



多摩ニュータウン再生の道しるべ

(仮称) 全体計画 [素案]

～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2(2020)年

多摩市ニュータウン再生推進会議

(予定)

上野委員長

ご挨拶文

<目 次>

1. はじめに -----	1
(1) 背景-----	1
(2) 目的と位置づけ-----	2
2. ニュータウン区域の現況・課題と対策 -----	3
2-1. 上位計画・関連計画の整理 -----	3
2-2. ニュータウン区域の現況・課題と対策 -----	6
(1) 全体土地利用-----	6
(2) 用途地域-----	6
(3) 都市基盤（公園・ペデのネットワーク）-----	7
(4) 都市公園-----	7
(5) 交通-----	8
(6) 高低差-----	8
(7) 防災-----	9
(8) 住環境保全地域-----	9
(9) 小中学校-----	10
(10) 住宅-----	11
(11) 多摩ニュータウンの将来人口予測-----	12
(12) 高齢化率・年少人口率-----	13
(13) 地区センター・近隣センター・生活支援機能-----	14
3. ニュータウン全体の将来都市構造 -----	15
3-1. 全体計画にあたっての視点 -----	15
3-2. 将来都市構造の考え方 -----	16
(1) ゾーニング-----	16
(2) 拠点-----	17
(3) ネットワーク-----	18
3-3. 全体計画 -----	19
3-4. 再生方針を踏まえた全体計画におけるポイント -----	20
4. 都市計画マスタープラン改定に向けた重点テーマ -----	23
(1) 重点テーマの設定-----	23
(2) 引き続き検討すべき課題等-----	23

1 はじめに

(1) 背景

市では、平成25（2013）年に学識経験者や東京都、独立行政法人都市再生機構、民間企業などが参画する「多摩ニュータウン再生検討会議（以下「再生検討会議」という。）」を設置し、専門的な見地から、まちの再生、魅力の向上などについて検討を重ねました。そして、平成27（2015）年10月に再生検討会議により提言された「多摩ニュータウン再生方針（以下「再生方針（提言）」という。）」を踏まえ、平成28（2016）年3月に市として「多摩市ニュータウン再生方針（以下「再生方針」という。）」を策定しました。

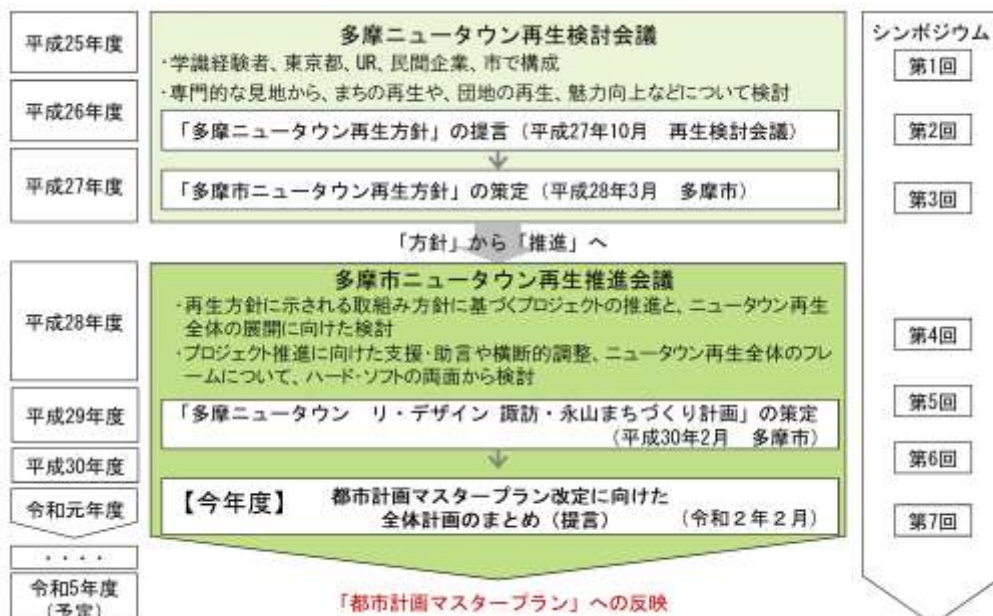
その後、平成28（2016）年度より公募市民などにご参画いただき、再生検討会議から「多摩市ニュータウン再生推進会議（以下「再生推進会議」という。）」へシフトし、初期入居地区である諏訪・永山地区を対象に、2040年代のまちの将来像を示した「多摩ニュータウン リ・デザイン 諏訪・永山まちづくり計画」を平成30（2018）年2月に策定しました。

また、平成29（2017）年9月に東京都より「都市づくりのグランドデザイン」が策定され、多摩地域では多摩広域交流拠点として位置付けられ、さらに多摩ニュータウンは多摩イノベーション交流ゾーンに含まれ、その将来のイメージが描かれています。

以上のことから、諏訪・永山地区における検討や取り組みで得られた経験、成果を活かし他地区へ再生を展開していくベースとするため、上位・関連計画の動向や社会環境の変化等を踏まえ、再生方針で示された目指すべき都市像イメージを多摩市域における多摩ニュータウン全体に落とし込んだ将来都市構造を示すことが求められます。

併せて、今後、改定が予定されている多摩市都市計画マスタープランへのつながりを意識する必要があります。

■再生推進会議におけるこれまでの取り組み

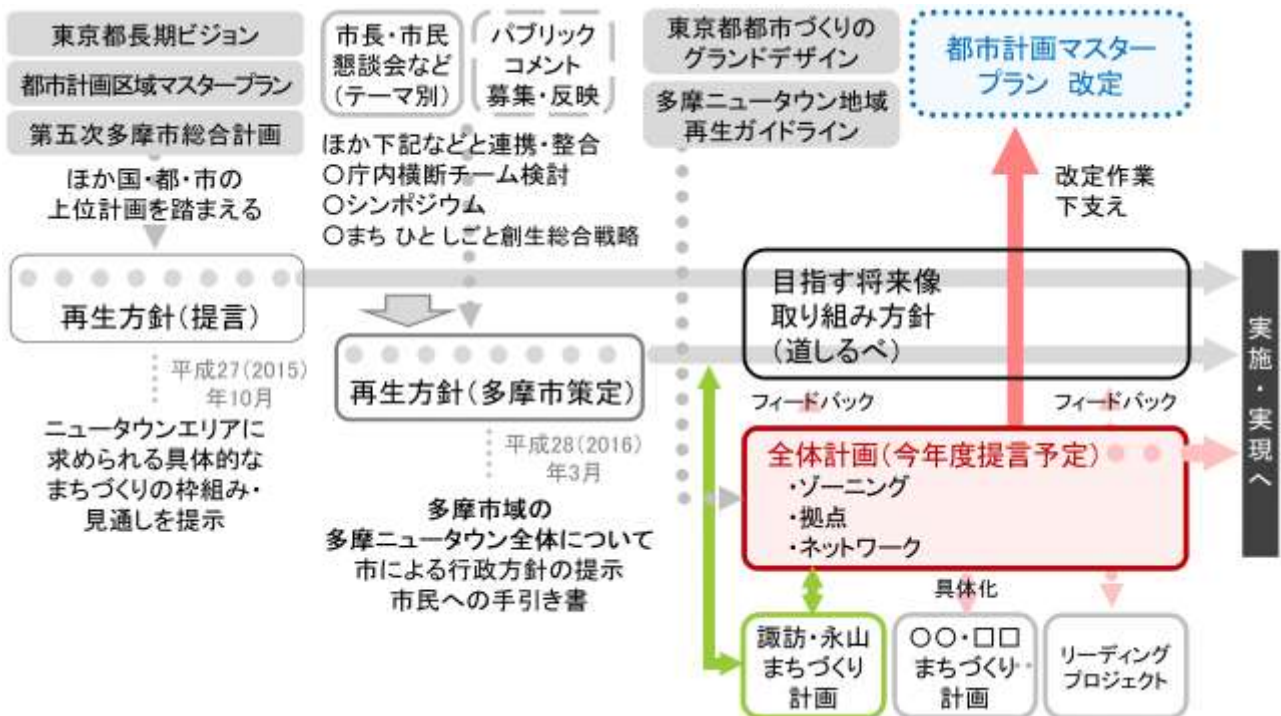


(2) 目的と位置づけ

本計画は、今後再生がニュータウン全体に及ぶことを見据え、諏訪・永山地区まちづくり計画での検討を活かし、ニュータウン全体における主要な拠点や骨格（主に再生の核となる駅周辺・近隣センター・尾根幹線沿道など）を中心にしたニュータウン全体における 2040 年代の都市構造の考え方を示すことを目的に策定するものです。

併せて、本計画が、再生方針の全体方針で掲げられた「持続可能なまちを実現する、まち全体のあり方や方向性を共有して行動する」の実現に向けた多摩ニュータウン再生の道しるべとして、今後、予定されている「多摩市都市計画マスタープラン」の改定作業の下支えとなることを目指します。

■位置づけ



2 ニュータウン区域の現況・課題と対策

2-1. 上位計画・関連計画の整理

■上位計画・関連計画

①都民ファーストでつくる「新しい東京」～2020年に向けた実行プラン～（H28年12月）	多世代が安心して住み続けられる持続可能なまちへの再生のため、「 <u>多摩ニュータウン地域再生ガイドライン（仮称）</u> 」の作成・取組を促進・発信、 <u>南多摩尾根幹線の整備</u> 、昭和40年代に建設した <u>都営住宅の計画的建替え</u> 、 <u>創出用地を活用した良好な住環境整備</u> 、 <u>都市機能の再編・集約</u> 、 <u>歩いて暮らせるまち</u> への再構築等が位置づけられる。
②東京都長期ビジョン（H26年12月）	都市戦略8に掲げる将来像において、 <u>多摩ニュータウンの住宅団地再生</u> をはじめ、多摩地域の核都市など複数の生活拠点で、 <u>地域特性に応じた機能集積と公共交通の利便性向上</u> を掲げている。
③都市づくりのグランドデザイン（H29年9月）	多摩ニュータウンは <u>多摩イノベーション交流ゾーン</u> に位置づけ、 <u>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</u> 方針に基づき、 <u>住宅や生活基盤などのストックのリニューアル</u> 、 <u>未利用地を活用したイノベーションの創出</u> 、 <u>充実する道路・交通ネットワークの効果を生かす</u> 取組を行う。 また、多摩センター駅周辺は、 <u>多様な機能が高度に集積し、交流が生まれ利便性の高い拠点が形成</u> 。永山は、時代のニーズに合わせた土地利用への再編が進み、 <u>駅周辺に複合的な機能が集積し、その周りに良好な住宅市街地</u> が形成と記述。
④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（H26年12月）	都市計画法に基づき、平成37（2025）年を目標年次に、広域的な見地から基本的な方針を定める。東京の都市構造に「環状メガロポリス構造」「市街地を集約型構造へ再編」を掲げ、ゾーンごとに特色ある地域の将来像を記述。 <u>多摩センター駅周辺</u> では、 <u>施設の集約及び複合化</u> 、 <u>業務機能など諸機能の拡充・充実</u> 、利便性及び回遊性に優れる歩行者ネットワーク、 <u>活発なコミュニティ活動や協働のまちづくり</u> が進展。 <u>永山駅周辺</u> では、 <u>中心に業務・商業、中高層住宅や医療・福祉施設などが複合し、その周辺に低層住宅地</u> が形成。
⑤新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針（H31年3月）	多摩センター駅周辺は <u>中核的な拠点地区</u> に位置付けられ、 <u>国際ビジネスや成熟社会にふさわしい都市文化などを支え、建築や空地のデザインの質を高め、地域の魅力や活力の向上等に貢献する育成用途を導入し、機能を充実させる</u> 。また、カーボンマイナスの推進のため、多摩センター駅周辺が <u>エネルギーの面的利用を推進する受入検討エリア</u> と位置付けられている。 永山駅周辺は <u>中核的な拠点周辺地区</u> に位置付けられ、 <u>特に地域性を考慮し、制度を活用した適切な育成用途の促進、割増容積について一定量の業務施設の整備</u> 、 <u>多摩イノベーション交流ゾーン</u> では、 <u>イノベーション創出機能の集積強化</u> 。
⑥多摩の振興プラン（H29年9月）	<u>大規模団地等の改修や建替えの促進</u> 、 <u>南多摩尾根幹線の整備</u> など道路ネットワークの整備促進、 <u>多摩都市モノレール延伸の検討</u> など公共交通ネットワークの充実、 <u>イノベーション創出や拠点形成の取組の誘導</u> 、 <u>災害にも強い自立分散型のまちづくり</u> などに取り組む。
⑦多摩ニュータウンの地域再生ガイドライン（H30年2月）	<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> を目指し、 <u>住宅や生活基盤などのストックのリニューアル</u> 、 <u>未利用地を活用したイノベーションの創出</u> 、 <u>充実する道路・交通ネットワークの効果を生かす</u> 。

