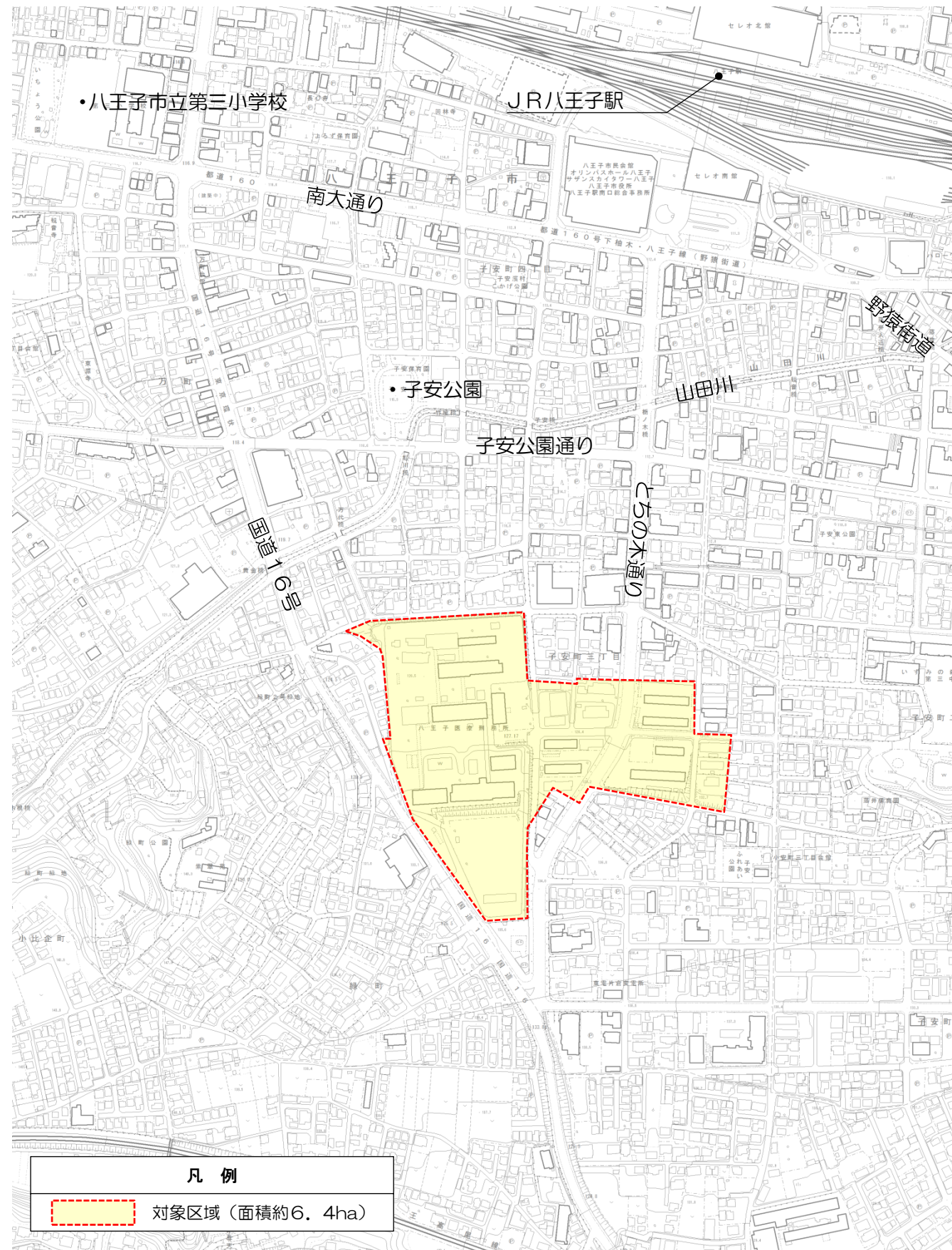


1. 対象区域

本地区は、JR八王子駅の南約800mに位置し、国道16号及びとちの木通りに面した、八王子医療刑務所跡地等の面積約6.4haの区域です。



凡例
対象区域（面積約6.4ha）

2. 上位計画

①八王子市都市計画マスタープラン（平成27年3月）

八王子市都市計画マスタープランは、本市の都市計画に関する基本的な方針を示したものです。

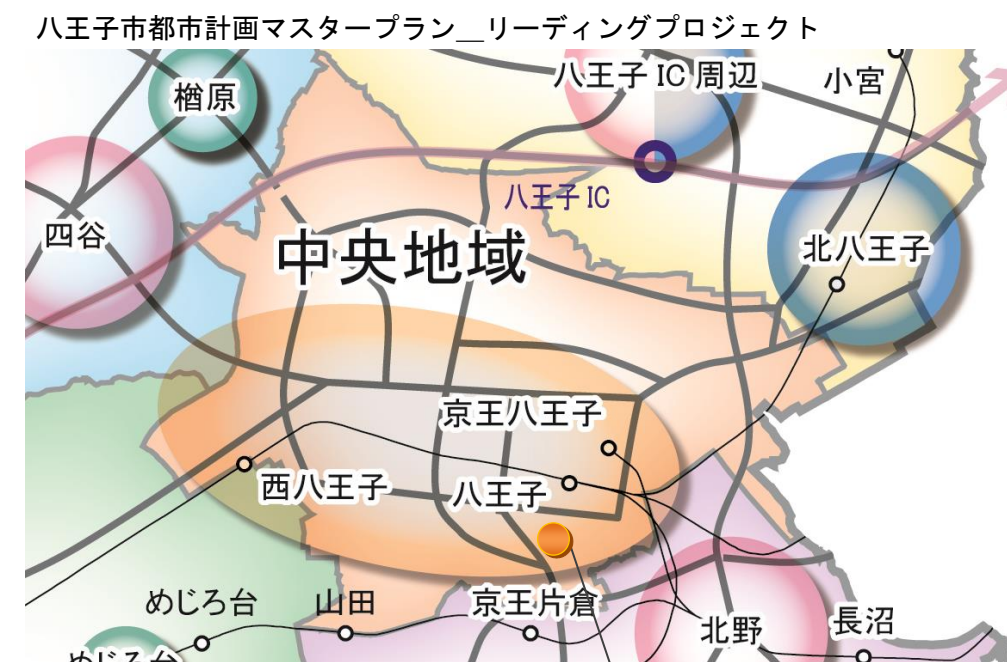
【地域づくりの方針_中央地区】

○市街地整備

交流の場としてのオープンスペース機能や災害時の一時的な避難場所としての防災機能など、多面的な機能を有する、歩いて楽しい文化の香るまちにふさわしい**新たな集いの拠点づくり**を進めます。

