

第34回 市民まちづくり会議

大規模土地取引行為の届け出地の
概要について

(諮問第2号関係)

大規模土地取引行為

届出地	日野市程久保五丁目22番1外103筆 面積 137,338.06m ²
届出者	東京都千代田区丸の内二丁目3番1号 三菱商事株式会社 代表取締役 西浦 完司
譲受人	東京都千代田区有楽町一丁目7番1号 三菱商事都市開発株式会社
届出日	令和元年4月26日
主な土地利用目的	学校運動施設等の建設

現状の土地利用形態

- 従前の土地利用** 未利用地（多摩テック跡地）
- 区域区分** 市街化調整区域（一部市街化区域あり）
- 用途地域** 第1種低層住居専用地域
 （建ぺい率30%、容積率50%）
 （建ぺい率40%、容積率80%）
 第2種住居地域
 （建ぺい率60%、容積率200%）
- 地区計画** 七生丘陵西地区地区計画
- その他** ・宅地造成工事等規制区域
 ・都立多摩丘陵自然公園
- まちづくりマスタープランの位置づけ**
 ・緑と共生した土地利用
 ・予め、今後の土地利用について対話を要する地域

これまでの経緯①

- | | |
|-------|--|
| 昭和36年 | 本田技研工業の系列会社の運営で、「乗り物を楽しみ操る喜びを知る」を理念に、モータースポーツの遊園地として日野市にオープン。用途地域は住居地域、建ぺい率制限60%であった |
| 昭和45年 | 市街化調整区域に決定 |
| 昭和48年 | 容積率制限200%が決定 |
| 平成8年 | 第二種住居地域に変更 |
| 平成9年 | 天然温泉クアガーデンをオープン |
| 平成14年 | 入場者数がピークの100万人を超える |
| 平成21年 | クアガーデンも含め閉園 |

