

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。

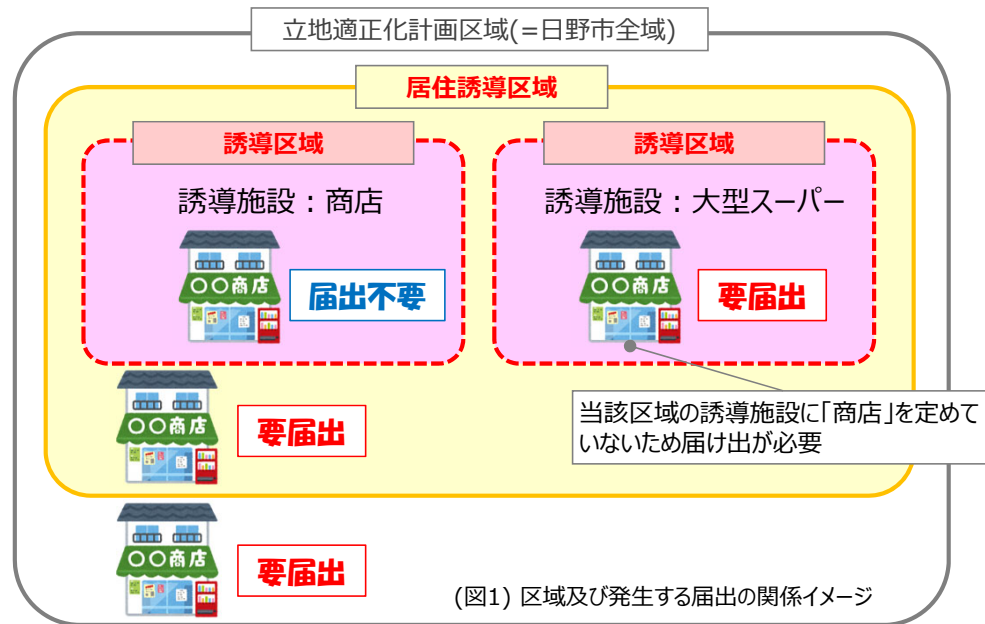
2. 立地適正化計画をなぜ策定するか、策定するメリット

●制度上の支援措置

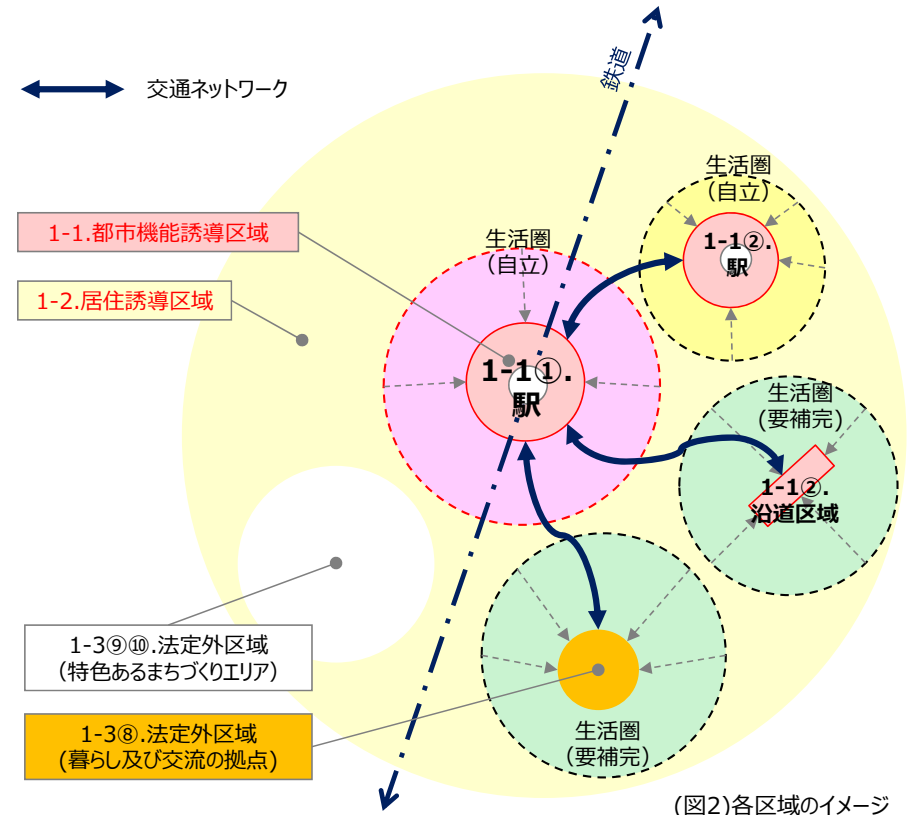
- ・税制の特例（固定資産税・都市計画税の特例措置）
- ・現在、国の補助金の要件に「立地適正化計画の策定、区域設定されていること」が追加されているメニューが多い。今後もその傾向が増えることが予想される。

●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）
- ・誘導区域内から誘導施設が撤退、除却されるときには事前に届出が必要
- ・誘導区域外に誘導施設が新設されるときには事前に届出が必要
- ・居住誘導区域外に住宅を新設する時には事前に届出が必要



