

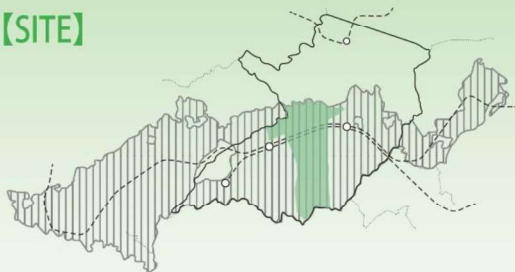
多摩ニュータウン リ・デザイン

愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等
まちづくり計画



多摩ニュータウン再生
プロジェクト

【SITE】



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

地区の優れた既存資源を活かしながら新たなニーズを掘り起こし、発信することで、個性あるまちの魅力を磨き、持続的で活力ある地区の価値を創造する

「愛宕・貝取・豊ヶ丘等エリア」



＜目 次＞

1. はじめに	1
(1) 背景・目的	1
(2) 対象地区の設定	2
(3) 計画の位置づけ	2
2. 愛宕・貝取・豊ヶ丘地区の現況	5
(1) 計画当初の住区の考え方	5
(2) 地区の状況	5
(3) 地区住民の住環境満足度	12
3. 社会情勢を踏まえ配慮すべきまちづくりの視点	13
(1) SDGsを踏まえたまちづくり	13
(2) 脱炭素社会の実現に資するまちづくり	13
(3) 新技術を活用したまちづくり	13
(4) 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	14
(5) 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	14
4. 愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等のまちづくり計画	15
4-1. 本地区におけるまちづくりの「方向性」と「再生の目標」	15
(1) 本地区におけるまちづくりの「方向性」	15
(2) 本地区における「再生の目標」と「まちづくり方針」	16
4-2. 将来都市構造イメージの実現に向けた「まちづくりの方針」	18
(1) ゾーニング	18
(2) 拠点形成	20
(3) ネットワーク	22
4-3. リーディングプロジェクト	24
(1) リーディングプロジェクトの設定	24
(2) 分譲住宅再生プロジェクト	25
(3) 住宅ストック活用プロジェクト	30
(4) 公的賃貸住宅再生プロジェクト	33
(5) 尾根幹線沿道開発プロジェクト	35
(6) 近隣センター活性化プロジェクト	36
(7) 公園・遊歩道活用プロジェクト	38
(8) 移動の円滑化プロジェクト	40
(9) プロジェクトの展開イメージ	42
5. 想定スケジュール	44
6. 推進に向けた行政支援	45
7. 用語集	46

1 はじめに

(1) 背景・目的

市では、2013（平成 25）年に学識経験者や東京都、独立行政法人都市再生機構などが参画する「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、2015（平成 27）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、2016（平成 28）年 3 月に市の再生方針として「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。

また、2016（平成 28）年度より公募市民などの参画を図り、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。）」を設置し、再生方針で示された将来像の実現に向け、各地区の個別の取組を具体化することを目的に、まず初期入居地区である諏訪・永山地区を対象に検討を行い、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 2018（平成 30）年 2 月に策定しました。現在は計画の実現に向けて、都営住宅の建替えなど再生の取組が進行しつつあります。

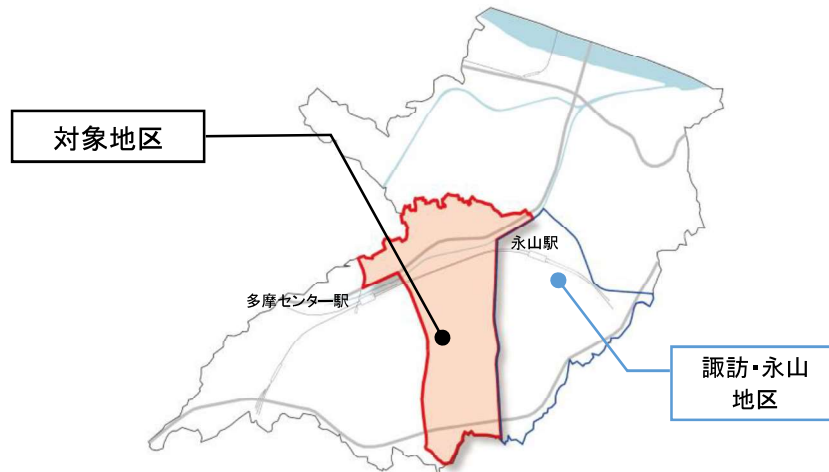
さらに再生推進会議では、2017（平成 29）年 9 月に東京都より策定された「都市づくりのグランドデザイン」における位置づけや、諏訪・永山地区における検討や取組で得られた経験、成果を活かし、他地区へ再生を展開していくベースとするため、上位・関連計画の動向や社会環境の変化などを踏まえ、2040 年代の多摩市域における将来都市構造を描き、再生の道標を示すことを目的とした「多摩ニュータウン再生の道しるべ 全体計画」を 2020（令和 2）年 2 月に提言しました。

以上より、諏訪・永山地区に続き更なるニュータウン再生を進めるため、2 次・3 次入居地区を中心としたエリアである愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等を対象に、地区の特色を活かした 2040 年代の将来都市構造とその進め方を設定することで、各関係主体の目標の共有と連携、再生に向けた今後の取組の推進を図ることを目的に、まちづくり計画の策定を行います。

(2) 対象地区の設定

対象地区は、初期入居地区である諏訪・永山に続く第2次・3次入居地区を中心としたエリアで、永山駅・多摩センター駅に挟まれる愛宕地区と貝取・豊ヶ丘地区等とします。

公的賃貸団地再生の進行による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などと併せて、広範囲のまちづくりの中で検討する必要があることから、対象地区は以下の町丁目を含む範囲としました。



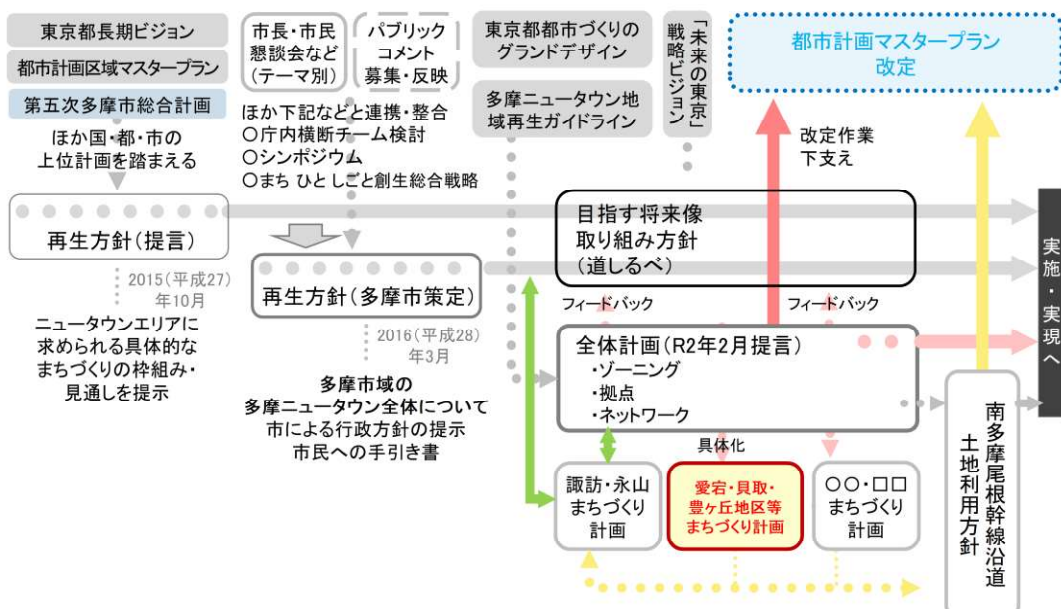
地区面積：約 346 ヘクタール

対象地区に属する町丁目

- 和田 3 丁目、東寺方 3 丁目、愛宕 1～4 丁目→愛宕地区
- 乞田→乞田地区
- 貝取 1～5 丁目、→貝取地区
- 豊ヶ丘 1～6 丁目、南野 1～2 丁目→豊ヶ丘地区

(3) 計画の位置づけ

本計画は、上位計画であるニュータウン再生方針や多摩ニュータウン地域再生ガイドライン、関連計画である全体計画等の内容を踏まえ、諏訪・永山地区に続く、新たな地区別計画として定めるものです。計画は、現在の流動的な社会情勢や人口・世帯、法制度などの変化を捉え、取組の状況を再生方針にフィードバックすることで、多摩ニュータウン全体の再生の実現や多摩市総合計画に掲げる健幸都市などの実現を見据えるものとします。



〈再生の目標と目指すべき都市構造〉

再生方針では、目指すべき都市構造として、「若い世代を惹きつけ地域内を自由に住替え出来る循環構造」や、「循環構造（持続化）と連動する多様な拠点の強化コンパクト」等が示されている。

