

## 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

前章の土地利用方針に基づき、尾根幹線沿道の土地利用を転換するには、土地活用を図る民間事業者などとともに沿道エリアごとの将来像を描きながら、その将来像に則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。

他方で、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、複数の土地所有者による土地利用のタイミングが異なる中で、都市計画を変更しながら中長期かつ段階的に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、都市計画の見直しを行うモデルケースと捉えられます。

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、本モデルで得られた知見は他エリアでの土地利用転換時の進め方のベースとしていきます。

#### <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

- 沿道エリアごとで、検討の熟度が異なる
- 地区計画・用途地域により可能用途が限定されている
- 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・民間事業者などとともに、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地区における検討状況を踏まえて地区計画及び用途地域の変更を検討する
- 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

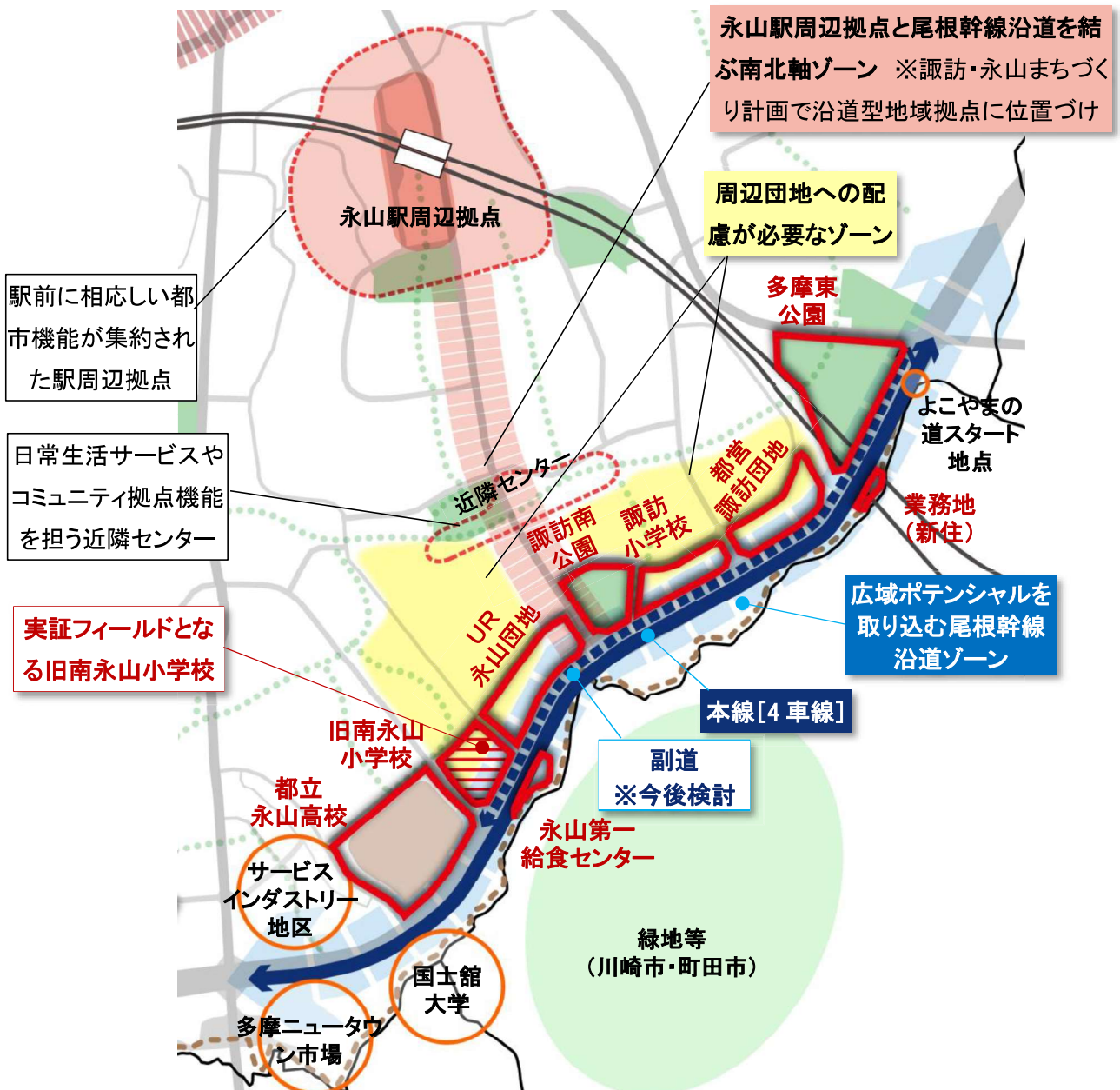
諏訪・永山沿道エリアでは、諏訪・永山まちづくり計画及び全体計画も考慮した上で、土地利用の理念及び土地利用方針を踏まえた2040年代の将来像イメージを設定するとともに、今後、民間事業者らとの対話を行いながら、ゾーニング及びその方向性を具体化します。各敷地の具体的な検討にあたっては、状況に応じて柔軟に変更していきます。

