

多摩市ニュータウン再生推進会議

(令和3年度 第3回)

令和4年2月3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【資料2】
- II . 南多摩尾根幹線沿道土地利用方針の検討【資料3】
- III . リーディングプロジェクトの進捗状況【資料4】
- IV . シンポジウム【資料4】
- V . 次年度の想定スケジュール【資料4】

I. 愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等まちづくり計画検討

1. 第2回再生推進会議のご意見

2. まちづくり計画(素案)

(1)目次構成

(2)概要 素案抜粋

3. 分譲管理組合アンケート

1. 第2回再生推進会議のご意見等とPJの方向性

(1) 主なご意見と対応

	ご意見内容	対応
住宅	買取再販事業等による既存住宅ストック活用PJの実現のためには、住宅の所有者や工務店の方などへアプローチする道筋を立てる必要がある。	→推進に向けた勉強会等の立ち上げにより協働する体制を作る仕組みづくりについて検討 (素案P28～29、46)
近隣センター	近隣センター活性化PJで、賑わいを継続的に維持していくためには、短期的・暫定的な企画だけでなく長期的な視点も重要。	→長期的なセンター再生に資する短期のPJを継続的に進めるような記載に修正 (素案P38～39、45)
	近隣センター活性化PJについては、JKKからも場所の提供など協力するので、他のエリアにも波及する取組みにしてもらいたい。	→先行して取り組む地区からの活動の波及をイメージを追記 (素案P44)
交通	次世代モビリティ活用の方性は当然だと思うが、直近ではアンケート結果を踏まえ、既存の交通ネットワークを改良・改善していく取組みがあると良いのでは。	→地域内の移動課題である幹線道路沿いとの高低差等によるバス停等へ向かうラストワンマイルの移動の課題を主眼としたPJへ修正 →PJ名称を移動の円滑化PJへ修正 (素案P42～43)
体制	関係者がノウハウを持ち寄り、一緒に進められる取組みになれば良い	→地元や事業者が活動の継続に向けた行政としての支援も検討 (素案P46)
	プロジェクトの推進に向けては、個人の力だけでなく、継続した支援も必要。	

2. まちづくり計画（素案）

（1）目次構成

1. はじめに・・・・・・・・・・・・・・・・	1
（1）背景	1
（2）計画の目的・位置づけ	2
（3）対象地区の設定	3
2. 愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等の現況・・・・・・・・	7
（1）計画当初の住区の考え方	7
（2）地区の状況	7
（3）地区居住者の住環境満足度	7
3. 社会情勢を踏まえ配慮すべきまちづくりの視点・・・・・・・・	15
（1）SDGsを踏まえたまちづくり	15
（2）新技術を活用したまちづくり	15
（3）コロナ禍や現代のライフスタイル変化を踏まえたまちづくり	16
（4）変動の激しい社会変化に対応するまちづくりのアプローチ	16

2. まちづくり計画（素案）

4. 愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等のまちづくり計画	17
4-1. 本地区におけるまちづくりの「方向性」と「再生の目標」	17
(1) 本地区におけるまちづくりの「方向性」	17
(2) 本地区におけるまちづくりの「目標」と「方針」	17
4-2. 将来都市構造の実現に向けたまちづくりの方針	20
(1) ゾーニング	20
(2) 拠点形成	22
(3) ネットワーク	24
4-3. リーディングプロジェクト	27
(1) リーディングプロジェクトの設定	27
(2) 既存住宅ストック活用プロジェクト	28
(3) 分譲住宅再生プロジェクト	30
(4) 公的賃貸マンション再生プロジェクト	35
(5) 尾根幹線沿道開発プロジェクト	37
(6) 近隣センター活性化プロジェクト	38
(7) 公園・緑道活用プロジェクト	40
(8) 移動の円滑化プロジェクト	42
5. 想定スケジュール	45
6. 推進に向けた行政支援	46

