



第二部

都市計画マスタープラン

IV-1 土地利用基本計画

土地利用構想

日野の土地利用は、丘陵部や崖線の樹林地、農地や用水など自然的土地利用と道路や住宅地などの都市的土地利用が近接しているという特徴があります。また、丘陵・台地・低地といった地形構造に規定され、東西にひろがりつつ、まちが発展してきました。

このため、自然的な地形と自然環境を根底にして、『日野の記憶と文化』を伝え、『暮らしの舞台』を育み、そして『日野の仕事』を支えるよう都市的土地利用を配置していきます。

また、この土地利用構想は、日野で活動する人々の『約束』であり、区域区分や用途地域をはじめとする都市計画における土地利用のルールを定めるだけでなく、日野の自然・風土に即した土地利用のあるべき姿を見極め、土地利用を育むための保全・活用・改善の方向性を示すものです。

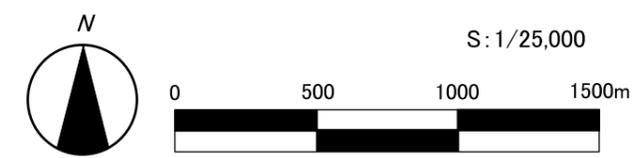
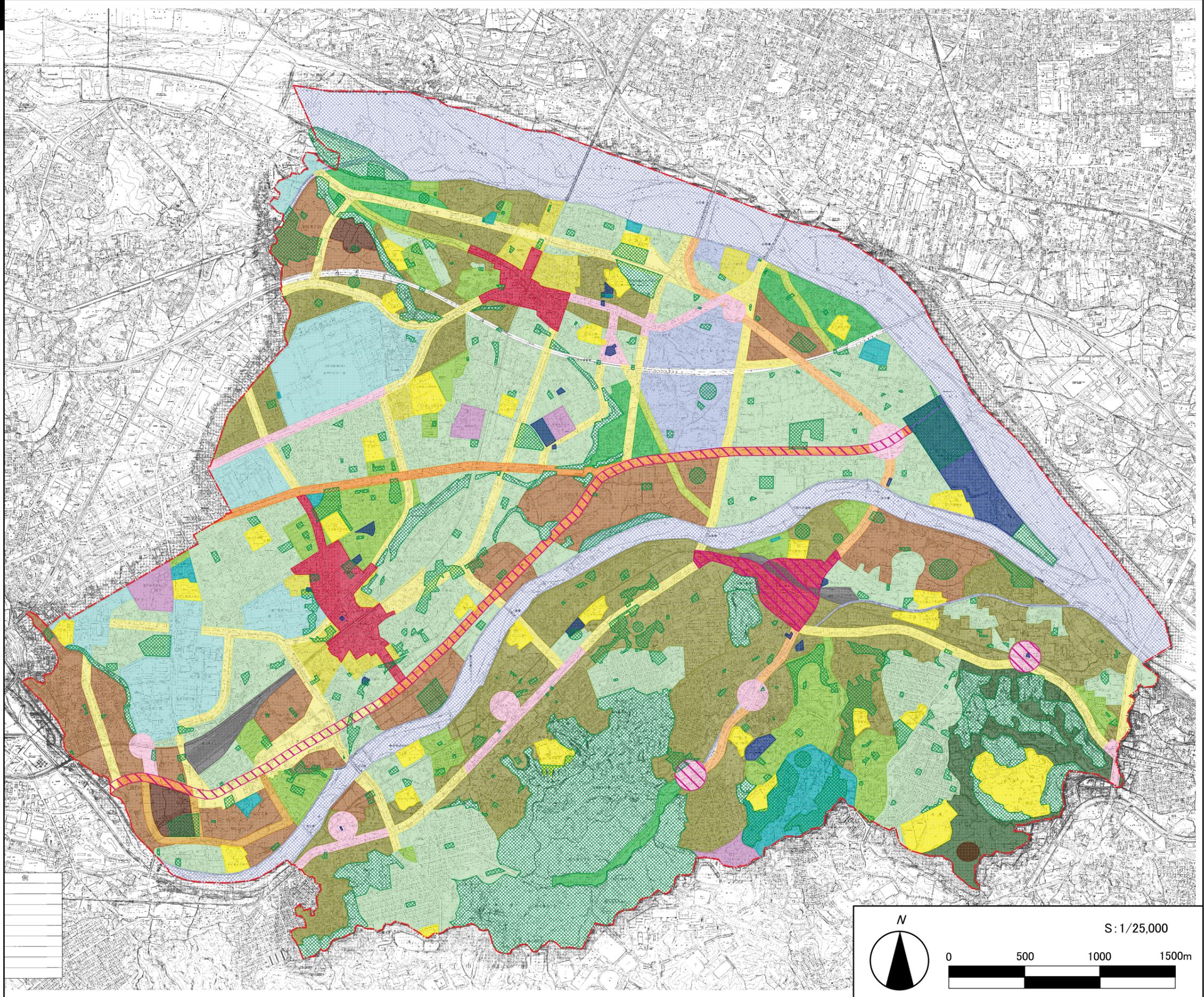
このため、今後は地区計画制度等を活用しながら、市街化の状況や都市基盤整備の状況に応じて、ここに描かれている将来像の実現に向け用途地域の見直しを行っていきます。

なお、既成市街地で地区計画制度を活用しながら既存道路の拡幅や地区施設の整備などが行われ、良好な住環境が形成される場合には、建ぺい率、容積率の見直しを行っていきます。

