

## Ⅱ. 南多摩尾根幹線沿道土地利用方針の検討

---

### 0. 前回再生推進会議の主な意見

#### 1. 社会的背景及び上位計画の整理

#### 2. 尾根幹線沿道の現状分析と拠点間の機能整理

#### 3. 土地利用の理念

#### 4. 土地利用方針

#### 5. 新たな土地利用を誘導する戦略

#### 6. 推進の仕組みづくり

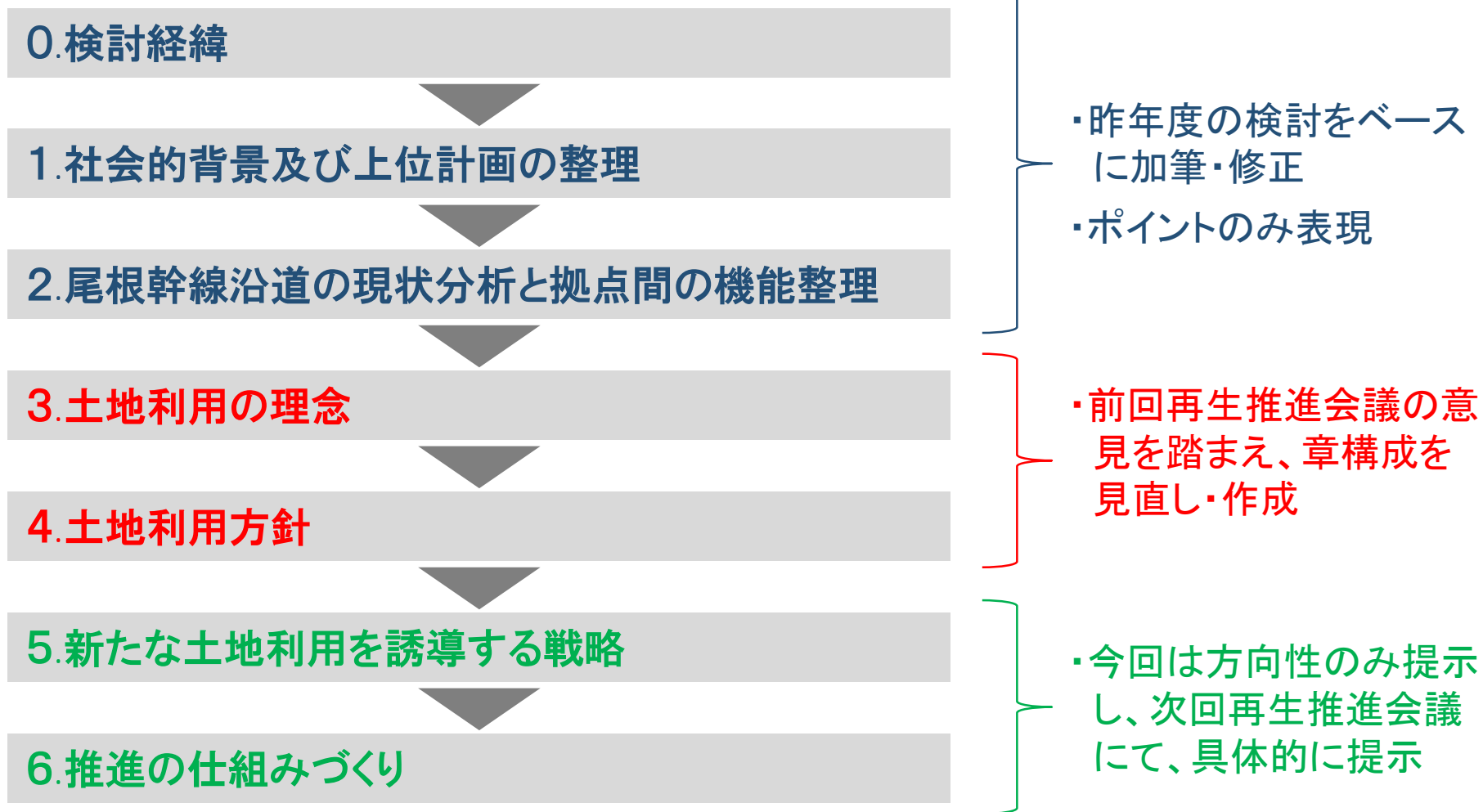
## 0. 前回再生推進会議の主な意見と全体構成の見直し

### (1) 前回再生推進会議の主な意見

- ・ 多摩市ならではの・ニュータウンの特色等を出していきたい
- ・ 若者など具体的な対象を想定したほうが議論しやすい
- ・ イノベーションは改善していく中で結果的に起こることもある。  
過去の実績の情報共有を図る場もあるとよい。
- ・ イノベーションは2040年の生活を見据えてはどうか
- ・ 市内で生活し、仕事し、コミュニケーションを図る形を目指しては
- ・ 検討エリアが広いため、導入機能は例示など絞りすぎないほうがよい
- ・ 賑わいについて、車のアプローチ、サイクリング、ゼロエミッション等幅広い議論が必要
- ・ 周辺自治体のイノベーションと比較し、多摩NTではグリーンライフイノベーションというタイトルを掲げてもいいのではないか
- ・ 旧南永山小学校跡地は、市からコンセプトを提示し、民間に提案をもらう方針がよいのではないか
- ・ 研究センターやデータセンターなどの働く場所を作って、職住接近してまち全体を昼間も夜も活性化できれば良い
- ・ 多摩の魅力は、住環境とそこに住まわれている多様な方々。尾根幹線を通して広域から若い方や色々な方々が集まってきて、地元と融合するような何かが出来ると良い
- ・ 土地利用の実現可能性についてデベロッパー等の企業や、イノベーションに対する企業の関心もヒアリングしてもらいたい