1 再生の目標

第2章で示した再生への考え方をもとに、以下の全体目標と個別目標を掲げます。

全体目標：“再活性化＋持続化”による多摩ニュータウンの再生

個別目標：① まちの持続化

～人と環境に優しい都市基盤・拠点構造へ再編する

② 若い世帯の流入と居住継続

～惹きつけられ、住み続けられるまちを実現する

③ 活力の集約と循環

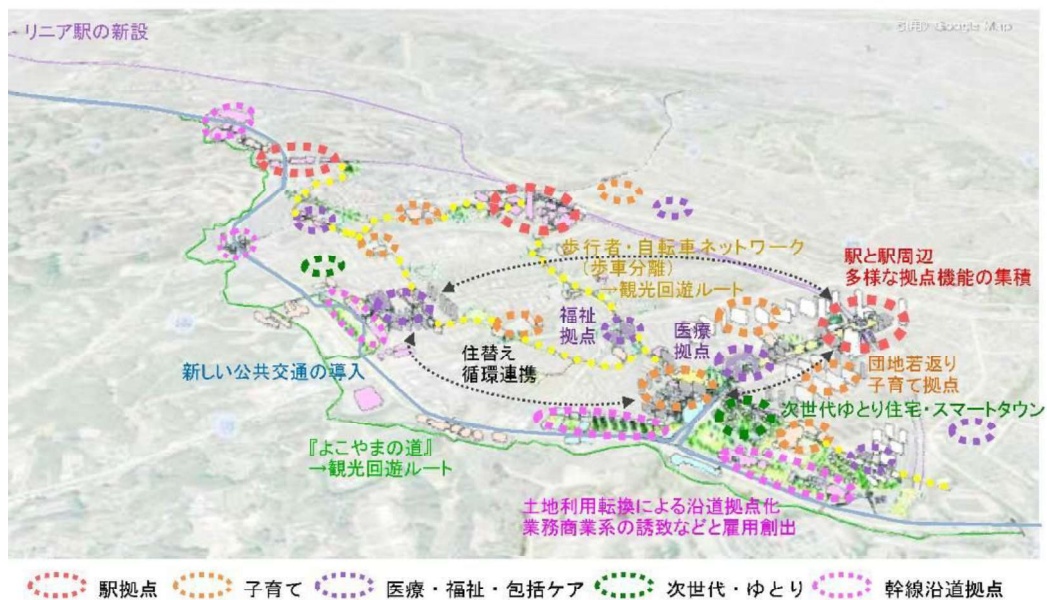
～多様な主体が協働して循環型の地域サービスを育む

2 目指すべき都市構造

循環構造（持続化）と連動する、多様な拠点の強化連携型コンパクトを掲げます。

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の再編

この目指すべき都市構造を、長期に渡って実現していく多摩ニュータウンの将来的な都市像イメージを、以下に提示します。



多摩ニュータウンの将来的な都市像イメージ

〈諏訪・永山地区における 2040 年代の都市構造〉

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、実現に向けた取組としてリーディングプロジェクトを位置づけられている。

■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】

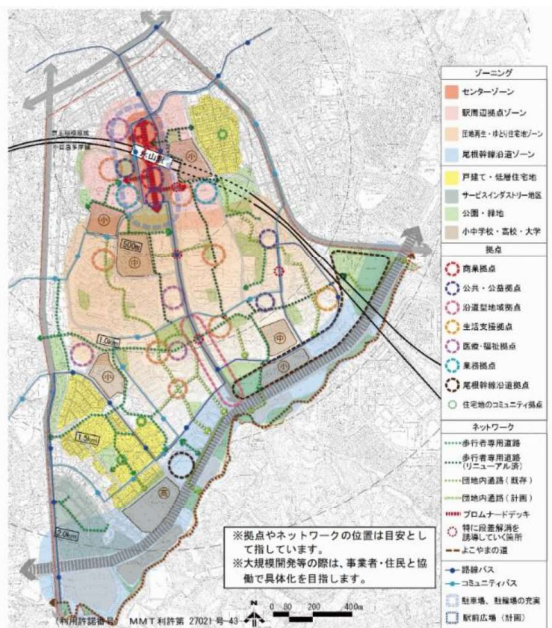
駅と医療・子育て・福祉拠点を連携させたコンパクト型エリア再編を契機に、「健康都市」を創り、発信するニュータウンのモデル地区「諏訪・永山エリア」

「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。



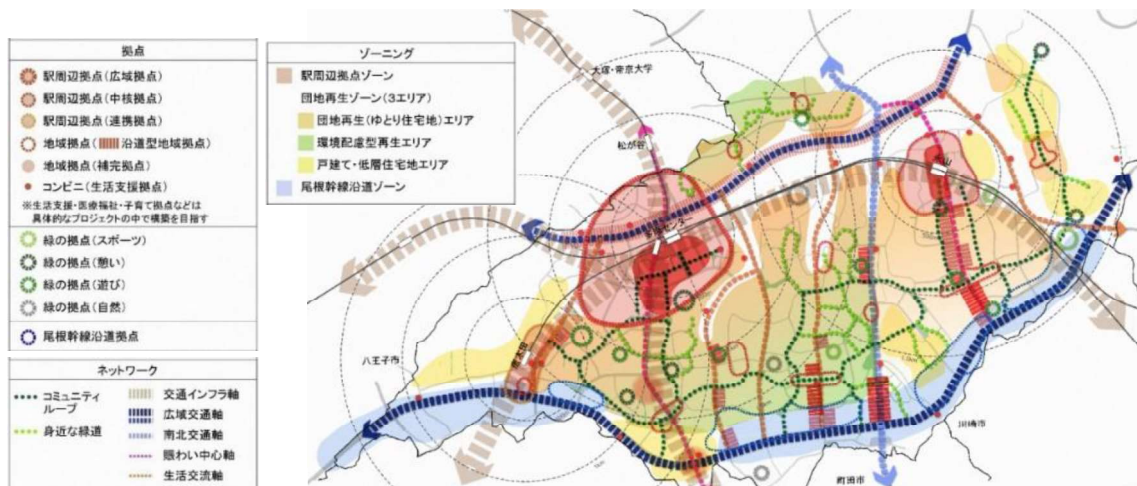
※図に示すゾーン以外の戸建て・低層住宅地、サービスインダストリー地区、区画整理事業により整備された地区等は、今後も現在の土地利用、高さ・密度を維持するものとします。

■多摩ニュータウン再生の道しるべ 全体計画 (2020 (令和2) 年2月 提言)

〈多摩ニュータウン全体の将来都市構造〉

多摩ニュータウン再生方針や多摩ニュータウン地域再生ガイドラインに想定された 2040 年代の広域交通インフラ整備の影響を考慮し、多摩市ニュータウン区域全体の将来都市構造が整理されている。

その中で、愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等の大半は「ゆとり住宅地エリア」や「環境配慮型再生エリア」に位置づけられ、豊かな自然環境等を活かした付加価値が向上する団地再生の推進などが方向性として示されている。

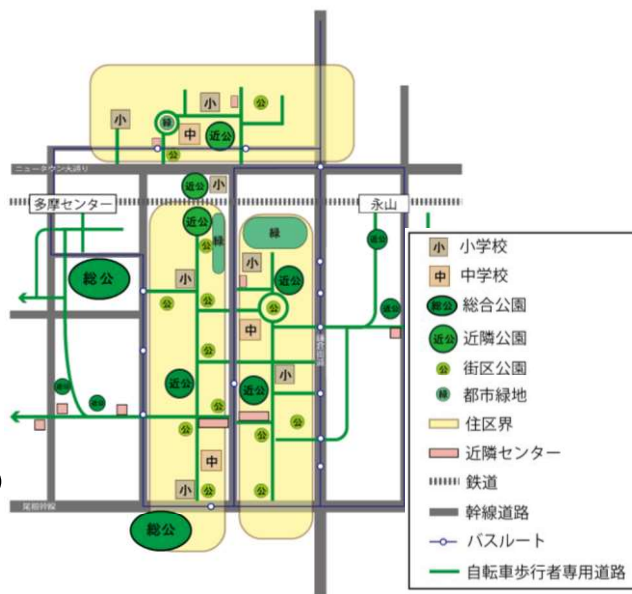


※想定する補完拠点及び関連する交通インフラ軸ルートについては、2016 (平成28) 年4月の国の交通政策審議会の答申を踏まえ多摩市が想定したものであり、確定しているものではありません。

2 愛宕・貝取・豊ヶ丘地区の現況

(1) 計画当初の住区の考え方

永山駅と多摩センター駅の間に位置する本地区（特に貝取・豊ヶ丘）は、住区内に2小1中の学校区を持ち、近隣センターを中心とした商業施設などの生活利便施設を計画的に配置する「近隣住区理論」にもとづいて計画された地区です。諏訪・永山地区と比べ、住区内は公共施設としてバリアフリーによる遊歩道（自転車歩行者専用道路）のネットワークが計画されています。



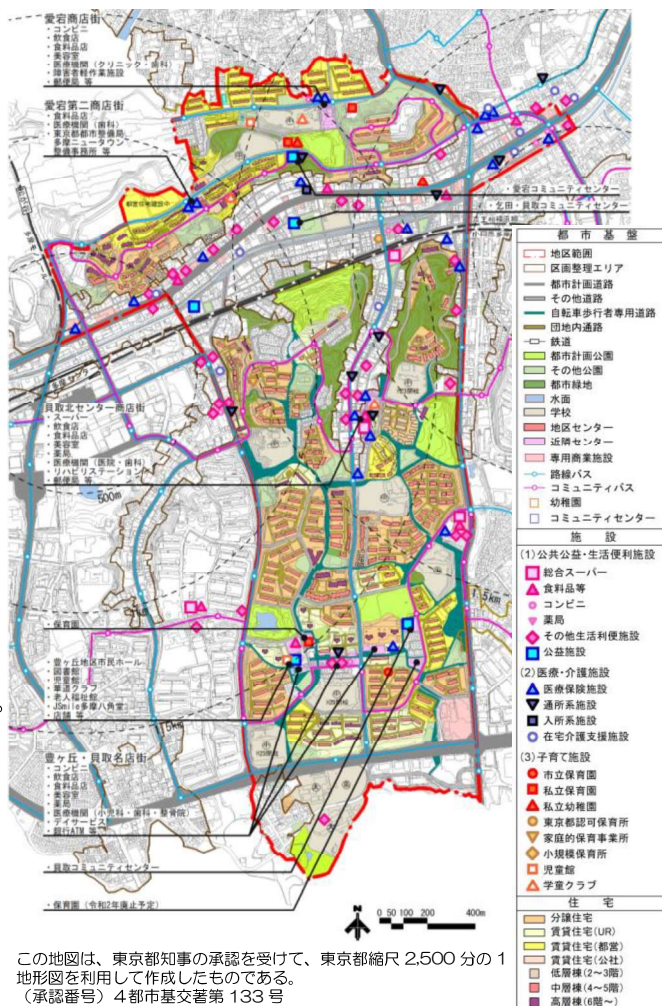
(2) 地区の状況

1) 全体土地利用

- 駅を含まない地区であり、交通利便性や市場性が比較的低い
- 土地利用は集合住宅団地が中心(分譲比率が高い)

- ・ 多摩市ニュータウン区域内で唯一駅を持ち合わせていない地区であり、多摩センター駅と永山駅の両駅より1km以上離れた位置に立地する住宅が多く、他地区よりも交通利便性や市場性が比較的低い地区です。
- ・ 地区内の土地利用は住宅利用が主で、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すが、南多摩尾根幹線道路沿道には大規模なUR賃貸住宅が立地しています。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っています。
- ・ 商業機能や生活利便施設は、計画当初は近隣センターに集中的に配置されてきましたが、現在は、区画整理エリアにあるニュータウン通りや鎌倉街道沿いにロードサイド型の店舗などの商業施設が多く立地している状況です。

