

八王子都市計画用途地域の変更について

(八王子市決定)

地域の一体性及び連続性を図り、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ため、下柚木地区地区計画を変更するとともに、用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域を変更する。

八王子都市計画用途地域の変更（八王子市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

種類	面積	容積率	建蔽率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの最高限度	備考
第一種低層住居 専用地域	約 1,473.8	以下	以下	m	m ²	m	約 %
	290.4	5/10	3/10	—	—	10	14.8
	3,477.0	6/10	3/10	—	—	10	2.9
	408.2	8/10	4/10	—	—	10	35.0
	5,649.4	10/10	5/10	—	—	10	4.1
小計						56.9	
第二種低層住居 専用地域	約 0.4	以下	以下	m	m ²	m	約 %
	6.0	8/10	4/10	—	—	10	0.0
	6.4	10/10	5/10	—	—	10	0.1
							0.1
第一種中高層住 居専用地域	約 398.6	以下	以下	m	m ²	m	約 %
	86.7	10/10	3/10	—	—	—	4.0
	13.4	10/10	4/10	—	—	—	0.9
	569.7	10/10	5/10	—	—	—	0.1
	3.6	15/10	5/10	—	—	—	5.7
	430.8	15/10	6/10	—	—	—	0.0
	1502.7	20/10	6/10	—	—	—	4.3
小計						15.1	
第二種中高層住 居専用地域	約 0.5	以下	以下	m	m ²	m	約 %
	8.4	10/10	4/10	—	—	—	0.0
	407.9	15/10	5/10	—	—	—	0.1
	416.8	20/10	6/10	—	—	—	4.1
小計						4.2	
第一種住居地域	約 303.8	以下	以下	m	m ²	m	約 %
	1.3	20/10	6/10	—	—	—	3.1
	305.1	30/10	6/10	—	—	—	0.0
小計						3.1	
第二種住居地域	約 5.6	以下	以下	m	m ²	m	約 %
	186.8	15/10	5/10	—	—	—	0.1
	192.4	20/10	6/10	—	—	—	1.9
小計						1.9	

種類	面積	容積率	建蔽率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの最高限度	備考
準住居地域	約 197.0	以下	以下	m	m ²	m	約 %
	197.0	20/10	6/10	—	—	—	2.0
小計							2.0
近隣商業地域	約 16.9	以下	以下	m	m ²	m	約 %
	64.0	20/10	6/10	—	—	—	0.2
	180.0	20/10	8/10	—	—	—	0.6
	24.1	30/10	8/10	—	—	—	1.8
	285.0	40/10	8/10	—	—	—	0.2
小計						2.9	
商業地域	約 22.0	以下	以下	m	m ²	m	約 %
	7.4	40/10	8/10	—	—	—	0.2
	91.2	50/10	8/10	—	—	—	0.1
	0.7	60/10	8/10	—	—	—	0.9
	121.3	70/10	8/10	—	—	—	0.0
小計						1.2	
準工業地域	約 3.7	以下	以下	m	m ²	m	約 %
	1059.1	15/10	5/10	—	—	—	0.0
小計						10.7	
工業地域	約 132.9	以下	以下	m	m ²	m	約 %
	132.9	20/10	6/10	—	—	—	1.3
小計						1.3	
工業専用地域	約 60.7	以下	以下	m	m ²	m	約 %
小計							0.6
合計	約 9,932.3						%
							100

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由：地域の一体性及び連続性を図り、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ため、地区計画を変更するとともに用途地域を変更するものである。

新旧対照表

() 内は変更箇所を示す。

種類	容積率	建蔽率	外壁の距離の限度	後退の限度	敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積の最高限度	新旧対照面積表				
							新		旧		増減 [A-B]
							面積 [A]	比率	面積 [B]	比率	
第一種低層住居専用地域	以下 5/10 6/10 8/10 10/10	以下 3/10 3/10 4/10 5/10	m — — — —	m — — — —	m 10 10 10 10	約 ha 1,473.8 (290.4) (3,477.0) 408.2 (5,649.4)	約 % 14.8 (2.9) (35.0) 4.1 (56.9)	約 ha 1,473.8 (292.9) (3,475.8) 408.2 (5,650.6)	約 % 14.8 (2.9) (35.0) 4.1 (56.9)	約 ha	
小計											
第二種低層住居専用地域	以下 8/10 10/10	以下 4/10 5/10	m — —	m — —	m 10 10	約 ha 0.4 6.0 6.4	約 % 0.0 0.1 0.1	約 ha 0.4 6.0 6.4	約 % 0.0 0.1 0.1	約 ha	
小計											
第一種中高層住居専用地域	以下 10/10 10/10 10/10 15/10 15/10 20/10	以下 3/10 4/10 5/10 5/10 6/10 6/10	m — — — — — —	m — — — — — —	m — — — — — —	約 ha 398.6 86.7 13.4 569.7 3.6 430.8 1502.7	約 % 4.0 0.9 0.1 5.7 0.0 4.3 15.1	約 ha 398.6 86.7 13.4 569.7 3.6 430.8 1502.7	約 % 4.0 0.9 0.1 5.7 0.0 4.3 15.1	約 ha	
小計											
第二種中高層住居専用地域	以下 10/10 15/10 20/10	以下 4/10 5/10 6/10	m — — —	m — — —	m — — —	約 ha 0.5 8.4 (407.9) (416.8)	約 % 0.0 0.1 (4.1) (4.2)	約 ha 0.5 8.4 (406.7) (415.5)	約 % 0.0 0.1 (4.1) (4.2)	約 ha	
小計											
第一種住居地域	以下 20/10 30/10	以下 6/10 6/10	m — —	m — —	m — —	約 ha 303.8 1.3 305.1	約 % 3.1 0.0 3.1	約 ha 303.8 1.3 305.1	約 % 3.1 0.0 3.1	約 ha	
小計											
第二種住居地域	以下 15/10 20/10	以下 5/10 6/10	m — —	m — —	m — —	約 ha 5.6 186.8 192.4	約 % 0.1 1.9 1.9	約 ha 5.6 186.8 192.4	約 % 0.1 1.9 1.9	約 ha	
小計											

