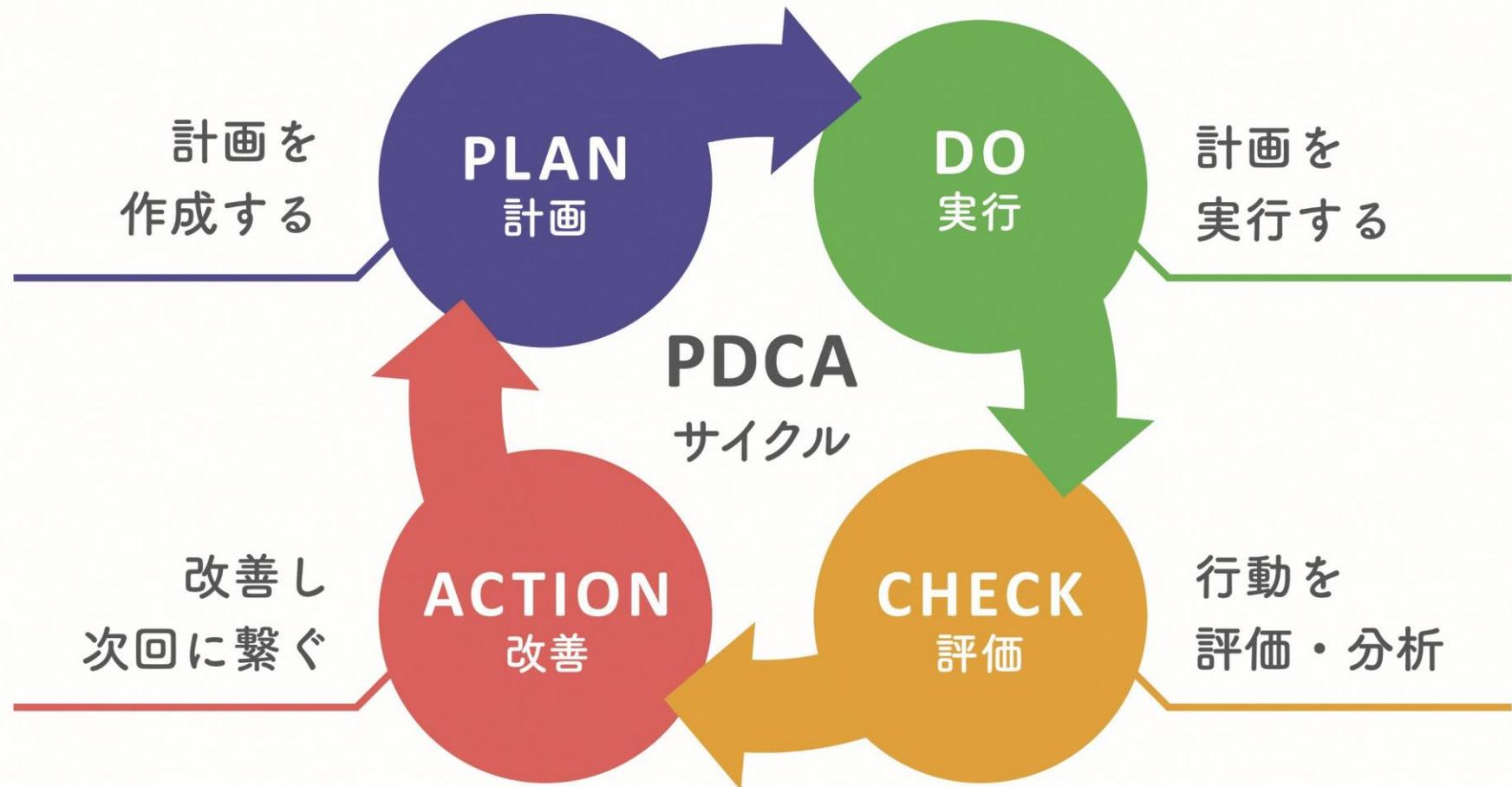


I ニュータウン再生のPDCAについて

1. PDCAとは

⇒プロジェクトの管理と改善を図る手法。Plan（計画）、Do（実行）、Check（評価）、Action（改善）の4つのステップを繰り返すことで、継続的な改善を図る。



2. ニュータウン再生のPDCAの背景

■「多摩市ニュータウン再生方針（平成28年3月）」

- ・住民の高齢化と併せて、団地や都市基盤の経年劣化が進む**多摩ニュータウンを再活性化・持続化していく道筋を示す**ことを目的に策定した。

■多摩市ニュータウン再生方針における再生の目標

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

- ・方針には再生の目標を達成するための取組を記載。
- ・方針に掲げた取組は、方針に基づいて策定した**まちづくり計画**において**リーディングプロジェクト**として**具体化**。
- ・各リーディングプロジェクトは**PDCAサイクル**を用いて**進捗管理**を行う。



今回の再生推進会議では、先行してニュータウン再生が進んでいる諏訪・永山地区を対象とし、諏訪・永山まちづくり計画に掲げたリーディングプロジェクトの進捗確認を行う。

3. 対象事業

※リーディングプロジェクトとは

- ・「多摩ニュータウン リ・デザイン 諏訪・永山まちづくり計画(H30.2)」において、2040年代の将来像の実現に向けた取組として示された6つのプロジェクト
- ・リーディングプロジェクトに取り組むことにより2040年代の将来像の実現を目指す。
- ・計画の具体化・事業化に向けて、関係主体と連携のもと取り組む。

リーディングプロジェクト

1
永山駅周
辺再構築

2
分譲団地
マンショ
ン再生

3
公的賃貸
団地再生

4
周辺環境
整備事業

5
尾根幹線
沿道開発

6
住替え・
居住支援
協議会

実 現

2040年代の将来像

3. 対象事業

■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」

多摩ニュータウンの第一次入居地区である諏訪・永山地区は、経年に伴う課題が最も顕在化しているエリアと言えます。再生方針においても、人口の横ばい、ないしは微減を実現すべく、再生に向けていち早く取り組むべき地区として具体的なプロジェクトが提示されています。

まちが持続するためには、「若い世代を惹きつけて呼び込み、住み続けてもらうことによる循環」が必要です。そのためまちの再生にあたっては、現在の魅力・強みを活かしながらコンパクトなまちへの都市構造の転換を図るとともに、多摩市の掲げる「健幸都市」の実現を目指します。

