報告第１号

資料３－１

日野都市計画
上台地区地区計画の決定について

１　位置、概況

２　都市計画決定に至る経緯について

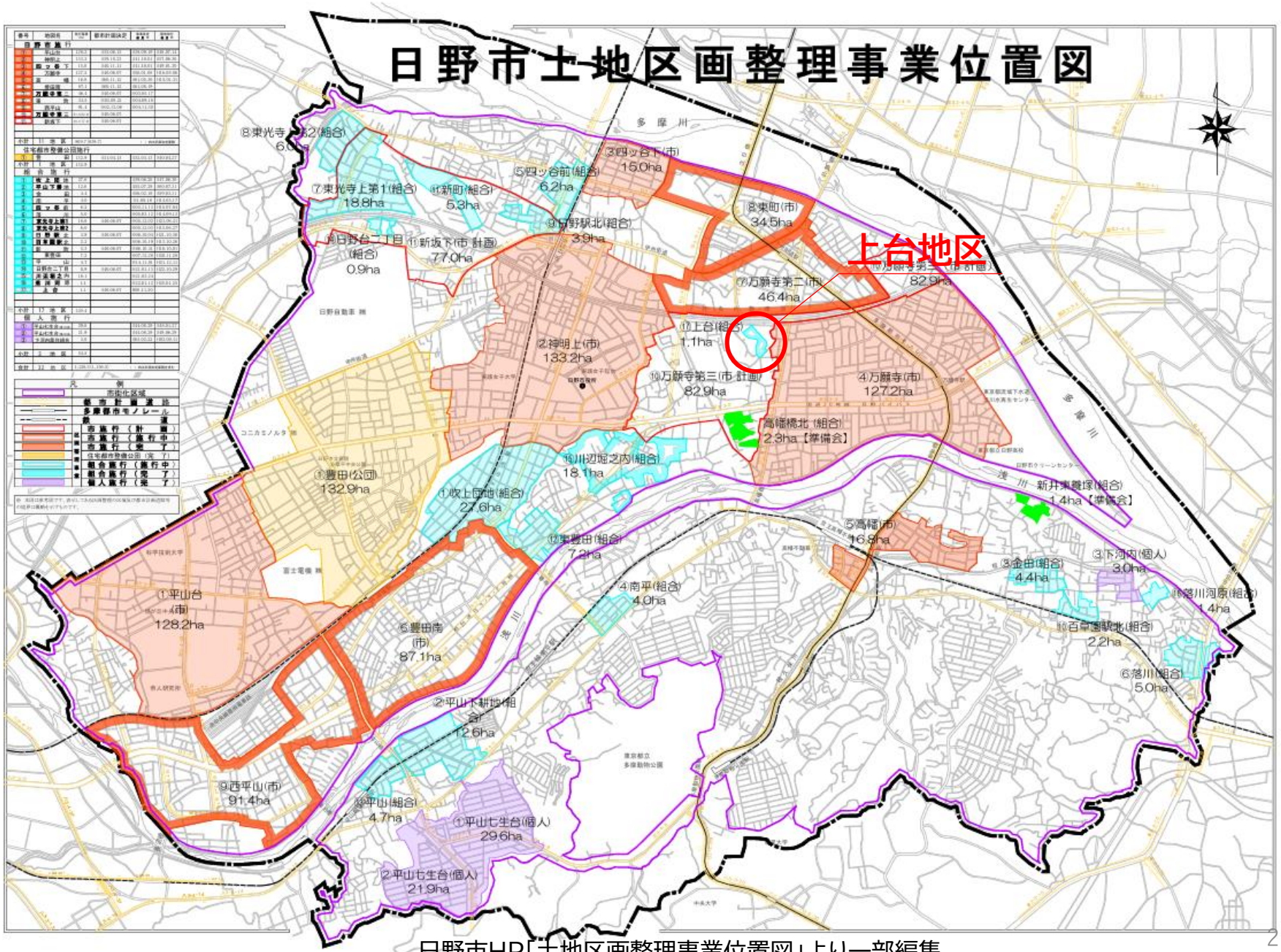
３　地区計画の決定内容

４　今後のスケジュール

令和8年8月20日

日野市　まちづくり部

1 位置、概況

