

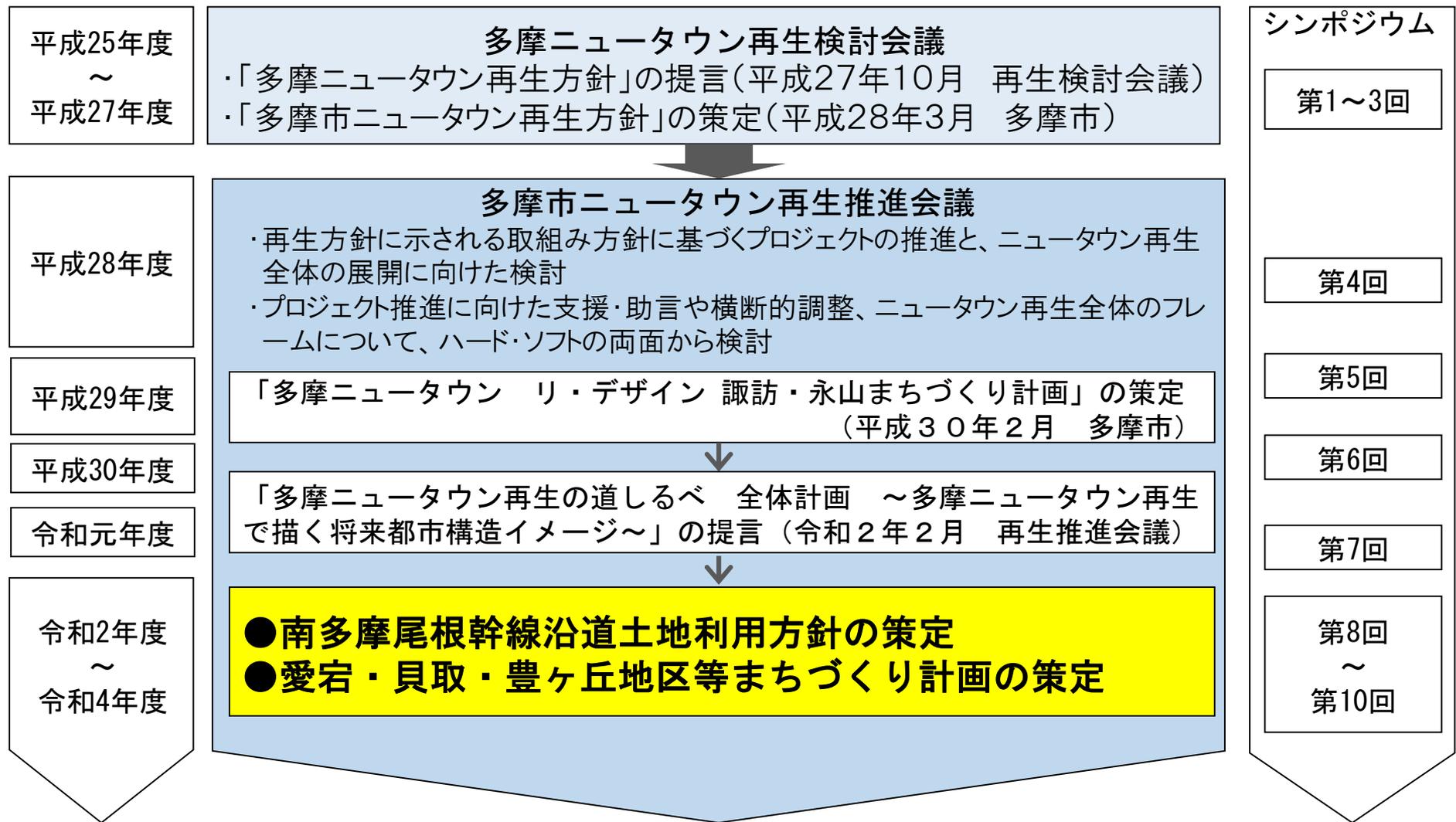
多摩ニュータウン再生プロジェクト 第8回シンポジウム 【オンライン】

多摩市ニュータウン再生推進会議 からの報告

本航空写真の無断転載を禁止します
(株式会社市浦ハウジング&プランニング提供)

令和3年2月13日

■これまでの再生推進会議での検討経緯



本日の報告

- I. 南多摩尾根幹線沿道土地利用方針の検討
- II. 愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等まちづくり計画の検討
- III. リーディングプロジェクト等の状況

※この資料に記載している内容は、今後の議論・検討によって
変更・更新されていくことを前提に、作成しています。

I. 南多摩尾根幹線沿道 土地利用方針の検討

■全体構成①

<検討の目的>

尾根幹線沿道について、東京都による道路整備、公的賃貸団地の再生等が進行している機会を捉え、誘導・導入すべき機能を検討し、市としての尾根幹線沿道土地利用方針を策定する。

1. 土地利用方針の目的

(1) 方針策定の社会的背景

- ・イノベーション促進
- ・防災意識の高まり
- ・外国人増加
- ・コロナによる社会生活や価値観の変化

(2) 上位計画等の整理

- ・賑わい・雇用創出
- ・多摩ニュータウン魅力向上
- ・イノベーション創出

「多摩ニュータウンの魅力や活力を高める、賑わい・雇用・イノベーションを創出する土地利用の実現」

2. 尾根幹線沿道の現状分析と拠点間の機能整理

(1) 尾根幹線沿道の課題・魅力

- ・課題である周辺機能との共存を図りながら、立地・緑・防災・レジャー・産業需要等の強みを活かす

(2) 拠点間の機能整理

- ・駅周辺拠点、近隣センター・沿道型地域拠点、尾根幹線沿道拠点で連携して新たな価値を創造

3. 尾根幹線沿道への導入機能の方向性

【方向性①】 多摩ニュータウン全体の魅力を高める新たな賑わい機能の立地誘導

【方向性②】 優れた防災性を活かし、雇用を創出する業務・産業機能のさらなる立地誘導

■全体構成②

4. 尾根幹線沿道のエリア特性・視点の整理

(1) 沿道エリア毎の特性整理

- ・ 検討エリアである尾根幹線沿道の特性を地区別及び沿道全体で整理

(2) 活かす・配慮する視点の整理

- ・ 既存資源・住環境を踏まえ、機能導入に向けた視点を整理

5. 方向性を踏まえた土地利用の検討

(1) 土地利用検討の進め方

- ・ 先行地区をモデルとした検討を行い、全体へフィードバックする進め方を想定

(2) 先行地区の敷地条件整理

- ・ 諏訪永山地区を先行地区として、都市計画や、高低差、道路状況等を整理

(3) 先行地区における土地利用モデルの検討(たたき案)

- ・ 公有地と公的団地が連携したモデルを検討

6. アイデアヒアリング

- ・ 多摩地域周辺に立地し、かつ全国的に先端的な取組を展開する、商業、産業、研究に係る民間事業者を対象に、①多摩NT・尾根幹線沿道の評価、②沿道利活用アイデアの2点についてヒアリング

7. 次年度の検討テーマの整理

I. 南多摩尾根幹線沿道土地利用方針の検討

1. 土地利用方針の目的

(1) 方針策定の社会的背景

- 2040年代の将来都市構造実現を目指す上で、社会状況の変化を見つめ直す必要がある。
- 大きくは未来の東京戦略ビジョンに記載があるとおおり、(1) グローバル化が進む国際競争、(2) 先端技術の進展、(3) 人口減少社会の到来、(4) 激甚化する自然災害である。さらに、(5) 新型コロナウイルスによる社会生活の変化である。
- ここでは、グローバル化と先端技術をイノベーションに内包させただうえで、下記4点の視点から尾根幹線への影響を想定する。しかし、社会状況の変化が激しい昨今の状況を踏まえると、いずれも不確実な事項である。
- だからこそ、本質的に変化しない多摩ニュータウンの魅力を高めることが方針策定においては重要であると考ええる。

