資料1



令和5年4月25日 多摩市

本日の 次第

第1部:プラットフォームの説明

1.プラットフォームの立上げ経緯

2.プラットフォームについて

3.今年度のテーマ

4. 会員登録説明及びその後の動き

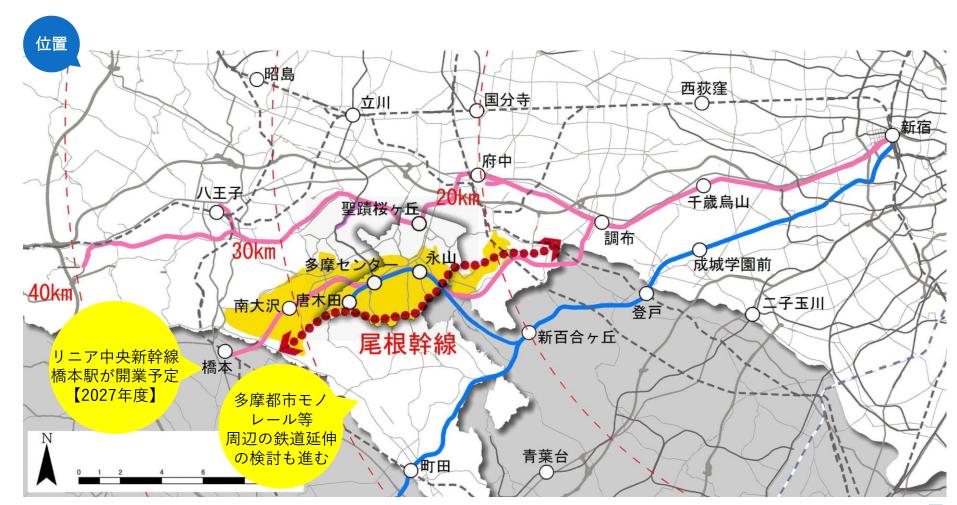
5.情報提供

第2部:質疑応答

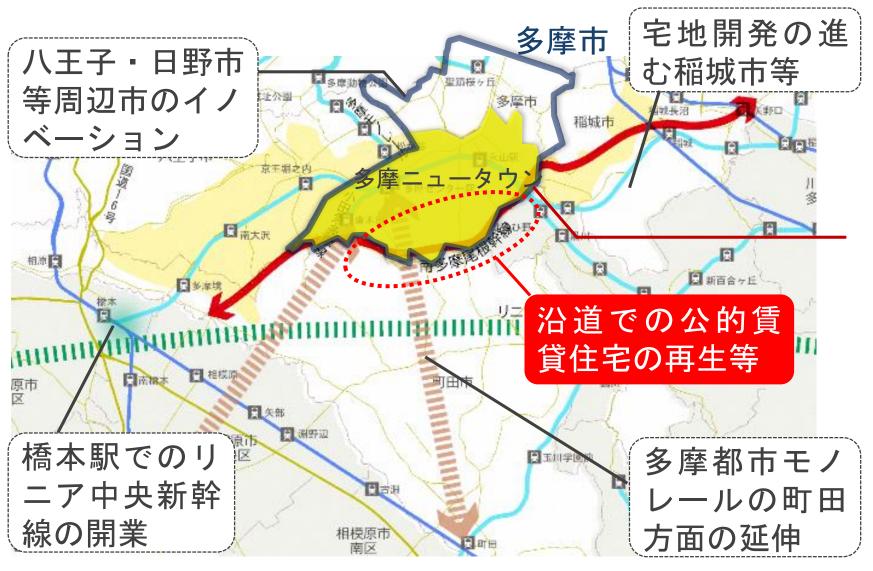
-第 1 部-プラットフォーム の説明

1.プラットフォームの立上が経緯

多摩ニュータウンは、多摩・稲城・町田・八王子の4市にまたがったニュータウンで、1971(昭和46)年の多摩市諏訪永山地区での初期入居以降、継続して発展しています。



