

練馬まちづくりセンター
 / 向山地区・城南住宅組合訪問
 練馬区まちづくり条例
 マドンナを訪ねて
 総会報告
 まちづくり活動日誌

市民のためのまちづくり検討プログラム2006

練馬まちづくりセンター

/ 向山地区・城南住宅組合 訪問

7月8日(土)の午前、練馬区役所内にある(財)練馬区都市整備公社「練馬まちづくりセンター」を訪問しました。今回は会員7名、また市の「まちづくり活動推進委員会」(今年6月末にて終了)からも委員および関係者4名、計11名が参加しました。センターでは、所長の山口さん、職員の坂本さん、田中さんのお三方に、約2時間にわたり沿革・事業内容などお話を伺いました。区庁舎内の展望レストランにて昼食をとったのち、午後は電車で移動して、住環境保全型のまちづくりを実践している「向山地区・城南住宅組合」を、山口さんと一緒に訪問しました。組合事務局の上野さん、里川さんのお二方によるお話を伺ったのち、地区内を見学する機会にも恵まれました。以下、それぞれ当日の概要をご紹介します。

練馬まちづくりセンター訪問

このセンターは、(財)都市整備公社内に設置され、まだ3ヶ月あまりの新しい機関です。昨年12月に公布された「練馬区まちづくり条例」の第124条

(まちづくりを支援する機関の設置)を受けて、今年4月にオープンしました。

まちづくりセンター所長は、公募にて選考されました。

山口さんは、25年間のまちづくりプランナーとしてのキャリアを経て、初代センター長に就任しました。職員は、センター長をはじめ、9名(契約・非常勤を含む)で構成されています。そのうち2名は、まちづくり・みどりに精通した「専門スタッフ」として配置しています。センターへの来訪者が、施設の利用やセンターで主催する講座の申し込み以外にも、窓口

で専門的な相談を持ちかけられる点に、大きな特徴があります。

練馬まちづくりセンターは、機能として5つの役割を担うべく開設されました。

区民のためのセンター

まちづくり専門家組織としてのセンター

区民のまちづくりネットワークを育むセンター

区民・事業者・行政をつなぐ役割を担うセンター

練馬区の地域課題に対して対応可能なセンター

この5つの機能を受けて、センターでは7つの事業を展開しています(今後、展開予定のものも含む)。

区民主体のまちづくり活動に対する支援センター

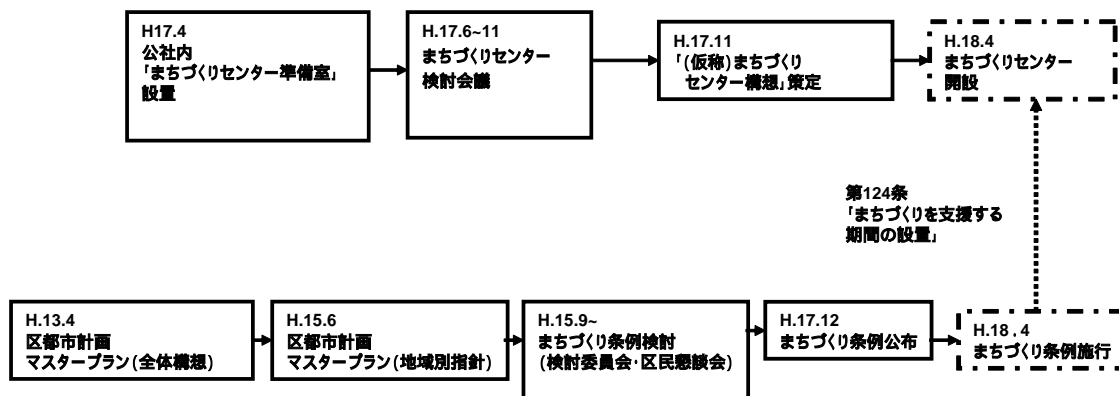
- 窓口で、まちづくりに関する相談を受ける
- まちづくり活動の打ち合わせスペースの提供

会員募集中

『市民まちづくり会議・むさしの』は、だれでも入会できます。お問い合わせは本会事務局へどうぞ



「練馬区まちづくりセンター」開設までの流れ



まちづくりに関する情報や活動のプラットフォーム事業

- 情報共有化を目指し、プラットフォームを構築・運用
- まちづくり活動をネットワーク化するため、交流機会を提供

まちづくりに関する情報提供・学習機会の提供

- 『こもれび』の隔月発行、まちづくり関連の図書等の閲覧、貸出
 - センターHPの開設など
- 区・事業者・NPO等が行うまちづくり事業に対する支援と協働

- 防災まちづくりへの支援（区防災課からの依頼）
 - まちづくり講座（協働企画講座・区民講座）開催
 - 区内のまちづくり活動団体へ、活動助成金の提供
- まちづくりに関する調査・研究

