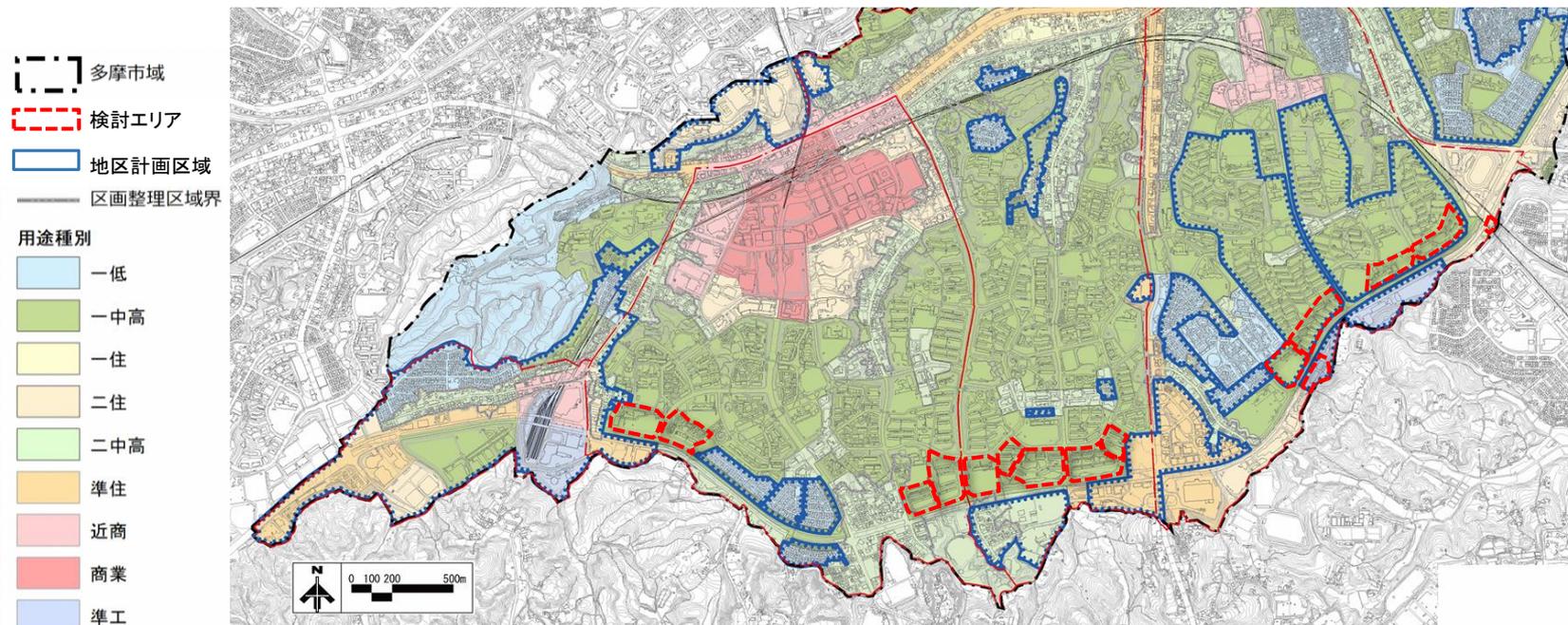


## 【参考】

## 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。



## 2.尾根幹線沿道の現状分析と拠点間の機能整理

### 【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

### 3. 尾根幹線沿道への導入機能 の方向性

### 3. 尾根幹線沿道への導入機能の方向性

## (1) 全体の考え方

多摩ニュータウンの魅力や活力を高める、賑わい・雇用・イノベーションを創出する土地利用転換の実現

### 尾根幹線沿道の現状分析と拠点間の機能整理

#### <課題>

- ・少子高齢化による人口減
- ・16号線との接続
- ・住宅、周辺施設への配慮
- ・既存商業との競合及び商業施設の転換期
- ・歩行者・自転車の安全性
- ・周辺市でのイノベーション施設との将来的な競合

#### <魅力>

- ・優れた防災性
- ・良好な道路基盤、アクセス向上
- ・緑豊かでゆとりある住環境が形成されている
- ・計画的に配置された公園や緑地
- ・企業立地需要の更なる立地
- ・郊外型施設の競合が少ない
- ・スポーツサイクル需要の高まり
- ・周辺市での人口増加
- ・郊外住宅地の魅力が再認識

