

八王子都市計画地区計画宮下町大学用地地区地区計画の変更について

(八王子市決定)

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誘導とともに、既存建築物を有効利用した施設計画への対応により、大学機能の維持を図り、地区の維持・活力向上を目指すため、地区計画を変更する。

八王子都市計画地区計画の変更（八王子市決定）

都市計画宮下町大学用地地区地区計画を次のとおり変更する。

名 称		宮下町大学用地地区地区計画
位 置 ※		八王子市宮下町地内
面 積 ※		約 1 3 . 2 h a
地区計画の目標		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。 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。 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。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	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。
	地区施設の整備の方針	良好な学習及び研究・業務環境の形成を図るため、既存の道路や区画規模の維持とともに、地区内に残る緑地の保全に努める。
	建築物等の整備の方針	周辺の自然環境及び居住環境等と調和した良好な土地利用環境を維持・保全し、地域活力の維持・向上を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の建蔽率の最高限度、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色彩その他の意匠の制限を定める。
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	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。
	地区の維持・活力向上の方針	当該地は、大学として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ことを考慮し、地元町会等から求められている地域コミュニティとの連携・協働活動に資する土地利用を行い、大学が有していた公共公益機能を担保するなど、地区の維持・活力向上に寄与するものとする。

地区整備計画	地区施設の 配置及び規模		緑地	名称	面積	備考
				緑地 1 号	約 1 6, 0 0 0 m ²	既存
				緑地 2 号	約 3, 2 0 0 m ²	既存
				緑地 3 号	約 6, 9 0 0 m ²	既存
	建築物等に関する事項	建築物等の用途の 制限 ※		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 2 5 年法律第 1 4 9 号）の火薬類（玩具煙火を除く。）の製造 （2） 消防法（昭和 2 3 年法律第 1 8 6 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 1 3 0 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 共同住宅又は寄宿舍（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。） 5 研修所 6 前各号の建築物に附属するもの		
				建築物の容積率の 最高限度		
				1 0 分の 1 5		
				建築物の建蔽率の 最高限度		
				1 0 分の 5		
				建築物の敷地面積 の最低限度		
	3, 0 0 0 m ²					
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。 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 5 年八王子市告示第●号）において、現に存する建築物であるものは、この限りではない。				
建築物等の高さの 最高限度		建築物の高さの最高限度は、2 5 m とする。ただし、都市計画決定の時点（令和 5 年八王子市告示第●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、この限りではない。				

地区整備計画	建築物等に関する事項	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	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。
	土地の利用に関する事項		快適な生活を営むことができる環境を確保するため、地区内の緑化を推進するなど自然の保護と回復に自ら努めるとともに、これらに関する東京都及び本市の施策に協力しなければならない。

