

グリーンヒル寺田団地地区 都市計画変更概要

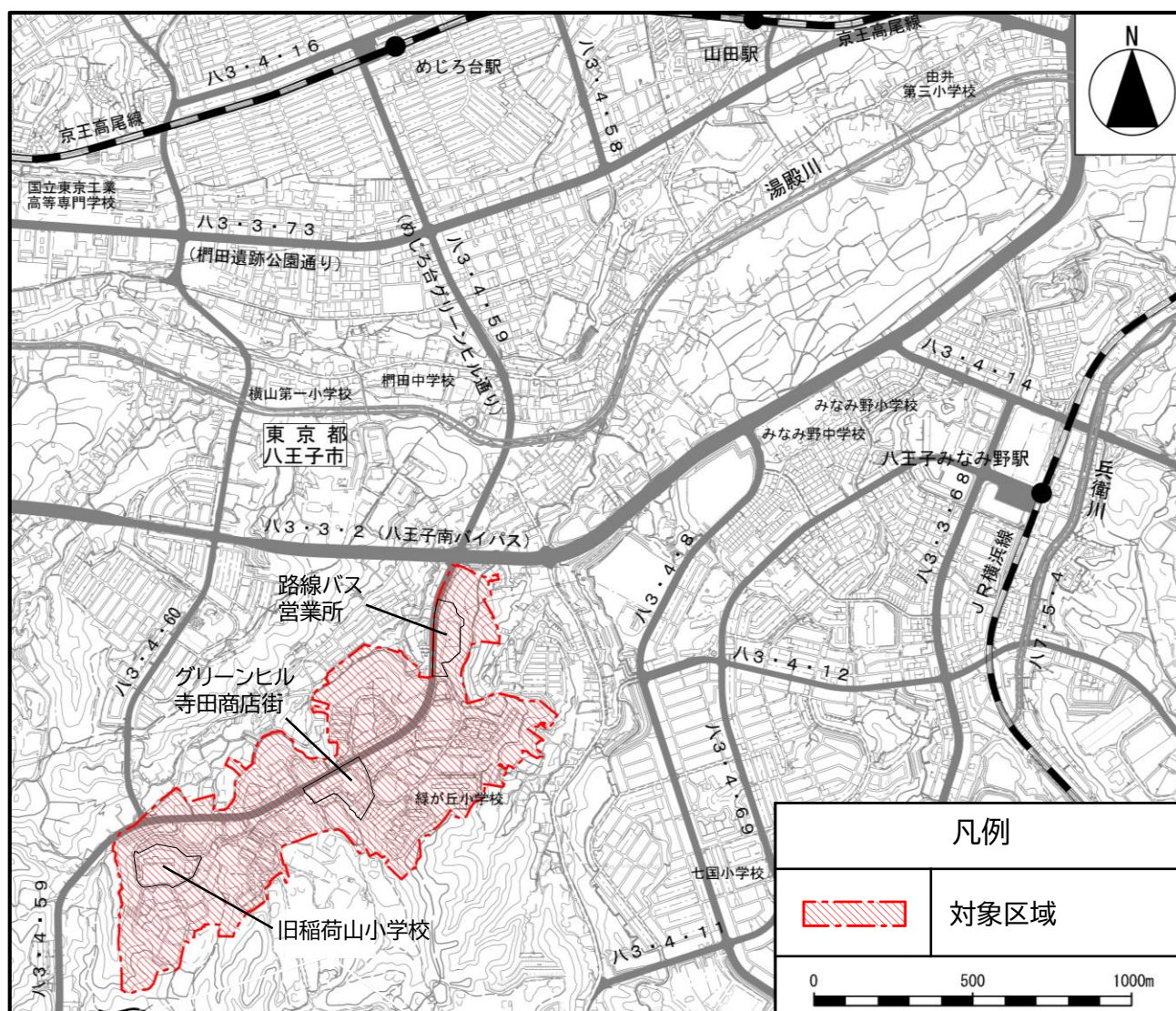
1. 対象区域、変更の目的・背景

グリーンヒル寺田団地(以下、「本地区」という。)は、京王高尾線めじろ台駅の南約2kmに位置し、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面積約64.8haの大規模集合住宅団地です。

本地区は、昭和52年に決定した都市計画「一団地の住宅施設」の土地利用の制限により、これまで良好な居住環境が維持されてきました。

一方で、近年では、商店街の商業機能等の低下、路線バス営業所の老朽化、旧稲荷山小学校の利活用など、土地利用上の課題が見られます。

これらの課題解決に向けた取り組みを推進するため、土地利用の制限を定める都市計画の見直しを行うものです。



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2500分の1地形図及び都市計画道路網図を利用して作成したものである。(承認番号) 31都市基交著第97号、31都市基街都第109号
(※次頁以降の図、同様)

2. 上位計画

①八王子市都市計画マスタープラン(平成27年(2015年)3月)

「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しています。



土地利用方針

- <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
- <産業系土地利用>
 - c) 工業地
 - d) 工業複合地
 - e) 産業・業務複合地
- <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

②八王子市公共交通計画(平成29年(2017年)3月)




