

## 八王子都市計画地区計画南大沢センター地区地区計画の変更について

(八王子市決定)

「南大沢駅周辺まちづくり方針（令和 5 年 3 月東京都策定）」の実現に向け、当初決定から 25 年以上が経過した土地利用現況や商業・業務施設の立地動向等に応じた、将来にわたり健全な土地利用誘導を図るため、地区計画を変更する。



八王子都市計画地区計画の変更(八王子市決定)

都市計画南大沢センター地区地区計画を次のように変更する。

名 称	南大沢センター地区地区計画
位 置 ※	八王子市南大沢一丁目、南大沢二丁目、南大沢四丁目及び南大沢五丁目各地内
面 積 ※	約 37.8ha
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>地区計画の目標</p> <p>本地区は、多摩ニュータウンの西側地区、京王相模原線南大沢駅周辺に位置し、東京都施行による新住宅市街地開発事業に基づいた計画的な土地利用、施設配置が行われた区域である。</p> <p>「八王子市都市計画マスタープラン」では、商業、業務など様々な生活機能・サービスと、日常の活動や交流の中心を担う複合的な機能のさらなる集積を進めて、周辺のみどり豊かな自然環境と調和した地域拠点づくりを進めるとしている。また、東京都が策定した「南大沢駅周辺地区まちづくり方針」では、新たな生活様式の実現を支える都市機能の集積を推進し、ゆとりあるオープンスペースを活用した商業・にぎわい、新しい働き方・職住近接によるゆとり、日常生活の利便性、ビジネス環境、国際性、多様な人々の交流などの一層の充実・向上を図る、などとしている。</p> <p>これらを踏まえ、本地区は、都立大学の立地を活かした情報・教育関連施設や時代のニーズに先導的に対応する広域的な商業、業務、文化機能等が集積する活力と魅力に満ちた市街地環境の形成を目指す。</p>
	<p>土地利用の方針</p> <p>本地区を4つの地区に区分し、それぞれの方針を次のように定める。</p> <p>[センターA地区]</p> <p>南大沢駅を中心に生活拠点機能及び業務機能の集積を図り、計画的に魅力的な商業、業務核の形成を図りながら、常にゆとりとにぎわいが溢れる都市環境の形成を図る。</p> <p>[センターB地区]</p> <p>センター機能を補完する地区として、商業、文化等の施設の立地を図る。また、多摩ニュータウン八王子地区の住民への行政サービスを行なう市支所・警察署・消防署・郵便局等の官公庁施設等の立地の維持・保全を図る。</p>

土地利用の方針		<p>〔沿道型業務施設地区A、B〕  多様化するニーズに配慮し、駅前中心施設から連なる生活関連の商業、業務サービス施設等の立地する地区として、地域居住者等の生活に利便性を与える都市環境の形成を図る。</p> <p>〔公益施設地区〕  周辺住宅地の環境に配慮しつつ、学術・研究環境を備えた公益的施設、業務施設及び商業施設等の導入を図り、センター機能の補完及び快適で魅力ある都市環境の形成を図る。</p>				
地区施設の整備の方針		<p>新住宅市街地開発事業により、地区内に計画的に整備される道路及び緑地の各施設の機能が損なわれないよう維持、保全を図る。</p>				
建築物等の整備の方針		<p>〔センターA地区〕  センター地区としての賑わいの創出や、都立大学の表玄関に相応しい建築物等を誘導、整備するため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最低限度及び建築物等の形態又は意匠の制限を定める。</p> <p>〔センターB地区〕  隣接する都立大学の緑地、集合住宅地及びその周辺環境と調和する建築物等を誘導、整備するため、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建築物等の形態又は意匠の制限を定める。</p> <p>〔沿道型業務施設地区A、B〕  幹線道路に面した交通条件を活かすとともに、南大沢駅周辺の賑わいを高める建築物等を誘導、整備するため、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建築物等の形態又は意匠の制限を定める。</p> <p>〔公益施設地区〕  教育施設や研究開発施設や周辺住民の利便性を高める施設等を誘導し、良好な地区環境の創出を図るため、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建築物等の形態又は意匠の制限を定める。</p>				
地区施設の配置及び規模	種類	名 称			面 積	備 考
	緑 地	内裏谷戸緑地			約0.7ha	既 設
地区の区分	名 称	センターA地区	センターB地区	沿道型業務施設A地区	沿道型業務施設B地区	公益施設地区
	面 積	約13.5ha	約10.4ha	約1.3ha	約2.2ha	約10.3ha

