

# 多摩平一丁目9番地地区 地区まちづくり計画(案)



令和5年3月

多摩平一丁目9番地地区地区まちづくり協議会

日野市まちづくり条例に基づく縦覧用

## 目次

0. 協議会のあゆみ.....	1
1. 地区の状況～地区の魅力・課題.....	3
(1) 地区を含む周辺地域の状況.....	3
(2) 地区の状況.....	5
(3) 地区住民等を感じる地区の魅力・課題.....	7
2. 地区まちづくりの目標と方針.....	9
(1) 対象地区における地区の目標.....	9
(2) まちづくりの方針.....	11
3. 今後のまちづくりの進め方.....	16
(1) 今後の検討課題.....	16
(2) 今後のまちづくりの進め方.....	16

### 【地区まちづくり計画について】

地区まちづくり計画は、日野市まちづくりマスタープランで位置づけられている高経年建物の更新と併せた駅前商業機能の充実、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）を基に、多摩平一丁目9番地地区の抱える課題や問題を解決するために、令和元（2019）年から多摩平一丁目9番地地区地区まちづくり協議会（以下「協議会」）で議論を重ね、令和5（2023）年3月にまとめたものです。

今後は、地区内の各組合とその組合員、商業事業者、日野市（以下「市」）との協働により、まちづくりを進めていくための指針として活用していきます。

なお、本計画は日野市まちづくり条例に基づき、協議会が検討・策定したものです。今後、本地区において市が都市計画を検討する際の材料の一つとなります。



## 0. 協議会のあゆみ

### <協議会の体制>

協議会は、対象地区の住民等を構成員（31名）として、地区まちづくり計画を策定する組織として設置されました。

### <協議会のあゆみ>

多摩平一丁目9番地地区では、平成30年に地区まちづくり準備会を発足し、平成30年～令和元年にかけて計7回の準備会と1回の説明会を開催しました。令和元年8月からは、地区まちづくり協議会に形を変え、計10回の協議会と1回の説明会を開催し、地区まちづくり計画を取りまとめました。



### ■協議会のあゆみ・年表

	日時	回	内容
地区まちづくり準備会	平成30年6月19日	第1回	・準備会の発足と設立目的について ・まちの資源や課題を共有するワークショップの実施
	平成30年9月6日	第2回	・都市計画制度等について —第1号準備会ニュース発行—
	平成31年2月15日	第3回	・将来のまちについて検討、共有するワークショップの実施 —第2号準備会ニュース発行—
	平成31年3月8日	第4回	・協議会設立に向けた手続きの準備について —第3号準備会ニュース発行—
	平成31年3月25日	第5回	・建替え事例の見学会の開催 —第4号準備会ニュース発行—
	令和元年5月19日		・地区まちづくり協議会設立にむけた地区住民等を対象とした説明会の開催 —第5号準備会ニュース発行—
	令和元年5月31日	第6回	・協議会申請書類等について
	令和元年7月26日	第7回	・第1回総会・全体会の進め方について

日野市まちづくり条例に基づく縦覧用

時	回	内容
令和元年8月25日	第1回 総会	・R1年度役員選任／R1年度予算について
令和元年8月25日	第1回 全体会	・準備会の活動報告と地区まちづくり計画について ・豊田南、高幡台地区の地区まちづくり計画の事例紹介について
－第1号協議会ニュース発行－		
令和元年10月5日	第2回 全体会	・地区および周辺地域のまちあるきによる地域の魅力と課題について
－第2号協議会ニュース発行－		
令和元年12月7日	第3回 全体会	・まちあるき結果を踏まえた地区のまちづくりの方向性を検討するワークショップの実施
－第3号協議会ニュース発行－		
令和2年2月1日	第4回 全体会	・ワークショップの結果の整理と地区のキャッチフレーズについて ・個別建替えと共同化建替えについて
－第4号協議会ニュース発行－ / －臨時号協議会ニュース発行－		
令和2年5月(書面)	第2回 総会	・R2年度役員選任／R2年度予算について
令和2年5月	第5回 全体会	・地区まちづくり計画(案)策定に向けた将来像やまちづくりの方向性のとりまとめについて
－第5号協議会ニュース発行－		
令和2年10月12日 令和2年10月26日	第1回 再生勉強会	・マンション再生の一般的な事業の流れについて
令和2年12月14日 令和2年12月17日	第2回 再生勉強会	・マンション再生の事業の仕組みや建替え事例について
令和3年2月16日 令和3年2月18日	第3回 再生勉強会	・マンション再生の検討組織成立を目指した今後の進め方について
令和3年3月6日	第6回 全体会	・今後のすすめ方について
－第6号協議会ニュース発行－		
令和3年12月(書面)	第3回 総会	・R3年度役員選任／R3年度予算について
－第7号協議会ニュース発行－		
令和4年3月13日	第7回 全体会	・各組合の検討状況について ・地区まちづくり計画策定に向けたスケジュールについて
－第8号協議会ニュース発行－		
令和4年9月11日	第4回 総会	・R4年度役員選任／R4年度予算について
令和4年9月11日	第8回 全体会	・地区まちづくり計画策定に向けた目的等について ・地区まちづくり計画たたき案について
令和4年12月11日	第9回 全体会	・地区まちづくり計画素案について
令和5年1月29日		・地区住民等を対象とした、多摩平一丁目9番地地区地区まちづくり計画(案)説明会の開催
令和5年3月5日	第10回 全体会	・説明会を踏まえた計画(案)修正について
令和5年3月5日	第5回 総会	・地区まちづくり計画の提出について
多摩平一丁目9番地地区地区まちづくり計画(案)提案		
－第9号協議会ニュース発行－		

