

多摩平の森(旧多摩平団地)の経緯、現状について

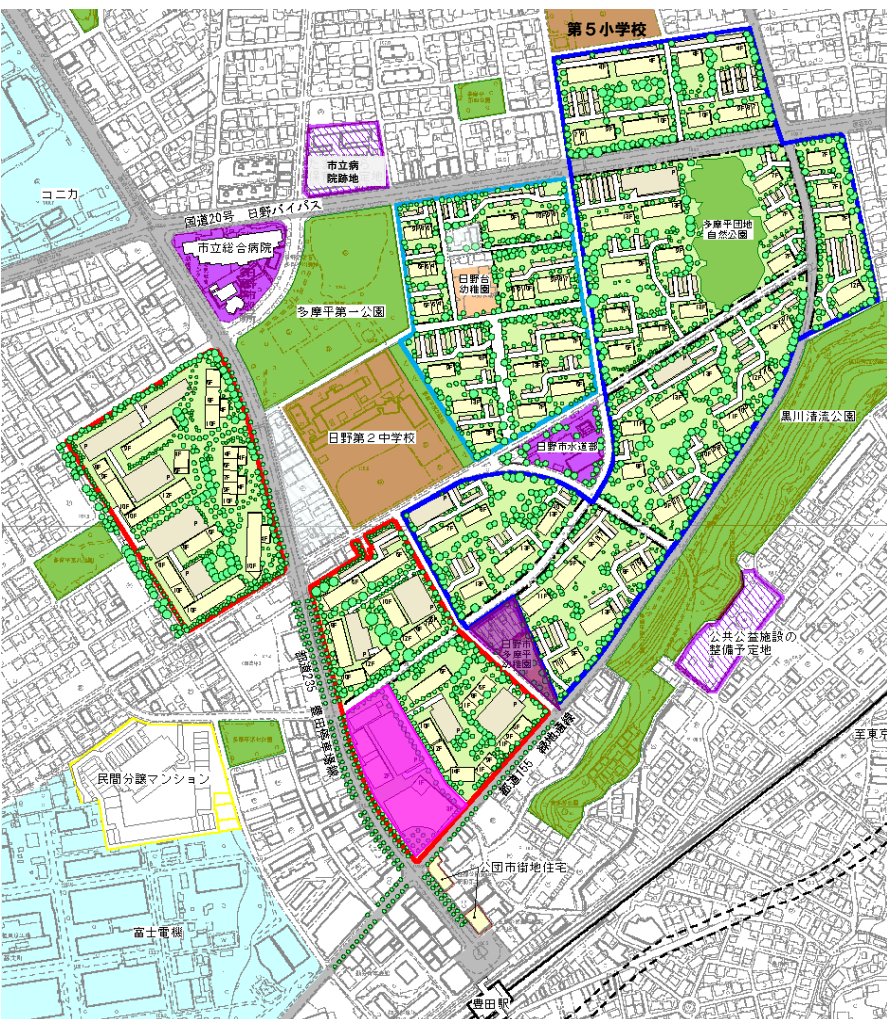
多摩平の森地区A街区 公共公益施設整備計画

検討委員会

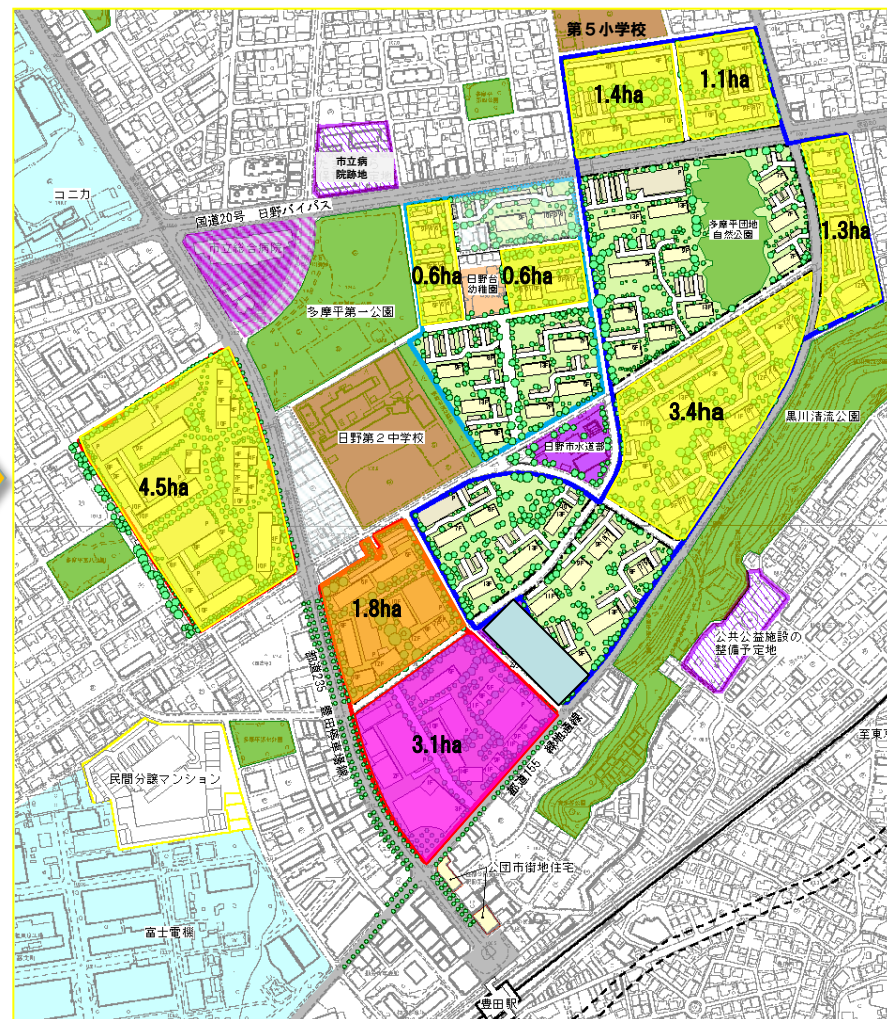
2011年10月14日



当初の建替計画



約18haについては民間等による土地利用へ



当初の計画戸数4,400戸

UR整備戸数1528戸、ほか都営住宅162戸

■ UR多摩平団地(現多摩平の森)の用地売却について

- ・平成18年に建替計画余剰地約18h aについて民間譲渡等による土地利用を行う事について市へ申し入れ



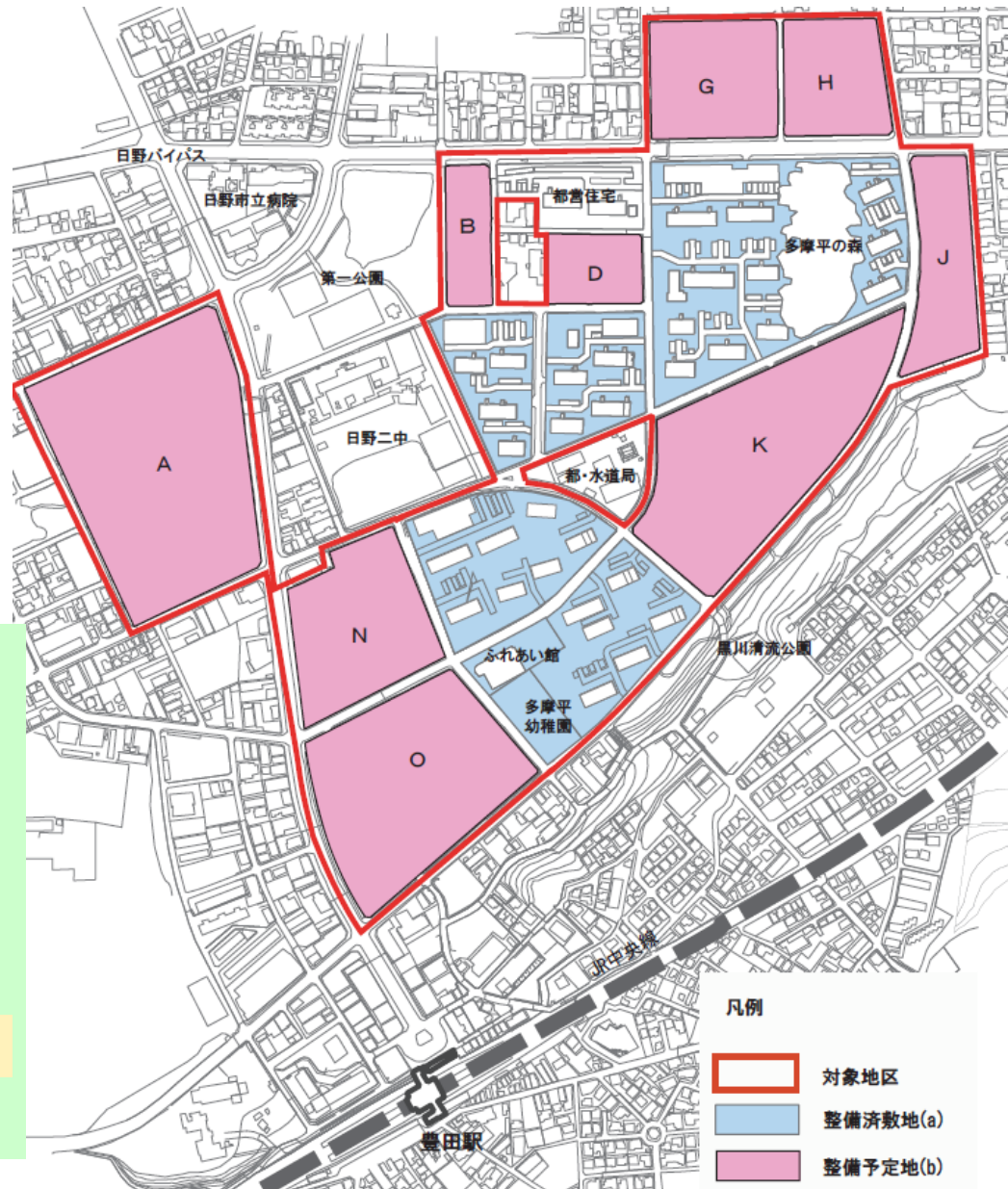
- ・ H20 多摩平団地建替事業が終了



- ・民間譲渡の合意条件を整理し、H20年12月に市とURで協定を締結。

基本協定の確認事項

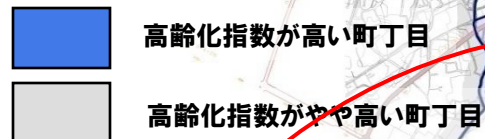
- ・ 上限戸数の設定
 - ・ 市と協議・合意の上での土地利用
 - ・ 一定期間の土地利用の留保
 - ・ 都市計画変更手続き等への協力
- ・ 人口増加等に対応する公共施設整備への協力



