

3 ニュータウン全体の将来都市構造

3-1. 全体計画にあたっての視点

これまでの現状や対策（課題）と多摩ニュータウン再生に関連する計画・検討を踏まえて、全体の将来都市構造の検討の視点を下記の通り整理します。

視点1：多様な拠点の強化連携型コンパクトを目指す

再生方針で示された目指すべき都市構造「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」を前提とする。

視点2：広域交通インフラ整備の影響を考慮して計画する

多摩ニュータウンの地域再生ガイドラインで想定された2040年代の広域交通インフラ整備の影響を考慮する。

- ① リニア中央新幹線の開業に伴い、関西や空港等との所要時間が短縮され、様々な産業や居住機能の立地ポテンシャルが向上
- ② 多摩都市モノレールなど交通ネットワーク整備の進展による他地域とのさらなる交流
- ③ 圏央道など高速道路ネットワークと南多摩尾根幹線の整備の進展による、東北・北陸、東海方面からのアクセス向上による様々な産業立地が促進
- ④ 南多摩尾根幹線の4車線化による沿道への諸機能の立地ポテンシャル向上による、新たな施設立地及び従業人口の増加・居住者の転入促進。

視点3：「ゾーニング+拠点+ネットワーク」の考え方に基づき全体計画を示す

- ゾーニング：住区単位のまとまりを踏まえつつ、土地利用や建物の密度・高さのメリハリを形成するため、駅からの距離を踏まえて設定
- 拠点：鉄道駅の性格付けをするとともに、学校跡地や賃貸団地の建替え創出用地などの活用を想定して計画
※拠点の具体化に向けては各プロジェクトの中で構築を目指す
- ネットワーク：広域交通インフラ整備を踏まえながら、既存の基盤を活かした特徴あるネットワークを検討。

視点4：鉄道駅の性格、住区の特徴などを踏まえた計画とする

- 多摩センター駅：多摩ニュータウンの中心として、周辺自治体や東京都と連携し、商業、業務、産業、アミューズメント、文化、交流、医療、住機能等の都市機能の集積、賑わいの創出を図る。
- 永山駅：多摩市の中心駅として、商業、業務、医療・福祉、公共・公益、交流、住機能等の都市機能を強化し、市民の生活利便や質の向上を図る。
- 唐木田駅：周辺住民の生活利便性の確保に向けて、商業・生活サービス等の機能の充実を図る。

3-2. 将来都市構造の考え方

(1) ゾーニング

- ▷ 駅からの距離、立地等を踏まえ、3つのゾーンを設定する。
- ▷ 団地再生ゾーンは、住区の開発年代による住宅ストックの変遷等を考慮し3つのエリアを設定する。

