

第42回市民まちづくり会議 議事録

令和5年5月17日(水) 日野市役所5階 505会議室

午前 10時00分～午前 12時00分

議 題 : 諮問第6号:多摩平一丁目9番地地区地区まちづくり計画の決定について

出席者(敬称略)	
市民委員	宇野由香・落合美紀
有識者委員	小泉秀樹・西浦定継・小柳貢・吉川順子
欠席委員	林和眞・戸崎肇
事務局	まちづくり部長 岡田正和 都市計画課 浅川浩二・谷遼平・小野駿祐・大町直子・土河真波
傍聴者	0名
事務局	<p>本日は、お忙しいところ、ご出席いただきましてありがとうございます。定刻となりましたので、ただ今より、第42回市民まちづくり会議を開催いたします。</p> <p>【 資料の確認 】 【 事務局職員の紹介 】</p> <p>本日、2名欠席のご連絡をいただいております。半数以上の委員の出席をいただいておりますので、まちづくり条例第14条第4項の規定に基づき、本日の会議は成立するものです。</p> <p>また、本日は傍聴希望の方がいらっしゃらなかったことを事務局より報告させていただきます。ここからは会長に進行していただきます。よろしく願いいたします。</p>
会長	<p>それでは、本日の会議録の署名委員を指名させていただきます。議席番号順となりますので、3番の吉川委員お願いいたします。</p> <p>事務局より傍聴者なしとの報告がありましたので、早速議題に入らせていただきます。本日の議題は諮問事項が1件でございます。諮問第6号の「多摩平一丁目9番地地区地区まちづくり計画の決定について」についてお諮りいたします。事務局より諮問の朗読と説明をお願いいたします。</p>
事務局	<p>【 諮問書朗読 】</p> <p>【 内容説明 】※資料を基に説明</p>
会長	それでは、以上の諮問事項の説明に対し、ご意見いただければと思いま

委員	<p>す。</p> <p>(株)西友 豊田店 (以下「西友」という。)について引き継いだ方に要請するとあったのですが、要請する際にお願いするだけで大丈夫なのでしょうか。また、手続き上はどのようになっているのでしょうか。</p>
事務局	<p>地区計画等、都市計画決定のような強い拘束力を持つものではございませんが、まちづくり条例に基づく計画となります。そのため要望という形になってくるのかと思います。とは言え、地区内の計画となりますので、計画に背くような形の場合は地元の反対が予測されるということは市からお伝えさせていただけたらと思っています。現在の西友と同じ規模のものが新たに建つこととなれば、まちづくり条例の手続きに該当することが予想されるので、地区まちづくり計画案に基づく形で行政のほうから指導ができるのではないかと考えています。</p>
委員	<p>分かりました。もう一点、年月が経っているマンションの管理組合の意思疎通とあり、そのような書き方しかできないと思うのですが、実際にはマンション管理組合に権限はないと認識しています。メンバー全員が管理費用を払っていれば老朽化による修繕は難しくないとと思いますが、管理費未納の場合や空き部屋などといった状況が発生したり、揉めたりした場合に区分所有法の関連でどのように踏み込んでいくかなど、どのように運用していくかを考えた方が良いのではないのでしょうか。</p>
事務局	<p>本計画については、共同化などの具体的な手法には踏み込めなかったというのが現状です。所有者の方それぞれの意向があるので、方向性までを決めることができないというのが協議会の判断でした。検討していくといった検討の余地を残した内容になっています。今後については東京都のマンション再生の制度等を活用しながら各組合内部から合意形成や方向性の検討についての支援を進めるべきと考えています。</p>
委員	<p>今回の計画の内容はわかりました。</p>
会長	<p>東京都のマンション再生制度の活用を念頭においた計画となっていると思いますが、制度を上手く活用して建替えまで至れるかがこれからの話になると思います。補助は都から市に行くのですか。どのような方法となるのでしょうか。</p>
事務局	<p>補助については、東京都と日野市から管理組合（協議を行う主体）に補助金を出すこととなります。</p>

