

# 南大沢駅周辺地区まちづくり方針（素案）

～都有地を活用した将来像の実現へ向けて～

2021.02.18

令和3（2022）年●月

東京都



## 〈 目 次 〉

第1章 はじめに .....	1
1 背景 .....	1
2 目的 .....	1
3 位置付け .....	2
4 対象範囲 .....	3
第2章 南大沢駅周辺地区の現況と求められる新たな対応 .....	4
1 上位計画等における当地区の位置付け .....	4
(1) 東京都の上位計画等における当地区の位置付け .....	4
(2) 八王子市の上位計画等における当地区の位置付け .....	6
2 開発の経緯 .....	7
3 南大沢駅周辺地区の地域特性 .....	8
4 南大沢駅周辺地区に求められる新たな対応 .....	9
第3章 南大沢駅周辺地区まちづくり方針 .....	10
1 まちづくりの基本方針 .....	10
2 まちづくりの将来像 .....	11
3 分野別のまちづくりの方針 .....	16
(1) 土地利用の方針 .....	16
(2) 景観・みどりの方針 .....	19
(3) 歩行者・交通ネットワークの方針 .....	21
(4) エリアマネジメントの方針 .....	22
(5) 先端技術の方針 .....	23
第4章 まちづくり方針策定後の進め方 .....	24
1 将来像の実現に向けて .....	24
2 各主体の役割 .....	25
3 主な検討の進め方 .....	26
参考資料	
1 南大沢駅周辺地区の地域特性	
2 南大沢駅周辺地区まちづくり方針策定等検討委員会 委員名簿	
3 南大沢駅周辺地区まちづくり方針策定等検討委員会 開催経緯	



# 第1章 はじめに

## 1 背景

南大沢駅周辺地区（以下、「当地区」という。）は、ニュータウンとして計画的に道路・公園等の都市基盤や宅地が整備され、良好な景観やみどりの形成とともに、駅前を中心に大学、広域商業施設、生活利便施設等の立地が進み、地区の内外から多くの人が訪れる拠点を形成している。

しかし、今後は、高齢化等のニュータウン特有の問題、少子高齢化による学生数減少、近隣の都市や商業施設との競争激化等の要因により、まちの活力低下も懸念される。一方で、リニア中央新幹線神奈川県駅（仮称）の計画や南多摩尾根幹線の整備の進展等、将来のまちづくりに大きな影響を及ぼす交通インフラ整備の動きが加速している。また、東京都では、令和元（2019）年度に、南大沢地区をスマート東京先行実施エリアに指定し、先端技術を活用したまちづくりを推進している。

こうした中で、令和7（2025）年には、当地区内に位置する公有地が現在の定期借地契約の終了を迎えるため、令和5（2023）年度に新たな民間事業者（以下、「民間事業者」という。）を公募する予定である。これらのことを踏まえて、東京都は地元市の八王子市と連携して、東京都や八王子市の上位計画等と整合を図った上で、当地区の更なる発展を誘導していくため、新型コロナ危機を契機として生じた変化にも対応したまちづくりの方針について検討することとした。

## 2 目的

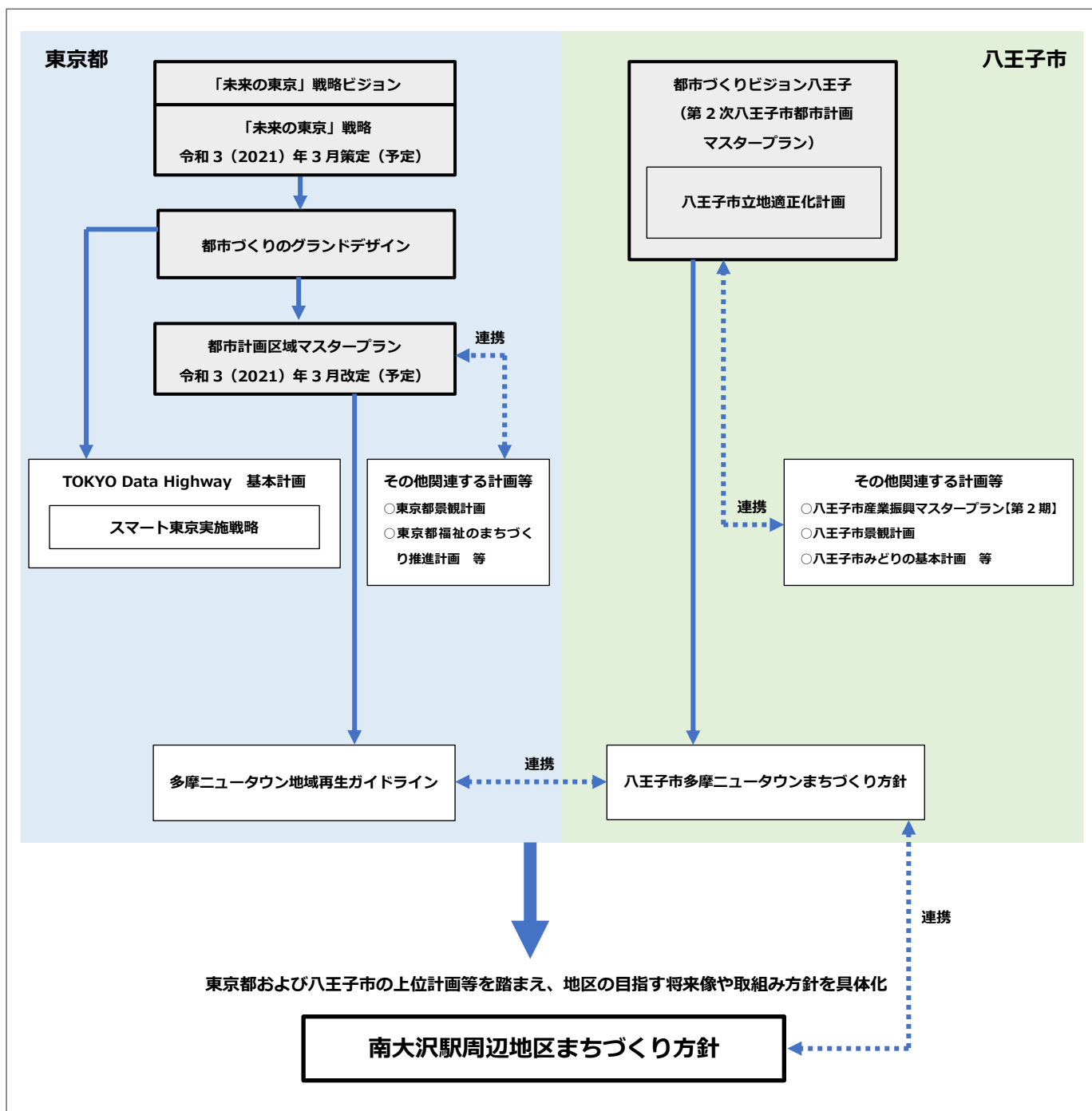
本まちづくり方針は、SDGsの考え方を取り入れた2040年代の都市像や将来像を実現するため、南大沢駅周辺の地域特性や取り巻く現状を踏まえた「まちづくりの基本方針」や「まちづくりの将来像」を示すことにより、東京都は各関係主体の目標の共有と連携、まちづくりに向けた取り組みの推進を図ることを目的に策定するものである。

