

〔変更概要〕

事項	旧	新	適用
名称	下柚木地区地区計画	下柚木地区地区計画	変更なし
位置※	八王子市下柚木字十号、字十一号、字十五号及び上柚木字十五号各地内	八王子市下柚木字十号、字十一号、字十五号及び上柚木字十五号各地内	変更なし
面積※	約 15.1 h a	約 17.7 h a	野猿街道沿道及びその後背地を区域に追加する。
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>本地区は、<u>八王子市中心市街地と東部の多摩ニュータウンの中間に位置し、八王子市基本計画等において、自然環境と生活基盤が整った安住性の高い住宅市街地の形成を図る地区とされている。</u></p> <p><u>そこで、道路、公園等の都市基盤整備とともに、貴重な自然環境の保全を図りながら、自然と共生する魅力的で個性豊かな環境共生型住宅市街地の創出と維持・保全を図ることを目標とする。</u></p>	<p>本地区は、<u>京王線北野駅より南東へ約2kmに位置し、本市中心市街地や北野駅と多摩ニュータウンを繋ぐ野猿街道に面した、戸建住宅を主体とした良好な住環境が形成されているエリアと生産緑地に指定された農地を含む緑豊かな環境が共存するエリアである。</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、低層住宅地及び都市型複合住宅地として位置づけられたエリアであり、低層住宅地については戸建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としており、都市型複合住宅地については、建築物の共同化・不燃化等により、土地の高度利用と防災性の向上を促進し、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ている。</u></p> <p><u>また、本地区は生産緑地に指定された農地を含む緑豊かな環境であることから、良好な自然環境として、引き続きその保全を図りながら、土地利用誘導にあたっては住宅と農地との共存が望まれる。</u></p> <p><u>これを踏まえ、農地とゆとりとう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生活利便施設等を有する、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>都市計画マスタープランの位置づけ等や、新たに追加されるエリアと既指定のエリアとの調和を踏まえ、新たな目標を設定する。</p>
	土地利用の方針	<p>本地区を<u>2つに区分</u>し、それぞれの方針を次のように定める。</p> <p>【低層住宅地区】</p> <p>地区内の貴重な自然を活かし、周辺の市街地環境と調和した良好な住環境を有する低層戸建住宅を主体とする市街地形成を図る。</p> <p>【沿道住宅地区】</p> <p>幹線道路沿道である立地条件を活かし、<u>地域居住者等の利便性を増進する生活関連施設等の立地誘導を図る。</u></p>	<p>本地区を<u>3つに区分</u>し、それぞれの方針を次のように定める。</p> <p>【低層住宅地区】</p> <p>地区内の貴重な自然を活かし、周辺の市街地環境と調和した良好な住環境を有する低層戸建住宅を主体とする市街地形成を図る。</p> <p>【沿道住宅地区A・B】</p> <p>幹線道路沿道である立地条件を活かし、<u>周辺の住環境や樹林地等の自然環境や生産緑地等の農地などとの調和に配慮しながら、日常生活を送る上で必要な買い物、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市街地形成を図る。</u></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	住宅を主体とした住環境の形成を図るため、建築物等に関する制限を定め、建築行為等の規制・誘導を行う。 【低層住宅地区】 戸建て住宅主体の良好な住環境の形成と維持・保全を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度及び壁面の位置の制限を定める。 【沿道住宅地区】 幹線道路沿道及び後背の住環境と調和した街並みの形成と維持・保全を図るため、壁面の位置の制限、建築物の形態又は意匠の制限及びかき又はさくの構造の制限を定める。	農地保全を図りながら住宅を主体とした住環境の形成を図るため、建築物等に関する制限を定め、建築行為等の規制・誘導を行う。 【低層住宅地区】 戸建住宅主体の良好な住環境の形成と維持・保全を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度及び壁面の位置の制限、 <u>建築物等の形態又は意匠の制限及びかき又はさくの構造の制限</u> を定める。 【沿道住宅地区A・B】 幹線道路沿道及び後背の住環境と調和した街並みの形成と維持・保全を図るため、 <u>建築物の用途の制限、建築物の敷地の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は意匠の制限及びかき又はさくの構造の制限</u> を定める。	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。							
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	—	地域の利便性を高めるとともに、緑豊かで良好な住環境との調和を図るため、 <u>土地の利用に関する事項</u> を定める。	既存の緑豊かで良好な住環境を維持するため方針を追加する。							
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	適用	名称	幅員	延長	適用	当初は新設予定だった道路や公園等が、現在は既に完成し維持管理を行っていることを踏まえ、施工後の管理面積等に変更するとともに、適用欄の新設を既設に変更する。
			主要生活道路1号※	8~10m	約750m	新設	主要生活道路1号※	8~10m	約750m	既設	
			主要生活道路2号※	10m	約70m	新設	主要生活道路2号※	10m	約70m	既設	
			区画道路1号	6m	約810m	新設	区画道路1号	6m	約810m	既設	
			区画道路2号	6m	約30m	新設	区画道路2号	6m	約30m	既設	
			区画道路3号	5m	約270m	新設	区画道路3号	5m	約270m	既設	
			区画道路4号	5m	約180m	新設	区画道路4号	5m	約180m	既設	
			区画道路5号	5m	約210m	新設	区画道路5号	5m	約210m	既設	
			区画道路6号	5m	約100m	新設	区画道路6号	5m	約100m	既設	
			区画道路7号	5m	約110m	新設	区画道路7号	5m	約110m	既設	
			区画道路8号	5m	約330m	新設	区画道路8号	5m	約330m	既設	
			区画道路9号	5m	約10m	新設	区画道路9号	5m	約10m	既設	
			区画道路10号	5m	約100m	新設	区画道路10号	5m	約100m	既設	
			区画道路11号	5m	約120m	新設	区画道路11号	5m	約120m	既設	
			区画道路12号	5m	約30m	新設	区画道路12号	5m	約30m	既設	
			区画道路13号	5m	約140m	新設	区画道路13号	5m	約140m	既設	
	区画道路14号	5m	約140m	新設	区画道路14号	5m	約140m	既設			
	公園	名称	面積		適用	名称	面積		適用		
		1号公園	約8,600㎡		新設	1号公園	約10,800㎡		既設		
		2号公園	約300㎡		新設	2号公園	約290㎡		既設		
	緑地	名称	面積		適用	名称	面積		適用		
		緑地	約60,600㎡		新設	緑地	約58,780㎡		既設		
	その他の公共空地	名称	幅員	延長	適用	名称	幅員	延長	適用		
緑道		4~9m	約650m	新設	緑道	4~9m	約650m	既設			

