

第3章 南大沢駅周辺地区まちづくり方針

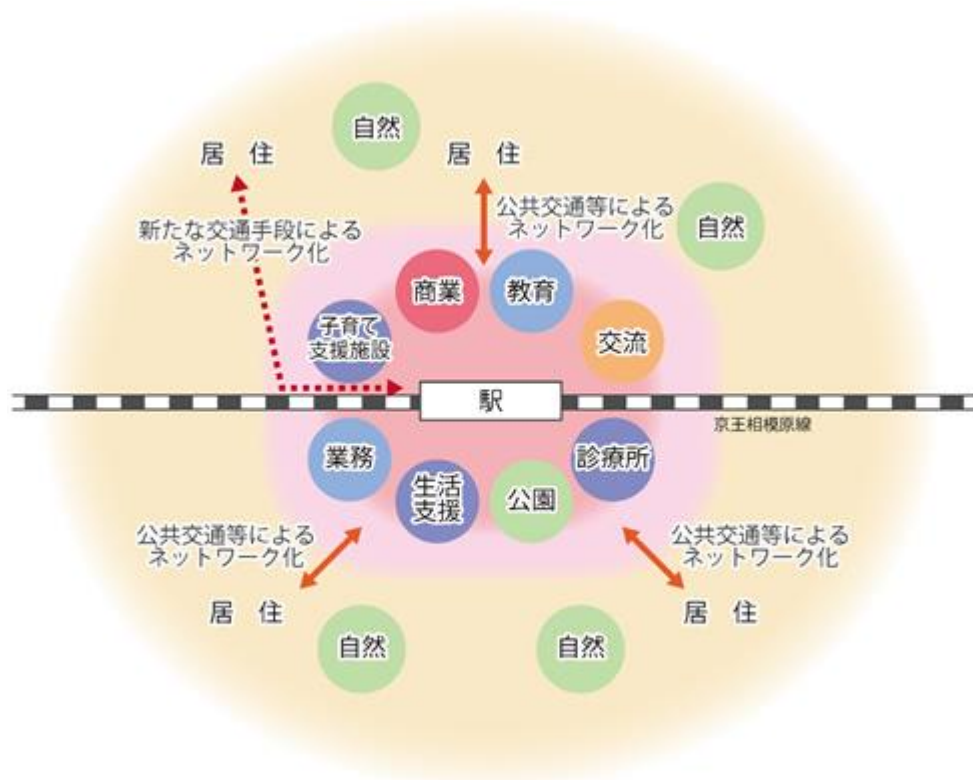
1 まちづくりの基本方針

当地区では、地域特性や検討する必要があ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生かしつつ、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推進し、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、新しい日常生活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くことができる環境の整備
- ◆ 落ち着いた街並みの中で歩きたくなる空間の創出



■公園で仕事をしているイメージ



■ゆとりとにぎわいのイメージ

将来像2 ～スマートなまち～

先端技術活用や産学公民連携により、新たな生活様式に対応した持続的な
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民連携の推進
- ◆ 駅前と住宅地間のアクセスの強化



■5Gのイメージ



■自律走行可能なモビリティのイメージ

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
に暮らすことができるまち

- ◆ 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



■イベント・花壇管理のイメージ



■留学生等の交流のイメージ

【各将来像における取組内容の例】

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、立地を生かしてより生活を豊かにし、ゆとりのある場
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

- ・ 気持ちのよい空間や、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
- ・ 買物サービス（アバターによる遠隔買物サービス・無人販売・
顔認証決済の導入・デジタルサイネージによる店舗情報の提供・
地域ポイントの運用等）、配送サービス（無人ロボット等）、駐
車場誘導サービスによる密集空間を排除した商業施設を整備

◆ 誰もが豊かさを感じ、自分らしくポジティブに働くことができる環境 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、余暇を過ごせる環境を整備する。

○ 生活と仕事の両立への支援

- ・ 多様な世代が利用できるオフィス（サテライトオフィス・シェア
オフィス・コワーキングスペース等）の整備や子育て支援施設
等・XRの体験ができる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、分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民連携により、新たな生活様式に対応した持続的な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民連携の推進

