

諮問第135号

「多摩部19都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の変更について

諮問第136号

「多摩部17都市計画 日野都市計画 都市再開発の方針」の変更について

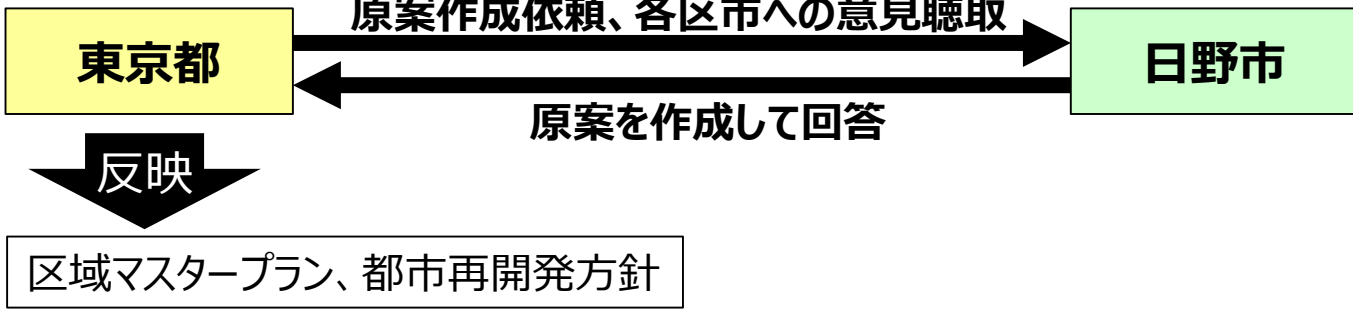
1. 「都市計画区域マスタープラン」「都市再開発の方針」改定の趣旨及び流れ
2. 「都市づくりのランドデザイン」「都市計画区域マスタープラン」「都市再開発の方針」とは
3. 「都市計画区域マスタープラン」「都市再開発の方針」の位置づけ
4. これまでの経緯と今後の予定（東京都）
5. 「都市計画区域マスタープラン」（変更案）の概要とおもな変更内容
6. 「都市再開発の方針」（変更案）の概要とおもな変更内容

1. 「都市計画区域マスタープラン」「都市再開発の方針」の改定の趣旨及び流れ

改定の趣旨

平成29年9月に策定された「都市づくりのグランドデザイン」に伴い、整合を図るため、「都市計画区域マスタープラン」を改定、また、都市計画区域マスタープランとの整合を図り、都内の再開発を適切に誘導していくため、「都市再開発の方針」の都市計画変更を実施する。

改定の流れ



2. 「都市づくりのグランドデザイン」「都市計画区域マスタープラン」「都市再開発の方針」とは

都市づくりのグランドデザイン（まちづくりの全体構想、日野市はまちづくりマスタープランで規定）

- 平成28年(2016年)9月に東京都都市計画審議会から示された答申「2040年代の東京の都市像とその実現に向けた道筋について」を踏まえ、目指すべき東京の都市の姿と、その実現に向けた都市づくりの基本的な方針と具体的な方策を示す行政計画。
- 目標時期：おおむね20年後（2040年代）