<近年変化した社会的背景>

- ①国土全体・東京全体でのイノベーション促進
- ②激甚化・頻発化する異常気象・自然災害に対する意識の高まり
- ③少子高齢化・人口減少社会と外国人の増加
- ④コロナ禍による価値観の変化

(2) 上位計画等の整理

① 都・市の上位計画整理

・各上位計画においては大きく以下のような方向性を示している。

①賑わいと雇用を創出する「業務・商業用途」への土地利用転換を図る

②多摩ニュータウンの魅力向上

③都の創出用地では多摩イノベーション交流ゾーンに資する活用

④周辺大学や研究機関等とのイノベーション創出を促進

	上位計画	尾根幹線及び沿道に関する記載(※事務局にて要約)
東京都	未来の東京戦略ビジョン(R1.12)	・ <u>リニア橋本駅へのアクセス向上</u> に資する道路の整備を推進
	都市計画区域マスタープラン(案)(R2.11)	・ <u>都創出用地で多摩イノベーション交流ゾーン</u> に資する活用 ・多摩ニュータウンの創出用地は、南多摩尾根幹線の沿道で、 <u>商業・産業施設を誘導等</u> 、多摩イノベーション交流ゾーンの形成にも資する活用。 ・周辺の良質な住環境及び業務・産業、商業機能の維持に加え、 <u>更なる多様な機能の集積を誘導</u>
	都市づくりグランドデザイン(H29.9)	・土地利用転換に併せ、 <u>業務機能等の立地誘導</u> 、周辺の大学や研究機関などのものづくり技術の活用、多様なイノベーションの創出を促進
	多摩ニュータウン地域再生ガイドライン(H30.2)	・エリア別の地域像として、利便性やゆとりある環境を求め移転してきた <u>先端企業が集積されるエリア</u> ・活力に満ちたまちを実現するため、南多摩尾根幹線の早期整備と <u>沿道への商業・産業施設の立地促進</u>
多摩市	第五次多摩市総合計画 第3期基本計画(R1.6)	・交通渋滞の解消、安全性・防災性の向上、多摩ニュータウン再生にも寄与する尾根幹線道路の整備を促進
	多摩市都市計画マスタープラン(H25.6)	・ <u>周辺の住環境と調和した沿道型の商業・業務施設等</u> の立地を促進
	多摩市ニュータウン再生方針(H28.3)	・尾根幹線では <u>新たな賑わい・雇用創出拠点</u> を形成 ・ <u>次世代を見据えた産業・業務、商業機能</u> の誘致や育成を図り、多摩ニュータウンにおける <u>新たな付加価値を創造する場</u>
	諏訪・永山まちづくり計画(H30.2)	・広域幹線道路を活かし、沿道に <u>賑わいと地元雇用の創出を誘導</u> ・まちのイメージ向上に貢献する「 <u>スペシャリティセンター</u> 」を目指す

(2) 上位計画等の整理

② 諏訪・永山まちづくり計画の深度化

- ・ 諏訪・永山まちづくり計画においては、リーディングプロジェクトとして「尾根幹線沿道開発プロジェクト」を掲げ、尾根幹線沿道における小中学校や公的賃貸団地等を「将来、土地利用の計画的な誘導を検討するエリア」（以降、検討エリア）に位置づけている。本方針においては当該検討エリアを検討対象とする。

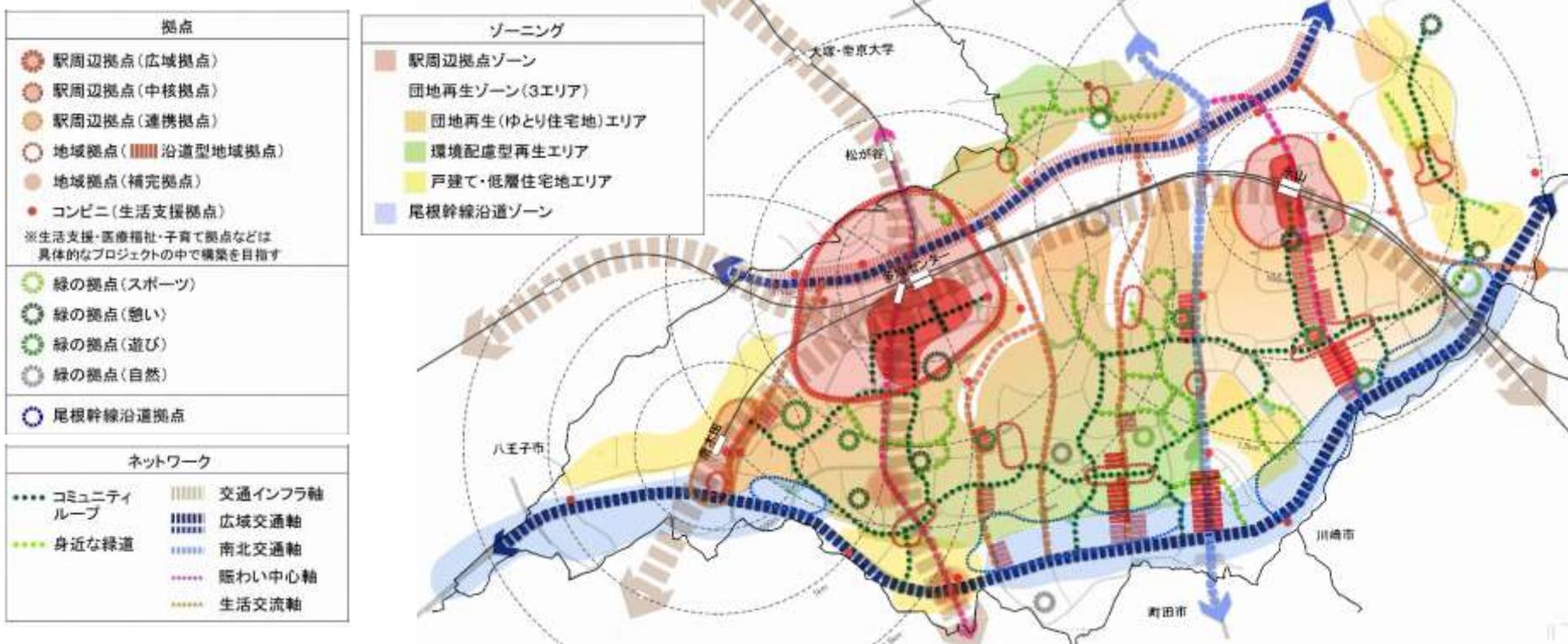


(2) 上位計画等の整理

③全体計画に基づく他の拠点との連携

- 昨年度の再生推進会議より提言のあった全体計画では、尾根幹線沿道拠点は駅や近隣センター等各拠点との連携を図るとしている。

■全体計画 多摩ニュータウン再生で描く将来都市構造イメージ



※想定する補完拠点及び関連する交通インフラ軸ルートについては、2016（平成28）年4月の国の交通政策審議会の答申を踏まえ多摩市が想定したものであり、確定しているものではありません。

