

第35回 市民まちづくり会議

多摩平一丁目9番地地区
地区まちづくり協議会の認定について
(諮問第5号関係)

1.地区の現況

■地区の概況

地区面積 約1.0ヘクタール

土地利用状況

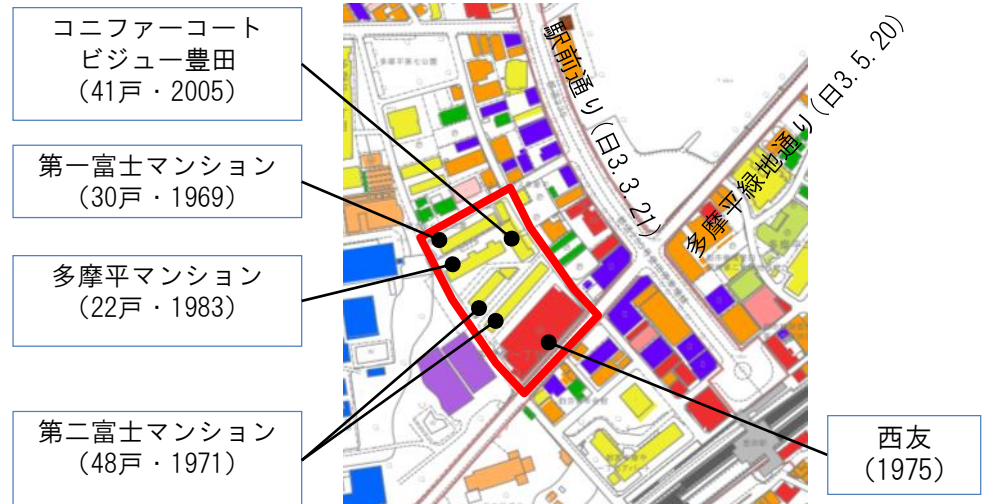
商業施設(西友:自社所有)

分譲共同住宅:(第一富士マンション30戸、
第二富士マンション48戸、
多摩平マンション22戸、
コニファーコートビジュー豊田41戸)

■区域図 (H28航空写真)



■区域図 (H24建物現況図)



2.地区の現況

用途地域 (沿道)商業地域 建ぺい率80%、容積率400%
(後背)

第二種中高層住居専用地域

建ぺい率60%、容積率200%

都市再開発の方針 2項地区
区域マス 生活拠点エリア

3.まちづくりマスタープランの位置づけ

■年をとっても安心して住み続けられるような住環境をつくりあげよう

- ・高経年建物の更新と併せた、駅前商業機能の充実
- ・都市型住宅の整備とゆとりある歩行空間の創出による拠点周辺整備
- ・地域主体のまちづくり(マンション再生まちづくり制度の活用等)

日野第四中学校地域 まちづくり方針図

年をとっても安心して住み続けられるような住環境をつくりあげよう

公園や工場・幹線道路沿いの街路樹の緑のネットワーク化など、多様な緑のある街並みの創出と憩いの場づくり

企業や工場、大学などが協働し、地域主体の潤いのある街並みと活力のあるまちづくり

高経年建築物の更新と併せた、駅前商業機能の充実
都市型住宅の整備とゆとりある歩行空間の創出による拠点周辺整備
地域主体のまちづくり（マンション再生まちづくり制度の活用等）

企業と連携し操業環境と住環境の共存するまちへ

通勤者と地域商業が結び付き、多くの人が使いやすく魅力のある駅前空間の充実・活動拠点の創出

農地などの地域資源を活かした、公園等の交流の場づくり

区画整理により緑や農地を保全・活用した農の拠点の形成

交通結節点機能の確保や交流の場の創出・公共交通の利便性を高め、安心して住み続けられるまちへ

拡大図



※土地区画整理事業区域内は、計画図の街区形状としている

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持続性を高める地域
- 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