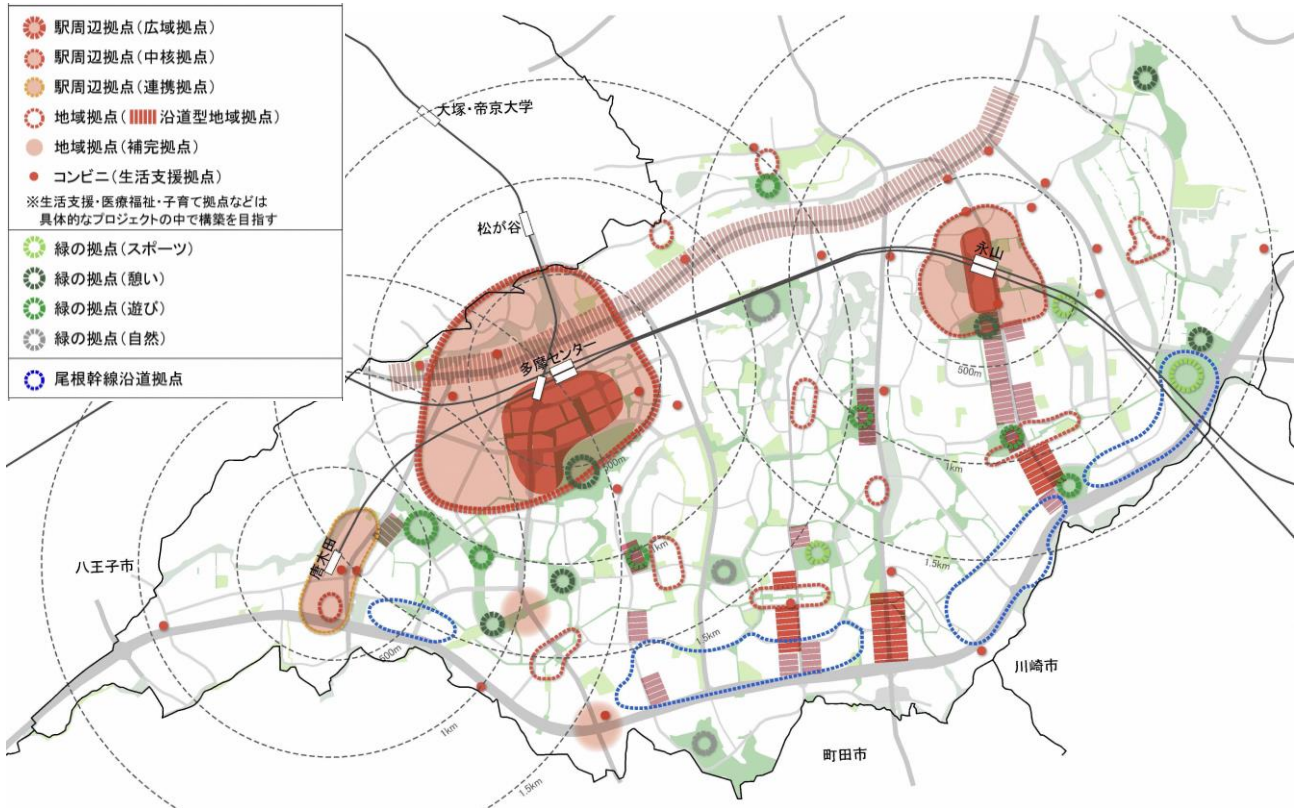


※想定する補完拠点及び関連する交通インフラルートについては、2016(平成28)年4月の国の交通政策審議会の答申を踏まえ多摩市が想定したものであり、確定しているものではありません。

ゾーニング		対象	方向性
駅周辺拠点ゾーン		駅周辺	公共交通の利便性向上を活かして、商業・業務・公共公益・住機能等を含む複合的な拠点を形成する。
団地再生ゾーン	団地再生エリア	駅から概ね 1km 以内の賃貸・分譲団地	建替えを含む団地再生を推進する。再生に際して子育て・高齢・交流等の団地再生拠点を整備し、周辺地域の生活サービスの向上とコミュニティ形成を図る。
	ゆとり住宅地エリア	駅から概ね 1km 以上の賃貸団地の建替え創出用地等(既存の戸建て・低層住宅地を含む)	団地再生に伴う創出用地は、スマートタウン等のゆとり住宅地として活用し、エリアマネジメント拠点となる集会所やコミュニティハウスなどを設ける。
	環境配慮型再生エリア	駅から概ね 1km 以上の賃貸・分譲団地	開発年代による住宅ストックのスペックを踏まえ省エネ性能を高める住棟・住宅の改修、豊かな自然環境を生かした屋外改修、建替え等により、付加価値が向上する団地再生を推進する。再生とともに集会所等を活用し、主にソフトの取組みによる団地再生拠点を形成する。
尾根幹線沿道ゾーン		尾根幹線沿道の創出用地等	賃貸住宅の建替えなどで創出用地が生じた場合、交通利便性の飛躍的な向上を活かし、イノベーションや賑わいなど、新たな価値の創出につながる土地利用転換を図る。

