

八王子都市計画地区計画の変更（八王子市決定）

都市計画八王子西インターチェンジ北地区地区計画を次のように変更する。

<p>名 称</p>	<p>八王子西インターチェンジ北地区地区計画</p>
<p>位 置 ※</p>	<p>八王子市川口町、上川町、美山町及び西寺方町各地内</p>
<p>面 積 ※</p>	<p>約 171.0ha</p>
<p>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>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。</p> <p>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。</p>
<p>区域の整備・開発及び保全に関する方針</p>	<p>土地利用の方針</p> <p>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。</p> <p>&lt;業務施設地区&gt;</p> <p>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。</p> <p>&lt;複合地区&gt;</p> <p>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。</p> <p>&lt;住宅複合地区&gt;</p> <p>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>&lt;公園緑地地区&gt;</p> <p>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>

区域の整備・開発及び保全に関する方針	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、公園及び緑地の配置及び規模を定める。			
	建築物等の整備の方針		産業・業務施設などの立地、誘導と周辺の緑や市街地と調和した魅力ある環境・景観の形成を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物等の高さの最高限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。			
	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。			
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
			区画道路1号 ※	16.00～17.00m	約 1,480m	新設
			区画道路2号 ※	13.00～16.25m	約 260m	新設
	公 園	名 称	面 積	備 考		
		公園1号	約 530㎡	新設		
	緑 地	名 称	面 積	備 考		
		緑地1号	約 229,100㎡	新設		
		緑地2号	約 90,800㎡	新設		
	地区の区分	名称	業務施設地区	複合地区	公園緑地地区	住宅複合地区
		面積	約 47.5 ha	約 26.0 ha	約 96.8 ha	約 0.7 ha
建築物等に関する事項	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。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。	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。	—	—	

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

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
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
  - ア 店舗
  - イ 食堂又は喫茶店
  - ウ 体育館又は水泳場
  - エ 保育所
  - オ 共同住宅、寄宿舎又は下宿(20戸以下とする)

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. 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れかに該当する用途に供するもの
  - ア 体育館又は水泳場
  - イ 保育所

—

—

地区整備計画	建築物等に関する事項		9. 前各号の建築物に附属するもの ウ 共同住宅、寄宿舎又下宿（20戸以下とする） エ ホテル又は旅館 12. 前各号の建築物に附属するもの			
		建築物の敷地面積の最低限度	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。	500㎡ 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。	—	120㎡
		建築物等の高さの最高限度	建築物の高さの最高限度は、38mとする。		—	建築物の高さの最高限度は、12mとする。
		壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路の境界線までの距離及び隣地境界線までの距離は、2m以上とし、かつ、区画道路1号までの距離は、5m以上としなければならない。		—	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路の境界線までの距離及び隣地境界線までの距離は、0.5m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。 (1) 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの (2) 物置その他これに類する

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限			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 (3)自動車車庫で軒の高さが2.3m以下であるもの
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	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し、原則として、建築物の屋上部には設置しないものとする。			
	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。		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。	—

「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」

※は知事協議事項

理由：土地区画整理事業の推進を図るとともに、脱炭素に向けた取り組みや地区内に立地する企業の就労環境の向上を図るため、地区計画を変更する。