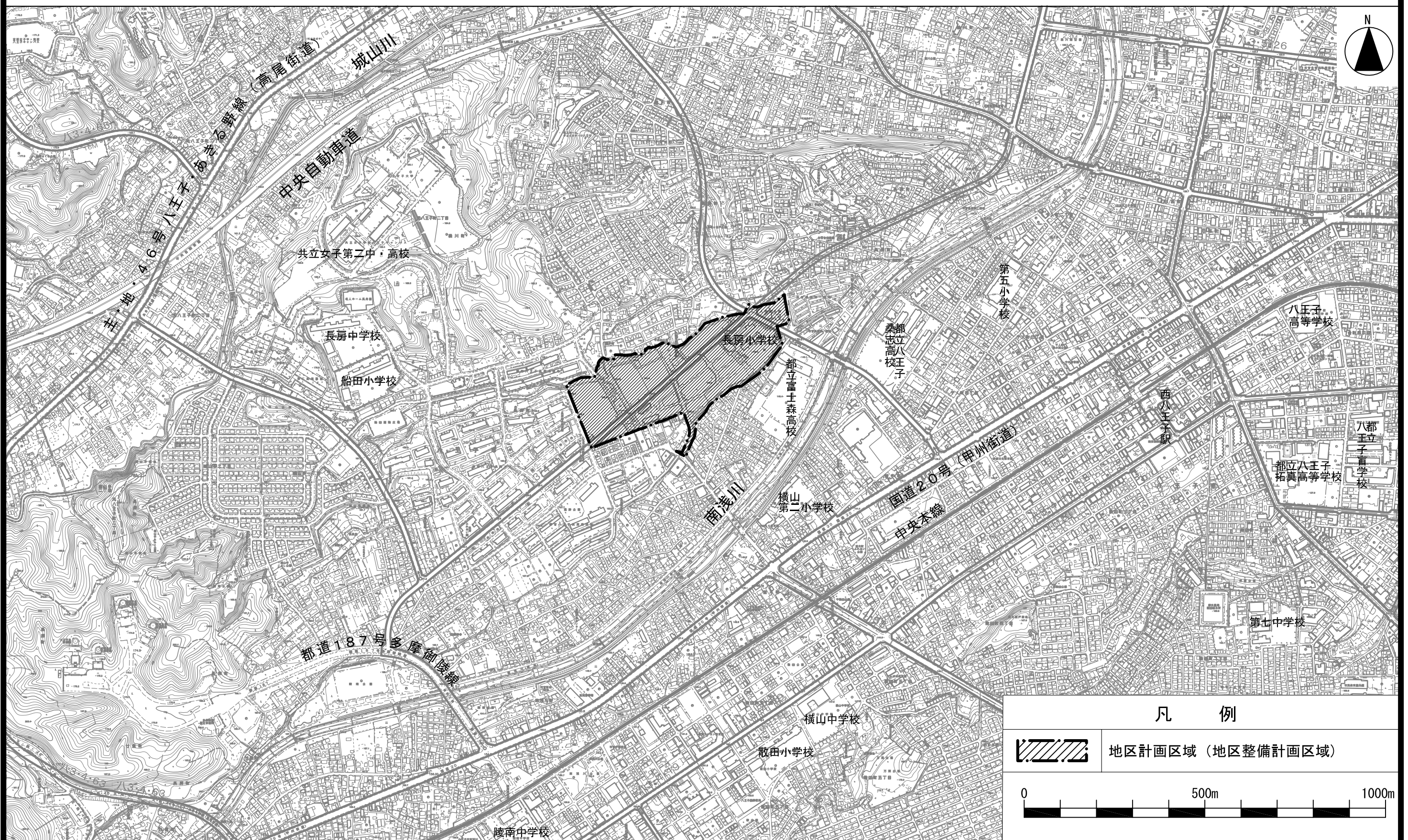


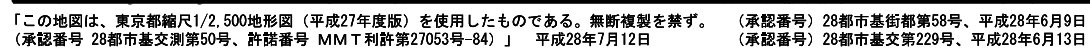
八王子都市計画地区計画
新長房地区地区計画

位置図

〔八王子市決定〕



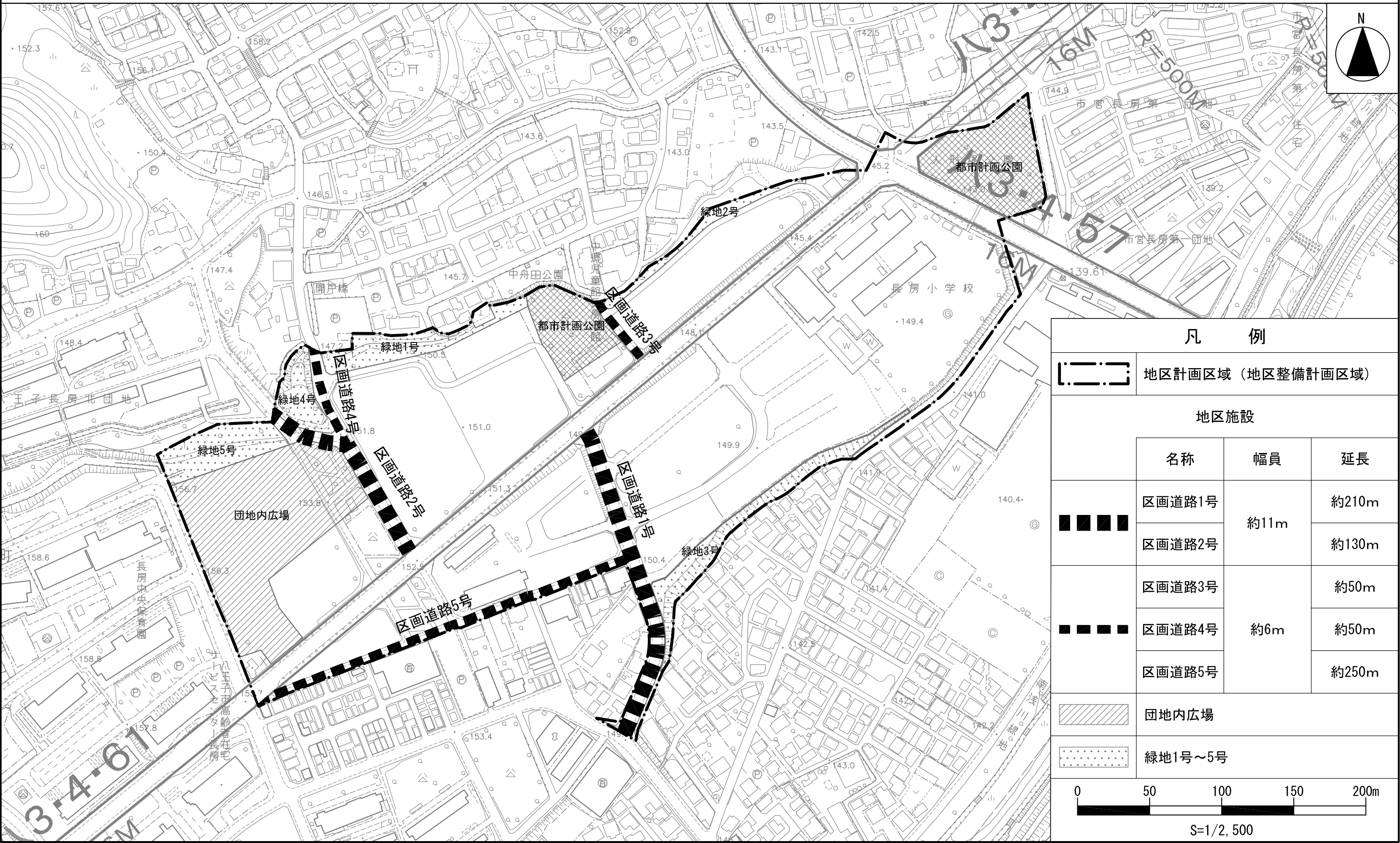
〔八王子市決定〕



八王子都市計画地区計画
新長房地区地区計画

計画図2

〔八王子市決定〕



「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都市基街都第58号、平成28年6月9日
（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）

