

南多摩尾根幹線沿道土地利用方針

(素案)

令和●年●月

多摩市

目次

序章 方針策定の背景と目的	1
(1) 背景と目的	1
(2) 本方針の位置づけ	3
(3) 対象エリア	6
第1章 尾根幹線沿道を取り巻く状況	7
1 社会的背景の変化	7
2 尾根幹線沿道の現状整理	9
(1) 尾根幹線沿道全体の魅力・課題	9
(2) 沿道エリアごとの整理	22
3 周辺拠点との機能分担の整理	24
(1) 駅拠点及び近隣センターの現況機能	25
(2) イノベーションの視点から見た周辺市の取組み分析	26
(3) 機能整理を踏まえた役割分担	27
第2章 土地利用の理念	28
第3章 土地利用方針	30
1 全体土地利用方針	30
2 エリアごとの特色の誘導に向けた視点の設定	32
第4章 新たな土地利用を誘導する戦略	33
(1) 新たな土地利用を誘導する戦略の考え方	33
(2) 諏訪・永山沿道エリアの将来像イメージの仮設定	34
(3) 民間事業者へのアイデアヒアリングによる新たな機能導入の可能性把握	36
(4) 民間事業者とのプラットフォームの検討	37
(5) 土地利用転換の進め方	38
(6) 旧南永山小学校跡地での実証フィールドイメージ	39
(7) 緩和方策の検討	40

序章

方針策定の背景と目的

(1) 背景と目的

多摩ニュータウンは、1971（昭和 46）年の初期入居以降、発展を続けてきましたが、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みました。そこで、多摩市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（以下、再生方針）」を策定しました。

再生方針を踏まえ、まず初期入居地区である諏訪・永山地区を対象に検討を行い、市として 2040 年代のまちの将来像を示した「多摩ニュータウン リ・デザイン 諏訪・永山まちづくり計画」を 2018（平成 30）年 2 月に策定しました。

また、学識経験者や東京都、独立行政法人都市再生機構、民間企業などが参画する多摩ニュータウン再生推進会議（以下、再生推進会議）より、ニュータウン全体の 2040 年代の都市構造を示した「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～」が市へ提言されました。

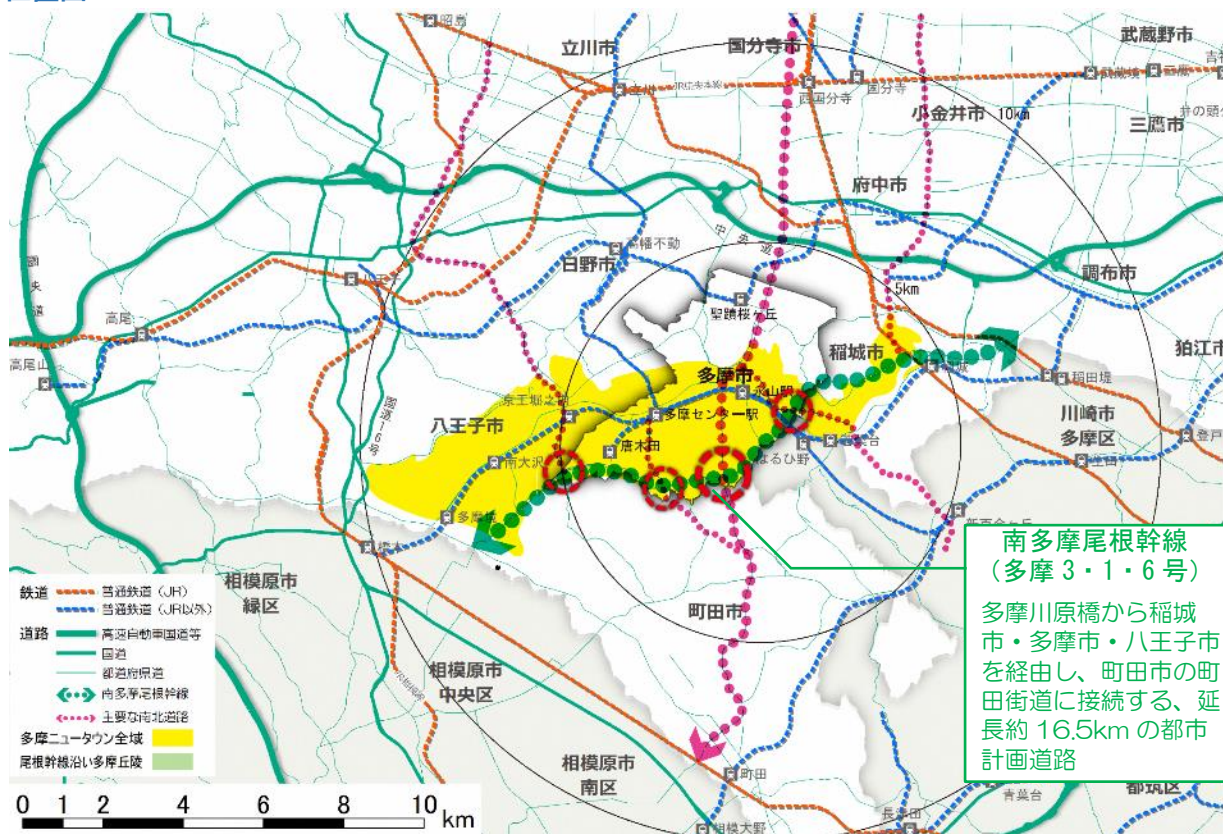
これらの計画の中で、南多摩尾根幹線（以下、尾根幹線）の沿道は計画的な土地利用を誘導していくことが求められてきました。

その中で、尾根幹線はこれまで暫定 2 車線でしたが、2025（令和 7）年度に多摩市区間の 4 車線化、2029（令和 11）年度の全線 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められ、尾根幹線沿道の土地利用転換が迫ってきました。

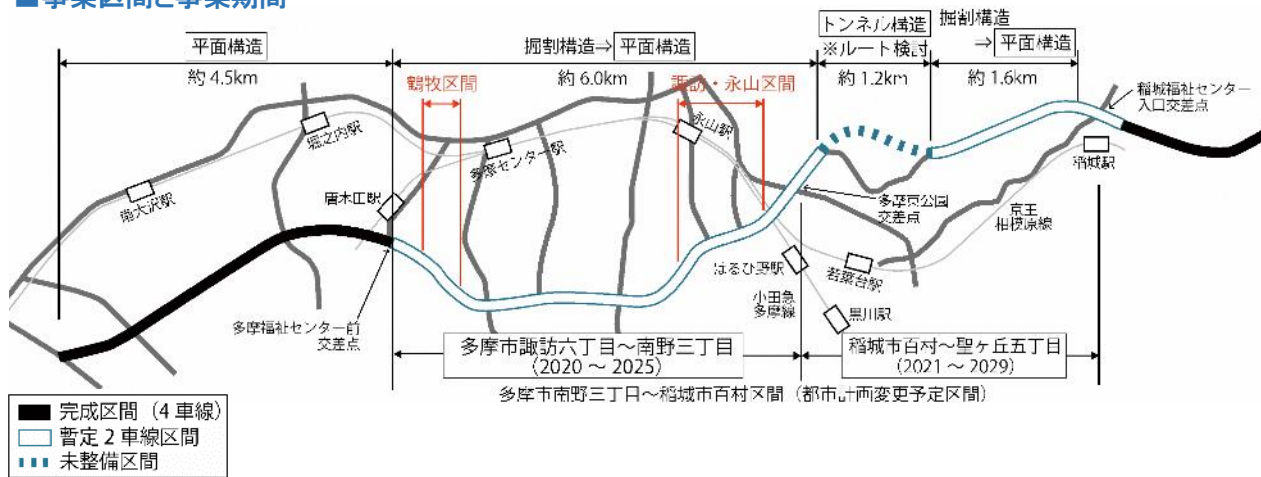
さらに、橋本駅周辺のリニア開業を契機としたまちづくりや南大沢エリアでのイノベーションの動き、町田方面での多摩都市モノレールの延伸など、周辺市でのまちづくり気運も高まっており、それらのまちづくりとの連動は多摩ニュータウン全体の再生を図る好機だと考えます。

これらの状況を踏まえ、尾根幹線の全線 4 車線化を契機に、周辺のまちづくり気運の高まり機会を捉えながら、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示すことを目的に、この土地利用方針を策定しました。

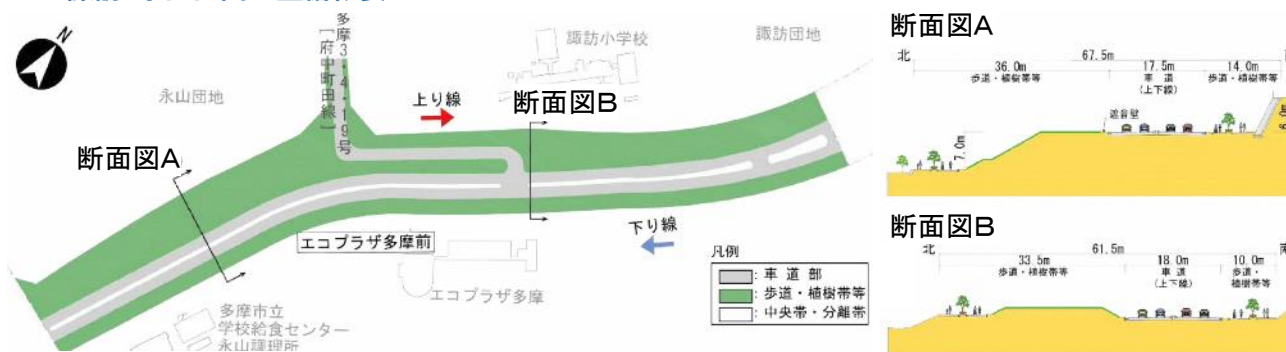
■位置図



■事業区間と事業期間



■諏訪・永山区間の整備概要

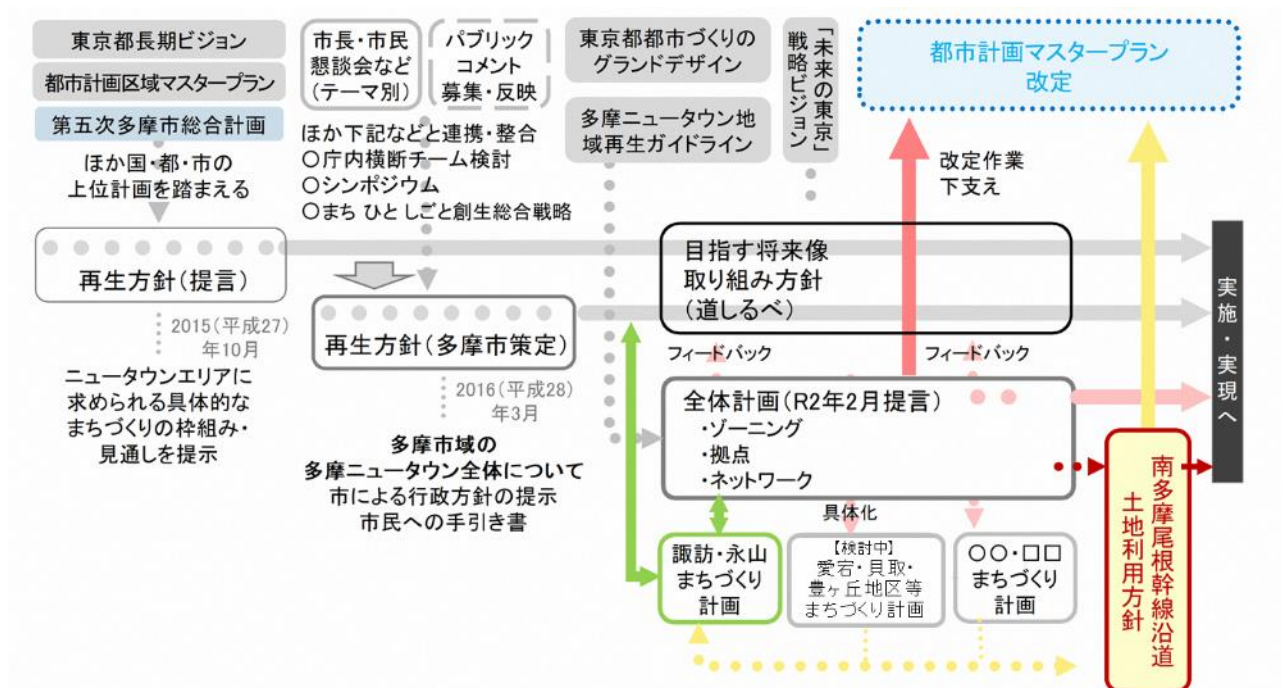


出典：多摩都市計画道路 3.1.6 号南多摩尾根幹線（多摩市聖ヶ丘五丁目～南野三丁目区間）建設事業
事後調査計画書（2019 年 12 月）

(2) 本方針の位置づけ

1) 位置づけ

- 本方針は多摩市ニュータウン再生方針及び多摩ニュータウン地域再生ガイドラインをもとに、多摩ニュータウン再生推進会議策定の全体計画の提言内容も踏まえ、市としての尾根幹線沿道の土地利用の方針を定めるものです。
- また、地区別まちづくり計画を本方針に反映することで、新たな土地利用を具体的に想定するとともに、都市計画マスタープランと連動することで、2040年代を1つの区切りとした多摩ニュータウン再生の実現に向け、都市計画変更を見据えます。



2) 上位・関連計画

- 都の上位・関連計画では、産業・業務、商業機能に加え、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、多様な機能集積の誘導が位置づけられています。
- 多摩ニュータウン再生の方向性を示した多摩ニュータウン再生方針では、若年・子育て世帯を呼び込み、市民の暮らしを豊かにするために、尾根幹線沿道の土地利用として、次世代を見据えた産業・業務、商業機能の誘致や育成、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を位置づけています。
- 再生推進会議の提言である全体計画では、2040年代の将来都市構造として、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・賑わい機能の拠点と位置づけています。
- 本方針では、上位計画等を踏まえ、尾根幹線の商業・賑わい・産業・業務・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み、多摩ニュータウンを持続させることを目指します。

① 東京都の上位・関連計画

i. 未来の東京戦略ビジョン（R1.12）

未来の東京戦略（R3.3）

- リニア橋本駅へのアクセス向上に資する道路の整備を推進
- 世界有数のイノベーション先進エリアに進化させる多摩イノベーションパーク構想を位置づけ

■リニア橋本駅へのネットワーク強化

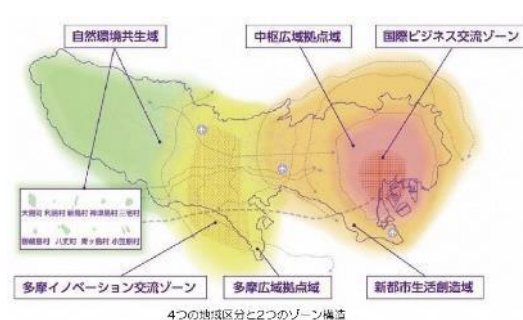


出典：未来の東京戦略ビジョン

ii. 都市計画区域マスタープラン（R3.3）

- リニア中央新幹線駅へのアクセスが強化される尾根幹線沿道では、沿道に業務機能等の立地を誘導
- 多摩ニュータウンの都営住宅では、尾根幹線の沿道で、商業・産業施設を誘導する等、多摩イノベーション交流ゾーンに資する活用
- 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、更なる多様な機能の集積を誘導

■多摩イノベーション交流ゾーンの位置づけ



出典：都市計画区域マスタープラン

iii. 都市づくりグランドデザイン（H29.9）

- 土地利用転換に併せ、業務機能等の立地誘導、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

iv. 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先端企業が集積されるエリア
- 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沿道への商業・産業施設の立地誘導
- 沿道開発動向や多様な交通モードの技術開発の進展を踏まえた地域交通のあり方を検討

