

第8回コア会議 議事要旨

1. 立地適正化計画について

【都市機能誘導区域】

(駅周辺の区域の指定・圏域の考え方について)

- 程久保駅は都市機能誘導区域に指定していないが、多摩モノレール、都市計画道路、が並走する地域であり、区域としては、「地域の暮らしの拠点」として指定している。(資料2の3枚目部分) 公共施設を整備することはハードルが高いが、高幡不動まで1駅であり、駅前是不動産価値も少なからずある地区であるため、程久保駅の東西の住宅地との関係を上手く利用して、戦略的なまちづくりを検討したい。高幡台団地センターに新しい施設が整備された際には、施設までのアクセス性を向上させることで、住宅地の活力を向上させることも考えられる。(事務局)
- 「203 上田・宮」は駅前ではないが、JA や飲食店が集積しており、その部分を都市機能誘導区域に指定している。(事務局)
- 圏域の中でも地形等によって生活が大きく異なるため、それを一つの圏域として上手くまとめられるのかが疑問である。例えば日野駅では、高台と平地の2つのエリアがある。市役所周辺に住んでいる方の生活を考えると、高台に日常的な買い物ができる場所があると便利ではないかと考える。市役所周辺も都市機能誘導区域に指定するべきではないか。
- ⇒日野圏域では駅前を都市機能誘導区域として検討しているが、高台と平地それぞれに地域の暮らしの拠点を指定している。平地は市民のふれあいホールや新坂下住宅付近、高台は日野市役所周辺である。都市機能誘導区域に指定するには、誘導する施設を定める必要があり、日野市役所周辺には誘導できる都市機能があまりないため指定は難しい。考え方として、日野駅周辺を様々な都市機能が集積する拠点として、日野市役所周辺には、例えば「おおた」などの生活拠点をサポートする機能がそれぞれ配置されるイメージである。足りない部分は「地域の暮らしの拠点」として二次的な拠点を位置づけたい。(事務局)
- 一番必要なことは拠点までのアクセス性を向上させることである。以前、高齢の女性を対象にした調査の結果を拝見したことがあるが、「交通手段が無いと買い物にも行けない」、「移動販売車が来てくれるといい」という意見が見られた。女性は自分の足で出向き、手に取って確認したいという欲求がある。資料にはキャッチコピーのような文言が色々と記載されているが、日野市が目指すまちづくりが見えないため、具体化させる必要がある。(資料2-2部分) また、現行マスタープランの中にも未だに達成できていない事項が沢山あるため、その部分も検討する必要がある。バスが通れない圏域に住んでいる方のことを考えたまちづくりが必要と常々思っている。「福祉関係の会議の場で様々な意見が挙がるが、市の職員からの回答がない」との話を耳にしたため、その辺りも検討いただきたい。
- 大きな駅はこれからも機能を充実して、元気な方々がいるうちは機能を維持する。小さな駅も同様。その他に企業の集積がある場所や、今後増える場所として指定しているエリアが2か所ある。それだけでは充足できないため、サービスを利用しやすいエリアを「地域の暮らしの拠点」としてひとまず位置付けている。区役所にコンビニ等を入れることも考えられるため、野菜等の販売なども含めて長期的に考える。「地域の暮らしの拠点」にそういった機能を補完させることで、必要な機能を補完する。「地域の暮らしの拠点」のエリアの中には、都市機能誘導区域に指定したいが事業等がまだ不十分のエリアもあり準備段階である。「地域の暮らしの拠点」でどのような機能を補完するか、

という部分を真剣に考える必要がある。日野の場合は都市機能誘導区域だけに集積させるだけではもたない。大きな都市機能誘導区域があり、地域の暮らしの拠点があり、更にもっと身近な地区センターなども含めた、高齢者支援、子育て支援が担保できるような拠点。3階層くらいで整理すると良いのでは。(小泉委員)

○高幡台団地と百草台団地は、高低差もあり一つの生活圈域として考えることは難しいのではないかと。程久保駅前と高幡台団地を一つの圏域、百草台団地と団地東側の地域を一つの圏域として考えるのが適切ではないか。