まちづくりに関する相談

- まちづくり・みどりの専門員による相談を、随時受け付け
- 専門家の派遣

みどりに関する取り組み

- 「練馬みどりの機構」への支援

特に、みどりに関する取り組みは、緑地比率が高く、農地面積300haを有する練馬区の特徴を活かしたものです。

センターの事業収入は、自転車事業（駐輪場・放置自転車の撤去作業など）による収益、練馬区からの助成金、練馬区からの委託事業による受託金によって運営されています。そこから、まちづくり講座の開催費用や、区内の活動団体への助成金支給に充てられます。

今年4月に開催された「第1回まちづくり講座」には、47名の区民が参加しました。6月には、区障害者課からの委託を受け、福祉の活動団体への助成支援の募集・審査を行いました。また7月は、まちづくり活動の助成事業もスタートします。区民の活動や調査・研究に対して、公募によって総額100万円の助成金を提供するそうです。

開設してまだ3ヶ月余りということも、1日の平均来訪者数はまだ少ないとのこと。今は区民への認知度を広めつつ、7つの事業内容を充実させるために、職員の皆さんは日々活躍されています。

武蔵野市でも、現在まちづくり条例の制定など検討されています。今回のセンター見学は、武蔵野らしさを活かした条例やまちづくりを築くうえで、参考になる面が多く充実していました。

『練馬まちづくりセンター』
<http://www.zai-ntk.or.jp/machiHP/machi-top.htm/>

向山地区・城南住宅組合

豊島園遊園地の南側に位置する向山地区は、かつて豊島氏の出城練馬城跡の南側にあたり、そこから「城南」の名前がついたそうです。城南住宅組合の歴史は古く、1924（大正13）年に設立されました。「田園生活の一大楽園」を創るべく、協同借地を目的として、現在の向山3丁目地区で産声を上げました。

会員募集中

『市民まちづくり会議・むさしの』に参加しませんか。お問い合わせは本会事務局へどうぞ

環境宣言

この緑豊かな地域は、半世紀以上にわたるわれわれの街づくりの努力によって、形成されたものである。

われわれは、組合契約に基づき、この居住環境が更に改善されるよう努力するとともに、すべての破壊行為に対して、組合の総力を上げて戦うことを宣言する。

練馬区向山城南住宅組合

この組合は「権力なき社団（人格なき社団）」の、民法組合の形をとって運営されています。城南住宅地区の環境維持、組合員の親睦、共同借地の3つを軸に、地域で活動されています。

城南住宅は、非営利目的の借地組合によって開発された、大変珍しい住宅地です。現在は、向山3丁目の一部（1~7番および21~24番）の約5.1ha（約15,000坪、道路面積を除く）が、この区域にあたります。地区に隣接した遊園地のほか、区立向山庭園も地区内にあり、緑が多く環境に恵まれた場所です。地区内を歩いていると、生垣が地面から造られたお宅が多く、樹齢年数の高い樹木もいた

る所で見られます。

1978（昭和53）年には、練馬区と「みどりの推進協定」を結び、「みどりの保全モデル地区」として指定されています。桜の名所としても名高く、毎年お花見の時期には、他の地域からも見物に訪れるそうです。

組合員は、組合と共同借地契約を結んでいる「A組合員」、底地の買取り等で組合との共同借地契約を解消した「B組合員」、共同借地契約を結ばずに組合加入契約を結んだ「C組合員」の、3つの形態をとっています。この他に、正組合員の家族や借家人からなる「準組合員」を置いて、総計174名（2005年3月現在）によって、構成さ



れています。

組合の運営は、加盟金（AおよびB会員）および毎月の組合員会費によって、なされているそうです。

組合では「組合契約」を組合員と結び、環境保全の努力を行っています。組合契約は、過去にたびたび改訂され、現在は15項目にわたる遵守義務を設けています。

「地域内で建物を築造する際は、事前に設計図等を組合に提出して承認を得ること」、「建物1戸につき、最低200㎡（約75坪）以上の敷地面積を設けること」、「建物は10m以内に高さを抑えること（地下は除く）」、「生垣・フェンスを原則とし、その高さは1.8m以内とする」、「保有する自動車は、必ず敷地内に保管すること」など、細部にまで及んでいます。

基本的に各世帯の自主管理を原則としていますが、状況によっては、行政に支援を要請する場合もあるそうです。

近年では、建売業者による宅地の細分化をめぐっての訴訟（1977、および1997年）が起きたり、自動車の世帯保有台数の増加で、地区内の景観もずい分変わってきているそうです。大手不動産会社からも、大規模な集合住宅建設の打診があるそうです。しかし、組合によって、今もなお地区内の緑の豊かな景観が守られています。倶楽部

