

まちづくり条例市民会議「提言書」のイメージ

はじめに

...

1 まちづくりの基本理念

...

委員からの意見

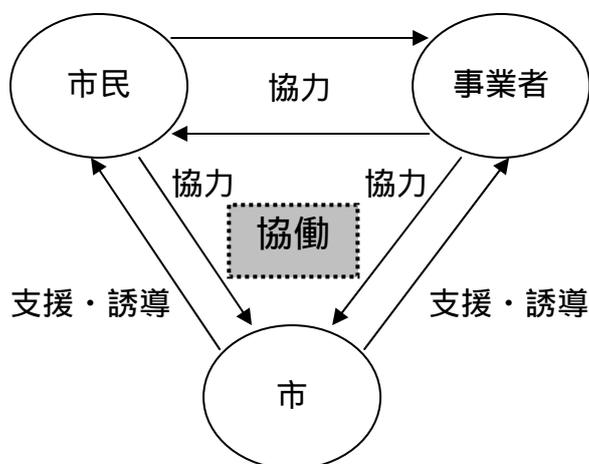
2 まちづくり推進に必要とされる「まちづくり条例」のあり方

まちの将来像の実現に向けた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。

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。

「まちづくり条例」は、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ものであるべきと考えます。

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。



委員からの意見

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将来像の実現に結びつけるツール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、グループ討議を中心として検討しました（p18：参考参照）。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。

「まちづくり計画」の制度化に際しては、次の点に留意することが必要と考えます。

少人数の市民による発想・発意を活かすしくみ

まちづくり活動の芽を育てるために・・・
市民による主体的かつ積極的なまちづくり活動の第一歩となるよう、

少人数の市民の小さな発想・発意を多くの市民の行動につなげていけるようにするための支援等のしくみの構築が必要であると考えます。

委員からの意見

初期段階での組織化の要件については、バーは低い方がいいのではないかと。3人とか5人くらいで発足して認定を受け、地域住民に知らせ、地域の課題を議論する中で広げていくのはどうか。

立上げのハードルは低い方が立ち上げやすいので、5人くらいでいい。その段階で行政から専門家の派遣などの何らかの支援があれば、話も進み、しっかりした協議会がつかれると思う。そして認定を受け、本格的な話に入っていく進め方がよい。

自治会などで活用することがあると思うが、まっさらな段階でどのように火をつけるのが難しいのではないかと。

まちづくり活動を行う市民グループの支援のしくみ

まちづくり活動を軌道に乗せるために・・

市民による主体的なまちづくり活動が順調に進められるようにするため、まちづくり活動を行う市民の一定の集まりを市がグループとして認定し、その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。

委員からの意見

「まちづくり計画」の作成主体については、市の認定や公告が必要であると考えます。

「まちづくり条例」で制度化して使ってもらうためには、住民と土地所有者との話し合いの場のつくり方や盛り上げ方のセミナーが必要。一方で、農業や商業に実際に携わっている人を集めて研修やセミナーを行っていくべきである。さらに、まちづくりフォーラムのような関係者と地域住民とのパネルディスカッションも考えられる。

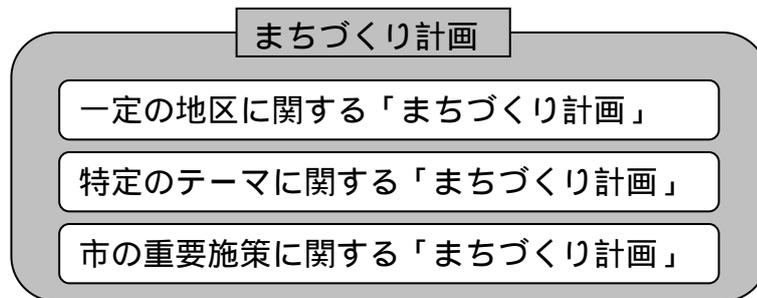
「まちづくり計画」の種類

まちづくり活動の成果となるべき計画は・・

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。

市の重要施策に関連する計画は・・

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。



委員からの意見

「まちづくり計画」の種類としては、国分寺市のような4つの種類が必要ではないか。

「まちづくり計画」は、国分寺市でいう「地区まちづくり計画」、「テーマ型まちづくり計画」、「推進地区まちづくり計画」の3種類が必要である。「都市農地まちづくり計画」については、他の3つのジャンルがあれば網羅できると考える。

