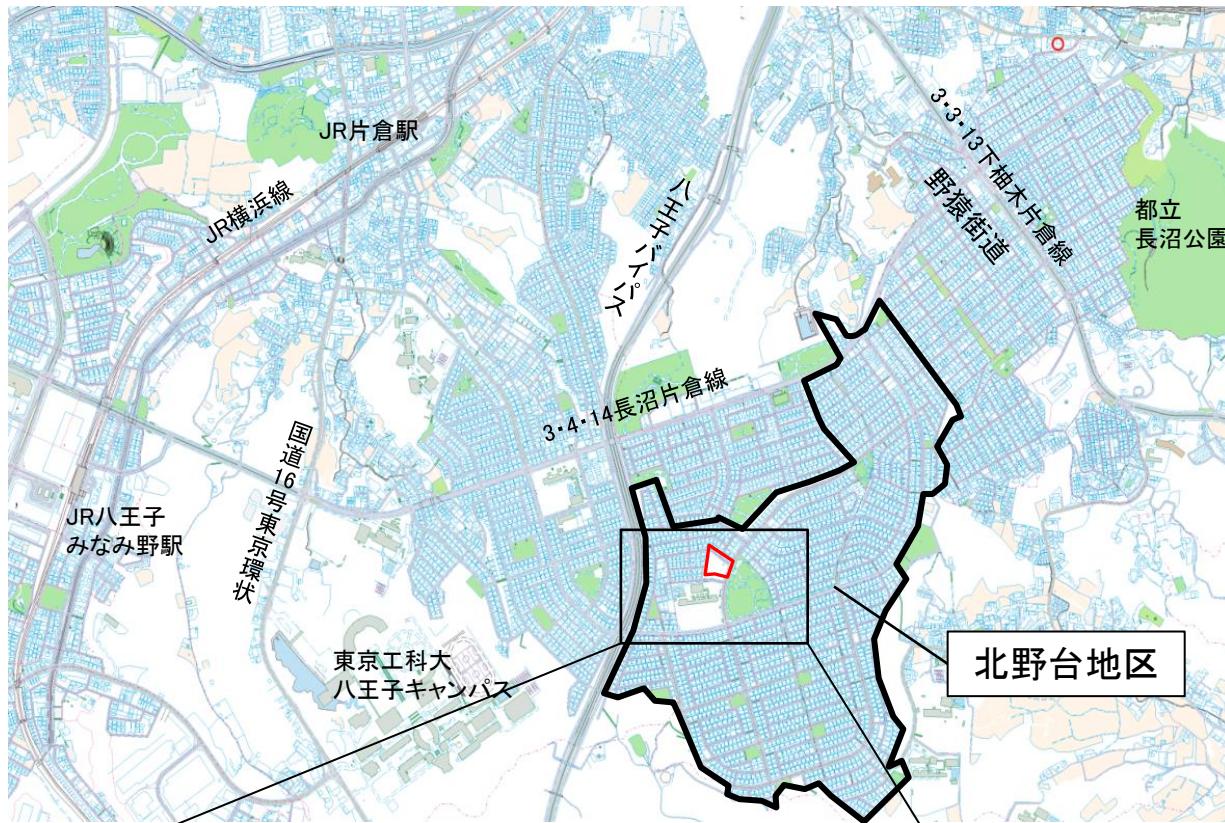


## 1. 対象区域の位置

北野台地区は、JR横浜線八王子みなみ野駅の東方約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70haの住宅団地です。

