

南多摩尾根幹線沿道 土地利用方針



令和 5 年 3 月

多摩市

<目 次>

序章 方針策定の背景と目的	1
(1) 背景と目的	1
(2) 本方針の位置づけ	3
(3) 検討対象	10
第1章 尾根幹線沿道を取り巻く状況	11
1 社会変化	11
2 尾根幹線沿道の現状整理	13
(1) 尾根幹線沿道全体の魅力・課題	13
(2) 沿道エリアごとの整理	27
3 周辺拠点との機能分担の整理	29
(1) 駅拠点及び近隣センターの現況機能	29
(2) まちづくり動向から見た周辺市の取組分析	31
(3) 機能整理を踏まえた役割分担	33
第2章 土地利用の理念	34
第3章 土地利用方針	36
1 全体土地利用方針	36
2 沿道エリアごとの特色の誘導に向けた視点の設定	38
第4章 新たな土地利用を誘導する戦略	39
(1) 新たな土地利用を誘導する戦略の考え方	39
(2) 諏訪・永山沿道エリアの将来像イメージ	40
(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	42
(4) プラットフォームの検討	43
(5) 土地利用転換の進め方	44
(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	45
(7) 緩和方策の検討	46
用語集	47
検討過程	50

序章

方針策定の背景と目的

(1) 背景と目的

多摩ニュータウンは、1971（昭和 46）年の初期入居以降、発展を続けてきましたが、その間に住民の高齢化や団地や都市基盤の経年劣化が進みました。そこで、多摩市はニュータウンを再活性化し・持続していく道筋を示すために、2016（平成 28）年 3 月に市として「多摩市ニュータウン再生方針（以下、再生方針）」を策定しました。

再生方針を踏まえ、まず初期入居地区である諏訪・永山地区を対象に検討を行い、市として 2040 年代のまちの将来像を示した「多摩ニュータウン リ・デザイン 諏訪・永山まちづくり計画」を 2018（平成 30）年 2 月に策定しました。

また、学識経験者や東京都、独立行政法人都市再生機構、民間企業などが参画する多摩ニュータウン再生推進会議（以下、再生推進会議）より、ニュータウン全体の 2040 年代の都市構造を示した「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～」が市へ提言されました。

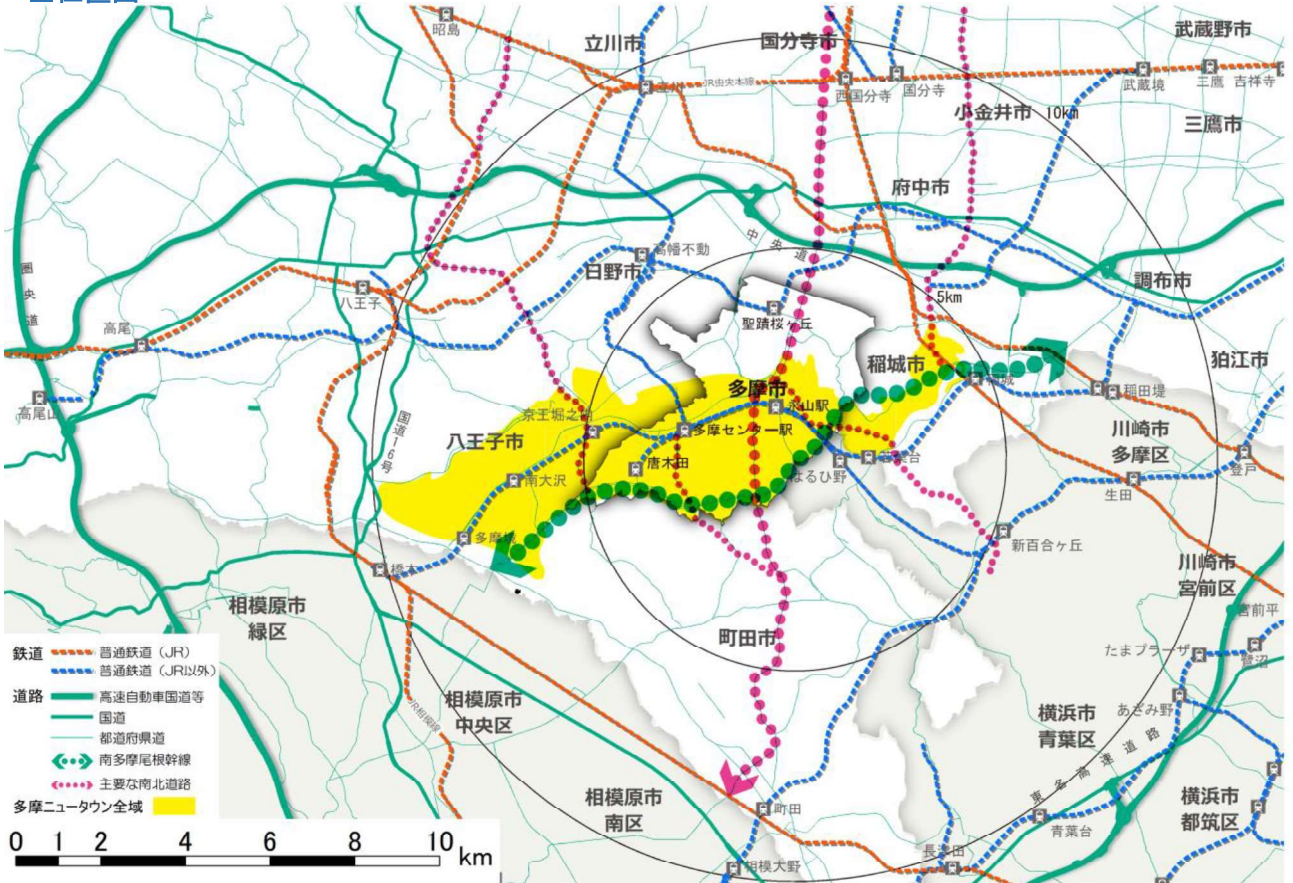
これらの計画の中で、南多摩尾根幹線（以下、尾根幹線）の沿道は計画的な土地利用を誘導していくことが求められています。

