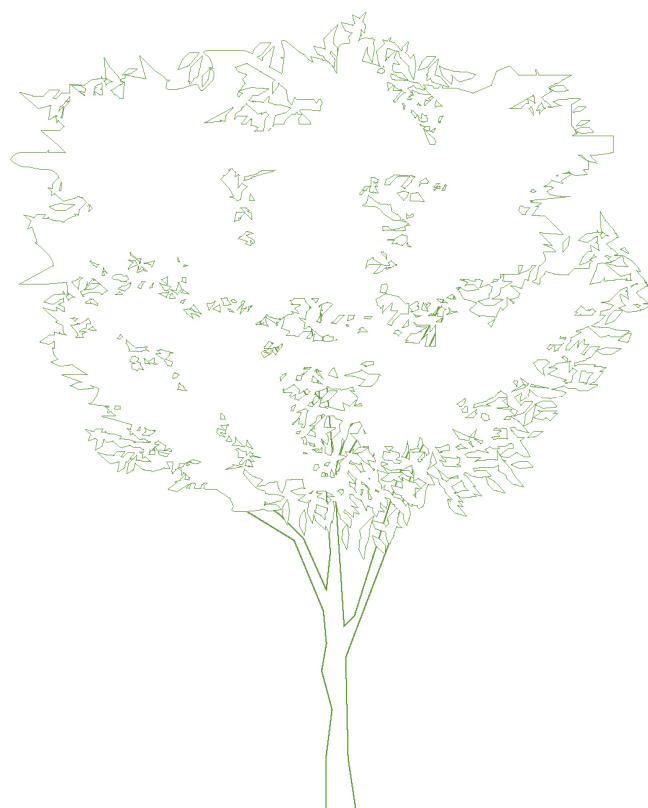


# I. まちづくり計画の目的と位置づけ



# 1. 計画の目的と位置づけ

本計画は日野市まちづくり条例第38条に基づき、まちづくり重点地区に指定された多摩平の森（旧多摩平団地）地区を対象に、日野市まちづくりマスタープランの駅周辺まちづくり構想の実現に向けて、開発事業を行う者、事業を営む者、この地区に居住する者などの多様な主体が、目指すべきまちづくりの方向性をハード・ソフト両面で共有するために定めたものです。

まちづくりの具体的な誘導事項が定められている計画としては、本計画のほかに「多摩平の森地区地区計画」があります。地区計画は建築基準法・都市計画法等に基づいて法的拘束力のある規制・誘導を行います。一方、本計画では指針を示し、まちに関わる主体と日野市との協議・協力によりまちづくりを推進していきます。

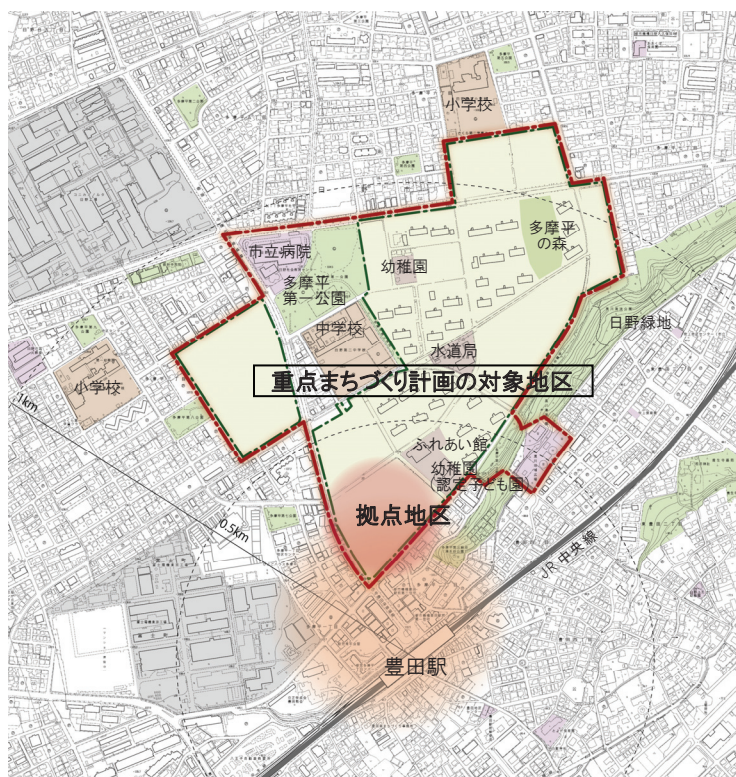
本計画の趣意に基づく開発事業者の創意工夫を生かしたまちづくりを尊重し、市民を含め多様な主体の参加によるまちの維持・まち育てをするものとなります。

