

## 〔変更概要〕

| 事 項                            | 旧   | 新   | 摘要  |
|--------------------------------|---|---|---|
| 名 称                            | 八王子市南陽台地区地区計画   | 南陽台地区地区計画   | 他の地区計画名との整合のため「八王子市」を削除                           |
| 位 置                            | 八王子市下柚木及び堀之内各地内   | 八王子市南陽台一丁目、南陽台二丁目、南陽台三丁目、下柚木及び堀之内各地内  | 住居表示の実施   |
| 面 積                            | 約 3 5 . 3 h a   | 約 3 8 . 5 h a   | 開発造成後に住宅地化された範囲を区域に追加する                           |
| 区域の整備・開発及び保全の方針<br><br>地区計画の目標 | <p><u>現に形成されている良好な住環境を損うことなく、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、既存の公園においては、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、ゆとりとるおいのある住宅地として発展させる。</u></p> | <p><u>本地区は、京王線北野駅より南東へ約 2 k m に位置し、住宅地造成事業により宅地、道路、公園等が計画的に整備され、戸建て住宅を主体とした良好な住環境が形成されている地区である。</u></p> <p><u>「八王子市都市計画マスタープラン」において本地区は、日常生活における買い物、福祉、子育て支援などのサービス機能の誘導による身近な生活圏の形成や、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している。</u></p> <p><u>これを踏まえ、本地区では、計画的に配置された道路・公園や、災害に強い、安全で、ゆとりとるおいのある良好な住環境を将来にわたって保全するとともに、日常生活を送るうえで必要な買い物、福祉、子育て、コミュニティを支えるサービス機能等を有する、誰もが住み続けられる住宅地として発展させることを目指す。</u></p> | <p>地区の概況を追記し、都市計画マスタープランの位置づけ等を踏まえ、新たな目標を設定する</p> |

区域の整備・開発及び保全の方針

|                   |  |  |   |
|-------------------|--|--|---|
| <p>土地利用の方針</p>    | <p>地区を<u>住宅地区と店舗地区に細区分し、それぞれ次のように定める。</u></p> <p>&lt;住宅地区&gt;</p> <p><u>現に形成されている良好な住環境を損うことなく、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。</u></p> <p>&lt;店舗地区&gt;</p> <p><u>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。</u></p> | <p>地区を<u>区分し、方針を次のように定める。</u></p> <p>&lt;住宅地区A・B&gt;</p> <p><u>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、日常の活動や地区内の利便性を補完する小規模なサービス機能等との共存を図る。</u></p> <p>&lt;複合地区&gt;</p> <p><u>周辺の住環境との調和に配慮しながら、居住機能のほか、日常生活を支える店舗、事務所、病院、福祉施設、子育て支援施設等、身近な生活圏の形成に資する生活利便機能の誘導を図る。</u></p> | <p>地区計画の目標を実現するため、地区の区分の名称及び方針を変更する</p> |
| <p>地区施設の整備の方針</p> | <p><u>地区内には、住区幹線を軸とした道路網が都市計画公園とともに一体的に配置されているので、この機能が損われないよう維持、保全を図る。</u></p>   | <p><u>安全で快適な道路ネットワークを形成する区画道路の維持、保全を図る。</u></p>  | <p>主要な区画道路を道路ネットワークとして位置付ける</p>         |
| <p>建築物等の整備の方針</p> | <p>&lt;住宅地区&gt;</p> <p><u>良好な住環境を持った一戸建住宅地として保全するため、建築物の用途、敷地の最低規模、壁面の位置及び高さの最高限度等を定める。かき、さくは、緑を確保し、地震時の倒壊を防ぐため、生垣を主体としたものにする。</u></p>   | <p><u>地区を区分し、方針を次のように定める。</u></p> <p>&lt;住宅地区A&gt;</p> <p><u>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、日常の活動や地区内の利便性を補完する小規模なサービス機能との共存を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、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及び垣又はさくの構造の制</u></p>   | <p>地区計画の目標を実現するため、地区の区分の名称及び方針を変更する</p> |

区域の整備・開発及び保全の方針

建築物等の整備の方針

<店舗地区>

バラエティのある魅力的な商店街を形成するため、建築物の用途を定める。住宅地区の環境を害することのないよう誘導、規制する。

限を定める。

<住宅地区B>

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、日常の活動や地区内の利便性を補完する小規模なサービス機能との共存を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限及び建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。