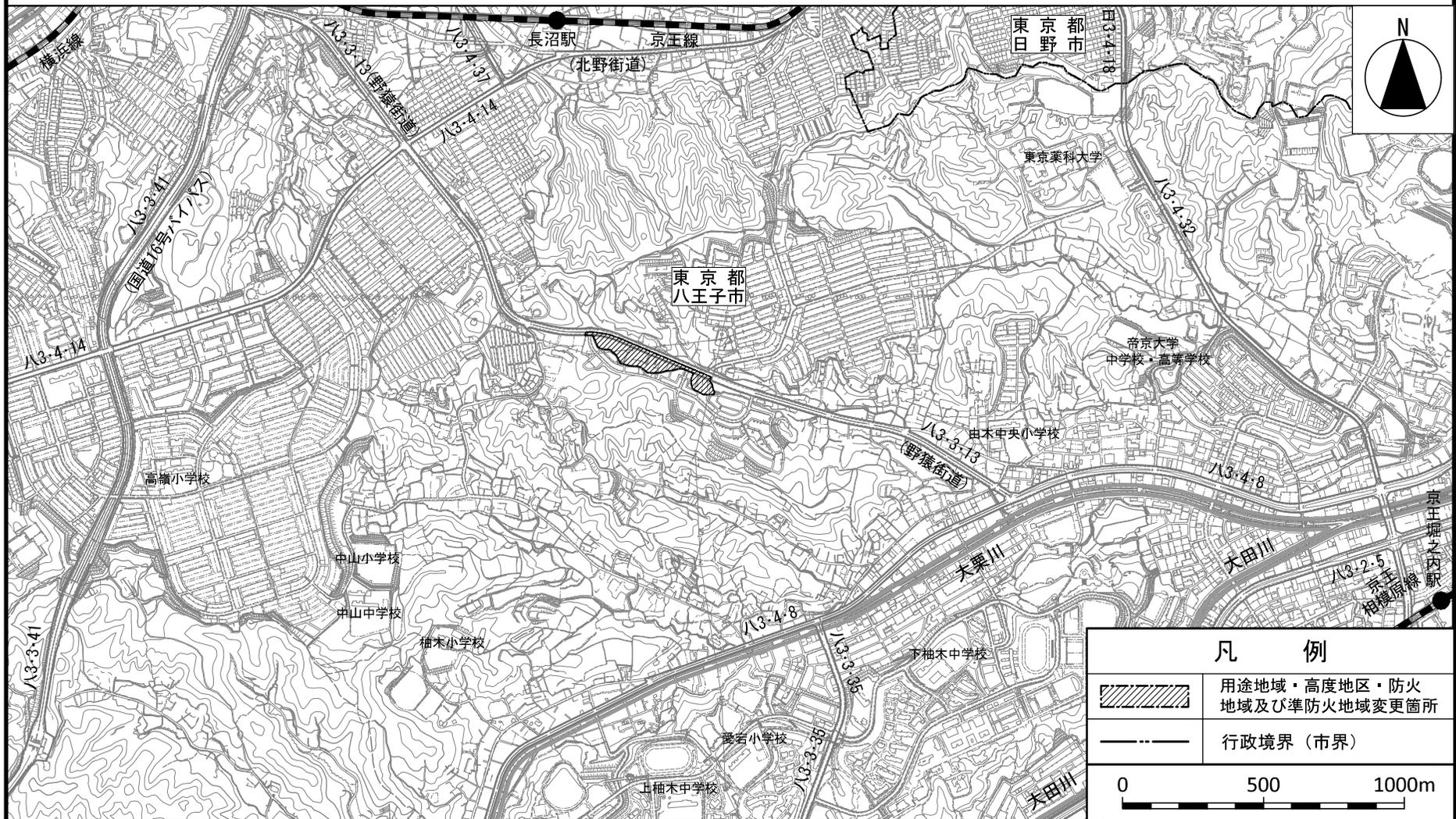
種類	容積率	建蔽率	外壁の距離の限度	後退の限度	敷地面積の最低限度	建築物の敷地面積の最高限度	新旧対照面積表				
							新		旧		増減 [A-B]
							面積 [A]	比率	面積 [B]	比率	
準住居地域	以下 20/10	以下 6/10	m —	m —	m —	約 ha 197.0	約 % 2.0	約 ha 197.0	約 % 2.0	約 ha	
小計											
近隣商業地域	以下 20/10 20/10 30/10 40/10	以下 6/10 8/10 8/10 8/10	m — — — —	m — — — —	m — — — —	約 ha 16.9 64.0 180.0 24.1 285.0	約 % 0.2 0.6 1.8 0.2 2.9	約 ha 16.9 64.0 180.0 24.1 285.0	約 % 0.2 0.6 1.8 0.2 2.9	約 ha	
小計											
商業地域	以下 40/10 50/10 60/10 70/10	以下 8/10 8/10 8/10 8/10	m — — — —	m — — — —	m — — — —	約 ha 22.0 7.4 91.2 0.7 121.3	約 % 0.2 0.1 0.9 0.0 1.2	約 ha 22.0 7.4 91.2 0.7 121.3	約 % 0.2 0.1 0.9 0.0 1.2	約 ha	
小計											
準工業地域	以下 15/10 20/10	以下 5/10 6/10	m — —	m — —	m — —	約 ha 3.7 1059.1 1062.8	約 % 0.0 10.7 10.7	約 ha 3.7 1059.1 1062.8	約 % 0.0 10.7 10.7	約 ha	
小計											
工業地域	以下 20/10	以下 6/10	m —	m —	m —	約 ha 132.9 132.9	約 % 1.3 1.3	約 ha 132.9 132.9	約 % 1.3 1.3	約 ha	
小計											
工業専用地域	以下 20/10	以下 6/10	m —	m —	m —	約 ha 60.7 60.7	約 % 0.6 0.6	約 ha 60.7 60.7	約 % 0.6 0.6	約 ha	
小計											
合計						約 ha 9,932.3	% 100	約 ha 9,932.3	% 100	約 ha	

