

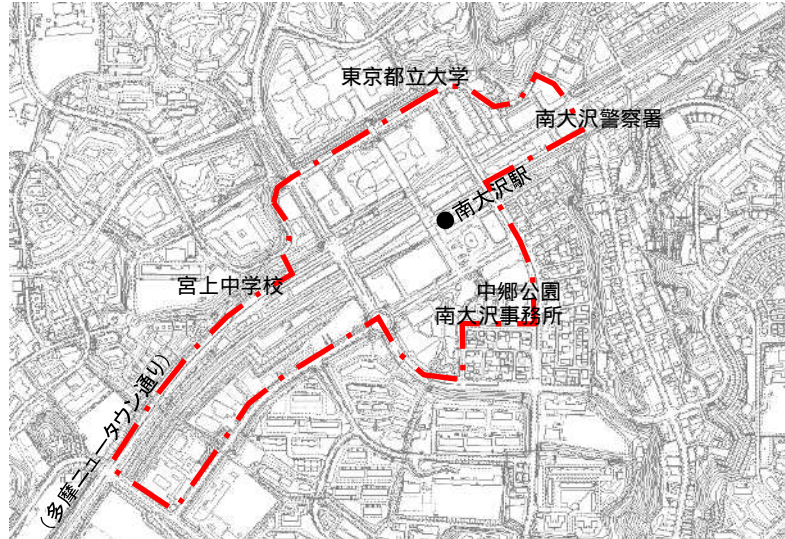
南大沢センター地区の都市計画変更について

1. 対象区域の位置
2. 変更の目的と背景
3. 上位計画
4. 現在の都市計画
5. 現行の都市計画の課題と変更案

都市計画部都市計画課

1 . 対象区域の位置

本地区は、多摩ニュー・タウンの西側、京王相模原線南大沢駅周辺に位置する面積約5.6haの区域です。



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都市基交著第40号(承認番号)3都市基街都第87号、令和4年6月10日(以降の図面も同様)

2 . 変更の目的と背景

令和5年3月、東京都において「南大沢駅周辺地区まちづくり方針」が策定されたことを契機に、ここに示された土地利用の方針と地区計画の当初決定から25年経過した現状の地区の特性等を踏まえ、制限内容の見直しを行うものです。

- | | |
|-----------|------------------------|
| 昭和63年5月 | 京王相模原線「南大沢駅」開業 |
| 市 平成 9年2月 | 南大沢センタ - 地区地区計画 都市計画決定 |
| 市 平成15年3月 | 第1次八王子市都市計画マスタープラン 策定 |
| 市 平成27年3月 | 第2次八王子市都市計画マスタープラン 策定 |
| 都 令和 5年3月 | 南大沢駅周辺地区まちづくり方針 策定 |

3. 上位計画

八王子市都市計画マスタ - プラン (平成27年3月)



【土地利用の方針】

地域拠点である南大沢駅周辺を主に一般商業複合地として位置づけ、中心拠点の機能と連携し、地域住民の都市活動や日常生活の利便性向上と交流の中心とするために、商業、業務などの機能集積を図ります。

