

#### 4. 尾根幹線沿道のエリア特性・視点の整理

### (2) 活かす・配慮する視点の整理

・また、尾根幹線沿道全体における土地利用の検討にあたっては、検討エリア周辺での既存資源・住環境を踏まえ、現時点における下記の活かすこと・配慮することの視点を基礎とする。

#### 落合エリア

- <活かす視点>  
大学や一本杉公園との連携
- <配慮の視点>  
戸建て住宅地へ配慮しながら、補完拠点のインパクトの取込み方

#### 貝取・豊ヶ丘・南野エリア

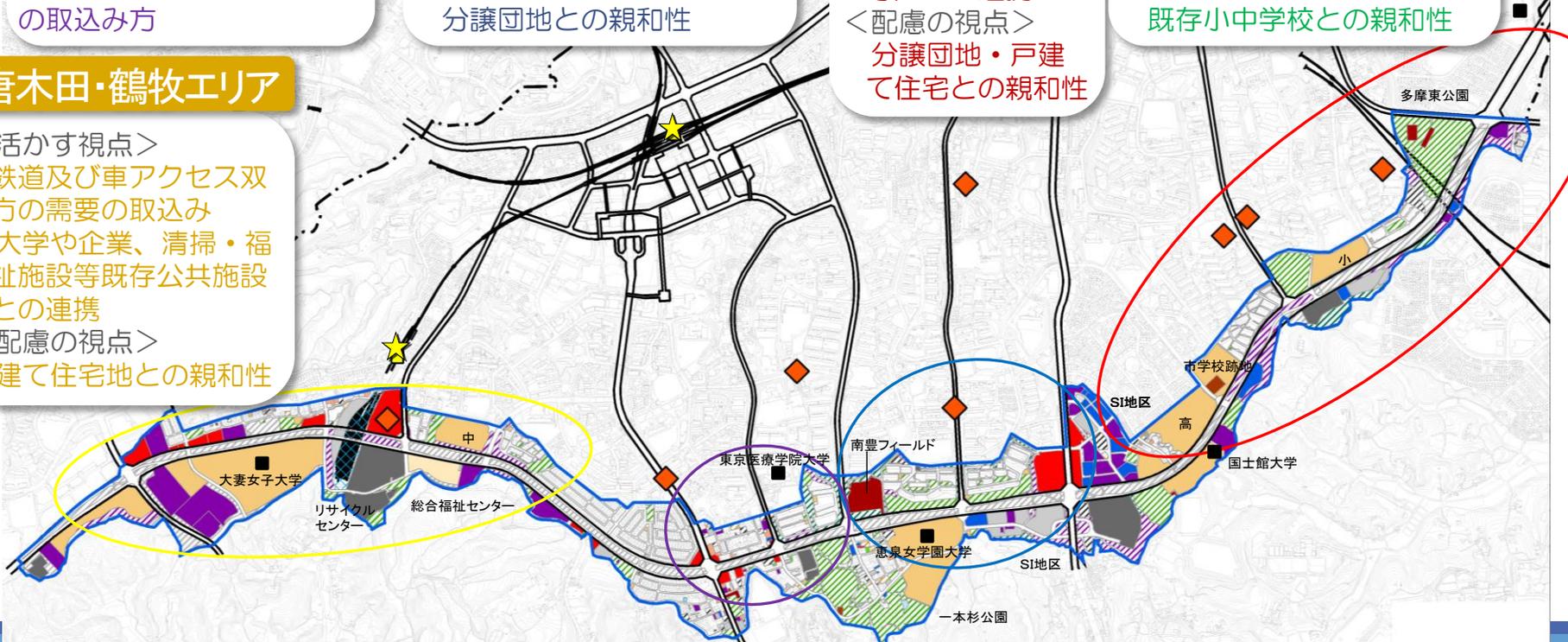
- <活かす視点>  
大学や南豊フィールド、S I 地区（交通・物流関連等）との連携
- <配慮の視点>  
分譲団地との親和性