コンパクト型エリア再編を契機として、多世代にとって魅力的な「健幸都市」の実現とその発信を図り、若い世代を引き付ける持続的なまちを目指します。

諏訪・永山地区の魅力

- ◎通勤が便利
- ◎子育てに最適



「健康都市」としてのまちづくり

- ◎女性・シニア・若者が元気に暮らすまちへ

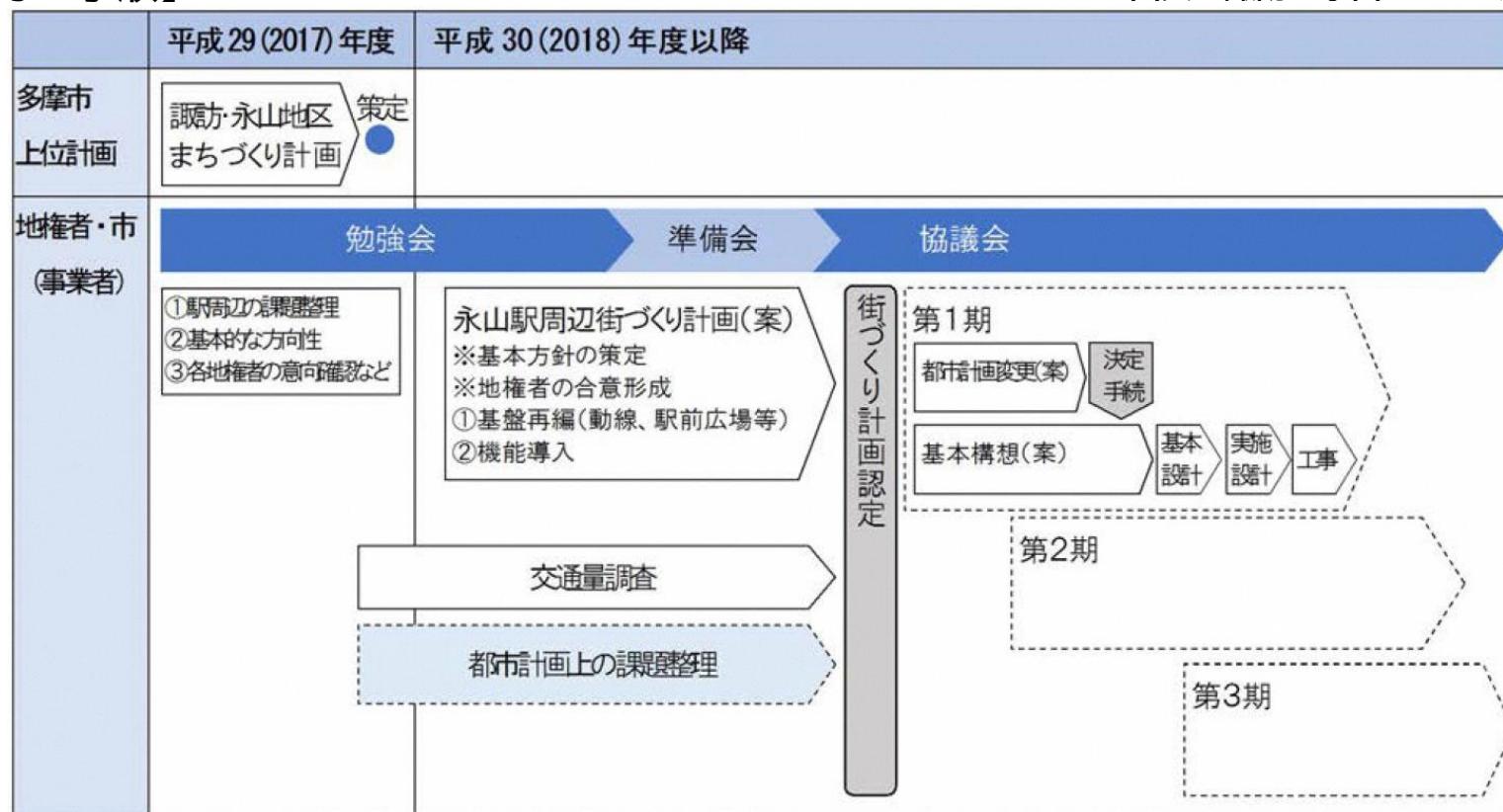
4. 各リーディングプロジェクトの進捗状況の整理

i. 永山駅周辺拠点の再構築プロジェクト

- 駅街区では南北で約20mの高低差があり、動線のわかりにくさやバリアフリー、バス乗り場が東西に分かれるなどの課題がある。
- デッキ・通路の多くは民地であり、今後段階的に更新の時期を迎えることから、更新に際しては、関係者で調整や連携が必要で、まちの玄関となる駅前の顔づくりと周辺の拠点性の向上に向けて、永山駅周辺拠点を再構築する。

【進め方の手順】

出典：諏訪・永山まちづくり計画



4. 各リーディングプロジェクトの進捗状況の整理

i. 永山駅周辺拠点の再構築プロジェクト

【進捗状況】

- ・平成29年度より、永山駅周辺の地権者を対象とした勉強会を実施
- ・平成30年度には一般市民を対象としたワークショップを開催し、「市民が描く永山駅再構築ビジョン（H31.2）」を策定
- ・令和4年度、東京都・多摩市により「諏訪・永山再生プロジェクト検討会議」が設立され、実務者ベースでの検討を開始。令和6年3月に施策の方向性や取組方針を整理した「諏訪・永山まちづくりプロジェクト」がとりまとめられる。
- ・東京都の「多摩のまちづくり戦略（R7.3）」および「多摩ニュータウンの新たな再生方針（R7.4）」において永山駅周辺再構築が先行プロジェクトに位置づけられる
- ・東京都と多摩市で地権者との調整を行いながら、駅前広場を含めた施設の機能・規模・事業手法の検討や、駅周辺の再構築イメージの作成等を行っている。

