

(1) - 16) コロナ禍

⑨コロナ禍により浮き彫りつつある多摩ニュータウンの強みと効果

- ・コロナ禍では、多くの人々が自宅又はその付近で過ごす時間が増え、住まいの身近な環境や地域の自然資源の重要性が再認識されるようになってきた。
- ・下記に現在多摩ニュータウンの強みを挙げ、その効果を想定する。

強み	効果
●緑が豊か・遊歩道が多い	気分転換・リラックスがしやすい
●都心に通勤が便利	必要に応じた出勤等在宅と両立しやすい
●過密でなく解放感のある都市構造	3密を過度に意識した外出抑制をしなくてよい
●運動やリラックスができる公園が多い	自宅近くで子どもを連れていける公園を選べる
●都心に比べ、住宅規模が大きい	在宅ワークの環境が整えやすい
●オフィスよりは研究や大学等が多い	オフィス機能よりは撤退しにくい
●多摩地域にはレジャーが多い	自然豊かな近場レジャーに行きやすい
●ネコサポ等地域密着のサポート	高齢者もEコマースへ対応しやすい
●優れた防災性	密に弱い災害時を極力避けることができる
●学校跡地や低未利用地など余剰スペースが多数ある	災害時における密を避ける避難所生活・仮設住宅供給がしやすい
●歩車分離が図られた道路基盤に尾根幹線道路の開通	公共交通を避けた自転車・スポーツサイクルの需要に応えやすい

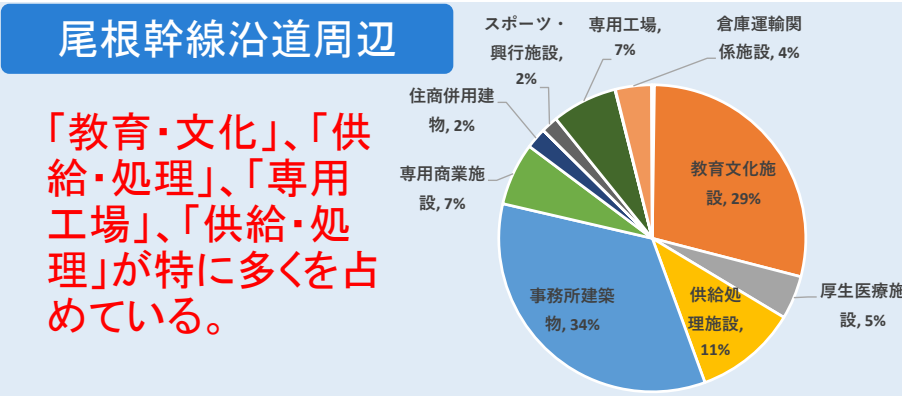
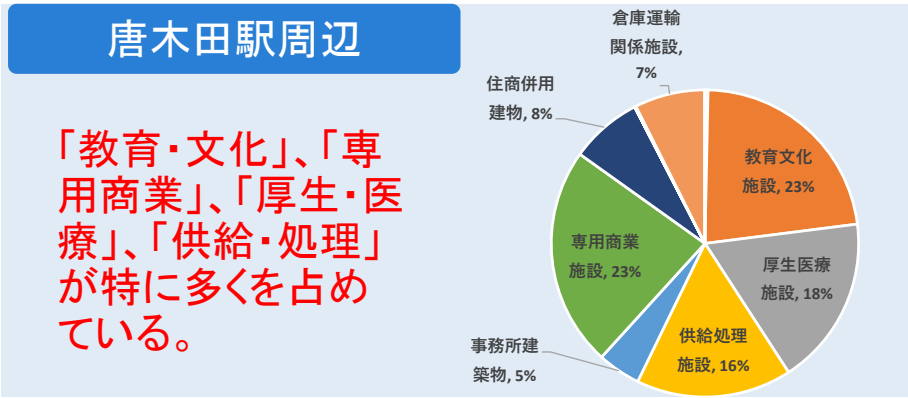
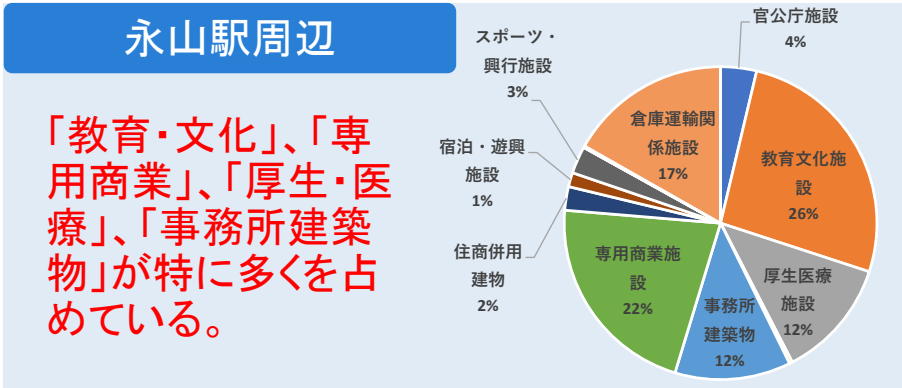
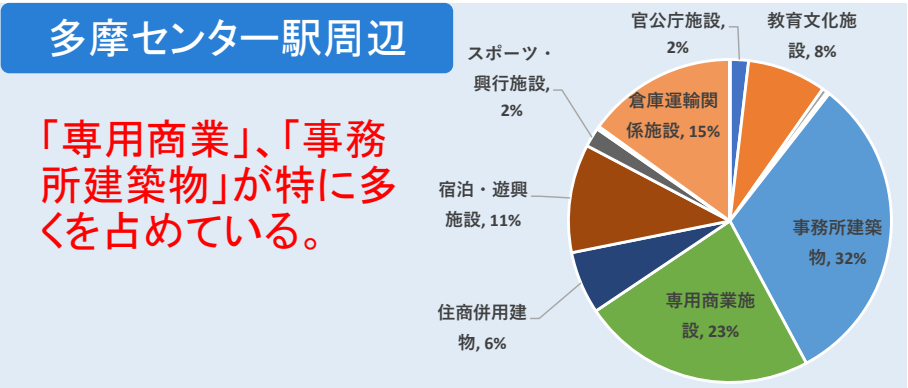
(2) 拠点間の機能整理