#### <機能整理>

- 駅周辺拠点  
⇒ 駅前に相応しい大規模商業・都市型オフィスを担う拠点
- 近隣センター・沿道型地域拠点  
⇒ 日常生活サービスやコミュニティ機能を担う拠点
- 尾根幹線沿道拠点  
⇒ 企画型の賑わい拠点(交流・コミュニケーション、情報発信)  
⇒ 職住近接・ニューノーマルな働き方、価値創造・社会変化の促進拠点

広域幹線として4車線化する尾根幹線のポテンシャルや優れた防災性等を活かし、魅力をさらに高めることで多摩ニュータウンらしい土地利用転換を目指す

ヒト・モノ・コトあらゆる方面で拠点連携を図り、互いを補完しながら新たな価値を創出する

導入機能の方向性

方向性① 多摩ニュータウン全体の魅力を高める新たな賑わい機能の立地誘導

方向性② 優れた防災性を活かし、雇用を創出する業務・産業機能のさらなる立地誘導

### 3. 尾根幹線沿道への導入機能の方向性

## (2) 導入機能の方向性

### ① 多摩ニュータウン全体の魅力を高める新たな賑わい機能の立地誘導

- 尾根幹線沿道は10km圏域では大規模商業施設が立地し、2.5km圏域ではスーパー等の身近な商業施設と競合する可能性がある。一方で、5km圏域では郊外型施設の立地が少ない状況にある。
- 一般的な大規模商業施設の立地は周辺市や駅周辺拠点の役割と捉え、尾根幹線沿道では、レジャーアクティビティや機能複合など、周辺には立地が見られない企画型の商業施設の立地誘導を図ることで、多摩ニュータウンの魅力を高める。

○レジャー・アクティビティ施設



○道の駅



○ライフスタイル提案施設



○複合施設(カフェ・オフィス等)



○民間スポーツ施設



○アウトドア施設



## 3. 尾根幹線沿道への導入機能の方向性

## (2) 導入機能の方向性

## ②優れた防災性を活かした、雇用を創出する業務・産業機能のさらなる立地誘導

- 尾根幹線沿道では防災性に優れていることから研究所や物流拠点の立地が図られている。一方で、国道16号や圏央道等の広域幹線道路で集積が見られる倉庫・工場等の単純物流拠点は、周辺への住環境や、歩行者・スポーツサイクル等の走行環境への影響が懸念される。

- そのため、周辺の良好な住環境や歩行者・スポーツサイクル等との調和を意識しながら、雇用・イノベーション創出に向けた、防災性や機能集積を活かしたさらなる立地誘導と、広域的な視点を踏まえた研究系、産業・イノベーション系等による新たな価値創造を目指す。

