

多摩ニュータウン リ・デザイン

諏訪・永山まちづくり計画



多摩ニュータウン再生
プロジェクト

【SITE】



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」



本編

平成30(2018)年3月 多摩市

<目 次>

1. はじめに	1
(1) 背景	1
(2) 目的	1
(3) 位置づけ	2
2. 諏訪・永山地区の現況	3
3. 諏訪・永山地区の資源と課題	5
4. 諏訪・永山地区のまちづくり計画	7
4-1. 再生の目標と目指すべき都市構造	7
(1) 多摩市ニュータウン再生方針における再生の目標と目指すべき都市構造	7
(2) 諏訪・永山地区における再生の目標	8
(3) 諏訪・永山地区における「2040年代の都市構造」	9
4-2. 将来都市構造の実現に向けて	10
(1) ゾーニング	10
(2) 拠点形成	12
(3) ネットワーク	16
(4) その他	19
(5) 「健幸都市」の実現に向けて	23
(6) ゾーンごとのイメージ	24
4-3. リーディングプロジェクト	26
(1) 永山駅周辺拠点の再構築プロジェクト	26
(2) 分譲マンション再生プロジェクト	30
(3) 賃貸マンション再生プロジェクト	34
(4) 周辺環境整備事業	37
(5) 尾根幹線沿道開発プロジェクト	38
(6) 住替え・居住支援協議会	41
4-4. 諏訪・永山地区における取組みイメージ	42
(1) 多摩市ニュータウン再生方針における方針	42
(2) 諏訪・永山地区における取組みイメージ	43
5. 想定スケジュール	49
6. 推進に向けた体制づくり等	50
7. 参考資料	51
8. 用語集	65

1 はじめに

(1) 背景

多摩ニュータウンの第一次入居地区である諏訪・永山地区は、入居から 40 数年が経過し、人口減少・少子高齢化の進行に加え、都市基盤や住宅・設備の老朽化などの課題が顕在化しつつあります。

市では、平成 25 (2013) 年に学識経験者や東京都、都市再生機構などが参画する「多摩ニュータウン再生検討会議（以下、「再生検討会議」という。）」を設置し、専門的な見地から、まちの再生、魅力の向上などについて検討を重ね、平成 27 (2015) 年 10 月に再生検討会議により提言された「多摩ニュータウン再生方針（以下、「再生方針（提言）」という。）」を踏まえ、平成 28 (2016) 年 3 月に市としての再生方針「多摩市ニュータウン再生方針（以下、「再生方針」という。）」を策定しました。

再生方針で示された将来像の実現に向けては、再生方針を各関係主体が共有する“まちづくりの道しるべ”として活かしながら、各地区のまちづくり計画などにより個別の取組みを具体化することが求められます。

また、平成 29 (2017) 年 9 月に東京都が策定した「都市づくりのグランドデザイン」においては、「セーフシティ」「ダイバーシティ」「スマートシティ」を実現する都市づくりの目標として「活力とゆとりのある高度成熟都市」が掲げられています。多摩ニュータウンの位置する、多摩広域交流拠点の多摩イノベーション交流ゾーンにおいては、大規模団地の再生や道路空間の再編等により若い留学生や研究者たちが集まり、イノベーションが生まれる都市の将来イメージが描かれています。

これらの状況を踏まえ、市では、地区別のまちづくり計画を「多摩ニュータウン リ・デザイン」と総称し、ニュータウン再生を通して実現すべき魅力ある 2040 年代のまちの将来像を示していくことにしました。

(2) 目的

本計画は、諏訪・永山地区の課題や資源を捉え、再生方針を踏まえた目指すべき地区の将来都市構造やまちに求められる機能、まちづくりの考え方を示すことにより、各関係主体の目標の共有と連携、再生に向けた今後の取組みの促進を図ることを目的に策定するものです。

そして、再生に向けた多様な取組みの推進により、再生方針において示された「人口の横ばい、ないしは微減」を地域レベルで達成していくことを目指します。

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」と思えるようなまちの構築のため、事業者、地権者、そして地域住民と協働で取組み、個別事業の具体化に向けては都市計画の見直しも視野に取り組んでまいります。

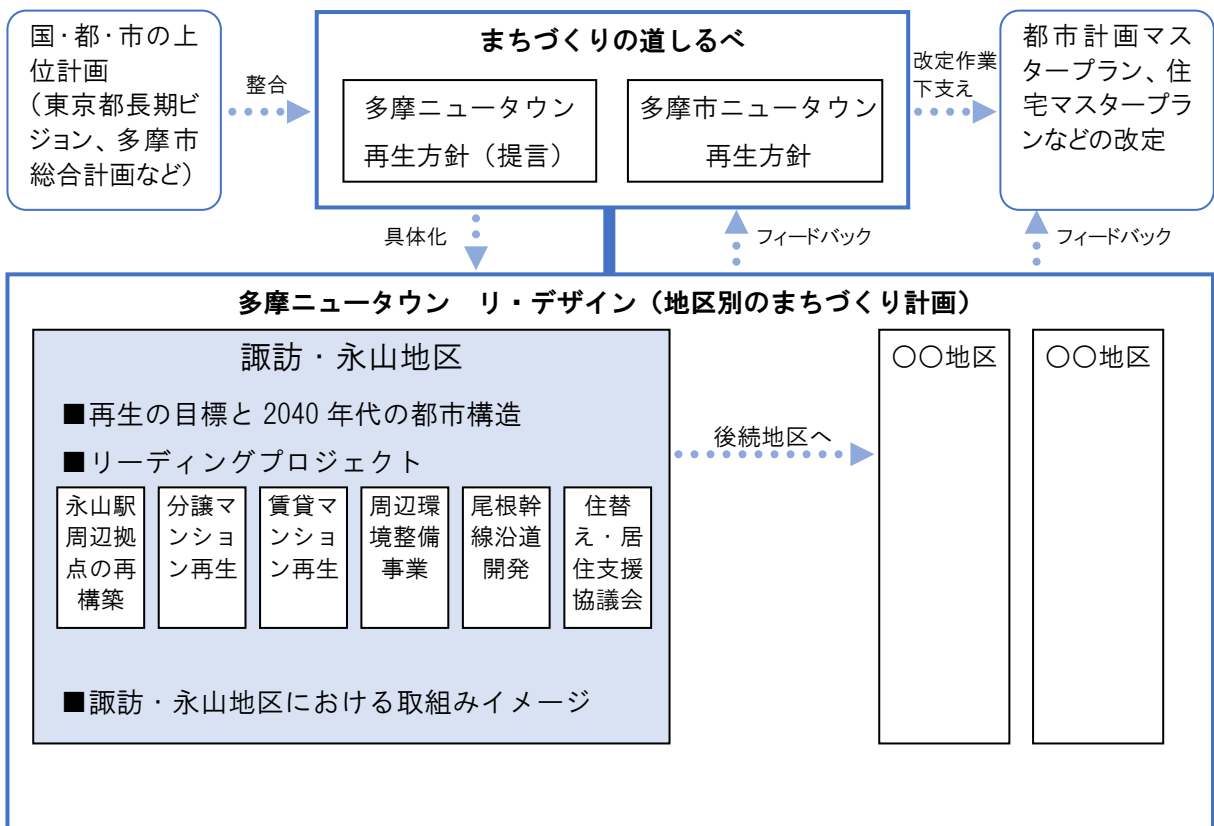
(3) 位置づけ

本計画は、平成 27（2015）年度に策定された 2 つの再生方針を踏まえ、具体化に向けた地区別のまちづくり計画として策定するものです。

諏訪・永山地区においては、地区全体における 2040 年代の都市構造を描くとともに、実現に向けた取り組みとしてリーディングプロジェクトを示します。計画の具体化・事業化に向けては、各関係主体と連携のもと取り組んでまいります。

