

1 南大沢駅周辺地区の地域特性

(1) 多摩ニュータウン

■多摩ニュータウンの位置図



出典：「多摩ニュータウン地域再生ガイドライン」（平成30年（2018年）2月東京都）から作成

■多摩ニュータウンの区域図



出典：「多摩ニュータウン地域再生ガイドライン」（平成30年（2018年）2月東京都）から作成

(2) 当地区の空撮写真

■ 当地区周辺の造成状況（昭和 64 年（1989 年）1 月）



■ 都用地周辺（平成 5 年（1993 年）11 月）



■ 南大沢駅前バスロータリー周辺
（平成 8 年（1996 年）1 月）



■ 南大沢駅前周辺（平成 11 年（1999 年）12 月）



■ 南大沢駅前周辺（平成 17 年（2005 年）2 月）



■ 都用地周辺（平成 21 年（2009 年）2 月）



出典：株式会社多摩ニュータウン開発センター 30 年史（平成 31 年（2019 年）3 月 31 日）東京都提供

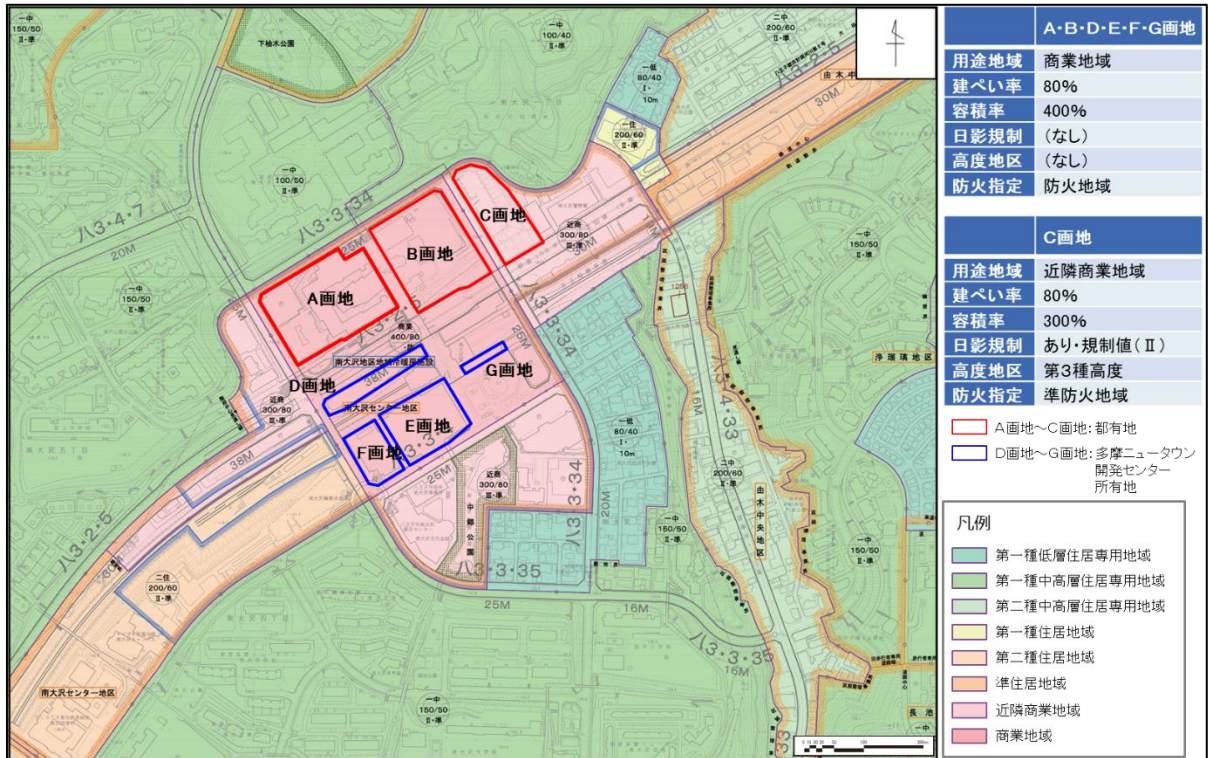
■ 現在の当地区周辺の状況（令和 3 年（2021 年）1 月）



出典：東京都撮影

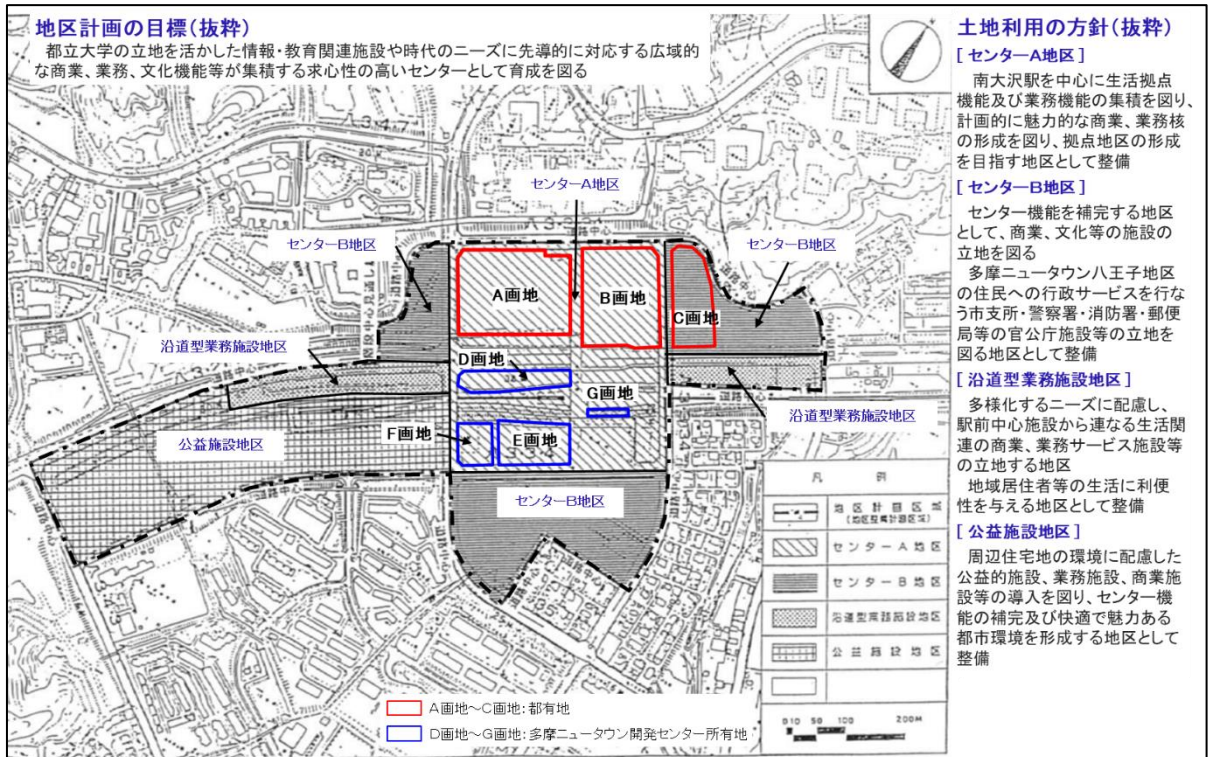
(3) 土地利用の計画

ア 用途地域等



出典：八王子市ホームページから作成

イ 土地利用の目標・方針



出典：八王子市ホームページから作成

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。

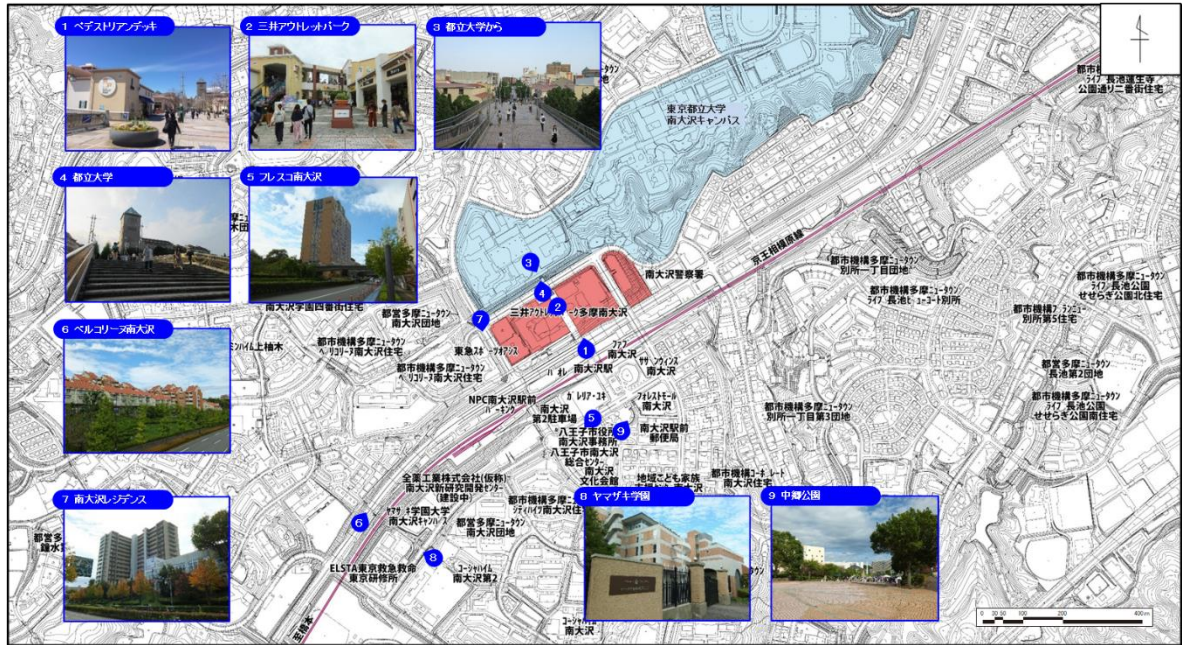
名称	南大沢センター地区地区計画
位置	八王子市南大沢一丁目、南大沢二丁目、南大沢四丁目及び南大沢五丁目各国内
面積	約 38.0ha
区域の整備	<p>地区計画の目標</p> <p>本地区は、多摩ニュータウンの西側地区、京王相模原線南大沢駅周辺に位置し、東京都施行による新住宅市街地開発事業に基づいた計画的な土地利用、施設配置を行う地域であり、多摩の「心」としての多摩ニュータウンにおいて、拠点地区として位置づけられている。</p> <p>これらの基本方針を基に、都立大学の立地を活かした情報・教育関連施設や時代のニーズに先導的に対応する広域的な商業、業務、文化機能等が集積する求心性の高いセンターとして育成を図ることを目標とする。</p>
	<p>土地利用の方針</p> <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〕 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〕 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〕 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〕 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>
開発及び保全に関する方針	<p>地区施設の整備の方針</p> <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>
