

大和田町五丁目地区 地区計画決定概要

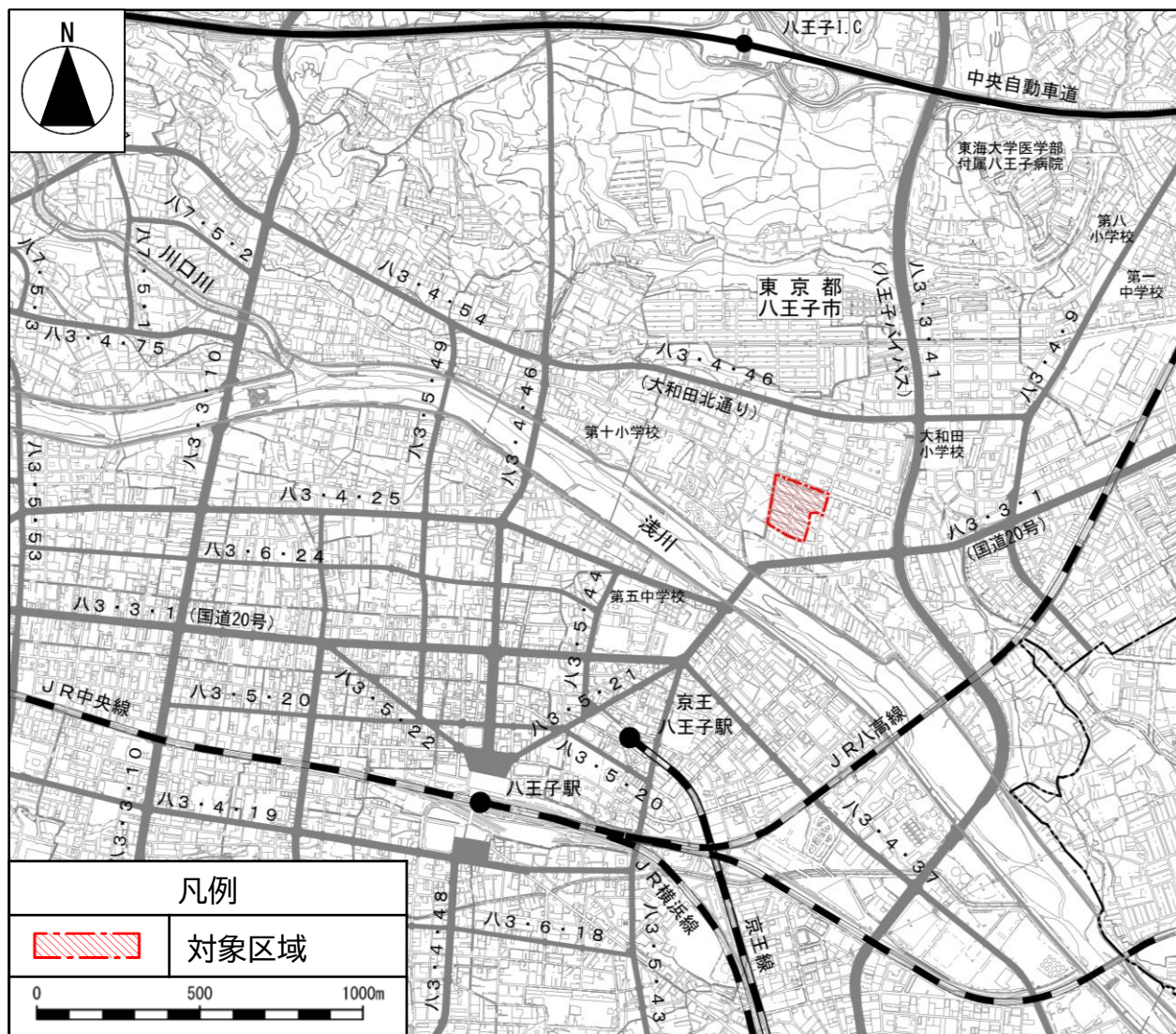
1. 対象区域、変更の目的・背景

本地区は、JR八王子駅の北東約1.2kmに位置し、居住系、業務系土地利用を主体とする市街地環境に囲まれた郵政宿舎跡地の面積約2.4haの区域です。

郵政宿舎は、昭和43年(1968年)に旧郵政省共済組合が土地取得したあと、住宅地造成事業により整備されましたが、老朽化に伴い、平成19年(2007年)に使用廃止され、平成26年(2014年)に建物が解体されました。