自然的土地利用

- 大規模公園・緑地

その他土地利用

- 公共施設・学校
- 操車場

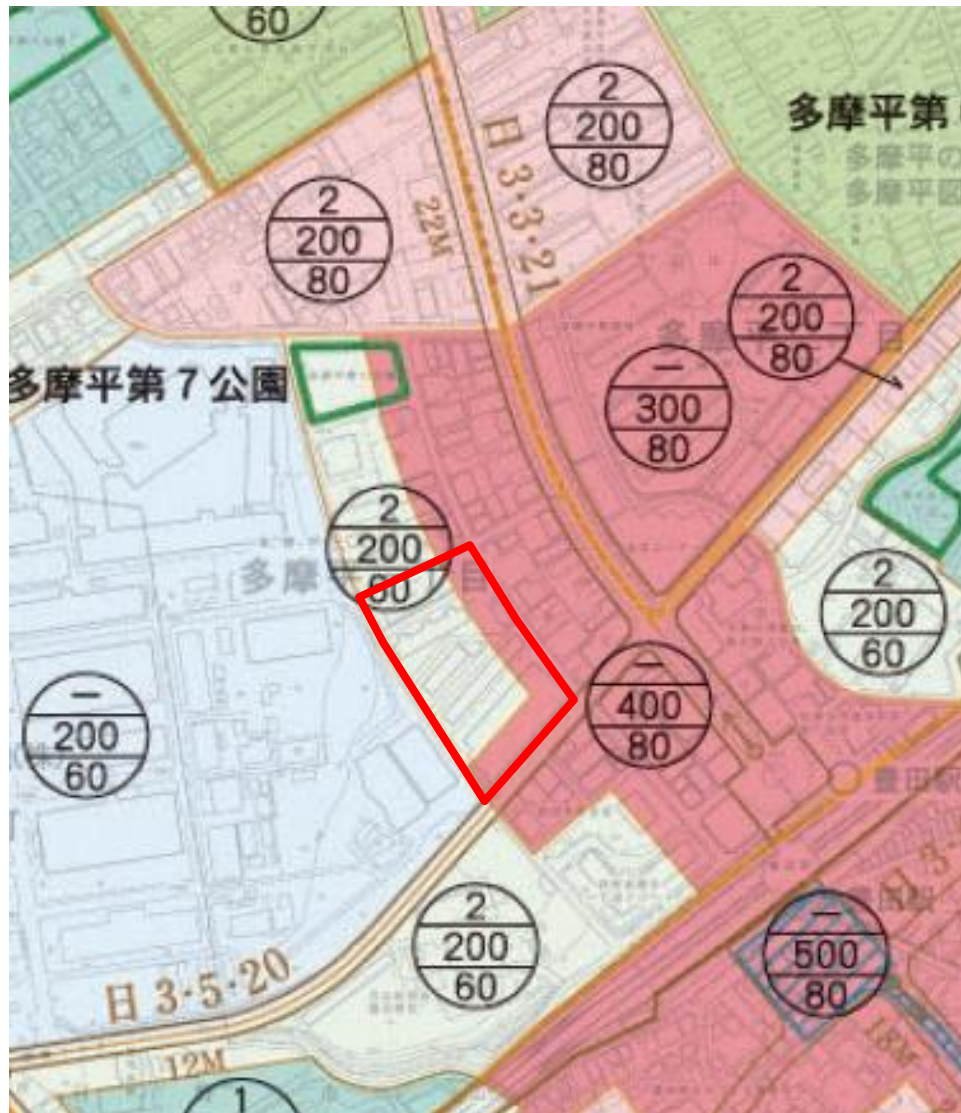
都市・生活拠点の機能充実

- 沿道の施設誘導
- 余裕教室等を地域の活動拠点として利活用
- 土地区画整理事業計画区域
- 新たな公園の整備
- 公園
- 農地
- 用水

スーパー・コンビニ

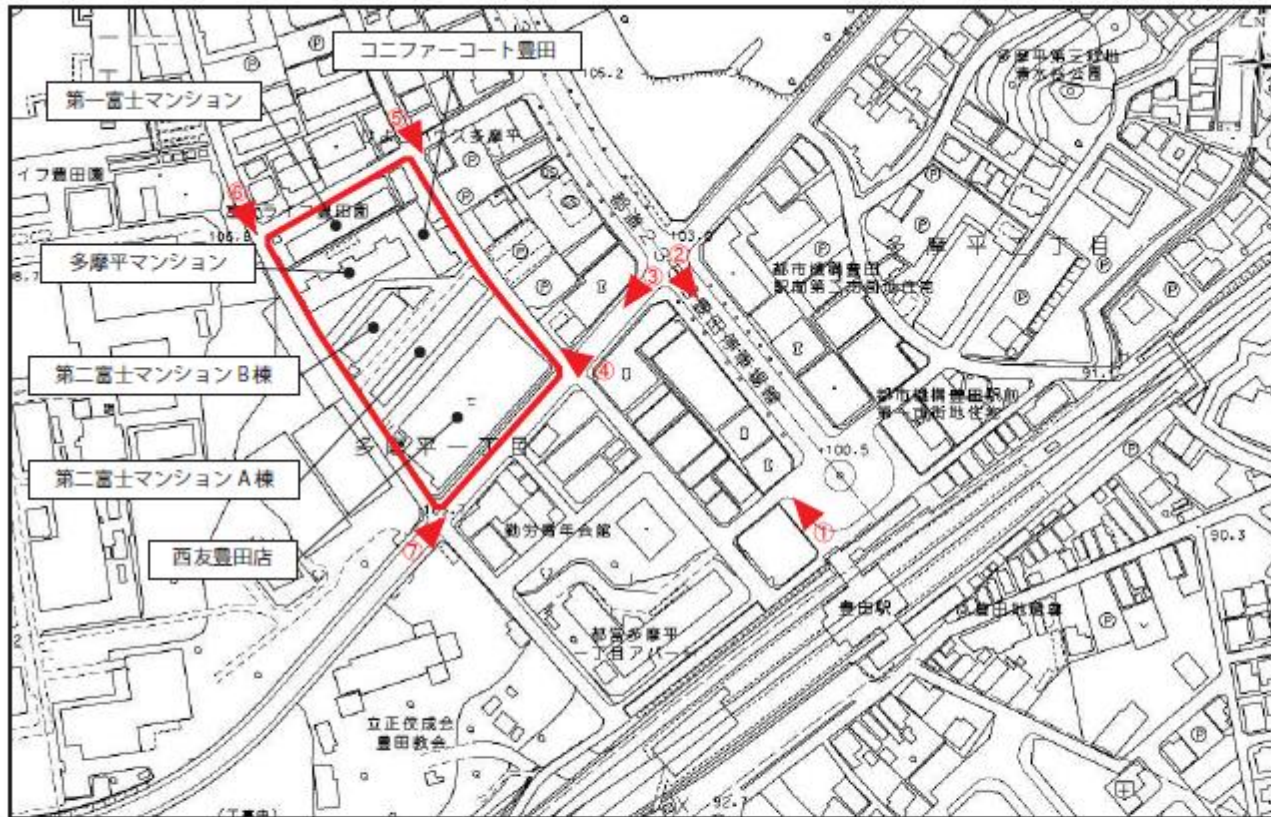
- 小学校・中学校
- 幼稚園・保育園
- 病院・診療所
- 福祉サービス施設
- 地域包括支援センター
- 地区センター・交流センター

4.用途地域



用 途 地 域 種 別		表 示	建ぺい率	容積率	高度地区	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 建築物の高さの限度10m	指 定 不 し	
			30	60			
			40	80			
			50	100			
			50	150			
	第 1 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域		40	100	第2種	準防火	
			50	100	第1種		
			50	150	第2種		
			50	150	第2種		
			60	200	第1種		
			60	200	第2種		
			50	100	第1種		
			60	200	第2種		
	第 1 種 住 居 地 域		60	200	第2種		防 火
			60	200	第1種		
	第 2 種 住 居 地 域		60	200	第2種		
			60	200			
	準 住 居 地 域		60	200	第2種		
			60	200			
	準 工 業 地 域		60	200	第2種		
			60	200			
	近 隣 商 業 地 域		80	200	第3種		
			80	300			
	工 業 地 域		60	200	指 定 不 し		
			60	300			
			60	300			
			80	400			
			80	400			
	商 業 地 域		80	500	指 定 不 し		
			80	500			
			80	500			