なお、本計画については、人口・世帯、社会情勢、法制度等の変化を捉えて、適宜見直しを図るとともに、取組みの状況を再生方針にフィードバックします。

■位置づけ



2 諏訪・永山地区の現況

・本章では、諏訪・永山地区の現況の概要を記載しています。詳細は、7章を参照ください。

(1) 都市機能・基盤

- ・諏訪・永山地区の土地利用は「近隣住区理論」に基づき、中学校単位で住区を構成し、小学校校区ごとに近隣センター・近隣公園が整備されています。
- ・当初計画に基づき、商業機能や生活利便施設は永山駅前の地区センター及び永山駅から約1kmの近隣センター等に集中的に配置されています。

(2) 地形・高低差

- ・諏訪・永山地区は遊歩道（自転車歩行者専用道路）や団地内通路により歩車分離のネットワークが形成されています。一方で、地形は高低差が大きく、永山駅南側の1km圏内には高低差5m以上の階段が多く存在します。

(3) 都市計画

- ・諏訪・永山地区の多くの地域は第一種中高層住居専用地域（60/200）に指定されています。
- ・駅前及び一部の施設用地は近隣商業地域（80/300）に指定されており、近隣センターは第二種中高層住居専用地域（60/200）です。

(4) 交通

1) 鉄道

- ・平成27（2015）年の年間乗降客数は、京王永山駅が16,636千人、小田急永山駅が11,250千人、合計で27,886千人（1日乗降客数約76千人）です。
- ・近年の乗降客数の推移をみると、小田急永山駅は一貫して増加傾向（平成5年～平成27年で84%増）、京王永山駅も増加傾向（平成5年～平成27年で24%増）にあります。

2) バス

- ・永山駅から諏訪・永山地区へ向かうバスは21系統あり、概ね10分～20分間隔で運行しています。永山駅から多摩センター駅へ向かうミニバスは2路線（うち1路線は右循環・左循環あり）ありますが、それぞれ45分間隔、100分間隔での運行であり、路線バスと比較すると少ない本数となっています。
- ・駅から1km圏内を超える地域は、バス停への徒歩圏で概ねカバーされています。

(5) 防災

- ・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、災害に強い立地です。
- ・諏訪・永山地区では、6ヶ所の小・中学校が指定緊急避難所および指定避難所に指定されているほか、高齢者総合ケアセンターケアプラザ多摩および諏訪老人福祉館が2次避難所（福祉避難所）に指定されています。
- ・地区の外周道路が緊急輸送道路に指定され、災害時のネットワークも整備されています。

(6) 人口構成・推計

- ・多摩ニュータウン再生検討会議の試算では、2020年の多摩ニュータウン（多摩市域）人口は約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年には約7万5千人（約27%減）、2070年には約5万人へと半減することが見込まれています。
- ・とくに、諏訪・永山地区においては2020年の人口約2.7万人が2050年には約1.9万人（約32%減）と、多摩ニュータウン（多摩市域）以上に人口減少が進むことが見込まれます。
- ・諏訪・永山地区では、2050年には高齢化率42%、後期高齢化率26%まで増加することが見込まれており、人口減少・高齢化への対応として再生への手立てを講じることが必要な状況です。

(7) 市民活動の状況

- ・諏訪・永山地区には、まちづくり、子ども・青少年、高齢者などに関連した活動を行っている市民団体が多数存在します。

(8) 駅周辺の状況

- ・駅街区には商業施設が集積し、周辺には業務施設、医療施設、文化・交流・スポーツ施設等が立地しています。
- ・住機能としては、駅直近のプラザ永山（UR 賃貸住宅）、周辺にはホームタウン諏訪（分譲）、諏訪1丁目ハイツ（UR 賃貸住宅）、永山ハイツ（分譲）、UR 諏訪団地（UR 賃貸住宅）等が立地しています。

(9) 駅前の交通・歩行者動線

- ・路線バスの乗降場およびタクシー乗り場は、鉄道駅改札より高低差があり、駅コンコースからの視認性が高くありません。
- ・駅前の施設は、デッキ・通路等により歩車分離のネットワークが形成されていますが、階段が多くバリアフリーの面で課題があるほか、動線の明確性も不十分な状況です。デッキ・通路の多くは民地となっており、更新に際して連携・協調を図る必要があります。
- ・駅前街区には4ヶ所の時間貸し駐車場があり、計725台駐車可能となっています。
- ・駅周辺には、駅前街区北側にコインパーキングが数ヶ所立地しており、自転車・バイクの駐輪場も整備されています。

(10) 進行中のプロジェクト

- ・南多摩尾根幹線道路は、平成28（2016）年3月の「東京における都市計画道路の整備方針（第四次事業化計画）」において、今後10年で優先的に整備する路線に追加されています。
- ・都営多摩ニュータウン諏訪団地は建替え事業に着手しており、市所有地と連携した非現地建替えを行いながら、建替えを進めています。また、UR都市機構の賃貸住宅においても、地域包括支援センターの開設やMUJIとの連携など再生の取組みが進んでいます。
- ・再生方針に示された永山駅周辺の再構築と団地型分譲マンションの再生については、今後、関係権利者の意向等を踏まえながら、実現に向けた検討を進めます。
- ・そのほか広域的には、2027年に予定されるリニア新幹線の開通や、将来的には小田急多摩線や多摩都市モノレールの延伸も検討されています。

3 諏訪・永山地区の資源と課題

(1) 少子高齢化への対応、人口維持

初期入居エリアである諏訪・永山地区は、市の平均を上回る少子高齢化に直面しています。これは、当初から住み続けている親世代の高齢化の進行、子ども世代の進学・就職・結婚などを契機とした流出によるものと考えられます。このような状況が続くと、団地の空き室や戸建ての空き家の急速な増加、コミュニティ活動の担い手の不足、税収の減少などのさらなる課題につながるものが想定されるため、少子高齢化への対応として、多世代にとって魅力的な策を講じる必要があります。

医療・福祉・子育て等の取組みに加え、諏訪・永山地区の都市基盤や資源を活かしながら、市が取り組む「健幸都市」を実現することが求められます。

(2) 高低差、動線の処理

諏訪・永山地区は丘陵地形を活かして開発されたため、豊かな緑や地形を活かした景観などが魅力となっています。

その反面、鉄道駅や幹線道路が谷戸などの低いところに立地しており、駅やバス停から周辺の住宅地まで高低差があり階段が多いなど、高齢者やベビーカー利用者等が移動するのにバリアとなっているケースもあります。

(3) 都市基盤の老朽化

諏訪・永山地区は、公園やオープンスペース、それらを結ぶ歩行者ネットワークなど、計画的な都市基盤が形成されています。また地盤が強固で、建物の不燃化率も高いなど、災害に強いまちと言えます。

しかし開発後 40 年以上が経過し、道路、橋梁、遊歩道、公園や緑地などの老朽化が進んでおり、都市基盤の維持保全・更新が今後の課題です。防災の観点からも安全な避難路やネットワーク、避難場所など、安全性向上が必要不可欠です。

(4) 住宅ストックの再生

平成 26 (2014) 年には、諏訪 2 丁目住宅が日本最大級のマンション建替えを実現し、子育て世帯の流入や賑わいの再生などの効果が生まれています。今後も、同様に団地再生を順次進めていくことが求められます。

都営住宅では建替え事業が進められているほか、UR 都市機構の賃貸住宅団地においても、MUJI とのコラボレーション住宅や高齢者向けの健康寿命サポート住宅といった多様な住環境ニーズに応えた改修など、再生に向けた新たな取り組みが行われています。

一方で、エレベーターのない中層団地が多く、高齢者や子育て世帯に適した住まいが不足しています。また耐震性や居住性能の観点からも現代のライフスタイルに適した住宅への再生が求められています。特に、多く立地する団地型分譲マンションの建替え・改善に向けては、法制度や合意形成の面での課題があります。立地条件に応じて、市場性も考慮しながら再生への道を検討することが求められます。