会 長	<p>今後様々な障害があると思うので、いつまでもという訳にはいかない中で、制度が活用できるようになるところまでなのでしょうか。市としてはどこまでお付き合いしていくのか、市内部で検討をしたほうが良いと思います。</p>
事 務 局	<p>現在、この街区では旧耐震のマンションが2管理組合3棟残っている状況です。市では豊田駅、日野駅、高幡不動駅の三大駅を中心にまちづくりを進めていますが、今回の計画地は豊田駅にも近い立地であり通行も多い場所となっているため、仮に大きな災害があった際のことを想定すると倒壊する恐れのあるマンションについて「後は皆さんでよろしく」という訳にもいかないと思っています。補助制度があるので、なるべく建替えに向けた合意形成が図られるよう、努力はしていきたいと思っています。</p>
委 員	<p>マンションそれぞれの所有者の方が多くいらっしゃるので容易ではないだろうと感じました。こういったマンションについては、耐震補強工事をするよりも、建替えの方が早いし費用がかからないのでしょうか。</p>
会 長	<p>どちらの選択肢もあると思います。</p>
委 員	<p>イオンスタイル多摩平の森（以下「イオン」という。）側の街並みは近代的で魅力的で若い年齢層の方々に人気なのだと思うのですが、個人的には西友側の街並みも嫌いではありません。リノベーションなどで上手く活用して、レトロなものを残しながら、耐震補強や歩行空間の確保をするようなデザインを上手にハンドリングができないかと思いました。周囲の勤労青年会館側の昭和レトロな感じのイメージの共有をして、豊田の近代的な街並みとレトロな街並みとを残すような取組みができれば面白いと思いました。</p>
会 長	<p>建替え等とあるので、耐震補強にも補助金は出るのでしょうか。選択肢が多ければ多いほど合意形成が進むので、確認をしておいて欲しいと思います。</p>
事 務 局	<p>なぜ建替えの話が出たのかというと、大規模修繕や耐震補強の工事を行うにしてもそのための資金がないということがあります。100戸あるマンションを200戸に増やして、100戸分を売って、自分の住まいをきれいになりたいという思いがある方もいらっしゃいます。市としては建替えも考えられるのですが、建替え一本で進めていくことはあつてはいけないと思っています。選択肢の一つとして考えています。ただ資金がない中で、どのようにリノベーションができるか、ということは課題となっていきます。</p>

<p>会 長</p>	<p>建替えをして売却ができれば工事費は確保できるので、現在お住いの方が金銭負担を少なく建替えをすることができます。大規模修繕の場合でも住みながら工事することは難しいですが、建替えとなると数年間、居住場所を移さなければならなくなります。その間の生活に対する費用負担が掛かることも含めて合意形成をすることとなります。合意形成をする中では、耐震補強工事をするという対案が必要となります。また、何もしないという選択肢も対案としてあると思いますが、住民の生命や資産に対するリスクが大きくなります。耐震補強をする場合は街並みを残すことはできますが、設備は更新されないので住みづらさは残るかもしれません。建替えると新しい設備や居住空間となり、数十年間住むことができるようになり、資産価値も上がることが予想されます。補助等を含めた上で1世帯あたりの費用負担がどのくらい違うのかも試算しなければいけないと思います。その中で、どのような選択肢を取りますかということをそれぞれで比較して選択していただくこととなっていくことが重要で、フラットな状況での比較が必要となります。協議会の中心メンバーの皆さんの念頭には建替えがあるだろうと思いますが、建替えにもリスクがないわけではないので、今後については様々なことを加味した比較検討を行うことが良いのではないかと思います。</p>
<p>委 員</p>	<p>例えば多摩ニュータウンの建替えの場合、2，3年居住の移転をする場合はURの空き部屋や小学校跡地を活用したりして、ドミノ式で上手く連携していったのですが、日野市の場合はそうではないと思います。1つのアイデアではありますが、周辺に住み続けるという課題としてエリアの視野を市内に広げて空き家活用と連携をすることで、空き家に住み続けることも、建替え先に戻ってくることも選択肢とすることはできないでしょうか。ただその際に、個人でローンを支払っていたり、抵当権があったりといった課題をクリアにしなければいけないと思います。このエリアだけで今後の少子高齢化や経済の見通しを考えると、難しい判断をしなければならないと感じました。今回の計画から論点がずれてしまうかもしれませんが、日野市に住み続ける仕組みづくりについても考えていただけたら良いと思います。</p>
<p>会 長</p>	<p>旧耐震の建物が日野市内にどれだけ残っているかということや、駅周辺の旧耐震の建替えの問題がどれだけ日野市にとって重要かということが前提として分かるかというのではないのでしょうか。住み替えの問題は建替えにあたってはとても大きな課題となるので、今回の事例だけでなく市として建替えをサポートする仕組みを作っていくというのは必要かもしれないと思います。もう少し日野市の広い範囲で考えると良いのではないのでしょうか。ご検討いただければと思います。</p>

