

【参考資料 諮問第1～4号】

下柚木地区の都市計画変更について

1. 対象区域の位置
2. 上位計画
3. 現在の都市計画
4. 現状と課題と対応の方向性
5. 都市計画変更案

都市計画部都市計画課

1. 対象区域の位置

変更対象地は、京王線北野駅の南東約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、周辺を由木めぐみ野団地に囲まれた、面積約2.5haの区域です。隣接する下柚木地区地区計画（既決）と一体で見直しを行うものです。



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)5都市基交著第24号(承認番号)5都市基街都第54号、令和5年5月26日(以降の図面も同様)

2. 上位計画

第2次八王子市都市計画マスタープラン（平成27年3月）

■ 都市型複合住宅地

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ます。

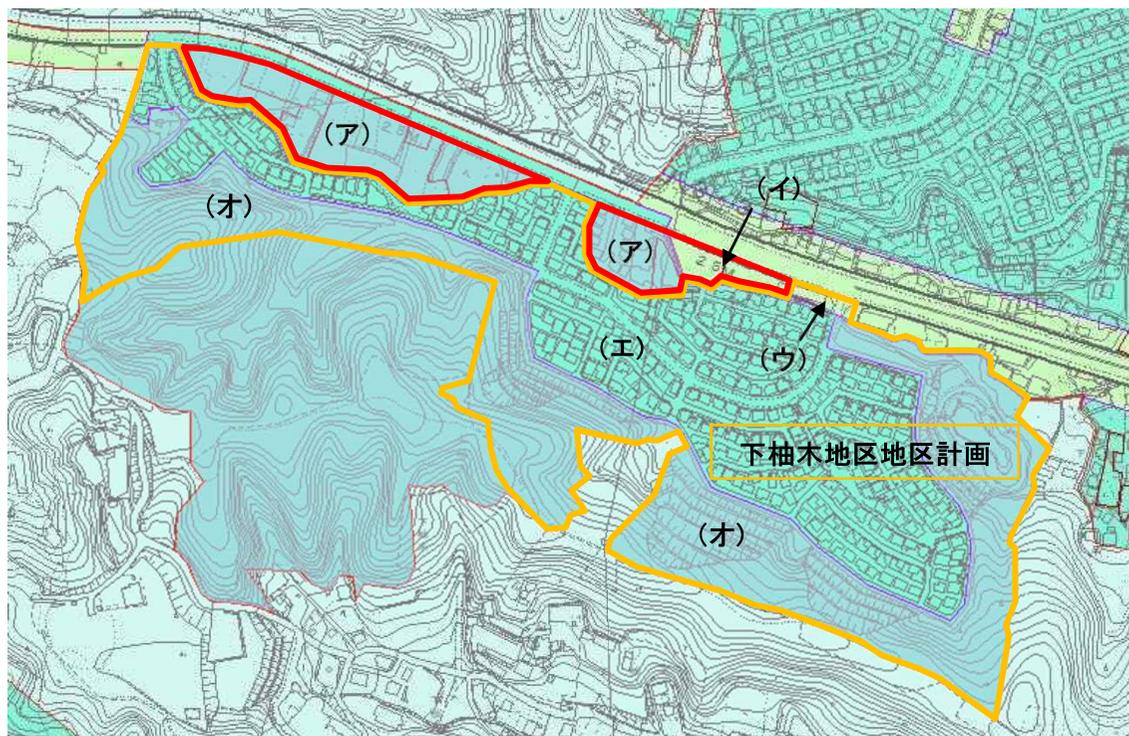
■ 低層住宅地

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します。



3. 現在の都市計画

①用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域、地区計画

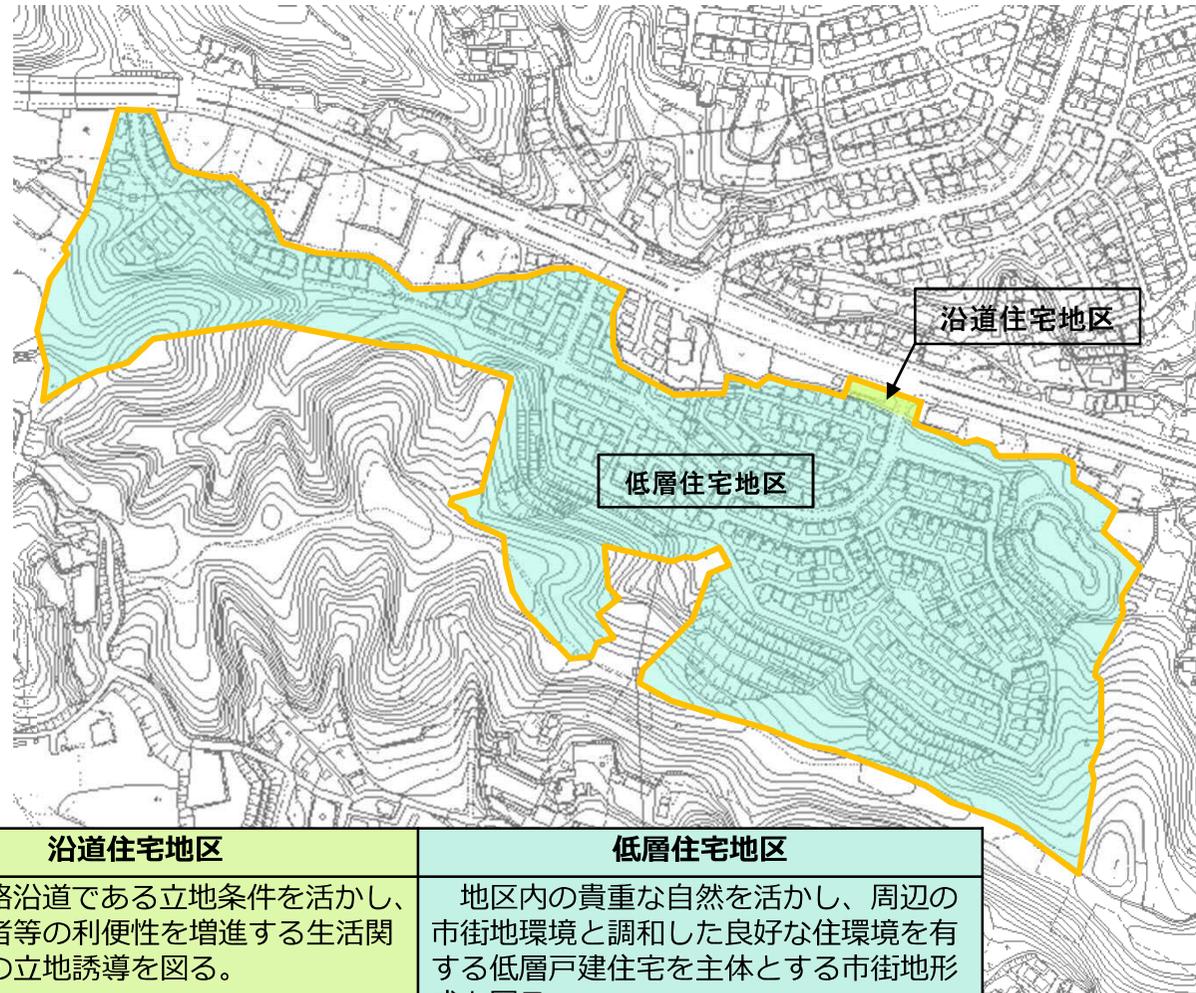


図中表記	用途地域	建蔽率	容積率	高さの限度	高度地区	防火地域及び準防火地域	地区計画
(ア)	第一種低層住居専用地域	30%	60%	10m	第1種	—	—
(イ)	第二種中高層住居専用地域	60%	200%	—	第2種	準防火地域	—
(ウ)	第二種中高層住居専用地域	60%	200%	—	第2種	準防火地域	下柚木地区 (沿道住宅地区)
(エ)	第一種低層住居専用地域	40%	80%	10m	第1種	—	下柚木地区 (低層住宅地区)
(オ)	第一種低層住居専用地域	30%	60%	10m	第1種	—	下柚木地区 (低層住宅地区)