変更概要

八王子都市計画用途地域				〔八王子市決定〕	
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	第一種低層住居専用地域 建蔽率：30（％） 容積率：60（％）	第二種中高層住居専用地域 建蔽率：60（％） 容積率：200（％）	約1.3（ha）	用途地域、建蔽率及び容積率の変更
2	八王子市下柚木字十号、 字十一号各地内	第一種低層住居専用地域 建蔽率：30（％） 容積率：60（％）	第一種低層住居専用地域 建蔽率：40（％） 容積率：80（％）	約1.2（ha）	建蔽率及び容積率の変更
<p>理由：地域の一体性及び連続性を図り、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ため、地区計画を変更するとともに用途地域を変更するものである。</p>					

八王子都市計画用途地域
 八王子都市計画高度地区
 八王子都市計画防火地域及び準防火地域

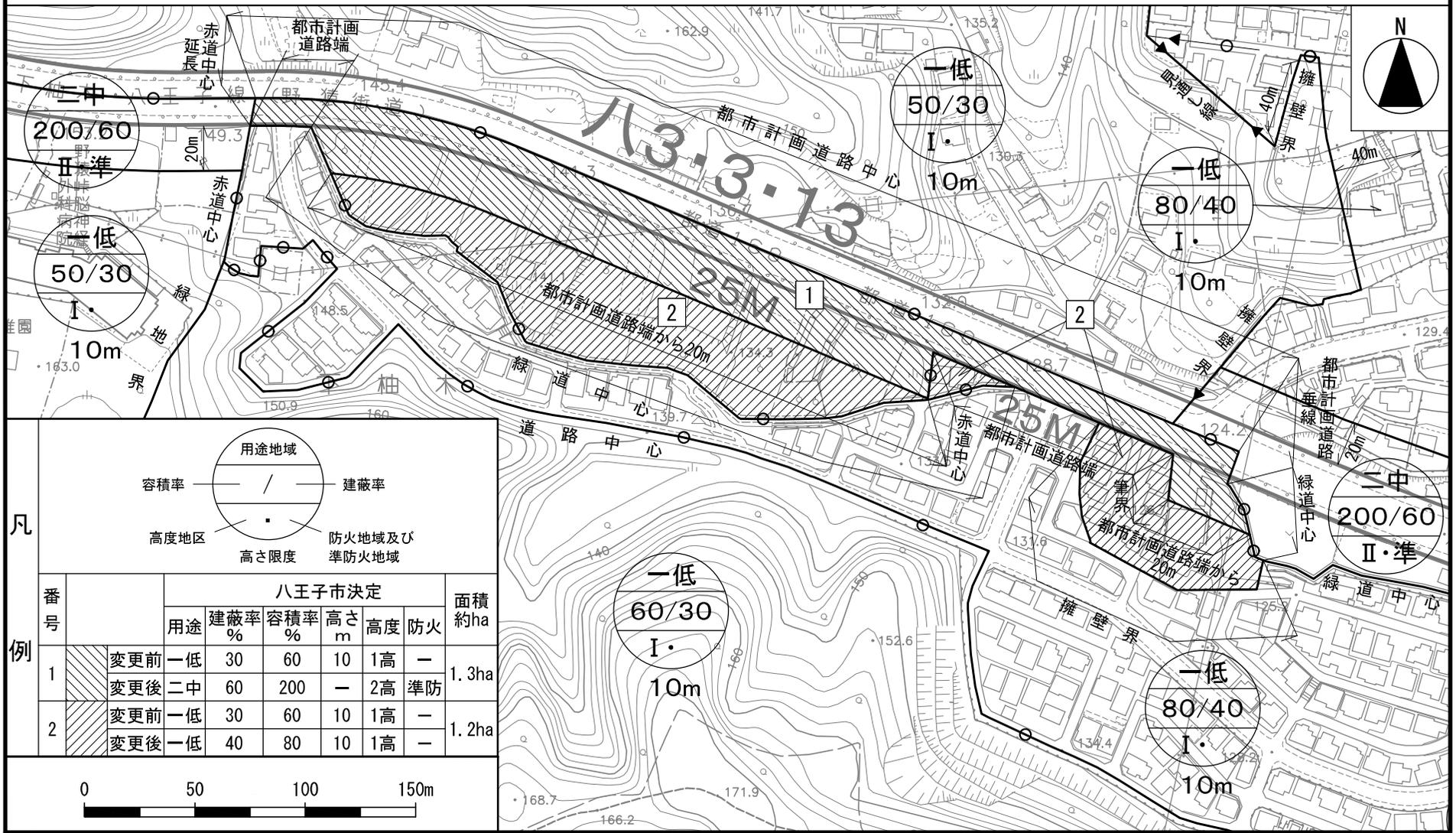
位置図
 位置図
 位置図



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

八王子都市計画用途地域
 八王子都市計画高度地区
 八王子都市計画防火地域及び準防火地域

計画図 [八王子市決定]
 計画図 [八王子市決定]
 計画図 [八王子市決定]



凡例

番号	用途	八王子市決定				面積約ha
		建蔽率 %	容積率 %	高さ m	高度 防火	
1	変更前	一低 30	60	10	1高 -	1.3ha
	変更後	二中 60	200	-	2高 準防	
2	変更前	一低 30	60	10	1高 -	1.2ha
	変更後	一低 40	80	10	1高 -	

