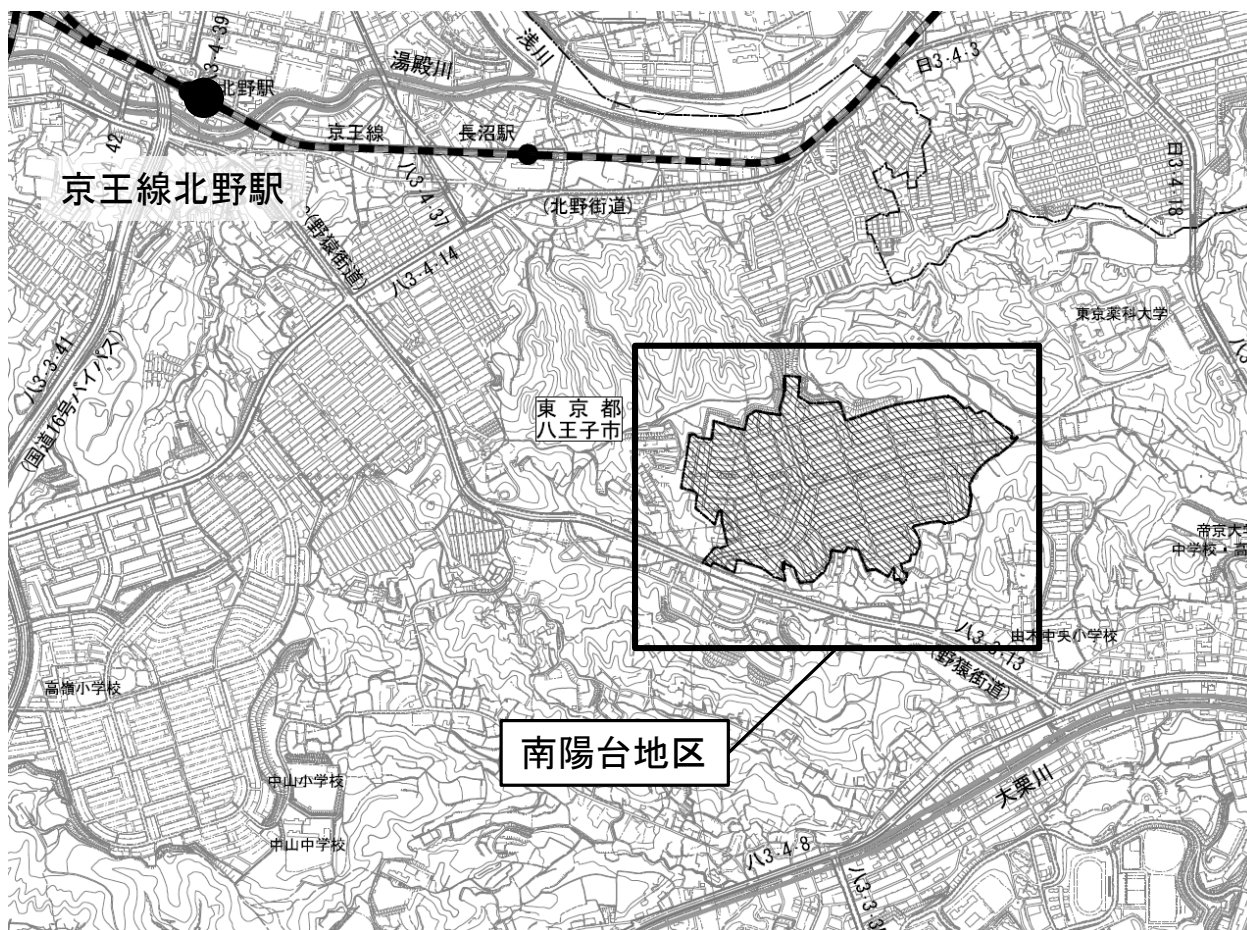


南陽台地区 都市計画変更原案説明資料

1. 対象区域の位置

南陽台地区は、京王線北野駅の南東約2kmに位置し、住宅地造成事業により計画的に整備された、面積約35.3haの住宅団地です。



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)4都市基交著第17号 (承認番号)4都市基街都第59号、令和4年5月23日

2. 上位計画

第2次八王子市都市計画マスタープラン(平成27年3月、八王子市策定)