3. 現在の都市計画

②地区計画の概要

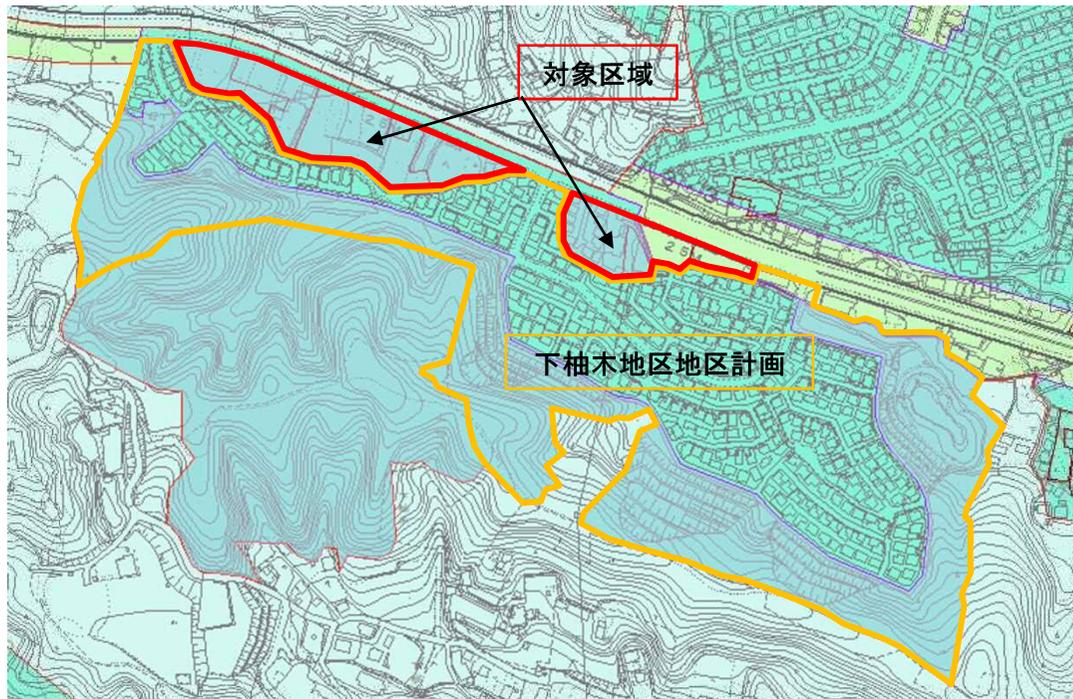
- 地区の名称 下柚木地区
- 平成12年10月 当初決定
- 面積 約15.1ha



地区の区分	沿道住宅地区	低層住宅地区
土地利用の方針	幹線道路沿道である立地条件を活かし、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。	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。
建築物等の用途の制限	—	建築できないものを規定 <ul style="list-style-type: none"> • 住宅のうち3戸以上の長屋 • 共同住宅、寄宿舍又は下宿
敷地面積の最低限度	—	165㎡
壁面の位置の制限	原則、隣地境界線まで0.7m	原則、敷地境界線まで0.7m
垣又はさくの構造制限	原則、生垣又はフェンス	原則、生垣又はフェンス