(3) 土地利用方針の目的の設定

■方針において目指すべき目的

方針策定の社会的背景及び上位計画等の整理を踏まえ、
尾根幹線土地利用方針における目指すべき目的は

「多摩ニュータウンの魅力や活力を高める、賑わい・雇用・
イノベーションを創出する土地利用の実現」

と設定する。

I. 南多摩尾根幹線沿道土地利用方針の検討

2. 尾根幹線沿道の現状分析と 拠点間の機能整理

(1) 尾根幹線沿道の課題・魅力

- ・以下の16の項目別に現況を踏まえた上で、目的の実現に向けた課題と、魅力・ポテンシャルを整理する。
- ・課題もある一方で、多面的な魅力・ポテンシャルを有しており、これらの魅力・ポテンシャルを活かすことが土地利用方針の策定において重要である。

1)
位置

2)
地勢

3)
防災

4)
交通

5)
人口

6)
都市計画

7)
土地利用

8)
小中学校

9)
近隣
センター

10)
緑

11)
住宅

12)
産業・企業

13)
商業

14)
スポーツサ
イクル

15)
周辺市のまち
づくり動向

16)
コロナ禍

<課題>

- ・少子高齢化による人口減
- ・16号線との接続
- ・住宅、周辺施設への配慮
- ・既存商業との競合及び商業施設の転換期
- ・歩行者・自転車の安全性
- ・周辺市でのイノベーション施設との将来的な競合

<魅力>

- ・優れた防災性
- ・良好な道路基盤、アクセス向上
- ・緑豊かでゆとりある住環境が形成されている
- ・計画的に配置された公園や緑地
- ・企業立地需要の更なる立地
- ・郊外型施設の競合が少ない
- ・スポーツサイクル需要の高まり
- ・周辺市での人口増加
- ・郊外住宅地の魅力が再認識

(1) 尾根幹線沿道の課題・魅力

- 前ページにて掲げた16の項目毎の課題及び魅力・ポテンシャルは以下のとおり。
なお、各項目は参考資料編のP17～P55と対応している。

	概況	目的の実現に向けた課題	魅力・ポテンシャル
1) 位 置	新宿から 約30km	<u>都心通勤型ライフスタイルの需要低下への対応。</u>	<u>都心までのアクセスが良好。</u>
2) 地 勢	多摩丘陵の ほぼ中央	<u>沿道と宅地の高低差が大きい箇所もあり、土地利用転換に当たっては、考慮が必要。</u>	尾根幹線周辺は、 <u>優れた眺望点があり。</u> よこやまの道をはじめ、公園が多くあり <u>豊かな自然と親しめる。</u>
3) 防 災	同上		危険度マップでも危険度1と <u>防災性が優れ、水害リスクも少ない。</u>
4) 交 通	広域交通の 整備が進行	<u>16号線との接続は課題。鉄道延伸やリニア開通は動向を注視。</u> 沿道の一部にはバスが走行していない。	<u>尾根幹線整備により、都心と神奈川へ抜ける良好な道路基盤が充実。また、4車線化による来街者の増加も期待。広域交通の整備による沿道ポテンシャルの向上。</u>
5) 人 口	初期入居地区 や縁辺部で 高齢化進行	現状のままでは2040年には <u>高齢化率約46%、人口約35%減。高齢者に対する配慮と若い世帯への流入促進の仕掛けが必要。</u>	<u>課題解決により、エリア注目度の向上が期待される。</u>

(1) 尾根幹線沿道の課題・魅力

	概況	目的の実現に向けた課題	魅力・ポテンシャル
6) 都計市画	沿道は住居系用途が中心で、地区計画の策定も多い	住宅用途以外場合は機能導入に向け、用途地域及び地区計画変更等の都市計画変更が必要。機能の多様性が生まれにくい。	公園や緑地などが計画的に配置された緑環境が豊かで、ゆとりある住環境が形成されてきた。 一方で、尾根幹線沿道にはサービスインダストリー地区をはじめとした一定規模の業務系機能が立地している。
7) 土地利用	沿道は住宅用途が主	将来的に幹線沿道としての立地性を活かすきれない。土地利用転換に当たっては、既存住宅等への配慮が必要。	
8) 小中学校	児童数減により小中学校の統廃合が実施済み	旧南永山小の民間活用が求められている。	沿道土地利用転換に向けた活用ポテンシャルがある。(旧南豊ヶ丘小学校は、地域に開かれたスポーツ拠点として活用中)
9) 近隣センター	近隣センターは空き店舗が増加	尾根幹線沿道との役割整理や、尾根幹線沿道の土地利用による波及効果など、車需要を取り込む沿道型地域拠点への構造転換などが必要。	空き店舗のコミュニティ施設への転換が進行。また、空き店舗活用に向けた試みが展開。
10) 緑	計画的な緑・公園、動線の配置	駅と尾根幹線沿道をつなぐ遊歩道での次世代モビリティ走行(グリーンスローモビリティ等)が現状では法令上不可。	ゆとりある豊かな緑・公園が魅力。約41kmの遊歩道やよこやまの道等が資源。2つの総合公園が沿道に立地し、スポーツ拠点の多摩東公園は近年リニューアルされた。
11) 住宅	主に団地型の多様な住宅ストックが集積	初期入居地区である諏訪永山地区から、住宅の老朽化が進行し、早期対応が必要。団地再生と新たな土地利用による住環境への配慮や連携が課題。	沿道周辺には、NT開発初期から後期に至るまでの多様な住宅が立地し、ゆとりある住環境が形成されている。

