

4. 住環境アンケート等を踏まえたリーディングPJの案の検討

(1) 本地区におけるリーディングプロジェクトの考え方（案）

- ・リーディングプロジェクトは、「地域の周辺環境を更に活かすPJ」、「地区内の住宅の価値向上に繋げるPJ」、「尾根幹線のポテンシャルを活かしたPJ」の3つの方向性を踏まえ整理を行う。

	地域の課題・社会変化	将来都市構造の考え	方針(案)	リーディングPJ案
拠点	著しい人口減少/近隣センターの活性化・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・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 	既存の周辺環境やストックを活かし、「 <u>地域の周辺環境を更に活かすPJ</u> 」が重要。	近隣センター活性化PJ
	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			公園・緑道活用PJ
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	<ul style="list-style-type: none"> ・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 		次世代モビリティ活用PJ
				拠点が集積する「豊ヶ丘・貝取名店街周辺をモデル的なエリアとして連携したPJを実施
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/公的賃貸住宅の再生 など	<ul style="list-style-type: none"> ・既存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 	「 <u>地区内の住宅の価値向上に繋げるPJ</u> 」が重要。	住宅ストック活用PJ
				分譲住宅再生PJ
	尾根幹線のポテンシャルを活かす機能の導入 など	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	「 <u>尾根幹線のポテンシャルを活かしたPJ</u> 」の展開の検討が必要。	尾根幹線沿道開発PJ

4. 住環境アンケート等を踏まえたリーディングPJの案の検討

(2) 「地域の周辺環境を更に活かす」PJ

参考P16~18

①近隣センター活性化PJの考え方

◆課題・社会背景・地区の状況

(豊ヶ丘・貝取名店街)

- 倉庫等の利用による日中も開いている店舗の減少。
- Jsmile八角堂等を中心に、コミュニティ活動や、名店街と連携した「ランタンフェス」などのイベントの実施。
- 空き店舗を活用した福祉系サービスが主の「とよとん」などコミュニティ拠点化が進行。

(貝取北商店街)

- 幹線道路に面し買い物利用が主。

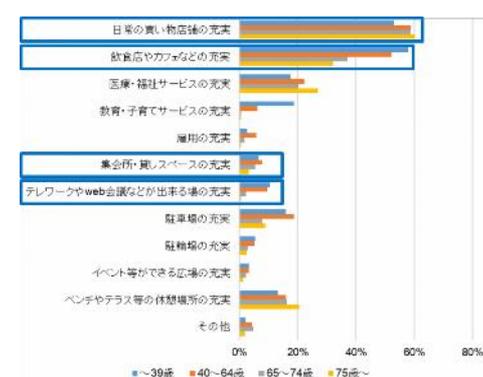
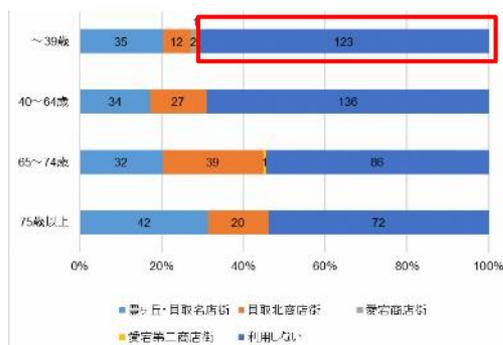
(愛宕第一第二商店街)

- スーパーが撤退、空き店舗化が進行。
- 一方で買い物支援として、移動販売等の実証実験の実施。

◆日常の買い物や近隣センターの利用状況・要望

- 若年層は約70%が近隣センターを利用せず、主に駅周辺の店舗で買い物をする。
- 「魅力的な店舗が少ない」や「開いている店舗が少ない」点が問題視。
- 若年層は、センターに期待する役割として、「カフェ等の充実」の回答が約60%。
- 全年齢共に、「身近な居場所」としての利用方法にも一定のニーズ。

■年代別、最も利用する近隣センター(N=705) ■年代別近隣センターに期待する機能(N=711)



◆PJの方向性案

機能が低下しているセンターの課題に対し、特に若年層住民が求める「魅力的な店舗」活用・運営の方法や、既存ストック活用した「居場所づくり」について空き店舗等を活用した**暫定活用等の実施**