	<p>建築物等の整備の方針</p> <p>〔センターA地区〕 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〕 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〕 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〕 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国内			
	面積	約 38.0ha			
地区施設	種別	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
建築等	建築物等の用途の制限※	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1. 住宅</p> <p>2. 共同住宅、寄宿舎又は下宿</p> <p>3. 学校（専修学校及び各種学校は除く。）</p> <p>4. 自動車教習所</p> <p>5. 倉庫業を営む倉庫</p> <p>6. 自動車修理工場</p> <p>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。）</p> <p>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</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1. 住宅</p> <p>2. 寄宿舎又は下宿</p> <p>3. 学校（専修学校及び各種学校は除く。）</p> <p>4. 自動車教習所</p> <p>5. 倉庫業を営む倉庫</p> <p>6. マージャン屋、ばちこ屋、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</p> <p>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。）</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1. 寄宿舎又は下宿</p> <p>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</p> <p>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。）</p> <p>4. 学校（専修学校及び各種学校は除く。）</p>	<p>次の各号に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <p>1. 住宅</p> <p>2. 寄宿舎又は下宿</p> <p>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（管理人室等に供する部分を除く。）</p> <p>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。）</p>
	建築物の敷地面積の最低限度※	1,000㎡		300㎡	1,000㎡
整備	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、周囲の環境と調和したものとする。</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>			
		<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</p>			

