



南野二丁目地区地区計画変更(原案)について

～ 目次 ～

<u>第1章 都市計画マスタートップランについて</u>	P1
<u>第2章 南野二丁目地区地区計画について</u>	P3
<u>第3章 地区計画変更までのスケジュールについて</u>	P10
<u>その他</u>	P11

令和7年9月27日(土) 南豊ヶ丘フィールド(会議室1)

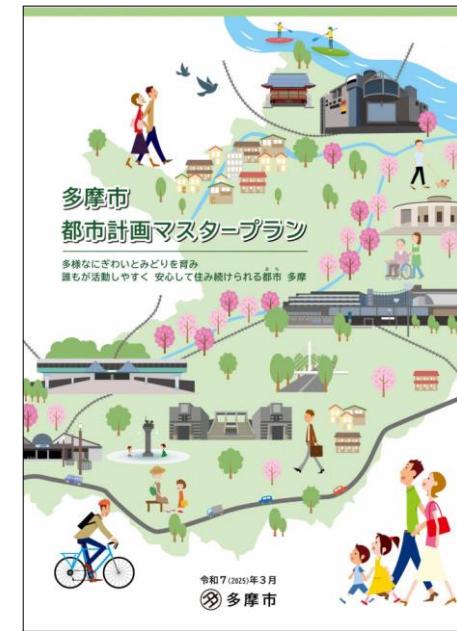
第1章 都市計画マスタープランについて



1. 都市計画マスタープランの目的と役割



- ✓ 都市づくりで目指すべき将来像を示す
- ✓ 用途地域をはじめとした個別の都市計画を決定・変更していく際の方向性、根拠を示す
- ✓ 市内で事業を展開する事業者が取組むまちづくりや、市民が主体となるまちづくりを進める際の方針



多摩市都市計画マスタープラン
(R7.3改定)

★都市計画マスタープランとは？

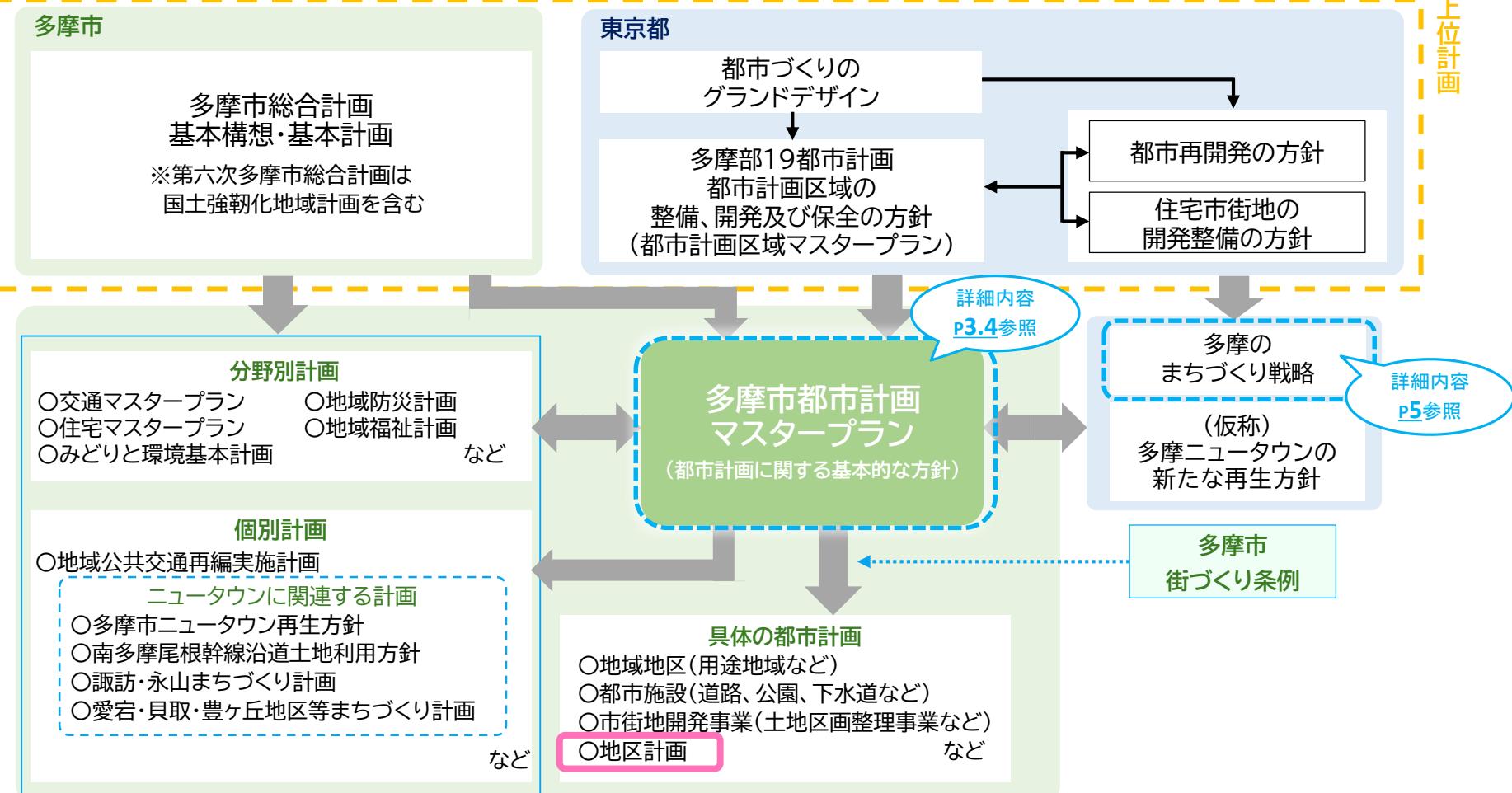
- ✓ 市が作成する計画で、主にハード面に着目した、都市計画における基本的な方針を定めるもの
- ✓ 長期的な視点で、まちの将来像を明らかにし、まちづくりを進めていくためのガイドラインとなるもの

