

多摩ニュータウン再生方針

平成 27 年 10 月 30 日

多摩ニュータウン再生検討会議

《はじめに 本方針の趣旨》

1965年（昭和40年）の都市計画決定から数えて、これまでの多摩ニュータウンの50年は、高度成長期も経験しながら、先人の英知・気概・苦労とともに“大量の住宅を供給するまち”を創り上げ、約22万人が暮らす日本最大のニュータウンへと成長を遂げた歴史でした。

しかしながら社会が成熟し、日本全体で人口減少期を迎えたいま、多摩ニュータウンも、新たな時代に対応していくため“コンパクトなまち”へと再編するまちづくりを展開していくことが求められています。多摩ニュータウンが目指すコンパクトなまちとは、市街地を縮退させていくものではなく、現在の高度な都市基盤や豊かな緑を活かして、多様な拠点がネットワーク化し、そこに住民や企業の活動が高まり、人を惹きつける魅力に満ち溢れた、“真に持続するまち”です。

今後、2020年の東京オリンピックの開催や、2027年のリニア中央新幹線の開業等の好機を捉えて、多摩ニュータウン再生に向けた新たな一歩を着実に踏み出し、その後のまちづくりの道しるべになるものが、本方針に求められる役割です。

．本方針の策定に向け、2013年（平成25年）には、学識経験者、東京都、UR、多摩市で構成される「多摩ニュータウン再生検討会議（以下、再生検討会議）」が、東京都の技術支援を得て多摩市により設置されました。

本方針は、東京都における2012年（平成24年）の「多摩ニュータウン等大規模住宅団地再生ガイドライン」に基づき、2013年（平成25年）の「多摩市都市計画マスタープラン」改定や「多摩ニュータウン再生シナリオ」を踏まえつつ、再生検討会議が専門的な見地から検討し、取りまとめたニュータウン再生への方向性や取組を、多摩市（市長）に報告するとともに、広く市民をはじめとする関係者に、提言する趣旨のものです。本方針に沿って、東京都、UR、民間、事業者等が互いに協力しながら、多摩市とともに歴史的な偉業へと取り組んでいく必要があります。

本方針が今後、多摩市や東京都の行政計画をはじめ、市民ならびに企業のまちづくり活動等に活かされる等、多摩ニュータウンの再生に大いに貢献することを期待いたします。

2015年（平成27年）10月

多摩ニュータウン再生検討会議 委員長 上野 淳

《目次》

序 章	方針策定の背景と目的	1
序-1	背景と目的	1
序-2	本方針の位置づけ	1
第1章	多摩ニュータウンを取巻く状況	3
1-1	多摩ニュータウンの現状	3
1-2	ニュータウンの経緯と変遷	4
1-3	今後の人口動向	5
1-4	課題の整理	6
第2章	再生の必要性と、再生に向けた考え方	8
2-1	人口の持続化を目指すコンパクトな都市構造への再編	9
2-2	多摩ニュータウン版の近隣住区への再評価と、現代ニーズへの適合	12
2-3	住まいと暮らしの再生に向けた公的賃貸と持家双方の取組み	13
2-4	自律的な地域活動、及び大学・企業・NPO等の多様な主体との連携	13
2-5	オリンピック開催やリニア開業に伴う好機の活用	13
第3章	再生の目標、目指すべき都市構造・都市像と具体イメージ	14
2-1	人口の持続化を目指すコンパクトな都市構造への再編	14
2-2	多摩ニュータウン版の近隣住区への再評価と、現代ニーズへの適合	14
2-3	住まいと暮らしの再生に向けた公的賃貸と持家双方の取組み	15
第4章	再生に向けた取組み方針	18
4-1	全体方針	18
4-2	個別方針	19
4-3	実現へのロードマップと役割分担	22
第5章	方針の具体化と今後の展開	25
5-1	再生方針の各地域への具体化作業（先行再生地域）	25
5-2	先行再生地域におけるリーディングプロジェクトの提示と具体方針	27
5-3	先行再生地域のプロジェクト進行管理	59
終 章		62
終-1	今後の策定等	62
終-2	終わりに	64
参 考	多摩ニュータウン再生会議の概要	66

《序章 方針策定の背景と目的》

序－1 背景と目的

本方針策定の背景には、多摩ニュータウン建設時の初期入居地区を中心とした、居住者の高齢化や都市基盤の老朽化が挙げられる。日本の社会的な課題を色濃く映し出す人口減少問題と、多摩ニュータウン自身が有する都市基盤の課題等の双方への対応が求められ、まちの再活性化や持続可能なまちづくりの観点で、どうニュータウン再生を進めるかが問われている。

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。再生後のニュータウン・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）についても示すことで、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。

序－2 本方針の位置づけ

1. 位置づけ

多摩市では2011年（平成23年）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。同年度に東京都においても、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」が策定された。

さらに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、2014年（平成26年）3月に、本方針の原案として、「多摩ニュータウン再生シナリオ」（以下、再生シナリオ）を取りまとめた。

以上のような経緯を踏まえて本方針は、次項に掲げる行政計画を参照しながら、再生シナリオに基づいて再生検討会議が、方向性と取組み検討の成果として策定し、多摩市そして市民や関係者に広く提言するものである。

多摩市及び東京都等が、今後の行政計画を通じて実現に向け取組むこと、また独立法人都市再生機構（以下、UR）、民間事業者、市民等と相互に協力し、協働の理念の下に、本方針の具体的な取組みを推進していくことを提唱するものである。

2. 上位計画

再生検討会議では、多摩ニュータウンに関連する以下の上位計画について、その内容を踏まえた上で、多摩ニュータウン再生の方向性と具体的な取組み等を詳細に検討し、本方針を取りまとめている。

① 国土交通省（平成18年）『首都圏整備計画』

首都圏において「分散型ネットワーク構造」の形成を目指す。東京中心部の近郊では、業務機能等が集積し広域的な連携・交流の要となる拠点を、業務核都市として育成・整備することとしている。

- ② 東京都（平成 21 年改定）『東京の都市づくりビジョン』
東京の新たな基本理念を「世界の範となる魅力と賑わいを備えた環境先進都市」とし、広域的には「環状メガロポリス構造」を目指しつつ、身近な圏域においては、駅等を中心としたコンパクトな市街地への再編を掲げる。
- ③ 東京都（平成 21 年）『多摩の拠点整備基本計画』
多摩の「心」育成・整備計画を見直した、各拠点の整備基本計画。多摩ニュータウンは、青梅・立川・八王子・町田とともに核都市に位置づけられ、都市機能の充実・強化、コンパクトで質の高い市街地形成が求められている。
- ④ 東京都（平成 24 年）『多摩ニュータウン等大規模住宅団地再生ガイドライン』
大規模住宅団地が直面する問題や社会経済情勢の変化の中で、団地再生への道筋を示したもの。「再生の基本理念・視点・方向性」「再生に向けた検討項目」「再生検討の推進体制～再生の検討会議（円卓会議）」で構成。
- ⑤ 多摩市（平成 25 年改定）『多摩市都市計画マスタープラン』
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。道路や公園等の整備計画、用途地域や地区計画等での規制・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。
- ⑥ 東京都（平成 25 年）『新たな多摩のビジョン』
多摩地域全体で 400 万人を超える人口が減少に転じ、高齢化の進展や大規模工場の撤退等も想定される中、2030 年頃を念頭に、ビジョンを貫く 3 つの視点と、多摩の進むべき 8 つの方向性を明らかにしている。
- ⑦ 東京都（平成 26 年）『新たな多摩のビジョン行動戦略』
上記ビジョンで示した多摩の姿を実現するため、都・市町村・民間等、各主体の先進的な 60 の取組みを体系的に取りまとめ、20 の行動戦略を明示。
- ⑧ 東京都（平成 26 年）『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』
都市計画法に基づき、2025 年（平成 37 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。
- ⑨ 東京都（平成 26 年）『東京都長期ビジョン』
「世界一の都市・東京」の実現を目指し、基本目標や政策目標、具体的な政策展開、3 か年の実施計画等を明示。多摩ニュータウン等の大規模団地再生や集約型都市構造の実現、都営住宅の建替え、南多摩尾根幹線整備（以下、尾根幹線）の推進等も具体的に記されている。
- ⑩ 多摩市（平成 27 年）『第五次多摩市総合計画 第 2 期基本計画』
市の最上位計画である第五次多摩市総合計画は、実効性確保のため 4 年ごとに改定される。その第 2 期（平成 27 年度～）の基本計画。

《第1章 多摩ニュータウンを取巻く状況》

1-1 多摩ニュータウンの現状

多摩ニュータウンは、「近隣住区理論」を踏まえて、日本のニュータウン黎明期に多摩丘陵に計画・整備された日本最大規模のニュータウンである。

「近隣住区理論」は、小学校区を住区（多摩ニュータウンでは中学校区）単位によるコミュニティ空間の外周に幹線道路を配し、生活の場から通過交通を排除する計画理論である。多摩ニュータウンでは、歩行者専用路が全域で整備され、車道とは立体交差のため、住宅から駅前、公園や学校へ、安全に行き来することができる。

多摩ニュータウンでは建設当時の社会的な住宅不足に対応するため、大量な住宅や都市基盤が整備され、同世代が一斉に入居したことで、居住者の年齢構成バランスに大きな偏りがある。入居後40年以上が経過した第一次入居地区（諏訪・永山等）では、当初から住み続けている親世代の高齢化が進行し、子世代は進学・就職・結婚等を契機に流出して、人口減少が顕在化している。また、都市基盤については、居住地と道路の高低差や階段が移動の障害となっている問題に加え、住宅や都市インフラが更新の時期を迎えている。

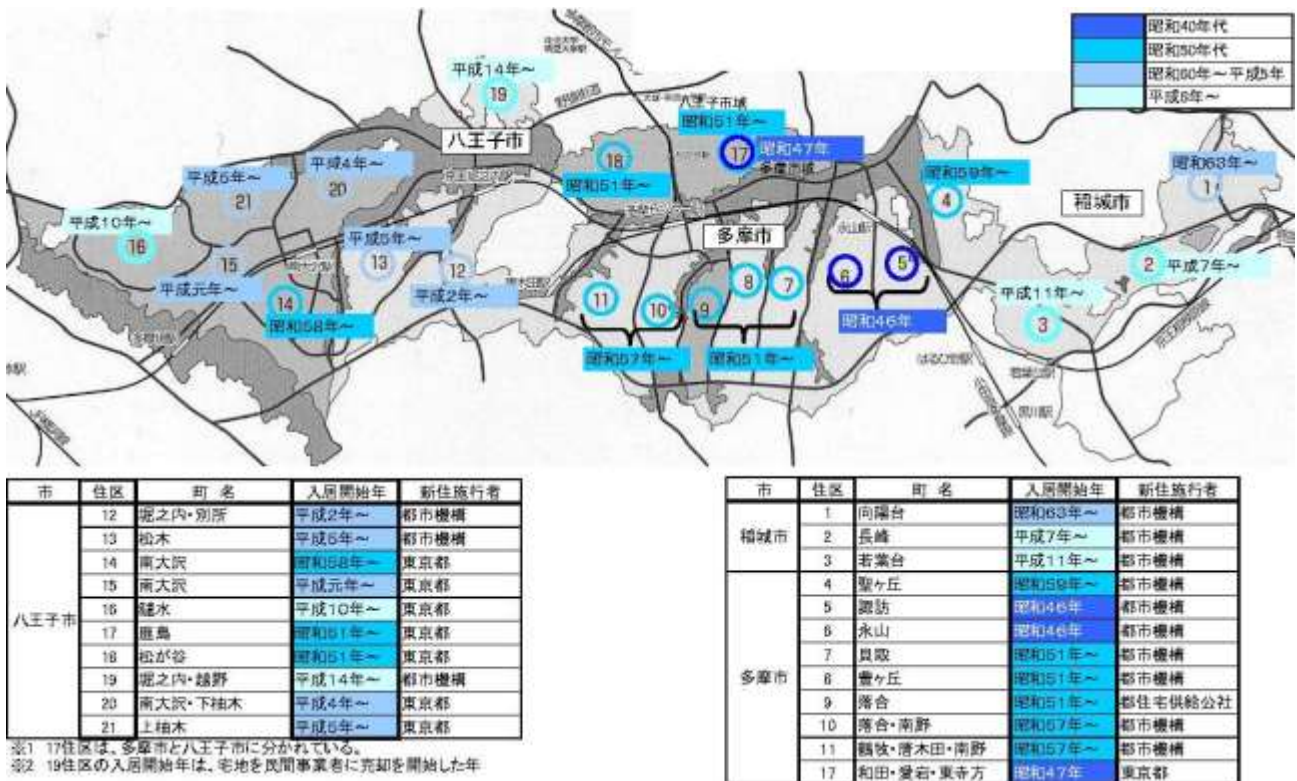


図1-1. 多摩ニュータウンにおける各住区の入居開始時期
(引用：東京都資料)

1-2 ニュータウンの経緯と変遷

イギリスでは 1944 年に、ロンドンへの過度の人口集中を改善するために「大ロンドン法」が立案され、1946 年には「ニュータウン法」が制定され、ロンドンを囲むグリーンベルトの外側に、人口 5~8 万人の小都市を建設していくこととなった。イギリスのニュータウンは、1898 年にエベネザー・ハワードが提唱した『田園都市構想』の影響を受けたものであり、農村生活と都市の利点が組み合され、職住近接を目指して各種の都市機能も備えた自立性の高い都市であった。

一方でアメリカにおいても、19 世紀末に合併が進んだニューヨーク市の中心部マンハッタンで人口が集中し、過密の状態も見られたため、イギリスのような田園都市を望む住宅地開発が郊外で動き始めた。1920 年代にはモータリゼーションが急速に進み、近代社会への不安を背景に、大都市が持つ匿名性や無関心といった弊害をコミュニティの育成により克服していくことを目標に掲げて、クラレンス・A・ペリーの手により『近隣住区論』が完成され、1923 年にワシントン D.C. で発表された。

日本では戦後の高度成長期、東京区部の住宅難で地価が上昇し、その結果、市部へ無秩序なスプロールが広がった。そのような乱開発を防止し、居住環境の良好な宅地を大量に供給することを目的として、1964 年に多摩ニュータウンが計画された。翌年には都市計画決定、及び事業計画の認可を受けて 1971 年、諏訪・永山において第一次入居が開始された。

1973 年のオイルショックで社会情勢が変化し、多摩ニュータウンの役割に、「少しでも早く安く計画的な住宅を大規模に提供する」から「理想的な都市（あるいは時代の要請に応えるベッドタウン）を創る」が求められるようになる。画一的な住宅が販売不振となる一方、個性的なタウンハウスやコーポラティブハウス等が供給されて、人気を博した。

1981 年「特別業務地区」の都市計画決定で、初めて業務施設が導入され、さらに 1986 年には「特定業務施設」の立地が可能となり、その後バブル終焉で経済状況が一変する中、多摩ニュータウンでは業務用地の販売が好評を呈した。

公的な開発（新住宅市街地開発事業による）は、行政改革等の影響もあり、東京都が 2004 年、UR が 2006 年で全て終了し、未開発用地は売却して民間開発等に委ねられることとなった。

1-3 今後の人口動向

日本の人口動向は、2011年（平成23年）に本格的な減少期に入り、減少数は年々増加している。

多摩市の人口動態は、大規模な集合住宅が竣工し入居を開始した年と、それ以外の年で特徴が大きく異なる。人口動態の基調となる自然動態（出生・死亡による）は、出生数の減少と死亡数の増加により2012年、マイナスに転じた。

一方で社会動態（転出入）については、2007年、及び2013年付近は転入超過で、それ以外は概ね転出超過となった。今後の傾向として、大規模集合住宅等による人口の流入がなければ、自然減・社会減により人口が減少していくものと考えられる。

多摩ニュータウンの高齢化に関しては、2010年（平成22年）に約20%で相対的に低かった高齢化率（65歳以上）が、その後10年間で急速に上昇して、2020年（平成32年）には30%を超え、全国や東京平均よりも高い状態を維持したまま、将来も進行することが予測されている（図1-2）。

なお、2012年に大規模集合住宅の建替えが竣工したことによる人口の流入現象で、30・40歳代を中心に、併せて子ども数（特に4歳未満）も増加する傾向が確認されている。

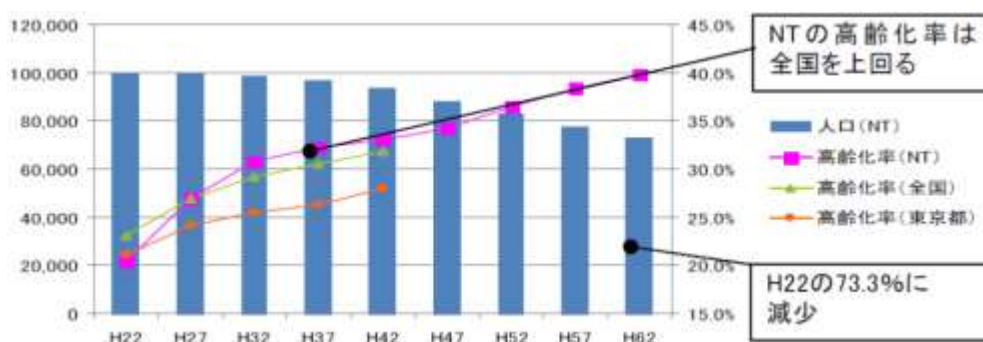


図1-2. 多摩ニュータウン（多摩市域）の将来人口・高齢化率推計

引用) 多摩市『多摩ニュータウン再生に係る調査・検討報告書』(平成24年)

将来の目標人口水準について、多摩市は、「人口減少社会の到来を踏まえた今後のまちづくりを展望しつつ、まちの魅力を高める取組みを進めることにより、2025年度（平成37年度）までの人口総数の推移を横ばい、ないしは微減に留めることを目指す」としている（第五次多摩市総合計画・第2期基本計画）。

1-4 課題の整理

1. ニュータウン住まいの経緯が持つ本質的な課題の背景と構図

住宅難の解消を目的として開発当初に建設された団地は、当時の意識として憧れのスタイルであり、さらに、いずれは戸建てマイホームに住替えへ、という考え方や潜在的な希望も強かったようである。しかしながら、現在の感覚からみれば画一的で、住戸も手狭なため、多様な世帯を受け入れることが難しくなっている。

分譲団地や賃貸団地においては多くの入居者が住み続けることとなり、現時点で高齢化が著しく進んでいる。特に分譲では、耐震性能とバリアフリー性能の両方に課題のある団地が数多くあり、今後さらに高齢化が進行した場合、ニュータウンで集団的に社会問題化することも考えられる。

初期入居(1970年代): 均質的な団地による大量住宅供給

ex. 若夫婦世帯・健常者向けに、EVなし5F建て賃貸・分譲

↓ 背景理由

当時の意識: 住宅すご六『団地・アパート(賃貸・分譲)→戸建てマイホーム』

あくまで、すご六の経過点

もともと初期入居期・高度成長期には、住替えビジョンだった

↓ バブル期の住宅高騰、高度成長の終焉

入居者の「良好な団地環境を再評価 → 住替えビジョンが停滞
方針転換 して、ずっと住み続ける」 ニュータウン計画上、予期しなかった現象

↓ 時を経て、人と団地が一斉に高齢化

現在への影響: 小・中・高の廃校が続く
EVなし5F建てが高齢者の暮しに不向き(→外出の困難性)

図 1-3. 課題の背景と構図

2. 課題と、多摩ニュータウンが持つ強み

開発から半世紀近くが経ち、変化する様々な社会ニーズへの対応が課題である。その一方で、多摩ニュータウンには多くの強みやポテンシャルがあり、今後の再生に活かしていくことが求められる。

(1) 課題: 入居者の高齢化や団地の経年劣化に加えて、丘陵部の高低差や階段が多いことが、バリアフリー面で高齢者等の生活に不便な環境となっている。さらに身近な買物やコミュニティの場を提供してきた近隣センターの機能が、車利用の進展や消費行動の変化により低下している。

今後は人口減少・少子高齢化と団地老朽化の進行が、第二次・第三次入居地区、そしてニュータウン全域に拡大する。税収減少や高齢者への扶養費の増大、インフラ維持・更新費の増加等が、多摩市の財政を逼迫させる可能性がある。

(2) 強み：多摩ニュータウンは、近隣住区理論による歩車分離や遊歩道ネットワーク等に見る高水準の都市基盤、豊かな緑環境等、地域資産への評価は現在も極めて高い。震災への備えが求められる中、地盤が強固な点も強みである。

交通の面では、都心まで電車で約30分で直結する利便性にあり、小田急多摩線や多摩都市モノレールの延伸構想もある。2015年の圏央道整備や2027年予定のリニア新駅整備では、相模原市域への人口流出リスクがある一方で、多摩ニュータウンへの広域的なアクセスの向上を追い風として、ニュータウンの再活性化と持続的な発展を進める好機とも捉えられえる。

まちのPR・シティセールスを進める観点では、多摩ニュータウンは国内有数の大規模ニュータウンとして知名度が高く、サンリオやベネッセ等、多くの民間企業が立地し、多方面へ発信力があることも強みである。

まちづくりの面からは、まちの成熟化に伴い市民の意識が高まりつつあり、市民組織やNPO、大学・企業等の活発な活動も展開されている。まちづくりでの活用が期待できる公的な低未利用地等が、駅周辺に残されている点もポテンシャルとなる。

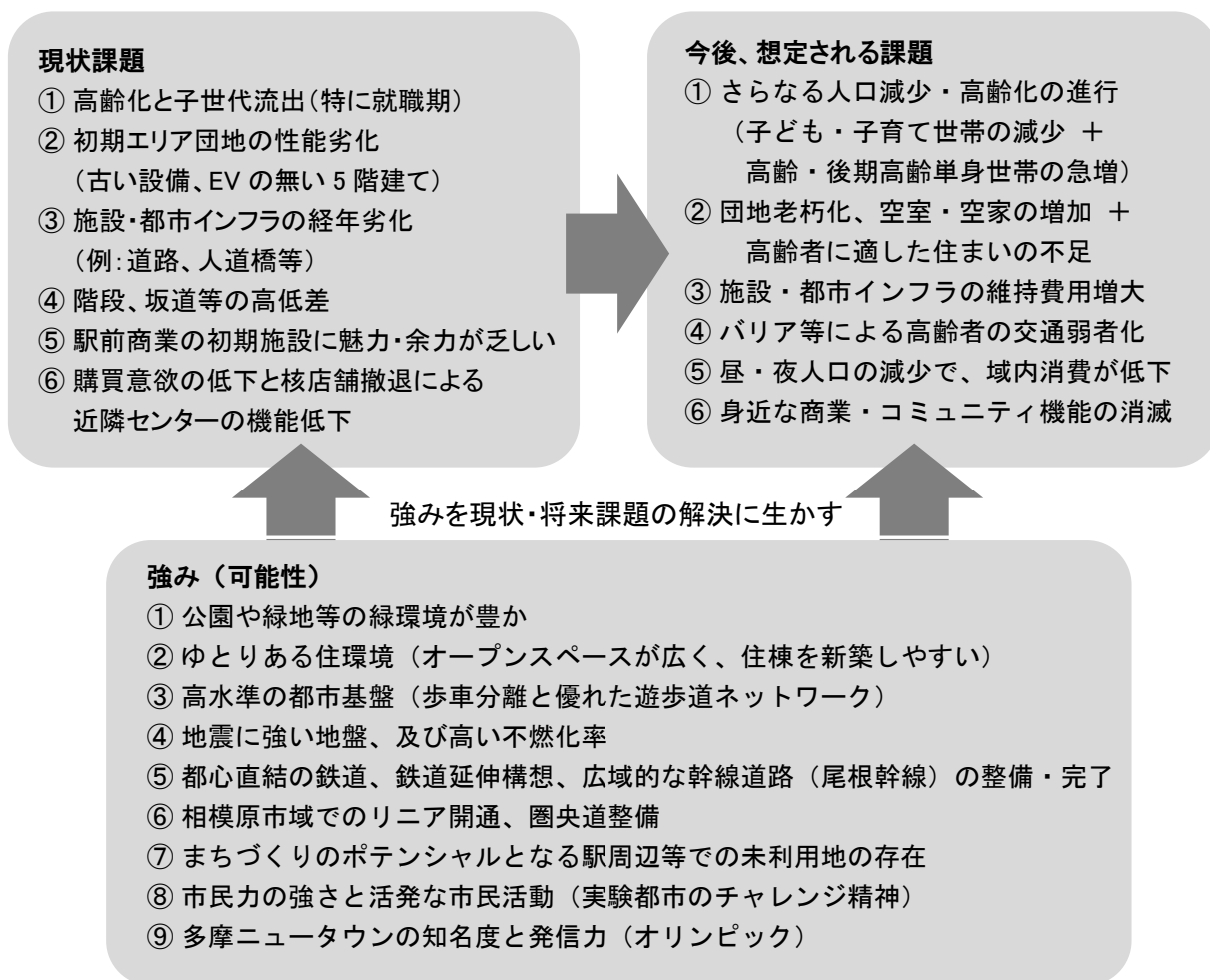


図1-4. 多摩ニュータウンの課題と強み

《第2章 再生の必要性と、再生に向けた考え方》

旧来の市街地に比べて歴史の浅い多摩ニュータウンながら、人の高齢化とモノ（団地・インフラ等）の老朽化による、まちの衰退が見え始めている。この状況に歯止めを掛けつつ、惹きつけられ住み続けられるまちを目指すことが重要である。