1) 駅拠点及び近隣センターの機能整理

- 尾根幹線沿道の新たな土地利用を見据え、現在の駅拠点・近隣センターの集積機能について平成30年度に実施した土地利用現況調査をベースに整理。

機能抽出・駅拠点は、駅舎を中心に500m圏内の建物用途の延床面積を集計し、面積比から傾向を整理。

- 尾根幹線沿道は、住宅機能からの土地利用転換を検討していることから、住宅機能については面積比の比較からは除いている。

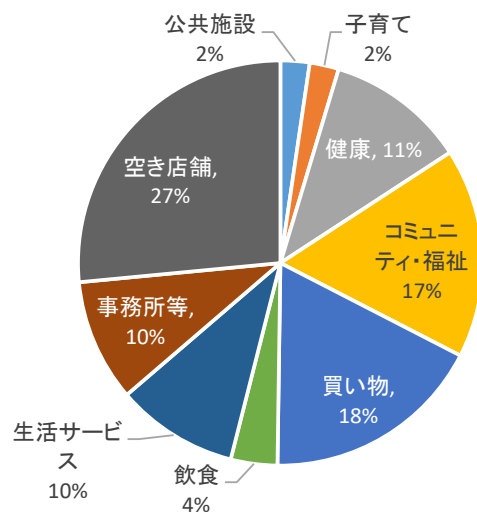


(2) 拠点間の機能整理

1) 駅拠点及び近隣センターの機能整理

- 駅拠点の整理と合わせ、近隣センター及び隣接する諸機能（幼稚園等や区画整理区域に立地する商業施設等）を含めた現在の機能を整理。

近隣センター機能まとめ



- 各近隣センターの現在の施設数を合計し、その用途毎の構成比を比較すると、空き店舗以外では、近隣センターが持つ本来の役割である買い物機能が最も多い。
- 次いでコミュニティ・福祉や健康（クリニック、鍼灸院等）、生活サービス（クリーニング、理容・美容室等）となる。

※ただし、買い物機能としては、核店舗であるスーパーを除き、生鮮食品を扱う店舗等は少なく、菓子、薬局、家庭用品、中古品、園芸関係などが多い。

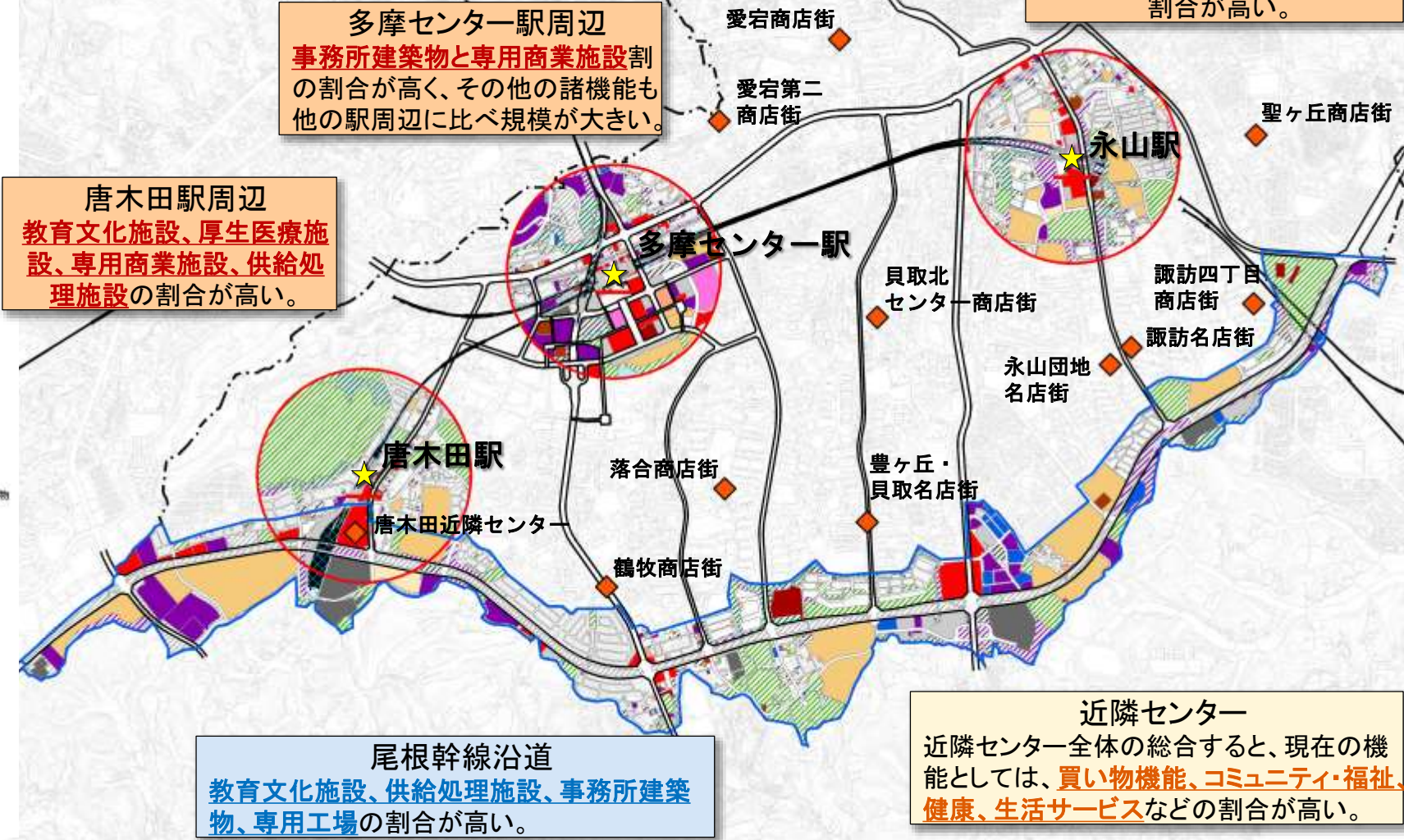
※コミュニティ・福祉は、集会所や包括支援センターのほか、主に高齢者向け（サロン・喫茶、デイサービス等）、飲食店・菓子製造などの障がい者向けの就労施設等、児童向け（放課後デイサービス等）や地域との繋がり、居心地の良い場を提供している施設（誰でも食堂など）も含む。

(2) 拠点間の機能整理

1) 駅拠点及び近隣センターの機能整理

- 凡例
- 尾根幹線区域
 - 駅から500m
 - 多摩市域
 - 駅
 - 近隣センター
 - 計画道路
 - 官公庁施設
 - 教育文化施設
 - 厚生医療施設
 - 供給処理施設
 - 事務所建築物
 - 専用商業施設
 - 住居使用建物
 - 宿泊・遊樂施設
 - スポーツ・興行施設
 - 専用工場
 - 住居使用工場
 - 倉庫運輸関係施設
 - 屋外利用地・仮設建物
 - 公園・運動場等
 - 未利用地等
 - 道路
 - 鉄道・港湾等
 - 臨海産業施設
 - 田
 - 畑
 - 樹園地
 - 水田・河川・水路
 - 原野
 - 森林
 - その他

