

南大沢駅北側都有地活用事業

事業実施方針

(添付資料)

令和6年1月

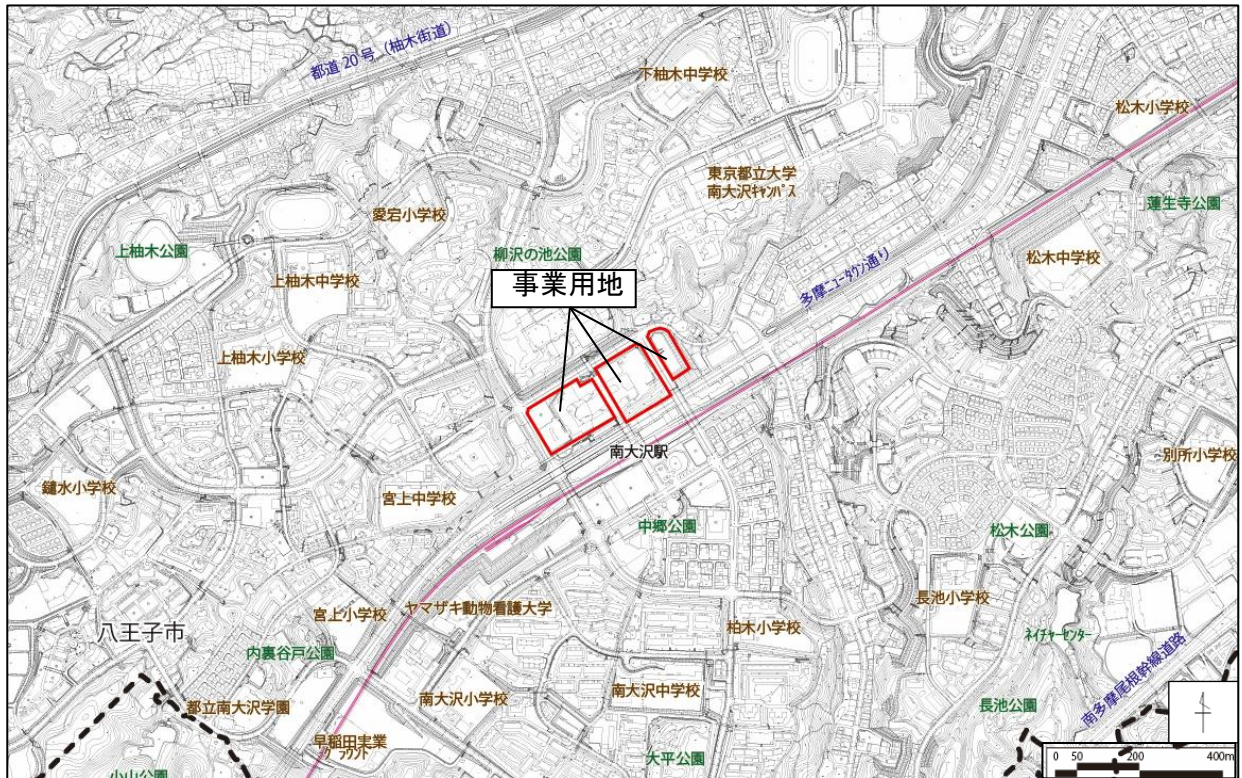
東京都都市整備局

<目次>

添付資料 1 : 位置図	1
添付資料 2 : 画地図	2
添付資料 3 : 八王子市都市計画図	3
添付資料 4 : 地区計画図書 (南大沢センター地区)	4
添付資料 5 : 事業の場所に関する法規制	8
添付資料 6 : 誓約書	10