再生検討会議の試算では、2020年の多摩ニュータウン人口（多摩市域）が約10万人であり、再生への手立てが講じられない場合には、2050年に約7万5千人へと減少する（図2-1）。ニュータウンには、実効的な再生プロセスを組んで、この予測と異なる将来を選択していく必要がある。

本方針では、多摩ニュータウン全域の再生プロセスとして、入居時期の差異に注目し、第一次入居が大部分を占める諏訪・永山において先行的に再生を実践することで、その経験や成果を踏まえて方法論を修正・改善し、後続の入居地域へと適用を繰り返して、地域ごとの再生を連鎖させていく考え方を採用する。

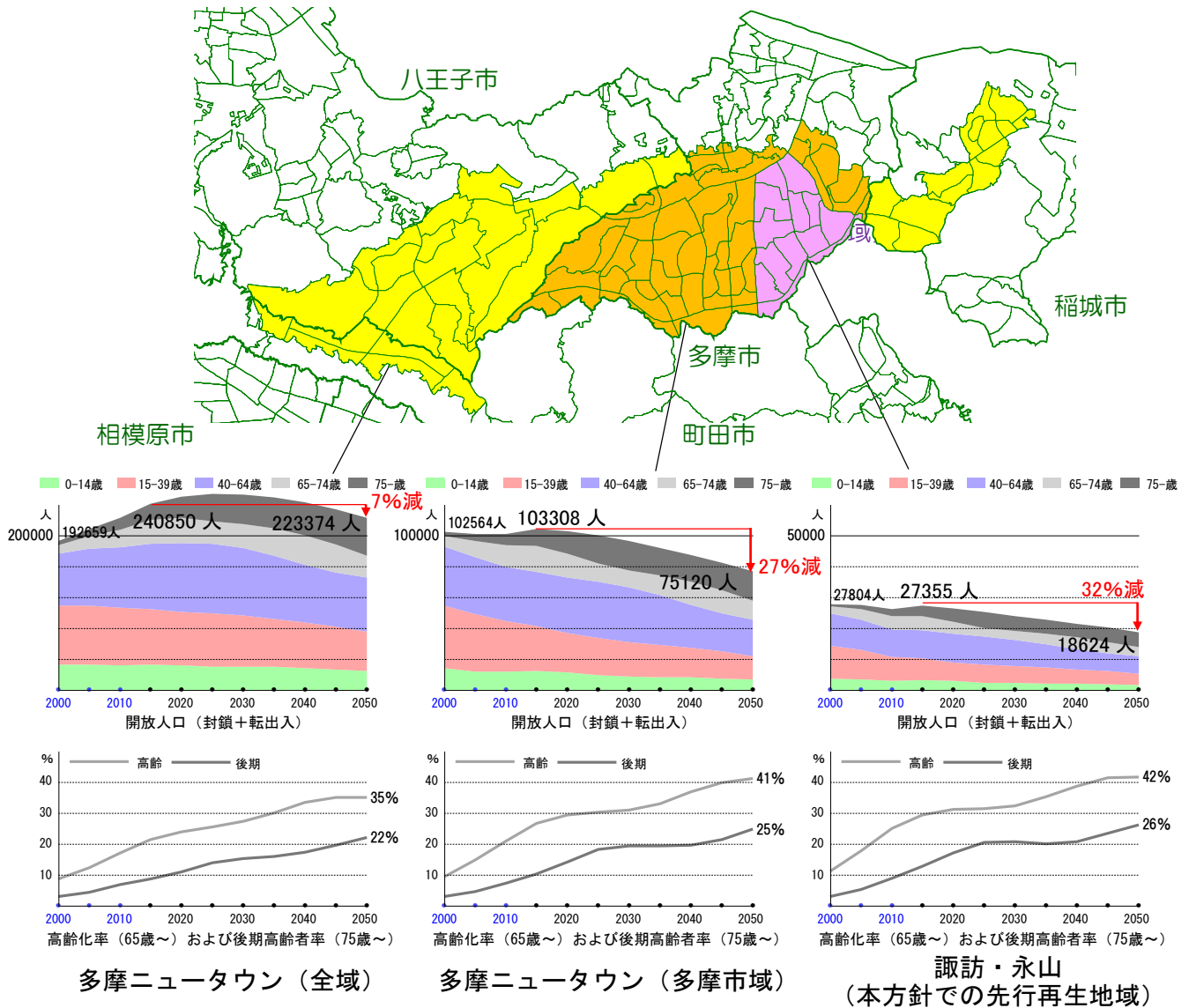


図2-1. ニュータウンの先行再生地域と将来人口シミュレーション※

※コーホート要因法の応用 GIS プログラムを用いた再生検討会議での試算による

2-1 人口の持続化を目指すコンパクトな都市構造への再編 (惹きつけられ、住み続けられるまちへ)

多摩ニュータウン再生が目指すコンパクト再編の考え方・あり方を示し、先行再生地域（諏訪・永山）でのシミュレーションを例示する。

1. ニュータウン内部の二極化する姿

今後、大規模な建替え・模様替え等の団地再生を实践する地区（建物の更新＋子育て世帯の流入）と、このままの状況が進行していく地区（建物の老朽化と高齢化の進行）が、ニュータウン内で並存していくことが考えられる。

2. これまでと同じ歴史を繰り返す可能性

再生に成功した団地でも、同じ世代が入居した場合、経年とともに一斉に高齢化し建物も老朽化するという、ニュータウンの同じ歴史を繰り返す可能性が残される。

そのため本方針で、多摩ニュータウンの進むべき、次の新しい方策を提示する。

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。

② 多摩ニュータウンに相応しいコンパクトを選択する

いわゆる「市街地縮小型」とは異なり、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。

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

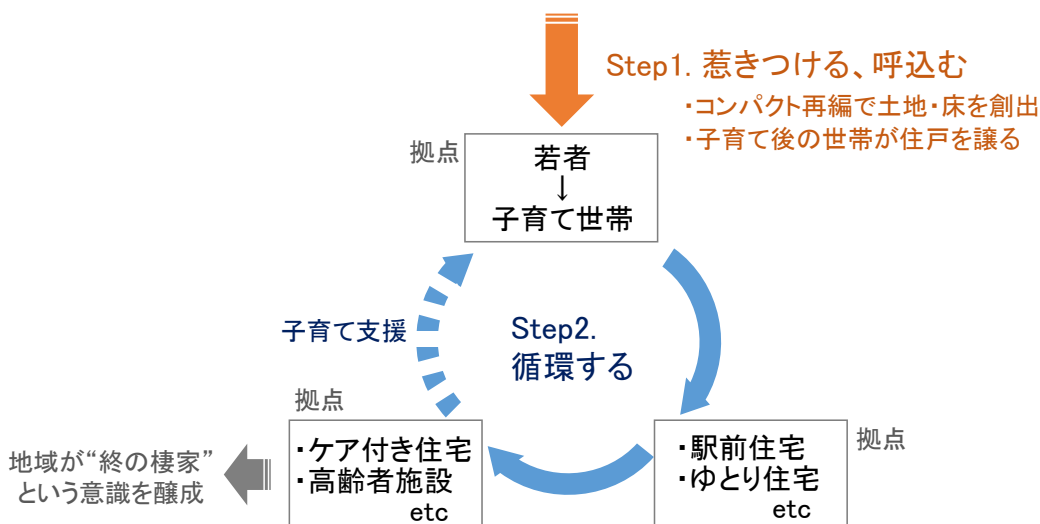
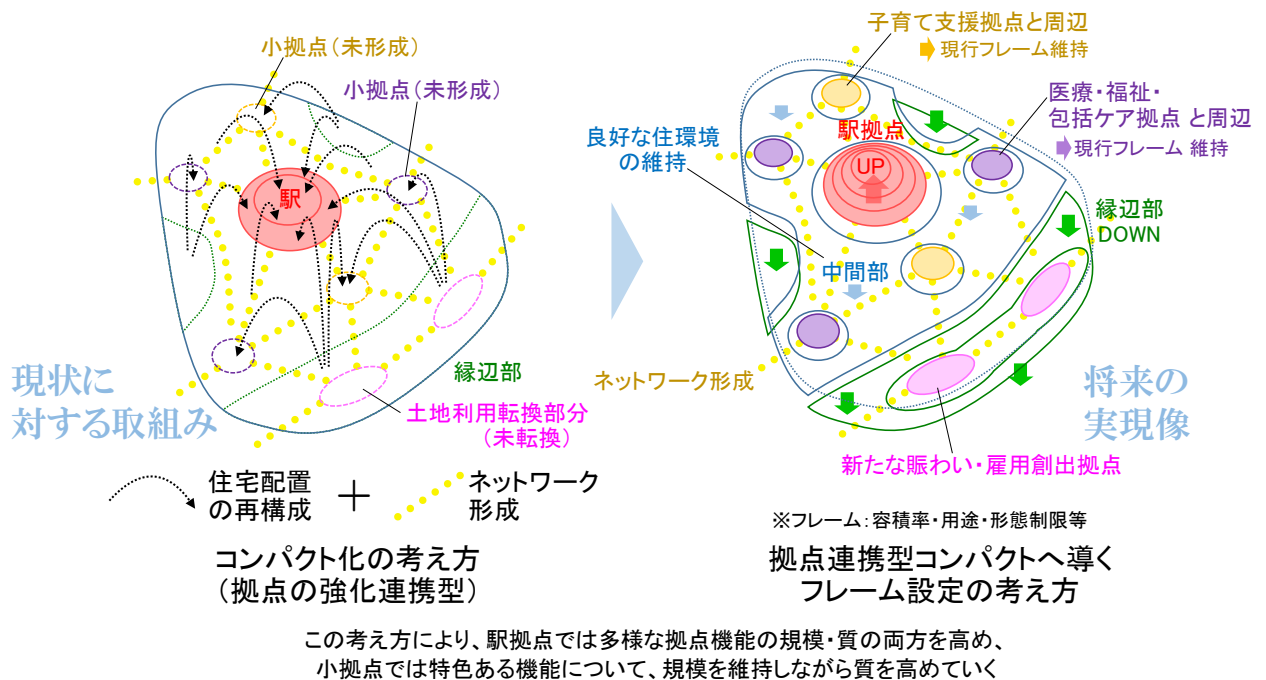


図 2-2. まちが持続化する仕組み
(多世代が連鎖的に住み続ける)



多摩ニュータウンが目指すコンパクト:『市街地縮小型』ではなく『多様な拠点の強化連携型』

図 2-3. 多様な拠点の強化連携型コンパクト

3. 「コンパクトな都市構造の再編+循環構造による持続化」に向けた取組みの例

市街地のコンパクト再編により駅拠点や特色ある多様な小拠点を強化し、ネットワーク化して循環構造を築く取組みは、多世代が住み続けるための取組みであると同時に、環境負荷の低減にも効力を発揮する低炭素まちづくりでもある。また、建物のリニューアルや物質のリサイクル、食育や地産地消等の活動を組合せて、人と環境の両方に優しいまちづくりを進めることもできる。さらに、高い環境意識を活かし、水素エネルギー等の技術利用を促進することで、非常時にも電力を供給できる災害に強いまちを築いていくこともできる。

これらの取組みの具体的な内容には、例えば次のようなものが挙げられる。

- ・コンパクト型の新たな容積フレームの設定
- ・駅と駅周辺の魅力・機能向上、及び多様な駅前・駅近住宅の供給
- ・大規模団地の建替えや模様替え等ストック活用の促進
- ・子育て支援タイプの賃貸住宅企画、及び、ゆとりある低層住宅の導入等による選択できるまちづくり
- ・新しい地元雇用の創出（職住近接）
- ・地域包括ケア拠点の整備と老朽化した周辺団地環境の再活性化
- ・住替え循環システムの構築と導入
- ・コミュニティビジネスのプラットフォーム整備や、再生可能エネルギー・水素エネルギー利用の普及、地産地消の奨励・促進等、地域の多様な資源を有効に活用して循環させる地域サービスの育成

4. 先行再生地域へ新たな方策を適用した場合の人口効果

新たな方策「コンパクトな都市構造の再編+循環構造」に関しては、容積フレームに基づいて取組みごとの実施量を数値化することで、将来人口の予測シミュレーションを実施することができる。図 2-4 は諏訪・永山に方策を適用して試算したもので、今後、積極的な取組みを行っていく場合に（例：図中①～⑤の取組み）、多摩市が目標とする「人口の横ばい、ないしは微減」が、シミュレーション上で達成が可能となる点を示している。

図 2-5 では、取組み①～⑤の内訳による効果を図解している。それぞれの取組みが人口効果を持ち、グラフ上で、その効果の和算構造により、地域人口の将来動向を説明することができる。また異なる取組みや施策を考案して、和算構造のグラフ要素を追加・交換し、人口シナリオの調整や置換えを行うことも可能である。

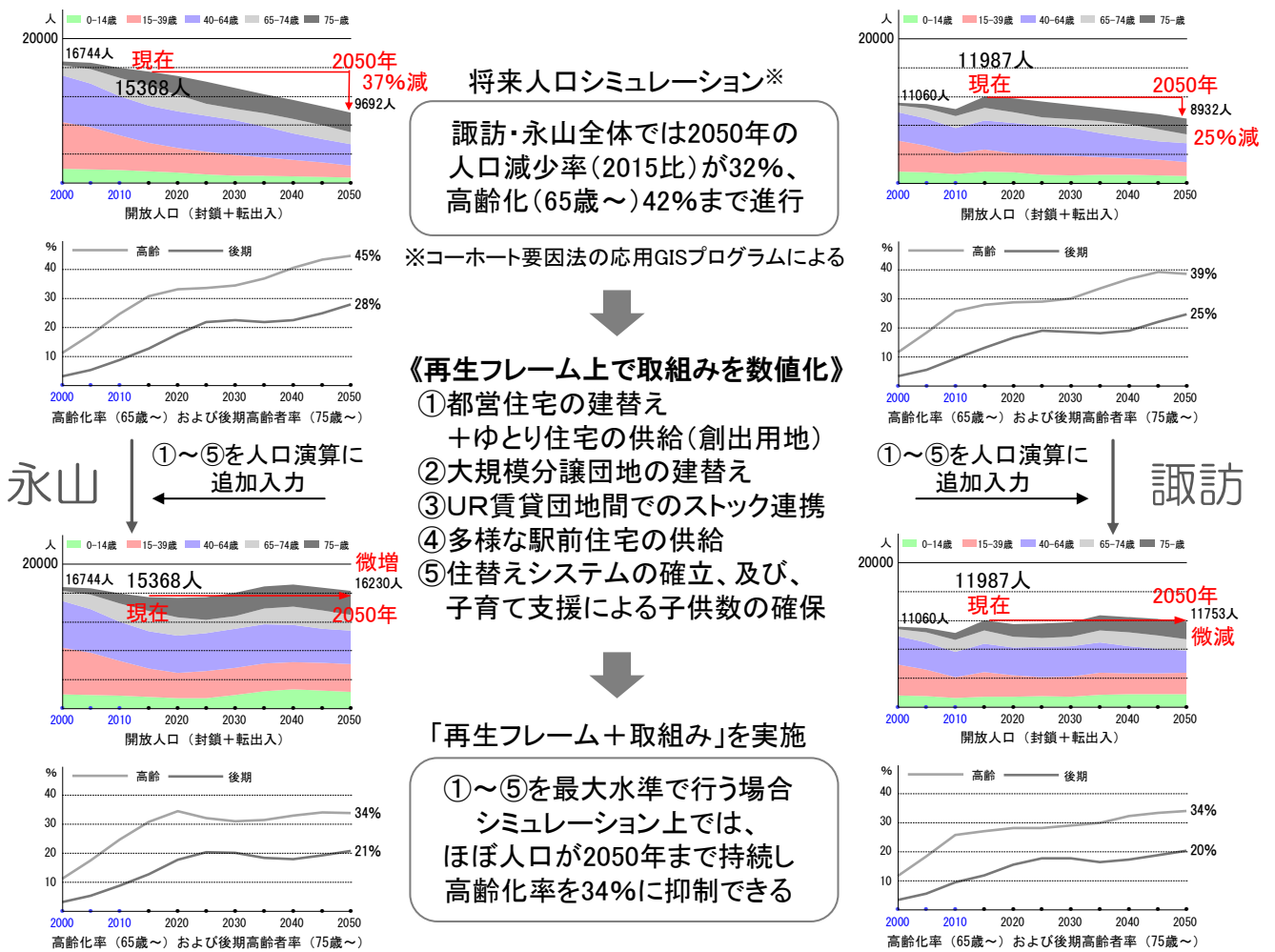


図 2-4. 先行再生地域の取組みに基づく人口シミュレーション（試算）

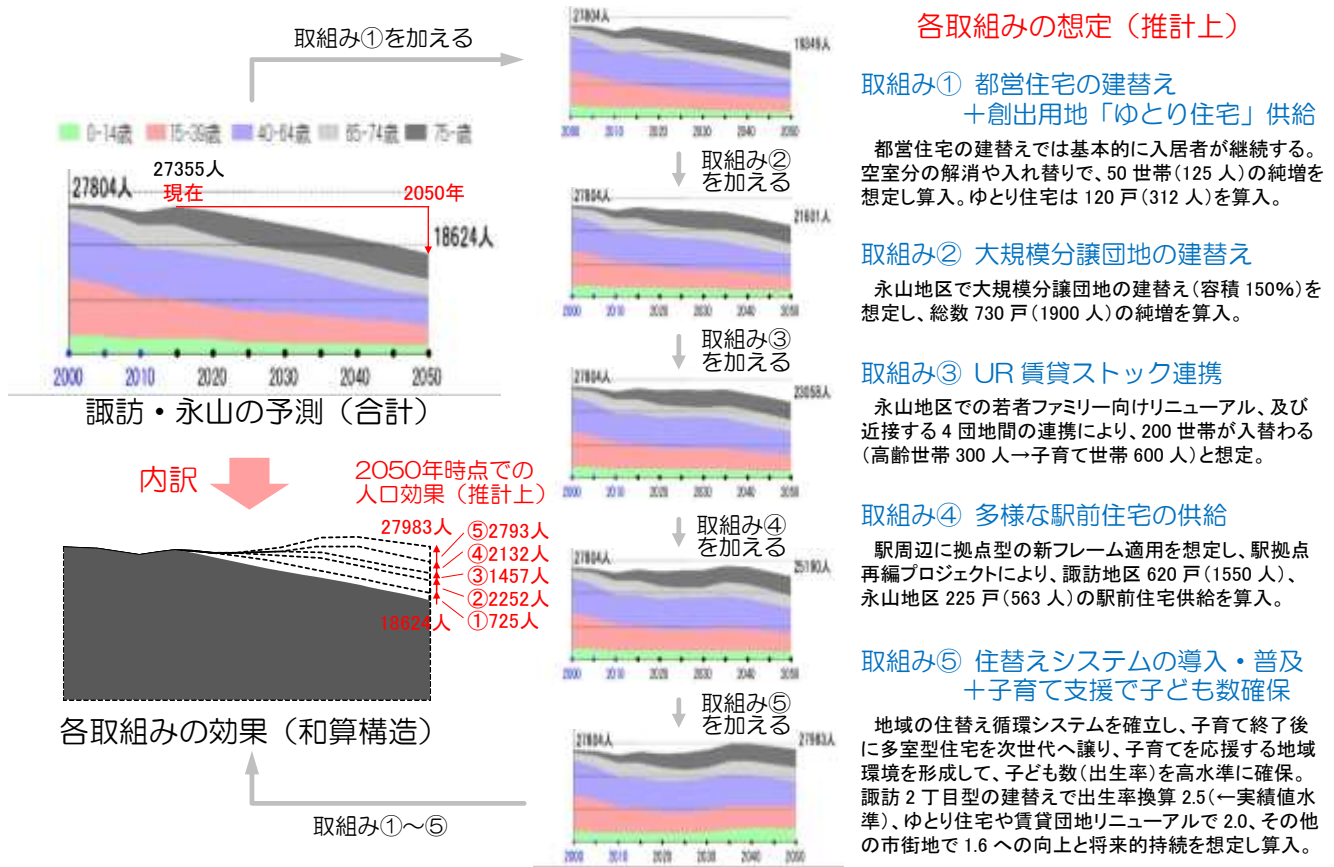


図 2-5. 人口シミュレーションの内訳と効果（試算）

2-2 多摩ニュータウン版の近隣住区への再評価と、現代ニーズへの適合

近隣住区で整備された多摩ニュータウンの良質な都市基盤や、歩車分離された遊歩道のネットワーク、豊かな緑環境を再評価して活用するとともに、利便性の高い駅周辺の高度利用、土地利用や住宅密度の再編、効率的な生活サービス受給を可能にする小さな拠点の形成と相互連携、都市基盤のバリアフリー対応等、現代の多様な世代のニーズに合わせて、都市構造を修整していく作業が必要となっている。

なお現在の多摩市域における近隣住区は、面積が広くて南北に長く、かつ高低差も大きな点が共通した特徴である（諏訪地区：101.9ha、南北約1,700m、高低差約40m、永山地区：154.4ha、南北約2,400m、高低差約40m）。そのため、駅から高台の居住エリアをバリアフリーで結ぶ快適なメイン・プロムナードの整備や、住区内の移動について補助的な移動手段（超小型モビリティ等）の利用も有効である。

2-3 住まいと暮らしの再生に向けた公的賃貸と持家双方の取組み

公的賃貸住宅には、住宅管理者が入居者の生活に配慮しながら、個々の住まい方とニュータウン再生の、両方に資する建替えや模様替え（リノベーション等）を積極的に推進することが求められる。

大規模分譲団地では、立地等に応じて建替えや性能維持（耐震補強やエレベーター設置等）への円滑な合意形成を図ることで、耐震性とバリアフリー性能の両方に課題がある中層の住棟に、高齢者が住み続けるという居住のミスマッチを、解消していくことが求められる。誰もが安心して暮らせることはもちろん、新たな若者や子育て世代を惹きつけ、呼び込んでいく仕掛けづくりも大切である。

公的賃貸、分譲団地、戸建てとともに空室・空家の増加が予測される一方、家族構成やライフスタイルの変化に応じて継続して地域で住み続けられるよう、ニュータウン独自の横断的な住替え循環システム等を、導入することが有効である。

2-4 自律的な地域活動、及び大学・企業・NPO等の多様な主体との連携

多摩ニュータウンが持つ市民力の強さや自律的な市民・NPO活動を、地域コミュニティや生活サービスの向上に生かしていくと同時に、オリジナル・グッズの創作や賑わい形成、社会的な貢献活動等、地域ブランドづくりへと展開させていく視点も大切である。

さらにニュータウン内外の大学や企業とも連携して、個々の活動を束ね、地域活動の展開に向けた新たなムーブメントづくりの輪を拡げていく。

今後、行財政が縮小していく中で、まちづくりを進めていくには、民間の資金やノウハウを積極的に活用していくことも重要である。そのためには、多様な主体間で再生に向けたビジョンを共有し、産・学・官・民が連携・協働しながら、まちの活性化や雇用創出等も進めて、効果やリターンを最大化する取組みが求められる。

2-5 オリンピック開催やリニア開業に伴う好機の活用

2020年の東京オリンピック・パラリンピックは、ニュータウン再生の多方面での取組みを、まち再生の先進モデルとして、来訪する国内外の人々に発信できる好機であり、中間的な成果と、その後の姿を分かりやすくPRしていく。

2027年の橋本駅リニア開通では、新たな人口・産業の流入が期待される一方で、逆にリニア駅の周辺市街地への流出を招く可能性もある。それまでにニュータウン再生の第一弾（諏訪・永山）を基本部分で完了し、魅力やステータスを向上させ、受入れの準備を万全にしてリニア開通を迎えることで、駅周辺への都市機能・住機能の集積や尾根幹線道路沿道への産業進出を加速していくことが求められる。