各拠点現況まとめ

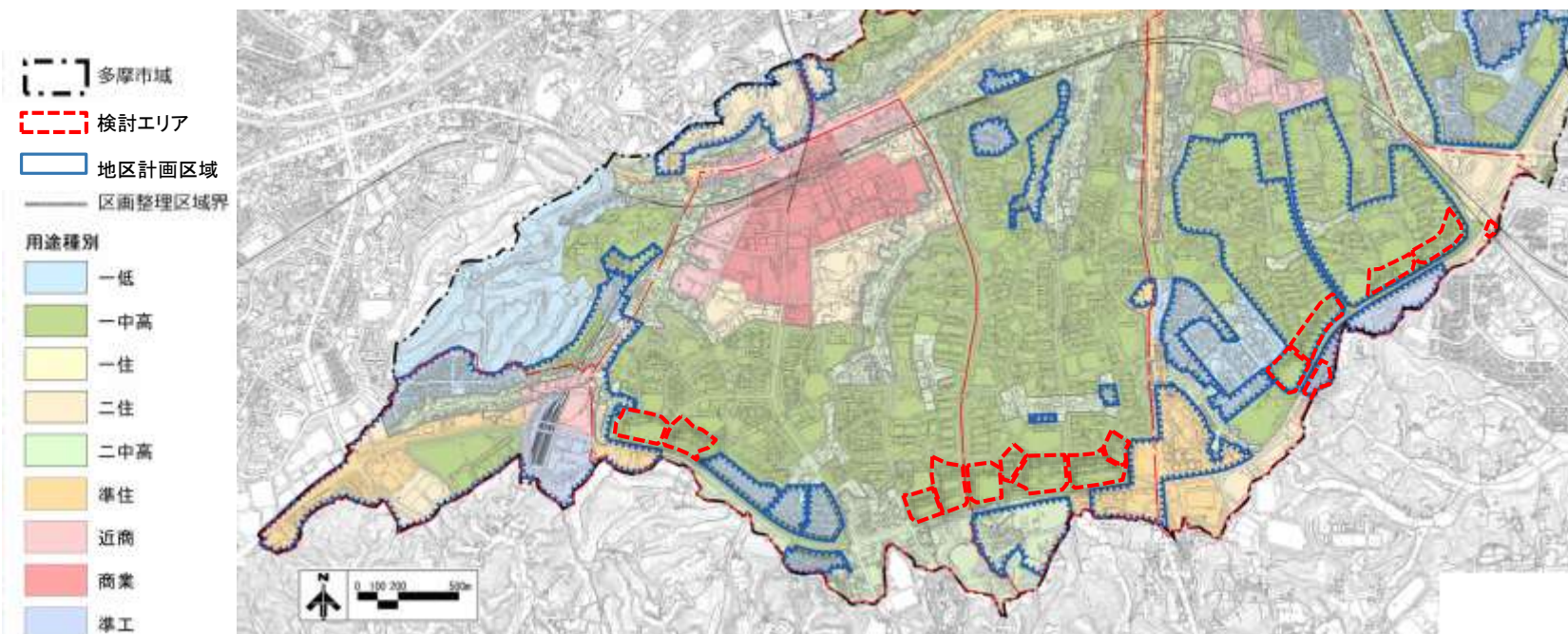


【参考】

①現行の都市計画（用途地域）と将来の都市計画（用途地域）について

土地利用転換の検討に向けては、用途制限を踏まえた導入機能の検討も必要であると考えられることから、多摩市用途地域等に関する指定方針及び指定基準（H27.2）から、将来想定される都市計画（用途地域）を把握する。

- ・土地利用転換を想定するエリアの用途地域は、概ね『第一種中高層住居専用地域』
- ・上記基準では、尾根幹線沿道は「沿道型商業・業務地」に位置付けられ、原則として『準住居地域』に指定するとしている。
- ・中小規模の店舗や事務所の立地を許容する区域（近隣センター等）については『第二種中高層住居専用地域』に指定することも検討可能と位置付け。



【参考】

- ・下記の用途地域内において、建築可能な主な用途を整理。
- ・主には、店舗等と事務所等の規制（用途・規模）が大きく異なる。
- ・想定エリアの中で、一部地区計画が定められているが、当該地区計画の地区整備計画における用途の制限が別途、設定されている。

第一種中高層住居専用地域

【主に住宅地】

【店舗等】

- ・ 500㎡以下かつ2階以下
※日用品・物品販売、喫茶・
飲食、理髪、サービス業、
銀行支店、損保代理のみ

【事務所等】

- ・ 建築不可

【公共施設・病院・学校等】

- ・ 自動車教習所を除き建築可

【工場・倉庫等】

- ・ パン屋、米屋、豆腐屋、菓子
や、洋服店、自転車店等（50
㎡かつ2階以下）
- ・ 300㎡以下かつ2階以下の単
独車庫、3,000㎡以下2階以
下の付属車庫

第二種中高層住居専用地域

【主に近隣センター】

【店舗等】

- ・ 1,500㎡以下かつ2階以下

【事務所等】

- ・ 2階以下かつ1,500㎡以下

【公共施設・病院・学校等】

- ・ 自動車教習所を除き建築可

【工場・倉庫等】

- ・ パン屋、米屋、豆腐屋、菓子
や、洋服店、自転車店等（50
㎡かつ2階以下）
- ・ 単独車庫（300㎡以下かつ2
階以下）、付属車庫（3,000
㎡以下2階以下）
- ・ 危険物の貯蔵・処理の量が非
常に少ない施設

準住居地域

【尾根幹線沿道（※将来想定）】

【店舗等】

- ・ 10,000㎡以下

【事務所等】

- ・ 用途制限なし

【公共施設・病院・学校等】

- ・ 用途制限なし

【工場・倉庫等】

- ・ パン屋、米屋、豆腐屋、菓子
や、洋服店、自転車店等（50㎡）
- ・ 単独車庫、付属車庫、倉庫業
倉庫、自家用倉庫
- ・ 畜舎（15㎡を超えるもの）
- ・ 危険性や環境を悪化させる恐
れが少ない工場（50㎡以下）
- ・ 自動車修理工場（150㎡以下）