## ■計画対象地区

本計画の対象地区は、UR都市機構旧多摩平団地を中心に、隣接する公共公益施設用地を含めた一団の区域（約48ha）としています。

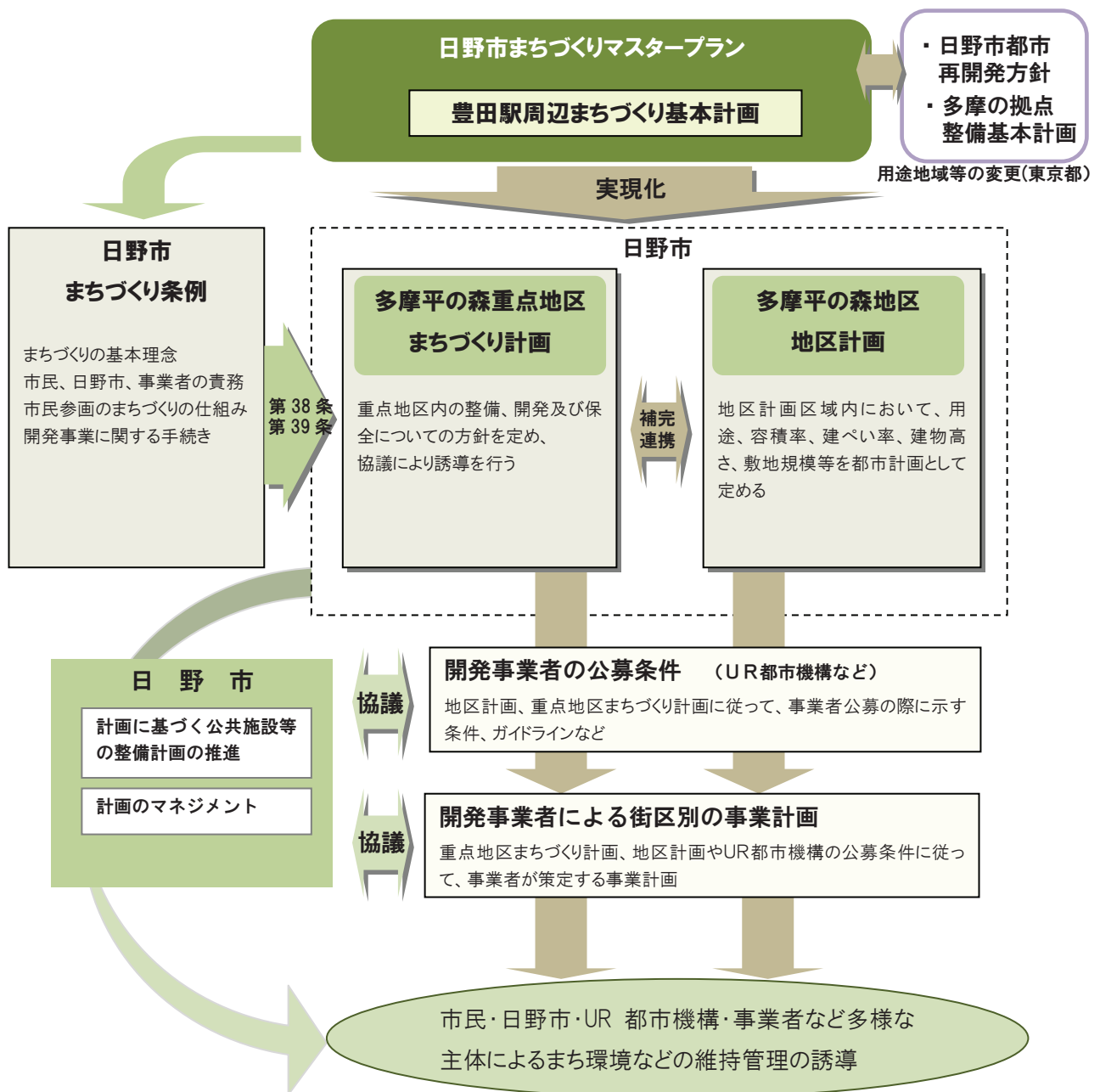
※なお、本計画は社会情勢・経済情勢等の変化に応じ、必要が生じた場合はまちづくり条例の手続きに基づき変更を行っていきます。