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 産業・業務 機能

- ・リニア中央新幹線開業に伴う橋本駅の活性化を契機に、ニュータウン内ではより都心に近い立地を活かして産業・業務機能の立地を誘導し、多様な地元雇用の創出を図る
- ・多摩東公園・多摩ニュータウン市場等既存の防災拠点と連携する物流施設など、環境にも配慮した民間施設を誘導し、尾根幹線の防災拠点性を高める
- ・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2 暮らしを 支える機能

- ・尾根幹線諏訪・永山区間の4車線化に伴うアクセス性の向上を契機に、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
- ・コミュニティ形成の場としての活用が進む近隣センター・団地とも一体的な場となることを図り、日常的な暮らしの一部となることを目指す

### 方針3 職住近接

- ・方針1～2の機能導入に伴いニュータウン内の雇用を促進することで、諏訪・永山地区等に居住しながら身近な場所で働ける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）やよこやまの道のスタート地点である立地特性を活かし、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、自然を楽しめる空間とすることで多摩ニュータウンらしさを体感できる場とする。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、永山駅や住宅地から尾根幹線に移動する地区内の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など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など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、沿道に立地する大学や都立永山高校、サービスインダストリー地区などと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、5つの土地利用テーマを設定し、諏訪・永山沿道エリアを中心に尾根幹線をとりにくく現況や市民のアイデアを踏まえて、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、具体の将来像や土地活用の検討にあたり民間事業者との対話を進めていきます。

#### ■ 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・アイデアなど	実現に向けた課題・懸念
テーマ1	商業	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> </ul>	今後の商業のあり方、用途地域、事業期間
テーマ2	アクションスポーツ	<ul style="list-style-type: none"> <li>若年子育て世帯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</li> <li>バス・自転車利用が可能な立地性を評価</li> <li>既存体育館を活用した子供向け体験教室などイベントへの対応も可能</li> </ul>	イニシャル費用 近隣への騒音
	スポーツサイクル	<ul style="list-style-type: none"> <li>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、カフェやシャワーなど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</li> <li>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</li> </ul>	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>	借地代、事業期間
テーマ4	物流施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>尾根幹線沿道は物流ポテンシャルの立地として評価。複数の営業所などの集約先として活用意向</li> <li>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などへの波及効果も見込む</li> </ul>	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	<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、物流ポテンシャルを評価</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など）での産業・イノベーション施設が考えられる</li> </ul>	用途地域、事業期間

