

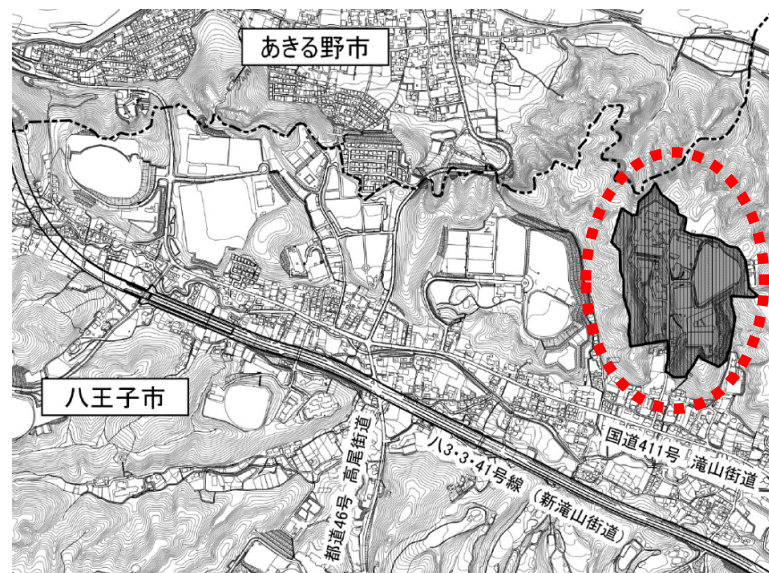
宮下町大学用地地区の都市計画変更について

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. 現行都市計画の課題と変更案

1. 対象区域の位置

本地区は、中央道八王子ICと圏央道あきる野ICの間に位置し、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面積約13.2 haの区域です。現在、杏林大学が立地しています。

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)29都市基交著第16号(承認番号)29都市基交著第25号、平成29年5月31日(以降の図面も同様)



2. 変更の目的と背景

平成28年4月の杏林大学の全面移転を受け、本市では、新たな土地利用への転換に備え、地区の特性に応じた健全な土地利用誘導を図るため、平成29年11月30日に「宮下町大学用地地区地区計画」の都市計画決定を行いました。その後、令和4年4月には、杏林大学は本地区に回帰し、授業を再開しました。また、杏林大学は、将来計画として研修所、学生寮等の増築など、教育・研究環境の拡充を本市との緊密な連携のもと、着実に進めたい意向を示しています。

このような状況を受け、従前の建築物を活用した、大学機能の維持や更なる機能拡張など、学生と大学を取巻く環境の整備を支援するため、現在の都市計画（地区計画）の見直しを行うものです。

1970年（昭和45年）4月	杏林大学医学部開設に伴い八王子市宮下町に進出
2016年（平成28年）4月	杏林大学保健学部、総合政策学部、外国語学部が三鷹キャンパスに隣接する井の頭キャンパスに移転
2017年（平成29年）4月	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）を策定
2017年（平成29年）11月	宮下町大学用地地区地区計画決定
2022年（令和4年）4月	杏林大学保健学部健康福祉学科を中心に八王子キャンパスでの授業を再開

