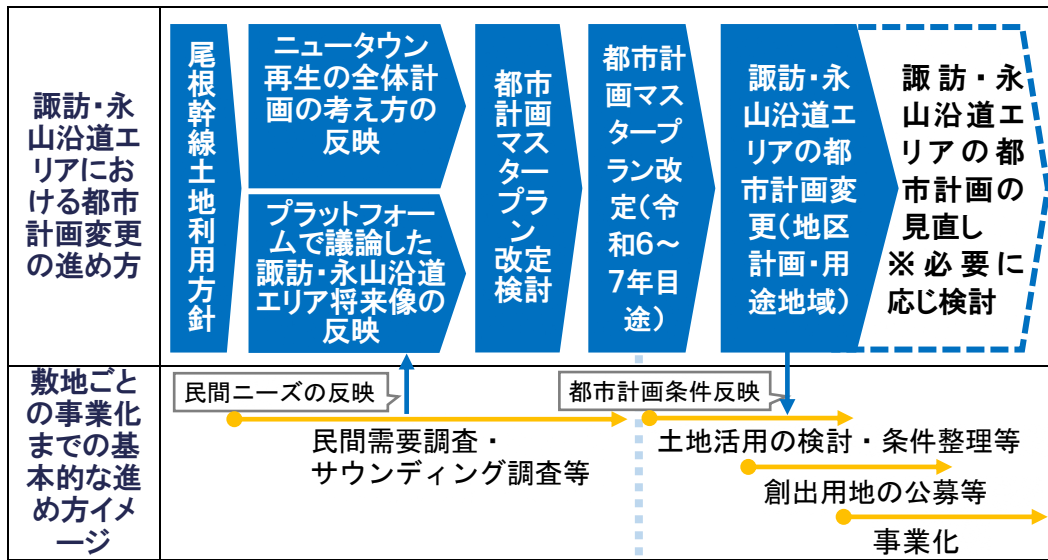


## ○土地利用転換の進め方

- ・ニュータウンの全体計画及びプラットフォームでの議論を踏まえた上で、都市計画マスタープランに諏訪・永山沿道エリアにおける都市計画変更の方向性を位置づけ、都市計画を変更します。
- ・なお、創出用地の発生等は、社会情勢等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等、柔軟に対応しながら、沿道エリアの土地利用転換を推進します。



## ○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

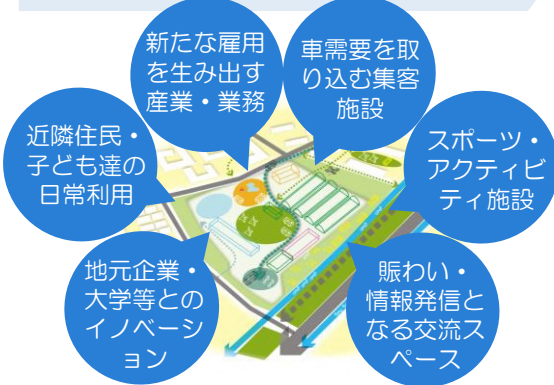
・都市計画変更後の諏訪・永山沿道エリアでは、次世代を見据えた産業・業務、商業機能の誘致や育成を図りながら、既存資源・団地再生とともに新たな付加価値を創り、多摩ニュータウンに住みたい・住み続けたいと感じる土地利用転換に取り組みます。また、旧南永山小学校は、地域ニーズ・民間ニーズの実証フィールドとして、短期的な取り組みを含め、多様な機能を検証します。

### ■ 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



### ■ 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り組み例



## ○緩和方策の検討

・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、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等を市として検討します。下記はそのメニュー例です。

### 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) 次世代交通モードの運行 (MaaS等)
- 例) ラストワンマイル配送 (ロボット配送等)
- 例) 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) 再生可能エネルギー技術の導入
- 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) 道路・都市公園占用許可の円滑化
- 例) 用途の規制緩和
- 例) 実証実験に関わる規制緩和 など