【今後の取組予定】

- ・引き続き地権者との話し合いの場を持ち、東京都と多摩市で連携をして再構築の機運を醸成する。

4. 各リーディングプロジェクトの進捗状況の整理

i. 永山駅周辺拠点の再構築プロジェクト

出典：多摩のまちづくり戦略

9 TAMAニュータウンプロジェクト

諏訪・永山まちづくり

1 まちづくりのイメージ

- 子育て世代に選ばれ、ライフステージに合わせて、多様な住まいにより様々な世代が住み続けられるまち



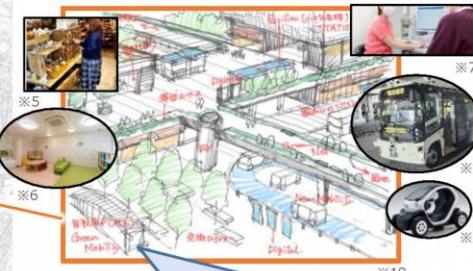
- 福祉、子育て機能、シェアオフィスなどの生活機能を配置し、交流拠点として整備

出典：UR都市機構HP「UR くらしのカレッジ」

- 住替え後の住宅に新たな子育て世代の転入を図るなど、家族構成やライフスタイルの変化にあわせた多様な世代の居住を推進

出典：UR都市機構HP「UR くらしのカレッジ」（※1,2,4）
ブリア多摩ニュータウン提供資料（※3）

出典：多摩ニュータウンリ・デザイン諏訪・永山まちづくり計画(H30.2 多摩市)・「ネットワークの方針図」を基に作成



- 駅前広場の再整備等で駅利用の利便性の向上
- 駅周辺施設の再構築で、商業、医療、教育、子育て、住宅など、多様な都市機能の導入

出典：東京都資料（※5, 8, 10）
ブリア多摩ニュータウン提供資料（※6）
東京都立多摩南部地域病院HP（※7）
国交省HP（※9）

- 南多摩尾根幹線沿道の団地の建替えにより創出された用地等を活用し、産業、商業、業務など多様な機能を誘導
- にぎわいや安らぎ等を創出

4. 各リーディングプロジェクトの進捗状況の整理

i. 永山駅周辺拠点の再構築プロジェクト

出典：多摩のまちづくり戦略

9 TAMAニュータウンプロジェクト

諒訪・永山まちづくり

2 検討の方向性

- 都と地元市など関係者間でまちづくりのイメージの実現を目指して検討を推進していく。

(住まい)

駅周辺：土地の高度利用（都市機能の集積）
(保育施設、良質な住宅、医療・商業施設など)

住宅地：子育てや生活に「ちょうどいい」まちへ誘導
(アフォーダブル住宅、子供のためのサードプレイス、
生活支援施設など)

南多摩尾根幹線周辺：良質な住環境を形成
(ゆとりある戸建て住宅、特徴のある
スーパー・マーケット、緑の再生など)

(多様な住まいを支えるデジタルサービス)