〔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。

(4) 景観の状況

■景観の状況



(利用許諾番号) 31 都市企交第 479 号

(5) みどりの状況

■みどりの状況



出典：東京都みどりのデータマップから作成

(6) 交通インフラ

ア リニア中央新幹線

■ リニア中央新幹線の整備計画



出典：環境影響評価準備書（東京都）のあらまし（平成25年（2013年）9月）から作成

イ 都市計画道路整備計画状況

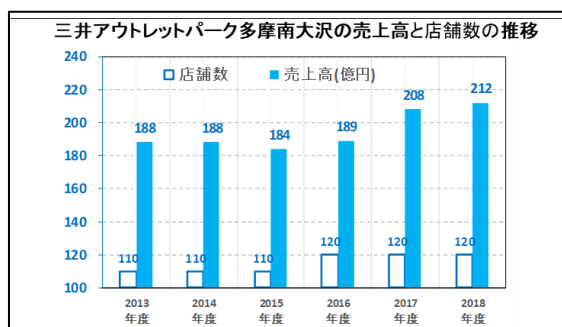
■ 都市計画道路整備計画状況



出典：「骨格幹線道路網（幹線ネットワーク）」（東京における都市計画道路の整備方針（平成28年（2016年）3月）及び相模原市総合都市計画一部改訂版（平成28年（2016年）8月））から作成

(7) 大型小売店舗の立地状況

■ アウトレットモールの立地状況



出典：三井不動産株式会社の IR 資料から作成

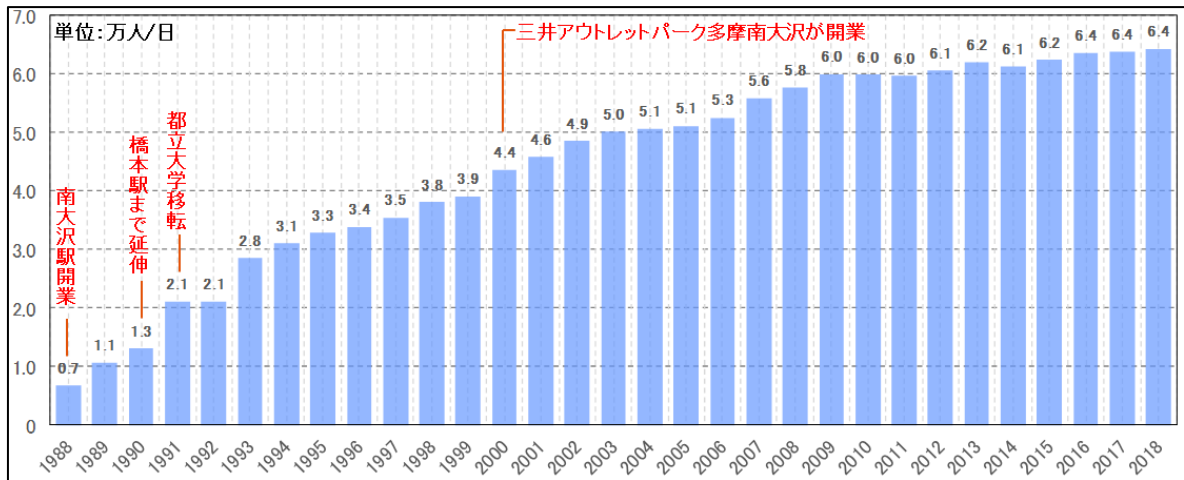
周辺アウトレットモールの店舗面積、店舗数、年間売上 (2019/9現在)

三井OP多摩南大沢	21,000㎡、120店、212億	
三井OP横浜ベイサイド	15,000㎡、80店、81億	リニューアル中
三井OP入間	32,000㎡、210店、357億	
南町田グランベリーパーク	53,000㎡、234店	2017/2一時閉店リニューアル、2019/11再オープン

