

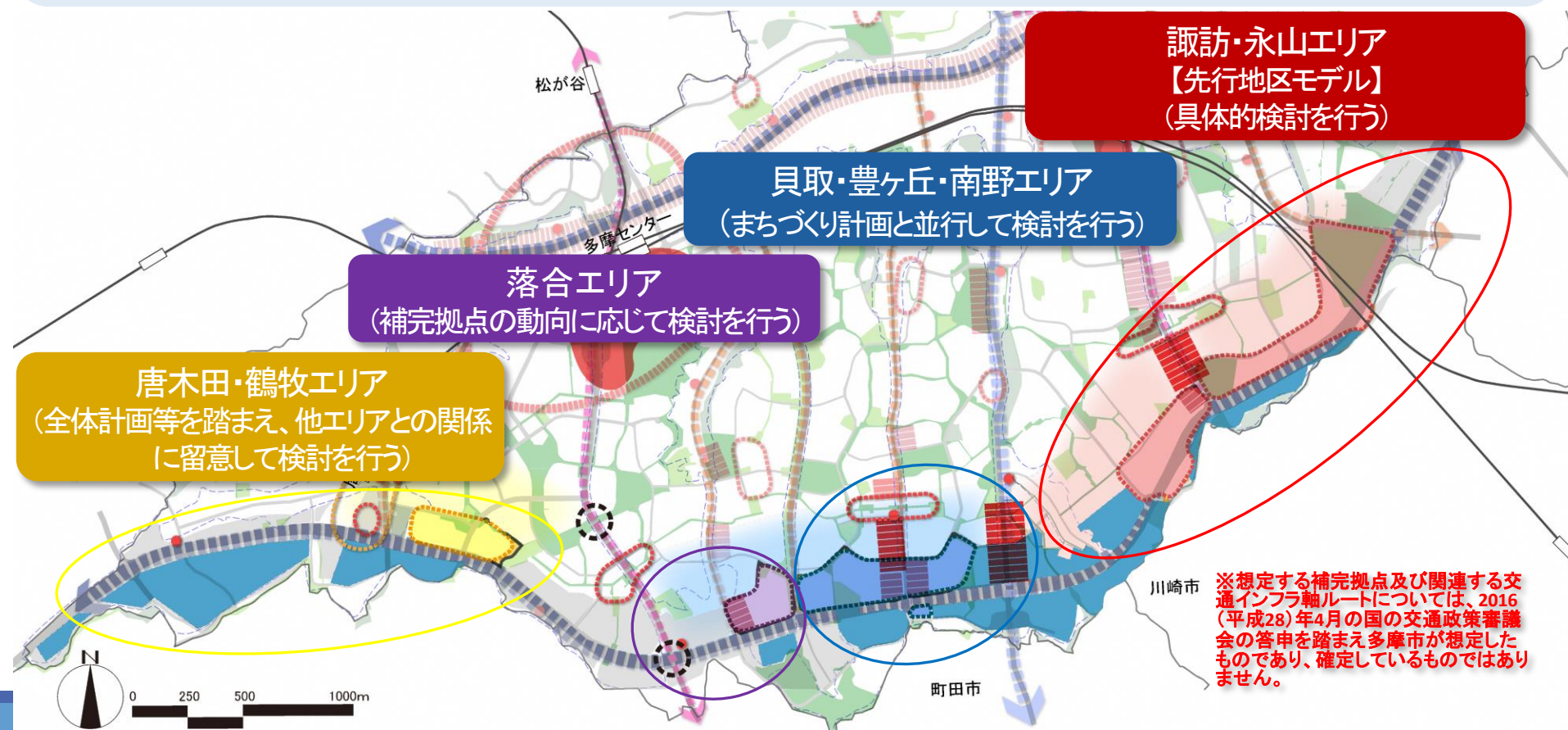
Ⅱ. 南多摩尾根幹線沿道土地利用方針の検討

5. 方向性を踏まえた土地利用の検討

(1) 土地利用方針の検討の進めかた

■土地利用方針の検討の進めかた

- まちづくり計画が策定済みの諏訪・永山地区沿道を先行地区モデルとして、今年度中心的に検討を行い、展開イメージ・土地利用を検討する。
- 貝取・豊ヶ丘・南野エリア等はまちづくり計画と並行しながら検討する。
- 最終的に、エリア全体の土地利用の方向性と具体的な導入機能をまとめる。



(2) 土地利用の方向性イメージ

■土地利用の方向性イメージ（たたき案）

- エリアの特性及び全体計画での位置づけ等を踏まえ、機能の戦略的誘導のために土地利用の方向性を仮設定する。

※ただし、社会状況は日々変化するため、適宜変更が必要。また、創出用地は確度の高い地区と計画誘導を図る地区が混在しているため、現段階では固定的な土地利用設定は困難であり、共通認識を図るためのイメージとして示す。