・自動配達（ドローン等）、自動運転、エネルギー・マネジメントなど
デジタルサービスの活用
・多様な交通モードに対応したモビリティ・ハブの誘導



ライフステージに合わせた住替えの一例

4. 各リーディングプロジェクトの進捗状況の整理

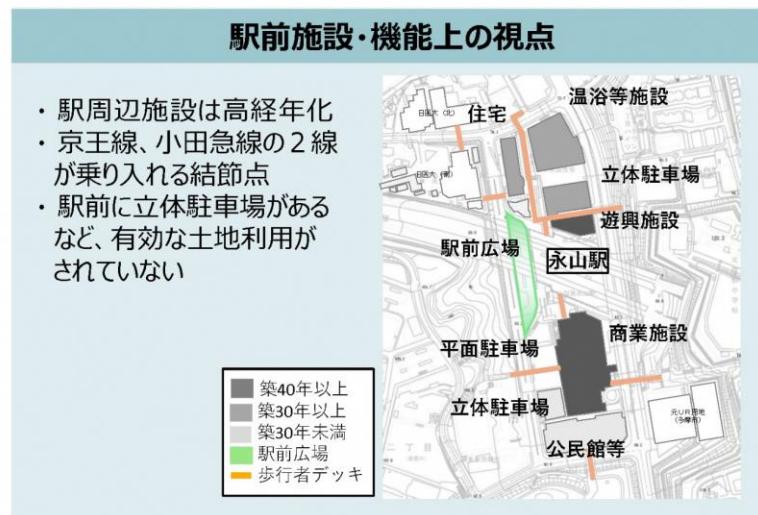
i. 永山駅周辺拠点の再構築プロジェクト

出典：多摩のまちづくり戦略

9 TAMAニュータウンプロジェクト

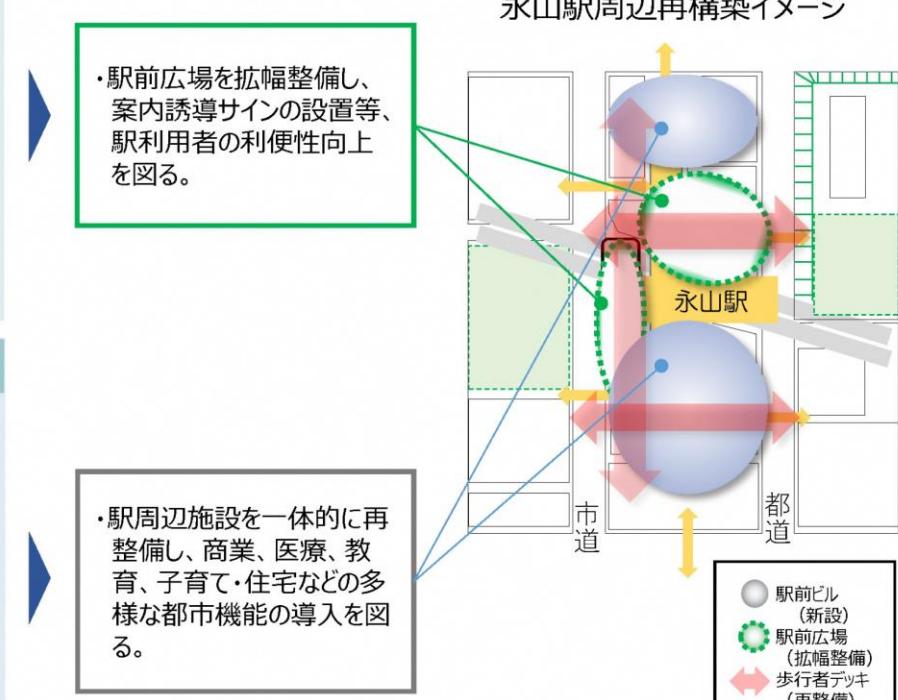
諒訪・永山まちづくり

3 永山駅周辺再構築の現状と課題



4 永山駅周辺再構築の取組の方向性

- 各権利者の開発意欲を醸成し、まちづくりへの参画を促していく



・上図は、仮に駅前広場を駅北側に拡幅整備した場合の土地利用をイメージしたものであり、現時点では駅前広場の位置や規模、土地利用等は未定

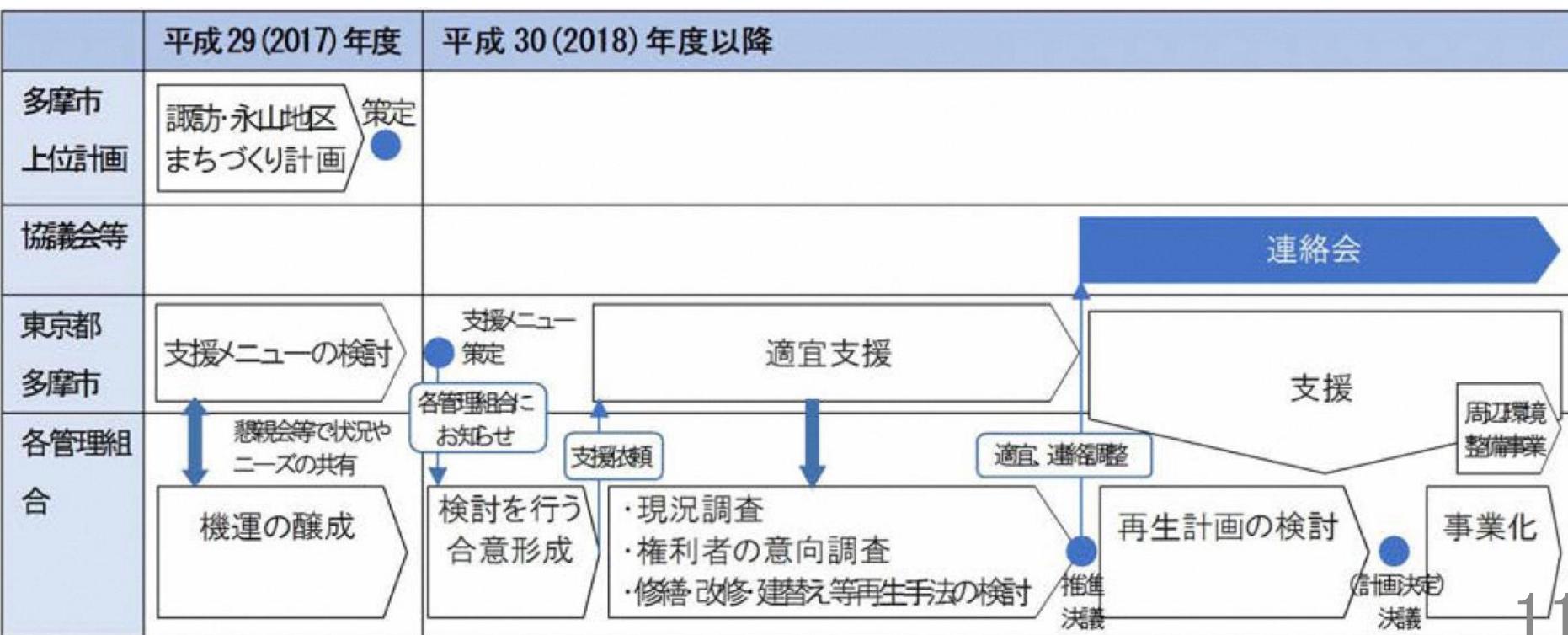
4. 各リーディングプロジェクトの進捗状況の整理

ii. 分譲マンション再生プロジェクト

- ・諏訪・永山地区には、旧耐震基準のマンションが多く所在していることから、耐震化及びバリアフリー化を促進し、居住空間を良好な状態に維持するため、マンション再生を支援する。
 - ・大規模・耐震改修、建替え等の再生に向けては、市民、事業者、市が連携協力して取り組んでいくことが大切である。また、建替えの場合は、若い世帯向けの住戸やサービス付き高齢者住宅など多世代に向けた住宅の供給を促進し、ミクストコミュニティの実現を図る。
 - ・旧耐震基準の分譲マンションの再生を、準備・検討・計画・実施など各段階において、東京都と連携しながら支援する。

【進め方の手順】

出典：諏訪・永山まちづくり計画



4. 各リーディングプロジェクトの進捗状況の整理

ii. 分譲マンション再生プロジェクト

【進捗状況】

- 平成30年度より東京都マンション再生まちづくり制度を活用し、「諏訪・永山地区」を対象に「マンション再生まちづくり推進地区」として東京都の指定を受け、「**多摩市マンション再生合意形成支援事業補助金**」を創設
- 準備段階～実施段階まで、**段階に合わせた支援**を実施

段階	主な内容	市等による支援	
I 準備段階	①勉強会の設立 ②管理組合として検討段階に進むことへの合意	▶多摩市住宅アドバイザー派遣制度 ▶多摩市マンション建替え・改修アドバイザー利用助成制度	
II 検討段階	③管理組合における検討組織の設置、検討段階の開始 ④現状把握 ⑤引き続き修繕をしていくか、大きな改修を行うか、建替えかの総合的な判断 ⑥管理組合として計画段階に進むことへの合意（再生推進決議等）	※本補助金※ ▶多摩市マンション再生合意形成支援補助 ▶多摩市非木造住宅耐震化促進補助金（耐震診断）	
III 計画段階 IV 実施段階	※どのような再生を行うかにより具体的な計画の流れは異なります。以下は大まかな項目を示します。 ⑦計画組織設立、専門家選定等 ⑧計画案等の検討 ⑨集会により決議 ⑩事業の実施	令和元年度からは、 既存ストック再生型 も助成対象に追加	▶多摩市非木造住宅耐震化促進補助金（耐震改修） ▶多摩市優良建築物等整備事業補助金（建替えの場合） ▶多摩市まちづくり条例に基づく地域まちづくり計画の作成 ▶共同住宅建替誘導型総合設計制度の活用 ▶多摩市大規模団地等建替え事業支援実施制度

旧耐震マンション 13団地
 うち耐震診断実施 5件
 耐震改修実施 1件

マンション管理セミナー実施回数 春・秋年2回

・非木造住宅耐震化促進補助金
 活用実績

- 耐震診断
 令和5年度:2件 令和6年度:3件
- 補強設計
 令和5年度:1件 令和6年度:0件
- 耐震改修
 令和5年度:0件 令和6年度:1件

【今後の取組予定】

- マンション管理セミナー等で継続して耐震診断を促す
- 支援を継続し、
 旧耐震建物の安全性を確保する

2. 各リーディングプロジェクトの進捗状況の整理

ii. 分譲マンション再生プロジェクト

■改修によるマンションの再生事例

- 「多摩市優良建築物等整備事業」を活用したマンション再生

改修前建物の課題

- 築35年目を迎える、3回目となる外壁等の**大規模修繕工事の時期が近付いたことを契機**として、建物診断ならびに居住者へのアンケート調査を行った。
その結果、建物本体の経年劣化は比較的軽度であったが、窓サッシの開閉不調や隙間風、結露といった問題が居住者から多く寄せられた。
- 新しいマンションに比べると、窓サッシの気密性や断熱性が劣り、省エネ性も含め住まいとしての**性能向上に対する要望**が高まっていた。