第1章 都市計画マスタープランについて



2. 地区計画の役割と位置づけ

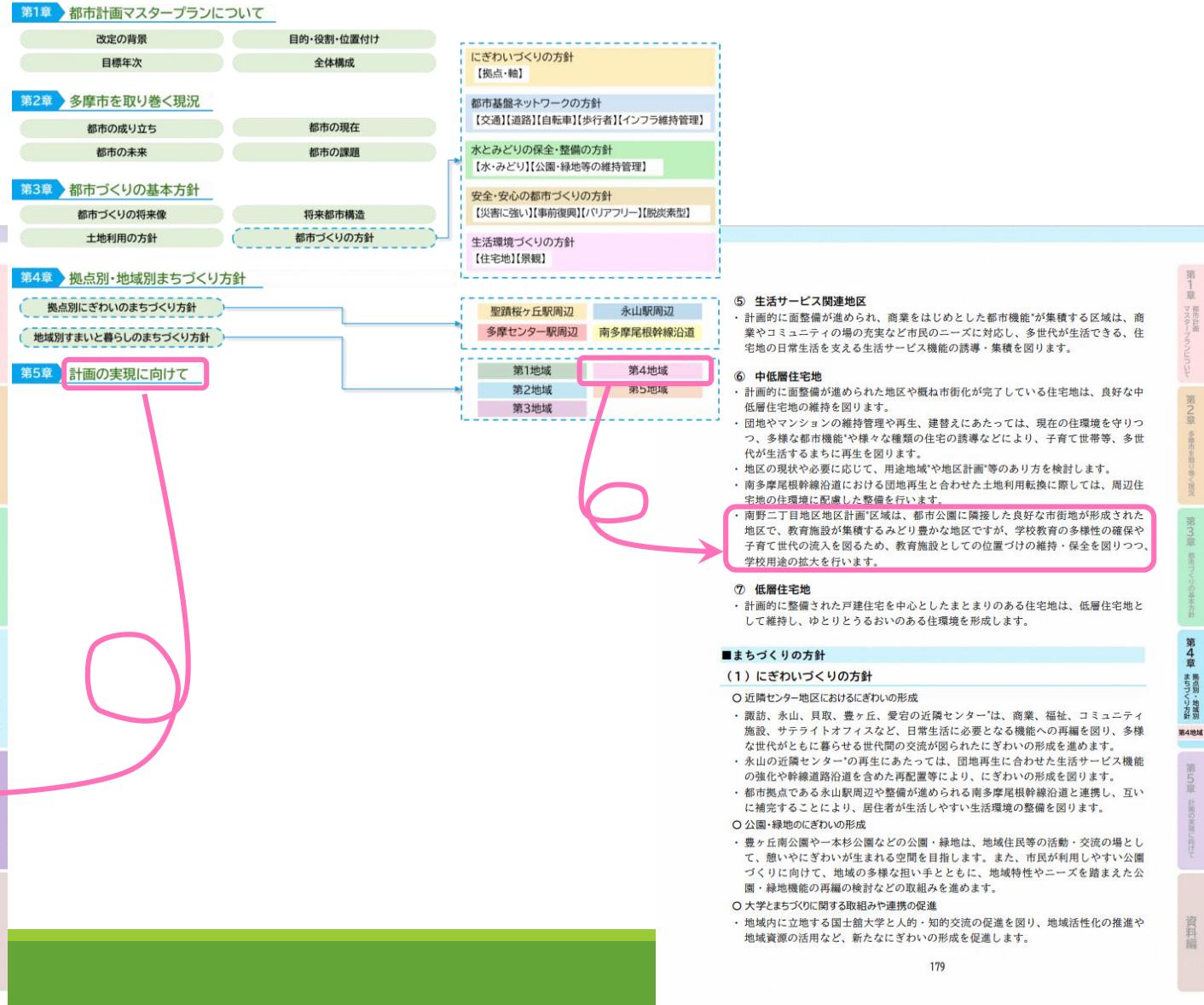
地区計画とは、地区の課題や特徴を踏まえ、住民と区市町村とが連携しながら、地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向けて都市計画に位置づけて「まちづくり」を進めていく手法です。



