

## Ⅲ. 愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等まちづくり計画検討

1. 今年度のすすめ方
2. 愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等の資源と課題
3. 愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等のまちづくり計画骨子案の検討
4. 愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等における住環境アンケートの実施報告

# 1. 今年度のすすめ方

## ■ 検討の方向性（昨年度資料より再掲）

上位計画を踏まえ、現況把握・課題の抽出を行い、まちづくりの方向性、方向性に基づく将来都市構造、その実現のための具体的な取組からなるリーディングプロジェクトの検討を行う。

## ■ 検討スケジュール（案）

- ・ 計画策定は令和5年度を予定し、3ヶ年検討とする。

今年度（R2年度）

**【現況整理】**

策定対象地域の現況分析、次年度以降の検討テーマ

R3年度

**【まちづくり計画（素案）の検討】**

将来都市構造・リーディングプロジェクト等の検討深度化・実現策検討

R4年度

**【まちづくり計画のとりまとめ】**

検討のとりまとめと地域との意見交換等

R5年度

**計画策定**

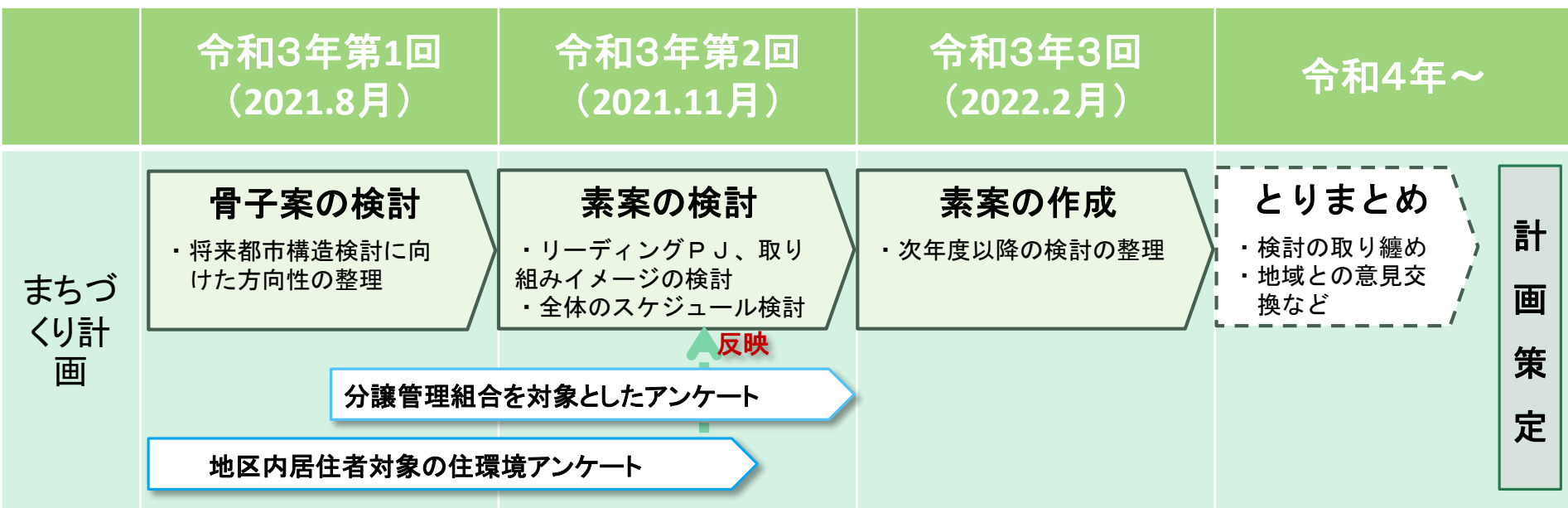
第3ターム（R2年度～R3年度）

第4ターム（R4年度～R5年度）

# 1. 今年度のすすめ方

## (1) 今年度の検討スケジュール

- ・まちづくり計画作成に向けて、主に将来都市構造の検討を行う。
- ・また昨年検討を踏まえ、地区内の居住者意向等を把握するアンケートの実施を行い、結果を反映する。



# 1. 今年度のすすめ方

## (2) まちづくり計画の構成案

### (目次構成案)

1.はじめに (背景・目的・位置付け)