<p>⑧第五次多摩市総合計画 第3期基本計画 (R1年6月)</p>	<p>多摩市の将来都市構造とまちづくりの基本的な方向性を示し、市民と行政の共通の目標として、総合的・計画的にまちづくりを進める上での根幹となる計画。 「次世代につなぐ都市づくりの推進」を施策として掲げ、<u>再生方針等に基づき、ニュータウン区域の将来都市構造の検討を含め、再生推進会議における議論などを踏まえて、機運を醸成しながら推進する</u>としている。また、「拠点地区活性化の推進」を掲げ、主な施策の方向性として、<u>多摩センター駅周辺地区の活性化の推進、永山駅周辺地区の活性化の推進</u>を挙げている。</p>
<p>⑨多摩市まち・ひと・しごと創生総合戦略 (H28年2月)</p>	<p>「まち・ひと・しごと創生法」では、国と地方が一体となって人口減少に立ち向かうため、市町村も国や都道府県の総合戦略を勘案し、総合戦略を策定するよう努めなければならないと規定されている。こうした背景を踏まえ、多摩市における地方創生の取り組みの推進のために策定。 <u>多摩センター駅周辺</u>では、駅周辺のバリアフリー化やオープンカフェの設置など<u>ハード、ソフトの両面から広域拠点にふさわしく整備</u>。<u>永山駅周辺</u>では、駅周辺施設の機能更新や都市機能の集積、多様な住宅の供給など、<u>駅拠点の再構築と団地再生事業を推進</u>。</p>
<p>⑩多摩市都市計画マスタープラン (H25年改訂)</p>	<p>望ましい都市像を、主にハード面で明示し、都市計画で実現するための長期的な方針。道路や公園などの整備計画、用途地域や地区計画などでの規制・誘導、市民参加の方向性を描き、まちづくりを誘導する羅針盤としての役割を持つ。 <u>貝取、豊ヶ丘</u>では<u>多世代が居住可能な住宅地</u>の形成、<u>落合、鶴牧</u>では、市の顔となる<u>商業・業務地の形成とゆとりとうるおいのある住宅地</u>の形成、<u>諏訪、永山</u>では豊かな暮らしを支える<u>商業・業務地等の形成と多世代が居住可能な住宅地の形成</u>。</p>
<p>⑪多摩市第三次住宅マスタープラン (H28年3月)</p>	<p><u>良好な住まいづくりや快適な住環境づくりなどを総合的・体系的に展開</u>するための基本的な方向性を示すとともに、<u>様々な主体との連携と協働による住宅・住環境づくりを推進</u>するための基本的方針。 「<u>ニュータウン地区の住環境保全地域</u>」を指定し、<u>創出地、小さな拠点における住まいのあり方や、尾根幹線沿道の整備</u>を指針として掲げる。また<u>諏訪・永山地区を団地型マンション再生手法の調査・検討モデル地区</u>として位置付け。</p>
<p>⑫多摩市ニュータウン再生方針 (H28年3月)</p>	<p>学識経験者や東京都、都市再生機構などが参画する「<u>多摩ニュータウン再生検討会議</u>」から提言された「多摩ニュータウン再生方針」を受け、多摩ニュータウンの再生に向けた考え方として、<u>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等</u>を掲げる。</p> <p><目指すべき都市構造></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="558 1680 877 2038"> <p>【方針1】まちが持続化する仕組みを持つ</p> <p>若い世代を「惹きつけ」た後、人生のライフステージに合わせて、地域内を自由に「住替え」できる循環構造を、まちが備えます。</p> <p>まちが持続化する仕組み (多世代が連続的に住み替える)</p> </div> <div data-bbox="925 1680 1356 2038"> <p>【方針2】多摩ニュータウンにふさわしいコンパクトを選び</p> <p>「市街地縮小型」ではなく、生活の循環構造を支える「多様な拠点の強化連携型」でのコンパクト再編を目指します。</p> <p>多様な拠点の強化連携型コンパクト ※フレーム：密度・用途・形態制などによる調整・保全の枠組み</p> </div> </div>

⑬多摩ニュータウン
リ・デザイン 諏訪・永山まちづくり
計画（H30年2月）

多摩ニュータウン再生方針を踏まえ、第1次入居地区の諏訪・永山地区をモデルに2040年代の都市構造を描き、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。

<2040年代の都市構造>

■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」

■諏訪・永山地区における「2040年代の都市構造」

「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。

■2040年代の都市構造図



本図に示すゾーン以外の戸建で、低層住宅地、サービスインダストリー地区、汎用型事業により整備された地区等は、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。

⑭【参考】
八王子市多摩ニュー
タウンまちづくり方
針（H31年3月）

多摩ニュータウン八王子市域の目指すべき将来像及びその実現に向けた方策を位置づけたまちづくりの方針。

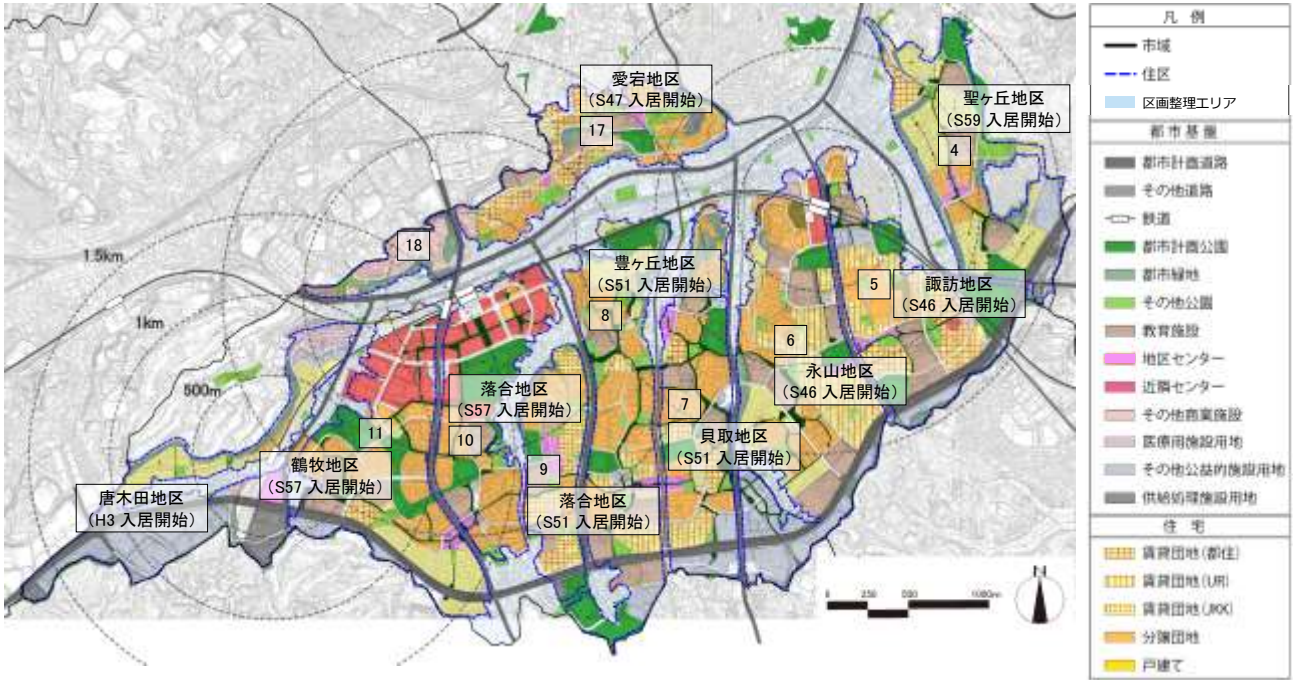
地域住民、企業、住宅等事業者、大学、行政等が共有するために、多様な主体との連携・協働による持続可能なまちづくりに向けた羅針盤としての役割を設定。

2-2. ニュータウン区域の現況・課題と対策

・ここでは、ニュータウン区域の現況・課題と対策を整理します。

(1) 全体土地利用

- ・多摩ニュータウン全 21 住区のうち、多摩市内では 10 住区が立地。
- ・その中で、初期入居地区は諏訪・永山地区で、第二次入居地区が愛宕地区。
- ・ニュータウン区域は新住宅市街地開発事業により整備され、多摩ニュータウン通り沿い等は土地区画整理事業により整備。



