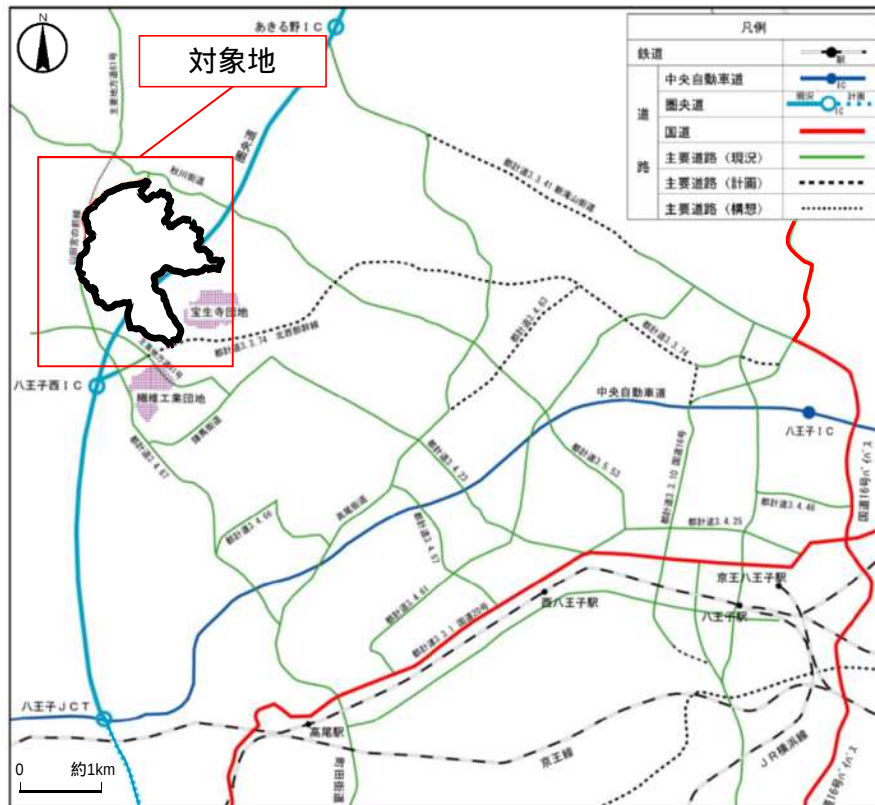


1. 対象区域の位置

今回、都市計画の変更を検討している対象地は、八王子市川口町、上川町、美山町、美山町及び西寺方町各地内における面積約171.0haの区域です。

本地区は、圏央道八王子西インターチェンジに近接し、都道山田宮の前線や北西部幹線道路に囲まれている交通利便性の高い地区です。



2. 都市計画変更に至るまでの経緯

○上位計画

- 平成16年 ・「都市計画区域マスタープラン」改定
- 平成18年 ・「総合物流ビジョン」策定
- 平成20年 ・「東京都西南部の流通業務施設に関する整備方針」策定
- 平成22年 ・「八王子市産業振興マスタープラン 第2期」策定
- 平成22年 ・「八王子市みどりの基本計画」改定
- 平成25年 ・「八王子市ビジョン2022」策定
- 平成27年 ・「都市づくりビジョン八王子」策定
- 平成28年 ・「八王子市低炭素まちづくり計画」策定