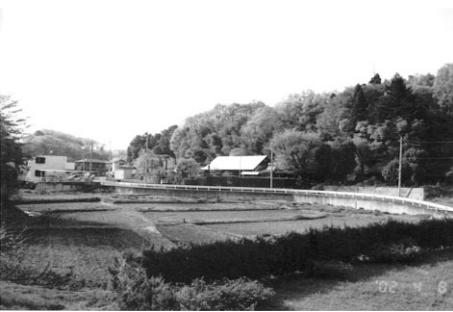
1) 住宅系土地利用	低層	(1) 昔ながらの里山風景が残る住環境 (2) 多様な生き物とともに暮らしていける住環境 (3) 散歩しながら旬の野菜を買うことができる住環境 (4) 子どもがまちの中の身近で小さな自然や人と交流し、心身を鍛えることのできる住環境 (5) 向こう三軒両隣のコミュニティのある住環境
	低・中層	(6) 駅近くの利便性を享受できる住環境
	中層	(7) 地域の緑のオアシスとなり、コミュニティの活動拠点となる開かれた住宅団地
	沿道 低・中層	(8) 周辺の営農環境に配慮したまち並みの整った住環境 (9) 歩行者空間と一体となったまち並みの整った住環境 (10) 集まって住むことの楽しさと車利用の利便性を実感できる住環境 (11) モノレールと車利用の利便性を実感できる交通利便性に優れた「にぎわい」のある住環境 (12) 車利用者へのサービス施設が共生した住環境の形成
2) 商業・業務系土地利用		(1) さまざまな人々が住み、働き、憩う、出会いと交流のあるまちの形成 (2) 対面販売の商店街のある地域密着型の商業地 (3) 日野の自然環境資源を活かした観光産業の育成 (4) 日野の自然環境資源を活かした余暇型産業の育成
3) 工業系土地利用		(1) 日野の産業を支えてきた工場・企業を育む操業環境の形成 (2) 企業と共に歩み続けてきた住工共存の住環境の形成
4) 自然的土地利用		公園・緑地、河川
5) その他の土地利用		(1) 新都市機能導入型土地利用 (2) 公共公益施設 (3) 小・中等学校等 (4) 医療・福祉施設 (5) 大学・研究所 (6) 墓地・墓園等・市営火葬場

土地利用構想図

-  昔ながらの里山風景が残る住環境
-  多様な生き物とともに暮らしていける住環境
-  散歩しながら旬の野菜を買うことができる住環境
-  子どもがまちの中の身近で小さな自然や人と交流し、心身を鍛えることのできる住環境
-  向こう三軒両隣のコミュニティのある住環境
-  駅近くの利便性を享受できる住環境
-  地域の緑のオアシスとなりコミュニティの活動拠点となる開かれた住宅団地
-  周辺の営農環境に配慮したまち並みの整った住環境
-  歩行者空間と一体となったまち並みの整った住環境
-  集まって住むことの楽しさと車利用の利便性を実感できる住環境
-  モノレールと車利用の利便性を実感できる交通利便性に優れた「にぎわい」のある住環境
-  車利用者へのサービス施設が共生した住環境の形成
-  さまざまな人々が住み、働き、憩う、出会いと交流のあるまちの形成
-  対面販売の商店街のある地域密着型の商業地
-  日野の自然環境資源を活かした観光・余暇型産業の育成
-  日野の産業を支えてきた工場・企業を育む操業環境の形成
-  企業と共に歩み続けてきた住工共存の住環境の形成
-  農の重点集約地区
-  操車場
-  医療・福祉施設（医療・福祉ゾーン）
-  公共公益施設
-  小・中・高等学校等
-  大学・研究所
-  公園・緑地
-  河川



