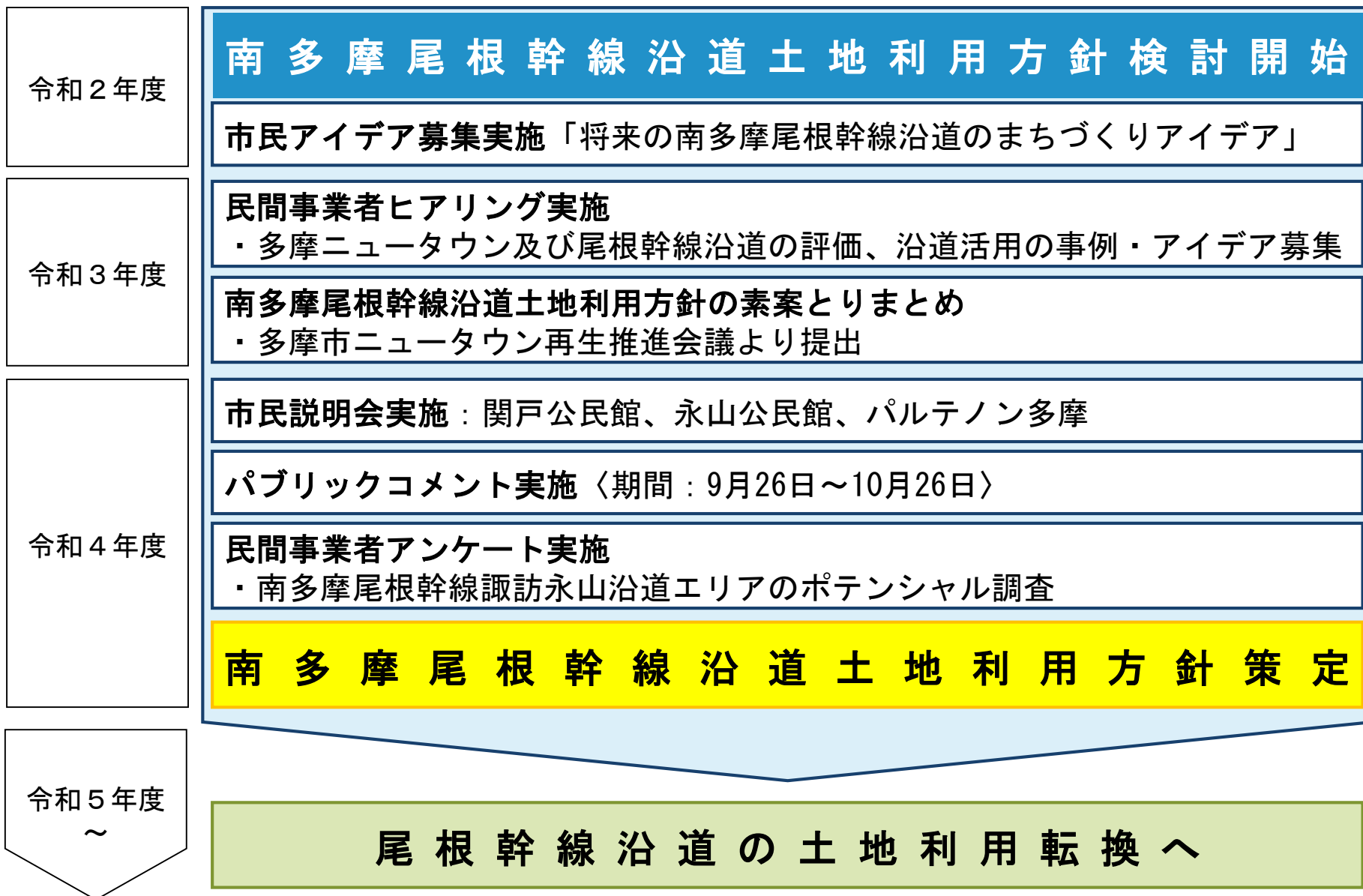


多摩市ニュータウン再生推進会議抜粋資料 (令和5年度 第1回)