落合エリア

例えば…
補完拠点や東京医療学院大学等の周辺拠点と連携する機能を導入。

貝取・豊ヶ丘・南野エリア

例えば…
交通や物流等隣接するサービスインダストリー地区や恵泉女子学園大学、近隣センター等の周辺拠点と連携する機能を導入。

諏訪・永山エリア

例えば…
市有地を先行的なプロジェクトとする。土地利用転換の契機となるような機能を導入。比較的駅に近いという立地を生かす。

例えば…
資源である多摩東公園等の周辺の緑を活かし、スポーツや健幸をテーマとした機能を導入する。

唐木田・鶴牧エリア

例えば…
鉄道及び車アクセス双方の来街者・従事者需要を取り込む機能を導入。

既存施設維持・更新エリア

例えば…
尾根幹線を構成する既存施設の維持を図り、更新も支援する。

※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。

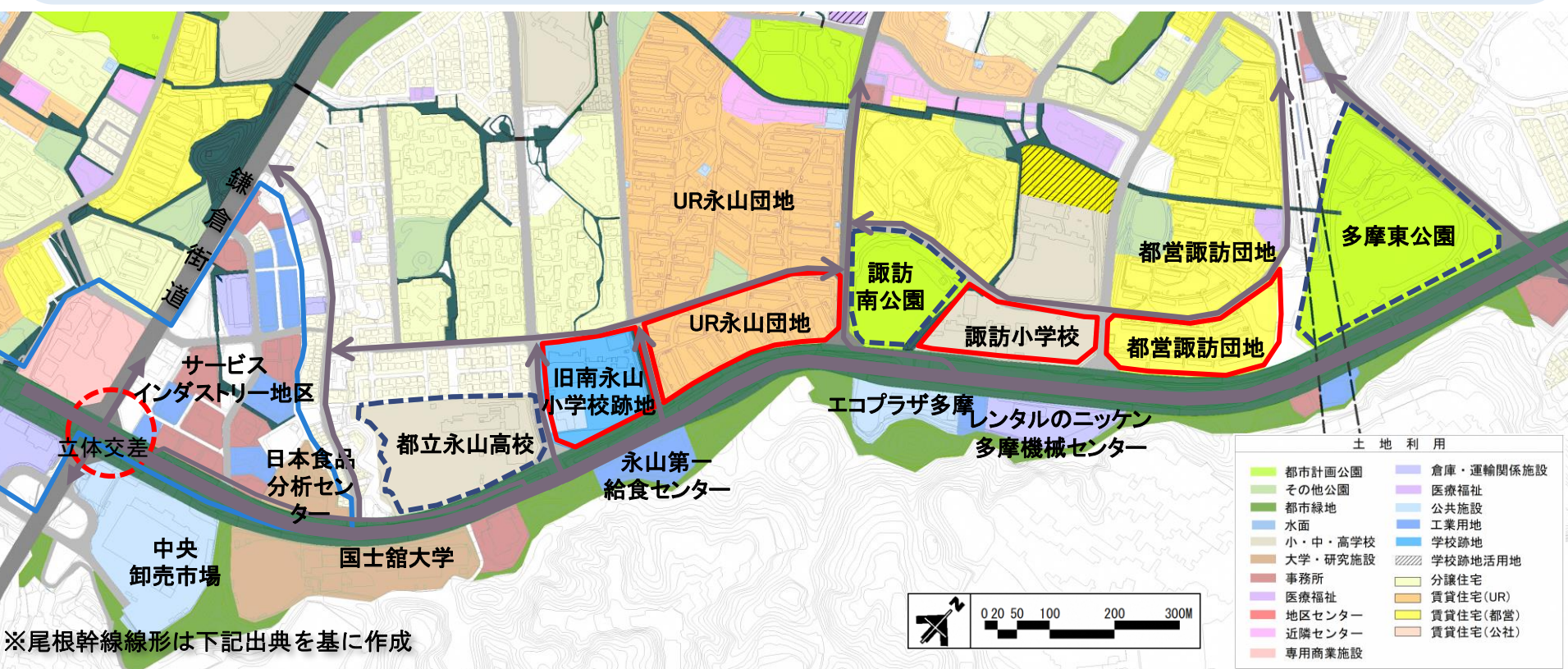


5. 方向性を踏まえた土地利用の検討

(3) 方向性を踏まえた土地利用の検討

■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。



※尾根幹線線形は下記出典を基に作成

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）

(4) 先行的なプロジェクトの検討

■先行的なプロジェクトの検討（イメージ）

- ・諏訪・永山地区のうち、旧南永山小学校跡地をモデルに機能導入のイメージを検討する。



立地特性

面積	約2.7ha
駅距離	永山駅 約1.8km
接道の状況	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㎡
周辺的环境	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い

(5) 先行的なプロジェクトの検討にあたっての視点

■ 先行地区モデルを検討する上での視点

- 上位計画～土地利用の方向性イメージまでを踏まえ、先行地区での検討にあたり視点を整理する。

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

- 施設需要は未知であり、道路整備や鉄道整備等による利用者動向についても未知
- 広域道路機能の強化、災害に対する安全性やスポーツサイクル、健幸まちづくりといった強みを活かした土地利用の誘導を行う
- 諏訪・永山まちづくり計画で示した「スペシャリティセンター」（同じ理念・コンセプトを共有できる専門店のゾーン展開）導入の考え方を踏まえる

② 土地利用転換の契機をつくる

- 将来土地利用転換を想定するエリアの創出は位置・時期ともに未定のため、土地利用を段階的に考える必要がある。
- 市の旧南永山小跡地については民間活力を導入した地域の活性化に向けた検討が課題
- 市有地を活用した土地利用転換の契機となるプロジェクトの実現（早期的な暫定利用を含む）

③ 駅周辺拠点・地域拠点等と連携する

- 駅拠点との役割分担、周辺拠点（サービスインダストリー地区、近隣センター再生、沿道型地域拠点の実現）とのソフト・ハードの両面に渡る連携が必要
- 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を考慮

5. 方向性を踏まえた土地利用の検討

(6) 機能導入のイメージ

- 機能導入は、恒久的な土地利用と暫定利用のイメージを設定。

恒久的な土地利用

○ライフスタイル提案型



横浜市 HP

Marine&Walk Yokohama



T-Site 湘南

○道の駅型



千葉県 HP

道の駅発酵の里こうざき



千葉県 HP

道の駅しようなん

○レジャー・アクティビティ型

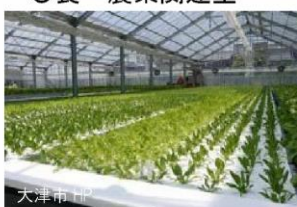


ONOMICHI U2



ハルニレテラス

○食・農業関連型



大津市 HP

マノーナファーム



世田谷区 HP

喜多見農業公園

○研究系（イメージ事例）



国土交通省 HP



国土交通省 HP

ヤマザキマザックオプトニクス株式会社フェニックス研究所

○産業・イノベーション系（イメージ事例）



横浜市 HP

横浜市 HP



横浜市 HP

神奈川ものづくり技術実証・評価センター

早期実現を図る暫定利用

○暫定複合施設 出典①



○暫定スポーツ 出典②



○グランピング 等 出典③



出典：『多摩ニュータウン リ・デザイン 諏訪・永山まちづくり計画』

①②は個人撮影、③はむこ工房さんによる写真ACからの写真 < <https://www.photo-ac.com/profile/1229354> >

(6) 機能導入のイメージ

■ 機能導入のイメージ

<諏訪・永山沿道地区のイメージ>

旧南永山小跡地にて、尾根幹線のスポーツサイクリストや多摩東公園のスポーツ利用客をターゲットに呼び込む
※周辺住民、車利用客の利用も含む

<共通効果>

- ・尾根幹線沿いでのレジャー・アクティビティの発信地
- ・多摩東公園との間に挟まれた将来土地利用転換エリアの価値向上・機運醸成
- ・メインターゲット以外への認知度向上

