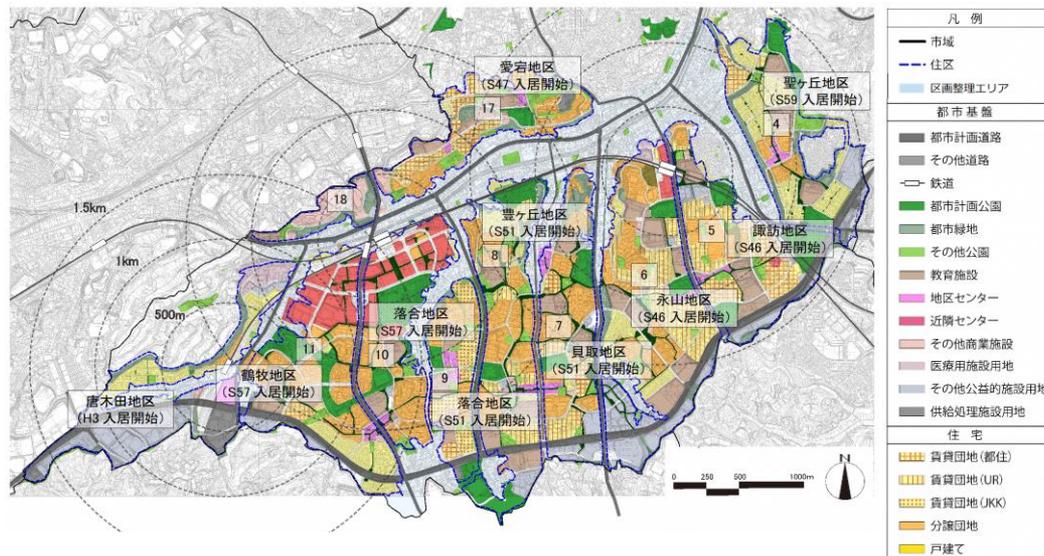


# <参考>ニュータウン区域の現況・課題と対策

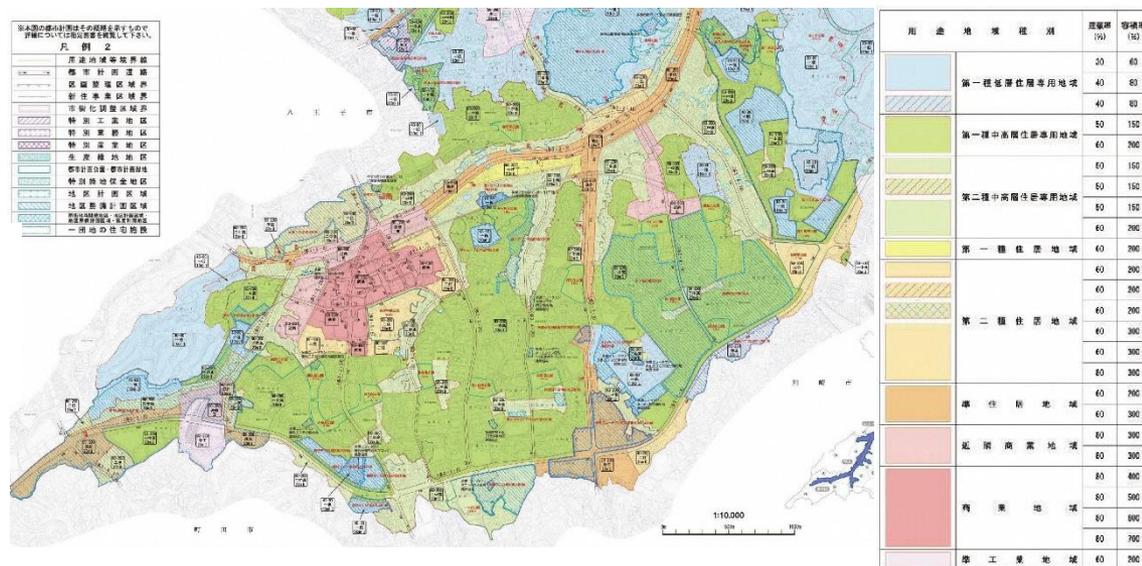
## (1) 全体土地利用

- 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。
- ニュータウン区域は新住宅市街地開発事業、多摩ニュータウン通り沿い等は土地区画整理事業により整備。



