

Ⅲ 南大沢について

- 1 多摩ニュータウンの中の南大沢
- 2 開発の経緯
- 3 駅前の各画地の利用状況
- 4 都市計画(用途地域等)
- 5 都市計画(地区計画)
- 6 現在の土地利用の状況
- 7 みどりの状況
- 8 交通ネットワークの状況
- 9 景観の状況
- 10 交通インフラ
- 11 周辺の開発動向
- 12 人口・居住者
- 13 乗降客数と従業員数からみた駅前の拠点性
- 14 大型商業施設の立地状況
- 15 業務施設等の立地状況
- 16 大学の立地状況と留学生数
- 17 東京都立大学
- 18 先端技術の活用
- 19 南大沢について まとめ

Ⅲ-2 開発の経緯

多摩ニュータウン西部地区
本格造成開始

西部地区14住区でまちびらき
1018住戸で入居開始

ベルコリー又南大沢
入居開始
都施行区域で初めて戸建て用
分譲地《四季の丘》が公社か
ら分譲

以降平成4年まで
計228画地が分譲

歩行者道整備
公共広場・中郷公園設置
郵便局設置
救急救命東京研修所設置
地域冷暖房・電線地中化

H.4の駅前ビル開業以降、駅前北と駅前南は異なる方針の整備が進められた（多摩NT開発センター30年史より）

S. 52 (1977)	S. 58 (1983)	S. 61 (1986)	S. 63 (1988)	H. 1 (1989)	H. 2 (1990)	H. 3 (1991)	H. 4 (1992)	H. 8 (1996)	H. 9 (1997)	H. 12 (2000)	H. 13 (2001)	H. 17 (2005)	H. 18 (2006)	H. 19 (2007)	H. 20 (2008)	H. 29 (2017)
-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

京王相模原線南大沢駅開業
多摩ニュータウン開発センター設立
新住宅市街地開発法が改正され、
業務施設の立地が可能になる

京王相模原線 南大沢〜橋本駅間が
延伸開業

都立大学 全学移転開校
パオレ(複合ビル)、ガレリア・
ユギ商業ビル)開業

フレスコ南大沢(業務棟・福祉センター)
文化会館・図書館)開業
プラザA開業

三井アウトレットパーク多摩南大沢
開業
ファブ南大沢開業

都立大学他3大学の統合のち
首都大学東京開校

フォレストモール南大沢開業
フレんテ南大沢開業

サザンウィンス南大沢開業

南大沢駅乗降客数が6万4千人を
超える

南大沢駅周辺の区域に大規模な
商業・業務施設等を誘導する開
発先導のため

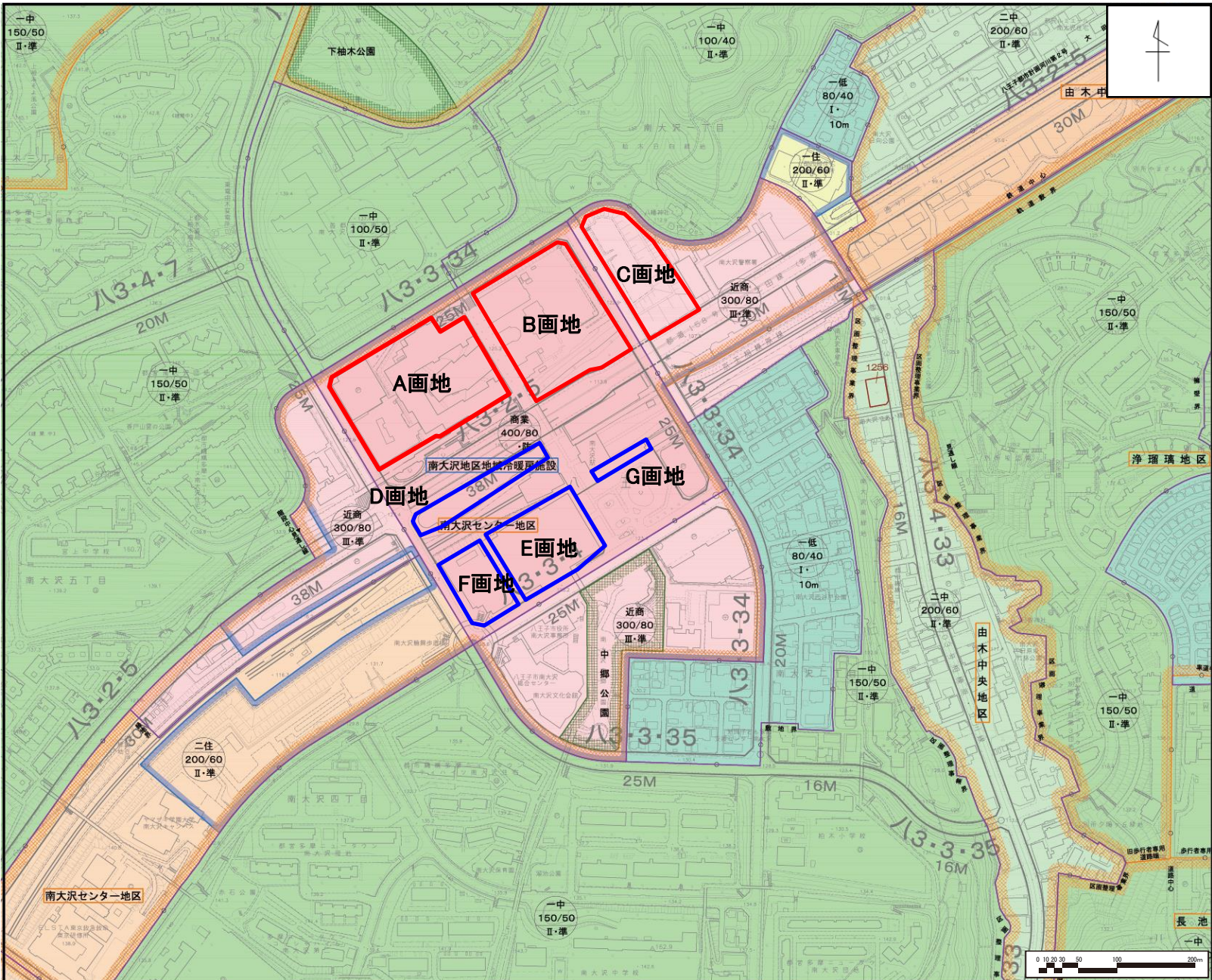
住宅建設だけの都市づくりからの脱皮・文化的な
都市づくりを進める上での核機能として地域社会
に向かって開かれた大学を目指した

