

柏ビレジのこれから

2

柏ビレジのこれからのまちづくりの取り組みについてお知らせします

発行元／柏ビレジ自治会未来まちづくり部・建築協定部 協力／筑波大学 藤井研究室（まちづくり専門家チーム）

2019年11月30日発行

このままでビレジに住み続けられる？！

まちづくりのルール

見直しを考える

勉強会開催しました



柏ビレジが抱える高齢化に伴い、今のしくみのままでまちを維持し生活し続けることができるのか？という問題意識をもとに、建築協定や緑地協定などのまちのルールを見直す取り組みが動き出しました。第一歩としてまちづくりのルールを考える勉強会を11/17(日)、18(月)に開催しました。

→勉強会概要は裏面をご覧ください

12月はルールの見直しの方向性を比較しながら考える機会を設けます。いろいろな方が参加しやすいよう①説明会方式②パネル展示方式の2つ形式を設けます。皆さんのご都合の良い日時、形式に、ぜひお気軽にご参加ください。

住み続けられるためのビレジでの取り組み

2018年度に行ったまちづくりシンポジウムとワークショップの結果をうけて始まった住み続けられるまちづくりのためのいろいろな取り組みを、種まきから花が咲いているものまで達成状況をまとめました。

 **景観・まち並みの維持・向上**
ビレジサポートによる維持管理

 **商店会活性化対策**
未来まちづくり部による商店会共通利用券の発行

 **交通・移動支援対策**
未来まちづくり部による市や東武バス等と協議

 **空き家の管理**
ビレジサポートによる管理
空き家把握効率化のための組織改組

 **まちづくりを進めるための組織強化**
未来まちづくり協議会発足
自治会改組、事務局強化

 **始めます！住み続けられるまちに向けたルール見直し**
建築協定や緑地協定の見直し

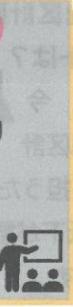
まちづくりの方向性と進め方 スケジュール（予定）

2019年

11/17日

11/18月

まちづくり
勉強会



12/8日

12/9月
まちづくりのルールの方向性を考える説明会
→今度はここ！



2020年

12月下旬～

1月中旬
まちづくりのルールの方向性アンケート



2月

アンケート報告
まちづくりのルール見直し方針説明会



3月

ルール見直し案の提示
見直し案に対するアンケート



4月以降
案の確定に向けた作業



柏ビレジの まちのルールの位置づけ と将来に向けたポイント

勉強会 レポート

11/17（日）18（月）筑波大学准教授 藤井さやか氏を招いて、柏ビレジのこれまでのまちづくりの取り組みから、今回なぜまちのルールの見直しが必要なのか、ルールのメリット・デメリットなどを解説していただきました。後半の意見交換では「なぜ今まちのルールの見直しなのか？」「建築協定を地区計画に移行することの弊害は？」「地域の皆さんのがん心を持つにはどうしたらいいのか？」など多岐にわたる意見や質疑応答が活発に行われました。



当日の意見交換より（抜粋）

まちのルール変更について

- 地区計画などに移行せず、建築協定を見直すだけで、まちの課題を解決できるのでは？
→現在の建築協定は全員の合意と実印や印鑑証明を整えるなど、内容変更しにくいルールになっていて、建築協定の内容見直しは実質ほぼ不可能といえます。建築協定の運用は住民が行いますが、地区計画は行政が行うので、今後の建替え増加に対応しやすくなります。



今建築協定に入っていない人は、地区計画に移行すると、違反建築になるの？

- 建築協定は、1戸単位で協定参加は自由になっています。一方地区計画は、各戸の自由意志に関係なく一定のエリアで策定します。区域内の建物すべてにルールがかかりますが、すでに建っている建物は違反とはなりません。建替えになった時に、定められた地区計画に従って建てる必要があります。

ルール見直しで、防災や防犯の課題を解決できないか？



- 地区計画に直接反映しづらい面もありますが、まちのルールが見直されることで、新しく住む人が増え、空き家を減らし、安全安心につなげることができます。

若い人が移り住みやすくといつても、自分の生活とはかけ離れていて、イメージしづらい。

- 現在住んでいる人が住み続けるためには、新しく人が入ってきて地域の交通や経済が活性化されなければならないです。またスロープを設置したり、福祉サービスを受ける車両スペースを作るなど、年を重ねることで変化する暮らしに合わせたルールの見直しは、現在住まわれている皆さんにも大きく関わっています。

進め方について

- まちのルール見直しといわれ、唐突な印象を受けた。他にもまちとして取り組むことがあるのでは？



- 2018年度のシンポジウムやワークショップの結果を受けて、自治会、活性化プロジェクト、ビレジサポートなどいろいろな形でまちの課題に取り組んでいます。（表面一覧を参照）今回は5地区のうち2地区が10年に一度の建築協定の見直し時期にかかっているため、ルールの見直しに取り組む良い時機と考えています。自治会役員や協定委員が交代しないうちに円滑に進められればと考えています。一方しっかりと勉強することも大事です。進め方は地域で合意形成しながら進めていきます。

まちのルール見直しをするには、もっと地域住民の関心や合意形成が必要だ。 「聞いていない」と後で言われてしまわぬいか？



- 皆さん関心を持っていただけるよう広報を工夫し、わかりやすいハンドブックや答えやすいアンケートを用意していきます。ぜひご近所で説明会やパネル展示に参加いただけるよう、皆さんのご協力をお願いします。

他にも同じように、建築協定から地区計画に移行した事例はあるのか？デメリットは？



- 全国にたくさんの類似例があるので、今後紹介していきます。建築協定から地区計画に移行すると、チェックなどを市が担うため、住民の負担は減ります。一方で住民の意識低下が懸念されるので、まちづくり活動を継続していきます。