② 多摩市の上位・関連計画

i. 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

ii. 多摩市都市計画マスタープラン（H25. 6）

- 周辺の住環境と調和した沿道型の商業・業務施設等の立地を促進

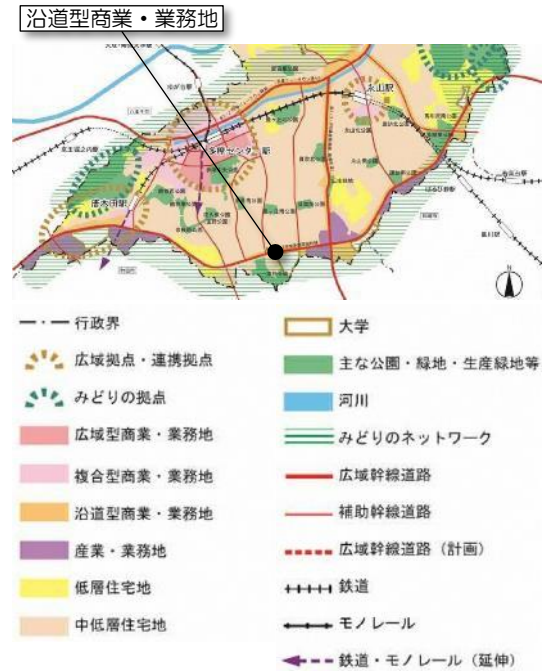
iii. 多摩市ニュータウン再生方針（H28. 3）

- “再活性化＋持続化”による多摩ニュータウンの再生を全体目標に、①まちの持続化、②若い世帯の流入と居住継続、③活力の集約と循環を個別目標に設定
- コンパクト再編で形成される多彩な拠点・小拠点ごとに、暮らしを支える機能や、新しいライフサイクルを支える機能を維持・充実させ、若年・子育て世代の流入を促進
- 尾根幹線では新たな賑わい・雇用創出拠点を形成
- 次世代を見据えた産業・業務、商業機能の誘致や育成、職住近接を図り、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

iv. 諏訪・永山まちづくり計画（H30. 2）

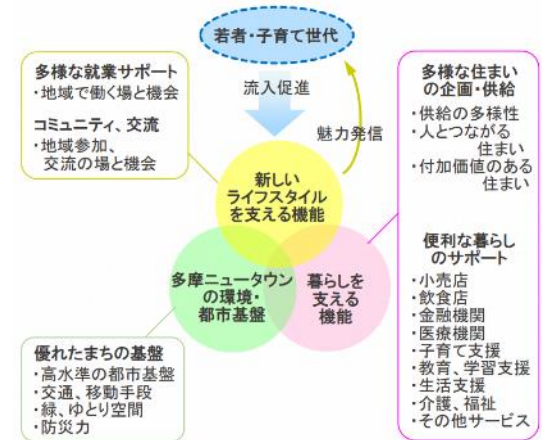
- 広域幹線道路を活かし、沿道に賑わいと地元雇用の創出を誘導
- まちのイメージ向上に貢献する「スペシャリティセンター」を目指す
- 将来、土地利用の計画的な誘導を検討するエリアを位置づけ

■多摩市の将来構想図



出典：多摩市都市計画マスタープラン

■これからの地域に求められる機能



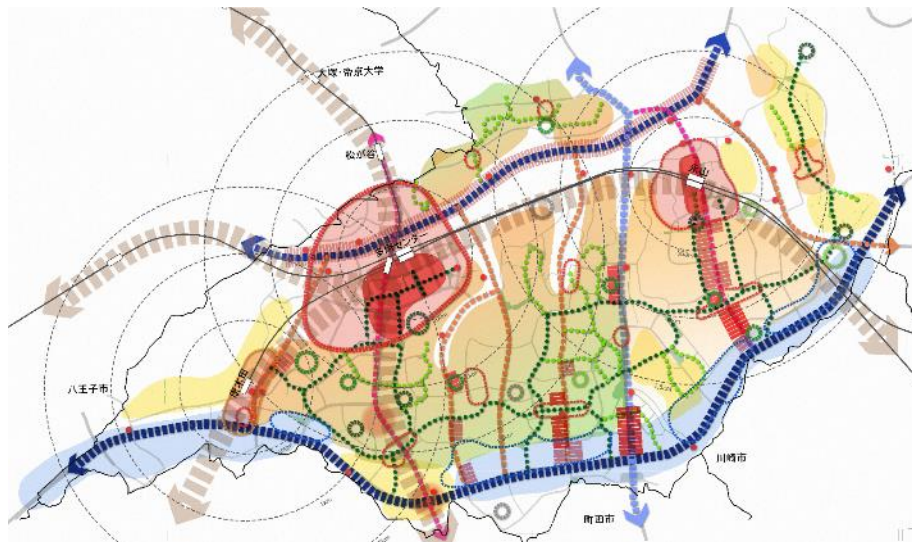
これからの地域に求められる機能
（各拠点の個性や特徴に応じて維持・充実）

出典：多摩市ニュータウン再生方針

③ 多摩市ニュータウン再生推進会議にて提言された関連計画

i. 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～（R2.3）

- ・2040年代での将来都市構造を見据え、尾根幹線の4車線化による交通利便性の飛躍的な向上を活かし、尾根幹線沿道拠点として研究や産業等のイノベーション機能や、駅周辺拠点と差別化を図った賑わい機能などの拠点的機能を導入と位置づけ



(3) 対象エリア

本方針での検討対象は、尾根幹線沿道に立地する公共用地及び公的賃貸団地とし、既に建替え済みの公共施設や戸建て住宅、民間施設等は検討対象外とします。

ただし、大規模な民間施設やサービスインダストリー地区など、土地利用転換による周辺への影響が大きい場合は本方針に基づく場合も想定します。

■ 将来、土地利用の計画的な誘導を検討するエリア



第1章

尾根幹線沿道を取り巻く状況

2040年代の尾根幹線沿道のあり方を検討するためには、将来の社会状況を想定した上で、尾根幹線沿道らしさを活かした方向性を示すことが必要です。

ここでは、2040年代を見据えた社会的背景の変化の想定を行った上で、尾根幹線沿道の魅力と課題を整理するとともに、ニュータウンを支える既存拠点との役割分担を整理します。

1 社会的背景の変化

本方針を検討する前提条件として、下記6つの視点で2040年代を見据えた社会的背景の変化を整理します。

① 少子高齢化・人口減少社会への対応

- ・2040年代には、少子高齢化が進展し、単身世帯が約半数を占め、人口密度も低下。上記に伴い、地域経済も縮小し、人手不足が深刻化
- ・一方で、外国人人材の受入れが増加し、産業や学業、住宅取得等様々な市場において外国人シェアが伸びる

※未来の戦略東京ビジョン・未来の戦略東京、第五次多摩市総合計画 第3期基本計画より想定

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、職住近接・融合、公園・オープンスペース、自転車利用、リアルな体験の価値等、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など、人々・企業にて新たな価値観が定着

※未来の戦略東京ビジョン・未来の戦略東京より想定

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

※未来の戦略東京ビジョン・未来の戦略東京より想定

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（Connected）」、「自動化（Autonomous）」、「シェアリング&サービス（Shared & Services）」、「電動化（Electric）」が進み、人・モノ・サービスのあり方が進化・普及。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

※国交省「2040年道路の景色が変わる」では、通勤帰宅ラッシュが消滅、公園のような道路に人が溢れる、人・モノの移動が自動化・無人化、店舗（サービス）の移動でまちが時々刻々と変化、災害時に「被災する道路」から「救援する道路」に、と将来像を設定

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

※未来の戦略東京ビジョン・未来の戦略東京より想定

⑥ 多様なイノベーションの活発化

- ICT（情報通信技術）を用いたIoT（モノのインターネット）やビッグデータ、AI（人工知能）等の技術革新が飛躍的に進展し、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
- 尾根幹線では、データ通信需要のさらなる増大に伴う情報処理施設の立地だけでなく、関連する多様な企業やスタートアップが立地し、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

※未来の戦略東京ビジョン・未来の戦略東京より想定

2 尾根幹線沿道の現状整理

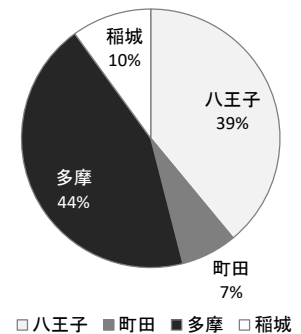
(1) 尾根幹線沿道全体の魅力・課題

1) 位置

- 魅力**・多摩ニュータウンは東京都心から約 25～40km の位置にあり、都心までの所要時間は鉄道で約 30 分、自動車では尾根幹線経由で約 40 分と都心までのアクセスが良好。
- 課題**・新型コロナウィルス感染拡大以降、都心通勤型ライフスタイル需要の低下が見られるため、都心と郊外のバランスを図ったライフスタイルの変化への対応が求められる。



■多摩ニュータウンの自治体別面積割合



2) 地勢

- 魅力**・多摩ニュータウンは、多摩丘陵のほぼ中央で、尾根幹線沿道は高地に立地。尾根幹線沿道では多摩丘陵を感じる優れた眺望点やよこやまの道、公園など豊かな自然を親しめる。
- 課題**・沿道の宅地との高低差が大きい箇所もあり、土地利用転換の際には考慮が必要。

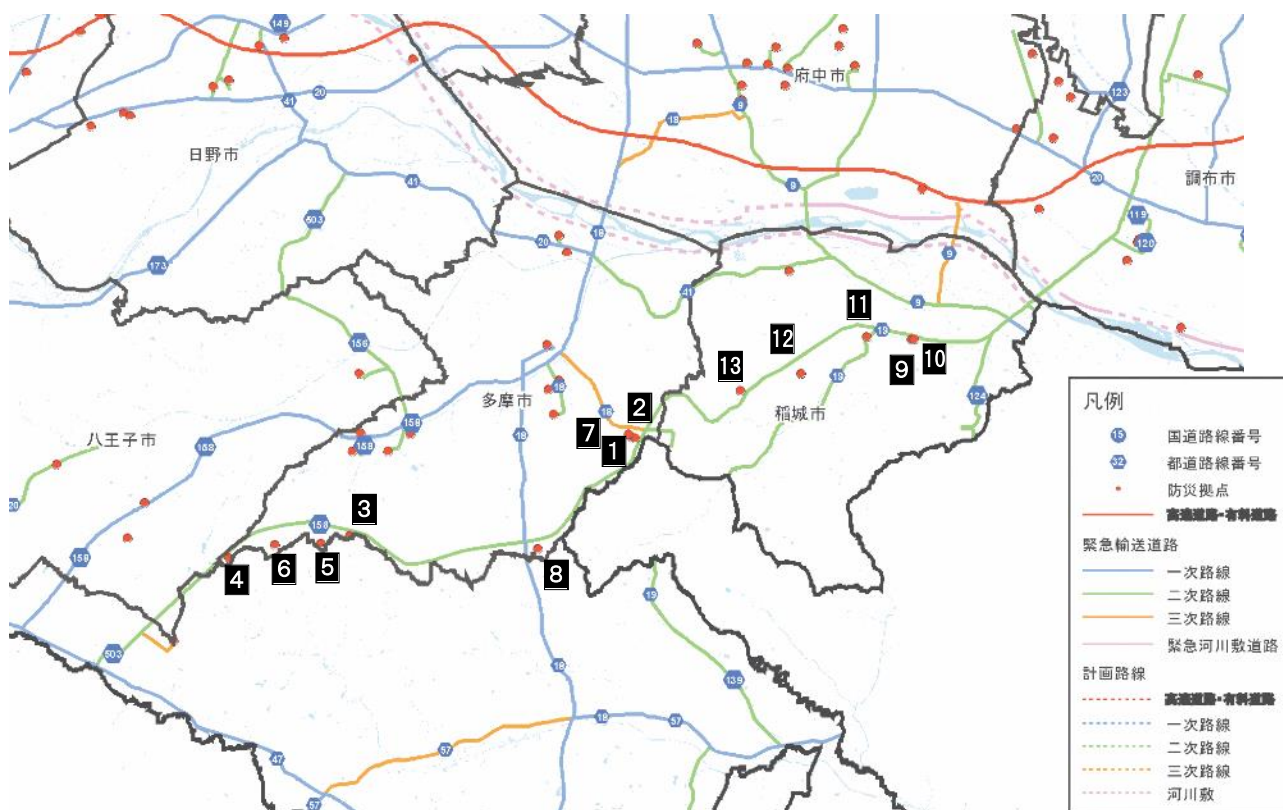


3) 防災

魅力・尾根幹線は、多摩ニュータウン通り、川崎街道、鎌倉街道とともに、東京都の緊急輸送道路に位置づけられ、沿道には防災拠点となる施設が数多くあり、広域的にも震災時における防災拠点を連絡する重要な路線。

・地震に関する地域危険度測定調査では、市内の尾根幹線沿道は危険度がランク1であり、防災性が優れ、尾根幹線は高台を通るため、沿道は水害リスクも少ない地域。

課題・防災面での課題は少ない。



尾根幹線沿道の指定拠点（各防災機関）

	種別	施設名称	所在地
多摩市	1 救出救助拠点	大規模救出救助活動拠点	多摩市立陸上競技場
	2	医療機関近接ヘリコプター緊急離着陸場	多摩市立多摩市東公園陸上競技場
	3 ライフラインー電信	KDDI (株)	KDDI 東京Ⅱ
	4		KDDI 東京Ⅲ
	5		KDDI 東京Ⅳ
	6	東京ガス (株)	東京ガス (株) 多摩整圧所 (倉庫)
	7 輸送拠点ー地域内輸送ー地域内輸送拠点	区市町村庁舎等	多摩市立武道館・陸上競技場
	8 輸送拠点ーその他	都中央卸売市場	多摩ニュータウン市場
稲城市	9 本部ー都・区市町村本庁舎等	区市町村庁舎	稲城市本庁舎
	10 主要初動対応ー消防ー稲城市消防本部	消防署	稲城消防署
	11 主要初動対応ー医療ー保健所	保健所	稲城市保健センター
	12 救出救助拠点	医療機関近接ヘリコプター緊急離着陸場	稲城市立中央公園総合グラウンド
	13 輸送拠点ー地域内輸送ー地域内輸送拠点	区市町村庁舎等	稲城長峰スポーツ広場防災倉庫稲

資料：東京都地域防災計画 新再編（令和元年度修正）[別冊①資料]



出典：東京危険度マップ 東京 23 区+多摩地域（2019（平成 31 年）3 月 東京都都市整備局）

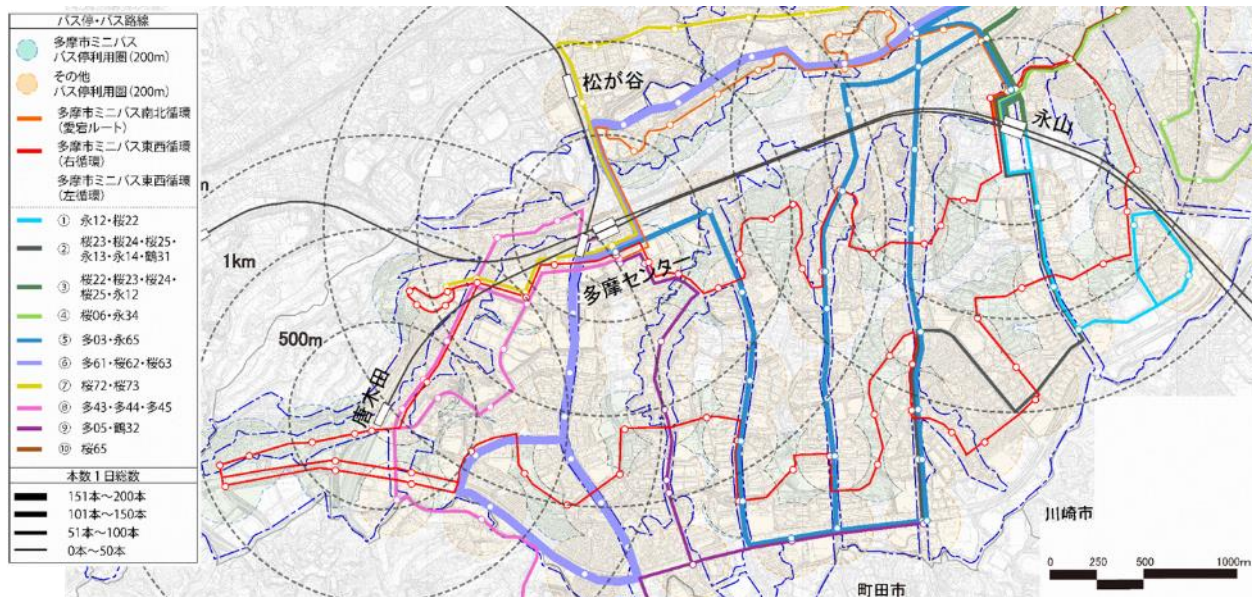
4) 交通

- 魅力**・多摩ニュータウン周辺には、北側に中央自動車道、西側に首都圏中央連絡自動車道が立地し、尾根幹線は西側で町田街道を通じて国道 16 号線に接続。
- ・尾根幹線整備後は多摩ニュータウンを構成する稲城市・八王子市・町田市からの利用に加え、都心と神奈川へ抜ける良好な道路基盤が充実されるため、相模原市・調布市・川崎市エリアからの利用がしやすくなると予想でき、新たな需要に応じた魅力ある沿道の土地利用ポテンシャルの向上が期待される。
- 課題**・鉄道の延伸やリニアの開通は、動向を注視。特に、国道 16 号線との接続はリニア新駅へのネットワーク強化の観点で重要であるものの、県都境に位置。
- ・沿道の一部にはバスが走行していないため、公共交通機関の充実も課題。