入居開始時期の出典：多摩ニュータウンの住宅建設資料集（平成 17 年 都市再生機構）

(2) 用途地域

- ・商業系の土地利用は、多摩センター駅周辺、永山駅周辺、唐木田駅周辺に限定

対策

- ▷駅からの距離に応じたメリハリのあるゾーニング
- ▷幹線道路沿いなどでは、沿道にふさわしい活用



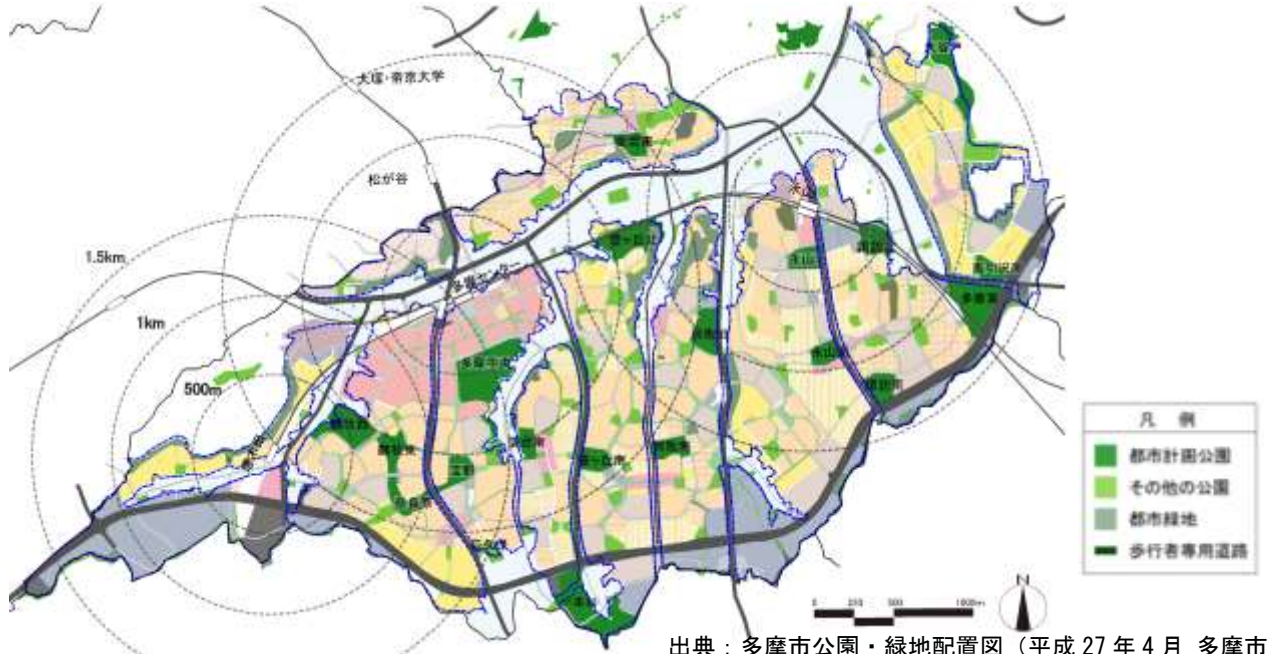
出典：多摩市都市計画図（平成 31 年 3 月 多摩市）

(3) 都市基盤（公園・ペデのネットワーク）

- ・諏訪・永山は都市計画公園を中心に団地内通路等でネットワーク
- ・貝取・豊ヶ丘は街区公園も含めて遊歩道でネットワーク
- ・落合・鶴牧地区は都市計画公園のオープンスペース自体がネットワーク

対策

- ▷地区の特性に応じた緑のネットワークの保全・活用
- ▷維持・管理・更新に向けた事業計画と費用縮減対策



出典：多摩市公園・緑地配置図（平成 27 年 4 月 多摩市）

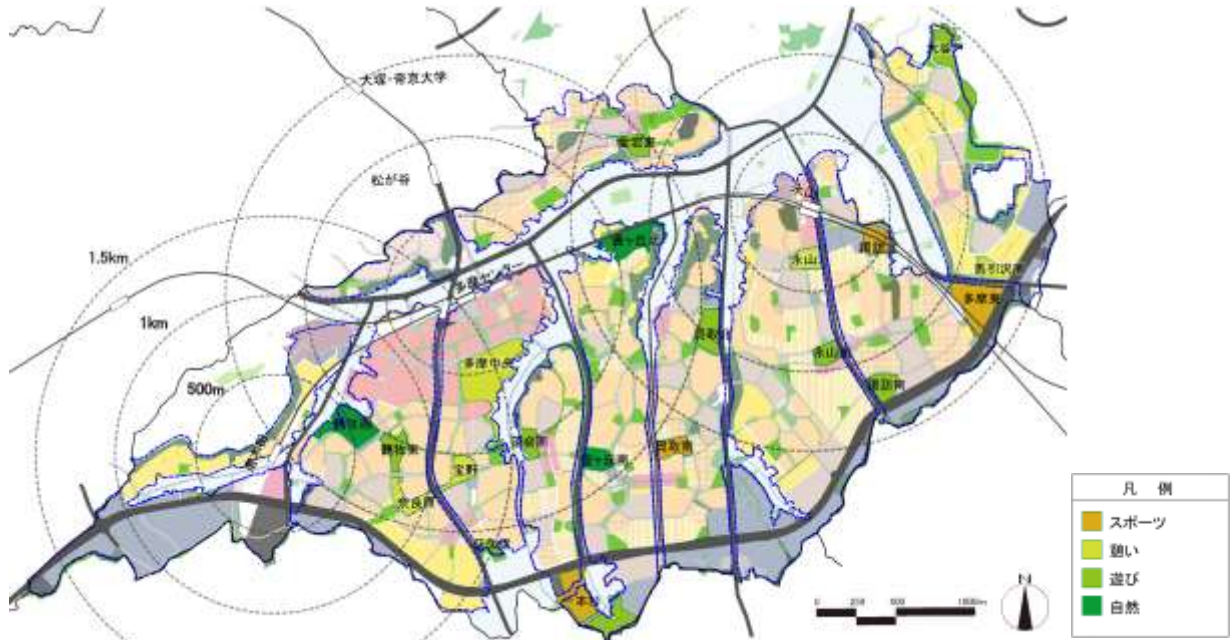
(4) 都市公園

- ・多様な用途・大きさの公園が点在（新住区域 66 か所、区画整理エリア 29 か所、計 95 か所）
- ・あまり使用されていない公園が存在、他と差別化できるような特長ある公園は不足

対策

- ▷多摩しみどりのルネッサンスなど市民と協働した公園の柔軟な利活用
- ▷維持・管理・更新に向けた事業計画と費用縮減対策

■都市計画公園位置図（特徴別）



出典：多摩ニュータウン開発事業誌—市域編 I—多摩市域（平成 20 年 3 月 都市再生機構）の内容から公園の特徴を分類

(5) 交通

- ・ニュータウン内は、京王相模原線・小田急多摩線・多摩都市モノレールの3路線
- ・多摩センター駅・永山駅は京王線と小田急線の乗り換え駅
- ・貝取・豊ヶ丘や駅から遠いエリアはバス利用圏域

対策

- ▷バスルート・バス停の見直し等による利便性の向上。自動運転技術も想定。
(多摩市地域公共交通再編実施計画等を踏まえ、地域とともに検討)
- ▷小型モビリティやカーシェアリング等、新たな交通手段の検討

公共交通網図



出典：バスルートとバス停は各バス会社の路線図から、一日の平均本数は各バス会社の時刻表から作成

(6) 高低差

- ・谷戸の部分に鉄道や主要道路が配置
- ・駅から離れるほど高地
- ・幹線道路や駅から宅地への高低差

対策

- ▷幹線道路と宅地を結ぶネットワークの構築
- ▷小型モビリティやカーシェアリング等、新たな交通手段の検討
- ▷高低差のある地形を利用したソフト対策（サイン・ベンチ等）

標高図



等高線の出典：東京都『東京都縮尺 1/2,500 平成 27 年度版地形図（区部・多摩部）』をもとに作成

(7) 防災

- ・多摩ニュータウンは、多摩丘陵のほぼ中央に位置し地盤が安定している。
- ・また、海岸や河川から離れており、浸水被害や液状化の心配がない。

対策

▷良好な地盤を活かした施設等の立地誘導



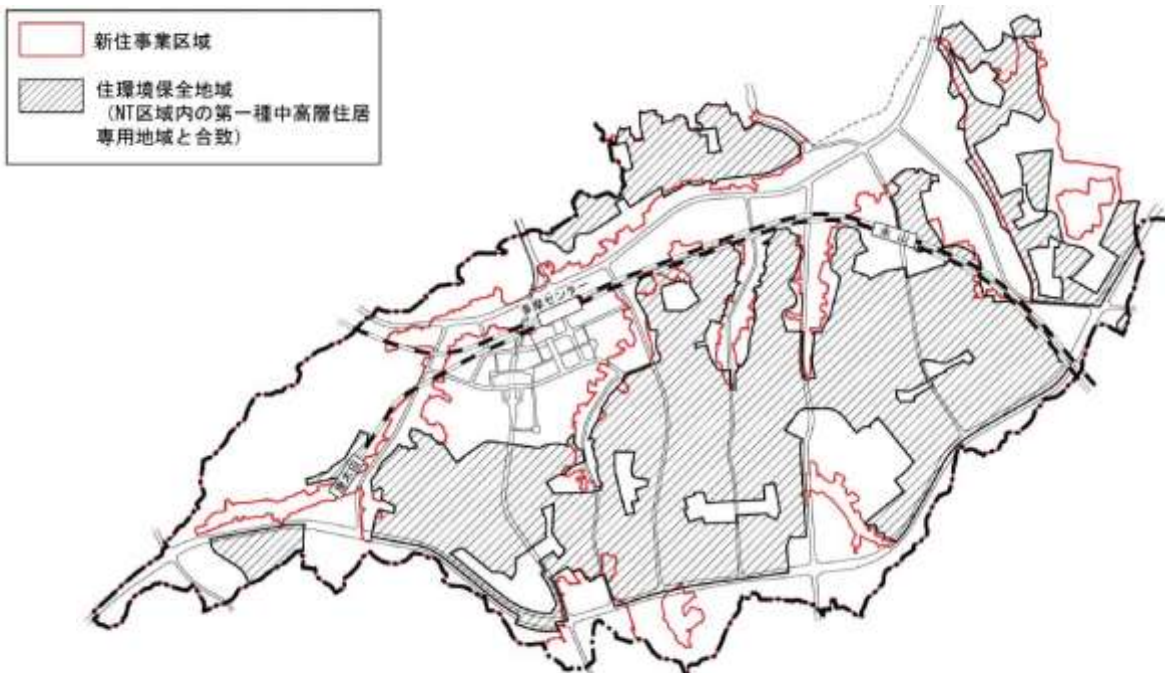
出典：東京危険度マップ 東京 23 区+多摩地域（平成 31 年 3 月 東京都都市整備局）

(8) 住環境保全地域

- ・新住区域の大部分を占める第一種中高層住居専用地域が、住環境保全地域に指定
- ・住環境保全地域における共同住宅の容積率の最高限度は、新築で 120%、スケルトン・インフィル構造の新築で 150%、再建築で 150%