これまでの経緯②

平成22年

明治大学から日野市長宛にスポーツ施設・大学等の設置について協議申し入れ。

モビリティランド（多摩テック）等の旧所有者がまちづくり条例に基づき大規模土地取引に関する届出を市に提出。その後、大規模土地取引に関する「助言」を実施。

平成23年

明治大学と三菱商事が施設整備に関する契約を締結。
三菱商事とモビリティランド（多摩テック）他2者が土地譲渡に関する仮契約を締結。

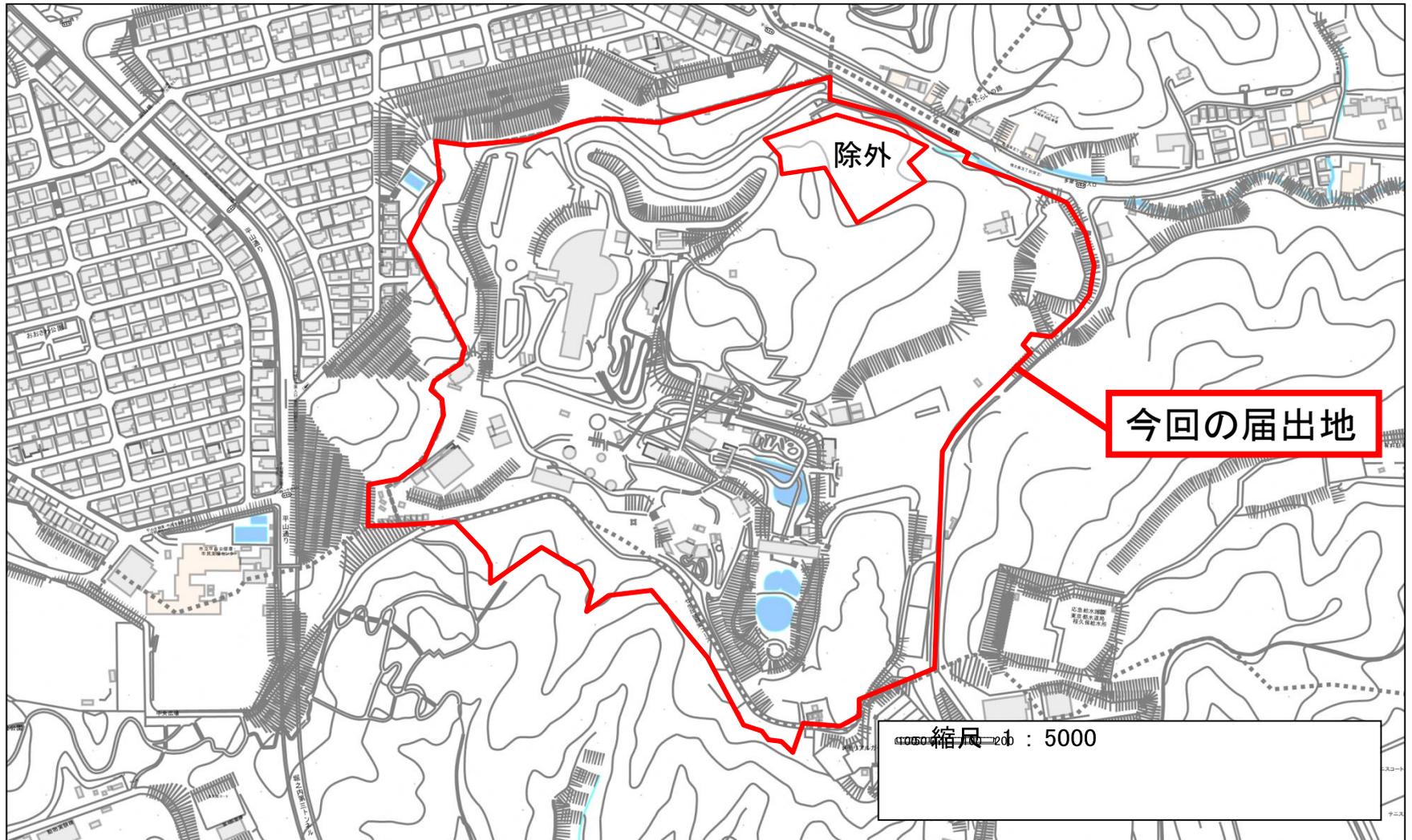
市が地元住民説明会を開催。

明治大学と三菱商事から土地利用構想の届出を受理し、まちづくり条例による大規模開発事業の手続きを開始。

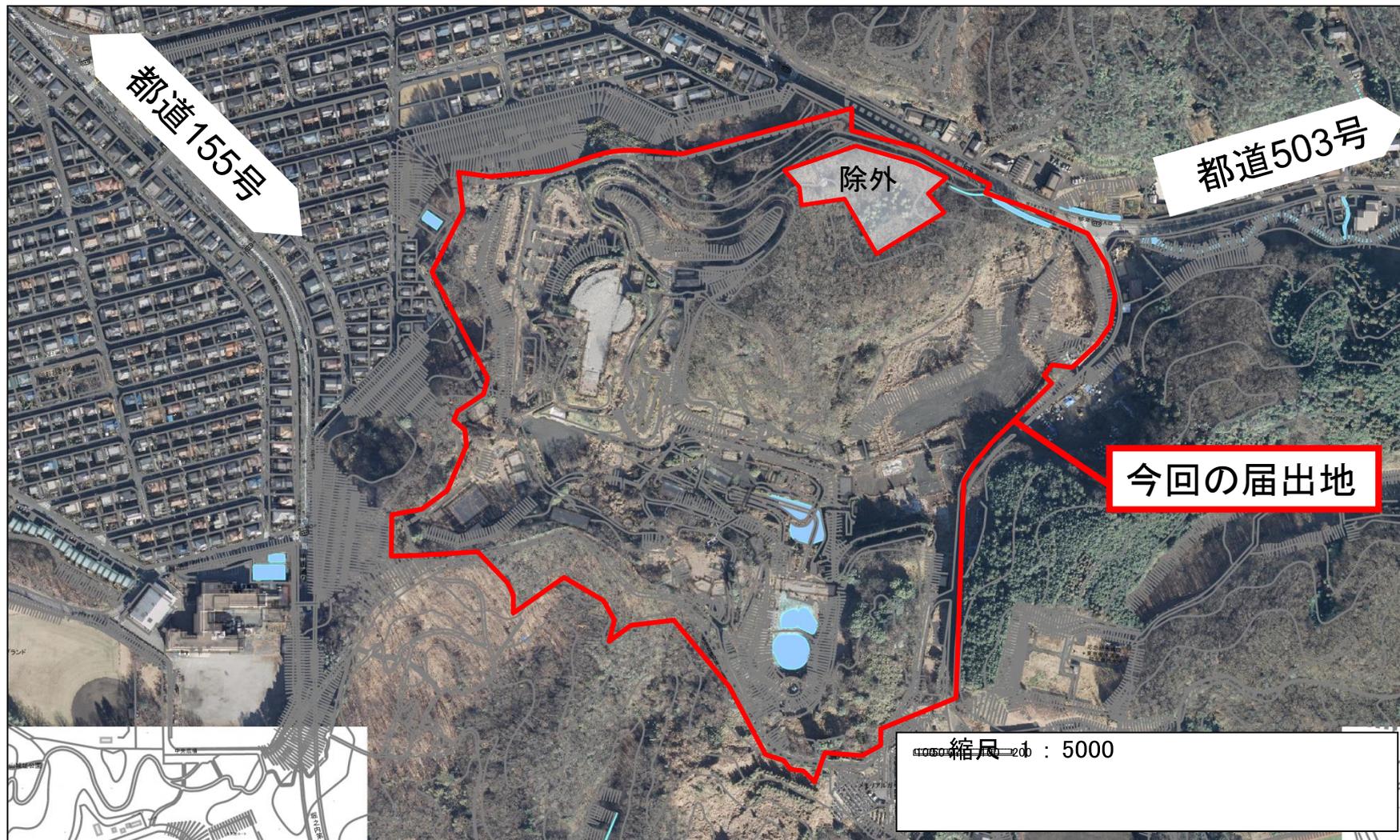
これまでの経緯③

- 平成24年 地区計画施行。
まちづくり条例の手続き完了。
都計法開発許可の手続き完了。
自然保護条例の開発許可の手続き完了。
- 平成25年 明治大学が事業計画撤回を決定。
- 平成27年 三菱商事が明治大学に事業の継続を求めて提訴。
- 平成30年 前述の判決が確定。明治大学の事業中止が確定し、三菱商事が今後の土地利用について検討開始。
- 平成31年 現在に至る。