「まちづくり計画」の決定に向けた手続

「まちづくり計画」提案に必要な合意形成の水準は・・

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考えられます。

「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。

委員からの意見

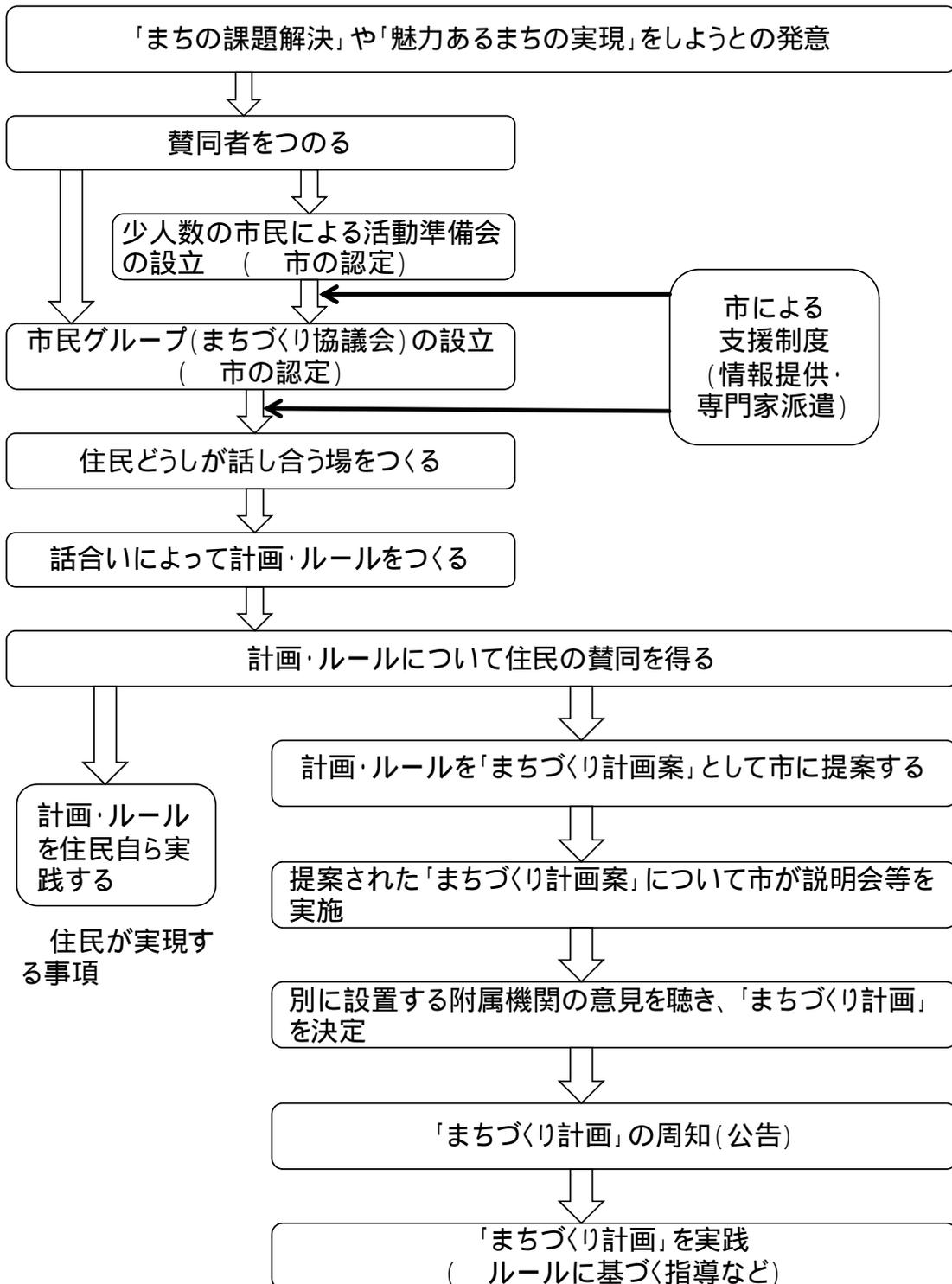
「まちづくり計画」の案の市への提案の要件については、バーは低い方がいい。地区内の権利者の3分の2以上の同意というのは大変で、この段階で挫折することになりかねない。提案してそれがそのまま「まちづくり計画」になるわけではなく、それを市で検討するのだから高くする必要はないと考える。

「まちづくり計画」の市への提案の要件は、過半数の賛成でよいのではないか。

こうしたいという発意があったときに、そうでない立場の人の意見を組み入れられるようなしくみをつくっておかないと、積極的な人や多数派の人の意見に偏ってしまう危険もあるのではないか。

地区まちづくりの話合いの中で、例えば生垣の保全など利害関係が対立する場合があります、所有者の権利を守りながらまちづくりを進めるには所有者の了解を取っていく必要があるが、その話合いをどうつづけていくか。計画と所有者の権利との整合性をどうつけていくのかが大事である。

「まちづくり計画」の決定までの流れのイメージ



市民会議による「まちづくり計画」活用のイメージ

都市農地共存活用まちづくり計画

住宅と農地が混在した一定地区を想定し、農地所有者の後継者問題を含めた農地の利用意向や、地区の住民の農地の活用の意向を話し合う懇談会の場をつくる。両者の話合いの中で、将来生産緑地が維持できなくなったときには、道路が通り抜けでできるように予定道路として計画しておくなど、計画的な土地利用を誘導できるようにする。食育のための学習農園や市民農園などもあってもいいのではないか。

それによって、ミニ開発による行き止まり道路を防ぐことができ、風が吹いたときに土ぼこりが舞わないような共存のくらしができるまちづくりができる。また、農地に人が集まって交流ができ、地産地消で食育環境ができるまちづくりができるのではないか。

沿道地区まちづくり計画

東西の軸となる新青梅街道と南北の軸の日産通りの沿道について、地域住民と土地所有者両者が話し合い、沿道緑化や計画的な土地利用によって沿道の景観形成が図られ、まちのシンボルとなるような緑の道路ができるのではないか。

歴史を守るまちづくり計画

目的は、埋蔵文化財や戦跡を保存して後世に伝えていき、まちに愛着を持ってもらい、よいまちにしていくこと。地域の古い名称や馬頭観音、石仏を調べて歴史マップにしていく。地権者と協力しながら住民参加で委員会をつくり、管理する方法を考えていく。

人と緑と住宅と玉川上水周辺地区の緑と花のまちづくり計画

普通の住宅街でも障害者が安心して住めるようにする。大南の住宅には、玉川上水を含めた自然を生かし、道の区画がはっきりしていないところに鉢植えを置くように決めるのもいいのではないか。菖蒲園も活用したい。

モノレール駅前

モノレールができた場合には、駅前については、駐輪場、駐車場など市民の声が反映されるようなまちづくりを進めていく。

都市計画制度の補完・充実について

まちづくりの課題には、「地区計画」の制度をはじめとする都市計画法に基づく既存の制度を、その制度の目的に沿って適切に活用することにより、実効性を確保しつつ解決を図ることができるものも多くあります。

都市計画制度の活用を実行に移すには、都市計画法に定める提案制度などの手続を踏む必要があります。都市計画法では、そうした手続の方法や一部の要件を条例で定めることができるとしているので、都市計画制度の一層の活用を図るという観点から「まちづくり条例」に定めを設けて、都市計画制度の積極的な活用につなげることが必要であると考えます。

こうした「都市計画制度の補完・充実」の定めを「まちづくり条例」に設ける際には、次の点に留意することが必要と考えます。

「地区計画」の活用促進

「まちづくり計画」からの移行を視野に

都市計画法に基づく制度である「地区計画」は、地区の特性に応じた良好なまちづくりを進めるために必要な事項を定めるものです。で制度化が必要とした地区の「まちづくり計画」を定めた場合、次のステップとして法定制度である「地区計画」へ移行することができれば、良好なまちづくりを目指した計画の実効性をより高めることができます。