1) 住宅系土地利用

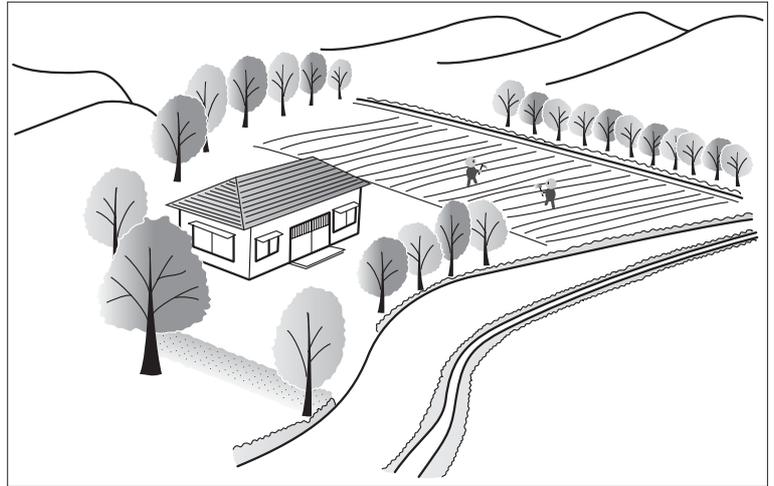
(1) 昔ながらの里山風景が残る
住環境

里山風景が残るこの地区は、多摩丘陵の東端に位置し、起伏に富んだ谷戸地形を形成しています。そして、丘陵地の樹林と湧水に育まれた多様な生物が生息しています。

また、雑木林やリンゴの里、養鶏場などの都市農業がこの地域を特徴付けており、まとまりのある集落が良好な田園景観を形成しています。

このように谷戸景観や田園景観が残されている地区においては、住宅一戸の建築であっても自然の地形を活かし、自然環境や景観に配慮した住宅となるように誘導していきます。

そこで、まちづくりにおいても谷戸特有である自然環境や集落環境を保全するとともに、これらと共存する低層住宅地を形成していきます。



IV-1 土地利用基本計画

(2) 多様な生き物とともに暮らしていける住環境

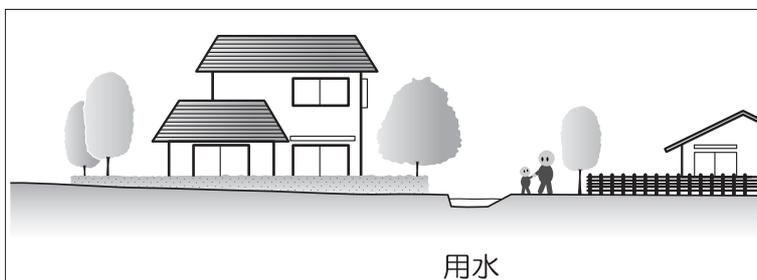


多様な生き物が身近に生息するこの地区は、周辺の多摩川や日野用水などの水辺、日野緑地の崖線の緑や湧水が身近にある自然環境が豊かに残されています。

自然環境を身近に感じ、四季の移ろいを肌で感じられる環境は、市街化が進む中では希少になりつつあります。

しかし、まちづくりにおいてこれらの貴重な自然環境をしっかりと守り、育んでいくことで、いつまでもこの環境の中で生活していくことが可能となります。

そこで、都市基盤の改善や住環境の向上などまちづくりを進めるなかで、自然環境を保全するとともに、これらと共存する低層住宅地を形成していきます。



(3) 散歩しながら旬の野菜を買うことができる住環境

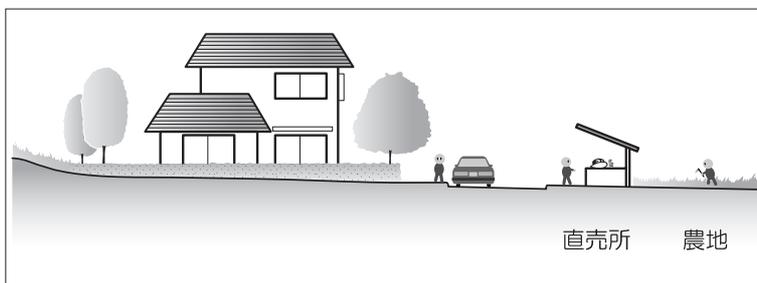


東光寺地区、西平山地区、豊田地区、川辺堀之内地区、新井地区などは、日野市の産業と市民生活を支える農地が多く残されている地区です。しかし、都市農業を取り巻く環境は非常に厳しく、農地は年々減少する傾向にあります。

そこで、日野市では農業基本条例を制定し、都市農業を守っていく方針を掲げています。

このため、まちづくりにおいても市民の食卓を彩る農作物を生産する農地と用水、屋敷林、崖線樹林地など営農には欠かせない環境を保全しながら、いつでも地元の新鮮な野菜が身近で手に入る環境を形成していきます。

今後、住宅が建てられる場合には、営農環境や農村景観に配慮した緑豊かな住宅となるように誘導していきます。



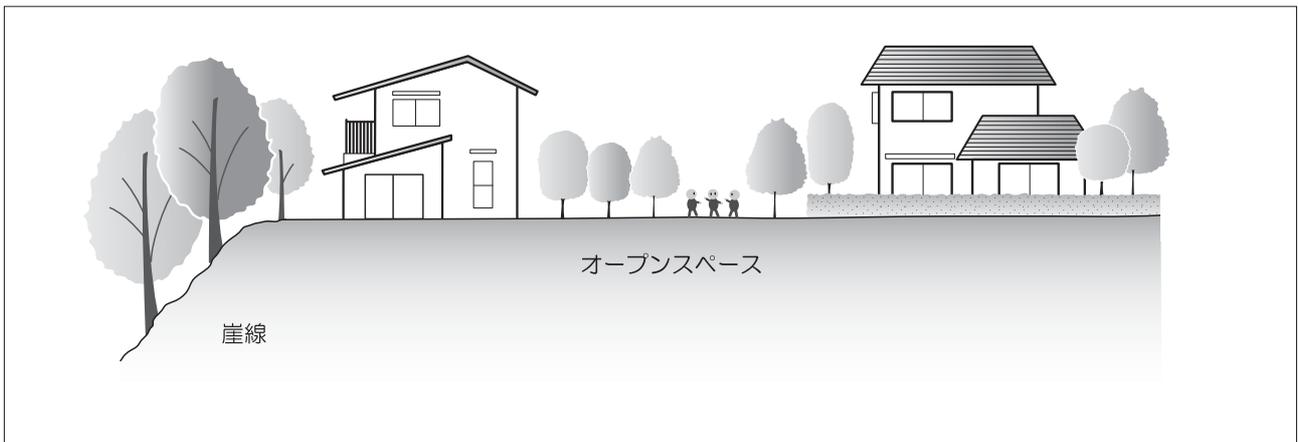
(4) 子どもがまちの中の身近な自然や人と交流し、心身を鍛えることのできる住環境



土地区画整理事業などの市街地整備により形成された住宅地や形成されつつある住宅地では、公園やまちなかの自然である用水、雑木林、社寺林や住宅の緑などが、子どもたちに自然と身近に触れ合える機会をつくっています。

そのため、まちづくりのなかでこれらの貴重なみどりを保全、育成し、何世代にわたっても身近に自然の恩恵を子どもたちに与えられる環境をつくり、緑豊かで潤いのある住宅地となるように緑化やオープンスペースの創出を誘導していきます。

また、丘陵部にある住宅地では、高齢化が進み、丘陵という地形が大きな負担になっています。住まい方は時代とともに変化するものであり、高齢化に対応する住環境の整備を進め、住宅地としての多様性を持たせながらリニューアルを誘導していきます。



IV-1 土地利用基本計画

(5) 向こう三軒両隣のコミュニティのある住環境



短冊状の細長い敷地に住宅が密集している甲州街道沿道や、昭和30年代に行われた民間開発による住宅地は、道路が狭く、行き止まり道路も多いなど防災面での課題を抱えています。

