

八王子市中心市街地環境整備事業に関する指導要綱

昭和 5 7 年 1 2 月 1 日 施行

令和 7 年（2025 年） 4 月 1 日 改正

八 王 子 市

八王子市中心市街地環境整備事業に関する指導要綱

第1条（目的）

この要綱は、第3次八王子市都市計画マスタープラン（令和7年1月八王子市策定。以下「都市計画マスタープラン」という。）、中心市街地まちづくり方針（市街地総合再生基本計画・平成28年3月八王子市策定。以下「まちづくり方針」という。）で示すまちの将来像の実現に向けて、市民、事業者の理解と協力のもと、本市の中心拠点における環境整備に関する基準を定めることにより、土地並びに建物の計画的かつ効果的利用を図り、もって市民の快適な生活環境を維持・促進するとともに、中心拠点の魅力向上を推進することを目的とする。

第2条（適用事業）

この要綱は、中心市街地環境整備区域（別図に定める区域をいう。）において、建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定する建築物を建築（以下「事業」という。）する場合において適用する。

第3条（市の責務）

市長は、第1条に掲げる目的を達成するため、市民、事業者の理解と協力のもとに、適切な指導又は助言を行う。

第4条（事業者の責務）

事業者は、第1条に掲げる目的を理解し、協力するよう努めること。

第5条（事業の基準）

事業者は、別表1（中心市街地環境整備基準）に定める基準に適合させるよう努めること。

なお、個人が自己の居住の用に供する目的で建築する建築物においては、別図2において指定路線に敷地が接している場合を除き、別表1に定める基準のうち、「2. 建物用途」及び「3. 敷地面積」について適用を除外することができる。

第6条（事前説明及び近隣周知）

事業者は、当該事業に係る計画の概要や平面プラン等が第5条に定める基準に適合するものであるか、第7条に掲げる事前協議申請前までに市長へ説明（以下「事前説明」という。）を行うこと。

- 2 市長は、事業者から受けた事前説明の内容について、必要に応じて事業者に指導又は助言を行う。
- 3 事業者は、市長からの指導又は助言に対する回答を行ったのち、近隣住民等に対し資料を配布するとともに、説明会、個別訪問等により事業計画の周知を図り、近隣周知報告書（第8号様式）を提出すること。ただし、個人が自己の居住の用に供する目的で事業を行う場合においては、この限りではない。

- 4 前項に規定する近隣住民等とは、当該建築物の敷地境界線からその高さの2倍の水平距離の範囲内にある町会、自治会及び商店会の長、通学路にかかる学校の長、土地の所有者、建築物の所有者及び居住者等とする。
- 5 第3項に規定する資料とは、計画概要書（第2号様式）、案内図、配置図、立面図とする。
- 6 事業計画を変更する場合は、本条の規定に基づき再度事前説明及び近隣周知を行うこと。

第7条（事前協議）

事業者は、第6条に基づく事前説明及び近隣周知を行った後、建築基準法に定める建築確認申請前までに、別表2に規定する必要図書を事前協議申請書（第1号様式）に添えて、市長と協議（以下「事前協議」という。）すること。

- 2 事業者は、事業計画を変更する場合は、事前協議変更申請書（第3号様式）を、また、事業者の住所や代表者等の軽微な変更をする場合は、変更届（第4号様式）を変更に必要な図書を添えて提出すること。