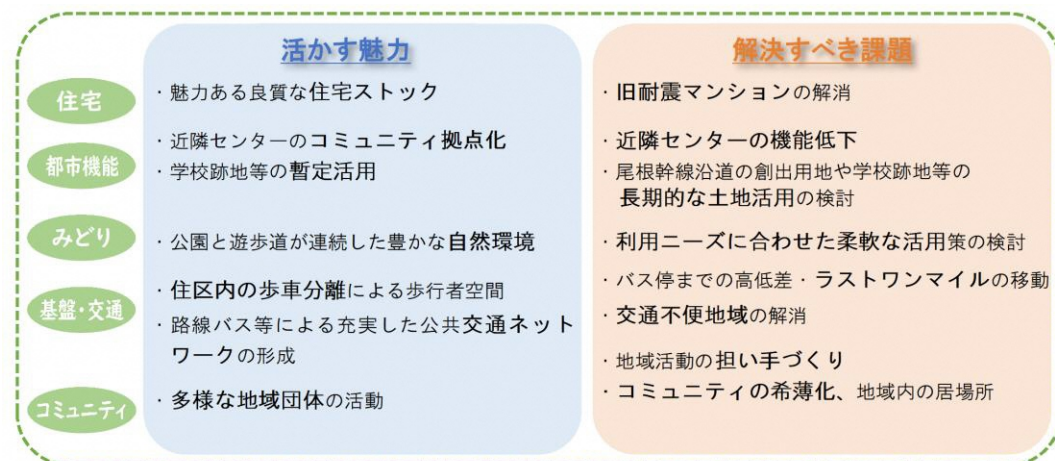
2. まちづくり計画（素案）

詳細内容はお手元の
資料2をご確認ください

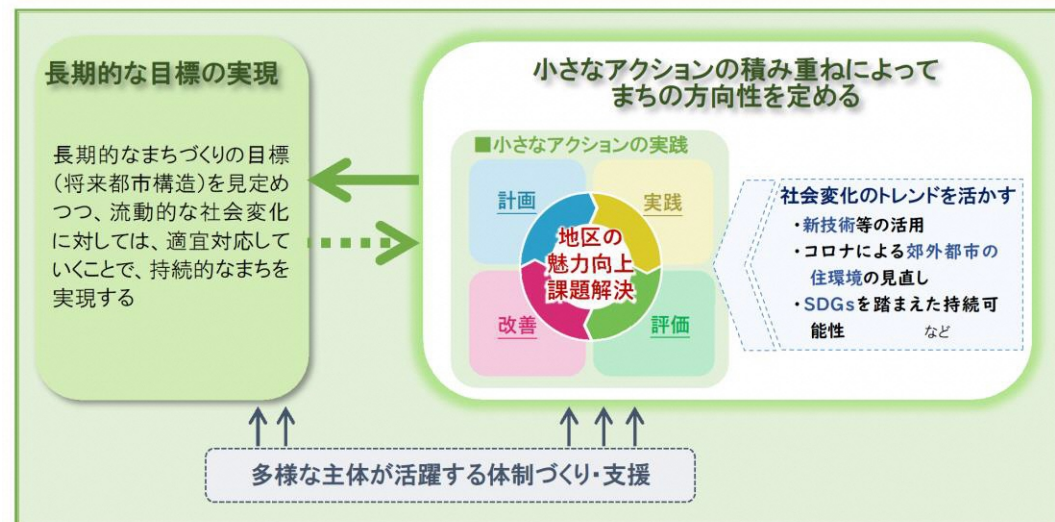
（2）概要：まちづくりの「方向性」素案P17

- 現状と社会変化を踏まえ、既存の資源や新技術等の活用により、地区の魅力向上と課題解決を図ることで、地区ならではの魅力ある住まいや環境の実現を目指す。

- まちづくりの実現に向けては、見通しづらい社会変化を考慮し、長期的なまちの将来像を描きながらも短期的な小さなアクションを積み重ねることで、流動的な社会変化に対応したまちづくりを推進する。



