

○都市計画マスタープラン(素案)への提案

都市計画マスタープラン改定に向けたスケジュール(予定)

令和4年度

令和5年度

令和6年度

8月

骨子案

10月

11月

令和5年
11月

市民意見調査・中学生アンケート

市民説明会

都市マス改定特別委員会設置

改定骨子案の策定

中間報告会

地域別方針

1～7月

7月
30日

地域別市民ワークショップ

方針検討

都市マス改定特別委員会

改定

8～9月

11～
12月

1～2月

2月

3月
下旬

都市マス改定特別委員会

素案策定

パブリックコメント・説明会

都市マス改定特別委員会

改定案の策定

都市計画審議会

公表

再生推進会議からの提案を反映

多摩ニュータウン再生の点からの、都市マス改定案への反映事項（案）

1. 都市マス改定案への反映事項 検討の視点

（1）多摩ニュータウン再生の道しるべ 全体計画（R2、多摩ニュータウン再生推進会議）

「都市マス改定に向けた重点テーマ」からの反映事項

※青字表記：改定骨子案＜R5.11時点＞（以下、都市マス改定案と表記）
において反映や記述の追加が望まれる項目

■都市マス改定に向けた重点テーマ（概要）

- 1) ニュータウン全体の将来都市構造の位置づけ（ゾーン／拠点／軸）
 - ・拠点：地域拠点（近隣センターの再生）⇒ 反映事項①～②、尾根幹線沿道拠点⇒ 反映事項③
 - ・団地再生ゾーン⇒ 反映事項④、駅周辺拠点ゾーン、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 ⇒ 対応済み①
- 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の顔づくりと駅周辺の拠点性の向上
 - ・永山駅と唐木田駅の位置づけの見直し、各駅の拠点性の差別化、公共交通と周辺地域との連携 ⇒ 対応済み②
 - 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
 - ・幹線道路沿道における将来的な土地利用転換の方向性 ⇒ 対応済み③
 - 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
 - ・近隣センターの生活利便性等の向上、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⇒ 反映事項①～②
 - 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、自動運転の発展を見据えた公共交通、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 ⇒ 対応済み④
- 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
 - ・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 } ⇒ 反映事項④
 - ・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
 - ・公園の維持・改善、時代ニーズに合わせた利活用の検討 ⇒ 対応済み⑤

（2）その他、ニュータウン再生等から必要と考えられる反映事項

- ・コンパクトな都市構造に向けた「立地適正化計画の策定」の反映 ⇒ 反映事項⑤
- ・東京都「多摩ニュータウンの新たな再生方針（素案）」での先行プロジェクトの取組の反映 ⇒ 反映事項⑥
- ・マンション再生まちづくり推進地区における分譲マンション再生の取組の反映 ⇒ 反映事項⑦
- ・永山駅周辺再構築に向けた動向の反映 ⇒ 対応済み⑥ 等

2. 都市マス改定案への反映事項（概要）

※詳細は3～4 参照

（1）多摩ニュータウン再生の道しるべ 全体計画（※以下「全体計画」と記述）「都市マス改定に向けた重点テーマ」からの反映事項

1）近隣センターの再生に向けた将来都市構造等での位置づけと、近隣センターに含む範囲の調整

反映事項① 全体計画の「地域拠点」のうち、近隣センターであるものは、拠点への反映を提案

反映事項② 沿道型地域拠点に係る記述の追加と拠点への反映を提案

2）尾根幹線沿道における拠点の位置づけと、その範囲の調整

反映事項③ 全体計画では将来都市構造の「尾根幹線拠点」として位置づけているが、都市マスでの拠点としての位置づけや範囲の提案

3）3つの団地再生エリアの記載内容について、都市マスの団地再生の考え方への反映

反映事項④ 団地再生拠点の整備・利活用、団地再生に伴う創出用地の活用、豊かな自然環境を生かした屋外改修、多世代のニーズに応じた住まい・間取りの整備・改修等の内容追加の提案