出典：三井アウトレットパークは IR 発表より、グランベリーパークは東急電鉄株式会社のプレスリリースから作成

(8) 乗降客数からみた南大沢駅前の拠点性

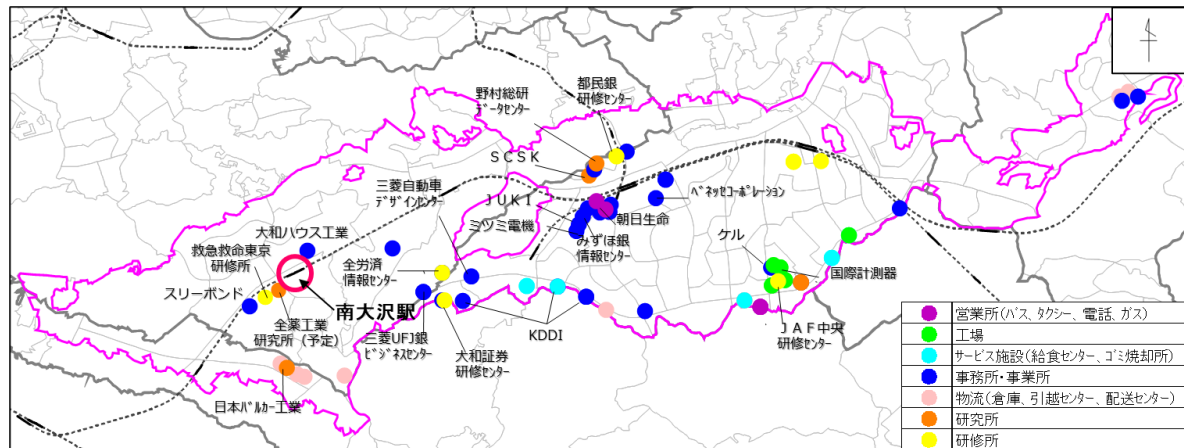
■南大沢駅乗降客数の変動



出典：東京都統計年鑑、京王電鉄株式会社の公表から作成

(9) 業務施設等の立地状況

■業務施設等の立地状況



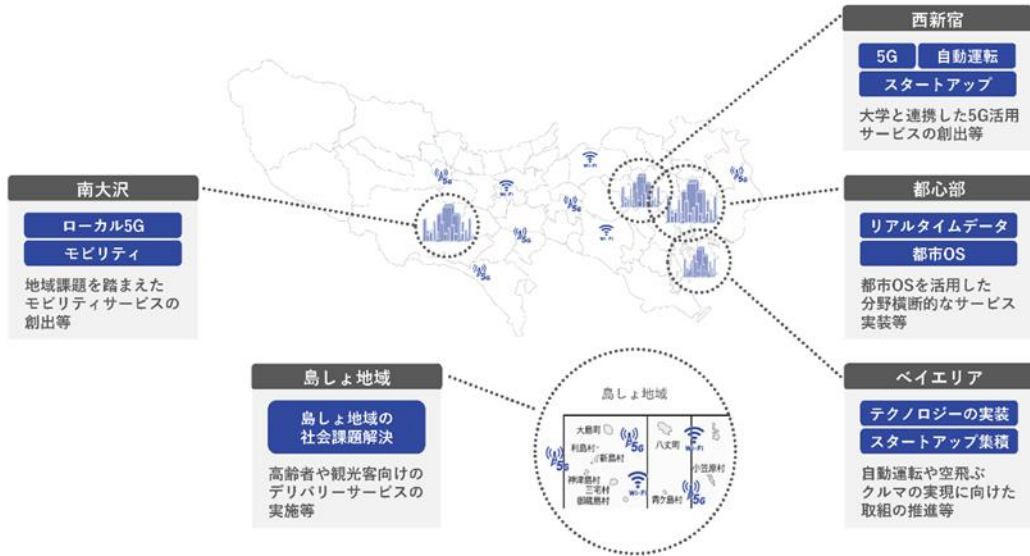
出典：東京都調査結果（平成27年度（2015年度））から作成

(10) 先端技術活用の状況

■先端技術活用の状況

スマート東京先行実施エリアでの取組

- ✓ 5つの先行実施エリアで、それぞれの地域特性を活かした住民等参加型モデルを構築し、都内各地へ取組を拡大
- ✓ 5G等の高速モバイルネットワークと先端技術を活用した分野横断型サービスの都市実装を展開



スマ・ト東京実施戦略～令和4年度取組～

26

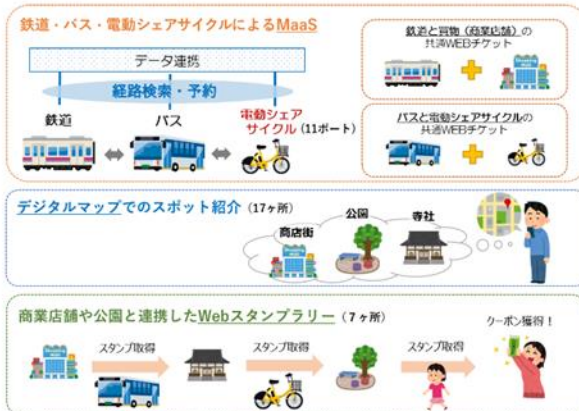
まちづくり×デジタル

スマート東京先行実施エリア(南大沢)①南大沢スマートシティの取組

【令和3年度の取組の概要】

- ✓ まちの回遊性や賑わい創出等の地域課題の解決のため、先端技術を活用したまちづくりを推進
- ✓ 鉄道、バス、電動シェアサイクルによるMaaS、デジタルマップでのスポット紹介及びWEBスタンプラリー等を実施

<実施内容>(MaaS・デジタルマップ・WEBスタンプラリー)



<実施結果>(WEBスタンプラリー)

- 南大沢を楽しめた、よく知ることができた
- MaaSアプリの操作性向上、魅力スポットの追加、認知度を高めるPRが必要、等



【令和4年度の取組の方向性】

- ✓ 本取組の効果・検証を行い、令和5年度からの先端技術の社会実装につなげていく
- ✓ 先端技術を活用したまちづくり施策をまとめた「南大沢スマートシティ実施計画」を深度化

スマ・ト東京実施戦略～令和4年度取組～

33

出典：スマート東京実施戦略 ～令和4年度の取組～（令和4年（2022年））3月

スマート東京先行実施エリア(南大沢) ②5G等を活用した最先端研究や社会実装の展開

【令和3年度の取組の概要】

- ✓ 東京都立大学に整備したローカル5G環境を活用した研究を推進（計8件のテーマ）
- ✓ 先進的なシーズを有する民間企業や研究機関等に都立大のローカル5G環境を提供
- ✓ 必要に応じて教職員や学生が支援し、5Gの新たなユースケースやサービスの社会実装を促進

▶都立大における研究テーマ例 「ARゲームで楽しく単独移動を支援するAI車椅子システム」

- ・AIが路面の段差や起伏を即座に判別し、車椅子利用者の安全・安心な移動をサポート
- ・ゲーム感覚で、楽しく外出できる仕組みを導入

AIが安全・安心な外出をサポート

ARゲームを取り入れ、外出が楽しめるようサポート



車椅子使用者の
社会参加を
推進

▶企業等による活用例 「リアルタイムVR配信」

VR視聴が可能なヘッドセットを用いて、離れた場所においてもその場にいるかのような体験ができるリアルタイム配信を実施



【令和4年度の取組の方向性】

- ✓ 都立大における5Gを活用した最先端の研究を推進
- ✓ 企業等へのローカル5G環境の提供を通じて、産学公の連携を促進

スマ：ト東京実施戦略～令和4年度の取組～

34

スマート東京先行実施エリア(南大沢)③南大沢スマートシティの新たな取組

【令和4年度の取組の概要】

- ✓ 地元市、都立大学及び地元企業・団体とともに、協議会での更なる検討の深度化を図り、産学公の連携による先端技術を活用した多様な取組を展開
- ✓ モビリティ、まちの賑わい及び情報等における最先端技術を活用したまちづくり施策等の整理・検討により、「南大沢スマートシティ実施計画」の最終まとめ