○都市防災・防犯

大規模災害時の活動を支援する拠点として位置付け、交流の場としてのオープンスペース機能など、日常の機能と一体となった**防災機能の強化**を図ります。



リーディングプロジェクトA-3
「医療刑務所移転後用地の活用」
目的：新たな集いの拠点の形成
手法：公有地の利活用、南口のまちづくり方針に基づく市街地整備

②八王子駅南口集いの拠点整備基本計画（平成31年3月）

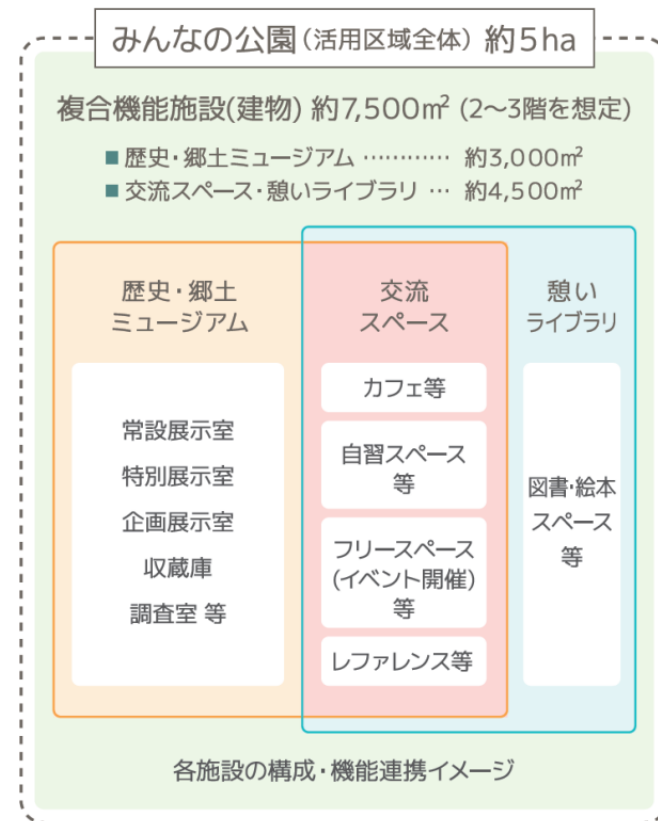
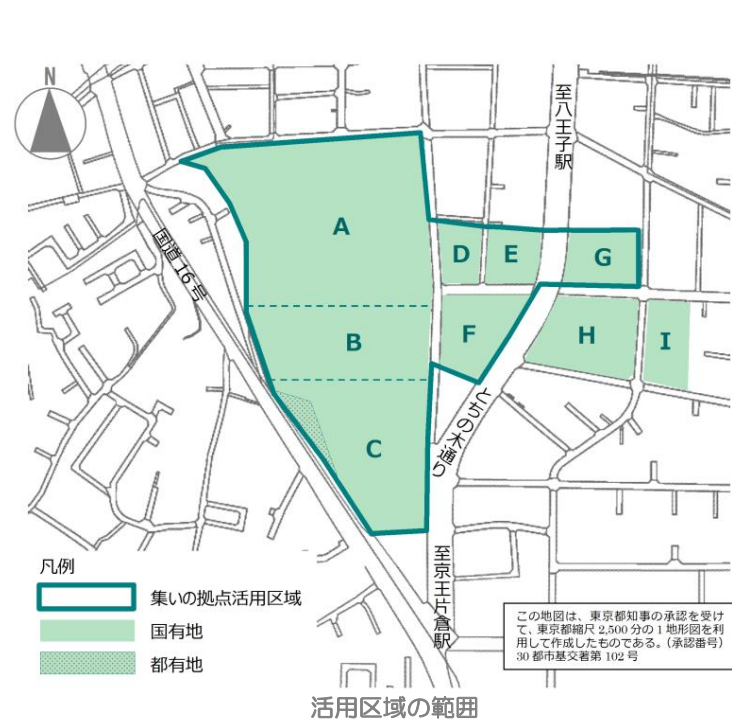
八王子駅南口集いの拠点整備基本計画は、八王子医療刑務所跡地に計画している「集いの拠点」の整備等について基本的な考え方を示したものです。

○集いの拠点の活用区域（用地A～G）

- 用地A～Cには、「歴史・郷土ミュージアム」「憩いライブラリ」「交流スペース」を一体の複合機能施設として配置します。
- 用地D～Gには、集いの拠点の整備効果や利用者の利便性を向上するためのプロムナードや駐車場を配置します。