（図1）区域及び発生する届出の関係イメージ

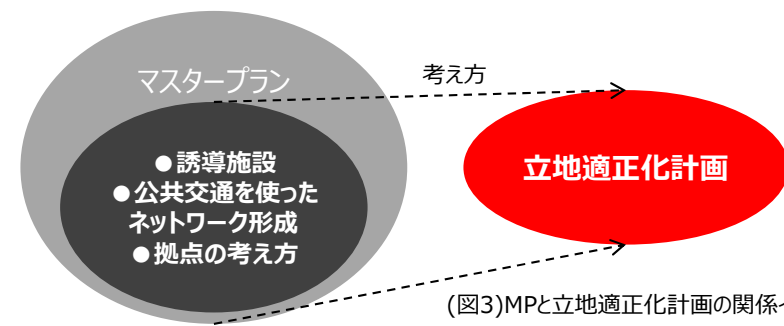


（図2）各区域のイメージ

日野市における具体的な区域設定は次ページ

●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3）MPと立地適正化計画の関係イメージ

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 【別紙参照】

- ・駅周辺の商業地域、近隣商業地域
- ・日常生活に最低限必要で、商業施設の圏域で見失うと商業圏域が空白地帯になってしまうような既存の施設(スーパー、コンビニ、あるいは生活圏毎に必要な施設)のある敷地もしくは街区を候補とする
- ・具体的に事業が決定しており、拠点となり得る区域を候補とする

1-2. 居住誘導区域

- ・2040年の人口密度が概ね40人/ha以上の区域
- ・公共交通の利便性が高い区域
- ・基盤整備され住環境の整っている区域
- ・生活利便性が高い地区
- ・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

- 地域の暮らしや交流の拠点 【別紙参照】
 - ・暮らしに必要な機能を立地・代替を担い得る以下の場所を「暮らしの交流拠点」の候補とする
- (仮称)産業連携エリア
 - ・工業地域、市街化調整区域等
- (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～

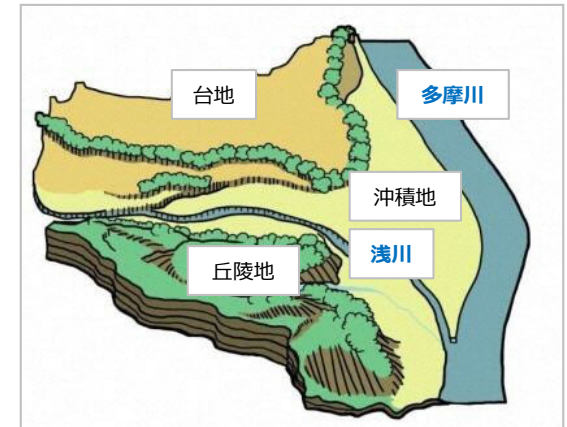
住民から住む場所として選ばれる、多様化する暮らしを支えるための活用できる選択肢を用意

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（特別用途、地区計画 等）の活用
※建築基準法第48条但し書きについては特定行政庁調整中(特定行政庁が認めた場合に限り用途制限の緩和が認められる)