平成30年(2018年)3月に民間へ売却、開発事業により道路・宅地が造成され、現在、本地区の北側区域において、大規模小売店舗立地法に基づき、店舗の新設工事が進められています。

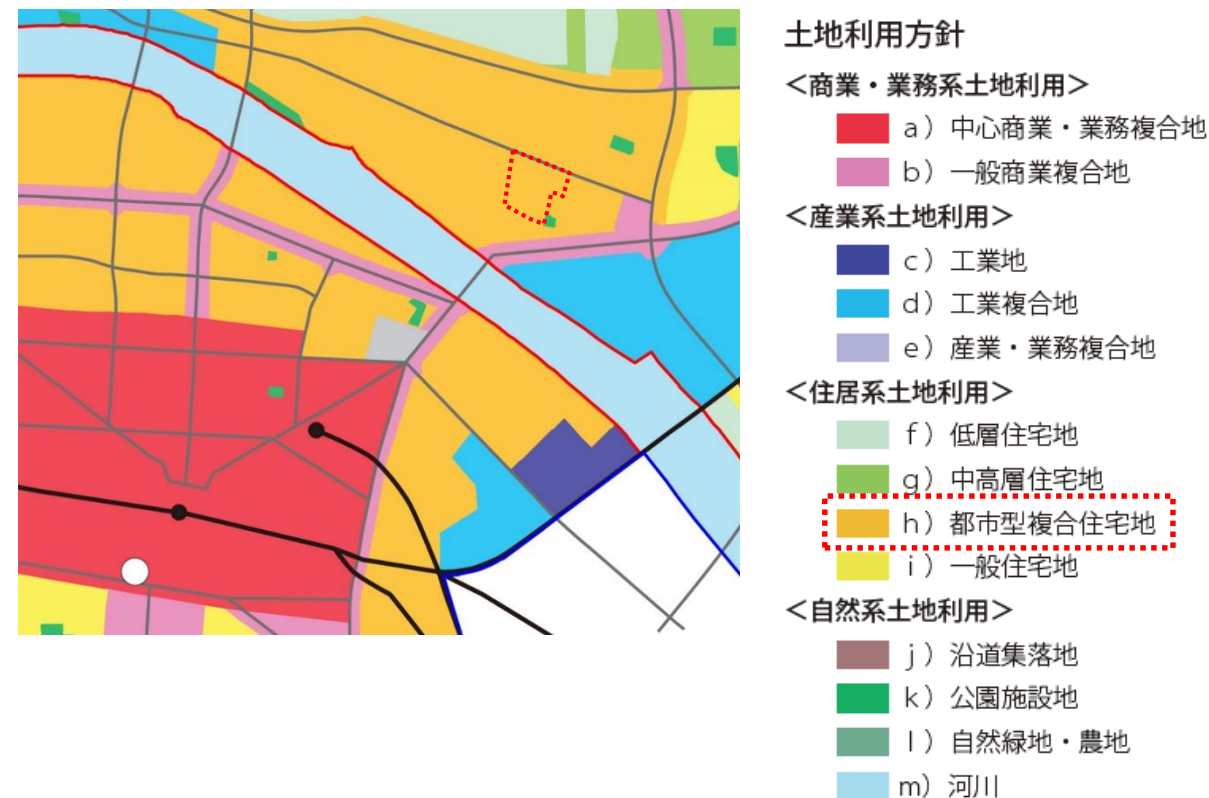
これら民間開発計画における周辺環境との調和への配慮を将来にわたり継承し、また今後の建築計画を適切に誘導するため、地区計画を定めるものです。