## 0. 前回再生推進会議の主な意見と全体構成の見直し

### (2) 全体構成の見直し



## 1. 社会的背景及び上位計画の整理

2040年代の将来都市構造実現を目指す上で、本方針を検討するにあたり検討すべき社会的背景及び上位計画を整理する。

### (1) 社会的背景の変化

- ・ 尾根幹線沿道を取り巻く社会的背景を下記の通り見直し。

① コロナ禍による価値観の変化・NTにおける職住近接の可能性

② 災害の激甚化・頻発化による防災性への意識の高まり

③ 少子高齢化・人口減少社会への対応

④ イノベーション促進

⑤ 新たなモビリティサービスの推進【追加】

⑥ 脱炭素社会・SDGsの実現【追加】

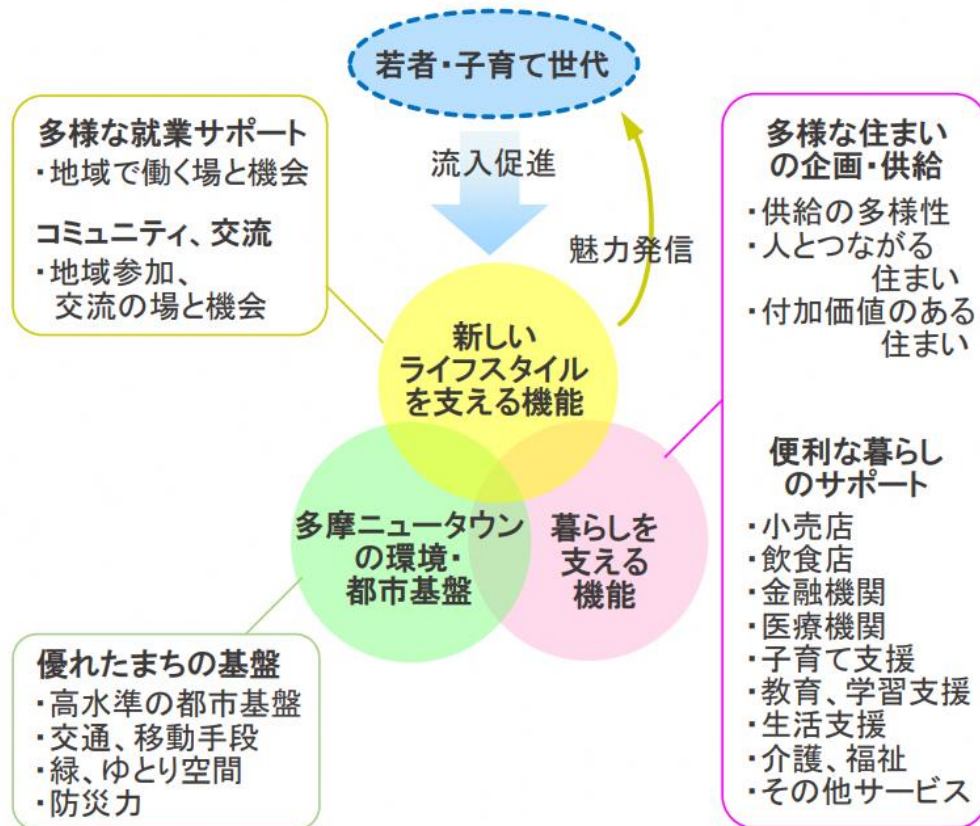
# 1. 社会的背景及び上位計画の整理

## (2) 上位計画等の整理

・各上位計画を踏まえると、  
下記キーワードが重要。

- ①若年・子育て世帯の流入促進
- ②賑わい・雇用創出
- ③多摩ニュータウン魅力向上
- ④多様なイノベーション創出
- ⑤多様な機能の集積の誘導

### ■多摩市ニュータウン再生方針（H28.3）



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)

## 2. 尾根幹線沿道の現状分析と拠点間の機能整理（概要）

### 沿道を取り巻く主な課題

- ・ 少子高齢化に伴う人口減少により沿道用地が発生。若い世帯への流入促進の仕掛けとしての活用が必要
- ・ 車でアクセスする魅力的な賑わい機能が多摩NT内に少ない。ただし、商業など既存機能との競合の可能性も考慮が必要
- ・ 現用途地域のままでは多様性が生まれにくい
- ・ 旧南永山小の民間活用が求められている
- ・ 土地利用転換に当たっては、既存住宅等への配慮が必要
- ・ 諏訪永山地区では、団地再生が進むが、新たな土地利用による住環境への配慮や連携が課題