「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ます。

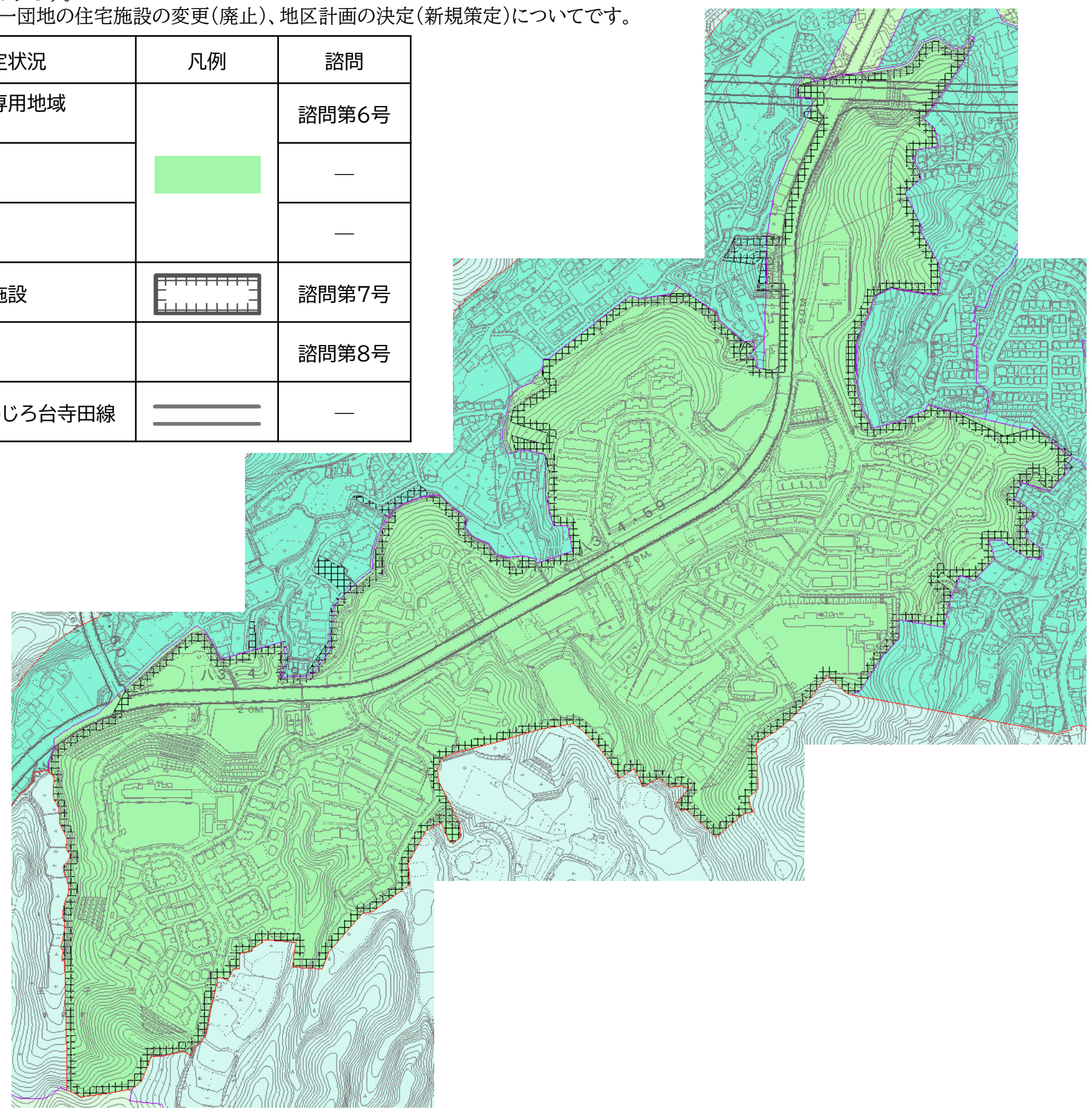
③八王子市中学校給食(センター方式)整備・運営基本方針(令和2年(2020年)3月)

「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、旧稲荷山小学校用地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ます。

