

1. 立地適正化計画とは？

都市に必要な施設や住居等が適切に配置された『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』の考えでまちづくりを進めていくための計画

2014年度に都市再生特別措置法（以下「法」という。）が改正され、以下のメリット等に応じて「立地適正化計画」を策定できることとなった。

2. 立地適正化計画をなぜ策定するか、策定するメリット

● 制度上の支援措置

- ・税制の特例（固定資産税・都市計画税の特例措置）
- ・都市再生区画整理、市街地再開発事業・防災街区整備事業、優良建築物等整備事業への国費補助の活用 等

● 以下の区域、施設などを設定することで動向把握や緩やかな誘導が可能

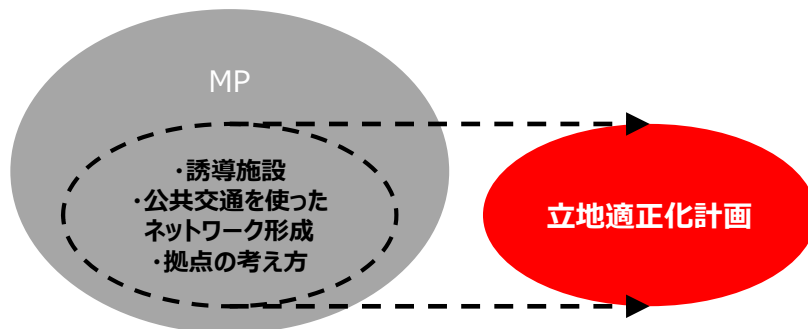
- ・都市機能誘導区域（以下：誘導区域）、都市機能増進施設（以下：誘導施設）、を誘導する施策
- ・居住誘導区域、居住を誘導する施策
- ・法定外の独自の区域設定（特色あるまちづくりエリア）

● 市独自の支援策

- ・誘導施設整備に対する用途規制緩和（建築基準法48条の用途規制の例外許可、特別用途地区、地区計画の決定等、柔軟な条件設定・手続きの簡略化 等）

● 日野市まちづくりマスタープランの補完機能

- ・日野市まちづくりマスタープラン（以下：「MP」）は20年で見直し
- ・日野市の立地適正化計画では5年で必要な部分の適宜見直しを行う予定



（図1）MPと立地適正化計画の関係イメージ

4. 誘導区域の設定の考え方（案）

【基本的な考え方】

- ・3拠点：日野、豊田、高幡不動は誘導施設の機能維持・拡充を図る。
- ・生活拠点：歩いて暮らせる生活圏（p.3ページ参照）の中に商業、医療、子育て等の生活サービス（誘導施設とするかは別途要検討）にアクセスできるような拠点を確保する。

※具体的な区域設定の考え方

- ① 3拠点駅周辺の商業地域、近隣商業地域及びこれと隣接する第2種中高層住居専用地域の一部及び公的施設
- ② 市内9駅周辺の近隣商業地域及びこれと隣接する公的施設の立地する区域
- ③ 今後区画整理事業、街路事業等により土地利用が変わる区域のうち、生活拠点としての機能確保が望まれる区域

5. 居住誘導区域の設定の考え方（案）

【考え方】

- ・市内の市街化区域は、将来に亘って一定の密度が維持される見込みである区域を原則として居住誘導区域とする。ただし、以下の区域については除く。
- ① 工業地域、準工業地域のうち、将来とも工場・供給処理施設等が継続し、住宅の立地を見込まない区域
- ② 斜面の樹林地で今後ともそれを保全すべき区域
- ③ 土砂災害特別警戒区域（現在指定作業中）及び土砂災害警戒区域のうち住宅の立地がふさわしくない区域

6. 特色あるまちづくりエリアの考え方（案）

【考え方】

- ① 生活圏によっては、都市機能誘導区域には指定しないが、各生活圏の特性に応じた「地域の暮らしや交流の拠点」（交流センター、公共施設、農や緑、福祉施設の集積のある区域 等）を、まちづくりマスタープランと整合する形で設定し、生活拠点としての機能維持が望まれる区域とする。
- ② (仮称)産業連携エリアとして、工業地域、車両車庫、市街化調整区域等の操行場が該当する。
- ③ (仮称)環境共生型暮らしのエリアとして、（丘陵部や樹林地・農地集積区域・現状の山林・樹林地等で今後とも宅地利用が考えにくい区域）自然環境と調和した居住環境を目指す。

1. 鳥の視点

広域的、俯瞰的、長期的、歴史的背景から、人々の暮らし方を戦略的に位置付け

どこに住むと良いか、どこに人が集まると便利か、ライフスタイルごとの施策の位置付け

1-1. 都市機能誘導区域

① 3 拠点

- ・3 駅周辺の商業地域、近隣商業地域、準住居地域及び隣接する第二種中高層住居専用地域の一部

② 生活拠点

- ・生活圏においてその中心となる9 駅周辺
- ・都市整備事業の予定があり都市機能誘導の可能性がある区域（日野バイパス延伸部沿道、川崎・北野街道沿道等、団地住区センター）

1-2. 居住誘導区域

- ③ 2040年の人口密度が概ね40人/ha以上の区域
- ④ 公共交通の利便性が高い区域
- ⑤ 基盤整備され住環境の整っている区域
- ⑥ 生活利便性が高い地区
- ⑦ 地域にふさわしい特色ある住宅ストックエリア（地区計画区域等）