申出の方法等を定める

都市計画法では、「地区計画」の案を申し出る方法等を市が条例で定めることができるとしているので、「地区計画」の活用を図るためにも、「まちづくり条例」に定めを設けることが必要と考えます。またその際、市の認定を受けて「まちづくり計画」を立案したグループが申し出ることができるように定めることにより、「地区計画」へのスムーズな移行が可能となるものと考えます。

委員からの意見

「まちづくり計画」をつくった後、実効性の面など、どのように生かしていくかが大きな問題である。

「まちづくり計画」から「地区計画」にすることと、計画をつくる組織の活動に対する支援を制度化することが必要である。

「まちづくり計画」を立案した「まちづくり協議会」等が地区計画原案の申出をできるようにすべき。

地域に住んでいる市民の発想として、この地域はこうしていこうということを決められたら素晴らしいので、みんなで検討したものが「地区計画」にできるような内容にしておくべきである。市のバックアップも必要。

「地区計画」を発案できるようにするときには、個人的な利害関係を計画に持ち込むことを防止するため、発案できる最低限の人数要件が必要ではないか。

都市計画の提案制度の活用促進

都市計画を提案することができる団体を定める

「地区計画」のほかにも、まちづくりの課題の解決につながる種々の都市計画の制度があり、法定の各制度を適切に活用することにより、実効性を確保しつつ良好なまちづくりを目指すことができます。

都市計画法には都市計画を提案できるしくみが設けられており、提案できる者の要件などが定められています。その中で、「市が条例で定める団体」も提案可能とされています。そこで、「まちづくり条例」において、前述の市の認定を受けて「まちづくり計画」を立案したグループを位置付けることにより、当該グループが積極的に都市計画制度の活用を提案できるようにすることが望まれます。

委員からの意見

都市計画制度が市民になじんでいない。制度の内容を周知するしくみも必要ではないか。

開発事業に関する基準と手続について

まちづくりの課題の解決には、まちを形づくる大きな要素となる開発事業を適切に誘導し、無秩序な開発を防止することにより良好なまちの形成につなげていくことが重要です。そのためには、市民、事業者、市の三者が相互に理解し合い、協力してまちづくりを進めることが求められます。

市ではこれまで、開発事業に対して「宅地開発等指導要綱」により指導を行っていますが、三者の協働のまちづくりのしくみを整えるため、「宅地開発等指導要綱」の内容を発展させた上で、開発事業に関する基準と手続を「まちづくり条例」に規定すべきであると考えます。これにより、事業者の任意の協力により成り立っていた開発事業に対する指導を、実効性のあるものとすることも可能となります。

「開発事業に関する基準と手続」の「まちづくり条例」への規定に際しては、次の点に留意することが必要と考えます。

適用の対象とする事業

周辺のまちづくりに大きな影響を与える事業

「まちづくり条例」に定める手続及び基準を適用する対象とする事業は、現行の「宅地開発等指導要綱」で対象としている事業に加えて、トラブルを未然に防ぎ、三者の協力により良好なまちづくりを進めるという観点から、周辺のまちづくりに大きな影響を与えると考えられる建築物や建築行為を伴わない土地利用についても対象とすべきと考えます。

「まちづくり計画」区域内の事業は・・・

また、それ以外の小規模な事業についても、「まちづくり計画」を定めた区域内における事業については、「まちづくり計画」の内容に適合しているか確認する機会とするため、何らかの手続を踏むようにすることが望まれます。