※は知事協議事項

「区域、地区施設の配置については、計画図表示のとおり」

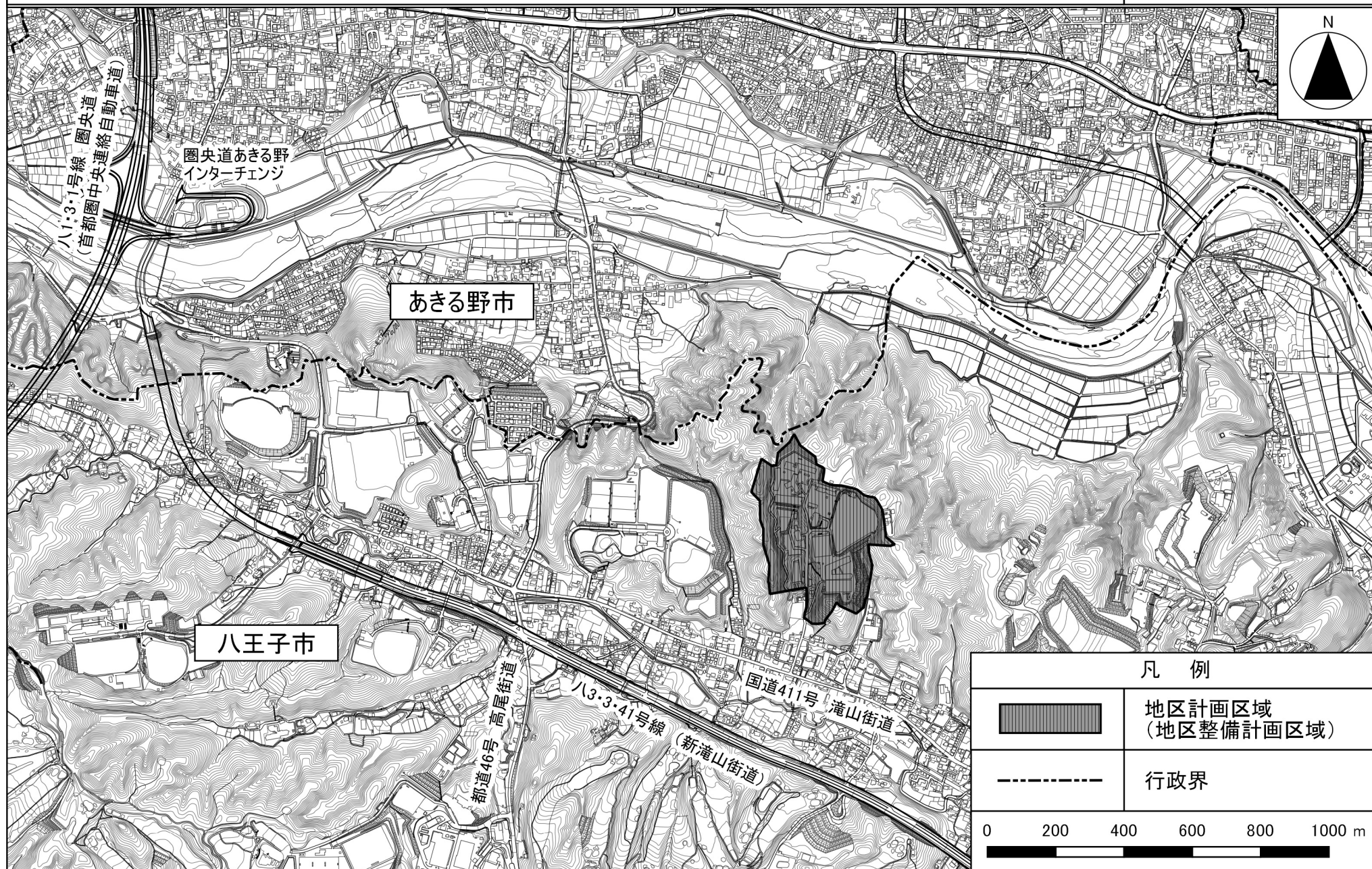
(理由) 産学連携による大学と民間企業の共同研究施設を含む、学習・研究業務に関連した施設の立地誘導とともに、既存建築物を有効利用した施設計画への対応により、大学機能の維持を図り、地区の維持・活力向上を目指すため、地区計画を変更する。

〔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	地区計画の目標	<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> <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> <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>	<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> <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> <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>	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。

			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、それらを活かした学習・研究業務環境を整えることで、 <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、それらを活かした学習・研究業務 <u>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 <u>又は</u> 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	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、 <u>高等</u> 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	建築可能な用途の追加及び文言の整合

		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</u> 研修所 <u>5</u> 前各号の建築物に<u>付</u>属するもの	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</u> 共同住宅又は寄宿舍（1に規定する施設<u>の生徒、学生又は教職員等が居住するものに限る。</u>） <u>5</u> 研修所 <u>6</u> 前各号の建築物に<u>附</u>属するもの	
	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の時点（令和5年八王子市告示第●号）において、現に存する建築物であるものは、この限りではない。</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、2.5 mとする。	<u>建築物の高さの最高限度は、2.5 mとする。ただし、都市計画決定の時点（令和5年八王子市告示第●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、この限りではない。</u>	緩和要件の追加



