

多摩ニュータウン リ・デザイン
愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等
まちづくり計画
(素案)

令和4年9月 多摩市

＜目 次＞

1. はじめに	1
(1) 背景・目的	1
(2) 対象地区の設定	2
(3) 計画の位置づけ	2
2. 愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等の現況	5
(1) 計画当初の住区の考え方	5
(2) 地区の状況	7
(3) 地区居住者の住環境満足度	12
3. 社会情勢を踏まえ配慮すべきまちづくりの視点	13
(1) SDGsを踏まえたまちづくり	13
(2) 脱炭素社会の実現に資するまちづくり	13
(3) 新技術を活用したまちづくり	13
(4) コロナ禍や現代のライフスタイル変化を踏まえたまちづくり	14
(5) 変動の激しい社会変化に対応するまちづくりのアプローチ	14
4. 愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等のまちづくり計画	15
4-1. 本地区におけるまちづくりの「方向性」と「再生の目標」	15
(1) 本地区におけるまちづくりの「方向性」	15
(2) 本地区における「再生の目標」と「まちづくり方針」	16
4-2. 将来都市構造イメージの実現に向けた「まちづくりの方針」	18
(1) ゾーニング	18
(2) 拠点形成	20
(3) ネットワーク	22
4-3. リーディングプロジェクト	24
(1) リーディングプロジェクトの設定	24
(2) 分譲住宅再生プロジェクト	25
(3) 住宅ストック活用プロジェクト	30
(4) 公的賃貸住宅再生プロジェクト	33
(5) 尾根幹線沿道開発プロジェクト	35
(6) 近隣センター活性化プロジェクト	36
(7) 公園・遊歩道活用プロジェクト	38
(8) 移動の円滑化プロジェクト	40
(9) プロジェクトの展開イメージ	42
5. 想定スケジュール	44
6. 推進に向けた行政支援	45
7. 用語集	46

1 はじめに

(1) 背景・目的

市では、2013（平成 25）年に学識経験者や東京都、独立行政法人都市再生機構などが参画する「多摩ニュータウン再生検討会議（以下「再生検討会議」という。）」を設置し、専門的な見地から、まちの再生、魅力の向上などについて検討を重ね、平成 27（2015）年 10 月に再生検討会議により提言された「多摩ニュータウン再生方針（以下、「再生方針（提言）」という。）」、平成 28（2016）年 3 月に市としての再生方針「多摩市ニュータウン再生方針（以下、「再生方針」という。）」を策定しました。

また、2016（平成 28）年度より公募市民等の参画を図り、再生検討会議から「多摩市ニュータウン再生推進会議（以下「再生推進会議」という。）」を設置し、再生方針で示された将来像の実現に向け、各地区の個別の取組みを具体化することを目的に、まず初期入居地区である諏訪・永山地区を対象に検討を行い、2040 年代のまちの将来像を示した「多摩ニュータウン リ・デザイン 諏訪・永山まちづくり計画」を 2018（平成 30）年 2 月に策定しました。現在は計画の実現に向けて、都営住宅の建替えなど再生の取組みが進行しつつあります。

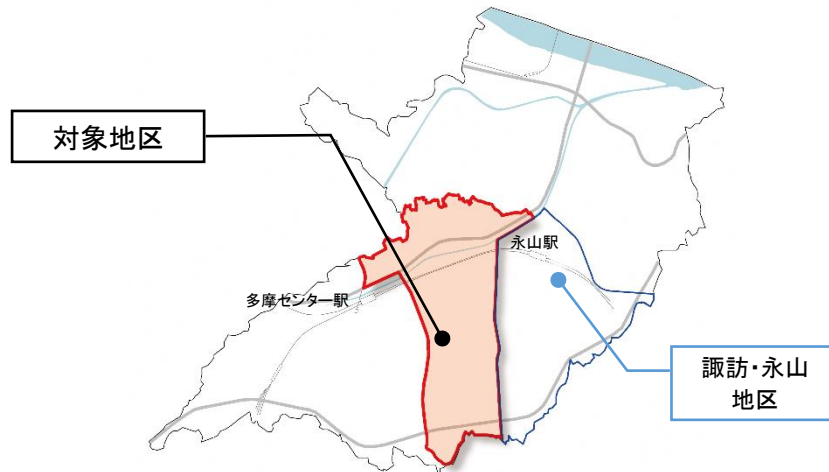
さらに再生推進会議では、2017（平成 29）年 9 月に東京都より策定された「都市づくりのグランドデザイン」における位置づけや、諏訪・永山地区における検討や取組みで得られた経験、成果を活かし、他地区へ再生を展開していくベースとするため、上位・関連計画の動向や社会環境の変化等を踏まえ、2040 年代の多摩市域における将来都市構造を描き、再生の道標を示すことを目的とした「多摩ニュータウン再生の道しるべ 全体計画」を 2020（令和 2）年 2 月に提言しました。

以上より、諏訪・永山地区に続き更なるニュータウン再生を進めるため、2 次・3 次入居地区を中心としたエリアである愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等を対象に、地区の特色を活かした 2040 年代の将来都市構造とその進め方を設定することで、各関係主体の目標の共有と連携、再生に向けた今後の取組みの推進を図ることを目的に、まちづくり計画の策定を行います。

(2) 対象地区の設定

対象地区は、初期入居地区である諏訪・永山に続く第2次・3次入居地区を中心としたエリアで、永山駅・多摩センター駅に挟まれる愛宕地区と貝取・豊ヶ丘地区等とします。

公的賃貸団地再生の進行による将来的な創出用地の動向や、旧耐震分譲マンションの再生方策等と併せて、広範囲のまちづくりの中で検討する必要があることから、対象地区は以下の町丁目を含む範囲としました。