そのため、当地区に位置する公有地等を活用して、積極的にまちづくりを展開するため、個別事業の具体化に向けて検討を進める。

そして、まちづくりの将来像の実現に向けた多様な取組の推進により、当地区の発展、さらに多摩ニュータウン全体の持続可能なまちの形成に貢献することを目指していく。

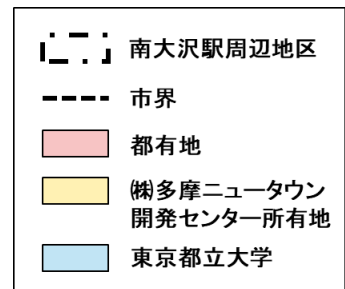
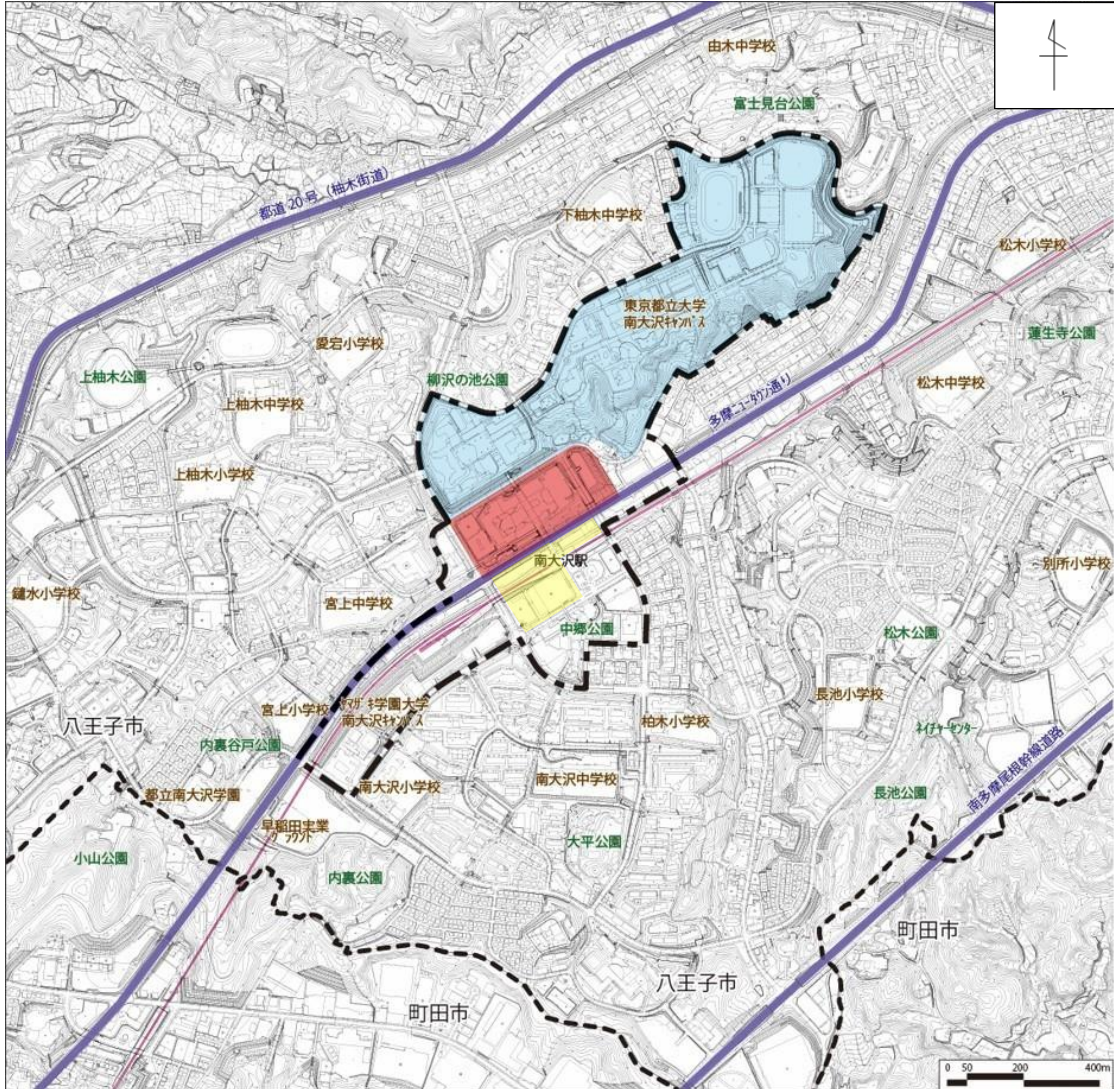
### 3 位置付け

本まちづくり方針は、東京都の「未来の東京」戦略ビジョン、「未来の東京」戦略（令和3（2021）年3月策定（予定）」、「都市づくりのグランドデザイン」、「都市計画区域マスタープラン（令和3（2021）年3月改定（予定）」、「多摩ニュータウン地域再生ガイドライン」、八王子市の「都市づくりビジョン八王子」、「八王子市多摩ニュータウンまちづくり方針」を踏まえ、これらの計画等と相互に連携を図りながら、策定する。



#### 4 対象範囲

本まちづくり方針は、当地区（下図に示す範囲）を中心とし、当地区と連携、関連する周辺住宅地についても対象とする。



## 第2章 南大沢駅周辺の現況と求められる新たな対応

### 1 上位計画等における当地区の位置付け

#### (1) 東京都の上位計画等における当地区の位置付け

計画名称	位置付け
<p>「未来の東京」戦略 (令和3(2021)年3月策定 (予定))</p>	<p>東京都では、2040年代を念頭に、2030年に向けて為すべき課題について整理している。</p> <p>&lt;目指す東京のイメージ&gt;として「様々な人々が共に暮らし、多様性に富んだ東京」、「高度な都市機能と自然が調和し、人が集い、憩う東京」「最高の交通ネットワークが構築された便利で快適な東京」、「デジタルの力で東京のポテンシャルを引き出し、都民が質の高い生活を送る「スマート東京」、「世界中からヒト・モノ・カネ・情報が集まる、世界一オープンな東京」等が挙げられている。</p> <p>多摩地域においてのまちづくりの展開として、「<u>都有地等を活用し先端技術を取り入れたまちづくりを進める</u>」等が整理されている。</p>
<p>都市づくりのグランドデザイン</p>	<p>当地区は<u>多摩イノベーション交流ゾーン</u>に位置付けられている。</p> <p>リニア中央新幹線や圏央道、多摩都市モノレールなどの道路・交通ネットワークを生かして域内外との交流が活発になることや積極的に挑戦しやすい環境が整うことにより、<u>様々な主体が交流し、新たなアイデアや創意工夫が生まれ、多様なイノベーションの創出が図られている</u>。</p> <p>東京都立大学周辺に海外の技術者や留学生向けの居住施設が立地し、駅周辺には商業や医療・福祉機能など、外国人にも対応した生活利便施設が集積し、国際性豊かな拠点や市街地が形成されている緑豊かで良好な住環境を活用し、<u>留学生や海外からの研究者向けの住宅の確保の促進を図る</u>。</p>
<p>都市計画区域マスタープラン (令和3(2021)年3月改定 (予定))</p>	<p>「未来の東京」戦略ビジョンで示した<u>方向性や都市づくりのグランドデザイン</u>を踏まえるとともに、<u>社会経済情勢の変化や国の動きなどを反映する。2040年代の都市像や将来像を実現するため、将来を見据えた大きな戦略に基づいて、具体的な都市づくりを進めていく</u>。</p>



<p>多摩ニュータウン地域再生ガイドライン</p>	<p>当地区は<u>国際交流促進エリア（多摩ニュータウン西側地区）</u>に位置付けられている。</p> <p>リニア中央新幹線等による国際空港等へのアクセス改善により、<u>東京都立大学周辺に留学生向けの居住施設などが確保</u>されるとともに、駅周辺にはこれらにも対応した機能の集積を図り、<u>国際性豊かな市街地</u>が形成される。</p> <p>今後、留学生や海外からの研究者の増加を見据え、多摩ニュータウン再生を進めるに当たり、国際化に対応したまちづくりが不可欠である。</p> <p>新たなイノベーションを創出する産業の立地誘導により、<u>職住近接を実現するとともに、東京都立大学の国際化を支援するまちづくりを進め、新たな価値を生み出す。</u></p>
<p>TOKYO Data Highway 基本計画</p>	<p>21世紀の基幹インフラ「電波の道」の建設を目指し、策定した「TOKYO Data Highway 基本戦略」では、高速モバイルインターネット網（5G）早期構築を目指す。</p> <p>南大沢地区に立地する<u>東京都立大学が取組の重点エリアに位置付けられており、「最先端のICTによる研究環境を備えた大学へUPDATE」とされている。</u></p>
<p>スマート東京実施戦略</p>	<p>当地区は<u>スマート東京先行実施エリア</u>に位置付けられている。</p> <p>5G等を活用した最先端研究や社会実験の展開として、ローカル5Gなどの<u>最先端の研究環境を整備するとともに、5G環境を活用した研究・実証実験等を推進する。</u>また、先端技術を活用したまちづくりの検討をして、多摩地域の課題解決や未来のまちづくりのため、<u>産学公連携により5Gなどの先端技術を活用した実証実験などを推進する。</u></p>
<p>東京都景観計画</p>	<p>多摩ニュータウンでは、業務・商業など、多様な機能と中高層住宅が複合した、<u>ゆとりとにぎわいの感じられる市街地の景観</u>を形成する。</p>
<p>東京都福祉のまちづくり推進計画</p>	<p>東京都では、全ての人が安全で安心して、かつ、快適に暮らし、訪れることができる<u>ユニバーサルデザインの理念に基づいたまちづくりを進める。</u></p>

