

## 第2章 南大沢駅周辺地区の現況と検討する必要がある新たな対応

### 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
「未来の東京」戦略 (令和3年(2021年)3月策定)	<p>東京都では、2040年代を念頭に、2030年に向けて解決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、「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」等が整理されている。</p>
「未来の東京」戦略 version up 2022 (令和4年(2022年)2月策定)	<p>当地区は地域課題を踏まえた、モビリティサービスの創出、東京都立大学ローカル5G環境を活用した最先端研究等が整理されている。</p>
都市づくりのグランドデザイン (平成29年(2017年)9月策定)	<p>当地区は多摩イノベーション交流ゾーン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、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。</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、南大沢駅周辺には商業や医療・福祉機能などの外国人にも対応した生活利便施設が集積している。</p> <p>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、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。</p>
都市計画区域マスタープラン (令和3年(2021年)3月策定)	<p>「未来の東京」戦略ビジョンで示した方向性や都市づくりのグランドデザインを踏まえるとともに、社会経済情勢の変化や国の動きなどを反映する。2040年代の都市像を、実現し、さらなる将来を見据え、具体的な都市づくりを進めていく。</p>

<p>多摩ニュータウン地域再生ガイドライン (平成30年(2018年)2月策定)</p>	<p>当地区は国際交流促進エリア(多摩ニュータウン西側地区)に位置付けられている。</p> <p>リニア中央新幹線の開業等により国際空港等へのアクセス改善がなされ、東京都立大学周辺に留学生向けの居住施設などが確保されるとともに、駅周辺にはこれらにも対応した機能の集積を図り、国際性豊かな市街地が形成される。</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、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。</p>
<p>東京都景観計画 (平成30年(2018年)8月改定)</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、ゆとりとにぎわいの感じられる市街地の景観を形成する。</p>
<p>東京都福祉のまちづくり推進計画 (平成31年(2019年)3月策定)</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。</p>
<p>スマート東京実施戦略 (令和2年(2020年)2月策定)</p>	<p>当地区は「スマート東京」先行実施エリア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・社会実装を推進する。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、産学公連携により5Gなどの先端技術を活用した取組を推進する。</p>
<p>南大沢スマートシティ実施計画</p>	<p>Ver 1 (令和3年(2021年)10月策定)</p> <p>本計画は、「スマート東京実施戦略」の取組を推進していく上で、事業のスタートアップを図るため、「南大沢スマートシティ実施計画 ver 1」として取りまとめ、現時点における取組の方向性を示したものである。</p> <p>Ver 2 (令和4年(2022年)5月策定)</p> <p>「南大沢スマートシティ実施計画 ver 2」では、意見募集で頂いた意見等を反映するとともに、住民等とのワークショップの内容や事業者・団体ヒアリング結果の反映、Maas等の新たな取組と評価、将来の運営主体の検討をい、計画の深度化を図った。</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
八王子ビジョン 2022 (基本構想・基本計画) (平成 30 年 (2018 年) 3 月改定)	<p>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及びあらゆる市民の諸活動のよりどころとして、まちづくりの基本理念に基づく都市像(私たちが目指すまち)のひとつに「安心・快適で、地域の多様性を活かしたまち」を定めている。</p> <p>南大沢駅周辺は、地域の要所として発展し、地域の核が形成されている「地域拠点」の1つとして位置付けられ、各地域のバランスの取れた発展と身近な市民生活の利便性の向上を図る。</p>
都市づくりビジョン 八王子 (平成 27 年 (2015 年) 3 月策定)	<p>南大沢駅周辺は、一般商業複合地として位置付けられている。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、商業・業務などの機能集積を図る。</p>
八王子市立地適正 化計画 (令和 2 年 (2020 年) 3 月策定)	<p>南大沢駅周辺は、都市機能誘導区域として位置付けられている。商業施設やコミュニティ機能など、日常生活を支える様々な都市機能が集約され、多くの市民が集う地域の中心として、拠点の魅力を高める。</p>
八王子市多摩ニュー タウンまちづくり方針 (平成 31 年 (2019 年) 3 月策定)	<p>南大沢駅周辺は、にぎわい維持・推進に向けて、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、引き続き商業施設の立地促進を図る。</p> <p>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が期待されるとともに、留学生が暮らしやすいまちづくりを進める。</p>