<複合地区>

周辺の住環境との調和に配慮しながら、居住機能のほか、身近な生活圏の形成に資する生活利便機能の誘導を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限及び垣又はさくの構造の制限を定める。

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     | 名称             | 幅員                         | 延長     | 備考 |
|------|-----|--------|--------|----------------|----------------------------|--------|----|
| 住区幹線 | 14m | 約 970m | 知事承認事項 | 区画道路1号         | 14m 一部<br>4.5m~7m (9m~14m) | 約 770m | 既設 |
| 住区幹線 | 14m | 約 610m | 知事承認事項 | 区画道路2号         | 14m 一部<br>7m (14m)         | 約 660m | 既設 |
| 住区幹線 | 9m  | 約 110m | 知事承認事項 | ( )内は区域外を含めた幅員 |                            |        |    |

主要な区画道路を道路ネットワークとして位置付ける

|             |        |   |      |  |                |                                  |                          |
|-------------|--------|---|------|--|----------------|----------------------------------|--------------------------|
| 地区施設の配置及び規模 | 道路     |   | 区画街路 | 6 m  | 約 6 5 7<br>0 m | 知事承認事項                           | 主要な区画道路を道路ネットワークとして位置付ける |
|             |        |   | 区画街路 | 5 m  | 約 3 0 9<br>0 m |                                  |                          |
|             |        |   | 区画街路 | 4 m  | 約 6 0 m        |                                  |                          |
|             | 地区整備計画 | 地区の区分   | 名称   | 住宅地区   |                | 住宅地区 A                           | 名称変更                     |
| 面積          |        |   | —    |  | 約 3 4 . 3 h a  | 面積を記入                            |                          |
| 建築物等の用途の制限  |        | <p>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及びこれらの建築物に附属する建築物以外の建築物は建築してはならない。</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。</p> <p>1. 住宅(長屋を除く。)</p> <p>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</p> <p>(1) 事務所</p> <p>(2) 喫茶店</p> <p>(3) 学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設</p> <p>3. 集会所</p> <p>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。)</p> |                | 方針や地域特性に合わせた土地利用を実現するため、制限内容の見直し |                          |

|              |  |  |                |
|--------------|--|--|----------------|
|              |  | <p>5. <u>診療所（患者の収容施設を有するものを除く。）</u></p> <p>6. <u>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</u></p> <p>7. <u>前各号の建築物に附属するもの</u></p>                                      |                |
| 建築物の容積率の最高限度 | <p><u>10分の8</u></p> <p><u>延べ面積には、自動車車庫その他専ら自動車の停留又は駐車のための施設（誘導車路、操車場所及び乗降場を含む。）の用途に供する部分の床面積を算入する。</u></p> | —  | 容積率算定の床面積規定を削除 |
| 建築物の建蔽率の最高限度 | <p><u>10分の4</u></p>  | —  | 建蔽率規制を削除       |
| 壁面の位置の制限     | <p>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1m以上<u>で</u>なければならない。</p> <p>ただし、<u>次の各号の一に該当する場合は、この限りではない。</u></p>      | <p>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1m以上<u>としなければ</u>ならない。</p> <p>ただし、<u>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は、この限りではない。</u></p> <p><u>（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</u></p> | 緩和要件の追加及び文言修正  |

|                      |  |   |  |
|----------------------|--|---|--|
|                      | <p>(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2.3 m以下で、かつ、床面積の合計が5 m<sup>2</sup>以内であること。</p> <p>(2) 自動車車庫で軒の高さが2.3 m以下であること。</p>                 | <p>(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2.3 m以下で、かつ、床面積合計が5 m<sup>2</sup>以内であるもの</p> <p>(3) 自動車車庫で軒の高さが2.3 m以下であるもの</p>                                       |  |
| 建築物等の高さの最高限度         | <p>9 m</p> <p>ただし、地階を除く階数は2以下としなければならない。</p> <p>建築物の高さの算定にあたっては、階段室、昇降機塔その他これらに類する建築物の屋上部分及びむね飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する建築物の屋上突出物は、これを算入する。</p> | —   | 高さ制限の緩和                                |
| 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 | —  | <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> | 良好な景観を誘導するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を追加する |