○研究系



○産業・イノベーション系



○ハイテク農業系



## 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

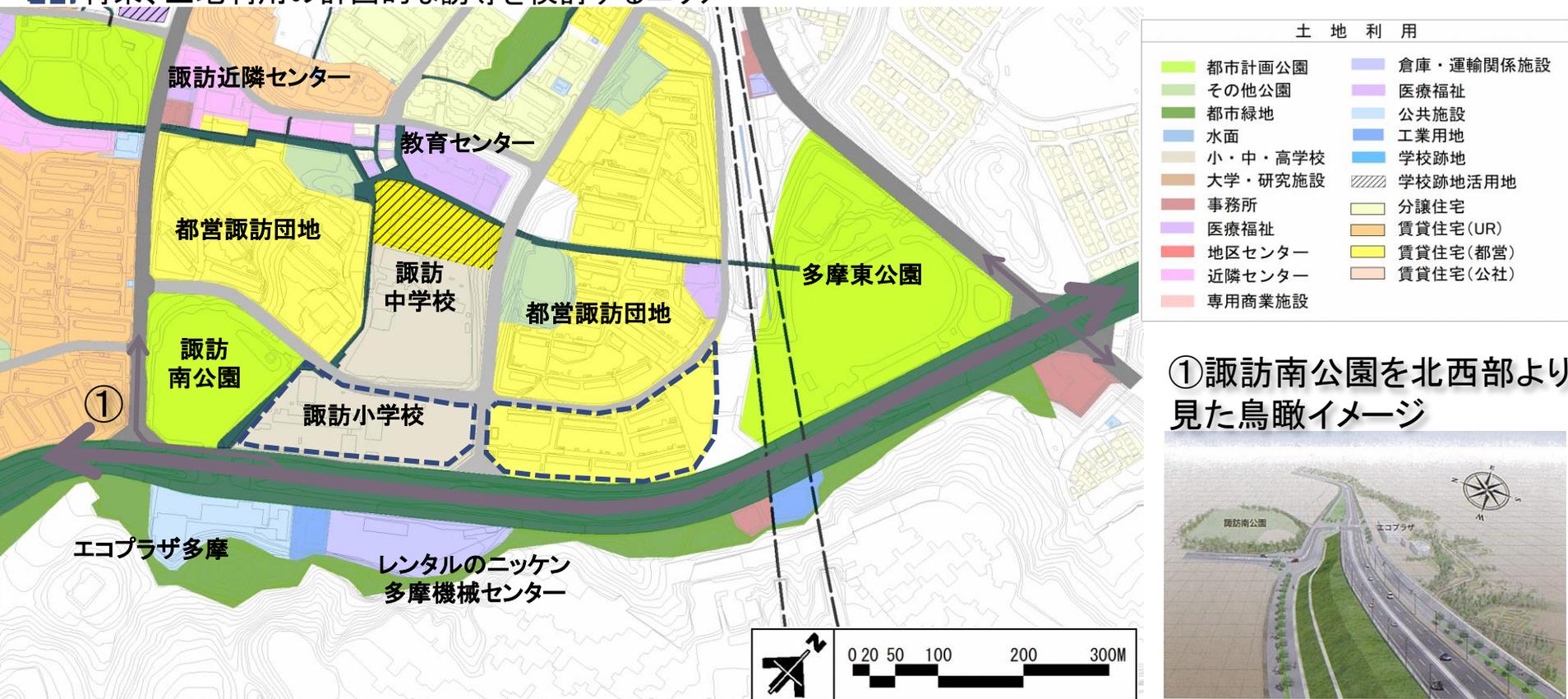
# (1) 沿道エリア毎の特性整理

## 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



### ① 