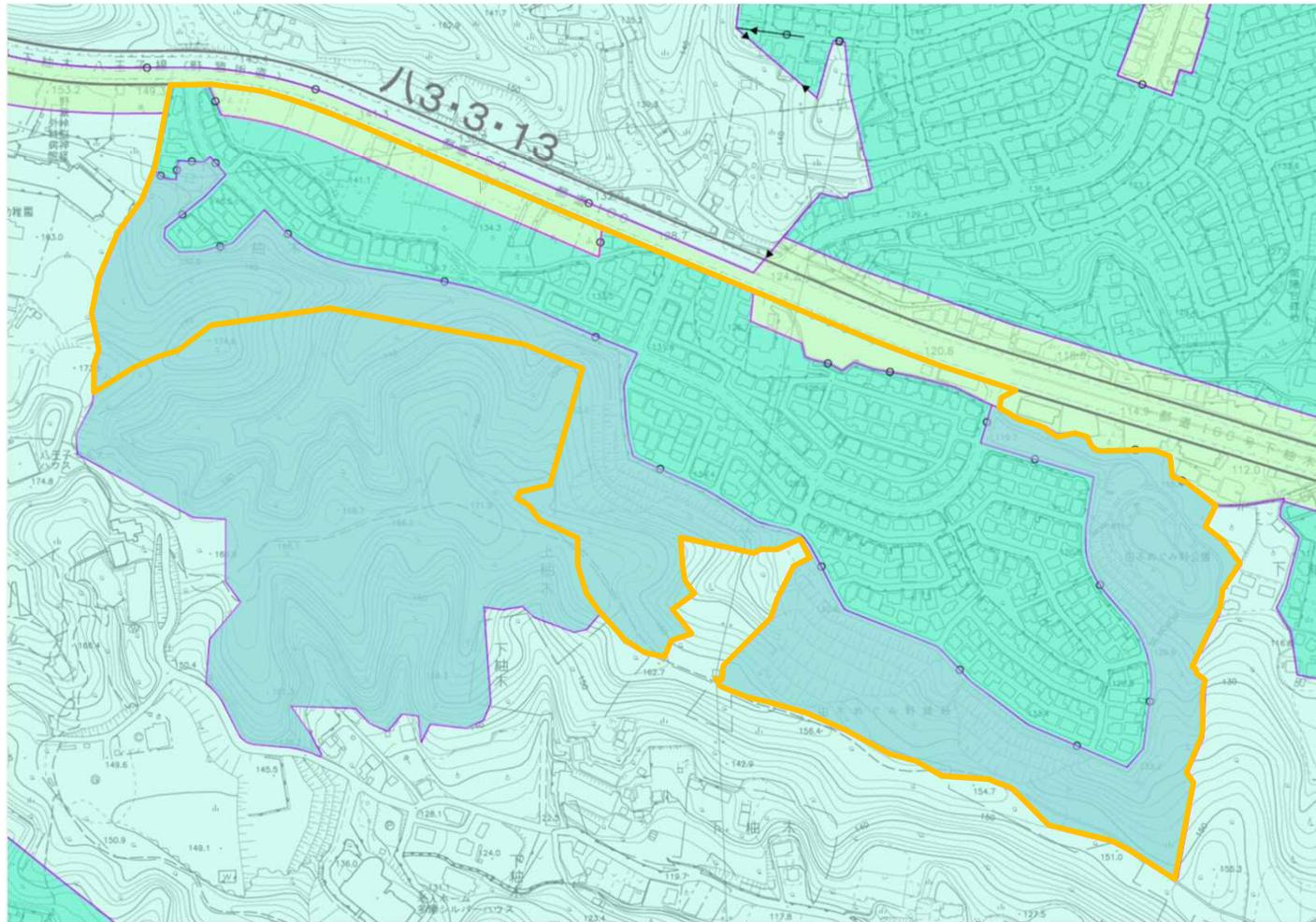
4. 現状と課題と対応の方向性

対象区域の現状	都市計画上の課題	対応の方向性
<ul style="list-style-type: none"> • 営農環境と周辺の居住環境が調和。一方、農業者の高齢化等に伴い、幹線道路沿道における優位性を活かした農地以外の土地活用の意向が見られます。 • その他、商業・業務施設や戸建住宅が立地する街区は、隣接する下柚木地区と調和した良好な市街地環境が形成されています。 	<ul style="list-style-type: none"> • 経年による地権者等の意向が多様化し、適切な土地利用の誘導、規制が求められます。 • 幹線道路沿道における優位性を活かした土地活用が、現行の厳格な制限により困難な状況です。 • 隣接する下柚木地区との都市計画の相違により、将来の一体性、連続性への影響が懸念されます。 	<ul style="list-style-type: none"> • 農地転用にあっても、無秩序な土地利用を抑制し、健全な市街地の形成を図ります。 • 幹線道路沿道においては、日常生活の利便性向上に資する機能誘導を図ります。 • 下柚木地区地区計画に編入し、住環境や自然環境との調和に配慮した、一体性、連続性のある良好な市街地環境の維持、保全を図ります。



