

## 世田谷区議会議員のみなさま

### なぜ、街づくり条例改正案の区議会第3回定例会における議決に反対するか

2010年9月18日

都市計画課主催「区民と考える街づくり条例フォーラム」参加者有志

代表 稲垣道子

〒[ ] 東京都世田谷区[ ] 電話：[ ]

区議会第3回定例会における代表質問、一般質問を主にインターネットの動画配信によってフォローしてまいりましたが、街づくり条例の改正を多くの議員が取り上げていただきましたことにより、議論が深まったことを喜んでおります。

さて、街づくり条例改正案は、従来から要望の声が大きかった、大規模建築についての「良好な建築構想の誘導」を導入するもので、区民は、本来、諸手を上げて制定を歓迎するはずですが、しかし、私たちは、執行部提案の改正案のままの改正に反対しております。

「不十分であっても改正しないより改正した方がよい。」と考えるので、なぜ「改正案のままなら改正しない方がよい。改正によって却って悪くなる。」と考えるのか—その点に絞って、ここに私たちの考えをお伝えさせていただきます。ぜひ、ご一読ください。

なお「以下のすべてが反映されなければ改正を認めるわけにはいかない。」と主張するものではないことを付記いたします。

○街づくりに関心をもつ区民の多くが「改正案のままなら改正しない方がよい。」と考えて、時間をかけた審議を望んでおります。理由として、次の4点を挙げます。

1. 住民参加を軽視した改正プロセスを経たまま改正されれば、街づくりに関心をもつ区民と行政の間の信頼関係が大きく傷つきます
2. 現状より改悪となる内容を含んでいます
3. あいまいな規定が解明されないまま改正されれば、条例の正当性が損なわれます
4. 新しく導入される「建築構想の調整等」は、紛争現場の実態を十分反映した制度となっていないと考えられるため、実効性に不安があります。

それぞれについて、順に説明します。

1. 住民参加を軽視した改正プロセスを経たまま改正されれば、街づくりに関心をもつ区民と行政の間の信頼関係が大きく傷つきます
  - ①「案」を公表しパブリックコメントを実施するという区の定めた実施基準に反して、1月に示された簡単な「考え方」に対するパブリックコメントしか実施されていません。
  - ②6月公表の素案については、パブリックコメントはおろか、説明会すら実施されていません。
  - ③改正プロセスにおいて数少ない住民参加の場であった都市計画課主催の「区民と考える街づくり条例フォーラム」においてまとめられた都市計画課作成の「見直し提案」の主な内容が、改正案にほとんど反映されていません。
  - ④8月下旬から区議会各会派に説明があった改正案は、素案への重要な変更や追加があ

るにも関わらず、区民は、知ることができません。

## 2. 現状より改悪となる内容を含んでいます

①地区計画の申出がしにくくなります。

—地区計画素案の申出要件（第20条第3項）のうち、同意した地権者数、その所有する土地面積がそれぞれ全体の1/2以上であることを求める要件は、同意率の数字にかかわらず、登記簿の閲覧・複写のために金銭的、時間的に過大な負担を強いるものです。最終的に地区計画として決定するには、相応の同意が必要なのは当然であり、必要ならば、同意率は、区が確認すべきものと考えます。このような要件は、申出を困難にし、地区計画策定への熱意をそぎます。

また、都市計画の決定等の提案の場合の「5,000平方メートル以上」（都市計画法施行令第15条の2）とほぼ同じ「おおむね5,000平方メートル以上」という対象地区面積の要件についても、同じく申出をしにくくします。

②「街づくりの方針等」（第6条第2項）の中「街づくり誘導指針」（第22条）だけが区民等の意見を反映しなくても策定できることになり、住民参加の原則に反します。

—「街づくりの方針等」は、都市整備方針、分野別整備方針、地区街づくり計画、街づくり誘導指針を指しますが、その中で「街づくり誘導指針」（第22条）だけに策定の際の「区民等（又は地区住民等）の意見を反映することができるよう必要な措置を講ずる」規定がなく、基本理念（第2条）に示された「区民は、…自己に関係する街づくりに参加する権利と責任を有する。」、「区の責務」（第6条第2項）に示された「区民等の意見を十分に反映するよう努めなければならない。」に反します。（地区街づくり計画については、「必要があると認めるときは」と条件がついています。）