## (2) 用途地域

- 商業系の土地利用は、多摩センター駅周辺、永山駅周辺、唐木田駅周辺に限定
- 団地が立地するエリアには、広く第一種中高層住居専用地域が指定



### 対策

- 駅からの距離に応じたメリハリのあるゾーニング
- 幹線道路沿いなどでは、沿道にふさわしい活用

# <参考>ニュータウン区域の現況・課題と対策

## (3) 都市基盤(公園・ペデのネットワーク)

- 諏訪・永山は都市計画公園を中心に遊歩道等でネットワーク
- 貝取・豊ヶ丘は街区公園も含めて遊歩道等でネットワーク
- 落合・鶴牧地区は都市計画公園のオープンスペース自体がネットワーク

対策

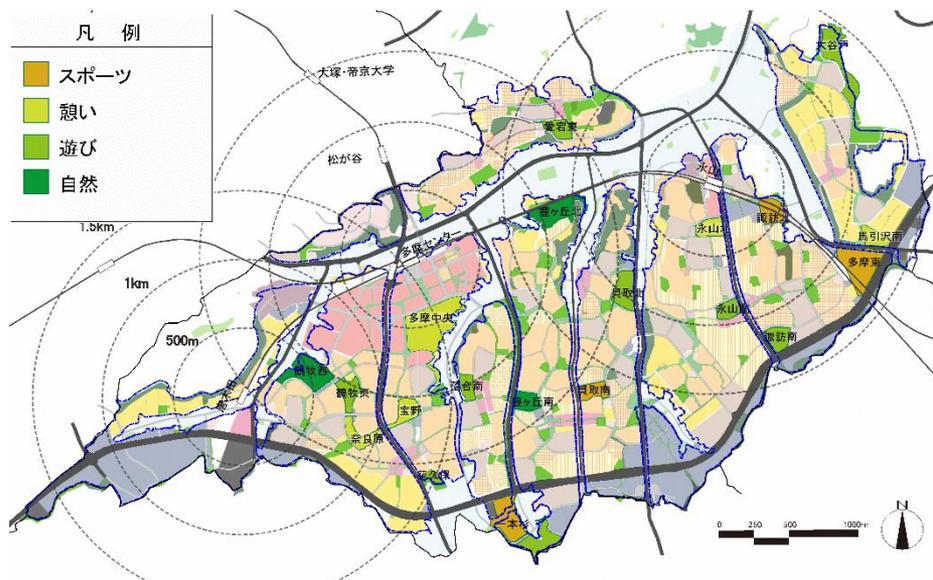
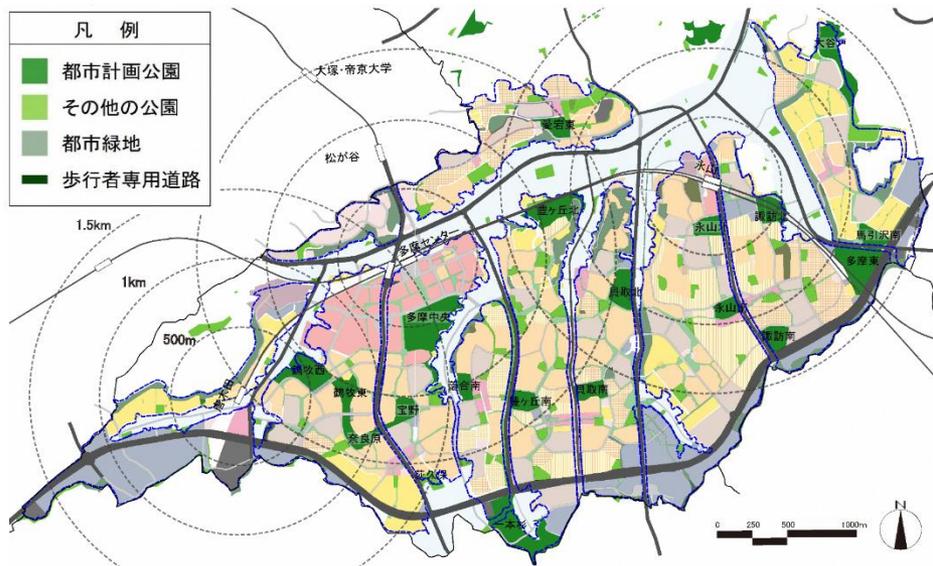
- 地区の特性に応じた緑のネットワークの保全・活用
- 維持・管理・更新に向けた事業計画と費用縮減対策

