

日 野 都 市 計 画

都 市 再 開 発 の 方 針



## I 基本的事項

### 1 策定の目的

都市再開発の方針は、都市再開発法第2条の3に基づき、市街地における再開発の各種施策を長期的かつ総合的に体系付けたマスタープランであり、今後東京が直面する巨大地震や気候変動による異常気象などに起因する未曾有の自然災害、新たな感染症の脅威など、様々な課題に対応し、「未来の東京」戦略ビジョンで示す方向性や都市づくりのグランドデザイン、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下「都市計画区域マスタープラン」という。）を実効性のあるものとするため、再開発の適正な誘導と計画的な推進を図ることを目的として定めるものである。

今後、この都市再開発の方針は、社会経済情勢等の変化に対応するため、都市計画区域マスタープラン等の他の方針の見直しや再開発の動向などを踏まえ、必要に応じて適切に変更するものとする。

※ 本方針における再開発とは、市街地再開発事業、土地区画整理事業等の市街地開発事業にとどまらず、特定街区、地区計画等の規制誘導手法による修復型まちづくり、特定の市街地の整備を目的とした助成事業及び工場等の跡地利用や都市施設の整備と一体となった土地利用の面的転換等を含むものである。

### 2 策定の効果

策定の効果として、主に次のことが挙げられる。

- (1) 市街地の再開発の基本的方向を明らかにし、計画的に位置付けを行うことにより、再開発の積極的な推進のための動因となる。
- (2) 市街地の再開発に関する個々の事業について、地区全体から見た十分な効果を発揮させることができる。
- (3) 民間の建築活動を再開発へと適正に誘導することができる。
- (4) 再開発の構想、計画の作成過程を通じて、早期の住民の合意形成を図ることができる。
- (5) 再開発促進地区（後述する2号又は2項地区を合わせたものをいう。）においては、主に以下の措置が講じられている。

- ① 認定再開発事業制度により、都知事の認定を受けた優良事業に

対し、税制の特別措置を受けることができる。

- ② 特定民間再開発事業制度（買換特例）及び特定の民間再開発事業制度（軽減税率）が適用される（2号地区のみ）。
- ③ 総合設計制度等において、容積率割増しの適用対象となる場合がある。
- ④ 都市再開発資金貸付制度において、地方公共団体による都市機能更新用地の買い付けに係る貸付けが認められる。
- ⑤ 市街地再開発事業の社会資本整備総合交付金交付要件の一つに位置付けられている。
- ⑥ 市街地再開発事業の施行者が取得した保留床について、同地区内の他の防災街区整備事業等の実施に伴う転出者の居住等のため特に必要がある場合には、公募によらずに賃貸・譲渡することができる。

### 3 位置付け

都市再開発の方針は、都市再開発法第2条の3第1項又は第2項に基づくものであり、都市計画法第7条の2により、独立した都市計画として定めるものである。本方針は、都市計画区域マスタープランなどの他の方針と同様に、土地利用、都市施設の整備、市街地開発事業などの個別の都市計画の上位に位置付けられているものである。

## II 策定の考え方

### 1 都市再開発法第2条の3第1項第1号関連

#### (1) 区域

「計画的な再開発が必要な市街地」（以下「1号市街地」という。）は、「未来の東京」戦略ビジョンや都市づくりのグランドデザイン、都市計画区域マスタープランを実効性のあるものとするため、計画的な再開発を行うことにより、都市づくりのグランドデザインで示した地域区分内の既成市街地のうち、都市全体の機能の回復及び向上に貢献することとなる範囲とする。

なお、東京及び立川都市計画区域以外の都市計画区域についても、

計画的な再開発が必要な市街地を定めるものとする。

## (2) 計画事項

### ア 再開発の目標

都市構造の再編成、建築物の更新、都市環境の向上等に係る目標について定める。

### イ 土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針

次に掲げる事項について定める。

(ア) 適切な用途及び密度の確保その他の適切な土地利用の実現に関する事項

(イ) 主要な都市施設の整備に関する事項

(ウ) 都市の環境、景観等の維持及び改善に関する事項

(エ) その他土地の高度利用及び都市機能の更新に関して特に必要な事項

## 2 都市再開発法第2条の3第1項第2号関連(東京及び立川都市計画区域の場合)

### (1) 地区の選定

1号市街地のなかで「特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区」(以下「2号地区」という。)の選定は、次のとおりとする。

