

第58回 日野市都市計画審議会 議事録

日 時	令和2年6月24日(水) 午後3時00分～午後4時10分
場 所	日野市役所6階 全員協議会室
議 題	(諮問事項) ○諮問第129号 日野都市計画一団地の住宅施設の変更について (都市計画高幡台一団地の住宅施設の廃止)(日野市決定) ○諮問第130号 日野都市計画地区計画高幡台団地地区地区計画の決定 について(日野市決定) ○諮問第131号 日野都市計画用途地域の変更について (日野市決定)
出 席 者	(条例第3条第1号の委員) 土方 尚功・江口 和雄・藤川 健一・水越 勝重・西浦 定継 (条例第3条第2号の委員) 窪田 知子・谷 和彦・奥住 匡人・近澤 美樹・島谷 広則 (条例第3条第3号の委員) 池田 正博・富岡 豊彦・佐野 正佳 (条例第3条4号の委員) 矢崎 靖浩・田村 功 (条例第9条の幹事) 宮田 守・川鍋 孝史
欠 席 委 員	二瓶 清・町田 修二

事務局	萩原 健太郎・津村 香代子
署名委員	西浦 定継・島谷 広則
傍聴者	0名
事務局 (萩原)	<p>それでは、定刻になりましたので、ただいまから、第58回日野市都市計画審議会を開催いたします。</p> <p>この度は、新型コロナウイルスの影響により審議会を二度延期させていただきました。皆さまのご理解、ご協力ありがとうございました。</p> <p>なお、三密を避けるため、いつもと座席形態を変えておりますので、あらかじめご了承ください。</p> <p>それでは土方会長、よろしくお願い致します。</p>
会長	<p>みなさんこんにちは。本日は、委員の皆様には大変お忙しいところご出席をいただきまして、ありがとうございます。これより、第58回日野市都市計画審議会を始めます。</p> <p>本日欠席の連絡を頂いておりますのが、二瓶委員と町田委員の2名です。</p> <p>日野市都市計画審議会の条例第8条第1項の規定に基づき、半数以上の委員のご出席をいただいておりますので、本日の会議は成立するものです。</p> <p>本日の審議会につきましては、諮問事項としまして</p> <p>諮問第129号 日野都市計画一団地の住宅施設の変更について</p> <p>諮問第130号 日野都市計画地区計画高幡台団地地区地区計画の決定について</p>

<p>会 長</p>	<p>諮問第 131 号 日野都市計画用途地域の変更について</p> <p>以上、3件についてお諮りします。内容につきましては、後ほど事務局よりご説明いたします。</p> <p>それでは、開催にあたりまして、市長よりご挨拶をお願いします。</p>
<p>市 長</p>	<p>みなさま、こんにちは。第58回の日野市都市計画審議会。延長に延長を重ねてということで、本日は大変お忙しい中ご出席いただきまして、誠にありがとうございます。</p> <p>新型コロナウイルスによる感染症のために、様々な行事そして会合などが中止や延期に追い込まれております。</p> <p>緊急事態宣言が解除されて、国内の感染者の発生数もある程度抑制されており、今日はそんな中での開催ということになります。</p> <p>ご出席いただきまして、誠にありがとうございます。</p> <p>本日の案件、諮問事項、先程会長からありましたけど3件ございます。いずれも高幡台団地地区に関わる一連の都市計画の変更及び決定でありますので、審議とつきましては一括でお願いすることと致します。</p> <p>高幡台団地、ご存知のように、昭和45年にUR都市機構によって整備された大規模団地でございます。</p> <p>耐震強度不足による73号棟を解体いたしました。この解体問題を契機として平成23年から平成26年にかけて賃貸住宅の自治会、そして分譲住宅の管理組合の発意によって、この二つの団体とUR都市機構、そして日野市を交えた四者勉強会を開催してきたところでございます。</p> <p>その後、準備会を経て地区まちづくり協議会が設立されました。その中で議論を重ねて平成29年12月に地区まちづくり計画を市に提出し、平成30年4月に正式に決定をされたというところでございます。</p> <p>この計画を実行していくために、その第一ステップとして今回、都市計画の変更及び決定を行うというのが、今日の会合の主旨でございます。</p>