まちづくりの実現にむけて



2. まちづくり計画（素案）

詳細内容はお手元の
資料2をご確認ください

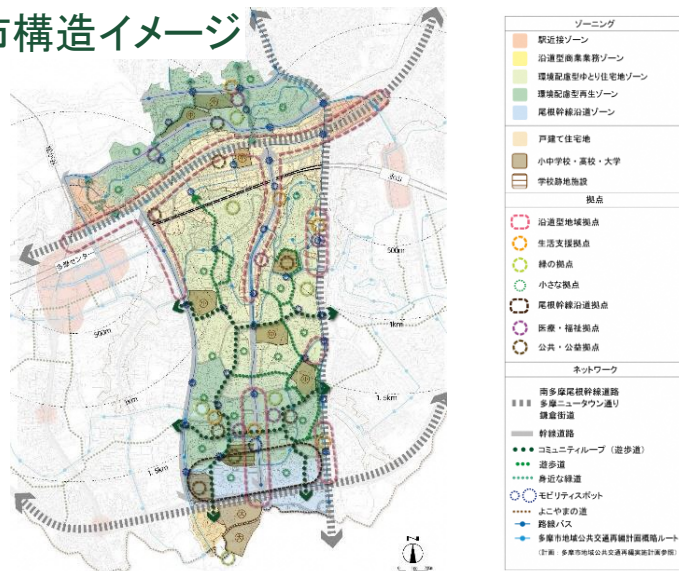
（2）概要：まちづくりの「目標」と「方針」素案P18

■まちづくりの目標（コンセプト）

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つつ、小さな取り組みを重ねて
新たなニーズを掘りおこすことで、
流動的な社会変化に柔軟に対応し、立地に応じた地区なら
ではの魅力的な暮らしを創り、
若年層の誘引・定住を目指す「愛宕・貝取・豊ヶ丘エリア」

■将来都市構造イメージ



■まちづくりの方針

- ・「ゾーニング・拠点形成・ネットワーク」の切り口より設定。
- ・まちづくりの実現に向け、**重点的に進めるべき取組みをリーディングプロジェクト**として位置づける。

ゾーニング

- ・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当たっては、地区のポテンシャルを生かした土地利用転換の想定

拠点形成

- ・既存の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**
- ・沿道開発や土地利用転換に際は新たな拠点を形成

ネットワーク

- ・既存の遊歩道ネットワークを活かした歩行者空間の充実
- ・地区内移動の円滑化に向けた、高低差解消や新たな交通モードの導入検討
- ・交通施策と連携した**公共交通のネットワーク形成**

リーディングプロジェクトに等による具体的な取組みの実践

住宅

近隣センター

遊歩道

尾根幹線

公園

交通

2. まちづくり計画（素案）

詳細内容はお手元の
資料2をご確認ください

（2）概要：リーディングPJの設定

- まちづくりの方針に掲げた取組みの実施にあたり、**特に現在の動向や既存資源の活用ができる短期的な取組みとして想定できる7つのプロジェクトを設定し、プロジェクトの実践を通して、中長期的な方向性の検討、及び推進体制の構築を目指す。**

素案P27



3. 分譲管理組合アンケート

■アンケート概要 報告

調査目的	地区内の分譲マンションにおける建物の管理状況や管理組合の運営実態を把握し、まちづくり計画におけるマンション管理・再生の支援方策を検討する	
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4年2月1日～2週間（調査実施中）	
調査対象	愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等に位置する分譲マンション 管理組合	
配布	60票 郵送による回答	
調査内容	A 回答者の属性 B建物の概要や状況 C建物の管理・運営 Dマンション内のコミュニティ活動 E管理組合でのマンション再生に向けた取り組み等	対象マンションの所在地 回答者の役職等 築年数 住戸の空き状況 設備の状況等 組合運営の方法 組合管理・運営の困りごと等 マンション内のコミュニティ活動の状況等 マンション再生の検討状況 市の支援方策の認知度 今後の懸念事項等

Ⅱ．南多摩尾根幹線沿道土地利用方針の検討

1. 第2回再生推進会議のご意見
2. 尾根幹線沿道土地利用方針(素案)
3. 次年度の検討内容

1. 第2回再生推進会議のご意見

(1) 主なご意見と対応

	ご意見内容	対応
土地利用方針の内容について	機能やネットワークを 全体像の図 として議論していった方がいい	創出時期が不明な中では 土地利用を固定的に表現することが難しい ため、 全体で目指したい方針 （P26）と エリアの特色 を伸ばす視点（P28）に分けて整理。また、土地利用方針を踏まえ、旧南永山小学校跡地を想定し、 土地固有のポテンシャル を活かした方向性を検討。（P33）
	土地固有のポテンシャル に併せたメニューの提示が大事	
	例えば、「暮らしを支える機能の充実」の中に「賑わい・発信」がある等、 方針同士でも内容が重複 する場合もあるため、 工夫 が必要	機能としては、「暮らしを支える機能の充実」と「産業・業務の集積」がメインとなるため、 土地利用の理念 （P24）にてヒエラルキーを表現し、全体土地利用方針(P26)で 方針1・方針2へ変更 。職住近接及び賑わい・魅力発信は 方針1・2の補完的な役割 であるものの、重要なテーマであるため、方針3・4と変更。
	土地利用の例示については、 障がいのある子ども も多摩市に来られるよう 福祉 のことも盛り込んでほしい。	土地利用の例示の前段に、「子どもから大人まで誰もが集う」とすることで、 障がいの有無も内包した表現 を検討（P33）