第2章 南野二丁目地区地区計画について



1. 市の計画(多摩市都市計画マスターplan)における位置付け



第2章 南野二丁目地区地区計画について



1. 市の計画(多摩市都市計画マスターplan)における位置付け

※ 地域別すまいと暮らしのまちづくり方針 第4地域

◆まちづくりの基本的な方向性

拠点がネットワーク化され、
豊かな自然やゆとりある住空間があり
魅力的な暮らしができるコンパクトなまち

<凡例>

<軸>

地区計画区域
自転車歩行者
専用道路

<軸>

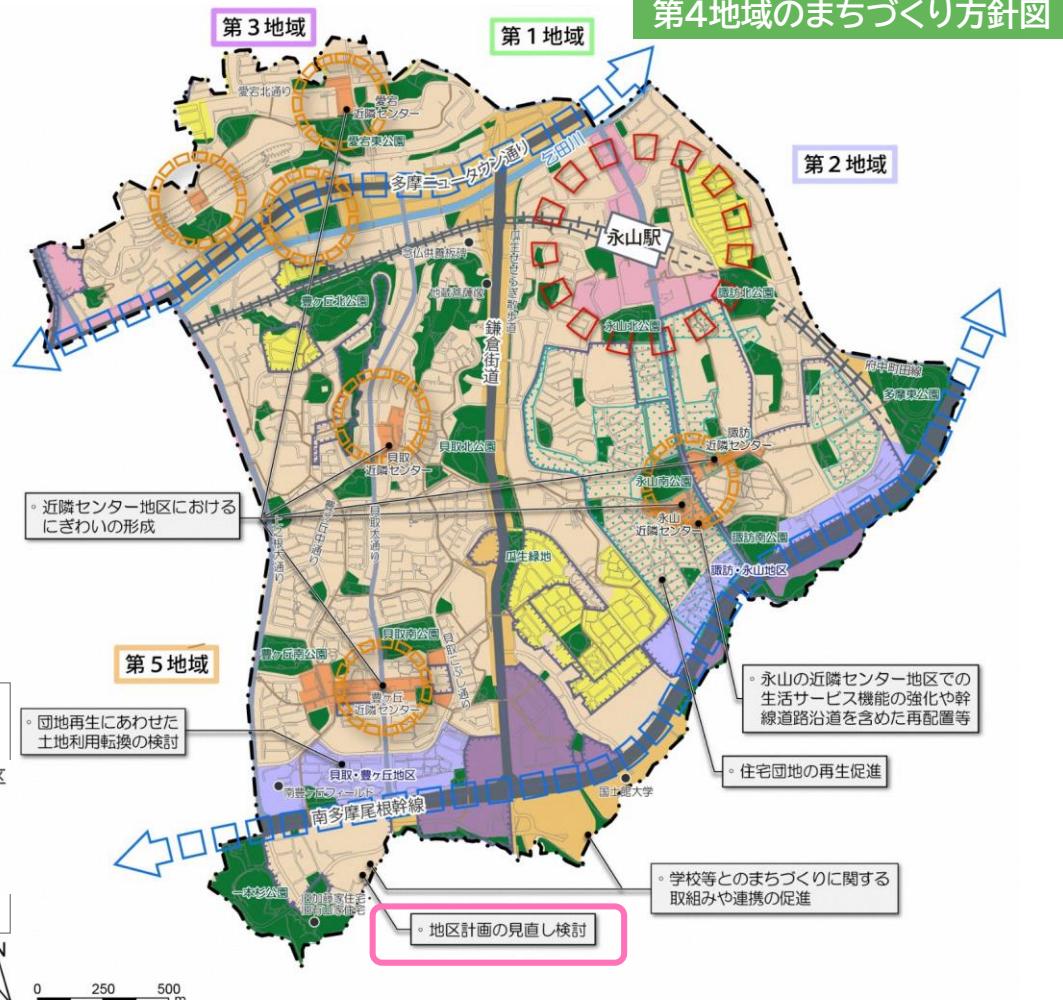
軸
広域幹線道路
補助幹線道路
鐵道
河川

<ゾーニング>

複合型商業・業務地	生活サービス関連地区
沿道型商業・業務地	中低層住宅地
産業・業務地	低層住宅地
広域型複合地	主な公園・緑地



0 250 500 m



第2章 南野二丁目地区地区計画について



2. 都の計画(多摩のまちづくり戦略)における位置付け



多摩のまちづくり戦略：東京都 (R7.3策定)

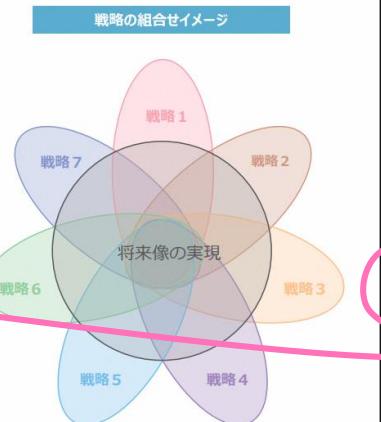
4 まちづくりの方向性

4.2 将来像の実現に向けた戦略

- 将来像の実現に向けた戦略を7つ定め、各分野においてまちづくりの戦略を策定。まちづくりを進めるに当たっては、地域の個性を十分にいかしていくことが重要である。
- 地域の個性に応じて、7つの戦略を組み合わせて具体的な取組を進める。

将来像の実現に向けた7つの戦略

戦略 1	持続的な成長を生み、活力にあふれる拠点を形成
戦略 2	人・モノ・情報の自由自在な交流を実現
戦略 3	あらゆる人々の暮らしの場の提供
戦略 4	災害リスクと環境問題に立ち向かう都市の構築
戦略 5	利便性の高い生活の実現と多様なコミュニティの創出
戦略 6	四季折々の美しい緑と水を編み込んだ都市の構築
戦略 7	芸術・文化・スポーツによる新たな魅力を創出



4 まちづくりの方向性

戦略 5 利便性の高い生活の実現と多様なコミュニティの創出

施策の方向性	主な取組
