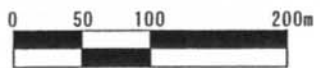
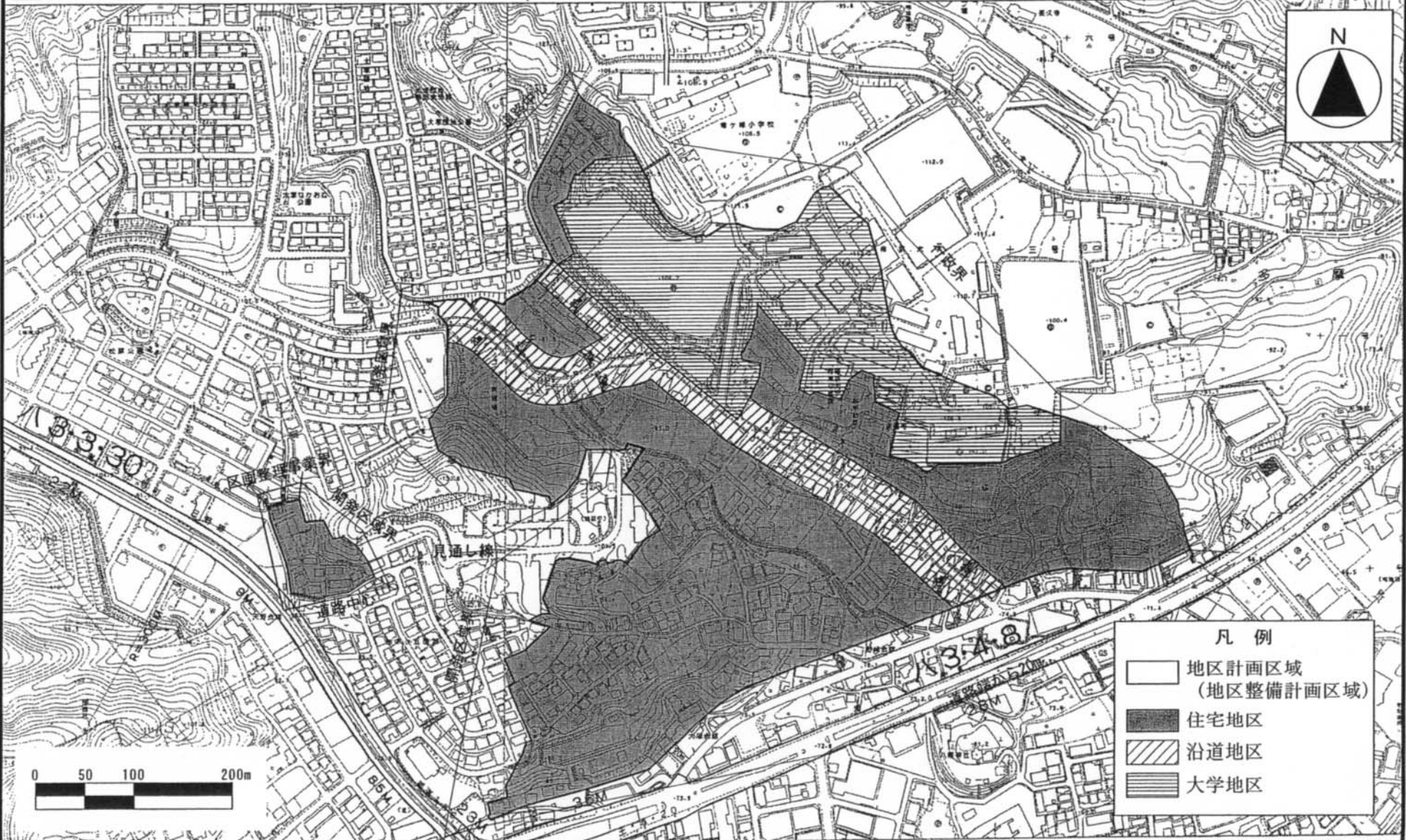


