

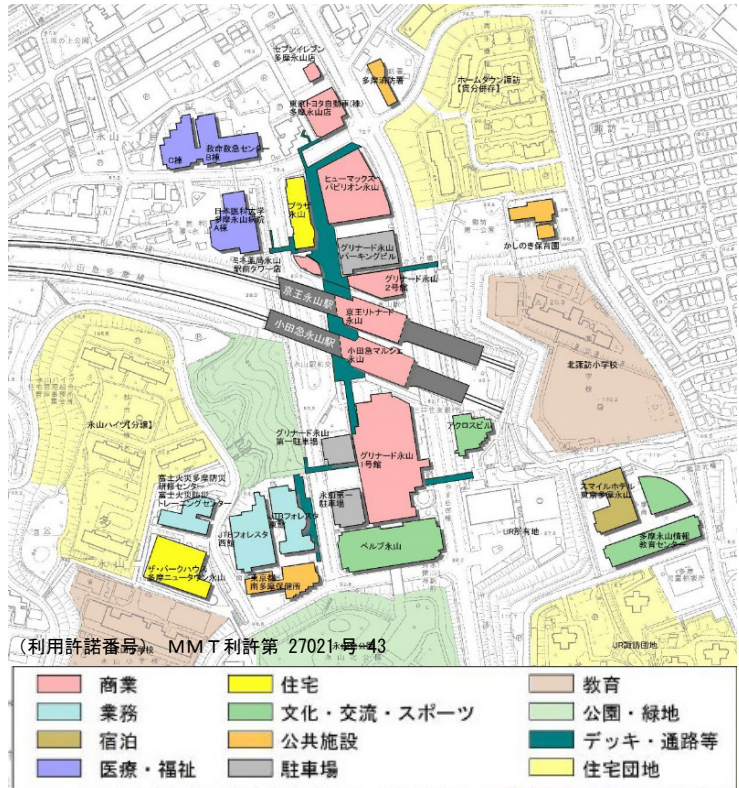
## 4-3. リーディングプロジェクト

### (1) 永山駅周辺拠点の再構築プロジェクト

#### 1) 駅周辺の現況と課題

- ・ 駅街区には商業施設が集積し、周辺には業務、医療、文化・交流・スポーツ施設等が立地しており、今後段階的に更新の時期を迎えます。
- ・ 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、駅街区には南北で約 20m の高低差があり、動線の分かりにくさやバリアフリーなどの課題があります。
- ・ デッキ・通路の多くは民地となっており、更新に際して関係者で調整や連携が必要です。

#### ■永山駅前の施設立地



#### 2) 周辺駅との販売力の比較

- ・ 多摩ニュータウンに位置する主要な駅を比較すると「多摩センター駅」と「南大沢駅」の販売力が拮抗しています。多摩センター駅は、「駅前商業型」、南大沢駅は「アウトレットなどの郊外型」となっています。
- ・ 小売業面積は、「多摩センター駅」が圧倒的に高く、多摩ニュータウンエリアの中心駅であると言えます。一方、「永山駅」は小売業面積が最も低い状況にありますが、一定の販売力があり効率良く売り上げています。
- ・ なお多摩ニュータウンエリア外となりますが、聖蹟桜ヶ丘駅の販売力は、多摩センター駅を上回っています。多摩境駅や若葉台駅など、駅開発が比較的新しい駅周辺は、自動車利用客対応の商業機能を多く導入しており、既成駅前商業と差別化を図っています。

#### ■主要な駅の販売力の比較

地区	永山	多摩センター	堀之内	南大沢	多摩境	若葉台	聖蹟桜ヶ丘
市区名	多摩市	多摩市	八王子市	八王子市	町田市	稲城市	多摩市
駅名	京王永山 小田急永山	京王多摩センター 小田急多摩センター 多摩モノレール 多摩センター	京王堀之内	南大沢	多摩境	若葉台	聖蹟桜ヶ丘
1日当り駅乗客数 (人/日) 2014年	73,784	168,208	30,762	61,203	18,773	24,360	64,397
小売業年間販売額 (百万円) 2014年	19,571	35,925	26,297	36,152	22,282	14,323	39,576
小売業売場面積 (㎡) 2014年	10,538	59,764	27,016	34,067	19,315	24,001	43,851

※駅乗客データは「東京都統計年鑑」「神奈川県統計年鑑」による(2014年度)  
 ※小売業データは「商業統計表 立地環境特異別統計編」による(2014年7月時点)

### 3) 再構築に向けた戦略

#### ①ターゲット（利用客）

- ・現状、永山駅を最寄り駅とする居住者や自動車利用の居住者が駅施設の主な利用客です。
- ・永山駅は2路線あり、乗り換え客を含めると利用者は多い状況にあります。

⇒ターゲットは、地域の居住者と（乗り換え客を含む）鉄道利用者

#### ②他の駅拠点等との住み分けイメージ

- ・多摩市内には4路線7駅が存在しており、将来都市構造への転換に向けては、それぞれの特徴を活かした拠点を形成します。
- ・多摩センター駅周辺は商業、業務・産業、アミューズメントなどの多様な機能が高度に集積し、多摩地域における拠点都市としての形成を目指します。聖蹟桜ヶ丘駅周辺は、商業・業務、文化・交流などの多様な機能が集積し、活力ある拠点の形成を目指します。永山駅周辺は、2040年代の住宅都市に必要とされる諸機能の集積と強化を図り、ニュータウン再生のシンボルとなるよう、再構築を目指します。

