

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

条例の一部を改正する条例案に対する意見を募集します。

- 意見募集期限 令和6年10月1日～令和6年10月15日（必着）
- 意見募集の方法 お名前、ご住所を明記の上、期間内に以下のいずれかの方法でご応募ください。
 - (1) 郵送 〒180-8777 東京都武蔵野市緑町2-2-28 まちづくり推進課
 - (2) ファクス 0422-51-9250
 - (3) Eメール sec-machidukuri@city.musashino.lg.jp

【問合せ先】都市整備部まちづくり推進課
TEL:0422-60-1873（直通）

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. 6

参考

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	現行条例	改正点	改正の理由	関連条項
開発事業の手続き	①近隣関係住民の定義	開発区域の境界線から20メートル若しくは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ている者等	現行の対象に「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	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	最速では以下に掲げる日以降に協議申請が提出可能となる。 ・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	・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2週間を待たずして可能とする。 ・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。	・ 手続期間の緩和 ・ 条文整合のため	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。	規則で定める手続（建築確認申請等）の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、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市長が認めるときは適用しない。	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	住戸数が45戸以上となる開発事業を行う場合は、規定の計算により得られた数値の公共用地等を設置する。	<ul style="list-style-type: none"> ・集合住宅のうち老人ホーム等や寄宿舍にも一定の設置義務を課す。 ・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)。 	<ul style="list-style-type: none"> ・共同住宅や長屋との不均衡を軽減するため ・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。 	第51条別表第14の部
	⑥歩道状空地、公共用地等の設置基準	住戸数が45戸以上となる開発事業以外の開発事業を行う場合は、歩道状空地を設置するよう努める。	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。これにより、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
	⑦公益的施設の設置協議について	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。	対象を特定集合住宅等100戸以上から大規模開発事業とし、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おいては、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

施設の整備等の基準	⑧緑化において用途地域がまたがる場合の規定	開発区域の過半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ある場合は、地上部による緑化面積を確保しなければならない。(過半に届かない場合は地上部でなくてもよい。)	過半により区域全体を同一基準とする規定をとりやめ、それぞれの用途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2 1の部 (1)
	⑨開発行為における緑化基準	開発行為の場合、既存樹木の保全の努力義務は適用除外	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	<新設>	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	高さが10メートルを超える建築物の建築又は増築を行う場合は、テレビの電波障害の予測調査を行い、電波障害を排除するために必要な措置を講ずる。	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	<新設>	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	

完了検査等	⑬使用制限	完了検査終了通知が交付されるまで施設や工作物の使用を開始してはならない。	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

参考

参考1 用語解説集 P. 参-1

参考2 武蔵野市まちづくり条例（現行）..... P. 参-4

参考 1 用語解説集

【ア行】

- ・ **意見書** 近隣関係住民及び市長、又は地区まちづくり協議会（地区まちづくり計画の区域内に開発事業区域が属している場合）が説明会后 2 週間の期間内に、開発事業者に対して提出できる要望書、質問書等。意見書を提出すると開発事業者はそれに対して見解書を出さなければならない。
- ・ **一般開発事業** まちづくり条例の対象となる開発事業は大きく分けて、大規模開発事業、一般開発事業、大規模土地取引行為の 3 種類ある。そのうち一般開発事業というのは、次の規模の事業をいう。
 - ①面積 3,000 m²未満の土地の区域における開発行為
 - ②面積 500 m²以上 3,000 m²未満の土地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 m²未満の土地の区域における中高層建築物の建築
 - ④面積 3,000 m²未満の土地の区域における特定集合住宅等の建築
 - ⑤面積 3,000 m²未満の土地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 m²以上 1,000 m²未満となる建築物の建築
 - ⑥面積 300 m²以上 3,000 m²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 m²以上 1,000 m²未満のなる用途の変更
 - ⑧自動車駐車場の増築若しくは増設又は既存建築物の増築であって、増築又は増設する部分が②～⑤の規模となるもの