■ 土地利用・施設立地



2) 都市計画

●新住区域の大半は第一種中高層住居専用地域により、良好な住環境を維持される一方で、区画整理エリアと比べ用途地域上、導入可能な機能が限定

- ・新住区域では地区の多くは第一種中高層住居専用地域（60/200）、近隣センターは第二種中高層住居専用地域（60/200）に指定されており、良好な住環境が維持されています。
- ・地区内の区画整理エリアは主に第二種中高層住居専用地域（60/200）に指定されています。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）の指定です。
- ・地区内では、8 か所で地区計画が指定されています。

3) 人口構成

●建設年度が古い公的賃貸住宅が多く立地する愛宕地区と貝取・豊ヶ丘地区の南側は市内でも特に高齢化が顕著

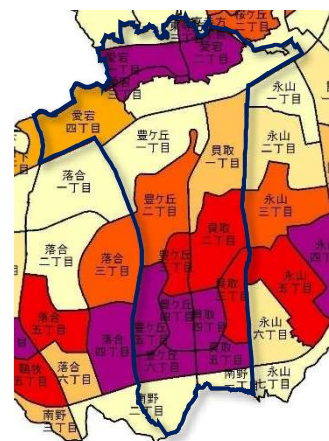
●多摩市ニュータウン区域でも、特に将来的な人口減少・高齢化の進行が予想される

- ・地区全体で高齢化が進行しており、特に公的賃貸団地が多く立地する愛宕地区と貝取地区・豊ヶ丘地区等の南側では、高齢化率が45%以上と著しい高齢化が進行しています。
- ・多摩市の将来人口推計では、50年後には市全域で32%の人口減少が見込まれています。
- ・さらに全体計画の将来人口推移では、多摩ニュータウン（多摩市区域）で再生への手立てが講じられない場合、ニュータウン区域では2040年には2015年比で約38%の人口減少が見込まれています。
- ・上記点を踏まえ、本地区は高齢化が既に著しいことから、市内でも特に将来的な人口減少・高齢化の進行が深刻となる可能性が予想されます。

■用途地域図

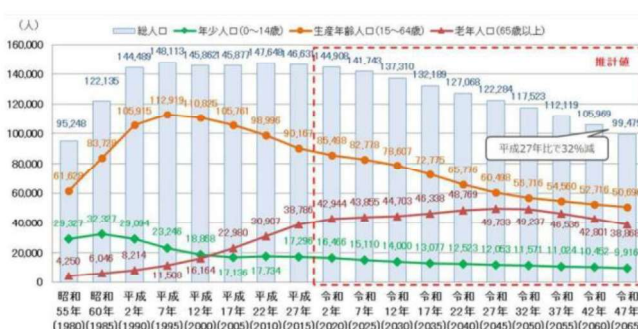


■高齢化率



出典：国勢調査（令和2年）

■人口の将来推計（総人口・年齢3区分別）



出典：第2期多摩まち・ひと・しごと創生総合戦略（2021（令和3）年3月）

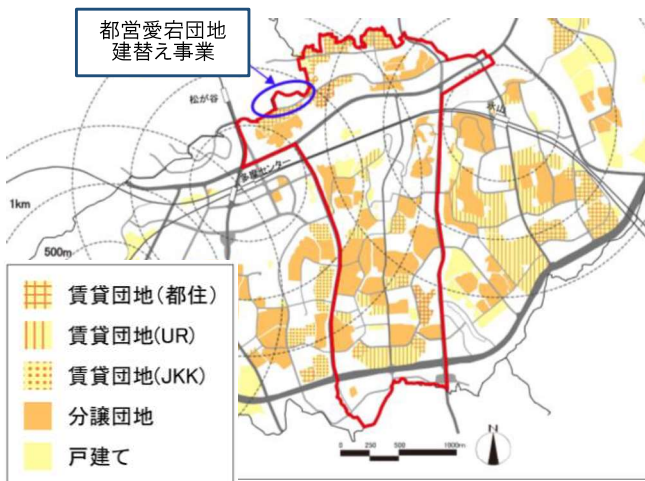
4) 住宅立地

- 貝取・豊ヶ丘地区北側は、配置や住棟計画に工夫があり質が高い住宅ストックが立地
- 愛宕地区、貝取・豊ヶ丘地区南側は、旧耐震の分譲団地や公的賃貸住宅が立地
- 愛宕地区では、都営住宅の一部建替えが進行中

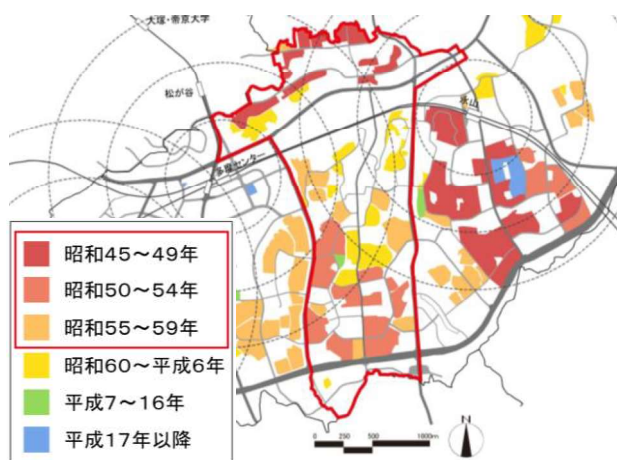
- ・地区内は、昭和40～50年代を中心に入居が行われています。
- ・先行して入居が進んだ愛宕地区、貝取・豊ヶ丘地区の南側には、昭和56年以前に建設された旧耐震の分譲団地や公的賃貸住宅が数多く立地しています。居住者の高齢化が進行し合意形成に課題がある分譲団地の再生は喫緊の課題です。
- ・一方、比較的新しい昭和50年代後半以降に開発された貝取・豊ヶ丘地区の北側では、住戸規模が大きく様々な間取りが計画され、かつ自然地形を活かした配置や住棟計画が工夫されるなど、多様性があり質の高い住宅ストックが数多く立地しています。
- ・愛宕地区の老朽化が進む都営住宅においては、建替え事業が進行しています。



■供給主体別住宅ストックの分布



■供給年次別住宅ストックの分布

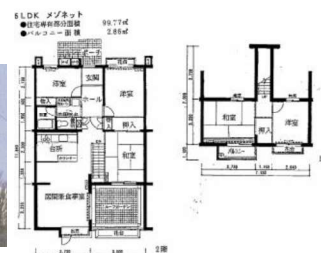


〈4LDK・斜面地住宅〉



・住戸専有部分面積 109.54㎡ ・バルコニー面積 7.20㎡

〈5LDK・メゾネット住宅〉



・住戸専有部分面積 99.77㎡ ・バルコニー面積 2.68㎡

5) 近隣センター

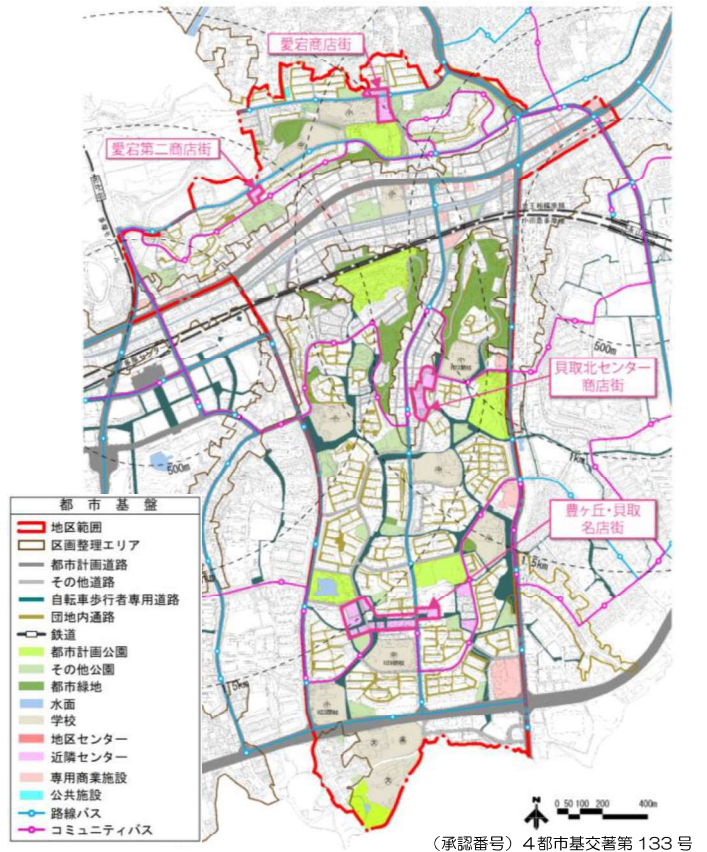
- 近隣センターで営業している店舗が減少し、商業機能が低下
- 「豊ヶ丘・貝取名店街」では、空き店舗を活用したコミュニティ形成の場づくりが進行

- ・商業機能や生活利便施設は、計画当初は近隣センターに集中的に配置されてきました。
- ・しかし、モータリゼーションの進展や、消費者行動の変化などにより、幹線道路からの車アクセスや視認性が悪い近隣センターでは、一部空き店舗化や営業している店舗が減少するなど商業機能の低下が見られます。
- ・一方、「豊ヶ丘・貝取名店街」では空き店舗などを活用した、コミュニティ施設への転換が見られます。

■地区内の近隣センターの概要

	名称	主な機能・概要
近隣センター	愛宕商店街（賃）	空き店舗化が進行
	愛宕第二商店街（賃）	
	貝取北センター商店街（賃・分）	区画整理エリアに面しており、車アクセスがしやすく空き店舗が少ない
	豊ヶ丘・貝取名店街（賃・分）	道路との高低差により、中心から離れたエリアは一部戸建住宅化。倉庫などの利用による日中も開いている店舗の減少

