

多摩市ニュータウン再生方針



平成 28 (2016) 年 3 月

多 摩 市

はじめに

～ 多摩ニュータウン再生の「道しるべ」として ～

多摩ニュータウンは、昭和 46（1971）年の第一次入居開始以来、全国からお迎えした市民の皆さんが新たなコミュニティを築きながら、まちづくりが進められてきましたが、時代の移り変わりとともに、建物の老朽化や少子化、高齢化などに伴う課題が顕在化してきました。

こうした中、多摩市は、平成 25（2013）年 7 月、学識経験者、東京都、独立行政法人都市再生機構、民間企業、多摩市により構成される多摩ニュータウン再生検討会議を設置し、その専門的な見地から、まちの再生に向けた方向性や具体の取り組み、魅力向上などについて検討を進めてきました。そして、平成 27（2015）年 10 月、同再生検討会議がまとめた「多摩ニュータウン再生方針」が提言されました。

市では、この提言を受け、多摩市としての「再生方針」を策定するため、検討を進めるとともに、市民懇談会や出前懇談会、シンポジウム、パブリックコメントなど、多様な手法により、市民の皆さんからご意見やご提案をいただき、「多摩市ニュータウン再生方針」を策定しました。

再生検討会議からの提言と、今回、多摩市として策定した再生方針は、目指す将来像を実現するための、いわば「道しるべ」です。

社会が新しい局面を迎え、将来の予測が極めて難しい時代ですが、多摩ニュータウンの再活性化と持続化を着実に推進していくためにも、行政だけでなく、市民、団体、事業者の皆さんが、この「道しるべ」を共有し、互いに協力して、まちづくりに取り組むことが大切です。

結びに、多摩ニュータウン再生検討会議の委員の皆さんをはじめ、貴重なご意見をお寄せいただいた市民の皆さん、ご協力いただいたすべての皆さんに、心から感謝申し上げます。

平成 28（2016）年 3 月

多摩市長 阿部 裕行



◆多摩市ニュータウン再生方針 目次

序章 方針策定の背景と目的	1
1 背景と目的	1
2 本方針の位置づけ	2
第1章 多摩ニュータウンを取り巻く状況	4
1 これまでの経緯	4
2 多摩ニュータウンの現状と課題	6
3 人口の動向と目標について	9
第2章 再生に向けた考え方	11
1 惹きつけられ、住み続けられるまちへ	11
2 課題への対応	15
第3章 再生の目標、目指すべき都市構造と具体イメージ	17
1 再生の目標	17
2 目指すべき都市構造	17
3 多摩ニュータウン再生後の具体イメージ	18
第4章 再生に向けた取り組み方針	21
1 全体方針	22
2 個別方針	24
終章 再生の継続的な展開と今後の推進体制について	34
1 再生の継続的な展開	34
2 今後の動きと推進体制について	35

序章 方針策定の背景と目的

1 背景と目的

多摩ニュータウン（多摩市域）は、建設以来発展を続け、域内人口のピークとなる約10万人の規模を、ここ20数年に渡り保っています。しかし、その間にも住民の高齢化と併せて、団地や都市基盤^{※1}の経年劣化が進みました。この後、人口減少が本格化し、さらに減少が加速していくのか、それとも、ある時点で持続化し、まちの発展を再び続けていくことになるのか、まさに今が分岐点です。

このような状況にあって多摩市は、ニュータウンを再活性化し、持続化していく道筋を示すことを目的に、この再生方針を策定しました。



多摩ニュータウンの風景

※1 **都市基盤**：都市の活動を支える基本となる施設やシステム。電気・ガス・水道・通信などのライフラインや、道路・橋梁などの交通施設、学校・病院・公園などの公共施設がある。インフラストラクチャーとも言う。

2 本方針の位置づけ

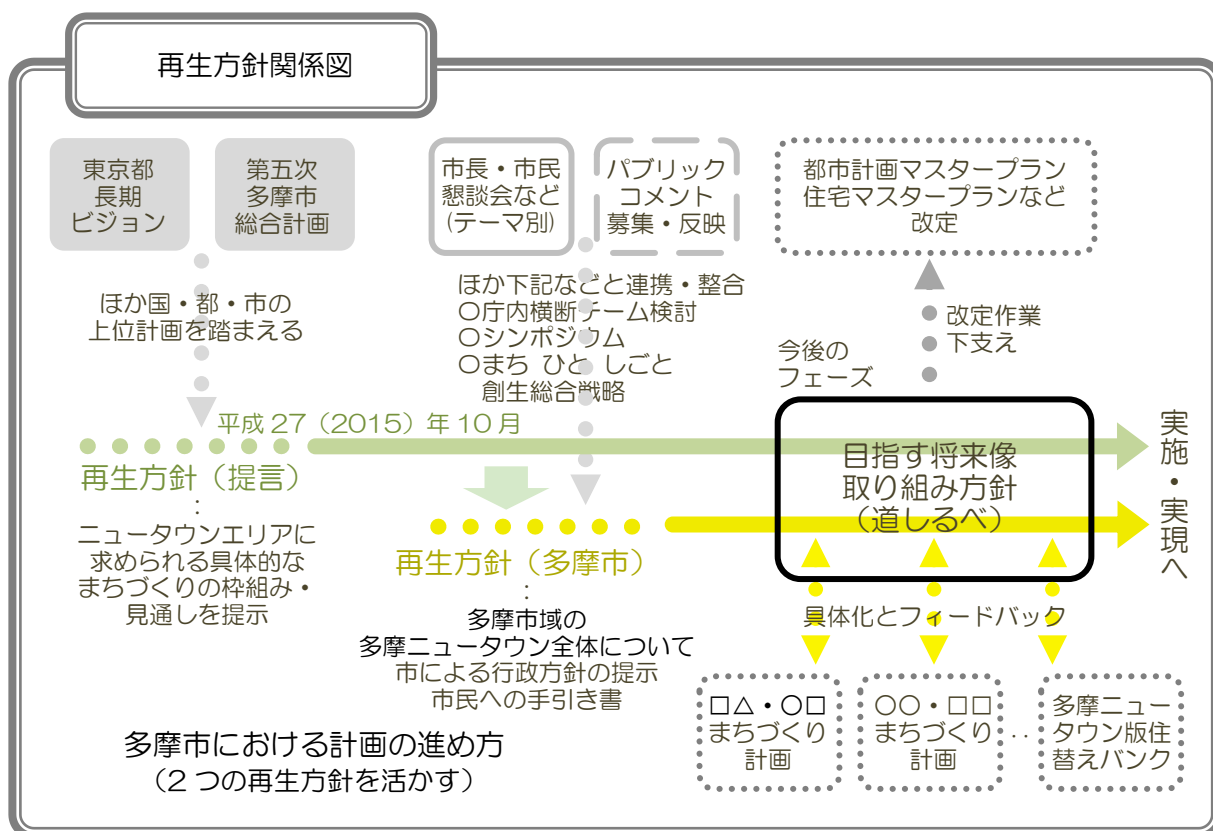
(1) 位置づけ

多摩ニュータウン再生検討会議（以下、再生検討会議）※1での3カ年に渡る詳細な検討を経て、専門家の提言である『多摩ニュータウン再生方針』が、平成27年（2015）10月に、多摩市長へ手渡されました。この再生方針は、その提言を受けて、あらためて多摩市が行政の方針として策定するものです。

提言された再生方針には、国や東京都などの上位計画や考え方を背景に、学識経験者をはじめとする専門家の知見を動員して、ニュータウン再生に向けた意欲的かつ具体的な取り組みや展開方法が、数多く掲載されています。

多摩市の再生方針は、それをベースに、市民との懇談会を実施し、あるいは市民シンポジウムやパブリックコメント募集などにより、広く市民の意見やアイデアを踏まえ、多摩市域における多摩ニュータウン全体の方針として作成するものです。そのようなプロセスを経て、多摩市としてニュータウン再生を、どう描いて具体化し、推進するかを提示しています。

これから多摩ニュータウンでは、国や東京都の支援、及びニュータウン内外の民間事業者や大学・NPOなどの新たな力と、市民の力を合せて、次なる展開の可能性を探求する必要があります。今後は、再生検討会議より提言された再生方針を、各関係者が共有する“まちづくりの道しるべ”として活かしながら、本方針をもとに市として取り組みを進めていきます。



※1 多摩ニュータウン再生検討会議：再生に係る今後の方向性、具体的な取り組みなどを検討するため、多摩市「多摩ニュータウン再生検討会議設置要綱」（平成25（2013）年）により設置。学識経験者、UR都市機構、京王電鉄株、新都市センター開発株、東京都、多摩市により構成。下部組織にはテーマごとに「都市構造・広域課題」「団地建替（ハード）」「まち活性化（ソフト）」のワーキングと検討チームが設けられた。

(2) 上位・関連計画

- ① 『多摩市都市計画マスタープラン』（平成 25 年（2013）改定、多摩市）

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ちます。
- ② 『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（2014）年、東京都）

都市計画法に基づき、平成 37（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。
- ③ 『東京都長期ビジョン』（平成 26（2014）年、東京都）

「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か年の実施計画などを明示。多摩ニュータウンなど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）の推進なども具体的に記されています。
- ④ 『第五次多摩市総合計画 第 2 期基本計画』（平成 27（2015）年、多摩市）

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年ごとに改定されます。その第 2 期（平成 27（2015）年度～）の基本計画。
- ⑤ 『まち・ひと・しごと創生総合戦略』（平成 28（2016）年、多摩市）

「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ます。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。
- ⑥ 『多摩市第三次住宅マスタープラン』（平成 28（2016）年、多摩市）

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・体系的に展開するための基本的な方向性を示すとともに、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するための基本的方針を記述。

第1章 多摩ニュータウンを取り巻く状況

1 これまでの経緯

(1) 多摩ニュータウンの誕生と入居開始

多摩ニュータウンは、「近隣住区理論」※1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す。

「近隣住区理論」は、一般に小学校区（多摩ニュータウンの場合は中学校区）を住区単位とす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す。歩行者専用路がニュータウン全域で整備され、車道とは立体交差のため、住宅から駅前・公園・学校などへ安全に行き来できることは、ほかの市街地とは全く造りの異なる、多摩ニュータウンの大きな魅力です。

日本では戦後の高度成長期、東京都区部の住宅難で地価が上昇し、市部へ市街地が無秩序に拡がりました。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、昭和39（1964）年に多摩ニュータウンが計画され、昭和46（1971）年に第一次入居が諏訪・永山で開始されました。その後、後続住区の入居開始が続きますが、多摩市域については、昭和59（1984）年の聖ヶ丘で全住区の入居開始を終えています。



市	住区	町名	入居開始年	新住旅行者
八王子市	12	堀之内・原所	平成2年～	都市機構
	13	松木	平成5年～	都市機構
	14	南大沢	昭和58年～	東京都
	15	南大沢	平成元年～	東京都
	16	鷺水	平成10年～	東京都
	17	堀島	昭和51年～	東京都
	18	松が谷	昭和53年～	東京都
	19	堀之内・越野	平成14年～	都市機構
	20	南大沢・下楢木	平成4年～	東京都
	21	上楢木	平成8年～	東京都