しかしながら、こうした住宅地には向こう三軒両隣のコミュニティが今に残され、息づいていることが多く、祭りや史跡などの記憶と文化が脈々と受け継がれています。

こうしたコミュニティを維持しながら良好な住宅地としていくために、市民の協力により道路用地やオープンスペースを生み出し、狭あい道路や行き止まり道路を解消し、災害に強い住宅地を形成していきます。

そのため、まちの姿を大きく変えることなく整備していく「小さなまちづくり」を進め、向こう三軒両隣のコミュニティの輪のなかで、人とのふれあいが感じられる住環境を形成していきます。

(6) 駅近くの利便性を享受できる住環境



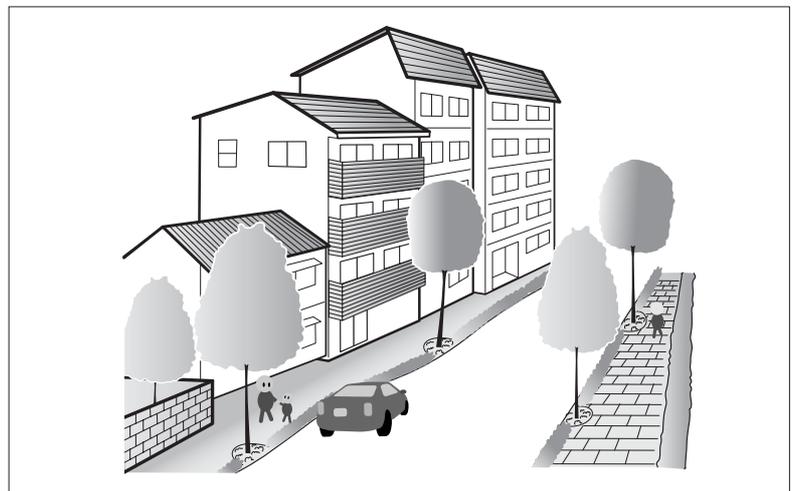
自宅から歩いて行ける距離で買い物が済んだり、鉄道やバスなどの公共交通機関が利用しやすい環境は、自動車での移動が困難な高齢者や障害者にとって、気軽に外出できる環境であり、生活に潤いと活力を生み出す環境です。

また、都心へ通勤する人たちや駅前居住の利便性を求める人たちにとっても、自宅の窓から多摩丘陵や多摩川、浅川といった豊かな自然景観が楽しめる居住環境は、生活にやすらぎを与える魅力的な環境です。

そのため、この地区では新たな日野ファンが定住する可能性が高い地区であるといえます。

そこで、このような住環境を求める人々が、少しでも多くこの環境を享受できるように低・中層の共同住宅を主体とし、オープンスペースの確保に努め、利便性と快適性のある住環境を形成していきます。

また、駅からの商業圏のつながりを確保するため、小規模な生活関連店舗等と複合した住環境を誘導していきます。



(7) 地域の緑のオアシスとなり、
コミュニティの活動拠点と
なる開かれた住宅団地



計画的に建設されている中高層の住宅団地は、居住者が快適に暮らせるように関係機関と調整し、連携を取りながら整備を進めていきます。

また、こうした規模の大きな住宅団地は、良好な地域社会を形成していく上で影響が大きいため、地域に開かれた住宅団地としていくことが必要です。

そのため、建替えにあたっては、関係機関と協議しながら、さまざまな世代が住まうことのできる新たな社会・地域のニーズに対応した住宅団地として再整備を進めていきます。さらに地域に開かれたコミュニティ活動の拠点となるような整備を働きかけていきます。

また、建替え事業の際には、低層住宅地に隣接している住宅団地では、周辺環境に大きく負荷をかけないように配慮し、低層住宅地と調和した住宅団地としての立地を誘導していきます。

一方、丘陵部などに立地する住宅団地については、高齢社会や環境負荷の軽減となるコンパクトな市街地の形成の観点から、駅周辺市街地への立地誘導を検討します。

しかしながら、立地誘導が困難な場合には、周辺の自然環境への影響が少なく、良好なスカイラインを有し、周辺の住環境と調和した住宅市街地の形成に寄与するような建替えまたはリフォームを誘導していきます。