## (4) 都市公園

- 多様な用途・大きさの公園が点在(新住区域66か所、区画整理エリア29か所、計95か所)
- 地域の実情に即した特色のある公園づくりを行っていくことが、重要な課題となっている。

対策

- 多摩市みどりのルネッサンスを踏まえた市民と協働した公園の柔軟な利活用
- 維持・管理・更新に向けた事業計画と費用縮減対策(再掲)



# <参考>ニュータウン区域の現況・課題と対策

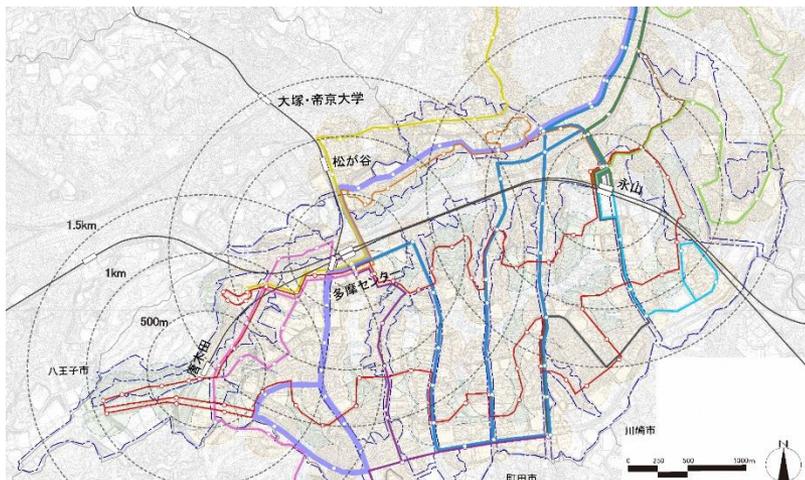
## (5) 交通

- 京王相模原線・小田急多摩線・多摩都市モノレールが走り、多摩センター駅・永山駅は京王線と小田急線の乗り換え駅
- 貝取・豊ヶ丘や駅から遠いエリアはバス圏域

対策

- バスルート・バス停の見直し等による利便性の向上。自動運転技術も想定（多摩市交通マスタープラン等を踏まえ、地域とともに検討）
- 小型モビリティやカーシェアリング等、新たな交通手段の検討

■公共交通網図



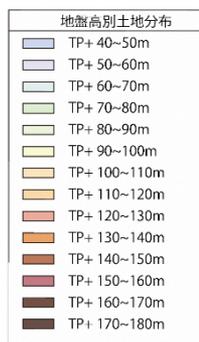
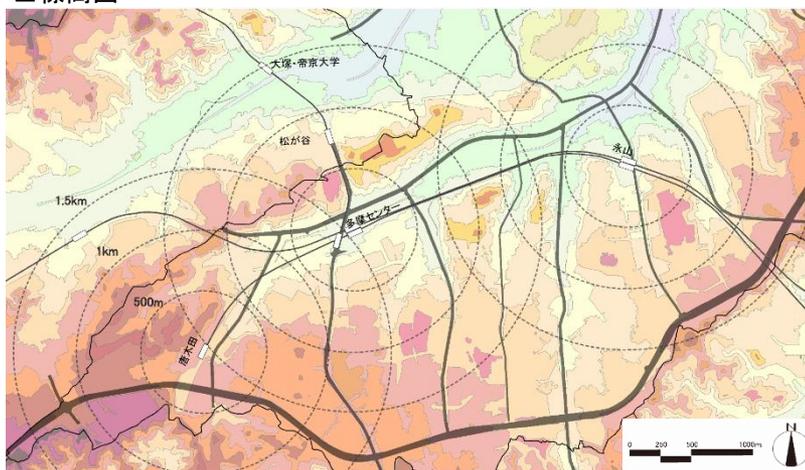
## (6) 高低差

