



# 南多摩尾根幹線沿道 土地利用方針（原案）

概要版

# 目次

## 1 背景と目的

- (1)これまでの背景と本方針の目的
- (2)検討対象
- (3)上位・関連計画の概要

## 2 尾根幹線沿道を取り巻く状況

- (1)2040年代を見据えた社会変化
- (2)尾根幹線沿道の現況
- (3)周辺拠点との機能分担の整理

## 3 土地利用の理念

## 4 土地利用方針

- (1)全体土地利用方針
- (2)エリアごとの特色の誘導に向けた視点

## 5 新たな土地利用を誘導する戦略

- (1)新たな土地利用を誘導する戦略
- (2)諏訪・永山沿道エリアの将来像イメージの仮設定
- (3)民間事業者とのプラットフォームの検討
- (4)土地利用転換の進め方
- (5)都市計画変更後の諏訪・永山沿道エリアの土地活用イメージ
- (6)緩和方策の検討

## (1) これまでの背景と本方針の目的

### ■ 多摩ニュータウンの課題

- ▶ 多摩ニュータウンは、1971(昭和46)年の初期入居以降、継続して発展
- ▶ その間に、**住民の高齢化や団地や都市基盤の経年劣化が進行**

#### 課題例

- ・ 高齢化と子世代流出
- ・ 施設・都市インフラの経年劣化
- ・ 駅前商業の初期施設に魅力・余力が乏しい
- ・ 初期エリア団地の性能劣化
- ・ 階段、坂道などの高低差
- ・ 購買意欲の低下と核店舗撤退による近隣センターの機能低下

### ■ 多摩ニュータウン再生方針の策定

- ▶ 多摩市では、**ニュータウンを再活性化し、持続していく道筋**を示すために、2016(平成28)年3月に市として「多摩市ニュータウン再生方針」を策定

#### 再生の目標

#### 全体目標

“再活性化＋持続化” による多摩ニュータウンの再生

#### 個別目標

- ① まちの持続化 ～人と環境に優しい都市基盤・拠点構造へ再編する
- ② 若い世帯の流入と居住継続 ～惹きつけられ、住み続けられるまちを実現する
- ③ 活力の集約と循環 ～多様な主体が協働して循環型の地域サービスを育む

