条例による制度	
		都市計画 (P8~9へ)	地区計画等 (P10へ)	地区まちづくり 計画 (P11へ)	景観まちづくり 協定 (P13へ)
提案 で き る 者	土地所有者等	○	◎		□
	まちづくりNPO 法人	○	◎		
	公益法人	○			
	地区まちづくり 協議会 (P11へ)	◎	◎	◎	
	住民等				□
	その他	◎※1	◎※1		
区域等	3,000㎡以上の 一団の土地	3,000㎡以上の 一団の土地	1,000㎡以上の 一団の土地	隣接する2以上 の敷地	
同意条件	3分の2(人数及 び面積)以上※2	2分の1(人数及び面積)以上※3		全員※4	
審査基準	法令の定めによるほか次の基準により審査します。 ①提案の内容がまちづくり計画等に適合していること ②提案の内容について合理的な根拠があること ③提案の区域について合理的な根拠があること など				

○法で定められている団体    ◎条例で定められている団体    □条例で定められている住民等

※1 市内の団体のうち、市長が認める団体    ※2 土地の所有者又は借地権等を有する者

※3 土地若しくは建物の所有権又は土地の借地権等を有する者

※4 協定に参加する住民等(土地若しくは建物いずれの所有権等の権利を持たない者は、持つ者の同意を得ること)

# 都市計画の決定等に関する手続（第11条～第12条）

## ◆都市計画案を作成する際に市民等の意見を反映するための手続を定めています◆



都市計画の決定・変更の手続について、原案の公告・縦覧、説明会の開催など、住民参加の機会を位置づけています。

### ○市民等の意見は反映されるの？

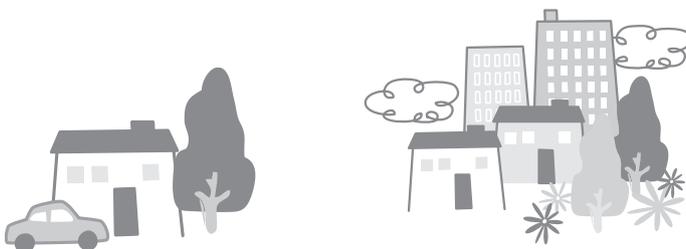
変更原案を作成したときには、市民等の意見を反映させるため、説明会を開催します。また、市民等は原案や案に対して意見書を提出することができます。

### ○誰が意見書を提出できるの？

市内の住民や利害関係者（土地又は建物の所有者、借地権者など）が意見を提出できます。

### ○都市計画審議会への意見聴取

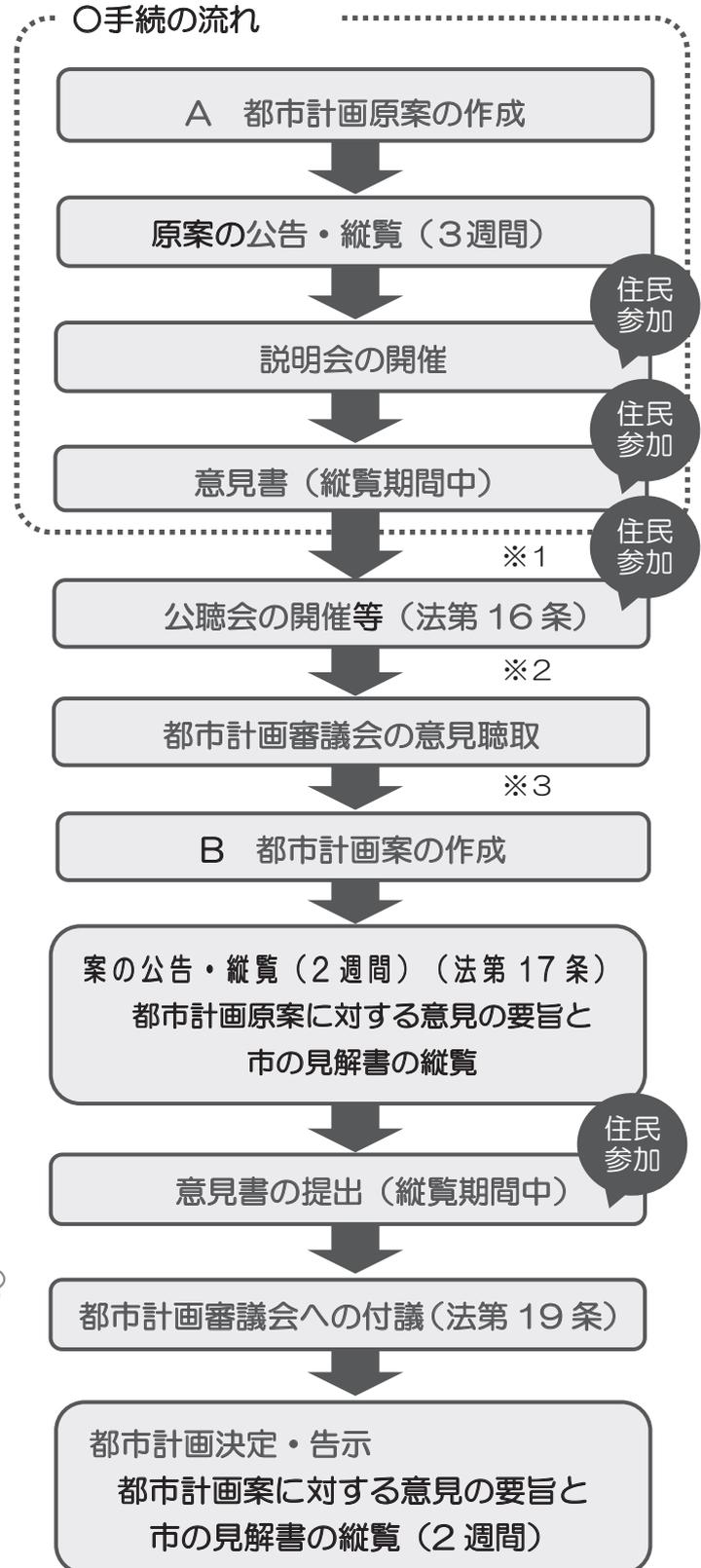
都市計画法に基づき、案を都市計画審議会に付議するとされていますが、原案の時点でも、専門的な見地からの見解を聴くために、都市計画審議会へ意見聴取しています。



※1    は、規則で定める軽微な都市計画の決定又は変更の場合は省略できます。

※2 公聴会の開催等について、公聴会以外には、説明会やオープンハウスなどが想定されます。

### ○手続の流れ



※3 都市計画案を作成する場合において、必要と認めるときは都市計画審議会の意見を聴くことができます。

## 都市計画の決定等の提案に関する手続（第13条～第16条）

### ◆都市計画の提案制度を活用するための必要な手続きを定めています◆

都市計画法に基づく都市計画提案制度が、より活用されるよう、提案できる団体を追加し、面積要件を緩和しています。また、提案に対する審査基準や判断の内容の縦覧手続について定めています。

#### ○都市計画の提案とは？

土地所有者等やまちづくり NPO 法人などが、一定の条件を満たした場合に都市計画の決定又は変更を提案することができる、都市計画法に基づく制度です。市に対しては、市決定事項である高度地区、特別用途地区などについて提案することができます。

#### ○誰が提案できるの？

次の個人や団体が提案できます。

- ・提案する区域内の土地所有者や借地権者
- ・まちづくり NPO 法人
- ・公益法人
- ・地区まちづくり協議会
- ・市内の団体のうち、市長が認める団体

#### ○提案できる規模（面積）は？

3,000㎡以上の一団の土地です。

#### ○どのように提案するの？

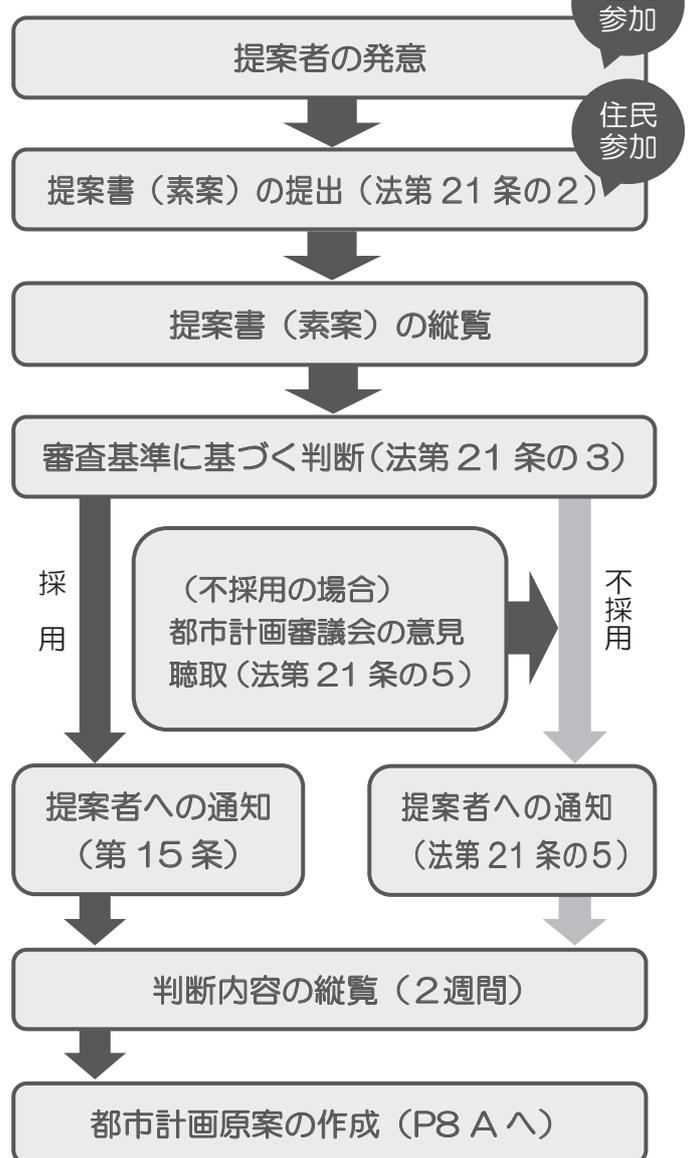
提案者（団体）は都市計画提案書を市長に提出します。提案にあたっては、土地所有者等の2/3以上の同意（人数及び面積）が必要です。

#### ○提案したら採用されるの？

提案を採用するかどうかは、審査基準（P7）に基づき市長が判断します。



#### ○手続の流れ



# 地区計画等の決定等に関する手続（第17条～第20条）

## ◆自分たちのまち（地区）の地区計画を提案できます◆

法の委任規定に基づき、地区計画の申出に必要な手続や審査基準などを定めています。

### ○地区計画でどんなことができるの？

地区施設（道路、公園）の整備や建築物の用途の制限、壁面の位置の制限、高さの最高限度などを定めることができます。地区内で建築物を建築するときは、これらの制限がかかります。

### ○誰が申出できるの？

次の個人や団体が提案できます。

- ・提案する区域内の土地所有者や借地権者
- ・まちづくりNPO法人  
（市内に事務所があるもの）
- ・地区まちづくり協議会
- ・市内の団体のうち、市長が認める団体

### ○申出できる規模（面積）は？

3,000㎡以上の一団の土地です。

### ○どのように申出するの？

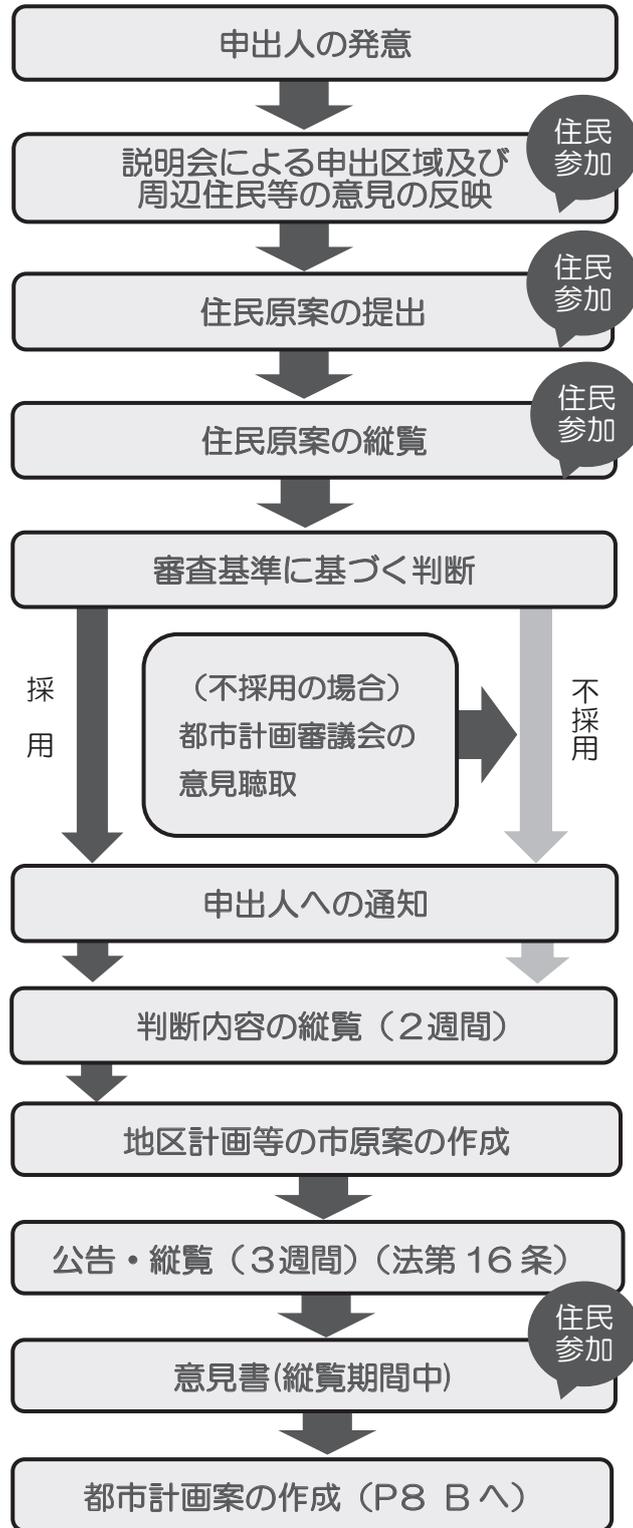
提案者（団体）は地区計画等の住民原案申出書を市長に提出します。なお申出にあたっては、土地所有者等の1/2以上の同意（人数及び面積）が必要です。

### ○申出したら採用されるの？

申出を採用するかどうかは、審査基準（P7）に基づき市長が判断します。



### ○手続の流れ



## 地区まちづくり計画の認定等に関する手続き（第21条～第26条）

### ◆自分たちのまち（地域）についての自主的なルールを提案できます◆

地域の特性を生かしたまちづくりを推進するため、地区単位のまちづくりを地区住民が計画して、地区のまちづくりに反映する条例独自の制度を定めています。

#### ○地区まちづくり計画とは？

地区の住民等により構成される協議会が地区(1,000㎡以上の一団の土地)の特性を活かしたまちづくりを進めることを目的として作成した計画を、市が審査基準(P7)に基づき認定したものをいいます。

#### ○誰が計画を申請できるの？

地区まちづくり協議会が申請できます。協議会の前段階に準備会を設立し、その活動を行うこともできます。

#### ○地区まちづくり協議会の認定を受けるための要件とは？

- ・対象区域が決まっていて、その面積が1,000㎡以上であること。
- ・10人以上の区域内の住民等で構成されていること。
- ・設立の目的や趣旨について、区域内の住民等のおおむね1/10以上の同意を得ていること。
- ・代表者、会計等の役員を定めていること。  
など

#### ○地区まちづくり準備会の登録を受けるための要件とは？

- ・おおむねの対象区域が決まっていること。
- ・3人以上の区域内の住民等で構成されていること。
- ・代表者を定めていること。  
など



#### ○手続の流れ



### ○計画が認定されるとどうなるの？

認定後は協議会が主体となり地区の共有ルールとして守っていきます。また、地区内で開発等事業が行われるときには、市から開発等事業者へ、ルールを守ってもらうことを指導します。



### ○協定の締結とは？

認定された計画を運用するために、協議会が行うことなどについて、市と協定を結びます。



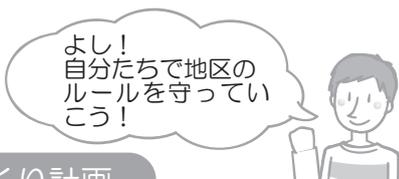
### ○地区計画との違いは？

地区まちづくり計画は強制することが目的ではなく、定められたルールを自主的に守っていくものです。より実効性があるものとするためには、地区計画や建築協定などの制度を活用する必要があります。



### ○地区まちづくり景観誘導基準とは？

市長は地区まちづくり計画を認定した場合、地区の区域内における良好な景観の保全又は形成に関する基準を定めることが出来ます。また、景観配慮が必要な行為として市長が指定するものは、特定事業の手続き（P22）が必要となります。



## 景観まちづくり協定の登録に関する手続き（第26条の2～第26条の5）

### ◆自分たちのまち（地域）についての景観のルールを登録できます◆

地域の特性を活かした良好な景観の保全又は形成を図るため、住民等が締結した協定を市に登録できる制度を定めています。

#### ○景観まちづくり協定とは？

住民等が良好な景観の保全又は形成を図ることを目的として締結された協定で、市に登録されたものをいいます。

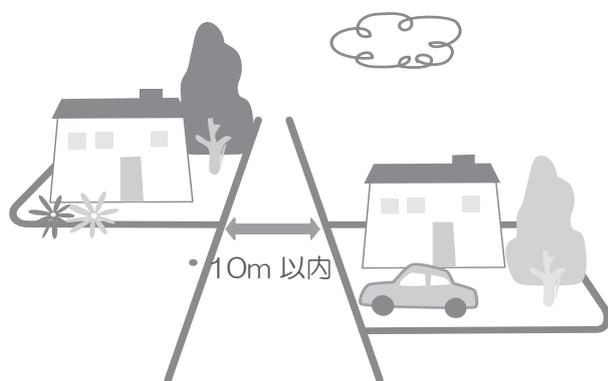
#### ○誰が届出を行うことができるの？

連続している敷地又は道路を挟んで互いの敷地境界の最も近い部分の距離が10m以内である2敷地以上の住民等（住民又は土地所有者）が届出を行うことができます。

届出を行おうとする住民等が土地所有者等ではない場合は、土地所有者等の同意が必要です。



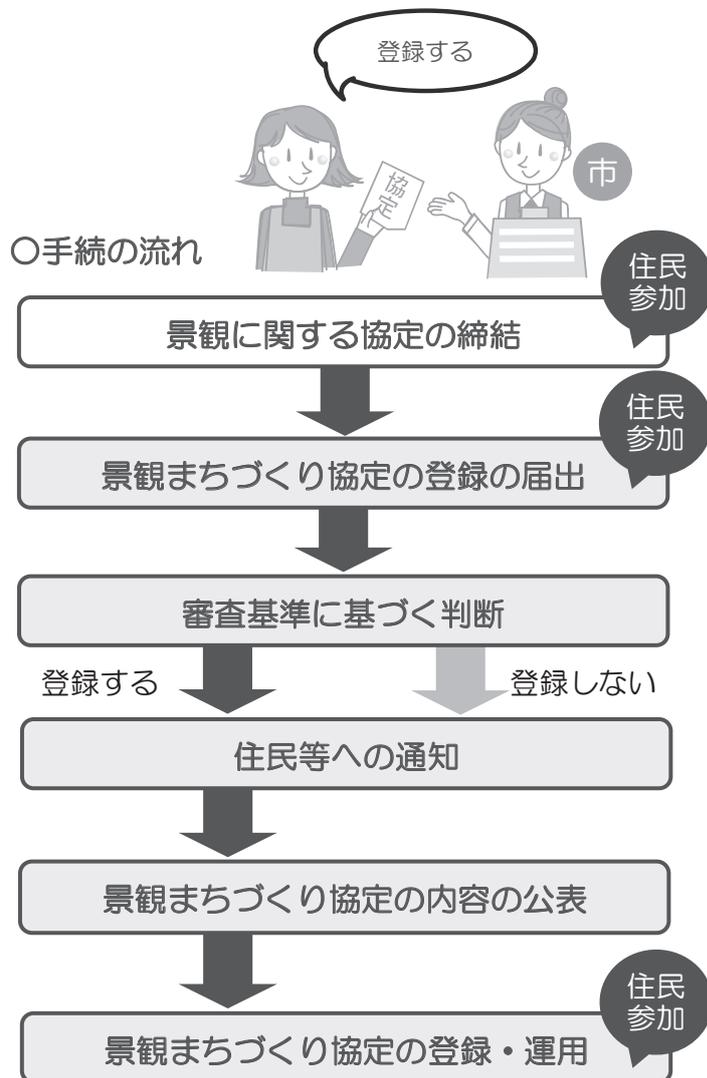
連続している敷地



・10m以内

#### ○どのようなルールを登録できるの？

「玄関先に花を植える」「生垣を整える」といった良好な景観を形成することを目的としたルールを登録することができます。



## 建築協定（第27条）

◆建築基準法の委任規定に基づき、建築協定を行う際の手続きを定めています。

### ○建築協定とは？

一定の区域内で、その関係権利者が、建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準について、協定を締結するものです。関係権利者全員の同意が必要です。