(地区の集会施設の呼称)の庭先にあった大きなシュロの木、美しい花やアゲハ蝶が舞っていたのが、非常に印象的でした。

見学の日、日差しが強くて蒸し暑い一日でしたが、向山地区を歩いていると、緑に覆われた天然のクーラーの中を歩いているようでした。とても都心部にいるとは思えないくらい、静かでゆったりと時間が流れていました。日ごろ、慌しく時間に追われて過ごしている身には、貴重なひと時でありました。

最後に、今回の見学に際して貴重なお時間を割いていただいた、



練馬まちづくりセンターの山口さん、坂本さん、田中さん、ならびに城南住宅組合の上野さん、里川さんに、心より感謝を申し

上げます。どうもありがとうございました。

松田(吉祥寺東町)

練馬区まちづくり条例

練馬区まちづくり条例は本年4月に施行された最新のまちづくり条例です。3か年にわたり区民等69名が参加する区民懇談会や検討委員会が合わせて25回開催され延べ657名の参加で検討されました。検討の過程は条例ニュース(7回発行)や専用のホームページで公表され、中間報告、骨子案、素案の段階ではパブリックコメント(区民からの意見募集)も求められました。区民の知恵と努力が結集された条例です。

多くのまちづくり条例と同様に、まちづくりにあたっての手続きを定める条例であり、住民参加や開発調整の方法を示しています。全体で153条にも及ぶ詳細な条例で、開発協議や許可の基準まで書かれています。

武蔵野市のまちづくり条例(仮称)検討委員会でもこの条例が配布され、委員会資料の中ではこの条例が参照されています。

この条例には多くの参考にするべきことがあります。以下、特徴的な事柄を取り上げます。

まちづくりの計画

1. まちづくりの計画

区、区民等、事業者が遵守しなければならない「まちづくり計画」を明示している。

- 都市計画マスタープラン
(全体構想および地域別指針)
- 総合型地区まちづくり計画
- 重点地区まちづくり計画
- 地区計画
- 建築協定 等

2. 都市計画マスタープランの変更手続きの明文化

- 都市計画審議会における検討
- 住民意見の反映
- 区議会の意見聴取

都市計画への住民参加

3. 区の都市計画にかかる住民参加手続きの明文化

- 公聴会、区による説明会等
- 都市計画原案への住民参加

- 都が決定する都市計画(用途地域等)原案への住民参加

4. 都市計画法が定める提案等の手続きの明確化

以下の法定手続きについて、条件緩和を含めて利用しやすいように規定している。

- 都市計画提案制度
- 地区計画等の住民原案申出制度

5. 都市計画法とは別のまちづくり提案制度

土地所有者等の3分の2の合意を必要としない区独自のまちづくり提案制度を定める。

まちづくりの推進

6. 住民主体の総合型地区まちづくり

一定の要件を満たして認定された住民等の協議会が地区のルールを定めることができる。

7. 住民主体の施設管理

公園などについて地区住民や利用者が管理や利用に関する事項を定めることができる。

8. 住民が区と協力して推進するテーマの提案

緑の保全や良好な景観形成などをテーマとし、まちづくりを推進するための提案をできる。

9. 区による重点地区まちづくり

区が都市計画マスタープラン等の計画に基づき、地区を定めて住民等の意見を反映した上で土地利用等の変更等を指導する。

開発調整

10. 紛争予防条例手続きや開発許可申請に入る前の調整の実施

- 土地取引の届出
- 開発事業の届出
- 説明会
- 事前協議、協定

11. 対象とする開発

- 大規模建築物
マンション、集客施設(デパート、ホテル、映画館等)、葬祭場 等
- 特定用途建築物
ワンルームマンション、大規模でない集客施設、葬祭場等
- 500平方m以上の宅地開発

- 墓地
- 自動車駐車場、材料置場等

12. 開発協議、許可の基準

道路、公園、街路灯、公益的施設、地域コミュニティ等、開発の種類によって定める。

まちづくり支援

13. 区によるまちづくり支援

- まちづくり協議会とその準備会、まちづくり提案者等への専門家派遣、情報提供や助成
- 学習機会、まちづくり相談
- 開発調整に係る専門家派遣
- まちづくり支援機関の設置

以上、長々と列挙しましたが条文のあらゆるところに住民主体のまちづくりの姿勢を見ることができます。冒頭の松田さんのレポートにあった向山城南住宅組合でも、地区計画という都市計画法の硬い枠組みではなく、地区の状況にあった柔軟なルール作りに条例の考え方を使えるのではないかと考えているとのことでした。



まだ条例が施行されて3ヶ月余りで、具体的な実施手続きは検討中のものもあるとのことですが、この条例が広く住民や行政に浸透し、住民が目指すまちづくりが進むものと期待します。