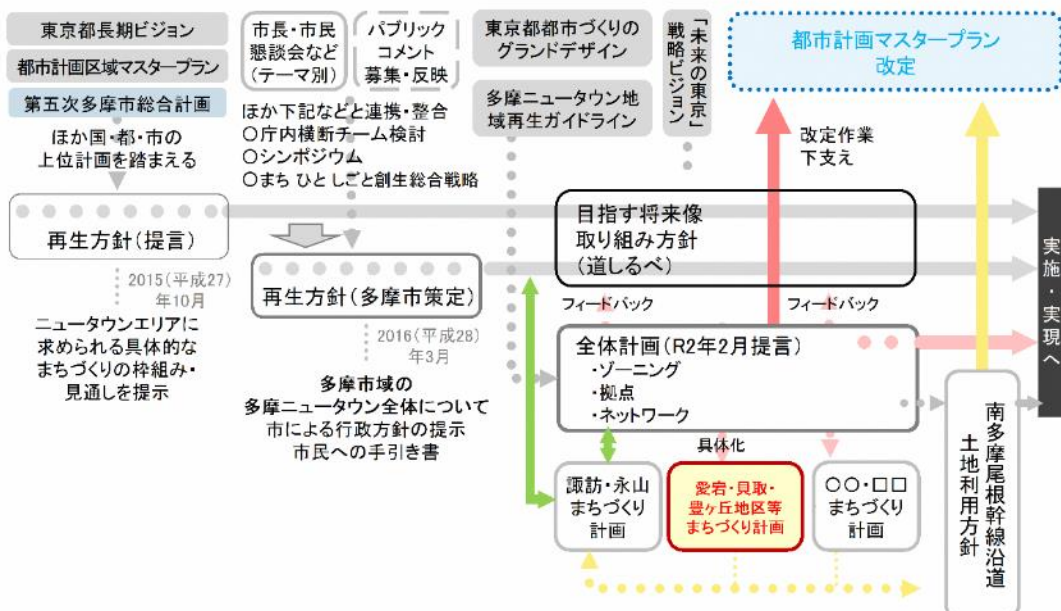
地区面積：約 346 ヘクタール

対象地区に属する町丁目

- 和田 3 丁目、東寺方 3 丁目、愛宕 1～4 丁目→愛宕地区
- 乞田→乞田地区
- 貝取 1～5 丁目、→貝取地区
- 豊ヶ丘 1～6 丁目、南野 1～2 丁目→豊ヶ丘地区

(3) 計画の位置づけ

本計画は、上位計画であるニュータウン再生方針や多摩ニュータウン地域再生ガイドライン、関連計画である全体計画等の内容を踏まえ、諏訪・永山地区に続く、新たな地区別計画として定めるものです。計画は、現在の流動的な社会情勢や人口・世帯、法制度等の変化を捉え、取組みの状況を再生方針にフィードバックすることで、多摩ニュータウン全体の再生の実現や多摩市総合計画に掲げる健幸都市などの実現を見据えるものとします。



〈多摩市ニュータウン再生方針における再生の目標と目指すべき都市構造〉

再生方針では、目指すべき都市構造として、「若い世代を惹きつけ地域内を自由に住替え出来る循環構造」や、「循環構造（持続化）と連動する多様な拠点の強化コンパクト」等が示されている。

1 再生の目標

第2章で示した再生への考え方をもとに、以下の全体目標と個別目標を掲げます。

全体目標：“再活性化＋持続化”による多摩ニュータウンの再生

個別目標：① まちの持続化

～人と環境に優しい都市基盤・拠点構造へ再編する

② 若い世帯の流入と居住継続

～惹きつけられ、住み続けられるまちを実現する

③ 活力の集約と循環

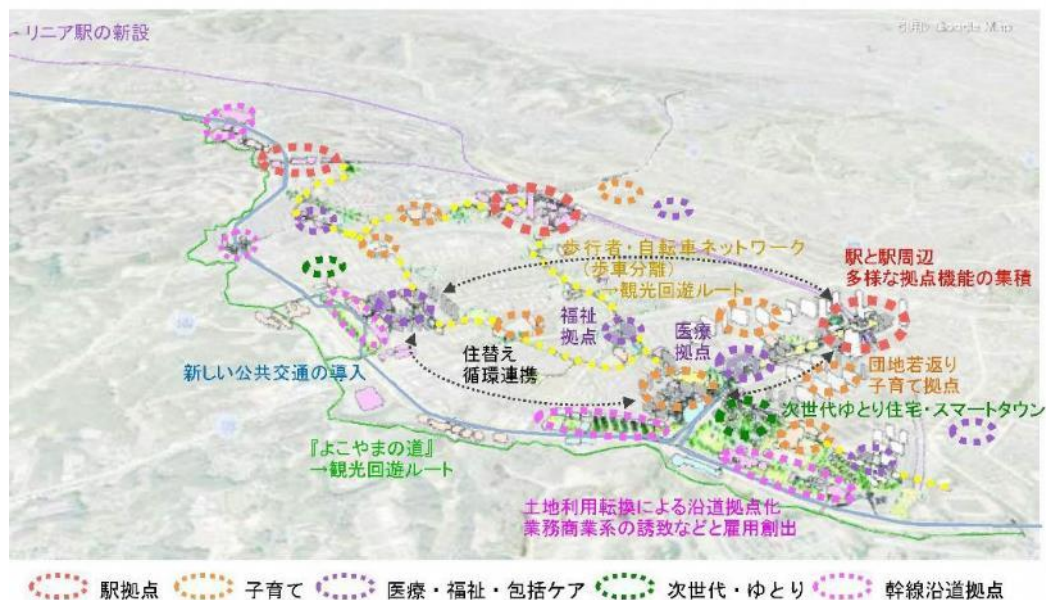
～多様な主体が協働して循環型の地域サービスを育む

2 目指すべき都市構造

循環構造（持続化）と連動する、多様な拠点の強化連携型コンパクトを掲げます。

駅拠点と多様な小拠点がネットワークし、近隣住区を活かして
地域の循環構造を支える、コンパクトな都市構造への再編

この目指すべき都市構造を、長期に渡って実現していく多摩ニュータウンの将来的な都市像イメージを、以下に提示します。



多摩ニュータウンの将来的な都市像イメージ

〈諏訪・永山地区における 2040 年代の都市構造〉

多摩ニュータウン再生方針を踏まえ、第1次入居地区の諏訪・永山地区をモデルに 2040 年代の都市構造を描き、実現に向けた取り組みとしてリーディングプロジェクトを位置づけられている。

■諏訪・永山地区における再生の目標

【多摩ニュータウン再生をリードするフロントエリア】

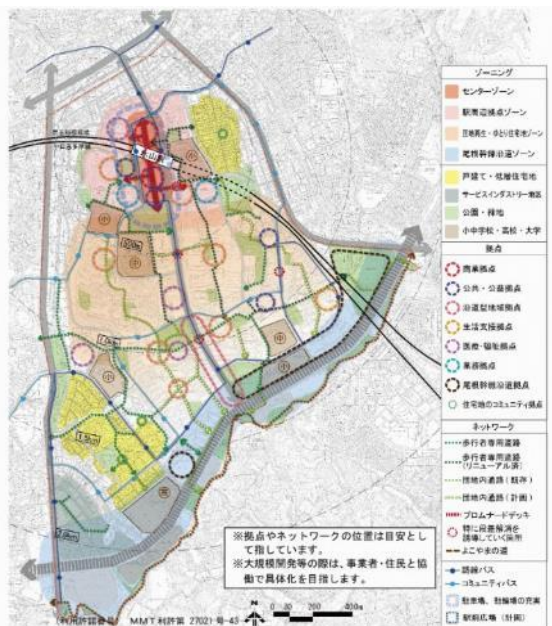
駅と医療・子育て・福祉拠点を連携させたコンパクト型エリア再編を契機に、「健康都市」を創り・発信するニュータウンのモデル地区「諏訪・永山エリア」