## (2) 八王子市の上位計画等における当地区の位置付け

計画名称	位置付け
都市づくりビジョン八王子	南大沢駅周辺は <u>一般商業複合地</u> として位置付けられ、中心拠点の機能と連携し、地域住民の都市環境や日常生活の利便性向上と交流の中心とするために、 <u>商業・業務などの機能集積</u> を図る。
八王子市立地適正化計画	南大沢駅周辺は <u>都市機能誘導区域</u> として位置付けられ、 <u>商業施設やコミュニティ機能</u> など、日常生活を支えるさまざまな都市機能が集約され、多くの市民が集う <u>地域の中心</u> として、 <u>拠点の魅力</u> を高める。
八王子市多摩ニュータウンまちづくり方針	当地区は <u>にぎわい維持・推進</u> に向けて、南大沢総合センター（フレスコ南大沢）の活用を図るとともに、八王子市企業立地支援制度等を活用し、引き続き <u>商業施設の立地促進</u> を図る。 <u>留学生が地域活動に参画することによる国際交流や地域の活力向上</u> が期待されるとともに、 <u>留学生が暮らしやすいまちづくり</u> を進める。
八王子市産業振興マスタープラン【第2期】	八王子市を自立した都市として発展させていくための基本的な運営指針である将来像のひとつとして、「 <u>魅力あふれる産業でにぎわう活力あるまち</u> 」を位置付け、まちの繁栄の基盤を築く産業力の強化とまちの魅力向上をはかり、 <u>首都圏西部の産業・経済の拠点</u> として <u>にぎわいのあるまちづくり</u> を進める。
八王子市景観計画	南大沢駅周辺は <u>商業・業務施設及び屋外広告物の基調を整え、賑わいと風格ある景観</u> を形成する。
八王子しみどりの基本計画	八王子市では、動・植物の生息・生育地の保全や温暖化防止、景観の保全など、 <u>みどりの持つ役割</u> を理解し、 <u>中心市街地から山地に至る本市の地域特性</u> を踏まえた <u>みどりの保全と創出</u> を目指している。

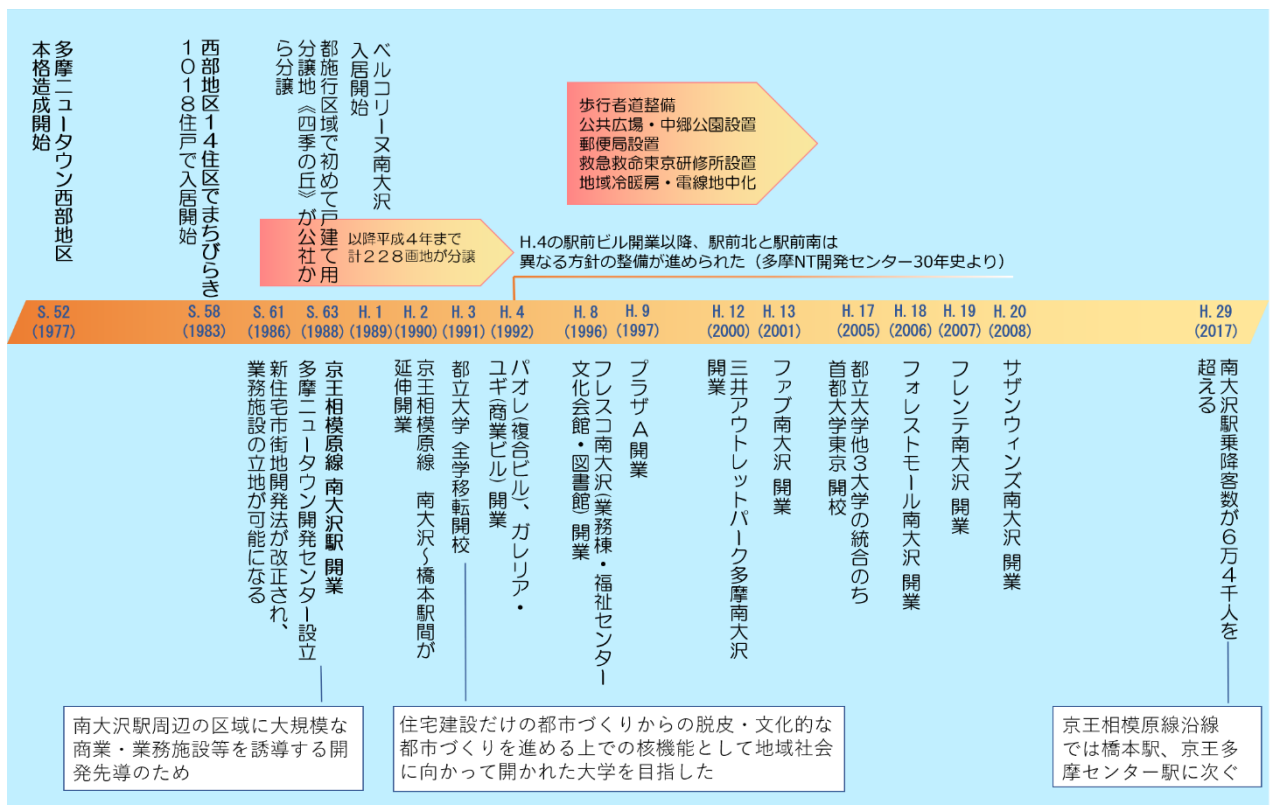
## 2 開発の経緯

多摩ニュータウンは、東京都都心部における住宅不足に端を発して、計画的なまちづくりによる住宅供給を目指して計画が進められた。

昭和 39（1963）年に街路や用途地域の都市計画決定が行われ、昭和 58（1983）年より西部地区 14 住区で入居が始まった。

その後、都心部のベッドタウンとして発展を続けてきたが、職住近接のまちづくりを周辺都市との連携の中で形成することを目指した方針に沿い、住宅建設にとどまらず業務立地や文化的な都市づくりを進めている。

当地区は、多摩ニュータウンの西部に位置し、「西部地区センター」として整備され、南大沢駅を中心として、計画的に道路、公園、宅地が整備され、南大沢周辺では、昭和 63（1988）年に京王相模線南大沢駅が開業し、その後、平成 2（1990）年に南大沢駅から橋本駅間が延伸開業、翌年に東京都立大学が移転開校、以降、駅前ビルや各施設の開業、三井アウトレットパーク多摩南大沢等が開業され、現在に至っている。



### 3 南大沢駅周辺地区の地域特性

当地区は、良好な都市基盤や宅地の整備、東京都立大学や広域商業施設等の立地、豊かなみどりや優れた景観などにより、暮らしやすく、地区内外の人々が交流する魅力ある拠点となっている。また、先端技術活用に向けた取組や、留学生の増加による更なる国際化等により、今後、一層特色ある拠点へと発展していく機会に恵まれる。

#### 【ハード】

- 駅前拠点として計画的に市街地が形成されるとともに、ゆとりと開放感のある景観が形成されている。
- リニア、都市計画道路の整備が進んでいる。

#### 【にぎわい】

- 商業施設が立地しており地区外からの多くの人々が集まっている。
- まちびらきから30年が経過し、市民活動やイベントが活発に展開されている。

#### 【先端技術】

- 東京都立大学・研究所が立地しており地区外から多くの研究者・学生が集まっている。
- 5G重点整備エリアに指定され、今後デジタル環境が整備される。
- 都が先端技術活用にかかる実証実験の展開を積極的に進めている。

#### 【多文化共生】

- 周辺に多数の大学が立地しており留学生も増加傾向で、東京都立大学はトップレベルの高等教育機関と評価され、今後積極的に留学生を受け入れる意向である。

#### 4 南大沢駅周辺地区に求められる新たな対応

当地区は、様々な地域資源やまちづくりの機会に恵まれているが、一方で、当地区が今後も持続的に発展していくためには、新たな感染症への配慮とともに、多様なライフスタイルにも対応した「人間中心社会」の実現など、社会情勢の変化や技術革新に適切に対応するため、新たな都市機能の誘導等の環境整備が求められている。

##### 【ハード】

- 現時点ではまだ顕在化していないものの高齢化は進展しつつあり、より一層のバリアフリー対応が求められている。（地形の高低差への対応等）

##### 【にぎわい】

- 近隣の都市の開発による競合や、周辺の商業施設のリニューアルによる相対的な集客力の確保が求められている。
- 商業環境はEC市場への対応が求められている。
- 市民活動やイベント等に際して、各実施主体間の連携をより一層強化することが求められている。