1-3. 特色あるまちづくりエリア

- ⑧ 地域の暮らしや交流の拠点
 - ・交流センター、公共施設、農や緑、福祉施設の集積のある区域 等
- ⑨ (仮称)産業連携エリア
 - ・工業地域、市街化調整区域等
- ⑩ (仮称)環境共生型暮らしのエリア
 - ・丘陵部や樹林地、農地集積区域、山林等で今後とも宅地利用が考えにくい区域

暮らす場所や暮らし方を選べるまち日野

～多様な暮らしを受け入れられるコンパクトな住環境都市～

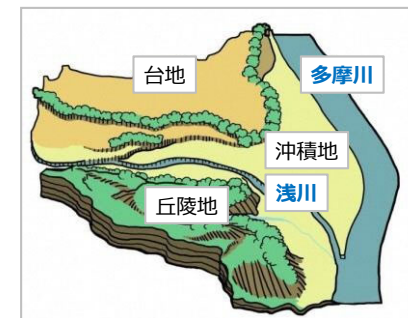
住民から住む場所として選ばれる、多様化する暮らしを支えるための活用できる選択肢を用意

市民主体のまちづくり提案制度（市まちづくり条例）、空き家の利活用、都市空地の利活用、住み替え、市民活動を受け入れられるような柔軟な都市計画制度（48条但書き許可、特別用途、地区計画 等）の活用

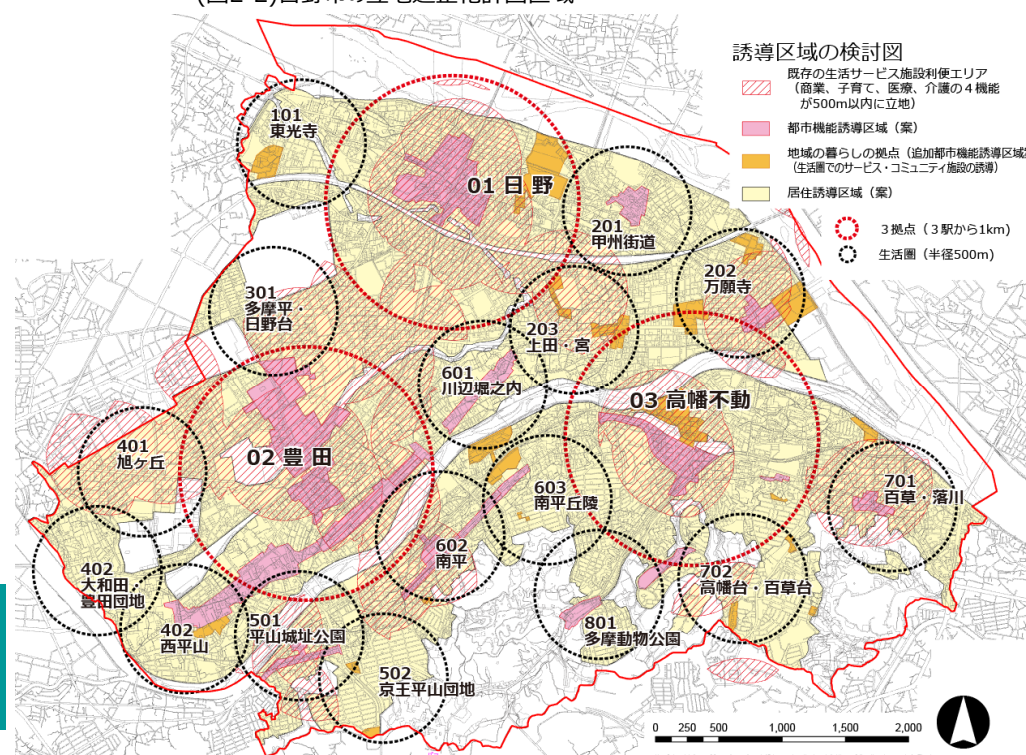
2. 虫の視点

自然発生的、ボトムアップ的、行政と市民の協(共)働、ポツポツと湧水のように湧き上がる活動を包容し持続させられる環境整備

(図2-1)日野市の地形
丘陵部の少子高齢化が課題



(図2-2)日野市の立地適正化計画区域



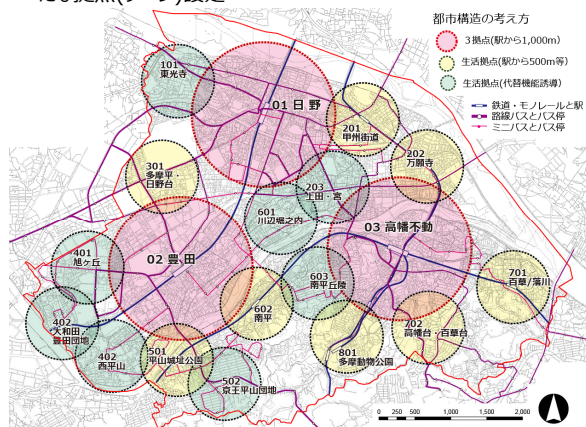
	面積(ha)	対市街化区域	目標
市街化区域	2,244		
居住誘導区域	1,886	84.0%	80%
都市機能誘導区域	140+68	9.3%	10%

(表2)区域設定データ ※平成30年5月時点(区域増予定)

目指すべき各区域の考え方

①都市構造の考え方

- ・日野、豊田、高幡不動の3駅周辺は既存の都市機能の集積の拡充、交通ネットワークの利便性を高める
- ・生活圏の中心(その他の駅周辺等)に生活拠点として生活利便施設を誘導
- ・上記に加えて公共交通ネットワークの再編等を通して生活圏における暮らしやすさ・コミュニティの維持・確保のために新たな拠点(ゾーン)設定



