

多摩ニュータウン再生プロジェクト 第7回 シンポジウム

多摩市ニュータウン再生推進会議 からの報告

令和2年2月11日

1. 多摩市ニュータウン再生のこれまでの流れ

平成25年度

平成26年度

平成27年度

平成28年度

平成29年度

平成30年度

令和元年度

.....

令和5年度
(予定)

多摩ニュータウン再生検討会議

- ・学識経験者、東京都、UR、民間企業、市で構成
- ・専門的な見地から、まちの再生や、団地の再生、魅力向上などについて検討

「多摩ニュータウン再生方針」の提言（平成27年10月 再生検討会議）

↓

「多摩市ニュータウン再生方針」の策定（平成28年3月 多摩市）

「方針」から「推進」へ

多摩市ニュータウン再生推進会議

- ・再生方針に示される取組み方針に基づくプロジェクトの推進と、ニュータウン再生全体の展開に向けた検討
- ・プロジェクト推進に向けた支援・助言や横断的調整、ニュータウン再生全体のフレームについて、ハード・ソフトの両面から検討

「多摩ニュータウン リ・デザイン 諏訪・永山まちづくり計画」の策定
(平成30年2月 多摩市)

↓

【今年度】 都市計画マスタープラン改定に向けた
全体計画のまとめ（提言）（令和2年2月）

「都市計画マスタープラン」への反映

シンポジウム

第1回

第2回

第3回

第4回

第5回

第6回

第7回

2. 多摩市ニュータウン全体計画[素案]