○集いの拠点として活用しない区域（用地H・I）

集いの拠点として活用しない用地H・Iは、本用地が100年以上にわたり公共的に活用されてきた経過を踏まえ、**公共公益的な施設**の誘導に向けて検討します。



3. 都市計画変更素案

上位計画に掲げる新たな集いの拠点となる公園整備のほか、公共公益的な施設の誘導に向けて、以下の都市計画を見直します。

3-1. 都市計画公園の変更

集いの拠点の活用区域（用地A～G）について、都市計画公園として定め、公園整備を促進します。

3-2. 都市計画道路の変更

都市計画公園の変更に伴い、地区内の道路（一部）を廃止することから、隣接する都市計画道路を変更します。

3-3. 用途地域の変更

八王子駅南口集いの拠点整備基本計画に示す施設の立地を図るため、建築物等の用途の制限を緩和します。

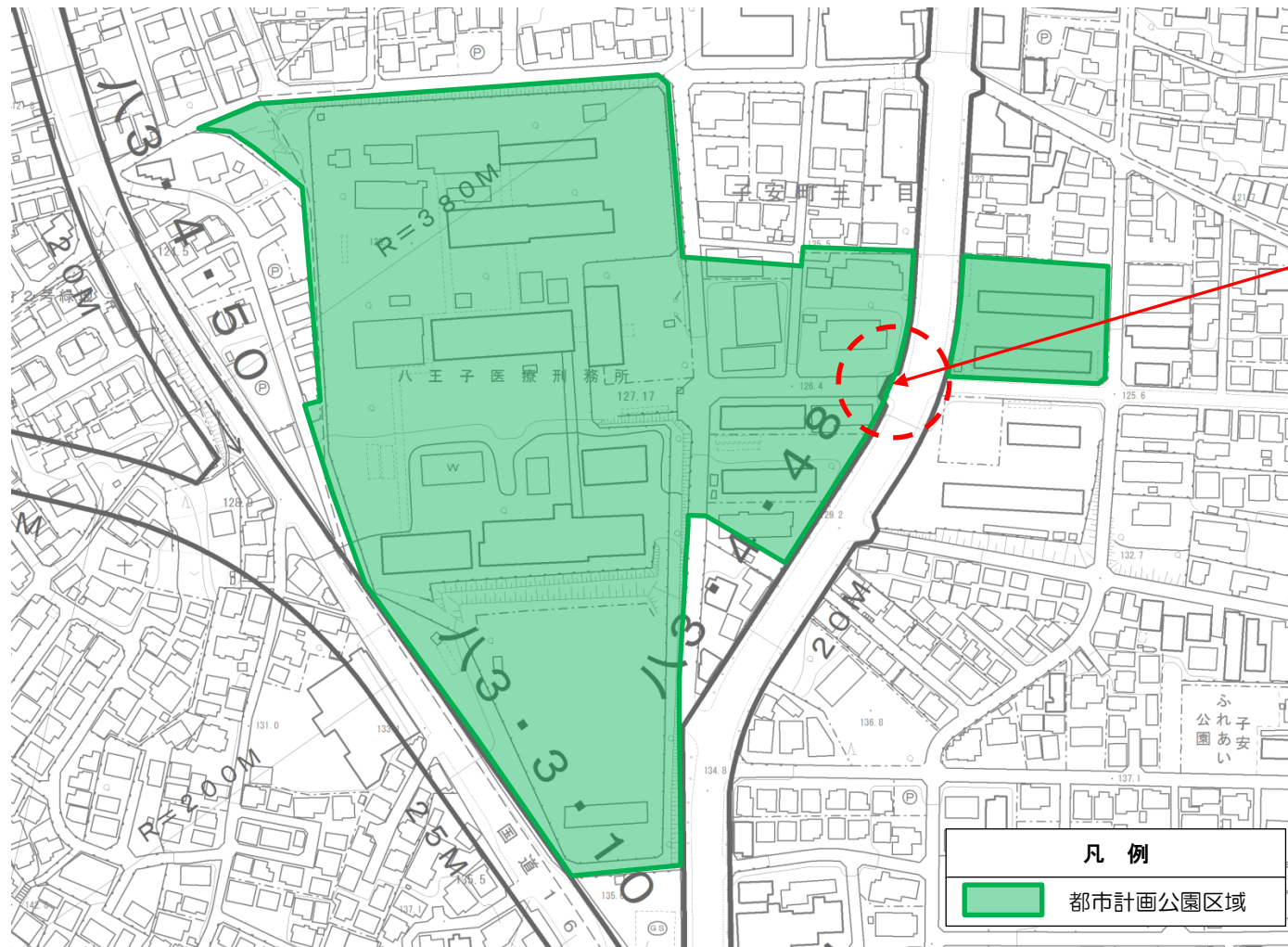