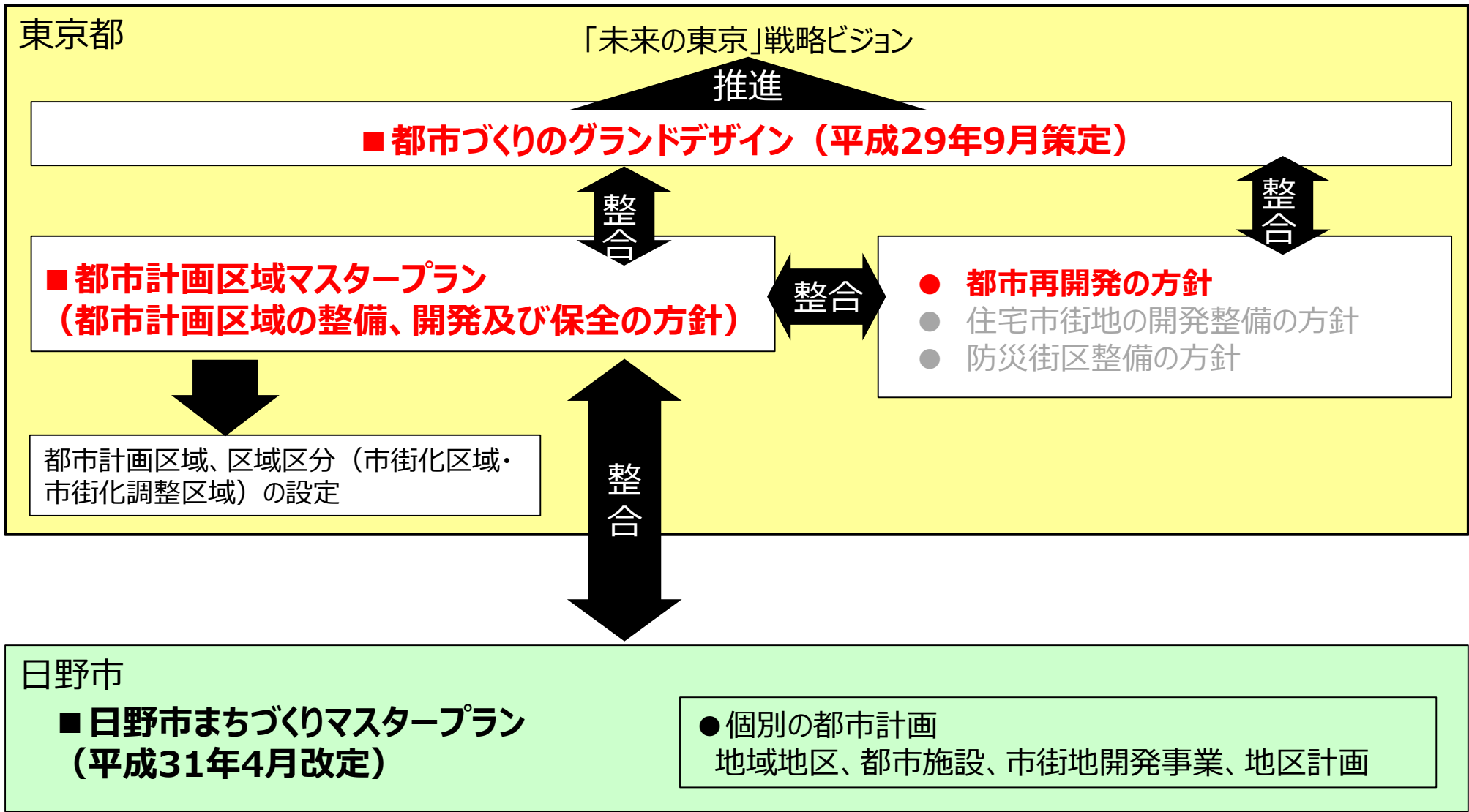
都市計画区域マスタープラン（日野市で例えると「日野市まちづくりマスタープラン」）

- 都市計画法に基づく、広域的見地からの都市計画の基本的な方針
- 都市づくりのグランドデザイン、「未来の東京」戦略ビジョンを踏まえるとともに、社会経済情勢の変化や国の動きなどを反映しつつ策定
- 目標年次：おおむね20年後（2040年代）
（区域区分及び主要な施設などの整備目標はおおむね10年後（2030年（令和12年））
- 都が定める都市計画区域マスタープランに即して、区市町村は地域に密着した都市計画の方針を策定
- 多摩19都市計画区域及び島しょ部6都市計画区域のマスタープランを一体で策定し、都市の一体性を確保

都市再開発の方針

- 市街地における再開発の各種施策を長期的かつ総合的に体系付けた基本となる計画
- 再開発の適正な誘導と計画的な推進を図ることが目的

3. 「都市計画区域マスタープラン」「都市再開発の方針」の位置づけ



4. これまでの経緯と今後の予定(東京都)

