

多摩市ニュータウン再生推進会議

(令和2年度 第1回)

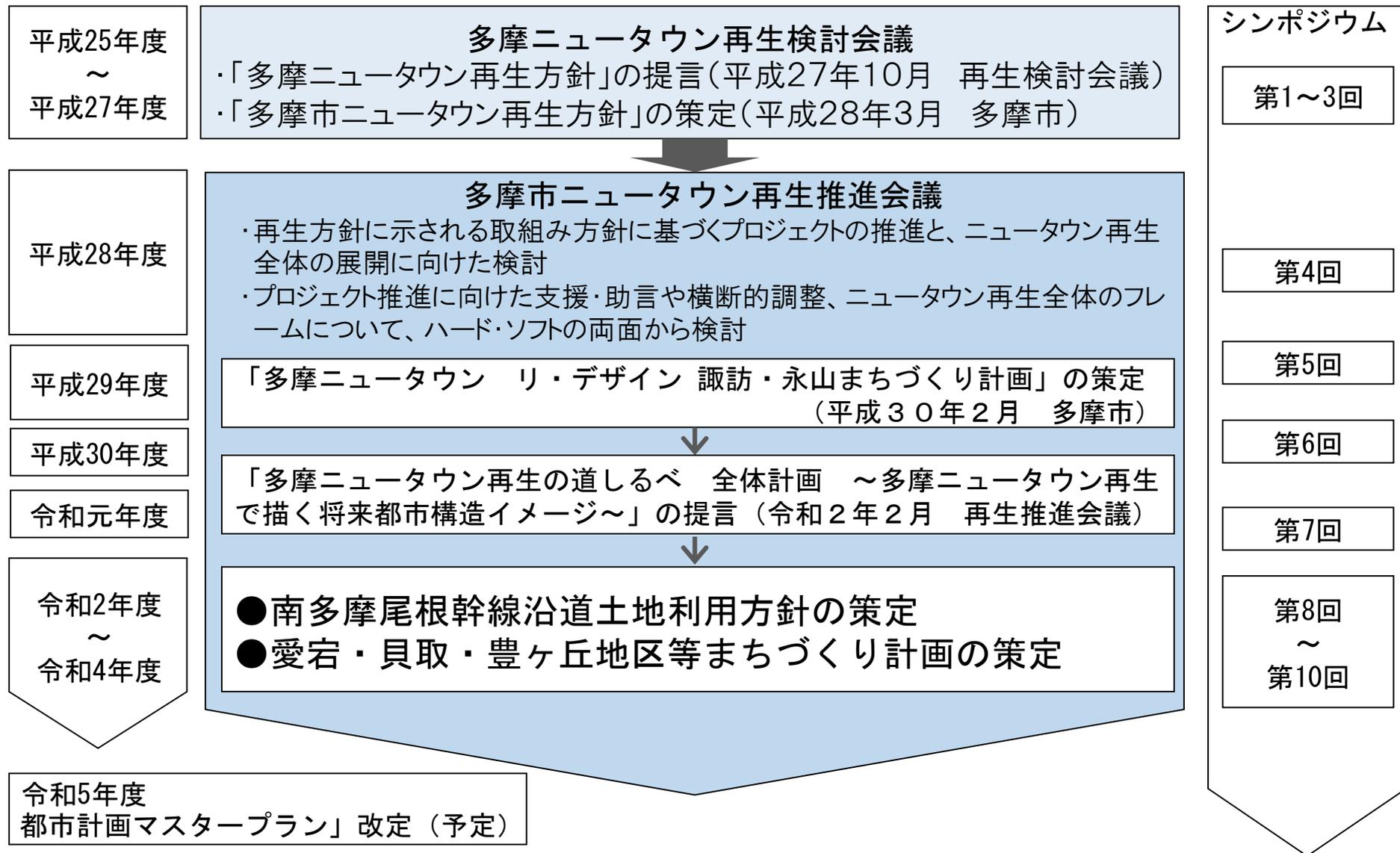
令和2年10月26日

議事

- I. これまでの経緯と今年度の進め方
- II. 南多摩尾根幹線沿道土地利用方針の検討
- III. リーディングプロジェクト
- IV. シンポジウムについて