武蔵野市の条例策定にあたっても条文の考え方をぜひ参考にしてほしいものです。

森(吉祥寺東町)

今後の予定

「まちづくり条例」は、今年度の当会の主要活動テーマです。

「市民のためのまちづくり検討プログラム2006」と題したこの企画では、9月に狛江・まちづくり市民会議、10月にNPO 調布まちづくりの会を訪問するほか、先進的まちづくり条例を学び、年末か年明けに条例をテーマにしたシンポジウムを開催する予定です。

マドンナを訪ねて

「ポリーヌ・パン店」

武蔵野の地で頑張っている人、熱い人、夢に向かってる人を訪ねて、紹介しています。

好評のシリーズ第五回目は、武蔵境亜細亜大通り沿いにあるパン屋・ポリーヌのオーナー、横山規子さんです。

明るく、小さなお店で、いろいろなパンがとてもおいしいと評判です。一生懸命に働いている様子に好感を持ちました。ぜひ一度のぞいてみて下さい。

- このお店を開いたきっかけは？

おいしい食べ物を作る仕事がしくてパン屋に就職し、将来いつかは独立をと思い2004年5月にオープンしました。

- パン屋さんの魅力はどこでしょうか？

日常的な喜び、身近にあるおいしさ、あたたかさを提案でき、手作り感を出せるところでしょうか。また非常に属

横山規子さん



人的な技術力を追求もできますし...

- 難しさがあるのはどういう点ですか？

小さなお店なので、お客さまとの距離感がとても近い状況で



仕事をしています。直接、声を聞ける喜びがある一方、自分の技術力がどのように評価されるかダイレクトに伝わるので、日々緊張の中で働いています。

- このまちの印象はいかがでしょう。

駅ごとに違う魅力があり、緑も多く横広がり印象です。お客様の多くが、ここ武蔵境で暮らしている方なので、ここでお店をすることは、皆さんに育てていただいているという感覚が強いです。

「ポリヌパン店」

武蔵野市境 2-8-4

TEL 0422 - 56 - 0068

- 将来の夢をお聞かせください。
食べることの楽しさ、喜び、また、大切さを伝えられるようなパン屋さんの形になっていたらと思います。今は日々の仕事に追われるばかりですが、もう少しメッセージを伝えていきたいです。

(企画・取材・編集：
広報班 笹隈、宗正)



総会報告

平成 18 年 5 月 27 日に H18 年度総会を開催し、提出された以下の議案はいずれも可決決定されました。

1) 17 年度の任意団体及び NPO の活動及び決算

< 17 年度の主な活動 >

定例会 7 回 (第 30 回 ~ 第 36 回定例会)

フォーラム 3 回

(むさしのまちづくりシブジウム)

まちづくり先進事例視察

(真鶴町のまちづくりバス視察)

まちづくり活動グループとの交流

(武蔵野 NPO ネット設立への参画)

ニュース発行(第 24 号 ~ 第 28 号)

2) 任意団体から NPO への移行

17 年度は任意団体と NPO が並立していましたが、任意団体は発展的に解散し NPO に吸収されました。

3) 入会金及び会費の変更

正会員は入会金 1000 円、年会費 2000 円となりました。

4) 役員を選出

平成 18 年 7 月から 2 年間の役員 14 名を選出しました。

5) 平成 18 年度活動計画及び予算

まちづくり事業、調査研究事業、教育事業、普及啓発事業、交流事業、その他事業などの事業を実施することが承認されました。

以上

まちづくり 活動日誌

5/27 平成 18 年度総会

/ 消費生活センター

5/28 武蔵野市 NPO 補助金審査会

プレゼンテーション

/ 総合体育館視聴覚室

6/9 役員会 / 消費生活センター

6/28 消費生活展・準備会議参加

7/8 まちづくり先進事例訪問

/ 練馬まちづくりセンター

7/20 第 37 回定例会

事務局便り

武蔵野市では NPO 活動に補助金を交付しており、昨年度はまちづくりシブジウム開催に対して補助をもらいました。今年は 5 月 28 日に当会を含む 17 NPO 法人が補助金獲得のプレゼンテーションを行い、その結果、当会は補助金 (10 万円) 交付の対象であると評価されました。今年度は、まちづくり条例等の検討会やシブジウムを開催し、その経費の一部に補助金を充てる予定です。

本号のトピックにあるように、今年度の活動の第 1 回として練馬区のまちづくりを視察しました。武蔵野のまちづくりのために、このまちを参考にすると良いのではないかと、といったアイデアを募集しています。ぜひ事務局までご連絡ください。

禁無断転載

転送可能

発行：特定非営利活動法人

市民まちづくり会議・むさしの

事務局

FAX : 0422-53-7092

mail : matimati@parkcity.ne.jp

郵便振替口座 00180-0-388549