

市街化調整区域における地区計画の運用方針 (素案) の概要

- (1) 対象区域
- (2) 背景と対応方針
- (3) 地区整備計画について
- (4) 共通事項

(1) 対象区域



公立女子学園が所有する敷地
(約200,000㎡の内) の内の
約26,000㎡ (平場17,300㎡程
度) が対象。

対象区域の概要

地番：

元八王子二丁目786番1他

地籍：25, 859. 86㎡

区域区分：市街化調整区域

用途地域：

第一種中高層住居専用地域

建ぺい率：30%

容積率：100%

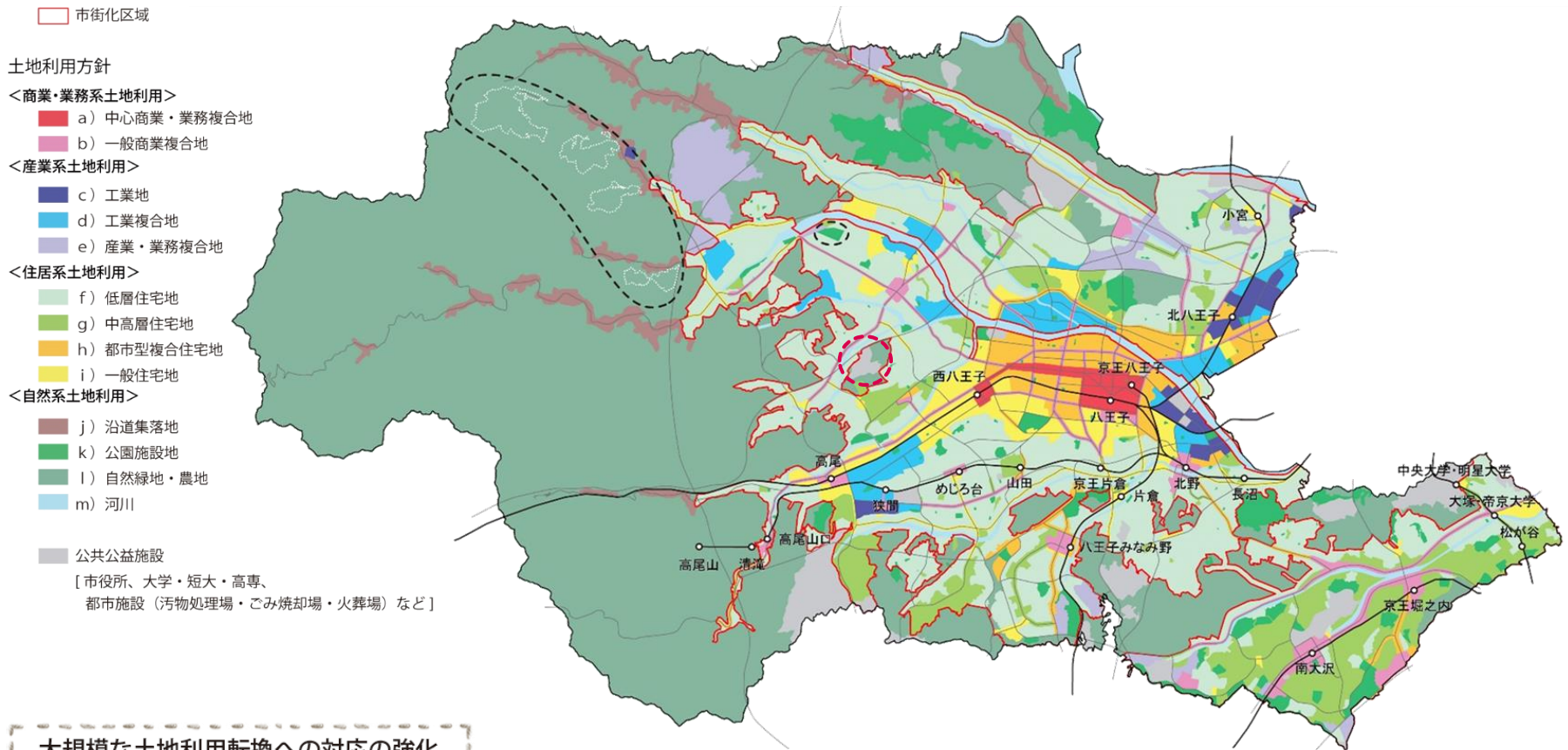
地区計画区域：

(2) 背景と対応方針（経緯）

- 昭和63年（1988年）に現在の校地が整備された元八王子町学校用地（共立女子学園学校用地）は大学施設として開発許可により整備されたものであり、駐車場や資材置場、太陽光発電施設等の都市計画法が及ばない土地利用に転換された場合、周辺の住環境への影響が懸念される。
- また本地区は豊かな緑に囲まれ、良好な住環境に貢献している一方で周辺に斜面地があり、崩落の危険もあることから、適切な保全と管理が求められている。