I. これまでの経緯と今年度の進め方

■これまでの経緯



■今年度の進め方

- 3ターム目1年目の再生推進会議を開催。
- 今年度は「南多摩尾根幹線沿道 土地利用方針（たたき案）の検討」を主なテーマとし、第2回以降、愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等まちづくり計画の検討状況報告を適宜行う。

（※以降、「南多摩尾根幹線」は「尾根幹線」と略称する）

■今年度の検討スケジュール

	令和2年第1回 (2020.10月)	令和2年第2回 (2021.1月)	シンポジウム (2021.2月)
内容	○尾根幹線沿道の検討 ・現況整理 ・考え方の整理 ・アイデアヒアリング概要 ○リーディングプロジェクトについて	○尾根幹線沿道の検討 ・土地利用方針（たたき案）の提示 ○愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等まちづくり計画について ○リーディングプロジェクトについて ※Web会議も含め検討中	・検討中

Ⅱ. 南多摩尾根幹線沿道 土地利用方針の検討

Ⅱ. 南多摩尾根幹線沿道土地利用方針の検討

1. 尾根幹線沿道土地利用方針の検討について

■ 尾根幹線の整備状況

- 唐木田区間においては車道の4車線化が完了。
- 聖ヶ丘5丁目～南野3丁目区間が2020（令和2）年度～2025（令和7）年度の事業期間を予定。
- 稲城市百村～多摩市聖ヶ丘5丁目区間は2021（令和3）年度～2029（令和11）年度の事業期間を予定。
- 尾根幹線の全線整備は2029（令和11）年度を予定。

■ 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ことを目的とする。
- 検討期間は、今年度から3か年のスケジュールを想定して、検討を進める。

■ 全体スケジュール

今年度（R2年度）

R3年度

R4年度

R5年度

【たたき案作成】
土地利用方針（たたき案）と先行地区の検討

【方針案の作成】
検討の深度化
実現策の検討

【方針の策定】
とりまとめ

都市マス
改定
（予定）

第3ターム（R2年度～R3年度）

第4ターム（R4年度～R5年度）

1. 尾根幹線沿道土地利用方針の検討について

<構成案>

0.はじめに(背景・目的・位置づけ)

3か年で右構成案をベースに検討

1. 土地利用方針の目的

- (1) 方針策定の社会的背景
- (2) 上位計画等の整理
- (3) 土地利用方針の目的の設定

2. 尾根幹線沿道の課題と魅力

- (1) 位置～(16) コロナ禍

今回の
検討範囲

3. 尾根幹線沿道への導入機能の方向性

- (1) 全体の考え方
- (2) 導入機能の方向性

4. 尾根幹線沿道のエリア特性の整理

- (1) 沿道状況
- (2) 沿道エリア毎の特性

5. 方向性を踏まえた土地利用の検討

- (1) 土地利用方針の検討の進めかた
- (2) 土地利用の方向性イメージ
- (3) 方向性を踏まえた土地利用の検討
- (4) 先行的なプロジェクトの検討
- (5) 先行的なプロジェクトの検討にあたっての視点
- (6) 機能導入のイメージ

6. 計画の推進に向けて

Ⅱ. 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

(1) 方針策定の社会的背景

① 国土全体・東京都全体でのイノベーションの促進

- 2040年代には、対流促進型国土計画・スーパーメガリージョン構想に基づくリニア中央新幹線整備による首都圏西南部の広域交流拠点が形成と想定。
- また、多摩イノベーションパーク構想の実現により、多摩地域は世界有数のイノベーション先進エリアの地位を確立。
- 尾根幹線周辺では、これまでの動向から関連する産業・イノベーションが活発化、また5G等データ通信需要の増大に伴う情報処理施設需要が高まると想定。