3-4. 地区計画の決定

地区の目標や方針を定め、地区の特性に合わせ、建築物等の用途の制限や高さの制限など、土地利用に関するきめ細やかなルールを定めます。

3-1. 都市計画公園の変更

公園として整備する下図に示す区域を都市計画公園として都市計画決定し、公園の整備、保全を図ります。

- ①名称：八王子中央公園
- ②種別：地区公園
- ③面積：約5.2ha



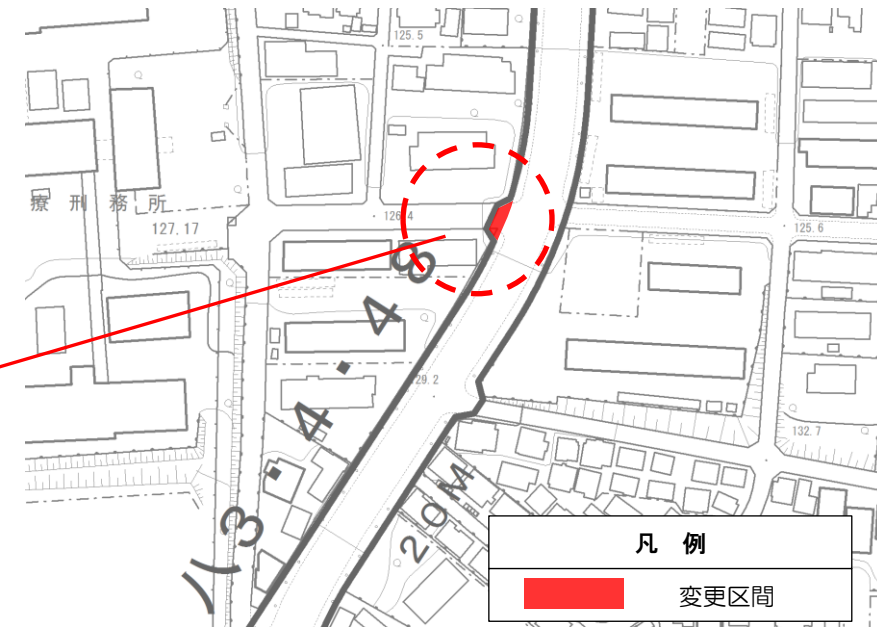
(参考)

都市計画公園区域内は、都市公園法の規定により、以下の公園施設以外の建築物は建築できません。

公園施設の種類	
園路、広場	運動施設
修景施設（植栽等）	教養施設（図書館、体験学習施設等）
休養施設（ベンチ等）	便益施設（売店、駐車場等）
遊戯施設（遊具等）	管理施設（管理事務所等）
その他（備蓄倉庫等）	