良好な都市基盤や都有地等を活用し、南大沢スマートシティ協議会に参加している企業と連携したAI・3Dマップの活用や東京都立大学の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）による新たなサービスの開始などの産学公民連携により先端技術活用の取組を進めることで、地域の課題を解決するとともに、新しい働き方への対応と研究者・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民連携の取組等）

- ・ 東京都立大学、研究所等と連携し、5G環境を活用した最先端研究等やスタートアップ支援等の取組を推進
- ・ 都有地を活用し、5Gなどの先端技術の導入・起業等ビジネス環境の整備（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等）を推進・再生可能エネルギーの導入

○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、先端技術を活用したオンラインによる見守り・健康アプリの活用などにより、新しい日常に対応した、高齢者の暮らしのサポートを推進

◆ 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

- ・ 移動手段（自動車いす、電動シェアサイクル・キックボード等）の導入・自動運転EVの運行等による新たな移動アクセスの構築を推進
- ・ 新たな交通環境（MaaS・公共交通情報提供等）の整備を推進

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・快適に暮らすことができるまち

◆ 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住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・多言語対応、地域コミュニティサイト・スペース）

○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

- ・ 地域において生き生きと学び、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、住民・関連団体・NPO等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（ICT教育・研究等）

○多様な世代にも対応する医療福祉環境の整備

- ・ ICT技術を活用した地域ネットワークの構築など医療福祉サービスの向上

3 分野別のまちづくりの方針

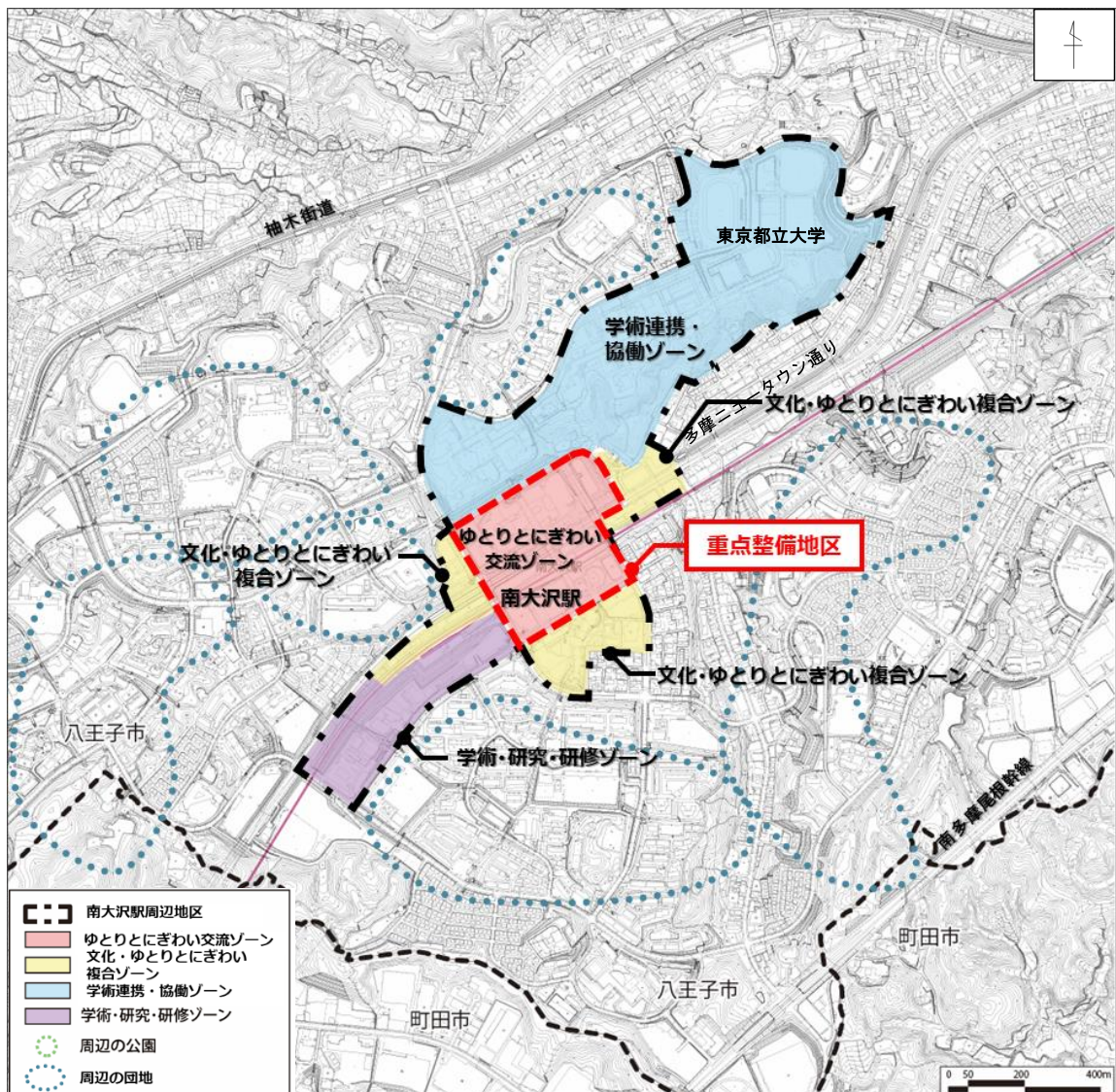
当地区の将来像の実現に向けて、土地利用、景観・みどり、歩行者・交通ネットワーク、エリアマネジメント及び先端技術の五つの分野について、個別の方針を定める。

