

武蔵野市まちづくり条例

開発等事業者向けガイド

平成29年7月発行
(令和7年4月改訂版)
武蔵野市都市整備部
まちづくり推進課

※抜粋版

昭和46年、全国に先駆け『武蔵野市宅地開発等に関する指導要綱』を制定し、平成21年、その意思を受け継いだ『武蔵野市まちづくり条例』を制定しました。

みなさまのご協力のもと、市民の安全と健康的な生活を守るとともに、武蔵野市らしいまちづくりを推進し続けてきました。

平成29年には、これまで以上に快適で豊かな都市環境を形成するために『武蔵野市まちづくり条例』を改正しました。

今後もみなさまのご協力をお願いします。

目次

目的・責務…P1

まちづくり条例の適用範囲…P2～3

大規模土地取引行為（第 29 条）
開発事業（第 33 条・第 40 条）
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）
特定事業（第 2 条第 1 項第 8 号）
事前調整（第 28 条）

開発事業に係る協議基準対象表…P4～7

開発事業の協議基準等…P8～15

公共施設等の整備の基準（別表第 1）
施設の整備等の基準（別表第 2）
特定集合住宅等の基準（別表第 3）
旅館業の用途に供する建築物の基準（別表第 3 の 2）
墓地の基準（別表第 4）
開発行為の許可の基準（第 55 条の 2・第 56 条・第 57 条）
まちづくりに関する協力（第 66 条～第 67 条）

大規模土地取引行為・開発事業の手続フロー…P 16～20

大規模土地取引行為・大規模開発事業の手続フロー
大規模開発事業及び一般開発事業の手続フロー
手続に関する Q&A

大規模土地取引行為・開発事業に係る手続…P21～25

大規模土地権利取得の届出（第 31 条～第 32 条）
大規模土地の土地利用に対する意見書（第 32 条の 2）
景観検討会議（第 35 条の 2・第 41 条の 2）
近隣関係住民への説明 1（説明対象者の範囲）（第 36 条・第 42 条）
近隣関係住民への説明 2（開催通知、報告書）（第 36 条・第 42 条）
意見書・見解書（第 37 条～第 39 条・第 43 条～第 45 条）
調整会（第 61 条～第 65 条）
縦覧図書（第 49 条の 2）
適用除外（第 50 条）
工事の着手の制限（第 75 条）
違反者への対応（第 76 条～第 81 条）

開発事業の必要書類一覧…P26～27

特定事業に係る手続…P28～29

特定事業の手続フロー
特定事業の協議（第 50 条の 2）
景観検討会議（第 50 条の 2）
工事の着手の制限（第 75 条の 2）
必要書類一覧

お問い合わせ先…P30～31

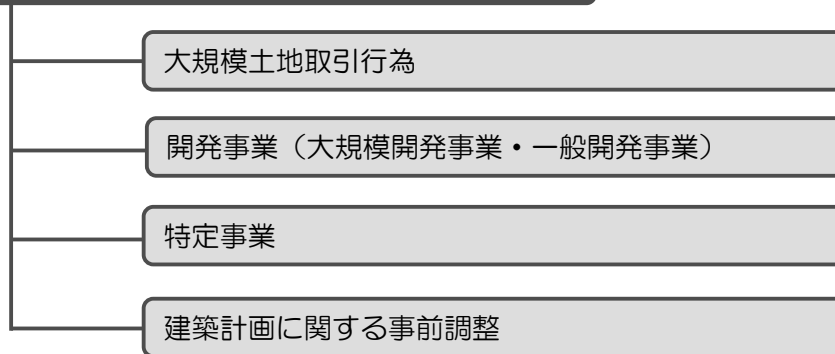
アクセス…P32～33

まちづくり条例の目的

まちづくりの基本的な考え方(市民等、開発等事業者、市の責務等)

都市計画の決定等やまちづくりにおける手続と住民参加の仕組み

開発等事業における調整の仕組みと基準



武蔵野市まちづくり条例では、持続可能な都市を目指して、計画的にまちづくりを進め、開発区域周辺の居住環境に配慮するとともに、良好なまち並みを保全、形成していくために、大規模土地取引、大規模開発事業、一般開発事業及び特定事業について必要な手続を定めています。

その他、開発事業以外の建築物（特定事業を含む）の確認申請を行う場合の事前調整手続を定めています。

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、紛争の予防及び解決に努めなければなりません。また、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りません。

市が実施するまちづくりに関する施策

□全市的な施策

長期計画
都市計画マスタープラン
バリアフリー基本構想
産業振興計画
地域防災計画
下水道総合計画
緑の基本計画
環境基本計画
市民交通計画
住宅マスタープラン

⇒企画調整課
⇒まちづくり推進課
⇒まちづくり推進課
⇒産業振興課
⇒防災課
⇒下水道課
⇒緑のまち推進課
⇒環境政策課
⇒交通企画課
⇒住宅対策課

□地域性の高い施策

地区計画
区画道路
吉祥寺グランドデザイン
三鷹駅北口街づくりビジョン

⇒まちづくり推進課
⇒まちづくり推進課・交通企画課
⇒まちづくり推進課
・吉祥寺まちづくり事務所
⇒まちづくり推進課

開発等事業の適用範囲

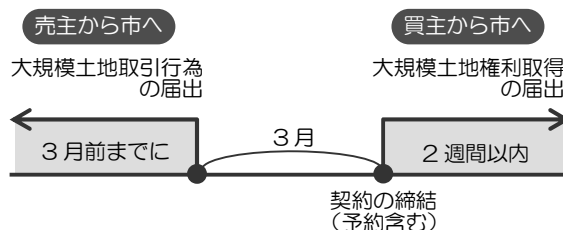
大規模土地取引行為（第 29 条）

大規模土地取引行為の適用範囲

大規模土地取引行為 （第 29 条）	3,000 m ² 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。）
-----------------------	---

大規模土地取引行為を行おうとする者（売主）は、その契約を締結しようとする日の 3 月前までに市長に届出なければなりません。

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



※別途、公有地拡大法、国土法等法令に基づく届出も必要です。

→手続きは P16 手続きフローの A から始めてください。

※土地権利取得後、住民等（住民又は土地所有者等）は、市に対して、大規模土地取引行為に係る土地利用について、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ます。

→土地権利取得後の手続きは P21 をご覧ください。

開発事業（第 33 条・第 40 条）

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、近隣関係住民等への説明や住民等が意見を述べる機会が設けられています。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きが必要となります。

大規模開発事業の適用範囲

大規模開発事業 （第 33 条）	①面積 3,000 m²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 3000 m²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 m²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 m²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
---------------------	--

※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。

※建築基準法第 85 条第 6 項に規定する仮設建築物等は適用外です。

→手続きは P16 手続きフローの B から始めてください。

→基準は P8～15 をご覧ください。

一般開発事業の適用範囲

一般開発事業 (第40条)	(1) 面積 3,000 ㎡未満の区域における開発行為 (2) 面積 500 ㎡以上 3,000 ㎡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。）の建築若しくは設置 (3) 面積 3,000 ㎡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 (4) 面積 3,000 ㎡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舍）の建築 (5) 面積 3,000 ㎡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 ㎡以上 1,000 ㎡未満となる建築物の建築 (6) 面積 300 ㎡以上 3,000 ㎡未満の区域における墓地の設置 (7) 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 ㎡以上 1,000 ㎡未満となる用途の変更 (8) 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(2)に規定する自動車駐車場となるもの (9) 既存の建築物の増築であって、その部分が(3)～(5)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。

※建築基準法第 85 条第 6 項に規定する仮設建築物等は適用外です。

→手続きは P18 手続きフローの C からはじめてください。

→基準は P8～15 をご覧ください。

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）

元々同一の敷地であった隣接する土地等で、2 以上の事業を同時に又は引き続いて行う場合に、これらの事業を 1 の事業とみなす場合があります。また、隣接地においては、事業完了後 3 年以内に新たに事業を行う場合でも、1 の事業とみなす場合がありますので、事前にご相談ください。

お問い合わせはまちづくり推進課まで

特定事業(第 2 条第 1 項第 8 号)

良好な景観まちづくりを進めていくため、工作物等の特定事業について景観協議の手続きが必要となります。

特定事業の適用範囲

特定事業 (第 2 条第 1 項 第 8 号)	① 建築基準法施行令第 138 条第 1 項各号に掲げる工作物（同項第 1 号又は第 4 号に掲げる工作物にあっては、その高さが 10m を超えるものに限る。） ② 建築基準法施行令第 138 条第 2 項各号又は第 4 項各号に掲げる工作物でその高さが 10m を超えるもの ③ 地区まちづくり計画を基に、当該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が必要な行為として武蔵野市長が指定するもの
-------------------------------	---

→手続きは P28～29 をご覧ください。

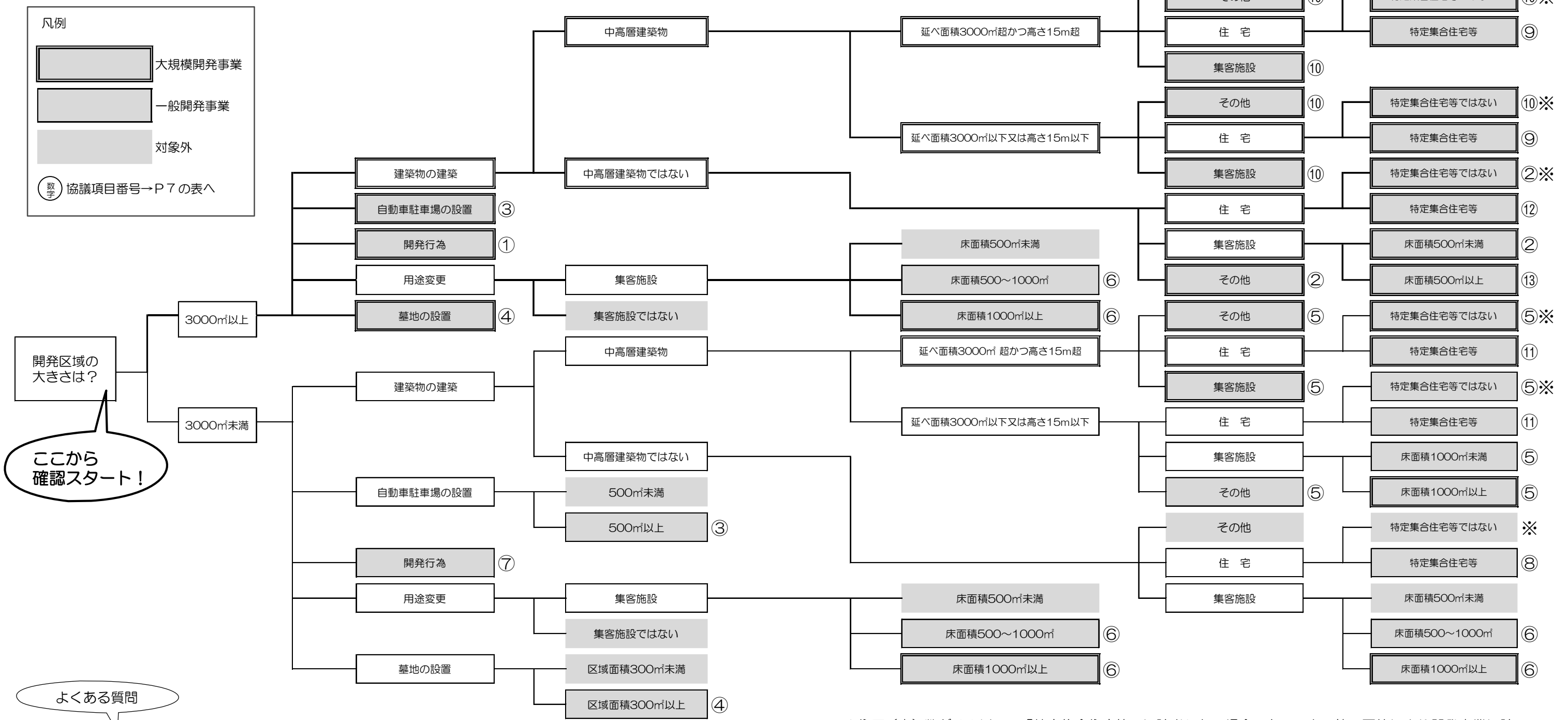
事前調整（第 28 条）

開発事業に該当しない建築物の建築や、工作物を築造（特定事業を含む）する際にも建築確認申請が必要な場合は、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。

