



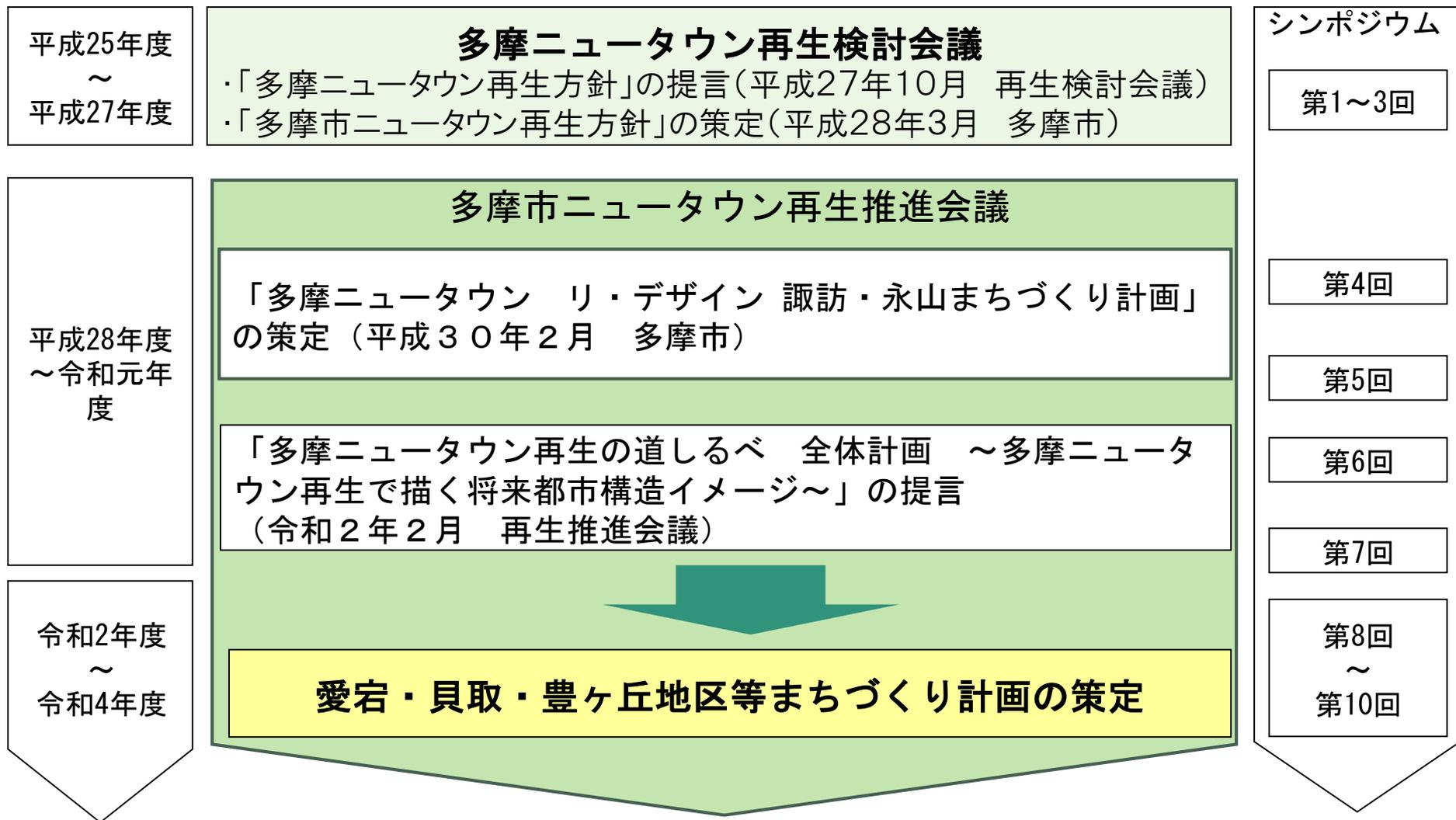
愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等 まちづくり計画（原案）

概要版

(目次)

1. はじめに	3
(1) 多摩市ニュータウン再生のこれまでの流れ	
(2) 地区まちづくりとは	
(3) 愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等における検討経緯	
(4) 愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等まちづくり計画の対象範囲	
2. 愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等の状況	7
(1) 地区の魅力・課題	
3. 社会情勢を踏まえ配慮すべきまちづくりの視点	9
(1) 計画策定に向けた社会情勢の変化	
4. 愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等のまちづくり計画	10
(1) 愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等まちづくり計画の「方向性」	
(2) 愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等まちづくり計画の「再生の目標」	
(3) ゾーニングイメージ	
(4) 拠点イメージ	
(5) ネットワークイメージ	
(6) リーディングプロジェクト	
(7) プロジェクトの展開イメージ	
5. 想定スケジュール	20
6. 推進に向けた行政支援	21