IV-1 土地利用基本計画

(8) 周辺の営農環境に配慮した まち並みの整った住環境



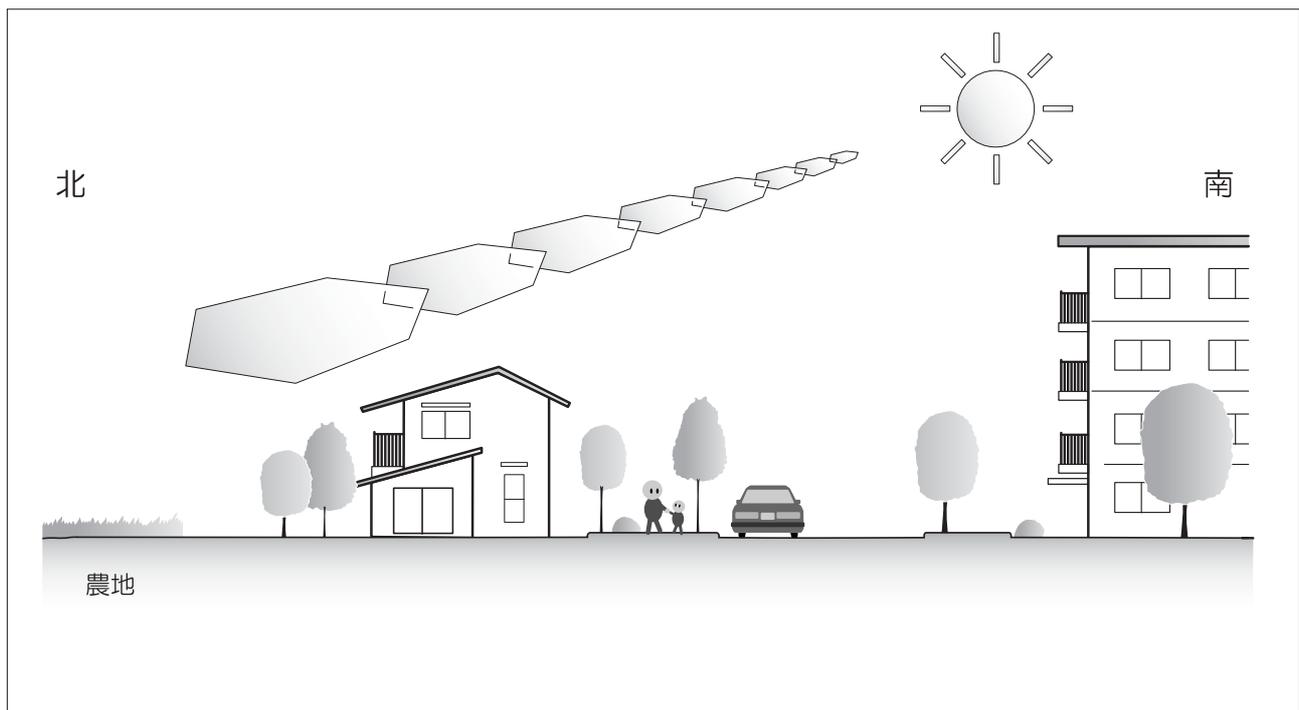
まちづくりにおいては、居住者の利便性や快適性の向上は大きな目的のひとつであり、基盤整備はその基本となるものです。また、幹線道路の整備も地区の利便性の向上には欠かせないものです。

一方で、都市基盤や幹線道路が整備されると地区の様相が一変し、それまで農地が広大な広がりを見せていた地区が市街化され、住宅地が形成されていきます。

しかし、こうした状況にあっても地区内に残された農地は農業基本条例の精神に従って保全、育成していくことが必要となります。

そのため、基盤整備や幹線道路の整備などを含めた、住宅市街地等の整備の際には、残された農地の営農環境を著しく悪化させないように配慮していきます。

例えば、東西軸の幹線道路沿道北側については、後背部の農地への日照等、良好な営農環境保全の観点から、南側に比して建物高さを押さえるなど、柔軟で、きめ細かな都市計画を行い、営農環境と調和し、交通利便性に優れた、街並みの整った住環境の形成を図ります。



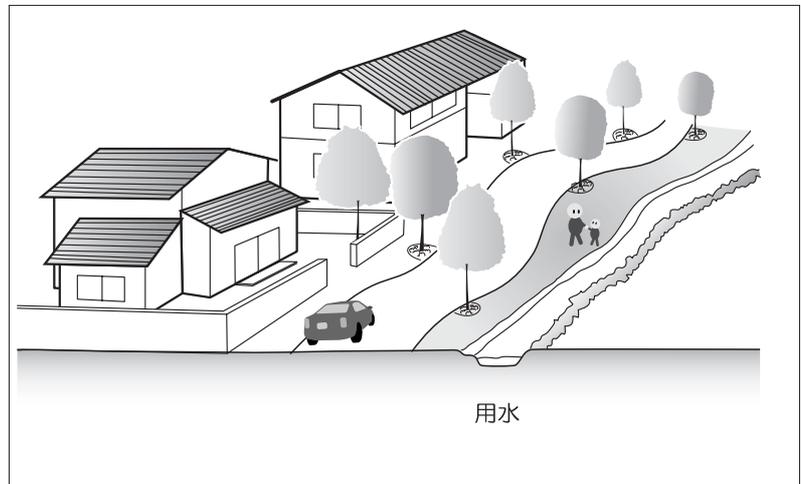
(9) 歩行者空間と一体となった
まち並みの整った住環境



新たに地域間や都市間を連絡する役割を担う幹線道路が整備されると、自動車交通量が適正に配分され、これまで自動車交通が集中していた道路での交通渋滞が解消されます。そして、道路によっては自動車交通量が極端に減少することが考えられます。

そのため、こうした道路ではこれまでの役割を見直し、歩いて楽しい道路環境が形成されるよう、歩行者優先道路として再整備していく必要があります。

また、これらの道路沿道の住宅地では、積極的に緑化を行い、歩行者優先道路と調和した街並みとなるよう誘導し、低・中層の緑豊かな住環境を形成していきます。



IV-1 土地利用基本計画

(10) 集まって住むことの楽しさと車利用の利便性を実感できる住環境



幹線道路沿道は、自動車での利便性に優れているため、それを多くの人々が享受できるようにすることが求められます。

そのため、低・中層の共同住宅を主体としながら、集まって住むことの楽しさを感じることができるよう、日用品の販売を主とする小規模な生活関連店舗等と複合した住環境を誘導していきます。

また、この地区は、後背地の閑静な住宅地への騒音を遮断することや、火災時の延焼遮断帯としての防災機能が求められます。

そこで、低・中層の住宅を誘導することで建物の不燃化を促進し、あわせて緑化による防災機能の強化をしながら、緑豊かな沿道景観を形成していきます。

その際に、東西軸の幹線道路沿道北側の住宅地については、後背部の住宅地への日照等、良好な住環境保全の観点から、南側に比して建物高さを押さえるなど、柔軟で、きめ細かな都市計画を行います。