→武蔵野市建築計画の事前調整に関する要綱

お問い合わせは建築指導課まで

新築・用途変更・開発行為 協議基準対象確認チャート



※住戸（室）数が14以下で「特定集合住宅等」に該当しない場合であっても、他の要件により開発事業に該当し、かつ共同住宅、長屋、老人ホーム等又は寄宿舍の用途に供する部分を含むときは「特定集合住宅等の基準」も合わせて適用されます。

よくある質問

Q 特定集合住宅等とは何か？
A 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舍です。老人ホーム等にあたるかどうかは、P13のコラムをご確認ください。
Q 集客施設とは何か？
A 飲食店、小売店舗、銀行の店舗、その他の不特定かつ多数の者が利用する用途に供する建築物※です。※については、P59記載のまちづくり条例施行規則第3条の2の3及び別表第1をご確認ください。

増築・増設 協議基準対象確認チャート

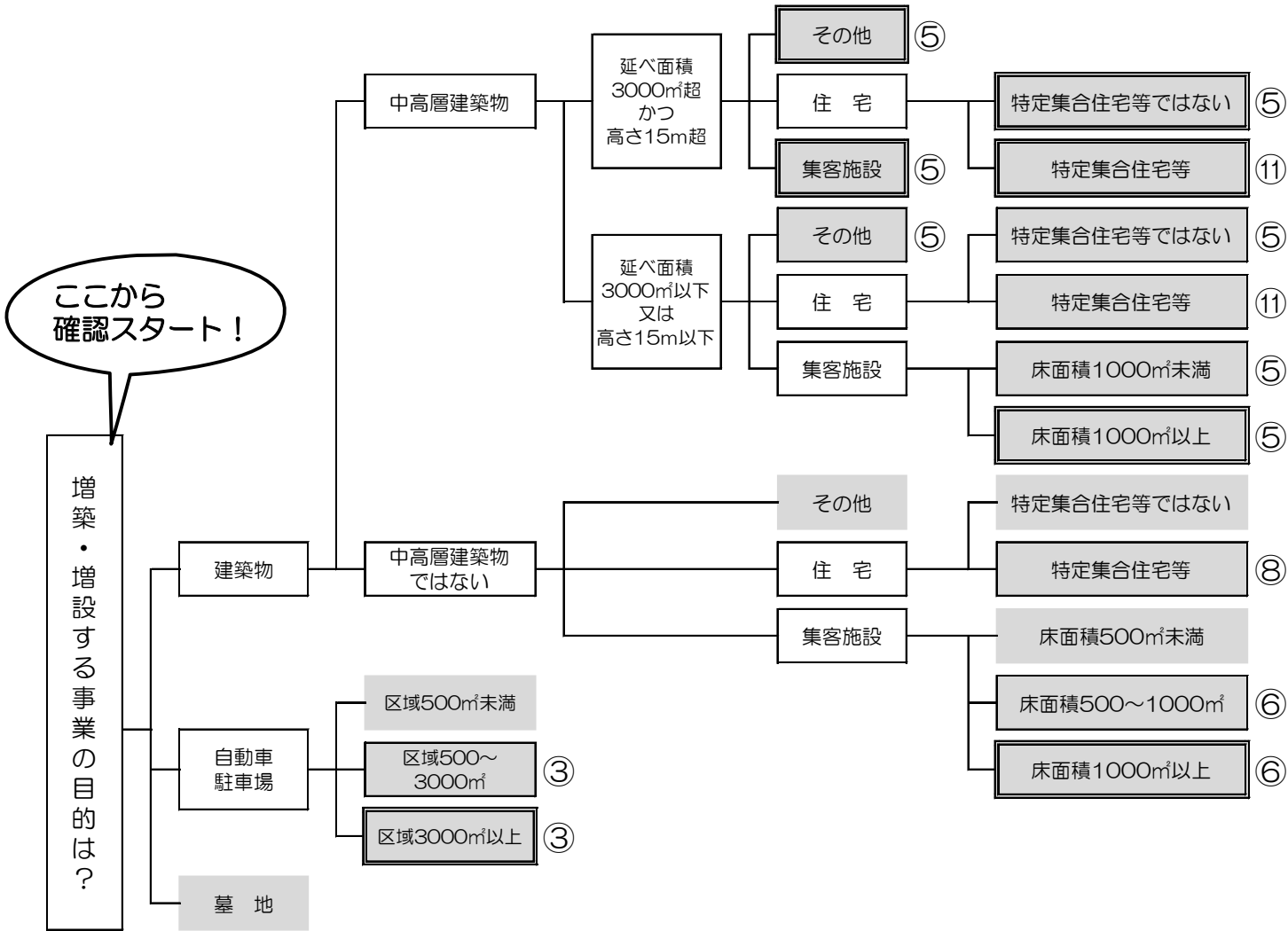
凡例

大規模開発事業

一般開発事業

対象外

⑤ 協議項目番号→P7の表へ



協議事項一覧表

	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫	⑬	
	面積3000㎡以上の土地における開発行為	面積3000㎡以上の土地における建築	面積500㎡以上の土地における自動車駐車場の設置	面積300㎡以上の墓地の設置	又は中高層建築物の建築	延べ面積3000㎡超かつ高さ15m超の建築物	建築物の建築又は用途変更	集客施設でその部分の床面積500㎡以上の	面積3000㎡未満の土地における開発行為	特定集合住宅等の建築	①～⑧の要件が重複する場合			
A	道路	○					○							A
B	公園等		○						○	○		○	○	B
C	歩道状空地 (住宅の場合は戸数54以下に限る)		○	○	○	○		○	○	○	○	○	○	C
D	公共用地等 (住宅で戸数が55以上の場合のみ)							○	○		○	○		D
E	消防施設	○				○	○	○	○	○	○	○	○	E
F	公益的施設 (大規模開発事業の場合のみ)							○	○		○	○		F
G	緑化		○	○	○	○		○	○	○	○	○	○	G
H	水道施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	H
I	下水道施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	I
J	雨水流出抑制施設	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	J
K	自転車駐車場		○			○	○		○	○	○	○	○	K
L	防災の措置		○	○	○	○		○	○	○	○	○	○	L
M	ごみ集積所		○	○	○	○		○	○	○	○	○	○	M
N	環境配慮の措置	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	N
O	公害防止の措置	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	O
P	周辺環境保護の措置	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	P
Q	福祉環境の整備		○	○	○	○		○	○	○	○	○	○	Q
R	景観配慮	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	R
S	犯罪の予防及び安全への配慮		○	○	○	○		○	○	○	○	○	○	S
T	居住水準 (共同住宅、長屋を含む場合のみ)		○			○	○		○	○	○	○	○	T
U	管理 (共同住宅、長屋、老人ホーム等、寄宿舎を含む場合のみ)		○			○	○		○	○	○	○	○	U
V	建物用途の適正化 (共同住宅、長屋、老人ホーム等、寄宿舎を含む場合のみ)		○			○		○	○	○	○	○	○	V
W	旅館業の施設整備の措置		○			○	○			○			○	W
X	自動車駐車場 (墓地)				○									X
Y	周辺環境保護の措置 (墓地)				○									Y
Z	統一的な街並みの維持	○												Z
AA	公園等の基準	○												AA
AB	敷地面積の最低限度	○						○						AB

B：一戸建ての住宅の建築、その他既存の大きさを超えない増築、500㎡以上の自動車駐車場の建築等は除く

C・E・K・M・Q：一戸建ての住宅の建築、その他既存の大きさを超えない増築を除く

D：既存の大きさを超えない増築を除く

P：一時駐車スペースについては、開発行為、一戸建ての住宅の建築、その他既存の大きさを超えない増築、500㎡以上の自動車駐車場の建築等を除く

W：旅館業法の用途に供する部分の建築等を含むとき

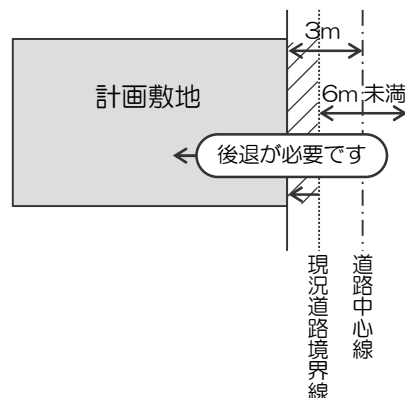
詳細は次項

公共施設等の整備の基準（別表第 1）

A 道路

開発行為（都市計画法第 29 条）を行う場合は、開発区域が接する道路（幅員が 6m 以上の場合を除く。）の中心線から 3m の線を道路の境界線としてください。また、後退部分の整備は開発事業者が行ってください。

協議先⇒まちづくり推進課・道路管理課



B 公園等（開発行為の場合は Z）

開発行為以外の開発事業で開発区域面積が 3,000 m²以上で建築を伴う場合は、開発区域面積の 6%以上の面積の公園等（公園、緑地又は広場）を設置し、市へ帰属してください。

市へ帰属することができない場合は、開発区域面積の 10%以上の一般に開放する自主管理の公園等を設置してください。また、その趣旨を記載した標識を設置するとともに、維持管理等に関する協定書を締結してください。