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 住宅</li> <li>2. 共同住宅、寄宿舎又は下宿</li> <li>3. 学校(専修学校及び各種学校は除く。)</li> <li>4. 自動車教習所</li> <li>5. 倉庫業を営む倉庫</li> <li>6. 自動車修理工場</li> <li>7. 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。)</li> <li>8. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項の規定に該当する営業に係るもの</li> </ol>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 住宅</li> <li>2. 寄宿舎又は下宿</li> <li>3. 学校(専修学校及び各種学校は除く。)</li> <li>4. 自動車教習所</li> <li>5. 倉庫業を営む倉庫</li> <li>6. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</li> <li>7. 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。)</li> </ol>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 寄宿舎又は下宿</li> <li>2. 建築物の延べ面積の2分の1以上を居住の用に供するもの</li> <li>3. 建築物の1階部分を居住の用に供するもの(管理人室等に供する部分を除く。)</li> <li>4. 学校(専修学校及び各種学校は除く。)</li> </ol>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 寄宿舎又は下宿</li> <li>2. 建築物の1階部分を居住の用に供するもの(管理人室等に供する部分を除く。)</li> <li>3. 学校(専修学校及び各種学校は除く。)</li> </ol>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 住宅</li> <li>2. 共同住宅、寄宿舎又は下宿</li> <li>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。)</li> </ol>
		建築物の敷地面積の最低限度	1,000 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	1,000 m <sup>2</sup>		

壁面の位置の制限	1号壁面線として計画図に示す道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は1.5m以上としなければならない。	—
建築物等の高さの最高限度	1号壁面線として計画図に示す道路境界線から20m以内においては、当該道路中心からの建築物の高さを12m以下とする。	—
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。	

「区域、地区の区分及び地区施設の配置については、計画図表示のとおり」

※は知事協議事項

理由：「南大沢駅周辺まちづくり方針（令和5年3月東京都策定）」の実現に向け、当初決定から25年以上が経過した土地利用現況や商業・業務施設の立地動向等に応じた、将来にわたり健全な土地利用誘導を図るため、地区計画を変更する。

[変更概要]

事 項	旧	新	摘要	
名 称	南大沢センター地区地区計画	南大沢センター地区地区計画		
位 置 ※	八王子市南大沢一丁目、南大沢二丁目、南大沢四丁目及び南大沢五丁目各地内	八王子市南大沢一丁目、南大沢二丁目、南大沢四丁目及び南大沢五丁目各地内		
面 積 ※	約38.0ha	約37.8ha	作図上の誤差	
区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の目標	<p>本地区は、多摩ニュータウンの西側地区、京王相模原線南大沢駅周辺に位置し、東京都施行による新住宅市街地開発事業に基づいた計画的な土地利用、施設配置を行う地域であり、<u>多摩の「心」としての多摩ニュータウンにおいて、拠点地区として位置づけられている。</u></p> <p>これらの基本方針を基に、都立大学の立地を活かした情報・教育関連施設や時代のニーズに先導的に対応する広域的な商業、業務、文化機能等が集積する<u>求心性の高いセンターとして育成を図ることを目標とする。</u></p>	<p>本地区は、多摩ニュータウンの西側地区、京王相模原線南大沢駅周辺に位置し、東京都施行による新住宅市街地開発事業に基づいた計画的な土地利用、施設配置が行われた区域である。</p> <p><u>「八王子市都市計画マスタープラン」では、商業、業務など様々な生活機能・サービスと、日常の活動や交流の中心を担う複合的な機能のさらなる集積を進めて、周辺のみどり豊かな自然環境と調和した地域拠点づくりを進めるとしている。また、東京都が策定した「南大沢駅周辺地区まちづくり方針」では、新たな生活様式の実現を支える都市機能の集積を推進し、ゆとりあるオープンスペースを活用した商業・にぎわい、新しい働き方・職住近接によるゆとり、日常生活の利便性、ビジネス環境、国際性、多様な人々の交流などの一層の充実・向上を図る、などとしている。</u></p> <p>これらを踏まえ、本地区は、都立大学の立地を活かした情報・教育関連施設や時代のニーズに先導的に対応する広域的な商業、業務、文化機能</p>	<p>都市計画マスタープランの位置づけや、南大沢駅周辺地区まちづくり方針を踏まえ、新たな目標を設定する。</p>