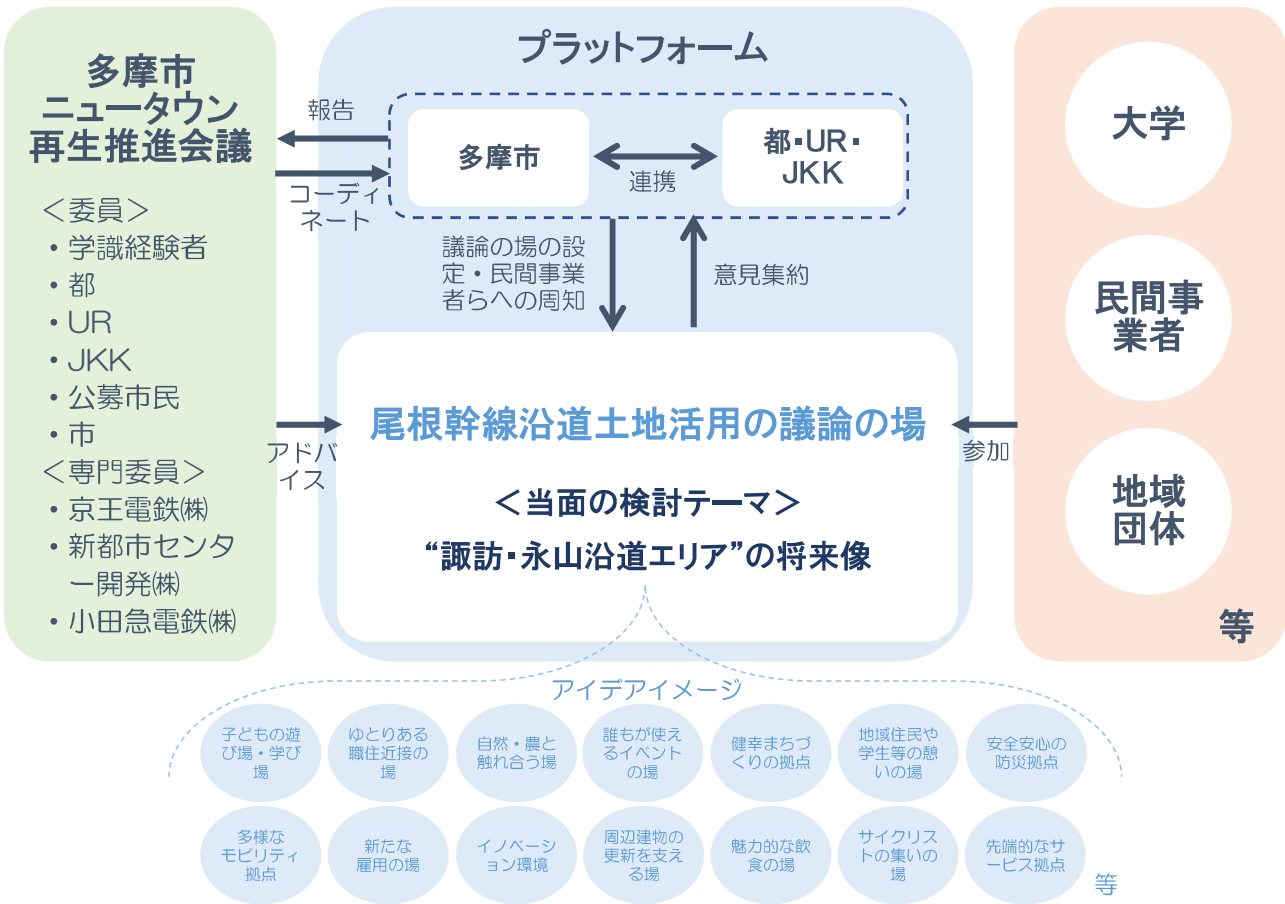
#### (4) プラットフォームの検討

前節の将来像に関する民間事業者などとの対話に向け、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、大学、民間事業者、地域団体などに参加してもらい、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。また、学識経験者・公募市民・交通事業者など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。

また、プラットフォームの事務局でもある多摩市が、市民とプラットフォームの架け橋となり、プラットフォームの検討経過を市民に報告しつつ、市民の声をプラットフォームへ届ける役割を担います。

