



# 多摩市の紹介



# 多摩市の概要



多摩ニュータウン  
再生プロジェクト

## はじめに

多摩市は、都心から30～35 k mの東京都西部に位置し、北は多摩川を境に府中市、東は稲城市、南は神奈川県川崎市と町田市、西は八王子市と日野市に接しています。

### 多摩市基本データ

人口

全体：148,606人  
N T：96,680人

世帯

全体：73,078世帯  
N T：48,396世帯

面積

全体：21.01km<sup>2</sup>  
N T：12.47km<sup>2</sup>

### 多摩N T基本データ

人口

全体：223,443人

世帯

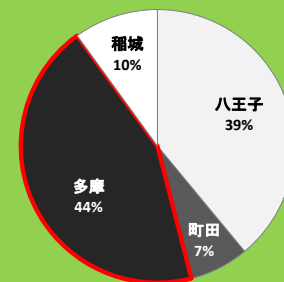
全体：100,772世帯

面積

全体：28.53km<sup>2</sup>



多摩ニュータウンは、  
「八王子市」「町田市」  
「多摩市」「稲城市」の  
4市が構成市となっています



出典：人口・世帯数は東京都都市整備局HPより  
(令和2年10月1日時点)



## 多摩市の特徴





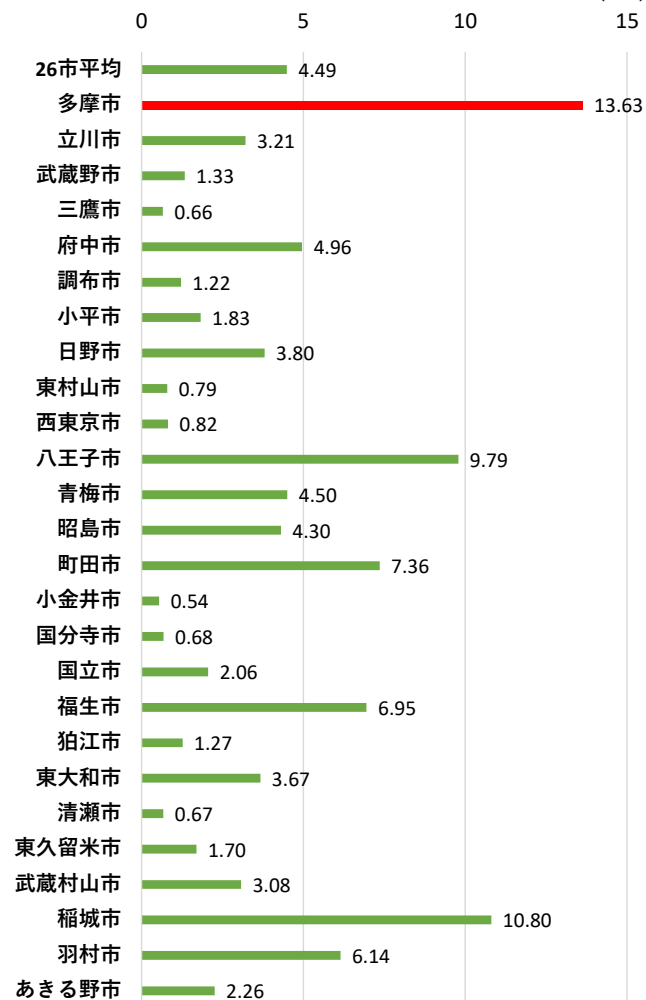
## 多摩市の特徴

多摩市の人口1人あたりの市立公園緑地面積は13.63㎡で、東京26市中1位



出典：公益財団法人多摩市文化振興財団（パルテノン多摩・多摩中央公園 上空より）

### 一人あたりの市立公園緑地面積 (㎡)



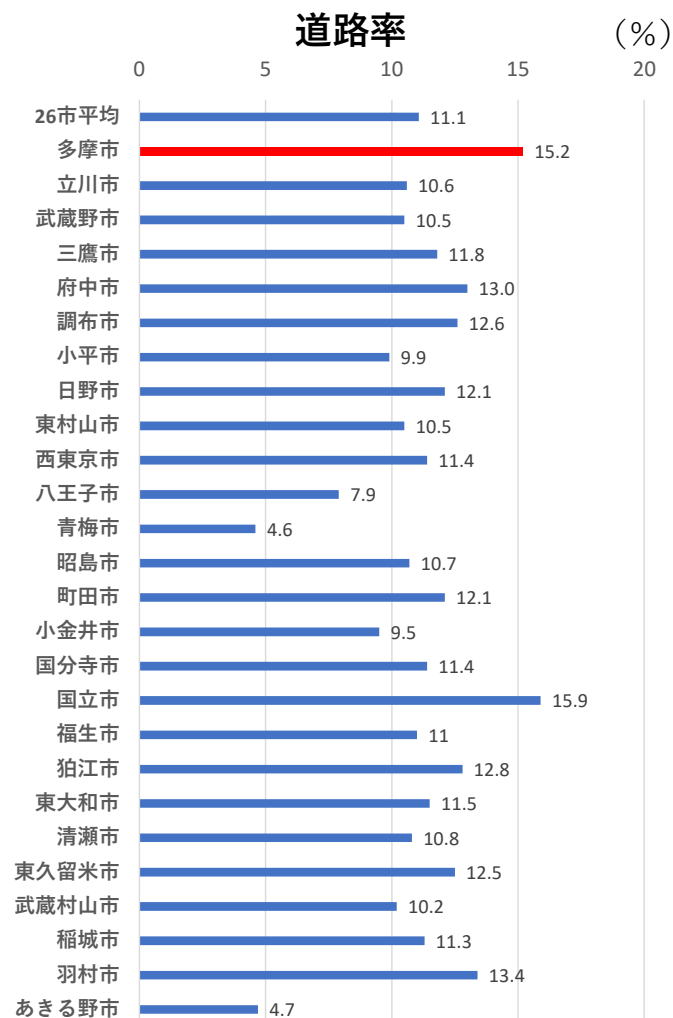
## 多摩市の特徴

多摩市の道路率は15.2%で26市中第2位（26市平均：11.1%、特別区平均は16.5%）

※「道路率」は、行政面積に締める道路面積の割合



出典：公益財団法人多摩市文化振興財団（多摩センター駅前地区 北西より）





## 健幸まちづくり

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、身体面での健康だけでなく、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、だれもが幸せを実感できるまちです。

平成29年3月には「**多摩市健幸都市宣言**」を制定し、まちづくりの総合的な指針となる「第五次多摩市総合計画」第3期基本計画では、「健幸まちづくりのさらなる推進」を計画の基盤となる考え方として定め、全庁で取組を進めています。



