

多摩市ニュータウン再生推進会議 (令和5年度 第1回)

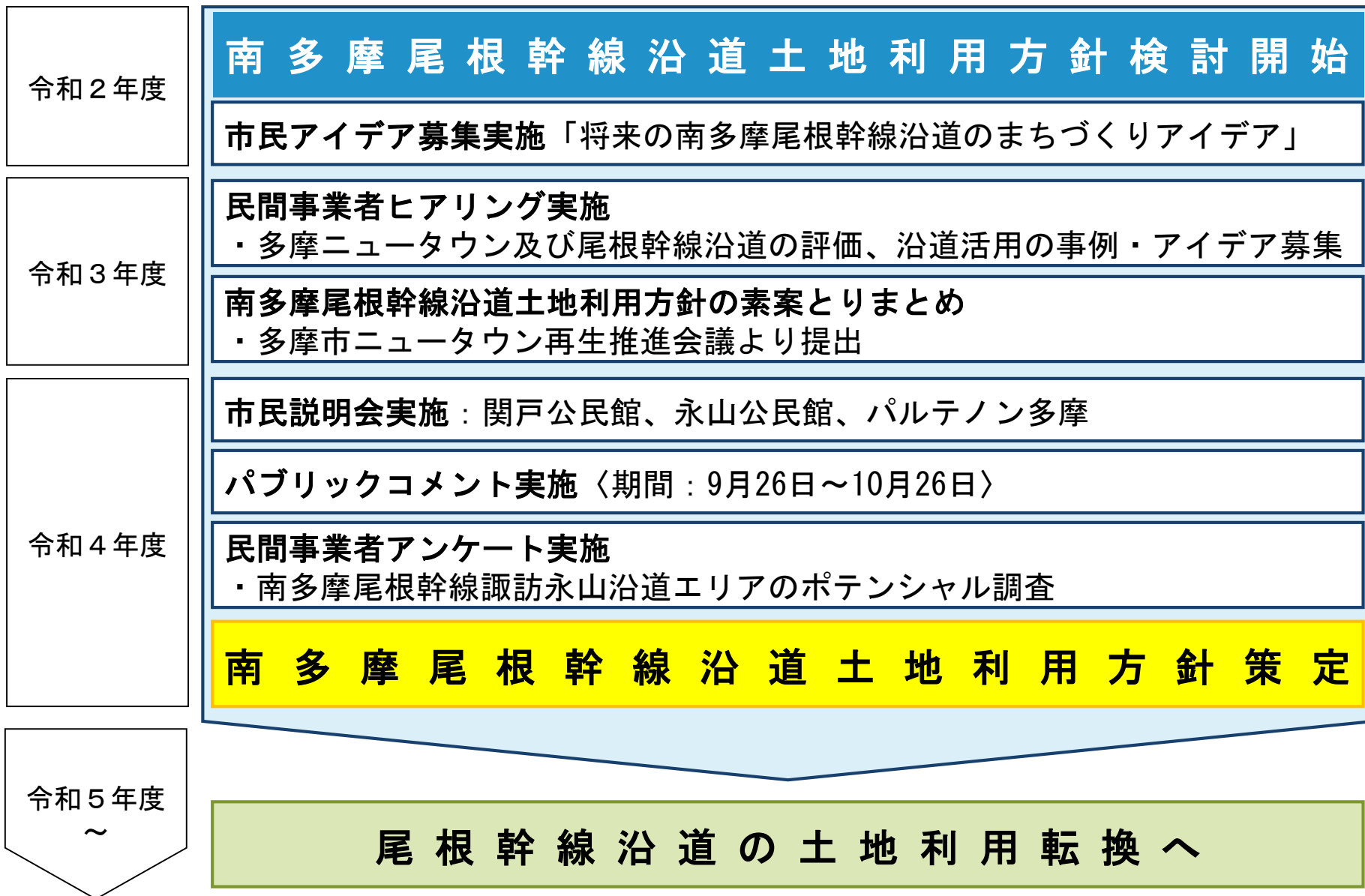
本日の議事

○諏訪・永山沿道エリアの土地利用転換について ～都市計画マスタープランへの提案～

- I. これまでの経緯
- II. プラットフォームの立上げ
- III. 都市計画マスタープランへの提案
- IV. 次回以降の検討テーマ

I . これまでの経緯

南多摩尾根幹線沿道土地利用方針の策定



令和2年度 市民アイデア

- 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
- 応募総数：41件

■ 将来像アイデアまとめ

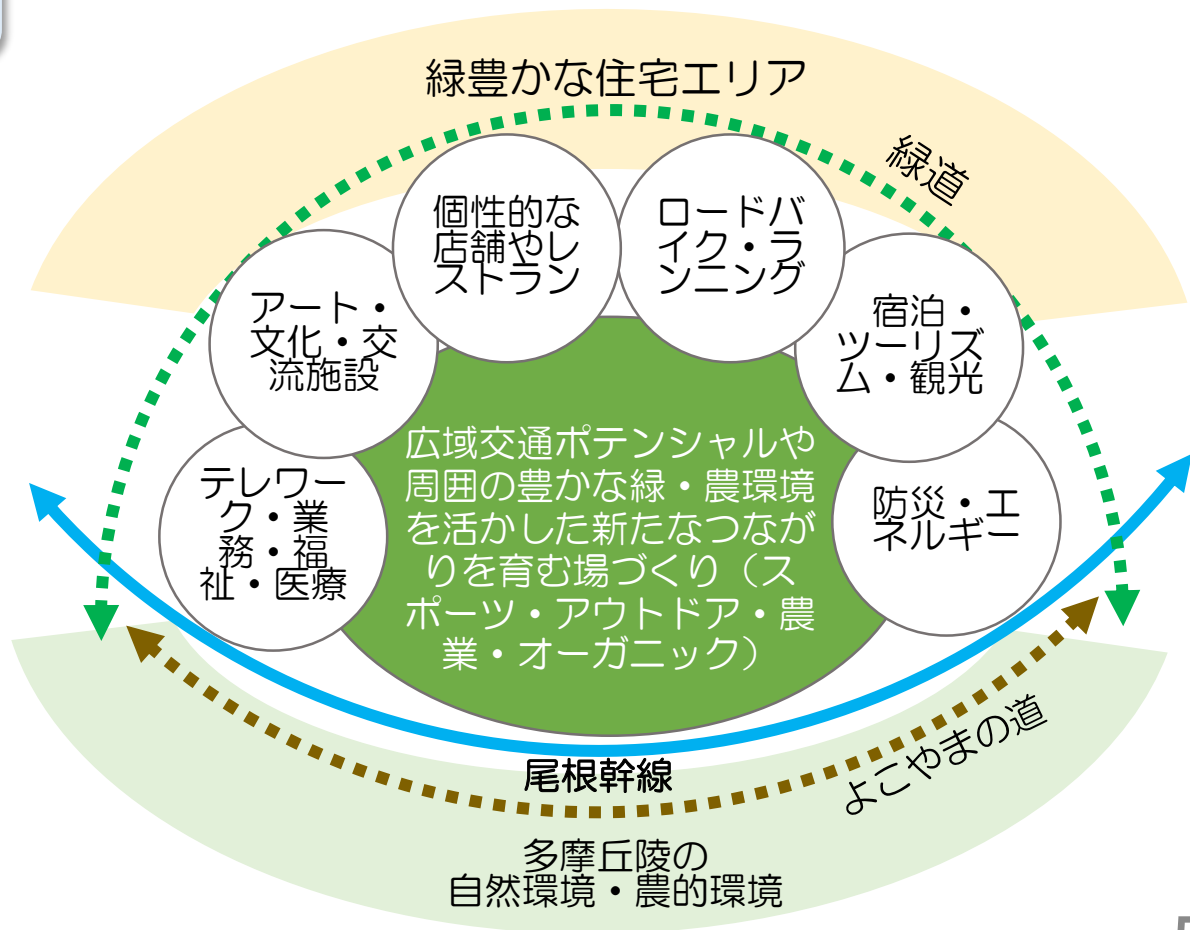
広域交通ポテンシャルや 周囲の豊かな緑・農的環境を活かした新たなつながりを育む場づくりを核に、様々な機能を複合させることで、多摩NTの魅力をも高める沿道へ