恒久的な土地利用の例

事例:軽井沢ハルニレテラス



【事例概要】

軽井沢の日常をコンセプトに、16の個性的なショップやレストラン等が複合した施設

<効果>

- ・明確な賑わい・観光拠点として、ブランディングも含めた全体のまちづくりが展開しやすい
- ・複数の施設導入を図るため、一定の雇用創出が期待

暫定利用の例

事例:シェアグリーン南青山



【事例概要】

芝生広場を核に、既存施設をコンバージョンしたカフェ・ショップ・シェアオフィス等で構成

<効果>

- ・早期段階での拠点形成が可
- ・社会変化に応じた、将来の土地利用転換に対応しやすい
- ・別プロジェクトへの効果検証の場として活用が可能

Ⅱ. 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

6. アイデアヒアリング

■ ヒアリング概要・ヒアリング対象

- ・ 前述した機能導入を踏まえ、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

6. アイデアヒアリング

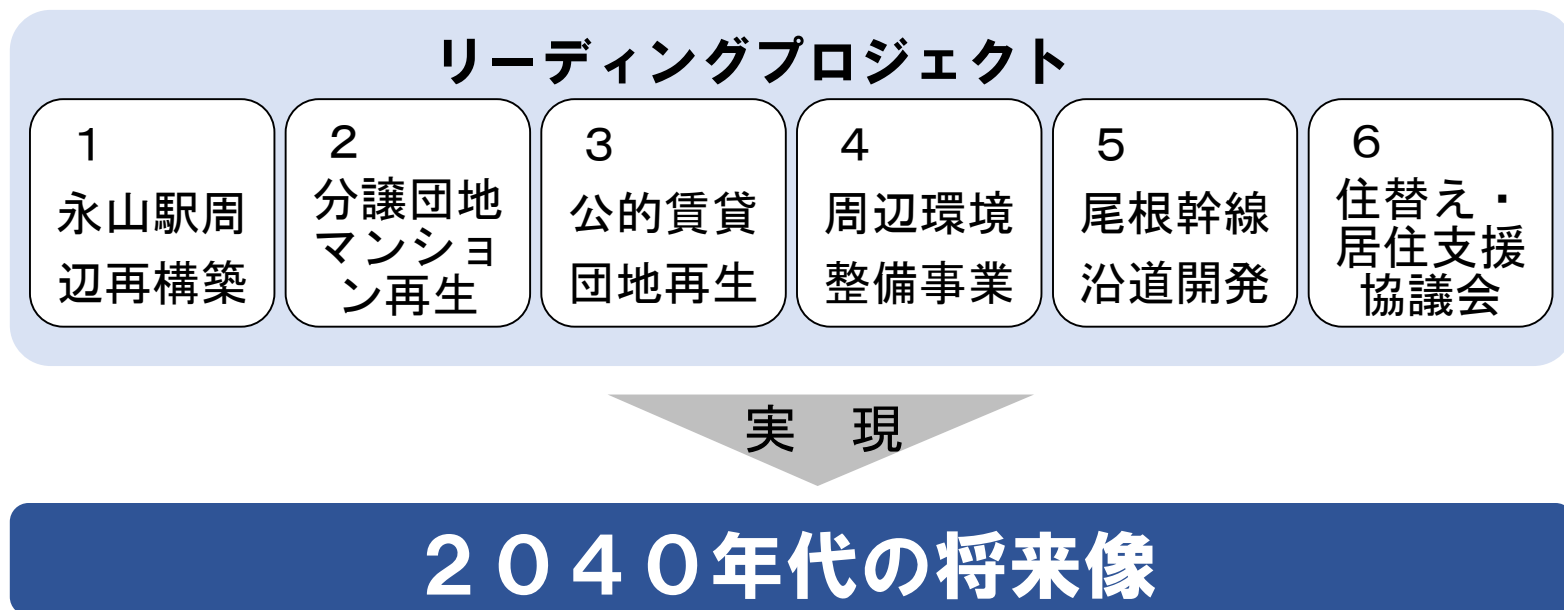
業種	評価(立地・環境・交通・商圈等)	沿道利活用アイデア
商業	<ul style="list-style-type: none"> ・鉄道も整備され、道路基盤もよく交通評価は高い。尾根幹線整備により広域からの集客も期待。 ・沿道南側の市街化調整区域が商圈人口に含むことは課題だが、商圈・ターゲット次第。 	<ul style="list-style-type: none"> ・スペシャリティセンターは機能を複合化させることで実現できるが、費用等は課題。 ・既存商業との共存が大切。駅周辺等とは郊外型施設など車利用で役割分担を図ることができる。 ・ロードサイド店舗の需要はあるだろう。 ・まとまっ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。

Ⅲ. リーディングプロジェクト

1.リーディングプロジェクト

①リーディングプロジェクトとは

- 「多摩ニュータウン リ・デザイン 諏訪・永山まちづくり計画」において、2040年代の将来像の実現に向けた取り組みとして6つのリーディングプロジェクトを示す。
- リーディングプロジェクトにおいては、計画の具体化・事業化に向けて関係主体と連携のもと取り組む。



1.リーディングプロジェクト

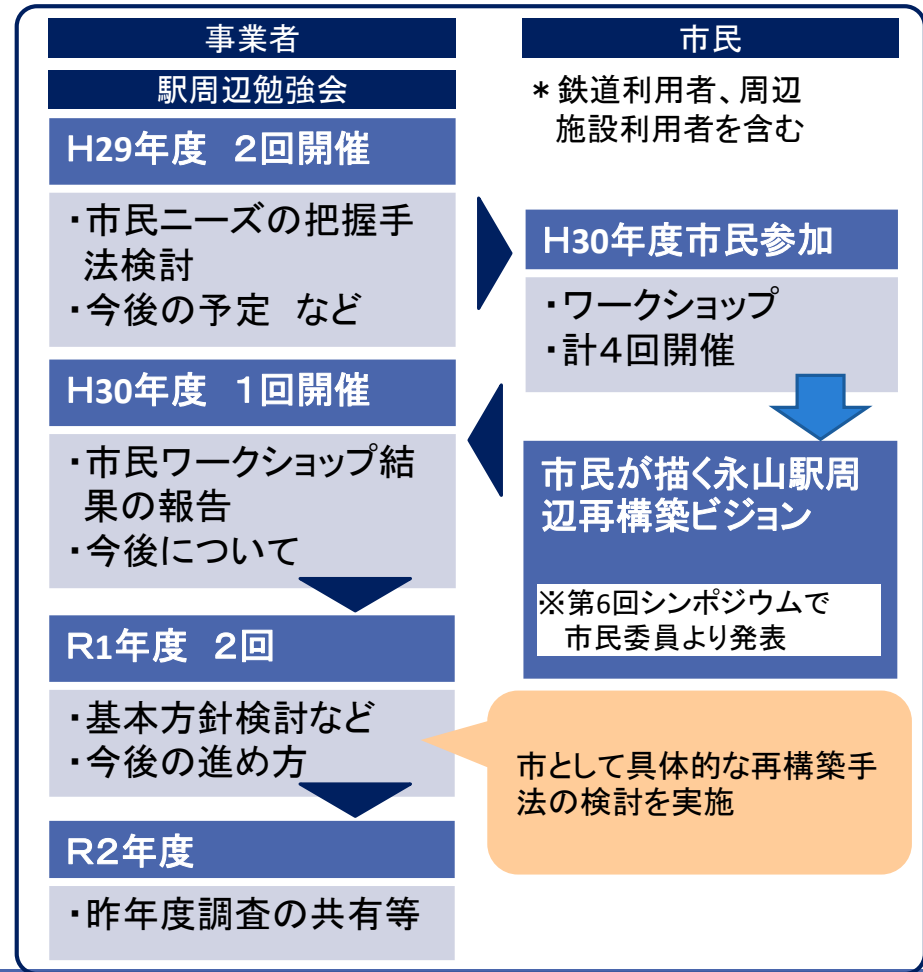
②永山駅周辺再構築

まちの玄関となる駅前の顔づくりと周辺の拠点性の向上に向けて、再構築を進める。

■永山駅周辺再構築に向けたポイント

1. 駅周辺の複合拠点化に向けた機能導入・駅前空間の再整備・わかりやすい歩行者動線の確保
2. 駅周辺をひとつの拠点とするために事業者間での永山駅周辺における再構築ビジョンの共有
3. 駅周辺の一体的再構築に向けた土地の効率性・事業性を高める事業手法・都市計画変更の検討

■これまでの動き



1.リーディングプロジェクト

③分譲団地マンション再生

老朽化等の課題に対応し、居住人口や賑わいの創出等を図るため、再生を促進する

- 平成30年度より、東京都マンション再生まちづくり制度を活用して「多摩市マンション再生合意形成支援事業補助金」を創設
- 今年度以降、愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等の計画策定により合意形成支援の対象拡大を目指す