#### 諏訪・永山エリア【先行地区】

- <活かす視点>  
早期利活用可能な市学校跡地、大学、S I 地区（事務所等）との連携
- <配慮の視点>  
分譲団地・戸建て住宅との親和性

#### 唐木田・鶴牧エリア

- <活かす視点>  
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
- <配慮の視点>  
戸建て住宅地との親和性



#### 既存施設維持・連携エリア

- <活かす視点> 既存施設、機能
- <配慮の視点> 施設更新時の連携

## I. 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

## 5. 方向性を踏まえた土地利用の検討

### (1) 土地利用検討の進め方

- ここまでを踏まえ、各エリアの中でまちづくり計画が策定済みの諏訪永山エリアを先行地区に設定し、土地利用検討の進め方を下記の通り整理する。
- なお、今年度の検討では①及び②を示し、次年度以降、③及び④を検討する。

#### 1) 先行地区の設定

諏訪・永山エリア

【先行地区】

⇒まちづくり計画が策定済みのため、具体的検討を行う

貝取・豊ヶ丘・南野エリア

⇒現在検討中のまちづくり計画と並行して検討を行う

落合エリア

⇒補完拠点の動向に応じて検討を行う

唐木田・鶴牧エリア

⇒全体計画等を踏まえ、他エリアとの関係に留意して検討を行う

#### 2) 検討の進め方

①尾根幹線沿道全体における機能導入にあたり、土地利用転換を想定するエリア周辺での既存資源・住環境を踏まえた視点の整理

②先行地区における敷地特性の把握と、“機能整理を踏まえた検討の方向性”をベースに機能検討

③先行地区のモデル検討を踏まえ、全体へフィードバックし、誘導機能を検討

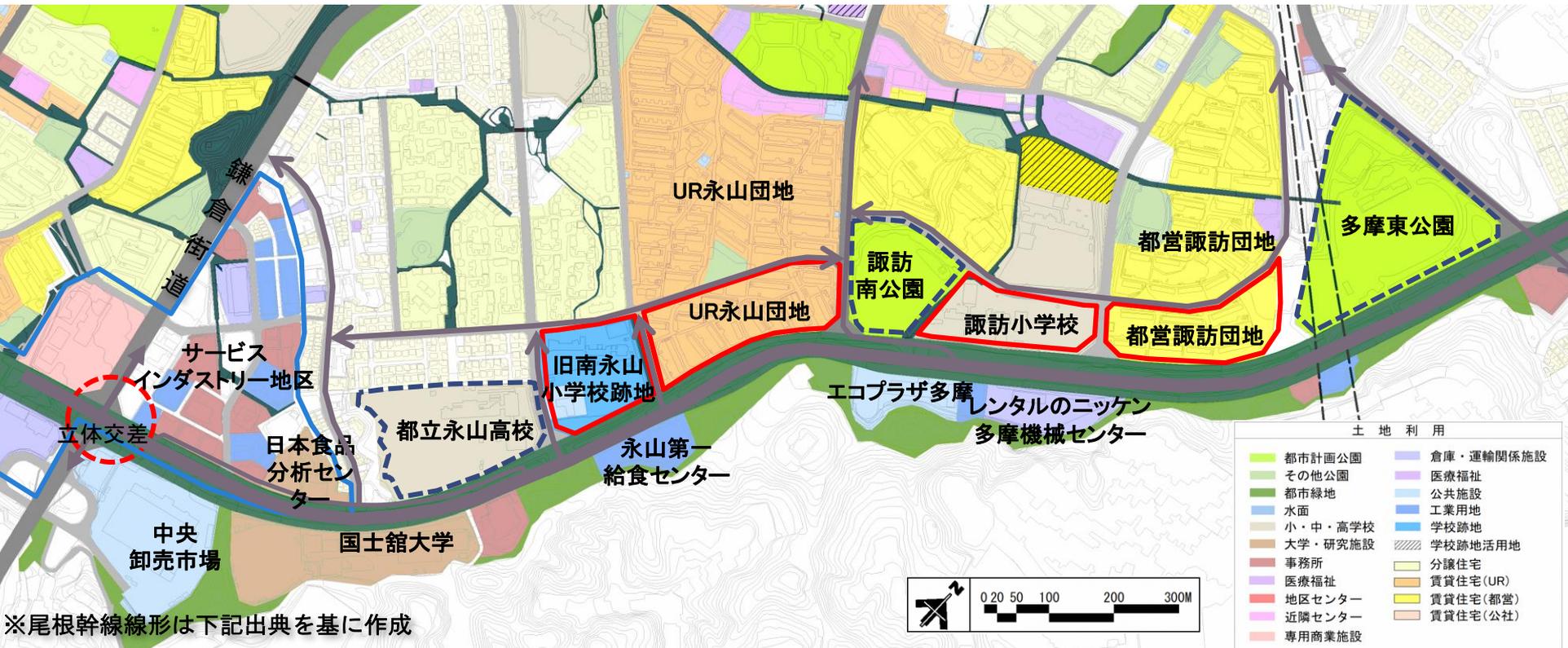
④全体チェック・先行地区の具体プロジェクト（取組み）の検討など

## 5. 方向性を踏まえた土地利用の検討

### (2) 先行地区の敷地条件整理

#### ■ 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）

## (2) 先行地区の敷地条件整理

### ①旧南永山小学校跡地

- 尾根幹線道路交差点部と跡地との高さはほぼ同じ。