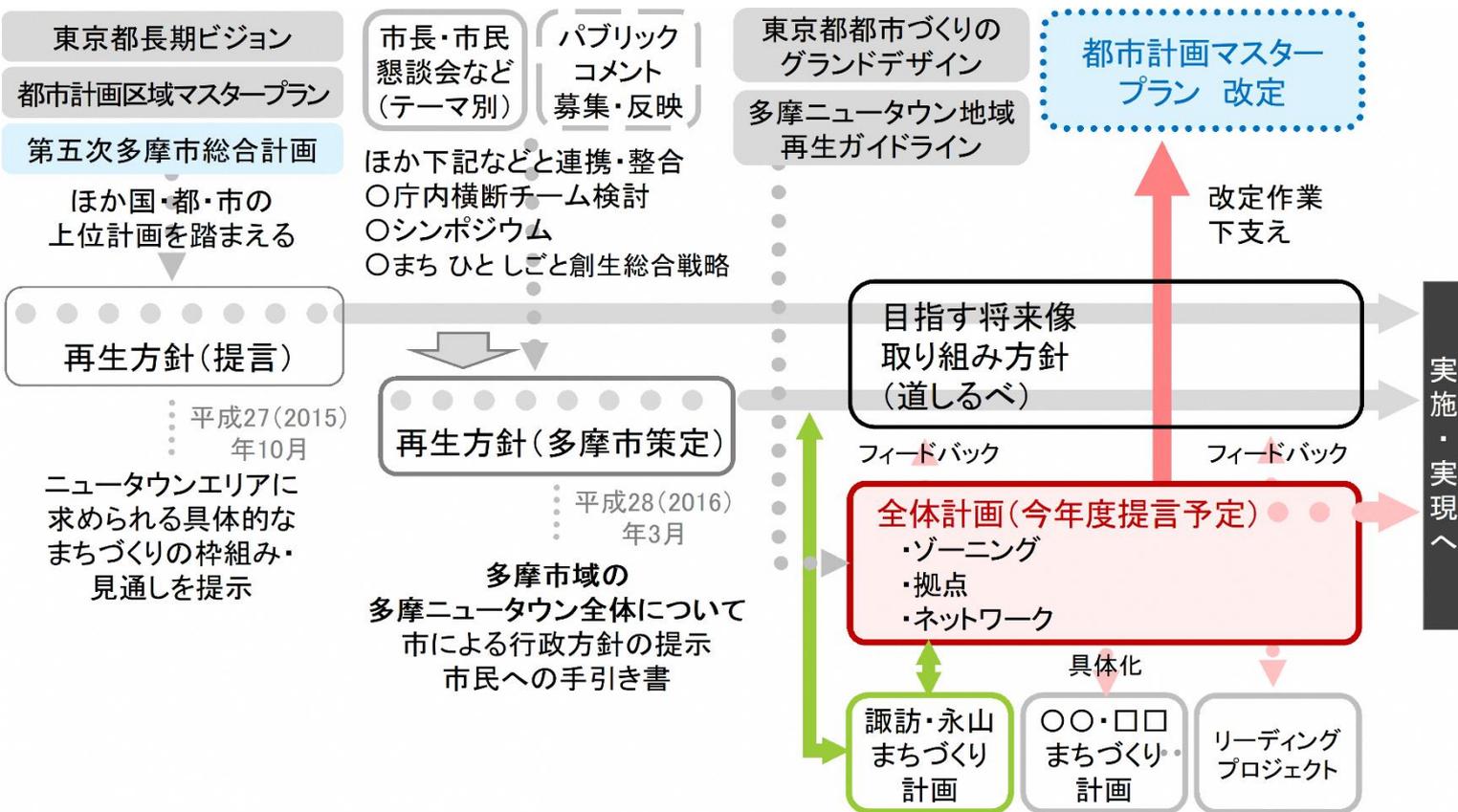
(1) 目的と位置づけ

目的

再生方針の全体方針の実現のため、駅周辺・近隣センター・尾根幹線沿道等の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が目的

