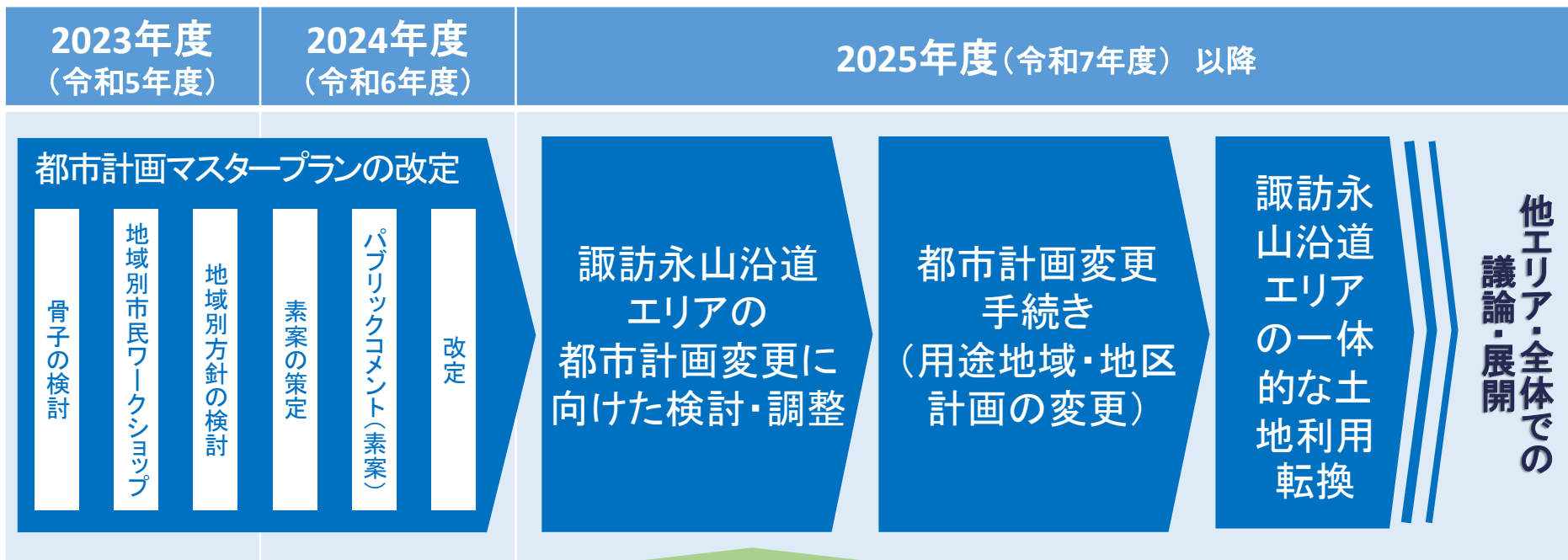


Ⅱ．尾根幹線沿道の土地利用について

1. 今後のスケジュール予定及び今年度の取組

■今後の土地利用転換に向けたスケジュール予定



再生推進会議における土地利用転換の検討

プラットフォームでの意見 (導入機能・沿道のまちづくり・暫定活用等に関するご意見)

- 今年度の取組: 会員等による土地利用イメージ等の提案、新規会員募集
⇒土地利用転換の具体効果の整理、都市計画変更に向けた諸条件の整理 等

2. 今年度のプラットフォーム検討テーマ

-改定都市計画マスタープランへの位置づけ-

・都市計画マスタープランの将来都市構造図では、今後10年で動きそうな諏訪・永山地区、貝取・豊ヶ丘地区を「広域型複合地」として位置づけ（落合・鶴牧地区は文言のみの位置づけ）