委員からの意見

対象とする開発事業については現行の「宅地開発等指導要綱」に準ずるものと、周辺のまちづくりに影響を及ぼすおそれのある土地利用や造成が考えられる。

緑地保全については、狭山丘陵については規制がかかっているが、農

地や樹林などは宅地化されるおそれが多いので、畑や山林を宅地化する場合を対象とする開発事業に加えたかどうか。

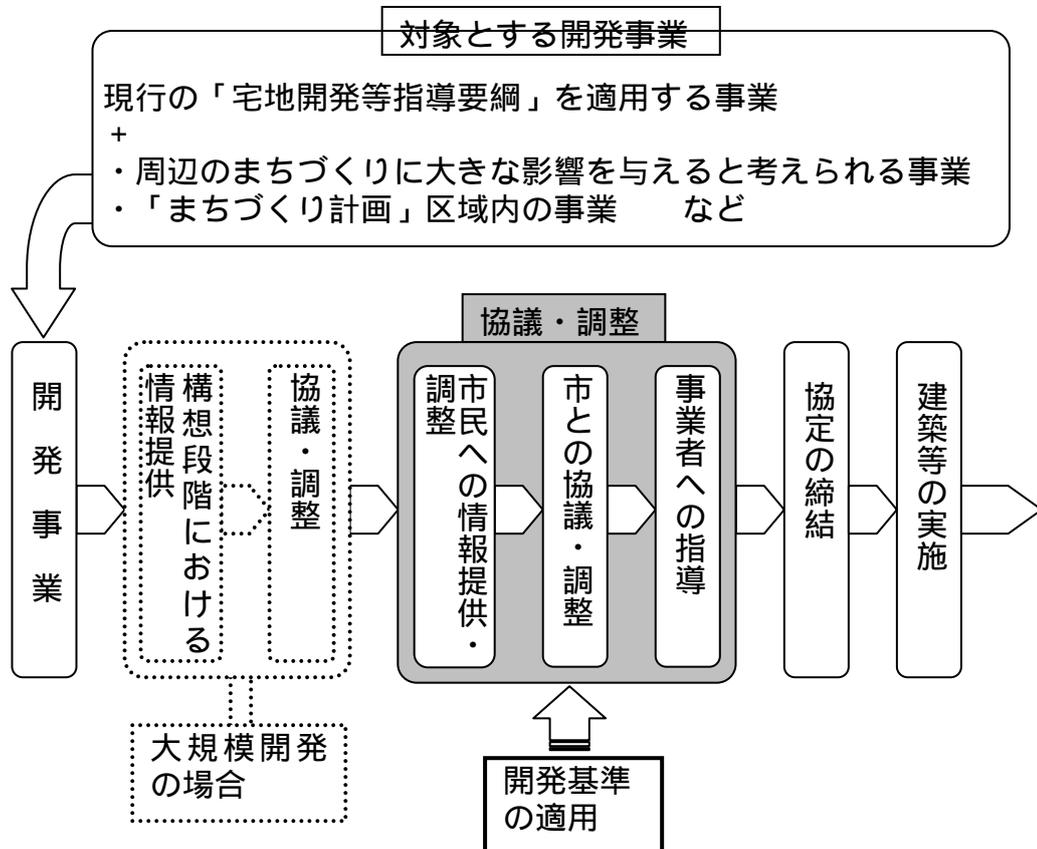
開発事業の際に必要なとする手続

市民への情報提供は・・・

開発事業は、協働のまちづくりの理念のもと、透明で公正な協議の手続を経て進めることが必要です。そこで、事業者と市との間の協議だけでなく、事業の早い段階から市民に情報を提供し、事業者と市民とが情報を共有した上で、市民の意見を聴取する機会を設けるべきであると考えます。

大規模開発の場合は・・・

また、大規模な開発事業については、周辺地域への影響力が特に大きいことから、そうした手続に先立ち、事業の構想段階での情報提供などの手続が必要であると考えます。



委員からの意見

これからのまちづくりは、協議型のまちづくりが必要である。

開発事業の内容を住民に周知して、協議の場を早めに設定し、住民の意見を反映できるような制度をつくることが大事である。みんなで協議できるような制度をつくっておけば、規制をかけるのは難しくても市民の声としてストップできるのではないか。

開発事業については、所有者の権利の問題もあるので、厳格な規制は難しいと思う。想定していない事業が出てきたときのため、住民からの要望があれば対話をさせるなどの大きい網をかけるのはどうか。ただ、反対があれば絶対にできないというのは無理なので、対話に時間をかけさせるようにしておけば、抑止効果があるのではないか。

地域の環境対策、事前協議、近隣調整、情報公開、地元合意、地域協定の締結等を手続に組み込む。地域や市民への情報の透明性が確保できるような情報公開をすべきである。

開発事業について適用する基準

現行の「宅地開発等指導要綱」を基本に・・・

公共施設の整備や公益的施設の事業者負担など、開発事業において協議すべき項目及びその基準は、現行の「宅地開発等指導要綱」を基本として、現状におけるまちづくりの課題の解決に資する観点から、必要な精査をした上で定めるべきと考えます。

公園、緑地等の施設の整備は・・・

特に、開発事業に伴う公園、緑地等の整備に関しては、市全体のまちづくりにおいて真に必要な規模の公園、緑地等を創出するために、負担金の提供に代えることの可能性について検討することが望ましいと考えます。

委員からの意見

現行の「宅地開発等指導要綱」の基準を基本として、最低敷地規模や道路・公園の整備基準を条例化する。条例化しない部分は要綱のまま置いておき、状況を見て条例に追加する。さらに誘導基準として、整備することにより、よりまちがよくなることを基準に入れてはどうか。例え

ば、防犯灯の設置や、ワンルーム建築物については一部を世帯住宅向けにしてコミュニティ性を高めることなどが考えられる。

宅地開発に伴う公園の整備については、こまごました公園をつくって市に提供する代わりに、公園用地相当分の金額を負担してもらってプールしておき、地域の交流のための多目的グラウンドのようなまとまった土地を確保することが考えられる。市民参加で検討していく必要があるのではないか。

拡幅に向けて新青梅街道をゾーン化して、開発基準を定めたり、土地の売買に届出義務を課してひと坪地主のような利用を排除したりしたらどうか。また、新青梅街道の都市計画決定された部分だけでなくその沿道もゾーン化して、ある一定の届出、規制を考えたらどうか。

規制が強すぎると活力がなくなりデメリットになる。人口も増えず、金も落ちないことを懸念するのであれば、地主や事業者側の立場の考え方もヒアリングする必要があるのではないか。

墓地問題については、地域に対する環境対策や地元との調整を徹底することを条例に盛り込むとともに、墓地に見えないようなつくりかたにすることを求めることが考えられる。

実効性を担保するしくみ

手続・基準を遵守しない場合のペナルティは・・・

三者の協働のまちづくりのしくみを実効性のあるものとするため、「まちづくり条例」に定める手続や基準を遵守しない場合について、勧告、是正命令、公表又は罰則のしくみを整える必要があると考えます。

委員からの意見

条例に違反した場合は、行為の停止や中止、違反事業者の公表、市内事業の認可取消し、100万円以下の罰金にしてはどうか。

おわりに

...

参 考 资 料

(参考)

「まちづくり条例に規定すべき主要事項」として掲げた3項目の抽出までの検討の経過

資料9-2 (p 19) 参照

4つのグループを編成し、各グループにおいて
武蔵村山のまちに新しくつくっていききたいもの・変えていききたいもの
武蔵村山のまちに残したいもの・守りたいもの
をいくつでも抽出 -



抽出した内容を次の1から4までのジャンルごとに集約

- 1 活性化・交通・モノレール・商店街
- 2 緑・自然・公園・農業
- 3 やさしいまちづくり・安全・安心
- 4 文化・歴史・景観・コミュニティ



グループを再編成し、1から4までのそれぞれのジャンルについて検討するグループを設定
各グループにおいて、それぞれのジャンルに関する重点的な課題として考えられる3点を挙げる。