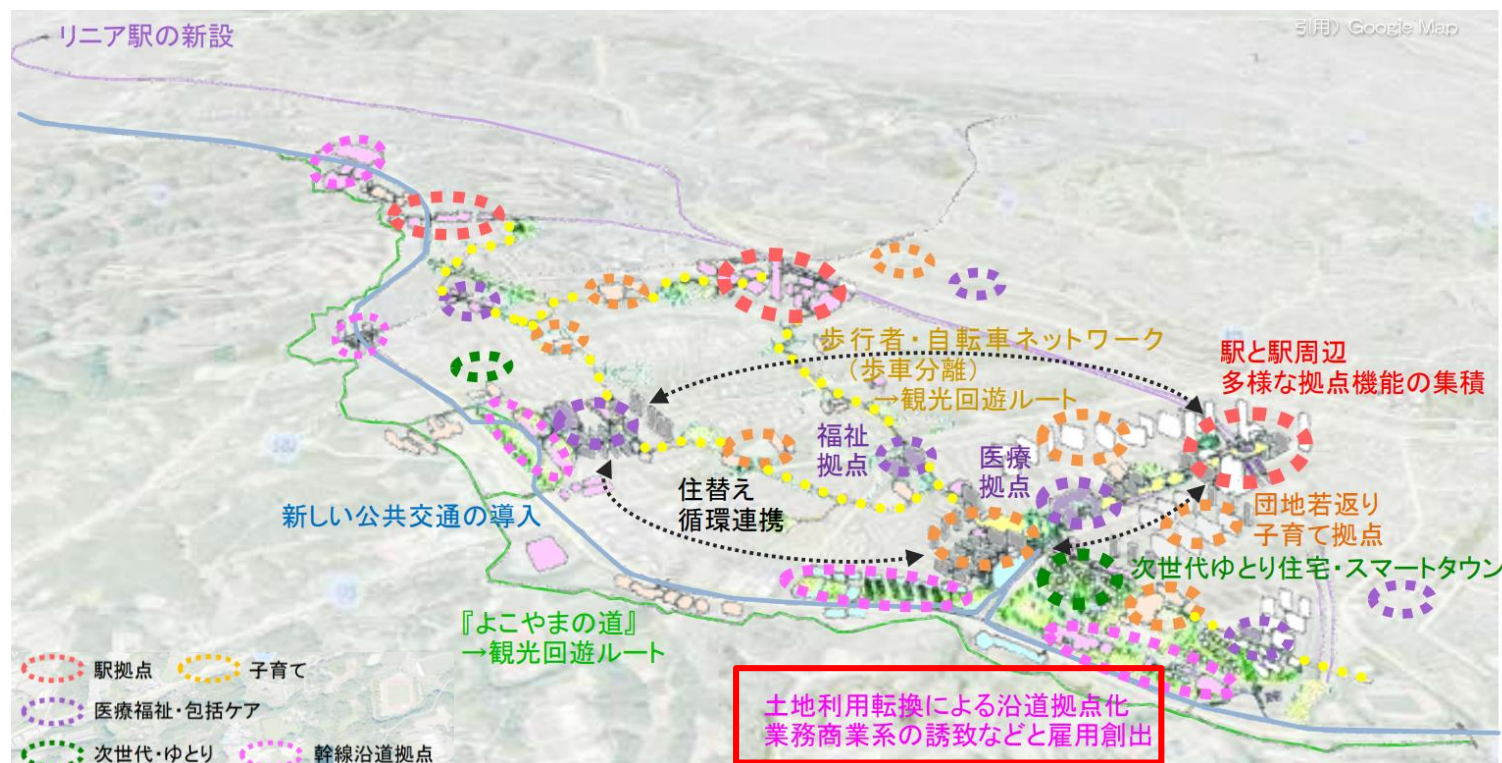
# 1. 背景と目的

1 2 3 4 5

## 多摩ニュータウン再生における尾根幹線沿道の目指すべき都市像

- ▶ 駅拠点と多様な小拠点がネットワークし、近隣住区を活かして地域の循環構造を支える、**コンパクトな都市構造への再編**
- ▶ その中で、縁辺部である尾根幹線沿道は『**土地利用転換による沿道拠点化・業務商業系の誘致などと雇用創出**』という都市像を位置づけ

目指すべき都市像





# 1. 背景と目的

1 2 3 4 5

## 東京都による尾根幹線道路の4車線化整備が進行

- ▶ 尾根幹線はこれまで暫定2車線であったが、全線4車線化及び自転車・歩行者の通行分離に向けて、東京都にて道路整備を進行
- ▶ 老朽化団地の再生が進行する予測の中で、尾根幹線道路の4車線化は尾根幹線沿道の将来的な土地利用を考える好機

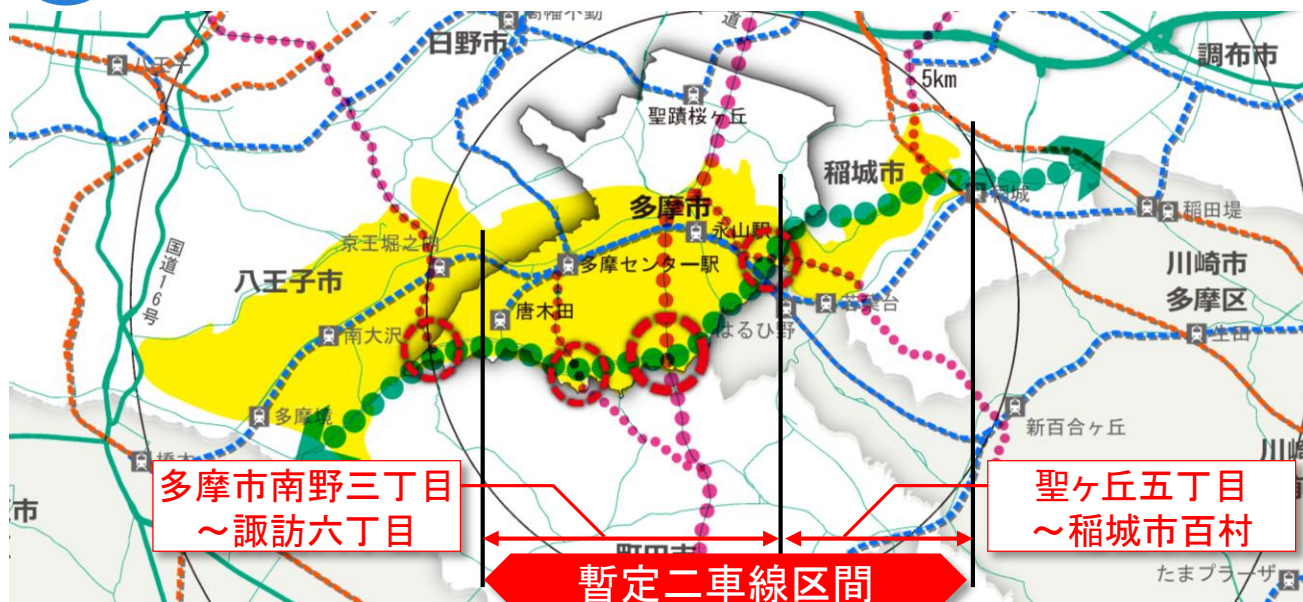
現地  
写真



2020年10月の現地写真

- 鉄道
- 普通鉄道（JR）
  - 普通鉄道（JR以外）
- 道路
- 高速自動車国道等
  - 国道
  - 都道府県道
  - 南多摩尾根幹線
  - 主要な南北道路
- 多摩ニュータウン全域
- 尾根幹線沿い多摩丘陵