地区まちづくり協議会



# 1. 地区の状況～地区の魅力・課題

## (1) 地区を含む周辺地域の状況

### 1) 地区の位置と周辺の状況

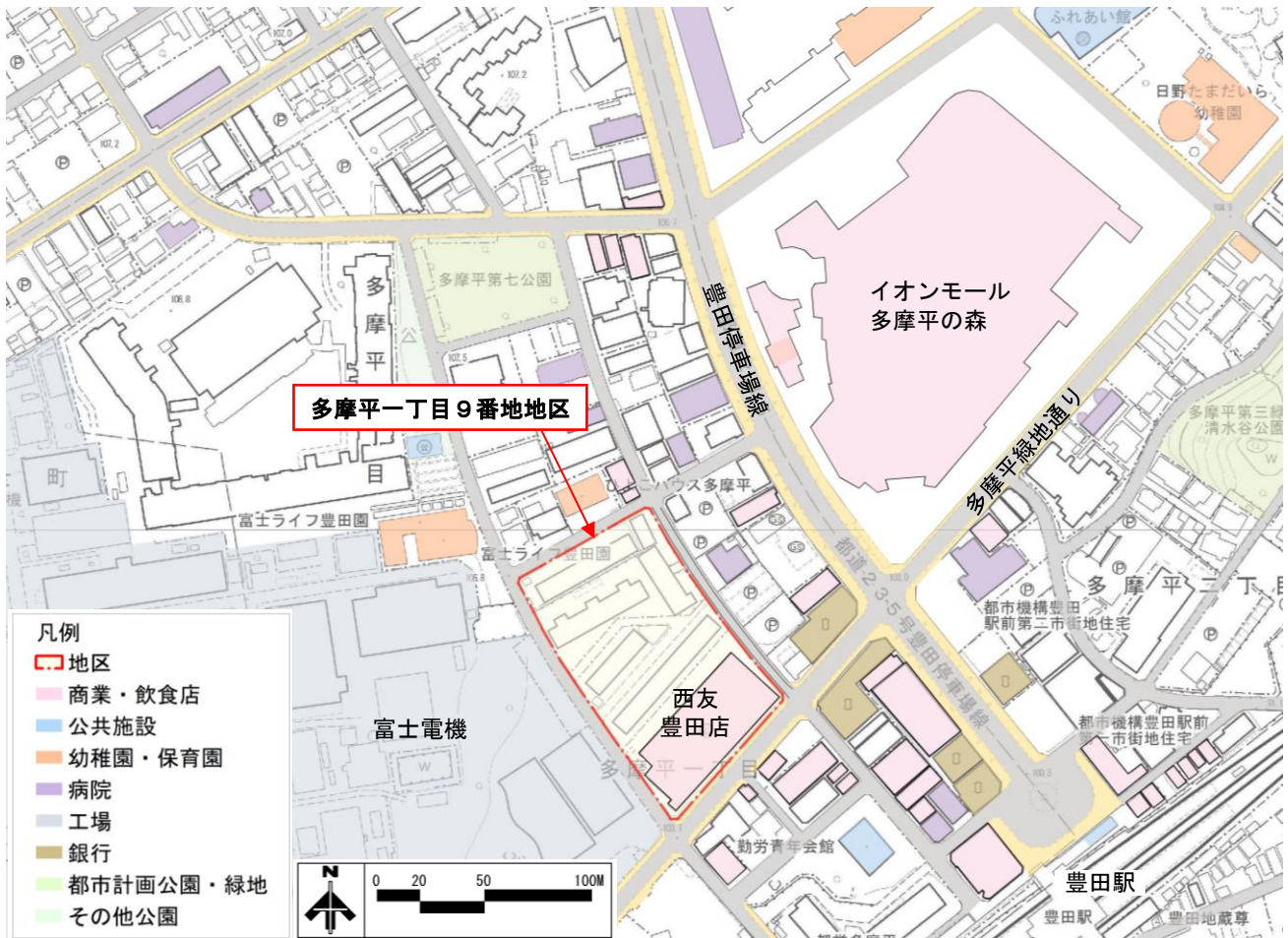
多摩平一丁目9番地地区は、新宿駅からJR中央線で約30分の市の三大拠点の1つであるJR「豊田」駅より北に約200mの位置に立地しています。