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

八王子都市計画高度地区の変更について

(八王子市決定)

地域の一体性及び連続性を図り、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ため、下柚木地区地区計画を変更するとともに、用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域を変更する。

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
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		

〔最
高
限
度〕

- 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の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、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

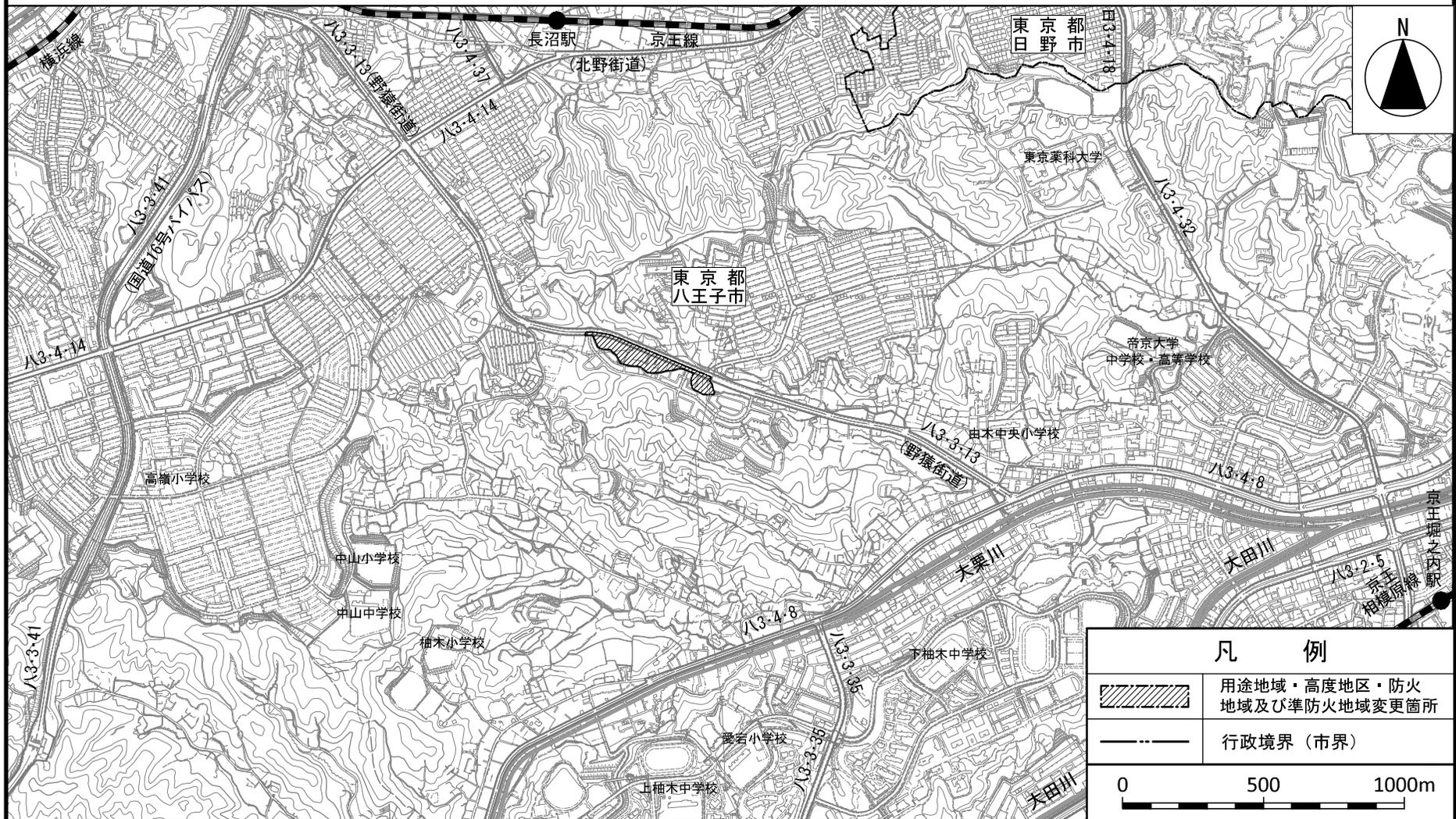
下柚木地区計画の変更に合わせて、用途地域の変更を行うとともに、土地利用上の観点から高度地区を変更するものである。

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)	
<p>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。</p>					