5. 都市計画変更案

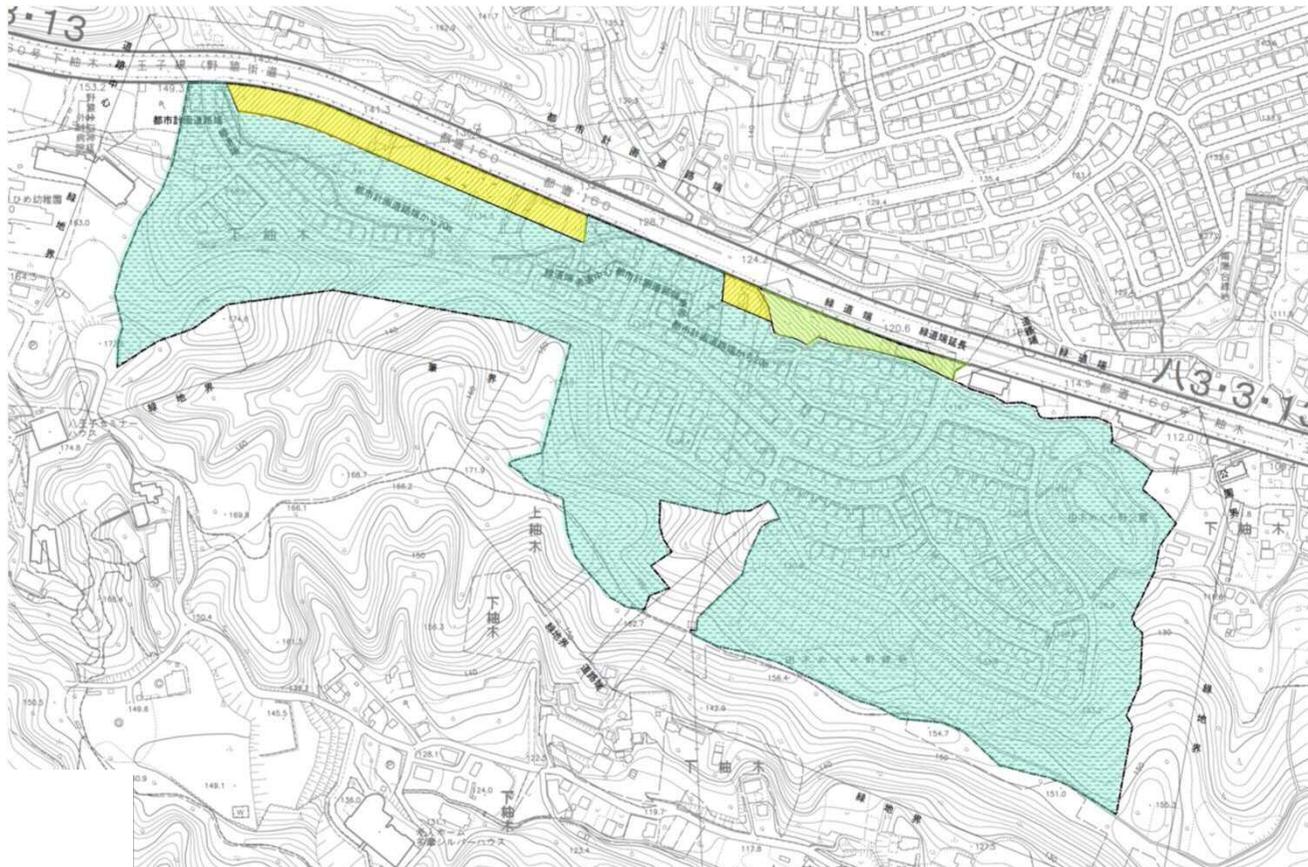
①用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域



用途地域	建蔽率	容積率	高さの限度	高度地区	防火地域及び準防火地域
第二種中高層住居専用地域	60%	200%	—	第2種	準防火地域
第一種低層住居専用地域	40%	80%	10m	第1種	—
第一種低層住居専用地域	30%	60%	10m	第1種	—

5. 都市計画変更案

②地区計画



地区の区分		土地利用の方針
沿道住宅地区A	従前より第二種中高層住居専用地域に指定している区域	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。
沿道住宅地区B	今回、第二種中高層住居専用地域に変更する区域	
低層住宅地区		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。

5. 都市計画変更案

②地区計画

■ 沿道住宅地区A 及び 沿道住宅地区B

【変更内容】 既決下柚木地区の「沿道住宅地区」の制限内容を基本に設定します。

地区の区分	沿道住宅地区A	沿道住宅地区B
建築物等の用途の制限	(建築できないもの) 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。）	(建築できないもの) 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。）
敷地面積の最低限度	165㎡	
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㎡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5年八王子市告示第●号）の時点において現に存するもの	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、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、この限りではない。 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㎡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5年八王子市告示第●号）の時点において現に存するもの
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。	
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。	
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。	

