

会 議 録

会議名 (審議会等名)		相模原市街づくり活動支援会議				
事務局 (担当課)		街づくり支援課 電話042-769-9252(直通)				
開催日時		平成26年1月16日(木) 午後2時00分～4時30分				
開催場所		市役所第2別館 3階 第3委員会室				
出席者	委員	5人(別紙のとおり) 欠席者2人				
	その他					
	事務局	7人(まちづくり計画部長、街づくり支援課長、他5人)				
公開の可否		可	不可	一部不可	傍聴者数	0人
公開不可・一部不可の場合は、その理由						
会議次第		1 開会 2 議題 (1)座長の選出 (2)現地視察 (3)「宮下地区まちづくりを考える会」における街づくり活動の課題解決に向けた意見 3 その他 4 閉会				

審 議 経 過

主な内容は次のとおり。(〇 は委員の発言、 △ は「宮下地区まちづくりを考える会」の発言、 □ は事務局の発言)

1 開会

2 議題

議題について事務局より説明を行った。

企業活動を続けながらの街づくり活動が時間的に困難であるが、事務の効率化などによって解決が可能となるのではないかと考えている。

建築協定の締結に向けて取り組みをおこなっているが、企業間で考え方に温度差がある。地区内には、「何らかの工業保全制度を必要と考える企業」、「工業地域であるから心配ないと楽観視する企業」および「住工混在に関する影響が少ないために問題意識が薄い製造業以外の企業」などがある。このような中で、合意形成において効率のよい進め方があるのではないかと模索している。

建築協定の有効期限については、この地区が相模補給廠跡地の新たな土地利用の計画やリニア新幹線新駅の開設予定など地区を取り巻く新たな土地利用の動きがあることから、10年程度が好ましいのではないかと考えている。

この地区に工業地域の用途地域が定まったのはいつ頃からか。

昭和32年に指定した。

古くからこの地区に住む住民は、この地区が工業系であることを理解しているが、新しい住民には協議会の取り組み自体も理解されにくい。

この地区の戸建て住宅はどれくらいか。

協議会が過去に行った調査では、地権者約170名の内、戸建て住宅の地権者は約30名である。

住民からの苦情処理は、個々の企業がおこなっているのか。

そのとおりである。

24時間操業のある企業は、隣接する住宅地から一定の距離を確保して工場を新設したが、室外機が住宅地側に設置することになったため、騒音対策工事に3,000万円を費やすとともに、開業が遅れたことがあった。また、食品製造業の場合は、臭いの元となる工場から排出された空気が遠くに拡散してから地表に降りた場所で問題となることが多く、この場合は地区外の住民からの苦情となることが多い。

自治会からは、「住民からの苦情に対応する何らかの組織的な受け皿があるといのに」と言われた。

住民を対象としたまとまった話し合いの機会を設けたことはあるのか。
まだ行っていない。

この地区の自治会エリアはどのようになっているのか。
地区の北半分は宮下自治会で、南半分はすすきの向陽自治会となっている。
地域のお祭りなど、住民とのインフォーマルなざっくばらんな付き合いはあるのか。

地域の夏祭りには寄付をおこなっているが、付き合い自体はない。この地区は二つの自治会エリアに面しているが、自治会エリアの縁辺部であったり、自治会エリアに属しているが住民がいなかったりしていることが要因のようだ。

建築協定はどのような制限を目指しているのか。
住宅建設の不可である。このことに対して住民からの反発があることも予想はしている。

住宅の地権者の賛同が得られるなら、その後一気に地区計画への移行も考えている。

住宅のエリアを外した残り地区計画の区域を設定できないのか。

検討はしてみたが、住宅のエリアは地区の外周部以外に中央部分にもあるため難しい。

各企業の事業継続や土地の承継に向けて、安易に住宅地としての土地の売却に至らないように、事業者に対する何らかの勉強会の開催などを検討してみてもどうか。

協議会として、この地区が工業として大変に価値があることをアピールすることは大切なことである。リニア新幹線駅の立地などで、土地利用の変化が予想され、時間が経てば経つほど手続きが難しくなるので、早めに何らかの手を打つ必要がある。

この地区の住民は、地区の北側に位置するパチンコ屋についてどのように思っているのか。

可もなく不可もなくといったところである。パチンコ屋については、パチンコ屋の駐車場部分がスーパーの建設予定であった。当初の計画では、スーパーとパチンコ屋を同時に出店する予定であったらしい。スーパーの出店は、地区内外の

住民からも期待されている。よって、住民に対してはスーパーの立地不可を求めることはできない。

この地区は、橋本駅にも相模原駅にも近い距離にあるため、仕事にも居住するにも便利な地区である。少しくらい、工業地域で工場があっても気にしなければ住みやすいのかもしれない。

ある物流会社は、本社機能が地区外にあるため、管理者との対話ができないでいる。

市は不在地権者への何らかの支援について、どのように考えているのか。

市としては、一般に公開されている登記情報程度であれば、情報の開示を行えるようにしている。

協議会は、そろそろ住民に対してアンケートなどアプローチをしてはどうか。また、地区計画は難しいので、賛同が得られる土地での建築協定とし、それ以外の土地は建築協定区域隣接地として、後から賛同すれば簡単に建築協定に加わることができるようにしてはどうか。