【カ行】

- ・ **開発基本計画の届出** まちづくり条例の対象となる開発事業が、建築確認申請や開発許可申請等の前に行わなければならない手続き。開発基本計画の届出の後、標識設置、説明会、意見書、見解書、調整会の手続きが規定されている。まちづくり条例の主な手続きの流れは、開発基本計画→協議申請→協議終了→建築確認申請（開発許可申請）→工事→完了検査である。
- ・ **開発行為** 都市計画法に定められている建築行為を目的とする土地の区画形質の変更をいう。武蔵野市で開発行為を行う場合は、武蔵野市の同意を得た後、東京都の開発許可が必要となる。条例第 2 条第 1 項第 10 号。

例. 道路を新たに造成する（区画の変更）、1 m 以上の盛土をする（形の変更）、畑から宅地へと地目を変更する（質の変更）
- ・ **完了検査** 工事終了後、協議どおりに整備が完了しているかを確認する検査。完了検査終了後、協議通りに整備されていれば、市から完了検査終了通知書を交付しまちづくり

条例の手続きは終了となる。

- ・ **協議終了確認通知書** まちづくり条例の主な手続きの流れは、開発基本計画→協議申請→協議終了→建築確認申請（開発許可申請）→工事→完了検査であり、協議終了の際に市から開発事業者へ交付する書類。
- ・ **協議申請書** まちづくり条例の主な手続きの流れは、開発基本計画→協議申請→協議終了→建築確認申請（開発許可申請）→工事→完了検査であり、協議申請の際に開発事業者が提出する書類。
- ・ **近隣関係住民** 開発事業区域から一定の範囲内（主に 20m又は建物の高さの2倍の範囲のどちらか長い距離）の居住者、事業を営む者（テナント）、土地所有者、建物所有者をいう。条例第2条第1項第6号。近隣関係住民は意見書の提出、調整会の開催請求を行うことができる。
- ・ **見解書** 意見書に対する回答書。見解書は、開発事業者から意見書を提出した者に回答された後、その写しが市役所に提出され、公表される。公表日から2週間が調整会の開催請求期間となる。
- ・ **公共用地等** 戸数が45戸以上の特定集合住宅等の計画の際に設置が必要な公開空地又は公共用地をいう。戸数に応じ、必要面積は変化する。条例別表第1 4。

$$\text{提供面積} = (\text{住戸数} - 44) \times 6 \text{ m}^2$$

$$\text{公開空地面積} = (\text{住戸数} - 44) \times 9 \text{ m}^2$$

【タ行】

- ・ **大規模開発事業** まちづくり条例の対象となる事業は大きく分けて、大規模開発事業、一般開発事業、大規模土地取引行為の3種類ある。そのうち大規模開発事業というのは、次の行為を行うものをいう。
 - ①3,000 m²以上の土地の区域における開発行為、建築、自動車駐車場の設置又は墓地の設置
 - ②延べ面積 3,000 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、増築する部分が上記②、③の規模となるもの
- ・ **大規模開発基本構想の届出** 大規模開発事業の対象となる事業が、始めに行わなければならない手続き。大規模開発基本構想の届出の後、標識設置、説明会、意見書、見解書、調整会の手続きが規定されている。手続きの流れは、大規模開発基本構想→開発基本計画→協議申請→協議終了→建築確認申請（開発許可申請）→工事→完了検査となり、大規模開発事業は一般開発事業に比べ、開発基本計画の前に手続きが追加されることにな

- る。
- ・ **大規模土地取引行為** まちづくり条例の対象となる事業は大きく分けて、大規模開発事業、一般開発事業、大規模土地取引行為の3種類ある。そのうち大規模土地取引行為というのは、3,000 m²以上の一段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行為（予約を含む。）を行うことをいう。
 - ・ **中高層建築物** 高さが10mを超える建築物をいう。ただし、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域の用途地域内においては地階を除く階数が3階建て以上、若しくは軒高7m以上の建築物をいう。条例第2条第1項第13号。
 - ・ **調整会** 近隣関係住民と開発事業者の意見等を整理し、調整することを目的とする会議。近隣関係住民又は開発事業者から見解書の公表後2週間の期間内に請求された場合に、市長が開催の要否を決定する。運営は、まちづくり委員会のうち、学識経験者2名以上が行う。
 - ・ **特定事業** 本改正で新たに設けられる予定の枠組みで、景観に関する協議のみを行う事業。次の行為を行うものをいう。
 - ①建築基準法施行令第138条第1項各号のいずれかに該当する工作物の築造
 - ②地区まちづくり計画により位置付けられた景観協議対象付加事業
 - ・ **特定集合住宅等** 戸数が15戸以上の共同住宅や長屋、または、室数が15室以上の老人ホーム等や寄宿舍。条例第2条第1項第14号。

