

第10回まちづくり条例市民会議

平成21年10月6日(火)
午後7時～ 401大集会室

開 会

議題1 会議録の承認について

議題2 まちづくり条例に規定すべき主要項目の検討について

議題3 会議の日程について

議題4 その他

閉 会

[議題 1]

会議録の承認について

資料 10 - 1 : 第 9 回まちづくり条例市民会議会議録 (案)

[議題 2]

まちづくり条例に規定すべき主要項目の検討について

資料 10 - 2 : まちづくり条例市民会議「提言書」のイメージ

資料 10 - 3 : まちづくり計画と地区計画及び建築協定との比較

資料 10 - 4 : 多摩各市「まちづくり条例」の比較
(都市計画制度の補完・充実)

[議題 3]

会議の日程について

まちづくり条例市民会議の日程について（案）

次に掲げるとおりとする。

第 1 1 回まちづくり条例市民会議の日程については、平成 2 1 年 1 1 月 1 8 日（水）午後 7 時からとする。

第 1 2 回まちづくり条例市民会議の日程については、平成 2 1 年 1 2 月 2 2 日（火）午後 7 時からとする。

平成 2 1 年 1 1 月

日	月	火	水	木	金	土
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30					

平成 2 1 年 1 2 月

日	月	火	水	木	金	土
		1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30	31		

[議題 4]
その他

まちづくり条例市民会議「提言書」のイメージ

(「まちづくり計画」の制度化についての内容を中心としたイメージ)

はじめに

・・・

1 武蔵村山市のまちづくり推進に必要とされるまちづくり条例のあり方

これからのまちづくりは、多様なまちの課題に対応し、良いまちをつくっていくために、パートナーシップの理念に基づいた積極的な市民参画による市民の主体的なまちづくりが重要です。

武蔵村山市のまちづくり基本方針(都市計画マスタープラン)においても、まちづくり推進の基本的考え方として、市民・企業(事業者)・行政(市)の三者の役割分担のもと、協働してまちづくりに取り組むことが重要とされています。

この基本的考え方を実際のまちづくりにおいて実践していくための道筋をつけるのが、まちづくり条例であると考えます。

すなわち、三者の役割に応じ、市民にはまちづくりへの主体的かつ積極的な参画を促し、事業者の地域の環境向上への配慮と地域のまちづくり活動への積極的な参画・協力を担保し、市には両者を支援誘導するとともに総合的かつ効率的にまちづくりを進めることを求めて、三者の協働によるまちづくりの推進に導くものであることが、まちづくり条例の期待される姿であると考えます。

2 まちづくり条例の基本理念

・・・

3 まちづくり条例に規定すべき主要事項

まちづくり条例は、まちづくりの基本的考え方を実践につなげていくことにより、まちづくりにおける種々の課題の解決を図り、都市計画マスタープランに描かれたまちの実現に結びつけるツール(道具)としての役割が期待されています。

そこで市民会議では、現在の武蔵村山市におけるまちづくりの課題とその解決策を検討する中から、まちづくり条例にどのような定めがあれば、課題

解決の一助として効果的かを検討しました。その結果、主に次の3項目の内容について、まちづくり条例に規定すべきと考えます。

「まちづくり計画」の制度化
都市計画制度の補完・充実
開発事業に関する基準と手続

「まちづくり計画」の制度化について

まちづくりの課題は地域においてさまざまです。市民が地域のまちづくりに主体的かつ積極的に参画して、地域の将来像を共有し、目標に向かって力を合わせることにより、多様化する課題を解決し、より良いまちの実現につながっていくものと考えます。

そこで、市内の一定の地区や特定のテーマについて、まちづくりの基本的な考え方とルールを「まちづくり計画」として市民どうしが話し合っ

て決め、実行できるしくみが必要と考えます。

少人数の市民による発想・発意を活かすしくみ

市民による主体的かつ積極的なまちづくり活動への第一歩として、市民の小さな発想・発意を多くの市民の行動につなげていくことができるしくみの構築が必要であると考えます。

まちづくり活動への支援のしくみ

市民による主体的なまちづくり活動を軌道に乗せていくために、まちづくり活動について広く周知するとともに、情報提供や専門家の派遣等、活動の初期段階から支援するしくみの構築が必要であると考えます。