# 八王子都市計画地区計画 大塚日向地区地区計画 計画図

[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
  - 沿道地区
  - 大学地区

八王子都市計画地区計画の変更（八王子市決定）

都市計画大塚日向地区地区計画を次のように変更する。

名 称	大塚日向地区地区計画
位 置	八王子市大字大塚地内
面 積	約 26.6 ha
地区計画の目標	<p>本地区は、八王子市の東部地域にあり、本市と多摩東部地域等を結ぶ主要な幹線道路である八王子都市計画道路3・4・8号線（野猿街道）の北側に広がる、住宅と学校施設が立地している地区である。</p> <p>八王子市都市計画マスタープランでは、東部地域は産学公連携や大学間連携などにより、大学機能を活かした多様な都市機能がバランス良く配置された「豊かな緑に囲まれた新しい文化とゆとりのあるまち」を目指して都市づくりを進めていくとしている。</p> <p>そこで、本地区計画の策定により、適切な都市基盤施設の整備を進め、快適でゆとりある良好な住宅地の形成を図ること及びこれら周辺の住宅地との調和を図りつつ、学園都市にふさわしい良好な教育、研究環境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	<p>土地利用の方針</p> <p>地区を3つに区分し、それぞれ方針を次のように定める。</p> <p>〔住宅地区〕</p> <p>敷地の細分化などによる無秩序な市街化を防止するとともに、周囲の樹林地などの自然環境や生産緑地等の農地などと調和した、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、地区内に残る斜面緑地等については、その保全に努める。</p> <p>〔沿道地区〕</p> <p>周辺居住者に利便を供する店舗等の立地を誘導し、これらと住宅が調和した、地区幹線道路沿道にふさわしい土地利用を図る。</p> <p>〔大学地区〕</p> <p>学校及び関連施設の計画的な立地を図り、周辺の住宅地と調和した教育・研究用地としての土地利用の促進する。</p>
	<p>地区施設の整備の方針</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・沿道地区〕</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。</p> <p>また、垣またはさくの構造の制限を定め、敷地内の緑化を促し、緑あふれる街並みの創出に努める。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>〔大学地区〕</p> <p>丘陵部に立地することから、周囲の景観に配慮した施設配置を促し、周辺の住宅地と調和した都市環境を形成するため、建築物等の用途の制限、建築物等の高さの最高限度、壁面の位置の制限及び建築物の形態又は意匠の制限を定める。</p> <p>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、緑あふれる街並みの創出に努める。</p>		
	地区の区分	位置 面積	住宅地区 約 16.8 ha	沿道地区 約 3.3 ha	大学地区 約 6.5 ha
地区整備計画	建築物等の用途の制限			<p>次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 学校</li> <li>2 共同住宅又は寄宿舍</li> <li>3 店舗、飲食店その他これらに類するもの</li> <li>4 郵便局</li> <li>5 銀行の店舗その他これに類するサービス業を営む店舗</li> <li>6 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物</li> <li>7 前各号の建築物に附属する建築物</li> </ol>	

地区整備計画

建築物等に関する事項

<p>建築物の容積率の最高限度</p>	<p>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。</p>	<p>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。）における建築物の容積率の最高限度は、10分の6とする。</p>	
<p>建築物の建ぺい率の最高限度</p>	<p>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。</p>	<p>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。</p>	
<p>建築物の敷地面積の最低限度</p>	<p>120 m<sup>2</sup></p>		
<p>壁面の位置の制限</p>	<p>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</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、八王子市道幹線2級1号線及び由木219号線の境界線までの距離は1m以上とし、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（八王子市道幹線2級1号線及び由木219号線を除く。）の境界線までの距離及び</p>	<p>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、4m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。 イ 外壁又はこれに代わる柱の中心線</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項	<p>該当する場合には、この限りでない。</p> <p>イ 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>ロ 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3 m以下で、かつ、床面積の合計が5 m<sup>2</sup>以内であるもの</p>	<p>隣地境界線までの距離は、0.5 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>イ 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>ロ 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが2.3 m以下で、かつ、床面積の合計が5 m<sup>2</sup>以内であるもの</p>	<p>の長さの合計が3 m以下であるもの</p> <p>ロ 守衛所の用途に供し、地階を除く階数が1で、かつ、床面積の合計が15 m<sup>2</sup>以内であるもの</p>
	建築物等の高さの最高限度			敷地境界線からの距離が10 m以内の部分にある建築物及び建築物の部分の高さの最高限度は、15 mとする。
	建築物の形態又は意匠の制限			<p>1 建築物の外壁及び屋根の色彩は、地区の環境と調和したものとする。</p> <p>2 水槽等の屋上設置物、工作物は、地上及び他の建築物高層階からの景観に配慮する。</p>
	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0.6 m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。	道路及び隣地境界線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0.6 m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。	

「区域は、計画図表示のとおり」

は知事同意事項

〔理由〕 周辺の環境と調和した教育施設及び生活利便施設等の立地・誘導と、快適でゆとりある良好な住宅地の形成を図るため地区計画を変更する。