### 沿道を取り巻く主な魅力・ポテンシャル

- ・ 多摩NT内の公園等計画的な緑と周辺の農的環境など自然環境が豊か
- ・ 多摩NTでは、子育てしやすい良好な住環境が形成され、コロナ禍を契機とした職住近接の可能性が注目
- ・ NTのため居住人口が多く、周辺市でも人口増加も見られる等、一定の居住人口が見込める
- ・ リニア新駅の橋本駅や南大沢でのイノベーションの動きが活発化
- ・ 優れた防災性によりデータセンターや研究機関、大学などが立地し、高度な人材も集積
- ・ NT開発による良好な道路基盤がある上に、尾根幹線道路が開業することで広域アクセスのポテンシャルが向上

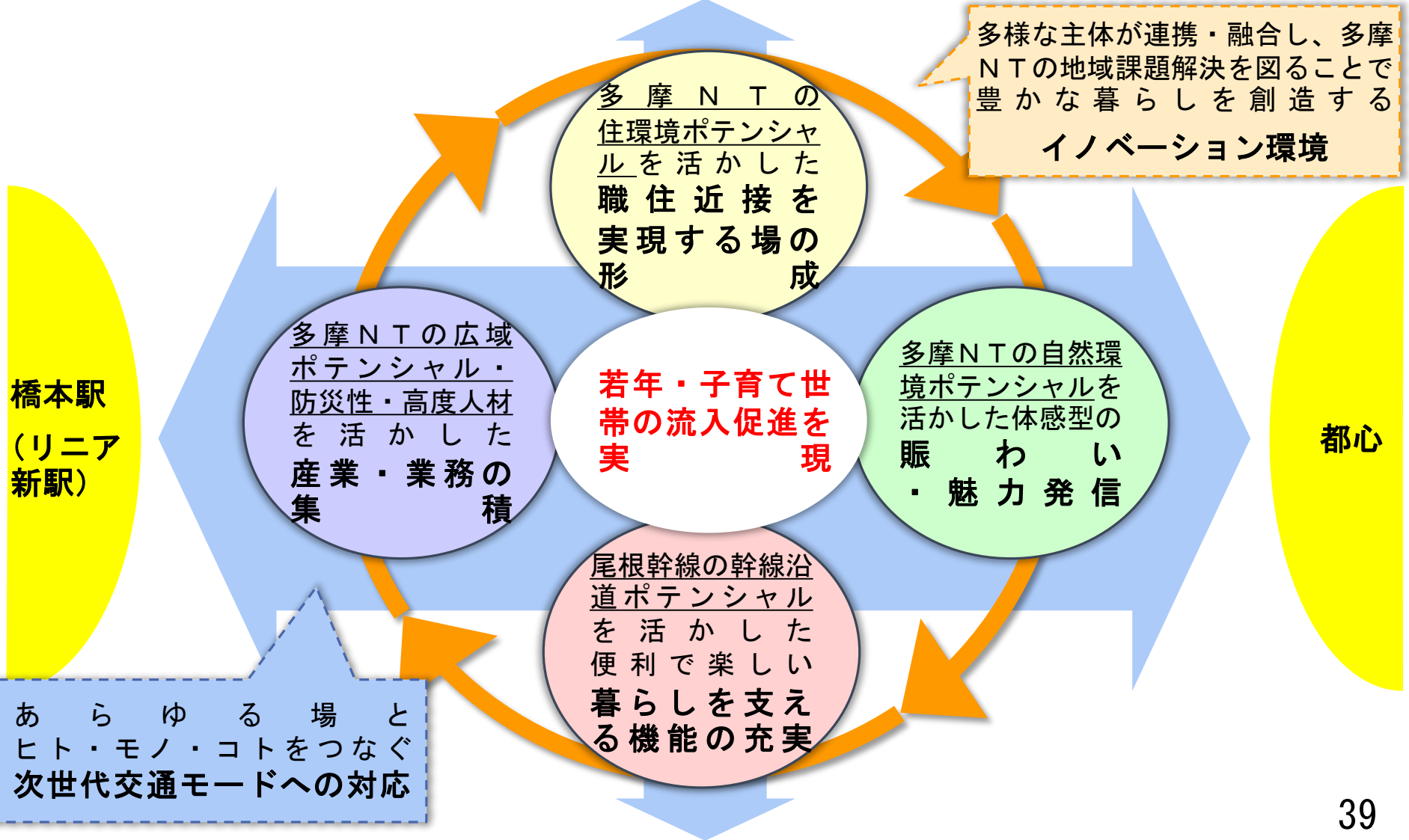
## 2. 尾根幹線沿道の現状分析と拠点間の機能整理（概要）

### ■ 尾根幹線道路広域図



### 3.土地利用の理念

多摩NTの特色・沿道のポテンシャルを活かした多様な土地利用の誘導（賑わい・魅力発信、暮らしを支える機能、産業・業務、職住近接）を図り、次世代を見据えた交通モードやイノベーションに柔軟に応えることで、多摩NT再生に向けた若年・子育て世帯の流入促進を実現する。





## 4.土地利用方針

賑わい  
・  
魅力発信

多摩NT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NTの自然環境を活かし、スポーツサイクルやトレッキング、アクションスポーツ、グランピングなど多摩NT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る



暮らしを  
支える機  
能の充実

尾根幹線の沿道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

尾根幹線の幹線道路ポテンシャルを活かし、多摩NT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、ゼロエミッション等環境負荷にも配慮しながら、福祉・学習・遊び・文化等多様なニーズに対応する複合機能の充実を図る