## まちづくりの支援（第68条）

地区まちづくり協議会（準備会）、景観まちづくり協定を締結した住民等、その他、まちづくり活動を行う住民等や団体を対象として、まちづくりに関する情報の提供その他必要な支援を行うことを定めています。

### ○どんな支援があるの？

- 地区まちづくり協議会が地区計画や地区まちづくり計画の認定を受けようとする際や、認定後の活動に対して、まちづくりアドバイザーの派遣が受けられます。また、地区まちづくり計画の認定を受けようとする際には、まちづくり推進団体助成金が受けられます。
- 景観まちづくり協定の登録を受けようとする際や登録後の活動に対しては、まちづくりアドバイザーの派遣が受けられます。



## 4 開発等事業の調整の仕組み

市民、開発等事業者及び市が協力して、計画的な土地利用を進めるために次の手続きを定めています。

- ・大規模土地取引行為の手続
- ・開発事業（大規模開発事業・一般開発事業）の手続
- ・開発事業（大規模開発事業・一般開発事業）に関する調整会
- ・特定事業の手続
- ・建築計画に関する事前調整

### 大規模土地取引行為の届出（第29条～第32条の2）

大規模な土地の取引について、事前に届出を行うことを定めています。

#### ○どのような手続なの？

3,000㎡以上の一団の土地に関する権利（所有権、借地権等）の移転又は設定の契約（予約を含む）を行おうとする者（売主）は、その契約を締結しようとする日の3ヶ月前までに市長に届け出なければなりません。

また、土地の権利を受ける者（買主）は、契約を締結した日から2週間以内に届け出なければなりません。



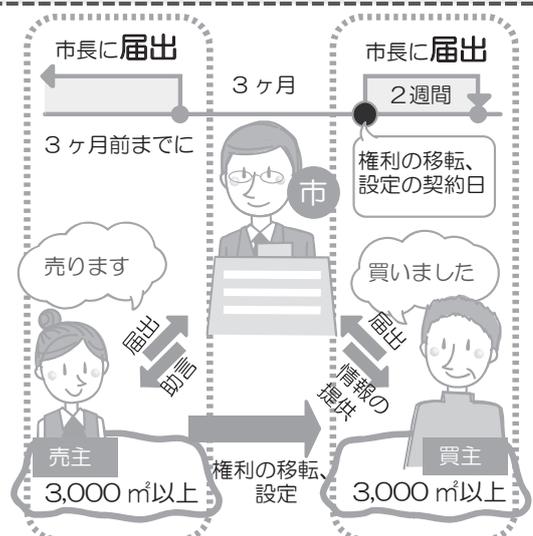
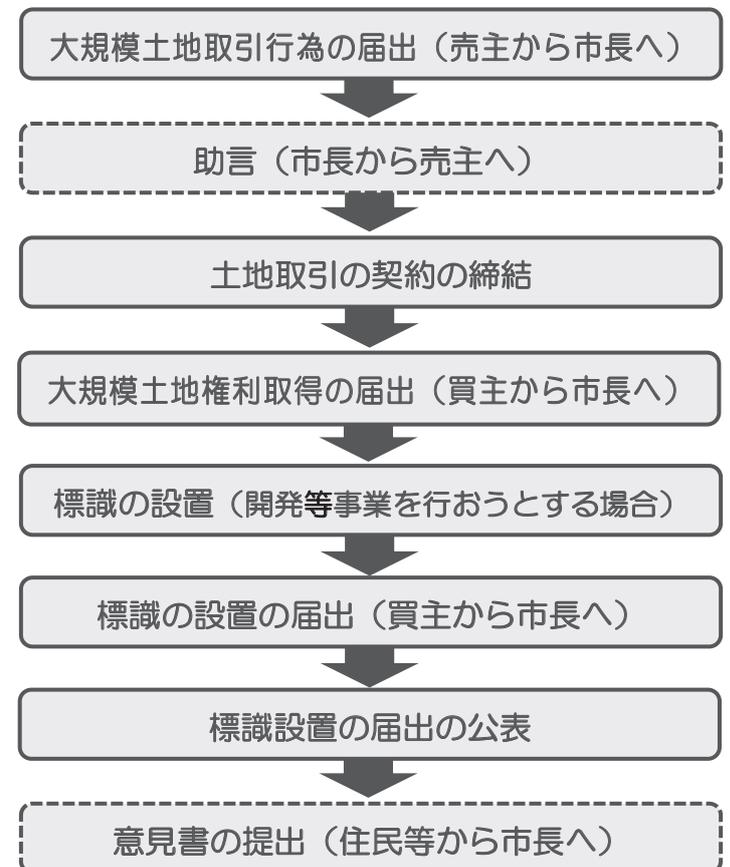
#### ○届出を行った後はどうなるの？

市長は、届出者に対して土地利用形態に関する助言を行うことができます。土地利用の誘導を図ることが目的です。

また、土地の権利を受ける者（買主）は権利取得の届出後、1週間以内に標識の設置をし、その後1週間以内に市長に届け出なければなりません。届出の後、市長はその旨を公表します。

※別途、国土法等法令に基づく届出も必要です。

#### ○手続の流れ



## 大規模土地取引行為に係る土地の利用に対する意見書（第32条の2）

標識設置の届出を市長が公表してから2週間以内に、住民等は届出がされた土地の利用に対して、まちづくり計画に関連する意見書を市長に対して提出することができます。

### ○どのような制度なの？

大規模な土地の所有権が移転し、新たに土地を取得した事業者により開発事業が行われるということは、従前のまち並みが大きく変動する要因となり、周辺に大きな影響を与えますが、事業者に協力を求めることで、より良い方向に向かうこともできます。そのためには、より早期の段階での意見募集と、それを含めた事業者との協議が必要であり、このことにより市、市民、事業者の三者で、より良いまちづくりを推進していくことを目的としています。

### ○意見書提出はいつでもできるの？

3,000㎡以上の大規模土地権利取得届出の標識設置届出が公表されてから2週間が意見書の提出期限です。

### ○誰が意見書を提出できるの？

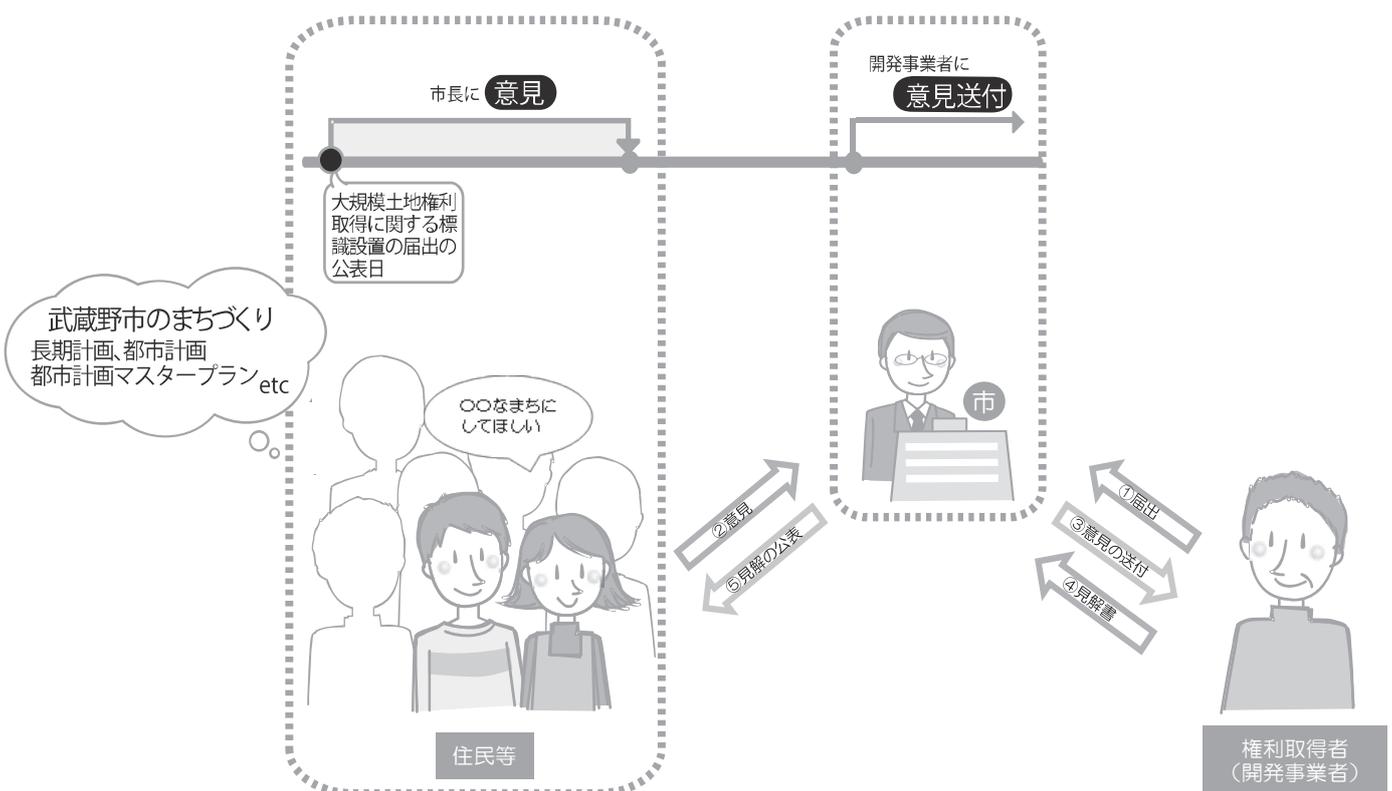
住民等(市内に住んでいる人、市内で事業を営む人、市内の土地又は建物の所有者などが、市長に対し提出できます。市長は意見書を受理後、速やかに意見書の写しを開発事業者へ送付します。また、まちづくり計画に照らして必要があると認めるときは、市長の見解を記載した書面を併せて送付することがあります。

### ○意見書の内容は何でも良いの？

まちづくり計画等(第6条)に関連するものに限定されています。

### ○意見書を出せば反映されるの？

頂いた意見書は、事業計画に活かしてもらえるよう、市長から権利取得者に送付します。また、まちづくりの個別の課題として、協議事項に追加していくこともありますが、必ずしも意見が反映されるものではなく、地域の課題などを明確にし、今後のまちづくりに活かすことを目的としています。



## 開発事業の手続

良好なまち並みを保全、形成するため、一定の規模の開発事業について、周辺住民等への説明や周辺住民等が意見を述べる機会の設定などの手続を定めています。特に周辺環境に影響を及ぼす大規模な開発事業については、早期の構想段階からの手続を定めています。

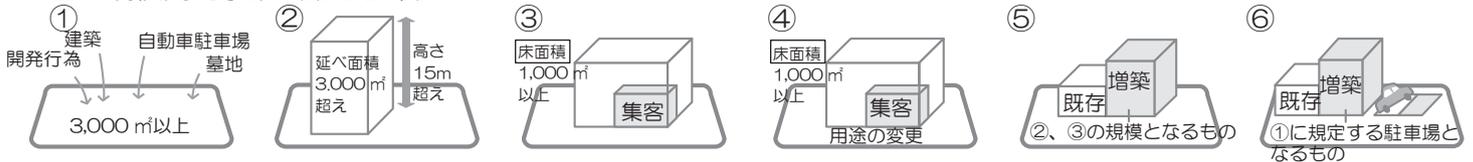
### ○どのような行為が対象になるの？

開発事業（大規模開発事業、一般開発事業）の対象は次のとおりです。

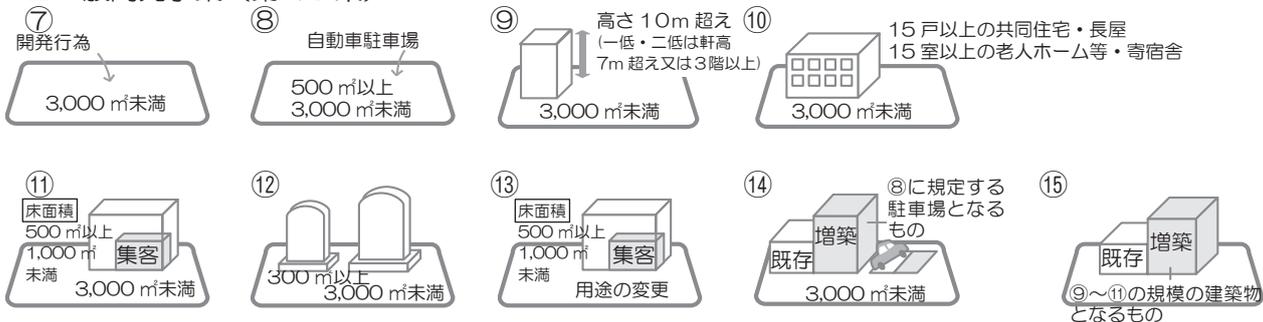
開発事業	対 象
大規模開発事業 (第33条)	①面積 3,000 m <sup>2</sup> 以上の区域における開発行為、建築、自動車駐車場（車路及び管理室部分を含む。）の設置又は墓地の設置 ②延べ面積 3,000 m <sup>2</sup> を超えかつ高さ 15m を超える建築物の建築 ③集客施設の部分の床面積の合計（自動車駐車場等の部分を除く。）が 1,000 m <sup>2</sup> 以上となる建築物の建築 ④集客施設の部分の床面積の合計（自動車駐車場等の部分を除く。）が 1,000 m <sup>2</sup> 以上となる用途の変更 ⑤既存建築物の増築であって、増築する部分が②、③の規模となるもの ⑥既存の自動車駐車場の増築又は増設であって、その部分が①に規定する自動車駐車場となるもの
一般開発事業 (第40条)	⑦面積 3,000 m <sup>2</sup> 未満の区域における開発行為 ⑧面積 500 m <sup>2</sup> 以上 3,000 m <sup>2</sup> 未満の区域における自動車駐車場（車路及び管理室部分を含む。）建築若しくは設置 ⑨面積 3,000 m <sup>2</sup> 未満の区域における中高層建築物（高さ 10m を超える建築物（一低層、二低層の場合は軒高 7m 超え又は3階以上の建築物））の建築 ⑩面積 3,000 m <sup>2</sup> 未満の区域における特定集合住宅等（15 戸以上の共同住宅若しくは長屋又は 15 室以上の老人ホーム等若しくは寄宿舎）の建築 ⑪面積 3,000 m <sup>2</sup> 未満の区域における集客施設の部分の床面積の合計（自動車駐車場等の部分を除く。）が 500 m <sup>2</sup> 以上 1,000 m <sup>2</sup> 未満となる建築物の建築 ⑫面積 300 m <sup>2</sup> 以上 3,000 m <sup>2</sup> 未満の区域における墓地の設置 ⑬集客施設の部分の床面積の合計（自動車駐車場等の部分を除く。）が 500 m <sup>2</sup> 以上 1,000 m <sup>2</sup> 未満となる用途の変更 ⑭既存の自動車駐車場の増築又は増設であって、その部分が⑧に規定する自動車駐車となるもの ⑮既存の建築物の増築であって、その部分が⑨～⑪に規定（区域面積要件を除く）する建築物となるもの

※本条例の「建築」は、建築物の新築又は改築をいい、増築は含みません。

#### □大規模開発事業（第33条）



#### □一般開発事業（第40条）



## 大規模開発事業の手続（第33条～第39条）

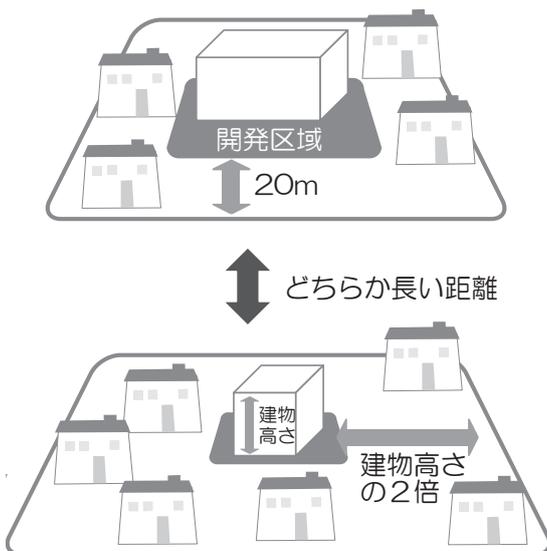
大規模開発事業は、周辺の環境に大きな影響を与える場合がありますので、近隣関係住民に早期の段階で開発事業の計画を周知し、開発事業者と近隣関係住民の意見を調整する手続を定めています。

### ○大規模開発基本構想とは？

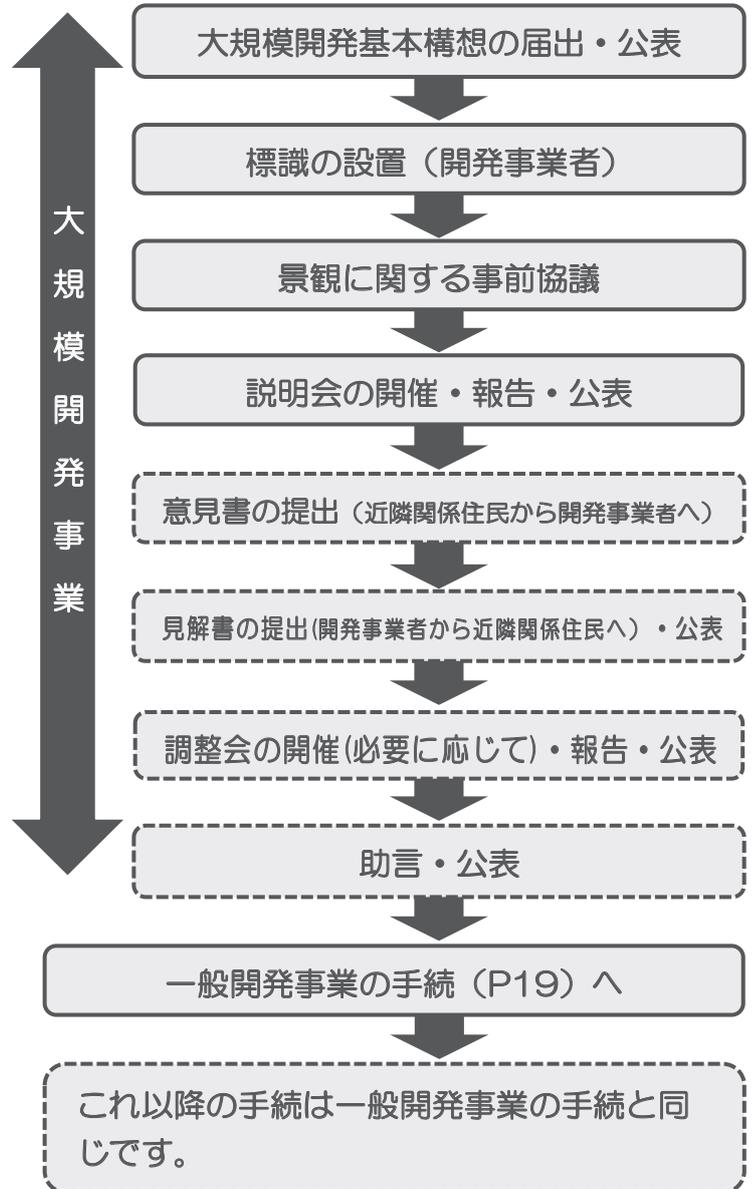
土地の利用方法に関する基本的な構想です。一般開発事業は開発基本計画の届出から手続が始まりますが、大規模開発事業の場合は、更に早期の段階で、この届出が必要です。開発事業者は、その内容を近隣関係住民に対して説明します。