⇒諏訪・永山地区だけでなく、貝取・豊ヶ丘地区も含めた検討が必要

・都市計画マスタープラン改定後、「用途地域等指定基準」を見直し、都市計画変更に向けての検討を進めていく

⇒用途地域については第二種住居地域～準工業地域に変更する方針

⇒合わせて、地区計画の変更についても検討を進めていく



2. 今年度のプラットフォーム検討テーマ



- 2024年度のプラットフォーム検討テーマ-

諏訪・永山地区の将来像・方向性の具体化

- ⇒プラットフォーム会員企業等へのヒアリング等を踏まえ、諏訪・永山地区の尾根幹線沿道の将来像・方向性を具体化（ゾーニング等）し、用途地域および地区計画の検討に活かしていく
- ⇒必要に応じ、個々の創出用地のスケジュールに合わせた個別検討を行う

・「貝取・豊ヶ丘の将来像・方向性」については2025年度以降に検討する予定

- ※旧南豊ヶ丘小学校については、これまでの暫定活用から恒久活用へ位置づけを変更し、改めて民間へ土地を貸し付けることで、スポーツ施設としての活用の方向性を検討予定です。（開設中の南豊ヶ丘フィールドは、2026年まで契約期間を延長しました）
- ※貝取・豊ヶ丘地区について、東京都・URと協議・検討していきます。

3. プラットフォーム会員へのヒアリング概要

-実施概要-

- ・会員企業14社に対し、以下の内容で実施（ヒアリング実施：13社）

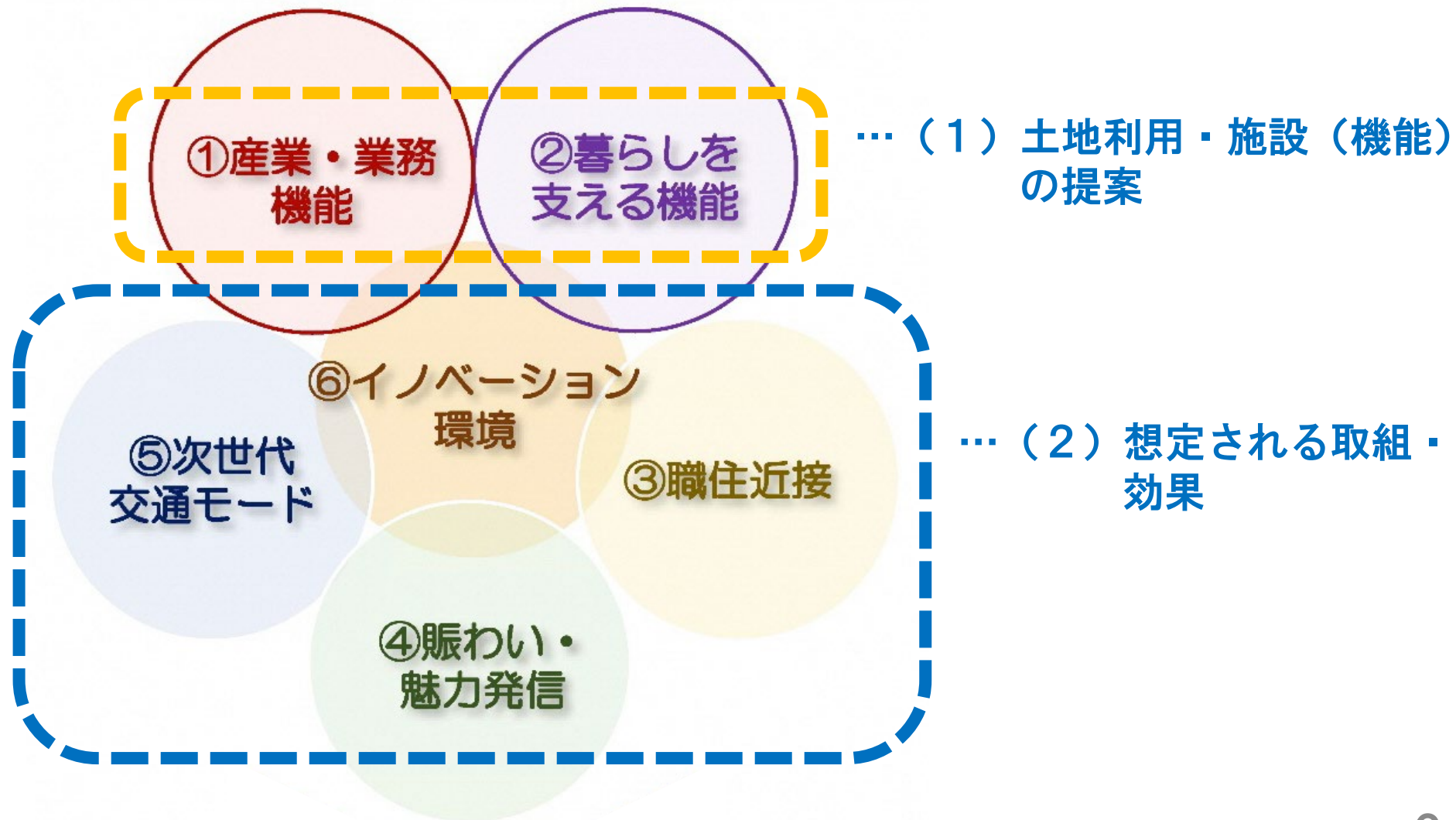
実施方法	会員企業個別でのヒアリング （事前にヒアリングシートを配布・回収）
実施期間	12月～1月
参加者	事務局：多摩市／事務局支援：東京都、UR都市機構