(11) モノレールと車利用の利便性を実感できる交通利便性に優れた「にぎわい」のある住環境



多摩都市モノレールが整備された幹線道路沿道は、交通利便性が非常に向上した地区です。

そのため、多様性のある地区として、居住環境や商業環境としても発展していく可能性がある地区といえます。

そこで、個店の集積による沿道商業と住宅が調和した、にぎわいのある低・中層の共同住宅を主体とした住環境を形成していきます。

また、モノレールという新たな広域交通にふさわしい沿道景観創出するため、緑豊かで街並みの整った住環境を形成していきます。

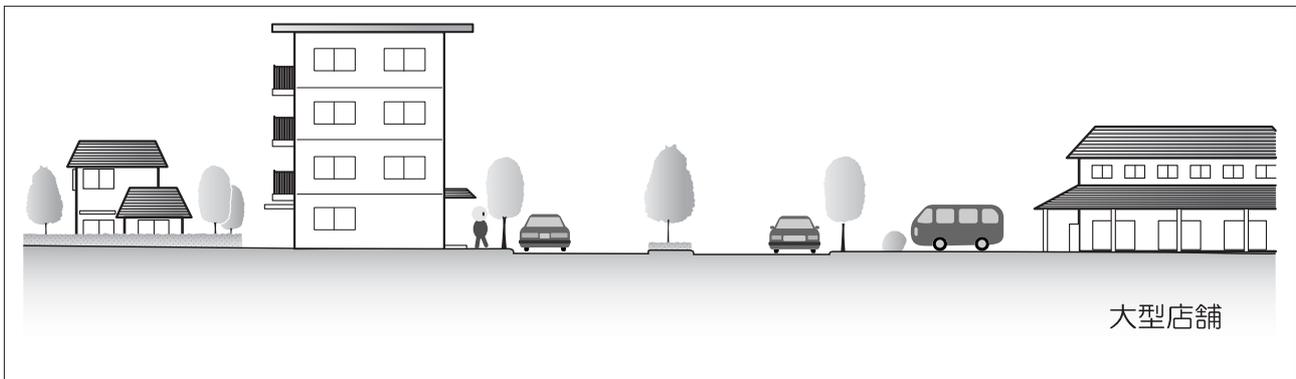
(12) 車利用者へのサービス施設が共生した住環境の形成



これからも当面は続くであろう車社会への対応から、車利用の利便性を向上させる沿道商業施設や自動車関連施設など、沿道サービス施設の立地を許容した住環境の形成が求められます。

そのため、沿道サービス施設が周辺の自然環境や後背地の住宅地への日照・自動車騒音等に配慮するなど、周辺の住宅地が調和した、緑豊かで街並みの整った低・中層の住環境を形成していきます。

また、沿道サービス施設の立地を誘導する際には、交通渋滞への対応や通過交通の流入規制、特に、近年問題となっている営業時間の調整等、住民の生活のリズムや環境を阻害しないよう、指導を行っていきます。



IV-1 土地利用基本計画

2) 商業・業務系土地利用

- (1) さまざまな人々が住み、働き、憩う、出会いと交流のあるまちの形成



日野駅・豊田駅・高幡不動駅（交流拠点）周辺は、既存の都市機能の集積や公共交通の要衝としての機能が高いことから、商業・業務機能の充実が求められます。また、日野市全体として環境負荷を低減し、高齢社会を見据えたコンパクトなまちづくりを進めていく上で重要な役割を担っています。

そのため、駅前居住を推進し、多様な世代や職業の人々が住み、働き、学び、交流する仕組みをつくっていくことが必要です。

そこで、さまざまな建築物が建てられる土地利用を誘導し、商業・産業のみならず、医療・福祉・教育・文化など新たなサービス産業のビジネスチャンスの場として育成していきます。そして、日野の仕事を活性化させ、様々な交流を促進するにぎわいのある地区としていきます。