他方で、尾根幹線はこれまで暫定 2 車線でしたが、2025（令和 7）年度に多摩市区間の 4 車線化、2029（令和 11）年度の全線 4 車線化及び自転車・歩行者の通行分離にむけて、東京都にて道路整備を進められ、尾根幹線沿道の土地利用転換の必要性が高まっています。

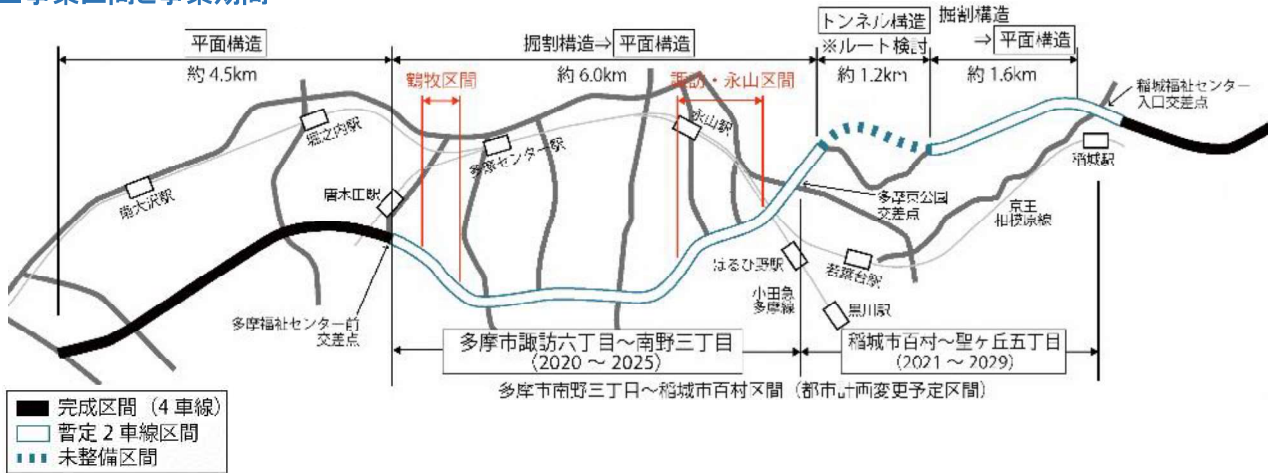
さらに、橋本駅周辺のリニア中央新幹線開業を契機としたまちづくりや南大沢エリアでのイノベーションの動き、町田方面での多摩都市モノレールの延伸など、周辺市でのまちづくり気運も高まっており、それらのまちづくりとの連動は多摩ニュータウン全体の再生を図る好機だと考えます。