3-2. 都市計画道路の変更

都市計画公園の変更に伴い、地区内の道路（一部）を廃止する（※）ことから、隣接する都市計画道路（隅切り）を変更します。



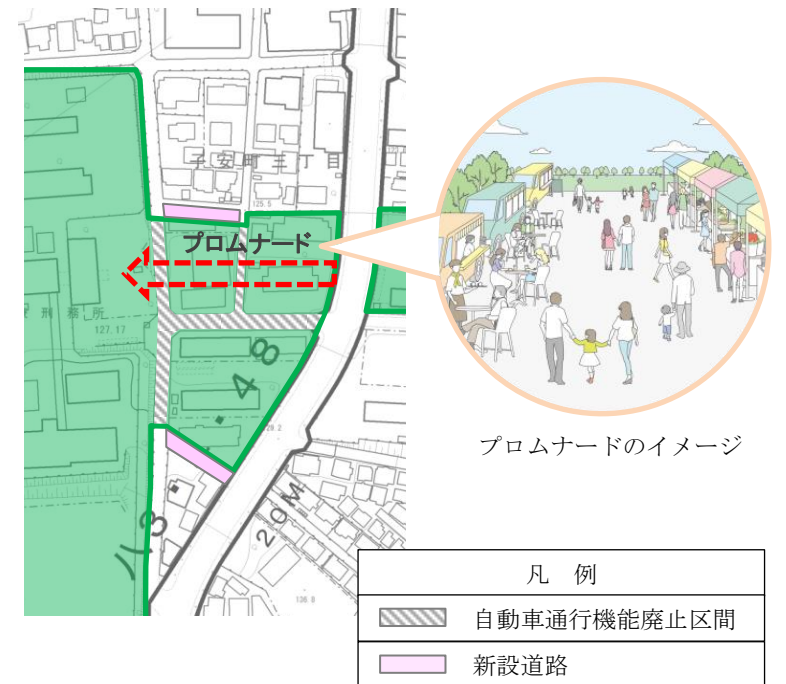
※自動車の通行機能の廃止について（参考）

- ・八王子の道筋が幕末期から明治中期に横浜への生糸等の物資輸送に利用されたことから、それらの道筋は絹の道（浜街道）と呼ばれています。廃止する路線の1つも、その当時から存在しており、生糸等の輸送に利用されていたと考えられます。
- ・この路線は現在も平日・休日問わず車両が通過しています。そこで、公園利用者の利便性や安全の確保のために、この路線を含め、公園区域とし、多くの人々が集い交流する公園として整備します。
- ・このため、自動車の通行機能は廃止となりますが、徒歩での通過は継続できます。また、廃止に伴う自動車の行き止まり路が生じないように道路を新設する予定です
- ・なお、廃止・新設時期は、令和4年度（2022年度）以降を予定しています。

