

# 多摩市ニュータウン再生推進会議

---

(令和3年度 第2回)

令和3年11月11日

# 本日の議事

---

- I. 愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等まちづくり計画の検討
- II. 南多摩尾根幹線沿道土地利用方針の検討
- III. 多摩NT再生共創プラットフォーム(案)の検討
- IV. シンポジウム

# I. 愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等まちづくり計画検討

1. 第1回推進会議のご意見等とPJの方向性
2. 住環境アンケート結果の報告
3. まちづくり計画の検討
4. 住環境アンケート等を踏まえたリーディングPJ案の検討

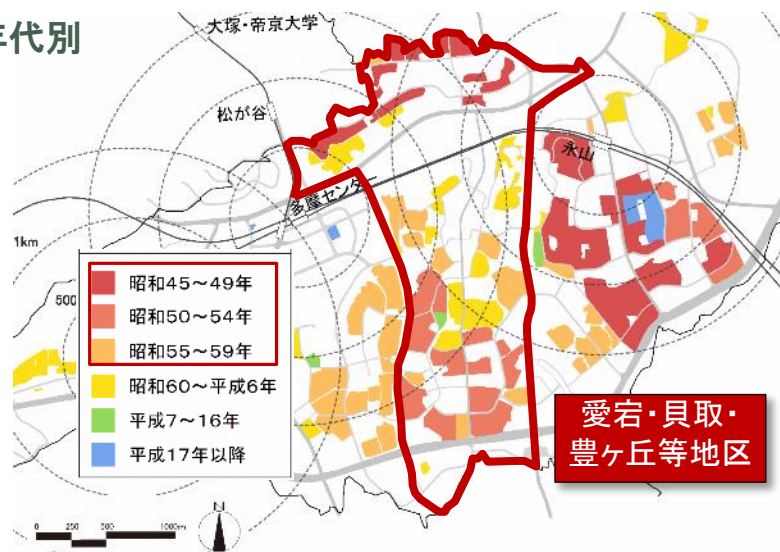
# 1. 第1回推進会議で頂戴した主なご意見とPJの方向性

## (1) ゾーニング検討に関するご意見と検討の方向性

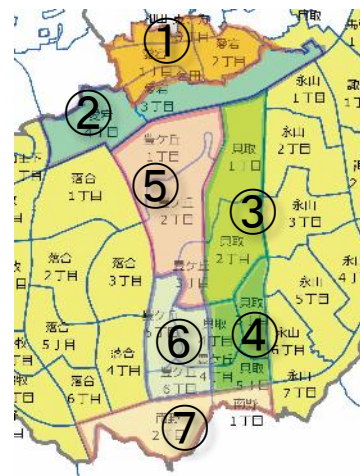
- ・ **人口減少をプラスに捉える取組の検討**もあるのではないかと。
- ・ 地区南部を**公園化してゆとりある住環境を形成**するなど、**交通の便が悪いことをプラスに捉える考え**もあり得る。
- ・ 地区全体で議論するのではなく、**高齢化が進む南部の街区や、良質な住宅ストックがある中央の街区など、地域特性に合わせた活用方法の模索が必要**ではないかと。

⇒地区の立地や住宅ストック等の性能にも考慮し、一部大胆な土地利用転換も見据えたゾーニングへ修正を行う。

■年代別



■町丁目別に見た住宅の立地特性



①	都営住宅が中心のエリア
②	比較的新しい分譲マンションが多いエリア、区画整理エリア
③ ⑤	分譲マンションが中心のエリア
④ ⑥	UR賃貸住宅が中心のエリア
⑦	持ち家・戸建てが中心のエリア