<商業・業務系土地利用>

- a) 中心商業・業務複合地
- b) 一般商業複合地

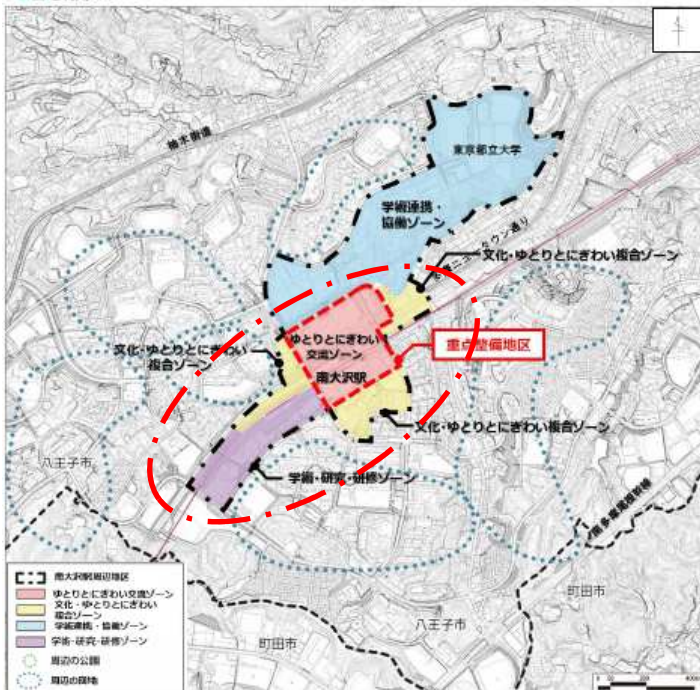
<住居系土地利用>

- f) 低層住宅地
- g) 中高層住宅地
- h) 都市型複合住宅地
- i) 一般住宅地

<自然系土地利用>

- j) 沿道集落地
- k) 公園施設地
- l) 自然緑地・農地
- m) 河川
- 公共公益施設

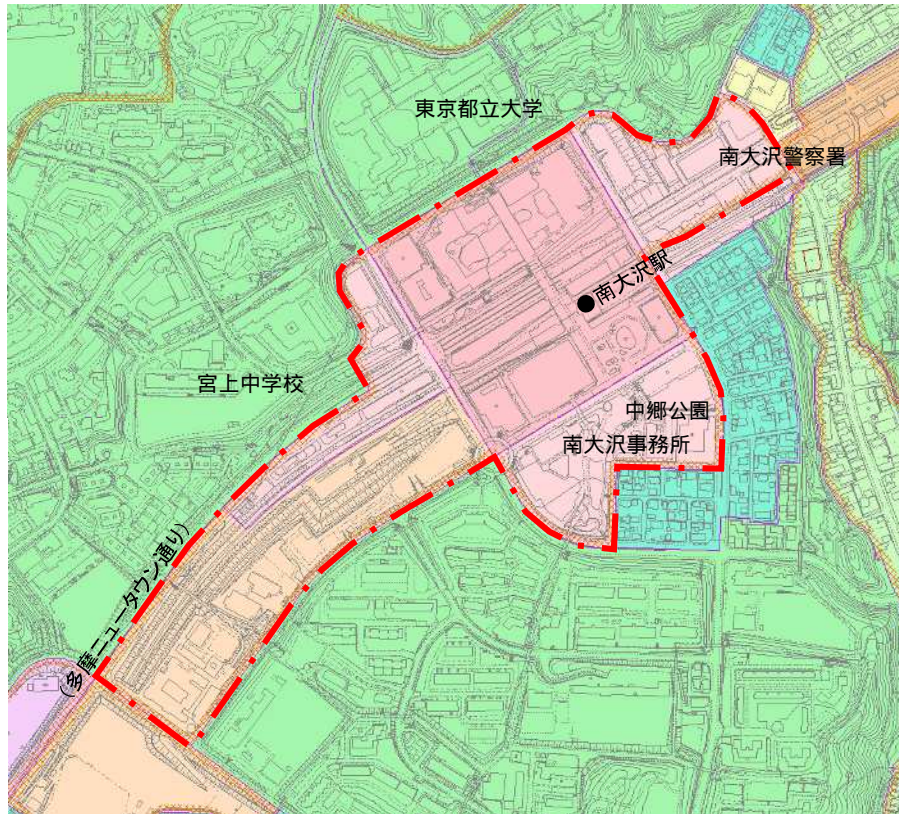
南大沢駅周辺地区まちづくり方針 (令和5年3月、東京都策定)



