

多摩ニュータウン再生方針

～ 概要版～



平成 27 年 10 月 30 日
多摩ニュータウン再生検討会議

1. 方針策定の背景と目的

【背景と目的】

多摩ニュータウンでは、初期入居地区を中心に居住者の高齢化が進展し、都市基盤は更新の時期を迎えている。全国で進行する人口減少問題と、ニュータウン固有の課題との双方へと対応が求められる状況にあり、まちの再活性化や持続可能性の観点で、どう再生を進めていくかが問われている。

本方針の目的は、そのような多摩ニュータウン再生（再活性化と持続化）の方向と道筋を示すことである。再生後のイメージを共有し、具体的な取組みと手順（道しるべの役割）を提示して行政、市民や企業等、多様な主体間の協働により、地域の持続的な発展を実現していく。

【本方針の位置づけ】

多摩市は平成 23 年度に「多摩ニュータウン再生に係る調査・検討」を実施し、現状と課題、再生の理念と目標、基本的な考え方等を整理した。同年度に東京都も、団地再生に向けた検討事項や検討手法に関する「多摩ニュータウン等大規模住宅団地再生ガイドライン」を策定した。

ニュータウン再生を推進するため、多摩市では東京都の技術支援を得て、平成 25 年 7 月より再生検討会議をスタートさせ、平成 26 年 3 月に本方針の原案となる「多摩ニュータウン再生シナリオ」を、さらに平成 27 年 3 月には「多摩ニュータウン再生方針（案）」を取りまとめた。

以上のような経緯を踏まえ、本方針は、これまで数多くの検討の成果として再生検討会議が策定し、多摩市そして市民や関係者へと、広く提言するものである。

多摩市、及び東京都等が、今後、行政計画等を通じてニュータウン再生の実現に取組み、市民、独立法人都市再生機構、民間事業者等と協力し合って、協働の理念により、本方針を具体的に推進していくことを提唱する。

2. 再生方針の全体骨子

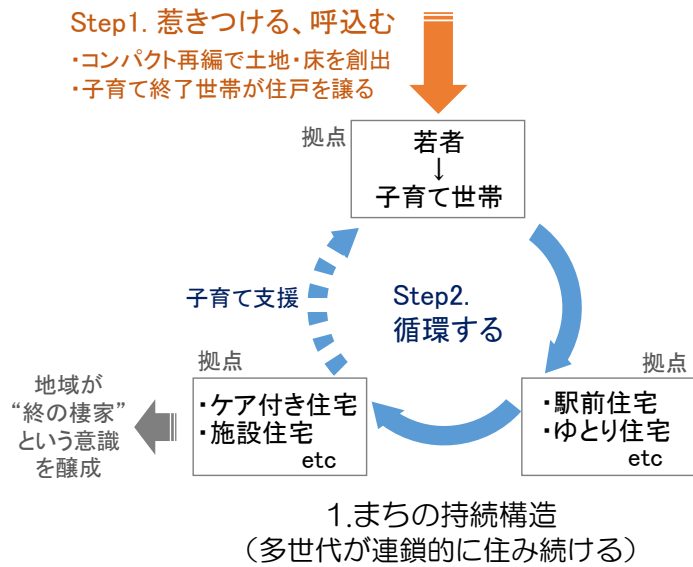
【多摩ニュータウン再生へのコンセプト（2つの方策）】

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、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、まちが備える。