■主な再生の流れ・支援メニュー

段階	主な内容	市等による支援（補助金など）
I 準備段階	①勉強会の設立 ②管理組合として検討段階に進むことへの合意	▶多摩市住宅アドバイザー派遣制度 ▶多摩市マンション建替え・改修アドバイザー利用助成制度
II 検討段階	③管理組合における検討組織の設置、検討段階の開始 ④現状把握 ⑤引き続き修繕をしていくか、大きな改修を行うか、建替えかの総合的な判断 ⑥管理組合として計画段階に進むことへの合意（再生推進決議等）	▶多摩市マンション再生合意形成支援補助 ※諏訪・永山まちづくり計画の策定と併せて制度構築 ※諏訪・永山地区内の旧耐震団地のみ対象 ▶多摩市非木造住宅耐震化促進補助金（耐震診断）
III 計画段階 IV 実施段階	※どのような再生を行うかにより具体的な計画の流れは異なる。以下は大まかな項目。 ⑦計画組織設立、専門家選定等 ⑧計画案等の検討 ⑨集会により決議 ⑩事業の実施	▶多摩市非木造住宅耐震化促進補助金（耐震改修） ▶多摩市優良建築物等整備事業補助金（建替え又はバリアフリー・省エネ改修等） ▶多摩市まちづくり条例に基づく地域まちづくり計画の作成 ▶共同住宅建替誘導型総合設計制度の活用 ▶多摩市大規模団地等建替え事業支援実施制度

1.リーディングプロジェクト

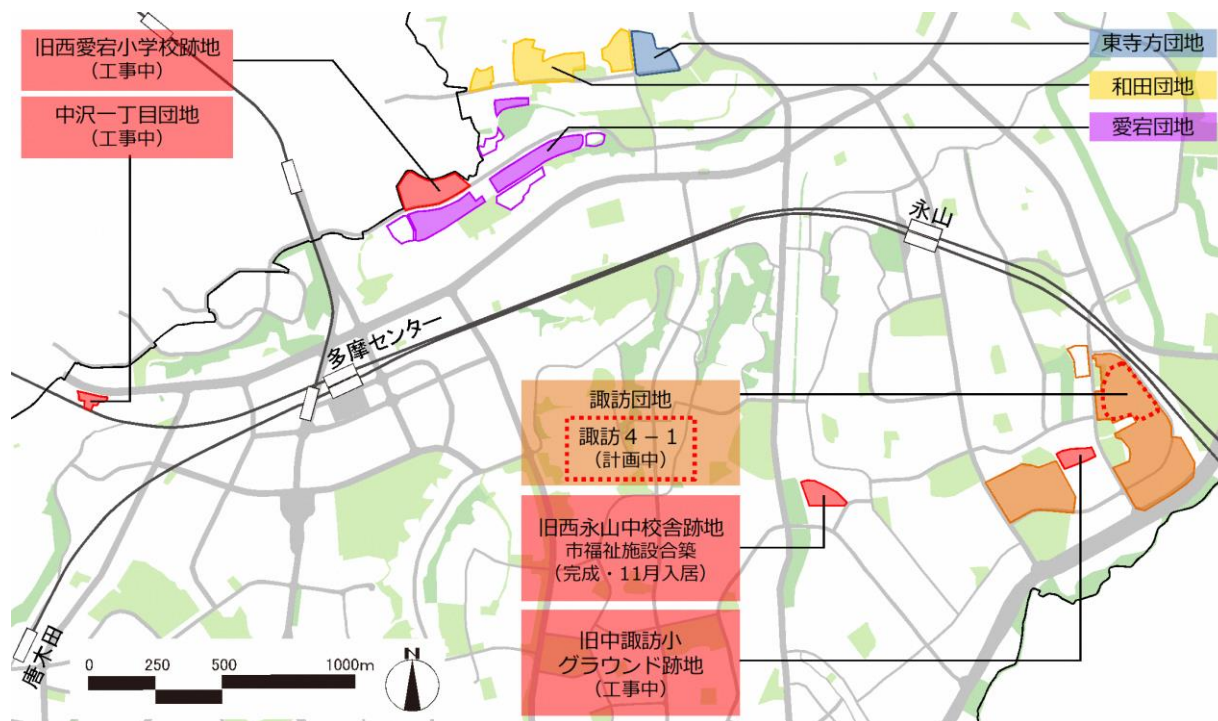
④公的賃貸団地再生1

- 老朽化の進んだ団地の建替えを進め、バリアフリー化など居住環境を改善
- 建替えによる創出用地の活用により地域の活性化を図る

都営住宅

- 諏訪団地及び和田・東寺方・愛宕団地の建替えに向けて、事業を実施中

- 旧西永山中学校跡地（多摩ニュータウン永山三丁目団地）は移転が完了
- 多摩市西永山福祉施設が開設・事業開始
- 中沢一丁目都有地、旧中諏訪小学校グラウンド跡地、旧西愛宕小学校跡地において建設工事实施中



1.リーディングプロジェクト

④公的賃貸団地再生2

UR

- 平成30年12月19日に「UR賃貸住宅ストック活用・再生ビジョン」が策定・公表
 - 3つの団地別の類型が示され、このうち管理開始から40年以上が経過した団地を対象とする「ストック再生」には市内ニュータウン区域では4団地が該当
 - 令和2年3月に、UR諏訪団地において団地再生事業に着手。除却跡地を活用して一部建替えが計画されている。
 - 引き続き、多摩市、地域関係者と連携し居住者のご意見等をうかがいながら再生を進めていく予定

JKK

- 子育て・高齢者等の多様な世帯の入居を支援
 - 子育て・高齢者世帯等を対象に優先的に入居申込みを受け付け
 - 親族との近居を希望する世帯を対象に、優先的に住戸を紹介(登録制)
 - 新婚世帯・ひとり親世帯・若年世帯を対象に、一部団地で一定期間の家賃を割引