## 4.土地利用方針

### 産業・業務の集積

多摩NTの広域ポテンシャル・防災性・高度人材を活かした産業・業務の集積

S I 地区等の市内立地企業や周辺エリアとの連携によりさらなる産業の集積・維持を目指しながら、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等、雇用を促進する産業・業務機能の誘導を図る



### 職住近接を実現する場の形成

多摩NT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NT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る



## 4.土地利用方針

次世代交通モードへの対応

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、自動運転等、多様な交通モードの選択・円滑な移動の実現を図る



イノベーション環境

多様な主体が連携・融合し、多摩NTの地域課題解決を図ることで豊かな暮らしを創造するイノベーション環境

多様なトライ&エラーを許容することで、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NT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を図る



## 5. 新たな土地利用を誘導する戦略

- 旧南永山小学校跡地では、土地利用の理念に基づく土地活用の可能性を検証する実験フィールドとして、民間事業者や沿道の大学等との連携による社会実験を実施し、その成果を沿道の新たな土地活用時にフィードバックする戦略を目指す
- 市有地ならではの暫定活用の方向性や波及効果、モデル案を今後検討

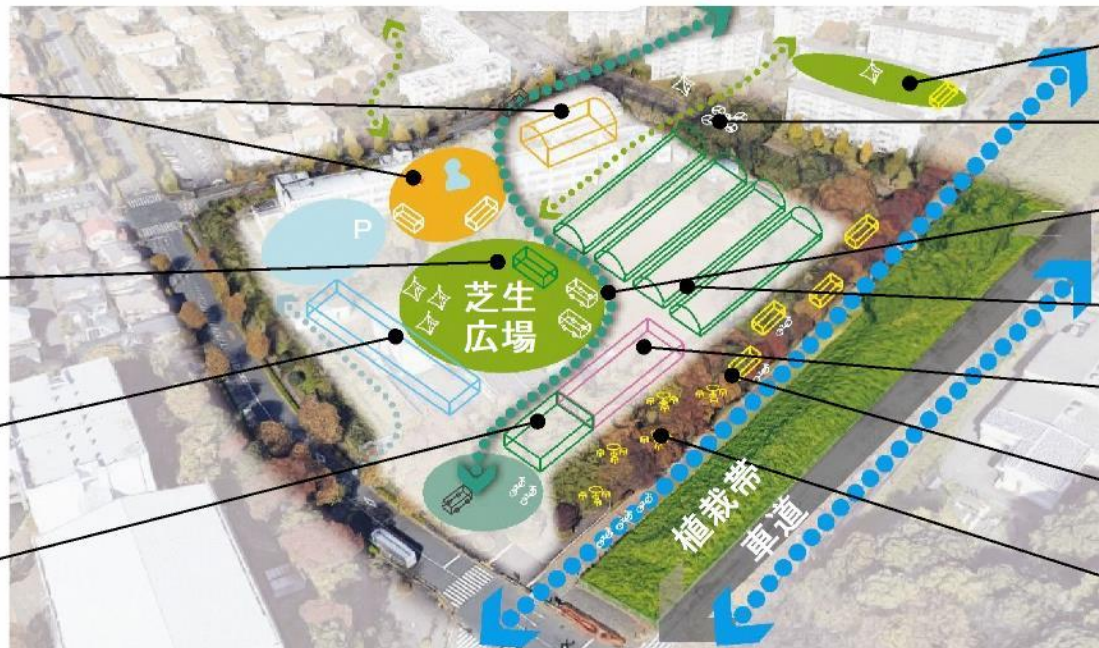
### ■ 市民等からの将来像アイデアを踏まえた機能の例示

NPO等による子どもの遊育拠点(体操教室・冒険遊び場等)