事業  
区間



# 1. 背景と目的

1 2 3 4 5

## 本方針の目的

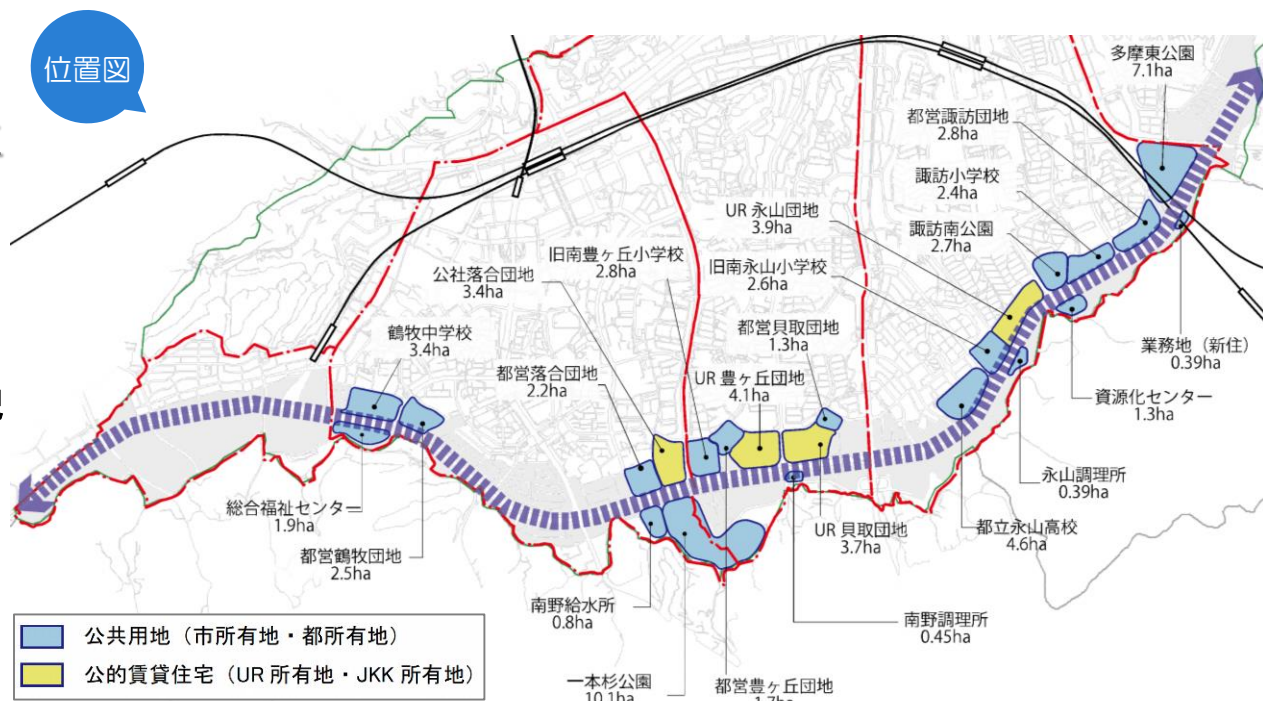
尾根幹線の全線4車線化及び公的賃貸住宅の再生等を契機に、周辺のまちづくり気運の高まりを捉えながら、2040年代での多摩ニュータウン再生に向けた、新たな尾根幹線沿道のあり方を提示することが目的

## (2) 検討対象

▶ 検討対象は、**尾根幹線沿道の公共用地及び公的賃貸住宅**

※ 右図は、尾根幹線沿道の公共用地及び公的賃貸住宅を示した現況図です。図で示した用地すべてで、土地利用転換を行うものではありません。

例) 既に建替え済みの公共施設は  
検討対象外

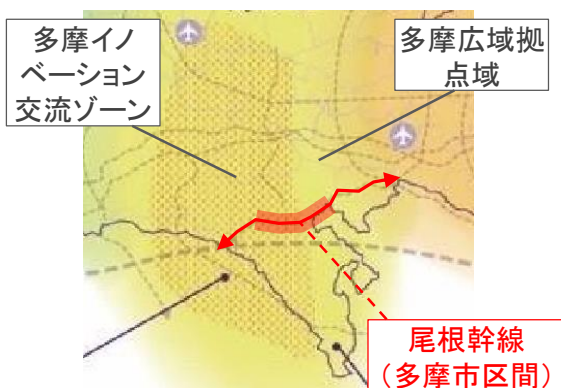


## (3) 上位・関連計画の概要

▶本方針の基礎となる上位計画等では、多摩ニュータウンを持続させることを目指して、尾根幹線の産業・業務・商業・賑わい・イノベーション等の多様な機能の集積による沿道拠点化を図ることで、若年・子育て世帯を呼び込む

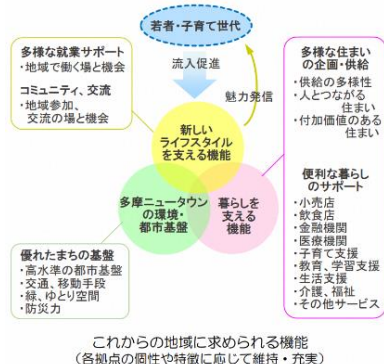
### 東京都の各種上位計画

- 産業・業務、商業機能等多様な機能集積の誘導
- 研究機関・大学・ものづくり等との多様なイノベーションの創出 など



### 多摩市ニュータウン再生方針

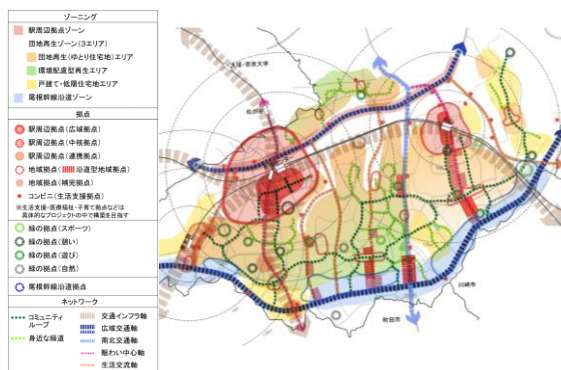
- 次世代を見据えた産業・業務、商業機能の誘致・育成
- 地元雇用・職住近接の実現
- 多摩ニュータウンにおける新たな付加価値の創造 など



