

八王子都市計画地区計画の変更（八王子市決定）

都市計画下柚木地区地区計画を次のように変更する。

名 称		下柚木地区地区計画
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
面 積※		約 17.7 h a
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区計画の目標	<p>本地区は、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。</p> <p>「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るとしている。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
	土地利用の方針	<p>本地区を3つに区分し、それぞれの方針を次のように定める。</p> <p>&lt;低層住宅地区&gt;</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>&lt;沿道住宅地区A・B&gt;</p> <p>幹線道路沿道である立地条件を活かし、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。</p>

	地区施設の整備の方針		計画的に整備される道路、公園、緑地等の機能が損なわれないよう維持・保全を図る。							
	建築物等の整備の方針		<p>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。</p> <p>&lt;低層住宅地区&gt;</p> <p>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、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を定める。</p> <p>&lt;沿道住宅地区A・B&gt;</p> <p>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、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を定める。</p>							
	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、土地の利用に関する事項を定める。							
地区整備計画	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							
	面積※		約 17.7 h a							
	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
			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	既設
			区画道路1号	6m	約810m	既設	区画道路2号	6m	約30m	既設
			区画道路3号	5m	約270m	既設	区画道路4号	5m	約180m	既設
			区画道路5号	5m	約210m	既設	区画道路6号	5m	約100m	既設
			区画道路7号	5m	約110m	既設	区画道路8号	5m	約330m	既設
			区画道路9号	5m	約10m	既設	区画道路10号	5m	約100m	既設
			区画道路11号	5m	約120m	既設	区画道路12号	5m	約30m	既設
区画道路13号			5m	約140m	既設	区画道路14号	5m	約140m	既設	
公園	名称	面積		適用						
	1号公園	約10,800㎡		既設						

			2号公園	約 290 m <sup>2</sup>	既設			
			3号公園	約 640 m <sup>2</sup>	既設			
		緑地	名称	面積	適用			
			緑地	約 58,780 m <sup>2</sup>	既設			
		その他の 公共空地	名称	幅員	延長	適用		
			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		沿道住宅地区 A		沿道住宅地区 B	
		面積	約 16.0 h a		約 0.5 h a		約 1.3 h a	
	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	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 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。）	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。）			
		建築物の敷地面積の最低限度	165 m <sup>2</sup>					

		<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>	<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、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) 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>(2) 自動車車庫で軒の高さが 2.3m以下であるもの</p> <p>(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</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、0.7m以上、500㎡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。</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 2.3m以下で、かつ、床面積の合計が 5㎡以内であるもの</p> <p>(2) 自動車車庫で軒の高さが 2.3m以下であるもの</p> <p>(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</p>
		<p>建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限</p>	<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>		
		<p>垣又はさくの構造の制限</p>	<p>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。</p>		

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。
-------------	--

※東京都知事協議事項

「区域、地区の区分、地区施設の配置については、計画図表示のとおり」

理由：農地保全に配慮しつつ、秩序ある市街地の形成と良好な住環境の維持・保全を図るため、地区計画を変更する。