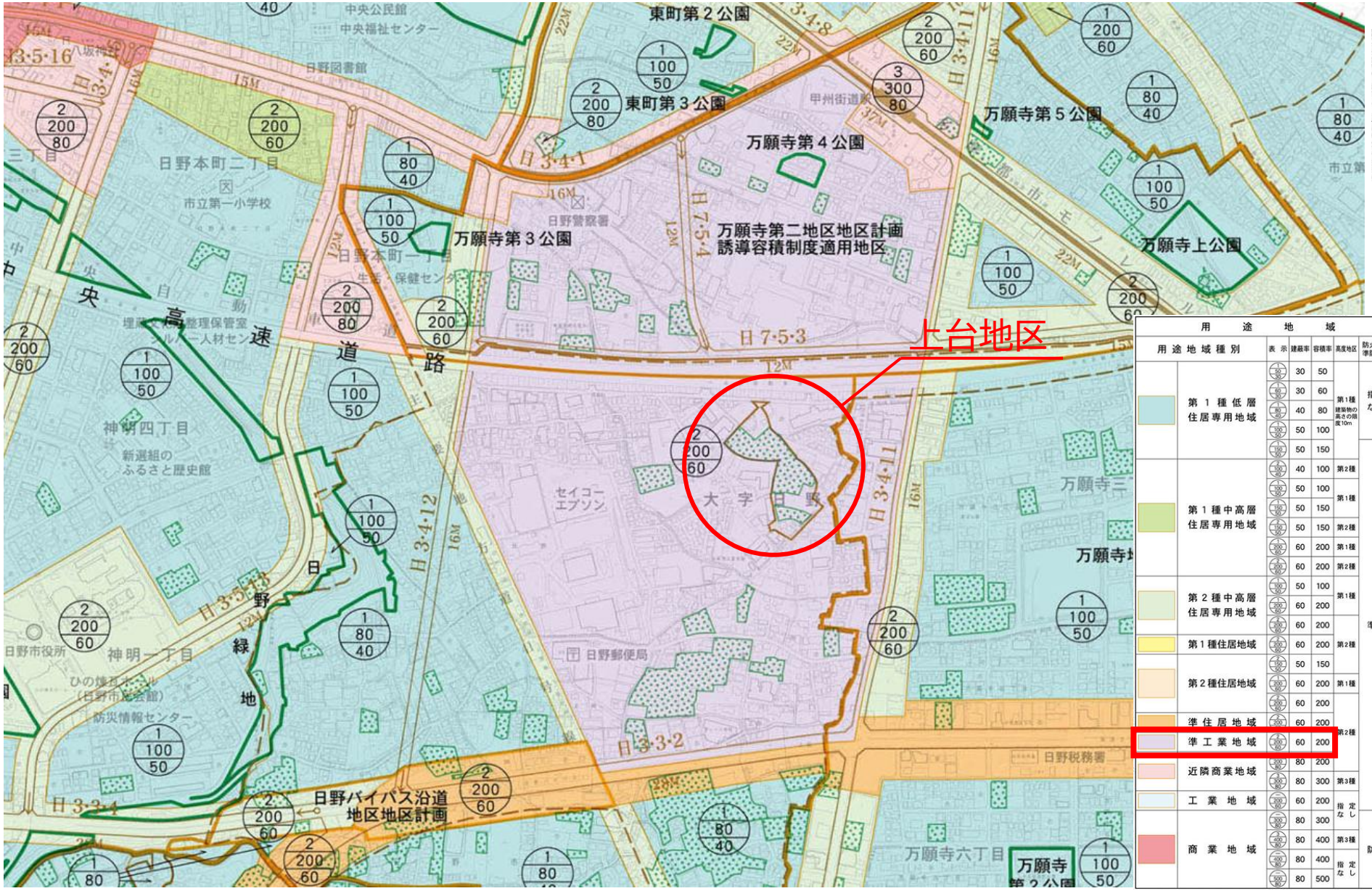


日野市HP「土地区画整理事業位置図」より一部編集

土地区画整理事業概要

地区名	上台地区
施行区分	組合
地権者	組合員(5名)
地区面積	約1.1ha
用途地域	準工業地域
施行期間	令和6年度～令和9年度(予定) (事業認可年月日:令和6年11月20日)

