

IV. 実現に向けて

1 協働の都市づくり

都市づくりを着実に進めるためには、そこで活動する人たち（市民・NPO（非営利組織）・企業等＝市民）が、まちづくりを自分たちの問題として捉え、長期にわたって継続的に取り組んで行くことが大切です。

市民と行政が協力し、それぞれの立場で役割を果たしながら都市づくりを進める体制づくりに努め、都市づくりの理念に掲げた、市民と行政による協働の都市づくりを推進します。

1) 市民参加の取組み

市民参加による協働のまちづくりを進めるため、市民が積極的に協働の場に参加しやすい体制づくりを進めます。

- 市民と行政が協力して、定期的に街を点検する機会をつくります。
- 計画の各段階で市民が意見を发表或したり、意見交換できる仕組みづくりを整備します。
- 市民が街づくりに関心を持ち、主体的、積極的にまちづくりに取組めるよう、「地域別懇談会」を地域単位での自主的なまちづくり活動を行う場とし、具体的な施策の検討にあたっては、専門知識を持つ市民等を交えた議論の機会をつくり、地域別懇談会の充実に努めます。
- 次世代を担う子どもたちのまちづくりへの関心を高める努力をします。

2) 情報の共有化

市民参加のまちづくりの前提となる、情報提供の一層の充実を図り、市民と行政が情報を共有できる仕組みづくりに努めます。

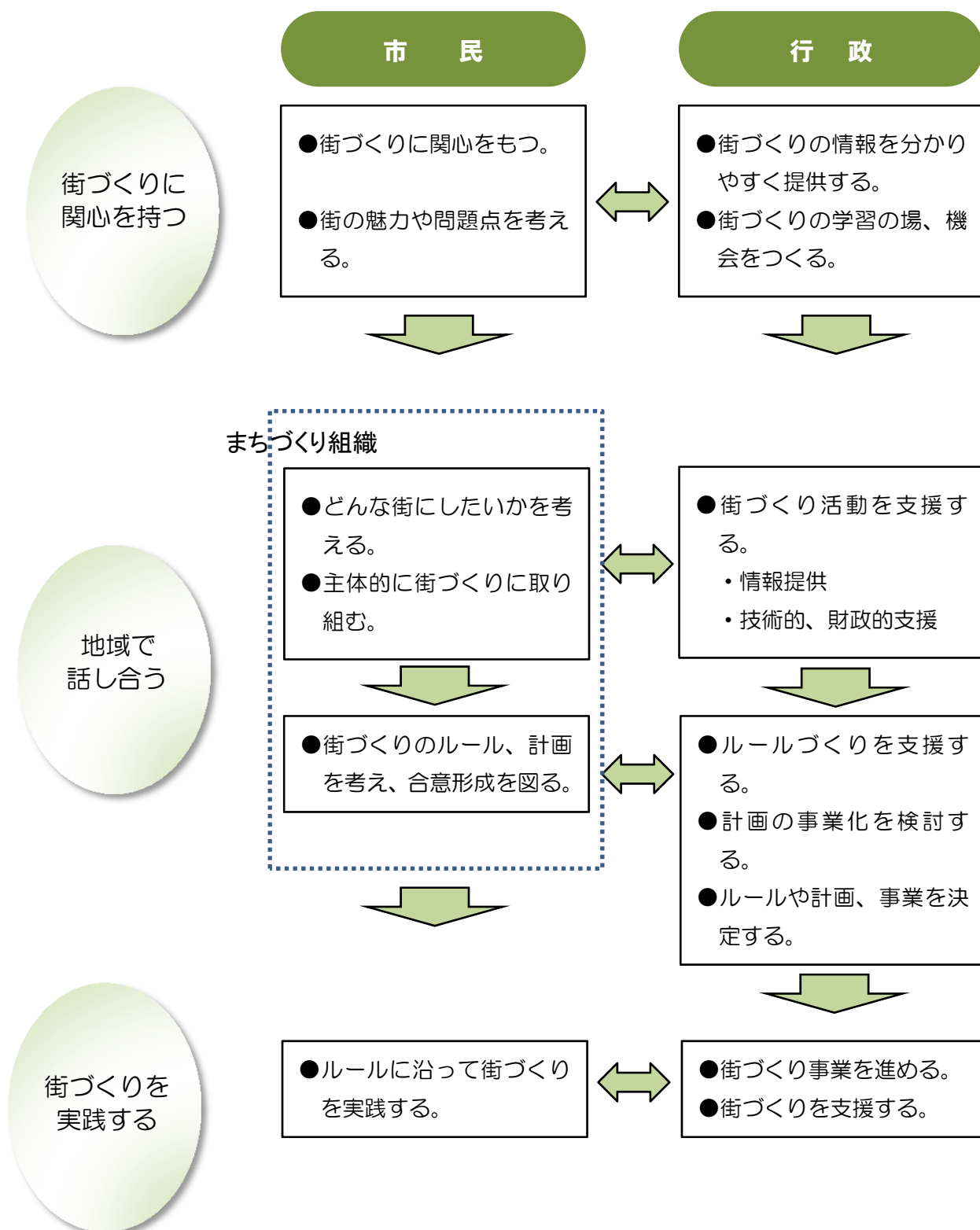
- 市民には、正確で分かりやすい情報が容易に得られるよう、情報の内容、表現、提供方法を工夫します。
- 計画策定段階から情報を提供するなど、情報提供の充実を図ります。
- 様々な分野の専門知識を持つ市民から、都市づくりに関する情報の提供を受ける仕組みづくりを検討します。