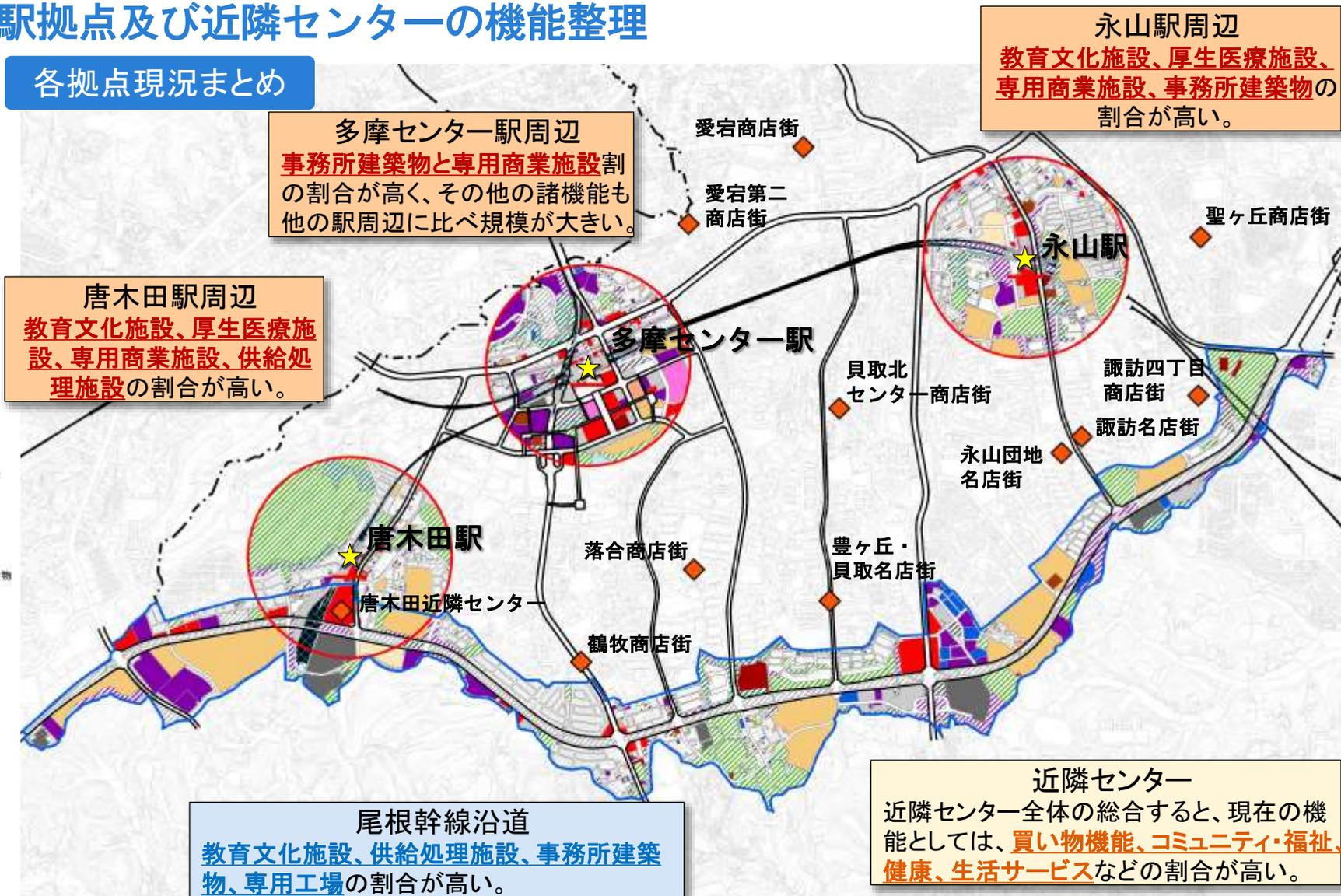
(1) 尾根幹線沿道の課題・魅力

	概況	目的の実現に向けた課題	魅力・ポテンシャル
12) 産 業 企 業	データセンターや大学、民間研究所、物流が立地	<u>雇用や賑わいを生む、産業や業務系機能の誘導が必要。</u>	<u>アクセス性が向上するため、現機能の需要増加が見込める。</u>
13) 商 業	EC等により小売り需要が低下	<u>10km圏域では周辺市との大規模商業施設、2.5km圏域ではスーパー等身近な店舗といった機能との役割分担、特色づけ。</u>	<u>5km圏域では郊外型施設は少ないため、商圈を広く設定できる規模の商業であれば立地が期待される。</u>
14) スポーツサイク	スポーツサイクルの聖地として週末利用が多い	周辺市でもスポーツサイクル需要の取込みが展開されるため、 <u>差別化が必要。</u>	東京2020オリンピックの自転車競技ロードレースコースに指定される等、 <u>今後、スポーツサイクリスト等の需要増加が期待。</u>
15) 周 辺 市 の ま ち づ くり 動 向	周辺市では先進技術や鉄道・リニア開通に向けたまちづくりが進行	南大沢駅周辺（八王子市）での産業交流拠点整備やスマート戦略、橋本駅周辺（相模原市）でのロボット産業等 <u>イノベーション施設との競合。</u>	稲城市では、区画整理による人口流入が進むため、 <u>商圈人口が増加。</u> また、 <u>周辺市のまちづくり動向との相乗効果</u> により、 <u>エリアとしての商業・産業・業務ポテンシャルの向上が期待。</u>
16) コロ ナ 禍	市内滞在人口が増加、ECの普及の一方、外食等の低下	人口減少やEC化による商業を中心とした業態のあり方が見直されていた中で、 <u>今回の新型コロナにより多くの業種・業界で事業の転換点を迎えている。</u>	<u>緑や遊歩道、公園などゆとりある都市構造が既に充実しており、また、都心通勤と在宅の両立がしやすい。郊外住宅地のポテンシャルが再認識されている。</u>

(2) 拠点間の機能整理

1) 駅拠点及び近隣センターの機能整理

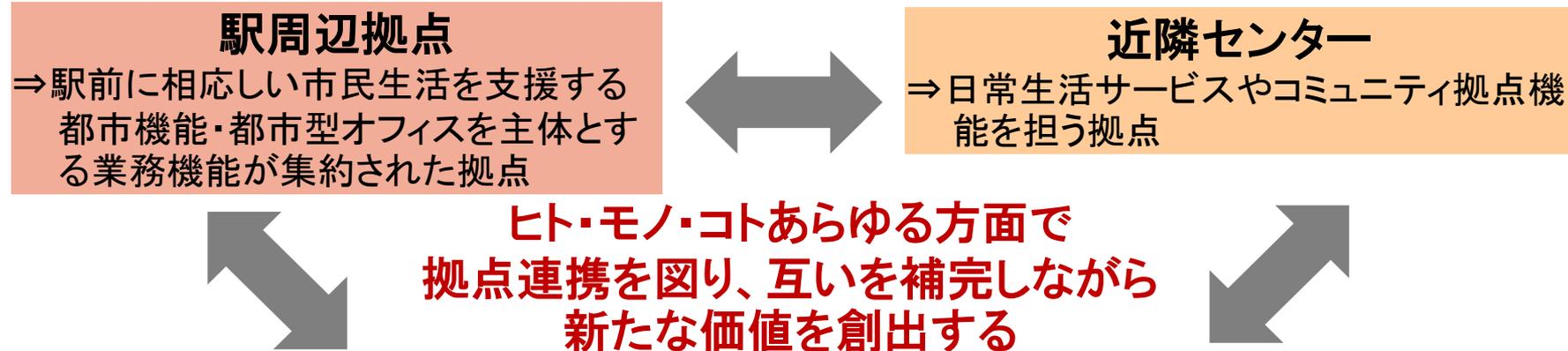
各拠点現況まとめ



(2) 拠点間の機能整理

2) 機能整理を踏まえた検討の方向性

- ・「(1) 尾根幹線沿道の課題・魅力」も踏まえた上で、以下のように大まかな駅拠点及び近隣センターの機能整理を行い、それらの連携により再生を図る。



尾根幹線沿道拠点

⇒尾根幹は、賑わい(商業)と雇用創出・イノベーション(業務・産業)の方向性から下記のように設定

●賑わい

- ・企画型の賑わい拠点として、消費活動や人が集まるだけでなく交流やコミュニケーションが育まれる拠点かつ情報発信機能も担う拠点

●雇用創出・イノベーション

- ・働く場所として、ライフスタイルに応じた職住近接・ニューノーマルな働き方
- ・暮し・まちづくりの変革に資する拠点や仕組み、または様々な分野における価値創造・社会変化(ものづくり・研究・技術系等)を促進する拠点(再生方針では、地産地消・次世代エネルギー普及促進などのキーワード有り)

I. 南多摩尾根幹線沿道土地利用方針の検討

3. 尾根幹線沿道への導入機能 の方向性

(1) 全体の考え方

多摩ニュータウンの魅力や活力を高める、賑わい・雇用・イノベーションを創出する土地利用転換の実現

尾根幹線沿道の現状分析と拠点間の機能整理

<課題>

- ・少子高齢化による人口減
- ・16号線との接続
- ・住宅、周辺施設への配慮
- ・既存商業との競合及び商業施設の転換期
- ・歩行者・自転車の安全性
- ・周辺市でのイノベーション施設との将来的な競合