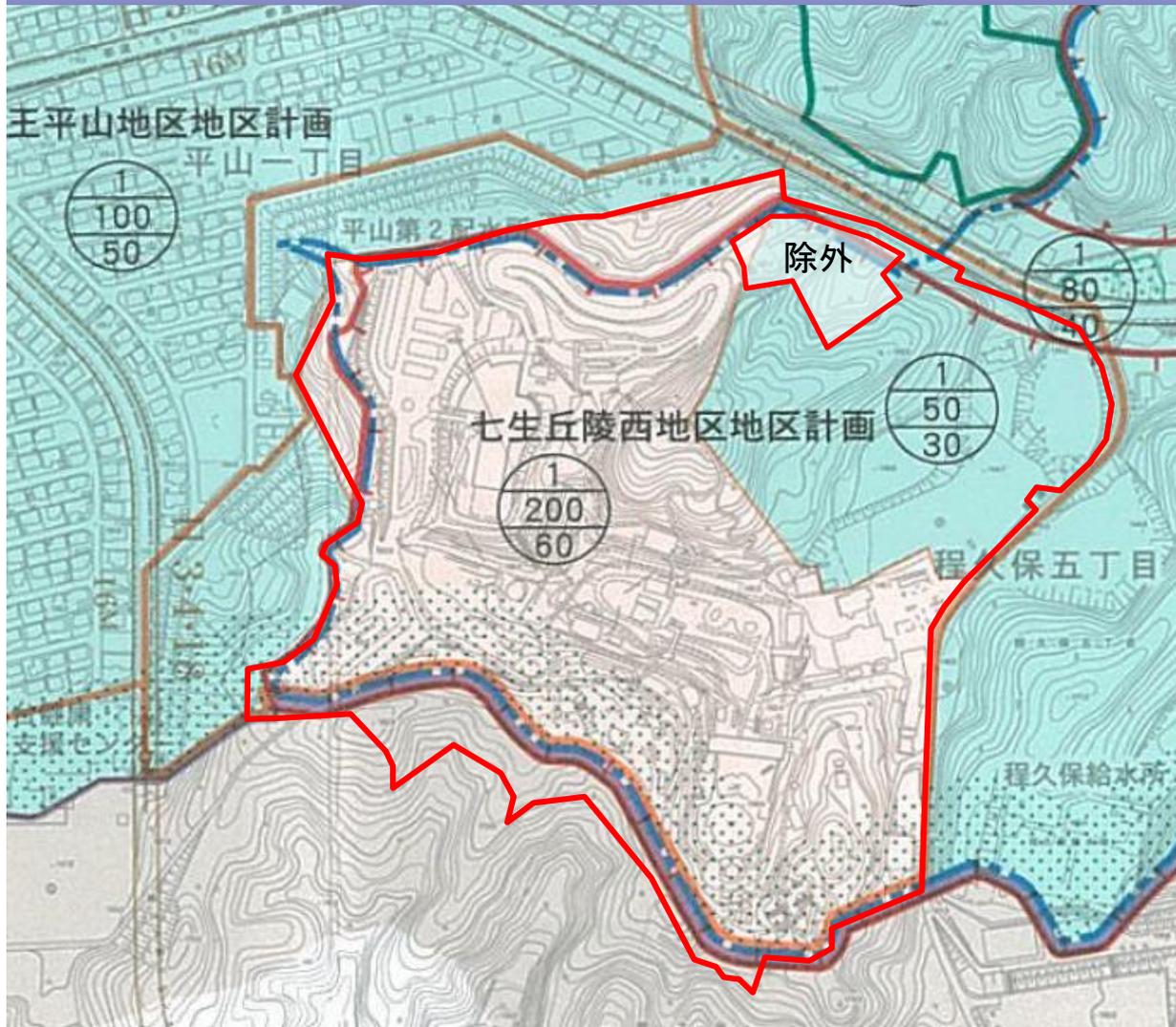
位置図



大規模土地取引行為箇所及び周辺状況



用途地域



用途地域					
用途地域種別	表示	建ぺい率	容積率	防火および準防火地域	防火および準防火地域
第1種低層住居専用地域		30	50	第1種 建築物の高さの制限10m	指定なし
		30	80		
		40	80		
第1種中高層住居専用地域		50	100	第2種	指定なし
		50	150		
		50	150	第1種	
		60	200	第2種	
		60	200	第1種	
		60	200	第2種	
第2種中高層住居専用地域		50	100	第1種	準防火
		60	200		
第1種住居地域		60	200	第2種	指定なし
第2種住居地域		60	200	第1種	
準住居地域		60	200	第2種	指定なし
準工業地域		60	200		
近隣商業地域		80	200	第3種	指定なし
工業地域		80	300		
商業地域		80	300	第3種	防火
		80	400		
		80	500	指定なし	

まちづくりマスタープラン(土地利用構想の位置付け)

土地利用構想図

住宅系土地利用

- 日野の原風景が残る自然と共存する地域
- 生活基盤を活かした身近な緑と触れ合える住宅地
- 昔ながらのまち並みを大切にしながら住宅の特長性を高める地域
- 生活基盤を活かした多摩丘陵の豊かな緑と触れ合える住宅地
- 多摩丘陵の緑豊かな環境を維持しながら住宅の特長性を高める地域
- 地域の拠点としての役割を担うにぎわいのある住宅団地
- 駅近くの利便性が享受できる共同住宅が集積した住宅地
- 車利用の利便性を実感できる沿道型住宅地
- 農のある地域と調和した沿道環境

商業・業務系土地利用

- 商業・業務等の都市機能と交通機能が集積した都市拠点
- 生活に密着した商業機能を導入する生活拠点
- 車利用者へのサービス施設が充実した沿道商業
- 様々な生活サービスを提供する拠点