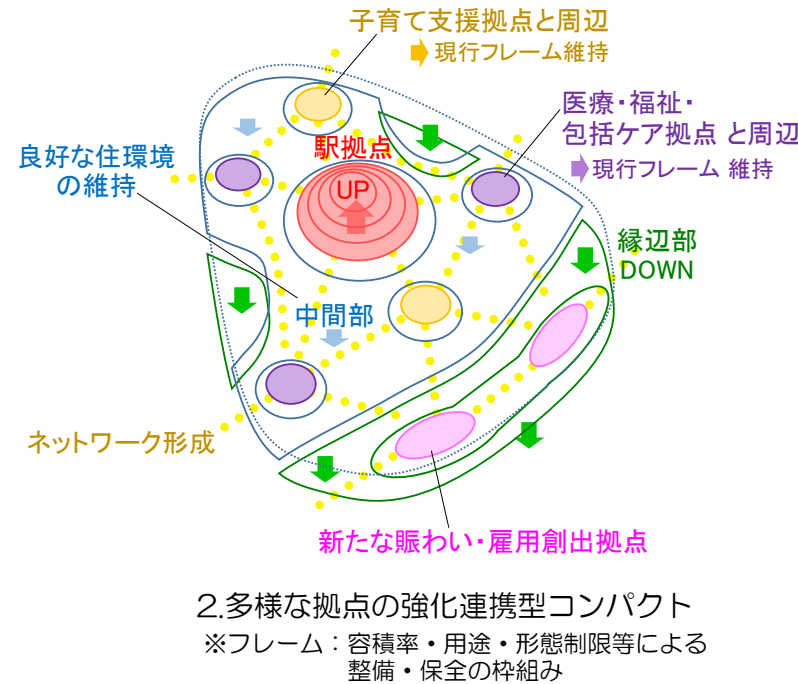
ニュータウン再生とは…下図の仕組みを展開していくこと

= Step1 + Step2



2. 多摩ニュータウンに相応しいコンパクトを目指す

「市街地縮小型」ではなく、地域の循環構造を支えていく「多様な拠点の強化連携型」でのコンパクト再編を目指す。



【再生の目標と目指すべき都市像】

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

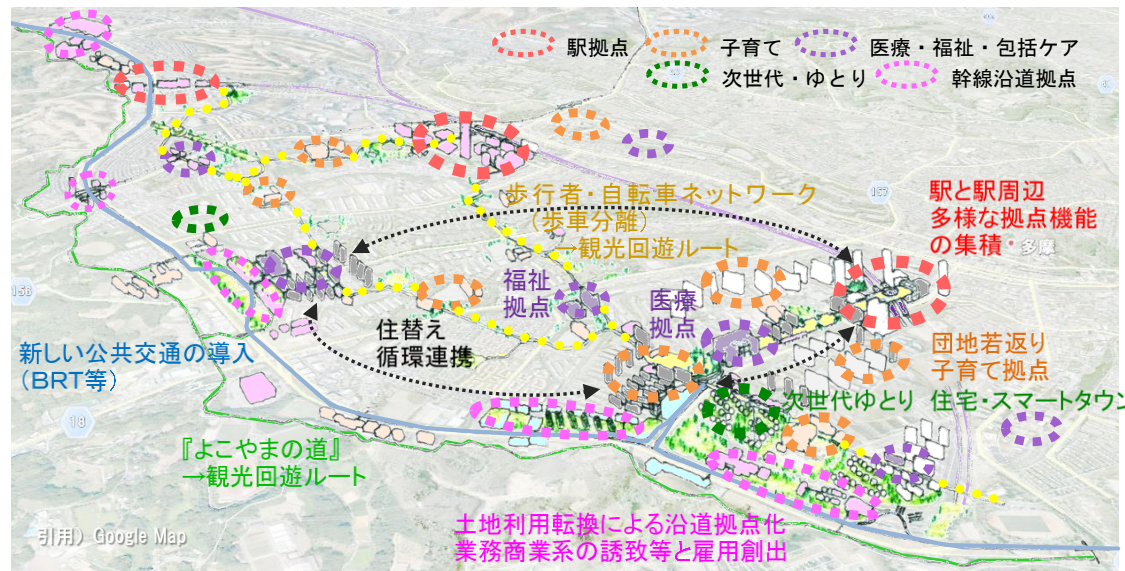
具体目標 1. まちの持続化
 人と環境に優しい都市基盤・拠点構造へ再編する

具体目標 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

具体目標 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

目指すべき都市像

『駅を中心に多様な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』



取組みの適用と地域展開

多摩ニュータウン再生の先行地域

ニュータウン全域の再生プロセスとして、第一次入居の諏訪・永山で先行的に再生を実践。その経験や成果を踏まえ、地域ごとの再生を連鎖させていく

【再生に向けた取組み方針】

全体方針

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

- ① 将来都市構造の具体化による新たなフレームの導入
- ② 再生まちづくりのムーブメントづくり

取組み

- 駅拠点の機能向上に適したフレーム設定
- 縁辺部の土地利用や中間部の環境保全に適したフレームの設定
- 再生プロジェクトを推進する組織体を形成
- ニュータウンの魅力と再生を効果的に発信
- オリンピックに向けたシティセールス準備

