

第 10 回コア会議 議事要旨

地域別構想について

<全体>

- 本日の資料は、大きな方針と地域別の表を横並びで比較できると円滑に検討が進められるのではないかと考える。
- 最終的なマスタープランでは、地域別構想の各地区の 1 枚目に、人口や世帯の動態を分析した内容を記載する。

⑤平山中学校地域

- 空き家の活用について地域ごとに様々な内容が記載されているが、全市的な空き家の方針についても考えるべきではないか。また、暮らしの目標 2 の「防災まちづくり」部分に、「空き家を活用した…」とあるが、具体的な場所を特定しないと意味がない。まずは日野市全体としての方針を検討し、空き家の活用方針を統一する作業が必要ではないか。
- ⇒全市的な空き家の方針についてはテーマ別の部分に記載し、地域別では具体的な内容を記載する方針としている。(事務局)
- ⇒地域別で検討した後でもう一度テーマ別の見直しを行うなど、地域別とテーマ別を反復しながら両者の内容を更新していく必要があるのではないか。
- サイクリングロードについては、現在は橋の下を通す方針で進めている。駒形市民プールのドッグランまでは堤防の上を通し、その先は構造上堤防の上は通れないため、高幡橋の下流に上るルートを検討している。現行計画に、「堤防の上にサイクリングロードを通す」というアイデアが記載されていたため実現できた。(事務局)
- バス停に椅子が設置されている場所があるが、通行の妨げになっている。設置されていて助かることもあるが、配置する向きや種類を考える必要があり、劣化もするため課題である。
- ⇒利用者のニーズ把握や、配置等の工夫が必要である。意見については、コア会議の中で、最終的な振り返りを行う際にあると分かりやすいかもしれない。

⑥七生中学校地域

- 「子供と高齢者の居場所」や「多世代」等の文言がどの地域でも記載されているが、もう少し具体的に記載する必要があるのではないか。
- 「集まれる場所」など、場所については、現実的にどのような場所になり得てどういったことが検討可能なのか、という点を具体的に記載しないと意味がない。小学校の空き教室等の資源が活用可能なのか等。時間軸も考慮して、どういった空間資源があるのか、どのような場所になるのか、といった点を検証し明確に示す必要がある。
- ⇒コア会議で立地適正化計画について協議した際に、3 駅以外の方針についても検討した。その際に示した図面に記載していた具体的な場所等も、今後地域別の図面に反映する予定である。本文と図面をリンクさせ、具体的な場所も示せたらと考えている。(事務局)
- 小中学校の空き教室の利用等、もう少し踏み込んで記載できると良い。高齢者の行動範囲を 100m と仮定して、できれば 100m 圏域での生活を検討すべきである。市民プール等の大きな施設の活用方針だけ記載しても意味がない。