- 谷戸の部分に鉄道や主要道路が配置
- 駅から離れるほど高地
- 幹線道路や駅から宅地への高低差

対策

- 幹線道路と宅地を結ぶネットワークの構築
- 小型モビリティやカーシェアリング等、新たな交通手段の検討(再掲)
- 高低差のある地形を利用したソフト対策(サイン・ベンチ等)

■標高図



# <参考>ニュータウン区域の現況・課題と対策

## (7) 防災

- 多摩ニュータウンは、多摩丘陵のほぼ中央に位置し地盤が安定している。
- また、海岸や河川から離れており、浸水被害や液状化の心配がない。

### 対策

- 良好な地盤を活かした施設等の立地誘導

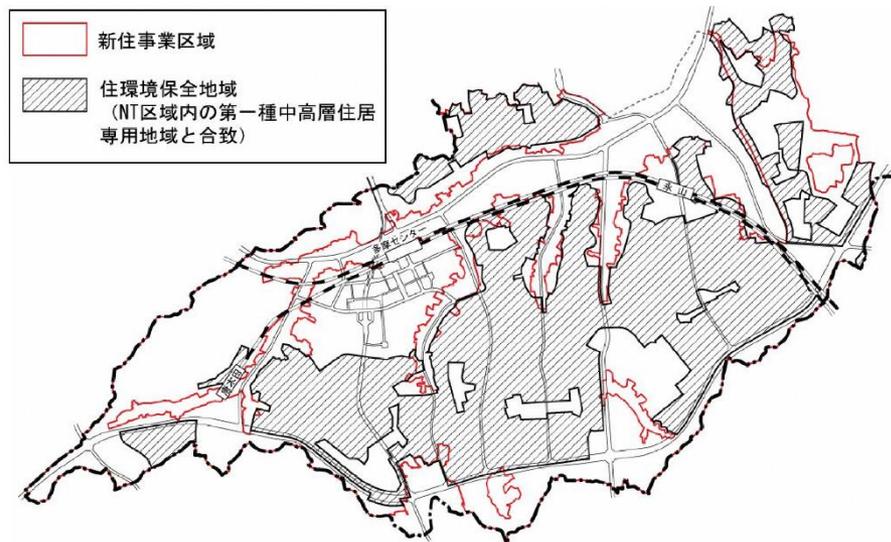


## (8) 住環境保全地域

- 新住区域の大部分を占める第一種中高層住居専用地域が、住環境保全地域に指定
- 住環境保全地域における共同住宅の容積率の最高限度は、新築で120%、スケルトン・インフィル構造の新築で150%、再建築で150%

### 対策

- 駅からの距離に応じたメリハリのあるゾーニング(再掲)
- 幹線道路沿いなどでは、沿道にふさわしい活用(再掲)