対策

- ▷駅からの距離に応じたメリハリのあるゾーニング
- ▷幹線道路沿いなどでは、沿道にふさわしい活用



出典：多摩市第三次住宅マスタープラン（平成 28 年 3 月 多摩市）

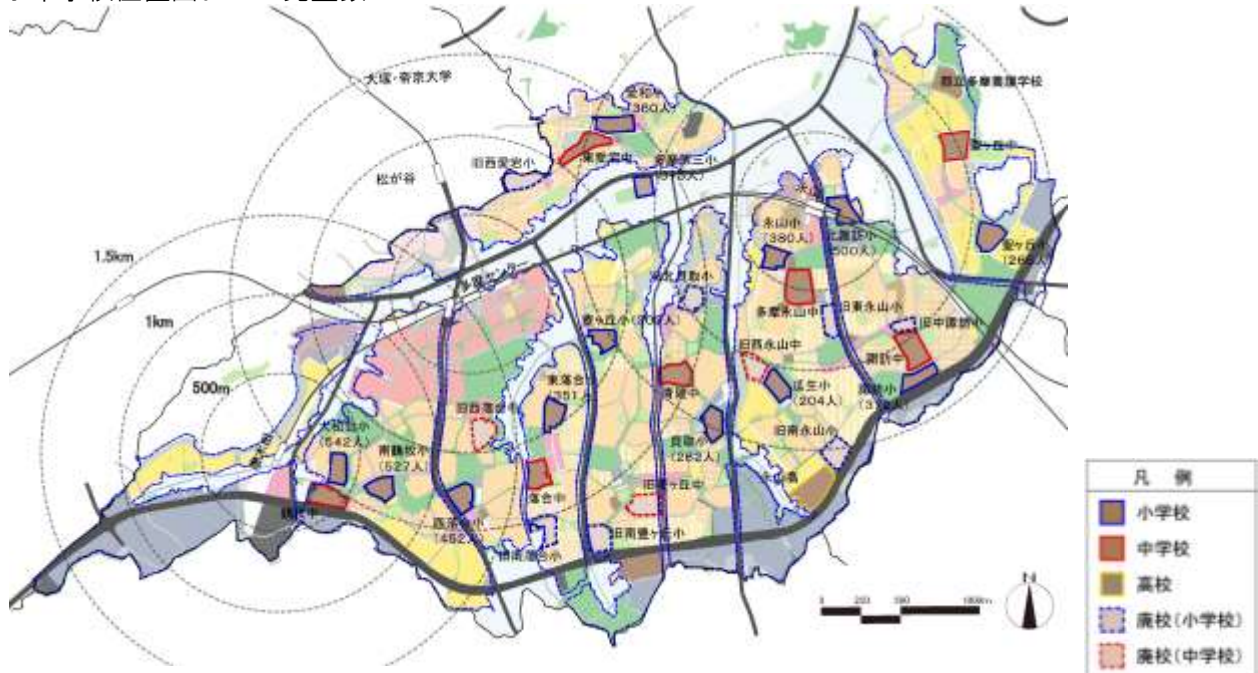
(9) 小中学校

- ・児童・生徒数の減少（S62年度のピーク時から約6割減少）
- ・小・中学校の統廃合（S60年度のピーク時30校から現在20校）
- ・学校跡地の一部は都住建替えの種地として利用、他は暫定利用

対策

- ▷児童・生徒数の維持に向けた若い世帯の流入促進
- ▷将来のまちづくりのために学校跡地を有効活用

■小中学校位置図および児童数



児童数の出典：「多摩市立小・中学校の児童・生徒数・学級数」（平成31年 多摩市）

名称	現在の活用状況	活用方針
旧中諏訪小	校舎部分を教育センターとして活用中。 グラウンド部分は現在、都営住宅の建替え種地として建設工事中。	引き続き活用
旧南永山小	南永山社会教育施設・多摩消防署仮庁舎	R2-R3 校舎除却。民間活力による有効活用の検討
旧東永山小	東永山複合施設	R3 年度旧多摩ニュータウン事業本部用地との土地交換予定
旧西永山中	特別養護老人ホーム(グラウンド部分) 都営住宅及び西永山福祉施設(校舎部分)	引き続き活用
旧北貝取小	市民活動の拠点、郷土資料の展示・保管	市民活動の拠点として改修（R3年度予定）
旧豊ヶ丘中	民間活用に向けて検討中	H30～跡地活用の検討（時期未定）
旧南豊ヶ丘小	スポーツや健康づくりの場 (南豊ヶ丘フィールド)・防災避難所	引き続き活用
旧西落合中	図書館本館	R4 多摩中央公園北西角地（レンガ坂沿い）に移転
旧南落合小	東京医療学院大学	R20年度まで貸付。大学との連携協力を図る
旧西愛宕小	都営住宅の建替え種地	H30解体、東京都に売却

出典：多摩市公共施設の見直し方針と行動プログラム（平成30年11月 多摩市）及び令和元年度9月末時点の状況を踏まえ作成

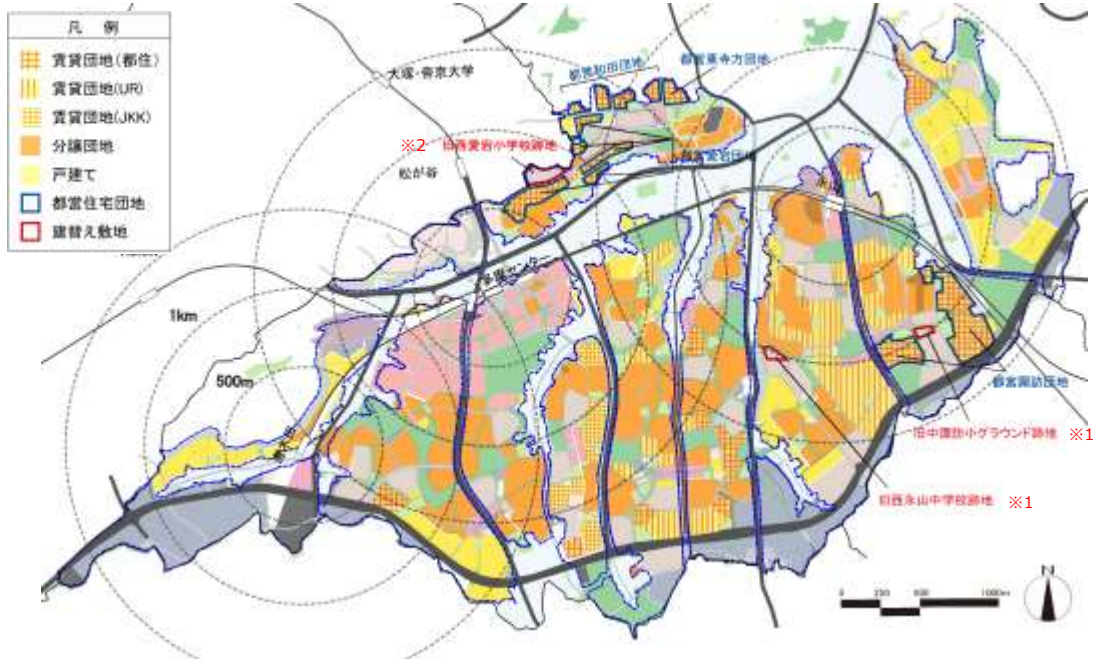
(10) 住宅

- ・旧耐震基準の住宅の多くは、諏訪・永山、愛宕、貝取・豊ヶ丘地区に存在
- ・開発年代により、多様な住宅ストックが形成

対策

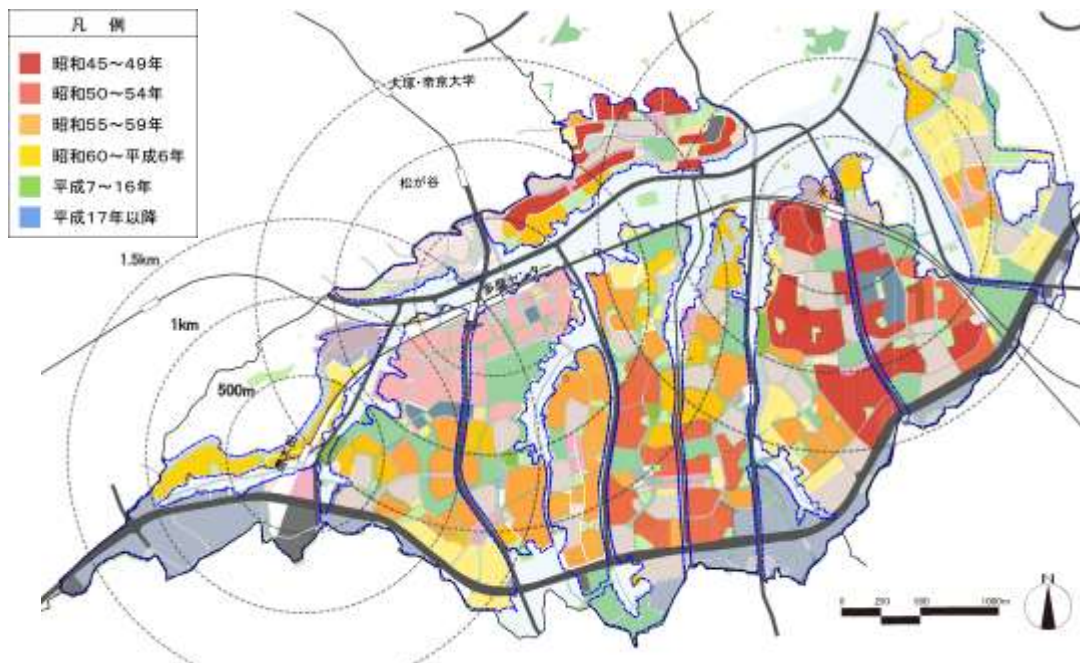
- ▷耐震化の促進
- ▷団地再生の促進
- ▷ライフスタイルに応じた多様な住宅ストックの形成

■住宅団地位置図（種類別）



※1 多摩ニュータウン諏訪団地の建替えについて（平成 28 年 1 月 東京都都市整備局）
 ※2：平成 29 年度第 1 回多摩市ニュータウン再生推進会議（平成 29 年 8 月 30 日 多摩市）

■住宅団地位置図（年代別）



(11) 多摩ニュータウンの将来人口予測

- ・多摩ニュータウン多摩市域では高齢化率が急速に上昇、本格的な人口減少期へ突入
- ・多摩ニュータウン（多摩市域）では何も策がなされない場合、2040年には2015年比で約38%の人口減

対策

▷ニュータウン再生の取組みによる現状人口の維持

■多摩市域の多摩ニュータウン区域



※多摩ニュータウン再生方針（平成28年3月 多摩市）p.9の図をもとに該当する小地域を着色

■将来人口推移



<推計方法>

- ・将来人口・世帯予測ツール V2 (H27 国調対応版) (平成 32 年 7 月 国土交通省国土技術政策総合研究所) を用いて、小地域ごとのコーホート要因法で推計。推計データは以下の通り補正している。

諏訪 2 丁目・落合 2 丁目の推計人口の補正

- ・多摩市域の多摩ニュータウンにおける小地域の人口増加率はおおむね 1.0 倍前後であるが、諏訪 2 丁目と落合 2 丁目は、平成 22 年から 27 年にかけての人口増加率が 1.5 倍以上という著しい人口増加がみられる。この結果、2045 年までの人口推移がほぼ横ばいとなる。一方、多摩市 (2016) 『多摩ニュータウン再生方針』によると、多摩市域の多摩ニュータウンの将来人口は 2050 年までに 27% の減少傾向を示す。
- ・推計結果の差は、平成 22 年から 27 年までの諏訪 2 丁目と落合 2 丁目の民間開発により、2 地域の人口が大幅に増加したためと考えられる。
- ・これらの開発による新規入居は終了しており、今後も平成 27 年時点の人口トレンドを維持すると仮定し、上記 2 地域では平成 32 年以降の推定人口を平成 27 年の実績人口に修正し、推計を補正している。