2. 愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等の現況

3.愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等の資源と課題

4.愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等地区のまちづくり計画

4-1再生の目標と目指すべき将来都市構造

4-2将来都市構造の実現に向けて

4-3リーディングプロジェクト

4-4リーディングプロジェクトの検討体制イメージ

5.想定スケジュール

主に昨年整理  
+  
アンケート等の結果  
を反映

本日の  
主な検討内容

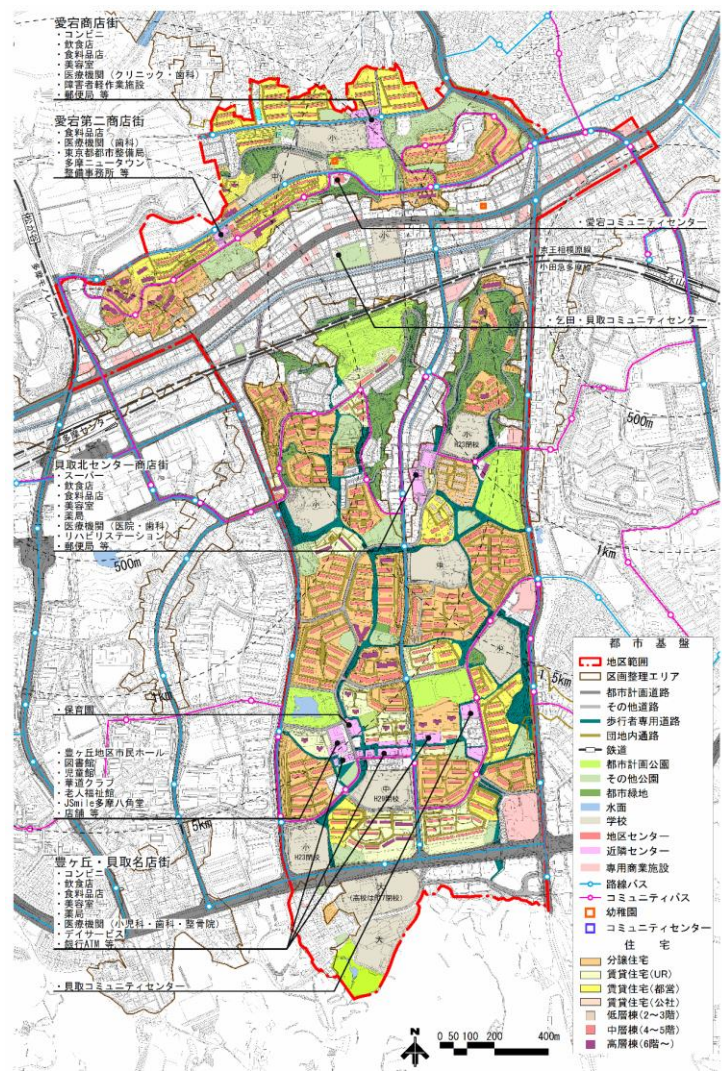
# 1. 今年度のすすめ方

## (3) 令和2年度再生推進会議で頂戴した主なご意見（参考掲載）

### (主なご意見)

- ① 地区内には旧耐震マンションが複数立地しており、**旧耐震マンション再生の検討は喫緊の課題。**
- ② 駅から遠いエリアは建替えが難しい。そのため**良質な環境や住宅ストックを活かす視点が重要。**
- ③ **アフターコロナの新しい住まい方やライフスタイル、尾根幹線沿道開発との連携も重要な視点。**
- ④ **分譲マンション再生はコミュニティ継続の取り組み、管理組合への合意形成支援等の個別対応の検討も必要。**
- ⑤ 公的**賃貸団地再生は、各事業者が連携する体制づくりが必要。**
- ⑥ 人口減少を見据え、**子育て世帯が流入するようなまちづくり**を検討したい。
- ⑦ **交通アクセス**は地区内だけでは無く、市内各地区や周辺市など居住者のライフスタイルを踏まえた**広域的な関係性**も考えるべき。
- ⑧ まちづくりにおける**居住者意向**や**ソフト対応も重要**な視点。

昨年度の現況分析と頂戴したご意見を元に、社会変化や居住者の意向把握等を行いながら、将来都市構造の検討を進める



図：第8回シンポジウム資料より

## 2. 愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等の資源と課題

### (1) 計画策定に向けた地区の魅力・課題（昨年度検討資料を元に再整理）

本地区は駅を含まないエリアに位置しており駅利用の利便性、高低差、旧耐震マンションの立地等の課題がある一方、地形を読み取った実験的な住宅計画や、住戸のバリエーションの豊富さなど多様性のある住宅ストック、地形を活かした特徴的な景観、遊歩道ネットワーク等に特徴のあるエリア。

#### ゾーニング

- 駅距離圏や市場性を鑑みた分譲団地マンションの再生。
- 地区内の良好な住宅ストックを生かすように供給年数や住宅性能の差を踏まえたゾーニングを検討。
- 現状機能による住区のとらえ方や人口等を踏まえたゾーニングの工夫の検討。

#### 拠点

- 近隣センターの空き店舗化等を踏まえた、沿道地域拠点化についての検討。
- 近隣センター等のコミュニティ拠点化の動きや等も注視した、生活支援拠点としての拠点形成のあり方について検討。
- 地域公共交通再編実施計画と連携した新たな交通拠点の形成も必要。

#### ネットワーク

- 団地内外とのネットワークを補完する新たな交通モード（次世代モビリティ）の検討が必要。
- 他のエリアや周辺拠点とのネットワークの検討も重要。その際の高低差解消が課題。



## 2. 愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等の資源と課題

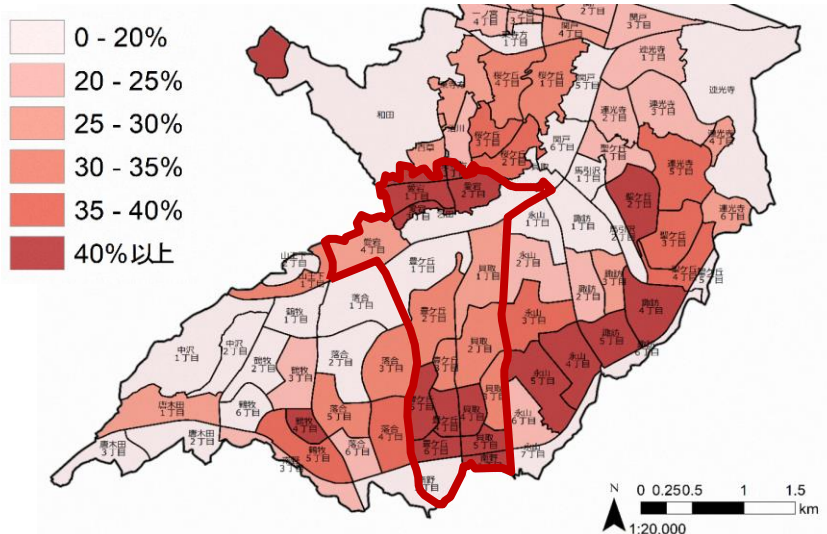
### (2) 計画策定に向けた地区の魅力・課題

#### 人口動向

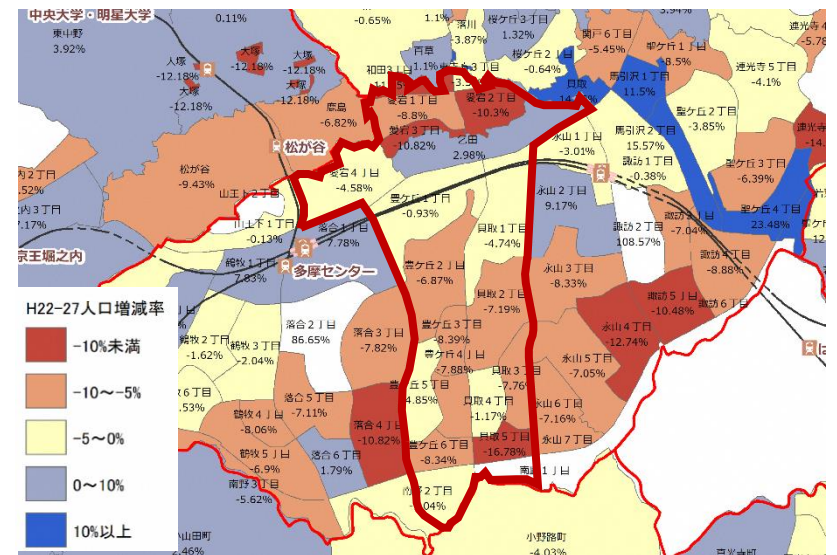
- 地区内は、公的賃貸団地が複数立地する愛宕地区と貝取・豊ヶ丘地区の南側では高齢化率が40%以上と高齢化が進行し、著しい人口減少も見られる。多摩市NT区域全体で見ても、同地区は諏訪・永山地区と同様に高齢化が進行している地域である。