合意形成など

- 居住者のニーズが最も高かった窓サッシの改修を優先事項として位置づけ、将来30年先までの長期修繕計画を見直して、修繕積立金との収支見通しを検討した。
- 居住者の高齢化が進む中、**次世代に良質な住環境を引き継いでいくことを大きなコンセプト**として、住民説明会で窓サッシを改修することによる効用（不具合の解消、省エネや居住環境の向上等）を伝えるなどして合意を図った

特徴

- 全ての住戸を対象とした窓サッシを更新
- 新規窓サッシ更新は枠カバー工法、複層ガラスを採用
- 複層ガラスは一般的なガラスより省エネ効果の高いLow-E複層ガラスを使用
- 主要部材はアルミ・樹脂複合サッシとし、一般的なアルミサッシで課題となるアルミ部材での結露の発生を抑制

参考

改修前



改修後



2. 各リーディングプロジェクトの進捗状況の整理

iii. 賃貸マンション（公的賃貸住宅）再生プロジェクト

- ・公的賃貸住宅の再生に伴い、地域の医療・福祉拠点を形成し、高齢者も暮らし続けることができる住環境の形成を促進する
- ・学校跡地等の市有地を効果的に活用し、仮移転の必要がないスムーズな建替事業を支援するとともに、バリアフリー化を促進する
- ・子育て支援タイプの賃貸住宅等多世代が暮らせる住宅の充実を図る。
- ・近隣センターの活用や建替えによる創出用地の活用により地域の活性化を図る。

【進捗状況】

都営住宅

- ・ファミリー向け住戸の戸数を増やした建替えを実施
- ・市の学校跡地である旧西永山中学校、旧中諏訪小学校のグラウンドを活用し、新しい住棟を建設することで、仮移転等移転者の負担を軽減した、円滑な建替事業を推進
- ・旧西永山中学校への建設にあたっては、市の障がい者・高齢者施設を合築し、ミクストコミュニティを実現
- ・諏訪4丁目団地の建替え事業を実施中
- ・諏訪4丁目団地の建替えによる創出地の活用について検討
(尾根幹線沿道開発プロジェクト)

【今後の取組予定】昭和40年代に建設された住宅を中心に建替事業を進める

2. 各リーディングプロジェクトの進捗状況の整理

iii. 賃貸マンション（公的賃貸住宅）再生プロジェクト

【進捗状況】

UR賃貸

- ・令和2年3月にUR諏訪団地の団地再生事業に着手。
- ・エレベーターのある高層棟は耐震補強済み。
- ・建替えでは先工区が今年7月に完成、11月に入居開始予定。
現在建設設計画中の後工区が完成すると、諏訪団地は全棟エレベーター設置のバリアフリー化が完了する見込み。
- ・旧東永山小学校を活用し、11階建て361戸のUR賃貸住宅の建設を計画。
令和7年7月に工事着手。
- ・諏訪団地に続き、永山団地再生について近隣センターも含めて検討。

【今後の取組予定】

- ・諏訪団地では、後工区の住戸建設に向けた手続きを進める。
- ・永山団地では、住民との調整を進め、再生事業を実施する



■コンフォール諏訪
(UR諏訪団地先工区)
出典：UR賃貸住宅HP

2. 各リーディングプロジェクトの進捗状況の整理

iii. 賃貸マンション（公的賃貸住宅）再生プロジェクト 令和7年8月1日現在

【UR賃貸住宅】

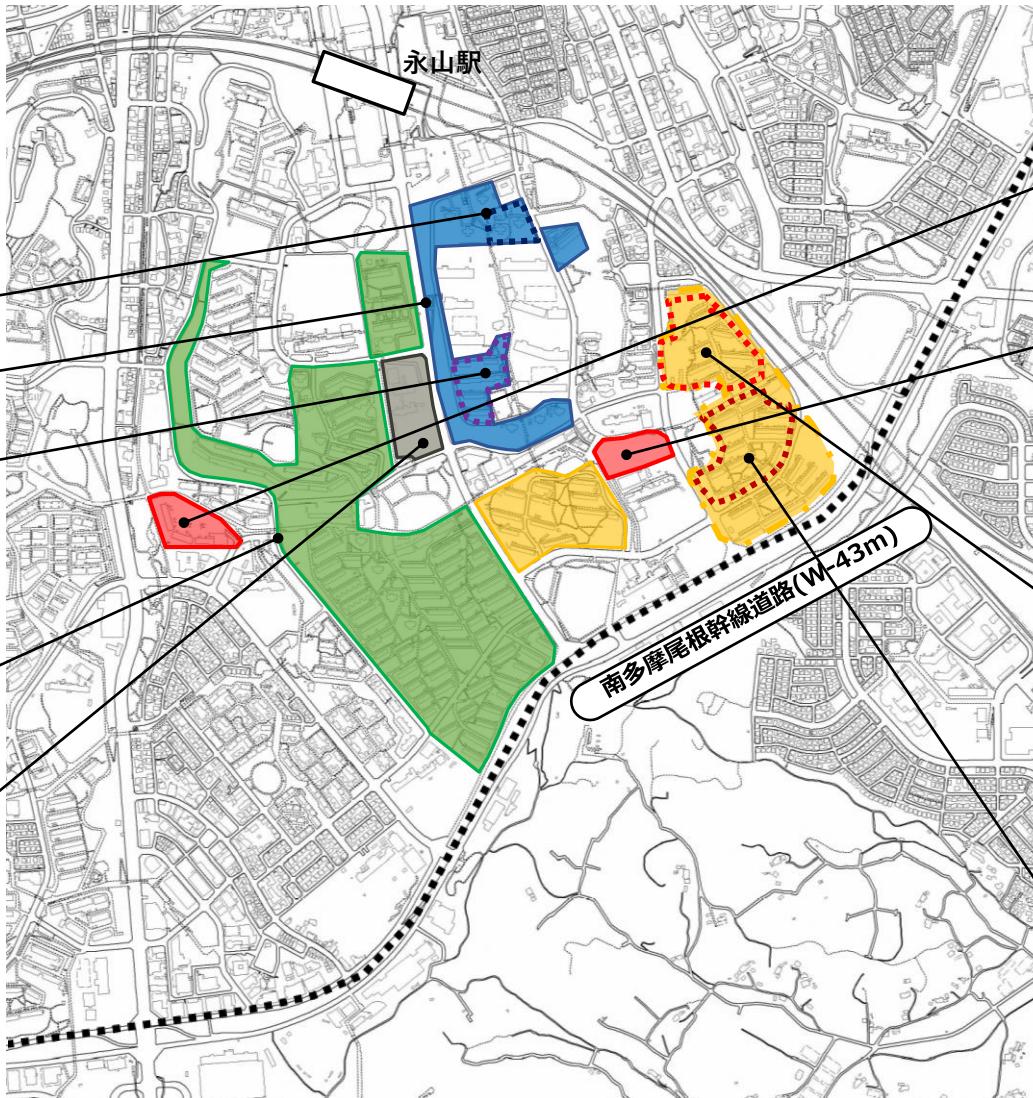
UR諏訪団地
518戸※先行区除く
(事業実施中)