今回の都市計画変更の対象区域は、高嶺小学校の北側に位置する、西武北野台ショッピングセンター跡地です。



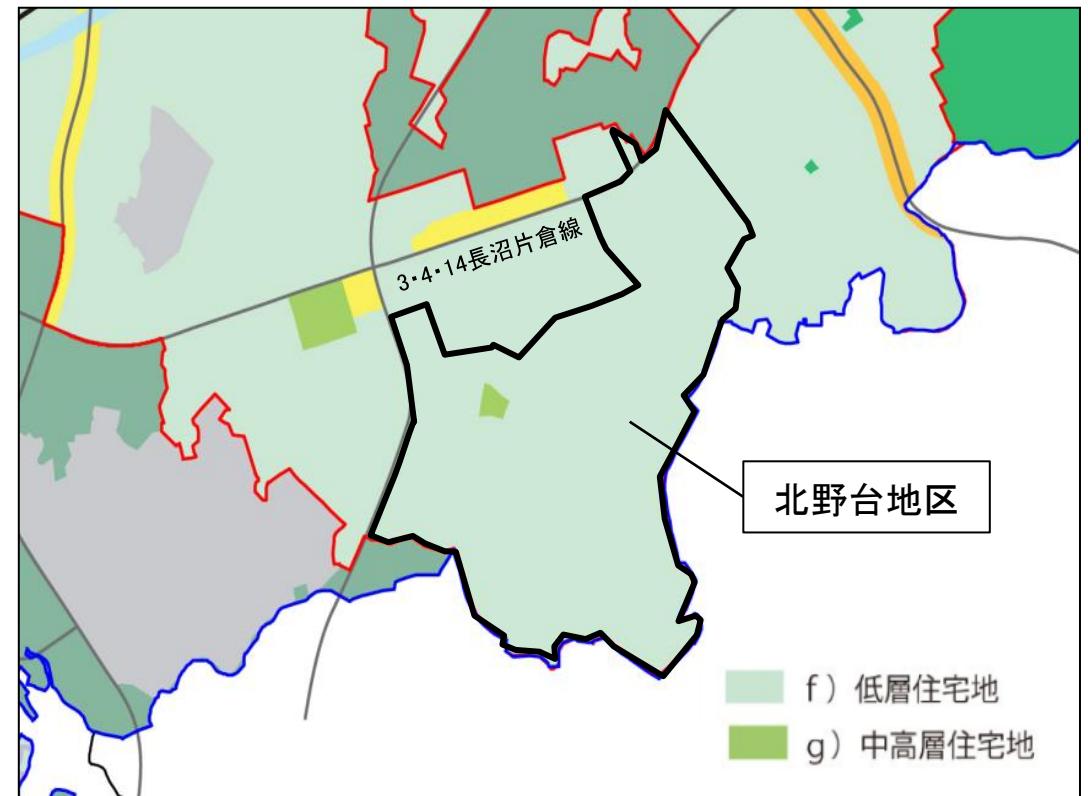
## 2. 上位計画

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>

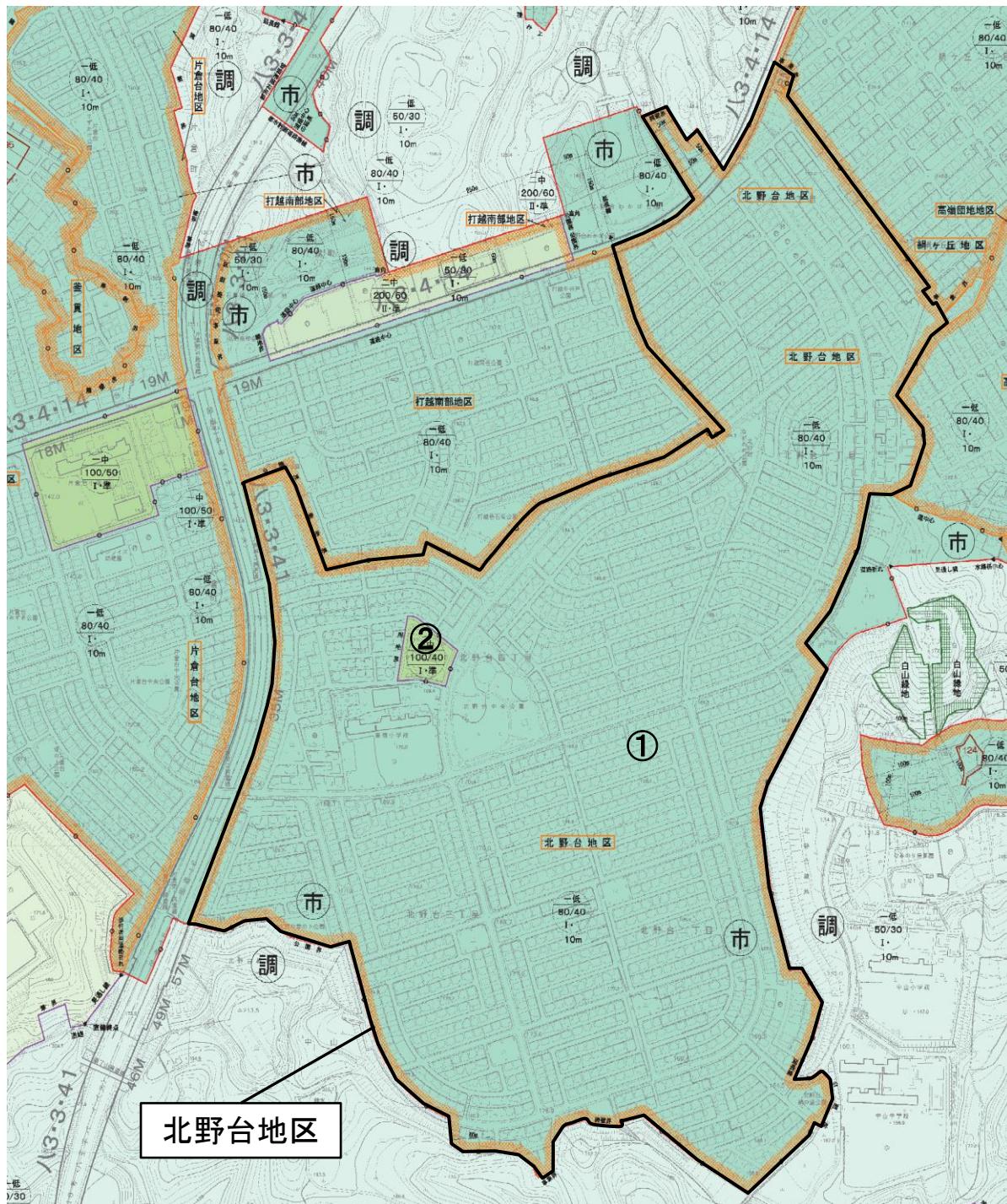
大規模開発住宅地の魅力づくり

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。



<地域づくり方針図(東南部地域)>

### 3. 現在の都市計画



	用途地域等						地区計画
	用途地域	建蔽率	容積率	高度地区	高さの限度	防火地域及び準防火地域	地区区分
①	第一種低層住居専用地域	40%	80%	第一種高度地区	10m	なし	住宅地区
②	第一種中高層住居専用地域	40%	100%	第一種高度地区	なし	準防火地域	店舗地区

北野台地区地区計画 (面積約69.6ha) 【当初決定】平成2年7月23日 八王子市告示第119号  
 <概要> 【最終変更】平成9月4日 八王子市告示第88号

○目標 既に形成されている低層の戸建住宅を主体とした良好な住環境の保全を図るとともに、敷地面積の推進と地区内の樹林地及び草地の整備により、快適で魅力ある住宅地としての形成を図る。

○土地利用の方針  
 <住宅地区>住環境を損なう建築物等を規制し、既に形成されている良好な住環境を保全する。  
 <店舗地区>商業施設の立地に対応した、親しみのあるサービス街区としての育成を図る。