## パブリックコメント用骨子

# 南多摩尾根幹線沿道土地利用方針

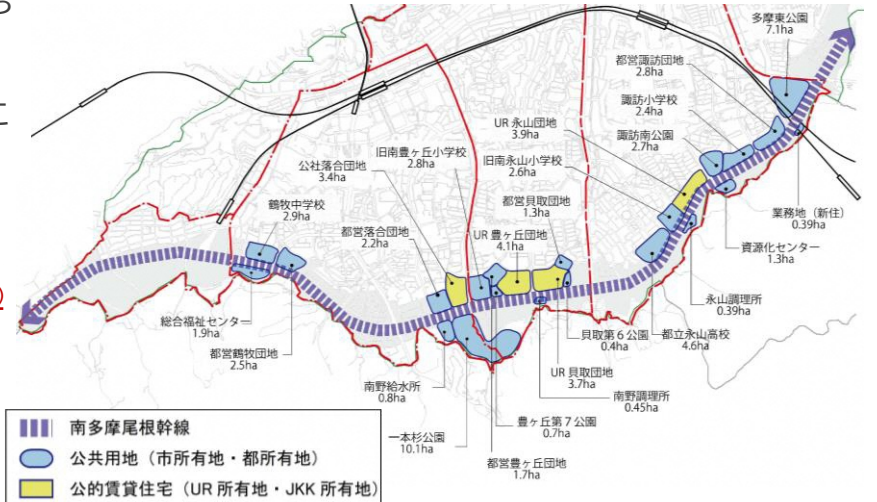
## 序章 方針策定の背景と目的

・南多摩尾根幹線(以下、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、リニア中央新幹線の開業等、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の策定を行います。



### ■ 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。図で示した用地すべてで、土地利用転換を行うものではありません。



## 第1章 尾根幹線沿道を取り巻く状況

### ○社会変化

・下記6つの視点で2040年代を見据えた社会変化を想定します。

- 1 少子高齢化・人口減少社会への対応
- 2 コロナ禍を契機とした新たな価値観の定着
- 3 災害の激甚化・頻発化による防災性への意識の高まり
- 4 多様な交通モードのシームレスな利用の実現
- 5 気候危機へ対応する持続可能な社会の構築
- 6 多様なイノベーションの活発化

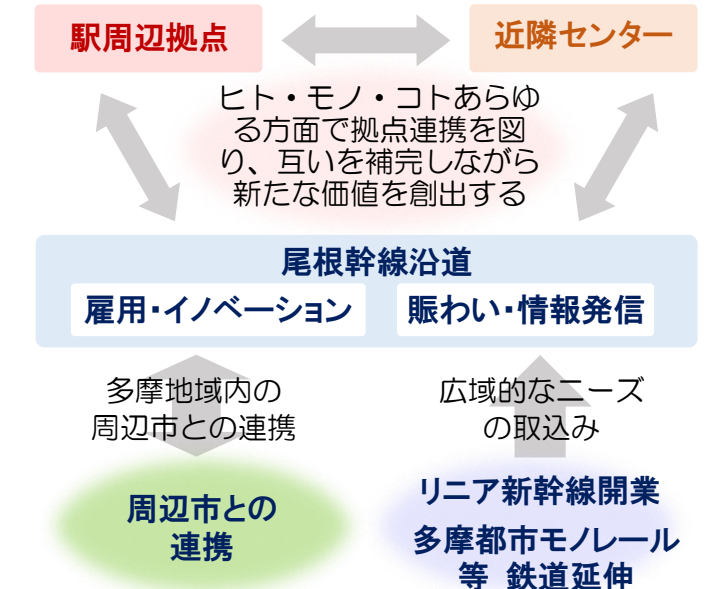
### ○尾根幹線沿道全体の魅力・課題

・本方針では、下記に示した沿道を取り巻く課題を解消しながら、魅力・ポテンシャルを最大限に活かす方向性を検討します。



### ○周辺拠点との機能分担の整理

・周辺市と連携し、広域的ニーズを取込みながら、多摩ニュータウンを支える駅周辺拠点・近隣センターとも補完し合うことで、尾根幹線沿道にて雇用・イノベーションや賑わい・情報発信など、新たな価値を創出します。