<都市づくりの方針>

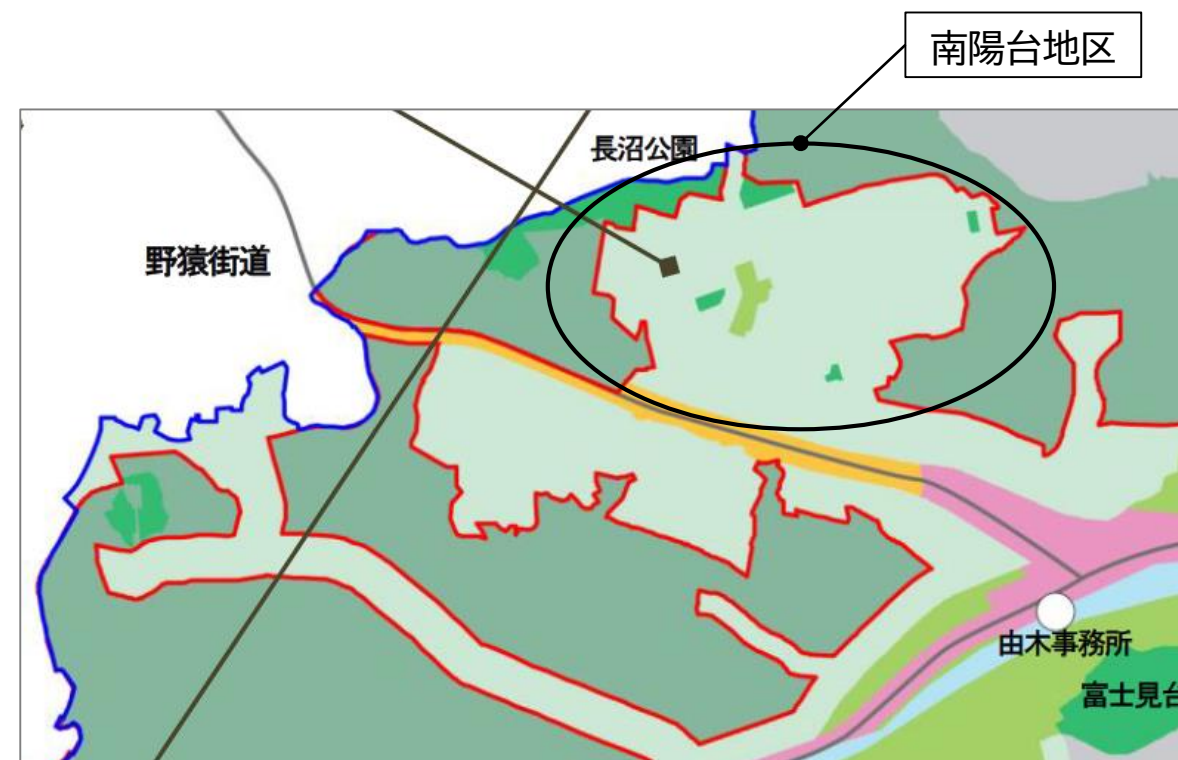
大規模開発住宅地の魅力づくり

大規模開発住宅地などでの日常生活における買い物や福祉、子育て支援などの利便性向上による地域特性に応じた身近な生活圏の形成に資する魅力ある住環境づくりを進める。

<土地利用の方針>

・低層住宅地

戸建て住宅など低層住宅を主体に、周辺のみどり等と調和した良好な住環境づくりを進めるとともに、日常生活の利便性向上を目指す

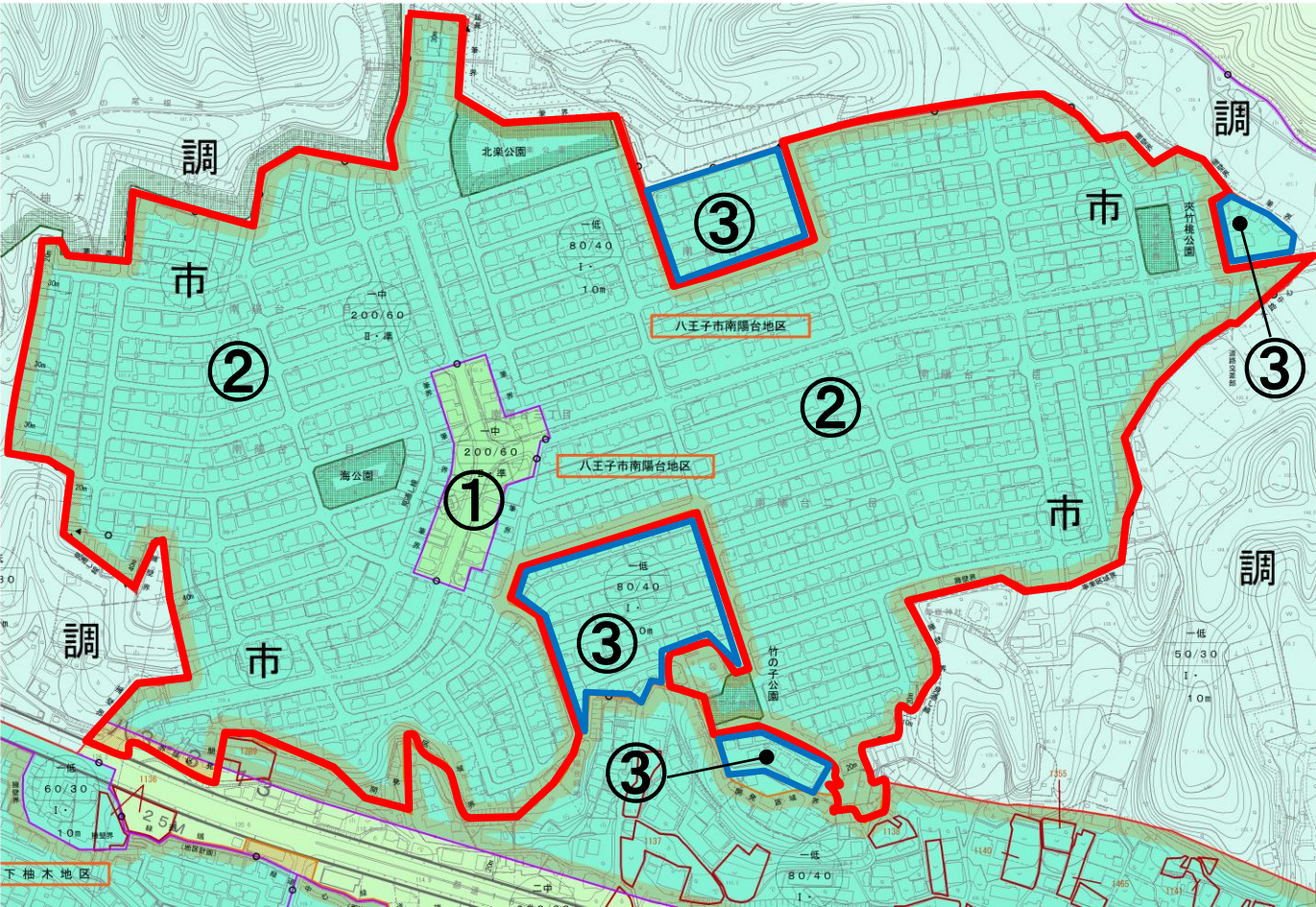


<住居系土地利用>

f) 低層住宅地

g) 中高層住宅地

3. 現在の都市計画



	①	②	③
用途地域	第一種中高層住居専用地域	第一種低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域
建蔽率	60%	40%	40%
容積率	200%	80%	80%
高度地区	第二種高度地区	第一種高度地区	第一種高度地区
高さの限度	なし	10m	10m
防火地域及び準防火地域	準防火地域	なし	なし
地区計画	南陽台地区地区計画（店舗地区）	南陽台地区地区計画（住宅地区）	なし

