



# 南野二丁目地区地区計画変更(原案)について

## ～ 目次 ～

第1章 都市計画マスタープランについて..... P1

第2章 南野二丁目地区地区計画について..... P3

第3章 地区計画変更までのスケジュールについて..... P10

その他..... P11

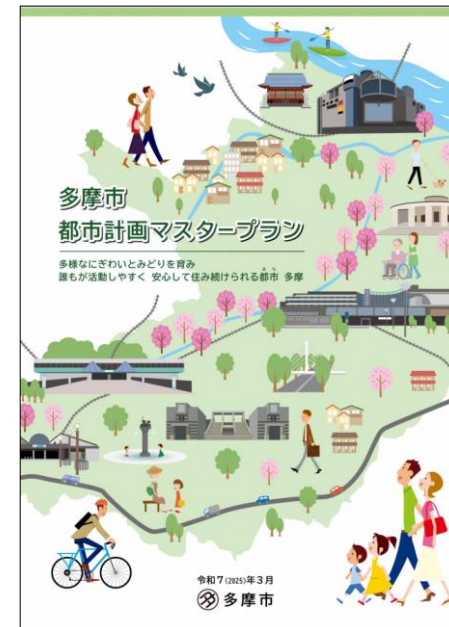
令和7年9月27日(土)

南豊ヶ丘フィールド(会議室1)

## 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り組むまちづくりや、市民が主体となるまちづくりを進める際の方針



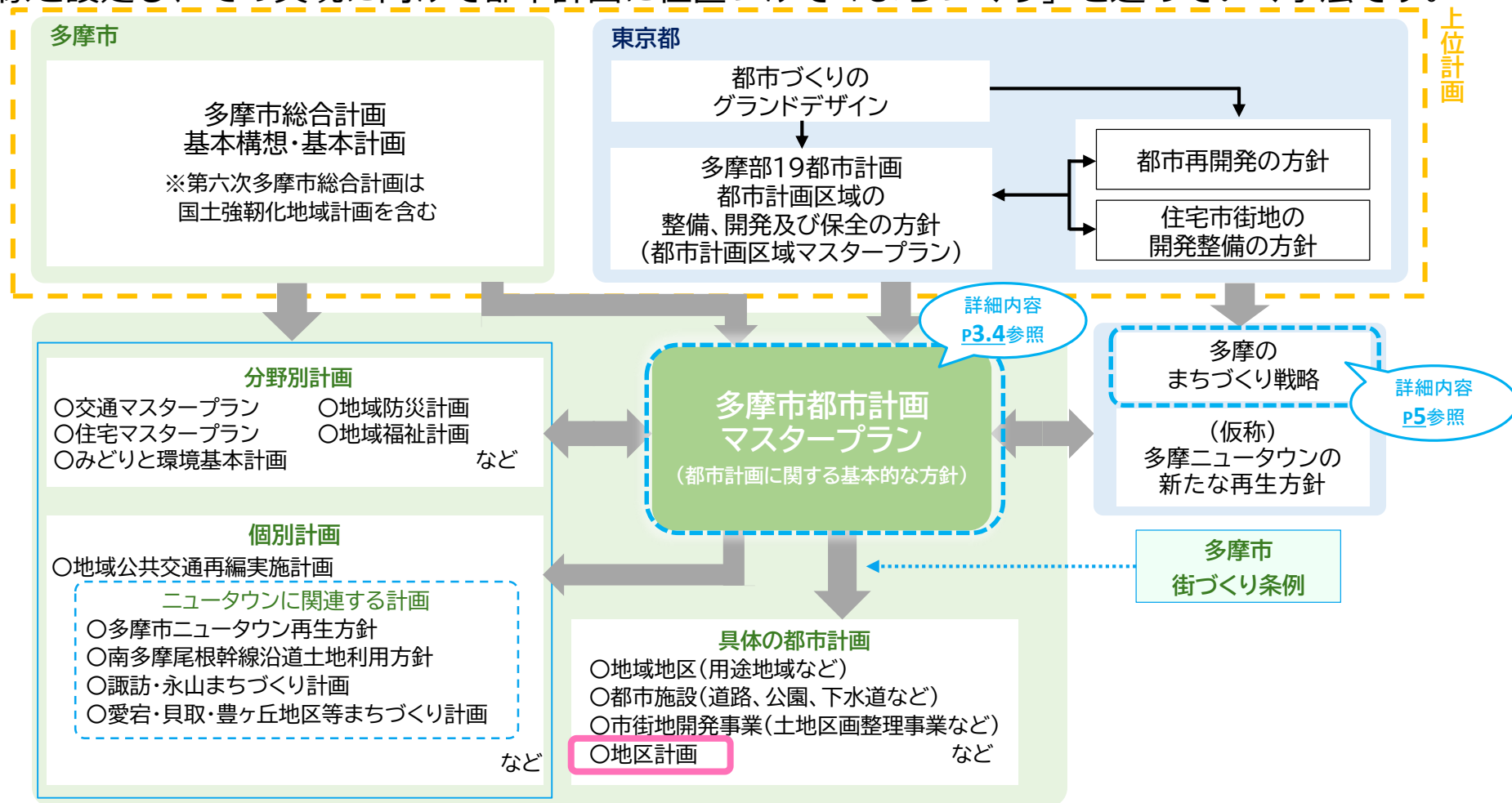
多摩市都市計画マスタープラン  
(R7.3改定)

