

第2章

土地利用の理念

尾根幹線沿道では、4車線化及び公的賃貸住宅の再生等に伴う創出用地活用を契機に、広域ポテンシャルの取込みによる次世代を見据えた産業・業務、商業機能の誘致や育成を図り、多摩ニュータウンにおける新たな付加価値を創造する場の形成を目指します。

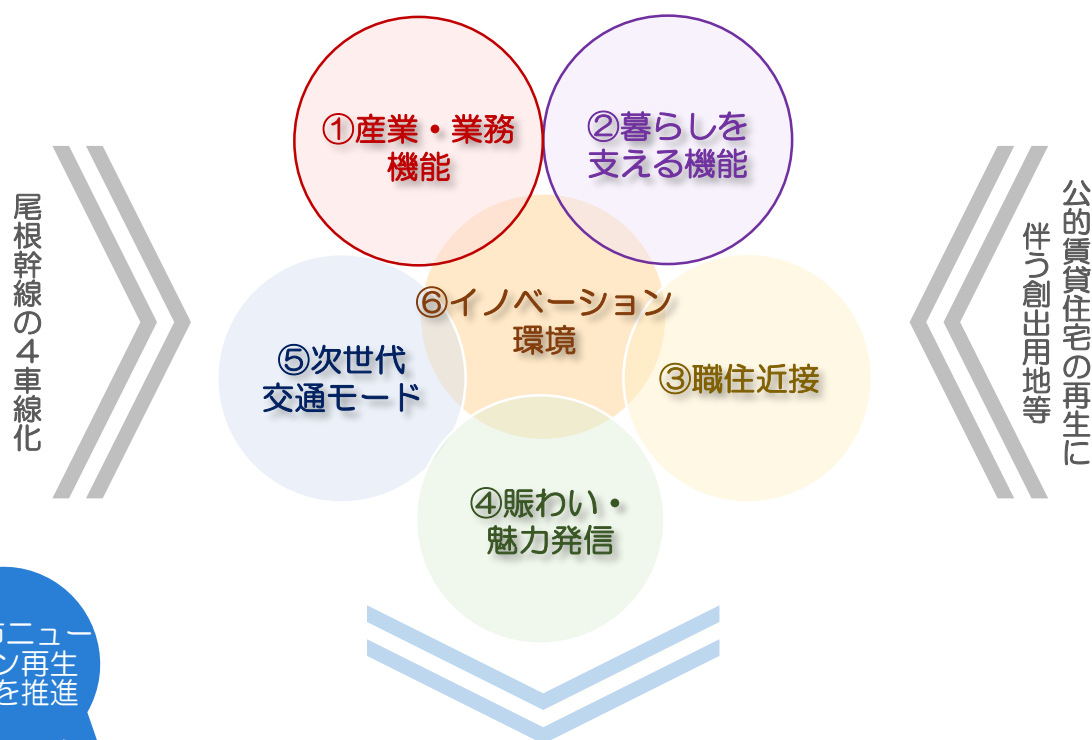
そのために、多摩ニュータウンを支える既存の周辺拠点や周辺市とも連携・補完を図りながら、多摩ニュータウンの特色や沿道ポテンシャルを活かした「産業・業務機能」「暮らしを支える機能」を中心に、「賑わい・魅力発信」、「職住近接の場の形成」、「次世代交通モードへの対応」も含めた多様な機能を導入します。

これらの機能導入に伴い新たな主体の参画機会も増大することから、多様な主体が連携・融合する環境を整える「イノベーション環境」を中核に据えることで、新たな付加価値を創造し、多摩ニュータウンの再生を推進します。