（2）その他、ニュータウン再生等から必要と考えられる反映事項

1）多様な拠点が強化連携するコンパクトな都市構造に向けた「立地適正化計画の策定」の反映

反映事項⑤ 多摩ニュータウンが目指すコンパクトな都市構造の実現や駅周辺の拠点性向上に向けた「立地適正化計画の策定」の反映の提案

2）東京都「多摩ニュータウンの新たな再生方針（素案）」での先行プロジェクトの取組の反映

反映事項⑥ 諏訪・永山まちづくり（永山駅周辺再構築／南多摩尾根幹線道路沿道の土地利用転換／近隣センターを中心とした再構築）、多摩センター駅周辺再構築といった先行プロジェクトについて、関係者と連携して検討していく旨の記述を提案

3）マンション再生まちづくり推進地区における分譲マンション再生の取組の反映

反映事項⑦ 東京都のマンション再生まちづくり推進地区の指定を受けた「諏訪・永山地区」「愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等」における分譲マンション再生の取組の反映を提案

(3) 反映事項について、都市マス改定案での反映箇所

■都市マス改定骨子案 目次

第1章 都市計画マスタープランについて

第2章 まちの現状と課題

第3章 まちづくりの基本方針

- 1 まちづくりの将来像
- 2 将来都市構造
- 3 まちづくりの方針
 - 3-1 にぎわいづくりの方針
 - 3-2 都市基盤ネットワークの方針
 - 3-3 水とみどりの保全・整備の方針
 - 3-4 安全・安心のまちづくりの方針
 - 3-5 生活環境づくりの方針

第4章 拠点別・地域別生活まちづくりの方針

- 1 拠点別・地域別生活まちづくりの方針
- 2 拠点別まちづくりの方針
- 3 地域別生活まちづくりの方針
 - ・第1地域
 - ・第2地域
 - ・第3地域
 - ・第4地域
 - ・第5地域

実現化方策（※今後作成）

反映事項①

全体計画の「地域拠点」のうち、近隣センターであるものは、拠点への反映を提案
反映箇所①-1 反映箇所①-2

反映事項②

沿道型地域拠点に係る記述の追加と拠点への反映を提案 反映箇所②

反映事項③

全体計画では将来都市構造の「尾根幹線拠点」として位置づけているが、都市マスでの拠点としての位置づけや範囲の提案 反映箇所③

反映事項④

団地再生拠点の整備・利活用、団地再生に伴う創出用地の活用、多世代のニーズに応じた住まい・間取りの整備・改修等の内容追加の提案 反映箇所④

反映事項⑤

多摩ニュータウンが目指すコンパクトな都市構造の実現や駅周辺の拠点性向上に向けた「立地適正化計画の策定」の反映の提案 反映箇所⑤

反映事項⑥

諏訪・永山まちづくり（永山駅周辺再構築／南多摩尾根幹線道路沿道の土地利用転換／近隣センターを中心とした再構築）、多摩センター駅周辺再構築といった先行プロジェクトについて、関係者と連携して検討していく旨の記述を提案 反映箇所⑥