5.現地写真



写真④



写真⑤



写真⑥



写真①



写真②



写真③



写真⑦

6.地区の課題

①旧耐震マンション・高経年マンションの更新

- (A)用途地域が商業と二中高にまたがる。
- (B)日影規制が影響する。
- (C)接道する幅員が狭いことが、建築計画に制約を与え、再生に向けた合意形成に支障がある。

②駅に近接する街区での都市機能の誘導による拠点性の向上及び西友を含む街区の一体的な土地利用の誘導

- 西友は建物の老朽化等が進んでおり、拠点商業機能の抜根的再生が必要。

③多摩平緑地通りの歩行空間の確保

- 昭和30年代に完了した区画整理により築造された「多摩平緑地通り」は、歩道幅員が1.5mであるが、拡幅整備や幅員構成の変更は現実的でない。

7.まちづくりの目標・方針(例)

①駅近接街区にふさわしい土地利用の誘導と、民間建築物の再生、更新を効率的に実施

- (A)広域効果を期待できる交通利便性の高いエリアでの商業・生活サービス機能の向上
- (B)駅周辺での集約・都市居住環境の提供による地域内住替え循環の実現に効果
- (C)旧耐震建築物・高経年建築物の更新に向けた合意形成の推進

②拠点性向上のために必要となる基盤整備を官民が連携して実施

- (A)街区周辺道路の拡幅整備(6.0m→8.0m)
- (B)街区の都市計画決定・変更
- (C)歩道上空地・広場等の公開空地の提供により、安全安心な歩行区間の確保と地域の賑わいづくりの拠点として有効活用

8. 東京都マンション再生まちづくり制度

背景・目的

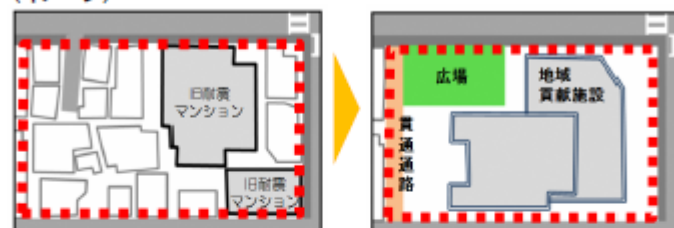
- 分譲マンションは約173万戸、そのうち約2割が旧耐震基準
- 容積率や絶対高さ制限等により既存不適格となっているなど、単独では建替えが困難なマンションも多い
- 敷地の共同化など、まちづくりと連携したマンションの建替えを誘導することが必要

(参考)これまでの経緯

- ・平成27年6月 マンション再生制度の構築に向けた先行モデル事業実施地区選定(3地区)
- ・平成28年3月 良質なマンションストックの形成促進計画の策定

▶ まちづくりと連携してマンションの建替えを促進する新たな制度を創設(平成29年4月)

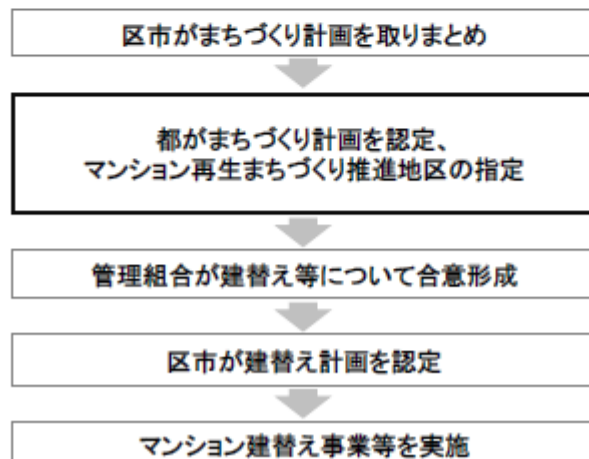
(イメージ)