1 位置、概況



用途地域		表示	建蔽率	容積率	高度地区	防火および準防火地域
第１種低層住居専用地域		50	30	50	第1種 建築物の高さの限度10m	指定なし
		80	30	60		
		100	40	80		
		150	50	100		
		200	50	150		準防火
第１種中高層住居専用地域		150	40	100	第2種	
		200	50	100	第1種	
		300	50	150	第2種	
		400	60	200	第1種	
		500	60	200	第2種	
第２種中高層住居専用地域		150	50	100	第1種	
		200	60	200		
第１種住居地域		300	60	200	第2種	
第２種住居地域		150	50	150		
		200	60	200	第1種	
		300	60	200	第2種	
準住居地域		300	60	200		
準工業地域		300	60	200		
近隣商業地域		300	80	200		
		400	80	300	第3種	
工業地域		300	60	200	指定なし	
商業地域		300	80	300		防火
		400	80	400	第3種	
		500	80	400	指定なし	
		500	80	500		

日野市HP「都市計画図（全体図）」より一部抜粋の上編集

①日野市まちづくりマスタープランの位置付け

本地区は、準工業地域にあたり、多摩モノレール万願寺駅の北西約1.1km、中央自動車道の南に位置する。

日野市まちづくりマスタープラン（2019年4月改定）においては、長期未着手の土地区画整理事業（**万願寺第三地区**、新坂下地区）における地域主体のまちづくりの推進（組合施行の土地区画整理事業、地区計画による基盤整備の誘導等）を施策の方向性として定めている。

①日野市まちづくりマスタープランの位置付け

土地利用構想図においては、**住工が共存する活気のある地域**に含まれている。

また、工業系の土地利用においては、お互いが尊重しあい、共にあり続けるために土地区画整理事業や地区計画制度を活用しながらまちづくりを進め、**住宅と工業の調和が取れた地区の形成**を目指すこととしている。

②土地区画整理事業を施行すべき区域との整理

本地区を含む土地区画整理事業万願寺地区は、昭和40年6月7日に計画決定され、部分的に事業化されてきた。

右図④ 平成16年8月6日換地処分
右図⑦ 平成3年5月21日事業認可

一方で、未だ事業着手されていない地区もあり、また、工業系の土地利用も多く、住工が調和するまちづくりが進められている。



日野市HP「土地区画整理事業位置図」より一部編集

②土地区画整理事業を施行すべき区域との整理

土地区画整理事業未着手の万願寺第三地区を含む土地区画整理事業万願寺地区（昭和40年6月7日決定当時）は、**土地区画整理事業を施行すべき区域**として位置づけられている。
（昭和40年6月7日　建設省告示第1461号）

本地区は、上記万願寺第三地区内に位置し、土地区画整理事業上台地区として部分的に**令和6年11月20日に事業認可された地区**である。

③地区計画の都市計画決定について

本決定予定地は、準工業地域であることに加え、日野市まちづくりマスタープランでは、住宅と工業の調和が取れた地区の形成を目指すこととしており、本来であれば、これら上位計画等の中での土地利用を検討すべきところである。

一方で、現況の土地利用の状況や土地区画整理事業万願寺第三地区が未着手である状況なども踏まえ、土地区画整理事業上台地区が求める「低層住宅地の形成」に対する配慮も求められるところである。

上記の課題解決にあたり、
・土地区画整理事業上台地区の施行に伴い、**未着手の土地区画整理事業（万願寺第三）の地区内で部分的な地区計画の策定**に着手する必要がある。

計画案

（案）　※本資料は、協議中のものです。

名　称		上台地区地区計画
位　置		日野市大字日野地内
面　積		約1.1ha
地区計画の目標		本地区は、多摩モノレール万願寺駅の北西約1.1km、中央自動車道の南に位置し、上台土地区画整理事業として令和6年11月20日に事業認可された地区である。 日野市まちづくりマスタープラン（2019年4月改定）では、土地利用構想図において、住工が共存する活気のある地域に含まれ、住宅や工場等が混在する地区の土地利用では、互いの環境を阻害せず共存していくことが必要であるとしており、相互が尊重し、土地区画整理事業や地区計画制度を活用しながらまちづくりを進め、住宅と工業の調和が取れた地区の形成を目指すこととしている。 本地区計画は、工場の操業環境を継続し、かつ快適な住環境を維持することを目標とする。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	互いの環境を阻害せず工場の操業環境を継続しながらも周辺環境へ配慮することで快適な住環境を維持し、住工が共存する市街地整備を図る。
	地区施設の整備の方針	土地区画整理事業により計画的に整備される道路及び既存の道路を地区施設に位置付け、道路ネットワークの強化を図る。また、既存の水路を地区施設に位置付け維持、保全を図る。
	建築物等の整備の方針	住宅と工業の調和が取れた地区の形成ため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を定める。