都 東京都都市整備局 市 八王子市

将来像の実現化

都市基盤の整備

○土地区画整理事業

都市計画決定
事業認可

適切かつ合理的な土地利用誘導

○都市計画決定及び変更

区域区分、用途地域、高度地区、防火
地域及び準防火地域、地区計画、都市
施設（下水道、公園）

同時決定（H30.2.28）

工事着手（R元.12）

○土地区画整理事業における事業計画
変更

変更認可（R3.9）

整合
→

○都市計画変更（今回）

- ・八王子都市計画用途地域・高度地区
防火地域及び準防火地域の変更
- ・八王子都市計画地区計画の変更

適合
→

○脱炭素社会の実現

八王子市ゼロカーボンシティ宣言
（R4.2）

○法改正に伴う就労環境の整備

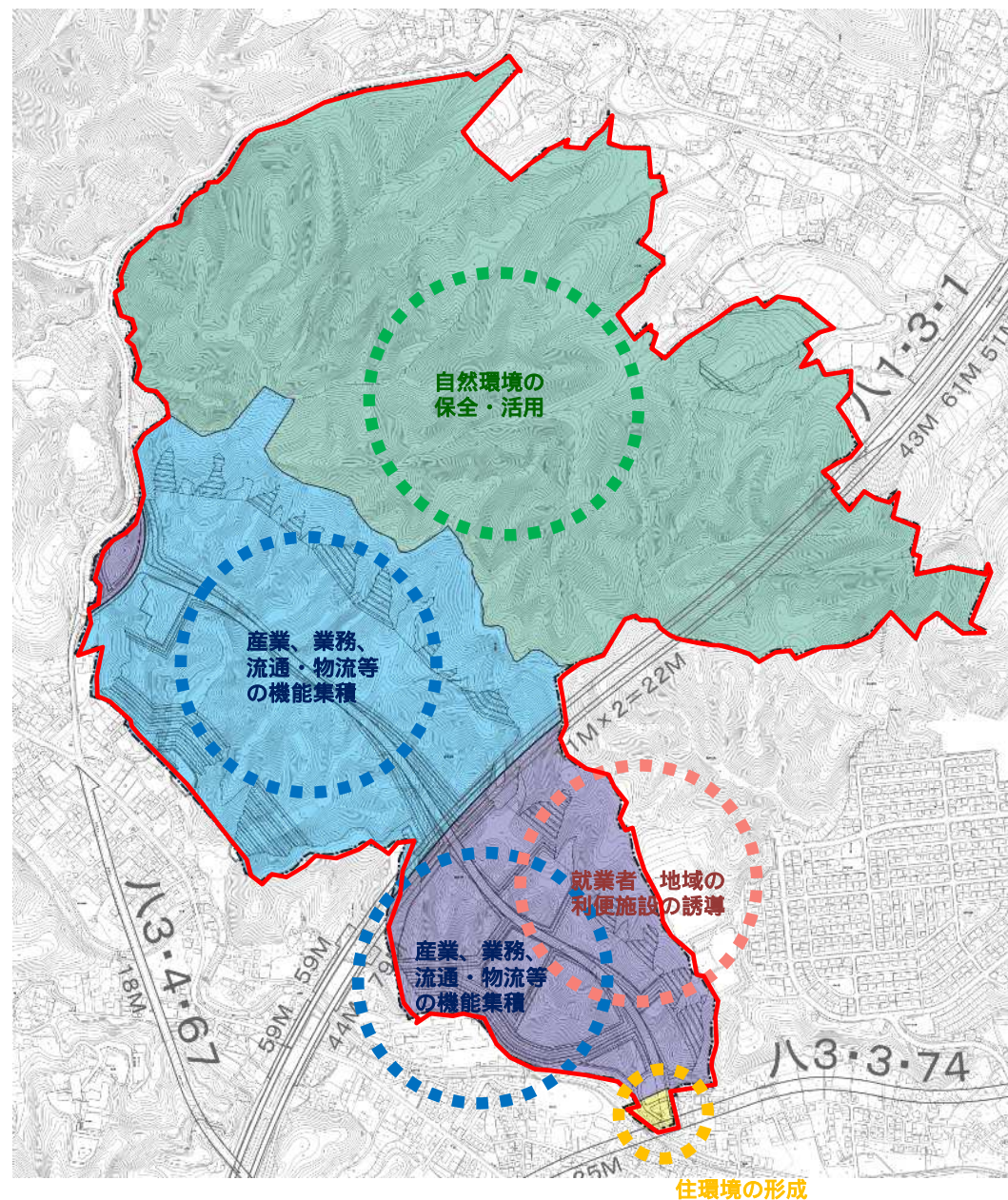
雇用対策法の改正
（H30.7）

3. 本地区の目標、方針、都市計画に関する制限(現行)

凡例	対象区域
	八王子西インターチェンジ北地区 171.0ha

地区計画の目標

まとまったみどりの保全と里山の豊かな自然の利活用を図るとともに、土地区画整理事業により基盤整備を進め、周辺環境との調和に配慮した首都圏の流通機能の効率化、本市の職住近接や産業振興、地域の利便性向上に資する産業・業務機能の集積、広域的な防災機能の強化を図るものとする。