(2) 拠点

- ▷各駅の特徴を踏まえながら、駅周辺拠点の方向性を位置づけている。
- ▷生活支援・子育て・福祉等の小拠点は、各団地の再生の際に拠点形成を目指す。

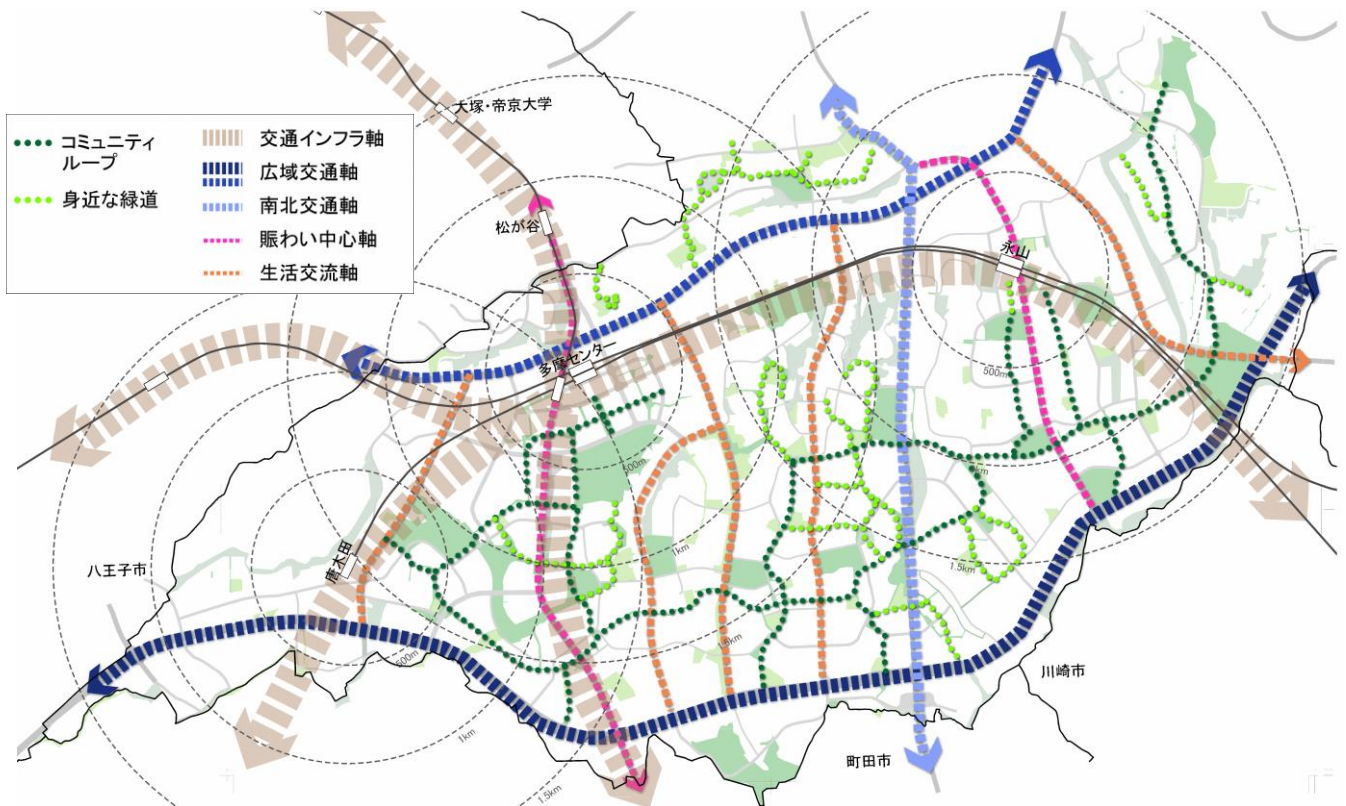


※想定する補完拠点及び関連する交通インフラ軸ルートについては、2016(平成28)年4月の国の交通政策審議会の答申を踏まえ多摩市が想定したものであり、確定しているものではありません。