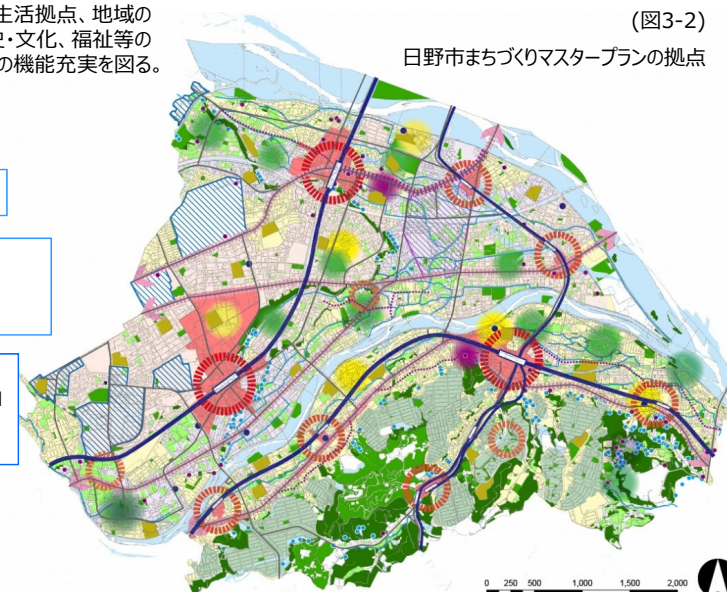
(図3-1)生活圏のイメージ

②まちづくりマスタープランの将来像の実現化

- ・まちづくりマスタープランで位置つけた、3拠点、駅周辺の生活拠点、地域のコミュニティ・農、歴史・文化、福祉等の様々な性格の拠点の機能充実を図る。

(図3-2)

日野市まちづくりマスタープランの拠点

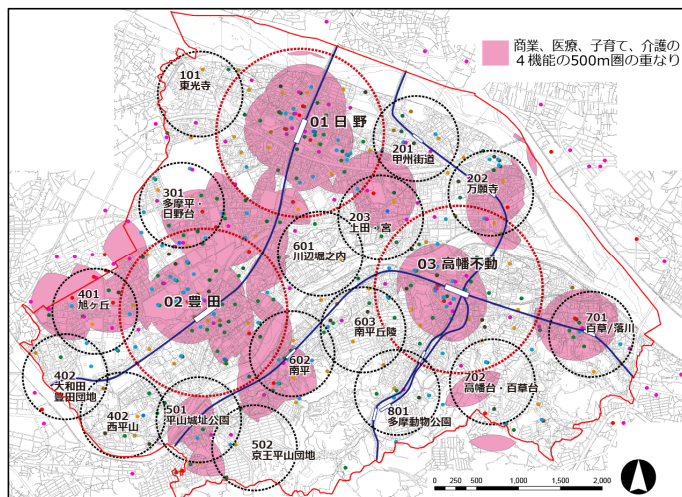


1-1. 都市機能誘導区域設定の考え方

図 各区域のイメージ

①生活拠点

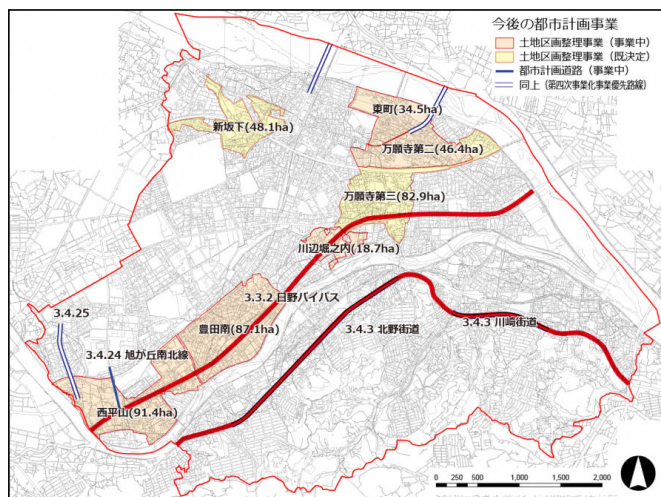
- (現状)駅周辺及び交通結節機能を活かし、広域からのサービス需要に応えられる面的区域
- ・主要3駅周辺の商業地域、近隣商業地域、及びそれと隣接する第二種中高層住居専用地域
 - ・生活圏においてその中心となる9駅周辺



(図3-3)(現状)生活圏と生活利便施設の利用しやすい区域

②今後の都市整備事業に併せて機能誘導

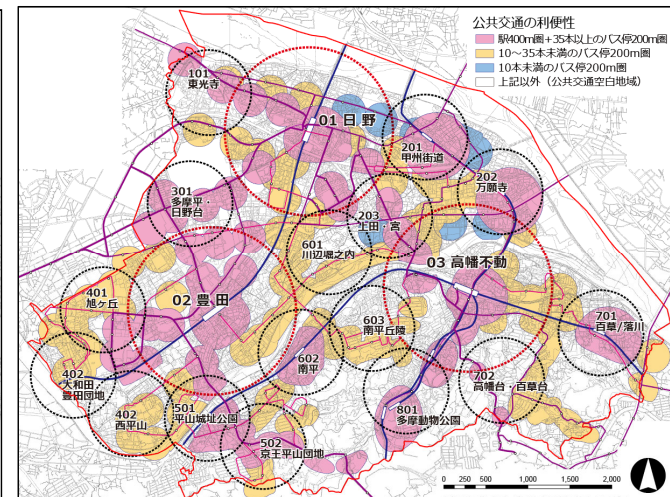
- (将来予測)沿道区域
- ・広域幹線道路である3.3.2号線日野バイパス延伸部沿道の区画整理事業に併せて適切な土地利用を誘導
 - ・今後拡幅整備が予定されている丘陵部山すその3.4.3号線北野街道沿道の土地利用を誘導