**多摩市の「65歳健康寿命」は男女ともに長く、都内トップレベル！**

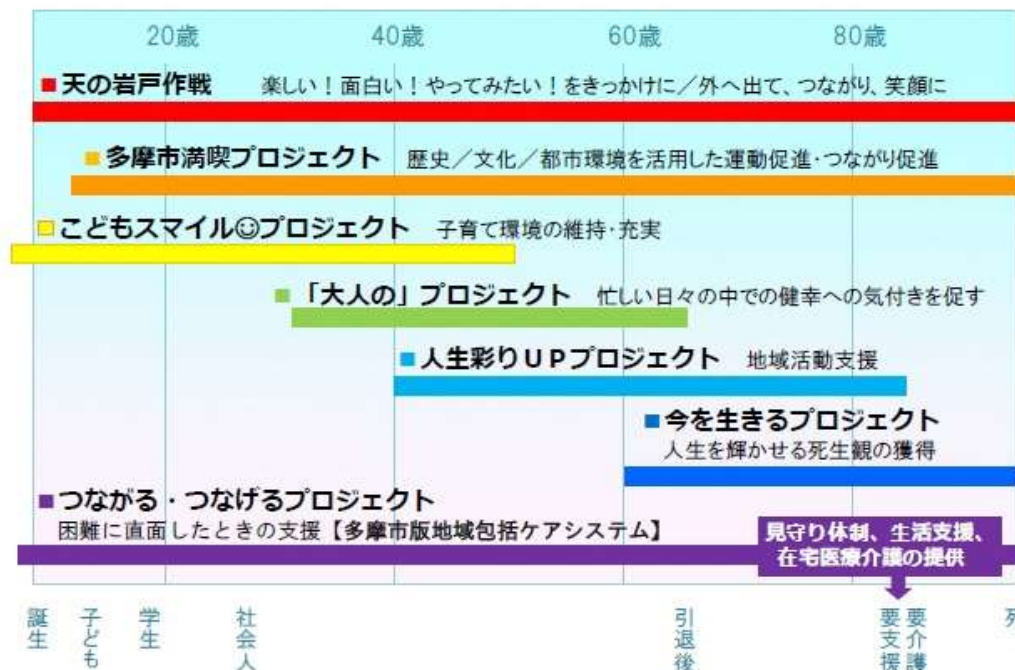
（H30年データ）

**多摩市の要介護認定率は、都内の市・区を合わせた49自治体で最も低い割合！**

（H29年度末時点）

健幸まちづくりは、健幸都市の実現を、多様な主体が共に進める、まちぐるみのチャレンジです。

「多摩市に虹を架けよう大作戦」として、特に、市民の皆さんに参加していただきたい事業、知っていただきたい取組について、7つのプロジェクトを設定して推進しています。



「多摩市に虹を架けよう大作戦」は、新型コロナウイルス感染症の影響を踏まえ、随時見直しています。詳細については、多摩市公式HPをご覧ください。

<http://www.city.tama.lg.jp/category/17-0-0-0-0.html>

## 多摩ニュータウンについて

昭和30年代後半、東京への流入人口の増加、スプロール現象の発生により、東京都による多摩ニュータウン構想の検討が開始され、「健全な居住環境と快適で便利な住宅都市」を建設することを基本方針として、昭和39年に東京都として決定されました。

