

〔変更概要〕

事項	旧	新	摘要	
名称※	宮下町大学用地地区地区計画	宮下町大学用地地区地区計画		
位置※	八王子市宮下町地内	八王子市宮下町地内		
区域の整備・開発及び保全の方針	<p>地区計画の目標</p>	<p><u>昭和45年に整備された杏林大学（宮下町）は、40年以上の長きにわたり地域活力の維持・向上に貢献してきたが、平成28年3月の大学移転に伴い、現在はその大半が未利用地となっており、学生の急減などにより地域活力が失われるなど、周辺地域の生活環境に多大な影響が生じている。一方で、当該用地の位置する北部地域は、中央道八王子ICと圏央道あきる野ICの中間に位置する広域的な交通利便性の高い地域として、大手企業の研究拠点や製造拠点などの流通・研究業務施設等の立地が進められている状況にある。</u></p> <p><u>第2次八王子市都市計画マスタープランにおいて、当該地は公共公益施設（大学等）として位置づけられており、市街化調整区域における地区計画の運用方針（宮下町大学用地）において、産学連携による大学と民間企業の共同研究施設を含む、学習・研究業務に関連した施設の立地を誘導することとされている。</u></p> <p><u>そこで本地区は、市街化調整区域における地区計画の運用方針に基づき、無秩序な開発を抑制し自然環境の保全やゆとりある良好な</u></p>	<p><u>本地区は、中央道八王子ICと圏央道あきる野ICの中間に位置し、主要幹線道路である新滝山街道と並走する滝山街道に接する交通利便性の高い地区である。</u></p> <p><u>八王子市都市計画マスタープランでは、公共公益施設（大学等）として位置づけられており、また、市街化調整区域における地区計画の運用方針（宮下町大学用地）では、市街化調整区域に立地する大学施設としての特徴である自然の豊かさを身近に感じられる環境やゆとりある土地利用を保全しながら、産学連携による大学と民間企業の共同研究施設を含む、学習・研究業務に関連した施設の立地を誘導するとしている。</u></p> <p><u>これらを踏まえ、本地区では、無秩序な開発を抑制し自然環境の保全やゆとりある良好な市街地環境の維持を図るとともに、適切な土地利用調整により、学習・研究業務環境を整えることで、地区の維持・活力向上を目指す。</u></p>	<p>地区の概況を追記し、大学機能の回帰の状況を踏まえ、新たな目標を設定する。</p>

			市街地環境の維持を図るとともに、 <u>地域の将来像である「都市間機能連携軸」にふさわしい市の土地利用の方針に即した土地利用により、地区の維持・活力向上を図ることを目標とする。</u>		
	土地利用の方針		市街化調整区域に立地する大学施設としての特徴である自然の豊かさを身近に感じられる環境やゆとりある土地利用を保全し、それらを活かした <u>学習・研究業務環境を整えること</u> で、 <u>地区の維持・活力向上を図る。</u>	市街化調整区域に立地する大学施設としての特徴である自然の豊かさを身近に感じられる環境やゆとりある土地利用を保全し、それらを活かした <u>学習・研究業務施設の誘導</u> を図る。	地区計画の目標を実現するため、方針を変更する。
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針		—	<u>緑を積極的に創出することで周辺環境との調和を図るため、土地の利用に関する事項を定める。</u>	地区計画の目標の実現及び周辺環境との調和を図るため、新たに方針を定める。
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 ※	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 1 大学又は高等専門学校、専修学校及び各種学校 2 研究所 3 前各号の用途に関連し、且つ前各号の建築物と一の建築物となる工場（次に掲げる工場を除く） (1) 火薬類取締法（昭和25年法律第149号）の火薬類（玩具煙火を除く。）の製造 (2) 消防法（昭和23年法律第186号）第2条第7項に規定する危険物の製造 (3) マッチの製造	次の各号に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 1 大学、高等専門学校、専修学校及び各種学校 2 研究所 3 前各号の用途に関連し、且つ前各号の建築物と一の建築物となる工場（次に掲げる工場を除く。） (1) 火薬類取締法（昭和25年法律第149号）の火薬類（玩具煙火を除く。）の製造 (2) 消防法（昭和23年法律第186号）第2条第7項に規定する危険物の製造 (3) マッチの製造	建築可能な用途の追加及び文言の整合

		<p>(4) 可燃性ガスの製造（建築基準法施行令第130条の9の6で定めるものを除く。）</p> <p>(5) 圧縮ガス又は液化ガスの製造（製氷又は冷凍を目的とするものを除く。）</p> <p><u>4</u> 研修所</p> <p><u>5</u> 前各号の建築物に<u>付属</u>するもの</p>	<p>(4) 可燃性ガスの製造（建築基準法施行令第130条の9の6で定めるものを除く。）</p> <p>(5) 圧縮ガス又は液化ガスの製造（製氷又は冷凍を目的とするものを除く。）</p> <p><u>4</u> <u>共同住宅又は寄宿舎（1に規定する施設の生徒、学生又は教職員等が居住するものに限る。）</u></p> <p><u>5</u> 研修所</p> <p><u>6</u> 前各号の建築物に<u>附属</u>するもの</p>	
壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、2.0m以上としなければならない。	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、2.0m以上としなければならない。 <u>ただし、この距離に満たない位置にある建築物又は建築物の部分が都市計画決定の時点（令和6年八王子市告示第50号）において、現に存する建築物であるものは、この限りでない。</u>	緩和要件の追加	
建築物等の高さの最高限度	建築物の高さの最高限度は、25mとする。	<u>建築物の高さの最高限度は、25mとする。ただし、都市計画決定の時点（令和6年八王子市告示第50号）において、現に存する建築物の制限値を超える部分については、この限りでない。</u>	緩和要件の追加	