駅前通りを中心に、イオンモール多摩平の森や西友豊田店をはじめとした生活利便施設の立地や、医療施設、商店街、富士電機が立地しており、駅前の利便性と良好な住環境を兼ね備えた地区です。

#### ■位置図



#### ■周辺関連図 (塗りは1階部分の用途)



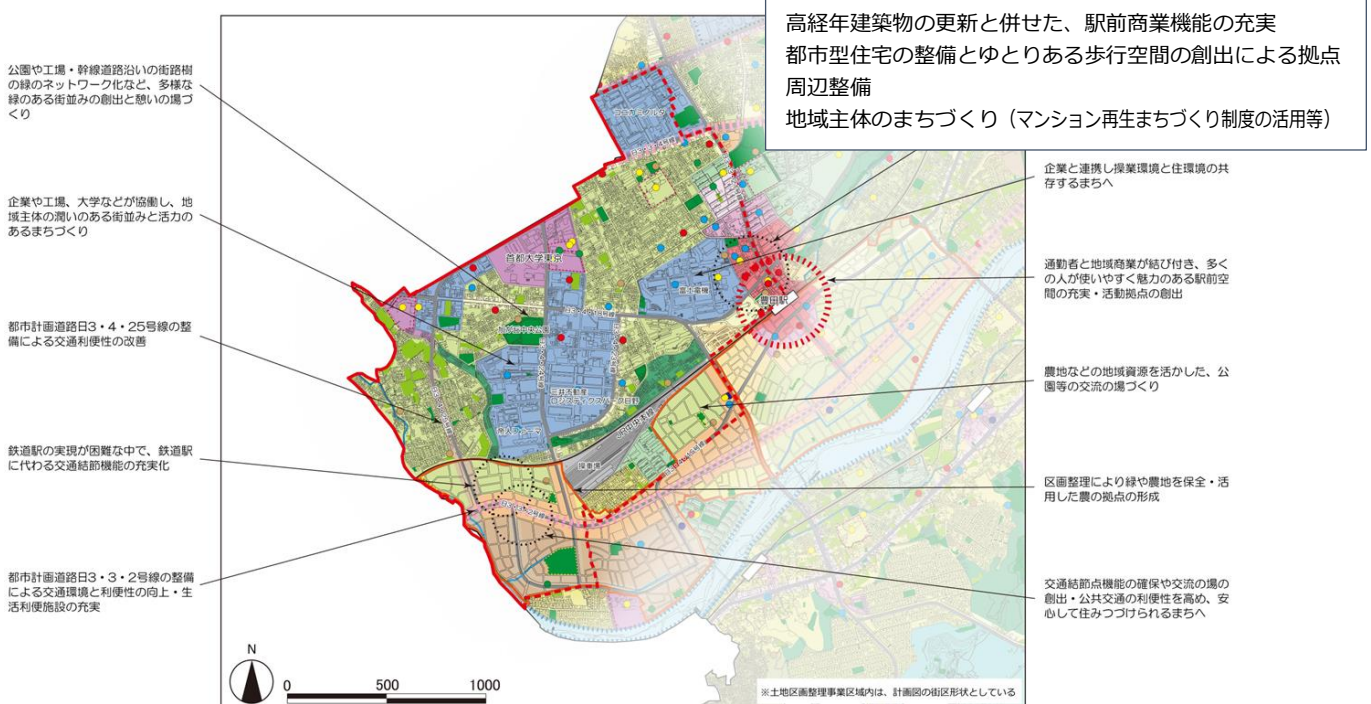
「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)4都市基交着第106号」

## 2) 上位計画の位置付け

豊田駅周辺は、「東京都 新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針（R2.12月改訂）」において、地域の拠点地区に位置づけられており、商業、医療・福祉などの生活に必要な都市機能や柔軟な働き方、暮らし方にも対応する都市機能の集積を図ることが示されています。

また「日野市 まちづくりマスタープラン（H31.4改訂）」の地域別構想「日野第四中学校地域」のまちづくり方針において、多摩平一丁目9番地地区は、商業・業務等の都市機能と交通機能が集積した都市拠点に位置付けられており、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者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）があげられています。