短

利用ニーズを踏まえ、**将来的な更新時期**を見据えた近隣センターの再生のあり方について生活支援拠点や沿道型地域拠点等も含め検討

長

4. 住環境アンケート等を踏まえたリーディングPJの案の検討

◇リーディングのモデル対象イメージ案



コミュニティ拠点化や、地域活動が盛んな「豊ヶ丘・貝取名店街」を先行モデルに他のセンターにも波及を目指す。

■短期的な近隣センター活性化PJのイメージ

(ex)利用者ニーズを引き出す空き店舗等活用

事例：軒先チャレンジショップ
(Saredo Coffee)



(ex)屋外空間を活用した暫定的なイベント

事例：洋光台クラフトマルシェ



(ex) 住民と創る空きスペースを活用した居場所づくり

事例：銀天街まちなか空間活用実証実験



4. 住環境アンケート等を踏まえたリーディングPJの案の検討

参考P19～22

②公園緑道活用PJの考え方

◇課題・社会背景等

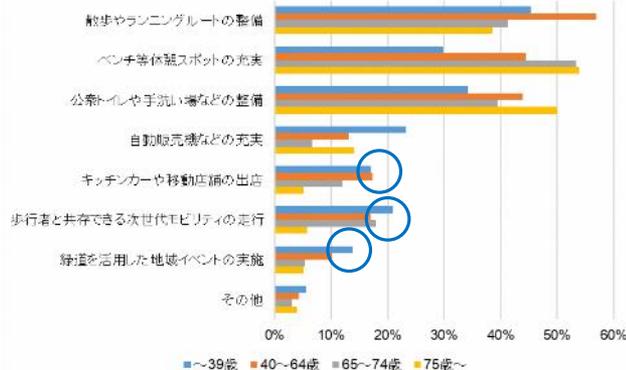
・ 地区内は公園や貝取・豊ヶ丘地区を中心とした遊歩道等による屋外空間が充実しているが、開発後40年程度が経過し、都市基盤の老朽化も進行。

・ 一方で、ウォークブルなまちづくりの推進や、コロナを契機とし、公園等の屋外空間の活用増進や、従来の利用方法と異なる柔軟な公共空間の活用が期待され始めている。

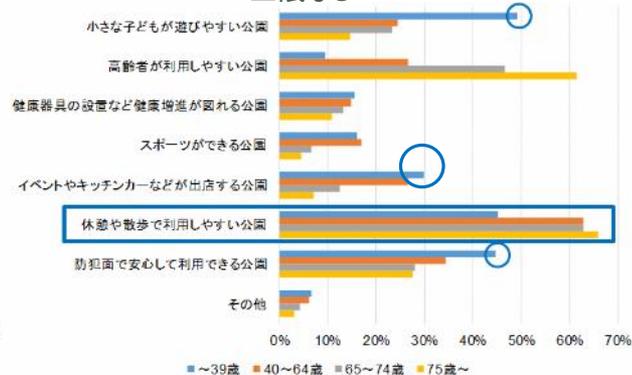
◇公園や緑道の評価・将来的な活用方法

- ・ 公園や緑道等の「設備の老朽化」、「適切な緑の管理、安全・防犯面」に共通の課題。
- ・ 現状の利用目的は「散歩」が主。
- ・ 若年層は「子どもが利用しやすい場」や「安全で安心な場」に関する要望が強い。
- ・ 「イベントやキッチンカーの出店」等の新たな利用方法への期待が若年層中心に一定見られる。

■ 年代別将来の緑道に期待すること(N=711)
MA上限なし



■ 年代別将来の公園に期待すること(N=711)
MA上限なし



◇PJの方向性

老朽化が進む公園や緑道の課題に対し、住民の利用を促進する、多世代が快適で安心・安全な屋外環境の形成に向けた公園や緑道の新しい場の使い方を、早期にプレイスメイキング等を通じて実験

短

長

利用者ニーズを踏まえ、将来的な公園・緑道の改修やバリアフリー化等も含めたハード整備の検討・実施

4. 住環境アンケート等を踏まえたリーディングPJの案の検討

◇リーディングのモデル対象イメージ案



名店街や八角堂等に近接する豊ヶ丘南公園、野球等で利用されている貝取南公園、名店街の屋外空間等を先行モデルに他の公園や屋外空間に波及を目指す。

緑の拠点 ●●● 遊歩道

■短期的な公園緑道活用PJのイメージ

(ex) 公園のサードプレイス化の実証実験

事例：可動式イスの設置等の設置による公園の居場所づくりの社会実験
(多摩パークライフショー)