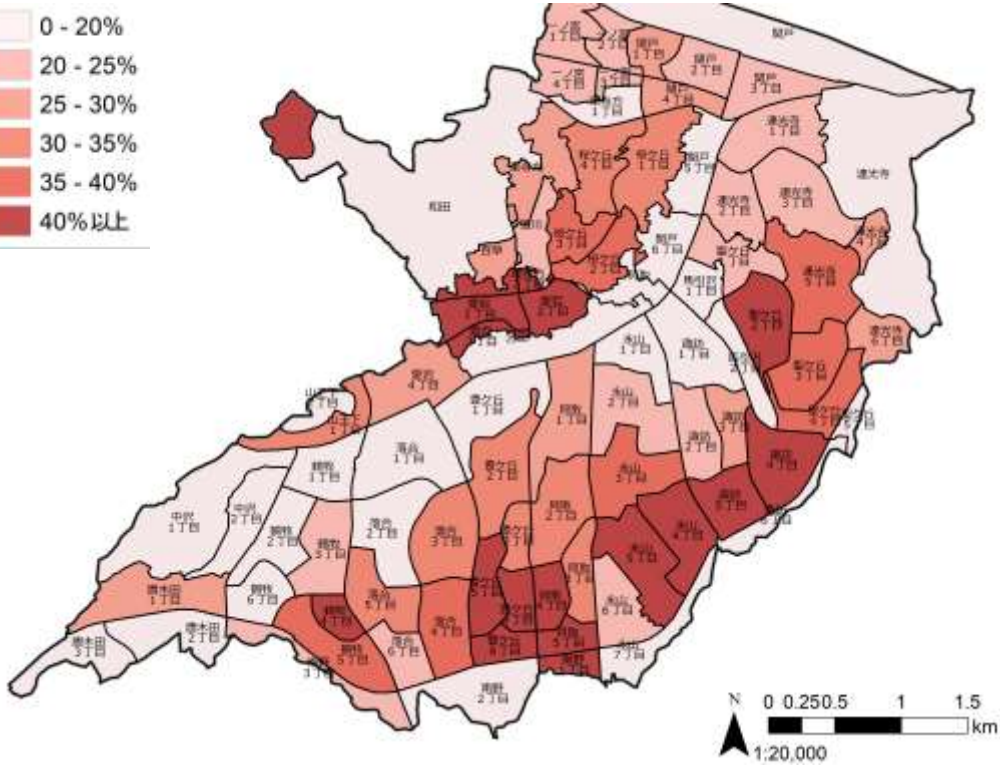
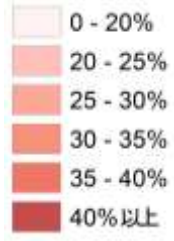
(12) 高齢化率・年少人口率

- ・諏訪・永山および貝取・豊ヶ丘の駅から遠い地域、愛宕などで高齢化率 40%以上
- ・区画整理エリアの高齢化率は低い
- ・落合・鶴牧の駅近エリア、団地建替えのあった諏訪二丁目等で年少人口率が高い

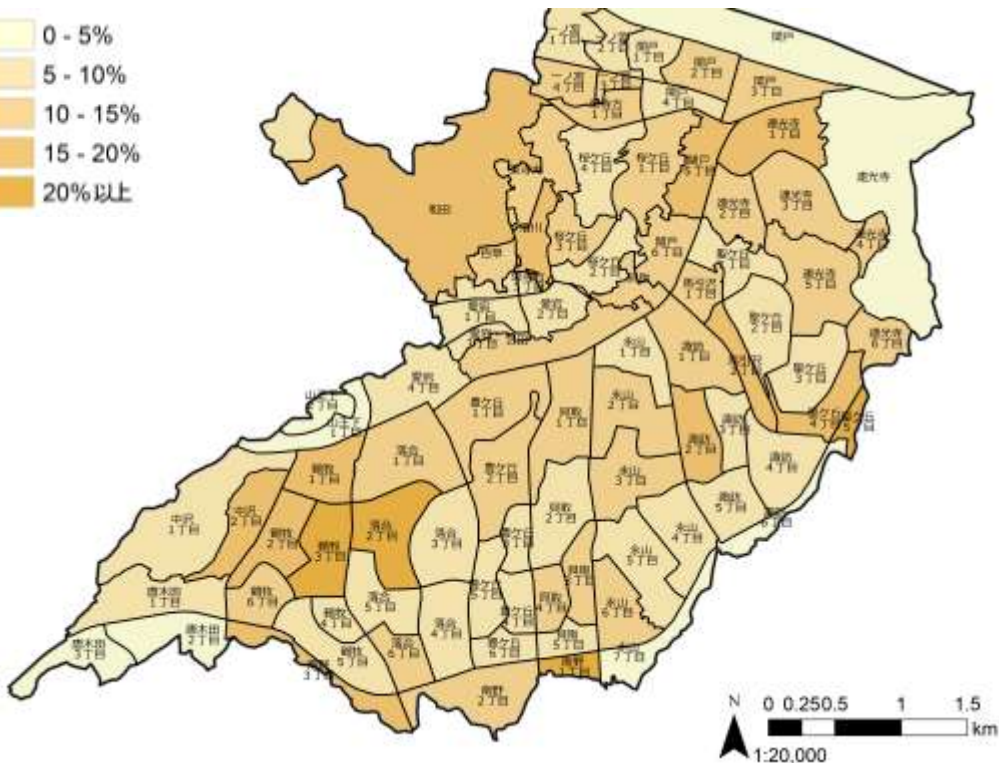
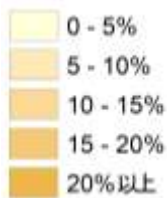
対策

- ▷高齢者が徒歩圏で生活できる生活サービスの拠点づくり
- ▷多様な住宅供給や団地再生による若い世代の流入促進

■高齢化率（65歳以上）



■年少人口率（15歳未満）



出典：平成 27 年度国勢調査

(13) 地区センター・近隣センター

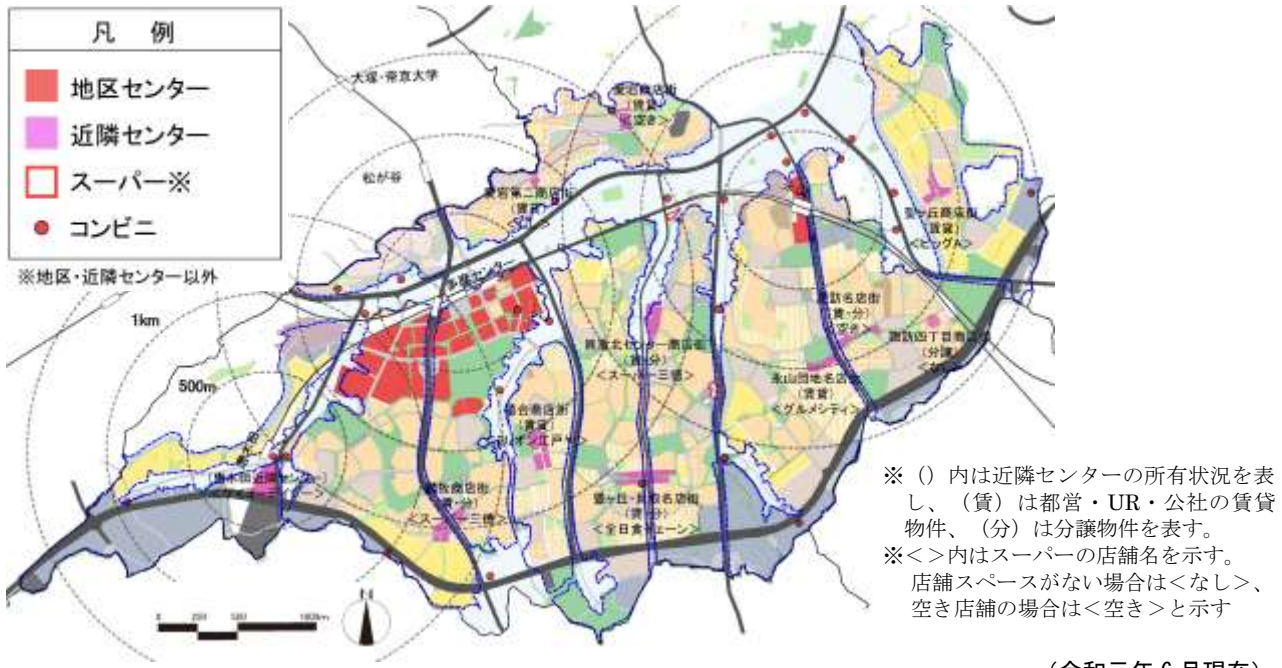
＜地区センター＞ ・多摩センター駅前・永山駅前は地区センターとして都市的サービスが立地
 ・多摩センター駅は南大沢駅と販売力で拮抗。永山駅は㎡あたり販売額では高効率

対策 ▶駅周辺の未利用地の活用、活性化に向けた検討
 ▶商業・交流機能等の強化

＜近隣センター＞ ・近隣センターは分散して立地し、賃貸・分譲が混在
 ・空き店舗が増加し、機能が低下
 ・賃貸では、店舗からコミュニティ施設への用途転換が進んでいる

対策 ▶立地や機能に応じた再生の検討

■地区センター・近隣センター位置図



(令和元年6月現在)

■年間販売額



■㎡あたり年間販売額(平成26年)



出典：平成26年商業統計表(二次加工統計表)(平成28年公表 経済産業省)より
 ※町田駅と相模原駅は平成19年調査データ

3 ニュータウン全体の将来都市構造

3-1. 全体計画にあたっての視点

これまでの現状や対策（課題）と多摩ニュータウン再生に関連する計画・検討を踏まえて、全体の将来都市構造の検討の視点を下記の通り整理します。

視点1：多様な拠点の強化連携型コンパクトを目指す

再生方針で示された目指すべき都市構造「駅拠点と多様な小拠点がネットワークし、近隣住区を活かして地域の循環構造を支える、コンパクトな都市構造への再編」を前提とする。

視点2：広域交通インフラ整備の影響を考慮して計画する

多摩ニュータウンの地域再生ガイドラインで想定された 2040 年代の広域交通インフラ整備の影響を考慮する。

- ①リニア中央新幹線の開業に伴い、関西や空港等との所要時間が短縮され、様々な産業や居住機能の立地ポテンシャルが向上
- ②多摩都市モノレールなど交通ネットワーク整備の進展による他地域とのさらなる交流
- ③圏央道など高速道路ネットワークと南多摩尾根幹線の整備の進展による、東北・北陸。東海方面からのアクセス向上による様々な産業立地が促進
- ④南多摩尾根幹線の4車線化による沿道への諸機能の立地ポテンシャル向上による、新たな施設立地及び従業人口の増加・居住者の転入促進。