### ★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

## 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

3

## 1. 市の計画(多摩市都市計画マスタープラン)における位置付け

### 第1章 都市計画マスタープランについて

改定の背景	目的・役割・位置付け
目標年次	全体構成

### 第2章 多摩市を取り巻く現況

都市の成り立ち	都市の現在
都市の未来	都市の課題

### 第3章 都市づくりの基本方針

都市づくりの将来像	将来都市構造
土地利用の方針	都市づくりの方針

### 第4章 拠点別・地域別まちづくり方針

拠点別にぎわいのまちづくり方針
地域別すまいと暮らしのまちづくり方針

### 第5章 計画の実現に向けて

にぎわいづくりの方針 【拠点・軸】
都市基盤ネットワークの方針 【交通】【道路】【自転車】【歩行者】【インフラ維持管理】
水とみどりの保全・整備の方針 【水・みどり】【公園・緑地等の維持管理】
安全・安心の都市づくりの方針 【災害に強い】【事前復興】【バリアフリー】【防災素型】
生活環境づくりの方針 【住宅地】【景観】

聖蹟桜ヶ丘駅周辺	永山駅周辺
多摩センター駅周辺	南多摩尾根幹線沿道
第1地域	第4地域
第2地域	第3地域

### (3) 主な施策の内容と着手目標

都市計画マスタープランで示した方針のうち、都市計画手法を用いて取組む主な施策の内容を下表に示します。

表 主な施策の内容と着手目標				
区域	施策名(対象地)	関連する方針名	施策の内容	着手目標
拠点	都市拠点・地域拠点	ウォークアブルなまちづくりの推進	都市拠点や地域拠点におけるウォークアブルなまちづくりを推進します。	概ね5年以内
	多摩センター駅周辺	多摩センター駅・低未利用地の活用推進	拠点別・多摩センター駅周辺・にぎわいづくりの方針	概ね10年以内
	多摩センター駅周辺	多摩センター駅周辺の仕機能の誘導方策の策定	多摩センター駅周辺における仕機能の誘導方策を定めます。	概ね5年以内
	永山駅周辺	永山駅周辺の都市機能強化	3)土地利用の方針	概ね10年以内
地域・地域拠点	南多摩尾根幹線沿道	南多摩尾根幹線沿道の有効活用(諏訪・永山地区)	3)土地利用の方針	概ね5年以内
	第2・4・5地域	住宅団地の再生	3)土地利用の方針	概ね10年以内
	第3地域	一団地の住宅施設(見通し)の検討	3)土地利用の方針	概ね10年以内
	第4地域	南多摩尾根幹線沿道の有効活用(諏訪・永山地区)	3)土地利用の方針	概ね10年以内
第4地域・ゾーニング	南野二丁目地区地区計画の見直し	第4地域/ゾーニング	学校教育の多様性確保や子育て世代流入を図るため、学校用途の拡大を行います。	概ね10年以内
	第5地域	多摩都市モノレール延伸に伴う土地利用誘導(多摩モノレール通り沿道)	多摩モノレール延伸に伴う沿道周辺の土地利用の転換や新駅設置等の検討を図ります。	概ね10年以内
	第4・5地域	容積率等の在り方の検討	3)土地利用の方針	概ね5年以内
	第4・5地域	容積率等の在り方の検討	新住宅市街地開発事業「区域内における第一種中高層住居専用地域の容積率」等の在り方について検討します。	概ね5年以内