個別方針

まちの基盤や多様な拠点をコンパクトに再編・強化する

- ③ 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
- ④ 都市基盤の維持・改善・更新、人と環境に優しい交通ネットワーク充実
- ⑤ 幹線道路沿いに地元雇用を創出する土地利用の転換
- ⑥ 身近な生活拠点となる近隣センターの再生
- ⑦ 豊かな自然や公園・緑地等オープンスペースの維持・活用

- 建物更新ルール及び地区計画等適切な指定
- 跡地・低未利用地活用方を具体化
- 拠点性を高める一体的整備の進め方を構築
- 歩行者バリアフリー化と基盤更新
- 新しい移手段の構築と自転車利用促進
- 土地利用転換の手順、導入機能の具体化
- 地区計画の変更、新たな用途・容積を指定
- 沿道を計画・誘導し道路計画にニーズ反映
- 集客方策等、試されていない取組みの実施
- 賃貸団地の建替え等と連動した一体的再生
- 市民協働『みどりのルネッサンス』の推進
- よこやまの道やニュータウン遊歩道の活用

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

- ⑧ 公的未利用地や創出地等を活用し多様な需要に対応した住宅の供給
- ⑨ 大規模住宅団地の再生
- ⑩ 良好な戸建て住宅地を持続する仕組みの導入

- 公共用地や跡地等を、まちづくり種地活用
- 駅周辺での利便性の高い住宅の供給検討
- 子育て支援型やバリアフリー住宅を充実
- 団地建替えの創出地で次世代まちづくり
- 団地再生に向けた初期検討活動を支援
- 耐震診断を推進・助成、耐震化の普及啓発
- 空室や空地を、弾力的に活用する建替え
- 団地の更新や改修で迅速なバリアフリー化
- 再生前後で既存コミュニティ継続への配慮
- 防災倉庫の設置の促進
- 空家や空地を有効活用する仕組みを構築
- 地区計画や建築協定で将来の住環境を担保

コミュニティ活動や生活を豊かにする取組みで循環型のサービスを展開する

- ⑪ 市民の活動を支える仕組みの強化と活動の展開
- ⑫ まち全体で取組む高齢者と障がい者の生活支援や子育て支援
- ⑬ 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連携
- ⑭ ストックを活用した住替え支援