■ 尾根幹線の良さを活かす(抜粋)

- ・ 豊かな自然
- ・ 広域交通網
- ・ 歩車分離、広い道路幅員
- ・ 既存の沿道施設
- ・ 周辺の農産物生産地 等

■ 多摩市の課題(抜粋)

- ・ 魅力的な店が少ない
- ・ 好奇心を刺激する公園がない
- ・ 公共交通が弱い
- ・ 既存の公民館等は不自由がある 等



令和4年度 多摩市都市計画マスタープランの改定に向けた市民意向調査

令和4年10月実施。無作為抽出1,112件。有効回答率37.1%。

- 人口減少を背景に、高齢者をはじめとした全年齢層にて生活環境の整備を求める意見が多く、商業・業務の充実・拡大を図る傾向が見られる。
- そのうち、若年層は子どもが安心で、中年層は災害に強いまちを志向。なお、多摩市の緑などの自然環境は継承したいという意向が強い。
- 土地利用転換においても、市民アンケート結果に留意する必要がある。

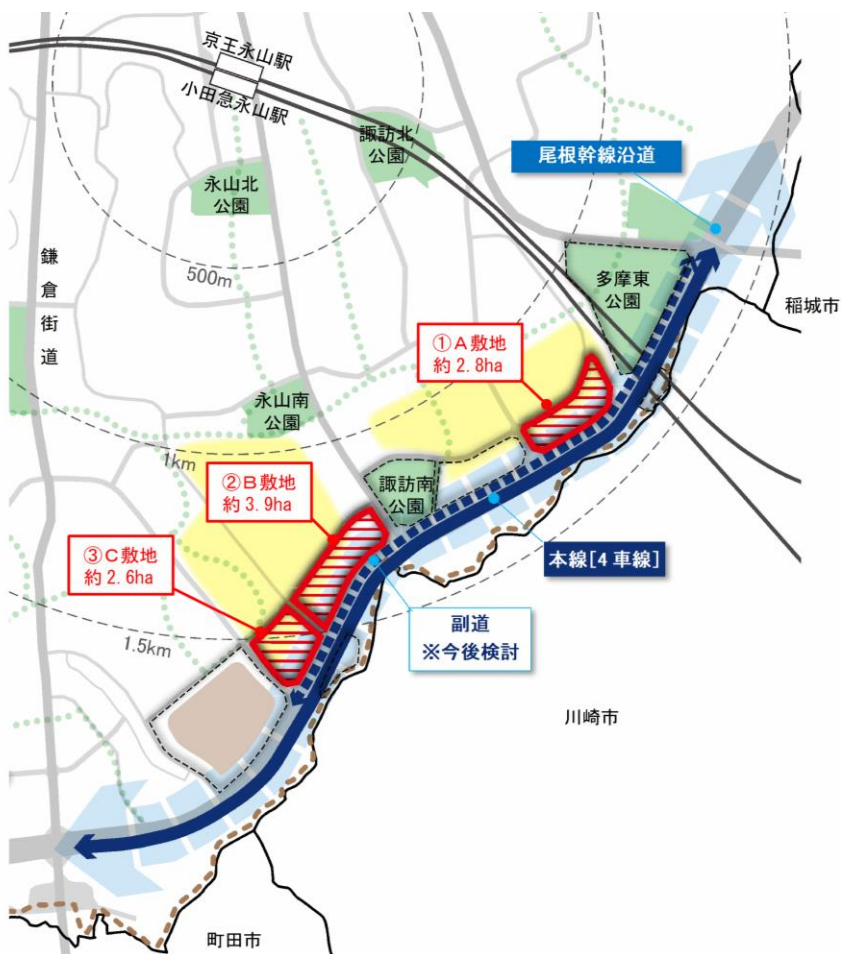
■多摩市の将来のまちづくりについて

	傾向
①多摩市の将来像	「商業・業務施設が整備され、働く機会や場所が身近にあり、欲しいものや情報がすぐに手に入る、便利で賑わいがあるまち」が最も多く、高齢者の傾向も同様。 一方、若年層は「子どもや子育て中の保護者が安心して過ごせる環境が整備されたまち」、中年層は「地震や水害などの災害に強い安心して暮らせるまち」が最も回答数が多い
②商業・業務施設の立地場所	「駅周辺の商業・業務施設の充実・拡充を図る」及び「主要な道路沿いの商業・業務施設の拡充・拡大を図る」は、ともに大きく増加
④多摩市のまちづくりで不安に思うこと	「人口の減少によるまちの活力の低下」が最も意見多い
⑤多摩市の良さとして将来継承したい事項	「豊かな緑や、水辺などの自然環境」が最も多い