以前、住民には建築協定に関する街づくりニュースを配布したが、反応がない。建築協定を了解しているのか、それとも反対しているのか分からない。

賛同が得られている地権者から広げてみてはどうか。

これからは、現在賛同が得られている地区内の40社を重点的に訪問してみようと思う。

地区内の土地を売却する時には、市は関係することはあるのか。

事前に相談があれば対応する。市では1,000㎡以上の土地を製造業等の企業に売却する場合には、土地を売却した企業に対して、奨励金を交付する制度を設けている。ただし、この制度は市に事前に申請がないまま売却した後では適用できない。

協議会が地区内企業に対して、事前相談に向けた情報発信をすることが必要ではないか。

地区内の企業には、先ほどの奨励金制度が周知されていないのではないか。

周知されていない。ただし、当初は地区計画を定めることとしていたため地区計画が定まることによって対象となるステップ50という奨励金制度は周知されている。

銀行に対して、建築協定を定めた土地の担保価値は変わるのかを尋ねたところ、銀行の中でも考え方が分かれ、土地の値段は下がるという考え方も上がるという考え方も両方あるようである。このことは、協議会がこの地区には建築協定によって操業環境を守ることに値する地区であることをアピールしていくべきであ

らと思っている。

この地区はステップ50による奨励金制度の対象地なのか。

この地に建築協定を定めるだけでは対象とならない。地区計画を定めた場合に対象となる。

賛同した企業による建築協定が定まった後、賛同しない住宅地から苦情があった場合には、建築協定で何か対抗することができるのか。

建築協定では対抗できない。賛同者だけで建築協定というルールを定めているのだから、賛同していない建築協定区域外の住民はルールの対象にはならない。しかし、苦情に対しては、建築協定の運営委員会という組織で対応することが可能になるのではないか。

建築協定が定まることで今以上の住工混在は防ぐことはできる。その後に地区計画への移行も考えられる。

建築協定が定まっていれば、建築協定区域内で発生する土地の売買に関する情報が市に入ってくるのか。

建築協定では、そのような情報は入らない。建築協定では、区域内で建築行為の計画があるときには、運営委員会との事前協議を必要としており、そのことによって何らかの情報が入る。

隣接地ではどうか。

隣接地では事前協議はない。ただし、隣接地を含む建築協定を定めることで、隣接地の地権者が代替わりする機会を捉えて、建築協定への賛同をお願いするようなコマーシャルすることができるのではないか。

この地区には、工業地に対する税金の特区制度のようなものはないのか。

この地区に地区計画が定まった場合には、ステップ50という制度によって、5年間の固定資産税と都市計画税の奨励金制度がある。

地区計画がなくても税金の特区制度はもうけられないのか。新しい工業地ができれば、市にとって有利なはずである。

市として検討はしてみる。検討した結果、協議会に何か報告できるものがあれば報告する。

協議会として、この地区は工業地として有利であることを説明会などで周知していくこともよいのではないか。

まとまった説明会を開催したとしても、人は来ないのではないか。

それでもやる必要がある。街づくり活動はキーパーソンの人が、地道に活動を行うことが大切である。地区の不在地権者の所在情報を入手することも、地区

のニーズを聞き取ることも、ひとつひとつ地道に活動を続けて埋めていくこと。一気に上から「このようなルールが出来上がりました。」ではダメである。

登記情報によって地権者に発送した書類が届かずに戻ってきてしまうことがある。どうしたらよいのか。

市が登記情報だけで通知した場合も同じである。約2割は戻ってくる。これは、地権者が住所変更したことを登記に反映していないためである。税情報は個人情報の目的外使用になるので、入手できない。

土地の登記情報とは別に、建物の登記情報からも調べてみる必要はあるのではないか。

地権者の所在など個人情報の扱いが厳しくなった現在では、協議会が地区に通い続けて、できる限りの情報の入手をすることとともに、協議会から街づくりに関する情報の発信も続けることが大切である。

住民のアンケートでは、当協議会のネーミングから勘違いしているようで、街づくりに関する要望等を求めたところ、立小便の防止や、防犯灯の設置を求めるものまであった。

協議会はやるべきことはやっていると思う。これから協議会は、構想をまとめてそれを地区に段階的に知らしめていくこと。住民に対してフェースツーフェースで話し合うことが大切である。これに対して、市はこの地区が産業用地のストックとして重要な地区であることをアピールするとともに、何らかの政策を出していくことが必要ではないか。市にとって、工業地は心臓部に値する。先ほど事務局が説明したこの地区の現在の土地利用状況図は、地区の状況をまさに示している。住民に対しては、この土地利用状況図を活用して、この地区が置かれている状況をしっかりと理解してもらうこと。工業系地区であること、また工業系地区として魅力があることを発信することで、地区のブランド力をつけていくことが大切である。地区の魅力が上がることで、土地の価値の上昇にもつながっていく。これらのことは、地道な活動であるがやらなければならない。

相模原市街づくり活動支援会議委員出欠席名簿

	氏 名	所 属 等	備 考	出欠席
1	のざわ やすし 野澤 康	工学院大学建築学部まちづくり学科 教 授	相模原市街づくり 審査会委員	出席
2	さんじょう かずひろ 三條 和博	青山学院大学経済学部 教 授	"	出席
3	いちこ たろう 市古 太郎	首都大学東京大学院都市システム科学域 准教授	"	欠席
4	つじ としお 辻 利夫	認定NPO法人まちぼっと 理事	"	出席
5	とくひさ きょうこ 徳久 京子	弁護士法人相模原法律事務所相模大野事務所 弁護士	"	出席
6	や つ ひろし 谷津 弘	相模原商工会議所建設業部会 部会長	"	出席
7	はせがわ みつよし 長谷川 光義	相模原市自治会連合会 理 事	"	欠席