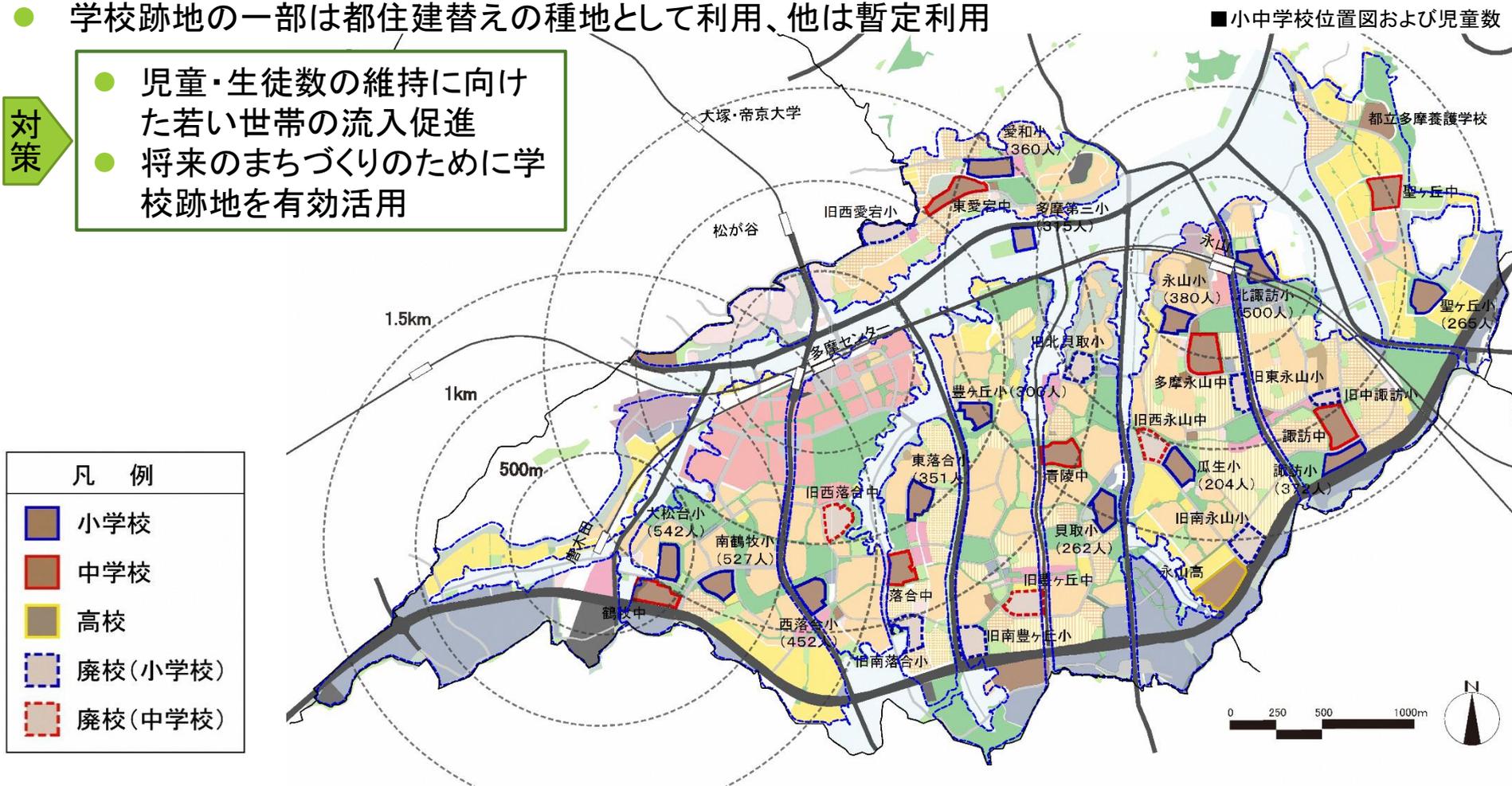
# <参考>ニュータウン区域の現況・課題と対策

## (9) 小中学校

- 児童・生徒数の減少（S62年度のピーク時から約6割減少）
- 小・中学校の統廃合（S60年度のピーク時30校から現在20校）
- 学校跡地の一部は都住建替えの種地として利用、他は暫定利用