出典：東京都都市整備局『都市づくりのグランドデザイン』（H29.9）、東京都都市整備局『多摩部 19 都市計画
都市計画区域の整備、開発及び保全の方針』（H26.12）、
国交省「鉄道ネットワークのプロジェクトの検討結果」『東京圏における今後の都市鉄道のあり方について』

■公共交通網

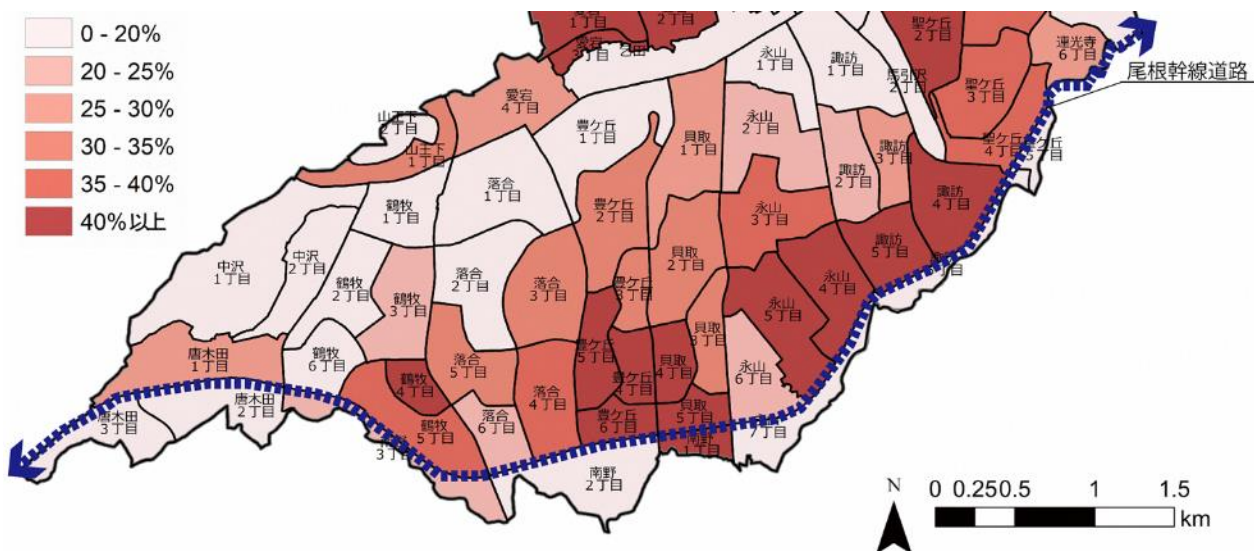
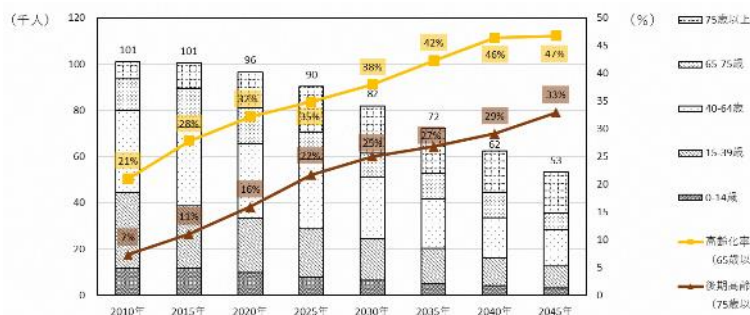


5) 人口

魅力・少子高齢化・人口減少への課題解決に取り組むことで、エリア注目度の向上が期待。

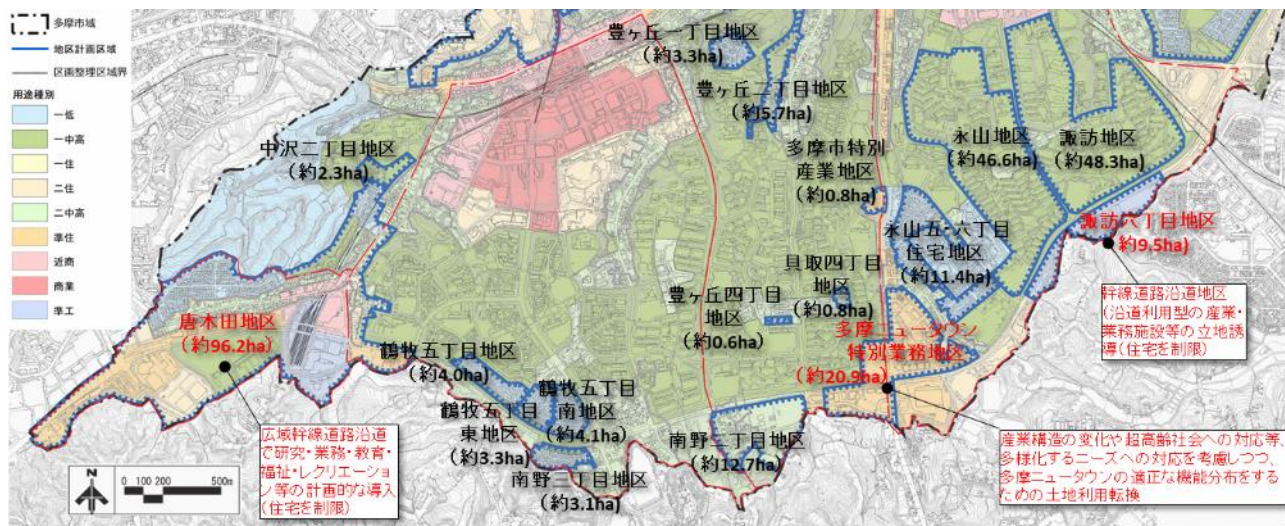
課題・現状の多摩ニュータウンのままでは、2040年には高齢化率は約46%となり、人口は2020年から約35%減少。特に、尾根幹線沿道は高齢化率40%以上と著しい高齢化が進行。高齢者に対する配慮と、若い世代の流入を促進する仕掛けが必要。

■将来人口推計



6) 都市計画

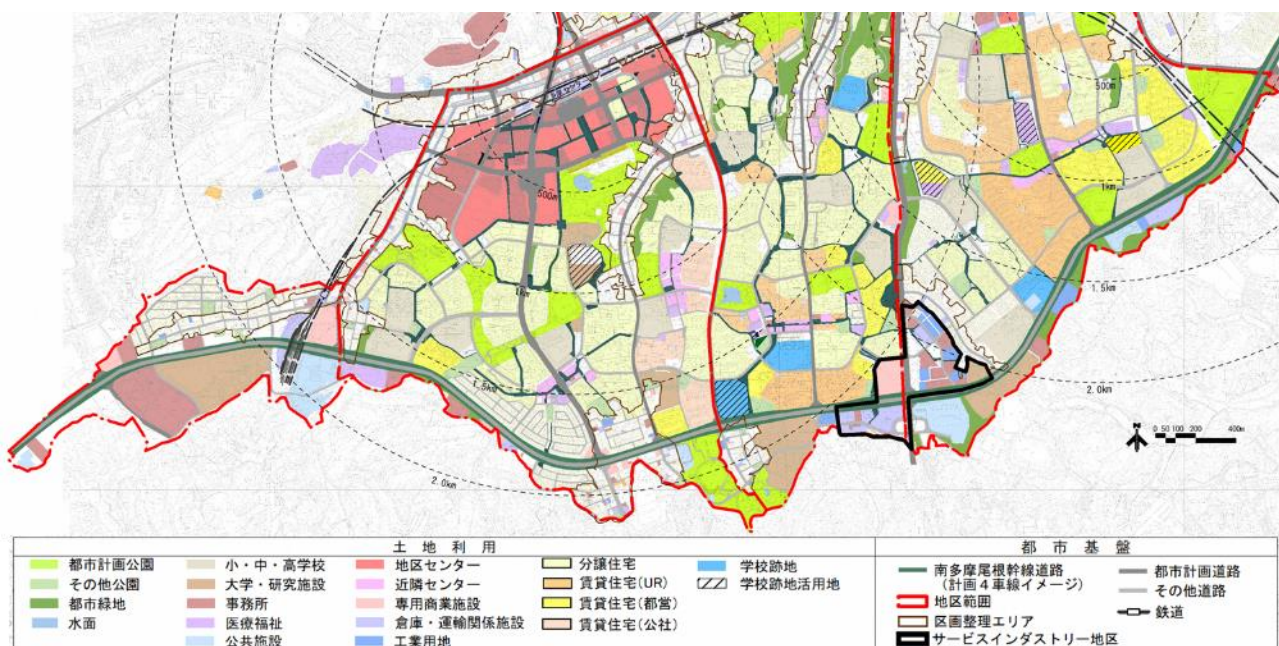
- 魅力**
 - 公園や緑地等が計画的に配置された緑環境が豊かで、ゆとりある住環境が形成。
 - サービスインダストリー地区は特定用途地区を定めることで、業務施設を誘致し、一定規模の業務系機能が立地。
- 課題**
 - 尾根幹線沿道は幹線道路でありながら、住宅中心となっており、機能の多様性が生まれにくい状況。都市計画上住宅用途以外への土地利用転換を図る場合、用途地域及び地区計画変更等の都市計画変更が必要となる点が課題。



出典：多摩市HP

7) 土地利用

- 魅力**
 - 公園や緑地等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。
- 課題**
 - 現況の土地利用では、広域幹線沿道のポテンシャルを活かしきれていない。
 - 広域幹線道路沿いに小学校が立地しており、交通量の増加に伴う安全性が課題。
 - 土地利用転換にあたっては、既存住宅等への配慮が必要。



出典：多摩市都市計画基礎調査（平成 29 年）より作成

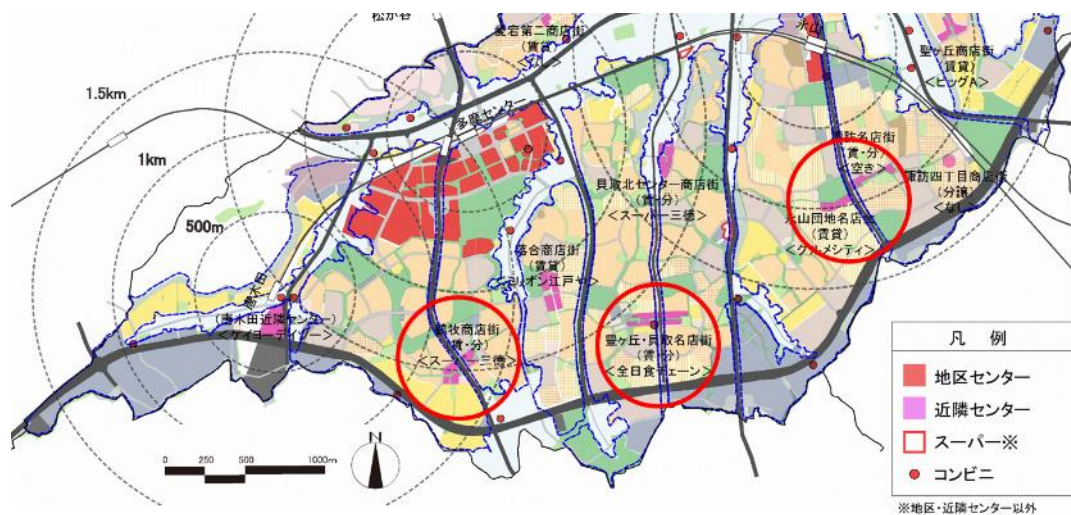
8) 小中学校

- 魅力**・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など、沿道の学校跡地は活用ポテンシャルがある。
- 課題**・旧南永山小学校跡地は、除却予定後の有効活用が未定のため、活用検討が必要。



9) 近隣センター

- 魅力**・尾根幹線沿道に近い近隣センターではコミュニティ施設への転換が進行。
- 課題**・尾根幹線沿道との役割分担の整理や、尾根幹線沿道の土地利用による波及効果などを考慮し、車需要を取り込む沿道型地域拠点への構造転換などの検討が必要。



10) 緑

- 魅力**・尾根幹線沿道では、並行する自然地形のよこやまの道や計画的な約 41km の遊歩道などが資源。
- ・沿道では、2つの総合公園（多摩東公園・一本杉公園）が立地し、スポーツ拠点である多摩東公園は近年リニューアル済み。
 - ・尾根幹線沿道では周辺市含め、原風景となる多摩丘陵の森林・農環境が多く残っている。
- 課題**・土地利用転換による既存の緑の維持が課題。