課題に対してどうなってほしいのか(目標)、解決策としてどんなことができるかを討議



解決策の具体例を参考に、「まちづくり条例」が解決の手立てとなると考えられる場合、条例化するルールを想定の上整理



「まちづくり条例に規定すべき主要事項」として3項目を抽出

課題の解決策の整理（案）

課題	都市計画マスタープランにおける位置付け	市民会議における討議内容		分類・整理（案）	
		目標	解決策	具体策（例）	条例化するルール（案）
モノレールの市内延伸	1 モノレールなど公共交通機関の充実 多摩都市モノレールの早期実現を東京都に要請します。 多摩都市モノレール新駅への歩行者・自転車利用者のアクセス道路の整備を進めます。 市民の要望に対応したバス交通の充実を検討します。	モノレールの開通の実現	新青梅街道の拡幅 土地提供に対しての建ぺい率・容積率等の拡大 新青梅街道沿道近隣市町村との協力 新青梅街道拡幅・モノレール延伸の完成年数を条例化 新駅予定地整備 [周辺の土地確保] [駐車場・駐輪場確保] [駅前づくり推進地区等の指定] [ロータリー、タクシー乗り場、温泉直通バス]	都へ事業化を要望 事業化に結び付く条件整備（補償費の増大を抑え、工期の短縮に資する施策） 地区計画（誘導容積型）の設定 推進地区まちづくり計画 2市1町で要望活動 都へ要望 土地区画整理事業 地区計画の設定 地区まちづくり計画	推進地区まちづくり計画を制度化 市発意により、新青梅街道沿道のまちづくり計画を作成。新青梅街道沿道建築物のセットバックを誘導 地区計画等の都市計画の提案手続の条例化及び都市計画の決定手続の条例化 市民参画による都市計画の推進 地区まちづくり計画を制度化 駅前となることが想定される地区におけるまちづくり計画を作成。
道路交通網の整備	1 まちの骨格となる道路づくり 骨格となる道路の体系的な整備を進めます。 新青梅街道線の拡幅整備を要請します。 交差点改良や歩道拡幅により、安全で円滑な交通処理を図ります。 1 地域の生活を支える道路づくり 主要生活道路の体系的な整備を進めます。 生活道路の安全確保を図ります。	市内循環バスの整備（利用しやすい路線・ダイヤ・料金）	市内循環バスの改善 [コースの単純化・回数増] [料金の単純化] [自由乗降] [公営化]	検討協議会による検討 住民運営バス（醍醐コミュニティバス・Eバス）	

1 グループ

<p>商店街と工業の活性化</p>	<p>5 商業・農業・工業の振興 地域の身近な商業活性化を支援します。 工業の育成のため、基盤整備を図ります。</p> <p>5 中心市街地の形成 都市核地区土地区画整理事業区域内の商業機能の集積を図ります。 新青梅街道線沿道での商業集積を図ります。</p> <p>4 市街地の特性に応じた住環境の形成 工業地域は、住宅と工場の相互の環境に配慮した安全で快適なまちなみの形成を図ります。</p>	<p>商店街（モノレール新駅周辺等）の活性化 工業地域（伊奈平地区）の活性化</p>	<p>商店街駐車場 [30分無料パーキング] [商店街共用駐車場] [パーキングメーター] [路上駐車禁止の緩和] 歩道の確保（青梅街道） 経済特区設定 後継者が跡を継ぎやすくする（相続税をなくす）。 工業地と住宅地の分離 工場地帯には住居目的だけの場合は建築許可は出さない。 工業団地の区画整理、道路を広くする。 駅から工場地域までのバス網整備</p>	<p>武蔵村山市商店街施設整備事業補助金 警察へ要望 テーマ型まちづくり計画 カラー舗装 国の認定 国へ要望（特区は厳しい状況） 特別用途地区の設定（特別工業地区・尼崎市） 地区計画の設定 地区まちづくり計画 土地区画整理事業 地区計画の設定 地区まちづくり計画 市内循環バスの改善</p>	<p>テーマ型まちづくり計画を制度化 幹線道路沿道のまちづくり計画を作成。 幹線道路の拡幅を誘導 特別用途地区、地区計画等の都市計画の提案手続の条例化及び都市計画の決定手続の条例化 市民参画による都市計画の推進 地区まちづくり計画を制度化 工業団地周辺地区のまちづくり計画を作成。住工分離を誘導</p>
-------------------	---	--	---	---	--

課題	都市計画マスタープランにおける位置付け	市民会議における討議内容		分類・整理(案)	
		目標	解決策	具体策(例)	条例化するルール(案)
狭山丘陵の既存の自然の保全	<p>2 身近な自然環境の保全と活用 狭山丘陵の自然環境の保全と、適切な維持・管理を図ります。 大規模公園や緑地、平地林、屋敷林、生産緑地地区などの自然環境を保全します。</p> <p>2 水と緑を活かしたネットワークづくり 緑の拠点を中心とした水と緑のネットワークを図ります。 街路樹の整備や生垣の促進により、沿道空間の緑のネットワーク形成を図ります。</p> <p>2 環境と共生した河川の整備と維持・管理 河川整備にあわせて、良好な環境形成を図ります。 水路の緑化により、自然環境、生物の生息環境の保全を図ります。</p>	<p>人が訪れる憩いの場 貴重な植物の保全(つりふね草) 既存の緑や水辺をつなぐネットワークの形成 残堀川を釣りができる川に</p>	<p>狭山丘陵散歩マップ、里山ガイド・自然ガイド ボランティア団体の育成・活用(維持管理・ガイド) 自然を発見・守るパトロール隊 山林の買取り 緑地の維持、所有のための助成金 保全樹林、樹林地、生垣助成費の活用 募金を集めて保全 観光プロジェクト イベントづくり 貴重な資源(ホタル、カブトムシ、サンショウウオ、つりふね草)の活用 植物等の専門家知識による維持管理 緑の情報発信(インターネット、ブログ、ホームページ)への支援 観光(里山、ホタル、温泉、山、野菜)を収入源とした保全 水道道路、残堀川の整備 雑木林の手入れ</p>	<p>～ NPOの活用 緑のボランティア活動(都制度) 都レンジャー(東京都自然保護員) 都市計画の事業化を都へ要望 ナショナルトラスト活動(トトロのふるさと財団など) 市民緑地制度(維持管理及び優遇税制。世田谷トラストまちづくりなど) 武蔵村山市みどりの保護及び育成に関する条例 緑の東京募金(東京都) 緑の募金(財団法人東京都農林水産振興財団) NPOの活用 テーマ型まちづくり計画 市の指定動植物として指定</p> <p>～ NPOの活用 都へ要望 NPOの活用</p>	<p>テーマ型まちづくり計画を制度化 資源を活かしたまちづくり計画を作成。 資源を保全する。 ～ 基本理念の中に自然の保全を盛り込む。 市の発展と自然との共存</p>