1. 第2回再生推進会議のご意見

(1) 主なご意見と対応

	ご意見内容	対応
共創プラットフォームについて	都有地で尾根幹線の整備にあたり、 共創プラットフォームがどのように制約 になるのかが気になる。	プラットフォームは <u>民間事業者等との対話の場であり制約ではない</u> ように整理。(P36) 都市計画や公募条件などについては、必要に応じて市と調整をして進めることを想定。(P29)
	本格的なプラットフォーム運営 に向け、旧南永山小学校跡地の中で 課題を検証 してもらいたい	<u>旧南永山小学校跡地の検討と並行したプラットフォームの検討</u> を整理し、検討スケジュールも追加。(P36～38)
	共創プラットフォームは旧南永山小学校跡地の活用で試行されるという認識で良いか。	
土地利用方針のとりまとめ	土地利用の実現に向け、 用途地域の変更や地区計画なども視野 に入れた検討が必要という方針になるべき	推進に向けた行政支援にて、 <u>用途地域緩和に向けたステップ</u> を記載 (P38)

2.尾根幹線沿道土地利用方針（素案）

（１）目次

序章	方針策定の背景と目的	1
（１）	背景と目的	1
（２）	本方針の位置づけ	3
（３）	対象エリア	6
第１章	尾根幹線沿道を取り巻く状況	7
1	社会的背景の変化	7
2	尾根幹線沿道の現状整理	9
（１）	尾根幹線沿道全体の魅力・課題	9
（２）	沿道エリアごとの整理	20
3	周辺拠点との機能分担の整理	22
（１）	駅拠点及び近隣センターの現況機能	22
（２）	機能整理を踏まえた役割分担	23
第２章	土地利用の理念	24

2. 尾根幹線沿道土地利用方針（素案）

（1）目次

第3章 土地利用方針	26
1 全体土地利用方針	26
2 エリアごとの特色の誘導に向けた視点の設定	28
第4章 新たな土地利用を誘導する戦略	29
（1） 本方針で目指す新たな土地利用を誘導する戦略の考え方	29
（2） 尾根幹線沿道における民間事業者ニーズ	30
（3） フラッグシップとなる市有地を核とした展開イメージ	31
第5章 推進に向けて	36
（1） 民間との対話の場となるプラットフォームの構築	36
（2） 導入機能に応じた都市計画変更と地区計画の策定等の検討支援	38
（3） 緩和方策の検討支援	39

2. 南多摩尾根幹線沿道土地利用方針 素案

序章

■背景と目的

- 尾根幹線の全線4車線化を契機に、周辺のまちづくり気運の高まり機会を捉えながら、2040年代での多摩ニュータウン再生に向けた、**新たな尾根幹線沿道のあり方**を示すことを目的

■上位・関連計画

- 本方針では、都・市の上位計画・全体計画を踏まえ、尾根幹線の商業・賑わい・産業・業務・イノベーション等の多様な機能の集積による沿道拠点化を図ることで、**若年・子育て世帯を呼び込み、多摩ニュータウンを持続**させることを目指す

