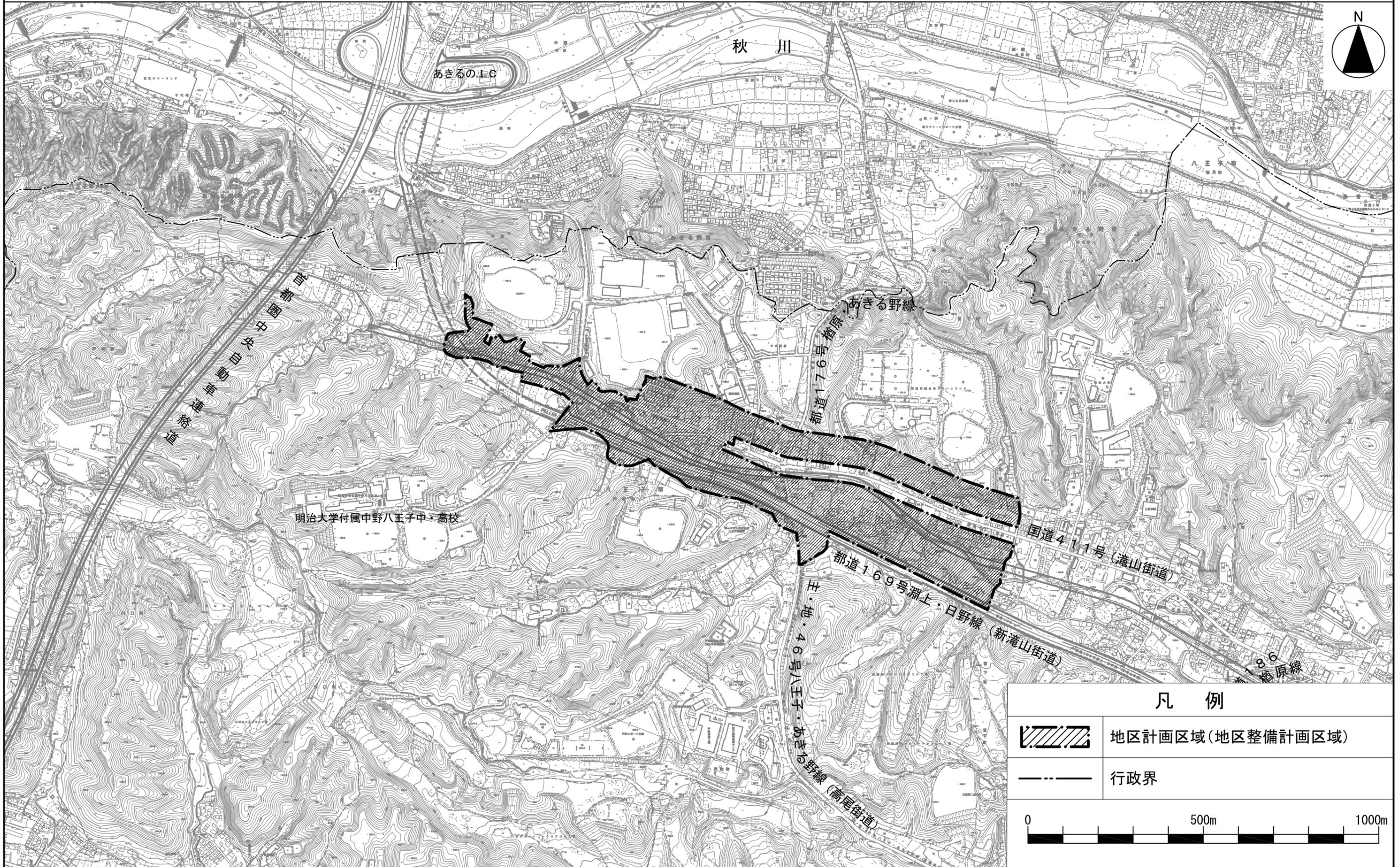


八王子都市計画地区計画 戸吹地区地区計画

位置図

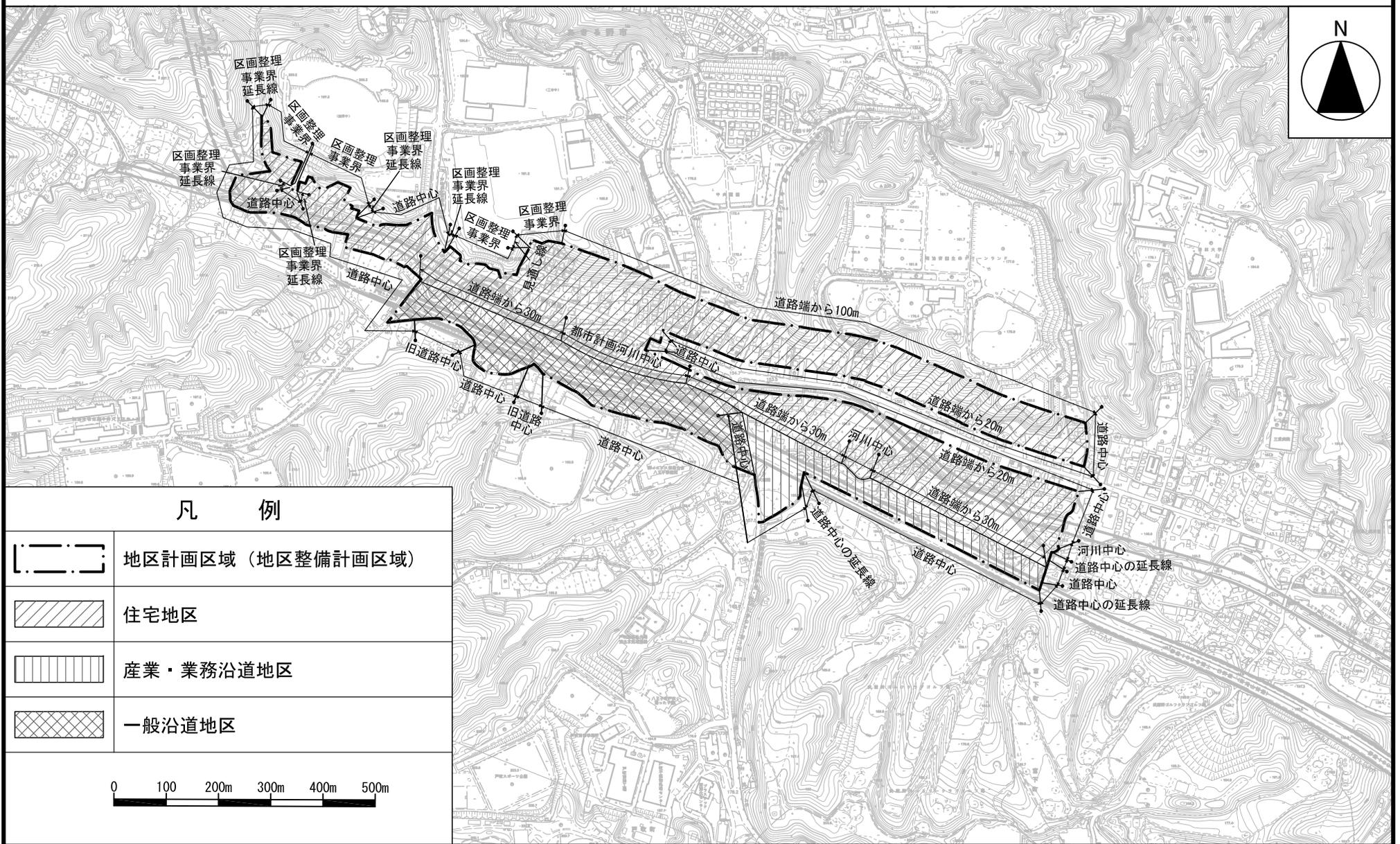
〔八王子市決定〕



八王子都市計画地区計画 戸吹地区地区計画

計画図

〔八王子市決定〕



凡 例

	地区計画区域（地区整備計画区域）
	住宅地区
	産業・業務沿道地区
	一般沿道地区



「この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図（平成27年度版）を使用したものである。無断複製を禁ず。
（承認番号 28都市基交測第50号、許諾番号 MM T 利許第27053号-84）」 平成28年7月12日