- 暮らし方の目標 2 に、「空き家を活用した防災施設や…」といった記載があるが、具体的な場所が示されていないため、本当に空き家を活用する必要があるエリアなのか分からない。場所が特定できる部分は具体的な場所を記載するべきである。
- 丘陵部の短期的な方針として、まず空き家の利活用が考えられる。単身高齢者や高齢者夫婦世帯が暮らす住宅では部屋が余っているため、住み開きなども考えられる。更に人口が減少する地域は、空き家に機能を埋め込むことも考えられる。今の段階では具体的には考えられないかと思うが、20 年後を見越した検討が必要であり、八王子市では既にそういった検討を始めている。放置されて管理がされていない空き家は問題だが、資源として上手く活用できれば付加価値を創出できる可能性もあるため、チャンスである。
- 旭が丘のテイジンの社員（30～40 代）への丘陵部への住み替えに関するアンケートでは、15%の方が丘陵部への住み替えに関心を示していた。平山にもちらほら若い方が住んでいる。以前別の会議の場で会った方は 30 代の自治会長であった。その際は時間がなかったため詳しくは聞けなかったが、今後話を伺う機会を設ける予定である。（事務局）
- 住み替えについては、「都心の手ごろな場所へ移る」という選択肢と、「建て替えてミニ戸建てに住む」という選択肢がある。ただし建て替えの場合は解体費用がかかるためなかなか進まない。それ以外の方法だと、住友不動産の「新築そっくりさん」が練馬区などで増えており、日野市でもそういった住宅が増えてくることも想定される。取り壊して建て替えるにはミニ戸建てが有利だが、改修などであれば敷地が広い住宅でも勝負できるかもしれない。
- 都市計画的な手立てとして、最低敷地面積 120 m² を 100 m² に下げること考えられるのではない。補助金や助成金だけでなく制度とセットで考えられると良い。もしくはもともと 200 m² 程度の敷地を分割して、一方は 120 m² で一方は 80 m² とすることも考えられるのでは。
- ⇒人口が減少していく中で、最低敷地面積 120 m² を 100 m² にすることは（新規の住宅開発を促すこと）は考えづらい。また、日野市では 200 m² の敷地が多く、半分にすると 100 m² になってしまう。地区計画内の地域では、240 m² の敷地を 120 m² に分割するのが限度である。敷地を細分化するのではなく、付加価値を向上させることで居住を促したい。現状で、地区計画外の地域ではミニ戸建てが増えている。（事務局）
- ミニ戸建ては一時的な住まいとしては良いが、家族が増えた際など、ライフスタイルの変化に対応できない。住む先のコミュニティという視点では課題がある。
- ⇒ライフステージに応じた住み替えができる仕組みづくりとして、居住循環の視点が重要である。暮らし方が選択できることや、付加価値を創出することが必要になる。（事務局）
- 田園住居地域を指定できる範囲が拡張される可能性があり、その場合には住宅地での指定も考えられる。親子で一緒に暮らす期間は長くて 20 年程度である。居住循環については地域を決めて社会実験的に行うことも考えられる。費用対効果があるのかを 5 年間だけ実験してみるなど。
- ⇒住宅については地区計画の有無で大きく異なるため、様々な活用方法をレシピ集として用意して、地域住民に選んでいただけるような仕組みを考えている。（事務局）
- ⇒地域住民だけで考えることは困難であり、UR など企業も巻き込んで進める必要がある。まずは行政の中で今後の住宅地のシナリオや可能性を考えておく必要がある。レシピ集だけ用意してもなかなか難しい。
- 前回の 4 地域とは対照的に、今回の 4 地域は人口が減る。人口減少が課題であれば、試験的に様々な試してみると良いのではない。人口が減少することを受け入れて緑を残す方針とするのか、若い

方が転入してくるような住宅地を目指すのか、この2択ではないか。

○様々な世代と一緒に暮らす場所が「まち」であるため、高齢者しかいない地域、若者しかいない地域はまちではないと考える。60坪くらいあれば2世帯住宅が可能である。高幡台団地の改築などでもできると良いのではないかな。

⇒「世代のミックス化」と「近居」という視点を新たに追加することを検討する。(事務局)

○高齢者だけが暮らす地域の場合、防災面の他に荷物運び等も課題であるため、若い人は必要である。都心の密集市街地で危惧される住宅の倒壊などの被害は少ないため、地震が来ても対応ができる場所ではある。

○古い擁壁が残っている地域があり危険である。30年以上経過している擁壁も多いため、その辺りが不安である。特に個人所有の擁壁をどのように整備するするかは課題である。

⇒新都市計画法の開発許可制度ができてから、その制度で作られたものは一定の技術基準を満たしているが、昭和30年以前のは安全性に課題があるものがある。建て替えの際には今の基準で建て替える必要がある。2軒で一つの擁壁を共有している場所もあるためそこは課題である。(事務局)

○盛土と切土を住宅地ごとに把握することは可能か。

⇒細かいデータが無いため困難である。(事務局)

○暮らし方の目標7「…新鮮な農産物が食べられる暮らし」に該当する地域には、「新制度の活用」等の施策を記載する必要があるかもしれない。

⇒田園住居地域の候補は記載したいと考えているが、川辺堀之内は厳しい。(事務局)

⇒第一種低層住居専用地域を田園住居地域に変更する案が八王子では挙がっているため、日野市でも考えるべきである。バッドストックにならないように検討の視点としては持っておく必要がある。自然環境を保全することで住環境の保全につながり、その部分が日野市の良さでもある。収益面を考えると難しいかもしれないが、農家レストラン等の運用も含めてうまく実現できると良い。

○日野には良い環境が多く残っているが、つながっていない。緑の連続があつてそこからカフェに繋がるなど、そういった環境が無い。昔は自然しかなかったがのどかであった。そこからどんどん面白くない方向に発展している。駅とつなげるまち歩きルートなど考えられると良い。

⇒これからは小さなまちづくりが重要であり、そういったことでしかまちづくりは進められないのではないかと考える。無くなった時に必要性に気づいたのでは遅い。

○日野市内には、立川駅へ行くまでに1時間かかるバス路線もある。一番求めることは駅への簡単なアクセスである。拠点に必ず戻ってくるルートなど考えると良いのではないかな。ワゴンタクシーは通っているものの、それ以外の交通手段が無い地域もある。