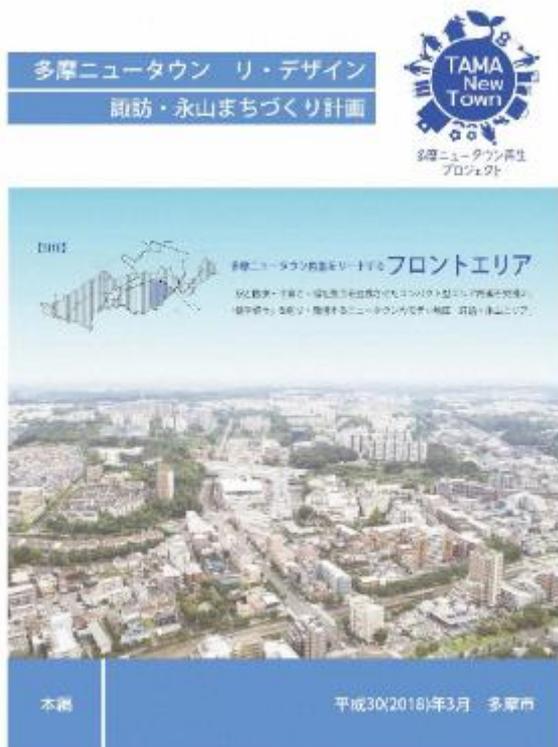
(1) 多摩市ニュータウン再生のこれまでの流れ



(2) 地区まちづくり計画とは

- 地区の状況や今後の社会情勢等を勘案し、地区のまちづくりにおける具体的な方向性を示しプロジェクトに位置づけることで、計画の推進を図ることが目的。

■参考：諏訪・永山まちづくり計画（H30）

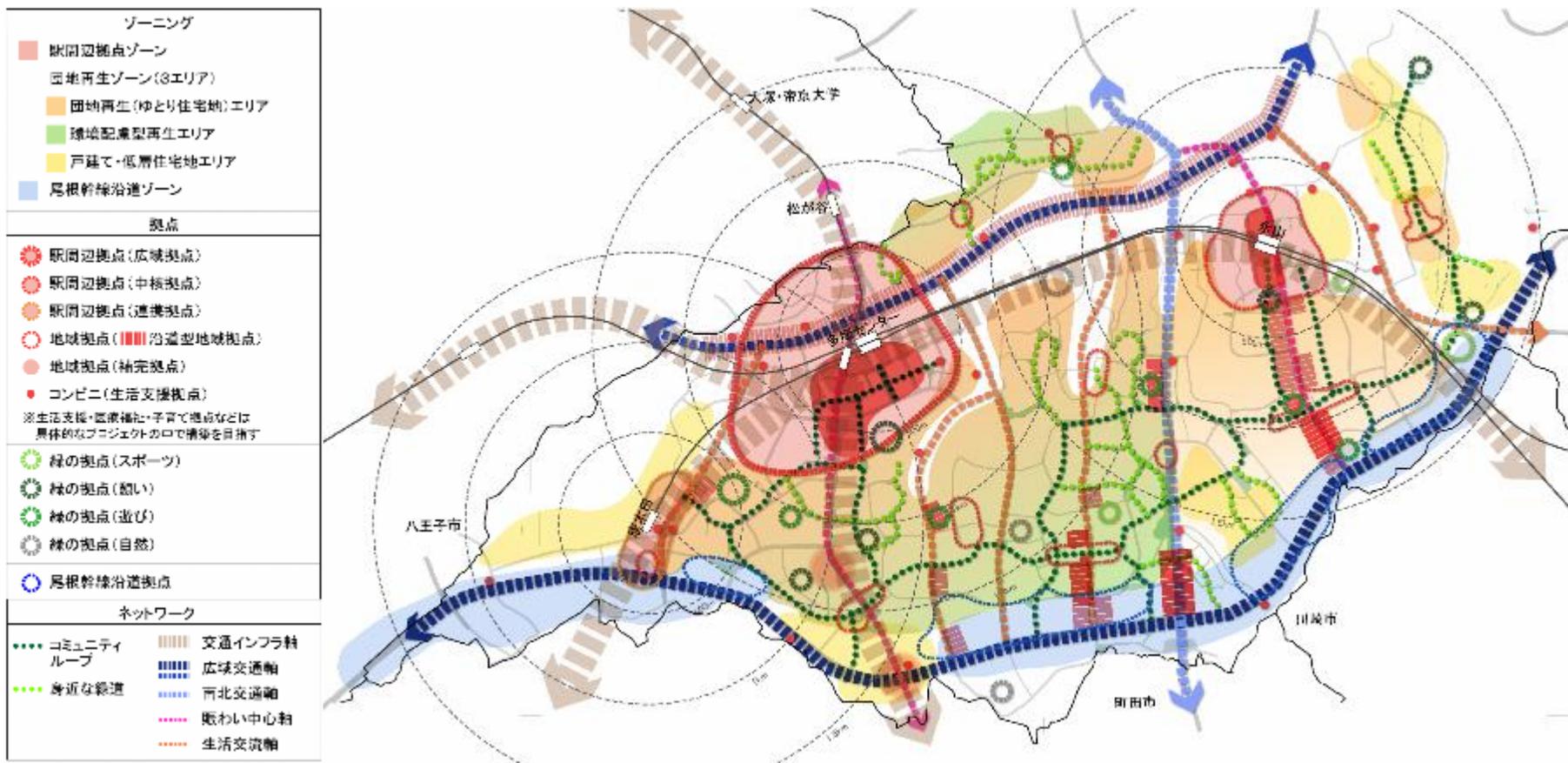


諏訪・永山地区では、まちづくり計画の実現に向けたプロジェクトが実施中

※図に示すゾーン以外の戸建て・賃貸住宅地、サービスインダストリー地区、公園整備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。