南陽台地区地区計画（面積約35.3ha）
【決定】昭和58年12月26日 八王子市告示第119号

＜概要＞
○目標
現に形成されている良好な住環境を損なうことなく、将来にわたって保全し、日常生活を送るうえで必要な内容と規模を持った魅力ある商店街を適正に配置し、既存の公園にあっては、運動公園、植物公園、児童遊園等特色を持たせ充実を図るとともに、健康で文化的な余暇活動と住民相互の交流ができるコミュニティ施設を確保し、災害に強い、安全で、ゆとりとうるおいのある住宅地として発展させる。

○土地利用の方針
＜住宅地区＞
既に形成されている良好な住環境を損なうことなく、かき、さくをはじめ、敷地内には積極的に緑を配置し、ゆとりとうるおいのある安全な住宅地として発展させる。
＜店舗地区＞
日常生活を送るうえで必要な内容と規模を持った魅力ある商店街として、住宅地区との調和を保ちつつ活性化を図る。

○地区整備計画

	①	②
地区の区分	店舗地区	住宅地区
建築物等の用途の制限	（建築できるもの） ・ 店舗 ・ 住宅で店舗の用途を兼ねるもの ・ 附属建築物	（建築できるもの） ・ 一戸建住宅 ・ 住宅で診療所（患者の収容施設を有するものを除く。）の用途を兼ねるもの ・ 附属建築物
容積率の最高限度	—	80% 延べ面積に自動車車庫等の床面積を算入する
建蔽率の最高限度	—	40%
建築物の敷地面積の最低限度	150㎡	
壁面の位置の制限	原則、住宅地区内の敷地に接する隣地境界線まで1m	原則、隣地境界線まで1m
高さの最高限度	10m 高さに階段室等を算入する	9mかつ2階以下 高さに階段室等を算入する
垣またはさくの構造制限	原則、生垣またはフェンスとする。	

4. 現状と課題とその対応

(1) 現状と課題

- ◆ 団地造成から49年が経過。地区計画によって良好な住環境が形成されている一方、高齢化とライフスタイルの変化とともに、土地利用に関する住民ニーズが変化
- ◆ 空き家の増加
- ◆ 地区計画の策定から39年が経過。厳格な制限により、上記への対応が図りにくい

(2) 対応の方向性

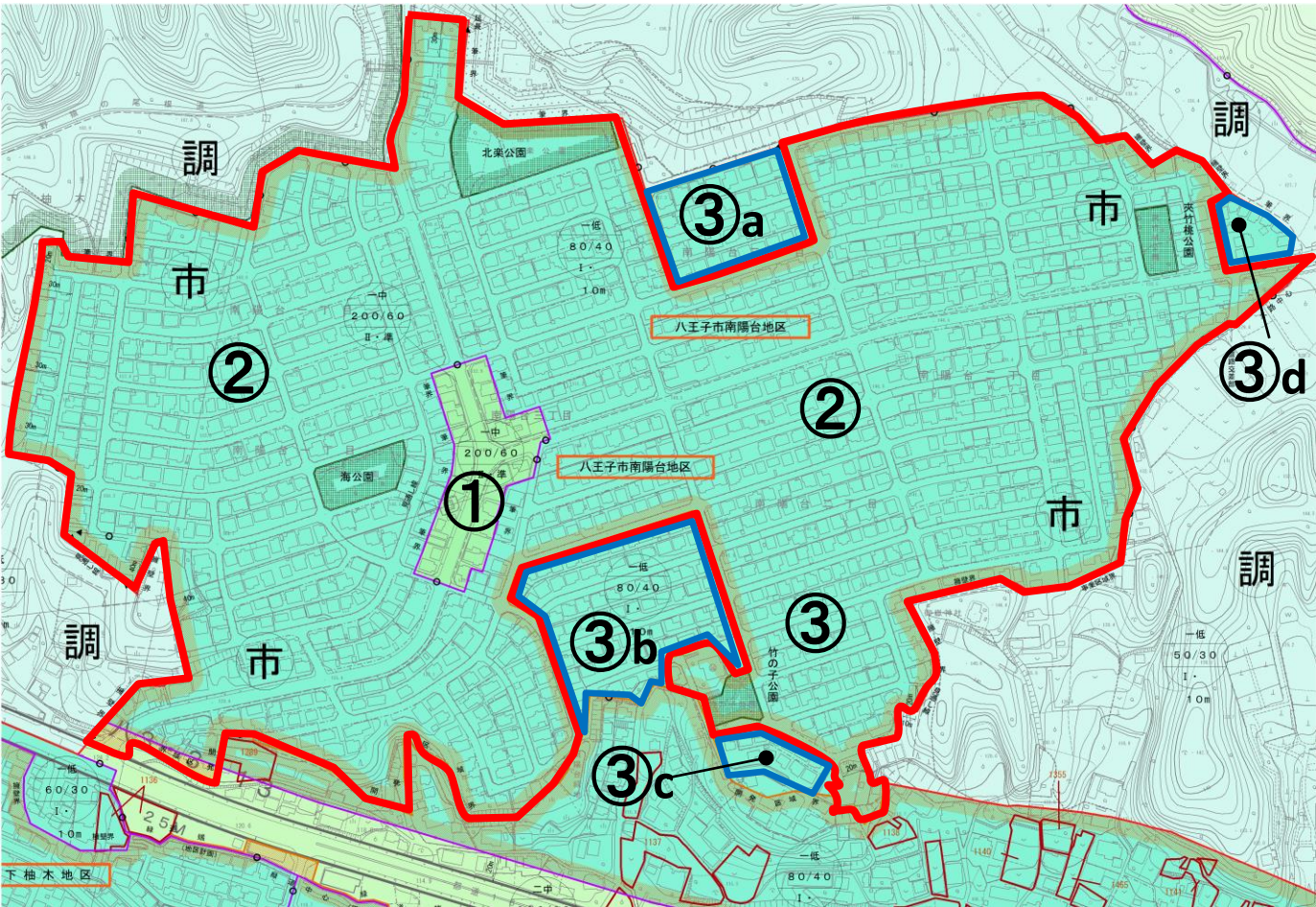
- ◆ 生活利便性の向上を図るため、店舗地区への必要な機能の集積のみならず、住宅地区においても、それを補完する機能を誘導する。
- ◆ 地区に隣接して新たに整備された住宅地(右図③、以下「後期宅地化エリア」)を地区計画区域に編入し、現在の一体性、連続性のある良好な住環境を維持・保全を図る。

