

「多摩市用途地域等に関する指定方針及び 指定基準」見直し(案)の考え方

令和7年2月
多摩市

1. 見直しの目的

■現行の多摩市用途地域等に関する指定方針及び指定基準(平成27年度)

- ・平成25年の多摩市都市計画マスタープラン(以下「都市計画マスタープラン」と表記)改定に合わせ、「多摩市用途地域等に関する指定方針及び指定基準(以下「市指定方針及び指定基準」と表記)を平成27年に策定



■今回の見直しの目的(令和6年度)

- ・令和5年11月「第六次多摩市総合計画」の策定
- ・少子・高齢化の進行など社会的背景の変化
- ・南多摩尾根幹線の整備や多摩ニュータウン再生の動き等を踏まえたまちづくりの推進
⇒令和4～6年度で都市計画マスタープランを改定中で、これに伴い、
現行の市指定方針及び指定基準を見直し

2. 見直し方針と主な見直し内容

4つの見直し方針

方針1:都市計画マスタープラン改定に伴う、拠点名称等の位置づけ変更に伴う見直し

方針2:広域アクセス利便性を活かした南多摩尾根幹線沿道の土地利用転換に向けた見直し

方針3:地域拠点等における生活サービス機能の充実に向けた見直し

方針4:田園住居地域の創設に伴う基準の追加

2. 見直し方針と主な見直し内容 ~方針1 拠点名称等の位置づけ変更に伴う見直し~

方針1:都市計画マスタープラン改定に伴う、拠点名称等の位置づけ変更に伴う見直し

1-1 拠点・ゾーン名変更等の反映

(旧)広域拠点 ⇒ (新)都市拠点 (旧)連携拠点 ⇒ (新)地域拠点の一部

1-2 新たに拠点や土地利用区分が設定されたものの扱いの検討

地域拠点、広域型複合地、生活サービス関連地区

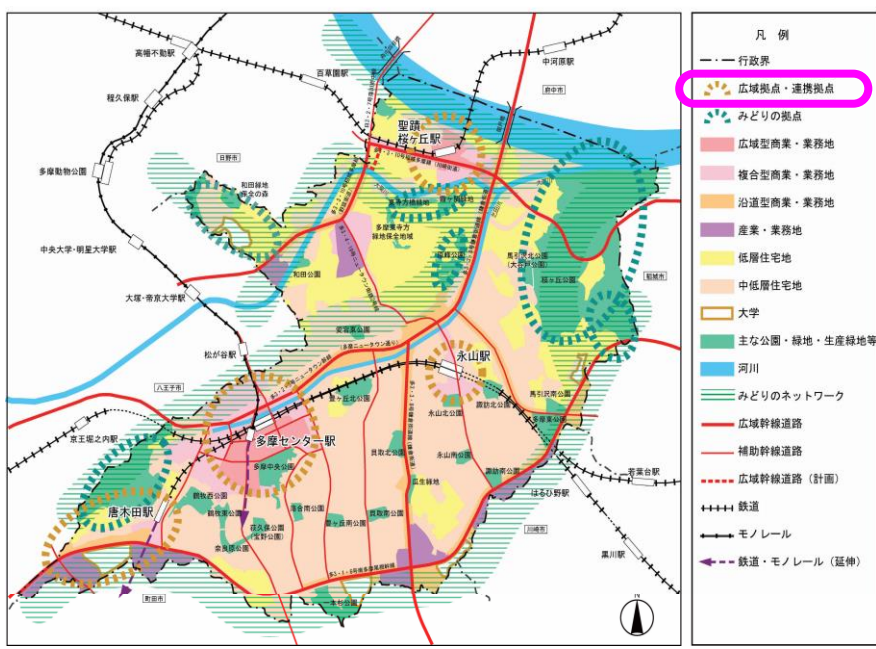


図 現行都市計画マスタープラン（以下「現行都市マス」と表記）での将来構想図

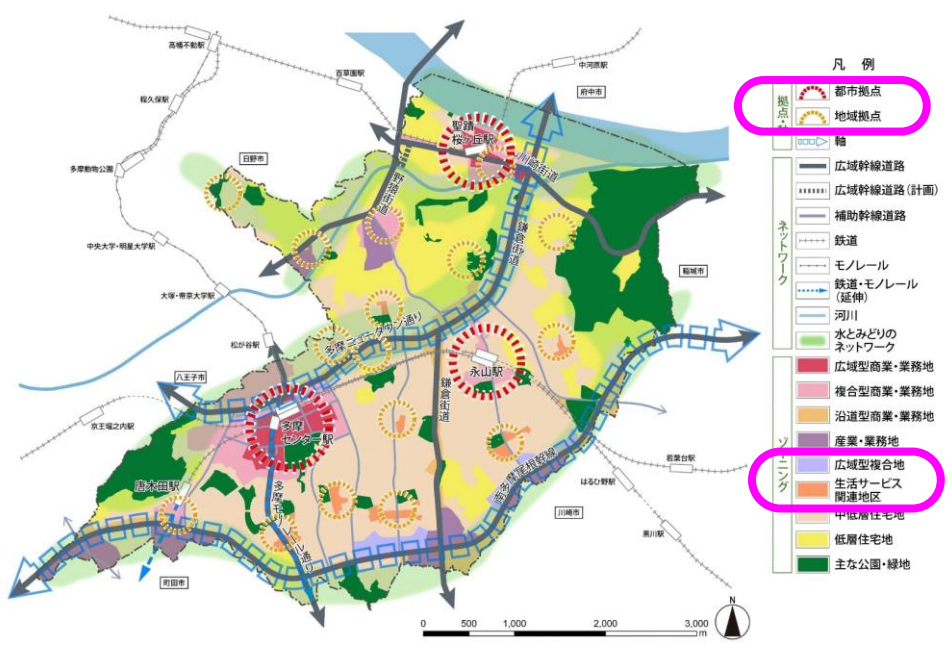


図 改定都市計画マスタープラン（以下「改定都市マス」と表記）での将来都市構造図

2. 見直し方針と主な見直し内容

～方針2 南多摩尾根幹線沿道の
土地利用転換に向けた見直し～