I. 南多摩尾根幹線沿道土地利用方針の検討

4. 尾根幹線沿道のエリア特性・視点 の整理

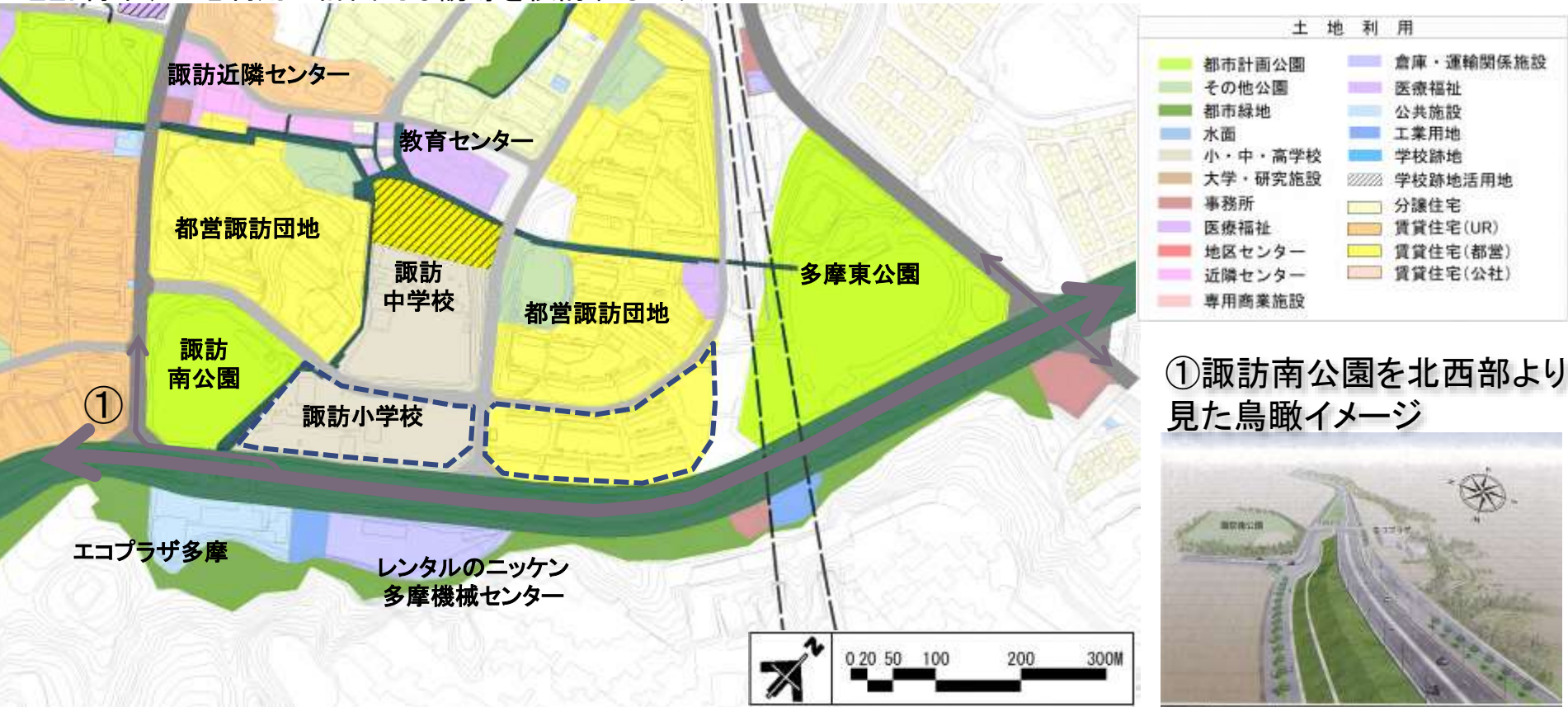
(1) 沿道エリア毎の特性整理

1) 地区別の状況

① 諏訪地区

・地区の沿道沿いは主に市公共施設と都営住宅団地で構成。

❏ 将来、土地利用の計画的な誘導を検討するエリア



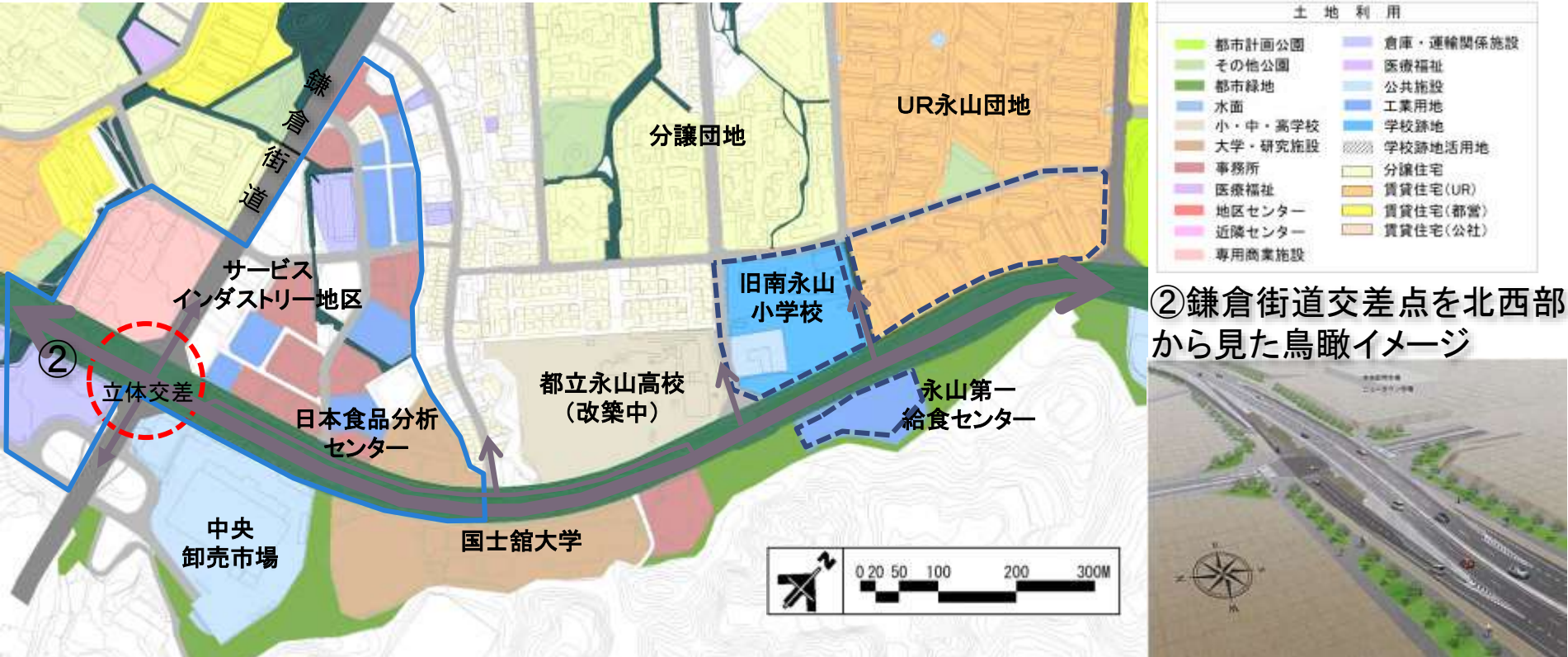
※計画道路の幅員構成や整備形態については、今後、関係機関との協議により変更となる場合があります。

(1) 沿道エリア毎の特性整理

②永山地区

- ・地区の沿道は主に市・都の公共施設、UR永山団地とサービスインダストリー地区で構成。
- ・鎌倉街道交差点は立体交差、都立永山高校付近では副道が計画されている。

