

豊田南まちづくり懇談会 レジメ

2011 年 7 月 2 日 主催 住みよい豊田をつくる会

【情報提供】

【1】日野市のまちづくりのしくみ概要

【2】中央図書館下・大規模マンション建設問題

- ◆6月市議会の内容と結果
- ◆日野市を仲介とした業者との話合い(あっせん)の結果
- ◆マスタープランに即したまちづくりを進めるために

【3】駅前・17階建て高層マンション建設問題

＝日野市のまちづくりの施策に照らして＝

【4】開発事業に関わる、まちづくり条例の手続きと市民参加

【懇談】

【1】日野市のまちづくりの仕組みの概要、要旨

◆「日野市まちづくりマスタープラン」

- ・国の法律である「都市計画法」にもとづき、
- ・平成11年('99年)から足掛け5年をかけ市民参加で練り上げられ、
- ・平成32年('20年)を目標とし、
- ・平成15年('03年)8月に作られた、

日野市の「まちづくりの羅針盤」、「事業を展開していく基本方針」

▼土地利用基本計画

▼まちづくり基本計画

▼駅周辺まちづくり基本計画

▼地域別まちづくり詳細計画

- ・東光寺地域 ・日野宿地域 ・日野台地域 ・万願寺川辺堀の内地域
- ・豊田駅北地域 ・豊田駅南地域 ・七生丘陵地域 ・百草の里地域

◆「日野市まちづくり条例」平成18年('06年)10月1日施行

1条<目的> マスタープランの実現に寄与すること

2条<理念>

1. 常に次世代に引き継ぐべき姿を考え、良識と責任を持って、
望ましい環境を創りあげていく
2. 誰もが安全で安心して暮らすことができるまちを創りあげていく

4 条<市の責務>

1. 理念にのっとり、基本的かつ総合的な施策を策定し、実施する義務
2. 市民等への情報の提供及び市民等からの意見収集等に十分配慮する義務
3. 事業者に対し、適切な助言又は指導を行う義務

5 条<市民等の責務>

1. 地域の将来像を共有し、その実現に積極的に取り組むものとする。

6 条<事業者の責務>

1. 自らの責任において、良好な環境が確保されるよう必要な措置を講ずる義務

7 条<市民等がまちづくりを行う権利>

1. 良好なまちづくりを推進するための計画の策定に参画し、必要な提案を行う権利
2. この条例で定めるところにより、必要な意見や要望を表明する権利

8 条<まちづくりに関する施策等>

1. まちづくりマスタープランのほか、次に掲げるものとする。
日野市基本構想、環境基本計画 地区計画 等々
2. 市民等及び事業者は、まちづくりに関する施策等に基づき行わなくてはならない

56 条<開発事業>

1. 関係法令及びまちづくりに関する施策等に適合するものでなければならない。
2. 誰もが安心して暮らし続けていくことができる安らぎのある安全で良好な住環境の維持及び創出、樹林・水流・湧水等のかけがえのない自然環境の保全、快適な生活環境と貴重な自然環境との調和、省エネルギー、リサイクル等環境に優しい社会の構築に資するものでなければならない。

【2】中央図書館下・大規模マンション建設問題

- ・階数 10階 ・戸数 135戸
- ・敷地面積 4983m² ・最高高さ 30.2m



◆6月市議会の内容と結果 ・ ・ ・ 懇談会案内チラシ参照

◆日野市を仲介とした業者との話し合いの結果

〈日野市中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例〉

第8条にもとづく業者からの申し出により、業者から指名され住民との、あっせんを目的とした話し合いが、6月27日に市役所で行われた。

★住民からは、マスタープランにもとづき、低層を中心とした事業内容とするよう求めた。

★「業者からの提案（10階を8階に）を前提とした話し合いには応じられない」との住民側の意思を確認した市の建築指導課から、あっせんを中止するとの判断が示された。

◆マスタープランに即したまちづくりを進めるために

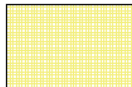
①計画されているマンション建設事業が、マスタープランに適合しているか？

▼土地利用基本計画では



子どもがまちの中の身近で小さな自然や人と交流し、心身を鍛えることのできる住環境

低層住宅



集まって住むことの楽しさと車利用の利便性を実感できる住環境

低・中層住宅

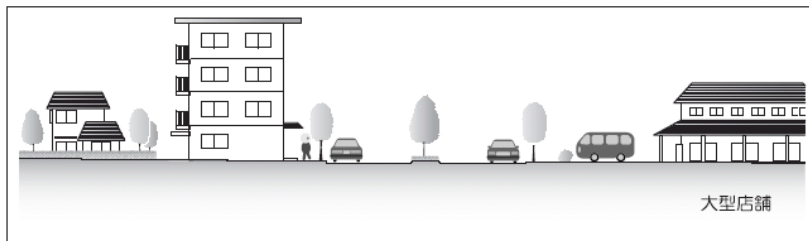
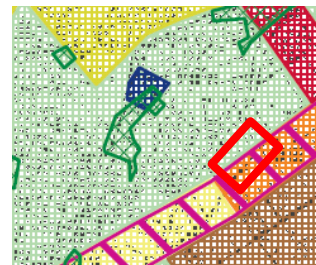