令和4年度 民間事業者アンケートの報告

- 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

令和4年度 民間事業者アンケートの報告

■ 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㎡	-	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㎡	1,500～ 3,000㎡	物流施設、 配送センター	・カフェ、レストラン、 コンビニ
小売業	6,600㎡	16,000㎡	大型小売店舗	-
	30,000㎡～ 6,600㎡	25,000～ 40,000㎡	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
	6,600㎡～ 23,000㎡	2,000～ 10,000㎡	商業モール	・BBQ施設、 ・レジャー施設 ・カフェ ・イベント広場

令和4年度 民間事業者アンケートの報告

■ 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～ 20,000m ²	－	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	6,000m ²	－	物流施設	－
大学	40,000m ²	－	大学もしくは中学・高等学校 校キャンパス	・スポーツ施設、コンビニ
	600m ²	300m ²	公開講座の拠点	・屋外スペース
スポーツ レジャー	25,000m ² ～ 100,000m ²	3,000m ² ～ 5,000m 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～ 3,300m ²	1320～ 2,640m ²	スケートボードパーク施設	・公園、商業施設、カ フェ
	660m ²	330m ²	フィットネスジム	・カフェ、物販店
	165m ² ～ 1,000m ²	330m ²	サイクリングカフェ・飲食 と宿泊施設	・公園、スポーツ施設

南多摩尾根幹線土地利用方針:4つの沿道エリアと先行モデルの設定

- 市内約8 km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。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。



唐木田・鶴牧沿道エリア

※まちづくり計画未策定

- ・唐木田駅に近い
- ・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

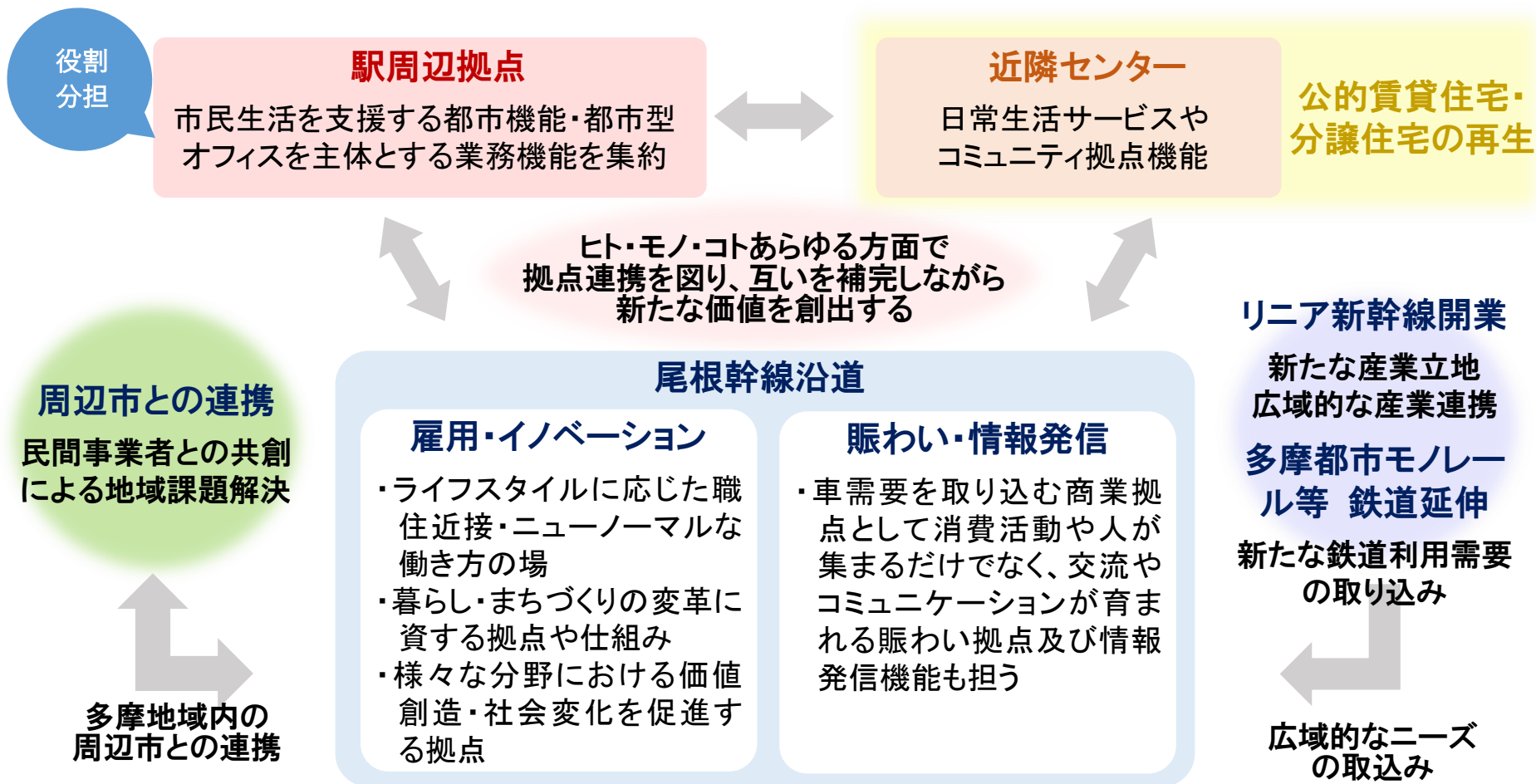
貝取・豊ヶ丘・南野沿道エリア

※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

南多摩尾根幹線土地利用方針: 周辺拠点との機能分担の整理

- 多摩ニュータウンを支える駅周辺拠点、近隣センターと補完し合い、拠点連携を図るとともに、周辺市との連携と広域的なニーズの取り込みを図ることで、尾根幹線沿道にて2040年代で、賑わい・情報発信・雇用・イノベーションなどの新たな価値を創出する。