3) 市民活動への支援

協働のまちづくりを推進するため、市民の自主的な街づくり活動を支援していく方策を検討します。

- 市民の主体的なまちづくりの学習や活動に対し、専門家を派遣するなど、技術的、財政的支援の方策を検討します。
- 市民活動から生まれた提案を実現できるよう、市は関係機関との調整や事業の決定、事業の推進に努めます。

■市民と行政の協働の体系■



2 都市づくり制度の活用

街づくりの手法には、建築協定や地区計画などのルールを定めるものや、道路事業や土地区画整理事業などの整備事業があります。

今後は、市民参加のもと、地区の特性に応じた具体的なルールづくりや整備計画の策定に向け、街づくりの諸制度を組み合わせた活用の検討を進めます。

1) 都市整備手法の活用

本計画を実現させるためには、地域の抱える課題や、描いた目標によって地域ごとに様々な手法を取入れて、工夫をして行くことが重要です。そこで地域の整備方針を類型化し、それにふさわしい方策を整理しておき、今後は地区ごとにどの手法によって整備を図るか検討を進めます。

① 丘陵地や低層住宅地の環境を維持・保全する地区

比較的良好な住環境を保っている低層住宅地については、防災性の向上を図るための地域道路の検討を進めるとともに、敷地の細分化を防止し、生垣を促進する等、今後も良好な環境の維持・保全に努めます。

主な方策	内 容	地区に望まれる事柄等
地区計画	○都市計画法、建築基準法に基づいて、地区の特性にふさわしい形態を備えた良好な環境の街区を整備し、保全するための手法です。 ○地区計画では、地区施設の規模・配置、建築物等に関する制限などを定めることができます。	・防災、水害、防犯対策を主に、安全・安心な街づくりを推進してほしい。 ・ゲリラ豪雨等、河川の氾濫や浸水対策をしっかりしてほしい。
建築協定	○建築基準法に基づいて、住宅地や商店街などの環境や利便性を維持、増進するために定める協定です。 ○建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠、建築設備について定めることができます。 ○協定区域内の土地所有者等の全員が合意することが必要となります。	・密集住宅地に市独自の規制を設けて、災害に強い街にしてほしい。 ・空き家対策の検討をしてほしい。 ・落書き対策をしてほしい。

主な方策	内 容	地区に望まれる事柄等
土地区画整理事業	○土地区画整理法に基づいて、土地の区画等を変更し、減歩により公共用地を確保して、道路や公園、下水道などを整備し、良質な市街地をつくる事業です。	・緊急車両が通行できる生活道路にしてほしい。 ・防災・交通安全の観点から生活道路の整備を推進してほしい。
緑地協定	○一団の土地又は道路・河川などに隣接する土地の所有者などが地域の良好な環境を確保するために結ぶ、緑地の保全又は緑化に関する協定です。 ○都市緑地法によるものと地方自治体の条例によるものがあります。 ○協定区域内の土地所有者等の全員が合意することが必要となります。	・道路の凹凸を直してほしい。 ・緑の多い公園等の施設を増やしてほしい。 ・古い遊具の点検等を行い、子どもが安全に遊べるよう公園を整備してほしい。
風致地区	○自然的な景観美をもつ地区を対象に、都市の風致を図るため、知事等が都市計画として定める地区です。 ○風致地区は自然をそのままに保護するのではなく、建築行為等を一定程度認めつつ、自然的要素に富んだ土地の景観をなるべく残していこうとするものです。 ○風致地区では、建築物等の建築、木竹の伐採、水面の埋立て、建築物等の色彩の変更、屋外広告物の表示等の行為が制限されます。	・公園や街路の樹木の剪定等、管理をしっかりしてほしい。 ・豊かな自然をもっとアピールすることに関心がほしい。 ・緑豊かな自然環境を後世まで残してほしい。
特別緑地保全地区	○都市計画区域内で良好な自然環境を形成している緑地の保全を図るため、知事等が都市計画として定める地区です。 ○特別緑地保全地区では、建築物等の建築、木竹の伐採、水面の埋立て等の行為が制限されます。	・景観に統一感をだし、美しい景観整備をしてほしい。
コミュニティゾーン整備事業	○歩行者の通行を優先すべき住居系地区等において、ソフト的手法（交通規制等）及びハード的手法（道路構造等）を適切に組み合わせて計画・管理を行うものです。	