「近隣地区再編」を踏まえて形成された諏訪・永山地区の良好な都市基盤や環境を活かしながら、「多様な拠点のネットワークによるコンパクトなまち」に向けて、



により、都市構造の転換を図り、持続可能なまちづくりを行います。

※拠点の形成やネットワークの構築などの必要に応じて、新たな都市計画フレーム（用途地域、容積率、高さ、密度等）や地区計画の導入を検討します。



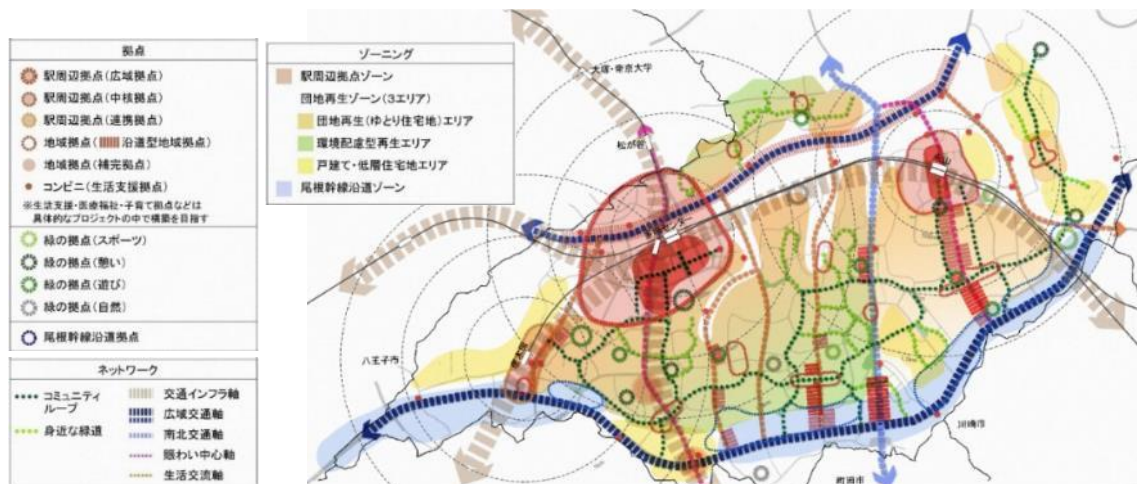
※図に示すゾーン以外の戸建て・低層住宅地、サービスインダストリー地区、区画整理事業により整備された地区等は、今後も現在の土地利用、高さ、密度を維持するものとします。

■多摩ニュータウン再生の道しるべ 全体計画 (2020 (令和2) 年2月 提言)

〈多摩ニュータウン全体の将来都市構造〉

多摩ニュータウン再生方針や多摩ニュータウン地域再生ガイドラインに想定された 2040 年代の広域交通インフラ整備の影響を考慮し、多摩市ニュータウン区域全体の将来都市構造が整理されている。

その中で、愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等の大半は「ゆとり住宅地エリア」や「環境配慮型再生エリア」に位置し、豊かな自然環境等を活かした付加価値が向上する団地再生の推進などが方向性として示されている。

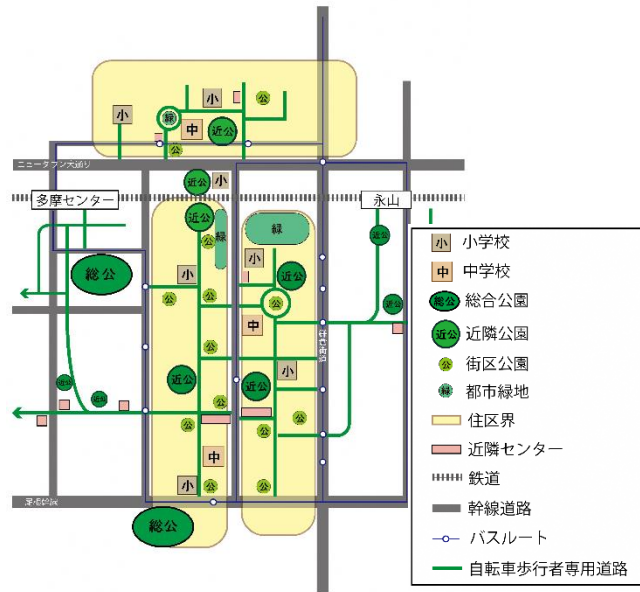


※想定する補完拠点及び関連する交通インフラ軸ルートについては、2016 (平成28) 年4月の国の交通政策審議会の答申を踏まえ多摩市が想定したものであり、確定しているものではありません。

2 愛宕・貝取・豊ヶ丘地区の現況

(1) 計画当初の住区の考え方

永山駅と多摩センター駅の間に位置する本地区（特に貝取・豊ヶ丘）は、住区内に2小1中の学校区を持ち、近隣センターやサブセンター等を中心とした商業施設等の生活利便施設を計画的に配置する「近隣住区理論」に基づいて計画された地区です。諏訪・永山地区と比べ、住区内は公共施設としてバリアフリーによる遊歩道のネットワークが計画されています。



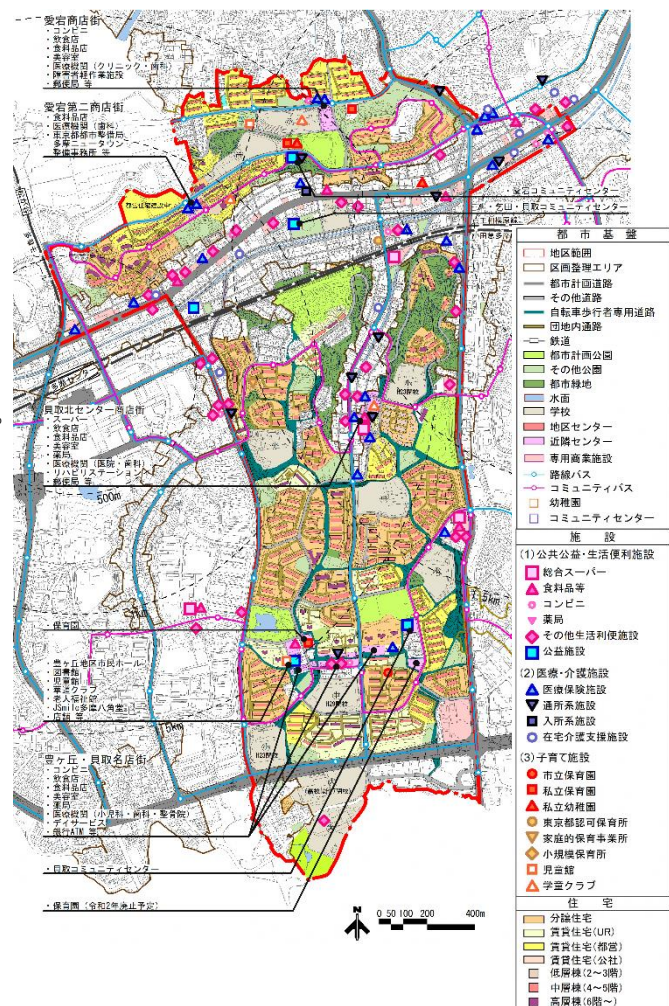
(2) 地区の状況

1) 全体土地利用

- 駅を含まない地区であり、交通利便性や市場性が比較的低い
- 土地利用は集合住宅団地が中心(分譲比率が高い)