八王子都市計画用途地域
 八王子都市計画高度地区
 八王子都市計画防火地域及び準防火地域

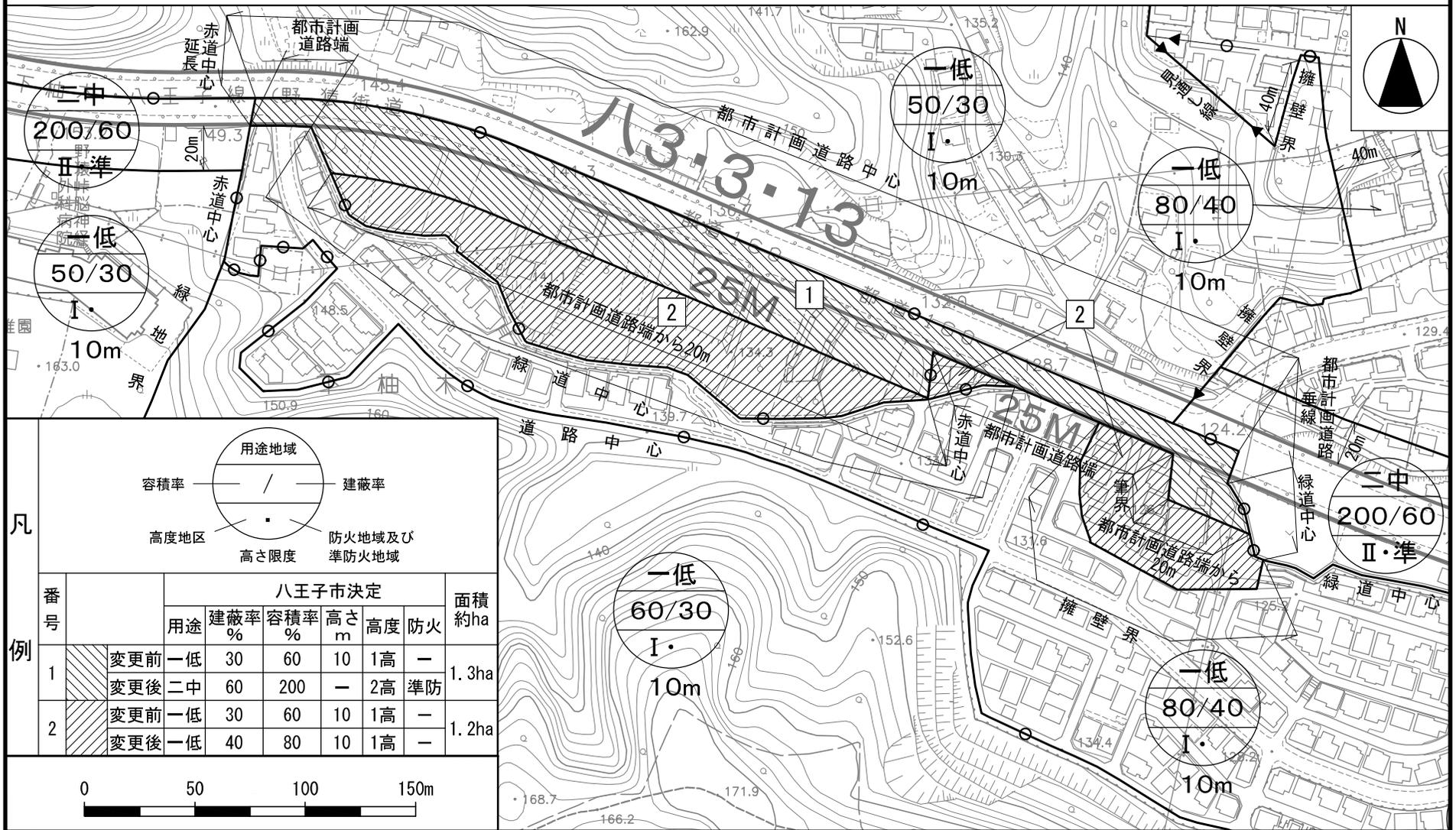
位置図
 位置図
 位置図



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

八王子都市計画用途地域
 八王子都市計画高度地区
 八王子都市計画防火地域及び準防火地域

計画図 [八王子市決定]
 計画図 [八王子市決定]
 計画図 [八王子市決定]



凡例

番号	用途	八王子市決定				面積約ha
		建蔽率 %	容積率 %	高さ m	高度 防火	
1	変更前	30	60	10	1高 -	1.3ha
	変更後	60	200	-	2高 準防火	
2	変更前	30	60	10	1高 -	1.2ha
	変更後	40	80	10	1高 -	

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

八王子都市計画防火地域及び準防火地域の変更について

(八王子市決定)

地域の一体性及び連続性を図り、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ため、下柚木地区地区計画を変更するとともに、用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域を変更する。

八王子都市計画防火地域及び準防火地域の変更（八王子市決定）

都市計画防火地域及び準防火地域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	備 考
防火地域	約 ha 144.2	
準防火地域	約 ha 4546.6 (4545.3)	
合 計	約 ha 4690.8 (4689.5)	