2 グループ

<p>都市農地の 保全と活用</p>	<p>2 まちのうるおいとなる農地の保全と活用 良好な生活環境の確保のため生産緑地地区を 保全します。 緑地として確保が必要な宅地化農地は保全し ます。 5 商業・農業・工業の振興 産業としての農業の育成と振興を図ります。</p>	<p>各種農園とし て活用 〔学校用：食 育の向上〕 〔リハビリ農 園〕 〔市民農園〕 〔体験型の農 地〕 農産物の質の 向上 農業・農産物 の加工による 雇用機会の創 出</p>	<p>営農支援 生産緑地解除に伴う環境維持 税制改革 公共的都市農地として市が買い取り、学校、地 域住民が維持管理 農業の理解（消費者が生産者のことを理解す る。） 農業体験イベント 市内農産物利用の飲食店・産地直売所マップ ファーマーズマーケット（産地直売所）の創出 市内産農産物の市内消費（地産地消） インターネット販売 イメージアップ戦略（村山ブランド・顔の見え る農産物）</p>	<p>営農支援センター（愛知 県田原市など） 地区まちづくり計画 都市農地まちづくり計画 （国分寺市） 国に要望（都市農地保全 推進自治体協議会） 生産緑地の買取申出制度 PR活動 小中学校での教育 生産者組織・NPOの 活用 農協により創設 学校給食での利用検討な ど 生産者組織・NPOの 活用</p>	<p>地区まちづくり計画・ 都市農地まちづくり計 画を制度化 <u>農地と住宅地の共存 に向けた計画等を作 成。都市農地の保全 及び活用につなげ る。</u></p>
<p>開発に伴う 緑の保全と 創出</p>	<p>2 コミュニティを育む場となる公園づくり 地域の核となる都市計画公園・緑地や身近な 広場などの整備を進めます。 市民参加による公園づくりを進めます。</p>	<p>緑の中の住宅 地の形成 人と人が緑の 中に集う拠点 の形成 敷地内緑化の 向上 子供が安心し て遊べる場所 の設置（公 園） 新しい並木道 の創出 緑の基金の充 実</p>	<p>最低敷地面積の設定 敷地内緑地率・緑化率の設定 一定規模の開発について供託金制度 開発に伴う提供公園を廃止し、まちづくり協力 金としてプール 開発負担金の用途を明確にし、地区に還元 公園を有料にし、子供の見守りを行い、安全等 の質を保つ 緑の基金により整備費助成、維持管理費助成、 ボランティア団体育成</p>	<p>開発指導要綱の条例化 地区計画の設定 地区まちづくり計画 建築協定 開発指導要綱の条例化 緑化地域の設定 緑地協定 ～ 条例化の適否につい て検討 NPOの活用 みどりを育む機構・基金 （練馬区）</p>	<p>開発指導要綱に規定 されている内容をまち づくり条例化 お願いから実効力の ある規制に。開発の 際によりよいまちづ くりを誘導 地区計画・緑化地域 等の都市計画の提案手 続の条例化及び都市計 画の決定手続の条例化 市民参画による都市 計画の推進 地区まちづくり計画を 制度化 地区計画の設定が想 定される地区におけ るまちづくり計画を 作成</p>

3 グループ

課題	都市計画マスタープランにおける位置付け	市民会議における討議内容		分類・整理（案）	
		目標	解決策	具体策（例）	条例化するルール（案）
道路整備・交通手段	1 歩きやすい歩道づくり まちの骨格となる道路では、歩道整備を進めます。 地域の生活を支える道路では、歩行者が安全に利用できる道路づくりを行います。	障害者が出歩ける街に	バスの改善 [バス改善委員会] [バスを小さくして本数を増やす] [ワンコインバス] [デマンドバス] 道路関係 [道路を広げる] [一方通行等の規制] [歩道、車道、自転車道を明確に] [電柱が邪魔] [音声信号をつける] 点字ブロック 商店街へのアクセス [駐車場の整備（30分無料等）] バリアフリー法の活用	検討協議会による検討 住民運営バス（醍醐コミュニティバス・Eバス） 都市計画道路の事業化 狭あい道路拡幅整備事業（世田谷区など） 都市再生区画整理事業 利用者の同意・代替路確保・警察へ要望（一方通行規制） カラー舗装 警察へ要望（音声信号） テーマ型まちづくり計画 地区まちづくり計画 バリアフリー条例及び福祉のまちづくり条例（東京都） 武蔵村山市商店街施設整備事業補助金 バリアフリー条例（東京都）	テーマ型まちづくり計画を制度化 幹線道路沿道のまちづくり計画を作成。 幹線道路の拡幅を誘導 地区まちづくり計画を制度化 住宅密集地区の狭あい道路沿道におけるまちづくり計画を作成。狭あい道路の拡幅を誘導 地域まちづくりグループ（まちづくり協議会）の認定及び支援を制度化
建物等のバリアフリー	6 人にやさしいバリアフリーの推進 歩行空間の整備・充実により、安全で快適に通行できる道路整備を図ります。 誰もが安心して快適に利用できる公園づくりを進めます。 6 子育てと高齢社会に配慮した施設の整備 高齢社会に対応した施設整備の推進、住宅整備の促進を図ります。 交通の充実により、すべての市民が快適に移動できる環境づくりを進めます。	障害者が一人でも入れる施設	全国的に統一（トイレ・洗面所） エレベーター、スロープ、洋式トイレの設置 障害者を含めたモニターグループをつくる（話し合いを行う。） 障害者へ特別便を送る（機械使用可能等の周知） 基本理念の条例化 「人にやさしい」 「高齢者・障害者が自由に行動できる」 「心のバリアフリー」 「地域で支え合う」 「市民に対するバリアフリー教育等」	バリアフリー法による全国基準 バリアフリー法、バリアフリー条例、福祉のまちづくり条例による東京都基準により設置 既存未対応建築物について改修を検討 練馬区障害者計画 障害者団体の組織化 基本理念の条例化（西東京市）	基本理念の条例化

