

区域区分・用途地域等の 見直し素案を作成しました

7月22日から素案説明会

市では、平成28年度を目途に、市街化区域と市街化調整区域を分ける「区域区分」と土地利用を区分する「用途地域」等を見直すため、検討を重ねてきましたが、このほどその素案をまとめました。

この素案についての説明会を7月22日から市内各地で開催いたしますので、ご都合のよい日にお近くの会場へお出かけください（お申し込み不用）。

なお、素案説明会で配布する資料は、市ホームページでもご覧いただけます（7月22日から掲載予定）。

日時		会場		所在地	電話番号
7月22日(金)	19時～21時	由木中央市民センター	2階 会議室1・2・3	下柚木2-10-6	☎676・8123
7月24日(日)	14時～16時	本庁舎(職員会館)	2階 第2・3会議室	元本郷町3-24-1	☎626・3111
	18時～20時	本庁舎(職員会館)	2階 第2・3会議室		
7月25日(月)	19時～21時	横山事務所	2階 大会議室	並木町15-15	☎661・1281
7月28日(木)	19時～21時	石川市民センター	2階 多目的室1・2	石川町438	☎642・0220
7月29日(金)	19時～21時	由井事務所	2階 第3会議室	片倉町119-4	☎635・3208
7月31日(日)	14時～16時	クリエイトホール	11階 視聴覚室	東町5-6	☎648・2231
	18時～20時	クリエイトホール	11階 視聴覚室		
8月1日(月)	19時～21時	元八王子事務所	2階 大会議室	大楽寺町419-1	☎624・3278

※説明会の内容はどの回もすべて同じです。

※会場は駐車場台数に限りがありますので、公共交通機関をご利用いただきますようお願いいたします。

見直しの経過

市は、都市の将来像や都市づくりの方針などを示した「八王子市都市計画マスタープラン」を平成27年3月に全面改定しました。

また、平成24年4月に都市計画法の一部が改正され、用途地域等の都市計画決定及び変更の権限が、東京都から八王子市に移譲されました。

このような背景を受け、用途地域等を指定する際の基本的な方針や指定に関する基準を定めた「八王子市用途地域等の指定方針・指定基準」を平成28年3月に改定しました。

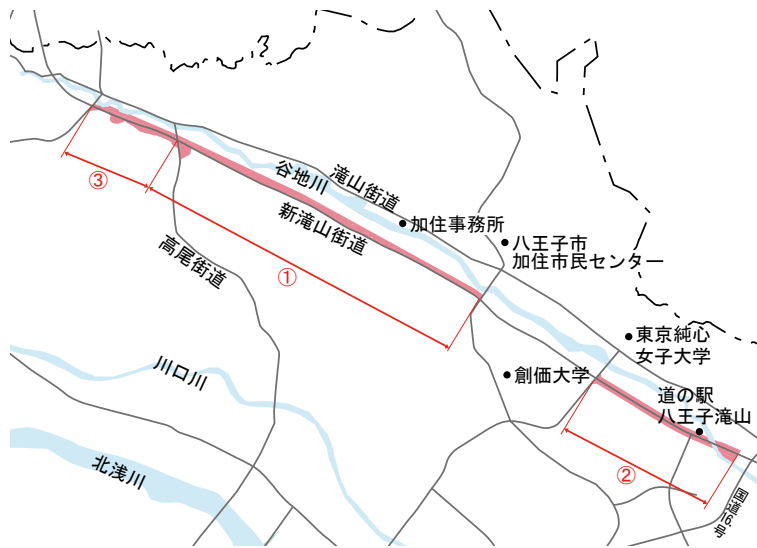
今回、作成しました素案は、この「八王子市都市計画マスタープラン」や「八王子市用途地域等の指定方針・指定基準」に基づき、まちづくりの進捗状況を踏まえ、本市の考えをまとめたものです。

素案説明会は、この素案の内容について市民の皆さまに広くお知らせし、ご意見をいただくために開催するものです。

問い合わせ先 都市計画部都市計画課
☎620・7302 FAX627・5915

見直し素案概要

1. 新滝山街道沿道

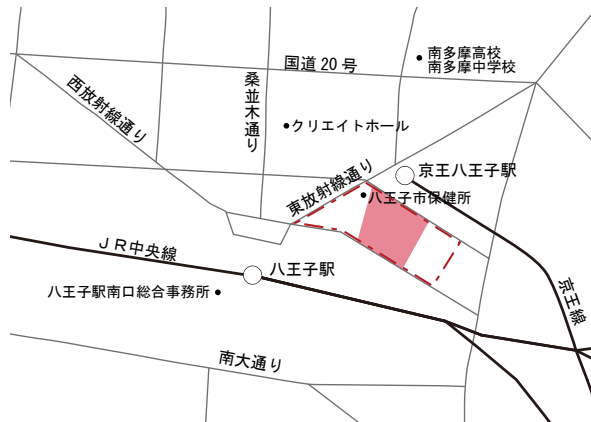


新滝山街道は、中央道八王子インターチェンジから圏央道あきる野インターチェンジへのアクセス道路として、平成 25 年に全線開通しました。これに伴い、沿道の区域において、職住近接や利便性向上に資する産業、業務、流通などの機能集積、また、商業、業務施設や住宅が共存する、歩いて暮らせる身近な生活圏の形成を図るため、区域区分・用途地域等の見直しを行います。

