

諮問第140号

「多摩部19都市計画日野都市計画
住宅市街地の開発整備の方針」の変
更について

1. 「住宅市街地の開発整備の方針」とは
2. 「住宅市街地の開発整備の方針」の位置づけ
3. 「住宅市街地の開発整備の方針」改定の趣旨及び流れ
4. 「住宅市街地の開発整備の方針」(変更案)の概要とおもな変更内容
5. これまでの経緯と今後の予定(東京都)

住宅市街地の開発整備の方針（概要）

- 住宅市街地の開発整備に関する個々の事業を効果的に実施すること、民間の建築活動等を適切に誘導すること等を目的とする
- 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ながら、東京都住宅マスタープランに適合するよう策定
- 目標年次：おおむね20年後（2040年代）
- 方針の策定により、
 - ①住宅まちづくりの推進に向けた都民、民間事業者、行政等の適切な誘導
 - ②都市計画制度の円滑な適用
 - ③住宅まちづくり事業と都市計画制度の総合的、一体的な展開などの効果が見込める

1. 「住宅市街地の開発整備の方針」とは

根拠法令：

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。

二 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法(昭和五十年法律第六十七号)第四条第一項の規定による住宅市街地の開発整備の方針

大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法第4条（抜粋）

大都市地域に係る都市計画区域で住宅及び住宅地の供給を促進するため良好な住宅市街地の開発整備を図るべきものとして国土交通大臣が指定するものにおいては、都市計画に、次に掲げる事項を明らかにした住宅市街地の開発整備の方針を定めるよう努めるものとする。

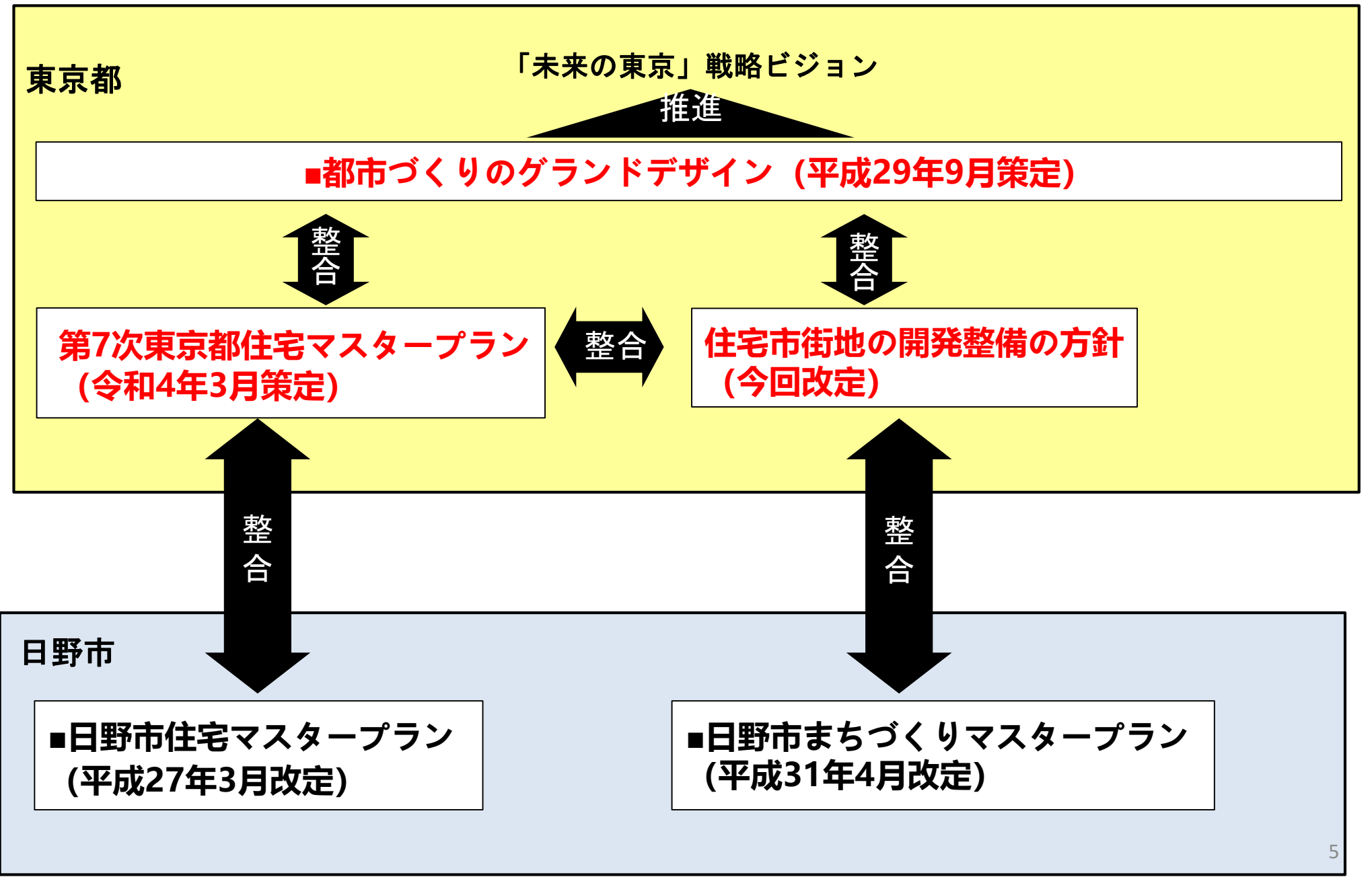
一 当該都市計画区域内の住宅市街地の開発整備の目標及び良好な住宅市街地の整備又は開発の方針