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理 由

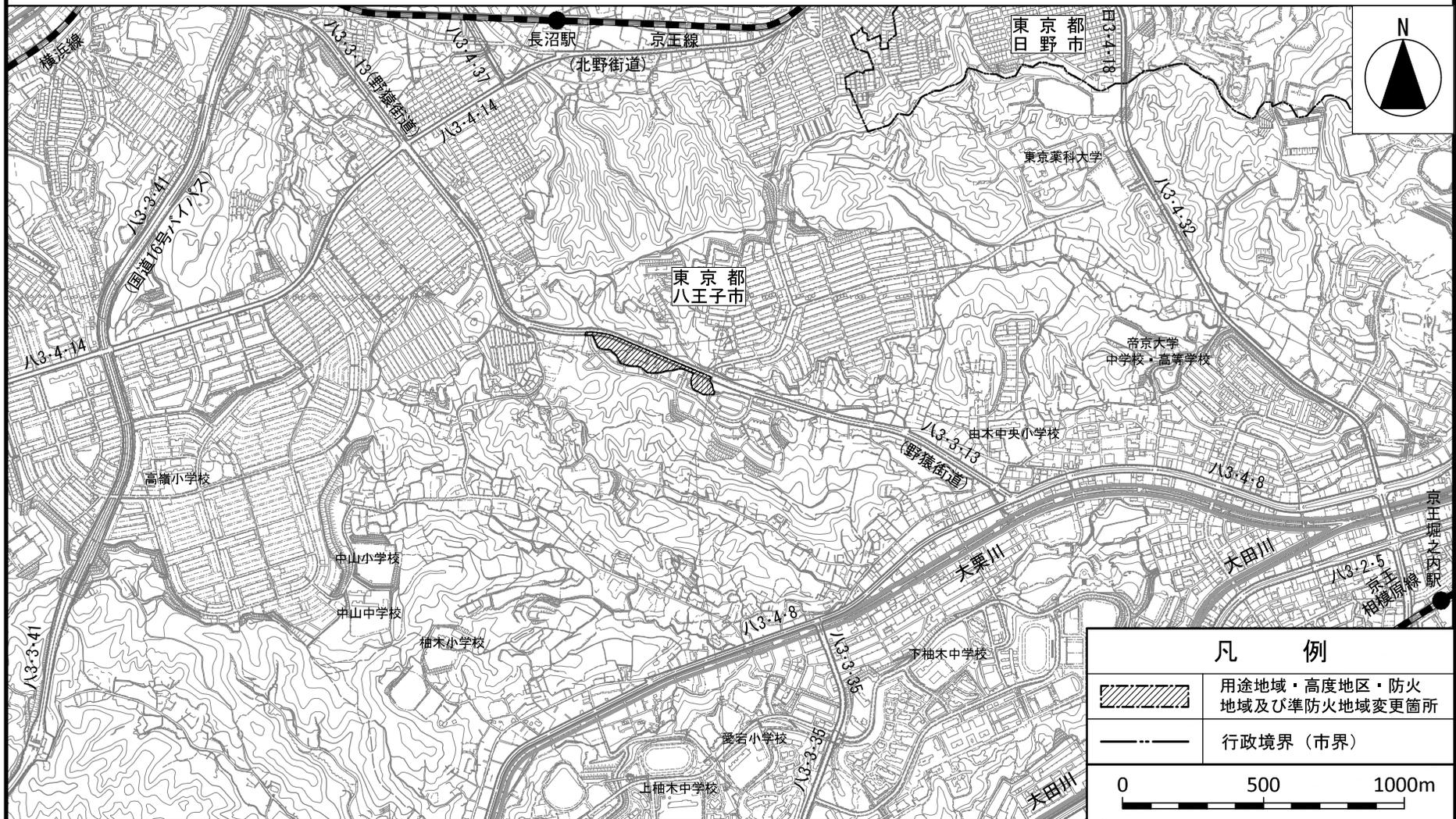
下柚木地区地区計画の変更に合わせて、用途地域の変更を行うとともに、都市防災上の観点から、防火地域及び準防火地域を変更する。

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	—	準防火地域	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、都市防災上の観点から、防火地域及び準防火地域を変更する。					

八王子都市計画用途地域
 八王子都市計画高度地区
 八王子都市計画防火地域及び準防火地域

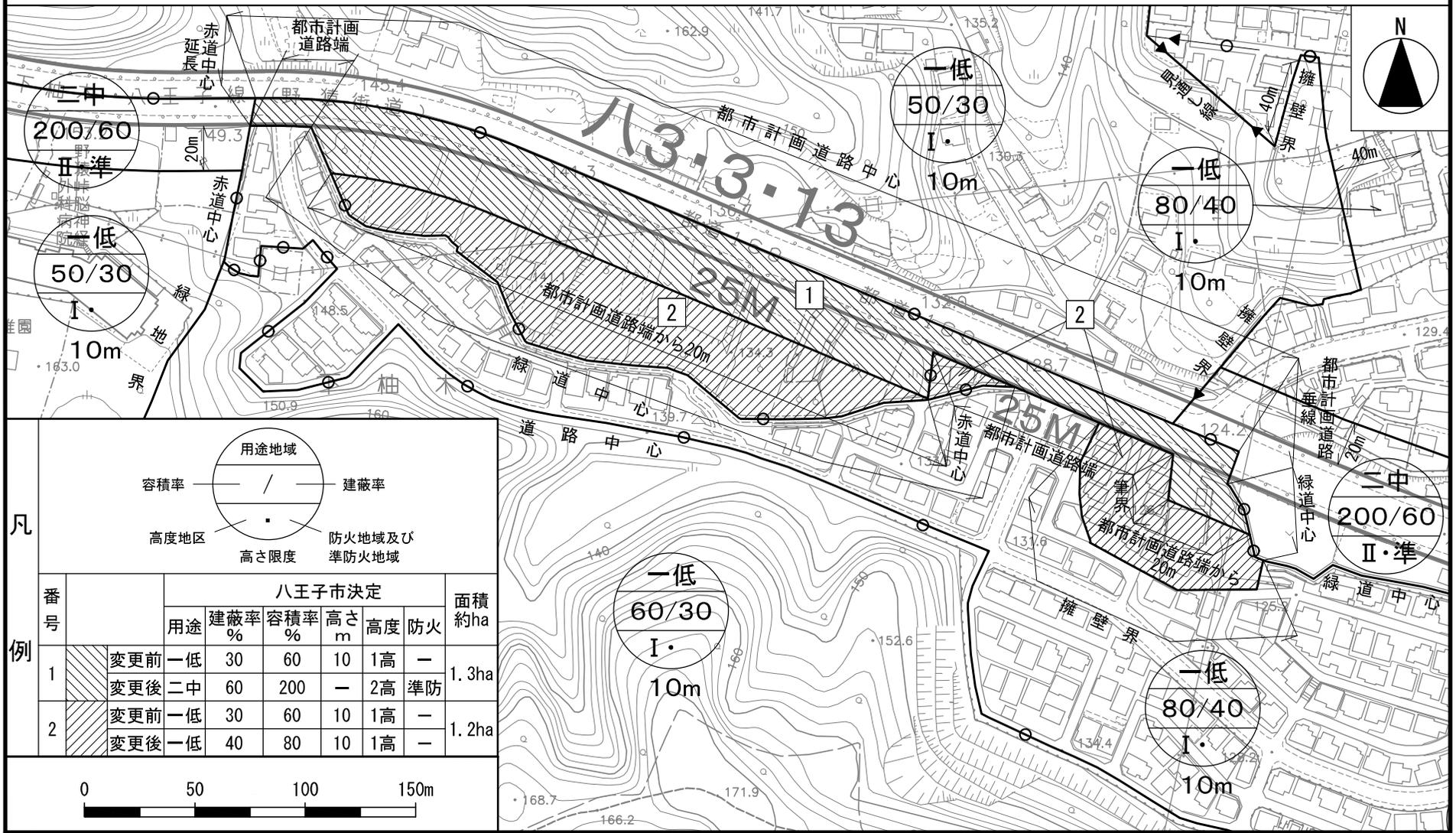
位置図
 位置図
 位置図



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

八王子都市計画用途地域
 八王子都市計画高度地区
 八王子都市計画防火地域及び準防火地域

計画図 [八王子市決定]
 計画図 [八王子市決定]
 計画図 [八王子市決定]