▶これまでの取組の具体化



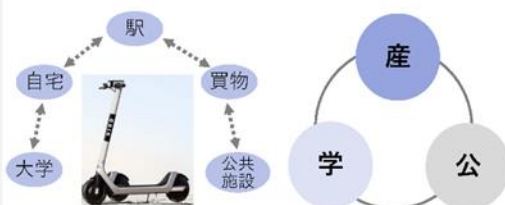
自動運転車いす

自動運搬ロボット

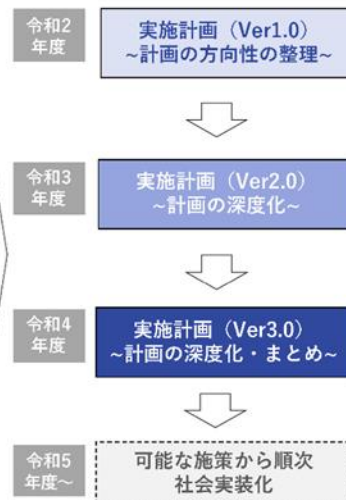
▶新たな取組の展開

電動キックボードなど
新たな小型モビリティの活用

産学公による
新たな組織体制の検討



▶南大沢スマートシティ実施計画の最終まとめに向けたステップ



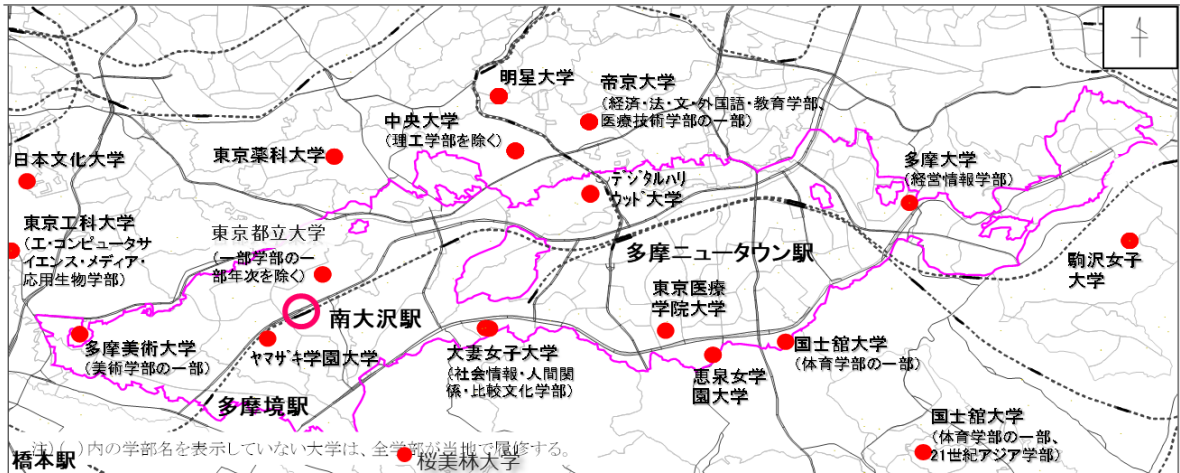
スマ：ト東京実施戦略～令和4年度の取組～

35

出典：スマート東京実施戦略～令和4年度の取組～（令和4年（2022年））3月

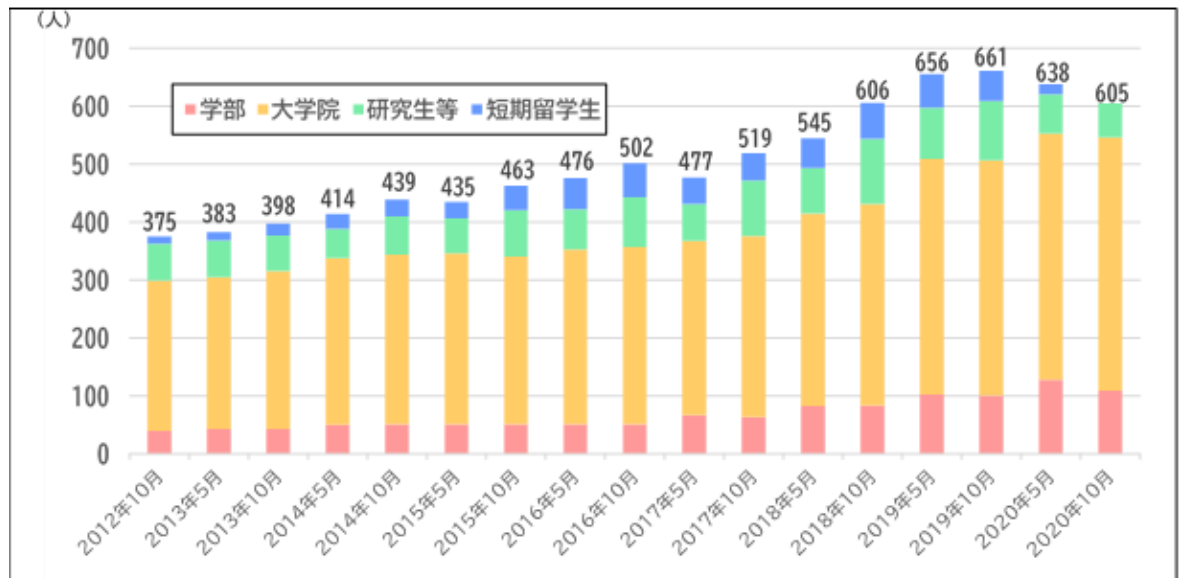
(11) 大学の状況

■大学の立地状況



出典：国土数値情報（平成25年度（2013年度））、各大学ホームページを基に東京都作成から作成

■東京都立大学の留学生数の状況



出典：東京都立大学ホームページから作成

■東京都立大学の留学生寮の状況

	上段：在籍学生数(人) 下段：留学生数(人)		留学生向け学生寮	
		NT付近 キャンパス	その他 キャンパス	
東京都立大学	9,134 656	7,770 446	1,364 210	留学生専用寮：リエんと多摩平247号棟39人、グローバルハウス調布96人、国際交流会館20人（いずれも日本人アシスタント入居あり） リエんと多摩平：日野市多摩平3-1-8 グローバルハウス調布：調布市多摩川6-33-1 国際交流会館：南大沢キャンパス内

出典：東京都立大学ホームページから作成

■東京都立大学の研究の質の状況

世界で最も引用された平成時代の日本の論文Top20



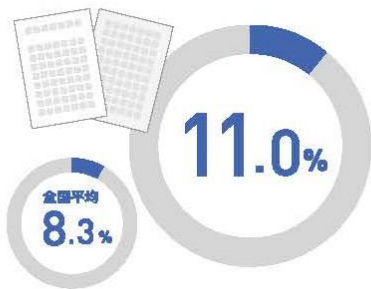
高被引用論文 総合 公立大学



クラリベイト・アナリティクスジャパン株式会社
(日本法人)
【2019.4.26発表】
理学部生命科学科 田村浩一郎教授らが執筆。MEGAの開発に関する論文。
2011年の出版以降、3万回以上引用されている。

