

鎌倉市における住民主体のまちづくりについて

— 自主まちづくり計画を中心に —

岡田 悟, 岡田清治*, 高木治恵*, 竹本 宥*, 渡邊邦昌*

Inhabitants-based Town Planning in Kamakura

Satoru OKADA, Kiyoharu OKADA, Harue TAKAGI, Manabu TAKEMOTO, Kunimasa WATANABE

Abstract

In our previous report of this bulletin No.55 (2012) we consider the effort on the landscape of Kamakura, which is famous for historical and natural landscape. From previous report we can point out that town planning involves landscape design. And from the trend of government in Japan, decentralization have been obvious. So it is important to consider the town planning of Kamakura from the view point of inhabitants-based town planning. This report is composed of following contents;

- 1) Commencement and development of inhabitants-based town planning
- 2) Characteristics and existing stage of inhabitants-based town planning in Kamakura
- 3) Estimate and suggestion of the effort of inhabitants-based town planning in Kamakura

キーワード：Inhabitants-based 住民主体, Decentralization 地方分権, Estimate 評価, Suggestion 提案, Kamakura 鎌倉

I. はじめに

前稿^{註1)}では、鎌倉市における景観形成の取り組みについて、行政サイドの対応の変遷及び現状の様々な制度を法的な面から説明し、更に取り組みを進める上でのいろいろな問題点を提起した。

ひと昔前までは、国が定めた都市計画法に基づいて各自治体が景観形成の取り組みを含めた指導要綱行政を行い、鎌倉市も同様であった。しかし、二十数年前から地方分権化が進んで自治体独自のまちづくりに関する基本計画を定め

ることになり、条例化等総合的な仕組みの中で景観形成もとらえられるようになってきた。即ち、景観行政も大きな意味でまちづくり行政の一環としての取り組みとなり、国の景観法の制定とともにまちづくり条例にも景観に対する取り組みを必然的な要素として組み入れ、条例に総合的な計画性を持たせている。また、まちづくりは行政中心から住民主体へと考え方が変わり、地域固有の課題を解決するために住民の自主性・自立性と意志決定権の拡大を促すものとなっている。

本稿では、この様な背景を基に、前稿^{註1)}で

* 岡田清治, 高木, 竹本, 渡邊の所属は鎌倉景観研究会

挙げた様々な制度の中から、住民主体の動きを強く反映するものとして自主まちづくり計画に着目し、鎌倉市における住民参加型のまちづくりの現状を検討し、将来のまちづくりの可能性を探りたい。そのため、まず、鎌倉を含む東京近郊を例に大正時代からの住民参加型まちづくりの系譜をたどり(Ⅱ)、自主まちづくり計画の特徴を、地区計画、建築計画等の他の手法との比較検討を通じて明らかにし(Ⅲ)、次いで、自主まちづくり計画を実施している市内14箇所¹⁾の活動状況を分析(Ⅳ)、評価(Ⅴ)し、将来のまちづくりの可能性を提案(Ⅵ)したい。

Ⅱ. 住民主体のまちづくりの発生、展開

明治以降、住民が自主的にまちづくりを行うとする活動がいつどのように発生したかは明確でないが、大正～昭和戦前に鎌倉を含む東京近郊で開発された住宅地においては、その例を見ることができる。

大正11年(1922)に分譲が開始された田園調布では、分譲開始時から敷地購入者に建物やそれに伴う景観に関するルールを示していた。このルールは強制力を持たない紳士協定ではあったが、建物や障壁(塀など)の外観、建物の階数、容積率、壁面線後退などが以下のように決められていた²⁾。

1. 他の迷惑となる如き建物を建造せざる事
2. 障壁は之を設くる場合にも瀟洒典雅のものたらしむる事
3. 建物は三階以下とする事
4. 建物敷地は宅地の五割以内とする事
5. 建築線と道路との間隔は道路幅員の二分の一以上とする事
6. 住宅の工費は坪当り百二、三十円以上とする事

1, 2には「迷惑」「瀟洒典雅」といった抽象的な判断基準が示されているものの、3以下は具体的な数値が示され、この内容は現在の建築基準法で定める用途地域内の建築制限や景観条例で定めるデザイン制限に匹敵する。これら

のルールが現在まで比較的良く守られてきたことは、現在の田園調布の景観を見れば明らかで、強制力を持たないルールであっても、住民が遵守しようとする意識があれば実効性を伴うことがうかがえる。

また、同じく大正11年に分譲が開始された大船田園都市においても「建築物規定」があり、以下に示すように田園調布におけるのと同様の規定が設けられていた³⁾。

1. 建物の外観はすべて洋風にする
2. 建物の建築面積は宅地面積の三分の一を越えてはならない
3. 建物の高さは宅地地上より42尺を越えてはならない
4. 建物は道路とその宅地との境界線より次の後退をしなければならない(以下略)
5. 隣地境界線と建物との間を3尺以上とする
6. 宅地が道路に接する側には、芝生帯を設け、圍障を築造する場合にはこの距離だけ道路より後退しなければならない(以下略)
7. 板塀、亜鉛塀などの圍障は築造してはならない
8. 圍障の高さは次の限度を越えてはならない(以下略)
9. 住宅の建築は土地引渡しより1年以内に着手し3年以内に完成させるものとする
10. 建築設計図を建築調査委員会に提出して承認を得なければならない。建築調査委員会は11名で組織し、内6名は住居者側より、5名は会社側より選出する。

この規定の特徴として、最後に規定を確実に実行する担保として建築設計図を建築調査委員会に提出して承認を得る必要があることを規定したことが挙げられる。委員会のメンバーの数、内訳を見れば、多数決すれば住居者側が会社側に勝つ形であった。この委員会の力がどれ程であったかは不明であるが、規制内容を知らせて住民の遵守意識を高めるだけでなく、委員会を

鎌倉市における住民主体のまちづくりについて

認めて実効性を上げようと工夫していたことが認められる。また、このような委員会による方式は現在の建築協定やまちづくり計画に共通する。

その後、昭和4年(1929)から主に別荘地として分譲が開始された鎌倉山では、田園調布や大船田園都市とは内容の異なる活動が行われていた。住宅地経営を担当する「鎌倉山住宅地株式会社」とは別に、昭和7年に常住者を中心とした住民組織「友美社」が発足し、以下のような活動を行っていた(文献5)。