これからの地域に求められる機能  
(各拠点の個性や特徴に応じて維持・充実)

### 多摩市ニュータウン再生の 全体計画(再生推進会議)

- 【2040年代の将来都市構造】
- 尾根幹線沿道全体を交通利便性を活かしたイノベーション機能・賑わい機能の拠点 など





## 2. 尾根幹線沿道を取り巻く状況



### (1) 2040年代を見据えた社会変化

#### ① 少子高齢化・人口減少社会への対応

・2040年代には、少子高齢化・単身世帯の増加等で、人口密度も低下し、地域経済も縮小し、人手不足が深刻化。一方、様々な市場において外国人シェアが伸びる。

#### ② コロナ禍を契機とした新たな価値観の定着

・新型コロナウイルス感染症の流行を契機に、都心近郊の利便性とゆとりある緑を享受できる郊外都市の選別が顕著になる等、人々・企業にて新たな価値観が定着

#### ③ 災害の激甚化・頻発化による防災性への意識の高まり

・2040年代には、平均気温がさらに上昇し、現在よりも深刻な異常気象・自然災害が発生。住宅・産業等あらゆる面で、安全・安心で涼しく緑豊かな都市が望まれる

#### ④ 多様な交通モードのシームレスな利用の実現

・CASEと称される「コネクテッド」、「自動化」、「シェアリング&サービス」、「電動化」が進み、多様な交通モードが選択・利用でき、シームレスな利用が実現

#### ⑤ 気候危機へ対応する持続可能な社会の構築

・世界的な気候変動を気候危機と捉え、再生可能エネルギーへの転換や資源の有効活用など2050年での二酸化炭素排出実質ゼロを実現する持続可能な社会への転換を牽引

#### ⑥ 多様なイノベーションの活発化

・多摩地域は都の多摩イノベーションパーク構想に基づき、世界有数のイノベーション先進エリアの地位を確立し、日本のイノベーションを牽引し、尾根幹線では既存企業・研究施設・大学も含め、分野の垣根も超えたイノベーションが活発化



## 2. 尾根幹線沿道を取り巻く状況

1 2 3 4 5

### (2) 尾根幹線沿道の現況

#### 尾根幹線沿道全体の魅力・課題

##### 沿道を取り巻く主な課題

##### ▶人口減少への対応

- ・尾根幹線沿道の著しい高齢化進行、多摩ニュータウン全体の人口減少
- ・雇用創出に向けた産業・業務の立地を誘導するなど、若い世帯の流入促進の仕掛けが必要

##### ▶車需要の取込み

- ・車でアクセスする魅力的な賑わい機能が多摩ニュータウン内に少ない
- ・車需要を取り込むためアクセス性を高める必要

##### ▶用途地域による制限

- ・現用途地域のままでは多様性が生まれにくい

##### ▶土地利用転換への対応

- ・周辺住環境への配慮や連携が課題
- ・解体工事予定の旧南永山小学校の早期活用

##### 尾根幹線の魅力と4車線化により向上するポテンシャル

##### ▶産業・業務のポテンシャル

- ・高度な施設・人材の集積が魅力
- ・周辺市での拠点的なイノベーションが活発化

##### ▶商業ポテンシャル

- ・一定の居住人口等が魅力
- ・広域集客のポテンシャルが向上

##### ▶広域アクセスポテンシャル

- ・新たに広域的なヒト・モノの動きが活発化
- ・防災拠点を連絡する重要路線化

##### ▶住環境ポテンシャル

- ・コロナ禍を契機に職住近接のポテンシャルに再注目

##### ▶自然環境ポテンシャル

- ・公園、周辺の農的環境、よこやまの道等の自然
- ・スポーツサイクリスト需要の高まり

## 2. 尾根幹線沿道を取り巻く状況

1 2 3 4 5

### (3) 周辺拠点との機能分担の整理

- ▶ 周辺市と連携を図りながら、多摩ニュータウンを支える駅周辺拠点・近隣センターとも補完し合うことで、2040年代の尾根幹線沿道で新たな価値を創出

役割  
分担

#### 駅周辺拠点

市民生活を支援する都市機能・都市型  
オフィスを主体とする業務機能を集約

#### 近隣センター

日常生活サービスや  
コミュニティ拠点機能

公的賃貸住宅・  
分譲住宅の再生

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

#### 周辺市との連携

民間事業者との共創  
による地域課題解決

多摩地域内の  
周辺市との連携

#### 尾根幹線沿道

##### 雇用・イノベーション

- ・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の場
- ・暮らし・まちづくりの変革に資する拠点や仕組み
- ・様々な分野における価値創造・社会変化を促進する拠点

##### 賑わい・情報発信

- ・車需要を取り込む商業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賑わい拠点及び情報発信機能も担う

#### リニア新幹線開業

新たな産業立地  
広域的な産業連携

広域的なイノベーション  
ニーズの取込み

# 3. 土地利用の理念

1 2 3 4 5

- ▶産業・業務や商業を中心に多様な機能を導入し、様々な主体が連携・融合する環境を整えることで、新たな付加価値を創造し、多摩ニュータウン再生を推進

土地利用  
の理念

広域アクセス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



多摩市ニュー  
タウン再生  
方針を推進

“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

## (1) 全体土地利用方針

- ▶2040年代を想定した尾根幹線沿道の6つの方針を設定
- ▶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
- ▶周辺の団地等も含めることで本方針の実現を図る