3. 現在の都市計画と今回の変更対象

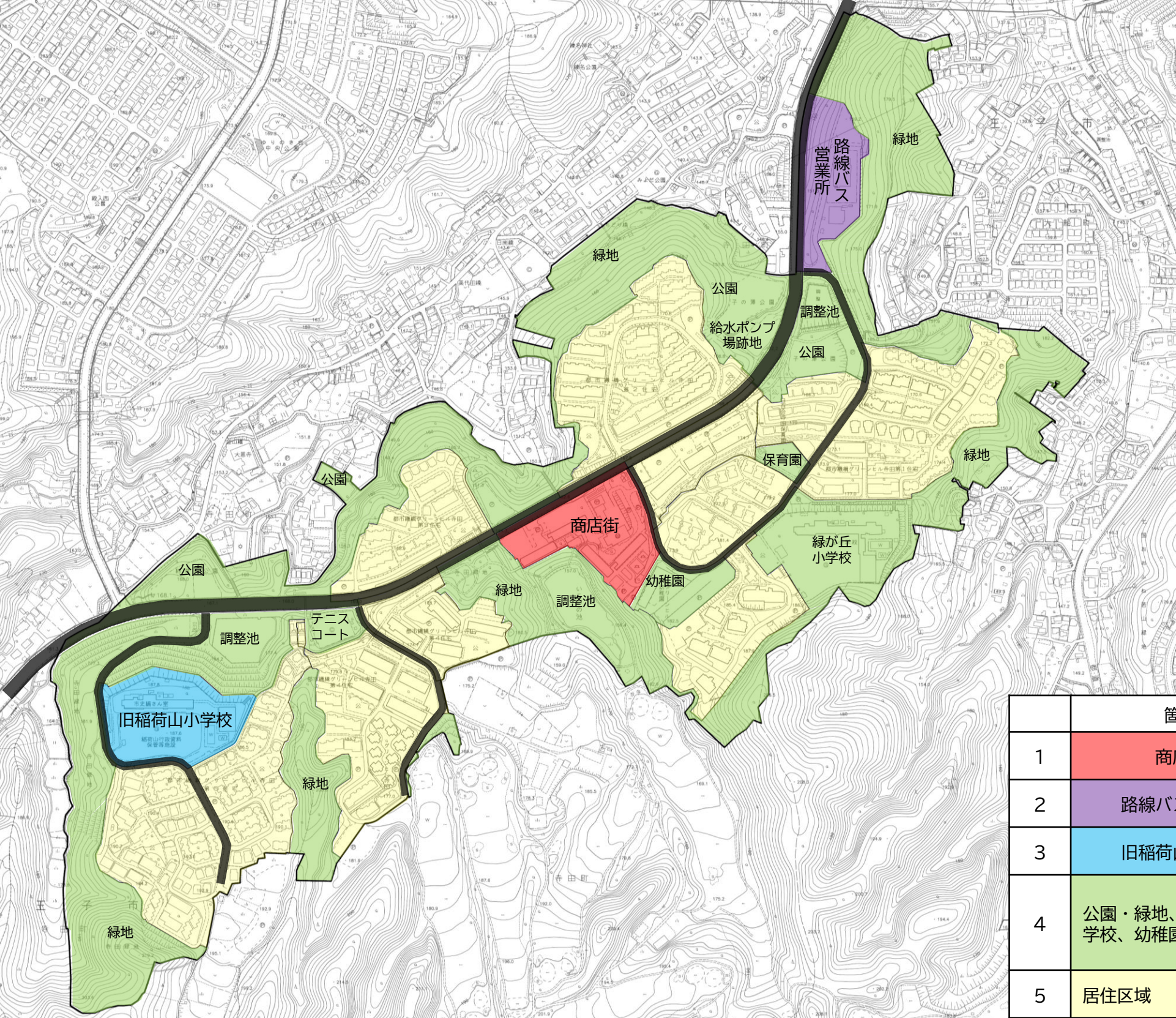
本地区に指定している主な都市計画は、以下のとおりです。
 このうち、今回、諮問する案件は、用途地域の変更、一団地の住宅施設の変更(廃止)、地区計画の決定(新規策定)についてです。

都市計画の種類	現在の指定状況	凡例	諮問
用途地域 (建蔽率・容積率)	第一種中高層住居専用地域 (50%・150%)		諮問第6号
高度地区	第二種高度地区		—
防火地域及び準防火地域	準防火地域		—
一団地の住宅施設	寺田一団地の住宅施設		諮問第7号
地区計画	なし		諮問第8号
都市計画道路	八王子3・4・59 めじろ台寺田線		—



4. 地区の区分

本地区を大きく5つに分け、それぞれの区域における現状や課題に応じた土地利用を図ります。
 次ページ以降に、区分ごとの現行都市計画の課題とその解決に向けた変更案を取りまとめています。



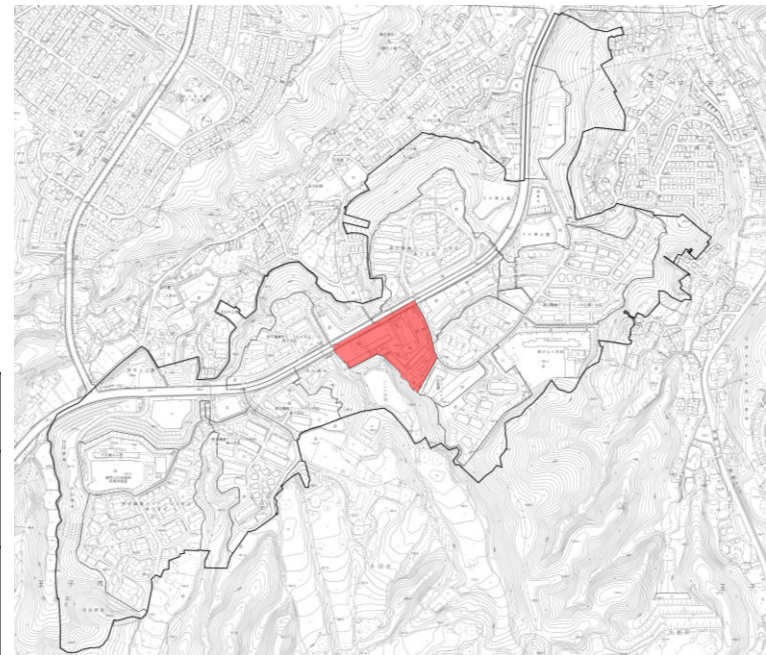
	箇所	都市計画上の地区の名称
1	商店街	生活利便施設地区
2	路線バス営業所	公共公益的施設地区 A
3	旧稲荷山小学校	公共公益的施設地区 B
4	公園・緑地、給排水施設、学校、幼稚園、保育園等	公共公益的施設地区 C
		公共公益的施設地区 D
5	居住区域	住宅地区 A～G

5. 変更案

5-1. 生活利便施設地区_(商店街)