#### ③永山駅周辺再構築に向けたポイント

1. 駅周辺の複合拠点化に向けた  
機能導入・駅前空間の再整備・わかりやすい歩行者動線の確保
2. 駅周辺をひとつの拠点とするために  
事業者間での永山駅周辺における再構築ビジョンの共有
3. 駅周辺の一体的再構築に向けた  
土地の効率性・事業性を高める事業手法・都市計画変更の検討

#### ④駅構造の考え方（案）

- ・南北を結ぶメインストリートの整備を検討し、駅前の軸となる賑わい空間の創出やバリアフリーへの対応を図ります。



#### 4) 機能強化・導入のイメージ

##### 商業・賑わい機能

- ・ 既存商業機能の充実と、ライフスタイルを豊かにする専門店や飲食店などの新たな商業機能の導入
- ・ 駅からの広場空間や歩行者動線など、屋外空間も有効利用



##### 文化・交流機能

- ・ 商業施設とイベント・交流拠点の複合化
- ・ 新たな働き場やものづくりの場などのシェアスペース
- ・ 既存アミューズメント機能やスポーツ機能の充実



##### 公共施設機能

- ・ 「公共施設の見直し方針と行動プログラム」を踏まえた機能再編などにより、子育て、福祉等の機能を強化



##### 医療・福祉機能

- ・ 地域密着型福祉施設やクリニック、日本医科大学多摩永山病院との連携強化

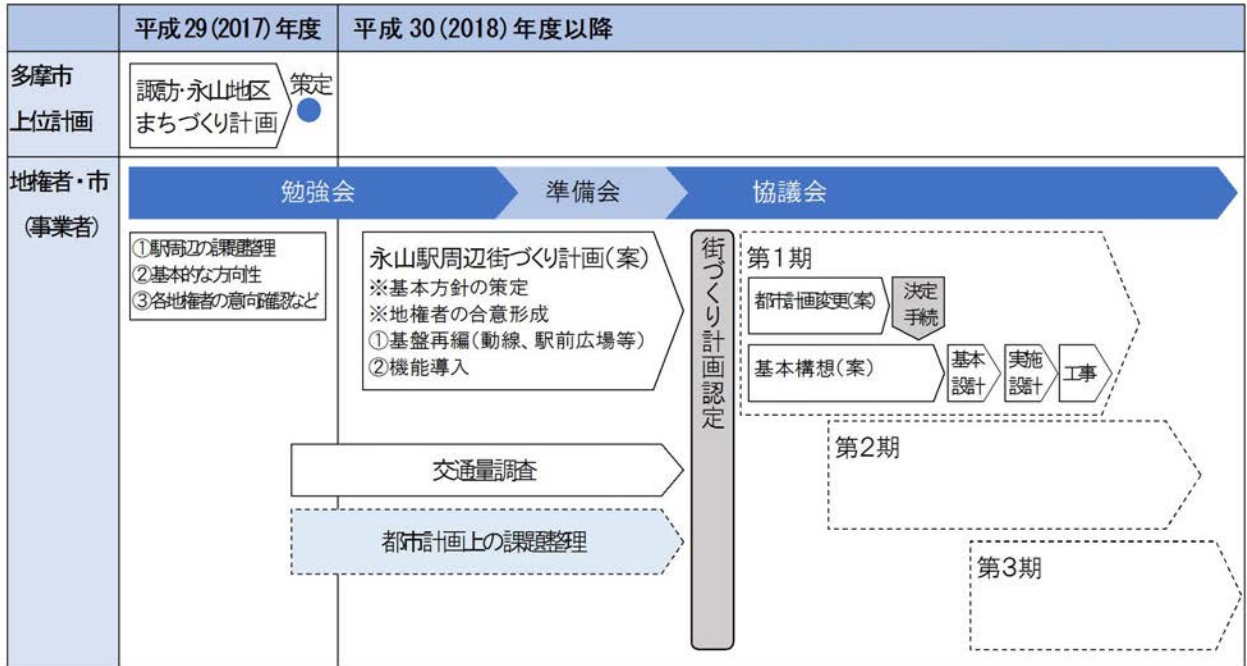


##### 多様な住宅の供給

- ・ 駅前住宅・駅近住宅の供給を促進し、シンボル景観を形成
- ・ 若い世代向けの賃貸住宅等多世代が暮らせる多様な住宅の供給を目指す



5) 手順



## (2) 分譲マンション再生プロジェクト

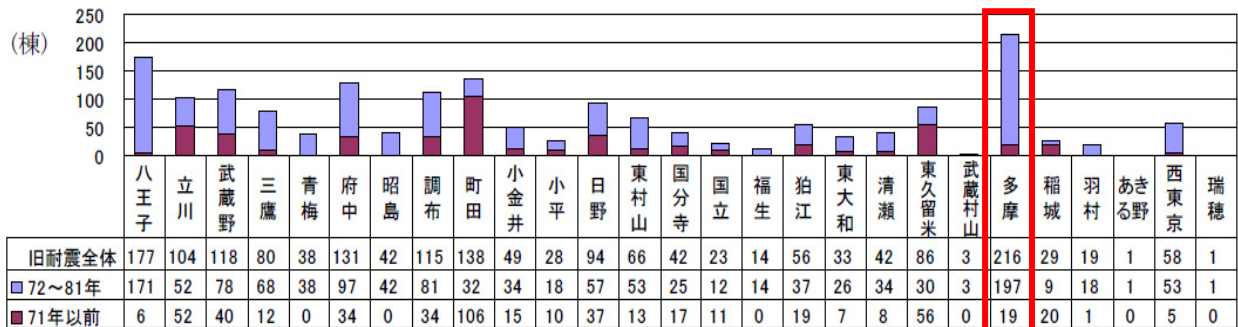
### 1) 基本方針

- ・既存の団地型分譲マンション（特に、旧耐震基準のものを含むマンション）の再生を、準備・検討・計画・実施など各段階において、東京都と連携しながら支援します。