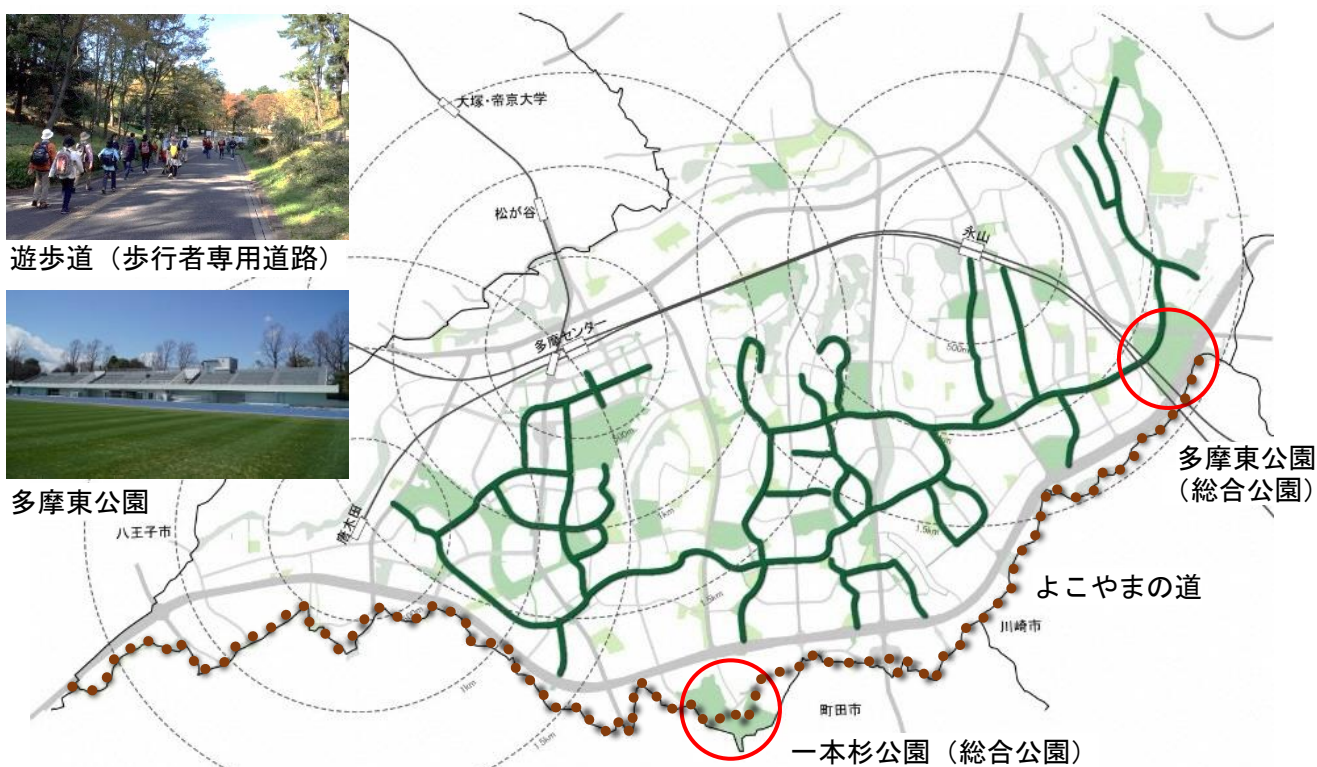


遊歩道（歩行者専用道路）

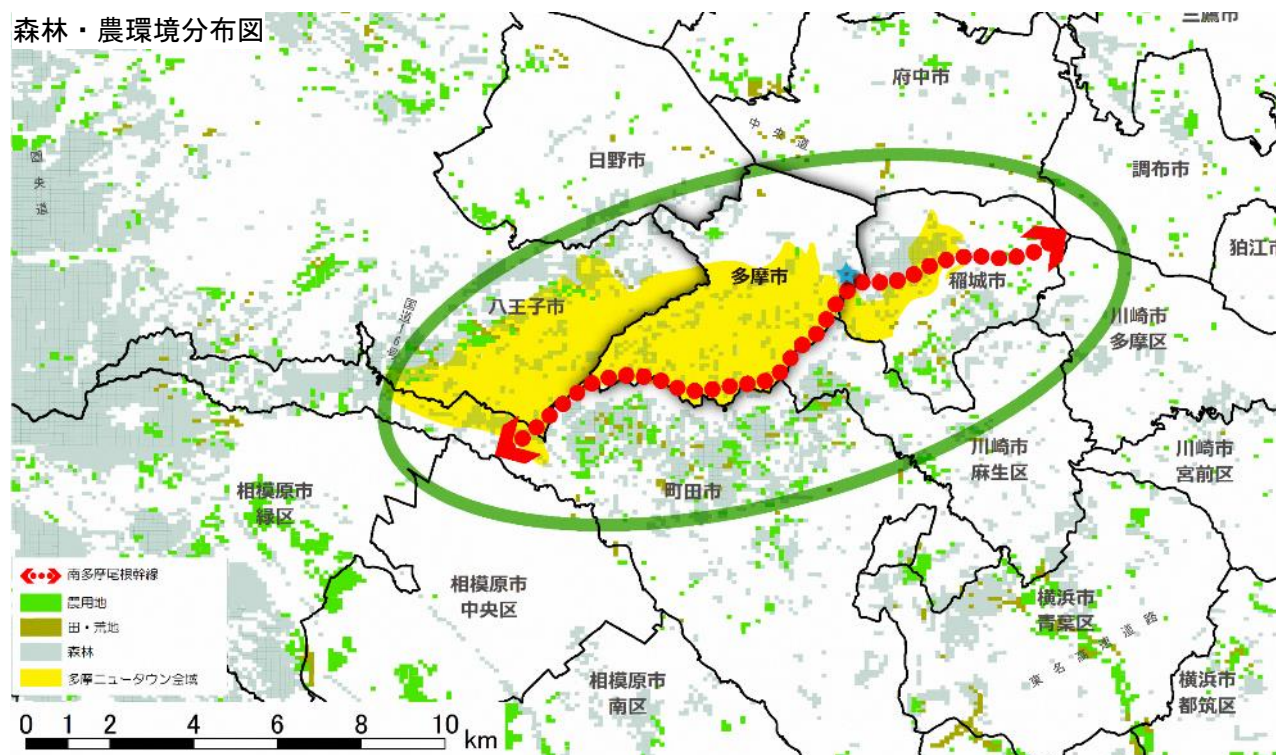


多摩東公園

八王子市



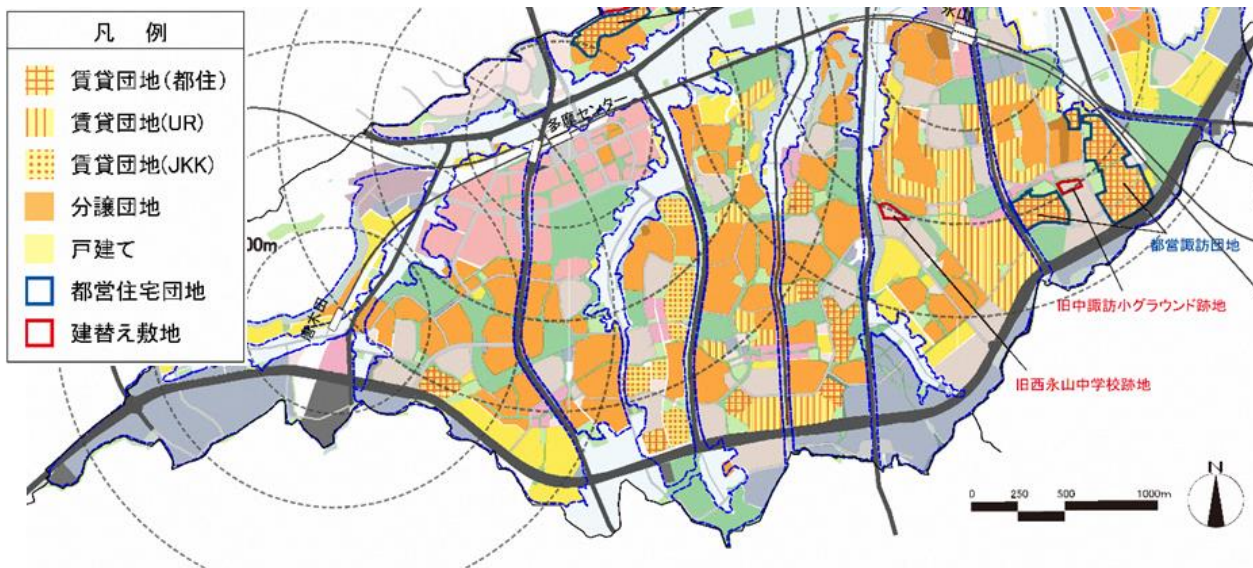
森林・農環境分布図



11) 住宅

魅力・尾根幹線沿道にはニュータウン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。

課題・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、段階的かつ早期の対応が必要。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必要。

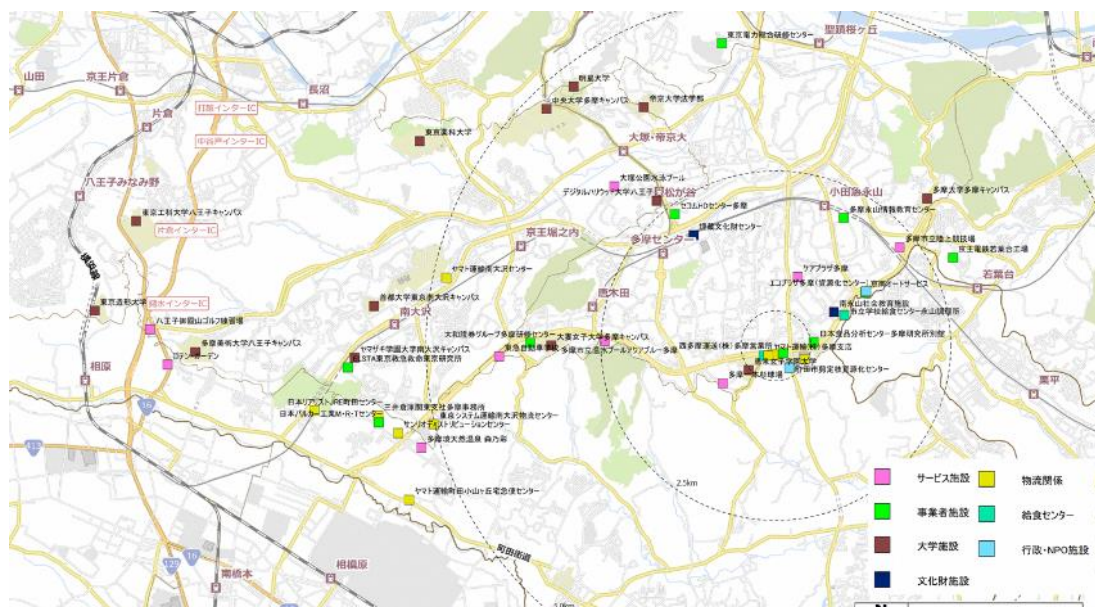


12) 産業・企業

魅力・市内の尾根幹線沿道には、データセンターや大学、民間研究所、物流施設などが立地。尾根幹線の整備によりアクセス性が向上し、現存機能の需要増加が見込める。

・また、市内では情報通信産業の集積が特徴で、独自の技術や製品を持つニッチトップ企業も複数立地。

課題・現存機能のほか、雇用や賑わいを生み出す産業や業務系機能の新たな誘導が必要。



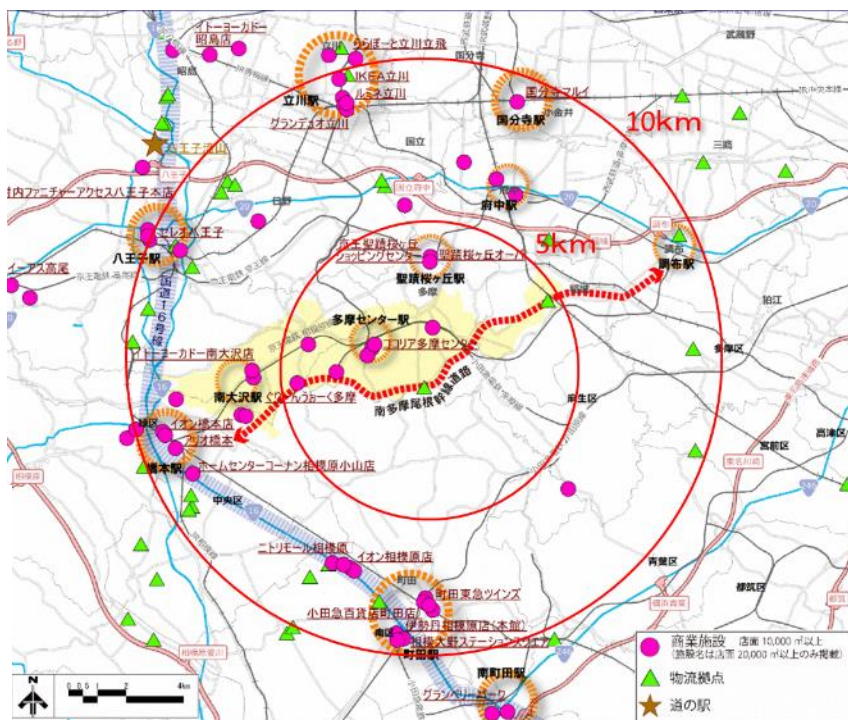
出典：南多摩根幹線沿道における企業立地・行動調査業務委託報告書（平成 27 年 多摩市）を元に時点補正

13) 商業

魅力・尾根幹線沿道は商圏が広い商業施設が有利であり、立地が期待される。

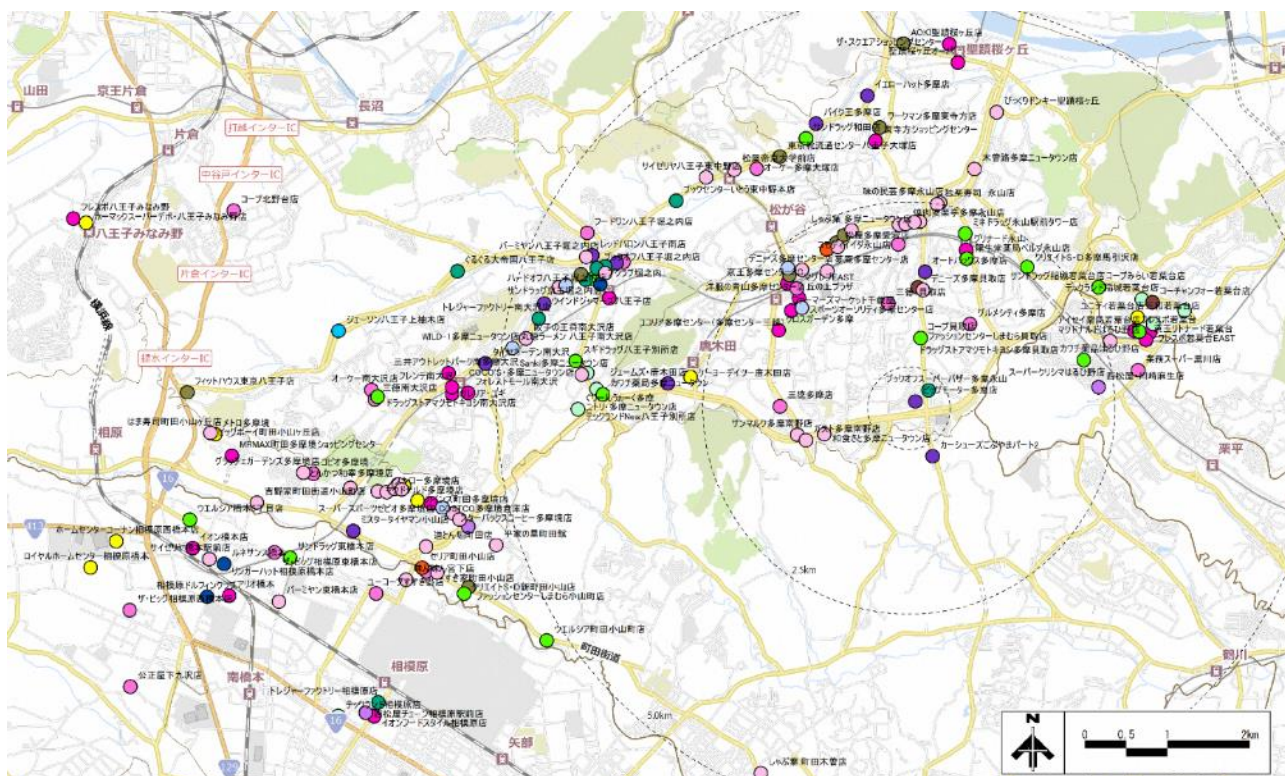
課題・ECサービス等により、小売り需要が低下する等、商業のあり方も変化。また、10km圏域では周辺市との大規模商業施設、2.5km圏域ではスーパー等身近な店舗が立地する一方、車でアクセスする魅力的な賑わい機能が多摩ニュータウン内に少ないなど、既存施設との役割分担や特色づけが課題。

■10km 圏域



出典：商業施設：大型小売店舗総覧
(2020 年) より店舗面積 10,000
㎡以上を抽出
物流拠点：国土数値情報ダウンロード
道：国土数値情報ダウンロード
道の駅：国土数値情報ダウンロード
(平成 25 年)
(平成 30 年)

■5km 圏域



出典：南多摩根幹線沿道における企業立地・行動調査業務委託報告書（平成 27 年 多摩市）を元に時点補正

14) スポーツサイクル

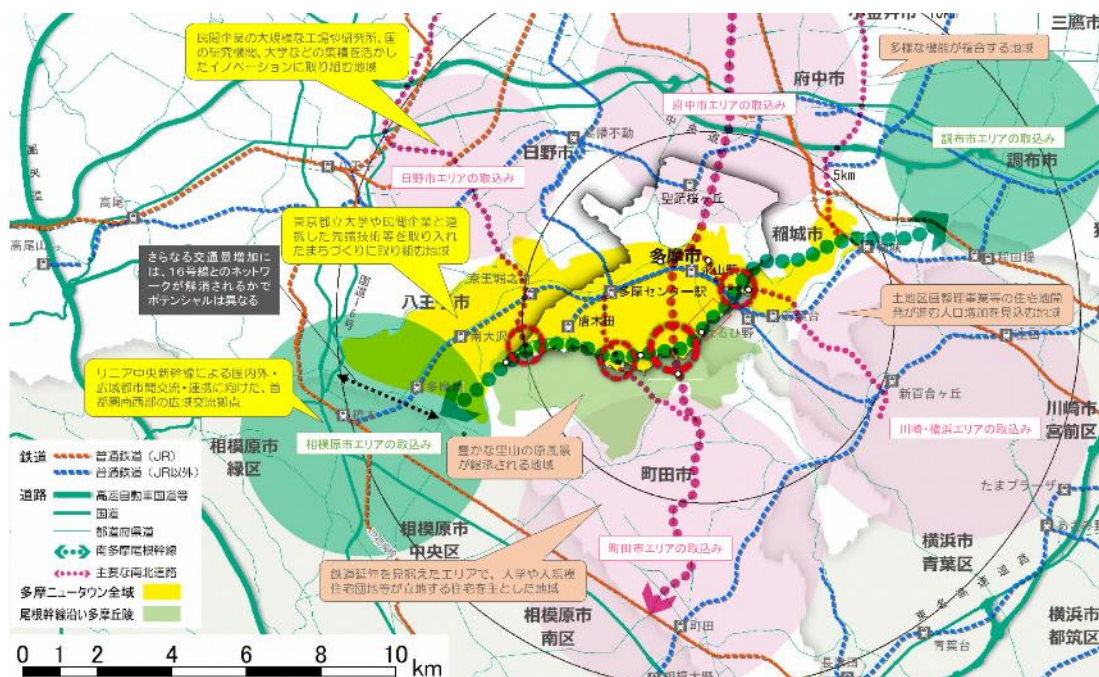
- 魅力**・尾根幹線はスポーツサイクルの聖地として、週末は多くのサイクリストが走行。また、東京 2020 オリンピックの自転車競技ロードレースの開催、稲城中央公園でのサイクルカフェの開業など、今後もスポーツサイクル需要の増加が期待。
- 課題**・尾根幹線沿道にはスポーツサイクリスト向けのスポットがない。