※③後期宅地化エリア
団地造成当初は住宅以外の土地利用がされており、その後の開発により住宅地となった箇所のことです

(3) 具体的な対応

令和4年(2022年)1月から6月に地区内に都市計画の見直しに関するチラシを配布し、意見を伺いながら、変更案を検討。

①	店舗地区	用途地域及び地区計画の変更
②	住宅地区	地区計画の変更
③	後期宅地化エリア (右図③)	地区計画区域に編入



(参考) 開発経過

- ①店舗地区・②住宅地区
昭和44年(1969年) 住宅地造成事業 事業認可
昭和46年(1971年) 工事完了(第一工区)
昭和48年(1973年) 工事完了(第二工区)
- ③後期宅地化エリアの宅地化
a b c・・・平成4～7年(1992～1996年)
d・・・平成15～20年(2003～2008年)

5. 都市計画変更原案 （1）店舗地区…………用途地域及び地区計画の変更

①用途地域等

事項	現在	変更後
用途地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域
建蔽率(%)／容積率(%)	60／200	60／200
高さの最高限度／高度地区 防火地域及び準防火地域	第二種高度地区 準防火地域	第二種高度地区 準防火地域

②地区計画

事項	目的	現在	変更後
地区区分の名称及び 土地利用の方針	上位計画や住民意向に即した地区の位置付け	【名称】店舗地区 【土地利用の方針】日常生活を送るうえで必要な内容と規模を持った魅力ある商店街として、住宅地区との調和を保ちつつ活性化を図る。	【名称】複合地区 【土地利用の方針】周辺の住環境との調和に配慮しながら、日常生活の利便性を向上させる買い物、福祉、子育て支援等、身近な生活圏の形成に資する生活サービス機能などの誘導を図る。
建築物等の 用途の制限	地区の方針にそぐわない施設の立地を制限	（建築できるもの） 1. 店舗 2. 住宅で店舗の用途を兼ねるもの 3. これらの建築物に附属する建築物	（建築できないもの） 1. 長屋 2. 共同住宅、寄宿舍又は下宿 3. 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの 4. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 5. 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの（居住の用に供するものに限り） 6. 倉庫（建築物に附属するものを除く） 7. 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）
建築物の敷地面積の 最低限度	敷地の細分化による建て詰まりの防止	150㎡	150㎡
壁面の位置の制限	住環境との調和を目的に、道路及び隣接地との空間を確保	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から住宅地区内の敷地に接する隣地境界線までの距離は1 m以上でなければならない。ただし、次の各号の一に該当する場合は、この限りではない。 （1）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2.3m以下で、かつ、床面積合計が5㎡以内であるもの （2）自動車車庫で軒の高さが2.3m以下であるもの	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から住宅地区A内の敷地に接する隣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の該当する場合においては、この限りではない。 （1）外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3 m以下であるもの （2）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2.3m以下で、かつ、床面積合計が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
建築物等の高さの 最高限度	日照確保、圧迫感の低減、まち並みとの調和に配慮	10m 建築物の高さの算定にあたっては、階段室等を算入する。	10m （建築物の高さの算定にあたっては、階段室等を算入しない。）
建築物等の形態又は 色彩その他の 意匠の制限	建築物や設置物等を周囲の景観と調和したものへと誘導	—	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	安全性や景観の観点から垣やさくの形状を制限	生垣及びフェンスとする。ただし、高さ1 m以下のコンクリートブロック、石積等はこの限りではない。	生垣及びフェンスとする。ただし、門柱又は高さ1 m以下のコンクリートブロック、石積等はこの限りではない。