### ○近隣関係住民とは？

開発区域から20m又は建物の高さの2倍の距離のどちらか長い距離（集客施設の用途変更の場合を除く）の範囲内に住んでいる人、事業を営む人、土地又は建物の所有者などをいいます。



### ○手続の流れ



### ○誰が意見書を提出できるの？

近隣関係住民と市長が開発事業者に対し提出できます（説明会から2週間以内）。開発事業者は意見書を提出した者に対して、その見解書を提出します。

### ○意見書を提出すれば反映されるの？

意見書は、近隣関係住民の意見を開発事業者に伝えることを目的としており、必ずしも意見が全て反映されるものではありません。

### ○調整会はどんな時に開催するの？

意見書や見解書の提出を行っても、更に調整の必要があるときは、近隣関係住民や開発事業者の求めにより開催します。⇒詳細はP20参照

# 一般開発事業及び大規模開発事業の手続（第40条～第60条）

開発事業を行う前に、近隣関係住民の意見や市のまちづくりの施策に沿った協議を行う手続きを定めています。

## ○開発基本計画とは？

土地の利用方法に関する基本的な計画で、開発事業者はこれに基づき説明等を実施します。

## ○誰が意見書を提出できるの？

⇒P18 参照

## ○意見書を提出すれば反映されるの？

⇒P18 参照

## ○調整会はどんな時に開催するの？

⇒P18 参照

## ○開発事業者と市は、 どんな協議をするの？

開発事業者の規模や種類により内容は異なりますが、基準（詳細は P21 参照）に沿って、協議を行います。

## ○いつから工事着手できるの？

開発事業者は、市と協議が終了した後でなければ工事に着手できません。

## ○計画に変更があった場合はどうなるの？

開発事業者は、市長に対して、計画変更の届出をしなければなりません。また、市長が必要と認める場合は、近隣関係住民への説明等を求めることができます。

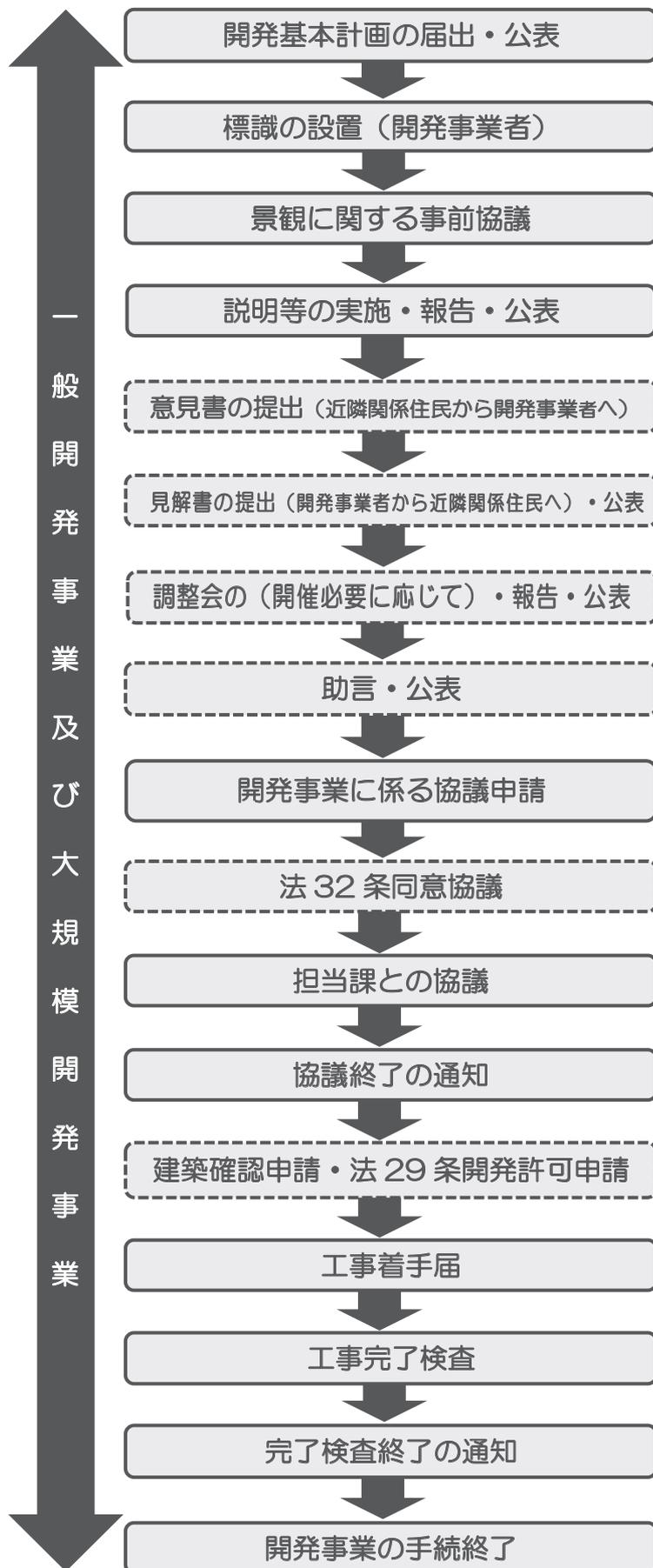
## ○景観に関する事前協議では どんなことをするの？

開発事業者は景観に関する事項について、景観ガイドラインに沿って、あらかじめ市長と協議しなければなりません。また、市長は事前協議に際し、景観専門委員の意見を聴くための会議（景観検討会議）を開催します。

## ○景観専門委員・景観検討会議とは？

⇒P5 へ

## ○手続の流れ



## 開発事業に関する調整会（第61条～第65条）

まちづくり委員会から選出された委員（調整会委員）が、開発事業者と近隣関係住民との意見調整を行います。

### ○調整会はどんなことをするの？

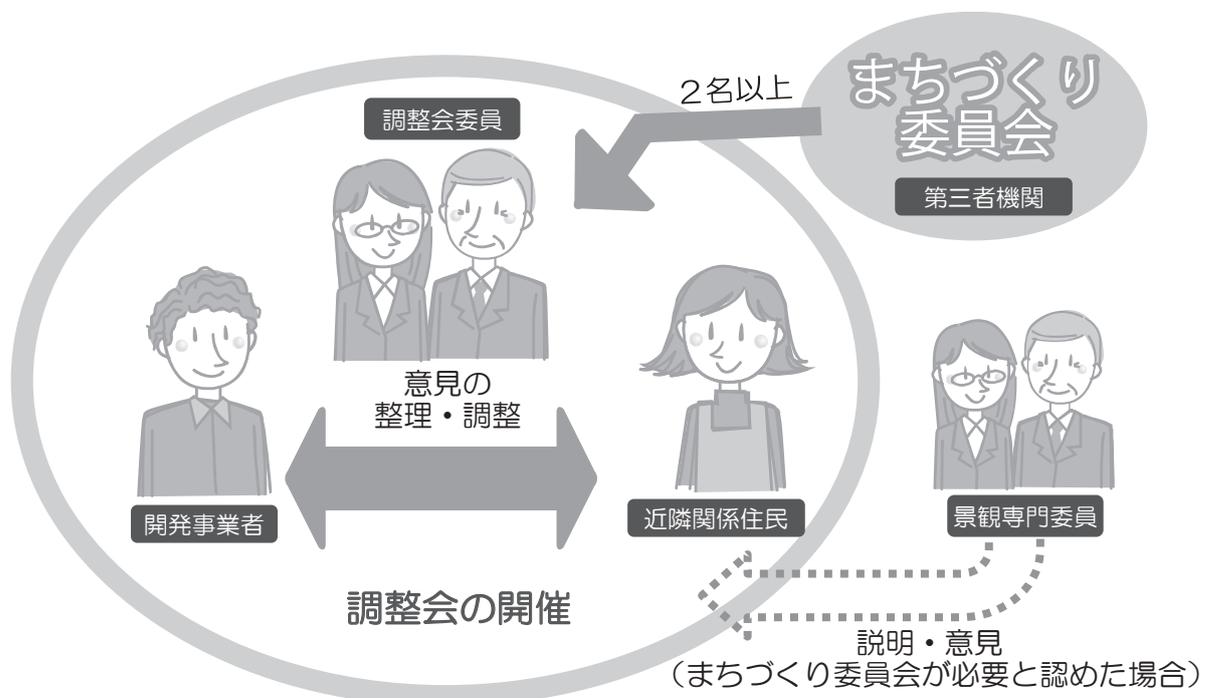
大規模開発基本構想に係る調整会は、近隣関係住民と開発事業者の意見の整理を行うことが目的です。開発基本計画に係る調整会は意見の整理に加えて調整を行うことが目的です。

### ○誰が、開催を請求できるの？

近隣関係住民又は開発事業者が市長に請求できます。

### ○誰が、調整を行うの？

まちづくり委員会の学識経験を有する者の中から委員2名以上を選出し、近隣関係住民と開発事業者の出席により、公開で行います。



### ○調整会はいつ、どのくらいの期間に開催できるの？

大規模開発基本構想及び開発基本計画の意見書に対する見解書が公表された日から2週間以内に、調整会の開催を市長に求めることができます。

大規模開発基本構想に係る調整会は、意見の整理を行うものとして、原則1回の開催とします。

開発基本計画に係る調整会は、意見の整理及び調整を行うものとして、原則3回までの開催とします。

### ○調整会を行えば要望を取り入れてもらえるの？

調整会は、近隣関係住民と開発事業者との歩み寄りの可能性を探ることを目的としており、裁判のように良し悪しの結論を出すものではありません。そのため、両者に歩み寄りの姿勢が見られなければ、調整不能で終了することもあります。

（最終的には、まちづくり委員会の報告を基に、必要に応じて市長が近隣関係住民又は開発事業者に対して助言を行うことがあります。）

開発事業×基準表

		大規模開発事業						一般開発事業					
		面積3,000㎡以上の土地における				延べ面積三千㎡を超える建築物の建築	集客施設部分の面積千㎡以上の建築物の建築	開 発 行 為	中 高 層 建 築 物 の 建 築	特 定 集 合 住 宅 等 の 建 築	集 客 施 設 の 建 築	自 動 車 駐 車 場 の 建 築 又 は 設 置	墓 地 の 設 置
		開 発 行 為	建 築	自 動 車 駐 車 場 の 設 置	墓 地 の 設 置								
公共施設等の整備の基準	道路	○						○					
	公園等		○										
	歩道状の空地		○	○	○	○	○		○	○	○	○	○
	公共用地等									○※1			
	消防施設	○	○			○	○		○	○	○		
	公益的施設									○※1			
施設の整備の基準	緑化		○	○	○	○	○		○	○	○	○	○
	水道施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	下水道施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	雨水流出抑制施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	自転車駐車場		○			○	○		○	○	○		
	防災の措置	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	ごみ集積所		○	○	○	○	○		○	○	○	○	○
	環境配慮の措置	○	○	△※4	○	○	○	○	○	○	○	△※4	○
	公害の防止の措置	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	周辺環境保護の措置	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	福祉環境の整備		○	○		○	○		○	○	○	○	
	犯罪の予防及び安全への配慮		○	○	○	○	○		○	○	○	○	○
景観配慮	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
特定集合住宅の基準	居住水準		○※1			○※1			○※1	○※1			
	管理		○※2			○※2			○※2	○※1			
	建物用途の適正化		○※2			○※2			○※2	○			
旅館業の基準	施設整備の措置		○※3			○※3	○※3		○※3		○※3		
墓地の基準	自動車駐車場				○								○
	周辺環境保護の措置				○								○
開発行為の許可基準	公園等の基準	○											
	統一的な街並みの維持	○											
	敷地面積の最低限度	○						○					

※1 共同住宅又は長屋を含む場合のみ対象 ※2 共同住宅、長屋、老人ホーム又は寄宿舍を含む場合のみ対象

※3 旅館業法の用途を含む場合のみ対象

※4 建築物の建築又は増築に該当する場合のみ対象

## 特定事業の手続（第50条の2～第60条）

工作物を築造する場合や、景観配慮が必要な建築をする際には、景観に関する協議が必要です。

### ○特定事業とは？

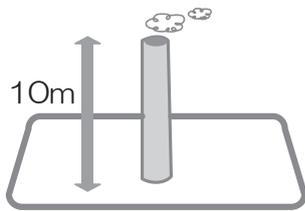
条例手続きの協議の中で、景観に関する事項のみを行う事業です。

### ○どのような行為が対象になるの？

一定規模以上の工作物又は地区まちづくり計画に基づき景観配慮が必要な行為として市長が指定するものです。

### ○特定事業のうち一定規模以上の工作物の例

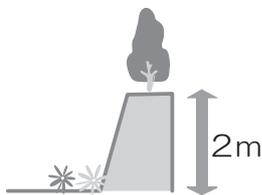
高さが10mを超える煙突



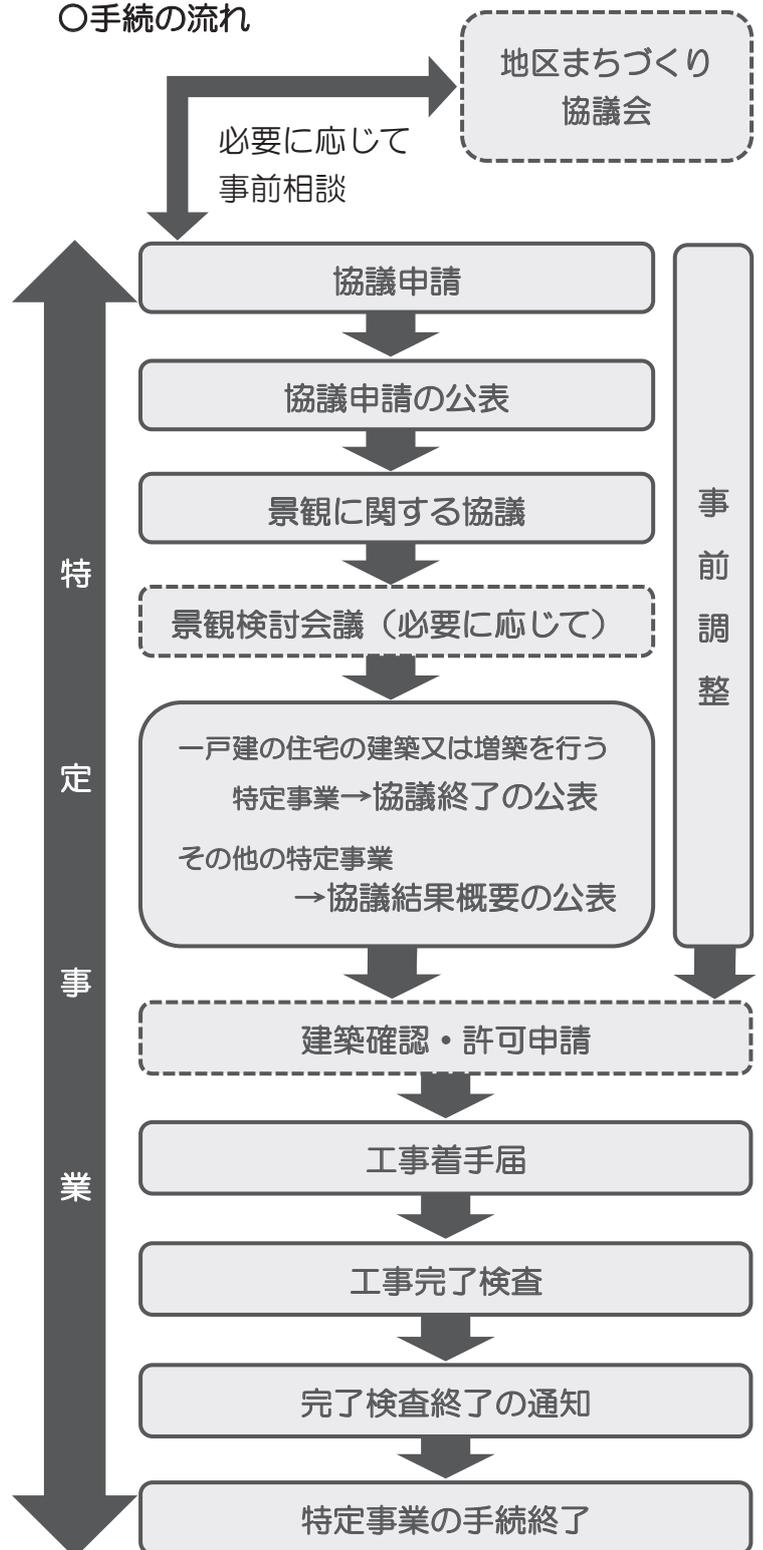
高さが4mを超える広告塔



高さが2mを超える擁壁



### ○手続の流れ



## 建築計画に関する事前調整（第 28 条）

開発事業に該当しない建築物を建築する場合や、工作物を築造する場合にも、建築確認申請を行う前に市とまちづくりに関する事前調整が必要です。

※特定事業に該当する建築物や工作物は、協議手続きに加えて事前調整が必要です。



### ○どのような内容について調整が必要なの？

敷地内の緑地の確保や雨水流出抑制施設の設置、自転車駐車場の設置、景観への配慮などについて、調整を行います。

## 書類の縦覧（第 32 条～第 64 条）

開発等事業に係る書類や調整会の報告に係る書類等について、市の窓口で縦覧することができます。開発等事業に係る書類は、工事の完了検査が終了してから 1 年が縦覧期間となります。

