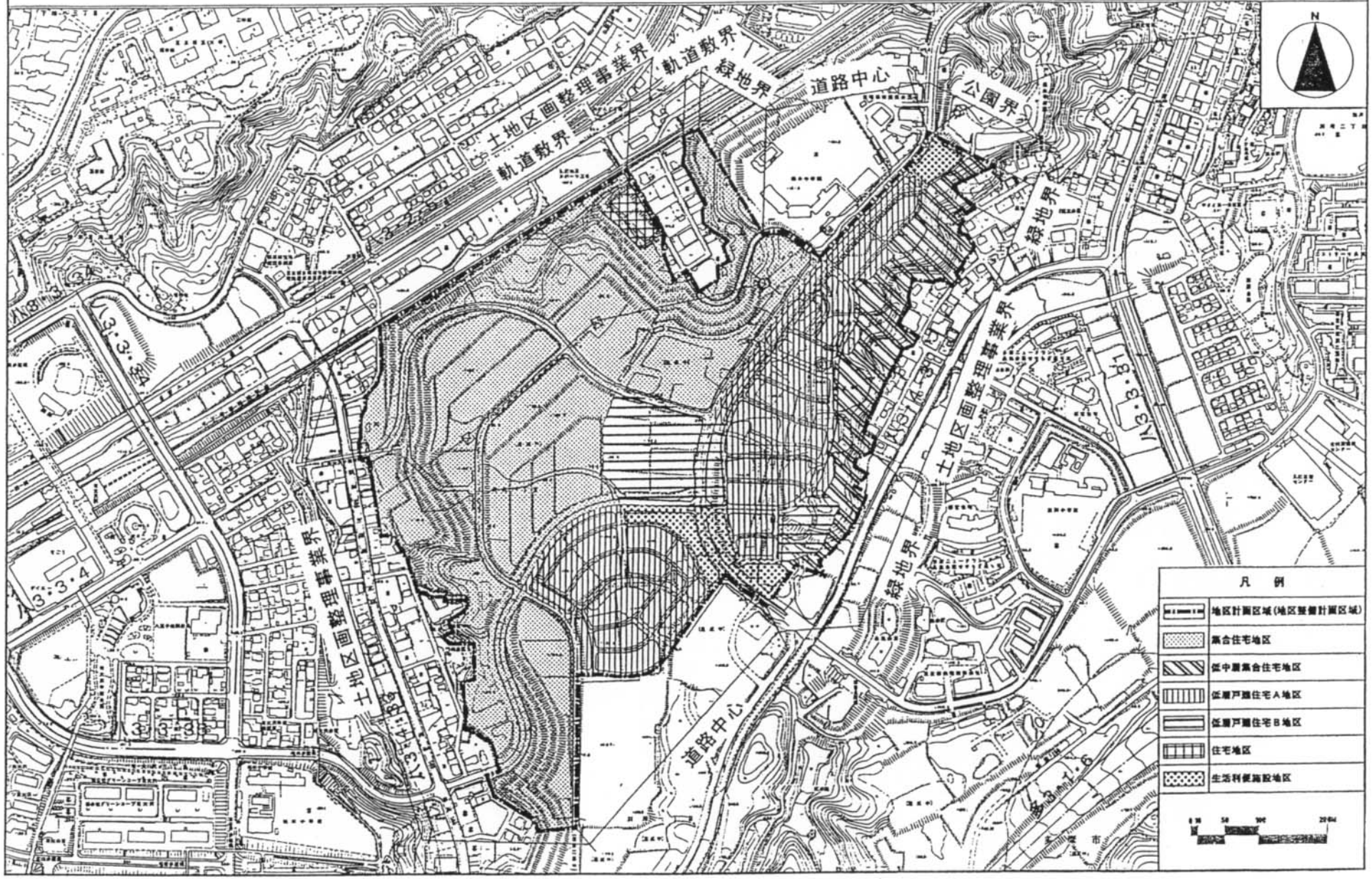
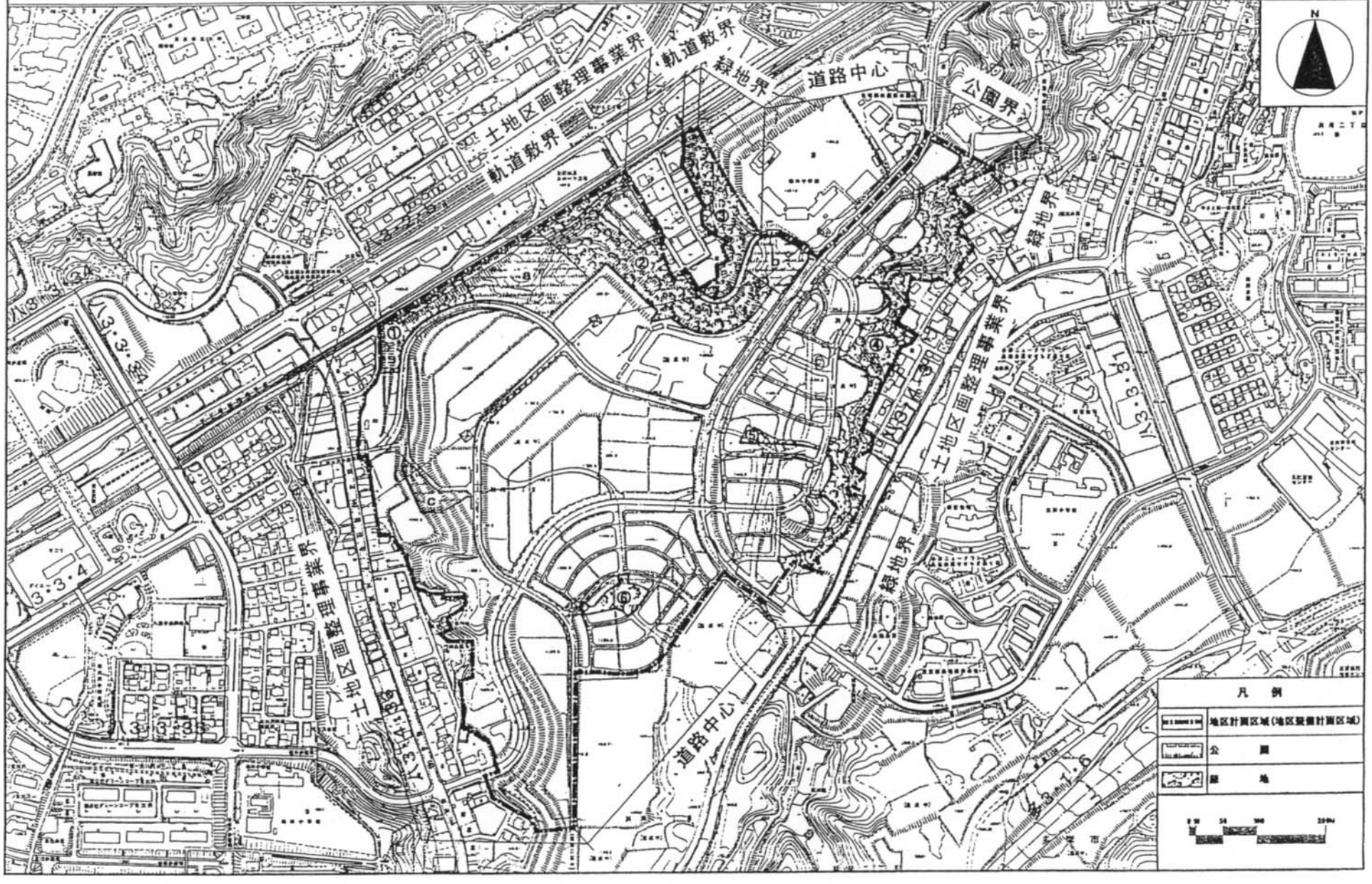
八王子都市計画地区計画　浄瑠璃地区地区計画　計画図（その1）　〔八王子市決定〕



