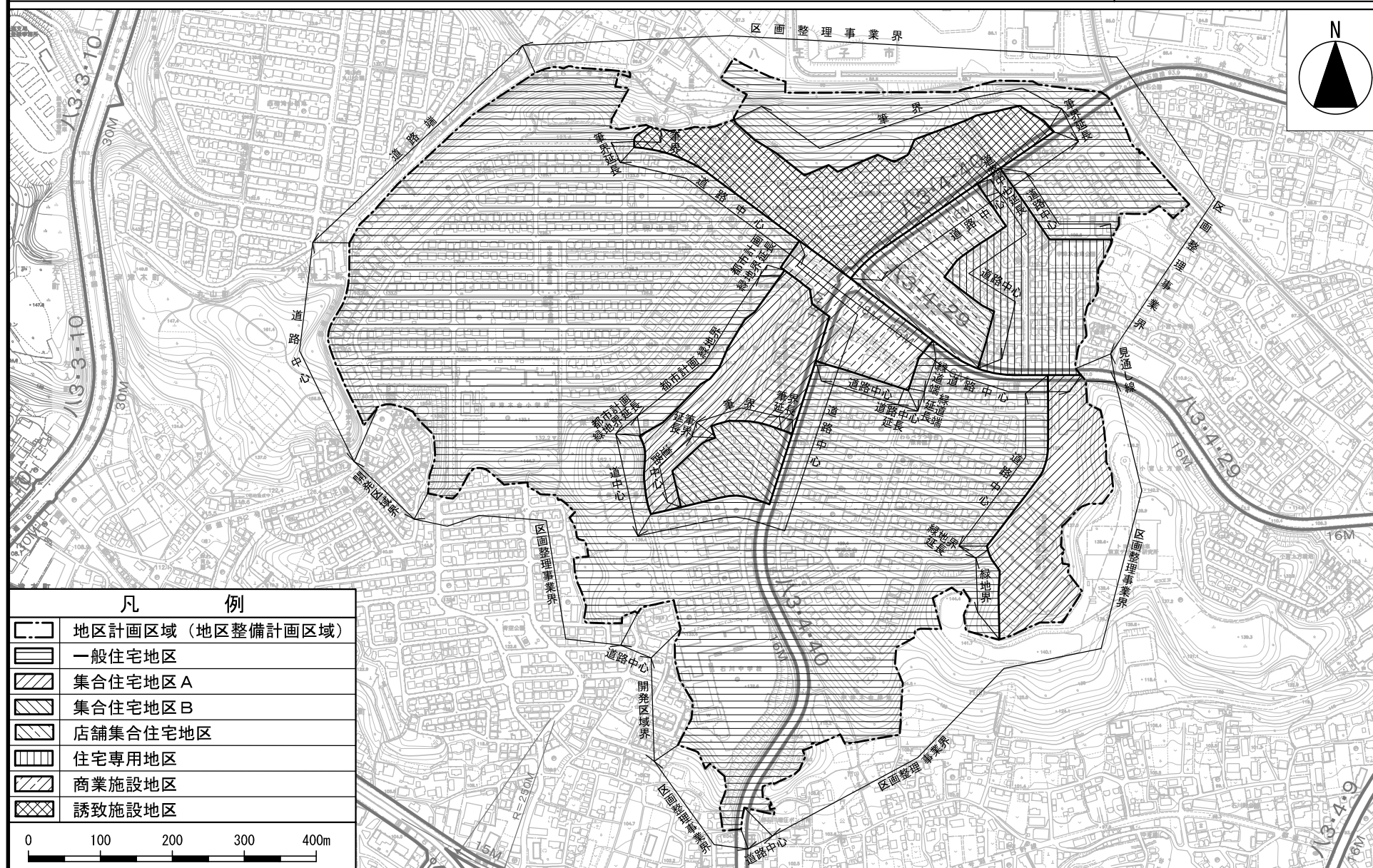


八王子都市計画地区計画
宇津木台地区地区計画

計画図 1

〔八王子市決定〕



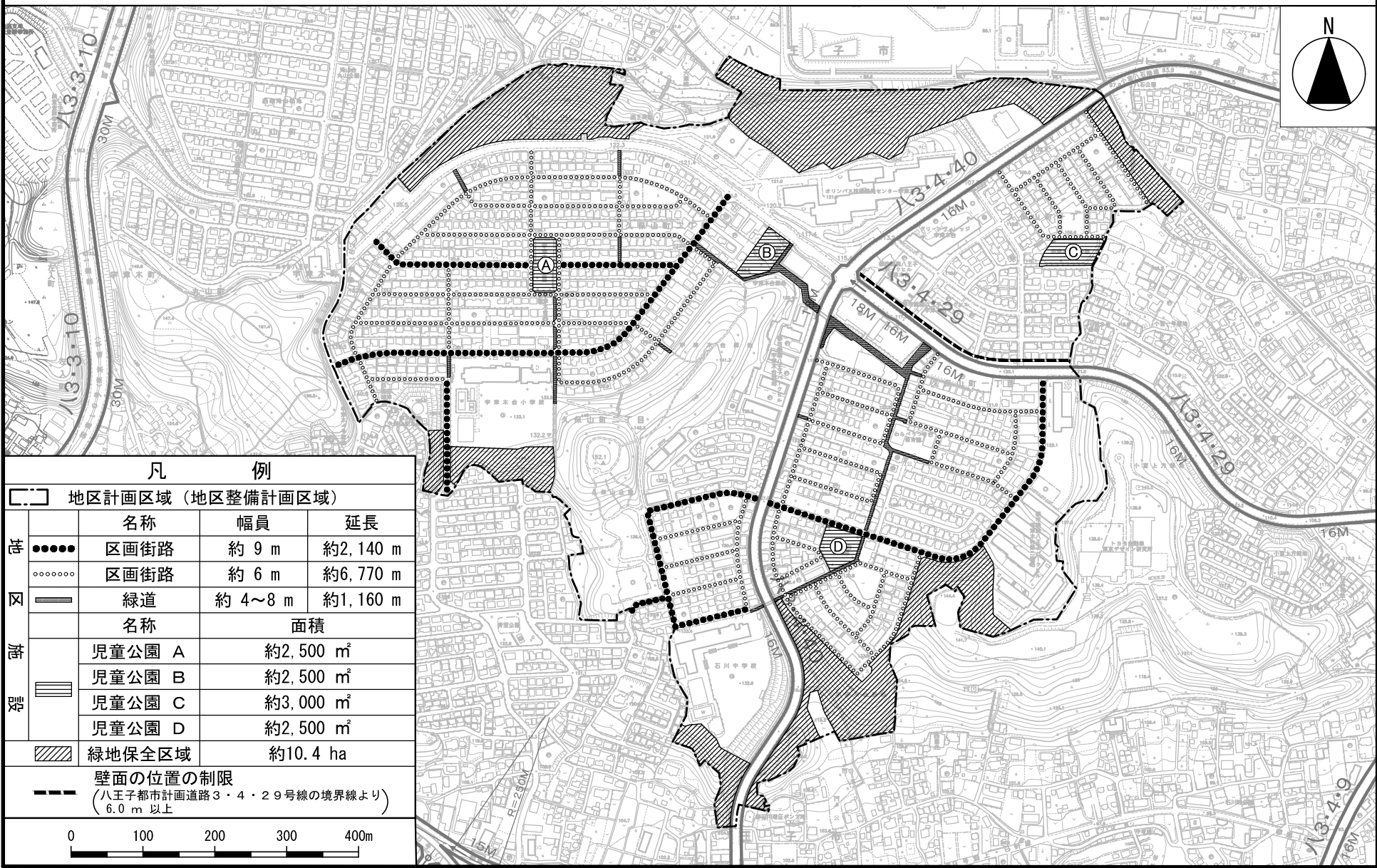
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)31都市基交著第97号
(承認番号)31都市基街都第109号、令和元年7月30日
(承認番号)31都市基交都第13号、令和元年7月26日

八王子都市計画地区計画

宇津木台地区地区計画

計画図 2

〔八王子市決定〕



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)31都市基交著第97号
(承認番号)31都市基街都第109号、令和元年7月30日
(承認番号)31都市基交都第13号、令和元年7月26日