出典：多摩市 HP「東京
2020 自転車競技ロード
レース多摩市コース図」

15) 周辺市のまちづくり動向

- 魅力** ・ 周辺市では先進技術の誘導や、鉄道・リニア開通に向けたまちづくりが進行し、稲城市では区画整理による人口流入が進み、商圏人口が増加。周辺市のまちづくり動向との相乗効果により、エリアとしての商業・産業・業務ポテンシャルの向上を期待。
- 課題** ・ 南大沢駅周辺（八王子市）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）のロボット産業など、周辺市でのイノベーションの取り組みと広域的な連携しながら、市としての特色づくりが必要。

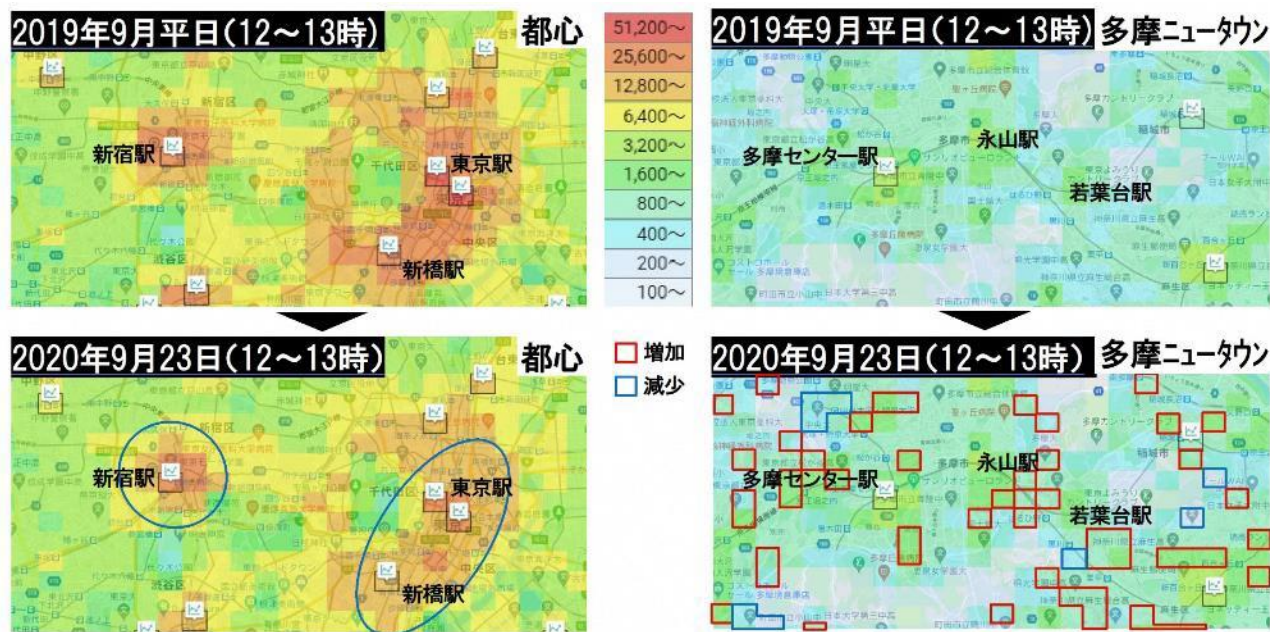


16) コロナ禍

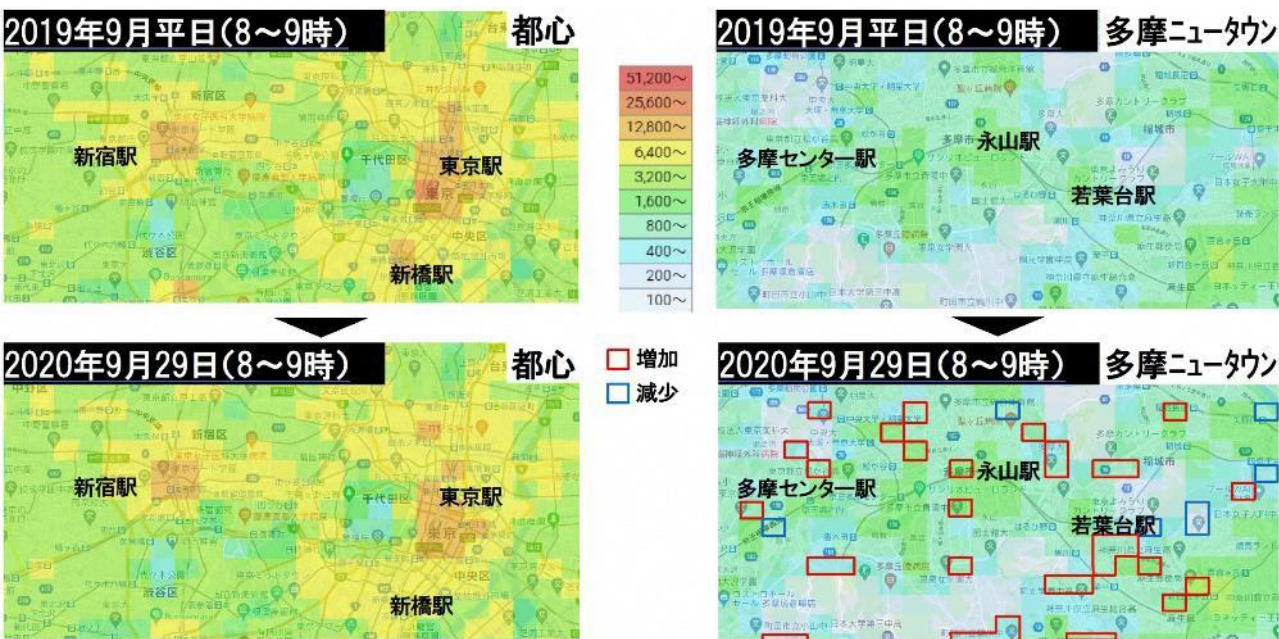
魅力・多摩ニュータウンは緑や遊歩道、公園などゆとりある都市構造が既に充実しており、都心通勤と在宅の両立がしやすく、郊外住宅地の魅力が再認識された。

課題・市内滞在人口が増加し、ECが普及する一方で、外食などの需要が低下。コロナ禍によるライフスタイルの変化を受け、商業を中心に多くの業種・業界で事業の転換点を迎えている。

■地域内の滞在人口変化(昼時)



■地域内の滞在人口変化(朝時)



出典：ドコモ・インサイトマーケティング モバイル空間統計。Google マップは Google LLC の商標です。
※Google マップおよび Google Earth に関する使用許諾ガイドラインに準拠

17) 尾根幹線沿道全体の魅力・課題のまとめ

前項を踏まえ、沿道を取り巻く魅力・ポテンシャル、課題を整理します。尾根幹線沿道の将来像に向けては、課題を解消しながら、魅力・ポテンシャルを最大限に活かす方向性が必要です。

■尾根幹線の4車線化により向上する魅力・ポテンシャル

＜商業ポテンシャル＞

- ・ニュータウン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まれており、ニュータウンでの暮らしを支える機能の商業のポテンシャルが向上

＜産業・業務のポテンシャル＞

- ・優れた防災性によりデータセンターや研究機関、大学、サービスインダストリー地区、ニッチ企業など高度な施設・人材が集積し、また、リニア新駅の橋本駅や南大沢等周辺市での拠点的なイノベーションの動きも活発化しているため、今後は産業・業務のポテンシャルがさらに向上

＜広域アクセスポテンシャル＞

- ・ニュータウン開発による良好な道路基盤がある上に、尾根幹線道路が全線4車線化することで、広域アクセスのポテンシャルが向上する
- ・東京都の緊急輸送道路に位置づけられ、沿道には防災拠点となる施設が数多くあり、広域的にも震災時における防災拠点を連絡する重要な路線

＜住環境ポテンシャル＞

- ・多摩ニュータウンでは、子育てしやすい良好な住環境が形成されており、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＞

- ・多摩ニュータウン内の公園等計画的な緑と周辺の農的環境、よこやまの道など自然環境のポテンシャルが高い
- ・東京オリンピックでのロードレースの開催や周辺市でのサイクルカフェ開設など、尾根幹線のスポーツサイクリスト需要の高まり

■沿道を取り巻く主な課題

＜人口減少への対応＞

- ・尾根幹線沿道で著しい高齢化が進行し、将来的にも多摩ニュータウン全体の人口減少が課題。尾根幹線の4車線化に伴い、尾根幹線沿道を若い世帯への流入促進の仕掛けとしての活用が必要
- ・特に、若い世帯の雇用創出に向けた産業・業務の立地誘導が必要

＜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。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
- ・場所によっては尾根幹線沿道の敷地と本線とに高低差があることから、車需要を取り込むためにはアクセス性を高めることが必要

＜用途地域による制限＞

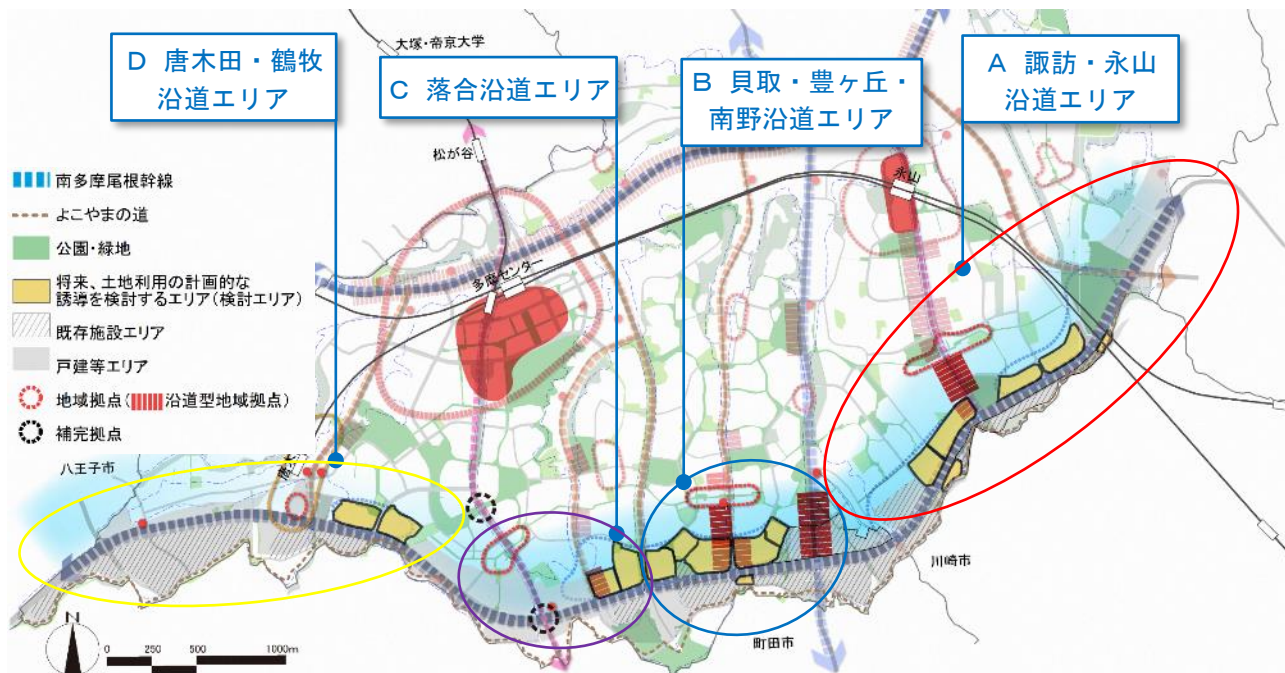
- ・現用途地域のままでは多様性が生まれにくい

＜土地利用転換への対応＞

- ・土地利用転換に当たっては、新たな土地利用による住環境への配慮や連携が課題
- ・解体工事を予定している旧南永山小学校跡地の早期活用

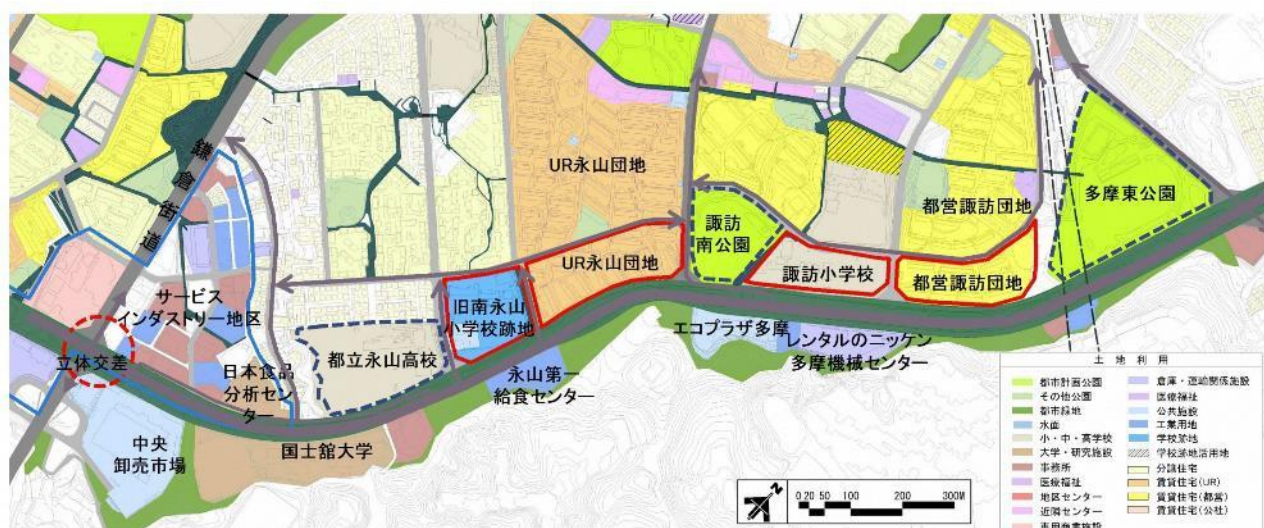
(2) 沿道エリアごとの整理

尾根幹線沿道は市内約 8km と長いため、土地利用を検討するにあたり、沿道特性・まちづくり計画策定状況等を踏まえて大きく 4 つの沿道エリアを設定し、沿道状況を整理します。



A 諏訪・永山沿道エリア

- ・検討エリアは、帯状に連なっている。特に、旧南永山小学校跡地の有効活用が早急に必要
 - ・比較的駅に近い
 - ・多摩東公園がスポーツ拠点として資源
 - ・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



B 貝取・豊ヶ丘・南野沿道エリア

- 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
 - 多摩センター駅、永山両駅から遠い
 - 旧南豊ヶ丘小学校跡地はスポーツ拠点として活用中
 - 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・南野では愛宕地区等と合わせてまちづくり計画を検討中



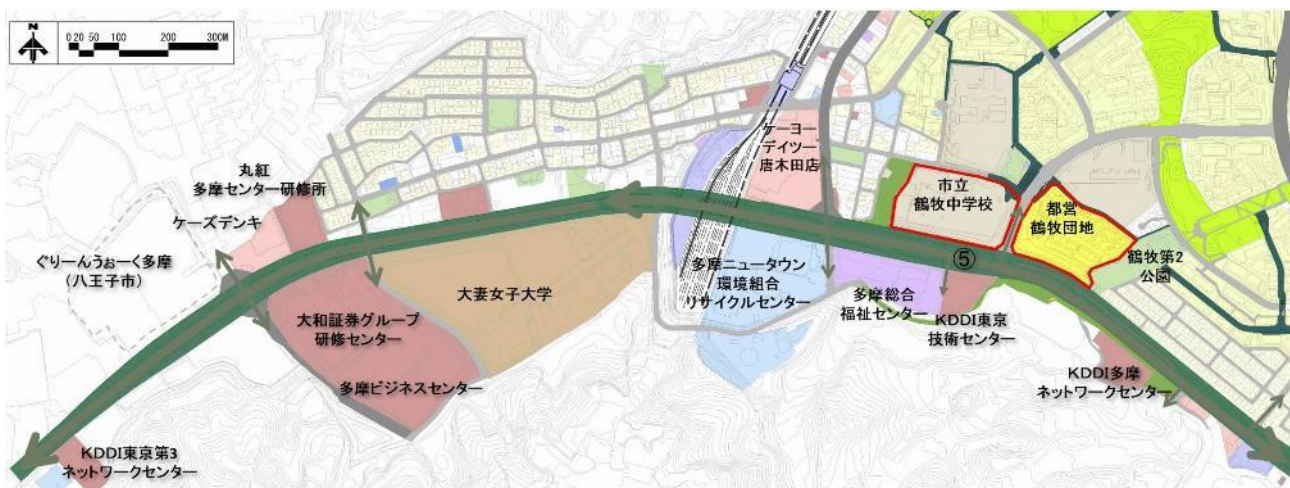
C 落合沿道エリア

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



D 唐木田・鶴牧沿道エリア

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



3 周辺拠点との機能分担の整理

新たな土地利用を見据える尾根幹線沿道では、広域ネットワークの整備、リニア新幹線が開通する橋本駅周辺やイノベーションの取り組みが進む南大沢駅周辺など周辺市の動向も踏まえながら、多摩ニュータウンを支える駅拠点・近隣センターと補完し合いながら、拠点連携を図ることとで2040年代での新たな価値を創出することが必要です。