反映事項⑦

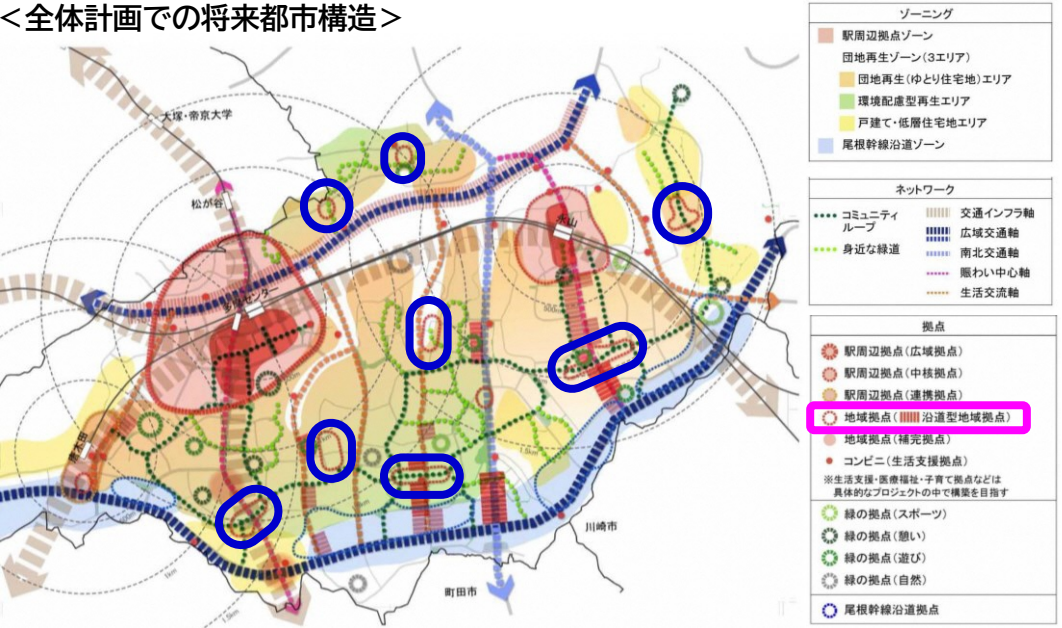
東京都のマンション再生まちづくり推進地区の指定を受けた「諏訪・永山地区」「愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等」における分譲マンション再生の取組の反映を提案 反映箇所⑦

(1) 近隣センターの再生に向けた将来都市構造等での位置づけと、近隣センターに含む範囲の調整

反映事項① 全体計画の「地域拠点」のうち、近隣センターであるものは、拠点への反映を提案

- ・全体計画の「地域拠点（近隣センターの再生）」
⇒近隣センターは、「諏訪・永山まちづくり計画」「愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等まちづくり計画」で「生活支援拠点」として位置づけられ、団地再生にあたり、子育て世代や高齢者が集まりコミュニティを醸成する場を設けながら、身近な生活利便施設の機能維持を図る重要な役割を担う。
- ・全体計画での地域拠点のうち、近隣センターであるものは、以下に示す都市マスの「拠点」として将来都市構造へ追加することを提案
⇒ 「（仮称）地域拠点」に位置づけ
住宅地の日常生活を支える生活サービス機能の複合的な集積を図る拠点として、「（仮称）地域拠点」として反映。拠点として図面で示すことで、今後の近隣センター再生にあたっての将来的な用途地域等の変更や立地適正化計画での都市機能誘導区域の指定等を見据え、近隣センターの具体的な場所を明示する。

<全体計画での将来都市構造>



○：全体計画の「地域拠点」のうち近隣センターであるもの

- 反映箇所①-1 第3章2、3-1、3-2、3-5
- 反映箇所①-2 第4章3（第2地域、第4地域、第5地域）

- ・全体計画における「沿道型地域拠点」の定義

…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等により地域拠点化を図る。**



- ・全体計画で沿道型地域拠点の対象となっている諏訪・永山の近隣センターでは、**公的賃貸住宅の団地再生が進行しているため、以下の反映を提案**

⇒「にぎわいづくりの方針」において、「**近隣センター再生にあたっては、団地再生に合わせて機能強化や幹線道路沿道を含めた再配置等によるにぎわいの形成を図る**」等の記述を追加

⇒近隣センターの再配置を行う場合には**用途地域の変更が必要**となるため、諏訪・永山の近隣センターは、**団地再生の計画に応じて「（仮称）地域拠点」として将来都市構造へ位置づけることを提案**