- ・ 多摩市ニュータウン区域内でも唯一駅を持ち合わせていない地区であり、多摩センター駅と永山駅の両駅より、1km以上離れた位置に立地する住宅が多く、他地区よりも交通利便性や市場性が比較的低い地区です。
- ・ 地区内の土地利用は住宅利用が主で、愛宕地区は都営住宅が多く、貝取・豊ヶ丘地区は分譲住宅が中心ですが、尾根幹線沿道には大規模なUR賃貸住宅が立地しています。愛宕地区と貝取・豊ヶ丘地区の間には、区画整理エリアが広がっています。
- ・ 商業機能や生活利便施設は、計画当初は近隣センターやサブセンター等に集中的に配置されてきましたが、現在は、区画整理エリアにあるニュータウン通りや鎌倉街道沿いにロードサイド型の店舗等の商業施設が多く立地している状況です。

■ 土地利用・施設立地



多摩市都市計画基礎調査（平成29年）より作成

2) 都市計画

●新住区域の大半は第一種中高層住居専用地域により、良好な住環境を維持される一方で、区画整理エリアと比べ用途地域上、導入可能な機能が限定

- ・新住区域では地区の多くは第一種中高層住居専用地域（60/200）、近隣センターは第二種中高層住居専用地域（60/200）に指定されており、良好な住環境が維持されています。
- ・地区内の区画整理エリアは主に第二種住居地域（60/200）に指定されています。多摩ニュータウン通りは準住居地域（60/200）と第一種住居地域（60/200）の指定です。
- ・地区内では、8 か所で地区計画が指定されています。

■用途地域図

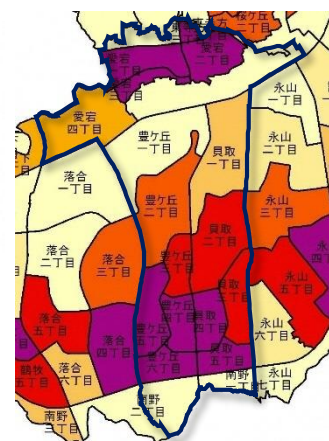


3) 人口構成

●建設年度が古い公的賃貸住宅が多く立地する愛宕地区と貝取・豊ヶ丘地区の南側は市内でも特に高齢化が顕著
●多摩市ニュータウン区域でも、将来的な人口減少・高齢化の進行が予想

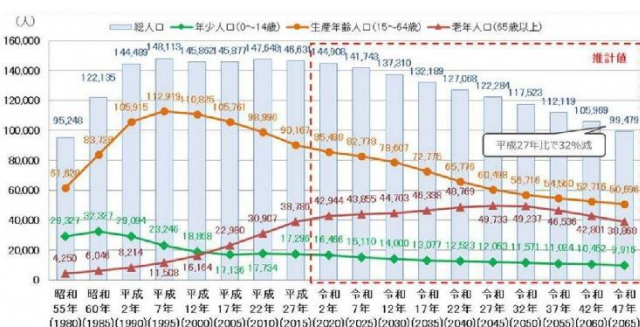
- ・地区全体で高齢化が進行しており、特に公的賃貸団地が多く立地する愛宕地区と貝取地区・豊ヶ丘地区等の南側では、高齢化率が45%以上と著しい高齢化が進行しています。
- ・多摩市の将来人口推計では、50年後には市全域で32%の人口減少が見込まれています。
- ・さらに全体計画の将来人口推移では、多摩ニュータウン（多摩市区域）で再生への手立てが講じられない場合、ニュータウン区域では2040年には2015年比で約38%の人口減少が見込まれています。
- ・上記点を踏まえ、本地区は高齢化が既に著しいことから、市内でも特に将来的な人口減少・高齢化の進行が深刻となる可能性が予想されます。

■高齢化率



出典：国勢調査（R2年）

■人口の将来推計（総人口・年齢3区分別）



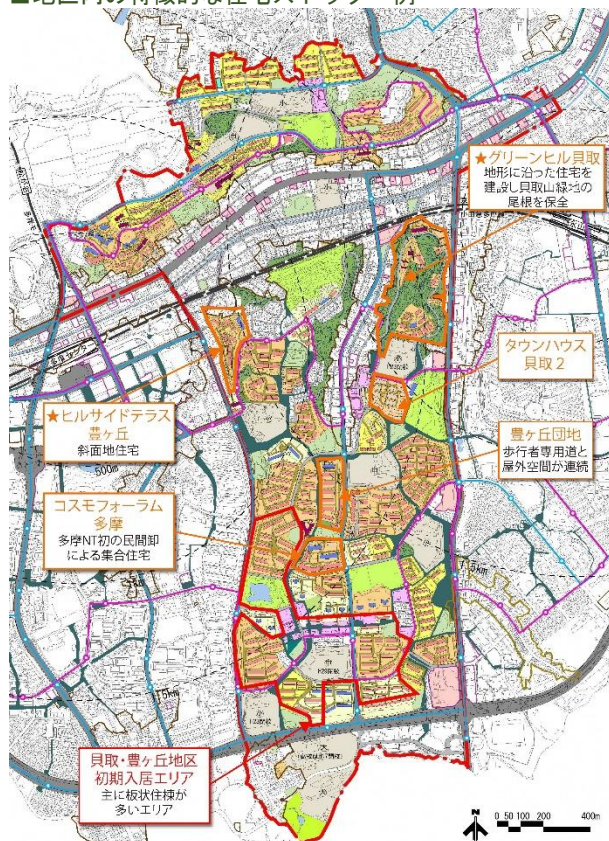
出典：第2期多摩市まち・ひと・しごと創生総合戦略（R3.3）

4) 住宅立地

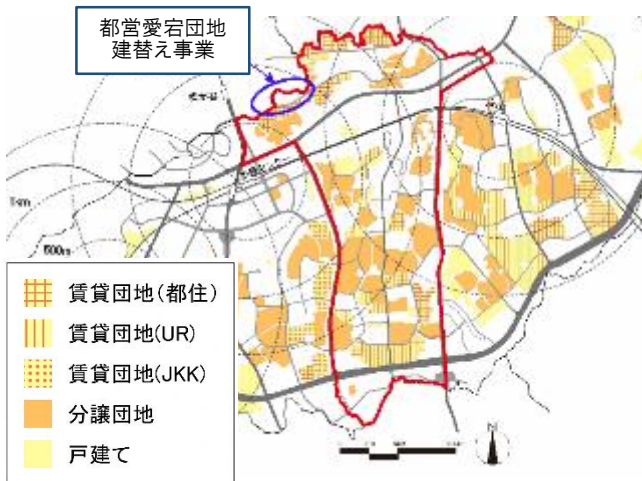
- 貝取・豊ヶ丘地区北側は、配置や住棟計画に工夫があり質の高い住宅ストックが立地
- 愛宕地区、貝取・豊ヶ丘地区南側は、旧耐震の分譲団地や公的賃貸が立地
- 愛宕地区では、都営住宅の一部建替えが進行中