○地区整備計画

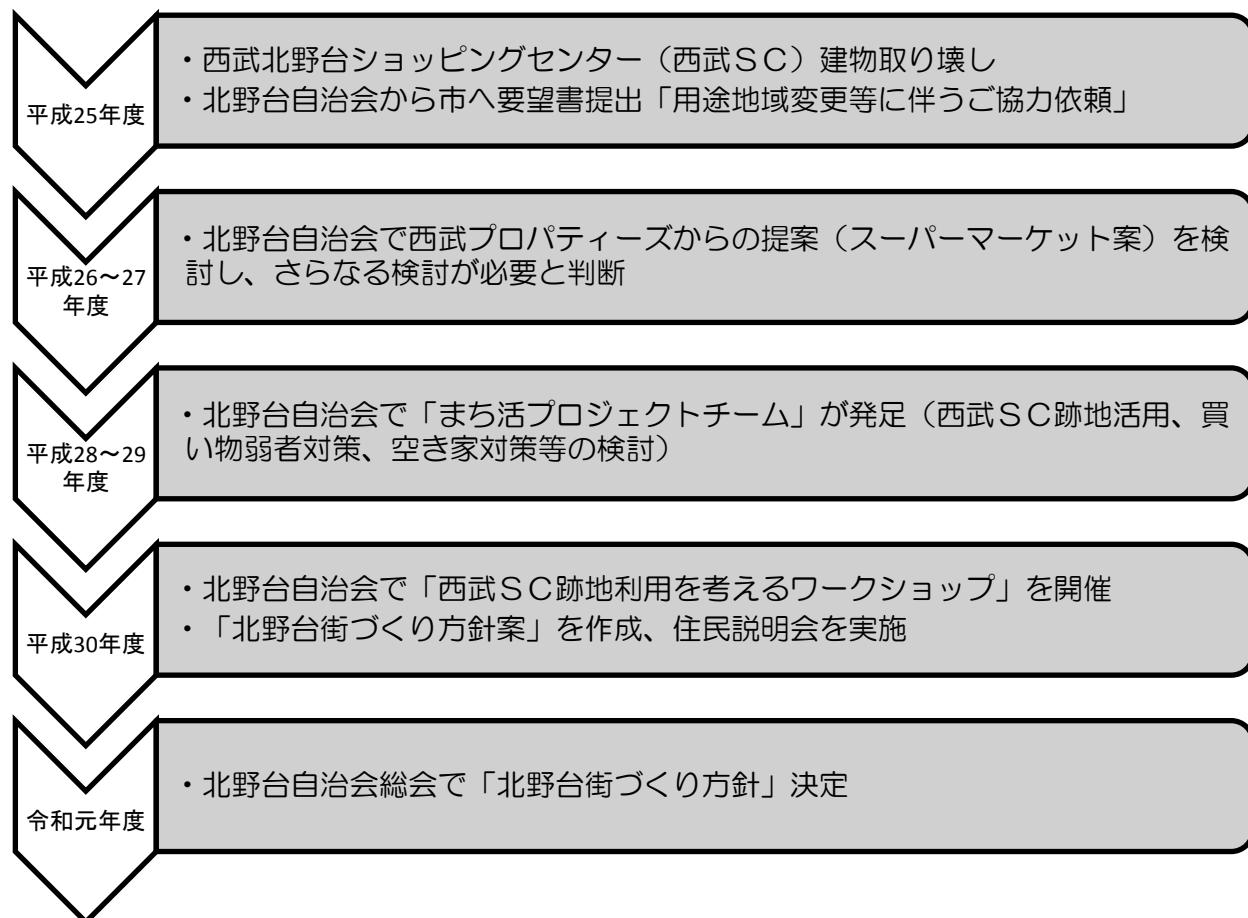
事項	地区区分	①住宅地区 約69.2ha	②店舗地区 約0.4ha
建築物等の用途の制限		次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 (建築できないもの) 1. 住宅のうち3戸建以上の長屋 2. 共同住宅 3. 寄宿舍	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 (建築できるもの) 1. 兼用住宅 2. 事務所 3. 店舗 4. 病院 5. 診療所 6. 前各号の建築物に付属するもの
敷地面積の最低限度		160㎡	
壁面の位置の制限		隣地境界線までの距離は0.7m (除外規定有)	—
高さの最高限度		9m・地階を除く階数は2以下	—
垣またはさくの構造の制限		生垣又はフェンスとしなければならない。ただし、門柱又はフェンスの基礎となる高さ0.4m以下のコンクリートブロック、石積等は除外。	

## 4. 北野台地区の現状とまちづくりの取組み

### (1) 北野台地区の現状と課題



### (2) 北野台自治会のまちづくりの経過



### (3) 北野台街づくり方針（平成31年4月、北野台自治会策定）



#### 1. 前提条件

##### <街づくりのビジョン>

『魅力ある住宅地として、次世代に引き渡すことができる街、北野台』

##### <基本の方針>

- ① 北野台地区の良好な環境を維持する。
- ② お年寄りが増加する中で、安心して北野台に住み続けられるため、助け合いや身近な買い物環境を整える。
- ③ 子育て世代からお年寄りまで安心して住み続けられる魅力ある北野台地区を次世代に継承する。
- ④ 将来の社会潮流や住民ニーズに対応し街づくりを進める。

#### 2. 跡地利用の基本的性格

##### <施設イメージ>

- ◆ お年寄り世帯や子ども世帯に便利で欠かすことができない商品やサービスを提供する小規模なショップ（お年寄りや小さな子供がいる家庭にも便利なドラッグストアをイメージ。売場面積1,000㎡程度）
- ◆ 現金自動預け払い機（ATM）や自由に利用できるサロンを併設
- ◆ 近隣環境に配慮した、通行者の安全を考えた「管理されたコイン駐車場」
- ◆ 設置が可能であれば、「小規模多機能型居宅介護施設」や「託児所」も併設されることが望ましい。