■対象エリア



2. 南多摩尾根幹線沿道土地利用方針 素案

詳細内容はお手元の
資料3をご確認ください

第1章 尾根幹線沿道を取り巻く状況

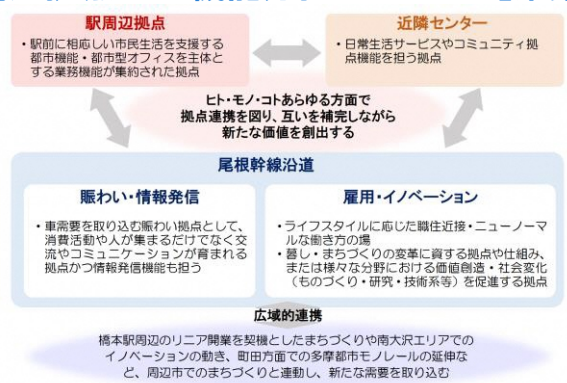
1 社会的背景の変化 【素案P7】

- ①少子高齢化・人口減少社会への対応
- ②コロナ禍を契機とした新たな価値観の定着
- ③災害の激甚化・頻発化による防災性への意識の高まり
- ④多様な交通モードのシームレスな利用の実現
- ⑤気候危機へ対応する持続可能な社会の構築
- ⑥多様なイノベーションの活発化

2 尾根幹線沿道の現状整理 【素案P19】

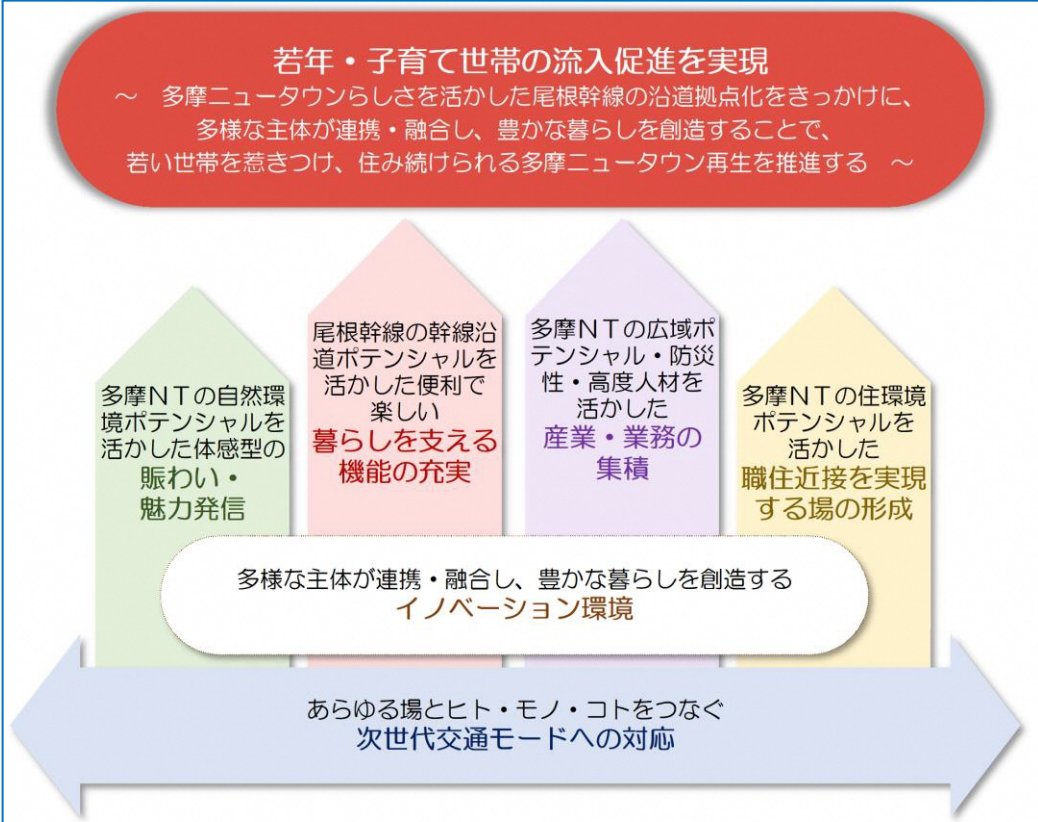
- 魅力：広域アクセス向上、自然環境、スポーツサイクリスト需要、職住近接、周辺居住人口、周辺市でのイノベーション、研究施設等の集積 等
- 課題：若年・子育て世帯の流入、魅力的な賑わい機能、用途地域による制限、旧南永山小跡地の利活用、周辺配慮 等