永山の近隣センター

(2) 尾根幹線沿道における拠点の位置づけと、その範囲の調整

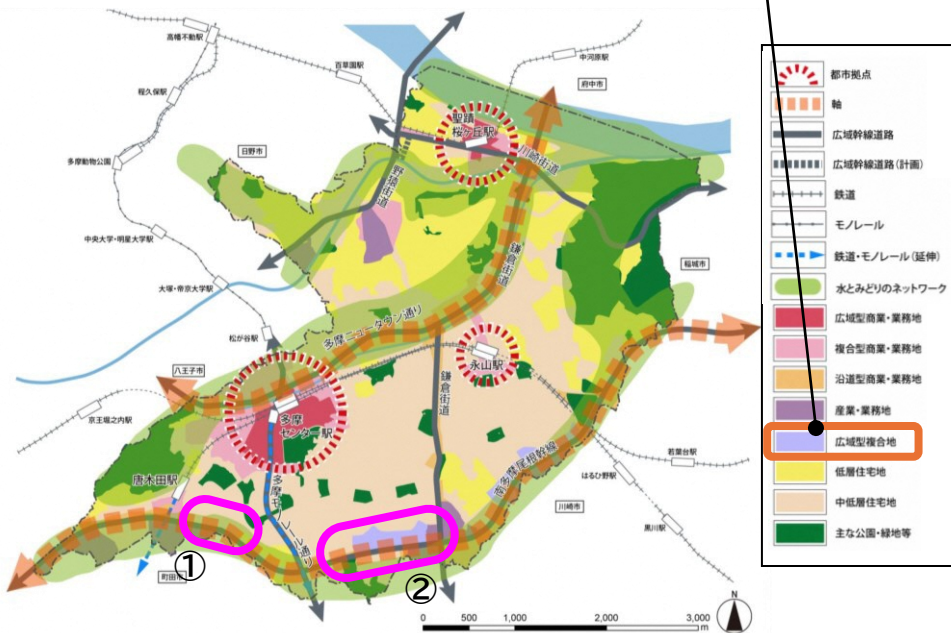
反映事項③ 全体計画では将来都市構造の「尾根幹線拠点」として位置づけているが、都市マスでの拠点としての位置づけや範囲の提案

⇒全体計画に位置づけのある落合・鶴牧地区(①②)について、都市マスでの対応方針の追記を提案

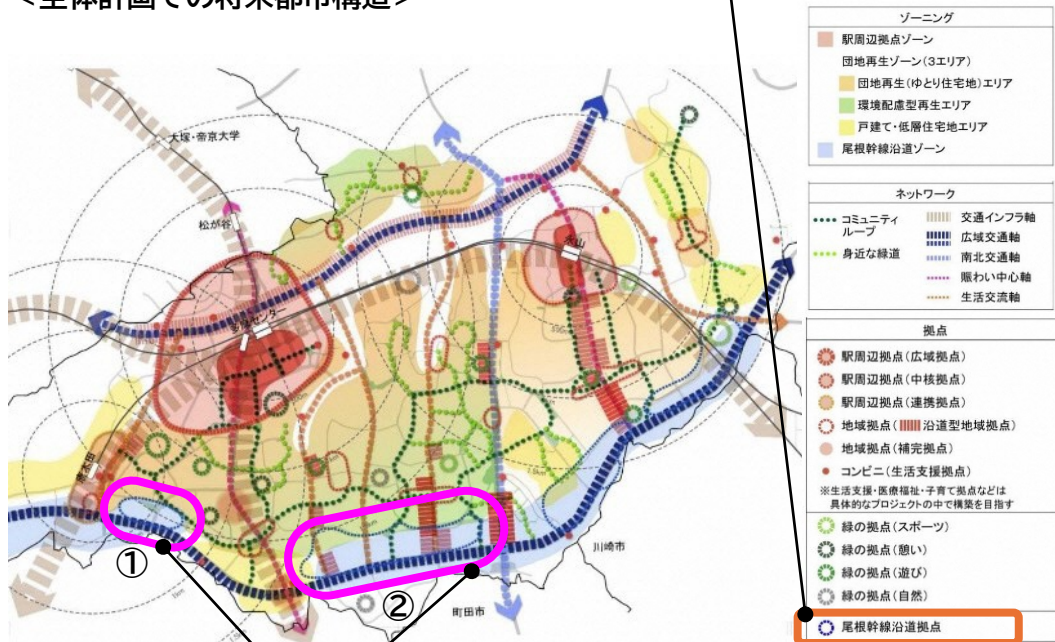
⇒今後の立地適正化計画での都市機能誘導区域設定(と補助金導入による施設整備)を見据え、都市マスでも拠点として位置づけることを提案