将来、土地利用の計画的な誘導を検討するエリア



②鎌倉街道交差点を北西部から見た鳥瞰イメージ



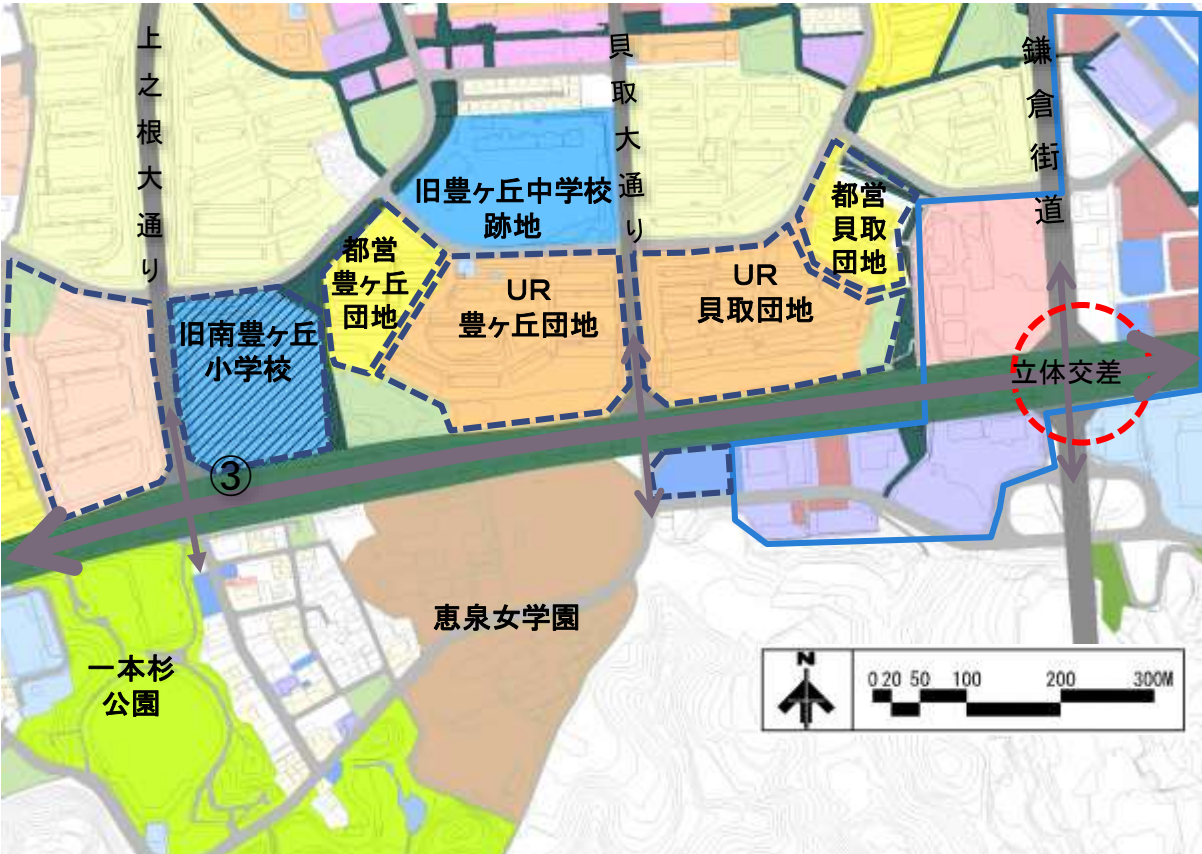
※計画道路の幅員構成や整備形態については、今後、関係機関との協議により変更となる場合があります。

(1) 沿道エリア毎の特性整理

③貝取・豊ヶ丘地区

- ・地区の沿道は主に市公共施設とUR貝取・豊ヶ丘団地で構成。地区の東側にはサービスインダストリー地区が立地している。

将来、土地利用の計画的な誘導を検討するエリア



土 地 利 用	
都市計画公園	倉庫・運輸関係施設
その他公園	医療福祉
都市緑地	公共施設
水面	工業用地
小・中・高等学校	学校跡地
大学・研究施設	学校跡地活用地
事務所	分譲住宅
医療福祉	賃貸住宅(UR)
地区センター	賃貸住宅(都営)
近隣センター	賃貸住宅(公社)
専用商業施設	

③旧南豊ヶ丘小学校



※計画道路の幅員構成や整備形態については、今後、関係機関との協議により変更となる場合があります。

- ・地区の沿道は主に都営住宅団地と公社団地、戸建て住宅地等で構成。

A detailed map of the area around Tokyo Medical University (東京医療学院大学). The map shows a proposed subway route indicated by a thick purple line with arrows pointing in both directions. Key landmarks include the university itself, the Toei Tama Line station (都営有楽町線), and several residential areas labeled as '公社落合団地' (Public Housing Rakkai-danji) and '都営落合団地' (Toei Rakkai-danji). A large green area is labeled '一本杉公園' (Isshin-shige Park). Major roads shown are '多摩川沿い通り' (Tama River Side Road), '青木葉通り' (Aokiwa-etsudori), and '上之根大通り' (Uenone Dōtōri). A scale bar at the bottom left indicates distances from 0 to 300 meters, and a north arrow is also present. A circled number '④' marks a specific location along the proposed route near the river.

土 地 利 用			
	都市計画公園		倉庫・運輸関係施設
	その他公園		医療福祉
	都市緑地		公共施設
	水面		工業用地
	小・中・高等学校		学校跡地
	大学・研究施設		学校跡地活用地
	事務所		分譲住宅
	医療福祉		賃貸住宅（UR）
	地区センター		賃貸住宅（都営）
	近隣センター		賃貸住宅（公社）
	専用商業施設		