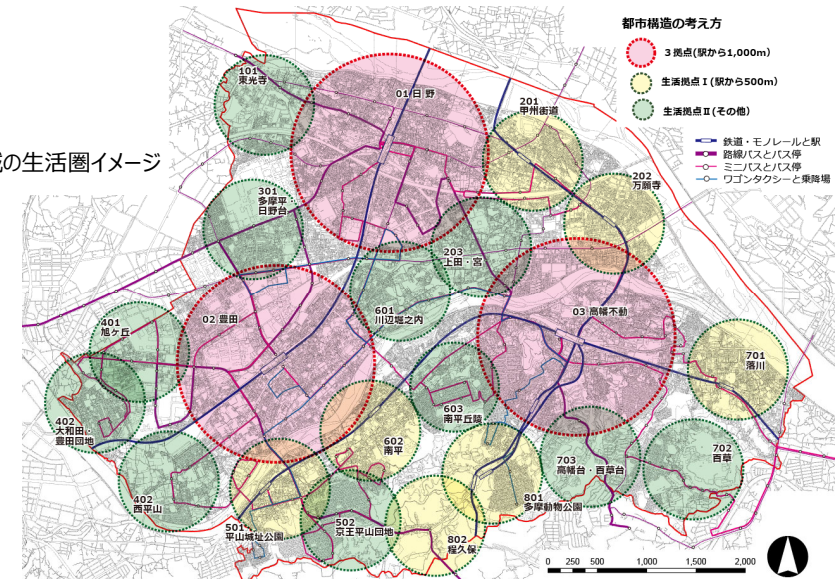
2. 虫の視点

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

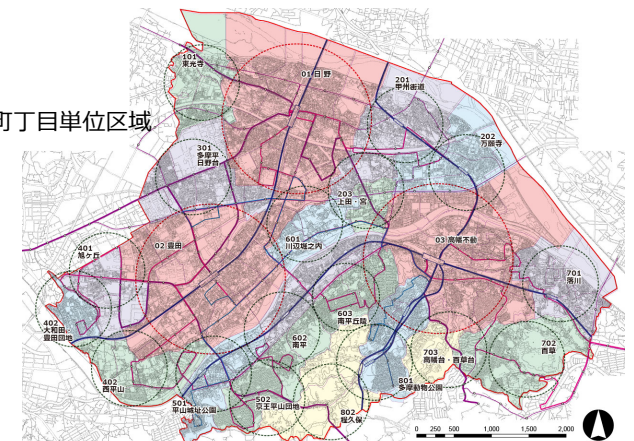
(図2-1)日野市の地形丘陵部の少子高齢化が課題



(図2-2)各圏域の生活圈イメージ



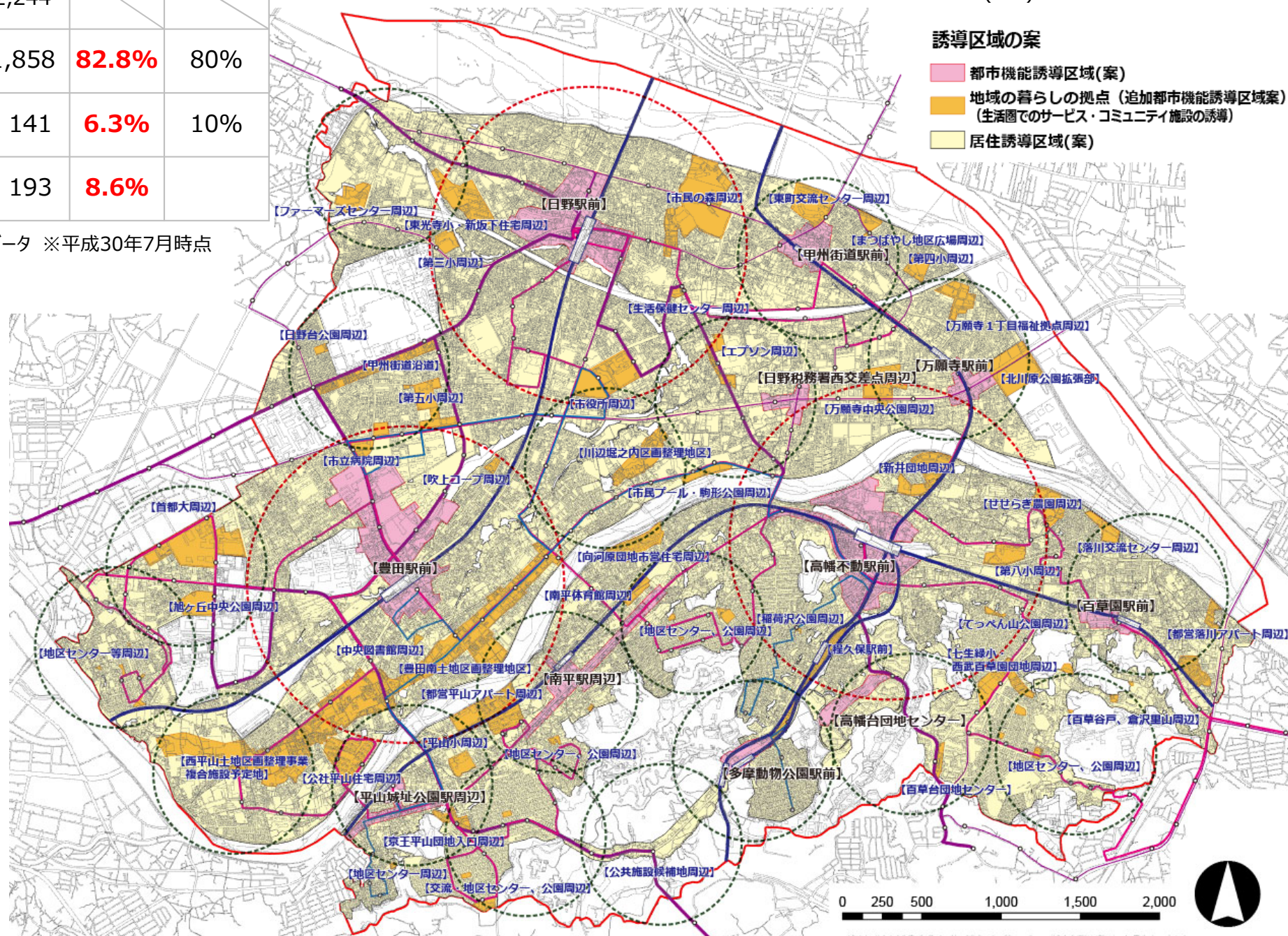
(図2-3)生活圈と町丁目単位区域



	面積(ha)	対市街化区域	目標
市街化区域	2,244		
居住誘導区域	1,858	82.8%	80%
都市機能誘導区域	141	6.3%	10%
暮らしの交流拠点	193	8.6%	