・都市マス改定案での「広域型複合地」が、全体計画の「尾根幹線沿道拠点」と対応

＜都市マス改定案での将来都市構造＞



＜全体計画での将来都市構造＞



都市マス改定案と全体計画とで位置づけ・範囲が異なるものとその対応の提案

①鶴牧地区 ⇒鶴牧中学校・都営鶴牧団地等の部分は、都市マスには広域型複合地としての位置づけなし。

②貝取・豊ヶ丘・落合地区 ⇒都市マスの「広域型複合地」に貝取・豊ヶ丘地区は含まれているが、落合・鶴牧地区が入っていない。

- ・貝取・豊ヶ丘地区は「愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等まちづくり計画(R5)」を策定し取組を進めているが、落合・鶴牧地区は実現に10年以上かかるため、全体計画どおり反映していない。
- ・上記をふまえ、落合・鶴牧地区は、第5地域の土地利用の方針等において、「団地再生の際には『南多摩尾根幹線沿道土地利用方針』にもとづき、土地利用転換を検討」といった記載を提案

(3) 3つの団地再生エリアの記載内容について、都市マスの団地再生の考え方への反映

反映事項④ 団地再生拠点の整備、団地再生に伴う創出用地の活用、豊かな自然環境を生かした屋外改修等の内容追加の提案

■全体計画での団地再生の考え方

※赤字：反映検討部分

<団地再生エリア区分毎の考え方>

ゾーニング	対象	取組の方向性(概要)
団地再生エリア	駅から概ね1km以内の賃貸・分譲団地	・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	・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置
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	・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 ・集会所等を活用し、主にソフトの取組による団地再生拠点を形成

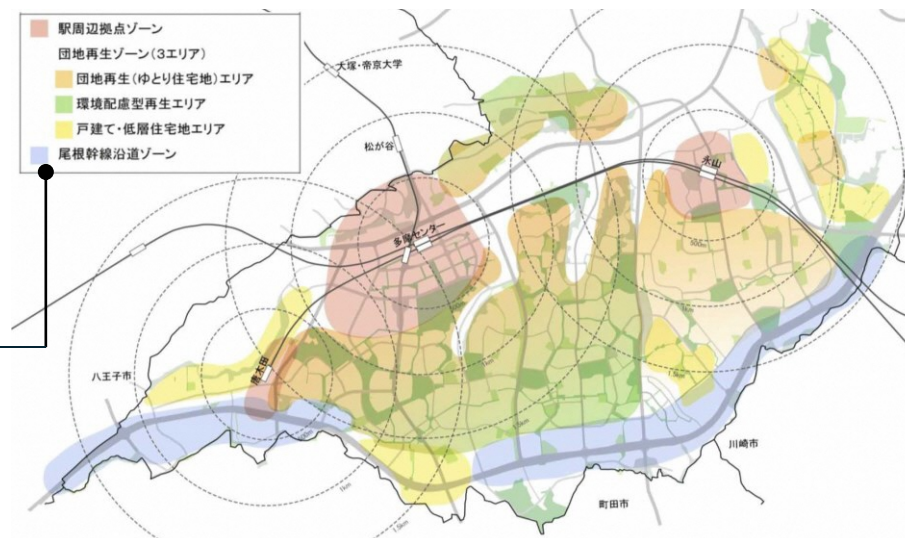
このゾーニング区分は、都市マス改定案の図面への反映は難しい

エリア毎の団地再生の考え方や重点テーマの考え方は、都市マス改定案に反映可能

<都市マス改定に向けた重点テーマ（住宅団地の再生）での考え方>

- ・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
- ・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