方針2:広域アクセス利便性を活かした南多摩尾根幹線沿道の土地利用
転換に向けた見直し

(1)改定都市マスでの位置づけ

【広域型複合地】

・道路整備による広域アクセスの利便性を
活かした広域・複合的な土地利用

・周辺の住環境に配慮しつつ、沿道立地型の
産業・業務、商業等の都市機能の誘導

➡

幹線道路沿道利用型で、
産業系施設や広域からの
集客を想定した大規模な
商業施設の立地
が可能な用途地域

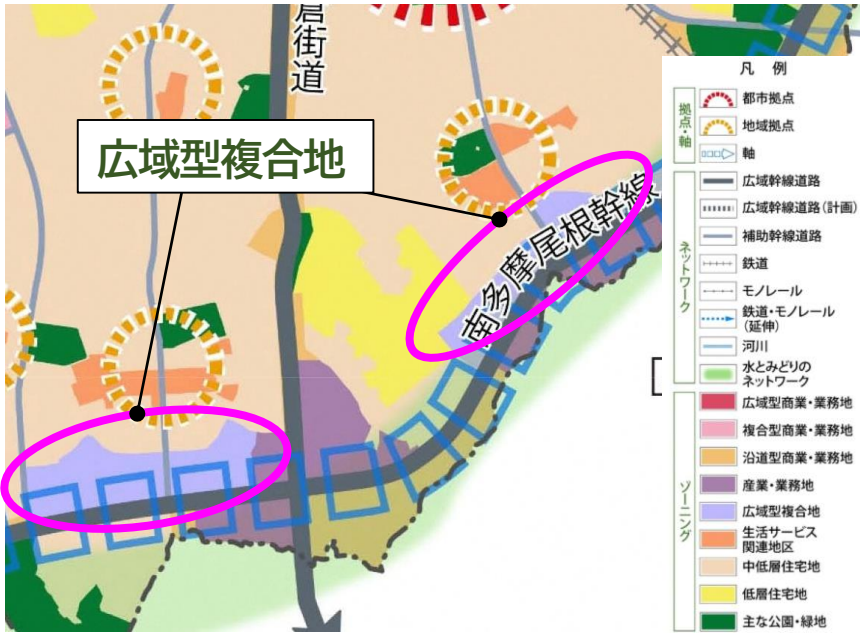


図 改定都市マス(将来都市構造図)での位置づけ

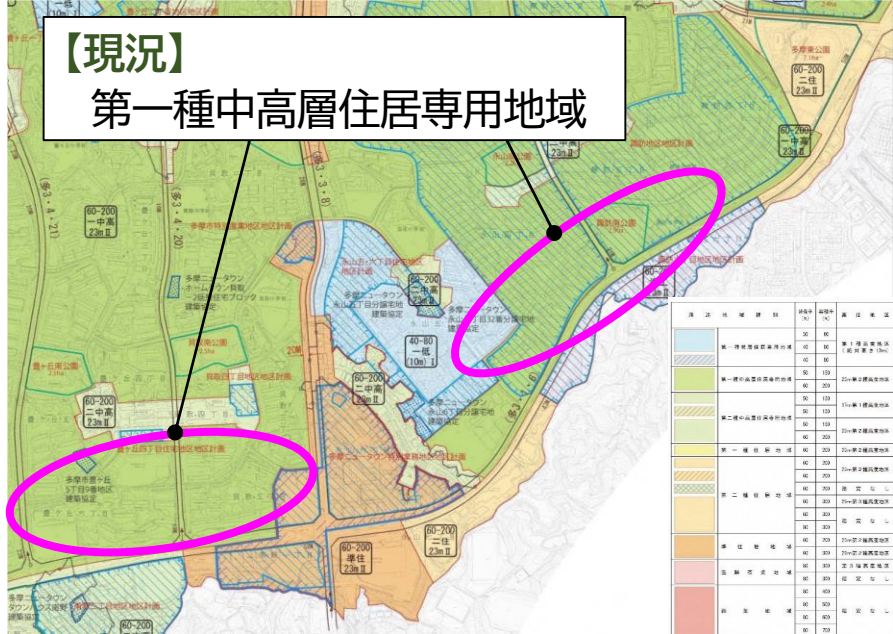


図 現況の用途地域(広域型複合地)

2. 見直し方針と主な見直し内容 ～方針2 南多摩尾根幹線沿道の 土地利用転換に向けた見直し～

(2)主な見直し内容

幹線道路沿道で、規模の大きな産業系施設や商業施設の立地が可能な、
第二種住居地域、準住居地域、準工業地域のうち、地域の特性に応じて適切なものを指定できるような記載とした。

