

修正案の提案理由説明について

私たちは、自分達のことは自分達で決める「住民自治」の観点から、街づくりへの区民参画の保障が死活的に重要であると考えています。

これまで、街づくりの憲法であるべき街づくり条例については、時代の進展に伴い改正すべきとして、代表質問、一般質問で、多角的に質問し、要望して参りました。

今般の執行部提案の街づくり条例改正案については、

- (1) 地区計画の素案の申し出や、都市計画の提案のための規定
 - (2) より簡易な地域の街づくりルールを規定することで、区民参加の選択肢を増やそうとすること
 - (3) 大規模な開発に対し、事前の届出と調整制度を創設すること
- など、項目それ自体は、新たな一歩を踏み出したと捉え、肯定的に評価できる部分もあります。

一方で、私達は、普段からの区民の方々との対話に加え、この間「区民と考える街づくり条例フォーラム」に参加された方々、地域でより良い街づくりのために奮闘していらっしゃる区民の方々、専門家の方々からのお招きにより、その意見に耳を傾け、意見交換を重ねて参りました。

これらを踏まえ、この改正案は

- (1) 住民自治の部分では、住民参加が実際には後退となる部分
 - (2) 団体自治の部分では、議会の関与がただし書で無力化されている部分の放置
 - (3) 事前調整制度の部分では、その対象面積が広すぎて不十分である
- という結論に至りました。

つきましては、執行部提案の改正案に対し、ここに修正案を提出いたします。

以下、執行部提案の改正後の条文に合わせ、修正案のご説明をいたします。

新旧対照表も併せてご参照願います。

1 前文について

- (1) 改正案文を読み上げた上で、
- (2) 「修正案文」の当該箇所を読み上げ

この修正により、「そのためには、区及び事業者は、街づくりにおいて必要とされる情報の公開と説明の責任を果たし、区民等は、街づくりへの参加と提案の権利の下で自らも責任ある議論を尽くした上で、区民等、事業者及び区が相互の合意形成と信頼関係の構築に務めることが重要である。」

となります。

(3) これにより、事業者、区の3者による相互信頼関係構築というものが、区民等に課せられるものではなく、3者で務めるものであることが明確になります。

2 第3条について(定義 事業者)

- (1) 「修正案文」の当該箇所を読み上げた上で、
- (2) この修正により「事業者の定義についての条文は、
「街づくり事業を行なう国、都及び区、公共的団体、これに準ずる団体、民間開発者及び個人を

いう。」

となります。

区の改正案では公共的団体の範囲が不明確なので、事業者の範囲について、国、都、区を入れて明定することにより、この条例の対象に公共事業を含むことを明記し、区自らの事業も進んで律することを明確にします。

3 第9条について(都市整備方針)

(1)「修正案文」の当該箇所を読み上げた上で、

(2)この修正により、第9条第1項は、

「区長は都市整備方針を策定するに当たっては、区民等の意見を反映することができるよう必要な措置を講じ、区議会の議決を経るものとする。」

となります

都市整備方針の作り方は、そもそも区民が練り上げ、案の作成に参画すべきです。

このように議会の関与を付すことで、議会としても地方自治法の規定に基づき、公聴会や参考人招致を行ない、区民の中の各種の意見を丁寧に反映することが可能になります。

4 第29条及び第31条について(大規模土地取引と建築構想の届出)

(1)「修正案文」の当該箇所を読み上げた上で、

(2)大規模土地取引行為の届出については、

対象となる敷地面積を、3000平米から2000平米に引き下げます。

(3)建築構想の届出については、

対象となる敷地面積を、3000平米から2000平米に、

延べ床面積の合計を、5000平方メートルから3000平方メートルに引き下げます。

5 第26条第2項ただし書(街づくり推進地区の指定からの適用除外規定)、

第27条第2項(第26条第2項ただし書きを削除したことの反映)

(1)「修正案文」の当該箇所を読み上げた上で、

(2)「街づくり推進地区」の指定にあたっては、すべて議決を要するものとするために、この修正で、ただし書を削除します。併せて、この削除が影響する部分を反映させます。

6 第20条第3項(地区計画の素案提出の要件)

(1)「修正案文」の当該箇所を読み上げた上で、

(2)区民参画の機会を拡充するという改正の大きな目的を果たすために、地区計画の素案の申し出という段階で、できるだけ区民が参画しやすい規定にするべきだと考えております。

具体的には、

1)第2号の、区域の面積が5,000平方メートル以上でなければならないという要件。

2)第3号の、地区内所有権者と借地権者の1/2以上の同意という要件。

3)第4号の、同意した所有権者と借地権者の持つ各々の権利の面積の総地積が、両者合計総地積の1/2以上という要件を外します。

以上で、修正案の提案理由の説明を終わります。

<付記>

平成 22 年第一回定例会 竹村さんの一般質問から

【建築確認申請】	H18	H19	H20
届出総数		3,230 件	2,435 件
うち 5,000 m ² 以上		5 件	6 件

平成 22 年予算特別委員会 都市整備所管 羽田さんの質問から

【建築確認申請】	H18	H19	H20	H21
5,000 m ² 以上	10 件	9 件	9 件	
延べ 10,000 m ² 以上	10 件	8 件	5 件	
2,000 m ² 以上 3,000 m ² 未満の建物		16 件	18 件	
環境配慮計画 (3,000 m ² 以上延べ 5,000 m ² 以上)	平成 21 年度(平成 22 年 1 月まで)15 件			

第2回 世田谷区街づくり条例のあり方検討委員会 議事概要

日時 平成 20 年 12 月 16 日(火)10:00~12:00

議題 大規模な開発・建築の適切な誘導について

平成 19 年度の(建築)確認件数については、
敷地面積

500 m ² ~ 1,000 m ² 未満が	114 件
1,000 m ² ~ 2,000 m ² 未満が	89 件
2,000 m ² ~ 3,000 m ² 未満が	16 件
3,000 m ² ~ 4,000 m ² 未満が	8 件
4,000 m ² ~ 5,000 m ² 未満が	7 件
5,000 m ² ~ 10,000 m ² 未満が	15 件
10,000 m ² 以上が	25 件

○確認件数の 10,000 m²以上が 25 件は、学校の建替えが大部分です。
集合住宅で都確認となる 10,000 m²以上は 2~3 件程度です。

○平成 18 年度に行った土地利用現況調査によると、集合住宅で 500 m²以上は 4,200 件。

○今後開発が予想される宅地は、

500 m ² 以上では	824 件
5,000 m ² ~10,000 m ² 未満は	20 件
10,000 m ² 以上は	2 件

○鎌倉市の場合は審議会を年間 6 回くらい開催している。
年間 2~3 件で審議には 1 件あたり 3 回くらいかかっている。

○風景づくり条例では床面積 3,000 m²以上が対象だが、年間で十数件です。

○1 件あたりの審議回数は、平均すると 1 回半です。

風景づくり条例の場合は計画が固まってからの審議なので回数は多くはありません。