様々なシーンに対応する広場・イベントスペースとしての貸出

地元企業活用型シェアオフィス

農家との連携による多摩地域の産直施設・大学との連携による菜園講座



周辺エリアとの連携による取組例

団地内菜園等屋外スペース創出

ドローン・ロボット配送

周辺エリアとつなぐグリーンスローモビリティ

IoT活用型アグリ拠点

サイクルステーション併設カフェレストラン等

コンテナ型宿泊施設・ワークスペース

誰もがくつろげる森林テラス

民間参入を図る事業スキーム、一中高で縛られる用途地域や先端技術等の法規制緩和等が課題

## 5.新たな土地利用を誘導する戦略

### <旧南永山小学校跡地を想定した事業者向けのアイデアヒアリング(速報)>

- ・今後、地元企業へのヒアリングも実施予定

事業者	アイデア等	課題・懸念
アクションスポーツ	ヤングファミリーの子どもをターゲットとしたスケートパーク・BMX及び販売店舗を核に、その他アクションスポーツやマルシェ、BBQなど親和性のある機能との複合の可能性を示唆。バス・自転車利用が可能な立地性を評価 既存体育館を活用した子供向け体験教室等イベントへの対応も可能	イニシャル費用 近隣への騒音
デベロッパー	周辺の住宅地を評価し、スーパーを核にした機能複合化の可能性を示唆。ただし、将来的な自動車利用の変化などを想定した、モビリティ・MaaSの検証に取り組む予定。多摩の歩車分離の基盤を一定評価。	今後の商業のあり方、用途地域、事業期間
先端農業	一定のパート雇用創出を図るビニルハウスを核に、レストランやマルシェ、グランピングなどの可能性を示唆。道の駅や温浴施設との親和性も提示。	借地代、事業期間
物流	尾根幹線沿道は物流ポテンシャルの立地として評価。複数の営業所等の集約先として活用意向。パート雇用の創出と複数テナントの立地による飲食店需要等への波及効果も見込む。 ただし、旧南永山小学校跡地よりは学校や住宅の少ないエリアを希望。	トラックの出入り・騒音、用途地域、事業期間
スポーツサイクル	尾根幹線はスポーツサイクル施設としてのポテンシャルは高く、カフェやシャワー等も併設できるとよい。ファミリー利用も想定した施設づくりも需要あるのではないかと見込。今後は、スポーツサイクル市場を広げるため、広場として使えるのであれば、子ども向けの定期的な教室やイベントを行いたい。	自社店舗が近隣にあるため、自社の店舗利用は難しい

## 6. 推進の仕組みづくり

### ① 共創プラットフォームを介した地域との共創プロセスの構築

- 尾根幹線では若年・子育て世帯を中心に訴求する多様な機能の誘導を図りながら、多摩NT住民の利用や既存施設との共存などにも留意することが求められる。
- そのため、尾根幹線にて新たな土地活用を検討する際には、次項で検討する共創プラットフォームの仕組みを活用し、登録するパートナーや地域住民からのアイデア等を収集・分析するなど、共創型の参画プロセスを構築する。

### ② 導入機能に応じた都市計画変更と地区計画の策定

- ①のプロセスに応じた土地活用案件については、導入機能の実現に向けた用途地域の見直しを市としても検討するとともに、周辺住環境への共存を図る地区計画の変更又は新規策定を支援する。

### ③ 緩和方策

- さらに、民間事業者主導で、モビリティやロボット、空飛ぶクルマなどの次世代型の住民サービスや、街区・施設間でのエネルギー融通など、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」や「グレーゾーン解消制度・新事業特例制度」などの規制緩和方策を市として検討する。

## Ⅲ. 多摩NT再生共創プラットフォーム（案）の検討

---

### 0. 前回再生推進会議の主な意見

#### 1. 同種プラットフォーム事例の収集

#### 2. 共創プラットフォームの体制イメージ

#### 3. 共創プラットフォームでの進め方イメージ

## 0. 前回再生推進会議の主な意見

- ・ 共創プラットフォームのような体制の整備には賛成
- ・ 都、UR、多摩市が所有する土地が種地となるため、検討・活用を調整するコーディネーターが必要
- ・ 原資の確保や仕組み化が課題
- ・ プラットフォームに持たせる権限の範囲は重要だと思う。多摩市が単独で進行することも選択肢の一つ。対外的な透明性の確保も必要。
- ・ 想定されるパートナーが参加しやすい仕組みづくりと、活動を継続できる運営方法を検討してもらいたい。
- ・ 多様な価値観を持つ人が議論して、先々の不確定要素に柔軟に対応するためにある

同種事例を収集しながら、プラットフォームの柔軟かつ対外的な透明性を有した仕組みづくりを検討が必要。

原資などの課題は残るものの、議論用に、多摩市を事務局・再生推進会議をコーディネーターとした共創プラットフォームのたたき案を検討。



# 1.同種プラットフォーム事例の収集

## 事例1) 豊中市公民学連携プラットフォーム

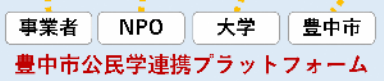
市が事務局を担いながら、事業者同士の共創的な対話の場を形成。ただし、実証実験のフェーズは今後。

設立日	2020.7会員募集開始
会員	登録制
所管	豊中市都市経営部創造改革課
実証実験	始動段階
備考	<p>プラットフォーム前から、アーバンイノベーションジャパンの仕組みを使用し、実証実験「アーバンイノベーション豊中」の事業者を募集。</p> <p>■アーバンイノベーション豊中HP</p> 

### プラットフォームの運営イメージ

プラットフォームで取り扱うテーマ（例）

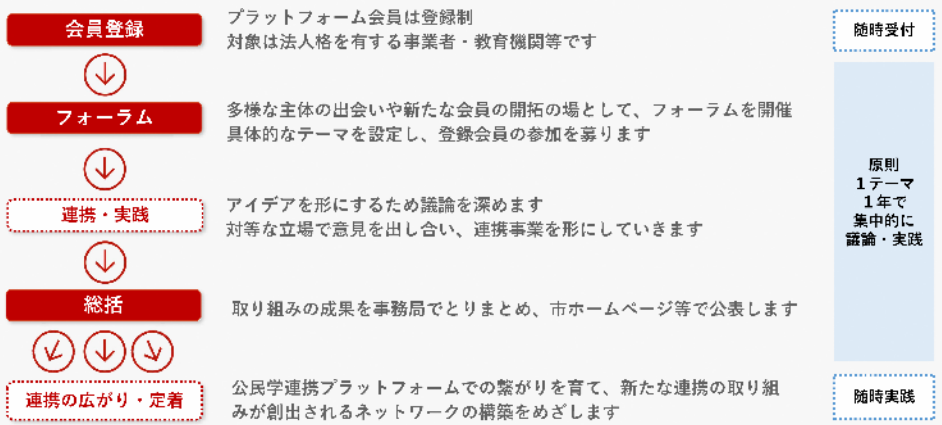
- 豊中がもつ「暮らしやすさ」イメージをブランド化し、その価値を最大限に高めるためには？
- リモートワークの普及…世界のエンジニアからも注目される「定住したいまち」にするためには？
- 多くの市民を巻き込み、まちの顔になり得る新しい芸術・音楽イベントを立ち上げるには？