南多摩尾根幹線土地利用方針: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

尾根幹線の4車線化



公的賃貸住宅の再生
に伴う創出用地等

多摩市ニュー
タウン再生
方針を推進

“再活性化＋持続化”による多摩ニュータウンの再生

- 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

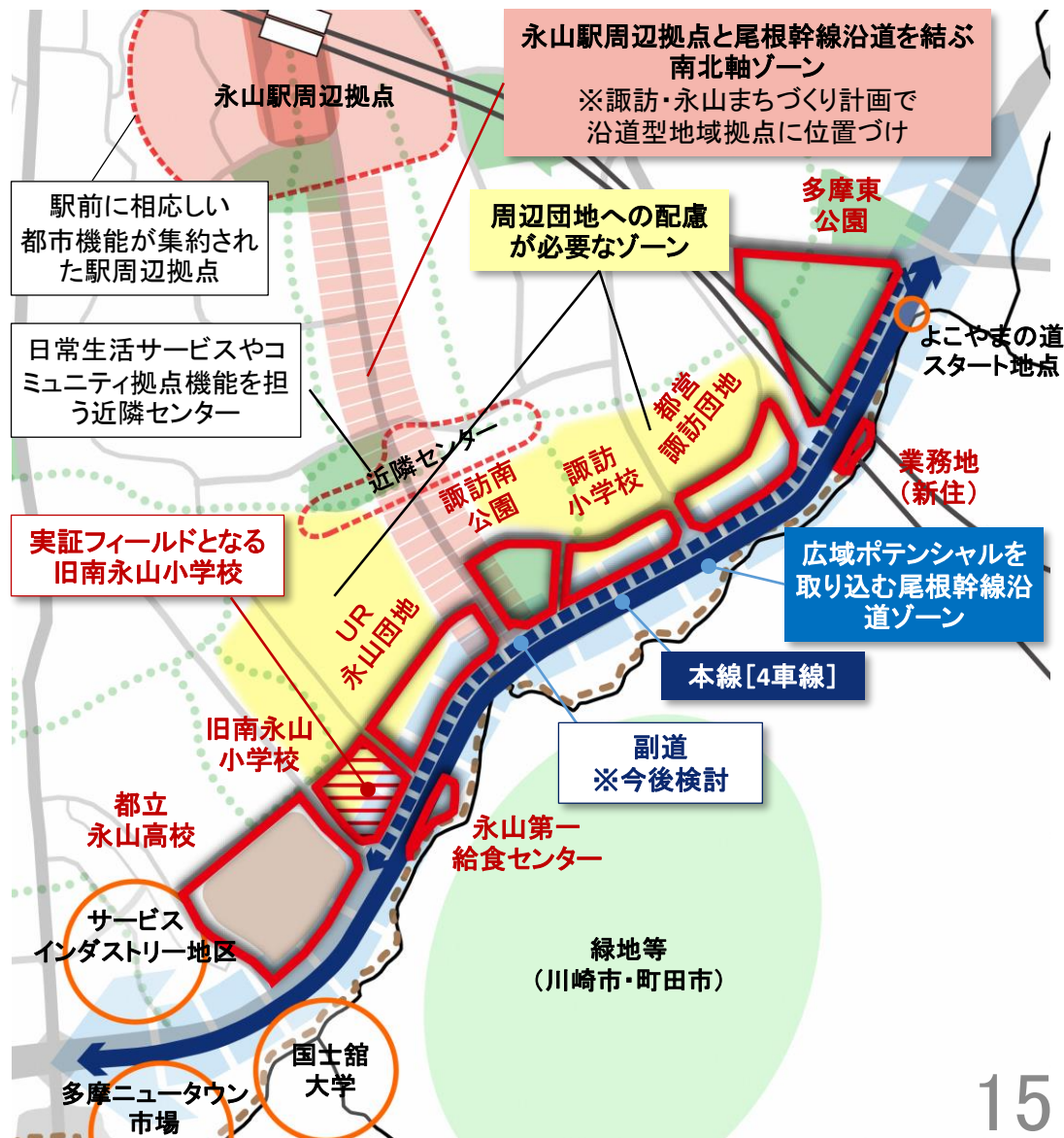
Ⅱ. プラットフォームの立上げ

プラットフォームの検討テーマ

諏訪・永山沿道エリアの将来像

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～



プラットフォームの全体スケジュール

- 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、プラットフォームの議論を深め、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～)

都市計画マスタープランの改定

都市計画マスタープランの改定内容を踏まえて、
都市計画変更を検討

プラットフォームの活用①

事業者等への個別ヒアリングの実施
(導入可能性のある機能の抽出)

プラットフォームの活用②

事業者等との意見交換
(個別ヒアリングを踏まえた導入機能案の報告)

将来像と りまとめ

都市計画マスタープランへの反映
(導入機能の反映)

プラットフォームの活用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

他エリア・全体も議論

多摩NT尾根幹線沿道まちづくりプラットフォーム・フォーラム2023の開催報告

■概要

開催日時	令和5年4月25日(火)15時00分～16時30分
開催場所	ベルブ永山5階ベルブホール
参加企業	18社
主な内容	まちづくりプラットフォームの説明

■全体プログラム

1. 開会あいさつ
2. 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)プラットフォームとは
 - 3)今年度のテーマ
 - 4)会員登録説明
 - 5)情報提供
3. 質疑応答
4. 閉会のあいさつ



■会員登録状況

・令和5年6月30日時点で会員登録企業は10社です。詳しくは下記HPを確認ください。

<https://www.city.tama.lg.jp/kurashi/machi/1010943/1011192.html>

意見交換会「南多摩尾根幹線 諏訪・永山沿道エリアの将来像について」

■ 概要

開催日時	令和5年5月15日(月)【1部】14時30分～15時30分 【2部】19時00分～20時
開催場所	ベルブ永山5階ベルブホール
参加人数	【1部】延べ6名 【2部】2名
主な内容	・南多摩尾根幹線 諏訪永山沿道エリアの将来像について ・意見交換会

■ 全体プログラム

1. 開会あいさつ
2. まちづくりの将来像検討
 - 1)南多摩尾根幹線沿道土地利用方針について
 - 2)検討の進め方
 - 3)民間事業者アンケート
3. 意見交換会
4. 閉会のあいさつ