#### 1) 事業の進捗の状況に合わせて選定する地区

地域が抱える課題に対し、再開発による整備が必要で当該地区を整備することが周辺地域への波及効果を及ぼすなどの効果があり、当該地区の整備又は開発の計画の概要を定める事業の進捗に至っている地区(以下「促進地区」という。)を選定する。

具体的には、次の地区が考えられる。

- ① 法律又は制度要綱に基づく事業が事業中又は都市計画決定が行われている地区
- ② 区市町村マスタープラン等において、再開発の必要性がうたわれ、事業化に向けて検討が進められている地区
- ③ 事業実施を前提として、準備組合、研究会等の組織が発足してい

る等、地元の体制が整っていること又は整うことが見込まれる地区

- ④ 工場跡地等種地の存在又は公共事業の予定などから見て、面的な土地利用転換の進行が予想され、民間の建築活動の動向等が見られる地区

#### 2) 再開発の必要性に応じて選定する地区

具体的な事業計画又は事業手法は定まっていないが、地域の整備方針は定まっており、当該地域内のうち再開発の必要性が高い地区について公共施設の整備の促進と民間の優良なプロジェクトなどを誘導することにより、当該地域の都市機能の更新に寄与する地区を選定する。

### (2) 整備又は開発の計画の概要

次に掲げる事項について定める。

#### ア 地区の再開発、整備等の主たる目標

#### イ 用途、密度に関する基本方針その他の土地利用計画の概要

#### ウ 建築物の更新の方針

#### エ 都市施設及び地区施設の整備の方針

#### オ その他

再開発の推進のため必要な公共及び民間の役割や条件整備等の措置、市街地開発事業の手法、都市開発諸制度の手法、関連事業(都市計画事業)、関連事業(その他)及び他計画の位置付け

## 3 都市再開発法第2条の3第2項関連(東京及び立川都市計画区域以外の場合)

### (1) 地区の選定

1号市街地のなかで「特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区」(以下「2項地区」という。)の選定は、2号地区に準じて行う。

### (2) 整備又は開発の計画の概要

2号地区に準ずる事項を定める。

#### 4 誘導地区

1号市街地のうち、再開発促進地区に至らないが、「未来の東京」戦略ビジョンや都市づくりのグランドデザイン、都市計画区域マスタープランを実効性あるものとする上で、効果が大きく、また、再開発が望ましいことなどにより、今後、再開発の機運の醸成等を図り、再開発に関する公共及び民間の役割を明確にしていくべき地区について、当該地区のおおむねの位置及び整備の方向について定める。

#### 5 今後の運用

再開発促進地区のうち、再開発に係る事業が全て完了した地区については、原則として1号市街地に変更するものとする。

また、再開発促進地区として位置付けた後、おおむね5年程度事業化の進展が見られない地区については、事業化に向けた検討を行い、必要な見直しを行うものとする。

さらに、新たな事業などを再開発促進地区に定める必要がある場合には、必要に応じて再開発促進地区の追加に伴う本方針の変更を行うものとする。

### Ⅲ 都市計画区域に定める事項

#### 1 基本方針

日野都市計画区域は、多摩広域拠点域に属する。

区域の市街地については住宅系の土地利用を中心とし、多様な地形要素との調和、自然環境との共生が求められている。

次世代に引き継ぐべき都市環境の維持、改善のため、周辺の集積された大学や企業、研究機関などの多様な主体と連携できるような仕組みを整えつつ、土地区画整理事業などの面的整備事業や地区計画等の規制・誘導施策を総合的に活用し、ICTの活用や、新たな感染症への対応も踏まえながら、安全で快適な住宅地の形成を図る。また、多様な主体とともに、丘陵部や崖線の樹林地、農地や用水の保全に努めるとともに、土地利用の適正化を図り、環境負荷の少ないまちづくりを目指す。その際、都市の持つ集積のメリットは生かしつつも、「密閉、密集、密接」の三密を回避し、感染症の拡大防止と経済社会活動の両立を図る新しい日常にも対応する、サステナブル・リカバリーの考え方に立脚した強靱で持続可能な都市づくりを進める。例えば、ゆとりある公共空間の創出などを推進するとともに、3D都市モデルの活用などにより、都市空間の可視化や、開発行為が周辺環境へ及ぼす影響についてシミュレーションを行う等、AIやICTなど先端技術も活用しながら快適で利便性の高い拠点などの整備を図る。