→ プラットフォームを起点とする新たな事業の創出を期待

- ⊗ 多様な主体が知見やアイデアを持ち寄り地域課題の解決策を探る場
- ⊗ 異業種がつながり、互いの強みを活かし新たなアイデアを生み出す場
- ⊗ 市として事業化（プロポーザルなど）
- ⊗ 社会貢献事業として企業が主体的に実施
- ⊗ 「民×民」「民×学」のコラボで事業化などの展開が考えられる

### 運営の流れ（2020年7月～プラットフォーム会員募集）



出典： 豊中市： [https://www.city.toyonaka.osaka.jp/joho/koumin\\_renkei/pf/platform.html](https://www.city.toyonaka.osaka.jp/joho/koumin_renkei/pf/platform.html)  
 アーバンイノベーション豊中： <https://urban-innovation-japan.com/city/toyonaka-city/>

# 1.同種プラットフォーム事例の収集

## 事例2) エールラボえひめ

県がHPを所有し、そのHP上で事業者・自治体同士が自然につながり、プロジェクトが立ち上がっていくプロセスを支援。

設立日	2021.4.1
会員	登録制
所管	愛媛県企画振興部 デジタルシフト推進課 デジタル推進グループ
実証実験	参加者募集中、活動中
備考	<p>■コミュニティ: 現在登録数26件 同じ課題や意識や関心を持つ会員が集まる場。 自治体・事業者・団体・個人いずれもオーナーになれる。</p> <p>■プロジェクト: 現在登録数25件 課題解決に向けて実際にアクションを起こす活動。コミュニティ内、または直接立ち上げる。</p>

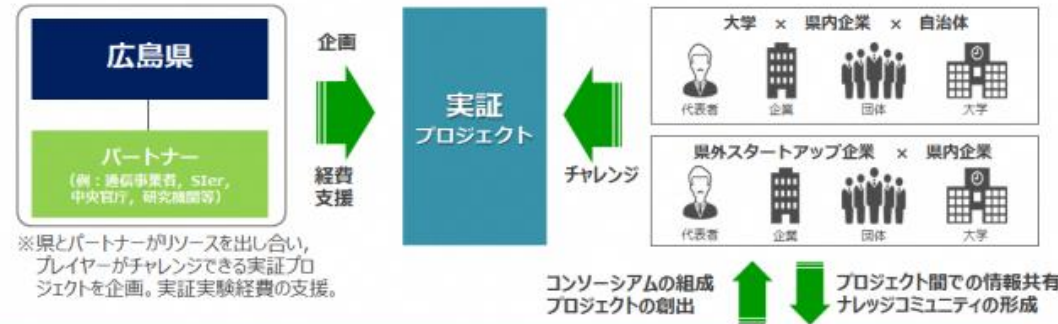


出典： エールラボえひめ： <https://yell-lab.ehime.jp/>  
愛媛県： [https://www.pref.ehime.jp/h12110/yell-lab\\_kankeikiyaku.html](https://www.pref.ehime.jp/h12110/yell-lab_kankeikiyaku.html)

# 1.同種プラットフォーム事例の収集

## 事例3) ひろしまサンドボックス

AI/IoT実証に特化した会のため、協議会方式で運営。ただし、多摩NTでは再生推進会議も運営しており、同様の形式は困難と予想。



設立日	2018.5.17
会員	登録制
所管	広島県商工労働局 イノベーション推進チーム
実証実験	済(9件)
備考	<p>■実証プロジェクト (9件済)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①島しょ部傾斜地農業に向けたAI/IoT実証事業→済み</li> <li>②宮島エリアにおけるストレスフリー観光→済み</li> <li>③医療や健康情報の流通基盤を構築する事業→済み</li> <li>④異なるプラットフォーム間でのデータ結合→済み</li> <li>⑤つながる中小製造業でスマートものづくり→済み</li> <li>⑥スマートかき養殖IoTプラットフォーム→済み</li> <li>⑦海の共創基盤～せとうちマリンプロムナード～→済み</li> <li>⑧保育現場の「安心・安全管理」のスマート化→済み</li> <li>⑨公共交通優先型スマートシティの構築→済み</li> </ol> <p>■行政提案型プロジェクト (県が提示する課題に対するソリューション提案を県内外から広く求めるプロジェクト)</p> <p>■サポートメニュー (随時チャレンジ可)</p>

事務局：広島県商工労働局 **ひろしまサンドボックス推進協議会 (2018/5/17設立)**  
<http://hiroshima-sandbox.jp/>

- 機能：会員に対する知見及び技術支援，会員間の情報交換・マッチング
- 構成：プレイヤー（実験参加者）/パートナー（IT事業者等）/アドバイザー（ITベンチャー，技術者）/インベスター（VC，金融機関等）/オブザーバー（賛同企業，個人等）