ここでは、前述の尾根幹線沿道の現況整理に加え、現在の駅拠点・近隣センターの集積機能について、平成30年度に実施した土地利用現況調査をベースに整理を行い、周辺市との広域的な連携も含めた機能分担の方向性を設定します。

なお、近隣センターは土地利用現況調査の分類を参考に現況の入居店舗について整理しています。

(1) 駅拠点及び近隣センターの現況機能

駅拠点及び近隣センターの現況機能を下記の通り整理します。

① 駅拠点

- 多摩センター駅周辺
 - ・事務所建築物と専用商業施設割の割合が高く、その他の諸機能も他の駅周辺に比べ規模が大きい
- 永山駅周辺
 - ・教育文化施設、厚生医療施設、専用商業施設、事務所建築物の割合が高い
- 唐木田駅周辺
 - ・教育文化施設、厚生医療施設、専用商業施設、供給処理施設の割合が高い

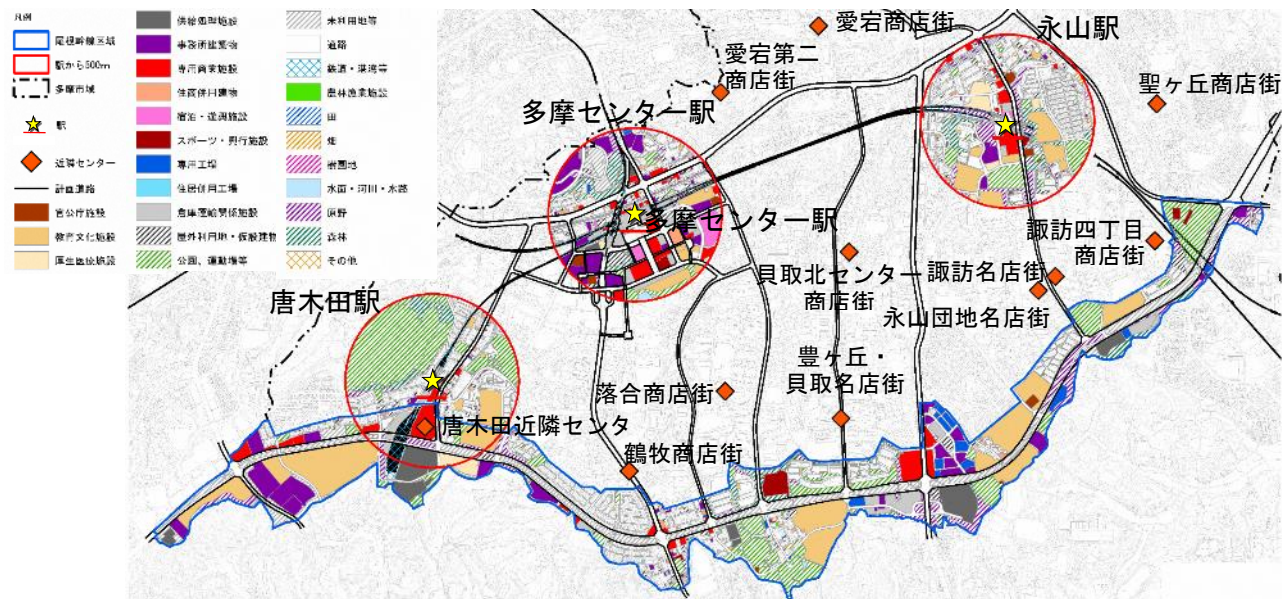
② 近隣センター

- ・近隣センター全体を総合すると、現在の機能としては、買い物機能、コミュニティ・福祉、健康、生活サービスなどの割合が高い

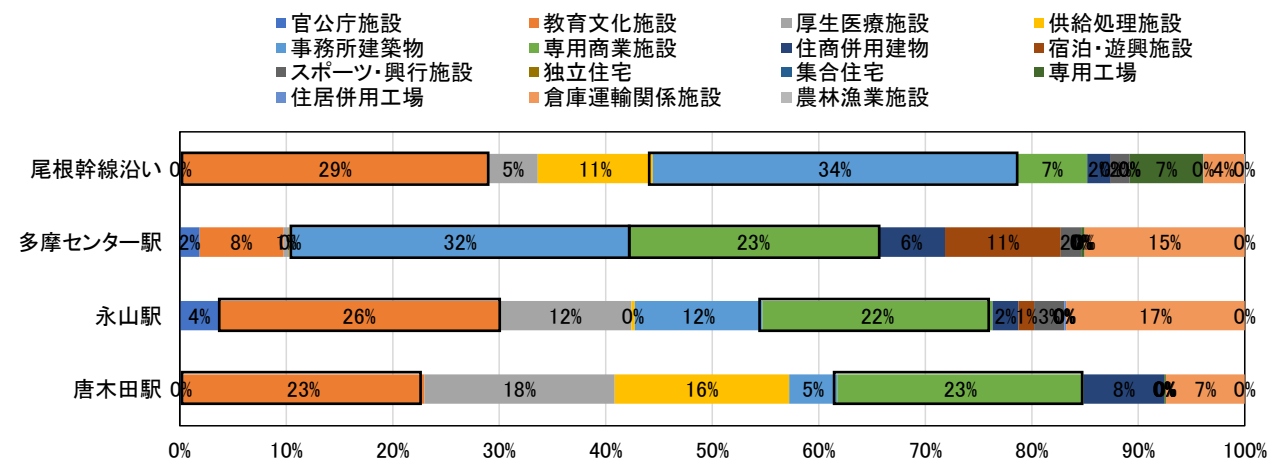
③ 尾根幹線沿道

- ・教育文化施設、供給処理施設、事務所建築物、専用工場の割合が高い

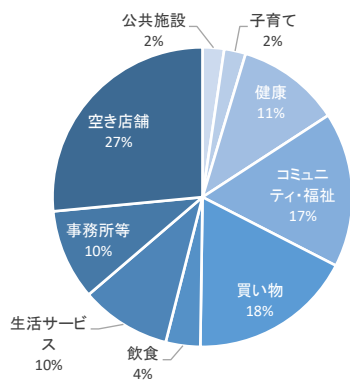
■ 総括図



■尾根幹線沿道と駅拠点の現況機能



■近隣センター現況機能



- ・各近隣センターの現在の施設数を合計し、その用途毎の構成比を比較すると、空き店舗以外では、近隣センターが持つ本来の役割である買い物機能が最も多い
- ・次いでコミュニティ・福祉や健康（クリニック、鍼灸院等）、生活サービス（クリーニング、理容・美容室等）となる
- ・ただし、買い物機能としては、核店舗であるスーパーを除き、生鮮食品を扱う店舗等は少なく、菓子、薬局、家庭用品、中古品、園芸関係などが多い
- ・コミュニティ・福祉は、集会所や包括支援センターのほか、主に高齢者向け（サロン・喫茶、デイサービス等）、飲食店・菓子製造などの障がい者向けの就労施設等、児童向け（放課後デイサービス等）や地域との繋がり、居心地の良い場を提供している施設（誰でも食堂など）も含む

(2) イノベーションの視点から見た周辺市の取組み分析

多摩地域では、多摩のイノベーション創出拠点の形成に向けた取組方針が令和2年2月に公表され、多摩市を含む4市が「イノベーション創出まちづくり事業」に採択され、各地においてそれぞれ土地活用を契機に民間事業者らとともに地域課題解決を図るモデル事業が検討されています。令和4年度には多摩の新たな拠点整備計画の策定等が予定されており、今後、各地でイノベーションが起こり、自治体間の連携による新たな価値創出が期待されます。

また、八王子市の南大沢駅周辺ではスマート東京実施戦略に基づく南大沢スマートシティが立ち上げ、ロボットやモビリティ等の実証実験を行い、令和5年度からは社会実装の開始を見据えています。相模原市の橋本駅周辺では、令和9年での品川・名古屋間の開業を目指しているリニア中央新幹線の整備のうち、神奈川県（仮称）が計画されるとともに、イノベーション拠点としての機能集積を図る方針が示されているため、新たな産業立地や広域的な産業連携など波及効果が期待されます。

本方針の対象エリアは、橋本駅と都心の間に立地するとともに、各地と概ね半径10kmの距離に尾根幹線経由でアクセスが可能なことから、広域的に新たなニーズを取り込みながら、各地へその波及効果を繋げるハブ的役割を担うポテンシャルを有しています。

A 府中市

府中基地跡地留保地周辺地区

- ・府中基地跡地留保地（約14.9ha）の土地利用を契機に、周辺地域も含めた魅力あるまちづくりを進める取組み。地域資源と新たな取組みを組合わせたイノベーションにより地域課題を解決し地域の生活の質の向上と持続可能な社会の実現を目指す
- ・市民企業等から提示された課題に対して、興味を持つ民間企業の参加する課題解決プロジェクトを立上げ、社会実証社会実装へとつなげる想定

B 日野市

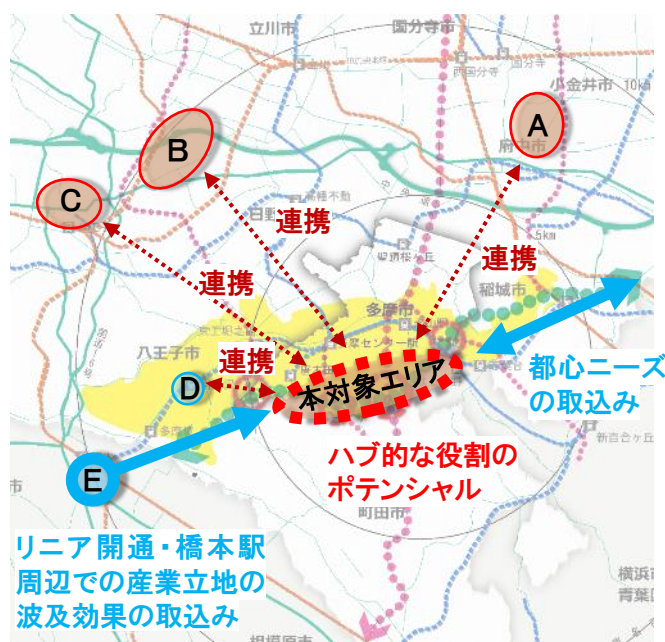
日野北西部イノベーション拠点地区

- ・対象地区では、工場の縮小や移転が相次ぎ、製造業が縮小していく一方、市内の新たな産業分野（サービス産業や医療・福祉等）での労働力需要が高まりへの対応が課題
- ・その一方で、「生活課題産業化」をテーマに、民間事業者との共創を実践し、特にリビングラボやSDGsプラットフォームなどの仕組みを推進

C 八王子市

八王子市旭町・明神町地区

- ・対象地区は八王子駅前に立地し、令和4年に多摩産業交流センターを開業予定で、隣接地では市街地再開発事業も予定
- ・イノベーションでは、新たな価値を生み出すチャレンジを誘発するまちづくりを目指し、産業交流センターを活かした担い手づくりや、都市型広場の場づくり・エリアマネジメント、ウォーカブルなまちづくりを先導する交通環境等に取り組む
- ・今後プラットフォームも検討



D 八王子市 南大沢スマートシティ

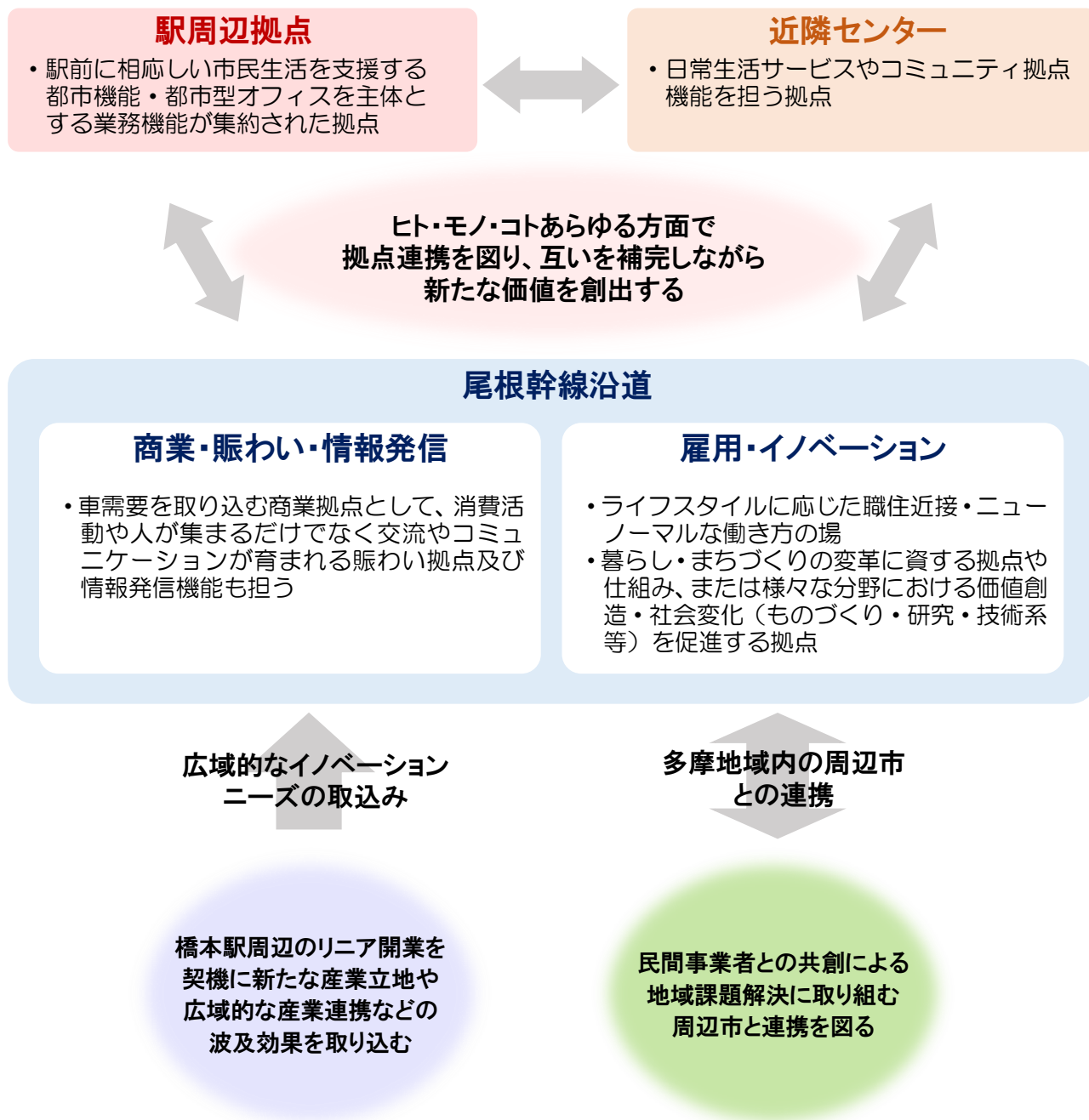
- ・「スマート東京」の実現に向け、都は南大沢を先行実施エリアと位置づけ、5Gと先端技術を活用した分野横断的なサービスの都市実装を目指す
- ・八王子市、地元企業・通信事業者等と「南大沢スマートシティ協議会」を令和2年に設立後、社会実験を経て、令和5年からの実装を予定

E 相模原市 橋本駅周辺地区のまちづくり

- ・橋本駅周辺地区（約120ha）のうち、駅南口では令和9年のリニア中央新幹線の開業を見据えたまちづくりを目指す
- ・その中で、ものづくり産業交流ゾーンでは、産業の人材・情報が交流する拠点や、新たな製品・サービス、次世代の技術（宇宙開発・ロボット産業等）が創造される拠点として、圏域内外から産業・経済の交流のために利用される機能導入を図っている

(3) 機能整理を踏まえた役割分担

周辺市のまちづくりや駅周辺拠点、近隣センターとの役割を整理した上で、尾根幹線沿道では、車需要を取り込む商業機能と魅力を体感する賑わい・情報発信、周辺市の動向を踏まえた雇用創出及びイノベーションの場づくりが周辺拠点との役割分担と考えます。