計画地周辺の状況

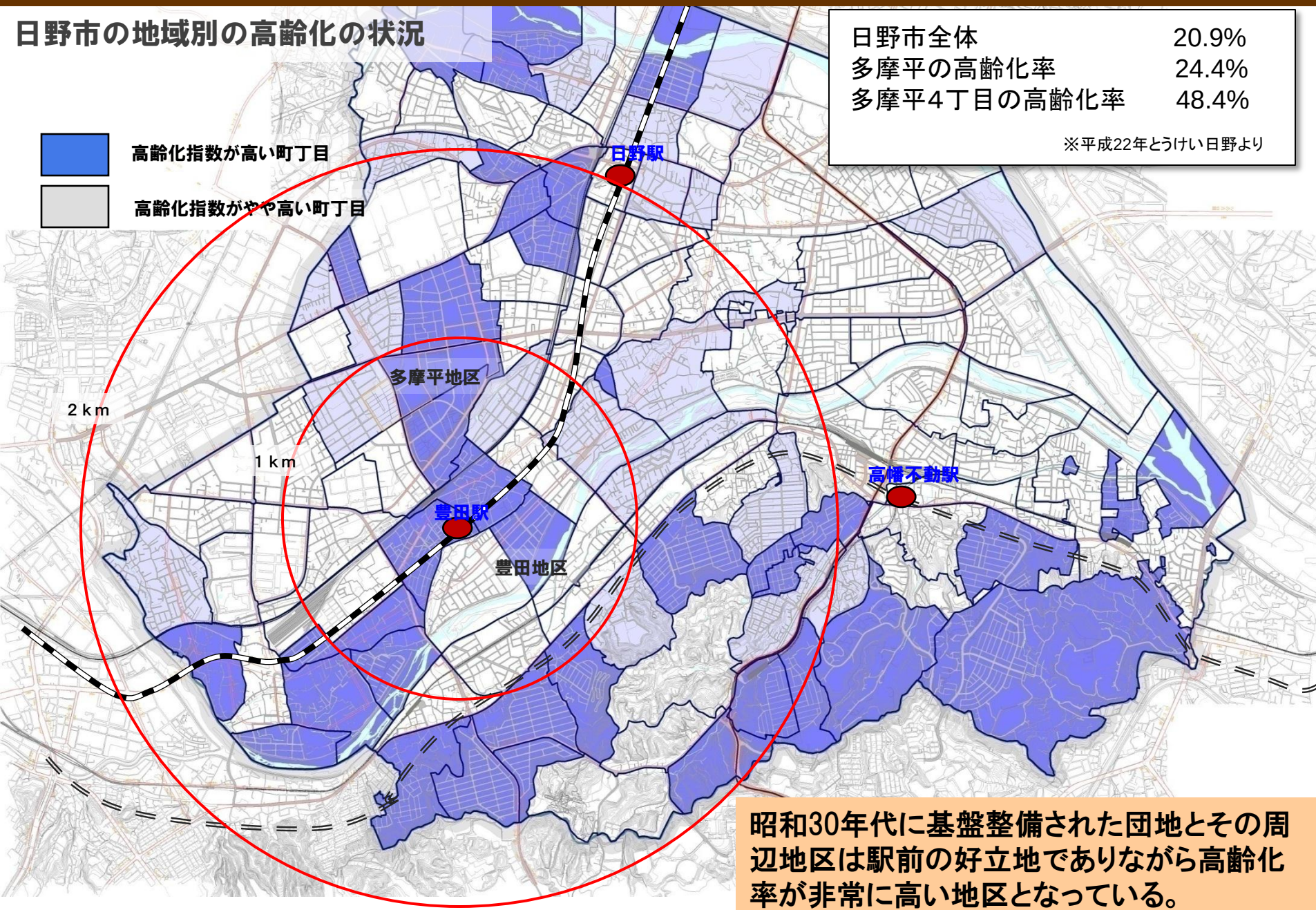
高齢化率

日野市の地域別の高齢化の状況



日野市全体	20.9%
多摩平の高齢化率	24.4%
多摩平4丁目の高齢化率	48.4%

※平成22年とうけい日野より



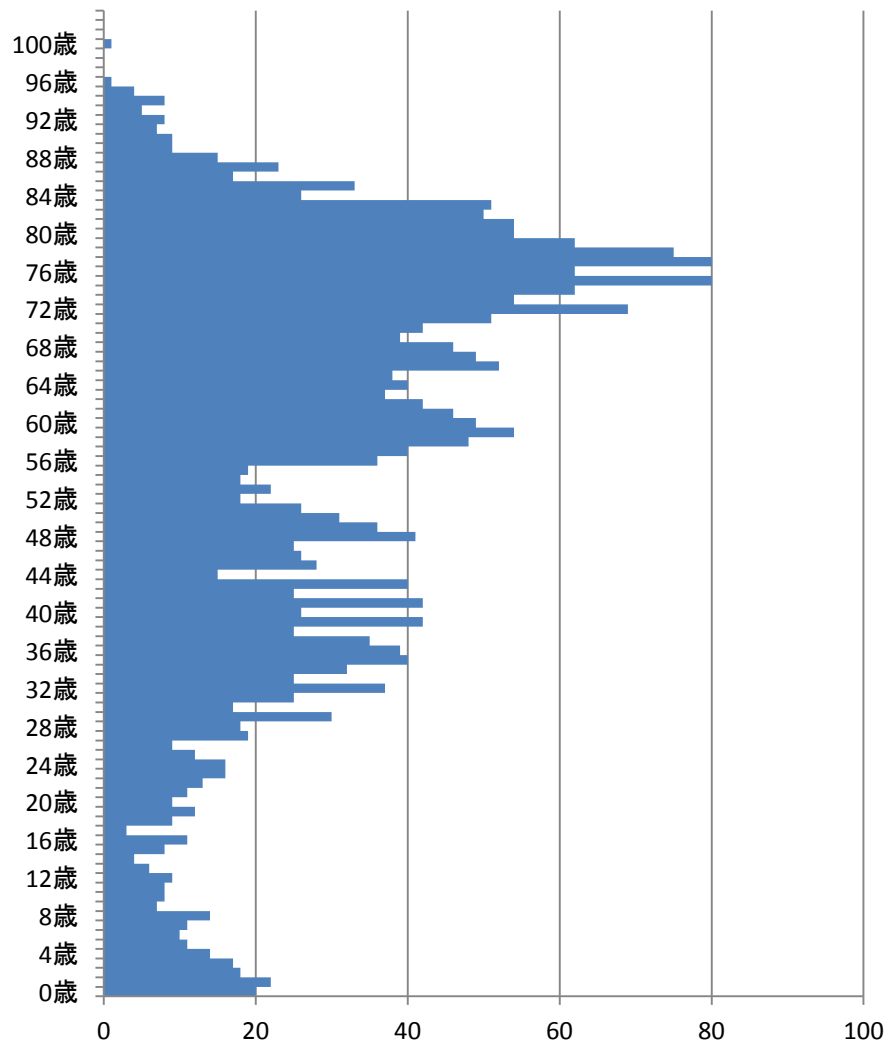
昭和30年代に基盤整備された団地とその周辺地区は駅前の好立地でありながら高齢化率が非常に高い地区となっている。

