

令和3年度第4回多摩市街づくり審査会「議事1 地域街づくり協議会の認定について」

の意向確認書まとめ

氏名	意向確認	理由・意見
〇〇委員	承認	<p>本地区は用途地域では「第一種低層住居専用地域」となっています。一方、都市計画マスタープランでは「複合型商業・業務地」となっており、やや矛盾している点に留意が必要かと思っています。具体的には、都市計画マスタープランでは、複合型商業・業務地について『「広域型商業・業務地」の周辺の区域については、住宅都市に必要とされる生活サービス機能などの諸機能と住機能が共存した複合型市街地の形成を図ります。』とし、さらに『敷地条件や区域特性を踏まえて、商業・業務施設との立体的な複合化や、周辺の住環境と調和した中高層建築物の立地を許容・誘導します。』としており、赤字の部分（協議会の範囲）に関して、現行の「第一種低層住居専用地域（低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域）」に馴染まない点に留意が必要と考えています。</p> <p>今後の話になると思いますが、事務局の京王電鉄と東京電力が地権者として関わられていることから、低未利用地の高度利用を求められることも想像され、都市計画マスタープランと現行の用途地域との矛盾をどのように解決していくか、多摩市のまちづくりに関する姿勢や考え方もこの際問わるような気もしています。</p>
〇〇委員	承認	<p>(感想です。)</p> <p>小野神社の参道となっている神南せせらぎ通りを含む地域です。通り沿いの水路や景観を維持しつつ、近隣の街並みと調和した街づくりを期待します。この地域は、浸水区域でもあるので、浸水リスクの低減策なども検討しながら、まちづくりを進めていただきたいと思います。(ex:3m未満の浸水が想定されるため、居住空間を2Fにする。供給処理施設、電気施設の耐水化など)</p>
〇〇委員	承認	<p>理由 否認すべき理由がありません。</p> <p>意見 いずれ大規模土地所有者が保有する区域の土地利用の変更、用途地域等の指定の変更が持ち出されるものと思われ ますが、周辺にある低層住宅地の環境の保護及び基盤の整備を要件として認めていくことで意義ありません。</p>

氏名	意向確認	理由・意見
〇〇委員	承認	<p>東京電力の変電所及び空き地、又は、梅林・畑になっているところの北側の区域は、既に民間の開発業者・個人による戸建て住宅集合住宅があり、それぞれ開発行為による道路・位置指定道路がそれなりに巡らせてあります。今後は既存の道路を利用した形での開発は可能と思われます。この区域は、形式上協議会の範囲に入れたという理解が正しいと考えます。</p> <p>一方、東電の変電所・空き地・梅林・畑については、梅林・畑については接道が難しいところもあるようです。また、空き地になっている所については京王不動産が管理する月極め駐車場となっています。また、京王電鉄の所有地と思われるところもあるようです(未確認)。</p> <p>これらを前提に、会則(案)を読むと第13条1に「総会は、会長他2名以上の構成員の出席により成立する」とあるように、3名で決めることが出来るようになっていきます。つまり、東電・京王電鉄の他京王不動産に管理を委託している駐車場の所有者で成立する形になっています。さらに、第18条では活動費用は事務局たる東電・京王電鉄が負担するとあります。</p> <p>以上のように、今回の街づくり協議会の設立は東電・京王電鉄にイニシアティブによるものと考えて良いと思います。その上で、認定の手続きに遺漏が無いのであれば申請自体は認定すべきと思いますが、今後の「地域街づくり計画」の内容(用途地域の変更等)について慎重に検討すべきと考えます。</p>
〇〇委員	承認	意見なし
〇〇委員	承認	周辺地域や既存の街づくり協議会とも適宜連携・協力してまちづくりが進むような支援等があると良いと思います。
〇〇委員	承認	意見なし
〇〇委員	承認	特に中林会長の意見の懸念を上手く相手に伝えるとともに、当方体制の改善を図ることは緊急かと思えます。