## 開発事業又は特定事業の適用除外（第 69 条）

以下の開発事業又は特定事業は第 29 条から第 67 条までの規定の適用が除外されます。

- 都市計画事業
- 仮設建築物の建築（建築基準法第 85 条第 6 項）
- 災害時の応急措置として行われる場合

など



## 違反者への対応（第 76 条～第 80 条）

違反者への勧告、是正措置命令、公表、罰則について次のとおり定めています。

### ○勧告

条例で協議した内容と異なる内容で工事をした開発等事業者に対し、必要な措置を取るべきことを勧告することができます。

### ○是正措置命令

勧告に従わない開発事業者等に対し、必要な措置を取るべきことを命令することができます。

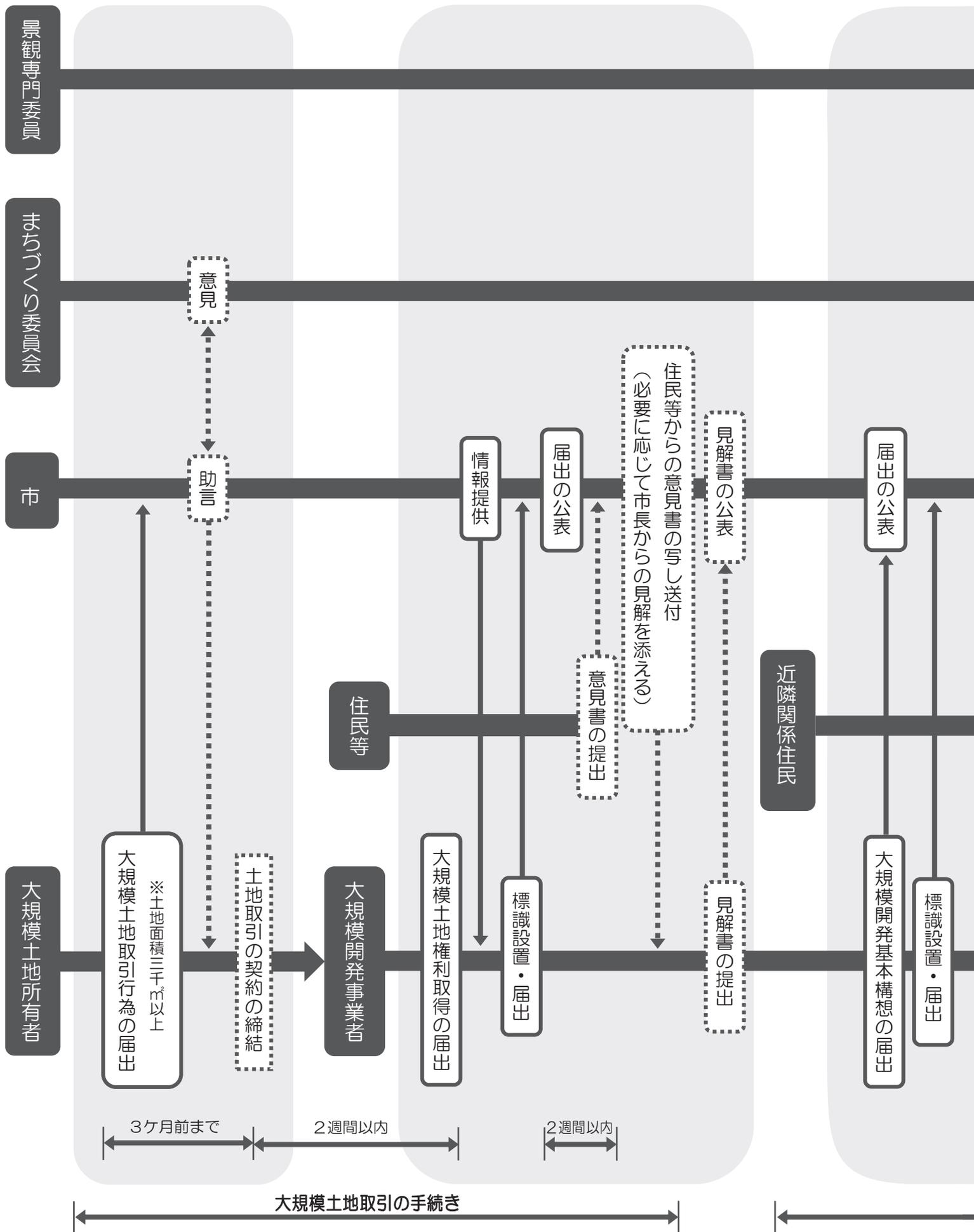
### ○公表

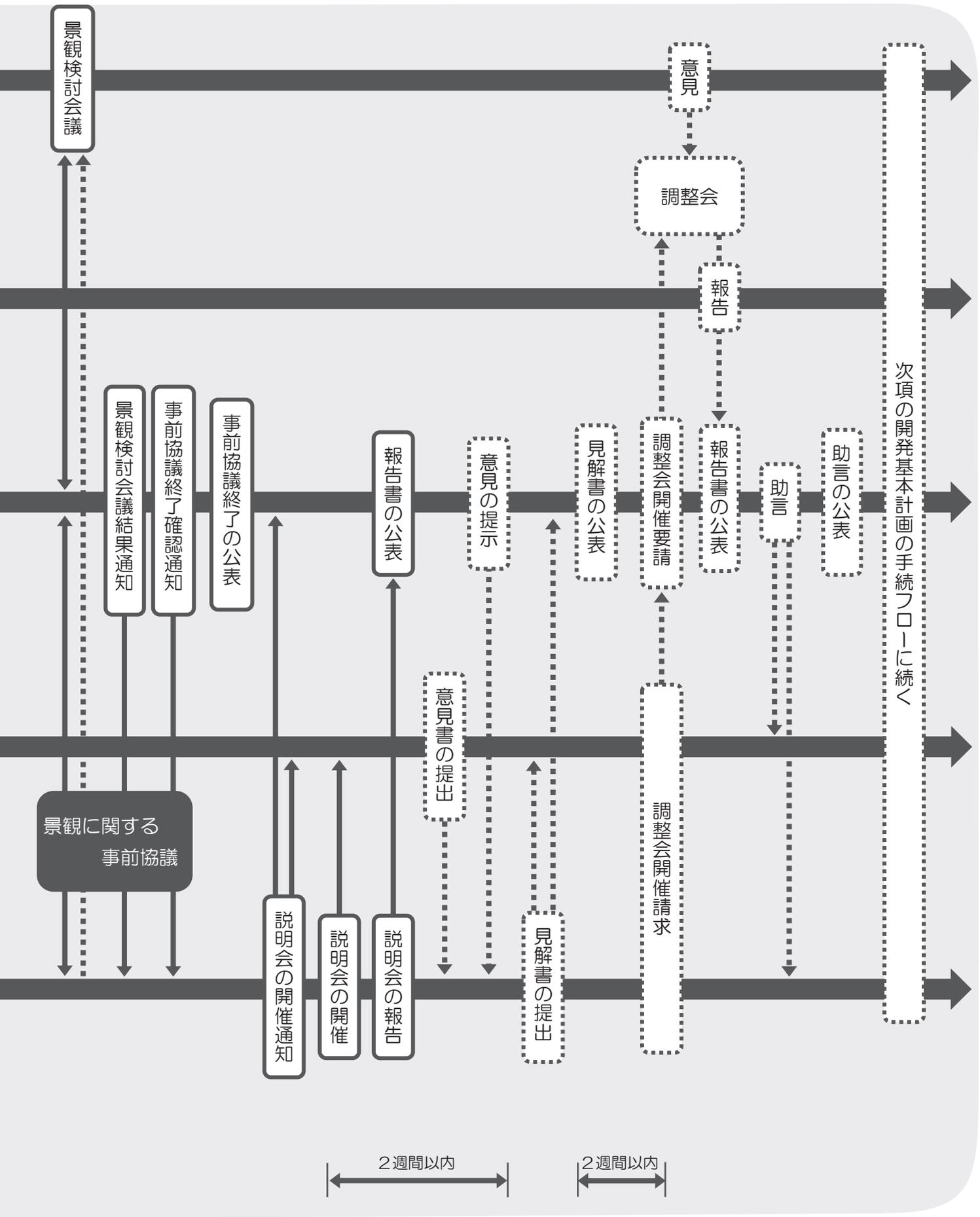
勧告、是正措置命令に従わない開発等事業者に対し、氏名又は名称、違反の事実などについて、公表することができます。

### ○罰則

是正措置命令に違反した者は、20 万円以下の罰金とする規定があります。

# 大規模土地取引・大規模開発事業の手続きフロー

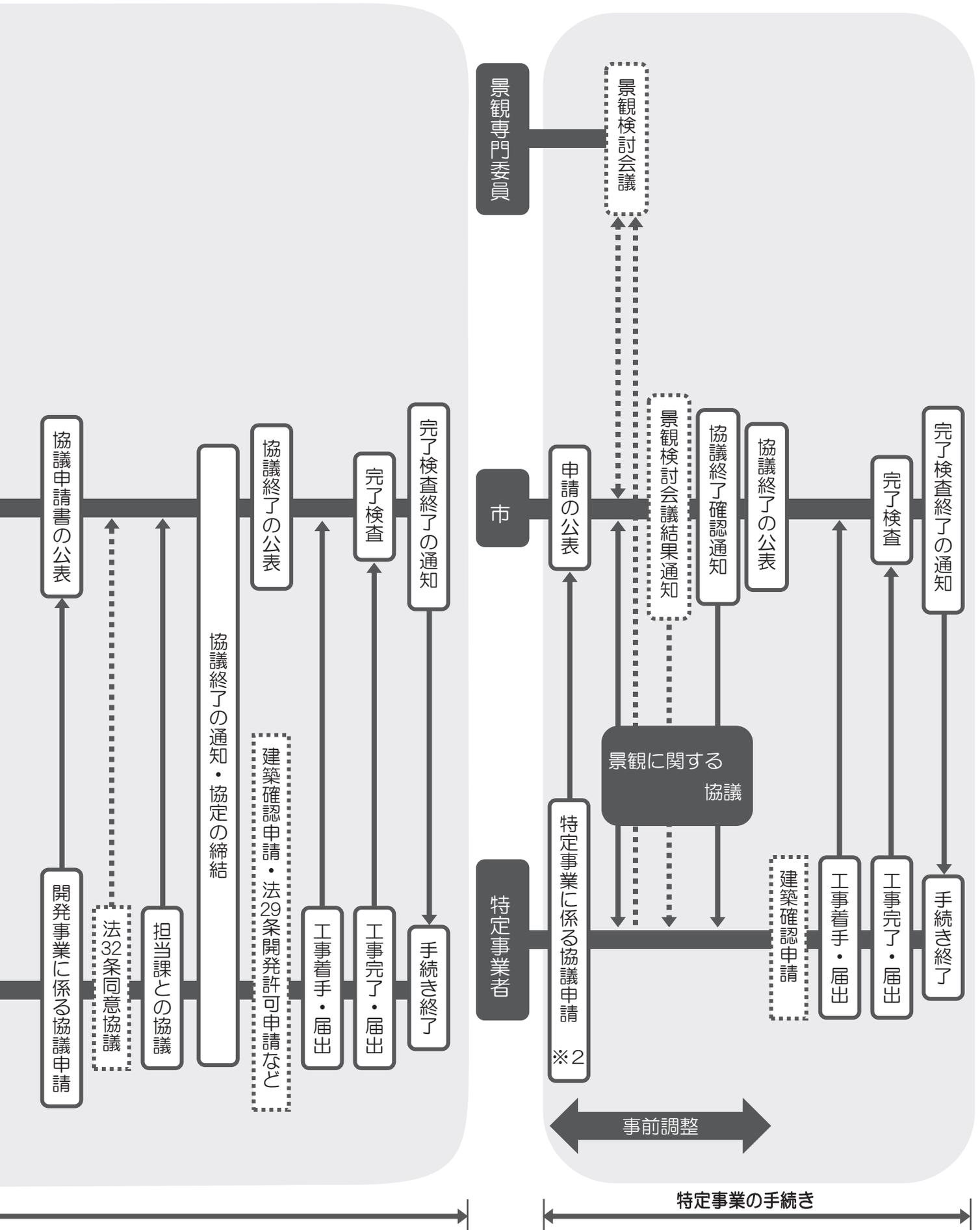




大規模開発事業の手続き



# 特定事業の手続きフロー



要としない開発事業は、工事着手)の60日前までに届出が必要です。

※2 建築確認申請等の15日前までに届出が必要です。

※ 開発等事業に該当しない建築計画や工作物の築造計画で、建築確認申請を行う場合は、あらかじめ市との事前調整が必要です。(条例第28条)

## 目次

- 第1章 総則（第1条—第5条）
- 第2章 まちづくり計画等（第6条—第8条）
- 第3章 まちづくり委員会及び景観専門委員（第9条—第10条の3）
- 第4章 都市計画等の決定等に関する手続
  - 第1節 都市計画の決定等に関する手続（第11条・第12条）
  - 第2節 都市計画の決定等の提案に関する手続（第13条—第16条）
  - 第3節 地区計画等の決定等に関する手続（第17条—第20条）
  - 第4節 地区まちづくり計画（第21条—第26条）
    - 第4節の2 景観まちづくり協定（第26条の2—第26条の5）
  - 第5節 建築協定（第27条）
- 第5章 開発事業等の調整の仕組み
  - 第1節 建築計画に関する事前調整（第28条）
  - 第2節 大規模土地取引の届出等（第29条—第32条）
  - 第3節 大規模開発事業の手続（第33条—第39条）
  - 第4節 開発事業の手続（第40条—第50条）
    - 第4節の2 特定事業の手続（第50条の2—第50条の5）
  - 第5節 開発事業及び特定事業に係る協議の基準（第51条—第55条の4）
  - 第6節 開発行為の許可の基準（第56条・第57条）
  - 第7節 開発事業及び特定事業に関する工事の手続等（第58条—第60条）
  - 第8節 開発事業に係る調整会（第61条—第65条）
  - 第9節 まちづくりに関する協力の要請（第66条—第67条）
- 第6章 まちづくり活動の支援（第68条）
- 第7章 雑則（第69条—第79条）
- 第8章 罰則（第80条・第81条）
- 付則

## 第1章 総則

### （目的）

第1条 この条例は、武蔵野市（以下「市」という。）のまちづくりにあたっての基本的な考え方、都市計画等の決定等における市民参加の手続、開発事業等に関する手続及び基準等を定めることにより、市民等、開発等事業者及び市が協力し、かつ、持続可能な都市を目指して計画的にまちづくりを進め、もって、快適で豊かな都市環境を形成することを目的とする。

### （定義）

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) まちづくり 建築物の建築、道路、公園等の施設の整備、開発行為等又はこれらに伴う環境、景観及び緑の保全若しくは形成その他の物的又は空間的な都市の整備をいう。
- (2) 住民 市の区域内に居住し、又は市の区域内で事業を営む者をいう。
- (3) 住民等 住民又は土地所有者等をいう。
- (4) 市民等 住民等、市の区域内に存する事務所若しくは事業所に勤務する者又は市内に存する学校（学校教育法（昭和22年法律第26号）に規定する学校、専修学校又は各種学校をいう。）に在学する者をいう。
- (5) 土地所有者等 市の区域内に土地若しくは建築物を所有する者又は市の区域内の土地について建築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を有する者をいう。
- (6) 近隣関係住民 次に掲げる者（規則で定める者を除く。）をいう。
  - ア 開発区域の境界線から20メートル若しくは開発事業に係る建築物の敷地境界線から当該建築物の高さの2倍に相当する距離のいずれか長い水平距離の範囲内に居住し、若しくは事業を営む者又は当該範囲内にある土地若しくは建築物を所有する者（イ又はウに該当する者を除く。）
  - イ 第33条第4号に規定する大規模開発事業を行う場合における当該大規模開発事業の区域の境界線から20メートル若しくは当該大規模

- 開発事業に係る建築物の敷地境界線から当該建築物の高さに相当する距離のいずれか長い水平距離の範囲内に居住し、若しくは事業を営む者又は当該範囲内にある土地若しくは建築物を所有する者
  - ウ 第40条第1項第7号に規定する一般開発事業を行う場合における当該一般開発事業の区域の境界線から20メートルの範囲内に居住し、若しくは事業を営む者又は当該範囲内にある土地若しくは建築物を所有する者
  - エ 第22条第1項の地区まちづくり協議会（その定める第21条の地区まちづくり計画に係る地区の区域に開発区域の全部又は一部を含む場合に限る。）
  - オ その他交通環境の変化等の見込みにより市長が特に関係があると認める者
- (7) 開発事業 第33条の大規模開発事業又は第40条第1項の一般開発事業をいう。
  - (8) 特定事業 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第138条第1項各号、第2項各号若しくは第4項各号に掲げる工作物のうち規則で定めるものの築造又は第21条の地区まちづくり計画を基に当該地区まちづくり計画に係る地区の区域内における良好な景観の保全若しくは形成に対する配慮（以下「景観配慮」という。）が必要な行為として武蔵野市長（以下「市長」という。）が指定するものをいう。
  - (9) 開発等事業 開発事業、特定事業又は建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項（同法第87条第1項又は第88条第1項若しくは第2項において準用する場合を含む。）若しくは同法第6条の2第1項（同法第87条第1項又は第88条第1項若しくは第2項において準用する場合を含む。）に規定する確認の申請（開発事業又は特定事業の計画に係るものを除く。以下「建築確認申請」という。）が必要な行為をいう。
  - (10) 開発事業者 開発事業を行おうとする者又は行う者をいう。
  - (11) 特定事業者 特定事業を行おうとする者又は行う者をいう。
  - (12) 開発等事業者 開発等事業を行おうとする者又は行う者をいう。
  - (13) 開発区域 開発事業を行う土地の区域をいう。
  - (14) 開発行為 都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第4条第12項の開発行為のうち、法第29条第1項の許可が必要なものをいう。
  - (15) 建築 建築基準法第2条第13号の建築のうち、建築物を新築し、又は改築することをいう。
  - (16) 集客施設 飲食店、小売店舗、銀行の店舗、映画館、ポーリング場、ぱちんこ屋、ホテルその他の不特定又は多数の者が利用する用途に供する建築物で、規則で定めるものをいう。
  - (17) 中高層建築物 高さが10メートルを超える建築物（第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域にあっては軒の高さが7メートルを超える建築物又は地階を除く階数が3以上である建築物を含む。）をいう。
  - (18) 特定集合住宅等 共同住宅若しくは長屋又は老人ホームその他これに類するものとして規則で定めるもの（以下「老人ホーム等」という。）若しくは寄宿舍であって、人の居住の用に供する独立部分を15戸（老人ホーム等及び寄宿舍にあっては、15室）以上有するものをいう。
  - (19) 公園等 開発事業者が整備する公園、緑地又は広場で日常一般に開放されるものをいう。
  - (20) 旅館業 旅館業法（昭和23年法律第138号）第2条第2項に規定する旅館・ホテル営業及び同条第3項に規定する簡易宿所営業をいう。
- 2 この条例に定めるものを除くほか、この条例で使用する用語は、法及び建築基準法で使用する用語の例による。
- （市の責務）
- 第3条 市は、この条例の目的を実現するため、第6条第1項のまちづくり計画に基づいて、必要な施策を実施しなければならない。
- 2 市は、市民等及び開発等事業者に対しまちづくりに関する情報を提供す

るとともに、市民等の意見が市のまちづくりに反映されるよう努めなければならない。

3 市は、市民等が取り組むまちづくりに関する活動を支援しなければならない。

(市民等の責務)

第4条 市民等は、地域のまちづくりに関する活動に主体的に取り組み、良好なまちづくりの実現に努めなければならない。

2 市民等は、市のまちづくりに積極的に参加するとともに、必要な提案を行うよう努めなければならない。

(開発等事業者の責務)

第5条 開発等事業者は、開発等事業が周辺の環境に与える影響に配慮するとともに、良好な環境が確保されるよう必要な措置を講じなければならない。

2 開発等事業者は、市が実施するまちづくりに関する施策に協力しなければならない。

3 開発等事業者は、開発等事業に伴う紛争の予防及び解決に努めなければならない。

## 第2章 まちづくり計画等

(まちづくり計画等)

第6条 市におけるまちづくりに関する計画(以下「まちづくり計画」という。)は、次に掲げる計画とする。

(1) 武蔵野市自治基本条例(令和2年3月武蔵野市条例第2号)第23条第1項の規定により策定する武蔵野市長期計画

(2) 法第18条の2第1項の規定により定める武蔵野市都市計画マスタープラン(以下この章において「都市計画マスタープラン」という。)

(3) 前2号に掲げるもののほか、市のまちづくりの基本となる計画で、市長が指定するもの

2 市、市民等及び開発等事業者は、まちづくり計画を遵守しなければならない。

3 市、市民等及び開発等事業者は、武蔵野市景観ガイドライン(市の良好な景観の保全又は形成に関する指針として市長が定めるものをいう。以下「景観ガイドライン」という。)を遵守するよう努めなければならない。

(都市計画マスタープランの変更の手續)

第7条 市長は、都市計画マスタープランを変更する場合であって、その変更の案の内容となるべき事項(以下この条において「変更の原案」という。)を作成しようとするときは、当該変更の原案に市民等の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。

2 市長は、変更の原案を作成したときは、その旨並びに当該変更の原案の縦覧の場所及び期間を公告し、当該変更の原案を当該公告の日から4週間公衆の縦覧に供するものとする。

3 市民等は、前項の規定による公告があったときは、当該公告の日から同項の縦覧期間満了の日までに、当該変更の原案について、市長に対し意見書を提出することができる。

4 市長は、都市計画マスタープランの変更の案(以下この条において「変更の案」という。)を作成したときは、その旨並びに当該変更の案の縦覧の場所及び期間を公告するとともに、当該変更の案に前項の規定により提出された意見書の要旨及び当該意見書に対する市長の見解を記載した書面を添えて、当該公告の日から2週間公衆の縦覧に供するものとする。

5 市民等は、前項の規定による公告があったときは、当該公告の日から同項の縦覧期間満了の日までに、当該変更の案について、市長に対し意見書を提出することができる。

6 市長は、都市計画マスタープランの変更を決定しようとするときは、変更の案に前項の規定により提出された意見書の要旨を記載した書面を添えて、武蔵野市都市計画審議会条例(昭和44年12月武蔵野市条例第36号)第1条の武蔵野市都市計画審議会(以下「都市計画審議会」という。)の意見を聴くものとし、当該意見を考慮して都市計画マスタープランの変更を決定するものとする。

7 市長は、都市計画マスタープランの変更を決定したときは、その旨を公

告するとともに、当該変更後の都市計画マスタープランに第5項の規定により提出された意見書の要旨及び当該意見書に対する市長の見解を記載した書面を添えて、当該公告の日から2週間公衆の縦覧に供するものとする。(都市計画マスタープランの変更の手續の特例)

第8条 市長は、法第19条第1項の規定による都市計画の決定又は法第21条第1項の規定による都市計画の変更に伴い、都市計画マスタープランの一部を変更する必要があると認めるときは、前条第1項から第3項までの規定を適用しないことができる。

2 前項に規定するもののほか、市長は、緊急に都市計画マスタープランの一部を変更する必要があると認めるときは、前条第1項から第3項までの規定を適用しないことができる。

