

狛江・まちづくり市民会議訪問 吉祥寺東町文教地区計画 むさしのくらしフェスタ

市民のためのまちづくり検討プログラム2006

狛江・まちづくり市民会議 訪問

9月9日(土)、狛江・まちづくり市民会議を訪問しました。狛江市は人口約7万6千人で市域の9割近くが住居専用地域のまちです。2003年に施行されたまちづくり条例では、全国に先駆けて市民参加によるまちづくり委員会を設置し、その中で調整会の仕組みなどを取り入れています。まちづくり市民会議のメンバーもこれらの会議に参加したり、条例に基づく市民提案を行うなど、まちづくりに積極的に関わっています。今回は、狛江市中央公民館に市民会議から8名の方にお集まりいただき、武蔵野市のまちづくり条例の参考となるお話を伺いました。当会からは会員12名と練馬まちづくりセンターの山口邦雄所長の計13名が参加しました。

以下、当日のお話をもとに狛江のまちづくり活動の概要をまとめました。

まちづくり条例策定の経緯

狛江市では2001年に都市計画マスタープランが策定された。地域別構想の検討のために市民協議会が設置され、約2年間、狛江のまちについて議論をしている。市民会議はそのときのメンバーが中心となっ

て立ち上げられた。

都市計画マスタープランでは狛江市のまちづくり構想を定めるとともに、その構想を実現するために条例を制定することが決められ、条例化に向けた重点項目が示された。

1) 市民発意の積極的受けとめ、2) 行政による市民発意への支援、3) 提案の審議・公定化への手続き、4) 協働による構想の実現、5) そのためのルール作り。

これを受けて市ではまちづくり条例の検討を開始した。

< 参考 >

市のホームページによると、市民によるワークショップ「狛江まちづくり市民会議”ワイワイ”条例グループ」がさまざまな検討を行い、条例に盛り込むべき内容を提案した。現在の条例を形作る考え方が多く盛り込まれた。その後、市は条例検討委員会を設置し条例の素案が作成され、これを元に市が条例案が作成した。まちづくり条例は、議会の審議を経て、都市計画マスタープラン策定から2年半後の2003年10月に施行された。

まちづくり条例の特徴

狛江市まちづくり会議の特徴は以下の通りである。

< 特徴1 >

「まちづくり委員会の設置」学識者5名、公募市民10名で構成するまちづくり委員会が次の活動を行う。

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



1) 以下の諮問への答申

- ・地区まちづくり協議会の認定
- ・地区まちづくり計画の案の策定
- ・地区まちづくり計画の決定
- ・テーマ型まちづくり協議会への支援
- ・まちづくり表彰

2) まちづくり調整会の開催

開発等の協議に関し、住民と開発事業者との合意形成のために必要に応じて委員会のメンバーから3名以上を選出し調整会を開催する。調整会では関係者が出席して公開で口頭審理を行い、住民、事業者、市民に対して必要な助言、斡旋、勧告を行うことができる。

3) まちづくりに関する提言

<特徴2>

「まちづくりへの市民提案」次の2種類の市民提案がある。

1) 地区まちづくり計画

住民、地権者等で協議会を作り、地区まちづくり計画の素案を提案する。市は協議会やその準備会を支援する。

2) テーマ型まちづくり提案

まちづくりに関する特定の分野の調査、研究、実践等のまちづくり活動を行うテーマ型協議会をつくり、成果を提案する。市は協議会を支援するとともに、成果が有益な場合は施策に取り入れる。

<特徴3>

「まちづくり表彰」

まちづくりに貢献した市民、事業者等に対しその功績を表彰する。どういう基準で表彰するか、まちづくり委員会で

検討しているところである。

まちづくり条例検討に当たっての留意点

1) まちづくり条例は、それまでであった開発指導要綱と、まちづくり推進要綱(まちづくりにおける市民参加の要綱)を条例化したものである。特に後者に関し、単に市民に参加を促すだけでは機能しないので、具体的に地区まちづくり計画とテーマ型まちづくり提案として示した。