区域の整備・開発及び保全の方針			等が集積する <u>活力と魅力に満ちた市街地環境の形成を目指す。</u>	
	土地利用の方針	<p>本地区を4つの地区に区分し、それぞれの方針を次のように定める。</p> <p>[センターA地区]</p> <p>南大沢駅を中心に生活拠点機能及び機能集積の集積を図り、計画的に魅力的な商業、業務核の形成を図り、<u>多摩の「心」の拠点地区の形成を目指す地区として整備する。</u></p> <p>[センターB地区]</p> <p>センター機能を補完する地区として、商業、文化等の施設の立地を図る。また、多摩ニュータウン八王子地区の住民への行政サービスを行なう市支所・警察署・消防署・郵便局等の官公庁施設等の立地を図る地区として整備する。</p> <p>[沿道型業務施設地区]</p> <p>多様化するニーズに配慮し、駅前中心施設から連なる生活関連の商業、業務サービス施設等の立地する地区として、<u>また、地域居住者等の生活に利便性を与える地区として整備する。</u></p> <p>[公益施設地区]</p> <p>周辺住宅地の環境に配慮した<u>公益的施設、業務施設、商業施設等の導入を図り、センター機能の補完及び快適で魅力ある都市環境を形成する地区として整備する。</u></p>	<p>本地区を5つの地区に区分し、それぞれの方針を次のように定める。</p> <p>[センターA地区]</p> <p>南大沢駅を中心に生活拠点機能及び機能集積の集積を図り、計画的に魅力的な商業、業務核の形成を図りながら、<u>常にゆとりとにぎわいが溢れる都市環境の形成を図る。</u></p> <p>[センターB地区]</p> <p>センター機能を補完する地区として、商業、文化等の施設の立地を図る。また、多摩ニュータウン八王子地区の住民への行政サービスを行なう市支所・警察署・消防署・郵便局等の官公庁施設等の立地の<u>維持・保全を図る。</u></p> <p>[沿道型業務施設A、B地区]</p> <p>多様化するニーズに配慮し、駅前中心施設から連なる生活関連の商業、業務サービス施設等の立地する地区として、<u>地域居住者等の生活に利便性を与える都市環境の形成を図る。</u></p> <p>[公益施設地区]</p> <p>周辺住宅地の環境に配慮しつつ、<u>学術・研究環境を備えた公益的施設、業務施設及び商業施設等の導入を図り、センター機能の補完及び快適で魅力ある都市環境の形成を図る。</u></p>	地区計画の目標を実現するため、地区の区分の追加及び方針を変更する。
	建築物等の整備の方針	[センターA地区] センター地区としての賑わいの創出や、都立大	[センターA地区] センター地区としての賑わいの創出や、都立大	