⇒諏訪・永山地区では、駅を含む立地を生かしたコンパクト再編を図り人口維持をまちづくり計画の目標として掲げている。一方、本地区は、駅から距離のある立地で基盤・住宅ストックの性質も異なるため、諏訪・永山地区とは異なる再生のありかたを検討する必要がある。

■ 高齢化率 (H27)



■ 人口増減率 (H22→H27)



参照：多摩ニュータウン再生の道しるべ 全体計画 令和2年2月より  
 国勢調査 国勢調査 (H22年、27年) より作成

## 2. 愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等の資源と課題

### (2) 計画策定に向けた地区の魅力・課題

#### 地域活動

- 地区内で活動する市民団体は28団体存在しており、コミュニティーセンターをはじめ、地区の学校グラウンドや商店街など様々な場所に点在。
- また豊ヶ丘貝取名店街周辺では、Jsmile八角堂やとよよんをはじめとしたコミュニティ拠点化の動きがみられる。
- 地区内にはサービスインダストリー地区や大学なども立地しており、企業連携や大学・地域連携等の推進も今後期待。

⇒引き続き新たな企業連携や、産学公民が連携した自立的なまちづくりの推進の視点が重要。

#### ■ Jsmile八角堂～豊ヶ丘貝取名店街を活用したランタンフェスティバルの様子



#### ■ 地域に開かれたみんなの居場所「とよよん」の活用や恵泉女学園大学との連携





## 2. 愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等の資源と課題

### (3) 計画策定に向けた注視すべき社会変化の視点

#### ▶ SDGs踏まえた持続可能なまちづくり

・SDGsにおける持続可能な17の開発目標を基に、まちづくりの計画検討の視点も重要。

⇒本地区では、多様な主体と連携したパートナーシップ等により、SDGsを踏まえた持続可能な地域活動の推進やまちづくりの実施の視点が必要。

#### ■ SDGs持続可能な17の開発目標

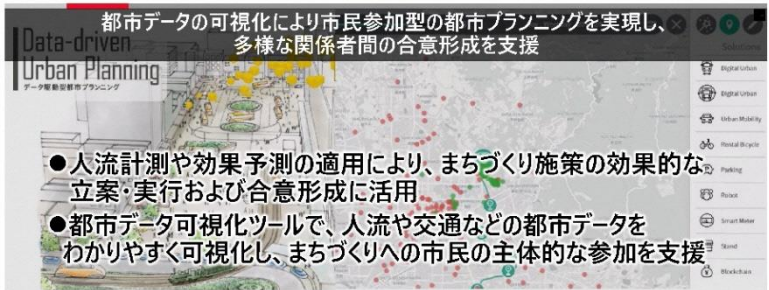


#### ▶ 新たな技術を活用したまちづくり

・近年は急速なデジタル化が進行  
・まちづくりにおいてもAIやIoT、ビッグデータ等のICT技術の活用によるまちづくりを推進

⇒本地区では、高齢者の健康維持や移動手段の確保などにむけて、新技術やビッグデータ等のまちづくりへの導入を検討することが必要。

#### ■ 都市データの可視化



- 人流計測や効果予測の適用により、まちづくり施策の効果的な立案・実行および合意形成に活用
- 都市データ可視化ツールで、人流や交通などの都市データをわかりやすく可視化し、まちづくりへの市民の主体的な参加を支援



協創パートナー 松山市、松山アーバンデザインセンター、東京大学、愛媛大学、日産自動車、伊予鉄道、J R四国

## 2. 愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等の資源と課題

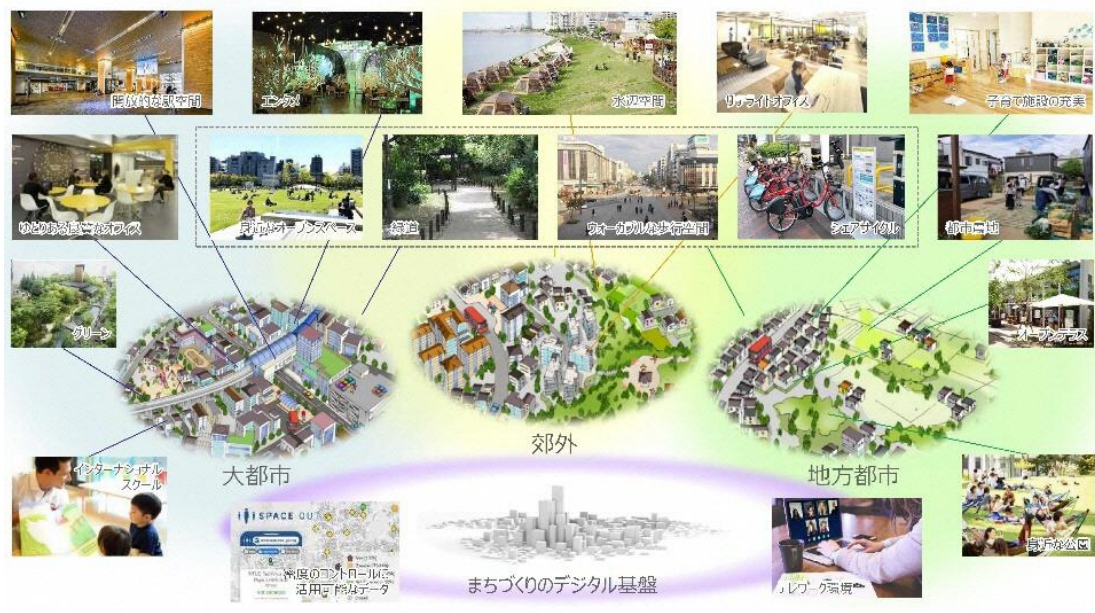
### (3) 計画策定に向けた注視すべき社会変化の視点

#### ▶コロナによるライフスタイルの変化

- ・コロナにより、テレワークの普及による郊外都市における、ゆとりある住環境に対する再評価が見られはじめている。
- ・また、健康志向の高まりもあり、周辺の公園利用など屋外空間の利用が活発となっている。

⇒本地区では、既存の多様な住宅の活用、ワークスペース身近な働く場の充実、公園・緑地などのオープンスペースの有効活用、既存の緑道を活かした歩行者ネットワークの充実などの検討が必要。