④多摩南野交差点付近から東側を見たイメージ



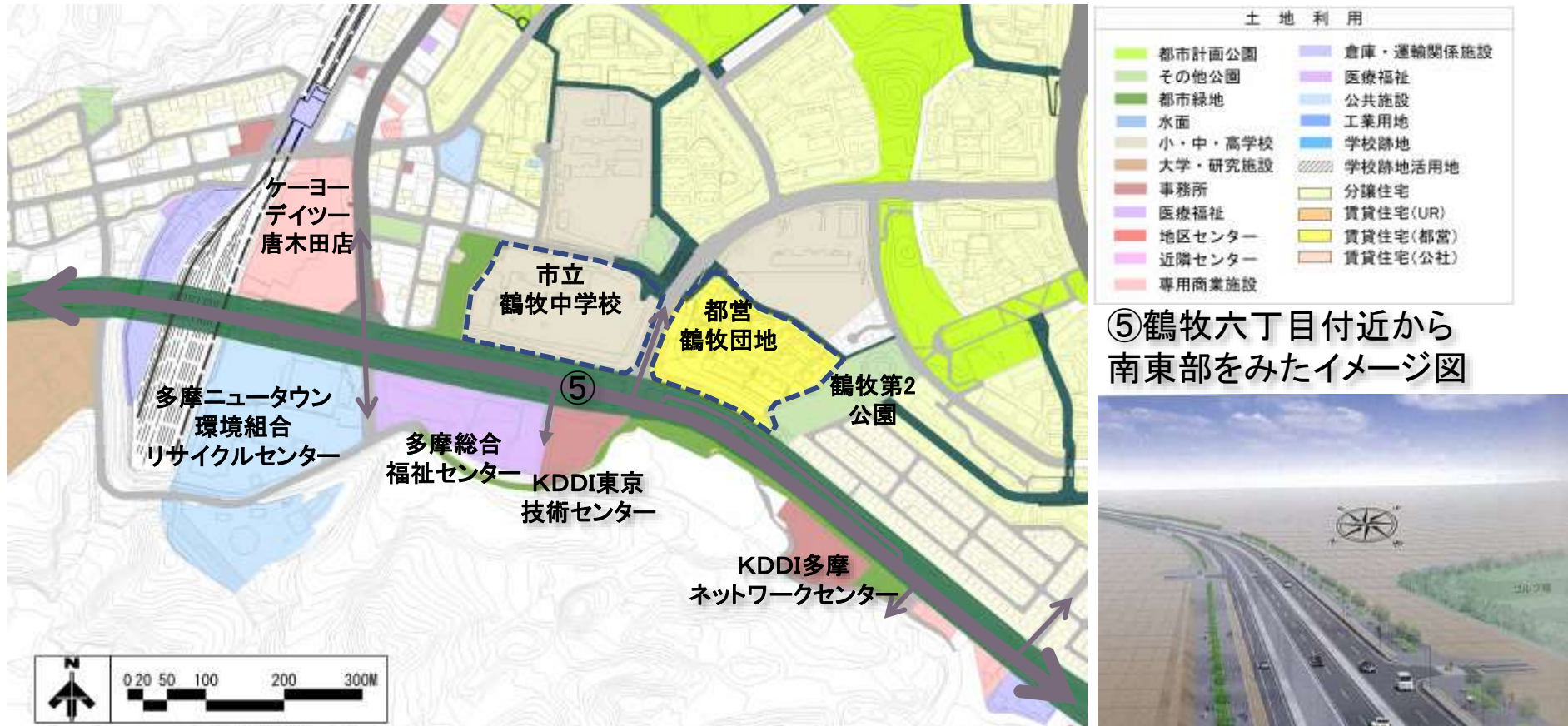
※計画道路の幅員構成や整備形態については、今後、関係機関との協議により変更となる場合があります。