いずれの場合も、公園等の設置にあたっては以下の点に留意してください。

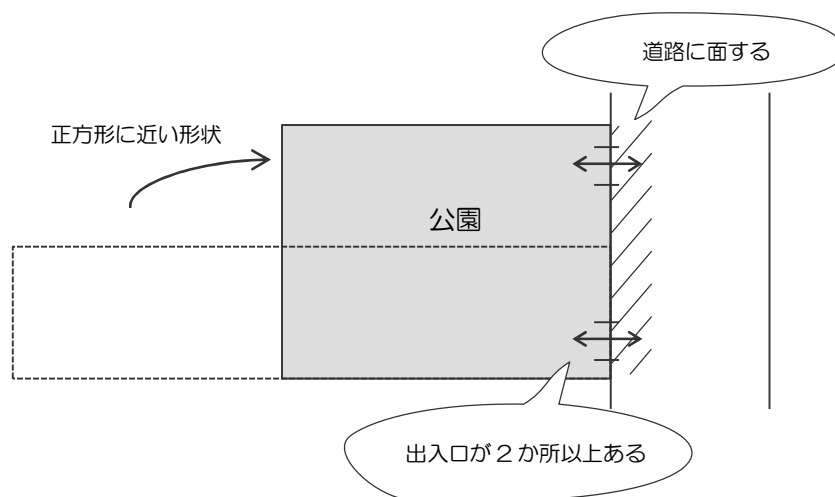
- ア 開発区域が接する道路に面すること。
- イ 形状が四角形で、各辺の長さがおおむね同じであること。
- ウ 出入口を 2 か所以上有すること。

敷地の形状等の理由により、やむを得ず公園を複数箇所に分ける場合には、1 か所当たりの面積を 180 m²以上としてください。

※ 自主管理公園を建築敷地を含むことは妨げません。

注意！開発行為（都市計画法第 29 条）に該当する場合の基準は P 14～15 をご覧ください。

協議先⇒まちづくり推進課・緑のまち推進課



C 歩道状の空地

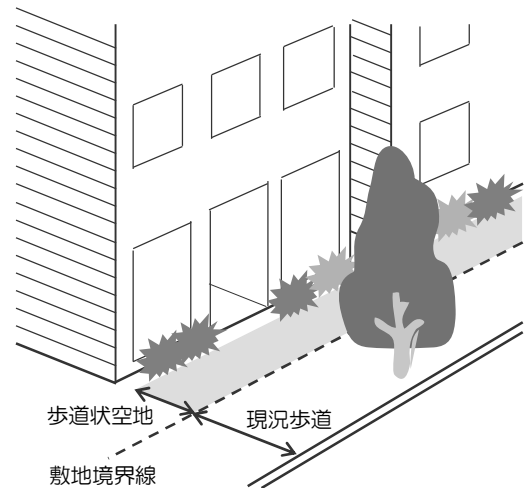
開発事業（下記「D 公共用地等」が適用となる開発事業、開発行為及び一戸建ての住宅の建築を目的とする開発事業等を除く。）を行う場合は、自主管理の歩道状の空地を設置してください。

また、維持管理等に関する協定を締結してください。

協議先⇒まちづくり推進課

※ 歩道状の空地の面積を建築敷地を含むことは妨げません。

よくある質問



Q 歩道状空地の幅は？

A 有効な歩道状空地の幅は場所や路線、建物計画等によって異なると考えております。案件ごとに協議する幅を検討し、市の希望をお示しさせていただいておりますので、あらかじめご相談ください。なお、最大幅は2mとしております。

D 公共用地等

住宅（共同住宅、長屋、老人ホーム等、寄宿舍）の戸（室）数が55 以上となる開発事業を行う場合は、住戸（室）数から 44 を控除した数値に 6 m² を乗じて得た面積以上の公共用地の提供又は 9 m² を乗じて得た面積以上の公開空地を設置してください。

また、その趣旨を記載した標識を設置するとともに、維持管理等に関する協定を締結してください。

なお、公共用地については、市が提供を受ける必要がある場合に限り、位置や形状については協議によります。

協議先⇒まちづくり推進課

公共用地（提供）面積 = （住戸（室）数－44）×6 m² 以上

又は

公開空地面積 = （住戸（室）数－44）×9 m² 以上

※ 公開空地を建築敷地を含むことは妨げません。

よくある質問

Q 公開空地とはどんなもの？

A 開発区域の一部を歩道や広場状に整備し、一般の方に公開する用地です。車路（自転車含む。）とは重なりません。また、原則緑地面積にも加えられません。配置等についてはまちづくり推進課と協議が必要になりますので、あらかじめご相談ください。

Q 公開空地の面積緩和はあるの？

A ありません。高容積率のエリアであっても同じです。武蔵野市のまちづくりの方針とご理解ください。

Q 公園等は歩道状空地や公開空地と兼用できるの？

A 兼用できません。それぞれ必要な面積を設置してください。

E 消防施設

開発行為又は中高層建築物（一戸建ての住宅を除く）、特定集合住宅等若しくは集客施設の建築若しくは増築（既存の大きさを超えない増築を除く）又は集客施設への用途変更による開発事業を行う場合は、防火水槽及び屋外消火栓を設置してください。

協議先⇒防災課・工務課

	開発行為	その他	
防火水槽（40t 級）	開発区域面積 3,000 m ² ごとに 1 基	延べ面積 5,000 m ² ごとに 1 基	
屋外消火栓	開発区域面積 3,000 m ² ごとに 1 基	延べ面積 3,000 m ² ごとに 1 基	※端数は切捨て

例 開発区域面積が 7,000 m²の場合

$7000 \div 3000 = 2.3 \dots \Rightarrow$ 40t の防火水槽 2 基又は 80t の防火水槽 1 基

および屋外消火栓 2 基 が必要です。

小数点以下切捨て

F 公益的施設

大規模開発事業を行う場合において、市が公益的施設の設置に関する協議が必要と判断した場合はこれに応じてください。

協議先⇒子ども育成課・まちづくり推進課 ほか

施設の整備等の基準（別表第 2）

G 緑化

敷地面積の 20%以上（第一種低層住居専用地域・第二種低層住居専用地域では、地上部のみ）の緑地を確保してください。緑地面積算定の基準は、「武蔵野市緑化に関する指導要綱」（P62 参照）の規定に準じます。

また、既存樹木の保全に努めてください。

協議先⇒緑のまち推進課

よくある質問

Q 開発行為（都市計画法第 29 条）の際に協議は不要なの？

A 緑化に関する協議はありませんが、既存樹木の保全等について協議があります。

市民の共通の資産である緑の保護・育成

公園緑地や農地、街路樹、住宅の庭など、緑豊かな街並みは武蔵野市の大きな魅力の一つであり、市民一人ひとりや事業者等との連携により担保されています。開発事業により、更に魅力のある街並みとなるように、緑化計画にあたっては慎重なご検討をお願いいたします。

H 水道施設

水道関係法令、給水条例等に基づき設置してください。

協議先⇒工務課

I 下水道施設

下水道関係法令、下水道条例等に基づき設置してください。

協議先⇒下水道課

J 雨水流出抑制施設

「武蔵野市雨水浸透施設等設置技術指針」（P63～P67 参照）に基づき、雨水浸透施設、雨水貯留施設を設置してください。

協議先⇒下水道課

K 自転車駐車場

「自転車等の適正利用及び放置防止に関する条例」の適用を受けない開発事業を行う場合は、「開発事業に伴う自転車駐車場の設置の基準」（P68 参照）に基づき、自転車駐車場を設置してください。

（開発行為、一戸建ての住宅の建築、既存の大きさを超えない増築、自動車駐車場の設置等を目的とする開発事業を除きます。）

協議先⇒交通企画課

L 防災の措置

高さが 10m 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変更を行う場合、道路、隣地、公園等、歩道状の空地又は公開空地（以下「道路等」という。）に面する 3 階以上の窓ガラスは、網入りガラス、飛散防止フィルムを施された窓ガラスその他の飛散を防止する措置が施された窓ガラスとしてください。

住戸数が 30 戸（室）以上又は延べ面積が 3,000 ㎡以上の特定集合住宅等を建築する場合は、「開発事業に伴う防災の措置の指導に関する要綱」（P69 参照）に基づき、災害時用設備（防災備蓄倉庫及び災害用組立てトイレ）を設置してください、また、災害時の体制整備が円滑に行えるよう、自主防災組織等の設立にご協力ください。

開発行為以外の開発事業を行う場合は、「武蔵野市消火器設置要綱」（P70 参照）に基づき、市が設置及び管理を行う消火器の設置にご協力ください。

消防用自動車の寄り付き、はしご付消防用自動車のはしごの接近、その他消火活動のための必要な措置について、武蔵野消防署長と協議してください。（まちづくり条例施行規則第 25 条）

※ 東京都帰宅困難者対策条例に基づき、帰宅困難者対策を講じてください。

協議先⇒防災課

M ごみ集積所

「ごみ集積所の基準」（P71 参照）により、ごみ集積所を設置してください。

（開発行為、一戸建ての住宅の建築、既存の大きさを超えない増築を目的とする開発事業を除きます。）

よくある質問

協議先⇒ごみ総合対策課

Q 開発行為（都市計画法第 29 条）の際に協議は不要なの？

A 武蔵野市において、一戸建ての住宅からのごみは基本的に個別収集しておりますので、一戸建ての住宅の宅地開発においては開発区域ごとにごみ置場を設ける必要はありません。

N 環境配慮の措置

「武蔵野市環境配慮指針」（P72 参照）に基づき、環境への負荷低減のため、環境配慮の措置を講じてください。

（環境配慮の例）

- ・建築物躯体の断熱化→断熱性の高い材料、気密性の良い建具 等
- ・再生可能エネルギーの利用→太陽光発電、地中熱利用 等
- ・ヒートアイランド対策→壁面・屋上緑化、ドライミスト 等

協議先⇒環境政策課

O 公害の防止の措置

開発事業やそれに伴う既存建物の解体工事に起因する公害（振動、騒音、粉じん等）を防止するため、必要な措置を講じてください。

協議先⇒環境政策課

P 周辺環境の保護の措置

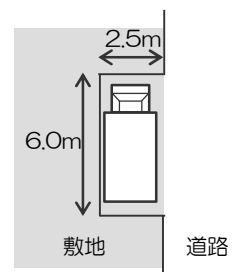
道路上の違法な駐停車を防止する観点から、配送車等が一時的に駐車できるスペースを敷地内に確保し、道路から視認できる位置に配送車等のための一時駐車スペースである旨の表示をしてください。

（開発行為、一戸建ての住宅の建築、既存の大きさを超えない増築、自動車駐車場の設置等を目的とする開発事業を除きます。）

建築基準法及び関係規定に適合する位置に計画してください。

住戸の数に応じて必要な数の宅配ボックスを設置してください。

隣接する居住者のプライバシーを保護するために必要な措置を講じてください。



ピロティ部の場合は高さ3m以上の確保をお願いします。

よくある質問

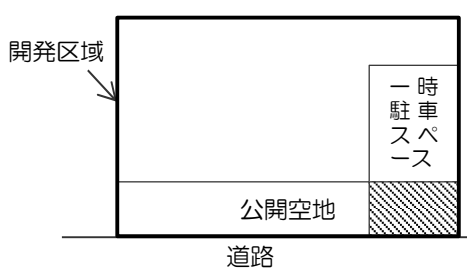
協議先⇒まちづくり推進課

Q まちづくり条例の中で駐車場の附置義務はあるの？

A 墓地の設置を除き、まちづくり条例で居住者や来客向けの駐車場の附置義務はありませんが、宅配等のために一時的に駐車できるスペースを確保する協議があります。東京都駐車場条例の附置義務台数は建築確認申請の中で審査されますので申請先にご相談ください。なお、一時駐車スペースとは原則兼ねられません。