これらの状況を踏まえ、尾根幹線の全線 4 車線化及び公的賃貸住宅の再生などを契機に、周辺のまちづくり気運が高まる機会を捉えながら、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方向性を示すことを目的に、この土地利用方針を策定します。

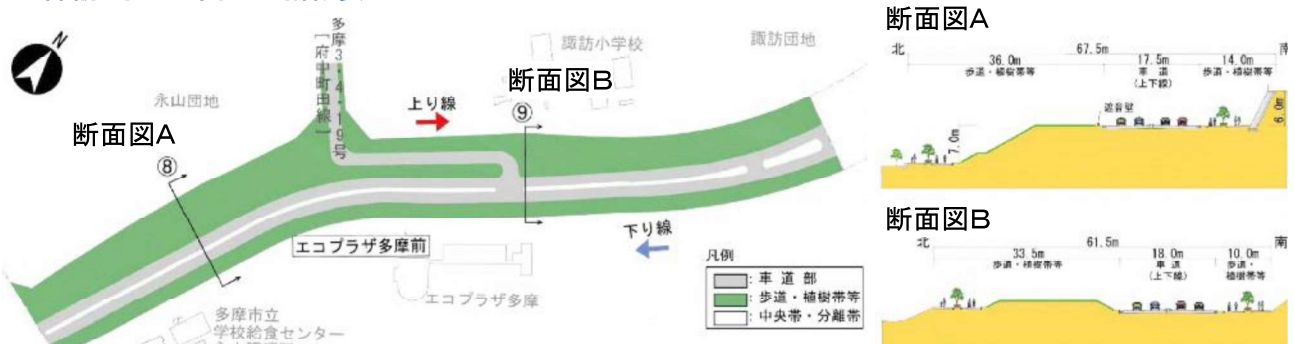
位置図



事業区間と事業期間



諏訪・永山区間の整備概要



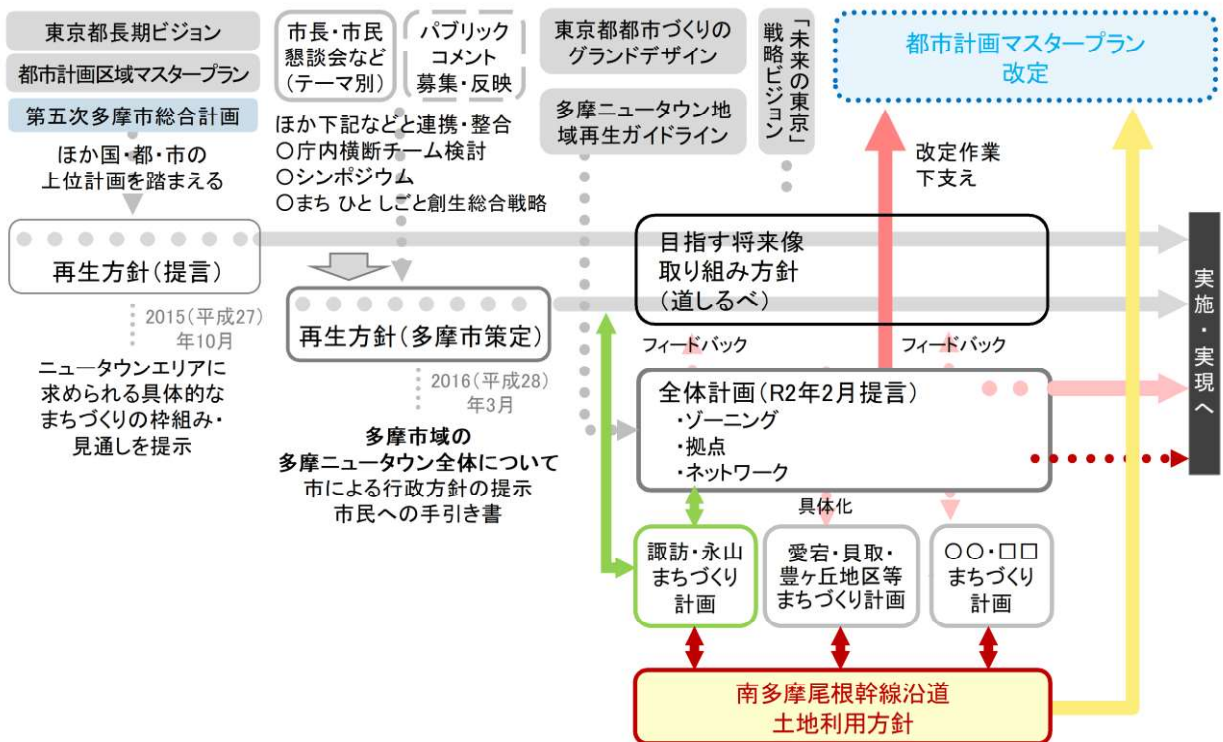
出典：多摩都市計画道路3.1.6号南多摩尾根幹線（多摩市聖ヶ丘五丁目～南野三丁目区間）建設事業」事後調査計画書（2019年12月）