ゾーン	土地利用の方針
ゆとりとにぎわい交流ゾーン 【重点整備地区】	周辺のゾーンと連携しながら、回遊性や滞留性を高め、人々の交流を促すとともに、商業・サテライトオフィス・シェアオフィス・交流施設等の多様な施設機能の集積を図ることにより、常にゆとりとにぎわいが溢れる空間の整備を図る。
文化・ゆとりとにぎわい複合ゾーン	ゆとりとにぎわい交流ゾーンを補完するゾーンとして、公共サービス施設や商業・業務施設、生活利便施設や文化・娯楽施設の集積を生かしながら、多文化共生に対応したサービスの充実や人々の豊かな暮らしを支える駅前周辺としてふさわしい空間の維持・充実を図る。
学術・研究・研修ゾーン	ゆとりとにぎわい交流ゾーンを補完するゾーンとして、周辺の住環境との調和に配慮しつつ、既に集積している教育施設や研究開発施設等の操業環境の維持・向上を図る。

4 . 現在の都市計画

用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域



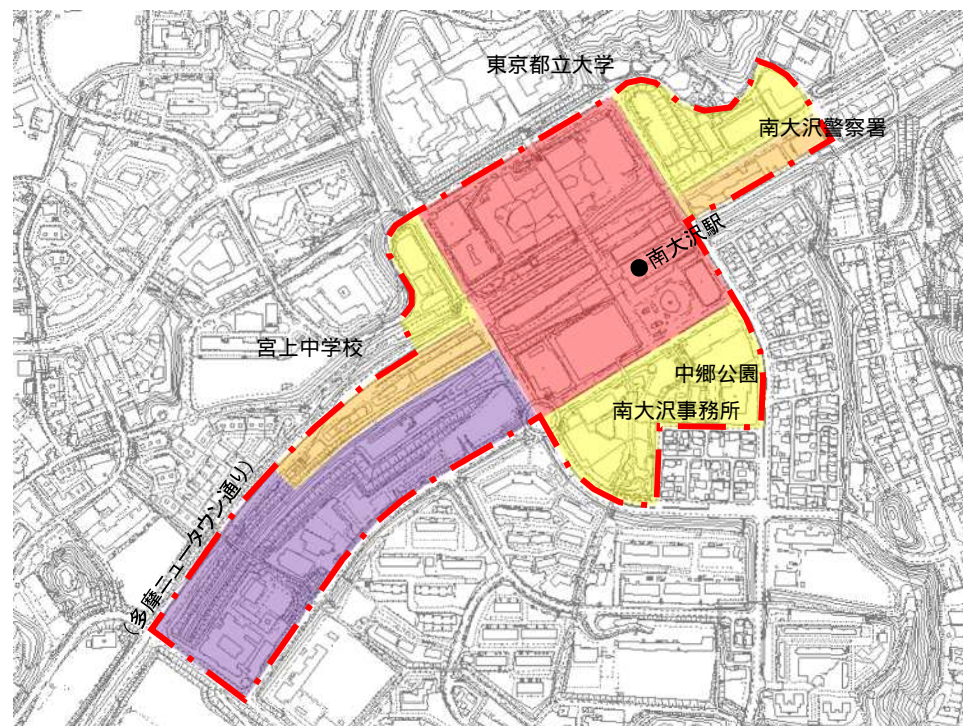
南大沢駅周辺地区まちづくり方針 の位置づけ（都策定）	用途地域	建蔽率	容積率	高度地区	防火地域及び 準防火地域
ゆとりとにぎわい交流ゾーン	商業地域	80%	400%	—	防火地域
文化・ゆとりとにぎわい複合ゾーン	近隣商業地域	60%	300%	第三種高度地区	準防火地域
学術・研究・研修ゾーン	第二種住居地域	60%	200%	第二種高度地区	準防火地域

4 . 現在の都市計画

地区計画

- 地区の名称 南大沢センタ - 地区
- 平成9年2月 当初決定
- 面積 約5.6ha

地区を4つに区分し、建築物等の用途の制限、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などを規定しています。