二 当該都市計画区域のうち次のイ又はイ及びロに掲げる地区並びに当該地区の整備又は開発の計画の概要

イ 一体的かつ総合的に良好な住宅市街地を整備し、又は開発すべき市街化区域における相当規模の地区

ロ 市街化区域の市街化の状況等を勘案し、良好な住宅市街地として計画的に開発することが適当と認められる都市計画法第七条第一項の規定による市街化調整区域における相当規模の地区

2. 「住宅市街地の開発整備の方針」の位置づけ



2. 「住宅市街地の開発整備の方針」の位置づけ

周辺計画

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。
- 地域の特性、果たす役割などを踏まえて4つの地域区分と2つのゾーンを設定している。
- 目標時期：おおむね20年後（2040年代）

第7次東京都住宅マスタープラン

(日野市は日野市住宅マスタープランで規定)

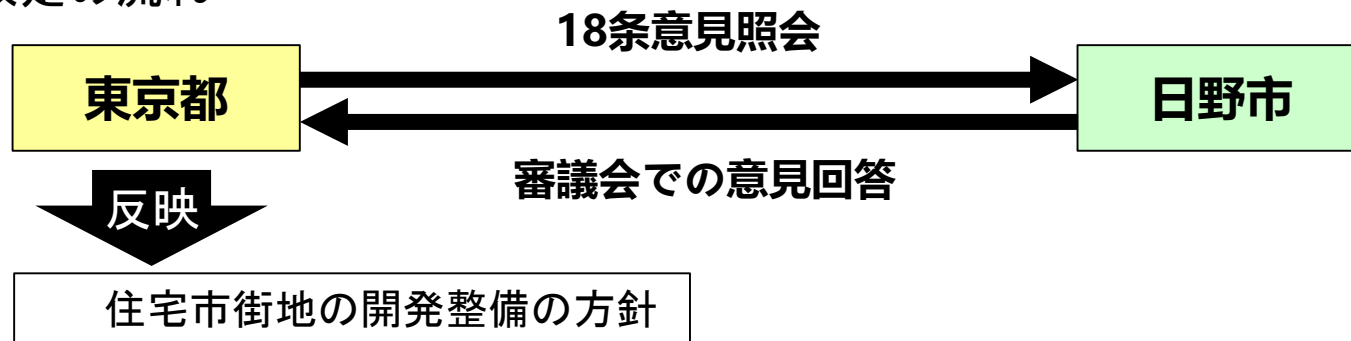
- 住生活基本法および東京都住宅基本条例に基づき制定された、都全域の住宅の重点供給地域を策定する都道府県計画。
- おおよそ5年ごとに改訂され、令和4年3月に第7次改訂が行われた。
- 目標時期：おおむね10年後（2030年代）