令和元年 12月 素案の作成、区市町村へ意見照会

令和2年 2月 原案の提出 (日野市⇒東京都)

7月 都市計画原案の縦覧、ホームページ等での意見募集
(7/1~7/15)

8月 公聴会の開催 (8/13~8/24)

11月 都市計画案を区市町村へ意見照会

11月16日 日野市都市計画審議会

11月下旬 都市計画案のプレス発表 (※)

12月 公告・縦覧

令和3年 1月 意見照会の回答× (日野市⇒東京都)

2月 東京都都市計画審議会へ付議

3月 決定告示 (東京都決定)

※日野市都市計画審議会においては東京都のプレス発表前の審議会になるため、外部への公開や東京都へのお問合せ等は 発表後にして頂く様、ご協力よろしく申し上げます。

5. 「都市計画区域マスタープラン」(変更案)の概要とおもな変更内容

「都市計画区域マスタープラン」の内容

都市計画法第6条の2

都市計画区域については、都市計画に、当該都市計画区域の整備、開発、及び保全の方針を定めるものとする。

① 区域区分の決定の有無及び当該区域区分を定めるときはその方針

市街化区域と市街化調整区域について

② 都市計画の目標

東京が目指すべき将来像について

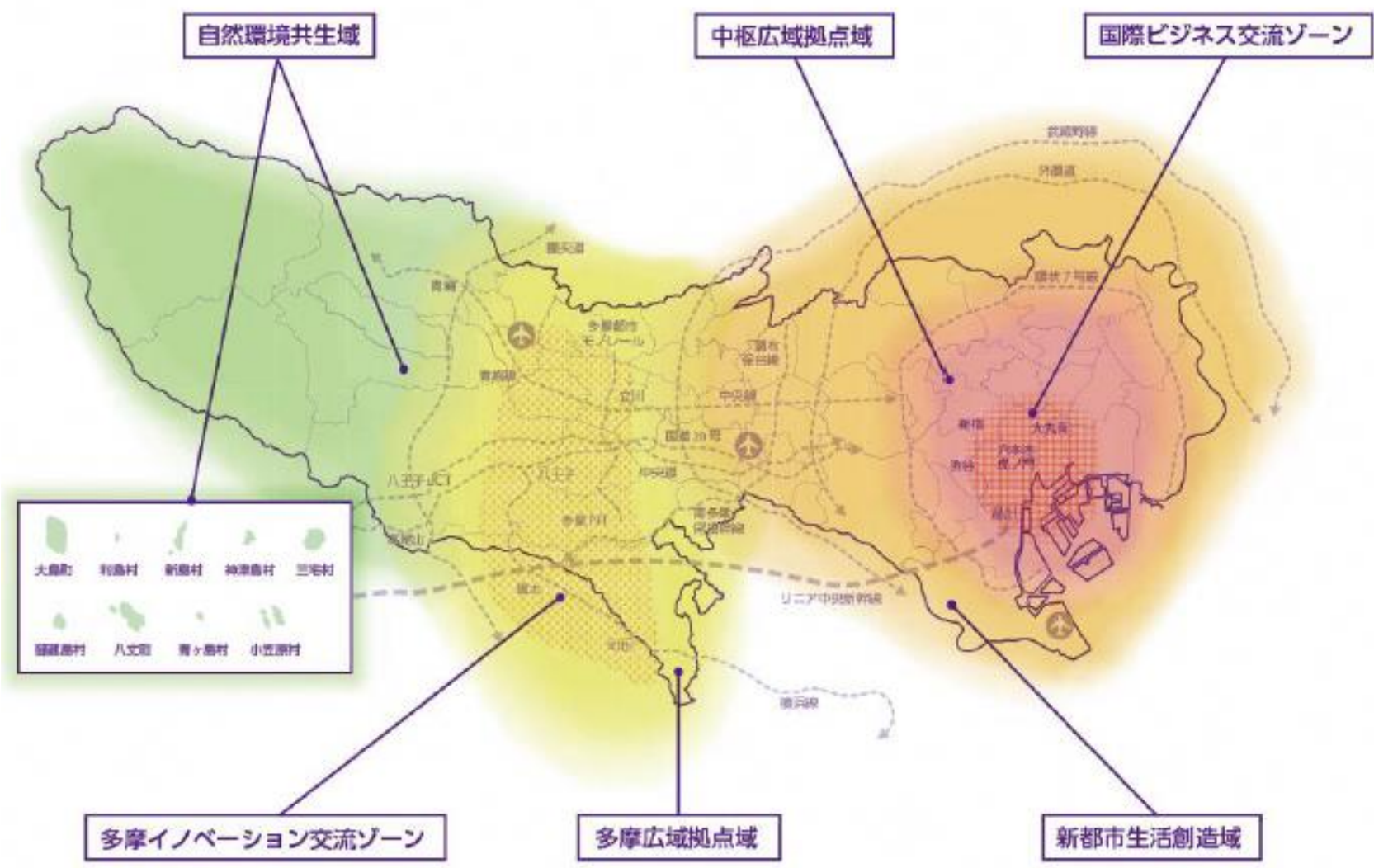
③ 土地利用、都市施設の整備及び 市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定方針