② 中高層団地等の環境を維持する地区

老朽化した住宅の建替え等に当たっては、関係機関と調整をとり環境の維持に努めます。

主な方策	内 容	地区に望まれる事柄等
一団地の住宅施設	○都市計画法に基づく都市施設の一つで、良好な住環境を有する住宅の集団的建設とこれに付随する公共・公益施設の総合的な整備を図ることを目的としたものです。 ※一団地の住宅施設の都市計画が決定されている大規模な住宅団地においては、地域に必要な道路、公園の整備や緑の保全など骨格的な事項を定め、周辺地区の状況も勘案した地区計画への移行を推進します。	・マンションが急増しており、災害時の避難所を確保してほしい。

地区計画

③ 農地の適切な利用を図る地区

長期営農意思がある農地の保全に努めるとともに、宅地化農地が転用される際は、地域道路等の基盤整備が伴ったものとなるよう誘導に努めます。

主な方策	内 容	地区に望まれる事柄等
生産緑地地区	○生産緑地法に基づき、30年間営農継続することとして農地を生産緑地地区として指定する制度です。 ○生産緑地地区に指定された農地では、原則として宅地の造成や建築行為ができなくなります。	・農地の保全を検討してほしい。 ・後継者がいない農地は、市が借り上げて市民農園等として利用できるようにしてほしい。

土地区画整理事業

④ 土地利用の増進を図る地区

幹線道路沿道では、周辺地区の環境に配慮して土地利用の増進を図るよう努めます。

主な方策	内 容	地区に望まれる事柄等
特別用途地区	○都市計画法に基づき、地域的な要請からする土地利用の増進、環境の保護などを図るために定めるものです。 ○特別用途地区において、その地区の指定目的のためにする建築物の用途、敷地、構造、設備等に関する制限などは条例で定めます。	・娯楽施設等が建設される場合は、交通や環境に配慮するよう指導してほしい。
総合設計	○建築を進める際にオープンスペースを公共的空間として十分に確保し、市街地環境を整備する制度です。総合設計制度を活用すると、容積率や建物の高さの制限等が緩和されます。 ○東京都では、総合設計を各種タイプに分類し、それぞれに適用区域や緩和の基準を設けた「東京都総合設計許可要綱」を定めています。	

地区計画

土地区画整理事業

⑤ 住工混在地区でお互いの環境を確保する必要がある地区

工業地域では工業、住宅、公共施設等が立地する複合市街地としての土地利用の動向を踏まえ、地区計画等の活用により、適正な土地利用の誘導に努めます。

地区計画

特別用途地区

総合設計

⑥ 商店街の活性化を図る地区

生活心などでは、その地区にふさわしい土地の有効利用の推進のための検討を進めます。

主な方策	内 容	地区に望まれる事柄等
市街地再開発事業	○都市再開発法に基づいて、既成市街地の計画的な再開発の実現を図る事業です。 ○事業区域内の建築物を除去し、新たに建築物の立体化と道路等の整備を一体的に行います。	・駅前活性化を図ってほしい。 ・駅周辺の駐輪場を増やしてほしい。 ・駅周辺の駐車場や商店街の環境整備をしてほしい。 ・商業施設や商品の宅配サービスの充実を図ってほしい。 ・景観を考慮し、電線の地中化をしてほしい。

地区計画

土地区画整理事業

総合設計

⑦ 防災性の向上と環境の改善を図る地区

狭い幅員の道路が多く、木造建物が密集している地区では、地域道路の整備やオープンスペースの確保による防災性と環境の改善に努めます。

地区計画

土地区画整理事業

当市における方策の実施例

方策	実施地区
地区計画	◆湖畔二丁目地区 ◆桜が丘二丁目地区 ◆向原団地地区 ◆清水六丁目・狭山五丁目地区 ◆上北台駅周辺地区 ◆立川東大和線沿線地区 ◆立野一丁目地区
建築協定	◆エクセルアベニュー武蔵野東大和
土地区画整理事業	◆東部 ◆上北台駅周辺 ◆立野一丁目
風致地区	◆廻田
一団地の住宅施設	◆東京街道 ◆大和芝中
生産緑地地区	◆市内には、約 46ha の農地が生産緑地地区に指定されています。
特別用途地区	◆特別工業地区