■土地利用の理念

土地利用
の理念

広域ポテンシャルの取込みによる次世代を見据えた
産業・業務、商業機能の誘致や育成を図り、
多摩ニュータウンにおける新たな付加価値を創造する場



“再活性化＋持続化”による多摩ニュータウンの再生

- ① まちの持続化 ② 若い世帯の流入と居住継続 ③ 活力の集約と循環

コラム: 将来の南多摩尾根幹線沿道のまちづくりアイデア

- 南多摩尾根幹線沿道の土地利用方針策定に向けて、市民をはじめ様々な立場の方から、将来の南多摩尾根幹線沿道のまちづくりアイデアを募集しました。
- 尾根幹線のよさとしては豊かな自然、広域交通網、歩車分離、広い道路幅員、既存の沿道施設、周辺の農産物生産地等が挙げられました。
- 一方で、課題としては魅力的な店が少ない、好奇心を刺激する公園がない、農作業を目にすることがない、公共交通が弱い、既存の公民館等は不自由があるなどが挙げられ、沿道に限らず多摩ニュータウン全般の課題解決の場として有効活用を図る提案が数多くありました。
- 提案内容としては、周囲の豊かな緑・農的環境を活かした新たなつながりを育む場づくりを核に、様々な機能を複合させることで、多摩ニュータウンの魅力を高める沿道へ転換する方向性が共通項となりました。
- 下記に、将来像アイデアを概念的にとりまとめました。これらのアイデアは今後の土地利用を検討する上で、地域ニーズの一つとして参考とします。

■応募方法：インターネット及び郵送・FAX等による受付

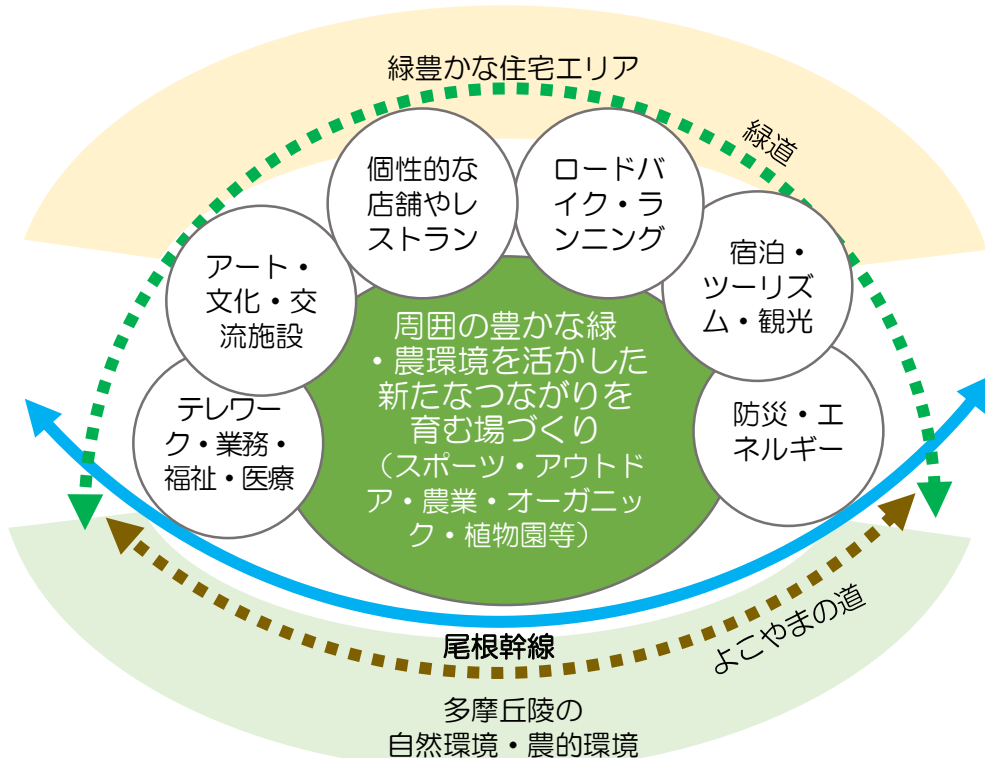
■募集期間：令和2年12月20日～令和3年2月3日まで

■応募総数：41件

■アイデア例1



■アイデア例2



第3章

土地利用方針

1 全体土地利用方針

土地利用の理念を踏まえ、土地利用の柱となる6つの方針を設定します。この土地利用方針は2040年代を想定した尾根幹線沿道全体で共通する内容・イメージを示したもので、これらの機能が複合、連携することで一体的な沿道拠点の形成を誘導します。

一方で、尾根幹線沿道は団地再生に伴い、長期的かつ段階的に土地利用転換が進められます。これらの土地利用転換を点で終わらせるのではなく、点と点を結び線としていきながら、周辺の団地等も含めて面と捉えることで、本方針の実現を目指します。