(ex)公園や緑道等を活用したマルシェの実施

事例：池袋グリーン大通り



(ex)従来の利用と異なる新たな公園の活用方法実験

事例：公園内での焚き木開放等の社会実験 (多摩パークライフショー)



4. 住環境アンケート等を踏まえたリーディングPJの案の検討

③次世代モビリティ活用PJの考え方

参考P13~15

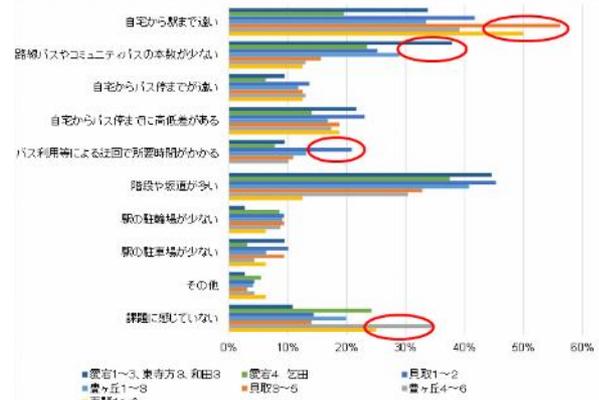
◆課題・社会背景等

- ・地区は駅の間に位置しており、**駅までの利便性が低い。**
- ・**貝取・豊ヶ丘地区は、住区内のネットワークは歩行者専用道路により充実しているが、住区外とのネットワークが不足**しており、高低差も激しい。
- ・一方、幹線道路に路線バスが通っており、**バスネットワークは充実。**
- ・**愛宕地区は、コミュニティバス中心の交通形態であり、住区内の高低差も激しい。**
- ・市では、**多摩市公共交通再編実施計画による交通不便地域等の解決に向けた検討**や尾根幹線道路整備の実施・検討が進む。

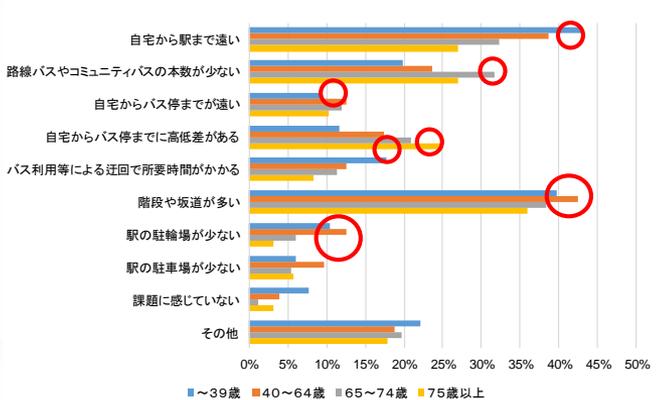
◆居住者の駅までの課題、移動に関する要望

- ・**高齢者は「バス停までの高低差」**や「**バス便の少なさ**」、**若年層は「駅までの距離」**や「**バス利用による所要時間の増加**」に対する課題が顕著。
- ・**地区別は、駅から遠い貝取南は「駅までの距離」、コミュニティバス中心の愛宕は「バス便の少なさ」、永山駅に近い貝取北は「バスによる所要時間の増加」の課題が顕著。**バス利便性の高い豊ヶ丘は、**移動に関して課題をあまり感じていない。**
- ・「**次世代モビリティの走行等**」への関心は、総数は少ないが、**若年を中心に一定数ある。**

■ 地区別駅までの移動の課題 (N=711)



■ 年代別駅までの移動の課題 (N=711)