(5) 暮らしやすさ（子育て・福祉への対応、近隣センターの再生）

諏訪・永山地区は、駅街区の地区センター、住区の中心に位置する近隣センター、学校や医療・福祉施設など、生活利便のための機能が計画的に配置されています。

しかし、モータリゼーションの進展や消費者のライフスタイルの変化に伴い、近隣センターの機能が低下しており、近隣センター以外の住宅地内には都市機能等があまり立地していない状況であることから、駅から離れた住宅の高齢者等は身近な買い物をするのに不便な状況になっています。

高齢化や単身化への対応、子育て世帯の流入に向けては、身近な子育て・福祉施設やサービスの充実が求められます。

(6) 駅前の拠点・魅力化

永山駅は2路線の乗換駅かつ急行停車駅で、遊歩道や橋梁により歩行者ネットワークが形成されています。

しかし敷地形状などの制約もあり、駅前の顔や賑わいの核としての空間、動線の明確性に乏しい状況にあります。そのため、ポテンシャルを活かして拠点性の向上を図ることが課題となります。とくに、駅から周辺住宅地へのバリアフリー動線の確保、魅力的な駅前空間の形成、若い世代が魅力を感じる業種・業態の充実などが課題となっています。

(7) 多様な関係者の合意・事業化

地区の再生を進めるにあたり、個々のプロジェクトを進行させるためには、行政、UR 都市機構等の公的主体だけでなく、住民・権利者、民間事業者、大学などの連携・合意が必要となります。

特に人口減少や高齢化が進み行財政が厳しくなるなかでまちづくりを進めるには、多様な民間主体の資金・ノウハウの積極的な活用が必要です。さらに、諏訪・永山地区では市民組織やNPOの活動が活発であることから、これらの自律的な活動を活かしたまちづくり・事業を行っていくことが重要となります。

4 諏訪・永山地区のまちづくり計画

4-1. 再生の目標と目指すべき都市構造

(1) 多摩市ニュータウン再生方針における再生の目標と目指すべき都市構造

再生方針では、目指すべき都市構造として「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」が掲げられています。諏訪・永山地区の再生に向けても、これらの目標及び目指すべき都市構造を踏まえ、2040年代の将来都市構造を示すものとします。

■多摩市ニュータウン再生方針における再生の目標と目指すべき都市構造

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

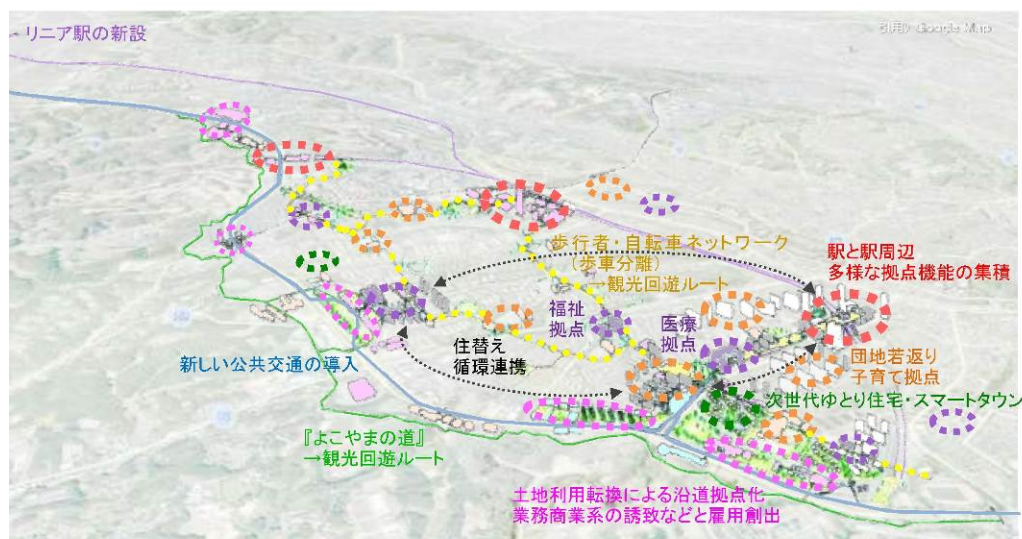
～多様な主体が協働して循環型の地域サービスを育む

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

(2) 諏訪・永山地区における再生の目標

■ 諏訪・永山地区における再生の目標

【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」

多摩ニュータウンの第一次入居地区である諏訪・永山地区は、経年に伴う課題が最も顕在化しているエリアと言えます。再生方針においても、人口の横ばい、ないしは微減を実現すべく、再生に向けていち早く取り組むべき地区として具体的なプロジェクトが提示されています。

また諏訪・永山地区は多摩ニュータウンの玄関口としてのポテンシャルもあることから、他の地区への再生の展開も見据え、モデル地区として再生・発信に取り組むことを目指します。

まちが持続するためには、「若い世代を惹きつけて呼び込み、住み続けてもらうことによる循環」が必要です。そのためまちの再生にあたっては、現在の魅力・強みを活かしながらコンパクトなまちへの都市構造の転換を図るとともに、多摩市の掲げる「健幸都市」の実現を目指します。

コンパクト型エリア再編を契機として、多世代にとって魅力的な「健幸都市」の実現とその発信を図り、若い世代を引き付ける持続的なまちを目指します。

■ 諏訪・永山地区の魅力を活かした再生の戦略

諏訪・永山地区の魅力

通勤が便利

- 諏訪・永山地区は、京王相模原線、小田急多摩線により、都心方面へのアクセスが便利です。
- 新宿まで京王相模原線で直結で 29 分、リニア開通予定の橋本駅まで直結で 10 分でアクセス可能です。
- 小田急線は複々線化により、新宿までの所要時間が大幅に短縮されます。

子育てに最適

- 多摩ニュータウン内は、都心に比べ、豊かな緑とおいしい空気に恵まれています。
- 大小さまざまな公園が点在し、子どもたちの遊び場がいっぱいです。
- 遊歩道のネットワークがあり、歩車分離されており、安心・安全な移動が確保されます。
- かかりつけ医となる地域クリニックと連携した基幹病院もあり、先進的医療が行えます。
- 地域の中には保育所が 10 ヶ所、学童クラブが 6 ヶ所あります。



「健幸都市」としてのまちづくり

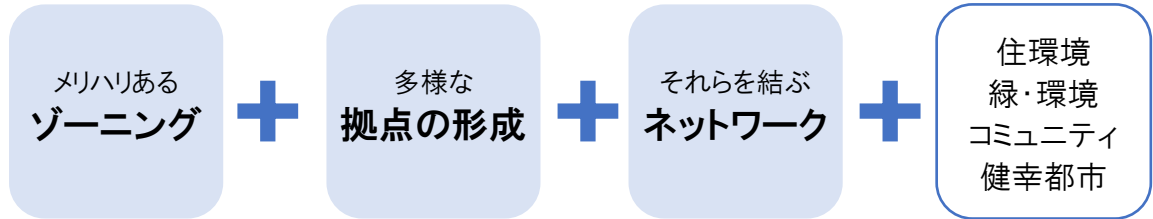
女性・シニア・若者が元気に暮らすまちへ

- 豊かな緑や空を感じながら、遊歩道をウォーキングできます。
- リニューアルした団地の公園では、子どもたちが元気に遊んでいます。
- 週末には、近くの公園でアウトドアライフが楽しめます。
- コース案内板や休憩所、LED照明等が整備された中、市民ランナーが安全に走れます。
- 適度な高低差を利用し、スポーツサイクルが楽しめます。
- 豊かな自然を感じて、のびのびと生活を楽しめます。