- ・地区内は、昭和40～50年代を中心に入居が行われています。
- ・先行して入居が進んだ愛宕地区、貝取・豊ヶ丘地区の南側には、昭和56年以前に建設された旧耐震の分譲団地や公的賃貸住宅が数多く立地しています。居住者の高齢化が進行し合意形成に課題を要する分譲団地の再生は喫緊の課題です。
- ・一方、比較的新しい昭和50年代後半以降に開発された貝取・豊ヶ丘地区の北側では、住戸規模が大きく様々な間取りが計画されるとともに、自然地形を活かした配置や住棟計画が工夫される等、多様性があり質の高い住宅ストックが数多く立地しています。
- ・愛宕地区の老朽化が進む都営住宅においては、建替え事業が進行しています。

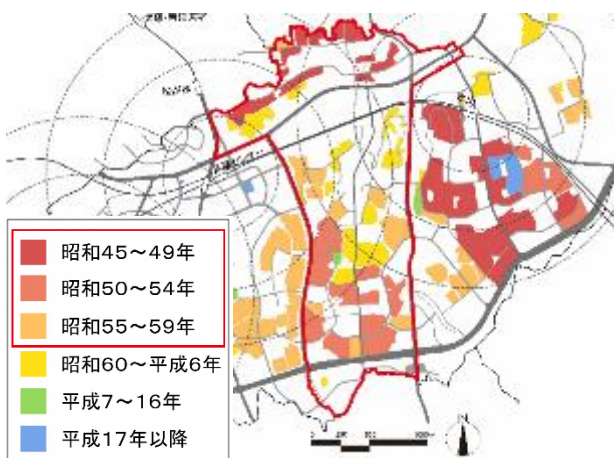
■地区内の特徴的な住宅ストック一例



■供給主体別住宅ストックの分布



■供給年次別住宅ストックの分布

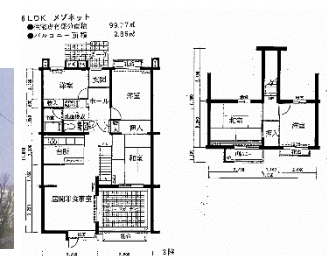


〈4LDK・斜面地住宅〉



・住戸専用部分面積 109.54㎡ ・バルコニー面積 7.20㎡

〈5LDK・メゾネット住宅〉



・住戸専有部分面積 99.77㎡ ・バルコニー面積 2.68㎡

5) 近隣センター・サブセンター

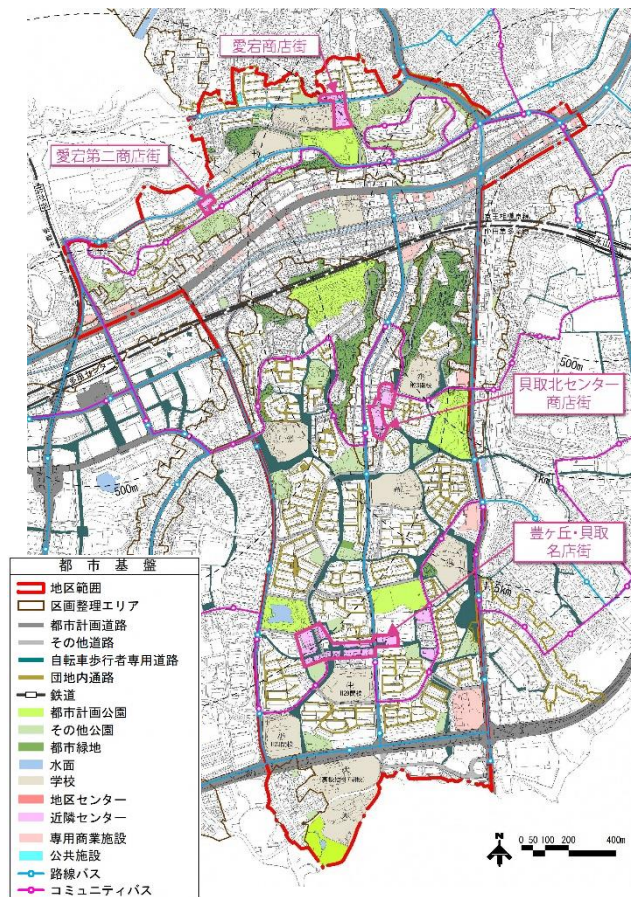
- 近隣センター・サブセンターの空き店舗化の進行による商業機能の低下
- 「豊ヶ丘・貝取名店街」では、空き店舗を活用したコミュニティ形成の場づくりが進行

- ・商業機能や生活利便施設は、計画当初は近隣センターやサブセンター等に集中的に配置されてきました。
- ・しかし、モータリゼーションの進展や、消費者行動の変化等により、幹線道路からの車アクセスや視認性が悪い近隣センターやサブセンターでは、一部空き店舗化するなど商業機能の低下が見られます。
- ・近年は、「豊ヶ丘・貝取名店街」では空き店舗等を活用した、コミュニティ施設への転換が見られはじめています。

■地区内の近隣センター・サブセンターの概要

名称	主な機能・概要
愛宕商店街（賃）	空き店舗化が進行
愛宕第二商店街（賃）	
貝取北センター商店街（賃・分）	サブセンターの位置づけであるが、区画整理エリアに面しており、車アクセスがしやすく空き店舗が少ない
豊ヶ丘・貝取名店街（賃・分）	道路との高低差により、中心から離れたエリアは一部戸建化。倉庫等の利用による日中も開いている店舗の減少