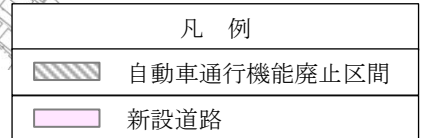


明治13年(1880年)の地図

「浜街道」(東京都教育庁生涯学習部文化財課編集発行)の掲載地図を加工して作成



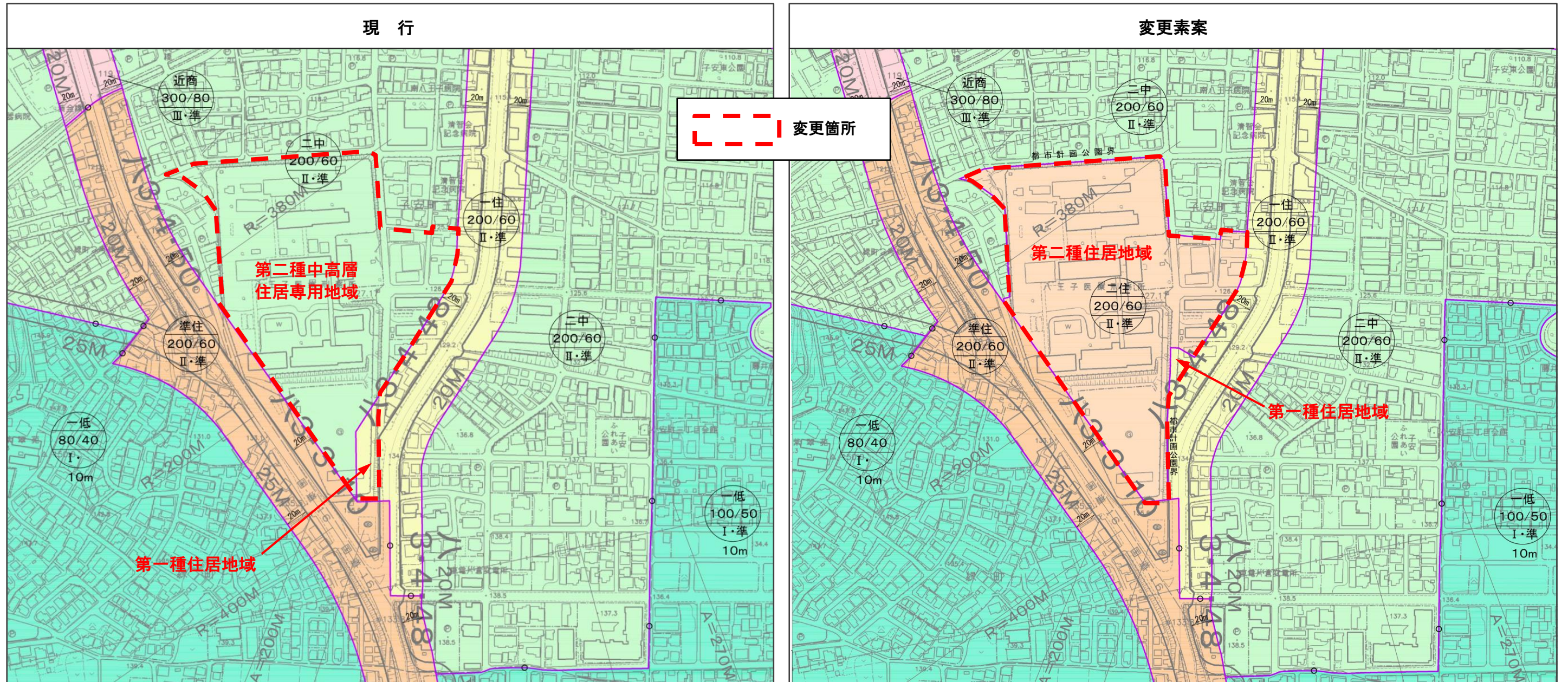
プロムナードのイメージ


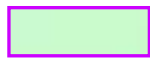


3-3. 用途地域の変更