京王相模原線沿線
では橋本駅、京王多
摩センター駅に次ぐ

Ⅲ-3 駅前の各画地の利用状況



Ⅲ-4 都市計画（用途地域等）



	C画地
用途地域	近隣商業地域
建ぺい率	80%
容積率	300%
日影規制	あり・規制値(Ⅱ)
高度地区	第3種高度
防火指定	準防火地域

- A画地～C画地: 共有地
- D画地～G画地: 多摩ニュータウン開発センター所有地

凡例	
	第一種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	第二種住居地域
	準住居地域
	近隣商業地域
	商業地域

地区計画の目標(抜粋)

都立大学の立地を活かした情報・教育関連施設や時代のニーズに先導的に対応する広域的な商業、業務、文化機能等が集積する求心性の高いセンターとして育成を図る

土地利用の方針(抜粋)

[センターA地区]

南大沢駅を中心に生活拠点機能及び業務機能の集積を図り、計画的に魅力的な商業、業務核の形成を図り、拠点地区の形成を目指す地区として整備

[センターB地区]

センター機能を補完する地区として、商業、文化等の施設の立地を図る

多摩ニュータウン八王子地区の住民への行政サービスを行なう市支所・警察署・消防署・郵便局等の官公庁施設等の立地を図る地区として整備

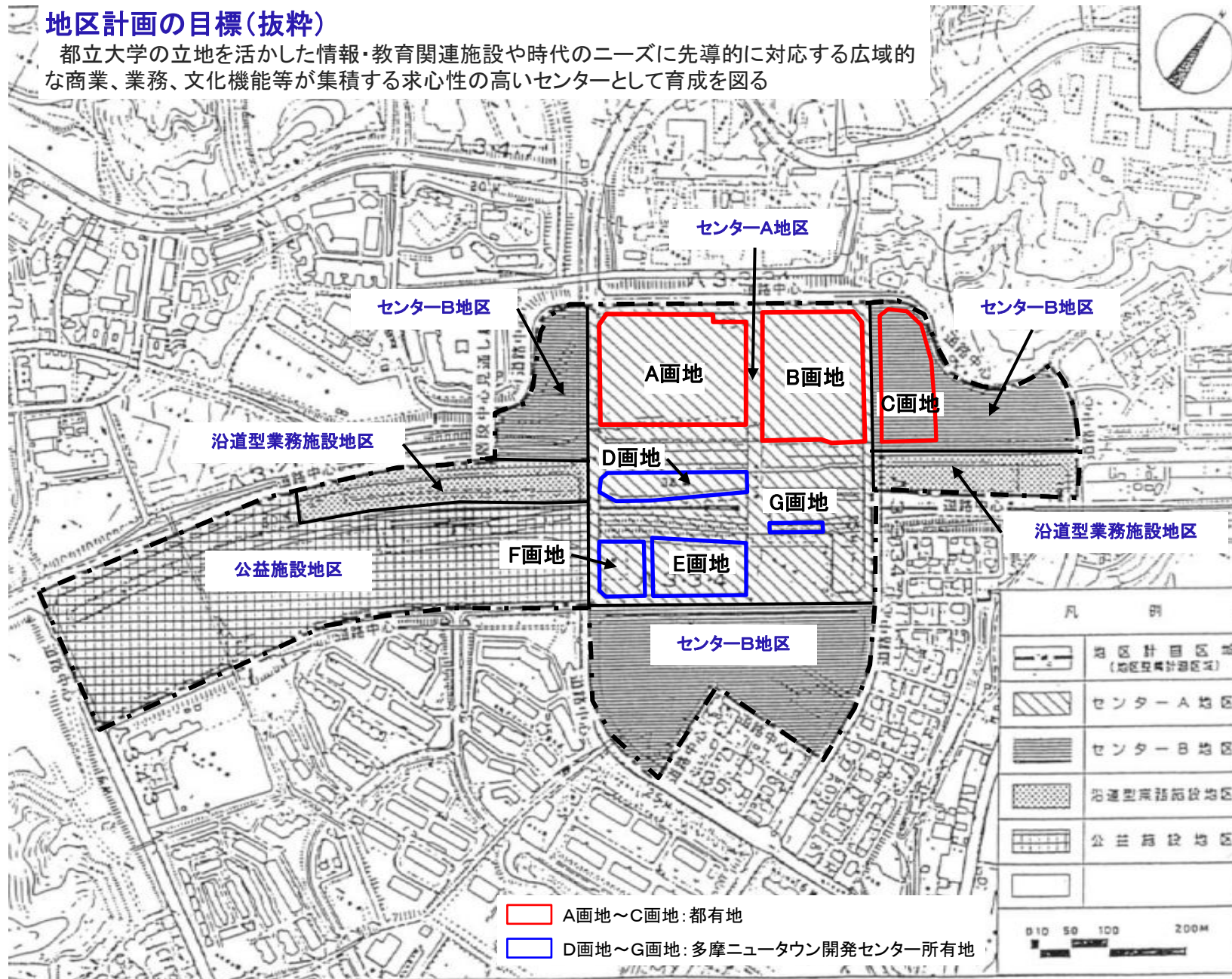
[沿道型業務施設地区]

多様化するニーズに配慮し、駅前中心施設から連なる生活関連の商業、業務サービス施設等の立地する地区

地域居住者等の生活に利便性を与える地区として整備

[公益施設地区]

周辺住宅地の環境に配慮した公益的施設、業務施設、商業施設等の導入を図り、センター機能の補完及び快適で魅力ある都市環境を形成する地区として整備



八王子都市計画地区計画の変更（八王子市決定）

都市計画南大沢センター地区地区計画を次のように変更する。

名 称	南大沢センター地区地区計画	
位 置	八王子市南大沢一丁目、南大沢二丁目、南大沢四丁目及び南大沢五丁目各地内	
面 積	約 38.0ha	
区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び	地区計画の目標	<p>本地区は、多摩ニュータウンの西側地区、京王相模原線南大沢駅周辺に位置し、東京都施行による新住宅市街地開発事業に基づいた計画的な土地利用、施設配置を行う地域であり、多摩の「心」としての多摩ニュータウンにおいて、拠点地区として位置づけられている。</p> <p>これらの基本方針を基に、都立大学の立地を活かした情報・教育関連施設や時代のニーズに先導的に対応する広域的な商業、業務、文化機能等が集積する求心性の高いセンターとして育成を図ることを目標とする。</p>