(1) 沿道エリア毎の特性整理

⑤鶴牧地区

- ・地区の沿道は主に市公共施設及び都営住宅団地と戸建て住宅地等で構成。
- ・都営鶴牧団地付近では副道も計画されている。

将来、土地利用の計画的な誘導を検討するエリア

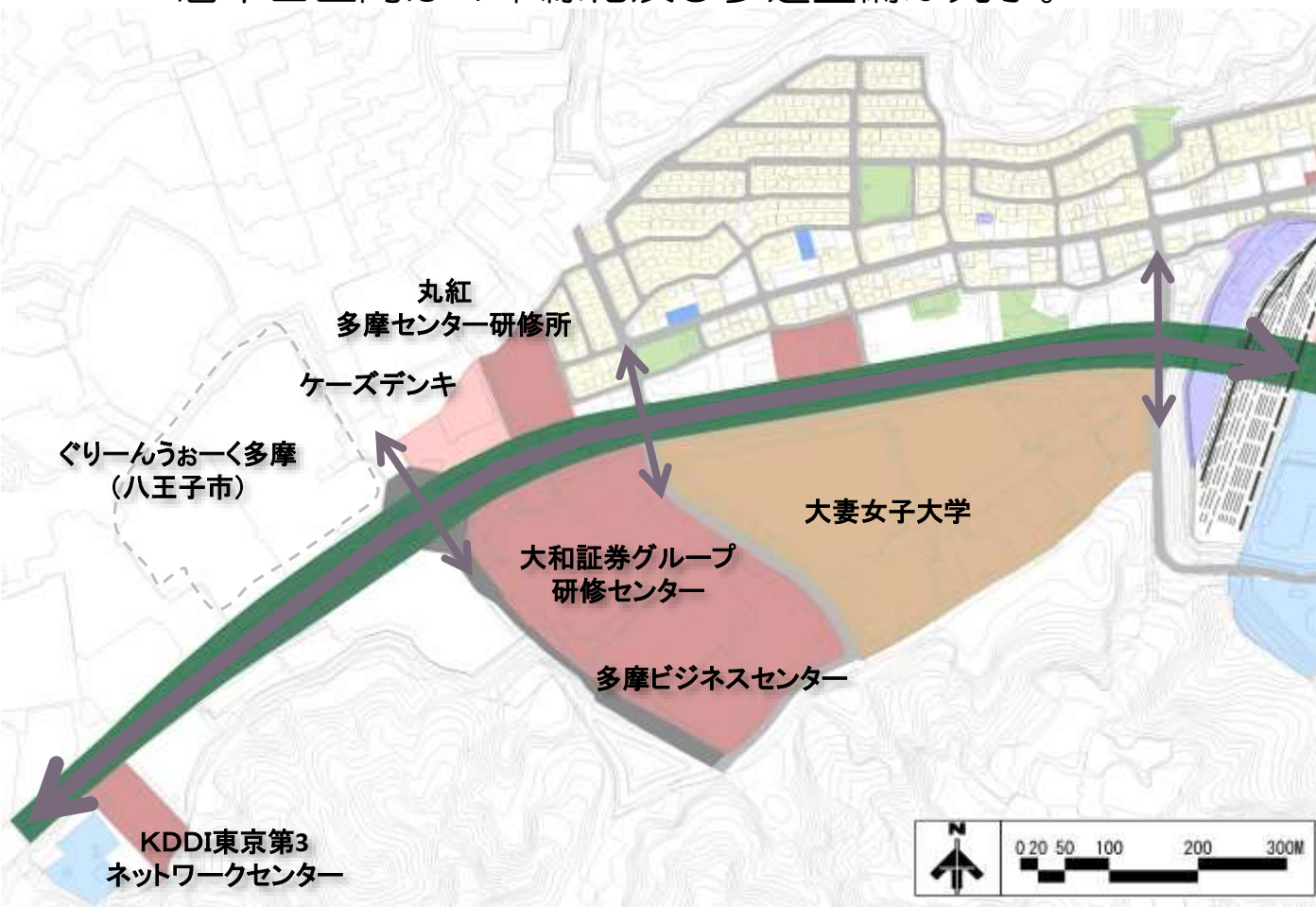


※計画道路の幅員構成や整備形態については、今後、関係機関との協議により変更となる場合があります。

(1) 沿道エリア毎の特性整理

⑥唐木田地区

- ・地区の沿道は主に民間企業の研修センターと大学・商業施設で構成。
- ・唐木田区間は4車線化及び歩道整備が完了。



※計画道路の幅員構成や整備形態については、今後、関係機関との協議により変更となる場合があります。

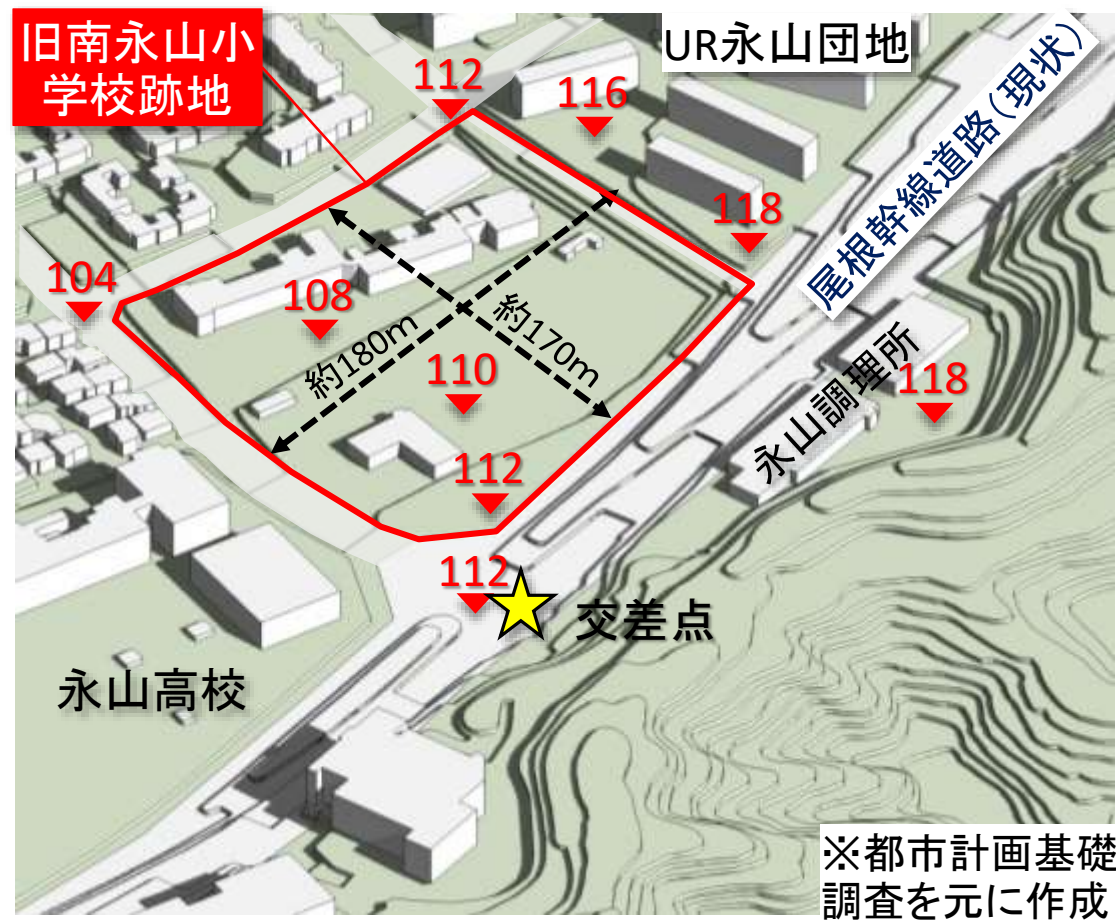
I. 南多摩尾根幹線沿道土地利用方針の検討

5. 方向性を踏まえた土地利用の検討

(2) 先行地区の敷地条件整理

①旧南永山小学校跡地

- 尾根幹線道路交差点部と跡地との高さはほぼ同じ。



立地特性	
面積	約2.7ha
駅距離	永山駅 約1.8km
接する道路の幅員(※)	西 市道 約16m 北 市道 約12m 南 都道 約43m
現行の都市計画	一中高 (60/200) 永山地区地区計画 公共公益施設地区C (60/150) 敷地面積の最低限度 3,000㎡
周辺環境	中高層の住宅団地及び戸建て住宅地が立地
尾根幹線との関係	敷地西側は高低差が比較的少なく、尾根幹線から右左折ですぐ車アクセス可能。