南多摩尾根幹線沿道土地利用方針の策定



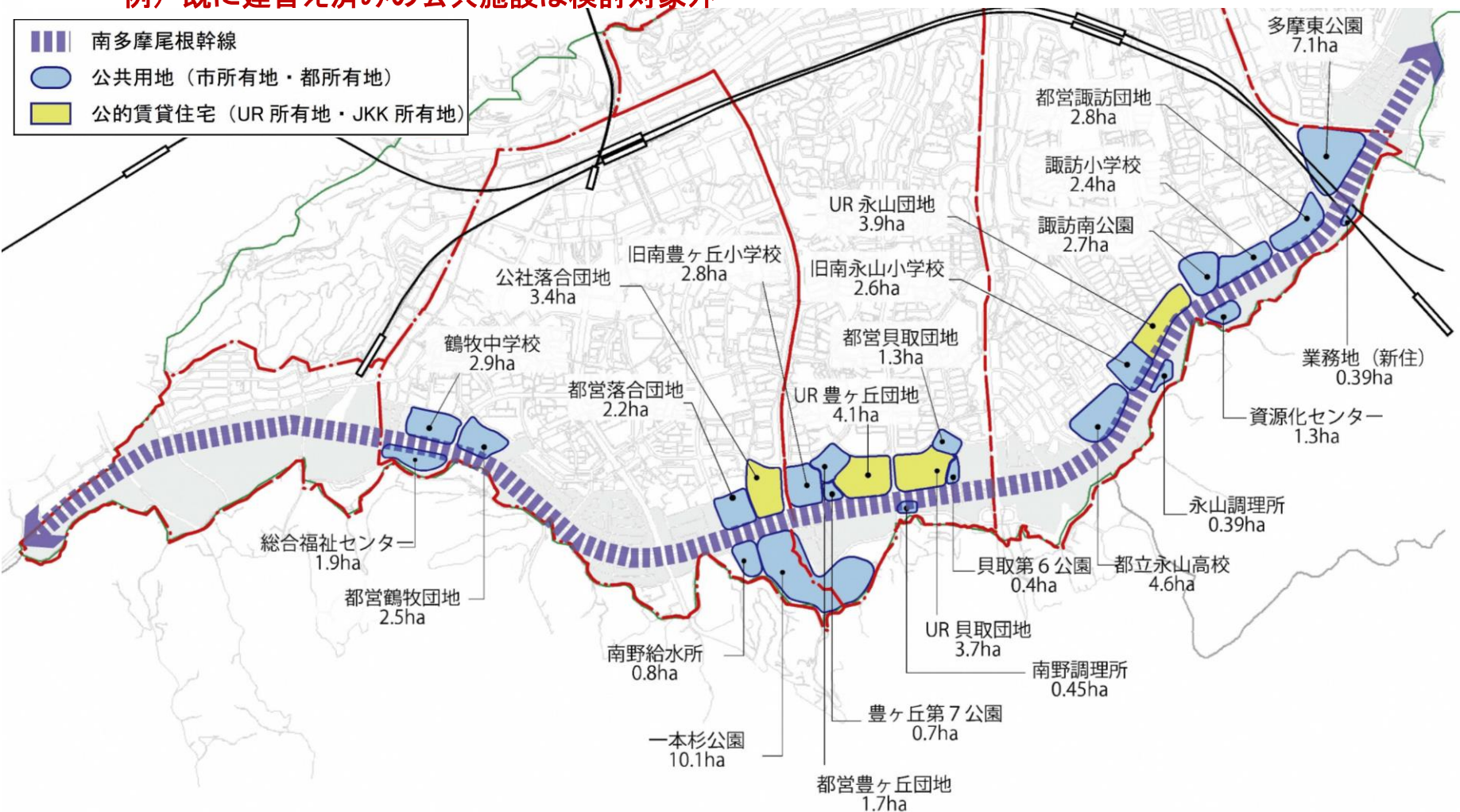
南多摩尾根幹線土地利用方針:土地利用転換を検討する対象

● 検討対象は、尾根幹線沿道の公共用地及び公的賃貸住宅

※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。

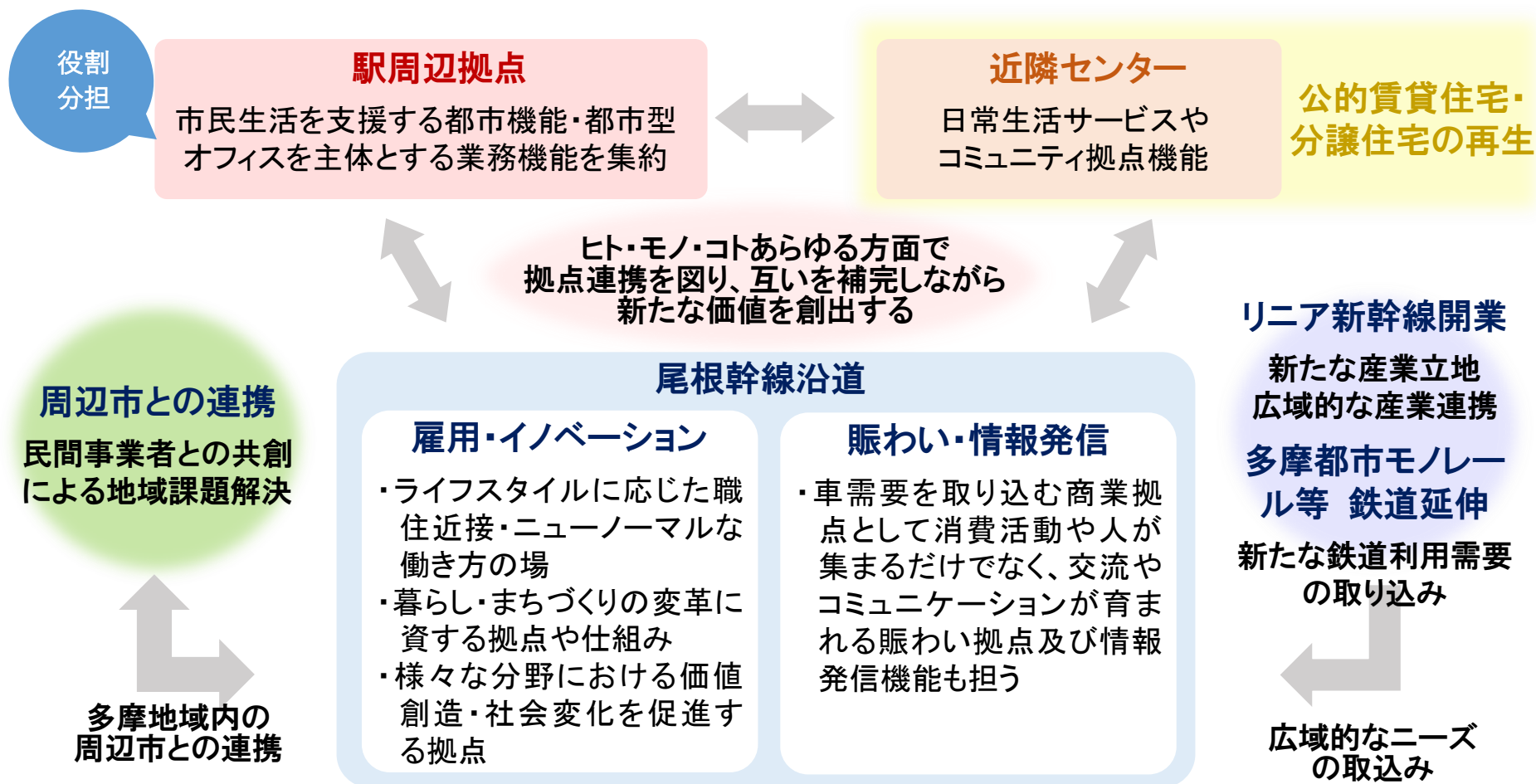