《第3章 再生の目標、目指すべき都市構造・都市像と具体イメージ》

3-1 再生の目標

再生の必要性と考え方（前章）を踏まえて、多摩ニュータウンの理想的な再生を実現していく観点により、全体目標と具体目標を次のように掲げる。

全体目標：“再活性化+持続化”による多摩ニュータウン再生

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

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

3-2 目指すべき都市構造・都市像

循環構造（持続化）と都市構造（コンパクト）の連動を目指して、多様な拠点の強化連携型を掲げる。

1. 目指すべき都市構造

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

2. 長期的な将来の都市像イメージ（多摩ニュータウン全体俯瞰）

上記の目指すべき都市構造を長期に渡り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、以下に提示する。

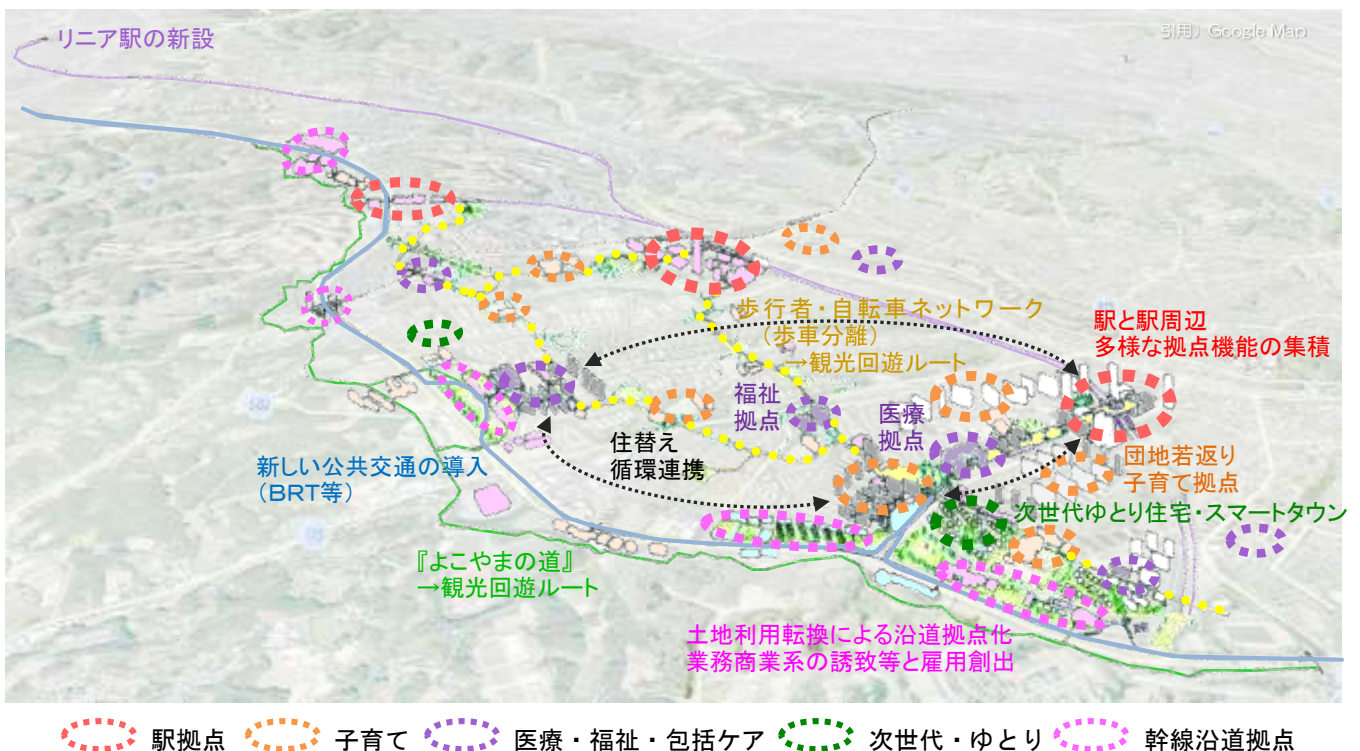


図3-1. 多摩ニュータウンの将来的な都市像イメージ

3-3 再生方針による多摩ニュータウン再生後の住環境イメージ

誰もが「立ち寄ってみたい」「一度は住んでみたい」そして「住み続けたい」と思えるような再生後の多摩ニュータウンの具体的な“次の姿”を思い描いて、人々と共有し、理想的なまちづくりへの意識を高めていく。

- ① 便利で魅力的な駅と駅界隈が、駅を中心とした拠点整備により創出されています



- ② 駅の近くに便利で洒落た住宅が供給され、既存の集合住宅も建替えが進んでいます



- ③ 既存団地エリアでは、誰もが住み易い集合住宅の再生と併せて、生活を支えるサービスを提供する小さな拠点が形成され、多様な世代が暮らしています



- ④ 駅から少し離れて、閑静で緑豊かな賃貸住宅や、ゆとりある低層住宅に、子育て世代が暮らしています



- ⑤ 先進的な医療サービスの実現、診療所・病院等の地域医療の充実、地域包括ケアの実現、バリアフリー化された住居によって、高齢者をはじめ誰もが生き生きと暮らしています



- ⑥ 分譲住宅の購入者や、賃貸住宅の入居者が、安心して住替えできるシステムが、市と民間により運営されて、地域の中で移り住みながら、多様な暮らしを楽しんでいます



- ⑦ メリハリあるコンパクトな拠点で構成される地域内で、バリアフリー環境と快適な移動手段により、高齢者が自由に外出しています



- ⑧ 幹線道路が早期に整備され、広域の交通ネットワーク（BRT等）が充実しています



- ⑨ 尾根幹線道路沿いに業務商業・産業施設（道の駅等）が集積し、地元雇用を創出して職住近接を実現しています



- ⑩ 多摩ニュータウン内にある大学が連携して、高齢者や子育ての支援等、様々な地域活動を行うとともに、海外の優秀な学生と共同生活できる国際的な学生寮も充実しています



- ⑪ ICT（情報通信技術）を活用した住宅・施設のスマート化や、再生可能エネルギーの導入が進んで、環境に優しいまちになっています



- ⑫ 地盤が強く住まいの強度にもゆとりがあ
災害に強いまちで人々が安心して暮ら
します



《第4章 再生に向けた取組み方針》

多摩ニュータウンで目指すべき都市構造や都市像、具体的な住環境イメージを実現していく取組みの方針を、以下に示す。第3章の「全体目標」と「具体目標」に対応し、1つの全体方針と3つの個別方針のもと、14の小項目で構成されている。

4-1 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（コンパクト）の具体化による新たなフレーム*の導入

※容積率・用途・形態制限等による整備・保全の枠組み

- ・市街地再開発事業、及び地区計画等により用途変更を行い、駅前と駅周辺の機能向上、及び、まち全体のコンパクト再編に適したフレームを、駅拠点部に設定する（アップゾーニングを視野）→多様な都市機能を集積させ、コンパクトな都市構造を形成
- ・地区計画の策定・変更、及び用途変更により、縁辺部の土地利用転換、及び中間部の住環境保全等に適したフレームを、縁辺部と中間部に設定する（ダウンゾーニングも想定）→良好な住環境を保全できるメリット

②再生まちづくりへのムーブメントづくり

- ・再生プロジェクトを推進するための組織体を形成する。
[取組み] 特性の異なる駅周辺・中間部・縁辺部等のエリアごとに、利害関係者間の連絡・調整の場（プラットフォーム）を形成するとともに、個々あるいは相互に再生プロジェクトを支援・推進していくコーディネーターを設置
- ・多摩ニュータウンの魅力と再生を効果的に情報発信する方策を実施する。
[取組み] 広報媒体やイベントを通じ、主に若い世代や子育て世代に向けたまちのPRや地域の大学・学生と連携したPR、再生プロジェクトの機運醸成に資する方策の実施
- ・2020年東京オリンピック・パラリンピック開催に向けた来街者向けシティセールスの効果的な方策を準備して実施する。
[取組み] 多摩ニュータウン再生見学ツアーの企画・実施等

4-2 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

③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

- ・建物更新時のルールづくり、及び地区計画等を検討して適切に指定する。
- ・駅周辺に存在する跡地・低未利用地活用方策を検討して具体化する。
- ・商業施設の更新等を含め、拠点性を高める一体的な整備の進め方を構築する。

[取組み] ②の検討会や推進協議会等の場で、詳細な検討を実施し具体

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

- ・歩行者や自転車ネットワークの強化、バリアフリー化への対応と都市基盤更新等を実施する。

[取組み] バス停と居住地に高低差がある場合のバリアフリー対応、路面の修復や小さな段差の解消等

- ・新しい交通による快適移動手段の構築と、自転車利用を促進する。

[取組み] モデル地区を設定した、自転車タクシー・超小型モビリティ等の社会実験の実施

⑤幹線道路沿いに地元雇用を創出する土地利用の転換

- ・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る。
- ・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・容積を指定する。
- ・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す。

[取組み] 幹線広域の商業・業務等ニーズ将来分析や、先導的官民連携に係る調査検討の実施、職住近接のインフラ整備検討、『(仮称)尾根幹線沿道の土地利用方針』策定

⑥身近な生活拠点となる近隣センターの再生

- ・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組みの実施を図る。

[取組み] UR 施策*による近隣センターでの高齢者福祉・子育て施設拡充
※諏訪・永山・貝取・豊ヶ丘の4団地での地域医療福祉拠点形成

- ・賃貸団地の建替え・リノベーション等と連動した機能・空間の再編を図る。

[取組み] 団地建替えによる創出地で、次世代まちづくり等と一体的な近隣センターの再生へのプロジェクト組立てと実施

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

- ・市民協働による緑地等の環境保全活動『みどりのルネッサンス』の推進を図る。
- ・来街者の散策、ハイキングコースとして、よこやまの道やニュータウン遊歩道の活用を図る。

[取組み] 次の重点展開エリアをモデル地区に定めて、環境保全活動を拡大オープンスペース活用の工夫により、緑地維持等との両立・統合化

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

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

- ・ニュータウン内に分布する公共用地や跡地等を、建替え等まちづくりの種地として積極的に活用する。
- ・駅周辺での利便性の高い住宅について、賃貸住宅を含めた供給方策を検討する。
- ・子育て支援型の賃貸住宅や、高齢者に配慮したバリアフリー住宅を充実させる。
[取組み] 賃貸団地の企画型リニューアル検討・実施
駅前利便住宅の供給方策を、②の検討会・協議会等の場で具体化
- ・団地建替えによる創出地で、次世代まちづくり等を実践する。
[取組み] 次世代ゆとり住宅の提供、スマートタウンの形成等

⑨ 大規模住宅団地の再生

- ・団地再生（建替え・模様替え等）に向けた検討活動を支援する。
[取組み] パンフレット作成と配布、セミナー等の開催、アドバイザー派遣等
『(仮称) 集合住宅等の建替えに係わる指針』策定
- ・耐震診断の推進・助成を含め、耐震化に向けた取組みの普及・啓発を図る。
[取組み] 『マンション啓発隊』の派遣
- ・学校跡地等の空地や創出用地を、弾力的に活用する建替え事業を支援する。
[取組み] 多摩市の学校跡地提供による、都営住宅建替えの早期実現
効果的な種地活用による建替え手法を整理し、円滑化法の改正等を多摩市から国へ要望
- ・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る。
- ・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する。
- ・防災倉庫の設置を促し、非常用食品・避難用資器材の備蓄を推進する。
[取組み] バリアフリー化、コミュニティ継続、防災倉庫の設置について、多摩市が建替え事業者に要請

⑩ 良好な戸建て住宅地を持続する仕組みの導入

- ・空家や空き地を有効活用する仕組みを構築する（→⑭の住替えシステムと連動）。
[取組み] JTI（移住・住みかえ支援機構）や地元の不動産会社等と、住替えバンク多摩ニュータウンモデルを構築
- ・地区計画や建築協定等により、将来の住環境を担保していく。
[取組み] 都営住宅建替えに伴う創出用地活用のまちづくり展開において、
『(仮称) プロジェクト連絡会』を立上げて検討・協議

3. 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

- ・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する。
[取組み] 複数主体間の仲介窓口や経営支援を市が提供し、実証実験を実施
- ・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組織の組成と運営を図る。
[取組み] 地域価値の向上に共通意識を持つ主体間での準備チームの立上げ
プロジェクト・ベースの場合は、②の調整・推進組織体を組成
- ・消防団や自主防災組織の規模を確保し、自助・共助の地域防災力を強化する。
- ・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・啓発を図る。

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

- ・地域包括ケアを、まちづくり面から支える取組みの実践を図る。
[取組み] 医療機関との連携や UR 施策による拠点づくりと周辺の再活性化
- ・地域が主体的に行う健康づくりや介護予防への支援を実施する。
[取組み] 介護予防リーダーの育成
- ・ICT 技術等の活用により地域の交流を促進する。
[取組み] モデル事業を実施する地区を設定して、高齢者の孤立等を防止
- ・団地建替えに合せて、多様な保育サービスを提供する。
- ・地域における子育て支援拠点施設の機能を強化する。
[取組み] 「児童館」を「地域子育て支援拠点施設」に再編して機能を拡大

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

- ・企業等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する。
[取組み] 公共施設の有効活用等も含めたまちづくりの実施による、交流促進・活性化・賑わいの創出、職住近接のインフラ整備による地元雇用の創出
- ・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する。
[取組み] 行政・大学・住宅管理者との連携により、公的賃貸団地の一部を学生寮に活用

⑭ストックを活用した住替え支援

- ・耐震性能を満たす分譲団地や戸建て住宅を始めとして、空家の有効活用を図る。
- ・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を構築し、導入と普及を目指す。
[取組み] JTI や地元の不動産会社等と、住替えバンクを構築
住替えコンシェルジュの育成
分譲団地（空室）の購入若者層への「リノベーション補助制度」

4-3 実現へのロードマップと役割分担

1. ロードマップ

ニュータウン再生に掲げた14の取組み方針について、ロードマップを次ページに示す。

ロードマップは、何を達成するために（目標）、いつまでに（期限）、どのようにして実現していくか（プロセス）、を体系的に示すもので、取組み相互の関係性を整理することもできる。再生の効果を最大限に発揮するには、取組みの足並みを揃え、有機的に連携していく視点が大切である。

多摩ニュータウン全域で取組みを束ねて対応を図るべき将来の出来事に、2020年の東京オリンピック開催と、2027年のリニア開通が想定される。その2つの出来事による区分から、ロードマップ上での短・中・長期を設定している。

なおロードマップは随時、事業の前倒し実施等の見直しを行っていくものである。社会・経済環境の変化や、関係機関との協議、地元住民との調整、評価（例：PDCAによる進行管理）等に基づいて、ロードマップ全体の体系的な修正・書換えを、繰り返し重ねていく。また、各プロジェクトの成熟度や地域の状況等を踏まえ、入居時期に捉われることなく柔軟に、今後、市において具体化していく。

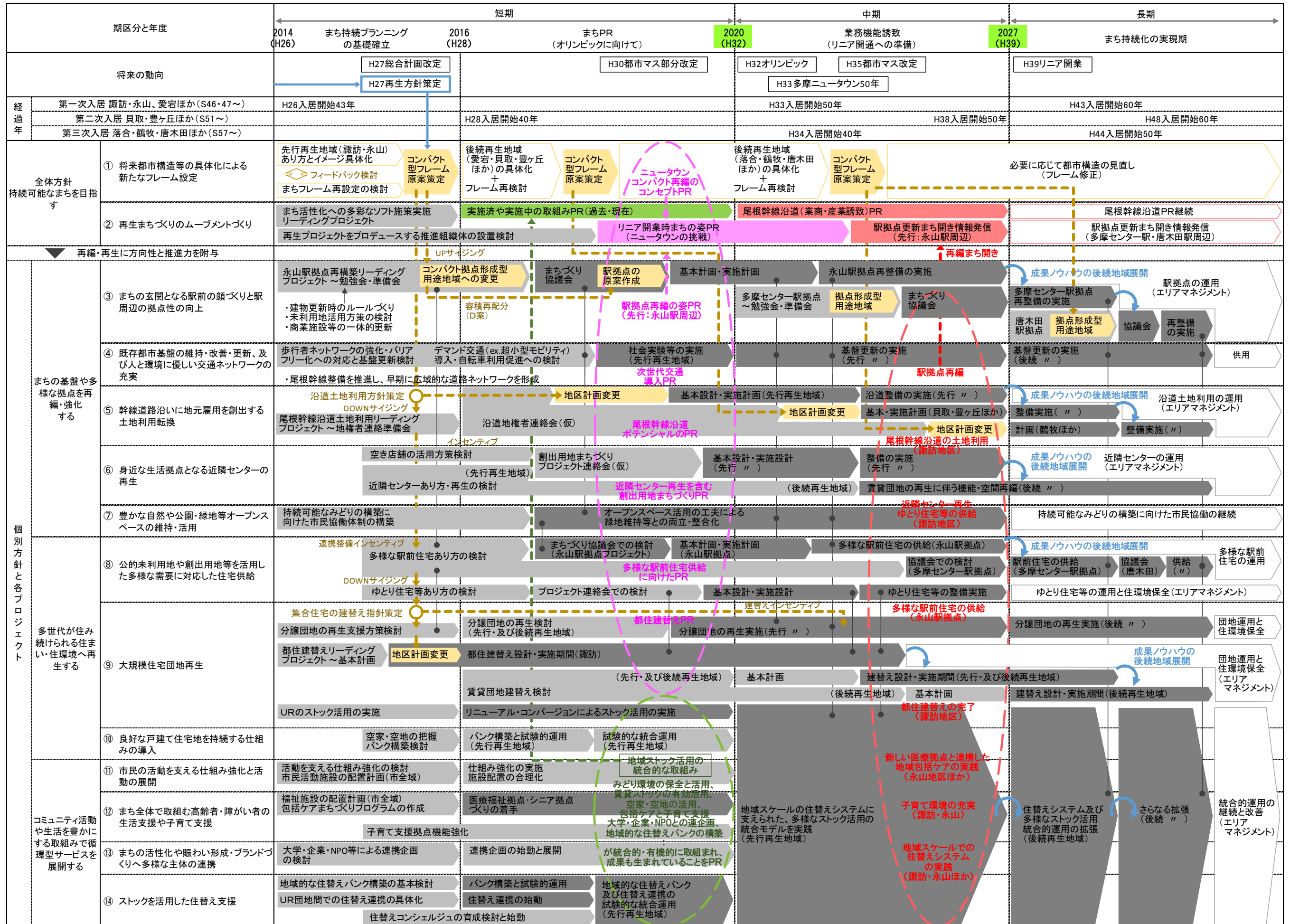
2. 主体別の役割分担

ロードマップにおける取組みの担い手となる各主体は、それぞれの役割（下記）を果たしていくと同時に、主体間や関係者間での調整、情報共有を図り、本方針に基づいて具体的に再生を実現していくこととする。

- 住民：住宅団地再生の発意や提案を行う／サービスの受け手であると同時に、まちづくりの担い手として、ニュータウン再生に積極的に参加する
- 多摩市：まちづくり主体としてニュータウン再生の中心的な役割を担う／地域のマネジメント、都市基盤施設の維持・更新、各種取組み支援等を主導する
- 東京都：広域的まちづくりの観点から都市計画の調整や尾根幹線道路等、都市基盤の整備を行う／都が保有する技術やノウハウを活用し、市へ技術支援を行う／多摩市だけでは解決できない調整や誘導等の支援、国への働きかけを行う
- 都営住宅・J K K・UR等：社会経済状況の変化に対応した住宅供給や住宅セーフティネットを考慮し、住宅再生・用地創出による、まちづくりへの貢献を行う／団地の再生では市の意見を聞きながら、管理者として適切な再生に継続して取り組む
- 大学・企業・NPO等：地域のまちづくりやコミュニティ活動を担う主体として再生に参画しながら、専門知識やノウハウを活用して再生を支援する
- 開発事業者・事業協力者：駅拠点の更新整備等において、施設の更新・改修、土地の取得・開発処分・利益還元を行い、場合により更新整備後の運用や、エリアマネジメント等も担っていく
- 商業事業者：住民への商業サービス提供主体として、生活を今後も日常的に支えるとともに、商業事業者の連携も強化しながらイベント等での賑わい演出や、さらなる地域雇用の創出に努める

多摩ニュータウン再生ロードマップ

ニュータウン再生に掲げた14の取組み方針のロードマップ(目標・期限・プロセスの見取り図)を示す。なおロードマップは随時、事業の前倒し実施等の見直しを行っていくものである。社会・経済環境の変化や関係機関との協議、地元住民との調整、評価等(例:PDCAによる進捗管理)に基づいて、ロードマップ全体の体系的な修正・書換えを繰り返し重ねていく。また、各プロジェクトの成熟度や地区の状況等を踏まえ、入居時期に捉われることなく柔軟に、今後、市において具体化していく。



《第5章 方針の具体化と今後の展開》

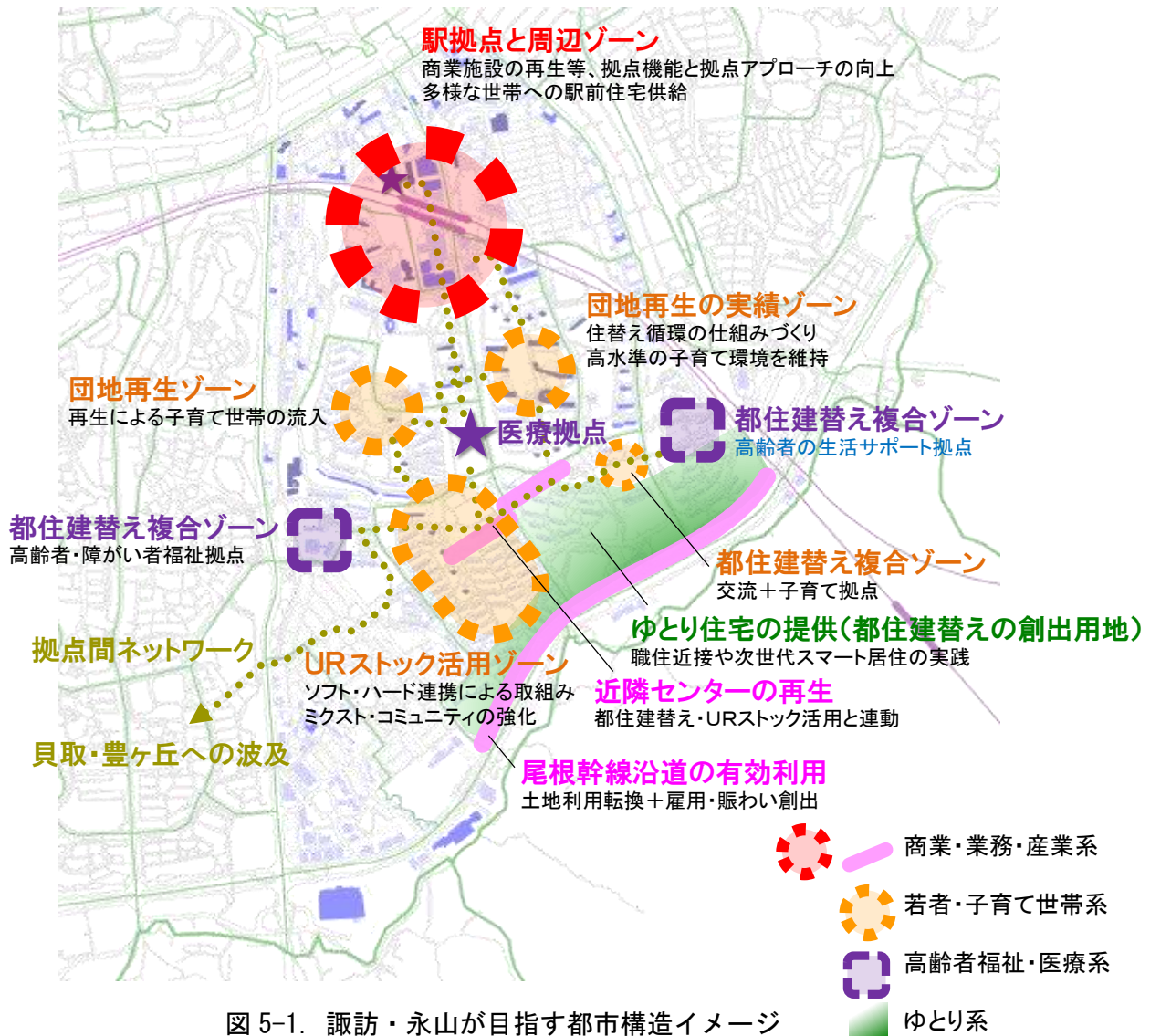
5-1 再生方針の各地域への具体化作業（先行再生地域）

これまでに示した再生の方針と考え方を、多摩ニュータウン再生の先行地域である諏訪・永山に当てはめて、より即地的な地域のプロジェクト方針を組立てる。

具体的には、「コンパクト再編+循環構造」を諏訪・永山で目指すための都市構造の姿を明示し、地域内で想定される主要な再生プロジェクトについて、具体方針を示していく。最後に本方針を受けて今後、策定が必要となる指針やガイドラインの概要を提示する。

1. 目指す都市構造の姿

コンパクト再編により、主に「若者・子育て世帯の呼び込み」「高齢者福祉・医療」「商業・業務・産業」「ゆとり居住環境」の4つの特色を持つ多様な駅拠点と小拠点を地域内で強化し、それらが空間軸的にはニュータウンが誇る自転車・歩行者専用道路のネットワーク等を活かして、時間軸的には住替え循環の仕組みづくり等により、連携していく姿を示している。



2. 求められる機能 …多摩ニュータウンの優れた基盤上に再構築

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付けられ、多様な世代が住み続けられるまちを創造していくためには、多摩ニュータウンの優れた環境・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必要がある。