⇒現時点では機械的に圏域を決定している状況であるため、適切な設定ができるように今後検討する。(事務局)

○実際の生活に合った圏域設定が必要であり、見落としがないように精査する必要がある。駅前は現在の案でおおよそ良いかと思うが、それ以外の地域については要検討。「都市機能誘導区域」と「地域の暮らしの拠点」については、誘導したい機能を明記する必要がある。

○「生活圏の誘導イメージ」部分を具体的に記載できると良い。(資料 2-2 部分)

⇒誘導したい施設については、資料にも明記しているが、図面にも記載する。(資料 2 の 4 枚目部分)(事務局)

○地区センターを中心に圏域を設定しているように見える。コミュニティという視点では重要であるが、地区センターがあるだけでは生活できない。「生活を送る上で何が必要なのか」という視点が抜けているように感じる。

⇒住宅地に商業機能を立地させることは難しく、地区センターは、生活機能を誘導できる可能性があるため塗っている。地区センターを中心とした圏域設定は行っていない。施設の充足については、圏域内の各機能の配置状況から判断している。(事務局)

○圏域をもう少し細かく見て設定する必要がある。

○圏域は円でなくても良い。

○現段階では現状分析までは整理できていて、今後は、人口動向を基に再整理した上で、具体的にどのような施設を誘導するのかを整理する必要がある。コア会議の中で全てチェックすることは難しいため、資料を皆さんにチェックしていただいた上で、コア会議の場で議論を行うという方針が良い。また、誘導施設を決定した後は、どのように施設を誘導するのかを検討する必要がある、都市計画上の課題を明記しておく必要がある。その内容は都市計画マスタープランの方にも反映する必要がある。そこまでの記載があって初めて意味のある計画になる。

(機能の補完関係がわかる図面の補強)

○エリアから漏れてしまう場所と拠点との補完関係がわかる図面があると良い。拠点間のアクセス性などが抽象化された図面があると解りやすいのでは。階層図のようなイメージ。

○「地域の暮らしの拠点」が無いエリアには、更に小さな拠点を抽象的な表現でも記載できると検討が必要なエリアだということがわかるのでは。

○階層図があると、自分の地域はどこに位置付けられていて、どこで生活機能が保管されているのか、どのようにアクセスするのかが理解できる。住民としても全ての機能が居住地域になくても、身近ではこのレベル、小さい拠点ではこのレベルと、理解することができる。

○鉄道網と圏域を記載し、併せて、都市機能誘導区域、地域の暮らしの拠点、身近な地区センターなどの拠点を示すと、どのような理由で拠点が選ばれていて、全体でどのように関連し合いながらサービスを補完しているのかが理解しやすい。そういった内容を落とし込んだ図面があると良い。

(地域の暮らしの拠点について)