<魅力>

- ・優れた防災性
- ・良好な道路基盤、アクセス向上
- ・緑豊かでゆとりある住環境が形成されている
- ・計画的に配置された公園や緑地
- ・企業立地需要の更なる立地
- ・郊外型施設の競合が少ない
- ・スポーツサイクル需要の高まり
- ・周辺市での人口増加
- ・郊外住宅地の魅力が再認識

<機能整理>

- 駅周辺拠点
⇒ 駅前に相応しい大規模商業・都市型オフィスを担う拠点
- 近隣センター・沿道型地域拠点
⇒ 日常生活サービスやコミュニティ機能を担う拠点
- 尾根幹線沿道拠点
⇒ 企画型の賑わい拠点(交流・コミュニケーション、情報発信)
⇒ 職住近接・ニューノーマルな働き方、価値創造・社会変化の促進拠点

広域幹線として4車線化する尾根幹線のポテンシャルや優れた防災性等を活かし、魅力をさらに高めることで多摩ニュータウンらしい土地利用転換を目指す

ヒト・モノ・コトあらゆる方面で拠点連携を図り、互いを補完しながら新たな価値を創出する

導入機能の方向性

方向性① 多摩ニュータウン全体の魅力を高める新たな賑わい機能の立地誘導

方向性② 優れた防災性を活かし、雇用を創出する業務・産業機能のさらなる立地誘導

(2) 導入機能の方向性

①多摩ニュータウン全体の魅力を高める新たな賑わい機能の立地誘導

- 尾根幹線沿道は10km圏域では大規模商業施設が立地し、2.5km圏域ではスーパー等の身近な商業施設と競合する可能性がある。一方で、5km圏域では郊外型施設の立地が少ない状況にある。
- 一般的な大規模商業施設の立地は周辺市や駅周辺拠点の役割と捉え、尾根幹線沿道では、レジャーアクティビティや機能複合など、周辺には立地が見られない企画型の商業施設の立地誘導を図ることで、多摩ニュータウンの魅力を高める。

○レジャー・アクティビティ施設



○道の駅



○ライフスタイル提案施設



○複合施設(カフェ・オフィス等)



○民間スポーツ施設



○アウトドア施設



(2) 導入機能の方向性

②優れた防災性を活かした、雇用を創出する業務・産業機能のさらなる立地誘導

- 尾根幹線沿道では防災性に優れていることから研究所や物流拠点の立地が図られている。一方で、国道16号や圏央道等の広域幹線道路で集積が見られる倉庫・工場等の単純物流拠点は、周辺への住環境や、歩行者・スポーツサイクル等の走行環境への影響が懸念される。

- そのため、周辺の良好な住環境や歩行者・スポーツサイクル等との調和を意識しながら、雇用・イノベーション創出に向けた、防災性や機能集積を活かしたさらなる立地誘導と、広域的な視点を踏まえた研究系、産業・イノベーション系等による新たな価値創造を目指す。

○研究系



○産業・イノベーション系



○ハイテク農業系



I. 南多摩尾根幹線沿道土地利用方針の検討

4. 尾根幹線沿道のエリア特性・視点の整理

(1) 沿道エリア毎の特性整理

・沿道エリアの特性として下記の通りまとめる。

唐木田・鶴牧エリア

- ①検討エリアは、唐木田駅に近い。
- ②周辺は、データセンタや商業、公共公益、教育等、幅の広い機能が集積。
- ※まちづくり計画未策定

落合エリア

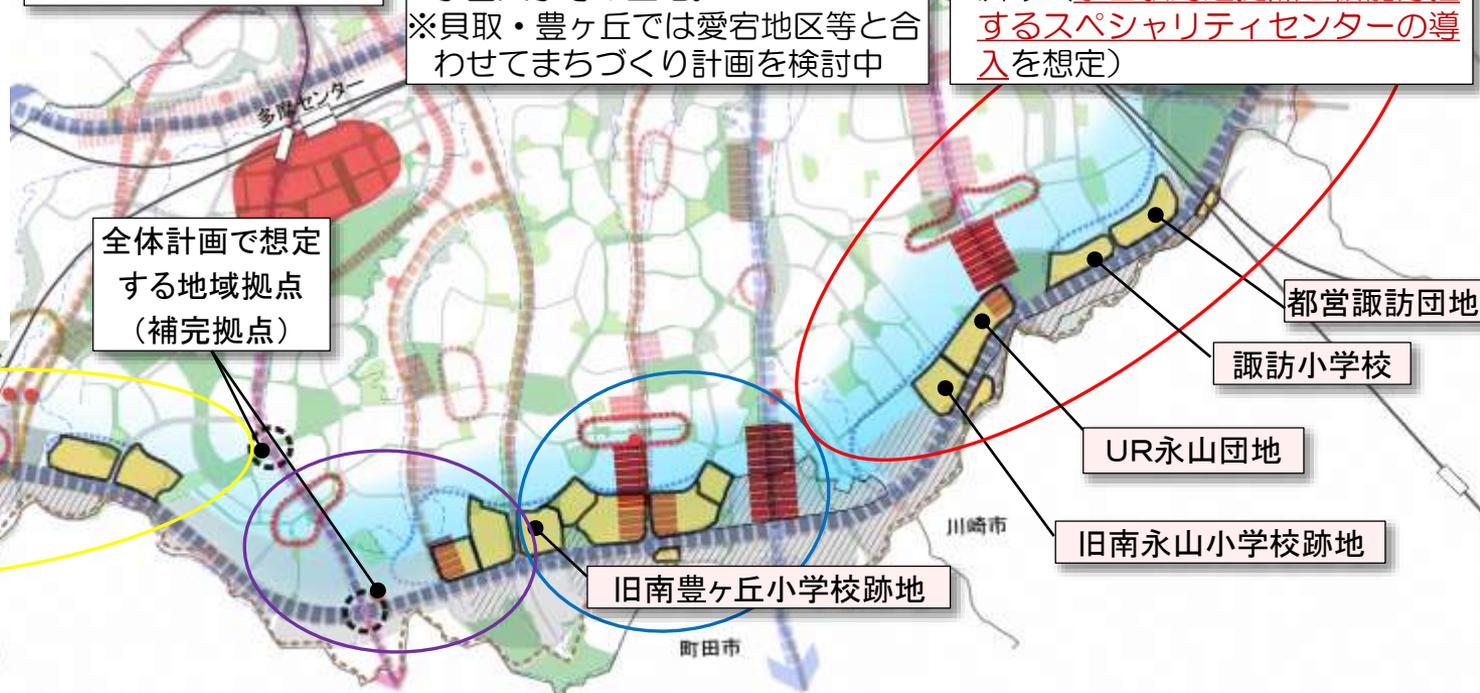
- ①検討エリアは、都営と公社の2団地。創出位置・時期は未定。
- ②周辺には、東京医療学院大学や補完拠点等が立地。
- ③また、戸建てエリアにも面する。
- ※まちづくり計画未策定

貝取・豊ヶ丘・南野エリア

- ①検討エリアは、複数の団地・学校跡地等が面的に集積。創出位置・時期は未定。
- ②多摩センター・永山両駅から遠い
- ③旧南豊ヶ丘小学校跡地はスポーツ拠点として活用中。
- ④周辺には、近隣センター、サービスインダストリー地区、恵泉女子学園大学等が立地。
- ※貝取・豊ヶ丘では愛宕地区等と合わせてまちづくり計画を検討中

諏訪・永山エリア

- ①検討エリアは、帯状に連なっている。ただし旧南永山小跡地以外は、創出位置・時期は未定。
- ②多摩東公園がスポーツ拠点として資源。
- ③周辺には、近隣センター、サービスインダストリー地区等が立地。
- ※諏訪・永山まちづくり計画が策定済み（永山駅周辺拠点と機能分担するスペシャリティセンターの導入を想定）