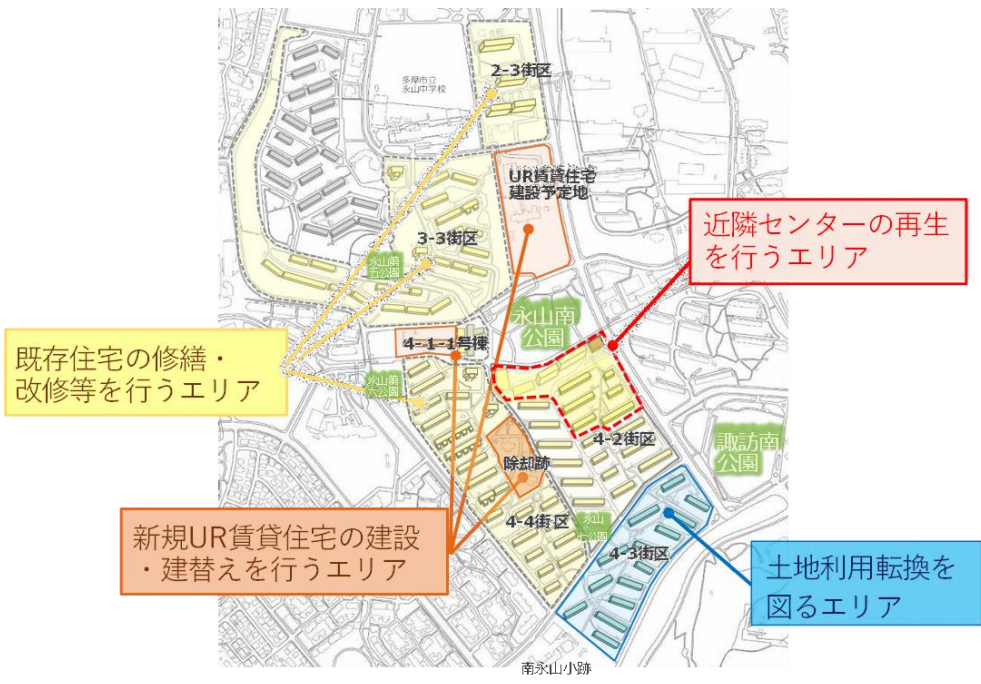
	指定すべき区域の主な概要(指定基準より)	主に立地可能な建物
第二種 住居地域	主として <u>住居の環境を保護</u> するため定める地域 ・大規模な店舗等が混在する住宅地で、住環境を保護する区域	●床面積3,000㎡～ 10,000㎡未満の店舗
準住居 地域	<u>道路の沿道として地域の特性にふさわしい業務の利便の増進を図りつつ、これと調和した住居の環境を保護</u> するために定める地域 ・住宅地を貫通する幹線道路等の沿道のうち、自動車関連施設 等が立地、又は計画的な立地を図り、住環境を保護する区域	●床面積3,000㎡～ 10,000㎡未満の店舗 ●劇場・映画館等 (客席200㎡未満)
準工業 地域	主として、 <u>環境の悪化をもたらすおそれのない工業の利便を増進</u> するために定める地域 ・店舗、事務所、流通関連施設等の業務系施設、又は自動車修理 工場等沿道サービス施設等の立地する区域 等	●床面積10,000㎡以上 の店舗 ●劇場・映画館等 ●工場、倉庫

方針3：地域拠点等における生活サービス機能の充実にに向けた見直し

(1)改定都市マスでの位置づけ

①近隣センターの再生

- ・住宅団地における近隣センターの再生に向けて、「地域拠点」「生活サービス関連地区」の位置づけが追加
- ・永山地区では、近隣センターの核店舗が都道沿道に移転建替える計画あり



※このエリア分けは案であり、計画内容が決まった段階で、計画概要説明会にてご案内いたします。

図 永山地区の近隣センターの再生予定

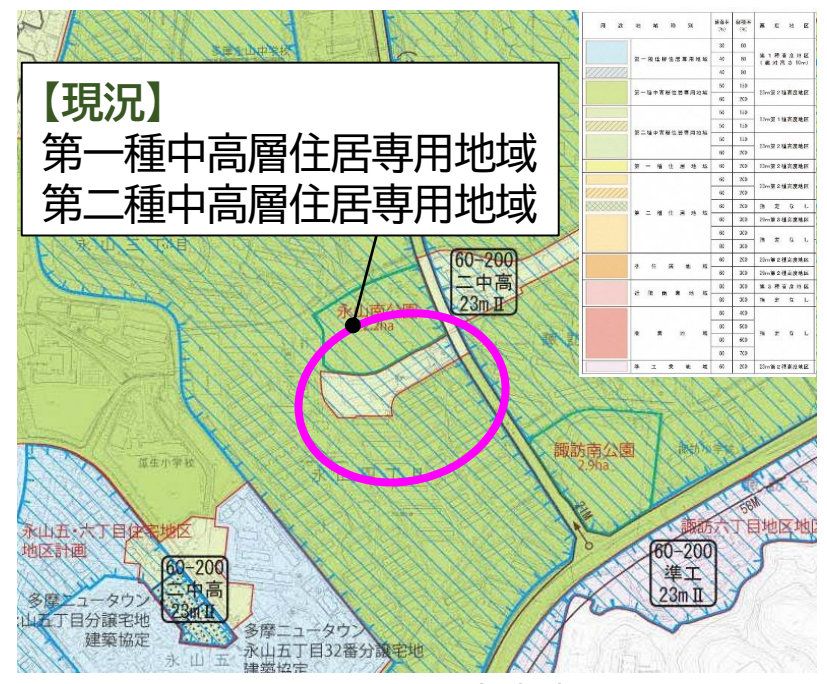


図 現況の用途地域
(永山地区の近隣センター周辺)