### ■まちづくりマスタープラン 日野第四中学校地域 まちづくり方針 区域図



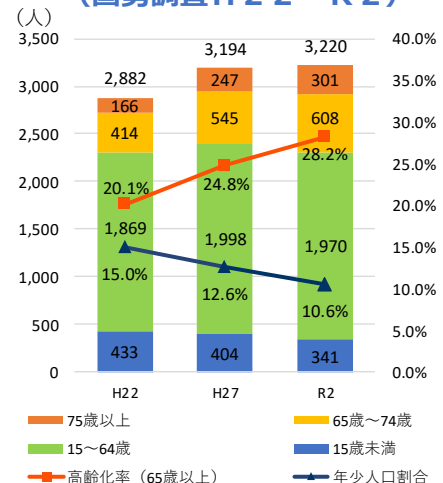
## 3) 人口の状況

対象地区が位置する「多摩平一丁目」は、平成22年～令和2年にかけて人口が増加しています。

また65歳以上の高齢者の人口は上昇傾向にあり、令和2年時点で約28%を占めています。

一方、15歳未満の年少人口は減少傾向にあり、令和2年時点で約10%です。

### ■多摩平一丁目の人口増減 (国勢調査H22～R2)





## (2) 地区の状況

### 1) 対象地区の状況

対象地区の総面積は約1.0haであり、商業施設（西友）と分譲マンション（4管理組合5棟）が立地しています。

地区内の建物は1969年～2005年に建設がされており、1981年5月以前に建設された旧耐震基準のマンションも複数立地しています。

また建物の高経年化に伴う設備等の老朽化や居住者の高齢化が課題となっています。

地区及び周辺の良い環境を維持し、安心・安全な住環境を形成するためにも、旧耐震マンションや高経年建物の解消を図ることは重要な課題です。

#### ■ 敷地状況図



「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。  
 (承認番号) 4都市基交著第106号」



## 2) 地区の交通の状況

対象地区の外周道路は多摩平緑地通りを除き、一方通行の規制がされています。多摩平緑地通りは駅からの主要通りとなっていますが、歩道が約1.5mと狭い状況であり、安全な歩行者空間の確保が課題です。

### ■ 対象地区周辺の道路の特性



## 3) 地区内の用途地域

対象地区の用途地域は、第二種中高層住居専用地域（容積率200%・建ぺい率60%）と、商業地域（容積率400%・建ぺい率80%）の2つの地域にまたがり立地しています。

### ■ 用途地域図

項目	内容	
用途地域図		
用途地域 (容積率/建ぺい率)	第二種中高層住居専用地域(200/60)	商業地域 (400/80)

### (3) 地区住民等を感じる地区の魅力・課題

第2回地区まちづくり協議会全体会で実施したまちあるきや各組合での検討・居留意向アンケートの結果をもとに、地区住民等を感じる地区の魅力・課題を整理しました。

#### ■まちあるき結果まとめ

#### (1) 多摩平1丁目9番地地区

##### ～利便性に富んだ静かな住・商混合が魅力～

- 駅から近く買物も便利
- 西友が地区内にあり便利
- 周辺及び地区は静かな住宅地
- 店舗、病院、図書館などが身近にあり便利

- △防災倉庫や避難施設などが近くにない
- △地区内に緑が少ない
- △地区内に集まる場所がない(ベンチや集会室など)

##### ～周辺道路は狭く、歩行者空間の安全面に課題～

##### <富士電機横・地区西側の道路①>

- △一方通行だが交通量が多い
- △車を利用したサービスがしにくい
- △通学路であるが歩道がせまく危険
- △車道と歩道との区分けがない(舗装のみ)
- △ごみ収集車や宅配トラックが停止していることが多く、危険