八王子都市計画地区計画の変更（八王子市決定）

都市計画宇津木台地区地区計画を次のように変更する。

名 称		宇津木台地区地区計画
位 置 ※		八王子市石川町、宇津木町、久保山町一丁目及び久保山町二丁目各地内
面 積 ※		約 74.0 ha
地区計画の目標		本地区は、本市北部に位置し、宇津木台土地区画整理事業により、道路、公園、緑地等が計画的に配置され、居住施設、生活利便施設、産業・業務施設など、多様な都市機能が集積する地区である。 「八王子市都市計画マスタープラン」では、自然環境の保全、良好な住環境づくり、職住近接・地域の利便性向上に資する産業・業務・商業などの機能集積を図るなどとしている。 これらを踏まえ、本地区は、安全で快適な住宅地、職と住の均衡ある都市の育成、利便性のある市街地の維持・向上及び、恵まれた自然環境と眺望豊かな地形を生かした、ゆとりある緑豊かな都市景観の創出を図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	<一般住宅地区> 公園、緑地の維持、保全を図るとともに、ゆとりある良好な低層住宅地の形成を図る。 <集合住宅地区 A> 共同住宅及び市内・近傍都市に集積する企業や大学等の職員寮を主体にゆとりある良好な中高層住宅地の形成を図る。 <集合住宅地区 B> 長屋などの集合住宅を主体に、戸建住宅が共存する閑静なゆとりある良好な住環境の形成及び保全を図る。 <店舗集合住宅地区> 共同住宅を主体とし、更に地域住民の買い物を中心とした日常生活の利便性向上に資する機能の誘導を図る。 <住宅専用地区> 住宅地として、閑静なゆとりある良好な住環境の形成及び保全を図る。 <商業施設地区> 地区内外の利便を考慮した活気ある商業環境の形成と、コミュニティ活動の拠点とともに、歩いて暮らせる身近な生活圏の形成を図る。 <誘致施設地区> 豊かな自然環境と周辺住宅地との調和を前提とした文化、研究開発機能の誘導を図る。

地区施設の整備の方針	快適で安全な生活を営むことができる環境を確保するため、土地区画整理事業により整備された区画街路、公園、緑道の機能の維持、保全を図る。
建築物等の整備の方針	<一般住宅地区> 街並み景観及び防災性に優れた、ゆとりある低層の住宅地の形成を図るため、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、垣又はさくの構造の制限を定める。 <集合住宅地区A> 日照、通風等に充分配慮し、ゆとりある空間を確保しながら、中高層の集合住宅地としての良好な居住環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、垣又はさくの構造の制限を定める。 <集合住宅地区B> 日照、通風等に充分配慮し、ゆとりある空間を確保しながら、集合住宅と戸建て住宅が共存する良好な居住環境の形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、垣又はさくの構造の制限を定める。 <店舗集合住宅地区> 集合住宅系の建築物を主体とし、更に身近な買い廻り等に利便性をもたらす店舗等の立地を誘導し、形成された環境の維持、保全を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、壁面の位置の制限、垣又はさくの構造の制限を定める。 <住宅専用地区> 住宅地としての良好な居住環境の形成及び保全を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、垣又はさくの構造の制限を定める。 <商業施設地区> 地区及び周辺地域居住者の日常生活のニーズにきめ細かく対応できる商業環境の形成と住民相互のコミュニティ形成の場として、商業業務施設、公益的施設等の誘導を図るため、建築物等の用途の制限、壁面の位置の制限、垣又はさくの構造の制限を定める。 <誘致施設地区> 騒音の発生等により区域内の居住環境を害するおそれのない研究施設、文化施設等の立地を誘導し、特に幹線道路沿線の居住

			環境への配慮と開放感のある街並形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、壁面の位置の制限、垣又はさくの構造の制限を定める。									
その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針			自然環境の保全、周辺環境との調和を図るため、土地の利用に関する事項を定める。									
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路	名 称		幅 員		延 長		備 考			
			区画街路 ※		9 m		約 2， 1 4 0 m		既設			
			区画街路		6 m		約 7， 1 4 0 m		既設			
		公園	名 称	面 積		備 考	名 称	面 積		備 考		
			①児童公園（A）	約 2， 5 0 0 m ²		既設	③児童公園（C）	約 3， 0 0 0 m ²		既設		
			②児童公園（B）	約 2， 5 0 0 m ²		既設	④児童公園（D）	約 2， 5 0 0 m ²		既設		
		広場その他の公共空地	名 称		幅 員		延 長		備 考			
			緑道		8 m		約 2 9 0 m		既設			
			緑道		6 m		約 5 0 m		既設			
			緑道		4 m		約 9 0 0 m		既設			
	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	一般住宅地区		集合住宅地区A		集合住宅地区B		店舗集合住宅地区		
			面積	約 5 3． 0 ha		約 6． 5 ha		約 1． 4 ha		約 2． 7 ha		
		建築物等の用途の制限		—		次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 1． 共同住宅又は寄宿舍		次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 1． 共同住宅又は寄宿舍		次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 1． 共同住宅又は寄宿舍		