再生方針
【全体方針】 持続可能なまちを実現する、まち全体のあり方や方向性を共有して行動する

位置づけ

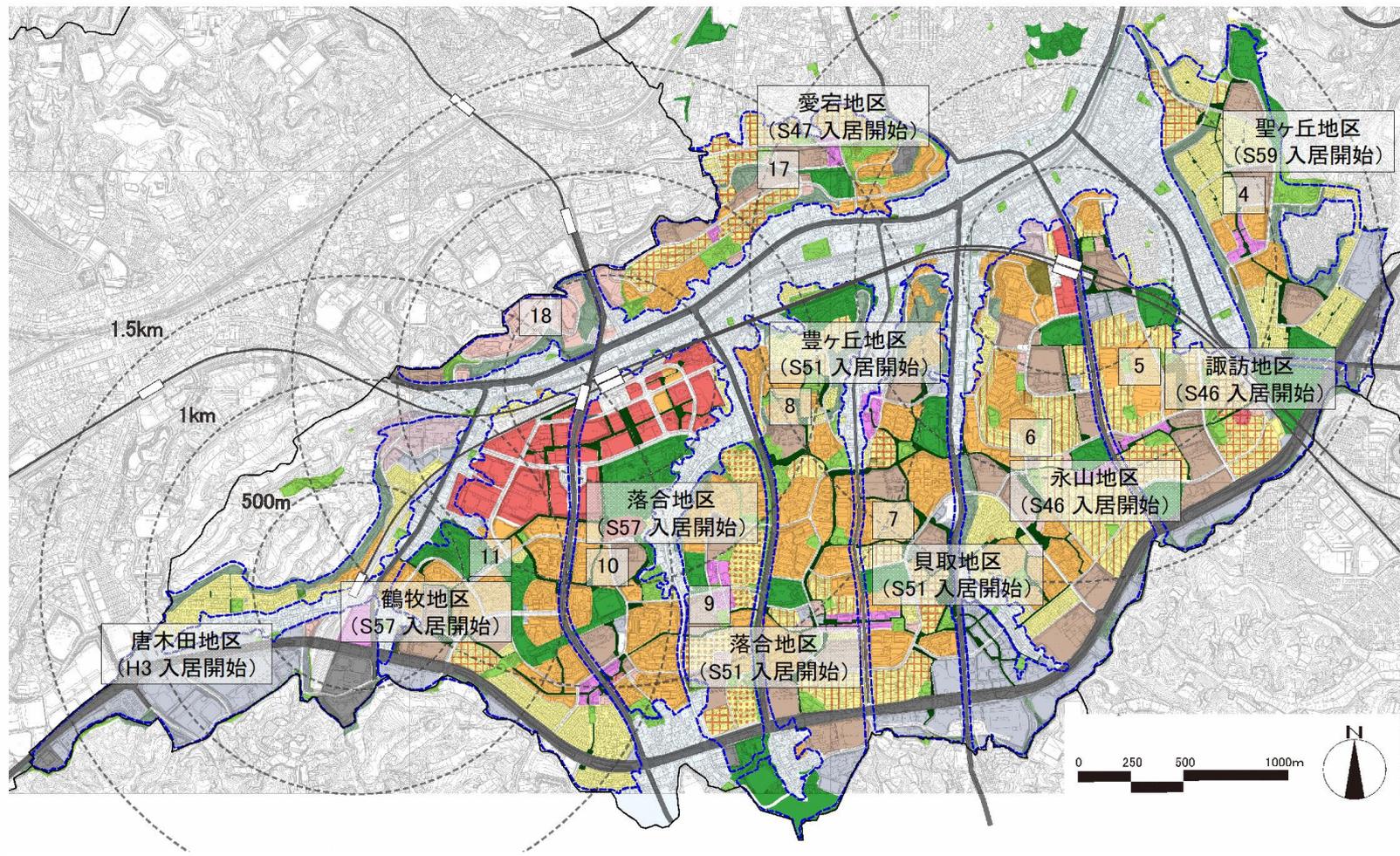


2. 多摩市ニュータウン全体計画[素案]

(2) ニュータウン区域の現況・課題

■ 現況図

凡 例	
—	市域
- - -	住区
■	区画整理エリア
都市基盤	
■	都市計画道路
■	その他道路
—	鉄道
■	都市計画公園
■	都市緑地
■	その他公園
■	教育施設
■	地区センター
■	近隣センター
■	その他商業施設
■	医療用施設用地
■	その他公益的施設用地
■	供給処理施設用地
住 宅	
■	賃貸団地(都住)
■	賃貸団地(UR)
■	賃貸団地(JKK)
■	分譲団地
■	戸建て



2. 多摩市ニュータウン全体計画[素案]

(2) ニュータウン区域の現況・課題

土地利用	<ul style="list-style-type: none">● ニュータウン区域は新住宅市街地開発事業。他は土地区画整理事業で整備● 商業系の土地利用は駅周辺のみ
都市基盤・公園	<ul style="list-style-type: none">● 公園が多く、遊歩道等でネットワーク
交通・高低差	<ul style="list-style-type: none">● 多摩センター駅・永山駅は京王・小田急線の乗換駅。 ● バス利用圏域● 駅から遠いほど標高が高くなる。駅や幹線道路から宅地への高低差がある
防災・住環境	<ul style="list-style-type: none">● 地盤が安定し、浸水被害や液状化の心配なし● 第一種中高層住居専用地域が住環境保全地域に指定
小中学校	<ul style="list-style-type: none">● 児童・生徒数の減少と学校統廃合。跡地の一部は都住建替え種地か暫定利用
住宅	<ul style="list-style-type: none">● 諏訪・永山、愛宕、貝取・豊ヶ丘地区は旧耐震基準の住宅が多い● 開発年代により、多様な住宅ストックを形成
人口	<ul style="list-style-type: none">● ニュータウン区域では高齢化率が急速に上昇● 本格的な人口減少期へ突入。2040年に約38%の人口減
センター	<ul style="list-style-type: none">● 地区センター：多摩センター駅前・永山駅前には都市的サービスが立地（駅周辺）● 近隣センター：賃貸・分譲が混在。空き店舗が増加。賃貸では、店舗からコミュニティ施設への用途転換が進む

2. 多摩市ニュータウン全体計画[素案]

(3) 全体計画にあたっての視点

視点1 多様な拠点の強化連携型コンパクトを目指す

視点2 広域交通インフラ整備の影響を考慮して計画する

（ リニア中央新幹線開業、多摩都市モノレール・小田急線の延伸、高速道路ネットワーク整備の進展、南多摩尾根幹線の4車線化等 ）

視点3 「ゾーニング＋拠点＋ネットワーク」の考え方にに基づき全体計画イメージを示す

- **ゾーニング** : 住区のまとまりと駅からの距離を踏まえ、土地利用や建物の密度・高さのメリハリを形成
- **拠点** : 鉄道駅の性格付けと、学校跡地や賃貸団地の建替え創出用地等の活用を想定（※拠点の具体化に向けては各プロジェクトの中で構築を目指す）
- **ネットワーク** : 広域交通インフラ整備を踏まえ、既存の基盤を活かした特徴あるネットワークを検討