※都市計画基礎調査を元に作成

### 立地特性

|             |   |
|-------------|---|
| 面積          | 約2.7ha  |
| 駅距離         | 永山駅 約1.8km  |
| 接する道路の幅員(※) | 西 市道 約16m<br>北 市道 約12m<br>南 都道 約43m                                       |
| 現行の都市計画     | 一中高 (60/200)<br><br>永山地区地区計画<br>公共公益施設地区C (60/150)<br>敷地面積の最低限度<br>3,000㎡ |
| 周辺環境        | 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く、尾根幹線から右左折ですぐ車アクセス可能。                                      |

出典：※接する道路の幅員：市道は多摩市「道路台帳図」を基に作成。  
都市計画道路は都市計画図の計画幅員を記載、そのため、実際の道路幅員を示すものではない。

5. 方向性を踏まえた土地利用の検討

(2) 先行地区の敷地条件整理

②UR永山団地



レベル(高さ)は調査中

立地特性

|             |  |
|-------------|--|
| 面積          | 約3.9ha   |
| 駅距離         | 永山駅 約1.5km   |
| 接する道路の幅員(※) | 東 都道 約18~21m<br>北 市道 約12m<br>南 都道 約43~58m                      |
| 現行の都市計画     | 一中高 (60/200)<br><br>永山地区地区計画 住宅地区 (60/150)<br>敷地面積の最低限度 1,000㎡ |
| 周辺の環境       | 中高層の住宅団地及び公園・小学校跡地の公共施設  |
| 尾根幹線との関係    | 敷地東側は高低差が比較的少ないが、尾根幹線の車アクセスが遠回り                                |