諏訪南公園を北西部より見た鳥瞰イメージ



※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。

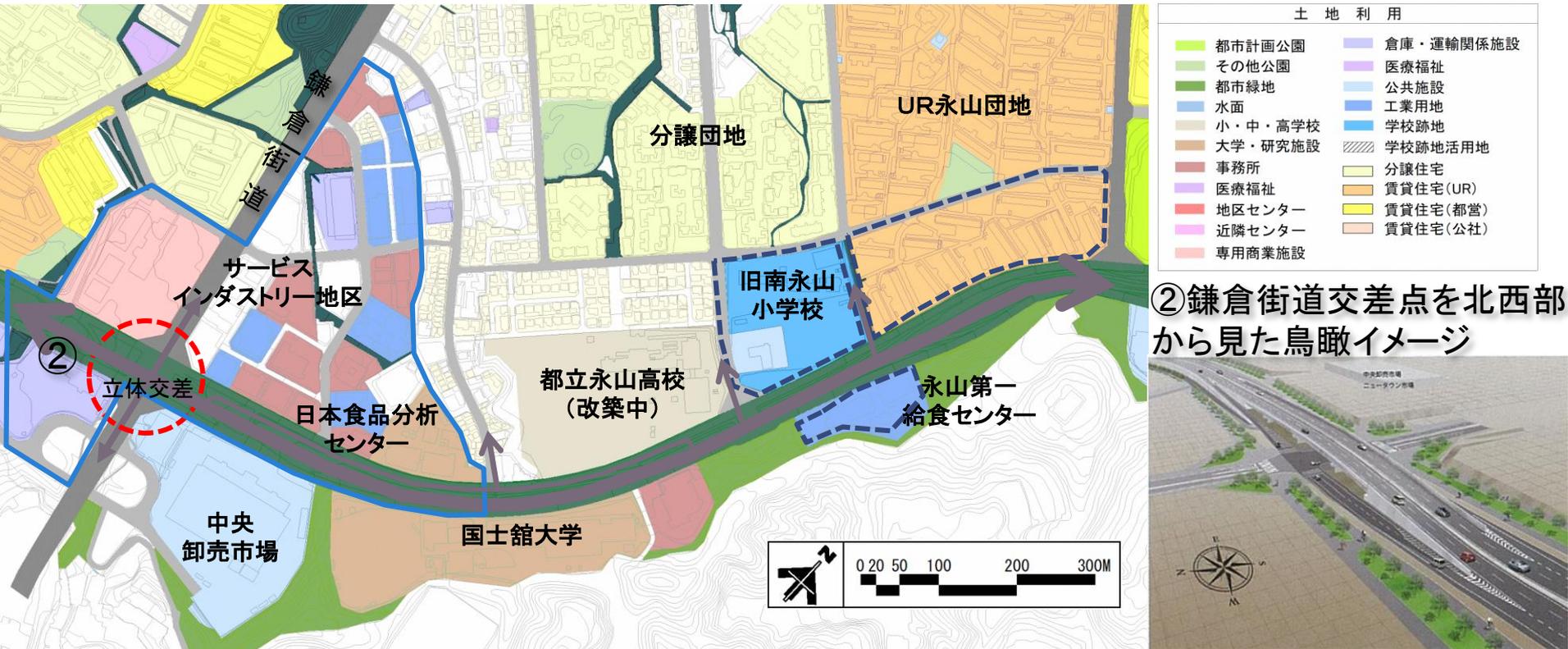
4. 尾根幹線沿道のエリア特性・視点の整理

(1) 沿道エリア毎の特性整理

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。