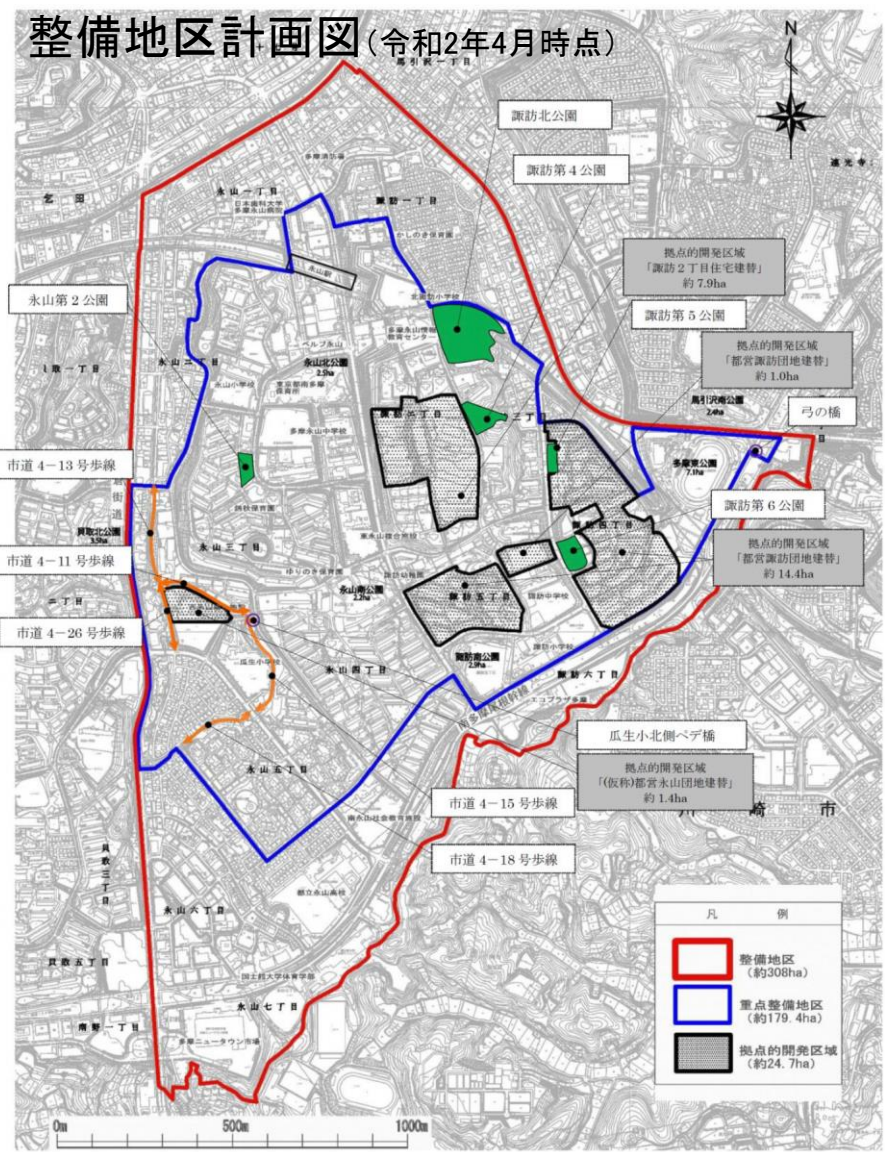
1.リーディングプロジェクト

⑤周辺環境整備事業

住宅団地の建替え等に合わせ、公共施設や遊歩道等の改修、バリアフリー化を進め、快適で安全・安心な居住環境を創出する

- 都営諏訪団地建替えに合わせ、第2期整備計画を平成30年12月に策定
- 令和2年度は整備に向けた設計等を実施中
- 令和2年4月に第2期整備計画の一部を変更。当初想定していた5橋のうち4橋は関連事業で実施予定。(瓜生小北側ペデ橋は設計のみ住市総で実施)

資料: 第2期多摩ニュータウン諏訪・永山地区整備計画〔住宅市街地総合整備事業〕



1.リーディングプロジェクト

⑥尾根幹線沿道開発

沿道の賑わいと地元雇用を創出する
土地利用転換を誘導

- 唐木田区間は4車線化及び歩道整備が完了。
- 聖ヶ丘5丁目～南野3丁目区間では、東京都において平成31年3月に都市計画変更が決定。

- 稲城市百村～多摩市聖ヶ丘5丁目区間では、令和元年8月に東京都において「都市計画変更素案および特例環境配慮書」の説明会を実施。
令和2年8月に本線位置が選定され、9月13日～14日にオープンハウスを開催。
引き続き、都市計画変更手続き及び環境影響評価手続きが進められる。
- 再生方針に示す個別方針「幹線道路沿に賑わいと地元雇用を創出する土地利用転換」の実現に向け、今年度以降の再生推進会議のメインテーマとして検討。

■イメージ



1.リーディングプロジェクト

⑦住替え・居住支援協議会

住宅セーフティネットに関する取り組み及び円滑な住替えの促進を図る

居住支援

- 相談会の実施(相談事業)
- セミナー開催、パンフ作成(普及啓発事業)
- 入居・生活支援の取り組み検討

住替え支援

- 住替えを検討している方、住宅資産活用に興味のある方を対象に住替え啓発・市のPR等を図る。

■昨年度実施した講座チラシ

理想の住まいづくり講座
～生活にない字づくりのために～
住替え検討中の方 住まいづくりに興味のある方 向け

老後の住まいとお金の講座
(多摩市住替え・居住支援協議会 第3回連続講座)
主催: 多摩市住替え・居住支援協議会
協力: 独立行政法人 住宅金融支援機構

1月25日(土)
【日時】 令和2年 13:00～15:00(開場 12:30～)
【会場】 関戸公民館(ヴィータ・コミュニエ) 8階 第2学習室
【参加対象】 住替えを検討している方、住宅の資産活用に興味のある方

連続講座3: 老後の住まいとお金の講座
～60歳からの住宅ローン(リ・バース60)について～
団塊世代の大量退職期を迎え、高齢化が進行しております。
また、医療技術の進歩等による長寿化に伴い、高齢者の住み替えやリフォーム等の住まいに関するニーズが高まっております。
そこで、御自身のライフステージにふさわしい住まいへと居住し、今後の人生のエネルギーとするため、住み替えやリフォーム等を行うことを目的とした、60歳からの住宅ローン(リ・バース60)の概要、活用事例等について、詳しく解説致します。
講師: 独立行政法人 住宅金融支援機構
地域業務第一部 千藤 陽子 氏

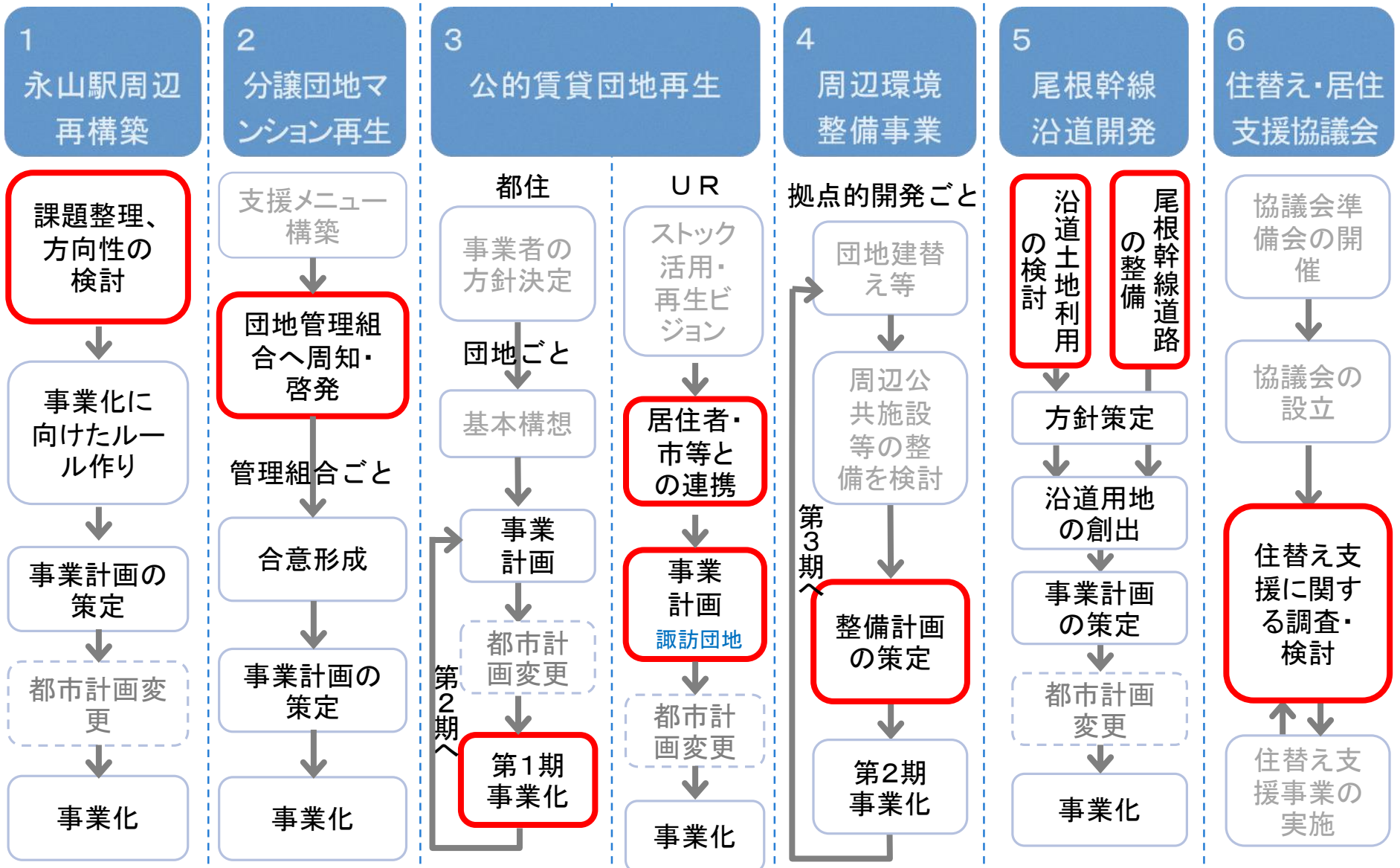
お申込み方法
【お電話にて】
多摩市 都市整備部 都市計画課 住宅担当
(多摩市住替え・居住支援協議会事務局)
申込期間: 令和2年1月24日(金)まで
TEL: 042-338-6817