出典：※接する道路の幅員：市道は多摩市「道路台帳図」を基に作成。  
都市計画道路は都市計画図の計画幅員を記載、そのため、実際の道路幅員を示すものではない。

5. 方向性を踏まえた土地利用の検討

(2) 先行地区の敷地条件整理

③ 諏訪小学校



※都市計画基礎調査を元に作成

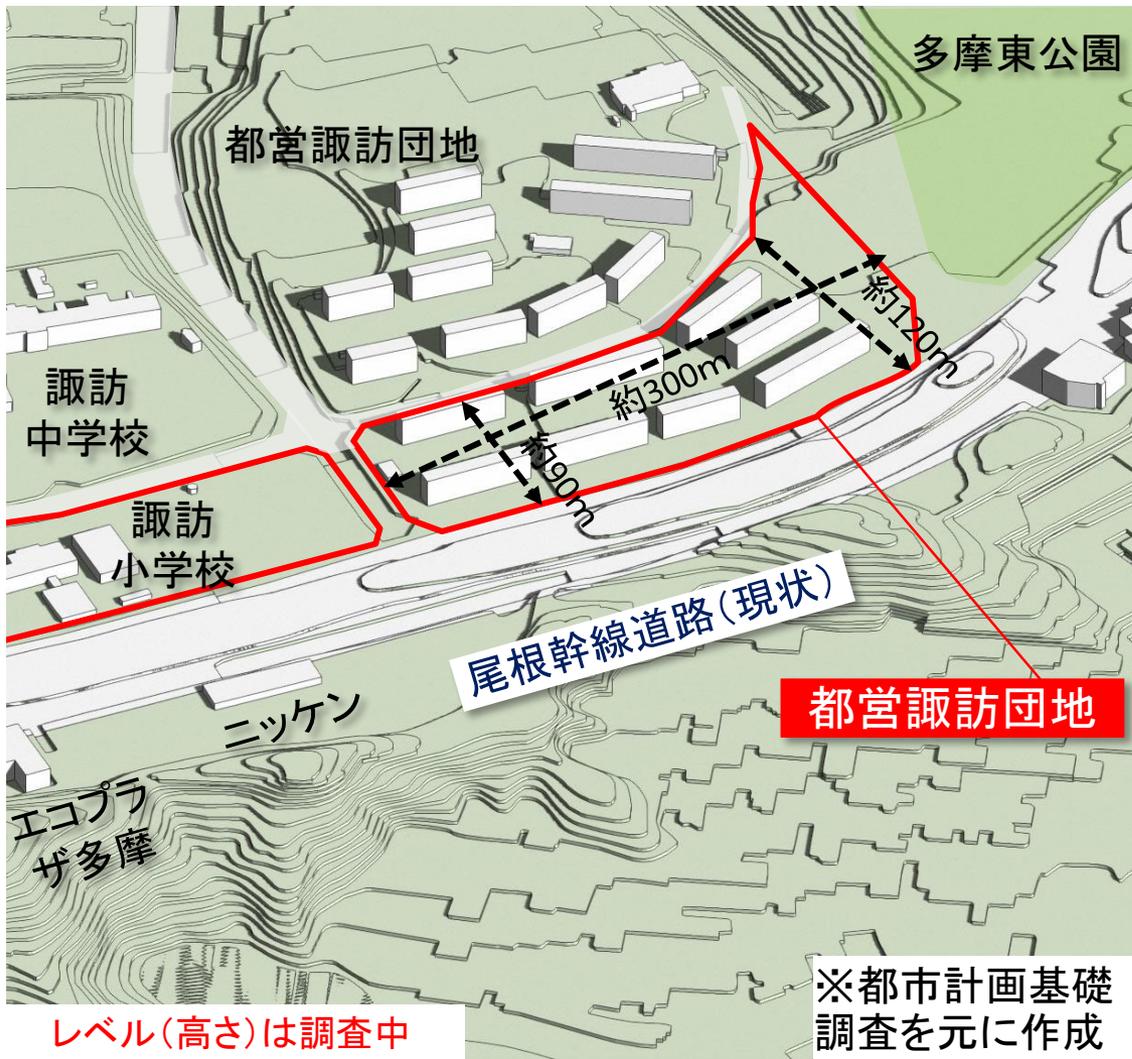
レベル(高さ)は調査中

| 立地特性            |  |
|-----------------|--|
| 面積              | 約2.4ha   |
| 駅距離             | 永山駅 約1.5km   |
| 接する道路の幅員<br>(※) | 北 市道 約16m<br>南 都道 約58m   |
| 現行の都市計画         | 一中高 (60/200)<br><br>諏訪地区地区計画<br>公共公益施設地区 (60/150)<br>敷地面積の最低限度<br>3,000㎡ |
| 周辺の環境           | 中高層の住宅団地及び公園・中学校の公共施設  |
| 尾根幹線との関係        | 敷地東側は高低差が比較的少ないが道路ではなく、尾根幹線から車アクセスできる<br>接道もなし                           |