(3) 愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等における検討

- 多摩市ニュータウン再生方針、諏訪・永山まちづくり計画の検討を踏まえた「全体計画」を受けて、地区別まちづくり計画策定に向けた検討を実施。



(4) 愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等まちづくり計画の対象範囲

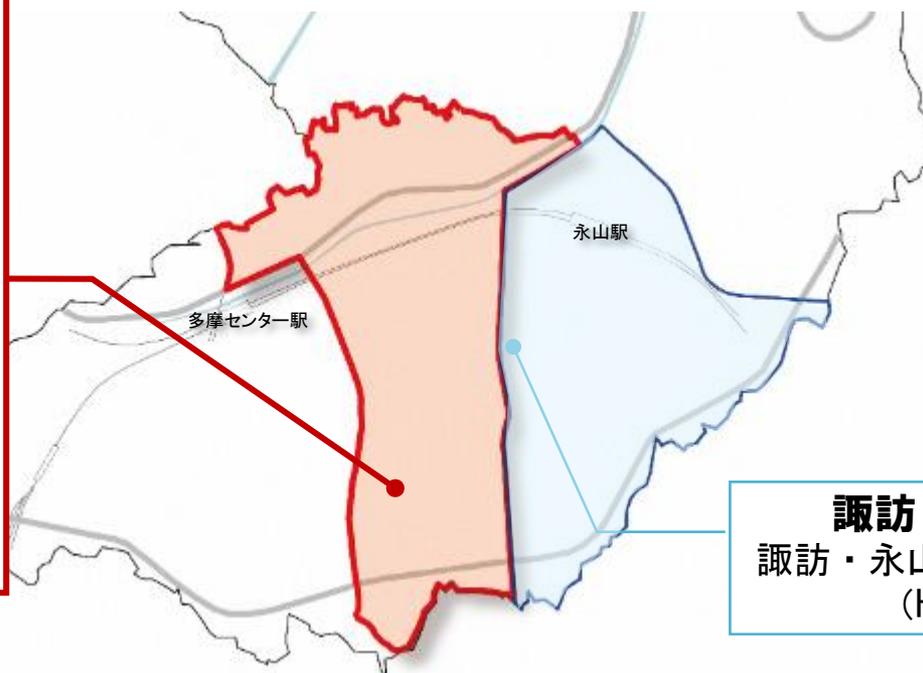
- 対象は初期入居地区である諏訪・永山に続く第2次・3次入居地区を中心とした、永山駅・多摩センター駅に挟まれる愛宕地区と貝取・豊ヶ丘地区等。

愛宕・貝取・豊ヶ丘 地区等

地区面積：約346ha

(対象町丁目)

和田3丁目
東寺方3丁目
愛宕1～4丁目
乞田
貝取1～5丁目
豊ヶ丘1～6丁目
南野1～2丁目



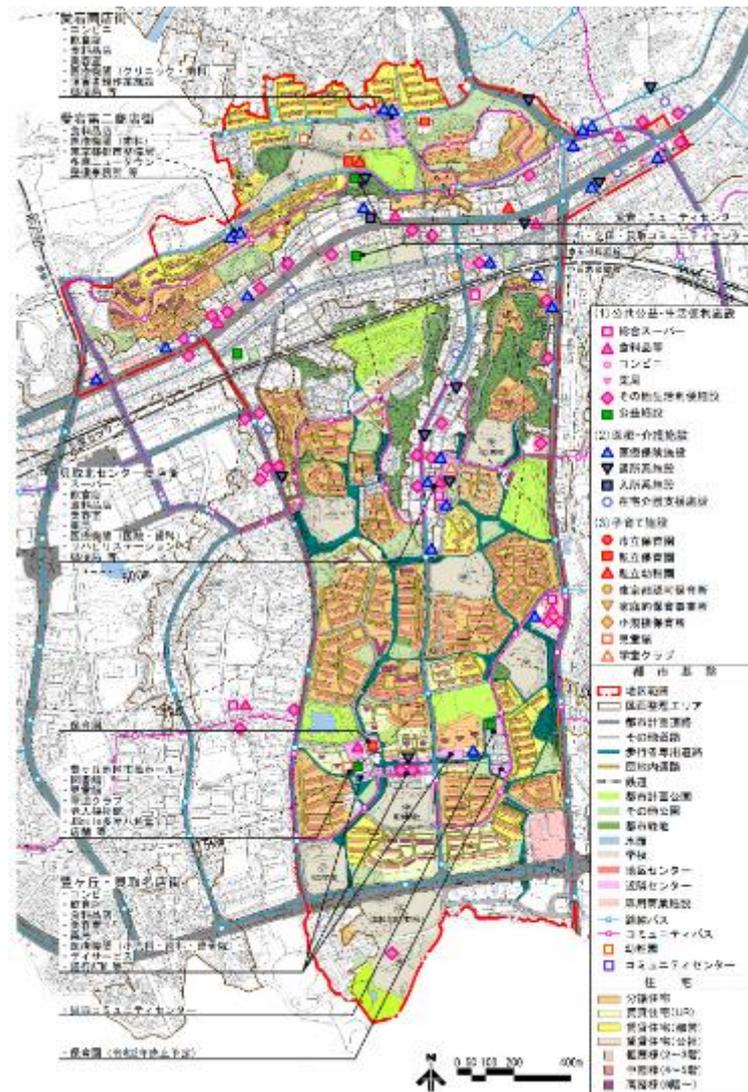
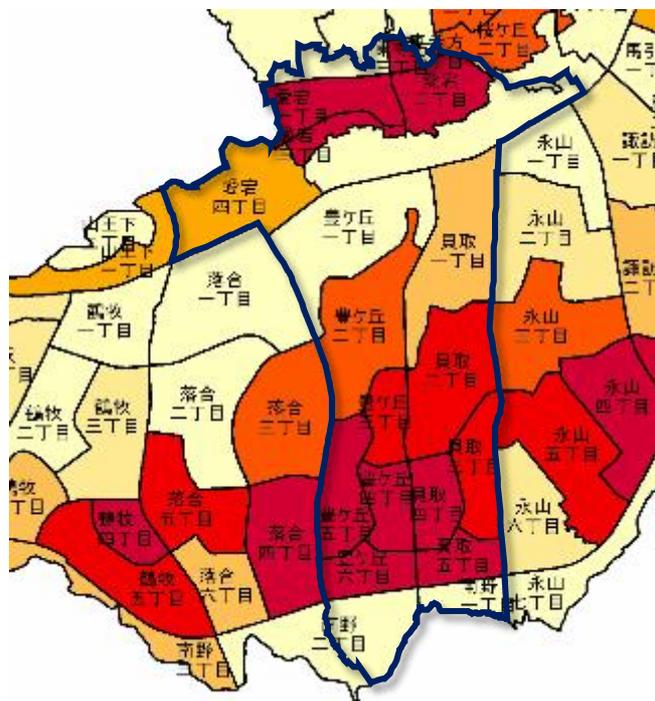
諏訪・永山地区

諏訪・永山まちづくり計画
(H30) 策定

(1) 地区の魅力・課題

- 地区内の土地利用は住宅利用が主。
- 建設年度が古い公的賃貸住宅が多く立地する愛宕地区と貝取・豊ヶ丘地区の南側で高齢化が顕著。

■ 高齢化率 (R2)