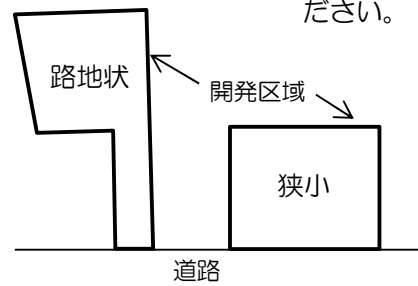
Q 一時駐車スペースの配置はどうしたらいいか？

A よく聞かれるケース1



左記のケースの場合、一時駐車スペースの配置自体に問題はありませんが、車路（斜線の部分）は公開空地の面積に含むことが出来ません。

よく聞かれるケース2



個別にまちづくり推進課へご相談ください。

Q 福祉環境の整備

「福祉環境整備指導要綱」（P73 参照）に基づき、福祉環境の整備をしてください。また、地域福祉活動への参加が可能となるような措置を講じてください。

（開発行為、一戸建ての住宅の建築、既存の大きさを超えない増築を目的とする開発事業を除きます。）

協議先⇒地域支援課

R 景観配慮 ※事前協議（景観検討会議[P21]）を行います。

景観ガイドラインで定める基準（P74～P75 参照）により、景観に配慮してください。

地区まちづくり景観誘導基準により、景観に配慮してください。
（該当する地区の区域内に限る）

協議先⇒まちづくり推進課

S 犯罪の予防及び安全への配慮

防犯カメラの設置その他必要な措置を講じてください。

協議先⇒安全対策課

特定集合住宅等の基準（別表第3）

T 居住水準

老人ホーム、寄宿舍を除く集合住宅等の建築を行う場合、一住戸の床面積は 25 m²以上としてください。
（バルコニー、パイプスペース、メーターボックス等の部分を除く）

協議先⇒住宅対策課

よくある質問

Q ワンルームマンション規制はあるか？

A 武蔵野市では住戸タイプ（ワンルーム）を規制する規定はありません。

Q サービス付き高齢者向け住宅でも居住水準は適用になるか？

A 特定集合住宅等のうち、老人ホーム等又は寄宿舍の建築又は増築を目的とする開発事業については、居住水準の規定は適用しません。計画が老人ホーム又は寄宿舍に該当するかどうかは、建築指導課又は指定確認検査機関にてご相談ください。

特定集合住宅等の定義の中にある「老人ホーム等」とは？

まちづくり条例第2条第1項第18号

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 = 老人ホーム等

まちづくり条例施行規則第3条の3 ←

- (1) 老人福祉法（昭和38年法律第133号）第20条の4に規定する養護老人ホーム
- (2) 老人福祉法第20条の6に規定する軽費老人ホーム
- (3) 老人福祉法第29条第1項に規定する有料老人ホーム
- (4) 介護保険法（平成9年法律第123号）第8条第28項に規定する介護老人保健施設

U 管理

管理人室を設置してください。また、管理者の氏名、連絡先等を掲示してください。
分譲マンションの場合は、管理組合用のポストを設置し、管理方法について報告してください。

協議先⇒住宅対策課

V 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、少なくとも低層階に商業施設、業務施設等を配置してください。

協議先⇒まちづくり推進課

よくある質問

Q 面積規定はあるの？

A 0㎡以上といった面積規定はありません。ただし、低層階というのは必ずしも1階のみを指すわけではありません。

この協議基準を設けた目的としては、商業系エリアの賑わいの維持・創出です。駅周辺になればなるほど、期待される商業業務用途の割合は大きくなります。武蔵野市のまちづくりの方針とご理解いただき、地域の活性化に寄与するようご計画にしてくださいようお願いいたします。

旅館業の用途に供する建築物の基準（別表第3の2）

W 旅館業の用途に供する建築物の施設整備の措置

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してください。

協議先⇒安全対策課

墓地の基準（別表第4）

X 自動車駐車場

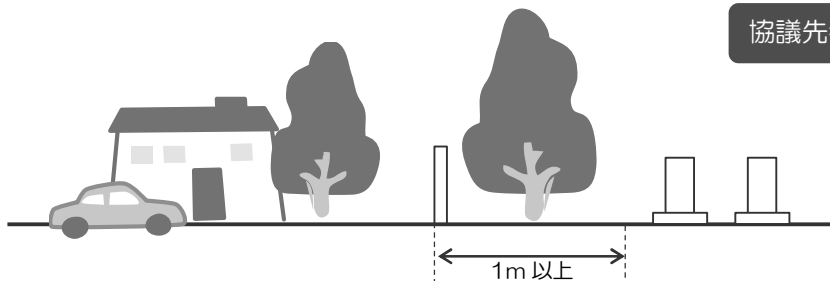
開発区域内に墳墓数の5%以上の自動車駐車場を設けてください。

協議先⇒まちづくり推進課

Y 周辺環境の保護の措置

開発区域の境界線に沿って、周辺住民と協議のうえ、幅1m以上の緩衝緑地を設けてください。

協議先⇒まちづくり推進課・緑のまち推進課



開発行為の許可の基準（第55条の2・第56条・第57条）

Z 統一的な街並みの維持

開発区域面積が3,000㎡以上の開発行為の場合においては、建築協定・緑地協定・景観協定の締結について協議してください。

協議先⇒まちづくり推進課・緑のまち推進課・建築指導課

AA 公園等の基準

開発区域面積が 3,000 m²以上の開発行為は、開発区域面積に対して 6%以上の面積の公園等(公園、緑地又は広場)を設置し、市へ帰属してください。

協議先⇒まちづくり推進課・緑のまち推進課

AB 開発区域内の建築物の敷地面積の最低限度

商業地域、近隣商業地域又は準工業地域内において開発行為を行う場合は、敷地面積を 100 m²以上としてください。

※ 平成 16 年 6 月から本市の住居系の用途地域においては、開発行為にあたらな場合であっても、都市計画により敷地面積の最低限度(100~120 m²)が規定されています。

協議先⇒まちづくり推進課

よくある質問

Q 協議基準に則らないといけないの？

A まちづくり条例そのものは建築基準関係規定にはなってありませんが、昭和 46 年にまちづくり条例の前身である「宅地開発等に関する指導要綱」が制定されてから、長年市民に親しまれた制度です。武蔵野市のまちづくりの方針であるご理解ください。なお、計画によっては協議基準と同等の基準が他の建築基準関係規定にあたる条例で課されている場合があります。

まちづくりに関する協力(第 66 条~第 67 条)

・ 地区まちづくり計画

地区内で開発等事業を行う場合は、地区まちづくり計画の内容に沿った計画としてください。

協議先⇒まちづくり推進課

・ 景観まちづくり協定

景観まちづくり協定の区域の近傍で開発等事業が行われるときは、市から当該景観まちづくり協定に関する情報提供を行います。

協議先⇒まちづくり推進課

・ 既存の建物等の改修等

建築物や工作物などの外構を変更することとなる修繕や模様替え、色彩の変更を伴う改修等を行う時は、景観ガイドラインで定める基準(P74~P75 参照)により、景観に配慮してください。

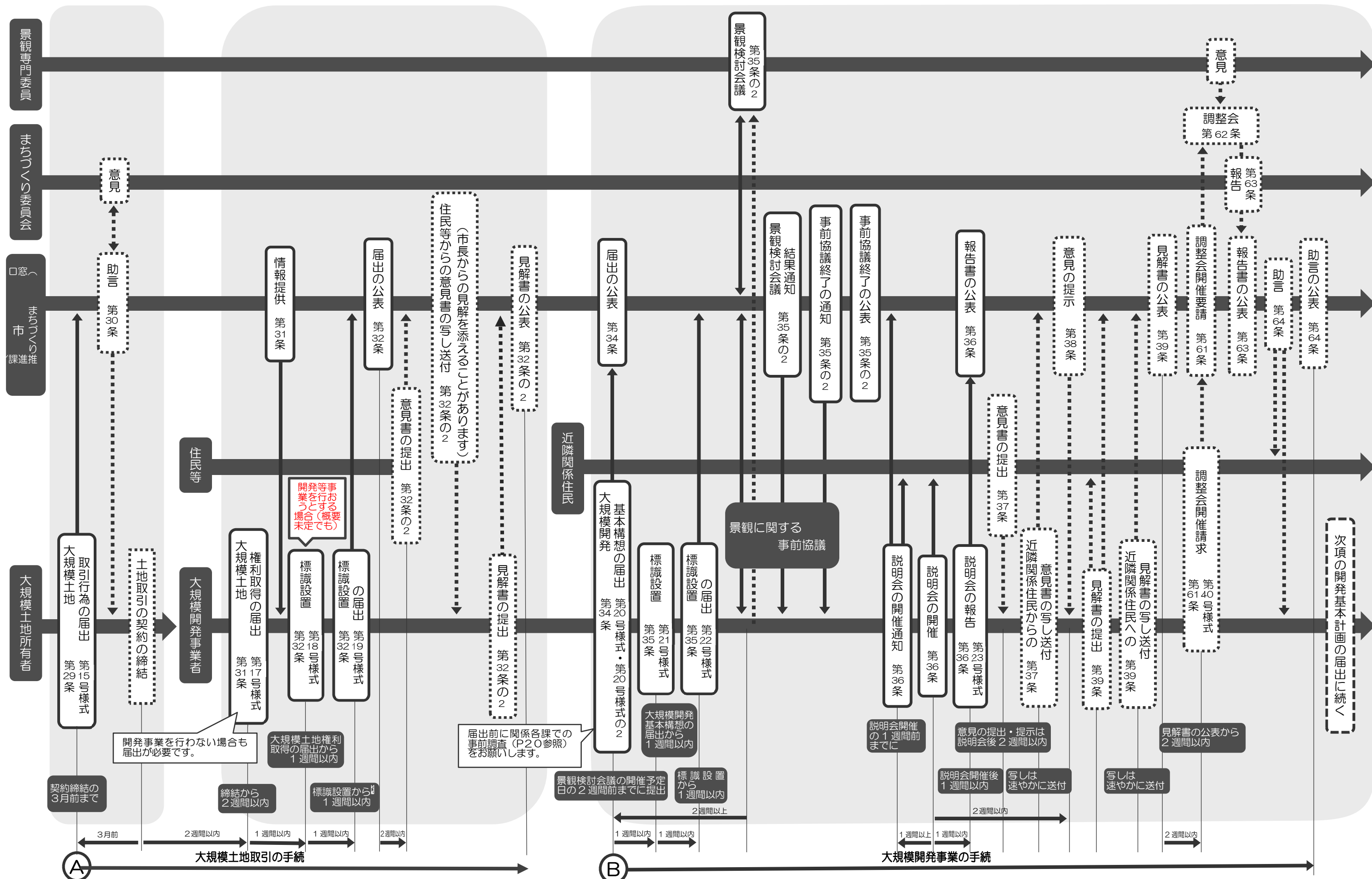
協議先⇒まちづくり推進課

・ 道路の整備(狭あい道路)