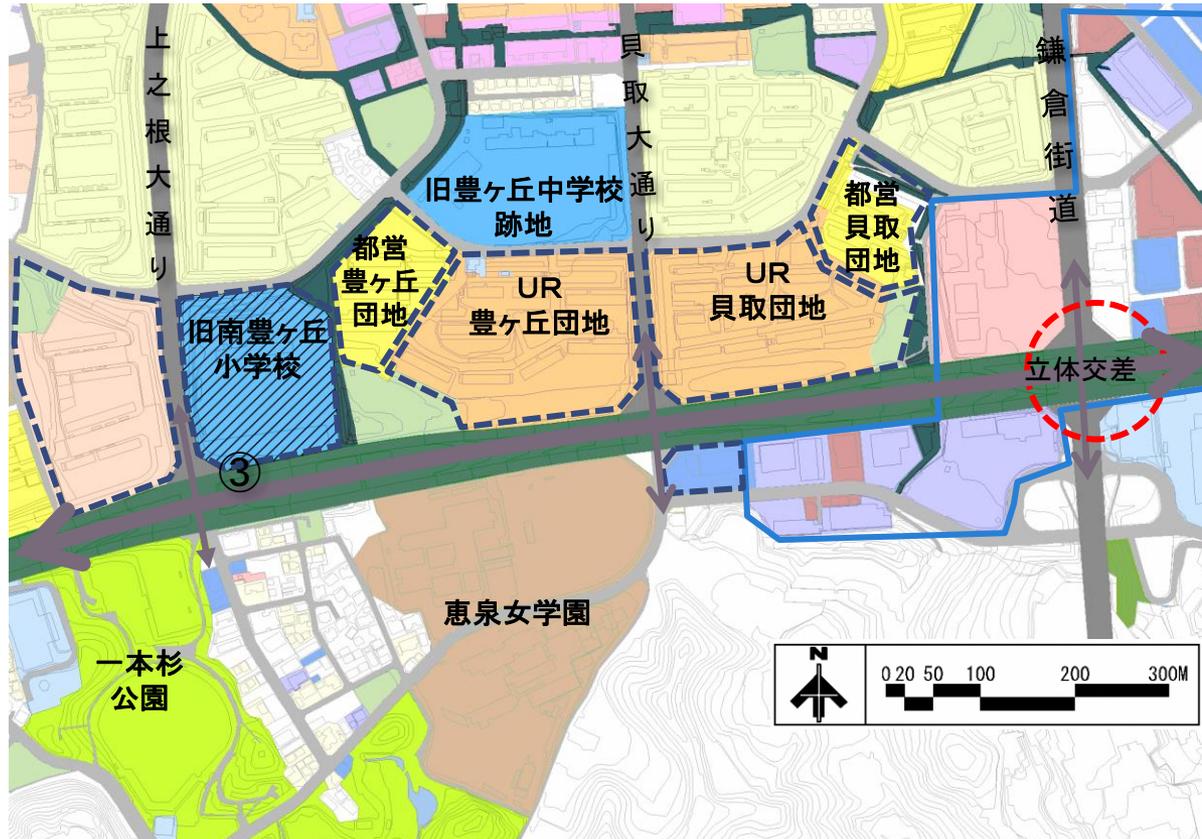
4. 尾根幹線沿道のエリア特性・視点の整理

(1) 沿道エリア毎の特性整理

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



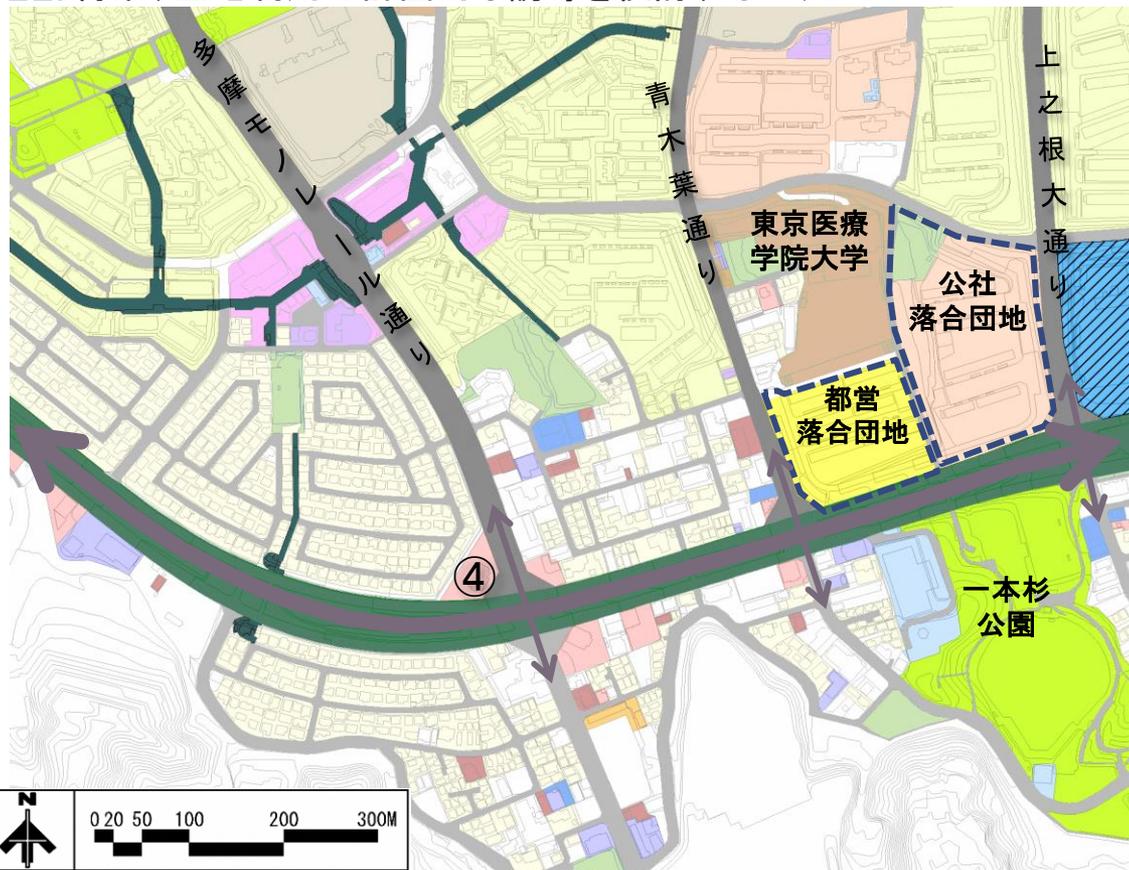
※計画道路の幅員構成や整備形態については、今後、関係機関との協議により変更となる場合があります。