(図3-4)(今後) 実施中・予定されている都市整備事業

③公共交通の利便性が高い区域

- (現状)3拠点、駅やそこへアクセスしやすい、バス路線の沿線を中心に歩いて移動できる範囲
- ・鉄道駅、主要なバス路線に沿う公共交通の利便性が高く、人々の集まりやすい区域

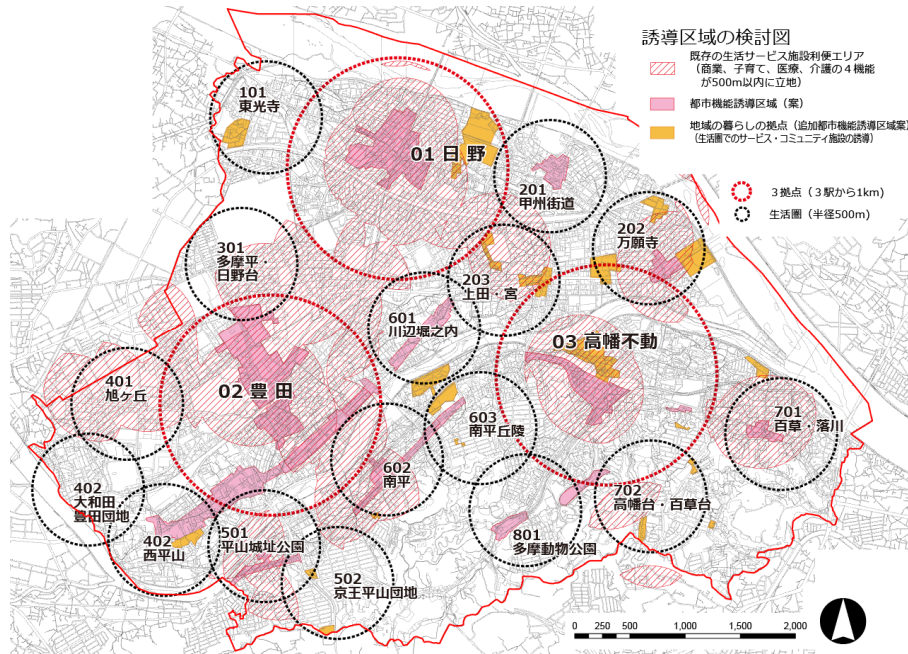


(図3-5)公共交通利用圏

3 拠点・生活圏の人口動向と施設の過不足状況

(表4-1)生活圏の概要と生活拠点の整備の方向性(案)