尾根幹線が東京オリンピックロードレース会場になり、周囲ではリニア中央新幹線の開業やモノレールの延伸、宅地開発などが進んでいます。



多摩ニュータウンは、豊かな住環境が形成され、コロナ禍で再評価を受けていま す。また、下記ポイントなどが特徴になっています。



- 安全・安心な歩車分離 優れた防災性
- ゆとりある住環境の形成 など

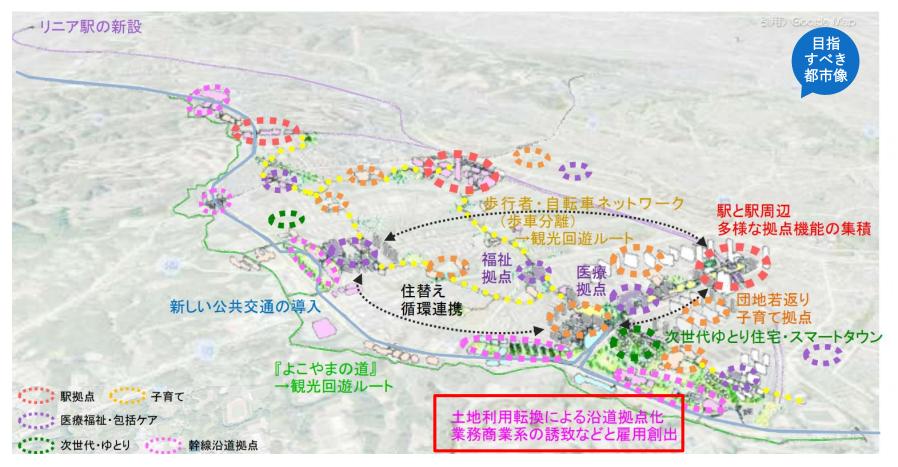
しかし、開発から50年が経過し、住民の高齢化や団地や都市基盤の経年劣化も進行しています。多摩市としては、下記の課題解決を図っていきたいと考えています。

解決を図る課題

- ・高齢化と子世代流出
- ・初期エリア団地の性能劣化
- ・施設・都市インフラの経年劣化
- ・階段、坂道などの高低差
- ・駅前商業の初期施設に魅力・余力が乏しい
- ・<u>購買意欲の低下と核店舗撤退による近隣センター</u> の機能低下

多摩ニュータウン再生方針

平成25年度から多摩ニュータウン再生の検討をスタートし、コンパクトな都市構造への転換による、ニュータウンの再活性化と持続化の方針を策定しました図まちの持続化 一人と環境に優しい都市基盤・拠点構造へ再編する一図若い世帯の流入と居住継続 一惹きつけられ、住み続けられるまちを実現する一図活力の集約と循環 一多様な主体が協働して循環型の地域サービスを育む一



諏訪・永山まちづくり計画(平成30年2月策定)

このまちが目指す 2040年代の未来

駅の周辺から尾根幹線の沿道まで、 ライフスタイルにあわせた 多様な暮らしが送れるまちを 実現します。

1

駅周辺拠点ゾーン

商業・交流・公共などの機能が集積し、南北をつなぐメインストリートは人々で賑わっています。



2-1

団地再生・ゆとり住宅地ゾーン(ゆとり住宅地エリア)

既存団地の再生に合わせてゆとりあるスマート タウンとして環境に配慮した住宅地が形成 されます。



団地再生・ゆとり住宅地ゾーン (沿道型地域拠点)

既存団地の再生にあわせて、幹線道路の沿道 には、賑わいや職住近接の場が創出されてい ます。





🕕 駅周辺拠点ゾーン

② 団地再生・ゆとり 住宅地ゾーン

◎ 尾根幹線沿道ゾーン



2-3

団地再生・ゆとり住宅地ゾーン(団地再生エリア)