期間：2009～2019年10月
(大学ランキング2021朝日新聞出版)
研究における大学の露出度の高さを表す指標で、公立大学第1位！

トップ10%論文



科研費新規採択率



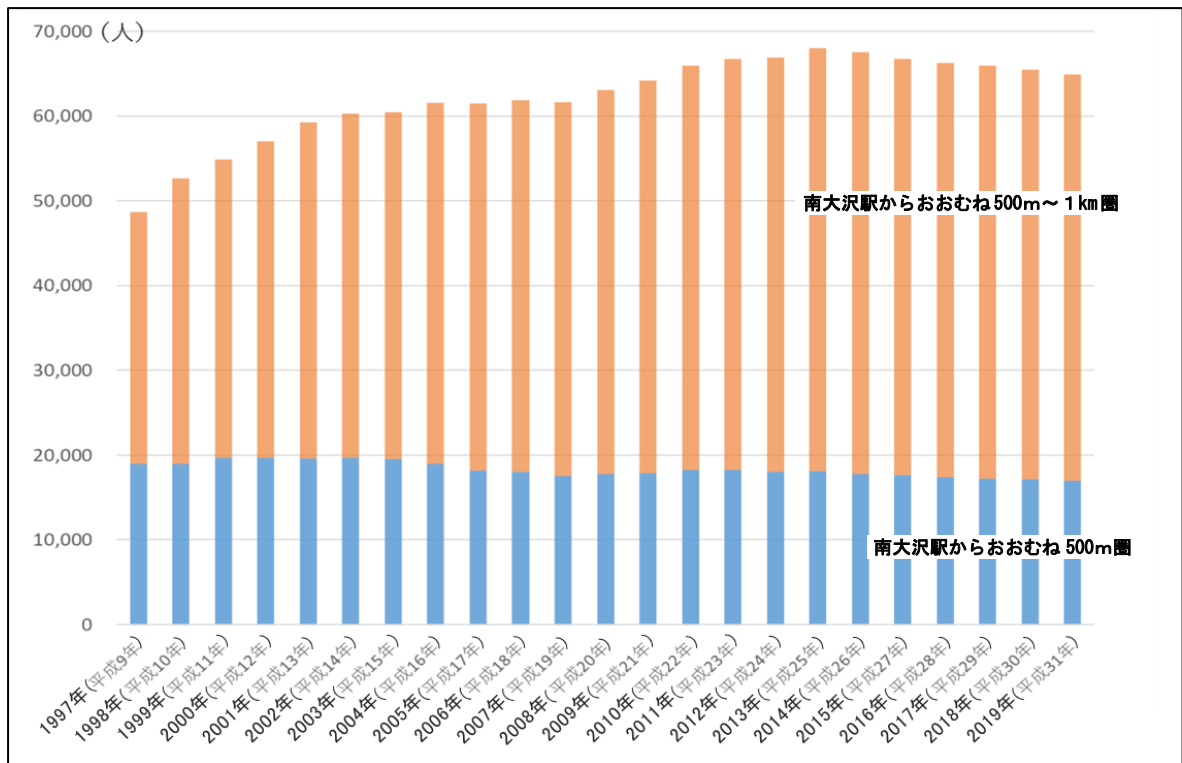
(InCitesデータセット、Review, Article)
2015～2019年の平均値
【2021.4時点】
全国平均 8.3%
トップ10%論文とは：論文の被引用回数が各分野、各年で上位10%に入る論文のこと。
大学全体の研究の質の高さを表す指標であり、本学は全国平均を大きく上回り、注目度の高い論文を多く発表できている。

