



多摩ニュータウン再生の道しるべ

# 全体計画

～多摩ニュータウン再生で描く将来都市構造イメージ～

2020（令和2）年

多摩市ニュータウン再生推進会議



## 《本計画の趣旨》

昨年は、平成から令和へ改元され、新たな時代の新たな風が吹いてきたように感じます。

多摩ニュータウンの開発は、前回の東京オリンピックの翌年である 1965（昭和 40）年に都市計画決定されましたが、本年もまた、2020 年東京オリンピック・パラリンピック競技大会が開催され、翌年 2021（令和 3）年、多摩ニュータウンは 1971（昭和 46）年の初期入居から 50 年の節目を迎えます。

この 50 年の間で、先人の英知・気概・苦勞とともに、多摩ニュータウンは高度経済成長期を経て、当初の住宅の“大量供給”から“量から質への転換”、そしてサービスインダストリー地区をはじめとした職住近接の実現を経て、今日では多機能が集積する複合都市として発展をしてきました。

多摩市ニュータウン再生推進会議では、今後の人口減少社会を見据え、“コンパクトで真に持続するまち”への転換を示す「多摩ニュータウン再生方針」、そのモデルとして「諏訪・永山まちづくり計画」を策定の上、関係者らと協力することでハード・ソフトの両面から多摩ニュータウン再生に取り組んできました。

その一方で、東京都が 2019（令和元）年 12 月に策定した『「未来の東京」戦略ビジョン』では、今後のまちづくりにおいて、グローバル化が進む世界経済、第 4 次産業革命のうねり、気候変動がもたらす持続可能性の危機、少子高齢・人口減少社会の進行など歴史的な転換点を考慮する必要が示されています。

また、多摩ニュータウンの周辺を取り巻く状況については、2027（令和 9）年の開業を目指しているリニア中央新幹線や、2029（令和 11）年の 4 車線化を目途に整備が進む南多摩尾根幹線道路、多摩都市モノレール等の延伸が検討される等、将来都市構造に向けた整備の機運が高まってきています。

さらに、2020 年東京オリンピック・パラリンピック競技大会では、サイクリストの聖地である尾根幹線道路が自転車競技ロードレースのコースに決定されるなど、世界に向け多摩ニュータウンの魅力を伝える好機に恵まれます。

本計画は、これらの社会的背景を踏まえつつ、再生方針を基にして諏訪・永山地区まちづくり計画での検討を活かし、主要な拠点や骨格を中心とした 2040 年代の将来都市構造の考え方を、ニュータウン全体への波及を見据え、提言するものです。

本計画が、多摩ニュータウンの再生に寄与し、また、次期多摩市都市計画マスタープラン改定に貢献することを期待いたします。



## <目 次>

1. はじめに	1
(1) 背景	1
(2) 目的と位置づけ	2
2. ニュータウン区域の現況・課題と対策	3
2-1. 上位計画・関連計画の整理	3
2-2. ニュータウン区域の現況・課題と対策	6
(1) 全体土地利用	6
(2) 用途地域	6
(3) 都市基盤（公園・ペデのネットワーク）	7
(4) 都市公園	7
(5) 交通	8
(6) 高低差	8
(7) 防災	9
(8) 住環境保全地域	9
(9) 小中学校	10
(10) 住宅	11
(11) 多摩ニュータウンの将来人口予測	12
(12) 高齢化率・年少人口率	13
(13) 地区センター・近隣センター	14
2-3 再生に向けた取り組み状況	15
3. ニュータウン全体の将来都市構造	16
3-1. 全体計画にあたっての視点	16
3-2. 将来都市構造の考え方	17
(1) ゾーニング	17
(2) 拠点	18
(3) ネットワーク	19
3-3. 全体計画	20
3-4. 再生方針を踏まえた全体計画におけるポイント	21
4. 都市計画マスタープラン改定に向けた重点テーマ	24
(1) 重点テーマの設定	24
(2) 引き続き検討すべき課題等	25

# 1 はじめに

## (1) 背景

多摩市では、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、民間企業などが参画する「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ました。そして、2015（平成 27）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。）」を踏まえ、2016（平成 28）年 3 月に市として「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。