### 2) 団地型分譲マンションの状況

- ・多摩市内には旧耐震の分譲マンションが多い状況です。

■旧耐震基準の分譲マンション数（3階以上対象。2階以下の共同住宅（タウンハウス等）は含まない）



資料：東京都 マンション実態調査結果（平成25年3月）

- ・市内の昭和56年以前の旧耐震基準の分譲マンションは、約6,874戸（市内分譲マンション全体の約30%）となっています。
- ・特に、本地区は多摩ニュータウンの初期入居地区であり、一斉に建設されたため、大規模な団地型マンションで区分所有者数が多いことに加え、周辺の賃貸団地等も含めた建築基準法第86条の一団地認定を受けている場合もあります。
- ・そのため、居住環境を良好な状態に維持するための大規模・耐震改修、建替え等の再生に向けては、市民、事業者、市が連携協力して取り組んでいくことが大切です。

### 3) 市内の分譲マンション再生の事例

#### ①多摩ニュータウン エステート鶴牧4・5住宅

- ・「外断熱改修」により、建物寿命・省エネ効果が大幅に向上しました。

#### ■エステート鶴牧4・5住宅の概要



築年 1982年

工事期間 2014年2月～2015年3月

総戸数 356戸

※旧耐震基準であったが、耐震診断で問題なし

※国土交通省『住宅・建築物 省C02先導事業』

出典：長谷エコーポレーションHP

## ②ブリリア多摩ニュータウン諏訪

- ・建替え事業によって、若い世代が流入し、多世代で賑わうまちとして再生されました。入居者の7割強は、市外からの転入でした。

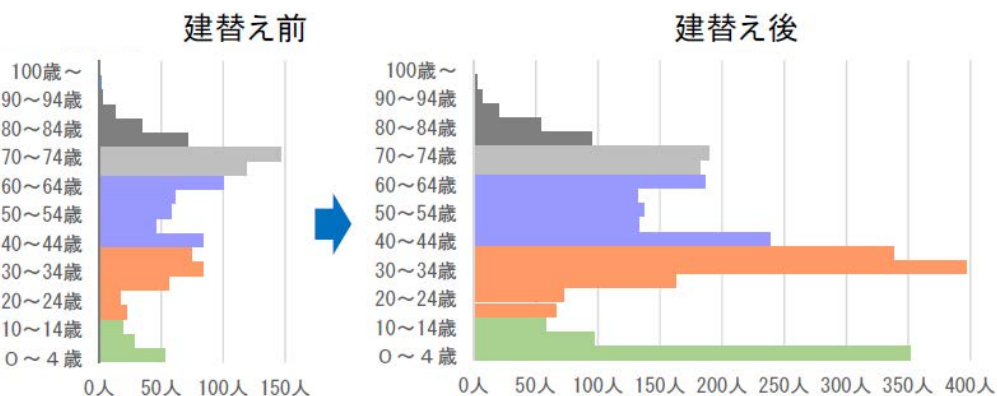
### ■建替え前後の比較



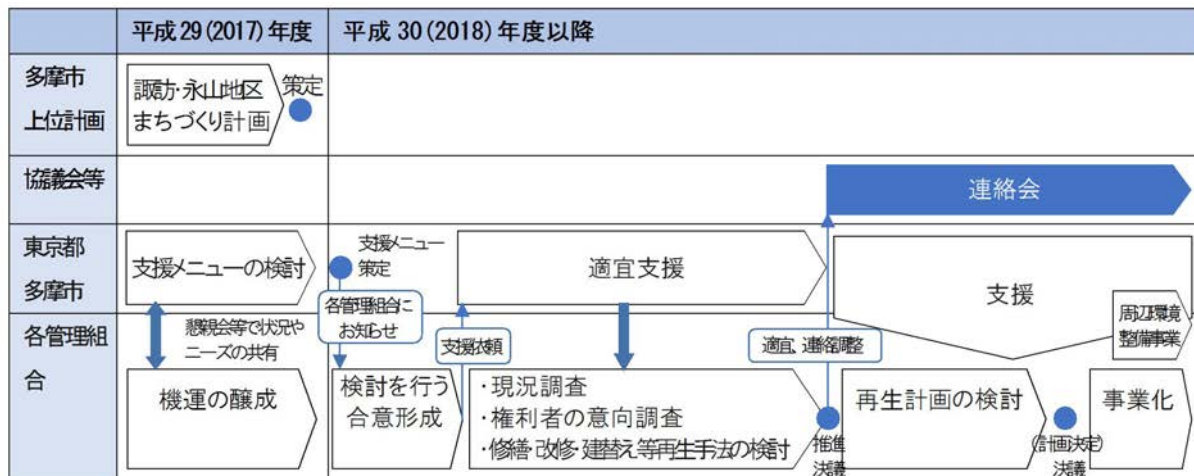
築年 1971年  
 敷地面積 約 64,400 m<sup>2</sup>  
 延床面積 約 34,050 m<sup>2</sup>  
 容積率 約 50%  
 構造規模 地上5階 23棟 RC造  
 総戸数 640戸