◆PJの方向性

公共交通機関との連携を前提に、年代や地区特性を考慮した、地域ニーズに対応する次世代モビリティの導入に向けた実証実験

短

長
地区内居住者の移動の円滑化の実現に向けた効果的な運行

4. 住環境アンケート等を踏まえたリーディングPJの案の検討

■短期的な次世代モビリティ活用PJのイメージ

(ex)主に遊歩道を介しバス停まで繋ぐ、歩行者と共存する、ラストワンマイルの移動支援

例：グリーンスローモビリティ

例：WHILL



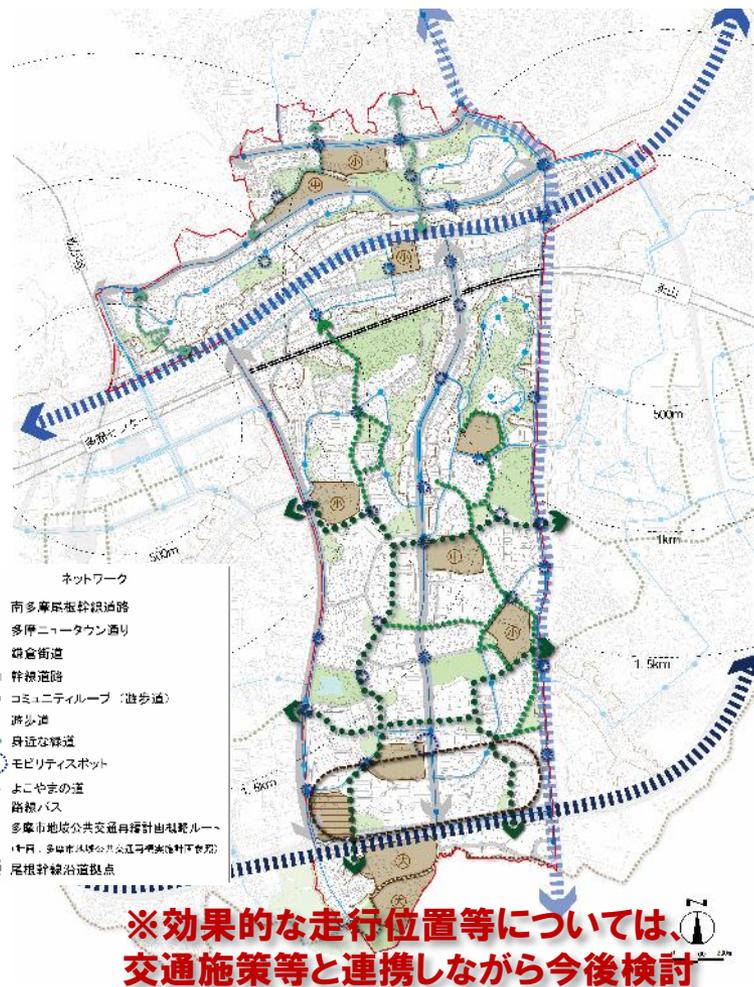
(ex)社会背景を踏まえたパーソナルモビリティやシェアリングモビリティの想定

例：電動スクーター

例：シェア自転車



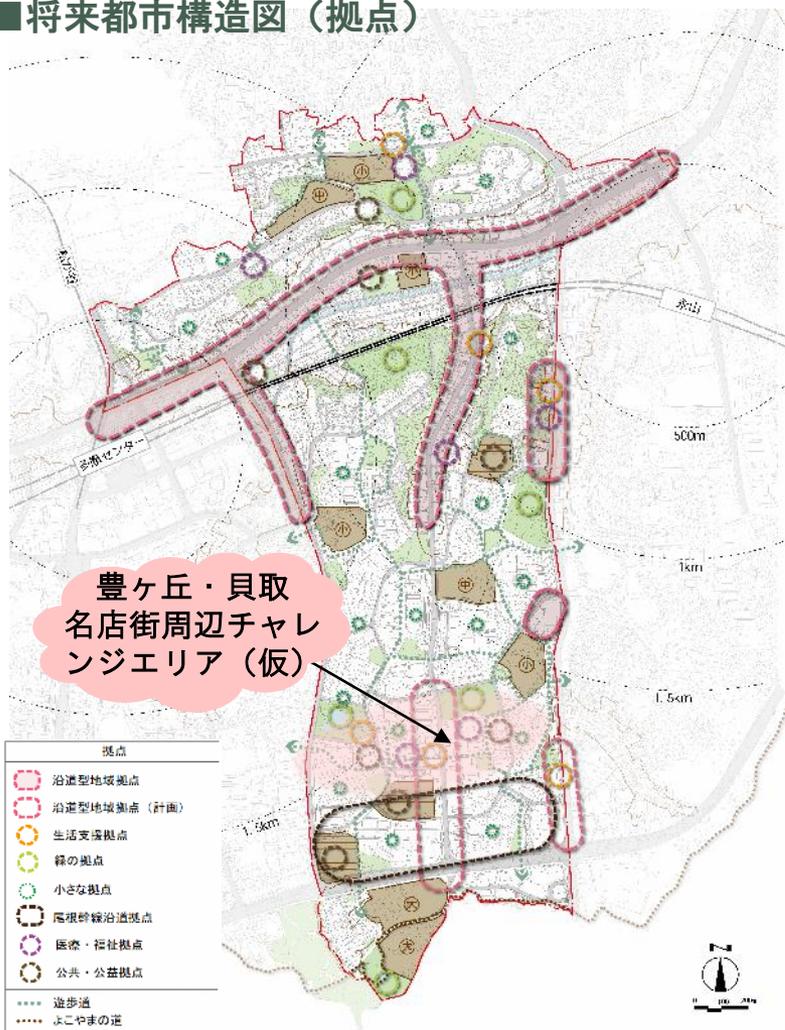
◇リーディングの検討対象イメージ案（ネットワーク）



4. 住環境アンケート等を踏まえたリーディングPJの案の検討

■「地域の周辺環境を更に活かす」各PJの短期的展開イメージ

■将来都市構造図（拠点）



「既存の拠点」が集積し、「コミュニティ拠点化」の動きが見られる「豊ヶ丘・貝取名店街」の周辺を「チャレンジエリア」とし、「近隣センター」や近接する「公園・緑道」を活用したPJを実験を展開

■地域の周辺環境を更に活かすPJ展開イメージ



事例：Saredo Coffee

近隣センターの閉じている店舗の新たな使い方や柔軟な活用方法について、地元の利用者ニーズを引き出すチャレンジショップを開催 など



事例：グリーン大通り

近隣センターの屋外や、公園・緑道を一体的に活用し、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。屋外空間活用の利用ニーズを引き出す など



事例：鶴川団地

近隣センターに、向かう移動手段として、遊歩道にグリーンスローモビリティの運行を実証実験することで、次世代モビリティの走行場所や利用ニーズを探る など