1965（昭和40）年 多摩ニュータウン計画（新住宅市街地開発事業）都市計画決定

1971（昭和46）年 入居開始〔集合住宅〕（多摩市 諏訪、永山地区）・市制施行

1973（昭和48）年 多摩清掃工場開設

1974（昭和49）年 住宅建設再開、京王相模原線多摩センター駅延伸

1975（昭和50）年 小田急多摩線多摩センター駅延伸

1979（昭和54）年 一戸建住宅の分譲開始（多摩市 聖ヶ丘、鶴牧・八王子市南大沢）

1986（昭和61）年 新住宅市街地開発法改正（オフィスや研究所等の立地が可能に）

1987（昭和62）年 パルテノン多摩開設

1990（平成 2）年 小田急多摩線唐木田駅延伸

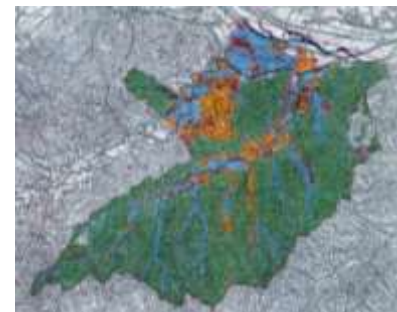
2000（平成12）年 多摩都市モノレール多摩センター駅延伸

2001（平成13）年 新規住宅分譲からUR都市機構が撤退、民間が主体に

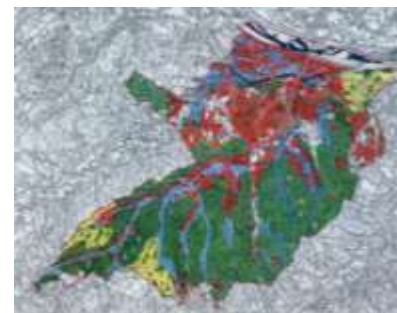
2006（平成18）年 事業完了、現在は用地を分譲された民間が開発を継続

### ■土地利用の変遷

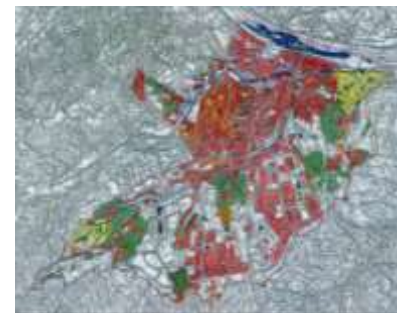
1950年代



1960年代



1970年代



1980年代



宅地

水田

畑

山林

ゴルフ場

造成中

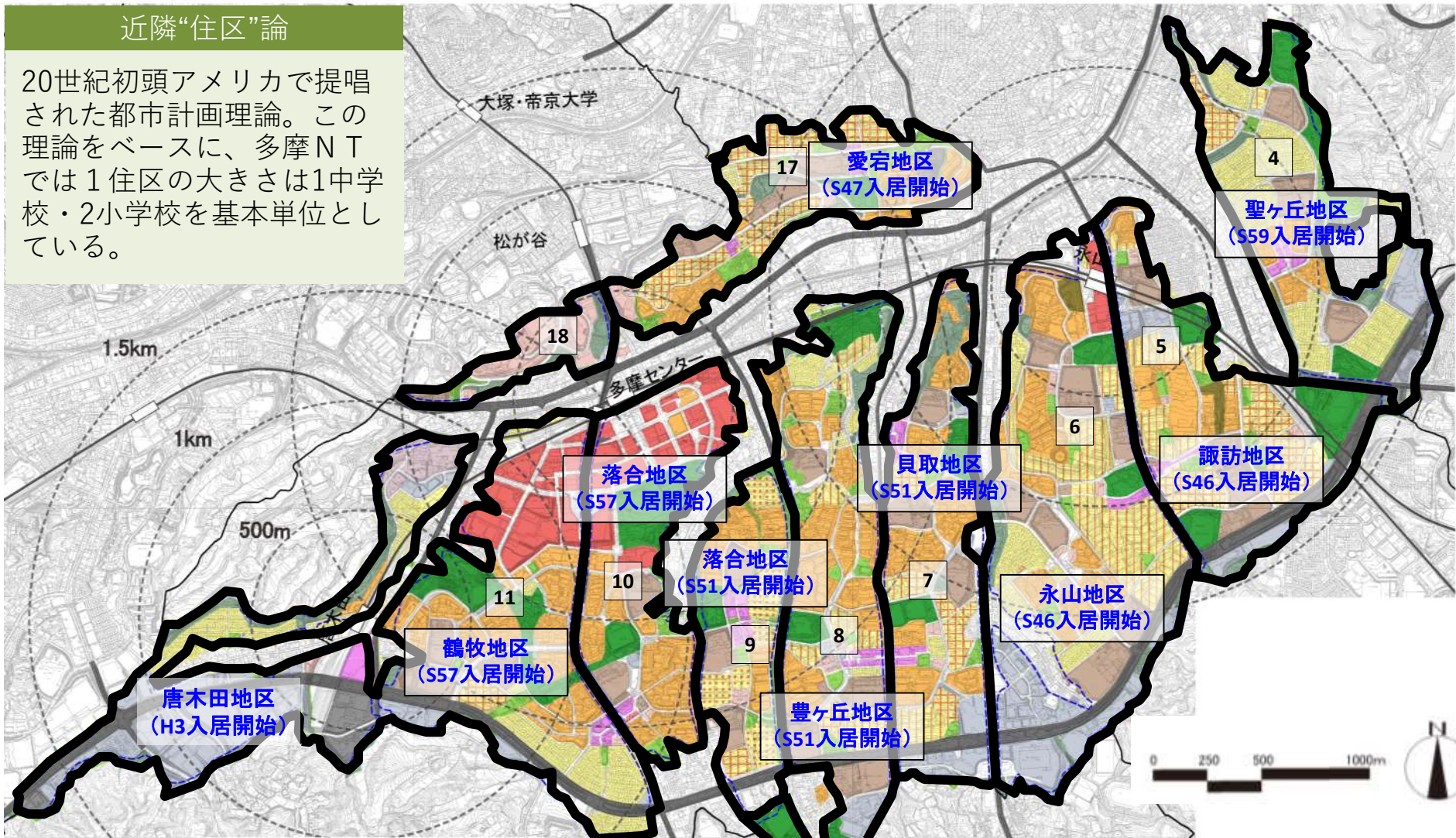


## 多摩ニュータウンについて

多摩ニュータウン全21住区のうち、多摩市内では10住区が立地しています。

### 近隣“住区”論

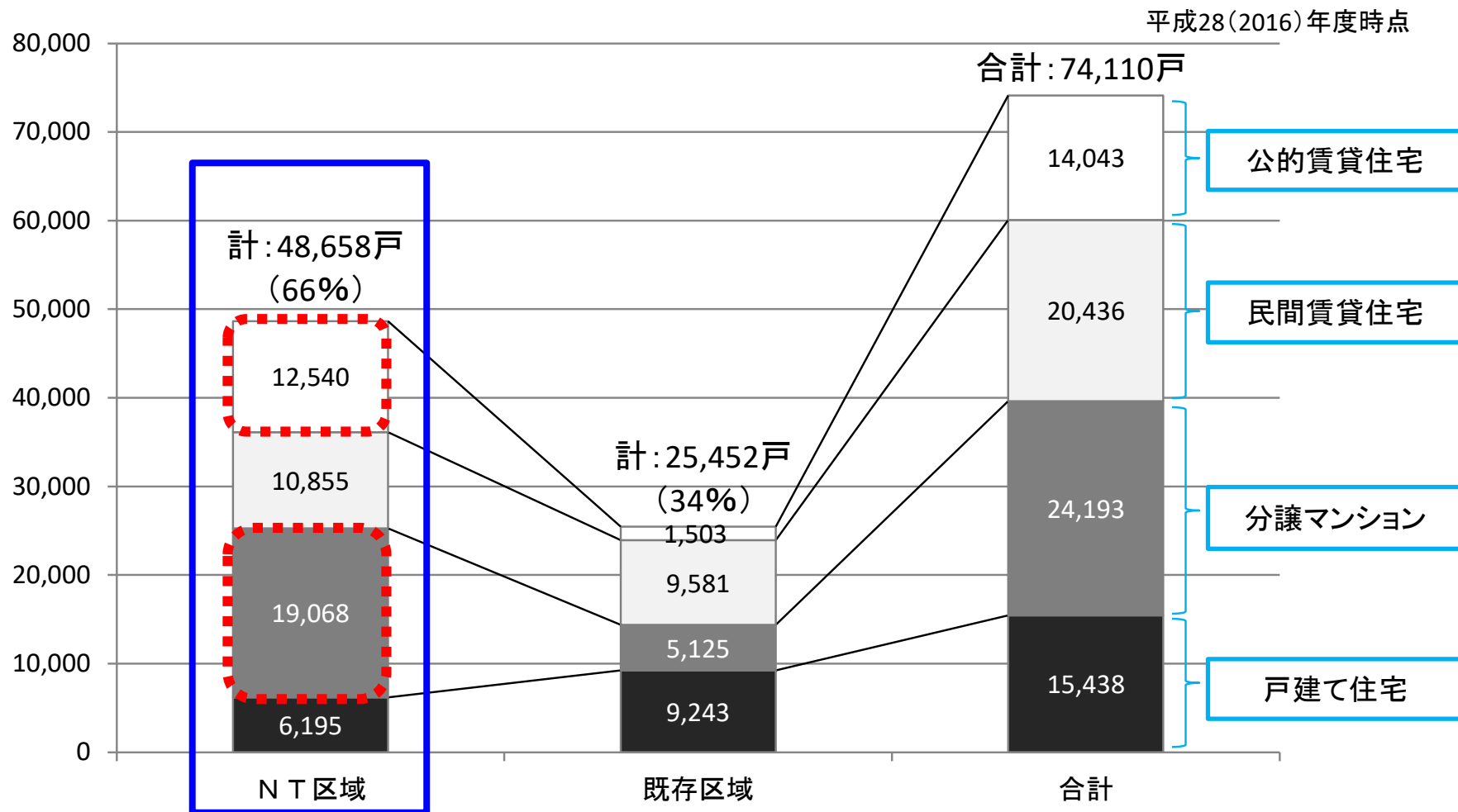
20世紀初頭アメリカで提唱された都市計画理論。この理論をベースに、多摩NTでは1住区の大きさは1中学校・2小学校を基本単位としている。