3 周辺拠点との機能分担の整理 【素案P23】



- 2040年代の社会的変化を見据えた上で、魅力・ポテンシャルを活かしながら、広域も含めた尾根幹線としての機能分担から、土地利用の理念を整理

第2章 土地利用の理念 【素案P24】



2. 南多摩尾根幹線沿道土地利用方針 素案

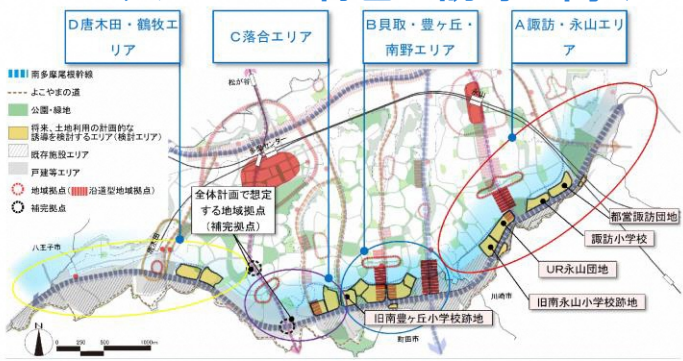
第3章 土地利用方針 【素案P26】

●全体としての土地利用の方針とエリア特性の視点を設定することで、長期的・段階的に進む土地利用を点と点を結び、団地等の周辺も含めて面へと広げ、方針の実現を目指す。

1 全体土地利用方針 【素案P26】

- 方針1：尾根幹線の幹線沿道ポテンシャルを活かした便利で楽しい暮らしを支える機能の充実
- 方針2：多摩NTの広域ポテンシャル・防災性・高度人材を活かした産業・業務の集積
- 方針3：多摩NTの住環境ポテンシャルを活かした職住近接を実現する場の形成
- 方針4：多摩NTの自然環境ポテンシャルを活かした体感型の賑わい・魅力発信
- 方針5：多様な主体が連携・融合し、豊かな暮らしを創造するイノベーション環境
- 方針6：あらゆる場とヒト・モノ・コトをつなぐ次世代交通モードへの対応

2 エリアごとの特色の誘導に向けた視点の設定 【素案P27】



■エリアごとの特色を伸ばす視点

		活かす視点	配慮する視点
A	諏訪・永山 エリア	諏訪 ・近接する公園（東公園・諏訪南公園） やよこやまの道との連携 ・比較的駅に近い立地 ・都営諏訪団地の建替えが進行	・既存小中学校との親和性 ・分譲団地・戸建て住宅との親和性 ・都立永山高校との親和性
	永山	・早期利活用可能な旧南永山小学校跡地 ・近接するよこやまの道との連携 ・大学、SⅠ地区（事務所等）との連携	
B	貝取・豊ヶ丘・ 南野エリア	・広域幹線である鎌倉通りから比較的 近い ・大学や南豊ヶ丘フィールド、SⅠ地区 （交通・物流関連等）との連携	・分譲団地との親和性
C	落合エリア	・大学や一本杉公園との連携	・戸建て住宅地へ配慮しながら、全 体計画で位置づける補完拠点※ のインパクトを取込む
D	唐木田・鶴牧 エリア	・鉄道及び車アクセス双方の需要の取 込み ・大学や企業、清掃・福祉施設等既存公 共施設との連携	・戸建て住宅地との親和性