「まちづくり計画」の種類

市民による主体的なまちづくり活動には、居住する地区に関するルールづくりと特定のまちづくりのテーマに関するルールづくりの2つが想定されます。そこで、その受け皿となる2種類の「まちづくり計画」を制度化することが必要であると考えます。

さらに、モノレール延伸などの市の重要な施策に関連するルールづくりについては、市の主導による「まちづくり計画」を制度化することにより、総合的かつ効率的なまちづくりの推進を期待します。

「まちづくり計画」の決定に向けた手続

市民が立案した「まちづくり計画」の決定に向けて、その案を市へ提案するためには、関係市民の合意形成が進んでいることが前提になります。ただ、合意形成のハードルが高くなりすぎると、「まちづくり計画」の案の提案段階までに挫折し、制度の活用までつなげることは難しくなると思われます。

「まちづくり計画」の案の市への提案後のプロセスの充実を図ることによって、合意形成を進めることもできると考えられます。そこで、「まちづくり計画」の案の市への提案の要件については、過半数程度の合意とすることが望まれます。

都市計画制度の補完・充実について

・・・

開発事業に関する基準と手続について

・・・

おわりに

・・・

まちづくり計画と地区計画及び建築協定との比較

	まちづくり計画（例）	地区計画	建築協定
根拠法等	（仮称）武蔵村山市まちづくり条例	都市計画法	建築基準法
目的	（ハード面を中心とした）住み良いまちづくりの推進	区域の良好な環境の整備、開発及び保全	建築物の利用増進かつ土地の環境改善
決定主体	まちづくり条例に基づく「まちづくり協議会」が市に提案 市が附属機関等の意見を聴いて決定	市（土地所有者等による市への提案制度あり）	区域内の土地所有者等の全員合意により締結（合意を得られない土地を除外して締結可） 特定行政庁（東京都知事）が認可
内容	まちづくり計画の区域 まちづくり計画の目標、方針 土地利用に関する計画及び基準その他住み良いまちづくりを推進するために必要な事項（決まった定めなし。） （例） ・建築物の用途の制限 ・壁面の位置の制限 ・建築物等の高さの制限 ・垣、さくの構造の制限 ・その他	地区計画の区域 地区計画の目標 地区計画の方針 地区整備計画（必要なものを定める） 地区施設（道路、公園等）の配置及び規模 建築物等の制限に関する事項 （例） ・建築物等の用途 ・容積率・建ぺい率の最高限度 ・敷地面積の最低限度 ・壁面の位置 ・建築物等の高さの最高限度 ・形態、意匠 ・垣、さくの構造	協定区域 建築物に関する基準 建築物の敷地 " 位置 " 構造 " 用途 " 形態 " 意匠 建築物設備 協定の有効期間 協定違反があった場合の措置
決定プロセス	発意・賛同者のグループ化 まちづくり協議会設立・市による認定 まちづくり計画案の作成 区域住民の賛同を得る	（まちづくり協議会等からの地区計画の提案） 合意形成を図る（住民説明会等を開催） 原案作成 原案の公告及び縦覧	発意・賛同者のグループ化（準備組織の発足） 建築協定書作成 合意形成を図る（合意書等の回収） 市へ認可申請書提出