■ 多摩平地区の人口構成



日野市全体と多摩平の森 ※H21年時点

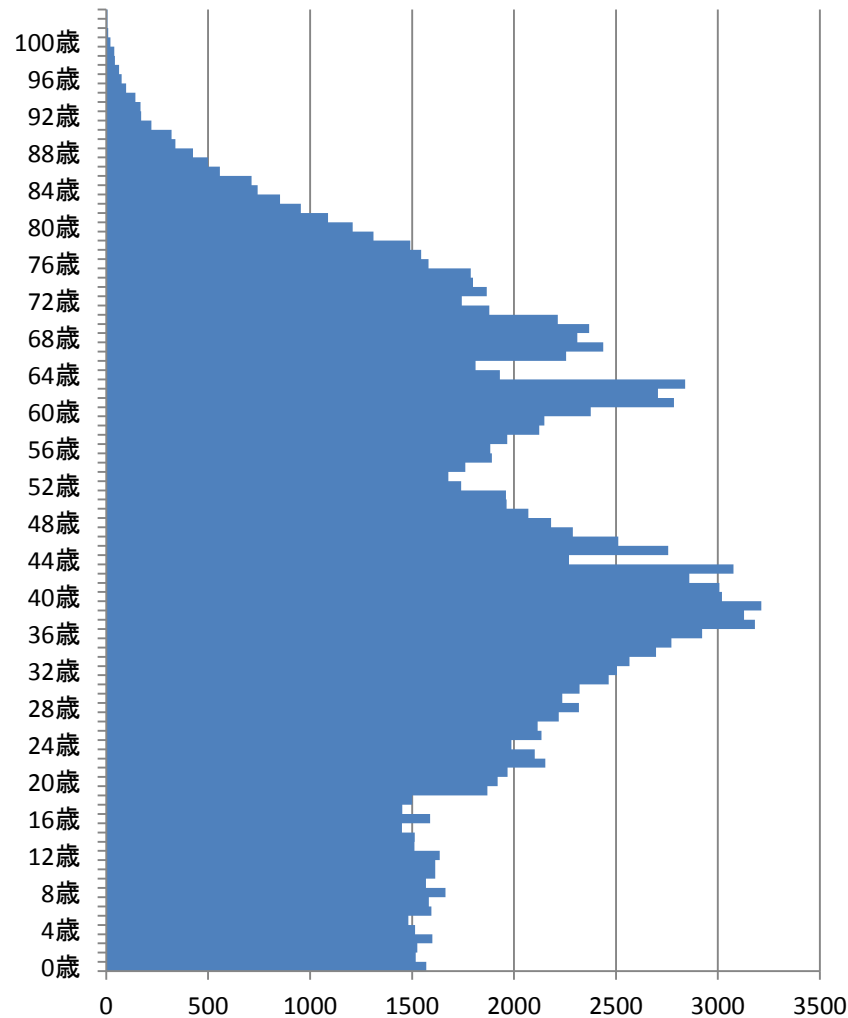
多摩平の森地区



65歳以上高齢者数と居住者比率 1,236人 46.03%

75歳以上高齢者数と居住者比率 734人 27.34%

日野市全体



65歳以上高齢者数と人口比率 37,169人 21.21%

75歳以上高齢者数と人口比率 16,484人 9.41%

■ 計画地周辺の状況

小学校、保育園の状況

小学校の状況