<ul style="list-style-type: none"> まちの持続的な発展のため、都市経営コストの効率化を図りながら、利便性の高い生活と活発な都市活動を実現する。 	<ul style="list-style-type: none"> 集約型地域構造への再編に向けて立地適正化計画の策定を進めるとともに、複数の行政界にまたがる拠点については、自治体間で連携し計画を策定
<ul style="list-style-type: none"> 誰もが集い、支え合う居場所・コミュニティがいたる場所に存在するまちを実現する。 	<ul style="list-style-type: none"> 空き家や公的住宅などの地域資源を活用し、交流サロンやコミュニティ農園など居場所づくり
<ul style="list-style-type: none"> 都市を支えるインフラの維持・更新の高度化を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> 市民と自治体が協働してまちの課題に取り組む住民協働アプリを活用した道路等の管理
<ul style="list-style-type: none"> 高齢者や子育て世帯向けの住宅施策を推進する。 	<ul style="list-style-type: none"> サービス付き高齢者向け住宅や子育てに配慮した住宅などの供給
<ul style="list-style-type: none"> 「子供の笑顔」があふれる都市を実現する。 	<ul style="list-style-type: none"> 参画企業・団体による主体的なアクションの促進等、「こどもスマイルムーブメント」を推進
<ul style="list-style-type: none"> 多摩地域の魅力をいかし、子供を育て、住みやすい環境を創出する。 	<ul style="list-style-type: none"> 廃校などを活用し、自然などの地域資源をいかした特徴のある教育施設（インターナショナルスクール等）を誘致し、国際性や創造力、アントレプレナーシップを育み多摩から世界へ人材を輩出 教育施設を中心として居住機能や生活機能を誘導し移住環境を充実