区域の整備・開発及び保全の方針	建築物等の整備の方針	<p>学の表玄関に相応しい建築物等を誘導、整備するため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最低限度及び建築物等の形態又は意匠の制限を定める。</p> <p>[センターB地区]</p> <p>隣接する都立大学の緑地、集合住宅地及びその周辺環境と調和する建築物等を誘導、整備するため、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建築物等の形態又は意匠の制限を定める。</p> <p>[沿道型業務施設地区]</p> <p>幹線道路に面した交通条件を活かすとともに、南大沢駅周辺の賑わいを高める建築物等を誘導、整備するため、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建築物等の形態又は意匠の制限を定める。</p> <p>[公益施設地区]</p> <p>隣接する集合住宅地及びその周辺の住民の利便性を高める施設を誘致し、良好な地区環境の創出を図るため、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建築物等の形態又は意匠の制限を定める。</p>			<p>学の表玄関に相応しい建築物等を誘導、整備するため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最低限度及び建築物等の形態又は意匠の制限を定める。</p> <p>[センターB地区]</p> <p>隣接する都立大学の緑地、集合住宅地及びその周辺環境と調和する建築物等を誘導、整備するため、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建築物等の形態又は意匠の制限を定める。</p> <p>[沿道型業務施設A、B地区]</p> <p>幹線道路に面した交通条件を活かすとともに、南大沢駅周辺の賑わいを高める建築物等を誘導、整備するため、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建築物等の形態又は意匠の制限を定める。</p> <p>[公益施設地区]</p> <p>教育施設や研究開発施設や周辺住民の利便性を高める施設等を誘導し、良好な地区環境の創出を図るため、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建築物等の形態又は意匠の制限を定める。</p>			区分の追加及び方針を変更する。
		及び地区規模の配置	緑地	名称	面積	備考	名称	面積
		内裏谷戸緑地	約0.6ha	既設	内裏谷戸緑地	約0.7ha	既設	