2. 南多摩尾根幹線沿道土地利用方針 素案

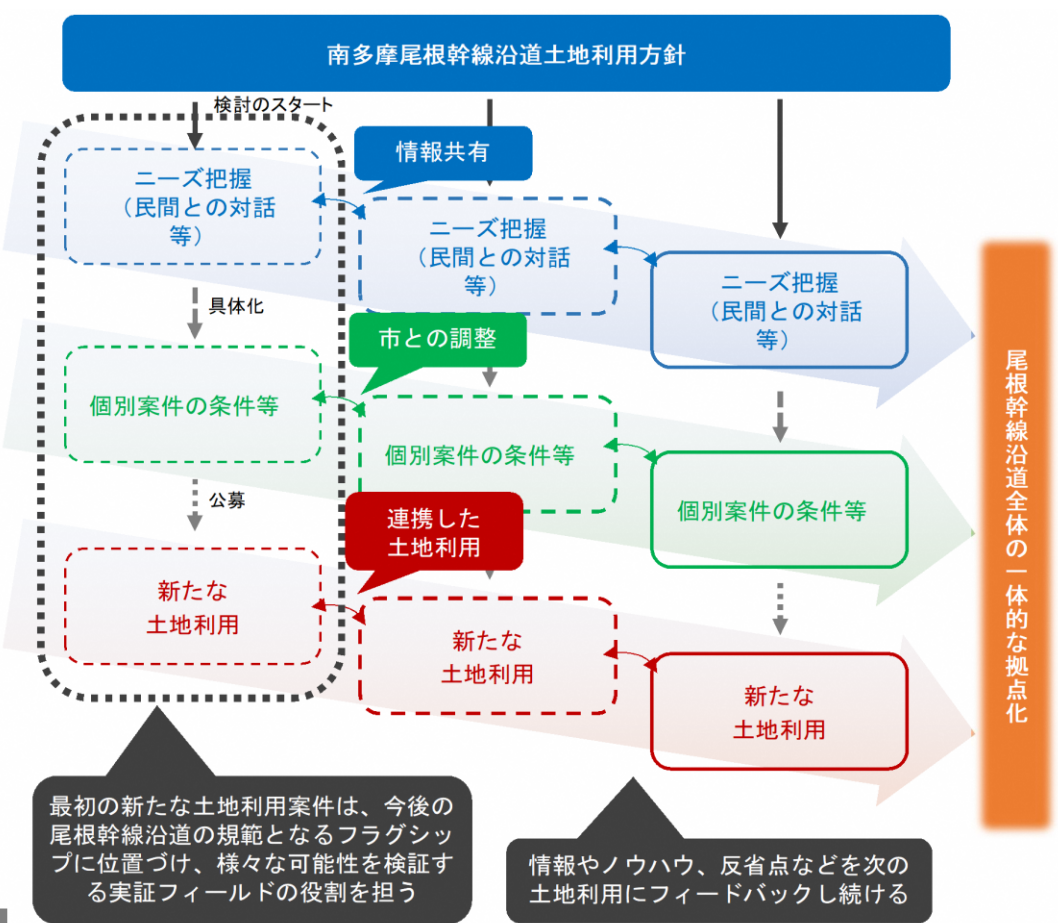
第4章 新たな土地利用を誘導する戦略 【素案P29】

- 個別案件ごとでの検討を進めてい
きながら、試験的に検証し、それ
らの情報・ノウハウ・反省点等を
次の土地利用転換にフィードバッ
クし、蓄積・更新をし続けること
で、尾根幹線沿道全体の一体的な
拠点化を図る
- そのフラッグシップとして、旧南
永山小跡地を活用する