(2) 本方針の位置づけ

1) 位置づけ

- 本方針は多摩市ニュータウン再生方針及び多摩ニュータウン地域再生ガイドラインをもとに、多摩ニュータウン再生推進会議による全体計画の提言内容も踏まえ、市としての尾根幹線沿道の土地利用の方針を定めるものです。
- また、地区別まちづくり計画と本方針をあわせ、新たな土地利用を具体的に想定するとともに、都市計画マスタープランと連動することで、2040年代を1つの区切りとした多摩ニュータウン再生の実現に向け、都市計画変更を見据えます。

■ 上位計画などとの関連図



2) 上位・関連計画

- ・東京都の上位計画では、産業・業務、商業機能に加え、研究機関・大学・ものづくりなどとの多様なイノベーションの創出、多様な機能集積の誘導が位置づけられています。
- ・多摩ニュータウン再生の方向性を示した多摩ニュータウン再生方針では、若年・子育て世帯を呼び込み、市民の暮らしを豊かにするために、尾根幹線沿道の土地利用として、次世代を見据えた産業・業務、商業機能の誘致や育成、地元雇用・職住近接の実現、多摩ニュータウンにおける新たな付加価値の創造などを位置づけています。
- ・再生推進会議の提言である全体計画では、2040年代の将来都市構造として、尾根幹線沿道全体を交通利便性を活かしたイノベーション機能・賑わい機能の拠点と位置づけています。
- ・本方針では、尾根幹線の産業・業務・商業・賑わい・イノベーションなどの多様な機能の集積による沿道拠点化について、上位計画などを踏まえて方向性を示します。

① 東京都の上位計画

上位計画		内容
東京都	i. 未来の東京戦略ビジョン (R1.12) 未来の東京戦略 (R3.3)	戦略17 多摩・島しょ振興戦略 p.294～ 5. 地域特性に応じたスマートなまちづくりの展開 p.299～ ・多摩地域において、都有地などを活用し先端技術を取り入れたまちづくりを進めるとともに、テレワークやDXなど「新しい日常」への対応をはじめ、各自治体によるまちづくりを推進し、多摩ならではの多様なイノベーション創出拠点を形成。 6. 多摩・島しょの交通ネットワークの強化 p.302～ ・多摩地域の道路ネットワーク拡充に向け整備を推進するとともに、空港の機能強化や物流拠点の整備などにより、多摩地域の公共交通ネットワークの強化を図る。 ■リニア橋本駅へのネットワーク強化
		戦略11 スタートアップ都市・東京戦略 p.236～ 1. イノベーション・エコシステム形成プロジェクト ・多摩地域を世界有数のイノベーション先進エリアとするため、多摩イノベーションパーク構想を推進。 戦略12 稼ぐ東京・イノベーション戦略 p.242～ 11. 多摩イノベーションパーク構想 ・多摩地域にある大学、研究機関、専門人材、大手ハイテク企業、高い技術力を有する中小企業などの集積と、国内外の先端産業やスタートアップとの活発な融合により、世界有数のイノベーション先進エリアとしての地位を確立。

ii. 都市計画区域マスタープラン 多摩部 19 都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 (R3. 3)