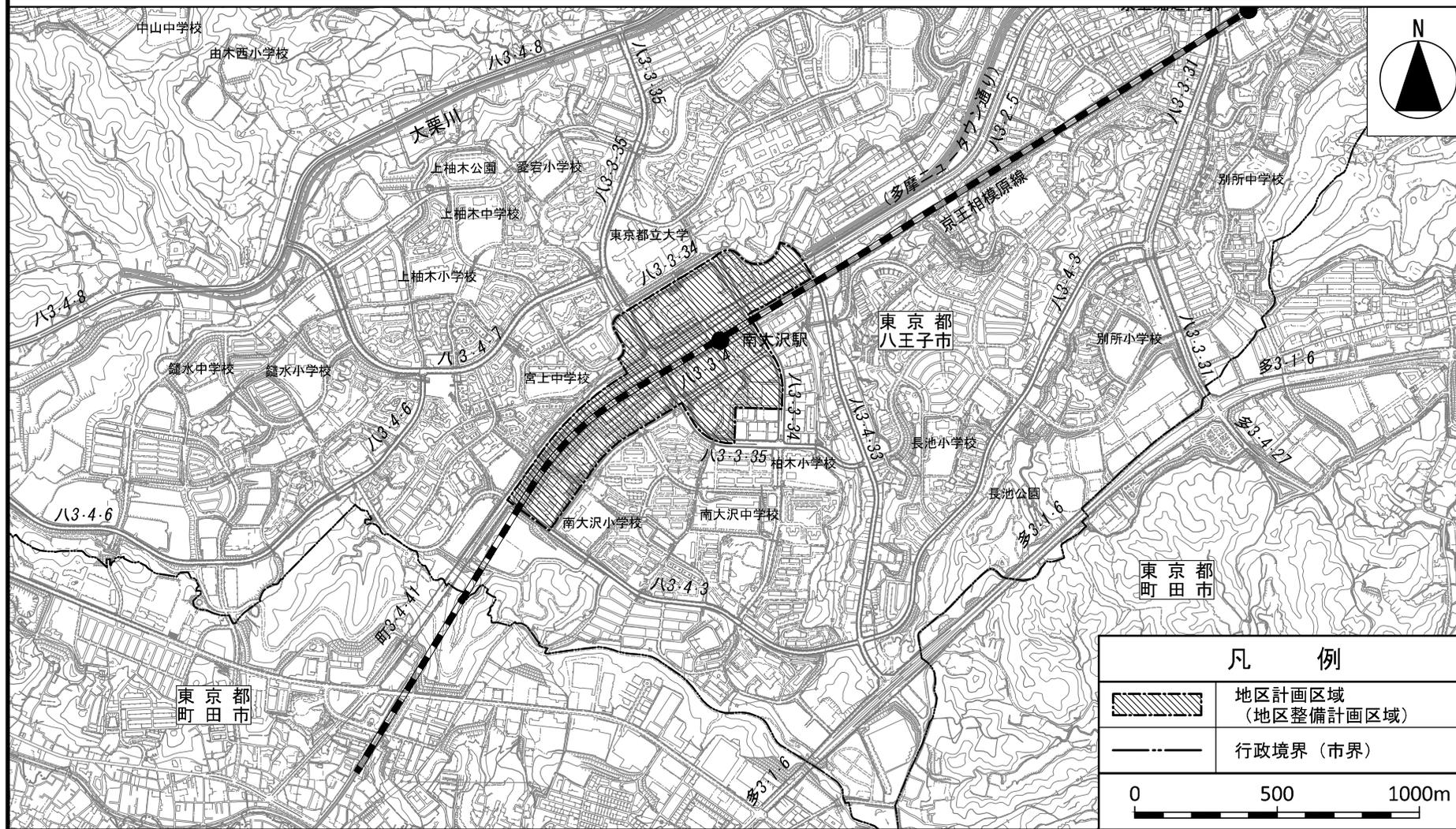
地区整備計画	地区の区分	名称	センターA地区	センターA地区	
		面積	約13.6ha	約13.5ha	作図上の誤差
	壁面の位置の制限	<p>計画図に示す壁面の位置の制限を定める部分については、次の各号による。</p> <p>1. 建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下、「外壁等」という。）の面からセンターペデ道路（以下、「ペデ」という。）境界線までの距離は、<u>20m以上としなければならない。</u></p> <p>ただし、ペデの路面の中心からの高さ（以下、「高さ」という。）が9m以下の部分については、この限りでない。</p> <p>2. 高さ9m以下の外壁等の面から、ペデ境界線までの距離は、<u>2m以内としなければならない。</u></p> <p>ただし、2m以内にあるペデに面する外壁等の長さの合計は、建築物の敷地がペデに接する長さの合計の2分の1以上とする。</p>	<p><u>1号壁面線として計画図に示す道路境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は1.5m以上としなければならない。</u></p>	制限内容の変更	
	建築物等の高さの最高限度	二	<p><u>1号壁面線として計画図に示す道路境界線から20m以内においては、当該道路中心からの建築物の高さを12m以下とする。</u></p>	制限内容の緩和	
	建築物等の高さの最低限度	<p>計画図に示す壁面の位置の制限を定める部分にある建築物の高さの最低限度は<u>8mとする。</u></p> <p>ただし、次の各号の一に該当する建築物又は、<u>建築物の部分については、この限りではない。</u></p>	二	制限内容の削除	