車利用者へのサービス施設が共生した住環境の形成

低・中層住宅

幹線沿道北側の住宅地については、後背部の住宅地への日照等、良好な住環境保全の観点から、南側に比して建物高さを押さえる

周辺の自然環境や後背部の住宅地への日照・自動車騒音等に配慮するなど、周辺の住宅地が調和した、緑豊かで街並みの整った低・中層の住環境を形成する。



▼まちづくり基本計画では

水音と土の香りがするまちをつくるための方針図



湧水源

日野の原風景を
今に伝える用水と
田園景観の保全

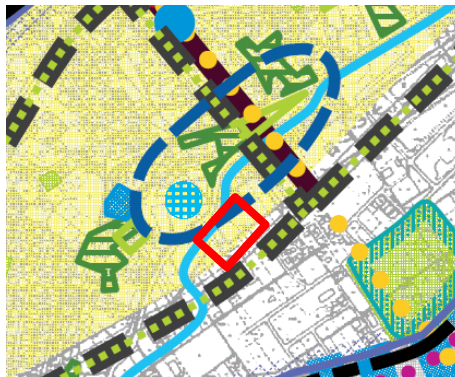
用水の保全・改修



▼豊田駅南地域詳細計画では

豊田駅南 地域
主要プロジェクト図自然を
活かした
まちづくり

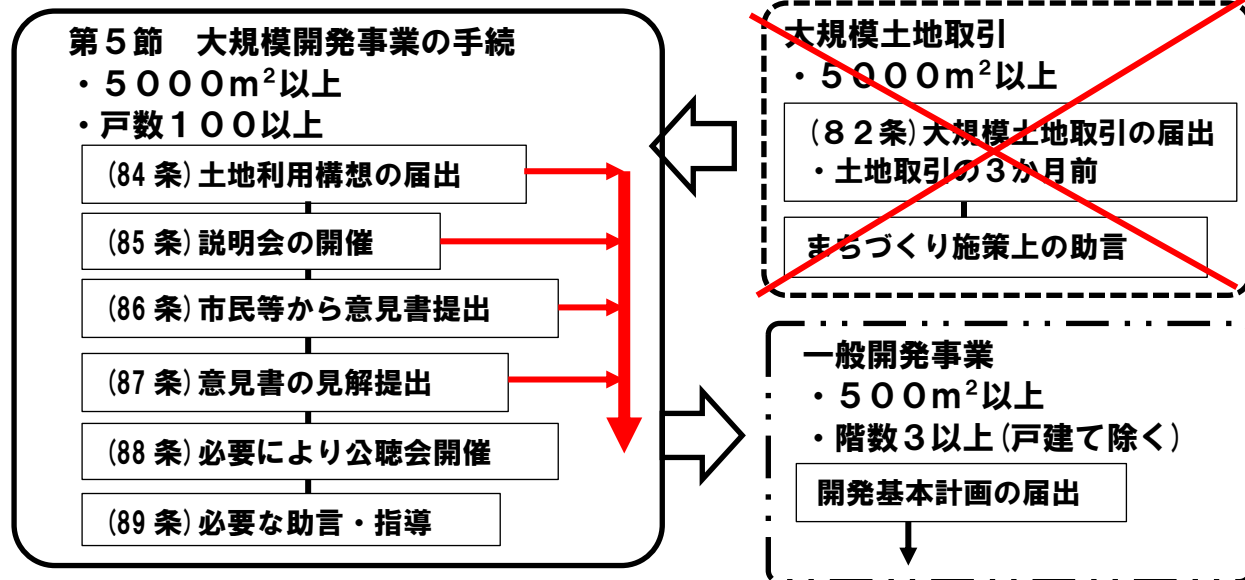
湧水の保全

生き物が
やってくる
用水路条例等による
緑地暫定的な道路
整備及び交通
規制の検討周辺の農地と
一体となった
公園づくりその他の
緑地安全に歩ける
幹線道路の整備