■近隣センターの立地

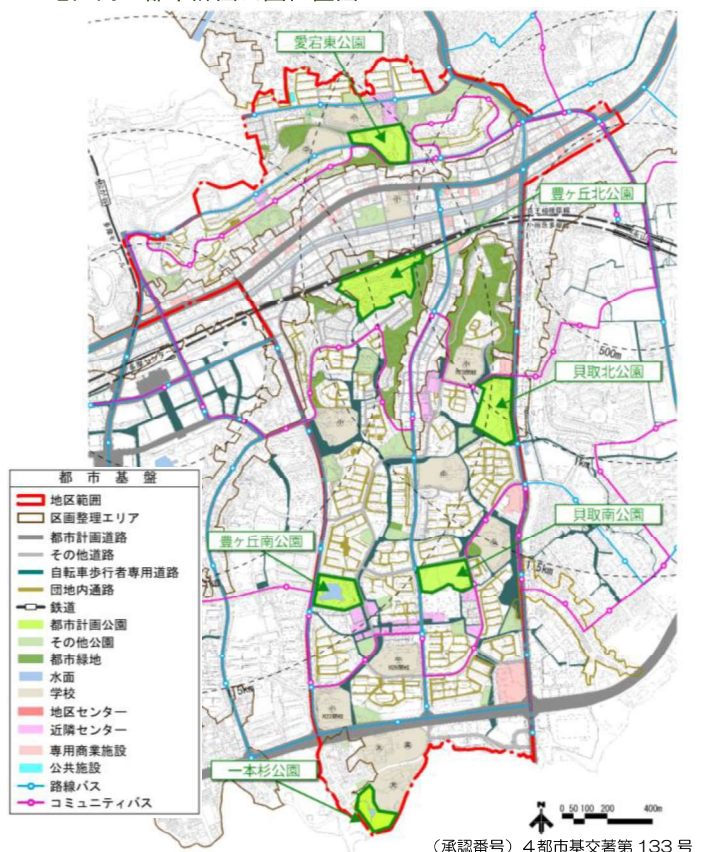


6) 公園・遊歩道

- 多くの公園と遊歩道が連続した豊かな自然環境が魅力
- 遊歩道により歩車分離された安全な歩行者ネットワークを形成（貝取・豊ヶ丘地区）

- ・本地区は、貝取・豊ヶ丘地区を中心に、公園と遊歩道が連続した豊かな自然環境や地形を活かした景観が魅力となっています。
- ・遊歩道は、歩車分離により安全な歩行者空間が形成されています。
- ・地区内には多様な用途・大きさの公園が点在しており、都市計画公園は 6 箇所立地しています。

■地区内の都市計画公園位置図



7) 学校跡地

- 人口減少により小中学校の統廃合が進行
- 学校跡地における民間事業者と連携した暫定活用の実施

- ・計画当初は、各住区に2小1中が立地するように計画がされていましたが、現在は、人口減による小中学校の統廃合が進み、住区を跨いだ校区へ変化しています。
- ・学校跡地は、地域の住民のコミュニティ拠点としての活用、民間事業者と連携したスポーツの場としての暫定活用が行われています。

■学校跡地を活用した地域活動の例

名称	取組・概要
旧北貝取小	体育館、校庭などの市民開放 「未来へと 人も文化も つなげる場」をコンセプトに、市民活動・交流センター、多摩ふるさと資料館として活用
旧豊ヶ丘中	校庭などの市民開放・跡地活用検討
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

8) 公共交通

- 駅までの路線バスは充実
- 地区の一部が交通不便地域であり、解消に向けた対応を検討

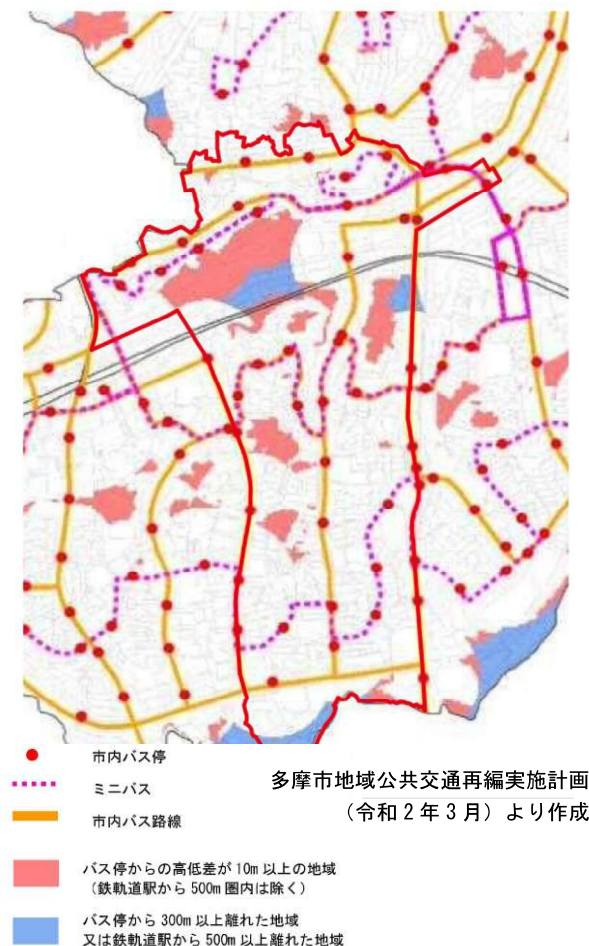
- ・本地区の主な駅までの移動手段は路線バスまたはコミュニティバスです。
- ・貝取・豊ヶ丘地区は、路線バスによる南北ネットワークが充実しており、東西方向は支線のコミュニティバスが補完しています。
- ・愛宕地区は路線バスとコミュニティバスが東西にネットワークし駅間を結んでいます。
- ・現在「多摩市地域公共交通再編実施計画」では、市内の交通不便地域の解消に向け、公共交通ネットワーク全体を一体として形づくり持続させることを目的に、路線バスの幹線・支線への再編や地域密着交通（コミュニティタクシー、デマンド型交通、ミニバスなど）の導入が方針に示されています。
- ・地区内では、乞田地区の一部と貝取地区、豊ヶ丘地区の一部が交通不便地域に位置づけられています。

■小中学校位置図及び児童数



出典：多摩ニュータウン再生の道しるべ 全体計画
2020（令和2）年

■多摩市地域公共交通再編実施計画の交通不便地域

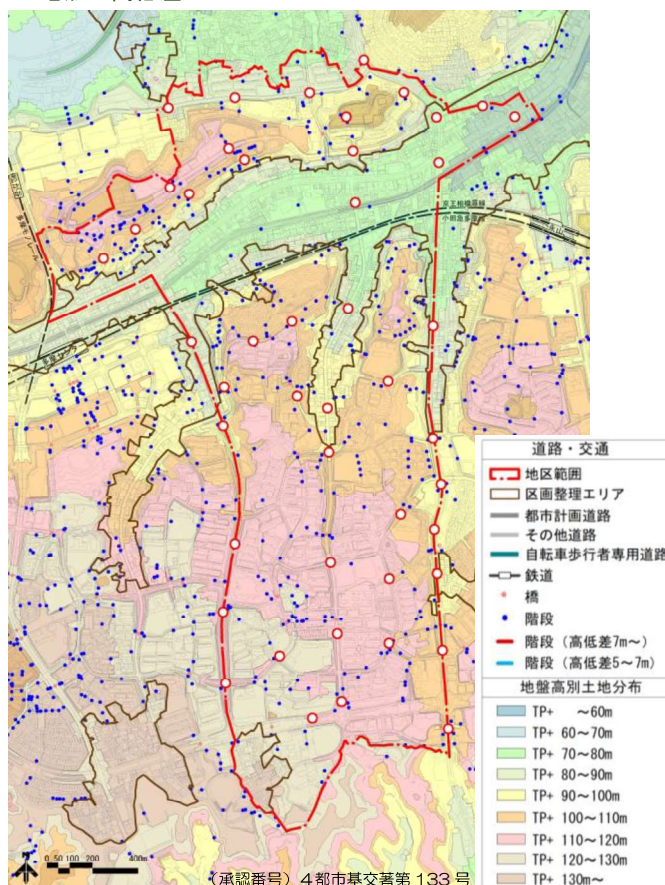


9) 地形・高低差

●幹線道路と住宅地に高低差があり、バス停からのラストワンマイルの移動に課題

- ・谷沿いに計画された幹線道路と丘陵部を造成した住宅地に高低差が大きい箇所があり、幹線道路に配置されたバス停から住宅地まで（ラストワンマイル）の円滑な移動が課題となっています。
- ・貝取・豊ヶ丘地区の南側は、比較的緩やかに造成されている一方、北側は自然地形を残した造成となっているため、坂道・階段などが多く、高齢者の移動が課題です。
- ・愛宕地区でも、地区内の高低差も大きく、南北の歩行者動線が不十分な状況です。

■地形・高低差

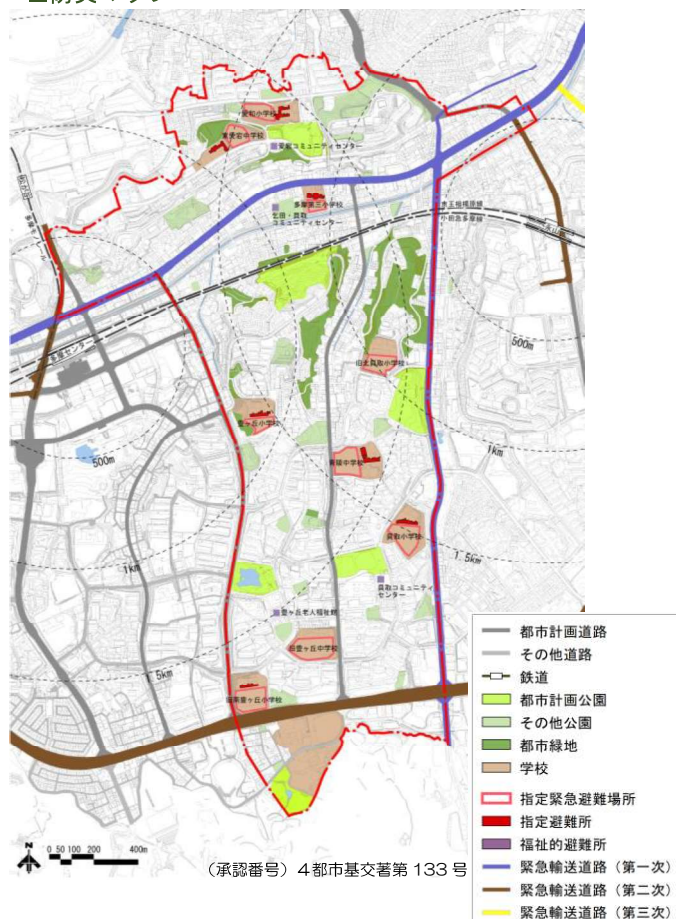


10) 防災機能

●ニュータウン区域は地盤が強固で災害に強い住宅地を形成

- ・多摩ニュータウンは地盤が強固で、建物の不燃化率も高く、災害に強い地域です。
- ・地区内には、小・中学校の9ヶ所が指定緊急避難所および指定避難所に指定されているほか、愛宕コミュニティセンター、貝取コミュニティセンター、乞田・貝取コミュニティセンター、豊ヶ丘老人福祉館が福祉的避難所に指定されています。
- ・地区の外周道路が緊急輸送道路に指定され、災害時のネットワークも整備されています。