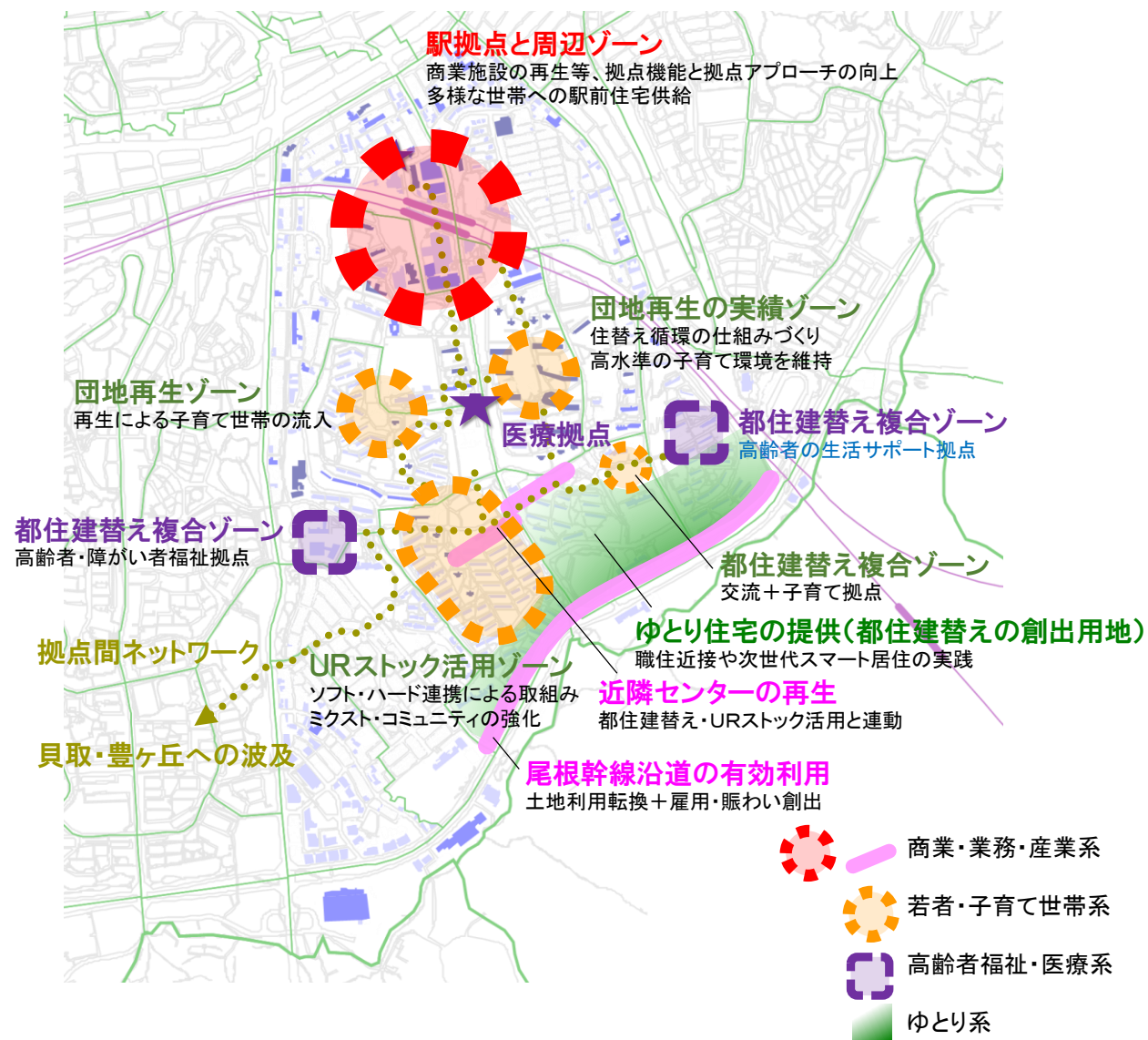
- 地域ビジネス担い手を支援する環境整備
- エリアマネジメント組織の組成と運営
- 自助・共助による地域防災力を強化
- 再生可能エネルギー・水素利用の普及啓発
- 地域包括ケアまちづくりの構築と実践
- 主体的な健康づくりや介護予防への支援
- ICT技術等より地域の交流を促進
- 団地建替えで多様な保育サービスを提供
- 地域の子育て支援拠点施設の機能を強化
- 企業等と連携したまちづくりを実践
- 学生の居住と地域参加への仕組みづくり
- 耐震性ある団地や戸建て空家等の有効活用
- 賃貸団地間の住替え連携を、包括ケアまちづくりや多様なストック活用と連動
- 多摩ニュータウン版の住替え循環システム構築・導入と普及