##### <9番地内の通路②>

- △地区内居住者の駅までの生活動線となっているが、マンション内の通り抜けが可能のため、防犯面が心配

##### <駅前の東西道路・緑地通り南側③>

- △みずほ銀行前の歩道や三井住友銀行前の歩道が狭い
- △自転車やベビーカー等とすれ違いができない
- △横断待ちの交差点滞留スペースがなく危険

##### <商店街通り・地区東側の道路④>

- △商店街通りとしての店舗の連続性や賑わいが乏しい

##### ～建物や住戸の老朽化・設備の老朽化の課題～

- △エレベーターがなくバリアフリーに課題
- △建物の老朽化や耐震性が不安
- △住戸・建物のインフラの老朽化
- △日当たりが悪い

#### (2) 周辺の環境

- 自然豊かで緑が多い
- 静かな住宅街
- 周辺の浅川の立地やコニカミノルタの桜並木が美しい



地区の魅力 : ○ 課題 : △





(4) イオンモール  
多摩平の森

(3) 多摩平第七公園

～地域の憩いの場として利用～

- 近所の人憩いの場として利用がされている
- 一丁目主催の年間行事を開催している
- △公園の桜に元気がない

(4) イオンモール多摩平の森

～大規模商業立地による利便性の向上～

- 必要なものがそろうので便利になった
- 周辺地域からの集客力も高い

～快適な歩行空間が魅力的～

- 歩道がきちんと整備されている
- 無電柱化され景観的に良い

～昔からある店舗等の撤退が寂しい～

- △モール内のテナントの入れ替わりが多く、昔からある店舗が撤退しつつある

(5) 豊田駅北口周辺

～駅前賑やか～

- 駅前賑やか
- △商店街の活性化が課題

～駅前交通広場がせまい～

- △駅前交通広場がせまい
- △自転車が多い
- △土日イオンに向かう車と駅前に向かう車と合流して渋滞することが多い

～駅のバリアフリーが不十分⑤～

- △エレベーターが出来て、自転車等での南北移動も可能になったが、階段の部分も多く高低差もあるため、バリアフリーが不十分

～地区へ続く抜け道が危険⑥～

- 9番地地区に行くのに近道
- △駅への送迎などで車が駐車していることが多く通りにくい
- △抜け道として交通量が多く、車のスピードも速い
- △塾や店舗利用者の自転車が歩道にはみ出している

## 2. 地区まちづくりの目標と方針

### (1) 対象地区における地区の目標

地区の魅力・課題を基に、本地区におけるまちづくりの目標と方針を整理します。

地区の魅力・課題		まちづくりの目標
<b>立地</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○市の三大拠点である「JR豊田駅」に近接</li> <li>○新宿や都心へのアクセスが良好</li> </ul>	
<b>住宅・住環境</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○駅に近いが静かな住宅地</li> <li>○周辺の自然環境が豊か</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>△地区内の旧耐震・高経年建物の立地</li> <li>△居住者の高齢化</li> <li>△建物の住戸や設備の老朽化、画一的な住戸の間取り</li> </ul>
<b>利便性</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○イオンモールや西友などの商業施設の立地</li> <li>○診療所などの医療施設の充実</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>△昔からある店舗の撤退</li> </ul>
<b>交通</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○駅まで約200mと歩ける距離</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>△地区周辺の道路や歩道が狭く歩行者空間が不十分</li> </ul>
<b>防犯・防災</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○自主防災組織の活動</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>△災害時の対応不足</li> <li>△日常の見守りや防犯機能の低下</li> <li>△個人の防犯・防災意識の低下</li> </ul>
<b>コミュニティ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○自治会でのお祭りやイベントなどコミュニティ活動の実施</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>△居住者や活動者の高齢化</li> <li>△地域交流や日常の憩いの場の減少</li> <li>△地域交流の機会の減少</li> </ul>

みんなが安心・笑顔で住み続けられるまち  
多摩平1・9タウン



まちづくりの目標の実現に向けた5つの方針

**方針  
1** 多世代が居住し、安心して住み続けられる住宅地の形成

**方針  
2** 地域に寄り添った地域密着型サービス拠点の形成

**方針  
3** 周辺道路の性格に応じたゆとりある歩行者空間の形成

**方針  
4** 日常や災害時にも支えあえる防犯・防災力の向上

**方針  
5** 地域交流を醸成する場の形成や仕組みづくり

## (2) まちづくりの方針

まちづくりの実現に向けた、具体的方針内容を以下のように設定します。

# みんなが安心・笑顔で住み ～地域の利便性や良好な住環境を

### 方針1：多世代が居住し、安心して 住み続けられる住宅地の形成 (多摩平1 - 9地区内)

【課題】 地区内の旧耐震・高経年マンション  
居住者の高齢化、若年層の定住

- 地区内の旧耐震・高経年建物などの再生の検討  
(共同建替え・個別建替え・改修など)
- 駅近接立地や多摩平緑地通りの沿道立地を活かした  
地区内の高度利用化の検討
- 多世代が居住できる多様な住環境の形成