# 1. 第1回推進会議で頂戴した主なご意見とPJの方向性

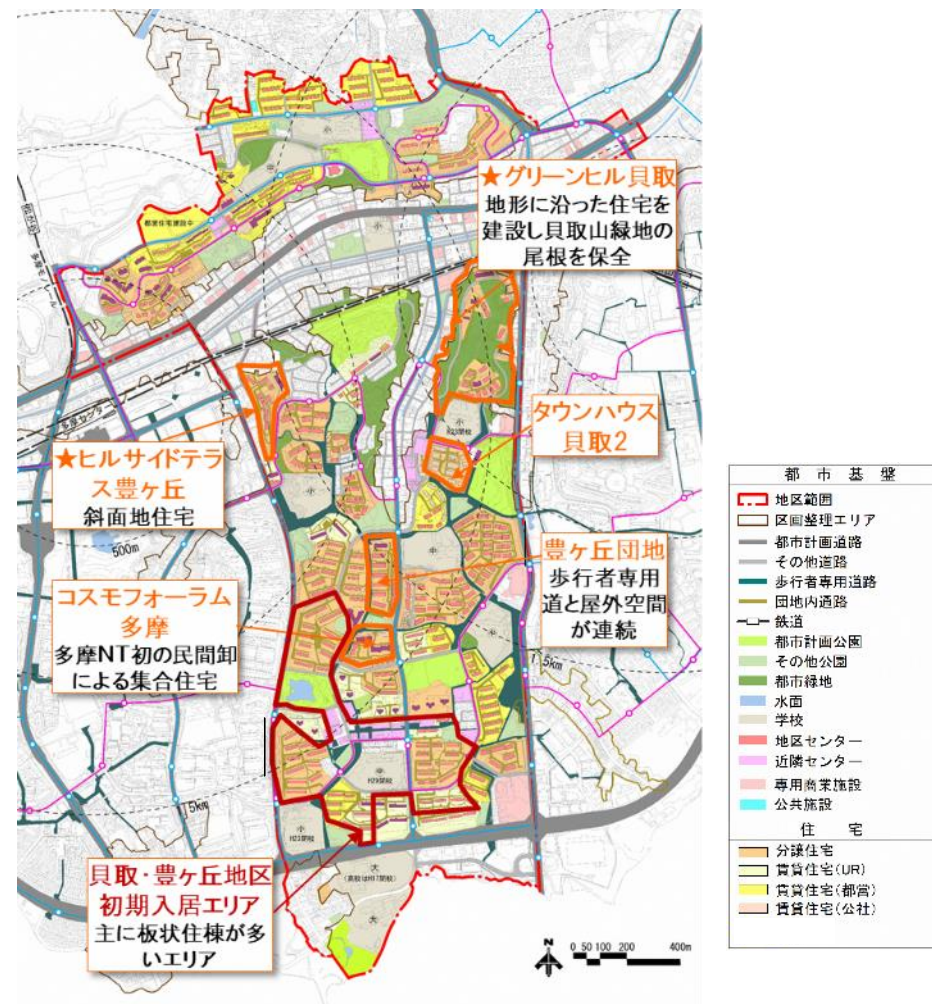
## (2) 住宅ストックに関するご意見と検討の方向性

- ・ 地区の特徴である**良質な住宅ストックを活用したリノベーション**等のプロジェクトが出来ればモデル的な地区になるのではないかと。
- ・ 長寿命化に向けた機能向上にあたり、地区の魅力となり得るゼロエミッションの検討などの取組の検討もあり得る。
- ・ **旧耐震マンションの再生**についての検討など、**供給年代を踏まえた検討**も必要。

⇒住宅の供給年次や、住宅の性能等に考慮しつつ、**地区内の良質な住宅ストックをリノベーション等により活用を促す住宅PJの検討。**

⇒旧耐震マンション等については、引き続き支援方策を検討する。

### ■地区内の多様な住宅ストック



# 1. 第1回推進会議で頂戴した主なご意見とPJの方向性

## (3) 移動・近隣センターに関するご意見と検討の方向性

- ・ **高齢者のラストワンマイル**の生活支援や**シェアサイクル**等、地域の課題とリンクした活用によるポテンシャルの引き出しの検討。
- ・ 移動手段が車中心になり、近隣センターの活用には苦慮しているので、**民間事業者と意見交換ができるプラットフォーム**があれば、効果的な活性化につながるのではないか。
- ・ **近隣センターをアクティブシニアや若い起業家が働きやすいよう就業の場として活用**することも考えてられるのではないか。

⇒年齢やターゲット等を考慮し、「**住環境アンケート**」を基に**居住者目線課題を抽出**し、引き続き検討を進める。

## 2. 住環境アンケートの結果報告

詳細結果は、「参考資料:住環境アンケート結果概要」をご参照ください。

## (1) 住環境アンケート調査概要

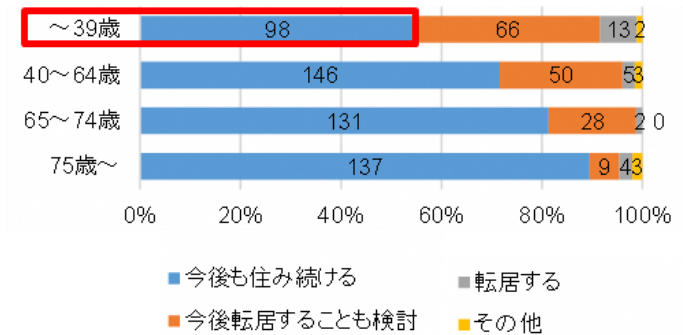
調査目的	対象地区の居住者に対し、住まい生活の実態や満足度、交通アクセス、必要な機能等の住環境に関する現状の評価やニーズ・利用意向等を把握し、リーディングPJに反映をする。	
対象範囲	和田3丁目、東寺方3丁目、愛宕1～4丁目、乞田、貝取1～5丁目、豊ヶ丘1～6丁目、南野1～2丁目	
調査期間	令和3年8月1日から9月1日の1カ月	
抽出方法	a.年齢区分 18～39歳（若年層）、40～64歳（中年層）、65歳～74歳（前期高齢）、75歳以上（後期高齢）の4年齢区分 b.抽出方法 住宅特性と立地によるエリアの分類を基に、人口按分により2000人を抽出	
回収／配布	714票／2000票（35%） 郵送・及びインターネットによる回答	
調査内容	A 属性 B お住まいの住環境（全体評価・住宅） C 駅までのアクセス・交通手段 D 食料品の買い物 E 近隣センター F 公園の利用 G 緑道・自転車歩行者専用道路 H 将来の地域での生活	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 駅の利用状況、駅への移動の課題など 食料品の買い物の場所、課題など 近隣センターの利用状況、求める機能など 公園の利用状況、活用方法など 緑道の利用状況、活用方法など 将来の地域・尾根幹線に期待することなど