拠点		対象	方向性
駅周辺拠点	広域拠点	多摩センター駅周辺	多摩ニュータウンの中心として、周辺自治体や東京都と連携し、商業、業務、産業、アミューズメント、教育、文化、交流、医療、住機能等の都市機能の集積、賑わいの創出を図る。
	中核拠点	永山駅周辺	多摩市の中心駅として、商業、業務、医療・福祉、公共・公益、交流、住機能等の都市機能を強化し、市民の生活利便や質の向上を図る。
	連携拠点	唐木田駅周辺	周辺住民の生活利便性の確保に向けて、商業・生活サービス等の機能の充実を図る。
地域拠点(近隣センターの再生)	沿道型地域拠点	諏訪・永山近隣センターなど	周辺に低未利用地等がある近隣センターでは、近隣センターの再生や非現地建替えなどにより地域拠点化を図る。
	(想定)補完拠点	多摩都市モノレール沿線	沿道型地域拠点との連携を図りながら、周辺住民の生活利便性の確保に向け不足する機能を補完し、尾根幹線整備による効果を活かした拠点を形成する。
	上記以外	上記以外の近隣センター	現状の近隣センターの維持・充実により、地域拠点の役割を担う。
緑の拠点		-	スポーツ、憩い、遊び、自然環境など公園の特長を踏まえて、市民と協働で公民が連携した柔軟な利活用や維持保全を図る。
尾根幹線沿道拠点		尾根幹線沿道の土地利用転換が想定されるエリア	交通利便性の飛躍的な向上を活かし、研究や産業等のイノベーション機能や、駅周辺拠点と差別化を図った賑わい機能などの拠点的機能を導入する。

(3) ネットワーク

▷広域交通インフラ整備を前提に、自動運転技術等の発展により距離抵抗がなくなるなど、今後距離の捉え方が変わることも意識しつつ、交通・コミュニティネットワーク形成及び沿道における拠点形成の方向性を設定。