## 第3章 まちづくり委員会及び景観専門委員

(まちづくり委員会の設置等)

第9条 市のまちづくりに関する事項(法第77条の2第1項の規定による都市計画審議会の調査審議に係る事項を除く。)を審議するため、武蔵野市まちづくり委員会(以下「まちづくり委員会」という。)を置く。

2 まちづくり委員会は、市長の求めに応じ、市のまちづくりに関して市長に意見を述べることができる。

3 まちづくり委員会の組織及び運営について必要な事項は、規則で定める。(調整会の主宰)

第10条 第61条第1項の調整会は、まちづくり委員会が主宰するものとする。

(景観専門委員の設置等)

第10条の2 市の景観の保全又は形成に関する事項を検討するため、武蔵野市景観専門委員(以下「景観専門委員」という。)を置く。

2 景観専門委員は、景観の保全又は形成に関し専門的な知識を有する者のうちから、市長が委嘱する。

3 景観専門委員は、市長の求めに応じ、市の景観の保全又は形成に関して市長に意見を述べることができる。

4 景観専門委員について必要な事項は、規則で定める。

(まちづくり委員会及び景観専門委員の連携)

第10条の3 まちづくり委員会及び景観専門委員は、市のまちづくりに資するため、必要に応じて、相互に連携するものとする。

## 第4章 都市計画等の決定等に関する手續

### 第1節 都市計画の決定等に関する手續

(都市計画の案の作成の手續)

第11条 市長は、都市計画の案(地区計画等に関するものを除く。以下この節において同じ。)を作成しようとするときは、その旨及び次に掲げる事項を公告し、当該都市計画の案の内容となるべき事項(以下この条において「都市計画の原案」という。)に当該都市計画の決定又は変更をしようとする理由を記載した書面を添えて、当該公告の日から3週間公衆の縦覧に供するとともに、住民等を対象とする当該都市計画の原案に関する説明会を開催するものとする。

(1) 都市計画の種類、名称、位置及び区域

(2) 都市計画の原案の概要

(3) 都市計画の原案の縦覧の場所及び期間

(4) 説明会の開催の日時及び場所

2 法第17条第2項の住民及び利害関係人は、前項の規定による公告があったときは、当該公告の日から同項の縦覧期間満了の日までに、当該都市計画の原案について、市長に対し意見書を提出することができる。

3 市長は、都市計画の案を作成しようとする場合において、必要と認めるときは、都市計画審議会の意見を聴くことができる。

4 市長は、規則で定める軽微な都市計画の決定又は変更については、第1項及び第2項の規定を適用しないことができる。

5 市長は、法第15条の2第1項の規定による申出に係る東京都が定める都市計画の案の内容となるべき事項を作成しようとするときは、第1項及び

第2項に規定する手続を経るよう努めるものとする。

(都市計画の決定等の手続)

第12条 市長は、法第17条第1項(法第21条第2項において準用する場合を含む。)の規定により都市計画の案を縦覧に供するときは、併せて、前条第2項の規定により提出された意見書の要旨及び当該意見書に対する市長の見解を記載した書面を添えるものとする。

2 市長は、法第20条第1項(法第21条第2項において準用する場合を含む。)の規定による告示をしたときは、法第17条第2項の規定により提出された意見書の要旨及び当該意見書に対する市長の見解を記載した書面を当該告示の日から2週間公衆の縦覧に供するものとする。

第2節 都市計画の決定等の提案に関する手続

(都市計画提案をすることができる団体)

第13条 法第21条の2第2項の条例で定める団体は、次に掲げる団体とする。

(1) 第22条第1項の地区まちづくり協議会

(2) 市の区域内に存する団体のうち、規則で定める要件を満たす団体であって、市長が認めるもの

(都市計画提案をすることができる面積の規模)

第14条 都市計画法施行令(昭和44年政令第158号。以下「令」という。)

第15条ただし書の規定により条例で定める法第21条の2第1項又は第2項の規定による都市計画の決定又は変更の提案(以下この節において「都市計画提案」という。)に係る面積の規模は、3,000平方メートルとする。

2 前条に規定する団体が都市計画提案をする場合においては、法第21条の2第2項に規定する土地の区域の過半が当該団体について定められる土地の区域でなければならない。

(都市計画提案に係る判断等)

第15条 市長は、都市計画提案があったときは、その旨を公表するとともに、当該都市計画提案に係る都市計画の素案を当該公表の日から次項の規定による公表の日まで公衆の縦覧に供するものとする。

2 市長は、法第21条の3の規定による判断(以下この節において「都市計画提案に係る判断」という。)をしたときは、その旨及び当該都市計画提案に係る判断の内容を当該都市計画提案をした者に通知するとともに、当該都市計画提案に係る判断をした旨を公表し、当該都市計画提案に係る判断の内容を記載した書面に当該都市計画提案に係る都市計画の素案を添えて、当該公表の日から2週間公衆の縦覧に供するものとする。

(都市計画提案に係る判断の基準)

第16条 都市計画提案に係る判断は、法令に規定するもののほか、次に定める基準に基づいて行うものとする。

(1) 都市計画提案に係る都市計画の内容がまちづくり計画に適合することであること。

(2) 都市計画提案に係る都市計画の内容について、規則で定める合理的な根拠があること。

(3) 都市計画提案に係る土地の区域について、規則で定める合理的な根拠があること。

(4) 都市計画提案に係る都市計画の内容について、規則で定めるところにより、住民等の意見の聴取を行っていること。

(5) 都市計画提案に係る都市計画の内容が、関係する条例及び規則の規定に適合していること。

第3節 地区計画等の決定等に関する手続

(地区計画等の案の作成の手続等)

第17条 法第16条第2項の規定による地区計画等の案の作成の手続及び同条第3項の地区計画等の案の内容となるべき事項(以下この節において「地区計画等の住民原案」という。)の申出の方法については、この節の定めるところによる。

(地区計画等の住民原案の申出の要件)

第18条 地区計画等の住民原案の申出をすることができる者は、次の各号のいずれかに該当する者とする。

(1) 地区計画等の住民原案に係る区域内の土地所有者等

(2) まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的として設立された特定非営利活動促進法(平成10年法律第7号)第2条第2項の特定非営利

活動法人であって、その事務所の所在地が市の区域内にあるもの

(3) 第13条に規定する団体の代表者

2 地区計画等の住民原案の申出の要件は、次に定めるとおりとする。

(1) 地区計画等の住民原案が法その他関係法令に適合していること。

(2) 地区計画等の住民原案に係る区域は一団の土地であり、かつ、当該区域の面積の規模は3,000平方メートル以上であること。

(3) 地区計画等の住民原案に係る土地の区域(当該地区計画等の住民原案に土地利用の規制の緩和に関する事項を含むときは、当該区域及びその周辺の区域)の住民等を対象とする当該地区計画等の住民原案の申出に関する説明会を開催し、その意見を聴取していること。

(4) 地区計画等の住民原案に係る土地(国又は地方公共団体の所有している土地で公共施設(道路、公園その他公共の用に供する施設をいう。以下同じ。)の用に供されているものを除く。以下この条において同じ。)の区域内の土地の土地所有者等の2分の1以上の同意(同意をした者が所有する当該区域内の土地の地積と同意をした者が有する借地権の目的となっている当該区域内の土地の地積の合計が、当該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分の1以上となる場合に限る。)を得ていること。

(地区計画等の住民原案の申出の手続等)

第19条 地区計画等の住民原案の申出をしようとする者は、規則で定める書類を市長に提出しなければならない。

2 地区計画等の住民原案の申出をしようとする者は、当該申出の前に、規則で定めるところにより、その旨を市長に届け出なければならない。

3 市長は、地区計画等の住民原案の申出があったときは、その旨を公表するとともに、当該地区計画等の住民原案を当該公表の日から第6項の規定による公表の日まで公衆の縦覧に供するものとする。

4 市長は、地区計画等の住民原案の申出があったときは、当該地区計画等の住民原案の申出を踏まえた地区計画等(当該申出に係る地区計画等の住民原案の内容の全部又は一部を実現することとなる地区計画等をいう。以下この節において同じ。)の決定又は変更を必要があるかどうかの判断(以下この節において「地区計画等の住民原案の申出に係る判断」という。)をし、当該地区計画等の決定又は変更を必要があると認めるときは、地区計画等の案の内容となるべき事項(以下この節において「地区計画等の市原案」という。)を作成するものとする。

5 第16条の規定は、地区計画等の住民原案の申出に係る判断について準用する。この場合において、同条中「都市計画提案」とあるのは「地区計画等の住民原案の申出」と、「都市計画」とあるのは「地区計画等」とする。

6 市長は、地区計画等の住民原案の申出に係る判断をしたときは、その旨及び当該地区計画等の住民原案の申出に係る判断の内容を当該地区計画等の住民原案の申出をした者に通知するとともに、当該地区計画等の住民原案の申出に係る判断をした旨を公表し、当該地区計画等の住民原案の申出に係る判断の内容を記載した書面に当該地区計画等の住民原案を添えて、当該公表の日から2週間公衆の縦覧に供するものとする。

7 市長は、地区計画等の住民原案の申出に係る判断をし、当該地区計画等の決定又は変更をする必要がないと認めるときは、前項の規定による通知をするにあたり、あらかじめ、都市計画審議会に当該地区計画等の住民原案を提出してその意見を聴かなければならない。

(地区計画等の案の作成の手続等)

第20条 市長は、地区計画等の案を作成しようとするときは、その旨及び次に掲げる事項を公告し、当該地区計画等の市原案に当該地区計画等の決定又は変更をしようとする理由を記載した書面を添えて、当該公告の日から3週間公衆の縦覧に供するものとする。

(1) 地区計画等の種類、名称、位置及び区域

(2) 地区計画等の市原案の縦覧の場所及び期間

2 前項に定めるもののほか、市長は、地区計画等の案を作成しようとする場合において、必要と認めるときは、当該地区計画等の案に関する説明会の開催その他の措置を講ずるものとする。

3 法第16条第2項に規定する者は、第1項の規定による公告があったときは、当該公告の日から同項の縦覧期間満了の日までに、当該地区計画等の市原案について、市長に対し意見書を提出することができる。

4 市長は、法第19条第1項（法第21条第2項において準用する場合を含む。）の規定により地区計画等の住民原案の申出を踏まえた地区計画等の案を都市計画審議会に付議しようとするときは、当該地区計画等の案に併せて、当該地区計画等の住民原案を提出するものとする。

5 市長は、法第17条第1項（法第21条第2項において準用する場合を含む。）の規定により地区計画等の案を縦覧に供するときは、併せて、第3項の規定により提出された意見書の要旨及び当該意見書に対する市長の見解を記載した書面を添えるものとする。

#### 第4節 地区まちづくり計画

（地区まちづくり計画の認定）

第21条 市長は、次条第1項の地区まちづくり協議会が定める当該地区のまちづくりに関する計画（面積が1,000平方メートル以上の一団の土地において、開発事業その他土地の利用、環境の保全等に関する基準等を定め、当該地区の住民等が主体となって、当該地区の特性を生かしたまちづくりを推進するための計画をいう。）を、地区まちづくり計画として認定することができる。

（地区まちづくり協議会の認定等）

第22条 市長は、住民等による団体で、規則で定める要件を満たすものを地区まちづくり協議会として認定することができる。

2 前項の規定による認定を受けようとする団体の代表者は、規則で定めるところにより、市長に申請しなければならない。

3 市長は、第1項の規定による認定をしたときはその旨を前項の規定による申請をした者に通知するとともに、これを公表し、当該認定をしないうときはその旨を当該者に通知するものとする。

4 第1項の規定による認定を受けた地区まちづくり協議会の代表者は、同項に規定する要件に関する事項について変更があったときは、規則で定めるところにより、その旨を市長に届け出なければならない。

5 市長は、前項の規定による届出があったときは、その旨を公表するものとする。

6 市長は、地区まちづくり協議会の代表者から当該地区まちづくり協議会の解散の届出があったときは、第1項の規定による認定を取り消し、その旨を公表するものとする。

7 市長は、地区まちづくり協議会が第1項に規定する要件を満たさないこととなったとき又はその活動がこの条例の目的若しくはその会則、規約等に反することとなったと認めるときは、同項の規定による認定を取り消すことができる。

8 市長は、前項の規定による取消しをするときは、その旨を当該地区まちづくり協議会の代表者に通知するとともに、これを公表するものとする。

（地区まちづくり計画の認定の申請）

第23条 地区まちづくり協議会の代表者は、第21条の規定による認定を受けようとするときは、規則で定めるところにより、市長に申請しなければならない。

2 地区まちづくり協議会は、前項の規定による申請をしようとするときは、次に掲げる要件を満たさなければならない。

(1) 地区まちづくり計画が法その他関係法令に適合していること。

(2) 地区まちづくり計画に係る地区の区域内の住民等を対象とする当該地区まちづくり計画に関する説明会を開催し、その意見を聴取していること。

(3) 地区まちづくり計画に係る土地（国又は地方公共団体の所有している土地で公共施設の用に供されているものを除く。以下この条において同じ。）の区域内の土地の土地所有者等の2分の1以上の同意（同意をした者が所有する当該区域内の土地の地積と同意をした者が有する借地権の目的となっている当該区域内の土地の地積の合計が、当該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分の1以上となる場合に限る。）を得ていること。

（地区まちづくり計画の認定の手続き）

第24条 市長は、前条第1項の規定による申請があったときは、その旨を公表するとともに、当該申請に係る地区まちづくり計画の案を当該公表の日から第5項の規定による公表の日まで公衆の縦覧に供するものとする。

2 住民等は、前項の規定による公表があったときは、当該公表の日から2

週間以内に、当該地区まちづくり計画の案について、市長に対し意見書を提出することができる。

3 市長は、前項の規定により意見書が提出されたときは、当該意見書の写しを当該地区まちづくり協議会の代表者に送付するものとする。

4 地区まちづくり協議会の代表者は、前項の規定による意見書の写しの送付を受けたときは、速やかに、当該意見書に対する回答書を市長に提出しなければならない。

5 市長は、前項の規定により回答書が提出されたときは、その旨を公表するとともに、第2項の規定により提出された意見書及び当該回答書に当該地区まちづくり計画の案を添えて、当該公表の日から第9項の規定による公表の日まで公衆の縦覧に供するものとする。

6 市長は、第2項の規定により提出された意見書及び第4項の規定により提出された回答書の内容を考慮し、地区まちづくり計画として認定するかどうかを判断するものとする。

7 第16条の規定は、前項の規定による判断について準用する。この場合において、同条中「都市計画提案に係る判断」とあるのは「第24条第6項の規定による判断」と、「都市計画提案に係る都市計画」とあるのは「地区まちづくり計画」と、「都市計画提案に係る土地」とあるのは「地区まちづくり計画に係る土地」と読み替えるものとする。

8 市長は、次項の規定による認定をしようとする場合において、必要と認めるときは、まちづくり委員会の意見を聴くことができる。

9 市長は、第6項の規定による判断をし、当該地区まちづくり計画を認定し、又は認定しないことを決定したときは、その旨及び当該判断の内容を当該地区まちづくり協議会の代表者に通知するとともに、当該判断をした旨を公表し、当該判断の内容を記載した書面に当該地区まちづくり計画の案並びに第2項の規定により提出された意見書及び第4項の規定により提出された回答書を添えて、当該公表の日から2週間公衆の縦覧に供するものとする。

（地区まちづくり計画の変更等）

第24条の2 次項に定める場合を除くほか、前2条の規定は、地区まちづくり計画の変更（規則で定める軽微な変更を除く。）又は廃止について準用する。

2 前条第9項の規定による認定を受けた地区まちづくり計画に係る地区の区域（以下この項において「現区域」という。）に隣接する区域を現区域に追加する変更をしようとする場合は、当該追加する区域について、前2条の規定を準用する。この場合において、第23条第2項第1号中「地区まちづくり計画」とあるのは「第24条の2第2項に規定する追加する区域に係る地区まちづくり計画（以下単に「地区まちづくり計画」という。）」と、同項第2号中「住民等」とあるのは「住民等及び第24条の2第2項に規定する現区域に係る地区まちづくり協議会」と読み替えるものとする。

3 市長は、第22条第6項又は第7項の規定により地区まちづくり協議会の認定を取り消したときは、当該地区まちづくり協議会に係る前条第9項の規定による地区まちづくり計画の認定を取り消すことができる。この場合において、市長が必要と認めるときは、まちづくり委員会の意見を聴くことができる。

4 市長は、前項の規定により地区まちづくり計画の認定を取り消すことを決定したときは、その旨を公表するとともに、当該取消しの内容を記載した書面及び当該地区まちづくり計画を当該公表の日から2週間公衆の縦覧に供するものとする。

（地区まちづくり計画の推進）

第25条 市長及び地区まちづくり協議会は、第24条第9項（前条第1項及び第2項において準用する場合を含む。）の規定により地区まちづくり計画が認定されたときは、当該地区まちづくり計画に係る協定を締結し、その実現に努めるものとする。

（地区まちづくり景観誘導基準）

第25条の2 市長は、第21条の規定により地区まちづくり計画の認定をしたときは、地区まちづくり景観誘導基準（当該地区まちづくり計画を基にした当該地区まちづくり計画に係る地区の区域内における良好な景観の保全又は形成に関する基準をいう。以下同じ。）を定めることができる。

2 市長は、前項の規定により地区まちづくり景観誘導基準を定めようとする

るときは、あらかじめ、当該地区まちづくり景観誘導基準に係る地区まちづくり計画に係る地区まちづくり協議会の意見を聴かなければならない。地区まちづくり景観誘導基準の変更（規則で定める軽微な変更を除く。）をしようとする場合も、同様とする。

- 3 市長は、第24条の2第3項の規定により地区まちづくり景観誘導基準に係る地区まちづくり計画の認定を取り消したときその他規則で定める事由に該当するときは、当該地区まちづくり景観誘導基準を廃止することができる。

（地区まちづくり準備会）

第26条 住民等は、地区まちづくり協議会を設立することを目的として、地区まちづくり準備会を設立することができる。

- 2 住民等は、前項の地区まちづくり準備会を設立したときは、規則で定めるところにより、その旨を市長に届け出て、その登録を受けることができる。

#### 第4節の2 景観まちづくり協定

（景観まちづくり協定の登録）

第26条の2 市長は、規則で定める要件を満たす住民等が締結した協定（良好な景観の保全又は形成に関する基準を定め、当該住民等が主体となって、当該協定で定める地区の特性を生かした良好な景観の保全又は形成を図るための協定をいう。）を、景観まちづくり協定として登録することができる。

（景観まちづくり協定の登録の届出）

第26条の3 前条の住民等は、同条の規定による登録を受けようとするときは、規則で定めるところにより、市長に届け出なければならない。この場合において、当該届出に係る協定は、法その他関係法令に適合しているものでなければならない。

（景観まちづくり協定の登録等）

第26条の4 市長は、前条の規定による届出があったときは、その内容を審査し、景観まちづくり協定として登録するかどうかを判断するものとする。

- 2 第16条（第4号の規定を除く。）の規定は、前項の規定による判断について準用する。この場合において、同条中「都市計画提案に係る判断」とあるのは「第26条の4第1項の規定による判断」と、「都市計画提案に係る都市計画」とあるのは「景観まちづくり協定」と、「都市計画提案に係る土地」とあるのは「景観まちづくり協定に係る土地」と読み替えるものとする。

- 3 市長は、次項の規定による登録をしようとする場合において、必要と認めるときは、まちづくり委員会の意見を聴くことができる。

- 4 市長は、第1項の規定による判断をし、当該景観まちづくり協定を登録し、又は登録しないことを決定したときは、その旨及び当該判断の内容を当該登録の届出をした住民等に通知するとともに、当該判断をした旨及び当該景観まちづくり協定の内容を公表するものとする。

（景観まちづくり協定の変更等）

第26条の5 前2条の規定は、景観まちづくり協定の変更（規則で定める軽微な変更を除く。）について準用する。

- 2 市長は、第26条の2の規定による登録を受けた景観まちづくり協定に係る届出を行った住民等（以下この条において「住民等」という。）から当該登録の取消しの届出があったときは、当該登録を取り消し、その旨を公表するものとする。