2) まちづくり計画等を検討するまちづくり委員会を設置した。従来はこういう組織は審議会であるが、審議会は行政の案を受身で検討する場であり、まちづくりを能動的に検討するために委員会とした。ただし、まちづくり計画等については委員会は市長の諮問に基づいて検討し、最終決定は市長が行う。

3) 開発事業の調整の場としてまちづくり委員会が調整会を開催する。裁く場でなく、話し合いができる場が必要である。

4) 開発調整を実効性のあるものとするため、条例で定めた手続きを経ないで事業を進めた者(法人および代表者や従業員の両方)に対し、罰金や懲役を課する規定を作った。

市民によるまちづくり提案の状況

地区まちづくり計画が1地区、テーマ型まちづくり提案が2テーマ提案され、まちづくり委員会で検討されている。

地区まちづくり計画

岩戸北4丁目北部地区でまちづくり協議会が結成され、昨年度、高さを12.5mに制限する地区計画の素案が委員会に諮問された。委員会ではこれを妥当であると答申した。

テーマ型まちづくり提案

「狛江・歩きたいまち」

協議会：まちづくり市民会議
2004年度提案・継続中

「車型」の都市から「歩く」まちへの都市構造の転換と防災性の強化を目指し、都市計画道路の見直しと環境・景観を重視した道路を提案。

日本大学研究室の支援を得て交通量調査や空間調査(土地利用・景観・環境等)、住民アンケート調査等を実施し、構想を立案して市や市民に提案している。

「和泉多摩川緑地都立公園化」

協議会：同 話し合い会

2004年度提案・継続中

多摩川にある都水道局用地とあわせて周辺を緑地化し、広域防災公園とすることを検討している。

まちづくり委員会の対応

まちづくり委員会は、まちづくりにとって重要なテーマか、実現方法とプロセスが明示されているか、に関し各委員が5段階評価を行い、総得点(委員数×10点)の6割以上を得ると採択される。このほか、各委員の所見や提案への見解も公表されることになっているが、あまり丁寧なものではない。

最終的に受け入れる決定は市長が行う。実際に提案した感触では、既に市が検討を始め

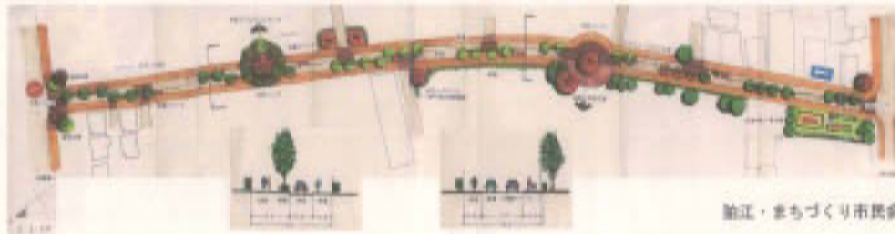


まちづくり市民会議による「歩きたいまち」の市民提案 上和泉通り整備構想

上和泉通り整備構想-1 その1 (設計画改善案)



上和泉通り整備構想-1 その2 (環境充実案)



< 提案に対する市の見解 (一部) >

「本提案は都市マスを特に意識し、検討されたものと思われ、市の道路整備計画に対し、一定の参考になるものと評価する。」

(案その1 (1番目の図) に対して) 「歩道の有効幅員やバリアフリー構造等が十分に確保ができるか、・・・等を今後検討していく必要があると考える。」

(案その2 (2番目の図) に対して) 「環境空間を作ることにより、他の地域の住環境に悪影響を及ぼす事態は避けるべきであり、どのように解決するか、今後の検討に期待したい。」

(粕江市ホームページより抜粋)

たことについて提案しても受け入れは難しいようだ。市民が提案するなら行政が手をつける前に行う方が進みやすい。市民が提案したことが採択されなかった場合に不服救済する手続きがないことも課題といえる。