視点3：「ゾーニング+拠点+ネットワーク」の考え方にに基づき全体計画を示す

- 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
- 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
- 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。

視点4：鉄道駅の性格、住区の特性などを踏まえた計画とする

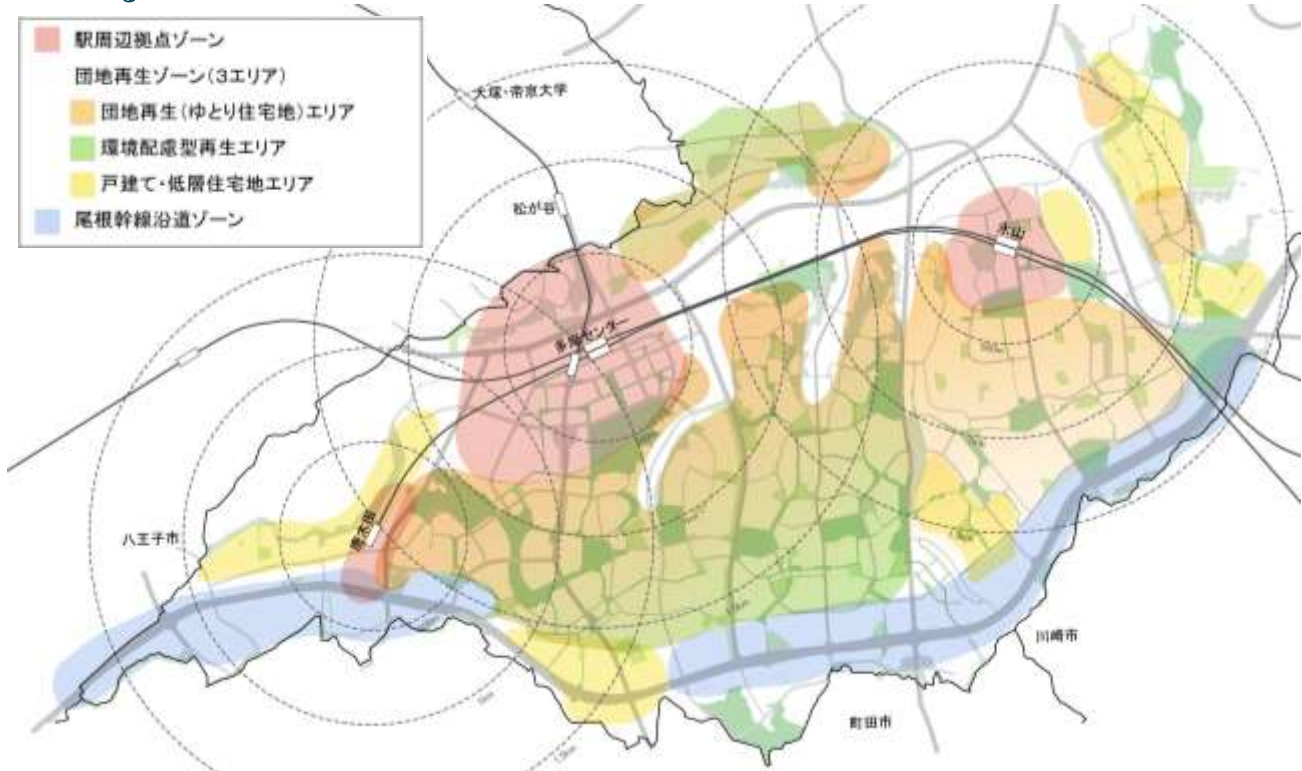
- 多摩センター駅：多摩ニュータウンの中心として、周辺自治体や東京都と連携し、商業、業務、産業、アミューズメント、文化、交流、医療、住機能等の都市機能の集積、賑わいの創出を図る。
- 永山駅：多摩市の中心駅として、商業、業務、医療・福祉、公共・公益、交流、住機能等の都市機能を強化し、市民の生活利便や質の向上を図る。
- 唐木田駅：周辺住民の生活利便性の確保に向けて、商業・生活サービス等の機能の充実を図る。

3-2. 将来都市構造の考え方

(1) ゾーニング

▷駅からの距離、立地等を踏まえ、3つのゾーンを設定する

▷団地再生ゾーンは、その中で開発年代による住宅ストック等を考慮し3つのエリアを設定する

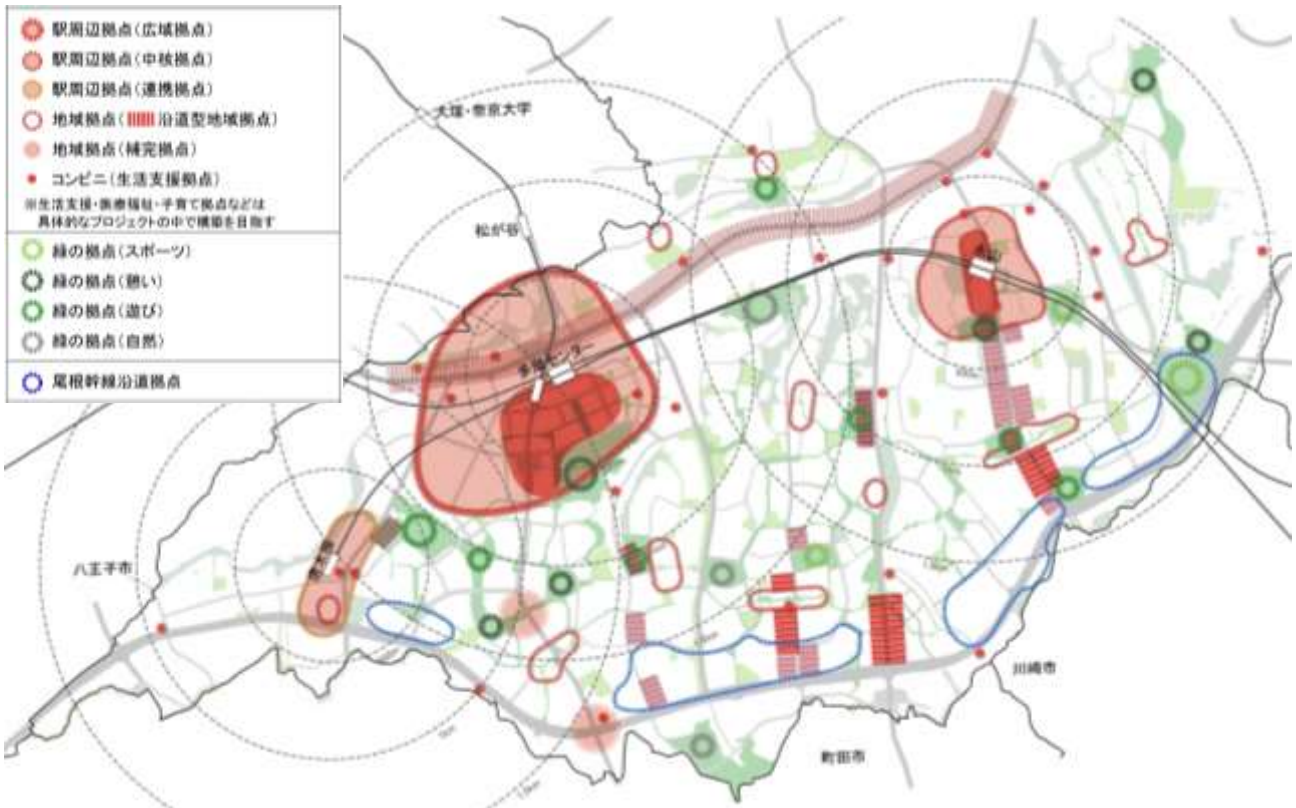


※想定する補完拠点及び関連する交通インフラ軸ルートについては、H28年4月の国の交通政策審議会の答申を踏まえ多摩市が想定したものであり、確定しているものではありません。

ゾーニング		対象	方向性
駅周辺拠点ゾーン		駅周辺	公共交通の利便性向上を活かして、商業・業務・公共公益・住機能等を含む複合的な拠点を形成する。
団地再生ゾーン	団地再生エリア	駅から概ね 1km 以内の賃貸・分譲団地	建替えを含む団地再生を推進する。 再生に際して子育て・高齢・交流等の団地再生拠点を整備し、周辺地域の生活サービスの向上とコミュニティ形成を図る。
	ゆとり住宅地エリア	駅から概ね 1km 以上の賃貸団地の建替え創出用地等(既存の戸建て・低層住宅地を含む)	団地再生に伴う創出用地は、スマートタウン等のゆとり住宅地として活用し、エリアマネジメント拠点となる集会所やコミュニティハウスなどを設ける。
	環境配慮型再生エリア	駅から概ね 1km 以上の賃貸・分譲団地	開発年代による住宅ストックのスペックを踏まえ省エネ性能を高める住棟・住宅の改修、豊かな自然環境を生かした屋外改修、建替え等により、付加価値が向上する団地再生を推進する。 再生とともに集会所等を活用し、主にソフトの取組みによる団地再生拠点を形成する。
尾根幹線沿道ゾーン		尾根幹線沿道の創出用地等	賃貸住宅の建替えなどで創出用地が生じた場合、交通利便性の飛躍的な向上を活かし、イノベーションや賑わいなど、新たな価値の創出につながる土地利用転換を図る。