(1) 土地利用の方針

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ります。



(2) 現行都市計画の主な課題と対応

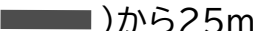




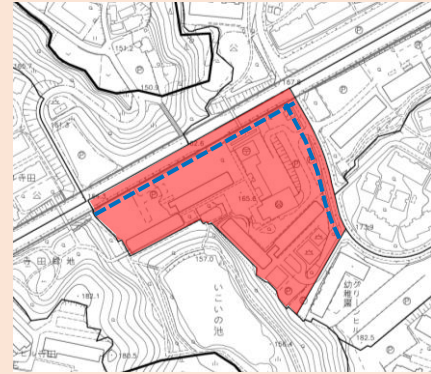
現行の都市計画	都市計画の主な課題	対応
用途地域 (第一種中高層住居専用地域)	500㎡を超え1500㎡以下の中規模店舗や事務所の立地が制限されています。	土地利用の方針に見合った変更を行います。
寺田一団地の住宅施設	用途地域の制限に加え、建築物等の用途、配置、戸数に至るまで厳格に制限されています。	寺田一団地の住宅施設を廃止し、地区計画で、土地利用の方針に見合った新たな制限を定めます。

(3) 変更内容

	現行	変更案
① 建築物等の用途の制限	<ul style="list-style-type: none"> ●用途地域 第一種中高層住居専用地域 ●一団地の住宅施設 配置の方針(建築できるもの) <ul style="list-style-type: none"> ・高層住宅 約120戸 ・郵便局 1か所 ・駐在所 1か所 ・銀行 1か所 ・スーパーマーケット 1か所 ・戸割店舗 17か所 ・診療所 3か所 	<ul style="list-style-type: none"> ●用途地域 第二種中高層住居専用地域 ●地区計画 用途地域の緩和とともに、地区計画で建築できないものを規定 <ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅 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。) <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>【補足】 建築できるものの例</p> <ul style="list-style-type: none"> ・共同住宅、兼用住宅 ・店舗(床面積1500㎡以下・2階以下) ・事務所(床面積1500㎡以下・2階以下) ・駐在所、郵便局、銀行、集会所、病院、診療所、保育所、児童厚生施設、学習塾、老人福祉センター、図書館、防災備蓄倉庫 ・パン屋、菓子屋(作業場の床面積50㎡以下、2階以下、原動機の制限あり) ・ほか </div>

5. 変更案

5-1. 生活利便施設地区_(商店街)

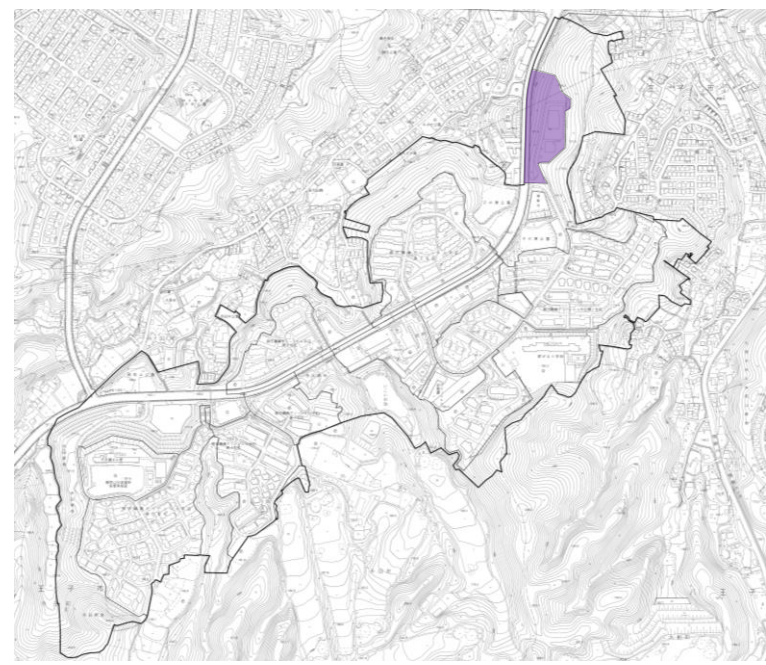
	現行	変更案
② 建築物の建蔽率及び容積率の最高限度	<ul style="list-style-type: none"> ●用途地域 建蔽率 50% 容積率150% ●一団地の住宅施設 用途地域で定める建蔽率・容積率に上乘せして制限しています。 建蔽率 20% 容積率 40% 	<ul style="list-style-type: none"> ●用途地域 建蔽率 50% 容積率150% ※変更なし ●地区計画 上乘せ制限なし <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>【補足】 将来の敷地分割、新築、増築等を視野に、建蔽率・容積率を緩和します。</p> </div>
③ 建築物の敷地面積の最低限度	なし	●地区計画 120㎡
④ 壁面の位置の制限	<ul style="list-style-type: none"> ●一団地の住宅施設 住宅に限り、 団地幹線道路()から25m 団地補助幹線道路()から5m 	<ul style="list-style-type: none"> ●地区計画 <ol style="list-style-type: none"> 共同住宅、兼用住宅にあっては、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以上としなければならない。 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。  <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>【補足】 めじろ台グリーンヒル通り沿道の土地利用の増進を図るため、壁面の位置の制限を緩和します。</p> </div>
⑤ 建築物等の高さの制限	●一団地の住宅施設 高層住宅	●地区計画 なし

5. 変更案

5-2. 公共公益的施設地区A_(路線バス営業所)