凡例	
	対象地区
	旧多摩平団地
	公園・緑地
	公共公益施設
	学校
	工場



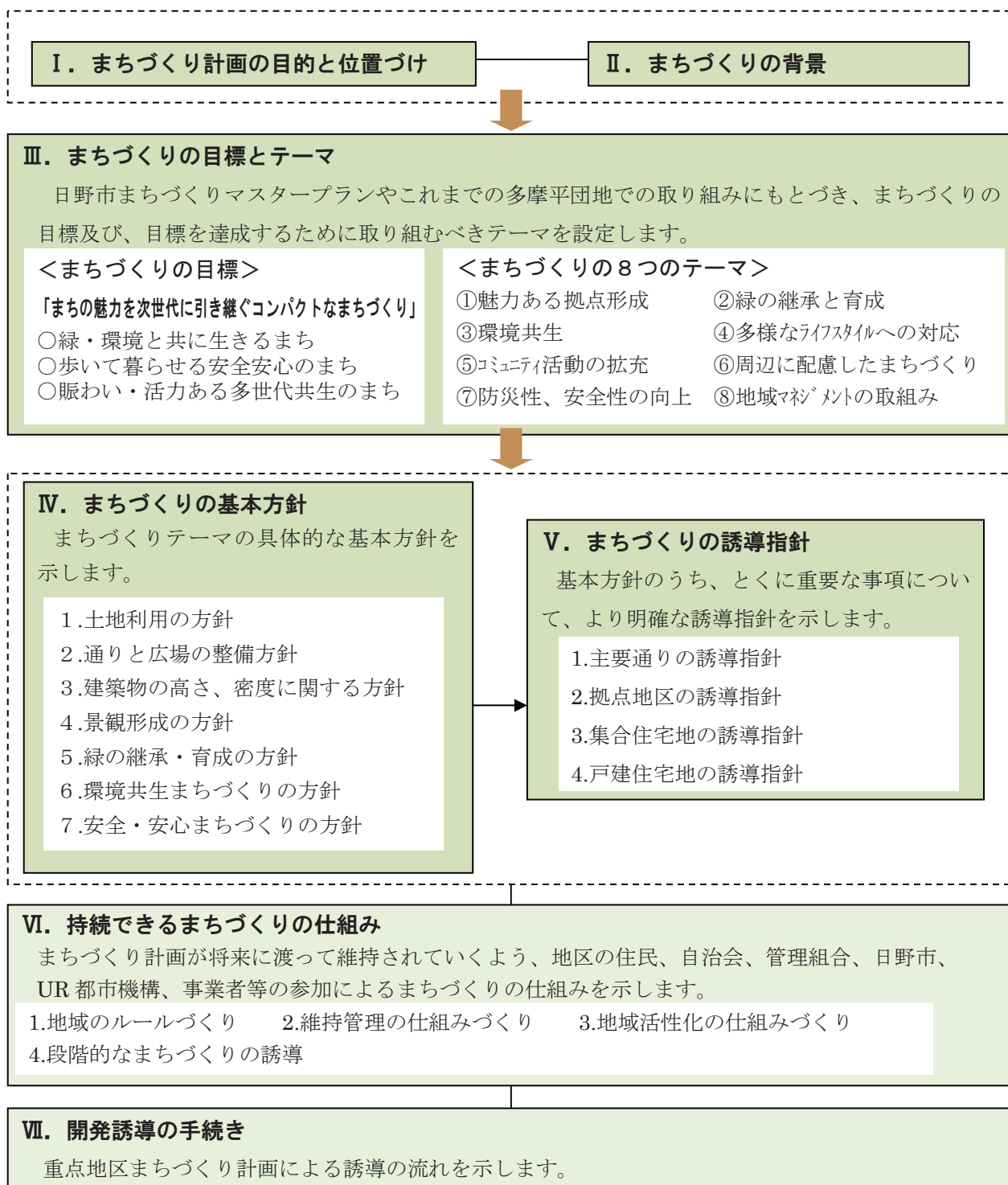
■まちづくり条例と重点地区まちづくり計画の役割

日野市まちづくり条例は第1条にその目的として、まちづくりの基本理念に基づき、市民、日野市、事業者それぞれの責務を明らかにし、市民参画によるまちづくりの仕組み、土地利用及び建築に関する手続きを定め、まちづくりマスタープランの実現に寄与する事を掲げております。本計画はこの理念に基づき、総合的なまちづくりの観点から定められる計画で、まちづくりに関わる様々な主体がそれぞれ協調・協力してまちづくりを進める事を目的としています。

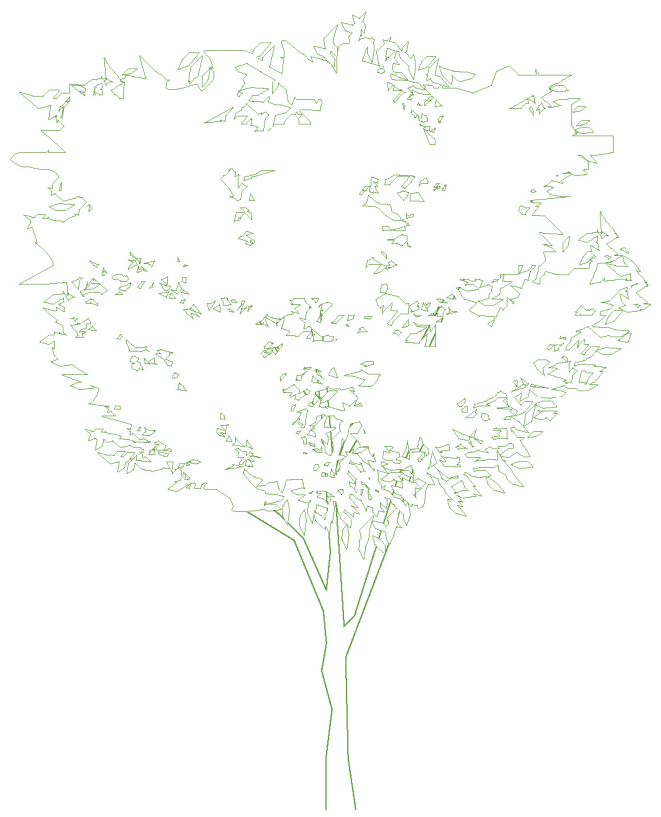


## 2. 計画の構成

本計画は前項に示した、まちづくり計画の目的と位置づけを踏まえ、まちづくりの目標とテーマ、まちづくりの骨格を示す基本方針、具体の誘導指針、持続できるまちづくりに向けた仕組み、開発誘導の手続きなどから構成しています。



## Ⅱ. まちづくりの背景



# 1. 計画地区の概況

## (1) 計画地区の位置づけ

我が国全体で、人口減少・少子高齢化に向かう中、日野市では無秩序な市街化の拡大を抑制しながら、市民が都市の利便性を享受できるまちづくりを実現するため、交通結節点である駅周辺への機能集約型の都市構造への転換（＝コンパクトなまちづくり）を図る目的で、日野駅、豊田駅、高幡不動駅を日野市の3つの核拠点駅（交流拠点）と位置づけ、多核型の効率的な都市機能の配置を誘導するまちづくりを進めています。