(2) 拠点

- ▷駅は、各駅の特性を踏まえながら、それぞれの駅周辺拠点の方向性を位置づけている
- ▷生活支援・子育て・福祉等の小拠点は、各団地の再生の際に拠点形成を目指す

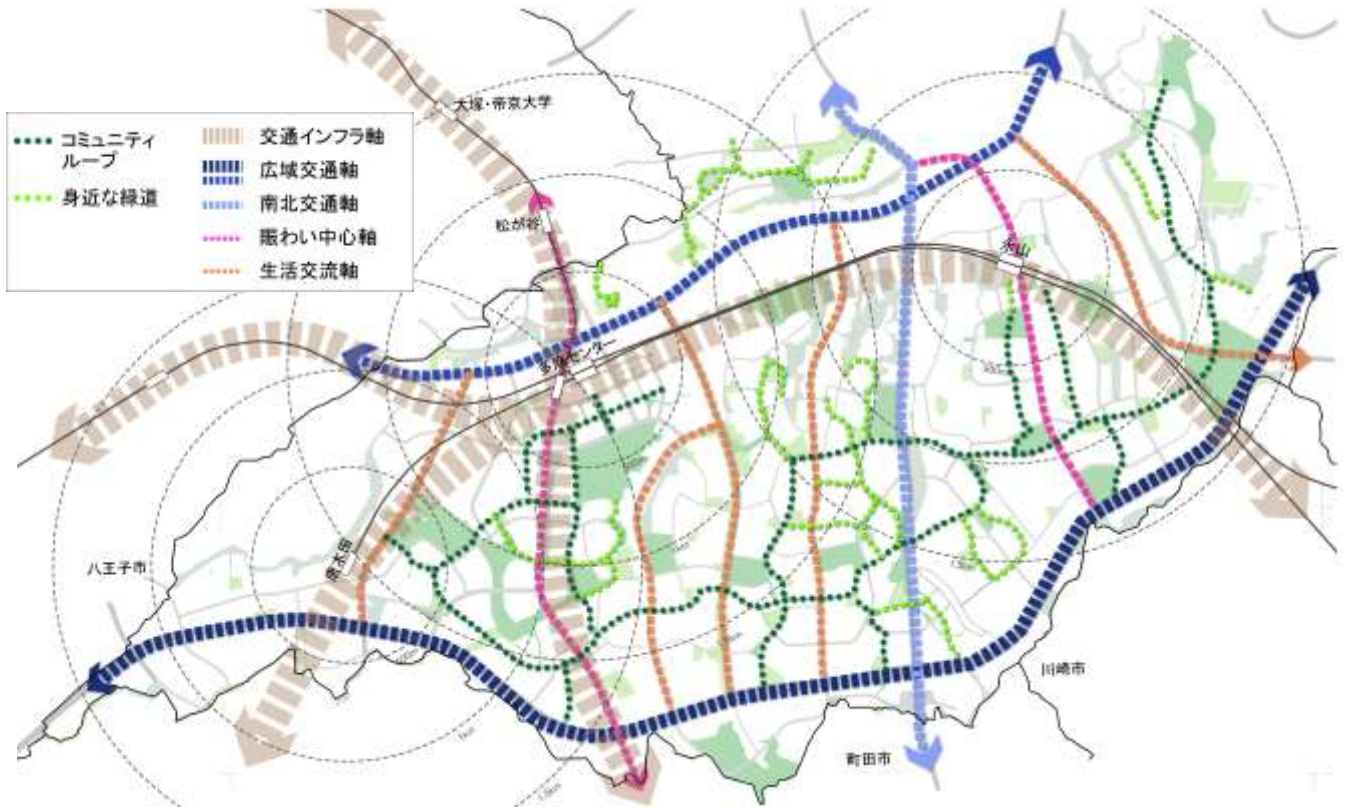


※想定する補完拠点及び関連する交通インフラ軸ルートについては、H28年4月の国の交通政策審議会の答申を踏まえ多摩市が想定したものであり、確定しているものではありません。

拠点		対象	方向性
駅周辺拠点	広域拠点	多摩センター駅周辺	多摩ニュータウンの中心として、周辺自治体や東京都と連携し、商業、業務、産業、アミューズメント、教育、文化、交流、医療、住機能等の都市機能の集積、賑わいの創出を図る。
	中核拠点	永山駅周辺	多摩市の中心駅として、商業、業務、医療・福祉、公共・公益、交流、住機能等の都市機能を強化し、市民の生活利便や質の向上を図る。
	連携拠点	唐木田駅周辺	周辺住民の生活利便性の確保に向けて、商業・生活サービス等の機能の充実を図る。
地域拠点 (近隣センターの再生)	沿道型地域拠点	諏訪・永山近隣センターなど	周辺に低未利用地等がある近隣センターでは、近隣センターの再生や非現地建替えなどにより地域拠点化を図る。
	(想定) 補完拠点	多摩都市モノレール沿線	沿道型地域拠点との連携を図りながら、周辺住民の生活利便性の確保に向け不足する機能を補完し、尾根幹線整備による効果を活かした拠点を形成する。
	上記以外	上記以外の近隣センター	現状の近隣センターの維持・充実により、地域拠点の役割を担う。
緑の拠点		-	スポーツ、憩い、遊び、自然環境など公園の特長を踏まえて、市民と協働で公民が連携した柔軟な利活用や維持保全を図る。
尾根幹線沿道拠点		尾根幹線沿道の土地利用転換が想定されるエリア	交通利便性の飛躍的な向上を活かし、研究や産業等のイノベーション機能や、駅周辺拠点と差別化を図った賑わい機能などの拠点的機能を導入する。

(3) ネットワーク

▷広域交通インフラ整備を前提に、自動運転技術等の発展により距離抵抗がなくなるなど、今後距離の捉え方が変わることも意識しつつ、交通・コミュニティネットワーク形成及び沿道における拠点形成の方向性を設定。

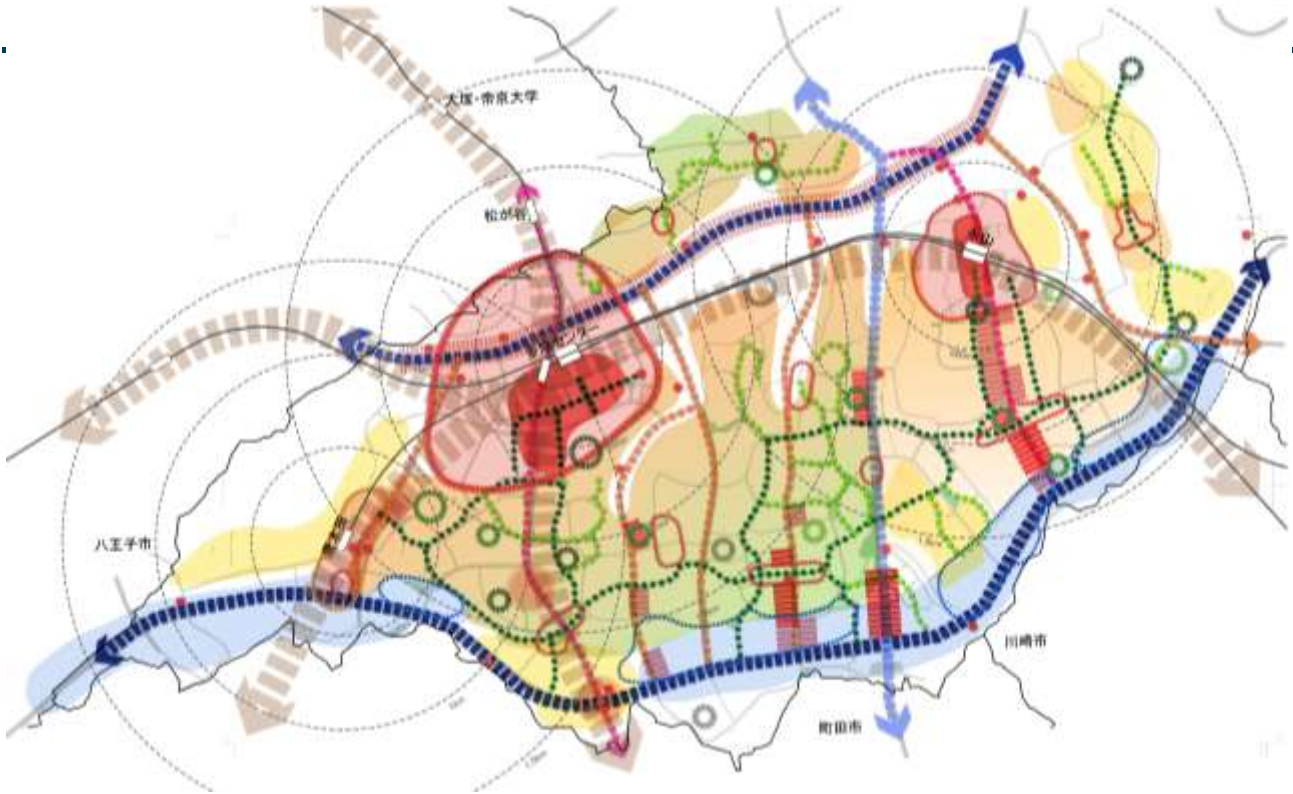


※想定する補完拠点及び関連する交通インフラ軸ルートについては、H28年4月の国の交通政策審議会の答申を踏まえ多摩市が想定したものであり、確定しているものではありません。

ネットワーク		対象	方向性
交通インフラ軸		鉄道、モノレール	モノレールや小田急の延伸などにより、多摩センター駅を中心とした公共交通ネットワークが強化される。
自動車交通	広域交通軸	尾根幹線道路	リニア開通による広域アクセス向上や将来的な新交通技術の発展を見据え、沿道の土地利用転換を図り、産業・研究、スポーツ、商業など特徴ある拠点を沿道に展開する。
		ニュータウン通り	沿道の小売店や飲食店など、既存の生活利便機能の維持・充実に加え、コンビニや公共・公益施設を核とした生活支援拠点を沿道に展開する。
	南北交通軸	鎌倉街道	日野市、町田市との広域交通ネットワークの軸となる。
	賑わい中心軸	鉄道駅を通る南北幹線道路	上記に加えて、駅周辺拠点から沿道の賑わいがつながる生活軸を形成する。
	生活交流軸	南北の主要な幹線道路	沿道の公的用地等を活用して、商業・生活サービス・交流等の機能導入を図る。近隣センター周辺では地域状況を勘案し、特に沿道型地域拠点の形成を進める。
歩行者動線	コミュニティループ	拠点間・住区間を結ぶ遊歩道	徒歩・自転車などによる、安心安全な移動ルートを形成する。将来的には、高齢者・子育て世帯等の移動をサポートするための小型モビリティの導入等を検討する。
	身近な緑道	上記以外の遊歩道、オープンスペース等	住宅からバス停や各拠点まで、徒歩や車椅子、ベビーカーなどが安心して移動できる緑豊かなネットワークを形成する。

3-3. 全体計画

「ゾーニング+拠点+ネットワーク」の考え方を統合した全体計画を取りまとめます。



※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、H28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。

ゾーニング		拠点	
 駅周辺拠点ゾーン		 駅周辺拠点(広域拠点)	
 団地再生ゾーン(3エリア)		 駅周辺拠点(中核拠点)	
 団地再生(ゆとり住宅地)エリア		 駅周辺拠点(連携拠点)	
 環境配慮型再生エリア		 地域拠点(沿道型地域拠点)	
 戸建て・低層住宅地エリア		 地域拠点(補完拠点)	
 尾根幹線沿道ゾーン		 コンビニ(生活支援拠点)	
		※生活支援・医療福祉・子育て拠点などは具体的なプロジェクトの中で構築を目指す	
ネットワーク		 緑の拠点(スポーツ)	
 コミュニティループ	 交通インフラ軸	 緑の拠点(憩い)	
 身近な緑道	 広域交通軸	 緑の拠点(遊び)	
	 南北交通軸	 緑の拠点(自然)	
	 賑わい中心軸	 尾根幹線沿道拠点	
	 生活交流軸		

3-4. 再生方針を踏まえた全体計画におけるポイント

今後、改定が予定されている多摩市都市計画マスタープランへの下支えとなるため、全体計画における主要な拠点・骨格等を意識し、再生方針の個別方針を踏まえた全体計画のポイントを整理します。