第2章 南野二丁目地区地区計画について



3. 地区計画の変更(用途拡大)案について

P3、多摩市都市計画マスタープランの記載内容に合わせて以下のような記述を変更案とします。なお、変更案の作成にあたっては学園地区内地権者との意見交換を行っております。

都市計画南野二丁目地区地区計画を次のように変更する。

名 称	南野二丁目地区地区計画	
位 置 ※	多摩市南野一丁目、二丁目地内	
面 積 ※	約 12.7 ha	
地区計画の目標	本区域は、新住宅市街地開発事業と小野路第二土地区画整理事業による一体的な整備が進められ、都市公園に隣接した良好な市街地が形成された地区であり、教育施設が集積した緑豊かな地区である。 <u>今後とも、学校教育の多様性の確保や子育て世代の流入を図るため、大学を中心とした教育施設と住宅施設が一体となった街並みを維持増進するとともに、多摩の丘陵地の景観づくりに配慮し、周辺の自然環境と調和した、良好な市街地環境の形成を図る。</u>	
関する方針・開発及び保全に	土地利用の方針	周辺の土地利用と調和のとれた教育施設及び住宅施設用地として、良好な地区環境の維持形成を図る。
	建築物等の整備の方針	<p>(学園地区) 学校としての良好な地区環境を形成するため、建築物等の用途の制限、容積率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を設ける。</p> <p>(住宅地区) 中低層住宅地としての良好な住環境を維持するため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、建築物の高さの最高限度、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限、垣又はさくの構造の制限を設ける。</p>
	その他の整備の方針	周辺と調和した良好な市街地環境の形成を図るため、敷地内の空地等は緑化に努める。