図で示した用地全てで、土地利用転換を行うものではありません。

例) 既に建替え済みの公共施設は検討対象外



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。

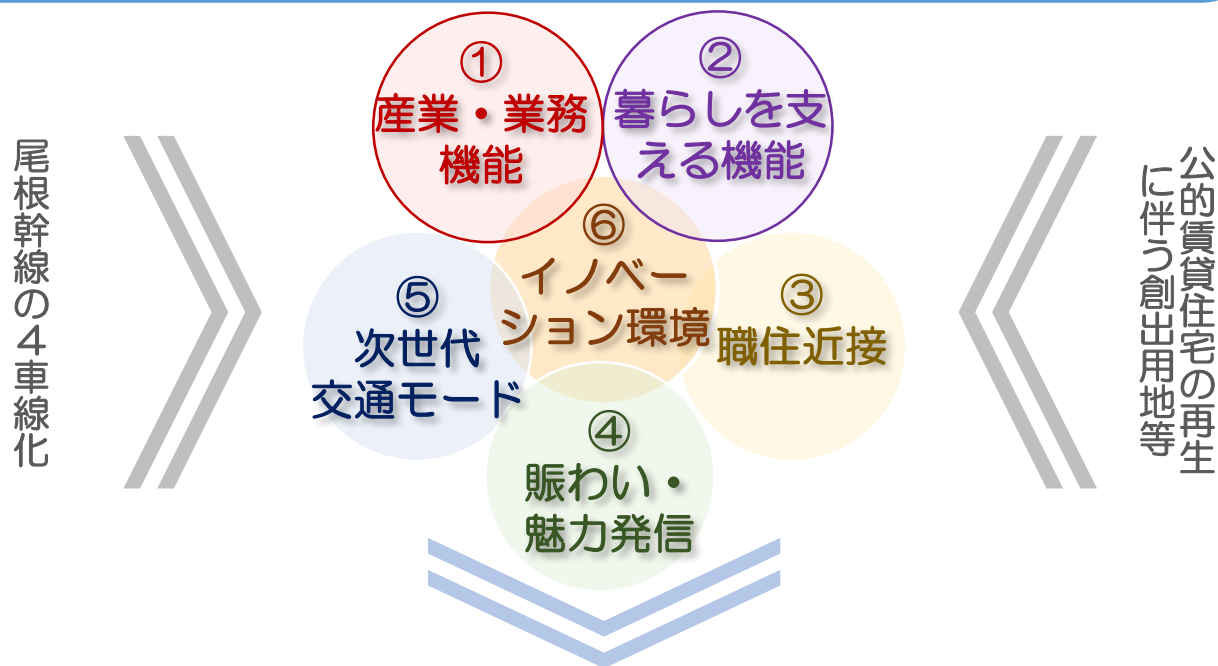


南多摩尾根幹線土地利用方針:土地利用の理念