連続的にイノベーションが起こるスタートアップ都市・東京

東京中のエコシステムやスタートアップ拠点等が有機的に連携し、連続的にイノベーションが起こる世界有数のスタートアップ都市を目指す



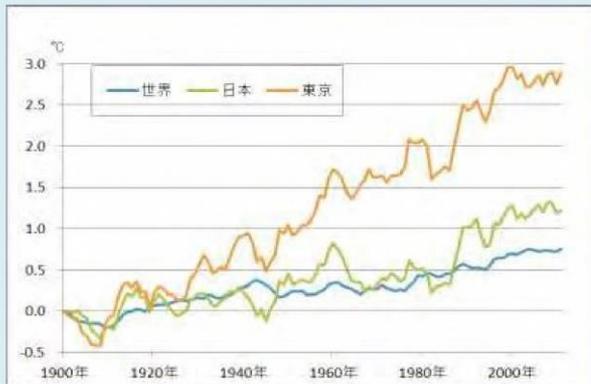
(1) 方針策定の社会的背景

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

- 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・自然災害が発生すると予測されている。
- 住宅・産業等あらゆる面で、現在より安全・安心かつ涼しく緑豊かな都市が望まれると考えられる。

平均気温の上昇は着実に進行、今後も気温上昇は続く予測

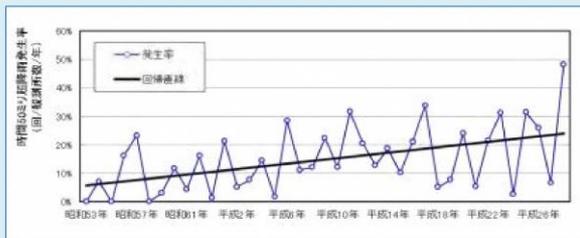
- 産業革命以降、世界の平均気温は約1℃上昇。
- 日本の平均気温は過去100年で約1.2℃の上昇。一方、東京は、温暖化とヒートアイランド現象の影響を受け、約3℃の上昇となっており、世界、国と比較し上昇幅は大きい。
- 今世紀末には、20世紀末と比較して、日本の平均気温は、更に最大で3.4℃~5.4℃上昇すると予測されている。