(1) 地区の魅力・課題

- 高齢化や建物の高経年化、ラストワンマイル等に課題は見られるが、豊かな自然環境やゆとりある分譲住宅を中心とした住空間、多彩な地域活動が魅力的なエリア。

■地区の魅力・課題

解決すべき課題

住宅

・ 旧耐震マンションの解消

都市機能

・ 近隣センターの機能低下

・ 尾根幹線沿道の創出用地や学校跡地等の

長期的な土地活用の検討

みどり

・ 利用ニーズに合わせた柔軟な活用策の検討

基盤・交通

・ バス停までの高低差・ラストワンマイルの移動

・ 交通不便地域の解消

コミュニティ

・ 自発的地域活動への支援

活かす魅力

・ 魅力ある良質な住宅ストック

・ 近隣センターのコミュニティ形成の場としての活用

・ 学校跡地等の種地活用

・ 公園と遊歩道が連続した豊かな自然環境

・ 住区内の歩車分離による歩行者空間

・ 路線バス等による充実した公共交通ネットワークの形成

・ 多様な地域団体の活動

(1) 計画策定に向けた社会情勢の変化

- 昨今の流動的な社会情勢に対応する「SDGs」、「新技術」、「ライフスタイル」、「社会変化に対応するまちづくり」の視点が必要。

視点1) SDGs



視点2) 新技術活用

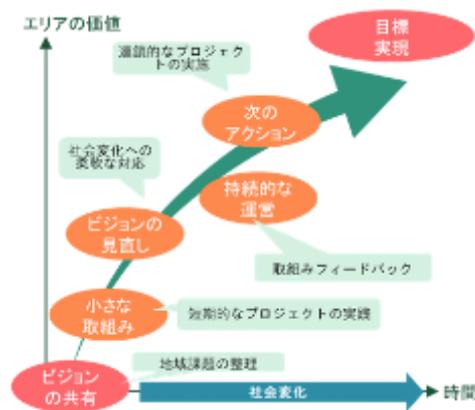


視点3) ライフスタイルの変化



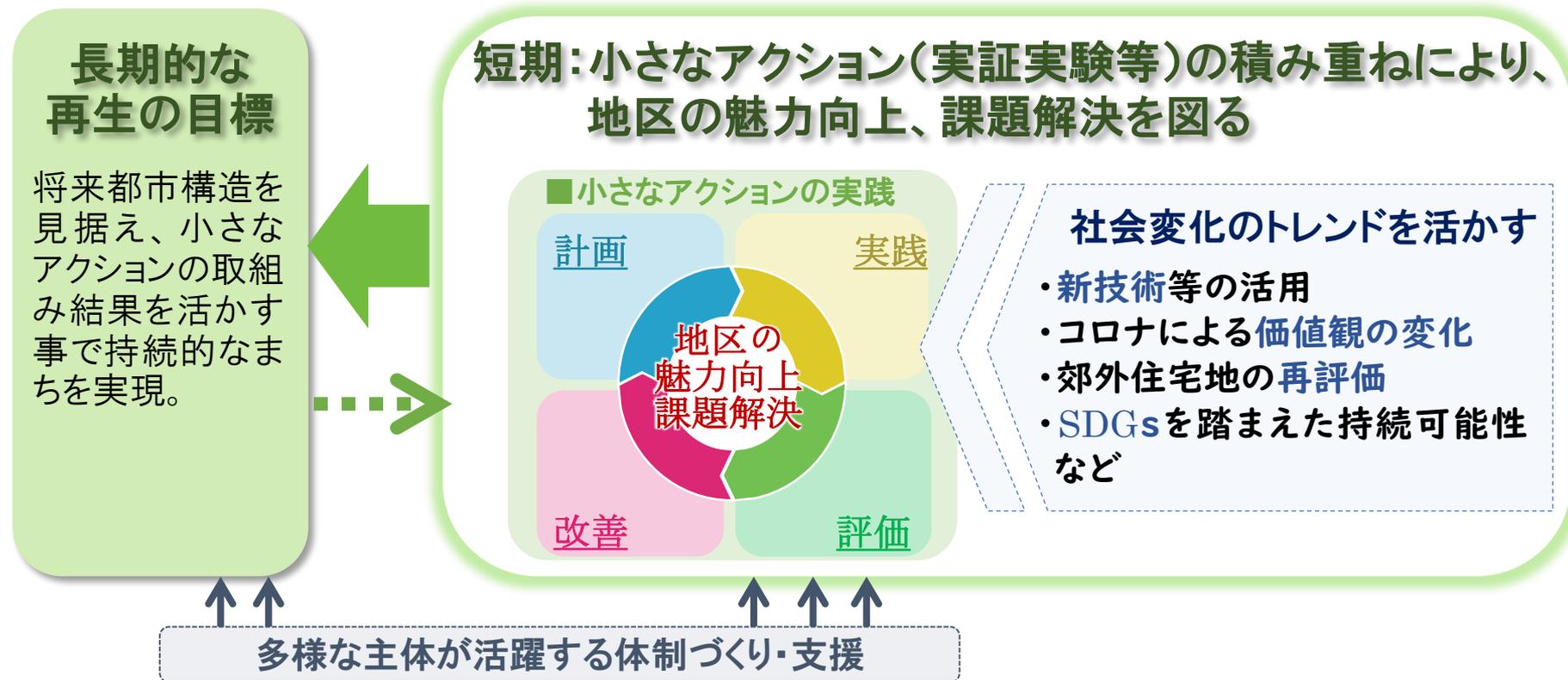
- ・ コロナ禍
- ・ テレワーク
- ・ 屋外空間活用
- ・ 郊外住宅地の再評価 等