現行の都市計画に関する制限

都市計画上の 地区の名称		業務施設地区	複合地区	住宅地区	公園緑地地区
土地利用の方針		周辺の市街地環境に配慮しつつ、首都圏の流通機能の効率化に資する流通・物流を主体とした産業、業務系施設などの立地、誘導を図る。	周辺の市街地環境に配慮しつつ、首都圏の流通機能の効率化、本市の職住近接や産業振興に資する流通・物流業や製造業などの施設や地域の利便性向上に資する公共・公益、サービスなどの施設の立地、誘導を図る。	住宅を主体とした良好な住環境の形成を目指し、敷地の細分化を防止し、ゆとりある市街地の保全を図る。	都市計画公園として安全な緑地の整備を進め、生き物の生息環境の保全、環境学習の場や自然環境と触れ合うレクリエーション活動の場など、多様な公園機能の確保を図る。
用途地域		工業地域	準工業地域	第一種低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域
容積率/建蔽率		200/60	200/60	80/40	60/30
高度地区		指定無し	第二種高度地区	第一種高度地区	第一種高度地区
防火地域及び準防火地域		指定無し	準防火地域	指定無し	指定無し
高さの制限		周辺環境との調和に配慮し、高さのある建物を制限しています。		住環境の調和を図るために、高さのある建物を制限しています。	
		38m		10m（用途地域による）	
建築物等の用途の制限	設定の考え方	流通・物流を主体とした産業、業務系施設などを許容しつつ、環境の悪化を招く恐れのあるものは制限しています。	流通・物流業や製造業などの施設や地域の利便性向上に資する公共・公益、サービスなどの施設を許容しつつ、環境の悪化を招く恐れのあるものは制限しています。	住宅を主体とした良好な住環境の形成を目的として、用途地域により建築できる用途は可能としています。	—
	内容	工場、研究所、研修所、事務所、倉庫、など	工場、研究所、研修所、事務所、倉庫、店舗、飲食店、診療所、病院、集会場、など	戸建て住宅、共同住宅、兼用住宅、公共施設など	—
敷地面積の最低限度	設定の考え方	敷地の細分化による建て詰まりを防止するため、新たに制限を定めています。			
	内容	5,000㎡	500㎡	120㎡	—
壁面の位置の制限	設定の考え方	圧迫感等の相隣環境の整序から敷地内空地を確保し、各街区の良好な環境を形成します。			
	内容	道路境界線又は隣地境界線までの距離までの距離は2m以上 区画道路1号までの距離は5m以上		道路境界線又は隣地境界線までの距離までの距離は0.5m以上	
建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限		1. 建築物等の外観の形態及び色彩は、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、良好な景観の形成、風致を損なわないものとする。			
土地の利用に関する事項		快適な生活を営むことができる環境を確保するため、地区内の緑化を推進するなど、自然の保護と回復に自ら努めるとともに、これらに関する東京都及び本市の施策に協力しなければならない。			

4. 今回の変更内容の主旨

今回の変更の視点

視点1．川口土地区画整理事業の事業計画変更との整合

視点2．脱炭素社会の実現に向けた取り組み

視点3．働き方改革や就労環境整備の促進を目的とした関連法改正との適合

視点1．川口土地区画整理事業の事業計画変更との整合

H30.2.28に事業計画が認可され、工事が着手されていますが、ここで設計に変更が生じたことに伴い、事業計画が変更（R3.9認可）されました。

視点1-1．南側住宅用地の街区の再編

事業計画の変更により、南側住宅用地の街区が再編されます。

土地利用計画の変更もおこなわれたことに合わせ、用途地域等・地区計画を見直します。

視点1-2．道路、緑地等の設計の変更

圏央道（天合峰トンネル）への影響等が考慮され、区画道路や緑地等の形状が見直されました。

- ・道路平面線形及び縦断勾配の変更
- ・圏央道上部盛土造成の取りやめ
- ・調整池形状の変更
- ・宅盤高さ、宅地形状の変更
- ・造成法面から残留緑地への変更