(2) 背景と対応方針（上位計画の位置付け）

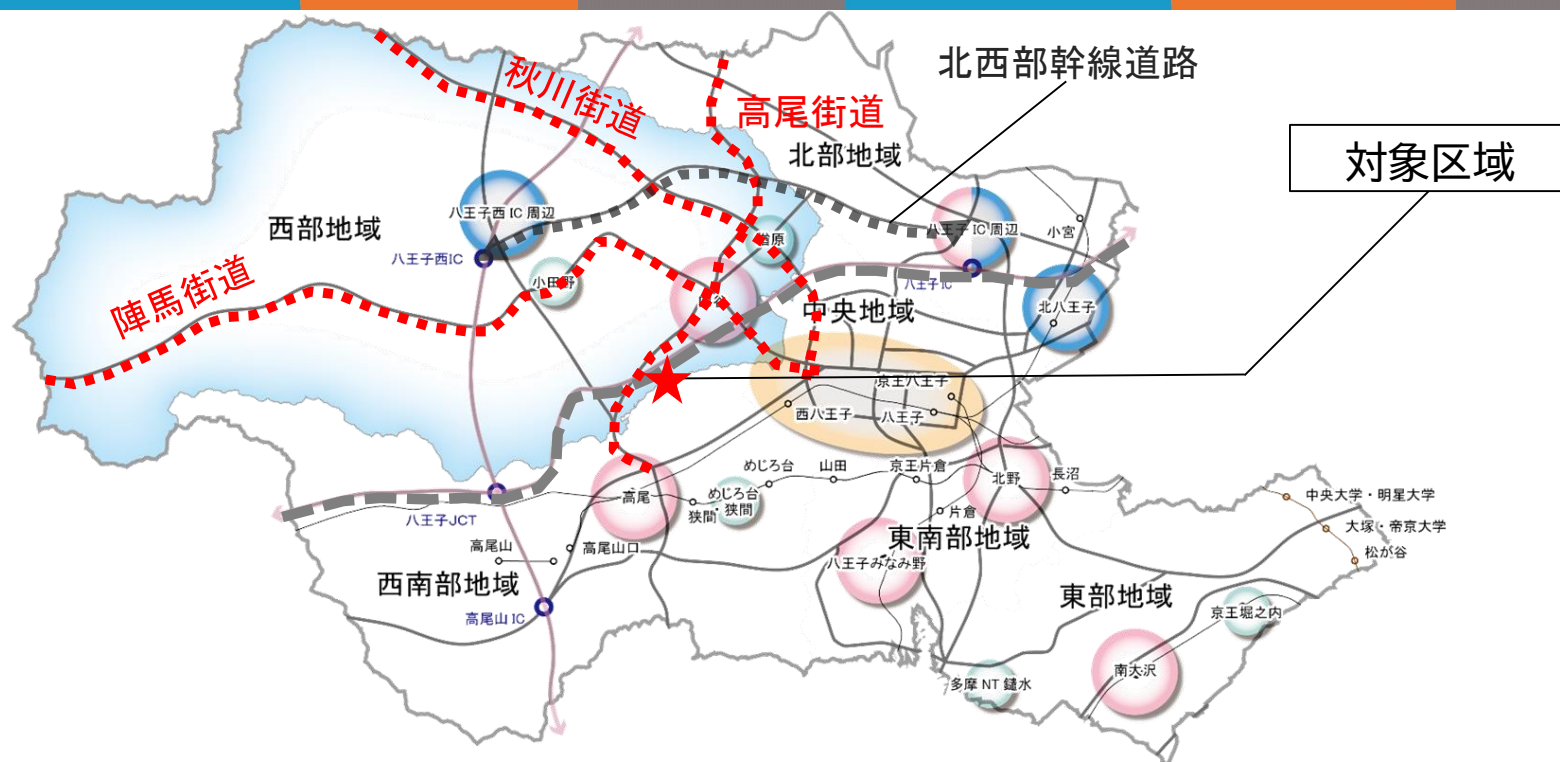
上位計画の位置付け（都市計画マスタープラン）



大規模な土地利用転換への対応の強化

▼ 産業・複合系ゾーンや、大学等における大規模な土地利用転換については、これまでの土地利用の経緯等を踏まえ、既存の用途規制を前提とせず、適正な土地利用の誘導を図るとともに、都市計画制度を活用して、その仕組みづくりを進めます。

(2) 背景と対応方針（上位計画の位置付け）