2. 上位計画

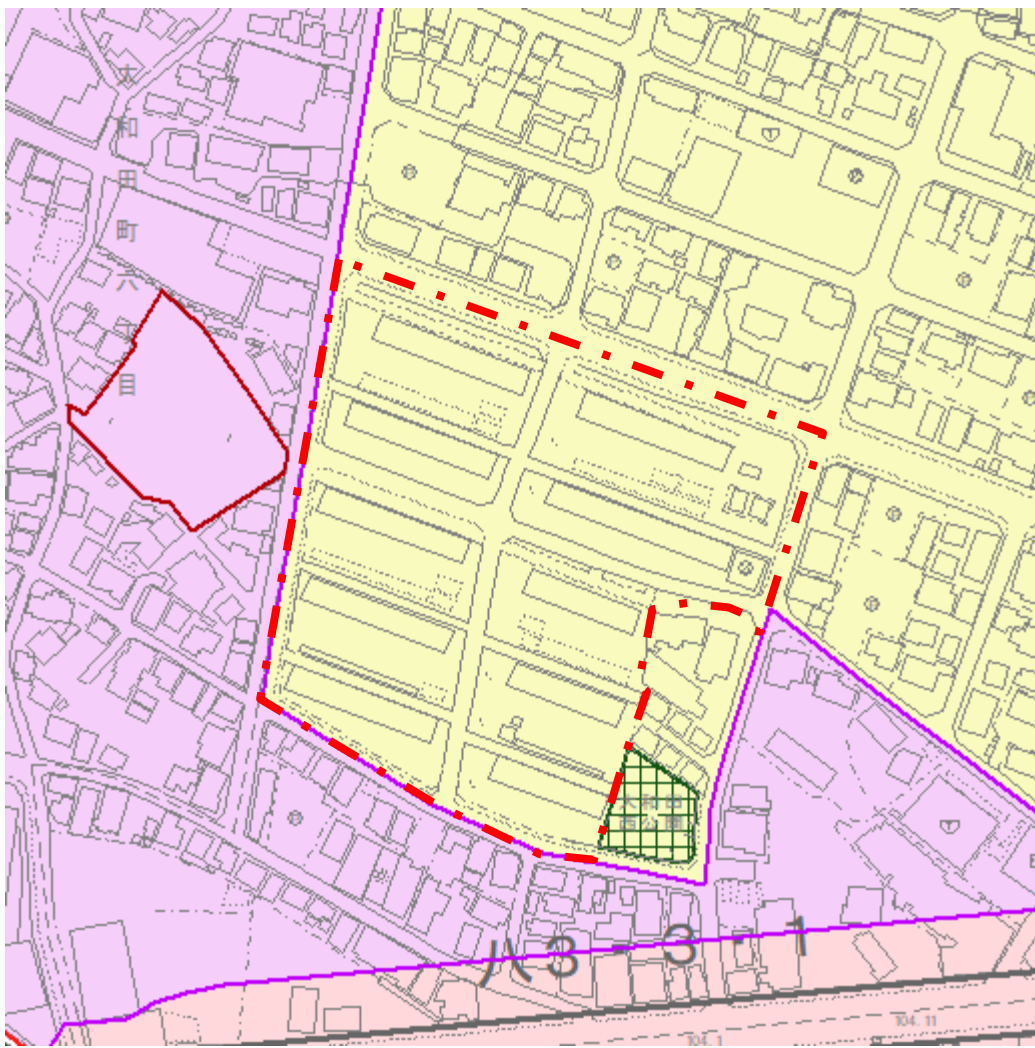
八王子市都市計画マスタープラン(平成27年(2015年)3月)

「八王子市都市計画マスタープラン」では、本地区を「都市型複合住宅地」と位置づけ、商業・業務施設と住宅が共存する利便性が高く、安全で快適な住環境づくりを進めるとしています。



3. 現在の都市計画

本地区に指定している都市計画は、以下のとおりです。



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2500分の1地形図及び都市計画道路網図を利用して作成したものである。(承認番号) 31都市基交著第97号、31都市基街都第109号

都市計画の種類	現在の指定状況	凡例
用途地域 (建蔽率・容積率)	第一種住居地域 (60%・200%)	[Red dashed box icon]
高度地区	第二種高度地区	
防火地域及び準防火地域	準防火地域	

4. まちづくりの動き

郵政宿舎の跡地は、平成30年(2018年)3月に、現土地所有者である合同会社フォレストプロパティへ所有権移転されました。
その後、平成31年(2019年)3月に同社により、以下のような開発計画が示されました。



* 予定建築物の建物形状、面積は変更する場合があります

出典:『(仮称)フォレストモール八王子市大和田』の開発計画説明のご案内』より

【事業概要】

1. 事業者	合同会社 フォレストプロパティ 代表社員 (株)フォレストホールディングス
2. 土地利用計画	開発区域面積: 22,422.88㎡ 宅地: 4区画
3. 予定建築物	A敷地: スーパーマーケット B敷地: 物販店、サービス店舗 C敷地: 未定 D敷地: 未定