平成12年以降の周辺の工場用地売却、マンション開発により急激に児童数が増加

計画地の学区の児童数増加、教室数が不足に

H12年度の児童数 383人 12教室



H21年度の児童数 797人 22教室



H23年度の児童数 853人 24教室

増築をしない場合の、特別教室の転用等による物理的対応の限界

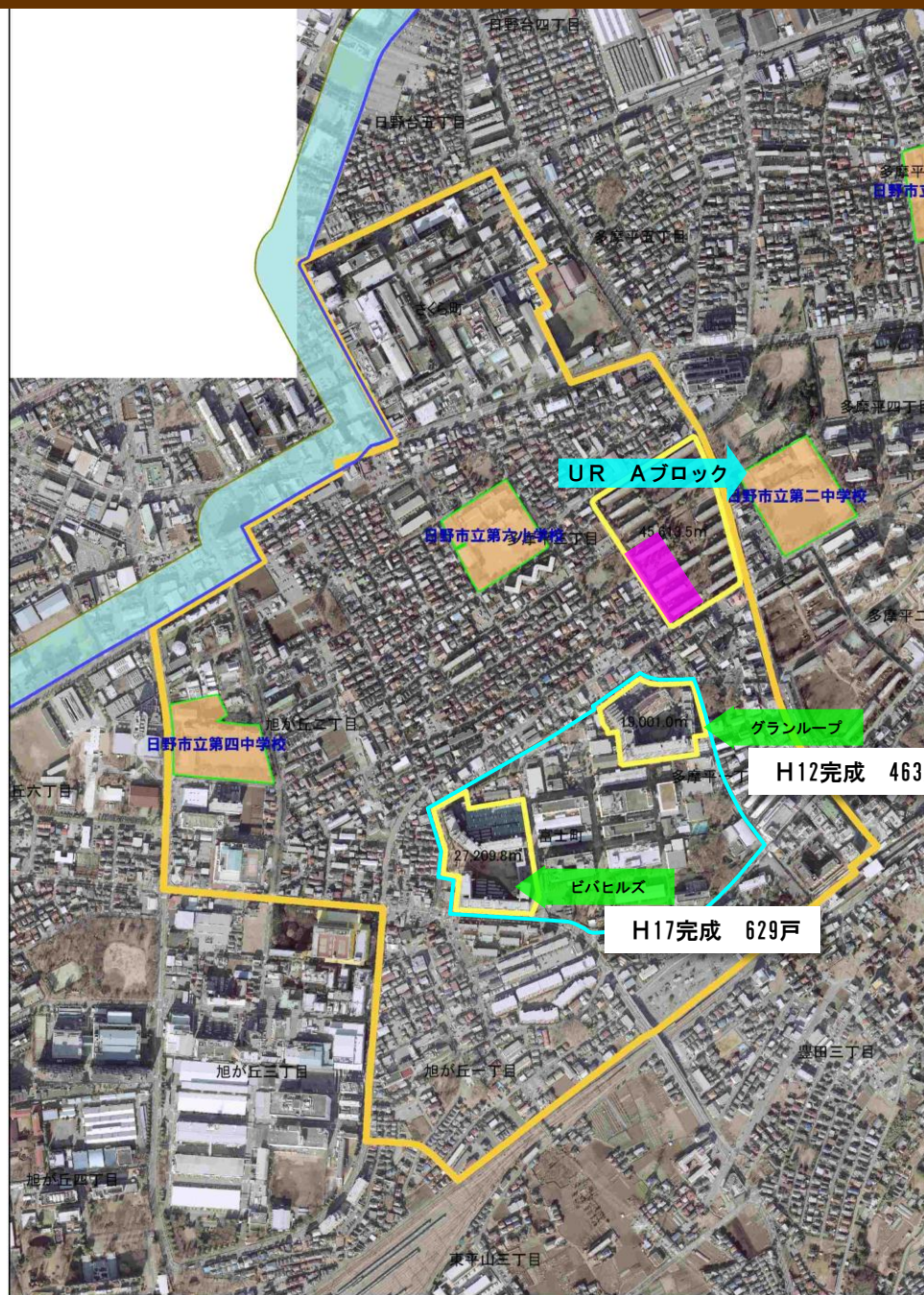
保育施設の状況

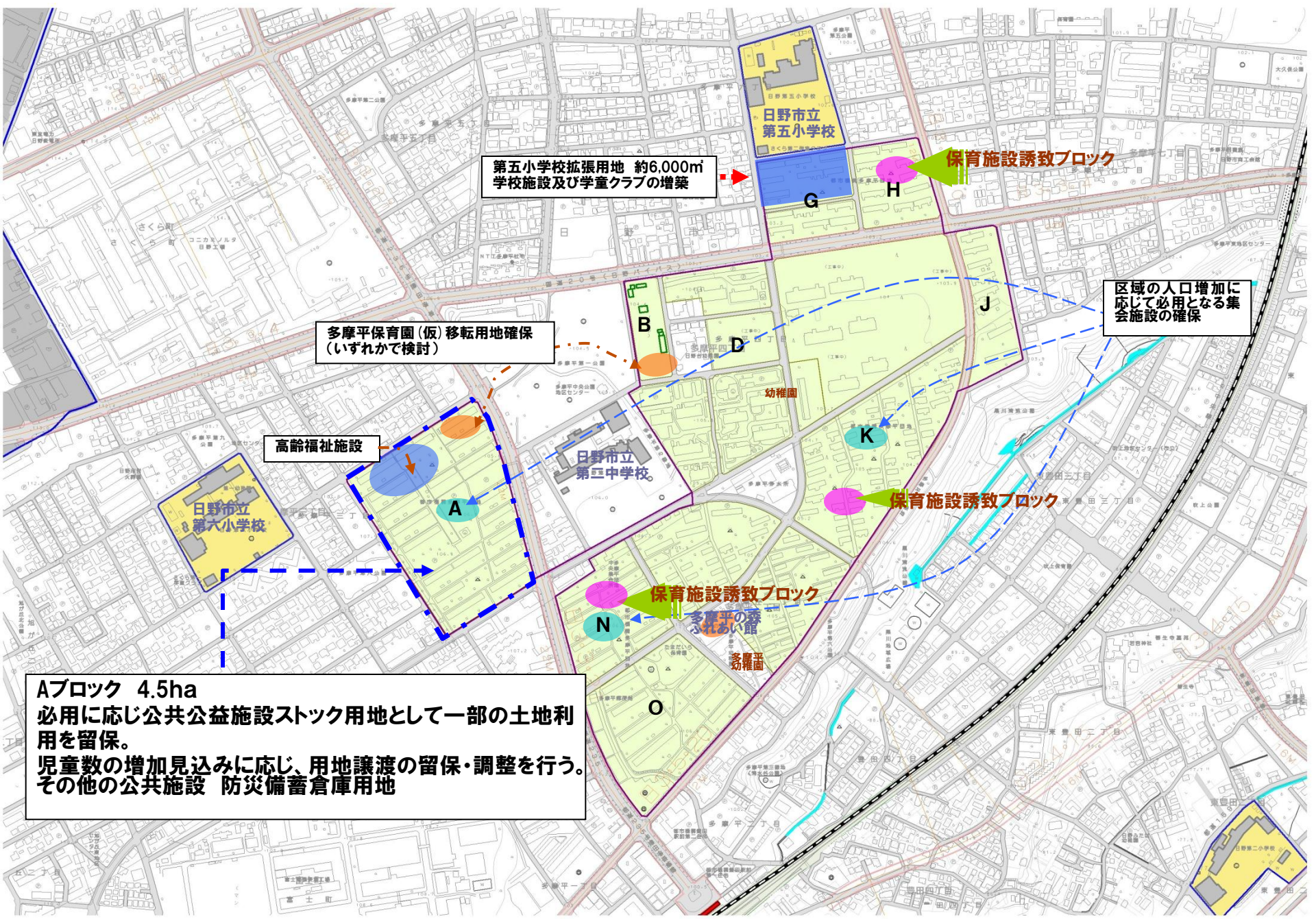
市内の保育園待機児童数 122人(H23年4月時点)

