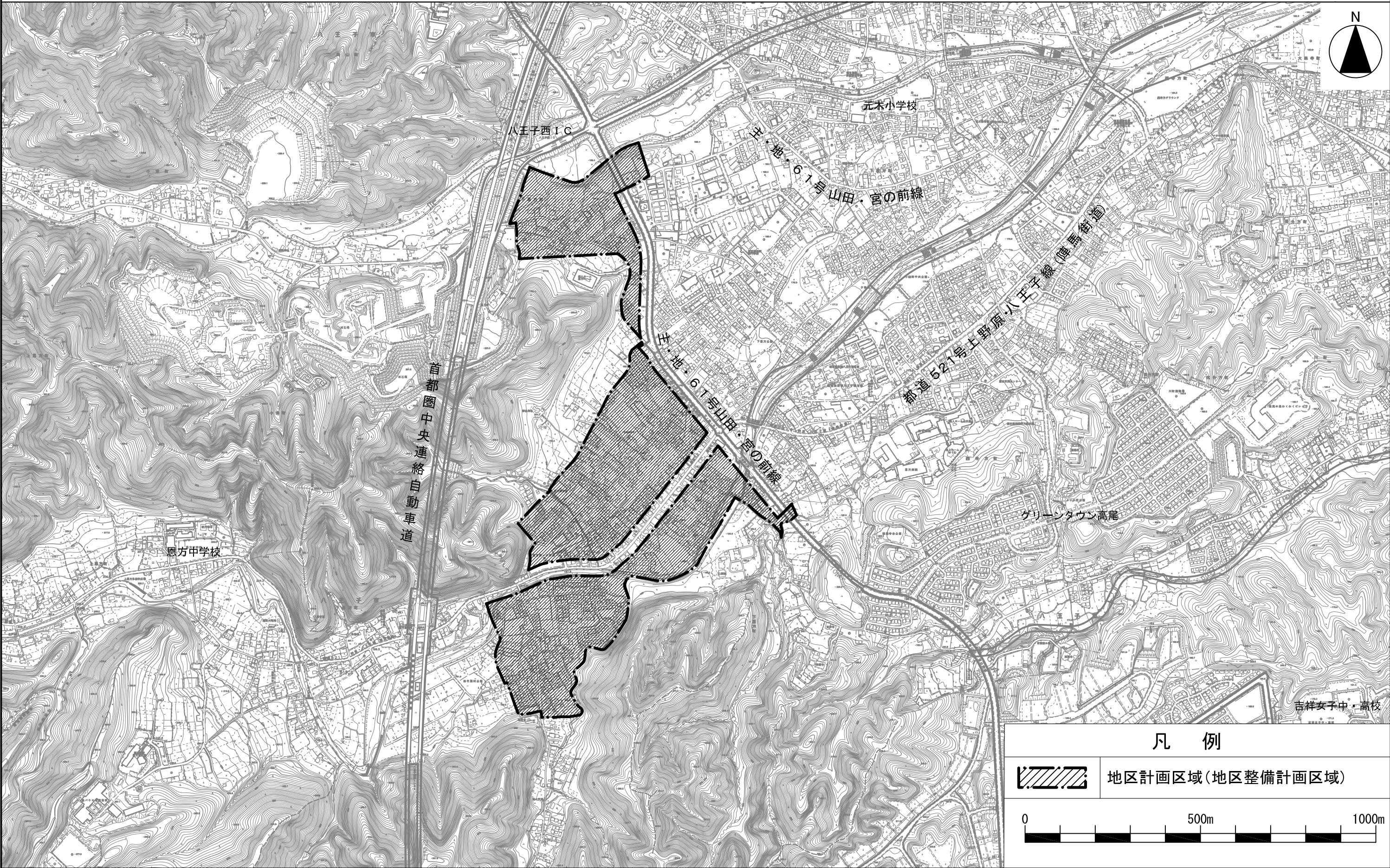


八王子都市計画地区計画
下恩方地区地区計画

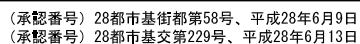
位置図

〔八王子市決定〕



「この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図(平成27年度版)を使用したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)28都市基交第50号、許諾番号MMT利許第27053号-84」平成28年7月12日 (承認番号)28都市基交第58号、平成28年6月9日 (承認番号)28都市基交第229号、平成28年6月13日