地区整備計画	建築物等に関する事項			1. <u>ペデ線からの距離が、20mを超える部分</u> 2. <u>前号に該当する部分を除き、高さ8m未満の建築物の部分の水平投影面積の合計が、100㎡以下の当該建築物の部分</u>		
		地区の区分	名称	沿道型業務施設地区	沿道型業務施設A地区	沿道型業務施設地区をA、B地区に区分
			面積	約3.2ha	約1.3ha	作図上の誤差
		地区の区分	名称	沿道型業務施設地区	沿道型業務施設B地区	沿道型業務施設地区をA、B地区に区分
			面積	約3.2ha	約2.2ha	作図上の誤差
		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. 寄宿舍又は下宿 2. <u>建築物の延べ面積の2分の1以上を居住の用に供するもの</u> 3. 建築物の1階部分を居住の用に供するもの(管理人室等に供する部分を除く。) 4. 学校(専修学校及び各種学校は除く。)	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 寄宿舍又は下宿 2. 建築物の1階部分を居住の用に供するもの(管理人室等に供する部分を除く。) 3. 学校(専修学校及び各種学校は除く。)	方針や地域特性に合わせた土地利用を実現するため、新たに制限を追加する。
		地区の区分	名称	公益施設地区	公益施設地区	
			面積	約10.8ha	約10.3ha	作図上の誤差

地区整備計画	建築物等の用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 住宅</li> <li>2. 寄宿舍又は下宿</li> <li>3. <u>建築物の延べ面積の2分の1以上を居住の用に供するもの</u></li> <li>4. <u>建築物の1階部分を居住の用に供するもの(管理人室等に供する部分を除く。)</u></li> <li>5. 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。)</li> </ol>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 住宅</li> <li>2. <u>共同住宅、寄宿舍又は下宿</u></li> <li>3. <u>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></li> </ol>	<p>方針や地域特性に合わせた土地利用を実現するため、新たに制限を追加する。</p>
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <u>建築物の屋根、外壁及び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る。</u></li> <li>2. <u>屋上と、屋外設置物及び工作物は地上や他の建築物からの景観に配慮する。</u></li> <li>3. <u>屋外広告物は、周囲の環境と調和するよう設置場所、大きさ、色彩等に配慮する。</u></li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <u>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。</u></li> <li>2. <u>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。</u></li> <li>3. <u>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。</u></li> </ol>	<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変更する。</p>