視点4 鉄道駅の性格、住区の特徴などを踏まえた計画とする

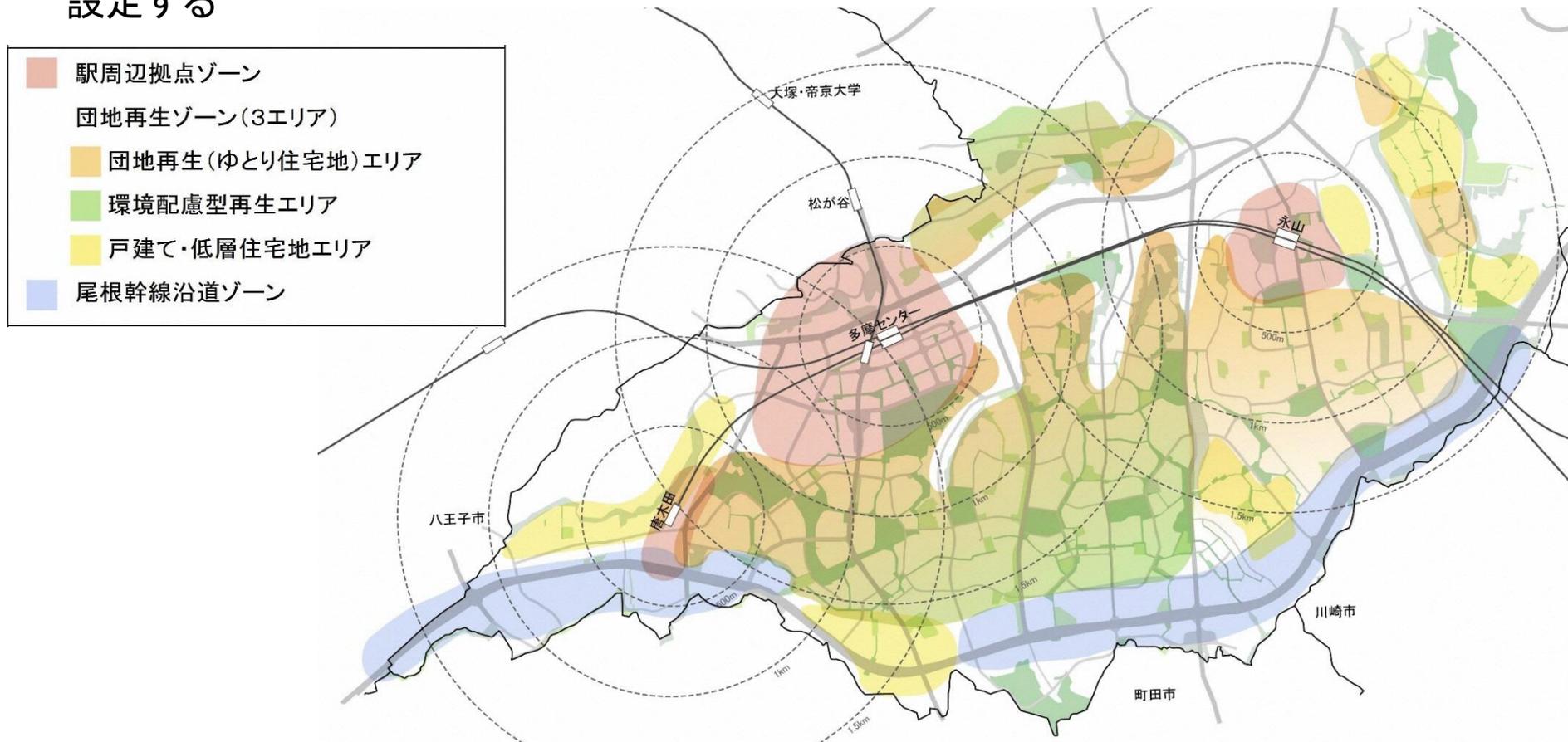
- **多摩センター駅**: 多摩ニュータウンの中心。都市機能の集積と賑わいの創出を図る
- **永山駅** : 多摩市の中心駅。市民の生活利便や質の向上を図る
- **唐木田駅** : 周辺住民に向けて、商業・生活サービス等の機能の充実を図る

2. 多摩市ニュータウン全体計画[素案]

(4) 将来都市構造の考え方

1) ゾーニング

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



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

2. 多摩市ニュータウン全体計画[素案]