氏名	意向確認	理由・意見
〇〇委員	承認	<p>今回の「地域街づくり協議会」地域を含む第一種低層住宅用地（一部に川崎街道沿いの商業地域含む）は、聖蹟桜ヶ丘駅から徒歩5～7分であるにも関わらず静かで、地域の西側には武蔵一之宮小野神社という歴史ある神社があり、水路や道路が整備され良好な景観を保っています。対象地域は、聖蹟桜ヶ丘駅から小野神社に至る参道としての役割も考えられる事から、建築物だけではなくどのような歩行者道・自動車道空間が望ましいか等、当該地区と一体と考えられる周辺環境や景観にも配慮した、街づくりを行う協議会になることを希望しています。</p>
中林会長	承認	<p>1. 地域街づくり協議会の設立申請 について</p> <p>(1) 本申請の範囲（区域）の設定が、“まちづくり協議”を目的とするにも拘わらず、地形地目に依らず、民地境界（範囲の西側境界）によるのは、なぜかと思えます。</p> <p>将来、地区計画等を策定・決定するにあたっては、極めて不自然である。西側の道路までを含めてまちづくりを検討する範囲とすべきだと思います。</p> <p>想定する事業の賛同を得られそうな範囲のみを前提とするまちづくり協議会の設立申請（と思える）は、隣接地域からの反対など協議会と異なる意見が出されたときに、本審査会としては極めて矛盾した立場になることも想定されます。</p> <p>(2) 協議会会則 について</p> <p>①第5条（街づくり検討委員会）2項に「検討委員会は、10人以上で設置し、総会において構成員の中から自薦・他薦によって転出する」としてはどうか。検討委員会の人数を、イメージ図の通り「10人以上」と明記すべきである。</p> <p>②第6条（役員）1項で「4役5人以上」としているが、2項で「役員の兼務は妨げないもの」としているが、究極の運用がなされると会長・副会長・会計兼務で1人、監事（法人を監督する者）で1人、の二人でも役員会になってしまうのではないか。</p> <p>例えば「本協議会は、委員の中から以下の役員を置く。ただし、役員は5人以上うち3人以上を協議会認定区域に居住する者とする」「一、二、三、四・・・ 原文のまま」「役員は委員の互選とし、やむを得ぬ理由により役員の兼務を行う時には、委員会の承認を得ることとする。」など。</p> <p>③第12条（総会の決定事項）に、本協議会の最大目的である、「「地域街づくり計画」の案の議決」が入っていないのはなぜか。「四 その他委員会が必要と認めた事項」の入れるのは、おかしい。委員会が「案を策定したので報告する」で総会での報告事項で済ませてしまうこともできることになってしまう。</p> <p>④会則第13条（総会の議事等）第1項、総会の成立要件について「総会は、会長他2名以上の構成員の出席により成立す</p>

る」を「総会は、委任状を含む過半数の構成員によって成立する」に改めること。

(3) まちづくりの「住民の合意形成」について、

当該範囲内で見ても、同意者（構成員）96人で、住民462人の2割と少なくない。まちづくり準備会の努力は大きに敬意を払うものではあるが、最終的に「まちづくり計画」を策定し、条例に基づいて提案する他には、構成員以外の居住者等の大方の同意を取ってもらうことが重要であろう。総域の総意としての計画づくりとするための、本協議会の運営のイメージが見えない。

総会以外に、地域の居住者等全員を対象とする、説明会とか、懇談会とかを行うような取り組みを、事務局だけでできるであろうか。構成員以外の方の財産も含めての責任を負って、総会で議決する、という認識を持って、活動を進めてほしいと思います。

それには、協議会まかせでなく、行政による寄り添い支援・指導が、重要になるであろう。

協議会の区域設定の問題、隣接敷地等の居住者が蚊帳の外になってしまう「まちづくり」の区域設定を「協議会の認定」という行為で進めることが、土地の有効利用を図る街づくりの矛盾とならないように、多摩市のまちづくり行政の継続を期待する。

有効利用を図る区域の線引きは、あいまいな線引きですが、それゆえに隣接する市街地のまちづくりと連携していく取り組みになり、条例の趣旨である大規模開発の地域貢献というまちづくりが展開されることを期待します。