#### ■ 新型コロナ危機を契機としたまちづくりの方向性イメージ



## 2. 愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等の資源と課題

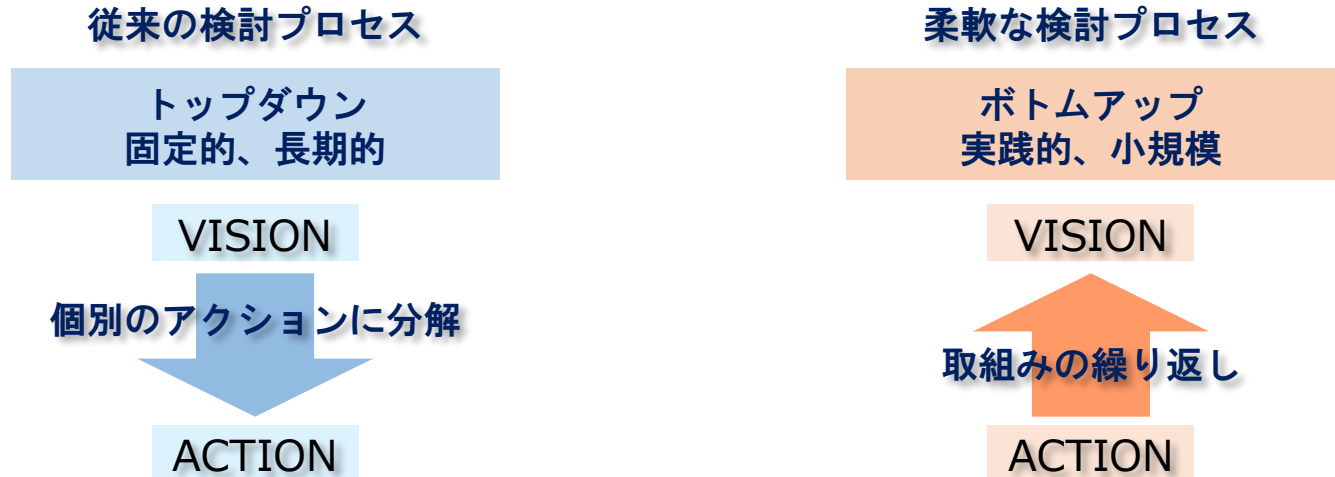
### (3) 計画策定に向けた注視すべき社会変化の視点

#### ▶ 変動の激しい社会に柔軟に対応するまちづくりのアプローチ

・現在はあらゆるものを取り巻く環境が複雑さを増し将来の予測がしづらい時代であり、従来の固定的な都市デザインのプロセスは、流動的な社会変化に対応できない点が課題。

⇒特に本地区は多摩市NT区域内でも市場変動が読みにくいエリアであるため、従来の固定的な都市デザインのプロセスのみならず、将来像を描きながら、柔軟に社会変化や地域の実態に合った計画を実践を通じ段階的にデザインする視点が重要。

#### ■ 検討のプロセスイメージ



固定的かつハード的な検討プロセスであるため、昨今のような流動的な変化に対応しづらい。

仮説を基に小さな実証の繰り返しを行うことで、社会変化や地域の事態等に柔軟に対応しながら計画を作る。

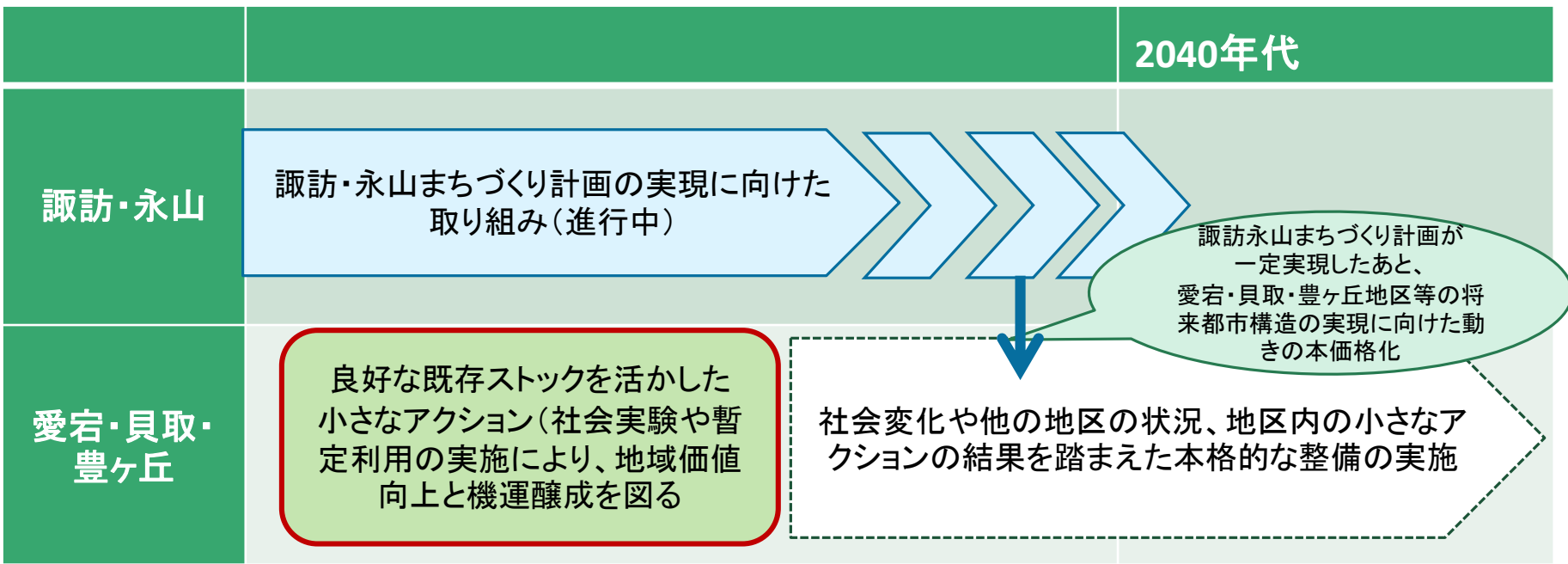
参考： これまでの都市デザインプロセスとタクティカル・アーバニズムプロセス(泉山壘威氏) 和歌山市「水辺空間を活かしたまちづくり手法検討・調査事業報告書」H28 第2章