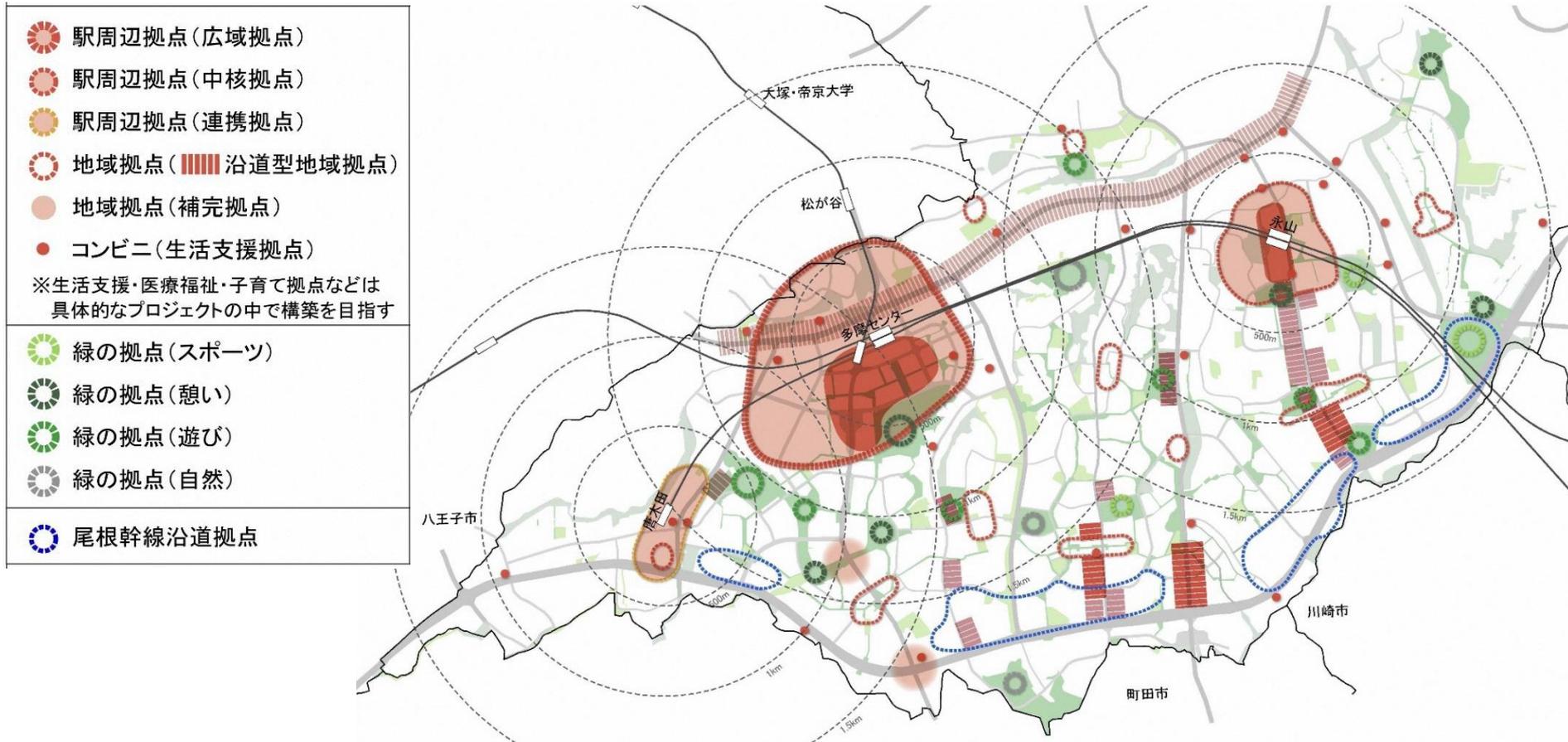
ゾーニング		対象	方向性
駅周辺拠点ゾーン		駅周辺	公共交通の利便性向上を活かして、商業・業務・公共公益・住機能等を含む複合的な拠点を形成する。
団地再生ゾーン	団地再生エリア	駅から概ね1km以内の賃貸・分譲団地	建替えを含む団地再生を推進する。 再生に際して子育て・高齢・交流等の団地再生拠点を整備し、周辺地域の生活サービスの向上とコミュニティ形成を図る。
	ゆとり住宅地エリア	駅から概ね1km以上の賃貸団地の建替え創出用地等(既存の戸建て・低層住宅地を含む)	団地再生に伴う創出用地は、スマートタウン等のゆとり住宅地として活用し、エリアマネジメント拠点となる集会所やコミュニティハウスなど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

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

2. 多摩市ニュータウン全体計画[素案]

2) 拠点

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



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

2. 多摩市ニュータウン全体計画[素案]