##### 【先端技術】

- 5Gなど先端技術やデジタル環境の活用が求められている。
- 新しい働き方などに対応する機能（サテライトオフィス、シェアオフィス）が求められている。

##### 【多文化共生】

- 留学生を受け入れる環境の整備が求められている。（生活環境等）

## 第3章 南大沢駅周辺地区まちづくり方針

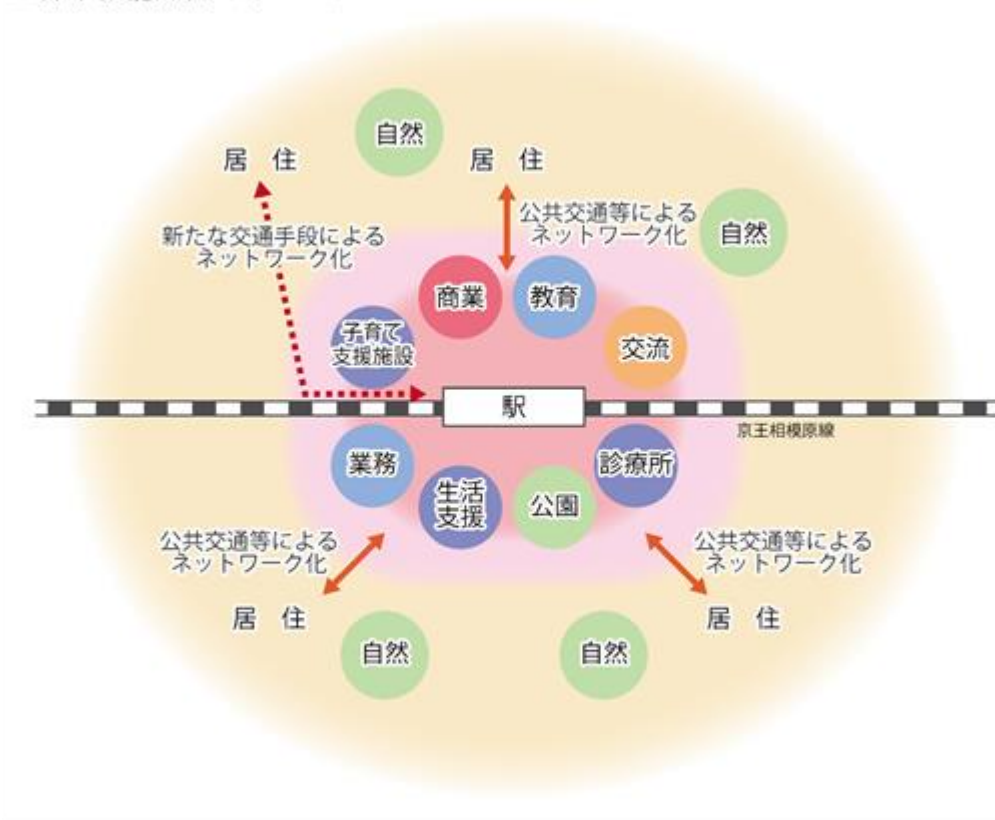
### 1 まちづくりの基本方針

当地区では、地域特性や求められる新たな対応を踏まえ、次のとおり、まちづくりの基本方針を定める。

#### まちづくりの基本方針

既に備わった優れた地域資源を最大限に活かしつつ、都有地の活用を主軸として、新たな生活様式の実現を支える都市機能の集積を活かしつつ、ゆとりのあるオープンスペースを活用した商業・にぎわい、新しい働き方・職住近接によるゆとり、日常生活の利便性、ビジネス環境、国際性、多様な人々の交流などの一層の充実・向上を図ることで、新しい日常に対応した当地区の持続可能な発展を誘導する。

#### ■都市機能配置のイメージ





## 2 まちづくりの将来像

当地区では、まちづくりの基本方針を踏まえ、次のとおり、まちづくりの将来像を定める。

【将来像】

人々が出会い、交流し、新たな技術によって多様な住まい方・働き方・憩い方が融合し進化する、活力と魅力に満ちたまち

■将来像のイメージ



### **将来像1 ～憩えるまち～**

**多様な機能が駅前に集積し、歩きやすく、ゆとりとにぎわいが両立し、  
活力が生まれるまち**

- ◆ 魅力的でゆとりのある拠点形成のための機能の複合化
- ◆ 誰もが豊かさを感じ、自分らしくポジティブに働ける環境の整備
- ◆ 落ち着いた街並みの中で歩きたくなる空間の創出

### **将来像2 ～スマートなまち～**

**先端技術活用や産学公連携により、新たな生活様式に対応した持続可能で  
発展が可能な環境が創出されるまち**

- ◆ 先端技術活用や産学公連携の推進
- ◆ 駅前と住宅地間のアクセスの強化

### **将来像3 ～多様性のあるまち～**

**国内外の多様な人々が集い新たな交流・活動が創出され、安心・快適に暮  
らせるまち**

- ◆ 地域コミュニティの活性化と大学などと連携した多文化共生への対応



## 【各将来像における取組内容】

### 将来像1 ～憩えるまち～

多様な機能が駅前に集積し、歩きやすく、ゆとりとにぎわいが両立し、  
活力が生まれるまち

#### ◆ 魅力的でゆとりのある拠点形成のための機能の複合化

地区外から多くの人を訪れる商業施設や東京都立大学等の機能を強化しつつ、立地を活かしてより生活を豊かにし、ゆとりのある場に人々が集い、活力が生み出されるよう機能の複合化を進める。

##### ○ 魅力的な商業施設の整備

- ・ 気持ちのいい空間や自然との共生を生むようなゆとりのあるオープンスペースを活用した商業施設を整備
- ・ 荷物配送・追従ロボットの導入、遠隔アバター案内による密集空間を排除した商業施設を整備
- ・ デジタルサイネージによる店舗情報の提供

#### ◆ 誰もが豊かさを感じ、自分らしくポジティブに働ける環境の整備

時間や場所にとらわれない柔軟な働き方を可能とし、誰もが豊かさを感じ、自分らしくポジティブに働ける環境を整備する。

##### ○ 生活と仕事の両立への支援

- ・ 多様な世代が利用できるサテライトオフィス、シェアオフィスや子育て支援施設等の整備により、生活と仕事の両立を支援

#### ◆ 落ち着いた街並みの中で歩きたくなる空間の創出

落ち着いた街並み景観を形成するとともに、居心地がよく歩きたくなる空間づくりを推進する。

##### ○ 落ち着いた街並み景観の形成

- ・ 豊かな自然環境や周辺市街地の良好な景観と一体となる、落ち着きと風格ある景観を形成

##### ○ 歩きやすく回遊性を高める空間の創出

- ・ ユニバーサルデザインに配慮し、わかりやすい情報提供や移動しやすい歩行空間を整備し、歩きたくなるまちづくりを推進



## 将来像2 ～スマートなまち～

### 先端技術活用や産学公連携により、新たな生活様式に対応した持続的で発展が可能な環境が創出されるまち

#### ◆ 先端技術活用や産学公連携の推進

良好な都市基盤や都市地等を活用し、東京都立大や民間事業者と連携した5Gなどの先端技術活用や産学公連携の取組を進めることで、新しい働き方への対応と地域の課題を解決するとともに、研究者・学生による起業等を推進する。

○イノベーションを創出する先端技術を取り入れたまちづくりの推進  
東京都立大学や研究所の集積を生かした産学公連携の取組の推進

- ・ 東京都立大学、研究所等と連携し、技術開発やスタートアップ支援等の取組を推進
- ・ 都市地を活用し、5Gなどの先端技術の導入、サテライトオフィス、シェアオフィス、ビジネスマッチング、起業等ビジネス環境の整備を推進

○長寿社会を実現する取組の推進

- ・ 高齢、福祉、介護社会を見据え、ICT技術などを活用した遠隔診療などにより、住み慣れたまちでいつまでも健康に豊かな暮らしを実現できる取組を推進

#### ◆ 駅前と住宅地間のアクセスの強化

駅前ではより一層の拠点性を高めるために、駅前への円滑なアクセスが確保されるよう、住宅地とのネットワーク化を進め、住み続けられる環境づくりを推進する。

○誰もが移動しやすいネットワークの形成

- ・ バスやタクシー、デマンド交通、自転車などと先端技術の組合せの促進
- ・ 自動運転車いす等のパーソナルモビリティの活用、自動運転電気自動車、MaaS・ITSによる新たな移動手段等の導入を推進