制度の内容

- 区市の申請に基づき、都が地区を指定し、地域の安全性や魅力の向上に寄与する建替えを支援

■手続き



【地区の指定要件】

1. 区域内に旧耐震マンションがあること
2. 重点供給地域又は2号地区、誘導地区などの市街地の更新を図るべき地区
3. 次のいずれかに取り組む地区
 - ・中核拠点又は生活拠点における拠点の形成
 - ・特定緊急輸送道路の機能の確保又は整備地域における安全な市街地の形成
 - ・大規模団地(分譲以外を含めて1,000戸以上)の再生
 - ・防災性の向上などまちづくりの必要性が特に認められるもの

【都の支援策】

1. 区市がまちづくり計画を検討する費用の一部を補助(区市へ補助)
➢事業費最大1,000万円/年のうち、都が1/2を補助(通算5年間)
2. 建替等を検討する管理組合等の合意形成費用の一部を補助(区市を通じた補助)
➢事業費最大1,000万円/年のうち、都と区市で1/2を補助(原則通算5年間)

※その他、総合設計制度・マンション法容積許可制度に本制度の適用地区における特例を規定
※併せて、街区再編まちづくり制度(しゃれ街条例)における適用要件を緩和

9.準備会での活動報告

■第1回準備会 ～まちの資源や魅力を共有するワークショップ～

①多摩平一丁目9番地地区の魅力と課題



(魅力)

- ・ 駅が近い
- ・ 日常の買い物が便利
- ・ 静かで住みやすい
- ・ 駅近くの住宅団地
- ・ 住民同士の仲が良い
- ・ 人の繋がりがあり、意思疎通が
できている
- ・ 消防訓練などを一緒に行う
- ・ マンション敷地に緑が多い

利便性

居住環境

コミュニティ

(課題)

- ・ 耐震性が心配。
- ・ 建物の高経年化
- ・ 住民の高年齢化
- ・ 駐車場不足（買い物客、訪問者等）
- ・ 歩道が狭い
- ・ 周辺道路が狭く、地区の東西道路が
一方通行で不便
- ・ マンション内の通り抜けが possible の為、
防犯面が心配