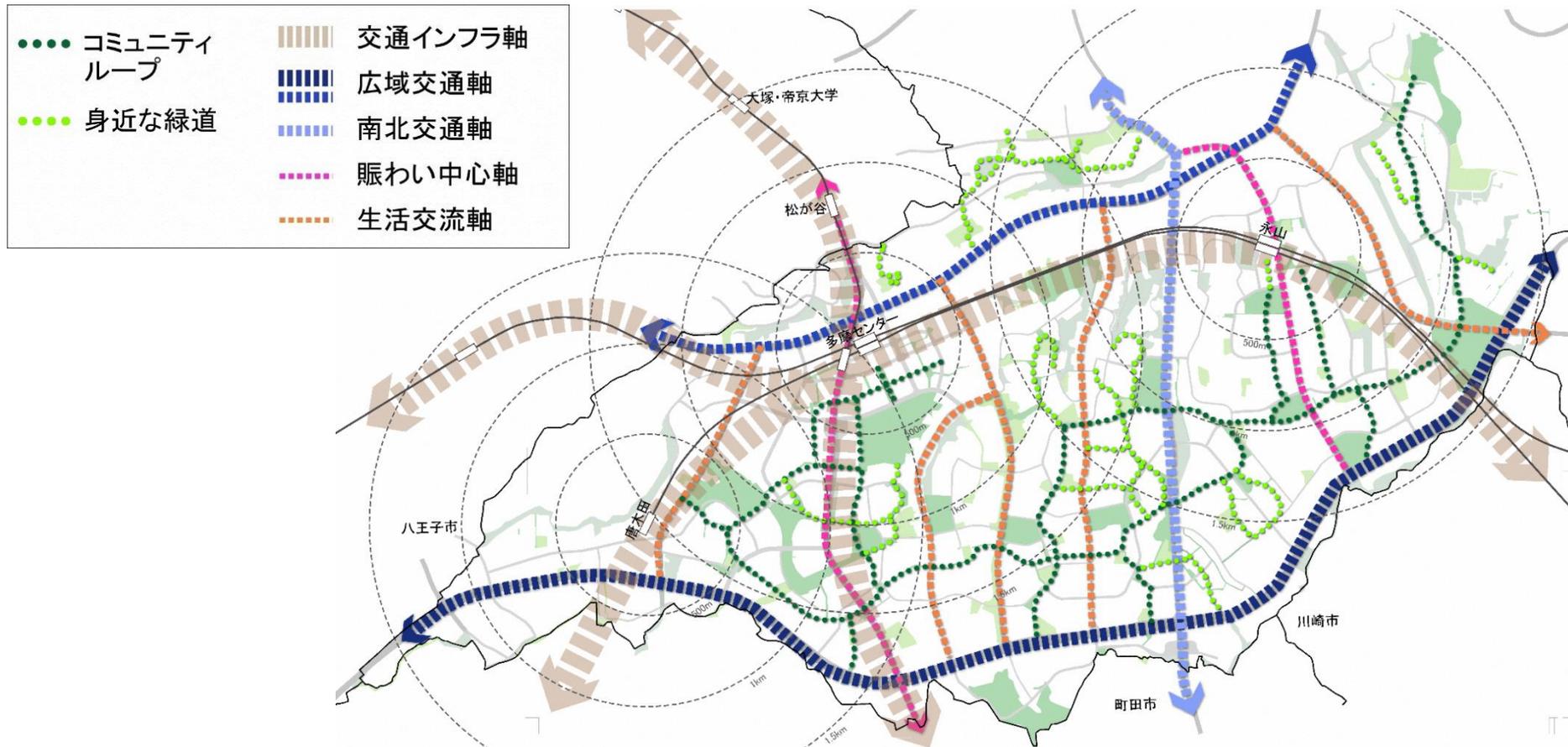
拠点		対象	方向性
駅周辺 拠点	広域拠点	多摩センター駅 周辺	多摩ニュータウンの中心として、周辺自治体や東京都と連携し、商業、業務、産業、アミューズメント、教育、文化、交流、医療、住機能等の都市機能の集積、賑わいの創出を図る。
	中核拠点	永山駅周辺	多摩市の中心駅として、商業、業務、医療・福祉、公共・公益、交流、住機能等の都市機能を強化し、市民の生活利便や質の向上を図る。
	連携拠点	唐木田駅周辺	周辺住民の生活利便性の確保に向けて、商業・生活サービス等の機能の充実を図る。
地域拠点 (近隣セ ンターの 再生)	沿道型地 域拠点	諏訪・永山近隣 センターなど	周辺に低未利用地等がある近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

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

2. 多摩市ニュータウン全体計画[素案]

3) ネットワーク

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



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

2. 多摩市ニュータウン全体計画[素案]