### 方針2：地域に寄り添った地域密着型 サービス拠点の形成 (多摩平1 - 9地区内)

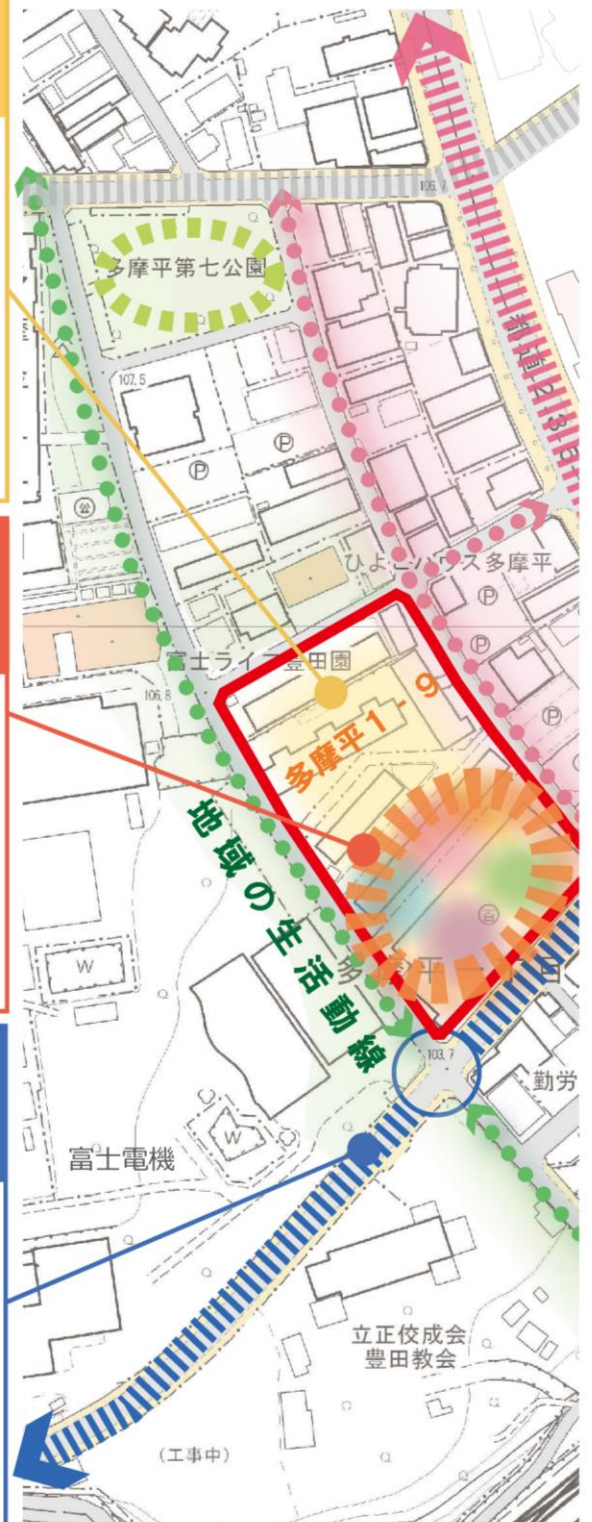
【資源】 地区に隣接する商店街通りの立地  
地区内や周辺の拠点の立地  
(西友豊田店 ひよこハウス多摩平 医療福祉施設等)

- 商店街や地区内の商業と連携した地域密着型のサー  
ビス供給の維持
- 地域に住み続けられる将来的なまちづくりに必要な機  
能導入の検討

### 方針3：周辺道路の性格に応じたゆとり ある歩行者空間の形成 (多摩平1 - 9地区内・外周道路)

【課題】 地区周辺道路が狭い  
交通規制はあるが歩行者空間が乏しく  
安全性に問題  
駅前からの連続性が乏しい

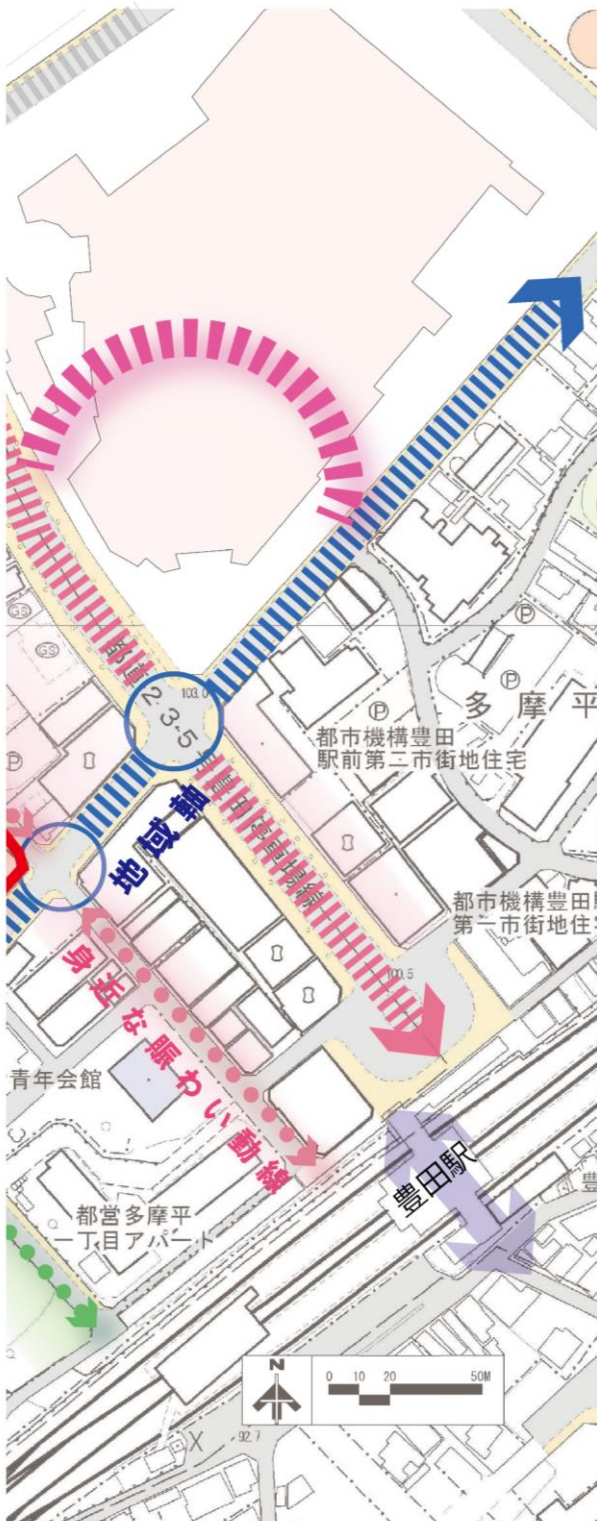
- 周辺地域と連携した歩行者空間の充実など、安全性  
確保の検討
- 道路の性格に応じた個性ある通りづくりの検討