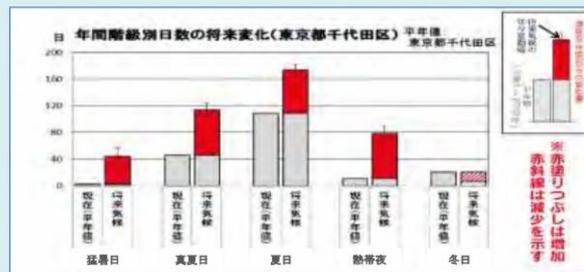
(資料) 環境局「東京都環境白書2018」を基に作成

集中豪雨、猛暑日は今後も増加していく

- 豪雨の発生回数、猛暑日の日数は増加傾向が続いており、今後も豪雨の発生、猛暑日は増加すると予測。



(資料) 建設局「過去の水害記録」を基に作成

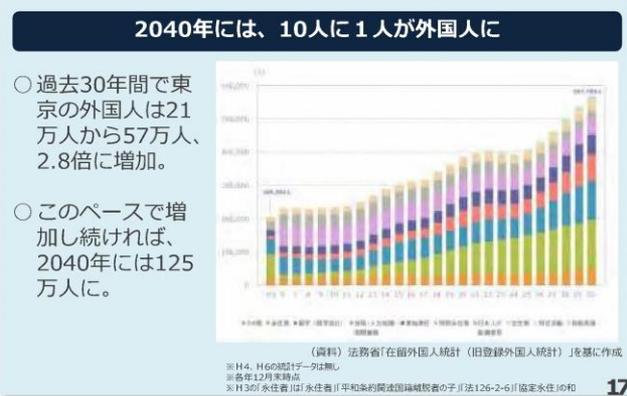
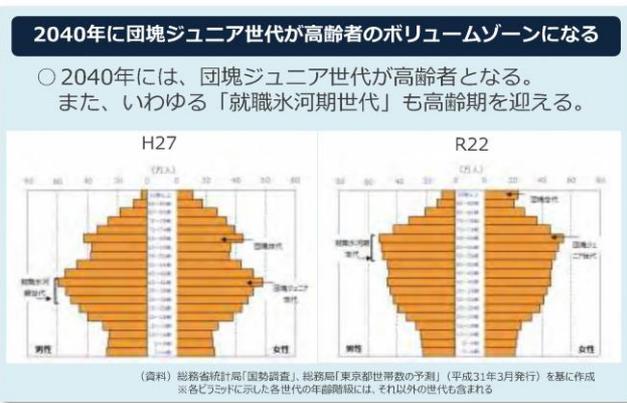