計画案

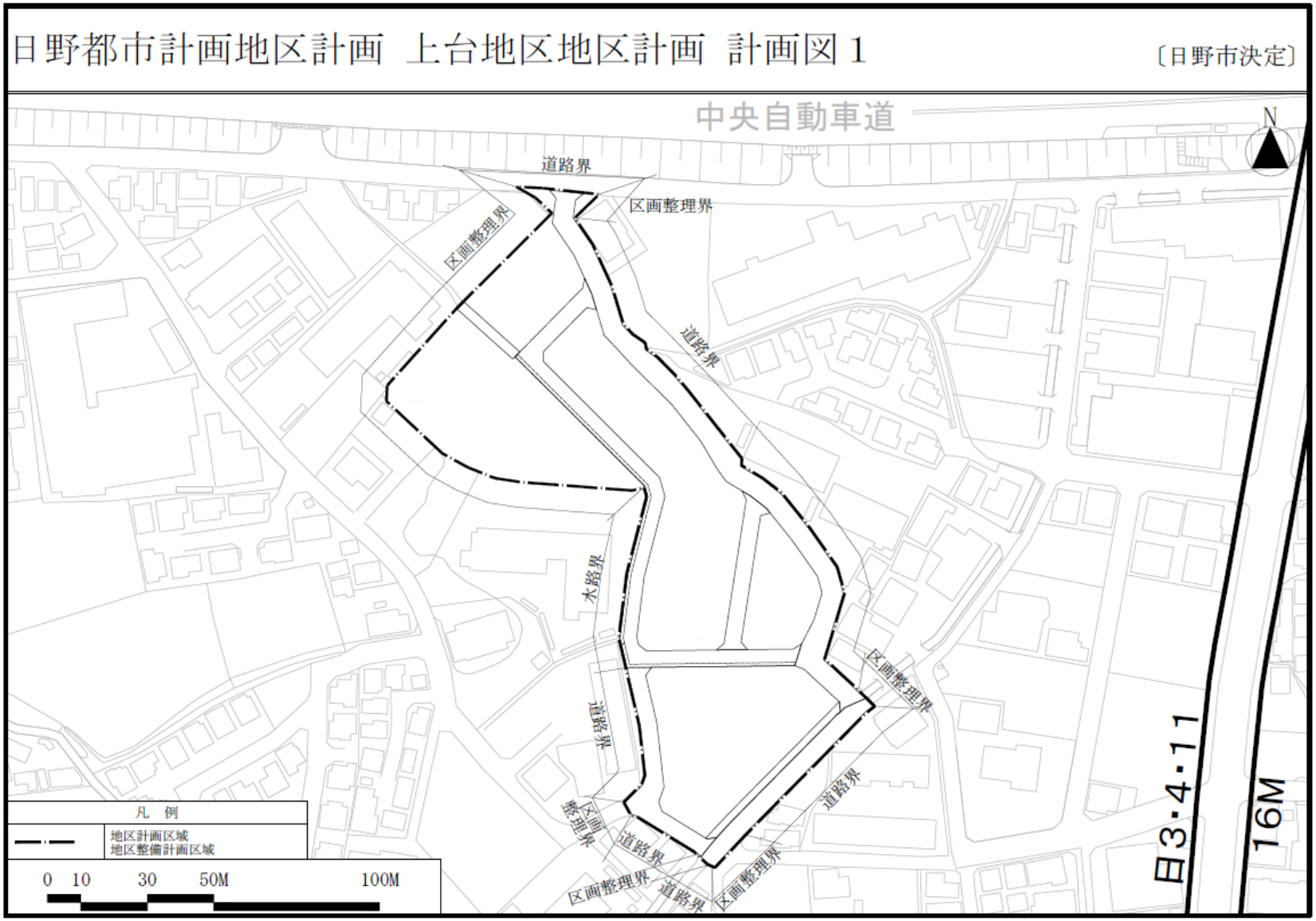
（案）　※本資料は、協議中のものです。

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	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (1)カラオケボックスその他これに類するもの (2)キャバレー、料理店その他これらに類するもの (3)劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ又は客にダンスをさせ、かつ、客に飲食をさせる営業(客の接待をするものを除く。)を営む施設(ナイトクラブを除く。) (4)ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場 (5)マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの (6)ホテル又は旅館
		建築物の敷地面積の最低限度	120㎡
		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から隣地境界線までの距離及び道路境界線までの距離は0.6m以上とする。ただし、この距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次の各号の一に該当する場合においては、この限りでない。 (1)物置その他これに類する用途(自動車車庫を除く。)に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの (2)自動車車庫で軒の高さが2.3m以下であるもの (3)外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1　建築物の屋根、外壁及びこれに代わる柱の色彩は、刺激的な色を避け、落ち着きのある色調とする。 2　屋外広告物は過大とならず、周辺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	道路及び水路に面する垣又はさく(門柱を除く。)の構造は、生垣又はフェンスとする。ただし、道路及び水路に面する地盤面からの高さ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。