～方針3 地域拠点等における生活サービス機能の 充実にに向けた見直し～

②住宅地内や生活道路沿いの利便性向上

- ・例として、多摩市の道路整備計画で重要整備路線に位置づけられている中和田通りでは、住宅地内の道路拡幅の計画あり
⇒拡幅に合わせた沿道的生活利便性の向上

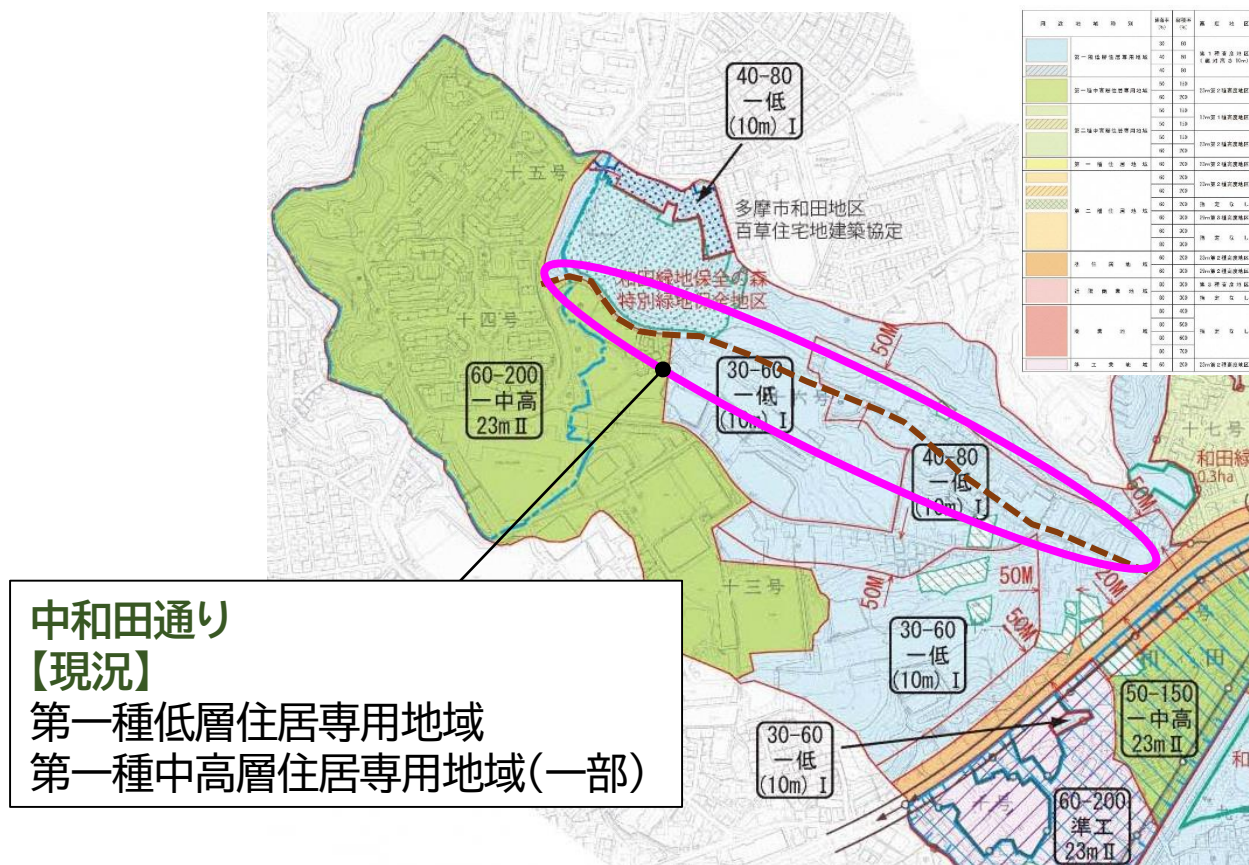


図 現況の用途地域
(中和田通り周辺)