地区整備計画

建築物等に関する事項

|             |    |   |   |                                    |
|-------------|----|---|---|------------------------------------|
| 垣又はさくの構造の制限 |    | 生垣及びフェンスとする。ただし、高さ1m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、 <u>門柱又は高さ1m以下のコンクリートブロック、石積等は</u> この限りではない。  | 運用との整合                             |
| 地区の区分       | 名称 | —   | <u>住宅地区 B</u>   | 開発造成後に宅地化された範囲を追加し、新たに地区区分を設定      |
|             | 面積 | —   | 約 <u>3.3 ha</u>   |                                    |
| 建築物等の用途の制限  |    | —   | <p><u>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></p> <p><u>1. 住宅（長屋を除く。）</u></p> <p><u>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</u></p> <p><u>（1）事務所</u></p> <p><u>（2）喫茶店</u></p> <p><u>（3）学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設</u></p> <p><u>3. 集会所</u></p> <p><u>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。）</u></p> <p><u>5. 診療所（患者の収容施設を有するものを除く。）</u></p> | 方針や地域特性に合わせた土地利用を実現するため、新たに制限を追加する |

|               |   |  |  |
|---------------|---|--|--|
|               | — | <p><u>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</u></p> <p><u>7. 前各号の建築物に附属するもの</u></p>  |  |
| 建築物の敷地面積の最低限度 | — | <p><u>150㎡</u></p>   | <p>良好な住環境を担保するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める</p> |
| 壁面の位置の制限      | — | <p><u>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。</u></p> <p><u>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<br/>合においては、この限りではない。</u></p> <p><u>(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</u></p> <p><u>(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</u></p> <p><u>(3) 自動車車庫で軒の高さが2.3m以下であるもの</u></p> <p><u>(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</u></p> | <p>良好な住環境を担保するため、壁面の位置の制限を定める</p>      |

|                      |    |   |   |  |
|----------------------|----|---|---|--|
| 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 |    |   | <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p>  | <p>良好な景観を誘導するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める</p> |
| 地区の区分                | 名称 | 店舗地区  | 複合地区  | 名称変更   |
|                      | 面積 | —   | 約0.9ha  | 面積を記入  |
| 建築物等の用途の制限           |    | <p><u>店舗、住宅で店舗の用途を兼ねるもの及びこれらの建築物に附属する建築物以外の建築物は建築してはならない。</u></p> | <p><u>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</u></p> <p><u>1. 長屋</u></p> <p><u>2. 共同住宅、寄宿舍又は下宿</u></p> <p><u>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</u></p> <p><u>4. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの</u></p> <p><u>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る。）</u></p> <p><u>6. 倉庫（建築物に附属するものを除く。）</u></p> <p><u>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。）</u></p> | <p>方針や地域特性に合わせた土地利用を実現するため、制限内容の見直し</p>      |

|                     |  |   |                      |
|---------------------|--|---|----------------------|
| <p>壁面の位置の制限</p>     | <p>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。</p> <p>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。</p> <p>( 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 . 3 m以下で、かつ、床面積合計が5 m<sup>2</sup>以内であること。</p> <p>( 2 ) 自動車車庫で軒の高さが2 . 3 m以下であること。</p> | <p>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。</p> <p>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は、この限りではない。</p> <p>( 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</p> <p>( 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 . 3 m以下で、かつ、床面積合計が5 m<sup>2</sup>以内であるもの</p> <p>( 3 ) 自動車車庫で軒の高さが2 . 3 m以下であるもの</p> | <p>緩和要件の追加及び文言修正</p> |
| <p>建築物等の高さの最高限度</p> | <p>1 0 m</p> <p>建築物の高さの算定にあたっては、階段室、昇降機塔その他これらに類する建築物の屋上部分及びむね飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する建築物の屋上突出物は、これを算入する。</p>   | <p>1 0 m</p>  | <p>高さ制限の緩和</p>       |

|        |            |                      |   |   |  |
|--------|------------|----------------------|---|---|--|
| 地区整備計画 | 建築物等に関する事項 | 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限 | —   | <u>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。</u><br><u>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。</u><br><u>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。</u> | 良好な景観を誘導するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を追加する |
|        |            | 垣又はさくの構造の制限          | 生垣及びフェンスとする。ただし、高さ1m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1m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。   | 運用との整合                                 |