地区計画で定める道路、緑地等との整合を図ります。

視点2．脱炭素社会の実現に向けた取り組み

八王子市では、令和4年2月に、2050年までに二酸化炭素排出実質ゼロ（カーボンニュートラル）を目指し、「八王子市ゼロカーボンシティ」の宣言を行いました。

川口土地区画整理事業では環境配慮型の次世代産業拠点の整備を目指すため、地区計画を見直します。

視点3．働き方改革や就労環境整備の促進を目的とした関連法の改正との適合

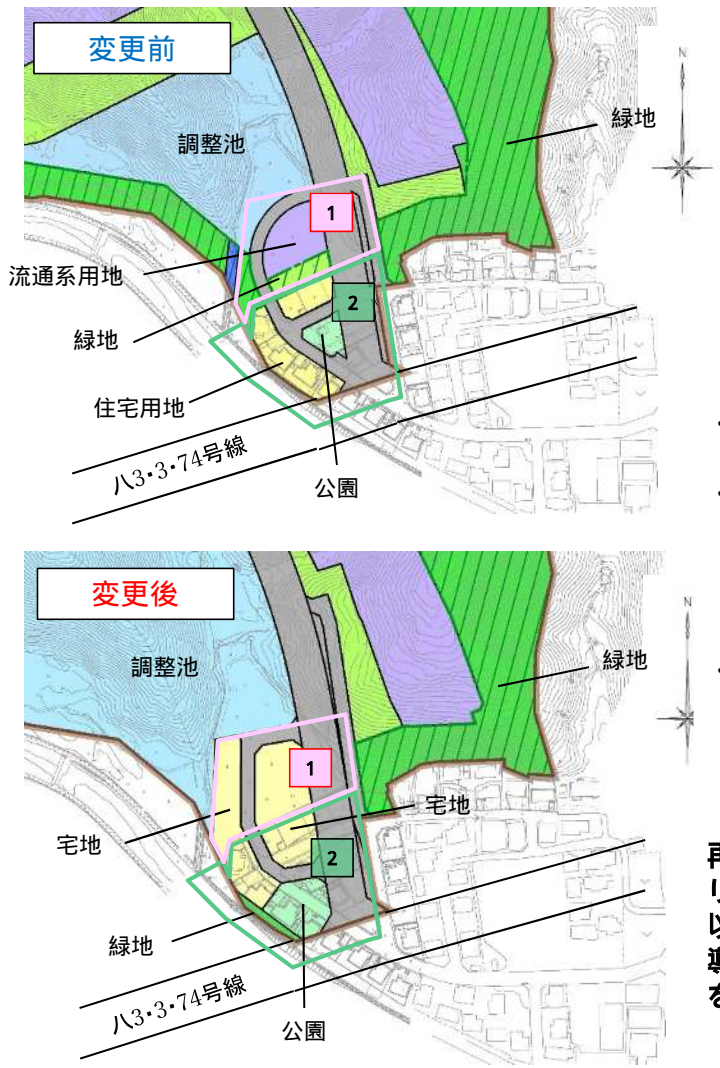
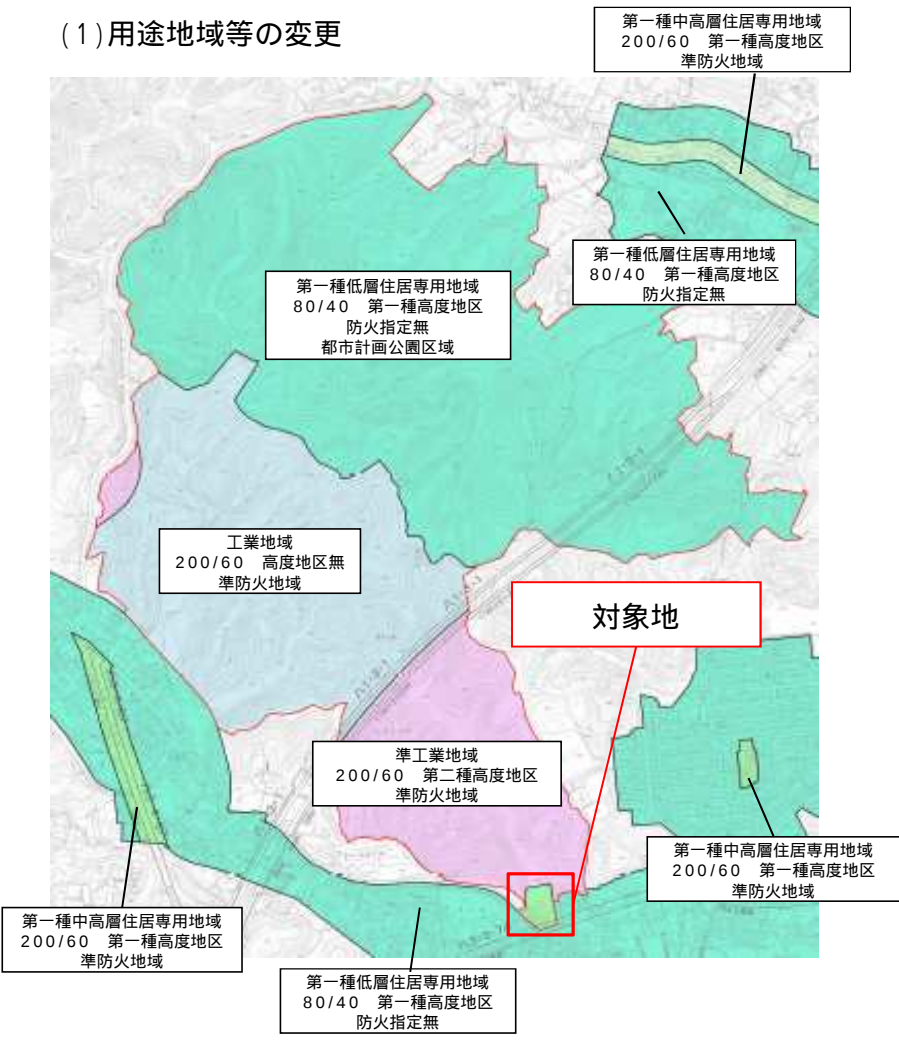
雇用対策法の改正（H30.7）により、事業主の責務として「職業生活の充実」に対応した就労環境の整備に努めることとされています。