## 2. 住環境アンケートの結果報告

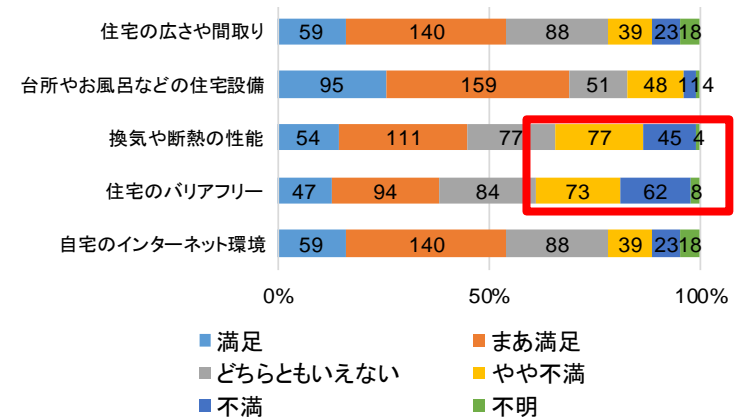
### (2) 住環境アンケートの主なご意見等① 住環境・住宅

項目		結果概要（青：満足傾向 赤：不満・課題傾向）
B 住環境	全体	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「自然環境の豊かさ」は<b>全体で90%の満足度</b>。</li> <li>・「住宅の満足度」は70%程度。</li> </ul>
	住宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <b>地区全体で約52%が分譲（集合住宅）所有</b>。若年層の住宅所有は分譲が約40%、次いで戸建ては、約20%。</li> <li>・ 分譲（集合住宅）は、「<b>広さ・間取り</b>」は<b>60%</b>、「<b>住宅設備</b>」は約70%程度の満足度の方、「<b>換気・断熱</b>」や「<b>バリアフリー</b>」は約40%が不満傾向。</li> <li>・ 若年層は「<b>換気・断熱</b>」と「<b>バリアフリー</b>」約40%「<b>住宅設備</b>」約30%の不満傾向。</li> <li>・ 立地別には、<b>貝取・豊ヶ丘の北側及び愛宕4丁目と乞田は、特に「広さ・間取り」の評価が高い</b>。</li> <li>・ 若年層の将来的な居住意向は<b>60%弱</b>、転居等の検討の理由は、「<b>ライフステージの変化</b>」、「<b>住宅に対する不満</b>」、「<b>不満はないが、今より良い住まいを見つけない</b>」等。</li> <li>・ UR賃貸住宅の多い南エリアは「<b>今後転居も検討</b>」が多い。</li> </ul>

■年代別居住意向(N=697)



■分譲(集合住宅)の住宅性能に関する満足度(N=368)