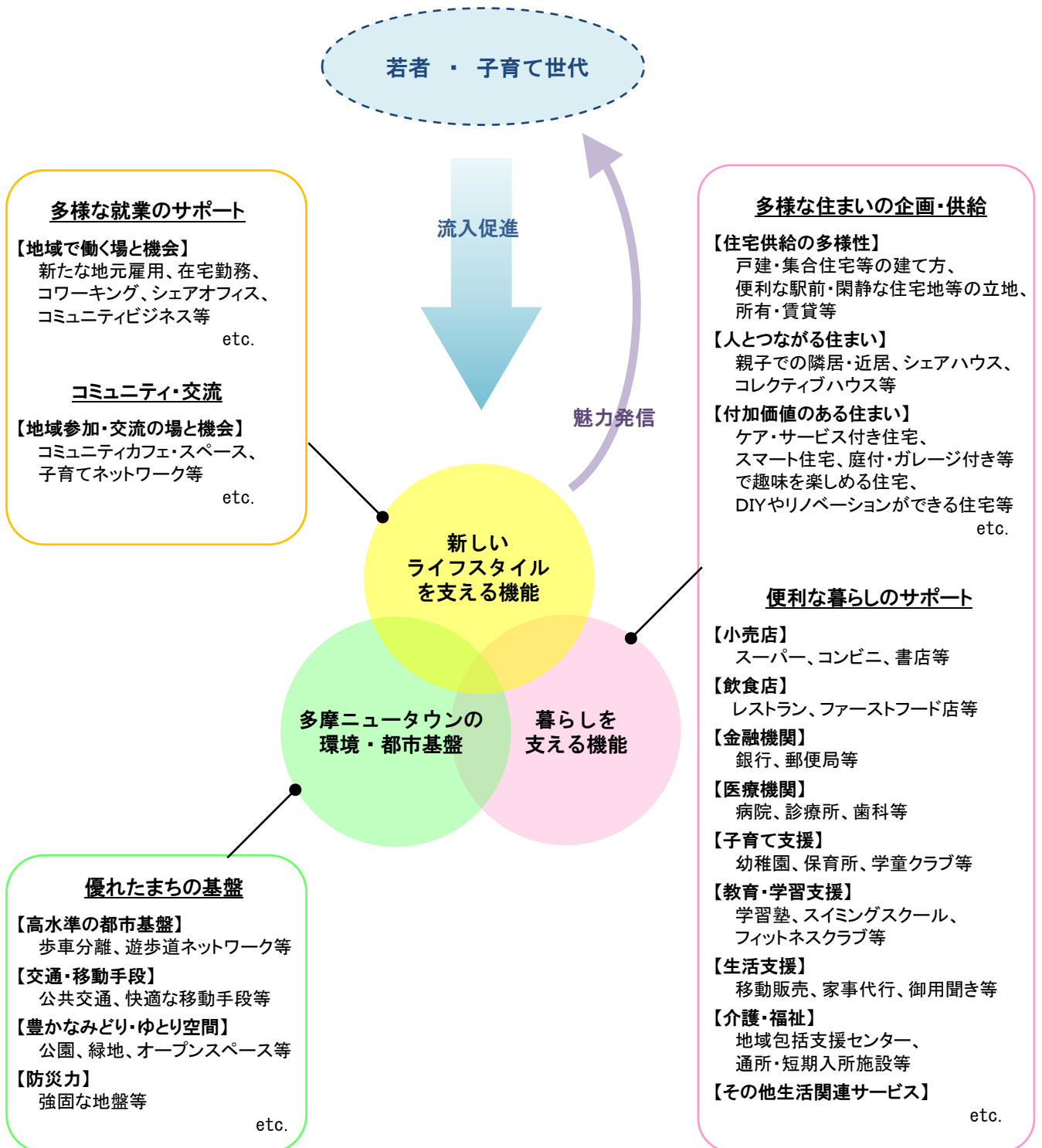


図 5-2. これからの地域に求められる機能

5-2 先行再生地域におけるリーディングプロジェクトの提示と具体方針

1. 駅拠点の再構築

(1) 駅と駅周辺再編のねらい

再編プロジェクトを実施して、駅と駅周辺の魅力・界限性を飛躍的に高め、まちに新しいインパクトを持たせる

まちの玄関であり顔でもある永山駅と駅周辺が抱える「住民以外、駅を降りない」「駅周辺に界限性がない」「駅前の魅力ある集客性に乏しい」等の課題を乗り越え、まち全体の再生に向けて、新しいインパクトを持つことができるような駅拠点の再構築を行う。

それに伴い、「暮らしやすさ」「子育てしやすさ」「親しみやすさ」といった魅力づけによる地域の特色も打出し、対外的な認知度の向上を図る。

(2) 駅拠点区域へのフレーム適用

永山駅と駅周辺の再編実現・機能向上のため、コンパクト拠点の形成にふさわしい容積率・形態制限・用途を指定する

図2-3右図「拠点連携型コンパクトへ導くフレーム設定の考え方」に従って、駅拠点に適切な容積率等を再設定する。新フレームは駅周辺だけでなく、地域全体のコンパクト再編に関わるもので、プロジェクトに方向性と推進力を与える。駅拠点区域においては、フレーム設定上の工夫等により、駅周辺に分布する跡地等や低未利用地活用との整備連携を図っていく。

適用区域例：駅拠点区域（駅街区+周辺の1ブロック）



図5-3. 拠点フレームの適用イメージ

(3) 拠点機能の向上

駅周辺施設の機能更新や都市機能のさらなる集積、駅アプローチの向上等を図り、併せて利便性に優れた多様な住宅を供給する

駅街区の初期商業施設について、地元雇用の促進も図りながら建替え更新するとともに、多様な保育サービスや医療・福祉機能についても、駅拠点で充実させていく。また、駅へのアプローチ方法を改良し、新たな医療拠点や周囲の高台へのアクセス性を高め、隣接する公園や既存団地等へ、再生を連続的に展開する。

併せて、子育て世代や高齢者のニーズにも対応した多様な利便住宅を駅前で供給し、地域全体の住替え循環にも貢献していく。

(4) 多様な主体の参画によるプロジェクトの実施

できるだけ多様な参画を促し、跡地等の有効な活用も整備連動することで、高度な拠点整備を包括的に実施し、対外的な永山ブランドの向上を図る

永山駅拠点の再構築では、プロジェクト参画に関わる主体の規模により、整備の対象エリアが拡がり、拠点整備の到達水準や、最終的な姿も変わってくる。この認識から再生検討会議では、拠点整備像について4つのバリエーション(参考案)を検討している。以下にA案からD案までを、整備規模の小さい順に提示する(図5-4~5-8)。

そのうち、最も多様な参画と包括的な拠点整備を目指すのがD案で、拠点再構築のインパクトや、拠点機能の向上面において、永山駅拠点で望み得る、ほぼ最大の水準を示す案となっている。そのため本方針では、このD案を具体的な目標案に掲げていく。なお第2章の2-2で触れた、「駅から高台の居住エリアをバリアフリーで結ぶ快適なメイン・プロムナードの整備」は、C案、及びD案で扱っている。

A案

《検討A案コンセプト》

現行の容積フレームのままとし、建物の形状や高層化等について周辺環境に配慮



駅街区南で拠点機能の更新(主に既存商業施設の建替え)及び駅前住宅の供給を図り、併せて駅周辺ブロックで、跡地等の整備活用(新たな拠点機能の導入+住宅供給)を行う

《案の特徴》

- 現行の法的制約を超えない建替えや新築のため、早期の着手と実現が可能
※総合設計制度等の活用(公共貢献による容積率緩和)は視野に入れる
- 歩行者用の駅広場スペースを、従前の水準で確保

《案の課題》

- 従前と変わらない印象の施設構成や機能性の場合、駅拠点の対外的なイメージは刷新されず、再編のねらいである「インパクトある駅拠点の魅力化」について、大きな改善が困難
- 「利便性に優れた多様な住宅供給」について、地域全体の人口持続化に貢献できる水準に対し、既存フレームで駅拠点区域の一部分を整備するA案では、供給規模を満たすことができない(→図2-4人口シミュレーション参照)



図5-4. 検討Aベース案イメージ

B案

《検討B案コンセプト》

市民・周辺住民の検討参加・意見集約等を経て、超高層建物を採用して駅前住宅を供給

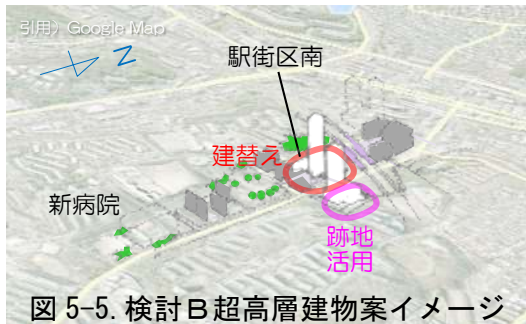


図 5-5. 検討B 超高層建物案イメージ

《特徴》

- ・ 駅拠点集約型の新フレームを部分的に適用
- ・ 駅直近の超高層による住宅供給に高い価値が見出されてプロジェクトの事業性が向上
- ・ 建物シルエットでの駅拠点ランドマーク化

《課題》

- ・ 駅街区南のみのスペースで超高層建物に加え、駅広場や公共空間の十分な確保に困難
- ・ 永山駅の機能向上とイメージ刷新は限定的

C案

《検討C案コンセプト》

鉄道事業者等の事業参画・協力も得ながら駅と駅街区の南北を連結して、一体的に整備

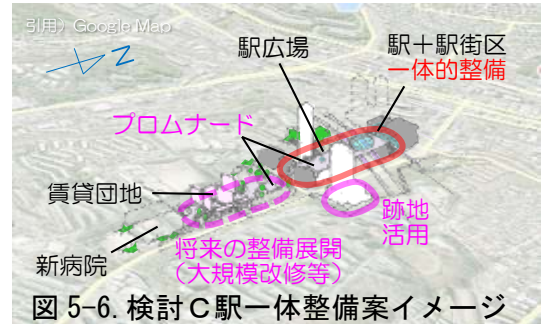


図 5-6. 検討C 駅一体整備案イメージ

《特徴》(B案の特徴を含む)

- ・ 駅上部からの駅アプローチが可能
- ・ 歩行者用の広場スペースや公共空地を確保
- ・ 公園や団地へ整備の連続展開を視野
- ・ 新病院や高台住宅団地への接続性を向上

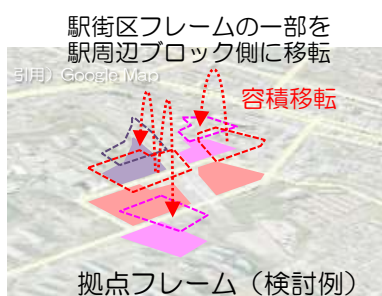
《課題》

- ・ 駅広場と超高層住棟との隣接関係(騒音等)
- ・ 公共空間整備費の調達方法
- ・ 将来の管理やマネジメント等のあり方

D案

《検討D案コンセプト》

プロデューサー及び包括的な事業協力者も参画し、駅周辺の跡地等活用を連動して、高度な拠点を整備



拠点フレーム(検討例)

周囲へ容積率を再配分する手法

移転対価を公共空間の整備費+拠点機能の更新費用に充当

適用

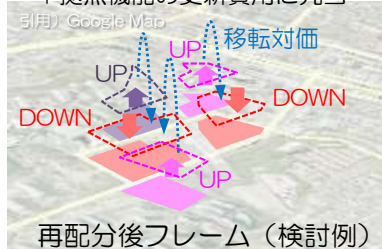


図 5-7. 容積率の再配分(例)

※事業構築上の必要性に応じて上記による手法の活用を検討

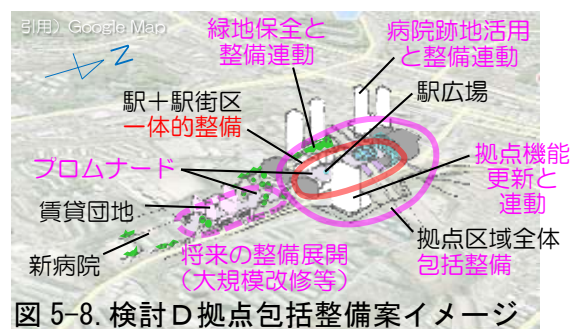


図 5-8. 検討D 拠点包括整備案イメージ

《特徴》(B・C案の特徴を含む)

- ・ 駅拠点集約型の新フレームを全面的に適用
- ・ 駅街区は、拠点機能の更新強化と公共空間整備に特化
- ・ 周辺ブロック側で高容積化し、住宅と高度複合利用
- ・ 地域の人口持続化に資する規模の駅前利便住宅を供給
- ・ 包括事業協力者の参画で、効率的に土地・権利を交換

《課題》

- ・ プロデューサーとなる人材と包括事業協力者の確保
- ・ 多様な主体間での事業スケジュールや負担等の調整
- ・ 分譲住宅市場の将来動向と事業性の検証
- ・ 容積率移転等、法的枠組みの柔軟な運用・実行性

D案が持つ特質の1点目は、拠点としての視認性・景観・インパクトで、想定する高さ100m（約30階）は超高層としては小振りながら、円弧状に配列して洗練された美しいシルエットを見せる。新しい諏訪・永山のブランド・イメージ形成にも重要な役割を持つ（図5-9）。

2点目は都市機能、及び住機能の強化。現状比で商業床を約1.5倍、業務床で約2倍、福祉施設で約10倍、居住人口は約3,000人（現状約110人）を想定し、コンパクトな都市再編にふさわしい拠点性を高めていく。

3点目が駅アプローチの向上。高齢化時代を迎え、高台を切り開いた多摩ニュータウンでは、地形を読み込んで高齢者にも優しい歩行者ネットワークを再構成する必要がある。諏訪・永山では全域で約70mの高低差があり（図5-10）、地盤高TP+100~120mの高台（黄色・橙色）に多くの人々が住む。地域の土地面積量を地盤高別にグラフ化した図5-11では、TP+100付近で空間が開け、グラフ曲線が緩やかとなる。その高さレベルへ駅ホームの上部から、フラットにプロムナードを渡すのがC・D案の骨子。駅拠点へのアプローチが飛躍的に向上し、高台全体の利用価値を高めることができる。なおプロムナードの整備費は、駅拠点側の跡地等を超高層活用する事業者等の負担金で賄われることを想定する。

TP+60~70m:	7.8ha(2.6%)
TP+70~80m:	17.4ha(5.7%)
TP+80~90m:	27.5ha(9.0%)
TP+90~100m:	36.7ha(12.1%)
TP+100~110m:	78.6ha(25.9%) 黄色
TP+110~120m:	81.2ha(26.7%) 橙色
TP+120~130m:	51.2ha(16.8%) 茶色
TP+130~140m:	3.2ha(1.1%)
TP+140~150m:	0.3ha(0.1%)
合計:	304.0ha(100%)

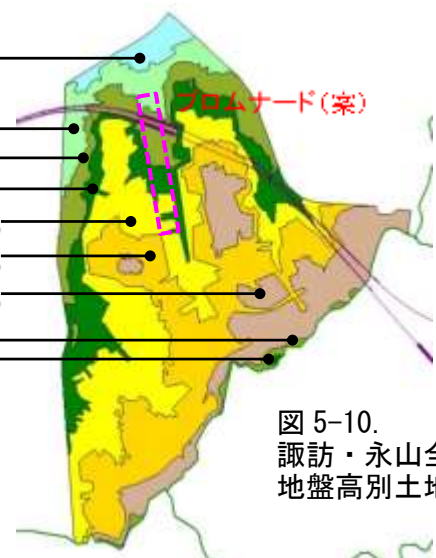


図5-10. 諏訪・永山全域の地盤高別土地分布

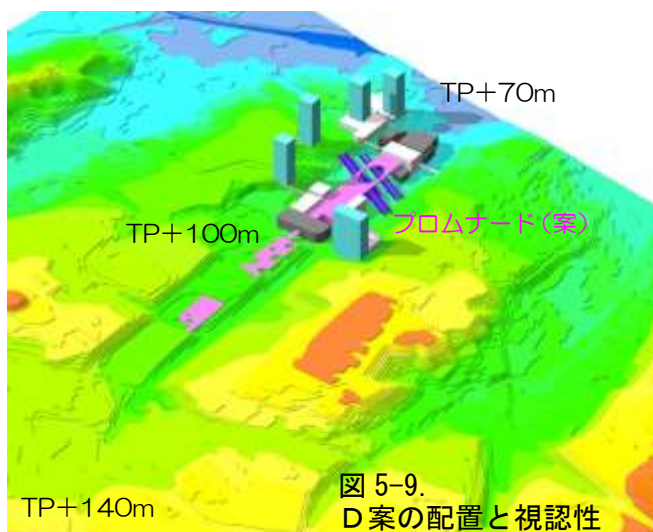


図5-9. D案の配置と視認性

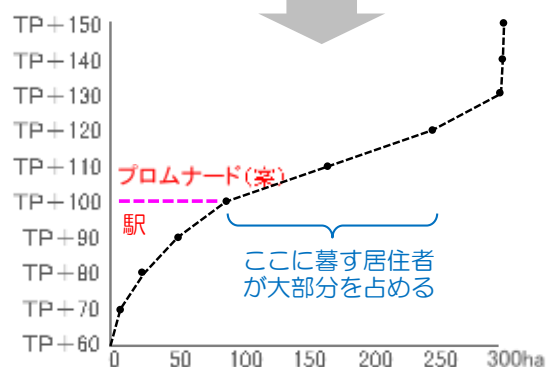


図5-11. 地盤高別土地面積量の累積グラフ

特質の4点目は、駅街区の公的な性格づけ。A～C案では、住機能（プライベート領域）と駅広場・商業機能等（パブリック領域）が駅街区上で輻輳するが、D案では住棟を駅街区から分離し、居住環境を保護するとともに、駅広場での音楽イベント等も従来通り可能である。また駅広場に立つとき、A・B案には圧迫感が予想されるが、C・D案では駅広場がプロムナードに連続し、ニュータウンの玄関口に見合うスケールでの開放感が得られる。

なお、D案を実現していく手法の1つとして「容積率の再配分」を提示しており、その実行性については詳細な検討が必要である。

駅拠点検討の進め方は今後、D案を目標に置き、多摩市が中心となって検討の場を支える。事業協力者を募り、フィージビリティ・スタディを行いながら、駅拠点の再構築を高い水準で実現していく。具体的には、勉強会を開催し、永山駅を拠点として再構築するため、駅拠点における容積率や住機能の強化について合意形成を図る。次に、準備会において、用途地域などの見直しの原案を作成し、地域住民も含めた合意形成を図る。その後、協議会へと展開するなかで、駅拠点の都市計画原案を作成したのち、都市計画変更手続を行う。

このように多様な主体が相互に調整・連携し、駅拠点プロジェクトを効果的に進める具体的な手順を、『役割分担ロードマップ』に提示する。

《駅拠点再編ロードマップの要点》

短期：拠点に相応しい用途地域に見直し、市民や事業協力者とともに、まさに新しい魅力とインパクトがあるまちづくりに取り組む。

中期：拠点整備を実施し、リニア開通までに魅力的で求心力ある駅拠点の再構築に取り組む。

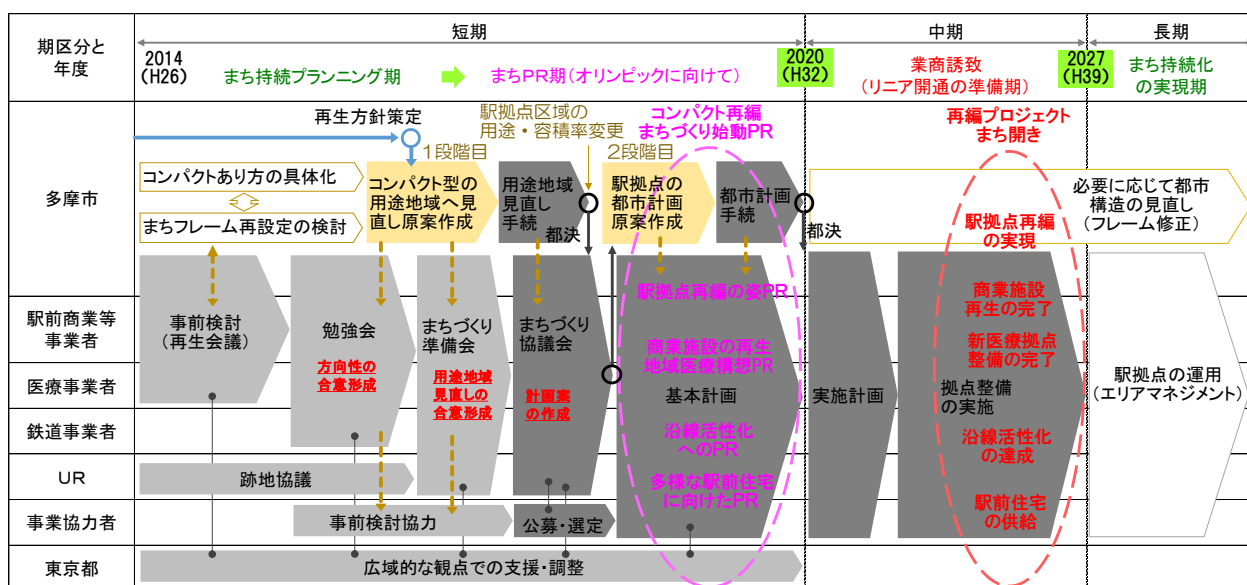


図 5-12. 永山駅拠点再編リーディングプロジェクト役割分担ロードマップ

2. 都営住宅の建替え

(1) 先行建替え種地の提供

種地の活用により、都営住宅の建替えを促進し、建替え期間を短縮する

地域に点在する公共用地や跡地等を、都営住宅の先行建替えの種地として多摩市が提供することで、目指すべき都市構造やまちづくりに寄与し（永山駅方向へのコンパクト化）、かつ入居者の負担が少ない建替え（引越しが一度で済み、仮住まいが不要）を、短期間で効率的に実施する。

西永山複合施設においては、「多様な主体による福祉の推進の場」として活用するため、障がい者通所施設等との合築等を行う。

(2) 建替えによるバリアフリー化、及びミクスト・コミュニティの形成

高齢者への配慮や子育て支援施設との合築等、地域におけるミクスト・コミュニティ形成に資する都営住宅の建替えを実施する

高齢入居者への配慮（コミュニティの継続、エレベーター付きバリアフリー住宅への住替え等）に加えて、諏訪・永山で快適かつ賑やかに暮らす持続的なミクスト・コミュニティ形成を地域スケールで図るため、子育て支援や高齢者・障がい者の福祉施設等を併せて整備する。また建替え時には可能な限り、ファミリー世帯向けの住戸を整備する。

(3) 建替えに係わる指針による誘導

新たに策定する『(仮称)集合住宅等の建替えに係わる指針』を都営住宅の建替えにも適用し、まちづくりの観点で誘導する

新しい建替え指針は、本方針に基づく「コンパクトなまちづくり」に対応して、次世代の循環型ニュータウンを実現していくためのもので、密度計画への配慮事項と、実施段階での技術的な配慮事項が示される。分譲団地だけでなく、都営住宅等の賃貸団地にも適用していく。

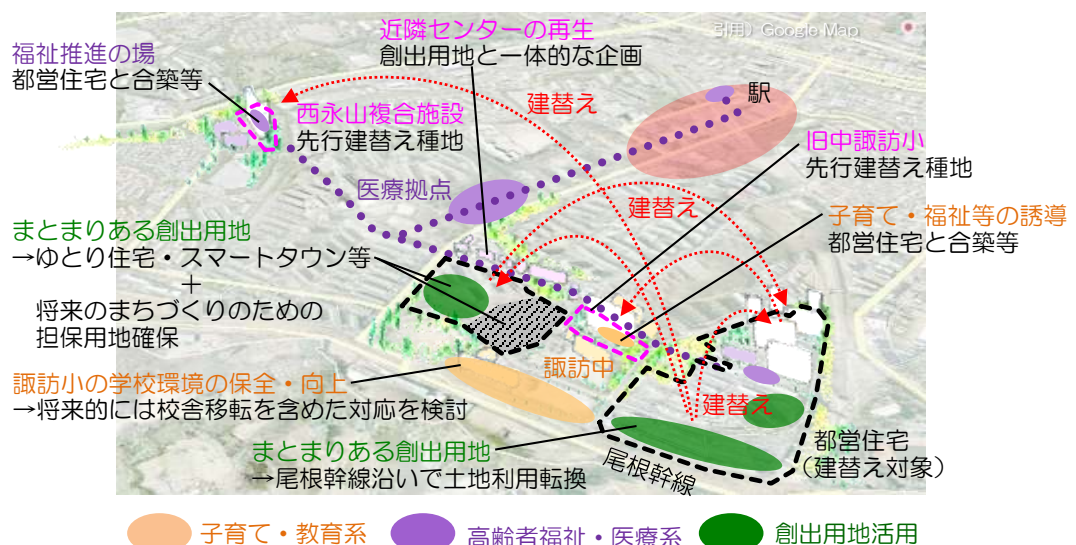


図 5-13. 種地活用による都営住宅の建替え+まちづくり展開

(4) 創出用地を活用したまちづくり展開

創出用地の形状・規模を、できるだけまとめたものとし、その土地を活用して多様な居住環境の形成や、幹線沿道での利用転換を図っていく

都営住宅建替えの創出用地では、新たに定める低容積型のフレームや地区計画に従って、周囲と協調しつつ次世代型のまちづくりを実施する。具体的には、再生可能エネルギーを利用したスマートタウンや、若者世帯もしくは子育てを終えた夫婦世帯向けに家庭菜園のある“ゆとり住宅”等の多様な住宅供給を、公民連携の形で早期に検討していく。