対策

- 児童・生徒数の維持に向けた若い世帯の流入促進
- 将来のまちづくりのために学校跡地を有効活用



# <参考>ニュータウン区域の現況・課題と対策

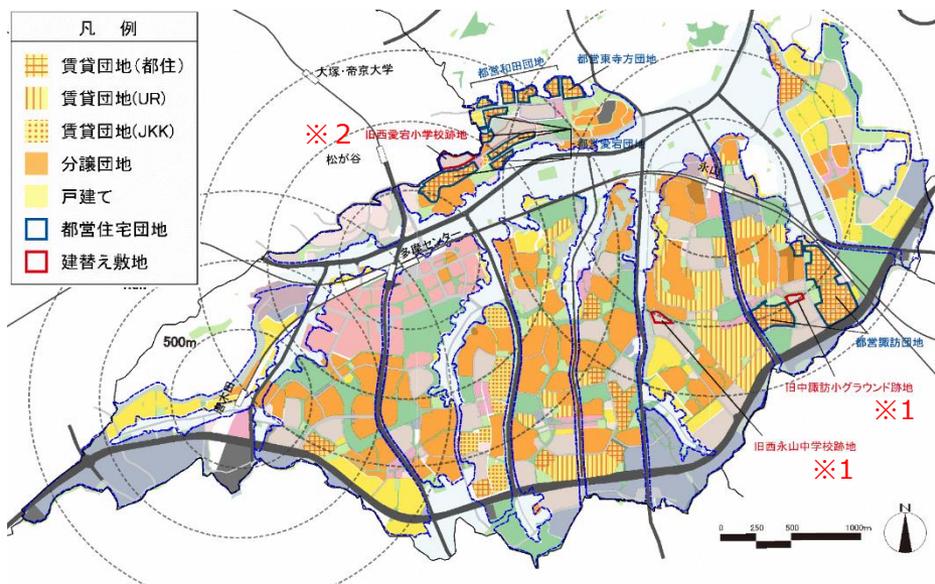
## (10) 住宅

- 旧耐震基準の住宅の多くは、諏訪・永山、愛宕、貝取・豊ヶ丘地区に存在
- 開発年代により、多様な住宅ストックが形成

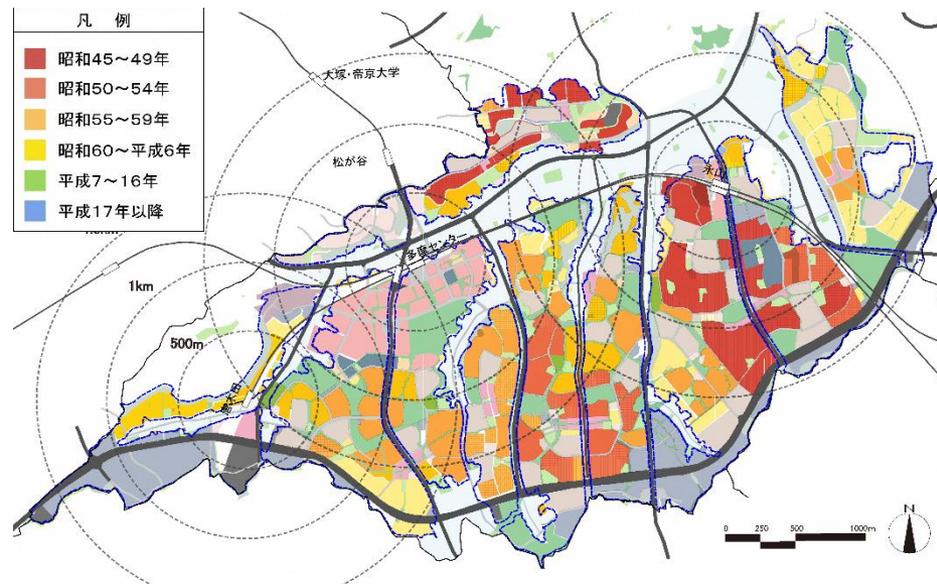
### 対策

- 耐震化の促進
- 団地再生の促進
- ライフスタイルに応じた多様な住宅ストックの形成

■住宅団地位置図(種類別)



■住宅団地位置図(年代別)



※1：多摩ニュータウン諏訪団地の建替えについて（2016(平成28)年1月 東京都都市整備局）  
 ※2：平成29年度第1回多摩市ニュータウン再生推進会議（2017(平成29)年8月30日 多摩市）

# <参考>ニュータウン区域の現況・課題と対策

## (11) 将来人口予測

- 多摩ニュータウン多摩市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
- 多摩ニュータウン(多摩市域)では何も策がなされない場合、2040年には2015年比で約38%の人口減