〔八王子市決定〕



八王子都市計画地区計画の変更（八王子市決定）

都市計画下恩方地区地区計画を次のように変更する。

名 称		下恩方地区地区計画
位 置 ※		八王子市下恩方町地内
面 積 ※		約 4 2 . 0 ha
地 区 計 画 の 目 標		本地区は、山林を主体とした市街化調整区域に隣接し、都道山田宮の前線及び陣馬街道沿道の後背地にあるが、近年は宅地化に伴う農地の減少の傾向が見られ、道路、公園等の都市基盤施設が十分に整備されないまま市街化が進んでいる地区である。 そこで、本地区計画を策定することにより、生活道路の整備を促し、適切な都市基盤施設の整備を進めることで、快適でゆとりある良好な住宅地の形成を図ることを目標とする。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土 地 利 用 の 方 針	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。 <住宅地区> 敷地の細分化などによる無秩序な市街化を防止するとともに、周囲の樹林地などの自然環境や生産緑地等の農地などと調和した、緑豊かで潤いのある良好な低層住宅地の形成を図る。あわせて、地区内に残る斜面緑地等については、その保全に努める。 <幹線道路沿道地区> 都市計画道路八 3 ・ 4 ・ 6 7 号線の整備に伴い、周辺居住者の利便に供する施設等の立地を誘導し、幹線道路沿道にふさわしい都市環境の形成を図る。
	地区施設の整備の方針	良好な住宅地の形成を図るため、道路の整備を促すとともに、公園、緑地等の維持・保全に努める。 特に道路については、その整備の目標をおおむね幅員 4 . 5 m 以上とし、防災性及び安全性の向上をめざす。

	建築物等の整備の方針			それぞれの地区の方針を次のように定めるとともに、垣またはさくの構造の制限を定め、敷地内の緑化を促し、緑あふれる街並みの創出に努める。特に道路沿道については、生垣化を積極的に促進する。 <住宅地区> 都市基盤施設の整備の促進を図るため、道路の整備状況を勘案した建築物の容積率の最高限度及び建築物の建ぺい率の最高限度を定めるとともに、ゆとりある住環境を維持するため、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。 <幹線道路沿道地区> 建築物の容積率の最高限度及び建築物の建ぺい率の最高限度を定めるとともに、ゆとりある住環境を維持するため、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限及び建築物等の高さの最高限度を定める。	
地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	住宅地区	幹線道路沿道地区
			面積	約 41.4 ha	約 0.6 ha
		建築物の容積率の最高限度		建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第42条第2項の規定により同条第1項の道路とみなされる道に接する敷地（同条第2項の規定により道路の境界線とみなされる線と道との間の当該敷地の部分を道路として築造したものを除く。）における建築物の容積率の最高限度は、10分の6とする。	—
		建築物の建ぺい率の最高限度		法第42条第2項の規定により同条第1項の道路とみなされる道に接する敷地（同条第2項の規定により道路の境界線とみなされる線と道との間の当該敷地の部分を道路として築造したものを除く。）における建築物の建ぺい率の最高限度は、10分の3とする。	—
		建築物の敷地面積の最低限度		120 m ²	

地区整備計画	建築物等に関する事項	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、幅員 4.5 m 未満の道路の境界線までの距離は、0.75 m 以上とし、幅員 4.5 m 以上の道路の境界線までの距離及び隣地境界線までの距離は、0.5 m 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においては、この限りでない。 イ 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3 m 以下であるもの ロ 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2.3 m 以下で、かつ、床面積の合計が 5 m² 以内であるもの	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から、道路境界線までの距離は、1 m 以上とし、隣地境界線までの距離は、0.5 m 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においては、この限りでない。 イ 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が 3 m 以下であるもの ロ 物置その他これに類する用途に供し、軒の高さが 2.3 m 以下で、かつ、床面積の合計が 5 m² 以内であるもの
		建築物等の高さの最高限度	—	建築物の高さの最高限度は、1.5 m とする。
		垣又はさくの構造の制限	道路に面して設ける垣又はさくの構造は、生垣又は緑化したフェンスとする。ただし、高さ 0.6 m 以下のコンクリートブロック又は石積等並びに門柱は、この限りでない。	

「区域及び地区の区分は、計画図表示のとおり」

※は知事協議事項

(理由) 区域区分及び用途地域の変更に伴い、区域の整合を図るため地区計画を変更する。