調整会の状況

条例ができて3年間で調整会の対象となった事案が2件である。1件は地元事業者による賃貸マンションで、話し合いで2階分下がった。もう一件は狭い敷地に容積いっぱいまで建築しようとした分譲マンションである。調整会は、セットバックするよう事業者に勧告した。市長はこの勧告

を守らなかった事業者と開発協定を締結しなかったため、結局、事業者がセットバックした。

当初、調整会がたくさんあって大変かと思ったが実際には今までこの2件しかなかった。

まちづくり条例の課題

まちづくり委員会の権限としてまちづくりへの提言がある。実際には委員から提案できる余裕がなく、また提案しても行政の課題と一致しないとなかなか受け入れてもらえない。市民が参加するためには市民が議論できる場所が必要である。都市計画マスタープランでは「まちづくりサロン」が提案されていたが、具体的な

場所が見つからず、まちづくり条例には取り入れられていない。これを実現化することが課題である。まちづくり提案について、市長が受け入れないとそのままになってしまう。議会で議論する場があっても良いのではないか。

粕江のまちづくりに関する市民活動

市内には多様な市民活動があるが都市整備に係る活動は粕江北口再開発を契機に活発となった。

小田急線立体交差に伴い市では駅前の小学校を移転しこれを種地として公団が再開発事業を行う計画を作っ

た。その際、緑地が減ることが問題となり1981年から市民運動が始まった。1985年には北口問題を考える会が設立され、道路、公共施設等の7つの市民分科会を設置して議論を進め、行政と意見調整を行った。その結果、緑地を保全するという市民案が採用された。現在、この緑地は市民組織が管理している。

このほか小田急線立体化事業に伴い解体される民家の保存活動もあった。調査費や解体保存費を市民から募り、現在も市民組織で経営・運営・管理を行っている。

以上、狛江のまちづくり活動について予定していた1時間半を超えて熱心に語っていただきました。その後、駅北口や民家園を案内していただきました。

狛江市の都市マス策定に専門家として直接関わった練馬まちづくりセンターの山口所長から次のコメントをいただきました。

「都市マスを棚上げにせず、都市マスの内容を着実に現実に当てはめようとしている姿に、計画策定時の議論や雰囲気を感じました。

多くの都市では、熱しやすく冷めやすい。つまり、都市マスには旺盛な参加があったのですが、3～5年もたてばそれを忘れ、新たな計画づくりに走っている。計画をつくることに熱心でも、計画に基づいて実現していく意識的な努力は極めてすくないのではないのでしょうか。

計画の過剰な生産と、策定さ



市民組織で運営管理する「むいから民家園」

れたものへの冷淡さ。逆の意味で、狛江の市民活動の質の高さを垣間見ました。」

武蔵野での都市マスの熱気はその後のまちづくり活動にどのように生かされているのでしょうか。当会と狛江のまちづくり市民会議の発足経緯はほとんど同じです。当会も質が高い市民活動といわれるようにしたいものです。

武蔵野市では狛江市よりも1年早く都市マスタープランが策定されましたが、まちづくり条例は4年遅れになりそうです。先行している狛江市の貴重な経験を条例検討に反映することが重要です。

ご多忙の中、当会のためにお集まりいただいたまちづくり市民会議の皆様、改めてお礼申し上げます。

武蔵野市で初めての市民による地区計画提案

吉祥寺東町文教地区計画

10月2日、吉祥寺東町文教地区地区計画協議会は、都市計画法及び「武蔵野市地区計画等の案の作成手続きに関する条例」に基づき、地区計画の原案を市長に提出しました。その報告を兼ねた住民集会在10月9日に第三中学校集会室で開催されました。その集会の状況をレポートします。