方針1 産業・業務機能

多摩ニュータウンの優れた防災性を基盤に、

尾根幹線の広域アクセスポテンシャルを活かした産業・業務の集積

- ・多摩ニュータウンの優れた防災性と尾根幹線道路の4車線化・リニア新幹線開業など広域ネットワークを活かすことで、環境配慮型の新たな業務施設や防災拠点となる物流施設、再生可能エネルギー、先端農業等、地元雇用を促進する産業・業務機能の誘導を図ります。
- ・また、サービスインダストリー地区・ニッチ企業等の市内立地企業や市内大学、周辺エリアからの利用・連携も図るなど、細やかな地域ニーズにも応えることで、多摩ニュータウン全域で産業・業務のさらなる集積を図ります。

方針2 暮らしを支える機能

尾根幹線の広域集客ポテンシャルを活かした便利で楽しい暮らしを支える機能の充実

- ・尾根幹線の広域集客ポテンシャルを活かし、多摩ニュータウンに尾根幹線からの新たな車需要を取り込む企画施設や集客施設、商業施設等の誘導を核に、環境負荷にも配慮しながら、子育て・福祉・学び・遊び・スポーツ・文化等多様なニーズに対応する複合機能の充実を図ります。

方針3 職住近接

多摩ニュータウンの住環境ポテンシャルを活かした職住近接を実現する場の形成

- ・多摩ニュータウンに住みながら、尾根幹線沿道を働く場所として、家族と近いところでコミュニケーションを図りながら働けるなど、都心部や駅周辺にはない多様なワークスタイルに応える場の創造を図ります。

方針4 賑わい・魅力発信

多摩ニュータウンの自然環境ポテンシャルを活かした体感型の賑わい・魅力発信

- ・多摩ニュータウンの公園、周辺の農的環境、よこやまの道や豊かな緑・地形の自然環境を活かしたスポーツサイクルやトレッキング、アクションスポーツ、グランピング、農を楽しむ場など、多摩ニュータウンの魅力を遊びながら体感できる賑わい機能の誘導と情報発信を図ります。
- ・また、各方針で掲げる機能や取組みが複合的・可変的に展開できる交流・イベントスペース・屋外空間等も併せて誘導することで、地域に開かれた場を形成し、来街者や市民など多様な人々による多様な利用が融合する新たな賑わい・魅力発信を創造します。

方針5 次世代交通モード

あらゆる場とヒト・モノ・コトをつなぐ次世代交通モードへの対応

- ・尾根幹線の4車線化を契機に、都心部や橋本駅、周辺駅とを結ぶ次世代都市交通や次世代モビリティ、自動運転、シェアサイクル等、多様な交通モードの選択・円滑な移動の実現を目指します。
- ・次世代交通モードへ対応することで、移動による制約を低減し、国内外から交流を促します。また、尾根幹線沿道を経由して施設間・都市間の人流を活性化することで、交通面から多摩ニュータウンの新たな活力を創出します。