既存団地がおしゃれで住みやすい住まいに再 生され、憩いの広場、遊歩道などを一緒に整備 し、コミュニティの場として地域住民であふれ ています。

3

尾根幹線沿道ゾーン

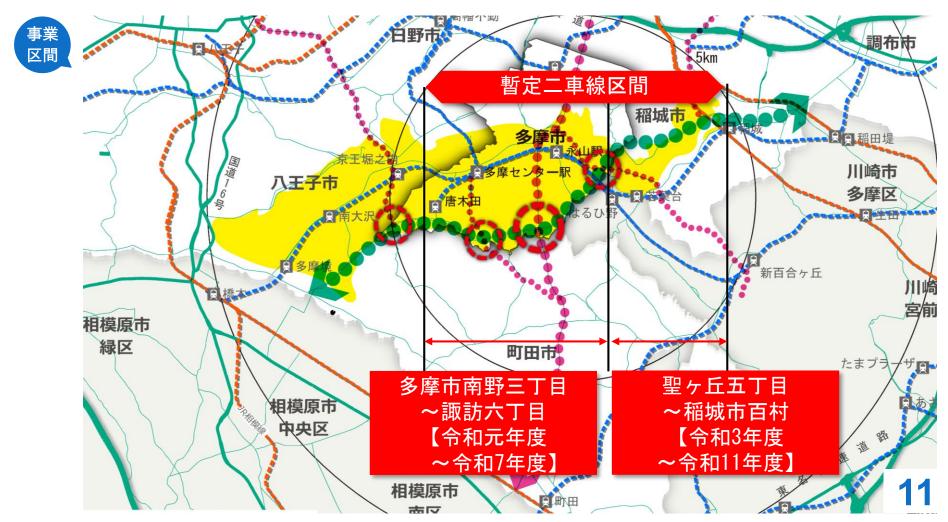
尾根幹線の沿道は、他の拠点と差別化を 図った商業・業務・産業機能を導入し、雇用 と新たな賑わいの拠点が創出されています。



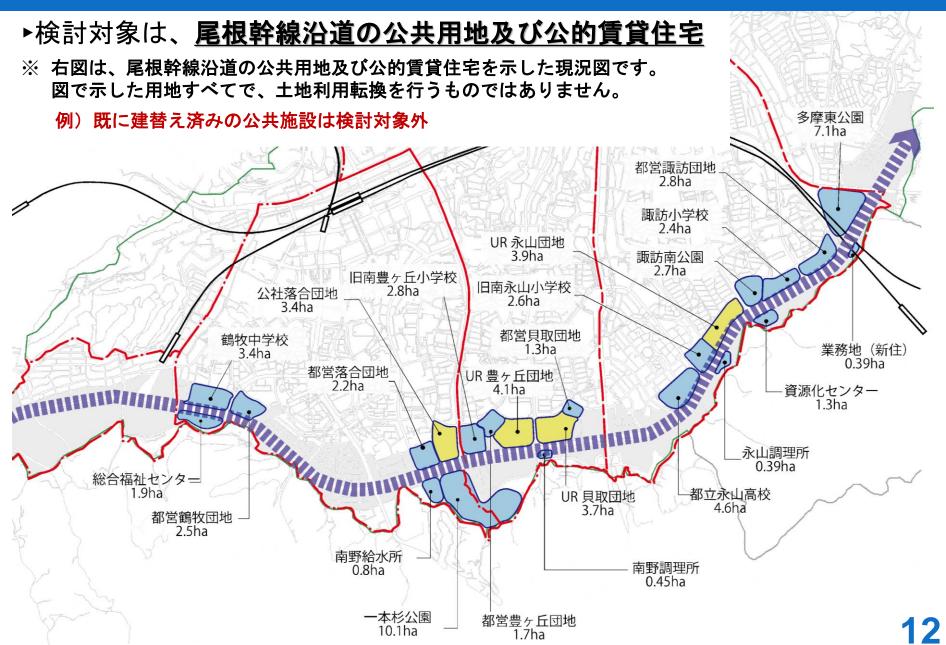
南多摩尾根幹線道路の概要

これまで暫定2車線であった南多摩尾根幹線道路において、令和11年度の全線4車線開通に向けて、東京都による道路整備が進行しています

多摩市では、老朽化団地の再生が進行する予測の中で、 尾根幹線道路の4車線化は 尾根幹線沿道を起爆剤に多摩ニュータウン再生を図る好機と捉えています



土地利用転換を検討する対象



南多摩尾根沿道における土地利用の理念

尾根幹線の全線4車線化及び公的賃貸住宅の再生等を契機に、周辺のまちづくり気運の高まりを捉えながら、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提示することを目的に本方針を策定。