■近隣センター・サブセンターの立地

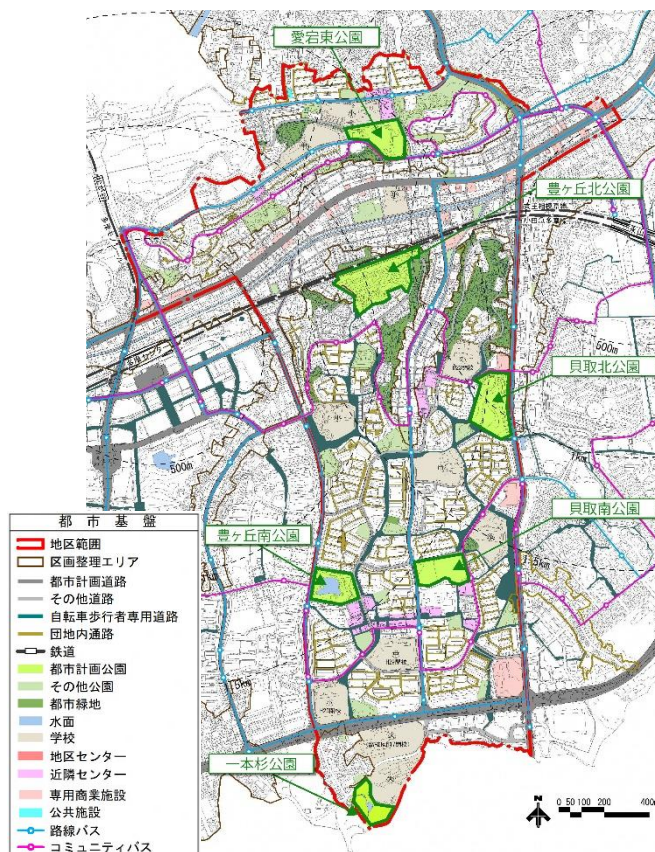


6) 公園・遊歩道

- 多くの公園と遊歩道が連続した豊かな自然環境が魅力
- 遊歩道により歩車分離された安全な歩行者ネットワークを形成（貝取・豊ヶ丘地区）

- ・本地区は、貝取・豊ヶ丘地区を中心に、公園と遊歩道（自転車歩行者専用道路）が連続した豊かな自然環境や地形を活かした景観が魅力となっています。
- ・遊歩道は、歩車分離により安全な歩行者空間が形成されています。
- ・地区内には多様な用途・大きさの公園が点在しており、都市計画公園は6箇所立地しています。

■地区内の都市計画公園位置図



7) 学校跡地

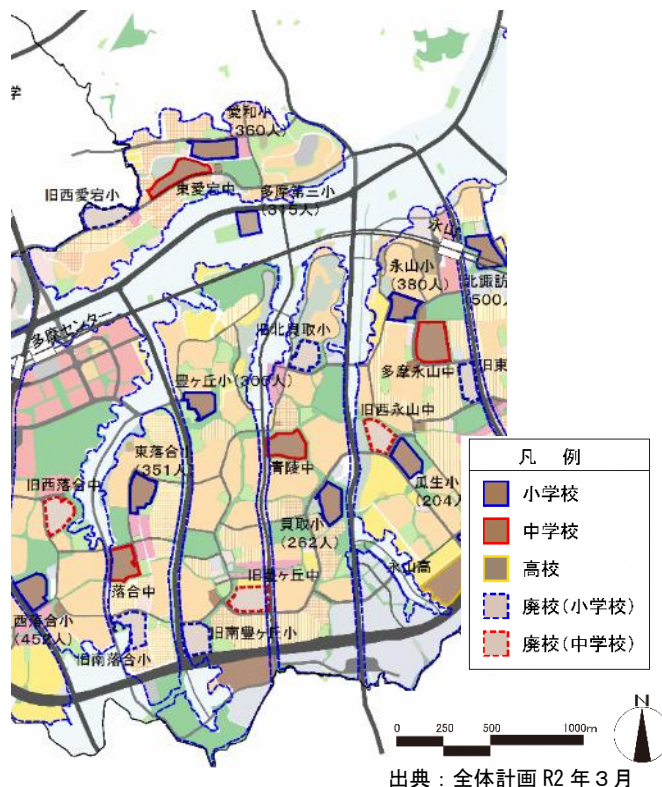
- 人口減少により小中学校の統廃合が進行
- 廃校跡地における民間事業者と連携した暫定活用の実施

- ・計画当初は、各住区に2小1中が立地するように計画がされていましたが、現在は、人口減による小中学校の統廃合が進み、住区を跨いだ校区へ変化しています。
- ・学校跡地は地域の住民のコミュニティ拠点としての活用、民間と連携したスポーツの場としての暫定活用が行われています。

■学校跡地を活用した地域活動の例

名称	取組み・概要
旧北貝取小	体育館、校庭等の市民開放 「未来へと 人も文化も つなげる場」をコンセプトに、市民活動・交流センター、多摩ふるさと資料館として活用
旧豊ヶ丘中	校庭等の市民開放・跡地活用検討
旧南豊ヶ丘小	スポーツや健康づくりの場 (南豊ヶ丘フィールド)・防災避難所

■小中学校位置図及び児童数



8) 公共交通

- 駅までの路線バスは充実
- 地区の一部が交通不便地域であり解消に向けた対応を検討

- ・本地区の主な駅までの移動手段は路線バスまたはコミュニティバスです。
- ・貝取・豊ヶ丘地区は、路線バスによる南北ネットワークが充実しており、東西方向は支線のコミュニティバスが補完しています。
- ・愛宕地区は路線バスとコミュニティバスが東西にネットワークし、駅間を結んでいます。
- ・現在「多摩市地域公共交通再編実施計画」では、市内の交通不便地域の解消に向け、公共交通ネットワーク全体を一体として形づくり持続させることを目的に、バスを幹線・支線への再編や地域密着交通（コミュニティタクシー、デマンド型交通、ミニバス等）の導入が方針として示されています。
- ・地区内では、乞田地区の一部と貝取地区、豊ヶ丘地区の一部が交通不便地域に位置づけられています。

■多摩市地域公共交通再編実施計画の交通不便地域

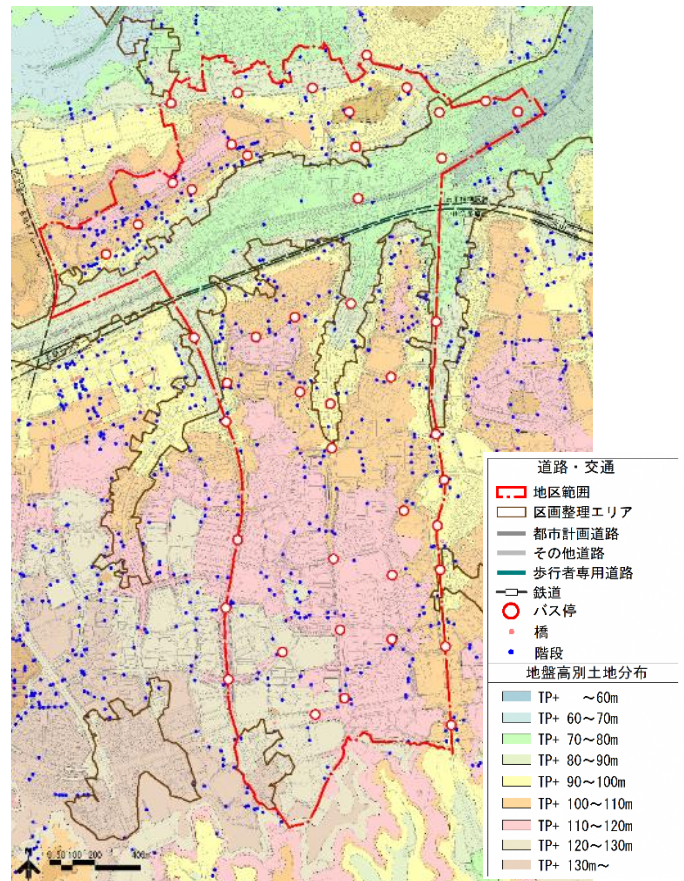


9) 地形・高低差

●幹線道路と住宅地に高低差があり、バス停からのラストワンマイルの移動に課題

- ・谷沿いに計画された幹線道路と丘陵部を造成した住宅地に高低差が大きい箇所があり、幹線道路に配置されたバス停から住宅地まで（ラストワンマイル）の円滑な移動が課題となっています。
- ・貝取・豊ヶ丘地区の南側は、比較的緩やかに造成されている一方、北側は自然地形を残した造成となっているため、坂道・階段が多く、高齢者にとっての移動が課題です。
- ・愛宕地区でも、地区内の高低差も大きく、南北の歩行者動線が不十分な状況です。

