

清瀬市まちづくり基本条例に基づく提言について

当委員会は、清瀬市まちづくり基本条例に基づく市民提案について審議しました結果、本件を重要かつ早急に取り組むべきものであると判断いたしましたので、別紙のとおり提言いたします。

平成15年11月28日

清瀬市長 星野 繁 殿

清瀬市まちづくり委員会

委員長 袴田 敏雄

## 平成15年度提言書（その1）

### 第1 提言の趣旨

清瀬市まちづくり委員会は、清瀬市まちづくり基本条例第9条2に基づき、市の緑を守るという観点から宅地開発等に関する条例を早急に制定することを、市長に提言致します。

### 第2 提言の理由

#### 1 市民からの提案内容

市民からの提案には、別紙添付の各提案記載のように、市に対し自然の保護・保存及び開発規則を求める提案が数多くあります。

#### 2 現在の開発の状況及びその規制について

- (1) 第3回まちづくり委員会において、市民からの提案の市の緑に関する討議の課程で、「東京都職員共済組合病院」跡地開発における緑地保存が、市民の強い要望及び市の尽力にも関わらず実現しなかったことが取り上げられました。

上記土地は、元東京都の外郭団体が所有するまとまった土地であり、清瀬市の特徴である病院街の一角を形成し、「緑陰通り」にも面する貴重な桜並木を持つものでした。しかしながら、その桜並木及びその跡地にあった天然記念物にも匹敵するすばらしい「こぶし」も、市民及び市の保存要望があったにもかかわらず、その開発業者に無視され、跡形も無くなってしまいました。

その結果、上記跡地は、市民の共有財産とも言うべき緑が失われ、多くの建売住宅が建てられるだけの、いわゆる「周囲の緑を享受しながら自らは環境に寄与しない」という、悪しき開発の典型例となってしまいました。

- (2) このようになってしまった最大の要因は、宅地開発規制に関するものが清瀬市には「宅地開発等に関する指導要綱」（以下「指導要綱」という）だけであり、法による強制力がある条例がないことと思われます。

#### 3 条例制定の必要性及び緊急性について

- (1) 昨今の宅地開発の状況を見ると、この要綱による指導には限界が来ていると思われます。即ち、「指導要綱」では開発者の自主的な善意を期待するに止まらざるを得なく、開発業者が利益をあげることしか考えないと「指導要綱」

だけでは市も対処のしようがない事態となっています。

その結果、民間の開発に対して市民の共有財産とも言うべき貴重な緑を守ることや、まちの望ましい姿への発展が阻害される状況となってしまいます。

このような事態を解決するためには、開発者の自主的な「善意」に期待する指導要綱にとどまらず、開発に対する行政の「法による強制力」のある条例を制定すべきです。

- (2) 開発に関する条例制定は早急になされるべきです。なぜならば、この経済状況の中で、「指導要綱」だけに頼ってはいは乱開発の抑制は困難であります。言うまでもないことですが、乱開発がなされた結果失われた緑の再生は非常に困難です。

#### 4 条例の内容について

条例で定める事項は、緑を守り乱開発を防ぐという観点から、現在の「指導要綱」を積極的に見直し、且つ罰則規定を設けるとすることが基本とされるべきです。規模に応じた公共施設（歩道付きの道路、公園、緑地・集会所等）の確保や電柱埋設の義務化・また開発面積を分割して申請し、規制を免れようとする脱法行為への対処も考慮して規定されるべきです。

これは短期的には開発者の負担を増し開発利益が圧縮されるように見えますが、良好な開発を継続的に行うことによる長期的利益は開発者にとっても必ずしも不利益には働かないことは過去の事例でも明らかです。

(添付資料)

## 自然・保護・緑の保存に関する提案

### 「開発規制と優良開発誘導」

「計画無きところ開発無し」という言葉があります。無秩序な、あるいは無計画な開発を抑制するため、市民の代表（自治体の首長）である市長に強力な権限を与える必要があります。

方法として、

- ・一旦強力な開発規制の網をかぶせる（ダウンゾーニング）
- ・その後、優良と認められる開発に限って市長が許可する。
- ・この時、開発利益（キャピタルゲイン）を公開させその一部を市に納付させる。  
この納付金で「まちづくり」を行う。（市主体に「地区計画」を策定し、土地所有者に提示交渉するくらいの力を持ちたい）

これは今の法体系では難しい点もあるが、「地方自治」を極論すれば「市民の意見で何でもできる」事になっている。欧米では当然のこととされている。

（緑の保全と乱開発の抑制、情報と権限の集中）

### 「生産緑地」の長期計画を明らかにする

清瀬市は全地域市街化地域であるので、残された生産緑地がどのように変貌していくか、マスタープランに沿った変貌を遂げるには行政としてどうしたら良いのか。まだ開発が進まない今のうちに、市としての方針・計画を明らかにしておきたい。

### 「保存緑地」の将来における担保

清瀬市の都市計画図を見て、保存緑地が緑地として位置付けられていないことに不安を感じます。

「緑豊か」には「緑視率」も大事な要素と言えます。

「自然保存地域」「緑視率保全・創生」と二つに分けて考える事が必要と言えます。  
新設道路例えば新小金井街道沿いを「けやき並木」にするなど。

### 清瀬市民記念の森（エリア）の創生

清瀬は大都市東京のなかでも緑に恵まれている。しかし、このままではこの緑資源は減少の一途をたどる。緑豊かな資源は緑を作ることから始めねばならない。

人にはそれぞれ人生の節目がある。出生・入学・転職・結婚・栄進・退職などなど、

喜びに満ちた節目と反面、悲しみもある。法人も同じである。

市民の一人一人が、法人一つ一つが、それぞれの節目、契機において、それを記念し、市内の特定の場所に記念するにふさわしい樹木(花木がよい)を植樹し、それを点から面へと広げることにより、「市民記念の森(エリア)」を創生していったらどうか。(記念にふさわしい樹木については、資料添付する)

この「市民記念の森(エリア)」は市内各種公共施設をはじめ、大学・病院などでもよし、或いは街路でもよい。未利用地を借用してもよい。記念樹木は市内植木生産農家の協力を得て供給を求め、市民が自費で購入、直接、所定の場所に手植えし、できる限り管理もする。市は担当部課が「協働」し、記念植樹への助言、エリア確保のための支援活動を行う。

市民が自らの意思で記念の手植えの樹木が育つことにより、郷土愛がはぐくまれ、緑豊かな空間の維持確保につながる市民参画の「まちづくり」の一つの手法と考える。これには特段の財源は必要としない。委員会でブラッシュアップし得る提案として供する。

#### 緑を残すための「緑の市債」発行

都市計画マスタープランの14頁に自然に係わる課題が記載されているが、相続等の理由により、農地、森林等が、物納あるいは売却されても、市独自に有効な対策を講ずる手段が無い。物納物件も、財務省が競売にかければ、回りまわって民間が入手して、マスター・プランとは、無関係に開発され消滅する危険が大きい。

対策として、「清瀬市自然保護債券」を発行してはどうか。

金額：5 - 10億円。(必要に応じ金額を増額する)

期間：10 - 20年、金利(応募者利回): 大手銀行3年物定期預金利子プラス1%。(3年毎に見直す)

償還原資：将来の人口増加による、あるいは、市民税・固定資産税の上昇による税収増加。低銀行預金金利に憤慨している投資家資金が流入するメリットがある。(今なら無利子でも可能性がある。すでに発行している自治体もある)市民の寄付金に頼る事業展開は期待できない。