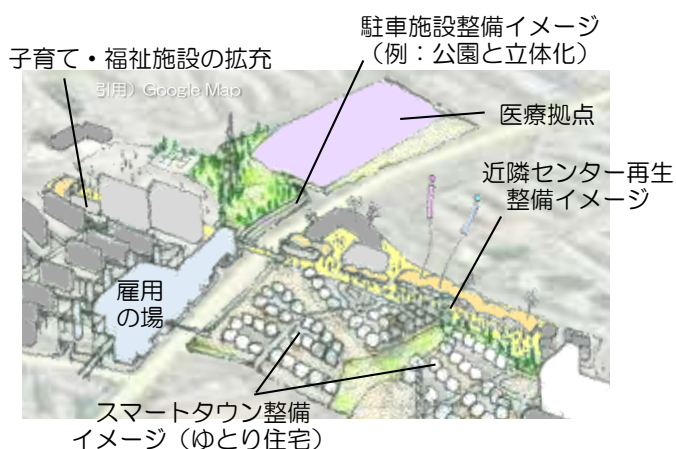


図 5-14. 創出用地と一体的な整備による近隣センター再生 (例)

隣接する近隣センターの再生については、短期では空店舗の活用方を検討する。長期には広域からの集客を図れるよう、視認性の向上、創出用地と合わせた効果的な施設配置、アクセス性の向上を踏まえた再整備を行い、賑わいを創出する。

また、尾根幹線沿いのまとまりある創出用地では、幹線道路沿道の立地ポテンシャルを活かし、産業・雇用創出等による職住近接を実現させる土地利用転換について、早期に方針を策定し取組む。

さらに尾根幹線沿いに位置する小学校の環境保全・向上にも配慮して、創出用地の中で担保用地を確保し、将来的な校舎移転を含めた対応を検討する。

都営住宅の建替え、及び創出用地を活用したまちづくり展開では、連絡会を設置し、賑わいを創出するための具体的施設を検討し、各主体が役割を果たしながら相互に連携し、プロジェクトを効果的に進めていく手順を、『役割分担ロードマップ』に提示する。

なお、まちづくりの効果が早期に発揮できるよう、前倒しも含めて検討していく。

《都営住宅の建替えロードマップの要点》

短期：地域のまちづくりに貢献し、福祉施設等を併設した都営諏訪団地の一部を完成する。

中期：創出用地の整備を実施し、リニア開通までに住み続けられるまちのモデルケースとすることを目指す。また、近隣センター再生も、併せて一体的に行う。

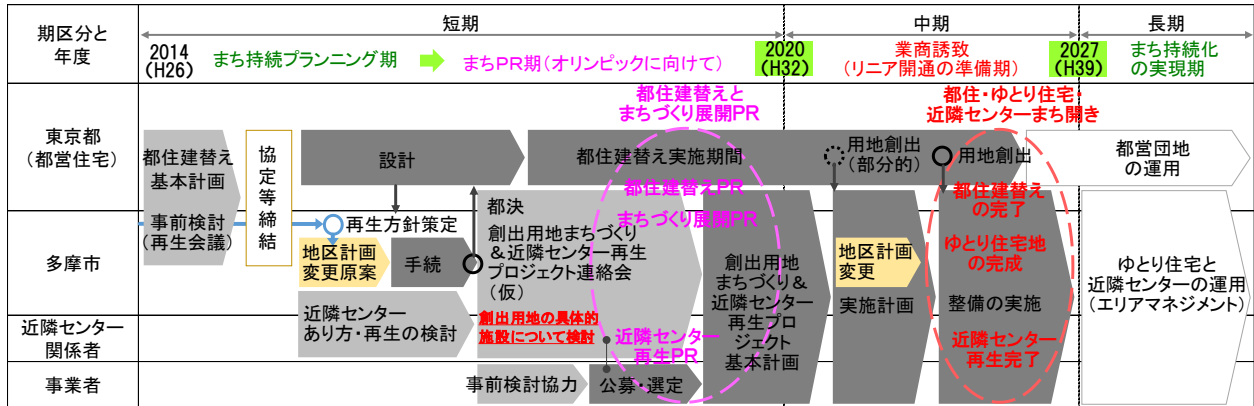


図 5-15. 都営住宅建替えリーディングプロジェクト役割分担ロードマップ

3. 尾根幹線整備と沿道土地利用

(1) 尾根幹線と沿道整備の意義

尾根幹線のポテンシャルを最大限に活かし、市民や多摩広域の人々に喜ばれ、貢献できるミッションを実現する場としていく

尾根幹線の沿道には、学生や高齢者人口も多く、ゆとりや潤いをもたらす新たな生活サービスへのニーズがある。またニュータウン全体として、地元産業・雇用の創出、循環型社会・地産地消圏の形成やベッドタウンからの脱却への期待感も大きい。さらに人材資源や緑豊かな資源、「食」関連機能の集積等、地域の持つ特色を活かす工夫も求められる。

このような背景を踏まえて、尾根幹線整備を機に、速やかに土地利用の転換策を講じ、新しい沿道まちづくりを展開する。

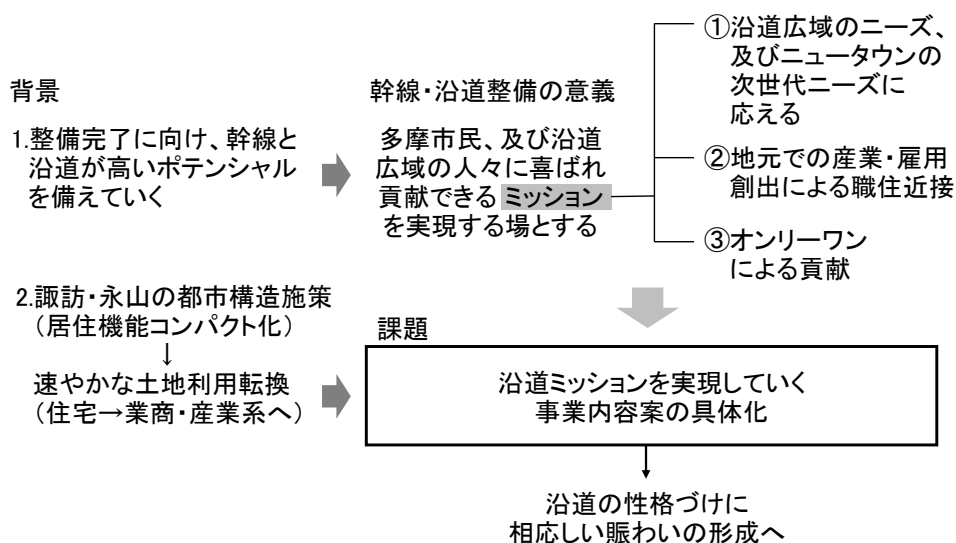


図 5-16. 尾根幹線・沿道整備の背景、意義、課題

(2) 沿道と一体性のある幹線整備

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す

通過交通をニュータウン区域に流入させないように計画した経緯から、尾根幹線の一部では広幅員の用地が確保されている。今後は都市計画の変更により平面構造の4車線道路として整備されることから、沿道の土地利用に資する構造に整備することが有効であるため、アセスの現況調査が完了するまでに、東京都へ沿道土地利用計画、並びに道路構造への要望を行い、方向性を確認する。

2027年には橋本駅にリニア新駅が開業し、広域幹線道路としての尾根幹線の交通需要は一層、増加する。同時期にエネルギー利用技術が飛躍的に革新することから、沿道では水素エネルギーによる設備需要に対応し、BRT等の新システム、自転車等の交通需要にも対応可能な未来対応型の道路として尾根幹線を整備することが有効である。

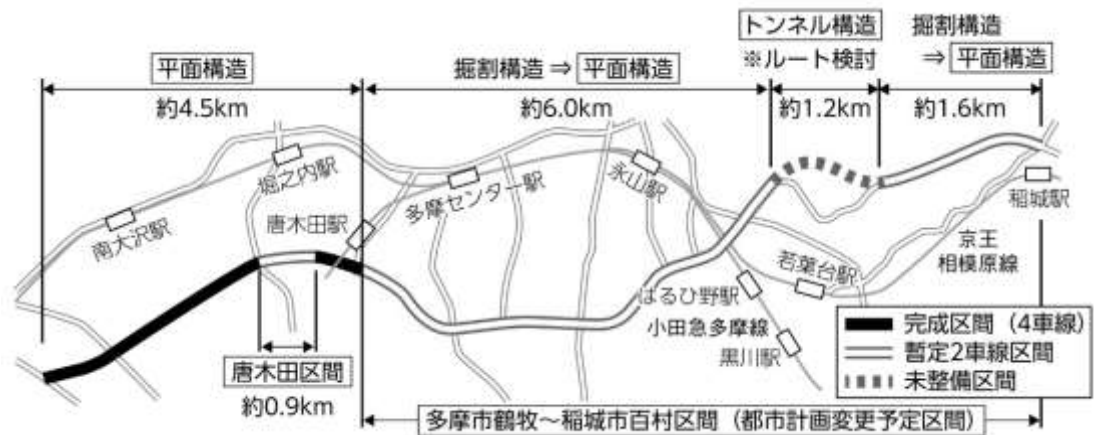


図 5-17. 尾根幹線道路の整備概要

沿道と一体性のある幹線整備の具体的な要請項目を、以下に例示する。

- ① 植樹帯の整備等による住環境保全ゾーンへの配慮
- ② 側道の設置
- ③ 自転車専用路の敷設
- ④ 広域的な公共交通の整備 ～例) BRT システムの導入
+ BRT 駅周辺の沿道において、幅広の歩道や小広場、小店舗(キオスク)、オープンカフェ等の設置への対応
- ⑤ 沿道における水素ステーション設置、未来型エネルギー利用等への対応
- ⑥ 歩行者が幹線を安全に横断できる機能の確保
- ⑦ 防災機能の向上 ～例) 無電柱化
緊急輸送道路であり、沿道施設に防災施設が多く存在
- ⑧ 案内板の設置

(3) 沿道における都市計画の変更

沿道の土地利用方針に基づき、事業を誘導していくため、地区計画、及び用途地域等を変更する

用途については、幹線道路沿道地区について第一種中高層から、沿道に相応しい用途へと変更を検討する。その際に隣接して今後も継続する住宅エリアの環境維持に配慮して、地区計画により用途制限や最低敷地・容積率・高さ等を適切に定める。

(4) 沿道土地利用方針の策定

『(仮称)尾根幹線沿道の土地利用方針』を策定し、沿道まちづくりの観点で、土地利用の転換を推進・誘導する

下記の手順により、沿道の計画・誘導を実施する。土地利用方針には沿道のゾーン区分や、土地利用の適正な敷地サイズの見え方、誘導・転換への実現手法、課題の整理と解決手法、事業者への支援策等の内容が示される。

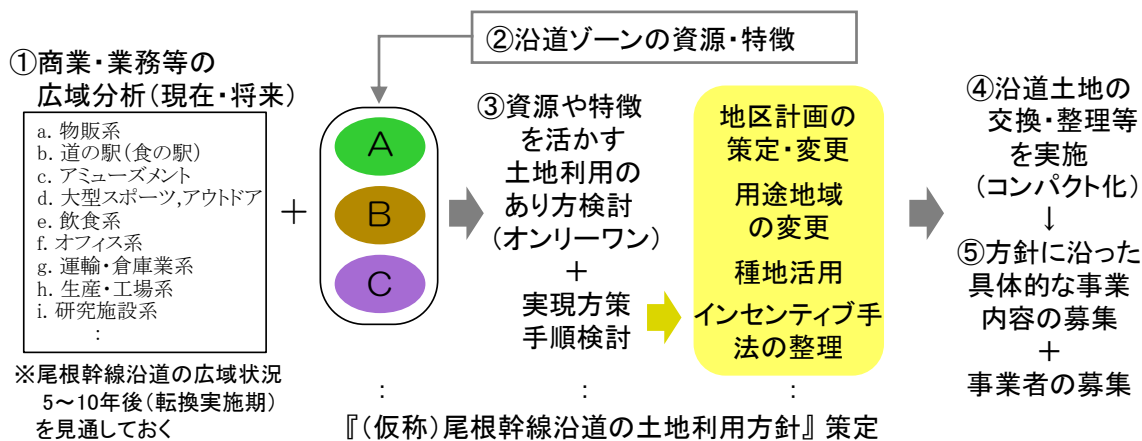


図 5-18. 沿道土地利用の基本的な誘導手順

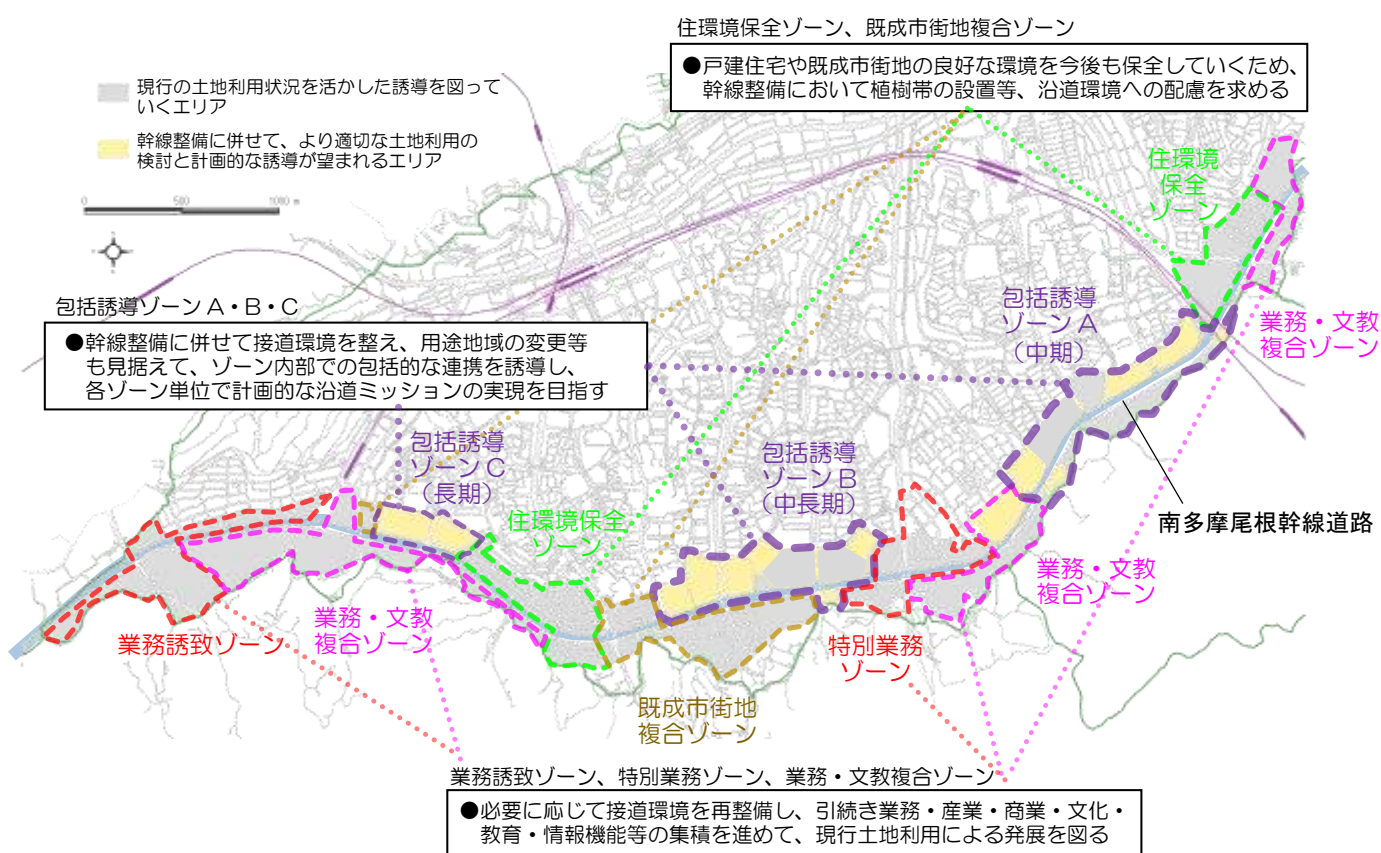


図 5-19. 土地利用方針による沿道ゾーン区分 (例)

尾根幹線沿道土地利用方針について
はじめに（方針の意義）

1、南多摩尾根幹線の現状

多摩市は、多摩ニュータウン事業により、都市計画道路の整備率が高く、計画的なまちづくりを進めてきた。しかし、南多摩尾根幹線（多摩都市計画道路3・1・6号）は、昭和44年に都市計画決定されているが、本格的な整備は成なれておらず、慢性的な交通渋滞の発生により、生活道路に交通が流入するなど沿道環境に悪化を招いている。

2、さまざまな動向と懸念

この状況を踏まえ、東京都は「東京都長期ビジョン（平成26年12月）」において、渋滞の解消や広域的なネットワークの形成のため、南多摩尾根幹線の整備を推進する政策を打ち出した。

南多摩尾根幹線は、調布市の多摩川原橋から稲城市、多摩市、八王子市を経由し、町田市に接続する、多摩地域の骨格をなす幹線道路である。

多摩市においても、圏央道やリニア中央新幹線といった、将来的なインフラ整備が注目されるなか、それらの拠点となる相模原方面との接続は利便性、経済性の観点から必要不可欠である。

しかし、尾根幹線の整備は利便性が向上し、新たな人口や産業の流入が期待される一方、多摩市において、何も対策を講じなければ、逆に人口や産業等の流出を招く恐れがある。

3、意義

よって、自動車アクセスの向上を活かし、住区幹線沿いの団地等の更新にあわせた賑わい施設の導入や、尾根幹線道路の整備とあわせた沿道の土地利用転換を推進していくことが求められる。また、新たな沿道土地利用が、多摩ニュータウンがこれまで保有してきた豊かな緑やゆとりある住環境、並びに既存の商業・産業を侵食するものであってはならない。

そのため、広域交通インフラの整備が多摩ニュータウンの魅力向上に最大限活かされるよう、尾根幹線整備に合わせて『尾根幹線沿道土地利用方針』を策定するものである。

図 5-20. 土地利用方針の導入文（例）

(5) 沿道土地利用の具体的な事業

次世代を見据えた産業・業務、及び地域で均衡のとれた商業機能の誘致・育成・展開を具体化し、多摩ニュータウンにおける新たな付加価値を創造する

産業・業務機能については今後、沿道における「食」関連の既存集積を相互に結びつけ、多摩の新たな産業展開を創造する。さらに将来はエネルギー効率の高い産業が発展することを踏まえ、水素ステーション設置や業務用燃料電池等、水素エネルギー社会の実現に向けた次世代技術の利用に挑戦していく。

商業機能においては、創出用地等を活用して、沿道資源であるニュータウン開発前からの緑・自然と触合う憩いの場と、新たな体験型サービスを提供していく。尾根幹線が持つ広域性と沿道の状態（少子高齢化の進行、ゆとり住宅による次世代まちづくり等）を踏まえ、さらに駅前や近隣センターとの機能分担による地域の商業バランスに配慮する。

本方針では、上記の土地利用コンセプトによる具体的な事業案についても、想定レベルでの検討を行っており、それらの概要を以下に示す。

沿道ミッション実現に向けた方向性 1

「道の駅」等が持つ明快なブランド力で沿道の特徴（資源）を活かす

方法：種地を活用して緑・自然と触れ合う場を創る（建替えによる創出用地等）



想定例：“健康・生きがい” “自然や農を介した広域連携”をテーマに「道の駅」を構想

- 地産農作物の販売等 …a
 - ・多摩市農業振興計画の推進
 - ・地産地消費、食育、特産品、体験農業
- アスリート食堂 …b
 - ・スポーツ栄養学に基づく健康食の提供
 - ・大学体育学科や病院栄養科との連携
- 沿道広域での連携イベントの拠点 …c
 - ・尾根幹マラソン…歩車分離・遊歩道活用
 - ・国際イベント誘致…ex. フォーミュラ e
- Uターン、Iターン若者等の起業拠点 …d
 - ・新たな働き方（ex. 農+専門職）の実践
 - ・シェアオフィスや情報・交流インフラ提供
- 緊急時・災害時のバックアップ拠点 …e
 - ・医療拠点、消防署等、広域での連携



引用) 鹿屋アスリート食堂
健康食の提供



引用) FORMULA・e
国際イベントの誘致



引用) オフィス&ダイニング春
若者等の起業拠点



引用) 東京マラソン
尾根幹マラソン開催

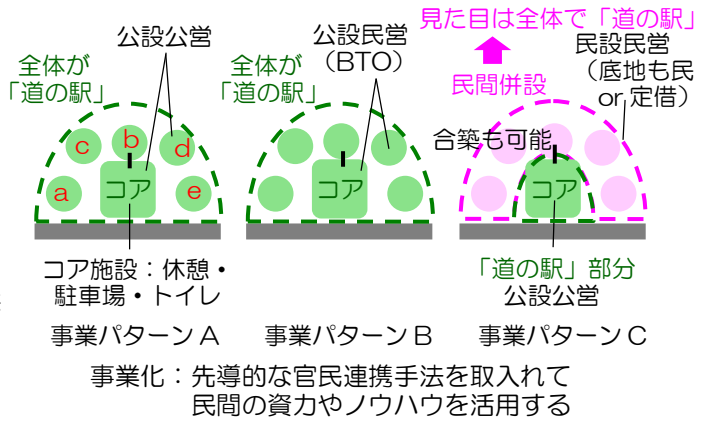


図 5-21. 「道の駅」による尾根幹線沿道利用（例）



図 5-22. 尾根幹線沿道利用イメージ（例）

沿道ミッション実現
に向けた方向性 2

沿道の「食」関連機能を相互に結びつけ
多摩における新たな産業展開を創造する



方法：連絡会を設置し、産官学の連携等により
新たな次世代コンセプトを立上げていく

起業
連携

- ・産：植物工場、食品加工、卸売業…
- ・官：給食センター、食品分析、市場…
- ・学：国土館大学、恵泉女学園大学…



想定例：“多摩の風土と食”をテーマに掲げて
フードバレー（研究センター）を構想
・多摩広域や川崎市とも連携して展開

図 5-23. 「フードバレー」による尾根幹線沿道利用（例）

沿道ミッション実現
に向けた方向性 3

沿道と広域の高齢者・障がい者へ、多様な
アクティブ・ライフの楽しみ方を提供する

方法：地域包括ケア拠点づくりの中で、地域の健康維持機能を検討
・UR 施策による地域医療福祉拠点形成とも連動

想定例：“全ての高齢者・障がい者にアダプテッド・スポーツを提供”
を目標に、スポーツモール（運動施設＋複合商業）を誘致

- アダプテッド・スポーツ：
高齢者や障がい者、子供や女性が気軽に
参加できるよう工夫・修正され、あるいは
新しく考案された運動やレクリエーション
《導入例》
・人気スポーツ入門 ex. バウンドテニス、
グランドゴルフ、ペタンク…
・目的別プログラム ex. 生活習慣予防、
転倒予防、要介護者の健康維持…
・車椅子生活者や、様々な障がい者ごとの
種目やパラリンピック種目対応等
- 医療機関や大学等とも連携して多様な企画
- よこやまの道やニュータウン遊歩道と接続
→利用者等の散歩・ハイキングコースに



図 5-24. 「シニア向けスポーツモール」による尾根幹線沿道利用（例）

尾根幹線の沿道土地利用において、各主体が役割を果たしつつ相互に連携し、多摩市が中心となって事前検討や勉強会等を支えながら準備会・連絡会へと展開する。その中でも創出用地においては、具体的に施設を検討し決定する。

プロジェクトを効果的に進めていく手順の一例を、『役割分担ロードマップ』に提示する。

《尾根幹線の沿道土地利用ロードマップの要点》

短期：幹線道路整備においては設計、及びアセス調査等を実施する。併せて沿道においては、土地利用方針を策定し、沿道地権者や関係機関で協議・調整しながら、整備可能区域から早期に取り組む。

中長期：策定した土地利用方針に従って、沿道にふさわしい賑わいを創出することで、雇用の確保、昼間人口の増加に取り組む。

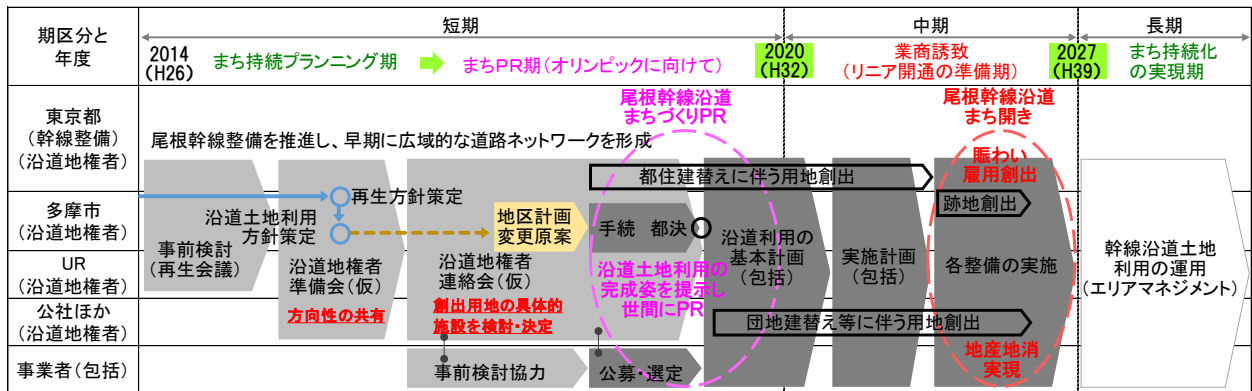


図 5-25. 尾根幹線の沿道土地利用リーディングプロジェクト役割分担ロードマップ

4. 分譲団地の再生

(1) 分譲団地の状況と再生への課題の把握

多摩ニュータウンにおける分譲団地の円滑な再生方針を検討するため。現況及び課題を把握するとともに、団地再生の先行事例の経験を活用する

貴重な先行事例とである、諏訪2丁目団地の経験から得られる推進ノウハウを整理して、後続の団地建替えに活かす。

《初期入居地区の分譲団地に共通する課題》

①多摩ニュータウン固有の経緯（図1-3参照）による課題

- ・同時期に入居した分譲団地全体が旧耐震基準で建てられており、居住者の高齢化と建物の老朽化、設備等との生活ニーズの乖離が一斉に進展
- ・そのような団地が、駅の近くや駅から離れた立地にも、まとまって存在