—また、事業者に「適合させるよう努める」ことを求める「街づくり誘導指針」を、あまりに漠然とした「街づくりを速やかに誘導する必要があると認める区域」について、住民参加も経ず、公表の義務も課さずに区長の一存で策定するのでは、前文に示された「説明の責任を果たすことになりません。

③地区街づくり協議会や準備会に対する経費助成や専門家派遣が歯止めなしに行われる可能性をはらんでいます。

—「地区街づくり協議会への助成」の対象については、現行条例（第25条）では「その運営及び地区街づくり計画の原案の作成に要する経費の一部」と規定されているのに対して、改正案（第45条）では単に「その活動」と、あいまい、かつ広範なものに変更されており、経費助成の対象がほぼ無条件になったと言えます。

「街づくり専門家の派遣」（第47条）については、「地区住民等が、地区街づくり準備会を組織し、地区街づくり協議会の設立に向けた準備活動を行おうとする場合」も対象とされていますが、準備会については何の要件も示されていません。

## 3. あいまいな規定が解明されないまま改正されれば、条例の正当性が損なわれます

①前文には「…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、区民等、事業者及び区の相互の合意形成と信頼関係の構築に努めることが重要である。」と「信頼関係の構築」が努力目標として挙げられています。

す。現状では信頼関係が築かれていないことを区執行部も認めているのでしょうか。また、「構築に努める」の主語は、何でしょうか。

②「定義」の第3条第6号中の「公共的団体」「それに準ずる団体」とは、何を指すのでしょうか。また、なぜこのような規定が必要なのでしょうか。この規定は、昭和57年の街づくり条例制定時から変わっていません。この間の民営化の進展等をふまえて、これらの意味するところを明確にし、あるいは事業者の定義を見直すべきです。

③第4章第2節「建築構想の調整等」において、区長による「建築構想の確認」（第32条）と「標識の設置」（第34条）、「建築構想の周知」（第35条）、「説明会」（第36条）、「意見交換会」（第37条）の手続の時間的關係がはっきりしません。街づくりの方針等に適合していない建築構想について、一方で区長が助言又は指導を行い、他方で住民への周知や説明会の開催が進められる可能性があります。

#### 4. 新しく導入される「建築構想の調整等」は、紛争現場の実態を十分反映した制度となっていないと考えられるため、実効性に不安があります。

①周辺住民を限定し過ぎています。

—「建築構想の周知」（第35条）や「説明会」（第36条）開催の対象は、周辺住民（建築構想に係る敷地の境界線から起算して、水平距離が建築構想に係る建築物の高さの2倍の範囲内に居住し、又は事業を営む者）とされていますが、この周辺住民の定義は、世田谷区中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例第2条第5号に規定する関係住民のイとほぼ同じで、ロ、ハ、ニは含んでいません。区内の高さが10メートルを超える建築物すべてを対象にした条例の関係住民の方が広い範囲の住民を対象にしているのでは、整合性がとれませんし、種々の大規模建築による多様な影響があり得ることを考えると、このように限定しては、仮に事業者と周辺住民が合意形成に至ったとしても、却って事業者と周辺住民以外の住民との間に紛争の火種を残すことになりかねません。

②住民の意見が多様である可能性に対する配慮が示されていません。

—大規模敷地における建築の場合、上記の定義による周辺住民に限定しても多数の住民が影響を受けることが考えられます。説明会、意見交換会において、計画敷地との位置関係の異なる住民から、場合によっては相対する意見が出ることも想定されます。改正案では、そのような場合への対応、例えば、住民に対する専門家による支援や意見交換会における第三者の関与が示されておらず、意見交換会では、単に区長が合意形成に向けた調整等を行うことになっています。区の職員にそれが担えるのでしょうか。

③調整の過程で第三者の関与が規定されていません。

—大規模建築では許認可等を前提とした計画が少なくありませんが、許認可権者が区長の場合、区長による調整を住民は、納得して受け入れるのでしょうか。そのような場合、区長は、事業者又は住民から見て、第三者ではありません。1月公表の「考え方」では、区が事業者等に対し適切かつ公平性のある指導助言をするための第三者機関として「街づくりデザイン会議（仮称）」の設置が示されていましたが、6月公表の素案以後、これが説明もなく削除されたのも理解し難いところです。

以 上