老朽化

高齢化

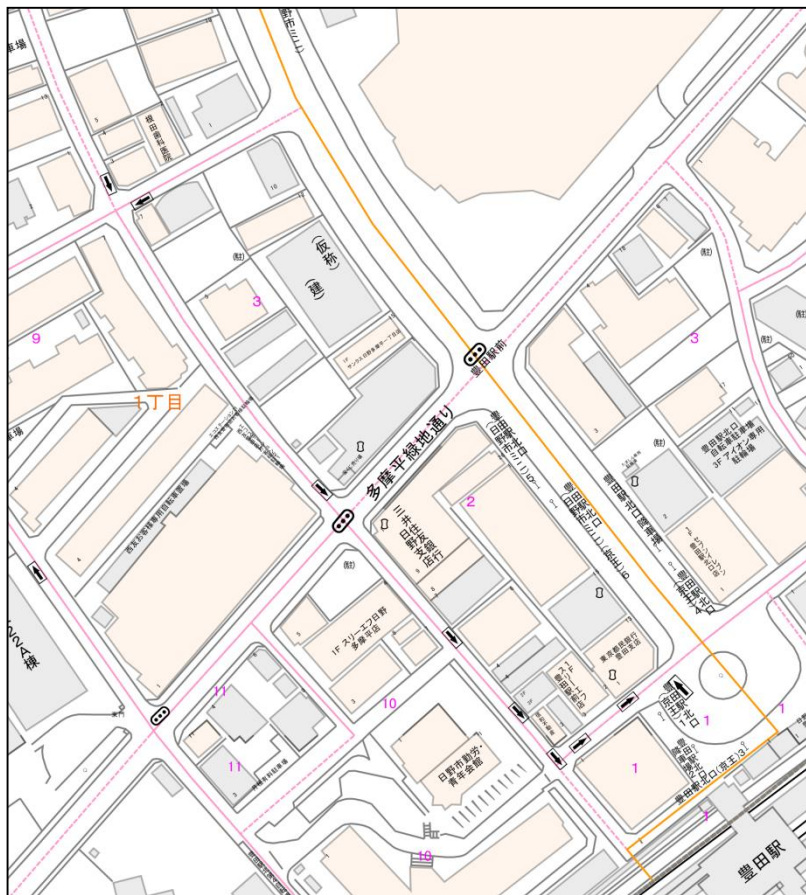
歩行者空間

防犯

各回の活動報告

■第1回準備会 ～まちの資源や魅力を共有するワークショップ～

②豊田駅周辺地区の魅力と課題



(魅力)

- ・金融機関が多くあり便利
- ・病院、医院が多い
- ・第七公園や黒川清流公園が魅力
- ・豊田駅が近い
- ・市役所の出先機関が近い
- ・図書館、交番等が近い

利便性

公園・緑

(課題)

- ・駅前ロータリーが狭い
- ・駅のロータリーに交番がない
- ・三井住友銀行北側の歩道が狭い
- ・駅のエレベーターに関して、
自転車利用の目的が多く、南北の
バリアフリー経路が少ない

歩行者空間

バリアフリー

各回の活動報告

■第3回準備会 ～将来のまちについて検討、共有するワークショップ～

- ・ 将来のまちについて、現在の暮らし方や将来の意向から理想を話し合いました。

■将来の意向

＜意向＞

- ・ 出来る限りこの地区に住み続けたい
- ・ 自立して住み続けたい
- ・ 利便性が高いため、移住する可能性がある
- ・ 西友は残ってほしい
- ・ 高齢者だけでなく、若い人とも交流したい
- ・ 地域行事にも参加したい

＜居場所＞

- ・ みんなが集まれるベンチや、素敵な集会所が欲しい
- ・ 地区内に子供と一緒に入れる場所があればいい
- ・ お茶などが飲める居場所が欲しい
- ・ 共有のPCコーナーなどが欲しい

＜環境＞

- ・ 遊びのある公園が欲しい
- ・ 屋内外をバリアフリー化したい
- ・ 防犯、安全も確保したい
- ・ 緑が多い空間が欲しい
- ・ 空間にゆとりが欲しい



■現在のライフスタイル

- ・ 生活利便性を求めて、居住している人が多く、地域に対する満足度が、とても高い。
- ・ 周辺のアクティビティ施設が多く、生活も充実している人が多い。

■地区の魅力（追加！）

- ・ 西友は日常の買い物に利用する。①
- ・ イオンは食事や孫や子どもと一緒に出かける時などに利用する。②
- ・ 銀行や病院、買い物施設が近くにあり、日常生活と+αの余暇は十分にできる
- ・ 多摩平図書館によく行く ③
- ・ 周辺自治会とお祭りの開催 ④

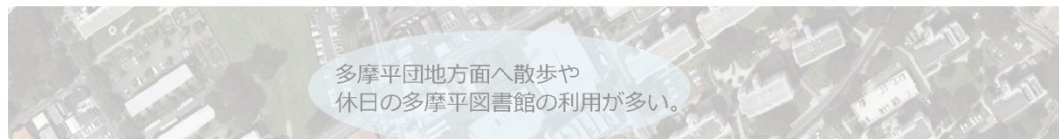
■地区の課題（追加）

- ・ 老人会館や福祉会館が少ない
- ・ 高齢者の居場所が少ない
- ・ 建物は旧耐震
- ・ 私有地を通り抜ける人がいる ①
- ・ 自転車等が放置されたり、若者が溜ったりする ②

