

## Ⅱ. 愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等の まちづくり計画検討

# 0.昨年度までの検討

## ①計画当初の近隣住区論と地区構成、現状の整理

### 【計画当初の近隣住区論】

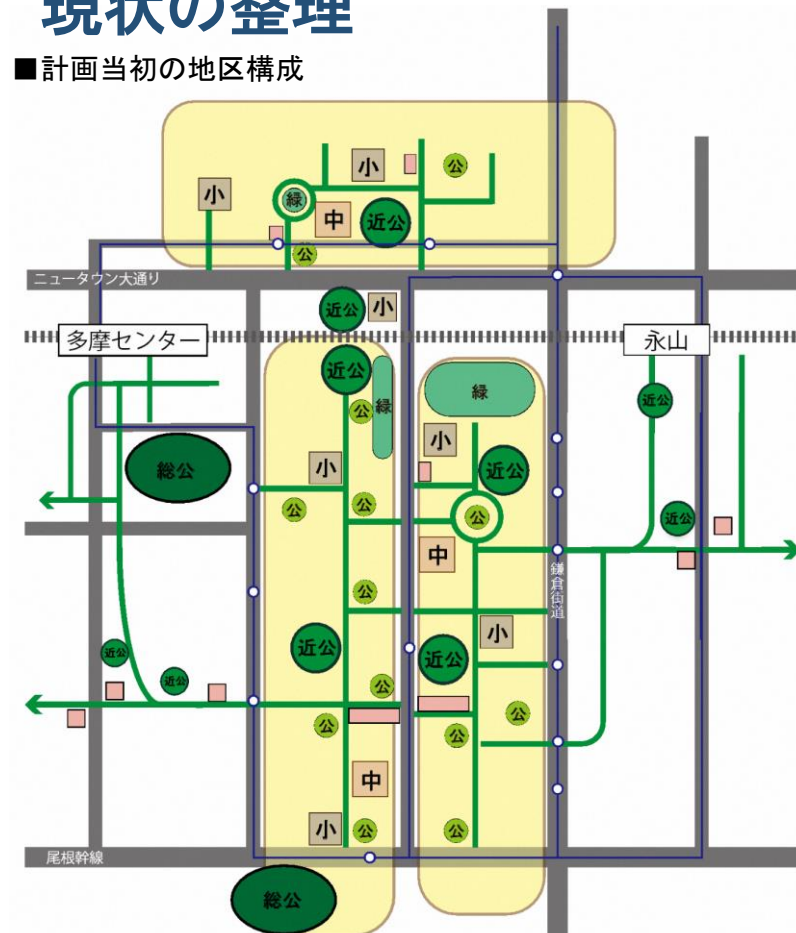
- 近隣住区論に基づいた1中2小の住区構成
- 入居時期は、第二次・第三次入居が中心
- 遊歩道により地域のネットワークが形成

時代の経過による変化

### 【現状・課題】

- ◆ 統廃合により住区を跨いだ学区に変化
- ◆ 近隣センターは一部空き店舗化と、コミュニティーや福祉拠点化の動きがある
- ◆ 区画整理エリアと遊歩道の繋がりが脆弱
- ◆ 愛宕地区の南北ネットワークが課題
- ◆ 区画整理エリアや多摩ニュータウン通りの沿道に商業立地がしている
- ◆ 尾根幹線道は上位計画で土地利用転換を図るエリアに位置づけ

■計画当初の地区構成



小	小学校	近公	近隣公園	住区界	幹線道路
中	中学校	公	街区公園	近隣センター	バスルート
総公	総合公園	緑	都市緑地	鉄道	歩専道

## 0. 昨年度までの検討

### ② 昨年度時点の議論内容

- 人の動線や買い物等は、居住者に聞きながら現地で確認したほうがよい。
- 駅からの距離帯だけでゾーニングはできない。2つの駅とのつながりを含めて検討すべき。
- 本地区の中でも、北と南で建設年次により住宅タイプが異なる。
- コミュニティループでは拠点間・住区間の移動をはじめ、エリア全体での移動を検討すべき。
- 働く場の創出や多世代居住等も必要。
- ネットワークのアクセス性検証をしながら、近隣住区の構造改変・コンセプトを検討すべき。
- 創出用地の活用は、まちを作り直す機会として捉えるべき。

#### 【昨年度時点の検討課題】

- ◆ 居住者との対話・まちあるきによる現地確認
- ◆ 近隣住区の見直し検討
- ◆ 住宅性能、公共施設、近隣センターなどエリア特性を踏まえた既存ストックの活用方策
- ◆ ターゲット設定（現居住者＋新たな居住者、大学生、企業等）
- ◆ 創出用地等の将来を見据えた土地利用方針についての検討

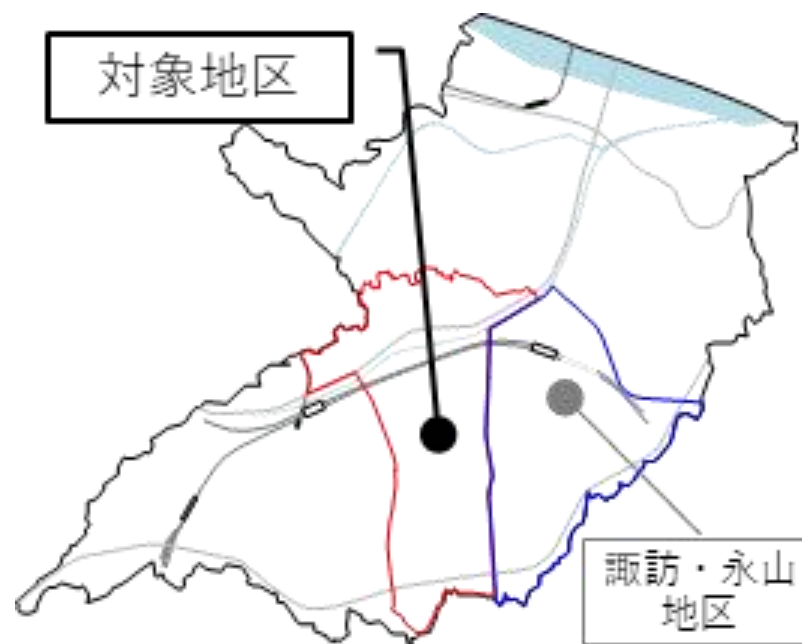
本年度は、昨年度の検討課題を元に、地区の現状分析と、その経過を踏まえた次年度以降の検討事項について議論・検討を進める。