# 続けられるまち 多摩平 1 - 9 タウン

活かした周辺との繋がりを育むまちづくり～



## 方針 4：日常や災害時にも支えあえる 防犯・防災力の向上 (多摩平 1 - 9 地区内・周辺地域)

【課題】 災害時の対応不足  
日常の見守りや防犯機能の低下  
個人の防災意識の低下

- 安全な避難ルートを確認する歩行者空間等のオープンスペースの整備
- 日常から災害に備える防災備蓄やエネルギー備蓄の推進
- 防犯・防災に備える地域コミュニティの醸成

## 方針 5：地域交流を醸成する場の 形成や仕組みづくり (多摩平 1 - 9 地区内・周辺地域)

【課題】 居住者や活動者の高齢化  
地域交流の場や日常の憩いの場の減少  
地域交流の機会の減少

- 住民の居住環境に配慮した地域交流の場の形成
- 居住者の交流・活動の場となる集会所の整備

### 《凡例》

	駅前賑わい軸		商業拠点
	地域軸		地域密着型サービス拠点
	身近な賑わい動線		緑の拠点
	地域の生活動線		地域密着型サービス機能
	幹線道路		にぎわい活性化ゾーン
	地区の範囲		周辺環境配慮ゾーン

「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2, 500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。(承認番号) 4 都市基交著第 106 号」

■ 各方針のイメージ

方針1：多世代が居住し、安心して住み続けられる住宅地の形成

- 地区内の旧耐震・高経年建物などの再生の検討（共同建替え・個別建替え・改修など）
- 駅近接立地や多摩平緑地通りの沿道立地を活かした地区内の高度利用化の検討
- 多世代が居住できる多様な住環境の形成



様々なマンション再生手法の検討



建物の高度利用化の検討

方針2：地域に寄り添った地域密着型サービス拠点の形成

- 商店街や地区内の商業と連携した地域密着型のサービス供給の維持
- 地域に住み続けられる将来的なまちづくりに必要な機能導入の検討



利便性の高い商業機能の維持



地域に住み続けられる機能や場所

方針3：周辺道路の性格に応じたゆとりある歩行者空間の形成

- 周辺地域と連携した歩行者空間の充実など、安全性確保の検討
- 道路の性格に応じた個性ある通りづくりの検討



安全な歩行者空間形成の検討



個性ある通りづくりの検討



## 方針4：日常や災害時にも支えあえる防犯・防災力の向上

- 安全な避難ルートを確認する歩行者空間等のオープンスペースの整備
- 日常から災害に備える防災備蓄やエネルギー備蓄の推進
- 防犯・防災に備える地域コミュニティの醸成