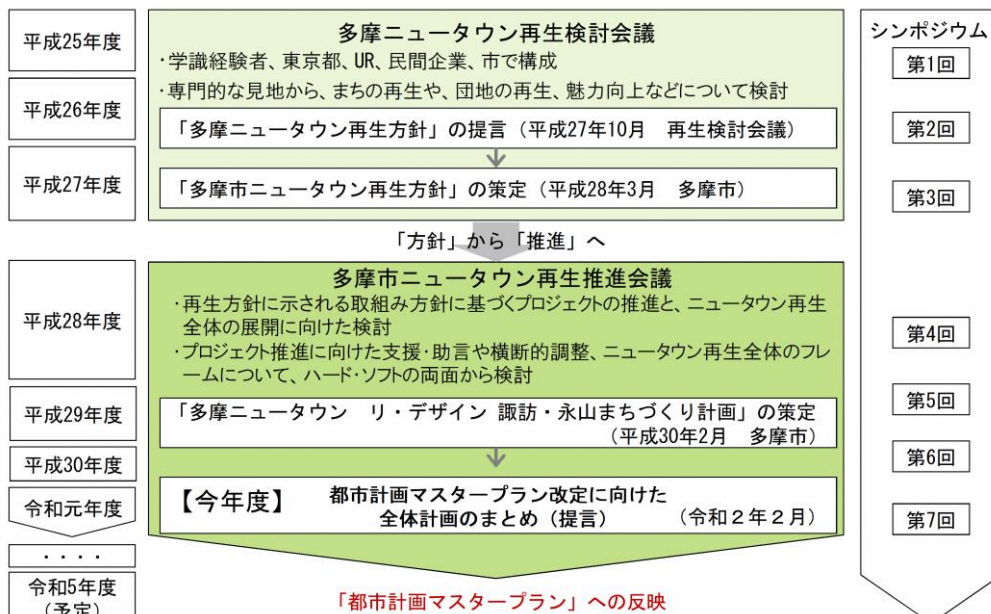
その後、再生方針を踏まえ 2016（平成 28）年度より公募市民等の参画を図り、再生検討会議から「多摩市ニュータウン再生推進会議（以下「再生推進会議」という。）」へシフトしました。再生推進会議では、まず初期入居地区である諏訪・永山地区を対象に検討を行い、市として 2040 年代のまちの将来像を示した「多摩ニュータウン リ・デザイン 諏訪・永山まちづくり計画」を 2018（平成 30）年 2 月に策定しました。

また、2017（平成 29）年 9 月に東京都より「都市づくりのグランドデザイン」が策定され、多摩地域では多摩広域交流拠点として位置付けられ、さらに多摩ニュータウンは多摩イノベーション交流ゾーンに含まれ、その将来のイメージが描かれています。

以上のことから、諏訪・永山地区における検討や取り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、再生方針で示された目指すべき都市像イメージを多摩市域における多摩ニュータウン全体に落とし込んだ将来都市構造を示すことが求められます。

