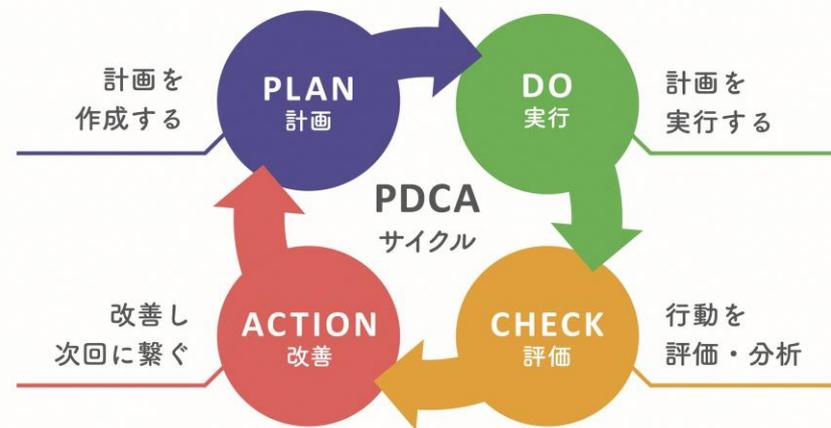


# I ニュータウン再生のPDCAについて (PDCAの進め方について)

# PDCAの進め方

- ・ 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を対象に、PDCA手法を用いた進捗管理を行います。
- ・ 前回の推進会議では、各リーディングプロジェクトの進捗状況や今後の取組予定を確認しました。
- ・ 今回の推進会議では、今後のCHECK（行動の評価・分析）に向けて、**達成状況の評価に活用できそうな、様々な数値データの整理**を行います。

## ■PDCAのイメージ



## ■諏訪・永山まちづくり計画（H30.2）のリーディングプロジェクト

### 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

# PDCAの進め方

## ■CHECK（行動の評価・分析）の方法

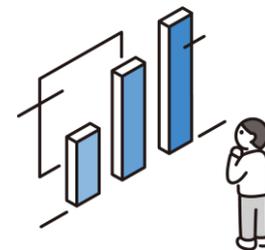
- ①リーディングプロジェクトと計画の目標の関係を示す相関図と②数値データにより、「再生の目標」の達成状況（到達度）を検証します。

### ①相関図

- リーディングプロジェクトと計画の目標の関係性を定性的に整理することで、「計画の目標達成にリーディングプロジェクトはどの程度貢献したのか」「計画の目標達成には、リーディングプロジェクトにどのような視点が必要なのか」等を振り返り、より力を入れるべき取組・視点や取組間の連携の検討に活かすもの

### ②数値データ

- リーディングプロジェクトにより得られる効果を、定量的なデータにより示すことで、実施による効果を数的に裏付けるもの



①②の双方を合わせて実施することで、より有効なACTION（改善）の検討が可能となる。

## 計画の目標

### ■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

### ■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」

# 数値データの整理

## (1) 鉄道乗降客数

- ・コロナ禍が始まった2020年度に一時大きく減少しますが、永山駅の乗降客数は**回復傾向**にあります。
- ・コロナ禍前の2019年度比について、各路線の平均と比べると、**回復率が低く**なっています。