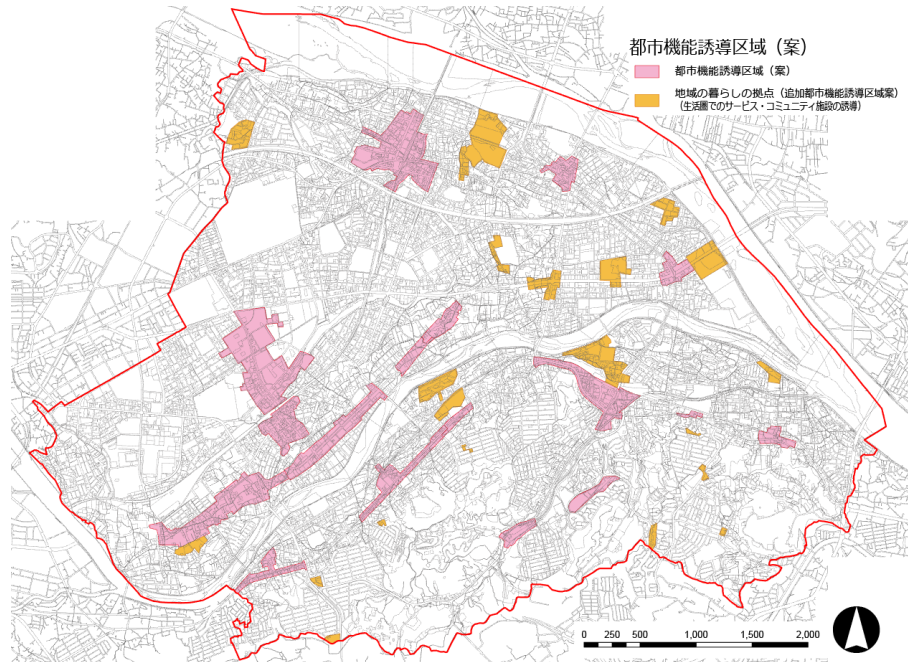
	生活圏	人口			15歳以下		65歳以上人口		(件)	生活サービス施設の立地状況 (件/千人)					生活圏の中心 ()内は日野市まちづくりマスタープラン(以下： MP)におけるその他の拠点⇒③暮らし及び交流 の拠点	補完生活圏 ※公共交通の利用 や他生活圏への移 動を推奨する圏域	生活圏の誘導イメージ ()内は誘導施設する必要がある施設
		2015年 人口(人)	2015- 40増加 数(人)	増加率 (%)	増減数 (人)	増加率 (%)	2015- 40増加 数(人)	増加率 (%)		スーパー	商業施 設	医療施 設	福祉施 設	子育て 施設			
三 拠 点	01日野	29,014	2,333	8.0	-46	-1.2	2,206	35.2	5	0.6	0.7	0.7	0.3	0.4	日野駅周辺 (MP：歴史文化の拠点(日野宿周辺)・交流の 拠点(ふれあいホール周辺))	—	・日野駅周辺の拠点商業機能の維持、誘導 ・公共施設の拠点の整備 ・甲州街道の歴史・文化機能の誘導、市民の森の交流・スポーツ機能の連携
	02豊田	31,413	4,128	13.1	-541	-12.2	2,930	41.1	5	0.5	1.0	0.9	0.4	0.4	豊田駅周辺 (MP：交流の拠点(多摩平の森周辺)・緑の拠 点(黒川清流公園周辺))	—	・多摩平の森を中心として、周辺商業施設が連携したコミュニティ機能の維持、誘導 ・豊田区画整理と合わせた南口の商業機能の拡充、日野バイパス延伸整備による沿 道の民間施設の誘導 ・多摩平の森、産線の緑、用水等の保全し、自然環境と調和した市街地整備
	03高幡	23,222	-755	-3.3	-664	-21.3	2,142	44.1	2	0.5	1.2	0.7	0.3	0.5	高幡不動駅周辺 (MP：歴史文化の拠点(高幡不動周辺)・緑の 拠点(向島用水～新井の農地周辺))	—	・高幡不動周辺の拠点商業機能の維持、誘導 ・公共施設の再編による拠点の整備 ・高幡不動や多摩動物公園、農と水路を訪れる観光客がくつろげるコミュニティ・商業 機能の誘導
生 活 拠 点	101東光寺	3,752	701	18.7	-236	-32.2	419	59.8		0.3	0.0	0.3	0.0	0.5	暮らし及び交流の拠点 (MP：農の拠点(ファーマーズセンター))	01日野へ	・当面は、立地が困難な生活利便機能を補完するため、公共交通等のネットワークに よる「01日野」生活圏へのネットワークを強化 ・生活圏の拠点であるファーマーズセンターや沿道の生活利便施設を中心とした拠点の 育成・維持・誘導
	201甲州街道	10,716	2,197	20.5	-225	-13.4	1,276	61.2	1	0.4	0.5	0.3	0.3	0.5	甲州街道駅	03高幡、立川へ	・東町、万願寺第二土地区画整理事業中 ・(コンビニ、在宅サービス、保育所等のが比較的多いため)スーパーをはじめとした生活 利便施設の維持、誘導 ・甲州街道駅前に医療施設、福祉施設を誘導
	202万願寺	7,255	2,164	29.8	-81	-6.7	1,054	97.6	1	0.7	0.7	0.8	0.1	0.4	万願寺駅	03高幡、立川へ	・(コンビニ、診療所、在宅サービス等が比較的多いため)スーパーをはじめとした生活 利便施設の維持、誘導 ・福祉施設の集積を活かした機能の維持、誘導
	203上田・宮	1,630	300	18.4	-12	-4.9	185	54.6		0.6	0.6	1.8	0.6	0.6	沿道区域 (日野バイパス沿道、JAみなみの恵み周辺)	01日野、03高幡へ	・日野バイパスと新川崎街道交差点周辺の農産物直販及び飲食機能を中心とした 購買機能の維持・誘導
	301多摩平・日野台	7,781	-1,131	-14.5	-263	-26.8	329	18.1	2	1.0	1.0	0.9	0.5	0.5	→日野駅、豊田駅周辺	01日野、02豊田へ	・既存の生活利便施設の維持、誘導 ・公園、地区センターの利活用
	401旭が丘	5,828	364	6.2	-103	-12.1	788	79.0	1	0.7	0.5	0.5	0.0	0.5	→豊田駅周辺	02豊田へ	・既存の生活利便施設の維持、誘導 ・公園、地区センターの利活用