第8条（事前協議結果通知書の交付）

市長は、第7条に基づく事前協議が終了した場合は、事業者へ事前協議結果通知書（第5号様式）を交付する。

第9条（事前協議の取り下げ）

事業者は、事前協議申請後に当該事業を中止する場合は、事前協議取下届（第6号様式）を提出すること。

第10条（地位の承継）

事前協議申請後から事前協議結果通知書の交付前までに当該事業を承継しようとする者は、地位の承継届（第7号様式）を提出すること。

第11条（その他）

この要綱に定めのない事項については、その都度市長が別に定める。

- 2 第6条第3項に規定する近隣住民等への説明については、八王子市集合住宅等建築指導要綱に基づく同様な手続がある場合、省略することができる。

附則

この要綱は、昭和 57 年 12 月 1 日から施行する。

附則

この要綱は、昭和 59 年 10 月 1 日から施行する。

附則

この要綱は、昭和 62 年 7 月 1 日から施行する。

附則

この要綱は、昭和 63 年 1 月 4 日から施行する。

附則

この要綱は、平成 5 年 10 月 1 日から施行する。

附則

この要綱は、平成 24 年 8 月 1 日から施行する。

附則

この要綱は、平成 31 年 4 月 1 日から施行する。

附則

この要綱は、令和 2 年（2020 年）12 月 10 日から施行する。

附則

この要綱は、令和 3 年（2021 年）4 月 1 日から施行する。

附則

この要綱は、令和 7 年（2025 年）4 月 1 日から施行する。

（経過措置）

なお、この要綱施行の際、既に事前協議申請書を受付した事業については、従前の例による。

別表 1 中心市街地環境整備基準

項目	基準
1. 壁面後退	(1) 壁面後退の基準 壁面（外壁面、柱面及びひさし等の建築物の他、附属する門若しくは塀などの工作物を含む。）の位置については、地盤面から高さ 2.5m の範囲において、前面道路と敷地の境界から、別図 1 に示す指定路線に応じ、以下のとおり後退すること。 ア 1.5m 路線： 1.5 メートル以上 イ 上記以外： 1.0 メートル以上 (2) オープンスペースの整備と利活用 上記（1）で定める敷地の境界からの壁面後退部分については、原則として接道部分との段差をなくし、一般の人の通行の用に供するオープンスペースとして整備すること。なお、オープンスペースには、まちの魅力向上させるためのスペースとして、以下の施設等を設置することができる。 また、施設等の設置に当たっては、一般の人の通行に配慮した上で、善良な管理保全の下、関連法令を遵守し、原則として土地に定着しないものとする。ただし、市長が必要と認める場合については、この限りではない。 ア まちなみ景観の向上に資する緑化 イ まちなか滞留の向上に資する休憩施設 ウ にぎわいの創出に資する展示等の用に供する施設 エ その他、まちの魅力向上に資するもの (3) オープンスペースの面積集約 関連法令による制約等を理由に、やむを得ず上記（1）の基準の遵守ができない場合において、本基準で定める壁面後退により生ずる部分の一部を付替えし、集約することができる。ただし、そのような場合であっても、壁面後退部分を 0.5 メートル以上確保し、集約箇所は、前面道路に面して設けるものとする。
2. 建物用途	建物の低層部には、商業、業務、文化交流、生活支援、産業支援のいずれかの用途を配置すること。（別図 2 で定める指定路線に接する敷地については、都市計画マスタープラン及びまちづくり方針に掲げる用途を優先的に配置するものとする。）
3. 敷地面積	権利者 2 人以上による共同化等により 500 平方メートル以上の規模に集約すること。

別表 2

提出書類一覧表

(八王子市中心市街地環境整備事業に関する指導要綱のみに該当する場合)

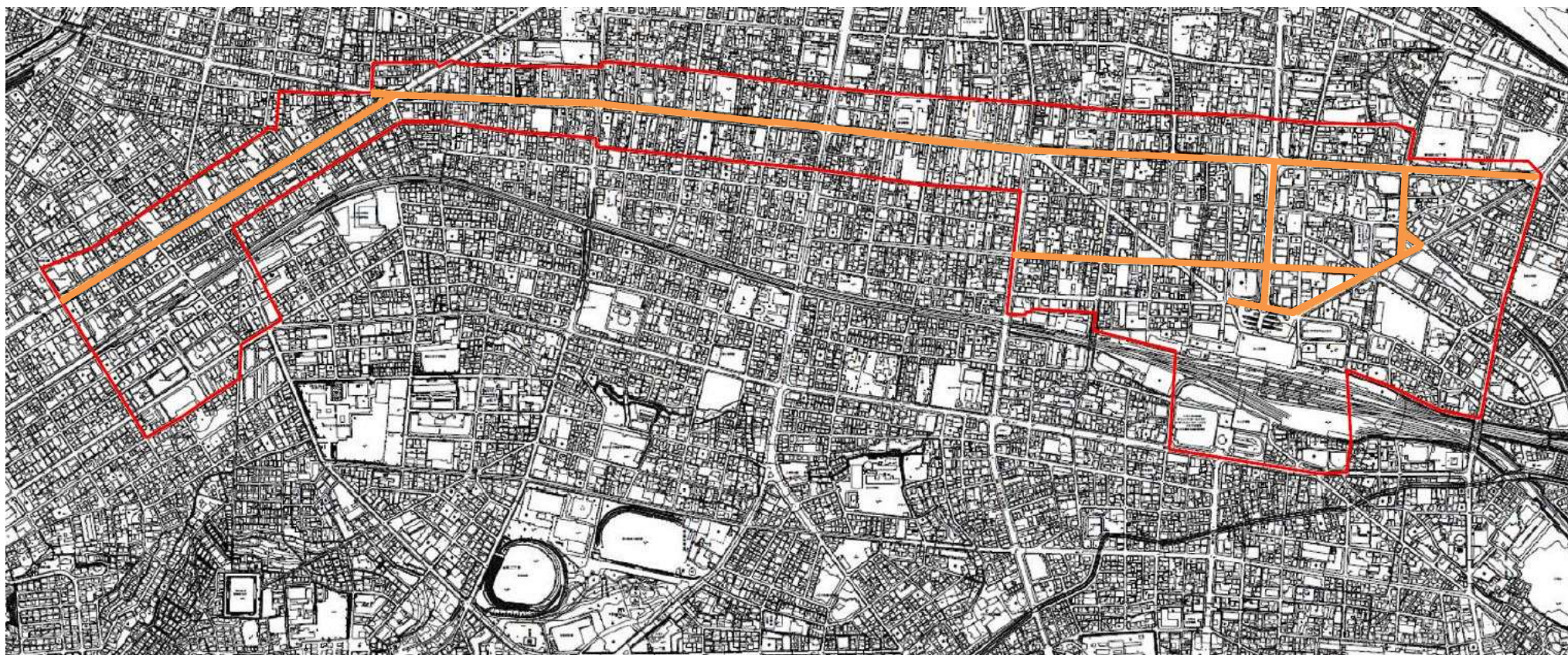
番号	申請図書の種類	縮 尺	提出部数
①	事前協議申請書 (第1号様式)		正1部 副4部
②	計画概要書 (第2号様式)		5部
3	委任状(代理人申請の場合)		正1部 副4部
4	事業者の印鑑証明書(代理人申請の場合) (事業者が法人にあつては、当該法人に係る印鑑証明書)	申請時のみ提出	1部
⑤	近隣周知報告書 (第8号・9号様式) (範囲図(高さの2倍表記)・通学路照会・配布図書を添付すること)		1部
6	現況写真		正のみ添付
7	公図(写し)	1/500以上(600)	5部
8	案内図	1/1500以上	5部
9	配置図	1/200以上	5部
10	敷地求積図	1/200以上	5部
11	各階平面図	1/100以上	5部
12	立面図(高さを明記)	1/100以上	5部