※1 17住区は、多摩市と八王子市に分かれている。
 ※2 19住区の入居開始年は、老地を民間業者に売却を開始した年

市	住区	町名	入居開始年	新住旅行者
稲城市	1	向陽台	昭和63年～	都市機構
	2	長峰	平成7年～	都市機構
	3	若葉台	平成11年～	都市機構
多摩市	4	聖ヶ丘	昭和58年～	都市機構
	5	諏訪	昭和46年	都市機構
	6	永山	昭和46年	都市機構
	7	真股	昭和51年～	都市機構
	8	聖ヶ丘	昭和51年～	都市機構
	9	落合	昭和51年～	都住宅供給公社
	10	落合・南野	昭和57年～	都市機構
	11	鏡牧・唐木田・南野	昭和57年～	都市機構
	17	和田・愛宕・東寺方	昭和47年	東京都

多摩ニュータウン各住区の入居開始時期 引用) 東京都資料

※1 近隣住区理論：1920年代、アメリカの急速な車社会化に対する不安を、コミュニティの育成で克服することを目的に、クラレンス・A・ペリーが発表し、体系化された理論。住区とは、近隣社会としてのまとまりを持つ区域であり、その範囲内で住民は日常生活を完結できる。

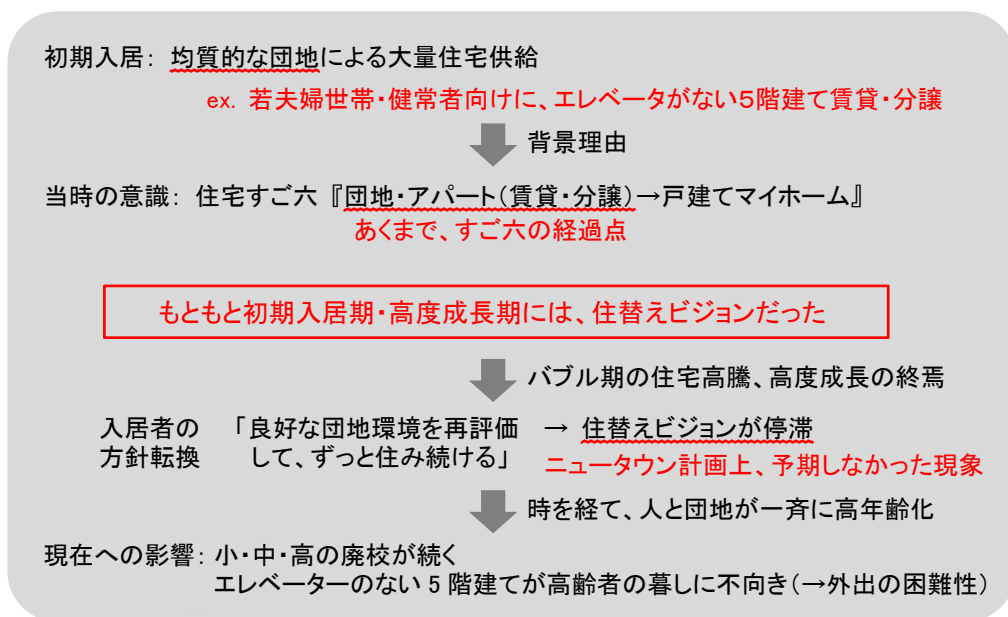
(2) その後の経緯

大量の住宅供給を目的として建設された均質な団地は、当時の意識としては憧れのスタイルであり、いずれは戸建てマイホームに住替えへ、という意識も強かったようです。昭和48（1973）年のオイルショックを経て、多摩ニュータウンの役割に「理想的な都市（もしくは時代の要請に応える快適なベッドタウン）を創る」が求められました。個性的なタウンハウスやコーポラティブハウスなどが供給されて、人気を博しました。

住宅価格が高騰したバブル期には、住民の多くが団地環境を再評価し、住み続ける選択をしました。その結果、初期入居エリアでは、もともと同世代が一斉に入居したことから、人と団地・インフラが足並みを揃えて高齢化しました。

住宅以外については、昭和56（1981）年「特別業務地区^{※1}」の都市計画決定で、はじめて業務施設が導入され、さらに昭和61（1986）年には「特定業務施設^{※2}」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ました。

公的な開発（新住宅市街地開発事業^{※3}による）は、行政改革などの影響もあり、東京都が平成16（2004）年、UR都市機構が平成18（2006）年で全て終了し、未開発用地は売却して民間開発などに委ねることとなりました。



多摩ニュータウン固有の経緯による構図

-
- ※1 特別業務地区：適切な土地利用規制を図るため都市計画法で定めることのできる特別用途地区の1つ。卸売業務機能や自動車サービス機能の増進と環境維持のために区市町村が指定できる。多摩ニュータウンでは永山6丁目指定され、多摩市唯一の産業拠点となっている。
 - ※2 特定業務施設：事務所・事業所など業務施設で、居住者の雇用機会増大、及び昼間人口の増加により都市機能の増進に寄与しつつ、良好な居住環境と調和する施設。新住宅市街地開発法改正（昭和61（1986）年）に基づく。
 - ※3 新住宅市街地開発事業：都市計画法で定められた市街地開発事業の1つ。事業区域の土地を全面的に買収し、造成した宅地を需要者に売却する。公共性のため譲受人を公募し、住宅の建築義務を課すなどの原則がある。
-

2 多摩ニュータウンの現状と課題

(1) 現在進行中の状況

入居後 40 年以上を経過する初期入居エリア（諏訪・永山・愛宕・和田・東寺方・貝取・豊ヶ丘など）では、当初から住み続けている親世代の高齢化が進行し、また子世代は進学・就職・結婚などを契機に流出して、人口減少が本格化しています。中でも、子どもの減少は著しく、これまで小学校・中学校・高校の廃校が続きました。ニュータウン内に校舎の建物と跡地が残され、現在は暫定的に市民活動などにも利用されています。

都市基盤については、居住地と道路の高低差や階段が、高齢者などに移動の障害となってきており、またエレベーターのない初期の中層団地をはじめ、住宅や都市インフラが更新の時期を迎えています。

地域コミュニティのコアとして、ニュータウン内では近隣センター^{※1}が、身近な買物や住民交流の場を提供してきましたが、消費行動の変化や車利用の進展などの影響で閉店が相次ぎ、その機能は低下しています。

そのような状況の中で、平成 26（2014）年、日本最大のマンション建替えプロジェクトである諏訪 2 丁目住宅が、まち開きを迎えました。子育て世帯が転入して子ども数が大きく伸び、かつての賑わいを取り戻すだけでなく、少子高齢化の是正や消費行動の喚起、さらには個人市民税や固定資産税の増収につながる状況も生まれています。

(2) 今後想定される課題

初期入居エリアで進行中の少子高齢化は、人口と世帯数の減少を伴って、将来は後続の入居エリア（落合・鶴牧・唐木田・南野・聖ヶ丘など）へと波及します。そのため策が何も講じられなければ、多摩市域のニュータウン全体で人口の減少が加速し、団地の空室や戸建ての空き家が、急速に増加することが想定されます。

さらに初期入居エリアには、経験したことのない超高齢化が待ち受けています。平成 52（2040）年頃には、65 歳以上の高齢者が約 40%（5 人に 2 人）、75 歳以上の後期高齢者が約 20%（5 人に 1 人）、という住民の年齢構成に達し、急増する後期高齢者に適した住まいが不足します。

ニュータウン初期の分譲には、バリアフリー性能と耐震性能の両方に課題のある団地も数多く、高齢化や単身化が進行し、孤立死や災害時の安全性など社会問題へと進展する可能性もあります。

地域の購買力が低下し、介護などの需要が拡散して非効率になると、事業者の体力や人手不足により、近隣センターを含めた身近な店舗や生活サービスの提供機能が消滅する可能性もあります。移動販売車の巡回など、買物弱者への手立ては有効ですが、販売経費や駐車場の確保など、その継続には事業者の協力が欠かせません。

※1 近隣センター：近隣住区理論で定義され、住区内で住民の日用品買物行動を、徒歩で満足するために配された諸施設の集合体。多摩市域には 10 ヶ所。なお永山駅前の施設群は「地区センター」と呼んで区別する。

少子高齢化が進むと一般に税収は減り、社会保障費は上昇します。さらにニュータウンでは、道路や橋などのインフラや公共施設の水準が、質・量ともに高く、建設時は国や東京都の支援がありました。維持・改修や更新は地元市の財政負担になります。そのため、地域の人口が大きく減じる場合には、空室・空き家や買物弱者への対策などと併せて、さまざまな公共施設についても、利用価値や運用効率が高まるよう、再編・集約を含めて見直しを行っていく必要があります。

(3) 多摩ニュータウンが持つ“強み”を生かす

近隣住区理論を踏まえ、併せて多摩丘陵の地形も活かしながら、立体的な歩車分離^{※1}を実現して、通過交通を生活の場から排除し、ほかでは望めない水準の安全で快適な住環境が、多摩ニュータウンでは長年に渡り提供されています。

ゆとりある住棟配置と広々としたオープンスペース、豊かな自然と緑が融合した環境も、都内で随一です。市民1人あたりの市立公園面積^{※2}は13.64㎡で、多摩26市の中で最も広く、都心の喧騒を離れて、充実した子育てや屋外スポーツなどを満喫する暮らしを人々が送っています。

歩行者専用路のネットワークを全域に渡って整備しており、さらに『歴史の道100選^{※3}』に選出された人気の散策コース「多摩よこやまの道」にも接続しています。このことが健康づくりにも理想的な環境となっています。

今後、高い確率で発生が予想される首都直下地震や、温暖化の影響で深刻度を増す風水害など、災害から、まちは人命と財産を守らなければなりません。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、東京都の地域危険度データ^{※4}に示されている通り、都内では最も危険性が低く、災害に負けないまちです。

交通の面では、都心まで約30分で直結する利便性にあり、京王相模原線・小田急多摩線の2線に加えて、多摩都市モノレール経由でのJR利用も可能なため、災害時も含めて、公共交通に優れた地域です。将来は、小田急多摩線やモノレールの延伸も検討されています。加えて、平成39(2027)年に予定されるリニア新幹線の開通を、ニュータウンの利便性と価値を高める絶好の機会として、活用していくことが可能です。

※1 歩車分離：人が歩く専用路を車の通る道路と安全上、完全に分離する考え方または計画手法。なお対照的な手法に「歩車共存」があり、蛇行や路面の工夫で車の速度を抑え、人を優先しながら道路空間を共用する。

※2 市民1人あたりの市立公園面積：13.64㎡は、多摩市(平成24(2012)年)『公園緑地マニュアル』による。なお都立公園も含めた場合は15.83㎡/人で、多摩市は武蔵村山市17.10㎡/人に次ぐ第2位。