第2章 南野二丁目地区地区計画について



3. 地区計画の変更(用途拡大)案について

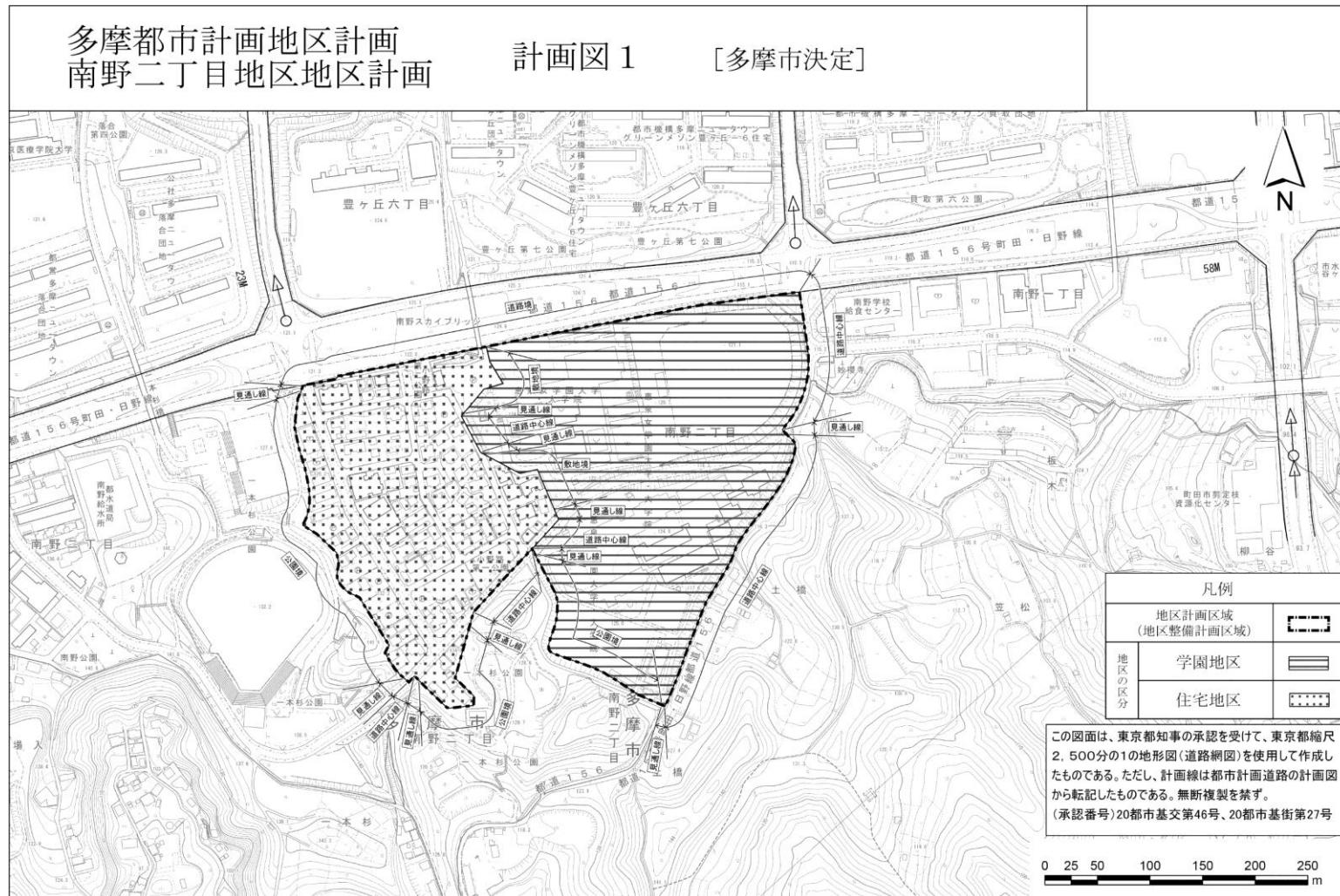
地区整備計画 建築物等に関する事項	地区の区分 面積	名 称	学園地区	住宅地区
			約 7. 8 ha	約 4. 9 ha
	建築物等の用途の制限 ※	<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。</p> <p>1 学校（幼稚園、小学校、中学校、義務教育学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校、大学、高等専門学校、専修学校、各種学校その他これらに類するもの。）</p> <p>2 前号の建築物に附属する建築物</p>		<p>次の各号に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。</p> <p>1 住宅、共同住宅</p> <p>2 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるものうち、建築基準法施行令第130条の3に定めるもの</p> <p>3 工場で建築基準法施行令第130条の6に定めるもの</p> <p>4 事務所</p> <p>5 建築基準法別表第二（は）項第5号に定めるもの</p> <p>6 建築物附属車庫</p> <p>7 前1～5号の建築物に附属する建築物</p>
	建築物の容積率の最高限度 ※	10分の15		—
	建築物の敷地面積の最低限度	1, 000 m ²		120 m ²
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離は、5m以上とする。ただし、都市計画道路多摩3・1・6号線に面する部分は10m以上とする。		<p>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計画図に示す距離以上とする。ただし、次の各号の一に該当する場合はこの限りではない。</p> <p>(1) 物置その他これに類する用途（自動車車庫等を除く）に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ、床面積の合計が5m²以内であること。</p> <p>(2) 自動車車庫で軒の高さが2.3m以下であること。</p>
	建築物の高さの最高限度	20m		15m