	<p>まちづくり計画案を市に提案</p> <p>市が住民説明会等を実施</p> <p>附属機関の意見を聴く</p> <p>まちづくり計画を決定</p> <p>公告</p>	<p>説明会等による住民の意見反映</p> <p>案の作成</p> <p>都知事協議・同意</p> <p>案の公告及び縦覧</p> <p>都市計画審議会</p> <p>決定</p> <p>告示</p>	<p>公告及び縦覧</p> <p>公聴会</p> <p>意見・公聴会の記録を添えて建築協定書を都へ送付</p> <p>特定行政庁（東京都知事）が認可</p> <p>公告</p> <p>写しを市へ送付・縦覧</p>
<p>運用体制</p>	<p>まちづくり協議会により、まちづくり計画の遵守が図られるよう適切な措置を講ずる。</p> <p>市民、事業者及び市は、まちづくり計画を尊重するよう努める。</p> <p>まちづくり協議会と市が、まちづくり計画の実現に向けた役割分担等について協定を締結</p> <p>まちづくり計画の区域内において建築行為等を行う場合、市への届出を求める。</p> <p>市がまちづくり計画への適合についてチェックし、不適合の場合は必要な措置をとるよう要請</p>	<p>地区計画区域内において建築行為等を行う場合、市へ届出の義務（都市計画法に基づく手続）</p> <p>市が地区計画への適合についてチェックし、不適合の場合は設計変更などを指導・勧告</p> <p>建築基準法に基づき、地区計画に定めた内容について、建築物の制限に関する条例を定めることができる。</p>	<p>協定参加者の代表による協定運営委員会を組織し、自主的に運営</p> <p>建築計画について、協定に適合しているかのチェック</p> <p>協定違反に対する措置の実施（工事停止や是正措置の要求）</p>
<p>違反者に対する措置</p>	<p>まちづくり計画の遵守について指導（強制力なし）</p> <p>（地区計画への移行を促進）</p>	<p>建築物の制限に関する条例を定めた場合、建築基準法上の制限となり、不適合の場合は建築確認がおりない</p> <p>違反の場合、建築基準法による違反是正措置の対象となる。</p>	<p>建築協定は、私法上の契約という性格のものであるため、協定運営委員会からの是正要求に従わない場合、民事裁判を行うなどの措置が必要</p>

多摩各市「まちづくり条例」の比較（都市計画制度の補完・充実）

市 名	「まちづくり条例」における都市計画制度の補完・充実に関連する規定内容	都市計画法の根拠条項
国分寺市 まちづくり条例	都市計画を提案できる団体にまちづくり協議会等を追加 都市計画提案面積の最低規模の緩和 （0.5ha 0.3ha。生産緑地地区に係る都市計画については0.1ha） 都市計画の提案に係る手続 （提案検討の事前届出・公表、提案に関する支援、提案書の公告・縦覧・説明会、提案に関する意見書の提出・見解書の公表等） 都市計画の決定手続 （検討組織の設置・懇談会の開催、原案の公告・縦覧・説明会、原案に関する意見書の提出・公聴会の開催、案の公告・縦覧・説明会、案に関する意見書の提出・見解書の公告・縦覧等） 地区計画の案の提示方法及び意見の提出方法 （原案の公告・縦覧・説明会、原案に関する意見書の提出・見解書の公表） 地区まちづくり協議会等による地区計画の原案の申出等	第21条の2第2項 第21条の2第1項 （第21条の2） 第17条の2 第16条第2項 第16条第3項
小金井市 まちづくり条例	地区まちづくり協議会による地区計画の原案の申出方法 （提出書類等） 地区計画の案の提示方法及び意見の提出方法 （原案の公告・縦覧・説明会、原案に対する意見書の提出） 市内において建築協定を締結することができる旨	第16条第3項 第16条第2項 建築基準法第69条
狛江市 まちづくり条例	（規定なし）	
清瀬市 住環境の整備に 関する条例	市民、地区まちづくり協議会等による地区計画の素案の申出方法 （提出書類等） 地区計画の案の提示方法及び意見の提出方法 （原案の告示・縦覧・説明会、原案に対する意見書の提出）	第16条第3項 第16条第2項
多摩市 街づくり条例	都市計画を提案できる団体にまちづくり協議会を追加 都市計画提案面積の最低規模の緩和 （0.5ha 0.3ha。生産緑地地区に係る都市計画については0.1ha） 都市計画の提案に係る手続 （提案検討の事前届出・公表、提案に関する支援、提案書の公告・縦覧・説明会、提案に関する意見書の提出・見解書の公表等） 都市計画の決定手続 （懇談会の開催、原案の公告・縦覧・説明会、原案に関する意見書の提出・見解書の公表、案の公告・縦覧・説明会、案に関する意見書の提出・見解書の公告・縦覧等） 地区計画の案の提示方法及び意見の提出方法 （原案の公告・縦覧・説明会、原案に関する意見書の提出・見解書の公表） 地域まちづくり協議会による地区計画の原案の申出等	第21条の2第2項 第21条の2第1項 （第21条の2） 第17条の2 第16条第2項 第16条第3項
西東京市 人にやさしいま ちづくり条例	（規定なし）	