併せて、今後、改定が予定されている多摩市都市計画マスタープランへのつながりを意識する必要があります。

### ■再生推進会議におけるこれまでの取り組み

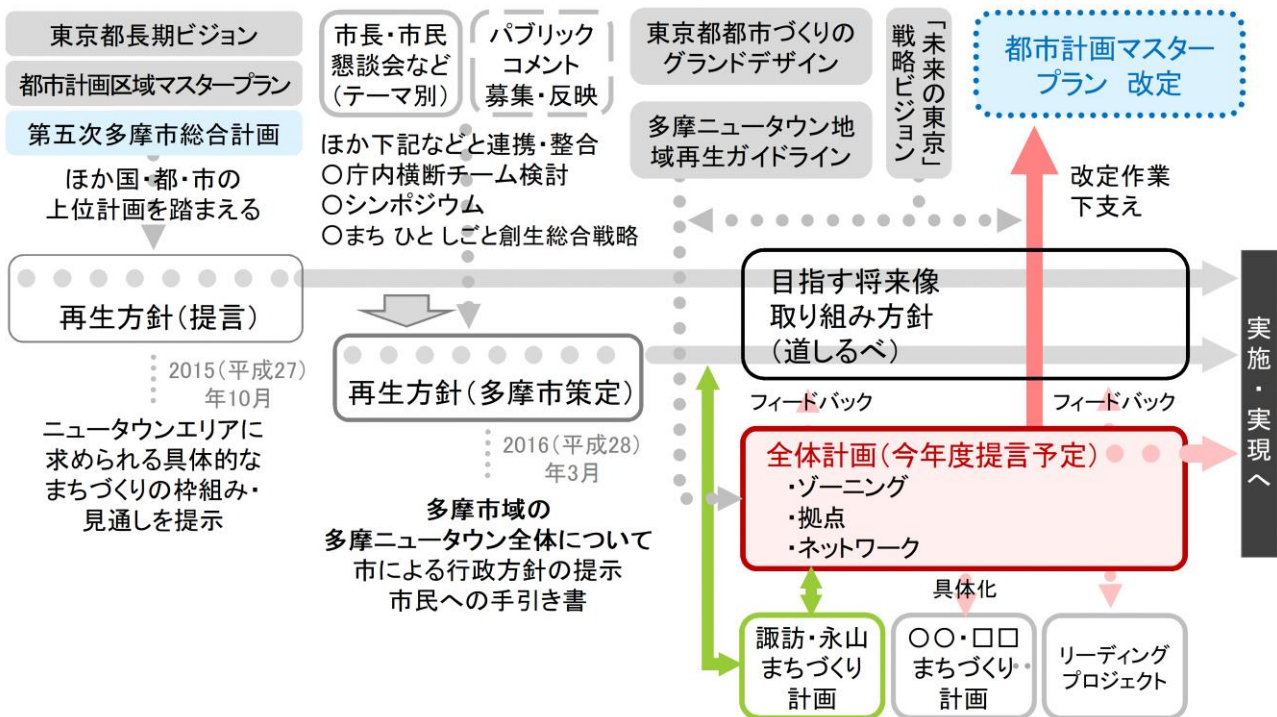


## (2) 目的と位置づけ

本計画は、今後再生がニュータウン全体に及ぶことを見据え、諏訪・永山地区まちづくり計画での検討を活かし、ニュータウン全体における主要な拠点や骨格（主に再生の核となる駅周辺・近隣センター・尾根幹線沿道など）を中心にしたニュータウン全体における 2040 年代の都市構造の考え方を示すことを目的とします。

併せて、本計画が、再生方針の全体方針で掲げられた「持続可能なまちを実現する、まち全体のあり方や方向性を共有して行動する」の実現に向けた多摩ニュータウン再生の道しるべとして、今後、予定されている「多摩市都市計画マスタープラン」の改定作業の下支えとなることを目指します。

### ■位置づけ



# 2 ニュータウン区域の現況・課題と対策

## 2-1. 上位計画・関連計画の整理

### ■基準となる計画

多摩市ニュータウン再生方針（平成 28 年 3 月）

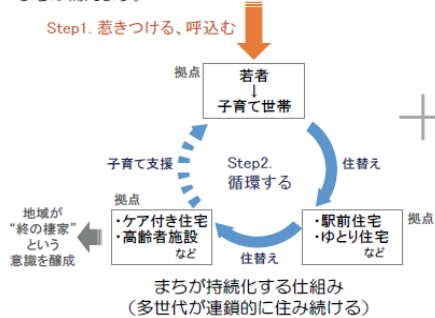
学識経験者や東京都、都市再生機構などが参画する「**多摩ニュータウン再生検討会議**」から提言された「再生方針（提言）」を受け、多摩ニュータウンの再生に向けた考え方として、**若い世代を惹きつけ地域内を自由に住替えて** **できる循環構造**や、**多様な拠点が強化連携するコンパクト再編**等を掲げる。