5. 都市計画変更原案 (2)住宅地区……………地区計画の変更

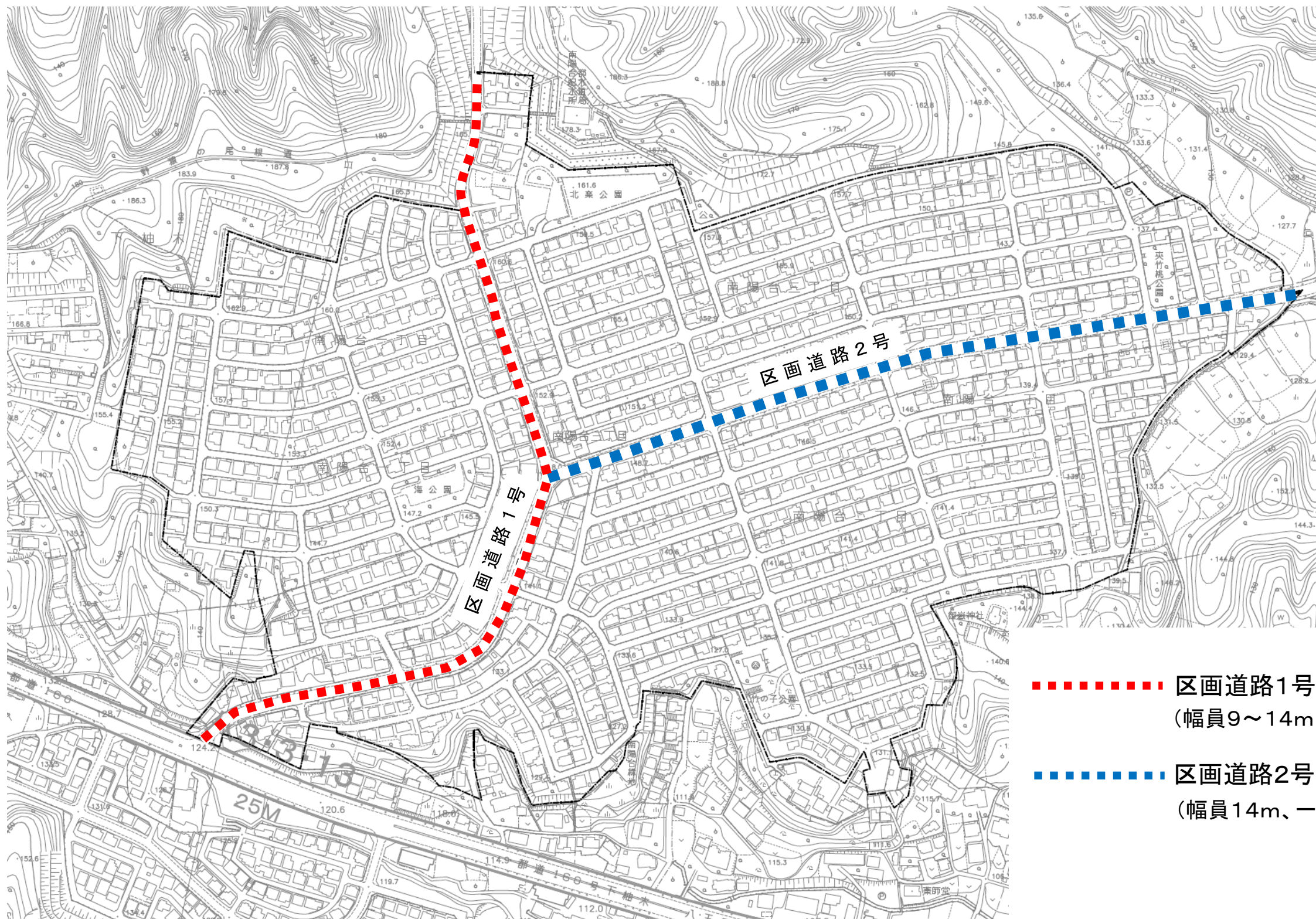
事項	目的	現在	変更後
地区区分の名称及び土地利用の方針	上位計画や住民意向に即した地区の位置付け	【名称】住宅地区 【土地利用の方針】 現に形成されている良好な住環境を損なうことなく、かき、さくをはじめ、敷地内には積極的に緑を配置し、ゆとりとうるおいのある安全な住宅地として発展させる。	【名称】住宅地区A 【土地利用の方針】 戸建て住宅を主体に、安全で快適な住環境を継承するとともに、地区内の身近な生活圏の形成に資する利便性を補完する小規模な生活サービス機能などの共存を図る。
建築物等の用途の制限	地区の方針にそぐわない施設の立地を制限	(建築できるもの) 1. 一戸建住宅 2. 住宅で診療所（患者の収容施設を有するものを除く。）の用途を兼ねるもの 3. これらの建築物に附属する建築物	(建築できるもの) 1 住宅（長屋を除く。） 2 住宅（長屋を除く。）で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち、次のいずれかの用途を兼ねるもの （1）事務所 （2）喫茶店 （3）学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 3 集会所 4 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの（居住の用に供するものを除く。） 5 診療所（患者の収容施設を有するものを除く。） 6 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物で建築基準法施行令第130条の4で定めるもの 7 前各号の建築物に附属するもの
建築物の容積率の最高限度	用途地域に定められる規制に容積率を上乗せ規制	10分の8 延べ面積には、自動車車庫等の用途に供する部分の床面積を算入する	— （用途地域による80%、延べ面積には、自動車車庫等の用途に供する部分の床面積を算入しない）
建築物の建蔽率の最高限度	用途地域に定められる規制に建蔽率を上乗せ規制	10分の4（角地緩和不可）	— （用途地域による40%、角地緩和可）
建築物の敷地面積の最低限度	敷地の細分化による建て詰まりの防止	150㎡	150㎡
壁面の位置の制限	住環境との調和を目的に、道路及び隣接地との空間を確保	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は1 m以上でなければならない。ただし、次の各号の一に該当する場合は、この限りではない。 （1）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2.3m以下で、かつ、床面積合計が5㎡以内であるもの （2）自動車車庫で軒の高さが2.3m以下であるもの	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣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の該当する場合においては、この限りではない。 （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
建築物等の高さの最高限度	日照確保、圧迫感の低減、まち並みとの調和に配慮	9m、ただし、地階を除く階数は2以下。建築物の高さの算定にあたっては、階段室等を算入する。	— （用途地域による10m制限、建築物の高さの算定にあたっては、階段室等を算入しない。）
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物や設置物等を周囲の景観と調和したものへと誘導	—	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	安全性や景観の観点から垣やさくの形状を制限	生垣及びフェンスとする。ただし、高さ1 m以下のコンクリートブロック、石積等はこの限りではない。	生垣及びフェンスとする。ただし、門柱又は高さ1 m以下のコンクリートブロック、石積等はこの限りではない。

5. 都市計画変更原案（3）後期宅地化エリア……………地区計画に編入

住宅地区Aと異なる項目

事項	目的	現在	変更後
地区計画区域		区域外	南陽台地区地区計画区域
地区区分の名称及び土地利用の方針	上位計画や住民意向に即した地区の位置付け	—	【名称】住宅地区B 【土地利用の方針】 戸建て住宅を主体に、安全で快適な住環境を継承するとともに、地区内の身近な生活圏の形成に資する利便性を補完する小規模な生活サービス機能などの共存を図る。
建築物等の用途の制限	地区の方針にそぐわない施設の立地を制限	— (用途地域による制限)	(建築できるもの) 1 住宅（長屋を除く。） 2 住宅（長屋を除く。）で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち、次のいずれかの用途を兼ねるもの （1）事務所 （2）喫茶店 （3）学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設 3 集会所 4 老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの（居住の用に供するものを除く。） 5 診療所（患者の収容施設を有するものを除く。） 6 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物で建築基準法施行令第130条の4で定めるもの 7 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	敷地の細分化による建て詰まりの防止	—	150㎡
壁面の位置の制限	住環境との調和を目的に、道路及び隣接地との空間を確保	—	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から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の該当する場合においては、この限りではない。 （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 （4）都市計画決定の時点において現に存する建築物であるもの
建築物等の高さの最高限度	日照確保、圧迫感の低減、まち並みとの調和に配慮	— (用途地域による10m制限、建築物の高さの算定にあたっては、階段室等を算入しない。)	— (用途地域による10m制限、建築物の高さの算定にあたっては、階段室等を算入しない。)
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物や設置物等を周囲の景観と調和したものへと誘導	—	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	安全性や景観の観点から垣やさくの形状を制限	—	—