#### 2 都市再開発の施策の方向

##### (1) 拠点の整備

新型コロナ危機を契機とした都市づくりの観点から、共用スペースを備えたシェアオフィスやサテライトオフィス等、オフィスワークとテレワークが補完的に機能するような場の整備や、ニーズに応じた柔軟な用途転用などを進め、職住融合の拠点の育成を図る。

豊田駅、日野駅、高幡不動駅周辺については本区域の中心的な機能

を持つ拠点として、交通広場や道路などの都市基盤整備と合わせ、土地の高度利用を図り、商業・業務、生活利便機能の適正な配置、歩行者空間の確保、公共交通基盤の整備、安らぎや学び等の機能の導入等、緑と清流が感じられる潤いのある空間の整備、環境負荷の低減等を実施し、にぎわいのあるまちづくりを目指す。

##### (2) 安全な市街地の整備

首都直下地震や台風・豪雨災害など様々な災害に対して、AIやICTなどを活用し刻々と変化する状況にも対応できるよう、ハード・ソフト両面からの備えの充実を図る。

基盤整備が十分でないエリアでは、土地区画整理事業の施行や地区計画制度を活用した修復型まちづくりの実施を通じて、安心・安全な市街地形成を図る。

駅周辺については合理的な土地利用を誘導し、規模の比較的大きい民間施設等の再整備の機会を捉え、オープンスペースの確保、建築物の更新、耐震化の促進により、計画的な都市機能の導入と防災性の向上を図る。また、区域内において雨水貯留浸透施設の設置等、総合治水対策を進める。

##### (3) 快適な居住環境の整備

地区計画制度等を活用し、地区の状況に応じた住環境の維持・改善を進め、公園や既存の緑、湧水、農地、用水などの次世代に継承すべき良質な自然環境を保全し、これらと共生、調和した良好な市街地の形成を図る。

また、公共施設や交通施設の整備・改善を行い、利便性が高い安心して住み続けられる住環境の形成を図る。

##### (4) 自然や歴史・文化などの環境を生かした整備

多摩川、浅川の清流と、これらと関連する河川、湧水や用水からなる水のネットワーク、農地、丘陵部や崖線の緑と湧水と市街地内の緑化により緑のネットワークづくりを進めるとともに、日野宿、高幡