築年 2013年  
 敷地面積 約 64,400 m<sup>2</sup>  
 延床面積 約 124,900 m<sup>2</sup>  
 容積率 約 150%  
 構造規模 地上11・14階地下1階  
 7棟 RC造（一部鉄骨造）  
 総戸数 1,249戸（うち分譲684戸）

### ■居住者の年齢構成



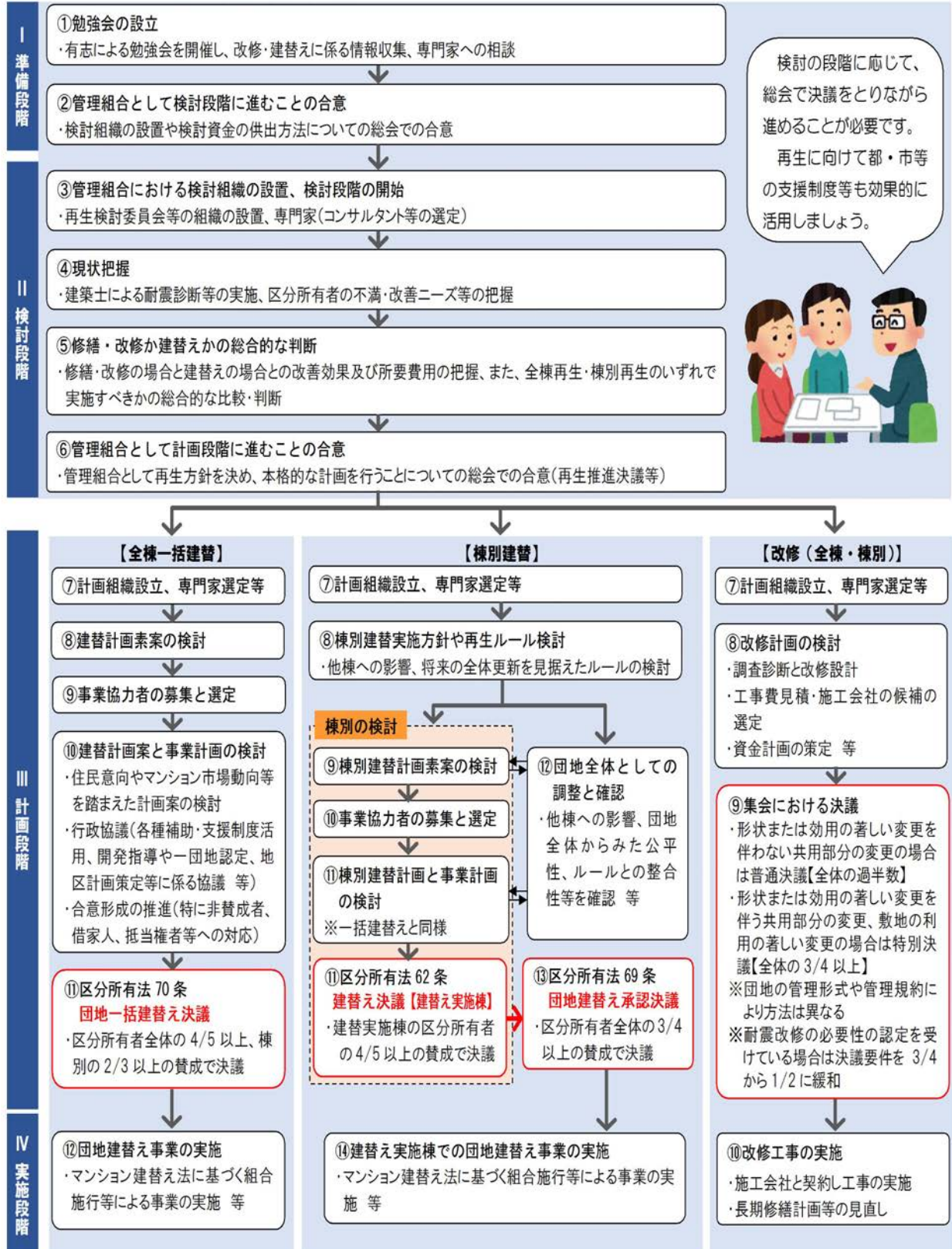
## 4) 手順



## 5) 再生への支援

- ・諏訪・永山地区の分譲マンション管理組合に再生への流れを周知するとともに、旧耐震を含むマンション管理組合には、再生手法や支援について懇談会等を実施します。

### ① マンション再生の流れの周知



## ②都・市等による支援

### ■準備・検討段階

#### ●多摩市住宅アドバイザー派遣制度

- ・管理組合運営、大規模修繕、規約改正等に関する指導・助言  
2時間 1管理組合あたり年度内5回まで

【多摩市 都市計画課】

#### ●多摩市マンション建替え・改修アドバイザー利用助成

- ・Aコース(入門編)2時間 派遣料全額補助

【多摩市 都市計画課】

#### ●(仮称)多摩市マンション再生等合意形成支援事業補助

- ・マンション再生計画等の策定に関すること
- ・マンション再生の合意形成に関すること
- ・その他、専門家への相談に関すること

【東京都 マンション課、多摩市 都市計画課】

#### ●多摩市非木造住宅耐震化促進補助金(耐震診断)

- ・昭和56年5月31日以前に建築確認を受けた非木造住宅に対し、耐震診断費用の2/3、棟当たり最高200万円(1戸について5万円限度)補助するもの

【多摩市 都市計画課】

### ■検討・計画段階

#### ●多摩市非木造住宅耐震化促進補助金(耐震改修)

- ・耐震診断の結果、耐震性能が不足している場合に、補強設計費用の2/3、耐震改修費用の1/2(上限1,500万円)を補助するもの

【多摩市 都市計画課】

#### ●多摩市優良建築物等整備事業補助金

- ・建替え事業に対して、建替え決議の前における調査設計計画費及び共用部分などの整備等に係る費用を市が補助するもの(各対象費の2/3、戸当たり上限100万円)