※保育所及び学童保育は平成 29 年度時点の数(保育所は、認可、認証、小規模、家庭的保育を含む)。

(3) 諏訪・永山地区における「2040年代の都市構造」

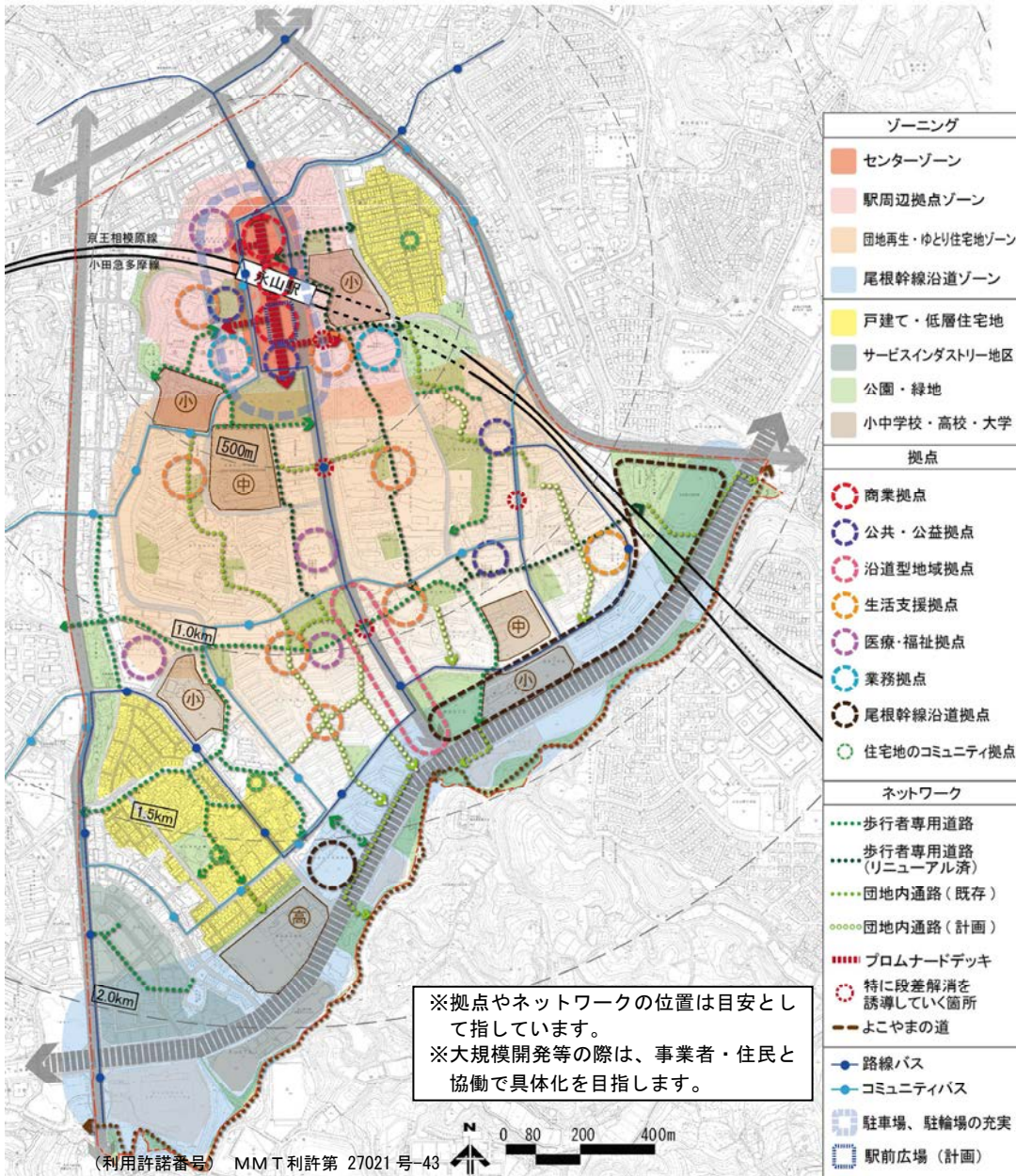
「近隣住区理論」を踏まえて形成された諏訪・永山地区の良好な都市基盤や環境を活かしながら、「多様な拠点のネットワークによるコンパクトなまち」に向けて、



により、都市構造の転換を図り、持続可能なまちづくりを行います。

※拠点の形成やネットワークの構築などの必要に応じて、新たな都市計画フレーム（用途地域、容積率、高さ、密度等）や地区計画の導入を検討します。

■2040年代の都市構造図



※図に示すゾーン以外の戸建て・低層住宅地、サービスインダストリー地区、区画整理事業により整備された地区等は、今後も現在の土地利用、高さ・密度を維持するものとします。

4-2. 将来都市構造の実現に向けて

(1) ゾーニング

1) ゾーニングの考え方

コンパクトな都市構造に向けて、駅直近の街区及び駅より概ね 500m 圏内で駅街区に近接する「駅周辺拠点ゾーン」、駅より概ね 500m を越える「団地再生・ゆとり住宅地ゾーン」、尾根幹線道路沿道の「尾根幹線沿道ゾーン」の3つのゾーンを設定します。

立地に応じた土地利用を設定するとともに、駅からの距離帯に応じて建物の密度・高さのメリハリをつけることで、駅前、集合住宅、戸建て住宅、沿道施設と、空間がなめらかに変化する景観を形成します。

2) ゾーニングの方針

①ゾーンごとの土地利用、密度・高さ

ゾーンごとの、土地利用の方向性及び密度・高さの考え方は以下のとおりです。

■ゾーンごとの土地利用、密度・高さの考え方

ゾーン	立地	土地利用の方向性	密度・高さの考え方
駅周辺拠点ゾーン	センターゾーン（駅直近の街区）	街区の一体的な更新により商業、公共・公益、文化・交流などの拠点機能や、多様なニーズに応える住宅等を誘導し、駅拠点の再構築を図る。	地区の中で最も高い密度・高さにより駅前のシンボリックな都市的空間を形成する。
	駅より概ね 500m 圏内で駅街区に近接	将来的な機能更新の際に、子育て・医療・福祉など駅街区との機能分担により拠点性を強化する。	一定の土地の高度利用を図り、センターゾーンとともに駅前景観を形成する。
団地再生・ゆとり住宅地ゾーン	駅より概ね 500m～1km 圏内	住宅団地の建替えや再生により多様な住まいを提供するとともに身近な生活サービスを提供する小拠点を形成し、若い世帯の誘導を図る。	住宅団地の建替えや再生の際は、周辺との調和に配慮した中高層住宅地としての景観を維持し、良好な住環境やオープンスペースに配慮した高さや密度とする。
	駅より概ね 1km 圏外	駅からの距離帯や地形などの立地に応じて、ゆとりあるスマートタウンとして良好なコミュニティと環境に配慮した戸建て、中低層住宅地を形成する。	駅からの距離帯や地形などの立地に応じて、環境に配慮したゆとりある住環境の形成を図る。
	幹線道路沿い	幹線道路沿いは、身近な商業機能や生活サービス機能などを併設した地域拠点を形成する。	地域拠点を形成する幹線道路沿いは、周辺に配慮した高さ・密度の中高層建築物とする。
尾根幹線沿道ゾーン	尾根幹線沿道	土地利用転換により駅拠点等と差別化を図った商業・業務・産業	まちづくり全体の中で求められる土地利用を実現するために、周辺との調

ゾーン	立地	土地利用の方向性	密度・高さの考え方
		機能を導入し、雇用創出と新たな賑わいの拠点を創出する。	和に配慮しながら適切な高さ・密度を設定する。

②景観への配慮

各ゾーンにおいて、建物の更新や土地利用転換に際しての建物デザインは、幹線道路、鉄道、ビューポイントなどからの遠景や、遊歩道や公園など日常的に感じる近景など、景観に十分配慮します。

ゾーンごとの、景観への配慮の方向性は以下のとおりです。

■ゾーンごとの景観への配慮の考え方

ゾーン	景観への配慮の方向性
駅周辺拠点ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駅周辺拠点ゾーンは、シンボリックかつ周辺との調和に配慮した建物計画とし、多摩ニュータウンの玄関口に相応しい駅前景観を形成します。
団地再生・ゆとり住宅地ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・ 諏訪・永山地区の資源である公園や緑地などの豊かなオープンスペースについては、建替えの際にも十分確保するとともに、オープンスペースを景観形成の面から積極的に活用するため機能に応じた建物ファサード・ランドスケープ計画とします。 ・ 沿道型地域拠点は、バス通りや尾根幹線道路からの沿道景観に配慮するとともに、周辺の団地、戸建て住宅地との連続性や調和に配慮した建物計画とします。
尾根幹線沿道ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・ 尾根幹線沿道ゾーンにおいて土地利用転換を図る際は、沿道景観に配慮するとともに、隣接する住宅地に対する景観や緩衝空間の確保などに配慮した計画とします。
全体における配慮事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建物の計画においては、豊かな地形との調和に配慮するとともに、周辺との調和に配慮した色彩や建物デザインとします。 ・ 幹線道路や鉄道、眺望点などのビューポイントからの沿道景観や遠景に十分配慮します。