諏訪先工区
新規148戸
(完成、R7.11.
入居開始予定)

諏訪後工区
現在:4棟180戸
(建設計画中)

永山
3,209戸(計画中)

旧東永山小学校
新規361戸
(工事中、R7.8着工
～R10.8竣工予定)



【都営住宅】

諏訪4-1期 (事業完了)

旧西永山中校舎跡地
223戸+市福祉施設
(R元年11月入居)

旧中諏訪小グラウンド跡地
210戸
(R3年11月入居)

諏訪4-2期 (事業実施中)
全5棟

B棟(2号棟) 93戸
(R7年2月入居)

A棟、C～E棟 (工事中)

諏訪4-3・4期
(設計中)

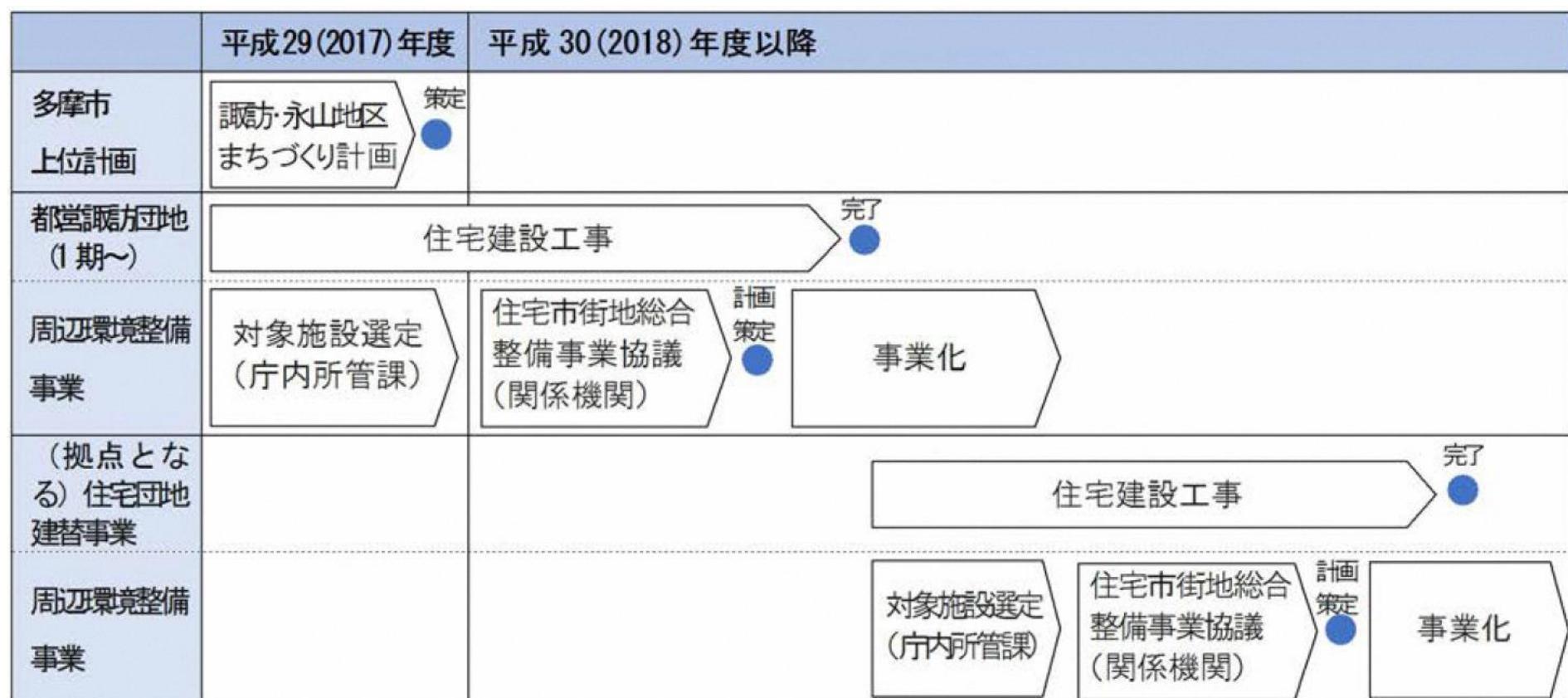
4. 各リーディングプロジェクトの進捗状況の整理

iv. 周辺環境整備事業

- ・住宅団地の建替え等の再生に合わせ、老朽化した公共施設や遊歩道等基盤施設の改修、バリアフリー化を進め、快適で安全・安心な居住環境を創出する。

【進め方の手順】

出典：諏訪・永山まちづくり計画



4. 各リーディングプロジェクトの進捗状況の整理

iv. 周辺環境整備事業

【進捗状況】

- 団地建替事業に併せて、「多摩ニュータウン諏訪・永山地区整備計画」**第2期**
(平成31年度～令和5年度)により市管理の遊歩道や公園の再整備を実施

再整備箇所	整備数
遊歩道	2路線
公園	2箇所

(別事業で人道橋4基の整備を実施)