■地形・高低差

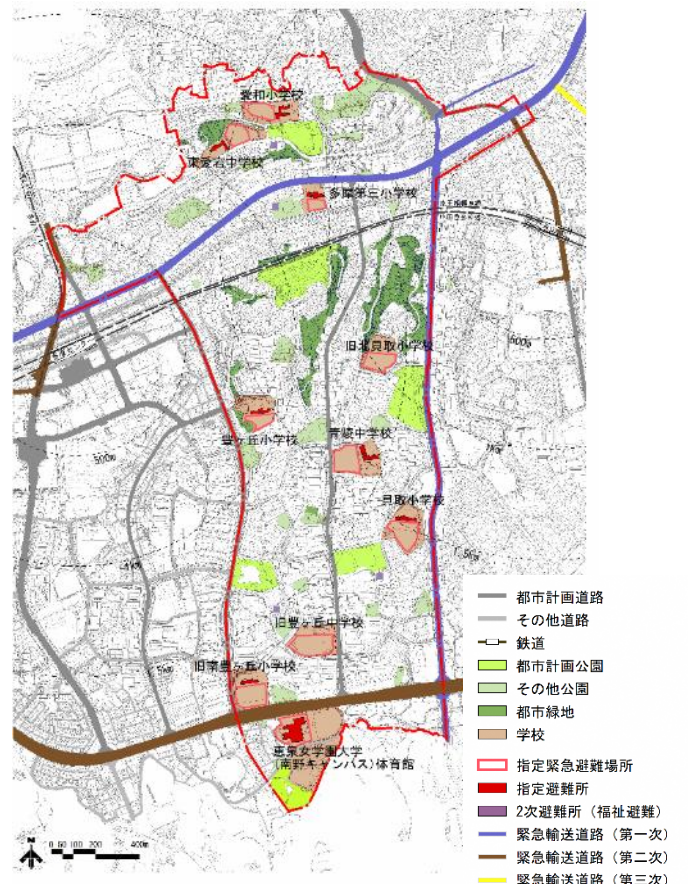


10) 防災機能

●ニュータウン区域は地盤が強固で災害に強い住宅地を形成

- ・多摩ニュータウンは地盤が強固で、建物の不燃化率も高く、災害に強い地域です。
- ・地区内には、小・中学校の10ヶ所が指定緊急避難所および指定避難所に指定されているほか、愛宕コミュニティセンター、貝取コミュニティセンター、乞田・貝取コミュニティセンター、豊ヶ丘複合施設が2次避難所（福祉避難所）に指定されています。
- ・地区の外周道路が緊急輸送道路に指定され、災害時のネットワークも整備されています。

■防災計画図



1 1) 地域活動

●地区内では多くの市民団体が活動を展開

- ・ 地区には、まちづくり、子ども・青少年、高齢者などに関連した 26 の市民団体※が存在しており、コミュニティセンターや地区の学校グラウンド、商店街など様々な場所で活動しています。
- ・ 豊ヶ丘・貝取名店街の周辺では、Jsmile 八角堂やとよよんをはじめとしたコミュニティ拠点化の動きが見られます。

※2020 年度作成版 地域デビュー手引き集 市民活動団体紹介編（2021 年 3 月）より団体所在地が地区内に位置するものを抜粋

■とよよんの活動風景



■Jsmile 八角堂でのランタンフェスティバルの様子



1 2) その他進行中のプロジェクト

●南多摩尾根幹線では 4 車線化事業が進行中

●将来的にリニア新幹線の開通や、多摩都市モノレール・小田急線の延伸により鉄道の利便性の向上が見込まれる

- ・ 南多摩尾根幹線道路は、4 車線化にむけて、聖ヶ丘 5 丁目～南野 3 丁目区間が 2020（令和 2）年度～2025（令和 7）年度、稲城市百村～多摩市聖ヶ丘 5 丁目区間は 2021（令和 3）年度～2029（令和 11）年度の事業化が進んでおり、南多摩尾根幹線道路全線の整備は 2029（令和 11）年度を予定されています。
- ・ 多摩市内の南多摩尾根幹線沿道の土地活用においては、南多摩尾根幹線沿道土地利用方針の中で検討が進行しています。
- ・ 広域的には、2027 年に予定されるリニア新幹線の開通が予定されています。将来的な小田急多摩線や多摩都市モノレールの延伸などの検討も始まっています。

(3) 地区居住者の住環境満足度

計画の策定にあたり、今後のまちに必要な機能・ニーズ等を把握する事を目的に、対象地区の居住者に対し、生活の実態や満足度等、地区内での居住に関する住環境アンケートを実施しました。主な結果は以下の通りです。

《調査概要》

目的 :対象地区の居住者に対し、住まい・生活の実態や満足度、交通アクセス、必要な機能等の住環境に関する現状の評価やニーズ・利用意向等を把握

調査期間 :令和3年8月1日から9月1日

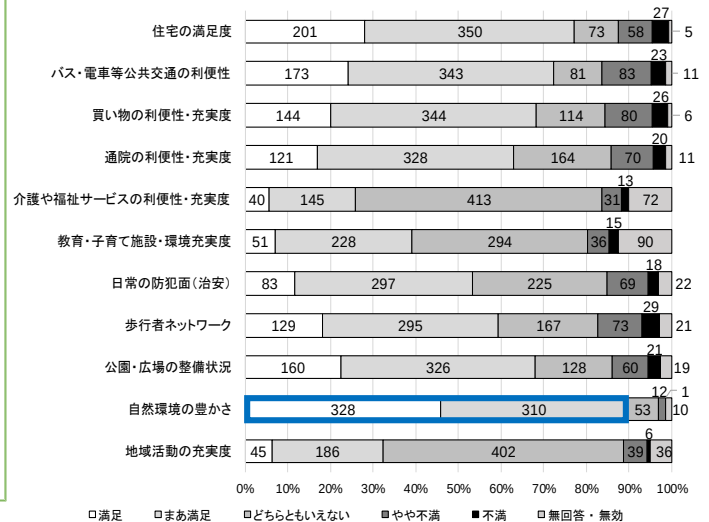
調査配布数:2000部

抽出方法 :a.年齢区分 18～39歳(若年層)、40～64歳(中年層)、65歳～74歳(前期高齢)、75歳以上(後期高齢)の4年齢区分

b.抽出方法 住宅特性と立地によるエリアの分類を基に、2000人を抽出

回収率 :35%(郵送及びインターネットによる回答)