＜目指すべき都市構造＞

（1）まちの仕組みを変える

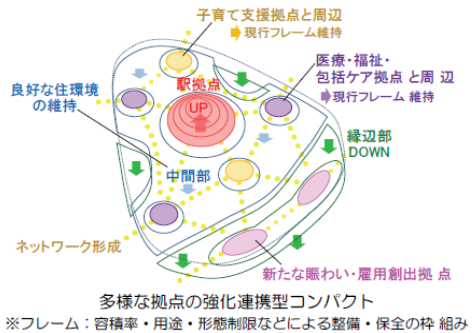
【方策① まちが持続化する仕組みを持つ】

若い世帯を「惹きつけ」た後、人生のライフステージに合わせて、地域内を自由に「住替え」できる循環構造を、まちが備えます。



【方策② 多摩ニュータウンにふさわしいコンパクトを選ぶ】

「市街地縮小型」ではなく、地域の循環構造を支える「多様な拠点的強化連携型」でのコンパクト再編を目指します。



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）

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。

＜2040 年代の都市構造＞

#### ■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」

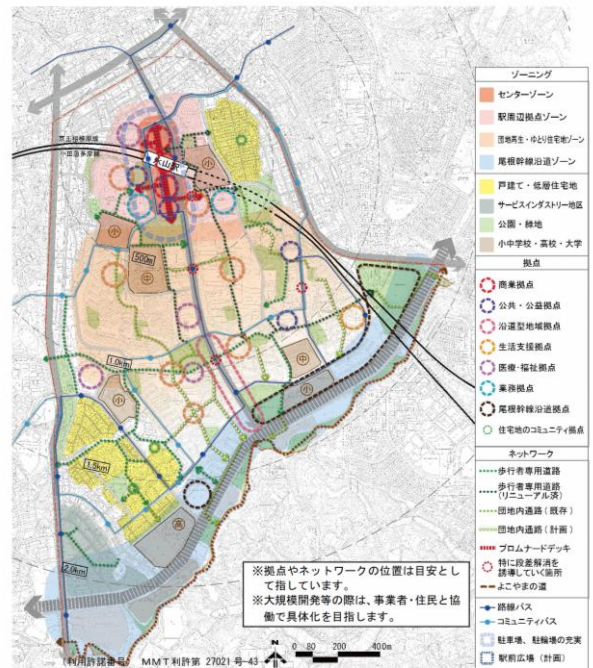
#### ■諏訪・永山地区における「2040 年代の都市構造」

「近隣住区理論」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、「多様な拠点的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。

#### ■2040 年代の都市構造図



※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。



■上位計画・関連計画

<p>①都民ファーストでつくる「新しい東京」～2020年に向けた実行プラン～（平成28年12月）</p>	<p>多世代が安心して住み続けられる持続可能なまちへの再生のため、「<u>多摩ニュータウン地域再生ガイドライン（仮称）</u>」の作成・取組を促進・発信、<u>南多摩尾根幹線の整備</u>、昭和40年代に建設した<u>都営住宅の計画的建替え</u>、<u>創出用地を活用した良好な住環境整備</u>、<u>都市機能の再編・集約</u>、<u>歩いて暮らせるまち</u>への再構築等が位置づけられる。</p>
<p>②東京都長期ビジョン（平成26年12月）</p>	<p>都市戦略8に掲げる将来像において、<u>多摩ニュータウンの住宅団地再生</u>をはじめ、多摩地域の核都市など複数の生活拠点で、<u>地域特性に応じた機能集積と公共交通の利便性向上</u>を掲げている。</p>
<p>③都市づくりのグランドデザイン（平成29年9月）</p>	<p>多摩ニュータウンは<u>多摩イノベーション交流ゾーン</u>に位置づけ。  <u>多摩ニュータウンを豊かな暮らしと活力に満ちたまちに再生する</u>方針に基づき、<u>住宅や生活基盤などのストックのリニューアル</u>、<u>未利用地を活用したイノベーションの創出</u>、<u>充実する道路・交通ネットワークの効果を生かす</u>取組を行う。          また、多摩センター駅周辺は、<u>多様な機能が高度に集積し、交流が生まれ利便性の高い拠点が形成</u>。永山は、時代のニーズに合わせた土地利用への再編が進み、<u>駅周辺に複合的な機能が集積し、その周りに良好な住宅市街地</u>が形成と記述。</p>
<p>④多摩部 19 都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（平成26年12月）</p>	<p>都市計画法に基づき、2025年を目標年次に、広域的な見地から基本的な方針を定める。東京の都市構造に「環状メガロポリス構造」「市街地を集約型構造へ再編」を掲げ、ゾーンごとに特色ある地域の将来像を記述。  <u>多摩センター駅周辺</u>では、<u>施設の集約及び複合化</u>、業務機能など<u>諸機能の拡充・充実</u>、利便性及び回遊性に優れる歩行者ネットワーク、<u>活発なコミュニティ活動や協働のまちづくり</u>が進展。  <u>永山駅周辺</u>では、<u>中心に業務・商業、中高層住宅や医療・福祉施設などが複合し、その周辺に低層住宅地</u>が形成。</p>
<p>⑤新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針（平成31年3月）</p>	<p>多摩センター駅周辺は<u>中核的な拠点地区</u>に位置付けられ、<u>国際ビジネスや成熟社会にふさわしい都市文化などを支え、建築や空地のデザインの質を高め、地域の魅力や活力の向上等に貢献する育成用途を導入し、機能を充実させる</u>。また、カーボンマイナスの推進のため、多摩センター駅周辺が<u>エネルギーの面的利用を推進する受入検討エリア</u>と位置付けられている。          永山駅周辺は<u>中核的な拠点周辺地区</u>に位置付けられ、<u>特に地域性を考慮し、制度を活用した適切な育成用途の促進</u>、割増容積について<u>一定量の業務施設の整備</u>、<u>多摩イノベーション交流ゾーン</u>では、<u>イノベーション創出機能の集積強化</u>。</p>
<p>⑥多摩の振興プラン（平成29年9月）</p>	<p><u>大規模団地等の改修や建替えの促進</u>、<u>南多摩尾根幹線の整備</u>など道路ネットワークの整備促進、<u>多摩都市モノレール延伸の検討</u>など公共交通ネットワークの充実、<u>イノベーション創出や拠点形成の取組の誘導</u>、<u>災害にも強い自立分散型のまちづくり</u>などに取り組む。</p>
<p>⑦多摩ニュータウンの地域再生ガイドライン（平成30年2月）</p>	<p><u>新たな価値を生む拠点として多様なイノベーションを創出し、豊かな暮らしを支える機能が集約された持続可能な都市を目指し</u>、住宅や生活基盤などのストックのリニューアル、未利用地を活用したイノベーションの創出、充実する道路・交通ネットワークの効果を生かす。</p>