本計画地区は、3大拠点の一つであるJR中央線豊田駅の北口に位置し、日野市南西部の拠点としての役割が期待されています。

豊田駅周辺地区では、商業・業務・文化等の多様な機能の導入、安全・安心に日常生活サービスが利用できる歩行者空間や駐車場・駐輪場の計画的な整備誘導、既存の緑豊かな地域資源を活かした質の高い魅力あるまちづくりを目指していきます。

■ 地域拠点と広域連携拠点としての3駅



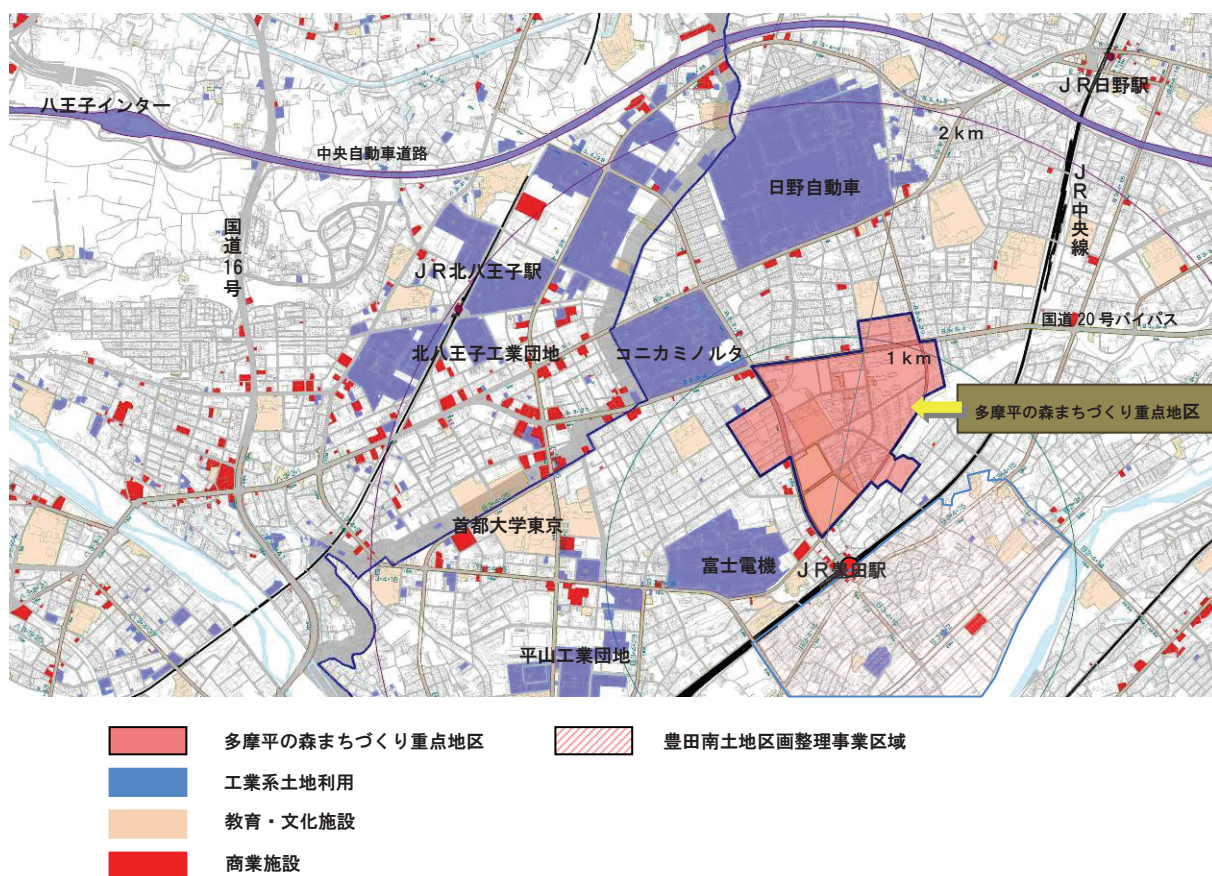
## (2) 地勢・周辺環境

計画地区周辺は、崖線の東豊田緑地や日野緑地などのまとまった規模の緑が保全され、旧多摩平団地の緑と一体となって緑豊かな市街地が形成されています。

また、豊田駅周辺及び都道 235 号沿道の商業・業務施設、住宅、日野市立病院など公共・公益施設、平山工業団地や北八王子工業団地など工業系施設、大学などの施設が立地し、多様な人が駅前地区を利用・交流する地域です。

一方、駅南口では土地区画整理事業による道路、公園等の公共施設整備と合わせ建築物の新築、更新が進んでいます。特に、駅前においては建物の共同化など合理的な土地利用の誘導と合わせた公共施設機能の導入が検討されており、多摩平の森地区のまちづくりとの相乗的な発展が期待されています。