## 2. 愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等の資源と課題

### (4) 愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等における時間軸を踏まえたまちづくりのアプローチ

- ・諏訪・永山地区では、2040年代のまちづくり計画の実現に向けたプロジェクトが進行している。
- ・一方、愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等においては、諏訪・永山まちづくり計画が一定実現した後に、将来都市構造の実現に向けた動きが本格化していくことが予想される。
- ・地区内は良質な住宅ストックや都市基盤などの資源が多くあるため、これらを活用した小さなアクションを早期より展開していくことで機運醸成と地域価値向上を図り、流動的な社会変化への対応や将来的な本格的な整備を見据えることを目指す。

#### ■各地区の進め方イメージ





### 3. 愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等まちづくり計画骨子案の検討

#### (1) 愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等における再生の目標と将来都市構造の考え方

##### ■愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等における再生の目標（案）

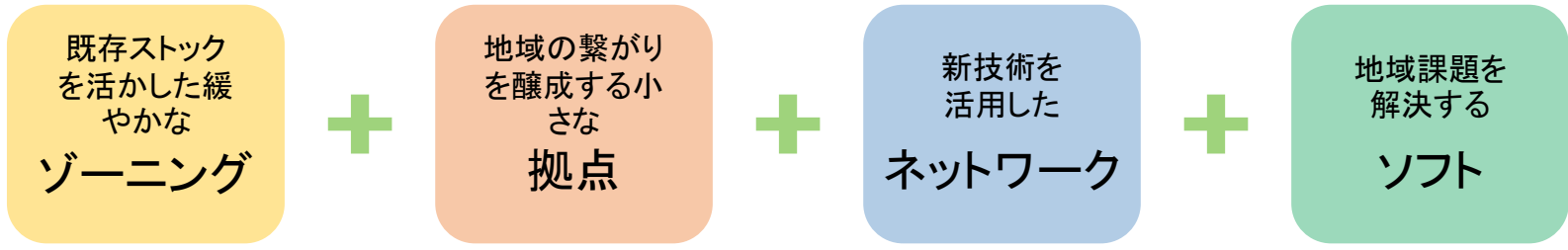
#### (仮)多摩ニュータウンの個性ある魅力向上エリア

既存住環境の魅力活かしつつ、新たな技術を活用した共創による小さな取り組みを重ねることで、エリアの価値向上を図り、将来的な緩やかな土地利用転換に繋げる。

- 既存の良好な住宅ストックや屋外空間、地域のコミュニティ活動等を活かし、地域の居住者が主体となった健幸で暮らしやすいまちの実現を目指す。
- 新技術等を活用した居住性を高める移動の円滑化の実現等による利便性の向上を目指す。
- リーディングPJで、居住者の新たなニーズを地域で深掘し、短期的な取り組みを積み重ねることで、流動的な社会変化に柔軟に対応できる持続的なまちづくりの実現を目指す。

##### ■愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等における将来都市構造の考え方（案）

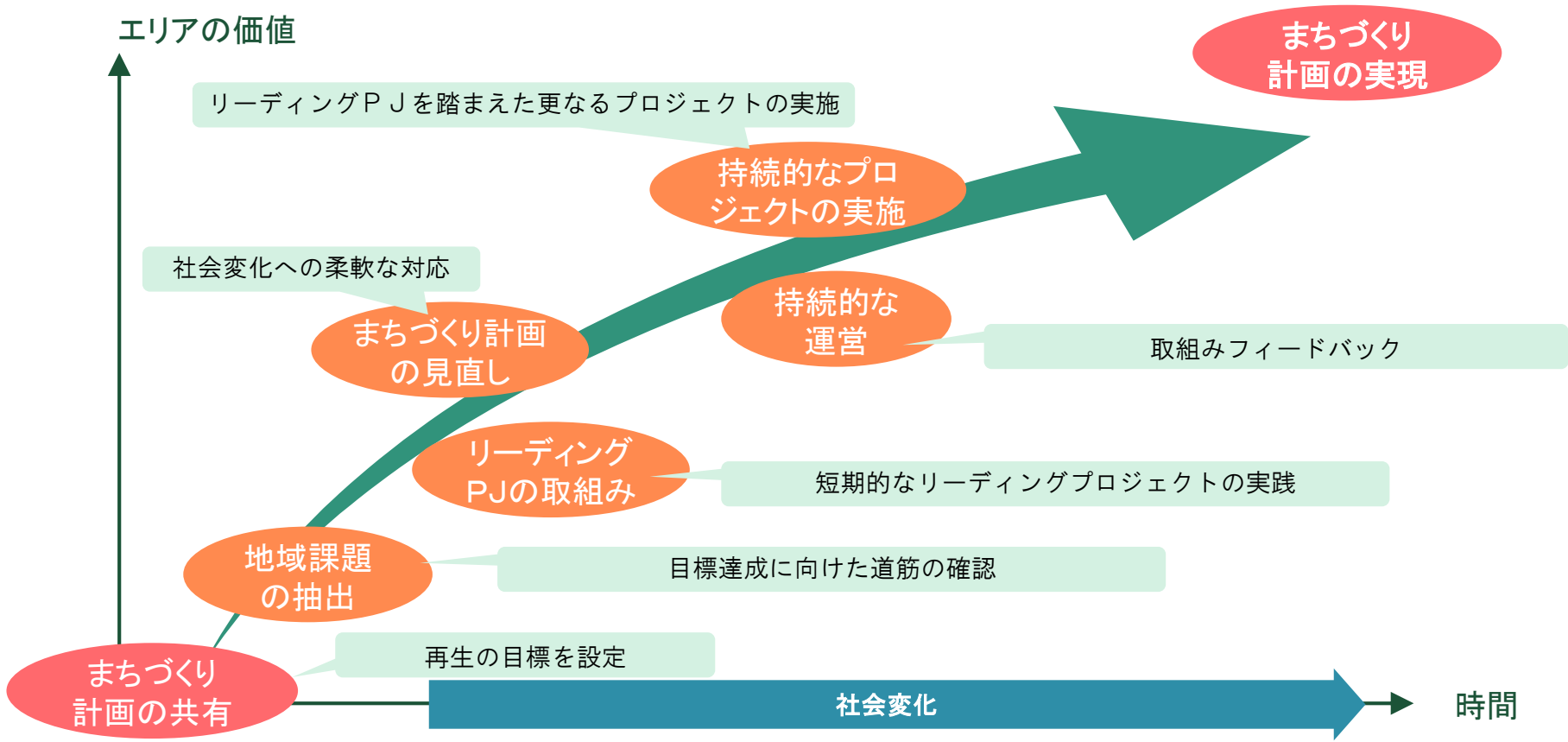
#### 愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等の将来都市構造（案）