本地区が位置する西部地域は、秋川街道や陣馬街道、高尾街道などの主要な幹線道路が地域内を横断し、平成28年には圏央道八王子西インターチェンジのフルインターチェンジ化が完了しており、今後は北西部幹線道路の整備が進むなど広域的な交通利便性が高まる地域である。

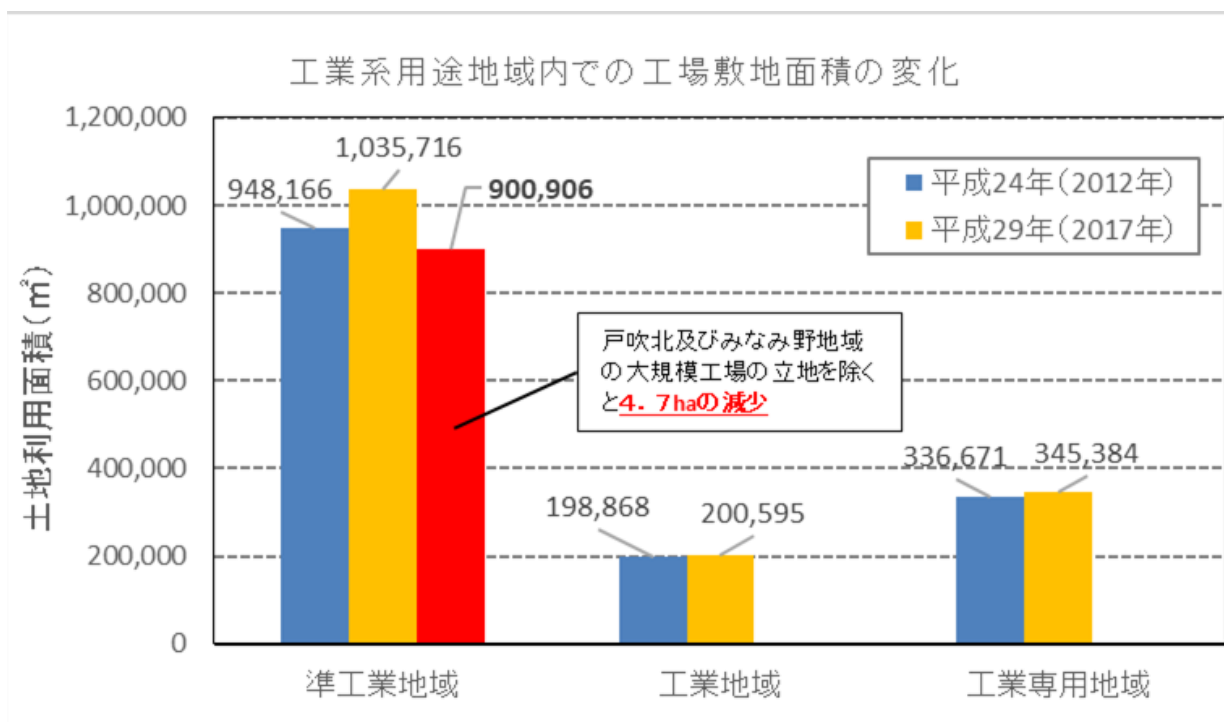
第2次八王子市都市計画マスタープランでは

- ・ 自然環境の保全や調和を図りつつ、交通ポテンシャルを活かした新たな地域づくりと暮らしやすさの創出と活力あるコミュニティづくり
- ・ 丘陵地のみどりとの調和を図りつつ賑わいや個性が感じられる景観形成の創出
- ・ 丘陵地については豊かな自然環境を保全するため、適切な維持管理をする