工業系土地利用

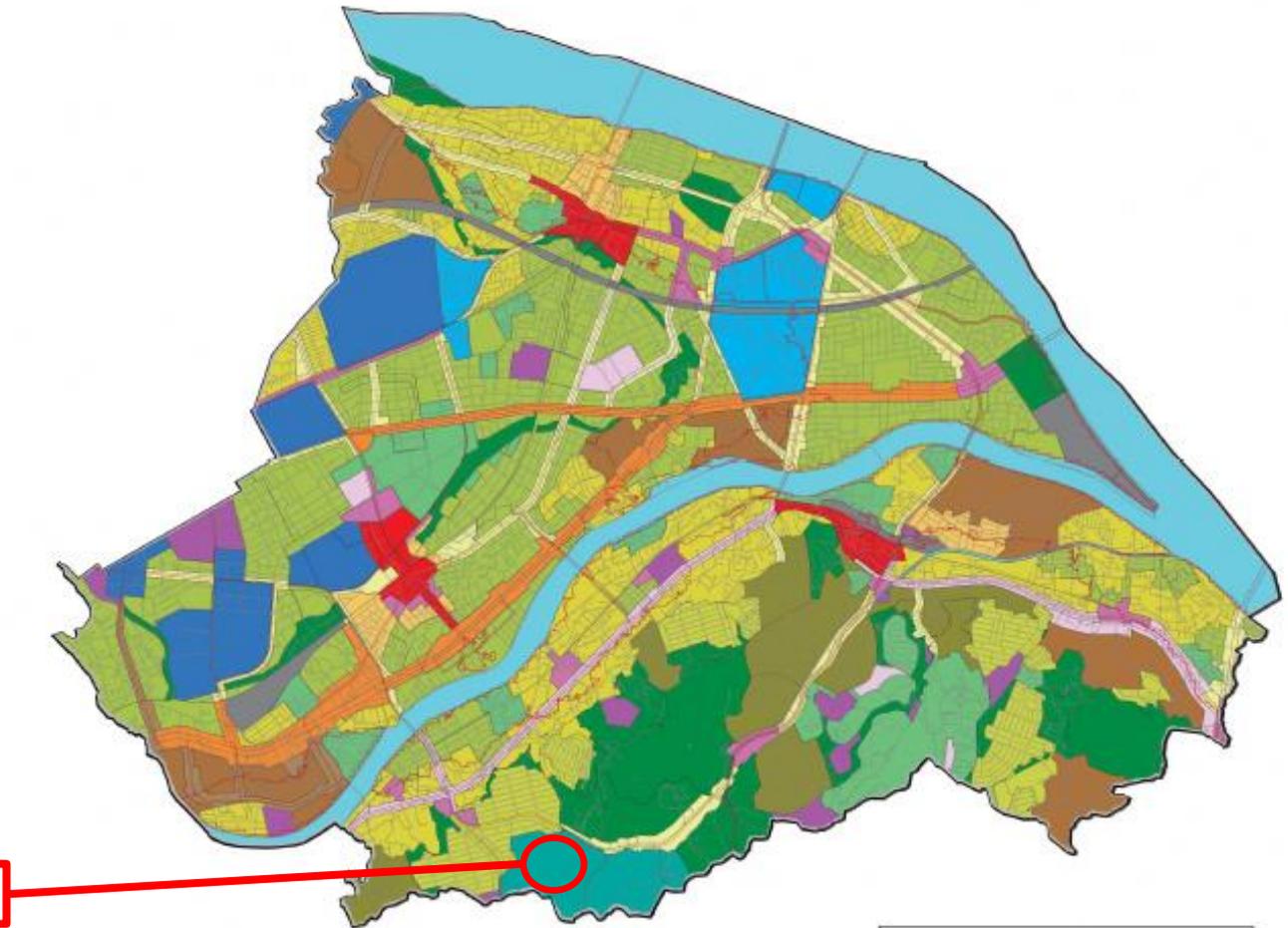
- 日野の産業と雇用を支える産業拠点
- 住工が共存する活気のある地域

自然的土地利用

- 大規模公園・緑地
- 河川

緑と共生した土地利用

- 公共公益施設・学校
- 停車場・中央自動車道・供給処理施設



