

[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 38.0 h a	約 37.8 h a	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、<u>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、<u>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</u></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<u>4</u>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、<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<u>5</u>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、<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	[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高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、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 0.6 h a	既設	内裏谷戸緑地	約 0.7 h a	既設	

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	センターA地区	センターA地区		
			面積	約 13.6 h a	約 13.5 h a	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. <u>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、20m以上としなければならない。</u> <u>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。</u></p> <p>2. <u>高さ9m以下の外壁等の面から、ペデ境界線までの距離は、2m以内としなければならない。</u> <u>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。</u></p>		<p>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。</p>		制限内容の変更
		建築物等の高さの最高限度	二		<p>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。</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8mとする。</p> <p>ただし、次の各号の一に該当する建築物又は、建築物の部分については、この限りでない。</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			<ol style="list-style-type: none"> 1. <u>ペデ境界線からの距離が、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 m²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 3.2 h a	約 1.3 h a	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 3.2 h a	約 2.2 h a	作図上の誤差
		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"> 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。） 	<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"> 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 10.8 h a	約 10.3 h a	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"> 住宅 寄宿舎又は下宿 <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> <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> 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。) 	<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"> 住宅 <u>共同住宅、寄宿舎又は下宿</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。) 	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。
	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"> 建築物の<u>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> 屋上と、<u>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> 屋外広告物は、周囲の環境と調和するよう設置場所、<u>大きさ、色彩等に配慮する。</u> 	<ol style="list-style-type: none"> 建築物等の<u>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> 屋上及び<u>屋外設置物は周囲からの景観に配慮したものとする。</u> 屋外広告物は、<u>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> 	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。