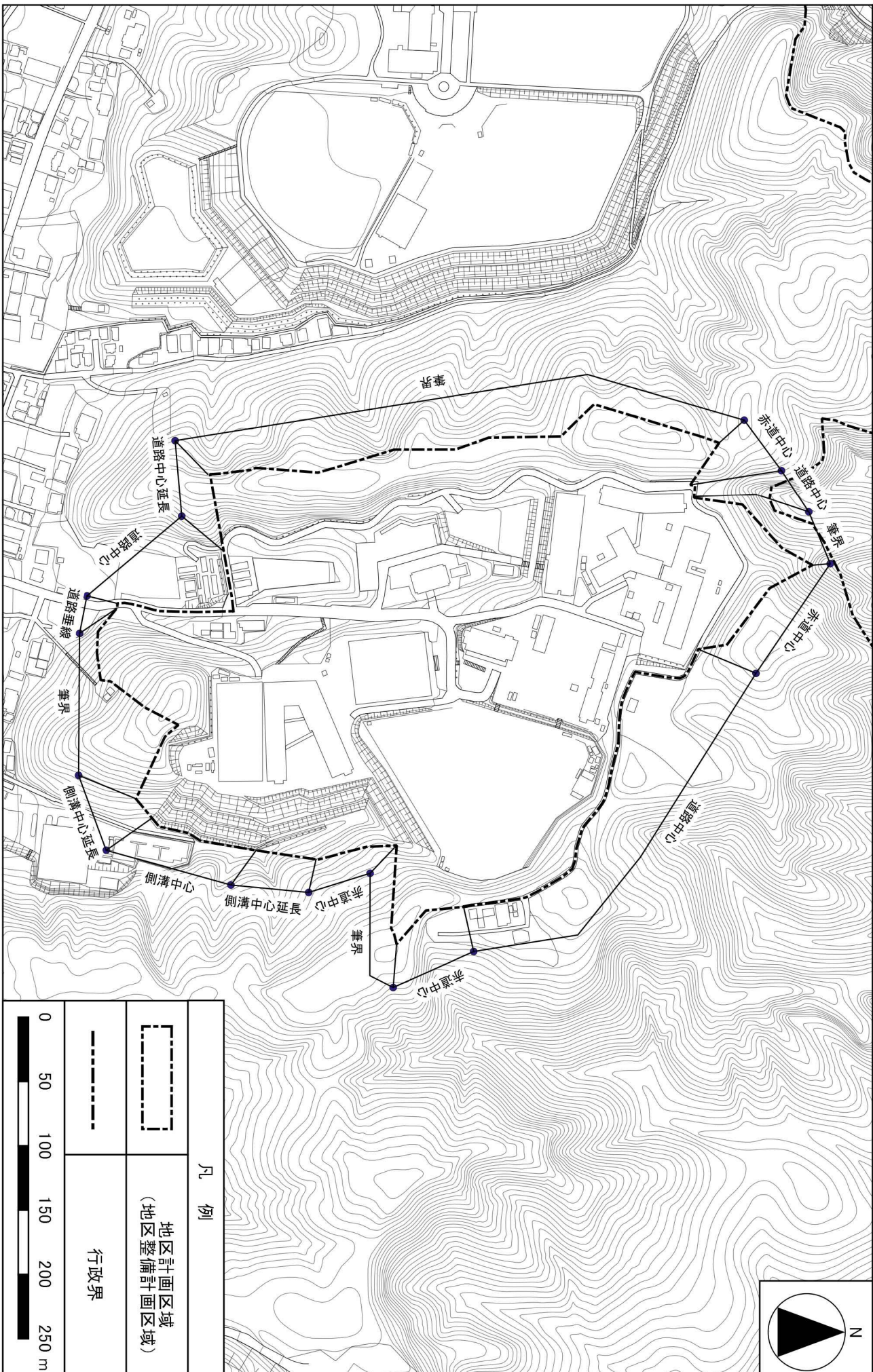
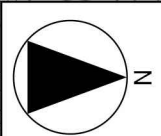
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。

(承認番号) 29都市基交審第25号、平成29年5月31日
(承認番号) 29都市基交測第16号、平成29年5月31日

八王子都市計画地区計画
宮下町大学用地地区計画

計画図 1

[八王子市決定]



凡 例	
	地区計画区域 (地区整備計画区域)
	行政界
0 50 100 150 200 250 m	

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都市基交審第25号、平成29年5月31日
(承認番号) 29都市基交審第16号、平成29年5月31日