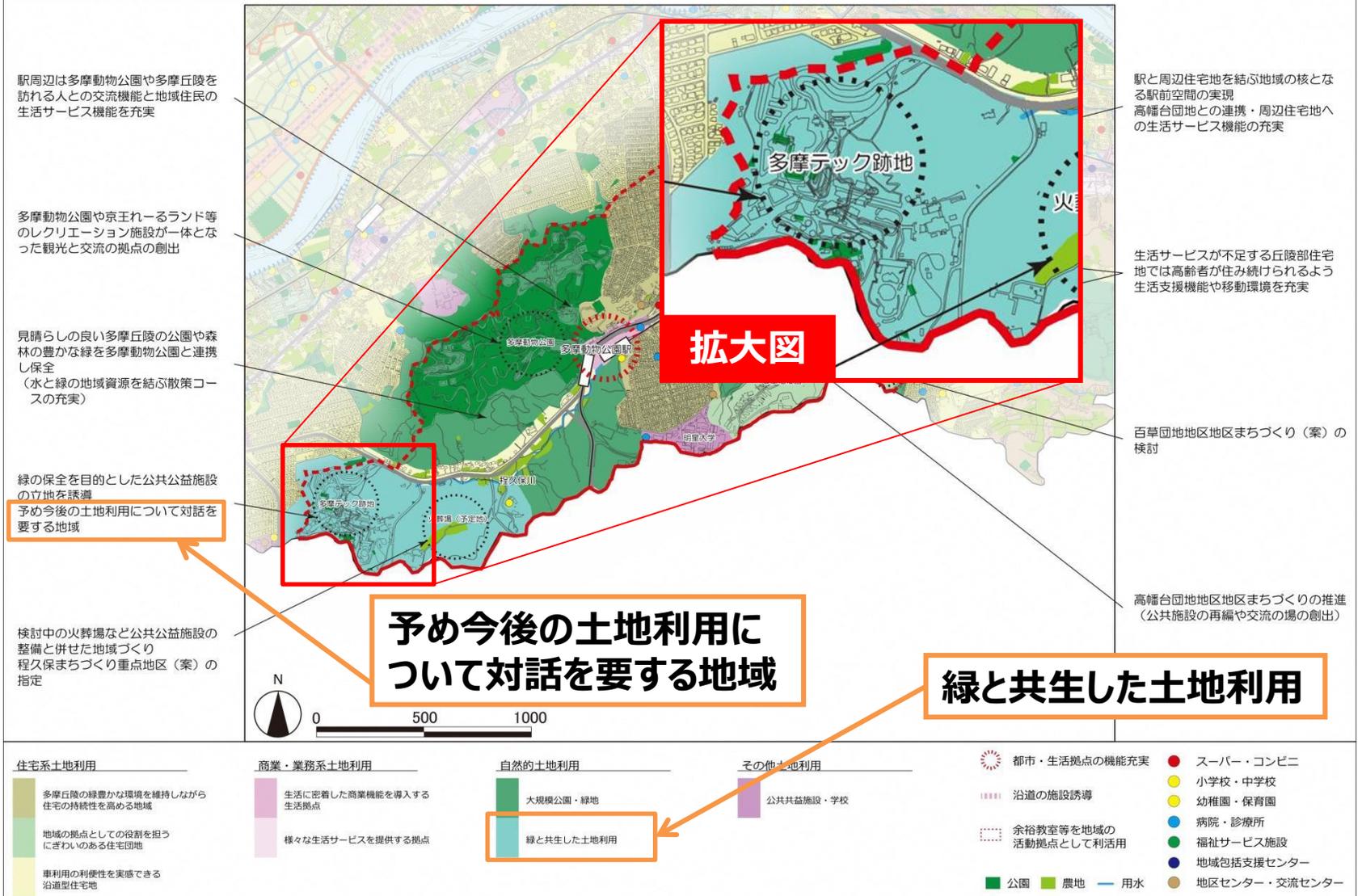
— 浸水想定区域

※ 水害時に浸水が想定されるため、用途地域・地区計画等を活用し、適切な建物規模（高さや形態）の誘導を検討する必要がある地域

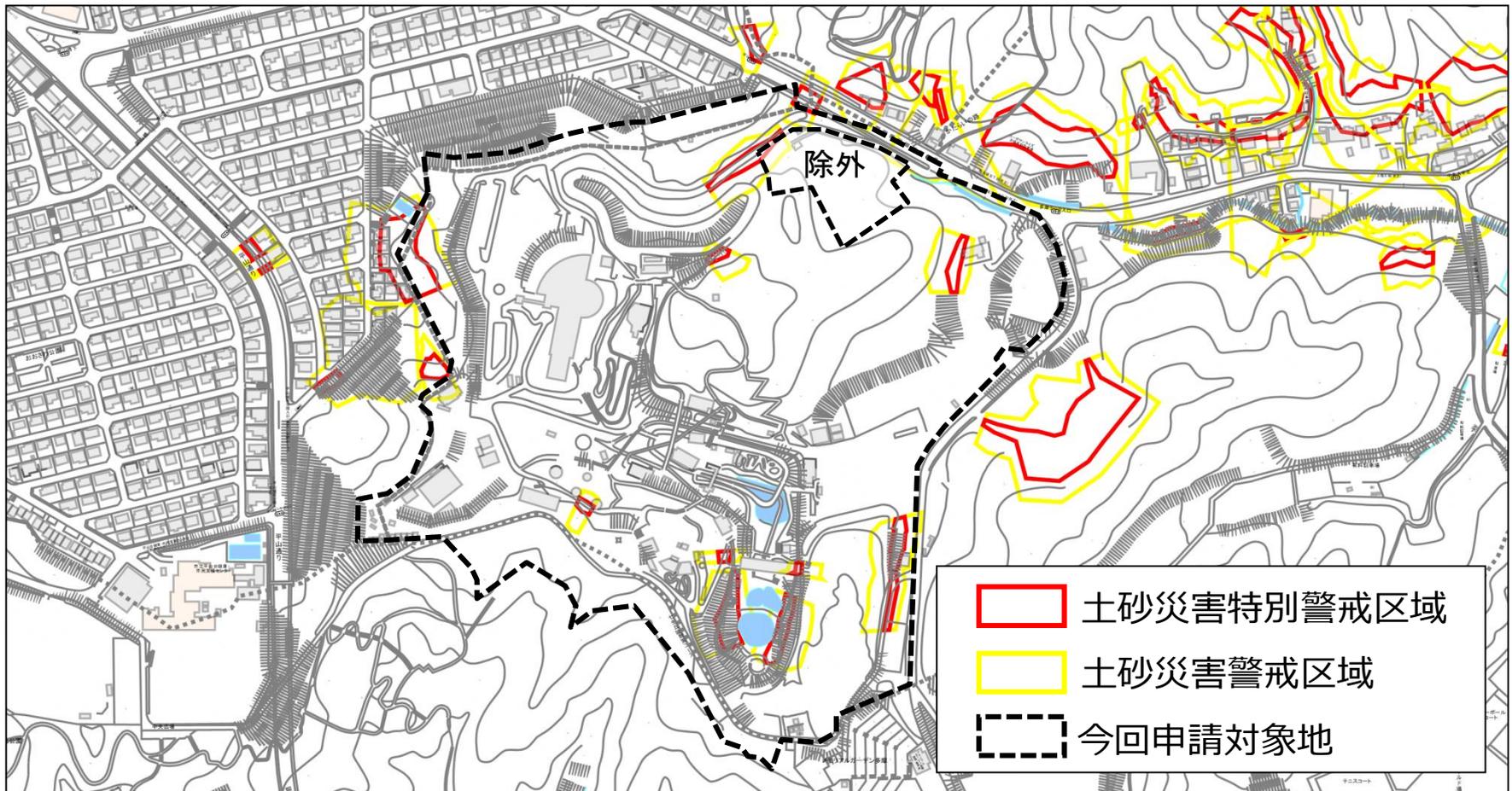


まちづくりマスタープラン(地域別まちづくり詳細計画の位置付け)