-ヒアリング項目について-

- ・諏訪・永山地区における土地利用・施設（機能）の提案
- ・事業のターゲットや目的、具体の施設イメージ等
- ・土地利用の実現にあたっての条件や課題
- ・他の創出用地に立地することで相乗効果が期待できる施設
- ・「職住近接の場の形成」、「次世代交通モードへの対応」、「賑わい・魅力発信」、「イノベーション環境の創出」で可能な取組、多摩市にとって期待できる効果
- ・エリアマネジメントとしての取組可否、考えられる取組
- ・3拠点や近隣センター再生との連携・差別化方策、期待される効果 等

4. ヒアリング結果

■ヒアリングの視点（南多摩尾根幹線沿道土地利用方針）



4. ヒアリング結果

(1) 土地利用・施設（機能）の提案

①永山地区

旧南永山小学校	・ <u>商業施設</u> （ホームセンター、SC）	・子育て、文化・ <u>スポーツ施設</u> （一部利用）
UR永山団地	・ <u>商業施設</u> （SC）	
旧南永山小学校＋UR永山団地	・ <u>商業施設</u> （大型小売店舗、自動車関連施設） ・ <u>スポーツ施設を中心とした複合施設</u> （クリニック、飲食、販売）	
いずれの敷地でも可	・ <u>商業施設</u> （出店スタイルは様々） ・音楽・アート・ <u>スポーツ等</u> の次世代エンターテインメント	

【その他の意見】

- ・テナント入居希望（自転車関連施設。諏訪地区でも可）
- ・駅前の商業や永山団地の近隣センターとの住み分け、連携を考えたい。

4. ヒアリング結果

(1) 土地利用・施設（機能）の提案

② 諏訪地区

都営諏訪団地	・ <u>商業施設</u> （ホームセンター、SC）	・ <u>スポーツや健康をコンセプトにした施設</u>
都営諏訪団地 ＋諏訪小学校	・ <u>商業施設</u> （ホームセンター、SC等）	⇒ <u>多摩東公園との相乗効果を見込む</u>
都営諏訪団地 ＋諏訪小学校 ＋諏訪南公園	・ <u>スポーツ施設を中心とした複合施設</u> （クリニック、飲食、販売） ⇒ <u>多摩東公園も併せた一体的活用</u>	

※諏訪小学校及び諏訪南公園は、現時点で土地利用転換を決めたものではなく、将来を含めた中長期的な視点で諏訪小学校、諏訪南公園を含む沿道まちづくりの検討の参考とするためヒアリングの対象とした

【その他の意見】

- ・諏訪南公園は立地が良い。土地利用転換する場合は検討したい。
- ・諏訪南公園を活かして連携した取り組みも検討できる。
- ・テナント入居希望（自転車関連施設。永山地区でも可）
- ・諏訪地区は、尾根幹線からの接道状況や敷地形状（東西に長く、南北の幅が狭い）から商業施設の出店は難しい認識