# 1. 検討の概要・目的

## ■対象地区のについて

### 対象地区設定の考え方について

- 検討エリアは初期入居地区である諏訪・永山に続く第二次・三次入居地区として、永山駅・多摩センター駅に挟まれる愛宕地区・貝取・豊ヶ丘地区を一体として捉える。
- また、公的賃貸団地の再生等が進行、将来的な創出用地の動向や、旧耐震分譲マンションの再生方策等を併せて、広範囲のまちづくりの中で検討する必要があることを踏まえたエリア設定とした。
- 地区面積：約346ヘクタール



## ■検討の目的

- 多摩市ニュータウン再生方針及び令和元年度に提言を受けた全体計画を踏まえ、諏訪・永山まちづくり計画に続く、次の地区別まちづくり計画策定に向けた検討を行う。

## 1. 検討の概要・目的

### ■ 検討の方向性

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）

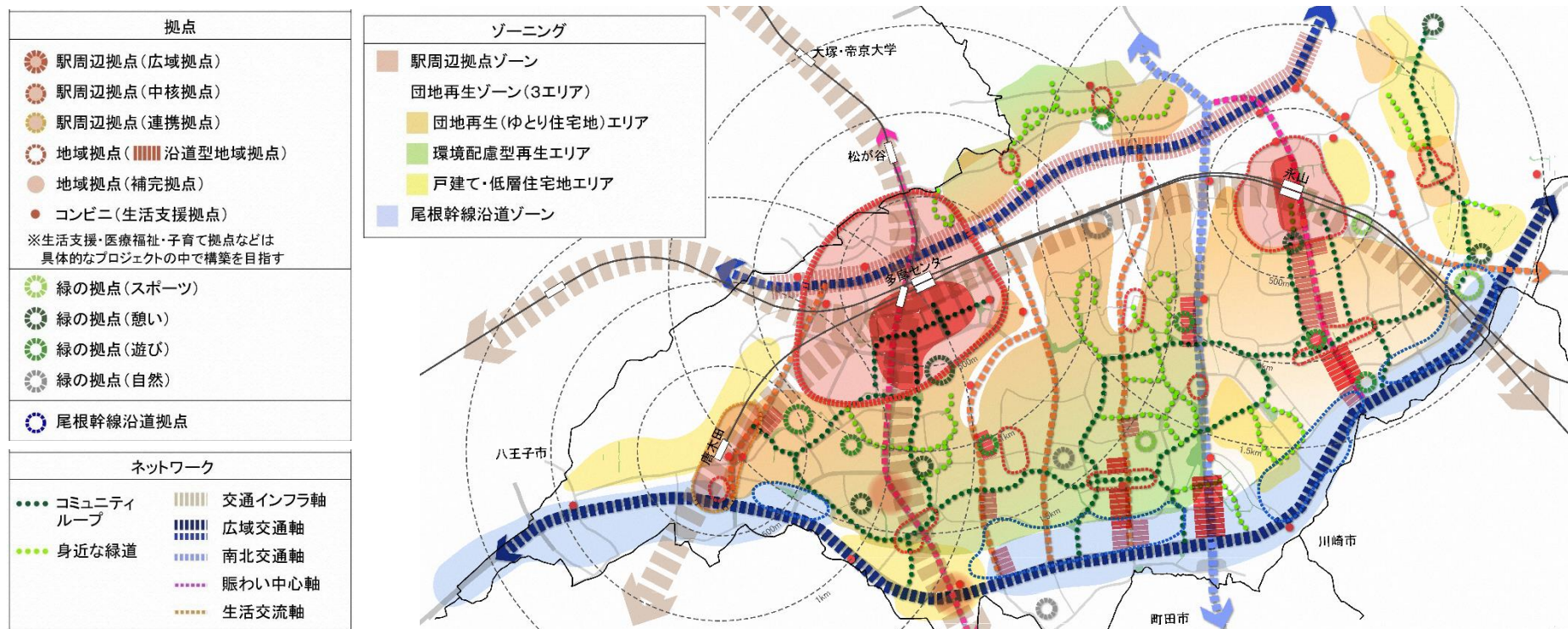


# 1. 検討の概要・目的 【参考】

## 多摩ニュータウン再生の道しるべ 全体計画～多摩ニュータウン再生で描く将来都市構造イメージ

- ・令和元年度再生推進会議において、市へ提言
- ・「ゾーニング+拠点+ネットワーク」の視点で2040年代の将来都市構造を示す。

### ■ 全体計画 多摩ニュータウン再生で描く将来都市構造イメージ



※想定する補完拠点及び関連する交通インフラ軸ルートについては、2016（平成28）年4月の国の交通政策審議会の答申を踏まえ多摩市が想定したものであり、確定しているものではありません。



# 1. 検討の概要・目的 【参考】

## 多摩ニュータウン リ・デザイン 諏訪・永山まちづくり計画

- 全体計画と同様に「ゾーニング・拠点・ネットワーク」の考え方を基に、それぞれについて方向性を示し、第1次入居地区の諏訪・永山地区をモデルに近隣住区論を踏まえた2040年代の都市構造を検討。
- 実現に向けた取り組みとしてリーディングプロジェクトを位置づけ。