<p>八王子市産業振興マスタープラン【第2期】 (平成25年(2013年)3月改定)</p>	<p>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一つとして、「魅力あふれる産業でにぎわう活力あるまち」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図り、首都圏西部の産業・経済の拠点としてにぎわいのあるまちづくりを進める。</p>
<p>八王子市景観計画 (平成30年(2018年)9月改定)</p>	<p>南大沢駅周辺は、商業・業務施設及び屋外広告物の基調を整え、にぎわいと風格ある景観を形成する。</p>
<p>八王子しみどりの基本計画 (令和2年(2020年)3月改定)</p>	<p>八王子市では、みどりに関する各種施策を総合的・体系的に取りまとめている。この計画に基づき、市内のみどりの保全、緑化の推進及び都市公園の整備や管理などを行うことで、みどりを活かした豊かなまちづくりの推進を目的とする。</p>

## 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、多摩地域の無秩序な開発を防止するために、良質な住環境の宅地や住宅を大量に供給することを目的として始まり、住宅供給や教育・文化・業務・商業の機能を備えた活力のある新市街地の形成を目指して計画的に進められたものである。

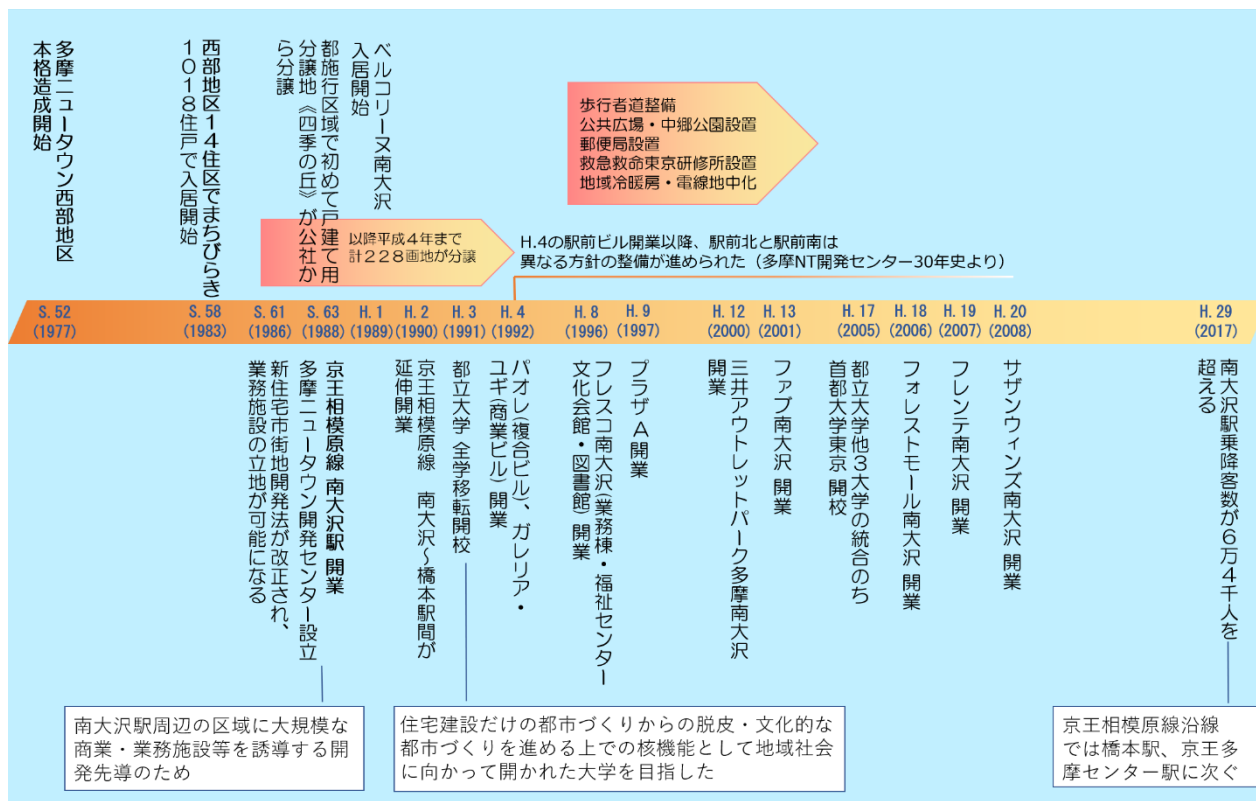
昭和39年（1964年）に街路や用途地域の都市計画決定が行われ、同年には新住宅市街地開発事業として決定された。