### 将来像3 ～多様性のあるまち～

#### 国内外の多様な人々が集い新たな交流・活動が創出され、安心・快適に暮らせるまち

##### ◆ 地域コミュニティの活性化と大学等と連携した多文化共生への対応

エリアマネジメントの主体が、東京都立大学等と連携して活発な市民活動やイベントなどを更に発展させる。

外国人等多様な人々が暮らしやすい環境の整備を進めることで、留学生の増加にも対応し、多様な人々の新たな交流・活動を推進する。

##### ○ゆるやかにつながる居場所づくりの推進

- ・ 人との関わりが生まれ、生きがいを感じ、心豊かに暮らせるゆとりのある居場所空間を創出（留学生等のコミュニティスペースの整備）

##### ○エリアマネジメントによる多様な人々の交流・活動の推進

- ・ 地域においていきいきと学び、交流・活動できる空間や機会の充実・地域コミュニティの活性化・エリアマネジメント組織と連携した取組により交流・活動を推進

##### ○海外の研究者や留学生等が暮らしやすい環境の整備

- ・ ハード・ソフトの両面で地域活動を通じて様々な交流を図り、多文化共生の取組を推進



■留学生の交流のイメージ



■イベント・花壇管理のイメージ



■清掃活動のイメージ



### 3 分野別のまちづくりの方針

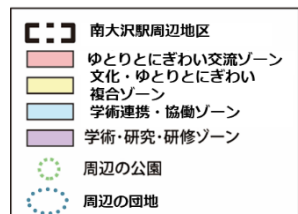
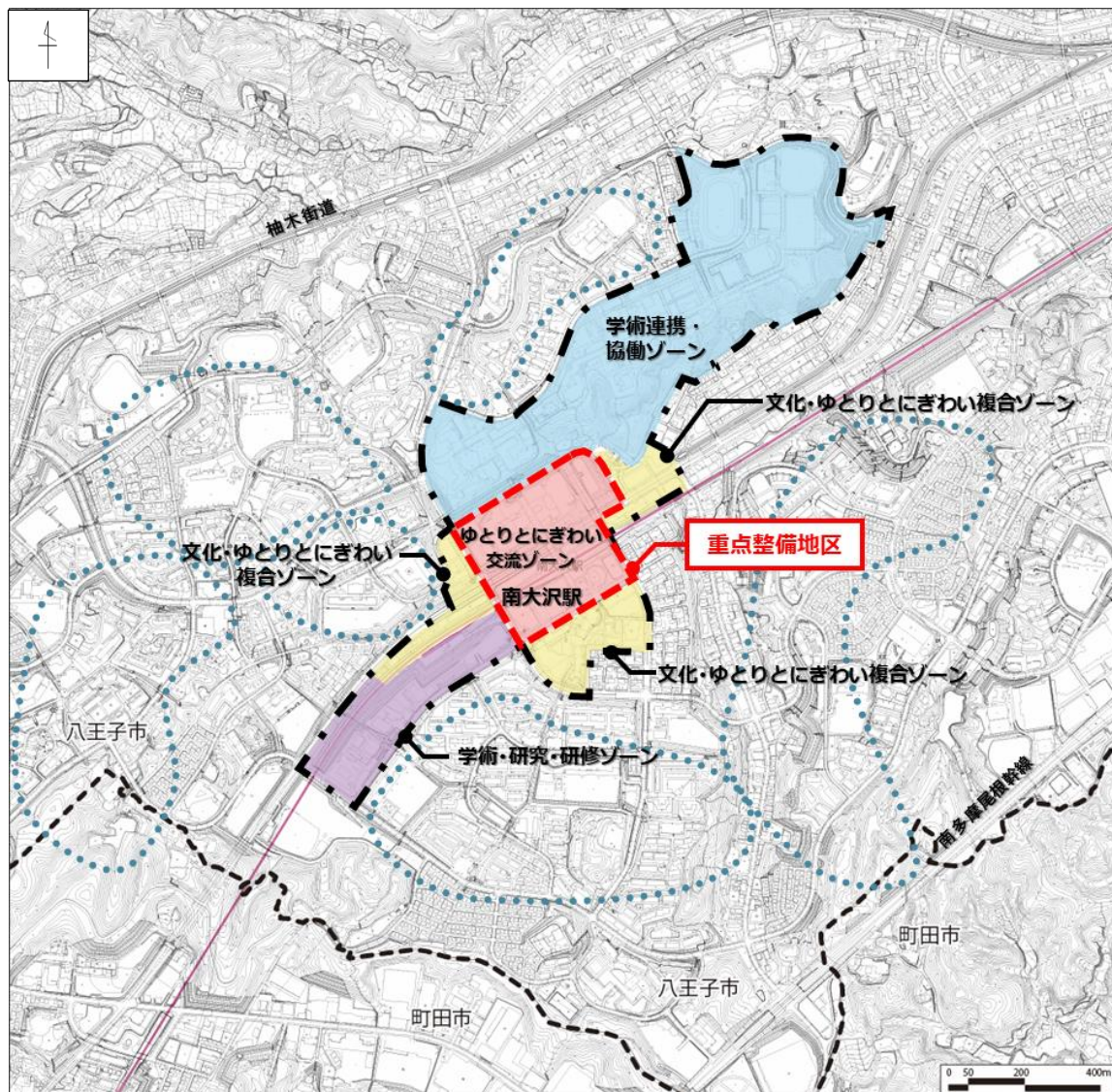
当地区の将来像の実現に向けて、土地利用、景観・みどり、歩行者・交通ネットワーク、エリアマネジメント、先端技術の5つの分野について、個別の方針を定める。

#### (1) 土地利用の方針

まちづくりの将来像を踏まえ、当地区内に「ゆとりとにぎわい交流ゾーン」、「文化・ゆとりとにぎわい複合ゾーン」、「学術連携・協働ゾーン」、「学術・研究・研修ゾーン」の4つのゾーンを設定し、立地に応じた土地利用を図るとともに、対象範囲内の住宅地やみどりの環境の保全を図る。

また、駅前に隣接するゆとりとにぎわい交流ゾーンについては、都有地と株多摩ニュータウン開発センター所有地を中心に、将来積極的に開発を誘導する「重点整備地区」として、有効活用し一層の拠点性を高める。

##### ■土地利用のゾーン



【各ゾーンの土地利用の方針と取組方針】

ゾーン	土地利用の方針	取組方針
 <p>ゆとりとにぎわい交流ゾーン</p>	<p>周辺のゾーンと連携しながら、人々の交流を促すとともに、商業・サテライトオフィス・シェアオフィス・交流施設等の多様な施設機能の集積を図ることにより、常にゆとりとにぎわいが溢れる空間の整備を図る。</p> <p>なお、当ゾーンは、「重点整備地区」とし位置付ける。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○魅力的な商業施設 </li> <li>○落ち着いた街並み景観の形成 </li> <li>○生活と仕事の両立への支援 </li> <li>○歩きやすく回遊性を高める空間の整備 </li> <li>○先端技術を活用したまちづくりの推進、大学や研究所の集積を活かした産学公連携の取組の推進 </li> </ul>
 <p>文化・ゆとりとにぎわい複合ゾーン</p>	<p>ゆとりとにぎわい交流ゾーンを補完するゾーンとして、生活利便施設や文化・娯楽施設の集積を活かしながら、多文化共生に対応したサービスの充実や人々の豊かな暮らしを支える駅前周辺としてふさわしい空間の維持・充実を図る。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○長寿社会を実現する取組の推進 </li> <li>○誰もが移動しやすいネットワークの形成 </li> </ul>
 <p>学術連携・協働ゾーン</p>	<p>最先端の研究環境を備えた東京都立大学の特徴を活かし、地域と連携しながら、先端技術活用の推進を図る。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ゆるやかにつながる居場所づくり </li> <li>○エリアマネジメントによる多様な人々の交流・活動の推進 </li> </ul>
 <p>学術・研究・研修ゾーン</p>	<p>教育施設や研究開発施設等の立地を活かし、高度な学術・研究環境の整備を図る。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○海外の研究者や留学生等が暮らしやすい環境の整備 </li> </ul>

## 【■ゆとりとにぎわい交流ゾーンにおける都有地の取組方針と導入機能の例】

取組方針にもとづく、重要整備地区の導入機能の例を定める。なお、取組方針の内、「落ち着いた街並み景観の形成」、「歩きやすく回遊性を高める空間の整備」は、次項（２）景観・みどりの方針、（３）歩行者・交通ネットワークの方針で取組の例を定める。

### ○魅力的な商業施設

例：滞在・交流・体験を創出し付加価値のある商業施設

アウトレット等広域的集客のある商業施設、住民対象のスーパーマーケット（ファーマーズマーケット等）・飲食店、e コマースと実店舗が融合した商業施設、荷物配送・追従ロボット、遠隔アバター案内、デジタルサイネージによる店舗情報の提供 等

### ○生活と仕事の両立への支援に資する施設

例：多様な世代が利用できるサテライトオフィス・シェアオフィスやワーキングスペース、WEB 会議環境整備、保育所や相談窓口、子供の遊び場などの子育て支援施設 等

### ○先端技術活用や産学公連携の推進に資する施設

例：5 G 環境を活用した研究・実装実験の実施

5 G のアンテナ基地局の設置やデジタルサイネージなどの先端技術やデジタルコンテンツを活用した施設、サテライトオフィス・シェアオフィス、ビジネスマッチング、起業等ビジネス環境 等

### ○長寿社会を実現する取組の推進に資する導入機能

例：ICT 技術などを活用した遠隔診療 等

### ○誰もが移動しやすいネットワークの形成に資する導入機能

例：自動運転車いす等のパーソナルモビリティの活用、自動運転電気自動車、MaaS・ITS など新たな移動手段等の導入 等

### ○ゆるやかにつながる居場所づくりに資する施設

例：多世代が日常的に集まる交流拠点

まちに開かれたコミュニティカフェ、子ども食堂、地域サロン、留学生等のコミュニティスペース 等

### ○エリアマネジメントによる多様な人々の交流・活動の推進に資する施設

例：エリアマネジメント活動拠点

学生がまちなかで活動できるイベントスペース、オープンカフェ、帰宅困難者の一時滞在施設 等

### ○海外の研究者や留学生等が暮らしやすい環境の整備に資する施設

例：留学生が交流できる場

ICT 教育・研究、遠隔授業の導入、多言語に対応した医療施設や商業施設、短期滞在型の居住施設 等



シェアオフィスのイメージ

出典：写真AC



5Gアンテナのイメージ

出典：東京都戦略政策情報推進本部提供



## (2) 景観・みどりの方針

良好な市街地景観に配慮するとともに、駅前の象徴的な見通し景観を維持し、落ち着いた街並みと風格ある景観を形成する。

また、周辺の緑豊かな自然環境と調和し、みどりのネットワークを形成するとともに、みどりの活用・創出・保全を図る。

(取組の例)