市 長	<p>諮問事項の一つ目としまして、新たな土地利用を行う為に、当地区に設定されている、都市計画法の規制である高幡台一団地の住宅規制を廃止します。いわゆる一団地規制というのを廃止するというのがあります。</p> <p>二つ目として、新たなまちづくりのルールとして、地区計画を決定いたします。一団地の廃止を指定して地区計画を作るというのが二つ目の諮問事項でございます。</p> <p>そして諮問事項の三つ目としまして、当地区の中心地区であるセンター街区につきましては、URが市や民間事業者との連携によって、土地利用の具体化を進めて行くこととなります。そのための用途地域、これを現在の用途から変更していくということになります。</p> <p>将来的にはセンター街区以外のURの分譲住宅、そして賃貸住宅などのエリアにおきましても、段階的にまちづくりを進めていくということを考えております。</p> <p>以上、雑駁ではございますが本日の内容について、概略について申し上げます。</p> <p>どうか、よろしくご審議をお願いすることをお願い申し上げます、私からの挨拶とさせていただきます。</p> <p>本日はどうかよろしくお願い致します。</p>
会 長	<p>ありがとうございました。</p> <p>次に議員選出委員の変更がありましたので、新しい委員を事務局から紹介させていただきます。</p> <p>委員名簿がお手元の資料にあると思いますので、こちらをご参照願います。</p>
事 務 局	<p>はい。事務局の萩原でございます。</p>

(萩 原)	<p>それでは、新しい委員をご紹介申し上げますので、その場でご起立願います。</p> <p>条例第3条第2号の委員、市議会議員となります。</p> <p>議長、窪田知子委員。</p>
窪 田 委 員	はい。こんにちは。宜しくお願い致します。
事 務 局	谷和彦委員。
(萩 原)	
谷 委 員	谷です。どうぞ宜しくお願いします。
事 務 局	奥住匡人委員。
(萩 原)	
奥 住 委 員	はい。奥住です。お願いします。
事 務 局	近澤美樹委員。
(萩 原)	
近 澤 委 員	はい。宜しくお願いします。
事 務 局	島谷広則委員。
(萩 原)	
島 谷 委 員	はい。宜しくお願いします。
事 務 局	以上です。続きまして人事異動により交代した委員を紹介いたします。
(萩 原)	<p>条例第3条第3号の委員。関係行政機関の職員という事になっています。</p> <p>日野警察署長 池田正博委員。本日は代理で交通課長の秀島文明様が</p>

事務局	ご出席いただいております。
(萩原)	続きますして4月1日付で日野市の人事異動に伴い、事務局員が交代いたしました。
	私、都市計画課の課長補佐の萩原という者です。宜しくお願い致します。
	以上、紹介を終わります。
会長	なお、市長は公務の都合上、ここで退席させていただきます。委員の皆様方のご了承をお願いいたします。
市長	宜しくお願いします。
	【 市長退席 】
会長	それでは、事務局より本日の資料の確認がございますので、よろしくお願いいいたします。
事務局	【 配布資料の確認 】
(萩原)	●資料1 第58回 日野市都市計画審議会次第
	●資料2 日野市都市計画審議会委員名簿
会長	では、議題に入る前に、会議規則第13条第3項により、本日の議事録の署名委員を指名させていただきます。14番の西浦委員と17番の島谷委員をお願いいたします。
	なお、本日、傍聴者はありません。
	これより議題に入ります。本日の議題は、諮問案件が3件でございます。この会がスムーズに進みますよう、委員の皆様方のご協力をお願い

<p>会 長</p>	<p>いたします。</p> <p>諮問第129号から諮問第131号につきましては、内容は関連していますので、一括して審議に入りたいと思います。委員の皆さんいかがでしょうか。</p>
<p>委 員</p>	<p>【 異議なしの声 】</p>
<p>会 長</p>	<p>はい。異議無いようですので、諮問第129号から諮問第131号につきましては一括して審議します。</p> <p>では、事務局の方から諮問の朗読と幹事から説明をお願い致します。</p>
<p>事 務 局 (萩 原)</p>	<p>事務局の萩原でございます。諮問第129号を朗読させていただきます。</p> <p>諮問第129号</p> <p>令和2年6月24日</p> <p>日野市都市計画審議会 様</p> <p>日野市長 大坪冬彦</p> <p>日野都市計画一団地の住宅施設の変更について</p> <p>(日野市決定)(都市計画高幡台一団地の住宅施設の廃止)</p> <p>都市計画法第21条第2項によって準用する、同法第19条第1項の規定に基づき、日野都市計画一団地の住宅案を別紙計画案のとおり変更することについて意見を求めます。</p> <p>続いて諮問第130号を朗読致します。</p> <p>諮問第130号</p> <p>令和2年6月24日</p> <p>日野市都市計画審議会 様</p> <p>日野市長 大坪冬彦</p>