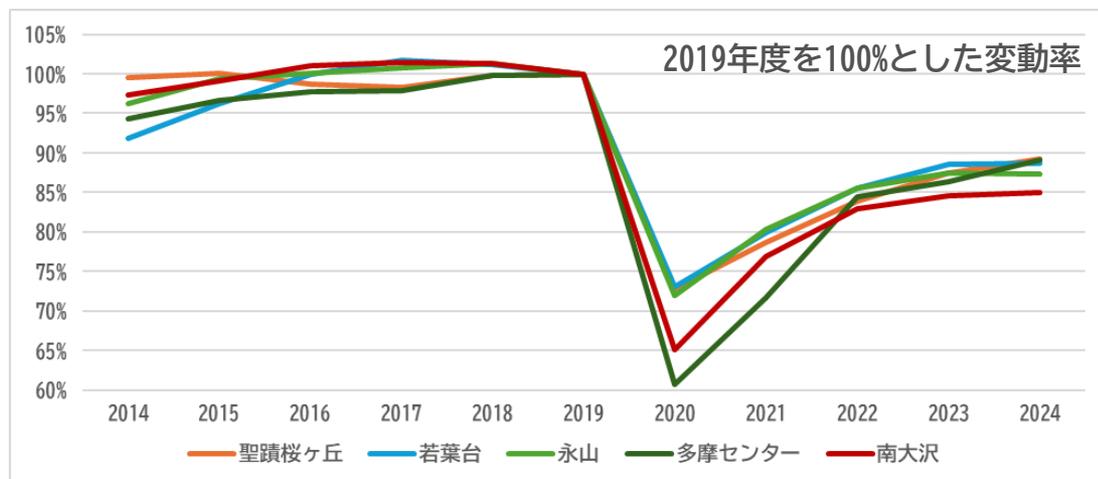
### ■各路線の2019年度比

路線	2024年度/ 2019年度比
京王線(高尾線含)	88%
京王相模原線	89%
小田急小田原線	91%
小田急江ノ島線	94%
小田急多摩線	91%
多摩モノレール	97%

主に関連する目標: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~

### ■永山駅周辺の主要な駅の乗降客数

駅	2019年度 (人)	2024年度 (人)	2024年度/ 2019年度比
聖蹟桜ヶ丘	65,246	58,241	89%
若葉台	26,954	23,893	89%
永山	<b>77,069</b>	<b>67,334</b>	<b>87%</b>
多摩センター	179,117	159,710	89%
南大沢	63,422	53,927	85%



出典：京王電鉄（株）、小田急電鉄（株）、多摩都市モノレール（株）

# 数値データの整理

## (2) 永山駅周辺の来訪者数（総合計画KPI）

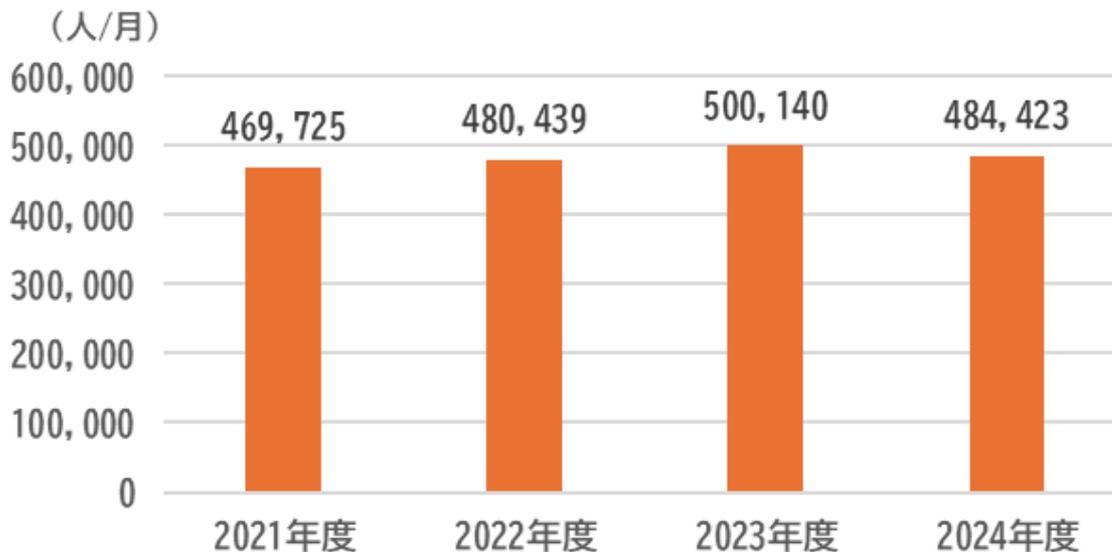
主に関連する目標：まちの持続化  
～人と環境に優しい都市基盤・拠点構造へ再編する～

### ■総合計画における目標値

現状値 2021年度	目標値 2026年度	目標値 2032年度
469,725人	590,000人	650,000人

出典：第六次多摩市総合計画

### ■2024年度までの実績



商圈	円・0.5km圏
集計方法	全人口推計値
データ期間	N年4月1日～N+1年3月31日
滞在時間	15分以上
性別	男女
年代別	全て
居/勤/来	勤務者+来街者
サマリー	平日

※月平均の出し方=年間（平日のみ）合計÷12ヶ月

出典：経済観光課

# 数値データの整理

主に関連する目標: 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～

## (3) 駅周辺の小売業年間販売額

- 永山駅は売場面積が少ない中で比較的高い販売力が見られますが、2014 (H26) 年度と2021 (R3) 年度を比べると、コロナ禍の影響もあり、年間販売額が減少しています。