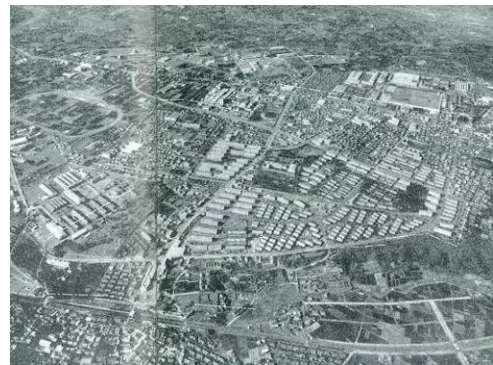
### ■ 豊田駅周辺土地利用



### (3) まちづくりの歩み

#### ① 建設から再生までの経緯

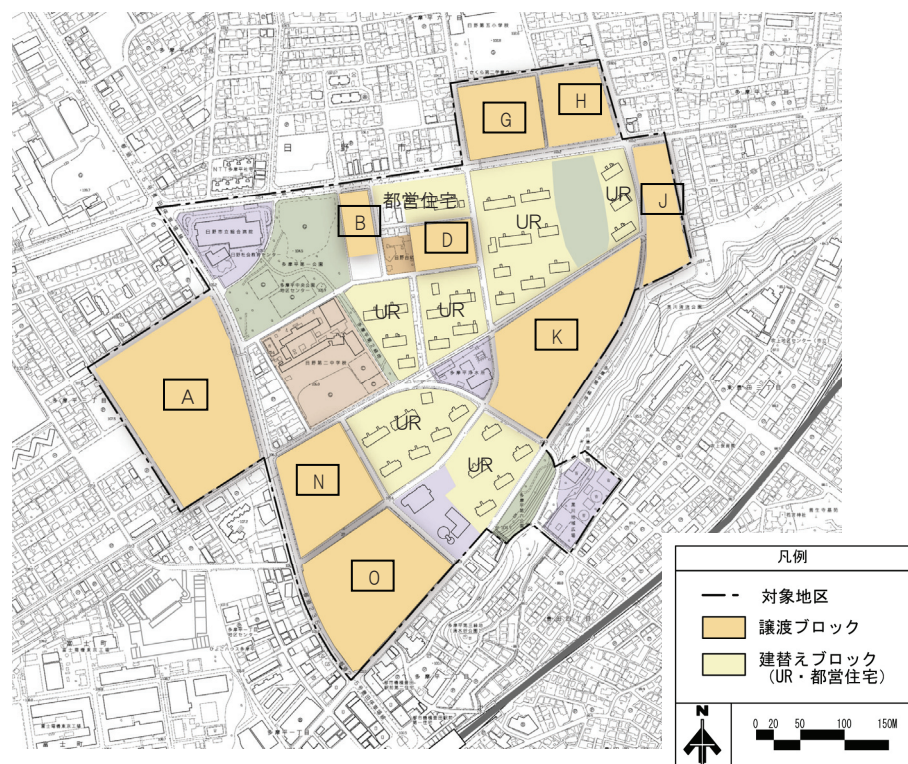
本計画の対象区域である「多摩平の森地区」は、昭和31年からUR都市機構（当時の日本住宅公団）施行の土地区画整理事業により基盤整備が行われ、その一部として昭和33年に多摩平団地（賃貸住宅2,790戸）が整備されました。



当時、人々の憧れであった公団団地は建物躯体や設備の老朽化等の課題により、平成9年から団地再生事業に着手し、平成20年には1,528戸の整備をもってUR賃貸住宅の整備が終了しました。

今後は、計画残余地を含む約20haについて日野市のまちづくりマスタープランなどの上位計画の実現に向けて、民間等の活力を導入したまちづくりを進めていく予定です。

#### ■ 街区位置図



\*参考：開発フレームの想定

現在UR都市機構賃貸住宅、都営住宅の供給戸数は約1,700戸。今後、バランスのとれた多世代居住を促進するため、民間集合・戸建住宅の整備をあわせ、全体で約4,000戸を想定しています。



② 市民参加による建替え・まちづくりの取組み

○豊田駅周辺のまちづくり検討

豊田駅を中心とした「まちづくり」をテーマに市民、UR都市機構、周辺企業、関係機関等の参加による懇談会、協議会を開催しています。

主に駅周辺の整備や活性化、交通インフラの整備等を課題として検討を行っており、これらの検討経過を踏まえ、まちづくり条例に基づく「多摩平の森重点地区まちづくり協議会」を発足し、本計画の策定に至っています。

- 平成 12 年～ 豊田駅北口周辺まちづくり懇談会
- 平成 17 年～ 豊田駅周辺まちづくり協議会（継続中）
- 平成 21 年～ **多摩平の森重点地区まちづくり協議会**



※多摩平の森重点地区まちづくり協議会の検討経過については資料編 75 p 資料参照

○団地建替え三者勉強会

団地の建替えを進めるにあたり、まちづくりや住まいづくりなど建替えに関する事項を話し合い、決定する場として、住民、日野市、UR都市機構による「建替え三者勉強会」を平成 8 年から開催し、14 年目を迎えた現在（平成 22 年）も継続してまちづくりをテーマとして開催しています。

特に多摩平の特徴である緑環境に関しては、三者勉強会を基礎に平成 10 年から住民ワークショップが開催されており、緑の継承を目的とした意見交換や事例見学、多摩平団地内の樹木活用度等の調査など様々な活動を行っています。