②大規模団地の特性による課題

- ・単体のマンション以上に区分所有者が多く、多様な価値観と事情を持つ権利者間での合意形成が、より困難
- ・さらに団地型では、建築基準法の一団地認定や、区分所有法やマンション建替法による制約が多い

《諏訪2丁目団地で建替えを推進することができた主なポイント》

①合意形成のベースとなる優れたコミュニティの醸成

- ・棟ごと、階段ごとの良好なコミュニケーションと組織体制づくり

②法制度等の見直し・新設

- ・都市計画法「一団地の住宅施設」を廃止し、地区計画へと移行
→容積率の最高限度を50%から150%へ
- ・区分所有法の改正、マンション建替法の制定
→団地建替えで権利変換手法の活用が可能に

③経済的な負担が難しい組合員への支援

- ・自己負担が掛からず取得できる住戸や、清算金（戻り金）を受け取る住戸を設定
- ・仮住戸の確保：UR・都営住宅等の空室を組合が確保して斡旋し、負担を軽減

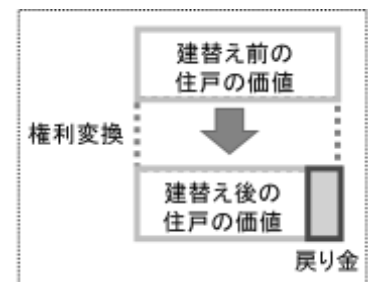


図5-26. 権利変換と戻り金

《初期入居地区の特性と、諏訪2丁目の経験を踏まえて想定される課題》

○駅に近く十分な高容積化も可能な立地での分譲団地の再生ケース

- ・一団地認定を継続した建替えが可能 →近隣や認定区域内の協力が必要
- ・立地の経済メリットを生かすことのできる事業協力者の確保が必要

○高容積化が限定的な立地での分譲団地の再生ケース

- ・敷地の一部売却を要する状況 →一団地認定の変更・廃止が課題
- ・建替え意向が分れる状況 →複合的な手法が必要（ミックス再生等）

○駅から遠く高容積化が不可能、または減築等が必要な立地での再生ケース

- ・大規模修繕（減築・耐震化、EV設置等）や模様替えに資金調達が必要
- ・高齢者と居住環境の柔軟なマッチングとコミュニティの継続が課題
(居室のバリアフリー化、見守りサービス、空室活用・住替え循環等)

(2) 分譲団地再生に向けた気運の醸成

これまでの団地再生の取組み状況と、得られた意見等を整理するとともに、目指すべき将来像を提示する等、団地再生に向けた気運の醸成を図る

《これまでの取組み状況》

- ① 団地再生に向けた勉強会：建物の再生の必要性、区分所有法、マンション建替法の内容及び手続き等の説明、及び意見交換
 - ・ 永山地区：3 団地（計 6 回…1 回は多摩市住宅アドバイザー制度を活用）
 - ・ 落合地区：1 団地（計 1 回）
- ② マンション再生セミナー（平成 26 年 10 月 ブリリア多摩ニュータウン、及びベルブ永山にて）：団地再生に係る現地見学、講演、交流会
- ③ マンション啓発隊（旧耐震基準のマンションを対象に、都と市が連携して管理組合を直接訪問し、耐震化に向けた取組等を促す普及啓発活動）

○耐震

- ・ 耐震診断の費用負担が重い
- ・ 耐震改修に対する躊躇
- ・ 診断の結果、財産価値の低下を懸念

○まちづくり、ニュータウン再生への期待

- ・ まちがリニューアルされ活力が戻る
- ・ 地区ごとの特性を活かした再生
- ・ 住みやすさや地域イメージの向上

○経済的な事情

- ・ 高齢となり将来の収入に不安
- ・ 事業リスク（保留床売却等）への不安
- ・ 中古購入のためローン残債が残る

○その他

- ・ 管理組合を巻き込み動かす仕組みが必要
- ・ そもそも現在の住宅や環境に満足
- ・ 自己居住でない賃貸化が進行している

対応の
方向性

現状の問題点や課題について関係者間で共有し、解決に向けた方策等について検討することにより、団地再生に向けた気運の醸成を図る
（セミナー・勉強会等の開催、アドバイザーの派遣・斡旋等）

図 5-27. 取組みから得られた主な意見、及び対応の考え方

(3) まちづくり計画の作成と団地再生事業の実施

駅周辺も含めて、目指すべきまちづくりの将来像を実現していくための計画づくりを行い、団地再生事業を実施していく

団地再生を居住者や権利者だけの課題とせず、まち全体の課題として捉え、一体的に行うことが重要である。都と市が連携し、地域と十分な意見交換等を行いながら、目指すべき将来像の実現に向けた計画を作成して、団地再生に向けた事業の着実な実施を図る必要がある。

そのため諏訪・永山を上記の先行モデル地区に位置づけ、団地型マンション再生について、具体的な事業手法の検討を行い、まちづくり計画を策定する。団地型マンションの特性（敷地条件、接道、法適合状況等）を整理し、現状の法制度で可能な内容や再生を進める上で障壁となる事項を明確にするとともに、以下のように、必要な支援や緩和措置等の検討を行っていく。

《検討すべき事項（例）》

方策1 団地再生に向けた検討活動の支援 …課題の提起、制度・手法の周知

- パンフレットの作成・配布
- セミナー・勉強会等の開催・継続実施
- アドバイザー等の派遣・斡旋、拡充
- 団地再生事業計画の作成に対する支援
- 目指すべき姿と実現に向けたまちづくり計画の共有

方策2 耐震化に向けた取組の促進

- 耐震化の必要性に関する意識の啓発
(マンション啓発隊、耐震アドバイザー等)
- 耐震診断への助成の拡充
- 耐震改修設計・工事への助成

方策3 バリアフリー対策の推進

- 中層住宅へのエレベーター設置、及び段差解消に向けた取組の啓発
- 改修工事への助成事業（東京都マンション改良工事助成など）

方策4 多様な再生手法の検討

- 権利者の様々なニーズに対応できるよう、多様な手法による団地の再生について検討

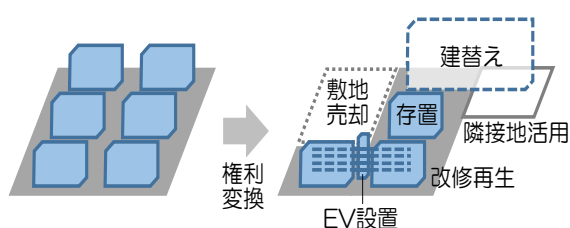


図 5-28. 団地のミックス再生イメージ

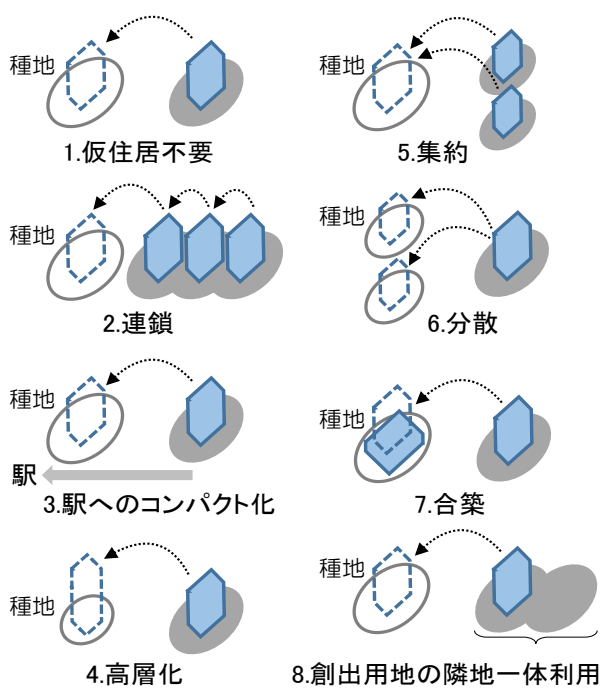


図 5-29. 種地の団地再生活用（例）

○例えば、国における「住宅団地の再生のあり方に関する検討会」で議論しているような一つの団地の中で、建替えや改修、敷地売却など、様々な手法をミックスしながら再生を図っていく方策等について、その実現可能性も含めて検討する（図 5-28）。

○既に「2-2.都営住宅の建替え」では公共用地の活用手法が具体的に採用され、広義に解釈すれば左図に示す8つの手法の中から複合的に用いられているが、現行制度では、団地型マンションにおいて同様のスキームを活用することはできない（図 5-29）。

○ニュータウン内に点在する跡地や公共用地等を、まちづくりの資源として大規模団地の建替えに活用していく手法など、国における検討状況を注視しつつ将来的な可能性を探求し、国等へ働きかけることも視野に研究を進めていく（図 5-29）。

方策5 建替え負担軽減策の検討

- 賃貸団地の空室を仮住まいとして活用する仕組みづくり
- 財政的支援（都市居住再生促進事業等）
- 技術的支援（建替えに関する情報提供、相談体制の整備等）
- 住民支援 …庁内組織連携による住民一人ひとりの生活継続に向けた、きめ細かな支援
（例：仮住居先確保に関する支援、粗大ゴミの円滑処理に関する支援、手続き等相談体制の充実など）

方策6 都市計画等による規制・誘導 …事業性向上への支援

- 用途地域・指定容積率等の緩和による事業性の向上
- 特例認定による地区計画上の制限緩和（諏訪2丁目で高さ緩和を実施）

方策7 住宅ストック活用への支援

- 既存ストック再生型優良建築物等整備事業推進（優良建築物等整備事業）

なお、建替えを実施する段階への対応として、方策4・5・6に関し以下の点についても配慮していく。

《建替え実施段階での技術的な配慮事項（例）》

- 建築基準法86条の区域内で建替える場合の建ぺい率・容積率
- 住宅の規模やタイプ
- 良好な住環境・景観の維持・更新
- 高齢者や障がい者に優しい住宅・まちづくりの推進
- 子育てを応援する住宅・まちづくりの推進
- 防災・防犯対策の推進

5. URのストック活用

(1) 地域包括ケアまちづくりの実践

市・UR中心に、協議の場で地域レベルの「包括ケアまちづくり」プログラムを作成し、医療福祉拠点の形成や老朽団地の再活性化を实践する

諏訪・永山・貝取・豊ヶ丘の4団地での地域医療福祉拠点形成への取り組み内容を、速やかに具体化し、市や地元の医療・福祉機関等と連携して実行に移す。

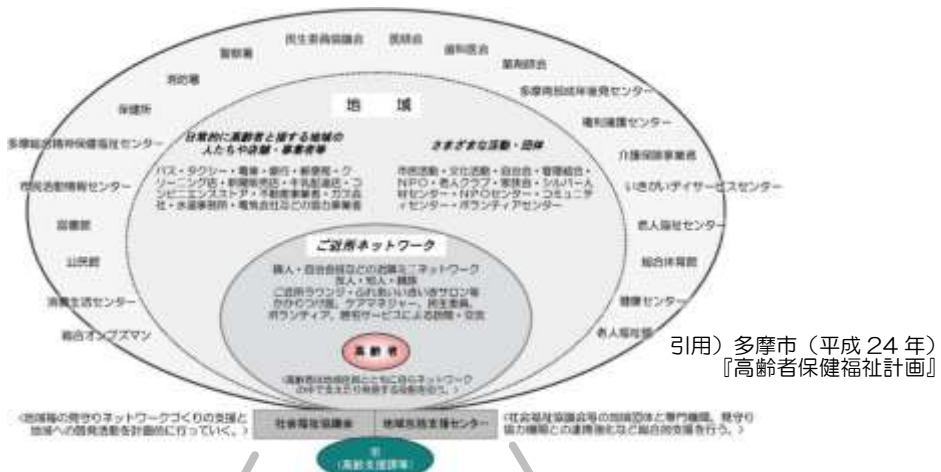
さらに、地元意向に配慮しつつ医療福祉拠点の立地を選定して、多摩ニュータウン内で初となる高度なシニア拠点づくりに着手し、併せて拠点周辺で老朽化した団地環境を再生し、まちの再活性化を図る。

《背景・意図》

- ①高齢者が生き生きと暮せるニュータウン進化形の提示
- ②介護予防と生きがいづくり
- ③介護・医療機能の充実

《方策》

- ①地域医療福祉拠点形成の实践 ←場所性・都市構造に配慮
- ②医療機関と連携した在宅ケア強化や地域医療構想の実現
- ③介護予防リーダーの養成
- ④地元意向と民意の高まりによる高度なシニア拠点づくり



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)



引用) UR『Aging in Danchi』

②団地・住棟の自立 高齢者向け改修 (見守り環境でICT活用)



引用) Avant Associates『包括ケア city』

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)

図 5-30. 地域包括ケアまちづくりの骨格 (例)

(2) 新たな子育て支援策の実施とミクスト・コミュニティの強化

4 団地間での住替え連携を図りながら、小学校の近傍で駅から便利な賃貸団地へ子育て世帯を受入れ、ミクスト・コミュニティを形成する

諏訪・永山・貝取・豊ヶ丘の場合、URが指定する近居距離（ $\leq 2\text{km}$ ）に収まるため、それぞれの立地や特徴を活かしながら、相互の連携により4団地にまたがる指定エリアの地域スケールで、ミクスト・コミュニティを強化していく。

(3) 大学・企業・NPO等との連携

今後に見込まれる団地の空室対応として、学生寮や民間連携によるリニューアル等、各室または棟単位での改修利用を積極的に実施する

4 団地それぞれの立地や特徴を活かしながら、テーマ性を持たせたリニューアル等により、多様な賃貸住宅環境を社会人・学生・地域活動の担い手等、様々な市民へと提供する。

(4) コンパクト化フレームへの対応

駅から離れた団地については、まちづくりの新たなフレームに従って、将来的に住替えシステムの連動等を図っていく

居住者の住替えについては、コミュニティの継続等へ十分な配慮を行い、併せて将来的に、2-6で検討される住替えシステムとの連動や住替えコンシェルジュによるコーチング等、地域循環型のサービスをニュータウン内で充実させていく。

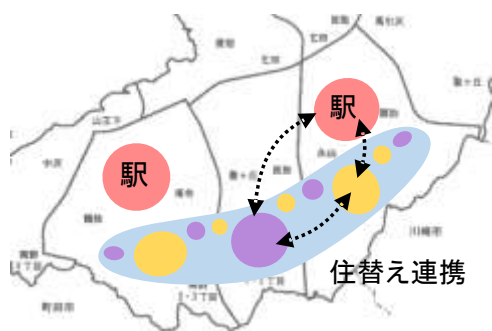


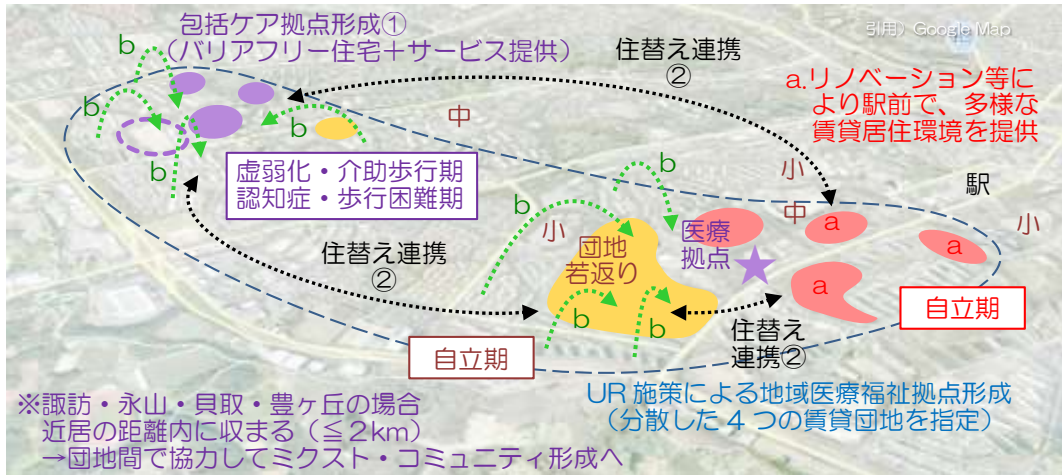
図 5-31. UR 住替え連携の例

《URストック活用の全体的な背景・意図》

団地リノベーションや団地間のストック連携により、地域医療福祉拠点形成を効果的に機能させて、今後の地域における、人々の多様な暮らしニーズを満たしていく

《方策と立地の関係例》

- ①包括ケアまちづくり →医療・福祉拠点の周辺
- ②新たな子育て支援策の拡充
→小学校の近傍で駅からも便利な団地
- ③大学・企業・NPO等と連携
→駅・大学近傍の団地
- ④コンパクト再編への対応



※本図はUR『超高齢化社会の住まい・コミュニティのあり方報告』をもとに諏訪・永山・貝取・豊ヶ丘で想定

図 5-32. 地域医療福祉拠点形成を4団地で実現する住替え循環の姿 (案)

地域医療福祉拠点形成のプログラム具体化（特に包括ケアまちづくり）と
4団地間における柔軟な住替えシステムの構築を、併せて進める

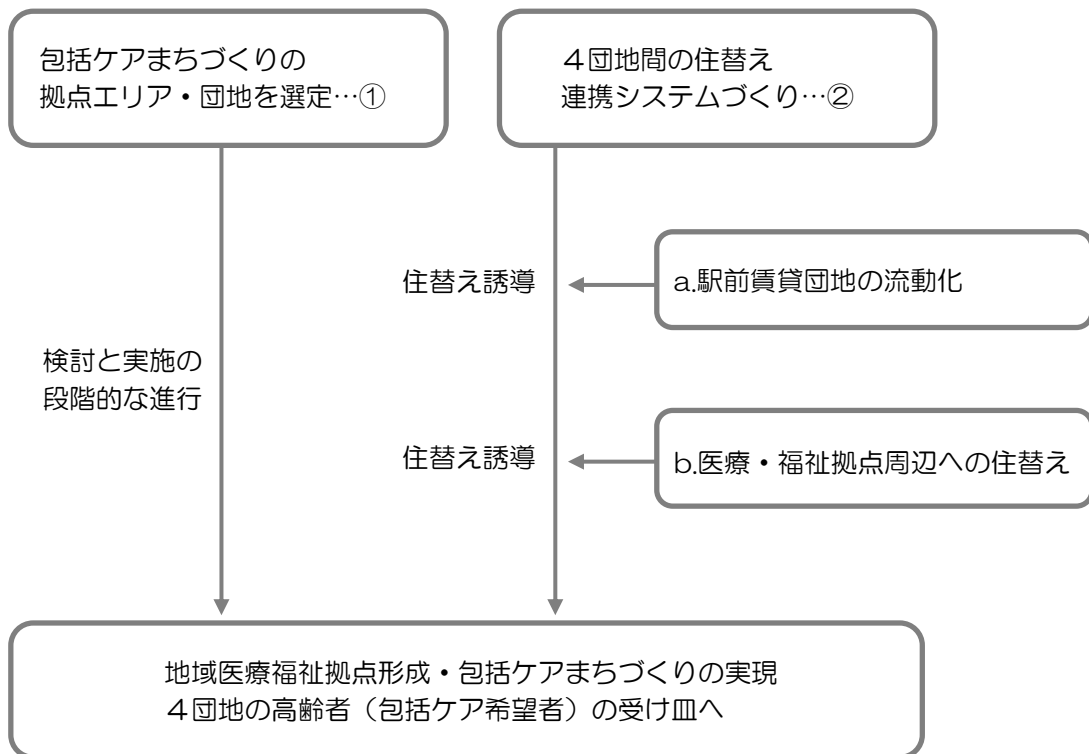


図 5-33. 包括ケアまちづくりと連動した住替え循環の形成 (案)

※①②及び a、b は上図を参照

6. 住替え循環システムの構築

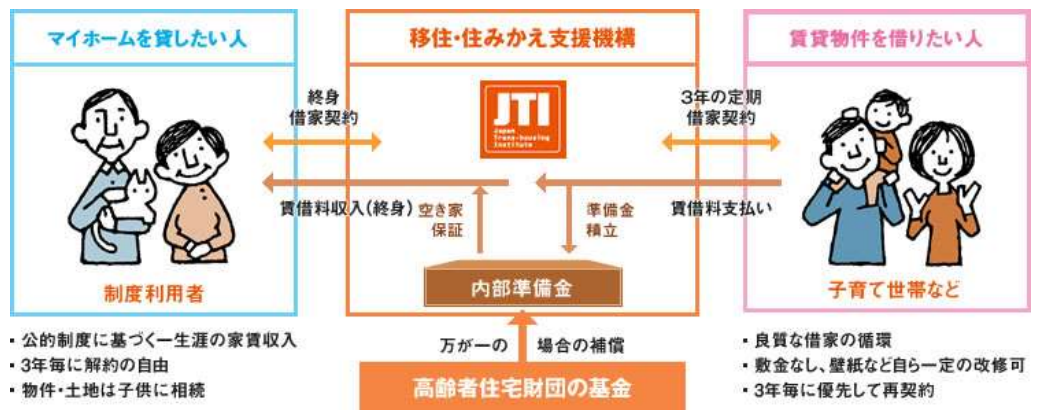
(1) 分譲団地・戸建ての空家活用（新築を含む）

J T I の優れた制度をモデルに、多摩ニュータウン版の住替えバンクと運用システムを構築し、諏訪・永山で実証していく

本システムは、冒頭で提示した「循環構造（まちが持続化する仕組み）」、並びに3-3イメージ⑥の「分譲住宅の購入者が地域の中で移り住んで多様な暮らしを楽しむ」を支えて、次世代の循環型ニュータウンの実現に中軸的な役割を果たしていくものである。

目指すシステムに現時点で最も類似したシステムに、J T I（一般社団法人 移住・住替え支援機構）による「マイホーム借上げ制度」が挙げられる。J T I と連携を図りつつ、将来的には中古の空家だけでなく、新築も住替えバンクに取込むことで、地域内で良質な住替え物件（短期の定期賃貸借）を常時一定量、確保できるよう制度のカスタマイズ検討を視野に入れる。

具体的には、市の支援措置を活用して駅前住宅や団地型マンション建替え等を行う場合には、借上げ賃貸住宅や優先分譲枠を確保する等、住替え促進を誘導するためのルール化を図る。これにより、ニュータウン外から新たな若者世帯の誘引や、駅徒歩圏外から駅前への住替え等を促す。これらのルール化と併せて、新築のまま住替えバンクに供する住宅を確保する等、J T I 制度を検討し、多様な住替え物件を地域に向けて魅力的に提供していく。



Step1. ニュータウン内でJ T I 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)

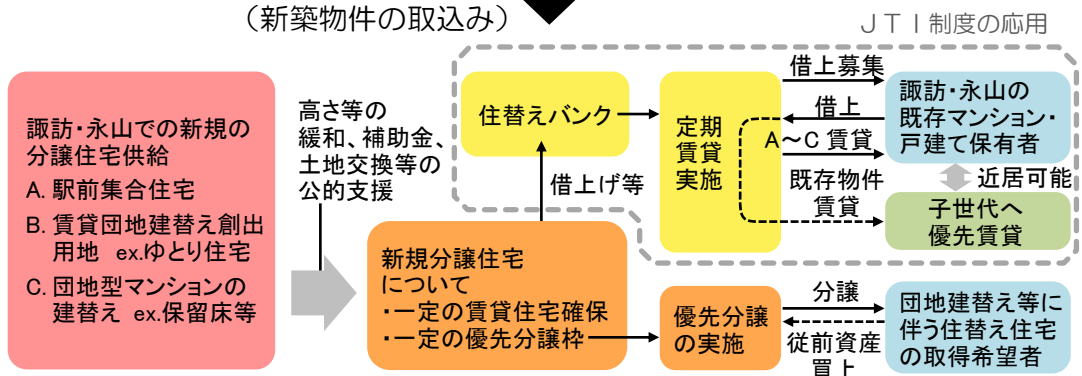


図 5-34. 住替えバンク多摩ニュータウンモデルの構築（例）

(2) 賃貸団地の住替えシステムとの連動

今後に発生が見込まれる賃貸団地の空室を活用した住替えの仕組みを、地域でシステム化し、(1)の住替えバンクとの連動化も試みる

まずUR施策で地域医療福祉拠点形成を進める4団地間で、住替え連携の仕組みづくりを進める(→図5-32・33参照)。また、それ以外の賃貸団地間でも、住宅確保配慮等を目的とした住替え連携が考えられる。さらに将来的には、賃貸と分譲間が協力し合い、地域で“終の棲家”を保証する包括的な住替え循環システムの実現を、多摩ニュータウンで目指していく。

