

令和6年9月12日  
建設委員会行政報告資料

## 武蔵野市まちづくり条例の一部を改正する条例案について

令和6年10月

武蔵野市

## 目次

- 1 まちづくり条例制定の経過 ..... P. 1
- 2 今回の条例の見直しについて ..... P. 1
- 3 条例改正（案）の主な内容 ..... P. 2
- 4 条例改正のスケジュール ..... P. 5

## 1. 武蔵野市まちづくり条例制定の経過

武蔵野市では、全国に先駆けて昭和 46 年に「武蔵野市宅地開発等に関する指導要綱」を制定し、民間事業者の協力も得ながら、建築物の周囲への空地の確保や緑化等による良好な住環境の保全、創出に取り組んできました。

平成 12 年策定の都市計画マスタープランでは、多様な主体による協働のまちづくりを推進するためのまちづくり条例の必要性が示されました。一方、指導要綱に基づく行政指導の在り方を見直す社会的な動向もありました。

そこで、「武蔵野市宅地開発等に関する指導要綱」の基準や手続を見直し、都市計画やまちづくりにおける住民参加の仕組みと、開発事業等の調整の仕組みを定めた「武蔵野市まちづくり条例」を平成 20 年 9 月に制定しました。この条例は、平成 21 年 4 月から施行し、新たなまちづくりのルールとして活用することで、市民、事業者、市が協力し合ってまちづくりを進めています。

## 2. 今回の条例の見直しについて

前回の条例改正は、平成 29 年に比較的大きく行われ、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つくるなど、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。

一方で「まちづくり条例」の付則には条例見直しの規定があります。前回の改正から 5 年以上が経過しており、市ではこの間、景観や近隣調整等まちづくりに関わる課題が浮き彫りになりました。今回、日頃運用上の課題となっている部分や社会情勢の変化による新たな市民のニーズを踏まえ一部条項の修正を行います。

特に同伴型ホテル等については、これらの施設の新設情報を早い段階でつかむことができるよう、本条例に武蔵野市旅館業者の責務等に関する条例を紐づけます。

### 3. 条例改正（案）の主な内容

分類	見直し事項	改正点	改正の理由	関連条項
開発事業の手続き	①近隣関係住民の範囲	近隣関係住民の範囲に「その他交通環境の変化等により市長が特に関係があると認める者」を追加する。	計画の内容に応じて、影響を受ける住民の範囲を例外的に設定できるようにするため	第2条第1項
	②協議申請提出の要件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第50条第1号および第2号に規定する開発事業（基本計画における意見書・見解書免除の事業）の協議申請については、近隣関係住民説明会報告書提出後可能とする。</li> <li>・同条第3号の開発事業（基本構想および基本計画における景観に関する事前協議・近隣関係住民説明会・意見書・見解書が免除の事業）については、標識設置後2週間で可能とする。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 手続期間の緩和</li> <li>・ 条文整合のため</li> </ul>	第46条第3項
	③特定事業協議申請の要件	規則で定める手続（建築確認申請等）の30日前までに行わなければならないとしていたものを15日前までに変更する。	手続に要する期間の実態に合わせるため	第50条の2第3項
公共施設等の整備の基準	④開発行為の際の区域に接する道路のセットバックについて	ただし書に、「開発行為の目的が質の変更等であるなど、特に必要がないと市長が認める場合」適用しない旨を追加。	地目変更や道路廃止のみによる開発行為の場合、セットバックの必要性が低いケースがあり、これに対応するため	第51条別表第1の部(1)
	⑤公共用地等	・ 集合住宅のうち老人ホーム等や寄宿舎にも一定の設置義務を課す。	・ 共同住宅や長屋との不均衡を軽減するため	第51条別表第1の部4の部

		・特定集合住宅等における公共用地等の適用対象を45戸以上から55戸（室）以上の計画の場合とする（計算式は変更なし）。	・計画戸（室）数44と45を境に歩道状空地から公共用地等に設置義務が切り替わり、その抛出面積に大きな差が生じるため、これを軽減する。	
	<b>⑥歩道状空地、公共用地等の設置基準</b>	⑤の変更に合わせて、歩道状空地適用除外の開発事業を、住宅の戸数45以上から55以上に引き上げる。歩道状空地の設置努力義務は54戸（室）までとなる。	同上	第51条別表第13の部
	<b>⑦公益的施設の設置協議について</b>	特定集合住宅等で100戸以上の計画の際に市長から保育所等の公益的施設の設置についての協議を求められたときは、これに応じなければならない規定について、対象を特定集合住宅等100戸以上から大規模開発事業を行おうとする場合とし、保育所等の例示を削除する。	保育所等が充足している昨今にあつては、保育所以外にも求める施設が多種想定されることから、市の意向を広く示しやすくするため	第51条別表第16の部
<b>施設の整備等の基準</b>	<b>⑧緑化において用途地域がまたがる場合の規定</b>	開発区域が第一種低層住居専用地域または第二種低層住居専用地域にまたがる場合の地上緑化に関する過半規定をとりやめ、それぞれの地域に応じた基準を適用することとする。	第一種および第二種低層住居専用地域に属する部分は地上部での緑化を必須とするため	第52条別表第21の部（1）
	<b>⑨開発行為における緑化基準</b>	開発行為においても、既存の樹木を保全するよう努める規定を適用させる。	樹木の維持保全を促すため	第52条別表第2備考（1の項）

	⑩宅配ボックスの設置	共同住宅や長屋について、宅配ボックスの設置努力義務を課す。	周辺の住環境への配慮から、再配達の低減を図るため	第52条 別表第2 10の部
	⑪テレビ電波障害	電波障害の予測調査および必要な措置を講ずる規定を廃止する。	地上デジタル放送が開始され、電波障害の事象が大きく減少しているため	第52条 別表第2 12の部
	⑫旅館業に関する施設の建築における基準	旅館業に関する施設の建築等を目的とした開発事業者に対し、施設の基準に基づく整備に努めることを義務づける。	本条例による届出を契機とし、早めに建築計画の情報を得ることで武蔵野市旅館業者の責務等に関する条例等をより円滑に運用できるようにするため	第53条の2 別表第6 <新設>
完了検査等	⑬使用制限	完了検査終了通知交付までの使用制限の廃止	協議型の条例であることを踏まえると、開発事業者への権利の制限が過大であるため なお、完了検査終了通知を交付するのは、工事が協議の結果の内容に適合していると認めるときのみであることは変わらない。	第59条 第6項から第 8項まで

#### 4. 条例改正のスケジュール

令和6年10月1日 武蔵野市まちづくり条例の一部を改正する条例案について公表



令和6年10月1日～  
令和6年10月15日 意見募集



令和7年2月 まちづくり条例一部改正案の上程

↓可決の場合

令和7年7月 改正まちづくり条例の施行