<p>事務局 (萩原)</p>	<p>日野都市計画地区計画高幡台団地地区地区計画の決定について（日野市決定）</p> <p>都市計画法第19条第1項の規定に基づき、日野都市計画地区計画高幡台団地地区地区計画を別紙計画案のとおり決定することについて意見を求めます。</p> <p>続きまして諮問第131号を朗読致します。</p> <p>諮問第131号</p> <p>令和2年6月24日</p> <p>日野市都市計画審議会 様</p> <p>日野市長 大坪冬彦</p> <p>日野都市計画用途地域の変更について（日野市決定）</p> <p>都市計画法第21条第2項によって準用する同法第19条第1項の規定に基づき、日野都市計画用途地域を別紙計画案に変更することについて意見を求めます。</p>
<p>幹事 (川鍋)</p>	<p>幹事の川鍋より、ご説明させていただきたいと思います。</p> <p>【 内容説明 】</p> <p>【 質疑応答 】</p>
<p>矢崎委員</p>	<p>団地周辺の緑地は高幡台団地最大の魅力の一つで、つながりに配慮した緑のネットワークの形成として、地図上だと高幡台団地の2号緑地のところの南側、七生福祉園の周りにも非常に大きな緑がある。この地図の線だと七生福祉園も含めたこの全体の土地を構成しているように見えるが。都市整備計画の中では地区内の樹林地、緑地を管理するということか。</p>

<p>幹 事 (川鍋)</p>	<p>図面が少し分かりづらいのだが、今回の地区計画の変更は、この団地内という事でA3資料のオレンジの線で区切られた中の区域になる。</p>
<p>矢崎委員</p>	<p>日野市が散歩のマップを配ってコースを作っているが、たぶん2号緑地の中も走っていると思うのだが、そこは全部URの土地なのか。</p>
<p>幹 事 (川鍋)</p>	<p>ほとんどの緑地がURの土地になっている。</p>
<p>矢崎委員</p>	<p>中学校等も全部URの土地を借りて作っているということか。</p>
<p>幹 事 (川鍋)</p>	<p>小学校、中学校は日野市の土地で、一部保育園や湯沢福祉センターはURの土地をお借りしているなど色々である。</p>
<p>矢崎委員</p>	<p>七生福祉園側の土地とURの緑地の境目がすごく曖昧で、日野市側の散策路から七生福祉園の方にも下りようと思ったら下りられる。境目がわからない。その辺の改善は考えているのか。</p>
<p>幹 事 (川鍋)</p>	<p>今の段階では日野市の方では考えていない。意見として持って帰らせて頂き、今後URの方とは協議をしていく。また、七生福祉園の方とも協議はしていきたいと思っている。</p>
<p>矢崎委員</p>	<p>緑地を保全するにしても、境界線がはっきりさせないとできないのではないか。</p>
<p>幹 事 (川鍋)</p>	<p>それも意見として頂き、URの方と協議を進めていきたい。</p>

<p>西浦委員</p>	<p>公募条件を整理してみたが、73号棟を跡地の枠組みは出来たけれど具体的にURと話し何を持ってきたいというような感触はつかめているのか。</p> <p>私も周辺大学の学識としてとして協議会には関わらせてもらったが、3～4年ぐらい前の住民との話し合いでは色々な要望が出たけれど経済・合理性で考えたら、ほぼほぼ難しいようなものがいっぱい出ていた。そう考えても相当ここに何か持ってくるのは苦勞するだろうと思うのだが。</p> <p>ただ公募すれば誰か応募してくれるという訳ではないので、何か考えがあるのかという事が知りたい。</p>
<p>幹事 (川鍋)</p>	<p>URの公募については、西浦委員がおっしゃるように、欲しいものやるといことで民間が入ってこられるかどうかは最大の問題になる。多摩平とは違い丘陵部なので、良い計画は出来たけれど実際に本当にそういう物が造れるのかという辺りが相当の課題だと思っている。</p> <p>URの公募については、事前に事業者のヒアリング等をさせて頂いているようなことを伺っている。</p> <p>また、協議会にもその結果を伝えている。</p> <p>一例として、若い人のシェアハウスだったら出来るのではないかと、それに付随して生活支援機能として一緒に食事をとれるようなものや高齢者向けの施設であれば可能ではないか。また、高台にあって、これを見晴らしてレストランにしたらいのではないかと等、様々な意見がある。そこでいろんな方が交流できたら魅力になり、若い世代も入ってきてソーシャルミックスというか多世代で交流できるという、ある意味、夢みたいな事も語っているのだが、そういうものとセットで出来ないか。単独だと採算性というところが大きな課題なので、その辺を今URの方も模索している。</p>