都市計画新長房地区地区計画を次のとおり変更する。

名 称		新長房地区地区計画
位 置※		八王子市長房町地内
面 積※		約 11.8ha
地区計画の目標		本地区は、昭和43年に新長房住宅一団地の住宅施設として都市計画決定され、公営住宅や都市計画公園などからなる良好な住環境が形成された地区である。一方で、公営住宅は建設から約40年が経過し、建物の老朽化に伴い建替え事業が進められている。また、地区の周辺は、民間開発により良好な市街地が形成されている。 八王子市都市計画マスタープランでは、中高層住宅地及び都市型複合住宅地に位置づけられ、都営長房団地については、ゆとりある住環境づくりを進めるとともに、建替え事業によって創出される用地を活用して、地域の利便機能や生活支援サービスの強化など、地域コミュニティの維持に資する魅力づくりを進めるとしている。また、東京都住宅市街地の開発整備の方針においては重点地区、東京都住宅マスタープランにおいては重点供給地域に指定され、八王子市住宅マスタープランにおいても、大規模な公的住宅団地における居住機能の集約化等に併せた子育て支援施設の併設等の検討や、既存ストックを有効活用した超高齢社会における地域の諸課題への対応やコミュニティ形成など、公的住宅を活用したまちづくりを推進するとしている。 これらを踏まえ、本地区は、道路、公園、緑地等を適切に配置・整備するとともに、良質で多様な世代・世帯が居住する住宅の供給と、身近な生活圏に資する商業、業務などの利便機能を集約することにより、安全で快適な住環境の形成を目指す。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	地区を4地区に区分し、健全で合理的な土地利用を図る。 〔住宅地区A〕 地区周辺の環境に配慮した中高層の公営住宅を主体とする団地の形成を目指し、新たに団地内広場等を整備することにより、住民等相互のコミュニティ形成の場を提供し、ゆとりと潤いのある良好な住環境の形成を図る。 〔住宅地区B〕 社会ニーズに対応する低中層の住宅等を主体とする、多様な住宅地の形成を目指し、既存の緑を維持・保全し、周辺と調和した良好な住環境の形成を図る。 〔公益施設地区〕 既存の都市計画公園の維持・保全を図るとともに、周辺住民等も含めた利便性及び快適性の向上を図る。 〔生活関連施設地区〕 地域の利便の向上に資する医療・福祉・商業・業務などのサービス施設及び居住施設が共存する、安全で快適な住環境の形成を図る。
	地区施設の整備の方針	〔区画道路〕 地区内と周辺とのネットワーク形成を図るため、道路を地区施設に位置づけ整備する。 〔緑地・その他の公共空地〕 地区及び周辺と調和した良好な住環境の形成を図るため、公園・緑地の維持・保全を図るとともに、新たに緑にあふれた団地内広場等を整備する。

	建築物等の整備の方針		地区の特性にあった良好な環境を創出するため、各地区の特性に応じた次のような方針を定める。 1. 住宅地区Aでは、ゆとりと潤いのある良好な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。 2. 住宅地区Bでは、周辺と調和した良好な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。 3. 公益施設地区では、周辺住民等も含めた利便性及び快適性の向上を図るため、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。 4. 生活関連施設地区では、地区内外の多様な機能が互いに共存する良好な地区環境が創出されるよう、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。			
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	種 類	名 称	幅 員	延 長	備 考
		道 路	区画道路1号※	約11m	約210m	既設
			区画道路2号※	約11m	約130m	一部既設
			区画道路3号	約6m	約50m	既設
			区画道路4号	約6m	約50m	一部既設
			区画道路5号	約6m	約250m	既設
		緑 地	名称	面 積		備 考
			緑地1号	約2,080㎡		既設
			緑地2号	約1,110㎡		既設
			緑地3号	約2,190㎡		一部既設
			緑地4号	約1,460㎡		
			緑地5号	約2,230㎡		
		その他の公共空地	団地内広場	約1.0ha		