市民による地区計画の原案提出は武蔵野市では初めてです。

対象は、法政大学第一中・高等学校を中心とする約5.7ヘクタールの土地で、武蔵野美術大学や第三中学校を含みます。この地区の東側の一部と当該計画対象地域の周辺は第1種低層住居専用地域であり建物の高さは10mに制限されています。学校については1973年に都市計画法で用途地域が設定された際に高さ10mを超える校舎が既に建っていたため、高さ制限がない第1種・第2種中高層住居専用地域となりました。学校以外でも道路条件によって第2種中

高層に指定されている個人宅地もあります。昨年、法政大学中・高等学校の移転計画が明らかになり、今年1月には法政大学と長谷工コーポレーションで土地の売買契約が締結されました。周辺住民は低層の住宅地に高層マンションができ住環境が悪化することを懸念し、高さ制限を含む地区計画を検討してきました。地区計画に関する手続き条例では原案を提出するためには地権者総数の3分の2以上の同意が必要という高いハードルがありますが、今回は地権者228名の8割以上に当たる



185名の同意を得ています。所在不明の地主や抵当権者等を除くと実質的に住民の約9割の賛同を得ていることになるそうです。

原案の内容は高さの制限だけでなく、この地区の環境を将来にわたって維持し、また新たな土地利用形態とも共存可能でさらに良好な環境へと誘導することを目指しています。具体的には対象地区内での公園緑地の整備、建物壁面の後退、フェンスの高さ制限、車庫・駐車場の面積の制限などです。建物の高さ制限は現行の学校の高さを参考に15mとしています。もちろん第1種低層住居専用地域は10mのままです。容積率、建ぺい率は今まで通りであり、建築に関する既存の権利を損なわないように配慮されています。この提案は法政の移転をきっかけに策定されていますが、マンションができたら困るということではなく既存の街並みと調和するために高さを抑えてほしいという願いによるものです。法政跡地だけでなく、第三中学校や周辺の約200世帯における家屋建築や土地利用に一定の規制がかかります。

住民集会

公開の住民集会には100名近い住民が集まり、地区計画原案の説明やスケジュール、市の対応状況が報告されました。報告によると、邑上市長及び都市整備部のいずれも地区計画原案としての認定にかなり慎重であるとのこと。集会では建築、都市計画、法律の専門家が、最近のマンシ

ョン建築の状況や高層マンション建築をめぐる判例から判断すれば市が現時点で懸念していることは実際に当てはまらないとして、具体例にもとづく解説がありました。

このほか、法政跡地を市に買取ってほしいとの陳情（昨年12月に議会で採択済み）と今回の提案の関係や、法政周辺の住民と土地購入者である長谷工コーポレーションとの面談の状況などの報告がありました。

集会には10名の市議員も参加し、議会の考えは市役所の考えとは必ずしも同じではないこと、今回の状況は他の地区でも考えられることであり全市的に賛同者を求めるべき、との意見がありました。地区計画協議会の役員が、「市民としては事業者との協議が難しく大変だと思っていたが、その前に市が立ち塞っており驚いている」と話されたのが集会の雰囲気を表しています。（もっとも今は市の対応が穏やかになったとのことです。）

今後のスケジュール

地区計画の原案の提出を受けて、市長は原案の妥当性を評価します。もし地区計画が必要と判断した場合には、公告縦覧を経て地区計画案を作成し、武蔵野市都市計画審議会での審議を経て都市計画となります。そして建築制限条例等の関連条例の整備制定によって有効に機能します。もし、市長が地区計画を作成しないと判断した場合には、

都市計画審議会の意見を聞いた上でその旨が協議会に通知されます。

地区計画が効力を発揮した場合でも、その時点で工事（杭打ち等）を開始している建築物には適用されません。したがって地区計画に適合しない建物が建ちそうな場合には早急に都市計画化する必要があります。地区計画協議会では、3月までに地区計画が効力を発揮できるよう、関係者に働きかけています。