（承認番号）28都市基街都第58号、平成28年6月9日
（承認番号）28都市基交第229号、平成28年6月13日

八王子都市計画地区計画の変更（八王子市決定）

都市計画戸吹地区地区計画を次のとおり変更する。

名 称		戸吹地区地区計画
位 置 ※		八王子市戸吹町地内
面 積 ※		約 34.0 h a
地区計画の目標		<p>本地区は、一般住宅や農家等が立地する住宅地である一方、本市の主要な幹線道路となる滝山街道や新滝山街道に面する自動車交通の利便性の高い地区である。</p> <p>八王子市都市計画マスタープランにおいて新滝山街道を広域機能連携軸と結節し周辺都市間を結ぶ「都市間機能連携軸」に、また、この沿道を産業業務複合地又は、都市型複合住宅地として位置付け、交通環境の優位性を活かして、職住近接や地域の利便性向上に資する産業、業務、流通等の機能集積や商業・業務施設と住宅が共存する利便性の高い、安全で快適な住環境づくりを進めるとしている。また、後背の地域については、戸建て住宅等低層住宅を主体に、周辺のみどり等と調和した良好な住環境づくりを進めるとしている。</p> <p>そこで、本地区は、主要な幹線道路に面した立地特性を活かし、産業・商業・業務施設と良好な住環境が共存する利便性に優れた快適でゆとりある市街地の形成を図ることを目標とする。</p>
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<p>地区を次のとおり区分し、それぞれの特性を活かした土地利用を図る。</p> <p><住宅地区></p> <p>敷地の細分化等による無秩序な市街化を防止するとともに、周囲の樹林地等の自然環境や生産緑地等の農地等と調和した、緑豊かで潤いのある良好な低層住宅地の形成を図る。あわせて、地区内に残る緑地等については、その保全に努める。</p> <p><産業・業務沿道地区></p> <p>八王子市都市計画マスタープランにおいて都市間機能連携軸に位置付けられた新滝山街道の沿道という立地特性を活かし、本市全体の産業振興や、職住近接、利便性向上に資する、製造業や流通・物流等、産業・業務施設の立地・誘導を図る。</p> <p><一般沿道地区></p> <p>広域交通の要衝という立地を活かし、北部地域における歩いて暮らせる身近な生活圏の形成を図るため、日常生活に必要な機能・サービス等を中心に業務施設や住宅の立地・誘導を図る。</p>
	地区施設の整備の方針	<p><住宅地区></p> <p>良好な住宅地の形成を図るため、道路の整備を促すとともに、公園、緑地等の維持・保全に努める。</p> <p>特に道路については、その整備の目標をおおむね幅員4.5m以上とし、防災性及び安全性の向上をめざす。</p>

区域の整備・開発及び保全に関する方針	建築物等の整備の方針		<p><住宅地区></p> <p>都市基盤施設の整備の促進を図るため、道路の整備状況を勘案した建築物の容積率の最高限度及び建築物の建ぺい率の最高限度を定めるとともに、ゆとりある住環境を維持するため、建築物の敷地面積の最低限度及び壁面の位置の制限を定める。また、垣又はさくの構造の制限を定め、敷地内の緑化を促し、緑あふれるまちなみの創出に努める。特に道路沿道については、生垣化を積極的に促進する。</p> <p><産業・業務沿道地区、一般沿道地区></p> <p>商業・産業・業務施設等を立地・誘導するとともに、周辺環境との調和を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度、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及び垣又はさくの構造の制限を定める。</p>			
	地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	住宅地区	産業・業務沿道地区
面積				約24.6ha	約3.8ha	約5.6ha
		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。	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。
				<ol style="list-style-type: none"> 1. 公衆浴場 2. ボーリング場、スケート場、水泳場 その他これらに類する運動施設 3. ホテル、旅館 4. 自動車教習所 5. 畜舎 6. 展示場 7. 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 8. カラオケボックスその他これに類するもの 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 自動車教習所 2. 畜舎 3. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、遊技場、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 4. 危険物の貯蔵又は処理に供するもの（建築物に付属するものを除く。） 	

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		<p>9. 劇場、映画館、演芸場若しくは観覧場又はナイトクラブその他これに類するもの</p> <p>10. キャバレー、料理店その他これらに類するもの</p> <p>11. 危険物の貯蔵又は処理に供するもの（石油類の販売に供するもの及び建築物に付属するものを除く。）</p>	
		建築物の容積率の最高限度	建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第42条第2項の規定により同条第1項の道路とみなされる道に接する敷地（同条第2項の規定により道路の境界線とみなされる線と道との間の当該敷地の部分を道路として築造したものを除く。）における建築物の容積率の最高限度は、10分の6とする。	—	—
		建築物の建ぺい率の最高限度	法第42条第2項の規定により同条第1項の道路とみなされる道に接する敷地（同条第2項の規定により道路の境界線とみなされる線と道との間の当該敷地の部分を道路として築造したものを除く。）における建築物の建ぺい率の最高限度は、10分の3とする。	—	—
		建築物の敷地面積の最低限度	120㎡	300㎡ ただし、一戸建ての住宅及び兼用住宅にあっては、170㎡	120㎡