##### <その他意見>

- 「小規模多機能居宅介護施設」の単独運営
- 多機能な低層アパート（1階にコンビニエンスストア、クリニック、託児所。2～3階を一人暮らしのお年寄りや若者などが居住）

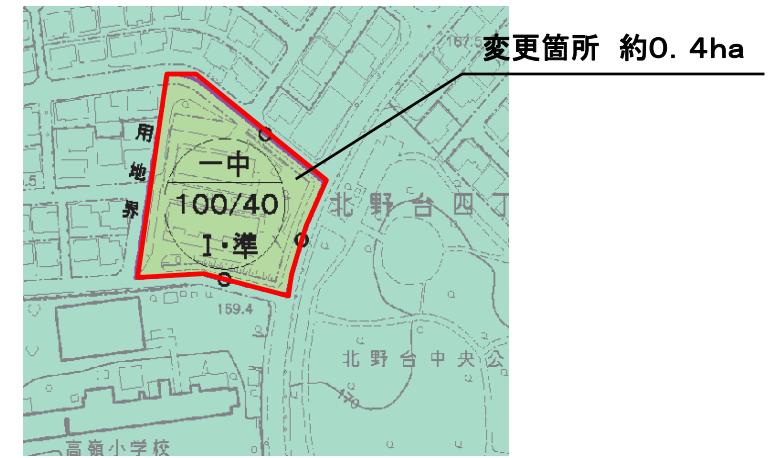
### (4) 協定書の締結

北野台自治会と西武プロパティーズは、西武SC跡地の「北野台街づくり方針」に基づく利活用について、令和元年（2019年）9月24日に協定書を結び、互いに協力していく旨を取り交わしました。

## 5. 都市計画変更原案

### (1) 用途地域等

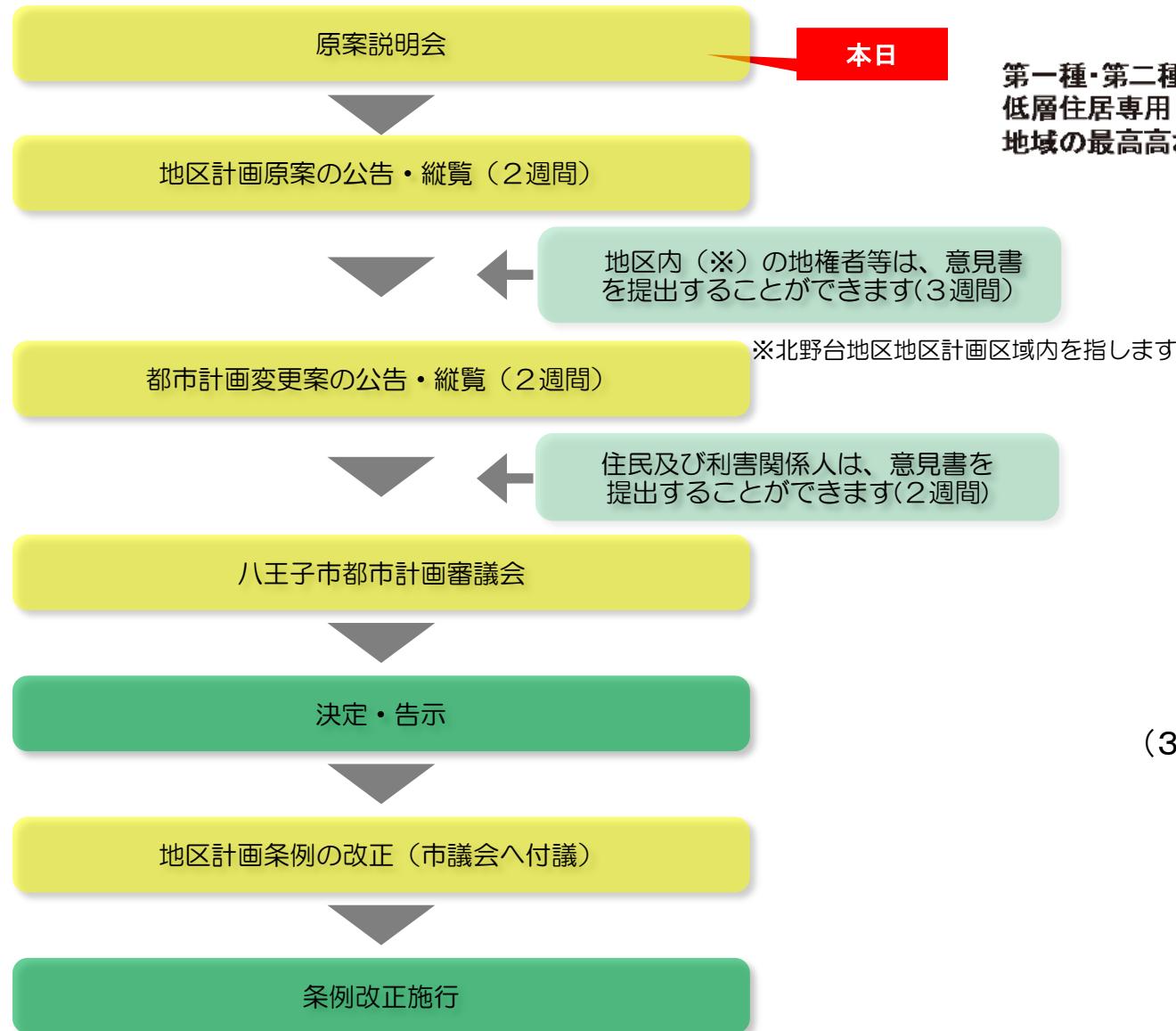
	用途地域	建蔽率	容積率	高度地区	防火地域及び準防火地域
現在	第一種中高層住居専用地域	40%	100%	第一種高度地区	準防火地域
変更後	第二種中高層住居専用地域	40%	100%	第一種高度地区	準防火地域