■宮島エリアにおけるストレスフリー観光LINEアプリ

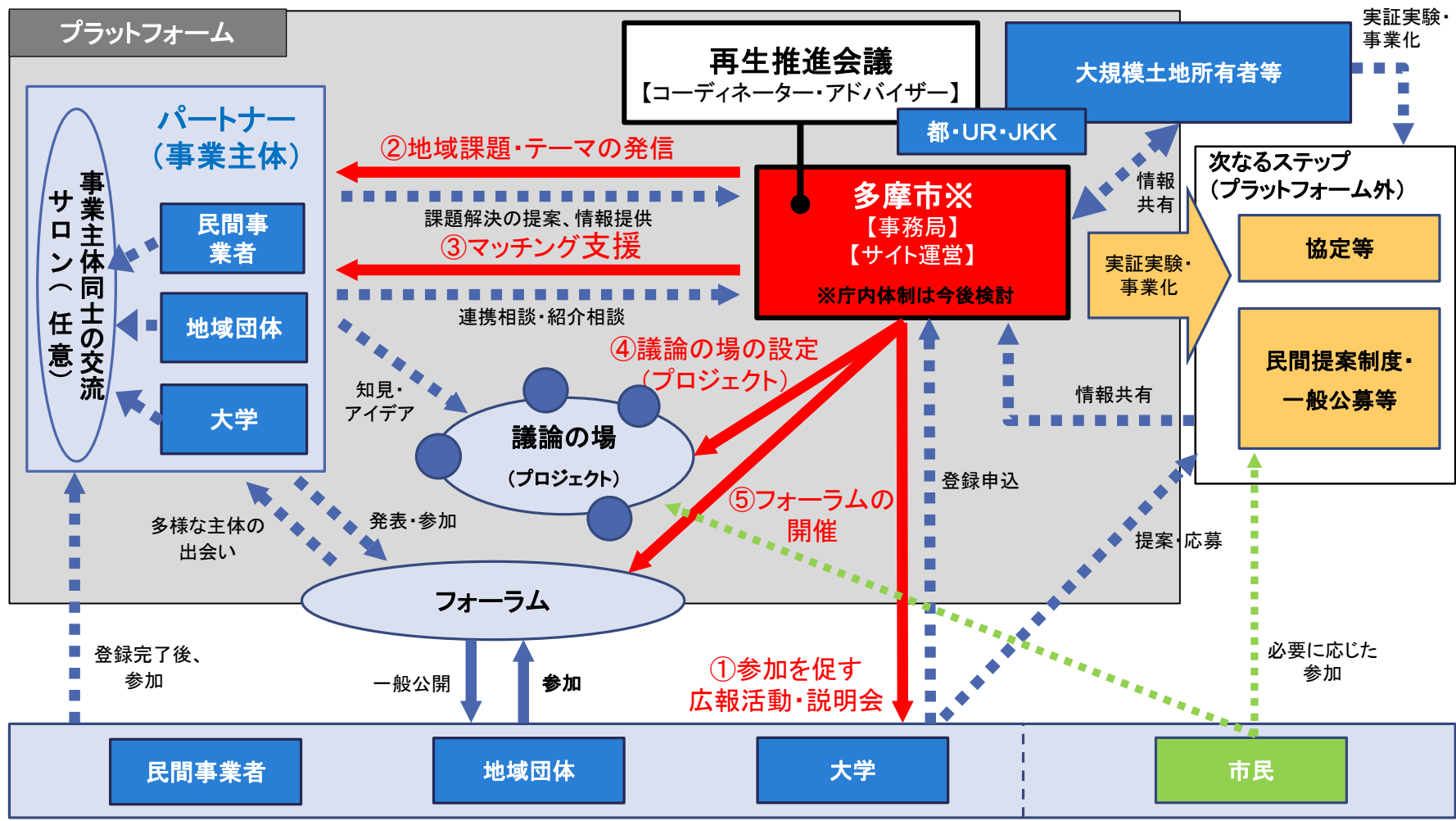


■保育現場の「安心・安全管理」のスマート化

出典： ひろしまサンドボックス： <https://hiroshima-sandbox.jp/>  
 広島県： <https://www.pref.hiroshima.lg.jp/soshiki/259/hiroshima-sandbox.html>