1. 会員所有の土地、家屋の監守
2. 道路の新設、改修、上下水道の敷設、地形の変更、樹木の伐採、商店開設についての会社との協議
3. 税金、交通、通信、教育等の折衝代行
4. 夜警、防犯施設の整備
5. 煙突、芥溜、便所の清掃、除草
6. 保健、衛生等の施設の整備
7. 日用品標準価格の決定、商人の指定、監督

これらの活動は建築物や景観を規定しようとするものではなく、環境の維持、改善を進めようとするものであり、3にあるように「折衝代行」をする手段をも担保していた。通常の町内会活動と分譲地特有の問題解決とを、新規入居者ばかりの町で定着、推進させようという狙いがあったものと思われる。

戦後については、昭和50年代後半からの景観に関する制度の変遷を前稿^{注1)}にまとめたが、それらの内、住民参加という視点から注目すべき制度上の動きは以下のように挙げられる。(国)は法律であり、他は市の要綱、条例である。

- 昭和43年(1968) 宅地造成事業に関する指導要綱
- 昭和43年(1968) 新都市計画法制定(国)
- 昭和47年(1972) 鎌倉市建築協定条例
- 昭和48年(1973) 宅地開発等指導要綱
- 昭和56年(1981) 都市計画法に地区計画を

- 新設(国)
- 昭和57年(1982) 開発事業指導要綱
- 平成3年(1991) 地区計画等の案の作成手続きに関する条例
- 平成6年(1994) 環境基本計画作成
- 平成7年(1995) まちづくり条例
- 開発事業指導要綱の全面改定
- 平成8年(1996) 都市景観条例
- 平成10年(1998) 都市マスタープラン作成
- 平成15年(2003) 開発事業等の手続及び基準等の条例
- 平成16年(2004) 景観法制定(国)
- 平成24年(2012) まちづくり条例全面改定

これらの動きからは、鎌倉市も、昭和30~40年代から進む東京圏の人口急増の影響で、開発の波を受ける自治体として例外ではいらなかった状況がうかがえ、開発に対して宅地開発等指導要綱に代表される様々な規制を制定し、対応に追われる行政であった。平成に入り開発も落ち着き、人口の増加も横ばいとなり、市民中心のまちづくりが求められるようになってきた。

こうした中で平成7年に制定された鎌倉市まちづくり条例に基づく自主まちづくり計画は、鎌倉独自のまちづくりの始まりを示すものとして注目される。それ以前から市は建築協定、住民協定、地区計画の手法によって住環境を守ってきたが、この後平成4年と12年の都市計画法の改正、地方分権一括法の制定によってさらに加速されたと言える^{注4)}。言い換えれば、行政による制度に基づいた対応から、住民の生活に根ざした活動による対応へと変化していった。

一方、戦前と戦後とでは以下の相違点が指摘される。戦前の活動は文化活動の要素が強かったと言えよう。ハウードの『明日の田園都市』等の西欧の都市計画思想が日本にもたらされた時期に当り、大都市近郊で開発された住宅地はそれを実践、実験するパイオニア的な地で、例数も限られていた。その思想に何らかの関心を持った少数の人が新たにそこに住もうとした点

で文化的であった^{注5)}。

これに対し、戦後の住民参加型まちづくりはより行政が関わった住民主体の活動と言える。大都市近郊の住宅の増加は高度成長や産業構造変化に伴う人口移動が背景にあり、まちづくりに関係する人の数も戦前よりはるかに拡大した。多数の人が、思想に基づいてと言うよりも経済的な、あるいは、生活上の必要性から移り住んだ。その結果、この時期に新規開発された住宅地だけでなく、既存の住宅地の景観を含め、生活環境の保全、改善等の活動が市民の手で進められている。

最後に近隣の例を見ると、逗子市まちづくり条例(平成14年)、葉山町まちづくり条例(同)、大磯町まちづくり条例(同)、草加市みんなだまちづくり自治基本条例(平成16年)等が制定されている^{注6)}。いずれも、指導要綱を受け継いだものであること、住民による委員会がまちづくりの運営に当たること等が鎌倉の場合と共通するが、鎌倉では他の都市と比べると时期的早い時期にまちづくり条例を制定したと言える。

Ⅲ. 自主まちづくり計画の特徴

自主まちづくり計画の特徴を明確にするためには、まちづくりに関連する他の手法、即ち、地区計画、建築協定、住民協定、自主まちづくり協定との比較が有効である。表1はこのような比較を行うために作成したもので、縦軸にこれら4種類に自主まちづくり計画を加えて並べた。表1横軸には、それぞれの手法の特徴を明確にする要素として、内容、内容の決定・変更、組織・運営、強制力、有効期間、関連法規を挙げた。

横軸最初の内容の欄は、さらに必須と選択に分け、それぞれの計画、協定等において必ず定めなければならない事項と、定めて良い、言い換えれば、定めなくても良い事項とを示した。地区計画、建築協定においては必須事項が厳格に決められ、選択事項が限定されているのに対し、住民協定では逆で必須事項がない。自主ま

ちづくり計画では必須事項は区域と目標のみで、住民協定に近いが、自主まちづくり協定では波線に示した土地利用の制限に関する事項即ち、敷地面積、建物の用途や高さ、建ぺい率、壁面線後退等の規制が必須であり、むしろ、地区計画、建築計画協定に類似する。従って、内容からは、土地利用の制限に関する事項が必須の地区計画、建築協定、自主まちづくり協定と、これらが選択の住民協定、自主まちづくり計画とに分けられる。

次いで、内容の決定・変更欄を見ると、これらの手続が最も簡単なのが住民協定で、協定内容を市へ届け出るのみで良く、次いで簡単なのが自主まちづくり計画で、市長に提案することで成立する。自主まちづくり協定になると市長が締結し、さらに、建築協定、地区計画の順に厳密な法的手続きが必要となる。

3番目の組織・運営欄を見ると、地区計画以外では住民、協定者による委員会が運営に当たるが、地区計画は市が都市計画として運営している。次の強制力欄を見ると、地区計画が最も強制力があり、建築、造成等を行おうとする時は事前に市長に届け出て適合していることの確認が必要で、罰金も定められている。次に強制力があるのが建築協定で、違反建築に対して裁判提訴、工事停止が可能である。3番目に強制力があるのが自主まちづくり協定で、市長が公告、指導を行う。4番目が自主まちづくり計画で、市長、事業者、住民に努力義務が課せられる。最も強制力がないのが住民協定で、強制力に類するものはほとんどないと言って良い。