「挑戦的研究(開拓・萌芽)」を除く。
【2021.5時点】

出典：東京都立大学ホームページ

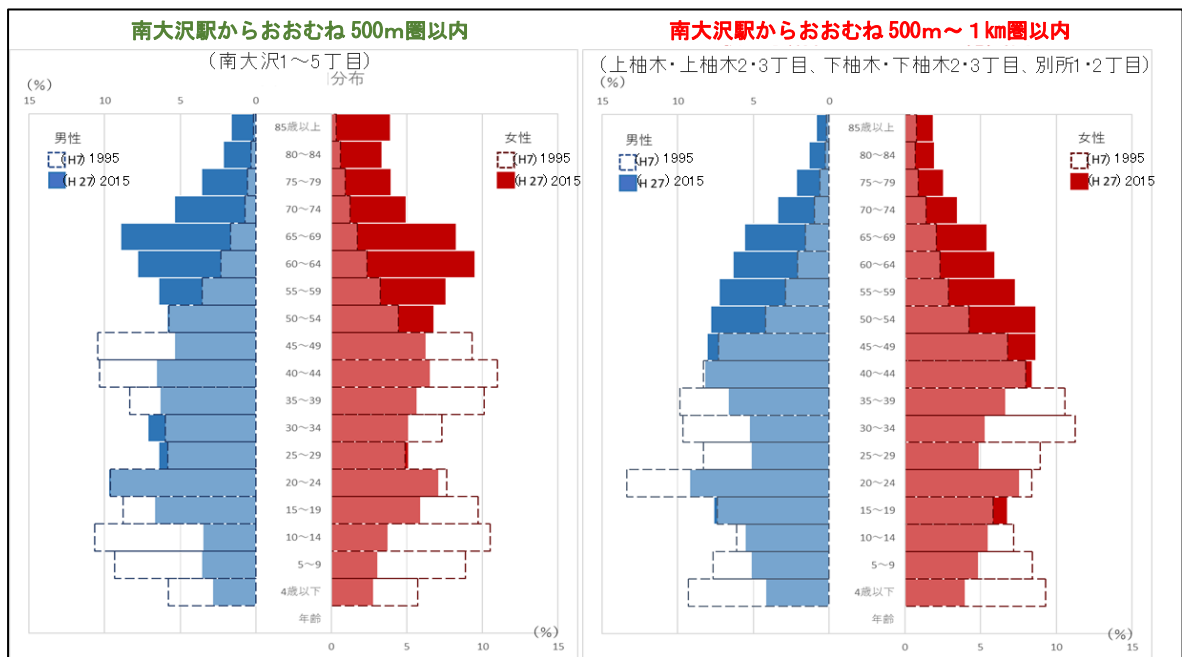
(12) 人口・居住者

■人口推移



出典：東京都の統計（各年度）から作成

■人口の年齢構成



出典：各年国勢調査から作成

(13) 歩行者ネットワークと高低差の状況

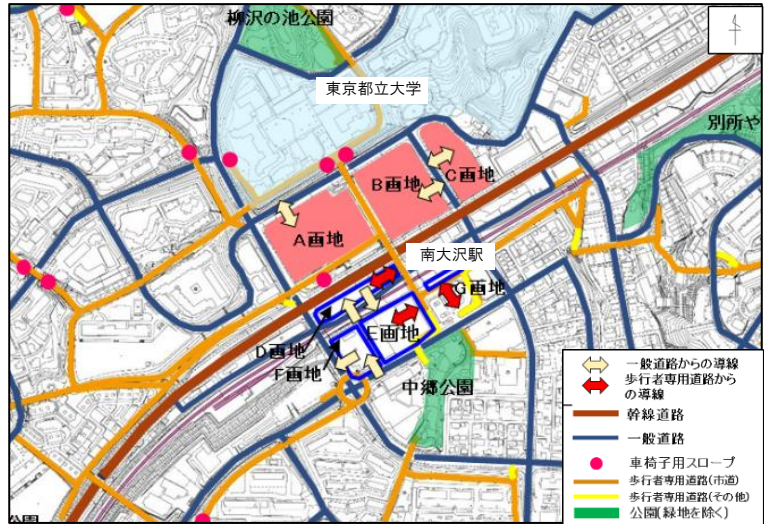
■歩行者ネットワークと高低差の状況



バス停と住宅団地までの
車いす用スロープ、最短経路の階段
(上柚木3丁目)



住宅団地方面から
駅方面への歩行者・自転車道
(南大沢5丁目)



(利用許諾番号)31 都市企交第 479 号



住宅団地方面から
駅方面への
歩行者・自転車道
(南大沢4丁目)



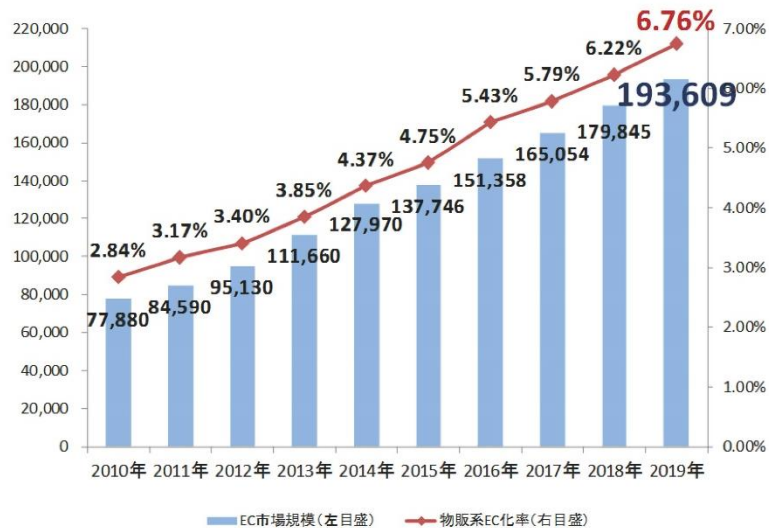
施設内経路の
歩行者経路

出典：南大沢スマートシティ協議会事務局撮影

(14) EC 市場規模の推移の状況

■EC 市場規模の推移の状況

- 日本のBtoC-EC市場規模の推移 (単位：億円)



BtoC-EC市場規模および各分野の構成比率

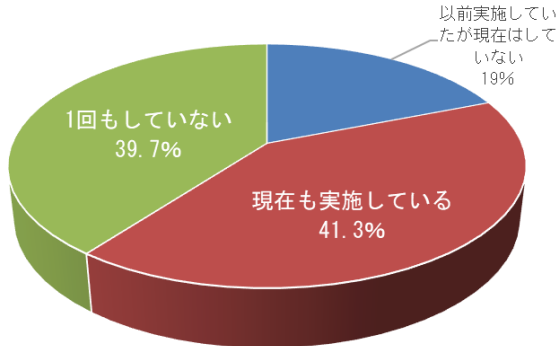
	2018年	2019年	伸び率
A. 物販系分野	9兆2,992億円 (EC化率 6.22%)	10兆515億円 (EC化率 6.76%)	8.09%
B. サービス系分野	6兆6,471億円	7兆1,672億円	7.82%
C. デジタル系分野	2兆382億円	2兆1,422億円	5.11%
総計	17兆9,845億円	19兆3,609億円	7.65%

出典：経済産業省ホームページ
(電子商取引に関する市場調査の結果より)

(15) サテライトオフィスの状況

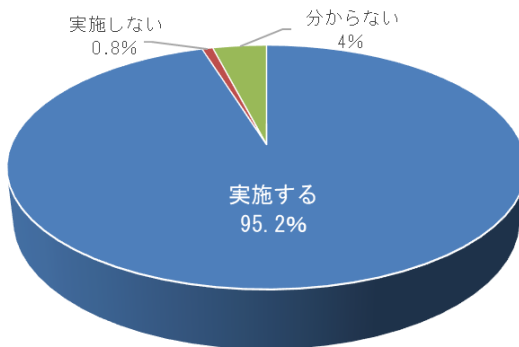
■南大沢駅周辺を含む多摩ニュータウンでのコロナ発生後のテレワークの実施率調査
「令和2年（2020年）11月 東京都実施」の結果

○テレワークを実施しているか



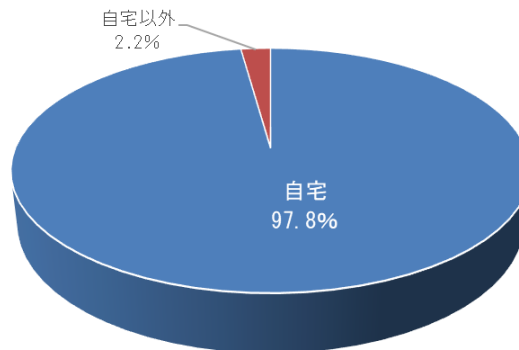
・「テレワークを実施している」が約60%（現在も実施しているが41.3%、以前実施していたが現在はしていないが19%）を占めている。

○今後もテレワークを実施するか



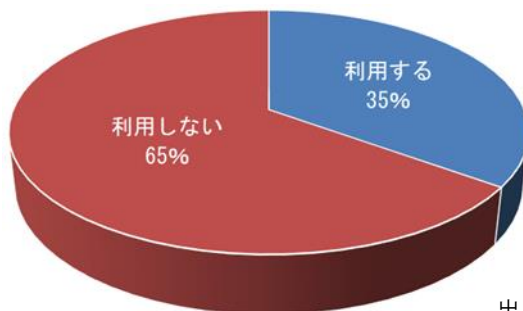
・「現在もテレワークを実施している」約41%の内、「今後もテレワークを実施する」が約95%と大半を占めている。