(出典) 東京管区気象台「東京都の21世紀末の気候」

(1) 方針策定の社会的背景

③ 少子高齢化・人口減少社会と外国人の増加

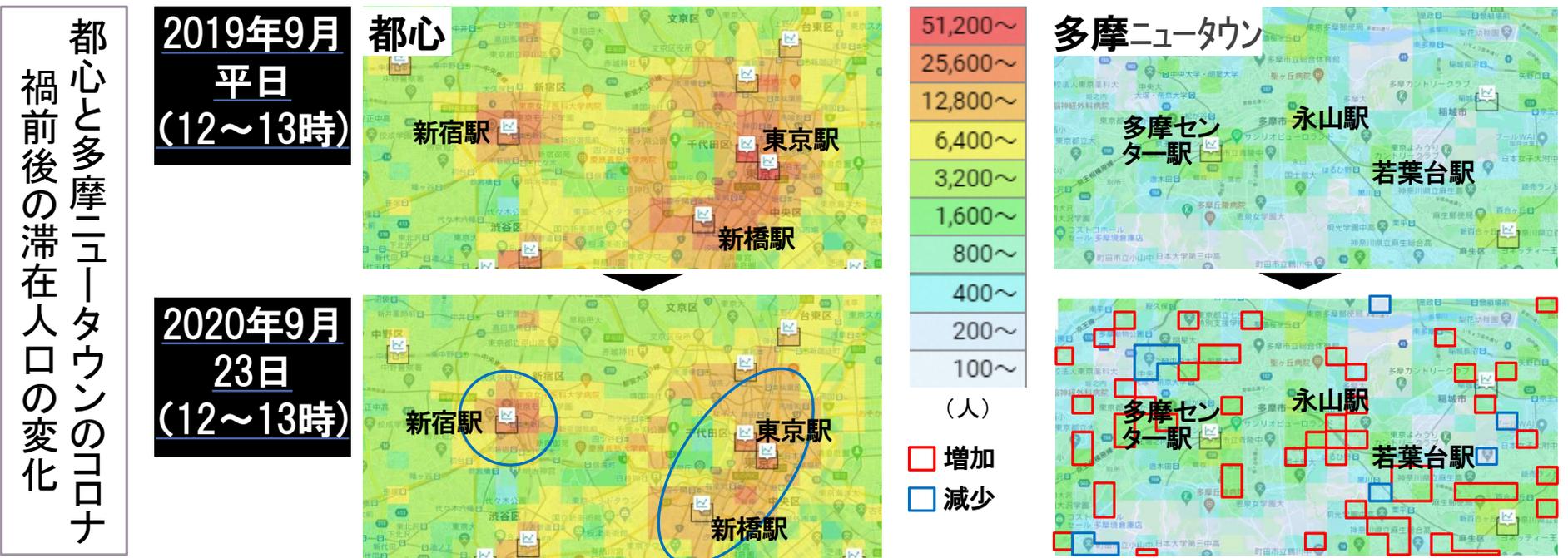
- 2040年代には、少子高齢化が進行し、約半数が単身世帯となることで、人口密度が低下する。
- 一方で、外国人が1割を占めるようになり、産業や学業、住宅取得等様々な市場において外国人シェアが成長分野となると考えられる。