H22 豊田駅周辺で認可保育園2園を開設

H23 認可保育園1園、認証保育所1施設を開設

A街区については多摩平地区内で最大のブロックであるため、開発時期の調整が必要





第五小学校拡張用地 約6,000㎡
学校施設及び学童クラブの増築

多摩平保育園(仮) 移転用地確保
(いずれかで検討)

高齢福祉施設

日野市立
第六小学校

日野市立
第五小学校

保育園誘致ブロック

区域の人口増加に
応じて必要となる集
会施設の確保

保育園誘致ブロック

保育園誘致ブロック

Aブロック 4.5ha
必用に応じ公共公益施設ストック用地として一部の土地利
用を留保。
児童数の増加見込みに応じ、用地譲渡の留保・調整を行う。
その他の公共施設 防災備蓄倉庫用地

第7条（公共公益施設）

学校拡張用地 （五小拡張、学童クラブ）

- ・譲渡地における住宅供給により増加する児童数に対応するため、UR整備地において必要に応じて最大6,000㎡を確保。
- ・用地についてはURより借受ける。
- ・仮設校舎建物、学童クラブは市が整備を行う想定。

多摩平保育園 移転用地

- ・O街区（商業ブロック）内にある仮設保育園舎用地の確保。
- ・平成23年度中に市がB街区に移転園を整備し、現保育園用地を返還する。
- ・新保育園については平成23年10月に完成、11月から保育開始。

保育園

- ・譲渡地における住宅供給により増加する未就学児童数に対応するため、UR整備地において必要に応じて民間保育園を新たに最大3園整備が行われるよう努める。
- ・施設の形態（認可or認証）は未定

高齢福祉施設

- ・第5次介護保険事業計画に基づき、市と協議の上で必要となる高齢福祉施設を誘致
- ・市内でも高齢化率の高い地区であるため、第5次介護保険計画に基づき民間の高齢福祉施設を誘致する事を想定。