### ■ 諏訪・永山地区における再生の目標

#### 【多摩ニュータウン再生をリードするフロントエリア】

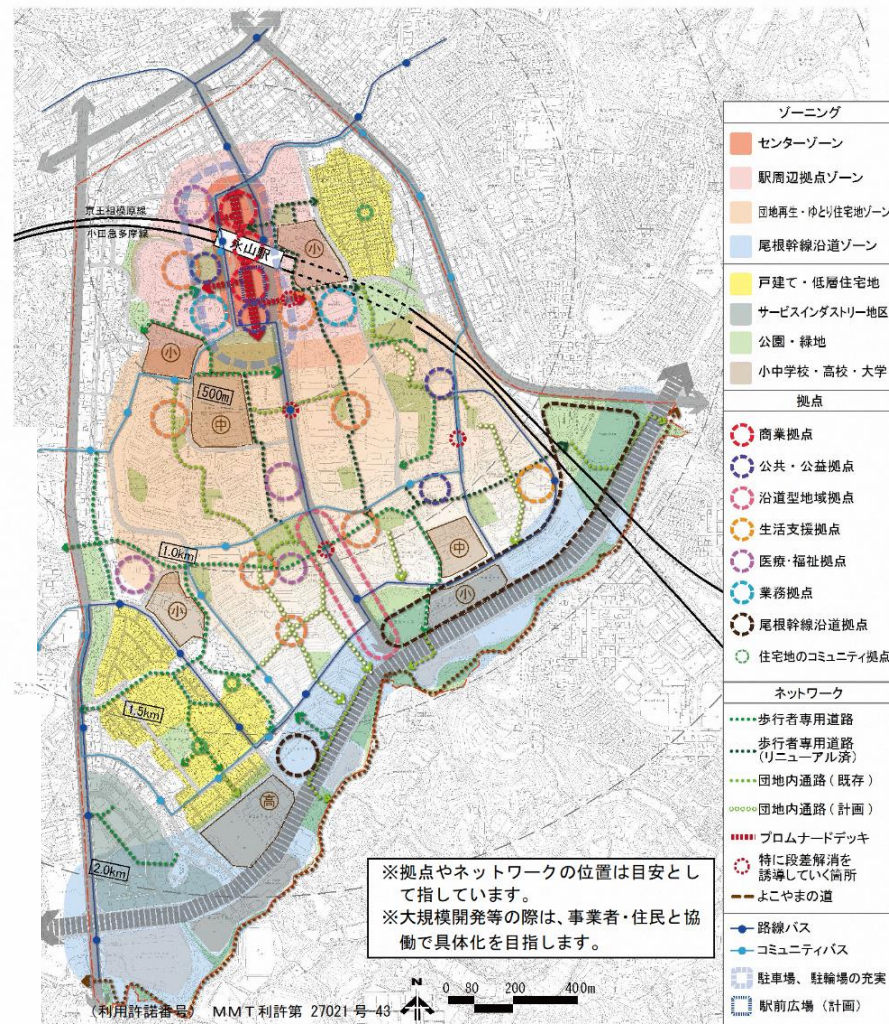
駅と医療・子育て・福祉拠点を連携させたコンパクト型エリア再編を契機に、「健幸都市」を創り・発信するニュータウンのモデル地区「諏訪・永山エリア」