(1) 土地利用の方針

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ります。



(2) 現行都市計画の主な課題と対応

現行の都市計画	都市計画の主な課題	対応
用途地域 (第一種中高層住居専用地域)	バス営業所に必要な事務所や自動車整備工場の立地が制限されています(既存建築物は特例許可で立地)。	土地利用の方針に見合った変更を行います。
寺田一団地の住宅施設	汚水処理場以外の建築物等の建築が制限されています(既存建築物は特例許可で立地)。	寺田一団地の住宅施設を廃止し、地区計画で、土地利用の方針に見合った新たな制限を定めます。

(3) 変更内容

	現行	変更案
① 建築物等の用途の制限	<ul style="list-style-type: none"> ●用途地域 第一種中高層住居専用地域 ●一団地の住宅施設 配置の方針(建築できるもの) <ul style="list-style-type: none"> ・ 汚水処理施設 1か所 	<ul style="list-style-type: none"> ●用途地域 準工業地域 ●地区計画 用途地域の緩和とともに、地区計画で<u>建築できるもの</u>を規定 <ol style="list-style-type: none"> 1. 事務所 2. 給油所 3. 自動車整備工場 4. 自動車車庫 5. 防災備蓄倉庫 6. 路線バスの停留所の上家 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 8. 前各号の建築物に附属するもの

5. 変更案

5-2. 公共公益的施設地区A_(路線バス営業所)

	現行	変更案
② 建築物の建蔽率及び容積率の最高限度	<ul style="list-style-type: none"> ●用途地域 建蔽率 50% 容積率150% ●一団地の住宅施設 用途地域で定める建蔽率・容積率に上乗せして制限しています。 建蔽率 20% 容積率 40% 	<ul style="list-style-type: none"> ●用途地域 建蔽率 50% 容積率150% ※変更なし ●地区計画 上乗せ制限なし <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <p>【補足】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 既存建築物の建替えの促進、将来の敷地分割を視野に、建蔽率・容積率を緩和します。 ・ 建蔽率・容積率の緩和とともに、建築物の高さの制限を定めます。 </div>
③ 建築物の敷地面積の最低限度	なし	●地区計画 300㎡
④ 壁面の位置の制限	なし	<ul style="list-style-type: none"> ●地区計画 <ol style="list-style-type: none"> 1. 自動車整備工場にあっては、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以上としなければならない。 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、2m以上としなければならない。
⑤ 建築物等の高さの制限	なし	●地区計画 建築物の高さの最高限度は、15mとする。

5. 変更案

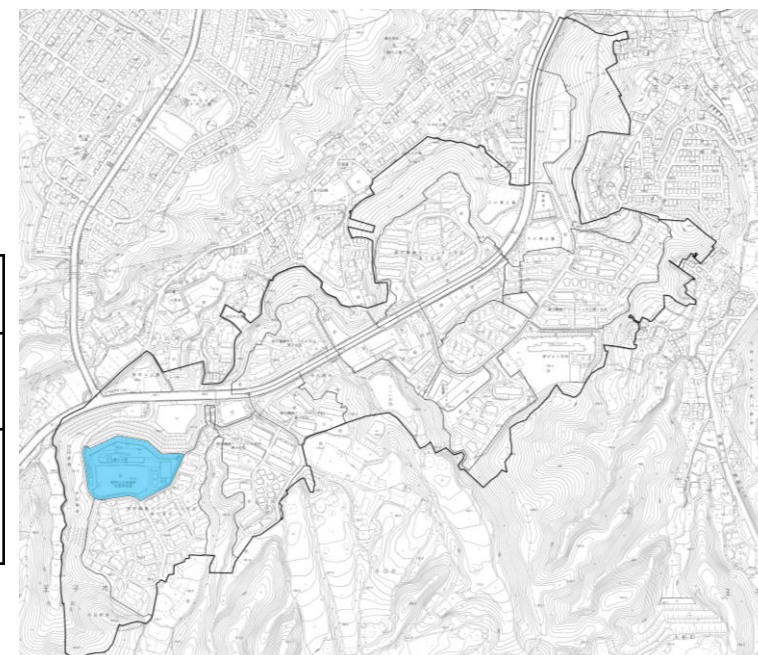
5-3. 公共公益的施設地区B_(旧稲荷山小学校)

(1) 土地利用の方針

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、防災性の向上を図ります。

(2) 現行都市計画の主な課題と対応

現行の都市計画	都市計画の主な課題	対応
用途地域 (第一種中高層住居専用地域)	給食センターなどの立地が制限されています。	土地利用の方針に見合った変更を行います。
寺田一団地の住宅施設	小学校以外の建築物等の建築が制限されています。	寺田一団地の住宅施設を廃止し、地区計画で、土地利用の方針に見合った新たな制限を定めます。



(3) 変更内容

	現行	変更案
① 建築物等の用途の制限	<ul style="list-style-type: none"> ●用途地域 第一種中高層住居専用地域 ●一団地の住宅施設 配置の方針(建築できるもの) <ul style="list-style-type: none"> ・ 小学校 	<ul style="list-style-type: none"> ●用途地域 準工業地域 ●地区計画 用途地域の緩和とともに、地区計画で建築できないものを規定 <ol style="list-style-type: none"> 1. 住宅 2. 兼用住宅 3. 共同住宅、寄宿舍又は下宿 4. 店舗 5. 工場(学校給食センターを除く。) 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 7. ホテル又は旅館 8. 自動車教習所 9. 畜舎 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 11. カラオケボックスその他これに類するもの 12. キャバレー、料理店その他これらに類するもの 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 14. 倉庫業を営む倉庫 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。)