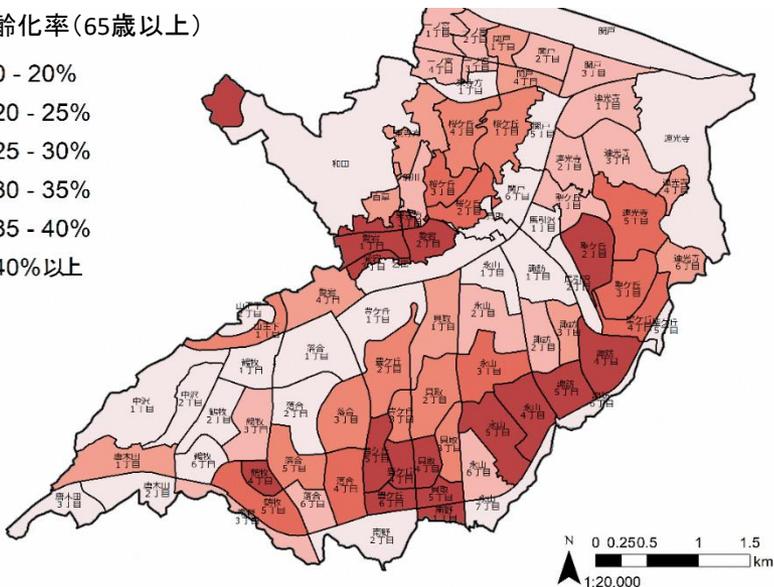
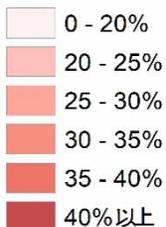
## (12) 高齢化率・年少人口率

- 諏訪・永山および貝取・豊ヶ丘の駅から遠い地域、愛宕などで高齢化率40%以上
- 区画整理エリアの高齢化率は低い
- 落合・鶴牧の駅近エリア、団地建替えのあった諏訪二丁目等で年少人口率が高い

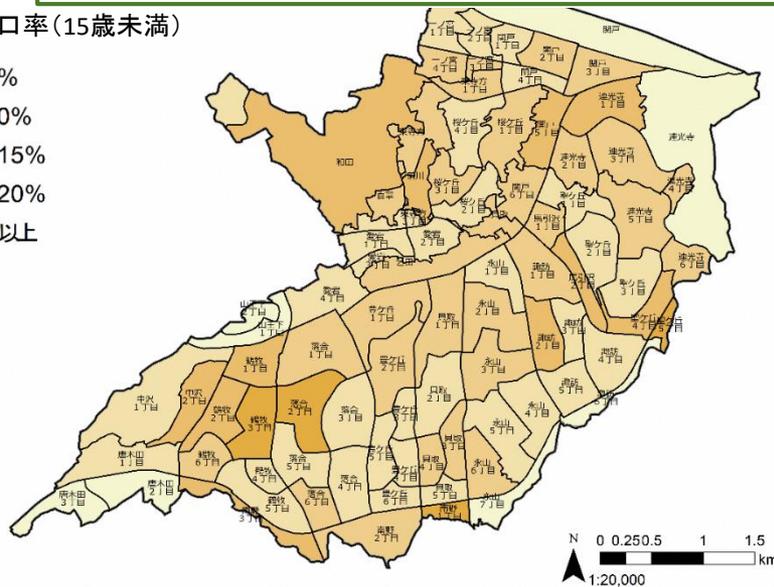
対策

- 高齢者が徒歩圏で生活できる生活サービスの拠点づくり
- 多様な住宅供給や団地再生による若い世代の流入促進

■ 高齢化率(65歳以上)



■ 年少人口率(15歳未満)



将来人口予測 出典：将来人口・世帯予測ツールV2 (H27国調対応版) (平成30年7月 国土交通省国土技術政策総合研究所) を用いて、小地域ごとのコーホート要因法で推計。

高齢化率・年少人口率 出典：平成27年度国勢調査

# <参考>ニュータウン区域の現況・課題と対策

## (13) 地区センター・近隣センター

### <地区センター> (駅周辺)

- 多摩センター駅前・永山駅前が地区センターとして都市的サービスが立地
- 多摩センター駅は南大沢駅と販売力で拮抗。永山駅はm<sup>2</sup>あたり販売額では高効率