【個別方針1】 まちの基盤や多様な拠点をコンパクトに再編・強化する

	個別方針の内容		ポイント	主要な拠点・骨格等に関わる項目
①	まちの玄関となる駅前顔づくりと駅周辺の拠点性の向上	<ul style="list-style-type: none"> 建物更新時のルールづくり、及び地区計画などを検討して適切に指定します。 駅周辺に存在する跡地・低未利用地の活用方を検討して具体化します。 商業施設の更新などを含め、拠点性を高める一体的な整備の進め方を構築します。 	<ul style="list-style-type: none"> 駅周辺拠点（広域拠点・中核拠点・連携拠点）の位置づけ 駅周辺拠点ごとでの再構築の推進 	○
②	都市基盤の維持・改善・更新と、人と環境に優しい交通ネットワークの充実	<ul style="list-style-type: none"> 歩行者や自転車ネットワークの強化、バリアフリー化、適切な車利用に対応した都市基盤の更新などを実施します。 市の都市基盤施設は、財政上の見通しを踏まえた上で、分野毎の計画の基、適正に維持・更新を行います。 新しい交通による快適移動手段を構築し、自転車利用を促進します。 	<ul style="list-style-type: none"> 車椅子・ベビーカー等が安心して移動できる身近な緑道の形成 コミュニティループでの、高齢者・子育て世帯等の移動をサポートする小型モビリティの導入 	○
③	幹線道路沿いに賑わいと地元雇用を創出する土地利用の転換	<ul style="list-style-type: none"> 土地利用転換の方策と手順、及び導入機能の具体化を速やかに図ります。 地区計画の策定・変更を行い、新たな土地利用に適した用途・容積を指定します。 幹線整備の早期実現とともに沿道土地利用の計画・誘導を行って、道路計画へのニーズ反映を促します。 尾根幹線の沿道については、広域的な視点で、次世代を見据えた産業・業務、商業機能の誘致や育成を図り、多摩ニュータウンにおける新たな付加価値を創造する場としていきます。 	<ul style="list-style-type: none"> 団地再生に伴う用地の活用・雇用創出（研究や産業等のイノベーション機能） 駅周辺拠点と差別化を図った賑わい機能等の拠点的機能の導入 将来的な新交通技術の発展 	○
④	身近な生活拠点となる近隣センターの再生と魅力的な小拠点の形成	<ul style="list-style-type: none"> 近隣センターの集客方策や空き店舗対策について、まだ試されていない取り組みの実施を図ります。 賃貸団地の建替え・リノベーションなどと連動した機能・空間の再編を図ります。 市民や来街者の散策やハイキングコースとして、「多摩よこやまの道」や「からぎだの道」などと多摩ニュータウンが誇る歩行者ネットワークのさらなる活用を図り、「健幸都市」を展開します。 	<ul style="list-style-type: none"> 近隣センターの再生・拡充や非現地建替え等により地域拠点化 沿道型地域拠点の形成 モノレール延伸に伴う（想定）補完拠点の形成 	○
⑤	豊かな自然や公園・緑地などオープンスペースの保全・活用	<ul style="list-style-type: none"> 市民協働による公園緑地の付加価値を高めていく活動『みどりのルネッサンス』の推進を図ります。 更新時期を迎える公園緑地の施設などについて効果的な施設の維持・更新を推進します。 	<ul style="list-style-type: none"> 公民が連携した柔軟な利活用や維持保全 	○

【個別方針 2】多様な世代が住み続けられる住まい・住環境へと再生する

	個別方針の内容		ポイント	主要な拠点・骨格等に関する項目
⑥	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	<ul style="list-style-type: none"> ・ニュータウン内に分布する公的な低未利用地や跡地などを、まちづくりや多様な住宅供給の種地として積極的に活用します。 ・駅周辺での利便性に優れた住宅について、賃貸を含めた供給方策を検討します。 ・子育て支援タイプの賃貸住宅や、高齢者などに配慮したバリアフリー住宅の充実を図ります。 ・団地建替えによる創出用地をできるだけまとめたものとし、その土地を活用して次世代まちづくりを実践します。 	<ul style="list-style-type: none"> ・団地再生に伴う創出用地の活用（団地の建替え、スマートタウン等） 	○
⑦	大規模住宅団地の再生	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者への配慮や子育て支援施設の整備など、多様な世代の居住を促す団地再生を促進します。 ・団地再生（建替え・模様替えなど）に向けた検討活動を支援します。 ・耐震診断の推進・助成など、耐震化に向けた取り組みの普及・啓発を図ります。 ・学校の跡地や創出用地などを弾力的に活用する建替え事業を支援します。 ・団地の更新あるいは改修により、速やかなバリアフリー化を図ります。 ・団地再生の前後で既存コミュニティが継続できるよう配慮します。 	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅ストックに応じた団地再生・改修支援 ・自然環境を活かした屋外改修 	○
⑧	良好な戸建て住宅地を持続する仕組みの導入	<ul style="list-style-type: none"> ・後述する住替え循環システムと連動しながら、空き家や空地を有効活用する仕組みを構築します。 ・地区計画や建築協定などにより、将来の住環境を担保していきます。 	<ul style="list-style-type: none"> ・戸建て・低層住宅地エリアの良好な住環境の保全 	
⑨	安全・安心のまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> ・地域の自助・共助の意識、防災意識の醸成をはかり、公助との適切な役割分担・連携による一体的な取り組みを推進します。 ・災害時の輸送体制を整備するために、緊急車両の通行可能な道路幅員の確保を図ります。 ・情報通信機能の確保のための通信基盤の整備を推進します。 ・公園・道路（遊歩道などを含む）の環境を整備し、犯罪を発生させないまちづくりを推進します。 	<ul style="list-style-type: none"> ・諏訪永山地区以外での周辺環境整備の展開 	

【個別方針3】コミュニティ活動や生活を豊かにする取り組みで循環型のサービスを展開する

	個別方針の内容		ポイント	主要な拠点・骨格等に関わる項目
⑩	まち全体で取り組む高齢者や障がい者の生活支援と子育て支援	<ul style="list-style-type: none"> ・地域包括ケアを、まちづくり面から支える取り組みの実践を図ります。 ・地域が主体的に行う健康づくりや介護予防を支援します。 ・ICT 技術などの活用により地域の交流を促進します。 ・団地建替えに合せて、子ども関係のサービスを提供します。 ・地域における子ども・子育て支援の機能を強化します。 ・住民の高齢化などによってニーズが高まる、生活支援サービスや買物利便性の向上を図ります。 	<ul style="list-style-type: none"> ・子育て、高齢・交流等の団地再生事業の整備 ・集会所等を活用し、エリアマネジメントやソフトの取り組み 	○
⑪	まちの活性化や賑わい形成、ブランドづくりへの多様な主体の参画と連携	<ul style="list-style-type: none"> ・企業などと連携したまちづくりの実践により、まちを活性化し賑わいを創出します。 ・留学生を含めた学生の居住と、地域コミュニティ活動参加への仕組みづくりを実践します。 	—	
⑫	ストックを活用した住替え連携	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震性能を満たす分譲団地や戸建て住宅をはじめ、ニュータウン内のストック全体を対象として、空室・空き家の有効活用を図ります。 ・賃貸団地間の住替え連携を支援し、包括ケアまちづくりや多様なストック活用との連動を図ります。 ・多摩ニュータウン独自の住替え循環システムを構築し、導入と普及を目指します。 	<ul style="list-style-type: none"> ・居住支援、住替え支援 	
⑬	市民の活動を支える仕組みの強化と活動の展開	<ul style="list-style-type: none"> ・地域ビジネスの多様な担い手を支援する環境やプラットフォームを整備します。 ・企業の誘致や商業活性化、及び農のある風景の実現を促進します。 ・地域価値の向上という共通目標のもと、エリアマネジメントの担い手を支援します。 ・低炭素まちづくり、及び水素エネルギー社会の実現を目指して、再生可能エネルギー・水素エネルギー利用の普及・啓発を図ります。 	—	

4 都市計画マスタープラン改定に向けた重点テーマ

(1) 重点テーマの設定

3で示した全体計画と将来都市構造における主要な拠点、骨格等に関わる項目を踏まえ、多摩市都市計画マスタープランの改定において必要と考える視点を、重点テーマとして以下に示します。

重点テーマの設定にあたっては、新たな位置づけとなる「ゾーニング」の団地再生ゾーン、「拠点」の沿道型地域拠点、「ネットワーク」の歩行者動線等に加え、拠点の見直しや土地利用転換、先端技術を活用したまちづくりの検討、団地再生、公園の利活用などについてまとめました。

1) ニュータウン全体の将来都市構造の位置づけ

▷駅周辺拠点ゾーン、団地再生ゾーン（団地再生エリア、ゆとり住宅地エリア、環境配慮型再生エリア）、尾根幹線沿道ゾーン、それぞれの対象・方向性を踏まえた位置づけ。

2) まちの基盤や多様な拠点をコンパクトに再編・強化する

2-1) まちの玄関となる駅前顔づくりと駅周辺の拠点性の向上

▷現行の都市計画マスタープランにおいて連携拠点であった永山駅と唐木田駅の位置づけの見直し及び各駅の拠点性の差別化。公共交通ネットワークと周辺地域との連携。

2-2) 幹線道路沿いに賑わいと地元雇用を創出する土地利用の転換

▷賑わいや雇用創出等の実現に向けた、幹線道路沿道における将来的な土地利用転換の方向性の位置づけ。

2-3) 身近な生活拠点となる近隣センターの再生と魅力的な小拠点の形成

▷近隣センターの再生における、生活利便性等の向上と地区の特性にあわせた将来的な沿道型地域拠点化を見据えた検討。

2-4) 都市基盤の維持・改善・更新と、人と環境に優しい交通ネットワークの充実

▷バリアフリー化を含めた都市基盤の維持・改善等とともに、自動運転の発展を見据えた公共交通（バス・タクシー等）、コミュニティループにおける小型モビリティ等、新しい交通実現に向けた仕組み・位置づけ。

3) 多様な世代が住み続けられる住まい・住環境へと再生する

3-1) 住宅団地の再生

▷団地再生における公的な低未利用地や民有地を一体的に捉えた新たな枠組みの検討。
▷団地再生に併せた子育て・高齢・交流等といった団地再生拠点の誘導方針の検討。

3-2) 豊かな自然や公園・緑地などオープンスペースの保全・活用

▷豊かな住環境を構成する公園等の維持・改善等とともに時代のニーズにあわせた利活用の検討。

(2) 引き続き検討すべき課題等

多摩市都市計画マスタープランの改定だけでなく、多摩市ニュータウン再生推進会議においても引き続き検討を深めていくべき課題について、(1)の重点テーマとあわせて整理しました。

■都市計画の見直し＝用途地域、地区計画の変更又は新規策定の誘導策

■将来的な広域交通インフラの整備や新交通技術の発展、防災力の強化等を見据えた都市基盤の有り方に関する検討

■尾根幹線沿道における土地利用方針の検討・位置付け

■幹線沿いへの機能導入に向けた道路基盤の見直しや土地創出の誘導策

■団地再生における法規制等の課題解決手法や新たなICT技術を活用したスマートタウン等の形成に係る検討

奥付