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



多摩市ニュー タウン再生 大針を推進

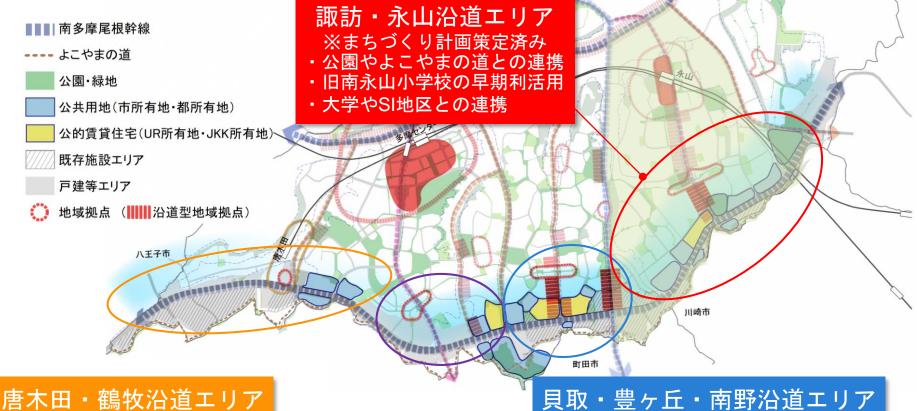
<u>"再活性化+持続化"による多摩ニュータウンの再生</u>

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

4つの沿道エリアと先行モデルの設定

市内約8kmにわたる尾根幹線沿道を、沿道特性・まちづくり計画の策定状況等を 踏まえて4つの沿道エリアで整理しています。

そのうち、団地再生が進む『諏訪・永山沿道エリア』を先行モデルに設定します。



※まちづくり計画未策定

- ・公共施設との連携
- ・集積する防災拠点との連携

落合沿道エリア

- ※まちづくり計画未策定
 - 大学や公園との連携

貝取・豊ヶ丘・南野沿道エリア

- ※まちづくり計画策定済み
- ・鎌倉街道に比較的近い
- ・大学やSI地区との連携
- 多摩ニュータウン市場に近い











市民等のアイデア

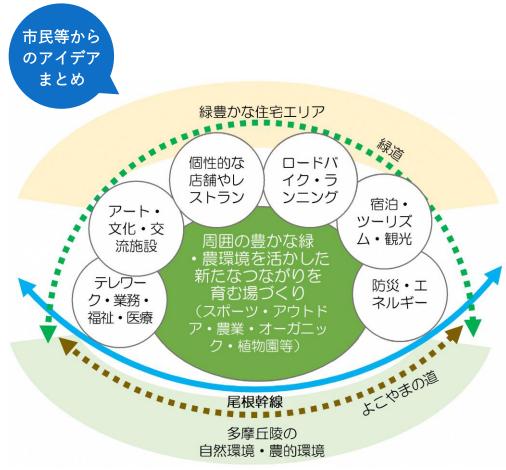
■応募方法:インターネット及び郵送・FAX等による受付

■募集期間:令和2年12月20日~令和3年2月3日まで

■ご提案いただいた総数:41件







2.プラットフォームについて

<u>プラットフォームの狙い</u>

プラットフォームでは、2040年代を見据えた尾根幹線全体の将来像を議論することが目的。ただし、エリアにより検討熟度が異なるため、<u>今年度は諏訪永山沿道エリアをテーマ</u>とする。

- ①民間事業者等の活用ニーズを事前に把握し、都市マス等上位計 画に位置づけることで、機能導入の可能性を高める。
- ②市を事務局に市民等との調整を進めることで、まちづくりを推進する。
- ③段階的に発生する沿道の土地について、市から円滑な情報提供。
- 4プラットフォーム内での議論の過程で、会員同士の交流を促し、 多摩ニュータウンならではのイノベーションを起こすきっかけ を創る。
- <u>⑤民間事業者主導で現法規制下では実現の難しい事業にチャレン</u> ジする場合は、規制緩和方策等を市としても検討したい。

プラットフォームについて

●名称

多摩NT尾根幹線沿道まちづくりプラットフォーム

●目的

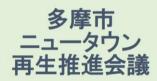
2040年代の多摩ニュータウン再生に向け、尾根幹線の全線4車線化及び公的賃貸住宅の再生等を契機に、尾根幹線沿道での創出用地等を活用し、行政・公的賃貸事業者と民間事業者・大学・地域団体等が連携した再生を進めていくための尾根幹線沿道の将来像について検討を進めることを目的とします

●取組内容

- (1)尾根幹線沿道土地活用に関する情報の提供、提案・相談の受付、 説明会の開催
- (2)尾根幹線沿道の将来像に関する意見交換の場の設定
- (3)会員との意見交換の場の設定
- (4)その他目的を達成するために必要な取組み