### ■主要な駅の販売力の比較

※主に用途地域が商業地域及び近隣商業地域のエリアを対象

※赤字は2014 (H26) 年度の数値に比べて減っている項目

#### ■2014(H26)年度

駅	永山	多摩センター	堀之内	南大沢	多摩境	若葉台	聖蹟桜ヶ丘
事業所数	64	127	70	121	23	23	142
(a) 小売業年間販売額 (百万円)	19,571	35,925	26,297	36,152	22,282	14,323	39,576
(b) 売場面積(m <sup>2</sup> )	10,538	59,764	27,016	34,067	19,315	24,001	43,581
(a/b) 売場面積1m <sup>2</sup> 当りの 年間販売額(百万円)	1.86	0.60	0.97	1.06	1.15	0.60	0.91

#### ■2021(R3)年度

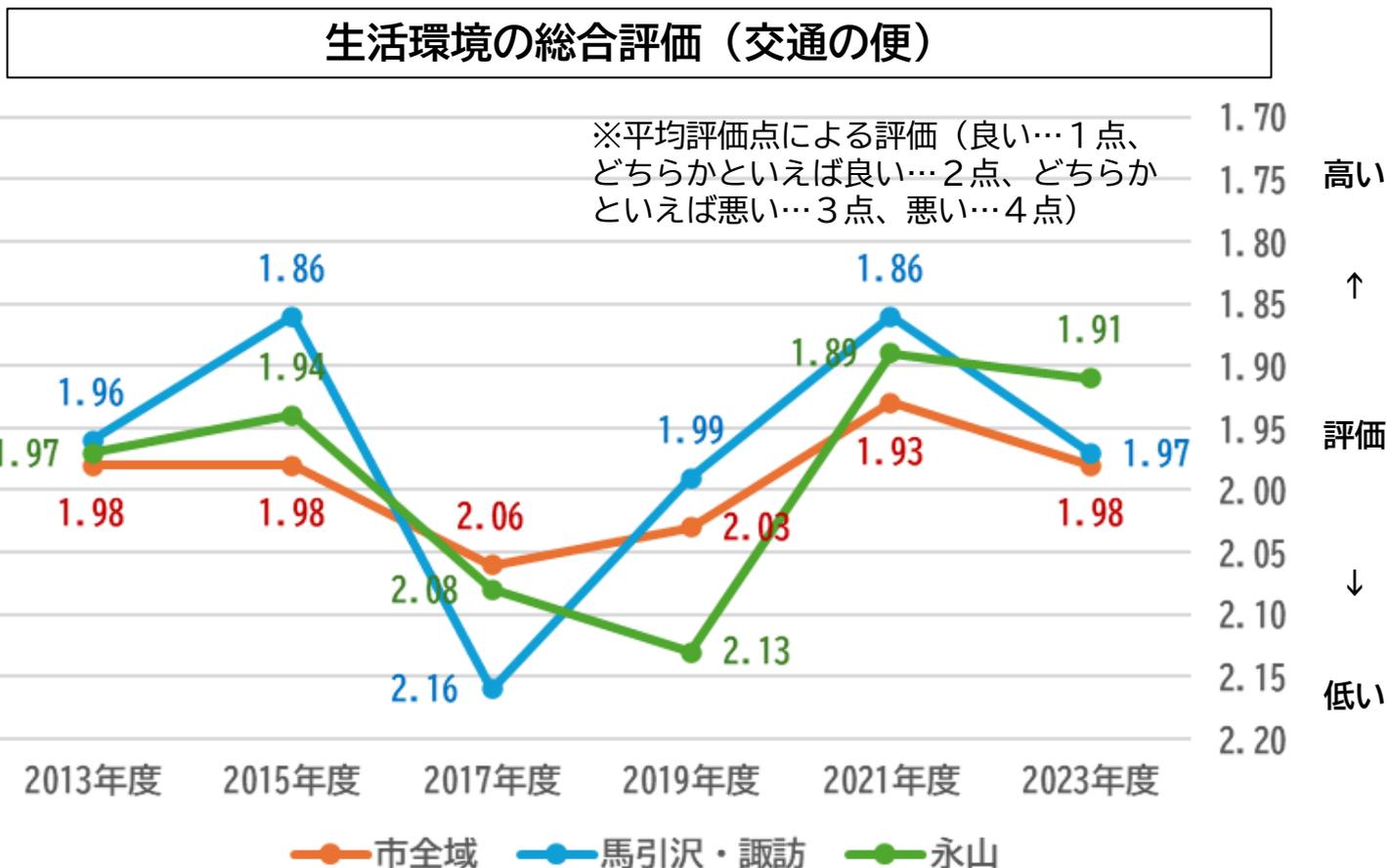
駅	永山	多摩センター	堀之内	南大沢	多摩境	若葉台	聖蹟桜ヶ丘
事業所数	57	112	73	134	28	22	138
(a) 小売業年間販売額 (百万円)	16,385	29,960	28,201	42,500	34,569	20,791	38,055
(b) 売場面積(m <sup>2</sup> )	10,712	44,060	17,922	41,208	21,826	35,772	48,832
(a/b) 売場面積1m <sup>2</sup> 当りの 年間販売額(百万円)	1.53	0.68	1.57	1.03	1.58	0.58	0.78