5. 都市計画変更案

②地区計画

■低層住宅地区

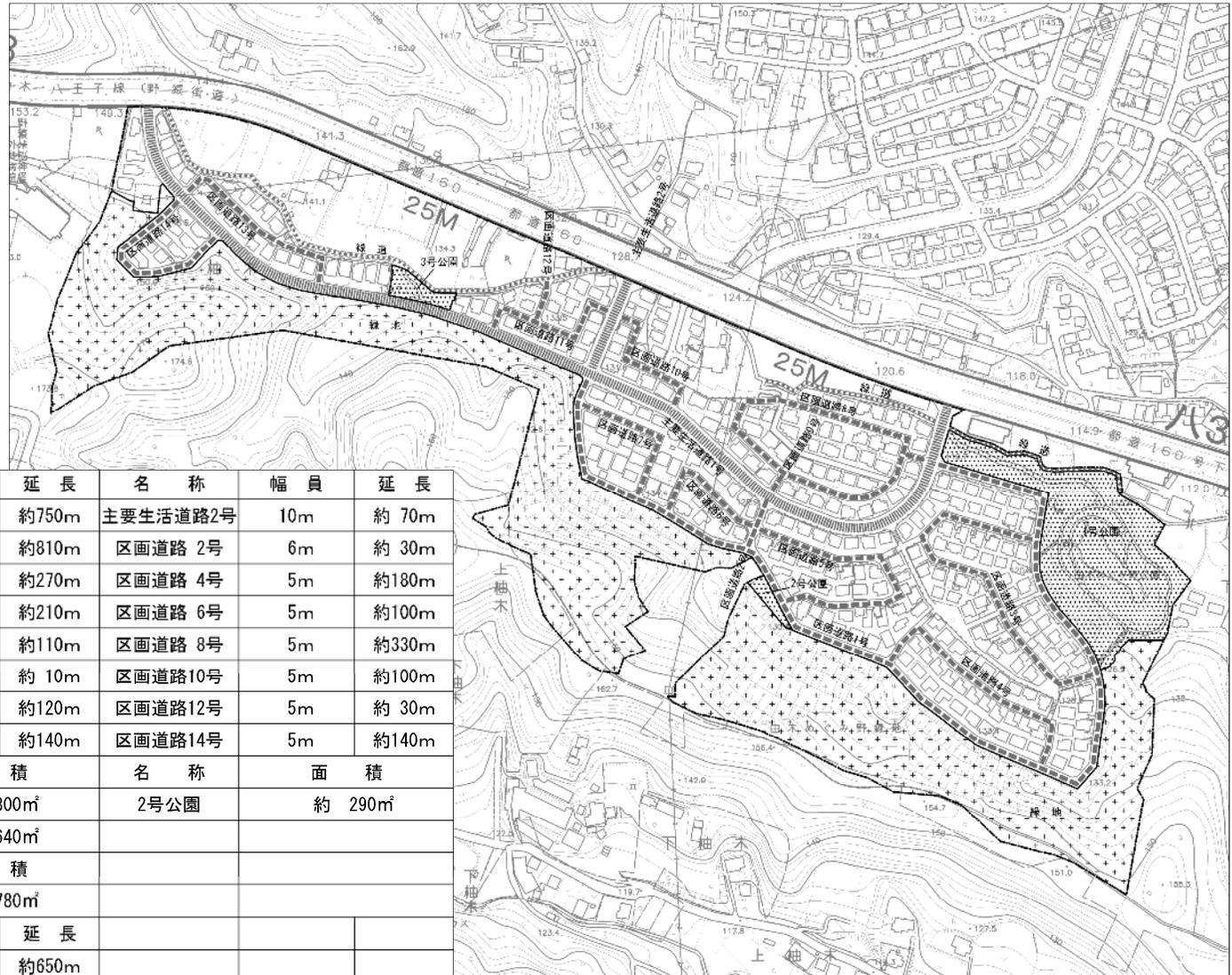
【変更内容】 既決下柚木地区の「低層住宅地区」の制限内容を基本に設定します。

地区の区分	低層住宅地区
建築物等の用途の制限	(建築できないもの) 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
敷地面積の最低限度	165㎡
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。 (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。) (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 (4)都市計画決定(令和5年八王子市告示第●号)の時点において現に存するもの
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。
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。
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。

5. 都市計画変更案

②地区計画

■地区施設



凡 例	道 路	[Symbol: Dashed line]	名称	幅員	延長	名称	幅員	延長
			主要生活道路1号	8~10m	約750m	主要生活道路2号	10m	約 70m
			区画道路 1号	6m	約810m	区画道路 2号	6m	約 30m
			区画道路 3号	5m	約270m	区画道路 4号	5m	約180m
			区画道路 5号	5m	約210m	区画道路 6号	5m	約100m
			区画道路 7号	5m	約110m	区画道路 8号	5m	約330m
			区画道路 9号	5m	約 10m	区画道路10号	5m	約100m
			区画道路11号	5m	約120m	区画道路12号	5m	約 30m
	区画道路13号	5m	約140m	区画道路14号	5m	約140m		
	公園	[Symbol: Dotted pattern]	名称	面積		名称	面積	
			1号公園	約10,800㎡		2号公園	約 290㎡	
			3号公園	約 640㎡				
	緑地	[Symbol: Cross-hatch pattern]	名称	面積				
			緑地	約58,780㎡				
その他の公共空地	[Symbol: Dotted pattern]	名称	幅員	延長				
		緑道	4~9m	約650m				