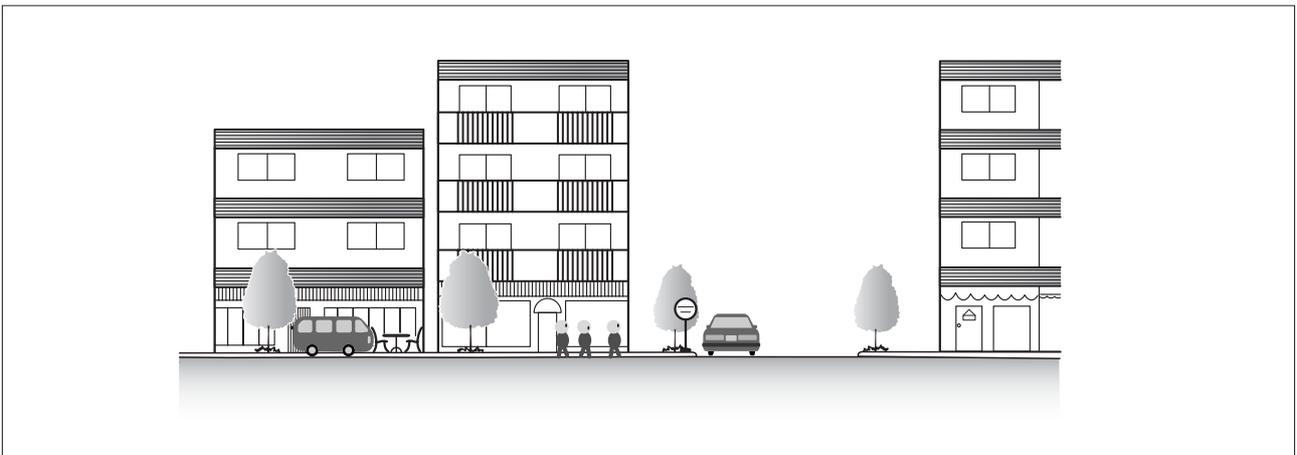
(2) 対面販売の商店街のある地域密着型の商業地



交流拠点以外の駅についても、高齢化を見据え、駅前居住を推進しながら、市民生活を支える商業店舗と居住地が近接したコンパクトなまちづくりが求められています。

そのため、対面販売の商店街を活かした歩行者回遊型の低・中層の店舗と住宅が共存する住環境を形成していきます。

また、既存の路線型商業店舗のある道路沿道では、車利用を前提とした低・中層の生活密着型の商業店舗と住宅が共存する地区を形成していきます。



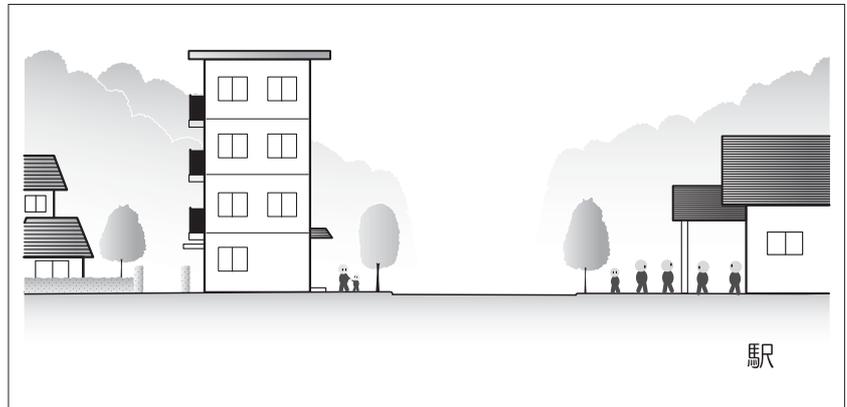
IV-1 土地利用基本計画

(3) 日野の自然環境資源を活かした観光産業の育成



高幡不動駅、多摩動物公園駅、百草園駅、平山城址公園駅の周辺では、日野の自然を活かした広域的な観光・レクリエーション施設への玄関口として、市民ニーズや観光需要に応える商業店舗を誘導し、住宅と観光型商業施設が調和したまちを形成していきます。

また、観光資源をつなげる回遊性のある観光ルートを検討し、安心して歩くことのできる歩道や魅力的な憩いの場などを整備することで、「歩いて回る観光」を推進していきます。



(4) 日野の自然環境資源を活かした余暇型産業の育成

日野では、「農業」「工業」「商業」「観光業」と、多様な産業が営まれています。

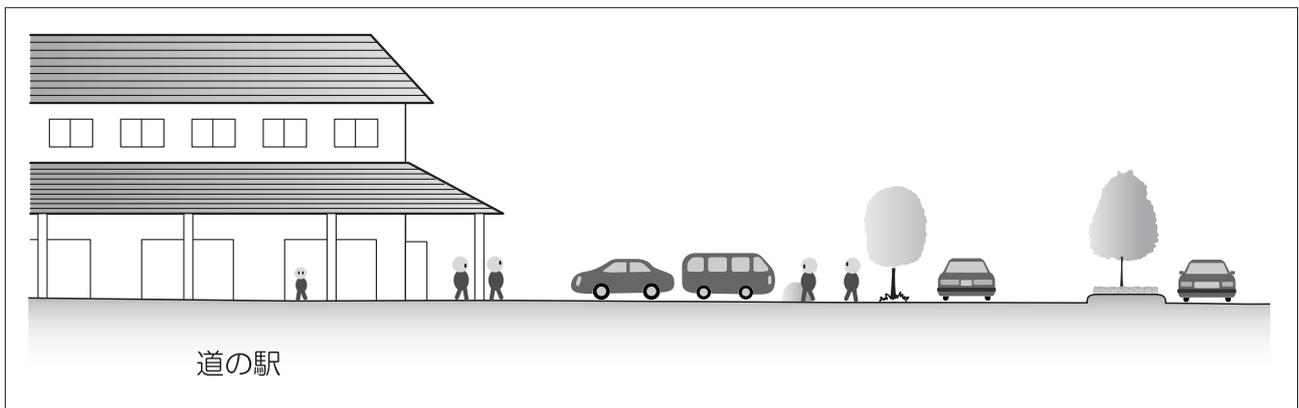
しかし、これらの産業は景気の停滞の影響を受け、低迷しているのが実状であり、加えて、農業・商業・観光業は、日野の地域資源や自然資源とのつながりも弱くなっています。

そのため、周辺都市とより活発な連携を図りながら、自由な産業活動と物流の移動がなされ、生産から流通まで、さまざまな分野の産業が存在し、かつそれぞれが多様な結びつきで支え合う都市構造をつくっていくことが緊急の課題であり、これが雇用を促進していく手段ともなります。

そこで、農地や水辺などの自然環境資源をつなぐ日3・3・2号線を活用し、その沿道の自然環境資源や農業、レクリエーション資源などを融合し、来訪者や多くの市民が交流し、余暇を楽しむことのできる産業を創り出していく必要があります。

そのため、日3・3・2号線沿道の自然環境を保全・活用しつつ、日野の産業や地域振興の拠点となる「道の駅」の整備など、自然資源を活用した観光・文化・レクリエーション施設など余暇型産業の立地を誘導し、日野の仕事の活性化をまちづくり側でも担っていきます。

また、この余暇型産業の育成を見据えた用途地域等の都市計画決定・変更は、一律指定を行うのではなく、沿道周辺地域の実情を踏まえつつ、用途地域等の段階的な運用や特別用途地区制度などを活用し、メリハリのある、きめ細かな土地利用計画を実践し、周辺の自然・生活環境と調和するよう十分に配慮していくこととします。