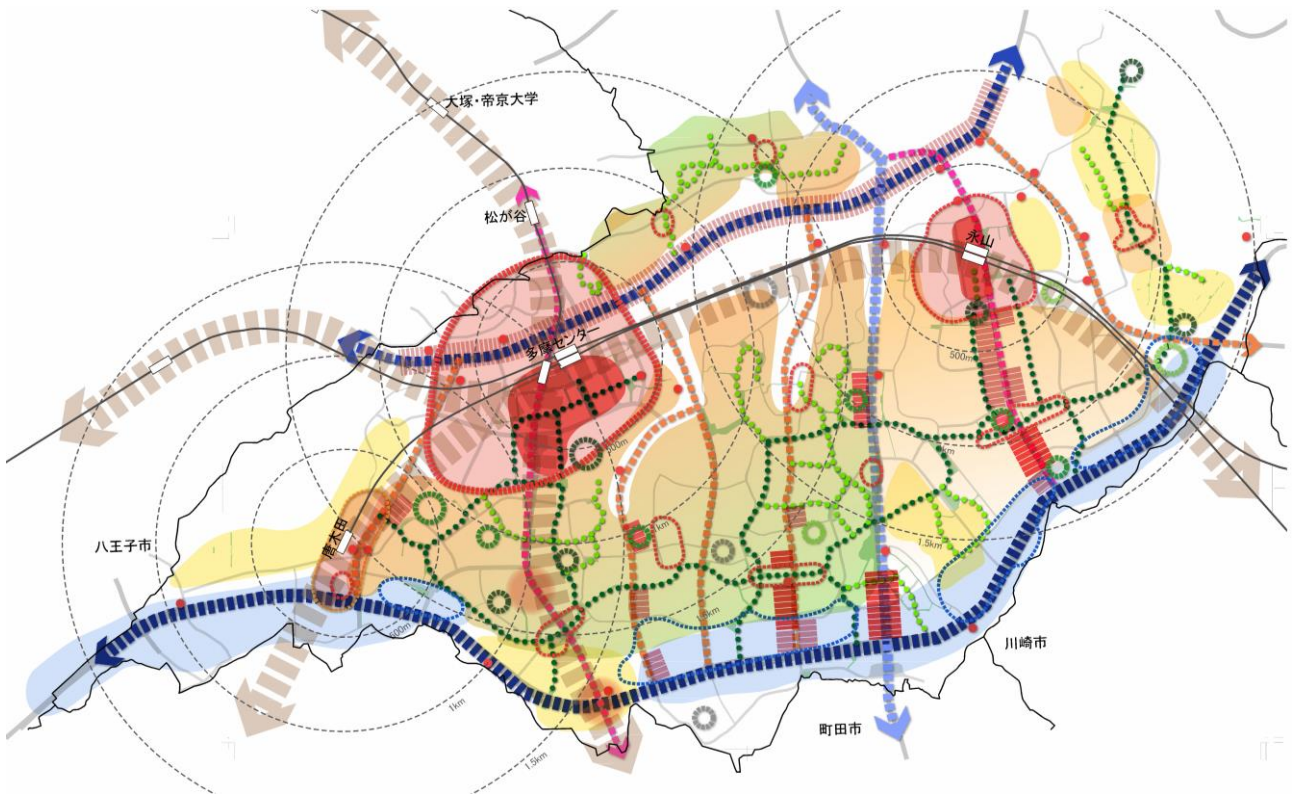


※想定する補完拠点及び関連する交通インフラ軸ルートについては、2016(平成28)年4月の国の交通政策審議会の答申を踏まえ多摩市が想定したものであり、確定していません。

ネットワーク		対象	方向性
交通インフラ軸		鉄道、モノレール	モノレールや小田急の延伸などにより、多摩センター駅を中心とした公共交通ネットワークが強化される。
自動車 交通	広域交通軸	尾根幹線道路	リニア開通による広域アクセス向上や将来的な新交通技術の発展を見据え、沿道の土地利用転換を図り、産業・研究、スポーツ、商業など特徴ある拠点を沿道に展開する。
		ニュータウン通り	沿道の小売店や飲食店など、既存の生活利便機能の維持・充実に加え、コンビニや公共・公益施設を核とした生活支援拠点を沿道に展開する。
	南北交通軸	鎌倉街道	日野市、町田市との広域交通ネットワークの軸となる。
	賑わい中心軸	鉄道駅を通る南北幹線道路	上記に加えて、駅周辺拠点から沿道の賑わいがつながる生活軸を形成する。
	生活交流軸	南北の主要な幹線道路	沿道の公的用地等を活用して、商業・生活サービス・交流等の機能導入を図る。近隣センター周辺では地域状況を勘案し、特に沿道型地域拠点の形成を進める。
歩行者 動線	コミュニティループ	拠点間・住区間を結ぶ遊歩道	徒歩・自転車などによる、安心安全な移動ルートを形成する。将来的には、高齢者・子育て世帯等の移動をサポートするための小型モビリティの導入等を検討する。
	身近な緑道	上記以外の遊歩道、オープンスペース等	住宅からバス停や各拠点まで、徒歩や車椅子、ベビーカーなどが安心して移動できる緑豊かなネットワークを形成する。

3-3. 全体計画

「ゾーニング+拠点+ネットワーク」の考え方を統合した全体計画を取りまとめます。



※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。

ゾーニング		拠点	
 駅周辺拠点ゾーン		 駅周辺拠点(広域拠点)	
 団地再生ゾーン(3エリア)		 駅周辺拠点(中核拠点)	
 団地再生(ゆとり住宅地)エリア		 駅周辺拠点(連携拠点)	
 環境配慮型再生エリア		 地域拠点(沿道型地域拠点)	
 戸建て・低層住宅地エリア		 地域拠点(補完拠点)	
 尾根幹線沿道ゾーン		 コンビニ(生活支援拠点)	
		※生活支援・医療福祉・子育て拠点などは具体的なプロジェクトの中で構築を目指す	
ネットワーク		 緑の拠点(スポーツ)	
 コミュニティループ	 交通インフラ軸	 緑の拠点(憩い)	
 身近な緑道	 広域交通軸	 緑の拠点(遊び)	
	 南北交通軸	 緑の拠点(自然)	
	 賑わい中心軸	 尾根幹線沿道拠点	
	 生活交流軸		