### 3. 愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等まちづくり計画骨子案の検討

#### (2) 愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等の再生の戦略

■再生戦略のイメージ



# 3. 愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等まちづくり計画骨子案の検討

## (3) 将来都市構造骨子案

・目標の実現に向けて、4つの要素による都市構造の転換を図る。

### ゾーニング

- ・既存ストックの活用をベースとし、立地や市場性・住宅性能等を踏まえた緩やかなゾーニング
- ・尾根幹線沿道は土地利用転換を目指す

### 拠点

- ・小さな拠点の形成による居心地の良い場づくり地域の繋がりを推進
- ・尾根幹線の沿道ポテンシャルを活かした拠点形成

### ネットワーク

- ・多様なモビリティの活用による場所の特性に応じた移動の円滑化の実現
- ・既存ネットワークを活用したウォカブルなまちづくりの推進

### ソフト

- ・住民・企業・大学等と連携した地域課題を解決する取り組み・仕組み・体制づくりの推進

■将来都市構造図（ゾーニング+拠点+ネットワーク）





# 3. 愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等まちづくり計画骨子案の検討

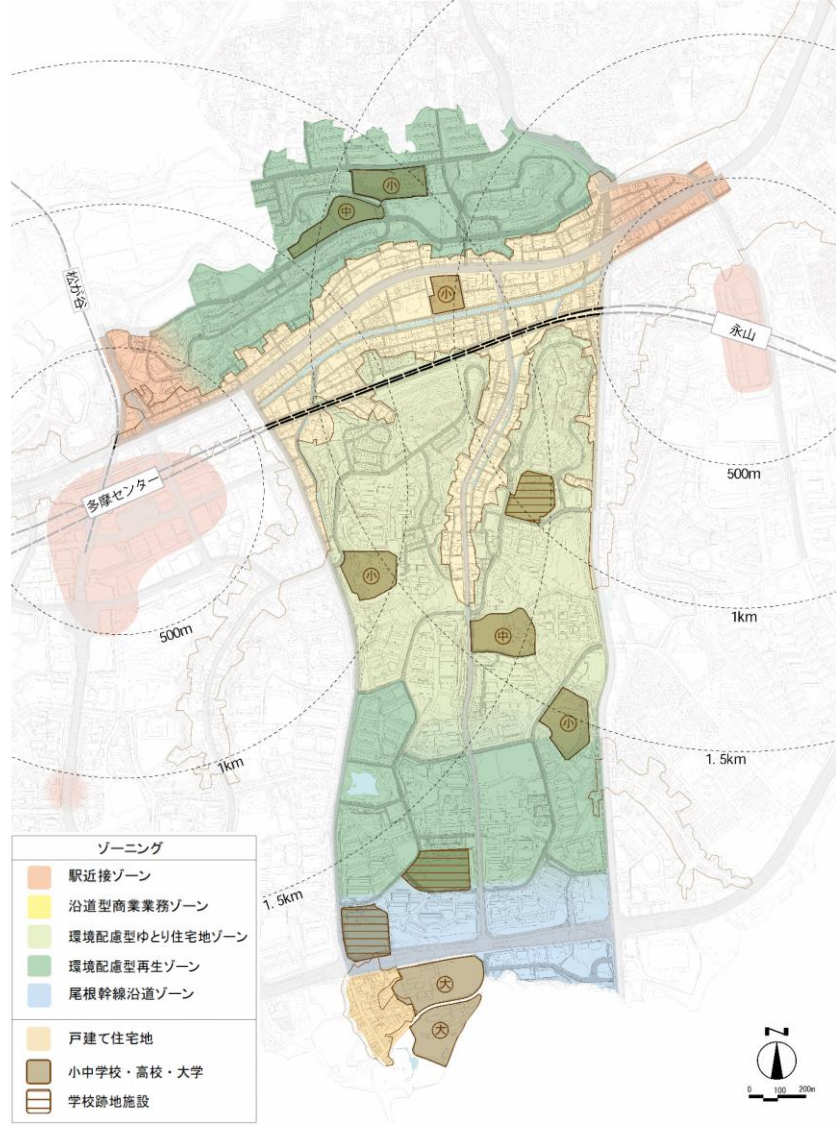
## (4) 将来都市構造骨子案

### ゾーニング

- ・ 既存ストックの活用をベースとし、立地や市場性、供給年数や住宅性能を踏まえた緩やかなゾーニング
- ・ 尾根幹線沿道は土地利用転換を目指す

ゾーン	考え方	土地利用の方向性
<b>駅近接ゾーン</b>	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	<b>住環境と利便性を重視</b> するような若い世帯の定着誘導を行う。
<b>沿道型商業業務ゾーン</b>	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 <b>沿道拠点機能の維持・活用</b> を図る。
<b>環境配慮型ゆとり住宅地ゾーン</b>	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、 <b>住宅ストックとしての価値向上</b> 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。
<b>環境配慮型再生ゾーン</b>	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を踏まえ、耐震改修、省エネ性能を高める住宅・住棟の改修、建替え等により付加価値が向上する団地再生を促進する。併せて生活支援・多世代交流等の必要機能を配置し、将来的な <b>団地再生により生み出される創出用地は他の団地再生との連携や新たな機能導入</b> を促す。
<b>尾根幹線沿道ゾーン</b>	主に尾根幹線沿道のエリア	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の連携及び諏訪・永山沿道エリアの動向を注視しながら、 <b>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</b> を図る。