(2) 拠点形成

1) 拠点形成の考え方

ゾーンごとに立地に応じ様々な機能の拠点を形成します。

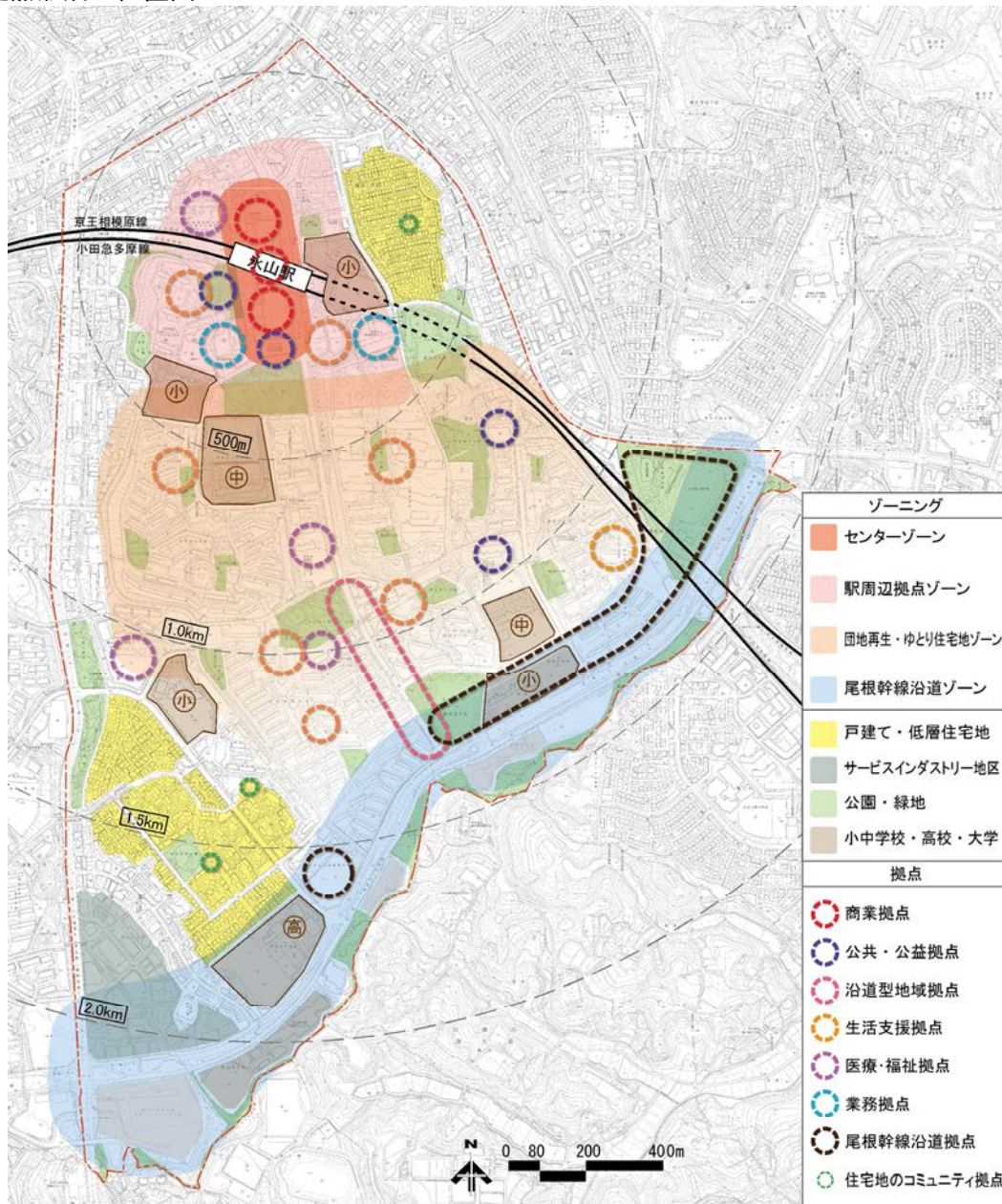
駅周辺拠点ゾーンでは、センターゾーンとその周辺地区に商業、医療・福祉、業務、公共・公益、生活支援などの多様な都市機能の強化・導入を図ります。

団地再生・ゆとり住宅地ゾーンでは、住宅団地の建替えや施設の更新等に合わせて、生活に密着した機能を中心に高齢・子育て等の生活支援、コミュニティ拠点などの機能の導入を図ります。また幹線道路沿道では、緑のネットワークに配慮しながら沿道にふさわしい地域拠点の形成に向け、検討を進めます。

尾根幹線沿道ゾーンでは、沿道の土地利用転換により新たな機能導入を図り、地区全体の求心力、ポテンシャル向上を図ります。

拠点形成においては、商業環境や機能分担に配慮し、個性ある拠点の形成を図ります。

■ 拠点形成の位置図



2) 拠点形成の方針

① 駅周辺拠点ゾーンの拠点

○ 商業拠点

- ・ 現機能の質の向上を図りながら、2040年代の新たなニーズに応える洗練された魅力ある商業機能、商業と融和した子どもの遊び場や文化・交流機能など、多世代を惹きつける機能の導入を図ります。



○ 公共・公益拠点

- ・ 既存のベルブ永山に加え、駅街区の建物の更新に合わせて公共・公益機能の導入を図ります。



○ 生活支援拠点

- ・ 子育て世帯や高齢者などが集まりコミュニティを醸成する場の形成を促進します。



○ 医療・福祉拠点

- ・ 現在の医療機能に加え、介護・福祉サービスとの連携による在宅医療の充実に向けて、日本医科大学多摩永山病院及び地域クリニックなどと連携を強化していきます。

○ 業務拠点

- ・ 現在の業務機能を維持するとともに、テレワークをはじめとする2040年代の多様な働き方を支えるためのサテライトオフィスなどの場の提供やイベントスペース等、市民が利用しやすい交流・活動の場の創出を検討します。



②団地再生・ゆとり住宅地ゾーンの拠点

○生活支援拠点

- ・ 団地再生の際には管理組合ごとに、子育て世代や高齢者が集まりコミュニティを醸成する場を設けることを推奨し、駅拠点等と連携しながら身近な生活支援拠点を形成します。
- ・ また、移動販売車や屋台が集まれるマルシェ広場を設け、高齢者や子育て中の世帯などが身近で楽しんで買い物ができる仕組みを構築します。
- ・ 余剰地を戸建て住宅地とする場合は、コミュニティ拠点となる集会スペースなどの整備を促進します。



○公共・公益拠点

- ・ 老朽化した地区市民ホールの機能の再編や永山児童館の改修を検討します。公共・公益拠点と周辺からの歩行者ネットワークや、公園との一体的な空間利用についても検討します。

○医療・福祉拠点

- ・ 地域包括支援センターの整備により、永山地区の地域包括ケアの拠点の役割を担い、高齢者の身近な相談窓口として事業展開します。
- ・ 団地再生に伴う創出用地を活用し、地域のニーズに対応した医療・福祉機能の導入を目指します。

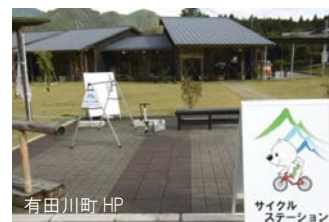


○沿道型地域拠点

- ・ 幹線道路沿道は、団地再生の際には、賑わいの創出や、職住近接の実現に向けた雇用の創出を図ります。
- ・ 現在の近隣センターの施設は老朽化が進んでいることから、権利者等と連携しながら再生を図るとともに、将来的には幹線道路沿いへの移転等を含めた再編についても検討します。