(2)主な見直し内容

①近隣センターの再生

通常の近隣センターに加えて、再生にあたり幹線道路沿道型の立地になる場合にも柔軟に対応できるように、第二種中高層住居専用地域の他、第一種住居地域、第二種住居地域も含めて、地域の特性に応じて適切なものを指定できる記載とした。

	指定すべき区域の主な概要(指定基準より)	市内での指定状況
第二種中高層住居専用地域	主として中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため定める地域 ・中高層住宅地として開発又は既に整備されている区域で、住民の日常生活の利便から中規模な店舗等の立地を図る区域	住宅団地における通常の近隣センターにおいて広く指定
第一種住居地域	住居の環境を保護するため定める地域 ・住居専用地域を貫通する幹線道路沿いで、住環境を保護する区域	多摩ニュータウン通りの後背住宅地において指定
第二種住居地域	主として住居の環境を保護するため定める地域 ・大規模な店舗等が混在する住宅地で、住環境を保護する区域 ・住宅地を貫通する幹線道路沿いで、住環境を保護する区域	尾根幹線等の幹線道路沿道や商業地域との隣接地で広く指定

②住宅地内や生活道路沿いの利便性向上

生活道路の拡幅等に合わせて、小規模な店舗立地による利便性の向上が図れるよう、第二種低層住居専用地域の指定基準を追加した。

2. 見直し方針と主な見直し内容 ~方針4 田園住居地域の創設に伴う基準の追加~

方針4:田園住居地域の創設に伴う基準の追加

■田園住居地域とは

・住環境と調和を図りながら市街化区域農地を保全する用途地域の1つで、
平成30年の都市計画法改正により創設

都市計画法・建築基準法：田園住居地域 平成30年4月1日施行

課題・背景

○宅地需要の沈静化や都市農業に対する認識の変化等により、都市農地が都市にあるべきものへ転換（都市農業振興基本計画）
○マンション等の建設に伴う営農環境の悪化防止
○住居専用の用途地域に農業用施設等は原則として建てられない状況

改正内容

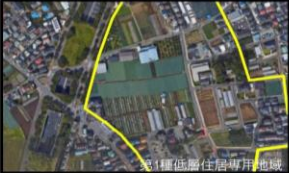
住居系用途地域の一類型として、**田園住居地域***を創設
* 住宅と農地が混在し、両者が調和して良好な住居環境と営農環境を形成している地域を、あるべき市街地像として都市計画に位置付け、開発/建築規制を通じてその実現を図る

開発規制

・農地の開発行為等※について、市町村長の許可制を導入
※ 土地の造成、建築物の建築、物件の堆積など

・市街地環境を大きく改変するおそれがある一定規模（政令で300㎡と規定）以上の開発行為等は、**原則不許可**

田園住居地域のイメージ



田園住居地域のイメージ

建築規制

●用途規制
低層住居専用地域に建築可能なもの
・住宅、老人ホーム、診療所 等
・日用品販売店舗、食堂・喫茶店、サービス店舗 等（150㎡以内）

農業用施設
・農業の利便増進に必要な店舗・飲食店 等（500㎡以内）
：農産物直売所、農家レストラン、自家販売用の加工所等
・農産物の生産、集荷、処理又は貯蔵に供するもの
：温室、集出荷施設、米麦乾燥施設、貯蔵施設 等
・農産物の生産資材の貯蔵に供するもの
：農機具収納施設等

●形態規制
低層住居専用地域と同様
容積率：50～200%、建ぺい率：30～60%、
高さ：10or12m、外壁後退：都市計画で指定された数値
※ 低層住居専用地域と同様の形態規制により、日影等の影響を受けず営農継続可能

税制措置

・田園住居地域内の宅地化農地（300㎡を超える部分）について、固定資産税等の課税評価額を1/2に軽減（平成31年度分より適用）
・田園住居地域内の宅地化農地について、相続税・贈与税・不動産取得税の納税猶予を適用

東京都や近隣市の指定方針及び指定基準を参考に、田園住居地域の指定方針や基準を作成した。