### 対策

- 駅周辺の未利用地の活用、活性化に向けた検討
- 商業・交流機能等の強化

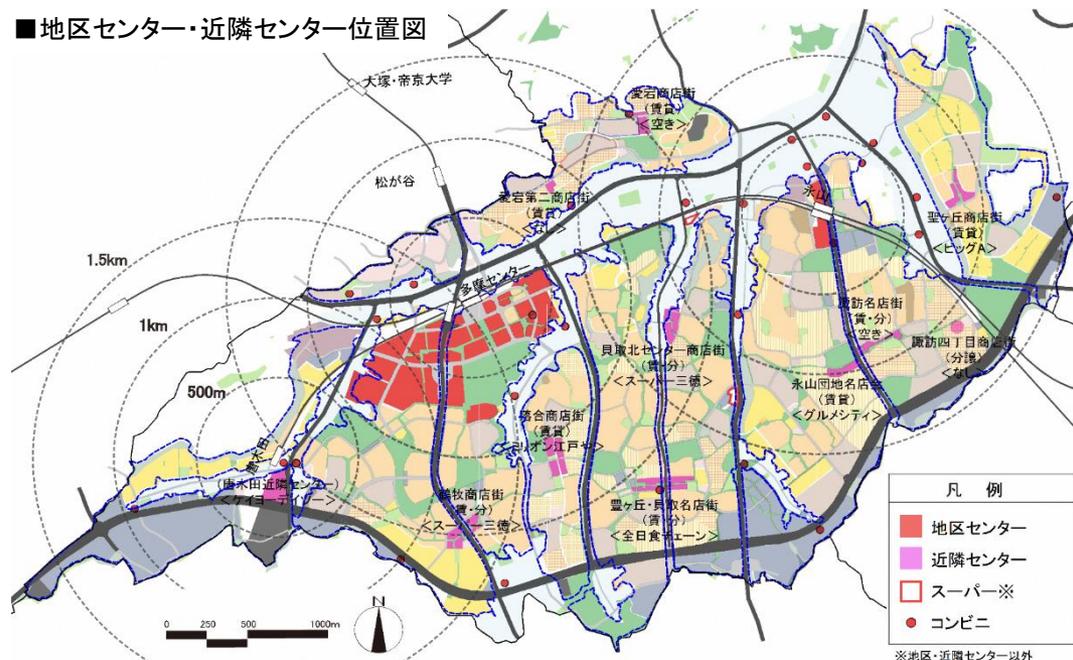
### <近隣センター>

- 近隣センターは分散して立地し、賃貸・分譲が混在
- 空き店舗が増加し、機能が低下
- 賃貸では、店舗からコミュニティ施設への用途転換が進んでいる

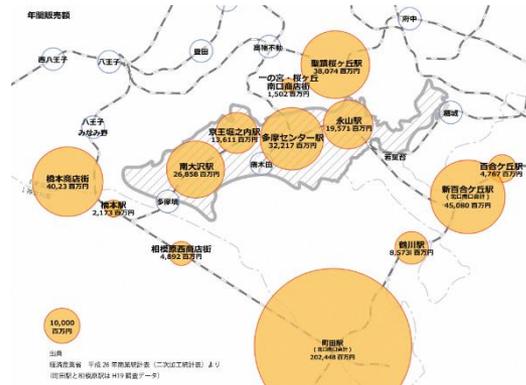
### 対策

- 立地や機能に応じた再生の検討

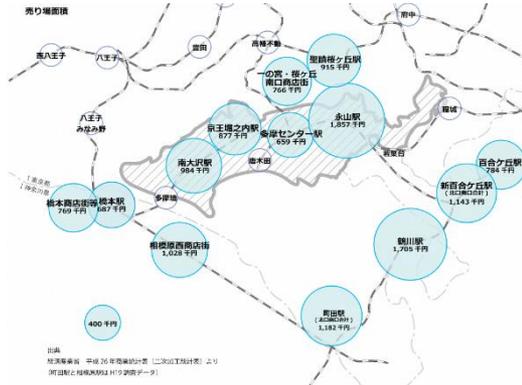
■ 地区センター・近隣センター位置図



■ 年間販売額



■ m<sup>2</sup>あたり年間販売額 (平成26年)



地区センター・近隣センター位置図 ※()内は近隣センターの所有状況を表し、(賃)は都営・UR・公社の賃貸物件、(分)は分譲物件を表す。  
 ※<>内はスーパーの店舗名を示す。店舗スペースがない場合は<なし>、空き店舗の場合は<空き>と示す  
 年間販売額 出典：平成26年商業統計表(二次加工統計表)(平成28年公表 経済産業省)より(町田駅と相模原駅は平成19年調査データ)