### 方針1

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

- ▶優れた防災性と尾根幹線やリニア新幹線等の広域ネットワークを活かす
- ▶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
- ▶市内企業や大学等からの利用・連携により、産業・業務のさらなる集積

### 方針2

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す
- ▶新たな車需要を取り込む企画施設や集客施設、商業施設等を誘導
- ▶環境配慮と子育て・福祉・学び・遊び・スポーツ・文化等の複合機能の充実



方針  
3

## 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、尾根幹線沿道で働く
- ▶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く
- ▶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を創造

方針  
4

## 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る
- ▶各方針の機能や取組みが複合的・可變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
- ▶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

方針  
5

## 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

- ▶多様な交通モードの選択・円滑な移動の実現を目指す
- ▶移動による制約を低減し、国内外からの交流を促す
- ▶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

方針  
6

## 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・融合するイノベーション環境を尾根幹線沿道全体の共通項として展開
- ▶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
- ▶団地再生とセットになった次世代サービスのイノベーション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

# 4. 土地利用方針

1 2 3 4 5

## (2) エリアごとの特色の誘導に向けた視点

▶ 市内約8kmにわたる尾根幹線沿道を、沿道特性・まちづくり計画の策定状況等を踏まえて4つの沿道エリアに設定

■■■■ 南多摩尾根幹線

----- よこやまの道

■ 公園・緑地

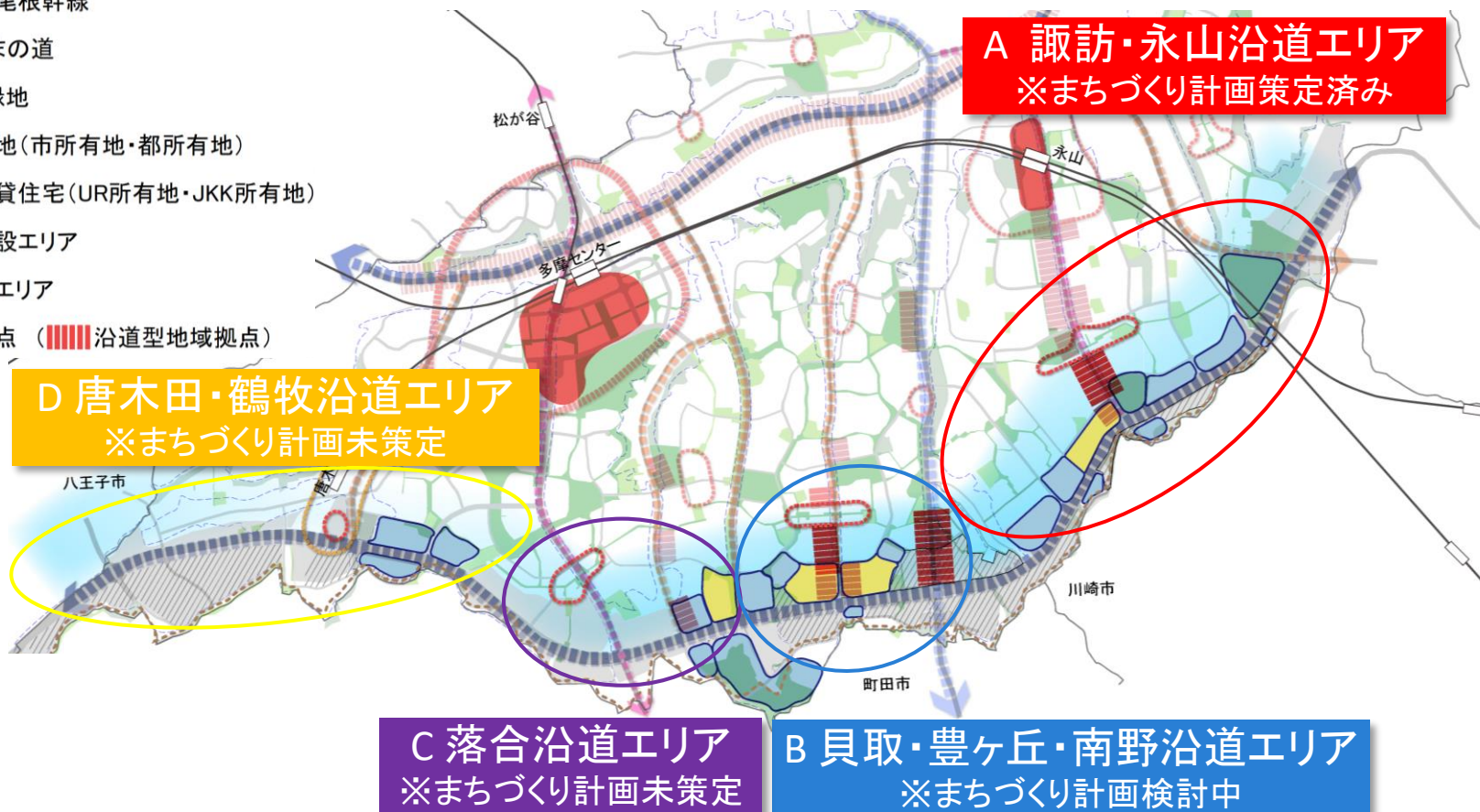
■ 公共用地(市所有地・都所有地)