【今後の取組予定】引き続き、団地再生に合わせた周辺環境整備を実施する

参考

- 団地建替事業に併せて、「多摩ニュータウン諏訪・永山地区整備計画」第1期
(平成23年度～27年度)により市管理の遊歩道や橋梁、公園等の再整備を実施

再整備箇所	整備数
遊歩道	5路線
人道橋	1基
公園	6箇所
公共施設(児童館)	1箇所

2. 各リーディングプロジェクトの進捗状況の整理

iv. 周辺環境整備事業

街区公園の再編・利活用の検討

- ・地域の小さな公園の機能再編と合わせて、公園をより良く、使いやすくする取組として、ワークショップでの検討や「やりたい！」を実現する社会実験を実施

参考



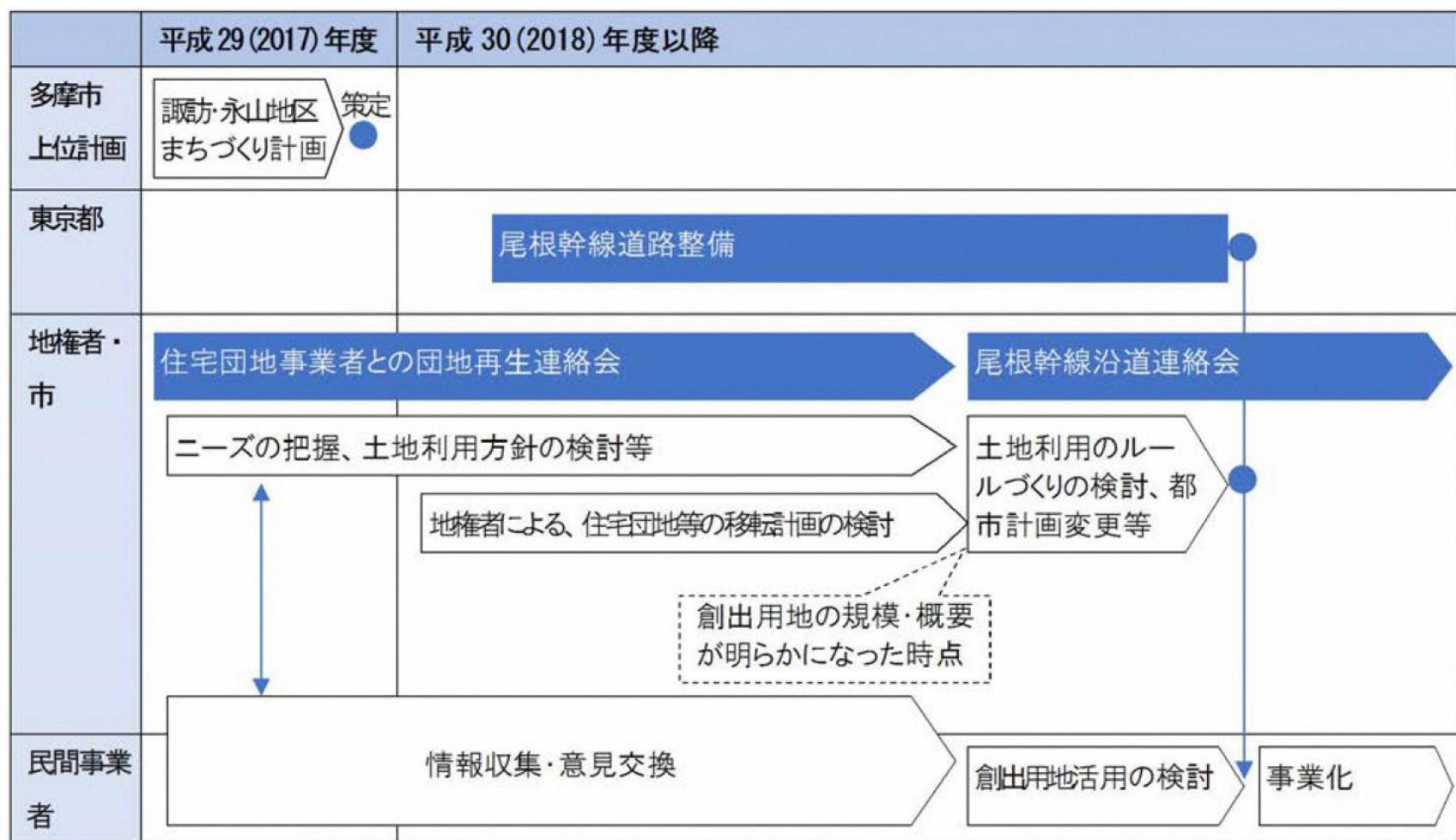
4. 各リーディングプロジェクトの進捗状況の整理

v. 尾根幹線沿道開発プロジェクト

- 本線4車線化整備中の広域幹線道路を活かし、沿道の賑わいと地元雇用を創出できるよう土地利用の転換を誘導する。

【進め方の手順】

出典：諏訪・永山まちづくり計画



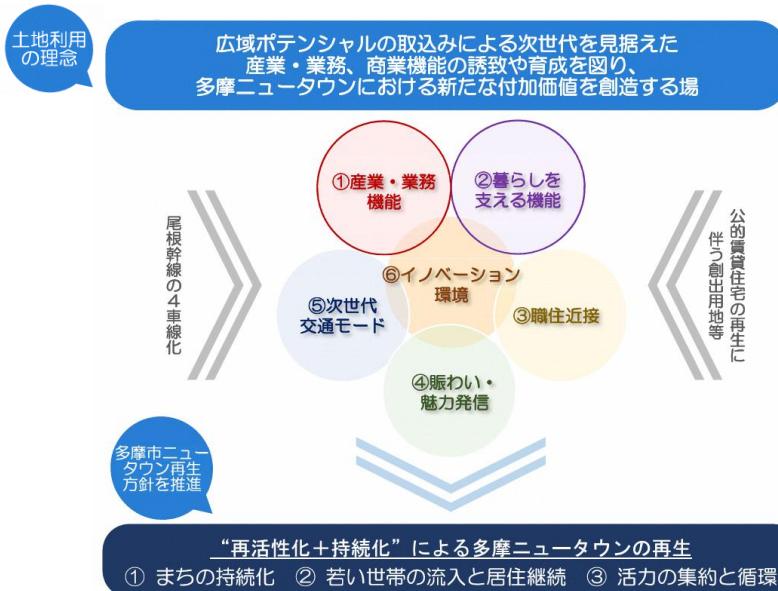
4. 各リーディングプロジェクトの進捗状況の整理

v. 尾根幹線沿道開発プロジェクト

【進捗状況】

- 令和5年1月に**南多摩尾根幹線沿道土地利用方針を策定**
- 令和5年4月に**「多摩NT尾根幹線沿道まちづくりプラットフォーム」を設立**し、現在14事業者が会員登録
- 地権者である東京都・URとともに、会員事業者へのヒアリング等を実施しながら主に諒訪・永山エリアを対象に、都市計画マスタープラン（R7.3）に土地利用転換を実施する方針を位置付け。具体的の**土地利用転換の方向性を検討中**
- 東京都により南多摩尾根幹線の全線4車線化工事が進められている（令和11年度末完成予定）