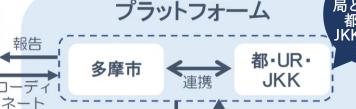
<u>プラットフォームの体制とアイデアイメージ</u>

■プラットフォーム体制



<委員>

- 学識経験者
- 都
- · UR
- · JKK
- 公募市民
- 市
- 〈専門委員〉
- 京王電鉄(株)
- 新都市センター開発(株)
- 小田急電鉄(株)



議論の場の設定・民間事業 意見集約 者らへの周知

→ 尾根幹線沿道土地活用の議論の場

※テーマは時期に応じて、 事務局で設定 多摩市を事務 局とし、東京 都・UR・ JKKが多摩市 を支援

参加

大学

プラット フォームに 登録いただ いた会員の みなさま

民間 事業者

地域 団体

等

会員のみな さまから 頂きたい アイデアの イメージ

アイデアイメージ

子どもの 遊び場・ 学び場 ゆとりあ る職住近 接の場 自然・農 と触れ合 う場

アドバ

イス

誰もが使えるイベントの場

健幸まち づくりの 拠点 地域住民 や学生等 の憩いの 場

安全安心 の防災拠 点

多様な モビリ ティ拠点

新たな 雇用の場 イノベー ション環 境 周辺建物の更新を支える場

魅力的な飲食の場

サイクリ ストの集 いの場 先端的な サービス 拠点

事務局と会員の役割分担

事務局等



≪事務局:多摩市≫

- ①会員の意見と市民の声を把握
- ②多摩市ニュータウン再生推進会 議への報告
- ③議論の場の設定と会員への周知
- 4情報発信
- ⑤必要に応じ、オブザーバー登録 可能

支援

≪事務局支援≫



東京都

①東京都:広域行政として 事務局の支援を担う





②UR・JKK:公的賃貸事 業者として団地再生を 推進する観点での事務 局支援を担う

会員

≪会員:下記≫

- ①事務局が設定する議論の 場に参加
- ②会員の専門性を活かした 意見・アイデア出し

3. 今年度のテーマ

今年度のプラットフォームの趣旨

今年度のプラットフォームでは、先行地区である諏訪・永 山沿道エリアの将来像をテーマに意見交換を行います。

意見交換にあたっては、令和4年度の民間事業者アンケートや今年度の個別ヒアリングの結果等を踏まえながら、たたきとなる市の方針を示します。

今年度のテーマ

諏訪・永山沿道エリアの将来像

■市の基本的な考え方

都心からのフロントエリアに新たな賑わい拠点を設けることで、来街者を取込み、諏訪永山地区全体での交流人口を増やす。

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

~広域アクセス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図り、既存資源・団地再生とともに新たな付加価値を創る~



諏訪永山沿道エリア(主な3敷地)



C 旧南永山小学校 約2.6ha



B U R永山団地 約3.9ha

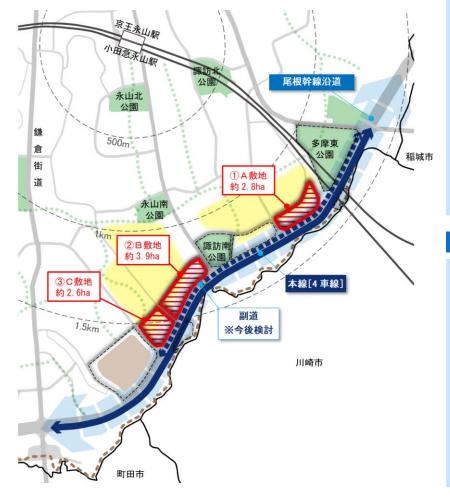


A 都営諏訪団地約2.8ha



下記3敷地を対象に、約1000社への機能導入のアンケートを2段階で実施しました

■アンケート対象敷地



■第1弾アンケートの概要

自社を中心とした土地活用が 可能な業種を対象に、約900社調査

●期 間:令和4年10月17日~11月30日

●回収率:50票/900票(回収率約5.6%)