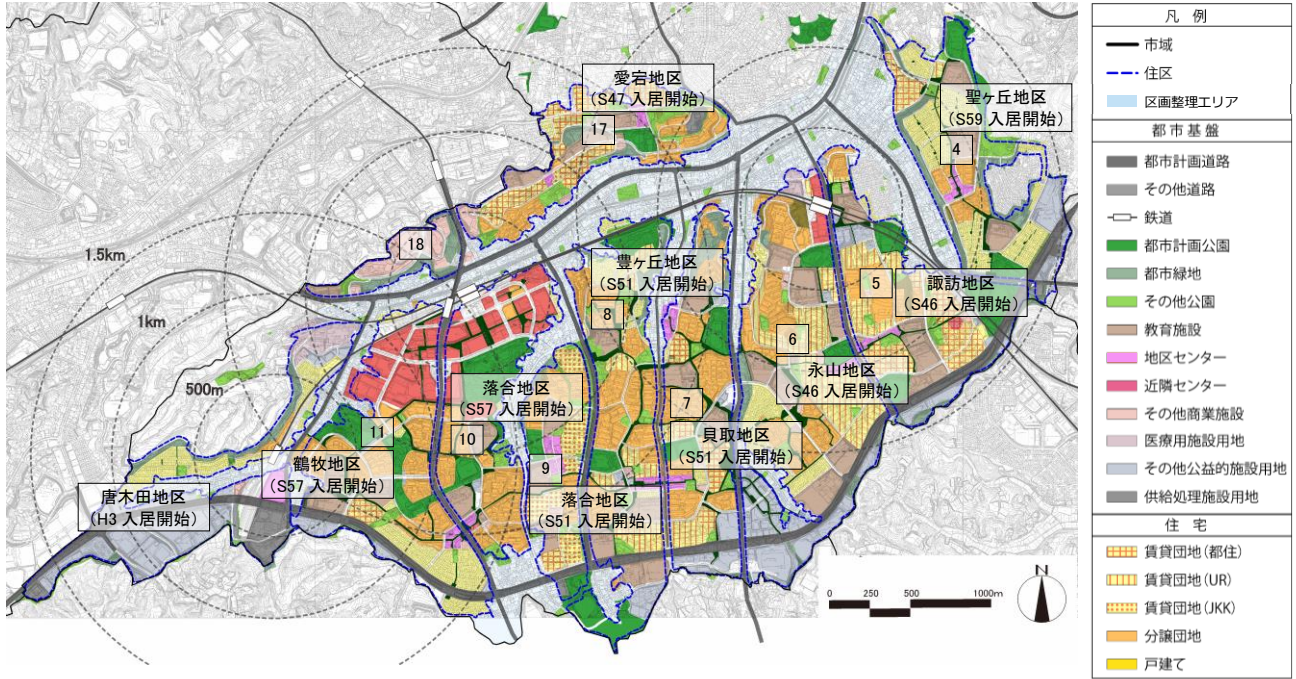
<p>⑧「未来の東京」戦略ビジョン（令和元年12月）</p>	<p>東京が目指す2040年代の姿を「ビジョン」として描きながら、2030年に向けた「戦略」と戦略実行のための「推進プロジェクト」を示す。</p> <p>「ビジョン」では、<u>様々な人が共に暮らし、多様性に富んだ東京、高度な都市機能を維持・更新し、人が集い、憩う東京、デジタルの力で東京のポテンシャルを引き出し、都民が質の高い生活を送る「スマート東京」（東京 Society5.0）</u>等が、「未来の東京」の姿として示されている。その実現に向けた戦略の一つとして、多摩・島嶼振興戦略を掲げ、地域特性に応じたスマートなまちづくり展開等をプロジェクトとして位置付けている。</p>
<p>⑨第五次多摩市総合計画第3期基本計画（令和元年6月）</p>	<p>多摩市の将来都市構造とまちづくりの基本的な方向性を示し、市民と行政の共通の目標として、総合的・計画的にまちづくりを進める上での根幹となる計画。「次世代につなぐ都市づくりの推進」を施策として掲げ、<u>再生方針等に基づき、ニュータウン区域の将来都市構造の検討を含め、再生推進会議における議論などを踏まえて、機運を醸成しながら推進する</u>としている。また、「拠点地区活性化の推進」を掲げ、主な施策の方向性として、<u>多摩センター駅周辺地区の活性化の推進、永山駅周辺地区の活性化の推進</u>を挙げている。</p>
<p>⑩多摩市まち・ひと・しごと創生総合戦略（平成28年2月）</p>	<p>「まち・ひと・しごと創生法」では、国と地方が一体となって人口減少に立ち向かうため、市町村も国や都道府県の総合戦略を勘案し、総合戦略を策定するよう努めなければならないと規定されている。こうした背景を踏まえ、多摩市における地方創生の取り組みの推進のために策定。</p> <p><u>多摩センター駅周辺</u>では、駅周辺のバリアフリー化やオープンカフェの設置など<u>ハード、ソフトの両面から広域拠点にふさわしく整備</u>。<u>永山駅周辺</u>では、駅周辺施設の機能更新や都市機能の集積、多様な住宅の供給など、<u>駅拠点の再構築と団地再生事業を推進</u>。</p>