南多摩尾根幹線沿道土地利用方針 パブリックコメント用骨子  
令和4(2022)年9月 発行

編集・発行 多摩市 都市整備部 都市計画課 ニュータウン再生係

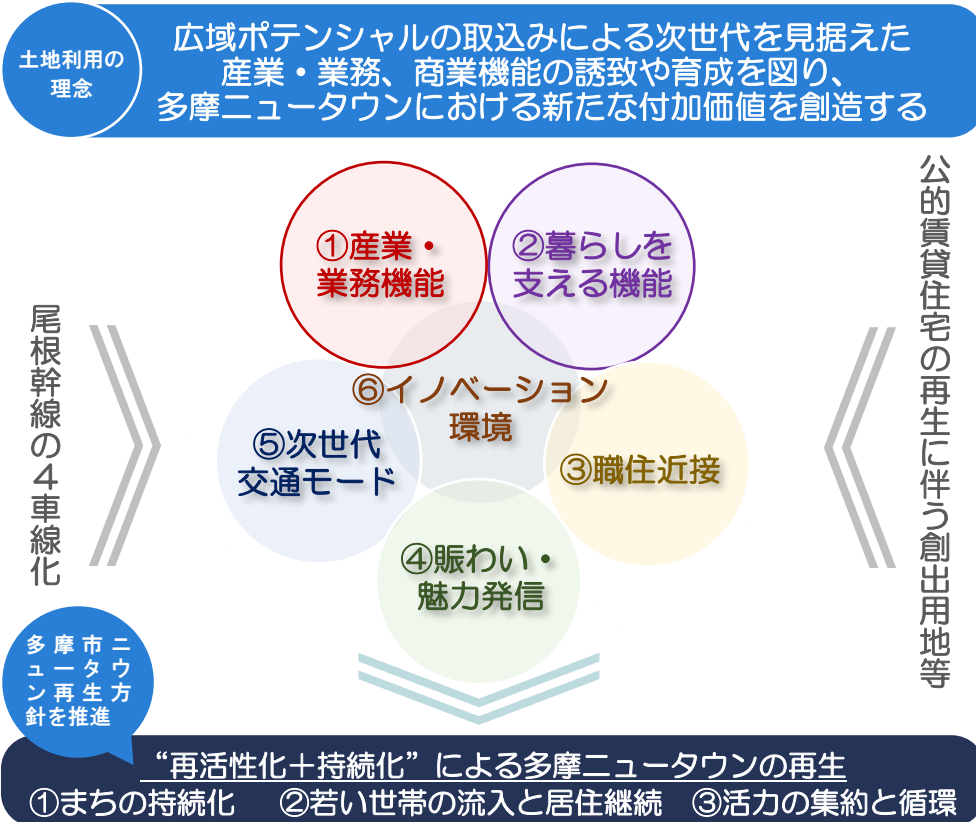


## 第2章 土地利用の理念

### ○土地利用の理念

・尾根幹線沿道では、右に示す土地利用の理念の下、多摩ニュータウンの特色や沿道ポテンシャルを活かした「産業・業務機能」「暮らしを支える機能」を中心に、「賑わい・魅力発信」、「職住近接の場の形成」、「次世代交通モードへの対応」も含めた多様な機能を導入します。

・また、多様な主体が連携・融合する環境を整える「イノベーション環境」を中核に据えることで、新たな付加価値を創造し、多摩ニュータウンの再生を推進します。



## 第3章 土地利用方針

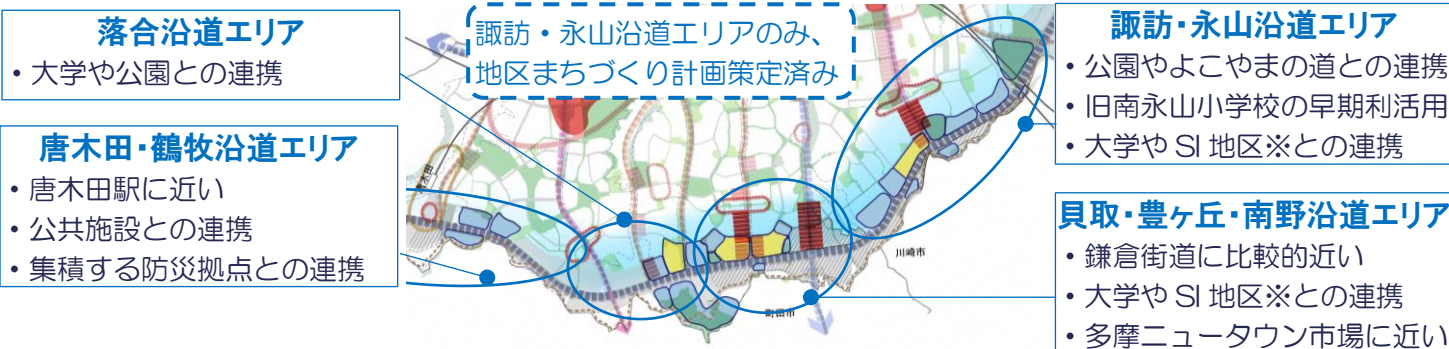
### ○全体土地利用方針

・土地利用の理念を踏まえ、6つの土地利用の方針を設定します。これらの機能が複合、連携することで、一体的な沿道拠点の形成を誘導するとともに、周辺の団地等も含めることで、本方針の実現を目指します。

- 方針1 多摩ニュータウンの優れた防災性を基盤に、尾根幹線の広域ポテンシャルを活かした産業・業務の集積
- 方針2 尾根幹線の広域集客ポテンシャルを活かした便利で楽しい暮らしを支える機能の充実
- 方針3 多摩ニュータウンの住環境ポテンシャルを活かした職住近隣を実現する場の形成
- 方針4 多摩ニュータウンの自然環境ポテンシャルを活かした体感型の賑わい・魅力発信
- 方針5 あらゆる場とヒト・モノ・コトをつなぐ次世代交通モードへの対応
- 方針6 多様な主体が連携・融合し、新たな暮らしを創造するイノベーション環境の形成