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。

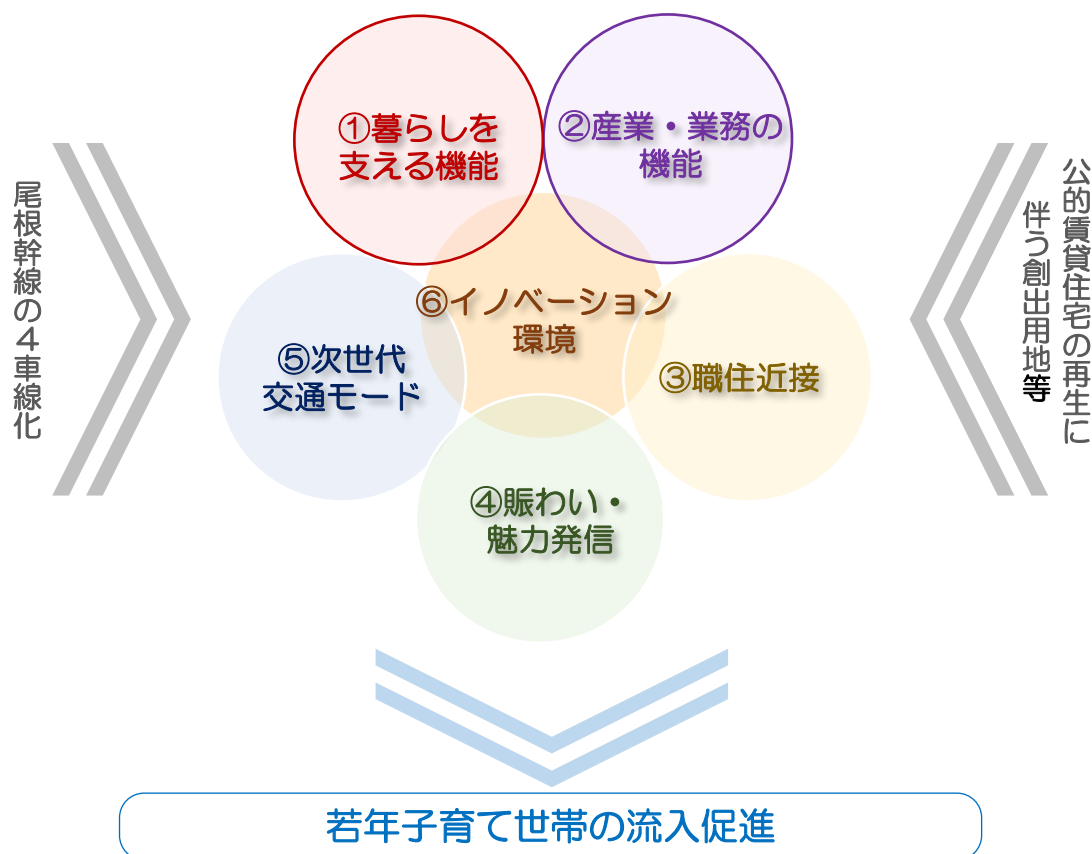
そのために、多摩ニュータウンを支える既存の周辺拠点や周辺市とも連携・補完を図りながら、多摩ニュータウンの特色や沿道ポテンシャルを活かした「暮らしを支える機能」「産業・業務の集積」を中心に、「賑わい・魅力発信」、「職住近接の場の形成」、「次世代交通モードへの対応」も含めた多様な機能導入を展開します。

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、新たな付加価値の創造を図ります。

これらを展開することで、持続的な多摩ニュータウン再生で求められる若年・子育て世帯の流入促進を図ります。

■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



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としてとりまとめます。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

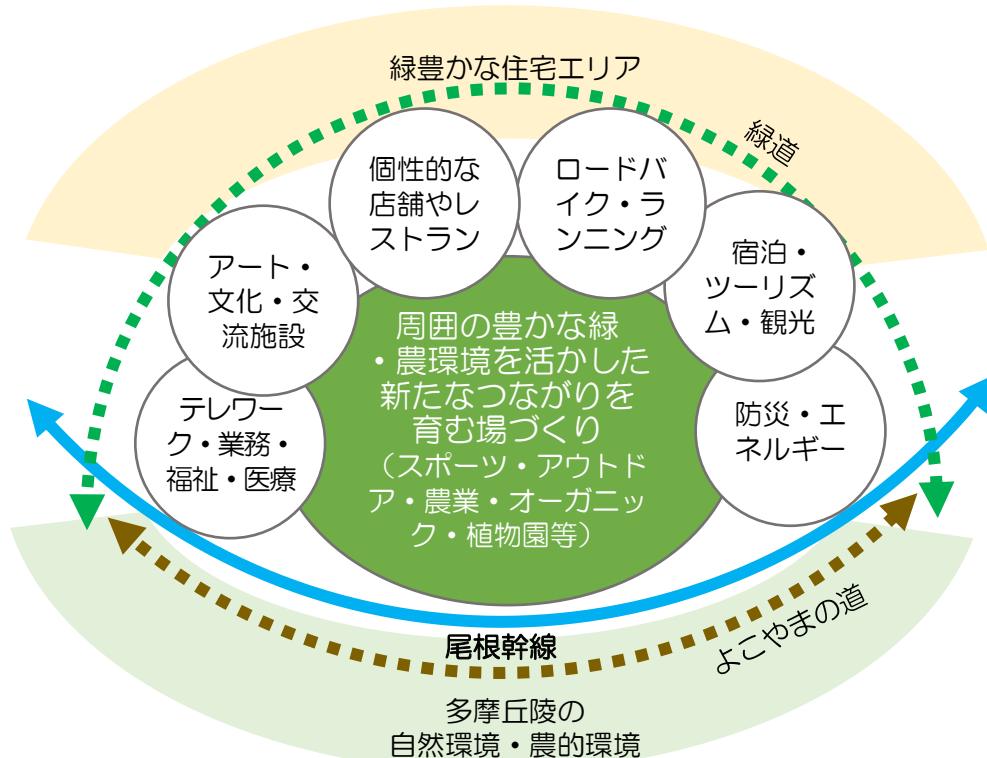
■募集期間：令和2年12月20日～令和3年2月3日まで

■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 暮らしを支える機能

尾根幹線の幹線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、ゼロエミッション等環境負荷にも配慮しながら、子育て・福祉・学び・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ります。

方針2 産業・業務機能

多摩ニュータウン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

- ・多摩ニュータウンの優れた防災性を基盤に尾根幹線道路の4車線化・リニア新幹線開業などの広域ネットワークの形成を活かすことで、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、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

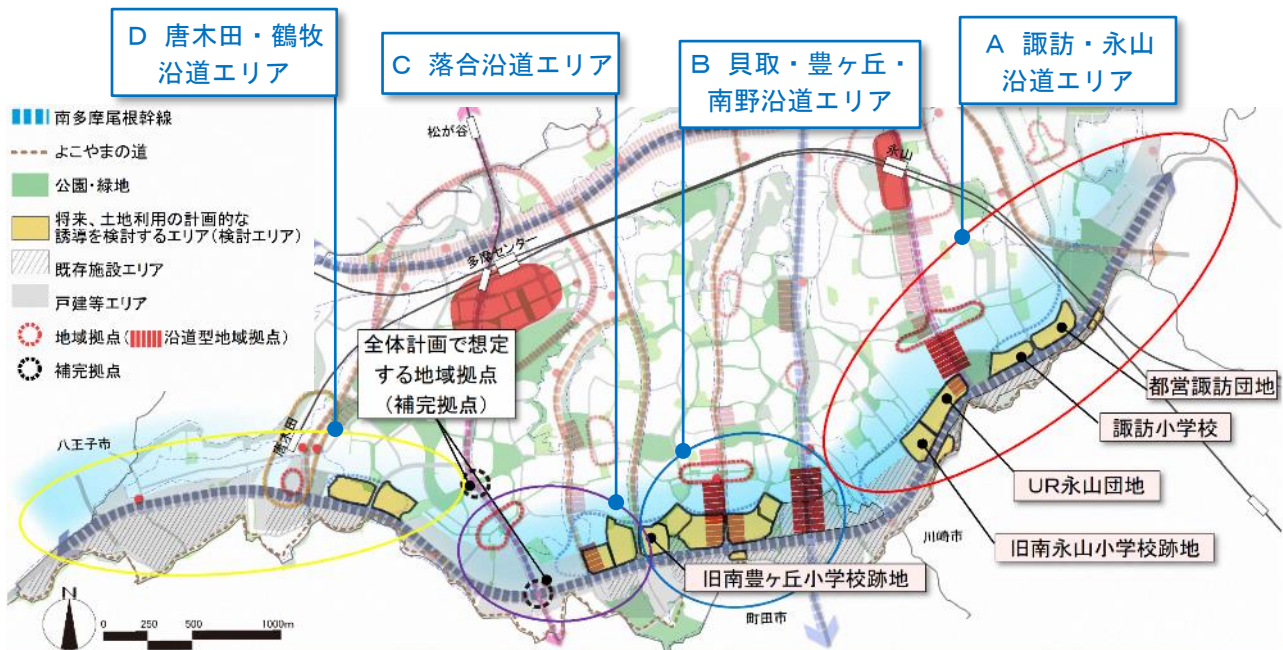
多様な主体が連携・融合し、新たな暮らしを創造するイノベーション環境の形成

- ・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を図ります。
- ・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することで、常に新しい価値を創造し、変化し続ける多摩ニュータウンを目指します。
- ・また、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、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します。

2 エリアごとの特色の誘導に向けた視点の設定

前述の全体土地利用方針は沿道全体を対象としている一方、土地利用転換の際には沿道の特色をより伸ばしていくことも大切です。

土地利用を検討する際には、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誘導します。



■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	・既存小中学校との親和性
	永山	・早期活用可能な旧南永山小学校跡地 ・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	・分譲団地・戸建て住宅との親和性 ・都立永山高校との親和性
B 貝取・豊ヶ丘・南野沿道エリア		・広域幹線である鎌倉通りから比較的近い ・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	・分譲団地との親和性
C 落合沿道エリア		・大学や一本杉公園との連携	・戸建て住宅地へ配慮しながら、全体計画で位置づける補完拠点のインパクトを取込む
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	・戸建て住宅地との親和性

第4章

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の考え方

尾根幹線沿道を前章の土地利用方針に基づいた土地利用へ転換するには、土地活用を図る民間事業者等とともにエリアごとの将来像を描きながら、その将来像に即した都市計画へ見直しを行い、その将来像・都市計画に基づいて土地所有者が土地活用を図る、これらの一連の流れを戦略的に行うことが必要です。

一方で、現に住宅や公共施設が利用されているエリアでは、将来像を現段階で決めきることは困難です。また、土地所有者が異なる中で都市計画を変更しながら、新たな土地利用へ転換する進め方そのものが試行的な取り組みです。

上記の中で、旧南永山小学校跡地活用や都営諏訪団地の建替えなど新たな土地利用に向けた動きがでてきている諏訪・永山沿道エリアは、本方針に基づくエリアの将来像を検討しながら、都市計画へ見直す貴重な好機です。

そのため、諏訪・永山沿道エリアを本方針の先行的なモデルに位置づけ、尾根幹線の整備時期を見据え、下記のプロセスを想定した土地利用転換の進め方を検討します。また、本モデルは他エリアでの土地利用転換時の基礎となります。

<新たな土地利用を誘導する戦略>

■尾根幹線沿道全体における新たな土地利用を進める上での主な課題

- 対象エリアごとで、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 コロナ等で市場性が読めない等、民間事業者が土地活用に慎重な姿勢

■諏訪・永山沿道エリアをモデルとした土地利用転換の検討

<検討手順>

- ① 市・都・UR・JKK・民間事業者とともに、諏訪・永山沿道エリアを対象に2040年代の将来像を検討する
- ② ①の成果を都市計画マスタープランへの反映を検討する
※都市計画マスタープランの検討過程の中で地域の声を聴き、精査を行う
- ③ ②で策定された都市計画マスタープランと各敷地における土地利用転換の検討熟度を踏まえて都市計画変更を検討する
※都市計画変更とは、用途地域変更及び地区計画変更（策定）を想定し、熟度の低い場合は方針区域を想定する
- ④ 上記を踏まえた上で、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

他エリアの土地利用転換においても、
上記の諏訪・永山沿道エリアのモデル的な進め方をベースに検討を行う

(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、諏訪・永山まちづくり計画及び全体計画も考慮した上で、土地利用の理念及び土地利用方針を踏まえた 2040 年代の将来像イメージを仮設定するとともに、今後、民間事業者らとの対話を行いながら、ゾーニング及びその方向性を具体化します。

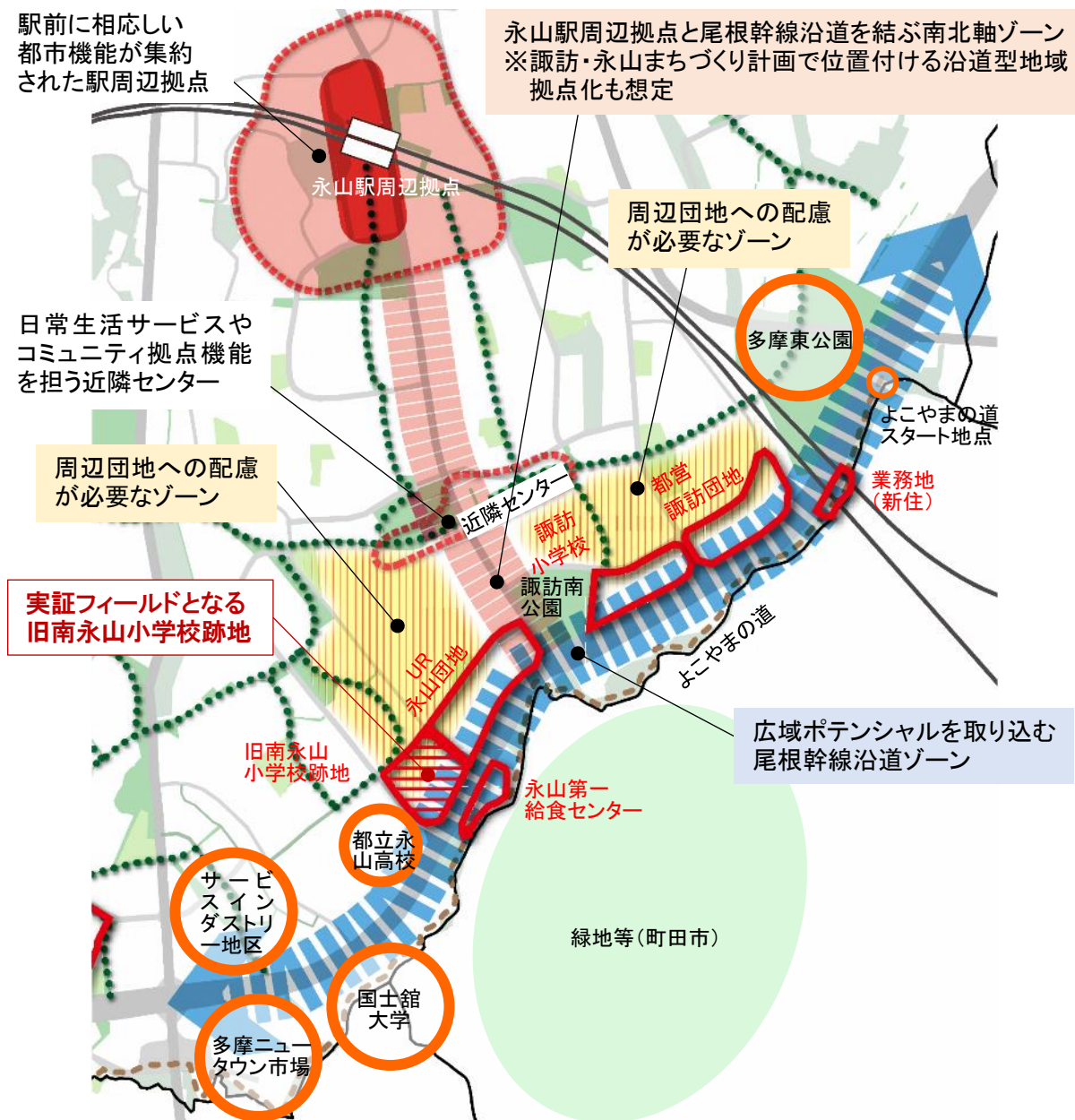
なお、2040 年代の将来像の実現までには時間を要するため、将来像イメージで想定される機能については、早期利活用が可能な旧南永山小学校跡地を実証フィールドに設定し、先行的・試行的な土地利用転換を検討します。