■将来都市構造図（ゾーニング）





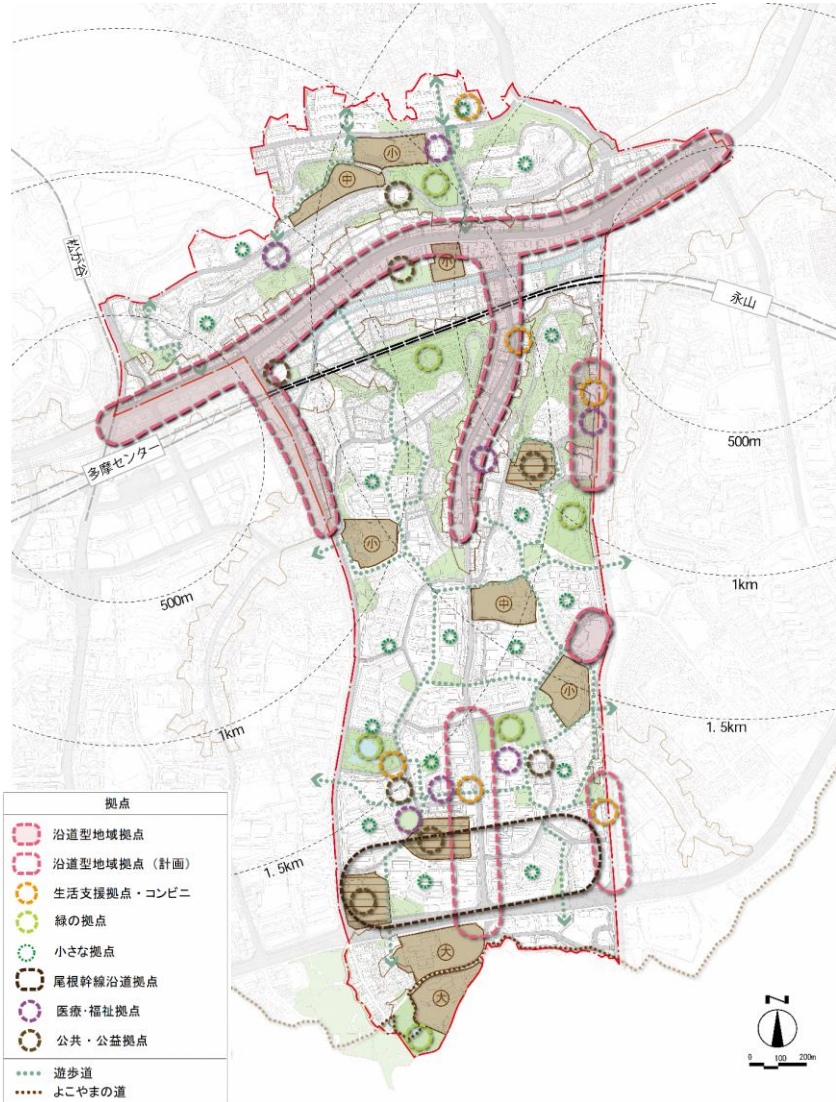
# 3. 愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等まちづくり計画骨子案の検討

## (4) 将来都市構造骨子案

### 拠点

- ・ 小さな拠点の形成による居心地の良い場づくり、地域の繋がりづくりを推進
- ・ 尾根幹線の沿道ポテンシャルを活かした拠点形成

■ 将来都市構造図（拠点）



拠点	方向性	方針
沿道型 地域拠点	リーディング グPJで個別 検証の実施 を想定	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ると共に、多様な機能立地を図る。 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、沿道機能とも連携することで、歩行者だけでなく車利用も取り込んだ再生を目指す。
生活 支援拠点		日常利用の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。 広場や緑道・既存ストック等は活用を推進し、地域の居場所づくりの場としての活用を図る。
緑の拠点		公園の特徴を踏まえて、市民と共同で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		団地内の集会所や屋外空間は多様な世代が集まりコミュニティを醸成する場として活用する。 屋外空間は、遊歩道沿いに設けるなど地域に開放した空間形成を推進する。
尾根幹線 沿道拠点		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の実現を目指す。
医療 福祉拠点	既存拠点の活用を想定	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		既存施設の活用に加え、学校跡地施設などの低未利用地を活用し、地域コミュニティの利用に限らず、個人利用や文化活動等多様なニーズに応える場としての推進する。

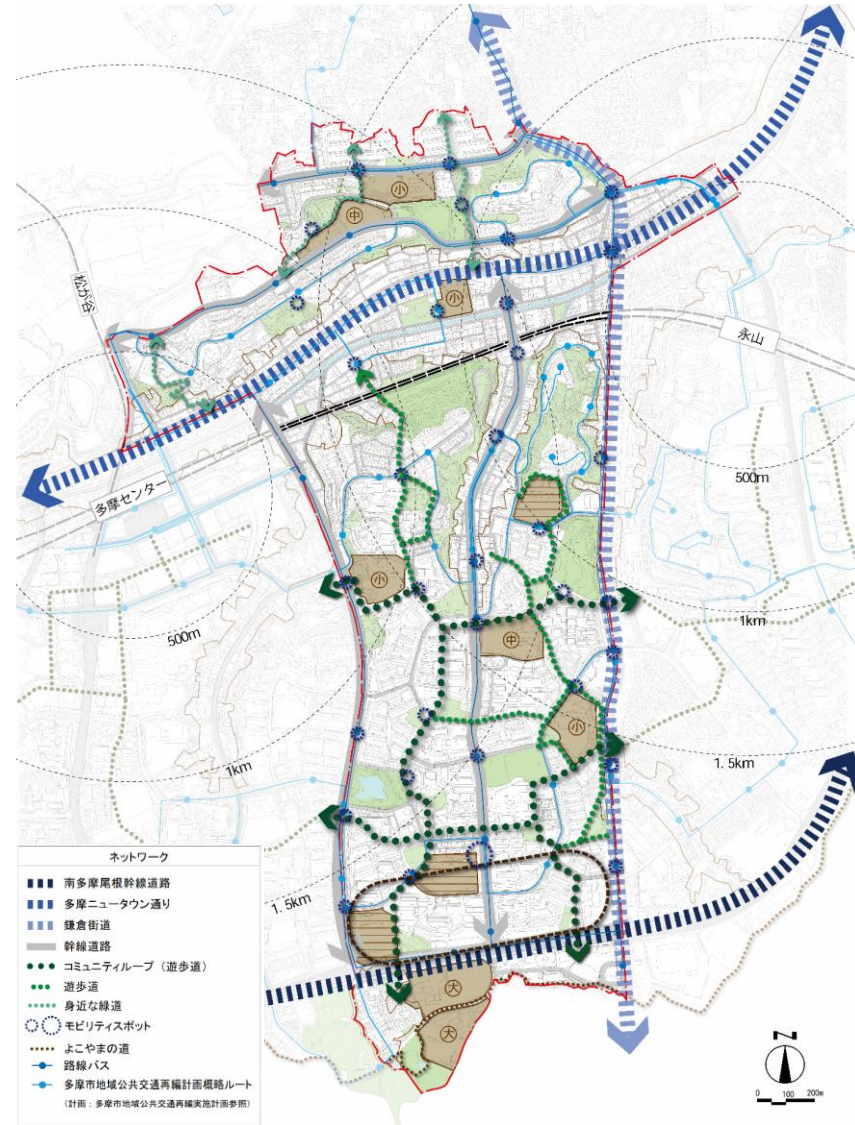
# 3. 愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等まちづくり計画骨子案の検討