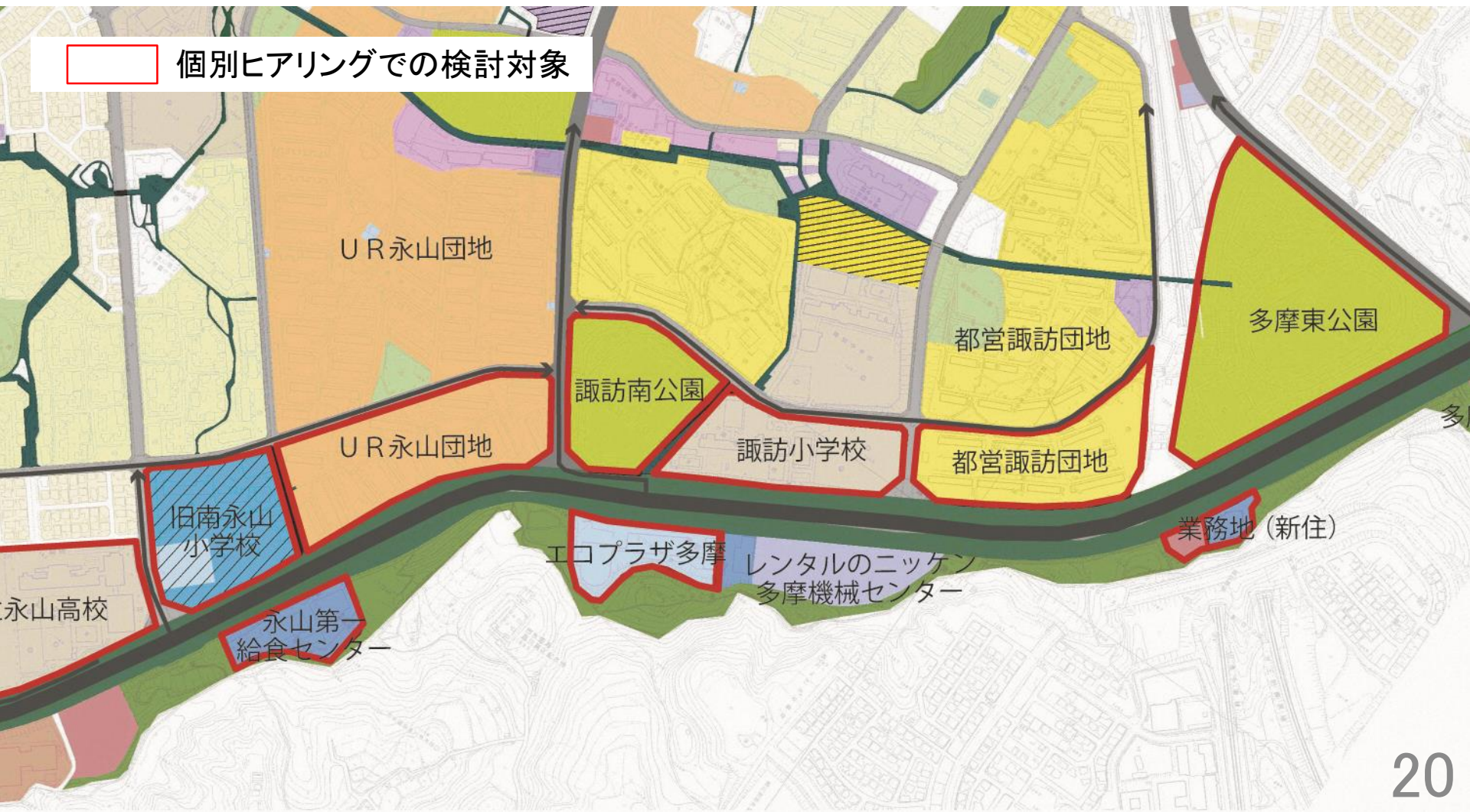
意見交換会「南多摩尾根幹線 諏訪・永山沿道エリアの将来像について」

■意見交換会の主なご意見

項目	質問・ご意見
導入機能について	尾根幹線沿道で様々な施設による 土地活用 を考えるのは良いが、現状使える土地は旧南永山小学校だけだろう。都営住宅やUR住宅の敷地は 住宅の移転が必要 だが、どのような位置付けなのか。 住民への配慮 をどのように考えているのか。
	公有地の活用方法は市民に見えるようにしてほしい。グリーンウォーク多摩のような商業施設なのか、中古車販売店なのかイメージできない。ニュータウン開発当初は尾根幹線の開発に反対運動があった。50年たった今、道路ではなく人を動かせる発想なのか。 車利用への社会的な対応 も考えてほしい。
	旧南永山小学校に 商業施設 を建てた場合、周辺に 車の渋滞 が懸念される。
	今後地区に 若年層を呼び込む ことを考えると沿道エリアを 商業施設 にすることは 賛成 である。しかし、グランピング施設を導入する場合、 自然破壊の点 が懸念されるのではないか。
尾根幹線について	道路の4車線化 とは具体的にどのような形になるのか。
	尾根幹線と鎌倉街道の 立体交差 はどのような計画となる予定か。
民間事業者アンケートについて	アンケートの対象はどのように抽出したのか。 回答企業の真剣度が心配 。深く考えずに回答している企業もあるのでは。物流、商業、スポーツなどは企業に聞かなくても得られそうな回答と感じる。具体的に何が出来るのか、 今後の頑張りが必要 では。
その他	尾根幹線沿道の都営諏訪住宅の敷地は市の土地になるのか。

令和5年度 個別ヒアリングの報告

- 南多摩尾根幹線土地利用方針の検討対象のうち、“諏訪永山沿道の敷地”を対象に個別ヒアリング。
- 個別ヒアリングは、プラットフォーム会員9社、非会員4社、計13社実施。
※非会員は、令和4年度民間事業者アンケート回答企業に対して案内を実施。



プラットフォーム会員に対する個別ヒアリングの概要報告(9社)

主な導入機能(併設含む)	敷地の使い方	土地利用の要望	地域貢献
<p><商業施設></p> <ul style="list-style-type: none"> ●商業モール ●ネイバーフットショッピングセンター (NSC) ●多摩の自然を活かしたスペシャリティセンター ●ホームセンター ●大型小売店舗 <p><子育て・公益施設></p> <ul style="list-style-type: none"> ●子育て関連、交流、モビリティ等のハブとなる複合施設 ※NT内の既存施設の移転も想定 ●スポーツ、温浴、医療施設 <p><その他></p> <ul style="list-style-type: none"> ●自動車関連施設 ●データセンター ●自転車関連施設のショールーム、サイクルスクール ●A1によるエネルギー統合最適制御、ネットワーク化による省エネ化、高度な防災まちづくり 	<p>1敷地に1施設という考え方だけでなく、下記提案あり</p> <p><敷地の一部活用></p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ NSCのように、自社店舗以外も別棟(テナント)で整備も可能 ➢ 周辺の公園等での自転車等コース整備 <p><隣接敷地の活用></p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 旧南永山小&UR永山団地、諏訪南公園&諏訪小など複数の敷地を一体的に活用 	<p><用途地域></p> <ul style="list-style-type: none"> ●2種住居や準住 ➢ 1万㎡までの商業施設が可能な用途が望ましい ●近商や準工以上 ➢ 1万㎡超の商業施設面積が可能な用途が望ましい ➢ 自動車整備工場等が可能な用途が望ましい ●サービスインダストリー地区も含めて沿道ごとでゾーンを設定し、用途地域変更を図る <p><周辺整備></p> <ul style="list-style-type: none"> ●副道整備が必要 ➢ 周辺交差点や本道の渋滞が懸念されるため ➢ 住宅地側の住環境保護のため ➢ 左折イン左折アウト等車アクセス向上のため 	<p><地元雇用の創出></p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ パート・正社員など多様な雇用形態 ➢ 雇用規模により、周辺の時給底上げ <p><災害時の防災拠点(市との災害協定の締結)></p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 市の防災倉庫代わり ➢ 自社の近隣物流センターから避難所への物資配送 ➢ 災害停電時など非常時の電力(エネルギー)供給 ➢ エネルギー供給の多重化、フェーズフリー(平時・非常時の利活用)の実現 <p><立地に伴い、周辺に新店舗開設等波及効果あり></p> <p><環境配慮></p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 次世代熱エネルギーや水素等脱炭素 <p><その他工夫></p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 高齢者等買い物に出来ない人でも在宅で買い物を楽しめる工夫 ➢ マルシェ・飲食店・サイクル施設など、令和2年度の市民アイデアの取込 ➢ 駅施設との連携による、移動サービス