3-4. 再生方針を踏まえた全体計画におけるポイント

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下支えとなるため、全体計画における主要な拠点・骨格等を意識し、再生方針の個別方針を踏まえた全体計画のポイントを整理します。

【個別方針1】 まちの基盤や多様な拠点をコンパクトに再編・強化する

	個別方針の内容		ポイント	主要な拠点・骨格等に関わる項目
①	まちの玄関となる駅前顔づくりと駅周辺の拠点性の向上	<ul style="list-style-type: none"> 建物更新時のルールづくり、及び地区計画などを検討して適切に指定します。 駅周辺に存在する跡地・低未利用地の活用方を検討して具体化します。 商業施設の更新などを含め、拠点性を高める一体的な整備の進め方を構築します。 	<ul style="list-style-type: none"> 駅周辺拠点（広域拠点・中核拠点・連携拠点）の位置づけ 駅周辺拠点ごとでの再構築の推進 	○
②	都市基盤の維持・改善・更新と、人と環境に優しい交通ネットワークの充実	<ul style="list-style-type: none"> 歩行者や自転車ネットワークの強化、バリアフリー化、適切な車利用に対応した都市基盤の更新などを実施します。 市の都市基盤施設は、財政上の見通しを踏まえた上で、分野毎の計画の基、適正に維持・更新を行います。 新しい交通による快適移動手段を構築し、自転車利用を促進します。 	<ul style="list-style-type: none"> 車椅子・ベビーカー等が安心して移動できる身近な緑道の形成 コミュニティループでの、高齢者・子育て世帯等の移動をサポートする小型モビリティの導入 	○
③	幹線道路沿いに賑わいと地元雇用を創出する土地利用の転換	<ul style="list-style-type: none"> 土地利用転換の方策と手順、及び導入機能の具体化を速やかに図ります。 地区計画の策定・変更を行い、新たな土地利用に適した用途・容積を指定します。 幹線整備の早期実現とともに沿道土地利用の計画・誘導を行って、道路計画へのニーズ反映を促します。 尾根幹線の沿道については、広域的な視点で、次世代を見据えた産業・業務、商業機能の誘致や育成を図り、多摩ニュータウンにおける新たな付加価値を創造する場としていきます。 	<ul style="list-style-type: none"> 団地再生に伴う用地の活用・雇用創出（研究や産業等のイノベーション機能） 駅周辺拠点と差別化を図った賑わい機能等の拠点的機能の導入 将来的な新交通技術の発展 	○
④	身近な生活拠点となる近隣センターの再生と魅力的な小拠点の形成	<ul style="list-style-type: none"> 近隣センターの集客方策や空き店舗対策について、まだ試されていない取り組みの実施を図ります。 賃貸団地の建替え・リノベーションなどと連動した機能・空間の再編を図ります。 市民や来街者の散策やハイキングコースとして、「多摩よこやまの道」や「からきだの道」などと多摩ニュータウンが誇る歩行者ネットワークのさらなる活用を図り、「健幸都市」を展開します。 	<ul style="list-style-type: none"> 近隣センターの再生・拡充や非現地建替え等により地域拠点化 沿道型地域拠点の形成 モノレール延伸に伴う（想定）補完拠点の形成 	○
⑤	豊かな自然や公園・緑地などオープンスペースの保全・活用	<ul style="list-style-type: none"> 市民協働による公園緑地の付加価値を高めていく活動『みどりのルネッサンス』の推進を図ります。 更新時期を迎える公園緑地の施設などについて効果的な施設の維持・更新を推進します。 	<ul style="list-style-type: none"> 公民が連携した柔軟な利活用や維持保全 	○