	土地利用の方針	<p>本地区を4つの地区に区分し、それぞれの方針を次のように定める。</p> <p>[センターA地区]</p> <p>南大沢駅を中心に生活拠点機能及び業務機能の集積を図り、計画的に魅力的な商業、業務核の形成を図り、多摩の「心」の拠点地区の形成を目指す地区として整備する。</p> <p>[センターB地区]</p> <p>センター機能を補完する地区として、商業、文化等の施設の立地を図る。また、多摩ニュータウン八王子地区の住民への行政サービスを行なう市支所・警察署・消防署・郵便局等の官公庁施設等の立地を図る地区として整備する。</p> <p>[沿道型業務施設地区]</p> <p>多様化するニーズに配慮し、駅前中心施設から連なる生活関連の商業、業務サービス施設等の立地する地区として、また、地域居住者等の生活に利便性を与える地区として整備する。</p> <p>[公益施設地区]</p> <p>周辺住宅地の環境に配慮した公益的施設、業務施設、商業施設等の導入を図り、センター機能の補完及び快適で魅力ある都市環境を形成する地区として整備する。</p>
保 全 に 関 す る 方 針	地区施設の整備の方針	<p>新住宅市街地開発事業により、地区内に計画的に整備される道路及び緑地の各施設の機能が損なわれないよう維持、保全を図る。</p>
	建築物等の整備の方針	<p>[センターA地区]</p> <p>センター地区としての賑わいの創出や、都立大学の表玄関に相応しい建築物等を誘導、整備するため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最低限度及び建築物等の形態又は意匠の制限を定める。</p> <p>[センターB地区]</p> <p>隣接する都立大学の緑地、集合住宅地及びその周辺環境と調和する建築物等を誘導、整備するため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度及び建築物等の形態又は意匠の制限を定める。</p> <p>[沿道型業務施設地区]</p> <p>幹線道路に面した交通条件を活かすとともに、南大沢駅周辺の賑わいを高める建築物等を誘導、整備するため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度及び建築物等の形態又は意匠の制限を定める。</p> <p>[公益施設地区]</p> <p>隣接する集合住宅地及びその周辺の住民の利便性を高める施設を誘致し、良好な地区環境の創出を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度及び建築物等の形態又は意匠の制限を定める。</p>