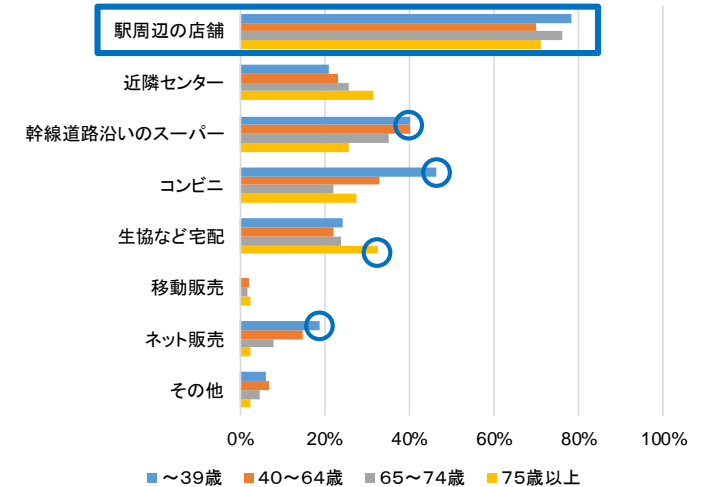


## 2. 住環境アンケートの結果報告

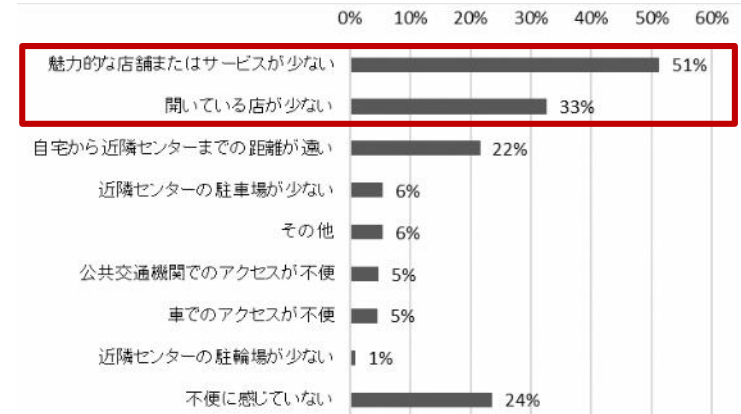
### (2) 住環境アンケートの主なご意見等② 移動・買い物・近隣センター

項目	結果概要（青：満足傾向 赤：不満・課題傾向）
C 駅までのアクセス・交通手段	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駅訪問の目的は、「日常の買い物」が全体の67%程度。</li> <li>・ 駅までの移動の課題は「階段や坂道が多い」や「自宅から駅までが遠い」など。</li> </ul>
D 食料品の買い物	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 全体で買い物は「駅周辺の店舗」を利用。他の利用は、若年層は「コンビニ」や「ネット通販の利用」など。</li> <li>・ 利用しやすい立地は年代問わず「徒歩で行ける立地」。</li> </ul>
E 近隣センター	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 近隣センターは現状60%以上が利用をしていない。</li> <li>・ 主な利用者は近隣に住む高齢者。</li> <li>・ 課題は「魅力的な店舗・サービスがない」51%、続いて「開いてる店舗が少ない」33%。</li> <li>・ 将来の利用は「日常の買い物店舗の充実」に加え「飲食店やカフェ」など居場所の充実が求められている。</li> </ul>

■ 年代別食料品の買い物で利用する場所 (N=711)  
MA上限なし



■ 近隣センターを利用するうえで不便な点 (N=542)  
MA上限なし

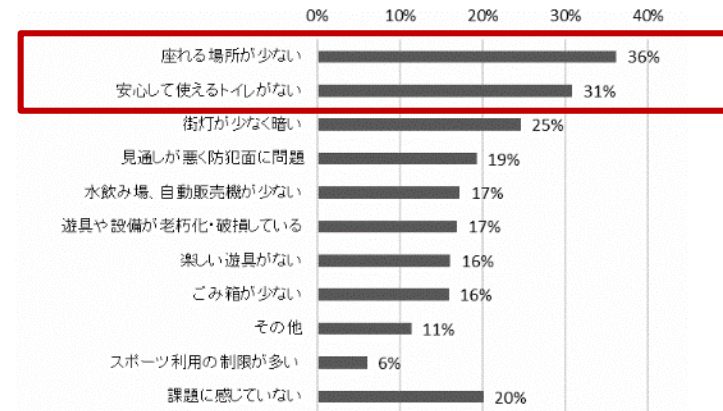


## 2. 住環境アンケートの結果報告

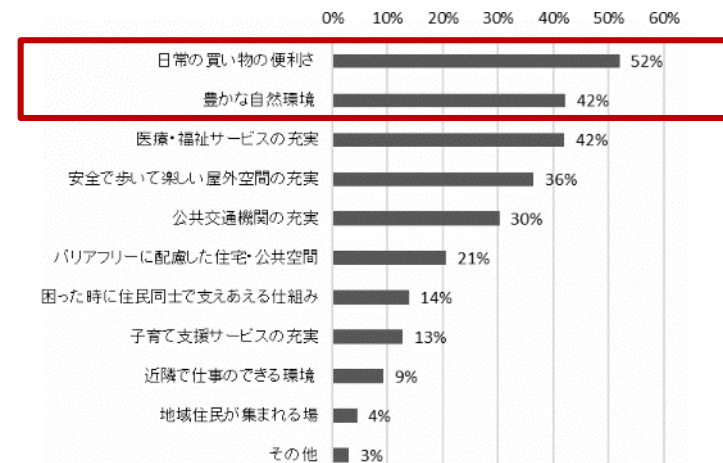
### (2) 住環境アンケートの主なご意見等③ 公園・緑道・将来

項目	結果概要 (青：満足傾向 赤：不満・課題傾向)
F 公園利用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現状利用は「近所の公園」多く、「散歩等」の利用が主。</li> <li>・「座れる場所の少なさ」や「安心して使えるトイレがない」などが主な課題。</li> <li>・将来的な使い方は、若年層では「子どもの利用」や「安全・安心」に関する要望が強く、「イベントやキッチンカーの出店」など従来の利用と異なる新たな公園活用に対する一定の期待。</li> </ul>
G 緑道・自転車歩行者専用道路	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「歩車分離」や「緑」に高い評価。</li> <li>・高齢者は「夜間の移動の不安」や「階段や坂道等」の課題回答多く、若年層は「緑による視認性の低下」や「動線が錯綜」など安全面の課題回答が多い。</li> </ul>
H 将来の地域での生活	<ul style="list-style-type: none"> <li>・生活で充足してほしい点は「日常の買い物の便利さ」、「医療・福祉サービスの充実」、「豊かな自然環境」。</li> <li>・若年層では「安全で歩いて楽しい屋外空間の充実」や「子育て支援サービスの充実」、「近隣で仕事ができる環境」への要望も強い。</li> </ul>