このような組織・運営、強制力の差異は、表1有効期間、関連法規欄に示した法的根拠の違いによるところが大きい。地区計画、建築協定はそれぞれ都市計画法、建築基準法に基づいて定められるもので、内容の決定・変更欄に見られる厳重な手続はこうした理由に依っている。地区計画の場合は、対象区域に地区整備計画という特別な立法が無期限に適用される状態に近く、建築協定の場合は有期限であるものの、同

様の性格を持っている。

地区計画、建築協定と対照的に、関連法規がないのが住民協定で、住んでいる人相互の紳士協定と言うべきものである。住民協定では区域の定めがなく、住民相互の協定であるため、土地所有者が代わった場合には協定の効力は継承されないのに対し、建築協定では所有者が代わっても効力が継承される点が、両者の相違を端的に物語っている。

地区計画、建築協定と住民協定との中間的な存在が自主まちづくり計画で、まちづくり条例に努力義務が記されているものの、建築協定のような協定違反に対する措置はない。自主まちづくり協定は、まちづくり条例を平成24年に改訂した際に制定されたもので、自主まちづくり計画では選択事項であった土地利用の制限に関する事項を必須事項とし、それを実現する強制力を担保するために、自主まちづくり計画では市長の努力義務を定めていたものを、事業者に遵守を指導する内容に強化した。

以上の検討を基に、自主まちづくり計画の特徴をまとめれば、

1. 区域と目標のみが必須で、決定・変更の手続きも簡単で始め易い
 2. 住民の主体性を反映しやすいが、そのためには継続的な活動が必要となる
 3. 敷地面積、建物の用途や高さ、建ぺい率、壁面線後退等を定めることができる
 4. 市長、事業者、住民に遵守が努力義務として課せられるが、強制力が乏しい
 5. 住民によるまちづくり協議会が運営し、協議会の力量が計画の実行を左右する
- の5点を挙げることができよう。

IV. 自主まちづくり計画の現状

これまでに条例に基づく自主まちづくり計画は平成9年(1997)～24年(2012)に14箇所提案されている。計画を実施する際には、まちづくり市民団体から市長あてに提案書が提出され、表1に示した必須、選択の内容が記されて



図1 大平山住宅地(平成26年)



図2 大平山住宅地に掲げられている揭示板

いる。表2に、提案された時期が古い順に便宜的に1～14の番号を付して縦軸に並べ^{注7)}、横軸には提案書の内容を、まちづくりの理念、規定事項欄にまとめた。また、例として2大平山住宅地、および、同所に掲げられている「鎌倉市まちづくり条例に基づく自主まちづくり計画」があることを示す揭示を図1、2に示した。

表2を見ると14箇所は

- (1) まちづくりの理念や生活環境に重きを置いているもの(3七里が浜, 7衣張山, 11富士見町等)
- (2) 建物や敷地の制限に重きを置いているもの(1大町2丁目, 4長谷二丁目, 8笹目等)
- (3) まちづくりの理念と建物・敷地の制限の両方を重視しているもの(6谷際, 9西鎌倉山, 14梶原山等)

に分類される。(1)の場合住民協定を結んでい

る地区も2箇所あり、表2地区・名称欄に書き入れた。

次に、14箇所は地区の特性によって以下の4タイプに分けることができ、表2地区・名称欄に()内にタイプ名を書き入れた。

- 1) 歴史的に良好な環境を守る目的の保存型 6例
- 2) スプロールで形成された街を良くしたいという改善型 1例
- 3) 新規開発された住宅地の環境保全型 6例
- 4) 住宅地に空き地があり開発が見込まれる開発誘導型 1例

自主まちづくり計画の実施地区は、自主まちづくり条例施行規則に基づいて市長に活動報告をすることが義務づけられている。提出された活動報告書は情報公開制度によって入手できる。表3は平成25年4月～26年3月の期間を対象とした各地区からの報告書の内容を、運営、活動成果、現状での問題点と課題に分けて整理したものである。

表3から上記の4つの型の代表例を若干挙げることができ、以下のように地区の特性、提案書の内容を含めて、活動の状況を示した。

- 1) 保存型の例「12塔之辻地区自主まちづくり計画」

由比が浜大通り面する商店街と閑静な住宅地、背後は緑の山並み、小中学校、図書館等に囲まれた地区。

ワンルームマンションやミニ開発を契機にまちづくりの気運が高まり「まちづくり計画」を策定した。地区を3つの地域に分割し、それぞれに植栽の量、建物の高さ・階数制限、敷地制限、用途制限等の規定を設け、建物を制限している。安心・安全なまちづくり、良好な居住環境の保全と創出、空き家、空き地管理強化等の規定があり、これからは益々それらの具体的な対策をたてることが重要になってくる。これまでは新築、建て替え等の申請に対し、条文の基準による指導を行って成果を上げている。

- 2) 改善型の例「11富士見町町内会まちづくり

計画」

この地区はJR大船駅から徒歩圏にあり、住宅、工場、店舗等が混在する街である。4m以下の狭い道路が多く、建物が密集し、防災の面から改善が求められている。また、地域内に県道が二本あり、安全性の面からも歩道等の設置が必要である。

表2規定事項欄に掲げられている改善項目の中で、県道の歩道設置、防災倉庫設置、古い住宅が多かったので新築時の道路後退で道路幅の確保などが進んでいる。また、県道の一つはバイパスが27年度に完成予定で車の台数が減り安全性が改善される。この地区はまず安心、安全な街づくりが目標で、このような混在する地域を纏めるにはリーダーの存在が欠かせない。これまではリーダーには恵まれていたが、今後とも住民の意識を高め、コミュニティー活動の活性化が不可欠である。

- 3- 1) 環境保全型の例「2大平山自主まちづくり計画」(写真1, 2)

モノレール湘南町屋駅から徒歩10分程度の高台の住宅地。典型的なサラリーマン向けの住宅地。現在は高齢化が進んでいる。

表2のように高齢者に住みよい住宅地、災害に強いまち、ごみ問題、若い世代の誘致などまちづくりの目標を掲げている。個別事項としては敷地分割の禁止、盛り土の禁止、専用盛り土住宅等の規定がある。平成15年、区域を拡大して「大平山・丸山住民協定」を締結し、「自主まちづくり計画」であいまいな部分をはっきりと規定している。敷地面積を165m²以上としているのもその一つである。その後平成24年に大平山地区で区域を限定して「大平山地区計画」を市に申請している。町内会長の直属組織として「住環境委員会」を作り、運営にあっている。敷地分割、空き家対策、バス便の利便性向上等に対応するため定期的に委員会を開き問題の解決に当たっている。この地区に限らないが住民の高齢化で役員になる人が減少しているのが問題である。