視点4) 社会変化に対応するまちづくり



(1) 愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等まちづくり計画の「方向性」

- 短期的には、小さなアクション（実証実験等）を積み重ね、地区の魅力向上と課題解決を図る。
- 短期の取組みの成果をもとに、持続的なまちの実現につなげる。



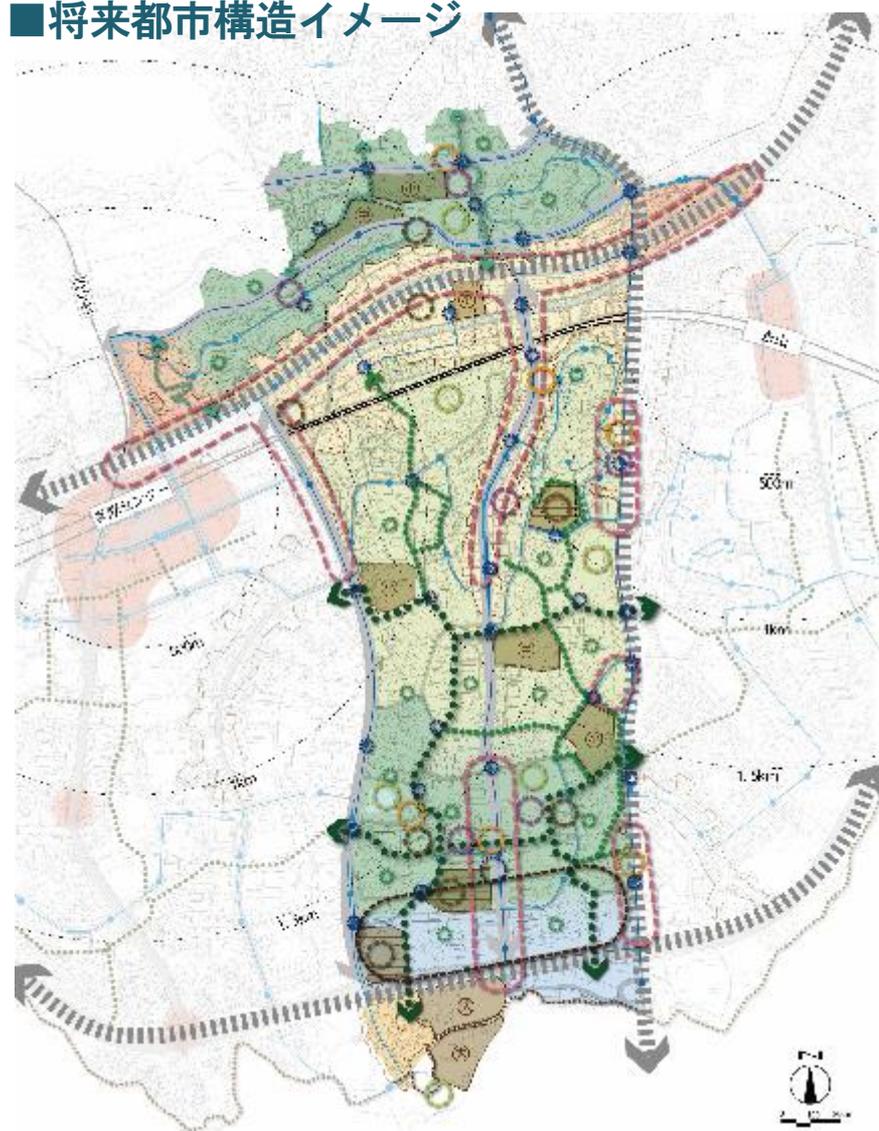
(2) 愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等まちづくり計画の「再生の目標」

■「再生の目標」

多摩ニュータウンの 多彩な魅力を引き出し発信する “クリエイション” エリア

- 既存の優れた資源を活かし、多様な主体と連携しながら新たなニーズを掘りおこす
- 小さな取組みを積み重ねながら、多彩な地区の魅力を作り、発信する
- 立地に応じた地区ならではの魅力的な暮らしを創ることで若年層の誘引・定住を目指す

