

八王子都市計画高度地区の変更（八王子市決定）

都市計画高度地区を次のように変更する。

面積欄の（ ）内は変更前を示す。

	種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
〔最 高 限 度〕	第1種 高度地区	約 ha 5740.1 (5741.3)	建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5メートルを加えたもの以下とする。	
	第2種 高度地区	約 ha 3698.2 (3697.0)	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。	
	第3種 高度地区	約 ha 130.0	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。	
	合計	約 ha 9568.3		

- 1 制限の緩和

この規定の適用の緩和に関する措置は、次の各号に定めるところによる。

 - (1) 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの（以下「水面等」という。）がある場合又は敷地の北側の隣地境界線に接して水面等がある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面等に接する隣地境界線は、当該水面等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。
 - (2) 敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）より1メートル以上低い場合においては、当該敷地の地盤面は当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。
- 2 一定の複数建築物に対する制限の特例

一団地内に2以上の構えをなす建築物を総合的設計によって建築する場合又は一定の一団の土地の区域内に現に存する建築物の位置及び構造を前提として総合的見地からした設計によって当該区域内に建築する場合において、建築基準法（昭和25年法律第201号）第86条第1項又は第2項（第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により同一敷地内にあるものとみなされるこれらの建築物は、この規定を適用する場合においては、同一敷地内にあるものとみなす。
- 3 既存不適格建築物等に対する適用の除外

この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。
- 4 許可による特例

次の各号の一に該当する建築物で特定行政庁（当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。以下同じ。）が許可したものについては、この規定は適用しない。この場合において、第2号又は第3号に該当するものについては許可するときは、特定行政庁は、あらかじめ建築審査会の同意を得るものとする。

 - (1) 都市計画として決定した一団地の住宅施設に係る建築物で土地利用上適当と認められるもの
 - (2) 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第136条に定める敷地内空地及び敷地規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物で市街地の環境の整備改善に資すると認められるもの
 - (3) その他公益上やむを得ないと認め、又は周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理 由

下柵木地区計画の変更に合わせて、用途地域の変更を行うとともに、土地利用上の観点から高度地区を変更するものである。

変 更 概 要

箇所番号	変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
1	八王子市下 柚木字十 号、字十一 号各地内	第1種 高度地区	第2種 高度地区	約1.3 (ha)	
理由：下柚木地区地区計画の変更に合わせて、用途地域の変更を行うとともに、土地利用上の観点から高度地区を変更するものである。					