(表3)区域設定データ ※平成30年7月時点

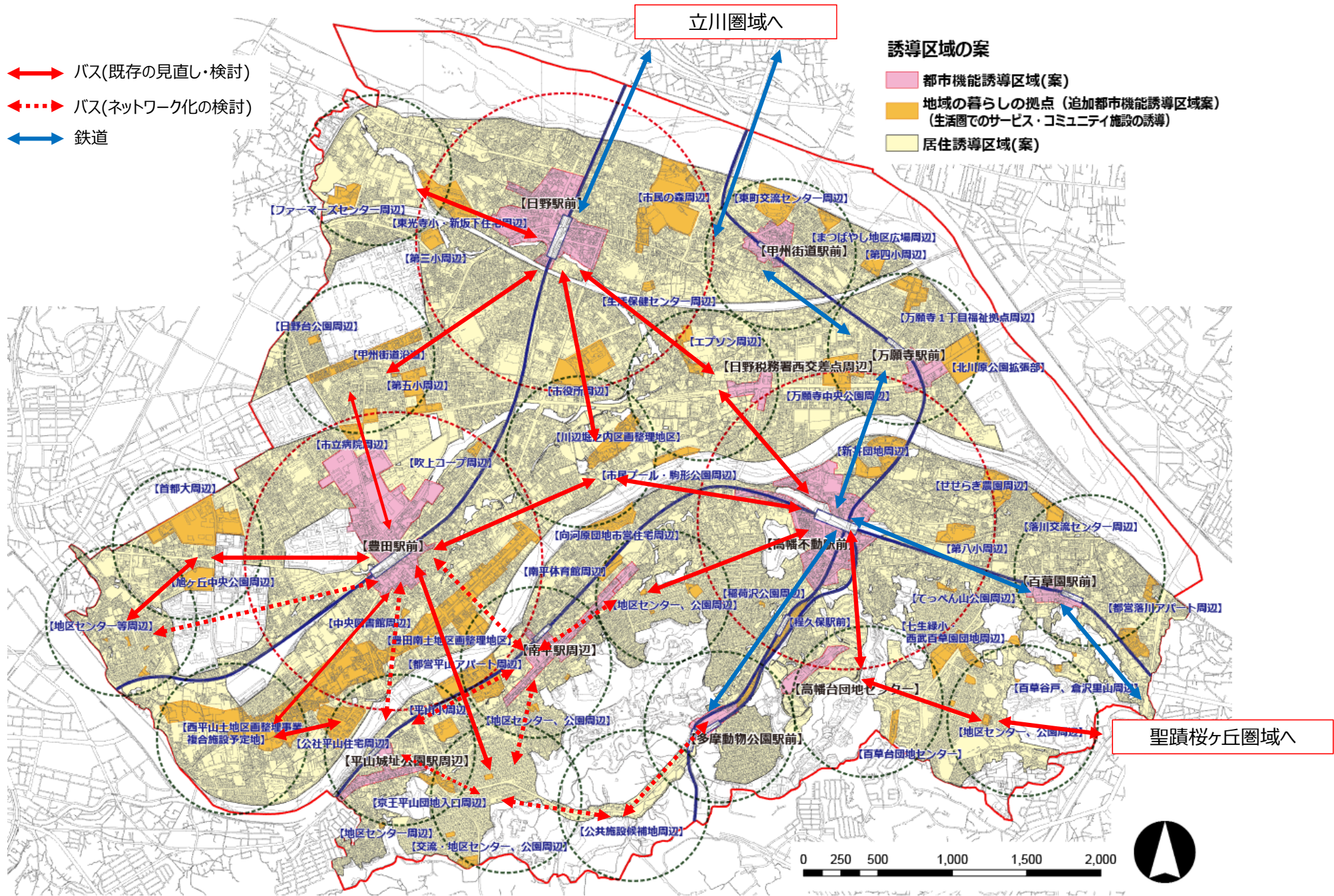
(図3)日野市の立地適正化計画区域



生活圏	生活圏形成の考え方	誘導区域		地域暮らしの拠点		
		区域	区域の考え方		区域	区域の考え方
01日野	・日野駅周辺の拠点的商業機能の維持、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	【日野駅前】	・日野駅前の商業区域、近隣商業地域及び隣接する基盤整備区域、公営住宅区域	（スーパー）	【市民の森周辺】 【生活保健センター周辺】 【東光寺小・新坂下住宅周辺】 【第三小周辺】 【市役所周辺】	・市民の森ふれあいホールを中心に、仲田公園～甲州街道沿道の中高公民館。図書館等 ・旧JA、生活保健センターの活用 ・東光寺小学校と隣接する新坂下住宅の団地内の保育園、地区センター、公園等の集積する区域 ・区域南西部のまとまった規模の公共施設である第三小学校 ・区域南部の市役所、市民会館と拠点的な公園である中央公園の集積する区域
02豊田	・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、崖線の緑、用水等の保全し、自然環境と調和した市街地整備	【豊田駅前】	・豊田駅前の商業区域、近隣商業地域及び北口は隣接する多摩平の森のうち商業、公共施設、公園の土地基盤整備区域、南口は地区まちづくり計画区域、カワセミハウス(日野市環境情報センター、地区センター)までの区域	（スーパー）	【市立病院周辺】 【吹上コープ周辺】 【豊田南土地区画整理区域】 【中央図書館周辺】	・市立病院及び道路の向かいの吹上多摩平保育園 ・区域東側における商業施設の吹上コープと黒川清流公園（樹林地・崖線であり誘導区域外） ・豊田南区画整理区域のうち、バイパス沿道と豊田中央公園予定区域 ・豊田駅と豊田南区画整理区域の中間にある中央図書館
03高幡	・高幡不動駅周辺の拠点的商業機能の維持、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	【高幡不動駅前】	・高幡不動駅前の商業区域、近隣商業地域及び北口は向島緑地、浅川苑まで含む区域、南口は七生公会堂・中央図書館までの区域	病院、交流施設	【新井団地周辺】 【程久保駅前】 【第八小周辺】 【せせらぎ農園周辺】 【てっぺん山公園・地区センター】 【稻荷沢公園】	・都営の新井団地建替えに関しては、浅川沿い遊歩道に隣接することから、地域に開かれた拠点的機能(広場、トイレ、集会所等)を設ける。 ・に住宅、共同住宅が立地しているが、駅周辺の近隣の生活サービス機能誘導と高幡台団地内センター街区に対するアクセス改善等の検討 ・小中学校・幼稚園、公園の集積する立地する既に住宅、共同住宅が立地しているが、駅周辺の近隣の生活サービス機能誘導と高幡台団地センター街区に対するアクセス改善等の検討 ・NPOにより運営される農地・農業を中心に市民活動の拠点となっている ・三沢団地のコミュニティの中心としててっぺん山公園と地区センターの隣接する区域 ・武蔵野台団地内のワゴンタクシー乗降場に隣接する稻荷沢公園
101東光寺	・今ある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り、「01日野」生活圏との連携を強化 ・農住連携の拠点となるファーマーズセンターや沿道の民間商業・生活利便施設を中心とした近隣居住者の利便性を高める拠点の育成・維持・誘導				【ファーマーズセンター周辺】	・ファーマーズセンター、七つ塚公園及び隣接する市民農園のエリアを交流拠点とする。