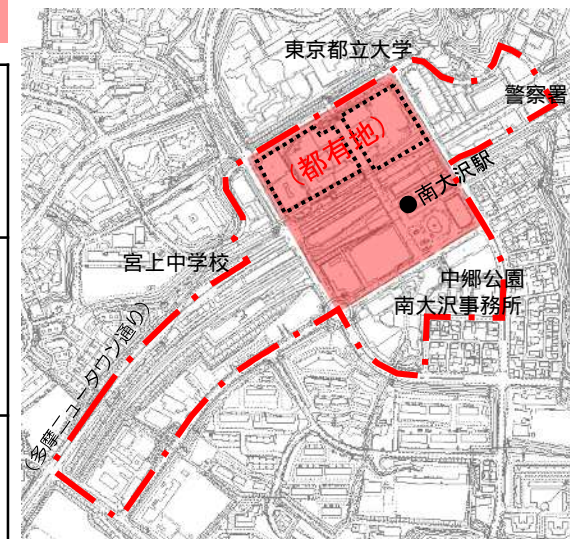
【制限内容（抜粋）】 赤字は、今回変更箇所

事項	センターA地区	センターB地区	沿道型業務施設地区	公益施設地区
建築物等の用途 (建築してはならないもの)	<ul style="list-style-type: none"> •住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿 •自動車修理工場 •風営法第2条第6項に該当するもの ほか 	<ul style="list-style-type: none"> •住宅、寄宿舍又は下宿 •マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等 ほか 	<ul style="list-style-type: none"> •寄宿舍又は下宿 •延べ面積の2分の1以上を居住の用に供するもの •1階部分を居住の用に供するもの ほか 	<ul style="list-style-type: none"> •住宅、寄宿舍又は下宿 •延べ面積の2分の1以上を居住の用に供するもの •1階部分を居住の用に供するもの ほか
最低敷地面積	1000㎡		300㎡	1000㎡
壁面の位置、高さの最低限度 (ペデストリアンデッキ部分のみ適用)	<ul style="list-style-type: none"> • 外壁等から道路境界線まで20m以上(高さ9m以下の部分を除く) • 9m以下の外壁等から道路境界線まで2m以内 		—	
	道路境界線から20m以内の建築物の高さは8m以上		—	

5. 現行都市計画の課題と変更案

センターA地区

地区の現状	飲食店、小売店舗、医療、娯楽など多数の商業・業務機能等が集積。 都有地（右図中〔.....〕）にある商業施設は、令和7年に定期借地契約が終了、今後、新たな事業計画や事業者の選定が予定されています。
都市計画上の課題	都有地部分（右図中〔.....〕）に規定する建築物の高さの制限等は、 地区計画決定当時（H9年）の商業施設の主流に合わせ設定していますが、 決定から25年以上が経過する中、商業施設の形態の主流が変化しており、 現行の制限ではこれらの立地が難しい状況です。
対応の方向性	周辺環境との調和に配慮しつつ、集客力の確保を推進するため、近年の主流に合わせ、 「建築物等の高さの最高限度」及び「壁面の位置の制限」の変更を行います。