雇用される従事者の就労環境の整備を阻害しないよう、地区計画を見直します。

5. 視点1 川口土地区画整理事業の事業計画変更との整合

視点1-1 ．南側住宅用地の街区の再編

(1)用途地域等の変更



【変更前の事業計画】

- ・主に流通系用地と住宅用地で構成する。
- ・緩衝帯として緑地が配置される。

【変更後の事業計画】

- ・街区全体を一体的に宅地として整備する。

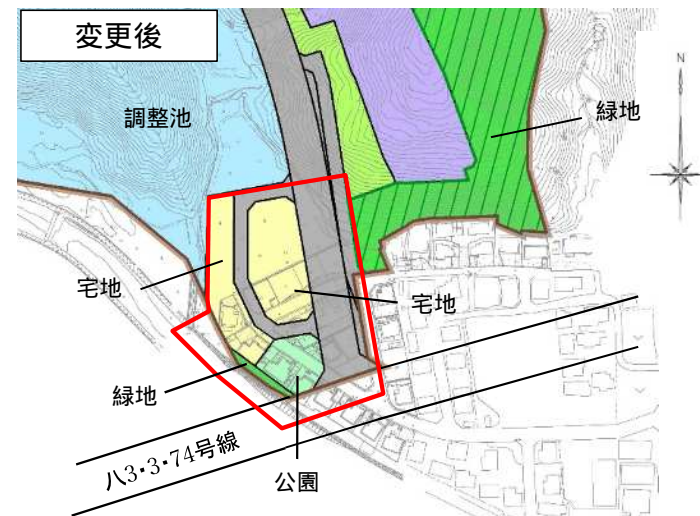
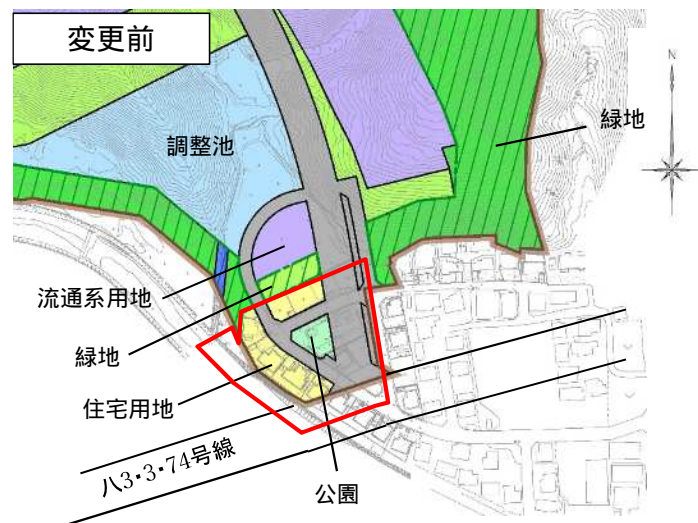


再建される住環境の保全を図りつつ、小規模店舗（500㎡以下）などの施設の立地を誘導するため、用途地域の変更を行う。

位置		用途地域	建蔽率 %	容積率 %	高さ限度 m	高度地区	防火指定
1	変更前	準工業地域	60%	200%	無	第二種高度地区	準防火地域
2		第一種低層住居専用地域	40%	80%	10m	第一種高度地区	無
1 2	変更後	第一種中高層住居専用地域	50%	150%	無	第二種高度地区	準防火地域

(2) 制限内容の変更

地区の区分の変更

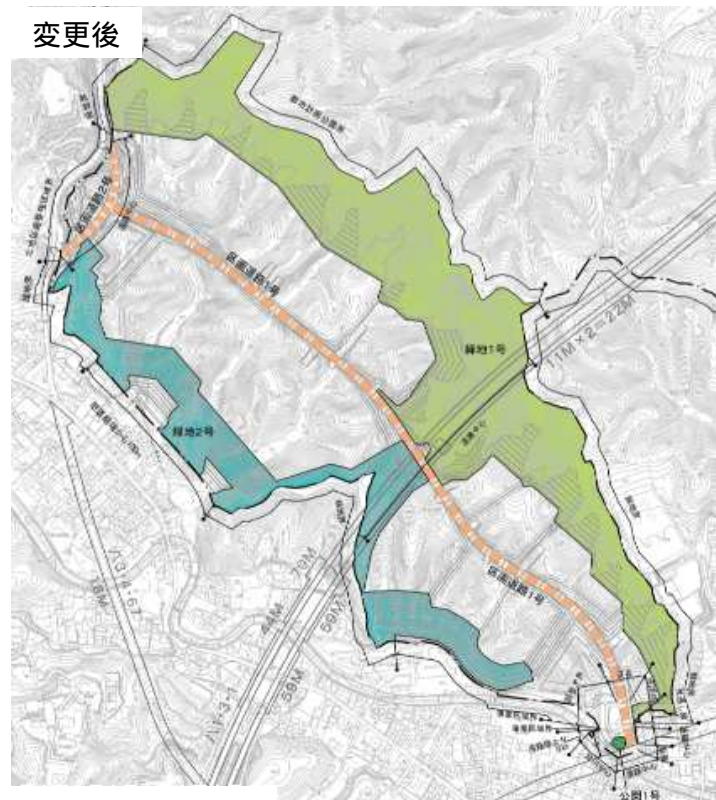


定める事項	目 的	変更前	変更後
地区の区分	対象となる区域を明らかにします。	住宅地区 (0.4ha)	住宅複合地区 (0.7ha)
土地の利用の方針	必要な土地利用の誘導、規制に関する考え方を示します。	住宅を主体とした良好な住環境の形成を目指し、敷地の細分化を防止し、ゆとりある市街地の保全を図る。	良好な住環境の形成とともに、地域の利便性向上に資する小規模店舗などの施設の立地、誘導を図る。
建築物等の用途の制限	上位計画に基づき、用途地域により建築できる用途の範囲内で、地域の利便性向上に資する小規模店舗などの施設を許容します。	戸建て住宅、共同住宅、兼用住宅、公共施設など 用途地域による制限	左記の建築できるものに 店舗(500㎡以下)が追加 用途地域による制限
敷地面積の最低限度	敷地の細分化による建て詰まりを防止します。	120㎡	変更なし
建築物等の高さの限度	住環境に配慮し、高さのある建物を制限します。	用途地域により10mの制限	建築物の高さの最高限度は、12mとする。
壁面の位置の制限	建築物の外壁又は柱の面の位置を制限し、建物の建て詰まりを防ぐと共に隣接地や道路との空間を確保します。	道路境界線又は隣地境界線までの距離までの距離は0.5m以上	