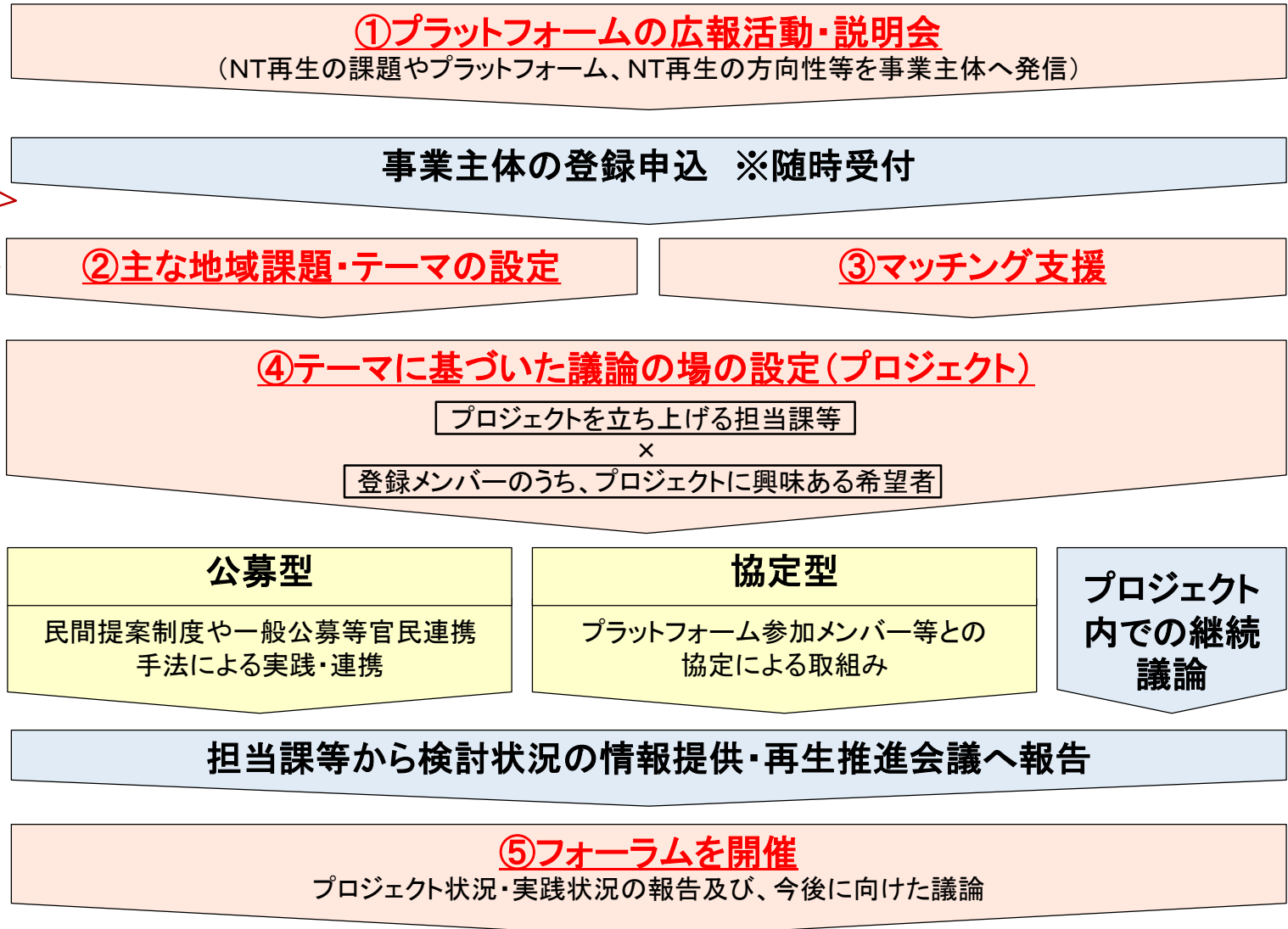
## 2.共創プラットフォームの体制イメージ

多摩NTの場合、プラットフォームで達成したい項目の幅が広いいため、リアルとネットの両面から、交流やプロジェクト化等オープンなプラットフォームで浅く広く支援しながら、具体化に向けたステップを踏む仕組みづくりが適切ではないかと考える。



### 3. 共創プラットフォームでの進め方イメージ

フォーラムを  
先行開催  
することも  
考えられる



## IV. シンポジウム

---

### ■ シンポジウムについて

- 再生推進会議からの報告、基調講演、座談会にて社会実験からはじめるまちづくりアプローチについて議論を行う。

主な目的	<ul style="list-style-type: none"><li>● 変動の激しい社会状況の中で柔軟な対応が可能なまちづくりのアプローチとして「社会実験から始める」というテーマを設定し、学校跡地等の公共空間や団地内の空間の活用について、多様な主体の参画もイメージしながら、意見交換を行う。</li></ul>
テーマ	「社会実験からはじめる多摩ニュータウン再生(仮)」
日時	令和4年2月20日(日)時間未定
開催形式	対面開催 場所未定
周知・意見収集	<ul style="list-style-type: none"><li>● ホームページ、広報への案内掲載、関係機関等へのポスター・チラシ等の貼付・配布による幅広い周知</li><li>● 休憩時間に期待度アンケートを配布し、アンケートの中から代表的なものを紹介、パネラーが意見交換を行う。</li><li>● また、シンポジウム終了直後に、PDCAに係る市民評価アンケート調査等により、期待度調査を行う。</li></ul>

## ■ シンポジウムについて

プログラム		内容
開会挨拶		・阿部市長
第1部	再生推進会議からの報告	<ul style="list-style-type: none"> <li>・尾根幹線沿道土地利用方針の検討及び愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等まちづくり計画の検討、多摩NT共創プラットフォームの検討について報告</li> <li>・リーディングプロジェクトの報告</li> </ul>
第2部	基調講演	<p>テーマ「社会実験からはじめる多摩ニュータウン再生(仮)」</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・基調講演者: Open A代表 馬場正尊氏 (東北芸術工科大学教授)</li> </ul>
第3部	座談会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・期待度アンケートの中から代表的な意見を紹介し、パネラーと意見交換を行う。</li> <li>・コーディネーター 上野委員長</li> <li>・パネラー 基調講演者、松本委員、市民委員、多摩市長</li> </ul>
閉会挨拶		・副市長
アンケート		・閉会后、PDCAに係る市民評価アンケート調査に回答いただく。