第1回・第2回を受講していない方もご参加頂けます。
多くの皆様のご参加をお待ちしております。

※令和3年度以降の協議会のあり方に関し、検討中

1.リーディングプロジェクト

 : 現在の状況



Ⅲ. リーディングプロジェクト

2. ソフト事業について

目的	取組み・事業名	実施年度						連携	
		H27	H28	H29	H30	R1	R2		
定住促進	多摩ニュータウンの魅力実感ツアー	▶						京王・UR	
	多摩大学生寮プロジェクト	▶						多摩大学・UR	
	移動販売の拡充を通じた生活支援とコミュニティの醸成(京王)	▶						京王・東京都 ※	
	多摩ニュータウンの魅力発信サイト	▶							
魅力発信	多摩ニュータウン魅力実感イベント ▶空き店舗を活用したコワーキングスペース ▶住環境見学ツアー	たまNEWプロジェクト			▶			新たな取組 みを検討中	京王・UR
	多摩ニュータウンの魅力発信ポスター駅掲出				▶				
	多摩ニュータウン南側プロジェクト		▶					首都大、京王、多摩信、JS、UR、ヤマト、多摩市	
	寄附(ふるさと納税)の返礼品を通じた来街促進	▶						サンリオ、日アニ、京王ヤマト、ジオデザイン	
	その他(多摩市若者会議、市制施行50周年記念事業、NEWTOWN2019、多摩市online文化祭等)	▶						拡大中 2020.11.7 多摩市online文化祭 開催予定	

IV. シンポジウムについて

シンポジウムについて

昨年度シンポジウム概要

日時 令和2年2月11日(火)

場所 パルテノン多摩小ホール

来場者 約170名



【第1部】報告

「多摩市ニュータウン再生推進会議からの報告」

西浦 定継 氏

(多摩市ニュータウン再生推進会議 職務代理者、
明星大学 理工学部 総合理工学科教授)

【第2部】基調講演

「多摩ニュータウンの魅力を高めるプレイスメイキングについて」

渡 和由氏

(筑波大学 芸術系環境デザイン領域准教授)

【第3部】座談会

「多摩ニュータウンの未来に向けたプレイスメイキングの可能性」

渡 和由氏

(前出)

松本 真澄 氏

(多摩市ニュータウン再生推進会議 委員、
首都大学東京 助教)

小野澤 裕子 氏

(多摩市ニュータウン再生推進会議 市民委員)

加藤 岳洋 氏

(多摩市ニュータウン再生推進会議 市民委員)

楊 光耀 氏

(前出)

阿部 裕行

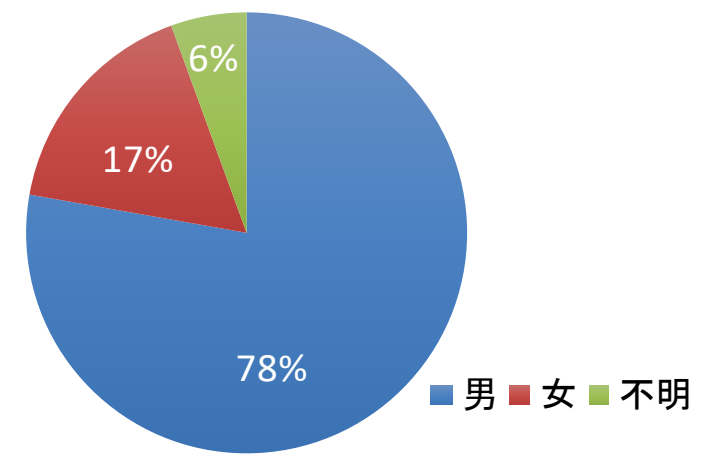
(多摩市長)