凡例

用途地域: 容積率 / 建築率

高度地区: 高さ限度

防火地域及び準防火地域

番号	変更前	変更後	八王子市決定				面積約ha
			用途	建築率 %	容積率 %	高さ m	
1	一低	二中	30	60	10	1高	1.3ha
	一低	一低	30	60	10	1高	
2	一低	一低	30	60	10	1高	1.2ha
	一低	一低	40	80	10	1高	

0 50 100 150m

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

八王子都市計画地区計画下柚木地区地区計画の変更について

(八王子市決定)

地域の一体性及び連続性を図り、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ため、下柚木地区地区計画を変更するとともに、用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域を変更する。

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><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、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><低層住宅地区></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><沿道住宅地区A・B></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 m ²		既設						

			2号公園	約 290 m ²	既設			
			3号公園	約 640 m ²	既設			
		緑地	名称	面積	適用			
			緑地	約 58,780 m ²	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 ²					

		<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、この限りではない。</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5年八王子市告示第●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、この限りではない。</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5年八王子市告示第●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、この限りではない。</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5年八王子市告示第●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、この限りではない。</p>		
	<p>土地の利用に関する事項</p>		<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>		

「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。

〔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、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、<u>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全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、京王線北野駅より南東へ約2 km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、戸建て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>	<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>
	<p>本地区を2つに区分し、それぞれの方針を次のように定める。</p> <p>【低層住宅地区】 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】 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3つに区分し、それぞれの方針を次のように定める。</p> <p>【低層住宅地区】 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】 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>	<p>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。</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、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。 【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、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。	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、土地の利用に関する事項を定める。	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8600㎡		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	野猿街道沿道の後背地を区域に追加する。
	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 m²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 m²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5年八王子市告示第●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>	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	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※		—	<u>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</u> <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5年八王子市告示第●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。 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。	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。 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。 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。

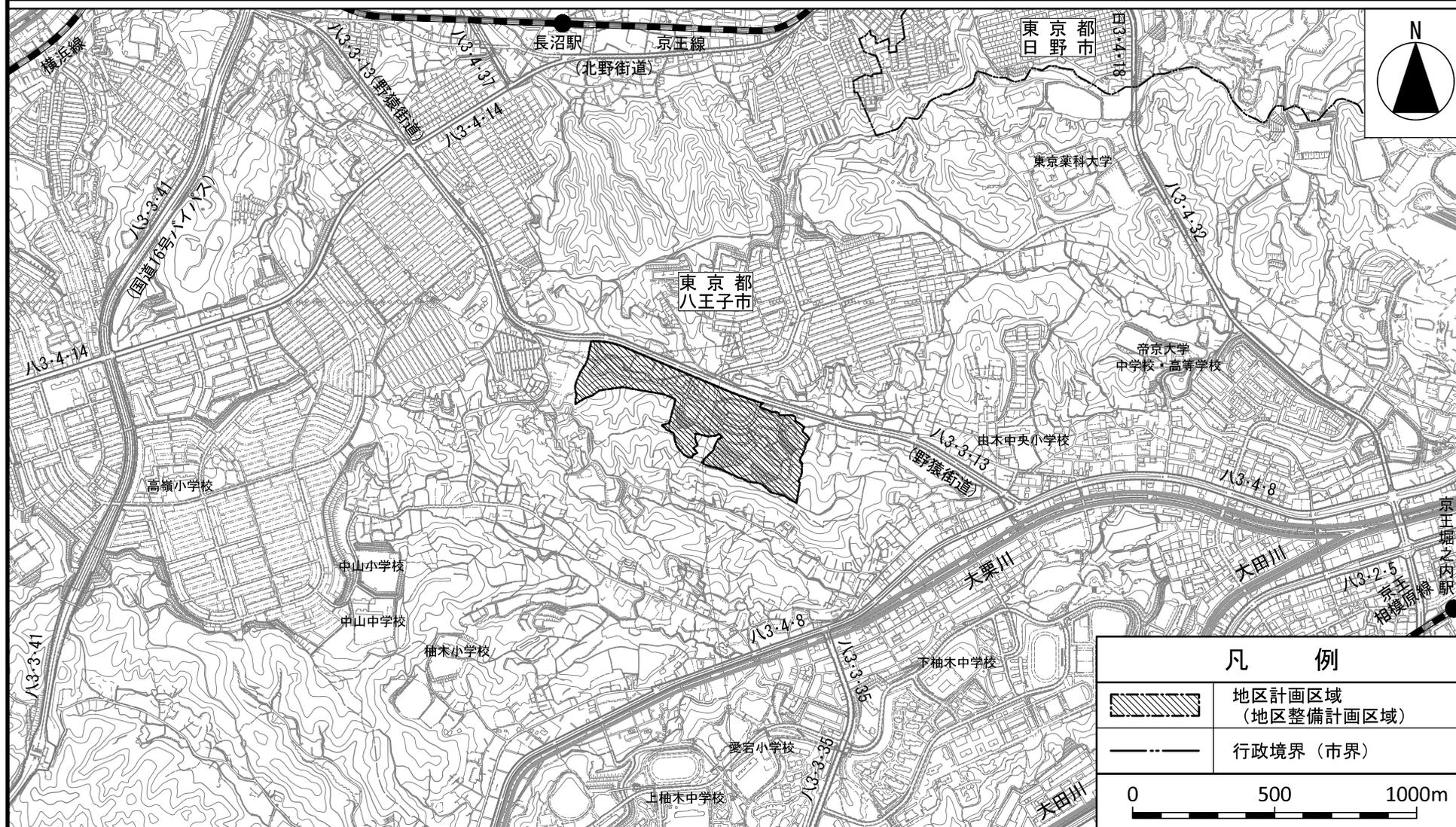
地区整備計画	地区の区分	名称	—	沿道住宅地区B	沿道エリアの範囲を追加し、新たに地区区分を設定する。
		面積	—	約 1.3 ha	
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限※	—	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1.住宅のうち3戸以上の長屋 2.共同住宅、寄宿舎又は下宿 3.危険物の貯蔵又は処理に供するもの（建築物に附属するものを除く。）	方針や地域特性に合わせた土地利用を実現するため、制限を設定する。
		建築物の敷地面積の最低限度	—	165 m ²	良好な住環境を担保するため、建築物の敷地面積の最低限度を定める。
		壁面の位置の制限	—	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は0.7m、500m ² 以上の敷地では隣地境界線から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5年八王子市告示第●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