「近隣住区理論」を踏まえて形成された諏訪・永山地区の良好な都市基盤や環境を活かしながら、「多様な拠点のネットワークによるコンパクトなまち」に向けて、



により、都市構造の転換を図り、持続可能なまちづくりを行います。

※拠点の形成やネットワークの構築などの必要に応じて、新たな都市計画フレーム（用途地域、容積率、高さ、密度等）や地区計画の導入を検討します。

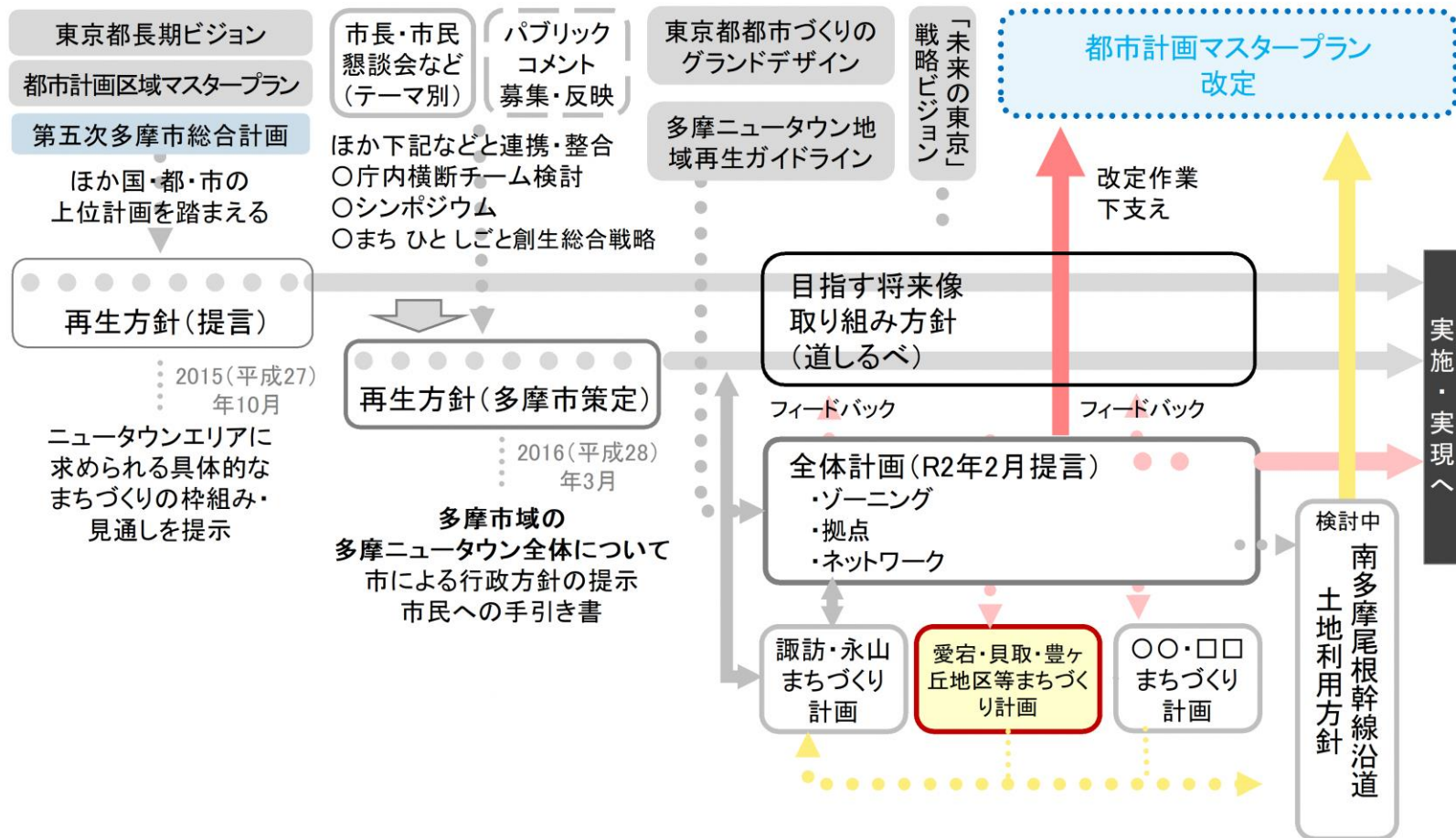


に示すゾーン以外の戸建て・低層住宅地、サービスインダストリー地区、区画整理事業により整備された地区は、今後も現在の土地利用、高さ・密度を維持するものとします。

## 2. 上位計画

### ① 愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等まちづくり計画の位置づけ

#### ■位置づけ





## 2. 上位計画

### ②上位計画の整理

▶ 上位計画では、良好な住環境を活かし、多様な世代が住み続けられる住まい・住環境に向けて、団地再生・少子高齢化対策・近隣センター再生・公共交通再編・住替えできる循環構造の検討などが求められている。

上位計画	記載（※事務局にて要約）
都市づくりのグランドデザイン（H29年9月）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・多摩ニュータウンを豊かな暮らしと活力に満ちたまちに再生する</li> <li>・住宅や生活基盤などのストックを時代に合わせてリニューアルする</li> <li>・大規模な未利用地などを有効に活用し、<u>多摩イノベーション交流ゾーン</u>の一翼を担う</li> <li>・充実する道路・交通ネットワークの効果を生かす</li> </ul>
多摩ニュータウン地域再生ガイドライン（H30年2月）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・緑豊かで高質な住環境のストックや、周辺地域と交流・連携しやすい立地などを生かし、<u>新たな価値を生む拠点として多様なイノベーションを創出し、豊かな暮らしを支える機能が集約された持続可能な都市</u></li> <li>(1)住宅や生活基盤などのストックを時代に合わせてリニューアルする</li> <li>(2)大規模な低未利用地などを有効に活用し、多摩イノベーション交流ゾーンの一翼を担う</li> <li>(3)充実する道路・交通ネットワークの効果を最大限に生かしたまちづくりを進める（南多摩尾根幹線道路・多摩都市モノレール延伸など）</li> </ul>
住宅市街地の開発整備の方針（H27年3月）	<p>（多摩：核都市広域連携ゾーン）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・駅やその周辺の再整備の機会を捉えて、<u>集合住宅や生活支援機能の集積等を計画的に進め</u>、駅周辺を地域の住生活を支える拠点として育成していく。</li> <li>・高度経済成長期に建設された大規模団地などでは、<u>更新に伴い、地域の課題に対応した生活支援機能の導入や、バリアフリー化などにより、地域活力やコミュニティの維持、向上を推進</u>していく。特に、住民の少子高齢化や建物の老朽化が進んでいるニュータウン等について、団地の更新等の検討に対し、広域的自治体としての調整や技術的支援などを行うとともに都営住宅等の適切な維持管理に取り組む。</li> </ul>

## 2. 上位計画

### ②上位計画の整理

上位計画	記載（※事務局にて要約）
<p>【参考】 多摩部19都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(案)(R2年11月)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・令和3年1月現在、東京都において改定に向けた検討が進められている。</li> <li>・都市計画法に基づき、2040年代を目標年次に、広域的な見地から都市計画の基本的な方針を定める。</li> <li>・多摩都市計画については、多摩広域拠点域としてその誘導の方向・将来像が示されている。</li> </ul> <p>＜誘導の方向＞</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅地では、集約型の地域構造への再編に合わせて、バス路線などの身近な中心地に<u>多様な世代やライフスタイルに対応した複合的な土地利用を誘導</u>することにより、歩いて暮らせる住宅市街地へ再構築する。</li> <li>・また、新型コロナ危機を契機とした都市づくりの観点から、<u>オフィスとテレワークが補完的に機能するような場の整備や、ニーズに応じた柔軟な用途転用、交通ネットワークの強化</u>などを進め、職住が融合した拠点の育成を図る。</li> </ul> <p>＜将来像＞</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・<u>公共交通と一体となった、楽しく歩き、たたずめる広場空間が創出されるとともに、東西・南北方向の道路・ネットワークが充実</u>し、拠点間の連携が一層強化されている。</li> <li>・<u>拠点の周辺に広がる市街地においては、高齢者や障害者、子育て世代を含め、誰もが安心して快適に暮らせる住環境が整備</u>されている。</li> <li>・高度経済成長期に建設された大規模団地などでは、<u>更新に伴い、地域の課題に対応した日常の買い物、子育て支援、高齢者福祉などの機能導入やバリアフリー化</u>などが進み、地域活力やコミュニティの維持・向上が図られ、安全・安心な質の高いまちが実現している。</li> </ul> <p>【人が輝く東京の個性ある地域づくり（特色ある地域の将来像）】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・<u>円滑な建替えや改修により、高経年化した団地やマンションの計画的な再生が進み、市民のニーズに対応した、次世代に住み継がれる良質な住宅ストックを形成</u>。</li> <li>・建築物の高さ規制などにより、緑豊かなゆとりある住環境が維持、形成されるとともに、丘陵地の地形を活かしたメリハリのある都市空間を形成。</li> </ul>