【多摩市 都市計画課】

#### ●多摩市街づくり条例に基づく地域まちづくり計画の作成

- ・まちづくり計画を踏まえた建替えを行う場合、地域まちづくり計画を作成し提案された都市計画を踏まえ、条例に基づき都市計画フレームの見直し(用途容積、高さの緩和など)を検討

【多摩市 都市計画課】

#### ●共同住宅建替誘導型総合設計制度の活用

- ・建築後30年以上のマンション建替え事業にあたり、一定の公開空地を計画したものに対して特定行政庁の許可により容積率・高さの制限等について一定の範囲で緩和が可能

※一定の団地型マンションにおける公開空地の規模条件等が一部緩和される

【東京都 建築指導課】

#### ●多摩市大規模団地等建替え事業支援実施制度

- ・市内の敷地面積1万㎡以上の団地等において、一定の要件に合致する場合、設置する庁内連絡会議にて支援計画を策定し、支援を実施するもの

【多摩市 都市計画課】



### (3) 賃貸マンション再生プロジェクト

#### 1) 基本方針

- ・ 事業者が取り組む既存の団地型賃貸マンション（特に、昭和 40 年代建設を含むマンション）の建替えや改修を支援します。
- ・ 団地再生事業と一体的にまちづくりを進めるため、必要に応じて学校跡地等の市所有地を効果的に活用する手法を検討します。

#### 2) 公的賃貸マンションの状況

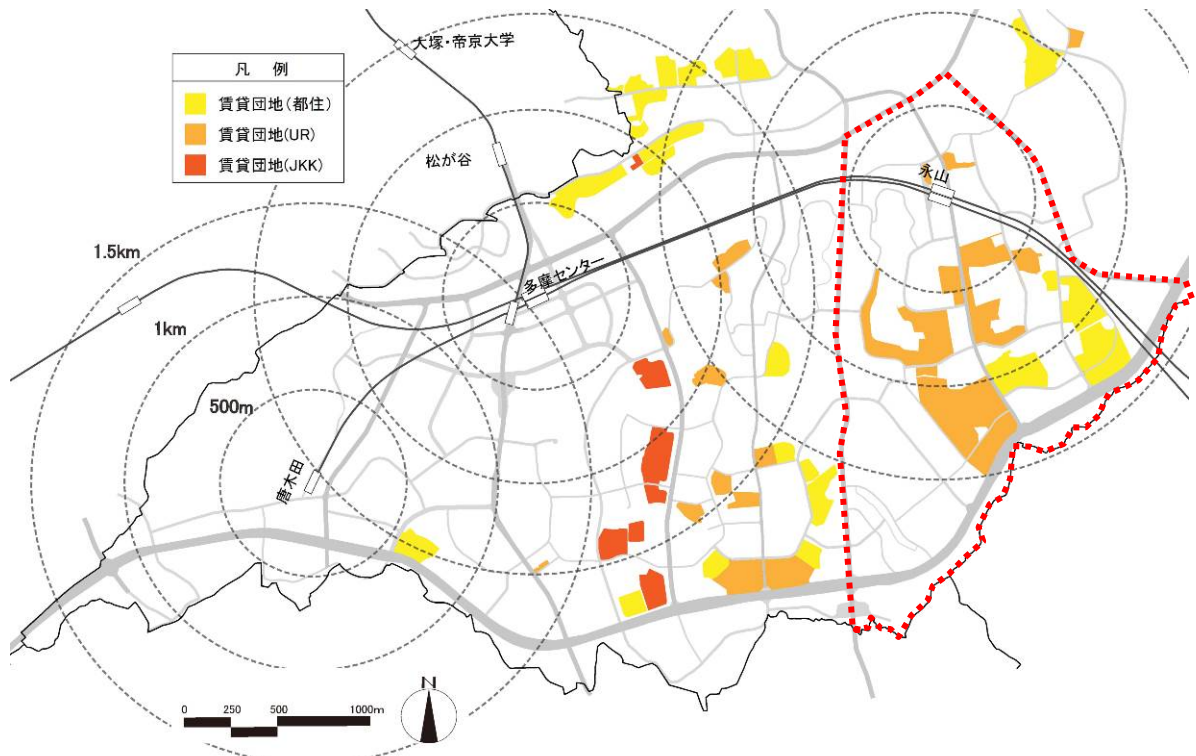
- ・ 本市の公的賃貸住宅の供給状況をみると、東京都の市部では、町田市、八王子市に次いで 14,028 戸と多数供給されています。このうち、約 40%が諏訪・永山地区にあります。

##### ■公的賃貸住宅等供給数（各主体が管理する管理戸数）

種別		平成 27 年末時点
公営住宅	市営住宅	112 戸
	都営住宅	4,887 戸※
特定優良賃貸住宅	都民住宅	87 戸
公社住宅		1,630 戸
UR 賃貸住宅		7,312 戸
合計		14,028 戸