その後、昭和58年（1983年）から西部地区14住区で入居が始まり、都心部のベッドタウンとして発展を続けてきたが、職住近接の都市形成を周辺都市との連携の中で進めるとともに、住宅建設にとどまらず業務立地や文化施設の整備を促進し、多機能複合都市を進めている。

当地区は、多摩ニュータウンの西部地区の中心として整備され、南大沢駅を中心として、計画的に道路・公園・宅地が整備されたものである。

当地区では、昭和63年（1988年）に京王相模原線南大沢駅が開業し、その後平成2年（1990年）に南大沢駅から橋本駅間が延伸された。平成3年（1991年）には東京都立大学が移転開校、同時期には駅前に商業施設が相次いでオープンした。平成12年（2000年）には、三井アウトレットパーク多摩南大沢等が開業となり、現在に至っている。

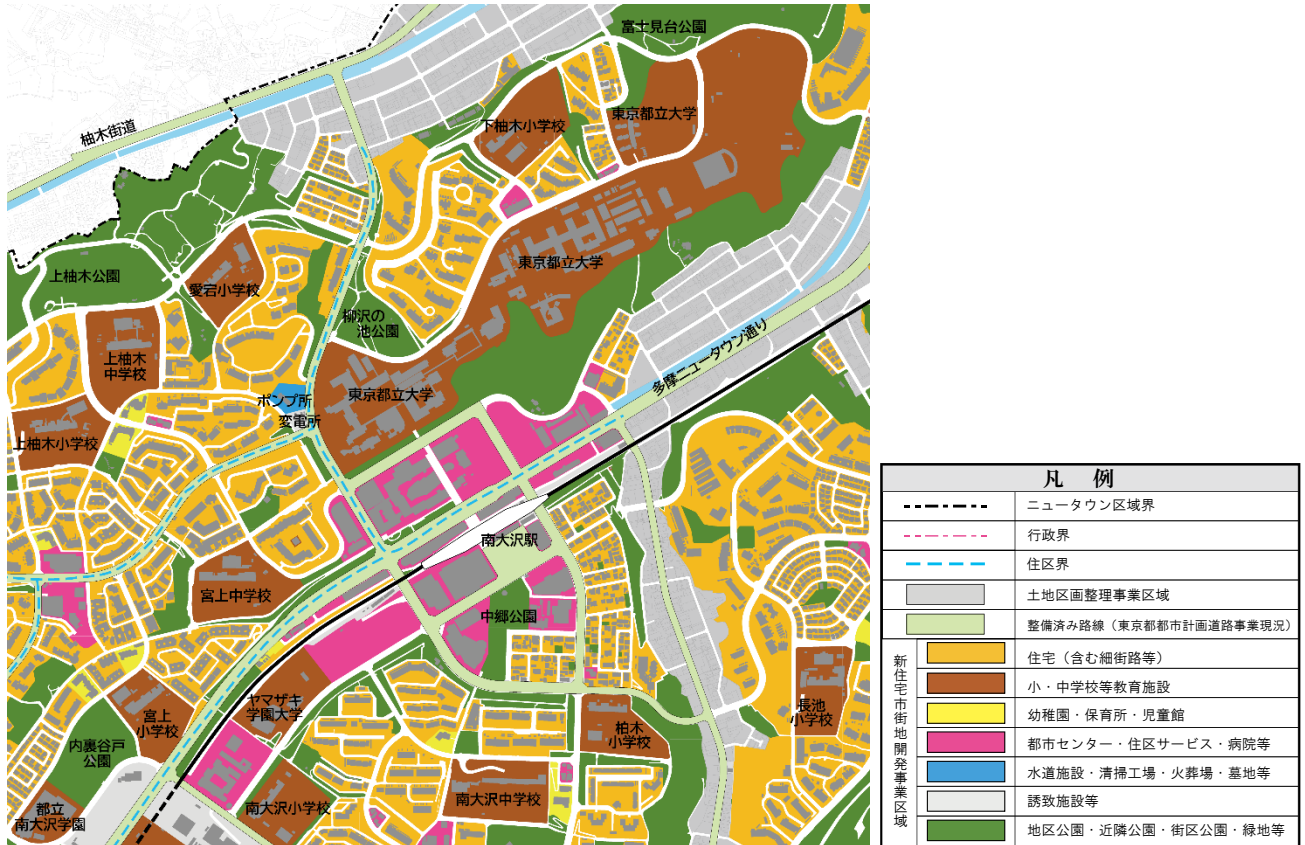
### ■南大沢駅周辺地区の開発の歴史



### 3 土地利用の状況

当地区は、道路や各種公園・緑地が整備され、南大沢駅前には商業施設や東京都立大学・生活利便施設・公共施設などが立地し、周辺の豊かなみどりと調和のとれた落ち着いた感じのある住宅地が広がっている。