<p>⑪多摩市都市計画マスタープラン（平成25年改定）</p>	<p>望ましい都市像を、主にハード面で明示し、都市計画で実現するための長期的な方針。道路や公園などの整備計画、用途地域や地区計画などでの規制・誘導、市民参加の方向性を描き、まちづくりを誘導する羅針盤としての役割を持つ。</p> <p><u>貝取、豊ヶ丘</u>では<u>多世代が居住可能な住宅地</u>の形成、<u>落合、鶴牧</u>では、市の顔となる<u>商業・業務地の形成とゆとりとうるおいのある住宅地</u>の形成、<u>諏訪、永山</u>では豊かな暮らしを支える<u>商業・業務地等の形成と多世代が居住可能な住宅地</u>の形成。</p>
<p>⑫多摩市第三次住宅マスタープラン（平成28年3月）</p>	<p><u>良好な住まいづくりや快適な住環境づくりなどを総合的・体系的に展開</u>するための基本的な方向性を示すとともに、<u>様々な主体との連携と協働による住宅・住環境づくりを推進</u>するための基本的方針。</p> <p>「<u>ニュータウン地区の住環境保全地域</u>」を指定し、<u>創出地、小さな拠点における住まいのあり方</u>や、<u>尾根幹線沿道の整備</u>を指針として掲げる。また<u>諏訪・永山地区を団地型マンション再生手法の調査・検討モデル地区</u>として位置付け。</p>
<p>⑬【参考】 八王子市多摩ニュータウンまちづくり方針（平成31年3月）</p>	<p>多摩ニュータウン八王子市域の目指すべき将来像及びその実現に向けた方策を位置づけたまちづくりの方針。</p> <p>地域住民、企業、住宅等事業者、大学、行政等が共有するために、多様な主体との連携・協働による持続可能なまちづくりに向けた羅針盤としての役割を設定。</p>