主な見直しの内容

- ①区域区分、用途地域(現行：無指定又は第一種低層住居専用地域⇒素案：準工業地域)、地区計画の変更
- ②用途地域(現行：第一種低層住居専用地域⇒素案：準住居地域)、地区計画の変更
- ③用途地域(現行：第一種低層住居専用地域⇒素案：第二種住居地域)、地区計画の変更

2. 旭町・明神町地区



本市では、平成 28 年 3 月に中心市街地のまちづくりの基本計画を示した「八王子市中心市街地まちづくり方針」を策定しました。この方針で「産業交流拠点」に位置付けた本地区において、来街者と市民が交流する新たなにぎわいの拠点の形成を図るため、用途地域等の見直しを行います。

主な見直しの内容

- 用途地域(現行：近隣商業地域⇒素案：商業地域)の変更、地区計画の決定

3. 館ヶ丘団地地区



本市では、平成 28 年 6 月に「館ヶ丘団地まちづくり計画」を策定しました。この方針に基づき、日常生活の利便性向上に資する機能の誘導や、地域に住み続けられる環境整備の実現などを図るため、用途地域等の見直しを行います。

主な見直しの内容

- 用途地域(現行：第一種中高層住居専用地域⇒素案：第二種中高層住居専用地域)の変更、地区計画の決定

素案のあらまし

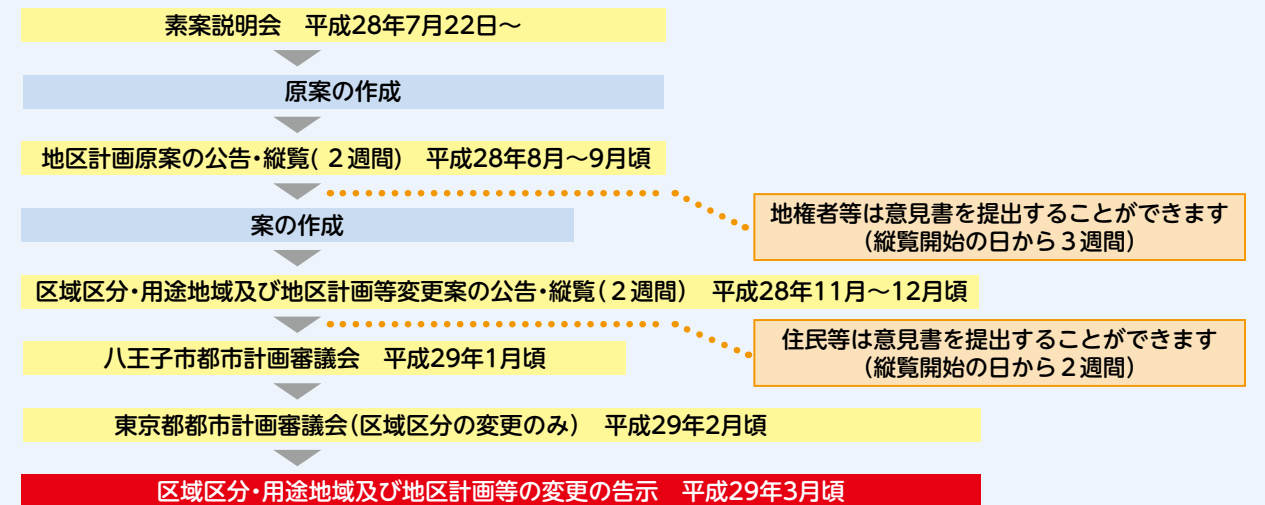
市街化区域又は市街化調整区域を見直す区域

- 事業中又は整備が完了した幹線道路の沿道区域。⇒新滝山街道沿道(3 ページ)
- 区域の境界が道路、擁壁等の地形地物で表示され、改修等によりその位置が変化している区域。⇒(4 ページ)
- (旧)住宅地造成事業に関する法律の廃止に伴う経過措置により市街化が図られた区域。⇒紅葉台地区の一部、南陽台地区の一部、下柚木及び越野地内の各一部(詳しい位置は素案説明会資料をご覧ください)

用途地域等を見直す区域

- 「八王子市都市計画マスタープラン」を踏まえ、より詳細な地域づくりの方針が示され、具体施策の取組みが行われている区域。⇒旭町・明神町地区、館ヶ丘団地地区(3 ページ)
- 計画的な住宅団地の建替え事業が進められている区域。⇒長房団地地区(4 ページ)
- 事業中又は整備が完了した幹線道路の沿道区域。⇒新滝山街道沿道(3 ページ)、長沼・北野線沿道(4 ページ)
- 区域の境界が道路、擁壁等の地形地物で表示され、改修等によりその位置が変化している区域。⇒(4 ページ)
- 地区計画で「ダンスホール」、「ナイトクラブ」の立地を制限している区域
※「ダンスホール」及び「ナイトクラブ」は「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」(以下、「風営法」)の風俗営業に該当し、種々の規制を受けていましたが、ダンスをめぐる国民の意識の変化を受けて、その一部を風俗営業から除外する風営法の改正が行われました。また、この風営法の改正に合わせて、建築基準法の一部も改正され、「ダンスホール」及び「ナイトクラブ」の取扱いが変更になります。これらの法改正に伴い一部地区について地区計画の変更を行います。⇒(対象区域は素案説明会資料をご覧ください)

見直しのスケジュール(予定)



●区域区分(市街化区域と市街化調整区域)とは?