※想定する補完拠点及び関連する交通インフラ軸ルートについては、2016(平成28)年4月の国の交通政策審議会の答申を踏まえ、多摩市が想定したものであり、確定していません。

(2) 活かす・配慮する視点の整理

- また、尾根幹線沿道全体における土地利用の検討にあたっては、検討エリア周辺での既存資源・住環境を踏まえ、現時点における下記の活かすこと・配慮することの視点を基礎とする。

落合エリア

- ＜活かす視点＞
大学や一本杉公園との連携
- ＜配慮の視点＞
戸建て住宅地へ配慮しながら、補完拠点のインパクトの取込み方

貝取・豊ヶ丘・南野エリア

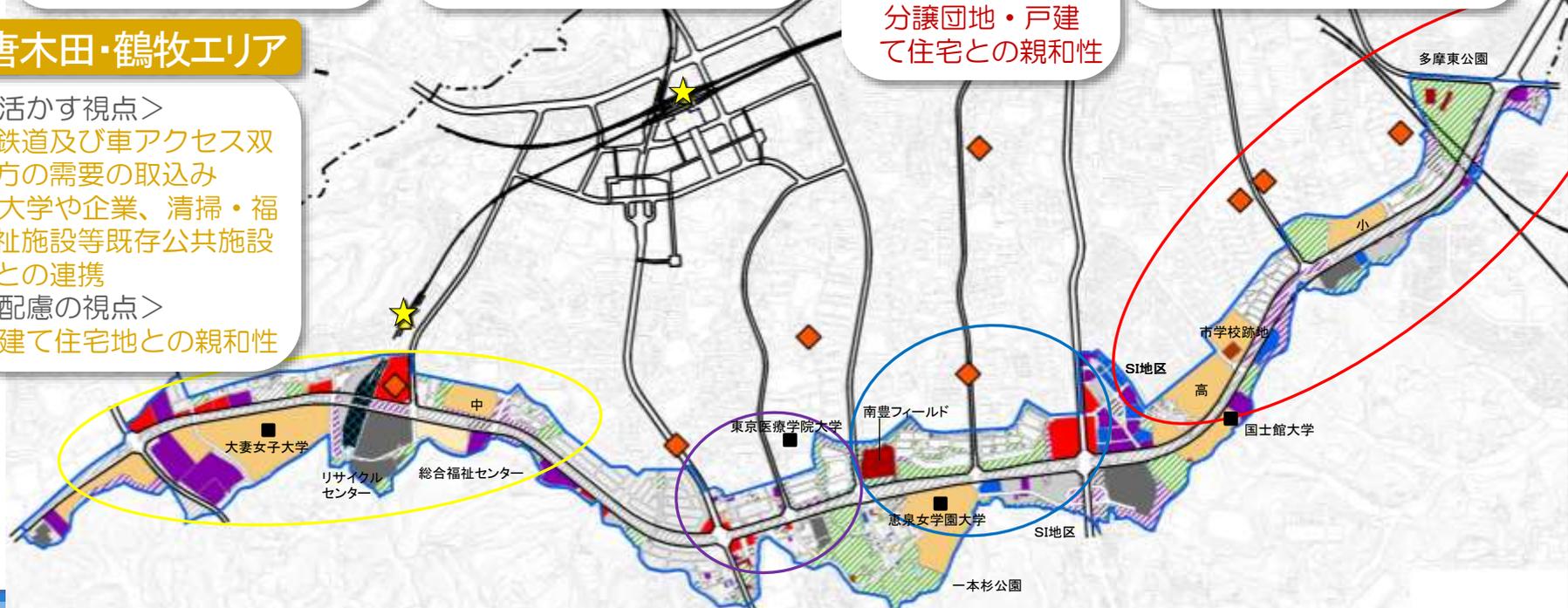
- ＜活かす視点＞
大学や南豊フィールド、S I 地区（交通・物流関連等）との連携
- ＜配慮の視点＞
分譲団地との親和性

諏訪・永山エリア【先行地区】

- ＜活かす視点＞
早期利活用可能な市学校跡地、大学、S I 地区（事務所等）との連携
 - ＜配慮の視点＞
分譲団地・戸建て住宅との親和性
- ＜活かす視点＞
近接する公園（東公園・諏訪南公園、よこやまの道）との連携。比較的駅に近い
 - ＜配慮の視点＞
既存小中学校との親和性

唐木田・鶴牧エリア

- ＜活かす視点＞
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
- ＜配慮の視点＞
戸建て住宅地との親和性



既存施設維持・連携エリア

- ＜活かす視点＞既存施設、機能
- ＜配慮の視点＞施設更新時の連携

I. 南多摩尾根幹線沿道土地利用方針の検討

5. 方向性を踏まえた土地利用の検討

5. 方向性を踏まえた土地利用の検討

(1) 土地利用検討の進め方

- ここまでを踏まえ、各エリアの中でまちづくり計画が策定済みの諏訪永山エリアを先行地区に設定し、土地利用検討の進め方を下記の通り整理する。
- なお、今年度の検討では①及び②を示し、次年度以降、③及び④を検討する。