事務局	承知しました。
委員	感想になるが、地域の思いが熱いと感じました。ほかの地域でもよくあることなのでしょうか。
会長	旧耐震の建替えについて市としての必要性の認識と地域の熱意がないとサポートができないと思います。5年ぐらいかけて検討してきているので、この計画案までこれたということは、どこの地区でもできるようなことではない。地域の方が熱心なのかと思います。
委員	豊田駅周辺はよく行くエリアなので、きれいになればと思います。地区の課題としても書いてありますが、車道も歩道も狭い部分もあるので道の煩雑さや事故が起きる危険性も感じます。道路の整備のような、違うアプローチや解決策の道筋はできないでしょうか。豊田の駅前としてはイオンだけがきれいになって終わりになってしまっているように感じるので、日野市全体できれいにしていただければと思います。
事務局	道路を広げるために市が用地買収をするのはなかなか難しいこととなります。今回の多摩平1丁目9番地の西友前の多摩平緑地通りのところなどについて言えば市ができることは、公共用地を提供していただいた分、容積率を上乗せするような再開発の手法を用いた都市計画としての取組みとなります。現在、銀行が建っているところについても、銀行の方で建替えを予定されて、セットバックしてくれるのであれば、規制を緩和することで市として協力する可能性もあるが、建替えの予定がない所に対して、すぐにセットバックをお願いすることは難しい。
会長	道路を広げていく計画にはなっているが、市が民間の土地を直接買って道路を拡幅するのは簡単なことではないと思います。何か動きがあった時に、計画があると交渉の手段となり得ると思います。そういった意味でも地域の合意として地区まちづくり計画を作ることは大切なことだと思います。条例に位置付けられた計画ではあるので、協力を要請する交渉の手段にはなるので、歩行者空間の確保など進めてもらいたいと思います。
事務局	承知しました。
委員	今の話の中で地区まちづくり計画案の位置づけについて説明をしていただいて、よく分かりました。地区まちづくり計画区域内に西友が入っているが、協議会には入っているのでしょうか。また、その他のマンションの管理組合は全て入っているのでしょうか。

事務局	西友は入っていませんが、マンションの管理組合は全て協議会へ入っています。
委員	西友が入っていないのは売却を予定していたからなのでしょうか。
事務局	現在は閉店を公表しているので、その可能性はあったと思います。
委員	近年大きな地震が増えており旧耐震の建物が複数残っていることに対しては、大きい建物が倒れた際の被害や救助のこと等を考えると、一時的に耐震補強をするよりも、建替えのほうが良いのではないかと思います。低層のマンションについてはエレベータがない場合もあると思いますが、整備などの更新をして、利便性の向上を図ることで、高齢化が進む中でも皆さんの生活が笑顔で住み続けられるものとなると思います。
会長	協議会や計画について、西友は認知しているのでしょうか。
事務局	西友は協議会には入っていませんが、協議会としての動きがあれば西友の担当者に連絡はしており、認知はしております。
委員	今回の計画はどのようなメリットがあるのか教えてください。計画に基づいた計画であれば容積率の割増などがあるのでしょうか。また、どういう経緯でできたのでしょうか。
事務局	初めは、現状で建替えをしても利益がないので「商業地域の区域を広げてほしい」「都市計画変更をして欲しい」という要望でした。しかし、市としましてもそもそも建替えも何も決まっていなかった中では、都市計画変更をする理由がなく要望に応えることは難しい状況でした。建蔽率、容積率が高い方が建替えを容易にできるということはある、市がコンサルタントを入れて支援をして、先程も話にありましたが、建替えだけではなく耐震補強等の選択肢を含めたシミュレーションを提示してきました。高齢化が進む中で住み替えの問題等もあり、様々な意見のある中で、建替えだけを進める訳ではありませんが、検討を続けていくという計画としてまとってきました。都市計画提案制度では、上位計画に書かれていないと提案ができないことがあります。冊子の11ページ、方針1の「地区内の高度利用化の検討」との記述により、将来の都市計画の緩和の相談が出来ないと思います。そういった面でのメリットはあると思います。
会長	容積率の緩和については都との協議も必要になってくると思います。地元合意のもと計画となると公的主体との協議はし易くなります。民間に対しての強制力もない訳ではありませんが、行政指導の範囲の中でも条例