地 区 整 備 計 画	建 築 物 等 に 関 す る 事 項	建築物等の高さ の最高限度	—	建築物の高さの最高限度は20mとする。	
		壁面の位置の制限	<p>1. 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、幅員4.5m未満の道路の境界線までの距離は、0.75m以上とし、幅員4.5m以上の道路の境界線までの距離及び隣地境界線までの距離は、0.5m以上としなければならない。ただし、この距離に満たない位置にある建築物又は建築物の部分が次のいずれかに該当する場合には、この限りでない。</p> <p>(1) 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</p> <p>(2) 物置その他これに類する用途に供し、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</p>	<p>1. 住宅（3戸以上の長屋を除く。）、令第130条の3に定める兼用住宅にあつては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、0.5m以上としなければならない。ただし、この距離に満たない位置にある建築物又は建築物の部分が、次のいずれかに該当する場合には、この限りでない。</p> <p>(1) 道路までの距離の制限については、建築物の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</p> <p>(2) 物置その他これに類する用途に供し、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</p>	<p>1. 住宅（3戸以上の長屋を除く。）、令第130条の3に定める兼用住宅にあつては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、敷地境界線までの距離は、0.5m以上としなければならない。ただし、この距離に満たない位置にある建築物又は建築物の部分が、次のいずれかに該当する場合には、この限りでない。</p> <p>(1) 道路までの距離の制限については、建築物の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</p> <p>(2) 物置その他これに類する用途に供し、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</p>

<p style="text-align: center;">地 区 整 備 計 画</p>	<p style="text-align: center;">建 築 物 等 に 関 する 事 項</p>	<p style="text-align: center;">壁面の位置の制限</p>	<p>2. 住宅地区と産業・業務沿道地区又は一般沿道地区にまたがり、かつ、都市計画道路八三・三・四一号线（これに接し並行する道路を含む。）に接する敷地において、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、1 m以上としなければならない。ただし、この距離に満たない位置にある建築物又は建築物の部分が、次のいずれかに該当する場合には、この限りでない。</p> <p>(1) 住宅（3戸以上の長屋を除く。）、建築基準法施行令（昭和25年政令第319号。以下「令」という。）第130条の3に定める兼用住宅の用に供するもの</p> <p>(2) 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2.3 m以下で、かつ、床面積の合計が5 m²以内であるもの</p> <p>(3) 自動車車庫で軒の高さが2.3 m以下であるもの</p>	<p>2. 前項に定める建築物以外の建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、1 m以上としなければならない。</p>	<p>2. 前項に定める建築物以外の建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、1 m以上としなければならない。ただし、この距離に満たない位置にある建築物又は建築物の部分が、次のいずれかに該当する場合には、この限りでない。</p> <p>(1) 道路までの距離の制限については、建築物の外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3 m以下であるもの</p> <p>(2) 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2.3 m以下で、かつ、床面積の合計が5 m²以内であるもの</p> <p>(3) 自動車車庫で軒の高さが2.3 m以下であるもの</p>
--	---	---	--	---	---

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	(4) 道路までの距離の制限については、建築物の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		
		垣又はさくの構造の制限	道路に面して設ける垣又はさくの構造は、生垣又は緑化したフェンスとする。ただし、高さ0.6m以下のコンクリートブロック又は石積等並びに門柱は、この限りでない。	道路に面して設ける垣又はさくの構造は、生垣又はフェンスとする。ただし、高さ0.6m以下のコンクリートブロック又は石積等並びに門柱は、この限りでない。	
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1. 建築物等の外観の形態及び色彩は、周囲の環境に調和したものとする。 2. 屋上及び屋外設置物は周囲からの景観に配慮したものとする。 3. 屋外広告物は、過大とならずに周囲の環境と調和するよう色彩、大きさ及び設置場所に留意し、良好な景観形成、風致を損なわないものとする。		

※は知事協議事項

「区域、地区の区分については、計画図表示のとおり」

(理由) 主要な幹線道路に面した立地特性を活かし、産業・商業・業務施設と良好な住環境が共存する利便性に優れた快適でゆとりある市街地の形成を図るため地区計画を変更する。