■公園の課題(N=597)MA上限なし



■地域で住み続けるうえで充足するとよい点(N=711)MA上限なし



## 3. まちづくり計画の検討

### (1) 当地区における2040年代の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）

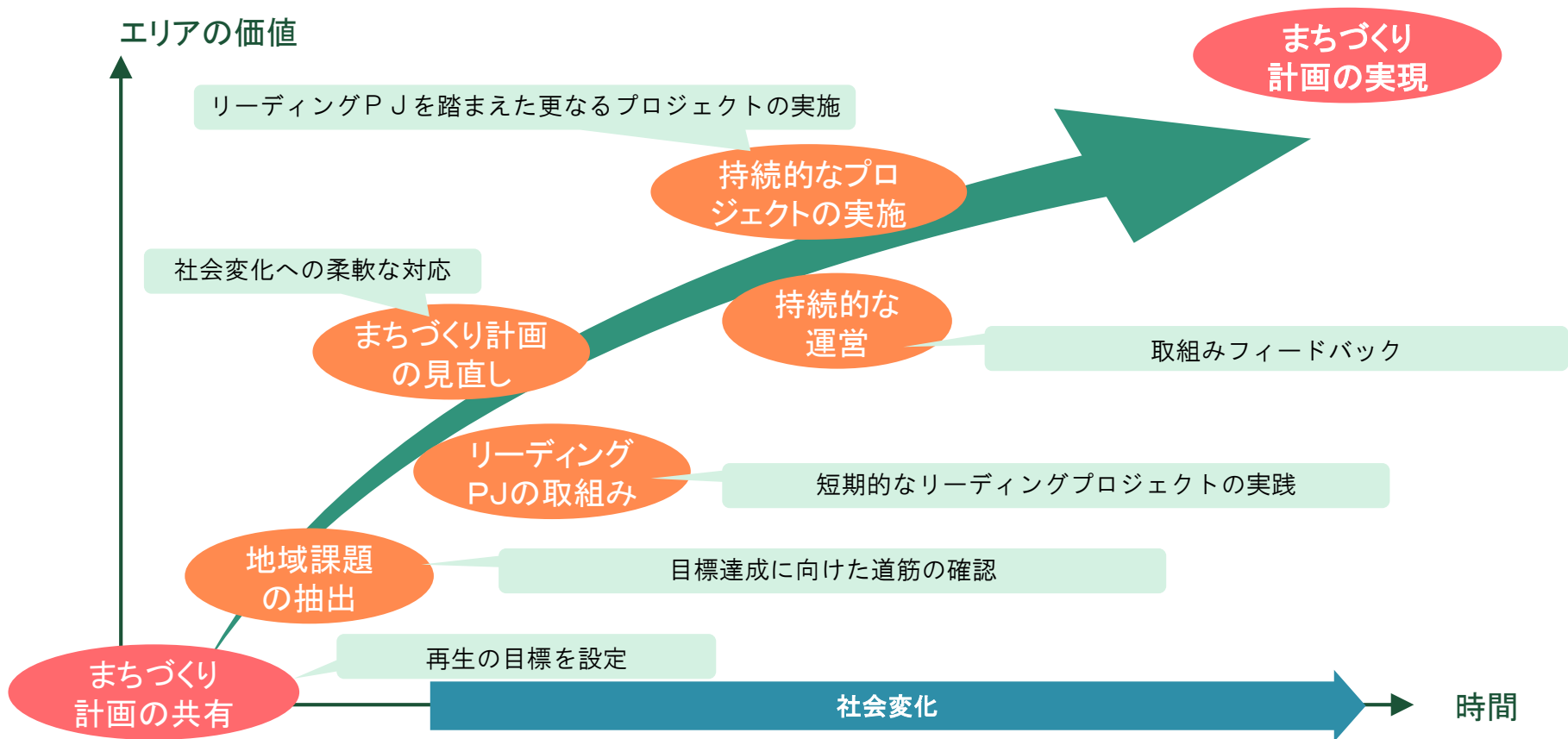
#### (仮)多摩ニュータウンの多彩な魅力を引き出し発信する “クリエイション”エリア

- 地域内の取り組まれている活動を活かし、多世代が主役となる健康で暮らしやすいまちの実現を目指す。
- 2040年代を見据え、将来の担い手となる今の若年層に訴求するような、地区の特徴である「多彩で良質な住宅のストック」と「公園や緑道など周辺の屋外空間」双方の魅力向上を図ることで、将来的な若年層の誘引・定住を目指す。
- 新たなニーズを地域で深掘りながら、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。

### 3. まちづくり計画の検討

#### (2) 当地区における再生の戦略イメージ

##### ■再生戦略のイメージ



# 3. まちづくり計画の検討

第1回推進会議よりご意見等踏まえ再整理

## (3) 将来都市構造骨子案

・目標の実現に向けて、ゾーニング+拠点+ネットワーク+ソフトの考え方に基づいた都市構造の転換を図る。

### ゾーニング

- ・リノベーション等による良質な住宅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ゾーニング
- ・尾根幹線沿道は土地利用転換を目指す