（出典：国土地理院航空写真）

各回の活動報告

■第3回準備会 ～将来のまちについて検討、共有するワークショップ～



■現在のライフスタイル

～第3回準備会での意見のまとめ～

●地域貢献となる緑や地域交流等の居場所の創出、足元商業の継承など地域の魅力のさらなる向上を目指したい。

●生活利便や地域環境を活かし、安心・安全に多世代交流のある住み続けられる住まいの更新を行いたい。

⇒これらについて、地区まちづくり協議会の中で具体の事業化に向けた土地・建物利用など地区のまちづくり計画案の検討を行っていきたいと考えています。



- ・老人会館や福祉会館が少ない
- ・高齢者の居場所が少ない
- ・建物は旧耐震
- ・私有地を通り抜ける人がいる ①
- ・自転車等が放置されたり、若者が溜ったりする ②

(出典：国土地理院航空写真)

各回の活動報告

■第4、5回準備会 ～協議会設立にむけた手続きの確認と建替え事例見学会～

- 第4回準備会では協議会設立に向けた手続きの確認を行いました。
- 第5回準備会では建替え事例の見学会として、商業施設との合築や高層住宅の事例とマンションの共同建替えの事例を見学しました。

商業との合築や高層住宅の事例	マンションの共同建替えの事例
BrilliaTower八王子 東京都八王子市横山町145番1（地番） JR横浜線「八王子」駅徒歩4分 敷地面積2,797㎡、建蔽率80%、容積率600% 商業地域、226戸（1階店舗1区画スーパーイオン） 鉄筋コンクリート造 地上17階建て 平均75㎡ 4700～5,070万円 	小金井コーポラス Brillia小金井桜町 東京都小金井桜町2丁目 同時期に同じ分譲主から分譲された、敷地の異なる2マンション（の共同建替え） 竣工平成28年5月 地上8階建て 114戸 

各回の活動報告

■第4、5回準備会 ～協議会設立にむけた手続きの確認と建替え事例見学会～

■Brillia Tower 八王子モデルルーム見学の様子



■Brillia 小金井桜町の見学の様子



■Brillia 小金井桜町集会所にて説明を聞く様子



＜主なご意見＞

- 部屋の広さについて感覚が掴めて良かった。
- 建物の作り方が参考になった。
- どれ位の年数スパンで事業が進んだのかが聞けて良かった。
- まちづくりについての話がより聞きたい。

協議会設立後も継続的に
意見共有や勉強会
見学会を実施します！

10.本地区での協議会設立にむけて準備会が 地区住民等に提案したこと

①本地区における協議会設立の目的

～地区まちづくり準備会～

協議会設立に向けて地区の魅力を活かすためのまちづくりを進めていくことについて準備会で5回にわたり話し合いました。

地区まちづくり協議会の活動目的

旧耐震マンションや高経年建物を含む多摩平一丁目9番地地区の課題や将来像について共有化を図り、協働するメリットを活かした実現性の高いまちづくりを検討し、日野市と協働で計画的なまちづくりを推進することを目的とし活動します。

10.本地区での協議会設立にむけて準備会が 地区住民等に提案したこと

②協議会の対象区域

- ・ 協議会は、下記の4マンションと西友を含む街区を対象区域とします。
- ・ 区域内の建物は老朽化が進んでおり、旧耐震の建物もあります。

■対象区域の建物の状況

西友	1975年（築44年）
第一富士マンション	1969年（築50年）
第二富士マンション	1971年（築48年）
多摩平マンション	1983年（築36年）
コニファーコート 豊田ビジュア	2005年（築14年）



10.本地区での協議会設立にむけて準備会が 地区住民等に提案したこと

③協議会での検討と活用内容案

～多摩平一丁目9番地にふさわしい将来像の検討～

①地区にふさわしい建物や景観について意識共有

地区内にふさわしい建物や景観について、事例見学や勉強会を通じ意識共有を図る。

②街区単位でのまちづくりについての検討

豊田駅北口や周辺地区と連動したまちづくりのありかたについて検討を行う。

③建替えや街並み形成の手法の検討

地区にふさわしい事業手法について勉強会を実施する。

④地区住民等が安心して住みつづけられる方策についての検討

地区の将来像や住民が安心して住みつづけられるまちづくりについて検討を行う。

⑤地区住民等への意向聴取

地区まちづくり計画案に対する意見の収集や反映を行う。

⑥活動の周知活動

報告会の開催やまちづくりニュースの発行などを行う。

11.地区まちづくり協議会の認定について

地区まちづくり協議会の認定(条例第17条)