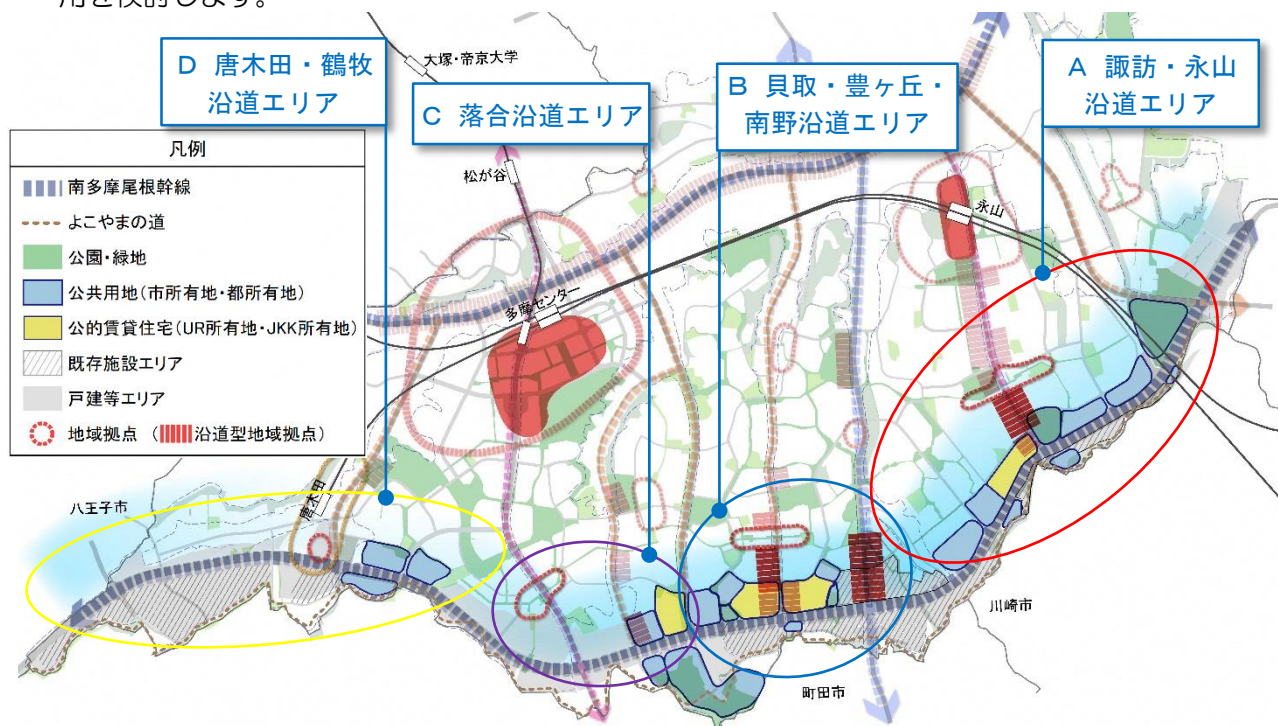
方針6 イノベーション環境

多様な主体が連携・融合し、新たな暮らしを創造するイノベーション環境の形成

- ・様々な主体が連携・融合しながら、次なる活動・行動へと広がり、地域課題解決も含めた多摩ニュータウンの新たな暮らしを創造できるイノベーション環境の形成、及び尾根幹線沿道全体の共通項としての展開を図ります。
- ・大学、研究機関、ニッチ産業などの集積及び交通ネットワークを活かした研究施設・スタートアップ企業などの立地をさらに誘導します。
- ・周辺の団地を実証実験の場として次世代サービスのイノベーションと団地再生をセットにするなど、多摩ニュータウンらしい多摩イノベーション交流ゾーンを形成します。

2 沿道エリアごとの特色の誘導に向けた視点の設定

前述の沿道全体の全体土地利用方針を踏まえながら、沿道エリアごとの特色を活かして土地利用を誘導するため、地区まちづくり計画との整合を図るとともに、下表の視点を踏まえた土地利用を検討します。



■沿道エリアごとの特色を伸ばす視点

活かす視点		配慮する視点	
A 諏訪・永山沿道エリア	諏訪	・近接する公園（東公園・諏訪南公園）やよこやまの道との連携 ・比較的駅に近い立地 ・都営諏訪団地の建替えが進行 ・救出救助・輸送拠点である多摩東公園に近い	・既存小中学校への配慮
	永山	・早期利活用可能な旧南永山小学校 ・近接するよこやまの道との連携 ・大学、サービスインダストリー地区（事務所等）との連携 ・輸送拠点である多摩ニュータウン市場に近い	・住宅団地、戸建て住宅への配慮 ・都立永山高校への配慮
B 貝取・豊ヶ丘・南野沿道エリア		・広域幹線である鎌倉街道に比較的近い ・大学や南豊ヶ丘フィールド、サービスインダストリー地区（交通・物流関連等）との連携 ・輸送拠点である多摩ニュータウン市場に近い	・住宅団地への配慮
C 落合沿道エリア		・大学や一本杉公園との連携	・戸建て住宅地への配慮
D 唐木田・鶴牧沿道エリア		・鉄道及び車アクセス双方の需要の取込み ・大学や企業、清掃・福祉施設等既存公共施設との連携 ・ライフラインの防災拠点が集積	・戸建て住宅地への配慮