	402大和田・豊 田団地	3,625	-43	-1.2	-103	-20.4	94	10.5		0.0	0.3	0.3	0.0	0.3	→豊田駅周辺	02豊田へ	・公共交通等のネットワークによる「02豊田」生活圏への誘導 ・地区センター等の地域資源の利活用や生活利便施設を誘導できるような柔軟な都 市計画手法の活用 ・3・4・25号線の整備による生活圏「401旭ヶ丘」「402西平山」のネットワーク強化
	402西平山	4,339	-421	-9.7	-85	-17.6	-157	-10.7	1	0.2	0.2	0.9	0.2	0.7	沿道区域、暮らし及び交流の拠点 (日野バイパス延伸沿道、MP：交流の拠点(西 平山複合施設周辺)・農の拠点(生産緑地群))	02豊田へ	・公共交通等のネットワークによる「02豊田」生活圏への誘導 ・日野バイパス延伸沿いの民間施設及び区画整理事業と合わせた西平山生活拠点 の整備(西平山複合施設)
	501平山城址公園	5,492	-723	-13.2	-107	-17.3	173	12.0		0.2	0.2	0.9	0.5	0.4	平山城址公園駅周辺	02豊田、602南平へ	・当面は、公共交通等のネットワークによる「02豊田」、「602南平」生活圏への誘導 ・平山城址公園駅周辺に商業施設(スーパー、コンビニ、移動販売も含め)を誘導 ・既存の公共施設の立地を活かして機能誘導
	502京王平山住宅	4,782	-1,868	-39.1	-185	-43.2	-610	-31.4		0.2	0.2	0.0	0.2	0.4	沿道区域 (北野街道沿道)	02豊田、602南平へ	・地区センター、公園、空き家、空き地等の地域資源の利活用(コンビニ、ドラッグス トア、カフェ等) ・生活利便施設を誘導できるような柔軟な都市計画手法(48条但書き許可、特別 用途、地区計画 等)の活用
	601川辺堀之内	3,304	618	18.7	-68	-13.6	247	33.4		0.3	0.0	0.6	0.0	0.3	沿道区域 (日野バイパス延伸沿道)	01日野、02豊田、03 高幡へ	・当面は、公共交通等のネットワークによる「01日野」、「02豊田」、「03高幡」生活 圏への誘導 ・区画整理事業に併せて、沿道区域に人口の増加に合わせて生活利便施設の誘導
	602南平	9,538	-837	-8.8	-277	-23.8	798	40.5	1	0.2	0.5	0.9	0.1	0.4	南平駅周辺 (MP：交流の拠点(南平体育館周辺))	02豊田、03高幡へ	・南平駅周辺に商業機能及び駅前広場整備等による交通結節機能の強化 ・南平体育館を健康、コミュニティ、防災の拠点とする ・「501平山城址公園」「502京王平山住宅」「603南平丘陵」の生活圏の商業機能 を支えるための商業施設は維持 ・上記生活圏の補完関係を強化するための新しい交通ネットワークの形成(豊南橋等)
	603南平丘陵	5,493	-1,680	-30.6	-243	-40.7	-132	-7.7		0.2	0.5	0.5	0.0	0.9	沿道区域 (北野街道沿道) →豊田駅、高幡不動駅周辺	02豊田、03高幡へ、 602南平へ	・地区センター、公園、空き家、空き地等の地域資源の利活用(コンビニ、ドラッグス トア、カフェ等) ・生活利便施設を誘導できるような柔軟な都市計画手法(48条但書き許可、特別 用途、地区計画 等)の活用
	701百草・落川	10,043	-1,373	-8.3	-180	-23.6	563	43.5	1	0.2	0.1	0.3	0.1	0.3	百草園駅周辺、沿道区域 (川崎街道沿道)	03高幡、聖蹟桜ヶ丘 へ	・百草園駅周辺、沿道区域に商業施設を誘導、維持 ・福祉施設の集積を活かした機能誘導
	702高幡台・百草台	4,131	-884	-21.4	-298	-32.4	-223	-8.1	1	0.7	1.5	1.2	0.7	0.7	暮らし及び交流の拠点 (MP：交流の拠点(団地住区センター周辺))	03高幡へ	・公共交通等のネットワークによる「03高幡」生活圏への誘導 ・高幡台団地、百草台団地の生活利便施設の維持、誘導 ・地区まちづくり計画による生活利便機能の強化
	801多摩平動物園	9,617	-3,220	-33.5	-355	-39.0	-461	-14.5		0.2	0.6	0.6	0.3	0.2	多摩動物公園駅周辺	03高幡へ	・多摩動物公園駅前に観光客、地元住民共に利用できるような生活利便施設等の 維持、誘導
	日野市計	180,975	-130	-0.1	-4,070	-17.1	11,621	27.2	21	0.4	0.7	0.7	0.3	0.4			