# (1) 沿道エリア毎の特性整理

## ④落合地区

- 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。

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	

## 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。

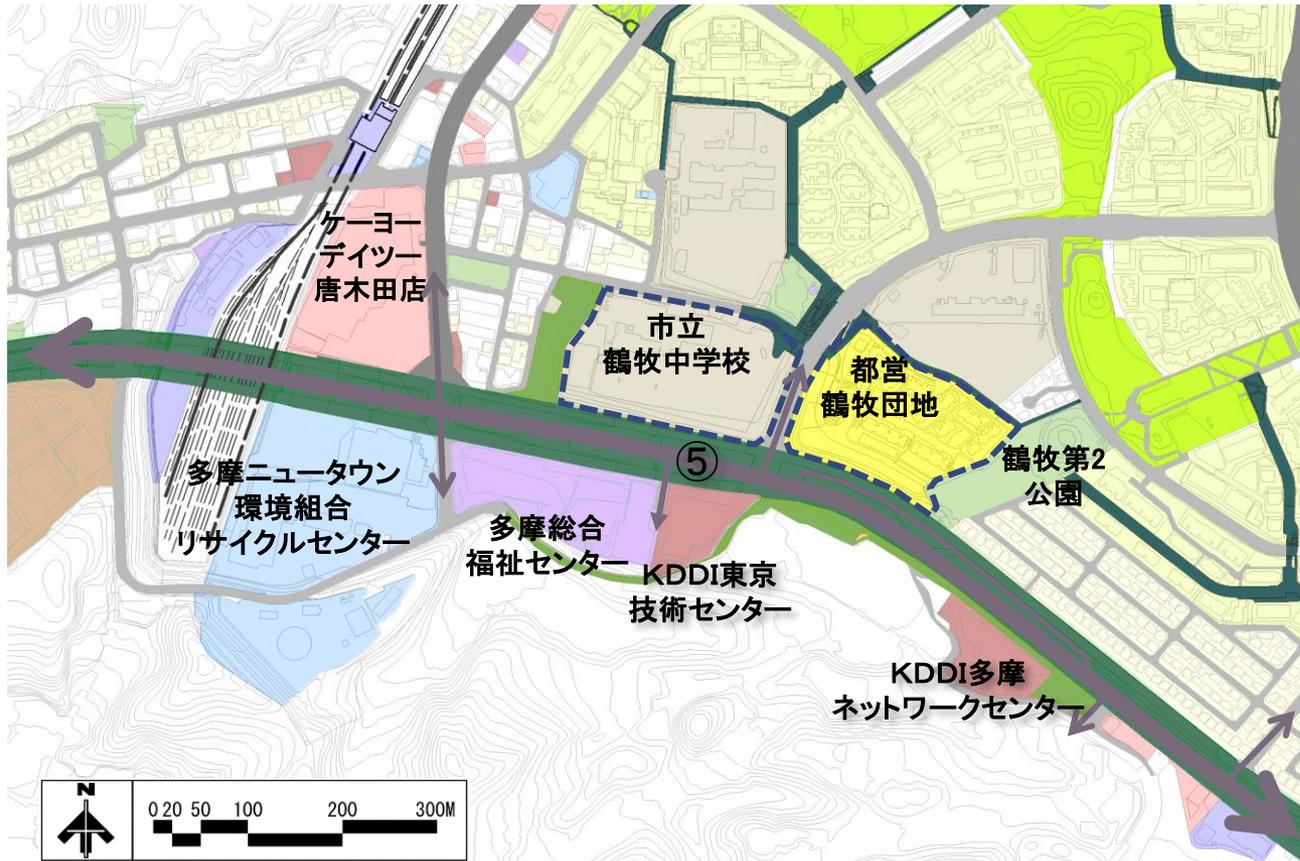
4. 尾根幹線沿道のエリア特性・視点の整理

(1) 沿道エリア毎の特性整理

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



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
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	