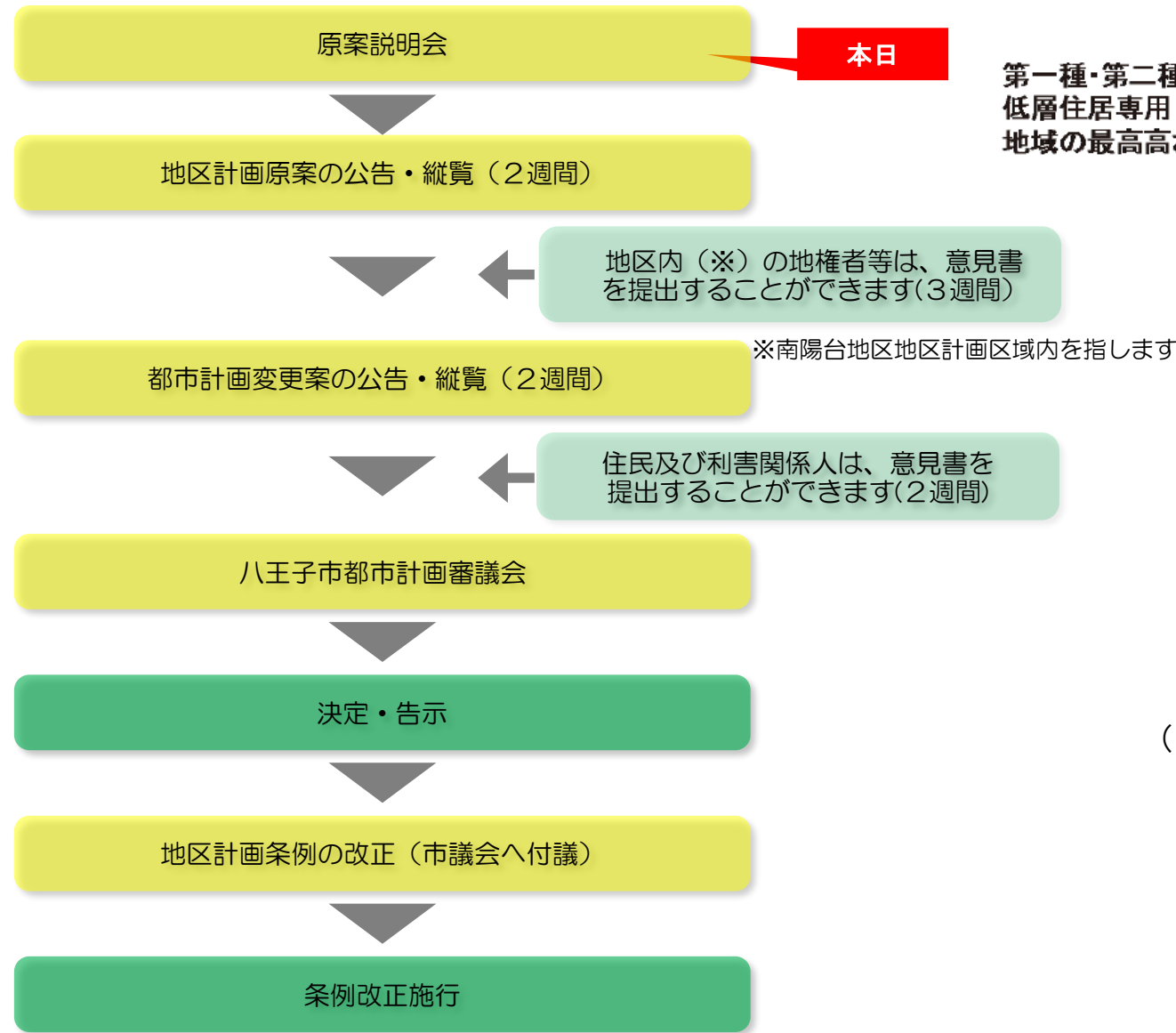
5. 都市計画変更原案 (4)地区施設



- 区画道路1号
(幅員9～14m、一部半幅)
- 区画道路2号
(幅員14m、一部半幅)

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)4都市基交著第17号
(承認番号)4都市基街都第59号、令和4年5月23日