### ⑤ 生活サービス関連地区

・計画的に面整備が進められ、商業をはじめとした都市機能が集積する区域は、商業やコミュニティの場の充実など市民のニーズに対応し、多世代が生活できる、住宅地の日常生活を支える生活サービス機能の誘導・集積を図ります。

### ⑥ 中低層住宅地

・計画的に面整備が進められた地区や概ね市街化が完了している住宅地は、良好な中低層住宅地の維持を図ります。  
・団地やマンションの維持管理や再生、建替えにあたっては、現在の住環境を守りつつ、多様な都市機能や様々な種類の住宅の誘導などにより、子育て世帯等、多世代が生活するまちに再生を図ります。  
・地区の現状や必要に応じて、用途地域や地区計画等のあり方を検討します。  
・南多摩尾根幹線沿道における団地再生と合わせた土地利用転換に際しては、周辺住宅地の住環境に配慮した整備を行います。  
・南野二丁目地区地区計画「区域は、都市公園に隣接した良好な市街地が形成された地区で、教育施設が集積するみどり豊かな地区ですが、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、教育施設としての位置づけの維持・保全を図りつつ、学校用途の拡大を行います。」

### ⑦ 低層住宅地

・計画的に整備された戸建住宅を中心としたまとまりのある住宅地は、低層住宅地として維持し、ゆとりと潤いのある住環境を形成します。

### ■まちづくりの方針

#### (1) にぎわいづくりの方針

##### ○近隣センター地区におけるにぎわいの形成

・諏訪、永山、貝取、豊ヶ丘、愛宕の近隣センターは、商業、福祉、コミュニティ施設、サテライトオフィスなど、日常生活に必要な機能への再編を図り、多様な世代がともに暮らせる世代間の交流が図られたにぎわいの形成を進めます。  
・永山の近隣センターの再生にあたっては、団地再生に合わせた生活サービス機能の強化や幹線道路沿道を含めた再配置等により、にぎわいの形成を図ります。  
・都市拠点である永山駅周辺や整備が進められる南多摩尾根幹線沿道と連携し、互いに補完することにより、居住者が生活しやすい生活環境の整備を図ります。