(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」の四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、都有地と株式会社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



(利用許諾番号) 31 都市企交第 479 号

【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、回遊性や滞留性を高め、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。 なお、当ゾーンは、「重点整備地区」とし位置付ける。</p>	<p>○魅力的な商業施設 </p> <p>○落ち着いた街並み景観の形成 </p> <p>○生活と仕事の両立への支援 </p> <p>○歩きやすく回遊性を高める空間の整備 </p> <p>○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民連携の取組の推進 </p>
<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・娯楽施設の集積を生かしながら、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>	<p>○長寿社会を実現する取組の推進 </p> <p>○誰もが移動しやすいネットワークの形成 </p>
<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生かし、地域と連携しながら、先端技術活用の推進を図る。</p>	<p>○ゆるやかにつながる居場所づくり </p> <p>○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 </p>
<p> 学術・研究・研修ゾーン</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、周辺の住環境との調和に配慮しつつ、既に集積している教育施設や研究開発施設等の操業環境の維持・向上を図る。</p>	<p>○海外の研究者や留学生等が暮らしやすい環境の整備 </p>

【■ 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】

取組方針に基づく、重点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・みどりの方針及び（３）歩行者・交通ネットワークの方針において取組の例を定める。

○ 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・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・地域ポイントの運用・無人ロボット等による配送サービス 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・ coworkingスペース・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民連携の推進に資する施設

例：5G環境を活用した研究・社会実装

5G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整備 等

○ 長寿社会実現に向けた取組推進に資する導入機能

例：高齢・福祉・介護社会を見据え、先端技術を活用したオンラインによる見守りや健康アプリ等の活用などにより、新しい日常に対応した、高齢者の暮らしのサポートを推進 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：自動車いす等のモビリティの活用・自動運転EV・MaaSなど新たな交通環境等の整備 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、地域コミュニティサイト・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：海外の研究者や留学生が地域住民等と交流できる場

ICT 教育・研究、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

○ 多様な世代にも対応する医療福祉環境の整備

例：ICT 技術を活用した地域ネットワークの構築など医療福祉サービスの向上 等

■ シェアオフィスのイメージ



出典：写真 AC（著作権フリー著作物）

■ デジタルサイネージのイメージ



出典：株式会社多摩ニュータウン
開発センター提供

(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、駅前の特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、周辺のみどり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。