視点 1 - 2 . 道路、緑地等の設計の変更

(1)地区施設の変更

土地区画整理事業で整備される道路や緑地等を将来にわたり保全するため、「地区施設」としてその位置や規模を定めています。



地区施設

区分			変更前		変更後	
	凡例	名称	幅員	延長	幅員	延長
道路		区画道路1号	<u>16.00m</u>	約 1,480m	<u>16.00 ~ 17.00m</u>	変更なし
		区画道路2号	<u>10.00 ~ 16.25m</u>	約 260m	<u>13.00 ~ 16.25m</u>	変更なし
緑地	凡例	名称	面積		面積	
		緑地1号	<u>約 211,600㎡</u>		<u>約 229,100㎡</u>	
		緑地2号	<u>約 104,500㎡</u>		<u>約 90,800㎡</u>	
		緑地3号	<u>約300㎡</u>		<u>0㎡</u>	
			<u>約 316,400㎡</u>		<u>約 319,900㎡</u>	
公園(新規)		<u>公園1号</u>	—		<u>約 530㎡</u>	

地区施設

今回の変更箇所は下線部になります。

6. 視点2 脱炭素社会の実現に向けた取り組み

(1) 地区計画の目標 (追加部分)

「多摩部19都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」においては、本地区の将来像を、流通業務機能などの広域産業拠点として位置付けており、また、「八王子市都市計画マスタープラン」では、広域的な交通利便性を活かして、周辺の住環境や良好な自然環境との調和に配慮した産業、業務、流通・物流など職住近接や地域の利便性向上、地域経済の活性化に資する産業拠点づくりを進めるとともに、災害時には救援物資などを輸送するための防災拠点として機能強化を図るとしている。

また、「ゼロカーボンシティ」の宣言により、都市拠点におけるエネルギーの面的利用や建築物の環境性能の向上などにより、都市全体の効率的なエネルギー利用を目指すなど、環境配慮型の次世代産業拠点整備に取り組む地区として位置づけ、脱炭素に向けたまちづくりの推進を図るなどとしている。

これらを踏まえ、本地区では、まとまったみどりの保全と里山の豊かな自然の利活用を図るとともに、土地区画整理事業により基盤整備を進め、周辺環境との調和に配慮した首都圏の流通機能の効率化、本市の職住近接や産業振興、地域の利便性向上に資する産業・業務機能の集積、広域的な防災機能の強化及び、多様なエネルギー技術の導入による都市の自立性向上を図るものとする。

(2) 土地の利用に関する事項 (追加部分)

【対象地区】 公園緑地地区、業務施設地区、複合地区

1. 快適な生活を営むことができる環境を確保するため、地区内の緑化を推進するなど、自然の保護と回復に自ら努めるとともに、これらに関する東京都及び本市の施策に協力しなければならない。