## 2. 上位計画

### ②上位計画の整理

上位計画	記載(※事務局にて要約)
第五次多摩市総合計画 第3期基本計画(R1年6月)	<ul style="list-style-type: none"> <li>「多摩市ニュータウン再生方針」及び「諏訪・永山まちづくり計画」等に基づき、ニュータウン区域の将来都市構造の検討を含め、多摩市ニュータウン再生推進会議における議論などを踏まえて、多摩ニュータウン再生に向けた機運を醸成しながら推進します。</li> </ul>
多摩市ニュータウン再生方針(H28年3月)	<ul style="list-style-type: none"> <li>若い世代を惹きつけ地域内を自由に住替えてできる循環構造や、多様な拠点が強化連携するコンパクト再編</li> <li>多様な世代が住みつけられる住まい・住環境へと再生する</li> <li>公的な低未利用地や創出用地を活用し、多様な需要に応える住宅の供給</li> <li>大規模住宅団地の再生</li> <li>良好な戸建て住宅地を持続する仕組みの導入</li> </ul>
多摩市第3次住宅マスタープラン(H28年3月)	<ul style="list-style-type: none"> <li>「ニュータウン地区の住環境保全地域」の指定</li> <li>(仮称)集合住宅等の建替えに係わる指針の検討</li> <li>多摩市ニュータウン再生方針で示す創出地における住まいの在り方</li> <li>多摩市ニュータウン再生方針で示す「小さな拠点」における住まいの在り方</li> <li>南多摩尾根幹線沿道の住宅エリアの良好な環境の保全</li> <li>公的賃貸住宅の今後の展望</li> <li>団地型マンション再生手法の調査・検討(諏訪・永山地区まちづくり計画)</li> </ul>
多摩市交通マスタープラン(H30年3月改訂)	<ul style="list-style-type: none"> <li>市内公共交通網の再編と交通不便地域の解消                     <ul style="list-style-type: none"> <li>→地域公用交通再編実施計画に基づき市内公共交通網の再編に取り組む</li> </ul> </li> <li>バス停の施設整備とアクセス機能改善による利便性の向上</li> <li>安全で快適な利用環境の創出による自転車活用の推進</li> <li>次世代交通サービスの導入可能性の検討</li> </ul>

## 2. 上位計画

### ② 上位計画の整理

上位計画	記載(※事務局にて要約)
<p>多摩市都市計画 マスタープラン (H25年改訂)</p>	<p>(第4地域 東寺方・落川・百草・和田・愛宕・乞田 ：豊かなみどりと調和し多世代が居住可能な住宅地の形成)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・新住宅市街地開発事業が行われた中低層住宅地におけるゆとりある住環境の保全 (容積率・建ぺい率の規制強化の内容検討、地区計画等の活用)</li> <li>・老朽化した住宅団地のリニューアルの促進</li> <li>・愛宕地区の近隣センターの再生(生活サービス機能などの誘導)</li> </ul> <p>(第6地域 貝取・豊ヶ丘：多世代が居住可能な住宅地の形成)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者に配慮した住宅団地の質的向上、良質なファミリー向け住宅への転換</li> <li>・新住宅市街地開発事業が行われた中低層住宅地におけるゆとりある住環境の保全</li> <li>・貝取と豊ヶ丘の近隣センターの再生(生活サービス機能などの誘導)</li> <li>・交通基盤の向上(広域幹線道路となる南多摩尾根幹線の整備促進)</li> <li>・南多摩尾根幹線沿道の有効利用(商業・業務系土地利用の促進)</li> <li>・水辺空間の活用：乞田川沿いの「親水軸」の形成</li> </ul>
<p>多摩ニュータウン再生の道しるべ 全体計画～多摩ニュータウン再生で描く将来都市構造イメージ (R2年2月)</p>	<p>全体計画における「ゾーニング+拠点+ネットワーク」の考え方</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ゾーニング →住区単位のまとまりを踏まえつつ、土地利用や建物の密度・高さのメリハリを形成するため、駅からの距離を踏まえて設定</li> <li>・拠点 →鉄道駅の性格付けをするとともに、学校跡地や賃貸団地の建替え創出用地などの活用を想定して計画 ※拠点の具体化に向けては各プロジェクトの中で構築を目指す</li> <li>・ネットワーク 広域交通インフラ整備を踏まえながら、既存の基盤を活かした特徴あるネットワークを検討</li> </ul>