5. 地区計画法

前頁の民間開発計画における周辺環境との調和への配慮を将来にわたり継承し、また今後の建築計画を適切に誘導するため、地区計画を定めます。

①地区計画の目標

周辺環境との調和を維持しつつ、地域経済の活性化、利便性向上等に資する商業・業務系施設の機能集積とゆとりある良好な居住環境の形成を目指します。

②土地利用の方針

地区を2つに区分し、土地利用の方針をそれぞれ定めます。


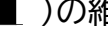
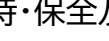
<商業地区>

周辺環境との調和に配慮した地域の利便性向上等に資する商業、業務系機能の集積を図ります。

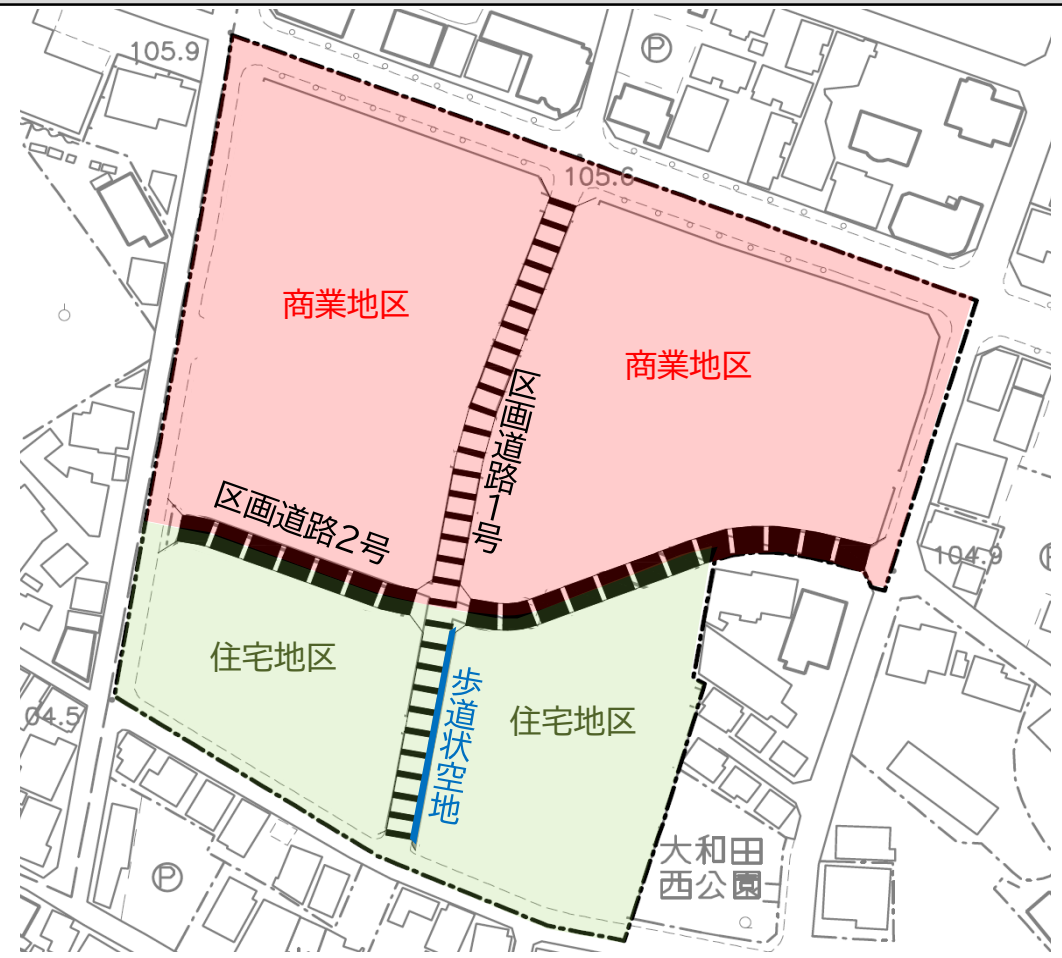
<住宅地区>

ゆとりある良好な住環境の形成を主として、日常生活の交流や活動を支える機能・サービスの共存を図ります。

③地区施設

地区内に整備された区画道路1号()・区画道路2号()の維持・保全及び、歩道状空地()の整備を促進するため、これらの配置、規模を定めます。

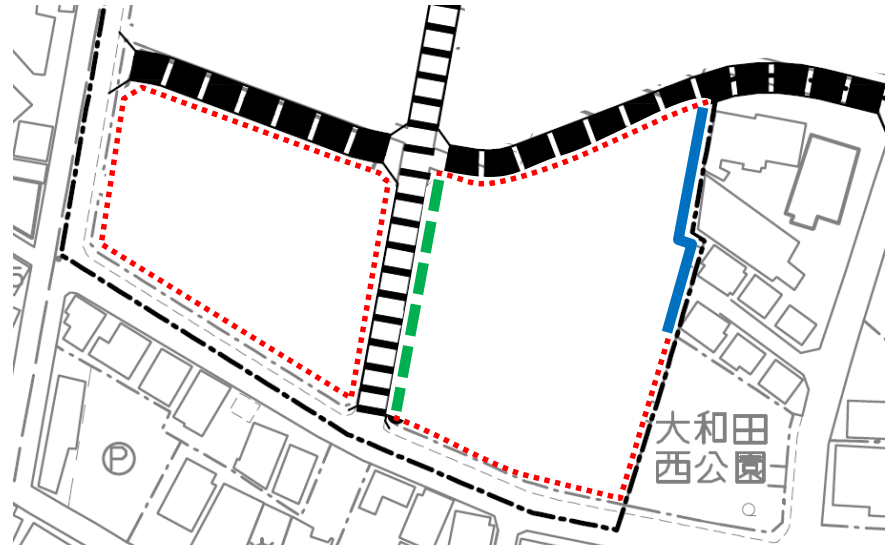
④地区整備計画



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号) 31都市基交著第97号

事項	目的	商業地区	住宅地区
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します。	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 住宅 兼用住宅 共同住宅、寄宿舍又は下宿 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。) 自動車教習所 危険物の貯蔵又は処理に供するもの(石油類の販売に供するもの及び建築物に附属するものを除く。) <p>【補足】 店舗(3000㎡以下)・事務所(3000㎡以下)・医療・福祉等の施設が建てられます。</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> 住宅のうち各住戸の床面積が25㎡未満の長屋 各住戸の床面積が25㎡未満の共同住宅 寄宿舍又は下宿 店舗でその用途に供する部分の床面積の合計が1,500㎡を超えるもの 事務所でその用途に供する部分の床面積の合計が500㎡を超えるもの 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 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。) 公衆浴場 工場(作業場の床面積が50㎡以内であり、かつ、出力の合計が0.75kW以下の原動機を使用する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ものを除く。) ボーリング場、スケート場、スキー場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場 ホテル又は旅館 自動車教習所 畜舎 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。) <p>【補足】 戸建て住宅、共同住宅(各住戸25㎡以上)・店舗(1500㎡以下)・事務所(500㎡以下)・医療・福祉等の施設が建てられます。</p>

5. 地区計画案

事項	目的	商業地区	住宅地区
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を防止します。	1,000㎡	120㎡
壁面の位置の制限	建物と道路や隣地との空間を確保します。	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。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 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、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は、この限りでない。 <ul style="list-style-type: none"> (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 2. 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号壁面線として計画図に示す部分(——)において2m以上としなければならない。 3. 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、2号壁面線として計画図に示す部分(.....)において1m以上としなければならない。 4. 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は、3号壁面線として計画図に示す部分(— — —)において2m以上としなければならない。
			 <p>この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号) 31都市基交著第97号</p>
建築物等の高さの最高限度	日照確保や圧迫感の低減等を図ります。	建築物の高さの最高限度は12mとする。	建築物の高さの最高限度は18mとし、地階を除く階数は5以下としなければならない。
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物や設置物等について、周囲の景観との調和を図ります。	<ol style="list-style-type: none"> 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、良好な景観の形成、風致を損なわないものとする。 	
垣又はさくの構造の制限	景観や圧迫感の低減等の観点から、垣や柵の形状を制限します。	—	生垣又は1.2m以下のフェンスとする。ただし、門柱又はフェンス等の基礎となる高さ0.4m以下のコンクリートブロック、石積等はこの限りでない。