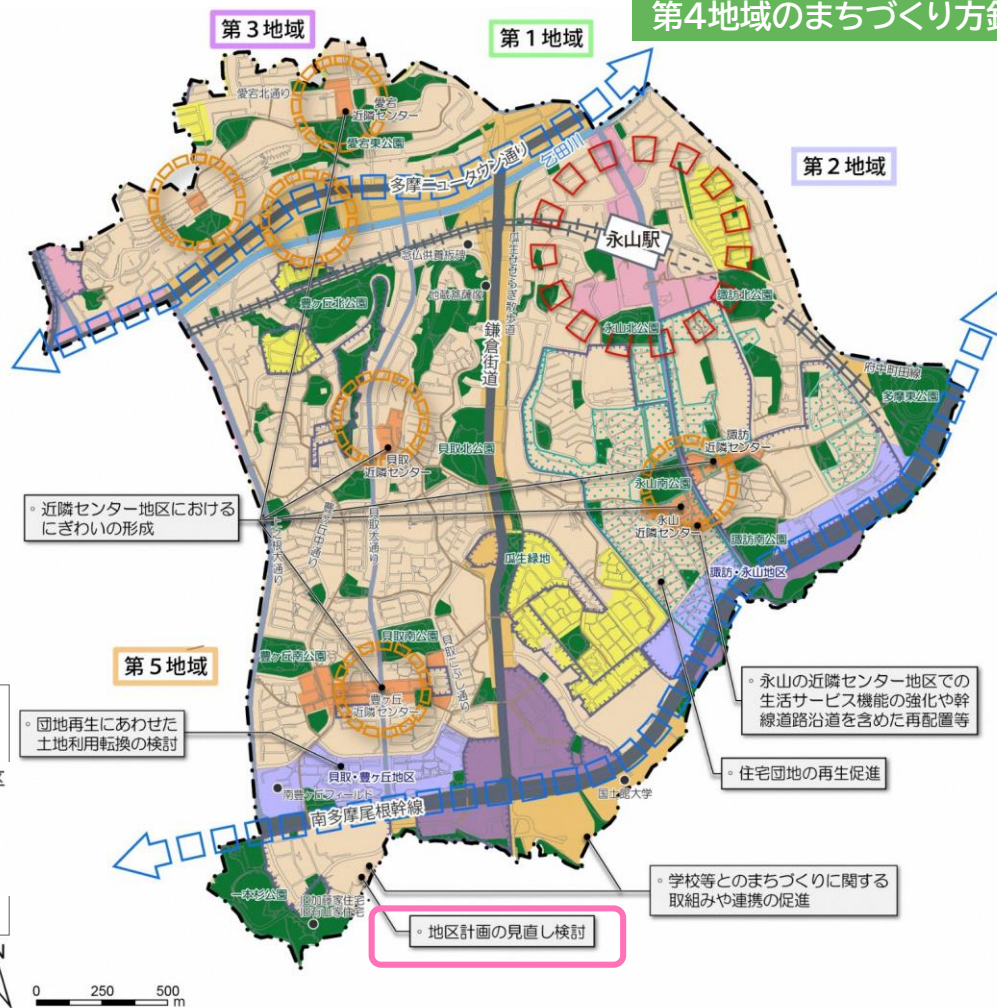
##### ○公園・緑地のにぎわいの形成

・豊ヶ丘南公園や一本杉公園などの公園・緑地は、地域住民等の活動・交流の場として、憩いやにぎわいが生まれる空間を目指します。また、市民が利用しやすい公園づくりに向けて、地域の多様な担い手とともに、地域特性やニーズを踏まえた公園・緑地機能の再編の検討などの取組みを進めます。

##### ○大学とまちづくりに関する取組みや連携の促進

・地域内に立地する国士舘大学と人的・知的交流の促進や、地域活性化の推進や地域資源の活用など、新たなにぎわいの形成を促進します。





## 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

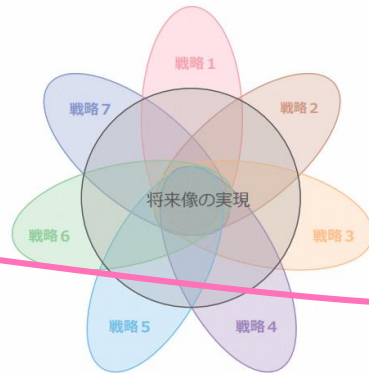
#### 4.2 将来像の実現に向けた戦略

- 将来像の実現を図るため、7つの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る**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

#### 戦略の組合せイメージ



### 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"> <li>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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>集約型地域構造への再編に向けて<b>立地適正化計画</b>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、<b>自治体間で連携</b>し計画を策定</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>空き家や公営住宅</b>などの地域資源を活用し、<b>交流サロン</b>や<b>コミュニティ農園</b>など<b>居場所づくり</b></li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>都市を支えるインフラの維持・更新の高度化を図る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市民と自治体が協働してまちの課題に取り組む<b>住民協働アプリ</b>を活用した道路等の管理</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>高齢者や子育て世帯向けの住宅施策を推進する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>サービス付き高齢者向け住宅</b>や<b>子育てに配慮した住宅</b>などの供給</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>「子供の笑顔」があふれる都市を実現する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>参画企業・団体による主体的なアクションの促進等、「<b>こどもスマイルムーブメント</b>」を推進</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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（<b>インターナショナルスクール</b>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</li> <li>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</li> </ul>