用途地域とは、建築できる建物の種類、用途の制限を定める制度です。

現行の用途地域による「ミュージアム（博物館）」の面積及び階数制限を緩和するため、公園区域の一部を**第二種住居地域**に変更します。



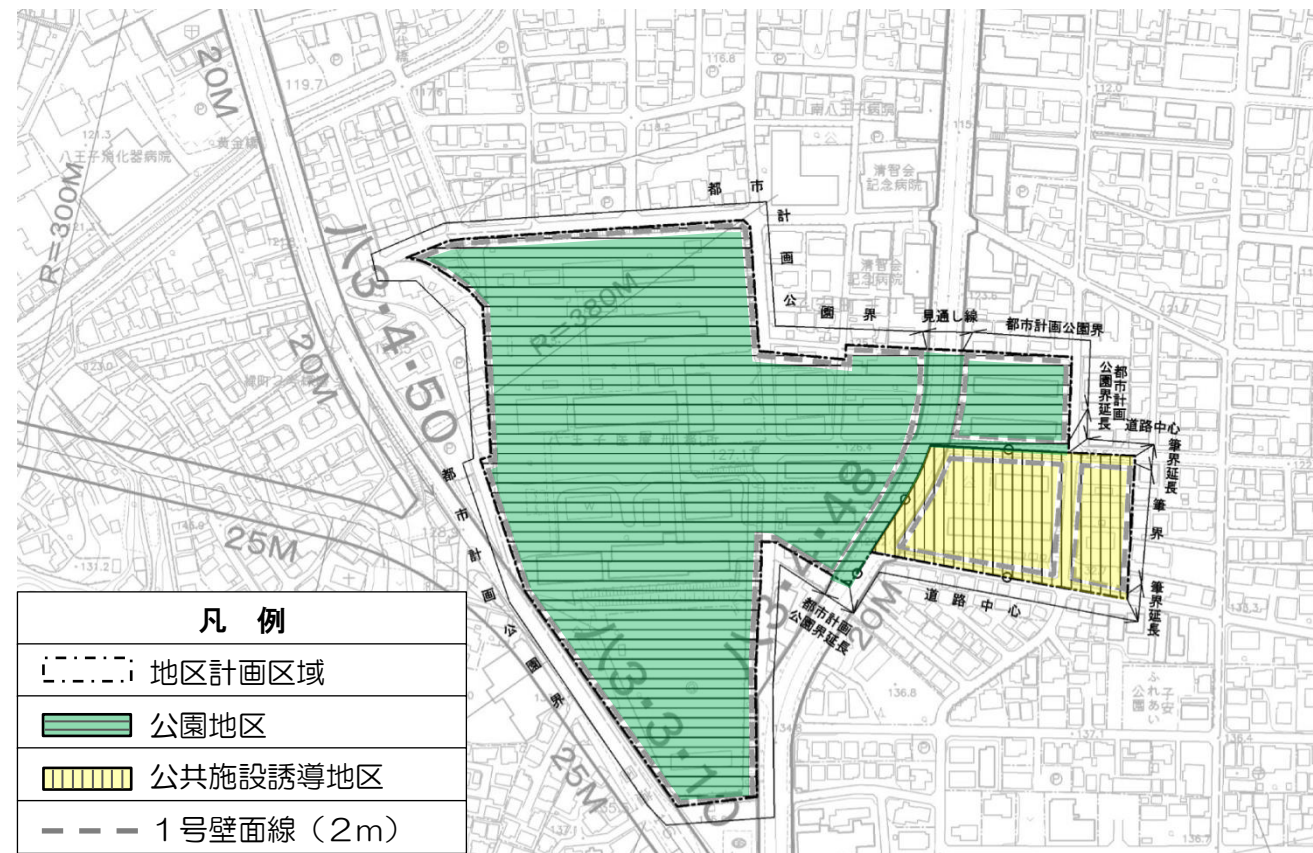
凡 例			
	第一種低層住居専用地域		第二種住居地域
	第二種中高層住居専用地域		準住居地域
	第一種住居地域		近隣商業地域