日野第三中学校地域 まちづくり方針図



まちづくりマスタープラン(まちづくり基本計画(土砂災害特別警戒区域)の位置付け)

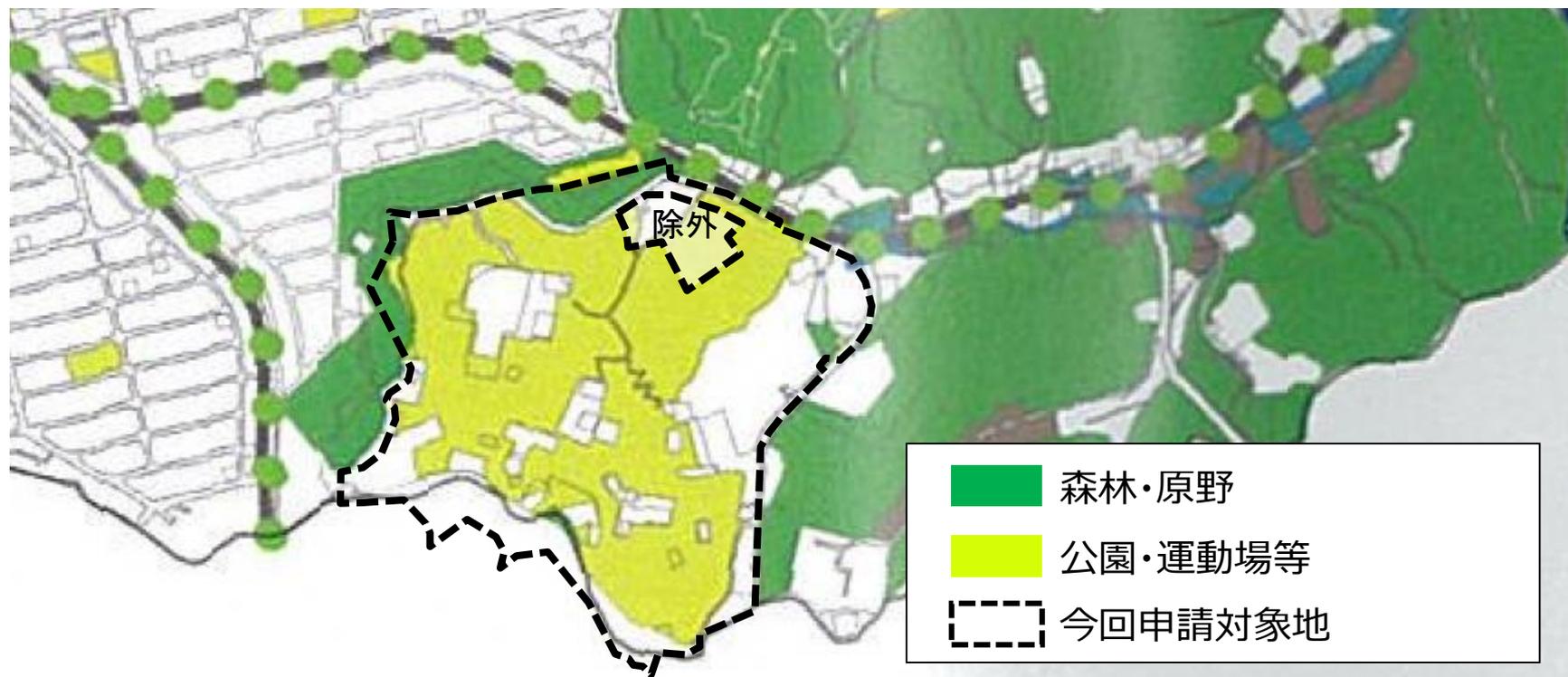


2-1. 安心して住み続けられるまちづくりを進める

崖地の安全性確保と土砂災害への対応力の強化

- ・土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域の住宅の建築の抑制
- ・立地適正化計画による警戒を要する区域の周知及び安全性の高いエリアへの居住の誘導

まちづくりマスタープラン(まちづくり基本計画の位置付け)