# 数値データの整理

## (4) 生活環境の総合評価 (交通の便)

主に関連する目標: 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~

### 平均評価点の推移



出典：多摩市政世論調査

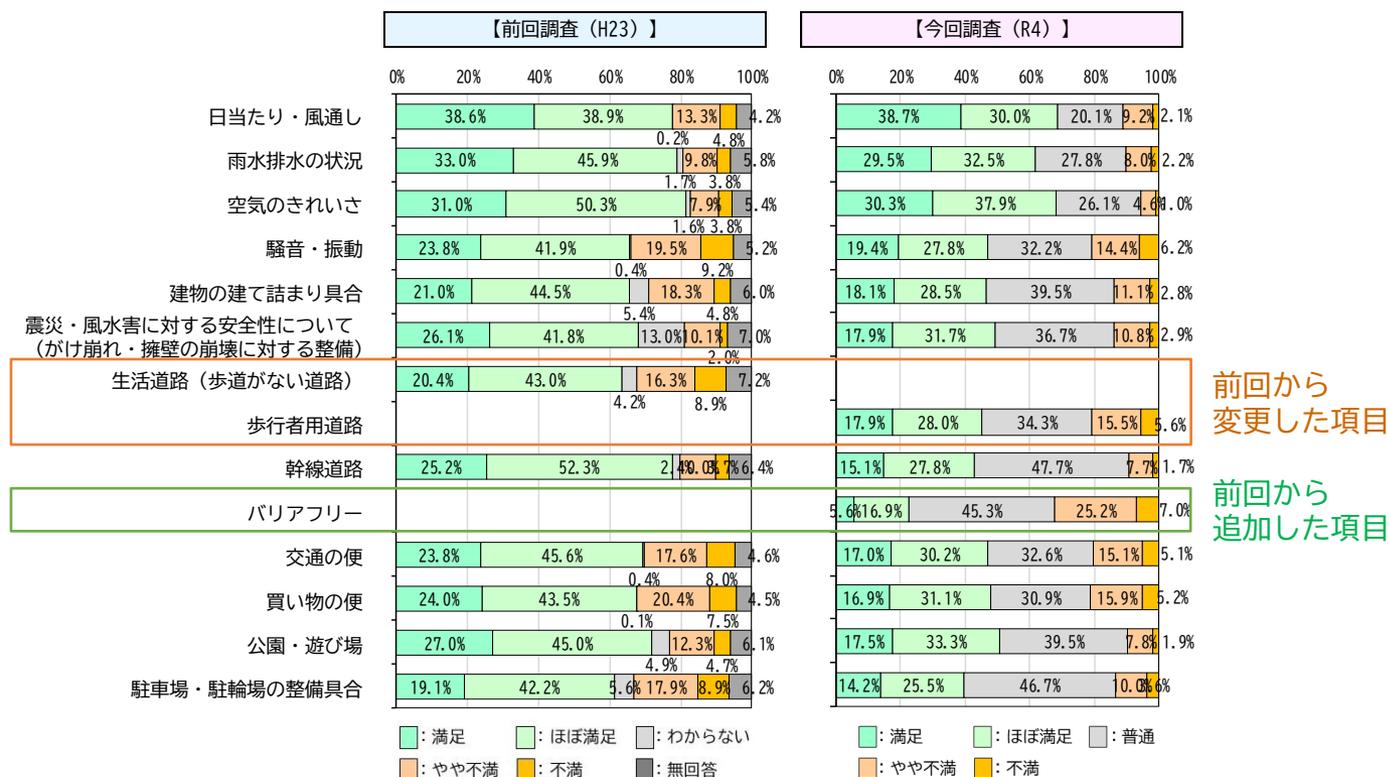
# 数値データの整理

## 参考数値：地域環境への満足度（市全域） （都市計画マスタープラン）

主に関連する目標：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～

※多摩市全体での数値であり、H23とR4で選択肢が変わっていること、質問が一部変更・追加されていることから単純に事業の効果を見ることはできませんが、今後の変化を見ていく参考数値として考えられます。（特に、周辺環境整備事業に関連する「歩行者用道路」や「バリアフリー」）