屋外環境のきめ細かい取組み、環境配慮技術の導入、住民に対するワークショップ及び、住民・日野市・UR都市機構による三者勉強会の取組みなどが評価されています。

緑の都市賞会長賞受賞 2005 年

リブコムアワード銀賞受賞 2008 年



## 2. 上位計画等の位置づけ

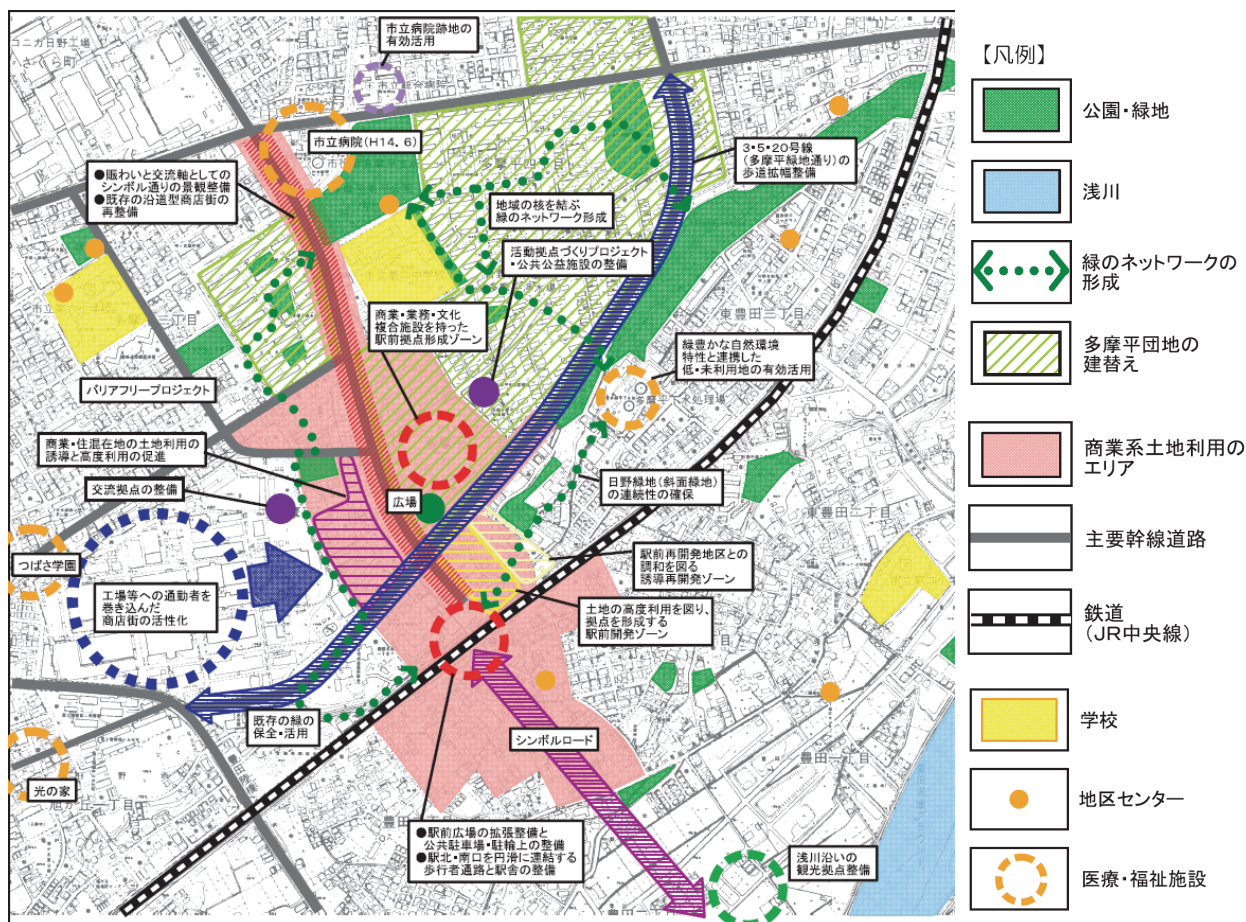
### (1) 日野市まちづくりマスタープラン 2001-2020

#### 「駅を中心としたコンパクトで環境負荷の少ない都市構造へ」

平成15年に策定した日野市まちづくりマスタープランでは、豊田駅周辺を日野駅、高幡不動駅と並ぶ日野市の3つの拠点の一つとして位置づけています。

この拠点駅の周辺では日野の顔となるような商業、業務、文化機能の集積と合わせ、人々が集い、交流し、新たな日野の文化を創造する場としての再整備を誘導していきます。また、ユニバーサルデザインのまちづくりを推進し、地域全体で歩いて暮らせる環境の整備を誘導、住宅、商業、工業など様々な土地利用が周辺の豊かな自然環境の中で調和する個性のあるまちづくりを推進していきます。

■日野市まちづくりマスタープラン「豊田駅周辺のまちづくり構想図」



## (2) 多摩平の森地区地区計画

### ① 策定経緯

多摩平団地の再生事業では、まちの活性化に寄与する多様な都市機能をもった拠点形成、緑豊かな魅力ある街並み形成などを目指し、平成 8 年に団地東側を対象区域として多摩平団地地区地区計画を定めました。

平成 8 年の地区計画決定以降、「日野都市計画区域マスタープラン」において豊田駅北口周辺地域は、生活拠点として商業・業務・文化複合施設を持った拠点地区の形成と、団地内の豊かな緑と崖線の緑が調和した住宅地の形成を図ることと位置づけられました。