用途地域
容積率 / 建ぺい率
高度地区
高さ限度
防火地域及び準防火地域

3-4. 地区計画の決定

地区計画は、それぞれの地区の特性に応じて良好な都市環境の形成を図るために、独自のまちづくりのルールをきめ細かく定める「地区レベルの都市計画」です。



①地区計画の名称、面積

名称：子安町三丁目地区地区計画

面積：約6.3ha

②土地利用の方針

子安町三丁目地区地区計画では、地区を2つに区分し、地区の区分ごとに土地利用の方針を定めます。

【公園地区】

都市計画公園として整備を進め、多世代が集い・交流する場、歴史文化等の学びの場、災害時の一時的な避難スペースなど、多様な公園機能の導入を図る。

【公共施設誘導地区】

公園地区と連携して、防災機能の強化や地域の利便性向上に資する医療施設等の公共公益施設の立地、誘導を図る。

③地区施設



公共施設誘導地区の一部（左図参照）を「歩道状空地」として定め、幅員1メートルの安全な歩行空間の確保及び保全を図ります。

④地区整備計画

地区の区分		公園地区	公共施設誘導地区
事項	目的	制限の内容	
建築物等の用途の制限	地区の方針にふさわしい施設に限定します。	—	次に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。（建築できるもの） 1. 官公署、その他これに類するもの 2. 学校 3. 診療所、病院 4. 保育所、身体障害者福祉ホーム、老人福祉センター、児童厚生施設、その他これらに類するもの（居住の用に供するものを除く。） 5. 前各号に付属するもの
建築物の敷地面積の最低限度	敷地の細分化による建て詰まりを防止します。	—	1,000㎡
壁面の位置の制限	周辺の住環境への配慮を目的に、隣接地との空間を確保します。	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及び隣地境界線までの距離は、1号壁面線として計画図に示す部分において2m以上としなければならない。ただし、自転車の駐車のための施設の用途に供する建築物は、この限りではない。	
建築物等の高さの最高限度	日照確保、圧迫感の低減、まち並みとの調和に配慮します。	建築物の高さの最高限度は20mとする。	
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物や設置物等を周囲の景観と調和したものへと誘導します。	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。	

都市計画公園に定めることにより建築物等の用途が公園施設に限定されるため、地区計画による規制は設けません。

公共公益的な施設に限定します。

4. 今後のスケジュール

素案説明会

令和元年11月9日(土)

地区計画原案の公告・縦覧（2週間）

地区内の地権者等は、意見書を提出することができます（3週間）

都市計画変更案の公告・縦覧（2週間）

住民及び利害関係人は、意見書を提出することができます（2週間）

八王子市都市計画審議会

決定・告示

地区計画条例の改正（市議会へ付議）

条例改正施行