幹 事 (川 鍋)	その辺りも含めて、この12月までの間に「実際はどうなんだ」というところも詰めながら公募条件を整理していくといった段階に入ってくるのではないかと思っている。
西 浦 委 員	わかりました。
田 村 委 員	<p>2点ほどお伺いしたい。</p> <p>建物の高さは住商複合地区、高さ制限35mとなっているが「まちづくりマスタープラン」を見てきた。丘陵部等に立地する住宅団地については、高齢社会や環境負荷の軽減となるコンパクトな市街地の形成の観点から、駅周辺市街地への立地誘導を検討します。しかしながら、立地誘導が困難な場合には、周辺の自然環境への影響が少なく、良好なスカイラインを有し、周辺の住環境と調和した住宅市街地の形成に寄与するような建替えまたはリフォームを誘導していきます。との記載があります。これは住宅に関する文言であるが、今回、35mの高さに設定するというのは、そういった考え方と少し反するような気がするのだが、その辺りは、どう考えているのか。</p> <p>もう一つは「緑化率」ここに15%なり25%という数字が書いてあるが、それに関しても日野市の「緑の基本計画」では緑化目標水準、多摩丘陵に立地する大規模住宅地。緑化面積率30%という数字が出てきているが、これとの整合性はどのようになるのか。</p>
幹 事 (川 鍋)	<p>高さは35mより高いということだが、当初73号棟は11階建てで建っており、1階を3mとすると33mプラス2m。水槽とかソーラーパネル等があったので35mと規定をしている。</p> <p>基本的には、複合施設ということで住宅も含めてはいるが、生活利便機能等を実現するために、呼び込んでいくという所なので。</p>

幹事 (川鍋)	<p>35mが高いという意見もあろうかと思うのだが、この住商複合地区については、今後の土地利用として何かとセットになってというところもあり、73号棟があった時の現状もあり35mを設定させて頂いた。</p> <p>緑化率については、国の方での指標が25%の上限という所で、書いている。上限として最低限度の指標として25%という事で、そちらの方を採用させて頂き、住居の地区については最大の25%以上という所で掲げさせて頂いた。</p> <p>土地利用はいろいろあり、多摩平団地の環境で緑化率の15%となり、こちらについては建物を建てる所について25%で、まわりが緑地になっている。総合的に考えて判断をさせて頂いた。</p>
田村委員	<p>今の話だと多摩平の森の住居と同じ率だという事で、あのような感じになると理解すればいいのか。</p>
幹事 (川鍋)	<p>25%以上という土地利用を図る所が73号棟跡地のセンター街区で、他の所は今の環境を守るというように考えている。多摩平とどちらが緑化率が高いかどうかはデータを控えていないが、あのような団地形成で、今ある高幡台団地の環境を維持していくといったようなところで考えている。</p>
田村委員	<p>緑化推進計画の30%以上というのは目標率を定めているのだと思うが、単なる目標として思い立って「ここは土地利用するからこの率でいく」といったぐらいでいいのか。</p>
幹事 (川鍋)	<p>数値としては全体的にどうなのかという計算はしていないが、緑地も入れて高幡団地全体で緑化を推進、維持していくというように考えているので今回の数値を入れさせてもらった。</p>

<p>近澤委員</p>	<p>今回、たかはた台保育園のあるこの箇所が、生活関連地区Aに入っているが。今後はこの地区計画においても、幼稚園なり保育所も入っているの、ここはそのまま踏襲と名たときにもこれは更新は可能なのか。</p>
<p>幹事 (川鍋)</p>	<p>たかはた台保育園については、当面の機能は維持していくという事ですけど、今後更新があれば73号棟の隣の周辺とか。住民の動向がたぶん変わってくると思うので、そこで建て替えなのか持ってくるのか。</p> <p>また、公立の保育園なので、市全体を見まわした配置計画と合わせて、更新していくかどうかは判断されるということになると思う。</p>
<p>会長</p>	<p>本件につきましては、原案のとおり同意することにご異議ありませんか。</p>
<p>委員</p>	<p>【 異議なしの声 】</p>
<p>会長</p>	<p>異議なしとのことですので、諮問第129号から諮問第131号の案件につきましては、原案のとおり同意することといたします。</p> <p>以上で、審議事項が終了しました。</p> <p>以上をもちまして、第58回日野市都市計画審議会を閉会させていただきます。</p> <p>長時間にわたり委員の皆様のご協力ありがとうございました。</p>

会 長 _____ 土方 尚功 _____ 印

署名委員 _____ 西浦 定継 _____ 印

署名委員 _____ 島谷 広則 _____ 印