【補足】
旧校舎の活用の検討や学校給食センターの整備を推進します。

ア. 旧校舎の活用検討
公文書館的機能、子育て支援、学習・交流の場など、空き室活用の検討を進めます。

イ. 学校給食センター整備
プール及び校庭の一部を利用して、西南部地域の中学校の給食を提供するための給食センターを整備します。

5. 変更案

5-3. 公共公益的施設地区B_(旧稲荷山小学校)

	現行	変更案
② 建築物の建蔽率及び容積率の最高限度	<ul style="list-style-type: none"> ●用途地域 建蔽率 50% 容積率150% ●一団地の住宅施設 用途地域で定める建蔽率・容積率に上乘せして制限しています。 建蔽率 20% 容積率 50% 	<ul style="list-style-type: none"> ●用途地域 建蔽率 50% 容積率150% ※変更なし ●地区計画 上乘せ制限なし <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>【補足】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 新たな建物用途の導入、将来の敷地分割、増築等を視野に、建蔽率・容積率を緩和します。 ・ 建蔽率・容積率の緩和とともに、建築物の高さの制限を定めます。 </div>
③ 建築物の敷地面積の最低限度	なし	●地区計画 300㎡
④ 壁面の位置の制限	なし	<ul style="list-style-type: none"> ●地区計画 <ol style="list-style-type: none"> 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以上としなければならない。 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、2m以上としなければならない。
⑤ 建築物等の高さの制限	なし	●地区計画 建築物の高さの最高限度は、18mとする。

5. 変更案

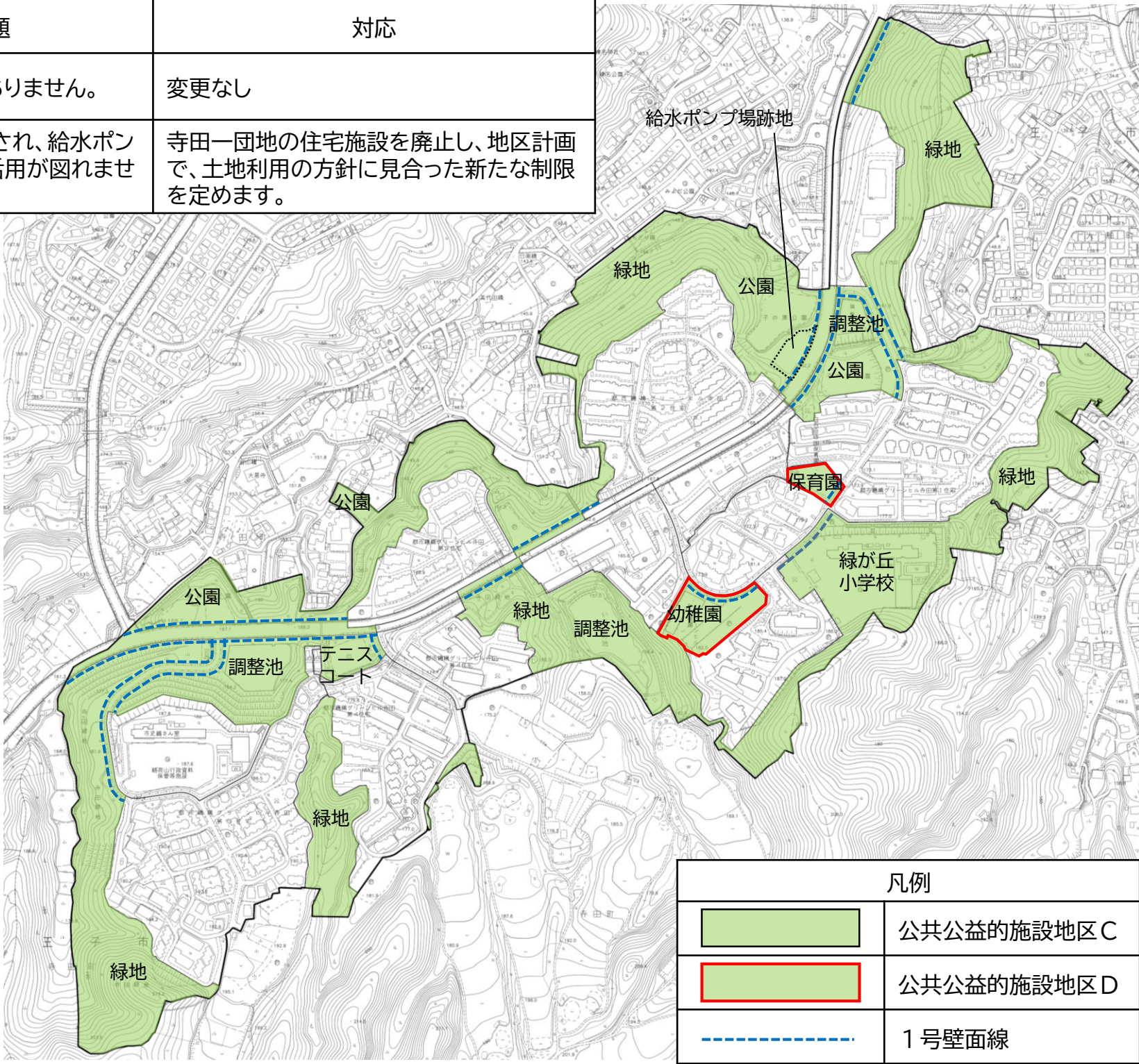
5-4. 公共公益的施設地区C ・ 公共公益的施設地区D

(1) 土地利用の方針

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ります。

(2) 現行都市計画の主な課題と対応

現行の都市計画	都市計画の主な課題	対応
用途地域 (第一種中高層住居専用地域)	現行の用途地域による課題は、ありません。	変更なし
寺田一団地の住宅施設	建築できる建築物が厳格に制限され、給水ポンプ場の跡地等では、新たな土地活用が図れません。	寺田一団地の住宅施設を廃止し、地区計画で、土地利用の方針に見合った新たな制限を定めます。