東京が目指すべき将来像を実現するための主要な都市計画の決定の方針

5. 「都市計画区域マスタープラン」(変更案)の概要とおもな変更内容

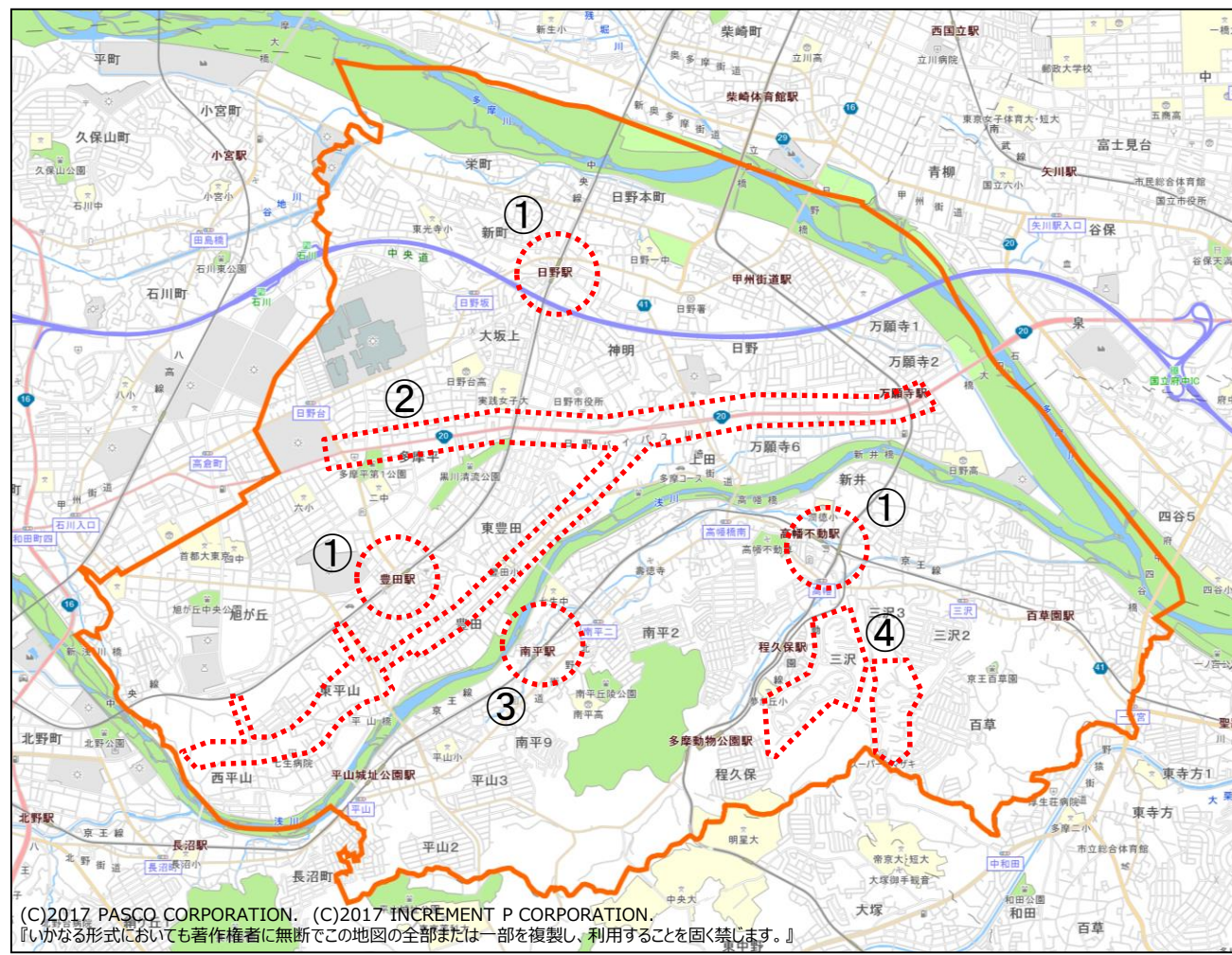
「都市計画区域マスタープラン」の内容

4つの地域区分と2つのゾーン



5. 「都市計画区域マスタープラン」(変更案)の概要とおもな変更内容

「都市計画区域マスタープラン」の日野市における位置づけ



①日野、豊田、高幡不動
日野市まちづくりマスタープランにおいて「3大拠点」に位置づけ
東京都の区域マスタープランにおいても都市機能の集約箇所に位置付け。

②日野バイパス沿道
国道20号日野バイパス延伸の整備や土地区画整理事業による計画的な基盤整備により、地域の生活に必要な都市機能の立地が両立する市街地を形成する位置づけがなされている。

③南平（新規）
市街地整備事業を行っておらず、今後、駅周辺の大規模敷地を活用して生活利便機能・交通結節機能の充実した生活拠点を形成していく方針。

④高幡台団地及び百草団地（新規）
高幡台団地地区地区まちづくり計画の推進において公共施設の再編や交流の場の創出、百草団地においても同様の計画を検討すべく位置づけている。

(C)2017 PASCQ CORPORATION. (C)2017 INCREMENT P CORPORATION.
『いかなる形式においても著作権者に無断でこの地図の全部または一部を複製し、利用することを固く禁じます。』