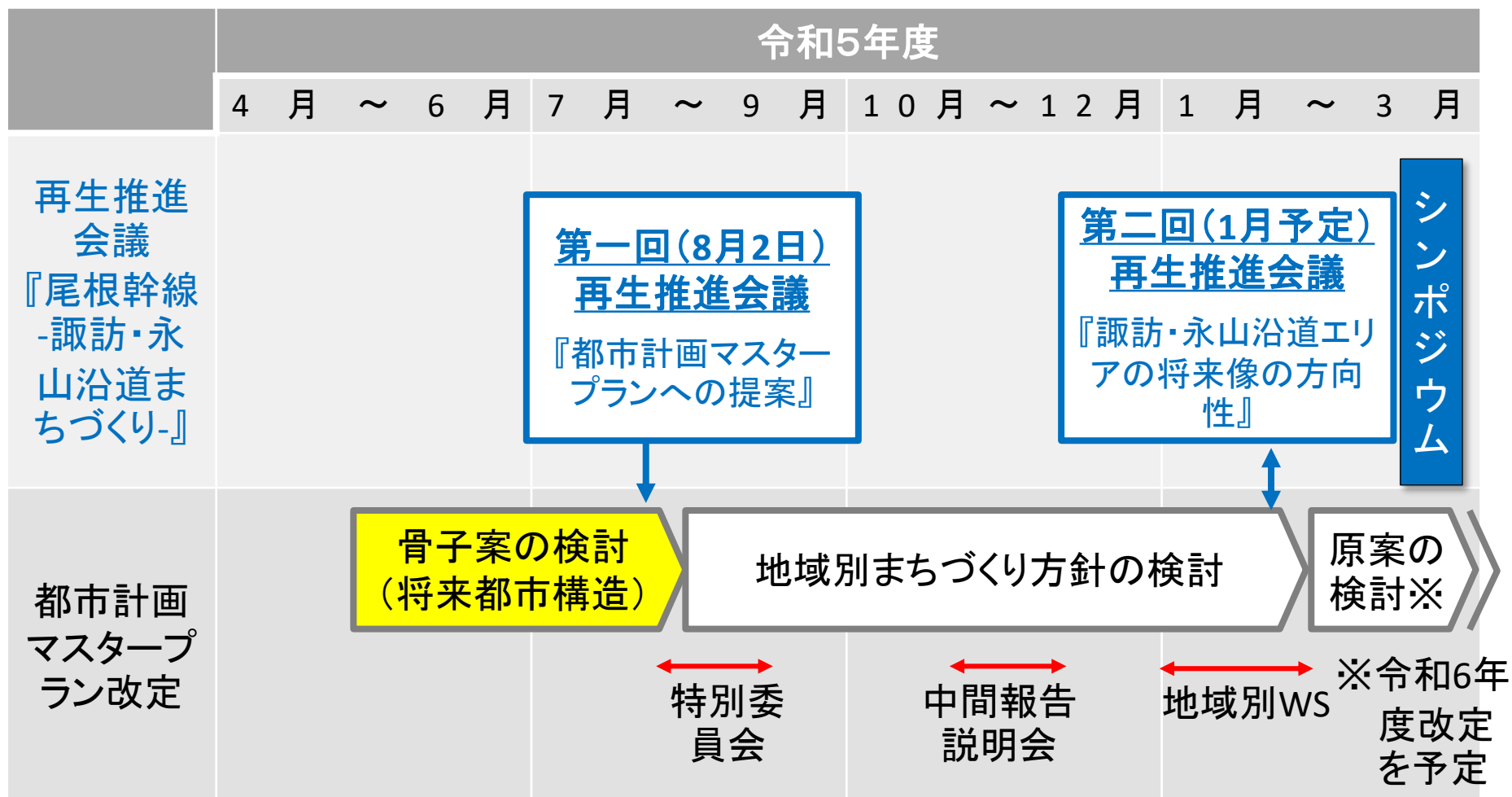
プラットフォーム非会員に対する個別ヒアリングの概要報告(4社)

主な導入機能	敷地の使い方	土地利用の要望	地域貢献
<p><商業施設> ●スーパー</p> <p><教育施設> ●大学もしくは中学・高等学校キャンパス</p> <p><産業・業務施設> ●データセンター ●物流施設</p>	<p>1敷地に1施設という考え方だけでなく、下記提案あり。</p> <p><隣接敷地の活用> ➢ 旧南永山小&UR永山団地、諏訪南公園&諏訪小など複数の敷地を一体的に活用</p>	<p><用途地域> ●できれば近商や準工以上だが、2種住居や準住も可</p> <p><周辺整備> ・副道整備が必要</p> <p><インフラ> ・データセンターでは、特別高压電線が必要</p>	<p><地元雇用の創出> ➢ パート雇用の創出</p> <p><災害時の防災拠点（市との災害協定の締結）> ➢ 市の防災倉庫代わり ➢ 災害時の非常食提供</p> <p><施設の開放> ➢ 施設の地域開放 ➢ 地元農家の出店スペース確保</p> <p>※行政側の求める地域貢献等がある場合は、公募条件などに記載を要望。</p>