<全体計画でのゾーニング図>



【都市マス改定案（地域別生活まちづくり方針、生活環境づくりの方針）への内容追加の提案】

- 「**公的賃貸団地の再生に伴う創出用地の活用**」について、**団地再生の進んでいる第4地域での記述を追加**
⇒**学校跡地や団地再生の創出用地をまちづくりに資する種地とする旨の記述を提案**
(例：学校跡地や公的賃貸団地再生に伴う創出用地について、多世代・多様な暮らしに対応した住宅地の整備や機能の導入等に活用)
- 団地再生拠点の整備・利活用の記述を追加**
⇒全体計画での趣旨をふまえ、「**多世代が交流できる団地再生拠点の整備やコミュニティ形成への利活用**」といった記述を提案（3地域共通）
- 全体計画での具体イメージを確認の上で、「**周辺の豊かな緑を生かした屋外空間の改修・創出**」といった記述を追加
⇒郊外部における周辺の緑との調和を意識した再生イメージと考えられ、より適切な記述を提案（3地域共通）
(まちづくり計画での記載例：菜園付きやガレージ付き等の楽しめる住宅)
- 公的賃貸住宅の再生にあたっては、上記に加え、**若者から高齢者まで多様な世代が暮らせる間取りを整備するよう誘導する記述を追加**
⇒上記のような全体計画での指摘に加えて、「諏訪・永山まちづくり計画」「愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等まちづくり計画」では、公的賃貸住宅の再生にあたり以下のような記述が見られる。
 - ・子育て世代・高齢者等の多様な世代の入居支援やミクストコミュニティの形成
 - ・若い世代の流入に向けたリノベーションやDIY賃貸
 - ・高齢者向けの健康寿命サポート住宅の取組⇒上記の記述内容をふまえ「**公的賃貸住宅の団地再生にあたっては、子育て世代から高齢者等の多世代のニーズに応じた住まい・間取りへの整備・改修を促進**」といった記述を提案



反映箇所④ 第4章3(第3地域、第4地域、第5地域)

4. その他、ニュータウン再生等から必要と考えられる反映事項

(1) 多様な拠点が強化連携するコンパクトな都市構造に向けた「立地適正化計画の策定」の反映

反映事項⑤ 多摩ニュータウンが目指すコンパクトな都市構造の実現や駅周辺の拠点性向上に向けた「立地適正化計画の策定」の反映の提案

- ⇒多摩ニュータウンが目指す「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再編」の実現には、**立地適正化計画の策定が有効**
- ⇒駅周辺における機能集積や施設の更新・機能転換等による拠点性の向上にあたっては、**立地適正化計画に基づく各種支援を活用して進めていくことが有効**
- ⇒上記より、今後作成する「**実現化方策**」等において、**立地適正化計画の策定を目指す記述を提案**