③新たな機能導入による尾根幹線沿道拠点

- ・尾根幹線道路の4車線整備により、広域交通道路の沿道にふさわしい土地利用転換を検討します。
- ・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の創出を目指します。
- ・とくに、スポーツサイクルなど「健幸まちづくり」につながる新たな機能の導入やよこやまの道と連携した、ハイキングやトレイルランニング、アウトドアスポットなど、市内外にアピールする個性的な拠点の形成を検討します。



(3) ネットワーク

1) ネットワークの考え方

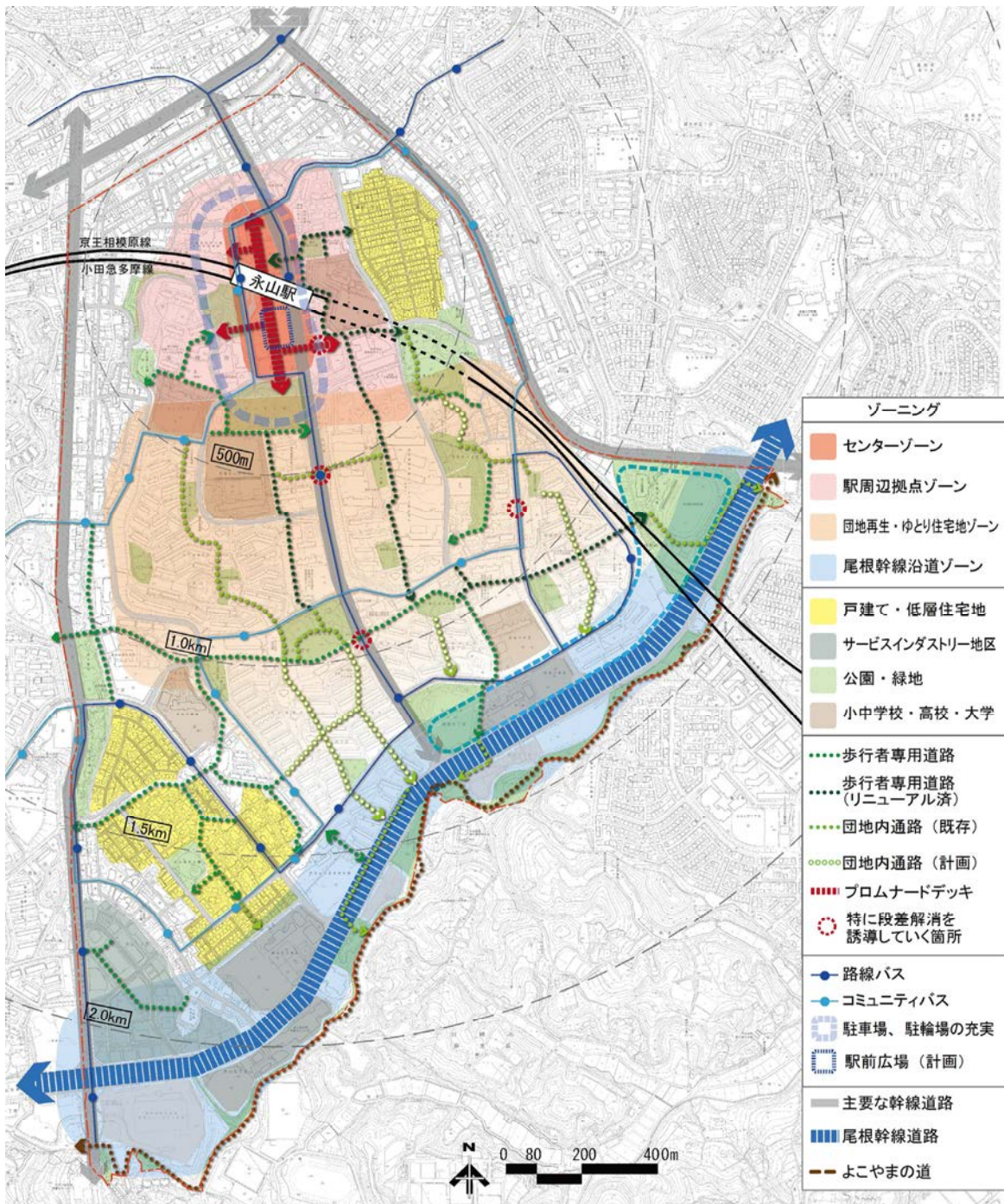
自動車・バス・自転車などの交通手段の利便性向上やバリアフリーに配慮した歩行者動線による移動ネットワークの強化を図り、日常的に出かけたくなる「健幸都市」の実現を図ります。

また、緊急時・災害時に対応できるネットワークの構築を目指します。

大規模団地の再生等の際には周辺の遊歩道、橋りょうの更新や団地内道路の再編を支援し、安全で快適なネットワークづくりを行います。

永山駅周辺の再構築等を契機に、現在の都市基盤を活かしながら、駅前交通広場の充実、安全で利用しやすい駐車場・駐輪場の配置等、交通利便性の向上を図ります。

■ 「健幸都市」の実現に向けたネットワークの方針図



2) 交通・歩行者ネットワークの方針

①駅前交通

- ・ 駅街区は将来的に南北を結ぶ動線を再編し、バリアフリー化やわかりやすさに配慮することで、まちの顔となるメインストリートを形成します。また周辺住宅地への動線なども検討します。
- ・ 駅周辺の再構築の際には、視認性の確保や乗換え利便性の向上のため、一般送迎車用停車スペースやタクシープール、バス停のあり方などを考慮し、駅前交通広場の移設、拡大を検討します。
- ・ 周辺地域から永山駅への自動車・自転車利用に配慮して、駐車場・駐輪場の配置を検討します。

②幹線道路

- ・ 幹線道路は自転車が安全に走行できるよう、自転車走行空間等を必要に応じて検討します。
- ・ 駅までの歩行者ネットワークのうち階段部分については階段の一部のスロープ化についても検討します。

③南多摩尾根幹線道路

- ・ 尾根幹線道路の整備においては、沿道住宅地の住環境などに配慮しながら、沿道施設への安全なアクセス道路や駐車場の確保、良好な歩行者空間等を形成します。また尾根幹線道路を活用したバスルートも検討します。
- ・ バス圏と想定される駅から1kmを超えるエリアは、現在は概ねバス停から300m圏で設置されています。今後、尾根幹線道路の整備や利用ニーズの変化に応じて、バス事業者等と連携して継続的な見直しを行います。
- ・ 尾根幹線道路は見通しが良く幅員が広いため、スポーツサイクルのコースとしても注目されています。安全で快適な自転車走行空間として再整備します。



④自転車歩行者専用道路（遊歩道）

- ・ 遊歩道は、安全で快適な歩行空間を維持更新するため、随時管理修繕、再整備を進めます。
- ・ 歩行距離の分かるサインや舗装の工夫、LED照明への移行、よこやまの道とのネットワーク、拠点同士のネットワークなどにより、歩きたくなる歩行者動線を目指します。
- ・ また、ベンチ等の休憩施設やトイレ等の適正な配置を検討します。