としている。

(2) 背景と対応方針（本市の課題）

産業系用途の土地利用面積は近年増加しているが、戸吹北地区やみなみ野地区など新規用地への大規模工場の立地によるものであり、既成市街地内の産業用地は減少している。



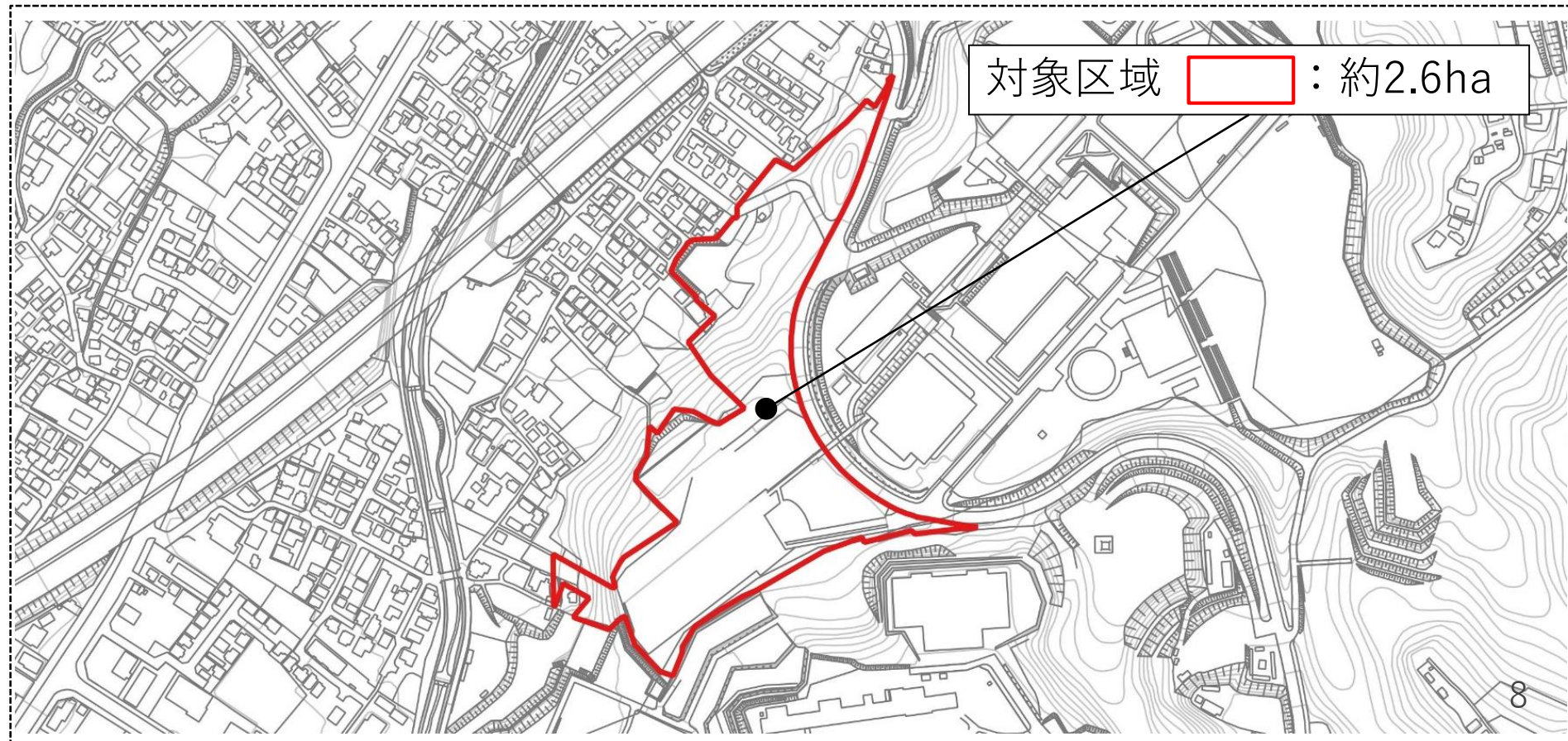
(2) 背景と対応方針（対応方針）

- このことから、既に大学施設として整備された本地区に対して、開発許可を適正に行い、土地利用の適正な誘導を図るため、都市計画法第34条第10号に規定されている市街化調整区域の地区計画を策定する。