集会所

- ・居住人口増加に対応するため、指導要綱に基づき、おおむね3か所の集会施設の整備を想定。

防災倉庫

- ・人口増加に応じ、必要となる防災倉庫用地（100㎡）を確保。無償貸与を条件とする。

※ その他必要となる施設はUR、市協議の上で整備予定地の確保に必要な協力を行う。

多摩平の森地区重点地区まちづくり計画の策定

まちづくり条例(第38条)に基づく「まちづくり重点地区」
として指定し、開発に伴い積極的な緑化誘導を図る



H22年11月 重点地区まちづくり計画策定

多摩平の森 重点地区まちづくり計画

まちづくりの8つのテーマ

魅力ある拠点形成

緑の継承と育成

環境共生

多様なライフスタイルへの対応

シニアライフ支援、子育て環境の支援

コミュニティ活動の拡充

周辺に配慮したまちづくり

防災性、安全性の向上

地域マネジメントへの取り組み



日野市

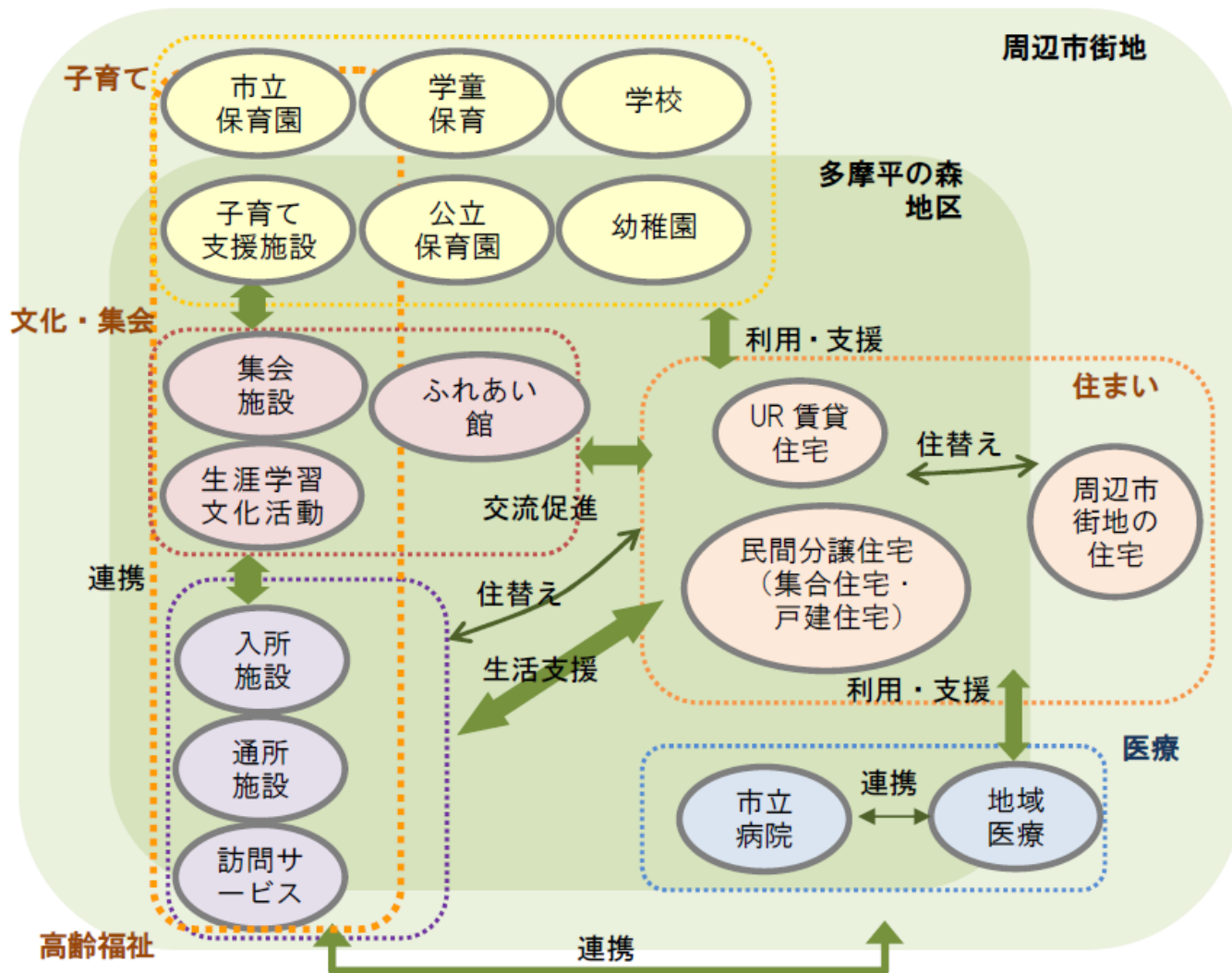
平成22年11月

日野市
多摩平の森重点地区まちづくり協議会

■ 多摩平の森まちづくり重点地区 公共公益機能の誘導

「誰もが安心して住めるまちづくり」「3世代が暮らし、賑わうまちづくり」の誘導

＜連携する公共機能イメージ＞



多摩平のまちづくりの中で3世代に対応し、既存の公共施設と連携する公共施設整備を誘導する事を計画の方針に位置付けている。

まちづくりにおける拠点整備の方針 (重点地区まちづくり計画の検討)



多様性のあるまちづくり

- ・駅近接地の街区に求められる新たな都市サービス機能を誘導（公共・公益的機能の補完、駐車場施設など）

商業核の形成

- ・地域商業の魅力を向上する高品質な商業核の形成

魅力の演出づくり

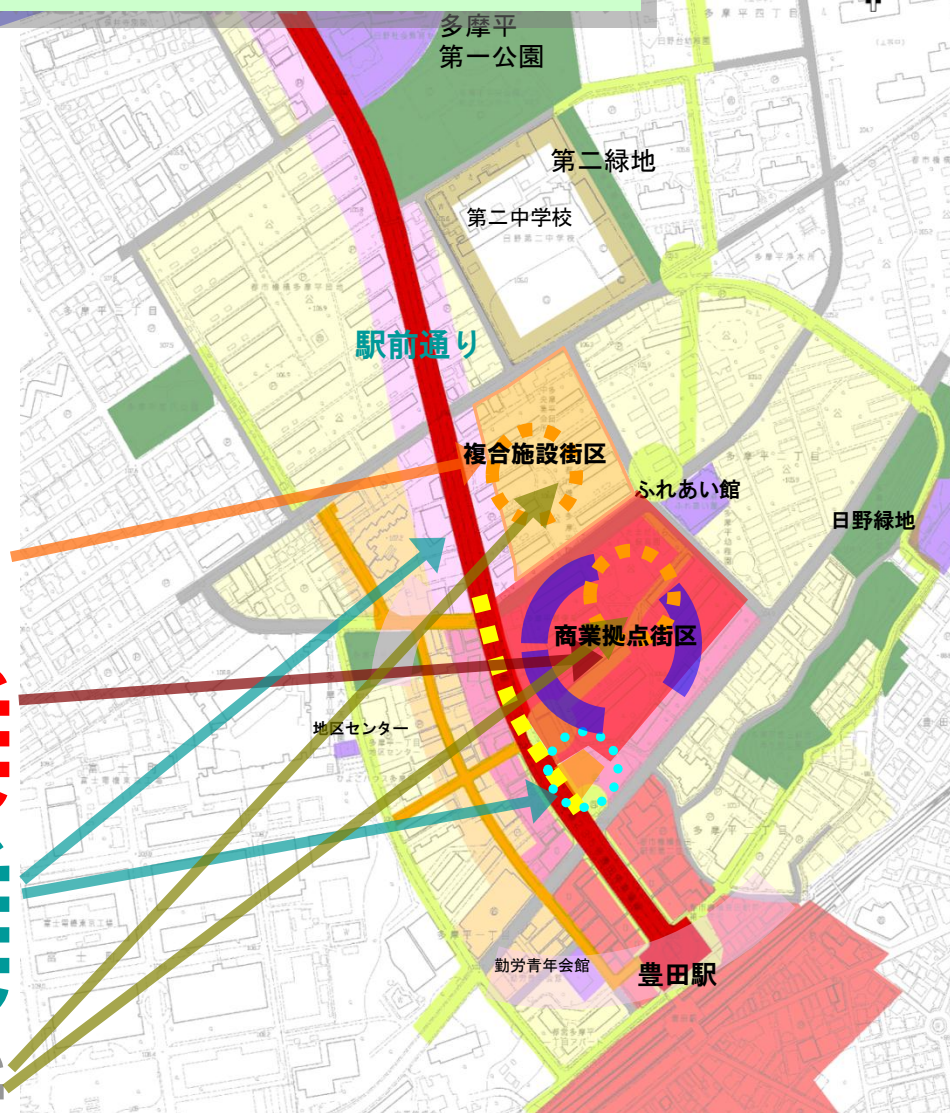
- ・まちイベントの開催などが行える賑わい交流広場の誘導
- ・駅前通り沿いには賑わいの沿道空間の演出を誘導

商業・業務サービスの利用促進

- ・周辺利用者も一部利用できる駐車場・駐輪場の誘導

地域の魅力を向上する商業核の形成

●周辺商業と連携を図った魅力の演出づくり



駅前には商業拠点を誘導する事を位置づけ
現在、事業者の公募手続きが行われている

公共施設とまちづくりの展開イメージ

まちづくりの展開イメージと目標像

「多摩平の森のまちづくり」の各段階で整備される施設が有機的に連携し、相互の機能を発揮することで、様々な世代に対応するサービスの提供と様々な住民が活動できる場を創出し、互助、共助による地域のマネジメントの仕組みと地域一体となった活性化を実現する。