上記のマスタープランに掲げる、駅周辺も含めたまちづくり像の実現、都市機能の再編に向けた土地利用を誘導するため、平成 22 年 1 月に団地西側も含めて地区計画を変更し、多摩平の森地区地区計画を定めました。

\* 詳細は資料編 76p ~ を参照

### ② 地区計画の方針

地区計画には以下の 7 つの方針を定めています。

1. マスタープランに位置づけられる交流拠点、地域拠点の形成、都市機能集積
2. 豊かな自然環境を次世代に継承するまちづくり、CO<sub>2</sub>排出の軽減
3. 質の高い緑の保全と、緑との調和、良好な住宅地の景観形成
4. 景観に配慮したゆとりある歩行者空間及び広場等の確保
5. 少子高齢化に対応した多様な世代居住の推進とユニバーサルデザイン整備の推進
6. コミュニティが活性化、連携するまちづくり
7. 空間、オープンスペースを確保し防犯性の高い都市空間の形成

### ③ 地区計画の主な内容

多摩平の森地区では、都市機能の誘導や隣接地への配慮と、地区の特徴である豊かな緑の保全を軸に誘導を行っています。

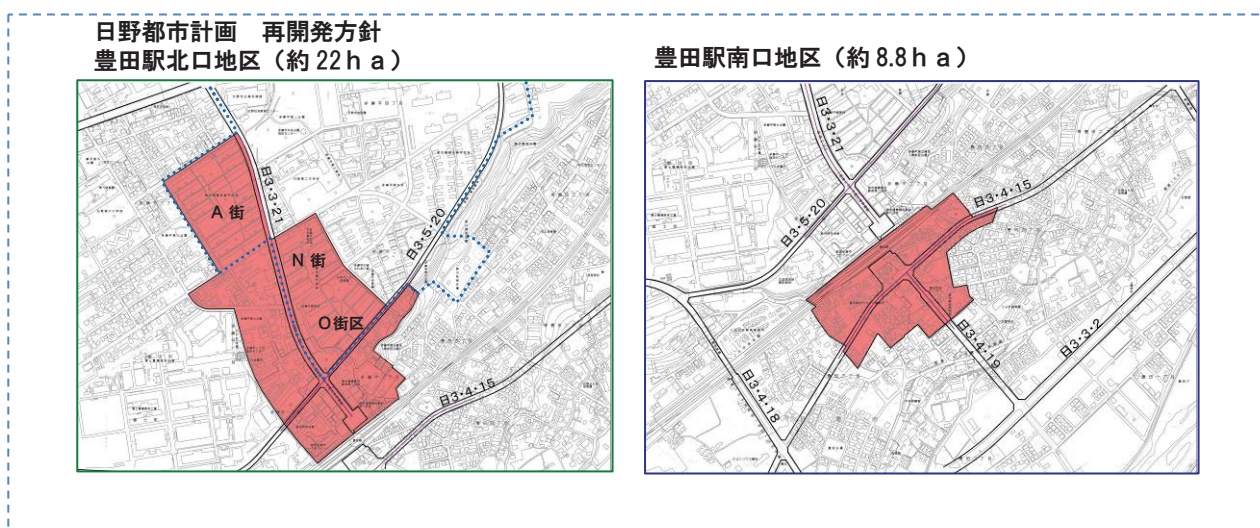
建物高さや壁面後退等の建物形態の誘導は、周辺低層住宅地への配慮や新たな商業機能導入による周辺への影響緩和、緑豊かな歩行空間の充実を考慮して定めています。

緑に関しては、多摩平の森を始めとしたまとまった緑の保全、主要な通り沿道のアメニティを向上する環境緑地の確保等を誘導しています。

### (3) 東京都の上位計画

#### ① 日野都市計画都市再開発の方針 東京都 平成 21 年 3 月

市街地再開発事業や土地区画整理事業、密集市街地整備促進事業などの面的整備事業のほか地区計画等も含む都市整備や都市更新等の市街地整備に関する施策を長期的かつ総合的に体系づけたマスタープランです。平成 21 年 3 月にUR都市機構旧多摩平団地O、N、A街区を含む豊田駅北口約 22ha、南口の商業系の用途地域を中心とした 8.8ha が再開発を促進する地区として方針決定されました。



#### ② 多摩の拠点整備基本計画 東京都 平成 21 年 8 月

核都市や生活拠点などの多摩の拠点について、拠点整備の基本方針を示す計画で、都、市などの行政を始め、多摩の拠点整備に係る各主体が、個別の事業計画や実施計画等を策定する際の基本となるものです。豊田駅は本計画において生活拠点として位置づけられており、今後の整備を先導するプロジェクトとして「多摩平団地建替えに伴う拠点形成」が示されています。