(3) 組織体の立上げ

『(仮称)多摩市住替え協議会』を組成し、住替え支援の窓口業務、及びシステム構築と普及・改善への実施体制を整える

現行のJTI制度には、耐震性のある無抵当物件しか扱えないという厳しい制約もあり、多摩ニュータウンには対象から外れる団地や住宅も多い。そのためJTI制度をモデルに置きながら、それらの団地・住宅まで対象を拡げて扱うことのできる実施体制の必要性が考えられる。さらに住宅セーフティネット法に基づく住宅確保要配慮者(高齢者、低所得者、障がい者、被災者等)への配慮も必須であることから、居住支援の機能を併せもたせる必要がある。下図のような住替え協議会を立上げ、多摩市が主体となり市内不動産関連団体、及びJTI、社会福祉協議会等と協力体制を確立していく。

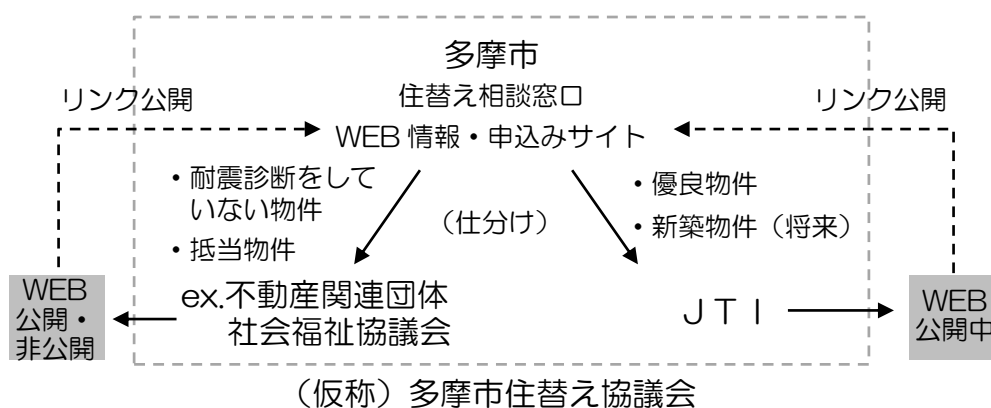


図5-35. 住替えシステム構築と運用の実施体制(案)

(4) 住替えコンシェルジュの育成

多様な家族のニーズに応じて、地域内での住替えを調整・手配し、日常的なコーチングも提供できる人材・専門家を、地域で育成する

子育て後の住まい方やマイホームの活用法にも、様々な選択肢が実際にはあり、移住先の情報、生活資金のプランニング、公的支援のアドバイス、住替えバンクに預け入れる持ち家の修繕・リフォーム等、移住・住替え全般の相談に応じる専門家が必要となる。JTIにはハウジングライフプランナー(HLP)の資格・登録制度があり、HLPをベースに多摩ニュータウン版の住替えコンシェルジュの育成と資格化を図る。

7. 「健幸都市（スマートウェルネスシティ）」の展開

(1) 健幸都市を支える「小さな拠点」とネットワークの形成

「歩くこと」、「外出すること」が楽しくなるような、まちの中に交流が生まれる都市環境の整備を進めていく

多摩市が目指す健幸都市とは、身体面の健康だけでなく、それぞれに生きがいを感じ、安全・安心に暮らすことができ、子育て中であっても、障害があっても、子どもから高齢者まで、誰もが幸せを実感できるまちである。

起伏に富み、景色の変化が楽しめる環境を活かし、地域で市民が行っている様々な健康づくりの活動を応援する取り組みや、「歩くこと」、「外出すること」が楽しくなるような、自然環境と調和し、まちの中に交流が生まれる都市環境の整備を進める。

また、安心して子育てできる多様な保育サービス、高齢になっても、障害があっても、地域で暮らし続けることができる仕組みづくりなど、市民や地域、関係機関と連携、協働しながら、だれもが暮らしやすいまちづくりを進めていく。

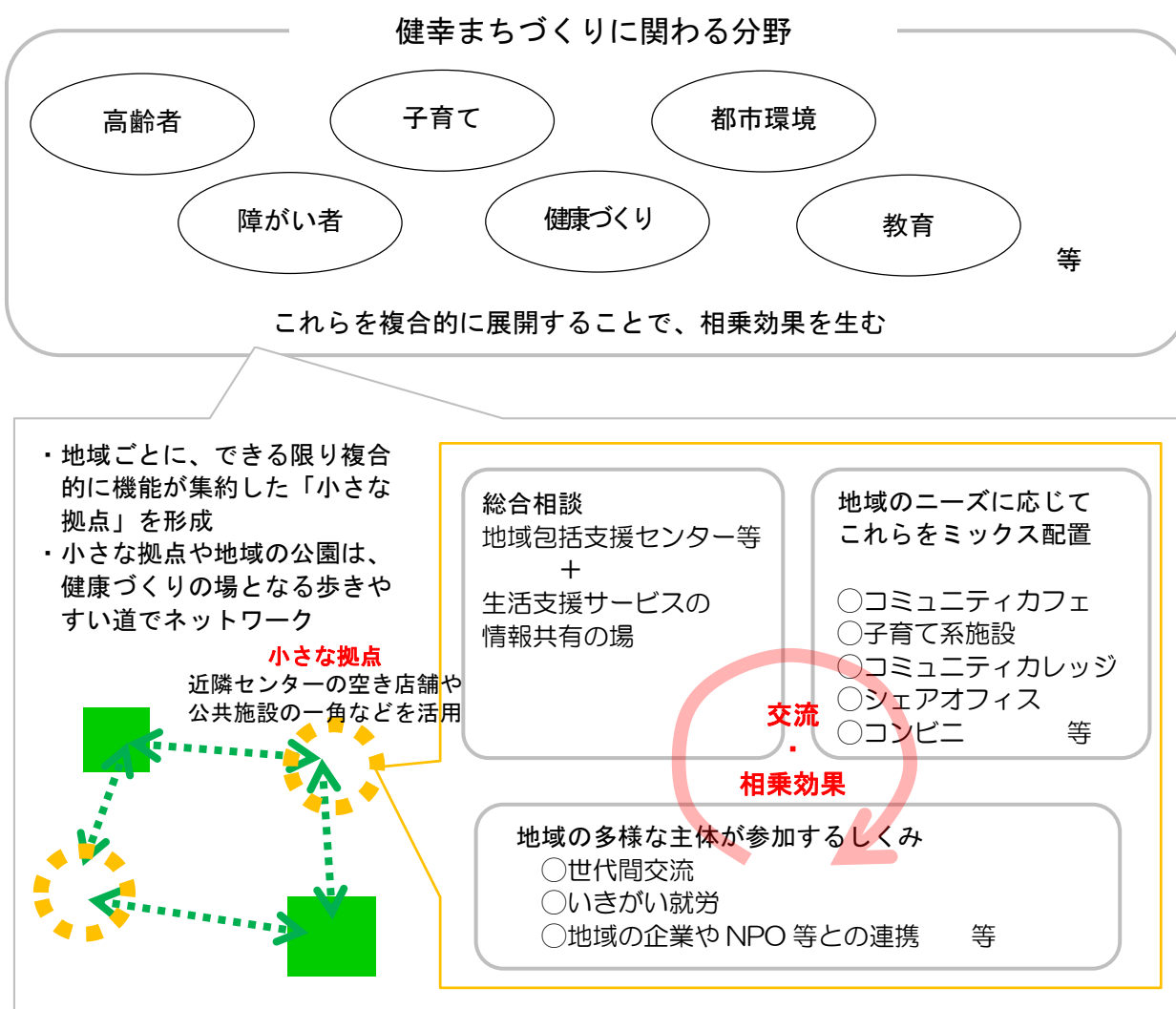


図 5-36. 多摩ニュータウンにおける健幸都市の展開（概念図）

8. ソフト面での「まちの活性化」

多様な世代が賑わい安心して健康に住み続けられるまち、優れた環境を活かし多様な主体がまちづくりを展開するまちを目指し、「来街と居住の促進」、「居住の安定化」、そして「取組みを推進するための体制整備」の3つの観点からアプローチしていく。

(1) 来街と居住の促進 ～情報発信・賑わい創出～

新たな若い世代に住んでもらうために、多様な主体により、地域資源の発掘やイベントなどの活動を通じて、まちの情報発信、魅力づくりを推進していく

①多摩ニュータウンの魅力発信

主に多摩市外に居住する若い世代や子育て世代に向け、多摩市や周辺エリアの街の魅力や強み、ニュータウン再生の取組み等を効果的に発信することで、居住の促進を図る。

先行取組み事例：多摩ニュータウンの魅力発信ウェブサイト

多摩ニュータウンの魅力や再生の取組みを、主に市外の若い世代や子育て世代に向けて効果的に発信することで、居住促進を図る目的で開設（2015年1月）

《コンセプト》

多摩ニュータウン・多摩市の魅力にあらためて目を向け、まちで生き生きと暮らし活動する人々のエピソード紹介を交え、日常の生活視点で情報発信

《コンテンツ》

- ・まちの歴史・再生の取組み
- ・まちの魅力・子育て環境
- ・住環境・交通アクセス・店舗等のガイド
- ・まちの人々のインタビュー記事
- ・市民参加型の旬な情報の投稿

《運営方法》

地域に根ざした継続的な運営のため、将来的には多摩市から独立した運営主体に移管を想定



図 5-37. 魅力発信サイト
トップページ

先行取り組み事例：多摩ニュータウン再生プロジェクトのロゴマーク

多摩ニュータウンを再生していく上では、住民・多摩市・東京都・民間事業者等関係者が連携・協力してチャレンジしていくことが不可欠であるため、機運の醸成を目的としてロゴマークを活用していく（2015年4月、ロゴマーク制定）

《コンセプト》

多摩ニュータウンの魅力である自然・都市機能の持続性、さらに成長を続ける再活性化、まさに暮らす人々の穏やかで楽しい雰囲気表現

《ロゴマークの活用》

ロゴマークは地域に対する多摩市民の愛着や誇りを高めるとともに、多摩ニュータウンの魅力づくりや市内外への情報発信（ポスター・チラシ・Webサイト等）、その他イメージアップに寄与する目的に使用していく。ロゴマークの使用は、広く多摩ニュータウンの魅力を発信するため、誰でも使用することができることとする。



図 5-38. ロゴマーク

②地域資源の活用やイベントを通じた街の PR

地域資源（キャラクターや施設・文化等）を最大限活用するとともに、新たな地域資源の発掘、まちに関わる企業とのコラボレーションなどにより、広域からも集客できるイベントを企画・実施する。

③多摩ニュータウン再生見学ツアー等の企画・実施

2020年のオリンピック・パラリンピック開催に向けたシティセールスの一環として、多摩ニュータウン再生の取り組みを体験するツアーや、多摩の自然風景を楽しむルート（フットパス）を企画し実施する。

④企業等と連携したまちづくりの実施

まちに関わる企業等と連携・協働して、公共施設の有効活用等も含めたまちづくりを実施することにより、人々の交流促進を図り、まちの活性化・賑わい創出につなげる。市内に有力な教育関係事業者が立地する強みを活かし、連携を一層強化し、子どもの教育環境の充実に向けた先進的な取り組みを進めるとともに、子育てに適した環境であることを効果的に PR していく。

先行取組み事例：学校跡地の活用

統廃合により使用しなくなった旧南豊ヶ丘小学校跡地において、東京ヴェルディとの協働により、スポーツ・健康づくりの場の創出と防災避難所として活用する取組みを実施(2015年4月 東京多摩フットボールセンター南豊ヶ丘フィールドとして使用開始)

《実施内容》

東京ヴェルディ 1969 フットボールクラブ(株)が設立した一般社団法人に、多摩市が土地・建物を貸付け、校庭部分への人工芝グラウンドの整備および旧校舎を改修しクラブハウスとして整備。多摩市をホームタウンとする日テレ・ベレーザの練習などにも活用され、スポーツを通じたまちづくり、交流促進が期待される。

また、市民を対象とした健康増進・スポーツイベント等の開催や災害時の市民の避難場所、防災倉庫としても活用していく。



旧南豊ヶ丘小学校 施設整備イメージ

図 5-39. スポーツ・健康づくりの場の創出

(2) 居住の安定化 ～コミュニティ活性化・生活支援～

多摩ニュータウンに居住する人々が、少子化や高齢化の進行する中で、将来も安心して住み続けられるよう、生活サービスや地域の活性化に向けた対応を推進していく

①学生の居住と地域コミュニティ活動への参加の仕組みづくり

大学・UR等との連携により、学生の居住の促進と地域コミュニティ活動への参加の仕組みをつくる。

先行取組み事例：学生向けハウスシェアリング

大学・UR都市機構・多摩市が連携し、多摩ニュータウンのUR賃貸住宅の一部住戸を学生向けシェアハウスとして活用する。学生の居住による多世代共生の促進とともに、学生が地域活動を行うことで、地域の活性化・担い手の育成への効果が期待される。

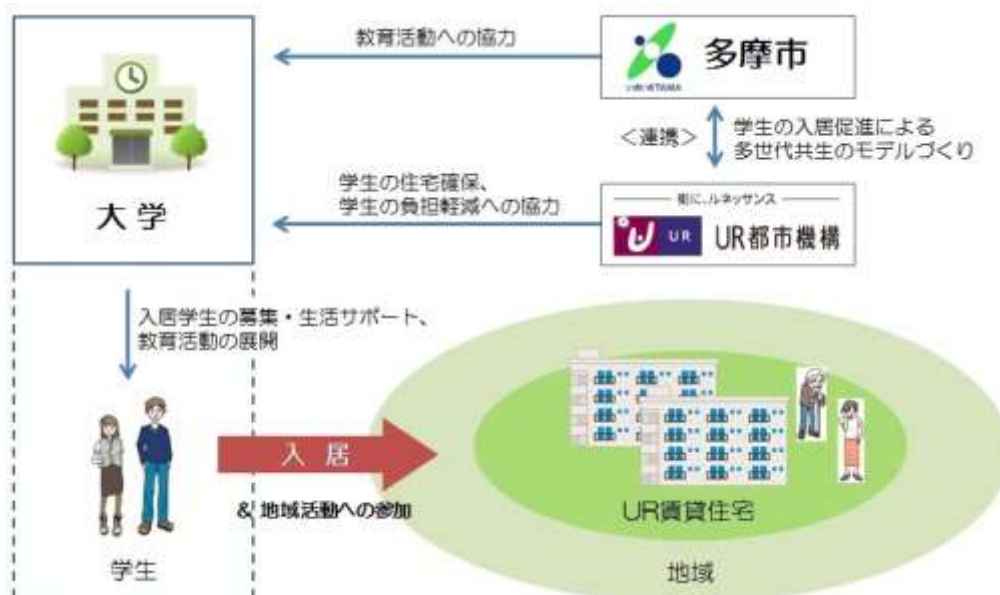


図 5-40. 「学生向けハウスシェアリング」イメージ

《実施展開イメージ》

多摩大学・UR 都市機構・多摩市の連携により、第1弾事例をスタート
(2015年4月)



他の大学・他の地域への更なる展開の検討・具体化を推進していく

②豊かな自然や公園・緑地等の維持・活用

市民協働により豊かな樹木を適切に管理し、緑地等の環境保全を図る活動『みどりのルネッサンス』の推進を、重点的に図っていくエリアを指定し、支援を実施する。

③ ICT技術等の活用による地域の交流促進

高齢化が進む多摩ニュータウンの団地内で、高齢者の孤立化を防ぎ、誰もが安全・安心な暮らしを続けられるよう、ICT技術や既存のネットワーク基盤を活用したコミュニケーションツールを構築し、地域情報による交流の促進、コミュニティの活性化を図るモデル事業を実施する。

他の地域における事例：情報配信システム

東日本大震災被災地の仮設住宅において、集会所に情報配信システムを設置し、集会所から各戸のTVへ住民による手作りコンテンツを配信。自治会からの連絡事項、地域のイベントや人物紹介などのトピックスを手軽に配信することで、住民相互の交流のきっかけとなった。

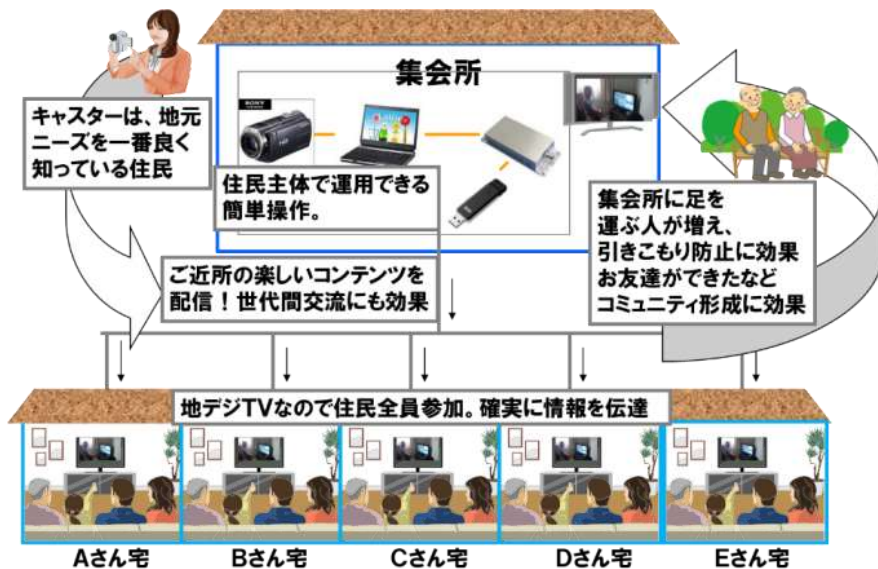


図 5-41. 被災地での情報配信システム (引用：日本電気株)

④ 多様な保育サービスの提供

団地の建替えのタイミングで保育施設を増やすなど、保育サービスの拡充を図る。

⑤ 地域子育て支援拠点施設の機能強化

旧来の「児童館」を「地域子育て拠点施設」に再編し、施設機能の拡大を図る。

⑥ 地域生活インフラの再構築

坂の多い多摩ニュータウンの地理的特性や商店の減少、住民の高齢化等に伴ってニーズが高まる生活支援サービスの実施や買い物利便性向上等により、生活インフラの再構築を図る。

先行取り組み事例：移動販売

多摩ニュータウンを中心としたエリアの買い物弱者への対応として、京王電鉄株式会社による移動販売を開始（2013年11月）。生鮮品から日用雑貨まで約300品を取り揃え、買い物利便性を高めるとともに、コミュニティの活性化を図っている。

※経済産業省「地域自立型買い物弱者対策支援事業（補助金）」採択事業



⑦ 快適移動ネットワークの構築

高低差や坂の多い多摩ニュータウンで、高齢者や子育て世代が快適かつ気軽に地域内を移動できる、自転車タクシーや超小型モビリティ等の新たな移動手段の導入とネットワーク化について、諏訪・永山地域等にモデル地区を設定し、検討・実証実験を行う。



<団地内移動等>
自転車タクシー



<地域内移動等>
超小型モビリティ
(引用:日産自動車 HP)

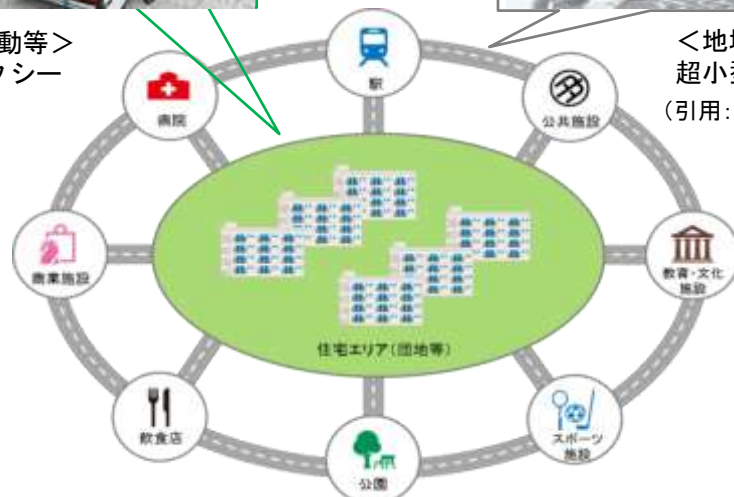


図 5-42. 快適移動ネットワークのイメージ

(3) まちの活性化の取組みを推進するための体制整備

行政・NPO・民間事業者等の多様な主体がこれまで以上に協働し、「新しい公共」の考え方による地域づくりを、一層拡大・強化するための体制やプラットフォームを整備し、地域の価値の維持・向上につなげていく

《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》

「新しい公共」の考え方にに基づき、地域ビジネスを含む様々な分野で事業を展開する多様な担い手を支援する環境を整備する。

また、複数の主体による活動の積み重ねとその融合、さらに地域のブランド性やポテンシャルを十分に生かすために、エリア価値向上という共通のテーマに向けて、関係者が主体的に取り組むための基盤となる包括的なプラットフォームを構築する。

※「新しい公共」:「官」だけではなく、市民の参加と選択のもとで、NPOや企業等が積極的に公共的な財・サービスの提案及び提供主体となり、医療・福祉、教育、子育て、まちづくり、学術・文化、環境、雇用、国際協力等の身近な分野において共助の精神で行う仕組み、体制、活動等
(内閣府による「新しい公共」の定義)

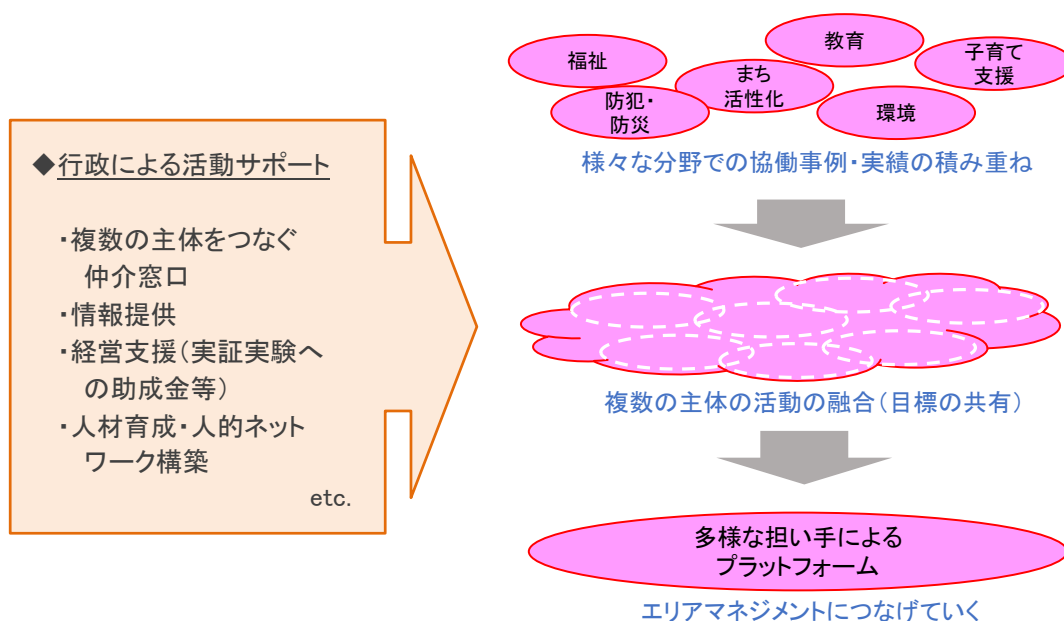


図 5-43. 多様な担い手による地域づくりのプラットフォーム構築イメージ

5-3 先行再生地域のプロジェクト進行管理

1. プロジェクト全体のマネジメントの実施・展開

地域価値の向上に共通意識をもつ関係者間で、まずはプロジェクトごとに推進組織体を立上げ、地域全体のマネジメントへと展開していく

プロジェクトごとに、まず準備段階で推進組織体（準備会や連絡会等）を立上げ、必要に応じてリーダー格となる人材（プロデューサー等）を擁立する。さらに実施への様々な困難性の克服と、より望ましい地域価値向上を目指して、多様な市民活動を結びつけたり、プロジェクト間での効果的な連携にも対応していく。