- 令和4年度の調査では、**“不満”、“やや不満”が「バリアフリー」で30%以上と最も多く、満足度が低くなっています。**



前回から  
変更した項目

前回から  
追加した項目

# 数値データの整理

## (5) 若年層転入者数 (市全域)

- 多摩市では転出者よりも転入者が多い転入超過となっており、特に20-30代のファミリー層、プレファミリー層の転入が増加しています。



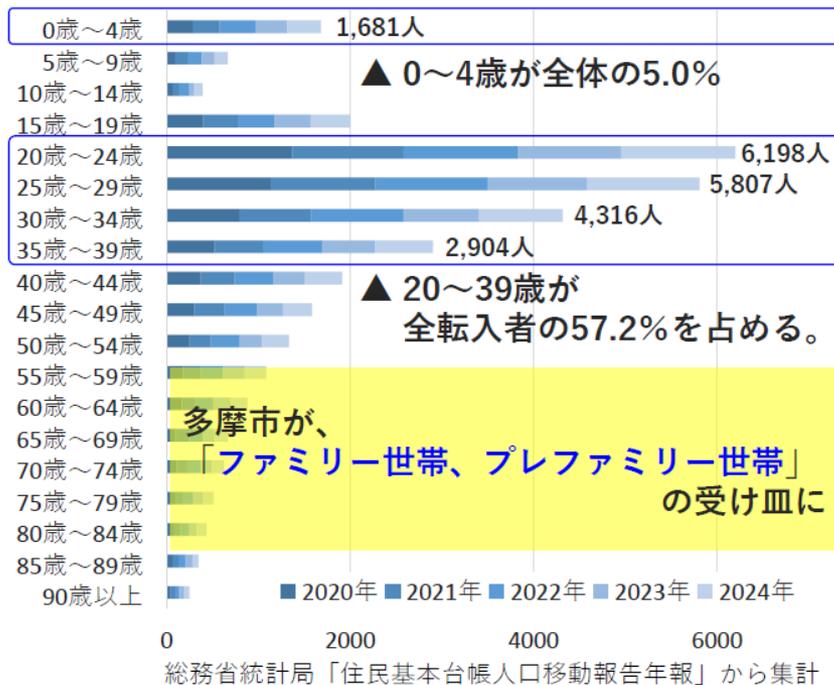
市全域でもニュータウン地区のみでも空家率が減少

## 参考：空家率の低下

- 令和6年度空家等実態調査の結果、多摩市では空家等の数が減少していました。
- 市内の不動産事業者に実情を確認したところ、若年世代の流入を背景に、空家等が減少している状況にあるそうです。

主に関連する目標: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～

多摩市転入者 (国内) 年齢構成 (2020-2024年)