資料：東京都都市整備局平成 28 年版事業概要(ただし、市営住宅及び UR 賃貸住宅については多摩市都市計画課調べ)  
 ※都営住宅の管理戸数は、建替えや撤去のために募集を停止している戸数を除いています。

##### ■公的賃貸住宅等供給状況



### 3) 賃貸マンション再生の事例

#### ① (仮称) 都営多摩ニュータウン永山団地

- ・ 学校跡地を活用することで、仮移転の必要がないスムーズな建替え事業とする。
- ・ 都営住宅と市の障がい者・高齢者施設を合築し、ミクストコミュニティの実現を図る。

完成予想イメージ(第1-1期 西永山中学校跡地)



#### ② UR都市機構の団地改修

##### A、MUJI×UR

- ・ 若い世代の流入に向けて、UR 永山団地において「MUJI×UR」というリノベーションの取り組みを進めています。



出典:UR都市機構HP

##### B、健康寿命サポート住宅

- ・ 高齢者への対応としては、「健康寿命サポート住宅」として、安全に住み続けられるような改修を行っています。一定の要件を満たす世帯には家賃を減額しています。

**改修内容** ※団地・住戸により、一部仕様が変わる場合がございます。

玄関	浴室
<ul style="list-style-type: none"> <li>01 ゆっくり開まるドア 手動で開閉できる手動ドアを採用し、開閉が容易になります。</li> <li>02 人感センサー付照明 センサーが感知したときに自動的に照明が点灯し、暗い場所でも安心です。</li> <li>03 縁高がわかりやすい色影 段差の位置をわかりやすい色影で表示し、歩行時の安全をサポートします。</li> <li>04 手すりの設置 歩行時の安定性を高めるため、手すりを設置します。</li> <li>05 モニター付きインターホン モニターで訪客の顔を確認できるためです。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>01 またぎ高さを抑えた浴槽 浴槽の高さを抑えることで、入浴時の負担を軽減し、安全に入浴できます。</li> <li>02 手すりをさか所に設置 浴槽の両側に手すりを設置し、入浴時の安定性を確保します。</li> <li>03 浴室ヒーターの設置 浴室を暖かく保つことで、入浴時の負担を軽減し、安全に入浴できます。</li> <li>04 冷たさを軽減した床 浴室の床を暖かく保つことで、入浴時の負担を軽減し、安全に入浴できます。</li> <li>05 浴室外から開きやすい折戸 浴室外から折戸を開閉できることで、入浴時の負担を軽減し、安全に入浴できます。</li> </ul>

**トイレ**

- 01 段差の少ない出入口  
出入口の段差を少なくし、歩行時の負担を軽減します。
- 02 手すりをさか所に設置  
トイレの両側に手すりを設置し、歩行時の安定性を確保します。
- 03 ドアノブのレバーハンドル化  
ドアノブをレバーハンドルに変更し、握りやすさを確保します。
- 04 多機能便座  
温水洗浄便座を採用し、清潔さを確保し、快適なトイレ環境を実現します。

**ヒートショックとは?**

ヒートショックとは、寒い部屋から暖かい部屋への移動などによる急激な温度の変化によって、血圧が上下に大きく変動することによって起こる健康被害のこと。失神や不整脈を起こしたり、急死に至る危険な状態です。気温の下がる冬場に多く見られます。

出典:UR都市機構HP

### ③近隣センターの活用

- ・「多摩市版地域包括ケアシステム」の構築に向け、平成 28 年 10 月 24 日に、永山団地名店街の UR 賃貸施設に多摩市中部地域包括支援センターを移転しました。併せて、新たに高齢者見守り相談窓口を開設しました。
- ・開設にあたっては、自治会、名店会、NPO、民生児童委員、医師会、社会福祉協議会、保育園、幼稚園、小学校、中学校、地域包括支援センター、UR 都市機構、多摩市など多様な主体が参加するワークショップ形式により、話し合いを重ね、「永山モデル」の目指すべき地域像や必要となる機能について議論を深めました。
- ・また、永山近隣センターには、「物流効率化」と「生活サポート」を組み合わせた「ネコサポステーション」が設けられ、様々な取り組みが行われています。具体的には、近隣センター（永山、貝取）に宅配の拠点を開設したほか、地域包括支援センターによる認知症カフェ（ネコサポかふえ）なども定期的で開催されています。
- ・今後、周辺の施設更新と連携しながら、コワーキングスペースやチャレンジショップ等の職住近接の場の形成や、幹線道路からの視認性確保、駐車場アクセスの向上など活性化の手法を検討します。
- ・また、持続可能な生活拠点の形成を目指し、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。



## (4) 周辺環境整備事業

### 1) 基本方針

- ・住宅団地の建替え等に合わせ、地域の生活支援拠点となる公共施設の再編・改修や、ネットワークである遊歩道の改修・バリアフリー化を進め、快適で安全・安心な居住環境を創出します。
- ・周辺環境整備では、「住宅市街地総合整備事業」を活用します。

#### 住宅市街地総合整備事業とは

既成市街地において、快適な居住環境の創出、都市機能の更新、美しい市街地景観の形成、密集市街地の整備改善及び街なか居住の推進等を図るため、住宅等の建設、公共施設の整備等を総合的に行う事業について、地方公共団体等に対し国が必要な助成を行うものです。