■住環境に対する全体評価 (N=714)



■各項目の主な傾向

主な項目	(青:満足傾向 赤:不満・課題傾向 緑:将来の意向)
住環境全体	・「自然環境の豊かさ」は全体で90%の満足度。 ・「住宅の満足度」は77%。
住宅	・地区全体で約52%が分譲(集合住宅)所有。若年層の住宅所有は分譲が約40%、次いで戸建てが約20%。 ・分譲(集合住宅)は、「広さ・間取り」は60%、「住宅設備」は約70%程度の満足度の一方、「換気・断熱」や「バリアフリー」は約40%が不満傾向。 ・若年層の将来的な居住意向は60%弱、転居等の検討の理由は、「ライフステージの変化」、「住宅に対する不満」、「不満はないが、今より良い住まいを見つきたい」等。
交通アクセス	・駅訪問の目的は、「日常の買い物」が全体の約70%程度。 ・駅までの移動の課題は「階段や坂道が多い」や「自宅から駅までが遠い」など。
日常の買い物	・全体で買い物は「駅周辺の店舗」を利用。他の利用は、若年層は「コンビニ」や「ネット通販の利用」など。 ・利用しやすい立地は年代問わず「徒歩で行ける立地」。
近隣センターの利用	・近隣センターは現状60%以上が利用をしていない。 - 主な利用者は近隣に住む高齢者。 ・課題は「魅力的な店舗・サービスがない」、続いて「開いてる店舗が少ない」など。 ・将来期待する機能として、「日常の買い物店舗の充実」に加え「飲食店やカフェ」など居場所の充実等の意見。
公園利用	・現状利用は「近所の公園」が多く、「散歩等」の利用が主。 ・「座れる場所の少なさ」や「安心して使えるトイレがない」などが主な課題。 ・将来的な使い方は、若年層では「子どもの利用」や「安全・安心」に関する要望が強く、「イベントやキッチンカーの出店」など従来の利用と異なる新たな公園活用に対する一定の期待。
遊歩道・緑道利用	・「歩車分離」や「緑」に高い評価。 ・高齢者は「夜間の移動の不安」や「階段や坂道等」の課題回答が多く、若年層は「緑による視認性の低下」や「動線が錯綜」など安全面の課題回答が多い。

3 社会情勢を踏まえ配慮すべきまちづくりの視点

(1) SDGs を踏まえたまちづくり

国連による「持続可能な開発目標（SDGs）」の設定を受けて、2018 年 12 月に閣議決定された「まち・ひと・しごと創生総合戦略 2018 改訂版」では、自治体においても SDGs の観点を取り入れた政策推進全体の最適化、地方創生の実現を推進することとなりました。



本市では、子ども・若者たちが未来に希望を持ち続けることができる持続可能なまちづくりを実現していくため、総合計画に基づき、各分野別の施策を統合的に推進していくことで、SDGs の達成に向け寄与していく事が掲げられています。

そのため、計画においても SDGs を踏まえたまちづくりの推進が重要です。

(2) 脱炭素社会の実現に資するまちづくり

わが国では、2050 年の脱炭素社会の実現に向け、CO2 排出量の削減や省エネルギー化の推進、再生エネルギーの活用など、様々な分野で取組みが実施されています。

また多摩市では、令和 2 年に「多摩市気候非常事態宣言」を表明し、地球温暖化対策に向けた取組みを積極的に推進することを掲げています。



このような状況を踏まえ、まちづくりの分野においても省エネ化や環境への配慮など、脱炭素社会の実現に向けた取組みの推進が重要です。

(3) 新技術を活用したまちづくり

近年は急速なデジタル化が進行しており、自動運転や ICT データの活用、住宅の IoT 化やキャッシュレス化など、多様な分野で技術の活用・導入が進められています。

そのため計画においても、このような技術進歩を好機ととらえ、地区の課題解決に資する技術活用を積極的に導入検討することが重要です。



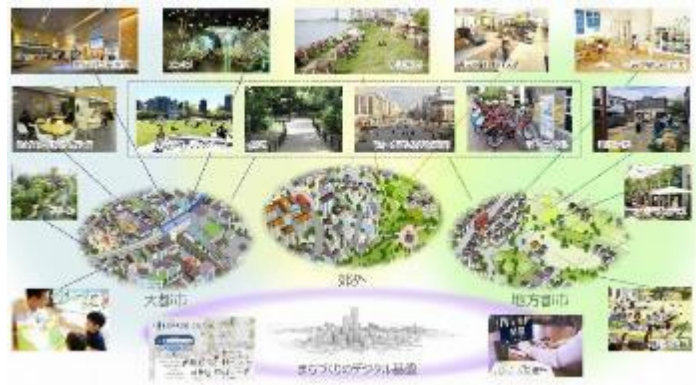
出典：内閣府「スマートシティ・ガイドブック」（R3 年 1 月）

(4) コロナ禍や現代のライフスタイル変化を踏まえたまちづくり

新型コロナウイルス感染症の世界的な感染拡大により、個々人・企業がそれぞれの価値観を見直し、新たなライフスタイルを模索するきっかけとなりつつあります。

特に国内のまちづくりにおいては、テレワークの普及により郊外都市のゆとりある住環境が改めて評価されており、健康志向の高まりにより、周辺の公園利用など屋外空間の利用が活発になるなどの変化が見られます。

このような変化を踏まえ、本地区においても既存の多様な住宅の活用や、柔軟な働き方に対応するワークスペースなど身近な働く場の充実、公園・緑地などのオープンスペースなど身近な屋外空間の有効活用、既存の遊歩道を活かした歩行者ネットワークの充実などの検討が必要です。



出典：国土交通省「新型コロナ危機を契機としたまちづくりの方向性」
R2 年 8 月

(5) 変動の激しい社会変化に対応するまちづくりのアプローチ

現在は、あらゆるものを取り巻く環境が複雑さを増し、将来の予測がしづらい時代です。特にまちづくりにおける従来の固定的な都市計画プロセスは、流動的な社会変化に対応できない点が課題となっています。

一方で、昨今のまちづくりにおいては、社会変動に対応する計画プロセスとして「タクティカル・アーバニズム」のような、仮説を持ち小さなアクション（実証実験など）を積み重ねることで社会変化や地域の実情に合わせた計画を作る、ボトムアップ型の計画プロセスも取り入れられはじめてきました。

本地区においても、このような計画プロセスを取り入れた柔軟なまちづくりのアプローチを講じることも必要です。