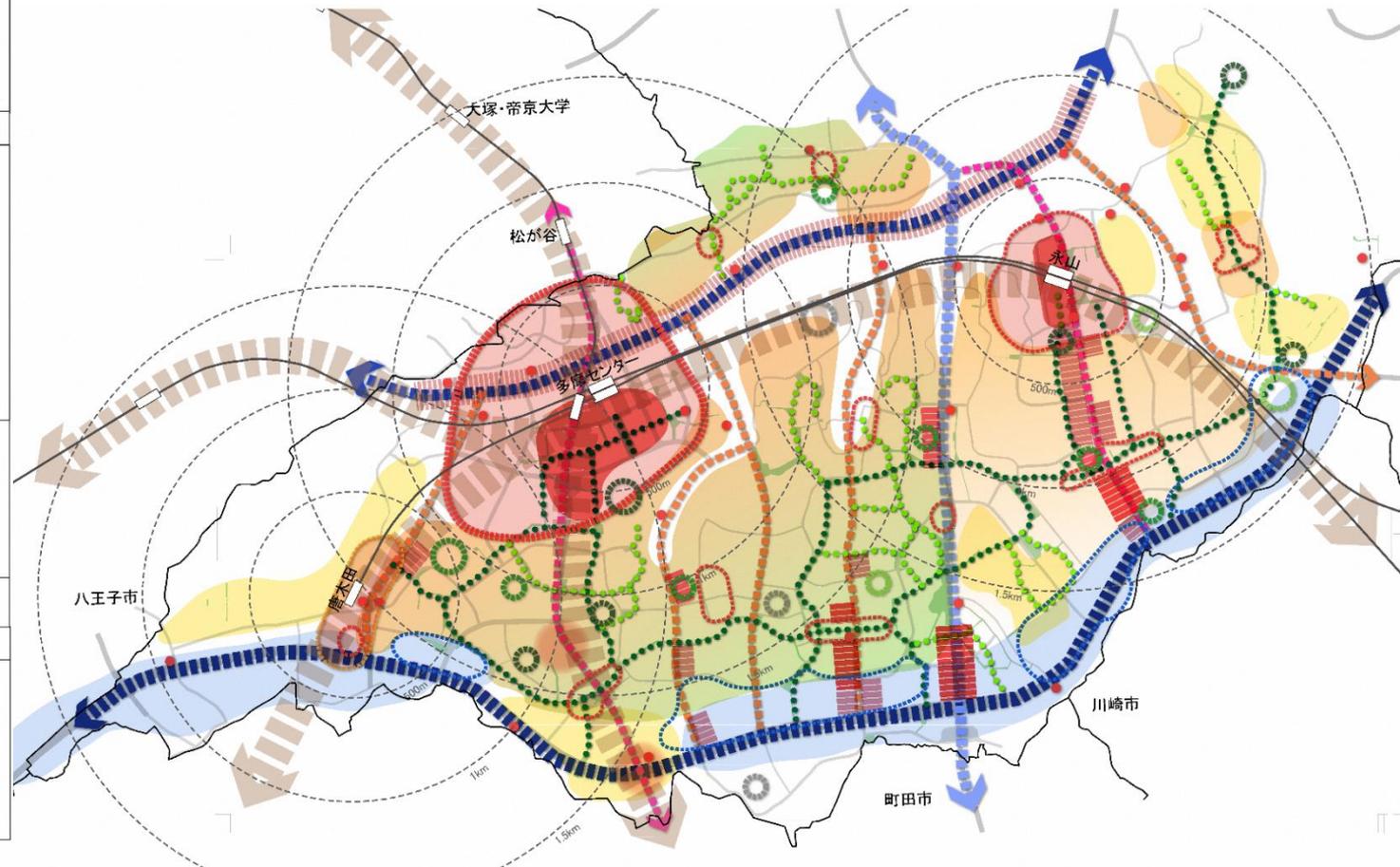
ネットワーク		対象	方向性
交通インフラ軸		鉄道、モノレール	モノレールや小田急の延伸などにより、多摩センター駅を中心とした公共交通ネットワークが強化される。
自動車交通	広域交通軸	尾根幹線道路	リニア開通による広域アクセス向上や将来的な新交通技術の発展を見据え、沿道の土地利用転換を図り、産業・研究、スポーツ、商業など特徴ある拠点を沿道に展開する。
		ニュータウン通り	沿道の小売店や飲食店など、既存の生活利便機能の維持・充実に加え、コンビニや公共・公益施設を核とした生活支援拠点を沿道に展開する。
	南北交通軸	鎌倉街道	日野市、町田市との広域交通ネットワークの軸となる。
	賑わい中心軸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