■土地利用の状況図



出典：東京都都市計画地理情報システムデータから作成

### 4 都市計画の状況

#### (1) 用途地域

南大沢駅周辺は商業地域である。その周辺は、近隣商業地域を挟んで、住居系の用途が指定されており、多摩ニュータウン通り沿道は準住居地域となっている。

#### (2) 地区計画

地区計画の目標は、「東京都立大学の立地を生かした情報・教育関連施設や時代ニーズに先導的に対応する広域的な商業・業務・文化機能等が集積する求心性の高いセンターとして育成を図る。」とされている。

建築物等に関する事項として、建築物等の用途の制限や壁面の位置の制限等がある。

※本項では、当地区の都市計画の概要を記載している。詳細は、**参考資料**を参照。

## 5 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、先端技術の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。

※本項では、当地区の地域特性の概要を記載している。詳細は、**参考資料**を参照。

### 【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。

- ・多摩ニュータウンの西部地区の中心として昭和46年（1971年）から整備が開始。昭和58年（1983年）にまちびらきが行われ、1,018戸に住民が入居。
- ・多摩ニュータウンは開発に際し、十分な緑とオープンスペースの確保を目標として樹林地の保全や再生に努め、各種公園・緑地を整備。現在も全体の約30%以上が公園・緑地等であり、団地内も同様に豊かなみどりやオープンスペースを有する。
- ・ベルコリーヌ南大沢は、建築家内井昭蔵氏によるマスターアーキテクト方式でデザインされ、その街並みは八王子八十八景（平成13年度）及び八王子景観100選（平成29年度）に選定。南大沢駅周辺施設の外観もベルコリーヌ南大沢のイメージを基調とし、まとまりあるまちの景観を形成。

○リニア中央新幹線、都市計画道路の整備が進んでいる。

- ・リニア中央新幹線開業後は、南大沢駅から近い橋本に設置する「神奈川県駅（仮称）」から品川へ約10分、名古屋へ約60分でのアクセスが可能。
- ・東京都は町田街道や南多摩尾根幹線等を優先整備路線に位置付けるとともに、南多摩尾根幹線を全線4車線化する方針。

■南大沢駅前大通り（ペDESTリアンデッキ）



出典：南大沢駅周辺地区まちづくり方針策定等委員会事務局撮影

■ベルコリーヌ南大沢



出典：南大沢駅周辺地区まちづくり方針策定等委員会事務局撮影

## 【にぎわい】

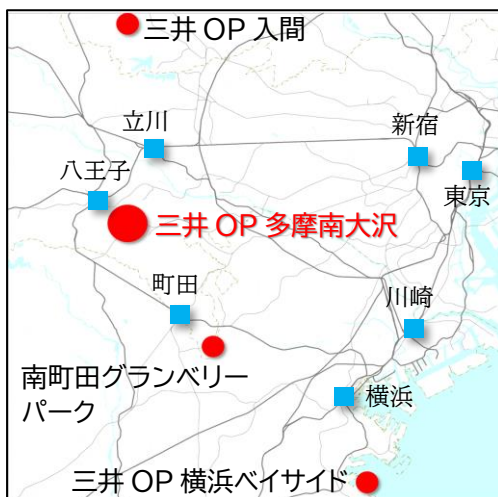
○商業施設が立地しており、地区外からの多くの人々が集まっている。

- ・南大沢駅周辺では、小売店舗は近隣を、アウトレットモールは広域をそれぞれ商圈とし、共存。
- ・昭和 63 年（1988 年）の京王線南大沢駅開業以来、当該における乗降客数は年々増加。平成 12 年（2000 年）アウトレットモール開業時には 4.4 万人/日だった乗降客数は令和 2 年（2020 年）までの間で約 1.5 倍に上昇。アウトレットモールや東京都立大学が駅周辺に立地することにより、地区外からも多くの人々が集まる拠点性の高い地域。