不動産業188社、小売業121社、飲食業123社、製造業150社、建設業50社、電気業・ガス業46社、情報通信業50社、運輸業50社、大学79校、専門学校43校

●エリア:リニア中央新幹線の開業に伴う将来的な企業 進出の可能性を想定し、エリアは関東(首都圏)・東 海・関西を設定。ただし、大学・専門学校の進出は 限定的であるため、国公立大学は首都圏、私立大 学・専門学校は都内に設定。

■第2弾アンケートの概要

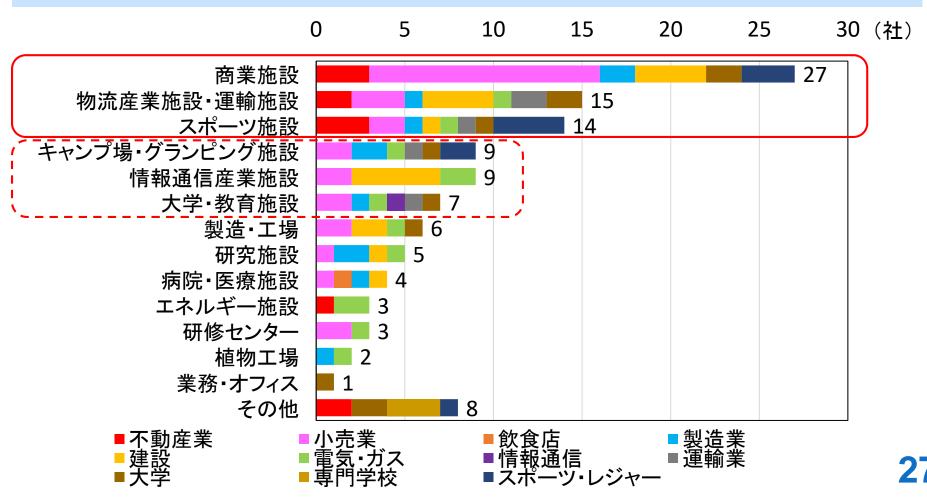
第1弾で機能ニーズの高かった スポーツ・レジャー・ウェルネスに 関連した業種を対象に、約100社調査

●期 間:令和5年2月21日~3月17日

●回収率: 6票/92票(回収率約6.5%) スポーツ・レジャー66社、商社20社、 サイクルカフェ6社

●エリア:設定なし

- |諏訪・永山沿道エリアにおける施設立地ポテンシャル
 - **商業が27社**と最も高く、**物流が15社、スポーツ14社**と次いで高く評価
 - キャンプ場・グランピング、情報通信産業、大学・教育が<u>9~7社</u>から評価。



■自社・協業による活用方法(例)

業態	敷地面積	施設面積	メイン施設	隣接施設
不動産業	93,000 m²	-	商業施設 (地域コミュニティ施設)	・公園、スポーツ施設、団地、教育施設、 子育て支援施設、グランピング施設
	約6,600~ 82.000㎡	約16,000~ 150.000㎡	中規模物流拠点 大手物流配送センター	_
	1,000 m²	1,500~ 3,000 m ²	7 . 0 [/5///	・カフェ、レストラン、 コンビニ
小売業	6,6000 m²	16,000 m²	大型小売店舗	_
	30,000 m² ~ 6,6000 m²	25,000~ 40,000 m²	商業モール	・スポーツ施設 ・子育て支援施設 ・グランピング施設 ・医療モール等
	6,6000 m² ~ 23,000 m²	2,000~ 10,000 m²	商業モール	・BBQ施設, ・レジャー施設 ・カフェ ・イベント広場