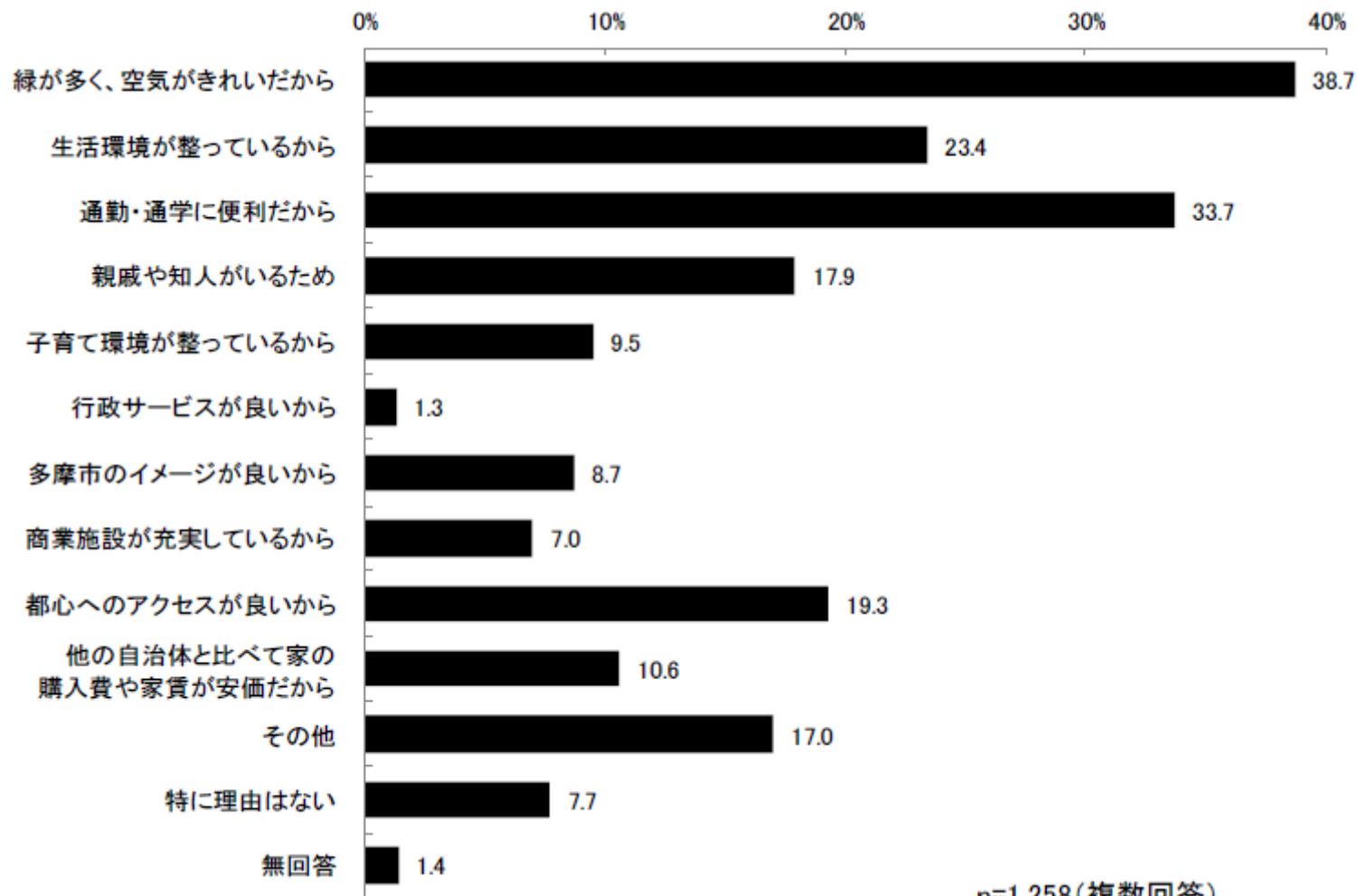
ニュータウン地区

	平成28年度		令和6年度	
	空家等数	空家等率	空家等数	空家等率
ニュータウン地区合計	2,919戸	6.0%	2,451戸	4.7%
うち戸建て住宅	82戸	1.3%	55戸	0.9%
うち集合住宅 (持ち家)	316戸	1.7%	292戸	1.4%
うち集合住宅 (民間賃貸)	1,046戸	9.6%	691戸	5.6%

