

日野市都市計画地区計画の決定（日野市決定）

都市計画高幡台地区地区計画を次のように決定する。

※は知事協議事項

名 称	高幡台団地地区地区計画
位 置 ※	日野市程久保一丁目、程久保及び三沢各地内
面 積 ※	約 35.8ha
地区計画の目標	<p>本地区は、昭和 40 年代に都市計画「高幡台一団地の住宅施設」として整備された団地である。丘陵地の高台に位置し、良好な自然環境を有しており、団地内には、商業・医療・交流機能、保育園、小中学校、郵便局等の日常生活に必要な施設が集約されており、地区内及び周辺の住民に必要な都市機能を兼ね備えた住宅団地である。</p> <p>一方、団地建設後、50 年余りが経過し、少子高齢化の進行に伴う賑わいや活気の低下などが懸念されるとともに、施設の老朽化や住民ニーズの変化に伴い必要な機能需要の変化も顕在化しつつある。特に耐震性に問題があった高幡台団地 73 号棟が除却され、利便性や活力の低下が課題となっている。</p> <p>日野市まちづくりマスタープラン（2019 年 4 月改訂）では、地域別まちづくり方針において、「高幡台団地地区地区まちづくりの推進と周辺公共公益施設の再編を含めた生活利便機能の誘導する」こととしており、日野市まちづくり条例に基づく高幡台団地地区地区まちづくり協議会により 2018 年 4 月に決定された高幡台団地地区地区まちづくり計画では、旧高幡台団地 73 号棟跡地や近接する旧高幡台小学校等において、①地域の賑わい・学び・憩い・趣味等の多様な場をつくること、②多世代が安心・安全に暮らす環境をつくること、③豊かな緑環境や高台の景観を保全・活用することを目指すこととしている。</p> <p>これを受け、本地区では、旧高幡台団地 73 号棟跡地の活用及び公共施設の再編や利活用と合わせ、社会情勢の変化に対応すべく必要な機能の立地を誘導し、緑豊かな環境の維持保全、様々なライフステージに応じた住宅の導入、団地に隣接する低未利用地の適正な土地利用などにより、団地住民や周辺の住民にとって多様な世代が安心して暮らすことができ、活力あるまちを形成することを目指す。</p>

区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	<p>歩行者通路や団地内広場等の空間形成の継承や良好な居住環境を維持しつつ、以下の6つの区分毎に、それぞれの土地利用の方針を次のように定める。</p> <p>なお、将来の建替え等に際しては、これまでの良好な住環境を保全し、社会情勢の変化に応じた生活利便機能の誘導や更新を進め、土地利用の方針の区分や建築物の配置等について見直すものとする。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 住商複合地区 <p>73号棟跡地のあるセンター街区においては、団地及び近隣居住者に対する生活サービス機能を充実させるため、公共施設の集約化や商業・交流機能など新たな生活利便機能等の導入を図るとともに、団地の利便性や立地特性を活かし、人口バランスの偏在化や活力の低下等の地域の課題解決に対応した新たな住宅の導入により、活力のある魅力的な街づくりを進める。</p> 2. 住宅地区A <p>現在の良好な居住環境を継承し、ライフスタイルやライフステージに応じた居住ニーズに対応した住環境の形成を図る。</p> 3. 住宅地区B <p>現在の良好な居住環境を継承し、ライフスタイルやライフステージに応じた居住ニーズをふまえ、地域に必要な多様な世帯、幅広い年齢層に対する安定的な居住の確保を図る。</p> 4. 公共公益施設地区 <p>周辺の土地利用との調和に配慮しながら、日野市公共施設等総合管理計画等を踏まえた良好な地区環境の形成を維持する。</p> 5. 生活関連地区A <p>周辺の土地利用との調和に配慮しながら、住商複合地区を補完し、団地の利便性と活性化の増進に資する住宅や都市機能を維持する。</p> 6. 生活関連地区B <p>周辺の土地利用や斜面緑地景観に調和しながら、周辺地域のまちづくりと連携し、少子高齢化等のまちの課題に対応する将来的なまちづくりに必要な機能の導入を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p>地区内に計画的に整備されている道路、広場等をその機能が損なわれないように維持、保全するとともに、丘陵地の連続的な斜面緑地の維持増進に努める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 区画道路 : 交通の円滑化や地域住民の安全性、利便性を確保するため、既存の道路を維持保全する。 2. 団地内広場 : 健全な住環境を維持するために整備され周辺住民の利用に供されている広場は、地域に開かれた場として保全、再整備を図る。 3. 緑地 : 地区および周辺地域の良好な住環境の保全に向けて、丘陵地の斜面緑地の維持を図る。 4. 通路 : 団地内外の住民が地区内を安心して往来するための主要な動線を確保する。
	建築物等の整備の方針	<p>団地に必要な都市機能の導入を図りつつ、緑豊かでゆとりある空間がつくる良好な住環境を維持し、潤いのある景観づくりを行うため、建築物等の用途の制限、容積率の最高限度、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣またはさくの構造の制限、建築物の緑化率の最低限度をそれぞれの地区の特性にあわせて定める。</p>