計画的な市街化を図るため、優先的に市街化を図るべき市街化区域と市街化を抑制すべき市街化調整区域とに区分するものです。

●用途地域とは?

用途地域は、住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるもので、12種類あります。用途地域が指定されている地域等においては、建物の用途の制限とあわせて、建物の建て方のルールが定められています。

●地区計画とは?

地区計画は、それぞれの地区の特性に応じた都市環境の形成を図るために必要な事項を定める「地区レベルの都市計画」です。地区計画は、地区の目標将来像を示す「地区計画の方針」と、建築物の建て方のルールなどを具体的に定める「地区整備計画」で構成されています。

見直し素案概要

4. 長房団地地区



都営長房団地では、老朽化した建物の建替え事業が進められています。事業の進捗に合わせ、地域の利便機能や生活支援サービスの強化などを図るため、用途地域等の見直しを行います。

主な見直しの内容

■用途地域（現行：第一種中高層住居専用地域
⇒素案：第二種住居地域）、地区計画の変更

5. 長沼・北野線沿道



長沼・北野線の一部では、道路拡幅事業が進められています。事業の進捗に合わせ、沿道の区域において、商業、業務施設や住宅が共存する、歩いて暮らせる身近な生活圏の形成を図るため、用途地域等の見直しを行います。

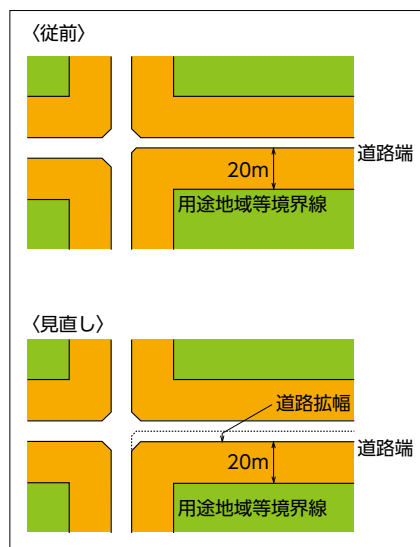
主な見直しの内容

■用途地域（現行：第一種低層住居専用地域
⇒素案：第二種中高層住居専用地域）の変更

6. 地形地物の変化に伴う見直し

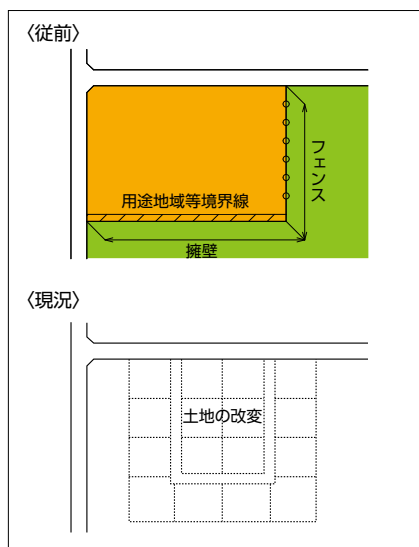
事例①

区域の境界が道路端を基準に指定され、道路拡幅により道路端の位置が変化している区域。
⇒道路拡幅に合わせ区域の境界線を変更。



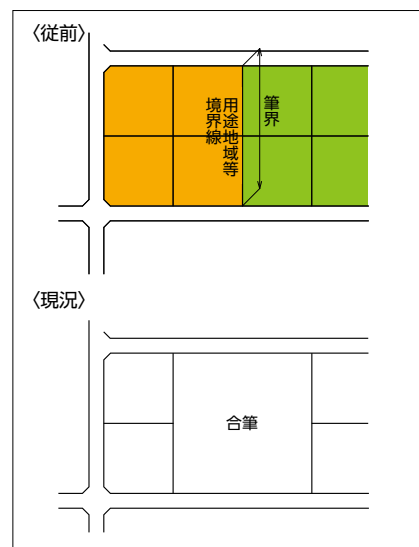
事例②

区域の境界が擁壁やフェンスなどで表示され、土地の改変や改修等により、それらの位置が変化している区域。
⇒現存する他の地形地物により区域の境界線を設定。



事例③

区域の境界が筆界で表示され、合筆等により筆界線が変化している区域。
⇒現存する他の地形地物により区域の境界線を設定。



※その他、素案説明会資料をご覧ください。