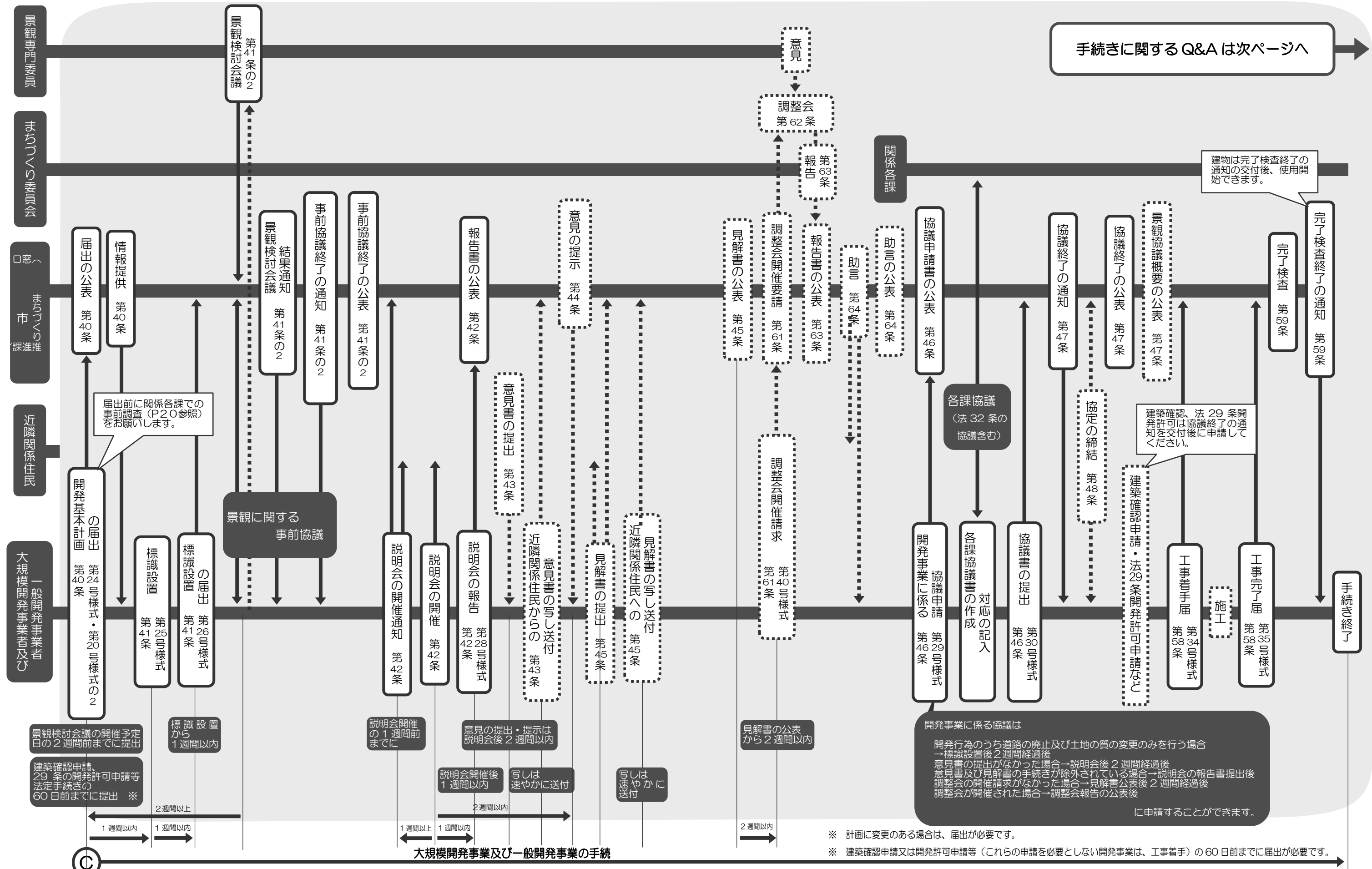
開発区域に接する道路が建築基準法第 42 条第 1 項第 5 号又は同条第 2 項に規定する道路であり、後退を要する場合、または東京都建築安全条例第 2 条の規定に満たない隅切り用地がある場合は、その整備についてまちづくり条例の届出の前に協議してください。

協議先⇒道路管理課・建築指導課

大規模土地取引行為・大規模開発事業の受付フロー



大規模開発事業及び一般開発事業の手続フロー



Q 手続フローの中で届出前に推奨している「事前調査」とは何か？

A 手続きをスムーズに進めるために、届出をする前に各課との協議をある程度進めておくことを推奨しています。計画がある程度具体的になりましたら、まちづくり推進課窓口において事前調査に関する記録をまとめる「武蔵野市まちづくり条例に係る各課事前調査用シート」をお渡ししておりますので、ご記入の上届け出の際に添付してください。

Q 開発行為の場合、どのタイミングで手続きを開始できるの？

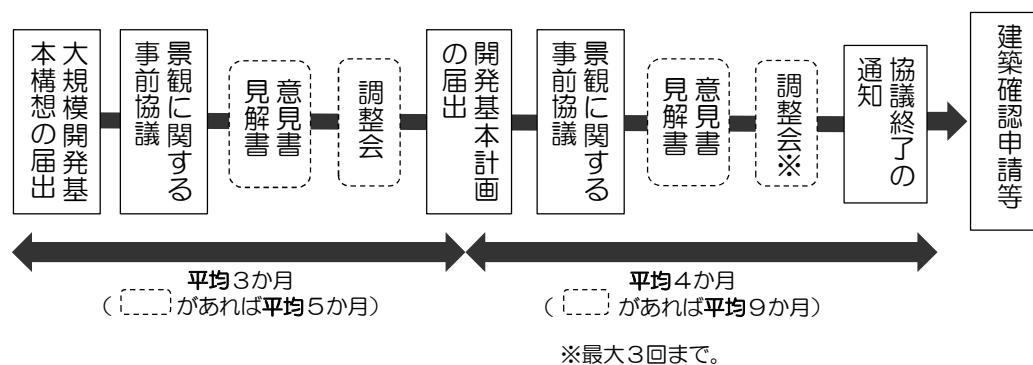
A 都市計画法第29条の開発行為に該当する場合、東京都の開発許可の手続も必要になります。タイミングとしては東京都への事前相談カードの提出後、まちづくり条例の手続きを開始することが出来るようになります。東京都の許可基準と武蔵野市の協議事項どちらも網羅する必要があるため、並行して進めていただく必要があります。

Q 生産緑地で開発行為を行いたい、可能か？

A 生産緑地で開発行為を行う場合、生産緑地法上の行為の制限が解除されている必要があります。行為の制限を解除するために必要な要件や手続きは産業振興課、まちづくり条例の手続の内容やタイミングはまちづくり推進課へご相談ください。

Q 手続きに要する期間は？

A 平均的な手続き期間は下記のとおりですが、景観に関する事前協議や近隣関係住民への対応次第で必要な期間が大幅に変わります。特に調整会が開催されると一回につき平均2か月程度期間を要します（原則調整会は大規模開発基本構想では1回、一般開発基本計画では3回まで開催することができます。）。武蔵野市のホームページで案件ごとの手続きの進捗状況を確認することができる台帳を公表しておりますので、ご計画と似た規模や同じエリアでの案件にどの程度手続きに期間を要しているのかご参考にしてください。



Q 手続き中や協議終了後に計画の変更をしたい場合はどうすればいいのか？

A 協議事項に係る部分や近隣住民へ影響がある部分について変更する場合には、軽微な内容であってもまちづくり推進課までご相談いただいた上で、関係課と協議を行い、変更届を提出していただきます。変更の内容や、手続き上どの時点での変更かにもよりますが、変更が認められなかったり、近隣住民への再説明を必要とする場合があります。

なお、武蔵野市まちづくり条例は、良好なまち並みを保全、形成するための市との協議、近隣住民との紛争予防を目的としたものです。条例の趣旨を鑑み、市との協議でお約束したこと、近隣住民へ説明したもののについて簡単に変更するものではないという認識で手続きをしてください。

※変更内容によっては、初めから手続きをやり直すことになる場合があります。

大規模土地権利取得の届出（第31条～第32条）

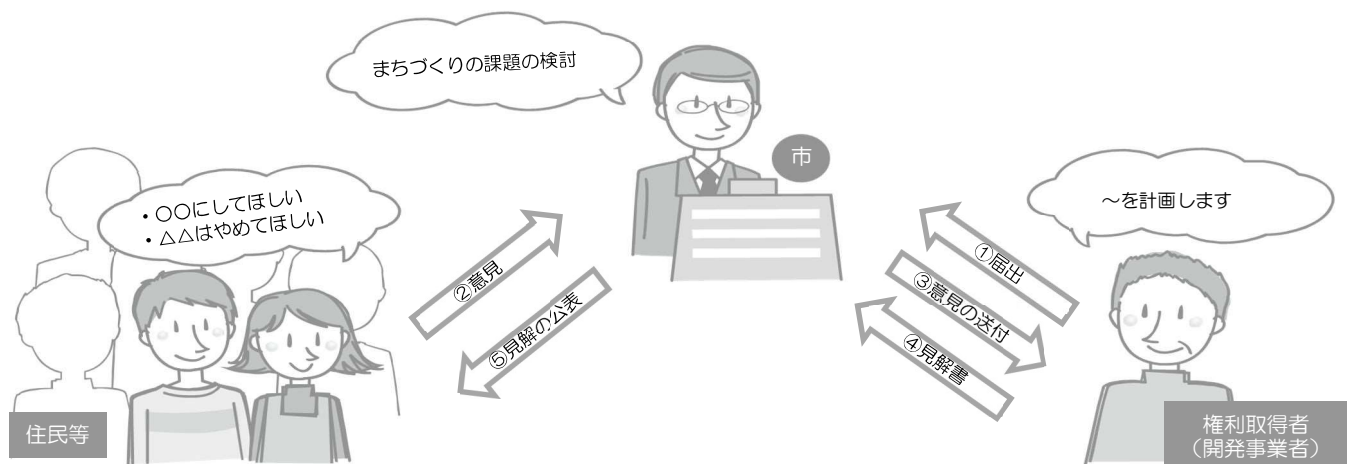
面積 3,000 m²以上の一団の土地の売買契約が締結されてから 2 週間以内に、大規模土地取引行為に係る権利取得届出書を新たな権利取得者は市に提出しなければなりません。また、届出から 1 週間以内に当該大規模土地取引行為に係る土地に標識を設置し、設置から 1 週間以内に土地取引に係る標識設置届出書を提出しなければなりません。その後、市長は提出された標識設置届出書を公表し、権利取得届出書及び標識設置届出書を縦覧します。

※別途、公有地拡大法、国土法等法令に基づく届出も必要です。

大規模土地の土地利用に対する意見書（第32条の2）

土地取引に係る標識設置届出書の公表から 2 週間後までの間は、住民等（住民又は土地所有者等）が市に対して、当該大規模土地取引行為に係る土地利用について、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期間となっています。