### (4) その他関連する計画など

日野市基本構想・基本計画

日野市みどりの基本計画

日野市交通バリアフリー基本構想

日野市駐輪場整備計画

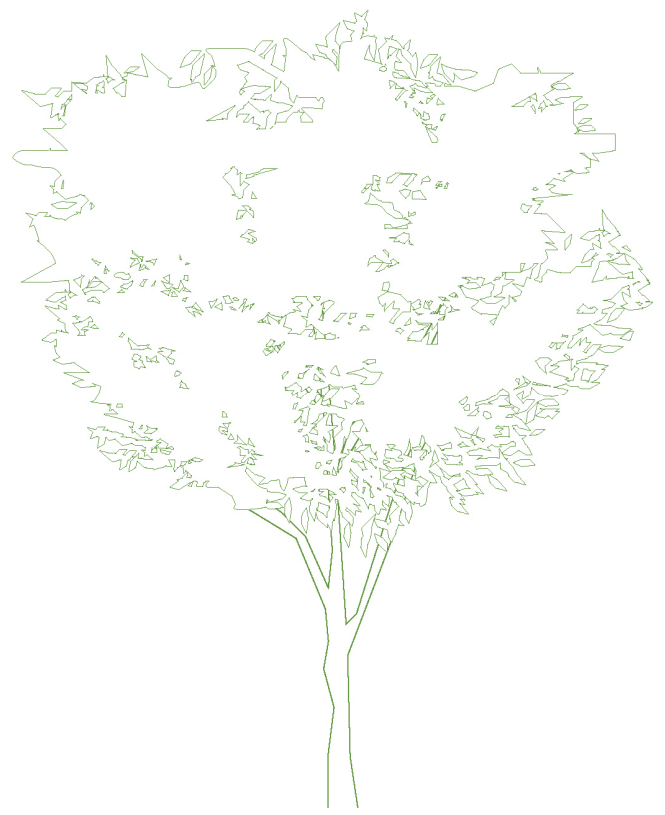
日野市環境基本計画

・・・ みどりのまちづくり重点地区

・・・ バリアフリー重点整備地区

・・・ 豊田駅北口地区

## Ⅲ. まちづくりの目標とテーマ



## まちづくりの目標とテーマ

マスタープランに位置づけられる交流拠点の形成に向け、市民・日野市・UR 都市機構等、多様な主体が共通の方向に向かってまちづくりを進めるため、以下にまちづくりの目標及び目標実現に向けて取り組むべきテーマを掲げます。

### ◆まちづくりの目標

#### 「まちの魅力を次世代に引き継ぐ コンパクトなまちづくり」

人と緑が共生し育て上げてきた環境を大切にしながら、この地に関わる様々な人々にとって、安全、安心で住み心地の良いまち、居心地の良いまちを次世代に引き継ぐための目標を掲げます。

#### 緑・環境と共に生きるまち

多摩平の森地区の資源である豊富な緑の保全と合わせ、CO<sub>2</sub>削減などの環境負荷の低減等を誘導し、地球・地域環境にやさしく、持続的な発展を可能にする環境共生のまちを目指します。

#### 歩いて暮らせる安全安心のまち

徒歩圏内への公共・公益施設整備、ユニバーサルデザインや防犯・防災性に配慮した歩行者ネットワークの形成等を図り、誰もが歩いて暮らすことができる安全安心なまちを目指します。

#### 賑わい・活力ある多世代共生のまち

商業機能の集積・拡充を図り、住民や就業者の交流の場の形成、活力あるまちを育てる住民活動等を誘導し、賑わい・活力ある多様な人々が住まうことのできるまちを目指します。

◆まちづくりの8つのテーマ

① 魅力ある拠点形成

- ・コンパクトシティの形成に向け、魅力ある地域拠点とするために、周辺の商店街と連携・共存した地域密着型の商業核整備による賑わい創出、利便性の向上を図ります。

② 緑の継承と育成

- ・既存の緑を保全すると共に、新たな緑を育成し、緑豊かな環境形成を進め、多摩平の森の特色である点の緑・線の緑・面的な緑の質の向上を図ります。
- ・多摩平らしさを生かしたゆとりの感じられる住宅地形成のため、緑と調和した良好な景観形成を誘導します。

③ 環境共生

- ・豊かな環境を次世代に継承するため、CO<sub>2</sub>の排出を軽減し、先導的に環境負荷を低減する都市形成を誘導します。

④ 多様なライフスタイルへの対応(シニアライフの支援、子育て環境の支援)

- ・子育て世帯、共働き世帯、高齢世帯等、多様なライフスタイルに対応する住宅の供給を誘導します。
- ・子育て支援施設や高齢福祉施設など、少子高齢化に対応した施設整備を推進します。

⑤ コミュニティ活動の拡充

- ・新旧住民が混在した地区となることから、ふれあいやコミュニティ活動を応援する多機能施設の整備を誘導します。また、地域のまちづくり組織を支援し、複合的なコミュニティ醸成を推進していきます。

⑥ 周辺に配慮したまちづくり

- ・既存の緑環境を生かした建物配置など、自然環境と調和した住宅地計画を誘導します。
- ・地区の周辺に広がる低層住宅地等の周辺環境に配慮したスカイラインの形成や丘陵地に立つ多摩平の森地区の特色を生かした遠景など地域印象をつくる景観形成を誘導します。

⑦ 防災性、安全性の向上

- ・災害等の緊急時を考慮した道路ネットワークの構築、避難ルートとなる歩行者空間整備、防災倉庫の設置など安全安心なまちづくりを誘導します。

⑧ 地域マネジメントの取組み

- ・地区の住民・商業事業者等との連携による多摩平の森地区のまちの維持・管理ルール構築と多摩平の森のブランド化に向けた取組みを誘導します。
- ・地元商店会や企業、商業事業者等の協働による地域振興・活性化の取組みを支援します。