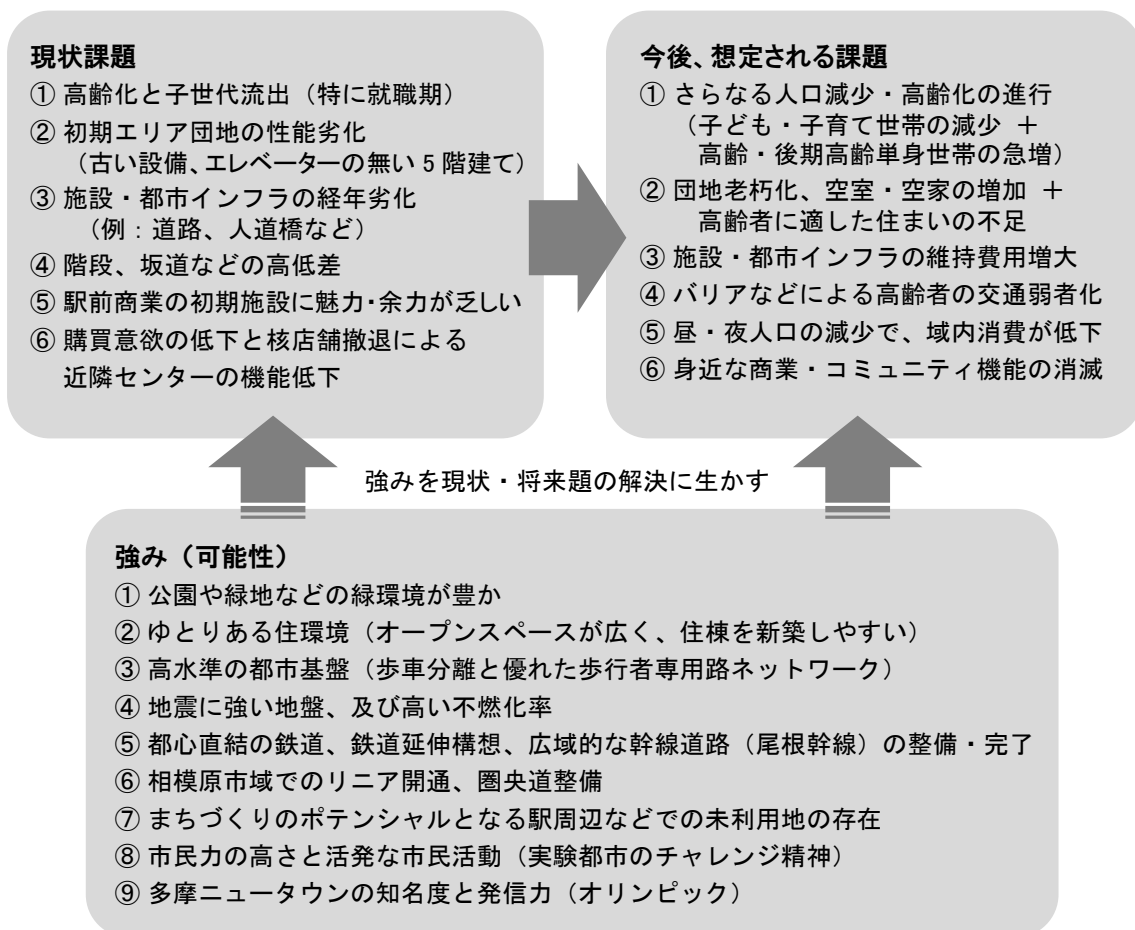
※3 歴史の道100選：新日本歩く道紀行100選選考委員会が平成27(2015)年に『新日本を歩く道紀行100選』を「歴史の道」「文化の道」など10テーマで認定。多摩よこやまの道のほか、「熊野古道 紀伊路系我コース」や「中山道(笠取峠～和田峠)」など全国の有名な道も選ばれている。

※4 東京都の地域危険度：同一の地震条件による、町丁目の建物倒壊・火災・災害時活動困難度に関する危険度。平成25(2013)年の最新データで、多摩ニュータウンの各町丁目は、全項目の危険度に最も低い評価を得ている。

人口減少期には、全国で都市間競争の様相も呈していく中で、まちの価値を PR し、シティセールスを進める観点において、多摩ニュータウンは日本最大規模のニュータウンとして全国に知られており、また有名な民間企業が立地するため、多方面への影響力・発信力があることも強みになります。

まちづくりの面では、ニュータウン環境の成熟化に伴って、市民の意識や理解も高まっており、市民組織や NPO、大学、企業などの活動が活発に展開されています。まちづくりに活用を期待できる公的な未利用地や暫定利用地などが、まだ駅周辺に残っている点も、今後の取り組み次第で大きなポテンシャルとなります。

このように見てくると、ニュータウンの課題ばかりが、初期入居エリアを中心に目立ちましたが、ほかのまちに望めない水準の“強み”が、多摩ニュータウンには数多くあります。これからのニュータウン再生の取り組みには、その“強み”を課題の解決に生かしていくアプローチが望まれます。また“強み”を生かすためには、ふり返りや要因分析も必要です。



多摩ニュータウンの課題と強み

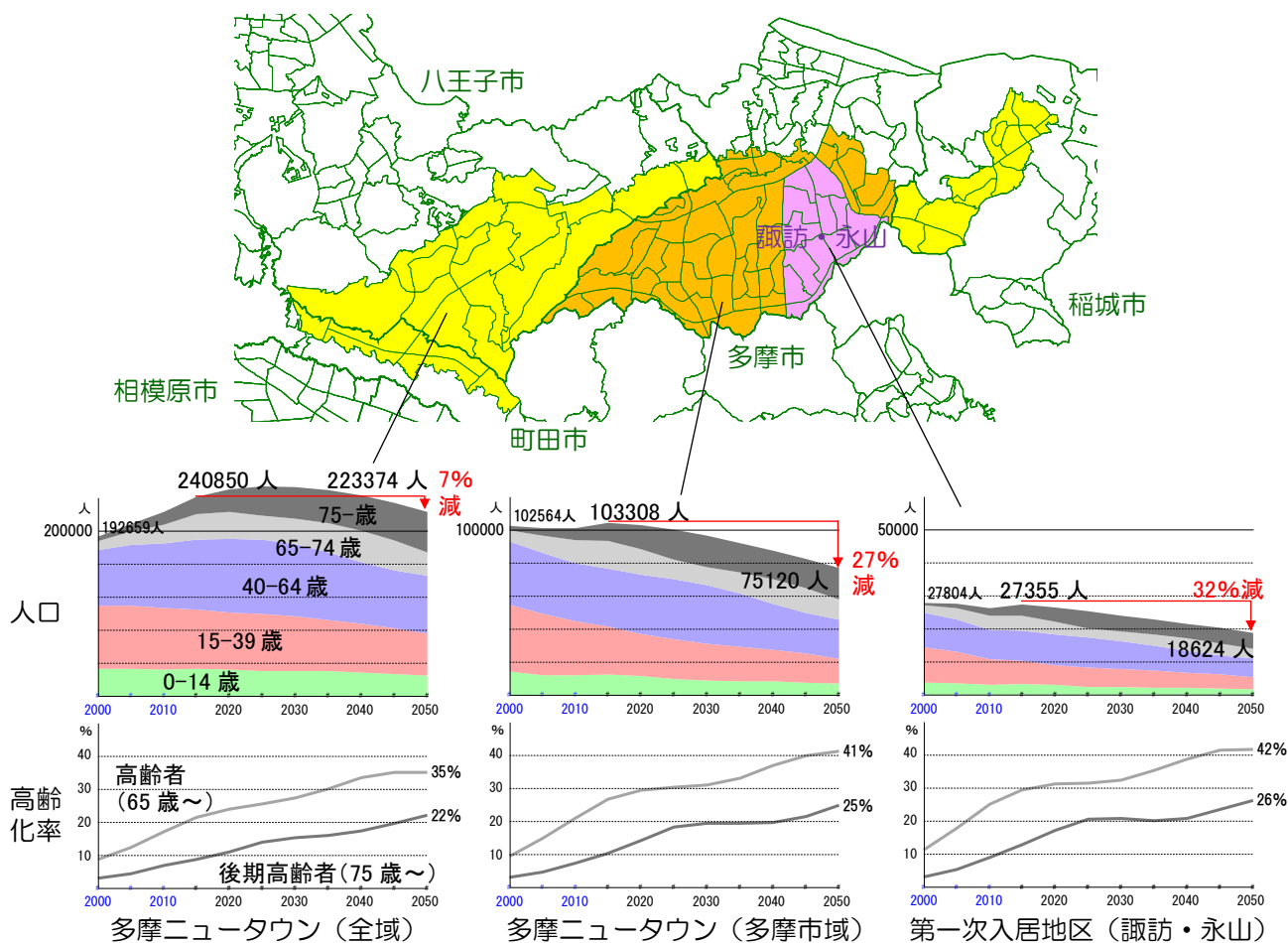
戦後の高度成長を経て、日本全体で社会が大きな転換期を迎える中、ニュータウンだけが、若い入居者の溢れた古き良き時代のモデルに戻ることはできません。次の50年を乗り越える持続性をもつ未来のあり方を新たに見出して、市民が一丸となって取り組んでいくことが重要です。その取り組みの中で、多摩ニュータウンの“強み”を発揮し、課題に対応していきます。

3 人口の動向と目標について

(1) 多摩ニュータウン全域、多摩市域、第一次入居地区の人口動向

多摩ニュータウンには、開発・入居時期の違いにより、古いまちと新しいまちが混在します。再生検討会議の試算によれば、時期の新しい町田市域や稲城市域を含むニュータウン全域では、今後も暫く総人口は増え、平成37(2025)年頃がピークです。

多摩市域だけを見ると、暫く10万人前後を維持してきましたが、高齢化率が急速に上昇しており、本格的な人口減少期に入ります。最も古い第一次入居の諏訪・永山では、何も策がなされない場合、平成62(2050)年に32%の人口減が見込まれます。



多摩ニュータウンの将来人口予測

(2) 多摩市における人口動向の特徴と減少の要因

特徴の1点目は、出生率が低調で、多摩市の出生数は毎年1,000人前後を繰り返している点です。多摩市の合計特殊出生率^{※1}は平成25(2013)年に1.13で、東京都平均と同水準ながら、全国平均1.43を大きく下回り、多摩部26市で最も低い値です。

一方で、高齢者の増加により多摩市の年間死亡数は1,000人を超え、平成23(2011)年に自然減(出生数<死亡数)へ転じました。これが人口減少の主要因となっています。

特徴の2点目は、5歳ごとの年齢階級別に見た場合に、男女とも15~19歳の大学入学期に、やや転入超過が見られるものの、25~29歳の就職・結婚期に大きく転出超過になっている点です。これも人口減少の要因です。

特徴の3点目は、大規模な集合住宅の竣工による社会増(転入超過)が、人口動態に大きく影響している点です。平成19(2007)年と平成25(2013)年が顕著で、その年は人口の増加が突出しています。重要なのは30・40歳代や、特に4歳未満の転入が著しい点で、後年の人口年齢構成についても、地域に変化をもたらします。

(3) 将来人口の目標

大規模集合住宅などの人口流入がない年に、特徴1の自然減と特徴2の社会減で人口の減少が加速するパターンは、ニュータウン内でも同様です。そして、もし何も策が講じられなければ、人口減少が続きます。

大切なのは、そうした人口予測を、積極的な行動により変えていくことができる点です。短期的には、まず社会減への対応に可能性を見出すことができます。30歳前後の転出超過を、できるだけ早期に転入超過へと逆転する必要があります。

併せて中長期的に、出生数の向上が必要です。

将来人口の目標について、第五次多摩市総合計画・第2期基本計画では、「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り組みを進めることにより、平成37(2025)年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」としています。