201甲州街道	・東町、万願寺第二土地区画整理など、区画整理による基盤整備とあわせた民間商業・生活利便施設の誘導 ・甲州街道駅周辺に新たに立地したスーパー・診療所などをはじめとして、生活利便施設の維持・誘導	【甲州街道駅周辺】	・駅前の近隣商業地域及び隣接する公共施設・商業施設の立地する区域	（スーパー）、子育て施設	【東町交流センター周辺】 【まつばやし地区広場周辺】 【第四小周辺】	・東町交流センター及び大規模共同住宅(ニューロシティ)をコミュニティと防災拠点として検討する。 ・まつばやし地区広場及び隣接する民間大規模敷地の活用、将来の土地利用時にコミュニティと防災拠点として検討する。 ・小学校、幼稚園を地区の交流の拠点コミュニティと防災拠点として検討する。
202万願寺	・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	【万願寺駅周辺】	・駅前の近隣商業地域	（スーパー）、子育て施設	【北川原公園拡張部】 【万願寺 1 丁目福祉拠点周辺】 【万願寺中央公園周辺】	・上記誘導区域東側に隣接する日野バイパス沿道の北川原公園拡張部に、公園整備と合わせて地域に必要なサービス機能を誘導 ・地域包括支援センターと関連する福祉施設、医療施設、公園、保育園が集積するエリアで機能の拡充とコミュニティと防災拠点をする ・万願寺中央公園、交流センター等の交流拠点と日野バイパス沿道の商業機能の連携
203上田・宮	・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	【日野税務署西交差点周辺】	・交差点周辺の農産物直販施設整備に合わせた都市機能の誘導	子育て施設、交流施設、（スーパー）	【エブソ周辺】	・日野～高幡不動間の主要なバス路線沿道のスーパー、郵便局を中心にサービス機能の誘導
301多摩平・日野台	・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				【甲州街道沿道】 【日野台公園周辺】 【第五小周辺】	・甲州街道沿道の日野～豊田間の主要なバス路線沿道の日野自動車向かいで既に商業機能の集積のある区域で今後、日野自動車とその後の土地利用について、市と対話を要する地域とし、周辺のまちづくりについて検討する。 ・歩きとなるまちづくり事業においてモデル地区となっている日野台 4, 5 丁目である。日野台公園と地区センター、周辺の道路の改修だけでなく、地域コミュニティを含めた一体的な見直しを行う地区としており、周辺居住者の外出機会の創出や健康維持のため地域の拠点とする。 ・第五小、多摩平第五公園、スーパー(おた)、地域包括支援センター及び日野バイパス沿道の既に商業機能(さき、コンビニ)の集積のある区域
401旭が丘	・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				【首都大周辺】 【旭ヶ丘中央公園周辺】	・首都大と隣接するスーパー(サンワ)、第四中及び保育園等の立地するエリアを周辺の居住者と学生・就業者のニーズに応じたサービス機能を誘導 ・旭ヶ丘中央公園及び隣接部の商業施設を区域のまとまったオープンスペースとして交流機能に活用