■防災マップ



1 1) 地域活動

●地区内では市民団体など地域で活躍される方が活動を展開

- ・ 地区には、まちづくり、子ども・青少年、高齢者などに関連した 26 の市民団体※が存在しており、コミュニティセンターや地区の学校グラウンド、商店街など様々な場所で活動しています。
- ・ 豊ヶ丘・貝取名店街の周辺では、Jsmile 八角堂やとよよんをはじめとしたコミュニティ拠点化の動きが見られます。

※2020 年度作成版 地域デビュー手引き集 市民活動団体紹介編（2021 年 3 月）より団体所在地が地区内に位置するものを抜粋

■とよよんの活動風景



■Jsmile 八角堂でのランタンフェスティバルの様子



1 2) その他進行中のプロジェクト

●南多摩尾根幹線では 4 車線化事業が進行中

●将来的にリニア新幹線の開通や、多摩都市モノレール・小田急線の延伸により鉄道の利便性の向上が見込まれる

- ・ 南多摩尾根幹線道路は、4 車線化に向けて、聖ヶ丘 5 丁目～南野 3 丁目区間が 2020（令和 2）年度～2025（令和 7）年度、稲城市百村～多摩市聖ヶ丘 5 丁目区間は 2021（令和 3）年度～2029（令和 11）年度の事業が進んでおり、南多摩尾根幹線道路全線の整備は 2029（令和 11）年度を予定されています。
- ・ 多摩市内の南多摩尾根幹線沿道の土地活用について、南多摩尾根幹線沿道土地利用方針の中で検討が進行しています。
- ・ 広域的には、2027 年にリニア新幹線の開通が予定されています。将来的な小田急多摩線や多摩都市モノレールの延伸などの検討も始まっています。

(3) 地区住民の住環境満足度

計画の策定にあたり、今後のまちに必要な機能・ニーズなどを把握することを目的に、対象地区住民に対し、生活の実態や満足度など、地区内での居住に関する住環境アンケートを実施しました。主な結果は以下の通りです。

《調査概要》

目的 : 対象地区の住民に対し、住まい・生活の実態や満足度、交通アクセス、必要な機能等の住環境に関する現状の評価やニーズ・利用意向などを把握

調査期間 : 令和3年8月1日から9月1日

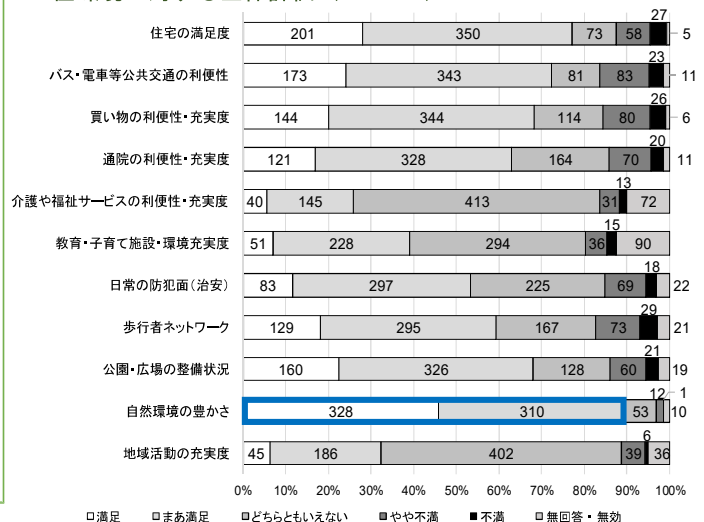
調査配布数: 2000 部

抽出方法 : a. 年齢区分 18～39 歳(若年層)、40～64 歳(中年層)、65 歳～74 歳(前期高齢)、75 歳以上(後期高齢)の4 年齢区分

b. 抽出方法 住宅特性と立地によるエリアの分類をもとに、2000 人を抽出

回収率 : 35%(郵送及びインターネットによる回答)

■住環境に対する全体評価 (N=714)



■各項目の主な傾向

主な項目	(青:満足傾向 赤:不満・課題傾向 緑:将来の意向)
住環境全体	・「自然環境の豊かさ」は全体で90%の満足度。 ・「住宅の満足度」は77%。
住宅	・地区全体で約 52%が分譲(集合住宅)所有。若年層の住宅所有は分譲が約 40%、次いで戸建てが約 20%。 ・分譲(集合住宅)は、「広さ・間取り」は60%、「住宅設備」は約 70%程度の満足度の一方、「換気・断熱」や「バリアフリー」は約 40%が不満傾向。 ・若年層の将来的な居住意向は 60%弱、転居等の検討の理由は、「ライフステージの変化」、「住宅に対する不満」、「不満はないが、今より良い住まいを見つきたい」など。
交通アクセス	・駅訪問の目的は、「日常の買い物」が全体の約 70%程度。 ・駅までの移動の課題は「階段や坂道が多い」や「自宅から駅までが遠い」など。
日常の買い物	・全体で買い物は「駅周辺の店舗」を利用。他の利用は、若年層は「コンビニ」や「ネット通販の利用」など。 ・利用しやすい立地は年代問わず「徒歩で行ける立地」。
近隣センターの利用	・近隣センターは現状 60%以上が利用をしていない。 - 主な利用者は近隣に住む高齢者。 ・課題は「魅力的な店舗・サービスがない」、続いて「開いてる店舗が少ない」など。 ・将来期待する機能として、「日常の買い物店舗の充実」に加え「飲食店やカフェ」など居場所の充実等の意見。
公園利用	・現状利用は「近所の公園」が多く、「散歩等」の利用が主。 ・「座れる場所の少なさ」や「安心して使えるトイレがない」などが主な課題。 ・将来的な使い方は、若年層では「子どもの利用」や「安全・安心」に関する要望が強く、「イベントやキッチンカーの出店」など従来の利用と異なる新たな公園活用に対する一定の期待。
遊歩道・緑道利用	・「歩車分離」や「緑」に高い評価。 ・高齢者は「夜間の移動の不安」や「階段や坂道等」の課題回答が多く、若年層は「緑による視認性の低下」や「動線が錯綜」など安全面の課題回答が多い。

3 社会情勢を踏まえ配慮すべきまちづくりの視点

(1) SDGs を踏まえたまちづくり

国連による「持続可能な開発目標（SDGs）」の設定を受けて、2018 年 12 月に閣議決定された「まち・ひと・しごと創生総合戦略 2018 改訂版」では、自治体においても SDGs の観点を取り入れた政策推進全体の最適化、地方創生の実現を推進することとなりました。



本市では、子ども・若者たちが未来に希望を持ち続けることができる持続可能なまちづくりを実現していくため、総合計画にもとづき、各分野別の施策を統合的に推進していくことで、SDGs の達成に向け寄与していく事が掲げられています。

そのため、計画においても SDGs を踏まえたまちづくりの推進が重要です。

(2) 脱炭素社会の実現に資するまちづくり

わが国では、2050 年の脱炭素社会の実現に向け、CO₂排出量の削減や省エネルギー化の推進、再生エネルギーの活用など、様々な分野で取組が実施されています。

また本市では、令和 2 年に「多摩市気候非常事態宣言」を表明し、地球温暖化対策に向けた取組を積極的に推進することを掲げています。



このような状況を踏まえ、まちづくりの分野においても省エネルギーとエネルギーの脱炭素化等を同時進行していくなど、脱炭素社会の実現に向けた取組の推進が重要です。

(3) 新技術を活用したまちづくり

近年は急速なデジタル化が進行しており、自動運転や ICT データの活用、住宅の IoT 化やキャッシュレス化など、多様な分野で技術の活用・導入が進められています。

そのため計画においても、このような技術進歩を好機ととらえ、地区の課題解決に資する技術活用を積極的に導入検討することが重要です。

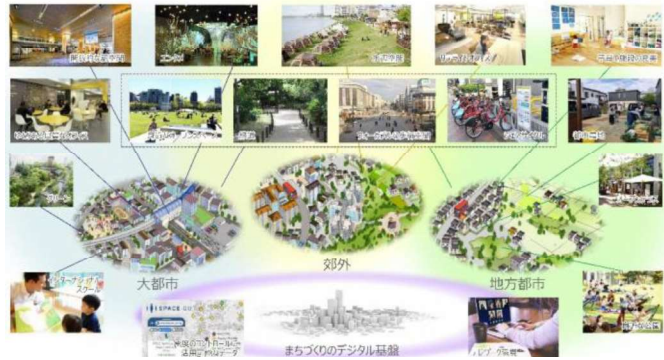


出典：内閣府「スマートシティ・ガイドブック」
(令和 3 年 4 月)

(4) 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

新型コロナウイルス感染症の世界的な感染拡大により、個々人・企業がそれぞれの価値観を見直し、新たなライフスタイルを模索するきっかけとなりつつあります。

特に国内のまちづくりにおいては、テレワークの普及により郊外都市のゆとりある住環境が改めて評価されており、健康志向の高まりにより、周辺の公園利用など屋外空間の利用が活発になるなどの変化が見られます。