地区整備計画

地区の区分	名称	低層住宅地区	低層住宅地区	変更なし
		面積	約 15.0 h a	約 16.0 h a
建築物等に関する事項	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敷地境界線までの距離は、0.7m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は、この限りでない。</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3m以下であるもの（道路境界線までの距離の制限に係るものに限る。）</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2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの</p> <p>(3)自動車車庫で軒の高さが2.3m以下であるもの</p>	<p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線及び隣地境界線までの距離は、0.7m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は、この限りでない。</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3m以下であるもの（道路境界線までの距離の制限に係るものに限る。）</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2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5㎡以内であるもの</p> <p>(3)自動車車庫で軒の高さが2.3m以下であるもの</p> <p>(4)都市計画決定（令和6年八王子市告示第49号）の時点において現に存するもの</p>	既存の建築物に対する除外規定を追加する。
	建築物等の形態又は意匠の制限	—	<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。
	土地の利用に関する事項	—	—	<p>緑豊かで良好な住環境との調和を図るため、地区内の緑化の推進など環境への負荷を軽減し、公害の発生を防ぐよう自ら努めるとともに、これらに関する東京都、本市等の施策に協力しなければならない。</p>

地区整備計画

建築物等に関する事項	地区の区分	名称	沿道住宅地区	沿道住宅地区A	名称変更
		面積	約 0.1 ha	約 0.5 ha	野猿街道沿道のエリアを区域に追加する。
	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。 <u>1.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>	方針や地域特性に合わせた土地利用を実現するため、制限内容の見直しする。
	建築物の敷地面積の最低限度	—	—	165 m ²	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。
	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隣地境界線までの距離は、0.7m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は、この限りでない。 (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、床面積の合計が5 m ² 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、0.7m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は、この限りでない。 (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、床面積の合計が5 m ² 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 (3)都市計画決定（令和6年八王子市告示第49号）の時点において現に存するもの	既存建築物に対する除外規定を追加する。	
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	1.建築物の屋根及び外壁又はこれに代わる柱の色彩は、周囲の環境に調和したものとする。 2.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、美観、風致を損なわないものとする。 3.高架水槽等の屋外設置物及び工作物は、地上や周囲からの景観に配慮したものとする。	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。	良好な景観を誘導するため、これまでの内容を継承しつつ表現方法を修正する。	
土地の利用に関する事項	—	—	緑豊かで良好な住環境との調和を図るため、地区内の緑化の推進など環境への負荷を軽減し、公害の発生を防ぐよう自ら努めるとともに、これらに関する東京都、本市等の施策に協力しなければならない。	利便性の向上と緑豊かで良好な住環境との調和を図るため、土地の利用に関する事項を定める。	

地区整備計画	地区の区分	名称	—	沿道住宅地区B	沿道エリアの範囲を追加し、新たに地区区分を設定する。
		面積	—	約 1.3 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は建築してはならない。 1.住宅のうち3戸以上の長屋 2.共同住宅、寄宿舎又は下宿 3.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。）	方針や地域特性に合わせた土地利用を実現するため、制限を設定する。
		建築物の敷地面積の最低限度	—	165 m ²	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。
		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、隣地境界線までの距離は、0.7m以上、500m ² 以上の敷地では隣地境界線までの距離は、1.0m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は、この限りでない。 (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、床面積の合計が5m ² 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 (3)都市計画決定（令和6年八王子市告示第49号）の時点において現に存するもの	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。
		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。	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。
		垣又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若しくは石積等は、この限りでない。	良好な景観を誘導するため、垣又はさくの構造の制限を定める。
		土地の利用に関する事項	—	緑豊かで良好な住環境との調和を図るため、地区内の緑化の推進など環境への負荷を軽減し、公害の発生を防ぐよう自ら努めるとともに、これらに関する東京都、本市等の施策に協力しなければならない。	利便性の向上と緑豊かで良好な住環境との調和を図るため、土地の利用に関する事項を定める。

※東京都知事協議事項