2) 街づくり条例による誘導推進

都市マスタープランの方針に定めた「協働による街づくり」を推進するとともに、都市計画法の規定に基づく都市計画の手続、開発事業の手続等を定めることにより、市民、開発事業者、市相互の信頼関係に基づく街づくりを実践するため、「東大和市街づくり条例」を制定し、平成 22 年 10 月 1 日から施行しました。

この条例は、「協働による街づくり」「都市計画による街づくり」「協調による街づくり」を柱としています。

(1) 協働による街づくり

市民等が街づくりに主体的に参加するための手続について定めています。

- ・自分たちの思い描く街を「街づくり協議会（街づくりについて一緒に考える人たちの集り）」で検討し、その結果を地区のルールとしたり、「街づくり計画の案」として市長へ提案することができます。
- ・市長は、提案された内容について市民や街づくり審査会の意見を聴いた上で、市の計画として決定するかどうかを判断します。

※街づくり審査会は、都市計画、建築等の専門家で構成され、市長の諮問に応じて調査・審査を行う第三者機関です。

(2) 都市計画による街づくり

都市計画法に規定されている都市計画の提案制度を活用するための手続や都市計画の案の作成・決定等の手続について定めています。

- ・土地所有者や条例で定める街づくり協議会等は、都市計画の決定又は変更について、市長へ提案することができます。
- ・市長は、提案された内容について、市民や街づくり審査会の意見を聴いた上で、都市計画の決定又は変更をする必要があると判断した場合は、提案の内容を踏まえて都市計画の案を作成します。

(3) 協調による街づくり

開発事業における近隣住民との紛争の予防及び市と事業者との協議の円滑化を図るための手続について定めています。

- ・開発事業者は、事業の内容を近隣住民にお知らせするため、事業に着手する前に開発区域内に標識を設置し、説明会の開催等により事業の周知に努めなければなりません。また、開発事業に伴う公共施設の整備等について、市と協議をしなければなりません。

今後とも、この条例の基本的な考え方にに基づき、適切な街づくりの誘導に努めていきます。

3 都市計画法上の手続き

都市マスタープランで描いた姿を実現して行くためには、都市計画法に基づく個別具体の計画を変更（決定）する必要も生じてきます。地域での合意形成の度合い等を考慮し、東京都や関係機関と連携をとりながら適切な時期に実施して行くよう取組みます。

また、事業着手に当たっては、各事業が地域に受け入れられるものとなるよう、関係機関と連携し調整をとりながら進めます。

1) 都市計画の変更が考えられるもの

目標年次までの間に都市計画の変更等が考えられる計画は次のものがあります。

- 用途地域（幹線道路整備に伴う沿道）
- 地区計画（一団地の住宅施設からの移行を含む）
- 生産緑地地区
- 3市共同資源物処理施設
- 下水道（雨水計画）

2) 事業を推進するもの

目標年次までの間に推進する事業は次のものがあります。

- 空堀川整備
- 都市計画道路
 - ・立3・5・20号線
 - ・立3・4・17号線
 - ・立3・4・26号線
 - ・立3・2・4号線
 - ・立3・3・30号線

都市マスタープランを実現させていくためには、可能なことから一つずつ計画の具体化に努め、実現につなげていくことが重要です。

また、都市マスタープランを着実に推進していくため、市民活動の支援、関係部署との連携を図り、適切な進行管理に努めます。

- 都市マスタープランは、長期的な視野に立って継続的に取組むものであるため、その間には、街づくりの進捗状況や社会経済状況の変化も予想されます。このため、上位計画である総合計画などの見直しとの整合を図りつつ、必要に応じて計画の見直しを行い、計画内容の充実を図っていきます。
- 継続的に都市づくりを推進するためには、都市マスタープランで描いた将来像の達成度を評価・点検する仕組みづくりが必要です。そのため、時限的な到達目標の設定と、評価・点検を行うことの検討を進めます。
- 都市マスタープランの推進にあたっては、職員の意識の啓発と、庁内組織体制の充実が必要です。そのため、計画づくりや事業等に関する研究と、組織横断的な取組みに努めます。