シンポジウムについて

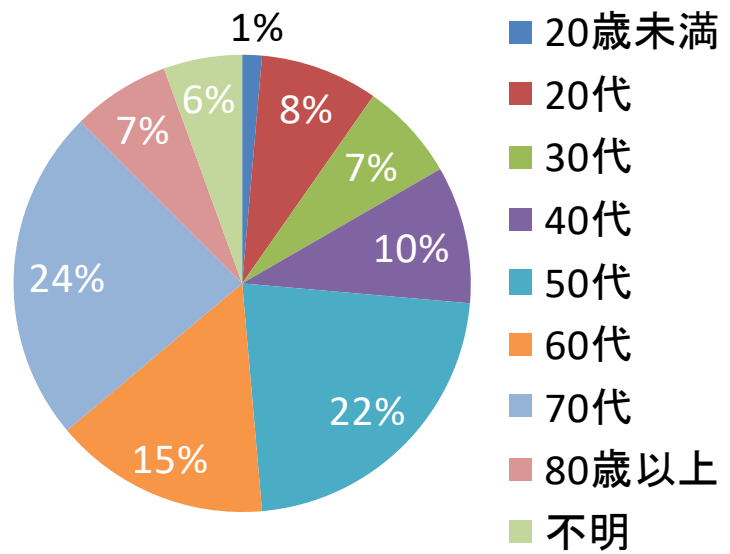
(1) シンポジウムに対するアンケート

- 第7回シンポジウムにおいて、シンポジウムの講演テーマへの感想や内容理解の状況について、アンケートを実施した。
- 回収数は、72票であった。

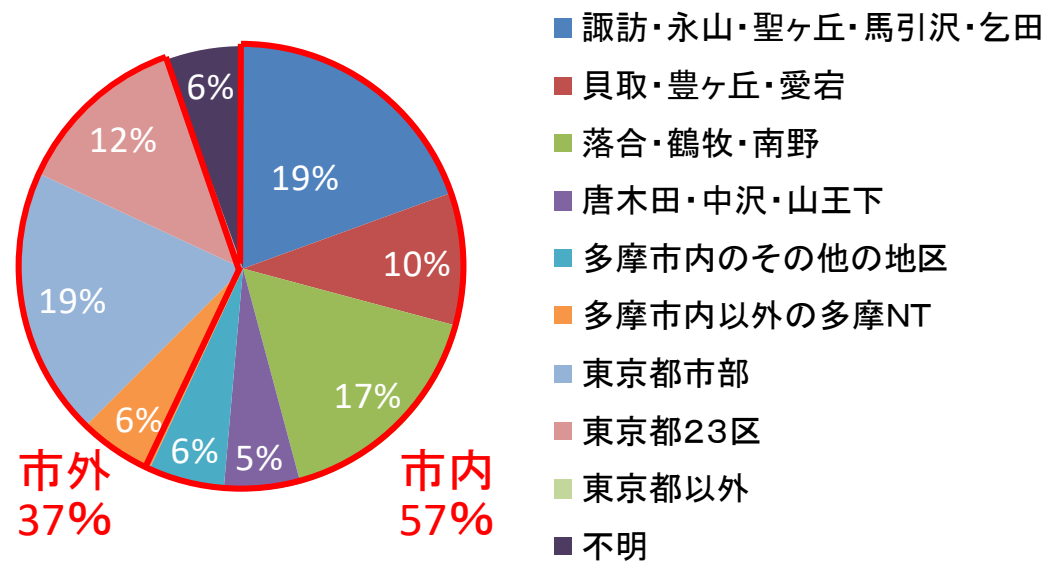
男女比



年齢構成



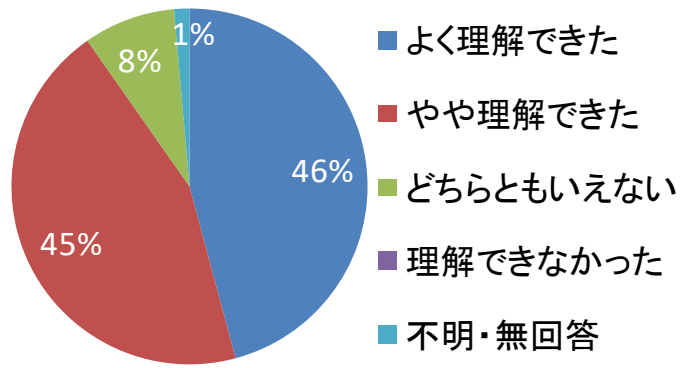
居住地



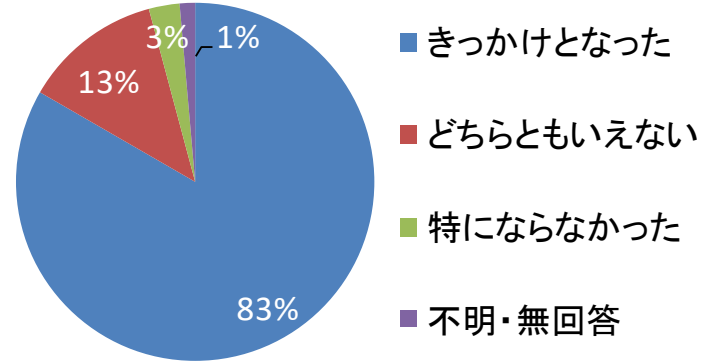
シンポジウムについて

- 多摩ニュータウン再生の取り組みについての理解度は9割と高い。
- また、再生を考えるきっかけも8割と高い。
- 再生に向けては、偏りは少なく、様々なテーマが大切であるという傾向。