5. 「都市計画区域マスタープラン」(変更案)の概要とおもな変更内容

「都市計画区域マスタープラン」のおもな変更内容

共通事項

○3大拠点(日野、豊田、高橋不動)においては前回の改定(平成26年12月)から6年経過ということもあり、全体的に「都市基盤の整備」や「土地の有効活用」というワードが盛り込まれている。

豊田 (記述の追記)

○多摩平の森において、特にA3街区の土地利用(医師会、社会センター、特別養護老人ホーム花子、トムスポーツ等)が進んだことによる将来像の追記。

高幡不動 (記述の変更、追記)

○現行で一括りとなっている「駅周辺の商業、文化・交流、生活サービス等を集積した地域拠点の形成」と「地域資源を生かした交流の場の形成」が個々の将来像として分けられている。

日野バイパス沿道 (記述の変更)

○大学、企業の研究開発施設、製造業などの連携、そこから生まれる交流を活性化させるネットワークの形成に変更

○現行の「利便性の向上」から「商業、業務・産業、医療・福祉などの機能充実」と具体的な表現に変更。

○バイパス整備による「市域を越えた」広域的な連携というように、現行よりも表現を強調している。

5. 「都市計画区域マスタープラン」(変更案)の概要とおもな変更内容

「都市計画区域マスタープラン」のおもな変更内容

南平 (新規記載)

○今後、駅周辺の大規模敷地を活用して生活利便機能・交通結節機能の充実した生活拠点を形成していく方針を記載。

高幡台団地及び百草団地 (新規記載)