#### ■ 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



#### ■ 市民の声をプラットフォームへ届ける体制イメージ



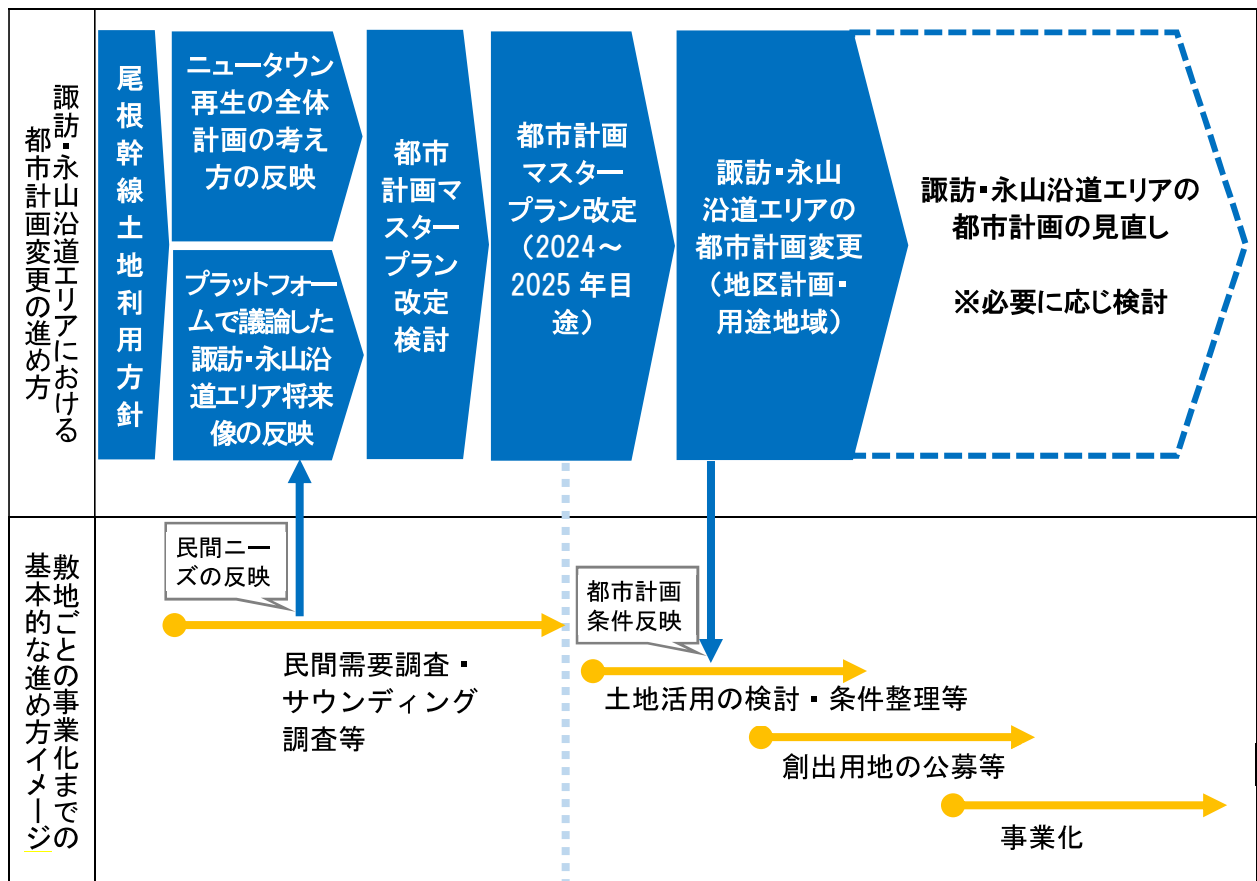
### (5) 土地利用転換の進め方

諏訪・永山沿道エリアの将来像については、プラットフォームでの議論を踏まえつつ、都市計画マスタープラン改定の検討と並行して検討を進めます。また、ニュータウンの全体計画の考え方も整理した上で、都市計画マスタープランに諏訪・永山沿道エリアの土地利用の方向性を位置づけます。その方向性に則し、都市計画マスタープランと各地区における検討状況を踏まえて、地区計画及び用途地域の変更を検討します。