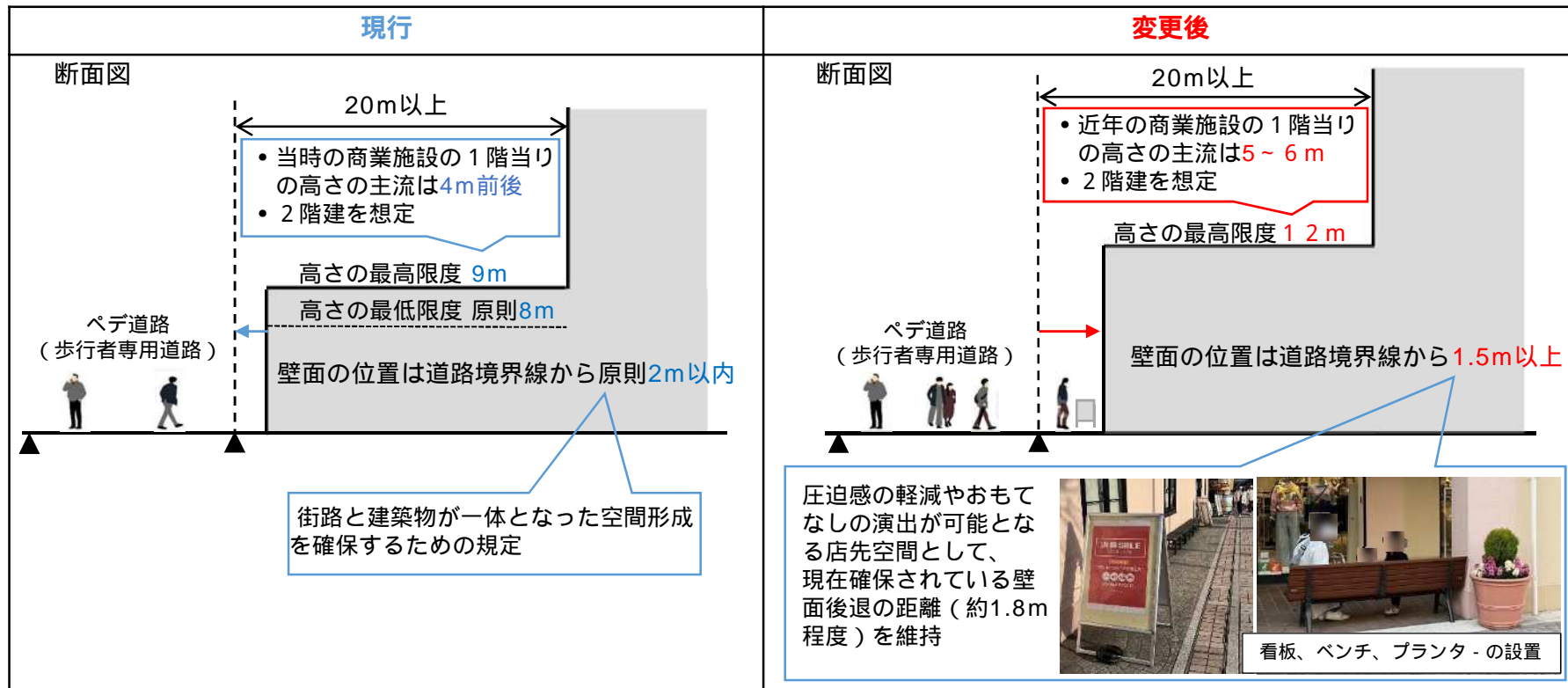


【変更内容】

事項	現行	変更後
壁面の位置の制限 次ページ参照	計画図に示す壁面の位置の制限を定める部分（次ページ図中——）については、次の各号による。 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、20m以上としなければならない。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。 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、2m以内としなければならない。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。	1号壁面線として計画図に示す（次ページ図中——）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。
建築物等の高さの限度 次ページ参照	計画図に示す壁面の位置の制限を定める部分（次ページ図中——）にある建築物の高さの最低限度は8mとする。 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、この限りではない。 1. ペデ線からの距離が、20mを超える部分 2. 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、100m以下の当該建築物の部分	1号壁面線として計画図に示す（次ページ図中——）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。

5. 現行都市計画の課題と変更案_センターA地区

制限の位置 (変更なし)