不動尊などの歴史的資源を生かし、地域の特性に合った個性的で魅力ある市街地の景観形成を図る。

3 1号市街地

計画的な再開発が必要な市街地の範囲を総括図のとおりとし、その計画事項を【別表－1】に示す。

4 再開発促進地区（2項地区）

2地区（約30.8ha）を選定し、その整備または開発の計画の概要を【別表－2】に、おおむねの位置を附図に示す。

5 誘導地区

3地区を選定し、そのおおむねの位置と整備の方向を【別表－3】に示す。

別表－１ 計画的な再開発が必要な市街地（１号市街地）の計画事項

| 番号 地域名 (ha)                                   |                                      | 1 日野地域<br>約 2,240ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a 再開発の目標<br>・都市構造の再編成<br>・建築物の更新<br>・都市環境の向上等 |                                      | <p>豊田駅、日野駅、高幡不動駅周辺は、地域の拠点として高度利用を促進し、多様な公共機能の拡充を図るとともに、業務、商業機能の集積・強化を図り、これに対応した交通結節機能の拡充を推進する。その他の駅の周辺については生活拠点としての機能充実やアクセス性の改善など利便性の向上を図り、地域の特性に応じた個性ある駅前顔づくりを目指す。</p> <p>住宅地については、地区計画などにより緑豊かな住環境を保全・創出するとともに、建築物の不燃化・耐震化を図り快適かつ安全で持続可能なまちづくりを推進する。あわせて、社会情勢の変化による新たなニーズをとらえ、地域の実情に応じて適切な生活利便機能や交通ネットワークの配置を検討する。</p>                                                                           |
| b 土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針                      | ア 適切な用途及び密度の確保、その他の適切な土地利用の実現        | <p>駅周辺の商業系用途の地区は再開発や共同化などにより、建物の耐震化、不燃化と合わせ合理的な高度利用の促進を図り、商業、業務、文化など多様な機能の集積を図る。</p> <p>住宅地については地域特性に応じ地区計画制度を活用し、ゆとりある居住環境の確保、生活道路、ポケットパークなどのオープンスペースを整備するとともに、幹線道路沿道や工業用地については、周辺に配慮した適正な土地利用の誘導を図る。</p>                                                                                                                                                                                          |
|                                               | イ 主要な都市施設の整備                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画道路（交通広場含む）、バスターミナル、駐車場及び自転車駐車場等の整備を進めるとともに、次世代技術を活用した新たな地域公共交通や住民運転型交通などの新たな形態の公共交通の実現が可能となるような基盤整備を図る。</li> <li>・地域の避難所となる公園、空地、コミュニティ広場の整備を図る。</li> </ul>                                                                                                                                                                                             |
|                                               | ウ 都市の環境、景観等の維持及び改善                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・駅周辺など新たな基盤整備を進める地区では商業活動の拠点にふさわしい文化的景観を創出し、積極的な緑化スペースの確保など環境負荷の少ないまちづくりを推進する。</li> <li>・多摩川・浅川、多摩丘陵、崖線など残された地域の景観軸を基本に、これらと調和する良好な住宅市街地の形成を図る。</li> <li>・地域の特性となる景観資源の保全、緑の回廊の整備を進め、歩行者ネットワークの形成を図る。</li> <li>・住宅地に介在する用水、湧水、農地等に親しみ共生する潤いのある市街地の形成を図る。</li> <li>・都市環境及び景観形成に重要な緑を守るため、それぞれの特性を踏まえた保全及び利活用について、周辺市街地や広域都市圏との関係性に立脚した有効的な施策を推進する。</li> </ul> |
|                                               | エ その他特に必要な事項<br>・土地の高度利用<br>・都市機能の更新 | <p>駅周辺については、市街地再開発事業、土地区画整理事業などの面的整備により、建築物の共同化など地域の活性化に資する合理的な土地利用を誘導し、地域の核となる個性的で魅力のある商業施設等の形成を図る。</p> <p>また、企業用地などの大規模敷地については、産業・業務用地としての継続的な土地利用を促すとともに、社会経済情勢の変化に伴う土地利用転換が生じる際には、地域特性に応じた適切な土地利用を誘導する。</p> <p>まちづくりの機会を捉え、地域の特性に応じ、車中心から人中心の空間へと転換し、居心地が良く歩きたくなるまちなかの形成を促進する。</p>                                                                                                              |