■ 公的賃貸住宅(UR所有地・JKK所有地)

■ 既存施設エリア

■ 戸建等エリア

○ 地域拠点 (■■■■ 沿道型地域拠点)



# 4. 土地利用方針

1 2 3 4 5

## (2) エリアごとの特色の誘導に向けた視点

▶全体土地利用方針を踏まえながら、沿道エリアの特色を伸ばすために、  
「活かす視点」と「配慮する視点」を整理

|                  |    | 活かす視点                                                                                                                                                           | 配慮する視点                                                                                 |
|------------------|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| A 諏訪・山道<br>永治エリア | 諏訪 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・近接する公園（多摩東公園・諏訪南公園）やよこやまの道との連携</li> <li>・比較的駅に近い立地・都営諏訪団地の建替えが進行</li> <li>・救出救助・輸送拠点である多摩東公園に近い</li> </ul>              | <ul style="list-style-type: none"> <li>・既存小中学校への配慮</li> </ul>                          |
|                  | 永山 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・早期利活用可能な旧南永山小学校</li> <li>・近接するよこやまの道との連携</li> <li>・大学、サービスインダストリー地区（事務所等）との連携</li> <li>・輸送拠点である多摩ニュータウン市場に近い</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅団地、戸建て住宅への配慮</li> <li>・都立永山高校への配慮</li> </ul> |
| B 貝取・豊ヶ丘・南野沿道エリア |    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・広域幹線である鎌倉通りから比較的近い</li> <li>・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</li> <li>・輸送拠点である多摩ニュータウン市場に近い</li> </ul>         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅団地への配慮</li> </ul>                            |
| C 落合沿道エリア        |    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・大学や一本杉公園との連携</li> </ul>                                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・戸建て住宅地への配慮</li> </ul>                          |
| D 唐木田・鶴牧沿道エリア    |    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・鉄道及び車アクセス双方の需要の取込み</li> <li>・大学や企業、清掃・福祉等既存公共施設との連携</li> <li>・ライフラインの防災拠点が集積</li> </ul>                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・戸建て住宅地への配慮</li> </ul>                          |



# 5. 新たな土地利用を誘導する戦略

1 2 3 4 5

## (1) 新たな土地利用を誘導する戦略

- ▶土地利用転換には、エリアごとの将来像の設定と都市計画の見直しが必要
- ▶新たな土地利用の動きのある諏訪・永山沿道エリアを先行的なモデルに位置づけ、下記プロセスを想定した土地利用転換の進め方を検討

新たな土地利用を進める上での主な課題

- 検討対象ごとに、検討の熟度が異なる
- 用途地域・地区計画により用途制限が厳しい
- 人口減少・withコロナ等で民間事業者が土地活用に慎重な姿勢

諏訪永山沿道エリアでの検討手順モデル

- ① 市・都・UR・JKK・民間事業者とともに、2040年代の将来像を検討
- ② 地域の声を聴き精査しながら、都市計画マスタープランへの反映を検討
- ③ 検討対象ごとの検討熟度を踏まえて地区計画・用途地域の変更を検討
- ④ 上記を踏まえ、土地所有者が土地活用を検討し、具体の公募等を行う

他沿道エリアへの展開

上記のモデル的な進め方をベースに、他エリアの土地利用転換も検討

# 5. 新たな土地利用を誘導する戦略

1 2 3 4 5

## (2) 諏訪・永山沿道エリアの将来像イメージの仮設定

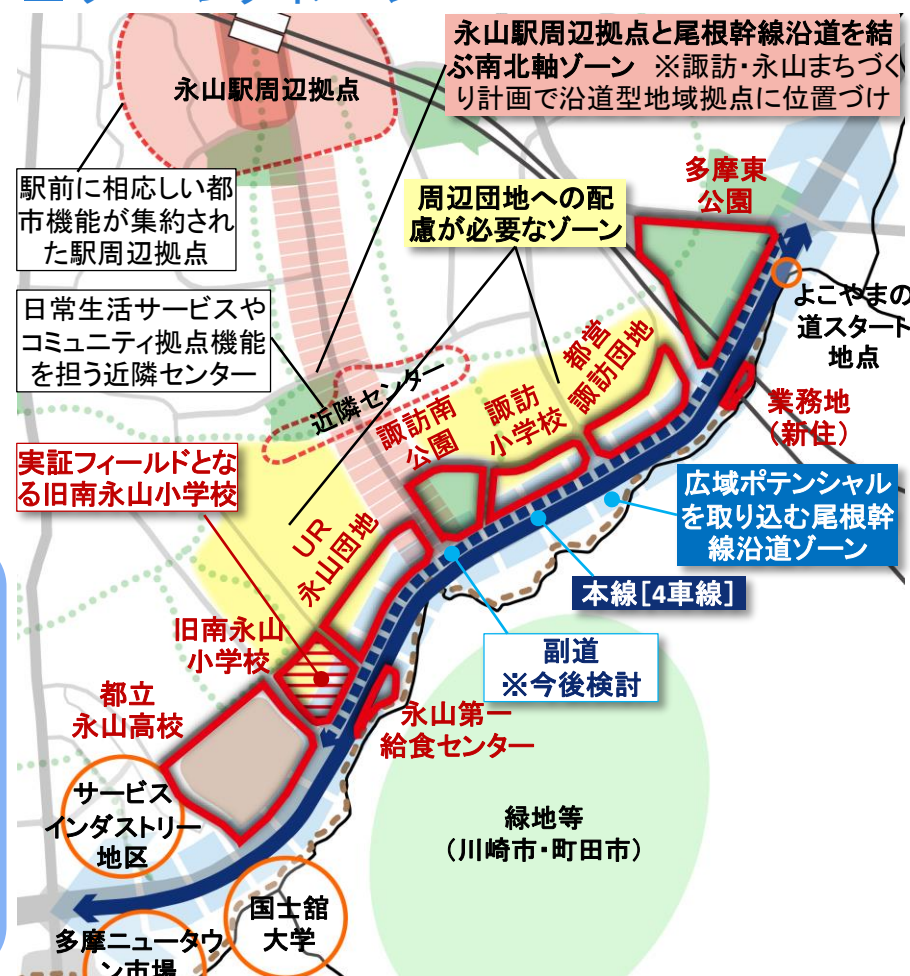
- ▶ 諏訪・永山沿道エリアでは、**2040年代の将来像イメージを仮設定**
- ▶ **民間事業者との対話**を行いながら、**ゾーニング・方向性を具体化**
- ▶ 将来像イメージで想定される機能は、早期利活用が可能な**旧南永山小学校**にて、**先行的・試行的に検討**