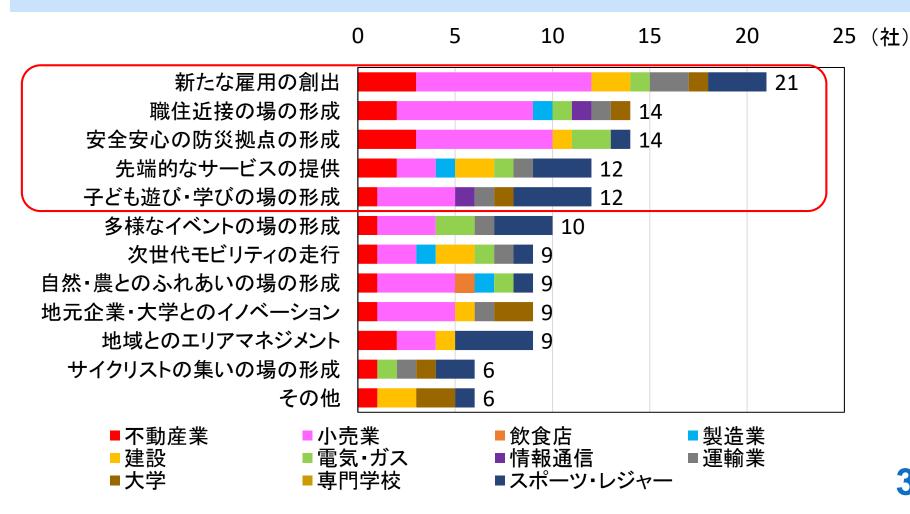
28

■自社・協業による活用方法(例)

業態	敷地面積	施設面積	メイン施設	隣接施設
建設	10,000~ 20,000 m²	-	商業モール データセンター 物流施設	・エネルギー供給施設
運輸業	6,000 m²	-	物流施設	_
大学	40,000 m²	-	大学もしくは中学・高等学 校キャンパス	・スポーツ施設、コン ビニ
	600 m²	300 m²	公開講座の拠点	・屋外スペース
スポーツレジャー	25,000㎡~ 100,000㎡	3,000 m ² ~ 5,000 m ²	キャンプ・グランピング・ BBQ場	・公園等のパブリック スペース
	1,650~ 3,300㎡	1320~ 2,640 m²	スケートボードパーク施設	・公園、商業施設、カフェ
	660 m²	330 m²	フィットネスジム	・カフェ、物販店
	165㎡∼ 1,000㎡	330 m²	サイクリングカフェ・飲食と宿泊施設	・公園、スポーツ施設

■土地活用にあたり興味のあるまちづくりのテーマ

- 雇用創出、職住近接、防災拠点などによる地域貢献への関心が高い
- ▼ 不動産業・小売業、スポーツ・レジャーを中心に多様なテーマへの関心がある



プラットフォームの進め方

令和8年度での土地利用転換を目指して、市民の声を聴きながら、会員とともに、 議論を深め、都市計画マスタープラン改定及び都市計画変更を実施します。

2023年度 (令和5年度)

2024年度 (令和6年度)

2025年度 (令和7年度)

2026年度 (令和8年度)

2027年度~ (令和9年度~)

5月下旬~ 6月中旬頃

議論の場

(1)

9月~ 10月頃

2~3月頃

まとめ

都市計画

マスター

議論の場 (3)

令和5年 度を踏ま えたテー マ別の意 見交換会 の開催

尾根幹線 多摩市区 間が開通 予定

諏訪永山 沿道エリア の都市計 画変更 (用途地域 及び地区 計画の変 更)

旧南永山 小学校な ど諏訪永 山沿道の 土地利用 転換

※公募す る場合は、 敷地毎で 実施

尾根幹線 全線開通 予定(令和 11年度)

リニア中央 新幹線の 開通予定 (令和9年 度)

多摩モノ レールなど 鉄道延伸

個別ヒア リングの

実施 (導入可 能性のあ る機能の 抽出)

議論の場 (2)

意見交換 会(個別ヒ アリング

の報告)

プランへ の反映 (導入機 能の反 映)

旧南永山小学校等の除却

都市計画マスタープラン改定 &市民の声の確認

他

I

IJ

ア

全

体

ŧ

議

議論の場のイメージ

議論の場① 個別ヒアリングの概要

事務局等と対象会員での個別ヒアリングを想定(会員 ごとに実施)

- ▶ 諏訪・永山沿道エリアに おける導入可能性のある 機能及び課題、条件等を 事務局等よりヒアリング する。
- ▶ 対象は、個別ヒアリング を希望する会員を想定。
- ※個別ヒアリングの希望 がなくとも、事務局より個別ヒアリングの相 談をする場合や、日程 の都合などによりお断りする場合もあります。

議論の場② 意見交換会の概要

事務局からの報告をベース にした意見交換を想定

- ▶ 個別ヒアリングの結果を 踏まえて、事務局より導 入機能(案)の説明
- ▶ 親和性の高い機能とのコ ラボ等、ヒアリングでの 提案内容の報告
- ▶ ほかの意見がないか意見 交換