○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。

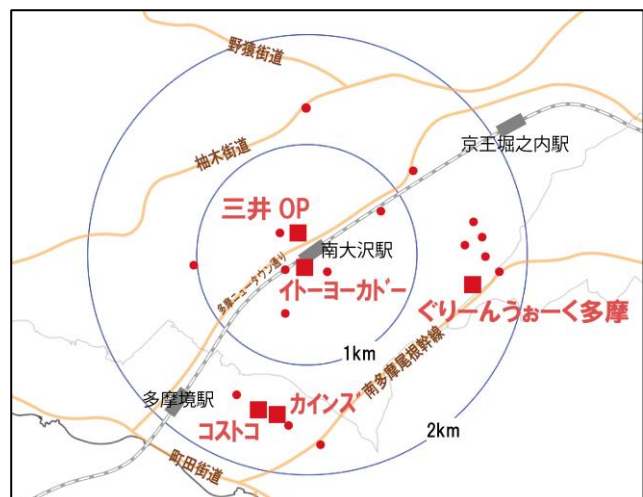
- ・平成 15 年（2003 年）に南大沢駅周辺の商業事業者によって『『元気な街』南大沢協力の会』が発足。同会は南大沢駅周辺で行われる各種年間イベントの運営を一本化して行い、令和 2 年（2020 年）8 月からはイベントや沿道店舗の情報を発信する「南大沢かわら版」を毎月作成・配布。
- ・東京都立大学は、地域と連携した社会貢献の取組として、アウトレットモール内での定期演奏会の開催や子育てボランティア、50 歳以上の方に向けた公開講座の開催等を実施。

■関東西部のアウトレットモール所在都市



出典：国土数値情報に基づいて作成

■南大沢駅周辺（半径 2 km 圏内）の大型小売店舗分布図



出典：全国大型小売店総覧 2019（週刊東洋経済）から作成



## 【先端技術】

○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。

・南大沢駅周辺には、東京都立大学・全薬工業株式会社の研究所・救急救命東京研修所等が立地。

○「スマート東京」先行実施エリアに指定され、今後デジタル環境が整備される。

・当地区は、「スマート東京」先行実施エリアに指定（「スマート東京実施戦略」）。多摩ニュータウン西部の拠点かつ、東京都立大学の学術研究とまちづくりが連携する持続可能なスマートエリアを目指す。

○東京都が先端技術活用に係る社会実装の展開を積極的に進めている。

・東京都立大学キャンパス内に日本最大級のローカル5G環境を整備するなど、5G環境を活用し、社会実装に資する研究や取組を積極的に推進。

## 【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。

・南大沢駅の周辺には、東京都立大学・多摩美術大学等、多くの大学が立地。

・東京都立大学は、大学の研究の質の高さを表す指標となる「トップ10%論文」の2015～2019年平均比率が11.0%と、全国平均8.3%を上回り、注目度の高い論文を多く発表。

・在学留学生数も多く、東京都立大学学生数の約7%、多摩美術大学学生数の約11%を占める。特に東京都立大学の留学生数は増加傾向で、将来的に在学留学生を900人程度に拡大の方針。大学院の留学生受け入れも積極的に行い、大学院外国人留学生総数は公立大学で第1位、24ヶ国409人が在籍（令和3年（2021年）時点）。

■ 東京都立大学南大沢キャンパス



出典：南大沢駅周辺地区まちづくり方針策定等委員会事務局撮影

■ 5G環境を活用した最先端研究のイメージ



出典：TOKYO Date Highway 基本戦略

## 6 南大沢駅周辺地区で検討する必要がある新たな対応

当地区が今後も持続的に発展していくため、コロナ禍からの「サステナブル・リカバリー」の視点を踏まえつつ、新たな感染症への対策とともに、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し、新たな都市機能の誘導等の環境整備を進めていく。

※本項では、当地区で検討する必要がある新たな対応の概要を記載している。詳細は、**参考資料**を参照。

### 【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を進めていく。(地形の高低差への対応等)

- ・南大沢駅からおおむね 500mから 1 km以内の人口は、平成 9 年（1997 年）以降平成 25 年（2013 年）までの間、おおむね増加傾向で、平成 26 年（2014 年）以降は減少傾向。年齢構成は平成 7 年（1995 年）以降、高齢化が進行。
- ・歩行者専用道路が整備されており、歩車分離が図られているが、高低差のある丘陵地であり、徒歩や自転車による南大沢駅までの移動は、高齢者や身障者等にとって負担が大きい。そこで、自律移動小型モビリティ等を活用し、より一層のバリアフリー対応を推進。