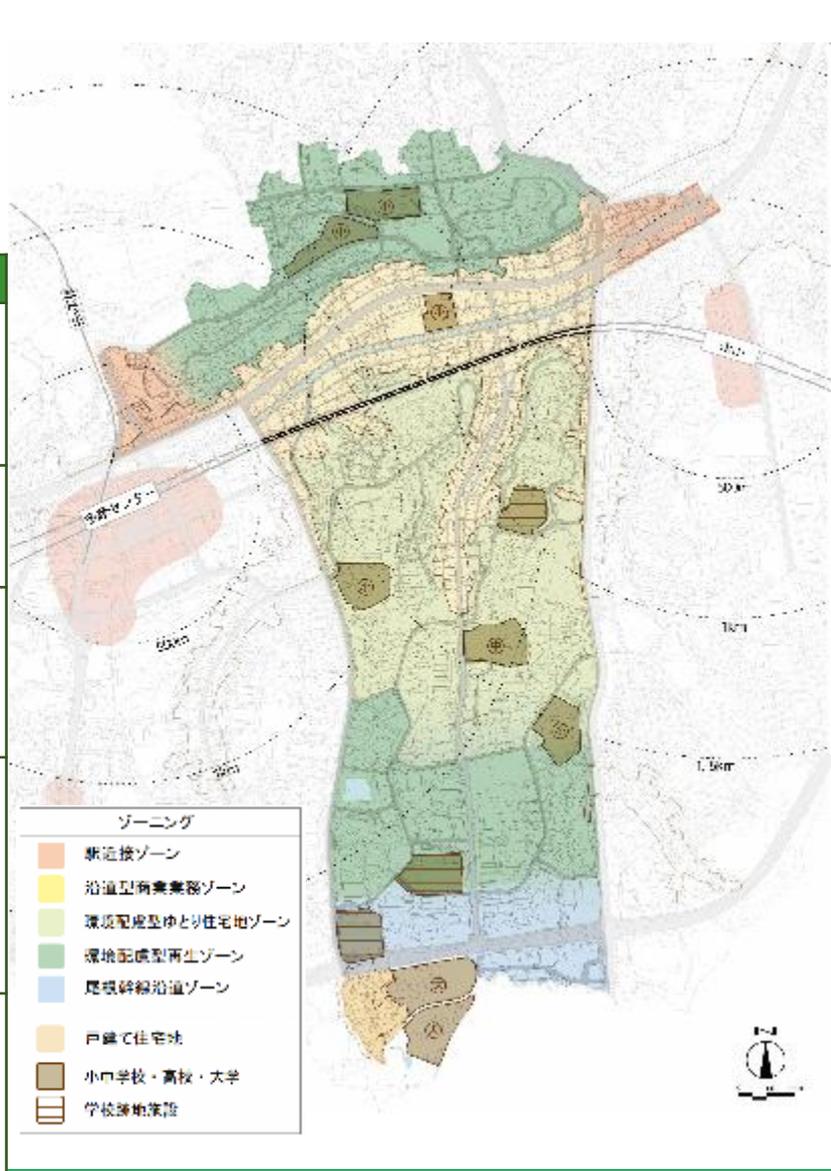
■将来都市構造イメージ



(3) ゾーニングイメージ

- 市場性や供給年次、立地特性を踏まえた住宅の再生
- 利便性や地域住民の生活を支える沿道拠点機能の維持
- 将来的な尾根幹線整備にあたっては、**地区のポテンシャルを生かした土地利用転換**を想定

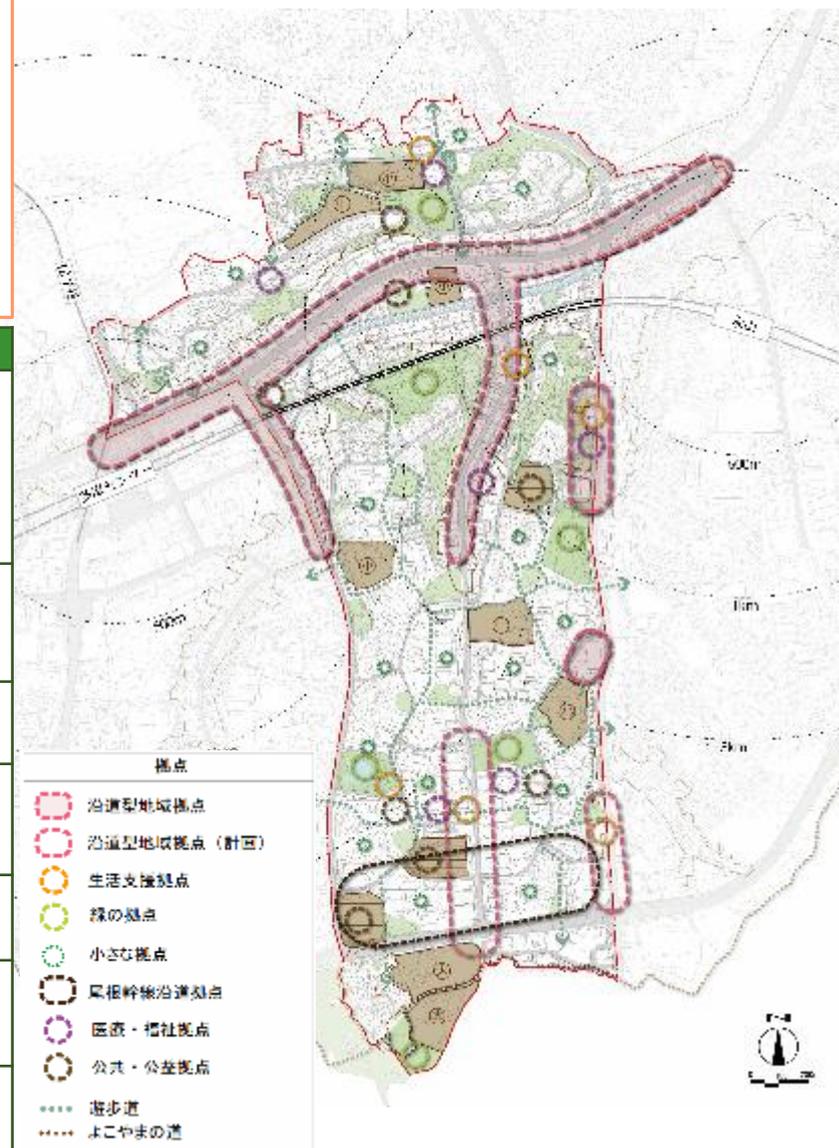
ゾーン	凡例	対象	土地利用の方向性
駅近接ゾーン		駅より概ね500m圏内で駅への経路が比較的確保されたエリア	・ 駅に近接した立地と豊かな自然環境・良質な住宅ストックを活かし、 住環境と利便性を重視する ような若い世帯の定着・誘導を行う。
沿道型商業・業務ゾーン		ニュータウン通り周辺の区画整理エリア	・ 利便性の充実や、働く場、地域住民の生活を支える 沿道拠点機能の維持・活用 を図る。
環境配慮型ゆとり住宅地ゾーン		貝取・豊ヶ丘北部の比較的新しい分譲マンションが多く集積しているエリア	・ 良好な住環境、比較的駅に近接している立地を活かし、 リノベーション等による住宅ストックの価値向上 を図ることで、ゆとりあるライフスタイルを志向する世帯の定着・誘導を行う。
環境配慮型再生ゾーン		主に駅から概ね1km以上の賃貸・分譲団地	・ 供給年代による住宅ストックのスペック・立地・市場性を踏まえ、 改善・建替え・集約等 により付加価値が向上する再生を促進する。 ・ 将来的な住宅需要に応じた再編により生み出される 創出用地は、地域まちづくりに資する活用を目指す。
尾根幹線沿道ゾーン		主に尾根幹線沿道のエリア	・ 諏訪・永山沿道エリアの動向を注視しつつ、鎌倉街道交差点部の沿道ポテンシャルやサービスインダストリー地区・大学・公園等の周辺既存施設と連携した 多摩ニュータウンの魅力や活用を高める、賑わい・雇用・イノベーションを創出する土地利用転換 を図る。