- 多摩ニュータウンの計画的な街並みや通り、丘陵地のみどり等、ゆとりと開放感のある良好な景観の維持保全を図る。
- 東京都立大学南門から駅前を抜け中郷公園に至る歩行者デッキから得られる良好な眺望を保全し、開放的な景観を形成する。
- ベルコリーヌ南大沢及び東京都立大学を中心に形成されてきた良好な景観を継承し、統一感のある街並みを形成する。
- 通りに対して圧迫感を抑えたオープンな店のしつらえや、明るくにぎわいを感じられる色彩・意匠を採用し、丘陵地の緑や周辺の街並みとの調和や連続性に配慮する。
- 周辺の豊かな自然や公園・緑地・オープンスペース等の保全・活用を図り、駅前空間とのみどりのネットワークを形成する。
- 計画的に整備された道路植栽や広場、公園等は、適切な維持管理を行い、みどり豊かな環境の保全を図る。
- 敷地内の緑化や、花壇などを活用し、駅前周辺にも豊かなみどり空間を形成する。

都有地においては、上記の取組の例に加え以下の取組を行う。

- 南大沢の玄関にふさわしいものとなるよう景観・みどりに配慮するため、周辺からの見え方に配慮した建物高さや色彩・樹木などを誘導し、周辺と調和した景観を形成する。
- 質の高い建物・外構デザインにより、市民や来街者が、風格を感じる景観を目指すとともに、広場などの環境整備を推進する。





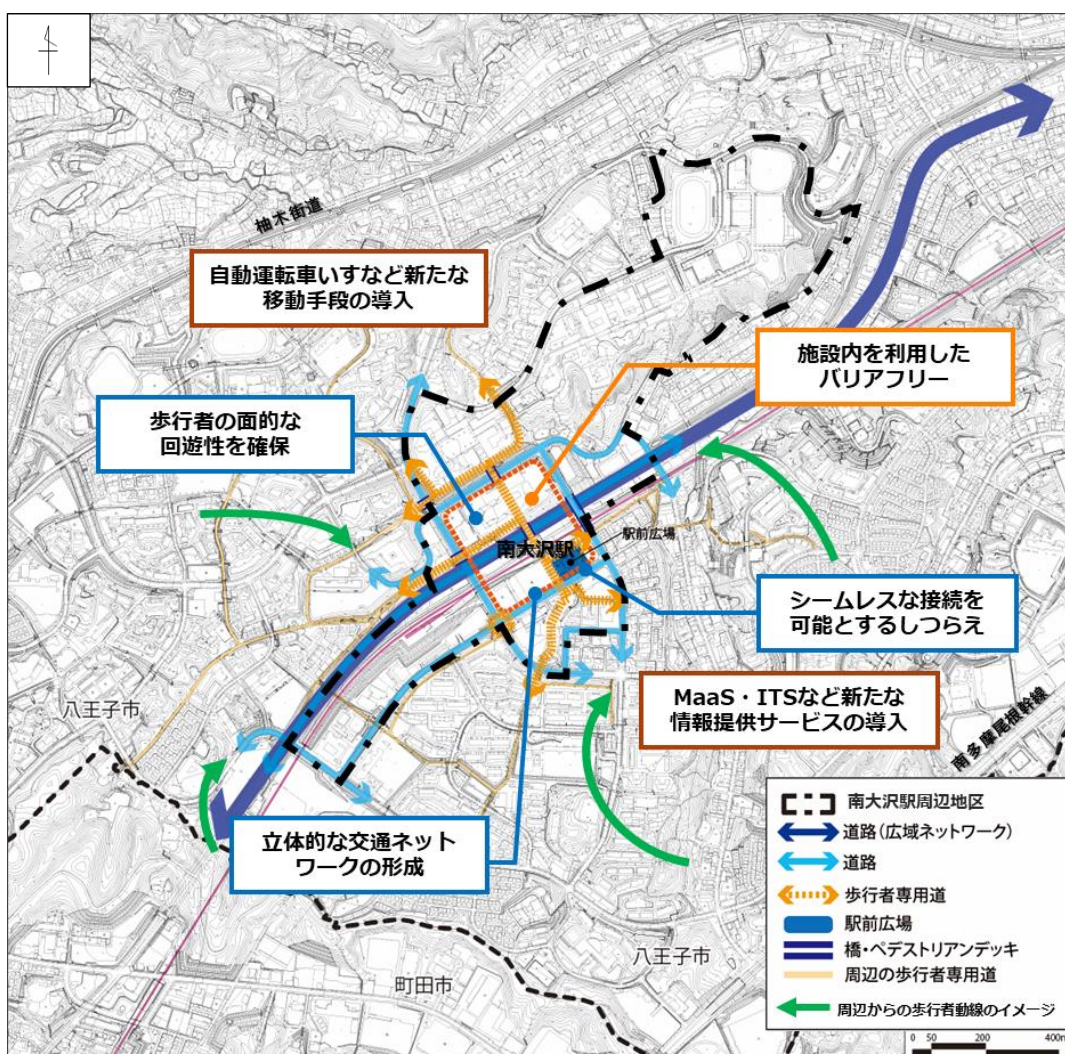
### (3) 歩行者・交通ネットワークの方針

歩車分離が形成され、自動車と歩行者が共存する既存のネットワークを活かしつつ、バリアフリーに対応した誰もが移動しやすいネットワークを形成する。

(取組の例)

- ・ 駅前周辺においては、ユニバーサルデザインに配慮し、分かりやすい情報提供や、心地よく歩きたくなる空間を整備し、歩行者の面的な回遊性を確保する。
- ・ 駅前と住宅地間のアクセス強化のために、駅周辺の建物内のエレベーター・エスカレーター等を利用し、立体的な動線も含めて、バリアフリーの動線を確保する。
- ・ 自動運転車いす等のパーソナルモビリティの活用、自動運転電気自動車などの新たな移動手段や、MaaS・ITSなどの新たな情報提供サービスの導入により、地形の高低差に対応した移動円滑化を図る。
- ・ 郊外や周辺からの車両等による施設利用者に配慮し、タクシー・バス乗り場や自転車置き場等へのアクセス動線の確保や案内サインの統一化等により、シームレスな接続を可能とする駅前空間を形成する。

#### ■歩行者・交通ネットワークの取組の例



#### (4) エリアマネジメントの方針

学生等の活力や知恵を活かし、より活発なアクティビティや交流が創出されるよう、民間事業者・東京都立大学・市民・行政等各主体が連携し、組織の活性化を検討する。

長期的には、将来にわたりまちのゆとりとにぎわいの両立と活力を維持し、地区内外に対して魅力を発信し続けられるよう、まちの統一感の形成、地区全体で取り組むイベントの企画運営、まちの維持管理、周辺市街地の連携に資する活動などのエリアマネジメント活動を展開する。

(活動の例)

- イベントの開催
  - ・ 公共空間を活用したまちのにぎわいを創出するためのイベント等の実施
- 地域活動支援
  - ・ 周辺住民の地域活動を支援することで、まちの活性化の創出（盆踊り、春祭り、お正月、ハロウィン等の歳時イベントの実施）
- 防災活動、環境維持・防犯活動
  - ・ 備蓄倉庫の整備や、地域合同での防犯訓練、帰宅困難者への対応等の防災活動
  - ・ ゴミ拾いやごみ箱の設置、植栽管理等の環境維持活動や、にぎわいの創出にともない必要となるエリアにおける警備
- オープンスペースの有効活用
  - ・ オープンスペースを活用したエリアマネジメント広告やオープンカフェ等による収益事業
- 広告物の活用
  - ・ 広告物による収益については、エリアマネジメントの財源として活用
- 広報活動
  - ・ 当地区で実施するイベント等の情報を、広報紙や広告、SNSを活用してピアール
- 植栽活動
  - ・ 当地区と隣接する歩道等に設置されている樹木や花壇等の維持管理



植栽活動のイメージ  
事務局撮影



清掃活動のイメージ  
出典：東京都環境局HP

## (5) 先端技術の方針

当地区については、5G環境を活用した研究・実証実験など先端技術を活用したまちづくりを戦略的かつ迅速に推進する。

なお、具体的な取組は、民間事業者、東京都立大学、市民、行政等による協議会（南大沢スマートシティ実施計画（令和3（2021）年3月策定予定）等において検討する。

（取組の例）

- 5G等を活用した最先端研究や社会実装の展開
  - ・ ローカル5Gなど最先端の研究環境を整備するとともに、5G環境を活用した研究・実証実験等を推進
- 先端技術を活用したまちづくりの検討
  - ・ 多摩地域の課題解決や未来のまちづくりのため、産学公連携により5Gなど先端技術を活用した実証実験などを推進
- ローカル5G環境の整備
  - ・ 東京都立大学の南大沢キャンパスにローカル5G環境の整備（アンテナ設置、基地局整備等）を行うとともに、電波暗室等の研究環境の整備に着手
- 5G環境を活用した研究等
  - ・ 5G環境を活用し、社会実装に資する研究を強力に推進
    - 高度通信社会における課題解決型研究や次世代AI・IoT・ロボティクス等の先端分野において社会実装が期待される研究について、選定を行い、研究を開始（課題解決型研究のイメージ：通信障害、電波障害などを想定）
    - 都各局や民間企業との実証実験や共同研究に向けた検討を実施
    - 5G環境での実験・研究成果の社会への還元を強化する観点から、研究成果等を活用したスタートアップの促進に向けた検討に着手
- 先端技術を活用した実証実験
  - ・ 未来のまちづくりのために、自律走行可能なモビリティ等による移動円滑化の推進、5G通信技術やビッグデータの活用等による実証実験を実施