3. 再生方針の各地域への具体化作業

【目指す都市構造の姿】

再生方針の考え方を、具体的に再生先行地域である諏訪・永山に当てはめて、目指していく都市構造の姿を明示する。

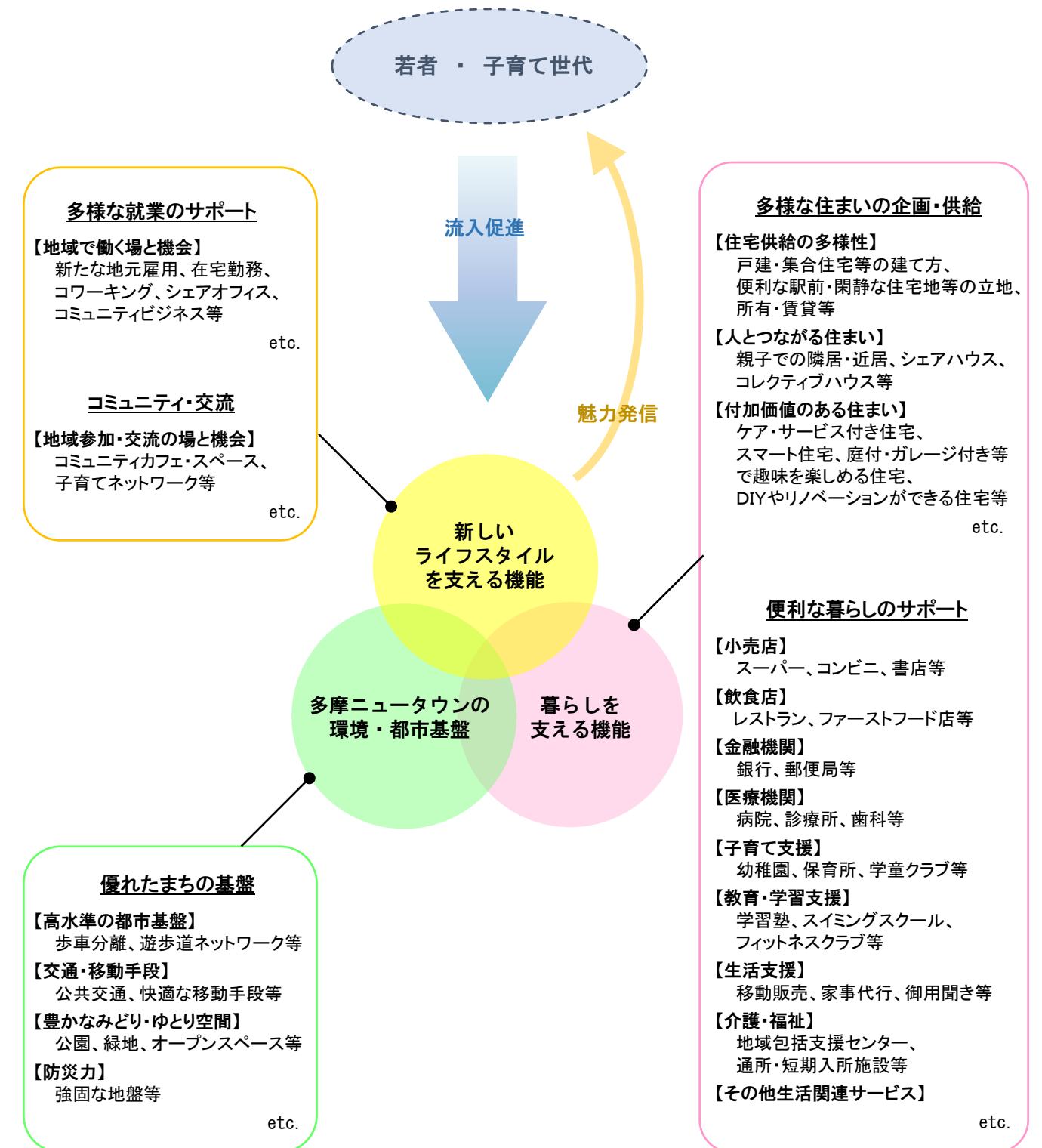
コンパクトでメリハリのある都市構造への再編により、「若者・子育て」「高齢者福祉・医療」「商業・業務・産業」「ゆとり居住」に特色を持つ、駅拠点と多様な小拠点群を地域内で強化し、空間的なネットワークと、時間的な住替え循環により、各拠点が連携していく。



諏訪・永山が目指す都市構造イメージ

【求められる機能】

現在お住まいの方々が安心して暮らせる環境を維持することに加え、若者や子育て世代が惹きつけられ、多様な世代が連鎖的に住み続けられるまちを創造するため、多摩ニュータウンの優れた環境や都市基盤の上に、下記に示す機能を効果的に備え、地域を再構築していく。