番号に○のついている書類は、所定の様式があります。

※提出部数は計画内容によって変わる場合があります。

中心市街地環境整備区域及び指定路線図（壁面後退）

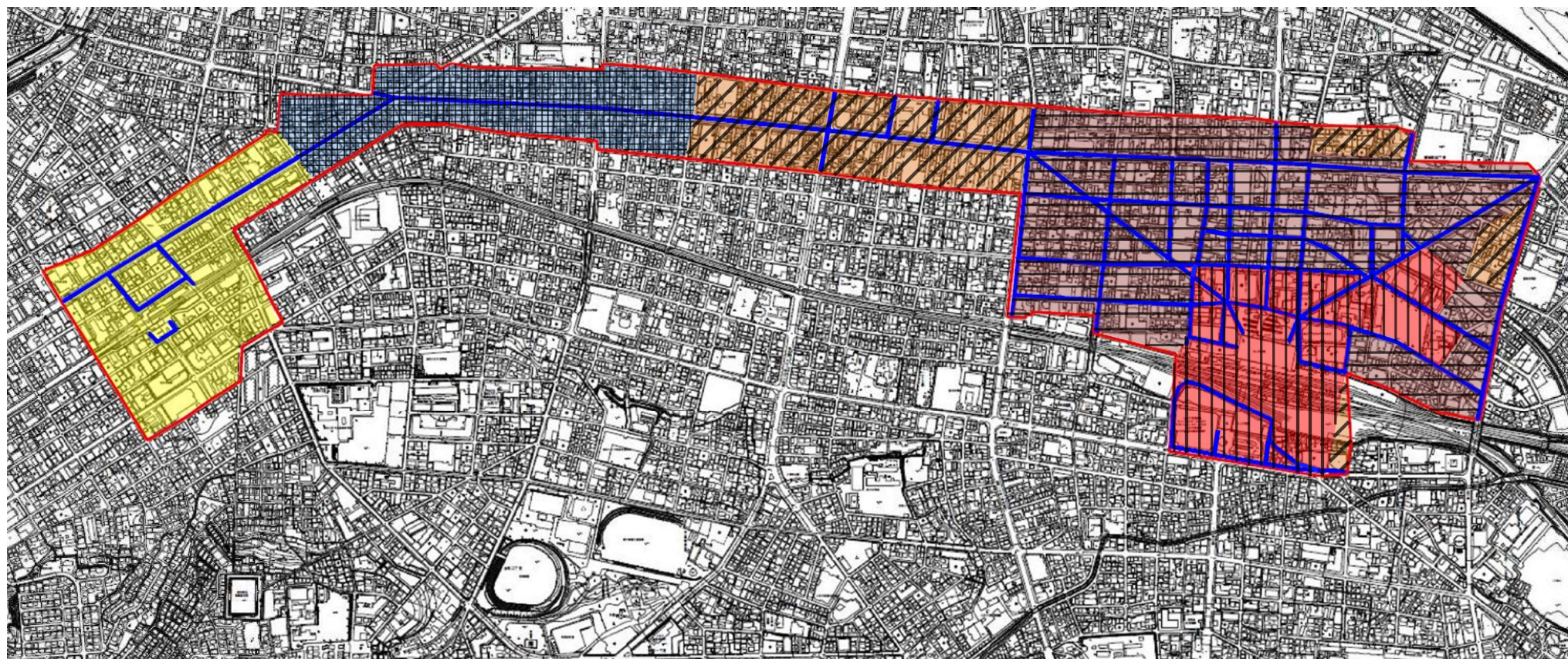
別図 1

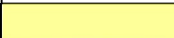
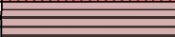


凡 例		
	区域線	
	1.5m指定路線	1.5m
	上記以外	1.0m

中心市街地環境整備区域及び指定路線図（建物用途）

別図 2



凡 例					
	西八王子駅周辺ゾーン		センターコアゾーン		区域線
	甲州街道沿道ゾーン		複合商業・業務ゾーン		指定路線
			複合市街地ゾーン		