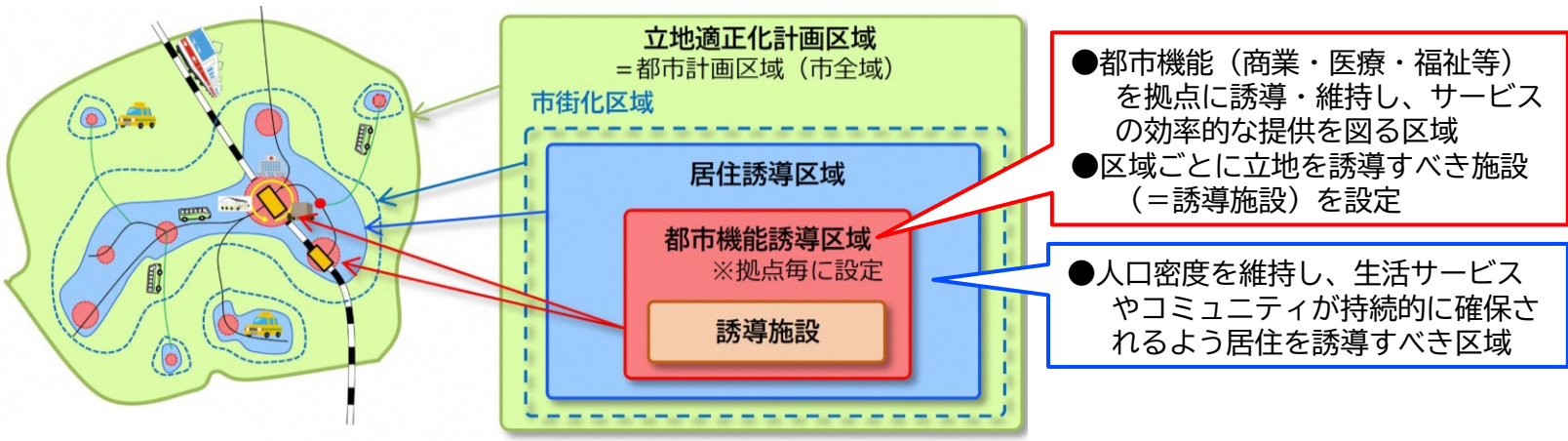
反映箇所⑤ 実現化方策

<立地適正化計画の背景・目的>

- ・全国的な人口の急激な減少と高齢化を背景として、高齢者や子育て世代にとって、**安心できる健康で快適な生活環境の実現、財政面及び経済面において持続可能な都市経営**を可能とすることが大きな課題
- ・こうした中、医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできるなど、**福祉や交通なども含めて都市全体の構造を見直し、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考えでまちづくりを進めていくため**、立地適正化計画制度が創設された。

<立地適正化計画とは>

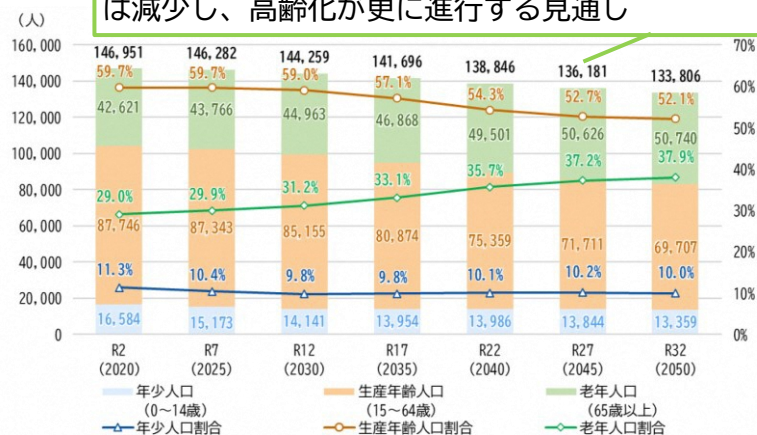
- ・都市機能や居住を誘導する区域、誘導する施設を明示し、届出制度により緩やかに誘導するとともに、国の支援制度等の効果的な活用により、目指す将来都市構造の実現に向けて計画的に誘導



多摩市においても、全ての市民が安心安全かつ快適に暮らせるコンパクトなまちづくりに取り組むとともに、持続可能な地域社会の実現を目指し、「立地適正化計画」を策定する。