第2 東京が目指すべき将来像 p.7~

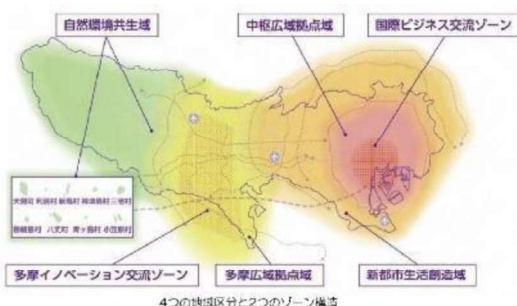
○多摩広域拠点域の誘導の方向・将来像 p.26~

- ・リニア中央新幹線駅へのアクセスが強化される南多摩尾根幹線沿道では、沿道に業務機能などの立地を誘導する。
- ・個性的な商業施設の集積、芸術・文化の取組、歴史的な街並み、イノベーションなどに資する産業の集積、水辺や緑地、まとまった農地など、地域の資源や個性を生かした魅力的な場を形成するとともに、地域主体の活動や多様な世代の交流を促進するよう、必要に応じて用途の複合化を図るなど、適切に土地利用を誘導する。

主要な都市計画の決定の方針 p.36~

- ・多摩ニュータウンの都営住宅では、学校跡地などを活用し、老朽化した住宅を順次、連鎖的に建て替えていく。創出用地については、南多摩尾根幹線の沿道で、商業・産業施設を誘導するなど、多摩イノベーション交流ゾーンの形成にも資する活用を図る。

■多摩イノベーション交流ゾーンの位置付け



人が輝く東京の個性ある地域づくり(特色ある地域の将来像) p.74~

○多摩都市計画区域 p.93~

【多摩ニュータウン】

- ・みどり豊かで高質な住環境、リニア中央新幹線駅へのアクセス利便性、大学の集積などを生かし、多様なイノベーションが創出され、生活を支える機能が充実した持続可能な市街地を形成。
- ・南多摩尾根幹線の沿道においては、周辺の良質な住環境及び業務・産業、商業機能の維持に加え、道路整備や団地再生に合わせた土地交換などによる公有地などの活用を進め、更なる多様な機能の集積を誘導。

iii. 都市づくりのグランドデザイン (H29. 9)

第5章 都市づくりの戦略と具体的な取組 p.40~

戦略 01 持続的な成長を生み、活力にあふれる拠点を形成

政策方針 2 多摩にイノベーションを創出できる拠点を つくる p.80~

- ・多摩ニュータウンにおいて、南多摩尾根幹線沿道の土地利用転換に併せて業務機能などの立地を誘導するとともに、周辺の大学や研究機関などのものづくり技術も活用し、多様なイノベーションの創出を促進します。
- ・市町村などが主体となって、税制優遇や創業支援制度などの活用を促進するとともに、ニーズに応じた柔軟で複合的な土地利用を展開することで、先端産業やものづくりなど、イノベーションを創出する企業の立地を誘導します。

iv. 多摩ニュータウン地域再生ガイドライン (H30. 2)

第4章 多摩ニュータウンが目指す将来像 p.43~

4 目指すべき都市像・地域像

(2) エリア別の地域像

- ・南多摩尾根幹線沿道の土地利用転換などにより、利便性やゆとりある環境を求めて移転してきた先端企業が集積される「先端企業集積エリア」。

第5章 多摩ニュータウン再生に向けたまちづくりの方針 p.59～**2 再生に向けた取組方針****(8) 広域的な交通インフラの充実**

- ・再生に向けた取組方針：隣接する地域も含めて幹線道路や公共交通などの道路・交通ネットワークの整備拡充を促進し、活力に満ちたまちを実現する。

主に取り組むべき事項：

- ・南多摩尾根幹線の早期整備と沿道への商業・産業施設の立地促進。
- ・多摩都市モノレール延伸などによる交通ネットワークの形成。
- ・インフラ整備の進展を踏まえた地域交通体系の再編。

第6章 都の基本的な考え方と取組 p.71～**2 再生に向けた取組****(2) 大規模な低未利用地などを有効に活用し、多摩イノベーション交流ゾーンの一翼を担う****取組7 イノベーション*創出に資する業務機能の誘導****【取組の方向性】**

- ・比較的区画の大きな低未利用地や都営住宅の建替えなどに伴う創出用地を活用し、商業・産業施設を誘導することにより「多摩イノベーション交流ゾーン」の拠点形成にふさわしい土地利用を実現する。
- ・道路沿道の土地利用転換に併せて、リーディング施設となりうる企業や研究所などの機能を誘導する。
- ・事業者の募集に当たっては、イノベーション創出に資する業務機能など、募集要項において求める施設の要件を記載し、地域の特性を踏まえた土地利用を誘導する。

(3) 充実する道路・交通ネットワークの効果を最大限に生かしたまちづくりを進める**取組10 南多摩尾根幹線道路の早期整備と沿道への商業・産業施設の立地促進****【取組の方向性】**