出典：国土交通省「新型コロナ危機を契機としたまちづくりの方向性」（論点整理）概要 令和2年8月

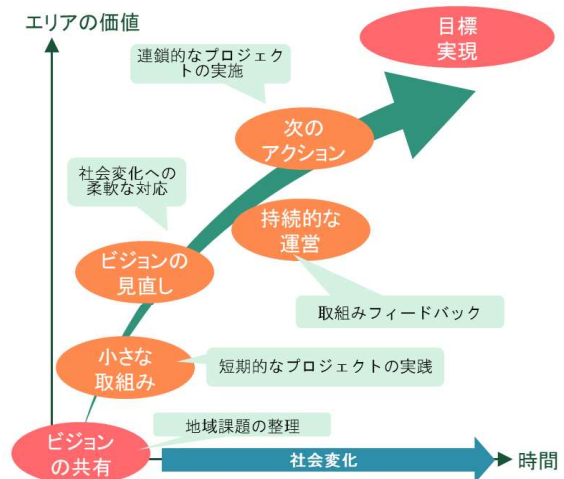
このような変化を踏まえ、本地区においても既存の多様な住宅の活用や、柔軟な働き方に対応するワークスペースなど身近な働く場の充実、公園・緑地などのオープンスペースなど身近な屋外空間の有効活用、既存の遊歩道を活かした歩行者ネットワークの充実などの検討が必要です。

(5) 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

現在は、あらゆるものを取り巻く環境が複雑さを増し、将来の予測がしづらい時代です。特にまちづくりにおける従来の固定的な都市計画プロセスは、流動的な社会変化に対応できない点が課題となっています。

一方で、昨今のまちづくりにおいては、社会変動に対応する計画プロセスとして「タクティカル・アーバニズム」のような、仮説を持ち小さなアクション（実証実験など）を積み重ねることで社会変化や地域の実情に合わせた計画を作る、ボトムアップ型の計画プロセスも取り入れられはじめてきました。

本地区においても、このような計画プロセスを取り入れた柔軟なまちづくりのアプローチを講じることも必要です。



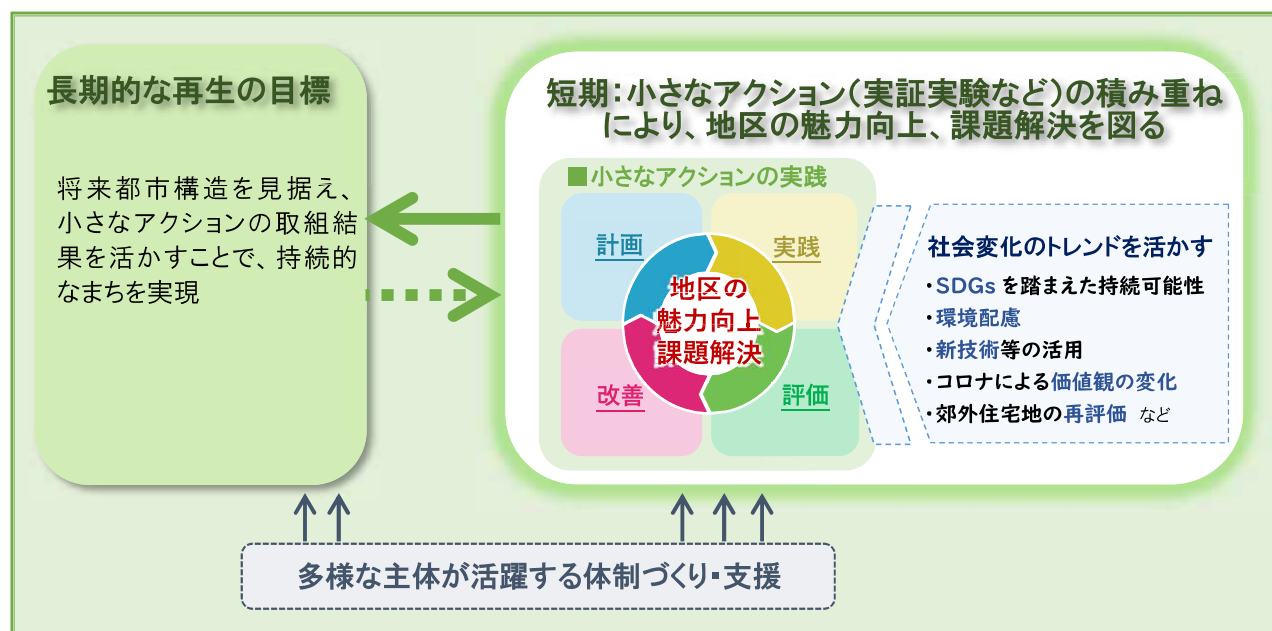
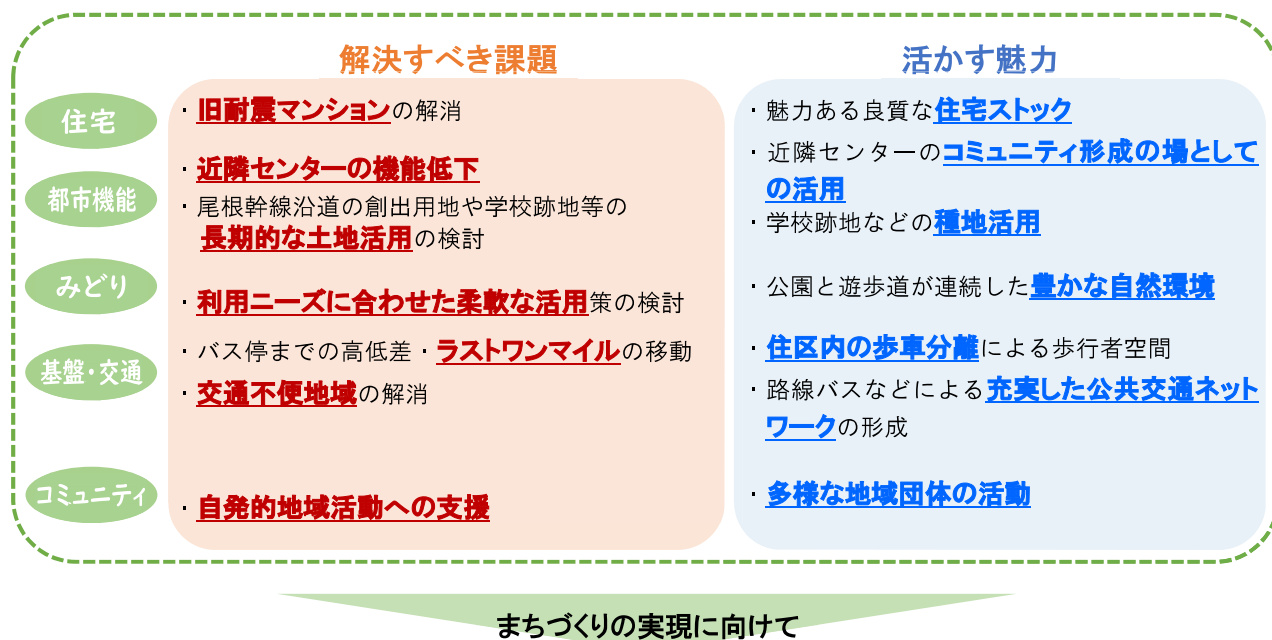
4 愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等のまちづくり計画

4-1. 本地区におけるまちづくりの「方向性」と「再生の目標」

(1) 本地区におけるまちづくりの「方向性」

2章及び3章で整理した、地区の現状と社会変化を踏まえ、本地区は既存資源の活用や新技術等の活用に配慮した、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します。

まちづくりの実現に向けては、昨今の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（実証実験など）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ものとします。



（２）本地区における「再生の目標」と「まちづくりの方針」

１）再生の目標

愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等は、駅の間に位置し、多摩市ニュータウン区域内においても市場変動が読みにくいエリアである一方、地区内の豊かな自然環境やゆとりある分譲住宅を中心とした住空間、多彩な地域活動が魅力的なエリアです。

地区の再生においては、既存の資源を活用しながら新たなニーズを小さな取組の中で掘りおこし、発信していく事で、個性あるまちの魅力を磨き、持続的で活力あるまちづくりの実現を目指し、以下にまちづくりの目標を設定します。

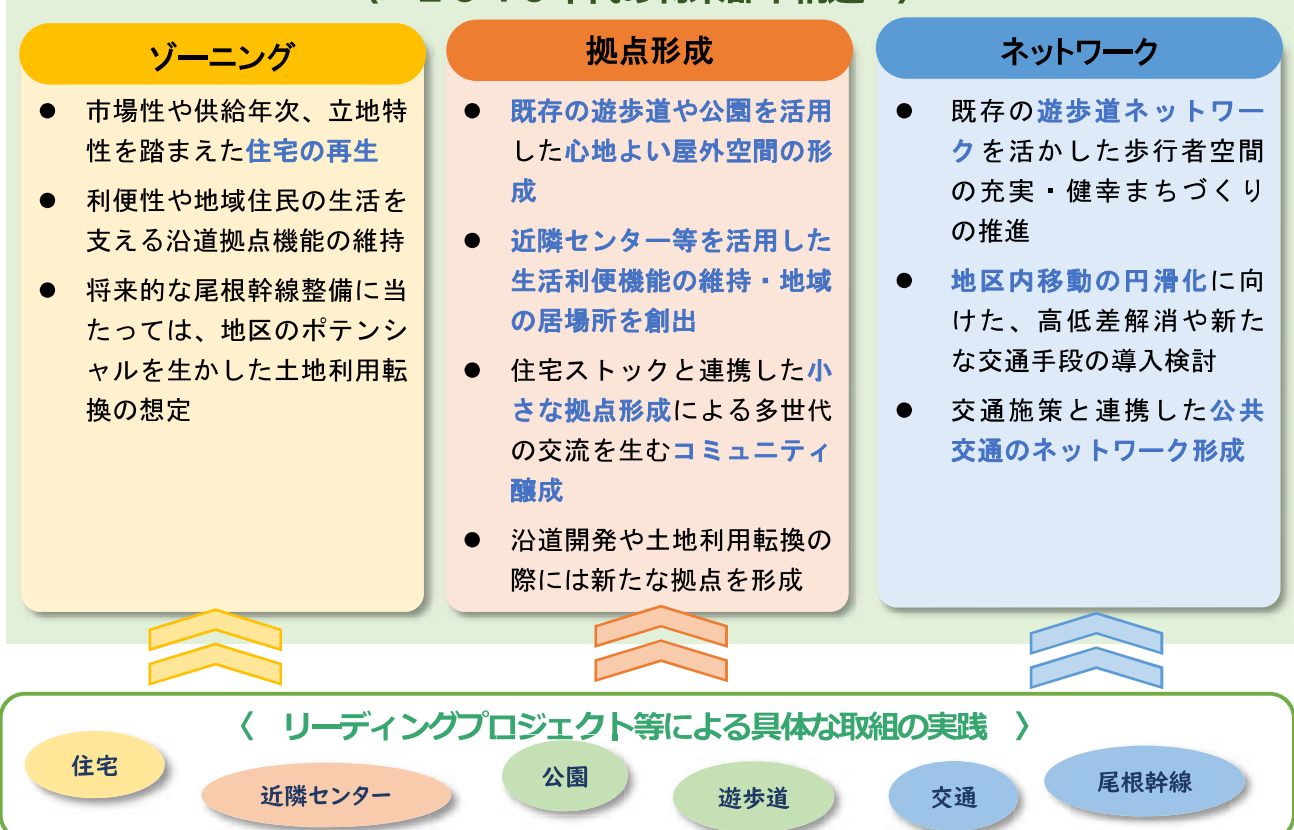
多摩ニュータウンの多彩な魅力を引き出し発信する “クリエーション”エリア

- 既存の優れた資源を活かし、多様な主体と連携しながら**新たなニーズを掘りおこす**
- **小さな取組**を積み重ねながら、**多彩な地区の魅力を創り、発信**する
- 立地に応じた地区ならではの**魅力的な暮らしを創る**ことで若年層の誘引・定住を目指す