○主なテレワークの実施場所



・「主なテレワークの実施場所は自宅」が約98%と大半を占めている。

○自宅最寄駅前にテレワーク施設がある場合に利用するか



・「自宅最寄駅前にテレワーク施設がある場合」に35%が「利用する」と回答している。

出典：南大沢駅周辺地区まちづくり方針策定等委員会事務局調査データ
調査期間：2020.11.27～12.01
調査方法：オンラインアンケート調査
調査対象：南大沢駅を含む多摩境駅から若葉台駅周辺の住民
サンプル数：300 サンプル

(16) 住民等からの意見

■南大沢駅周辺地区の今後のまちづくりについて、住民等への意見募集

「令和2年(2020年)12月5日～令和3年(2021年)1月14日 東京都実施」の結果

【意見募集内容・回答】

①現在の南大沢駅周辺地区での暮らしについて、満足できますか。

回答：満足している。

- ・東京都立大とアウトレットモールを含む施設が低層で統一された景観と、いつも幅広い世代でにぎわい、活気があふれているところが大きな特徴でとても満足している。
- ・生活に必要な施設(スーパー、公園など)がおおむね揃っているため生活に不便を感じない。

②現在の南大沢駅周辺地区に対する課題や今後期待することをお聞かせください。

回答：直売でもよいし、IT×バイオテクノロジーのショーケースなどの野菜直売所の設置はどうか。

③現在の所有地の活用方法について、満足できますか。

回答：満足している。

④現在の南大沢駅周辺地区の所有地に課題があればお聞かせください。

回答：東京都立大学が近くに立地している利点をより生かせると思う。例えば、博物館やそれに併設される形で、学生の研究成果を発表するスペースを設置等。

⑤2025年以降の南大沢駅周辺地区の所有地に期待する、施設や用途・機能等について、お聞かせください。

回答：現在と同等の施設、現在と異なる商業施設

- ・外国人の留学生や研究者などのための施設(住居など)を置くのはいいアイデア。地元住民との交流が生じることで、住民にも好影響である。
- ・サ高住があれば、親を呼びたい。駅前にサ高住があれば、たまプラーザのように、世代が周辺地域と駅前で循環していくことを期待できる。
- ・レクリエーション施設などの学生が楽しめる施設を入れることで、学生が集まり、駅前に活気がでると考える。

⑥その他、ご意見・お考えがあれば、お聞かせください。

回答：

- ・商業施設やにぎわい、若い人が集まれる施設に入ってほしい。住宅、大型病院、ホームセンター、企業等ができるのは望まない。
- ・サテライトオフィスを使うかは分からないが、飲食店とサテライトオフィスが併設されている施設であれば魅力を感じる。
- ・一人乗りの電動の乗り物を導入すれば駅までアクセスがよくなると思う。
- ・AR、VRも活用して子どもにも温暖化対策について、興味を持たせる場所、様々な人の交流が生まれる場所は作れないか。

出典：南大沢駅周辺地区まちづくり方針策定等委員会事務局調査データ

調査期間：2020.12.15～2021.1.14

調査方法：東京都ホームページ・南大沢町会回覧

調査対象：南大沢駅周辺の住民等

回答者数：4名

2 南大沢駅周辺地区まちづくり方針策定等検討委員会 委員名簿

	氏名	役職
委員長	岸井 隆幸	政策研究大学院大学客員教授
委員	井出 多加子	成蹊大学経済学部現代経済学科教授
委員	瀬田 史彦	東京大学大学院工学系研究科准教授
委員	竹宮 健司	東京都立大学都市環境学部 建築学科教授
委員	三村 優美子	青山学院大学名誉教授
委員	澤井 正明	東京都都市整備局まちづくり調整担当部長
委員	泉水 一	東京都都市整備局多摩ニュータウン事業担当部長
委員	瀬尾 和子	八王子市産業振興部長
委員	守屋 清志	八王子市都市計画部長

(委員長以外の学識経験者は五十音順、敬称略)

3 南大沢駅周辺地区まちづくり方針策定等検討委員会 開催経緯

日にち	開催概要
令和元年(2019年)11月15日	第1回南大沢駅周辺地区まちづくり方針策定等検討委員会
令和2年(2020年)2月10日	第2回南大沢駅周辺地区まちづくり方針策定等検討委員会
令和2年(2020年)12月15日 ～令和3年(2021年)1月14日	地元の声募集
令和3年(2021年)1月18日	第3回南大沢駅周辺地区まちづくり方針策定等検討委員会 事前調整会議
令和3年(2021年)2月18日	第3回南大沢駅周辺地区まちづくり方針策定等検討委員会
令和4年(2022年)8月1日 ～令和4年(2022年)9月1日	パブリックコメントの実施
令和●年(●●●●年)●月●日	第4回南大沢駅周辺地区まちづくり方針策定等検討委員会
令和●年(●●●●年)●月●日	南大沢駅周辺地区まちづくり方針の策定・公表

4 パブリックコメントの結果と見解・対応

■全般に関する意見（ 件）

番号	意見の要旨	検討会の見解・対応
1		
2		
3		

■当地区の地域特性・検討する必要がある新たな対応に関する意見（ 件）

番号	意見の要旨	検討会の見解・対応
1		
2		
3		

■まちづくりの基本方針・将来像に関する意見（ 件）

番号	意見の要旨	検討会の見解・対応
1		
2		
3		

■土地利用の方針に関する意見（ 件）

番号	意見の要旨	検討会の見解・対応
1		
2		
3		

■景観・みどりの方針に関する意見（ 件）

番号	意見の要旨	検討会の見解・対応
1		
2		
3		

■歩行者・交通ネットワークの方針に関する意見（ 件）

番号	意見の要旨	検討会の見解・対応
1		
2		
3		

■エリアマネジメントの方針に関する意見（ 件）

番号	意見の要旨	検討会の見解・対応
1		
2		
3		

■先端技術の方針に関する意見（ 件）

番号	意見の要旨	検討会の見解・対応
1		
2		
3		



南大沢駅周辺地区まちづくり方針（案）

令和4（2022）年8月

東京都 都市整備局 市街地整備部 多摩ニュータウン課 TEL：(03) 5320-5472