【ハ行】

- ・ **歩道状の空地** 戸数が45戸以上の特定集合住宅の計画及び開発事業者自身が居住するための戸建住宅の計画を除く計画の際に、設置が必要となる歩道状に整備された空地。条例別表第1 3。

【マ行】

- ・ **武蔵野市宅地開発等に関する指導要綱** 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ていくことを目的として昭和46年10月に施行された指導要綱。公園や空地、緑地、駐輪場などの整備に関する基準が設けられており、平成21年4月に施行されたまちづくり条例の前身となるものである。

参考2 武蔵野市まちづくり条例

(平成20年9月19日条例第39号)
改正 (平成23年12月13日条例第30号)
改正 (平成26年3月18日条例第10号)
改正 (平成29年3月22日条例第16号)
改正 (令和2年6月25日条例第36号)

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、開発事業等に係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。)

- (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3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、ボーリング場、ぱちんこ屋、ホテル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、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つては軒の高さが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。）若しくは寄宿舎であつて、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舎にあつては、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。

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つて、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つたときは、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続の特例）

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続

第1節 都市計画の決定等に関する手続

（都市計画の案の作成の手続）

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ものであること。
- (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团の土地であり、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。)の決定又は変更をする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する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續等)

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續き)

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、当該大規模土地取引行為に係る土地において開発事業を行おうとする場合においては、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当該開発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。

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。

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用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領した後でなければ、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 開発事業の手續

(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、規則で定める手續(2以上の手續を行う場合は、最初の手續。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續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 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つた場合において、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

(2) 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

(3) 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舎を除く。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つ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つ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舎を除く。)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舎にあつては、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30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ない。

(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。

(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質の変更をいう。)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 開発事業又は特定事業を行う者は、第2項の規定による通知を受けた後でなければ、当該開発事業又は特定事業により建築若しくは増築をされる建築物、設置若しくは増設をされる施設又は築造をされる工作物の使用を開始してはならない。
- 7 前項の規定にかかわらず、市長は、必要と認める場合は、期限を定めて、前項の建築物、施設又は工作物の仮使用の承認をすることができる。
- 8 前項に規定する仮使用の承認に必要な手続は、規則で定める。

(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、調整会の開催の可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可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4メートル未満であるもの

(2) 建築基準法第42条第2項に規定する道路

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5項に規定する仮設建築物の建築

(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、中止等の催告)

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催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催告することができる。

(是正命令)

第77条 市長は、前条第1項の規定による催告（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催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条の規定による催告（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、当該催告に従わないとき。

(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をする理由を通知し、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2年6月25日条例第36号)

(施行期日)

この条例は、公布の日から施行する。

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、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市長が認めるときは、この限りでない。</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</p>

	<p>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)の項の規定は、適用しない。</p>
3 歩道状の空地	<p>住宅の戸数（共同住宅及び長屋にあつては、人の居住の用に供する独立部分の戸数。以下この表において同じ。）が45戸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。</p>
4 公共用地等	<p>住宅の戸数が45戸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。</p>
5 消防施設	<p>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。</p>
6 公益的施設	<p>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100戸以上有するものの建築又は増築を行う場合は、保育所等の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。</p>

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	(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舎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(開発区域の過半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ある場合は、地上部による緑化面積)を確保すること。 (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。 (3) 開発区域内の既存の樹木を保全するよう努めること。 (4) (1)の項及び(2)の項の緑化面積の算定の基準は、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	(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。 (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舎にあっては、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。 (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。
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	(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、一時駐車スペースを設置するよう努めること。 (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。
11 福祉環境の整備	(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。 (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。
12 テレビ電	高さが10メートルを超える建築

波障害	物の建築又は増築を行う場合は、当該建築物によるテレビジョン放送の電波障害の予測調査を行い、電波障害を排除するために必要な措置を講ずること。
13 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。）。

備考

- 1 開発行為については、1の部、5の部、6の部、7の部、10の部(1)の項、11の部及び12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	一の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	開発区域の境界線に沿って幅

の保護の措置	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。）。