### 拠点

- ・屋外環境等を活用した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

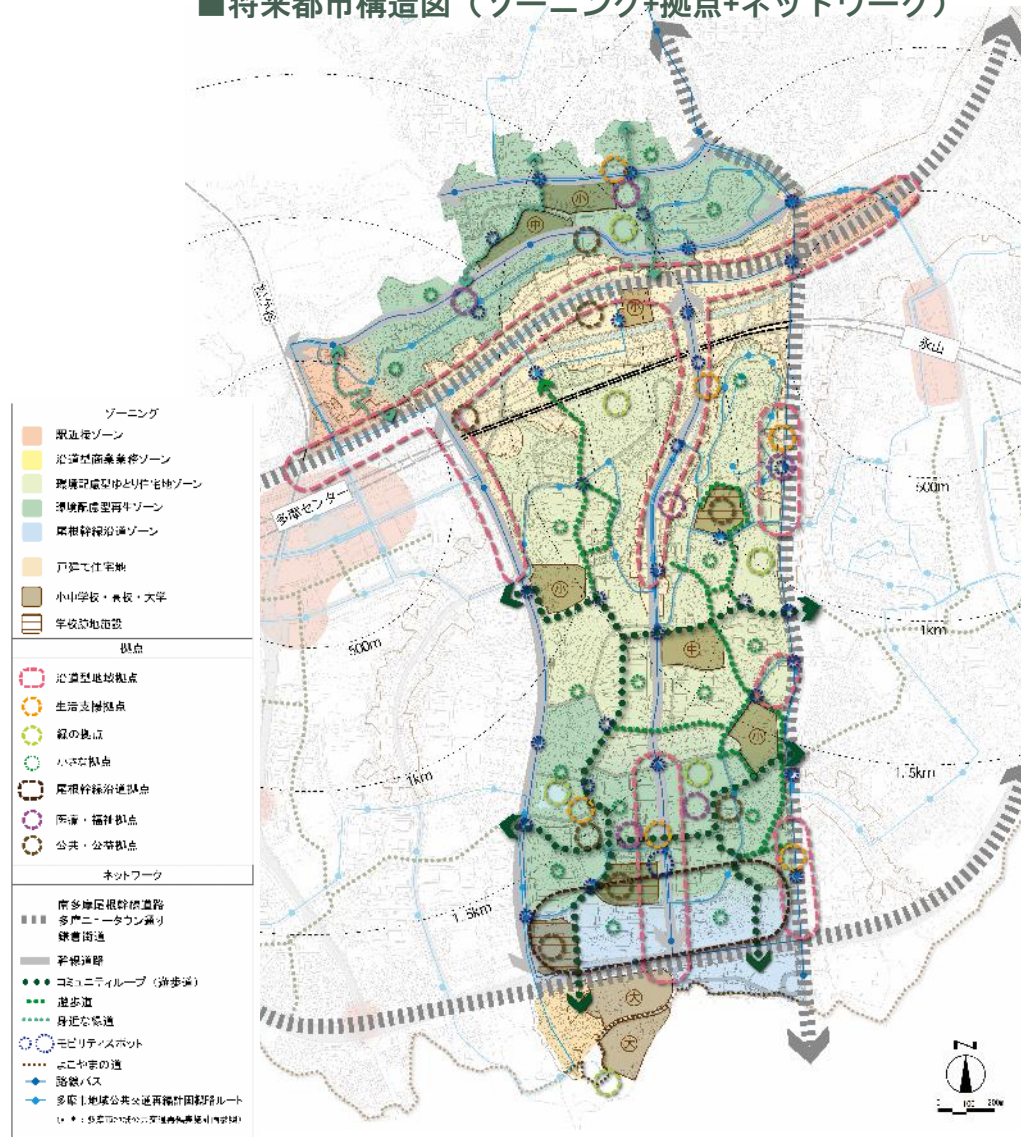
### ネットワーク

- ・多様なモビリティの活用による場所や利用者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. まちづくり計画の検討