■フラッグシップとなる市有地の設定 【素案P31】



■本方針で目指す新たな土地利用を誘導する戦略の考え方 【素案P29】



2. 南多摩尾根幹線沿道土地利用方針 素案

フラッグシップとなる市有地を核とした展開イメージ 【素案P33～35】

- 旧南永山小跡地にて、土地利用方針を踏まえたフラッグシップイメージと次なる土地利用転換へのフィードバックイメージを検討

■検討の方向性

多様な機能導入の実証フィールドとなる
フラッグシップエリア 旧南永山小学校跡地

尾根幹線沿道を訪れる・通過する若年・子育て世帯を呼び込む

方針1：小学校という歴史を活かした集客
⇒子どもから大人まで誰もが集い、学び、遊び、楽しむ場の形成

方針5：地域とともに地域課題解決に取り組む
⇒団地再生とセットになったイノベーション

利用を重ね合わせ、人同士の新たなつながりを生み、リピーター・ファンを増やす

方針2：大学・SI地区等と連携する
⇒細やかな企業等のニーズに応える

方針4：自然環境を活かす
⇒スポーツサイクルやトレッキング等の賑わい拠点

方針3：職住近接に取り組む
⇒多様なワークスタイルに応える

スポーツサイクリスト・トレッキング等の需要取り込み

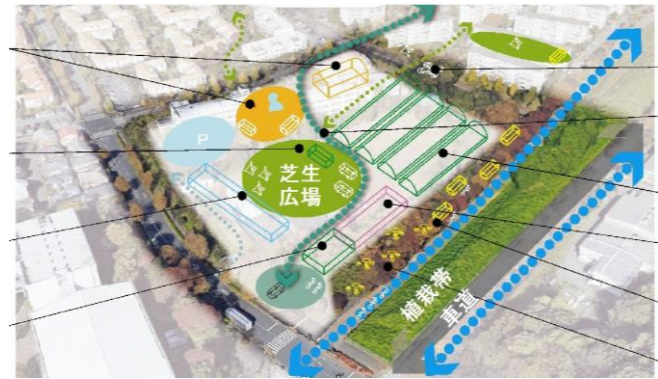
市民ニーズの取り込み

民間事業者からの具体的提案・複合させる新たな機能提案

■事業化までをつなぐ 暫定活用のイメージ



■方向性を踏まえた 新たな土地利用イメージ例



■諏訪永山エリアでフィードバックした場合の例示



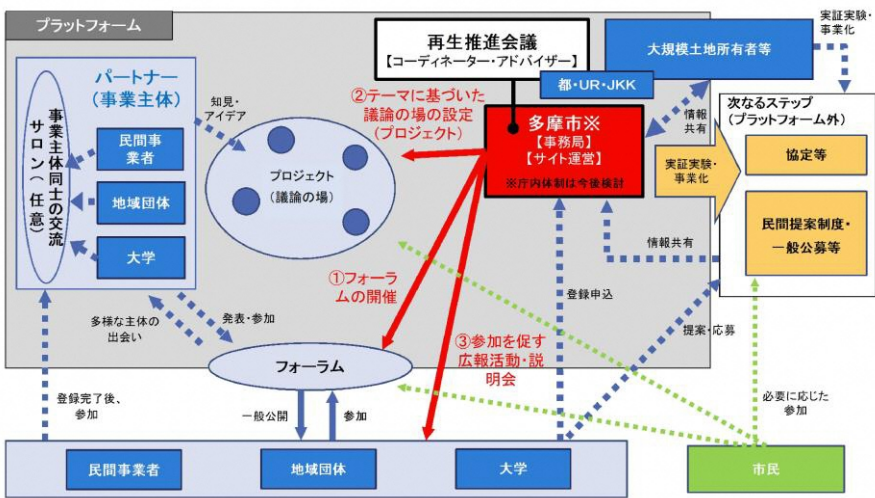
2. 南多摩尾根幹線沿道土地利用方針 素案

第5章 推進に向けて 【素案P36～39】

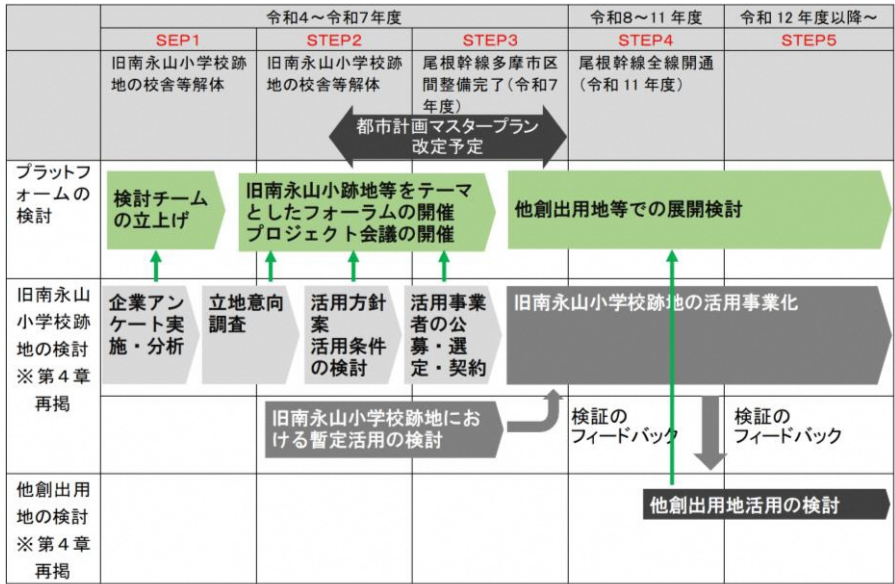
● 推進に向けた行政支援として、プラットフォームの構築、都市計画変更と地区計画の策定等、緩和方策などを検討

(1) 民間との対話の場となるプラットフォームの構築

■プラットフォームの体制イメージ



■プラットフォーム検討のスケジュールイメージ



(2) 導入機能に応じた都市計画変更と地区計画の策定等の検討支援