2. 再生可能エネルギーの利用、建築物の省エネルギー化、高効率機器の導入など、カーボンニュートラルの実現に取り組む。

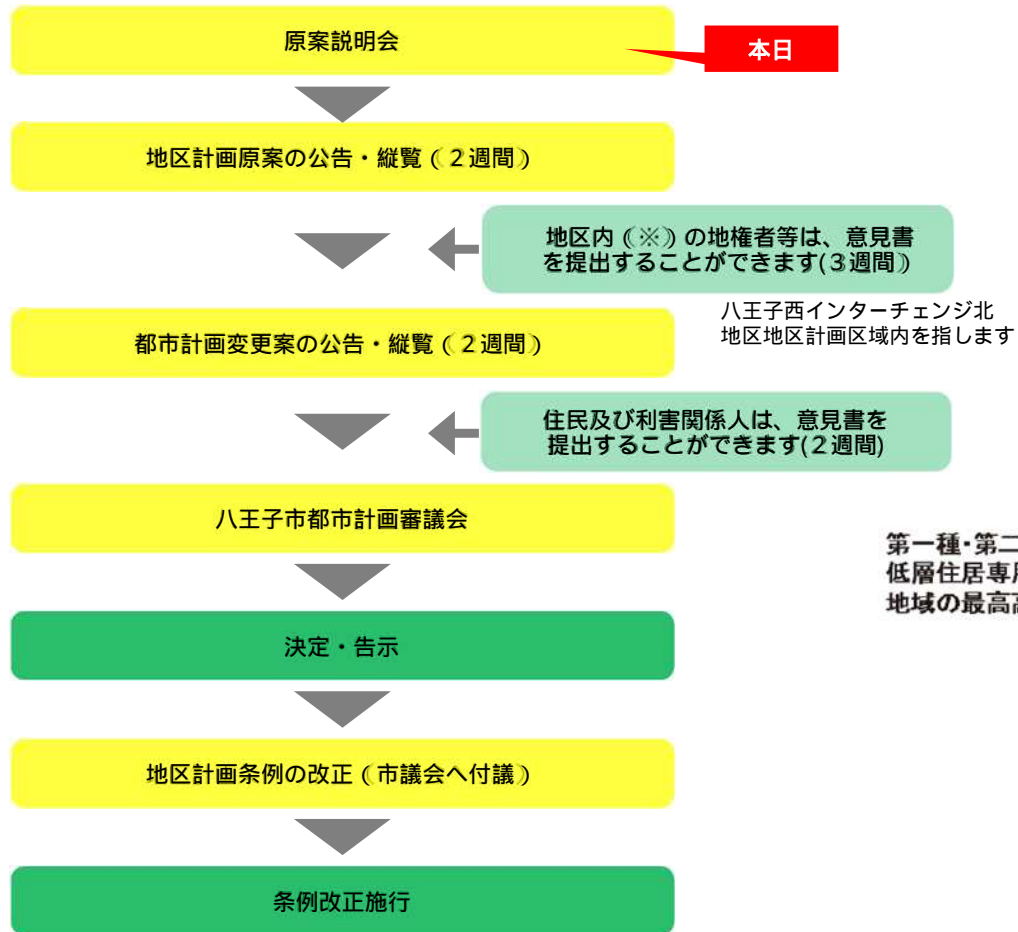
7. 視点3 働き方改革や就労環境整備の促進を目的とした関連法改正との整合

今回の変更箇所は下線部になります。

(1) 地区整備計画の変更

定める事項	目 的	地区区分	変更の考え方	規 制 内 容
建築物等の用途の制限	上位計画に基づき、地区の適切な土地利用誘導を行うため、建築できる用途を流通・物流を主体とした産業・業務施設及びそれらに関連する施設に限定します。	業務施設地区	主たる建築物の用途に関連した従事者等のための福利厚生施設等を、職業生活の充実に繋がるものとして、新たに追加します。	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。ただし、次の各号のうち、建築基準法施行令第130条の9に掲げる、火薬類の貯蔵又は処理に供する建築物を除く。 1.工場(八王子市特別工業地区建築条例(平成16年八王子市条例第7号)別表第1及び別表第2第1項に掲げる建築物を除く。) 2.研究所 3.研修所 4.事務所 5.倉庫 6.電気事業法第2条第1項第16号に規定する電気事業の用に供する施設 7.水道法第3条第2項に規定する水道事業の用に供する施設 <u>8.前各号の建築物に従事する者、又は施設を利用する者が使用する、店舗、食堂又は喫茶店、体育館又は水泳場、保育所、共同住宅、寄宿舎又は下宿(20戸以下とする)</u> 9.前各号の建築物に附属するもの
	上位計画に基づき、地区の適切な土地利用誘導を行うため、建築できる用途を流通・物流業や製造業施設のほか、地域の利便性向上に資する公共・公益、生活サービスなどの施設を許容します。	複合地区		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。ただし、次の各号のうち、建築基準法施行令第130条の9に掲げる、火薬類の貯蔵又は処理に供する建築物を除く。 1.工場(八王子市特別工業地区建築条例別表第2第1項に掲げる建築物を除く。) 2.研究所 3.研修所 4.事務所 5.倉庫 6.店舗、飲食店その他これらに類する用途でその部分に供する面積が3,000㎡未満のもの 7.診療所、病院 8.集会場、集会所 9.電気事業法第2条第1項第16号に規定する電気事業の用に供する施設 10.水道法第3条第2項に規定する水道事業の用に供する施設 <u>11.前各号の建築物に従事する者、又は施設を利用する者が使用する、体育館又は水泳場、保育所、共同住宅、寄宿舎又は下宿(20戸以下とする)、ホテル又は旅館</u> 12.前各号の建築物に附属するもの
敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積の最低限度を定め、敷地の細分化を防止します。	業務施設地区	主たる建築物の用途に関連した従事者等のための福利厚生施設等については、最低敷地面積の対象から除きます。	5,000㎡ <u>但し、建築物等の用途の制限第1項第8号に掲げる用途のみに供する建築物の敷地を除く。</u>
		複合地区		500㎡ <u>但し、建築物等の用途の制限第1項第11号に掲げる用途のみに供する建築物の敷地を除く。</u>