(1) 方針策定の社会的背景

④ コロナ禍による価値観の変化

- 新型コロナウイルスは東京を中心に感染が継続している。
- このコロナ禍においては、個人・企業がそれぞれの価値観を見直し、新たなライフスタイルを模索するきっかけとなりつつある。多摩ニュータウンにおいても昼間人口が増加するなどが確認されているが、現段階では定量的な予測は困難と言える。
- しかし、新型コロナウイルスもいずれ収束を迎えると想定した際、それまでの間に模索する人々・企業が新たな価値観に従い、都市の選別を行うと予測できる。
- 選ばれる都市となるためには、都心近郊でありながらゆとりある緑がある等、多摩ニュータウンならではの魅力をブランディングする必要がある。



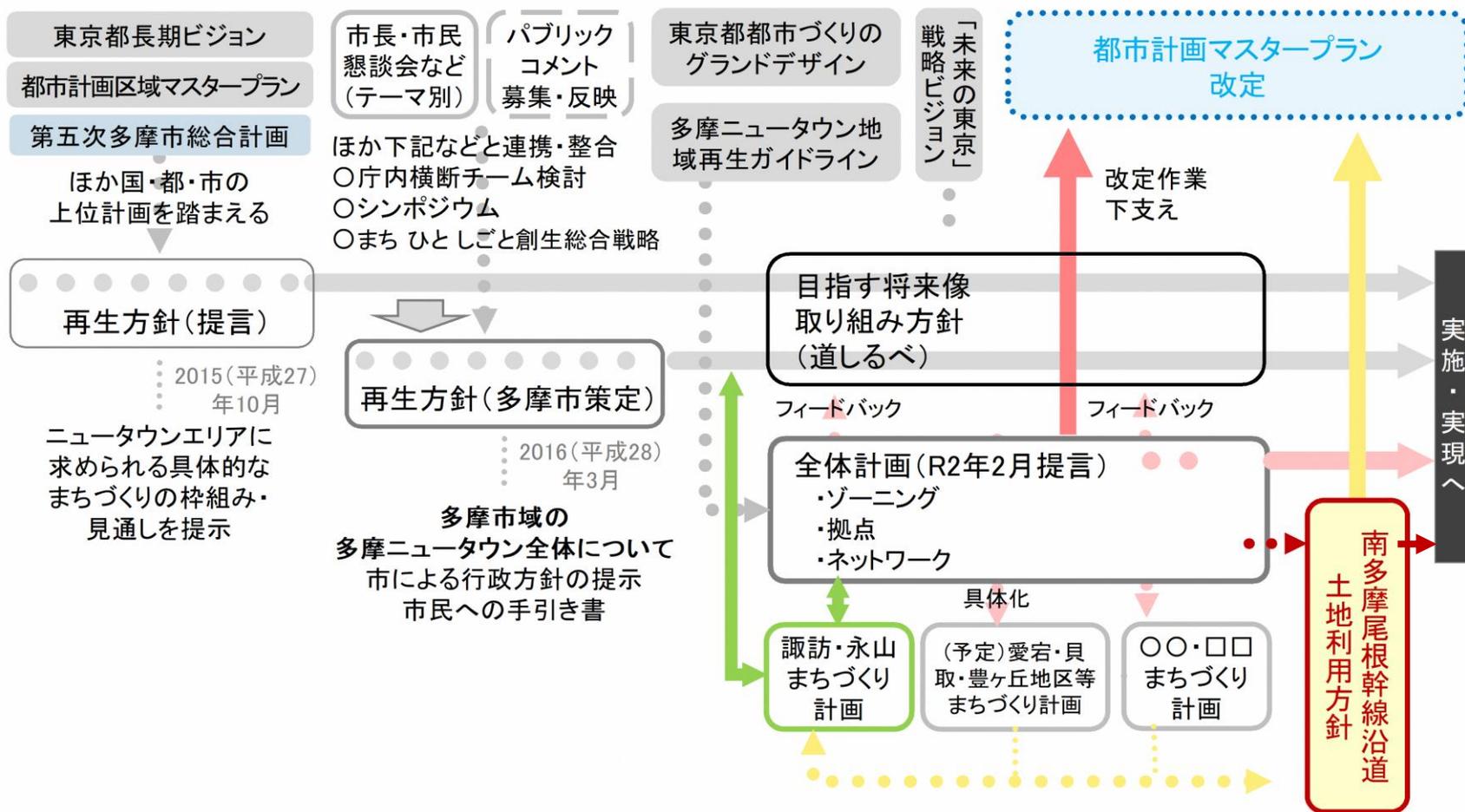
出典：ドコモ・インサイトマーケティング モバイル空間統計。Google マップ は Google LLC の商標です。
 ※Google マップおよび Google Earth に関する使用許諾ガイドラインに準拠