## 2-2. ニュータウン区域の現況・課題と対策

ここでは、ニュータウン区域の現況・課題と対策を整理します。

### (1) 全体土地利用

- ・多摩ニュータウン全 21 住区のうち、多摩市内では 10 住区が立地。
- ・ニュータウン区域は新住宅市街地開発事業により整備され、多摩ニュータウン通り沿い等は土地区画整理事業により整備。



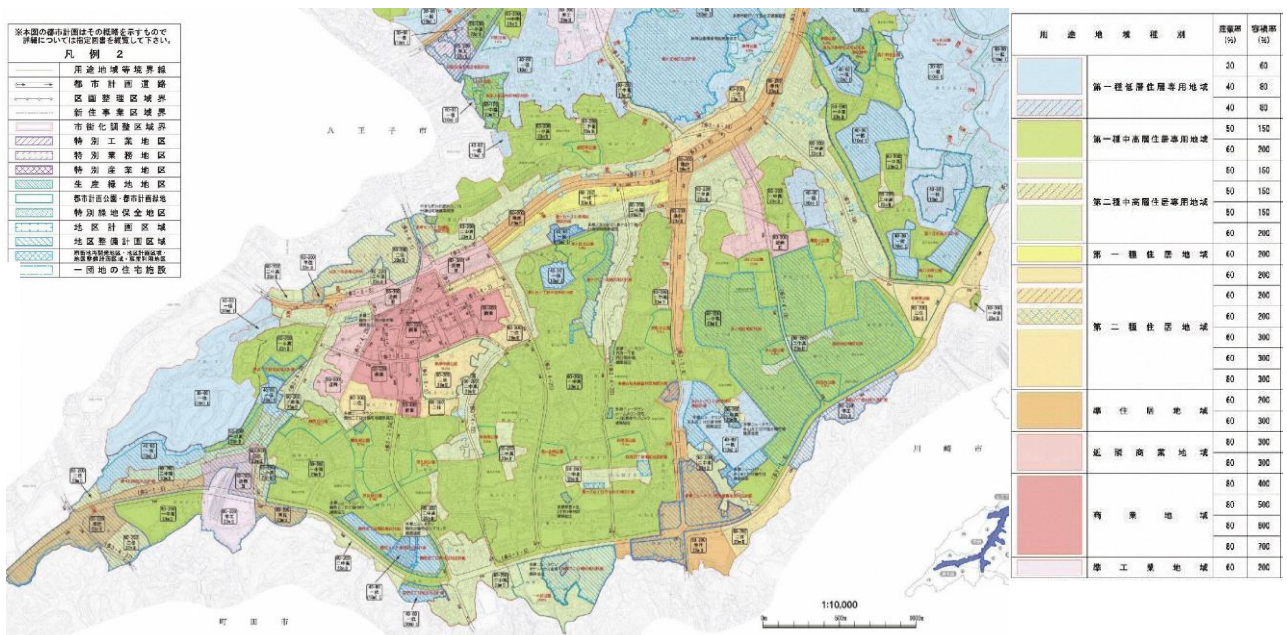
入居開始時期の出典:多摩ニュータウンの住宅建設資料集(2005(平成17)年 都市再生機構)

### (2) 用途地域

- ・商業系の土地利用は、多摩センター駅周辺、永山駅周辺、唐木田駅周辺に限定。
- ・団地が立地するエリアには、広く第一種中高層住居専用地域が指定。

#### 対策

- ▷駅からの距離に応じたメリハリのあるゾーニング
- ▷幹線道路沿いなどでは、沿道にふさわしい活用



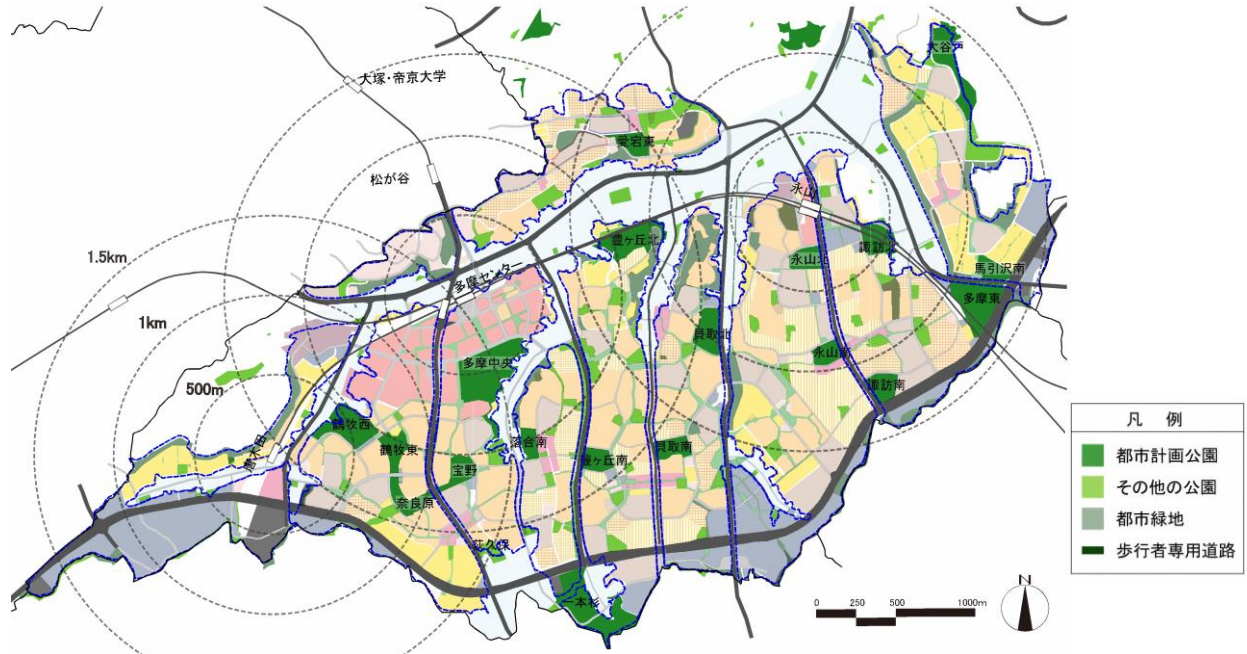
出典:多摩市都市計画図(2019(平成31)年3月 多摩市)