(3) 地区整備計画について

①地区計画の対象区域

元八王子町大学用地地区地区計画の対象区域は市街化調整区域のうち、八王子市都市計画マスタープランに示される公共公益施設区域の一部とする。

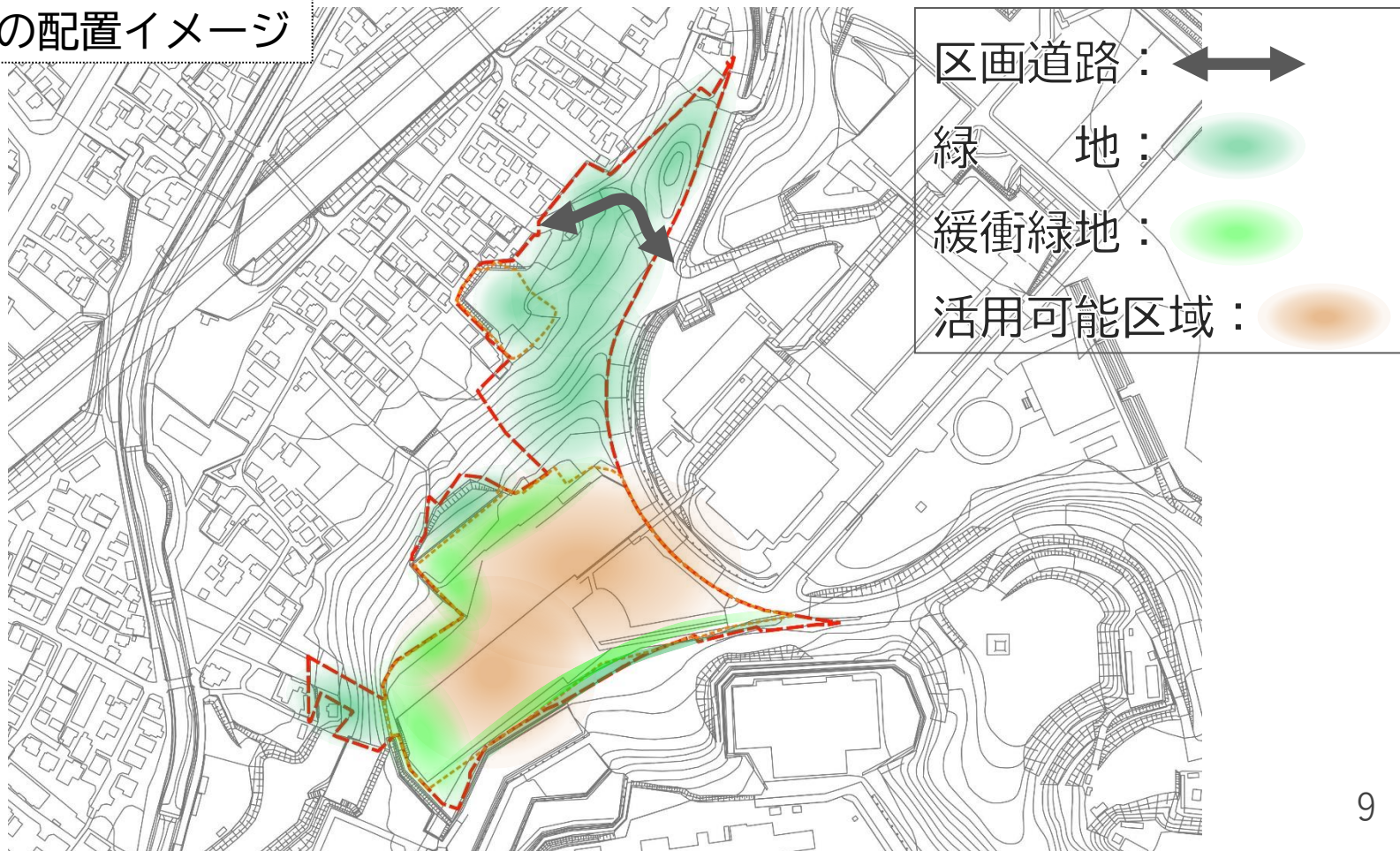


(3) 地区整備計画について

②地区施設の配置

現況の利用状況を基本に区域内にある市道を区画道路とし、平坦部以外を緑地として位置づける。平坦部については緩衝緑地を設ける。

地区施設の配置イメージ



(3) 地区整備計画について

②地区施設の配置

航空写真



地区施設に位置付けることにより既存緑地を保全し、緩衝緑地や緑地率の設定により新たな緑地を創出する。

地区施設の配置



緩衝緑地の幅は5～10mを想定

緑地 : 
緩衝緑地 : 