3グループ

耐震	3 災害に強い市街地づくり 建築物などの耐震性の強化を誘導します。 避難所などの市内主要施設の充実を図ります。	公共施設（体育館等）・個人宅の耐震化 緊急輸送路の確保	個人宅の耐震化に対する補助の増額 耐震の意識をもつ	国庫補助事業とすることにより、補助の増額を検討 緊急輸送路沿道に誘導容積型地区計画を設定 推進地区まちづくり計画普及啓発活動の実施（パンフレット配布、広報など）	推進地区まちづくり計画を制度化 市発意により、緊急輸送路沿道のまちづくり計画を作成。緊急輸送路沿道建築物の建替え及びセットバックを誘導
----	---	--------------------------------	------------------------------	--	---

4 グループ

課題	都市計画マスタープランにおける位置付け	市民会議における討議内容		分類・整理（案）	
		目標	解決策	具体策（例）	条例化するルール（案）
自治会・コミュニティ	2 コミュニティを育む場となる公園づくり 地域の核となる都市計画公園・緑地や身近な広場などの整備を進めます。 市民参加による公園づくりを進めます。	地域の助け合いの場 みんなが（まちづくりに）参加している場 自治会の活性化	自治会等のまちづくりに関する課題を抽出、提案することにより集まりの場を創出する。 まちづくり協議会を立ち上げる。 自治会やグループによるまちづくり計画をつくり、推進していく。 行政や専門家が情報提供する。 自治会の中にまちづくり委員 賛成・反対の意見をまとめてわかりやすくする。 普段の人間関係づくり	地域まちづくりグループの登録（横浜市） まちづくり協議会を認定 地区まちづくり計画 テーマ型まちづくり計画 地域まちづくりへの支援（横浜市） 自治会運営の工夫（情報開示等）	地区まちづくり計画・ テーマ型まちづくり計画を策定するためのまちづくり協議会を認定 地区まちづくり計画・ テーマ型まちづくり計画の制度化
住宅・美しい街並み	4 市街地の特性に応じた住環境の形成 人と自然が共生することができるまちなみの形成を図ります。 4 環境に配慮したまちづくり 質の高い、魅力ある良好なまちなみの実現を図ります。 4 美しいまちなみへの誘導 地域の環境を活かした良好な景観形成を図ります。 公共施設は、周辺環境や地域特性を生かした景観形成を図ります。 季節を感じる沿道景観の形成を誘導します。 残堀川・空堀川は、魅力的でうらおいある景観の形成を要請します。	ゆったりとした宅地 美しい街並み	開発指導要綱の条例化 公園・緑化の規定確保 建築制限・高さ制限 墓地・廃棄物処分場を規制 区画整理の促進	開発指導要綱の条例化 緑化計画（杉並区） 緑地協定 地区計画の設定 地区まちづくり計画 条例化の適否について検討 土地区画整理事業	開発指導要綱の条例化 市独自の公園設置や緑化基準を設定 地区計画等の都市計画の提案手続の条例化及び都市計画の決定手続の条例化 地区まちづくり計画を制度化 地区計画の設定又は区画整理の促進が想定される地区におけるまちづくり計画を策定
歴史的建物（寺社）の保全	5 観光の振興とレクリエーションの充実 観光ルートの整備・充実を図ります。 5 個性あるまちづくりへの支援 市の特性を活かした個性あるまちづくりを支援します。	文化財の保護（寺社・樹） 文化財を守り、若い人に引き継ぐ	歴史民俗資料館の資料の活用 保存のための補助金の増額 昔からの名称を守る 市内外へのPR 歴史的なエリアを定めて地域の保全を図る	資料のPR 文化財保護法に基づく補助 看板の設置 NPOの活用 地区まちづくり計画	保全すべき文化財周辺の地区におけるまちづくり計画を作成

グループ討議における委員からの意見（資料9 - 2 関連）

解決策の検討に関して

【1グループ】

「モノレールの市内延伸」については、モノレールの新駅の前にプチ商店街や車を止められるスペースをつくり、メインの駅にはメインの商店街とロータリーをつくるとか、人を集められるような設備をつくる。それに対してやるべきことは、新青梅街道の拡幅、新駅周辺の土地の確保、新駅までの交通網の整備、商店街共用の駐車場の整備である。

新青梅街道沿道の拡幅予定地は、土地の売買を禁止できないか。新青梅街道沿道2市1町の連携も必要である。

「道路交通網の整備」については、特にバスについて、利用しやすい路線、料金、ダイヤであるべき。

伊奈平の工業地域については、ほかの企業を呼べるようにしていくため、区画整理を行って、道路を整備していくことが必要である。

「商店街と工業の活性化」については、工業地と住宅地を区別すべきである。また、後継者問題に対しては、相続税をなくすことはできないのかという意見も出た。

駐車場や歩道を整備し、商店街を利用しやすくする必要がある。

【2グループ】

「狭山丘陵の既存の自然の保全」については、狭山丘陵の歩道の整備、水道道路の整備、釣りのできる川にするなどの残堀川の整備、雑木林の手入れがある。

ホテルやカタクリを守る団体とタイアップして、観光の目玉にすることが考えられる。観光から収入を得て保全に充てるのがいいのではないか。里山ガイドや狭山丘陵散歩マップの作成も考えられる。

貴重な資源であるホテル、カブトムシやつりふね草を生かし、緑の情報をインターネット等に発信していく必要がある。

緑・緑地所有のための助成金の交付や、募金を集めての保全、森林ボランティア、維持管理ボランティアなどが考えられる。

「都市農地の保全と活用」については、市内産の農作物は市内で消費したり、市民が農業の体験をできるようにするとか、食育、ファーマーズマーケットの創出が考えられる。農産物の加工による雇用機会の創出もある。それには、農業体験のイベントやインターネット販売を行うとともに、市が農地を買い取り、地域の人が農業をできるような施設をつくるの