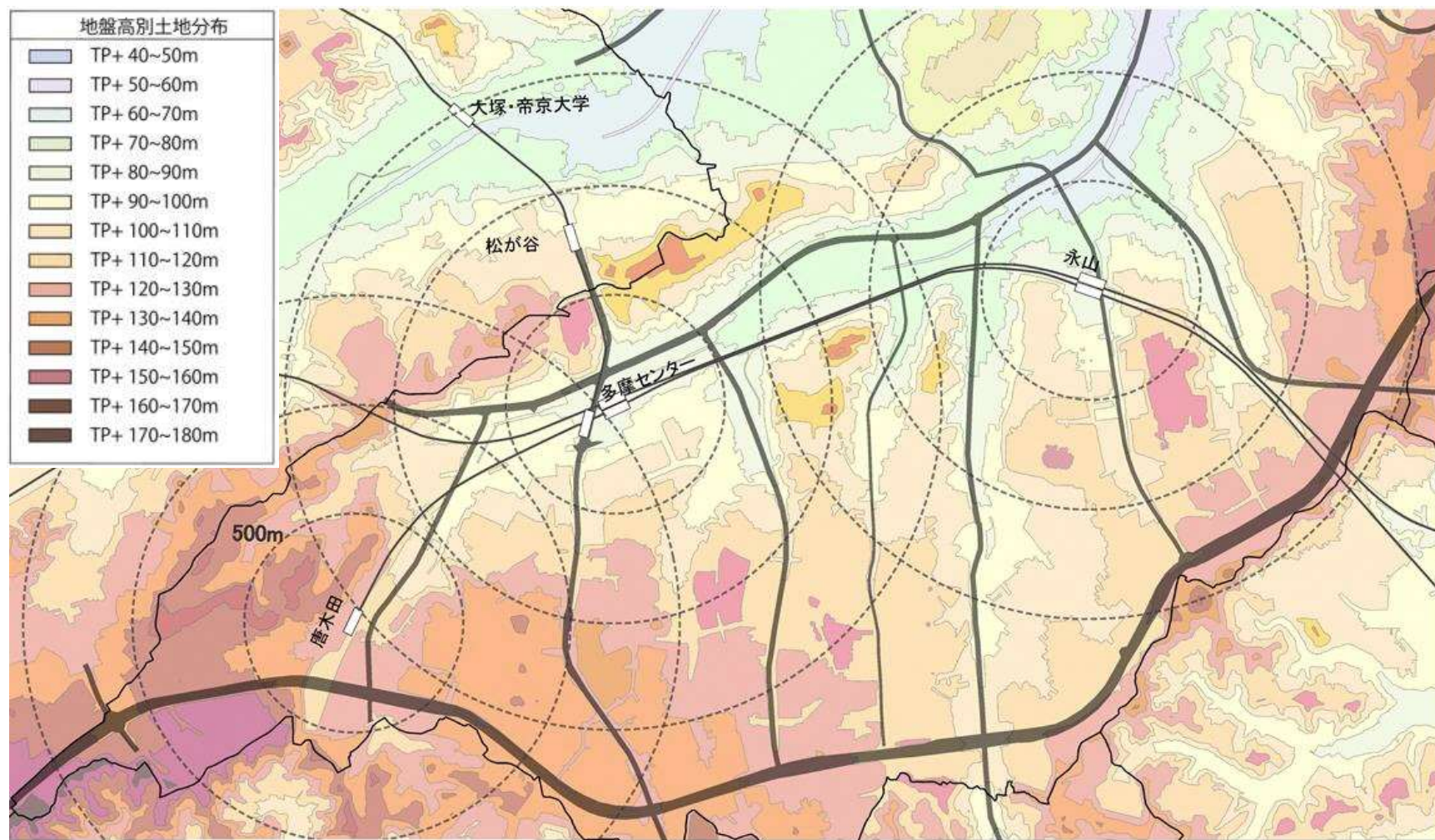
## 多摩ニュータウンについて【住宅】

多摩市内の総住宅数は、約7万4千戸。このうち、ニュータウン区域内の住宅数はその約7割となります。特にニュータウン区域内の特徴は、団地型の分譲マンション及び公的賃貸住宅（都営住宅、UR賃貸など）が既存区域に比べ多い状況となっています。



## 多摩ニュータウンについて【地形】

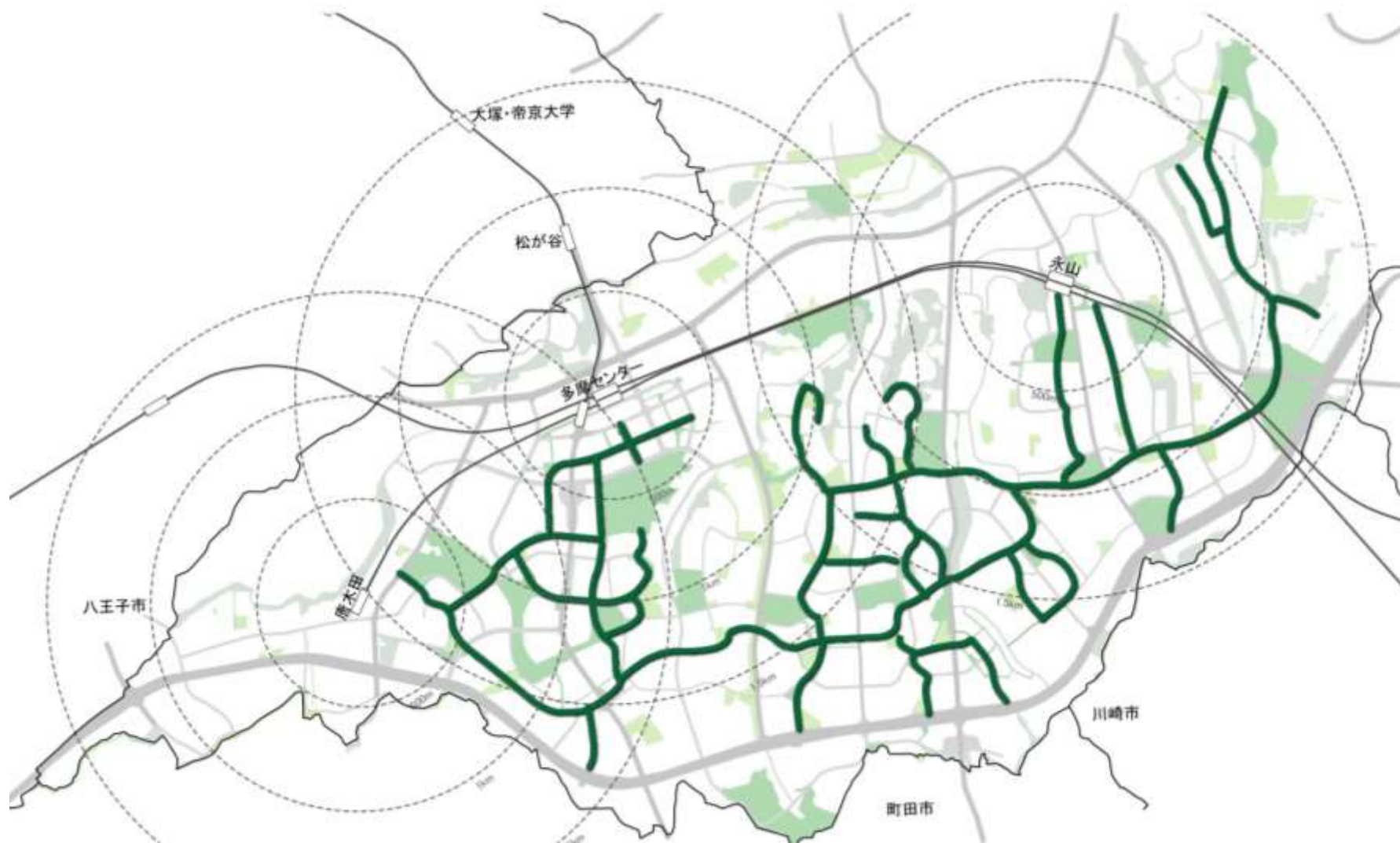
谷戸の部分に鉄道や主要道路が配置されており、幹線道路や駅から宅地へは高低差があります。また、駅から離れるほど高地になる地形となっています。