3-2) 環境保全型の例「14梶原山自主まちづくり計画」

昭和37年(1962)に大規模開発された新興住宅地である。昭和39年に入居が開始され、全体の完成は42年(1967)。開発面積46.6ha。谷戸に広がる田圃と山林を開発した地区である。

まちづくりのテーマは、1)子どもたちがいきいきと育つ環境の確保、2)高齢者が安全に、安心して住み続けられるまち、3)防災に強いまちづくり、4)住民の交流の促進によるコミュニティ活動の促進などで、地域のつながりを重視し、美しい景観を守り、住民が安全で豊かな生活の維持ができることを目的とした自主まちづくり計画を作成した。平成19年(2007)には新しい町内会館が開設され、町内会の自治活動の拠点となり、住民の交流の場として維持されている。運営は、ボランティアだけに頼るのではなく町内会で常駐の職員を雇い、気軽に立ち寄れる会館を目指している。

また、建物の基準はワンルームの規制、敷地の分割制限、高さ制限、壁面後退、緑化率等を規定している。計画書作成から日が浅いが建物規制に関しては成果が上がっている。高齢化が進む中でまちづくり活動の活性化をどう持続させるかが課題である。

4) 開発誘導型の例「4長谷二丁目自主まちづくり計画」

江ノ電由比ガ浜駅に隣接し海側に広がる住宅地。当時は空き地の残る住宅地で開発の余地を残す地区であった。マンション建設を契機に日照問題、景観等が議論され、総合的なまちづくりの機運が高まり、自主まちづくり計画を作成した。住宅は原則高さ8m以下、2階建以下、敷地制限50坪以上、壁面後退50~70cm以上、緑化保全、色彩等の規定がある。自主まちづくり計画作成後は規定が守られ、上手く誘導され、良い住宅地が形成されてきている。今後は、この地区だけで出来ることではないがまち全体の防災避難をどうするか、豊かなコミュニティをどう作るか、隣接地区との協力をどう

進めるかなど継続的な活動が課題である。

V. 自主まちづくり計画の活動報告書に対する評価

Ⅲ、Ⅳで述べた特徴、現状を基に鎌倉における自主まちづくり計画の活動を評価する視点として、以下の4点を指摘することが出来る。

V-1 実効性

Ⅳで述べたように、14箇所の自主まちづくり計画には、

- (1) まちづくりの理念や生活環境に重きを置いているもの
- (2) 建物や敷地の制限に重きを置いているもの
- (3) まちづくりの理念と建物・敷地の制限の両方を重視しているもの

の3種類が見られるが、この3種類はまちづくり計画を運営する協議会が発足するに至った契機にも関連し、それぞれ

- (1) の場合は町内会、自治会を母体に、住民の生活向上、防災や住環境の整備のため住民が協議会を発足させた例が多い
- (2) の場合はマンション建設や宅地開発等への反対運動があり、住民が市や事業者側と話し合いをした後、まちづくりについて協議会を設立した例が多い
- (3) の場合は大規模新興住宅地の開発に伴って、市や事業者による指導のもとで協議会を設立した例が多い

という対応関係が指摘できる。それぞれのタイプに属する地区で、表2規定事項欄に掲げたルールが守られているかという実効性を、表3の成果欄でチェックすれば、

- (1) の場合はもともと町内会の活動を起点に祭り、行事、ゴミ出し等の日常ルール等があり、その中に作られた協議会であるため住民に浸透しやすく、3七里ヶ浜、7衣張山、11富士見町では業者と住民との話し合いで秩序ある開発や運営に効果を挙げている。
- (2) の場合は比較的狭い地域での計画であるこ

とが多く、4長谷二丁目、8笹目では市役所を訪問し、建築予定主、事業者、コンサルタントと打ち合わせする等、ルール遵守を進める話し合いを持ち、成果を挙げた。

- (3)に該当する2大平山、5鎌倉山、6谷際、14梶原では住宅地として新規に大規模開発された地区で、住宅建設や土地建物売却等についてのサポートを行う等環境保全に力を入れ、町内会を中心にコミュニケーションを高めている。しかし、高齢化や空き家増加といった問題が新規大規模開発地でまず顕在化すると考えられ、こうした問題への実効性が今後問われることになる。

を指摘することができる。

自主まちづくり計画では、住民も事業者も規約に従う義務はなく、強制力を持っていない点に限界があり、このことを十分に理解しながら実効性を高める活動を実行していかなければならない。

V-2 自主性

自主まちづくり計画を作成しようという当初の意気込みは、表2に見られるように提案書に表名され、どの地区にも自主性がうかがわれる。IVに示した(1)~(3)の協議会発足の契機の違いによって、自主性にも相違点が認められる。

(1)に該当する富士見町では、自主まちづくり計画作成より十数年前から地区の再生、再開発について鎌倉市を含め検討し、この地区がかかえる防災、安全の面での問題点を改善しようとしてきたが纏まらなかった。このため、住民が現実的な自主まちづくり計画を作成し、地道に実行している。大変自主性が高い例であると言え、(1)に属する他の例でも同様である。しかし、リーダーが引っ張っている間は自主的に活動できているが、リーダーが身を引くと活動が極端に不活発になる。

(2)に該当する例は、マンション建設や宅地開発に伴う環境変化等への反対運動から生まれたものが多く、(1)の場合と異なって外部から

の要因によって自主性が覚醒された形である。反対対象のマンションや宅地は、申請時には合法であるため結果的に建設されてしまい、それに伴って自主的な活動も低下してしまう。

(3)に該当する新規開発地の自主まちづくり計画には(1)(2)とは若干異なるタイプの自主性が見られる。市や事業者による指導のもとに協議会が発足する点は(2)の外的要因と類似するが、住民の大多数は自らの意志で同時期に移住してきたものであり、旧来の経緯を持たない自主性である点が(1)(2)と大きく異なっている。また、新規開発地は環境保全に配慮した計画がされ、(1)における再生の必要性、(2)における環境変化といったマイナス要因を含まない形で環境を保全しようという活動をスタートさせることができ、プラス方向で住民の自主性をまとめ易い利点がある。

V-3 継続性

表3によれば自主まちづくり計画14箇所の内、1箇所(5鎌倉山)からは活動報告が出されていない。また、13箇所の報告書には、若手の人材が少なく今後の運営に苦慮(8笹目)、本会の消滅時期を探っているところ(13由比ヶ浜)等が挙げられ、活動の停滞を示唆する内容が見られる。その一方で、V-2に示されるように成果を挙げている箇所も数多く見られる。両者の差はどこから生じるかを検討すると以下の2点が指摘できよう。