市は、いただいた意見をまちづくり計画に活かすよう検討するとともに、土地の権利取得者に意見書の写し及び必要に応じて市長の見解を記載した書面を送付しますので、権利取得者は意見書及び市長の見解の内容を踏まえ、開発事業が周辺の環境に与える影響について配慮するとともに、良好な環境を確保できるよう計画を行ってください。



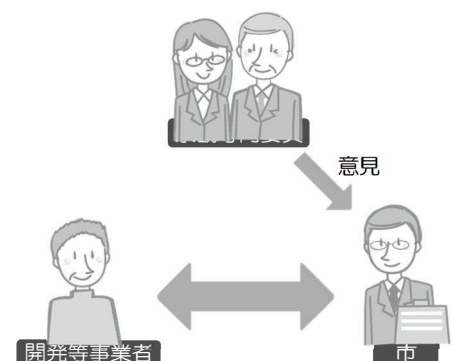
※まちづくり計画

長期計画、都市計画マスタープラン、産業振興計画、地域防災計画、緑の基本計画、環境基本計画、下水道総合計画、バリアフリー基本構想、市民交通計画、住宅マスタープラン など

※大規模土地取引行為に係る土地利用に関する意見書が、市から新たな権利取得者へ送付されるまでの間は、大規模開発事業（一般開発事業）の手続きは開始できません。

景観検討会議（第35条の2・第41条の2）

- 目的** 景観に関する事項について、専門家（景観専門委員）の意見を聴くことです。
- 景観専門委員** 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。
- 開催の形式** 月 1 回の定例開催で、市長が招集し、景観専門委員の出席により公開で開催します。必要と認めるときは、事業者等の出席を求め、説明や意見を聴くことがあります。



※景観検討会議の開催予定日の 2 週間前までに大規模開発基本構想・開発基本計画の届出を行わなければいけません。

近隣関係住民への説明1（第36条・第42条）

大規模開発事業の場合は、説明会を開催してください。

一般開発事業では、一戸建ての住宅、自動車駐車場、開発行為の計画を除き、説明会を開催してください。戸建住宅、自動車駐車場、開発行為の計画の場合は、説明会か個別の意見に対する説明（説明会の開催通知に準じる資料を投函し、説明を求められた場合にのみ応じる）のどちらかを選択することができますが、近隣関係住民からの要望があった場合には説明会の開催をお願いします。

＜説明会の場合＞

2回以上説明会を開催（平日（夜間）と休日（土日祝のいずれか）に1回ずつ以上）してください。

＜個別の意見に対する説明の場合＞

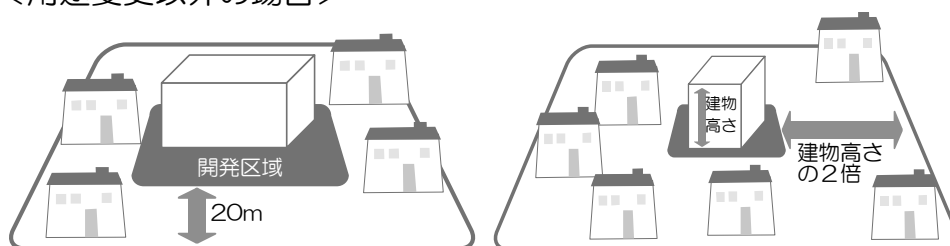
資料の投函後、予定した期間内に近隣関係住民から説明を求められた際に対応してください。

	説明会	説明会 or 個別の意見に対する説明
大規模開発事業	全て	
一般開発事業	右記以外	一戸建ての住宅・自動車駐車場・開発行為

○説明対象者の範囲

近隣関係住民（規定する水平距離の範囲内の居住者、事業を営む者、土地・建物の所有者）に説明を行なってください。規定する範囲は以下の通りです。

＜用途変更以外の場合＞



高さの2倍又は20mのうち長い方が近隣関係住民の範囲となります。

＜用途変更の場合＞

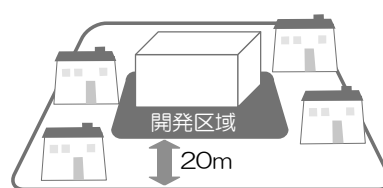
・大規模開発事業の場合

高さ又は20mのうち長い方が近隣関係住民の範囲となります。



・一般開発事業の場合

20mが近隣関係住民の範囲となります。



※近隣関係住民のうち、集合住宅等で建物所有者や管理者から、開催通知等の投函を断られた場合には、その指示に従い、報告書にその旨を記載してください。

ただし、原則は入居者全員に周知が必要です。建物所有者や管理者に市の条例で周知の義務があることを説明し、建物所有者や管理者から入居者に開催通知を配布していただくか、掲示板等への掲示をしていただくようお願いしてください。

※近隣関係住民のうち、市立公園でかつ土地の所有者が市の場合には、説明会の開催通知等の資料の配布は省略することができます。

※説明会終了後（個別の意見に対する説明の場合は、その期間の最終日から）2週間は、近隣関係住民や市からの意見書の提出期間です。その間は、次の手続に進むことができません。

近隣関係住民への説明 2 (第 36 条・第 42 条)

○開催通知

説明会の開催日の 1 週間前までに近隣関係住民と市に開催通知を送付してください。(個別の意見に対する説明を行おうとする場合は、開催通知に準じる資料の配布後、1 週間の意見を受ける期間を設けてください。)送付は投函又は郵送により行ってください。

開催通知には、事業名称、事業位置、事業者の氏名・住所(法人の場合には法人名、代表者氏名、事務所の所在地)、担当者の氏名・電話番号、説明会の開催日時(個別訪問の場合は訪問期間)・開催場所、意見書の提出方法、提出期間、提出先を明記し、案内図、配置図、各階平面図、立面図(4 面以上)、断面図(2 面以上)、屋根伏図、周辺状況を示す図、土地利用計画図(建築を行わない場合)、日影図、緑化計画図、給排水計画図、公共施設の管理者図(建築を行わない場合)、排水施設計画図(建築を行わない場合)、公共施設構造図(建築を行わない場合)、屋外広告物図、日付を入れたまちづくり条例の手続フロー(近隣関係住民への手続きの周知)、その他指定した書類を添付してください。

※添付書類は手続きの種類によって異なります。必要書類については P26~P27 をご確認ください。

開催通知の記載例

事業名称	(仮称) ○○新築工事	個別の意見に対する説明の場合 ○月○日(○)から○日(○) までと記載
事業位置	武蔵野市○○1-2-3	
事業者氏名	○○○○会社 代表取締役○○○○	・個別の意見に対する説明の場合はその旨を記載 ・ご意見がある場合には○月○日(○)までに○○へ連絡できる旨を記載
事業者住所	東京都○○市○○1-1-1	
担当者氏名	○○○○会社 ○○・○○	
担当者電話番号 (連絡先)	0422-○○-○○○○	
説明会開催日時	4 月 1 日(水) 午後 6 時 4 月 5 日(日) 午前 10 時	
説明会開催場所	○○○○ホール	
本説明会は主に建物計画に関することです。工事については、現時点では詳細が未定の為説明の対象外です。 説明会后、ご不明な点につきましては、ご連絡ください。 なお、特にご意見がある方につきましては、武蔵野市まちづくり条例に基づき、事業者に対して意見書を提出することができます。意見書を送付していただく場合には、書面又はメールでの提出としてください。書面の場合は確実性を期すため、簡易書留等をご利用くださるようお願いいたします。 なお、説明された内容でご了解いただいた場合には、改めて意見書を提出する必要はございません。		
意見書の提出期間	4 月 19 日(日) まで(当日消印有効)	初日不算入
意見書の提出先	東京都○○市○○町 1-1-1 ○○株式会社○○課○○宛 TEL○○-○○○○-○○○○ MAIL○○○○○○@○○○○○○.jp	

よくある質問

Q 遠方に住んでいる近隣関係住民への対応は？

A 説明会を開催する場合、登記事項証明書等で確認した住所へ説明会の開催通知等を郵送してください。

○報告書

説明会終了後 1 週間以内に、配布資料、近隣範囲図、出席者の名簿、議事録その他指定した書類を添えて、所定の書式で提出してください。

個別の意見に対する説明の場合は、終了後 1 週間以内に配布資料、近隣範囲図、その他指定した書類を添えて、所定の書式で提出してください。

意見書・見解書（第37条～第39条・第43条～第45条）

説明会や個別の意見に対する説明の最終日から2週間の間は、近隣関係住民や市から事業者に対して意見書を提出することができる期間となっています。近隣関係住民や市から意見書が提出された場合には、開発事業者は意見書の提出者に対し書面にて見解書を提出しなければなりません。

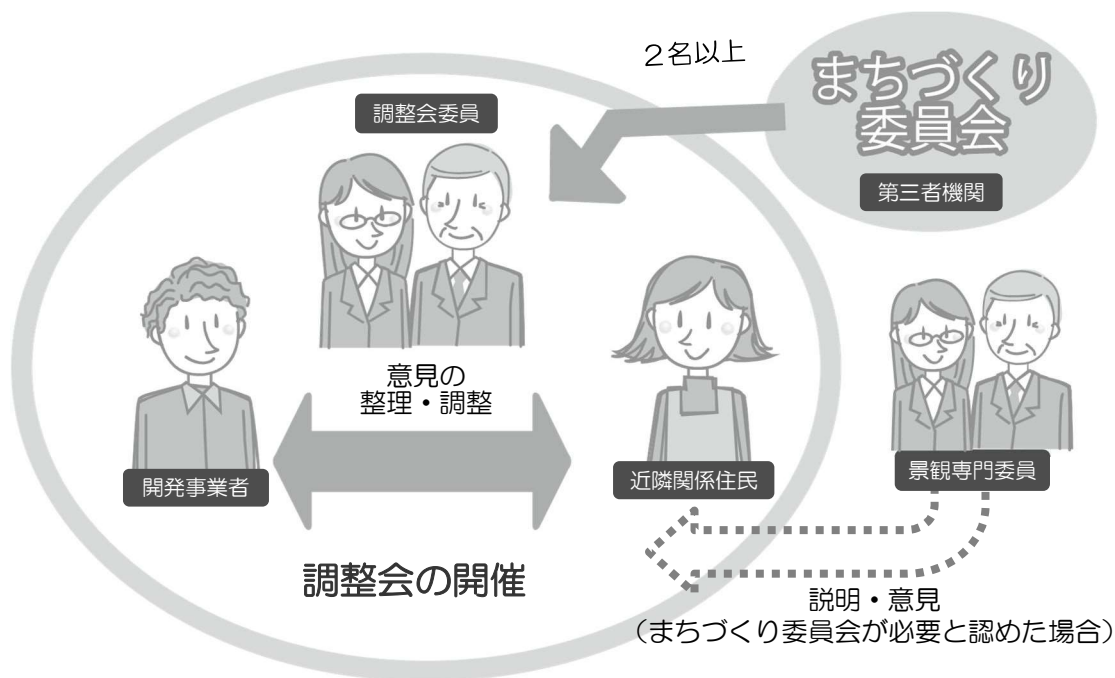
近隣関係住民から意見書が提出された場合及び見解書を提出した場合には、市に対しその写しを速やかに提出してください。