7. 今後のスケジュール



8. 参考

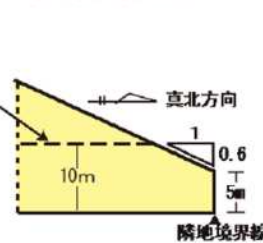
(1) 準防火地域

階数	準防火地域		
	500㎡以下	500㎡超1,500㎡以下	1,500㎡超
4階以上	耐火建築物 + 耐火建築物相当		
3階建	一定の防火措置 + 準耐火建築物相当	準耐火建築物 + 準耐火建築物相当	
1～2階建	防火構造の建築物 + 防火構造の建築物相当		

(2) 高度地区

第一種・第二種
低層住居専用
地域の最高高さ

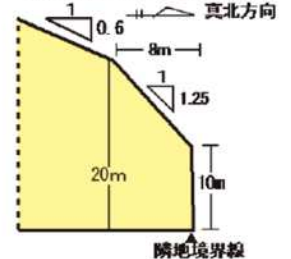
第1種高度地区



第2種高度地区



第3種高度地区



(3)上位計画

多摩19都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

【都市計画区域マスタープラン】(H16:東京都)

第4 主要な都市計画の決定の方針

1 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針/(1)主要用途の配置の方針 流通業務地

首都圏中央連絡自動車道のインターチェンジ周辺地区などでは、優れたアクセス性をいかした物流拠点、商業施設などや、既存の工業団地及び先端技術産業をいかした工業・研究機能などの立地・集積を図る。

総合物流ビジョン(H18:東京都)

取組3 首都圏を支える物流拠点整備の推進/ 多摩地域での物流機能強化
多摩地域における物流拠点のあり方を検討し整備に関する基本方針を定めるとともに、関係市町と連携し、物流拠点整備に向けた取組を推進することにより物流機能の強化を図っていくとし、西南部物流拠点整備を促進するとしている。

東京都西南部の流通業務施設に関する整備方針(H20:東京都)

近隣の他県と比較して相対的に流通業務施設の立地が少なく、流通機能は、他県や区部に依存しているため、十分に機能していない。
また、東京都西南部における物資流通量は、圏央道の開通など環境の変化により、今後増加する見通しであるため、この地域に流通業務施設を整備し、流通機能を向上させる必要がある。

〔参考資料〕

なお、現在八王子市、青梅市で検討されている候補地については次のとおり

1. 首都圏中央連絡自動車八王子西IC周辺

(1)所在地:八王子市上川町、川口町、西寺方町、美山地内

(2)計画区域規模:約170ha

八王子市産業振興マスタープラン 第2期(H22:八王子市)

施策2 企業支援

【都市間競争下における企業誘致の活発化】

立地支援制度の充実とともに、都市計画部門と連携して、圏央道八王子西インターチェンジのフル機能化や広域物流拠点の整備(川口地区物流拠点整備事業)を促進する等の施策をすすめています。
今後ともまちづくりとあわせ、製造業や交通利便性の効果が大きい物流系産業等を誘致することが重要な課題となっています。

八王子市みどりの基本計画(H22:八王子市)

第5章 地域別の基本方針行動方針

3 西部地域

(3)行動方針

物流拠点整備予定地のみどりについては、公園・緑地を多く確保し、みどりの積極的な保全を図る。

八王子ビジョン2022【八王子市総合計画】(H25:八王子市)

5. 魅力あふれる産業でにぎわう活力あるまち

1 地域経済を支える産業の振興/第2節 企業支援

3 流通機能集積の推進

交通の要衝である本市の特性を活かし、新滝山街道周辺地区や圏央道八王子西インターチェンジ周辺地区への流通機能の集積を推進します。

都市づくりビジョン八王子【第2次八王子市都市計画マスタープラン】 (H27:八王子市)

本市の都市計画に関する基本的な方針を定める都市計画マスタープランである「都市づくりビジョン八王子」は、平成27年3月に改定を行いました。

○都市拠点

地域経済の持続的発展に向けて産業機能を導入・育成する拠点として、圏央道八王子西IC周辺、を産業拠点として位置づけ、企業が経済活動を行いやすい環境づくりを進めて工業、流通・物流、研究・開発などの機能集積を図ります。

○市街地整備

圏央道八王子西IC周辺では、広域的な交通利便性を活かして、周辺の住環境や良好な自然環境との調和に配慮した産業、業務、流通・物流など、職住近接や地域の利便性向上、地域経済の活性化に資する産業拠点づくりを進めます。

○土地利用(産業・業務複合地)

圏央道八王子西IC周辺、北西部幹線道路の沿道やその結節点周辺などを産業・業務複合地として位置づけ、良好な自然環境の保全や周辺環境との調和に十分配慮しながら、職住近接や地域の利便性向上に資する産業、業務、流通・物流などの機能集積を図ります

八王子市低炭素都市づくり計画(H28:八王子市)

○エネルギー利用効率の向上

八王子西IC川口地区の環境配慮型物流拠点の形成

再生可能エネルギーの導入や建築物の省エネルギー化を面的に進めるなど、多様なエネルギーの利用による災害時にも機能する環境配慮型の物流拠点を形成