遠隔診療のイメージ

出典：写真AC



自律走行可能なモビリティのイメージ

出典：写真AC



## 第4章 まちづくり方針策定後の進め方

### 1 将来像の実現に向けて

まちづくりの将来像の実現に向けた多様な取組の推進にあたっては、本まちづくり方針に基づき、今後の新たな感染症への配慮を含めた社会情勢の変化にも対応しつつ、持続的で発展が可能な環境が創出されるまちづくりを推進する。

東京都は、各関係主体と相互に十分な連携を図りながら、個別事業によるまちづくりを適切に誘導する。

#### ■ 所有地のまちづくりへの有効活用

現在、当地区内に位置する所有地には、広域から集客する郊外型商業のアウトレットモールが立地しており、南大沢駅周辺のにぎわい形成に貢献している。現在の定期借地契約の契約終了後も、引き続き、まちの拠点を構成する要素として、にぎわい形成に資する土地活用が求められる。

また、所有地の有効活用を契機として、当地区におけるまちづくりの機運を高めるとともに、まちづくりへの波及効果や、周辺市街地との連携を創出し、本まちづくり方針に掲げる「地区の目指すべき姿」の実現が期待される。

さらに、当地区は、多様な交流や先端技術を活用したまちづくりのリーディングシティとして、多摩ニュータウンの発展に貢献する。

東京都は、上記の所有地の役割を踏まえ、所有地のまちづくりへの有効活用に向けて、民間事業者と協力し、民間活力を活用して土地活用を検討する。

#### ■ 先端技術にかかる実証実験の実施

当地区については、5G環境を活用した研究・実証実験など先端技術を活用したまちづくりを戦略的かつ迅速に推進するため、民間事業者、東京都立大学、市民、行政等による協議会が策定した「南大沢スマートシティ実施計画（令和3（2021）年3月策定（予定））」に基づき先端技術の活用を検討する。

#### ■ (株)多摩ニュータウン開発センターの活用と連携強化

(株)多摩ニュータウン開発センターが持つ不動産管理・運営のノウハウを活用して新たな施策を展開し、当地区における良好な環境や価値を維持・向上させるためのまちづくり・にぎわい形成の推進を図る。

#### ■ エリアマネジメント組織の活用

本まちづくり方針に基づく個別事業は、民間事業者・東京都立大学・市民・行政等様々な主体が関係します。実際にプロジェクトを実現するのは各関係者であり、各関係者が調整・協調する場や組織（勉強会、連絡会など）を活用する。また、当地区の資源である多様な市民・関連団体、NPO等との連携を図り、市民との協働により活動の促進を図る。

## 2 各主体の役割

### 【民間事業者】

- ・本まちづくりの方針の取組イメージの実現のための調整
- ・まちなみ景観の誘導・形成、環境美化の向上、ゆとりとにぎわいの創出、防災性の向上等を行い地区の魅力を高める活動であるエリアマネジメント組織との連携と企画運営を促進
- ・施設内のオープンスペースなどを各種イベントの開催・災害時の帰宅困難者の一時滞在施設として活用
- ・行政や関係機関と協同して、自らが積極的に各種活動などへ参加・協力
- ・先端技術の検討への支援（協議）

### 【東京都立大学】

- ・専門的な知見・ノウハウの活用した各種活動などへの支援
- ・各種活動への学生の参加、人的支援、東京都立大学内のホールやオープンスペースなどでの各種イベントの開催・災害時の帰宅困難者の一時滞在施設として活用
- ・先端技術の検討への支援（協議）

### 【東京都】

- ・都営地の活用に関する検討
- ・都市計画の調整や主要な都市基盤の整備、維持・更新
- ・都の保有する技術やノウハウを活用した地元市などへの支援
- ・多摩ニュータウンの魅力や再生の取組について国内外に情報発信
- ・先端技術の検討への支援（協議）

### 【(株)多摩ニュータウン開発センター】

- ・テナント協同によるイベントの開催、物販・飲食事業によるオープンカフェ、施設内のオープンスペースなどでの各種イベント・災害時の帰宅困難者の一時滞在施設として活用
- ・先端技術の検討への支援（協議）

### 【住民】

- ・地域のまちづくりの担い手として、各種活動への積極的な参加・協力

### 【八王子市】

（調整中）

【UR 都市機構、都住宅供給公社】

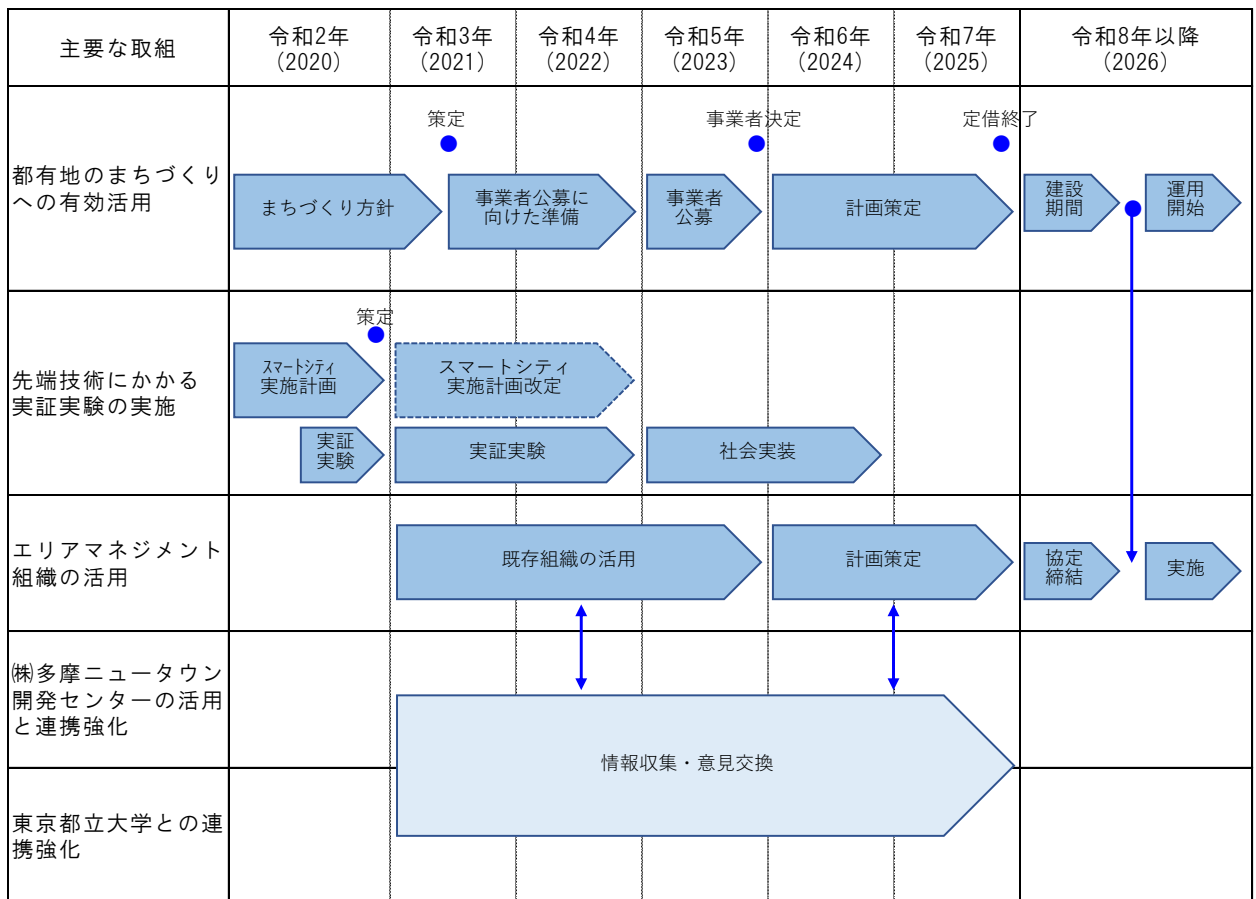
- ・団地の集会場やオープンスペースを利用した各種イベントの開催、空き室を学生寮・サテライトオフィス、シェアオフィス、空き店舗をコミュニティカフェとするなどの活用
- ・先端技術の検討への支援（協議）