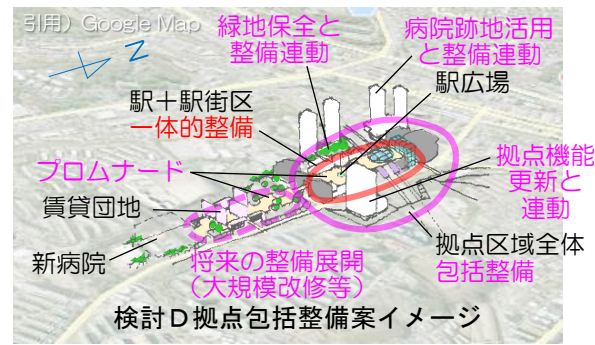


これからの地域に求められる機能

4. 先行再生地域（諏訪・永山）のリーディング・プロジェクト検討と具体方針

プロジェクトNo.1 駅拠点の再構築

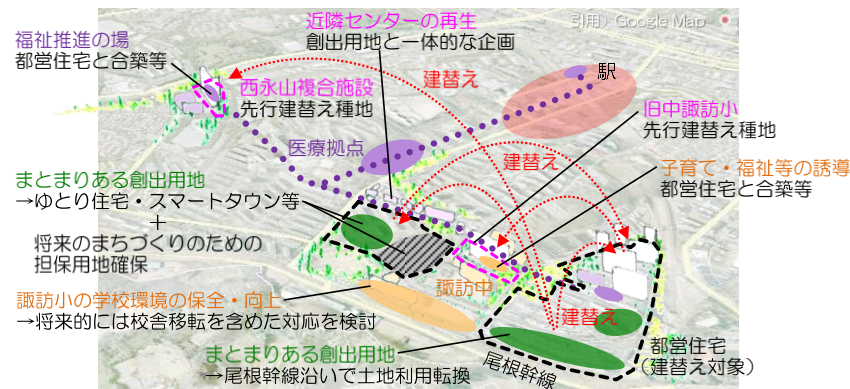
- 《取組みの具体方針》
- ①再構築の実施で、まさに新しい魅力とインパクト
 - ②コンパクト拠点に相応しいフレームを指定
 - ③拠点機能の向上とともに多様な駅前住宅を供給
 - ④多様な主体の参画を促し、包括的に拠点整備



駅拠点目標案の提示・推進

プロジェクトNo.2 都営住宅の建替え

- 《取組みの具体方針》
- ①公共用地や跡地等を移転種地に提供し、建替え期間を短縮
 - ②バリアフリー対応等で、ミクストコミュニティ形成
 - ③建替え指針により、都市構造・まちづくりの観点で建替えを誘導
 - ④創出用地の規模や形状を整え、次世代まちづくりや一体的な近隣センター再生、小学校の環境保全等を実施



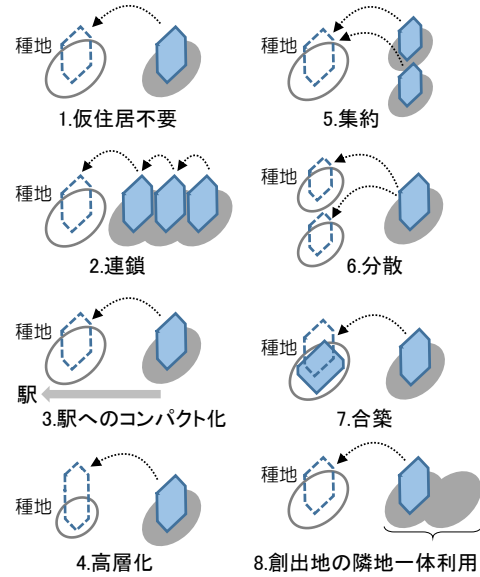
都営住宅建替えとまちづくり展開

プロジェクトNo.3 尾根幹線整備と沿道土地利用

- 《取組みの具体方針》
- ①幹線と沿道の高いポテンシャルを、人々に役立てるミッションの実現
 - ②沿道ニーズを道路計画に反映して一体性のある整備
 - ③沿道事業を誘導する地区計画、及び用途地域の変更
 - ④土地利用方針を策定して、まちづくりの観点で沿道全体を推進・誘導
 - ⑤新たな雇用と付加価値を生む産業・業務、地域で均衡ある商業機能へ利用転換



沿道土地利用転換～例『道の駅』



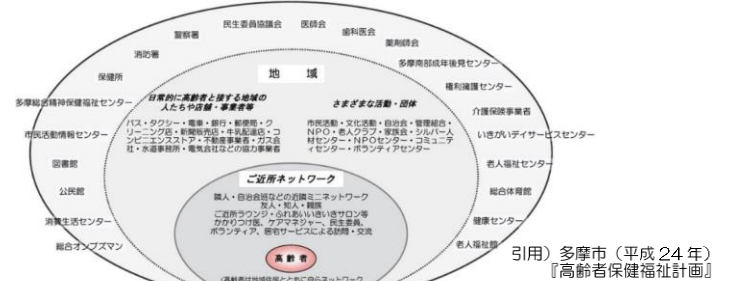
建替え手法の多様化・可能性の拡大

プロジェクトNo.4 分譲団地の再生

- 《取組みの具体方針》
- ①再生の先行事例から経験・ノウハウを学び活用
 - ②合意形成に向け、まちの目指すべき姿を共有し、気運を醸成
 - ③将来像を実現する計画づくりと団地再生事業の実施
～団地再生に向けた検討活動への支援・耐震化・バリアフリー対策の推進・多様な再生手法の検討 ほか