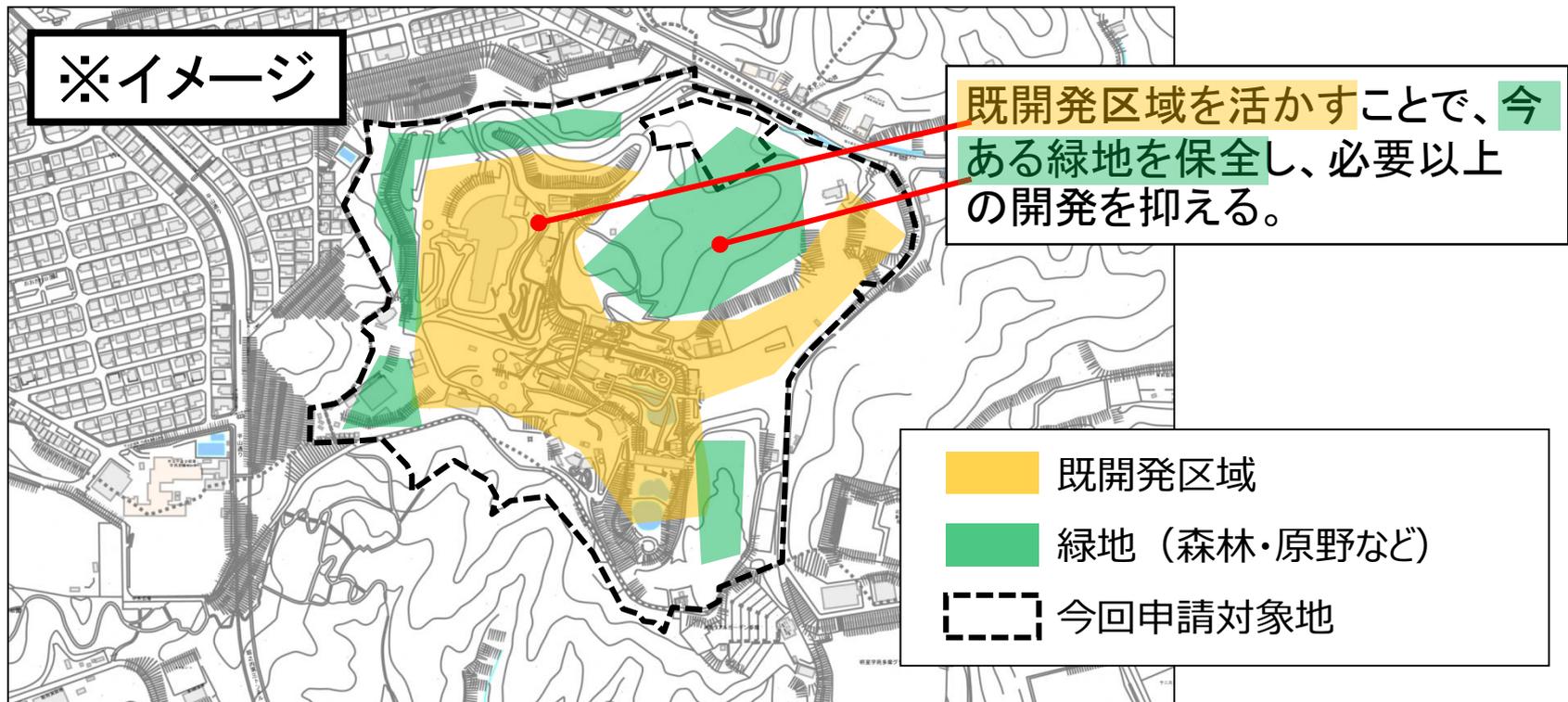
1-1. 水音と土の香りがするまちをつくる

- ・開発事業により形成される緑等は、事業者において周辺の住宅地等に影響しないよう安全対策を図ったうえで緑地として保全します。
- ・良好な緑で保全すべきもののうち、防災対策が必要な緑に関してはその保全すべき要素に配慮しながら、周辺住宅地等への影響を軽減する安全措置を行います。

地区計画での位置づけ①

【地区計画の目標】

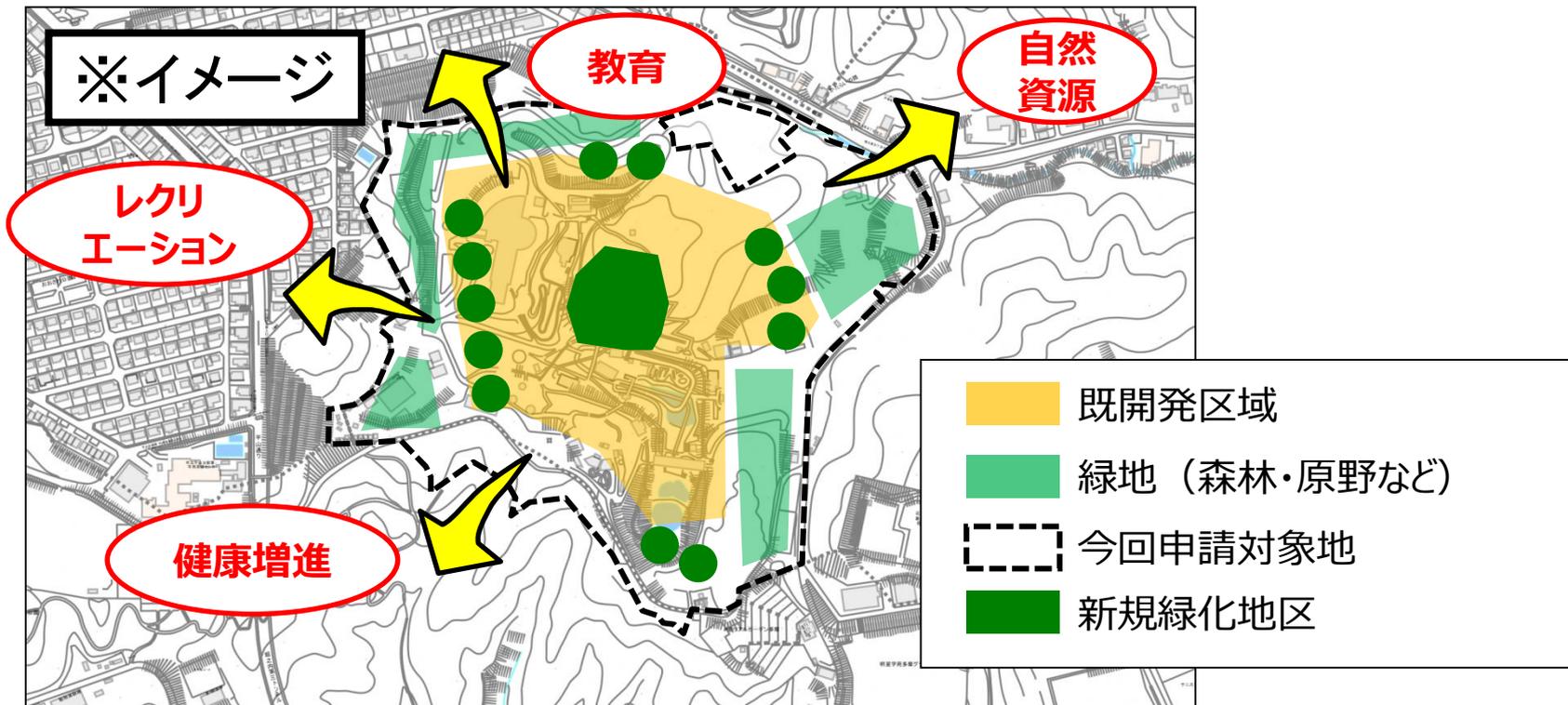
地区内の既に開発が行われている土地については、これまでの利用形態をふまえ、都市に残された貴重な自然資源としての緑地などを保全・活用を図る。また、幅広い年齢層の市民が利用でき、市民生活を豊かにし地域の活性化に寄与する土地利用を適切に誘導する。