## 多摩ニュータウンについて【都市基盤】

多摩ニュータウンの特徴として、住区と住区を繋ぐ遊歩道が整備され、谷戸に配置された南北の幹線を跨ぐように、徹底した歩者分離がなされています。遊歩道の全長は41kmです。

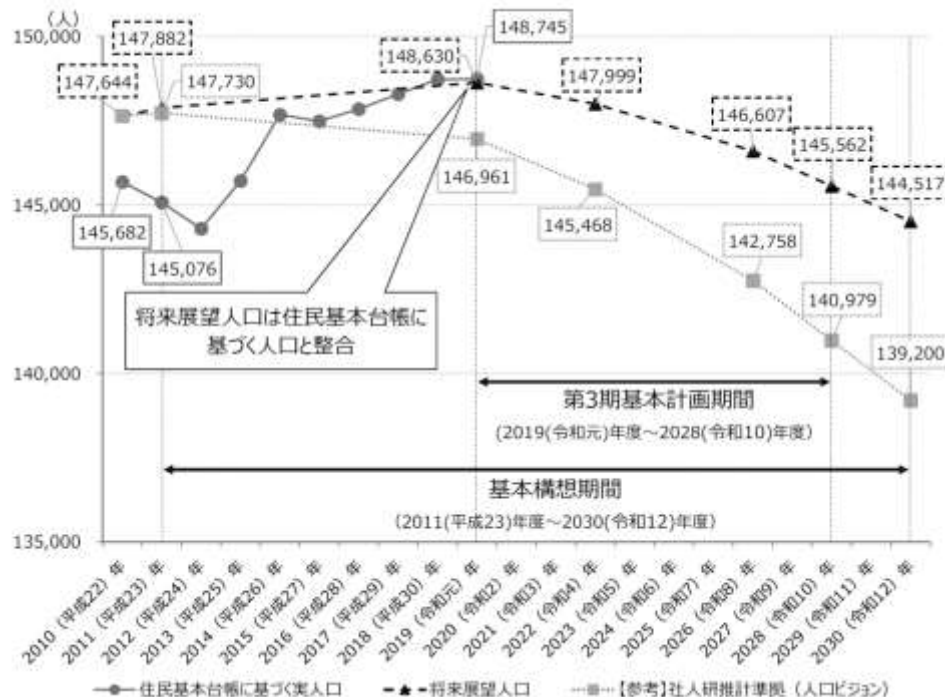


## 多摩市の将来人口推計

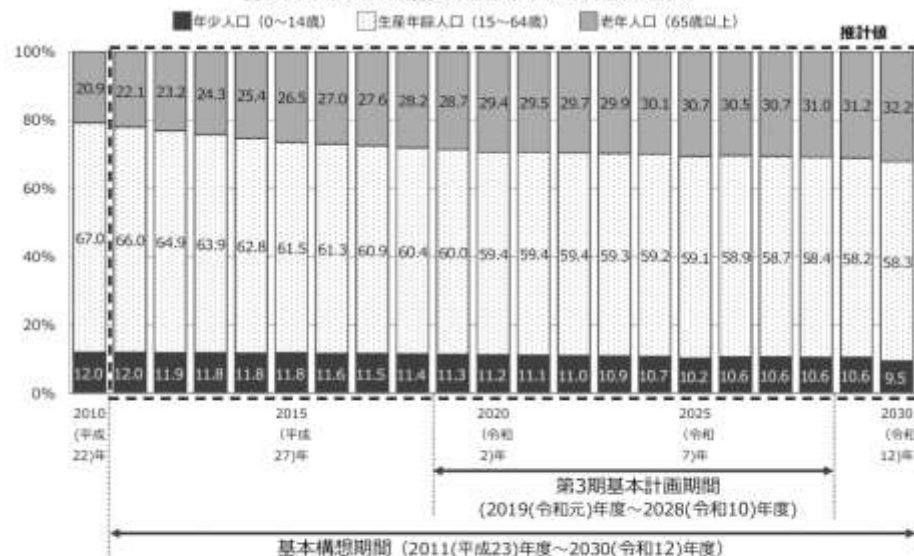
多摩市第五次総合計画第3期基本計画における「将来展望人口」によると、総人口は、2019（令和元）年の住民基本台帳に基づく人口148,745 人から、2028（令和10）年には145,562 人となり、約3,000 人の人口減となる見通しです。また、高齢化率は28.7%のところ2028（令和10）年には31.0%へと上昇する見通しです。

全国的な人口減少・高齢化の進行を踏まえ、第3期基本計画においても、市の人口の総数は、横ばいないしは微減に留めることを目標としています。

基本構想及び第3期基本計画期間中の想定人口



基本構想及び第3期基本計画期間中の想定人口構成



※「多摩市まち・ひと・しごと創生総合戦略（2016（平成28）年）」における「将来展望人口」は、国立社会保障・人口問題研究所および内閣府まち・ひと・しごと創生本部による2010（平成22）年国勢調査に基づいた推計結果をベースに5年ごとに人口を推計している。そのため、第3期基本計画期間中の想定人口の算出にあたっては、各年の「将来展望人口」を5年間の線形補間を行い推定した。

※基本構想及び第3期基本計画の計画期間中の「想定人口」の設定にあたっては、同一年度内の数値を用いた。



## 多摩ニュータウン再生について【背景】

＜これまでの経緯・現在進行中の現象・今後に想定される課題と目標＞

### 1. これまでの経緯（概要）

- ・初期入居：均質な団地による大量の住宅供給
- ・バブル期：団地環境を再評価して住み続ける（住替えビジョンの停滞）
- ・その後：人と団地・インフラが一斉に高齢化

### 2. 現在進行中の現象

- ・高齢化と子ども減少による人口減少の本格化
- ・団地、施設、インフラの劣化と維持費用増加
- ・店舗閉鎖による近隣センターの機能低下

### 3. 今後に想定される課題（負が連鎖するケース）

- ・さらなる人口減少の加速と空室、空家の増加
- ・急増する後期高齢者に適した住まいの不足
- ・身近な商業や生活サービス提供機能の消滅

**このような連鎖を断切るため、多摩ニュータウンの再生を目指す**

## 多摩市ニュータウン再生方針

平成25年7月より、多摩ニュータウン再生検討会議を設置し、本格的な検討に着手。平成27年10月に同会議より提言を受け、平成28年3月に多摩市ニュータウン再生方針を策定しました。