Ⅲ. 都市計画マスタープランへの提案

都市計画マスタープラン改定を踏まえた今年度スケジュール

- 今年度の再生推進会議は、主に尾根幹線諏訪永山沿道まちづくりをテーマに将来像検討を行い、令和6年度改定予定の都市計画マスタープランへの反映を見据えた提案を行う。

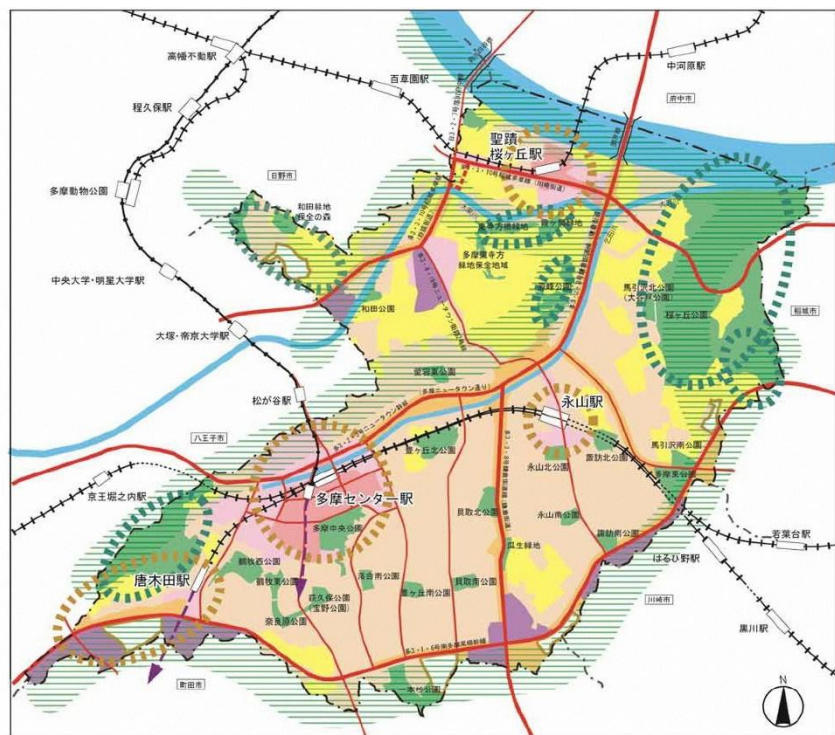


都市計画マスタープラン改定を踏まえた今年度スケジュール

- 都市計画マスタープラン改定では、将来都市構造（左図）の見直しを先行的に行う。そのため、第一回の再生推進会議では、将来都市構造に対する提案を行う。
- 地域別まちづくり方針（諏訪・永山）については、第二回再生推進会議で引き続き提案を行う。

第一回 再生推進会議

■ 骨子案の検討(将来都市構造)



第二回 再生推進会議

■ 地域別まちづくり方針の検討

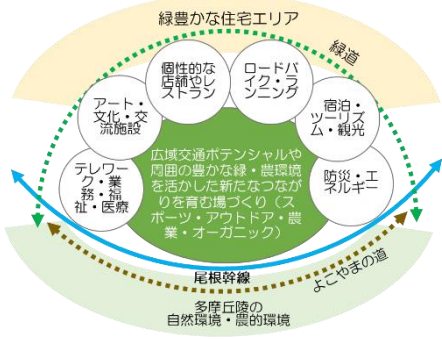


※上図は、都市計画マスタープラン(平成25年度)

市民・民間事業者等の意見の反映

市民等

令和2年度 市民アイデア



令和4年度 市民意向調査

	傾向
①多摩市の将来像	「商業・業務施設が整備され、働く機会や場所が身近にあり、欲しいものや情報がすぐに手に入る、便利で賑わいがあるまち」が最も多く、高齢者の傾向も同様。 一方、若年層は「子どもや子育て中の保護者が安心して過ごせる環境が整備されたまち」、中年層は「地震や水害などの災害に強い安心して暮らせるまち」が最も回答数が多い
②商業・業務施設の立地場所	「駅周辺の商業・業務施設の充実・拡充を図る」及び「主要な道路沿いの商業・業務施設の拡充・拡大を図る」は、ともに大きく増加
④多摩市のまちづくりで不安に思うこと	「人口の減少によるまちの活力の低下」が最も多い
⑤多摩市の良さとして将来継承したい事項	豊かな緑や、水辺などの自然環境が最も多い

令和5年度 市民との意見交換会



民間事業者等

令和4年度 民間事業者アンケート約1000社

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㎡	-	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㎡	1,500㎡～3,000㎡	配送センター	・カフェ、レストラン、コンビニ
	6,600㎡	16,000㎡	倉庫物販店	-
小売業	30,000㎡～6,600㎡	25,000㎡～40,000㎡	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
	6,600㎡～23,000㎡	2,000㎡～10,000㎡	商業モール	・BBQ施設 ・レジャー施設 ・カフェ ・イベント広場

令和5年度 民間事業者 個別ヒアリング

多摩NT尾根幹線沿道まちづくりプラットフォーム

主な導入機能(併設含む)	敷地の使い方	土地利用の要望	地域貢献
<商業施設> ●商業モール ●ネイバーフッドショッピングセンター (NSO) ●自転車シェアセンター ●ホームセンター ●大型小売店舗 ●子育て関連、交流、モビリティ等のハブとなる複合施設 ※NT内の既存施設の活用も想定 ●スポーツ、温泉、医療施設	敷地の一部活用 ●近商や準工以上、社店前以外も別棟(テナント)で整備も可能 ●周辺の公園等での自転車等コース設置	<用途地境> ●2種住居や準住居規模までの商業施設が可能な用途が望ましい ●近商や準工以上、社店前以外も別棟(テナント)で整備も可能 ●周辺の公園等での自転車等コース設置 ●サビシングダスト	<地元雇用の創出> ●パート、正社員など多様な雇用形態 ●雇用規模により、周辺の時給上げ <災害時の防災拠点(市との災害協定の締結)> ●市の防災責任代替 ●自社の避難物産センターから避難所への物資配達 ●災害時電源など非常時の電力(エネルギー)供給 ●エネルギー供給の多重化、フェーズフリー(平時・非常時の利活用)の実現
<その他> ●自動車関連施設 ●チャーターセンター ●自転車関連施設のショールーム、サイクルスクール ●Aによるエネルギー統合施設 ●ネットワーキ化による省エネ化、高層な防災まちづくり	<隣接敷地の活用> ●旧南永山小(旧南永山団地、旧南永山公園)の園舎などを活用 ●複数の敷地を一体的に活用	<用途地境> ●2種住居や準住居規模までの商業施設が可能な用途が望ましい ●近商や準工以上、社店前以外も別棟(テナント)で整備も可能 ●周辺の公園等での自転車等コース設置 ●サビシングダスト	<立地に伴い、周辺に新店舗開設等波及効果あり> ●次世代熱エネルギーや水素等脱炭素
		<環境配慮> ●高層等質良い物に求めない人でも在宅で買物を楽しめる工夫 ●マルシェ、飲食店、サイクル施設など、令和2年度の市民アイデアの取込 ●駅施設との連携による、移動サービス	<その他工夫> ●高層等質良い物に求めない人でも在宅で買物を楽しめる工夫 ●マルシェ、飲食店、サイクル施設など、令和2年度の市民アイデアの取込 ●駅施設との連携による、移動サービス