【個別方針 2】多様な世代が住み続けられる住まい・住環境へと再生する

	個別方針の内容		ポイント	主要な拠点・骨格等に関する項目
⑥	公的な低未利用地や創出用地を活用し、多様な需要に応える住宅の供給	<ul style="list-style-type: none"> ・ニュータウン内に分布する公的な低未利用地や跡地などを、まちづくりや多様な住宅供給の種地として積極的に活用します。 ・駅周辺での利便性に優れた住宅について、賃貸を含めた供給方策を検討します。 ・子育て支援タイプの賃貸住宅や、高齢者などに配慮したバリアフリー住宅の充実を図ります。 ・団地建替えによる創出用地をできるだけまとめたものとし、その土地を活用して次世代まちづくりを実践します。 	<ul style="list-style-type: none"> ・団地再生に伴う創出用地の活用（団地の建替え、スマートタウン等） 	○
⑦	大規模住宅団地の再生	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者への配慮や子育て支援施設の整備など、多様な世代の居住を促す団地再生を促進します。 ・団地再生（建替え・模様替えなど）に向けた検討活動を支援します。 ・耐震診断の推進・助成など、耐震化に向けた取り組みの普及・啓発を図ります。 ・学校の跡地や創出用地などを弾力的に活用する建替え事業を支援します。 ・団地の更新あるいは改修により、速やかなバリアフリー化を図ります。 ・団地再生の前後で既存コミュニティが継続できるよう配慮します。 	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅ストックに応じた団地再生・改修支援 ・自然環境を活かした屋外改修 	○
⑧	良好な戸建て住宅地を持続する仕組みの導入	<ul style="list-style-type: none"> ・後述する住替え循環システムと連動しながら、空き家や空地を有効活用する仕組みを構築します。 ・地区計画や建築協定などにより、将来の住環境を担保していきます。 	<ul style="list-style-type: none"> ・戸建て・低層住宅地エリアの良好な住環境の保全 	
⑨	安全・安心のまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> ・地域の自助・共助の意識、防災意識の醸成をはかり、公助との適切な役割分担・連携による一体的な取り組みを推進します。 ・災害時の輸送体制を整備するために、緊急車両の通行可能な道路幅員の確保を図ります。 ・情報通信機能の確保のための通信基盤の整備を推進します。 ・公園・道路（遊歩道などを含む）の環境を整備し、犯罪を発生させないまちづくりを推進します。 	<ul style="list-style-type: none"> ・諏訪永山地区以外での周辺環境整備の展開 	

【個別方針3】コミュニティ活動や生活を豊かにする取り組みで循環型のサービスを展開する

	個別方針の内容	ポイント	主要な拠点・骨格等に関わる項目	
⑩	まち全体で取り組む高齢者や障がい者の生活支援と子育て支援	<ul style="list-style-type: none"> ・地域包括ケアを、まちづくり面から支える取り組みの実践を図ります。 ・地域が主体的に行う健康づくりや介護予防を支援します。 ・ICT 技術などの活用により地域の交流を促進します。 ・団地建替えに合せて、子ども関係のサービスを提供します。 ・地域における子ども・子育て支援の機能を強化します。 ・住民の高齢化などによってニーズが高まる、生活支援サービスや買物利便性の向上を図ります。 	<ul style="list-style-type: none"> ・子育て、高齢・交流等の団地再生事業の整備 ・集会所等を活用し、エリアマネジメントやソフトの取り組み 	○
⑪	まちの活性化や賑わい形成、ブランドづくりへの多様な主体の参画と連携	<ul style="list-style-type: none"> ・企業などと連携したまちづくりの実践により、まちを活性化し賑わいを創出します。 ・留学生を含めた学生の居住と、地域コミュニティ活動参加への仕組みづくりを実践します。 	—	
⑫	ストックを活用した住替え連携	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震性能を満たす分譲団地や戸建て住宅をはじめ、ニュータウン内のストック全体を対象として、空室・空き家の有効活用を図ります。 ・賃貸団地間の住替え連携を支援し、包括ケアまちづくりや多様なストック活用との連動を図ります。 ・多摩ニュータウン独自の住替え循環システムを構築し、導入と普及を目指します。 	<ul style="list-style-type: none"> ・居住支援、住替え支援 	
⑬	市民の活動を支える仕組みの強化と活動の展開	<ul style="list-style-type: none"> ・地域ビジネスの多様な担い手を支援する環境やプラットフォームを整備します。 ・企業の誘致や商業活性化、及び農のある風景の実現を促進します。 ・地域価値の向上という共通目標のもと、エリアマネジメントの担い手を支援します。 ・低炭素まちづくり、及び水素エネルギー社会の実現を目指して、再生可能エネルギー・水素エネルギー利用の普及・啓発を図ります。 	—	