計画図案

（案）

※本資料は、協議中のものです。

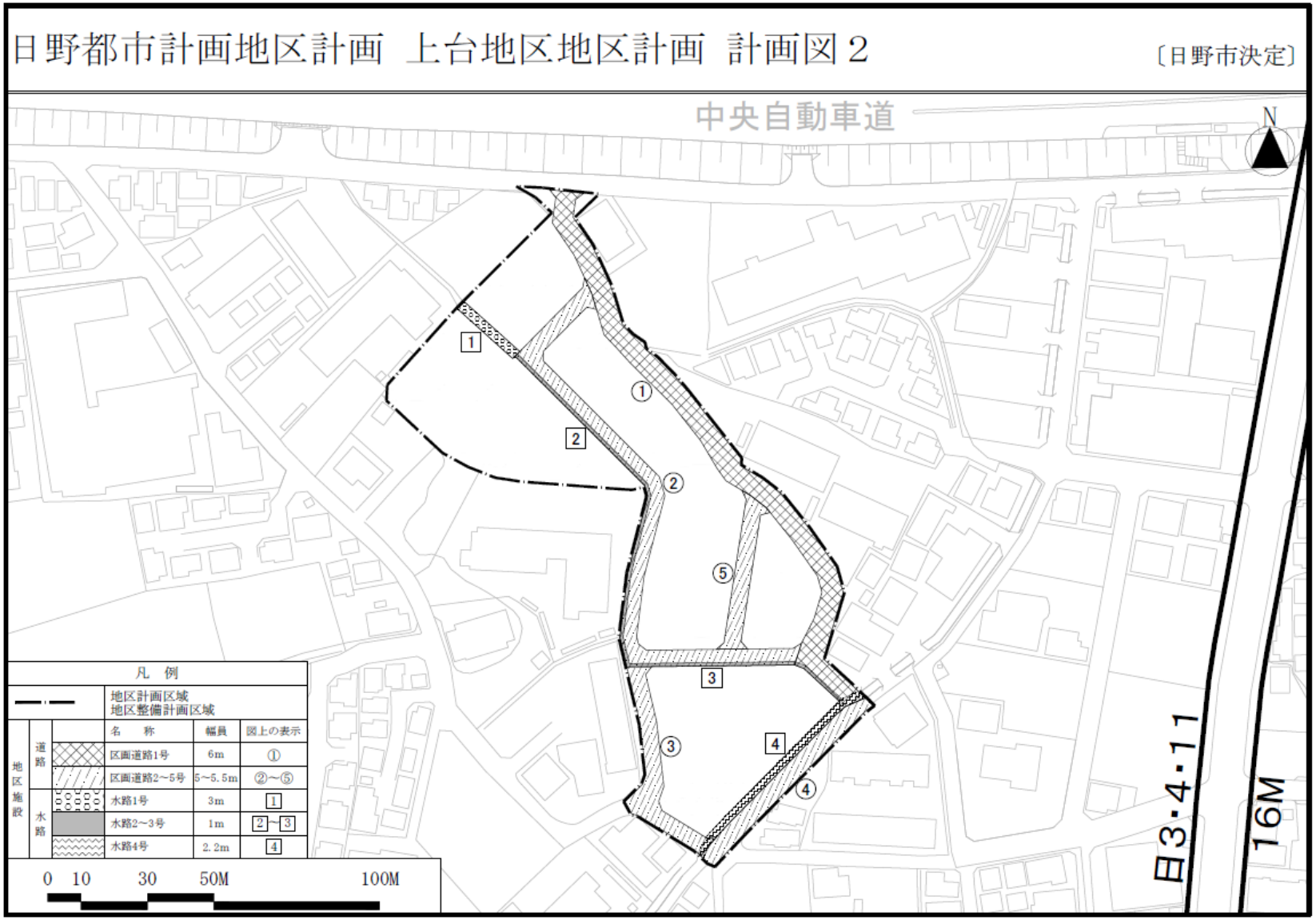


この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
（承認番号）：７都市基交測第１６６号、（承認番号）：７都市基街都第９８号、令和７年６月１０日