3. 「住宅市街地の開発整備の方針」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」、及び令和4年3月に策定された「第7次東京都住宅マスタープラン」等との整合を図り、住宅市街地を適切に誘導していくため、「住宅市街地の開発整備の方針」の都市計画変更を実施する。

改定の流れ



住宅市街地の開発整備の方針で定められる内容と要旨

策定の目的等

- 住宅市街地に係る土地利用、市街地開発事業及び都市施設等の計画を一体的に行うことにより、住宅市街地の開発整備に関する個々の事業を効果的に実施すること、民間の建築活動等を適切に誘導すること等を目的とする。

住宅市街地の開発整備の目標

- ①居住の場としても魅力的な東京の実現のために、概成する環状メガロポリス構造を活用した機能的かつ効率的な地域構造の実現
 - ②集約型の地域構造への再編を前提とした、成長と成熟が両立した未来の東京の実現
- これらの実現に向け、都市づくりのグランドデザインで設定された4つの地域区分と2つのゾーンごとに、状況に応じた対応を図る。
- 具体的な目標例：
- ・良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現
 - ・災害時における安全な居住の継続
 - ・住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定 など

住宅市街地の開発整備の方針で定められる内容と要旨

良好な住宅市街地の整備又は開発の方針

- 整合を図るべき周辺計画の改定を受けた文言の変更、また社会情勢の変化を受けた住宅市街地の在り方についての考え方などを規定する。

重点地区の整備又は開発の方針の概要

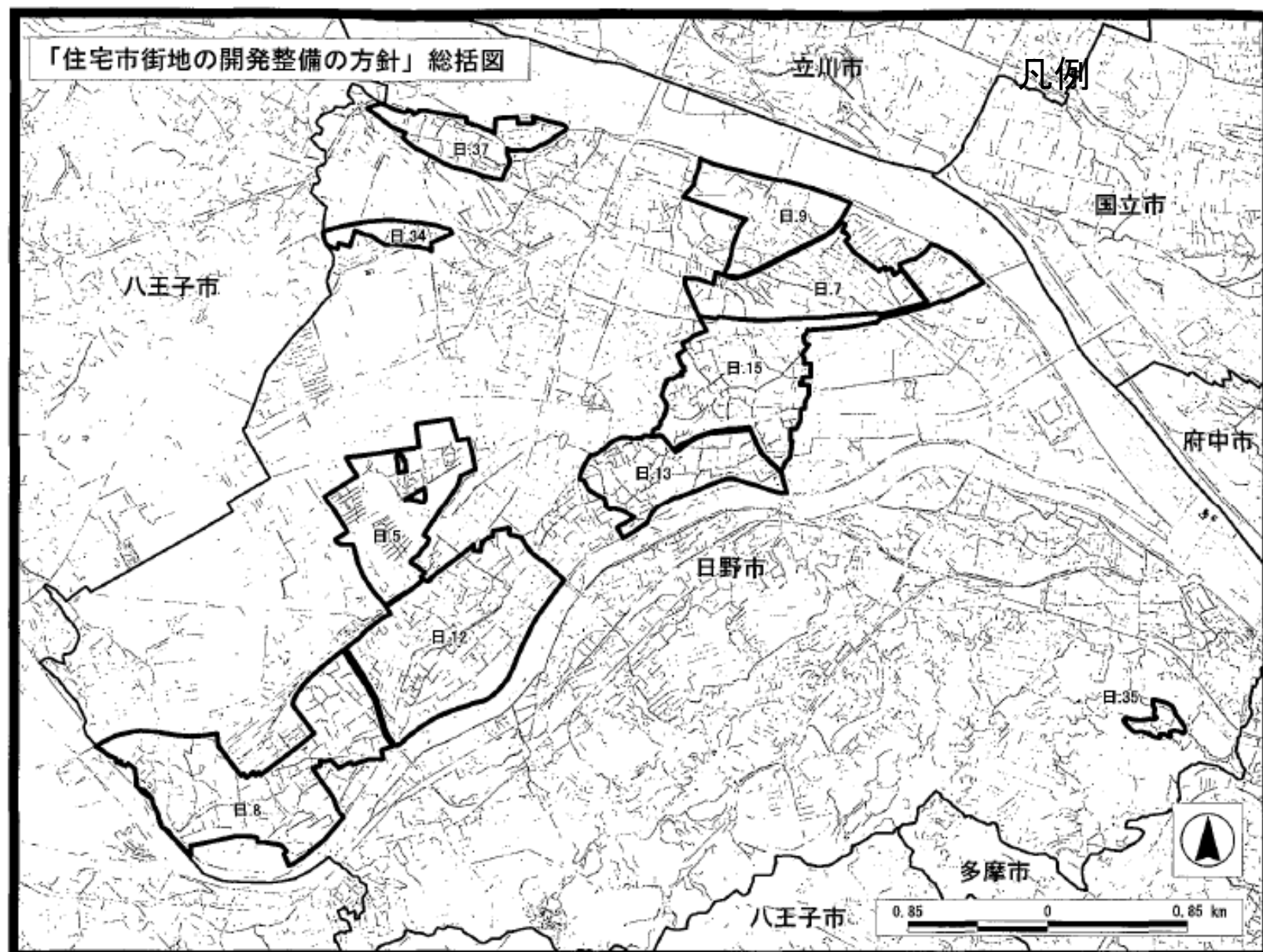
- 住宅市街地のうち、一体的かつ総合的に整備、又は開発すべき地区を「重点地区」として選定し、地区ごとに整備又は開発の目標、整備方針等を定めることで、計画や事業の積極的な推進を図る。
- 重点地区には、原則として、住宅マスタープランにおける重点供給地域のうち、住宅市街地の計画的な整備又は開発に向けた都市計画の決定、事業の実施等が見込まれるものを選定する。