第1は表3運営の欄に示される、自主まちづくり団体と町内会との関係である。報告があった13箇所の内、町内会、自治会の中で自主まちづくり団体である例が8例、町内会、自治会とは独立した独自の自主まちづくり団体である例が5例(1, 4, 8, 10, 13)であり、上記の活動の停滞を示唆する箇所にその多くが重なっている。

町内会活動は古くからの歴史があり、また、町内の数多くの世帯が加入していることによる数的なパワーもある。現在の町内会のあり方に

は問題点もあろうが、まちづくりとリンクさせることにより、町内会にもまちづくりにもプラスとなるような方向性を探ることが可能である。施主や事業者と対応しながら、「コミュニティー活動の中の一貫で特に問題点ない」と報告されている6谷際が好例であろう。

第2は1大町2丁目、8笹目、5鎌倉山、12辻之塔の活動は一時的には活性化したが、反対運動が終焉した現在は停滞気味である。これに対し、4長谷二丁目もマンション建設反対から生まれた自主まちづくり計画ではあるが、継続性という点では比較的成功した例であろう。

これらの報告からは、自主まちづくり計画に基づく活動が必ずしも十分に行われているとは限らないことがうかがわれる、活動の継続性を維持する対策が求められる。

V-4 発展性

自主まちづくり計画は運動であり、完全なる結果を求めるより目的に向かって運動が継続されていることが重要である。こうした運動の継続性確保には、組織力と組織を動かすリーダーの存在が不可欠であると共に、自主まちづくり計画の制度を強化していくことも望まれる。

自主まちづくり計画が強制力を伴っていない点を克服すべく、自主まちづくり計画をより強制力が強い地区計画へ移行させることを可能とするまちづくり条例の改正が行われた。即ち、従来のまちづくり条例では地区計画との関連が触れられていなかったが、改正後はまちづくり市民団体等が地区計画の決定、変更を申出する方法が20～22条に規定された。こうした条例の改正を背景に、2大平山に見られるように自主まちづくり計画から地区計画への移行手続きに入っている地区があり、この地区では実効性強化という発展方向に動いている。

その一方で、14梶原山に見られる様に、住民の自主性を尊重する方向での発展が期待される地区がある。住民中心にまちづくりを進めるには、活動の継続性を確保する必要があり、その

ためには終わりなく活動を続ける仕組みづくりやその運営の工夫が重要となる。仕組みの継続性確保には、町内会等の自治会組織での位置づけの明確化や自治会組織との関係を強化することが大きな力となる。3.11以降各町内会に防災部会が設けられたように、まちづくり部会も設けられて活動すれば、まちづくりが日常的な活動として住民に意識されることになるであろう。

また、地区の課題が隣接地区と影響しあう場合もあり、3七里ガ浜や14梶原山では監視、情報収集など近隣地区との協調していく動きが見られる。

VI. 結 び

本稿では実効性、自主性、継続性、発展性の4視点から自主まちづくり計画の活動を評価し、今後の継続、発展のためには、実効性強化、および、自主性尊重の2つの方向性を指摘することができた。前者は、表1に挙げたまちづくりの手法で言えば、自主まちづくり計画→自主まちづくり協定、あるいは、住民協定→建築協定→地区計画という実効性を強化していく方向である。

これに対し、後者は、表2のまちづくりの理念の欄に掲げられている安心、安全といった住民の生活をトータルに良くすることを目指し、その手段のひとつとして自主まちづくり計画を用いるという考えである。実効性が低くても、まちづくり活動を通じて住民が住環境やまちづくりに関心を持って話し合い、まちづくりや住民相互に関心を持つことの方が、住民の生活をトータルに良くすることに寄与すると期待する、言わば「柔らかい」考え方である。

いずれの方向を目指すにせよ、このような制度を有効に運用するための更なる行政のバックアップが必要であることは言うまでもないが、今後の課題として次の3点が指摘できる。

第1は、自主まちづくり計画実施地区での活動を正確に把握する方法である。現在各協議会から市長に提出を義務づけられている報告書の

書式は極めて簡略で、正しく把握し得るものとは言い難い。協議会側の負担を考えてのことと思われるが、実態を把握して今後活かそうとするのであれば、活動を行う中で発見された問題点を拾い上げる、地区ごとに年次方針を定めその達成状況を報告する等を含めた方法が模索されるべきであろう。

第2は客観的な評価方法の確立である。本稿でもVで評価を試みたが、地区ごとの特有な事情があったりして、客観性の高い評価を行い得たかという点には問題を残す結果となった。我々の取り組みを含めて、今後の課題としたい。

第3は、表2に示すように平成24年を最後に、自主まちづくり計画を実施しようとする動きがないことである。理由として、認知度不足、住民合意の困難さ、実効性の弱さ、リーダー不在とか等が考えられるが、この制度がもっと幅広く活用できるように見直しを進めていくことが今後更に重要となろう。

時代は刻々と変わっていく。空き家問題や少子高齢化がその好例である。まちづくりの問題点も変貌を遂げていく中で、より良いまちづくりを目指すには、多種多様な考え方を持っている住民たちが主体的に合意形成をし続けることを基本とし、それに対して行政が的確な法的裏付けを行い、使いやすい制度として支えていくという姿が求められる。

注

- 1) 岡田悟, 高木治恵, 竹本宦, 渡邊邦昌『鎌倉市における景観形成の取り組みについて』共立女子短期大学生活科学科紀要第55号, pp.81～91, 2012.2
- 2) 藤森照信「田園調布誕生記」(文献3所収)による。
- 3) 文献4の大正11年の『田園住宅図集』からの引用による。
- 4) 平成4年の都市計画改正に伴う「市町村の都市計画関する基本方針」, 「12年改正都市計画法の運用について」の通達等を受けて、平成24年

のまちづくり条例の全面改定で「第5章都市計画等の決定等における住民参加」が新規に追加され、住民参加が強化されている。

- 5) 「田園調布誕生記」(注2)にも「中流から上流のサラリーマン層の中でも、田園都市会社が創立以来掲げる田園都市の理想に興味をいだけく知的な人々が集まってきた」とある。
- 6) これらの例を含む各地でのまちづくり条例の内容紹介、分析は文献2で詳細に行われている。
- 7) 表1の地区の名称欄には原則として提案書の地区の名称欄に書き入れられた名称を用いたが、提案書のこの欄に「○○(地名)自主まちづくり計画地区」と記入されたり、「○○自主まちづくり計画」「○○自治会」等計画名や団体名が記入されている例が見られ、これらの場合は単に「○○(地名)」とのみ書き入れた。