### ○沿道エリアごとの特色の誘導に向けた視点の設定

・沿道エリアごとの特色を活かした土地利用を誘導するため、地区まちづくり計画との整合を図りながら、公園や施設、大学等の沿道の既存資源を活かす視点と、学校や住宅エリアへの配慮する視点を沿道エリア別に設定します。



## 第4章 新たな土地利用を誘導する戦略

### ○新たな土地利用を誘導する戦略の考え方

・諏訪・永山沿道エリアを先行モデルに位置づけ、下記進め方を想定した土地利用転換の戦略を検討します。

- 沿道エリアごとに、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
  - 人口減少・with コロナ等で民間事業者が土地活用に慎重な姿勢
- 新たな土地利用を進める上での主な課題
- ①市・都・UR・JKK・民間事業者とともに、2040年代の将来像を検討
  - ②地域の声を聴き精査しながら、都市計画マスタープランへの反映を検討
  - ③各地区における検討状況等を踏まえて地区計画及び用途地域の変更を検討
  - ④上記を踏まえ、土地所有者が土地活用を検討し、具体の公募等を実施
- 諏訪・永山沿道エリアでの検討手順モデル
- 他沿道エリアへの展開
- 上記のモデル的な進め方をベースに、他エリアの土地利用転換も検討

### ○諏訪・永山沿道エリアの将来像イメージ

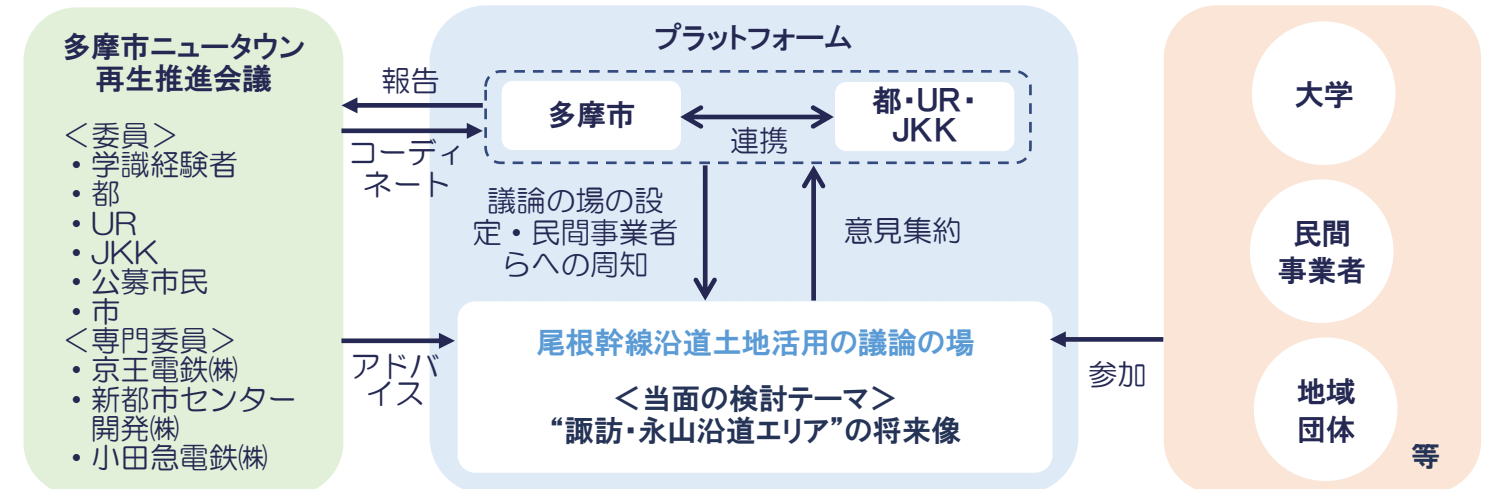
・諏訪・永山沿道エリアでは、2040年代の将来像イメージを設定するとともに、様々な主体との対話を行いながら、ゾーニング及び方向性を具体化します。

・将来像イメージで想定する機能は、早期活用可能な旧南永山小学校を実証フィールドとして検討します。

### ○プラットフォームの検討

・「諏訪・永山沿道エリアの将来像」を当面の検討テーマに、大学、民間事業者、地域団体等に参加してもらい、議論を行う場となるプラットフォームの構築を検討します。

### ■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



### ○諏訪・永山沿道エリアの将来像イメージ