(図4-2)生活圈、生活利便性が高い区域

都市機能誘導区域

以上の考え方を踏まえて、都市機能誘導区域の案とする。

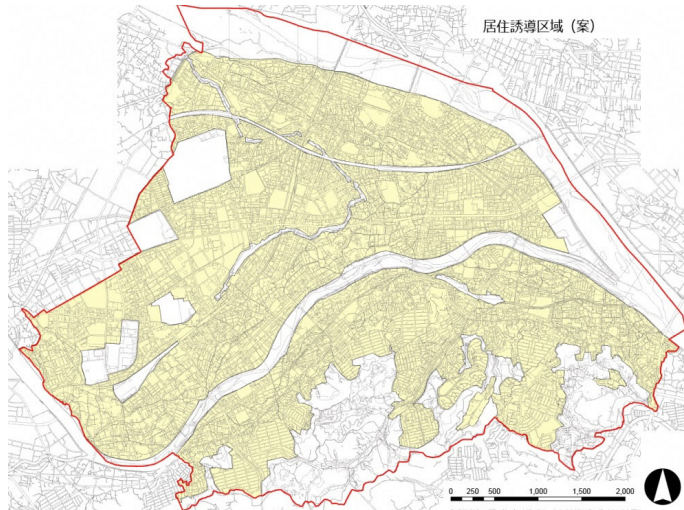


(図4-3)都市機能誘導区域及び暮らし及び交流の拠点

居住誘導区域

居住誘導区域

市街化区域から、⑨～⑩-2を除いた区域を居住誘導区域の案とする。

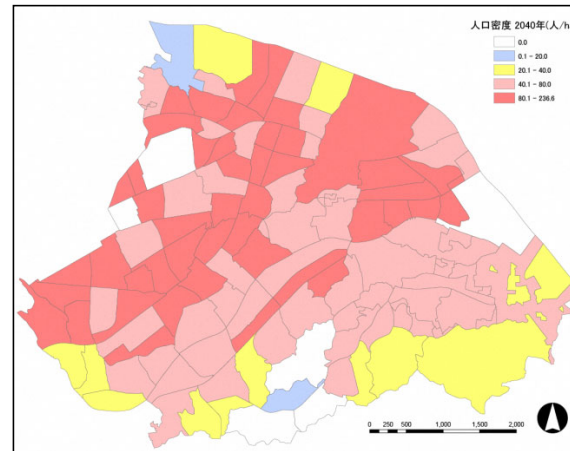


(図5-1)居住誘導区域

居住誘導区域設定の考え方

③2040年の人口密度が概ね40人/ha以上の区域

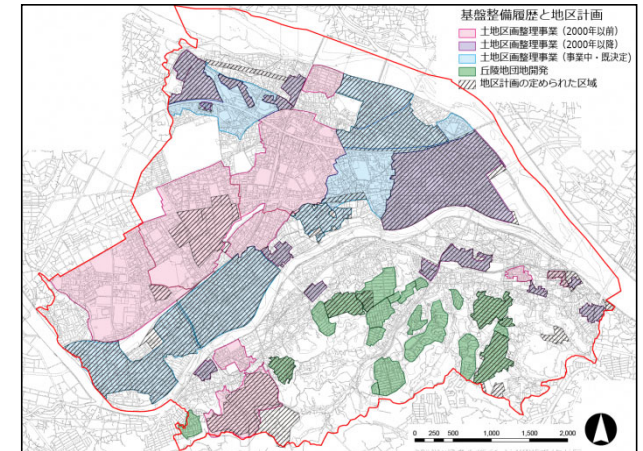
(将来予測)将来的にも40人/ha以上の人口密度が見込まれ、都市機能・居住が持続的に維持できる見込みの区域



(図5-2)2040年に人口密度が40人/ha以上となる町丁目

⑤基盤整備され住環境の整っている区域

(現状)土地区画整理事業等により計画的な市街地整備を進め良好な住環境が整備されている市街地

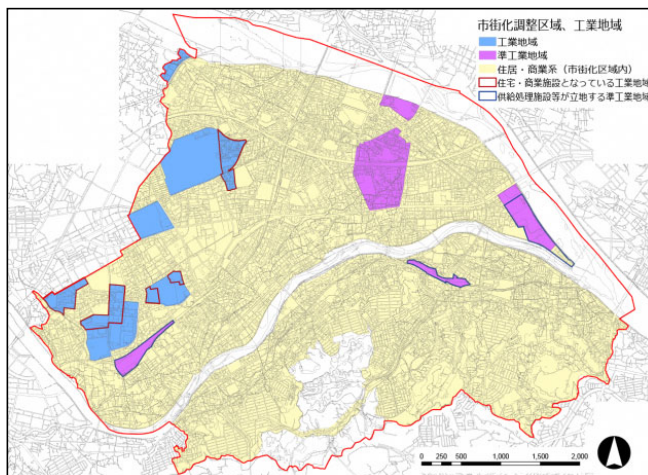


(図5-3)基盤整備履歴と地区計画

特色のあるまちづくりエリア(居住誘導区域から除外するエリア)

⑨市街化調整区域、工業地域

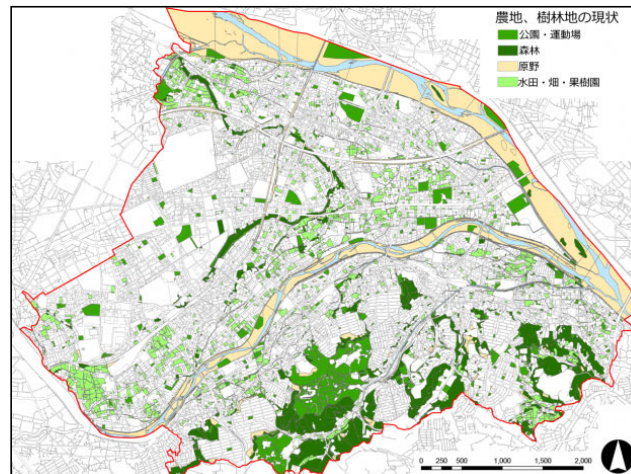
市街化区域は除く。工業系用途地域は原則産業系土地利用を維持する(現状で商業・住宅系用途の立地状況を見て判断)ため居住誘導区域から除く。



(図5-4)市街化調整区域、工業地域

⑩-1 山林・樹林地等で今後とも住宅の立地が考えにくい区域

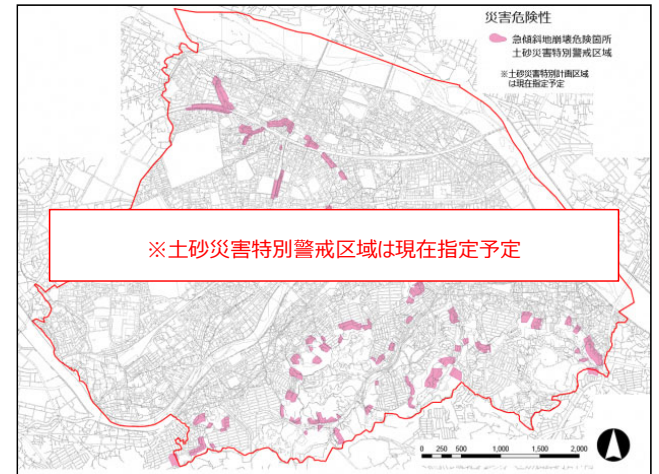
現状で山林・樹林地となっており、今後とも住宅の立地が考えにくい区域は居住誘導区域から除く



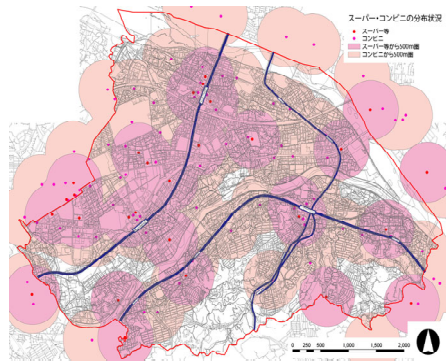
(図5-5)山林・原野等

⑩-2 災害のおそれのある区域

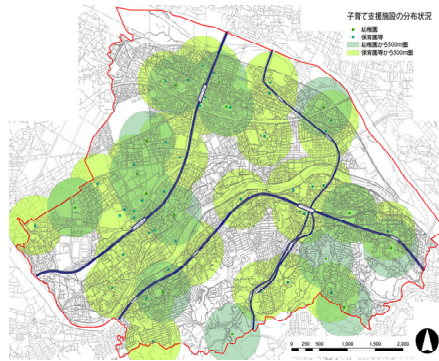
土砂災害警戒区域、同特別計画区域は除く。浸水想定区域は住宅の立地状況を踏まえ、今後の防災対策とセットで原則居住誘導区域に含む。