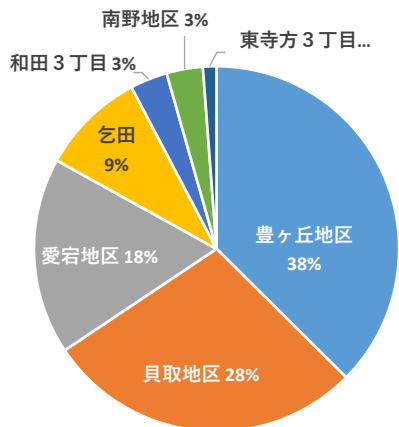


### 3.人口・世帯構成

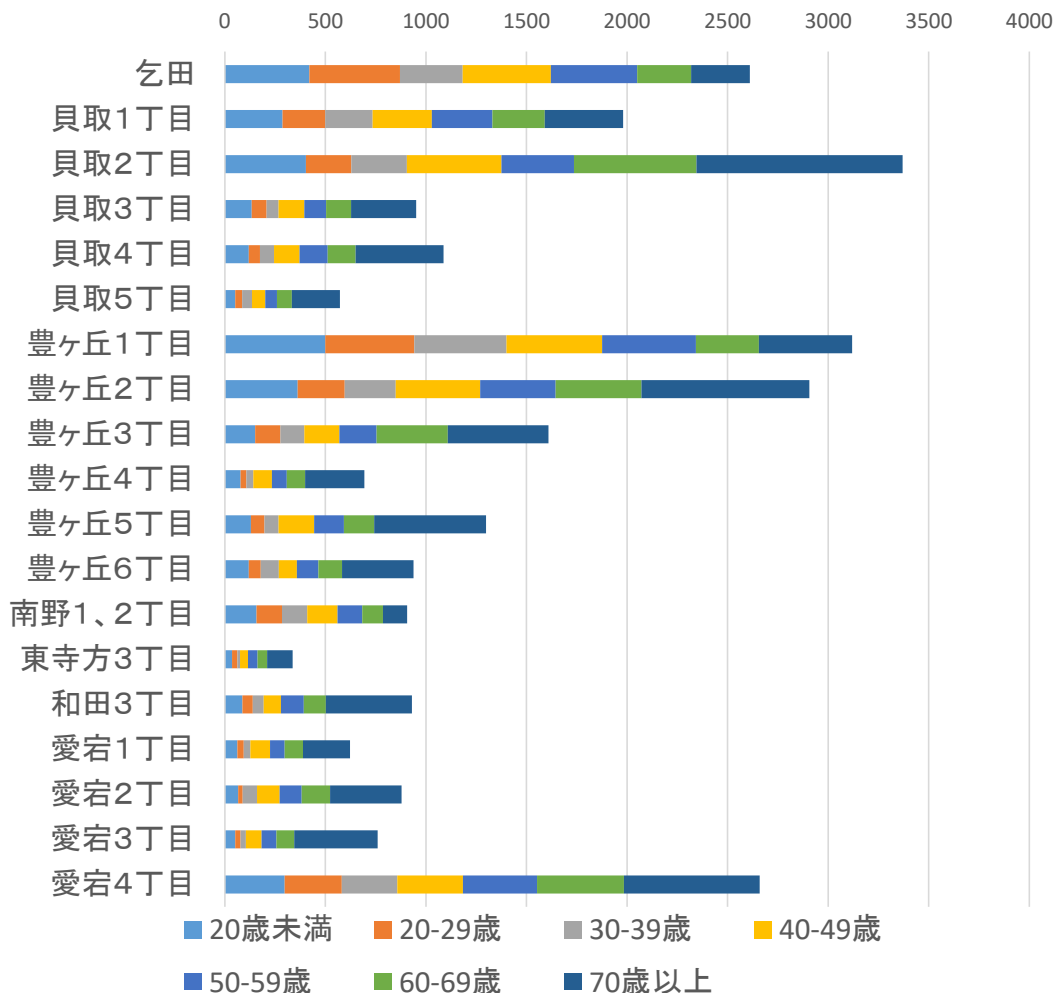
#### ①対象地区内の人口・世帯数（基本情報）

■対象地区内の地区別人口

	人口
豊ヶ丘地区	10,567
貝取地区	7,961
愛宕地区	4,921
乞田	2,610
和田3丁目	931
南野地区	907
東寺方3丁目	338
計	28,235

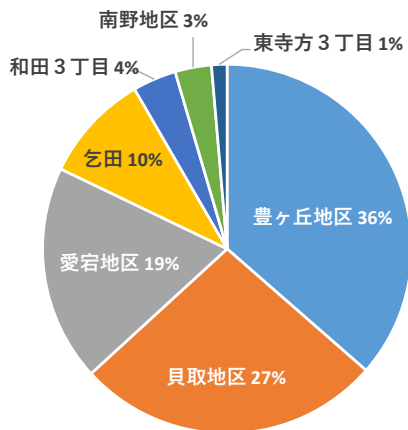


■対象地区内の町丁目別・年代別人口



■対象地区内の地区別世帯数

	世帯数
豊ヶ丘地区	5,155
貝取地区	3,786
愛宕地区	2,679
乞田	1,346
和田3丁目	540
南野地区	451
東寺方3丁目	192
計	14,149