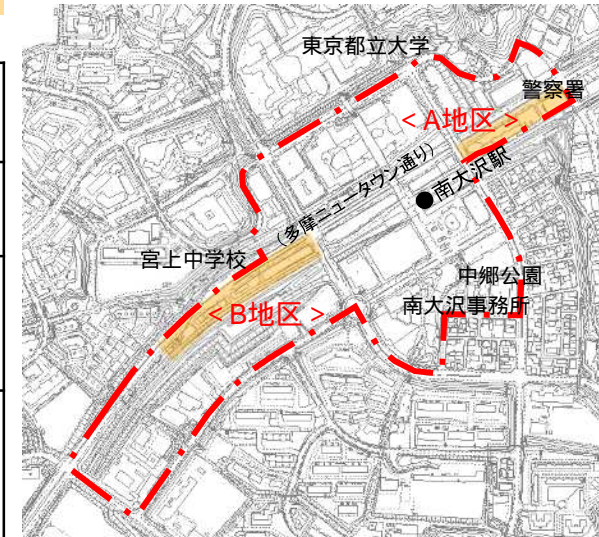


5. 現行都市計画の課題と変更案_沿道型業務施設地区

沿道型業務施設地区

地区を2つに区分し、それぞれの現状、課題、対応を整理します。

地区の現状	<A地区>は、幹線道路の本線に面しており、大規模な商業・業務施設等が既に立地しています。
	<B地区>は、幹線道路の側道に面しており、小規模な商業・業務施設のほか、立体駐車場や平置き駐車場が立地しています。
都市計画上の課題	<B地区>では、幹線道路の本線に直接接していないことや敷地の規模、形状等から、大規模な商業・業務施設の立地が難しい状況です。
対応の方向性	<A地区>は、現行のとおりとし、<B地区>では、中小規模の商業・業務機能についても立地促進を図れるよう「建築物の用途の制限」の変更を行います。



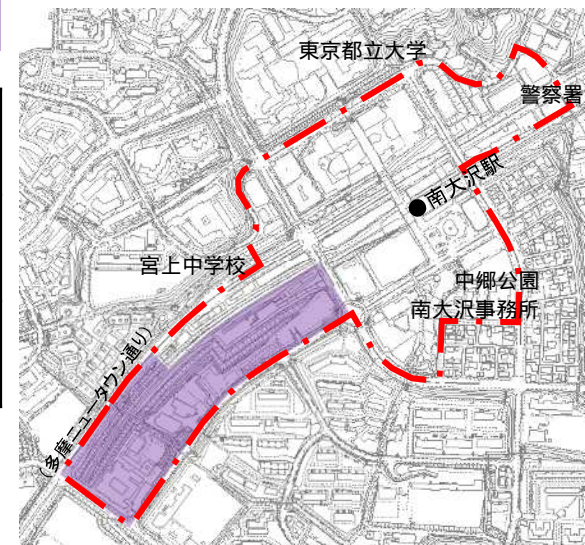
【変更内容】

事項	現行	変更後								
地区区分の名称	沿道型業務施設地区	沿道型業務施設B地区								
建築物等の用途の制限	<p>居住施設を厳格に制限することで商業・業務施設の集積を図る</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr><td>居住</td></tr> <tr><td>居住</td></tr> <tr><td>店舗・事務所等</td></tr> <tr><td>店舗・事務所等</td></tr> </table> <p>(建築できないもの)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 寄宿舍又は下宿 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 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。) 	居住	居住	店舗・事務所等	店舗・事務所等	<p>居住施設の1階部分に中小規模の商業・業務機能が入居する複合施設の立地を可能に</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr><td>居住</td></tr> <tr><td>居住</td></tr> <tr><td>居住</td></tr> <tr><td>店舗・事務所等</td></tr> </table> <p>(建築できないもの)</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。) 	居住	居住	居住	店舗・事務所等
居住										
居住										
店舗・事務所等										
店舗・事務所等										
居住										
居住										
居住										
店舗・事務所等										

5. 現行都市計画の課題と変更案_公益施設地区

公益施設地区

地区の現状	学術・研究環境を中心とした公益的施設が集積し、他用途との混在がなく、良好な操業環境が形成されています。
都市計画上の課題	居住系用途の立地も可能としているため、土地利用転換に伴う操業環境への影響が懸念されます。
対応の方向性	現状の操業環境の維持を図るため、「建築物等の用途の制限」の変更を行います。



【変更内容】

事項	現行	変更後
建築物等の用途の制限	<p>(建築できないもの)</p> <p>共同住宅(延べ面積の2分の1未満)の立地が可能</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅 2. 寄宿舍又は下宿 3. 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 4. 建築物の1階部分を居住の用に供するもの(管理入室等に供する部分を除く。) 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。) 	<p>(建築できないもの)</p> <p>共同住宅の立地を不可に</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅 2. 共同住宅、寄宿舍又は下宿 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。)