地区整備計画	建築物等に関する事項			2. 住宅（長屋に限る。） 3. 集会所 4. 前3号の建築物に附属するもの	2. 住宅 3. 集会所 4. 前3号の建築物に附属するもの	2. 事務所 3. 店舗、飲食店 4. 前3号の建築物に附属するもの
		建築物の容積率の最高限度	—	10分の15	10分の15	10分の15
		建築物の建蔽率の最高限度	—	10分の5	10分の5	10分の5
		建築物の敷地面積の最低限度	150㎡	—	110㎡	—
		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敷地境界線までの距離は、1m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おいては、この限りでない。 (1) 道路境界線については、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	—	—	1. 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、1m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おいては、この限りでない。 (1) 道路境界線については、外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計

地区整備計画	建築物等に関する事項		(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2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの (3) 自動車車庫で軒の高さが2.3m以下であるもの			が3m以下であるもの (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2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの (3) 自動車車庫で軒の高さが2.3m以下であるもの 2. 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から八王子都市計画道路3・4・29号線の境界線までの距離は、6m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自転車置場で軒の高さが2.3m以下であるものはこの限りでない。
--------	------------	--	---	--	--	---

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9 mとする。ただし、地階を除く階数は2以下としなければならない。	—	—	—
		垣又はさくの 構造の制限	生垣又は高さ1．2 m以下のフェンスとしなければならない。ただし、門柱のコンクリートブロック、石積等はこの限りでない。			
	土地の利用に関する事項		地区内の樹林地及び草地などを緑地として保全する。緑地保全区域 ～ 面積 約10．4 ha			

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	住宅専用地区	商業施設地区	誘致施設地区
			面積	約 3.3 ha	約 1.8 ha	約 5.3 ha
		建築物等の用途の制限	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 1. 住宅（3戸以上の長屋を除く。次号において同じ。） 2. 住宅で次のいずれかの用途を兼ねるもののうち、延べ面積の2分の1以上を居住の用に供し、かつ、これらの用途に供する床面積の合計が50㎡以下のもの （1）学習塾、華道教室、囲碁教室 その他これらに類する施設 （2）出力の合計が0.2kw以下の原動機を使用する美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房 3. 前2号の建築物に附属するもの	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 1. 店舗、飲食店 2. 銀行の支店その他これに類するサービス店舗 3. 診療所 4. 前3号の建築物に附属するもの	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 1. 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの 2. 図書館、博物館又は美術館 3. 体育館又は水泳場 4. 事務所 5. 建築基準法施行令第130条の9に規定する危険物の貯蔵又は処理に供する建築物のうち次に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供する建築物 （1）塩素酸塩類 （2）過塩素酸塩類 （3）過酸化水素水 （4）アルコール （5）エーテル （6）酢酸エステル （7）ニトロセルロース （8）石油類（第1石油類～第4石油類） （9）圧縮ガス （10）液化ガス 6. 前各号の建築物に附属するもの	

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物の容積率の最高限度	10分の8	—	10分の15
		建築物の建蔽率の最高限度	10分の4	—	10分の5
		建築物の敷地面積の最低限度	180㎡	—	—
		壁面の位置の制限	1. 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。 (1) 道路境界線については、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 (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㎡以内であるもの (3) 自動車車庫で軒の高さが2.3 m以下であるもの 2. 建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から八王子都市計画道路3・	建築物の1階部分及び当該階より下の階で当該敷地が接する地区施設として決定された緑道(以下「緑道」という。)の各部分の高さより上にある部分の外壁又はこれに代わる柱の面から緑道の境界線までの距離は、1 m以上としなければならない。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、6 m以上としなければならない。

地区整備計画	建築物等に関する事項		4・29号線の境界線までの距離は、6 m以上としなければならない。		
		建築物等の高さの最高限度	建築物の高さの最高限度は10 mとする。ただし、地階を除く階数は3以下としなければならない。	—	—
		垣又はさくの構造の制限	生垣又は高さ1.2 m以下のフェンスとしなければならない。ただし、門柱のコンクリートブロック、石積等はこの限りでない。		
	土地の利用に関する事項		地区内の樹林地及び草地などを緑地として保全する。緑地保全区域 ～ 面積 約10.4 ha		

※知事協議事項

「区域、地区の区分、地区施設の配置及び緑地保全区域については、計画図表示のとおり」

理由：集合住宅地区における長屋と戸建て住宅が共存する閑静なゆとりある良好な住環境の形成及び保全を図るため、地区計画を変更する。