○高幡台団地及び百草団地は高幡台団地地区地区まちづくり計画の推進において公共施設の再編や交流の場の創出を図り、百草団地においても同様の計画を検討すべく位置づけている。

産業と住宅と自然が調和する地域 (区域表現の変更)

○内容については現行と同様。

6. 「都市再開発の方針」(変更案)の概要とおもな変更内容

都市再開発の方針

- 市街地における再開発の各種施策を長期的かつ総合的に体系付けた基本となる計画
- 再開発の適正な誘導と計画的な推進を図ることが目的

都市計画法第7条の2(抜粋)

都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる方針を定めることができる

- 1 都市再開発法第2条の3第1項又は第2項の規定による再開発の方針

都市再開発法第2条の3(抜粋)

都市計画区域内の市街化区域においては、都市計画に、次の各号に掲げる事項を明らかにした都市再開発の方針を定めるように努めるものとする。

- 1 当該都市計画区域内にある計画的な再開発が必要な市街地における再開発の目標並びに土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新に関する方針
- 2 前号の市街地のうち特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区及び当該地区整備又は開発の計画の概要

6. 「都市再開発の方針」(変更案)の概要とおもな変更内容

「都市再開発の方針」の概要と日野市における位置づけ

▼1号市街地（都市再開発法第2条の3第1項第1号）

都市計画区域のうち、計画的な再開発が必要な市街地をいう（基本的には市街化区域）。区部は概ね23区全域（多摩川、荒川などを除く）、多摩部は市全域又は一部区域を指定している。