### 3.人口・世帯構成

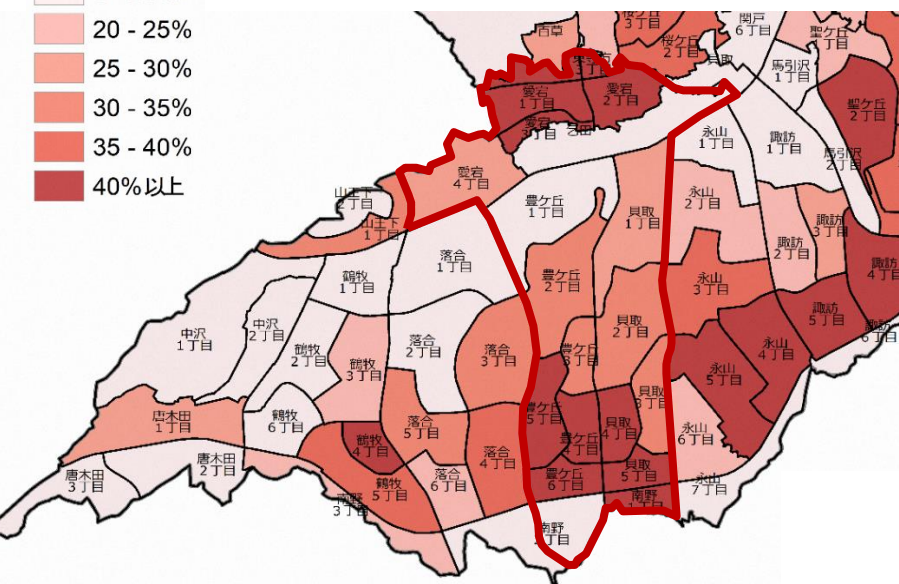
#### ②高齡化率・年少人口率



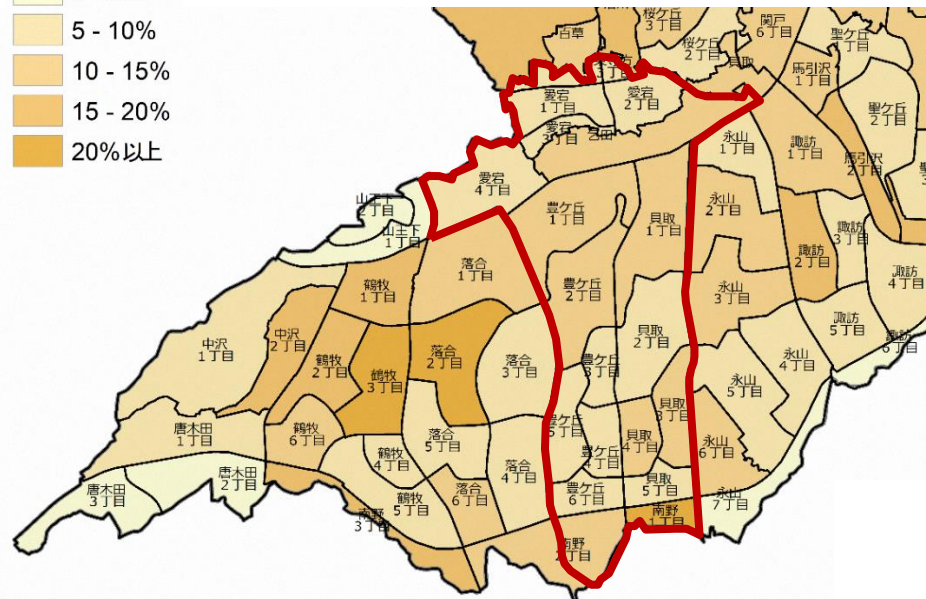
公的賃貸・分譲団地が集積する貝取・豊ヶ丘地区南側と愛宕地区は高齡化率は40%以上に進行

- ・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齡化率が40%以上と進行。
- ・また、その他の地区においても高齡化が進行している。
- ・一方、区画整理エリアである乞田と豊ヶ丘1丁目は高齡化率が低い。

■高齡化率(H27)



■年少人口率(H27)

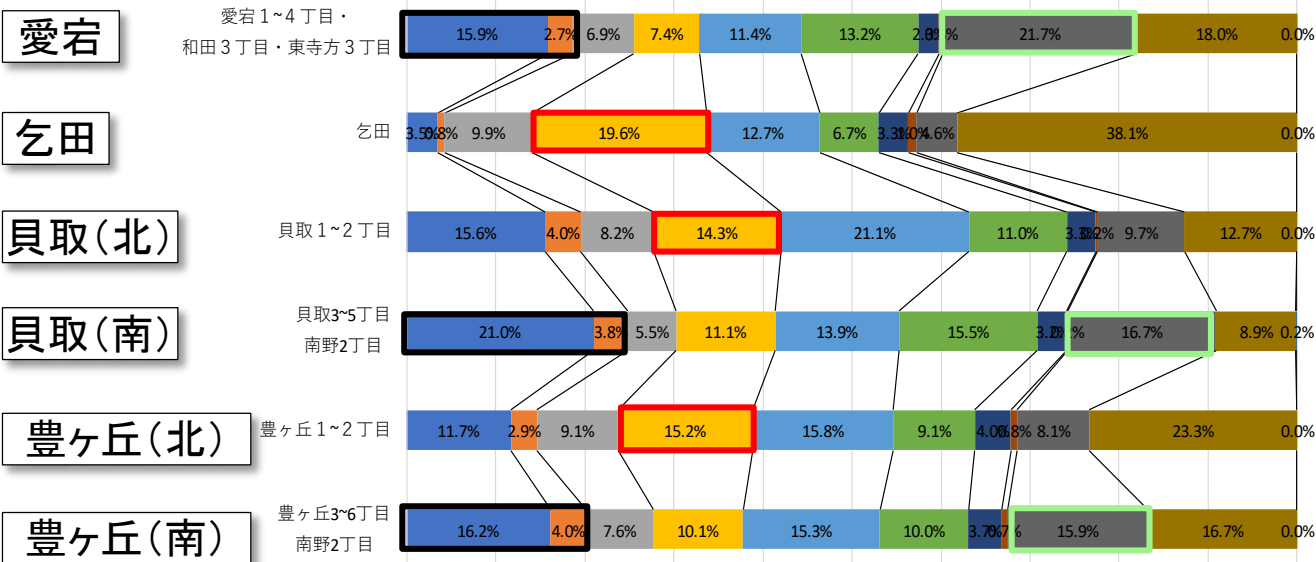
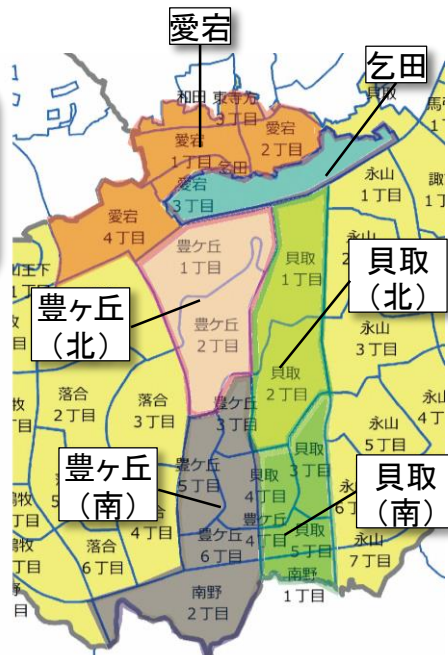


# 3.人口・世帯構成

## ②家族類型

▶ 愛宕及び貝取・豊ヶ丘の南側は高齢夫婦及び高齢単身者の割合が多いが、乞田及び貝取・豊ヶ丘の北側では、18歳未満の子どもがいる夫婦世帯が一定数居住

- 公的賃貸住宅が多く集積する貝取（南）や豊ヶ丘（南）では、高齢夫婦世帯や高齢単身世帯が占める割合が大きく、駅に近い貝取（北）や豊ヶ丘（北）では、18歳未満の子どもがいる夫婦世帯の割合が15%程度。
- 区画整理エリアの乞田は、18歳未満の子どもがいる夫婦世帯と、そのほかの単身世帯で約半数の割合を占める。