### (2) 地区計画(地区整備計画)

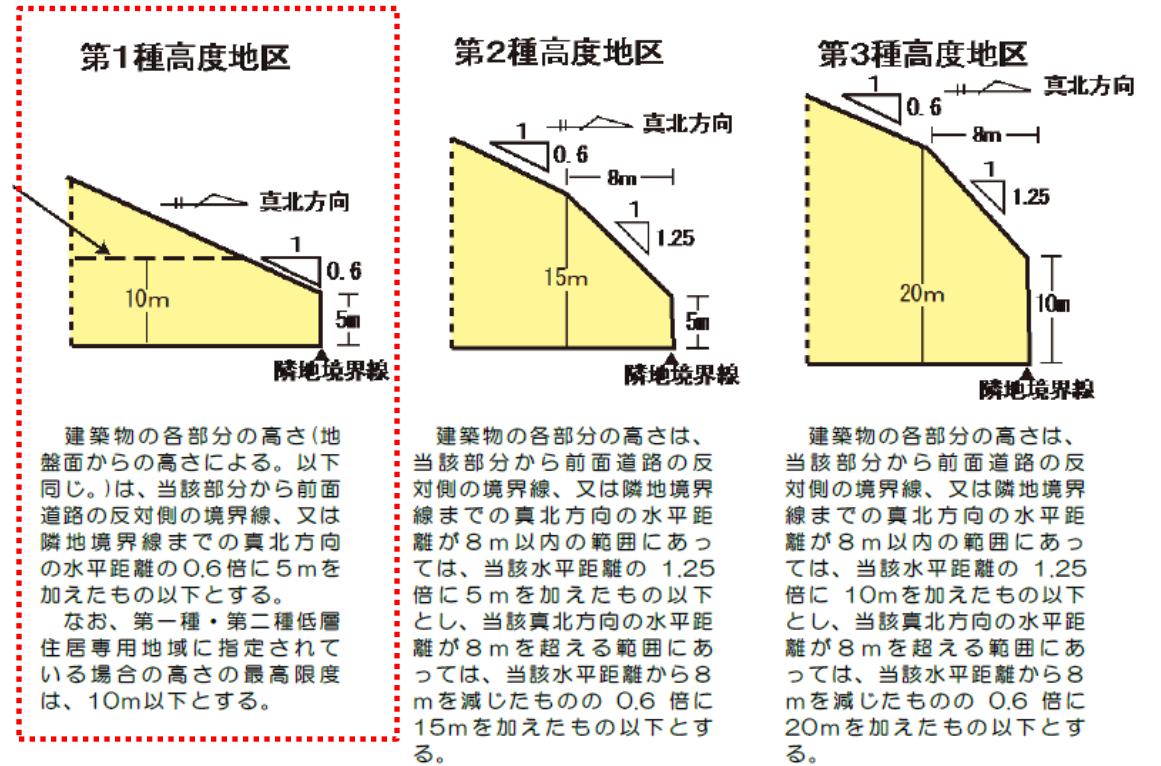
事項	目的	現在	変更後
地区区分の名称及び土地利用の方針	上位計画や住民意向に即した地区の位置付け	【名称】店舗地区 【土地利用の方針】商業施設の立地に対応した、親しみのあるサービス街区としての育成を図る	【名称】生活関連施設地区 【土地利用の方針】周辺の住環境に配慮するとともに、日常生活の利便性に資する機能の導入を図る
建築物等の用途の制限	地区の方針にそぐわない施設の立地を制限	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。 <b>(建築できるもの)</b> 1. 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち、建築基準法施行令第130条の3で定めるもの 2. 事務所 3. 店舗 4. 病院 5. 診療所 6. 前各号の建築物に附属するもの	次の各号に掲げる建築物は、建築してはならない。 <b>(建築できないもの)</b> 1. 住宅 2. 共同住宅で1階部分を自動車車庫又は居住の用に供するもの(管理人室等に供する部分を除く。) 3. 寄宿舍又は下宿 4. 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの 5. 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 6. 公衆浴場 7. 自動車車庫(建築物に附属するものを除く。) 8. 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	160㎡	160㎡
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、道路境界線までの距離及び隣地境界線までの距離は1m以上としなければならない。ただし、1号壁面線として計画図に示す部分については4m以上としなければならない。
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	—	建築物の高さの最高限度は12mとする。
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	景観の観点から垣やさくの形状を制限	生垣又はフェンスとしなければならない。ただし、門柱又はフェンスの基礎となる高さ0.4m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。	生垣又はフェンスとしなければならない。ただし、門柱又はフェンスの基礎となる高さ0.4m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。