1) 先行地区の設定

諏訪・永山エリア

【先行地区】

⇒まちづくり計画が策定済みのため、具体的検討を行う

貝取・豊ヶ丘・南野エリア

⇒現在検討中のまちづくり計画と並行して検討を行う

落合エリア

⇒補完拠点の動向に応じて検討を行う

唐木田・鶴牧エリア

⇒全体計画等を踏まえ、他エリアとの関係に留意して検討を行う

2) 検討の進め方

①尾根幹線沿道全体における機能導入にあたり、土地利用転換を想定するエリア周辺での既存資源・住環境を踏まえた視点の整理

②先行地区における敷地特性の把握と、“機能整理を踏まえた検討の方向性”をベースに機能検討

③先行地区のモデル検討を踏まえ、全体へフィードバックし、誘導機能を検討

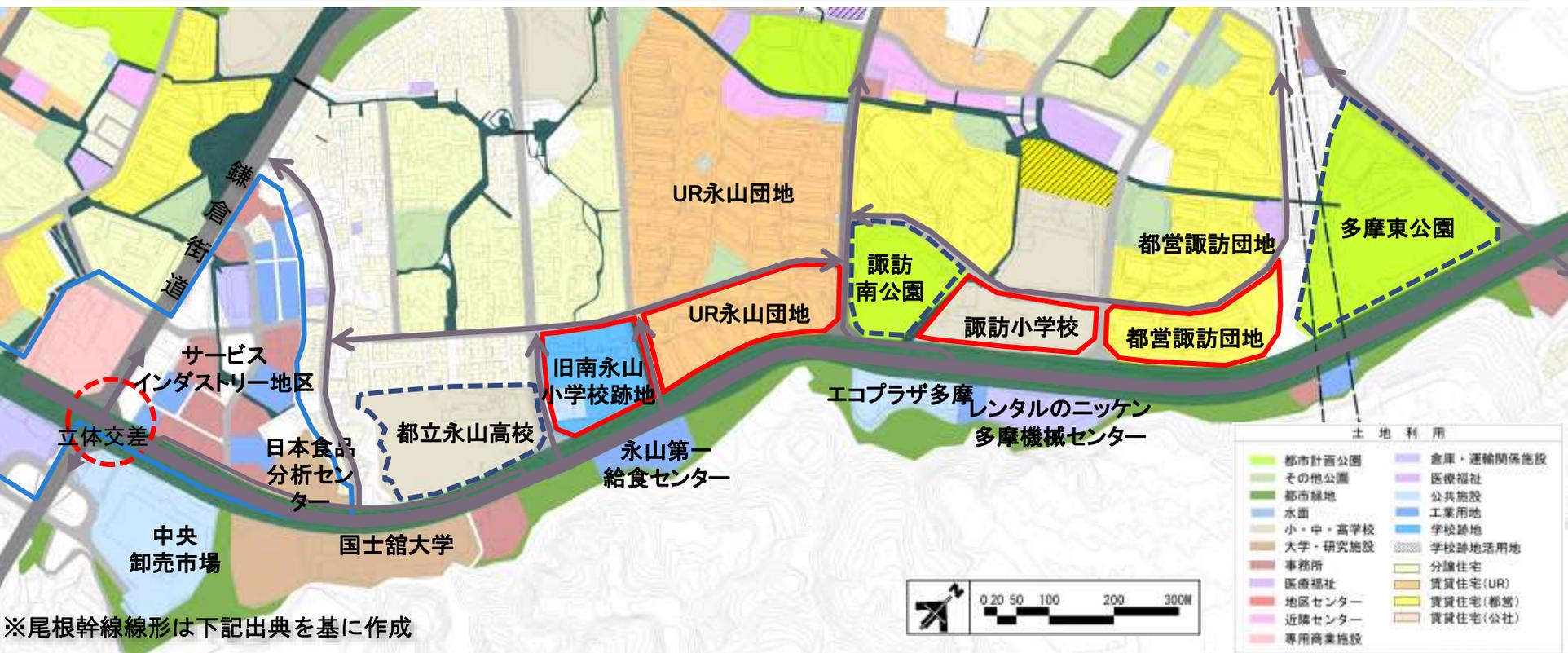
④全体チェック・先行地区の具体プロジェクト（取組み）の検討など

5. 方向性を踏まえた土地利用の検討

(2) 先行地区の敷地条件整理

■先行地区の状況

- ・ 諏訪地区はリニューアル工事済みの多摩東公園や建替が進む都営諏訪団地等が立地。
- ・ 永山地区は旧南永山小学校跡地、改築中の永山高、UR永山団地、サービスインダストリー地区等が立地。
- ・ 各敷地と尾根幹線とは高低差がある。



出典：都市計画変更素案及び特例環境配慮書のあらまし

多摩都市計画道路3.1.6号南多摩尾根幹線（多摩市聖ヶ丘五丁目～南野三丁目間）

（平成29年10月 東京都）

(2) 先行地区の敷地条件整理

①旧南永山小学校跡地

- 尾根幹線道路交差点部と跡地との高さはほぼ同じ。



立地特性

面積	約2.7ha
駅距離	永山駅 約1.8km
接する道路の幅員 (※)	西 市道 約16m 北 市道 約12m 南 都道 約43m
現行の都市計画	一中高 (60/200) 永山地区地区計画 公共公益施設地区C (60/150) 敷地面積の最低限度 3,000㎡
周辺環境	中高層の住宅団地及び 戸建て住宅地が立地
尾根幹線との関係	敷地西側は高低差が比較的少なく、尾根幹線から右左折ですぐ車アクセス可能。

(3) 先行地区における土地利用検討のたたき案

1) 先行地区における検討のポイント

- 尾根幹線沿道全体における検討エリアは想定の間階であり、現時点では、具体的な機能や土地利用を定めることは困難。
- そのため、先行地区では、下記のポイントも加味して検討を行う。

① 魅力的なコンセプト・ブランディング戦略に基づき、需要を喚起する

- 尾根幹線沿道は、広域ポテンシャルを有しているが、アフターコロナにおける施設需要等は未知数であることから、賑わいや雇用、イノベーションをテーマに、沿道の資源や強みを活かした土地利用の誘導等を図り、コンセプト設定・ブランディングを展開していくことで、新たな価値・需要を喚起する。

② 土地利用転換の契機をつくる

- 多摩ニュータウンの初期入居以降、半世紀の間、団地の建替え（非現地含む）を除き、大きな土地利用の変化は起きなかったことから、再生に向けては、土地利用転換を行っていく（まちが変わる）ことのきっかけを早期につくっていく必要がある。
- また、市の旧南永山小跡地も民間活力を導入した地域の活性化に向けた検討も課題。
- 上記を踏まえ、土地利用転換の契機となる市有地を活用したプロジェクトの実現（早期的な暫定利用を含む）を検討する。

③ 各拠点と連携する

- 各拠点（駅拠点、近隣センター等）との連携が必要。さらに拠点間を結ぶネットワークや、周辺駅からの公共交通機関によるアクセスとの関係性も考慮。

5. 方向性を踏まえた土地利用の検討

(3) 先行地区における土地利用検討のたたき案

2) 先行地区における土地利用のコンセプト (イメージ)