(4) 拠点イメージ

- 遊歩道や公園を活用した心地よい屋外空間の形成
- 近隣センター等を活用した生活利便機能の維持・地域の居場所を創出
- 住宅ストックと連携した小さな拠点形成による多世代の交流を生むコミュニティ醸成
- 土地利用転換の際は新たな拠点を形成

拠点	凡例	方針
沿道型地域拠点	 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 区画整理エリアは、沿道商業の充実により地域住民の生活を支え、多様な機能立地による職住近接の実現を図る。 ・ 近隣センター周辺では、将来の更新の際に車アクセス性の向上や高低差解消を図るとともに、沿道の施設と連携することで、歩行者だけでなく自動車での来訪者も取り込んだ再生を目指す。
生活支援拠点		<ul style="list-style-type: none"> ・ スーパーやコンビニ等の生活利便施設は機能維持を図る。 ・ 施設の利活用や更新に合わせ、広場や遊歩道等の屋外空間活用を推進し、地域の居場所づくりを行う。
緑の拠点		<ul style="list-style-type: none"> ・ 公園の特徴を踏まえて、公民が連携した柔軟な利活用や維持保全を図る。
小さな拠点		<ul style="list-style-type: none"> ・ 団地内の集会所や屋外空間等は、多様な世代が集まるコミュニティを醸成する場として活用し、遊歩道沿いに設けるなどで、地域に開放した空間づくりを推進する。
尾根幹線沿道拠点		<ul style="list-style-type: none"> ・ 将来的に多摩ニュータウンの魅力や活用を高める、賑わい・雇用・イノベーションを創出する土地利用を目指す。
医療福祉拠点		<ul style="list-style-type: none"> ・ 現在の医療・福祉サービスの維持とともに高齢者の身近な見守り・支援を行う医療・福祉機能の充実を推進する。
公共公益拠点		<ul style="list-style-type: none"> ・ 既存施設の活用をはじめ、学校跡地等の低未利用の公有地において、時代の変化に応じた柔軟な活用を推進する。 ・ 地域コミュニティ活動に限らず、コワーキングスペース等での活用など、個人利用の多様なニーズに応える場の形成を目指す。



(6) リーディングプロジェクト

ゾーニング



拠点形成



ネットワーク



7つのリーディングプロジェクト

住宅ストック活用
プロジェクト

分譲住宅再生
プロジェクト

公的賃貸住宅
再生プロジェクト

近隣センター活性化
プロジェクト

公園・遊歩道活用
プロジェクト

移動の円滑化
プロジェクト

尾根幹線沿道開発プロジェクト

(6) リーディングプロジェクト

住宅ストック活用プロジェクト

長期
目標

良質な住宅ストックの将来的な**循環**、
中古市場の活性化・住替え等の促進

短期
取組

若年世帯に訴求する住戸モデルの検証等による、**地区内の住宅ストックの魅力向上や住替え情報の発信**

■ 短期的な実践イメージ



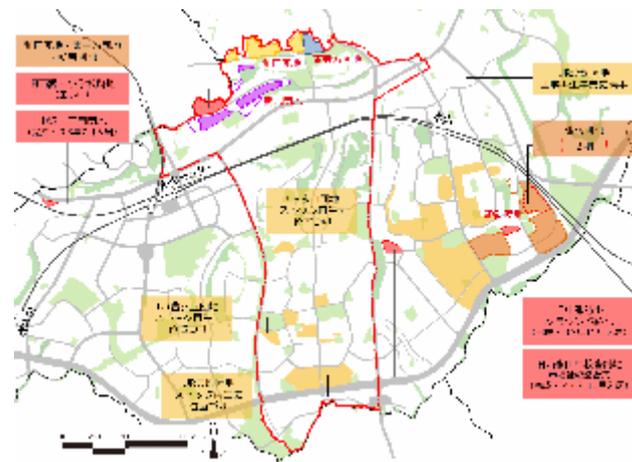
《地元事業者等と連携した、住戸リノベーション等による若年層に訴求するモデルを試行的に検討、セミナーや住替え支援等の実施》

公的賃貸住宅再生プロジェクト

- ・ **老朽化の進んだ団地の改修や建替え等**を進め、バリアフリー化など**居住改善**を実施
- ・ 再生の際は、地域のコミュニティを醸成する小さな拠点の形成を推進し、創出用地の活用による地域の活性化を目指す