都市計画マスタープランへの提案

<主な提案点>

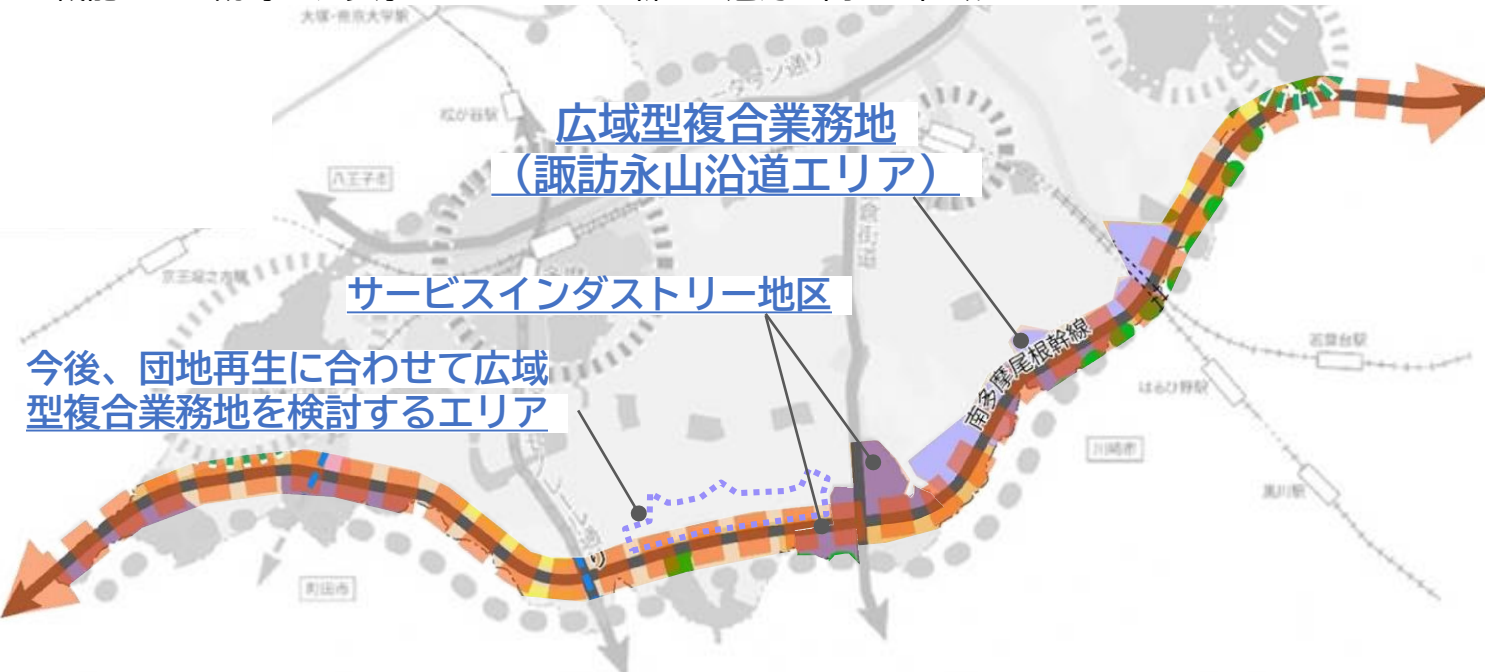
- ・尾根幹線沿道は、土地利用方針に基づき転換を図る軸として新たに位置付けることを提案
- ・団地再生に伴う土地の創出等、早期に転換が必要な区域を新たに位置付けることを提案

南多摩尾根幹線沿道軸（仮称）：

広域アクセス性を活かした新たな付加価値を創造する場として、次世代を見据えた産業・業務、商業機能の誘致や育成を図るなど、これまでの土地利用から転換を検討します。特に、唐木田駅周辺や鎌倉街道との交差点周辺では、大学や企業、研究機関など、複合的な機能が集積し、交流機会や多様なイノベーションの創出を図ります。また、多摩都市モノレール町田方面の延伸が実現した際には、南多摩尾根幹線との交差点において、新たに産業・業務、商業機能の発展を図ります。

広域型複合業務地（仮称）：

周辺環境に配慮しつつ、広域アクセスの利便性を活かし、店舗、事務所、流通関連施設等の業務機能などを誘導し、多摩ニュータウンの新たな魅力を高める区域



IV. 次回以降の検討テーマ

諏訪・永山沿道の基本的な考え方(イメージ)

- 諏訪永山沿道は都心からのフロントエリアとして、駅周辺拠点・近隣センターと拠点連携を図りながら、民間事業者から導入感度の高かった尾根幹線北側エリアは、主に車利用客をメインとした商業・業務施設を導入し“賑わいと雇用の創出”を目指す。
- また、令和2年度の市民アイデアを念頭に公園や子育て・交流・スポーツサイクル施設等が複合した面的な土地利用転換により、子育て世帯を中心とした新たな来街者・定住者を呼び込み、地区全体の交流人口を増やすことで、多摩ニュータウン全体の活性化を図る。
- 公共施設と民間施設とで連携し、地域防災力の強化を目指し、エネルギーマネジメントや再生可能エネルギーの活用等、自然環境に配慮したエリアの形成を図る。
- 今回導入感度が低かった産業系施設については、居住者の少ない尾根幹線南側エリアや、諏訪永山沿道以外のエリアでの導入を継続検討し、沿道全体での実現を目指す。
- 上記の機能導入を実現するため、第一種中高層住居専用地域から第二種住居地域～準工業地域への用途地域変更を図りながら、地区計画により周辺環境に配慮する規制を設ける。