1. 土地利用方針の目的

(2) 上位計画等の整理

① 尾根幹線沿道土地利用方針の位置づけ

■ 位置づけ



出典：多摩ニュータウン再生の道しるべ 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（令和元年2月）

(2) 上位計画等の整理

② 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

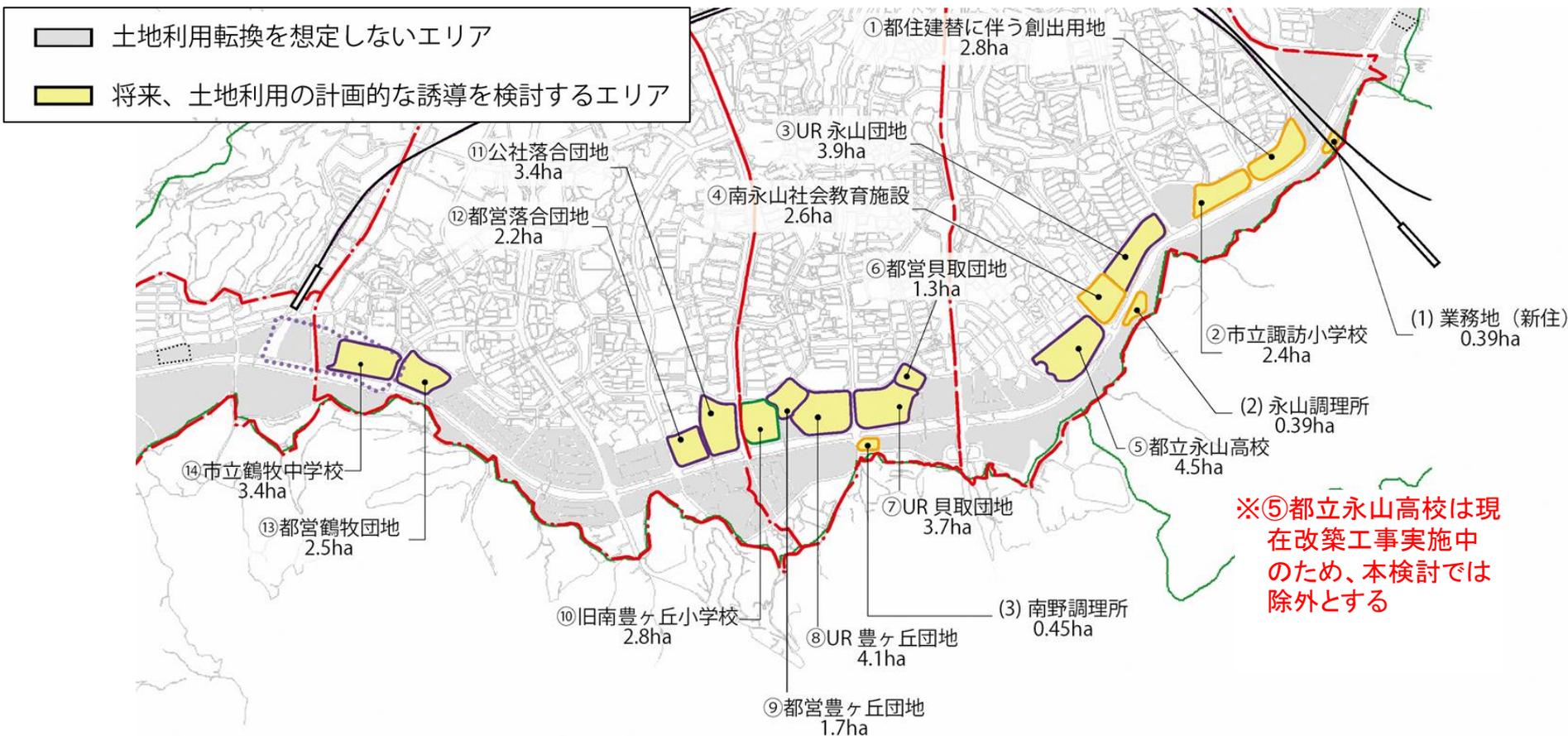
上位計画		記載
東京都	未来の東京戦略ビジョン	・ <u>リニア橋本駅へのアクセス向上</u> に資する道路の整備を推進
	都市計画区域マスタープラン(原案)	・ <u>都創出用地で多摩イノベーション交流ゾーン</u> に資する活用
	東京都都市づくりグランドデザイン	・ <u>業務機能等の立地誘導</u> 、周辺の大学や研究機関などのものづくり技術の活用、多様なイノベーションの創出を促進
	多摩ニュータウン地域再生ガイドライン	・ <u>多摩ニュータウンの魅力</u> を向上させ、 <u>道路沿道型業務商業用途</u> を誘導
多摩市	第五次多摩市総合計画 第3期基本計画	・ 交通渋滞の解消、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
	多摩市ニュータウン再生方針	・ 尾根幹線では <u>新たな賑わい・雇用創出拠点</u> を形成
	多摩市都市計画マスタープラン	・ <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
	諏訪・永山まちづくり計画	・ 広域幹線道路を活かし、沿道に <u>賑わいと地元雇用を創出の誘導</u>