- 3 前項に定めるもののほか、市長は、住民等の活動がこの条例の目的に反することとなったと認めるときは、第26条の2の規定による登録を取り消すことができる。

- 4 市長は、前項の規定による取消しをするときは、その旨を住民等に通知するとともに、その旨を公表するものとする。

#### 第5節 建築協定

（建築協定）

第27条 建築基準法第69条の規定に基づき、市の区域内において、土地の所有者又は建築物の所有を目的とする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るものを除く。）を有する者は、当該土地について一定の区域を定め、住宅地としての環境又は商店街としての利便を高度に維持増進する等建築物の利用を増進し、かつ、土地

の環境を改善するため、その区域内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準についての協定（以下この節において「建築協定」という。）を締結することができる。

- 2 建築協定の内容は、建築基準法第6条第1項の建築基準関係規定に適合するものでなければならない。

- 3 前2項に定めるもののほか、建築協定に関し必要な事項は、規則で定める。

#### 第5章 開発事業等の調整の仕組み

##### 第1節 建築計画に関する事前調整

（建築計画に関する事前調整）

第28条 建築確認申請を行おうとする建築主又は特定事業を行おうとする者は、当該建築確認申請又は特定事業に係る計画について、市長が別に定める手続により、あらかじめ、市長とまちづくりに関する調整（以下この条において「事前調整」という。）を行わなければならない。

- 2 市長は、事前調整において、まちづくり計画と整合した良好なまちづくりを推進するために必要があると認めるときは、当該事前調整を行う者に対し、必要な指導及び助言を行うことができる。

##### 第2節 大規模土地取引の届出等

（大規模土地取引行為の届出）

第29条 市の区域内の土地について、面積が3,000平方メートル以上の一団の土地に関する所有権、地上権若しくは賃借権又はこれらの権利の取得を目的とする権利（以下この節において「土地に関する権利」という。）を有する者は、当該土地に関する権利の移転又は設定（対価を得て行われる移転又は設定に限る。）を行う契約（予約を含む。以下「大規模土地取引行為」という。）を締結しようとする場合は、当該大規模土地取引行為を締結しようとする日の3月前までに、規則で定めるところにより、その内容を市長に届け出なければならない。ただし、市長がやむを得ない理由があると認める場合は、この限りでない。

（大規模土地取引行為に係る土地の利用に関する助言）

第30条 市長は、前条の規定による届出があった場合において、当該届出の内容をまちづくり計画の主旨に照らして必要があると認めるときは、当該届出を行った者に対し、当該届出があった大規模土地取引行為に係る土地の利用について助言を行うことができる。

（権利取得者による届出）

第31条 大規模土地取引行為により土地に関する権利の移転又は設定を受けることとなる者（以下「権利取得者」という。）は、当該大規模土地取引行為を締結したときは、当該締結した日から2週間以内に、規則で定めるところにより、その旨を市長に届け出なければならない。

- 2 市長は、前項の規定による届出があったときは、当該届出をした者に対して、当該届出があった大規模土地取引行為に係る土地に関し必要な情報の提供を行うものとする。

（権利取得者による開発事業に関する標識の設置等）

第32条 権利取得者は、前条第1項の規定による届出を行った日から1週間以内に、規則で定めるところにより、当該大規模土地取引行為に係る土地の区域内に予定する開発等事業に関する事項を表示する標識を設置しなければならない。ただし、当該大規模土地取引行為の目的が開発等事業を行うものでない場合は、この限りでない。

- 2 権利取得者は、前項の規定により標識を設置したときは、当該設置した日から1週間以内に、規則で定めるところにより、その旨を市長に届け出なければならない。

- 3 市長は、前項の規定による届出があったときは、その旨を公表するとともに、当該届出に係る書類及び前条第1項の規定による届出に係る書類を公衆の縦覧に供するものとする。

（大規模土地取引行為に係る土地の利用に対する意見書の提出等）

第32条の2 住民等は、前条第3項の規定による公表があった日から2週間以内に、当該大規模土地取引行為に係る土地の利用について、市長に対し、意見書（まちづくり計画に関連するものに限る。）を提出することができる。

- 2 市長は、前項の規定による意見書の提出を受けたときは、速やかに、当該意見書の写しを権利取得者に送付するものとする。この場合において、まちづくり計画に照らして必要があると認めるときは、市長の見解を記載した書面を添えることができる。
- 3 権利取得者は、前項前段の規定により意見書の写しの送付を受けた場合において、当該意見書に市長の見解を記載した書面が添付されているときは、市長に対し、第3節以降の手続を開始する前までに、当該意見書及び市長の見解に対する見解書を提出しなければならない。
- 4 市長は、前項の規定による見解書の提出を受けたときは、その旨を公表するとともに、当該見解書を公衆の縦覧に供するものとする。

### 第3節 大規模開発事業の手続

(大規模開発事業の手続)

第33条 次の各号のいずれかに掲げる行為(以下「大規模開発事業」という。)を行おうとする者は、第40条第1項の規定による開発基本計画の届出の前に、この節及び第8節(第61条第1項に規定する調整会が開催される場合に限る。)に規定する手続を完了しなければならない。

- (1) 面積が3,000平方メートル以上である土地の区域における開発行為、建築、自動車駐車場(車路の部分及び管理室その他これに類する部分を含む。以下同じ。)の設置又は墓地(墓地、埋葬等に関する法律(昭和23年法律第48号)第2条第5項の墓地をいう。以下同じ。)の設置(寺院、教会等礼拝の施設の敷地内における設置及び墓地の区域の変更による設置を除く。以下「墓地の設置」という。)
- (2) 延べ面積が3,000平方メートルを超え、かつ、高さが15メートルを超える建築物の建築
- (3) 集客施設であって、当該集客施設の用途に供する部分(自動車駐車場及び自転車駐車場(原動機付自転車の駐車のために供する部分を含む。以下同じ。)の用途に供する部分を除く。)の床面積の合計が1,000平方メートル以上であるものの建築
- (4) 既存の建築物の用途の変更であって、当該用途の変更をする部分が前号に規定する建築物となるもの(規則で定める類似する用途に変更するものを除く。)
- (5) 既存の建築物の増築であって、当該増築をする部分が第2号又は第3号に規定する建築物となるもの
- (6) 既存の自動車駐車場の増築又は増設であって、当該増築又は増設をする部分が第1号に規定する自動車駐車場となるもの

(大規模開発基本構想の届出等)

第34条 大規模開発事業を行おうとする者は、規則で定めるところにより、当該大規模開発事業に係る土地の利用に関する事項(以下「大規模開発基本構想」という。)を市長に届け出なければならない。この場合において、権利取得者が大規模開発事業を行おうとするときは、第32条の2の規定による意見書の写しを受理した後でなければ、届出をすることができない。

- 2 市長は、前項の規定による大規模開発基本構想の届出があったときは、その旨を公表するとともに、当該大規模開発基本構想を公衆の縦覧に供するものとする。

(大規模開発基本構想に係る標識の設置等)

第35条 大規模開発事業を行おうとする者は、前条第1項の規定による届出を行った日から1週間以内に、規則で定めるところにより、当該大規模開発事業に係る土地の区域内に当該大規模開発基本構想に関する事項を表示する標識を設置しなければならない。

- 2 大規模開発事業を行おうとする者は、前項の規定により標識を設置したときは、当該設置した日から1週間以内に、規則で定めるところにより、その旨を市長に届け出なければならない。

(大規模開発基本構想に係る事前協議)

第35条の2 大規模開発事業を行おうとする者は、規則で定めるところにより、当該大規模開発基本構想のうち景観に関する事項について、別表第213の部に定める基準に従うよう、あらかじめ、市長と当該事項に関する協議(以下この条において「事前協議」という。)をしなければならない。

- 2 市長は、事前協議に際し、前項の事項について景観専門委員の意見を聴くための会議(以下この条において「景観検討会議」という。)を開催しなければならない。ただし、特に必要がないと認めるときは、この限りで

ない。

- 3 市長は、必要と認めるときは、景観検討会議に大規模開発事業を行おうとする者の出席を求め、説明又は意見を聴くことができる。
- 4 市長は、事前協議が終了したときは、当該事前協議の結果を当該事前協議をした者に通知するとともに、当該事前協議が終了した旨を公表し、当該事前協議の結果の概要を記載した書面を公衆の縦覧に供するものとする。(大規模開発基本構想に関する説明会の開催等)

第36条 大規模開発事業を行おうとする者は、第35条第1項の規定により標識を設置し、及び前条第4項の規定による通知を受けた後、近隣関係住民を対象とする当該大規模開発基本構想に関する説明会を開催し、これを周知しなければならない。

- 2 大規模開発事業を行おうとする者は、前項の規定により説明会を開催しようとするときは、当該開催しようとする日の1週間前までに、規則で定めるところにより、近隣関係住民及び市長に対し、その旨を通知しなければならない。

3 大規模開発事業を行おうとする者は、第1項の規定により説明会を開催したときは、当該開催した日から1週間以内に、規則で定めるところにより、当該説明会の内容を市長に報告しなければならない。

- 4 市長は、前項の規定による報告を受けたときは、当該報告を受けた日から1週間以内に、その旨を公表するとともに、当該報告に係る書類を公衆の縦覧に供するものとする。

(大規模開発基本構想に対する意見書の提出等)

第37条 近隣関係住民は、前条第1項の規定により説明会が開催された日から2週間以内に、当該大規模開発基本構想について、当該大規模開発事業を行おうとする者に対し意見書を提出することができる。

- 2 大規模開発事業を行おうとする者は、前項の規定による意見書の提出を受けたときは、速やかに、当該意見書の写しを市長に送付しなければならない。

(大規模開発基本構想に対する市長の意見の提示)

第38条 市長は、第34条第1項の規定による大規模開発基本構想の届出があった場合において、当該大規模開発基本構想をまちづくり計画並びに第5節及び第6節に規定する基準に照らして必要があると認めるときは、当該届出の日から第36条第1項の規定により説明会が開催された日から2週間を経過する日までに、当該大規模開発事業を行おうとする者に対し、当該大規模開発基本構想に対する市長の意見を書面で提示することができる。

- 2 市長は、前項の規定による意見の提示をしたときは、その旨を公表するとともに、当該意見の提示に係る書類を公衆の縦覧に供するものとする。

(大規模開発基本構想に対する意見に対する見解書の提出等)

第39条 大規模開発事業を行おうとする者は、第37条第1項の規定による意見書の提出又は前条第1項の規定による市長の意見の提示を受けたときは、それぞれ当該意見書の提出をした近隣関係住民又は市長に対し、これらの意見に対する見解書を提出しなければならない。

- 2 大規模開発事業を行おうとする者は、前項の規定により近隣関係住民に対し見解書を提出したときは、速やかに、当該見解書の写しを市長に送付しなければならない。

- 3 市長は、第1項の規定による市長の意見に対する見解書の提出又は前項の規定による近隣関係住民の意見書に対する見解書の写しの送付を受けたときは、その旨を公表するとともに、当該市長の意見に対する見解書又は当該近隣関係住民の意見書に対する見解書の写しを公衆の縦覧に供するものとする。

### 第4節 開発事業の手続

(開発基本計画の届出等)

第40条 次の各号のいずれかに掲げる行為(以下「一般開発事業」という。)又は大規模開発事業を行おうとする者は、規則で定めるところにより、当該開発事業に係る土地の利用に関する事項(以下「開発基本計画」という。)を市長に届け出なければならない。

- (1) 面積が3,000平方メートル未満である土地の区域における開発行為
- (2) 面積が500平方メートル以上3,000平方メートル未満である土地の区域における自動車駐車場の建築又は設置

- (3) 面積が3,000平方メートル未満である土地の区域における中高層建築物の建築（第33条第2号に掲げる建築を除く。）
  - (4) 面積が3,000平方メートル未満である土地の区域における特定集合住宅等の建築
  - (5) 面積が3,000平方メートル未満である土地の区域における集客施設であって、当該集客施設の用途に供する部分（自動車駐車場及び自転車駐車場の用途に供する部分を除く。）の床面積の合計が500平方メートル以上1,000平方メートル未満であるものの建築
  - (6) 面積が300平方メートル以上3,000平方メートル未満である土地の区域における墓地の設置
  - (7) 既存の建築物の用途の変更であって、当該用途の変更をする部分が床面積の合計が500平方メートル以上1,000平方メートル未満の集客施設の用途に供する部分（自動車駐車場及び自転車駐車場の用途に供する部分を除く。）となるもの（規則で定める類似する用途に変更するものを除く。）
  - (8) 既存の自動車駐車場の増築若しくは増設であって、当該増築若しくは増設をする部分が第2号に規定する自動車駐車場となるもの又は既存の建築物の増築であって、当該増築をする部分がアからウまでに規定する建築物となるもの
    - ア 中高層建築物（第33条第2号に掲げる建築物を除く。）
    - イ 特定集合住宅等
    - ウ 集客施設であって、当該集客施設の用途に供する部分（自動車駐車場及び自転車駐車場の用途に供する部分を除く。）の床面積の合計が500平方メートル以上1,000平方メートル未満であるもの
- 2 市長は、第1項の規定による開発基本計画の届出があったときは、その旨を公表するとともに、当該開発基本計画を公衆の縦覧に供するものとする。
  - 3 第1項の規定による開発基本計画の届出は、規則で定める手続（2以上の手続を行う場合は、最初の手続。以下この項において同じ。）を行う日の60日前までに行わなければならない。ただし、当該規則で定める手続を必要としない開発事業については、当該開発事業に関する工事に着手する日の60日前までに行わなければならない。
  - 4 市長は、第1項の規定による開発基本計画の届出があったときは、当該開発事業を行おうとする者に対して、当該開発基本計画の内容に関し必要な情報の提供を行うものとする。  
（開発基本計画の変更の届出等）
- 第40条の2 開発事業を行おうとする者は、前条の規定による届出後第46条第2項の規定による協議の申請までの間に、当該開発基本計画の変更をしようとするときは、規則で定めるところにより、遅滞なく、その旨を市長に届け出なければならない。
- 2 前項の規定による変更の届出（規則で定める軽微な変更の届出を除く。）をした開発事業を行おうとする者は、近隣関係住民を対象とする説明会を行うことその他市長が必要と認める措置をとらなければならない。  
（開発基本計画に係る標識の設置等）
- 第41条 開発事業を行おうとする者は、第40条第1項の規定による届出を行った日から1週間以内に、規則で定めるところにより、当該開発基本計画に係る土地の区域内に当該開発基本計画に関する事項を表示する標識を設置しなければならない。
- 2 開発事業を行おうとする者は、前項の規定により標識を設置したときは、当該設置した日から1週間以内に、規則で定めるところにより、その旨を市長に届け出なければならない。
  - 3 開発事業を行おうとする者は、第1項の標識に表示した事項に変更が生じたときは、当該標識の表示を変更するとともに、当該表示を変更した日から1週間以内に、規則で定めるところにより、その旨を市長に届け出なければならない。  
（開発基本計画に係る事前協議）
- 第41条の2 開発事業を行おうとする者は、規則で定めるところにより、当該開発基本計画のうち景観に関する事項について、別表第2 13の部に定める基準に従うよう、あらかじめ、市長と当該事項に関する協議（以下この条において「事前協議」という。）をしなければならない。

- 2 市長は、事前協議に際し、前項の事項について景観専門委員の意見を聴くための会議（以下この条において「景観検討会議」という。）を開催しなければならない。ただし、特に必要がないと認めるときは、この限りでない。
  - 3 市長は、必要と認めるときは、景観検討会議に開発事業を行おうとする者の出席を求め、説明又は意見を聴くことができる。
  - 4 市長は、事前協議が終了したときは、当該事前協議の結果を当該事前協議をした者に通知するとともに、当該事前協議が終了した旨を公表し、当該事前協議の結果の概要を記載した書面を公衆の縦覧に供するものとする。  
（開発基本計画に関する説明会の開催等）
- 第42条 開発事業を行おうとする者は、第41条第1項の規定により標識を設置し、及び前条第4項の規定による通知を受けた後、近隣関係住民を対象とする当該開発基本計画に関する説明会（一般開発事業のうち規則で定めるものにあつては、説明会又は個別の意見に対する説明。以下この節において同じ。）を行わなければならない。
- 2 開発事業を行おうとする者は、前項の規定により説明会を行おうとするときは、当該行おうとする日（個別の意見に対する説明を行おうとするときは、その予定している期間の最後の日）の1週間前までに、規則で定めるところにより、近隣関係住民及び市長に対し、その旨を通知しなければならない。ただし、当該開発事業の目的となる建築物等の規模に対し、著しく大きな規模の建築物に係る近隣関係住民で、かつ、当該開発事業から受ける影響が小さいと市長が認める者への通知については、掲示等によりこれに代えることができる。
  - 3 開発事業を行おうとする者及び近隣関係住民は、第1項の説明会その他開発事業に関する協議を行う場合においては、それぞれの立場を尊重し、誠実に協議を行わなければならない。
  - 4 開発事業を行おうとする者は、第1項の規定により説明会を行ったときは、当該説明会が行われた日（個別の意見に対する説明が行われたときは、その予定されていた期間の最後の日）をいう。次条第1項、第44条第1項及び第46条第3項第2号において同じ。）から1週間以内に、規則で定めるところにより、当該説明会の内容を市長に報告しなければならない。
  - 5 市長は、前項の規定による報告を受けたときは、当該報告を受けた日から1週間以内に、その旨を公表するとともに、当該報告に係る書類を公衆の縦覧に供するものとする。  
（開発基本計画に対する意見書の提出等）
- 第43条 近隣関係住民は、前条第1項の規定により説明会が行われた日から2週間以内に、当該開発基本計画について、当該開発事業を行おうとする者に対し意見書を提出することができる。
- 2 開発事業を行おうとする者は、前項の規定による意見書の提出を受けたときは、速やかに、当該意見書の写しを市長に送付しなければならない。  
（開発基本計画に対する市長の意見の提示）
- 第44条 市長は、第40条第1項の規定による開発基本計画の届出があった場合において、当該開発基本計画をまちづくり計画並びに第5節及び第6節に規定する基準に照らして必要があると認めるときは、当該届出の日から第42条第1項の規定により説明会が行われた日から2週間を経過する日までに、当該開発事業を行おうとする者に対し、当該開発基本計画に対する市長の意見を書面で提示することができる。
- 2 市長は、前項の規定による意見の提示をしたときは、その旨を公表するとともに、当該意見の提示に係る書類を公衆の縦覧に供するものとする。  
（開発基本計画に対する意見に対する見解書の提出等）
- 第45条 開発事業を行おうとする者は、第43条第1項の規定による意見書の提出又は前条第1項の規定による市長の意見の提示を受けたときは、それぞれ当該意見書の提出をした近隣関係住民又は市長に対し、これらの意見に対する見解書を提出しなければならない。
- 2 開発事業を行おうとする者は、前項の規定により近隣関係住民に対し見解書を提出したときは、速やかに、当該見解書の写しを市長に送付しなければならない。
  - 3 市長は、第1項の規定による市長の意見に対する見解書の提出又は前項の規定による近隣関係住民の意見書に対する見解書の写しの送付を受けたときは、その旨を公表するとともに、当該市長の意見に対する見解書又は

当該近隣関係住民の意見書に対する見解書の写しを公衆の縦覧に供するものとする。

(開発事業に係る協議)

第46条 開発事業を行おうとする者は、規則で定めるところにより、当該開発事業に関し、市長に協議しなければならない。

2 前項の規定による協議をしようとする者は、規則で定めるところにより、市長に申請しなければならない。

3 前項の規定による申請は、次の各号に掲げる日のいずれか遅い日以後に行わなければならない。

(1) 第41条第1項の規定による標識の設置が行われた日の翌日から起算して2週間を経過した日

(2) 第42条第1項の説明会が行われた日の翌日から起算して2週間を経過した日

(3) 第42条第4項の規定により報告を行った日

(4) 前条第3項の規定による公表が行われた日の翌日から起算して2週間を経過した日

(5) 第63条第2項の規定による公表が行われた日

4 市長は、第2項の規定による申請があったときは、その旨を公表するとともに、当該申請に係る書類を公衆の縦覧に供するものとする。

(開発事業に係る協議の終了の通知等)

第47条 市長は、前条第1項(第49条第2項において準用する場合を含む。)の規定による協議が終了したときは、当該協議の結果を当該協議をした者に通知するとともに、自己の居住の用に供する住宅(共同住宅及び長屋並びに老人ホーム等及び寄宿舍を除く。以下「一戸建ての住宅」という。)の建築又は増築を目的とする開発事業にあっては当該協議が終了した旨を、一戸建ての住宅の建築又は増築を目的とする開発事業以外の開発事業にあっては当該協議が終了した旨及び当該協議の結果のうち景観に関する事項の概要を公表し、当該協議の結果の概要を記載した書面を公衆の縦覧に供するものとする。