- 「地域の暮らしの拠点」がどのような位置付けなのか、はっきりさせるべきである。商業機能を誘導する場合には用途変更等も検討する必要がある。
- 地区センターについては、商業機能を誘導するという考え方だけではなく、移動販売車が配置できる拠点として位置付けることも考えられる。他地区の第一種低層住居専用地域内の郊外住宅地では、特別許可をとって地域の交流施設を改築してコンビニを併設することを検討している事例もある。
- 都市計画の中で特別用途地区もあるが、基本的には地元の合意が必要であるため、まずは地区計画などの手法があって、その後で48許可等の例外で検討するべきではないか。
- 国土交通省の建設管理課で、第一種低層住居専用地域内での建築制限に関する方針を検討中であり、場合によってはコンビニの立地が可能になる。その場合を想定して、例えば地区計画でコンビニを建てて良いエリアと建ててはいけないエリアを予め仕分けておくなど、そういったことも考えられる。いずれにしても住民の合意に基づいた施設の立地誘導を明記しておく必要がある。
- コンビニ側の視点で考えると、場所はあってもある程度見込のあるエリアでないと出店しないのではないか。どのようなエリアであれば出店するのか、コンビニ側の意向を把握しておくことが必要ではないか。また、コンビニを維持するために、周辺に人が集まる施設を整備することも考えられるが、その施設が地区センターだけでは手薄である。計画倒れにならないように検討が必要である。
⇒日野市の場合、前面道路の交通量がコンビニの採算性に大きく関係してくるため、その辺りの分析も行いながら調整していきたい。(事務局)
- 交通量だけで考えてしまうと、丘陵部の住宅地には誘導できないため、地域の住民がその店で買い物をすることを一筆書いて約束するなど、そういった方法も考えられる。また、通常のコンビニのように必ずしも24時間営業する必要はないため、人件費も節約できる。場合によっては地区センターでも同じような機能が保管できるかもしれない。プログラムとセットで考えておく必要がある。スケールメリットあればコンビニの出店も見込めるかもしれない。
- 誰を対象としてどのような機能がどのような方法で補完できるのかを整理する必要がある。近年のコンビニは、郵便ポストやATM、コミュニティスペースなどの機能があり、小さな圏域の生活を補完している。コンビニを誘導することが目的ではなく、コンビニが持っているサービス機能をどのように補完するのが重要である。コンビニを誘導することは合理的で考えやすいが、別の施設でも補完できる。住民に対して、「商業機能がなぜ必要なのか」という部分を周知することも必要であり、計画の中に明記しておくことが必要。昔は住宅団地内にあったスーパー等の商業機能が、ロードサイドに商業機能が立地したことで衰退し、閉店し、現在の問題（丘陵部の商業機能の不足）に発展している。その部分の理解を深めてもらうことも必要である。(事務局)
- 移動販売も増えてきているため、そのような柔軟性のあるもので補完する方が現実的ではないか。
- 場所と初期費用を考えてあげれば、地域住民で共同店舗を経営する方法も不可能ではない。現在では本当に困っている地域はごく少数であるが、将来的に深刻な問題を抱える地域が出て来た際に対応できるよう計画に記載しておくことが必要である。地区計画の活用やコンビニとの協定なども。
- 多摩動物公園では、週末は人が多いが普段は少ない。時期や時間帯、利用する対象者も考慮して拠点の使い方や機能を考えることができれば、充分対応できるのではないか。
- 市内でスーパーが新しく建ってきているが、交通手段が課題である。デイサービスの送迎車を、送迎の時間帯（朝と夕）以外は貸し出しているという事例を耳にした。車だと幅員の狭い道も通行できるというメリットもある。ただし、運賃を取ると違法になるという話もあるため、その辺りを解

決できると普及するのではないか。行政で全て担うのではなく、民間にも協力いただいて上手くまちづくりを進められると良い。

⇒小泉委員からも情報提供いただき、市でも先進事例の視察などを通して情報収集を行っている。市内の自治会からも活用したいとの声が挙がっており、協働で進めて行きたい。同様の視点で、公的保険外サービスをビジネスベースで構築することを、民間と協働で検討しており、民間企業からも様々な提案をいただいている。そういった方向性も取り入れていく方針である。(事務局)

○タクシーは二種免許が必要であるが、一般車は普通免許であるため、運賃を取ることは難しいかもしれない。(事務局)

⇒会員制であれば導入可能かもしれない。

○継続的に運用できれば良いが、民間だけで運用できなくなった場合に、最終的には市が補完しなければなくなるため、その点は懸念される。(事務局)

【居住誘導区域】

○西日本の豪雨災害を受けて、日野市も水害の危険性が高いため、居住誘導区域内の浸水想定区域については検討すべきである。浸水想定区域については、3階以上の建物を積極的に建てるなど、そういった地域を色を変えて表現できると良いのではないか。