4. 住環境アンケート等を踏まえたリーディングPJの案の検討

(3) 「地区内の住宅の価値向上に繋げるPJ」の考え方

- ・同地区は、公的賃貸・分譲団地が集積する貝取・豊ヶ丘地区南側と愛宕地区は高齢化率は40%以上に進行。南側エリアを中心に今後急速な人口減少が予想。
- ・また、分譲住宅中心の同地区は、将来的な空き家発生や相続放棄等による管理不全に陥る住宅の発生も懸念される。
- ・そのため、地区の立地特性や住宅の供給年次等を考慮した住宅PJの方向性案を以下に示す。

■住宅の立地・状況等に応じたPJの方向性案

①既存ストック活用PJ

→将来的な空き家等の発生を未然に防ぐことを目標に、地域内の良質な住宅ストックの流通を促す若年層に訴求するリノベーション等の支援方策を検討。

②分譲住宅再生PJ

→旧耐震マンションを中心に、耐震性や老朽化等の課題解決に向けた支援方策の検討。

③公的賃貸マンション再生PJ

→公的賃貸事業者と連携した事業の推進。

■住宅PJの展開イメージ図



※旧耐震マンションについては、個別に解消を推進

4. 住環境アンケート等を踏まえたリーディングPJの案の検討

①既存ストック活用PJの考え方

参考P6～12

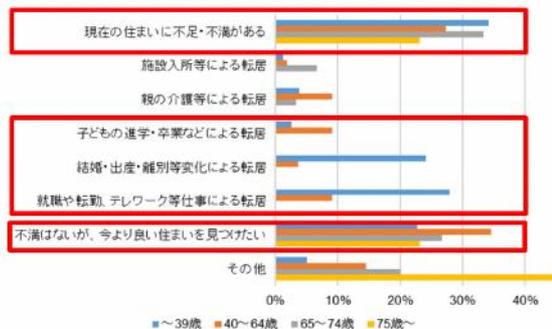
◇課題・社会背景・地区の状況

- ・地区内の住宅は、2次3次入居を中心とした比較的新しい質の高い分譲住宅ストックが主に貝取・豊ヶ丘地区の北エリアに立地。
- ・一方、地区内の南側や愛宕地区を中心に、高齢化が40%以上に進行。
- ・将来的に、高齢化による空家の増加や相続放棄等による代替わりが上手くいかず、住宅の管理不全が発生する課題も想定。
- ・空き家の抑制等に向けては、住戸リノベーション等による再販事業を通じた世代循環を促す取り組み等が全国的に展開し始めており、市内にも団地のリノベーションを実施する再販事業を確認。