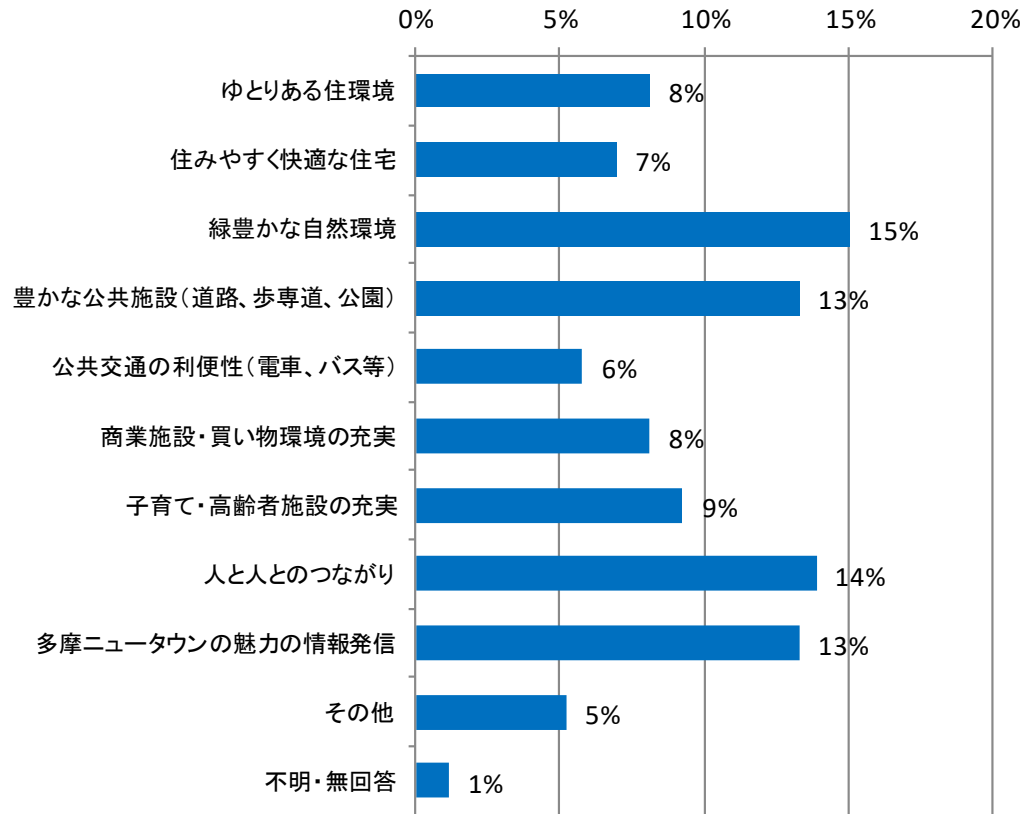
①再生の取り組みへの理解度



②将来や再生を考えるきっかけ



③再生に向けて大切に思うこと

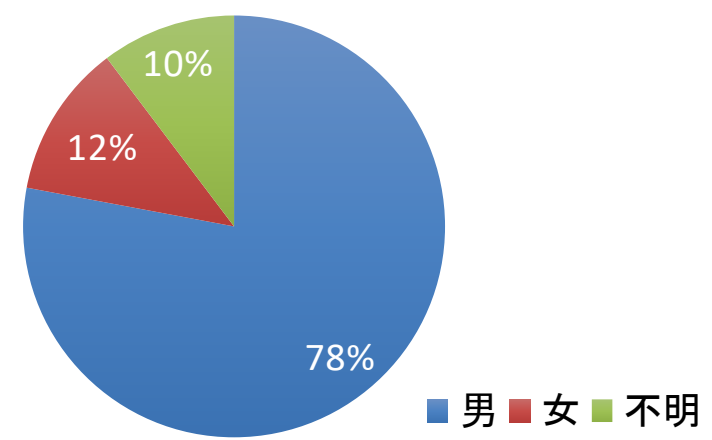


シンポジウムについて

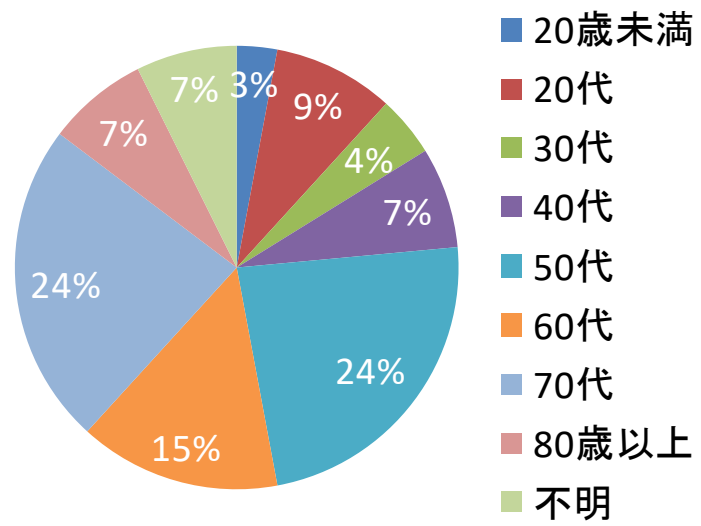
(2) プロジェクトへの期待度アンケート

- 第7回シンポジウムにおいて、各プロジェクトへの期待度について、アンケートを実施。
- 回収数は、68票であった。

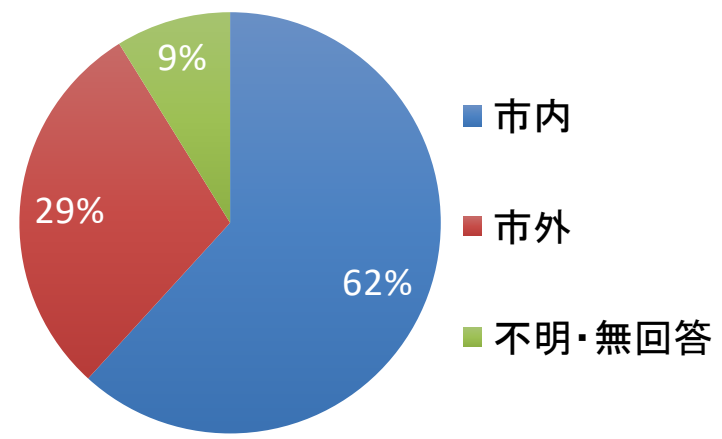
男女比



年齢構成



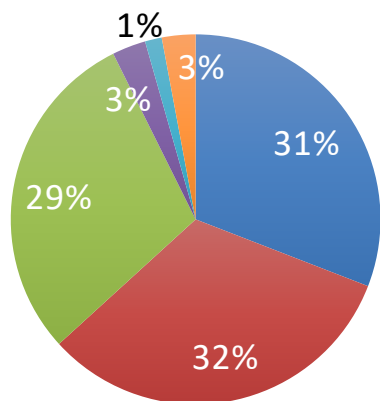
居住地



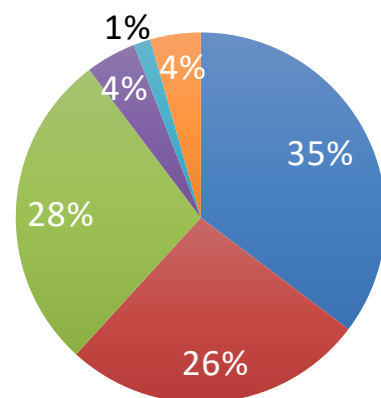
シンポジウムについて

- ほとんどのプロジェクトで、半数以上が期待度を「やや高い」「高い」と回答。
- そのうち、尾根幹線沿道開発の期待度が最も高い。（約69%）

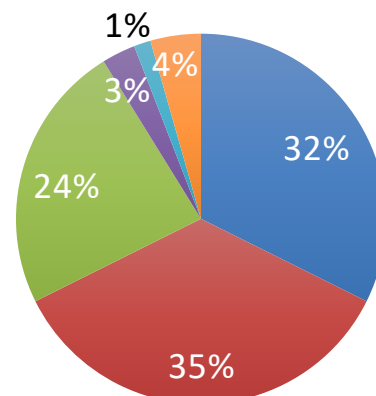
永山駅周辺再構築



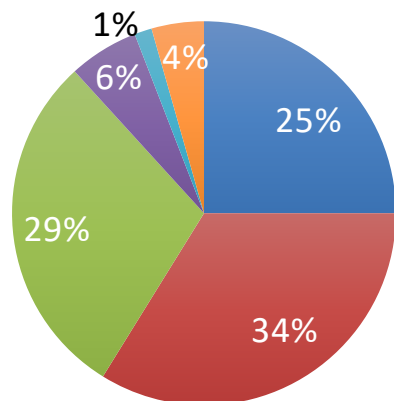
分譲団地マンション再生



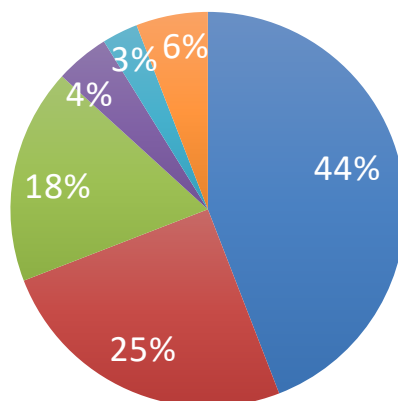
公的賃貸団地再生



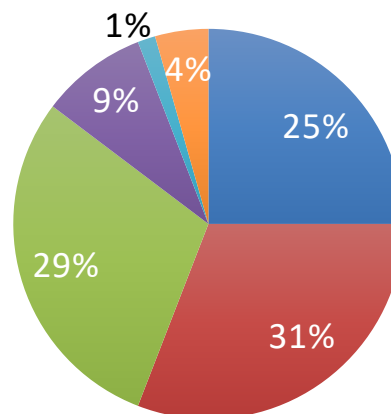
周辺環境整備事業



尾根幹線沿道開発



住替え・居住支援協議会



シンポジウムについて

- 尾根幹線沿道土地利用を契機とした、多摩ニュータウンの地域課題を解決するオープンイノベーションの可能性について、事前募集したアイデアも踏まえ、会場との意見交換などを行う。

※新型コロナウイルス感染状況を踏まえた開催方法は検討中

主な目的	<ul style="list-style-type: none">● 尾根幹線沿道土地利用方針の策定に向けた今年度の検討内容を市民と共有する。また、尾根幹線沿道土地利用転換を契機に、多摩ニュータウンの地域課題を解決するオープンイノベーションの可能性について、意見交換
テーマ	「多摩ニュータウンの地域課題を解決に向けた、尾根幹線沿道からはじまるオープンイノベーション(仮)」
日時	未定
場所	未定
周知・意見収集	<ul style="list-style-type: none">● 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● また、多摩ニュータウンの地域課題解決に向けた尾根幹線沿道でのアイデアについて、アイデアシートの配布・HP掲載により、事前募集● 事前募集のアイデアの中から代表的なご意見を紹介し、パネラーと意見交換を行う。また、PDCAに係る市民評価アンケート調査等を実施し、期待度調査を行う。

シンポジウムについて

プログラム		内容(案)
開会挨拶		
第1部	再生推進会議からの報告	<ul style="list-style-type: none"> ・尾根幹線沿道土地利用方針(たたき案)の報告。 ・リーディングプロジェクトの報告。
休憩	会場からアンケート回収①	<ul style="list-style-type: none"> ・参加者からアンケートを回収し、プロジェクトに対する期待度調査を行う。
第2部	基調講演	<ul style="list-style-type: none"> ・オープンイノベーションを行う民間事業者を予定。
休憩	会場からアンケート回収②	<ul style="list-style-type: none"> ・参加者からアンケートを回収し、プロジェクトに対する期待度調査を行う。
第3部	座談会	<ul style="list-style-type: none"> ・コーディネーター ・パネラー ・事前募集のアイデアの中から代表的なご意見を紹介し、パネラーと意見交換を行う。
閉会挨拶		