計画図案

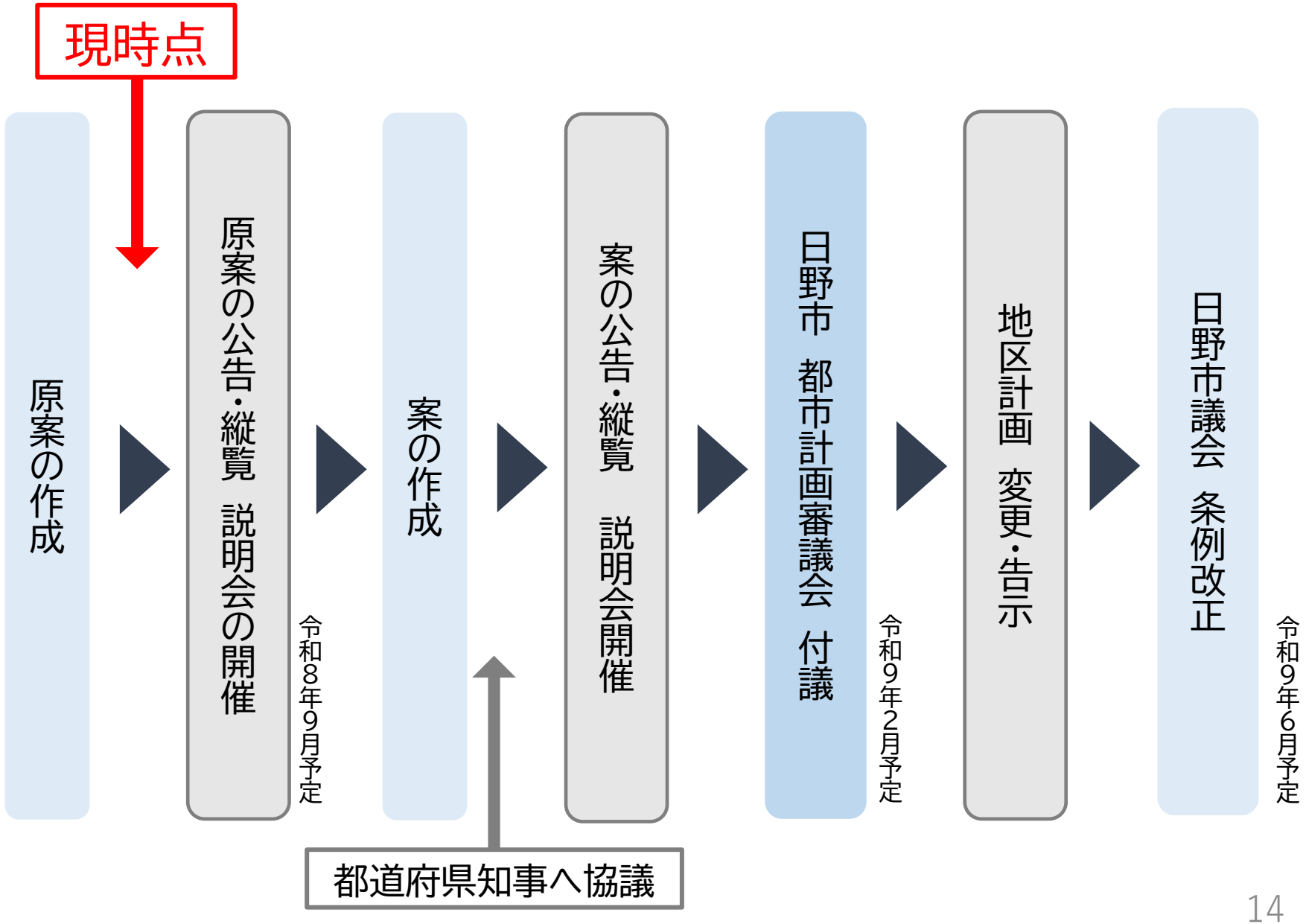
（案）

※本資料は、協議中のものです。



この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用して作成したものである。無断複製を禁ずる。この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。
（承認番号）：７都市基交測第１６６号、（承認番号）：７都市基街都第９８号、令和７年６月１０日

4　今後のスケジュール


現時点
原案の作成
原案の公告・縦覧　説明会の開催
令和8年9月予定
案の作成
案の公告・縦覧　説明会開催
日野市　都市計画審議会　付議
令和9年2月予定
地区計画　変更・告示
日野市議会　条例改正
令和9年6月予定
都道府県知事へ協議