⑤ 鶴牧六丁目付近から南東部をみたイメージ図

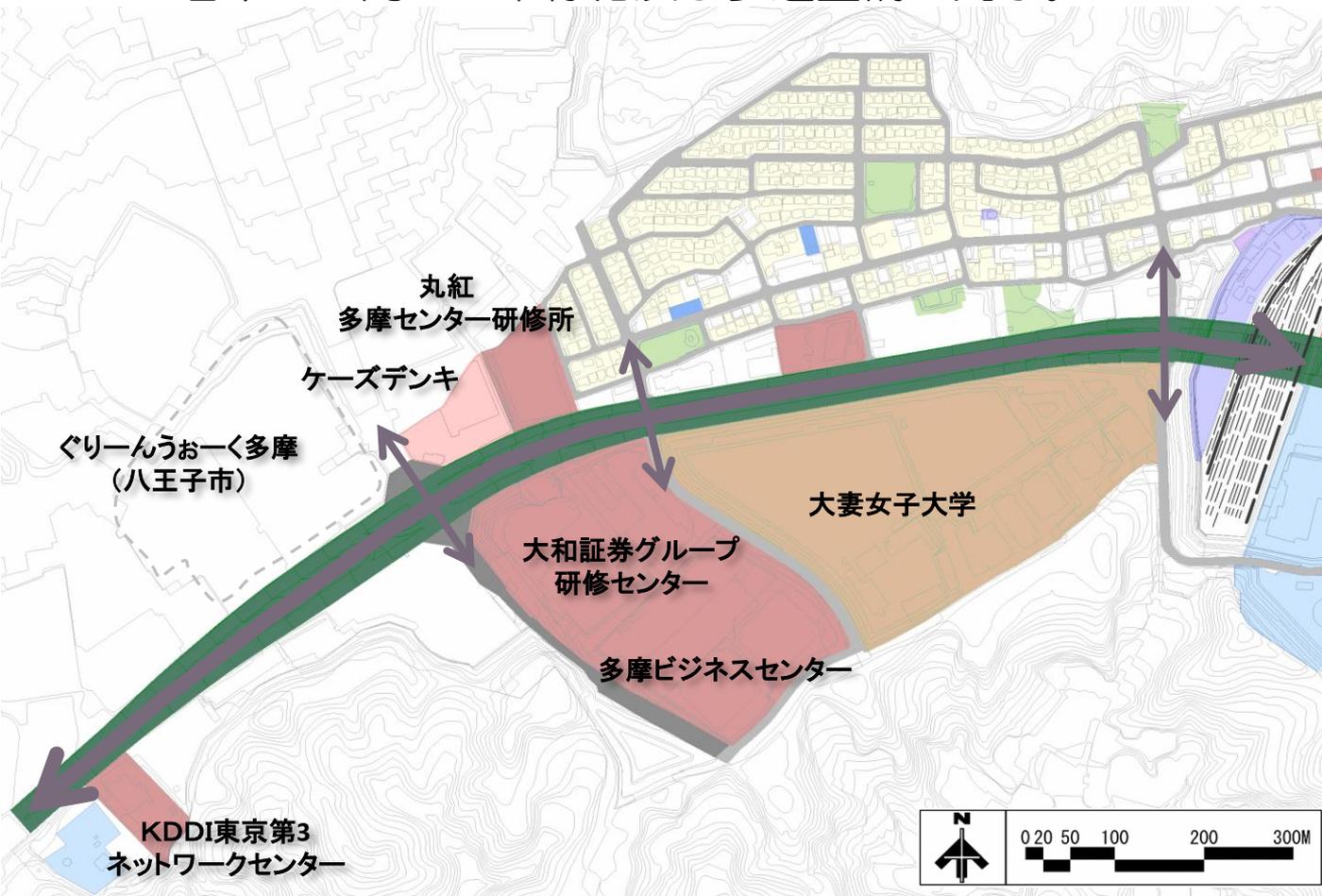


※計画道路の幅員構成や整備形態については、今後、関係機関との協議により変更となる場合があります。

# (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。



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	

※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。

#### 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

#### 2) 沿道エリア毎の特性

・沿道エリアの特性として下記の通りまとめる。

##### 唐木田・鶴牧エリア

- ①検討エリアは、唐木田駅に近い。
  - ②周辺は、データセンタや商業、公共公益、教育等、幅の広い機能が集積。
- ※まちづくり計画未策定

##### 落合エリア

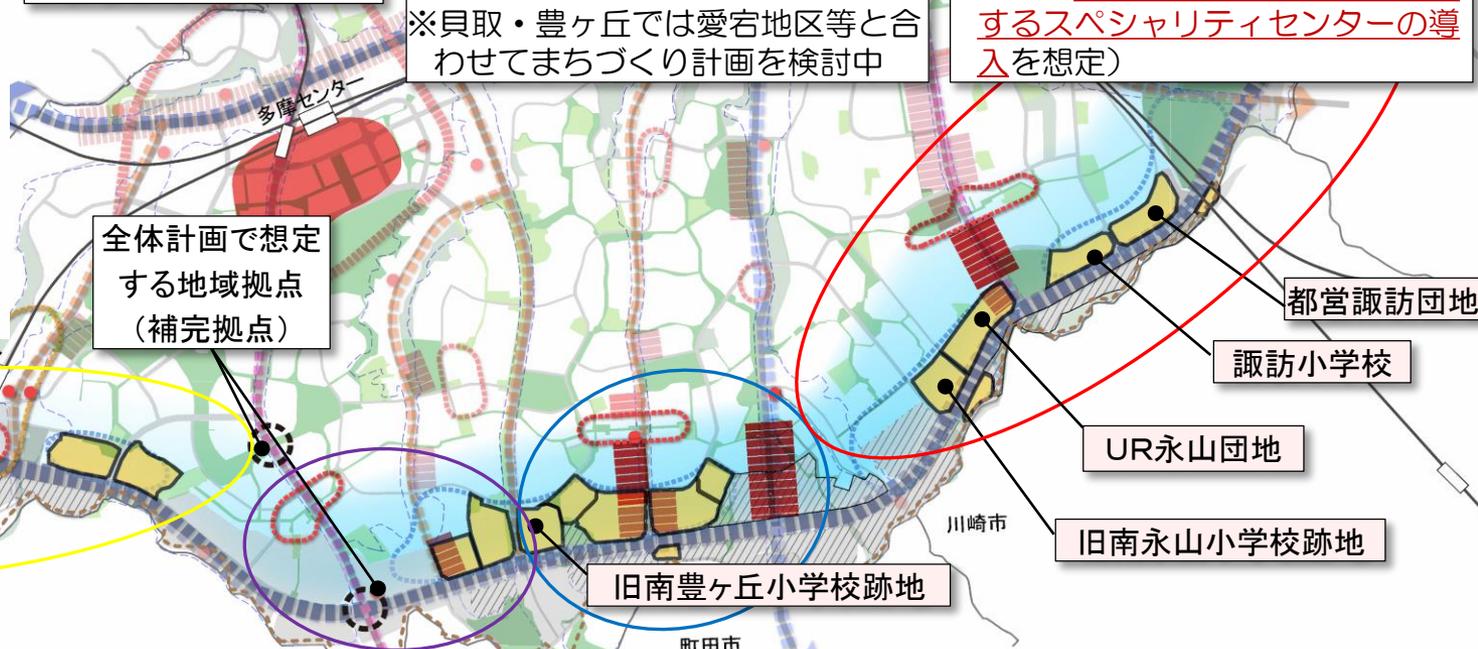