- ・リニア中央新幹線開業や圏央道などの高速道路ネットワークの整備を好機と捉え、多摩ニュータウンの活性化に資する道路ネットワークの強化と多摩ニュータウンの再生と合わせた地域の魅力向上を図るため、南多摩尾根幹線4車線化の早期整備を行う。
- ・本路線の計画は町田街道までとなっているため、圏央道*相模原ICやリニア中央新幹線神奈川県駅（仮称）（橋本駅付近）へのアクセス強化などの観点から、神奈川県側の都市計画道路との早期の接続について、相模原市と連携して検討を進めていく。
- ・道路の整備に合わせて沿道の土地利用を現在の住宅系から商業・産業系への転換を進める。

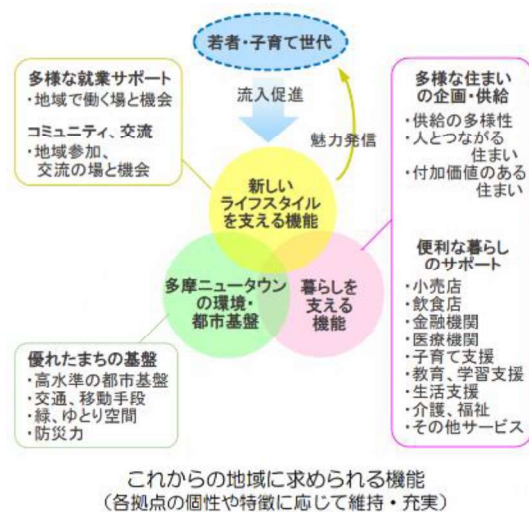
取組12 インフラ整備の進展を踏まえた地域交通体系の再編**【取組の方向性】**

- ・リニア中央新幹線の神奈川県駅（仮称）の開設や南多摩尾根幹線の整備を踏まえ、鉄道を補完するバス交通の組合せや道路空間の再配分により、ニュータウン内外やセンター間の連携を強化する地域交通網を整備する。
- ・地域交通体系の再構築に当たっては、南多摩尾根幹線沿道の開発動向や多様な交通モードの技術開発の進展などを踏まえた地域交通のあり方の検討が必要である。

② 多摩市の上位計画

上位計画	内容
<p>多摩市</p> <p>i. 第五次多摩市総合計画 第3期基本計画 (R1. 6)</p>	<p>市長より ～第五次多摩市総合計画 第3期基本計画のスタートにあたって～</p> <p>「第五次多摩市総合計画 第3期基本計画」の特徴は、前期計画である第2期基本計画で掲げた「健幸まちづくり」をさらに推進していくことを基盤となる考え方に置き、「①超高齢社会への挑戦」、「②若者世代・子育て世代が幸せに暮らせるまちの基盤づくり」、「③市民・地域と行政との新たな協働のしくみづくり」を重点的に取り組むべき「3つの重点課題」として位置づけ、これらを解決するための「18の視点」を、各施策の取組に反映させることとしている点にあります。</p> <p>分野別計画</p> <p>第5章 いつまでもみんなが住み続けられる安全で快適なまち p.130～</p> <p>施策E2-4 街の活力を高める交通ネットワークの強化 p.144～</p> <p>広域幹線道路網の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> 交通渋滞の解消、安全性や防災性の向上とともに、多摩ニュータウン再生にも寄与する、南多摩尾根幹線道路の整備を促進します。
<p>ii. 多摩市都市計画マスタープラン (H25. 6)</p>	<p>■多摩市の将来構想図</p>  <p>第4章 地域別まちづくりの方針 p.69～</p> <p>※「諏訪、永山」「貝取、豊ヶ丘、南野1・2丁目」「落合、鶴牧、南野2・3丁目」「山王下、中沢、唐木田、南野3丁目」の4地域に分かれた記載</p> <p>2. まちづくりの方針</p> <p>■ゾーニングの考え方</p> <p>①沿道型商業・業務地</p> <ul style="list-style-type: none"> 多3・1・6号南多摩尾根幹線沿道については、都市計画道路整備の事業化と合わせて、周辺の住環境と調和した沿道型の商業・業務施設などの立地を促進します。 <p>③産業・業務地</p> <ul style="list-style-type: none"> 多3・1・6号南多摩尾根幹線沿道南側の準工業地域については、雇用の場の拡大を含め、産業・業務機能の拡充を図ります。 <p>(1) 都市基盤の整備と維持管理の方針</p> <ul style="list-style-type: none"> 地域の南側を横断する多3・1・6号南多摩尾根幹線については、沿道環境や歩行空間の確保などに留意しつつ、骨格的な東西方向の広域交通ネットワークを構成する路線として、その整備を促進します。 <p>(3) にぎわいづくり（商業・産業・業務）の方針</p> <ul style="list-style-type: none"> 多3・1・6号南多摩尾根幹線の沿道北側は、住宅団地の更新など将来を見据え、土地利用規制を見直し、商業・業務系への土地利用転換に取り組みます。
<p>iii. 多摩市ニュータウン再生方針 (H28. 3)</p>	<p>第2章 再生に向けた考え方 p.11～</p> <p>1 惹きつけられ、住み続けられるまちへ</p> <p>まちの魅力を取り戻して再活性化する</p> <p>コンパクト再編で形成される多彩な拠点・小拠点ごとに、暮らしを支える機能や、新しいライフサイクルを支える機能を維持・充実していきます。</p>