5. 変更案

5-4. 公共公益的施設地区C ・ 公共公益的施設地区D

(3) 変更内容

	現行	変更案	
		公共公益的施設地区C	公共公益的施設地区D
① 建築物等の用途の制限	<ul style="list-style-type: none"> ●用途地域 第一種中高層住居専用地域 ●一団地の住宅施設 配置の方針(建築できるもの) <ul style="list-style-type: none"> ・公園、緑地、調整池 ・小学校、幼稚園、保育所、児童館 ・駐車場、駐輪場 ・バス施設 ・給排水施設、電気・ガス施設 	<ul style="list-style-type: none"> ●用途地域 変更なし ●地区計画 用途地域の制限に加え、地区計画で建築できないものを規定 <ol style="list-style-type: none"> 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(管理人室等に供する部分を除く。) 3. 寄宿舍又は下宿 <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <p>【補足1】 建築できるものの例</p> <ul style="list-style-type: none"> ・店舗(床面積500㎡以下・2階以下) ・学習塾、郵便局、銀行、集会所、病院、診療所、学校、幼稚園、保育所、児童厚生施設、老人福祉センター ・1階部分が上記用途の共同住宅 ほか <p>【補足2】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市有公園・緑地については、地区計画で「地区施設」に定め、将来にわたり、その機能の維持・保全を図ります。➡15ページ参照 </div>	
② 建築物の建蔽率及び容積率の最高限度	<ul style="list-style-type: none"> ●用途地域 建蔽率 50% 容積率150% ●一団地の住宅施設 用途地域で定める建蔽率・容積率に上乗せして制限しています。 建蔽率 20% 容積率 40%・50%・60% 	<ul style="list-style-type: none"> ●用途地域 建蔽率 50% 容積率150% ※変更なし ●地区計画 上乗せ制限なし <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <p>【補足】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・将来の敷地分割、新たな建物用途の導入等を視野に、建蔽率・容積率を緩和します。 ・建蔽率・容積率の緩和とともに、建築物の高さの制限を定めます。 </div>	
③ 建築物の敷地面積の最低限度	なし	●地区計画 120㎡	
④ 壁面の位置の制限	なし	●地区計画 <ol style="list-style-type: none"> 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以上としなければならない。 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。 	
⑤ 建築物等の高さの制限	なし	●地区計画 建築物の高さの最高限度は、18mとする。	●地区計画 建築物の高さの最高限度は、12mとする。