### 2) 周辺環境整備事業の状況と事例

- ・現在までに、諏訪 2 丁目住宅建替え（現：プリリア多摩ニュータウン諏訪）を拠点的开发区域として、遊歩道、公園、児童館などのリニューアルを完了しました。

#### ■プリリア多摩ニュータウンの実施例（第1期）



### 3) 手順

- ・第2期は、都営多摩ニュータウン諏訪団地の建替えを拠点的开发区域として、周辺環境整備事業を行う予定です。
- ・今後も住宅団地の再生に併せて周辺の環境整備を進めてまいります。

	平成29(2017)年度	平成30(2018)年度以降
多摩市 上位計画	諏訪・永山地区 まちづくり計画 策定 ●	
都営諏訪団地 (1期～)	住宅建設工事 完了 ●	
周辺環境整備 事業	対象施設選定 (庁内所管課)	住宅市街地総合 整備事業協議 (関係機関) 計画 策定 ● → 事業化
(拠点となる) 住宅団地 建替事業		住宅建設工事 完了 ●
周辺環境整備 事業	対象施設選定 (庁内所管課)	住宅市街地総合 整備事業協議 (関係機関) 計画 策定 ● → 事業化

## (5) 尾根幹線沿道開発プロジェクト

### 1) 基本方針

- ・ 広域幹線道路を活かし、沿道に賑わいと地元雇用を創出できるように土地利用の転換を誘導します。

#### ■ゾーニング



### 2) ポテンシャル

#### ①尾根幹線道路の4車線化

- ・ 平成 27 年度に東京都により南多摩尾根幹線道路の整備方針が策定されました。
- ・ 尾根幹線の整備により、広域道路網の形成や地域の防災性向上、沿道ポテンシャルの向上等が見込まれます。



#### ②スポーツサイクルが盛ん

- ・ 尾根幹線は、適度なアップダウンがあり、近年人気の高まっているスポーツサイクルの聖地となっています。
- ・ 週末には市内外からも多くの愛好家が集まります。



#### ③良好な地盤

- ・ 多摩市は地盤が強固であり、地震等による被災の危険性が低いといわれています。
- ・ 研究等を行うイノベーション施設などは、地盤の強固な立地を望む場合が多く、これらの拠点形成のポテンシャルが見込まれます。



#### ④リニア新幹線の開通

- ・ 2027 年に開通予定のリニア新幹線の橋本駅が開業すると、多摩エリアの拠点性が向上することが見込まれます。
- ・ 多摩南部地域では、広域交通の結節点である立地を活かした企業の研究開発拠点等の進出が期待されます。



### 3) 検討される施設等

#### ①商業系施設

・市外を含めた広域幹線道路沿いには、すでに大型量販店等は出店されていますが、他の幹線道路沿道と差別化でき、かつ、駅拠点等の商業機能と共存できる施設が望まれていることから、今後は、単純な話題性だけではなく、街のイメージの向上に貢献する施設として、「スペシャリティセンター」（同じ理念・コンセプトを共有できる専門店のゾーン展開）を目指します。