■ これからの地域に求められる機能



第3章 再生の目標、目指すべき都市構造と具体イメージ p.17～

1 再生の目標 p.17

全体目標：“再活性化+持続化”による多摩ニュータウンの再生

個別目標：

- ① まちの持続化
～人と環境に優しい都市基盤・拠点構造へ再編する
- ② 若い世帯の流入と居住継続
～惹きつけられ、住み続けられるまちを実現する
- ③ 活力の集約と循環
～多様な主体が協働して循環型の地域サービスを育む

3 多摩ニュータウン再生後の具体イメージ（抜粋） p.18～

- ・ 幹線道路が早期に整備され、広域の交通ネットワークが充実しています
- ・ 尾根幹線道路沿いに業務や商業・産業施設が集積し、地元雇用を創出して、職住近接を実現しています。
- ・ 多摩ニュータウン内外の大学が連携して高齢者や子育ての支援など、様々な地域活動を行うとともに、海外の優秀な学生と共同生活できる国際的な学生寮も充実しています。
- ・ 元来、地盤が強く、住まいの強度にもゆとりがあり、災害に強いまちで人々が安心して暮らしています。

第4章 再生に向けた取り組み方針 p.21～

個別方針1. まちの基盤や多様な拠点をコンパクトに再編・強化する p.24～

- ・ 幹線整備の早期実現とともに沿道土地利用の計画・誘導を行って、道路計画へのニーズ反映を促します。
- ・ 尾根幹線の沿道については、広域的な視点で、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としていきます。

iv. 諏訪・永山まちづくり計画 (H30. 2)


4-3. リーディングプロジェクト

(5) 尾根幹線沿道開発プロジェクト

- ・ 広域幹線道路を活かし、沿道に賑わいと地元雇用を創出できるよう土地利用の転換を誘導します。

3) 検討される施設等

- ・ 市外を含めた広域幹線道路沿いには、すでに大型量販店などは出店されていますが、他の幹線道路沿道と差別化でき、かつ、駅拠点などの商業機能と

上位計画	内容
	<p>共存できる施設が望まれていることから、今後は、単純な話題性だけではなく、街のイメージの向上に貢献する施設として、「スペシャルティセンター」（同じ理念・コンセプトを共有できる専門店のゾーン展開）を目指します。</p> <p>■ゾーニング</p> 