さらに平成37(2025)年以降についても、できるだけ減少が進行する前に、転入増を図ると共に出生数の向上により、人口を持続化していくことが、この再生方針の基本スタンスになります。

※1 合計特殊出生率：1人の女性が生涯に産むと推定される子どもの数。出産期15~49歳の年齢別出生率を、対象年について合算した「期間合計特殊出生率」を用いる。英語表記はtotal fertility rate (TFR)。

第2章 再生に向けた考え方

1 惹きつけられ、住み続けられるまちへ

～人口の持続化を目指すコンパクトな都市構造への再編

多摩ニュータウンの次なる持続的なあり方を見出して、これまで築き上げてきた高い水準の環境と“強み”を、将来の課題解決に生かしていく考え方を示します。

(1) まちの仕組みを変える

ニュータウンの状況について、着眼すべきは次の2点になります。

状況 1. ニュータウン内部の二極化

大規模な団地建替えや模様替えを实践する一部の地区（建物更新＋子育て世帯の流入）と、今の状況が進行する多くの地区（建物老朽化＋超高齢化）が、ニュータウン内で並存していくことが予想されます。

状況 2. 同じ歴史を繰り返す可能性

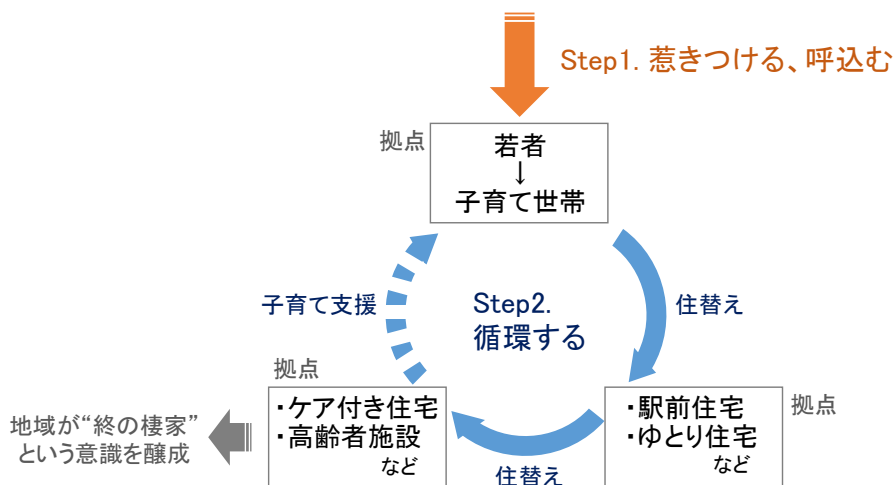
建替えなどを行った団地についても、同じ世代が一度に新しく入居する場合、将来的に再び、一斉に住民が高齢化し、建物が老朽化する可能性があります。



このような状況のまま放置されると、ニュータウン環境は少しずつ“スラム的”な状態に近づき、最終的に“再生”が困難になることも考えられます。そのため、本方針により、多摩ニュータウンが進むべき新しい道筋（方策）を提示します。

方策① まちが持続化する仕組みを持つ

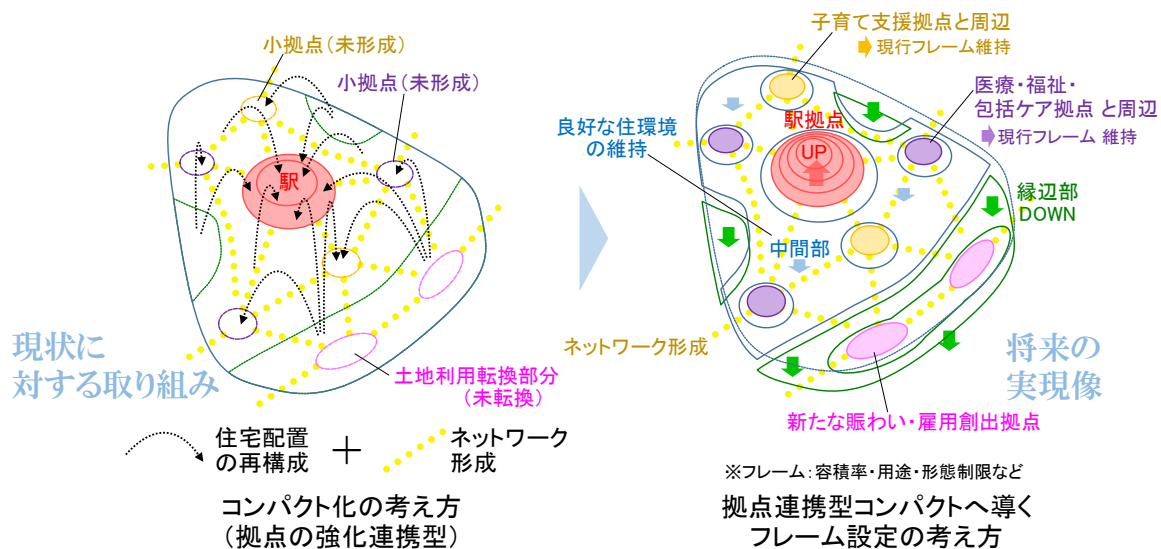
若い世帯を「惹きつけ」た後、人生のライフステージに合わせて、地域内を自由に「住替え」できる循環構造を、まちが備えます。



まちが持続化する仕組み
(多世代が連鎖的に住み続ける)

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「多様な拠点の強化連携型」でのコンパクト再編を目指します。



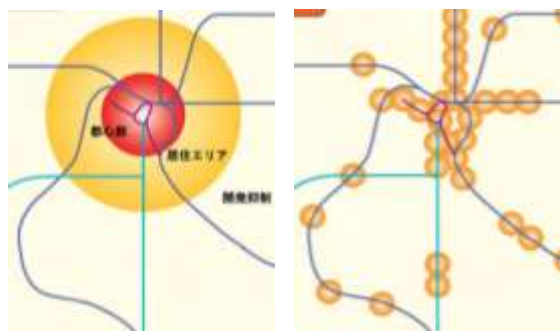
この考え方により、駅拠点では多様な拠点機能の規模・質の両方を高め、小拠点では特色ある機能について、規模を維持しながら質を高めていく

多摩ニュータウンが目指す拠点連携型コンパクト

コンパクトシティについて

コンパクトと言うと、人口や機能が集積した都心部を中心に、同心円状に密度が低くなるイメージ(図A)が一般的ですが、一方で、コンパクトシティには、全く構造やイメージの異なる多極型もあり(図B)、富山市などが有名です。

国の省庁横断によるコンパクトシティ形成支援チーム会議(平成27(2015)年～)では、次のように、できるだけ多極型を認めていく考え方が示されています。



図A：一極集中型

図B：多極型

引用) 富山市(平成20(2008)年)『都市マスタープラン』

コンパクトシティをめぐる誤解

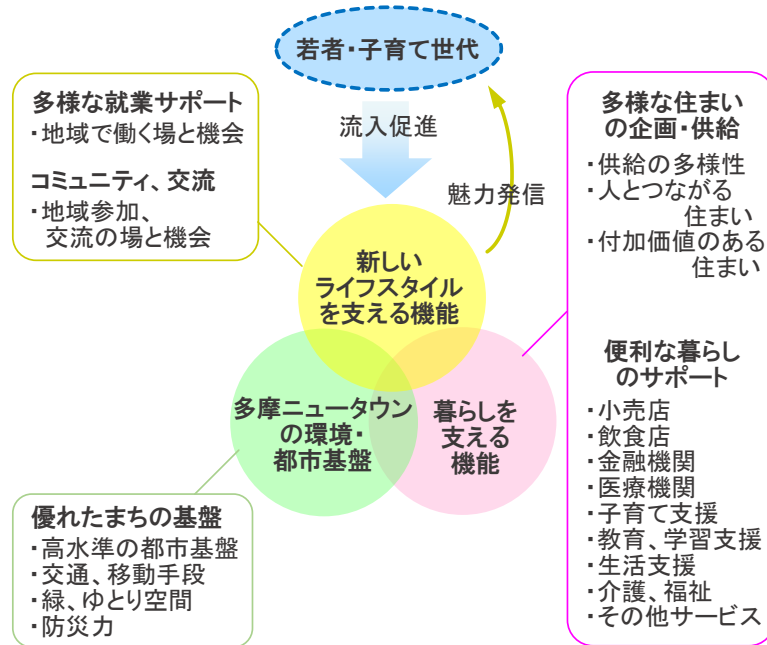
- 一極集中(最も主要な拠点) → ●多極型(生活拠点をネットワーク)
- 全人口の集約 → ●全人口の集約をはかるものではない(集約で一定エリアの密度を維持)
- 強制的な集約 → ●誘導的な集約(インセンティブで時間を掛けて推進)

引用) 国土交通省資料(平成27(2015)年)『コンパクトシティの形成に向けて』

本方針では、多極型を基本としながら、住区内では少しずつ駅方向に密度を高めていく考え方も併せて採用しており、ニュータウン独自のコンパクト方式となっています。

(2) まちの魅力を取り戻して再活性化する

コンパクト再編で形成される多彩な拠点・小拠点ごとに、暮らしを支える機能や、新しいライフサイクルを支える機能を維持・充実していきます。



これからの地域に求められる機能
 (各拠点の個性や特徴に応じて維持・充実)

(3) 将来の人口予測を置き換える

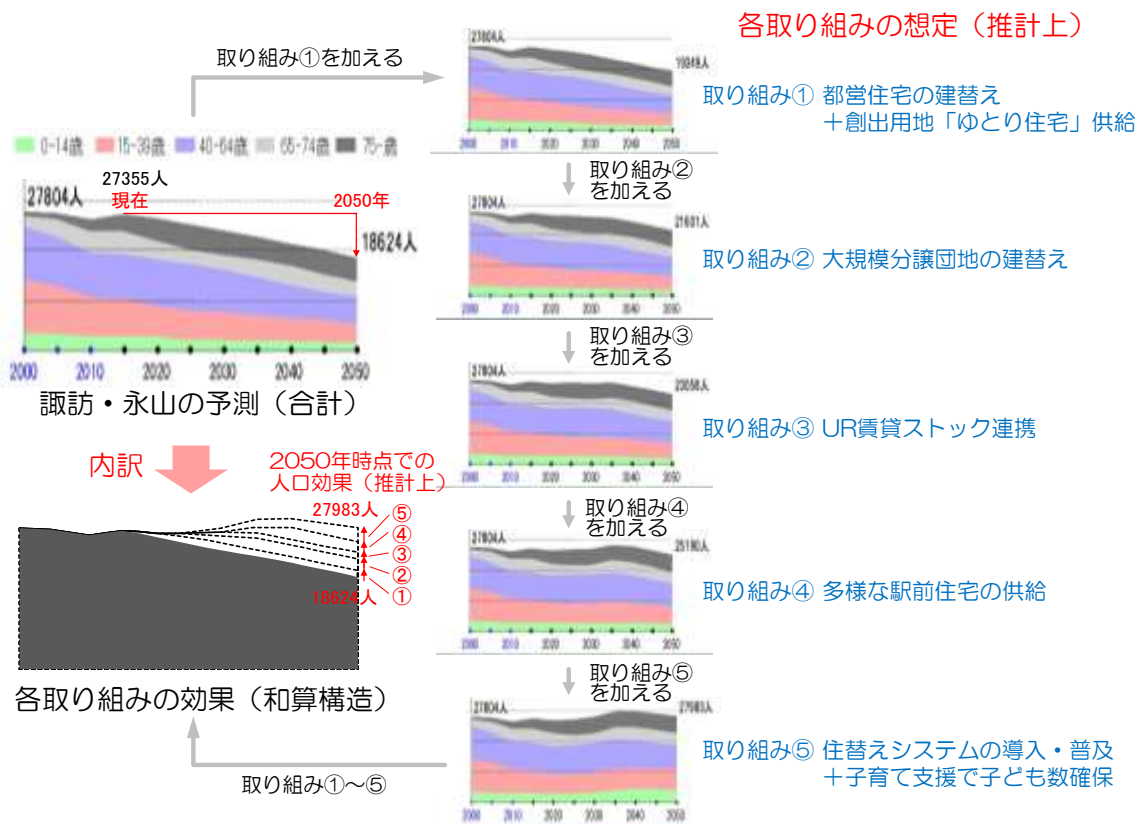
「コンパクト再編＋循環構造」というニュータウン再生の新しい方策については、人口予測に反映することが可能です。