参考文献

- 1) 小林重敬(編著)『地方分権時代のまちづくり条例』学芸出版社, 1999
- 2) 内海麻利『まちづくり条例の実態と理論』第一法規, 2010
- 3) 山口廣(編)『郊外住宅の系譜 東京の田園ユートピア』鹿島出版会, 1987
- 4) 『幻の田園都市から松竹映画都市へ—大正・昭和の大船町の記憶から—』(鎌倉近代史資料集第13集), 鎌倉市中央図書館近代史資料収集室, 2005
- 5) 米山尚志『鎌倉山正史』玄同社, 1995
- 6) 『まちづくり条例等の総合的な見直し(改正大綱)』鎌倉市まちづくり政策部, 2011
- 7) 『かまくらまちづくり読本』鎌倉市, 2009
- 8) 有末賢ほか「近代鎌倉における鎌倉らしきの構築」第76回日本社会学会大会一般研究報告, 2003
- 9) 『鎌倉地区における景観形成の推進のための調査報告書』鎌倉歴史的資産調査会, 2005
- 10) 卯月盛夫「住民参加とまちづくり」『アカデミア』第101号, pp.30～33, JAMP市町村アカデミー, 2012

表1 地区計画、建築協定、住民協定、自主まちづくり計画、自主まちづくり協定の比較 波線：敷地面積、建物の用途や高さ、建平率、壁面線後退等の規制

種類	内容		選択	内容の決定・変更		組織・運営	強制力	有効期間	関連法規
	必須								
地区計画	地区計画 地区整備計画 (地区施設配置・規模、建物や敷地の制限、土地利用の制限)	なし	なし	1. 区域内の土地所有者等の意見を求めて原案を作成 2. 原案の公告、統覧 3. 市と区が事前協議 4. 公告、統覧 5. 鎌倉市都市計画審議会へ付議 6. 鎌倉市決定 7. 県知事同意協議	建築物を建てる場合はあらかじめ市長に届け出て、適合しない場合は確認申請が受けられない。住宅地造成を行う場合はあらかじめ市長に届け出て、適合しない場合は、規模に応じた勧告を受ける or 不許可になる			都市計画法	
建築協定	建築協定区域に関する基準(用途、高さ、構造、敷地面積等)協定の有効期間協定違反に対する措置	その他		1. 協定者全員の合意 2. 市長へ協定書を提出 3. 公告、統覧の公開による意見の聴取、認可、公告等を経て発効	違反者には20万円以下の罰金 建築基準法に基づき、違反建築物に対して、運営委員は工事施工停止、裁判所への提訴等が可能。 区域内の土地が転売される協定の効力は継承される		概ね10年	建築基準法	
住民協定	なし	建築協定に準じる		1. 協定者の大多数(概ね75%以上)の合意 2. 協定書の作成 3. 市へ届出	新たな参入者、区域内の土地の所有者が代わった場合には協定の効力は継承されない		建築協定に準じる	なし	
自主まちづくり計画	区域まちづくりの目標	土地利用、公共施設、まち並みの整備、地区防災の方針、地区まちづくり基盤		1. 住民の3/4以上の合意 2. 市長に提案	市長、開発事業者、住民に対し自主まちづくり計画を尊重するよう努力義務がある		規定なし	鎌倉市まちづくり条例	
自主まちづくり協定	区域まちづくりの目標、土地利用の制限に関する事項	土地利用、公共施設、まち並みの整備、地区防災の方針、地区まちづくり組織		1. 権利者の2/3以上の合意、総面積の2/3以上が自主まちづくり計画の合意者の所有地、もしくは、借地 2. 市長に締結を求める 3. 市長が締結	市長が協定の締結を行い公告する。 市長は事業者に対し協定の内容を遵守するように指導する		規定なし		

表2 自主まちづくり計画14箇所の提案書の内容一覧

番号	地区の名称	まちづくりの理念	規定事項				用途・敷地制限
			歩行者の安全等	防災・避難路	コミュニティ強化	緑化、駐車場	
1	大町2丁目 (保存型) H.9.3.5	<ul style="list-style-type: none"> 歴史的景観を重視したまちづくり 快適で安全な街 山並みと逆川の環境を生かしたまちを目指す 	<ul style="list-style-type: none"> 駐車場の位置など安全面に配慮 工事する場合の周辺への配慮 	<ul style="list-style-type: none"> 防災の街を目指す 防災訓練の継続 	<ul style="list-style-type: none"> 道路、河川の美化に努める 業者に自主まちづくり計画の尊重を求める 	<ul style="list-style-type: none"> 勾配屋根を推奨 色彩は周辺と調和 緑化に努める 	<ul style="list-style-type: none"> 壁面後退 敷地面積により3段階に分ける 0.5, 1.0, 1.5m 日影条件 建築基準法による
2	大平山住宅地 (環境保全型) H.9.6.3 住民協定有	<ul style="list-style-type: none"> 良好な環境の穏やかな住宅地の維持 美しく暮らせる街 高齢者の住よい住宅地を目指す 	<ul style="list-style-type: none"> ミニバス運行実現 	<ul style="list-style-type: none"> ごみ処理問題 大気汚染問題 若い世代の誘致 子供の遊び場 	<ul style="list-style-type: none"> 専用住宅 敷地分割禁止 盛り土禁止 	<ul style="list-style-type: none"> 専用住宅 敷地分割禁止 盛り土禁止 	
3	七里ガ浜 (環境保全型) H.10.7.3 住民協定有	<ul style="list-style-type: none"> 心から「ふるさと」を感じるまちを目指す 夏まつり、桜まつり 安全で快適なまち、充実した生活を楽しむ(高齢者、弱者を含め) 美しい街並みをつくる まちづくりに進んで参加、明るい挨拶が聞こえる街を目指す 住民協定の徹底化 	<ul style="list-style-type: none"> T字路の改善 歩道の美化整備 街路樹、照明等 駅周辺の整備 安全な街路整備、美化 	<ul style="list-style-type: none"> 空き地、空き家対策と周辺の対策と周辺の環境美化 公園の自主的管理を目指す リサイクル運動の強化 交通安全検討 助け合い組織 医療、保健体制の検討 	<ul style="list-style-type: none"> 海岸駐車場の緑化 プロムナードの景観維持 	<ul style="list-style-type: none"> 専用住宅と共同住宅 併用住宅 30m以下の店舗、事務所 敷地制限 50坪以上 例外として40坪以上 	
4	長谷二丁目 (開発誘導型) H.11.2.23	<ul style="list-style-type: none"> 現在の環境と景観を維持する 快適な生活の維持増進 	<ul style="list-style-type: none"> 歩道の保全、整備 	<ul style="list-style-type: none"> 緑の保全 既存樹木の保全 緑化の促進 路地の保全と整備 	<ul style="list-style-type: none"> 建物の高さ8m 2階以下 例外として10m、3階 3階面積は2階の1/2まで 壁面後退 50坪以上 70cm以上 50坪未満 50cm以上 	<ul style="list-style-type: none"> 専用住宅と共同住宅 併用住宅 30m以下の店舗、事務所 敷地制限 50坪以上 例外として40坪以上 	
5	鎌倉山 (保存型) H.12.4.11	<ul style="list-style-type: none"> 歴史のある住宅地の街並みを残す 安心な街づくり 快適で災害に強い林間住宅地維持する 	<ul style="list-style-type: none"> ミニバスの運行検討 車の乗り入れ制限 歩道の整備 	<ul style="list-style-type: none"> 町内会の交流促進 イベント開催 ごみ置き場の設置促進 広場・遊び場の整備 公園づくりへの参加 	<ul style="list-style-type: none"> 生垣の推進 桜並木の保存 	<ul style="list-style-type: none"> 高さ8m以内 壁面後退 道路側 1.5m 隣接地 1m 色彩制限 景観の配慮 広告、自販機 	<ul style="list-style-type: none"> 一戸建て住宅 敷地分割制限 200㎡以上