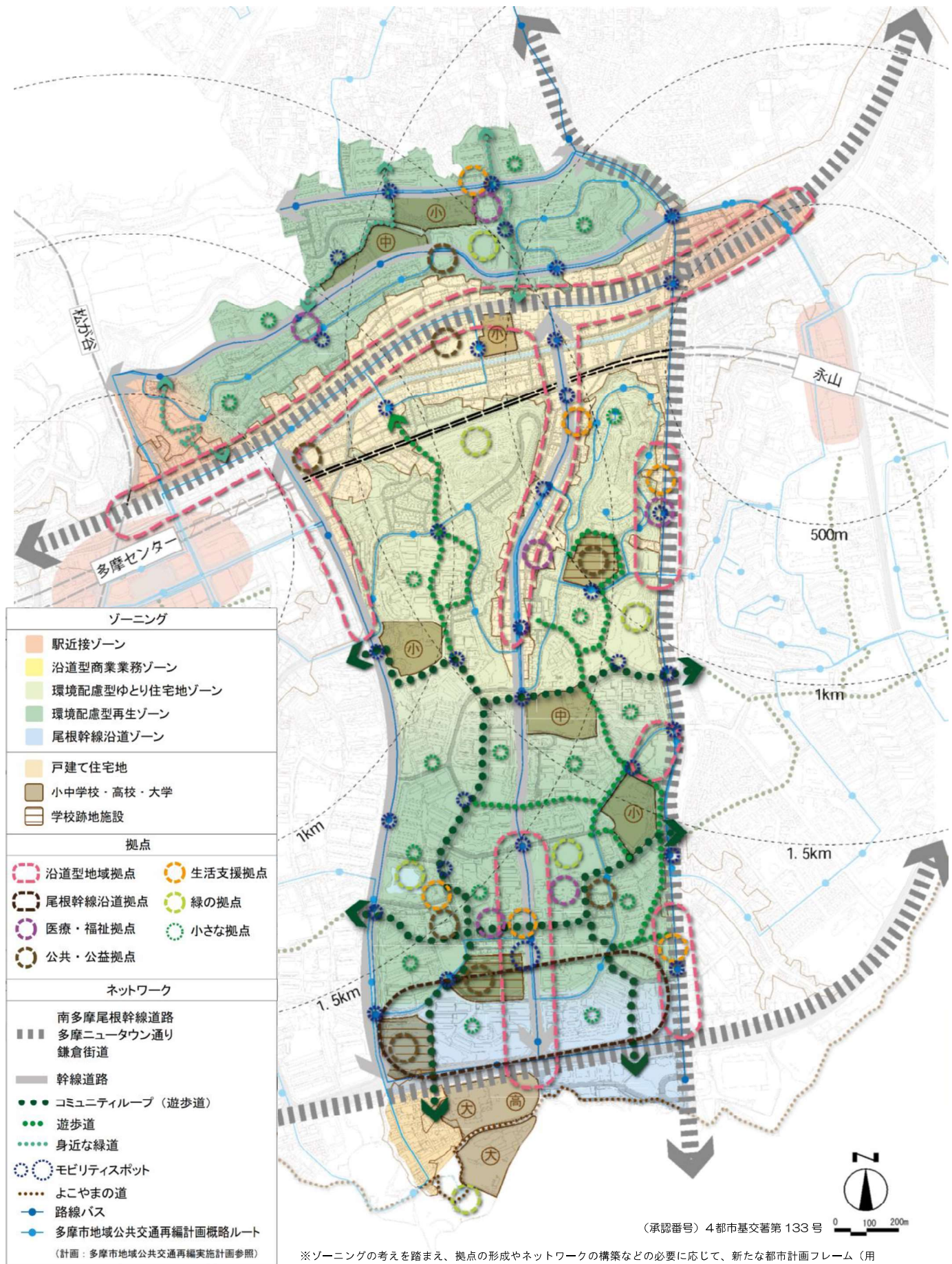
２）まちづくりの方針

再生の目標に向け、「ゾーニング」「拠点形成」「ネットワーク」の３つの切り口からまちづくりの方針を設定するとともに、リーディングプロジェクト等による小さなアクションを積み重ねることで、2040年代の将来都市構造の実現を目指します。

〈 2040年代の将来都市構造 〉



3) 将来都市構造イメージ図



4-2. 将来都市構造イメージの実現に向けた「まちづくりの方針」

(1) ゾーニング

1) ゾーニングの考え方

ゾーニングは、全体計画及び駅からの距離や不動産の市場性、広域ネットワークの変化などを踏まえ、将来動向や現状の土地・建物利用状況を勘案した設定とします。

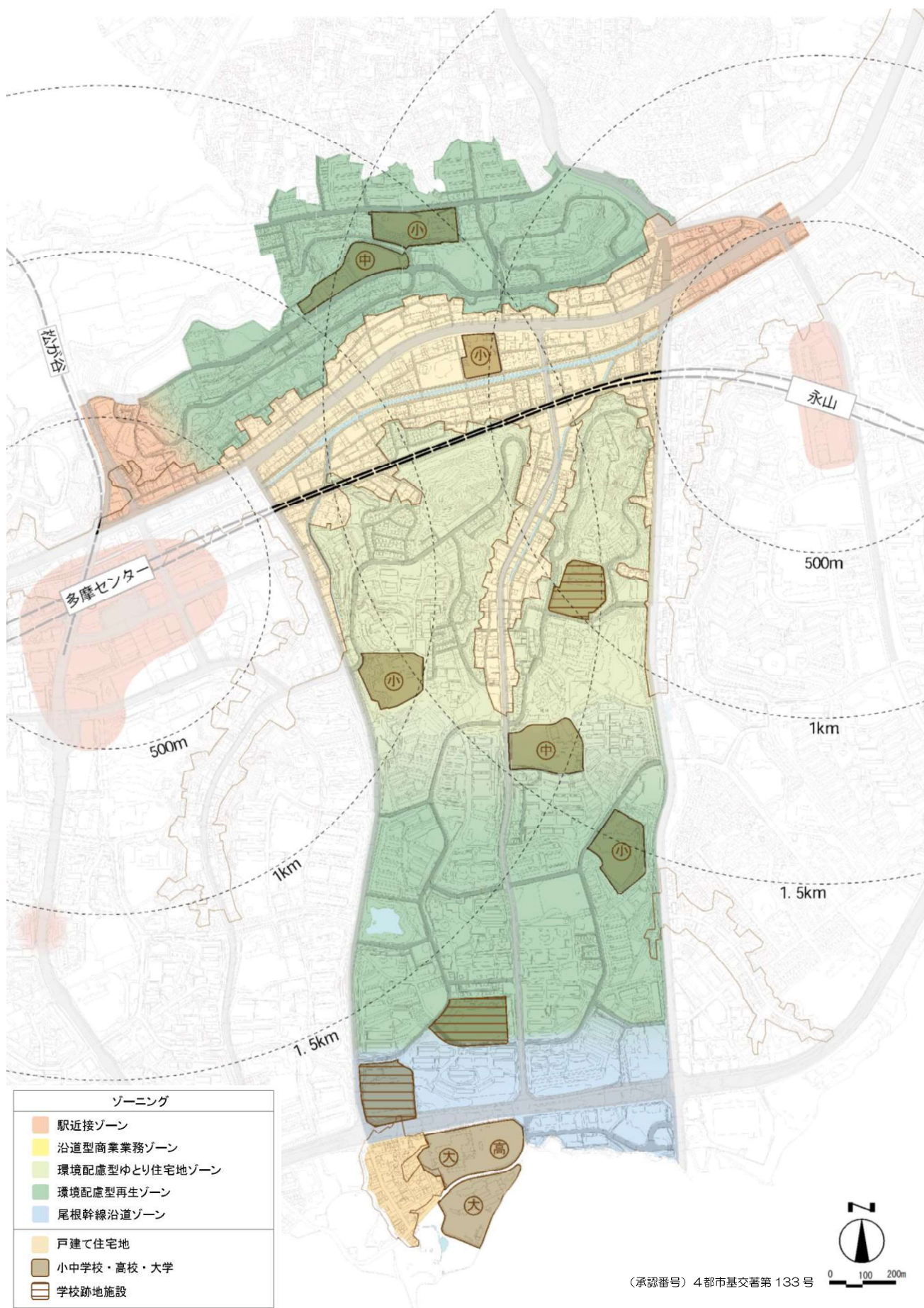
- 住宅地においては、市場性や供給年次・立地特性を考慮した活用をベースとし、住宅ストック活用を中心としたゾーニング設定とします。
- 区画整理エリアは、現状の利便性や地域住民の生活を支える沿道拠点機能の維持を図ります。
- 将来的な尾根幹線沿道の整備にあたっては、地区のポテンシャルを活かした土地利用転換を想定します。