## 6. 今後のスケジュール



### (2) 高度地区

第一種・第二種  
低層住居専用  
地域の最高高さ



### (3) 壁面の位置の制限



## 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	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 + 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 + 耐火建築物相当	耐火建築物 + 耐火建築物相当

(4) 建築物等の用途の制限

○ 建てられる用途 × 建てられない用途 ①、②、△：面積、階数等の制限あり		現在	変更後	備考
住宅・共同住宅等	住宅	×	×	
	共同住宅	×	△	△ 1階部分が自動車車庫又は居住の用に供する共同住宅は建築不可
	寄宿舍、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		○	○	
店舗等	店舗等の床面積が 500㎡以下のもの	①	②	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店、建具屋、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ。2階以下 ② 2階以下
	店舗等の床面積が 500㎡を超え、1500㎡以下のもの	×	②	
	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	×	×	
ホテル、旅館		×	×	
遊戯施設、風俗施設	ボウリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等	×	×	
	カラオケボックス等	×	×	
	麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等	×	×	
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	×	×	
	キャバレー、個室付浴場等	×	×	
	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	×	×	
	図書館等	×	○	
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	×	○	
	神社、寺院、教会等	×	×	
公共施設・病院・学校等	病院、診療所等	○	○	
	公衆浴場等	×	×	
	保育所等	×	○	
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	×	○	
	老人福祉センター、児童厚生施設等	×	○	
	自動車教習所	×	×	
	単独車庫（附属車庫を除く）で3,000㎡以下かつ2階以下	×	×	
	建築物附属自動車車庫（建築物の延べ面積の1/2以下）で3,000㎡以下かつ2階以下	×	○	
	倉庫業倉庫	×	×	
	自家用倉庫	×	①	① 1,500㎡以下かつ2階以下
工場・倉庫等	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
	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場	×	×	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場	×	×	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場	×	×	
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場	×	×	
	自動車修理工場	×	×	
	量が非常に少ない施設	×	×	
	量が少ない施設	×	×	
	量がやや多い施設	×	×	
量が多い施設	×	×		