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A	住宅地区B	公益施設地区	生活関連施設地区
			面積	約2.4ha	約0.7ha	約4.1ha	約4.6ha
		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。 - 共同住宅 - 公民館、集会所その他これらに類するもの - 児童福祉施設等 - 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもの - 神社、寺院、教会その他これらに類するもの - 前各号の建築物に附属するもの	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 - 神社、寺院、教会その他これらに類するもの - 公衆浴場 - 自動車車庫（附属自動車車庫を除く。）	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。 - 学校 - 公民館、集会所その他これらに類するもの - 児童福祉施設等 - 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類するもの - 前各号の建築物に附属するもの	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 - 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 - カラオケボックスその他これに類するもの - 自動車教習所 - 畜舎（床面積の合計が15㎡を超えるものに限る） - 危険物の貯蔵又は処理に供するもの（建築物に附属するものを除く。） - 神社、寺院、教会その他これらに類するもの - 自動車車庫（附属自動車車庫を除く。）
		建築物の敷地面積の最低限度		3,000㎡	1,000㎡ ただし、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338号。以下令という。）第130条の3に定める兼用住宅及び診療所兼用住宅（3戸以上の長屋を除く。）の場合は170㎡	1,000㎡	300㎡ ただし、住宅（3戸以上の長屋を除く。）、令第130条の3に定める兼用住宅及び診療所兼用住宅（3戸以上の長屋を除く。）の場合は170㎡

地区整備計画	建築物等に関する事項	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、3 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。 イ 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 ロ 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 ハ 巡査派出所 ニ 児童福祉施設等	1. 住宅（3戸以上の長屋を除く。）、令第130条の3に定める兼用住宅及び診療所兼用住宅（3戸以上の長屋を除く。）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、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。 イ 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 ロ 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 ハ 自動車車庫で軒の高さが2.3 m以下であるもの ニ 敷地面積が170 m²未満であるもの 2. 前項以外の建築物の外壁又はこれに代わる柱の	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。 イ 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 ロ 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	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。 イ 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 ロ 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 ハ 自動車車庫で軒の高さが2.3 m以下であるもの
--------	------------	----------	---	--	---	---

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限		面から敷地境界線までの距離は、2 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おいては、この限りでない。 イ 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 ロ 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	
		建築物等の高さの最高限度	建築物の高さの最高限度は30 mとする。 ただし、都市計画道路八3・4・61号線の北側で地区計画境界線からの距離が30 m以内の部分については、15 mとする。	建築物の高さの最高限度は20 mとする。 ただし、都市計画道路八3・4・61号線の北側で地区計画境界線からの距離が20 m以内の部分については、15 mとする。	建築物の高さの最高限度は20 mとする。
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1. 建築物の屋根及び外壁又は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。		

		垣又はさくの構造の制限	生垣又は1．2 m以下の緑化したフェンスとしなければならない。ただし、門柱又はフェンス等の基礎となる高さ0．4 m以下のコンクリートブロック、石積等はこの限りでない。また、この規定の適用の際、現に存する建築物の敷地は除く。
--	--	-------------	---

※は知事協議事項

「区域、地区の区分、地区施設の配置については、計画図表示のとおり」
(理由) 身近な生活圏に資する商業、業務などの利便機能を集約することにより、安全で快適な住環境の形成を図るため、地区計画を変更する。