- (1) 構成員が地区住民等であること。
- (2) 地区まちづくり協議会を設立することについて同意する者が地区の一部に偏ることなく、地区住民等のおおむね10分の1以上であること。
- (3) 地区住民等の自発的参加の機会が保障されていること。
- (4) 団体の目的及び活動の方針が基本理念に即していること。
- (5) 重要な意思決定に参画する権利を構成員に保障する規約等を有し、かつ、代表者の定めのあること。
- (6) 規則で定める対象地区面積に適合していること。

※施行規則第8条:規則で定める面積は、おおむね3,000平方メートル以上とする。

11.地区まちづくり協議会の認定について

(1)構成員が地区住民等であること。

- ・構成員 : 31人
- ・地区住民等について: 構成員名簿にて確認

→「該当」

(2)地区まちづくり協議会を設立することについて同意する者が地区の一部に偏ることなく、地区住民等のおおむね10分の1以上であること。

- ・同意する者 : 63名
- ・区域内の権利者数: 154名
- ・同意率 : $63 / 154 = 40.9\% > 10\%$
- ・同意する者の地区内の分布: 一部地区への偏りはない
第一富士マンション: 10名、第二富士マンション: 12名
多摩平マンション: 6名、コニファーコート豊田ビジュー: 3名、西友: 0名

→「該当」

(3)地区住民等の自発的参加の機会が保障されていること。

- ・会則上の記載事項: 第5条(3)地区住民等に対し、報告会の開催やまちづくりニュースの発行等により情報提供や、意見の収集、協議会への参加の呼びかけ等を行い、まちづくり意識の高揚を図る。
- ・準備会での活動: まちづくりニュースの発行等により、地区住民等に周知を行っている。

→「該当」

11.地区まちづくり協議会の認定について

- (4) 団体の目的及び活動の方針が基本理念に即していること。
- ・団体の目的: 旧耐震マンションや高経年建物を含む多摩平一丁目9番地地区の課題や将来像について共有化を図り、協働するメリットを活かし実現性の高いまちづくりを検討する。
 - ・活動の方針
 - 1) まちの将来像の検討を行う
 - ・地区にふさわしい建物や景観についての意識共有を図る
 - ・街区単位でのまちづくりについての検討を行う
 - ・建替えや街並み形成及び手法の検討を行う
 - ・地区住民等が安心して住みつづけられる方策について検討を測る
 - 2) 地区まちづくり計画案の策定及び日野市長への提案を行う
 - 3) 地区住民等への情報周知及び意向聴取を行う
 - 4) 地区まちづくり計画に基づく活動の実施を行う

→「該当」

11.地区まちづくり協議会の認定について

(5) 重要な意思決定に参画する権利を構成員に保障する規約等を有し、かつ、代表者の定めのあること。

・会則上の記載事項：第8条第6項：総会での議決事項は以下の事項とし、(1)～(4)にあげる事項の議決は、本条5項の出席者及び議決権行使書の過半数によって決するものとする。

(1) 地区まちづくり計画の策定及び日野市長への提案に関すること

(2) 会則の変更に関すること

(3) 役員の選任に関すること

(4) そのほか、協議会の運営上において重要な事項に関すること

・代表者の定め：岡村洋子(構成員)

→「該当」

(6) 規則で定める対象地区面積に適合していること。

※施行規則第8条：規則で定める面積は、おおむね3,000平方メートル以上とする。

・対象地区面積：約1.0ha

→「該当」

以上のとおり、条例第17条第1項に規定するいずれにも該当するため、
「多摩平一丁目9番地地区地区まちづくり協議会」の認定を行う