日野市での選定基準

- ①区画整理事業の実施区域、および計画予定地
例：川辺堀之内地区、豊田南地区など
- ②重点的な再開発、住宅施設の再編を行っている区域
例：多摩平1丁目地区

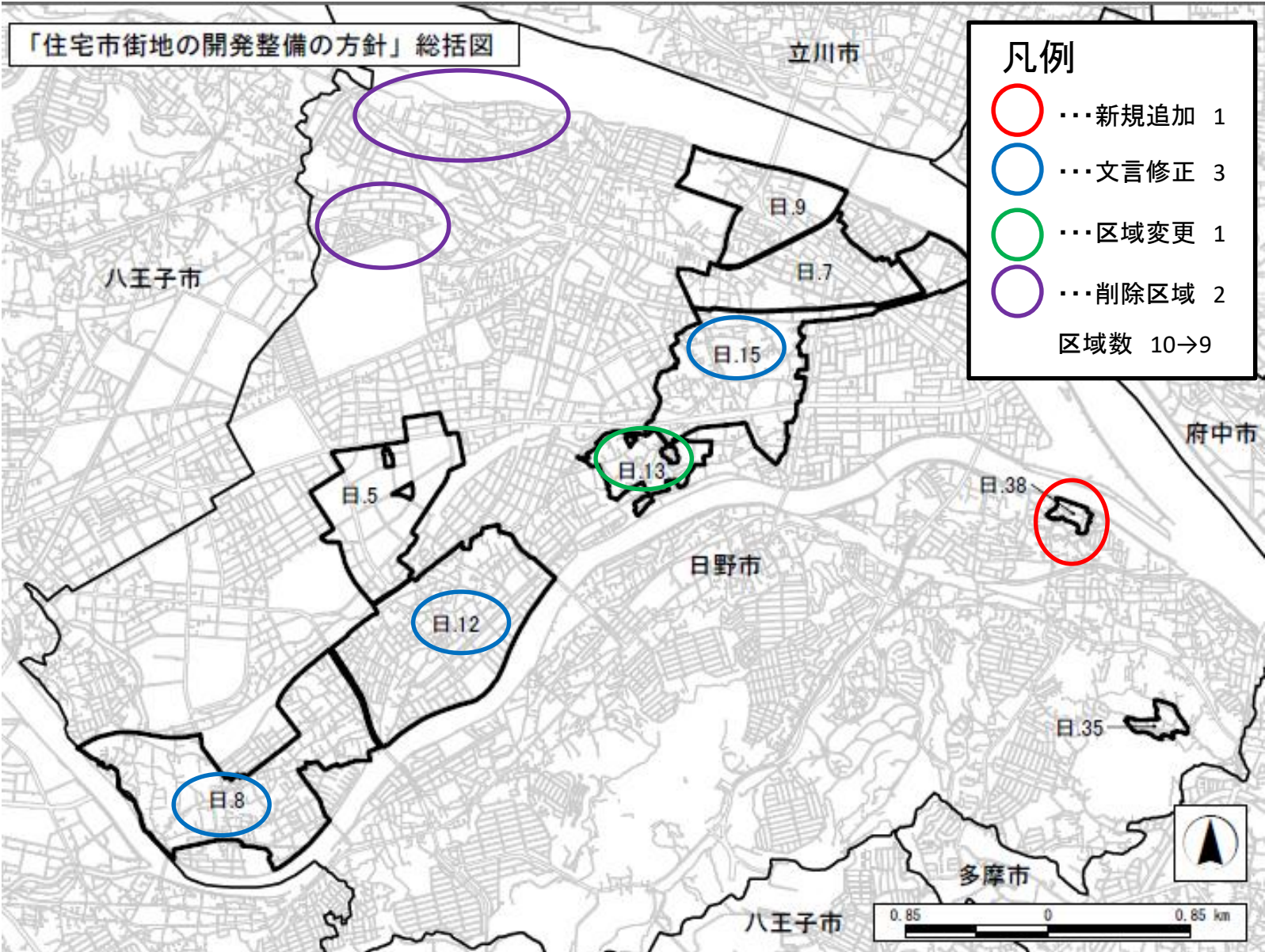
4. 「住宅市街地の開発整備の方針」(変更案)の概要とおもな変更内容

総括図(前回(H27)変更時)



4. 「住宅市街地の開発整備の方針」(変更案)の概要とおもな変更内容

総括図(今回(R4)変更案)



4. 「住宅市街地の開発整備の方針」(変更案)の概要とおもな変更内容

「住宅市街地の開発整備の方針」のおもな変更内容・理由

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

【本文】

都市づくりのグランドデザインに関する文言の追加、新型コロナウイルス感染症の流行を受けた住宅市街地の在り方についての文言の追加、成長と成熟が両立した未来の東京の実現に向けた各目標の内容について、より具体的に内容を修正

【地区全体】

地域区分について、『東京の都市づくりビジョン』に記載のあった「核都市広域連携ゾーン」から『都市づくりのグランドデザイン』の記載に合わせて「多摩広域拠点域」へ名称を変更

【追加地区】

○南新井地区

新規区画整理事業の予定があるため、追加。