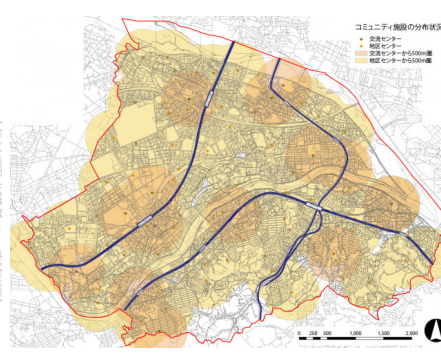
(図5-6)災害のおそれのある区域



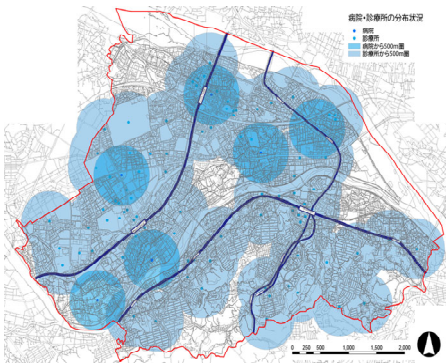
(図6-1)スーパー・コンビニ



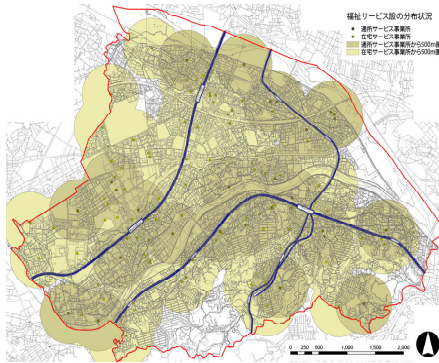
(図6-2)幼稚園・保育園



(図6-3)交流センター・地区センター



(図6-4)病院・診療所



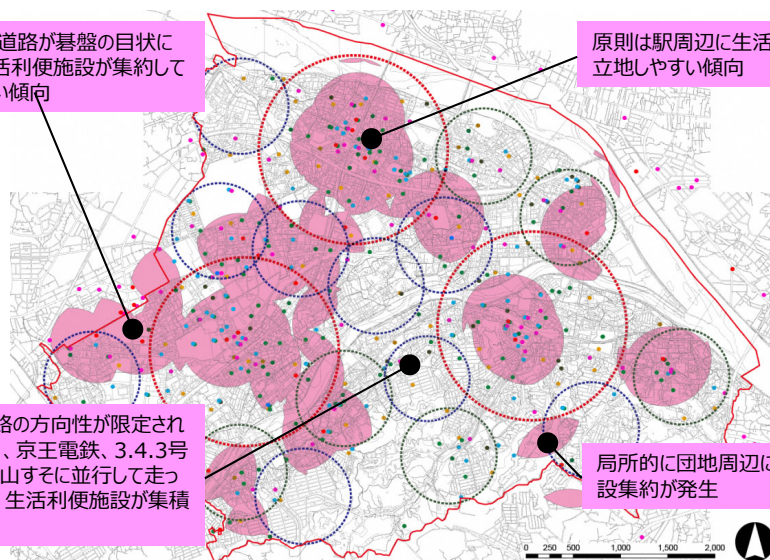
(図6-5)福祉サービス施設

台地の上は道路が基盤の目状に敷かれ、生活利便施設が集約して立地しやすい傾向

原則は駅周辺に生活利便施設が立地しやすい傾向

山すそは道路の方向性が限定されやすい(浅川、京王電鉄、3.4.3号線が丘陵部山すそに並行して走っている)ため、生活利便施設が集積しづらい

局所的に団地周辺に生活利便施設集約が発生



(図6-6)生活利便性が高い区域

鳥の視点

(広域的、俯瞰的、トップダウン、形式的市民参加、日野市の地図から事業を戦略的に捉え示す活動)

地域戦略室

企画経営課

都市計画課

市民にとって、市の計画にどのように納得できるか、参画できるかが課題

事業規模等により、どちらの流れにもなり得る

産業振興課

事業化活動化

虫の視点

(環境整備、持続的、ボトムアップ、行政と市民の共働、ポツポツと湧水のように湧き上がる活動)

市が、どのように市民の意見を吸い上げ、施策となり得るような仕組みを作ることができるかが課題

地域協働課

健康福祉部 等

	都市計画	まちづくり
①ビジョン	成長する都市	持続可能な都市
②内容	広域都市	住環境整備
	ニュータウンの開発	既成市街地の修復型整備
	大規模開発	地区計画、街区整備
	物的計画(ハード)	物的+社会計画(ソフト)
③主体	国家、都道府県	市町村、NPO、市民
④プロセス	トップダウン	ボトムアップ
⑤市民参加	形式的市民参加	行政と市民の共働
⑥市民活動	陳情請願型	学習提案型
	反対運動	市民活動
⑦専門家	都市計画家	まちづくりコーディネーター
	建築家	都市デザイナー
	デザイナー	ファシリテーター
⑧キーワード	垂直、縦割り	水平、パートナーシップ、自治
	中央集権、効率	分権、公正、合意

(表6)卯月 盛夫著『連載「まちづくり」実践手法 住民参加とまちづくり』より