【今後の取組予定】改定都市計画マスタープランに基づき、南多摩尾根幹線整備や団地再生事業の進捗にあわせて都市計画変更を行い、産業・商業・業務機能の立地を誘導する。



■イメージ



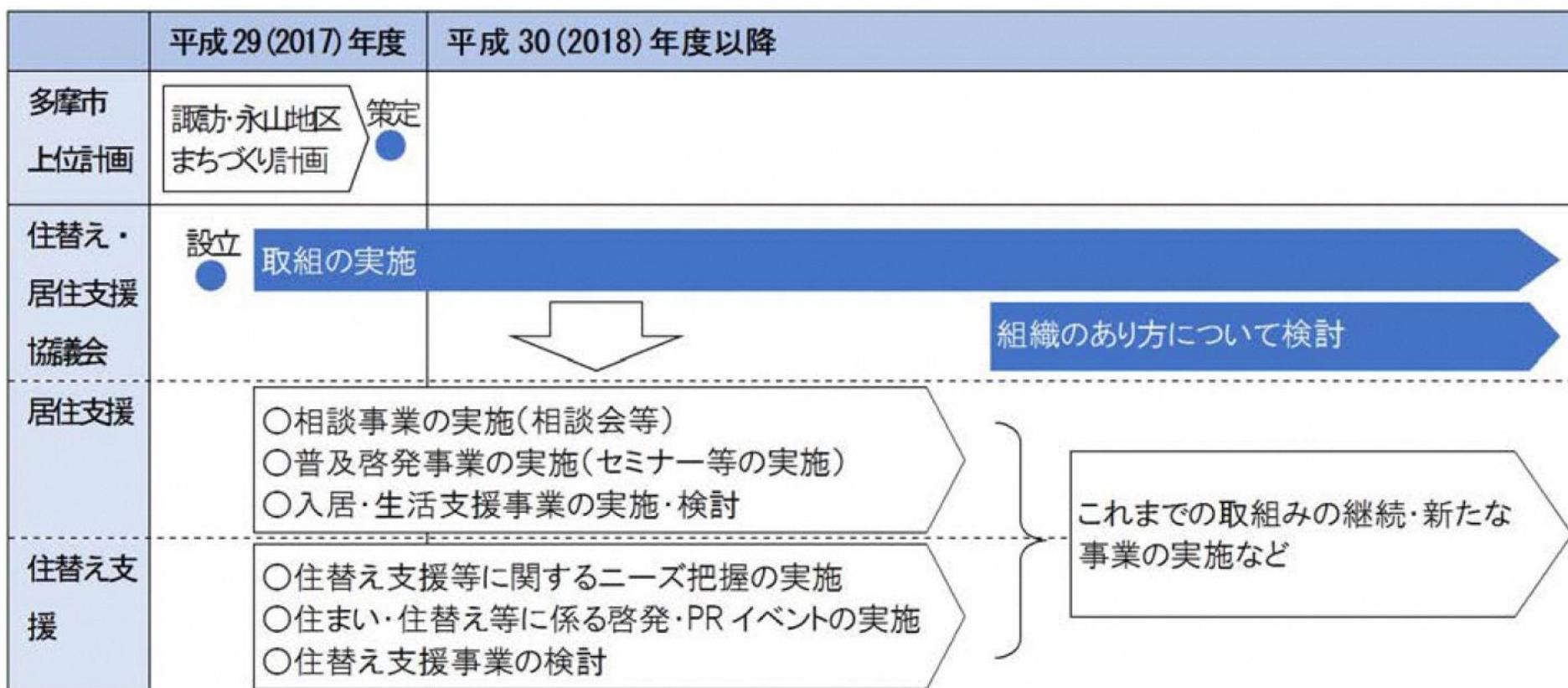
4. 各リーディングプロジェクトの進捗状況の整理

vi. 住替え・居住支援協議会

- ・住宅セーフティネットに関する取り組み及び既存ストックを活用した円滑な住替えの促進を図る。

【進め方の手順】

出典：諏訪・永山まちづくり計画



4. 各リーディングプロジェクトの進捗状況の整理

vi. 住替え・居住支援協議会

【進捗状況】

- 平成29年に「多摩市住替え・居住支援協議会」を設立し、居住支援・住替え支援に係る取組を実施
- 令和3年からは協議会名を「多摩市居住支援協議会」に改め、住宅確保要配慮者の入居や住宅供給の促進等について協議し、多摩市における福祉の向上と住みやすい地域づくりに寄与することを目的に活動を継続中

■ 「多摩市居住支援相談窓口」の開設（令和2年度～）

→主に住宅確保要配慮者を対象として、住まいに関する一体的な支援を実施

※実績（実相談件数：住宅確保件数）

令和5年度…68件：39件 令和6年度…67件：42件

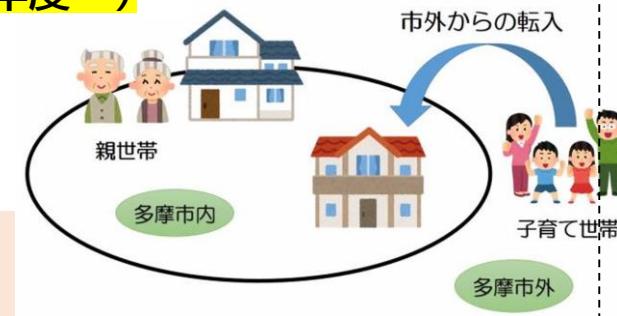
■ 「多摩市三世代近居・同居促進助成金交付制度の創設（令和元年度～）

→親世帯と近居・同居するために、市外から多摩市内に転入する子育て世帯の住宅取得費用等に対し助成

※実績 令和5年度：17件 令和6年度：25件

【今後の取組予定】居住支援に重点を置いて事業を進める。

- 多世代が安心して暮らせる、特に若者世代が多摩市に流入・定住するような支援策について、東京都・URと連携して検討・実施する。



5. 今後について(予定)

- ・計画に基づいて実施したプロジェクトについて、PDCA手法を用いた進捗管理を行います。
- ・必要なデータなどをまとめ、「再生の目標」の達成状況（到達度）を検証していきます。
- ・進め方については、今後の推進会議において議論していきます。

※諏訪・永山地区を対象として検討した内容は愛宕・貝取・豊ヶ丘地区など他地区での取組にも活かしていきます。