3. 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）

【土地利用の方針】

当該地を公共公益施設（大学等）として位置付けています。

<商業・業務系土地利用>

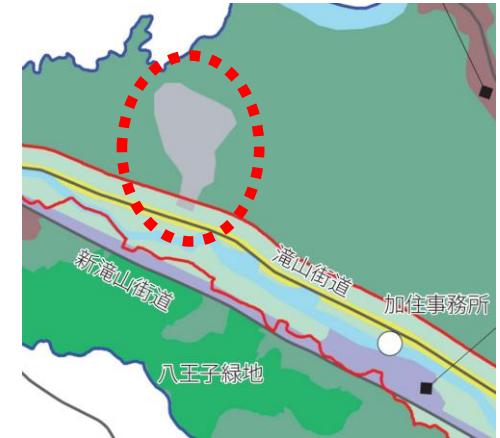
- a) 中心商業・業務複合地
- b) 一般商業複合地

<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



②はちおうじ学園都市ビジョン（平成29年4月）

【基本理念】

大学等と地域がともに発展するまちづくり

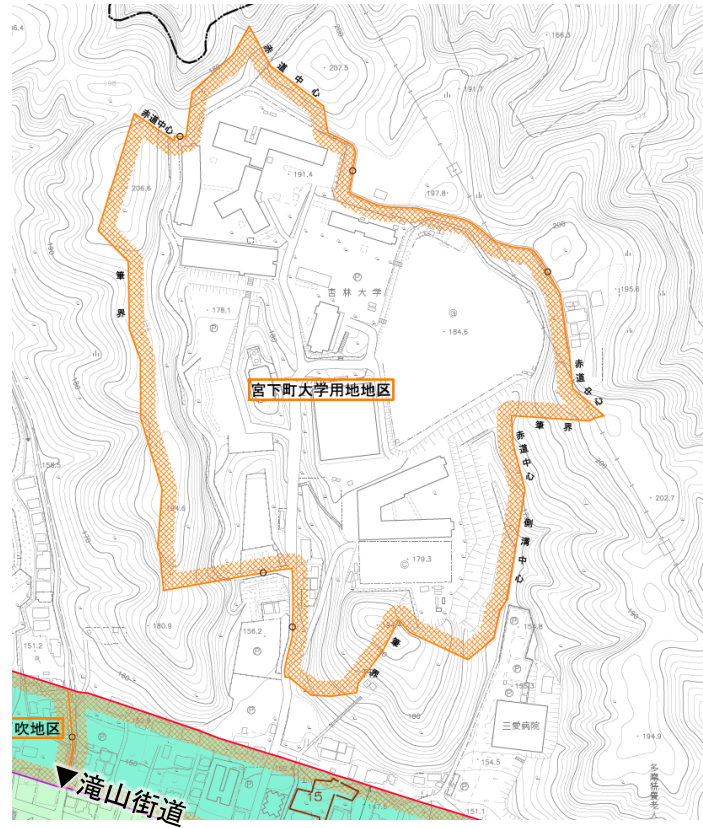
【基本方針】

（生活環境支援）

学生と生活環境の向上と、大学等に関わる都市基盤の整備に重点をおいて、学生と大学等を取巻く環境の整備を推進します。

4. 現在の都市計画

① 区域区分、用途地域等



区域区分	用途地域	高度地区	防火地域 及び準防火地域
市街化調整区域	—	—	—

4. 現在の都市計画

②地区計画

○地区の名称 宮下町大学用地地区

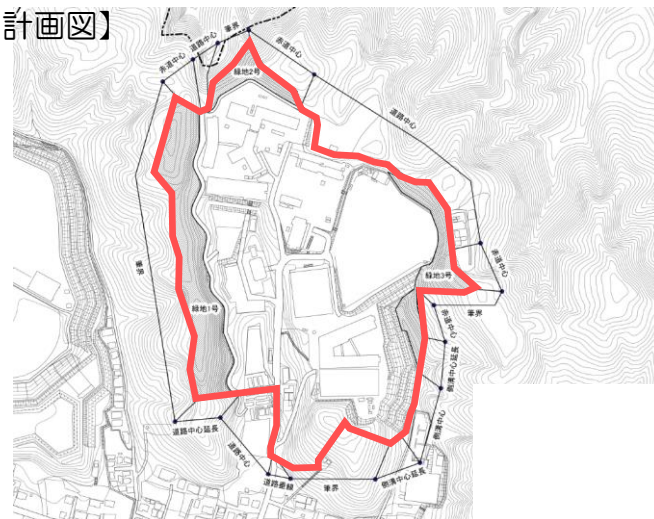
○平成29年11月 当初決定

○面積 約13.2ha

○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、それらを活かした学習・研究業務施設の誘導を図る。

【計画図】



【制限内容（抜粋）】 : 今回の変更事項

建築物等の用途の制限 (建築できるもの)	<ol style="list-style-type: none"> 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。） <ol style="list-style-type: none"> (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 (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。） (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。） 4 研修所 5 前各号の建築物に付属するもの
容積率の最高限度	150%
建蔽率の最高限度	50%
敷地面積の最低限度	3,000㎡
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、2.0 m以上としなければならない。
高さの最高限度	建築物の高さの最高限度は、25 mとする。

5. 現行都市計画の課題と変更案

①建築物等の用途の制限の変更

事項	現行	変更後
建築物等の用途の制限	<p>(建築できるもの)</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。） <ol style="list-style-type: none"> (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 (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。） (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。） 4 研修所 5 前各号の建築物に付属するもの 	<p>(建築できるもの)</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。） <ol style="list-style-type: none"> (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 (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。） (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。） <u>4 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> 5 研修所 6 前各号の建築物に付属するもの

学生の生活環境の向上に資する学生寮等の立地が制限されています。

大学等の学生等が居住するものに関し、共同住宅と寄宿舎の立地を可能とします。

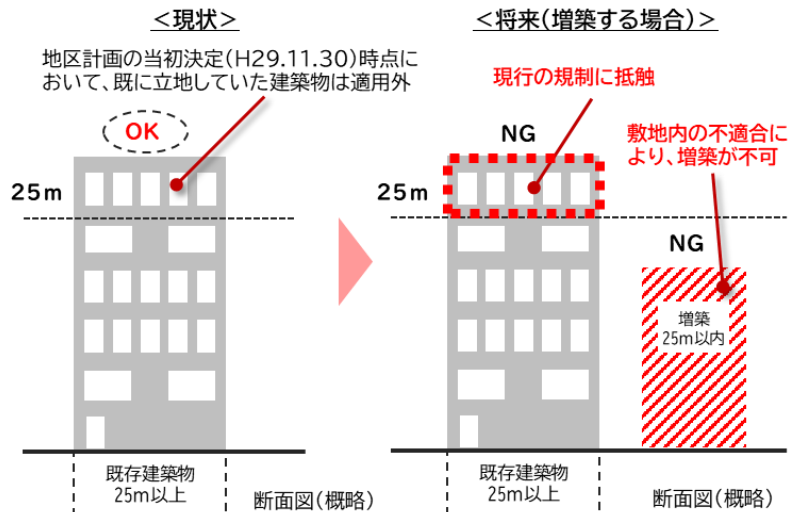
5. 現行都市計画の課題と変更案

② 壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度の変更

事項	現行	変更後
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、2.0 m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、2.0 m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（令和5年八王子市告示第●号）の時点において、現に存するものは、この限りではない。</u>
建築物等の高さの最高限度	建築物の高さの最高限度は、25 mとする。	建築物の高さの最高限度は、25 mとする。 <u>ただし、都市計画決定（令和5年八王子市告示第●号）の時点において、現に存する建築物の制限値を超える部分については、この限りではない。</u>

25mを超える建築物がある本地区では、当初決定（平成29年11月30日）時点において、既に立地している建築物は適用外となります。ただし、同一敷地内に、新たな建築物を建築しようとする場合には、既に立地している建築物に対しても適用を受けることとなるため、既存建築物を残した増築等ができません。

高さの最高限度の例



既存建築物による除外規定により、現在の建築物の活用が可能となります。

高さの最高限度の例