2) ゾーニングの方針

■ ゾーンごとの土地利用の考え方

ゾーン	凡例	対象	土地利用の方向性
駅近接ゾーン		駅より概ね 500m 圏内で駅への経路が比較的確保されたエリア	・ 永山駅及び多摩センター駅に近接した立地と豊かな自然環境・良質な住宅ストックを活かし、 <u>住環境と利便性を重視するような若い世帯の定着・誘導</u> を行う。
沿道型商業・業務ゾーン		ニュータウン通り周辺の区画整理エリア	・ 利便性の充実や、働く場、地域住民の生活を支える <u>沿道拠点機能の維持・活用</u> を図る。
環境配慮型ゆとり住宅地ゾーン		貝取・豊ヶ丘北部の比較的新しい分譲マンションが多く集積しているエリア	・ 良好な住環境、比較的駅に近接している立地を活かし、 <u>リノベーション等による住宅ストックの価値向上</u> を図ることで、ゆとりあるライフスタイルを志向する世帯の定着・誘導を行う。
環境配慮型再生ゾーン		主に駅から概ね 1 km 以上の賃貸・分譲団地	・ 供給年代による住宅ストックのスペック・立地・市場性を踏まえ、 <u>改善・建替え・集約等</u> により付加価値が向上する再生を促進する。 ・ 将来的な住宅需要に応じた再編によって、生み出される <u>創出用地は、地域まちづくりに資する活用を目指す。</u>
尾根幹線沿道ゾーン		主に尾根幹線沿道のエリア	・ 諏訪・永山沿道エリアの動向を注視しつつ、鎌倉街道交差点部の沿道ポテンシャルやサービスインダストリー地区・大学・公園等の周辺既存施設と連携した <u>多摩ニュータウンの魅力や活用を高める、賑わい・雇用・イノベーションを創出する土地利用転換</u> を図る。

3) ゾーニング図



(承認番号) 4都市基交審第133号

(2) 拠点形成

1) 拠点形成の考え方

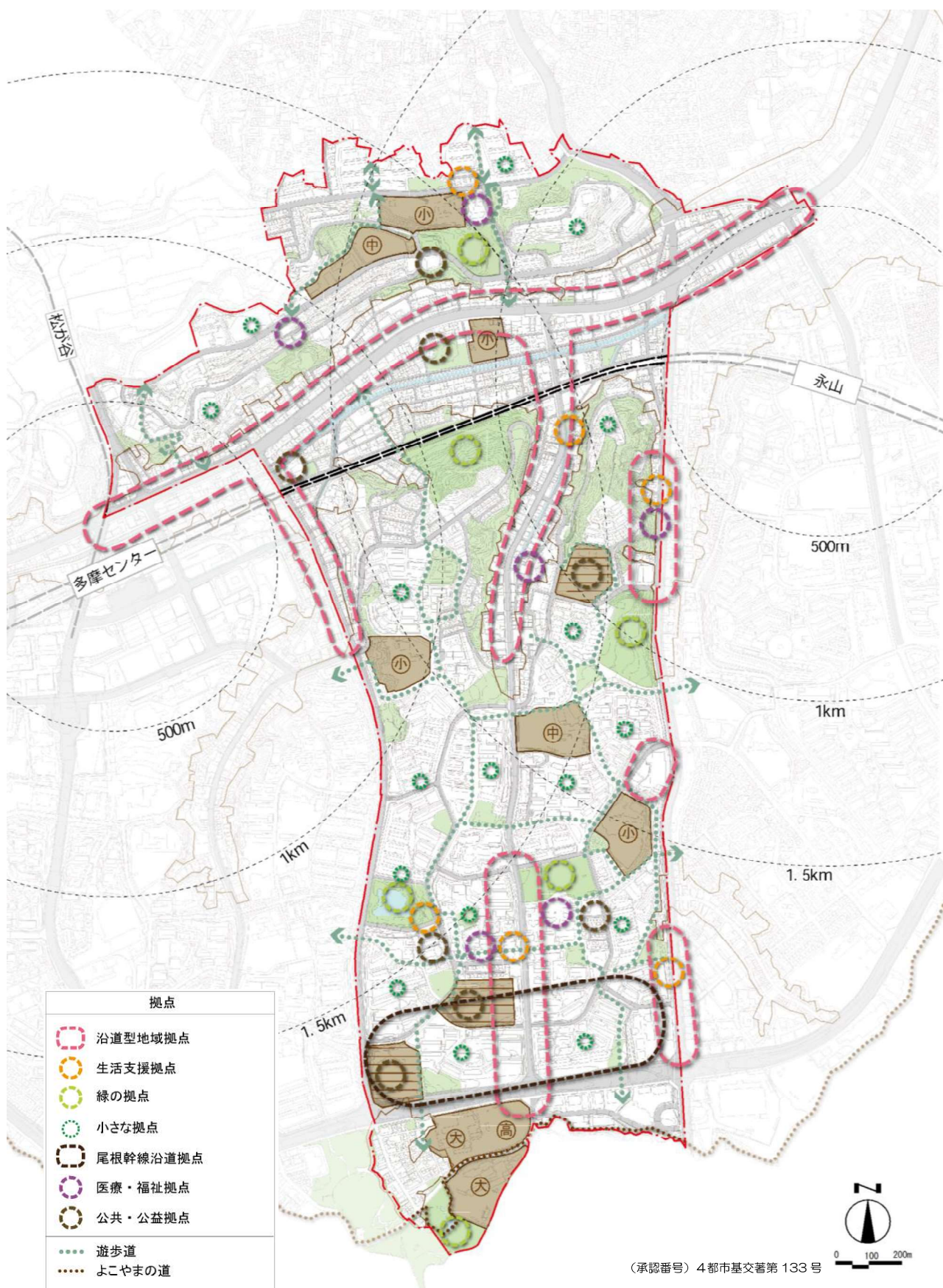
拠点は、ゾーンごとに立地に応じた既存資源の活用を中心とした様々な機能の拠点形成を図ります。

- 既存の遊歩道や公園等は、緑の拠点として心地良い屋外空間形成を図ります。
- 近隣センターは既存建物を活用した多様な生活拠点として、生活に密着した機能を中心に地域の居場所を創出します。
- 住宅ストックと連携し、団地内の集会所や屋外空間は、小さな拠点として、多世代の交流を生むコミュニティ醸成の場として活用を図ります。
- 沿道開発や土地利用転換の際には新たな拠点の形成を目指します。

2) 拠点形成の方針

拠点	凡例	方針
沿道型 地域拠点		・区画整理エリアでは、<u>沿道商業の充実により地域住民の生活を支え、多様な機能立地による職住近接の実現</u>を図る。 ・近隣センター周辺では、将来の更新の際に車アクセス性の向上や高低差解消を図るとともに、沿道の施設とも連携することで、歩行者だけでなく自動車での来訪者も取り込んだ再生を目指す。
生活 支援拠点		・日常利用のスーパーやコンビニなどの<u>生活利便施設は機能維持</u>を図る。 ・施設の利活用や更新に合わせ、広場や遊歩道などの屋外空間活用を推進し、<u>地域の居場所づくりを行う</u>。
緑の拠点		・公園の特徴を踏まえて、<u>公民が連携した柔軟な利活用や維持保全</u>を図る。
小さな 拠点		・団地内の集会所や屋外空間などは、<u>多様な世代が集まるコミュニティを醸成する場</u>として活用し、遊歩道沿いに設けるなど、地域に開放した空間づくりを推進する。
尾根幹線 沿道拠点		・将来的に多摩ニュータウンの魅力を高める、賑わい・雇用・イノベーションを創出する土地利用の実現を目指す。
医療 福祉拠点		・<u>現在の医療・福祉サービスの維持</u>とともに高齢者の身近な見守り・支援を行う<u>医療・福祉機能の充実を推進</u>する。
公共 公益拠点		・<u>既存施設の活用をはじめ</u>、学校跡地などの低未利用の公有地において、時代の変化に応じた柔軟な活用を推進する。 ・地域コミュニティ活動に限らず、テレワークやweb会議室などの場としての活用など、個人利用の多様なニーズに応える場の形成を目指す。

3) 拠点図



(3) ネットワーク

1) ネットワークの考え方

良質な都市基盤を活用し、道路・遊歩道などの場所の特性に応じた移動のネットワークを形成します。

- 南多摩尾根幹線道路の4車線化による新たな交通需要を踏まえながら、多摩市地域公共交通再編実施計画にもとづく公共交通ネットワークの充実を目指します。
- 地区内の遊歩道ネットワークを活かした歩行者空間の充実を図ります。
- 既存ネットワークと連携し、更なる地区内の移動の円滑化に向けて、高低差解消や移動支援を図る新たな交通手段の導入を検討します。

2) ネットワークの方針

場所		方針
南多摩 尾根幹線道路		・ <u>南多摩尾根幹線道路の4車線化による沿道ポテンシャルの向上を踏まえた土地利用転換を図り、産業・研究・スポーツ・商業など特徴的な拠点を形成</u>し、市内他拠点や周辺市と繋がる広域的なネットワークを取り込む。また、このネットワークと連携した地区内のバスルートも検討する。 ・ 広幅員を活かしたスポーツサイクルなどの走行を推進する。
多摩ニュータウン通り、鎌倉街道、幹線道路		・ 周辺市とネットワークする多摩ニュータウン通りや鎌倉街道は、南多摩尾根幹線道路の4車線化に伴う<u>交通需要の変化に対応した公共交通の充実化の検討</u>を行う。 ・ 幹線道路は歩行者・自転車が安全に通行できるような道路空間を必要に応じて検討する。 ・ 将来的には、駅までの移動の円滑化を図るようなパーソナルモビリティの走行位置としても想定する。
遊歩道・ コミュニティ ループ (自転車歩行者専用道路)		・ 遊歩道は、<u>各拠点を繋ぎ、安心して快適な歩行者空間として維持・更新</u>する。また、ベンチの設置などで滞留空間や休憩場所を設け、各拠点との一体的な空間形成を図ることで、健康まちづくりの推進を目指す。 ・ バス停や他の地区と繋がる遊歩道は「コミュニティループ」と位置づけ、モビリティの走行などによる、<u>幹線道路沿いに立地するバス停までの移動手段の確保</u>を目指す。
身近な緑道 (愛宕地区)		・ 愛宕地区の身近な緑道は、段差の解消やリニューアルなどを推進する。 ・ バス通りまでのアクセス経路として既存の緑道を活用する。
モビリティ スポット		・ 地区内に多様なモビリティが走行することを想定し、<u>交通結節点や主要幹線などにはモビリティスポットを設置することで、地域に開いた身近な交流を促す場を併設する。</u>

3) ネットワーク図