### 諏訪・永山沿道エリアの将来像イメージの方向性

多摩ニュータウンにおける新たな付加価値をリードする諏訪・永山沿道エリア

～広域アクセスポテンシャルを取り込み、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、既存資源・団地再生とともに新たな付加価値を創る～

### 諏訪・永山沿道エリアの周辺状況を踏まえたゾーニングイメージ



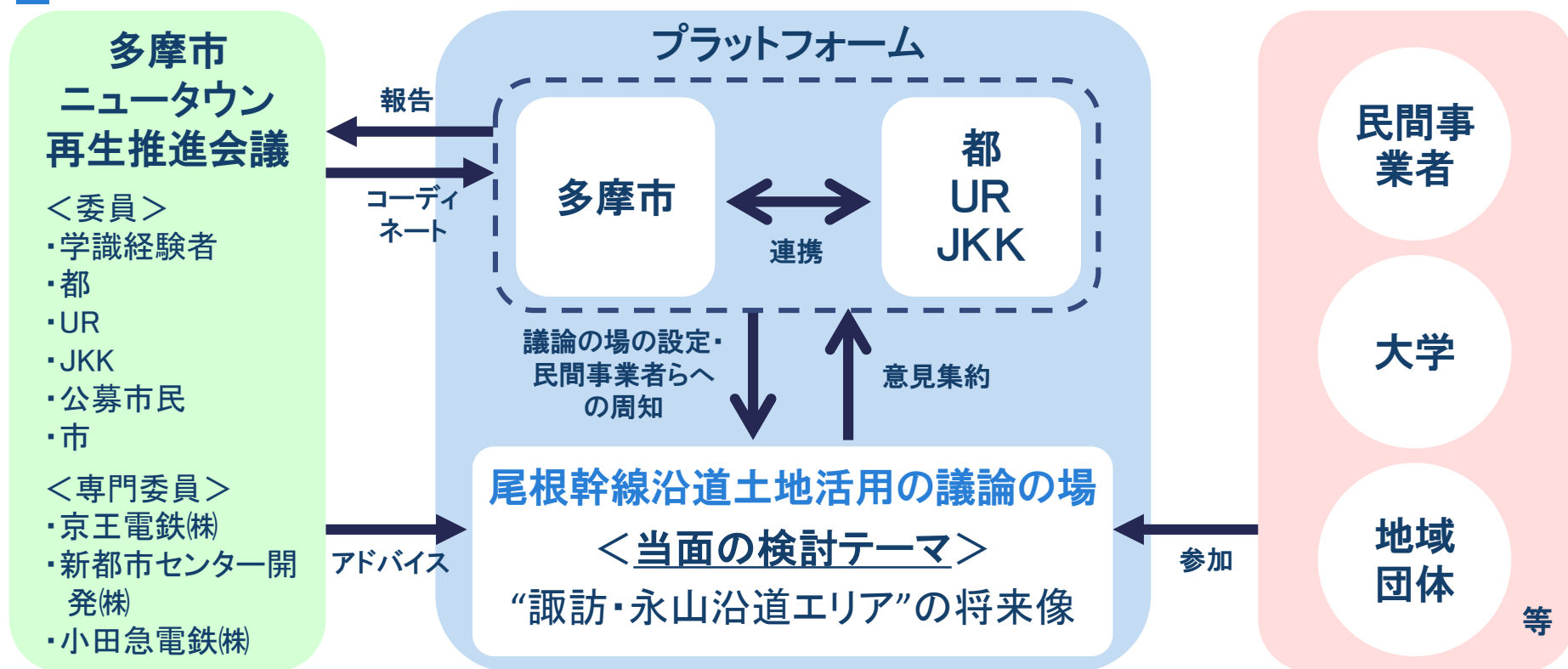
# 5. 新たな土地利用を誘導する戦略

1 2 3 4 5

## (3) 民間事業者とのプラットフォームの検討

- ▶ 尾根幹線沿道の将来像をテーマに、民間事業者らの土地活用のニーズ把握・アイデア出しなどをもとに議論を行う場となるプラットフォームの構築を市・都・UR・JKKが連携し検討（当面のテーマは、諏訪・永山沿道エリア）