生活圏	生活圏形成の考え方	誘導区域 区域	区域の考え方	誘導施設	地域の暮らしの拠点 区域	区域の考え方
402大和田・豊田 団地	・今ある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り、「02豊田」生活圏との連携を強化 ・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号線などの交通基盤の拡充による「旭ヶ丘」「西平山」とのネットワーク強化				【地区センター等 周辺】	・区域内の複数の地区センター、公園を連携し、コミュニティの維持・向上を図る。
403西平山	・今ある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り、「02豊田」生活圏との連携を強化 ・区画整理による基盤整備とあわせた民間商業・生活利便施設の誘導や複合施設整備による西平山生活拠点の整備				【西平山土地区 画整理事業複 合施設予定地】 【公社平山住宅 周辺】 【平山小周辺】	・西平山土地区画整理事業区域では、西豊田の交通拠点、地域包括支援センター等の福祉拠点等の複合施設が計画されており、これと七生病院・平山八幡宮等の既存施設を連携した機能の拡充を図るとともに、日野バイパス延伸部における計画的な民間サービス施設を誘導 ・公社平山住宅はスーパー、保育園がある緑豊かな住宅団地であり、地域の生活や交流拠点とする。 ・平山小を地域のコミュニティ拠点とする
501平山城址公 園	・今ある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り、「02豊田」、「602南平」生活圏との連携を強化 ・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	【平山城址 公園駅周 辺】	・平山城址公園駅及び駅前の北野街道沿道の近隣商業地域で計画的な民間サービス施設の誘導	スーパー、病院、介護施設	【都営平山アパ ート周辺】 【地区センター周 辺】	・都営平山アパート、都営平山 4 丁目アパートと団地内の交流センターを地域のコミュニティ拠点とする。 ・ワゴンタクシーの乗降場と緑地や地区センターの連携を図る。
502京王平山住 宅	・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(特別用途、地区計画 等)の活用				【京王平山団地 入口周辺】 【交流・地区セン ター、公園周 辺】	・団地の入り口周辺に、商店、児童館・地区センターの複合施設が集まる区域がある。 ・団地内の地区センター、公園等が立地を活かし、移動販売や空き家等の活用支援を通して地域のサービス・交流施設を誘導
601川辺堀之内	・今ある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り、「01日野」、「02豊田」、「03高幡」生活圏との連携を強化 ・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				【川辺堀之内区 画整理地区】 【市民プール・駒 形公園周辺】	・事業中の土地区画整理事業により地区センター、公園等の整備予定地区、計画に位置づけられる商業ゾーン（日野バイパス延伸部）に計画的な民間のサービス・交流施設を誘導 ・バスルートに沿って、市民プール、駒形公園があり、コミュニティ・健康／スポーツの拠点とする
602南平	・「501平山城址公園」「502京王平山住宅」「603南平丘陵」の生活圏の暮らしを支えるため、商業機能などの生活利便機能は維持・拡充 ・南平体育館を健康、コミュニティ、防災拠点として、不足する交流機能を分担 ・南平駅周辺の既存の商業機能を維持し、まとまった敷地の有効活用によ、駅前広場整備・交通結節機能の強化と商業機能の拡充により、拠点機能の強化 ・生活圏の連携・補完を強化するための新しい交通ネットワークを形成(豊南橋等)	【南平駅周 辺】	・南平駅及び駅前の北野街道沿道には 2 件のスーパーが立地するが拡幅事業に合わせて計画的な民間サービス施設の誘導。 ・丘陵部団地へのアクセス確保のバスルート設置のための駅前広場等の整備	交流施設、(スーパー)	【南平体育館周 辺】	・南平体育館建替えに合わせて健康、交流、防災及び交流機能の拡充
603南平丘陵	・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(特別用途、地区計画 等)の活用				【団地内地区セン ター・公園周辺】	・団地内の地区センター、公園等が立地する区域の周辺で、空き家等を活用支援を通して地域のサービス・交流施設を誘導
701落川	・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	【百草園駅 周辺】	・百草園及び川崎街道沿道の近隣商業地域及び福祉施設の集積区域を中心に既存のサービス機能の拡充	病院、交流施設	【落川交流セン ター周辺】 【都営落川アパ ート周辺】	・落川交流センター、公園、農地等やその周辺で、空き家等を活用支援した地域のサービス・交流拠点を誘導。 ・都営落川アパート、落川第 2 アパートは、公園等を含め地域の交流拠点とする。
702百草	・百草谷戸、倉沢の観光客や居住者にも使える交流施設の誘導 ・高幡不動等の拠点への公共交通の拡充				【七生緑小・西武 百草園団地周 辺】 【百草谷戸、倉 沢里山周辺】 【地区センター、 公園周辺】 【百草台団地セン ター】	・七生緑小と隣接する百草台自然公園、西武百草園団地周辺公園を交流拠点とする。 ・歩きたくなるまちづくり事業においてモデル地区である。百草里山(エコミュージアム)構想もあり、京王百草園、神社、小島善太郎記念館、農園等の観光資源や公園、地区センター等の施設のネットワークをしながら、全体として暮らしの拠点を担うこととする。散策ルートへの案内看板の設置や観光資源と連携した健康イベントを通して市内・市外の来訪者が歩いて観光や散策を楽しめる環境づくりを行う。 ・団地内に立地する地区センターやちようまんひら公園、御高上公園、雨乞公園、百草観音堂公園等数多く立地する公園を中心に地域の交流拠点とする。 ・百草台団地センターの既存商業・サービス機能の拡充
703高幡台・百草 台	・今ある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り、「03高幡」生活圏との連携を強化・高幡台団地、百草台団地の生活利便施設の維持、誘導 ・交通ネットワークの維持とともに、自立生活圏を形成するため、地区まちづくり計画により示されたセンター街区機能・生活利便機能を強化	【高幡台団 地セン ター】	・高幡台団地センターで進められている73号棟の再整備に合わせて団地内外の商業、福祉、交流拠点としてサービス機能の拡充	交流施設、診療所、スーパー		
801多摩動物公 園	・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	【多摩動物 公園駅周 辺】	・来街者、地元住民共に利用できるような生活利便施設等の維持。来街者向けサービス機能に付加して、地元住民サービスの拡充を誘導する。	交流施設、診療所、スーパー		
802程久保	・葬祭場整備に伴い来訪者の利便施設と居住者の利便性向上のためのコンビニ等の誘導				【公共施設候補 地周辺】	・都市計画道路 3・4・8 号線沿いの区域。公共施設の整備に合わせて地域住民の利便性向上に資する土地利用の誘導。