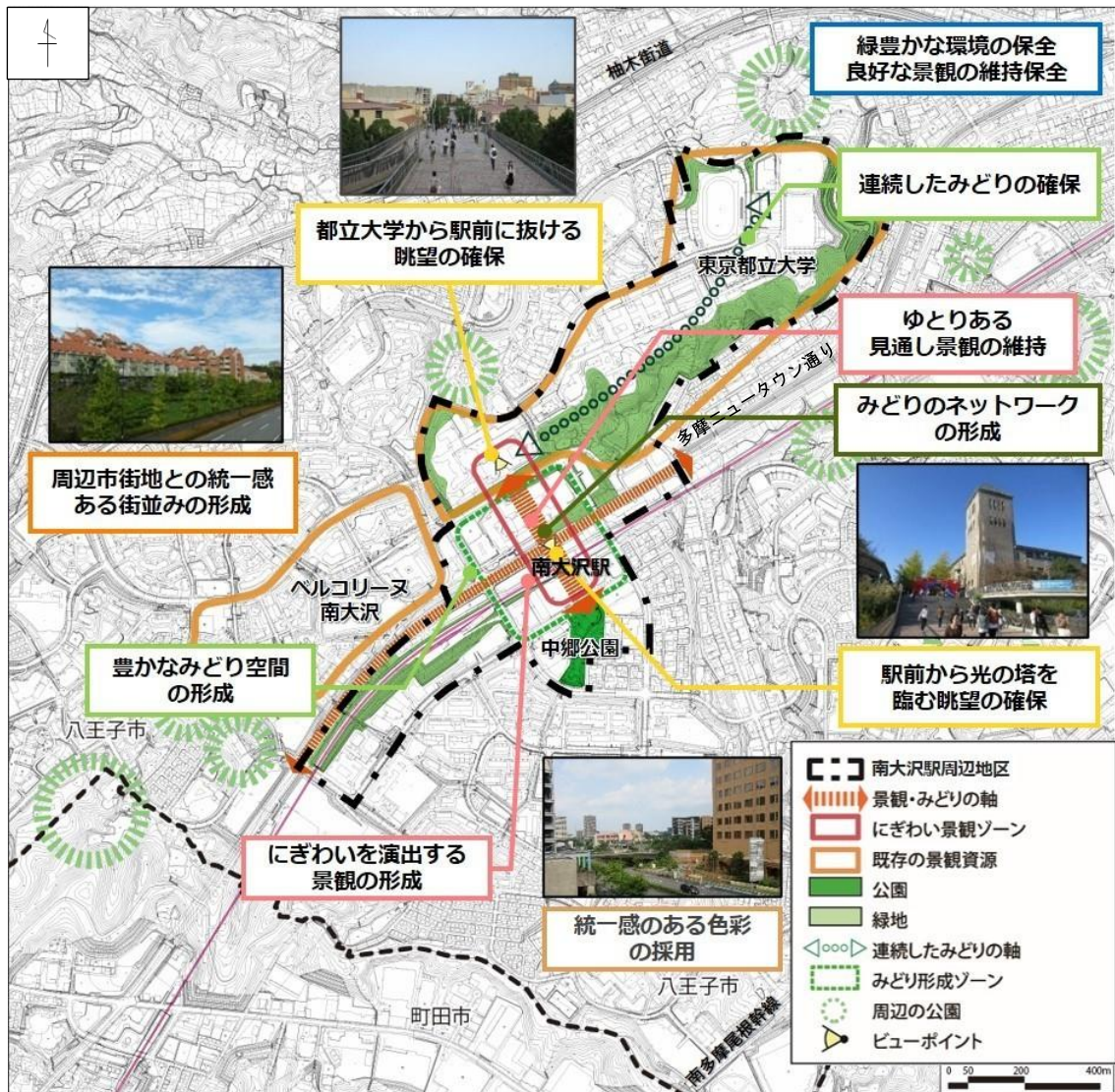
(取組の例)

- 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。
- 八王子市の八王子八十八景（平成13年度）及び八王子市景観100選（平成29年度）に選定されてい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活用・創出・保全を図り、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。