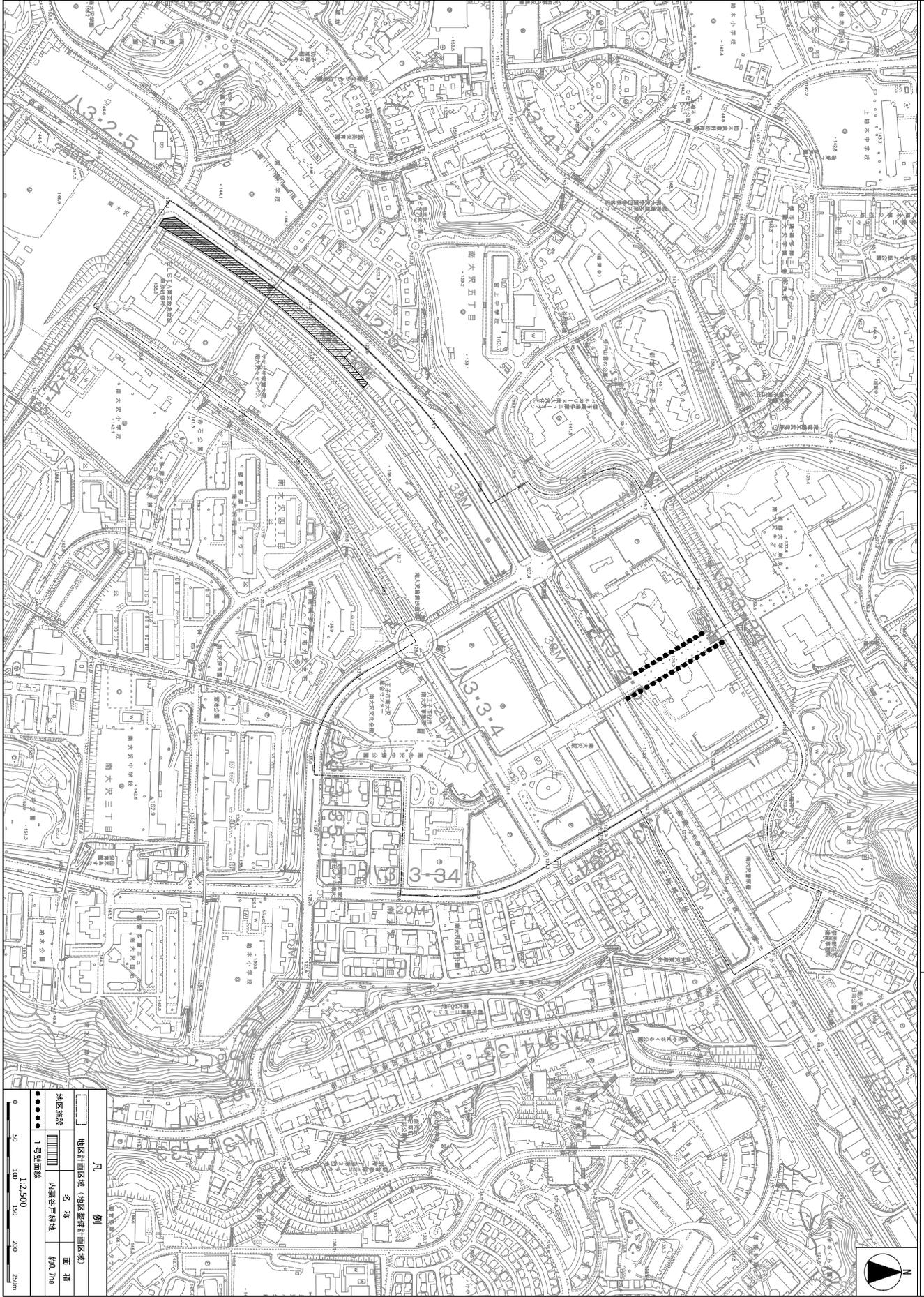
# 八王子都市計画地区計画

## 南大沢センター地区地区計画 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)3都市基交第40号(承認番号)3都市基街都第87号、令和3年6月10日





この図は、都市計画地区整備基本方針に基づき、都市計画第2-300(2)の施行期要領用「中心地区」(7-25)を定め、(建設費約5億円)の整備費を算定し、(建設費約)5億円を算定した。

凡例	
地区計画区域(地区整備計画区域)	名称
地区施設	面積
1号面識	内蔵各戸敷地 約0.7ha
2号面識	
3号面識	
4号面識	
5号面識	
6号面識	
7号面識	
8号面識	
9号面識	
10号面識	
11号面識	
12号面識	
13号面識	
14号面識	
15号面識	
16号面識	
17号面識	
18号面識	
19号面識	
20号面識	
21号面識	
22号面識	
23号面識	
24号面識	
25号面識	
26号面識	
27号面識	
28号面識	
29号面識	
30号面識	
31号面識	
32号面識	
33号面識	
34号面識	
35号面識	
36号面識	
37号面識	
38号面識	
39号面識	
40号面識	
41号面識	
42号面識	
43号面識	
44号面識	
45号面識	
46号面識	
47号面識	
48号面識	
49号面識	
50号面識	
51号面識	
52号面識	
53号面識	
54号面識	
55号面識	
56号面識	
57号面識	
58号面識	
59号面識	
60号面識	
61号面識	
62号面識	
63号面識	
64号面識	
65号面識	
66号面識	
67号面識	
68号面識	
69号面識	
70号面識	
71号面識	
72号面識	
73号面識	
74号面識	
75号面識	
76号面識	
77号面識	
78号面識	
79号面識	
80号面識	
81号面識	
82号面識	
83号面識	
84号面識	
85号面識	
86号面識	
87号面識	
88号面識	
89号面識	
90号面識	
91号面識	
92号面識	
93号面識	
94号面識	
95号面識	
96号面識	
97号面識	
98号面識	
99号面識	
100号面識	