A街区公共施設

- 包括ケア・交流・活性化拠点
- 訪問看護ステーション
- 地域第一次医療拠点
クリニックモール
- 子育て支援マンション
保育施設

ルネッサンスエリア

- 高齢者専用賃貸住宅
小規模多機能高齢施設
- 菜園付き住宅
- 若者向けシェアハウス

住商複合ブロック

- 商業文化施設・住宅
子育て関連連携施設

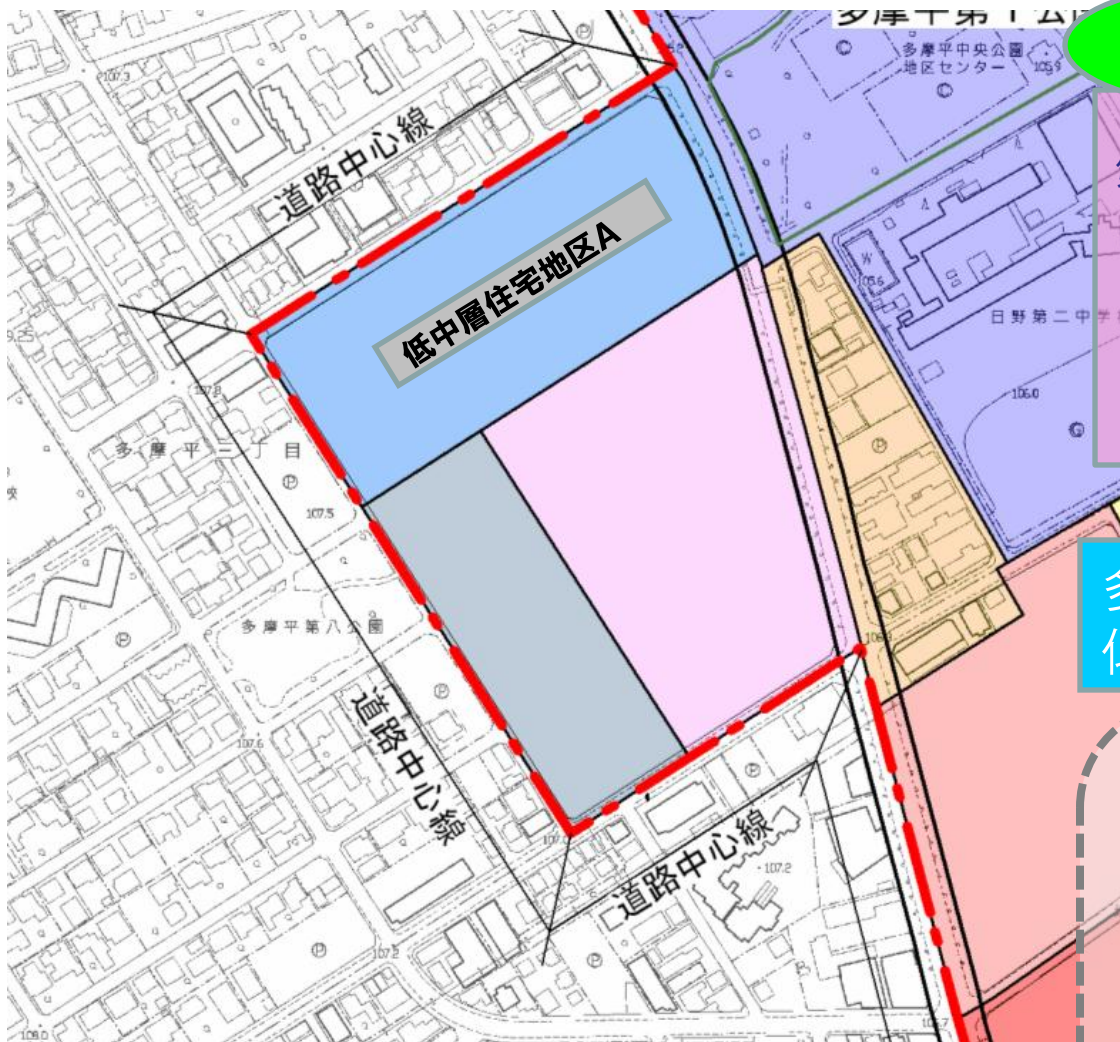
O街区商業拠点

- 商業文化施設
- カルチャースクール
- 子育て世代のアミューズメント施設
- 地域連携施設
- 公共駐輪場
- 交流・イベント広場
- ソフト的な取り組み



Aブロック公共施設の整備イメージ（案）





第1種中層住居専用地域

第1種中高層住居専用地域の建築の制限

- ・ 住宅、共同住宅、寄宿舍
- ・ 店舗の場合、500㎡以下
- ・ 単独事務所は不可
- ・ 自動車教習所以外の公共施設・病院・学校は可

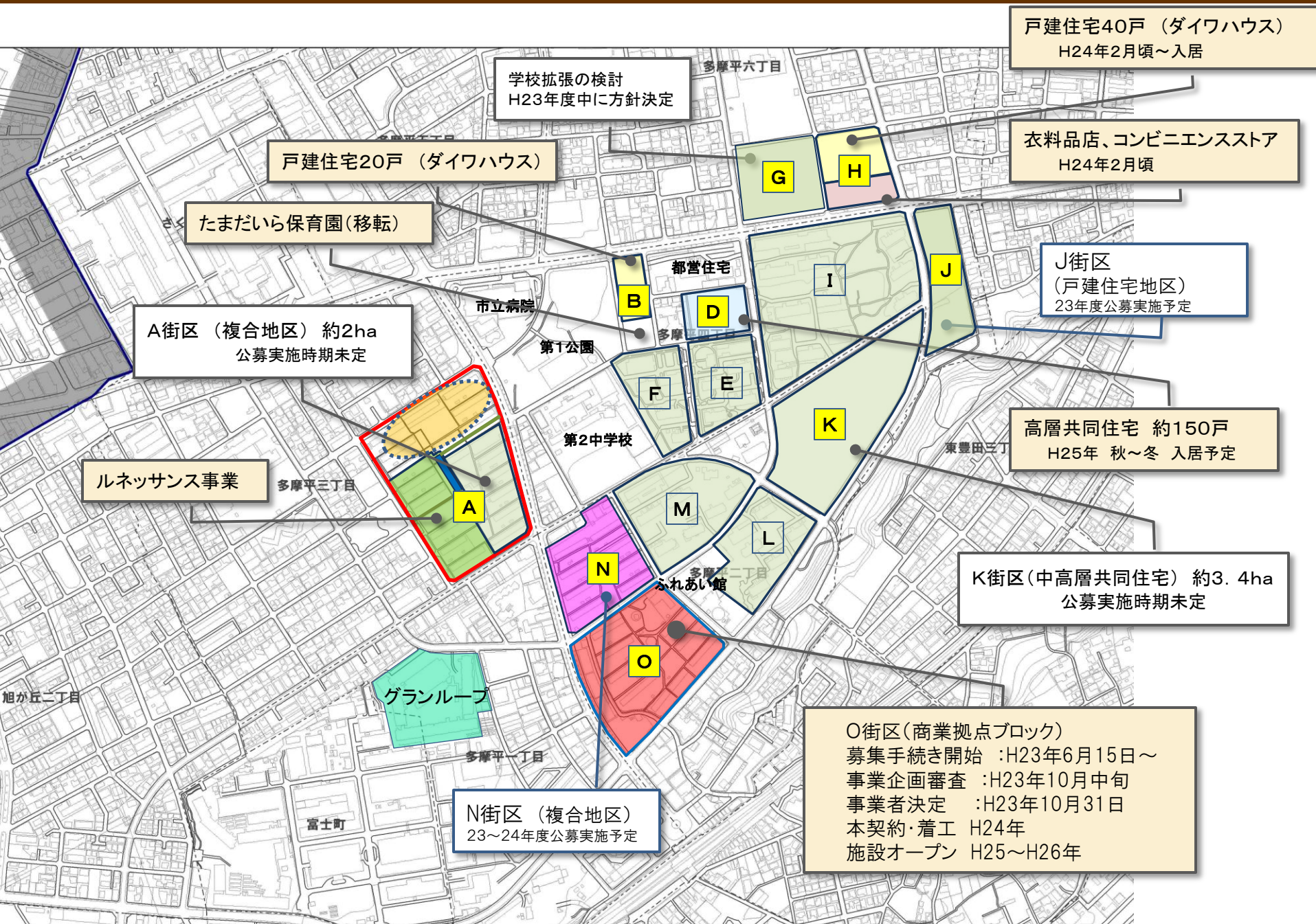
多摩平の森地区地区計画 低中層住宅地区A

建物の高さの最高限度 20m

- (1) 住宅
- (2) 共同住宅、寄宿舍又は下宿
- (3) 店舗兼用住宅、事務所兼用住宅
- (4) 集会所
- (5) 診療所・病院
- (6) 老人福祉施設施設
- (7) 児童福祉施設、社会福祉事業に供する建築物その他これらに類するもの
- (8) 学校、図書館その他これらに類するもの
- (9) 公益上必要な建築物
- (10) 上記各号の建築物に附属するもの

UR譲渡地における開発事業進捗状況

■ UR多摩平団地(現多摩平の森)の用地売却について



URルネッサンス2 事業概要

住棟ルネッサンス事業について

事業の内容

昭和30～40年代に供給され、建替え等により従前居住者が移転したUR賃貸住宅団地の既存ストックを住棟単位で民間事業者へ賃貸または譲渡し、当該事業者が改修し活用。