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

2. 多摩市ニュータウン全体計画[素案]

(5) 全体計画

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



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

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

2. 多摩市ニュータウン全体計画[素案]

(6) 再生方針を踏まえた全体計画におけるポイント

再生方針の個別方針(抜粋)		全体計画のポイント(抜粋)
<p>まちの基盤や多様な拠点をコンパクトに再編・強化する</p>	<p>⇒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</p> <p>⇒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</p> <p>⇒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</p> <p>⇒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</p> <p>⇒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</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 駅周辺拠点の位置づけ (<u>広域拠点</u>・<u>中核拠点</u>・<u>連携拠点</u>) ● 安心して移動できる<u>身近な緑道</u> ● <u>コミュニティループ</u>での移動をサポートする小型モビリティの導入 ● 団地再生に伴う用地の活用・雇用創出(研究や産業等のイノベーション機能) ● 将来的な<u>新交通技術</u>の発展 ● 近隣センターの再生・拡充(<u>沿道型地域拠点</u>等)や非現地建替え等により<u>地域拠点化</u> ● 公民が連携した<u>柔軟な利活用</u>や維持保全
<p>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</p>	<p>⇒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</p> <p>⇒大規模住宅団地の再生</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 団地再生に伴う<u>創出用地の活用</u>(団地の建替え、スマートタウン等) ● <u>住宅ストックに応じた団地再生・改修支援</u> ● 自然環境を活かした屋外改修
<p>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</p>	<p>⇒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</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 団地再生事業の整備(子育て、高齢交流等) ● 集会所等を活用した<u>エリアマネジメント</u>や<u>ソフトの取り組み</u>

2. 多摩市ニュータウン全体計画[素案]

(7) 都市計画マスタープラン改訂に向けた重点テーマ

- 多摩市都市計画マスタープランの改定において必要と考える視点(重点テーマ)

1. ニュータウン全体の将来都市構造の位置づけ

⇒各ゾーンの対象・方向性を踏まえた位置づけ

2. まちの基盤や多様な拠点をコンパクトに再編・強化する

(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

- ⇒ 現行マスタープランにおける永山駅と唐木田駅の位置づけの見直し及び各駅の拠点性の差別化
- ⇒ 公共交通ネットワークと周辺地域との連携

(2) 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

- ⇒ 幹線道路沿道における将来的な土地利用転換の方向性の位置づけ(賑わいや雇用創出等の実現)

(3) 身近な生活拠点となる近隣センターの再生と魅力的な小拠点の形成

- ⇒ 生活利便性等の向上と地区の特性にあわせた将来的な沿道型地域拠点化を見据えた検討

2. 多摩市ニュータウン全体計画[素案]

(7) 都市計画マスタープラン改訂に向けた重点テーマ

2. まちの基盤や多様な拠点をコンパクトに再編・強化する(続き)

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

⇒ **バリアフリー**とともに、**自動運転**の発展を見据えた公共交通・小型モビリティ等、**新しい交通実現**に向けた仕組み・位置づけ

3. 多様な世代が住み続けられる住まい・住環境へと再生する

(1) 住宅団地の再生

⇒ 団地再生における**公的な低未利用地**や**民有地**を一体的に捉えた**新たな枠組み**の検討

⇒ **団地再生拠点の誘導**方針の検討(子育て・高齢・交流等)

(2) 豊かな自然や公園・緑地などオープンスペースの保全・活用

⇒ 公園等の維持・改善等とともに**時代のニーズにあわせた利活用の検討**

2. 多摩市ニュータウン全体計画[素案]

(8)引き続き検討すべき課題等

- 多摩市ニュータウン再生推進会議においても引き続き検討を深めていくべき課題
 - 都市計画の見直し＝用途地域、地区計画の変更又は新規策定の誘導策
 - 将来的な広域交通インフラの整備や新交通技術の発展、防災力の強化等を見据えた都市基盤の有り方に関する検討
 - 尾根幹線沿道における土地利用方針の検討・位置付け
 - 幹線沿いへの機能導入に向けた道路基盤の見直しや土地創出の誘導策
 - 団地再生における法規制等の課題解決手法や新たなICT技術を活用したスマートタウン等の形成に係る検討

- ▶昨年11月の第2回再生推進会議での意見を踏まえ、現在、修正中。
- ▶2月14日第3回再生推進会議にて全体計画(案)について議論を経て、市長へ提言を予定している。