運用・維持段階では、住替えシステムの導入等で連携を拡大し、多摩ニュータウンにおける次世代の循環型マネジメントを実現していく。

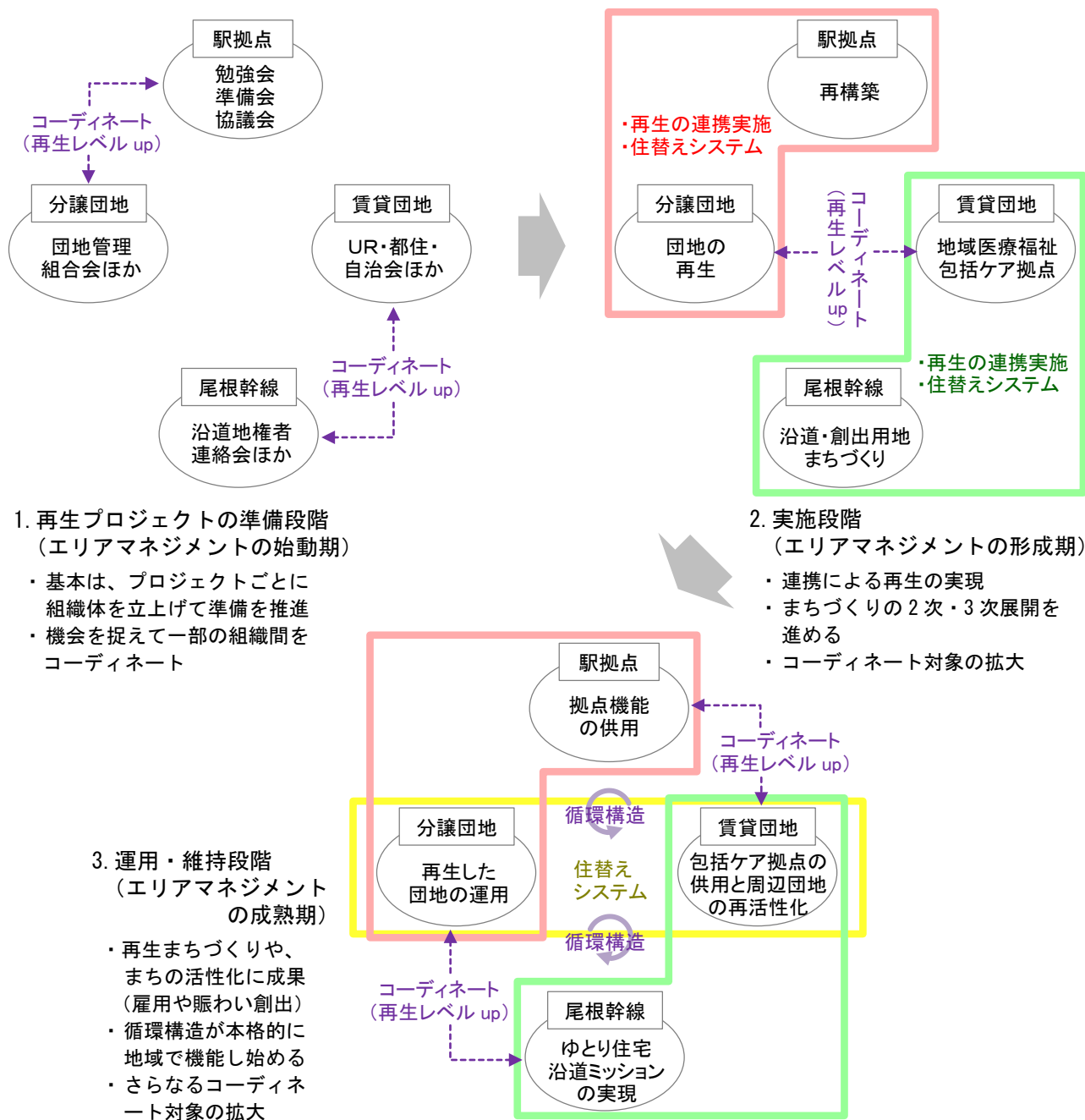


図 5-44. 本方針に基づくエリアマネジメントの実施・展開 (例)

2. 主要なプロジェクトの関係性とPDCA進行について

都営住宅建替え・尾根幹線沿道・駅拠点再構築について、各プロジェクトをロードマップ上で、並列に関連づけて示す。

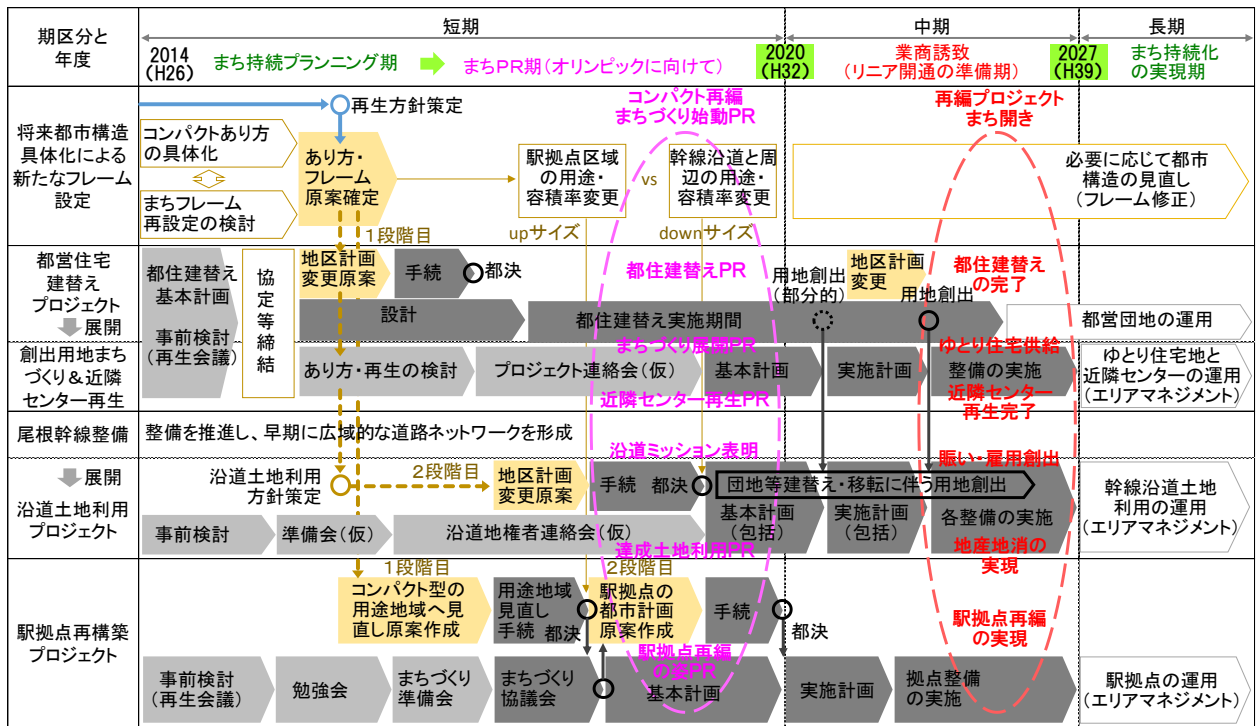


図 5-45. 主要 3 プロジェクトの並列ロードマップ

この図で明らかのように、3プロジェクトの進行にはパターンの類似性が見られ、上段の黄色マス「あり方・フレーム原案確定」が、共通の起点となっている。「あり方・フレーム原案確定」は、本方針が提唱する「コンパクトな都市構造の再編」の骨格を提示し、具体的には駅拠点の黄色マス「コンパクト型の用途地域へ見直し原案作成」へ密度・容積 up の水準を、尾根幹線沿道と周辺の黄色マス「地区計画変更原案」へは逆に down の水準を、そして都営住宅建替えの黄色マス「地区計画変更原案」へ現状水準の維持を伝える。

このメリハリある持続的な新しいニュータウンの姿を示すフレーム原案が、各プロジェクトでインセンティブとして機能していく必要がある。例えば駅拠点で本方針の目標案 (D 案) を成立させるのも、フレーム原案の水準に大きく依存している。

各プロジェクトに関しては、PDCA手法を用いた進行管理を導入する必要性が考えられる。ロードマップを構成する各プロセスについて(・例えば協議会)、その中で少なくとも1度以上のPDCAサイクルを回すことが求められる(・協議会の目標・到達点を明らかにして、行動し評価する等)。

その一方で、将来の社会・経済状況は常に大きく変化するため、プロジェクト全体で見た場合のPDCAにも配慮し、プロセスのPDCAと相互に適正化を図っていくことが重要である(図 5-46)。

今後、国土交通省（平成 26 年）『都市構造の評価に関するハンドブック』等の評価指標を参考とし、人口・経済・環境・健康・安全等の K P I *を適切に設定して、P D C Aサイクルの具体化を図る。

※KPI: 重要業績評価指標 Key Performance Indicator の略。施策ごとの進捗状況を検証するために設定する。原則として行政活動の結果(アウトプット)ではなく、住民の便益(アウトカム)に関する客観的な数値目標を掲げる。

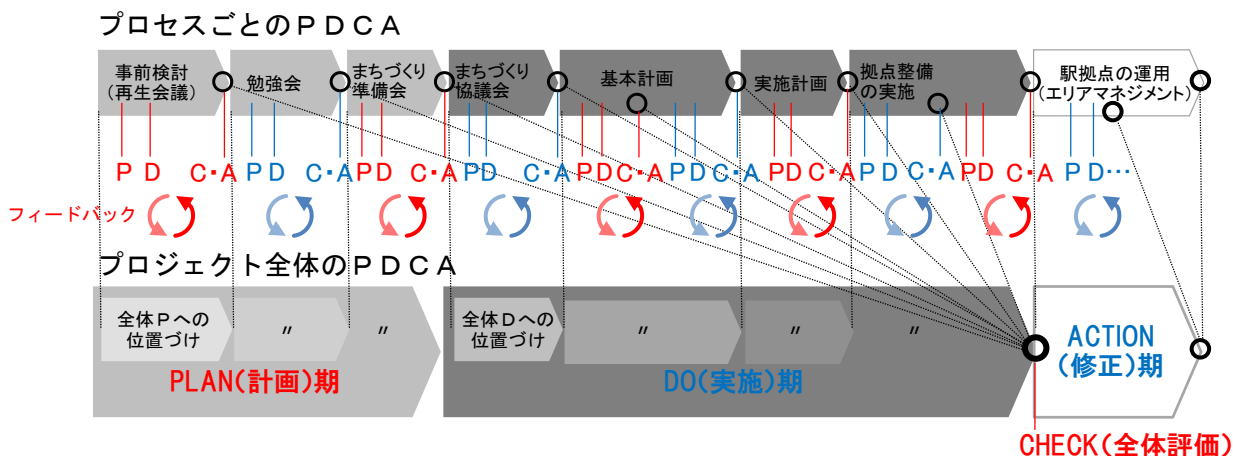


図 5-46. 2重のPDCAによるプロジェクト進行管理イメージ

《終章》

終－1. 今後の策定等

本方針に従って当面、以下3つの指針等について、速やかに策定を実施する。

1. (仮称) 尾根幹線沿道の土地利用方針

沿道土地利用のあり方、尾根幹線との一体的な沿道整備、地区計画・用途地域等の変更、助成等によるインセンティブ、土地の交換や整理に係る留意点等について、具体的の方針を示して、適正な沿道土地利用への誘導を行う。

2. (仮称) 法面緑地取扱いガイドライン

コンパクトな都市構造への再編に向け、今後、必要に応じて、緑化法面の構造・高さ・所有状況等について即地的な調査を行い、法面緑地の取扱いガイドラインを作成していく。良好な住環境に資する沿道の法面緑地を保全しつつ、駅拠点周辺や商業・医療・子育て・福祉等の小拠点、及び大規模団地については、新たな開発整備に伴い、沿道からの視認性を高め、容易にアクセスできるよう、昇降装置の設置や沿道に面した滞留空間の整備、賑わい空間の創出等を検討し、誘導していく。

3. (仮称) 集合住宅等の建替えに係わる指針

本方針に基づくコンパクトで持続可能なまちづくりを実現していくため、今後、随時想定される集合住宅の建替え等の機会を捉え、立地や地域の特性・ニーズを踏まえて、様々な機能を備えた小拠点を形成していく必要がある。そのため、均一な市街地密度を示している現行の『多摩ニュータウンにおける集合住宅の建替えに係わる指針(東京都：平成10年)』を改定し、各拠点では規模・質の両方を高めつつ、拠点周辺の住宅地では、ゆとりのある住環境を保全する等、メリハリある密度構成を誘導するための指針とする。

さらに集合住宅においては、今後、建替えを実施する団地・集合住宅を対象に、歩車分離や遊歩道・景観等への配慮、福祉施設や防災倉庫等の敷設、バリアフリー等、包括的に建替えに係る方針を示して、建替えへの適切な誘導を行う。

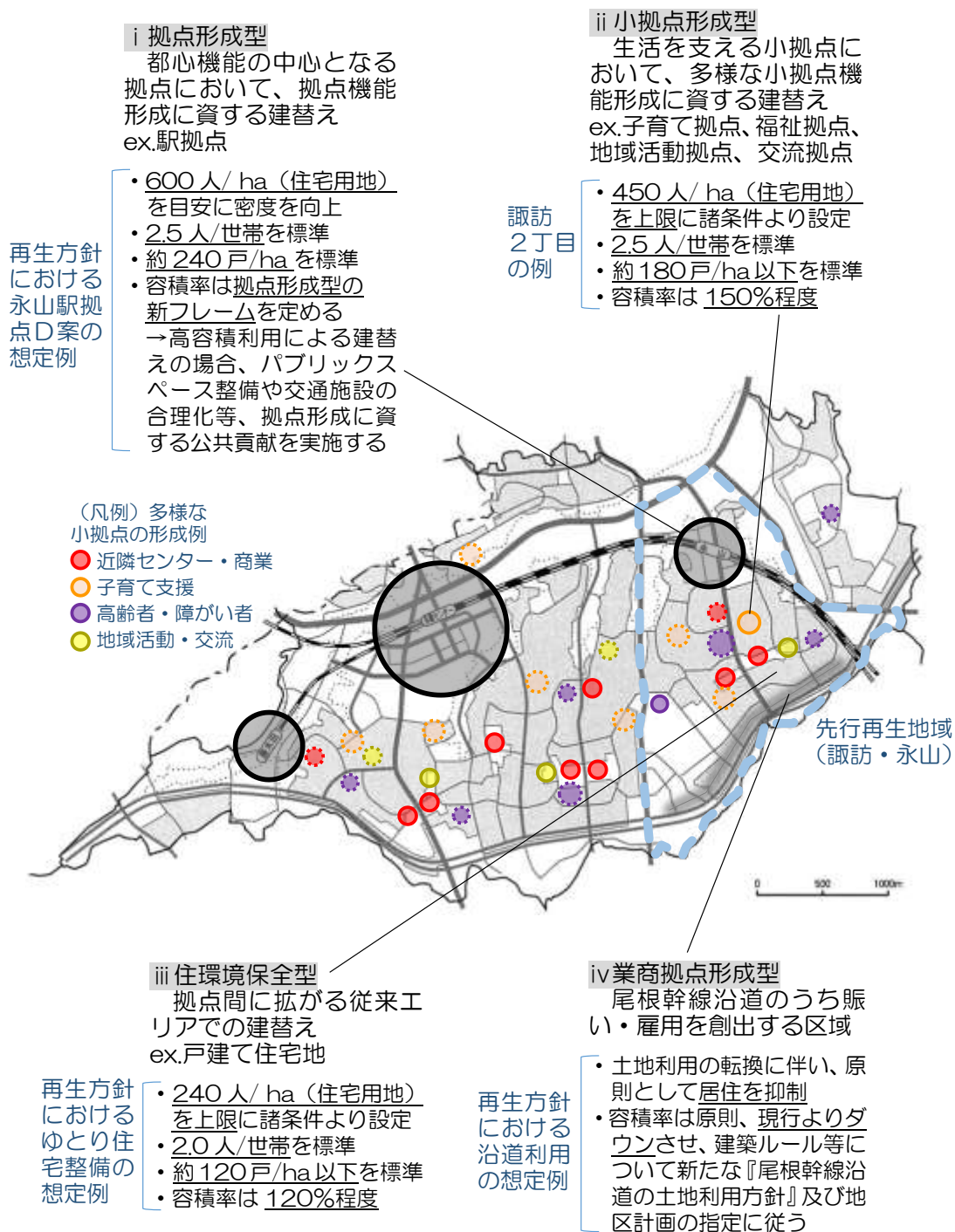


図 5-47. 集合住宅等の建替えに係わる指針による多様な拠点と密度の提示 (例)

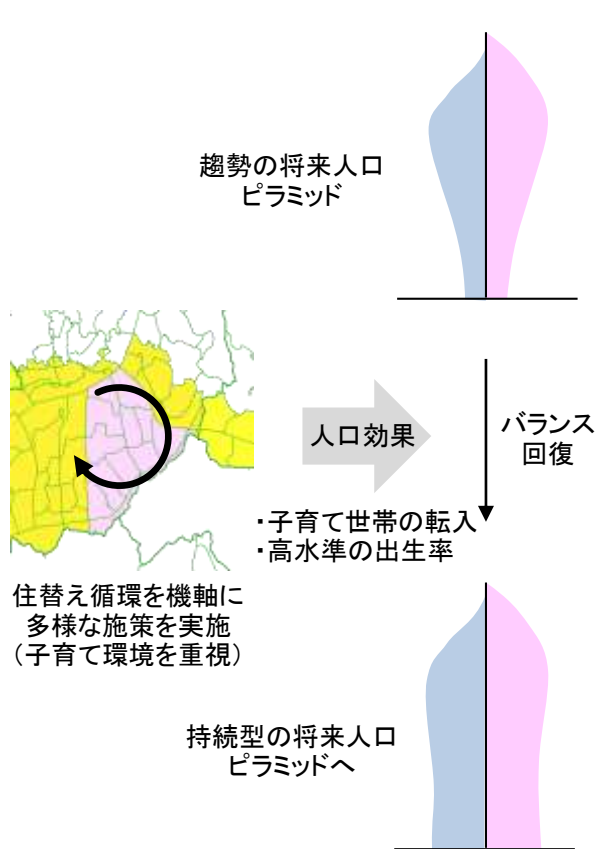
終— 2 終わりに ～本方針を策定した後の継続的な展開

日本社会が成熟し全国規模で人口減少期へ転換する時代の中で、「はじめに」で記した通り、多摩ニュータウンも、これまで築き上げた“大量に住宅を供給するまち”から、今後“コンパクトなまち”そして“真に持続するまち”へと、さらに進化することが求められる。

そのためには、本方針に記された取組みが着実に実行されるとともに、1つ1つがプラスに相互作用し、時間的・空間的に連鎖しながら次の取組みへと波及していく現象（スパイラル・アップ）も必要と考えられる。その仕掛けづくりやマネジメントについても、多摩市が主導しつつ、多様な主体間で協力し合いながら手法を改善し（スキル・アップ）、刻々と変化する状況に対して切れ目なく、戦略的に適用することが重要である。

1. 時間的な波及について

本方針では、先行再生地域（諏訪・永山）を試金石に据えて、短・中期のリーディングプロジェクトを列挙した。その試金石の成否は、何も手が打たれない場合に減少の一途となる地域人口を、長期的に持続・安定化できるかにより、評価されるものである。



地域人口の安定化のためには、現時点で大きく崩れた年齢別バランスを、健全な状態へと回復させる必要がある。そのために本方針では、地域的な住替え循環システムの導入を提唱した。住民それぞれのライフステージや個々のニーズに合わせて、地域内で柔軟に住替えられる仕組みをニュータウンが新たに備えることで、多世代間で居住のミスマッチを調整し、子育てに最も適した住まいを次世代へと譲り渡す連鎖を生み出していく。本方針が目指す1つのニュータウンの進化形である。

住替え循環システムの導入は、地域内における人口の流動化を促進するため、空家・空室の解消と予防、老朽団地の建替え・合意形成、包括ケア拠点の形成等、その後のまちづくり展開にもプラスの相互作用を見込むことができる。そのような波及的な効果からも、本方針ロードマップに従った、導入の早期実現が望まれる。

図 5-48. 健全な人口バランス回復への道筋
(ニュータウンの進化形)

2. 空間的な波及について

先行再生地域（諏訪・永山）での経験や成果を、後続の再生地域へと効果的にフィードバックすることで、多摩ニュータウン全域で再生を連鎖させていく必要がある。内容的には、住替え循環の導入スキームに加え、合意形成手法を含む建替え、未利用地や創出用地での多様な住宅の供給、リニューアルやコンバージョンによる団地ストックの活用等、全てが貴重な先行モデルとなる。

しかしながら考慮すべき点として、前述のように人口の持続・安定化の判断による取組みの総合評価に長期（例：約50年）を要するのに対し、多摩市域における入居開始時期の間隔は5～6年程度である。そのため先行する地域の取組みに関して、最終的な成否の見極めを待つことはできない。

したがって後続の地域は、上記スキームの様々な先行モデルに関して、その特質と適用可能性を十分に咀嚼し、ケースバイケースで柔軟に取り入れていく必要がある。

加えて建物の耐震化、利用可能容積の充足率、エレベータ設置やバリアフリー対応等、地域ごとに求められる再生の内容と手法も異なってくることから、先行モデルの波及には、必ず状況に応じた調整や最適化の作業が伴う。そして、その適用と展開ノウハウの蓄積こそ、ニュータウン再生の連鎖にとって大きな財産となっていくものと考えられる。

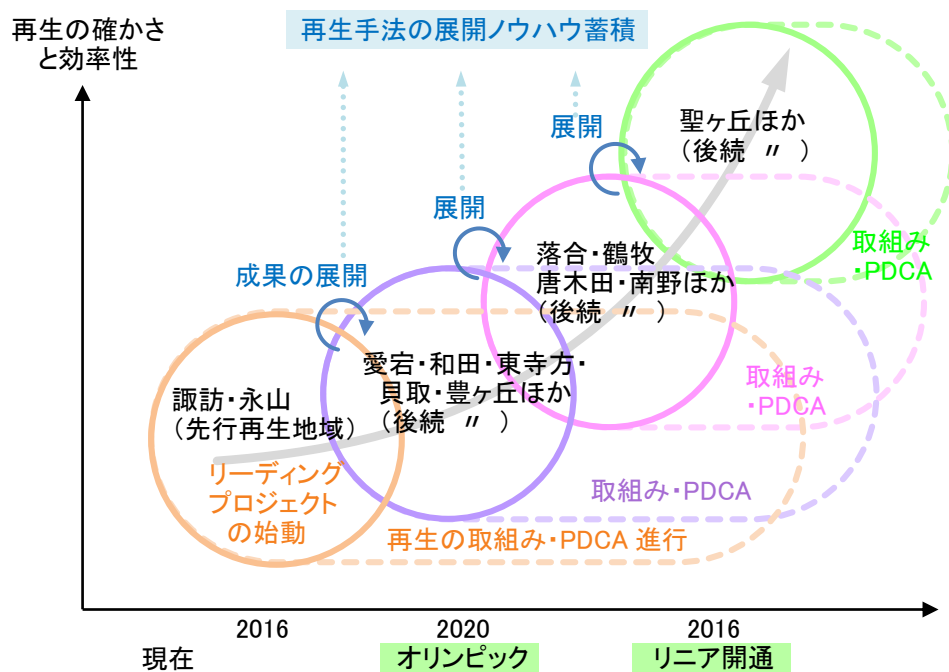


図 5-49. 後続の再生地域への効果的な展開（例）

※例では、地域名の記載順は入居開始時期に基づいているが、地区の状況等を踏まえ、柔軟に取り組んでいく

《参考 多摩ニュータウン再生検討会議の概要》

● 会議の設置目的

多摩ニュータウン再生に係る今後の方向性や具体的な取組み等について、都市構造・広域課題、ハード及びソフトの観点から検討するため、多摩ニュータウン再生検討会議を設置する。

多摩ニュータウン再生検討会議は、次に掲げる事項について検討し、その結果を多摩市長に報告する。

1. 多摩ニュータウン再生に向けた将来のまちのあり方に関すること
2. 既往調査等を踏まえた多摩ニュータウンの具体的な再生方策に関すること
3. 多摩ニュータウン再生の取組についての情報集約及び発信に関すること
4. 上記に掲げるもののほか、多摩ニュータウン再生に関し必要と認める事項

● 会議の検討体制と委員

多摩ニュータウン再生検討会議の下部組織として、テーマに応じた具体的な取組み等を検討する、「都市構造・広域課題検討チーム」「団地建替（ハード）検討チーム」「まち活性化（ソフト）検討チーム」の、3つの検討チームを設置する。

検討体制	構成メンバー		
再生検討会議	<p>【委員長】 学識経験者：首都大学東京学長 上野淳</p> <p>【委員】 学識経験者：明星大学教授 西浦定継 日本女子大学准教授 薬袋奈美子 東京都：都市整備局都市づくりランドデザイン担当部長 小野幹雄 都市整備局民間住宅施策推進担当部長 山崎弘人 （都市整備局住宅政策担当部長 加藤永） 都市整備局都市基盤部長 中島高志（佐藤伸朗） 都市整備局多摩ニュータウン事業担当部長 宮城俊弥（太田誠一） 都市整備局再編利活用推進担当部長 五嶋智洋 UR都市機構：東日本賃貸住宅本部多摩エリア経営部長 酒井弘（坂口哲） （東日本賃貸住宅本部エリアマネージャー 寺門文夫） 多摩市：副市長 永尾俊文 企画政策部長 飯高のゆり（福田美香） 都市整備部長 須田雄次郎（鴫田正明、永尾俊文）</p> <p>【専門委員】 京王電鉄株式会社：総合企画本部経営企画部長 南佳孝 （総合企画本部沿線価値創造部長 都村智史） 新都市センター開発株式会社：再生・活性化プロジェクト室長 平野幹二</p>		
ワーキング	都市構造・広域課題 リーダー：西浦教授	団地建替（ハード） リーダー：上野学長	まち活性化（ソフト） リーダー：薬袋准教授
検討チーム	同上チームリーダー： 東京都多摩NT整備事務所長	同上チームリーダー： 多摩市住宅担当課長	同上チームリーダー： 多摩市企画政策部参事

※委員の構成は平成27年10月現在、（ ）内は前任者