4. ヒアリング結果

(1) 土地利用・施設（機能）の提案

■用途地域・地区計画に関する意見

- ・「準工業地域」を希望する・・・主に商業系の提案事業者

準工業を希望する理由

- ・店舗面積1万㎡以上の施設立地を検討しているため
- ・自動車整備工場の設置を検討しているため
- ・施設規模の制約を受けず、幅広い検討が可能であるため

- ・「第二種住居地域」以上あれば問題ない・・・主にスポーツ系の提案事業者

第二種住居地域以上で問題ないとする理由

- ・カフェの運営や約2,500㎡の施設の設備を検討しているため

4. ヒアリング結果

(2) 想定される取組・効果

	取 組	効 果
職住近接の 場の形成	・ <u>雇用創出</u>	・50名～1,000名の雇用創出 ・周辺住民、女性・高齢者の雇用
	・ <u>保育園等の設置</u>	・ファミリーと若い世帯の流入
	・子どもを対象とした環境教育・活動の実施	・安全、便利な街づくりの形成
次世代交通 モードへの対応	・ <u>実証実験等、次世代交通の導入に向けた協力・企画</u> （巡回バス、ドローン宅配等）	・地域住民の生活利便性の向上
	・ <u>EVカー、電動キックボードのシェア等</u> ・ <u>EV充電ステーション・水素ステーション設置</u>	・地域住民の生活利便性の向上 ・CO2削減 ・SDGsへの貢献
	・配送サービスの実施	・地域住民の生活利便性の向上
	・バリアフリーへの協力	・地域住民の住みやすさの向上への貢献 ・誰でも住みやすいまちの実現

4. ヒアリング結果

(2) 想定される取組・効果

	取 組	効 果
賑わい・ 魅力発信	・プロ・アマ利用のスポーツ施設運営	・市民の健幸づくりや交流の拠点化
	・施設を拠点とした <u>コミュニティの場の形成</u> ・ドッグランやカフェ等の憩いの場の提供	・地域住民の利便性の向上と豊かな暮らしの実現 ・地域の賑わいと安全安心なまちづくりの実現 ・若年層への訴求
	・エリアマネジメント等の取組、 <u>様々なイベントの実施</u>	・新規居住者、子育て世代の増加促進 ・既存商圈の復活 ・地元や地域との連携強化 ・賑わい創出、地域連携による魅力発信等
	・ <u>地域情報の発信</u>	・地域産業振興
イノベーション 環境の創出	・ <u>デジタルを活用</u> した店舗・サービスの提供	・買い物・生活利便性の向上
	・ <u>環境対策</u>	・カーボンゼロへの取組
	・スポーツ施設の運営	・ <u>「健幸まちづくり」</u> に関するイノベーション誘導
	・スポーツサイエンスの <u>研究拠点の設置</u> ・ <u>周辺大学と連携</u> し、新たな取組を模索 ・産官学連携機会の場の創出	・学生への機会提供 ・地域経済の発展 ・地域社会の課題解決 ・産官学連携による相乗効果
	・ワーキングスペースや交流スペースの創出	・イノベーションの促進、地域の魅力発信
	・ダイバーシティ型組織の確立	・ジェンダーレス社会への理解促進
	・サステナブル調達方針の策定	・環境負荷軽減

4. ヒアリング結果

(2) 想定される取組・効果

施設立地 による メリット

- ・雇用の創出
 - ・施設の立地による賑わいの創出
 - ・イベントの開催・共催
 - ・防災拠点・避難所としての活用、災害時の支援物資の提供（災害協定の締結）等、安全安心なまちづくりに貢献
 - ・飲食店、クリニック導入による生活水準の向上
 - ・バスやタクシーなどの需要増加
 - ・地域コミュニティの場としての活用（多世代交流、同世代交流）
 - ・平面駐車場の整備、バリアフリー等、利用しやすい施設づくり
 - ・エネルギーの地産地消と脱炭素化の推進
- 【商業施設】
- ・商業施設の立地、買い物支援サービス（ネットスーパーや移動販売）による生活利便性の向上
 - ・商業施設の立地による周辺店舗や人口（特に若い世帯）の増加
- 【スポーツ施設】
- ・スポーツコンテンツの充実による健康増進