武蔵野市都市マスタープランの吉祥寺地域の構想には「住宅地の良好な街並みを保全、向上させる。」として「地区の状況にあったまちづくりのルールづくりを進めることなどにより、良好な住環境を保全するとともに、多様な住宅地が調和する良好な街並みを形成していきます。」と記載されています。今回の提案は、市民と行政が協働で策定した都市マスタープランに一致するものです。

地区計画原案の策定には建築や法律の高い専門性が必要です。また自らの権利が制限される住民の合意が必要です。関係者の皆様のご苦勞・努力・エネルギーに感服しました。

市が検討中のまちづくり条例において、このような市民提案の策定を行政が支援する仕組みの導入も必要でしょう。当会も今回の市民提案の動向に注目していきます。（森）

「くらしフェスタむさしの」 見つめなおそう私たちのくらし

10月13日(金)と14日(土)に商工会館1Fの地域情報センターにおいて第28回武蔵野市消費生活展が開催され、団体の活動紹介、折り紙教室、講演会などが実施されました。参加団体は当会も含め10団



体で、当会以外はごみ問題、健康、食品などをテーマとしています。

13日の当会の団体紹介では、清本会長が市民主体のまちづくりの意義や当会の概要、バリアフリーのまちづくり、まちなみ通信簿タウンウォッチング、シンポジウムなどの活動成果を紹介しました。14日の午後には清本会長の司会により3団体のメンバーによる講演があり、当会からは犯罪心理学者の井部さんが「振り込め詐欺・悪徳商法」

と題して被害の動向や被害発生者の仕組み、被害にあう人の特徴等について専門的見地から1時間近く講演されました。この内容は次号のニュースで紹介します。

このほか、クリーンむさしのを推進する会ごみ分別チームがごみの減量とごみの分別について、東京第三友の会が「早寝・早起き・朝ごはん～私たちの食事記録から」と題し、栄養バランスのとれた食事の必要性について講演しています。

昨年までは4Fの市民会議室で開催されていたため集客が課題となっていました。今年度は1Fで開催と講演会の実施で来場者が増加しました。参加団体にとっても市内の様々な活動を知る機会となりました。

日帰りバス見学旅行 ご案内

人口わずか4,000人の群馬県川場村、そこには世田谷区民健康村があってなんと年間7万人もの世田谷区民が訪れるそうです。その秘密は？どんな仕掛けがあるのでしょうか？ほんのりと林檎が色づく秋11月、恒例の市民まちづくり会議のバス旅行でその秘密を探りに出かけてみませんか？

日時：11月18日(土曜日)
午前7時20分～午後6時30分頃
三鷹駅北口にて解散予定

世田谷区民健康村見学
友好の森の散策
リンゴ農家訪問
田園地帯の散策
参加費：大人3,000円 子供1,500円
(乳幼児無料)
(昼食、資料代、保険等)
問合せ、申し込みは当会事務局まで

まちづくり 活動日誌

- 7/20 第37回定例会
「まちづくり条例について」
/ 御殿山コミセン
- 9/9 まちづくり先進事例訪問
/ 狛江・まちづくり市民会議
- 10/10 亜細亜大学・市民活動関連
講義で当会の活動を紹介
- 10/13-14
武蔵野くらしフェスタ参加
/ 商工会館
- 10/14 役員会
「今後の活動予定」
- 10/20 役員会
「市民提案への対応について」
- 10/28(予定)
まちづくり先進事例訪問
/ NPO 調布まちづくりの会
- 11/11(予定) 定例会
「市内のまちの動き」

事務局便り

専門家の出前講座を始めました。その一環として「くらしフェスタむさしの」で、井部さんに講演をお願いしました。当会には様々なまちづくりの専門家があります。可能であれば出前講座として伺います。

今年度は訪問活動が続いており、しばらく定例会を休んでいましたが、再開します。まちづくりサロンとして情報交換や議論を進めますのでぜひご参加ください。

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：0422-66-3240

mail: matimati@parkcity.ne.jp

郵便振替口座 00180-0-388549