(3) 地区整備計画について

③建築物の用途の制限

本市の活力向上に向けた課題を解決することを目的とし下記に示す建築物について許容する。

地区計画の対象とする建築物の用途	用 途 の 例 示
(1) 大学等	・ 大学、高等専門学校、専修学校その他これらに類するもの
(2) 学校等	・ 中学校、高等学校、中等教育学校
(3) 研究業務施設、研修施設、工場等	・ <u>研究所、研修所及び工場（製造業）など</u> ※工場などは発生交通量が明らかに多いものについては規制する。
(4) 上記(1)及び(2)、(3)の附属施設（事務所、福利厚生施設及び倉庫等）	・ 店舗・飲食店、事務所、体育館、診療所、保育所、倉庫など
(5) 上記の各号の用途のほか、市長が地域活力の維持・向上に資するものと認める用途	・ 上記以外で市長が認めるもの（市と協議して特定）

(3) 地区整備計画について

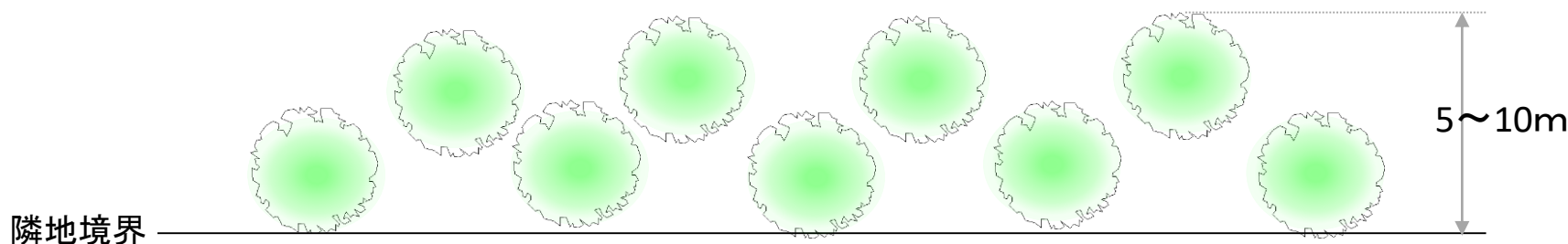
④建築物の容積率、建ぺい率、敷地面積の制限

原則として容積率150%、建ぺい率50%を上限とし、現在のゆとりある良好な環境が確保されるよう適切に定める。また敷地面積の最低限度については産業・業務環境の維持保全を図るため、地区の特性に応じて定める。

⑤壁面の位置の制限

周辺の自然環境及び居住環境等と調和した良好な産業・研究・業務環境が確保されるよう適切に定める。

緩衝緑地のイメージ



(3) 地区整備計画について

⑥高さの最高限度

高さの最高限度について、丘陵地の稜線など周辺の自然環境及び住環境と調和し突出した高さにならない等、良好な景観が確保されるよう、適切に定める。

⑦緑化率の最低限度

周辺の自然環境及び居住環境等と調和した良好な産業・研究・業務環境が確保されるよう適切に定める。

【参考】

八王子市市街化調整区域の保全に向けた適切な土地利用に関する条例に準じた緑化率を設定。学校教育施設等は敷地に対して60%の緑化が必要。（条例施行規則別表4）

(4) 共通事項

基盤整備について

地区計画の実現を図る主体が整備・運用することを原則とする。

防災について

斜面地については崩落等が起きないように、地区計画の実現を図る主体が適切な維持・保全に努めることとする。また、無電柱化等の都市災害の防止に繋がる取組を行う。

緑地の管理について

地区計画の実現を図る主体が適切な維持・保全を行うこと。

景観について

現に存する自然環境を保全し、みどり豊かな景観の維持に努めるため敷地内の植栽や壁面緑化等により隣地のみどりと連続させる。

環境配慮について

環境配慮・低炭素型の建築物の整備等によるエネルギー消費量削減や再生可能エネルギーの活用に努め、都市の低炭素化に資する取組を行う。