第2章 南野二丁目地区地区計画について



3. 地区計画の変更(用途拡大)案について

地区計画区域や地区の区分は変更ありません。



第2章 南野二丁目地区地区計画について

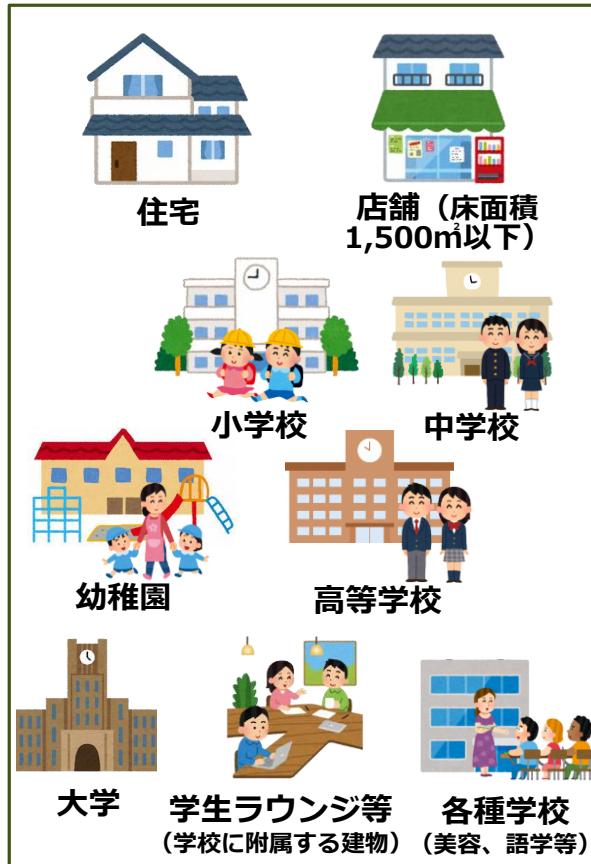


4. 学園地区内に建てられるもの

地区計画の変更により、多様な教育施設が建てられるようになります。

■地区計画なし

第二種中高層住居専用地域で建てられる以下の建物は立地できる。



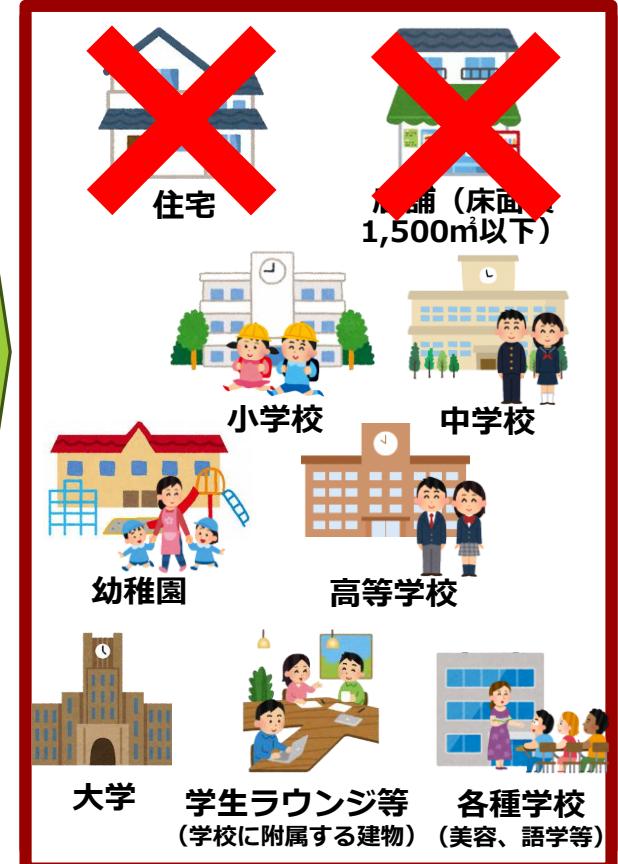
■現行

大学を中心とした学校（高等学校等）以外は立地できない。

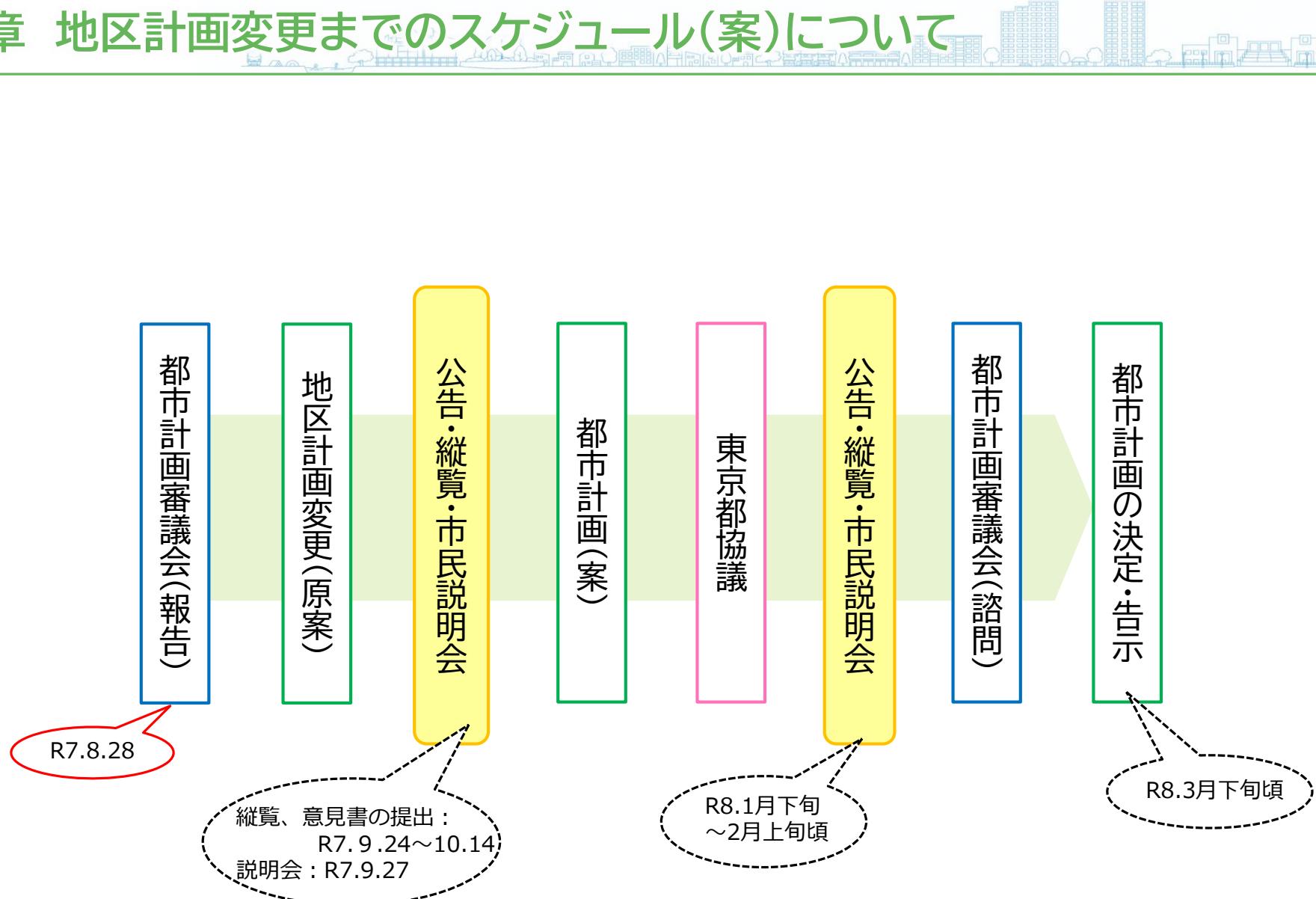


■変更後

子育て世代流入にも資する多様な種類の学校が立地できる。



第3章 地区計画変更までのスケジュール(案)について





南野二丁目地区地区計画変更（原案）に関するご意見は以下の方法で意見書を受付ます。

◆実施期間 令和7年9月24日（水）～令和7年10月14日（火）（必着）

◆資料の閲覧場所

- 市役所東庁舎2階（都市計画課）



◆必要事項

- ①住所 ②氏名 ③電話番号 ④ご意見（書式自由）

◆意見の提出方法

以下のいずれかの方法でご提出ください。（※インターネット手続き以外の方法でご提出する際は、タイトル「南野二丁目地区地区計画変更（原案）への意見」・住所・氏名・電話番号・意見をご記入ください。）

<インターネットによる提出>

右上QRコードの回答用フォームから入力と送信をお願いいたします。

<郵送による提出>

〒206-8666多摩市関戸6-12-1
多摩市都市整備部都市計画課計画担当あてに、令和7年10月14日（火曜日）までに必着でお願いします。

<ファクシミリによる送信>

ファクシミリ番号：042-339-7754

※確認のため、送信後に電話連絡をお願いします。

<都市計画課への持参>

多摩市役所東庁舎2階都市計画課窓口まで持参をお願いします。

※意見は住所・氏名等を除き、公表する場合があります。個人が特定される内容は意見本文には記入しないでください。