## (4) 将来都市構造骨子案

### ネットワーク

- ・バスネットワークを活かした広域交通の利便性維持
- ・多様なモビリティの活用による場所の特性に応じた移動の円滑化の実現
- ・既存ネットワークを活用したウォーカブルなまちづくりの推進

■将来都市構造図（ネットワーク）



場所	方針
<b>南多摩 尾根幹線道路</b>	広域的道路ネットワークを形成と広幅員を活かした次世代モビリティの走行やスポーツサイクルの推進。 沿道は、土地利用転換を図り、産業・研究・スポーツ・商業など特徴的な拠点形成を目指す。
<b>幹線道路</b> (多摩ニュータウン通り、鎌倉街道)	幹線道路は歩行者・自転車が安全に通行できるように道路空間を必要に応じて検討。将来的には、速度のある次世代モビリティの走行位置としても想定。
<b>遊歩道・ コミュニティループ</b> (自転車歩行者専用道路)	遊歩道は、各拠点を繋ぐ空間として安心して快適な歩行者空間として維持・更新するため、随時改修や各拠点を繋ぐ滞留空間としてベンチ等の設置等を推進。 次世代モビリティの走行による、幹線道路沿いに立地するバス停までの移動手段の確保を目指す。 コミュニティループは駅や周辺地域とのネットワーク形成を検討。
<b>身近な緑道</b>	地域の身近な緑道は、段差の解消やリニューアル等を推進。 愛宕地区はバス通りまでのアクセス経路を確保。 比較的駅から離れた南エリアは、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。
<b>モビリティ スポット</b>	エリア内に次世代モビリティが走行することを想定し、停留が想定される既存施設前や交通結節点には地域に開いた身近な交流を促す場を形成する。



# 4. リーディングPJの設定検討

## (1) 本地区におけるリーディングプロジェクトの考え方

・リーディングPJは、居住者の新たなニーズを地域で深掘し、仮説を立てて、暫定利用・実証実験といった短期的アプローチを展開する。プロジェクトの設定は、地域の課題や社会変化、実施中の地域居住者を対象とした住環境アンケート等の結果も踏まえ、引き続き精査する。

住環境アンケートの結果等も踏まえPJは精査する。

### ■リーディングPJの設定（案）

	地域の課題・社会変化	主に関連する将来都市構造の考え	リーディングPJ案
拠点	著しい人口減少/近隣センターの空き店舗化・コミュニティ拠点化の動き等を注視した生活支援拠点の検討 など	・小さな拠点の形成による居心地の良い場づくり地域の繋がりを推進	コミュニティ活性化
拠点・ネットワーク	公園・遊歩道の活用促進/コロナによる郊外都市のゆとりある住環境に対する再評価/健康志向への高まり など	・小さな拠点の形成による居心地の良い場づくり地域の繋がりを推進 ・既存ネットワークを活用したウォーカブルなまちづくりの推進	公園・緑道活用
ネットワーク	高低差や住区外のネットワーク不足/多様な新技術の活用/ウォーカブルなまちづくり など	・多様なモビリティの活用による場所の特性に応じた移動の円滑化の実現	移動の円滑化
ゾーニング	人口減少/良質な住宅ストックの活用/分譲マンションの老朽化・旧耐震マンションの再生 など	・既存ストックの活用をベースとし、立地や市場性・住宅性能等を踏まえた緩やかなゾーニング	分譲マンション再生
	人口減少/公的賃貸住宅の再生 など	・既存ストックの活用をベースとし、立地や市場性・住宅性能等を踏まえた緩やかなゾーニング	公的賃貸マンション再生
ゾーニング+拠点	尾根幹線のポテンシャルを活かす機能の導入 など	・尾根幹線沿道は土地利用転換を目指す ・尾根幹線沿道の沿道ポテンシャルを活かした拠点	尾根幹線沿道開発

## 5. 愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等における住環境アンケート

調査目的	対象地区の居住者に対し、住まい生活の実態や満足度、交通アクセス、必要な機能等の住環境に関する現状の評価やニーズ・利用意向等を把握する。	
対象範囲	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	
調査期間	令和3年8月1日から9月1日の1カ月（調査実施中）	
抽出方法	<p>a.年齢区分 18～39歳、40～64歳、65歳～74歳、75歳以上の4年齢区分</p> <p>b.抽出方法 住宅特性と立地によるエリアの分類を基に、人口按分により2000人を抽出</p>	
調査方法	郵送による配付・回収、インターネットによる回答	
調査内容	<p>A 属性</p> <p>B お住まいの住環境（全体評価・住宅）</p> <p>C 駅までのアクセス・交通手段</p> <p>D 食料品の買い物</p> <p>E 近隣センター</p> <p>F 公園の利用</p> <p>G 緑道・自転車歩行者専用道路</p> <p>H 将来の地域での生活</p>	<p>回答者の属性、家族構成、居住町丁目など 住環境・住宅の評価、今後の居住意向など</p> <p>駅の利用状況、駅への移動の課題など</p> <p>食料品の買い物の場所、課題など</p> <p>近隣センターの利用状況、求める機能など</p> <p>公園の利用状況、活用方法など</p> <p>緑道の利用状況、活用方法など</p> <p>将来の地域・尾根幹線に期待することなど</p>



## 1. 令和3年度シンポジウムの開催概要(案)

- 旧南永山小学校跡地活用や愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等まちづくり計画のリーディングプロジェクト等を例に、多摩ニュータウン再生に向けた社会実験や暫定的利用などのアプローチのあり方や実践について会場との意見交換等を行う
- 基調講演は、社会実験や暫定利用などを実践・研究されている有識者を検討

主な目的	● 旧南永山小学校跡地活用や愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等まちづくり計画のリーディングプロジェクト等を例題として、多摩ニュータウン再生に通じる社会実験や暫定利用の実践のあり方について意見交換を実施
テーマ	● 多様な実験・取り組みの実践から考える多摩ニュータウン再生(仮)
日時	● 令和4年2月頃
場所	● 未定
周知・意見収集	● ホームページ、広報への案内掲載、関係機関等へのポスター・チラシ等の貼付・配布による幅広い周知 ● 休憩時間の意見カード、PDCAに係る市民評価アンケート調査等による意見収集