### (3) 都市基盤（公園・ペデのネットワーク）

- ・諏訪・永山は都市計画公園を中心に遊歩道等でネットワーク。
- ・貝取・豊ヶ丘は街区公園も含めて遊歩道等でネットワーク。
- ・落合・鶴牧地区は都市計画公園のオープンスペース自体がネットワーク。

#### 対策

- ▷地区の特性に応じた緑のネットワークの保全・活用
- ▷維持・管理・更新に向けた事業計画と費用縮減対策



出典:多摩市公園・緑地配置図(2015(平成27)年4月 多摩市)

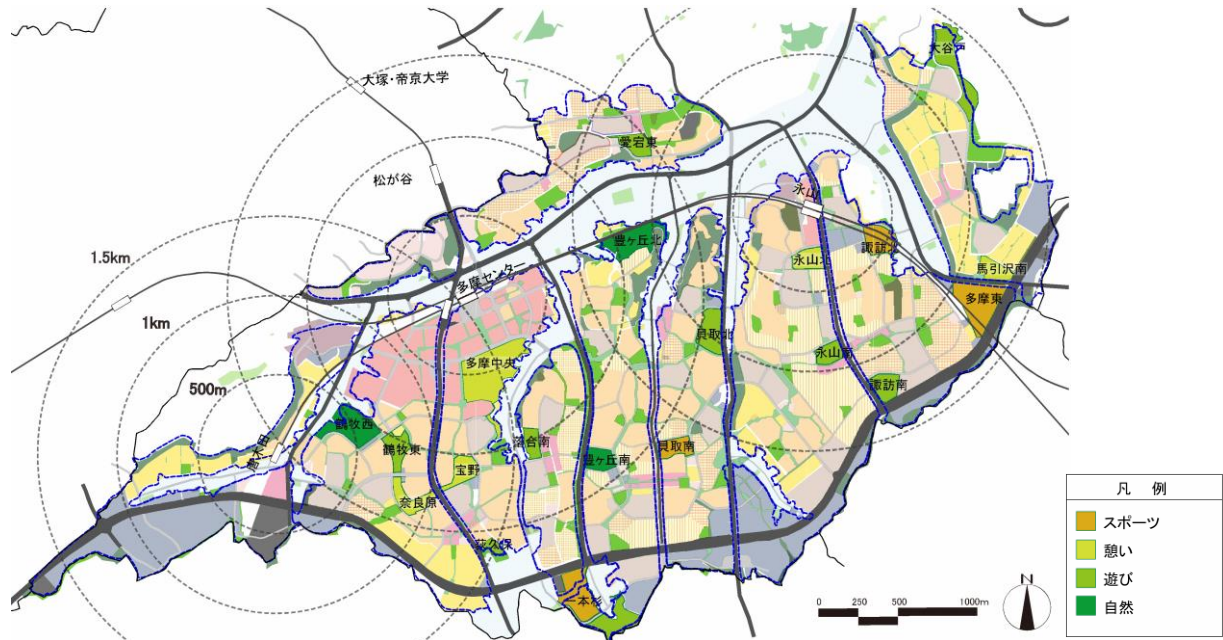
### (4) 都市公園

- ・多様な用途・大きさの公園が点在（新住区域 66 か所、区画整理エリア 29 か所、計 95 か所）。
- ・地域の実情に即した特色のある公園づくりを行っていくことが重要な課題となっている。

#### 対策

- ▷多摩しみどりのルネッサンスを踏まえた市民と協働した公園の柔軟な利活用
- ▷維持・管理・更新に向けた事業計画と費用縮減対策（再掲）

#### ■都市計画公園位置図（特徴別）



出典:多摩ニュータウン開発事業誌－市域編1－多摩市域(2008(平成20)年3月 都市再生機構)の内容から公園の特徴を分類