鎌倉市における住民主体のまちづくりについて

番号	地区の名称	まちづくりの理念	規定事項					高さ等の制限	用途・敷地制限
			歩行者の安全等	防災・避難路	コミュニティ強化	緑化、駐車場	コミュニティ強化		
6	谷際 (環境保全型) H12.9.6	<ul style="list-style-type: none"> * 素晴らしい自然と暮らしたい環境の維持 * 子供も高齢者も安心できる街 * コミュニティ活動が盛んで安心して快適に住める街 	<ul style="list-style-type: none"> * 区内の道路が県道/バイパス化して危険である * 歩行者の安全確保 	<ul style="list-style-type: none"> * 自主防災組織 * 防災訓練 * 区内安全点検 * 防災資材の整備 * 災害弱者の援助体制確立 * 防犯対策 * 住民交流促進 	<ul style="list-style-type: none"> * 町内会館の建設促進 * ごみ減量に努める * 空き家、空き地対策 * 高齢者への給食サービス * 子供たちが健全に育つ街 * 福祉施設の誘致 	<ul style="list-style-type: none"> * 「緑地保全契約制度」で保全し、住民が管理に協力 * コンクリート塀 * コンクリートブロック塀を避ける * 接道部隣地境界は生垣に努める 	<ul style="list-style-type: none"> * 敷地面積165㎡以上 * 地形変更をしない 		
7	大町6・7丁目 (衣張山) (環境保全型) H15.8.26	<ul style="list-style-type: none"> * 逆川をゲンジボタルが飛び交う環境を維持する * やぐら等の遺跡を守り周辺の自然環境を含めた住環境を維持する * 良好な低層住宅地の保全に努める * 多世代が安心して暮らせるまち * 地区計画、建築協定の策定を目指す 	<ul style="list-style-type: none"> * 安全対策の強化 * 路上駐車をなくす 	<ul style="list-style-type: none"> * 逆川護岸工事 * 環境保全型ブロック採用 * 自主防災組織による活動実施 * 防災訓練実施 * 高齢者、弱者への援助体制 	<ul style="list-style-type: none"> * 世代を越えて集える場づくり * 子供が安心して生活できる街 	<ul style="list-style-type: none"> * ブロック塀を生垣に変える 			
8	笹目 (保存型) H16.3.9	<ul style="list-style-type: none"> * 山の景観と緑のネットワークを守る * 歴史的建物と街並みの保全 * 地区計画指定を指向 			<ul style="list-style-type: none"> * 住居ゾーン * 2階以下かつ9m以下 * 壁面後退 * 道路側1m * 隣接地側60cm * 商業ゾーン * 4階以下かつ12m以下 * 壁面後退1階のみ1m 	<ul style="list-style-type: none"> * 住居ゾーン * 敷地面積165㎡以上 * 建ぺい率60% * 商業ゾーン * 敷地面積規定なし * 建ぺい率80% * 盛り土禁止 * 遊技場(パチンコ、ゲームセンター、カラオケ等)の禁止 			

鎌倉市における住民主体のまちづくりについて

		規定事項						
番号	地区の名称	まちづくりの理念	歩行者の安全等	防災・避難路	コミュニティ強化	緑化、駐車場	高さ等の制限	用途・敷地制限
13	由比ガ浜 (緑と海風) (保存型) H.22.11.19	<ul style="list-style-type: none"> * 緑陰涼しく、古木も大切にすする潤いのある街 * 散歩したくなる静けさの宿る街 * 心地良くなる、安全で清潔な街 			<ul style="list-style-type: none"> * 道路、公園の清掃は住民で行う 	<ul style="list-style-type: none"> * 周辺に配慮した植栽 * 既存樹木を残す * 敷き際のしつらえに配慮する * 空き地の利用 周辺住民の安全、安心に配慮する * 空き地は所有者が管理を徹底する * 建物の周囲は緑化等で修景を施す 	<ul style="list-style-type: none"> * 建物の高さ、10m以下 * 壁面後退 * 10m以下の建物 * 1m相当 * 10m以上の建物 3～6m相当 (詳細はまちづくり計画を参照) * 建物の色、形、材質等は周辺と調和すること 	<ul style="list-style-type: none"> * 敷地面積 165㎡以上 * 地盤の変質はしない * 用途制限 第1種中高層住居専用地域に準ずる
14	梶原山 (環境保全型) H.24.3.26	<ul style="list-style-type: none"> * 子どもがいきいきと育つ環境 * 緑と水など自然環境に親しめるまち * 歳をとっても安心して住み続けられる * 素晴らしい実感できるまち * 住民交流の促進 各種イベントの開催 * 災害に強い安心安全なまちづくり * 住宅以外の建物を計画する場合は事前にまちづくり委員会に説明 		<ul style="list-style-type: none"> * 高齢者の防犯対策 お互いの挨拶 声かけ等 * 防災計画書の作成 	<ul style="list-style-type: none"> * 交通弱者の交通手段の確保 バスの増便要請 * 買い物弱者支援体制を検討 * 住民交流の促進 各種イベントの開催 * 空き家対策 * 防犯ハットロール 	<ul style="list-style-type: none"> * 緑地の適切な管理 * 緑化率 20%以上 * 色彩 原色を避ける 	<ul style="list-style-type: none"> * 高さ制限 ・低層住居専用 8m、2階以下 ・中高層住居専用 戸建て地区 8m、2階以下 共同住宅地区 15m以下 * 壁面後退 ・低層住居専用 隣接側 1.5m ・中高層住居専用(戸建) 隣接側 1.0m ・中高層住居専用(戸建) 隣接側 1.0m ・中高層住居(共同) 3m～5m 	<ul style="list-style-type: none"> * 低層住居専用地域 共同住宅等は認めず * 中高層住居専用地域 ワンルームマンションは不可 * 敷地面積 ・低層住居専用 165㎡以上 ・中高層専用(戸建地区) 135㎡以上 * 地盤面は変質しない