※見解書には提出書式や提出期間の定めはありませんが、意見書が提出された場合には見解書を提出しなければ、次の手続に進むことができません。

※見解書には、見解書の公表後2週間は調整会の開催請求期間である旨を明記してください。なお、その間は次の手続に進むことができません。

調整会（第61条～第65条）

目的	近隣関係住民と開発事業者の意見の整理や調整を行うことです。
請求できる者	近隣関係住民、開発事業者が市長に請求することができます。
請求期間	意見書に対する見解書が公表された日から2週間以内です。
開催の形式	まちづくり委員会の、学識経験を有する委員2名以上が、近隣関係住民、開発事業者の出席を求めて、公開で開催します。



※調整会開催中は次の手続に進むことはできません。

縦覧図書（第49条の2）

開発等事業に係る書類のうち市が縦覧に供するものについては、個人情報塗りをした縦覧用図書を作成し、市に提出してください。縦覧図書は、市の窓口で誰でも縦覧することができます。縦覧期間は、事業の手続きが終了してから1年間となります。

適用除外（第50条）

〇戸建住宅の場合

開発事業に該当する戸建住宅のうち、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開発業者自身が居住するための住宅を建築し、又は増築する場合（敷地が他の用途地域とまたがる場合であって、高さが10mを超える建築物を建築する場合を除く。）には、開発基本計画における意見書、見解書の手続が除外されます。調整会の開催請求も行うことはできません。

〇30戸（室）未満の特定集合住宅等の場合

特定集合住宅等のうち、住宅戸数が30戸未満の共同住宅及び長屋、若しくは室数が30室未満の老人ホーム及び寄宿舍を建築し、又は増築する場合には、意見書、見解書の手続が除外されます。調整会の開催請求も行うことはできません。

〇道路の廃止、土地の質の変更のみを行う場合

開発行為のうち、道路の廃止又は土地の質の変更のみを行なう場合には、景観に関する事前協議、説明会（個別の意見に対する説明）、意見書、見解書の手続が除外されます。調整会の開催請求も行うことはできません。

※ただし適用除外となるのは、上記の条件のみで開発事業に該当する場合です。

例 特定集合住宅等（15～29戸）で中高層建築物ではない→適用除外

特定集合住宅等（15～29戸）かつ中高層建築物→適用除外となりません。

工事の着手の制限（第75条）

開発事業者や工事請負者等は、開発事業に係る協議終了の通知を受けた後でなければ、工事に着手してはいけません。

違反者への対応（第76条～第81条）

違反者への勧告、是正命令、公表、罰則について次のとおり定めています。

〇勧告

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。

〇是正命令

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。

〇公表

勧告、是正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。

〇罰則

是正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。

開発事業の必要書類一覧

※ 別途、必要に応じて「委任状」（書式自由）をお忘れなく。

		大規模土地取引の手続			大規模開発事業の手続							
		大規模土地取引行為の届出	大規模土地権利取得の届出	標識設置の届出	大規模開発基本構想の届出			標識設置の届出	説明会の開催通知		説明会の報告書	
提出書類	規則	14条	16条	17条	19条			20条	21条			21条
	様式	15号	17号	19号	20号			22号	-			23号
	事業の種類	-	-	-	建	開	他	-	建	開	他	-
	位置図	○										
	案内図	○	○		○	○	○		○	○	○	
	公図の写し	○										
	登記事項証明書	○										
	写真	○	○	○	○	○	○	○				
	区域を示す図		○									
	配置図				○				○			
	平面図				○				○			
	立面図（4面以上）				○				○			
	断面図（2面以上） ※1											
	屋根伏図 ※1				○				○			
	イメージパース等				○		○		○		○	
	景観配慮状況説明書				○	○	○					
	土地利用計画(しゅん工)図					○	○			○	○	
	土地利用現況図											
	床面積求積図											
	敷地面積求積図											
	日影図 ※1				○				○			
	緑化計画(しゅん工)図				○		○		○		○	
	給排水計画(しゅん工)図				○		○		○		○	
	公共施設の管理者図 ※2											
	排水施設計画図					○				○		
	公共施設構造図											
	環境配慮確認書類				○	○	○					
	屋外広告物図				○	○	○		○	○	○	
	配布資料											○
	出席者名簿											○
	説明範囲(2H)の図											○
	議事録											○
	手続きフロー								○	○	○	
	各課協議書											
	工事工程表											
	理由書											
部数	大規模開発事業											
	開発行為	1	1+縦覧1	1+縦覧1	24+縦覧1		1	1		1+縦覧1		
	建築				24+縦覧1		1	1		1+縦覧1		
	駐車場				24+縦覧1		1	1		1+縦覧1		
	墓地				24+縦覧1		1	1		1+縦覧1		
	延べ面積3,000㎡以上高さ15m以上の建築				24+縦覧1		1	1		1+縦覧1		
	集客施設				24+縦覧1		1	1		1+縦覧1		
	一般開発事業											
	開発行為	-	-	-	-		-	-		-		
	中高層建築物	-	-	-	-		-	-		-		
	特定集合住宅等	-	-	-	-		-	-		-		
	集客施設	-	-	-	-		-	-		-		
駐車場	-	-	-	-		-	-		-			
墓地	-	-	-	-		-	-		-			

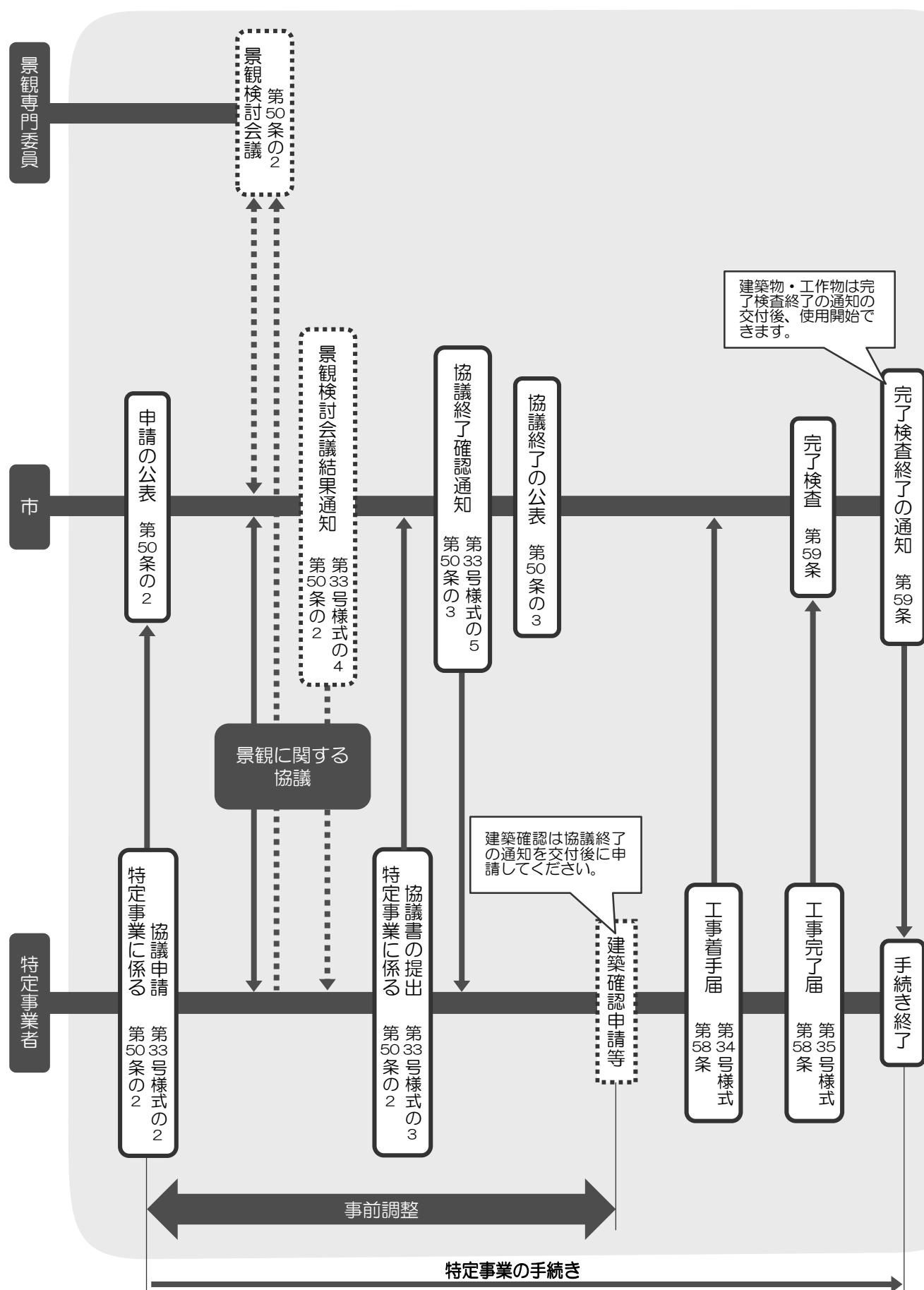
縦覧…公衆の縦覧に供するためのもので、個人情報やプライバシーに関する部分は黒塗りとして下さい。 ※1…用途変更の場合は不要

事業の種別の表記について：「建」…建築、増築、用途変更(一部書類を除く) 「開」…開発行為 「他」…駐車場、墓地等

		大規模開発事業及び一般開発事業の手続						工事の手続		
		開発基本計画の届出	標識設置の届出	説明会の開催通知	説明会の報告書	協議申請	協議書	工事着手届	工事完了届	中間検査
提出書類	規則	22条	23条	24条	24条	25条	25条	33条	33条	34条の2
	様式	24号	26号	-	28号	29号	30号	34号	35号	39号の2
	事業の種類	建	開	他	-	建	開	他	-	建
	位置図									
	案内図	○	○	○		○	○	○	○	○
	公図の写し									
	登記事項証明書									
	写真	○	○	○	○				○	○
	区域を示す図									
	配置図	○			○			○		○
	平面図	○			○			○		○
	立面図（4面以上）	○			○			○		○
	断面図（2面以上） ※1	○			○			○		○
	屋根伏図 ※1	○			○			○		
	イメージパース等	○		○	○		○			
	景観配慮状況説明書	○	○	○		○	○	○	○	○
	土地利用計画(しゅん工)図		○	○			○	○		○
	土地利用現況図						○	○		
	床面積求積図						○		○	
	敷地面積求積図						○	○	○	○
	日影図 ※1	○			○			○		
	緑化計画(しゅん工)図	○		○	○		○	○	○	○
	給排水計画(しゅん工)図	○		○	○		○	○	○	○
	公共施設の管理者図 ※2						○			○
	排水施設計画図		○		○		○			
	公共施設構造図						○			
	環境配慮確認書類	○	○	○		○	○	○	○	○
	屋外広告物図	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	配布資料					○				
	出席者名簿					○				
	説明範囲(2H)の図					○				
	議事録					○				
	手続きフロー				○	○	○			
	各課協議書							○	○	○
	工事工程表							○		
	理由書									○
部数	大規模開発事業									
	開発行為	12+縦覧1	1	1	1+縦覧1	9+縦覧1	2+縦覧1	1	3	3
	建築	17+縦覧1	1	1	1+縦覧1	14+縦覧1	2+縦覧1	1	3	3
	駐車場	13+縦覧1	1	1	1+縦覧1	9+縦覧1	2+縦覧1	1	3	3
	墓地	13+縦覧1	1	1	1+縦覧1	9+縦覧1	2+縦覧1	1	3	3
	延べ面積3,000㎡以上高さ15m以上の建築	17+縦覧1	1	1	1+縦覧1	14+縦覧1	2+縦覧1	1	3	3
	集客施設	17+縦覧1	1	1	1+縦覧1	14+縦覧1	2+縦覧1	1	3	3
	一般開発事業									
	開発行為	12+縦覧1	1	1	1+縦覧1	9+縦覧1	2+縦覧1	1	3	3
	中高層建築物	17+縦覧1※3	1	1	1+縦覧1	14+縦覧1※4	2+縦覧1	1	3	3
	特定集合住宅等	17+縦覧1	1	1	1+縦覧1	14+縦覧1	2+縦覧1	1	3	3
	集客施設	17+縦覧1	1	1	1+縦覧1	14+縦覧1	2+縦覧1	1	3	3
	駐車場	13+縦覧1	1	1	1+縦覧1	9+縦覧1	2+縦覧1	1	3	3
	墓地	13+縦覧1	1	1	1+縦覧1	9+縦覧1	2+縦覧1	1	3	3