地	位置	八王子市南大沢一丁目、南大沢二丁目、南大沢四丁目及び南大沢五丁目各地内			
	面積	約 38.0ha			
地区施設の配置及び規模	種類	名称	面積	備考	
	緑地	内裏谷戸緑地	約0.6ha	既設	
地区区分	名称	センターA地区	センターB地区	沿道型業務施設地区	公益施設地区
	面積	約13.6ha	約10.4ha	約3.2ha	約10.8ha
建築物等	建築物等の用途の制限※	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 住宅 2. 共同住宅、寄宿舎又は下宿 3. 学校（専修学校及び各種学校は除く。） 4. 自動車教習所 5. 倉庫業を営む倉庫 6. 自動車修理工場 7. 危険物の貯蔵又は処理に供するもの（建築物に附属するものを除く。） 8. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項の規定に該当する営業に係るもの	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 住宅 2. 寄宿舎又は下宿 3. 学校（専修学校及び各種学校は除く。） 4. 自動車教習所 5. 倉庫業を営む倉庫 6. マージャン屋、ばちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 7. 危険物の貯蔵又は処理に供するもの（建築物に附属するものを除く。）	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 寄宿舎又は下宿 2. 建築物の延べ面積の2分の1以上を居住の用に供するもの 3. 建築物の1階部分を居住の用に供するもの（管理人室等に供する部分を除く。） 4. 学校（専修学校及び各種学校は除く。）	次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。 1. 住宅 2. 寄宿舎又は下宿 3. 建築物の延べ面積の2分の1以上を居住の用に供するもの 4. 建築物の1階部分を居住の用に供するもの（管理人室等に供する部分を除く。） 5. 危険物の貯蔵又は処理に供するもの（建築物に附属するものを除く。）
	建築物の敷地面積の最低限度※	1,000㎡		300㎡	1,000㎡
備え	壁面の位置の制限	<p>計画図に示す壁面の位置の制限を定める部分については、次の各号による。</p> <p>1. 建築物の外壁又はこれに代わる柱（以下、「外壁等」という。）の面からセンターベデ道路（以下、「ベデ」という。）境界線までの距離は、20m以上としなければならない。</p> <p>ただし、ベデの路面の中心からの高さ（以下、「高さ」という。）が9m以下の部分については、この限りでない。</p> <p>2. 高さ9m以下の外壁等の面から、ベデ境界線までの距離は、2m以内としなければならない。</p> <p>ただし、2m以内にあるベデに面する外壁等の長さの合計は、建築物の敷地がベデに接する長さの合計の2分の1以上とする。</p>			
	建築物等の高さの最低限度 ※	<p>計画図に示す壁面の位置の制限を定める部分にある建築物の高さの最低限度は8mとする。</p> <p>ただし、次の各号の一に該当する建築物又は、建築物の部分については、この限りではない。</p> <p>1. ベデ境界線からの距離が、20mを超える部分</p> <p>2. 前号に該当する部分を除き、高さ8m未満の建築物の部分の水平投影面積の合計が、100㎡以下の当該建築物の部分</p>			
事項	建築物等の形態又は意匠の制限	<p>1. 建築物の屋根、外壁及びこれに代わる柱の色彩は、周囲の環境に調和したものとす。</p> <p>2. 屋上、屋外設置物及び工作物は地上や他の建築物からの景観に配慮する。</p> <p>3. 屋外広告物は、周囲の環境と調和するよう設置場所、大きさ、色彩等に配慮する。</p>			

※「区域、地区の区分及び壁面の位置の制限については、計画図表示のとおり」

※知事承認事項

〔理由〕「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」の改正に伴い表記上の整合を図るため、地区計画を変更する。