- 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

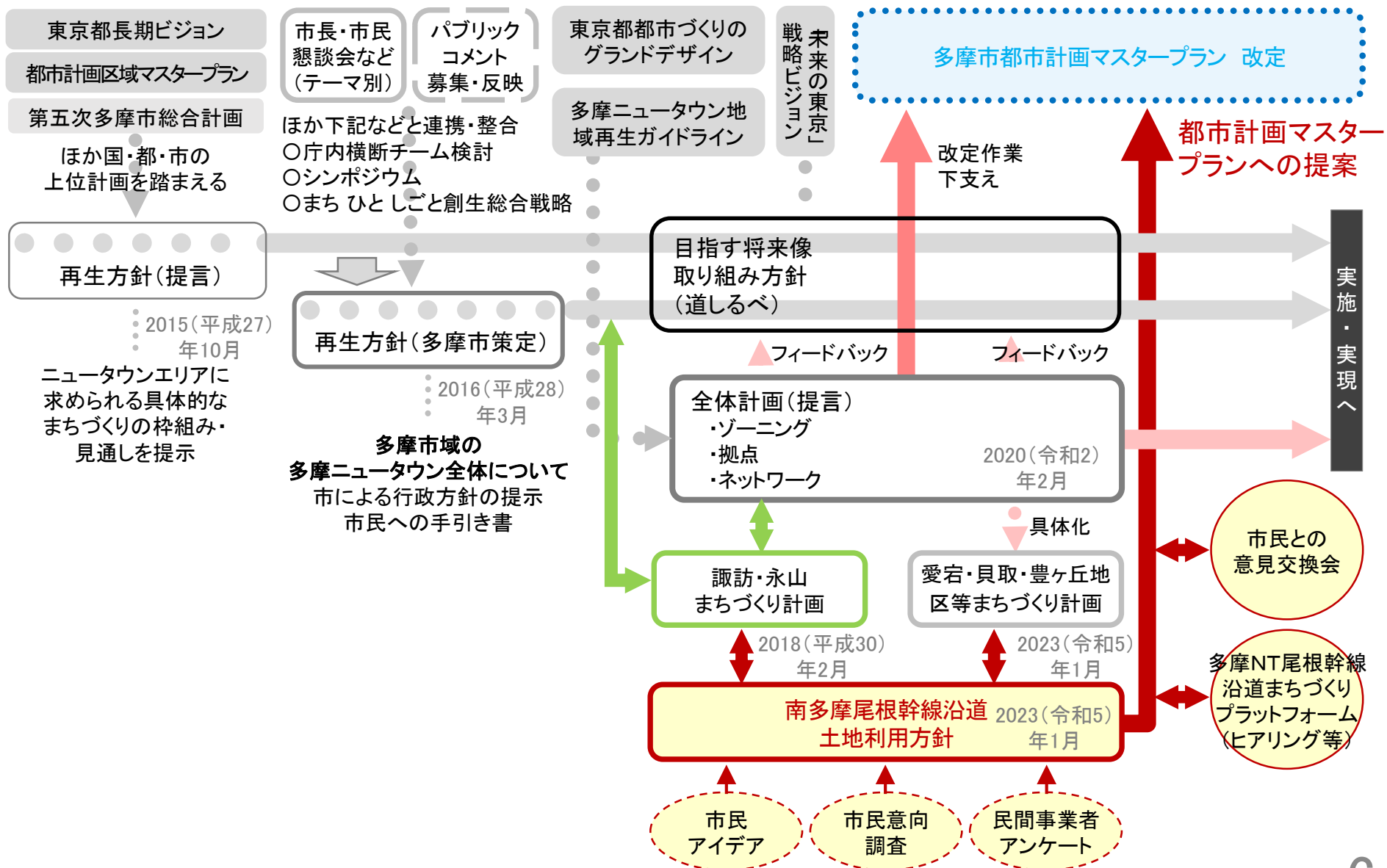


多摩市ニュー
タウン再生
方針を推進

“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

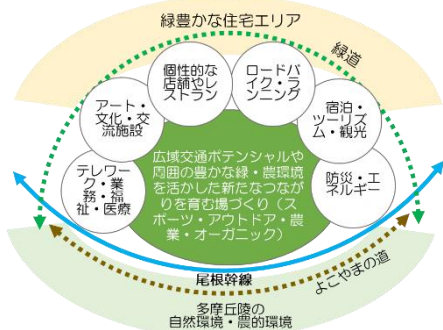
都市計画マスタープランへの提案に至る経緯・位置づけ



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㎡	物流施設、 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 ・BBQ施設、 ・レジャー施設 ・カフェ ・イベント広場
	6,600㎡～23,000㎡	2,000㎡～10,000㎡	商業モール	-