表3 自主まちづくり計画14箇所からの活動報告書の内容一覽

番号	地区の名称	活動報告書		内容	抜粋	現状での問題点と課題
		運営	活動			
1	大町2丁目	◇月一回程度の役員会開催 一 独自運営組織一	◇公共領域の自主的美化活動と行政への 申し出 ◇市と連携、業者等への環境保全要請 ◇全額にて環境保全、みどりの大切さをPR ◇空き家実態調査 共有地の定期的清掃 ◇自治会的活動主体(桜まつり、夏祭り等々) ◇地域行事、環境、福祉、防災、防犯 ◇防災面(訓練実施、自主防災マニュアル) ◇コンサルタントと市役所訪問 ◇地域内チャック散歩	◆特記事項ない ◆業者と住民との粘り強い話し合いで土地分割を撤回させる事例も(住民の意見意見交換会により区画再分割反対の意向確認) ◆住民協定を基に業者へ秩序ある住宅建設申し入れ ◆開発規制強化を市に働きかけるも現状阻止できず ◆家族構成・緊急連絡先等登録カード作成(防災用) ◆新築に関し大概協定は守られている	◆新築・増築の申請が未だ不徹底 ◆現状活動が停滞 ◆空き家の増加傾向(定期調査) ◆新会員への計画の周知 ◆一部地区で地区計画への取り組み	
2	大平山住宅地	一 町内会の一節組織として運営一 ◇月一回理事會開催				
3	七里ヶ浜	一 町内会直属組織として「住環境運営委員会」設置				
4	長谷二丁目	一 町内会の中で組織運営一 ◇コンサルタントを交えた定期的な会合 一 独自運営組織一				
5	鎌倉山					
6	谷際	◇定時役員会開催 一 自治会の中で組織運営一 ◇委員会の設置	◇自治会的活動主体 自治会だよりの発行 ◇清掃、防災、防犯 ◇防災活動、まち美化活動と3R推進事業の取り組み ◇町内会の交流(子供の日、敬老の日、祭) ◇協定地区掲示板の点検・交換 ◇防犯パトロール	◆建築に係る施主との協議あり、 ◆業者からの直接問合せ4件あり ◆宅地開発工事計画に関し、施工業者と工事協定を締結 ◆自治会館の高層化 ◆建築予定施主と業者との打合せ:一件	◆コミュニティー活動の中の一環で特に問題点ない ◆道路と交通対策	
7	大町6・7丁目(衣張山)	一 地区自治会の中で組織運営一 ◇世話人会(兼懇親会)が年一回 ◇メール・TELにて要件連絡 一 独自運営組織一				
8	笹目	◇役員会開催(定時)				
9	西鎌倉山五期地区	一 地区自治会の中で組織運営一 ◇特に組織活動はなく、メンバーの独自判断で活動 一 独自運営組織一	◇緑化活動と地権者への情報提供 ◇まちづくりニュースの発行(不動産主体) ◇補裁計画の法改正を求める ◇土地売買・利用交代の時はまちづくり計画の順守とみどり空間をつくる様依頼 ◇環境維持活動(落葉清掃等) ◇ニュースの掲示と配布 行事(夏祭等) ◇花苗植え等清掃 ◇救命救急講習、立体橋お助け隊制度 ◇新生児誕生祝、入学祝等	◆土地/建物売却へのサポート ◆外壁塗装工事(7件)は協定の色彩全て守られる ◆歩道の切り下げ工事完了 ◆鎌倉警察署の地区内移動時には舗道脇にグリーンベルトをつくる等の成果	◆更なる共有情報の充実化を目指す ◆町内会活動が見えてこない ◆あくまでメンバーの自主判断 ◆会としての組織活動が見られない	
10	由比ヶ浜(花とみどり)	◇総会、役員会、組長会				
11	富士見町	一 町内会の中で組織運営一 ◇役員会、掲示板での連絡と更新 一 自治会の中で組織運営一 ◇事務局再構築(一旦解散したが)一 一 独自運営組織一	◇行事参加(自治会の):防災避難等市道清掃 ◇他市からの調査協力 ◇現在メルジャン跡地新築マンション建設に対する住環境悪化問題に特化	◆替え10件中業者からの連絡6件(市の窓口機能不足) ◆セットバックに対する業者交渉で移動実現 ◆防災備品の購入、防犯灯のLEDへの交換 ◆226㎡の土地分割販売を断念させる(但し400㎡の2分割受取)敷地境界からの後退不足改善させる ◆塔屋とルーファバルコニー撤去させる等の事例 ◆住民説明会等開催と議事録作成 業者と行政と交渉中、自主まちづくり計画の限界も	◆大手業者ほど連絡なしで着工する傾向あり ◆市街地故、協定適合に関し、個別に対応、協議 ◆市民活動を定めていない ◆新マンション建設に関する業者への要望に対しての対応苦慮 ◆総合的なまちづくりが見えない	
12	塔の辻	一 町内会の中で組織運営一 ◇役員会、掲示板での連絡と更新 一 自治会の中で組織運営一 ◇事務局再構築(一旦解散したが)一 一 独自運営組織一				
13	由比ヶ浜(緑と海風)	◇定例委員会(町内会の一部門)				
14	梶原山	一 町内会の中で組織運営一	◇協定への整合性記録台帳の整備 ◇市への要望(跡地の安全性確保) ◇樹木調査と緑地の手入れ	◆開発事業に自主まちづくり計画との整合性の確認 ◆住民説明会への積極参加 ◆戸建新築計画に対する整合確認(十数例)	◆近隣地区へのゴミ焼却施設移設問題の情報収集と対応 ◆市民活動に対して不明	