

桜ヶ丘ハイツ地区懇談会での主な意見と回答

日 時 平成25年11月23日(土)午前10時～

場 所 桜ヶ丘公民館

出席者 35人

住環境の保全を市と協働で進める提案

この桜ヶ丘ハイツは団地が出来て40年に成ろうとしています。この緑豊かな環境を保全することがこの桜ヶ丘ハイツの魅力を感じる街の一つの要因であると思っています。

この緑豊かな景観は、各種樹木の老化等、長い年月を経て次第に朽ちており、維持するために具体的な計画とアクションが必要となってきました。

そこで、こうした環境保全計画の策定・遂行を市と協働で進められるよう提案いたします。

具体的な課題としては、以下の点が挙げられると考えられます。

桜ヶ丘ハイツ内の街路樹の桜の木が老朽化しているその措置。(植替え含む)

長大法面のつつじ・さつきの管理

公園管理の検討

花壇の管理の充実(自治会管理等)

ロードサポーターの充実

空き地・空き家の樹木・草等の管理不良に対する措置

これらの課題に対し、市の相談窓口の一本化等、より総合的な観点で協働いただける体制づくりへのお願いもしつつ、桜ヶ丘ハイツ全体が一体となって実施していける形を作っていきましょう。

- ・街路樹の老朽化した桜の木については、現状では、維持管理の観点から、順次撤去を行いたいと考えています。しかし、ハイツの名称でもあり、この地域のシンボリックな存在でもあるため、新たに植栽を要望されるという事であれば、植樹場所や日常管理も含めてみなさんと一緒に検討していくことになると思います。
- ・長大法面のつつじ・さつきの管理については、緑地の日常管理は、地域で引き続きお願いしたいと思います。ただし、大きな木の剪定や法面が大きく崩れ

るなどして工事に多額の費用を要するといったような場合については、市で行います。

- ・公園の管理についても、自治会と市との協定に基づき、公園施設、高木の管理を市が、日常管理として除草、清掃、低木剪定を各自治会で行っていただいております。刈り草、剪定枝の処理、高木の剪定は、市が受け持って行っており、今後もご協力をお願いします。
- ・また遊具については、安全対策として年に一度、専門の業者に依頼して点検を行っています。
- ・花壇の管理につきましては、花いっぱい運動の花壇コンクール、沿道花かざりの制度もご利用いただき、今後も各自治会での管理をお願いします。
- ・ロードサポーターの充実につきましては、市内に現在34か所ほどあり、桜ヶ丘地区においても、活動をしていただいています。活動地域を分割すること等、いろいろなご意見をみなさんからいただいておりますが、柔軟な対応をしていきたいと考えています。また、今後は他の地区も含めた地域のニーズを把握しつつ、実情にあった制度となるよう見直しをしていきたいと考えています。
- ・空地の多い団地については、毎年5月ごろに自治会へ共有管理する土地（駐車場等）以外の空地の調査をお願いしています。この情報をもとに土地所有者へ周辺の迷惑になる前の除草を依頼するハガキを送付し、地域環境保全に努めています。
- ・自治会によっては、空地所有者へ除草の委託契約案内文書を送付し、自治会が有償で除草作業を行っているところもあります。
- ・除草の苦情があった場合は、条例に基づいて所有者あてに要望書を送付しています。再三の要望にかかわらず除草されないなど悪質な場合は、氏名公表を行う場合もあります。
- ・要望書に自治会からの除草委託案内文書を同封する場合もあります。
- ・空き家の樹木については、条例の適用外ではありますが、近隣住民の生活環境保全のため、所有者に状況を知らせる文書を送付しています。
- ・窓口の一本化については、連絡所長に相談をいただければご案内をさせていただきます。

若い人や高齢者が住みたくなる住宅づくり政策の推進
若い人や高齢者が住みたくなる住宅づくり政策の推進

- 高齢者向けの小住宅や福祉施設と合わせた住宅づくりを推進
- 200 m²前後の敷地の若い人たち向け住宅との「循環システム」の構築
- 空き家への入居を促進する家賃補助制度の導入

具体的な説明と提案

2015年を目標としたまちづくりの基本を示す可児市都市計画マスタープランが決定されたのは1997年で、2006年に変更されています。この中で、桜ヶ丘地域は「緑と心がふれあいゆとりやうるおい、落ちつきを感じる低層戸建住宅のまち」を掲げて、地域コミュニティの活性、公共交通・交通ネットワークの充実、近隣センター地区の商業・業務施設や住民の生活利便性の向上させる土地利用、良好な住環境の保全、バリアフリー化・ユニバーサルデザイン化の推進、自然環境の保全などが記載されています。

私たちは、開発をめぐる様々な機会に「都市計画マスタープラン」の具体化、実現化を訴えてきましたが、超高齢化社会を目の前にしてその視点は変わってきています。

そこで

「都市計画マスタープランの検証と見直しによる新たなプランづくりの策定」を早急に行うことを提案します。

特に桜ヶ丘ハイツにおいては櫻ヶ丘開発と関連して以下の具体策を提案します。

- ・ 櫻ヶ丘の地区計画策定にあたっては「特区」として、200 m²前後の敷地の若い人たち向け住宅、高齢者向けに小住宅や福祉施設と合わせた住宅づくりを行う。
- ・ 一人や二人世帯では、今の住んでいるところを手放して、小住宅や集合住宅に移っていけるような『循環』システムをハイツの中で構築。
- ・ 空き家に若い人たち（20、30代）が入居する場合は、3年間にわたって家賃補助（月2～3万円）を行い、長年にわたって住み続けていくように誘導。

なお家賃補助は「地域通貨」で行うことを提案します。

- ・桜ヶ丘ハイツは、桜ヶ丘、皐ヶ丘及び桂ヶ丘において用途地域の指定に加えて地区計画が決定され、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の用途制限、壁面の位置の制限等が定められています。なお、建築物の用途制限の中で、共同住宅は建築できないこととされています。
- ・その中で、マスタープランについても、時代の流れにあったものに変えていけないといけないと考えています。
- ・桜ヶ丘ハイツ全体としてのバランス、地域として閑静な住宅街としたいというニーズにあったものとしていくかということも考えていく必要があると思います。ただし、従来大きな敷地面積の最低限度といったことなどについては柔軟に考えていかなければならないと考えます。事業者においては、ニーズにあったもの、売れる建物を作っていくといけないという面があるかと思えます。また、景観など桜ヶ丘ハイツ全体の一体感にマッチしたものとなるよう開発指導をしていきたいと考えています。
- ・循環システムについては、市も住み替えを誘導することは重要なことであると考えており、平成25年度から、土地建物所有者とそれの利活用を希望する人の橋渡しをする空き家・空き地バンクを開設しました。ただし、他市町村でもそうですが制度をつくったものの利用が少ないというのが現状です。そこで、市でも空き家・空き地の所有者へ連絡を取って登録をしてもらうなど、この制度が活用していただけるものとしていきたいと考えています。地元の方々からも情報がありましたら、ぜひご協力をお願いしたいと思います。
- ・空き家に入居された若い人たちへの家賃補助については、住宅取得への補助を含め、対象年齢の設定や公平性の確保等の観点から、今のところ考えていません。
- ・地域通貨については、現在、来年度からの導入に向けた検討を進めています。補助金等の一部を地域通貨に替えて出す予定です。また、子育てや高齢者のためのボランティアを行うことにポイントを出して、ためたポイントを地域通貨に交換するしくみもモデル事業として試行する予定です。