議論の場③ テーマ別意見交換会の概要

グループワーク形式の意見 交換を想定

▶「商業を核としたエリア 展開等」機能別のテーマ や、「○○を解決するた めにこのエリアを使うな ら」といった課題を提示 し、興味を持った会員が 集まり、グループで議論、 解決策等提案をしてもら う想定。



4.会員登録説明及び及びその後の動き

会員登録の仕方

■会員登録届

右記(原本)を多摩市に提出してください。

■提出先

都市整備部 都市計画課

ニュータウン再生係

住所:〒206-8666 東京都多摩市関戸六丁

目12番地1

TEL:042-338-6959/ FAX:042-339-7754

■費用等

無料

■連絡方法

メールにて次回案内や情報共有を行います。 e-mail:ntsaisei@city.tama.tokyo.jp

■会議への出欠席

市HPに専用HPを立上げ、会議ごとに市HP上で出欠席を確認します。

■情報公開

会員名簿は公開。会議資料及び会議内容は 原則非公開としますが、開催結果の概要程 度を簡易にとりまとめたものを公開します。 様式1

令和 年 月 日

会員登録届出書

多摩NT尾根幹線沿道まちづくりプラットフォーム 事務局様

事業者・団体名

代表者氏名

印

「多摩NT尾根幹線沿道まちづくりプラットフォーム」への会員登録について、下記の通り届け出ます。

記

1. 法人等の名称等

名 称	
所在地	
担当部署	
URL	
業種	1.建設業 2.製造業 3.電気・ガス・熱供給業 4.情報通信業 5.運輸業・郵便業 6.卸売業・小売業 7.不動産業・物品賃貸業 8.学術・専門・技術サービス業 9.宿泊業・飲食サービス業 10.生活関連サービス業・娯楽業 11.教育・学習支援業 12.医療・福祉業 13.サービス業 14.その他(具体的に:
法人等の 事業概要 (※1) (150 字以内)	
尾根幹線沿道での アイデア (※2)	
個別ヒアリング希望	1.個別ヒアリングを希望 2.個別ヒアリングを希望しない
会員名簿の表記	1.名称のみ表記 2.名称と担当部署を表記 3.その他の表記(

※1 事業概要が分かる資料を別途提出いただいた場合は、上記事業概要は記入不要。 ※2 事業展開の提案については『南多摩尾根幹線土地利用方針(令和5年3月)』を参照し作成。 注1 本届出書に記載の内容については、一般公表せず、事務局の内部検討にて活用します。

2. 連絡先

①連絡先代表者

氏	名	役 職	
電			
②担当	者		
氏	名	役 職	
電	話	Eメール	

個別ヒアリングのご案内

■個別ヒアリングの概要

<u>概要</u>:諏訪・永山沿道エリアにおける**導入可能性のある機能及び課題、条件等を事務局** よりヒアリングさせていただきます。

なお、事務局支援である都・UR・JKKも同席する場合はあります。

開催方法:個別ヒアリングを希望する会員を対象に、

事務局と会員(個別)が対面で実施します。

(場合により、WEBも検討します)

※個別ヒアリングの希望がなくとも、会員登録届出に記載の「尾根幹線沿道 でのアイデア」等を踏まえ、個別ヒアリングの相談をさせていただく場合 があります。

また、日程の都合などにより、お断りをさせていただく場合もあります。

開催時期:5月下旬~6月中旬の間に開催します。1時間程度を想定しています。

<u>希望把握</u>:会員登録届出にて、個別ヒアリングの希望を回答ください。

締切は5月末までです。

<u>日程調整</u>:個別ヒアリング対象となる会員には、会員登録届にて登録されているメール アドレス宛で、「個別ヒアリングの日程調整」のURLを後日、事務局メール アドレスよりご連絡させていただきますので、ご回答ください。

35

5. 情報提供

-第2部-

質疑応答

ご清聴いただき、ありがとうございました。

■連絡窓口

多摩市 都市整備部 都市計画課 ニュータウン再生係住所:〒206-8666 東京都多摩市関戸六丁目12番地1

TEL:042-338-6959 FAX:042-339-7754

e-mail:ntsaisei@city.tama.tokyo.jp

専用HP:後日、会員専用HPを作成し、案内します。

本日のフォーラムは以上となりますが、 不明点などあれば、事務局までお声が けください。