⇒そういった考えは非常に重要であるが、一方で、全地域に路線を通すことも求められるため、どうしても路線が遠回りになってしまう。(事務局)

⇒東日本大震災の際に立川にいたが、帰ってくる際に甲州街道駅からの交通手段が無かった。現状では、どこかへ出かけようと思った時に、いちいちルートを探さなければならない。

○市内に用水路が多く存在していることを本日初めて知った。とても良いなと思う。

⇒昔から日野の用水は有名であった。

⑦三沢中学校地域

○倉沢の緑地をもう少し意識するべきではないか。

⇒暮らし方の目標1の「大切な緑地を市民の里山として守り育てよう」部分に、「緑地の保全」とい

う記載があり、そこには税制上の優遇措置等を挙げている。具体的なエリアについては大まかに示しているが、倉沢や百草等の里山で可能な施策や制度を示せたらと考えている。(事務局)

○倉沢では新たに住む方から苦情が出ることが多い。緑地を保全するのは良いが、苦情に上手く対応していかなければならない。現状では新たに住む方に対して「この環境に納得して住んでください」と言うしかない。また、リンゴ畑は殺虫剤がものすごく撒かれるため、本当にここで生活が成り立つのかなと思う。

⇒市街化調整区域の逆線引きなども含めて、検討する必要がある。(事務局)

○「公共施設の再編」については、現在、公共施設総合管理計画を改定中であり、全体的な方針としては公共施設の床面積の削減がメインである。公共施設を集約したモデルを示すことを検討している。表現については検討する必要がある、特定の施設名を挙げずに「公共施設の再編モデル」として記載するのが適切かもしれない。(事務局)

○現状の公共施設を切り貼りしていくのであれば、切り貼りされる場所がどこなのか、という点が重要である。再編モデルとまで記載しなくとも、使い方が示されていれば良いのではないか。そこを起爆剤として発展させていく。

⇒高幡不動駅の周辺には様々な公共機能(図書館、福祉支援センター、ホール等)が分散しており、その機能について述べている。今後機能の統合を検討していく段階にある。公共施設の再編を検討している場所は七生公会堂に限らず、公共施設全般である。建物を建てる候補地として、市が持っている公会堂の敷地が考えられるため記載している。(事務局)

○公共施設再編後の公共用地を売ることによって短期的には税収も増えて管理費や人件費も減るなどメリットはあるが、目に見えない部分のリスクがある。例えば福祉のコストが上がることや、高齢者の認知症の発症率が増加することもある。そういったリスクが全く考えられていないのではない。高齢化が進む中で公共用地が様々な拠点になることは間違いなく、その活用方法が全然見えていない。再編も良いが、多角的な観点で考えながら考えていくべきである。

○新井団地が再編されるが、開かれた団地再生で、下層階下に様々な機能を埋め込む予定かと思うが、案外使われないことも考えられるため、ニーズ把握が重要である

⇒基本的には市営の保育園や団地内の広場を公園という形で地域に開放する想定である。現状では、それらは団地の中央に配置されているが、それを少し川沿いに集約して、川沿いを散策している方が利用できるトイレやベンチ、休憩場所を設置するイメージである。(事務局)

⑧第三中学校地域

○程久保駅前の拠点性を創出するには時間を要するが、周辺住宅地とのネットワークを構築してアクセス性を改善するなど、利用してもらうことを考える必要がある。

○図面の明星大学の部分の、「予め今後の土地利用について対話を要する地域」については、大学を継続してもらう事が前提ではあるが、もし仮に土地利用転換が起こる場合は、対話をしていくという意味である。(事務局)

○多摩テック跡地については、既存の緑を大きく損なう開発は行わない方針である。また、市街化調整区域であるため、一般の宅地開発や商業開発はしないように誘導したい。緑が保全されるような公益的利用を進めたい。(事務局)

○火葬場については、基本構想はできており、場所が2カ所選定された。火葬場の都市計画決定や、場合によっては用途地域の変更、あるいは地区計画の決定をメインに検討していく。(事務局)