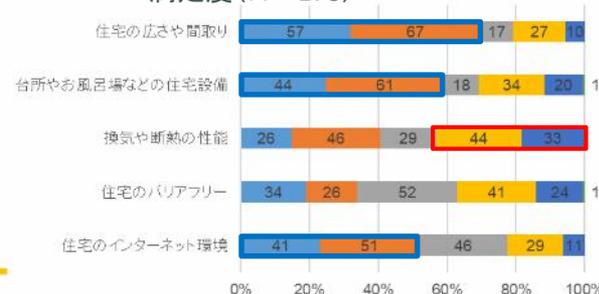
◇若年層の住宅に関する評価や居住意向について

- ・若年層の継続居住意向は60%弱。転居等の理由は「ライフステージの変化」「住宅の不满」や、「今より良い住まいを見つけない」等。
- ・若年層の住宅に対する課題は「換気・断熱」、約40%「住宅設備」約30%の不满。
- ・在宅勤務の増加による仕事スペースの確保や生活音等にも課題認識。

■年代別、「転居する」「今後転居することも検討」の理由(N=177)



■若年層(~39歳)住宅性能に関する満足度(N=178)



◇PJの方向性

短

良質な住宅ストックを活かし、事業者や地元工務店・大学等と連携した若年層に訴求する住戸リノベーションのモデルを試行的に検討

長

空家抑制を図る、中古住宅市場の活性化に繋がる仕組み・体制づくりと面的なリノベーションまちづくりへの波及

4. 住環境アンケート等を踏まえたリーディングPJの案の検討

【参考：落合・鶴牧地区で展開されてる買取再販事業の事例】

(ヒアリング内容抜粋)

- ・高齢者・また子の「相続相談」をきっかけに再販事業を実施。
- ・コロナ以降、分譲住宅を中心にNTの住環境を評価し、相談に来られる人が増加。
- ・賃分ともにファミリー（カップル）世帯向けの住宅が活発に流通している印象。
- ・近居の潜在的ニーズは高まってきており、NTで育った子のUターン等での相談は再販事業以外でも増加。ただし、魅力的な住戸が少ない、新築物件の価格に手が届かない等で近隣市に流れている印象がある。
- ・今後の展望として、リノベーション等により住戸の価値を高めることで、若年層の定住促進に繋がっていききたい。

落合・鶴牧地区で展開されてる買取再販事業の事例

地元事業者による築30年以上の旧公団分譲物件に特化した買取再販事業を実施。（現在は3件販売中）



例：グリーンメゾン3(専有89.8㎡)

4. 住環境アンケート等を踏まえたリーディングPJの案の検討

■既存ストック活用PJの方向性案

- ⇒ 地元工務店や建築家、大学生等とコラボレーションした住戸リノベーションや企画住戸の検討によるモデル住宅（戸）の実証実験。
- ⇒ 民間事業者と連携した若者世代に訴求する買取再販事業等のモデル検討の実施。
- ⇒ 将来的な管理不全の空き家を防ぐ、分譲資産の管理や処分・相続等の相談セミナーの実施。
など

■短期的な既存ストック活用PJのイメージ

(ex)地元や大学と連携した地区のモデル的リノベーション・DIY住戸の検討

事例：和泉市団地DIYプロジェクト
(大阪市立大学)



(ex)民間事業者等と連携した住戸・住棟等のモデル検討

事例：UR団地デザインコンペ
(2次審査結果発表)



(ex)家族信託など分譲資産の管理・相続等のセミナー実施

事例：マンション管理セミナー
(多摩市)



4. 住環境アンケート等を踏まえたリーディングPJの案の検討

②分譲住宅再生PJの考え方・イメージ

(対象・概要)

主に、**地区内の旧耐震マンション**に対して、耐震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に、**支援メニューを充実**。