■ 景観・みどりの取組の例



(利用許諾番号) 31 都市企交第 479 号

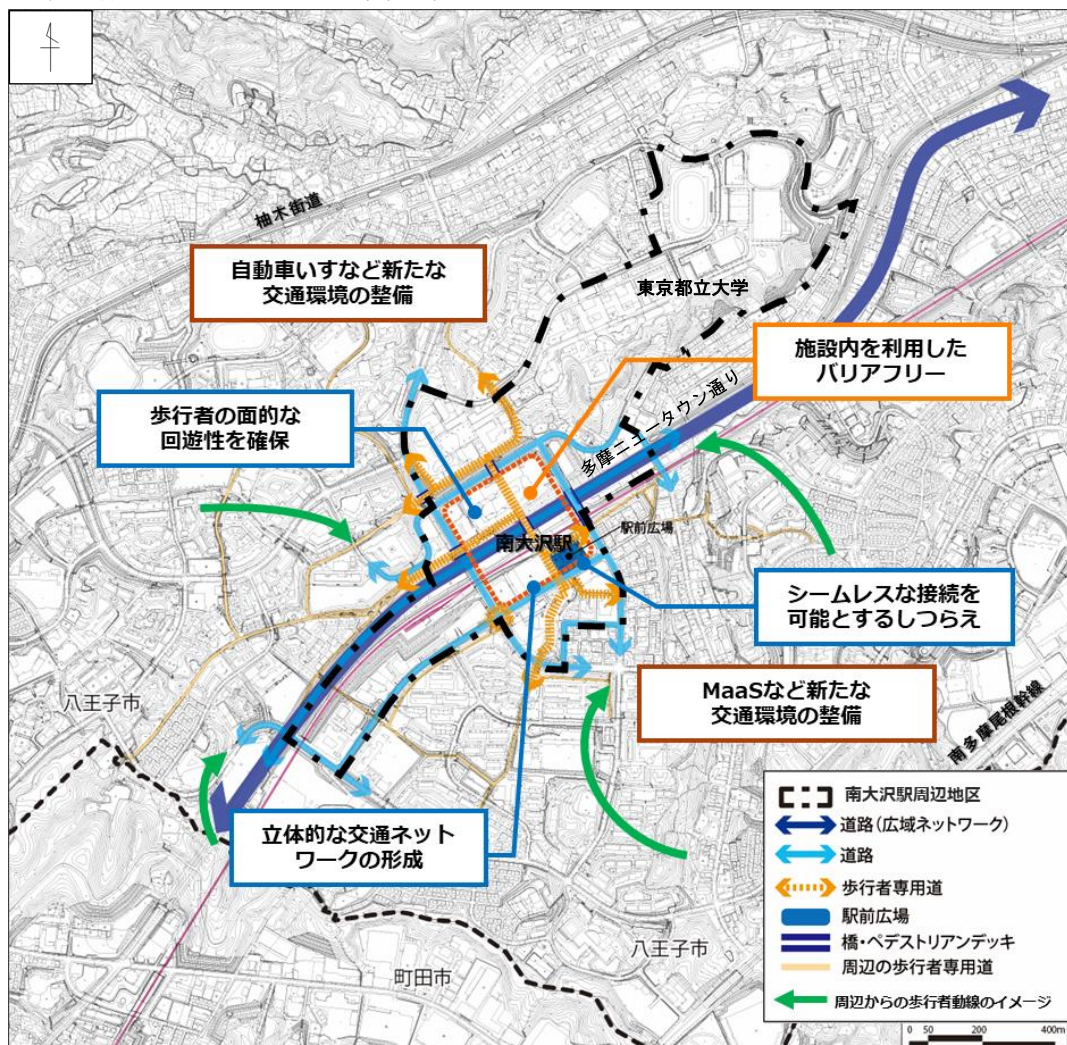
(3) 歩行者・交通ネットワークの方針

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生かしつつ、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性強化のために、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。
- ・ 自動車いす等のモビリティの活用・自動運転EV・MaaSなどの新たな交通環境等の構築に向けた推進により、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



(利用許諾番号) 31 都市企交第 479 号

(4) エリアマネジメントの方針

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、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
 - ・ ごみ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組織の財源として活用
- 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PR
- 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

■公共空間のイベントのイメージ



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

■清掃活動のイメージ



出典：東京都環境局ホームページ

(5) 先端技術の方針

当地区については、5G等を活用した最先端研究や社会実装の展開と、先端技術を活用したまちづくりの検討を推進する。

(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等の取組を推進

○ 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・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）
 - 東京都各局や民間企業との連携による社会実装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

なお、「南大沢スマートシティ実施計画 ver 2」に基づき、以下の取組を検討する。

○ 先端技術を活用したまちづくりの検討・取組

- ・ 多摩地域の課題解決や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の推進、5G通信技術やビッグデータの活用等による取組を実施
- ・ 低炭素で環境にやさしく安全安心な地域拠点づくりを推進（再生可能エネルギー等）

■ 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）

■ 太陽光発電のイメージ



出典：東京都環境局ホームページ