

八王子都市計画地区計画の決定（八王子市決定）

都市計画グリーンヒル寺田団地地区地区計画を次のように決定する。

<p>名 称</p>	<p>グリーンヒル寺田団地地区地区計画</p>
<p>位 置 ※</p>	<p>八王子市寺田町及び大船町各地内</p>
<p>面 積 ※</p>	<p>約 64.8 ha</p>
<p>地区計画の目標</p>	<p>本地区は、京王高尾線めじろ台駅の南約2kmに位置する、集合住宅を主体に、道路、公園・緑地、学校等の公共施設や、店舗、診療所等の生活利便施設などが計画的に配置された大規模団地である。</p> <p>「八王子市都市計画マスタープラン」では、中高層住宅地として位置付け、共同住宅など中高層住宅を主体に、ゆとりある住環境づくりを進めるとともに、日常生活の利便性向上を目指すとしている。「八王子市公共交通計画」では、本地区を貫通するめじろ台グリーンヒル通りを公共交通軸の幹線として位置付け、公共交通のサービス水準や利便性の向上を促すなどとしている。「八王子市中学校給食（センター方式）整備・運営基本方針」では、本地区を西南部地域の中学校への給食を提供する給食センターの建設予定地としている。</p> <p>これらを踏まえ、本地区は、緑豊かで良好な住環境を継承しながら、少子高齢化に対応した身近な生活圏の形成に資する商業・業務系施設のほか、地区内外における公共交通の利便、教育・学習支援、災害対策等に資する公共公益的施設の更新・拡充等により、活力・魅力ある良好な市街地環境の形成を目指す。</p>
<p>区域の整備・開発及び保全に関する方針</p>	<p>土地利用の方針</p> <p>地区を次のとおり区分し、それぞれの特性を活かした土地利用を図る。</p> <p><生活利便施設地区></p> <p>良好な住環境を維持しつつ、店舗、医療・福祉サービス等、生活利便施設の立地誘導により、少子高齢化へ対応した身近な生活圏の形成を図る。</p> <p><公共公益的施設地区A></p> <p>西南部地域における公共交通の利便に資する路線バス輸送拠点として、施設の更新を促進することにより、その機能の維持・保全を図るとともに、空間の確保による住環境との調和を図る。</p> <p><公共公益的施設地区B></p> <p>周辺住環境との調和に配慮しつつ、地区内外の広域的な公共サービス拠点として、旧学校施設の利活用、給食センターの整備等、教育・学習支援、子育て・高齢者福祉及び災害対策に資する機能の導入により、地域の活性化、利便性、防災性の向上を図る。</p>

区域の整備・開発及び保全に関する方針

	<p><公共公益的施設地区C・D></p> <p>良好な住環境と多様な機能との調和に寄与するみどり豊かな空間の確保や地域住民の交流や都市活動を支える機能を配置することにより、安全で快適な都市環境の形成を図る。</p> <p><住宅地区A></p> <p>高層の集合住宅を主体に道路、広場、植栽帯などが計画的に配置された閑静なゆとりある良好な住宅地の維持・保全を図る。</p> <p><住宅地区B></p> <p>中層の集合住宅を主体に道路、広場、植栽帯などが計画的に配置された閑静なゆとりある良好な住宅地の維持・保全を図る。</p> <p><住宅地区C・D></p> <p>低中層の集合住宅を主体に道路、広場、植栽帯などが計画的に配置された閑静なゆとりある良好な住宅地の維持・保全を図る。</p> <p><住宅地区E・F・G></p> <p>低層の集合住宅を主体に道路、広場、植栽帯などが計画的に配置された閑静なゆとりある良好な住宅地の維持・保全を図る。</p>
<p>地区施設の整備の方針</p>	<p>緑豊かな安全で快適な住環境を形成するため、区画道路、公園、緑地の維持、保全を図る。</p>
<p>建築物等の整備の方針</p>	<p><生活利便施設地区></p> <p>良好な住環境を維持しつつ、身近な生活圏の形成に資する機能を誘導するため、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、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</p> <p><公共公益的施設地区A></p> <p>周辺の住環境との調和に配慮しつつ、公共交通の利便に資する機能の維持・保全を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</p> <p><公共公益的施設地区B></p> <p>周辺の住環境との調和に配慮しつつ、広域的な機能を担う公共サービスを提供する拠点としての機能の導入を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</p> <p><公共公益的施設地区C・D></p> <p>良好な自然環境を保全しつつ、地域住民の交流、都市活動を支える機能の導入を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</p>

<住宅地区A>

高層の集合住宅を主体とした閑静なゆとりある良好な住宅地の維持・保全を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。

<住宅地区B>

中層の集合住宅を主体とした閑静なゆとりある良好な住宅地の維持・保全を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。

<住宅地区C・D>

低中層の集合住宅を主体とした閑静なゆとりある良好な住宅地の維持・保全を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。