幹線道路の緑化

豊田駅～
日3・4・19～
豊南橋の
歩行ルート

②まちづくり条例を生かすために



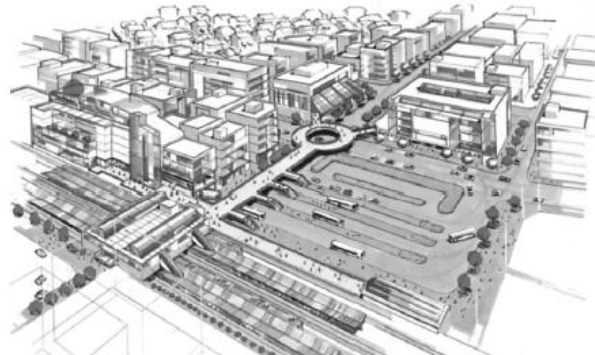
第89条 市長は、当該土地利用構想がまちづくりに関する施策等に適合していないと認めるときは、事業者に対し、当該土地利用構想をまちづくりに関する施策等に適合させるために必要な助言又は指導を行うことができる。

★「適合していない」事業に対して、助言・指導を行うべきではないですか？

【3】駅前・17階建て高層マンション建設問題 ＝日野市のまちづくりの施策に照らして＝

◆マスタープランから

▼「ともに創りあげる 住みいい・
こころいい・いきいきのまち日野」
を目指す基本方針では



豊田駅南口のイメージ

豊田駅周辺地区

・・・豊田南地区に代表される農地と用水、崖線樹林地と湧水などの自然環境を活かしながら、商業・住宅・自然環境が調和し、駐車場・駐輪場等の施設整備を含めた駅周辺整備を進めていく・・・



敷地面積 1 2 2 4 m²

建築面積 4 4 2 m² 延床面積 4 8 9 2 m²

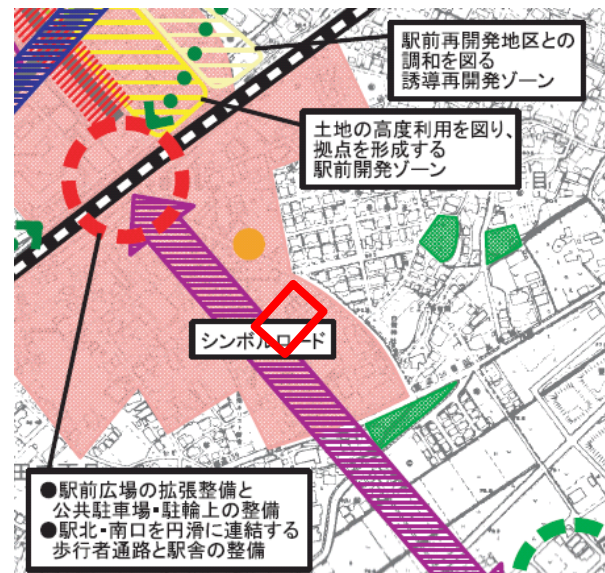
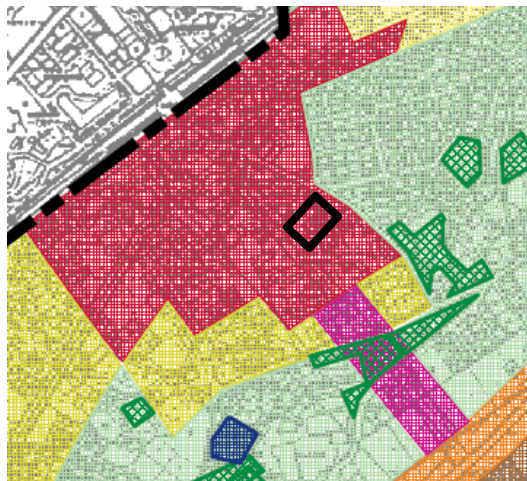
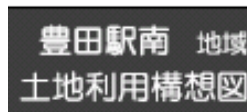
高さ 約 5 0 m 階数 1 7 階

店舗・賃貸住宅 1 階店舗住戸 8 2 戸

▼駅周辺まちづくり基本計画では



▼豊田駅南地域詳細計画では



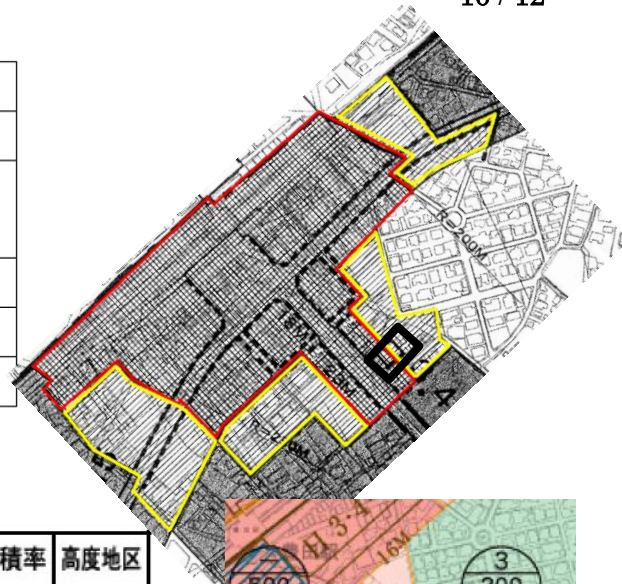
多摩丘陵のスカイラインを望み
コミュニティが息づく
誰もが利用しやすい
駅前空間をつくっていこう