添付資料 1

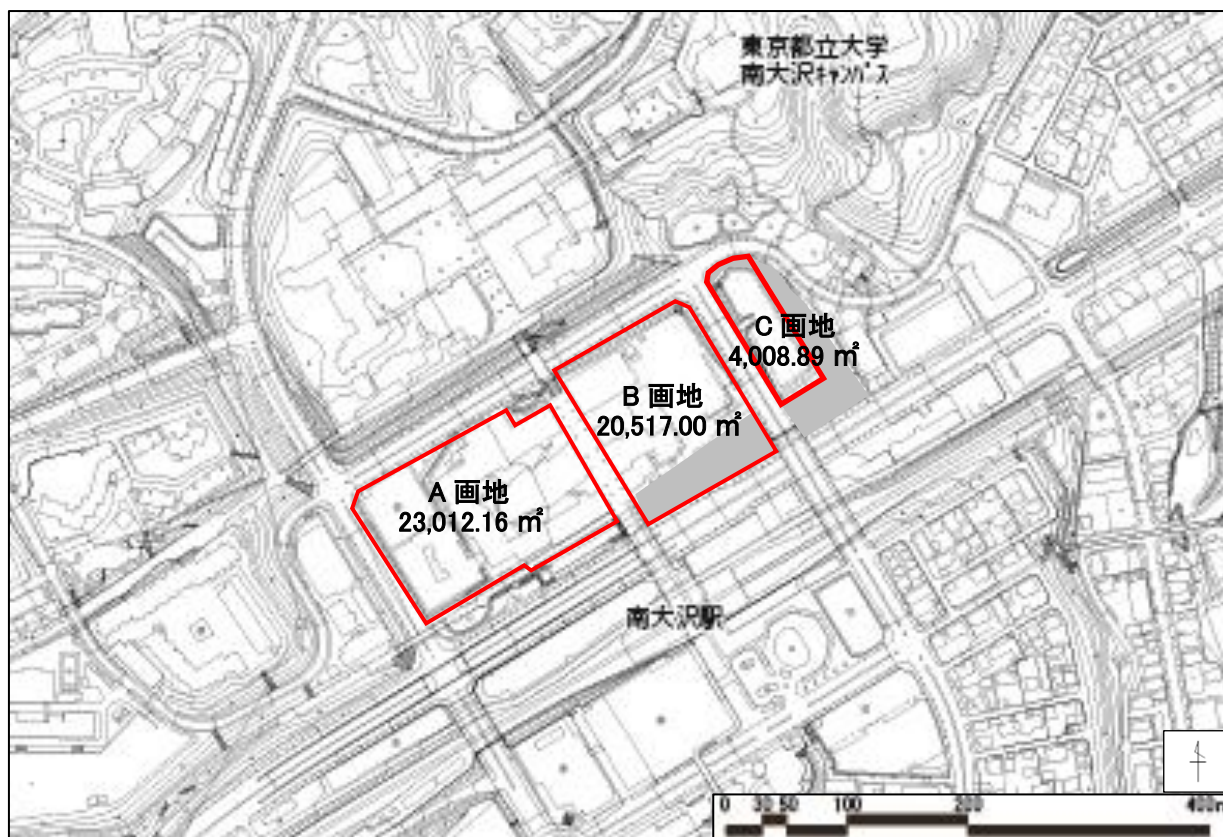
位置図



(利用承諾番号) 31 都市企交第 479 号

添付資料2

画地区

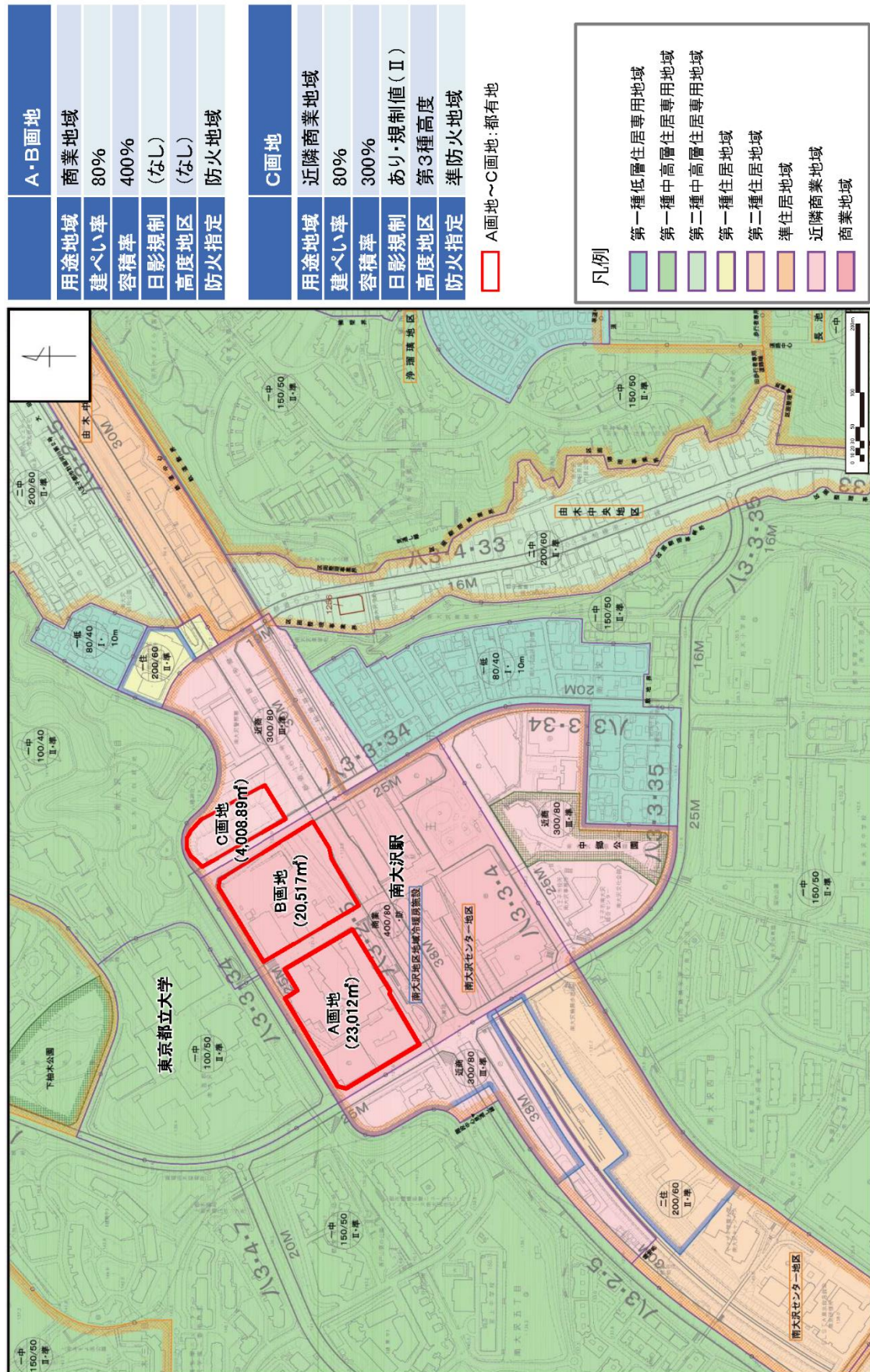


(利用承諾番号) 31 都市企交第 479 号

※区画内のグレー部分は、法地です。

添付資料 3

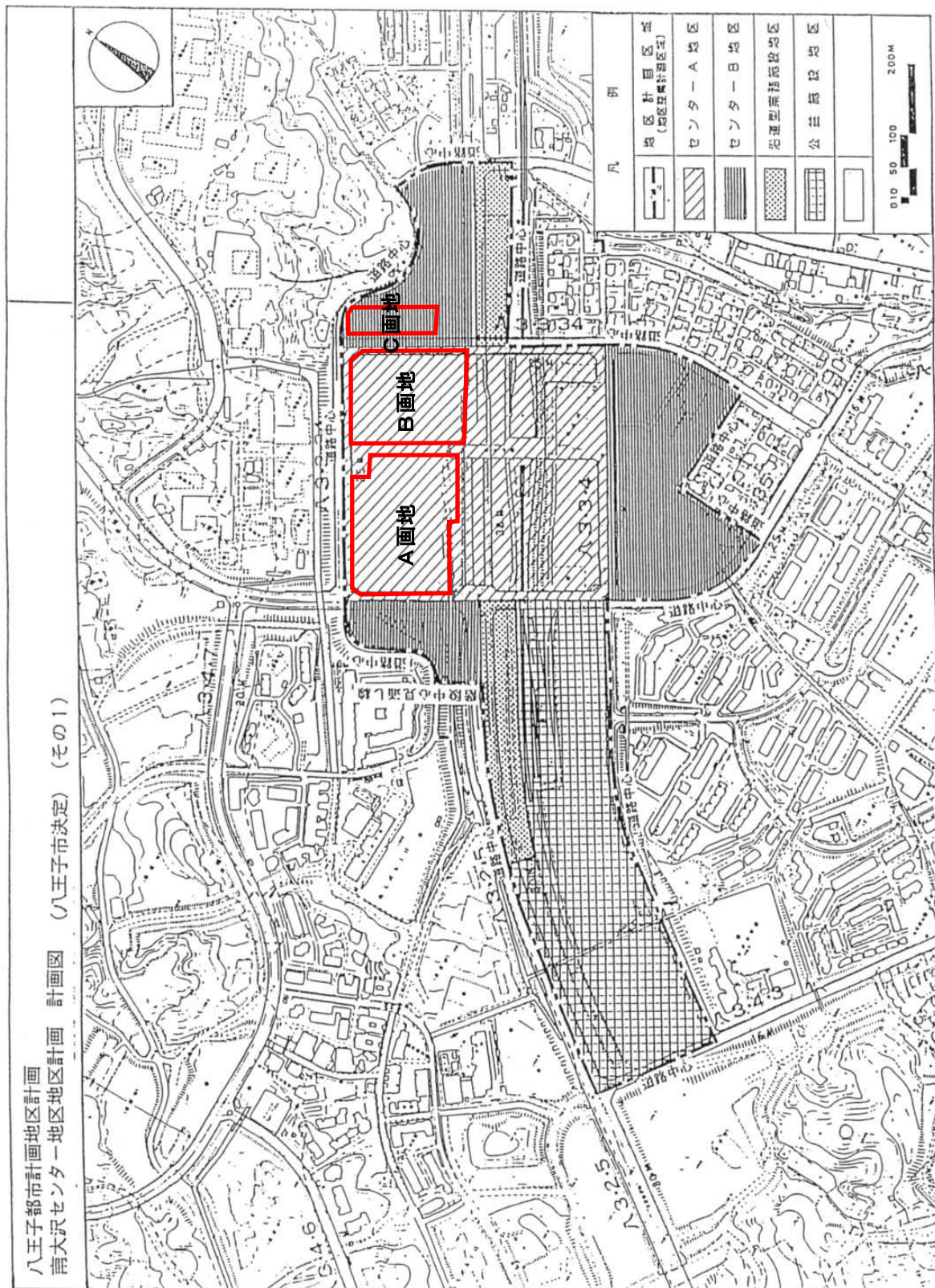
八王子市都市計画図



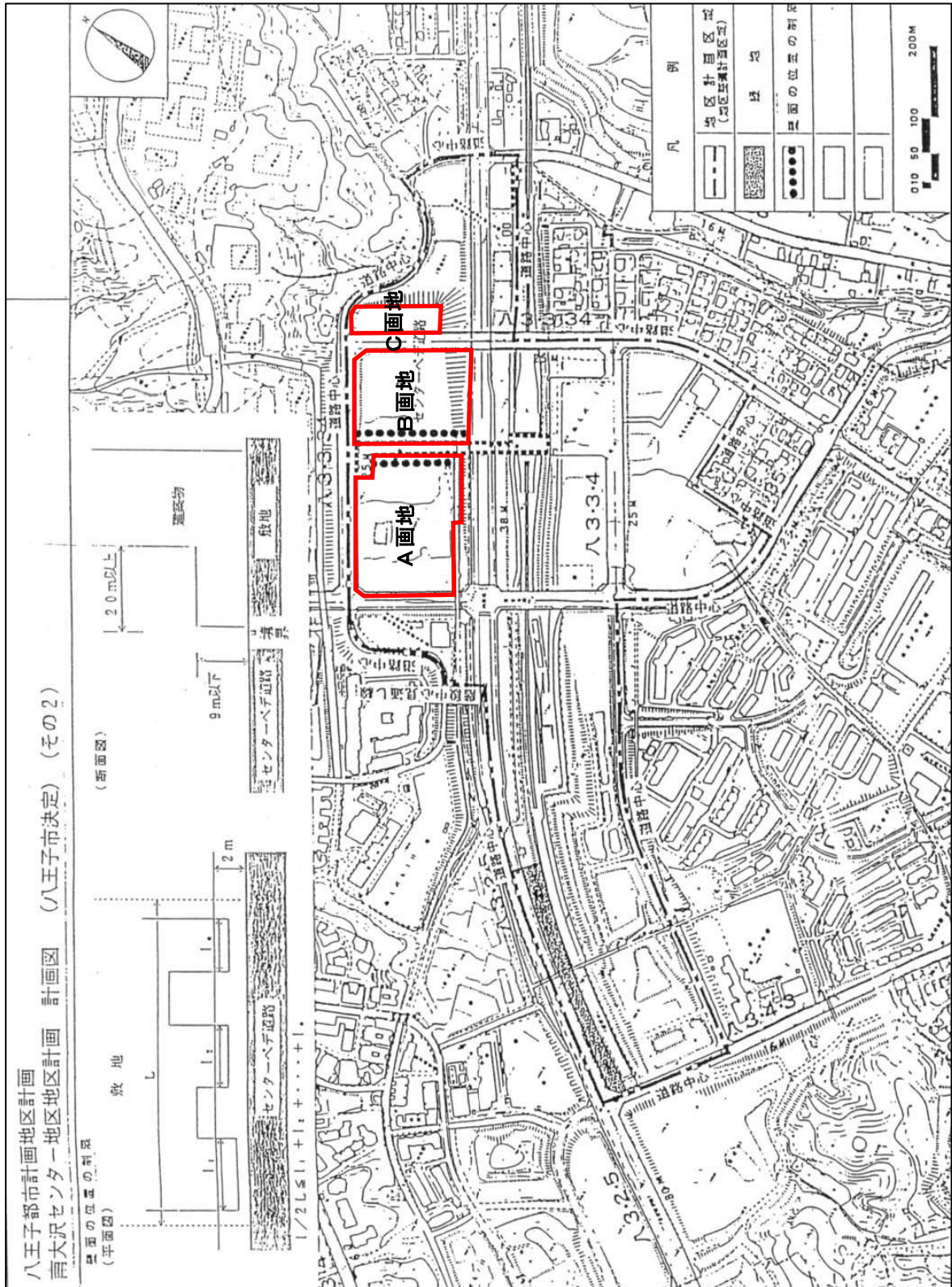
出典：八王子市都市計画図から作成

添付資料 4

地区計画図書（南大沢センター地区）



出典：地区計画図書（南大沢センター地区）から作成



出典：地区計画図書（南大沢センター地区）から作成

八王子都市計画地区計画の変更（八王子市決定）

都市計画南大沢センター地区地区計画を次のように変更する。

名 称	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区内
面 積	約 38.0ha
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び	地区計画の目標 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、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。 これらの基本方針を基に、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。
	土地利用の方針 本地区を4つの地区に区分し、それぞれの方針を次のように定める。 〔センターA地区〕 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、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。 