	<p>に基づいた計画として法解釈上は加算されます。今回、そこまで行くかは分かりませんが条例上では協議会と市長が協定を結ぶことができるようになります。全く意味がない訳ではなく行政に対して拘束するための根拠になると思います。</p> <p>私からも一点確認があります。都のマンション再生の指定要件には適合するのでしょうか。</p>
事務局	<p>東京都に提出前ではあるが、前段で事前相談をして、適合する旨を確認しております。指定要件の都市再開発方針の再開発促進（2項）地区に豊田駅北口が入っています。</p>
会長	<p>2項地区であれば再開発促進区で緩和するなど他にも選択はあるのだけれども、緩和型の地区計画のほうがやり易いのではないのでしょうか。マンションの建替えだけだと西友のところは制限できなくなってしまうので、緩和はするけれども、用途を制限して、道路もセットバックの規定ができ、拘束力もできると思います。若しくはマンション建替えだけであれば総合設計の緩和を地区計画に入れておくこともできなくはないと思います。</p>
委員	<p>緩和するとなると、街区の容積の充足率はどうなっているのでしょうか。事業者を入れたり、市の公共施設を入れたりすることはできないでしょうか。他市でも取組みをしているが、周辺の公共施設を駅前に集約すれば良いのではないかと思います。</p>
事務局	<p>空地面積としては結構あり、建蔽率を使って平たい建物とすれば、今よりは大きくできるかと思います。ただ容積率を緩和してもあまり高い建物を建てられる訳ではなく、メリットが余りない状況です。市の公共施設を入れることについては、現在「公共施設総合管理計画」を検討しており今のところ考えてはいません。</p>
委員	<p>計画策定後の支援は期間があるのでしょうか。</p>
事務局	<p>合意形成についての支援補助は通算で5年間となります。</p>
委員	<p>認定したということで市の責務はどのようなことはあるのでしょうか。また、市が独自で作った計画と同じような位置づけとなるのでしょうか。</p>
事務局	<p>今回地区まちづくり計画として決定することで、市の計画という位置づけになります。個別の開発の相談などがあれば、計画に基づいて、デベロッパーに対して指導をしていくこととなります。</p>

会 長	<p>地元の計画を公のものとして決定するプロセスとなっています。</p> <p>他にはご質問ご意見ございますか。</p> <p>無ければ、原案のとおり同意することにご異議ありませんか。</p>
委 員	<p>【 異議なし 】</p>
会 長	<p>「異議なし」とのことですので、「多摩平一丁目9番地地区地区まちづくり計画の決定について」は原案のとおり同意することにいたします。</p> <p>事務局から報告事項をお願いします。</p>
事 務 局	<p>【 報告の説明 】</p> <p>大規模土地取引行為の届出に対して助言したことについて報告</p>
会 長	<p>以上を持ちまして第42回市民まちづくり会議を閉会いたします。</p> <p>ご協力ありがとうございました。</p>

この議事録は、書記が作成したものであるが、その内容が正確であることを認め、ここに署名します。

令和 年(年) 月 日

会 長 小泉 秀樹 ㊟

署名委員 吉川 順子 ㊟