### 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 12.7ha
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。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。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	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	(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。 (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。
	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。



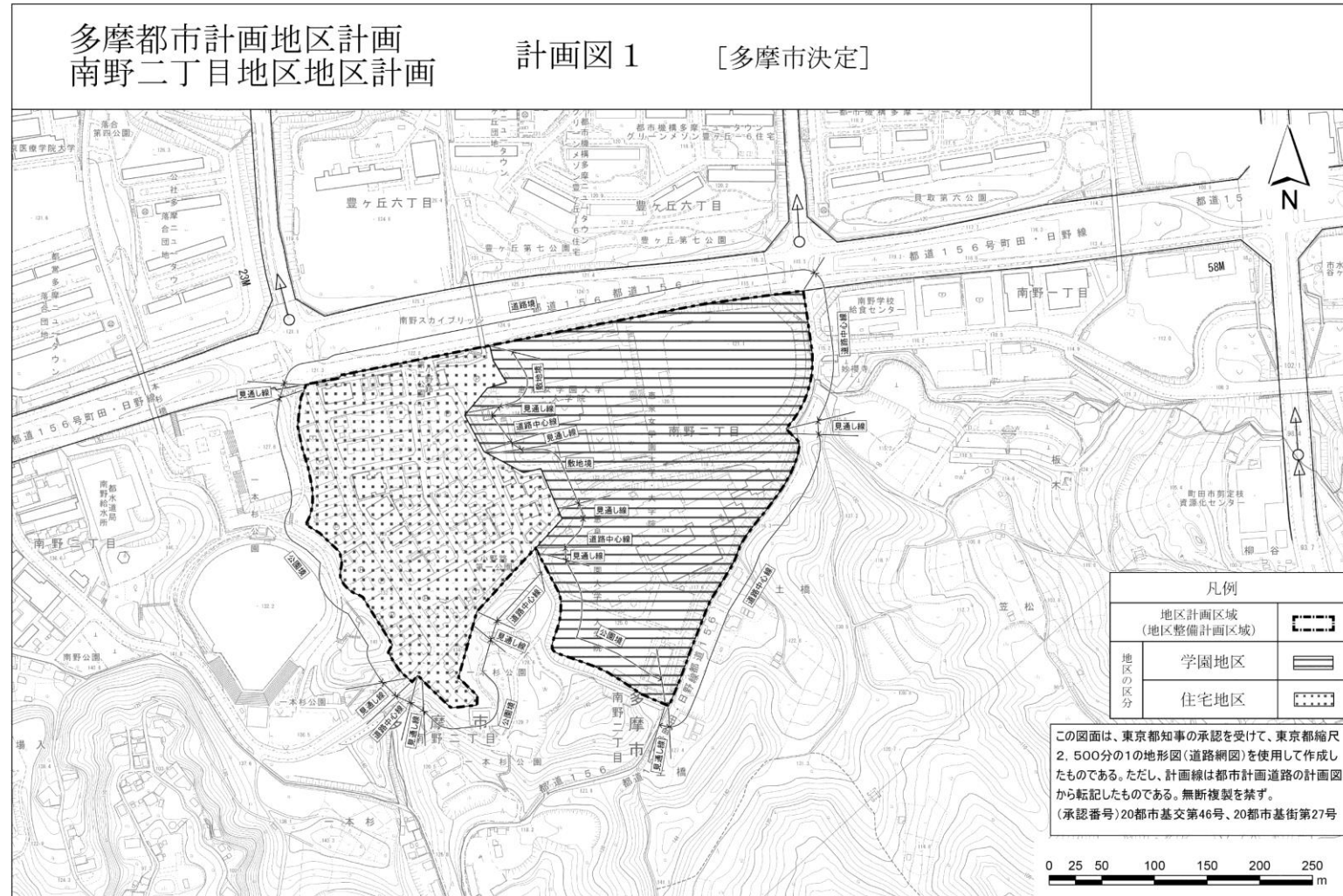
## 3. 地区計画の変更(用途拡大)案について

地区整備計画	建築物等に関する事項	地区の区分	名称	学園地区	住宅地区
			面積	約7.8ha	約4.9ha
		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（<u>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。</u>）</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㎡	120㎡
		壁面の位置の制限		<p>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>	<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5㎡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