#### ■スペシャリティセンターのイメージ事例

##### ○ライフスタイル提案型



横浜市 HP

T-Site 湘南

##### ○レジャー・アクティビティ型



ONOMICHI U2

ハルニレテラス

##### ○道の駅型



千葉県 HP

千葉県 HP

##### ○食・農業関連型

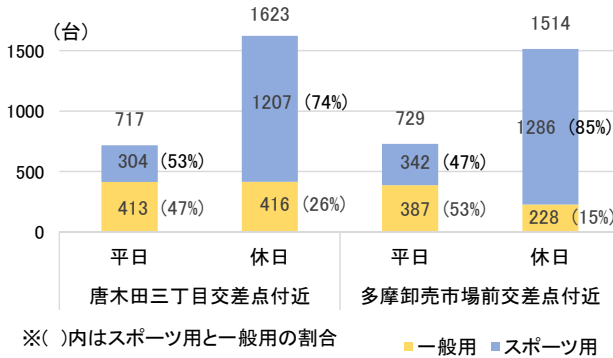


大津市 HP

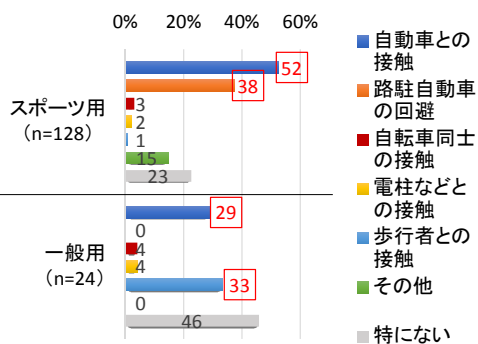
喜多見農業公園

#### ■レジャー・アクティビティ型として、「スポーツサイクル」のアンケート調査結果

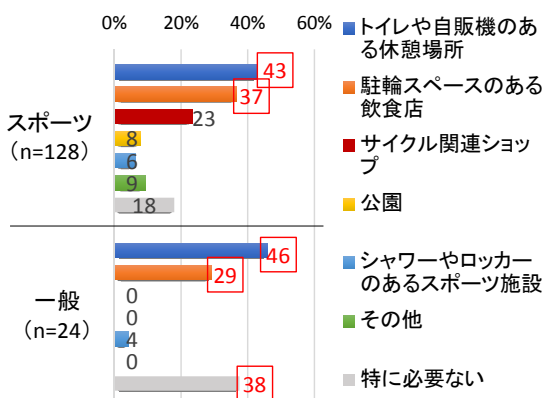
##### <自転車交通量>



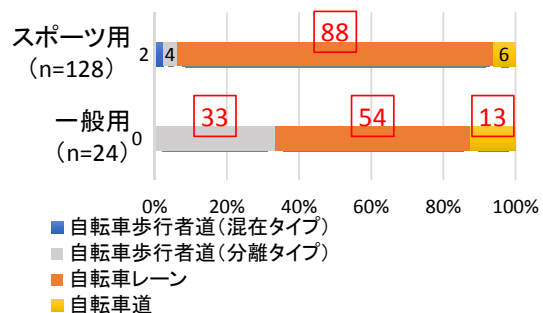
##### <不安に感じること>



##### <沿道に望む施設>



##### <望ましい自転車走行空間>



## ②産業・業務系施設

- ・ 良好な地盤や広域幹線であることを活かし、産業・業務系施設誘致の可能性を探ります。
- ・ また、周辺住環境への配慮した施設とする必要があります。

### ○研究系（イメージ事例）



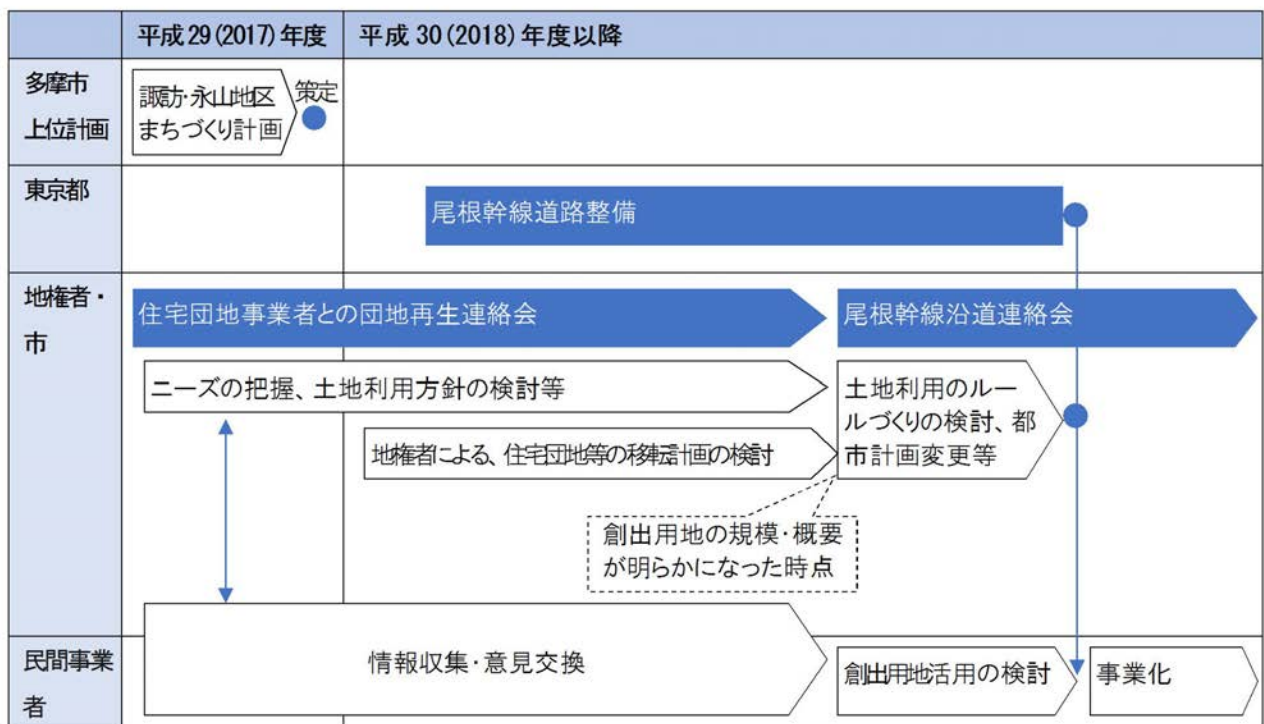
国土交通省 HP ヤマザキマザックオプトニクス株式会社フェニックス研究所

### ○産業・イノベーション系（イメージ事例）



横浜市 HP 神奈川ものづくり技術実証・評価センター

## 4) 手順



## (6) 住替え・居住支援協議会

既存ストックを活用し、市民等が円滑に住替えることができるように、かつ住宅セーフティネットの機能を併せ持つ、多摩市住替え・居住支援協議会を設立しました。

### 1) これまでの経過

年度	内容
平成 28 年度	・ 設立準備会を 4 回開催、相談会の実施（試行）
平成 29 年度	・ 平成 29 年 5 月 29 日 多摩市住替え・居住支援協議会 設立 ・ 協議会を 4 回開催

### 2) 現在の協議会の取り組み内容

- ・ この協議会は、大きく「居住支援」と「住替え支援」を実施するものです。「居住支援」とは、住宅確保要配慮者に対する支援、「住替え支援」とは、若者、子育て世帯の流入促進、居住の安定確保のことです。

主な事業		内容
居住支援	相談事業	・ 住宅確保要配慮者を対象とした相談会（平成 29 年度） ・ 多摩市社会福祉協議会が実施する「福祉なんでも相談」における相談の受付
	普及啓発事業	・ 家主・不動産事業者向けのアンケート調査、意識啓発セミナー、パンフレット作成・配布
住替え支援	住替え支援事業	・ 子育て世帯等のニーズ調査（イベント等におけるアンケート調査） ・ その他、大妻女子大学による地域連携プロジェクトへの協力（子育て世帯へのニーズ調査やワークショップの開催を検討中）

### 3) 手順