再生検討会議では、第一次入居地区の諏訪・永山を対象に、駅拠点の強化や団地の更新、住替えシステムの導入など、多様な取り組みの実施量を1つ1つ想定し、コーホート要因法^{※1}と呼ばれる精密な人口予測手法に、それらの効果を組み入れて、将来の人口シミュレーションを繰り返し実施しました。

その結果として、上記の取り組みを最大限に行った場合に、目標とする「人口の横ばい、ないしは微減」が、地域レベルで達成可能であることが示されています。

※1 コーホート要因法：コーホートとは同年または同時期に出生した集団を指す。過去の動向を基本に、人口変動の要因である自然増減（出生と死亡）と社会増減（転出入）を、それぞれ仮定して推計を行う。コーホート人口の全体変化だけ扱って推計する方法（コーホート変化率法）に比べ、状況に応じた個別修正が可能。

再生検討会議のシミュレーションによる人口予測と効果の内訳



新しい方策の取り組みによる人口予測と効果の内訳

取り組み① 都営住宅の建替え + 創出用地「ゆとり住宅」供給

都営住宅の建替えでは基本的に入居者が継続する。空室分の解消や入れ替りで、50世帯(125人)の純増を想定し算入。ゆとり住宅は120戸(312人)を算入。

取り組み② 大規模分譲団地の建替え

永山地区で大規模分譲団地の建替え(容積150%)を想定し、総数730戸(1900人)の純増を算入。

取り組み③ UR賃貸ストック連携

永山地区での若者ファミリー向けリニューアル、及び近接する4団地間の連携により、200世帯が入替わる(高齢世帯300人→子育て世帯600人)と想定。

取り組み④ 多様な駅前住宅の供給

駅周辺に拠点型の新フレーム適用を想定し、駅拠点再編プロジェクトにより、諏訪地区620戸(1550人)、永山地区225戸(563人)の駅前住宅供給を算入。

取り組み⑤ 住替えシステムの導入・普及 + 子育て支援で子ども数確保

地域の住替え循環システムを確立し、子育て終了後に多室型住宅を次世代へ譲り、子育てを応援する地域環境を形成して、子ども数(出生率)を高水準に確保。諏訪2丁目型の建替えで出生率換算2.5(←実績値水準)、ゆとり住宅や賃貸団地リニューアルで2.0、その他の市街地で1.6への向上と将来的持続を想定し算入。

2 課題への対応

(1) 近隣住区を現代ニーズに適合させて再評価する

方策②で示したフレーム設定に沿って、住区内の都市構造^{※1}を見直します。例えば、利便性の高い駅周辺の高度な複合利用や、小さな拠点による身近なサービスの効率的かつ効果的な需給を可能にします。併せて働く場を創出する新たな土地利用の導入、駐車場の適正配置と域内公共交通の充実、都市基盤のバリアフリー対応など、現代の多様な世代のニーズに応えていきます。

このように、これまでの近隣住区に必要な手を適切に加えることで、本来備えている良質な都市基盤や、歩車分離された歩行者専用路のネットワーク、豊かな緑環境などについても、あらためて再評価し、健幸都市^{※2}への展開を支えながら、今後の50年間も最大限、その恩恵を有効に活かしていきます。

なお多摩市域の近隣住区は、中学校区を基本として面積が広く、かつ多くが南北に長くて、高低差も大きな点が特徴です。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メイン・プロムナードの整備や、住区内を快適に移動できる補助的な手段（超小型モビリティ^{※3}）などの導入についても、可能性を探ります。

(2) 公的賃貸と持ち家による双方の取り組みで住まいと暮らしを再生する

公的な賃貸団地については、住宅管理者に対して、入居者の生活継続への配慮とともに、ニュータウン再編や小拠点の形成に資する建替えや模様替えを要請し、公的な低未利用地の活用も視野に入れて誘導します。

大規模な分譲団地については、立地性や再編まちづくりなどの観点に応じて、建替えや性能維持（耐震補強やエレベーター設置など）への合意形成を支援し、耐震性とバリアフリー性能に課題のある中層住棟に高齢者が住み続けるなどの居住のミスマッチを解消していきます。

以上のように団地の再生を円滑化し、居住のミスマッチを改め、団地・戸建てとともに予想される空室・空き家の増加を抑え、さらに若者や子育て世帯をニュータウンに呼び込み、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、多摩ニュータウンに独自の横断的な住替えのシステムを検討していきます。

※1 **都市構造**：都市の全体あるいは部分に関する、機能配置や土地利用、交通体系、自然要素などの立地・空間構成的な特徴や骨格のこと。または、それを概念的に姿や形で表現したもの。

※2 **健幸都市**：住む人が自然に、身体面の健康と生きがい・幸せを実感できるようになるまち。日米などの研究・調査により、都市構造が健康や幸福に大きな影響を与えていることが近年、明らかになりつつある。

※3 **超小型モビリティ**：自動車よりコンパクトで小回りが利き、環境性能に優れ、地域の手軽な移動の足となる1人～2人乗り程度の車両。移動支援ロボットや電動車いす、車道を走行するタイプなどの種類がある。

(3) 地域活動や大学・企業・NPOとの連携で、市民の誰もが活躍できる場をつくる

駅周辺や近隣センターなど、コンパクト再編により強化される拠点や、団地の再生などで新たに形成される小拠点を活用して、ニュータウンが持つ市民力の高さを、1人ひとりのスキル活用や地域活動を通じ、コミュニティや生活サービスの向上へと生かします。多摩ニュータウンならではの地域ブランドづくりへと展開します。

また、再編で生み出される創出用地を利用すれば、市民農園の開設、地産地消の促進や再生可能エネルギーの導入など、地域の資源を有効に活用して循環する地域ビジネスにもチャンスが生まれます。ニュータウン内外の大学や企業・NPOとも連携して、民間の資金やノウハウを積極的に受け入れて、新たな雇用創出や活躍の場づくりに向けたムーブメントの輪を拡げていきます。

(4) オリンピック開催やリニア開業に伴う好機を利用して、人と産業を呼び込む

平成32(2020)年の東京オリンピック・パラリンピックでは、訪れる国内外の人々に、まち再生の先端モデルとして、多摩ニュータウンを効果的にシティセールスします。

平成39(2027)年の橋本駅リニア開通に際しては、新たな人口や産業の流入を期待できる一方、逆にリニア駅周辺への流出を招く可能性もあります。そのため、その時機を目安に再生の取り組みで実績を重ね、多摩ニュータウンの魅力とステータスの向上を図ります。受け入れの準備を万全にしてリニア開通を迎えることで、着実に人と産業を呼び込みます。

第3章 再生の目標、目指すべき都市構造と具体イメージ

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

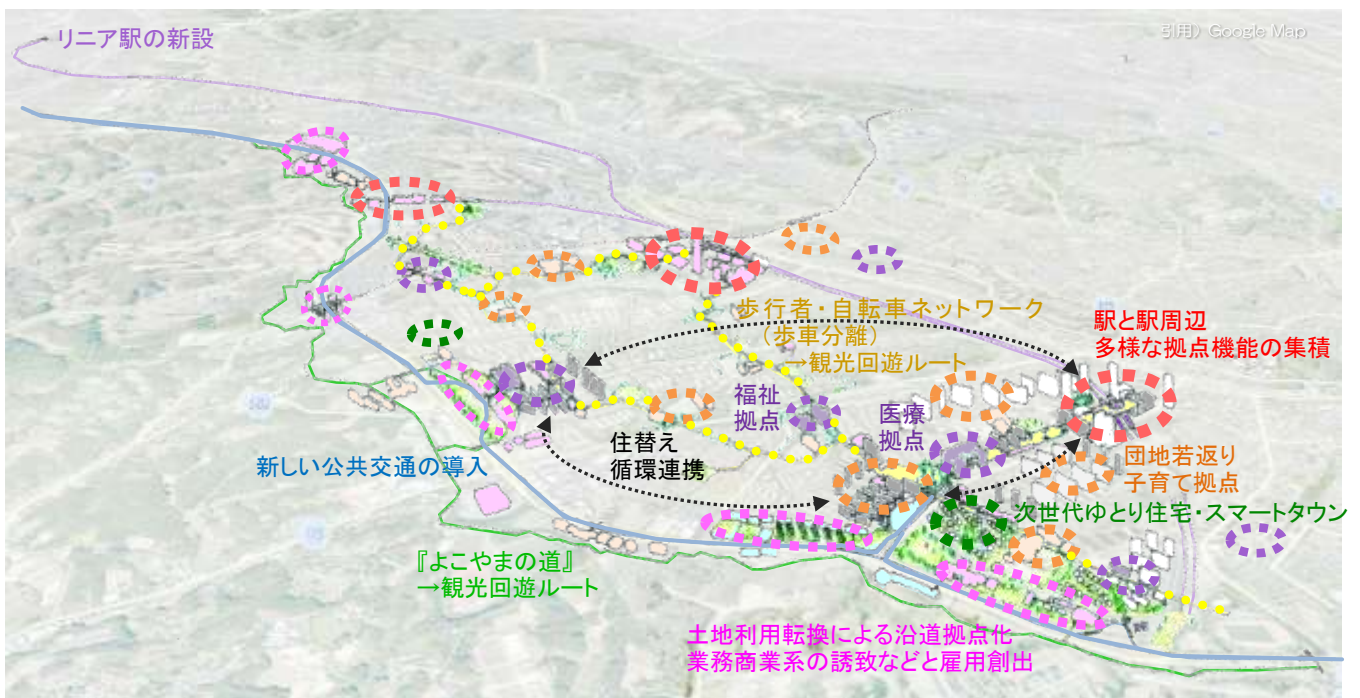
～多様な主体が協働して循環型の地域サービスを育む

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。



● 駅拠点 ● 子育て ● 医療・福祉・包括ケア ● 次世代・ゆとり ● 幹線沿道拠点

多摩ニュータウンの将来的な都市像イメージ

3 多摩ニュータウン再生後の具体イメージ

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、まちづくりへの意識を高めていきます。

- 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 団地エリアでは、誰もが住みやすい集合住宅への再生と併せて、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・病院などの地域医療の充実、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が充実しています