第1回推進会議よりご意見等踏まえ再整理

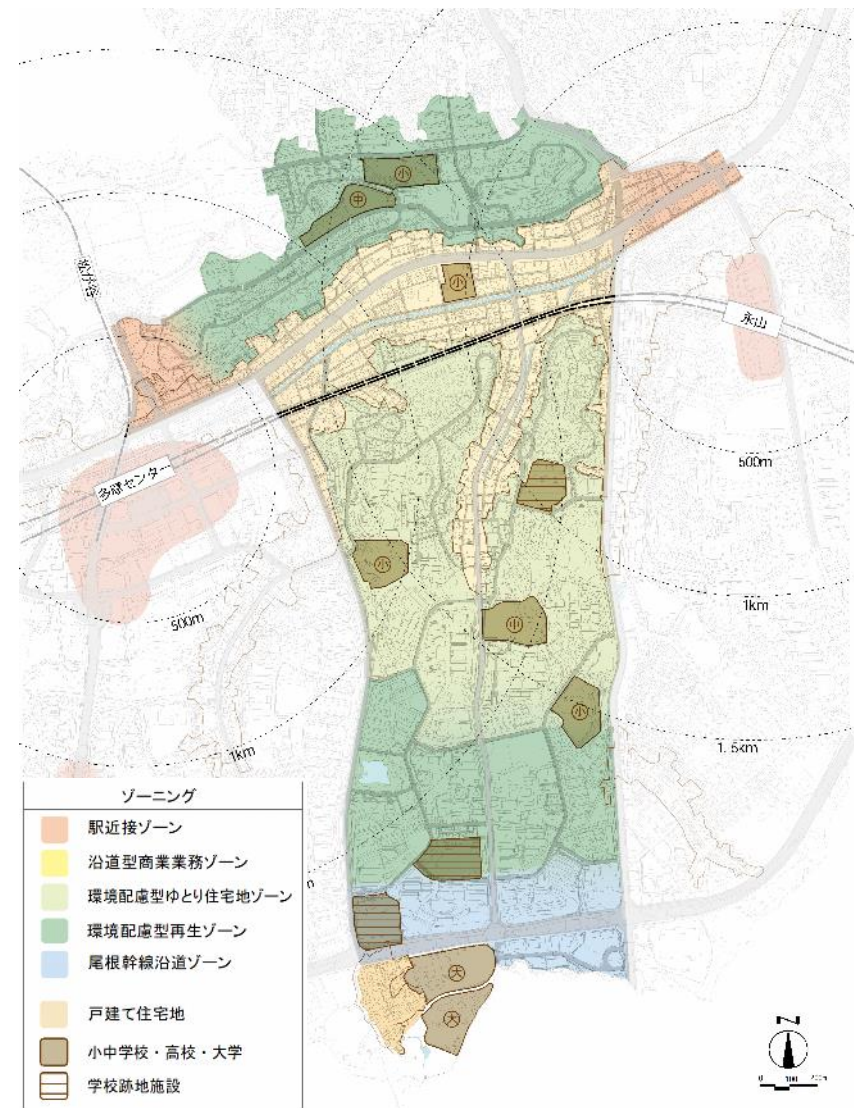
## (3) 将来都市構造骨子案

### ゾーニング

- ・リノベーション等による良質な住宅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>	貝取豊ヶ丘北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、 <b>リノベーション等による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、 <b>改善・建替え・集約等</b> 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って、生み出される <b>創出用地は、他の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. まちづくり計画の検討