※2…工事の手続きの際は開発登録簿に登録する事項を記載した図書 ※3…一戸建ての住宅は 12+1 部 ※4…一戸建ての住宅は 9+1 部

特定事業の手続きフロー



※ 建築確認申請等の15日前までに申請が必要です。

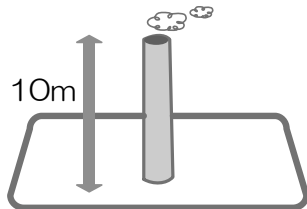
※ 建築確認申請を行う場合は、特定事業の手続きの他に事前調整が必要です。(条例第28条)

特定事業の協議（第50条の2）

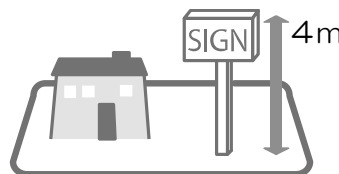
工作物を築造する場合や、景観配慮が必要な建築をする際には、特定事業に係る協議申請書を市に提出し、景観に関する協議が必要です。

○特定事業のうち一定規模以上の工作物の例

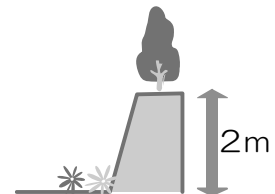
高さが10mを超える煙突



高さが4mを超える広告塔



高さが2mを超える擁壁



※ここに書かれているものは一例です。（対象となるかどうかはP3へ）

○協議基準

景観ガイドラインで定める基準（P74～P75 参照）により、景観に配慮してください。

地区まちづくり景観誘導基準により、景観に配慮してください。

（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）

景観検討会議（第50条の2）

市長が必要と認めるときは、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を開催し、事業者の出席を求めることがあります。（詳細はP21へ）

工事の着手の制限（第75条の2）

特定事業者や工事請負業者等は、特定事業に係る協議の終了の通知等を受けた後でなければ、工事に着手してはいけません。

※罰則等についてはP25をご確認ください。

必要書類一覧

		協議申請	協議書	工事着手届	工事完了届	中間検査
提出書類	規則	28条	28条	33条	33条	34条の2
	様式	33号の2	33号の3	34号	35号	39号の2
	案内図	○	○	○	○	○
	写真				○	
	配置図	○	○		○	○
	平面図・横断面図	○	○		○	○
	立面図・側面図（4面以上）	○	○		○	○
	断面図・縦断面図（2面以上）	○	○		○	○
	イメージパース等	○	○			
	屋根伏図	○	○		○	
	景観配慮状況説明書	○	○		○	
	屋外広告物図	○	○		○	
	工事工程表			○		
	理由書					○
部数		4+縦覧1	2+縦覧1	1	3	3

※部数は目安です。
必要書類の内容及び部数は事業内容により異なりますので、まちづくり推進課までお問い合わせください。

武蔵野市

お問合せ内容	関連法・条例・要綱等		部	課	係	所在	電話番号
手続き全般・歩道状の空地・公共用地等・公益的施設・周辺環境保護の措置・テレビ電波障害・景観配慮・建物用途の適正化・敷地面積の最低限度・近隣対応・用途地域・計画道路	都市計画法 武蔵野市まちづくり条例 武蔵野市景観ガイドライン		都市整備部	まちづくり推進課	まちづくり条例担当	東棟 4 階	0422－60－1873
居住水準・管理	まちづくり条例		都市整備部	住宅対策課		東棟 4 階	0422－60－1976
建設資材のリサイクル	建設工事に係る道路の再資の再資源化等に関する法律				監察係		0422－60－1875
まちづくり条例 28 条の事前調整 建築基準法上の道路	武蔵野市建築計画の事前調整に関する要綱 建築基準法 武蔵野市中高層建築物の建築に係る紛争の調整に関する条例		都市整備部	建築指導課	審査係	東棟 4 階	0422－60－1876
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 開発事業に伴う自転車駐車所の設置の基準		都市整備部	交通企画課	自転車対策係	南棟 4 階	0422－60－1860
路外駐車場	駐車場法				地域交通係		0422－60－1859
道路掘削・L 形整備・開発道路の管理	武蔵野市道路技術基準						0422－60－1857
狭あい道路拡幅整備	武蔵野市狭あい道路拡幅整備要綱		都市整備部	道路管理課	管理係	南棟 4 階	0422－60－1855
道路の区域及び境界・開発道路の帰属	市道路線の認定等及び道路の区域変更等に関する取扱規程 武蔵野市道路敷地の寄附の受領に関する取扱要領				台帳係		0422－60－1858
下水道施設・雨水流出抑制施設	武蔵野市雨水の地下への浸透及び有効利用の推進に関する条例 武蔵野市雨水浸透施設等設置技術指針		環境部	下水道課	施設管理係	西棟 2 階	0422－60－1867
緑化計画・公園の整備	武蔵野市緑化に関する指導要綱、まちづくり条例		環境部	緑のまち推進課	緑化係 公園係	西棟 2 階	0422－60－1863 0422－60－1864
商業施設	大規模小売店舗立地法		市民部	産業振興課	産業振興係	西棟 7 階	0422－60－1832
公害（振動・騒音・粉じん等） 屋外広告物 指定作業場（駐車場） 墓地	大気汚染防止法・騒音規制法・振動規制法・悪臭防止法・ 都民の健康と安全を確保する環境に関する条例・ 東京都屋外広告物条例・ 武蔵野市墓地等の経営の許可等に関する条例		環境部	環境政策課	保全係	西棟 2 階	0422－60－1842
環境基本計画	武蔵野市環境基本条例・建築物環境配慮指針				計画係		0422－60－1841
ごみ集積所・ごみ収集	武野市ごみ集積所等の基準		環境部	ごみ総合対策課	ごみ減量推進係	外局	0422－60－1802
消火栓・消火水槽・防災の措置	武蔵野市開発事業に伴う防災の措置の指導に関する要綱 武蔵野市消火器設置要綱		防災安全部	防災課	消防防災係	西棟 5 階	0422－60－1820
生活安全	武蔵野市生活安全条例		防災安全部	安全対策課	安全対策係	西棟 5 階	0422－60－1916
福祉	武蔵野市福祉環境整備指導要綱 東京都福祉のまちづくり条例		健康福祉部	地域支援課		南棟 1 階	0422－60－1941
公益的施設（保育所）			子ども家庭部	子ども育成課	保育施策調整担当	南棟 3 階	0422－60－1854
埋蔵文化財	武蔵野市文化財保護条例 文化財保護法		教育部	生涯学習スポーツ課	生涯学習係	南棟 5 階	0422－60－1902
水道	武蔵野市給水条例		水道部	工務課	給水係	外局	0422－52－0735
吉祥寺駅周辺での事業	吉祥寺グランドデザイン		都市整備部	吉祥寺まちづくり事務所		外局	0422－21－1118

東京都

お問合せ内容	所在		課	係	住所	電話番号
開発行為の許可	府中合同庁舎		多摩建築指導事務所	開発指導第二課	府中市宮西町 1-26-1	042－364－2386
自然保護条例	立川合同庁舎		多摩環境事務所	自然環境課	立川市錦町 4-6-3	042－521－4809
都道の計画				工事第一課		042－330－1835
都道の幅員			北多摩南部建設事務所	管理課道路台帳担当	府中市緑町 1-27-1	042－330－1807
都道の掘削				管理課道路管理担当		042－330－1806
都道に関するその他のお問い合わせ				庶務課庶務担当		042－330－1802
景観条例	都庁第二庁舎		都市づくり政策部	緑地景観課街並み景観担当	新宿区西新宿 2-8-1	03－5388－3265
建築物環境計画書制度	都庁第二庁舎		地球環境エネルギー部	環境都市づくり課建築物担当	新宿区西新宿 2-8-1	03－5388－3536

武蔵野市

武蔵野市役所までのアクセス

JR 中央線

- 三鷹駅（北口[1]番のりば） 北裏、武蔵関駅、田無橋場ゆき、『武蔵野市役所前』下車
- 吉祥寺駅（北口[1]番のりば） 武蔵野市役所ゆき、『武蔵野市役所』下車
- 武蔵境駅（北口[3]番のりば） 三鷹駅ゆき（武蔵野大学経由）、『武蔵野営業所』下車徒歩 8 分

西武新宿線

- 武蔵関駅（南口のりば） 三鷹駅ゆき、『武蔵野市役所前』下車
- 保谷駅（南口[1]番のりば） 三鷹駅ゆき、『武蔵野営業所前』下車徒歩 8 分
- ひばりヶ丘駅（南口[3]番のりば） 三鷹駅ゆき、『武蔵野営業所前』下車徒歩 8 分

武蔵野市役所

住 所 武蔵野市緑町 2-2-28
TEL 0422-51-5131（代表）

ごみ総合対策課（クリーンセンター内）

住 所 武蔵野市緑町 3-1-5
TEL 0422-60-1802

武蔵野市水道部

住 所 武蔵野市吉祥寺北町 4-11-46
TEL 0422-52-0735

武蔵野消防署

住 所 武蔵野市吉祥寺北町 4-6-1
TEL 0422-51-0119

吉祥寺まちづくり事務所

住 所 武蔵野市吉祥寺本町 1-10-7
TEL 0422-21-1118

東京都関連施設

府中合同庁舎（多摩建築指導事務所）

住 所 府中市宮西町 1-26-1
TEL 042-364-2386（開発指導第二課）

北多摩南部建設事務所

住 所 府中市緑町 1-27-1
TEL 042-330-1802（庶務課）

立川合同庁舎（多摩環境事務所）

住 所 立川市錦町 4-6-3
TEL 042-521-4809（自然環境課）

都庁第二庁舎

住 所 新宿区西新宿 2-8-1
TEL 03-5388-3240（都市整備局）