5. 土地利用の方向性

(1) 諏訪・永山地区の土地利用転換の方向性

- ・改定都市計画マスタープランでは、諏訪・永山沿道地区を“にぎわいと雇用を創出する場”として位置づけ
- ・ヒアリングの中で、土地利用方針の実現に繋がる取組・効果の提案があった

- 
- ◆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、互いに補完しあう“にぎわいと雇用を創出する場”を形成し、交流人口・関係人口・定住人口の増加を図る。
 - ◆南多摩尾根幹線の広域アクセス性を最大限に活かし、新たな目的地として、これまで通過していた車需要を沿道に取り込むことで、にぎわいの創出を図る。また、諏訪・永山沿道の一体的な土地利用転換に向けて東京都・URとの協議検討を進めていく。
 - ◆商業やスポーツ施設といった一つの機能に限らず諏訪・永山地区全体で土地利用方針の実現に繋がる土地利用および取組を推進することで、超高齢化社会への対応や地域防災の強化、脱炭素・自動運転の推進等、次世代の社会課題を解決するイノベーション創出に繋がる土地利用転換を図る。

5. 土地利用の方向性

(1) 諏訪・永山地区の土地利用転換の方向性

また、事業者からは以下のような意見も聞かれた

- ・大規模な敷地面積が魅力(周辺に無い)、活用の幅が広がる
- ・立地施設が大きい方が、地域と連携して取り組める幅が広がる
- ・幹線道路沿道という立地、永山駅前や近隣センターとの住み分けのためにも、尾根幹線沿道では車利用者を中心とした集客(広域からの集客)が主と考えている



◆土地利用転換にあたっては、旧南永山小学校とUR永山団地の一体活用を視野に、検討を進めます。

5. 土地利用の方向性

(2) 土地利用転換にあたっての視点（機能）

基本の視点

・にぎわいと雇用の創出が期待できること

職住近接の場の形成

・子育て関連施設等、働きやすい場の創出に繋がる取組

次世代交通モードへの対応

・社会実験への協力、企画（自動運転巡回バス、ドローン宅配等）
・EVカー、電動キックボードのシェア

賑わい・魅力発信

・イベントの実施、地域情報の発信
・コミュニティの場、憩いの場の形成
・エリアマネジメントの取組
（自治体、地域住民、周辺大学や駅前、近隣センター等と連携した
ニュータウン全体の賑わい創出に繋がる取組）
・健幸まちづくりへの貢献

イノベーション環境の創出

・周辺の公園等、地域資源を活用した取組の提案
・デジタルを活用した店舗・サービスの提供
・ワーキングスペースや交流スペース等、産官学連携の場の創出
・研究拠点の設置、周辺大学等と連携した具体的な取組の提案

その他の地域貢献

・防災拠点・避難所としての活用、支援物資の供給
・地域の環境保護や産業育成、人材育成に繋がる取組
・飲食・クリニック等、地域に不足している機能の導入
・バスやタクシーの需要増加
・移動販売等、買い物支援サービスの提供

5. 土地利用の方向性

(3) 土地利用転換にあたっての視点（施設計画）

周辺の住環境等 への配慮

- ・ 周辺住民等に配慮した交通計画となっていること
- ・ 騒音・振動、操業時間、周辺の自然や景観への配慮が講じられていること

防災拠点機能

- ・ 防災設計（耐震設計）
- ・ 蓄電池の導入やエネルギー多様化等、安定供給体制の確立

環境配慮 (脱炭素)

- ・ カーボンニュートラルの取組
- ・ 省エネルギー
- ・ 再生可能エネルギー、環境配慮エネルギーの導入
- ・ EMSの導入
- ・ ZEB

バリアフリー、 ユニバーサルデザイン

- ・ 誰もが円滑に安心して利用できる施設となっていること