### ●再生に向けた考え方

#### まちの仕組みを変える

##### 【方策①】

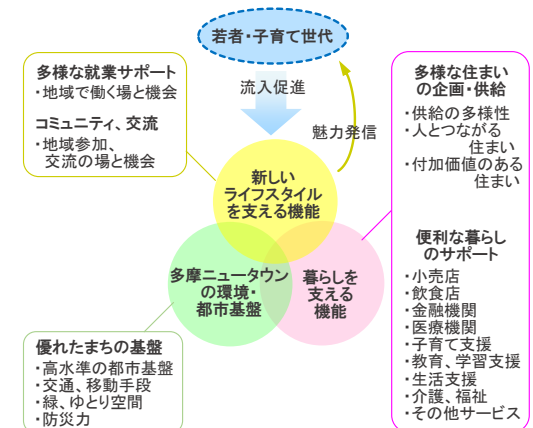
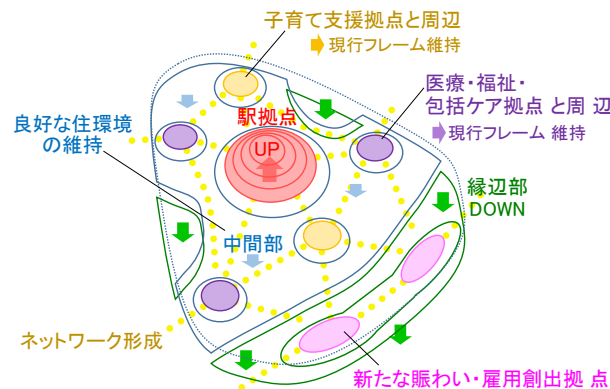
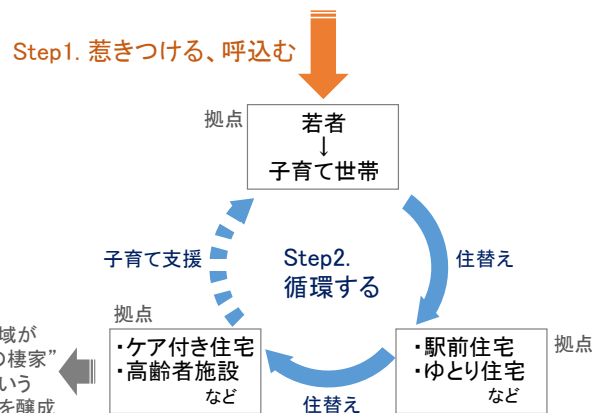
まちが持続化する仕組みを持つ  
➡若い世帯の惹きつけ、住み替えできる循環構造の整備

##### 【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  
➡「多様な拠点の強化連携型」でのコンパクト再編

#### まちの魅力を取り戻して再活性化する

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)





## 多摩市ニュータウン再生方針

### ●再生の目標

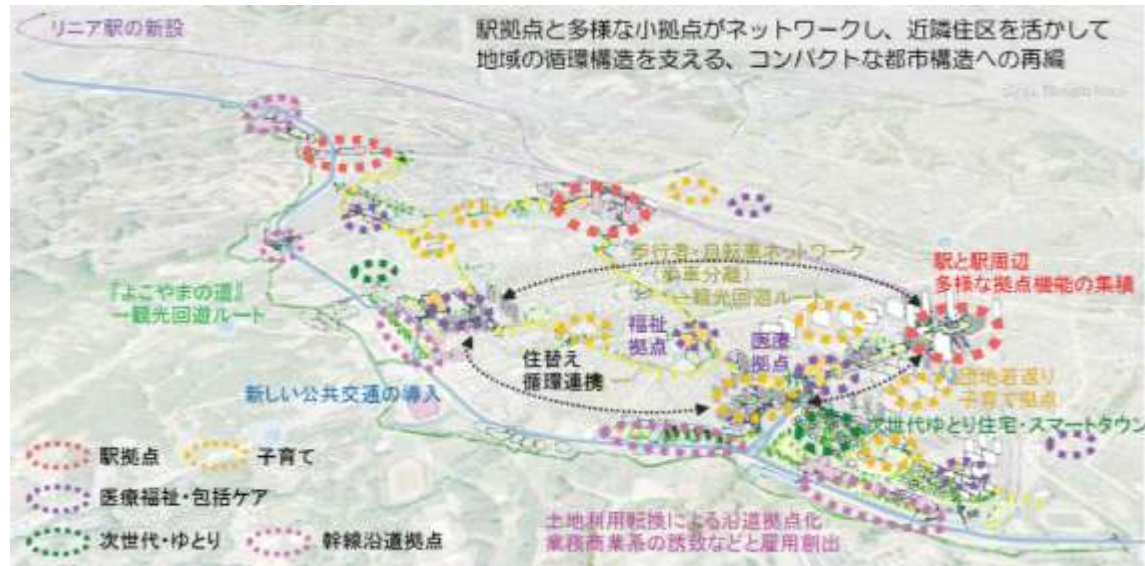
#### 全体目標

“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幹・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

### ●目指すべき都市構造



### ●再生に向けた取り組み方針

【全体方針】ニュータウン再生の全体に関わる方針

【個別方針1】主に都市構造に関わる方針

【個別方針2】主にハード分野に関わる方針

【個別方針3】主にソフト分野に関わる方針

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

➡2つの全体取組方針

まちの基盤や多様な拠点をコンパクトに再編・強化する

➡5つの個別取組方針

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

➡4つの個別取組方針

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

➡4つの個別取組方針

## 諏訪・永山まちづくり計画

多摩市ニュータウン再生方針を踏まえ、平成28年度より多摩市ニュータウン再生推進会議を設置し、検討を重ね、初期入居地区である「諏訪・永山」地区を対象とした「多摩ニュータウン リ・デザイン 諏訪・永山まちづくり計画」を平成30年2月に策定しました。

### ●諏訪・永山地区における再生の目標

- ・若い世代を惹きつけて呼び込み、多世代が住み続けることによる循環
- ・コンパクトなまちへの都市構造の転換による「健幸都市」の実現

### 【多摩ニュータウン再生をリードするフロントエリア】

駅と医療・子育て・福祉拠点を連携させた  
コンパクト型エリア再編を契機に、「健幸都市」を創り・発信する  
ニュータウンのモデル地区「諏訪・永山エリア」

#### → 諏訪・永山地区の2040年代の都市構造図の提示

#### → 再生を牽引する6つのリーディングプロジェクトを位置づけ

① 永山駅周辺再構築

② 分譲団地マンション再生

③ 公的賃貸団地再生

④ 周辺環境整備事業

⑤ 尾根幹線沿道開発

⑥ 住替え・居住支援協議会



## 多摩ニュータウン リ・デザイン

### 諏訪・永山まちづくり計画

「多摩市ニュータウン再生方針」に基づく地区別のまちづくり計画として「諏訪・永山まちづくり計画」を策定し、目指すべき将来都市構造やまちづくりの計画を示します。

### 多摩市ニュータウン再生方針における再生の目標及び目指すべき都市構造

|           |                                                                                                                                                                                       |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 再生の目標     | <p>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</p> <p>個別目標：① まちの持続化<br/>一人と環境に優しい都市基盤・拠点構造へ再編する</p> <p>② 若い世帯の流入と居住継続<br/>一帯きつけられ、住み続けられるまちを実現する</p> <p>③ 活力の集約と循環<br/>一多様な主体が協働して循環型の地域サービスを育む</p> |
| 目指すべき都市構造 | <p>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</p>                                                                                                                         |