- < 夫婦のみ世帯 (核家族世帯) >
  - 高齢夫婦世帯 (2人とも65歳以上)
  - 一方のみ高齢の夫婦世帯 (1人だけ65歳以上)
  - 高齢以外の夫婦世帯 (2人とも65歳未満)
- < 夫婦と子供からなる世帯 (核家族世帯) >
  - 18歳未満の子どもがいる夫婦世帯
  - 18歳以上の子どものみがいる夫婦世帯
- < 上記以外の核家族世帯 >
  - ひとり親と未婚の子のみの世帯
- < 核家族以外の世帯 >
  - 核家族以外の世帯
- < 非親族を含む世帯 >
  - 非親族を含む世帯
- < 単身世帯 >
  - 高齢単身世帯 (65歳以上)
  - 高齢以外の単身世帯 (65歳未満)



# 4.ゾーニング

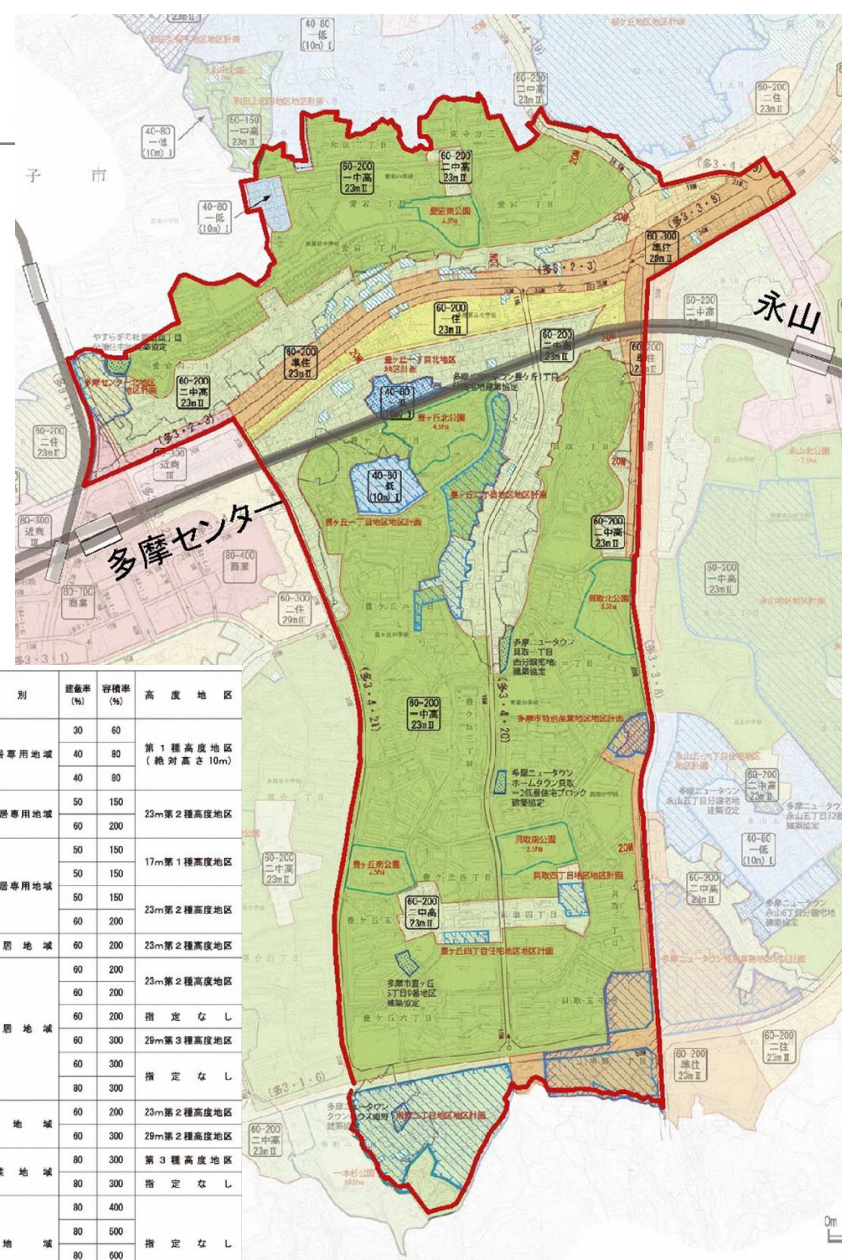
## ①用途地域・地区計画

▶ 愛宕・貝取・豊ヶ丘等区内の新住区域の多くは、第一種中高層住居専用地域（60/200）に指定されており、近隣センターは第二種中高層住居専用地域（60/200）に指定

▶ 区画整理区域は、主に第二種中高層住居専用地域（60/200）、多摩ニュータウン通りは準住居地域（60/200）と第一種住居地域（60/200）にそれぞれ指定

▶ また住宅用途を主にした地区計画が8ヶ所立地

用途地域種別	建築率 (%)	容積率 (%)	高度地区
第一種低層住居専用地域	30	60	第1種高度地区 (絶対高さ10m)
	40	80	
	40	80	
第一種中高層住居専用地域	50	150	23m第2種高度地区
	60	200	
	50	150	17m第1種高度地区
第二種中高層住居専用地域	50	150	23m第2種高度地区
	50	150	
	60	200	
	60	200	23m第2種高度地区
第一種住居地域	60	200	23m第2種高度地区
	60	200	
	60	200	23m第2種高度地区
	60	200	指定なし
	60	300	29m第3種高度地区
第二種住居地域	60	300	指定なし
	80	300	指定なし
	60	200	23m第2種高度地区
	60	300	29m第2種高度地区
準住居地域	80	300	第3種高度地区
	80	300	指定なし
近隣商業地域	80	400	指定なし
	80	500	
	80	600	
	80	700	
商業地域	80	500	指定なし
	80	700	
準工業地域	60	200	23m第2種高度地区
	60	200	





## 4. ゾーニング

### ②現在の土地利用

▶ 地区は、多摩センター駅と永山駅の間に位置しており、愛宕地区と貝取・豊ヶ丘地区の間には区画整理エリアが広がる

▶ 地区内の土地利用は住宅利用が主であり、愛宕地区は都営住宅が多く、貝取・豊ヶ丘地区は分譲住宅が中心であるが、尾根幹線沿道沿いにはUR賃貸が面的に立地している

▶ 多摩ニュータウン通り沿いには、ロードサイド型の商業施設等が立地