- ⑨ 尾根幹線道路沿いに業務や商業・産業施設が集積し、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外の大学が連携して高齢者や子育ての支援など、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 元来、地盤が強く、住まいの強度にもゆとりがあり、災害に強いまちで人々が安心して暮らしています



第4章 再生に向けた取り組み方針

再生の目標、及び目指すべき都市構造と具体イメージを実現していく取り組みの方針を、以下に示します。なお、「全体方針」と3つの「個別方針」は、第3章の「全体目標」と「個別目標」に対応し、それぞれ次のような取り組み方針の体系により構成されます。

【全体方針】ニュータウン再生の全体に関わる方針

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

【取り組み方針】

- 全体① 将来都市構造の実現に向けた新たなフレームの導入
- 全体② 再生まちづくりへのムーブメントづくり

【個別方針 1】主に都市構造に関わる方針

まちの基盤や多様な拠点をコンパクトに再編・強化する

【取り組み方針】

- 個別 1-① 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
- 個別 1-② 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
- 個別 1-③ 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
- 個別 1-④ 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
- 個別 1-⑤ 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

【個別方針 2】主にハード分野に関わる方針

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

【取り組み方針】

- 個別 2-① 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
- 個別 2-② 大規模住宅団地の再生
- 個別 2-③ 良好な戸建て住宅地を持続する仕組みの導入
- 個別 2-④ 安全・安心のまちづくり

【個別方針 3】主にソフト分野に関わる方針

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

【取り組み方針】

- 個別 3-① 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
- 個別 3-② 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
- 個別 3-③ ストックを活用した住替え連携
- 個別 3-④ 市民の活動を支える仕組みの強化と活動の展開

再生方針の体系

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

多摩ニュータウン再生の全体に関わる取り組みの方針として、次の2点を掲げます。

① 将来都市構造の実現に向けた新たなフレームの導入

- 地区計画による用途や容積の再設定、及び市街地再開発事業などを用いて、駅前と駅周辺の機能を向上させ、さらに、まち全体のコンパクト再編に適したフレームを、駅拠点部に設定します（アップゾーニング※1を視野）。
このことにより、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します。
- 地区計画の変更、及び用途変更などにより、ニュータウン縁辺部の土地利用転換、及び中間部の住環境保全などに適したフレームを、縁辺部と中間部に設定します（ダウンゾーニング※1も想定。ただし小拠点を形成する場合は現状を維持）。
このことにより、良好な住環境を全体で保全しつつ、新たな土地利用を導入できるメリットがあります。

② 再生まちづくりへのムーブメントづくり

- ニュータウン再生の活動や取り組みを推進するための組織体を形成します。
- 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検討していきます。
- 平成32（2020）年東京オリンピック・パラリンピック開催に向けて、来街者向けシティセールスの効果的な方策を推進します。

[取り組み（例）]

- 特性の異なる駅周辺・中間部・縁辺部の各エリアで、再生の取り組み主体となる利害関係者間の連絡・調整の場（勉強会・連絡会・協議会）を立ち上げ、併せて個別あるいは相互に再生の取り組みを支援・推進していくコーディネート組織（推進会議など）を設置
- 広報媒体やイベント、マスコミなどを通じ、主に若い世代や子育て世代に向けたまちのPRや、地域の大学や学生、企業、まちづくり団体などと連携した仕組みづくり、再生プロジェクトの機運醸成に資する方策の実施
- 多摩ニュータウンの魅力実感ツアーや、多摩の自然風景を楽しむルートなどの企画・実施など

※1 アップゾーニング・ダウンゾーニング：アップゾーニングでは、都市の利便性や効率性を高めたり、住宅併用の複合ビルなど優良な開発のために対象地域の容積率を緩和し、ダウンゾーニングは逆に容積率を引き下げ、無秩序な開発などを規制する。ともにメリハリの効いた都市構造や地域の改善を誘導するための手法。

先行する取り組み：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り組みを、域外の主に若者や子育て世代に向けて効果的に発信することにより、域外からの居住促進を図る目的で開設しました（平成27（2015）年1月）。

《コンセプト》

多摩ニュータウン（多摩市域）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、日常生活視点で情報発信していきます。

《コンテンツ》

- ・まちの歴史・再生の取り組み
- ・まちの魅力・子育て環境
- ・住環境・交通アクセス・店舗などのガイド
- ・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 など



魅力発信サイト・トップページ

先行する取り組み：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する上では、住民・多摩市・東京都・民間事業者など関係者が連携・協力してチャレンジすることが不可欠なため、機運の醸成を目的としてロゴマークを定め、使用しています（平成27（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や、都市機能の持続性、さらなる成長と再活性化、まちに暮らす人々の穏やかで楽しい雰囲気表現。

《ロゴマークの使用》

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サイトなど）、その他イメージアップに寄与する目的に使用することとしています。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しています。



ロゴマーク
（誰もが使用可能）

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

主に都市構造に関わる個別の取り組み方針として、以下を掲げます。

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

- ・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策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。

[取り組み(例)]

- 駅拠点の再構築について関係者で勉強会を立ち上げ、さらに取り組みを支援・推進するコーディネート組織と連携して、詳細な検討を実施

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

- ・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、分野ごとの計画のもと、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。

[取り組み(例)]

- 駅やバス停と居住エリア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、公的な駐車場の拡充や再配置など
- モデル地区を設定した、自転車タクシーなど社会実験の実施

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

- ・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、道路計画への二重反映を促します。
- ・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。

[取り組み(例)]

- 幹線広域の商業や産業二重の将来分析や先導的官民連携などに係る調査検討の実施。
- 地産地消や次世代エネルギーの普及などを促すインフラ整備の検討。
- 『(仮称)尾根幹線沿道の土地利用方針』の策定など

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

- ・ 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。

[取り組み(例)]

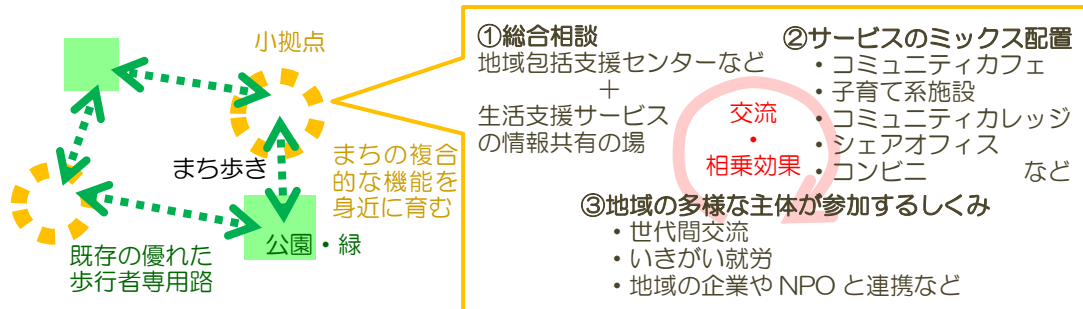
- URの取り組み※1と連携して近隣センターなどで高齢者福祉・子育て施設を拡充
- 団地建替えなどを契機に、合築や創出用地の活用などにより、次世代まちづくりと一体的な近隣センター再生や小拠点を形成
- 小拠点の形成と連動した健康の場づくり

多摩ニュータウンにおける小拠点と連動した「健幸都市」の展開

多摩市が目指す「健幸都市（スマートウェルネスシティ）」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す。

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ています。

具体的には、生活支援、交流、就労などの機能が複合的に集約した魅力的な小拠点を地域で身近に形成し、健康づくりの場となる多摩ニュータウンが誇る歩行者専用路や豊かな公園などと、ネットワークを充実させていきます。



小拠点と連動した「健幸都市」の展開（概念図）

※1 URの取り組み：多様な世代が住み慣れた地域で最期まで暮らし続けられる住まい・まちづくりを目指し、URが自治体や地域関係者と連携して地域医療福祉拠点の形成を総合的に推進する取り組み。平成32（2020）年度までに約100団地での拠点形成が目標。多摩ニュータウンでは諏訪・永山・貝取・豊ヶ丘の4団地が対象。

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

- ・ 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。

[取り組み（例）]

- 公園緑地の活用自由度の拡充
- 公園施設長寿命化計画による計画的な更新

公園緑地の活用自由度の拡充

公園緑地は、東日本大震災などを契機にコミュニティを緩やかに形成できる場として、その重要性が再認識されるなど、近年では今までにない多様な機能を実現できる場所としての可能性が注目されるようになりました。

そこで、市民の皆さんのライフスタイルやニーズに対応し、市民の皆さんと一緒に考えながら規制緩和を図るなど柔軟な対応を推進します。



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

主にハード分野に関わる個別の取り組み方針として、以下を掲げます。

① 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

- ・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まったものとし、その土地を活用して次世代まちづくりを実践します。

[取り組み(例)]

- 賃貸団地を対象としたリノベーションやリニューアルの誘導・支援
- 駅前利便住宅の供給方策を、勉強会や推進会議の場で具体化
- 次世代ゆとり住宅^{※1}の提供、スマートタウン^{※2}形成などを誘導・支援

② 大規模住宅団地の再生

- ・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。

[取り組み(例)]

- 集合住宅を対象にしたセミナーなどの開催、アドバイザー派遣など
- 『(仮称)集合住宅等の建替えに係わる指針^{※3}』策定
- 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^{※4}の再改正などを要望
- バリアフリー化、コミュニティ継続について、建替え事業者などに要請

※1 **次世代ゆとり住宅**：多摩市住宅マスタープランの理念「ゆとりと豊かさを感じられる住まい・住環境」を魅力的に実現する住宅。若者世帯や子育て後の夫婦向けに、多様な住宅（家庭菜園付きなど）を供給する。

※2 **スマートタウン**：ITや環境技術を駆使し、住民どうしの活動やルール化なども通じて、まち全体でエネルギーの有効利用や需要の調整、省資源化などを徹底していく環境配慮のまち。将来の環境変化にも適応。

※3 **(仮称)集合住宅等の建替えに係わる指針**：『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』（平成10（1998）年、東京都）に代わる指針。今後想定される集合住宅の建替え機会を捉えて、複合的な機能を持つ魅力的な小拠点の形成、高低差の解消、メリハリある密度構成などを多摩ニュータウンで誘導するためのもの。都市マスタープランや住宅マスタープランなどとの整合、都市基盤施設の許容量把握など、長期的な検討を要する。

※4 **円滑化法**：マンションの建替えの円滑化等に関する法律。平成14（2002）年に施行され、法人格のある建替え組合が円滑に権利変換事業を実施できる。平成26（2014）年の改正で、耐震性が不足するマンションに対する施策拡充。

分譲団地再生と将来像実現の一体的な計画づくり

団地再生を居住者と権利者だけの課題とせず、まち全体の課題と捉え、将来像を実現する一体的な計画づくりにより、団地再生事業を実施していくことが重要となります。そのため、支援や緩和措置などの方策を検討していきます。