<住宅地区E・F・G>

低層の集合住宅を主体とした閑静なゆとりある良好な住宅地の維持・保全を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道路	名称	幅員		延長		備考
			区画道路1号	約10～17m		約710m		既設
			区画道路2号	約8～11m		約310m		既設
			区画道路3号	約10～11m		約570m		既設
			区画道路4号	約6m		約200m		既設
		公園	名称	面積	備考	名称	面積	備考
			公園1号	約19,800㎡	既設	公園2号	約1,300㎡	既設
			公園3号	約3,900㎡	既設	公園4号	約1,300㎡	既設
			公園5号	約1,300㎡	既設	公園6号	約5,700㎡	既設
		緑地	名称	面積	備考	名称	面積	備考
			緑地1号	約23,500㎡	既設	緑地2号	約10,800㎡	既設
			緑地3号	約700㎡	既設	緑地4号	約1,100㎡	既設
			緑地5号	約100㎡	既設	緑地6号	約4,300㎡	既設
			緑地7号	約3,500㎡	既設	緑地8号	約15,000㎡	既設
			緑地9号	約600㎡	既設	緑地10号	約2,800㎡	既設
			緑地11号	約36,800㎡	既設	緑地12号	約100㎡	既設
			緑地13号	約1,000㎡	既設	緑地14号	約80㎡	既設

		緑地15号	約100m ²	既設	緑地16号	約11,500m ²	既設
		緑地17号	約3,100m ²	既設	緑地18号	約200m ²	既設
		緑地19号	約40,600m ²	既設	緑地20号	約8,000m ²	既設
		緑地21号	約200m ²	既設	緑地22号	約3,400m ²	既設
		緑地23号	約15,900m ²	既設	緑地24号	約2,600m ²	既設
		緑地25号	約14,300m ²	既設	緑地26号	約3,500m ²	既設
		緑地27号	約1,700m ²	既設			

		地区の	名称	生活利便施設地区	公共公益的施設地区A	公共公益的施設地区B	公共公益的施設地区C
		区分	面積	約 2.1 ha	約 1.6 ha	約 2.1 ha	約 31.1 ha
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	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1. 住宅</p> <p>2. 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>	<p>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。</p> <p>1. 事務所</p> <p>2. 給油所</p> <p>3. 自動車整備工場</p> <p>4. 自動車車庫</p> <p>5. 防災備蓄倉庫</p> <p>6. 路線バスの停留所の上家</p> <p>7. 前各号の用途に関連し、かつ、前各号の建築物と一の建築物となる店舗、飲食店その他これらに類する用途でその部分に供する面積が500㎡未満のもの</p> <p>8. 前各号の建築物に附属するもの</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1. 住宅</p> <p>2. 兼用住宅</p> <p>3. 共同住宅、寄宿舍又は下宿</p> <p>4. 店舗</p> <p>5. 工場(学校給食センターを除く。)</p> <p>6. ボーリング場、スケート場、スキー場、ゴルフ練習場又はバッティング練習場</p> <p>7. ホテル又は旅館</p> <p>8. 自動車教習所</p> <p>9. 畜舎</p> <p>10. 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</p> <p>11. カラオケボックスその他これに類するもの</p> <p>12. キャバレー、料理店そ</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1. 住宅</p> <p>2. 共同住宅で1階部分を自動車車庫又は居住の用に供するもの(管理人室等に供する部分を除く。)</p> <p>3. 寄宿舍又は下宿</p>	

地区整備計画	建築物等に関する事項			<p>その他これらに類するもの</p> <p>13. ナイトクラブその他これに類する建築基準法施行令第130条の7の3で定めるもの</p> <p>14. 倉庫業を営む倉庫</p> <p>15. 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>	
		建築物の容積率の最高限度	—		
		建築物の敷地面積の最低限度	120㎡	300㎡	120㎡
		壁面の位置の制限	<p>1. 共同住宅、兼用住宅にあつては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、1号壁面線として計画図に示す部分において5m以上としない。</p> <p>2. 前項に掲げる建築物以外の建築物の外壁又はこれに代わる柱の面か</p>	<p>1. 自動車整備工場にあつては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離及び隣地境界線までの距離は、5m以上としない。</p> <p>2. 前項に掲げる建築物以外の建築物の外壁又はこれに代わる柱の面か</p>	<p>1. 工場(学校給食センターに限る。)にあつては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離及び隣地境界線までの距離は、5m以上としない。</p> <p>2. 前項に掲げる建築物以外の建築物の外壁又はこれに代わる柱の面か</p>

地区整備計画	建築物等に関する事項		ら道路境界線までの距離は、1号壁面線として計画図に示す部分において1m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。	ら道路境界線までの距離は、2m以上としなければならない。	ら道路境界線までの距離は、2m以上としなければならない。	ら道路境界線までの距離は、1号壁面線として計画図に示す部分において1m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15mとする。	建築物の高さの最高限度は18mとする。	
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<ol style="list-style-type: none"> 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、良好な景観の形成、風致を損なわないものとする。 			