八王子都市計画地区計画

下柚木地区地区計画

位置図〔八王子市決定〕



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

八王子都市計画地区計画
下柚木地区地区計画

計画図 1

[八王子市決定]

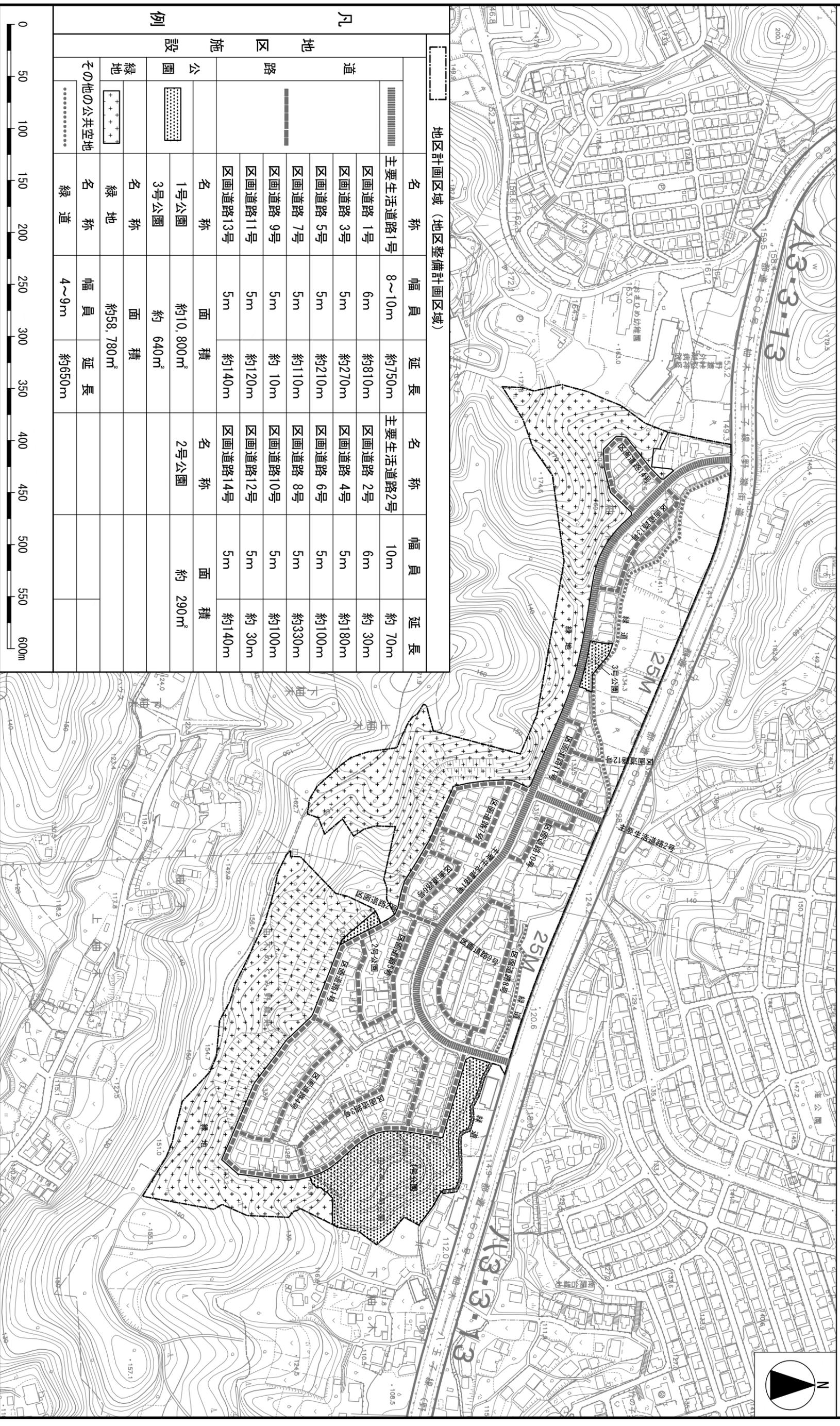


この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号) 5都市基交第24号 (承認番号) 5都市基街都第54号、令和5年5月26日

八王子都市計画地区計画 下柚木地区地区計画

計画図 2

[八王子市決定]



地区計画区域(地区整備計画区域)

凡	道	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	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	名称	面積					
緑地		約58,780㎡					
その他の公共空地	名称	幅員	延長				
緑道		4~9m	約650m				



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都市基交第24号
(承認番号)5都市基街都第54号、令和5年5月26日