出典：※接する道路の幅員：市道は多摩市「道路台帳図」を基に作成。
都市計画道路は都市計画図の計画幅員を記載、そのため、実際の道路幅員を示すものではない。

(2) 先行地区の敷地条件整理

②UR永山団地

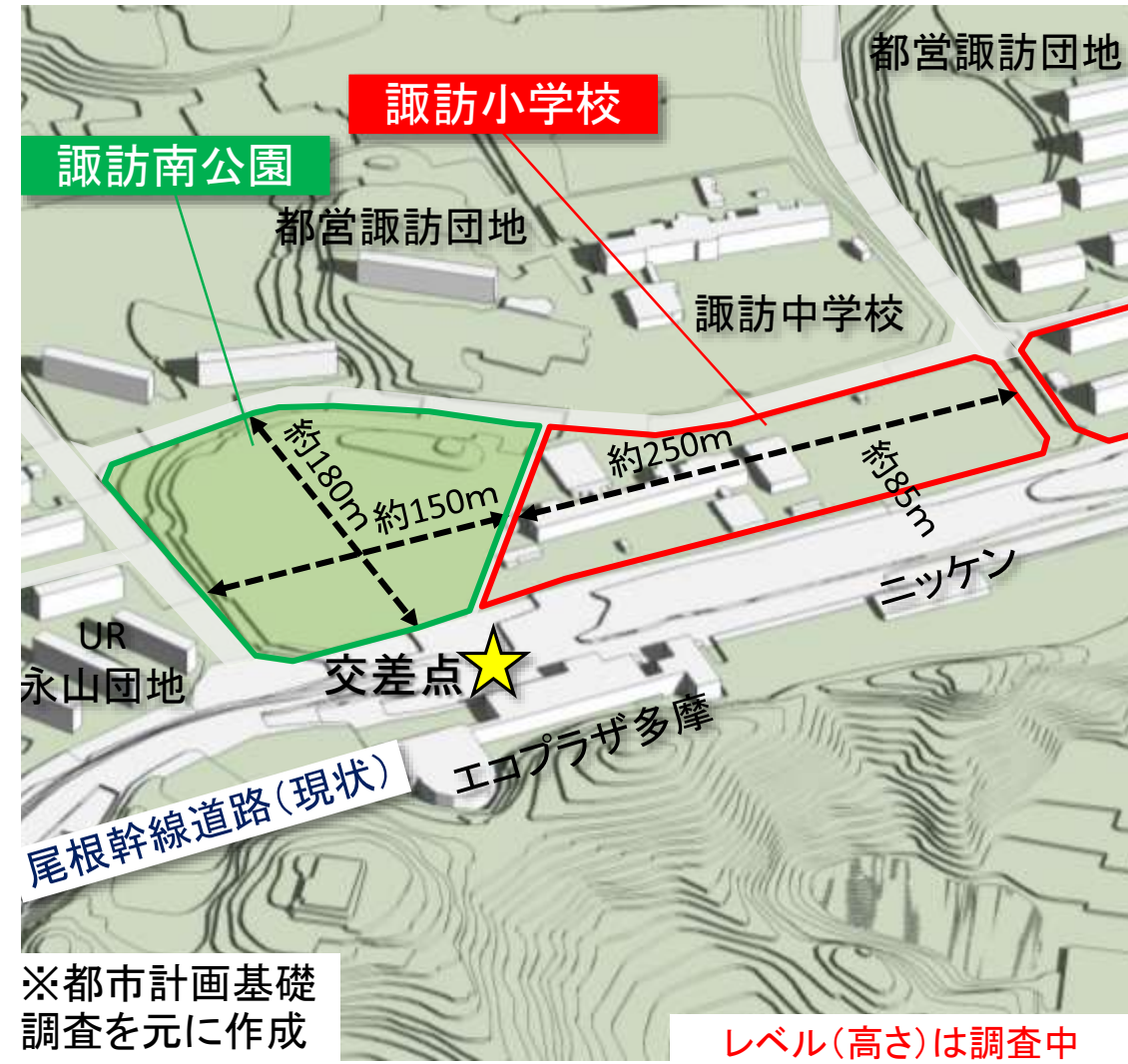


立地特性	
面積	約3.9ha
駅距離	永山駅 約1.5km
接する道路の幅員(※)	東 都道 約18～21m 北 市道 約12m 南 都道 約43～58m
現行の都市計画	一中高 (60/200) 永山地区地区計画 住宅地区 (60/150) 敷地面積の最低限度 1,000㎡
周辺の環境	中高層の住宅団地及び公園・小学校跡地の公共施設
尾根幹線との関係	敷地東側は高低差が比較的少ないが、尾根幹線の車アクセスが遠回り

出典：※接する道路の幅員：市道は多摩市「道路台帳図」を基に作成。
都市計画道路は都市計画図の計画幅員を記載、そのため、実際の道路幅員を示すものではない。

(2) 先行地区の敷地条件整理

③ 諏訪小学校

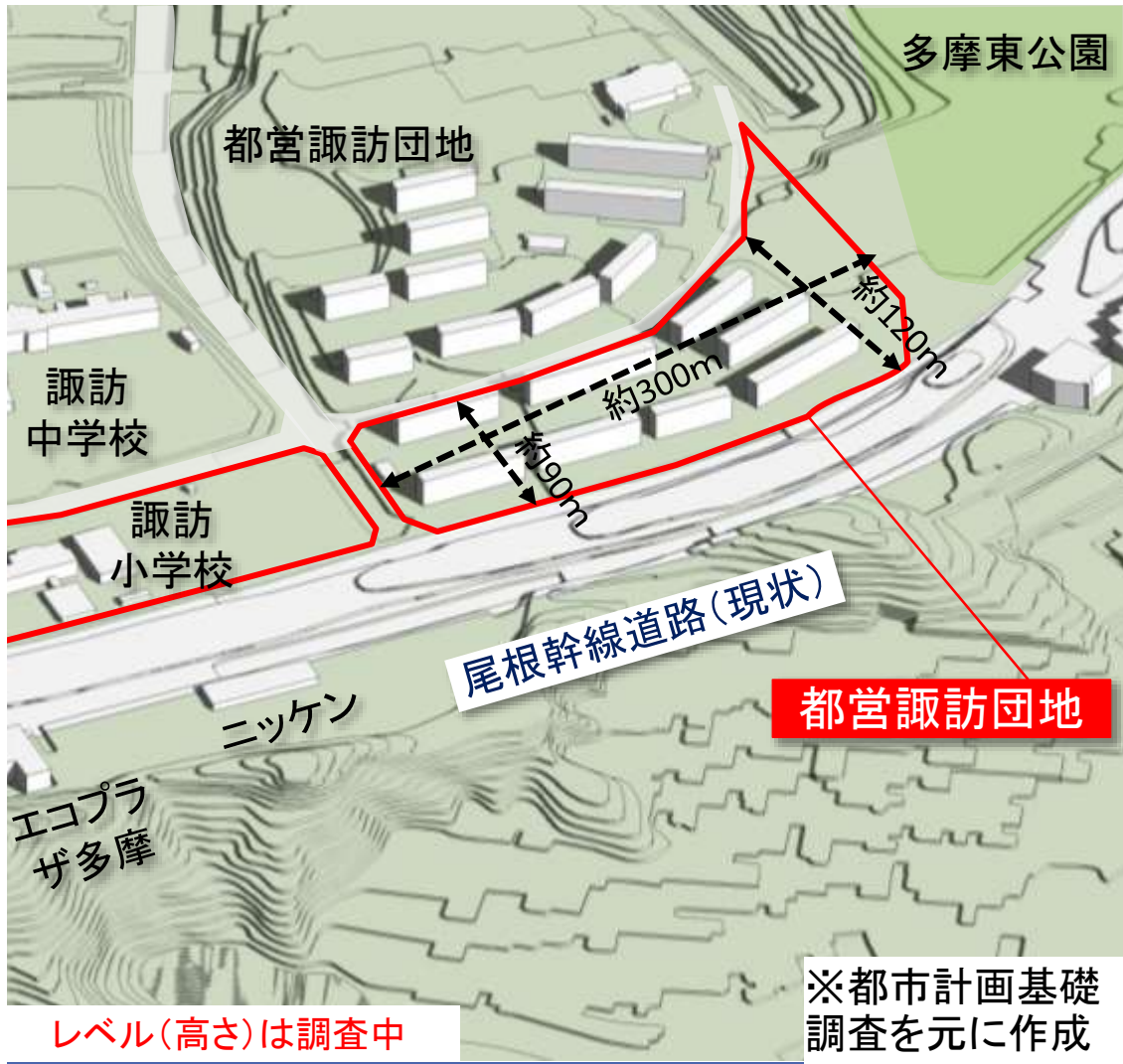


立地特性	
面積	約2.4ha
駅距離	永山駅 約1.5km
接する道路の幅員(※)	北 市道 約16m 南 都道 約58m
現行の都市計画	一中高 (60/200) 諏訪地区地区計画 公共公益施設地区 (60/150) 敷地面積の最低限度 3,000㎡
周辺の環境	中高層の住宅団地及び公園・中学校の公共施設
尾根幹線との関係	敷地東側は高低差が比較的少ないが道路ではなく、尾根幹線から車アクセスできる接道もなし

出典：※接する道路の幅員：市道は多摩市「道路台帳図」を基に作成。
都市計画道路は都市計画図の計画幅員を記載、そのため、実際の道路幅員を示すものではない。

(2) 先行地区の敷地条件整理

④都営諏訪団地



立地特性	
面積	約2.8ha
駅距離	永山駅 約1.8km
接する道路の幅員(※)	北 市道 約9.5m 南 都道 約58m
現行の都市計画	一中高 (60/200) 諏訪地区地区計画 住宅地区 (60/150) 敷地面積の最低限度 1,000㎡
周辺の環境	中高層の住宅団地及び公園・学校の公共施設
尾根幹線との関係	敷地西側は高低差が比較的少ないが道路ではなく、尾根幹線から車アクセスできる接道もなし

出典：※接する道路の幅員：市道は多摩市「道路台帳図」を基に作成。
都市計画道路は都市計画図の計画幅員を記載、そのため、実際の道路幅員を示すものではない。