③ 関連計画

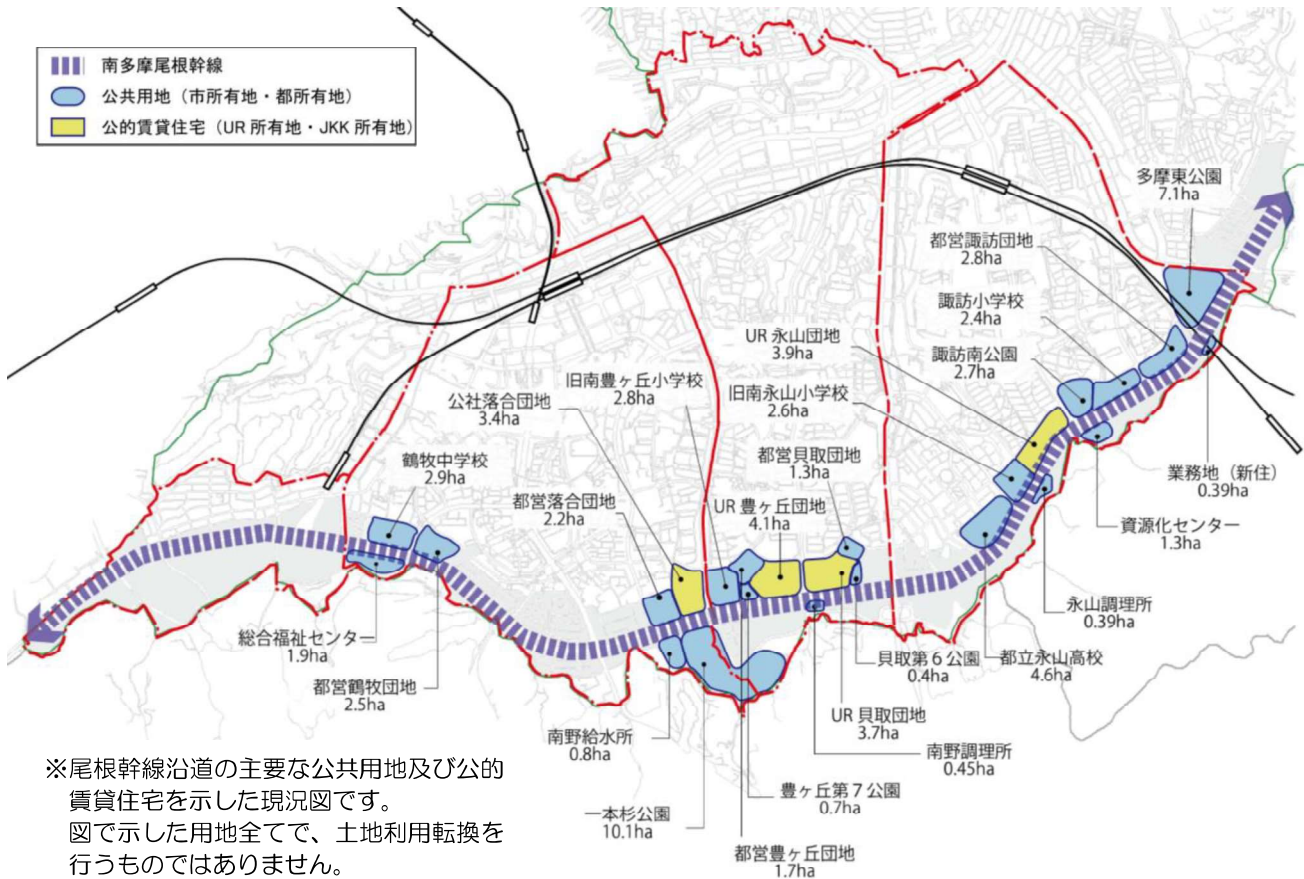
上位計画	内容
<p>多摩市ニュータウン再生推進会議</p> <p>i. 全体計画～多摩ニュータウン再生で描く将来都市構造イメージ～ (R2.3)</p>	<p>目的と位置づけ： ニュータウン全体における主要な拠点や骨格（主に再生の核となる駅周辺・近隣センター・尾根幹線沿道など）を中心にしたニュータウン全体における2040年代の都市構造の考え方を示す</p> <p>3 ニュータウン全体の将来都市構造</p> <p>3-2. 将来都市構造の考え方</p> <p>尾根幹線沿道拠点（尾根幹線沿道の土地利用転換が想定されるエリア） 交通利便性の飛躍的な向上を活かし、研究や産業などのイノベーション機能や、駅周辺拠点と差別化を図った賑わい機能などの拠点的機能を導入する。</p> <p>3-3. 全体計画</p> 

(3) 検討対象

本方針での検討対象は、尾根幹線沿道に立地する主要な公共用地及び公的賃貸住宅とし、既に建替え済みの公共施設や戸建て住宅、民間施設などは検討対象外とします。

ただし、大規模な民間施設やサービスインダストリー地区など、土地利用転換による周辺への影響が大きい場合は本方針に基づき誘導を行うか、適宜判断します。

■ 検討対象位置図



※尾根幹線沿道の主要な公共用地及び公的賃貸住宅を示した現況図です。図で示した用地全てで、土地利用転換を行うものではありません。

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号) 4都市基交著第133号