出典：※接する道路の幅員：市道は多摩市「道路台帳図」を基に作成。  
都市計画道路は都市計画図の計画幅員を記載、そのため、実際の道路幅員を示すものではない。

## (2) 先行地区の敷地条件整理

### ④ 都営諏訪団地



### 立地特性

|                 |   |
|-----------------|---|
| 面積              | 約2.8ha  |
| 駅距離             | 永山駅 約1.8km  |
| 接する道路の幅員<br>(※) | 北 市道 約9.5m<br>南 都道 約58m   |
| 現行の都市計画         | 一中高 (60/200)<br><br>諏訪地区地区計画<br>住宅地区 (60/150)<br>敷地面積の最低限度<br>1,000m <sup>2</sup> |
| 周辺の環境           | 中高層の住宅団地及び公園・学校の公共施設  |
| 尾根幹線との関係        | 敷地西側は高低差が比較的少ないが道路ではなく、尾根幹線から車アクセスできる接道もなし  |

※都市計画基礎調査を元に作成

レベル(高さ)は調査中

出典：※接する道路の幅員：市道は多摩市「道路台帳図」を基に作成。  
都市計画道路は都市計画図の計画幅員を記載、そのため、実際の道路幅員を示すものではない。

## 5. 方向性を踏まえた土地利用の検討

# (3) 先行地区における土地利用検討のたたき案

## 1) 先行地区における検討のポイント

- ・尾根幹線沿道全体における検討エリアは想定の段階であり、現時点では、具体的な機能や土地利用を定めることは困難。
- ・そのため、先行地区では、下記のポイントも加味して検討を行う。

### 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

- ・尾根幹線沿道は、広域ポテンシャルを有しているが、アフターコロナにおける施設需要等は未知数であることから、賑わいや雇用、イノベーションをテーマに、沿道の資源や強みを活かした土地利用の誘導等を図り、コンセプト設定・ブランディングを展開していくことで、新たな価値・需要を喚起する。

### ② 土地利用転換の契機をつくる

- ・多摩ニュータウンの初期入居以降、半世紀の間、団地の建替え（非現地含む）を除き、大きな土地利用の変化は起きなかったことから、再生に向けては、土地利用転換を行っていく（まちが変わる）ことのきっかけを早期につくっていく必要がある。
- ・また、市の旧南永山小跡地も民間活力を導入した地域の活性化に向けた検討も課題。
- ・上記を踏まえ、土地利用転換の契機となる市有地を活用したプロジェクトの実現（早期的な暫定利用を含む）を検討する。

### ③ 各拠点と連携する

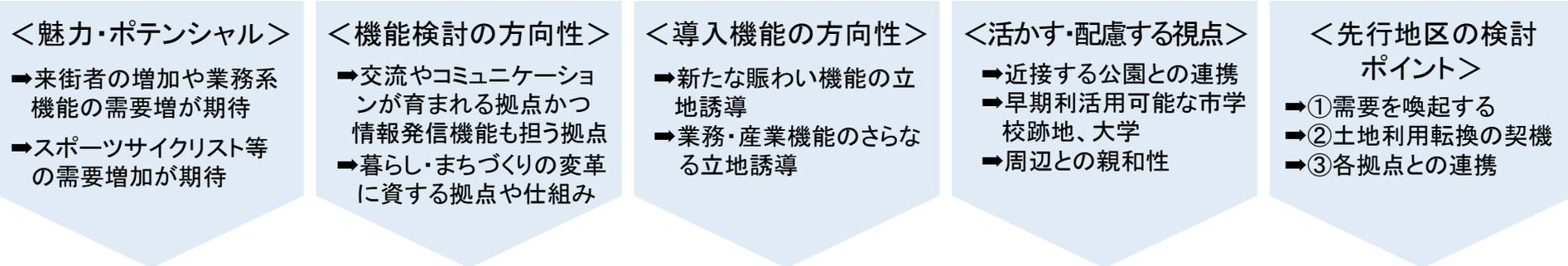
- ・各拠点（駅拠点、近隣センター等）との連携が必要。さらに拠点間を結ぶネットワークや、周辺駅からの公共交通機関によるアクセスとの関係性も考慮。