IV-1 土地利用基本計画

3) 工業系土地利用

(1) 日野の産業を支えてきた工場・企業を育む操業環境の形成



日野の産業を支える「モノづくり」をしている企業やその工場は、私たちに働く環境を与え、職住近接という暮らしを提供しています。

近年の経済情勢の悪化は、企業やその工場をとりまく環境を年々厳しいものにしており、企業の工場閉鎖や海外への移転、私有地の売却を余儀なくしています。このように厳しい環境にある企業やその工場がこれからも日野市に存続し、さらに活性化していくためにはまちづくりにおいてもサポートする必要があります。

そのため物流を支える交通基盤の整備や産業振興施策に力を入れ、企業やその工場の操業環境の向上に努めていきます。

なお、経済事情によりやむなく企業敷地が売却され、規模の大きな敷地での土地利用がされる場合には、周辺住民の理解を得るために、事業者が主体となり、周辺住民の意向をふまえながら、地区計画を作成・提案することが望ましく、行政も積極的にこれを支援します。

(2) 企業と共に歩み続けてきた住工共存の住環境の形成



住宅や工場等が混在する地区では、お互いの環境を阻害しないように共存していくことが必要です。

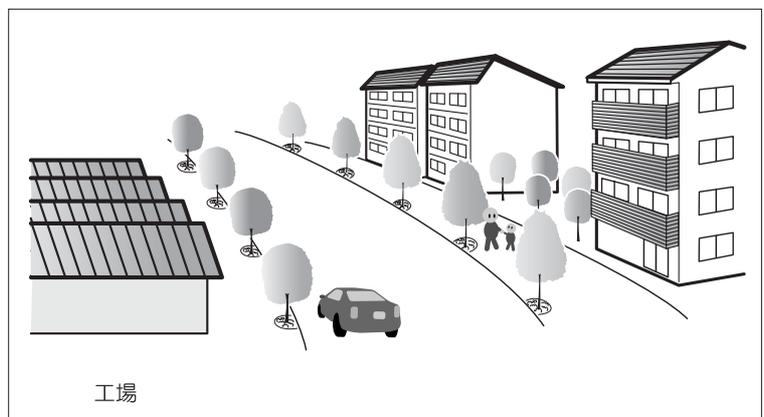
企業やその工場は、まちの形成には欠かせないものであり、また、その一方で良好な住環境を保護していくこともまちづくりにおいては大切なことです。

お互いが尊重しあい、共にあり続けるために土地区画整理事業や地区計画制度を活用しながらまちづくりを進め、住宅と工業の調和が取れた地区の形成を目指していきます。

また、この地区では様々な用途での土地利用が可能なため、規模の大きな敷地での土地利用では特に周辺環境に配慮が必要となります。

このため、周辺の住環境の土地利用や建物高さや調和するよう、地区計画によるまちづくりを進めていくことを基本的な考え方とします。

また、比較的規模の大きい開発事業に係る土地利用転換にあつては、事業者が主体となり、街区の単位で地区計画を作成・提案することが望ましく、行政も積極的にこれを支援します。



4) 自然的土地利用

自然環境との共生を目指した都市を形成するため、地形の断面を感じる事ができ、湧水源となっている崖線及び多摩丘陵の樹林地、用水への豊かな水量を提供する河川、日野の貴重な食糧生産の場となる農地を積極的に保全し、日野の記憶と文化を伝え、私たちの暮らしの舞台を支える自然地形を後世に引き継いでいきます。

また、市内幹線道路や公共施設や大規模工場・研究所、まちなかの住宅地内の緑化をすすめる、緑と水のネットワークを創出していきます。



IV-1 土地利用基本計画

5) その他の土地利用

(1) 新都市機能導入型土地利用

市内に12箇所の駅があるように、これからも多極分散型の都市構造を継承・発展させるため、交通不便区域となっている西平山地区において個性的な新拠点となる(仮称)西豊田駅を誘致します。

また、豊田・高幡不動駅の操車場については、操車場としての機能だけではなく、立体的な活用も検討し、分散的な都市活動拠点の育成を図っていきます。導入すべき施設の機能については、社会情勢や産業構造の変化を見据えつつ、関係機関と協議していきます。

(2) 公共公益施設

公共公益施設については、行政サービスや行政情報が得られるだけではなく、さまざまな文化・レクリエーション活動を行うことができる活動拠点としての機能がますます求められています。

多様な市民ニーズに応えることができるように、施設の複合的利用を前提にしながら地域的なバランスを考え、整備を進めていきます。

(3) 小・中・高等学校等



小・中・高等学校等の学校施設については、そこに通う生徒だけではなく、地域住民にとっても主にレクリエーション活動の場として利用されている大切な施設です。

そこで、防犯や安全の確保を前提としながらも、地域への開放を進め、コミュニティ活動の拠点や防災活動の拠点としていきます。

また、学校施設は市内にバランスよく配置されていることから様々な人々が交流する地域の緑のオアシスとしても育てていきます。

今後も少子化が進行すると、学校施設の役割を見直す必要があります。その際には、社会情勢を踏まえながら幅広い土地利用のあり方を検討していきます。

(4) 医療・福祉施設



市立病院、老人福祉施設や障害者福祉施設などは施設利用者にとってやすらぎの空間を生み出すために緑化を積極的に推進していきます。そして、施設利用者と地域住民との心の交流が生まれるような地域とのつながりを持った施設としていきます。

(5) 大学・研究所



市内にある大学や研究所などの大規模な研究機関については、地域との交流を持った施設としていくため、緑豊かで地域に開かれた施設としていきます。

また、生涯学習の拠点として公開講座の開設や地域住民と共同研究などを行う環境づくり、NPOへの支援など、新たな取り組みについて働きかけていきます。

(6) 墓地・墓園等、市営火葬場

墓地・墓園等については、新設は原則として認めないこととします。また、現在、老朽化が著しい市営火葬場については、必要性等もふまえて今後調査・研究していきます。