■ 公的賃貸住宅再生の進行状況（R3年時点）

- ・ 都営住宅では、旧西愛宕小学校において建設工事実施中。また和田団地、東寺方団地、愛宕団地は順次建替えに着手



(6) リーディングプロジェクト



分譲住宅再生プロジェクト

- ・ **旧耐震分譲住宅の耐震性や老朽化**等の課題に対応し、安全で快適な住環境の形成を団地管理組合ごとに推進できるような**支援メニューの充実**



尾根幹線沿道開発プロジェクト

- ・ **南多摩尾根幹線沿道土地利用方針**を踏まえ、諏訪・永山地区の土地利用転換の動向を見据えながら、本地区の沿道ポテンシャルを活かした導入機能を検討



近隣センター活性化プロジェクト

長期
目標

将来的なセンターの機能や再生のあり方を検討・実施

短期
取組

暫定活用等を通じた利用ニーズの把握、**将来的な利活用方法の検討**を実施

■短期的な実践イメージ



《屋外空間や空き店舗等を活用した居場所づくりの実施》

(6) リーディングプロジェクト



公園・遊歩道活用プロジェクト

長期
目標

将来的な居住者が使いやすく、誰もが自分らしい時間を過ごせる快適で安全・安心な、**公園・遊歩道等の整備**

短期
取組

プレイスメイキング等を通じた場の使い方の検証、外に出たくなる仕掛けづくり

■短期的な実践イメージ



《公園や遊歩道を活用した、プレイスメイキング、イベント等の実施》



移動の円滑化プロジェクト

長期
目標

将来的な**地区内居住者の移動の円滑化**の実現

短期
取組

交通施策等と連携を前提とした年代や**地区特性を考慮**した、地域ニーズに対応する**モビリティの導入に向けた実証実験**の実施

■短期的な実践イメージ



コミュニティタクシー

- ・ルート固定、停留所固定
- ・曜日別運行
- ・運賃は200円



ワンボックス車両
(7~10人乗り程度)、
セダン車両

《高齢者や障がい者も利用しやすいラストワンマイル支援の実証実験、地域公共交通再編実施計画と連携した公共サービス再編など》

(7) プロジェクトの展開イメージ

- 「小さなアクション」を実践する場として、「既存の拠点」が集積する「豊ヶ丘・貝取名店街」の周辺を「チャレンジエリア」とし、地域課題解決に資するような、リーディングプロジェクトの実証実験等を市民と共に展開。



▶近隣センター活性化イメージ



店舗の軒先や屋外空間の新たな使い方や柔軟な活用方法について、参考事例を基に、地元の利用ニーズを引き出します。

▶公園活用イメージ



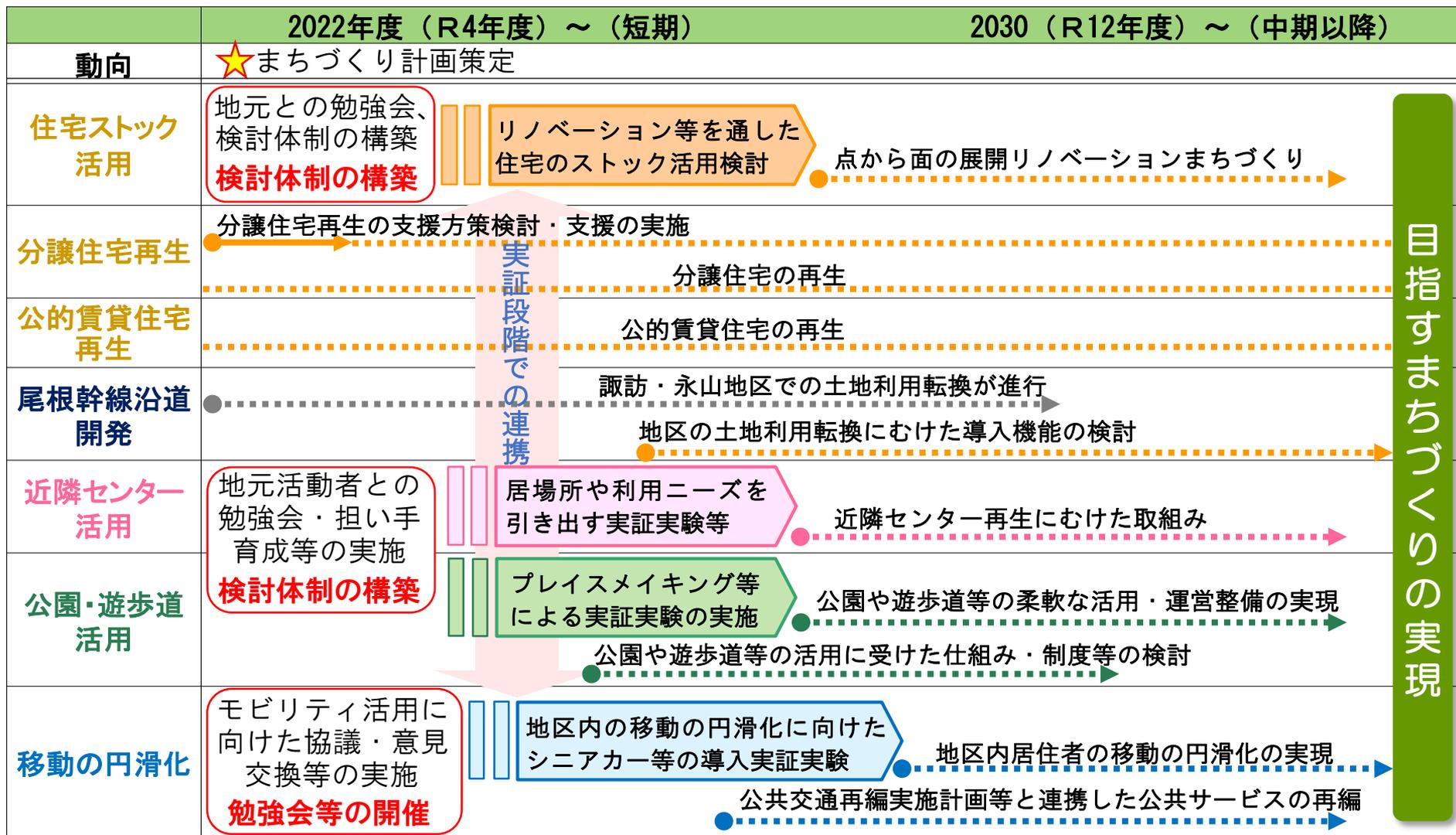
マルシェやキッチンカー等の出店によるイベントの開催や、屋外空間活用の利用ニーズの引き出しを図ります。

▶遊歩道活用イメージ



心地の良い歩行空間を形成と、ラストワンマイル支援を目的とした、グリーンズローモビリティの効果的な運用・利用ニーズを探ります。

■想定スケジュール



■プロジェクトの推進に向けた行政支援

STEP 1

リーディングプロジェクトの取組み主体となる組織の立ち上げ支援

STEP 2

リーディングプロジェクトにおけるプロジェクトの進行管理
コーディネート

STEP 3

具体化するプロジェクトの推進を図る制度化・規制緩和等の検討支援

+ α

民間事業者と地域住民との共創による地域課題を解決する場をつくり
市民が主体となった持続可能なまちづくりの実施を支援