- 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
- ② 耐震化に向けた取り組みの推進
- ③ バリアフリー対策の推進
- ④ 多様な再生手法の検討
 - ・国の検討会で議論されている、団地内で建替えや改修、敷地売却などをミックスする手法の実現性を検討（図 A）
 - ・ニュータウン内に点在する公的低未利用地や跡地などを、まちづくり資源として団地再生に活用する手法を、国などへの働きかけも視野に研究（図 B）
- ⑤ 建替え負担軽減策の検討
- ⑥ 都市計画などによる規制・誘導
…事業性向上への支援
- ⑦ 住宅ストック活用への支援

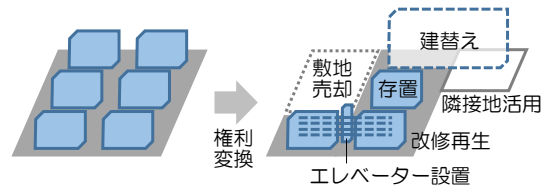


図 A：団地のミックス再生イメージ

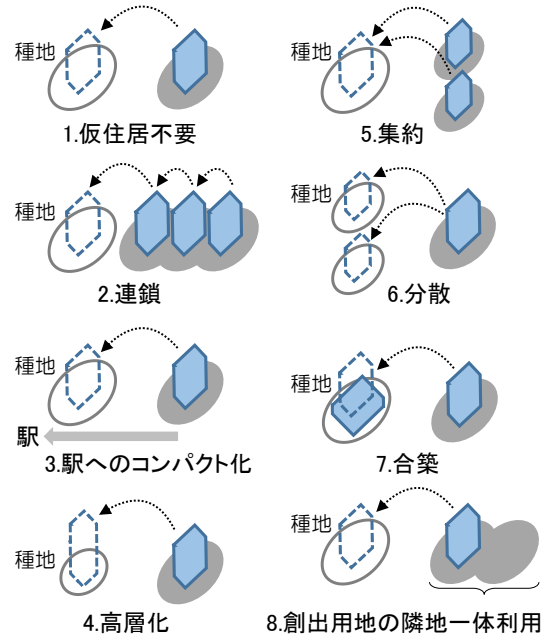


図 B：種地の団地再生活用イメージ

③ 良好な戸建て住宅地を持続する仕組みの導入

- ・後述する住替え循環システムと連動しながら、空き家や空地进行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。

[取り組み（例）]

○JTI（移住・住みかえ支援機構）^{※1}や地元の不動産会社などと多摩市が、連絡協議会を立ち上げて、住替えバンク多摩ニュータウンモデルを構築

※1 JTI（移住・住みかえ支援機構）：子育て期や老後期などライフステージに応じた住宅の借上げ・住替えの促進、住宅のミスマッチ解消などを目的に、国土交通省の支援で平成18（2006）年に設立された一般社団法人。

④ 安全・安心のまちづくり

- ・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（歩行者専用道路などを含む）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。

[取り組み（例）]

- 自主防災組織の結成に向けた助言・指導を行います。
- 関係機関と連携し、交通の安全や道路幅員の確保を行います。
- 通信基地局の誘致を関係機関に要請します。
- 植栽の高さ制限など、不審者対策を実施します。

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

主にソフト分野に関わる個別の取り組み方針として、以下を掲げます。

① 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

- ・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^{※1}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伴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。

[取り組み（例）]

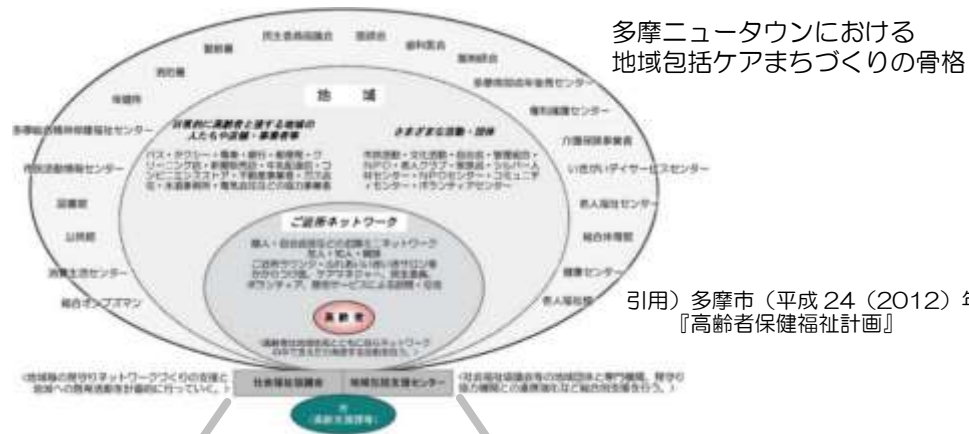
- 医療機関との連携やUR施策による拠点づくりと拠点周辺の再活性化
- 介護予防リーダーの育成
- モデル事業を実施する地区を設定して、高齢者の孤立などを防止
- 常設の子育てひろばに子育てマネージャーを配置して、子育て世代への支援を強化

※1 ICT技術：Information and Communication Technology（情報通信技術）の略。従来のITにCが加わることで、知識やデータといった情報を適切に伝達する、通信技術の本来的な役割が強調される。

URと連携した地域包括ケアまちづくりの実践

多摩市やURをはじめ、関係者による協議の場で地域レベル（諏訪・永山・貝取・豊ヶ丘の4団地間）の「包括ケアまちづくり」プログラムを作成し、医療福祉機関などと連携した拠点づくりや、拠点周辺で老朽化した団地環境の再活性化を図る取り組みを進めていきます。地元意向と民意の高まりにより、多摩ニュータウンで高度なシニア拠点づくりを目指しています。

- 地域医療福祉拠点形成の実践
- 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
- 介護予防リーダーの養成
- 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



多摩ニュータウンにおける地域包括ケアまちづくりの骨格

引用) 多摩市(平成24(2012)年)『高齢者保健福祉計画』

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)

② 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

- 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。

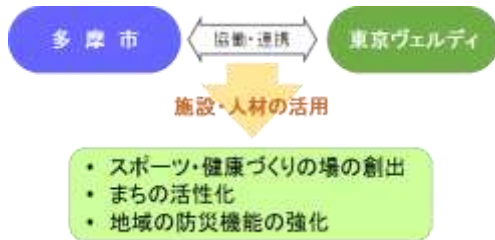
[取り組み(例)]

- 公共施設の有効活用も含めた企業との連携などによる、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
- 多摩市と大学・住宅管理者などとの連携により、公的賃貸団地の一部を学生寮に活用

先行する取り組み：学校跡地の活用

統廃合で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り組みを実施しています（平成 27（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）。

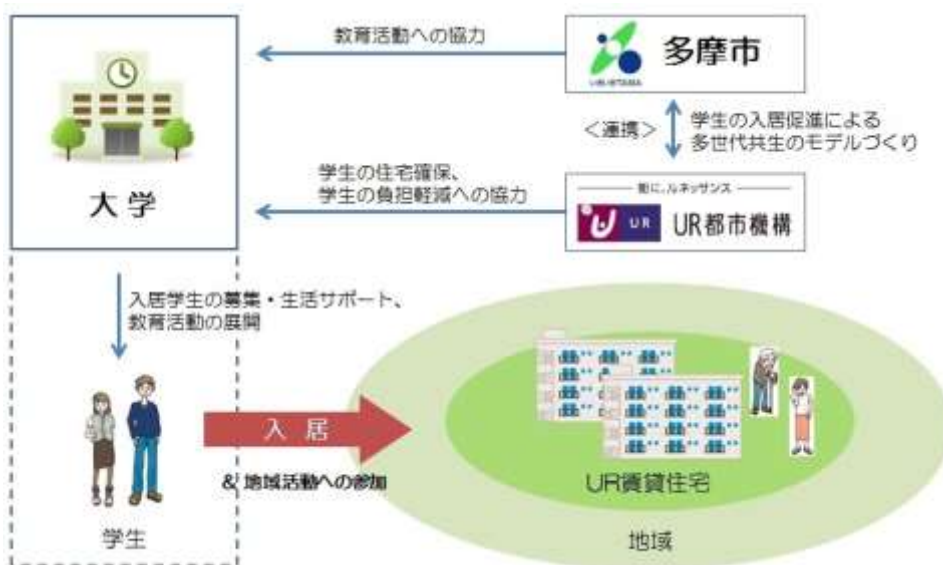
東京ヴェルディ 1969 フットボールクラブ（株）が設立した一般社団法人に、多摩市が土地・建物を貸付け、校庭部分を人工芝グラウンドに整備し、旧校舍をクラブハウスとして改修しました。多摩市をホームタウンとする日テレ・ベレーザの練習などにも活用され、スポーツを通じたまちづくり、交流促進が期待されます。市民を対象とした健康増進・スポーツイベントなどの開催や、災害時の市民の避難場所、防災倉庫としても活用していきます。



旧南豊ヶ丘小学校 施設整備イメージ

先行する取り組み：学生向けハウス・シェアリング

大学・UR・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しています。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ます。



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（平成 27（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

③ 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。

[取り組み（例）]

- 住替え循環システム構築
- 住替えコンシェルジュ^{※1}の育成
- 分譲団地（空室）の購入若者層に向け、リフォームなどへの支援を検討

住替え循環システムの構築

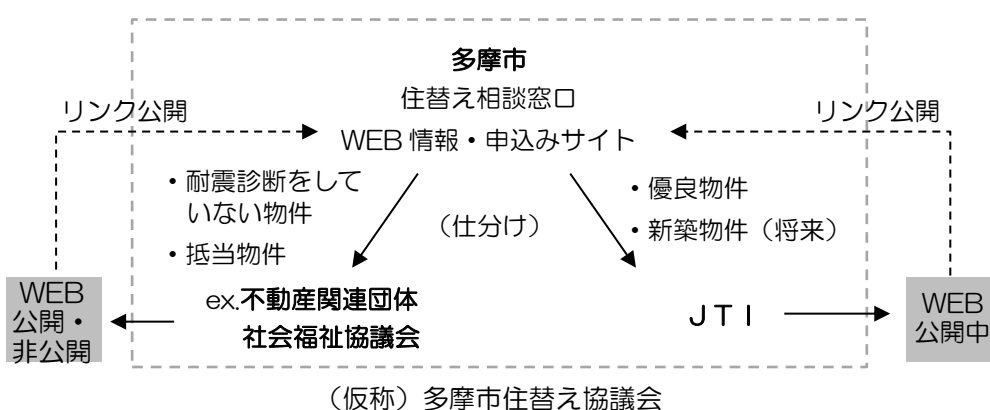
このシステムは、住替えバンク^{※2}の多摩ニュータウン版となるもので、第2章の再生への方策①「まちが持続化する仕組みを持つ」の循環構造や、第3章の具体イメージ⑥「分譲住宅の購入者や賃貸住宅の入居者が、地域の中で移り住みながら多様な暮らしを楽しむ」など、次世代ニュータウンの実現に向けて重要な役割を果たすものです。

《分譲団地・戸建ての空き家活用》

JTI「マイホーム借上げ制度」をモデルに、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の検討を図ります。

《住替え協議会の立上げ》

多摩市が主体となって市内不動産団体・JTI・社会福祉協議会などと協力して協議会を立上げ、システム構築と普及への実施体制を整えています。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・被災者など）への居住支援機能についても、併せて検討していきます。