【削除地区】

○日野台二丁目地区、栄町三・四・五丁目地区

2地区ともに開発が完了したことを受け、削除

4. 「住宅市街地の開発整備の方針」(変更案)の概要とおもな変更内容

「住宅市街地の開発整備の方針」のおもな変更内容・理由

【文言の変更】

○西平山地区

西豊田駅の誘致断念に伴ってそれに関連した文言の削除

○豊田南地区

土地利用計画の概要について、まちづくりマスタープランに整合するよう、土地区画整理による地域整備と用途地域に応じた土地利用の高度化を文言を追記

○万願寺第三地区

地区の整備又は開発の目標、土地利用計画の概要について、まちづくりマスタープランに整合するよう、より良質な住宅と工業の共存を目標とした文言を追記

【区域の変更】

○川辺堀之内地区

土地区画整理事業の実施区域に区域を変更

5. これまでの経緯と今後の予定(東京都)

- 令和3年 5月 素案の作成、区市町村へ意見照会
 8月 原案の提出（日野市⇒東京都）
 12月 都市計画原案の縦覧、ホームページ等での意見募集
 (12/1～12/15)
- 令和4年 1月 公聴会の開催（1/24）
 4月 意見照会（東京都⇒日野市）
 6月 都市計画案の縦覧（6/9～6/23）
 8月10日 日野市都市計画審議会
 9月 東京都都市計画審議会へ付議
 10月 決定告示（東京都決定）