方針の目的 多摩ニュータウンの魅力や活力を高める、賑わい・雇用・イノベーションを創出する土地利用の実現

<魅力・ポテンシャル>

- ➡ 来街者の増加や業務系機能の需要増が期待
- ➡ スポーツサイクリスト等の需要増加が期待

<機能検討の方向性>

- ➡ 交流やコミュニケーションが育まれる拠点かつ情報発信機能も担う拠点
- ➡ 暮らし・まちづくりの変革に資する拠点や仕組み

<導入機能の方向性>

- ➡ 新たな賑わい機能の立地誘導
- ➡ 業務・産業機能のさらなる立地誘導

<活かす・配慮する視点>

- ➡ 近接する公園との連携
- ➡ 早期利活用可能な市学校跡地、大学
- ➡ 周辺との親和性

<先行地区の検討ポイント>

- ➡ ① 需要を喚起する
- ➡ ② 土地利用転換の契機
- ➡ ③ 各拠点との連携

■ 先行地区における土地利用コンセプト

諏訪・永山
エリア

広域的な視点を踏まえた、新たな変革をリードするイノベーションゾーン

尾根幹線における
多摩NTの玄関口

地域住民等が外に出る仕組みや
日常生活に健康科学・ヘルスケアなど先端技術等
を加えることによる
暮らし等の変革を促進するフィールド

近隣の
スポーツ拠点との連携波及効果と
サイクリストを意識した
賑わい、交流、情報発信として期待

4車線化になる前から、
新たな土地利用による効果(需要)を
一定程度検証可能

土地利用転換エリアをはじめとした
多摩NT全体での連携を意識した
沿道まちづくりのフィールド

拠点化を図ることにより
働く場所として期待

(3) 先行地区における土地利用検討のたたき案

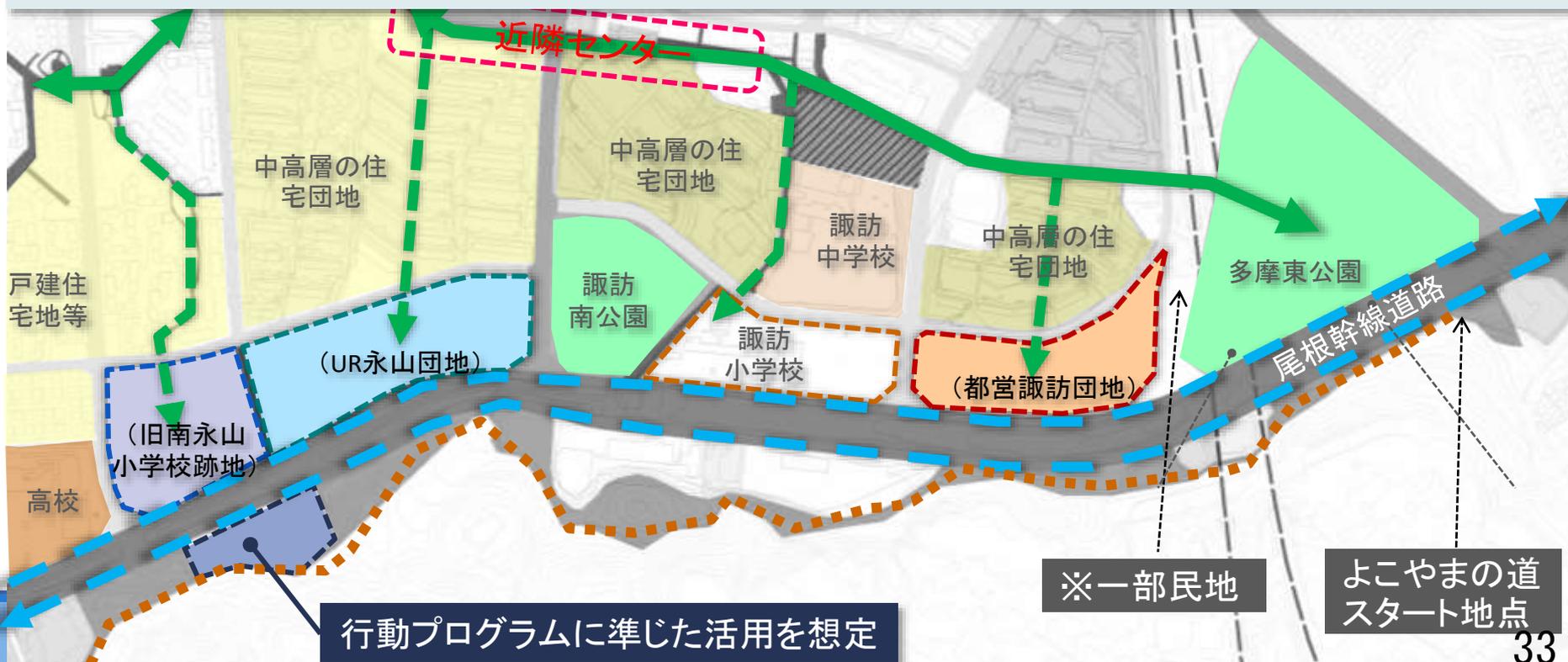
3) 先行地区における土地利用モデル（導入機能イメージ）

- 土地利用のコンセプトを踏まえ、先行地区における土地利用モデルを検討する。

広域的な視点を踏まえた、新たな変革をリードするイノベーションゾーン

土地利用転換エリアの連携による新たな拠点の創造

- 上位計画、導入機能の方向性等を踏まえたイノベーションまちづくり(例: スペシャリティセンターの導入等)
- イノベーション、賑わい機能に併せて、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
- 沿道まちづくり×イノベーションの実験フィールドとして土地利用転換の契機をつくる



I. 南多摩尾根幹線沿道土地利用方針の検討

6. アイデアヒアリング

■アイデアヒアリング

■ヒアリング概要・ヒアリング対象

- ・尾根幹線沿道のポテンシャルや想定できる利活用に関するアイデア収集を目的に、地区や敷地の特定はせず、尾根幹線沿道全体等に対する評価やアイデアを昨年夏にヒアリングした。
- ・対象は多摩地域周辺に立地し、かつ全国的に先端的な取組を展開する、商業、産業、研究（オープンイノベーション）に係る民間事業者。

■主なヒアリング項目

資料ではヒアリング事項のうち、次の2点について結果をまとめた。

①多摩ニュータウン全体及び尾根幹線沿道の評価(立地・環境・交通・商圈等)について

②沿道利活用アイデアについて

- ・導入可能性のある業種・業態(用途地域の変更が可能という前提)
- ・施設の条件(敷地規模・位置、車アクセス、土地・建物所有形態等)
- ・市で検討している「スペシャリティセンター」に対するコメント

■アイデアヒアリング

業種	評価(立地・環境・交通・商圈等)	沿道利活用アイデア
商業	<ul style="list-style-type: none"> ・鉄道も整備され、道路基盤もよく交通評価は高い。尾根幹線整備により広域からの集客も期待。 ・沿道南側の市街化調整区域が商圈人口に含むことは課題だが、商圈・ターゲット次第。 	<ul style="list-style-type: none"> ・スペシャリティセンターは機能を複合化させることで実現できるが、費用等は課題。 ・既存商業との共存が大切。駅周辺等とは郊外型施設など車利用で役割分担を図ることができる。 ・ロードサイド店舗の需要はあるだろう。 ・まとまった土地があれば広域集客施設も検討。 ・モノ消費からコト・トキ消費への移行の中で、社会変化に合わせて施設のあり方を考え直す必要がある。
産業	<ul style="list-style-type: none"> ・国道16号線・圏央道へのアクセスや地盤・防災性もよく、物流ポテンシャルとして魅力的。 	<ul style="list-style-type: none"> ・単純物流やデータセンターの需要は高いが、地域貢献度合いは低い。 ・既存住宅や歩行者・スポーツサイクルへの配慮を考慮すると、トラックの出入りが少ない施設が望ましい。 ・例えば、データセンター+研究所・産業施設（メンテナンスセンター等）での産業・イノベーション施設が考えられる。
研究 (オープンイノベーション)	<ul style="list-style-type: none"> ・多摩ニュータウンは社会課題の宝庫として魅力的。コミュニティが一定ある場所であることも望ましい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・沿道に限らず多摩ニュータウンを実証実験のフィールドに産官学で取り組むべき。実証実験としてはモビリティ・エネルギー・健康・地域通貨等を想定。事業者側からの政策提言等事業者の考えを聞くことも重要。 ・沿道では、ハコモノではなく、今ある魅力を活かした将来を考え、その結果企業を誘致する考え方が必要。

I. 南多摩尾根幹線沿道土地利用方針の検討

7. 次年度の検討課題・検討テーマ

(1) 次年度の検討課題・検討テーマ

- ・次年度以降は、再生推進会議のご意見を踏まえ、先行モデルの継続検討を図るとともに、沿道全体の将来像を見据えた方針を検討する。
（本日のシンポジウムにて紹介されたアイデアも検討の参考とする）

次年度以降の検討課題・検討テーマ

検討項目	方向性・考え方
現状分析と機能整理	<ul style="list-style-type: none"> ・広域的な視点及び地域住民ニーズの視点での深度化 ・ターゲット層の整理 等
アイデアヒアリング	<ul style="list-style-type: none"> ・市内企業等へのヒアリングや先端的・先導的な街づくり仕掛け人へのヒアリング 等
先行モデルの検討	<ul style="list-style-type: none"> ・尾根幹線沿道の将来像アイデアの分析 ・先行地区の深度化 （本日及び再生推進会議での意見を踏まえ継続的に検討） ・先行的なプロジェクトとなる、旧南永山小学校跡地での具体化検討等
全体土地利用方針の検討	<ul style="list-style-type: none"> ・先行モデルの検討をフィールドバックし、全体土地利用方針案を検討 （貝取・豊ヶ丘・南野、落合、唐木田・鶴牧等の方向性）等
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・実現化方策、推進の仕組みづくりの検討 等