■ 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
既存資源・団地再生とともに創る～

■ 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



■全体土地利用方針に諏訪・永山沿道エリアの特色を加味した個別方針イメージ

方針1 暮らしを 支える機能

- ・尾根幹線諏訪・永山区間の4車線化に伴う車アクセスの改善を契機に、周辺3市（稲城市・町田市・川崎市）からの車利用客を呼び込む集客施設を誘導する
- ・さらに、若年子育て世帯の流入促進を図る団地再生と連動することで、諏訪・永山地区の子どもから大人まで誰もが集い、学び、遊び、楽しむ機能を複合化
- ・コミュニティ拠点化の進む近隣センター・団地とも一体的な場となることを図り、日常的な暮らし一部となることを目指す

方針2 産業・業務 の機能

- ・リニア新幹線開業に伴う橋本駅の活性化を契機に、より都心に近い立地性を活かした産業・業務機能の立地誘導により、多様な地元雇用の創出を図る
- ・また、多摩東公園・多摩ニュータウン市場等の防災拠点と連携を図った物流施設など民間防災拠点の形成を図ることで、尾根幹線の災害時における拠点性を高める
- ・さらに、大規模な産業・業務だけでなく、団地再生に興味のあるスタートアップ企業等中小企業の集積を支援するなど、地場に根付く企業の育成も図る

方針3 職住近接

- ・諏訪・永山地区等に居住しながら、方針1～2の機能導入に伴い働くなど、職住近接型のライフスタイルの構築を目指す
- ・また、都心通勤と在宅ワークの両立を図る市民利用を想定した潜在的な在宅ワークに応える場の設置を図る

方針4 賑わい・ 魅力発信

- ・スポーツ拠点である多摩東公園（総合公園）でのスポーツやよこやまの道のスタート地点など、諏訪・永山沿道エリアに立地するスポーツ・アクティビティに親和性のある体感型の賑わい機能導入を図ることで、目的性を持って訪れる来訪者を核に、方針1～3をきっかけに訪れたついで利用も呼び込む
- ・各施設では地域に開かれた場を形成し、緑を楽しむ空間により多摩ニュータウンらしさに触れる。また、諏訪・永山沿道エリアの魅力発信となる交流・イベントスペースを設置する

方針5 次世代 交通モード

- ・方針1～4の機能導入により、新たな人流を創出し、車利用の取り込みに加え、永山駅を介した公共交通需要を高める
- ・沿道エリアの施設同士等が協力し合うことで、周辺の公園・近隣センター・サービスインダストリー地区等も含めた地区内の小さな回遊性を充実させるなど、来訪者が一日中楽しめるモビリティ環境を構築する

方針6 イノベーション 環境

- ・方針1～5の機能導入の中で発掘した新たな民間事業者やスタートアップ企業、地域の担い手同士の機能・取組みの融合を図ることで、新たな価値を創造する
- ・また、沿道に立地する国土舘大学や都立永山高校、サービスインダストリー地区などの連携を図ったニュータウン再生を試行することで、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の形成を図る

(3) 民間事業者へのアイデアヒアリングによる新たな機能導入の可能性把握

将来的な新たな機能導入の可能性を把握するため、諏訪・永山沿道エリアを中心に、5つの土地利用テーマを仮に設定し、尾根幹線沿道全体に対する評価・アイデアヒアリングを民間事業者（各テーマ1～2社）へ実施しました。

その結果、諏訪・永山沿道エリアにおいては、商業、スポーツ、農業、物流、産業など多様な機能導入の可能性を把握しました。ただし、事業性や事業期間、周辺配慮など事業の実現に向けた課題・懸念も見えてきました。引き続き、民間事業者との対話が必要です。

■ 諏訪・永山沿道エリアを中心とした民間アイデア

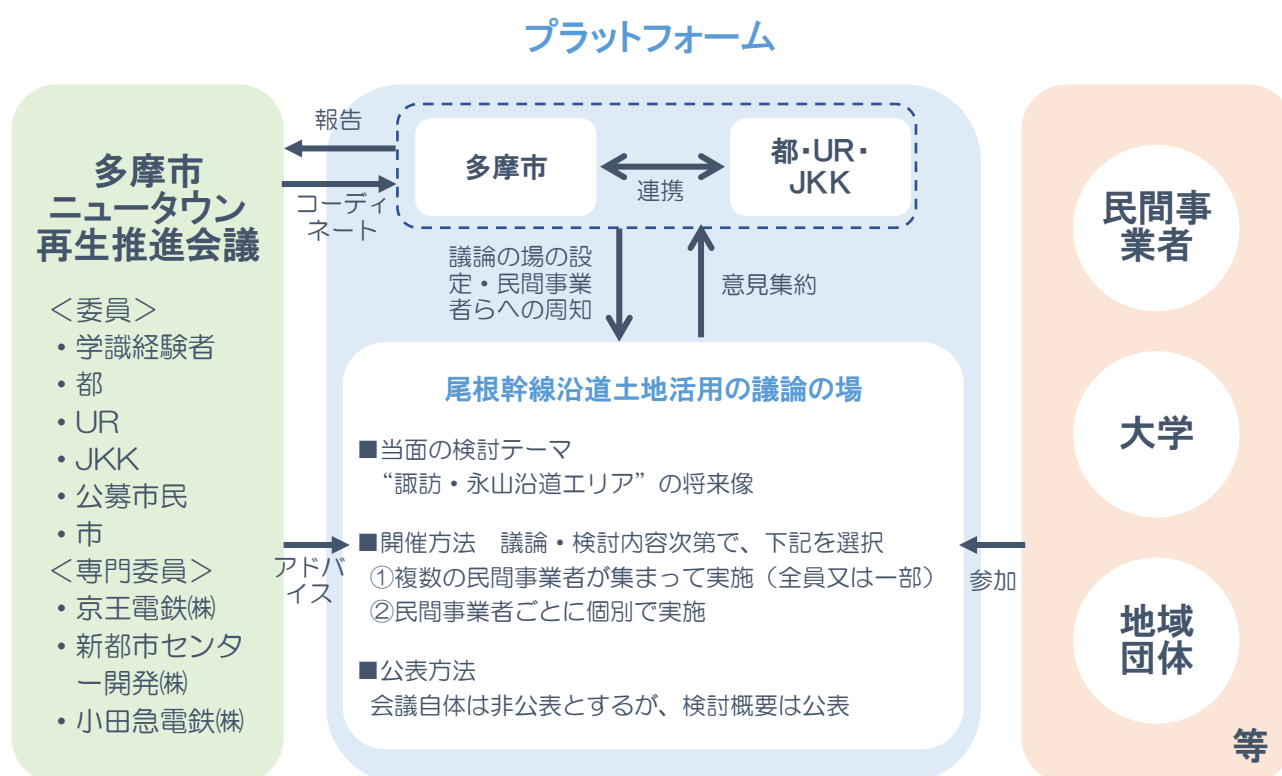
機能		民間事業者の意見・アイデア等	実現に向けた課題・懸念
テーマ1	商業	・周辺の住宅地・居住人口を評価し、スーパーを核にした機能複合化の可能性を示唆 ・ただし、将来的な自動車利用の変化などを想定した、モビリティ・MaaSの検証に取り組む予定。多摩の歩車分離の基盤を一定評価	今後の商業のあり方、用途地域、事業期間
テーマ2	スポーツ	・ヤングファミリーの子どもをターゲットとしたスケートパーク・BMX 及び販売店舗を核に、その他アクションスポーツやマルシェ、BBQ など親和性のある機能との複合の可能性を示唆。バス・自転車利用が可能な立地性を評価 ・既存体育館を活用した子供向け体験教室等イベントへの対応も可能	イニシャル費用 近隣への騒音
	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 ・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
テーマ3	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
テーマ4	物流施設	・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	トラックの出入り・騒音、用途地域、事業期間
テーマ5	産業施設	・国道16号線・圏央道へのアクセスや地盤・防災性もよく、物流ポテンシャルを評価 ・既存住宅や歩行者・スポーツサイクルへの配慮を考慮し、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	用途地域、事業期間

(4) 民間事業者とのプラットフォームの検討

前節の将来像に関する民間事業者等との対話に向け、多摩市を事務局に、都・UR・JKKと連携したプラットフォームの構築を検討します。

プラットフォームは、当面の検討テーマを「諏訪・永山沿道エリアの将来像」とし、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ともに議論を行う場とします。プラットフォームには、地域活動の担い手となる大学、地域団体等の参画も視野に入れ、また、学識経験者・公募市民・交通事業者等からなる多摩市ニュータウン再生推進会議がコーディネーター兼アドバイザーとなることで、様々な主体が連携・融合した公民学連携による尾根幹線沿道の一体的な多摩ニュータウン再生を推進します。

■ 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



(5) 土地利用転換の進め方

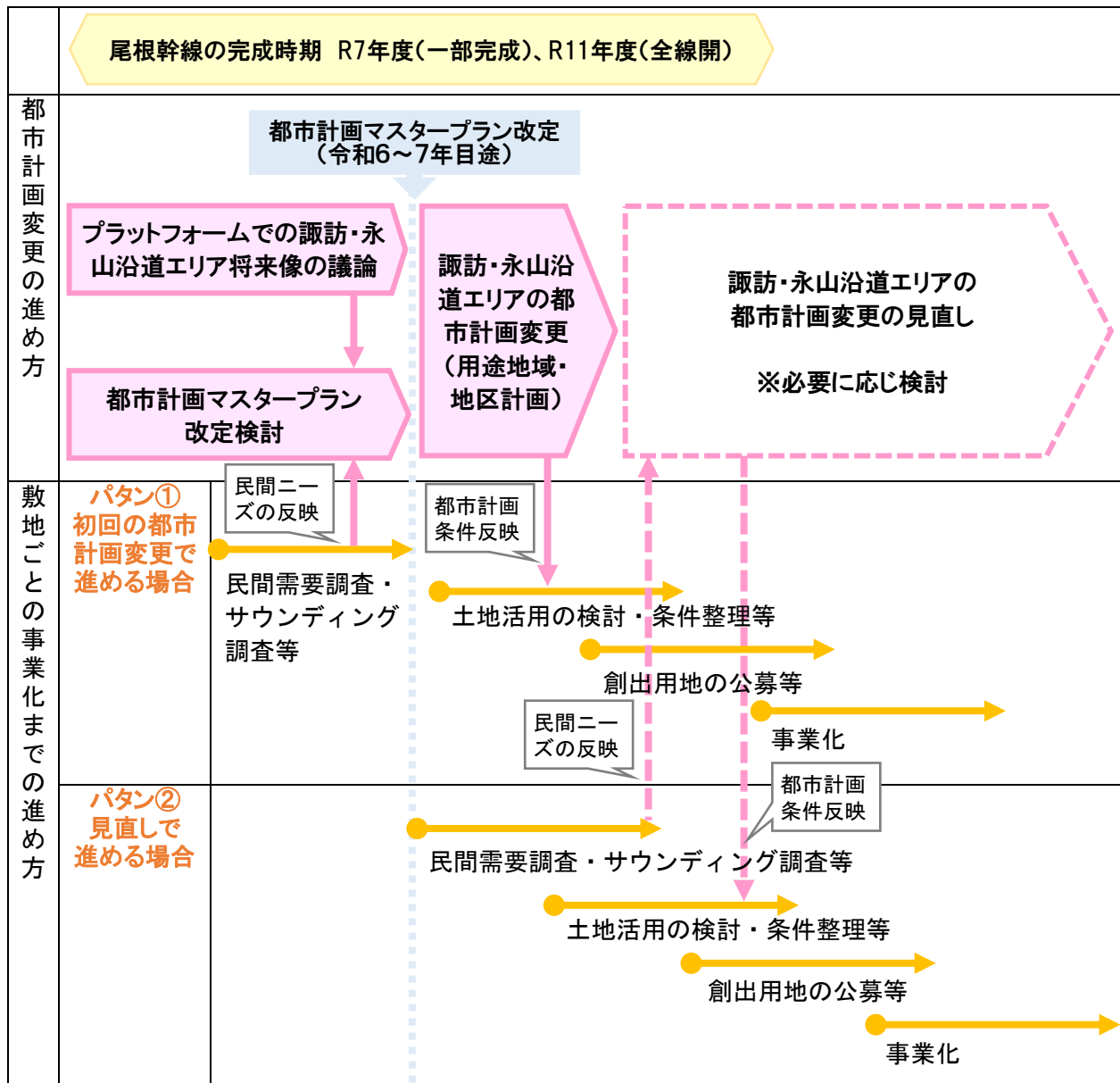
諏訪・永山沿道エリアの将来像について、都市計画マスタープラン改定の検討と並行したプラットフォームの議論を行い、都市計画マスタープラン改定の中で、ニュータウン全体の都市計画のあり方も整理した上で、諏訪・永山沿道エリアの土地利用の位置づけを図ります。

その土地利用に即し、諏訪・永山沿道エリアで検討の熟度を踏まえた地区計画の方針区域を設定するとともに、用途地域変更を行い、現行の地区整備計画を変更します。

下図で示すパターン①は初回の都市計画変更で進めるケースを想定し、パターン②では初回の都市計画変更までには検討が進まないケースを想定しています。

いずれのパターンでも、プラットフォームでは諏訪・永山沿道エリア全体の将来像は検討するものの、土地活用に関する具体的な民間需要調査や条件等は個別の案件ごとで検討を進めることを想定しています。

■ 諏訪・永山沿道エリアで想定する土地利用転換の進め方(令和4年度～)



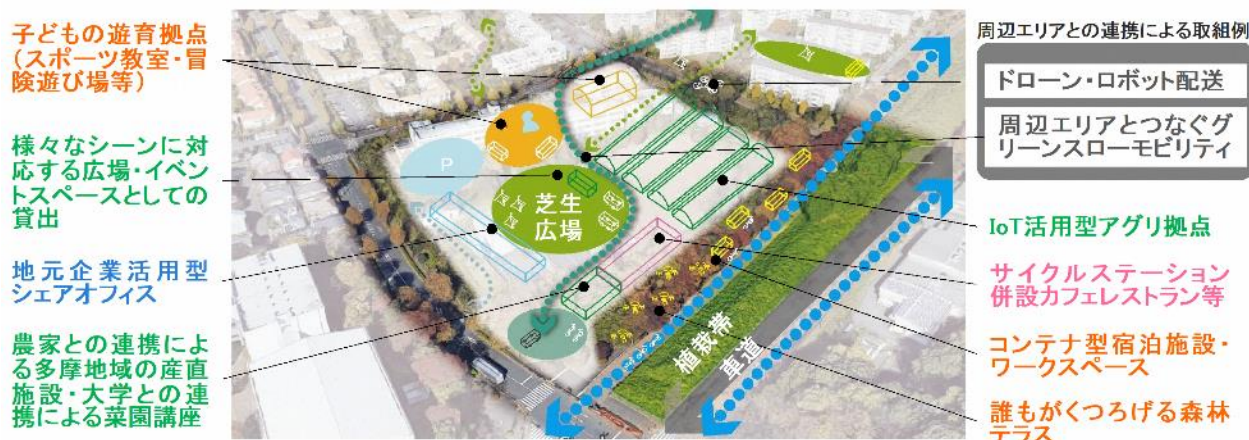
(6) 旧南永山小学校跡地での実証フィールドイメージ

旧南永山小学校跡地では、民間事業者との対話の中で可能性が示された多様な機能を複合させながら、周辺の団地再生とセットになった地域ニーズ・民間ニーズの実証フィールドに設定し、トライ＆エラーを前提とした先行的・試行的な土地利用転換を検討します。下記にその活用イメージ例を示します。

現時点では、例示の取組みは民間事業者ヒアリングでも把握している通り、いずれも事業性が課題となるため、民間事業者との対話の中で、具体化に向けた検討を進めます。

なお、事業期間は10～20年程度の比較的期間を短く設定することで、周辺の土地利用転換に柔軟に応じた土地利用の見直しを行うことを想定します。

■諏訪・永山沿道エリアの方針を踏まえた活用イメージ例



■上記事業化までをつなぐ短期活用のイメージ

上記活用を仮に実施するまでも、地域合意や条件づくり、用途地域変更などの検討に時間を要する一方で、市場ニーズが読めない中で事業化を目指すにもリスクもあります。そのため、民間提案制度を活用したトライアルサウンディング・暫定活用などを行うことで、早期段階で立地や使い勝手、市場ニーズ等を確認することも検討します。

■短期間での暫定活用イメージ例



【暫定利用A】

尾根幹線沿道での既存緑を活かした
スポーツサイクリスト同士の交流促進

尾根幹線沿道を利用するスポーツサイクリストの
求める機能・設え等を調査

【暫定利用B】

グラウンドの暫定利用によるスポーツ振興を契機
とした尾根幹線沿道のスポーツ需要の醸成

子ども向けスポーツの安全な指導やイベントを開催し、参加者及び近隣住民へのモニター調査・アンケート調査を実施することで、尾根幹線沿道におけるスポーツ関連施設の可能性を把握

(7) 緩和方策の検討

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します。