<方向性案>

⇒支援メニューの拡充（敷地売却、敷地分割等も踏まえた柔軟な再生メニューの検討）

⇒再生におけるまちづくり計画上との連携

⇒公的賃貸住宅等と連携した事業スキームの検討等

※調査準備中の分譲マンション管理組合に対する意向調査等を踏まえて、支援内容の検討を実施する予定。

■管理組合へのマンション再生の流れの周知イメージ



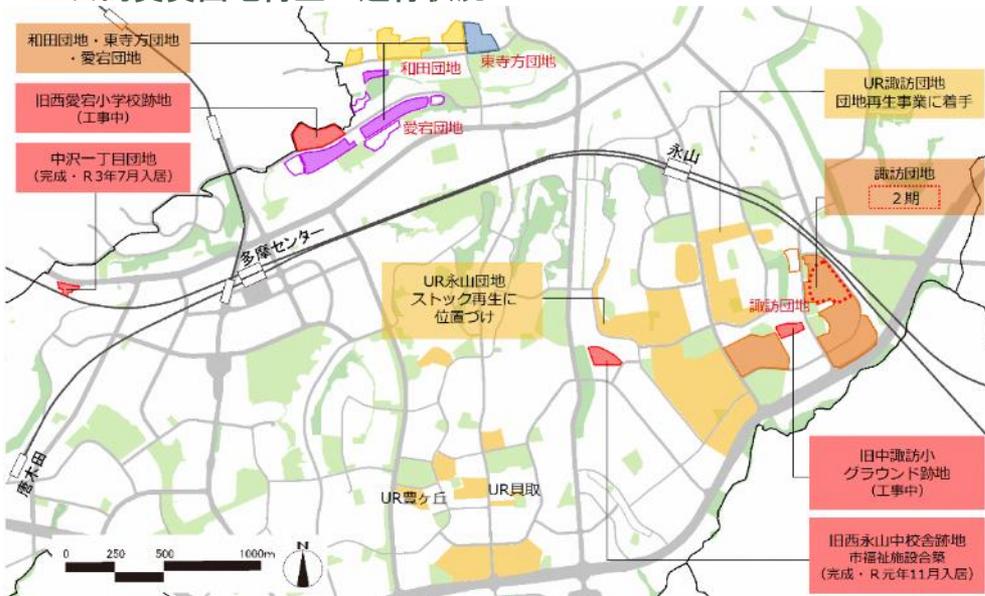
4. 住環境アンケート等を踏まえたリーディングPJの案の検討

③ 公的賃貸マンション再生PJの考え方・イメージ

(対象・概要)

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環境を改善。建替えに伴う創出用地の活用により、地域の活性化を図る。

■ 公的賃貸団地再生の進行状況



■ 都営住宅 (R3年6月時点)

- ・ 中沢一丁目団地は令和3年7月に入居開始
- ・ 旧中諏訪小学校グラウンド跡地、旧西愛宕小学校跡地において建設工事实施中
- ・ 和田団地、東寺方団地、愛宕団地、諏訪団地は順次建替えに着手

■ UR都市機構

- ・ 平成30年12月19日に「UR賃貸住宅ストック活用・再生ビジョン」が策定・公表
- ・ 3つの団地別の類型が示され、このうち管理開始から40年以上が経過した団地を対象とする「ストック再生」には地区内では貝取団地と豊ヶ丘団地が該当

■ JKK

- ・ 子育て・高齢者等の多様な世帯の入居を支援
子育て・高齢者世帯等を対象に優先的に入居申込みを受け
- ・ 親族との近居を希望する世帯を対象に、優先的に住戸を紹介(登録制)
- ・ 新婚世帯・ひとり親世帯・若年世帯を対象に、一部団地で一定期間の家賃を割り引き

4. 住環境アンケート等を踏まえたリーディングPJの案の検討

(3) 尾根幹線沿道開発拠点PJ

(対象・概要)

諏訪・永山まちづくり計画において「中長期的な将来、土地利用の計画的な誘導を検討するエリア」の位置付けがある愛宕・貝取・豊ヶ丘等地区は、地区沿道のポテンシャルや、諏訪・永山地区における土地利用転換と連携しながら、地区ならではの機能導入を検討。

■将来計画的な誘導を検討するエリア



■リーディングの検討対象(拠点・ゾーニング)



<方向性>

広域幹線道路を活かした沿道に賑わいや憩い・地元雇用等を創出できるような機能導入の検討

■尾根幹線沿道のポテンシャル

(沿道全体のポテンシャル)

・尾根幹線道路の4車線化／スポーツサイクル等の需要／良好な地盤／リニア新幹線の開通等による広域交通結節点の強化

+

(愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等における沿道の特徴)

- ① 鎌倉街道と交通量増加の見込まれる尾根幹線道路の交差点に隣接する好立地な敷地
- ② サービスインダストリー地区の立地
- ③ 恵泉女学園や地区公園である一本杉公園の立地