- 程久保駅の北側には買い物する場所や、診療所も無いため高幡不動まで移動しなければならない。
- 程久保駅こそ整備を進めるべきではないか。北側も南側も道路付けがとても悪い。
- ⇒マスタープランで何らかの位置づけをして、今後検討を進めたい。(事務局)
- 急斜面で道幅が狭いため豊田まで行くバスが整備されなかった。
- モノレールがガクッと下がってまた上がる地域である。そういった場所に古い建物があり、地図を見ると生活資源も無いため大変な地域である。
- 第二種中高層住居専用地域であり、コンビニは立地できる地域であるが、現状で立地していないということは、商業的なポテンシャルがない地域と考えられる。高齢化にともなって購買力が落ちていくことも想定されるため、そういった点も考慮して、このエリアに立地できる機能は何かという点をもう少しマスタープランの中で再考して余地を残した書き方をしておきたい。(事務局)
- 川を渡った先が何もない。スプロール市街地の生活環境の改善ではなく、小さい事業を入れて道路付けを良くすることで、車でも駅にアクセスしやすくする必要がある。そうでなければ高齢化社会に対応できない。程久保駅は事業を入れないとどうにもならない地域である。高齢化社会に対応した地域づくりを住民と対話しながら一緒に考えていく必要がある。
- 「高幡台と百草台の地区まちづくりの推進」については、現状では高幡台団地の計画が進んでおり、センター街区の跡地利用にふさわしい機能について検討している。百草台団地については、多摩市にまたがっているため、多摩市と協働で地区計画をつくっていかなければならない。連携が必要だという旨の注釈を記載する必要がある。(事務局)
- ⇒どういったことが課題で、どういったことを検討するのか。また多摩市との調整についても記載する必要がある。「地区まちづくりの推進」と記載されているが、それだけでは分からない。高幡台団地の地区まちづくり計画の中で、内容をマスタープランのどこかでコラム的に紹介できると良い。
- 程久保団地は団地再生等、様々あるのかもしれないが、世帯減、高齢化率共に一番厳しいエリアであるため、市として積極的に手を打たないといけない。古い団地があり、スプロール化したエリアではない上に、これからスプロール化できるようなエリアでもない。そのため、居住者が固定されて新たな居住層が入ってこない。住み替えや、現状のまちを2つのまちに分割して豊かな住宅地を再編できないか等考える必要がある。駅前の充実も重要である。商業施設が撤退しているため難しいかもしれないがコンビニを立地させるなど、何かしらテコ入れをしないと衰退していく。
- 高幡台団地は EV もなく、5階建てで階段の左右に住戸の入り口があるタイプがほとんどである。実家の神戸市で一番大きい市営団地で、現在大規模な建替えが計画されている。今まで5階建てで EV がなかった建物 20 棟を全て潰し、10 階建てにして EV を整備している。日野市から都へ打診することも考えられるのではないかと考える。
- ⇒UR の賃貸住宅についてはストック活用という位置づけがされており、既存の建物を出来るだけ長く運用するという明確な位置づけがされている。そのため建替えなどは今のところ検討されていない。EV は一部整備を始めているが、全棟には整備できていない。また、全棟に整備する予算があるのかも不明である。(事務局)
- 上層階に中央大学の学生が入ることなど、考えられるのではないか。
- 分譲住宅の建て替えについては、事業性が合わず進まないという話を耳にした。(事務局)
- 団地の維持管理は重要なテーマである。「住宅地の再生を重点的に行う地区」等記載しておくとも良いかもしれない。

（その他）

- イラストは、少し言葉が多すぎるが、ビジュアライズできるのは良いのではないか。「公共空間の利活用の施策を展開します」や「道路空間の活用の施策を展開します」などタイトルを入れて、イラストが何を表現しているかわかるようにする必要がある。自動運転車が描かれているが、実現性も踏まえてどこまで記載するかは要検討である。2枚目の下は、戸建住宅の中にある拠点と、そこでの交流が具体的に描かれているのはとても分かりやすい。
- 室内のイラストは、ハード整備が終わった地域でのイメージであり、ソフト施策について描いている。PlanT等、働き方のイメージを描いたものである。下は市内に実在するクレープ屋さんをモデルにしており、地域の方の居場所づくり等、そういった視点である。（事務局）
- 施策と対応した絵を作成する必要がある。空間のイメージを具体化することは大切であるが、描きすぎない方が良い。例えば戸建住宅地に新たな機能を配置することで賑わいを持たせ、地域で支え合える拠点となるなど、そういった部分は施策的にも非常に重要であるため描けると良い。そういったイメージを作っておくことで地区計画の策定や、第一種低層住居専用地域への用途変更等の際にイメージしやすい。

以上