(開発事業に係る協定の締結)

第48条 市長及び開発事業を行おうとする者は、第46条第1項(次条第2項において準用する場合を含む。)の規定による協議が終了したときは、次に掲げる事項について協定を締結しなければならない。

(1) 別表第1に定める公共施設等の整備に関する事項

(2) 前号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事項

(開発事業の計画の変更等の届出等)

第49条 開発事業者は、第46条第2項の規定による申請後に、開発事業の計画の変更をしようとするときは、規則で定めるところにより、遅滞なく、その旨を市長に届け出なければならない。

2 開発事業者が第47条の規定による通知を受けた後に当該通知に係る開発事業の計画の変更(規則で定める軽微な変更を除く。)をしようとする場合においては、第46条(同条第3項を除く。)の規定を準用する。この場合において、同条第1項中「開発事業」とあるは「第47条の規定による通知に係る開発事業の計画の変更」と、同条第2項中「前項」とあるのは「第49条第2項において準用する第46条第1項」と、同条第4項中「第2項」とあるのは「第49条第2項において準用する第46条第2項」と読み替えるものとする。

3 前2項の変更(第1項の変更にあつては、規則で定める軽微なものを除く。)をしようとする場合において、市長が必要と認めるときは、開発事業者は、近隣関係住民を対象とする説明会を行うことその他市長が必要と認める措置をとらなければならない。

4 開発事業を行おうとする者は、第46条第2項(第2項において準用する場合を含む。)の規定による申請後第47条の規定による通知を受けるまでの間に当該申請を取り下げ、又は当該通知を受けた後開発事業に関する工事に着手するまでの間に当該開発事業の計画を取り止めようとするときは、規則で定めるところにより、遅滞なく、その旨を市長に届け出なければならない。

5 市長は、前項の規定による届出があったときは、その旨を公表するものとする。

(書類の縦覧期間)

第49条の2 第32条第3項、第34条第2項、第35条の2第4項、第36条第4項、第38条第2項、第39条第3項、第40条第2項、第41条の2第4項、第42条第5項、第44条第2項、第45条第3項、第46条第4項(前条第2項において準用する場合を含む。)、第47条、第61条第4項、第63条第2項又は第64条第3項の規定による縦覧の期間は、第59条第2項の規定による通知をした日(前条第4項の規定による届出又は第58条第3項の規定による届出(工事の中止に係るものに限る。))があったときは、これらの届出のあった日)から起算して1年を経過する日までとする。

(適用除外)

第50条 次の各号に掲げる開発事業については、それぞれ当該各号に掲げる規定は、適用しない。

(1) 中高層建築物のうち、第一種低層住居専用地域内及び第二種低層住居専用地域内における軒の高さが7メートルを超える建築物又は地階を除く階数が3以上である建築物であつて、自己の居住の用に供するもの(共同住宅及び長屋並びに老人ホーム等及び寄宿舍を除く。)の建築又は増築 第43条から第45条までの規定

(2) 特定集合住宅等のうち、人の居住の用に供する独立部分が30戸(老人ホーム等及び寄宿舍にあつては、30室)未満であるものの建築又は増築 第43条から第45条までの規定

(3) 開発行為のうち、道路の廃止又は土地の質の変更のみを目的とするもの 第35条の2から第39条まで及び第41条の2から第45条までの規定

第4節の2 特定事業の手続

(特定事業に係る協議)

第50条の2 特定事業を行おうとする者は、当該特定事業に関し、市長に協議しなければならない。

2 前項の規定による協議をしようとする者は、規則で定めるところにより、市長に申請しなければならない。

3 前項の規定による申請は、規則で定める手続(2以上の手続を行う場合は、最初の手続)を行う日の15日前までに行わなければならない。

4 市長は、必要と認めるときは、第1項の規定による協議に際し、当該特定事業のうち景観に関する事項について景観専門委員の意見を聴くための会議(以下この条において「景観検討会議」という。)を開催することができる。

5 市長は、必要と認めるときは、景観検討会議に特定事業を行おうとする者の出席を求め、説明又は意見を聴くことができる。

6 市長は、第2項の規定による申請があったときは、その旨を公表するとともに、当該申請に係る書類を公衆の縦覧に供するものとする。

(特定事業に係る協議の終了の通知等)

第50条の3 市長は、前条第1項(次条第2項において準用する場合を含む。)の規定による協議が終了したときは、当該協議の結果を当該協議をした者に通知するとともに、一戸建ての住宅の建築又は増築を目的とする特定事業にあっては当該協議が終了した旨を、一戸建ての住宅の建築又は増築を目的とする特定事業以外の特定事業にあっては当該協議が終了した旨及び当該協議の結果の概要を公表し、当該協議の結果の概要を記載した書面を公衆の縦覧に供するものとする。

(特定事業の計画の変更等の届出等)

第50条の4 特定事業者は、第50条の2第2項の規定による申請後に、特定事業の計画の変更をしようとするときは、規則で定めるところにより、遅滞なく、その旨を市長に届け出なければならない。

2 特定事業者が前条の規定による通知を受けた後に当該通知に係る特定事業の計画の変更(規則で定める軽微な変更を除く。)をしようとする場合においては、第50条の2(第3項を除く。)の規定を準用する。この場合において、同条第1項中「特定事業」とあるのは「第50条の3の規定による通知に係る特定事業の計画の変更」と、同条第2項中「前項」とあるのは「第50条の4第2項において準用する第50条の2第1項」と、同条第4項中「第1項」とあるのは「第50条の4第2項において準用する第50条の2第1項」と、同条第6項中「第2項」とあるのは「第50条の4第2項において準用する第50条の2第2項」と読み替えるものとする。

3 特定事業を行おうとする者は、第50条の2第2項(前項において準用す

る場合を含む。)の規定による申請後前条の規定による通知を受けるまでの間に当該申請を取り下げ、又は当該通知を受けた後特定事業に関する工事に着手するまでの間に当該特定事業の計画を取りやめようとするときは、規則で定めるところにより、遅滞なく、その旨を市長に届け出なければならぬ。

(書類の縦覧期間)

第50条の5 第50条の2第6項(前条第2項において準用する場合を含む。)又は第50条の3の規定による縦覧の期間は、第59条第2項の規定による通知をした日(前条第3項の規定による届出又は第58条第3項の規定による届出(工事の中止に係るものに限る。))があったときは、これらの届出のあった日から起算して1年を経過する日までとする。

第5節 開発事業及び特定事業に係る協議の基準

(開発事業における公共施設等の整備の基準)

第51条 開発事業を行う者は、当該開発事業において、別表第1に定める基準に従い、公共施設等を整備しなければならない。

(開発事業における施設の整備等の基準)

第52条 開発事業を行う者は、当該開発事業において、別表第2に定める基準に従い、施設の整備等を行わなければならない。

(特定集合住宅等の基準)

第53条 開発事業を行う者は、開発事業のうち、特定集合住宅等の建築又は増築を行うときは、別表第3に定める基準に従わなければならない。

2 開発事業を行う者は、特定集合住宅等の建築及び増築以外の開発事業を行う場合であって、当該開発事業に共同住宅若しくは長屋又は老人ホーム等若しくは寄宿舎の用途に供する部分の建築又は増築を含むときは、当該部分について、別表第3に定める基準に従わなければならない。

(旅館業の用途に供する建築物の基準)

第53条の2 開発事業を行う者は、当該開発事業の目的に旅館業の用途に供する部分の建築、増築又は用途変更を含むときは、別表第3の2に定める基準に従わなければならない。

(墓地の基準)

第54条 開発事業を行う者は、開発事業のうち、墓地の設置を行うときは、別表第4に定める基準に従わなければならない。

(用途の変更及び増築の特例)

第55条 市長は、開発事業を行う者が、開発事業のうち、建築物の用途の変更又は建築物の増築若しくは自動車駐車場の増設を行う場合において、第51条から前条までに規定する基準に従うことが困難であると認めるときは、これらの基準を緩和することができる。

(面積が3,000平方メートル以上である土地の区域における宅地造成の基準)

第55条の2 面積が3,000平方メートル以上である土地の区域における開発行為により、宅地造成(宅地以外の土地を宅地にするため行う土地の区画形状の変更をいう。)を行う者は、次に掲げる協定の締結について市長に協議を求められた場合は、応じなければならない。

(1) 第27条第1項に規定する建築協定

(2) 都市緑地法(昭和48年法律第72号)第45条第1項に規定する緑地協定

(3) 景観法(平成16年法律第110号)第81条第1項に規定する景観協定  
(その他の基準)

第55条の3 市長は、第32条の2第1項に規定する意見書又は第63条第1項の規定による報告の内容を考慮し、第51条から前条までに規定する基準以外に必要な基準を、開発事業を行う者に提示することができる。

2 開発事業を行う者は、前項の規定により必要な基準が提示されたときは、当該基準に従うよう努めなければならない。

(特定事業における景観配慮の基準)

第55条の4 特定事業を行う者は、特定事業を行うときは、別表第5に定める基準に従い、景観配慮をしなければならない。

第6節 開発行為の許可の基準

(開発行為における公園等の基準)

第56条 開発行為について、法第33条第3項(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の規定により、令第29条の2第1項第5号及び第6号に規定する基準に基づいて定める公園等の規模は、次に定めるとお

りとする。

(1) 公園等の面積の合計は、当該開発行為に係る開発区域の面積の100分の6に相当する面積以上とする。

(2) 開発区域の面積が3,000平方メートル以上50,000平方メートル未満の開発行為における公園等の1か所当たりの面積の最低限度は、180平方メートルとする。

(開発区域内の建築物の敷地面積の最低限度)

第57条 開発行為について、法第33条第4項(法第35条の2第4項において準用する場合を含む。)の規定により、令第29条の3に規定する基準に基づいて定める建築物の敷地面積の最低限度は、開発区域が近隣商業地域、商業地域又は準工業地域内であるときは、100平方メートルとする。ただし、地区計画等において、建築物の敷地面積の最低限度を定めているときは、当該最低限度の面積とする。

2 前項の場合において、予定される建築物の敷地が同項に規定する用途地域とそれ以外の用途地域とにわたるときは、その敷地の過半が同項に規定する用途地域に属するときに限り、その敷地の全部について同項の規定を適用する。

第7節 開発事業及び特定事業に関する工事の手続等

(開発事業及び特定事業に関する工事の手続)

第58条 開発事業又は特定事業を行う者は、当該開発事業又は特定事業に関する工事に着手しようとするときは、あらかじめ、規則で定めるところにより、その旨を市長に届け出なければならない。

2 開発事業又は特定事業を行う者は、当該開発事業又は特定事業に関する工事を完了したときは、規則で定めるところにより、遅滞なく、その旨を市長に届け出なければならない。

3 開発事業又は特定事業を行う者は、当該開発事業又は特定事業に関する工事を中断し、又は中止したときは、規則で定めるところにより、遅滞なく、その旨を市長に届け出るとともに、安全上必要な措置をとらなければならない。

(開発事業及び特定事業に関する工事の完了検査等)

第59条 市長は、前条第2項の規定による届出又は第5項の規定による報告を受けたときは、当該開発事業又は特定事業に関する工事が第47条又は第50条の3の協議の結果の内容に適合しているかどうかの検査(以下この条において「完了検査」という。)を行うものとする。

2 市長は、完了検査の結果、当該開発事業又は特定事業に関する工事が第47条又は第50条の3の協議の結果の内容に適合していると認めるときは、当該完了検査が終了した旨を当該開発事業又は特定事業を行う者に通知するとともに、これを公表するものとする。

3 市長は、完了検査の結果、当該開発事業又は特定事業に関する工事が第47条又は第50条の3の協議の結果の内容に適合していないと認めるときは、当該適合していない理由及び是正すべき内容を当該開発事業又は特定事業を行う者に通知するものとする。

4 開発事業又は特定事業を行う者は、前項の規定による通知を受けたときは、当該通知された是正すべき内容について、これを是正しなければならない。

5 開発事業又は特定事業を行う者は、前項の規定による是正を行ったときは、書面により、その旨を市長に報告しなければならない。

6 市長は、完了検査の前に当該開発事業又は特定事業に関する工事が第47条又は第50条の3の協議の結果の内容に適合しているかどうかを部分的に検査する必要があると認める場合は、規則で定める手続により中間検査をすることができる。

(市に帰属する公共施設の基準)

第60条 開発事業により設置される公共施設(その土地を含む。以下この条において同じ。)を市に帰属する場合における当該公共施設の基準は、規則で定めるところによる。ただし、法令に定めがある場合又は第48条の協定に定めがある場合については、この限りでない。

第8節 開発事業に係る調整会

(調整会の開催の請求等)

第61条 近隣関係住民(地区まちづくり協議会を除く。以下この節において同じ。)又は開発事業を行おうとする者は、規則で定めるところにより、開

発事業に関し当該近隣関係住民及び開発事業を行おうとする者の意見等を整理し、又は調整することを目的とする会議(以下この節において「調整会」という。)の開催を市長に求めることができる。

2 前項の規定による請求を行うことができる期間は、第39条第3項又は第45条第3項の規定による公表の日から2週間以内とする。

3 市長は、第1項の規定による請求があったときは、第36条第3項若しくは第42条第4項の規定による報告、第37条第2項若しくは第43条第2項の規定により送付された意見書の写し又は第39条第2項若しくは第45条第2項の規定により送付された見解書の写しの内容を考慮し、調整会の開催の要否を決定するものとする。

4 市長は、前項の規定により調整会の開催の要否を決定したときは、その旨を公表するとともに、当該決定に係る書類を公衆の縦覧に供し、かつ、調整会を開催することを決定したときはその旨を第1項の規定による請求を行った者に通知するとともに、まちづくり委員会に対し調整会の開催を要請し、調整会を開催しないことを決定したときはその旨を当該請求を行った者に通知するものとする。

5 前項の規定にかかわらず、市長は、この条例の目的を達成するために必要があると認めるときは、まちづくり委員会に対し、調整会の開催を要請することができる。

6 まちづくり委員会は、前2項の規定による要請を受けたときは、調整会を開催するものとする。

(調整会)

第62条 調整会は、まちづくり委員会が近隣関係住民若しくは開発事業を行おうとする者又はこれらの代理人の出席を求めて行うものとする。

2 まちづくり委員会は、調整会において近隣関係住民及び開発事業を行おうとする者の意見等を調整することができる見込みがないと認めるときは、調整会による調整を打ち切ることができる。

3 まちづくり委員会は、必要と認めるときは、調整会に景観専門委員の出席を求め、説明又は意見を聴くことができる。

(調整会の報告)

第63条 まちづくり委員会は、調整会による調整を終了し、又は前条第2項の規定によりこれを打ち切ったときは、当該調整会の議事の要旨その他必要な事項を市長に報告するものとする。

2 市長は、前項の規定による報告を受けたときは、その旨を公表するとともに、当該報告に係る書類を公衆の縦覧に供するものとする。

(調整会に係る助言)

第64条 市長は、前条第1項の規定による報告を受けたときは、当該報告の内容を考慮し、第61条第1項の規定による請求を行った者に対し、必要な助言を行うことができる。

2 前項の場合において、市長は、必要と認めるときは、当該請求を行った者以外の者に対し、必要な助言を行うことができる。

3 市長は、前2項の助言を行ったときは、その旨を公表するとともに、当該助言の内容を記載した書面を公衆の縦覧に供するものとする。

(委任)

第65条 この節に定めるもののほか、調整会に関し必要な事項は、規則で定める。

第9節 まちづくりに関する協力の要請

(地区まちづくり計画への協力の要請)

第66条 市長は、地区まちづくり計画に係る地区の区域内において開発等事業が行われるときは、当該開発等事業が行われる土地の区域の土地所有者等又は当該開発等事業者に対して、当該開発等事業が当該地区まちづくり計画の主旨に沿うものであるよう協力を求めることができる。

(景観まちづくり協定に関する情報提供)

第66条の2 市長は、景観まちづくり協定の区域の近傍において開発等事業が行われるときは、当該開発等事業を行おうとする者に対して、当該景観まちづくり協定に関する情報の提供を行うものとする。

(既存の建築物等の改修等における景観配慮)

第66条の3 住民等は、建築物、自動車駐車場、自転車駐車場、墓地若しくは工作物又はこれらの外構の外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更を伴う改修等を行うときは、まちづくり計画及び景観ガイ

ドラインにのっとり、景観配慮に努めなければならない。

(道路の整備に関する協議)

第67条 開発事業者は、開発区域に接する道路が次に掲げる道路であるときは、当該道路と当該開発区域との境界線を後退する部分の整備について、市長と協議しなければならない。

- (1) 建築基準法第42条第1項第5号に規定する道路で、その幅員が指定の数値に満たないもの
- (2) 建築基準法第42条第2項に規定する道路
- (3) 東京都安全条例(昭和25年東京都条例第89号)第2条の規定に満たない隅切り用地

第6章 まちづくり活動の支援

(まちづくりの支援)

第68条 市長は、地区まちづくり協議会、第26条第2項の規定による登録を受けた地区まちづくり準備会及び第26条の2の規定による登録を受けた景観まちづくり協定を締結した住民等に対し、まちづくりに関する情報の提供その他必要な支援を行うことができる。

2 前項に定めるもののほか、市長は、市民等によるまちづくりに関する活動の促進を図るため、市民等に対し、まちづくりに関する情報の提供その他必要な支援を行うことができる。

3 市長は、前2項の支援を行う体制を整備するよう努めるものとする。

第7章 雑則

(適用除外)

第69条 次に掲げる開発事業又は特定事業については、第5章第2節から第9節までの規定は、適用しない。

- (1) 法第4条第15項の都市計画事業の施行として行う開発事業又は特定事業
- (2) 建築基準法第85条第6項の規定による許可を受けた建築物の建築
- (3) 非常災害のため必要な応急措置として行う開発事業又は特定事業
- (4) 前3号に掲げるもののほか、規則で定める行為

(地位の承継)

第70条 法に規定する場合を除くほか、開発事業者又は特定事業者について相続その他の一般承継があったときは、この条例の規定に基づいて被承継人が行った行為は相続人その他の一般承継人が行った行為とみなし、この条例の規定に基づいて被承継人に対して行われた行為は相続人その他の一般承継人に対して行われた行為とみなす

(同一の敷地であった土地等において2以上の事業を行う場合の特例)

第71条 行おうとする事業(建築物の建築又は増築、既存の建築物の用途の変更、自動車駐車場の設置又は増設及び墓地の設置をいう。以下この条において同じ。)と同時に又は引き続いて次に掲げる土地において他の事業を行う場合であって、これらの事業が全体として一体的な土地の利用を行うものであるときは、規則で定めるものを除き、これらの事業は、1の事業とみなす。

- (1) 事業を行おうとする土地の区域と同一の敷地であった土地
- (2) 事業を行おうとする土地の区域と一体的な利用がされていた一団の土地
- (3) 事業を行おうとする土地の区域に隣接する土地

2 事業を行おうとする土地の区域と隣接する土地において、同一の事業者又は規則で定める相互に関連性を有する事業者が、規則で定める日前3年以内に事業を行った場合(前項の規定に該当する場合を除く。)であって、これらの事業が全体として一体的な土地の利用を行うものであるときは、これらの事業は、1の事業とみなす。

3 前2項の規定にかかわらず、市長がこれらの事業に関連性を認められないと認めるものは、これらの項の規定を適用しない。

(開発事業又は特定事業に関する説明の要求等)

第72条 市長は、必要と認めるときは、開発事業者に対しては近隣関係住民以外の者に当該開発事業に関する説明を行うことを、特定事業者に対して

は市民等に当該特定事業に関する説明を行うことを求めることができる。

- 2 開発事業者は、近隣関係住民から開発事業の計画に関する説明を求める申出があったときは、当該開発事業の計画について、当該申出をした近隣関係住民に説明しなければならない。

(報告の徴収)

第73条 市長は、この条例の施行に必要な限度において、市民等、団体、土地所有者等、開発事業者又は特定事業者に対し、まちづくりに関し必要な報告を求めることができる。

(立入検査)