1. 土地利用方針の目的

(2) 上位計画等の整理

③ 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」に位置づけている。本方針においては当該エリアを検討対象とする。

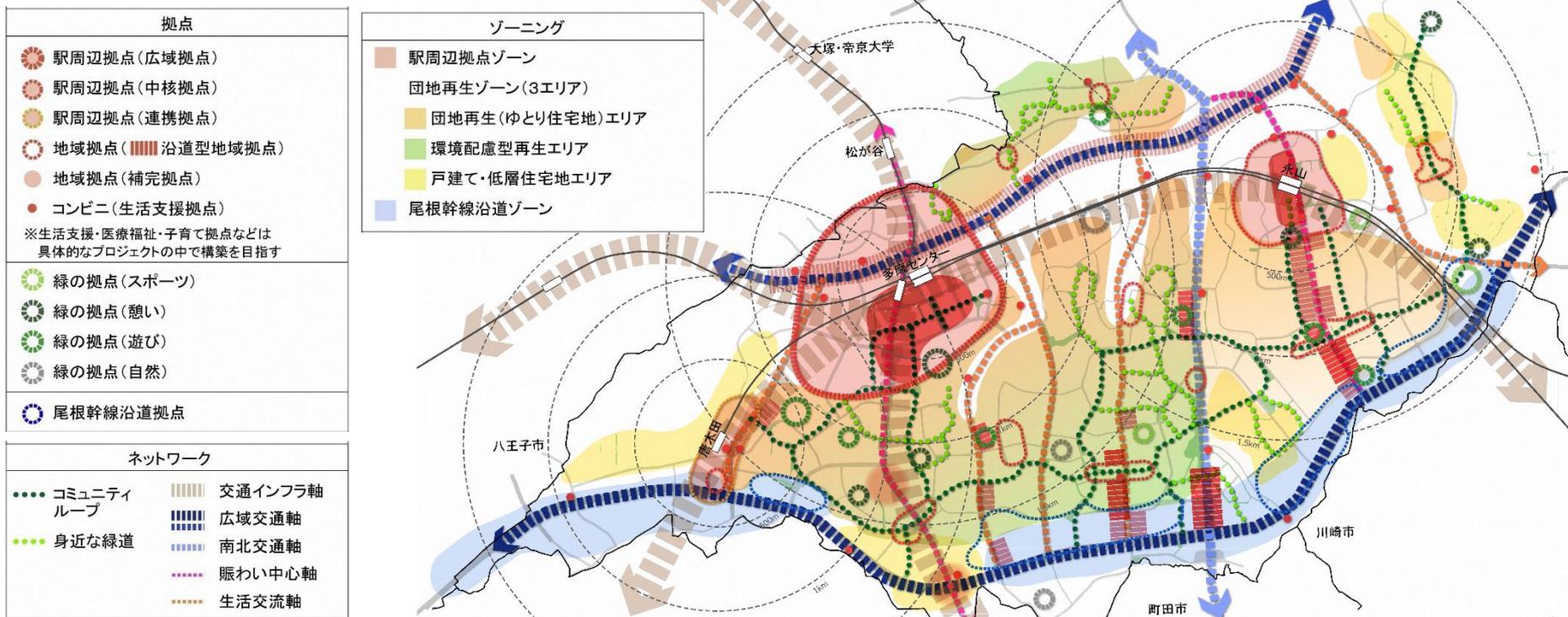


(2) 上位計画等の整理

④ 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。
- 本検討では、尾根幹線沿道転換を契機に全体計画に基づき各拠点との連携も目指す。

■ 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

「賑わいと雇用、イノベーションを創出する土地利用転換の実現」

と設定する。

Ⅱ. 南多摩尾根幹線沿道土地利用方針の検討

2. 尾根幹線沿道の課題と魅力

■現状分析・課題・魅力等のまとめ

- 本項については、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。なお、調査項目は参考資料「2. 尾根幹線沿道の課題と魅力」と対応している。
- 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。

	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。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>

■現状分析・課題・魅力等のまとめ

	概況	目的の実現に向けた課題	魅力・ポテンシャル
(6) 都 市 画 計 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	旧南永山小の早期民間活用が必要。	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	団地の少子高齢化が進行する中では、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	東京の人口増加に対応する住宅の歴史	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、早期の団地再生が必要。また、周辺住宅への配慮も必要。	昭和45年から現在に至るまで多様な住宅ストックが形成され、住宅都市の魅力・歴史を有する。

■現状分析・課題・魅力等のまとめ

	概況	目的の実現に向けた課題	魅力・ポテンシャル
(12) 産業	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が競合。2.5km圏域ではスーパー等身近な店舗が競合。</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) スポーツサイクル	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>

Ⅱ. 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

3. 尾根幹線沿道への導入機能の方向性

(1) 全体の考え方

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
- ・コロナによる顕在化

(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

賑わいと雇用、イノベーションを創出する土地利用転換の実現

2. 尾根幹線沿道の課題と魅力

<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

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

3. 尾根幹線沿道への導入機能の方向性

現状分析によってまとめた魅力・課題を踏まえて導入機能の方向性を以下の通り設定する。

【方向性①】 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

【方向性②】 多摩ニュータウン全体の魅力を高める新たな賑わい拠点の形成

(2) 導入機能の方向性

①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



(2) 導入機能の方向性

②多摩ニュータウン全体の魅力を高める新たな賑わい拠点の形成

- 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