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種別	名称	幅員	延長	備考
		道路	区画道路1号	15m	約650m	既存
			区画道路2号	5m(10m)	約1,300m	既存
			区画道路3号	8m	約700m	既存
			幅員の()内は全幅員を表す			
		通路	名称	幅員	延長	備考
			通路1号	6m	約500m	既存
		団地内広場	名称	面積		備考
			団地内広場1号	約400㎡		既存
			団地内広場2号	約1,000㎡		既存
			団地内広場3号	約1,000㎡		既存
			団地内広場4号	約700㎡		既存
			団地内広場5号	約4,500㎡		既存
		緑地	名称	面積		備考
			緑地1号	約37,100㎡		既存
			緑地2号	約39,100㎡		既存
			緑地3号	約1,500㎡		既存

	地区の区分	名称	住商複合地区	住宅地区A	住宅地区B	公共公益施設地区	生活関連地区A	生活関連地区B
		面積	約 2.0ha	約 11.4ha	約 11.0ha	約 9.1ha	約 0.9ha	約 1.4ha
地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 (1) 店舗、飲食その他これらに類するもの (2) 病院、診療所 (3) 事務所 (4) 共同住宅、寄宿舎又は下宿 (5) 集会場、集会所 (6) ボーリング場、スケート場、水泳場その他これらに類する運動施設 (7) 学校（大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校を除く。）、図書館その他これらに類するもの (8) 大学、高等専門学校、専修大学及び各種学校その他これらに類するもの (9) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの (10) 老人福祉センター、児童福祉施設その他これらに類するもの (11) 公衆浴場 (12) 工場。ただし、自家販売のために食品製造を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、その他これらに類するものに限る (13) 自動車車庫 (14) 公衆電話所 (15) 防災備蓄倉庫 (16) 建築基準法施行令第 130 条の 4 第 3 号、第 4 号及び第 5 号に定めるもの (17) 上記各号の建築物に附属するもの	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 (1) 共同住宅 (2) 寄宿舎 (3) 集会所 (4) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの (5) 防災備蓄倉庫 (6) 建築基準法施行令第 130 条の 4 第 3 号、第 4 号及び第 5 号に定めるもの (7) 上記各号の建築物に附属するもの	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 (1) 学校、図書館その他これらに類するもの (2) 集会所 (3) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの (4) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの (5) 防災備蓄倉庫 (6) 建築基準法施行令第 130 条の 4 第 3 号、第 4 号及び第 5 号に定めるもの (7) 上記各号の建築物に附属するもの	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 (1) 店舗、飲食その他これらに類するもの (2) 病院、診療所 (3) 共同住宅 (4) 集会所 (5) 学校、図書館その他これらに類するもの (6) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの (7) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの (8) 公益上必要な建築物 (9) 防災備蓄倉庫 (10) 建築基準法施行令第 130 条の 4 第 3 号、第 4 号及び第 5 号に定めるもの (11) 上記各号の建築物に附属するもの	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 (1) 店舗、飲食その他これらに類するもの (2) 病院、診療所 (3) 共同住宅 (4) 集会所 (5) 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホームその他これらに類するもの (6) 老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するもの (7) 公益上必要な建築物 (8) 防災備蓄倉庫 (9) 建築基準法施行令第 130 条の 4 第 3 号、第 4 号及び第 5 号に定めるもの (10) 上記各号の建築物に附属するもの	
		容積率の最高限度	10 分の 20	10 分の 7	10 分の 7	10 分の 7	10 分の 7	10 分の 10
		建蔽率の最高限度	10 分の 6	10 分の 3	10 分の 3	10 分の 3	10 分の 3	10 分の 5
		敷地面積の最低限度	500 m ²	500 m ²	500 m ²	500 m ²	500 m ²	500 m ²
		ただし、公共公益施設及び市長がやむを得ないと認めた建築物は除く。						

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は計画図2に示す壁面線を越えて建築してはならない。 ただし、公共公益施設及び市長がやむを得ないと認めた建築物は除く。					
		建築物の高さの 最高限度	35m	17m	17m	19m	15m	15m
			ただし、環境負荷の低減を目的とした設備等で市長が認めるもの及び、階段室、昇降機塔その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内の場合においては、その部分の高さは1.2mまでは当該建築物の高さに算入しない。					
		建築物等の形態又は意匠の制限	(1) 建築物の外壁及びこれに代わる柱の色彩は、刺激的な色を避け落ち着いた色調とする。 (2) 屋外広告物は過大とならず周囲の環境と調和するよう色彩、大きさ及び設置場所に留意し、美観風致を損なわないものとする。					
		垣又はさくの構造の制限	道路に面する垣又はさく（門柱を除く。）の構造は、生垣又は透視可能なフェンスとする。ただし、高さ0.6m以下のコンクリートブロック塀等はこの限りではない。					
		建築物の緑化率の最低限度	10分の1.5	10分の2.5	10分の2.5	10分の1.5	10分の1.5	10分の1.5
		土地の利用に関する事項	良好な景観と緑豊かな居住環境を形成するため、地区内の樹林地・緑地についてはその維持、保全を図るとともに、敷地内、屋上、壁面、ベランダ等の緑化に努め、緑被率を向上させるものとする。					

備考：「区域、地区の区分及び地区施設の配置については、計画図表示のとおり」

理由：旧高幡台団地73号棟跡地の活用及び公共施設の再編や利活用と合わせ、社会情勢の変化に対応すべく必要な機能の立地を誘導し、緑豊かな環境の維持保全、様々なライフステージに応じた住宅の導入、団地に隣接する低未利用地の適正な土地利用などにより、団地住民や周辺の住民にとって多様な世代が安心して暮らすことができ、活力あるまちを形成するため、地区計画を決定する。