がよいのではないかと。市内の農産物を使っている飲食店の地図もあるといい。

他の自治体で設置している施設の「元気の里」では、農家が集まって、産直品などで大きな売上げを出している。そこには温泉もある。武蔵村山では、資源があっても、生かされていないのではないかと。

営農環境の保全のため、生産緑地解除に伴う環境維持が必要である。市民農園として活用できないかと。

「開発に伴う緑の保全と創出」については、新しい住宅地ができる時には、人と人が緑の中に集う拠点をつくるようにする。新しい道路は、並木道として創出する。工場や商業施設については、敷地内緑化をする。公園をつくる時には、子どもが安心して遊べる場所を創出する。これらが実現するといい。

敷地内の緑化率を定めるとともに、住宅地については最低の敷地面積を設定する。住宅地の中に公園をつくる時には、開発に伴う細かい提供公園をつくらない代わりに、まちづくり協力金を事業者からいただいてプールし、緑の基金を創出し、大きな自然や都市農地の保全に活用する方法もある。また、公園を有料化し、子どもや高齢者の安全を保つために使うことも考えられる。

一定規模の開発については、供託金制度を設けて市の発展のために使用するのがよいのではないかと。

開発負担金については、用途を明確にし、開発地区に還元する。

【3グループ】

「道路整備・交通手段」としては、デマンドバスを導入し、ワンコインで利用できるようにし、バスを小さくして本数を増やすことを検討したらいいのではないかと。

細い道については、一方通行の規制をする。歩道と車道を明確にする。音声信号機をつける。

「建物等のバリアフリー」としては、障害者が一人でも入れる施設をつくっていくために、特別に障害者用とすることもなくトイレをバリアフリーにするとか、階段をスロープにする。障害者を含めたモニターグループをつくって、話し合っただけ施設を設置するのもいいのではないかと。

本市の場合、規模が小さい施設が多く、バリアフリー法の対象とならないことが多い。市独自に条例のようなものを定めるべきではないかと。

「まちづくり条例」の基本理念に、「人にやさしいまちづくり」を盛り込むべきである。

「耐震」については、公共施設の耐震を急がなければならない。

【４グループ】

「自治会・コミュニティ」については、理想としては、自治会が皆が参加できる場になること、地域の助け合いの場になることが求められる。それには、まちづくりの問題が提案でき、話し合いができるように変えていく。さらに、自治会が中心となってまちづくり委員会をつくり、行政や専門家が情報提供できればいいと考える。

「住宅・美しい街並み」については、ゆったりとした住宅、美しい街並みをつくっていくために、住宅地の中の公園や緑化の規定を見直したり、高さ制限を加えたりするなど、「宅地開発等指導要綱」を条例化すべきとの意見が出た。

開発を行う場合は、その内容を地域の実情に合う形で公表すべきである。

コンビニ駐車場の緑化など緑化推進のための定めを設けたり、墓地の規制もできるようにすべきではないか。

「歴史的建物の保全」については、歴史的建造物や文化が残っていて、イベントなども行われているところが武蔵村山のいいところであり、これを発展させ、若い人に引き継いでいくことが必要と考える。そのためには、文化財保存のための補助金を増やしたり、市内外へのPRをしていったり、歴史民俗資料館の資料を市民に活用してもらい、市の良さをつかめるようにしたり、昔からの名称を保存したりすることができればいいと考える。

条例化するルールに関して

【１グループ】

新青梅街道拡幅の実現に向けては、地主との交渉がネックになると思うが、土地提供に対して容積率の緩和のようなルールを定めて、了解を願う方法が考えられる。

工業地域については、工場の稼働率が落ち、空き地に住宅が入ってきて、工場と住民とのトラブルがかなり発生していると聞く。工業地域においては、ゴミ焼却場や遊戯施設、パチンコ屋、墓地など何でもできる状況であるが、工場が安心してできるような地域にすることができるといい。

【２グループ】

狭山丘陵の既存の自然の保全については、大きな緑を保全しようという趣旨なので、既存の法や都の自然保護条例を厳守するとともに、「まちづくり条例」には基本理念の中に盛り込むことが考えられる。

都市農地の保全と活用については、武蔵村山市の特徴は住宅地の中に農

地がある緑の中のまちづくりであるので、農地と住宅地の共存型の「まちづくり計画」を作成することが考えられる。

開発に伴う緑の保全と創出については、「宅地開発等指導要綱」に規定されている内容を条例化していくことが考えられる。

【3 グループ】

横浜市では、地域まちづくりグループを条例で規定し、そのグループを中心に自主運営のバスが運行された例がある。そのようなグループを設置して行政が支援するようなしくみを、「まちづくり条例」に盛り込むべきである。

建物等のバリアフリーについては、基本理念に規定するのがいいのではないか。

緊急輸送路沿道の耐震については、「まちづくり計画」を制度化し、計画を定めることで誘導可能ではないか。

【4 グループ】

住みよいまちづくりができるようにするために、「まちづくり計画」などのルールづくりを制度化し、策定するための協議会を認定する定めが「まちづくり条例」に必要ではないか。ルールづくりをすれば自治会も活発になっていくと思うし、地域のコミュニティの輪が広がっていき、まちを良くしていこうという機運も高まる。

現行の「宅地開発等指導要綱」はお願いに止まるので条例化し、公園の設置や緑の確保など開発の一定のルールができて、美しい街並みができていくのではないか。杉並では、緑化計画書を提出しなければならないというルールもある。

村山医療センター前の公務員住宅がなくなり、新しい住宅が建ったが、建てる際に市が「地区計画」をつくって、それを了解した業者がその土地を買って建てた。このように、「地区計画」をつくって一定のルールをつくり、美しい街並みを確保した手法の活用が考えられる。

歴史的建造物の保全については、文化財保護法や文化財保護条例により行われているが、一定の地域の文化をどう守り、発展させていくのかというときに、その地域の「まちづくり計画」を策定することが「まちづくり条例」によって可能になることで、「まちづくり計画」で一定の網をかけて保護していくということができないのではないか。