

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」

の質疑・回答まとめ

委員からの質疑	事務局回答
<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>	<p>本地区は、現状の用途地域では「第一種低層住居専用地域」となっておりますが、都市計画マスタープランでは、低未利用地の有効活用の促進を図る地域と位置付けており、複合的で合理的な土地利用転換を支える都市基盤の整備検討を行う地域としております。</p> <p>なお、将来構想では「中低層住宅地」となっております。これに基づき、自治会と土地所有者である京王電鉄株式会社及び東京電力パワーグリッド株式会社が令和元年11月に街づくり準備会を設立し、令和3年12月に協議会認定申請を行いました。今後、協議会が認定された際には、地域街づくり計画の策定を目指します。おっしゃるとおり協議会での議論の先には都市計画マスタープラン、地域街づくり計画を踏まえた地区計画の策定、都市基盤の整備が具体化されれば、用途地域変更を行うことも想定されます。</p>

委員からの質疑	事務局回答
<p>1. ここに至るまでの経緯をもう少し詳しく、どのようなきっかけがあって、どのような方が、どのようなことを期待してもしくは危惧して、どのように動いてこられたか？</p> <p>2. 地域街づくり協議会認定申請書の団体の目的及び活動方針に、「協議会会則に示す範囲において、多摩市の玄関口にふさわしい賑わいの創出利便性の向上を図る・・・」とあるがこれは当該区域の一部をそのようにしたいという事なのか？ そうだとすれば用途地域の変更も視野に入れたこととなるがそうなのか？</p> <p>3. 連絡先として京王電鉄と東京電力が記されているがこの2社と当該街づくりとの関係は如何か？</p>	<p>1. 多摩市は、平成25年改定の都市計画マスタープランにおいて、協議会認定申請エリアを低未利用地の有効活用の促進を図る地域としており、将来構想としては中低層住宅地と位置付けております。これに基づき、当該エリア内の大規模土地所有者でもある京王電鉄株式会社と東京電力パワーグリッド株式会社が協議会認定申請エリアとなる聖蹟桜ヶ丘駅西側地域の街づくりについて、地域の方々と共に検討を進めていきたいとの提案が平成30年12月にありました。多摩市としては、まずは地域の自治会と、多摩市街づくり条例に基づく街づくり準備会の立ち上げについて助言し、令和元年7月に地域の自治会との仲介を行いました。その結果、地域自治会役員の方々や京王電鉄株式会社、東京電力パワーグリッド株式会社が令和元年11月に街づくり準備会を設立しました。街づくり準備会は、聖蹟桜ヶ丘西側地域の街づくりの機運を醸成しながら、街づくり協議会認定申請のための同意を取得することを目的として活動してきました。その結果、令和3年12月に協議会認定申請を行うに至りました。</p> <p>2. 平成25年改訂の都市計画マスタープランでは、第1地域のまちづくりの将来構想図の記述において、聖蹟桜ヶ丘駅周辺エリアを「広域拠点」とし、多摩市の玄関口にふさわしい賑わいの創出と利便性の向上を図る地域としております。協議会認定申請エリアは、「広域拠点」に含まれておりますが、「中低層住宅地」と位置付けられております。また、将来構想では、低未利用地の有効活用の促進を図る地域と位置付けており、複合的で合理的な土地利用転換を支える都市基盤の整備検討を行う地域としておりますので、協議会での議論の先には都市計画マスタープラン、地域街づくり計画を踏まえた地区計画の策定、都市基盤の整備が具体化されれば、用途地域変更を行うことも想定されます。</p> <p>3. 協議会認定申請エリア内の南側にある変電所や駐車場の大規模土地所有者及び街づくり準備会の事務局となっております。</p>

委員からの質疑	事務局回答
<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。</p> <p>将来、地区計画等を策定・決定を目指すのであれば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検討の範囲とすべきと思う。</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る。</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「街づくり検討委員会は、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。</p> <p>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。</p> <p>ついては、「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人以上を対外地域に居住する者とする」</p> <p>「一、二、三、四は原文のまま」</p> <p>また、同条2項は、「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>協議会の範囲につきましては、多摩市都市計画マスタープランの将来構想で「中低層住宅地」となっているエリアを参考に設定しております。ご指摘のとおり、基本的には道路や鉄道等の地形地物を境界としておりますが、範囲の西側につきましては地形地物での設定が難しく、筆界で境界を設定しております。なお、当該地域内のポスティングにとどまらず、一ノ宮自治会にも街づくり準備会から地域街づくりニュースの配布や説明会を行っており、協議会エリアやまちづくりの目的について周知を行ってきております。</p> <p>会則につきましては、ご指摘の主旨を踏まえ、申請者と調整を行ってまいります。</p> <p>ご指摘のとおり、協議会運営には市としてのバックアップは必須であると考えており、引き続き支援・指導を行ってまいります。</p>

委員からの質疑	事務局回答
<p>③第12条（総会の議決事項）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。「四項の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。</p> <p>委員会が「安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>（3）まちづくりの「住民の合意形成」について、</p> <p>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。</p> <p>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のでしょうか。</p> <p>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っています。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。</p> <p>●「まちづくり条例」の趣旨にそった、まちづくり活動の展開へ、規約等の整備を再検討してもらいたい上記の規約の修正をぜひしておいてもらいたい。</p> <p>将来事業化した時に、高層反対などの要請が、街づくり条例に則って諮問を受けると、まちづくり条例による提案を、街づくり条例で調停する、という想定外の事態になりかねない。</p>	