## 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。

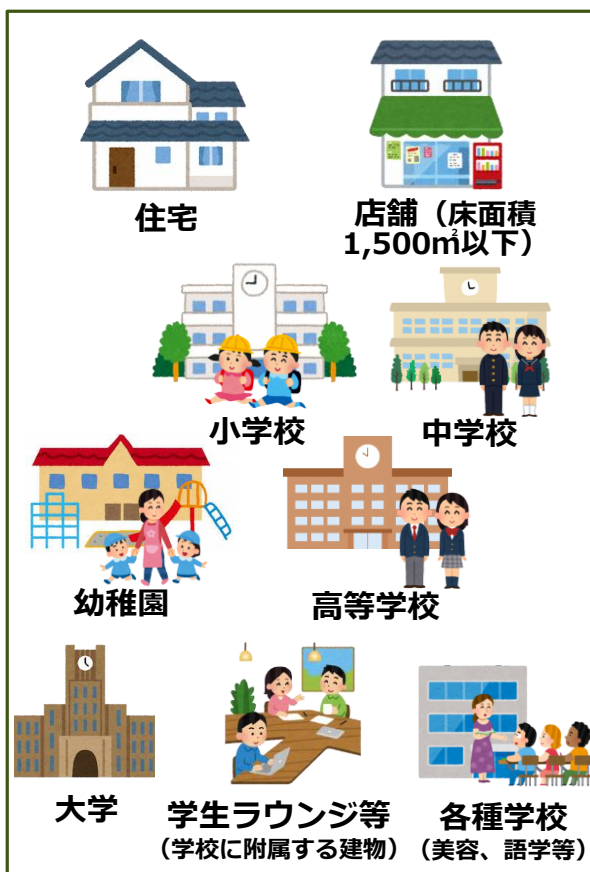


### 4. 学園地区内に建てられるもの

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。



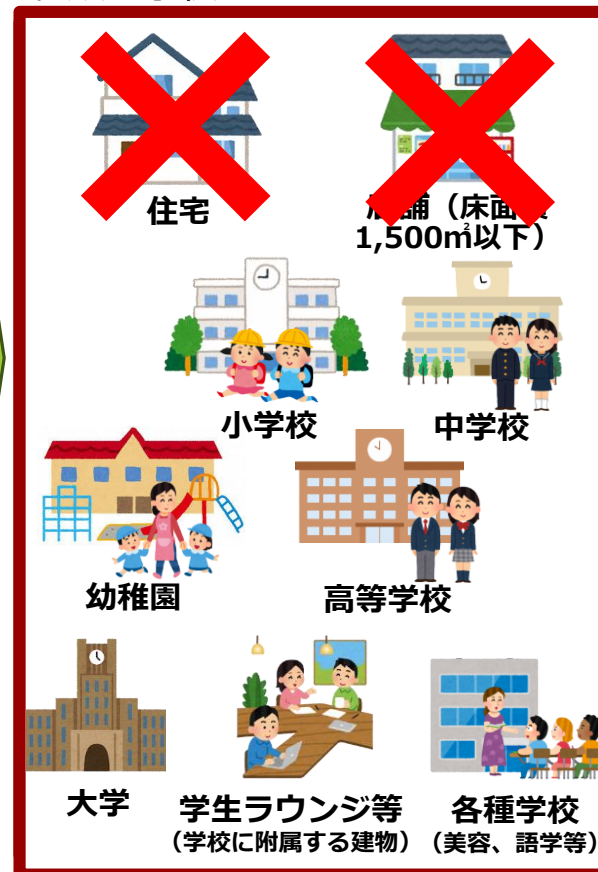
#### ■ 現行

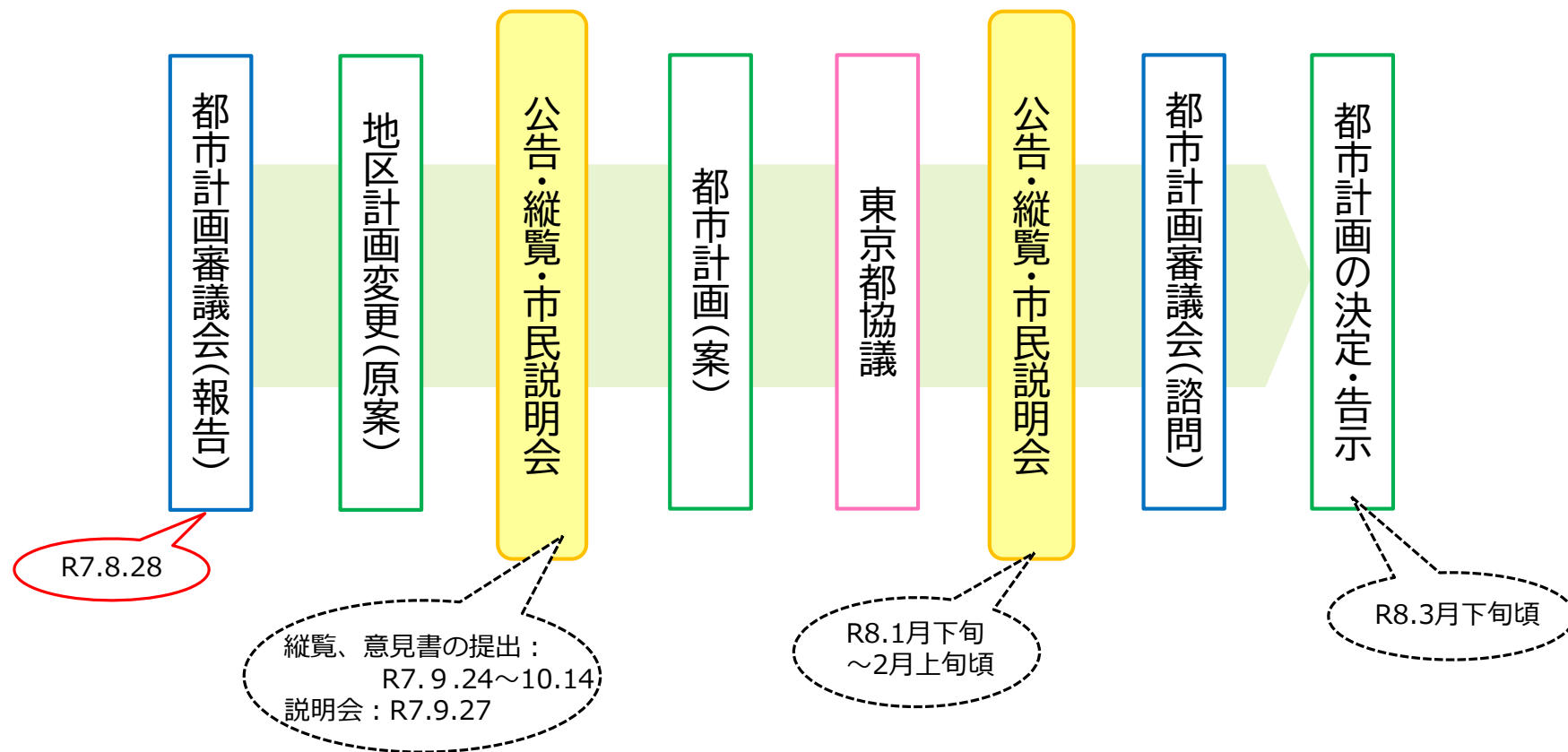
大学を中心とした学校（高等学校等）以外は立地できない。



#### ■ 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。







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）までに必着をお願いします。

＜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。