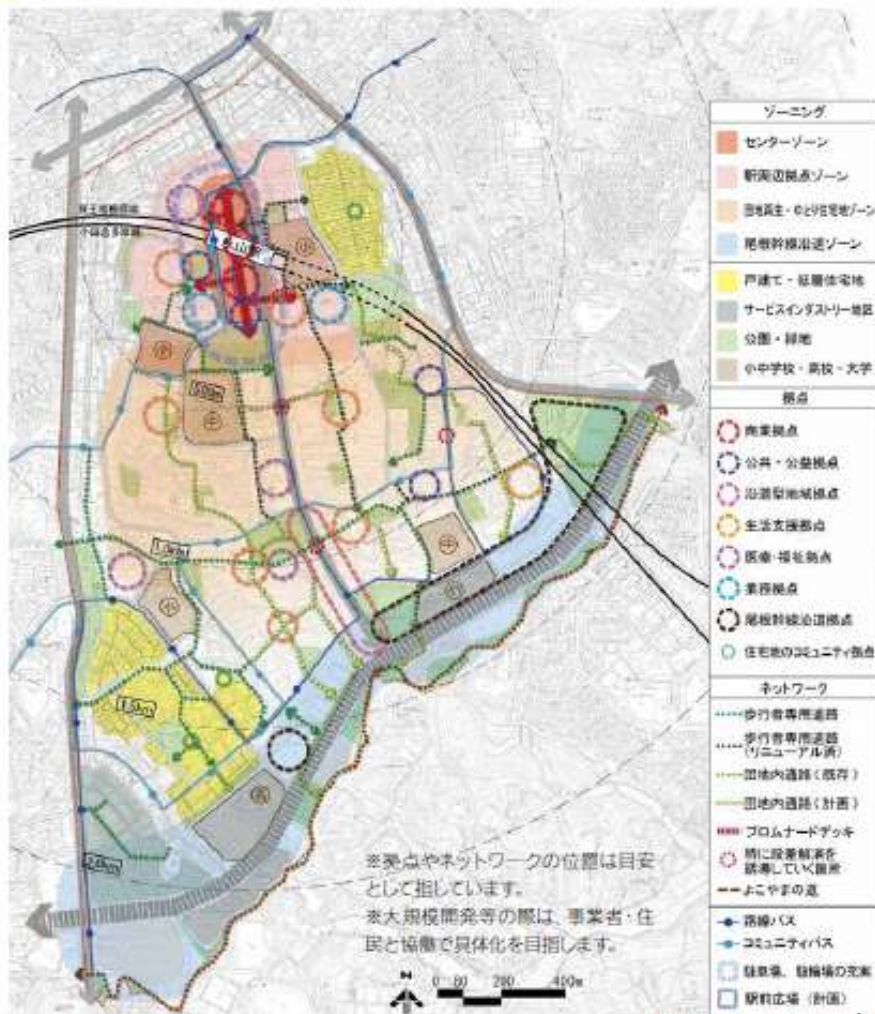
この目指すべき都市構造を、長期に渡って実現していく多摩ニュータウンの将来的な都市像イメージを、以下に提示します。



### 諏訪・永山地区における再生の目標と目指すべき都市構造

|               |                                                                                                    |   |              |   |                   |   |                               |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---|--------------|---|-------------------|---|-------------------------------|
| 再生の目標         | 【多摩ニュータウンをリードするフロントエリア】<br>駅と医療・子育て・福祉拠点を連携させたコンパクト型エリア再編を契機に、「健康都市」を創り・発信するニュータウンのモデル地区（諏訪・永山エリア） |   |              |   |                   |   |                               |
| 目指すべき都市構造に向けて | メリハリある<br>ゾーニング                                                                                    | + | 多様な<br>拠点の形成 | + | それらをつなぐ<br>ネットワーク | + | 住環境<br>緑・環境<br>コミュニティ<br>健康都市 |