		地区の	名称	公共公益的施設地区D	住宅地区A	住宅地区B	住宅地区C	
		区分	面積	約 1.0 ha	約 3.0 ha	約 2.1 ha	約 4.4 ha	
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. 共同住宅で1階部分を自動車車庫又は居住の用に供するもの(管理入室等に供する部分を除く。) 3. 寄宿舎又は下宿	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. 共同住宅 2. 集会場又は集会所 3. 防災備蓄倉庫 4. 路線バスの停留所の上家 5. 電気事業法第2条第1項第16号に規定する電気事業の用に供する施設 6. 水道法第3条第2項に規定する水道事業の用に供する施設 7. 前各号の建築物に附属するもの	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. 地階を除く階数が5以下の共同住宅 2. 集会場又は集会所 3. 防災備蓄倉庫 4. 路線バスの停留所の上家 5. 電気事業法第2条第1項第16号に規定する電気事業の用に供する施設 6. 水道法第3条第2項に規定する水道事業の用に供する施設 7. 前各号の建築物に附属するもの	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. 住宅のうち地階を除く階数が3以下の長屋 2. 地階を除く階数が5以下の共同住宅 3. 集会場又は集会所 4. 防災備蓄倉庫 5. 路線バスの停留所の上家 6. 電気事業法第2条第1項第16号に規定する電気事業の用に供する施設 7. 水道法第3条第2項に規定する水道事業の用に供する施設 8. 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	—	10分の6	10分の6	10分の5		
		建築物の敷地面積の最低限度	120㎡	—				
		壁面の位置の制限	1. 共同住宅、兼用住宅にあつては、建築物の外壁又	共同住宅にあつては、建築物の外壁又はこれに代わる	共同住宅にあつては、建築物の外壁又はこれに代わる	住宅及び共同住宅にあつては、建築物の外壁又はこれ		

地区整備計画	建築物等に関する事項		<p>はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、1号壁面線として計画図に示す部分において5m以上としなければならない。</p> <p>2. 前項に掲げる建築物以外の建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、1号壁面線として計画図に示す部分において1m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。</p>	<p>柱の面から道路境界線までの距離は、1号壁面線として計画図に示す部分において5m以上、2号壁面線として計画図に示す部分において2.5m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の部分が都市計画決定の時点において、現に存する建築物であるものは、この限りではない。</p>	<p>柱の面から道路境界線までの距離は、1号壁面線として計画図に示す部分において5m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の部分が都市計画決定の時点において、現に存する建築物であるものは、この限りではない。</p>	<p>に代わる柱の面から道路境界線までの距離は、2号壁面線として計画図に示す部分において2.5m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の部分が都市計画決定の時点において、現に存する建築物であるものは、この限りではない。</p>
		建築物等の高さの最高限度	1.2m	—		
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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、良好な景観の形成、風致を損なわないものとする。</p>			

		地区の	名称	住宅地区D	住宅地区E	住宅地区F	住宅地区G	
		区分	面積	約 3.2 ha	約 6.6 ha	約 2.2 ha	約 5.4 ha	
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		<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 住宅のうち地階を除く階数が3以下の長屋 地階を除く階数が5以下の共同住宅 集会場又は集会所 防災備蓄倉庫 路線バスの停留所の上家 電気事業法第2条第1項第16号に規定する電気事業の用に供する施設 水道法第3条第2項に規定する水道事業の用に供する施設 前各号の建築物に附属するもの 	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 住宅のうち地階を除く階数が3以下の長屋 地階を除く階数が3以下の共同住宅 集会場又は集会所 防災備蓄倉庫 路線バスの停留所の上家 電気事業法第2条第1項第16号に規定する電気事業の用に供する施設 水道法第3条第2項に規定する水道事業の用に供する施設 前各号の建築物に附属するもの 	<p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 住宅のうち地階を除く階数が2以下の長屋 地階を除く階数が2以下の共同住宅 集会場又は集会所 防災備蓄倉庫 路線バスの停留所の上家 電気事業法第2条第1項第16号に規定する電気事業の用に供する施設 水道法第3条第2項に規定する水道事業の用に供する施設 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		10分の5	10分の6	10分の5	10分の5	
		建築物の敷地面積の最低限度		—				

地区整備計画	建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	住宅及び共同住宅にあつては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、1号壁面線として計画図に示す部分において5 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の部分が都市計画決定の時点において、現に存する建築物であるものは、この限りではない。	住宅及び共同住宅にあつては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、1号壁面線として計画図に示す部分において5 m以上、2号壁面線として計画図に示す部分において2.5 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の部分が都市計画決定の時点において、現に存する建築物であるものは、この限りではない。	住宅及び共同住宅にあつては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、2号壁面線として計画図に示す部分において2.5 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の部分が都市計画決定の時点において、現に存する建築物であるものは、この限りではない。	住宅及び共同住宅にあつては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、1号壁面線として計画図に示す部分において5 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の部分が都市計画決定の時点において、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、良好な景観の形成、風致を損なわないものとする。			

※知事協議事項

「区域、地区の区分、地区施設の配置及び壁面の位置の制限については、計画図表示のとおり」

理由：緑豊かで良好な住環境を継承しながら、少子高齢化に対応した身近な生活圏の形成に資する商業・業務系施設のほか、地区内外における公共交通の利便、教育・学習支援、災害対策等に資する公共的施設の更新・拡充等により、活力・魅力ある良好な市街地環境の形成を図るため、地区計画を決定する。