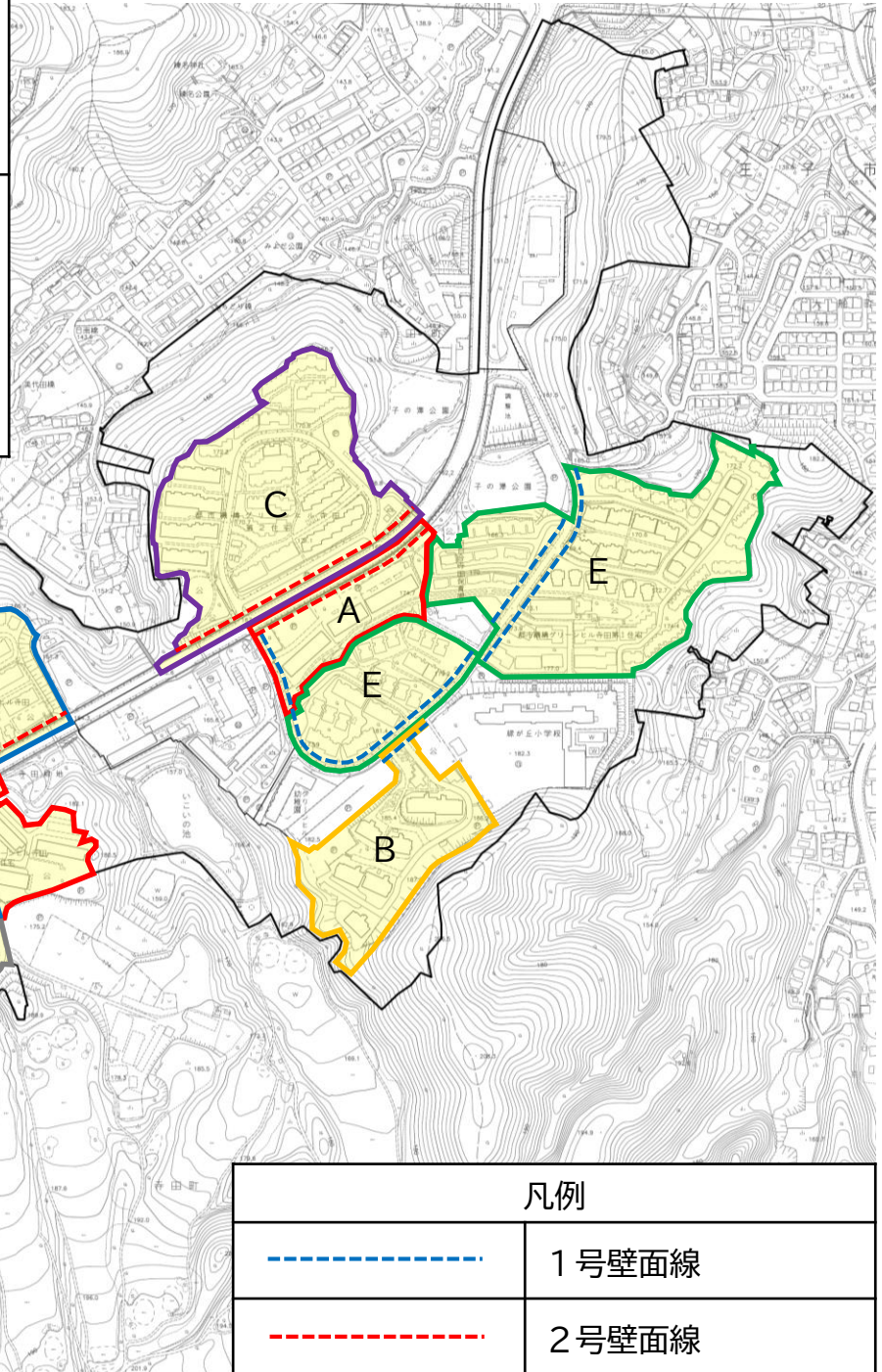
5. 変更案

5-5. 居住区域

(1) 土地利用の方針

居住区域については、自治会又は管理組合ごとに7つ(住宅地区A~G)に細分化し、現状に合わせ土地利用の方針を定めます。

凡例	所属	土地利用の方針
住宅地区A	グリーンヒル寺田自治会(UR所有)	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・保全を図ります。
住宅地区B	パークヒルズめじろ台団地自治会	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・保全を図ります。
住宅地区C	グリーンヒル寺田第2住宅管理組合	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・保全を図ります。
住宅地区D	グリーンヒル寺田第4住宅管理組合	
住宅地区E	グリーンヒル寺田第1住宅管理組合	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。
住宅地区F	グリーンヒル寺田第3住宅管理組合	
住宅地区G	グリーンヒル寺田第5住宅管理組合	



(2) 現行都市計画の主な課題と対応

現行の都市計画	都市計画の主な課題	対応
用途地域 (第一種中高層住居 専用地域)	現行の用途地域による課題は、ありません。	変更なし
寺田一団地の住宅施設	一団地の住宅施設による課題は、ありません。	現行の制限を、地区計画で継承します。

5. 変更案

5-5. 居住区域

(3) 変更内容

① 建築物等の用途の制限

- 住宅地区A～Gについては、用途地域(第一種中高層住居専用地域)の変更はありません。
- 原則として「寺田一団地の住宅施設」の制限と既存建物状況を地区計画で継承します。

地区の区分	主な所有者	現行	変更案	
		●一団地の住宅施設配置の方針 (建築できるもの)	●地区計画 地区計画で建築できるものを規定	
住宅地区A	UR(GH寺田自治会)	・ 高層住宅	(住宅地区共通) ・ 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	・ 共同住宅
住宅地区B	PHめじろ台団地自治会	・ 中層住宅		・ 地階を除く階数が5以下の共同住宅
住宅地区C	GH寺田第2住宅管理組合	・ 中層住宅 ・ 低層住宅		・ 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
住宅地区D	GH寺田第4住宅管理組合			
住宅地区E	GH寺田第1住宅管理組合			
住宅地区F	GH寺田第3住宅管理組合			・ 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
住宅地区G	GH寺田第5住宅管理組合	・ 低層住宅		・ 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

5. 変更案

5-5. 住宅地区

②建築物の建蔽率及び容積率の最高限度

- 住宅地区A～Gについては、用途地域で定める建蔽率50%・容積率150%の変更はありません。
- 上乗せして制限している「寺田一団地の住宅施設」の容積率の最高限度を地区計画で継承します。ただし、建築基準法施行令第136条の2の5第1項第2号の規定に基づき、50%以上の数値とします。

地区の区分	主な所有者	現行	変更案
		●一団地の住宅施設 容積率(%)	●地区計画 容積率(%)
住宅地区A	UR(GH寺田自治会)	40又は60	60
住宅地区B	PHめじろ台団地自治会	60	60
住宅地区C	GH寺田第2住宅管理組合	40	50
住宅地区D	GH寺田第4住宅管理組合	50	50
住宅地区E	GH寺田第1住宅管理組合	40又は60	60
住宅地区F	GH寺田第3住宅管理組合	40	50
住宅地区G	GH寺田第5住宅管理組合	50	50

③建築物の敷地面積の最低限度

- 住宅地区A～Gについては、建築物の敷地面積の最低限度は定めません(現行も規定なし)。

④壁面の位置の制限

現行	変更案
変更案と同等	<p>●地区計画</p> <p>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5m以上、2号壁面線として計画図に示す部分(-----)において25m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>

⑤建築物等の高さの限度

- 住宅地区B～Gについては、「①建築物等の用途の制限」で階数制限を定めます。

5. 変更案

5-6. 地区計画区域共通







①建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限

地区計画区域全域に、建築物等の形態又は色彩その他意匠の制限を定めます。

現行	変更案
なし	<p>●地区計画</p> <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>

②地区施設

地区内の幹線道路や公園・緑地を地区施設として定め、将来にわたり、その機能の維持・保全を図ります。

凡例	地区施設の名称
	区画道路1号
	区画道路2号
	区画道路3号
	区画道路4号
	公園1～6号
	緑地1～27号