八王子都市計画地区計画　浄瑠璃地区地区計画　計画図（その2）　〔八王子市決定〕



八王子都市計画地区計画の変更（八王子市決定）

都市計画浄瑠璃地区地区計画を次のように変更する。

名　　称		浄瑠璃地区地区計画
位　　置　※		八王子市別所一丁目、松木、松木字七号及び南大沢二丁目各地内
面　　積　※		約　46.7　ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	本地区は、新住宅市街地開発事業区域内に位置し、良好な住宅地の供給を図るため道路、公園等の公共施設及び宅地の整備がなされる地区である。 このため、地区計画の策定により、本事業の事業効果の維持増進を図るとともに周辺の緑豊かな環境と調和した良好な住環境の形成及び保全を図ることを目標とする。
	土地利用の方針	地区を6地区に区分し、健全で合理的な土地利用を図る。 〔集合住宅地区〕 地区周辺の環境に配慮し、中高層を主体とした集合住宅等を計画的に配置する。また、秩序ある街並形成と良好な住環境の保全を図るとともに、店舗、飲食店等を適度に導入したコミュニティを高めた住宅地の形成及び保全を図る。 〔低中層集合住宅地区〕 周辺の豊かな自然環境を活かしたテラスハウス等の小規模な集合住宅を配置し、良好な住環境の形成及び保全を図る。 また、歩行者が気軽に立ち寄れる様なギャラリー、アトリエ、工房等が附属した住宅の導入を図る。 〔低層戸建住宅A地区〕〔低層戸建住宅B地区〕 主に低層低密度な戸建住宅を配置し、良好な住環境を有する住宅地の形成及び保全を図る。 〔住宅地区〕 隣接する土地区画整理事業地域とのゆるやかな連坦をはかり、秩序ある健全な土地利用を図る。 〔生活利便施設地区〕 住区内幹線道路の沿道において近隣住民への利便性の向上を目的とした店舗等のサービス施設を配置する。
	地区施設の整備の方針	新住宅市街地開発事業により、地区内に計画的に整備される道路、公園及び緑地の機能が損なわれないよう維持、保全を図る。
	建築物等の整備の方針	秩序ある街並形成と良好な住環境の保全を図るため、建築物等の適正な規制誘導を行う。 〔集合住宅地区〕 中高層の集合住宅を主体とした住環境の維持、保全を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を定める。 〔低中層集合住宅地区〕 小規模な集合住宅を主体とした住環境の維持、保全を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度、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、建築物等の形態又は意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を定める。 〔低層戸建住宅A地区〕 戸建住宅を主体とした良好な住宅地の形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を定める。 〔低層戸建住宅B地区〕 戸建住宅を主体とした良好な住宅地の形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度、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、建築物等の形態又は意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を定める。 〔住宅地区〕 秩序ある住環境の維持、保全を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を定める。 〔生活利便施設地区〕 利便性の向上を目的とした施設配置を進めるため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を定める。