住棟の改修や活用に民間事業者の創意工夫を活かし多様な住宅や子育て・高齢者支援施設等として改修・運営してもらうことにより、団地や地域の魅力の向上を図る。



A街区の南西にある既存住宅の5棟を対象とし、15～20年間の事業期間で民間事業者3社が実施。

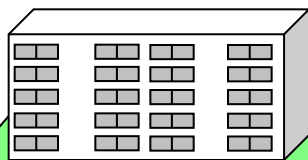
<イメージ>

UR都市機構(UR賃貸住宅)

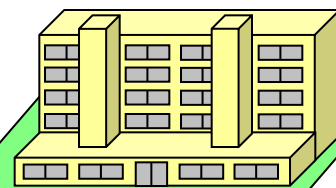
民間事業者等(住宅、福祉施設等)



住棟単位で
賃貸または
譲渡



再生・改修
工事



既存ストック
(従前居住者移転後)

- ・住宅又は福祉施設等として活用
- ・ライフスタイル拡充、多世代交流
- ・団地居住者にサービスを提供

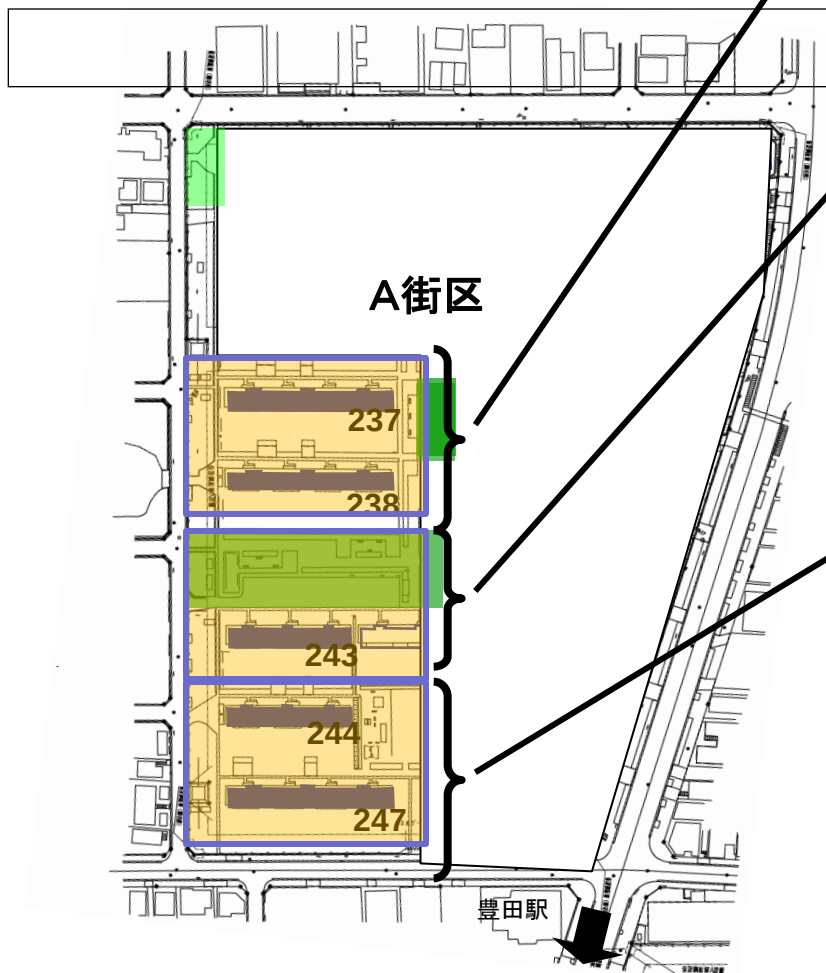
A街区の進捗状況



住棟ルネッサンス事業の進捗状況

- ≫ A街区の5棟(144戸)を民間事業者3者へ建物賃貸
- ≫ 民間事業者が改修して、民間の賃貸住宅等として活用

■位置図



◆237,238号棟 2棟

事業者: **(株)コミュニティネット**

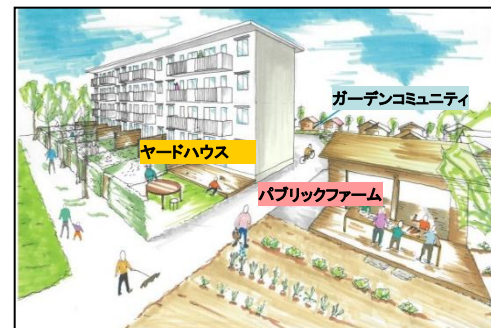
- 「ゆいま〜る多摩平の森」
- ・高齢者専用賃貸住宅(予定)
 - ・コミュニティハウス
 - ・1階部分に高齢者施設を増築
 - ・賃貸期間:20年



◆243号棟 1棟

事業者: **たなべ物産(株)**

- 「AURA243 多摩平の森」
- ・専用庭や貸し農園のある賃貸住宅(24戸)
 - ・賃貸期間:15年



◆244,247号棟 2棟

事業者: **東電不動産(株)**

- 「りえんと多摩平」
- ・団地型シェアハウス
 - 1階 共用施設(シャワー、リビング等)
 - 2~4階 シェアハウス(2,3室/戸)
 - ・賃貸期間:15年



1階共用部分

※選定時点の計画であり、詳細検討等により内容が一部変更となる場合があります。