⑤団地内通路

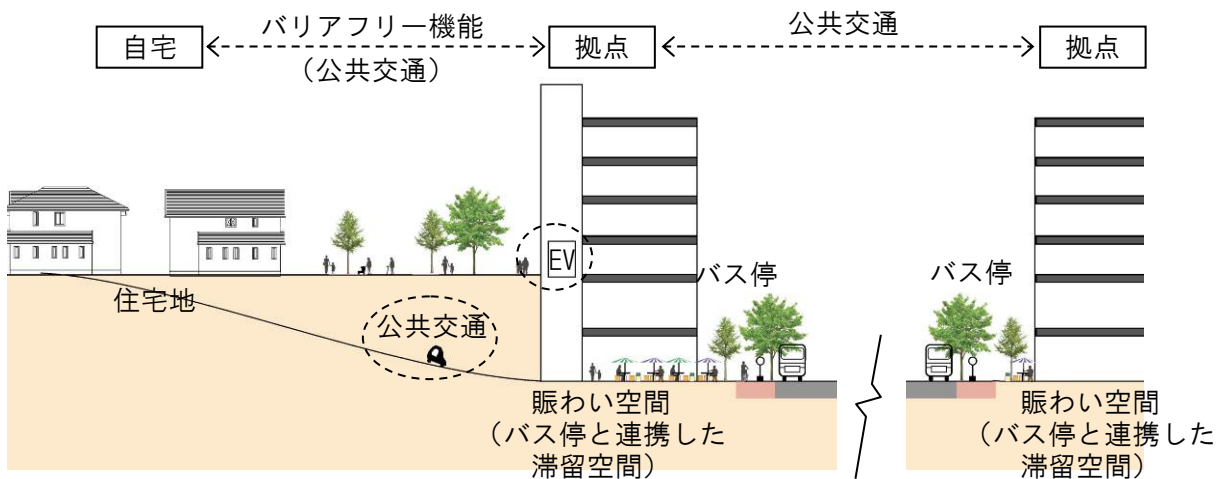
- ・団地内通路は、住宅団地の建替え等に合わせて段差の解消やリニューアル、新規整備を促進します。とくに比較的駅から離れたエリアは、今後尾根幹線道路沿道の土地利用転換が進むことを見据え、良好な歩行者ネットワークの形成を誘導します。

⑥拠点同士、拠点と住宅地を結ぶ機能

- ・将来的な新交通技術の発展を見据え、拠点を結び地区内の主要な動線となる道路は、関係機関と連携しながら新たな新公共交通システムの導入を検討します。
- ・幹線道路に接する場合は、道路から住宅地へ容易にアクセスできる手段の構築やバス停と連携した滞留空間の整備、賑わい空間の創出などを誘導します。



■構築イメージ



■イメージ (例)



(4) その他

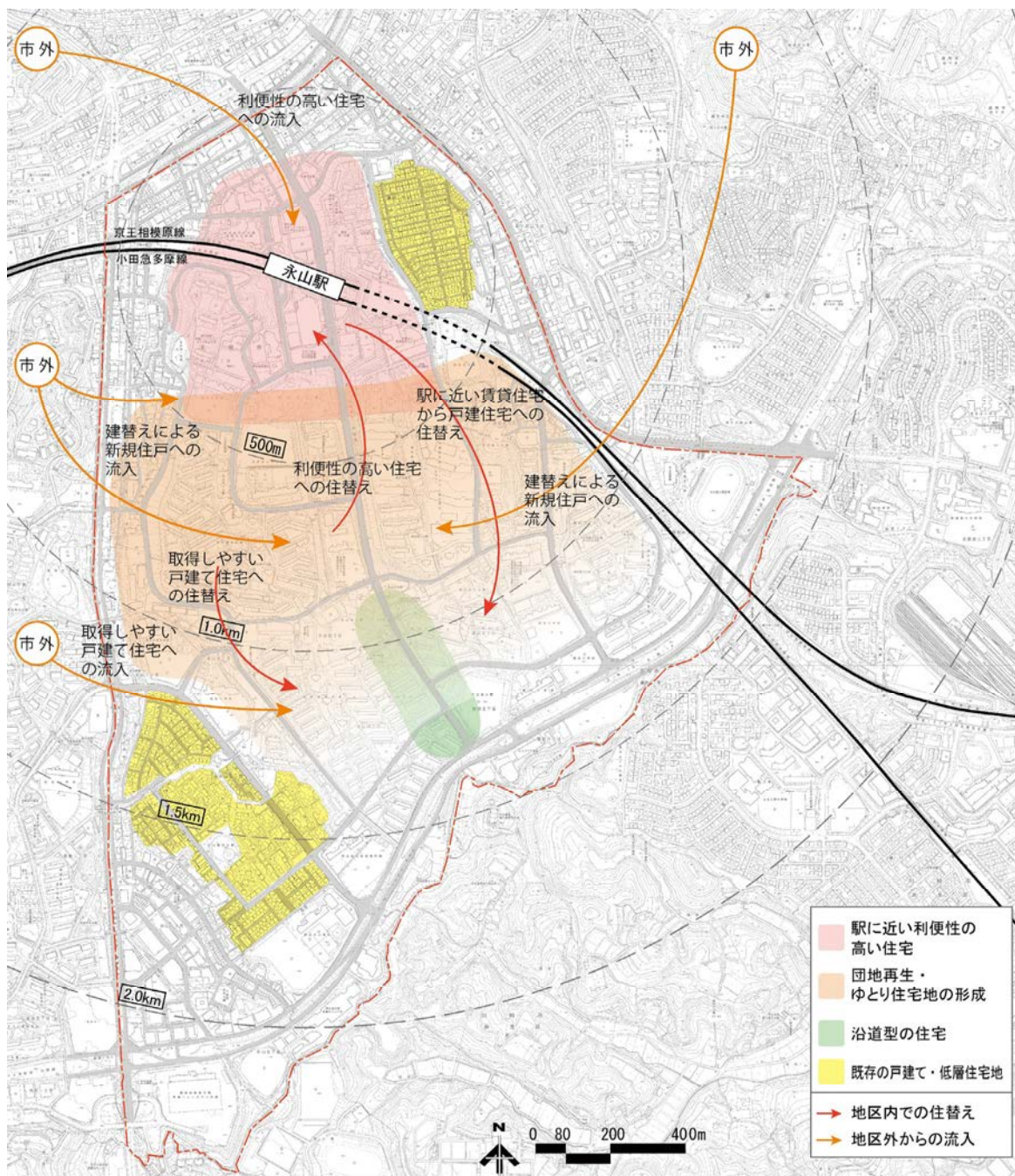
(4) - 1. 住宅・住環境

1) 住宅・住環境の考え方

団地型分譲マンションや公的賃貸住宅の再生、それに伴う新たな住宅など、関連主体と連携しながら、誰もが自分にあった住まいを選べるよう多様な住宅の供給促進に努めます。また、多世代が住み慣れた地域内で住み続けられるよう、ライフステージなどに合わせた住替えなどのサポートをする仕組みづくりと、2040年代の国際化への対応として、留学生や海外から来た研究者たちにとっても住みやすい生活環境づくりを進めます。

住宅再生に際しては、十分なオープンスペースを設け周辺の景観や、省エネルギー等に配慮した住宅とするなど、良好な住環境を形成します。

■住宅・住環境の方針図



2) 住宅・住環境の方針

①団地型分譲マンション

- ・既存マンションの耐震化及びバリアフリー化を促進し、マンション再生を支援します。
- ・建替えの場合、元の居住者属性に配慮するとともに、若い世帯向けの住戸やサービス付き高齢者住宅など多世代に向けた住宅の供給を促進し、ミクストコミュニティを実現します。
- ・また、建替えによる創出用地を別の団地の建替え用地として活用するなど、多様な主体が連携する仕組みづくりを行います。さらに子育て・高齢・生活サービスの機能施設や団地内通路の更新など、周辺も含めた地区のまちづくりを進めます。
- ・建替えによらない再生については、安心・安全に暮らし続けられるよう、バリアフリー化、耐震化、環境に配慮した改修や、若い世代の流入に向けたリノベーションなどを促進します。

②賃貸住宅団地

- ・公的賃貸住宅の再生に伴い、地域の医療・福祉拠点を形成し、高齢者も暮らし続けられる住環境の形成を促進します。
- ・また空き住戸のリノベーションや DIY 賃貸、小規模保育としての活用等を促進し、若い世代の流入を促進します。
- ・建替えにあたっては、市所有地の活用、福祉施設などの合築、併設、周辺環境の整備等により、地域のまちづくりを推進します。