<table>
<tr><td rowspan="16">地区整備計画</td><td colspan="2">位置</td><td colspan="6">八王子市別所一丁目、松木、松木字七号及び南大沢二丁目各地内</td></tr>
<tr><td colspan="2">面積</td><td colspan="6">約 46.7 ha</td></tr>
<tr><td rowspan="6">地区施設の配置及び規模</td><td>種類</td><td>名称</td><td>面積</td><td>備考</td><td>名称</td><td>面積</td><td>備考</td></tr>
<tr><td rowspan="2">公園</td><td>公園 a</td><td>約 1.4ha</td><td>新設</td><td>公園 b</td><td>約 0.5ha</td><td>新設</td></tr>
<tr><td>公園 c</td><td>約 0.3ha</td><td>新設</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">緑地</td><td>緑地 ①</td><td>約 0.6ha</td><td>新設</td><td>緑地 ②</td><td>約 2.3ha</td><td>新設</td></tr>
<tr><td>緑地 ③</td><td>約 1.1ha</td><td>新設</td><td>緑地 ④</td><td>約 3.2ha</td><td>新設</td></tr>
<tr><td>緑地 ⑤</td><td>約 0.1ha</td><td>形状変更</td><td>緑地 ⑥</td><td>約 0.3ha</td><td>新設</td></tr>
<tr><td colspan="2">地区の区分</td><td>名称</td><td>集合住宅地区</td><td>低中層集合住宅地区</td><td>低層戸建住宅A地区</td><td>低層戸建住宅B地区</td><td>住宅地区</td><td>生活利便施設地区</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td>面積</td><td>約 26.6 ha</td><td>約 4.0 ha</td><td>約 11.0 ha</td><td>約 3.1 ha</td><td>約 0.4 ha</td><td>約 1.6 ha</td></tr>
<tr><td rowspan="8">建築物等に関する事項</td><td colspan="2">建築物等の用途の制限 ※</td><td>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。</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td>1 住宅（長屋に限る。次号において同じ。）
2 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの
3 共同住宅
4 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの
5 幼稚園
6 前各号の建築物に附属するもの</td><td>1 住宅（長屋に限る。次号において同じ。）
2 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの
3 共同住宅
4 前各号の建築物に附属するもの</td><td colspan="2">1 住宅（3戸以上の長屋を除く。次号において同じ。）
2 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの
3 集会所
4 前各号の建築物に附属するもの</td><td>1 住宅
2 共同住宅
3 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの
4 住宅で前号の用途を兼ねるもの
5 住宅で事務所の用途を兼ねるもの
6 前各号の建築物に附属するもの</td><td>1 店舗、飲食店その他これらに類する用途に供するもの
2 診療所
3 住宅で前2号の用途を兼ねるもの
4 住宅で事務所の用途を兼ねるもの
5 集会所
6 保育所
7 住宅（3戸以上の長屋を除く。）
8 前各号の建築物に附属するもの</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度 ※</td><td></td><td>10分の12</td><td></td><td>10分の8</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度</td><td></td><td></td><td></td><td>10分の4
ただし、建築基準法第53条第3項第2号に該当する建築物にあっては、10分の5とする。</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の敷地面積の最低限度</td><td>500 ㎡</td><td>300 ㎡</td><td colspan="2">170 ㎡</td><td></td><td>180 ㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">壁面の位置の制限</td><td colspan="2">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、1m以上としなければならない</td><td colspan="4">建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路（歩行者専用道路を除く。）境界線までの距離は、1m以上とし、隣地（緑地を除く。）境界線までの距離は、0.7m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は、この限りではない。
1 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
2 自動車車庫で軒の高さが2.3m以下であるもの</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の高さの最高限度</td><td></td><td>建築物の高さの最高限度は15mとする。</td><td colspan="2">建築物の高さの最高限度は9m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。</td><td></td><td></td></tr>
</table>

		建築物等の形態又は意匠の制限	1 建築物の屋根、外壁及びこれに代わる柱の色彩は、周囲の環境に調和したものとする。 2 屋上、屋外設置物及び工作物は、地上や他の建築物からの景観に配慮する。	1 建築物の屋根、外壁及びこれに代わる柱の色彩は、周囲の環境に調和したものとする。 2 建築物の屋根形状は、勾配屋根とする。 3 屋外設置物及び工作物は、地上や他の建築物からの景観に配慮する。	1 建築物の屋根、外壁及びこれに代わる柱の色彩は、周囲の環境に調和したものとする。 2 建築物の屋根形状は、勾配屋根とする。	1 建築物の屋根、外壁及びこれに代わる柱の色彩は、周囲の環境に調和したものとする。 2 屋上、屋外設置物及び工作物は、地上や他の建築物からの景観に配慮する。
		垣又はさくの構造の制限	道路に面する垣又はさくの構造は、生垣、フェンス等とする。			

「区域、地区の区分及び地区施設の配置については、計画図表示のとおり」　※は知事同意事項

[理由]　新住宅市街地開発事業による基盤整備とあわせ、適切な土地利用を誘導し、秩序ある市街地の形成及び保全を図るため地区計画を変更する。