■生活圏及び補完生活圏及び交通ネットワークの関係を図化したもの

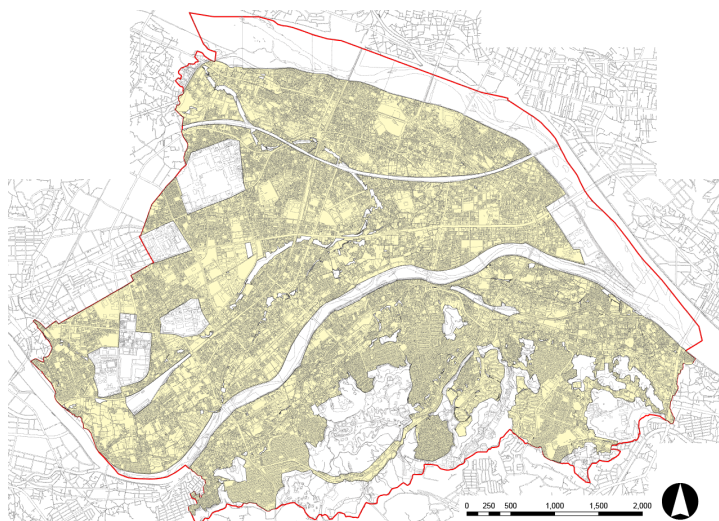


(図6)生活圏及び補完生活圏区域図

居住誘導区域

居住誘導区域

市街化区域から、下段の要素を除いた区域を居住誘導区域の案とする。

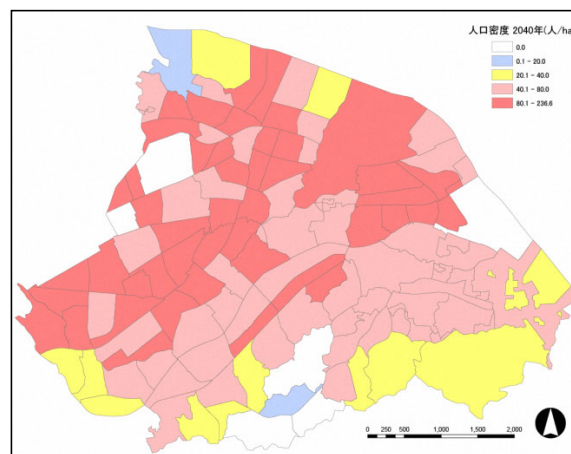


(図5-1)居住誘導区域

居住誘導区域設定の考え方

■ 2040年の人口密度が概ね40人/ha以上の区域

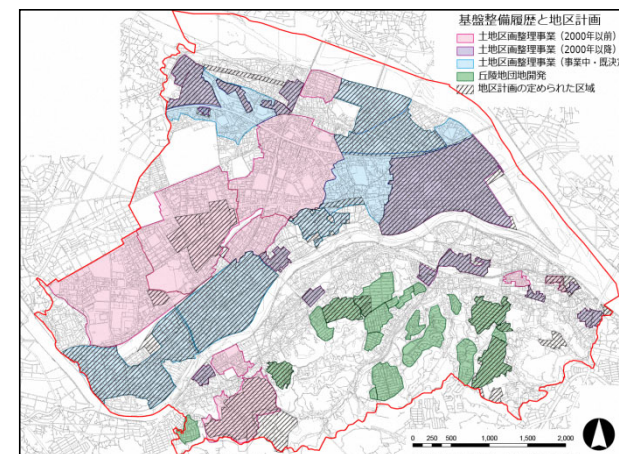
(将来予測)将来的にも40人/ha以上の人口密度が見込まれ、都市機能・居住が持続的に維持できる見込みの区域



(図5-2)2040年に人口密度が40人/ha以上となる町丁目

■ 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

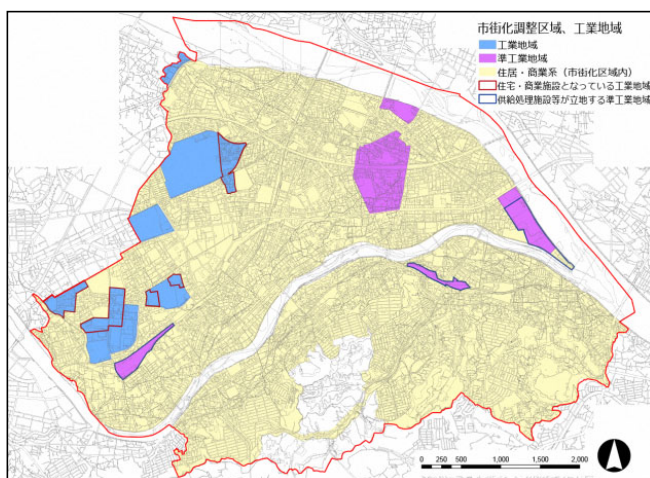


(図5-3)基盤整備履歴と地区計画

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)

■ 市街化調整区域、工業地域

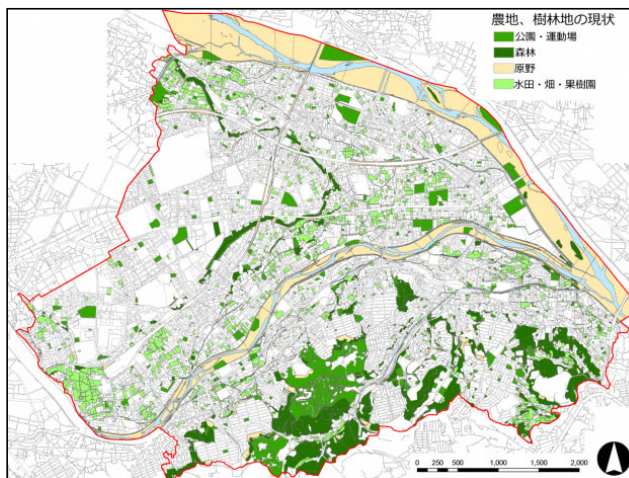
市街化区域は除く。工業系用途地域は原則産業系土地利用を維持する(現状で商業・住宅系用途の立地状況を見て判断)ため居住誘導区域から除く。