## 5. 方向性を踏まえた土地利用の検討

# (3) 先行地区における土地利用検討のたたき案

## 2) 先行地区における土地利用のコンセプト (イメージ)

方針の目的 多摩ニュータウンの魅力や活力を高める、賑わい・雇用・イノベーションを創出する土地利用の実現



### ■ 先行地区における土地利用コンセプト

諏訪・永山エリア 広域的な視点を踏まえた、新たな変革をリードするイノベーションゾーン

尾根幹線における  
**多摩NTの玄関口**

地域住民等が外に出る仕組みや日常生活に健康科学・ヘルスケアなど先端技術等を加えることによる  
**暮らし等の変革を促進するフィールド**

近隣の  
**スポーツ拠点との連携波及効果とサイクリストを意識した賑わい、交流、情報発信**として期待

4車線化になる前から、  
**新たな土地利用による効果(需要)を一定程度検証可能**

土地利用転換エリアをはじめとした多摩NT全体での連携を意識した  
**沿道まちづくりのフィールド**

拠点化を図ることにより  
**働く場所**として期待

前回会議のご意見等を踏まえ、新たに資料追加

# (3) 先行地区における土地利用検討のたたき案

## 3) 先行地区における土地利用モデル（導入機能イメージ）

- 土地利用のコンセプトを踏まえ、先行地区における土地利用モデルを検討する。

広域的な視点を踏まえた、新たな変革をリードするイノベーションゾーン

### 土地利用転換エリアの連携による新たな拠点の創造

- 上位計画、導入機能の方向性等を踏まえたイノベーションまちづくり(例:スペシャリティセンターの導入等)
- イノベーション、賑わい機能に併せて、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
- 沿道まちづくり×イノベーションの実験フィールドとして土地利用転換の契機をつくる



## I. 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

## ■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

# ■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"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・ロードサイド店舗の需要はあるだろう。</li> <li>・まとまった土地があれば広域集客施設も検討。</li> <li>・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。</li> </ul> |
| 産業                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>   |
| 研究<br>(オープンイノベーション) | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>   |

## I. 南多摩尾根幹線沿道土地利用方針の検討

### 7. 次年度の検討課題・検討テーマ

7. 次年度の検討課題・検討テーマ

(1) 次年度の検討課題・検討テーマ

- ・次年度以降は、本日のご意見及び次回の再生推進会議のご意見を踏まえ、先行モデルの継続検討を図るとともに、沿道全体の将来像を見据えた方針を検討する。  
(シンポジウムにて検討されたアイデアも検討の参考とする)

次年度以降の検討課題・検討テーマ

| 検討項目        | 方向性・考え方  |
|-------------|--|
| 現状分析と機能整理   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・広域的な視点及び地域住民ニーズの視点での深度化</li> <li>・ターゲット層の整理 等</li> </ul>   |
| アイデアヒアリング   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・市内企業等へのヒアリングや先端的・先導的な街づくり仕掛け人へのヒアリング 等</li> </ul>  |
| 先行モデルの検討    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・尾根幹線沿道の将来像アイデアの分析</li> <li>・先行地区の深度化<br/>(本日及び再生推進会議での意見を踏まえ継続的に検討)</li> <li>・先行的なプロジェクトとなる、旧南永山小学校跡地での具体化検討等</li> </ul> |
| 全体土地利用方針の検討 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・先行モデルの検討をフィールドバックし、全体土地利用方針案を検討<br/>(貝取・豊ヶ丘・南野、落合、唐木田・鶴牧等の方向性) 等</li> </ul>  |
| その他         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・実現化方策、推進の仕組みづくりの検討 等</li> </ul>  |