※1 **住替えコンシェルジュ**：子育て後の住まい方、マイホームの活用法、住替え先の情報、生活資金のプランニング、公的支援の活用など全般の相談に応じて援助する専門家。類似にハウジングライフプランナー（JTI）。

※2 **住替えバンク**：地域の空室・空き家や新築情報をデータベース化して情報を公開・提供することで、空室などの所有者と移住希望者を橋渡しする仕組み。空き家バンクも同様。自治体や民間のサービスも数多い。

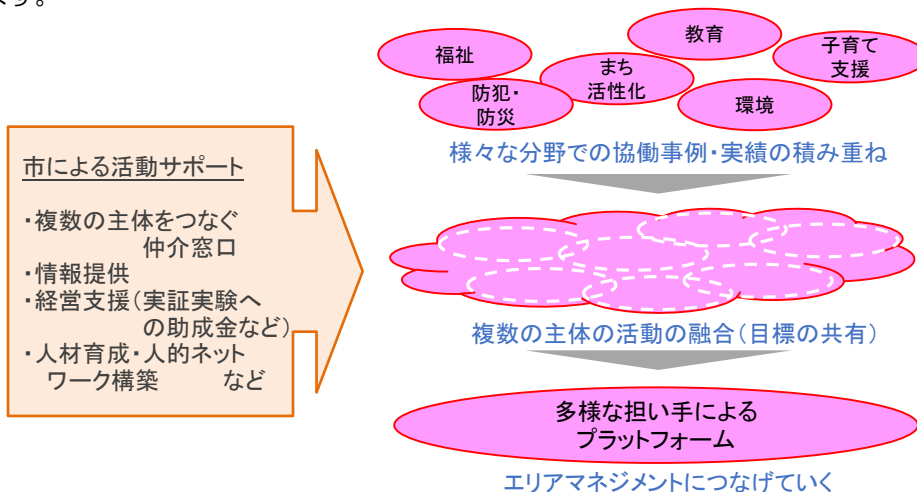
④ 市民の活動を支える仕組みの強化と活動の展開

- 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^{※1}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^{※2}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。

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^{※3}」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していきます。

エリア価値の向上という共通のテーマに向けて、包括的なプラットフォームを構築していきます。



※1 プラットフォーム：周辺より高い水平な場所を指す英語。原義から派生して、物事の基礎・基盤、人が立つ舞台、駅の乗降場、まちづくり分野では、公開された交流・討論・活動の場などの意味で使われている。

※2 エリアマネジメント：地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者などによる主体的な取り組み。互いに信頼関係を築き、規範（ガイドラインなど）に従って活動する。

※3 新しい公共：行政だけが公共を担うのではなく、地域の様々な主体（市民・企業・NPO など）が医療福祉、教育・子育て、環境、雇用など身近な分野で、公共の担い手・当事者の自覚と責任により執り行う活動。

終章 再生の継続的な展開と今後の推進体制について

1. 再生の継続的な展開

(1) 再生方針と行政計画の関係

今後は、再生検討会議より市に提言された再生方針を、各関係者が共有する“まちづくりの道しるべ”として活かしながら、この再生方針をもとに、再生の取り組みを、各地区の「まちづくり計画」など個別の行政計画で具体化していきます。

なお、再生の取り組みを将来的に、かつ地域的にも展開するにあたり、実際に得られた成果や社会環境の変化などのタイミングで、多摩市の再生方針を見直していきます（2ページ：再生方針関係図参照）。

(2) 再生に向けた取り組みの考え方

持続可能なまちを多摩ニュータウンで実現していくため、都市構造（拠点連携型コンパクト）の実現に向けたフレームの導入、及び再生まちづくりのムーブメントづくりにより、ニュータウン再生の取り組みを効果的に推進していく必要があります。

そのため3つのレベル（個々の取り組みレベル、主要な取り組みを束ねたレベル、時間・空間的な将来展開のレベル）で、推進とマネジメントを図ります。

① 個々の取り組み

再生方針に掲げた取り組みを具体化し、主要な取り組みについては基本的な構想を組み立て、利害関係者間の連絡・調整の場（勉強会・連絡会・協議会など）を立ち上げてプロジェクト化していきます。

各プロジェクトに関して、PDCA手法^{*1}を用いた進捗管理を行います。

② 主要な取り組み相互の調整と連携

プロジェクトを支援し、かつ効果的な調整・連携を誘導する組織を設置します。また、人口・経済・環境などの、ニュータウン再生に係るKPI（重要業績評価指標）^{*2}を設定し、PDCAサイクルを具体化します。なおKPIは、地域における主要な再生の取り組みを総合して評価します。

※1 PDCA手法：W.E.デミングらが第二次大戦後、製造業の生産・品質管理に提唱した手法。Plan 計画→Do 実行→Check 評価→Act 改善を繰り返すサイクルで業務を改善する。現在は様々な分野で用いられる。

※2 KPI（重要業績評価指標）：Key Performance Indicator の略。施策の進捗を検証するために設定する。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。

③ 時間・空間的な将来展開

住民の年齢構成のバランスを回復し、多摩ニュータウン（多摩市域）の人口を持続化するには、長い年月を要すると想定されます。その間、社会・経済状況の変化に合わせて、再生の取り組みを見直していくことが求められます。

また、ニュータウン内の一部で始めた新たな取り組みの成果やノウハウを、他の地区へ継承させて、着実に再生を展開することも重要です。ただし地域それぞれの状況は、入居開始時期の違いにより多摩市域内でも異なっています。そのため、求められる再生の種類や必要度に応じて、地区ごとのオーダーメイドによって取り組んでいきます。

2. 今後の動きと推進体制について

(1) 方針から行動へ

ニュータウンの再生方針を行動へと移行するには、しかるべき推進体制とともに、実現の場となるモデル的な地域を設定することも求められます。

ニュータウンの課題は現在、初期入居エリアを中心に目立ち、超高齢化と団地・インフラ老朽化への著しい進行が予想されています。そのような地域の再生は、後続の入居エリアに著しく好影響を与えます。

この観点から、まず諏訪・永山をスタートに、本格的に再生方針の取り組みを行動に変え、他の地区に展開していくことで、多摩ニュータウンの再生を軌道に乗せます。



多摩ニュータウン再生プロジェクトシンポジウム（第3回）の様子
（平成28（2016）年2月）

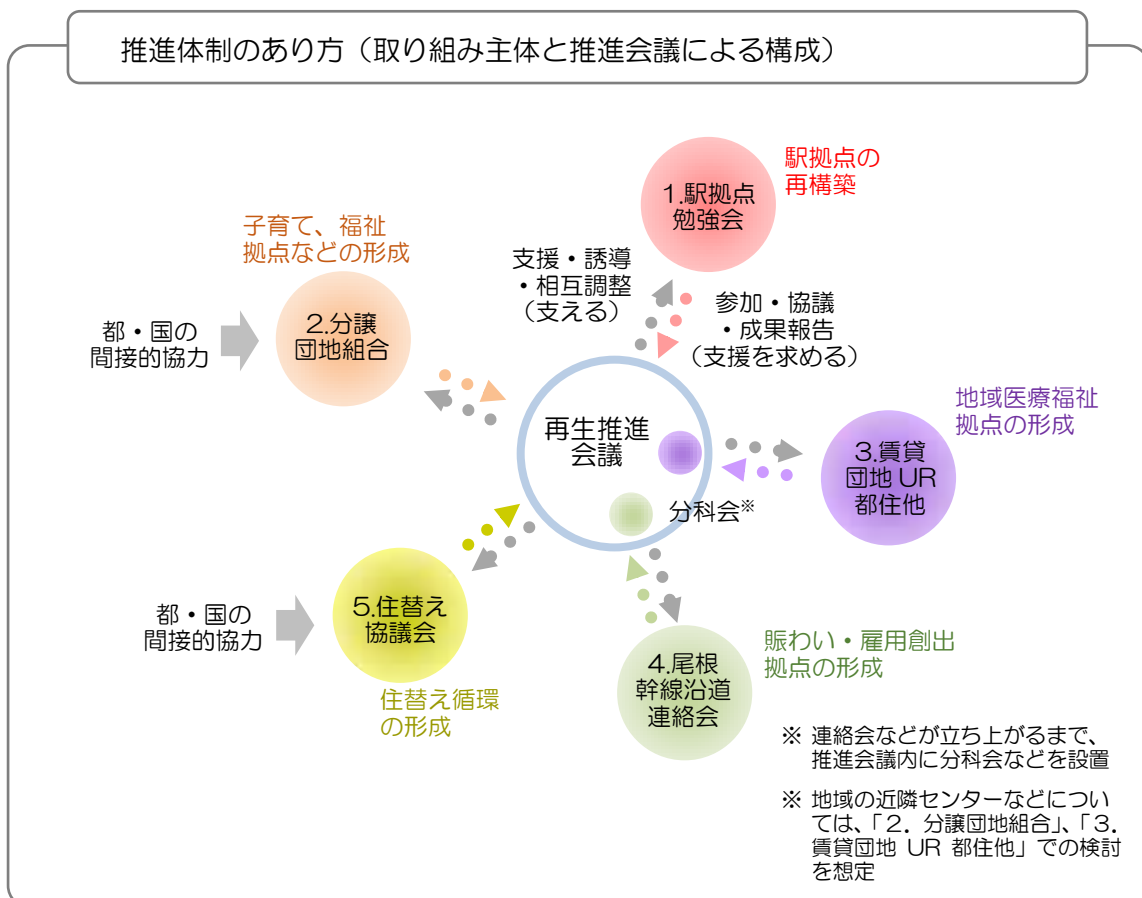
(2) 今後の推進体制について

推進に当たっては、再生の取り組み主体となる関係者の連絡・調整の場（勉強会・連絡会・協議会など）と、それらを支援しコーディネートする組織（推進会議など）を設置します。

取り組み主体は、具体的には駅拠点勉強会、分譲団地組合、賃貸団地、尾根幹線連絡会、住替え協議会などが挙げられ、各主体ごとにリーダー（世話役）を選出します。なお、この5つの主体は諏訪・永山を意識したのですが、多摩ニュータウン（多摩市域）では、後続エリアの展開においても、ほぼ同様な4～5主体の設定が想定されます。

推進会議は、各主体のリーダー（民間事業者など）、学識経験者、行政（多摩市・東京都）など、そして公募市民・団体代表により構成されます。各取り組みを進める中では、市民の意見を聴く会や、市民シンポジウムを定期的を開催して、幅広く市民の関与と参画を促します。

目指す将来像の確認、再生方針に基づく行動・取り組みの進捗状況や到達点の共有、市民満足度の定点観測※1などを実施しながら、まちの再生・魅力化を効果的に発信してシティセールスする方策を、市民とともに議論していきます。



※1 市民満足度の定点観測：取り組みの進捗や成果に対する満足度を、アンケート（例「対象地域は子育てしやすいか」「プロジェクト後はどうか」「実現を期待できるか」など）の定期的な実施などを用いて測定・把握。

多摩市ニュータウン再生方針

平成 28 (2016) 年 3 月発行

■編集・発行 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)6856 (直通)

印刷物番号

27-60

多摩市ニュータウン再生方針