諏訪・永山沿道エリアの将来像を当面の検討テーマとしたプラットフォームイメージ



# 学識経験者からのご意見と事務局試案

- ▶ プラットフォームの事務局でもある多摩市が、市民とプラットフォームの架け橋となり、プラットフォームの検討経過を市民に報告しつつ、市民の声をプラットフォームへ届ける役割を担う。

## 市民の声をプラットフォームに届ける体制構築



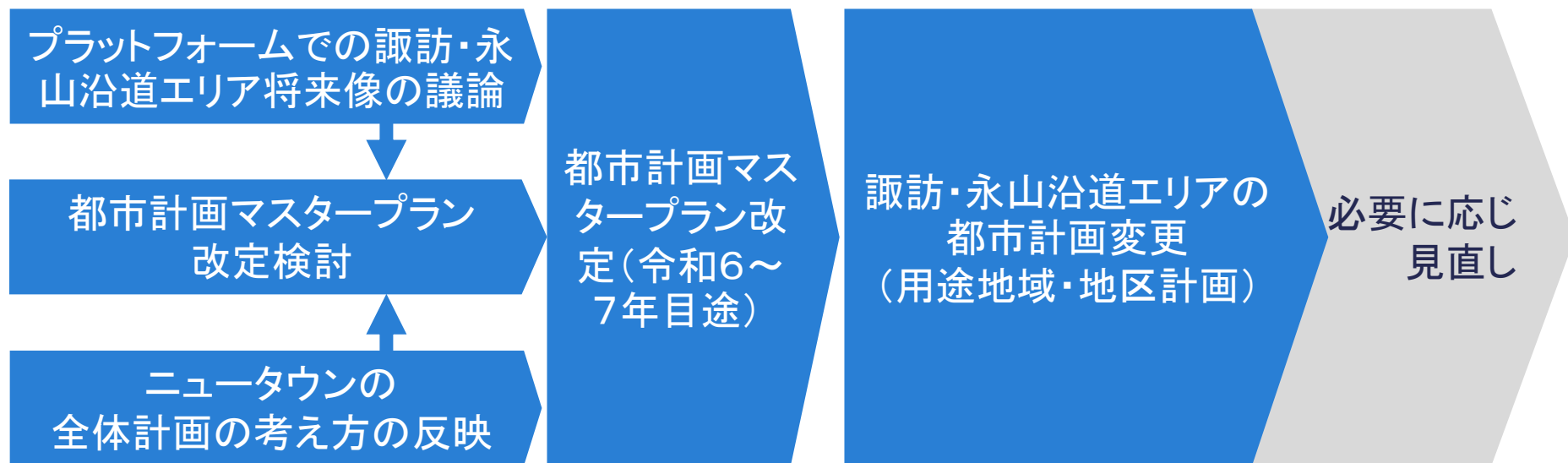
# 5. 新たな土地利用を誘導する戦略

1 2 3 4 5

## (4) 土地利用転換の進め方

- ▶都市計画マスタープラン改定及びニュータウン全体の都市計画のあり方も整理した上で、諏訪・永山沿道エリアの土地利用を位置づけ、地区計画及び用途地域の変更に向けた検討を行う

諏訪・永山沿道エリアで想定する土地利用転換のプロセス(令和4年度～)





# 5. 新たな土地利用を誘導する戦略

1 2 3 4 5

## (5) 都市計画変更後の諏訪・永山沿道エリアの土地活用イメージ

- ▶ 実証フィールドに位置づける旧南永山小学校にて、暫定的なイベントや社会実験等で早期段階の多様なニーズ把握を行い、都市計画変更後の諏訪・永山沿道エリアへ反映する
- ▶ 都市計画変更後、諏訪・永山沿道エリアでは、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、既存資源・団地再生とともに新たな付加価値を創る土地利用転換を目指す

### 尾根幹線沿道ゾーンのイメージ



## (6) 緩和方策の検討

- ▶ 民間事業者主導で現法規制下では実現の難しい事業にチャレンジする場合は、「特区制度」などの規制緩和方策等を検討

### 規制緩和・特例措置を検討するメニュー例

#### ●次世代型サービスの実現に向けた道路運送車両法・道路交通法の規制緩和

- 例) 誰もが安全・安心・快適に移動できる次世代交通モードの運行(MaaS等)
- 例) 地域課題に応えるラストワンマイル配送(ロボット・ドローン等による配送)
- 例) 尾根幹線上空を走行する空飛ぶクルマの運行など

#### ●持続可能なエネルギーマネジメントの規制緩和

- 例) 地産地消となる再生可能エネルギー技術の導入(太陽光、バイオマス、水素等)
- 例) 施設・街区間でのエネルギー融通 など

#### ●その他の規制緩和

- 例) 一体的な取組みを展開するための道路占用許可、都市公園占用許可手続きの円滑化
- 例) 用途地域に適合しない用途の規制緩和
- 例) 実証実験を実施する上で必要な規制緩和 など