浅川や公園、農地などの豊かな
自然環境と一体となった
観光型の商業ゾーンを
つくっていこう

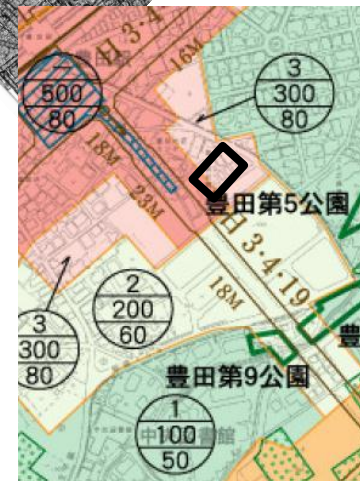
◆都市計画豊田南地区地区計画 から

	<div style="border: 2px solid red; width: 50px; height: 20px; display: inline-block;"></div>	<div style="border: 2px solid yellow; width: 50px; height: 20px; display: inline-block;"></div>
地区区分	店舗地区(A)	店舗地区(B)
土地利用方針	高密度な商業業務地	健全で魅力ある商業地
用途制限	工場、倉庫、風俗営業施設	
	1階部分が住宅	
高さ最低限度	10m	7m



◆都市計画図から

用途地域種別		表示	建ぺい率	容積率	高度地区
<div style="background-color: #f8d7da; width: 40px; height: 20px; display: inline-block;"></div>	商業地域	$\frac{500}{80}$	80	500	なし
<div style="background-color: #fff3f3; width: 40px; height: 20px; display: inline-block;"></div>	近隣商業地域	$\frac{3}{300 \over 80}$	80	300	第3種
<div style="background-color: #fff9c4; width: 40px; height: 20px; display: inline-block;"></div>	第2種中高層住居専用地域	$\frac{2}{200 \over 60}$	60	200	第2種
<div style="background-color: #d1ecf1; width: 40px; height: 20px; display: inline-block;"></div>	第1種低層住居専用地域	$\frac{1}{100 \over 50}$	50	100	第1種建築物の高さの限度10m



【４】開発事業に関わる、まちづくり条例の手続きと市民参加

	手続き内容	行為者	基準日	期限
開発基本計画				
58、59条	計画の市長への届出(義務)、説明会開催(義務)、周辺住民等との合意取得、説明会実施報告書の市長への提出(義務)	事業者	-----	
事前協議書				
60、61条	協議書の市長への提出、協議(義務)	事業者	報告書提出後	
61条の2	事業者に対する助言・指導	市長		
住民から意見書				
62条	市長に対する意見書提出	住民	事前協議申請公告翌日	14日以内
見解書				
63条の1	見解書の市長への提出(義務)	事業者	意見書受領後	遅滞なく
調整会開催				
64条の1	市長に対する開催要請	住民	見解書公告翌日	14日以内
64条の4	調整会開催申請(義務)	市長		
65条の2	公開での開催(義務)、斡旋、調整案提示	調整委員		
指導書作成交付				
67条の1	事業者への指導書交付(義務)	市長	報告書受領後	
事業申請、審査				
68条	市長への提出・協議(義務)	事業者	指導書交付後	
69条	指導基準にもとづく審査(義務)	市長		

6 2 条 意見書様式

第 2 0 号様式（第 5 4 条関係）

年 月 日

（あて先）日野市長

見本

住所
 氏名
 電話番号

印

開発事業に関する意見書

日野市まちづくり条例第 6 2 条第 1 項の規定に基づき、下記の開発事業について意見書を提出します。

開発事業番号	
開発事業区域の場所	日野市
意見の内容	
添付書類	

（注） 1. 記載しきれない場合は、別紙を添付してください。
 2. この意見書の写しを事業者に送付します。

6 4 条 調整会開催要請様式

第 2 2 号様式（第 5 6 条関係）

年 月 日

（あて先）日野市長

見本

住所
 氏名
 電話番号
（法人にあつては、その名称・代表者氏名及び主たる事務所の所在地を記入）

印

調整会開催要請書

日野市まちづくり条例第 6 4 条第 1 項及び同条第 2 項の規定に基づき、下記の開発事業について調整会を開催するよう要請します。

開発事業番号	
開発事業区域の場所	日野市
要請の理由	