■南大沢駅周辺の高低差の状況



出典：南大沢駅周辺地区まちづくり  
方針策定等委員会事務局撮影

■歩車分離道路の状況



出典：南大沢駅周辺地区まちづくり  
方針策定等委員会事務局撮影

## 【にぎわい】

### ○近隣都市の開発や周辺商業施設の立地を踏まえ、集客力の確保を推進する。

- ・ 今後は近隣都市の開発・周辺の商業施設のリニューアルにより新たな競合先が現れることも懸念される。また、コロナ禍を受けた消費者の行動や意識の変化への対応などにより、周辺地域間の商業施設の競争が激しさを増していくことが想定されるため、一層の集客力の確保への取組を進める。

### ○多様なライフスタイルにも対応した商業環境の整備を進めていく。

- ・ 今後は職住近接・テレワークや親との近住、子育てのあり方など住まい方への意識の変化が出てくることが想定されることから、これに対応した商業環境の整備を進める。
- ・ 買い物・飲食だけではなく体験できる商業施設、地域との連携・交流の場となる商業環境の整備を進める。

### ○商業環境はEC市場への対応を進めていく。

- ・ 経済産業省が実施した「令和元年度内外一体の経済成長戦略構築にかかる国際経済調査事業（電子商取引に関する市場調査）」の結果では、令和元年（2019年）の日本国内のBtoC-EC（消費者向け電子商取引）市場規模は、19.4兆円（前年18.0兆円、前年比7.65%増）に拡大。EC化率は、BtoC-ECで6.76%（前年比0.54ポイント増）と増加傾向にあり、引き続き商取引の電子化の進展が予想される。今後、一層のEC市場の対応を進める。

### ○住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していく。

- ・ 『『元気な街』南大沢協力の会』が中心となった継続的な活動が展開。今後、学生等の活力や知恵を生かし、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・地元企業・東京都立大学・住民・行政等各主体が連携し、エリアマネジメント組織の活性化を推進。

■ 電子商取引のイメージ



出典：写真 AC（著作権フリー著作物）

■ 学生が行ったイベントのイメージ



出典：東京都立大学総合ホームページ

## 【先端技術】

### ○5Gなど先端技術やデジタル環境の活用を進めていく。

- ・多摩地域の課題解決・未来のまちづくりのため、産学公民連携により5Gなど先端技術を活用した取組を推進。自律走行可能なモビリティ等による移動円滑化を推進。東京都立大学では、5G等を活用した最先端研究等を展開。

### ○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）の整備を進めていく。

- ・コロナ発生後のテレワークの実施率調査結果では、「テレワークを実施していた」が約60%となり、この内、「現在もテレワークを実施している」が約41%。約41%の内、「今後もテレワークを実施する」が約95%で、今後もテレワーク実施率は減少しない予想。
- ・上記の調査結果で、「主なテレワーク実施場所は自宅」が約98%と大半を占めているが、「自宅駅前にテレワーク拠点がある場合」に35%が「利用する」と回答。この結果から、今後最寄駅前などにサテライトオフィス等の機能が商業施設等に導入されることで、自宅以外でのテレワークの実施率が増加すると予想。南大沢駅周辺でのテレワーク施設の整備を進める。

■テレワークのイメージ



出典：写真 AC（著作権フリー著作物）

■自律走行可能なモビリティのイメージ



出典：写真 AC（著作権フリー著作物）

## 【多文化共生】

### ○留学生を受入環境の整備を進める。(生活環境等)

- ・外国人留学生や海外の研究者等との相互理解を図り、共に暮らせる地域を実現するため、外国人と交流ができる場の整備や外国人と触れ合い多文化共生を学ぶイベントの開催等、ハード・ソフトの両面で多文化共生の取組を進める。
- ・地域と一体となった国際的なにぎわいのあるまちづくりとして、外国人留学生や研究者等が利用できる快適な学生寮・短期滞在型の居住施設・多言語に対応した医療施設や商業施設等生活利便施設の整備を検討。外国人留学生が地域においていきいきと学び、活動・交流できる居場所空間の創出・地域コミュニティの活性化を検討。

■ 交流イベントのイメージ



出典：東京都立大学総合ホームページ

■ 国際学生寮のイメージ



出典：東京都立大学国際センターホームページ