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) ●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 ●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 <その他> ●自転車関連施設 ●シェアセンター ●自転車関連施設のショールーム、サイクルスクール ●A1によるエネルギー供給施設創設、ネットワーク化による省エネ化、高度な防災まちづくり	「敷地に1施設という考えだけでなく、下記提案あり」 <敷地の一部活用> ●NSOのように、自社店舗以外も別棟「テナント」で営業も可能 ●周辺の公園等での自転車等コース整備 <隣接敷地の活用> ●近南小山のURRなどでゾーンを設定し、用途地域変更を図る <周辺整備> ●副道整備が必要 ●周辺交通点や本道の活用が図られるため ●住宅地側の住環境改善のため ●定時イン・アウト等車アクセス向上のため	<用途地盤> ●2種住居や準住居 ●1万㎡までの商業施設が可能な用途が望ましい ●近隣の準工業以上 ●1万㎡以上の商業施設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 ●ソーロースティング ●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 <周辺整備> ●副道整備が必要 ●周辺交通点や本道の活用が図られるため ●住宅地側の住環境改善のため ●定時イン・アウト等車アクセス向上のため	<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)> ●市の防災責任者 ●自社の避難施設センターから避難所への物資配送 ●災害発生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量化、フェーズフリー(平時・非常時の利活用)の実現 <立地に伴い、周辺に新店舗開設等源及効果あり> <環境配慮> ●次世代エネルギーや水素等脱炭素 <その他工夫> ●高齢者等買い物に不慣れな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組 ●駅施設との連携による、移動サービスの向上

- ・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

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点において、新たに産業・業務、商業機能の発展を図ります。

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



参考：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



参考：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 <u>土地活用</u> 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 <u>住宅の移転が必要</u> だが、どのような位置付けなのか。 <u>住民への配慮</u> をどのように考えているのか。
	<u>公有地の活用方法</u> 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。 <u>車利用への社会的な対応</u> も考えてほしい。
	旧南永山小学校に <u>商業施設を建てた場合</u> 、周辺に <u>車の渋滞が懸念</u> される。
	今後地区に <u>若年層を呼び込む</u> ことを考えると沿道エリアを <u>商業施設にすることは賛成</u> である。しかし、グランピング施設を導入する場合、 <u>自然破壊の点が懸念</u> されるのではないか。
尾根幹線について	<u>道路の4車線化とは具体的に</u> どのような形になるのか。
	尾根幹線と鎌倉街道の <u>立体交差</u> 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。
	<u>回答企業の真剣度が心配</u> 。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、 <u>今後の頑張りが必要</u> 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。

参考：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

■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>

参考:プラットフォーム会員への個別ヒアリング概要(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
<u><商業施設></u> ●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 <u><子育て・公益施設></u> ●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 <u><その他></u> ●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 ●AI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	1敷地に1施設という考え方だけでなく、下記提案あり <u><敷地の一部活用></u> ➢ 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 <u><隣接敷地の活用></u> ➢ 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	<u><用途地域></u> ●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 <u><周辺整備></u> ●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	<u><地元雇用の創出></u> ➢ 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 <u><災害時の防災拠点(市との災害協定の締結)></u> ➢ 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 <u><立地に伴い、周辺に新店舗開設等波及効果あり></u> <u><環境配慮></u> ➢ 次世代熱エネルギーや水素等脱炭素 <u><その他工夫></u> ➢ 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

参考:プラットフォーム非会員への個別ヒアリング概要(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
<u><商業施設></u> ●スーパー	1敷地に1施設という考え方だけでなく、下記提案あり。	<u><用途地域></u> ●できれば近商や準工以上だが、2種住居や準住も可	<u><地元雇用の創出></u> ➢ パート雇用の創出
<u><教育施設></u> ●大学もしくは中学・高等学校キャンパス	<u><隣接敷地の活用></u> ➢ 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	<u><周辺整備></u> ・副道整備が必要	<u><災害時の防災拠点（市との災害協定の締結）></u> ➢ 市の防災倉庫代わり ➢ 災害時の非常食提供
<u><産業・業務施設></u> ●データセンター ●物流施設		<u><インフラ></u> ・データセンターでは、特別高圧電線が必要	<u><施設の開放></u> ➢ 施設の地域開放 ➢ 地元農家の出店スペース確保 ※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。