6. 今後のスケジュール

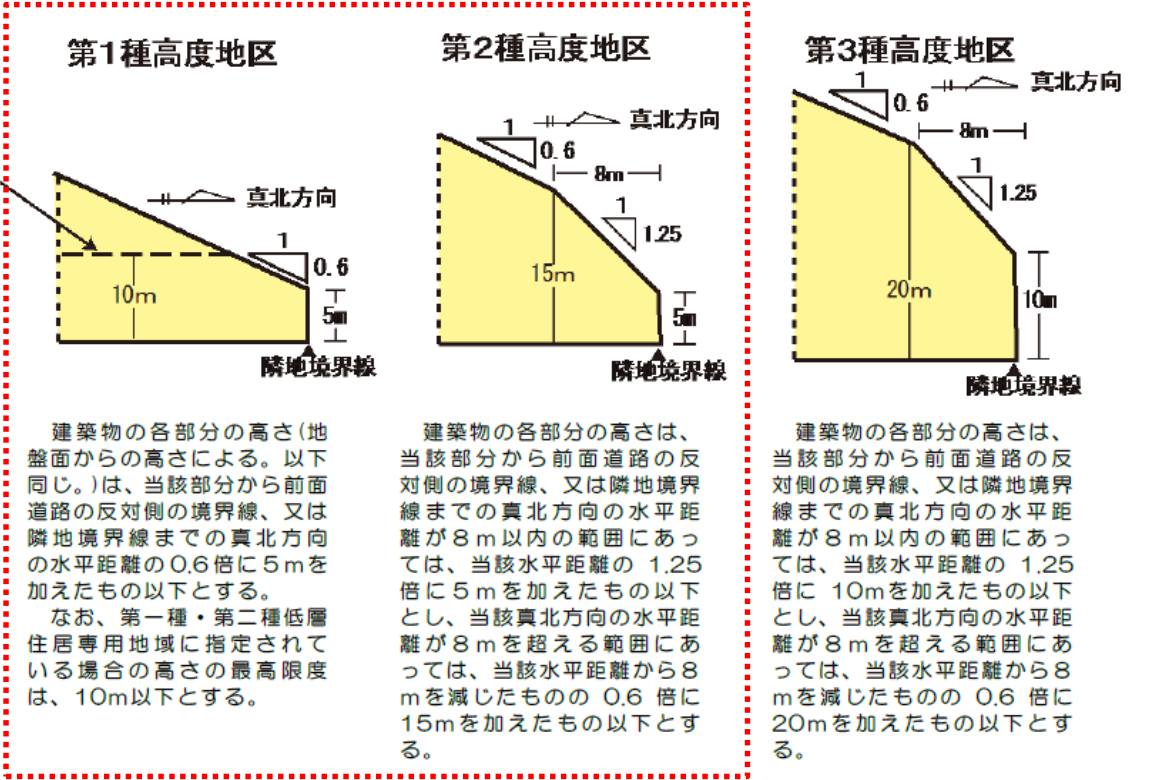


7. 参考

(1) 準防火地域

階数	準防火地域		
	500㎡以下	500㎡超1,500㎡以下	1500㎡超
4階以上			
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	耐火建築物 ＋ 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	準耐火建築物相当	

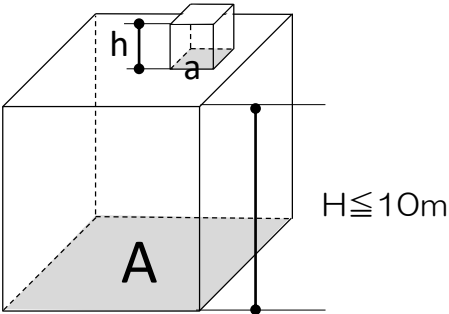
(2) 高度地区



(3) 建築基準法の緩和

※南陽台地区地区計画に関わる緩和のみ記載

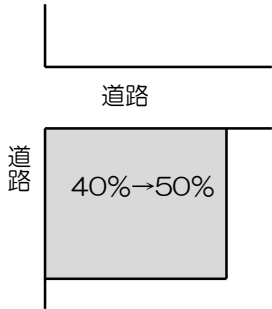
- ①高さ緩和
階段室等の屋上部分は、その水平投影面積（a）が建築面積（A）の8分の1以内の場合、その部分の高さ（h）は5mまで建築物の高さ（H）に参入されません。



- ②容積率の緩和（自動車車庫等の緩和）
自動車車庫や駐輪場の面積は、敷地に建てられた建築物の延床面積の5分の1までは、容積率対象となる延べ面積に算入されません。

（例）建築物の延床面積が100㎡の場合、
自動車車庫は20㎡以下であれば容積率に不算入

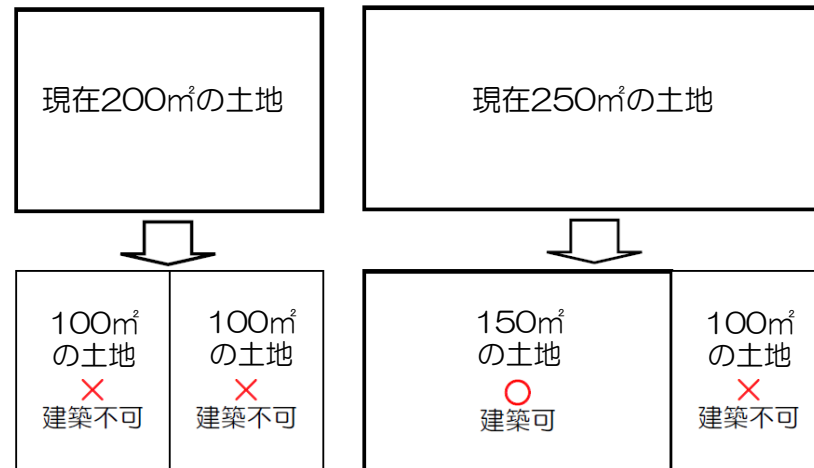
- ③建蔽率の緩和（角地緩和）
土地が角地（道の交差点に面した場合）などで、一定の条件を満たした場合、建蔽率の上限が10%プラスされます。