【その他（地元企業・鉄道事業者、既存組織等）】

- ・行政や関係機関と協同して、自らが積極的に各種活動などへ参加・協力
- ・先端技術の検討への支援（協議）

### 3 主な検討の進め方

当地区におけるまちづくりの将来像の実現に向けては、主要な取り組みを段階的に推進する。

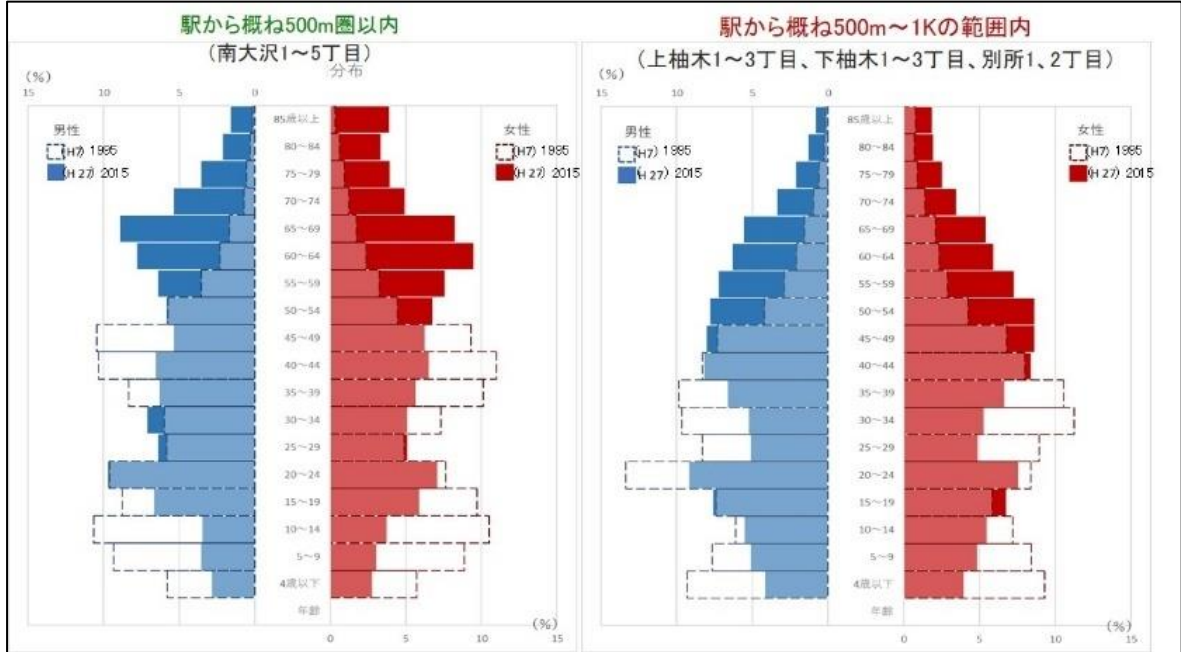


# 参考資料

## 1 南大沢駅周辺地区の地域特性

### (1) 人口の年齢構成

■人口の年齢構成



出典：第1回南大沢駅周辺地区まちづくり方針策定等検討委員会資料より作成

### (2) 歩行者ネットワークと高低差の状況

■歩行者ネットワークと高低差の状況

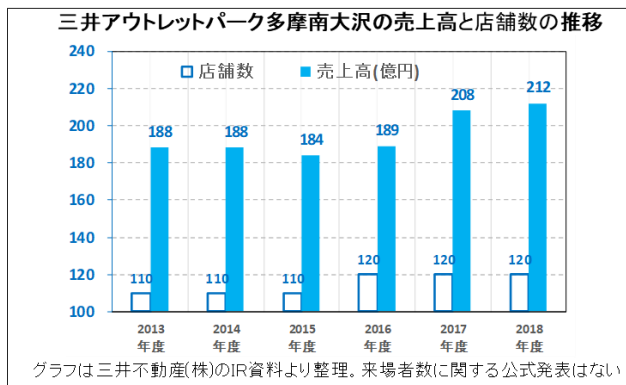


出典：第2回南大沢スマートシティ協議会資料より作成



### (3) 大型小売店の立地状況

#### ■ アウトレットモールの状況



周辺アウトレットモールの店舗面積、店舗数、年間売上 (2019/9現在)		
三井OP多摩南大沢	21,000㎡、120店、212億	
三井OP横浜ベイサイド	15,000㎡、80店、81億	リニューアル中
三井OP入間	32,000㎡、210店、357億	
南町田グランベリーパーク	53,000㎡、234店	2017/2一時閉店リニューアル、2019/11再オープン

※ 三井アウトレットパークはIR発表より、グランベリーパークは東急電鉄のプレスリリースより整理

出典：第1回南大沢駅周辺地区まちづくり方針策定等検討委員会資料より作成



## (4) 東京都立大学

### ■ 留学生の推移



### ■ 留学生寮収容数

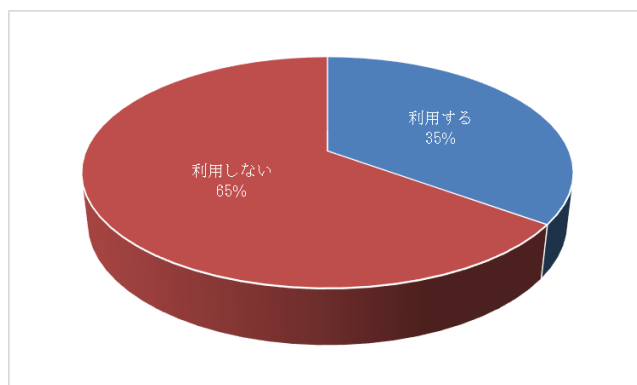
	上段：在籍学生数(人) 下段：留学生数(人)		留学生向け学生寮	
		NT付近 キャンパス	その他 キャンパス	
東京都立大学	9,134 656	7,770 446	1,364 210	留学生専用寮：リエんと多摩平247号棟39人、グローバルハウス調布96人、国際交流会館20人（いずれも日本人アシスタント入居あり） リエんと多摩平：日野市多摩平3-1-8 グローバルハウス調布：調布市多摩川6-33-1 国際交流会館：南大沢キャンパス内

出典：第1回南大沢駅周辺地区まちづくり方針策定等検討委員会資料より作成

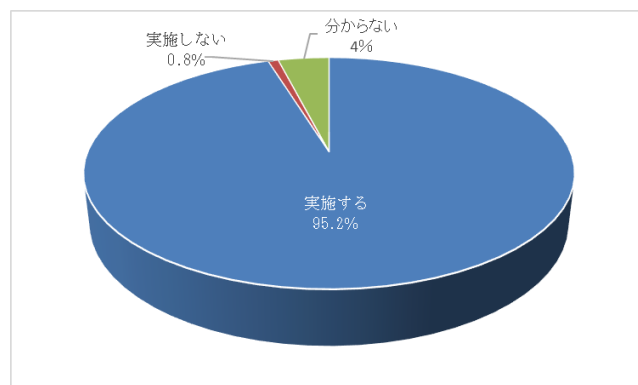
## (5) サテライトオフィス、シェアオフィスの状況

### ■ 自宅最寄駅前のテレワーク施設の利用

・自宅最寄駅前にテレワーク施設がある場合に利用しないが65%で、利用するを上回るものの、35%が利用する。



・今後もテレワークを実施するが95%と大半を占めている。



出典：南大沢駅周辺地区まちづくり方針策定等検討委員会（第3回）事前調整会議資料より作成

## 2 南大沢駅周辺地区まちづくり方針策定等検討委員会 委員名簿

	氏名	役職
委員長	岸井 隆幸	日本大学理工学部土木工学科特任教授
委員	井出 多加子	成蹊大学経済学部経済経営学科教授
委員	瀬田 史彦	東京大学大学院工学系研究科准教授
委員	竹宮 健司	東京都立大学都市環境学部 建築学科教授
委員	三村 優美子	青山学院大学名誉教授
委員	中山 衛	東京都都市整備局景観・プロジェクト担当部長
委員	八嶋 吉人	東京都都市整備局多摩ニュータウン事業担当部長
委員	廣瀬 勉	八王子市産業振興部長
委員	太田 國芳	八王子市都市計画部長

(委員長以外の学識経験者は五十音順、敬称略)

## 3 南大沢駅周辺地区まちづくり方針策定等検討委員会 開催経緯

日にち	開催概要
令和元(2019)年11月15日	第1回南大沢駅周辺地区まちづくり方針策定等検討委員会
令和2(2020)年2月10日	第2回南大沢駅周辺地区まちづくり方針策定等検討委員会
令和2(2020)年12月15～ 令和3(2021)年1月14日	地元の声募集
令和3(2021)年1月18日	第3回南大沢駅周辺地区まちづくり方針策定等検討委員会 事前調整会議
令和3(2021)年2月18日	第3回南大沢駅周辺地区まちづくり方針策定等検討委員会
令和3(2021)年●月●日～	パブリックコメントの実施
令和3(2021)年●月●日	第4回南大沢駅周辺地区まちづくり方針策定等検討委員会
令和3(2021)年●月●日	南大沢駅周辺地区まちづくり方針の策定・公表