○資料に浸水想定区域を記載している。(資料 2-3 の 3 枚目部分) 万願寺や東光寺の北部など、浸水想定が高いエリアについては、居住誘導区域からは外していないが、資料の「地区の現状と課題」部分に対策を記載している。(資料 2-2 部分) 具体的には、生活圏の誘導基準の中で、どこまでできるかは分からないが、エリア内の防災対策として、垂直避難の検討や地区計画による最低高さの指定や陸屋根の指定など、避難以外の対策として、都市計画で考えられる対策を記載している。庁内の防災部局とも調整中である。(事務局)

⇒検討いただきたい。当初案では除いておき、防災的な対策が決まったら記載することも考えられる。最近の気象を考えると、いつ災害が起こっても不思議ではないため、真剣に対策を考えておく必要がある。

○浸水が 5 m とは、2 日間 600 mm の雨が降り続けた場合の浸水深さであり、国がシミュレーションを基に想定したデータである。200 年に一度起こりうる水害の事例を基に想定した雨量であり、多摩川と浅川が氾濫した際の想定である。(事務局)

○内水被害も検討しておくべき。

○多摩モノレールを活用できるのではないか。モノレール会社と協定を結んで、ホームに緊急避難するなど。

○第四小学校が浸水想定区域の真ん中にあるため、防災拠点として考えられると良いのではないか。

○過去の災害でも問題になったが、浸水が想定される避難所で、地下に発電機等を置いてしまうと水没して使用できなくなってしまうため上層階に配備することや、防災センターも 1 階ではなく 2 階を指定しておくこと等も必要になる。そういった危機管理も必要である。

○居住誘導区域外の地域から反発が起こることも想定されるが、その際は住民と一緒に対策を検討する方法も考えられる。まずは居住誘導区域から外しておき、地域で防災対策を検討して地区計画をいれるなど。危機意識を高める良い機会になる。また、図面では 3 階以上や 5 階以上の建物をプロットしておく必要がある。

⇒斜面の緑地と土砂災害危険区域は居住誘導区域から外している。災害危険区域は、斜面崩壊と土石

流の特別警戒区域の両面で見えており、それぞれ色分けをしている。(事務局)

- 特別警戒区域は外すとして、警戒区域をどうするかは要検討。
- 土砂災害は広範囲に被害が及ぶことも考えられるため、急傾斜地周辺のエリアを広めに指定しておく必要があるのではないか。
- 土石流の警戒区域は広範囲であり、範囲内には住宅も立地しているため、居住誘導区域外とするかどうかは要検討。氾濫への対策として、日野では堅くて高い建物を建てることはある程度可能であるため、建て替える時にそういった建物となるように地区計画で定めておくなど。一方で、土石流への対策としては、堅い建物でも被害を受けてしまうと、避難方法も悩ましいため対策が難しい。
- 防災対策を徹底しておくことで安心感はあるが、災害時の対策ばかりになってしまうと災害が来なかった時に「なんだったんだ」となることも。平常時と災害時のバランスが難しい。
- 居住誘導区域外についても、住宅が完全に建てられない地域になるわけではないため、不動産価値はそこまで下がらないと想定される。また、防災訓練を定期的に行うなど、防災対策が徹底された後で居住誘導区域に加えることも考えられる。災害で被害を受ける可能性がある地域はもう少し検討が必要。居住誘導区域に含めるとしても課題が分かるようにゾーン分けをするなど、工夫できると良い。

【全体】

- 本日の議論を受けて、立地適正化計画の修正版を第9回～11回のどこかで再度示す方針とする。

2. その他

【地域ケア会議】

- 挙げた意見を計画へどのように反映するかは要検討。

【多摩テック跡地】

- 多摩テック跡地には、大学を誘致することは難しいと聞いている。市としての方針を計画に反映することは簡単ではない。(事務局)
- 可能な限り元々の機能（レクリエーション施設）と大きく異ならない施設を建てるべきであり、必要性を考えて検討すべき。
- 現在は点々と大学が立地しており、衰退傾向にあるため、周辺の大学キャンパスを統合して総合大学をつくれると大学も活性化するのではないか。循環バスも通せると良い。
- 共用の運動施設という案は挙げられている。(事務局)
- 市内に市民が自由に使える運動施設が少ないためあると良い。