(図5-4)市街化調整区域、工業地域

■ 山林・樹林地等で今後とも住宅の立地が考えにくい区域

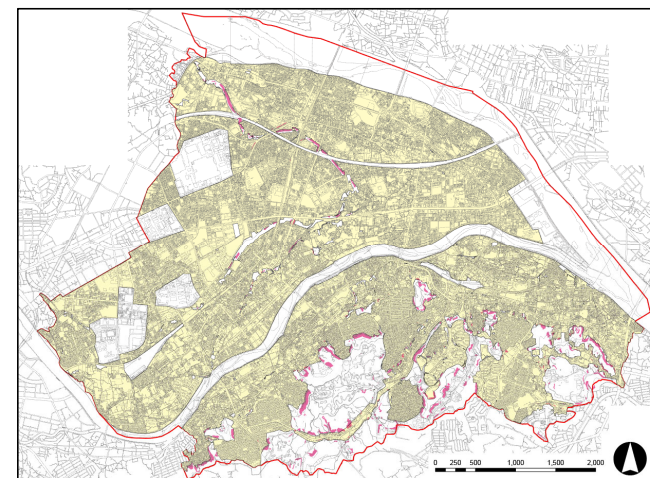
現状で山林・樹林地となっており、今後とも住宅の立地が考えにくい区域は居住誘導区域から除く



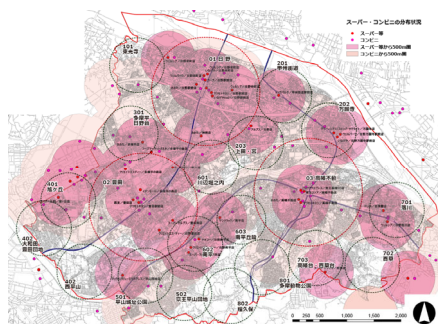
(図5-5)山林・原野等

■ 災害のおそれのある区域

土砂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。



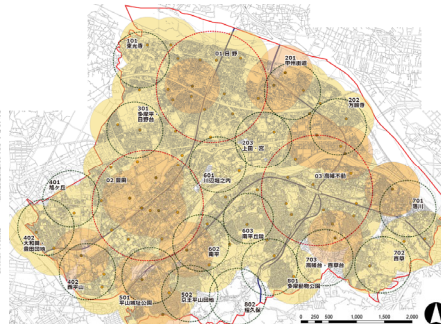
(図5-6)災害のおそれのある区域



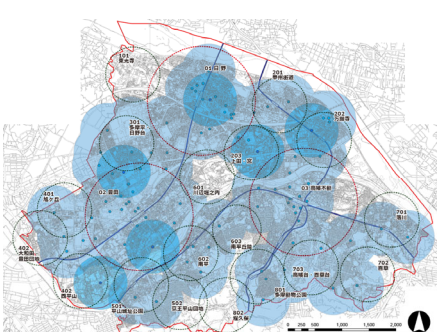
(図6-1)スーパー・コンビニ



(図6-2)幼稚園・保育園



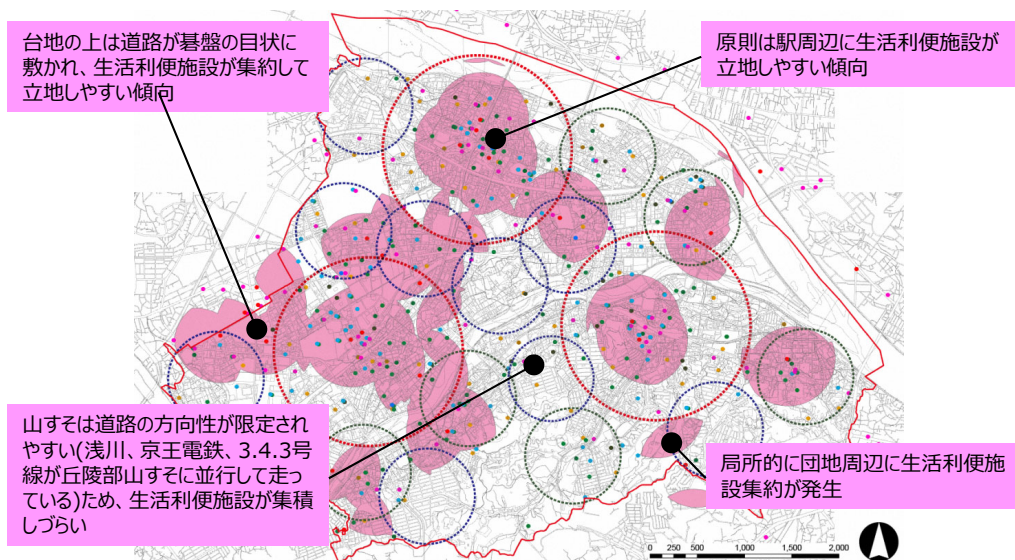
(図6-3)交流センター・地区センター



(図6-4)病院・診療所



(図6-5)福祉サービス施設



(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

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

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、ボツボツと湧水のように湧き上がる活動)

	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