- ①検討エリアは、都営と公社の2団地。創出位置・時期は未定。
  - ②周辺には、東京医療学院大学や補完拠点等が立地。
  - ③また、戸建てエリアにも面する。
- ※まちづくり計画未策定

##### 貝取・豊ヶ丘・南野エリア

- ①検討エリアは、複数の団地・学校跡地等が面的に集積。創出位置・時期は未定。
  - ②多摩センター・永山面駅から遠い
  - ③旧南豊ヶ丘小学校跡地はスポーツ拠点として活用中。
  - ④周辺には、近隣センター、サービスインダストリー地区、恵泉女子学園大学等が立地。
- ※貝取・豊ヶ丘では愛宕地区等と合わせてまちづくり計画を検討中

##### 諏訪・永山エリア

- ①検討エリアは、帯状に連なっている。ただし旧南永山小跡地以外は、創出位置・時期は未定。
  - ②多摩東公園がスポーツ拠点として資源。
  - ③周辺には、近隣センター、サービスインダストリー地区等が立地。
- ※諏訪・永山まちづくり計画が策定済み（永山駅周辺拠点と機能分担するスペシャリティセンターの導入を想定）



※想定する補完拠点及び関連する交通インフラ軸ルートについては、2016(平成28)年4月の国の交通政策審議会の答申を踏まえ多摩市が想定したものであり、確定していません。