

〔変更概要〕

事 項	旧	新	摘要	
名 称	八王子西インターチェンジ北地区地区計画	八王子西インターチェンジ北地区地区計画		
位 置	八王子市川口町、上川町、美山町及び西寺方町各地内	八王子市川口町、上川町、美山町及び西寺方町各地内		
面 積	約171.0ha	約171.0ha		
<p style="writing-mode: vertical-rl;">区域の整備・開発及び保全の方針</p>	<p style="text-align: center;">地区計画の目標</p>	<p>本地区は、首都圏中央連絡自動車道八王子西インターチェンジの北側に近接し、主要幹線道路である都道山田宮の前線や八王子都市計画道路3・3・74号線（北西部幹線道路）に接する交通利便性の高い地区である。</p> <p>「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。</p>	<p>本地区は、首都圏中央連絡自動車道八王子西インターチェンジの北側に近接し、主要幹線道路である都道山田宮の前線や八王子都市計画道路3・3・74号線（北西部幹線道路）に接する交通利便性の高い地区である。</p> <p>「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。</p> <p><u>また、本市の「ゼロカーボンシティ」の宣言では、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る都、</u></p>	<p>「ゼロカーボンシティ」宣言の位置付けを追加</p>

地区計画の目標

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・業務機能の集積及び、広域的な防災機能の強化を図るものとする。

市全体の効率的なエネルギー利用を目指し、本地区において環境配慮型の次世代産業拠点整備に取り組み、脱炭素に向けたまちづくりの推進を図るとしている。

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。

土地利用の方針

地区を次のとおり区分し、それぞれの特性を活かした土地利用を図る。

< 業務施設地区 >

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。

< 複合地区 >

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。

地区を次のとおり区分し、それぞれの特性を活かした土地利用を図る。

< 業務施設地区 >

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。

< 複合地区 >

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。

区画形状の変更に伴う土地利用計画の変更に伴い、地区の区分の名称及び方針を変更

区域の整備・開発及び保全の方針	土地利用の方針	<p><住宅地区> 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。</p> <p><公園緑地地区> 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。</p>	<p><住宅複合地区> 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。</p> <p><公園緑地地区> 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。</p>								
	地区施設の整備の方針	周辺の住環境に配慮するため、区画道路及び緑地の配置及び規模を定める。	周辺の住環境に配慮するため、区画道路、公園及び緑地の配置及び規模を定める。	公園を追加							
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	—	緑を積極的に創出することで周辺環境との調和を図るとともに、多様なエネルギーの利用や省エネルギー化などによるカーボンニュートラルの実現に寄与するため、土地の利用に関する事項を定める。	緑の創出とカーボンニュートラルの取り組みを追加							
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道 路	名称	幅員	延長	備考	名称	幅員	延長	備考	区画道路1号および2号の幅員を変更
			区画道路1号	16.00m	約1,480m	新設	区画道路1号	16.00 ~ 17.00m	約1,480m	新設	
			区画道路2号	10.00 ~ 16.25m	約2,600m	新設	区画道路2号	13.00 ~ 16.25m	約2,600m	新設	

地区整備計画

地区施設の配置及び規模	公園	名称	面積	備考	名称	面積	備考	公園を追加
		—	—	—	公園1号	約530m ²	新設	
	緑地	名称	面積	備考	名称	面積	備考	緑地1号、2号の面積を変更 緑地3号を削除
		緑地1号	約211,600m ²	新設	緑地1号	約229,100m ²	新設	
緑地2号		約104,500m ²	新設	緑地2号	約90,800m ²	新設		
緑地3号	約300m ²	新設	—	—	—			
地区の区分	名称	業務施設地区			業務施設地区			
	面積	約47.5ha			約47.5ha			
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物（建築基準法施行令第130条の9に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供する建築物のうち、火薬類の貯蔵又は処理に供する建築物を除く。）は建築してはならない。</p> <p>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。）</p> <p>2.研究所</p> <p>3.研修所</p> <p>4.事務所</p>			<p>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、<u>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。</u></p> <p>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。）</p> <p>2.研究所</p> <p>3.研修所</p> <p>4.事務所</p>			方針や地域特性に合わせた土地利用を実現するため、制限内容を見直し

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>5.倉庫</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>8.前各号に付属するもの</p>	<p>5.倉庫</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>8.当該地区計画の区域内に立地する事業施設の従事者及び当該事業施設を利用する者が使用する次のアからオまでのいずれかに該当する用途に供するもの</p> <p>ア 店舗</p> <p>イ 食堂又は喫茶店</p> <p>ウ 体育館又は水泳場</p> <p>エ 保育所</p> <p>オ 共同住宅、寄宿舍又は下宿(20戸以下とする)</p> <p>9.前各号の建築物に付属するもの</p>	
		建築物の敷地面積の最低限度	5,000㎡	5,000㎡	ただし、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。
	土地の利用に関する事項	<p>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。</p>	<p>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。</p> <p>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</p>	<p>カーボンニュートラルへの取り組みを追加</p>	

地区整備計画				<u>ンニュートラルの実現に取り組むものとする。</u>	
	地区の区分	名称	複合地区	複合地区	面積を変更
		面積	約 26.3 ha	約 26.0 ha	
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物（<u>建築基準法施行令第130条の9に掲げる危険物の貯蔵又は処理に供する建築物のうち、火薬類の貯蔵又は処理に供する建築物を除く。</u>）は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 11. <u>前各号に付属するもの</u> 	<p>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。<u>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。</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 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 11. <u>当該地区計画の区域内に立地する事業施設の従事者及び当該事業施設を利用する者が使用する次のアからエまでのいず</u> 	方針や地域特性に合わせた土地利用を実現するため、制限内容を見直し	

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限		<u>れかに該当する用途に供するもの</u> <u>ア 体育館又は水泳場</u> <u>イ 保育所</u> <u>ウ 共同住宅、寄宿舎又下宿（20戸以下とする）</u> <u>エ ホテル又は旅館</u> <u>12.前各号の建築物に附属するもの</u>	
		建築物の敷地面積の最低限度	500m ²	500m ² ただし、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。	一部、敷地面積の最低限度を除外
	土地の利用に関する事項		<p>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。</p>	<p>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。</p> <p><u>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ものとする。</u></p>	カーボンニュートラルへの取り組みを追加
	地区の区分	名称	住宅地区	住宅複合地区	名称及び面積を変更
		面積	約 0.4 ha	約 0.7 ha	
に 関 する 事 項	建築物等の高さの最高限度	—	<u>建築物の高さの最高限度は、1.2mとする。</u>	既存の住環境への配慮とともに、地域の利便性向上に資する施設の立地誘	