プロジェクトNo.5 URのストック活用

- 《取組みの具体方針》
- ①包括ケアまちづくりプログラムを作成し、地域医療福祉拠点を形成
 - ②諏訪・永山・貝取・豊ヶ丘の4団地間で連携し、ミクストコミュニティ形成
 - ③大学・企業・NPO等と連携して、多様なバージョン活用等
 - ④駅から離れた団地をフレームに従って住替え循環



①ニュータウンで実践する包括ケア (サービスだけでなく自助・互助の知恵も提供)

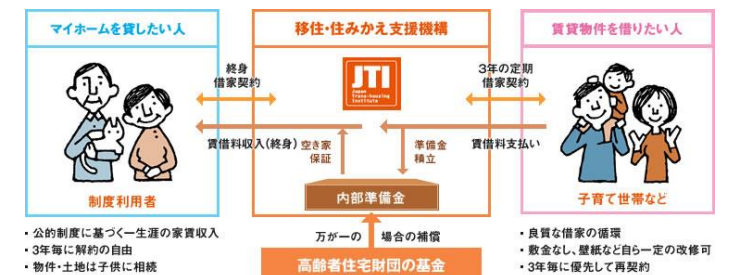


- ②団地・住棟の自立 高齢者向け改修 (見守り環境でICT活用)
- ③医療福祉拠点の形成+老朽化した周辺団地環境の再生により、まち再活性化 (高齢者サービスの授受も効率化)

地域包括ケアまちづくりの実践

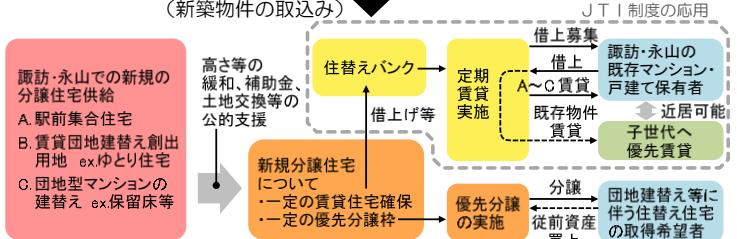
プロジェクトNo.6 住替え循環システム

- 《取組みの具体方針》
- ①分譲団地・戸建ての空家を活用する住替えバンクを、JTI(移住・すみかえ支援機構)及び不動産関連団体等と連携して構築
 - ②賃貸団地の空室利用による住替えのシステム化を図り、将来的に①と連動
 - ③(仮称)多摩市住替え協議会の立上げ
 - ④日常的に住替えの調整やコーチングを行う“住替えコンシェルジュ”育成



Step1. ニュータウン内でJTI制度の利用普及を促進

Step2. 制度カスタマイズ (新築物件の取込み)



住替えバンク多摩ニュータウンモデルの構築

プロジェクトNo.7 健康都市(スマートウェルネスシティ)の展開

- 《取組みの具体方針》
- ①歩く・外出することが楽しくなる交流を生む都市環境の整備
～地域ごとに機能が複合的に集約した「小さな拠点」を形成、小さな拠点と公園が、健康づくりの場となる歩きやすい道でネットワーク