③駅に近い利便性の高い住宅

- ・駅周辺の再構築と合わせて、利便性の高い分譲マンションや、若い世代を惹きつける多様な賃貸住宅（子育て世帯向け、デザイナーズ賃貸、留学生や若い研究者向けシェアハウスなど）の供給を促進します。高齢者が安心して暮らせるサービス付高齢者向け住宅等も考えられます。

④ゆとり住宅地

- ・駅から比較的遠いエリアは子育て世帯向けのゆとりある戸建て・低層住宅地の形成を推進します。豊かなオープンスペースや環境に配慮したスマートタウン、菜園付きやガレージ付などの楽しめる住宅とし、付加価値を高めます。



⑤住替えの仕組み

- ・公的賃貸住宅や団地型分譲マンションの建替えと連携し、JTI の仕組みを活用した多摩市住替え・居住支援協議会によるサポートなど、ライフステージに応じて地域内で安心して住替えられるシステムの構築を目指します。

(4) - 2. 緑・環境

1) 緑・環境の考え方

諏訪・永山地区の大きな魅力である緑・環境については、既存のオープンスペースの積極的活用を図ります。今後建物の更新や土地利用の転換の際も、環境と共生したまちの実現を目指します。また、公園や緑地などのオープンスペースを市民や民間との協働により、コミュニティ形成や豊かな暮らしの実現に結びつけます。

2) 緑・環境の方針

①既存の緑の維持・保全

- ・ 街路樹については、適切な管理や街並みに調和した通りごとの特徴ある景観として保護育成します。
- ・ また公園や遊歩道は、長い時間をかけて大きく育った樹木により、緑豊かな環境を形成しています。これらの緑は住宅事業者・住民・行政の協働のもと、見通しなどの防犯等にも配慮しながら適切に維持管理します。



②建替えや更新時の緑の創出

- ・ 団地再生や建物の更新にあたっては、新たな団地内通路や歩道状空地などにおける並木の形成、敷地内の緑化、地域に開かれた広場やオープンスペースを適切に設けるよう誘導します。
- ・ より利用しやすい公園・緑地の創出に向けて、建替事業に伴う公園・緑地の再配置についても検討します。

③公園緑地の活用自由度の拡充

- ・ 計画的に配置された公園や緑地は、市民と市、地権者の協働のもと、適切に維持管理します。
- ・ 大型遊具の設置やプレーパークなど子育て世帯向けの公園づくりを検討します。
- ・ また、市民農園（分区園）、フリーコート、パークサイドカフェなど、コミュニティ活動の場としての幅広い活用も可能になるよう、ルールづくりなどについても検討します。
- ・ 駅前保全緑地（さえずりの森）は、豊かな緑を保全しつつ、駅前立地を活かし市民に開かれた拠点機能としての積極的な活用の可能性についても、検討していきます。



④広域の緑との連携

- ・ 歴史と憩いを感じられるよこやまの道は、周辺地域からの来訪も想定し、広域連携トレイルの連続性に配慮したサインや休憩施設などをさらに推進します。

⑤環境に配慮したまちづくり

- ・ 建物の更新や土地利用転換にあたっては、建物緑化や効率的なエネルギー使用など、環境に配慮したまちづくりを促進します。

(4) - 3. コミュニティ

1) コミュニティの考え方

多世代が支えあう地域の仕組みや空き店舗を活用したコワーキングスペースなどの場づくりにより、市民・関連団体の人的資源を活かしながら、多世代が活躍でき、生きがいを感じ、健やかに暮らすことのできるコミュニティの形成を図ります。

また、イベントやHP等により発信することで、まちの活性化や賑わいを形成します。

2) コミュニティの方針

①多様な主体の連携によるエリアマネジメントなどまちづくりの展開

- ・ 駅前の再構築や団地再生等に向けては、関係主体の連携体制や、地区全体のエリアマネジメント組織の構築により、プロジェクトの推進やまちづくりの展開を図ります。
- ・ またハード・ソフトの様々な面で、市・都・UR等の公的主体の連携も重要となります。

②「健幸都市」を活かしたまちのブランディング

- ・ 市民・関連団体、民間事業者や大学等の様々な活動を相互に連携させ、イベントやHP等により発信することで、「健幸都市」を活かしたまちのブランディングを図ります。

③コミュニティや生きがいを創出するまちづくり

- ・ 生活支援拠点や駅前の文化・交流機能など、権利者や商業者、住民などが連携しながら、周辺住民にとって生きがいを感じる第三の居場所となるようなコミュニティ拠点を形成します。
- ・ ボランティアやNPO活動、市民と市の協働による公園緑地の活用など、子どもから高齢者までが地域づくりに関わり生きがいを感じ、健やかに暮らすことのできるまちづくりを進めます。

(4) - 4. 防災

1) 防災の考え方

地域の自助・共助の意識の醸成、防災機能の確保、公園・道路など都市基盤の更新により、まちの安全性を向上します。

2) 防災の方針

①地域コミュニティによる安全・安心のまちづくり

- ・ 災害時の助け合いや安全性の確保に向けて、自主防災組織の立ち上げや、商業・業務施設等との連携などを進めます。また見守り活動や植栽の適切な管理などにより防犯性を高め、子どもから高齢者までが安心して暮らせるまちを実現します。

②都市基盤の安全性の向上

- ・ 遊歩道の舗装やバリアフリー整備、老朽化した都市基盤の適切な更新により、災害時の安全性を高めます。また、公園には消防水利・防災倉庫、かまどベンチ等の設置を進めます。
- ・ 建物の更新にあたっては、防災設備や備蓄など防災機能を高めるよう配慮します。

③駅周辺の帰宅困難者への対応

- ・ 大規模災害時には、鉄道やバスなどの公共交通、自動車交通の被害により、帰宅困難者の発生が懸念されます。駅周辺の医療機関、商業施設などがそれぞれ果たす役割や連携方法を明確にし、地区全体で帰宅困難者への対応を図ります。

(5) 「健幸都市」の実現に向けて

1) 「健幸都市」の実現に向けた考え方

多様な主体の連携により、身近な生活サービスやまちづくり・健康づくりの場を形成し、誰もが生きがいを感じるまちを実現します。

2) 「健幸都市」の実現に向けた方針

① 互助の仕組みによる地域の支え合いの推進

- ・多摩市版地域包括ケアシステムの実現に向けて、市、UR、住民等の連携のもとに進んでいる永山モデルの取組とあわせて互助の仕組みによる地域の支え合いを推進します。
- ・永山近隣センターの地域包括支援センターにおいては、高齢者を始め、子どもや若い世代など多世代交流を促進します。

② 日常的に運動したくなる環境づくり

- ・既にある遊歩道や公園等を活用し、ウォーキングやランニングに適した舗装や、歩行距離の分かるサイン、ベンチなどを設け、歩きたくなる環境や健康づくりの場を形成します。
- ・公園を利用した体操やヨガ、スポーツイベントを支援するなど、運動機会の創出を図ります。

③ 尾根幹線道路、歩行者ネットワークを活用したツーリズムの推進

- ・地区内の歩行者ネットワークはウォーキングやランニングに適しており、市内外から健康志向の人々が訪れる環境づくりを進めます。
- ・尾根幹線道路は見通しが良く幅員も広いため、スポーツサイクルのコースとしても注目されています。自転車走行に適した道路整備や、沿道の土地利用転換によるスポーツサイクル愛好家が楽しめるようなショップ・関連施設の整備により、ツーリズムの展開を推進します。

④ 生きがいの場づくり

- ・ボランティアや NPO 活動、市民と市の協働による公園緑地の活用など、子どもから高齢者までが地域づくりに関わり生きがいを感じ、健やかに暮らすことのできるまちづくりを進めます。

(6) ゾーンごとのイメージ



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。

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。

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、遊歩道などを一緒に整備し、コミュニティの場として地域住民であふれています。

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ています。

団地再生・ゆとり住宅地ゾーン（沿道型地域拠点エリア）



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。