### 諏訪・永山地区における2040年代の都市構造図





## このまちが目指す 2040年代の未来

1

### 駅周辺拠点ゾーン

商業・交流・公共などの機能が集積し、南北をつなぐメインストリートは人々で賑わっています。



駅の周辺から尾根幹線の沿道まで、ライフスタイルにあわせた多様な暮らしが送れるまちを実現します。



## 3ゾーン

### ① 駅周辺拠点ゾーン

### ② 団地再生・ゆとり住宅地ゾーン

### ③ 尾根幹線沿道ゾーン

2-1

### 団地再生・ゆとり住宅地ゾーン (ゆとり住宅地エリア)

既存団地の再生に合わせてゆとりあるスマートタウンとして環境に配慮した住宅地が形成されます。



2-2

### 団地再生・ゆとり住宅地ゾーン (沿道型地域拠点)

既存団地の再生にあわせて、幹線道路の沿道には、賑わいや職住近接の場が創出されています。



2-3

### 団地再生・ゆとり住宅地ゾーン (団地再生エリア)

既存団地がおしゃれで住みやすい住まいに再生され、憩いの広場、遊歩道、コミュニティの場などが一緒に整備され、地域住民であふれています。



3

### 尾根幹線沿道ゾーン

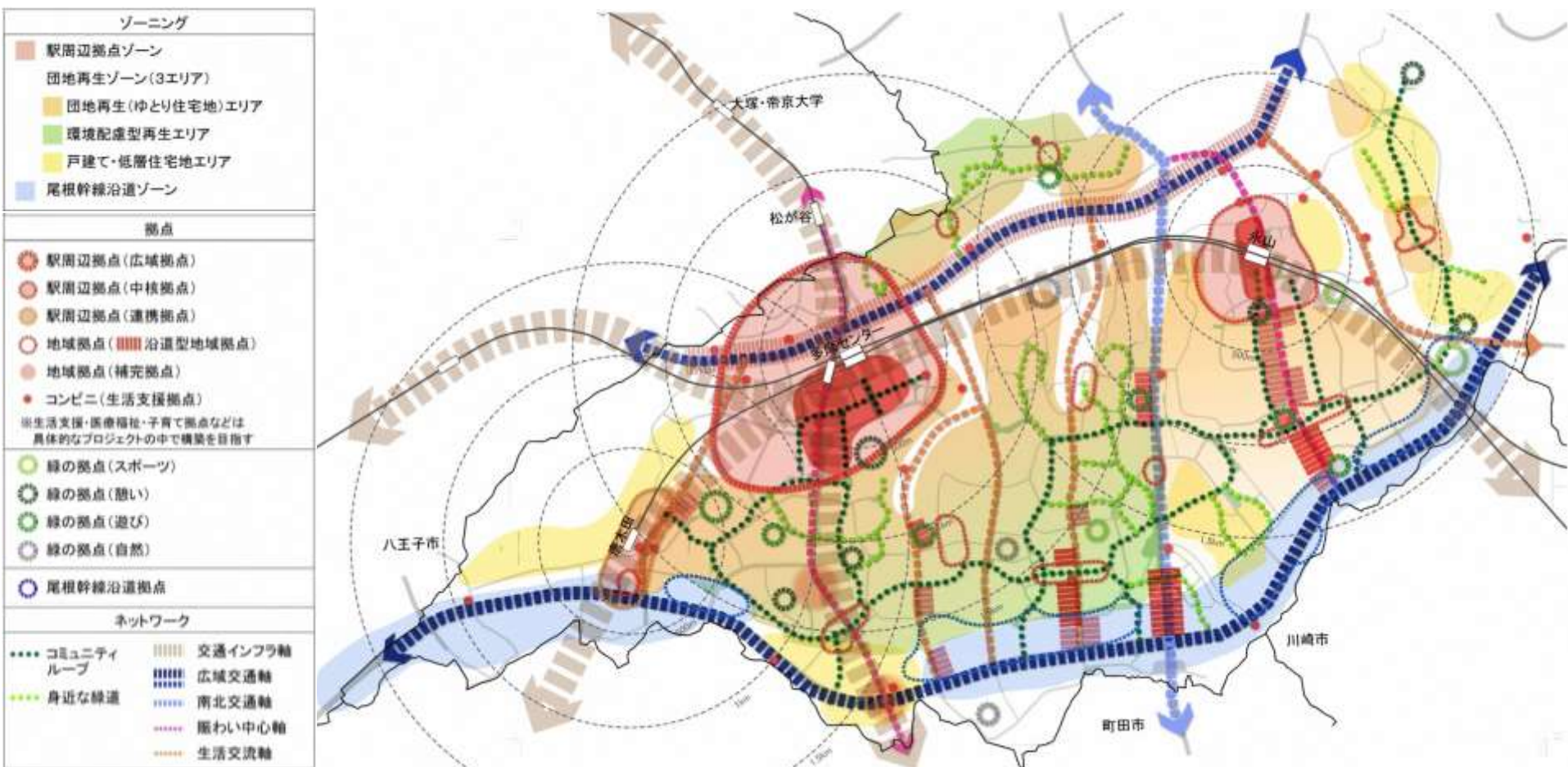
尾根幹線の沿道は、他の拠点と差別化を図った商業・業務・産業機能を導入し、雇用と新たな賑わいの拠点が創出されています。





## 全体計画～多摩ニュータウン再生で描く将来都市構造イメージ～

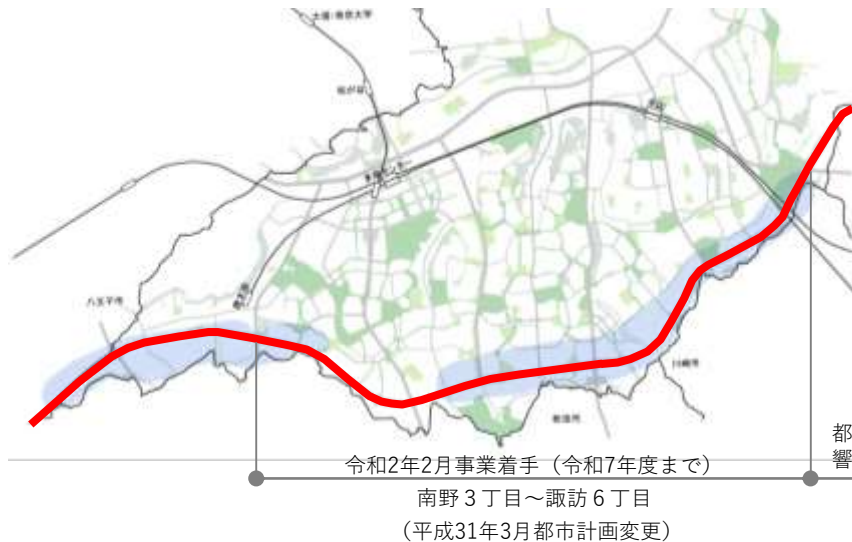
全体計画は、諏訪・永山地区まちづくり計画での検討を活かし、今後再生がニュータウン全体に及ぶことを見据え、主要な拠点や骨格を中心にしたニュータウン全体における 2040 年代の都市構造の考え方を示すことを目的として、令和2年2月に多摩市ニュータウン再生推進会議から多摩市へ提言を受けたものです。



※想定する補完拠点及び関連する交通インフラ軸ルートについては、H28年4月の国の交通政策審議会の答申を踏まえ多摩市が想定したものであり、確定しているものではありません。

## 現在、検討中のテーマ

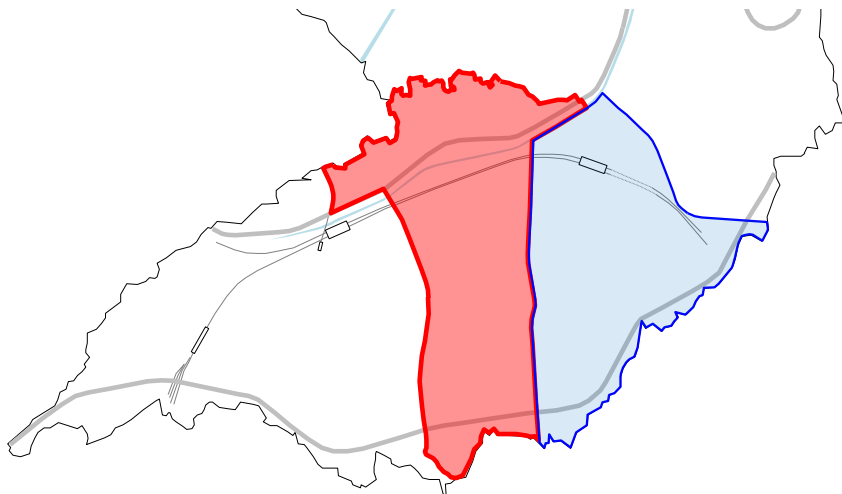
### ●南多摩尾根幹線沿道土地利用方針の検討



- 多摩市ニュータウン再生方針及び諏訪・永山まちづくり計画で示す、将来的な土地利用転換を契機に賑わいや地元雇用、イノベーションの創出を目指し、検討を開始。

➡ 3か年程度をかけ検討予定

### ●愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等まちづくり計画の検討



- 初期入居地区である諏訪・永山に続き、第二次・第三次入居地区を中心とした、まちづくり計画の策定に向け、検討を開始。

➡ 同様に、3か年程度をかけ検討予定