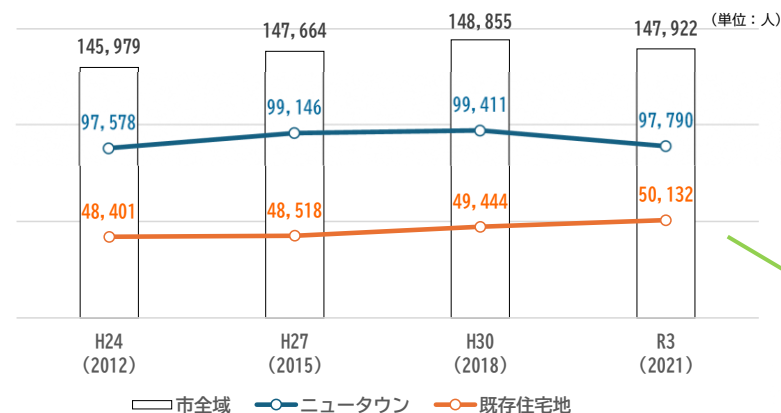
<本市の人口動向や将来見通し>

本市の人口は現在増加しているが、令和2年以降は減少し、高齢化が更に進行する見通し



<将来推計人口の推移>

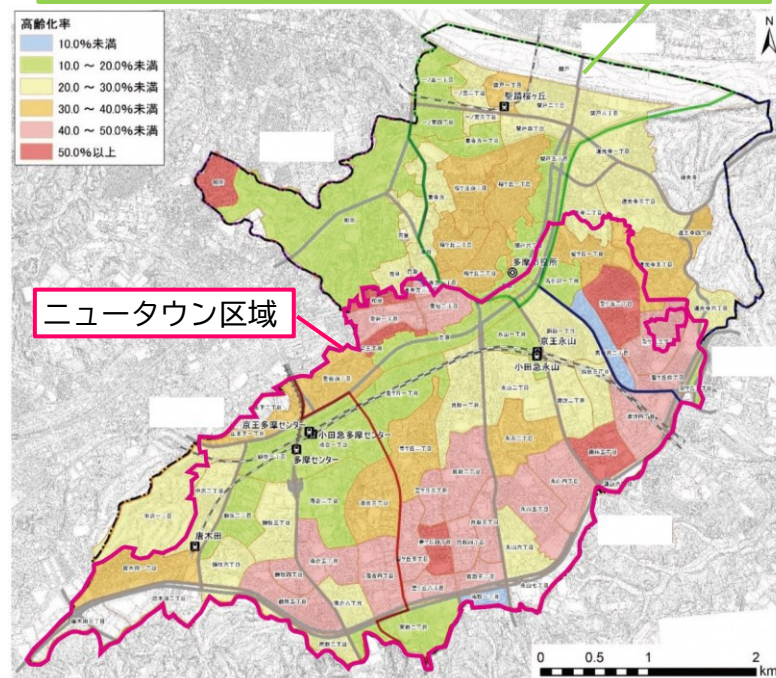
出典：R2国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所（R5推計）



<ニュータウンと既存住宅地における人口の推移>

出典：住民基本台帳（H24、H27、H30、R3／各年10月1日時点）

ニュータウンでは、開発時期の古い住宅団地を中心に、高齢化率40%以上の箇所が目立つ



<町丁目別の高齢化率>

出典：R2国勢調査

既存住宅地では人口が増加しているのに対し、ニュータウンでは人口が概ね減少基調

✓ ニュータウンは市内でも人口減少・高齢化が進行しており、団地再生と合わせた都市機能の更新の機会を捉えて、**拠点への都市機能の誘導**と、**拠点間がネットワークするコンパクトな都市構造への再編**が必要

<立地適正化計画の作成状況（R6.3.31現在）>

・多摩市の隣接市町村での取組状況は以下のとおり。

作成・公表済み→八王子市

作成中・作成予定→町田市、日野市、川崎市

作成していない→府中市、稲城市

出典：国土交通省公開資料

(2) 東京都「多摩ニュータウンの新たな再生方針（素案）」での先行プロジェクトの取組の反映

反映事項⑥ 諏訪・永山まちづくり（永山駅周辺再構築／南多摩尾根幹線道路沿道の土地利用転換／近隣センターを中心とした再構築）、多摩センター駅周辺再構築といった**先行プロジェクトについて、関係者と連携して検討していく旨の記述を提案**

⇒今後作成する「実現化方策」等での記載が考えられる

反映箇所⑥ 実現化方策

(3) マンション再生まちづくり推進地区における分譲マンション再生の取組の反映

反映事項⑦ 東京都のマンション再生まちづくり推進地区の指定を受けた「諏訪・永山地区」「愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等」における分譲マンション再生の取組の反映を提案

⇒「諏訪・永山地区」「愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等」は、まちの安全性や魅力の向上に寄与する旧耐震基準の分譲マンションの再生に支援を行う、**東京都の再生まちづくり推進地区に指定**されている。

⇒上記を受けて、都市マスでも第4地域において、**当該制度の活用により旧耐震基準で建設された分譲マンションの再生を推進していく旨の記述を提案**



反映箇所⑦ 第4章3(第4地域)