地区計画での位置づけ②

【土地利用の方針】

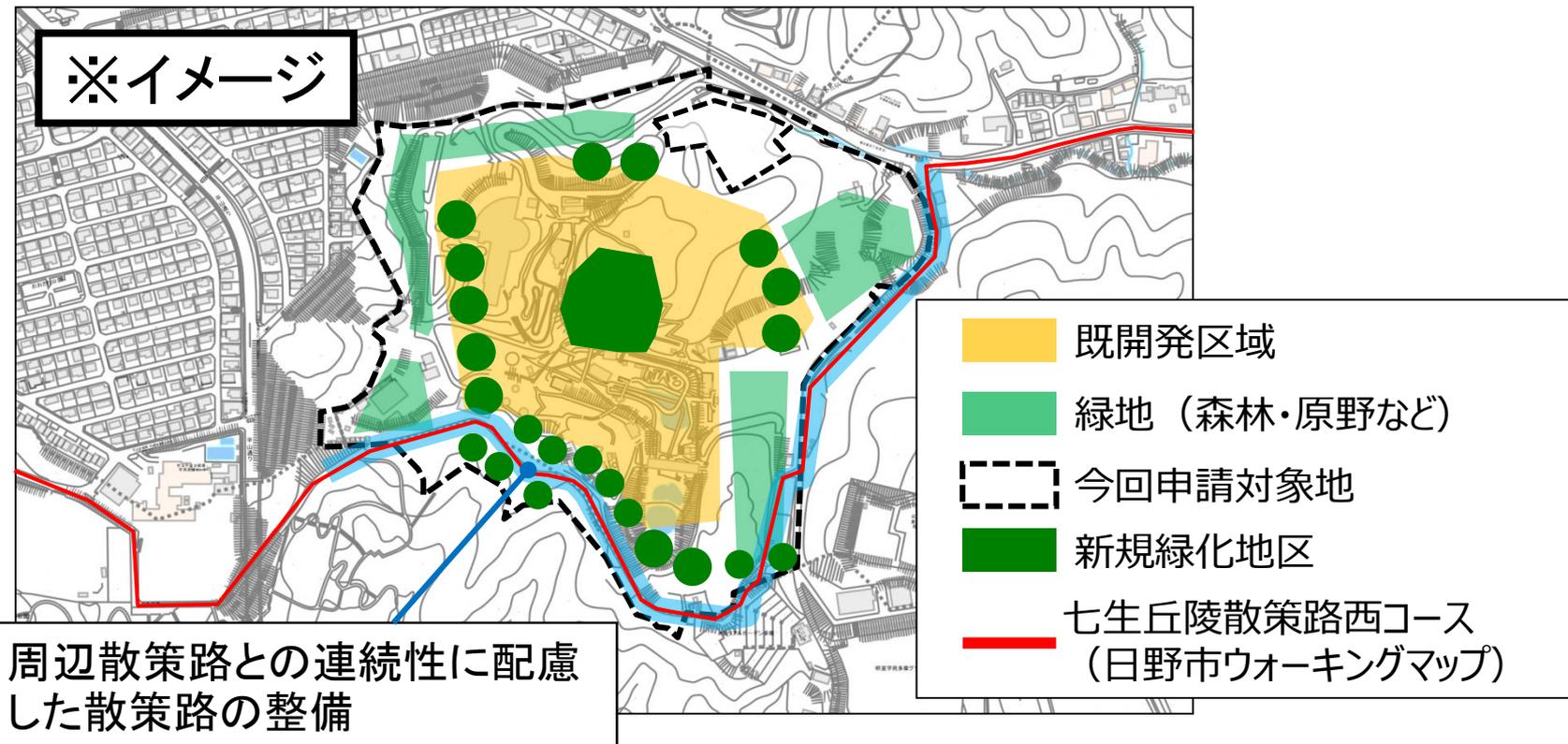
既存の緑を保全し地域植生を活かした積極的な緑化を行うことなどにより、都市に残された貴重な自然資源としての保全・活用が図られるよう土地利用を誘導する。
地区内の既に開発が行われている土地については、市民の生活を豊かにし地域の活性化に寄与する開かれた土地利用とする。



地区計画での位置づけ③

【地区施設の整備の方針】

既存緑地の保全がなされ、まとまりのある既存樹林と一体となった緑の創出が図られるとともに、周辺散策路との連続性に配慮した散策路を整備することにより、丘陵地の自然資源・観光資源・レクリエーション資源を有機的に結びつけるため、緑地及び散策路を地区施設として位置づける。



周辺状況写真