〔センターB地区〕 センター機能を補充する地区として、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。 〔沿道型業務施設地区〕 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、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。 〔公益施設地区〕 周辺住宅地の環境に配慮した公益的施設、業務施設、商業施設等の導入を図り、センター機能の補充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。
保 全 に 関 する 方 針	地区施設の整備の方針 新住宅市街地開発事業により、地区内に計画的に整備される道路及び緑地の各施設の機能が損なわれないよう維持、保全を図る。
	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。 〔センターB地区〕 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。 〔沿道型業務施設地区〕 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。 〔公益施設地区〕 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。

出典：地区計画図書（南大沢センター地区）

地	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			
	面 積	約 38.0ha			
地区施設 の配置及 び規模	種 類	名 称	面 積	備 考	
	緑 地	内 裏 谷 戸 緑 地	約0.6ha	既 設	
地区の 区分	名 称	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
	面 積	約13.6ha	約10.4ha	約3.2ha	約10.8ha
建 築 物 等	建築物等の用途 の制限※	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 住宅 2. 共同住宅、寄宿舎又は下宿 3. 学校（専修学校及び各種学校は除く。） 4. 自動車教習所 5. 倉庫業を営む倉庫 6. 自動車修理工場 7. 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。） 8. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項の規定に該当する営業に係るもの	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 住宅 2. 寄宿舎又は下宿 3. 学校（専修学校及び各種学校は除く。） 4. 自動車教習所 5. 倉庫業を営む倉庫 6. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 7. 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。）	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 寄宿舎又は下宿 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（管理入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。）	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 住宅 2. 寄宿舎又は下宿 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。）
	建築物の敷地面積の最低限度※	1,000㎡		300㎡	1,000㎡
備 考	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. 建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下、「外壁等」という。）の面からセンターベデ道路（以下、「ベデ」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。</p> <p>ただし、ベ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。</p> <p>2. 高さ9m以下の外壁等の面から、ベデ境界線までの距離は、2m以内としなければならない。</p> <p>ただし、2m以内にあるベデに面する外壁等の長さの合計は、建築物の敷地がベデに接する長さの合計の2分の1以上とする。</p>			
	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、この限りではない。</p> <p>1. ベデ境界線からの距離が、20mを超える部分</p> <p>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、100㎡以下の当該建築物の部分</p>			
画 項	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>1. 建築物の屋根、外壁及びこれに代わる柱の色彩は、周囲の環境と調和したものとす。</p> <p>2. 屋上、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。</p> <p>3. 屋外広告物は、周囲の環境と調和するよう設置場所、大きさ、色彩等に配慮する。</p>			

「区域、地区の区分及び壁面の位置の制限については、計画図表示のとおり」

※知事承認事項

〔理由〕「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」の改正に伴い表記上の整合を図るため、地区計画を変更する。