⇒ 日野市では市内の市街化区域全域を指定。

▼再開発促進地区（＝2号地区（2項地区））（同条第1項第2号、第2項）

1号市街地のうち、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区

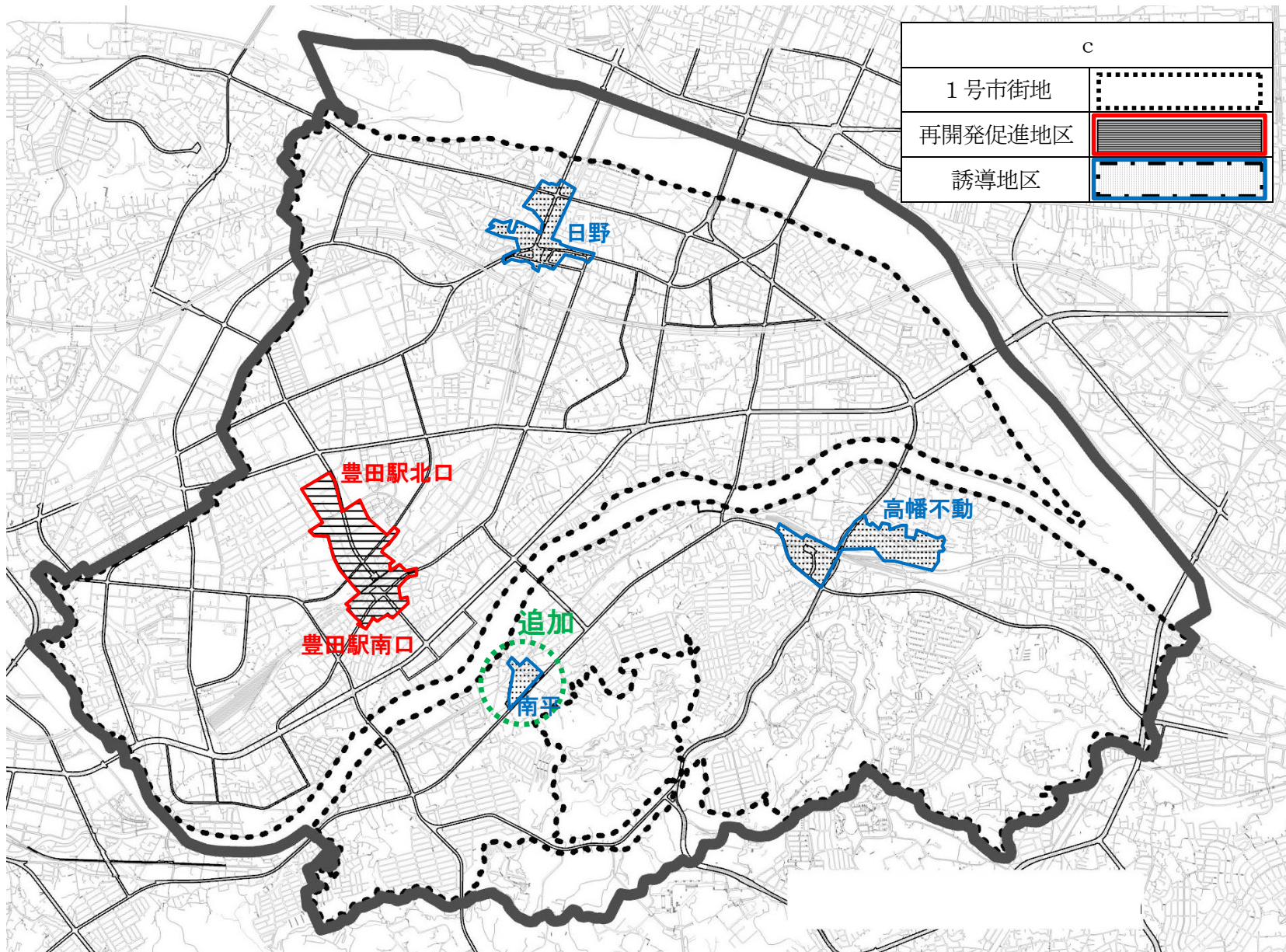
⇒ 日野市では豊田駅北口、南口周辺を指定。

▼誘導地区

再開発促進地区には至らないものの、再開発を行うことが望ましく、効果が期待できる地区

⇒ 日野市では日野駅、高幡不動駅、南平駅（新規）周辺を指定。

6. 「都市再開発の方針」(変更案)の概要とおもな変更内容



6. 「都市再開発の方針」(変更案)の概要とおもな変更内容

「都市再開発の方針」のおもな変更内容・理由

都市づくりのグランドデザイン改定、日野市まちづくりマスタープランの改定に伴う文言の追加や修正など

【基本方針】

日野市は、市域のほぼ全域が多摩イノベーション交流ゾーンとなるため、多様な主体と連携し、社会課題の解決を図ることとするため、「大学」や「研究機関」を記載。

【1号市街地】

社会情勢の変化による新たなニーズをとらえ、地域の実情に応じて適切な生活利便機能や交通ネットワークの配置を検討する、を追加

【再開発誘導区域】

豊田駅北口

- ・都市基盤（ハード）だけでなく、生活基盤（ソフト）の機能もセットで検討するため「生活利便機能」に変更
- ・多摩平 1 丁目 9 番地における高経年建築物の更新の検討についての記載を追加

豊田駅南口

- ・土地区画整理事業に伴う共同化事業を見据えた表現の追加

6. 「都市再開発の方針」(変更案)の概要とおもな変更内容

「都市再開発の方針」のおもな変更内容・理由

【誘導地区】

・日野駅周辺地区

日野宿周辺において、公共施設等総合管理計画における再編のモデル地区に指定再編集約される公共施設や日野用水、周辺の観光拠点をネットワーク化

・高幡不動駅周辺地区

京王線、多摩動物公園線、多摩都市モノレールの3つ路線が集結
周辺の高幡不動尊や多摩動物公園など広域的なレクリエーション拠点への玄関駅
大学などへの通学の乗換駅でもある
今後も多様な活動が展開される地域性を生かした広域交流拠点として維持していく

・南平駅周辺地区 (新たに追加した地区)

駅前広場がなく、十分な空地がない状況
周辺の大規模な敷地の土地利用転換に合わせて、適切な土地利用を推進し、
地域の活力や新たな空地の創出、賑わいと活気にあふれた複合的な駅前空間を形成