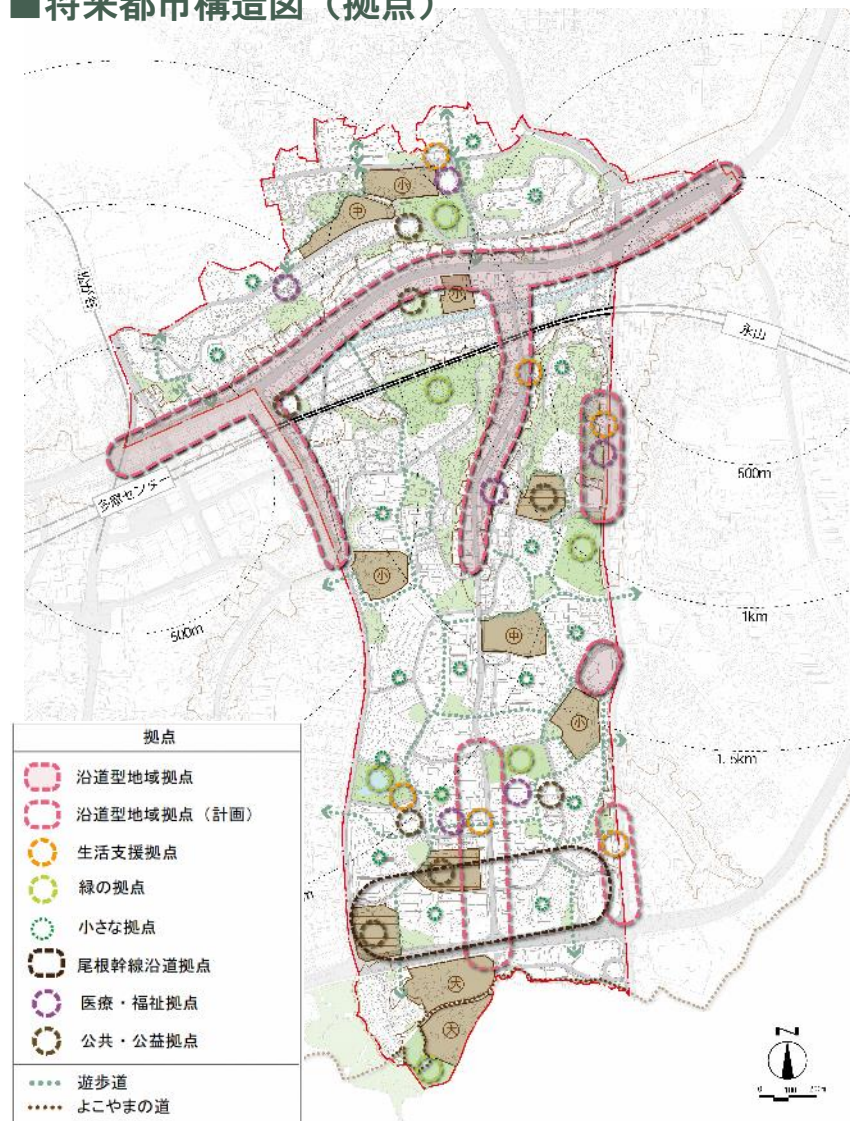
第1回推進会議よりご意見等踏まえ再整理

## (3) 将来都市構造骨子案

### 拠点

- ・屋外環境等を活用した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PJ内でプレイスメイキング等による実証実験の試行を想定	区画整理エリアは、 <b>沿道商業の充実により地域住民の生活を支え</b> ると共に、 <b>多様な機能立地</b> を図る。 近隣センター周辺では、将来の更新の際に車でのアクセシビリティ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 <b>生活利便施設は機能維持</b> を図る。 広場や緑道・既存ストック等は活用を推進し、 <b>地域の居場所づくりの場としての活用</b> を図る。
緑の拠点		公園の特徴を踏まえて、 <b>市民と共同で公民が連携した柔軟な利活用や維持保全</b> 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 <b>コミュニティを醸成する場として活用</b> 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	<b>現在の医療・福祉サービスの維持</b> とともに高齢者の身近な見守り・支援を行う <b>医療・福祉機能の充実を推進</b> する。
公共 公益拠点		<b>既存施設の活用</b> 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、 <b>個人利用や文化活動</b> 等多様なニーズに応える場としての推進する。

# 3. まちづくり計画の検討

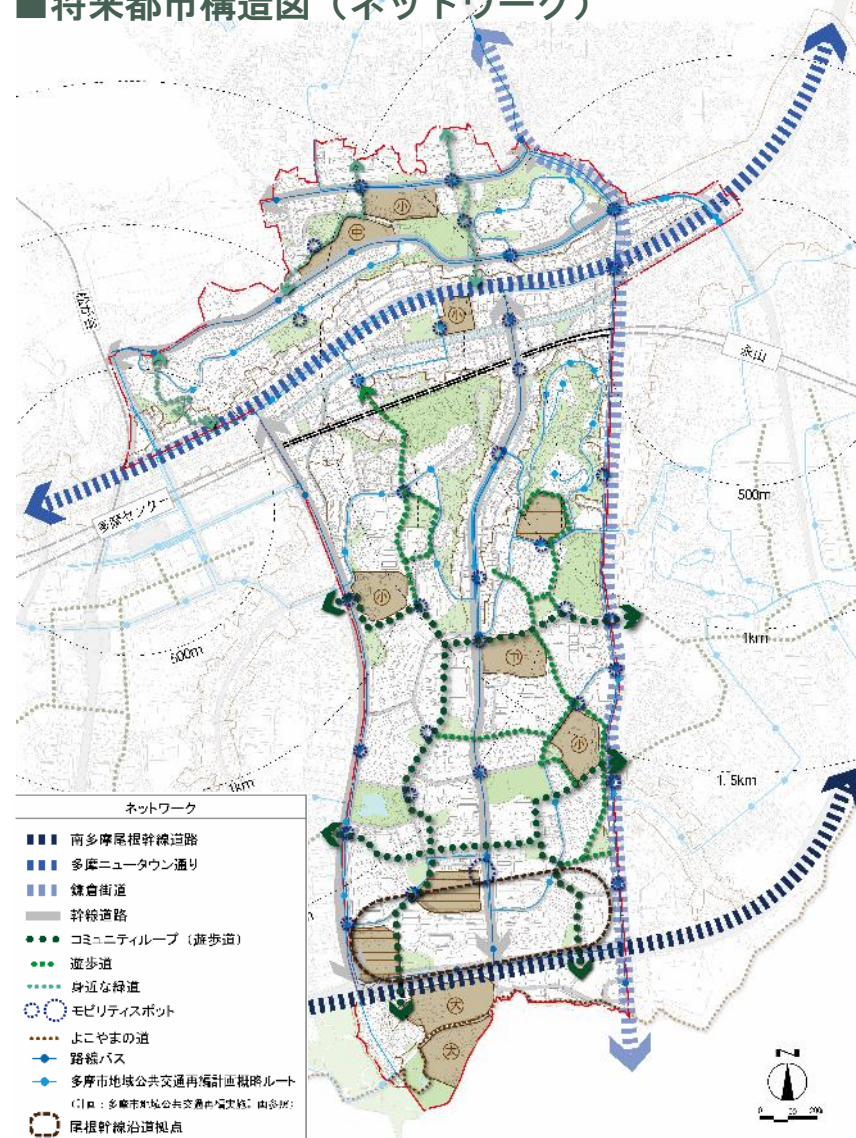
第1回推進会議よりご意見等踏まえ再整理

## (3) 将来都市構造骨子案

### ネットワーク

- ・ 既存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バスネットワークと連携する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)	将来的な次世代モビリティの走行位置としても想定し、幹線道路は歩行者・自転車安全に通行できるように道路空間を必要に応じて検討。
<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。 グリーンスローモビリティなど歩行者と共存する次世代モビリティによる、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>	エリア内に多様な次世代モビリティが走行することを想定し、交通結節点や主要幹線等にはモビリティスポットを設置。 併設して地域に開いた身近な交流を促す場を形成する。