(4) 敷地面積の最低限度

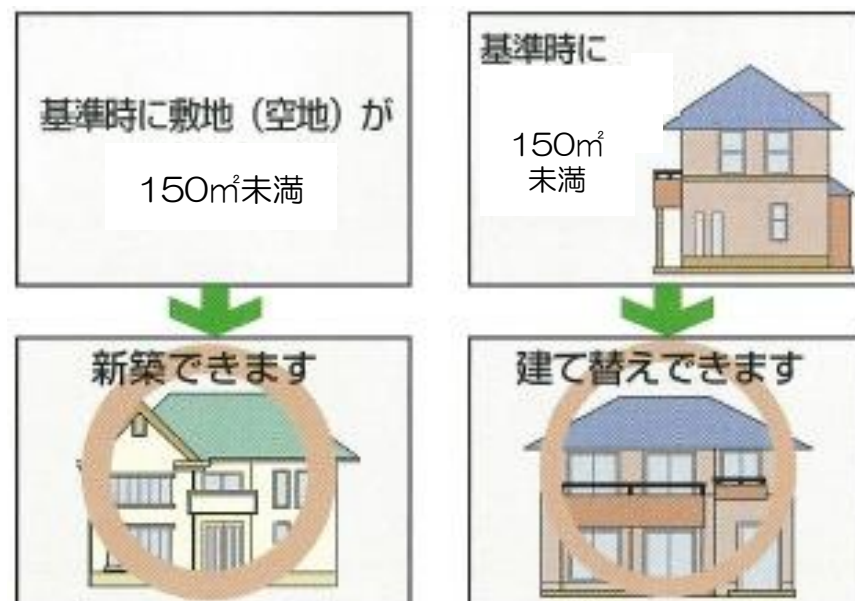
① 敷地分割の例（建築物の敷地面積の最低限度150㎡）

- 現在、200㎡の土地を1／2の100㎡の二つに分割した場合、どちらの土地にも建築できません。
- 250㎡の土地を、150㎡と100㎡の二つに分割した場合、150㎡の土地には建築できますが、100㎡の土地には、建築できません。



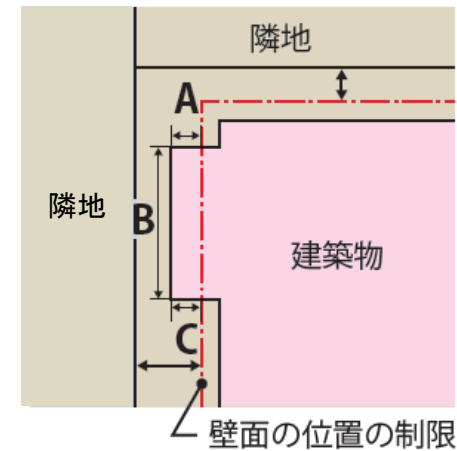
② 敷地面積の最低限度の適用除外の例（150㎡未満の土地）

- 地区計画が決定した時（基準時）以前に最低限度未満であった土地にはこの制限は適用されません。

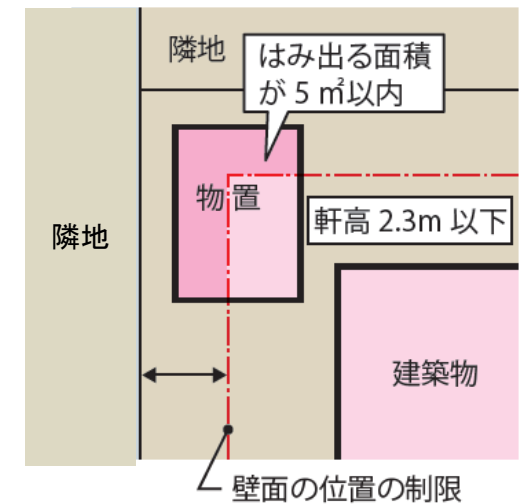


(5) 壁面の位置の制限（緩和規定）

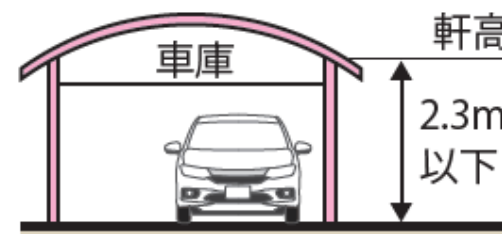
- ① 制限を超える壁面の長さの合計が3m以下
($A+B+C \leq 3m$)



- ② 軒高2.3m以下の物置等で、制限を超える部分の床面積が5㎡以内



- ③ 軒高2.3m以下の自動車車庫



住宅地区Bのみ

- ④ 本地区計画が決定する時点において、現に存する建築物

(6)建築物等の用途の制限(店舗地区)

建築物の用途の制限			
建築物の用途の制限		現在	変更後
○ 建てられる用途 × 建てられない用途 △：面積、階数等の制限あり			
地区区分の名称		店舗地区	複合地区
用途地域		第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域
住宅・ 共同住宅等	住宅(一戸建ての住宅・長屋)	×	一戸建て住宅のみ
	共同住宅、寄宿舎、下宿	×	×
兼用住宅 で、非住宅部分の 床面積が、50㎡以下かつ 建築物の延べ面積の2分の1未満のもの	事務所(汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車等を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く)	×	○
	日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店	○	○
	理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗	○	○
	洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗(原動機を使用する場合にあっては、出力の合計が0.75kW以下)	○	○
	自家販売のために食品製造業を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、その他これらに類するサービス業を営む店舗(原動機を使用する場合にあっては、出力の合計が0.75kW以下)	○	○
	学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設	×	○
	出力の合計が0.75kw以下の原動機を使用する美術品又は工芸品を制作するためのアトリエ又は工房	×	○
	診療所(患者の収容施設を有するものを除く。)	×	○
	店舗等の床面積が 500㎡以下のもの	△(2階以下)	△(2階以下)
	店舗等の床面積が 500㎡を超え1,500㎡以下のもの	×	△(2階以下)
店舗等	店舗等の床面積が 1,500㎡を超えるもの	×	×
事務所等	事務所等の床面積が 1,500㎡以下のもの	×	△(2階以下)
	事務所等の床面積が 1,500㎡を超えるもの	×	×
公共施設・ 病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	×	○
	大学、高等専門学校、専修学校等	×	×
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等、図書館等	×	○
	神社、寺院、教会等	×	×
	病院	×	○
	診療所(患者の収容施設を有するものを除く。)	×	○
	公衆浴場、保育所等	×	○
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	×	△(居住用に供するものは不可)
	老人福祉センター、児童厚生施設等	×	○
	単独車庫(附属車庫を除く)	×	△(300㎡以下、2階以下)
工場・倉庫等	建築物附属自動車車庫	△(3000㎡以下、2階以下)	△(3000㎡以下、2階以下)
	倉庫業倉庫	×	×
	自家用倉庫(附属建築物を除く)	×	×
	畜舎(15㎡を超えるもの)	×	×
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下かつ2階以下	×	△(原動機の制限あり、2階以下)
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理施設等(附属建築物を除く)	×	×