4 都市計画マスタープラン改定に向けた重点テーマ

(1) 重点テーマの設定

3で示した全体計画と将来都市構造における主要な拠点、骨格等に関わる項目を踏まえ、多摩市都市計画マスタープランの改定において必要と考える視点を、重点テーマとして以下に示します。

重点テーマの設定にあたっては、新たな位置づけとなる「ゾーニング」の団地再生ゾーン、「拠点」の沿道型地域拠点、「ネットワーク」の歩行者動線等に加え、拠点の見直しや土地利用転換、先端技術を活用したまちづくりの検討、団地再生、公園の利活用などについてまとめました。

1) ニュータウン全体の将来都市構造の位置づけ

▷駅周辺拠点ゾーン、団地再生ゾーン（団地再生エリア、ゆとり住宅地エリア、環境配慮型再生エリア）、尾根幹線沿道ゾーン、それぞれの対象・方向性を踏まえた位置づけ。

2) まちの基盤や多様な拠点をコンパクトに再編・強化する

2-1) まちの玄関となる駅前の顔づくりと駅周辺の拠点性の向上

▷現行の都市計画マスタープランにおいて連携拠点であった永山駅と唐木田駅の位置づけの見直し及び各駅の拠点性の差別化。公共交通ネットワークと周辺地域との連携。

2-2) 幹線道路沿いに賑わいと地元雇用を創出する土地利用の転換

▷賑わいや雇用創出等の実現に向けた、幹線道路沿道における将来的な土地利用転換の方向性の位置づけ。

2-3) 身近な生活拠点となる近隣センターの再生と魅力的な小拠点の形成

▷近隣センターの再生における、生活利便性等の向上と地区の特性にあわせた将来的な沿道型地域拠点化を見据えた検討。

2-4) 都市基盤の維持・改善・更新と、人と環境に優しい交通ネットワークの充実

▷バリアフリー化を含めた都市基盤の維持・改善等とともに、自動運転の発展を見据えた公共交通（バス・タクシー等）、コミュニティループにおける小型モビリティ等、新しい交通実現に向けた仕組み・位置づけ。

3) 多様な世代が住み続けられる住まい・住環境へと再生する

3-1) 住宅団地の再生

▷団地再生における公的な低未利用地や民有地を一体的に捉えた新たな枠組みの検討。

▷団地再生に併せた子育て・高齢・交流等といった団地再生拠点の誘導方針の検討。

3-2) 豊かな自然や公園・緑地などオープンスペースの保全・活用

▷豊かな住環境を構成する公園等の維持・改善等とともに時代のニーズにあわせた利活用の検討。

(2) 引き続き検討すべき課題等

多摩市都市計画マスタープランの改定だけでなく、多摩市ニュータウン再生推進会議においても引き続き検討を深めていくべき課題について、(1)の重点テーマとあわせて整理しました。

- 都市計画の見直し＝用途地域、地区計画の変更又は新規策定の誘導策
- 将来的な広域交通インフラの整備や新交通技術の発展、防災力の強化等を見据えた都市基盤の有り方に関する検討
- 尾根幹線沿道における土地利用方針の検討・位置付け
- 幹線沿いへの機能導入に向けた道路基盤の見直しや土地創出の誘導策
- 団地再生における連携方策・法規制等の課題解決に係る検討
- 東京都による『「未来の東京」戦略ビジョン』に示された将来像を踏まえ、様々な人々との共生や将来的な先端技術の展開を見据えた検討

多摩ニュータウン再生の道しるべ 全体計画

2021(令和2)年2月発行

印刷物番号

00-00

編集・発行 多摩市ニュータウン再生推進会議
【事務局】
多摩市 都市整備部 都市計画課
〒206-8666 東京都多摩市関戸6丁目12番地1
電話 042(338)6959(直通)