プロジェクトNo.8 まち活性化へ多彩なソフト施策

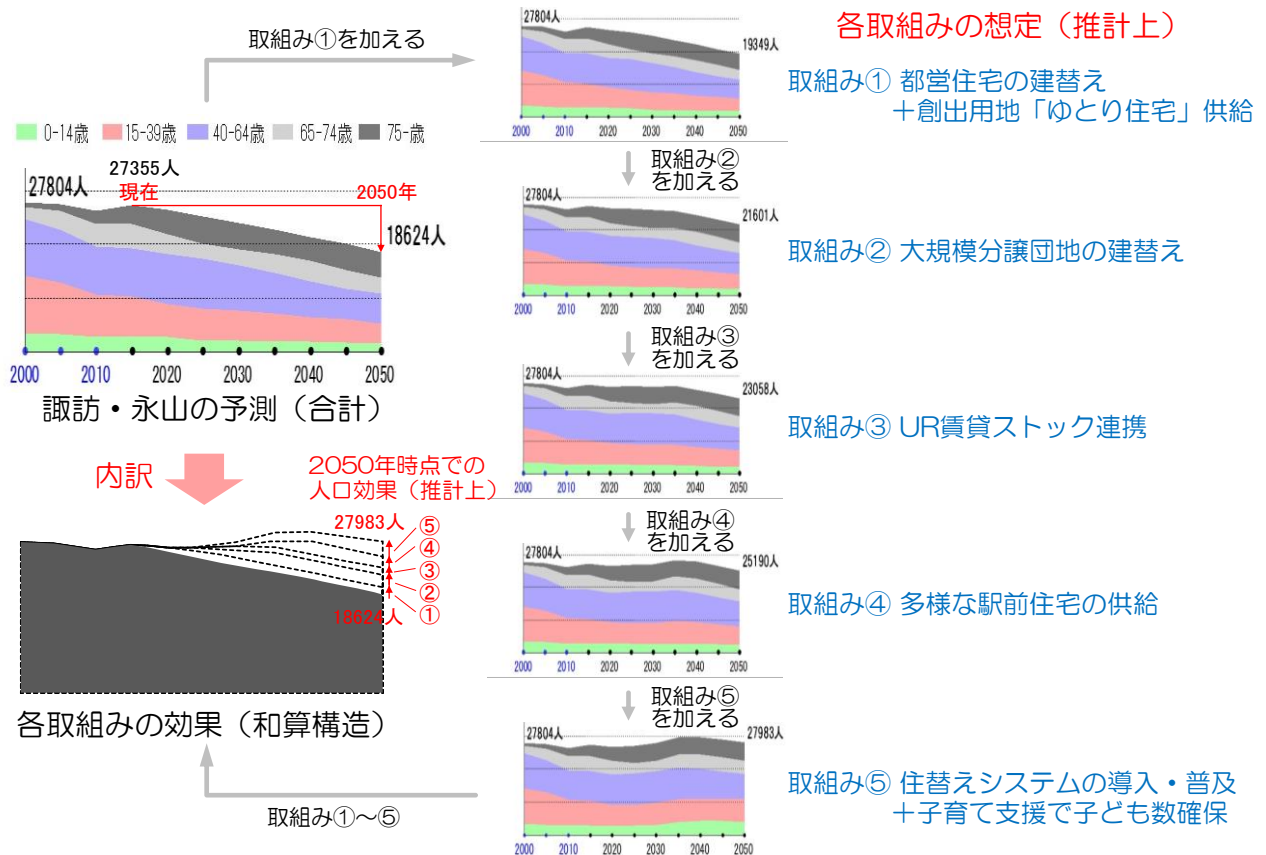
- 《取組みの具体方針》
- ①情報発信・賑わい創出による来街と居住の促進
～ニュータウンの魅力発信、地域資源やイベントを通じたまちのPR、再生見学ツアー等を企画・実施、企業との連携まちづくり
 - ②コミュニティ活性化・生活支援による居住の安定化
～学生居住促進のしくみづくり、ICT技術で双方向の地域交流、快適移動ネットワークの構築、多様な保育サービスと地域子育て支援、地域生活インフラの再構築ほか
 - ③多様な担い手による地域づくりのプラットフォーム構築



多摩ニュータウン魅力発信サイトの拡充

5. リーディング・プロジェクトの実施による先行再生地域の人口効果

積極的な取組みを実施することにより、第五次多摩市総合計画で目標とする「人口の微減あるいは横ばい」が、諏訪・永山においてシミュレーション上、達成可能なものとなる。



6. 後続の再生地域への効果的な波及・展開

先行再生地域での経験・成果を効果的にフィードバックし、後続の地域側で、再生手法をそれぞれの状況に応じて柔軟に適用、もしくは最適化して取入れ、多摩ニュータウン全域で時間的・空間的に再生を連鎖させていく。