第74条 市長は、この条例の施行に必要な限度において、その職員に開発区域内に立ち入り、工事その他の行為の状況を検査させることができる。

- 2 前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人にこれを提示しなければならない。

- 3 第1項に規定する立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(開発事業に関する工事の着手の制限)

第75条 開発事業者又は開発事業者から開発事業に関する工事を請け負った者若しくは当該請負工事の下請者(以下この章において「開発事業者等」という。)は、第47条の規定による通知を受けた後でなければ、当該開発事業に関する工事に着手してはならない。

(特定事業に関する工事の着手の制限)

第75条の2 特定事業者又は特定事業者から特定事業に関する工事を請け負った者若しくは当該請負工事の下請者(以下この章において「特定事業者等」という。)は、第50条の3の規定による通知を受けた後でなければ、当該特定事業に関する工事に着手してはならない。

(工事の中断、中止等の勧告)

第76条 市長は、開発事業者等又は特定事業者等が次の各号のいずれかに該当するときは、当該開発事業者等又は特定事業者等に対し、相当の期限を定めて、開発事業又は特定事業に関する工事の中断、中止その他必要な措置をとるべきことを勧告することができる。

- (1) 偽りその他不正の手段により、第47条の規定による通知を受けたとき。
- (2) 第47条の協議の結果の内容と異なる工事をしたとき。
- (3) 第48条の協定の内容と異なる工事をしたとき。
- (4) 第75条の規定に違反して、開発事業に関する工事に着手したとき。
- (5) 偽りその他不正の手段により、第50条の3の規定による通知を受けたとき。
- (6) 第50条の3の協議の結果の内容と異なる工事をしたとき。
- (7) 前条の規定に違反して、特定事業に関する工事に着手したとき。

- 2 市長は、権利取得者が第31条第1項の規定に違反したときは、当該権利取得者に対し、相当の期限を定めて、必要な措置をとるべきことを勧告することができる。

(是正命令)

第77条 市長は、前条第1項の規定による勧告(同項第1号、第2号又は第4号に該当してなされるものに限る。)を受けた開発事業者等が当該勧告に従わないときは、当該開発事業者等に対し、開発事業に関する工事の停止若しくは中止を命じ、又は相当の期限を定めて、当該違反を是正するために必要な措置をとるべきことを命ずることができる。

(公表)

第78条 市長は、開発事業者等、特定事業者等又は権利取得者が次の各号のいずれかに該当するときは、規則で定めるところにより、その旨を公表することができる。

- (1) 第76条の規定による勧告(同条第1項第1号、第2号又は第4号に該当してなされるものを除く。)を受けた場合において、当該勧告に従わないとき。
- (2) 前条の規定による命令を受けた場合において、当該命令に従わないとき。

- 2 市長は、前項の規定による公表をしようとするときは、あらかじめ、当該開発事業者等、特定事業者等又は権利取得者にその旨及び当該公表する理由を通知し、かつ、弁明する機会を与えなければならない。

(委任)

第79条 この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。

## 第8章 罰則

(罰則)

第80条 第77条の規定による命令に違反した者は、20万円以下の罰金に処する。

(両罰規定)

第81条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務に関し、前条の違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対して同条の罰金刑を科する。

付 則(平成20年9月19日条例第39号)

(施行期日)

- 1 この条例は、平成21年4月1日から施行する。

(武蔵野市建築協定に関する条例等の廃止)

- 2 次に掲げる条例は、廃止する。

- (1) 武蔵野市建築協定に関する条例(昭和53年3月武蔵野市条例第2号)
- (2) 武蔵野市地区計画等の案の作成手続に関する条例(平成15年12月武蔵野市条例第35号)

(経過措置)

- 3 この条例の施行の際、現に決定又は変更の手続を行っている都市計画(地区計画等を除く。)のうち、この条例の施行の日(以下「施行日」という。)前に、法第17条第1項(法第21条第2項において準用する場合を含む。)の規定による公告が行われたものについては、なお従前の例による。

- 4 この条例の施行の際、現に決定又は変更の手続を行っている地区計画等のうち、施行日前に、第2項の規定による廃止前の武蔵野市地区計画等の案の作成手続に関する条例第4条の規定による公告が行われたものについては、なお従前の例による。

- 5 第28条第1項の規定は、施行日以後に建築確認申請を行う建築主について適用し、施行日前に建築確認申請を行った建築主については、なお従前の例による。

- 6 第29条の規定は、施行日から3月が経過する日以後に大規模土地取引行為を締結しようとする者について適用し、同日以前に大規模土地取引行為を締結した者又は締結しようとする者については、なお従前の例による。

- 7 第5章第2節から第9節までの規定は、施行日以後に第34条第1項の規定による届出がされる大規模開発基本構想に係る大規模開発事業又は施行日以後に第40条第1項の規定による届出がされる開発基本計画に係る一般開発事業について適用し、施行日前に市長と協議を開始した開発事業については、なお従前の例による。

(見直し)

- 8 市は、この条例の施行後おおむね5年以内を目途として、まちづくりに関する状況の変化への的確な対応及びまちづくり計画に即したまちづくりに関する施策の効果的な推進を図る観点から検討を加え、その結果に基づいて必要な見直しを行うものとする。

付 則(平成23年12月13日条例第30号)

- 1 この条例は、公布の日から施行する。

- 2 この条例の施行の際現に存する改正前の第6条第1項第1号に掲げる計画については、武蔵野市長期計画条例(平成23年12月武蔵野市条例第28号)の施行の日以後最初に同条例第2条第1項の規定により策定される武蔵野市長期計画の計画期間の初日の前日までの間は、なおその効力を有する。

付 則(平成26年3月18日条例第10号)

(施行期日)

- 1 この条例は、平成26年7月1日から施行する。ただし、第14条第1項の改正は、公布の日から施行する。

(経過措置)

2 この条例による改正後の武蔵野市まちづくり条例（以下「改正後の条例」という。）第5章第2節から第9節までの規定は、この条例の施行の日以後に改正後の条例第34条第1項の規定による届出がされる大規模開発基本構想に係る大規模開発事業又は改正後の条例第40条第1項の規定による届出がされる開発基本計画に係る一般開発事業について適用し、同日前にこれらの規定により届出がされた大規模開発基本構想に係る大規模開発事業又は開発基本計画に係る一般開発事業については、なお従前の例による。

(見直し)

3 市は、この条例の施行後おおむね5年以内を目途として、改正後の条例第2条第1項第1号に規定するまちづくり（以下「まちづくり」という。）に関する状況の変化への的確な対応及び改正後の条例第6条のまちづくり計画に即したまちづくりに関する施策の効果的な推進を図る観点から検討を加え、その結果に基づいて必要な見直しを行うものとする。

付 則（平成29年3月22日条例第16号）

(施行期日)

1 この条例は、平成29年7月1日から施行する。ただし、目次の改正（「第2章 まちづくり計画」を「第2章 まちづくり計画等」に、「まちづくり委員会」を「まちづくり委員会及び景観専門委員」に、「第10条」を「一第10条の3」に改める部分、第4章第4節の次に1節を加える部分及び「第67条」を「一第67条」に改める部分に限る。）、第1条から第3条までの改正、第5条の改正、第2章の章名の改正、第6条の改正、第3章の章名の改正、第10条の次に2条を加える改正、第24条の改正、同条の次に1条を加える改正、第25条の改正、同条の次に1条を加える改正、第4章第4節の次に1節を加える改正、第28条第1項の改正（「建築基準法第6条第1項又は第6条の2第1項に規定する確認の申請（開発事業の計画に係るものを除く。以下「建築確認申請」という。）」を「建築確認申請」に改める部分に限る。）、第55条の2の改正、第62条に1項を加える改正、第66条の改正、同条の次に2条を加える改正、第68条第1項の改正及び第77条の改正並びに付則第3項の規定は、同年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 改正後の武蔵野市まちづくり条例（以下「改正後の条例」という。）第5章第2節から第9節までの規定（第49条の2の規定を除く。）は、この条例の施行の日以後に改正後の条例第34条第1項の規定による届出がされる大規模開発基本構想に係る大規模開発事業又は改正後の条例第40条第1項の規定による届出がされる開発基本計画に係る一般開発事業について適用し、同日前に改正前の武蔵野市まちづくり条例第34条第1項の規定による届出がされた大規模開発基本構想に係る大規模開発事業又は同条例第40条第1項の規定による届出がされた開発基本計画に係る一般開発事業については、なお従前の例による。

(武蔵野市非常勤職員の報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正)

3 略

(見直し)

4 市は、この条例の施行後おおむね5年以内を目途として、改正後の条例第2条第1項第1号に規定するまちづくり（以下「まちづくり」という。）に関する状況の変化への的確な対応並びに改正後の条例第6条第1項に規定するまちづくり計画及び同条第3項に規定する景観ガイドラインに即したまちづくりに関する施策の効果的な推進を図る観点から検討を加え、その結果に基づいて必要な見直しを行うものとする。

付 則（令和7年3月17日条例第19号）

1 この条例は、令和7年7月1日から施行する。

(経過措置)

2 改正後の武蔵野市まちづくり条例（以下「改正後の条例」という。）第5章第2節から第9節までの規定（第49条の2の規定を除く。）は、この条例の施行の日以後に改正後の条例第31条の規定による届出がされる大規模土地取引行為、改正後の条例第34条第1項の規定による届出がされる大規模開発基本構想に係る大規模開発事業又は改正後の条例第40条第1

項の規定による届出がされる開発基本計画に係る一般開発事業について適用し、同日前に改正前の武蔵野市まちづくり条例（以下「改正前の条例」という。）第31条の規定による届出がされた大規模土地取引行為、改正前の条例第34条第1項の規定による届出がされた大規模開発基本構想に係る大規模開発事業又は改正前の条例第40条第1項の規定による届出がされた開発基本計画に係る一般開発事業については、なお従前の例による。

(見直し)

3 市は、この条例の施行後おおむね5年以内を目途として、まちづくりに関する状況の変化への的確な対応及びまちづくり計画に即したまちづくりに関する施策の効果的な推進を図る観点から検討を加え、その結果に基づいて必要な見直しを行うものとする。

別表第1（第48条、第51条関係）

開発事業における公共施設等の整備の基準

種別	基準
1 道路	<p>(1) 開発行為を行う場合は、開発区域が接する道路（その幅員が6メートル以上であるものを除く。）の中心線からの水平距離3メートルの線を当該開発区域に接する道路の境界線とすること。ただし、市長が次のア又はイのいずれかに該当すると認めるときは、この限りでない。</p> <p>ア 当該開発区域の周辺の道路の状況によりやむを得ない事由があるとき。</p> <p>イ 当該開発行為の目的が質の変更等である等特に必要がないとき。</p> <p>(2) 開発行為を行う場合は、開発区域内に設置する道路の構造等について、市長と協議すること。</p>
2 公園等	<p>(1) 開発区域の面積が3,000平方メートル以上である開発事業のうち、建築を伴うものを行う場合は、当該開発区域内に、次のア又はイのいずれかに掲げる公園等を設置すること。</p> <p>ア 設置後市に帰属する場合においては、その面積の合計が開発区域の面積の100分の6に相当する面積以上となる公園等であって、規則で定める基準に該当するもの</p> <p>イ 設置後市に帰属しない場合においては、その面積の合計が開発区域の面積の100分の10に相当する面積以上となる公園等であって、規則で定める基準に該当するもの</p> <p>(2) (1)の項の場合において、公園等の1か所当たりの面積の最低限度は、180平方メートルとする。</p> <p>(3) (1)の項の規定にかかわらず、次のアからウまでに掲げる開発事業であって、その開発区域（ウに掲げる開発事業にあつては、当該開発区域の周辺の区域を含む。）内に公園等の機能を実質的に有する空地等が確保されているものと市長が特に認めるものについては、(1)の項の規定は、適用しない。</p> <p>ア 法第8条第1項第4号の特定街区区内における開発事業</p> <p>イ 建築基準法第59条の2第1項に規定する建築物の建築</p> <p>ウ 地区計画等の区域内における建築物の建築</p> <p>(4) (1)の項の規定にかかわらず、公益上必要とされ、又は有益である空地、公共的空間等が確保されているものと市長が特に認める開発事業については、(1)の項の規定の全部又は一部は、</p>

	適用しない。
3 歩道状の空地	住宅の戸数（共同住宅及び長屋にあっては人の居住の用に供する独立部分の戸数をいい、老人ホーム等及び寄宿舍にあっては人の居住の用に供する区画部分の室数をいう。以下この表において同じ。）が55以上となる開発事業以外の開発事業を行う場合は、歩道状の空地（開発区域が接する道路に沿って設ける歩道、広場、緑地その他の歩行者用の空地をいう。）を設置するよう努めること。
4 公共用地等	住宅の戸数が55以上となる開発事業を行う場合は、当該住宅の戸数から44を控除して得た数値に6平方メートルを乗じて得た面積以上の土地を公共用地として市に無償で譲渡し、又は当該数値に9平方メートルを乗じて得た面積以上の公開空地を設置するよう努めること。ただし、公益上必要とされ、又は有益である空地、公共的空間等が確保されているものと市長が特に認める開発事業については、この限りでない。
5 消防施設	開発行為又は中高層建築物、特定集合住宅等若しくは集客施設の建築若しくは増築又は集客施設への用途の変更を行う場合は、規則で定める基準に従い、防火水槽及び屋外消火栓設備を設置すること。ただし、屋外消火栓設備の設置については、周囲の状況によりやむを得ない事由があると市長が認めるときは、この限りでない。
6 公益的施設	大規模開発事業を行う場合は、公益的施設の設置について市長から協議を求められたときは、これに応じなければならない。

備考

- 1 開発行為については、2の部、3の部及び6の部の規定は、適用しない。
- 2 一戸建ての住宅の建築を目的とする開発事業又は増築（増築に係る部分の床面積の合計が、増築前の建築物の延べ面積を超えないものに限る。）を目的とする開発事業については、1の部から5の部までの規定は、適用しない
- 3 自動車駐車場（面積が500平方メートル以上のものに限る。）の建築若しくは設置又は増築若しくは増設を目的とする開発事業については、2の部の規定は、適用しない。

別表第2（第35条の2、第41条の2、第52条関係）

開発事業における施設の整備等の基準

種別	基準
1 緑化	<p>(1) 住宅（共同住宅若しくは長屋、老人ホーム等若しくは寄宿舍又は自己の居住の用に供する住宅をいう。以下この表において同じ。）の建築のみを目的とする開発事業を行う場合は、当該開発区域の面積の100分の20に相当する面積以上の緑化面積（開発区域の全部又は一部が第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域に属する場合は、当該地域内においては、地上部による緑化面積）を確保すること。</p> <p>(2) 住宅の建築のみを目的とする開発事業以外の開発事業を行う場合は、当該開発区域の面積の100分の20に相当する面積以上の緑化面積を確保するよう努めること。</p> <p>(3) 開発区域内の既存の樹木を保全するよう努めること。</p> <p>(4) (1)の項及び(2)の項の緑化面積の算定の</p>

	基準は、規則で定める。
2 水道施設	水道関係法令、武蔵野市給水条例（昭和35年4月武蔵野市条例第2号）その他水道施設に関する規程に基づき、水道施設を設置すること。
3 下水道施設	下水道関係法令、武蔵野市下水道条例（平成8年9月武蔵野市条例第34号）その他下水道施設に関する規程に基づき、下水道施設を設置すること。
4 雨水流出抑制施設	市長が別に定める基準により、雨水の流出を抑制するための施設を設置するよう努めること。
5 自転車駐車場	武蔵野市自転車等の適正利用及び放置防止に関する条例（平成6年12月武蔵野市条例第45号）第8条の規定の適用を受ける開発事業以外の開発事業を行う場合は、市長が別に定める基準により、自転車駐車場を設置するよう努めること。
6 防災の措置	<p>(1) 高さが10メートルを超える建築物の建築若しくは増築又は当該建築物への用途の変更を行う場合は、自然災害、事故等による二次災害を防止するため、規則で定める基準により、窓ガラスの飛散を防止するために必要な措置を講ずること。</p> <p>(2) 特定集合住宅等のうち、人の居住の用に供する独立部分を30戸（老人ホーム等及び寄宿舍にあっては、30室）以上有するもの又は延べ面積が3,000平方メートル以上であるものの建築を行う場合は、市長が別に定める基準により、災害時用設備を設置するよう努めること。</p> <p>(3) 市長が別に定める基準により、市が設置及び管理を行う消火器の設置に協力するよう努めること。</p>
7 ごみ集積所	市長が別に定める基準により、ごみ集積所を設置するよう努めること。
8 環境配慮の措置	環境配慮の措置（1の部、4の部及び9の部に掲げる事項を除く。）について、規則で定める基準により、必要な措置を講ずるよう努めること。
9 公害の防止の措置	開発事業に関する工事に起因する公害を防止するため、市長と協議のうえ、必要な措置を講ずること。
10 周辺環境の保護の措置	<p>(1) 道路における違法な停車及び駐車を防止するため、規則で定める基準により、配送車等の一時駐車スペースを設置するよう努めること。</p> <p>(2) 開発区域に隣接して居住する者のプライバシーを保護するために必要な措置を講ずるよう努めること。</p> <p>(3) 共同住宅又は長屋の建築を行う場合は、住戸の数に応じて必要な数の宅配ボックス（建築基準法施行令第2条第1項第4号へに規定する宅配ボックスをいう。）を設置するよう努めること。</p>
11 福祉環境の整備	<p>(1) 市長が別に定める基準により、福祉環境の整備に努めること。</p> <p>(2) 開発区域の地域における地域福祉活動への参加が可能となるよう市長と協議のうえ、必要な措置を講ずるよう努めること。</p>
12 景観配慮	<p>(1) 景観ガイドラインで定める基準により、景観配慮に努めること。</p> <p>(2) 地区まちづくり景観誘導基準により、景観配慮に努めること（当該地区まちづくり景観誘導基準に係る地区の区域内に限る。）。</p>
13 防犯の予防及び安	犯罪の予防及び建物利用者の安全への配慮につ

全への配慮	いて、市長からの求めに応じ、防犯カメラの設置 その他必要な措置を講ずるよう努めること。
-------	--

備考

- 1 開発行為については、1の部((3)の項を除く)、5の部、6の部、7の部、10の部(1)の項、11の部及び13の部の規定は、適用しない。
- 2 一戸建ての住宅の建築を目的とする開発事業又は増築(増築に係る部分の床面積の合計が、増築前の建築物の延べ面積を超えないものに限る。)を目的とする開発事業については、5の部、7の部、10の部(1)の項及び11の部の規定は、適用しない。
- 3 自動車駐車場(面積が500平方メートル以上のものに限る。)の建築若しくは設置又は増築若しくは増設を目的とする開発事業については、5の部及び10の部(1)の項の規定は、適用しない。

別表第3(第53条関係)

特定集合住宅等の基準

種別	基準
1 居住水準	一人の居住の用に供する独立部分の床面積は、25平方メートル以上とすること。
2 管理	規則で定める基準により、管理すること。
3 建築物の用途の適正化	商業地域又は近隣商業地域においては、地域の活性化に寄与するため、当該建築物の低層階に商業施設、業務施設等を配置するよう努めること。

備考 特定集合住宅等のうち、老人ホーム等又は寄宿舎の建築又は増築を目的とする開発事業については、1の項の規定は、適用しない。

別表第3の2(第53条の2関係)

旅館業の用途に供する建築物の基準

種別	基準
施設整備の措置	市長が別に定める基準により、旅館業の施設は、当該施設の周辺における良好な生活環境を害するおそれのない構造及び設備となるよう整備に努めること。

別表第4(第54条関係)

墓地の基準

種別	基準
1 自動車駐車場	開発区域内に、墳墓の区画数の100分の5に相当する数以上の数の自動車を駐車するための部分を有する自動車駐車場を設けること。
2 周辺環境の保護の措置	開発区域の境界線に沿って幅員1メートル以上の緩衝緑地を設けること。

別表第5(第55条の4関係)

特定事業における景観配慮の基準

種別	基準
景観配慮	(1) 景観ガイドラインで定める基準により、景観配慮に努めること。 (2) 地区まちづくり景観誘導基準により、景観配慮に努めること(当該地区まちづくり景観誘導基準に係る地区の区域内に限る。)







## 武蔵野市まちづくり条例ガイド

令和7年7月発行

発行 武蔵野市都市整備部まちづくり推進課  
武蔵野市緑町2丁目2番28号  
電話番号 0422-60-1872~3