別表ー 2 2項地区（促進地区）の整備又は開発の計画の概要

| 番号 地区名<br>面積 (ha)<br>(おおむねの位置)                                                                                  | 日. 1. 豊田駅北口地区<br>約 22ha<br>(日野市西部)                                                                                                                                                                                                            | 日. 2. 豊田駅南口地区<br>約 8.8ha<br>(日野市西部)                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a 地区の再開発、<br>整備等の主たる<br>目標                                                                                      | 集約型都市構造の形成に向け、コンパクトで持続可能なまちづくりを継続し、地域生活に必要な生活利便機能の適切な配置・集積・強化を図る。<br>駅周辺の建築物について高度利用、耐震化を促進するとともに、促進地域の交流拠点となる商業施設の形成及び公共施設、公共空地の整備を図り、近隣の業務立地や都市型住宅の集積を生かして、職住が近接する緑と潤いのある都市空間を創出する。                                                         | 土地区画整理事業による建築物の不燃化促進と合わせ、道路、公園等の公共施設の整備を進め防災性を高めるとともに交通結節点としての機能を強化する。また、駅付近については建物の共同化など合理的な土地利用を促進し、多様な都市機能の導入を誘導する。                                                                     |
| 都市づくりビジョン<br>の位置付け                                                                                              | 多摩広域拠点域                                                                                                                                                                                                                                       | 多摩広域拠点域                                                                                                                                                                                    |
| b 用途、密度に関する<br>基本的方針、その他の<br>土地利用計画の概要                                                                          | 比較的規模の大きな民間施設等の再整備の機会を捉え、商業用地の合理的な土地利用と的確なオープンスペースの配置を図り、防災機能を改善するとともに景観資源を活用し、ゆとりと魅力のある質の高い空間を創出する。<br>住宅地では、都市機能の集積の効果を高め、利便性の高いまちなか居住を推進するため、老朽化した集合住宅などの更新や共同化とあわせ、必要となる商業・文化・公益機能を併設するなど、商業地と連携した複合的な土地利用を誘導し、定住人口の導入促進を企図した都市型住宅の整備を図る。 | 土地区画整理事業等の面的整備による交通広場の整備に合わせ、用途地域に応じた土地利用の高度化を図る。<br>また、必要な公共施設の整備と合わせ、商業、業務などの都市機能の強化を図る。                                                                                                 |
| c 建築物の更新の方針                                                                                                     | 地区計画やマンション再生まちづくり制度等の制度を活用し、環境に配慮した都市型住宅の整備とこれらに調和する業務・商業核の拠点形成を促進するとともに、幹線道路沿道の耐震化の促進を図る。                                                                                                                                                    | 土地区画整理事業等の面的整備により建築物の不燃化及び共同化を誘導し、土地の高度利用を図るとともに良質な住宅の供給を促進する。<br>また、駅周辺街区においては、高度利用地区や地区計画等の制度を活用し、業務・商業核の拠点形成を促進するとともに環境に配慮した都市型住宅の整備を促進する。それに合わせて、建築物の耐震化の促進を図る。                        |
| d 都市施設及び地区施設<br>の整備の方針                                                                                          | 幹線道路、歩行者専用道路、公共空地、駐車場・自転車駐車場について、その必要性を検討した上で、適切な整備を図る。                                                                                                                                                                                       | 日野都市計画道路3・4・19号線、3・4・15号線、区画街路の整備を図る。<br>駅周辺においては、交通結節点として必要となる交通広場機能の整備と南北を接続する公共空間の整備を図る。                                                                                                |
| e その他<br>1 公共及び民間の役割<br>や条件整備等の措置<br>2 市街地開発事業<br>3 都市開発諸制度<br>4 関連事業<br>(都市計画事業)<br>5 関連事業(その他)<br>6 他の計画の位置付け | 1 地区計画制度などを活用し、区域の土地利用方針を定め、これに基づき公共施設の用地確保、整備を図るとともに、民間による適正な土地利用の誘導を行う。<br>2 市街地再開発事業<br>3 高度利用地区<br>4 地区計画(一部決定済)<br>住宅市街地総合整備事業<br>6 重点地区(住宅市街地の開発整備の方針)<br>マンション再生まちづくり制度                                                                | 1 市施行の土地区画整理事業により交通広場の整備、計画道路の整備などの都市基盤整備、公共施設の整備、管理を行う。<br>民間の建築物については、用途地域、地区計画等の目的に応じた合理的な土地利用、都市機能の導入を誘導する。<br>2 土地区画整理事業(事業中)<br>4 地区計画(決定済)<br>5 優良建築物等整備事業<br>6 重点地区(住宅市街地の開発整備の方針) |

別表－３ 誘導地区のおおむねの位置と整備の方向

| 番 号 | 地 区 名     | おおむねの位置 | 整 備 の 方 向                                                                                                                                                                 |
|-----|-----------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ①   | 日野駅周辺地区   | 日野市北部   | 地区内の甲州街道は防災性の向上や旧宿場町の良好な都市景観の形成のための無電柱化を推進するとともに、商業地周辺の街区道路の改修などの都市施設や拠点の整備に加え、開渠化された日野用水や周辺に集積した歴史的・観光的資源を生かし、これらをネットワーク化し、観光・交流を軸とした周辺の住宅地と調和した活力ある商業・業務・教育・文化拠点の形成を図る。 |
| ②   | 高幡不動駅周辺地区 | 日野市南東部  | 交通結節点としての利便性を生かし、商業、業務、公共施設機能の集積・拡充を図り、歴史的・観光的資源などを活用した回遊性に配慮するとともに、公共施設の再編や民間建築物の更新の機会を捉え、複合化、高度利用化を図る等個性と魅力のある商業地、住宅市街地の形成を目指す。                                         |
| ③   | 南平駅周辺地区   | 日野市南部   | 道路整備や民間建築物の更新の機会を捉え、交通結節点としての利便性を生かし、商業、業務、公共施設機能の集積・拡充を図り、商店街や住宅地との回遊性に配慮した個性と活力のある駅前空間、商業地、住宅市街地の形成を目指す。                                                                |