防災備蓄やエネルギー備蓄の推進



避難ルートの確認や  
防犯パトロールなどの実施

## 方針5：地域交流を醸成する場の形成や仕組みづくり

- 住民の居住環境に配慮した地域交流の場の形成
- 居住者の交流・活動の場となる集会所の整備



地域交流の場となる空間の形成



居住者の活動の場となる  
集会所の整備

■多摩平1 - 9地区周辺のまちづくり活動

【多摩平第七公園 盆踊り】

- ・地区周辺の多摩平第七公園では、多摩平第七公園盆踊り実行委員会と、地区内マンションも参加する多摩平一丁目5自治会連合会の主催による盆踊りを実施しています。



【合同防災訓練の実施】

- ・地区内の第一富士マンション、第二富士マンション、多摩平マンションによる合同防災訓練を実施しています。



### 3. 今後のまちづくりの進め方

#### (1) 今後の検討課題

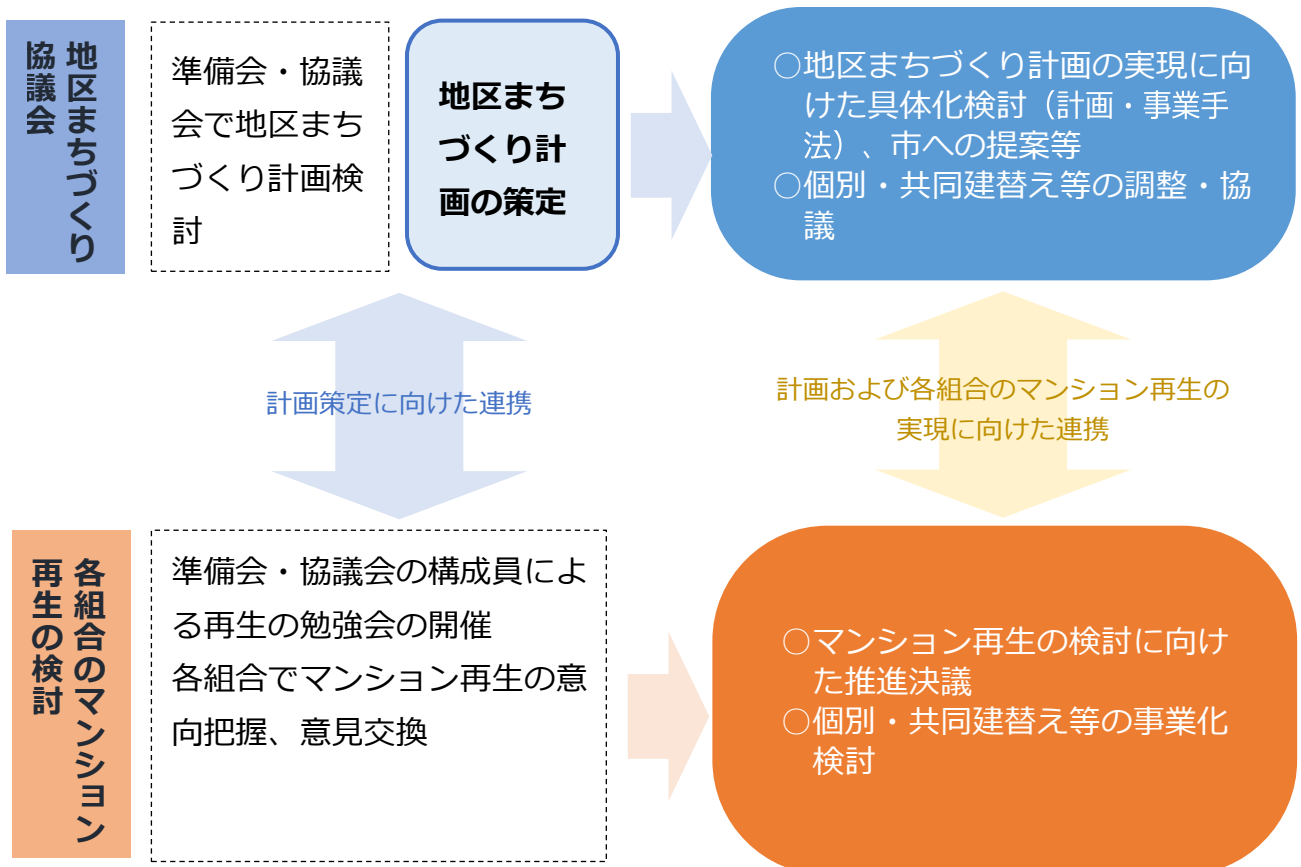
以下に、本計画を実現していくために解決すべき今後の検討課題を整理します。

- ①地区内のマンション再生に向けた組合同士の情報交換や検討・協議の場の設置
- ②各組合のマンション再生の推進に向けた勉強会や具体的な事業化の検討
- ③地区内地権者の商業事業者との意見交換会の開催や協議会への参加要請、及び地区内商業機能の維持とその協力
- ④まちづくり計画を実現していくための都市計画制度等の活用に向けた検討
- ⑤継続した地域活動の実施、体制の構築

課題の解決に向けて引き続き日野市や地区内の商業事業者にも働きかけながら、協働のまちづくりを推進します。

#### (2) 今後のまちづくりの進め方

地区まちづくり協議会と各組合が連携しながら、まちづくりの実現に向けた取組みを実施します。







**多摩平一丁目 9 番地地区地区まちづくり協議会  
2023年3月作成**

この冊子についてのお問い合わせは、  
日野市 都市計画課 042-514-8354 まで