出典：地区計画図書（南大沢センター地区）

※八王子市では、地区計画の当初決定から25年経過した現状の土地利用、商業・業務施設等の立地動向等を踏まえ、現在の制限内容について見直しを検討している。

【参考】南大沢センター地区（八王子市HP）

<https://www.city.hachioji.tokyo.jp/shisei/001/006/001/002/p032356.html>


添付資料 5

事業の場所に関する法規制

(1) 用途地域

対象面地 (敷地面積)	A面地 (約23,012㎡)	B面地 (約20,517㎡)	C面地 (約4,008㎡)
用途地域	商業地域		近隣商業地域
建築物の用途規制	危険性や環境を悪化させるおそれが多い工場・危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場・火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量(量が多い施設・量が多い施設)		キャバレー、個室付浴場等・危険性や環境を悪化させるおそれが多い工場・危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場・火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量(量が多い施設・量が多い施設)
	まちづくり方針に記載している施設については、用途規制はない		
容積率	400%		300%
建ぺい率	80%		80%
日影規制	(なし)		あり・規制値(5h・3h/6.5m)
	北側区域の第1種中高層住居地域の日影規制の影響を受ける		
高度地区	(なし)		第3種高度
防火指定	防火地域		準防火地域

(2) 地区計画(変更原案)

面地 (敷地面積)	A面地 (約23,012㎡)	B面地 (約20,517㎡)	C面地 (約4,008㎡)
建築物等の用途の規制	1.住宅 2.共同住宅、寄宿舎又は下宿 3.学校(専修学校及び各種学校は除く。) 4.自動車教習所 5.倉庫業を営む倉庫 6.自動車修理工場 7.危険物の貯蔵又は処理に供するもの 8.風俗営業等		1.住宅 2.寄宿舎又は下宿 3.学校(専修学校及び各種学校は除く。) 4.自動車教習所 5.倉庫業を営む倉庫 6.マーシャン屋、ぱんこ屋等 7.危険物の貯蔵又は処理に供するもの
	まちづくり方針P26に記載している「短期滞在型の居住施設」が規制される その他の施設については、用途規制はない		まちづくり方針に記載している施設については、用途規制はない
壁面の位置の制限	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。		—
建築物等の高さの最低限度	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。		—
壁面の位置の制限 建築物等の高さの最低限度 (平面・断面イメージ図)			—
建築物等の形態又は意匠の制限	1.建築物の屋根、外壁及びこれに代わる柱の色彩は、周囲の環境と調和したものとする。 2.屋上、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。 3.屋外広告物は、周囲の環境と調和するよう設置場所、大きさ、色彩等に配慮する。		

(3) 事業者が対象面地に展開する際に必要な行政手続き

面地 (敷地面積)	A面地 (約23,012㎡)	B面地 (約20,517㎡)	C面地 (約4,008㎡)
建築物等の用途の規制	1.住宅 2.共同住宅、寄宿舎又は下宿 3.学校(専修学校及び各種学校は除く。) 4.自動車教習所 5.倉庫業を営む倉庫 6.自動車修理工場 7.危険物の貯蔵又は処理に供するもの 8.風俗営業等		1.住宅 2.寄宿舎又は下宿 3.学校(専修学校及び各種学校は除く。) 4.自動車教習所 5.倉庫業を営む倉庫 6.マーシャン屋、ぱちんこ屋等 7.危険物の貯蔵又は処理に供するもの
壁面の位置の制限	まちづくり方針P26に記載している「短期滞在型の居住施設」が規制されるその他の施設については、用途規制はない		まちづくり方針に記載している施設については、用途規制はない
建築物等の高さの最低限度	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。		
壁面の位置の制限 建築物等の高さの最低限度 (平面・断面イメージ)			
建築物等の形態又は意匠の制限	1.建築物の屋根、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。 2.屋上、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。 3.屋外広告物は、周囲の環境と調和するよう設置場所、大きさ、色彩等に配慮する。		

(4) ハザードマップ



八王子市ホームページ(ハザードマップ(令和3年10月1日更新))より作成

添付資料6

誓約書

誓 約 書

南大沢駅北側都有地活用事業に関し、東京都から貸与された既存建物に関する
図面等の取扱いについて、下記のとおり誓約いたします。

東京都都市整備局長 様

令和 年 月 日

企業の名称

代表者氏名

印

記

- ・ 貸与された既存建物に関する図面については、本事業の提案に資する以外の目的
には使用いたしません。また、使用後は速やかに返却いたします。