また、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を検討するものの、敷地ごとの事業化にむけては、土地活用に関する具体的な民間需要調査や条件など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。

なお、創出用地の発生などは社会情勢や地域との合意形成などにより変化するため、必要に応じ追加で都市計画を見直すなど、柔軟な対応を取り入れることで、沿道エリアの土地利用転換を推進します。

■ 諏訪・永山沿道エリアで想定する土地利用転換のプロセス(2022年度～)



## (6) 都市計画変更後の諏訪・永山沿道エリアの土地活用イメージ

先行的なモデルに位置づける諏訪・永山沿道エリアでは、プラットフォームでの“諏訪・永山沿道エリア”をテーマにした土地活用の民間アイデアや敷地毎の事業化検討などを踏まえながら、(5)の土地利用転換のプロセスに掲げる、都市計画マスタープランに基づいた都市計画変更（地区計画・用途地域など）を行います。

この都市計画変更により、諏訪・永山沿道エリアでは、尾根幹線沿道ゾーンのイメージ（右図）のように、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ながら、既存資源・団地再生ととともに新たな付加価値を創り、多摩ニュータウンに住みたい・住み続けたいと感じる土地利用転換に取り組みます。

諏訪・永山沿道エリアの都市計画変更後、旧南永山小学校では、地域ニーズ・民間ニーズの実証フィールドとして、諏訪・永山沿道エリアの将来像イメージに掲げる、スポーツ・アクティビティなど目的性を持った施設や近隣住民などの日常利用、大学などとのイノベーション、交流スペースなどの多様な機能を具体的に検証することで、産業・業務機能または暮らしを支える機能を導入する土地利用転換を目指します。

これらをきっかけに、現在の地域住民・民間事業者・大学などと新規の来訪者をつなぐ新たなコミュニティを創造することで、諏訪・永山沿道エリアの土地利用転換をリードします。

ただし、都市計画変更までには、時間を要します。そのため、旧南永山小学校では、遊休地となる敷地及び周辺のオープンスペースにて、プラットフォームで民間事業者から提案されたアイデアのうち、例えば、スポーツサイクリスト同士の交流ニーズやイベント広場の貸出ニーズなど、現況敷地・現況法規下でも検証が可能な事項がある場合は、暫定活用・社会実験などの短期的な取組を実施します。

### ■ 諏訪・永山地区沿道エリアの土地活用イメージ



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（平成30年2月）

### ■ 諏訪・永山沿道エリアの方針を踏まえた多様なニーズの検証の場イメージ ※1



### ■ 現況敷地・現況法規下における旧南永山小学校での短期的な取組例



※1の図は、多様な機能の実証フィールドとしての可能性を例示したもので、プラットフォームで議論した将来像をもとに検討を行います。

## (7) 緩和方策の検討

本方針に基づく取組を行うにあたり、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ジする場合は、規制のサンドボックス制度、グレーゾーン解消制度などの企業単位の規制改革制度の利活用を促進します。また、国の規制緩和の動向を注視しながら、都とも連携し、「特区制度」などの規制緩和方策などを市として検討します。

### ■規制緩和・特例措置を検討するメニュー例

#### ●次世代型サービスの実現に向けた道路運送車両法・道路交通法の規制緩和

- 例) 誰もが安全・安心・快適に移動できる次世代交通モードの運行(MaaS等)
- 例) 地域課題に応えるラストワンマイル配送(ロボット・ドローン等による配送)
- 例) 尾根幹線上空を走行する空飛ぶクルマの運行 など

#### ●持続可能なエネルギーマネジメントの規制緩和

- 例) 地産地消となる再生可能エネルギー技術の導入(太陽光、バイオマス、水素等)
- 例) 施設・街区間でのエネルギー融通 など

#### ●その他の規制緩和

- 例) 一体的な取組を展開するための道路占用許可、都市公園占用許可手続きの円滑化
- 例) 用途地域に適合しない用途の規制緩和
- 例) 実証実験を実施する上で必要な規制緩和 など