# 数値データの整理

## 参考：転入者が多摩市を選んだ理由（市全域）

主に関連する目標：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～



出典：第40回多摩市政世論調査報告書（令和6年1月）

# 数値データの整理

主に関連する目標：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～

## 参考：転入者が多摩市を選んだ理由（市全域）

ライフステージ	1位	2位	3位
全回答 (n=1,258)	緑が多く、空気がきれいだから (38.7%)	通勤・通学に便利だから (33.7%)	生活環境が整っているから (23.4%)
独身期／10～30歳代の未婚者 (n=63)	通勤・通学に便利だから (41.3%)	緑が多く、空気がきれいだから (28.6%)	都心へのアクセスが良いから (23.8%)
家族形成期／10～30歳代の子どもがいない夫婦、または第一子が未就学の親 (n=78)	通勤・通学に便利だから (47.4%)	緑が多く、空気がきれいだから (24.4%) 生活環境が整っているから (24.4%)	
家族成長前期／第一子が小学生～中学生 (n=114)	親戚や知人がいるため (35.1%)	通勤・通学に便利だから (34.2%)	緑が多く、空気がきれいだから (33.3%)
家族成長後期／第一子が高校生～大学生 (n=120)	通勤・通学に便利だから (47.5%)	緑が多く、空気がきれいだから (36.7%)	生活環境が整っているから (30.0%)
家族成熟期／第一子または子ども全員が独立 (n=179)	緑が多く、空気がきれいだから (40.8%)	通勤・通学に便利だから (38.5%)	生活環境が整っているから (22.9%)
高齢期／65歳以上で子どもと同居 (n=152)	緑が多く、空気がきれいだから (44.7%)	通勤・通学に便利だから (30.9%)	生活環境が整っているから (26.3%)
高齢者世帯／65歳以上で子どもと別居あるいは高齢者のみ (n=349)	緑が多く、空気がきれいだから (47.3%)	通勤・通学に便利だから (26.1%)	都心へのアクセスが良いから (21.5%)
その他／40～64歳の未婚者及び子どもがいない夫婦、その他 (n=173)	通勤・通学に便利だから (28.9%)	緑が多く、空気がきれいだから (28.3%)	生活環境が整っているから (22.0%)

※複数回答あり

出典：第40回多摩市政世論調査報告書（令和6年1月）

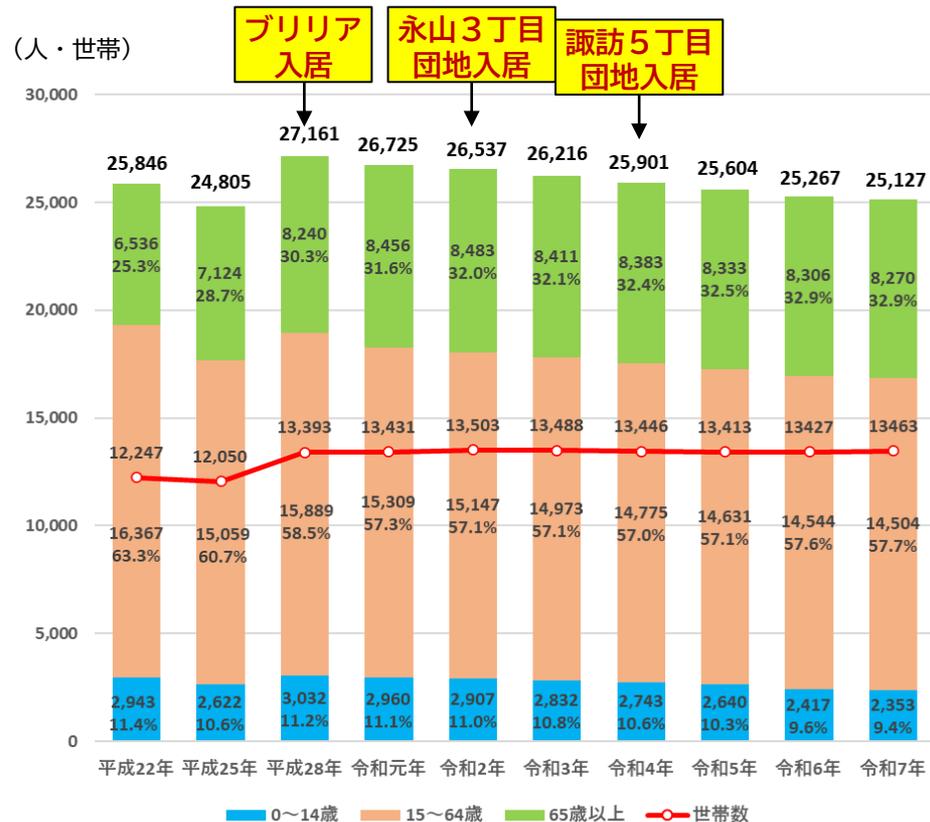
# 数値データの整理

## (6) 人口・年齢3区分構成比の推移

- ・ **世帯数は横ばい**の傾向にあります。
- ・ 人口は全ての年齢区分で減少傾向にありますが、割合で見ると、**15～64歳の割合は60%弱で維持**されています。高齢化率は**市内NT区域の平均と同等**となっています。

主に関連する目標: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～

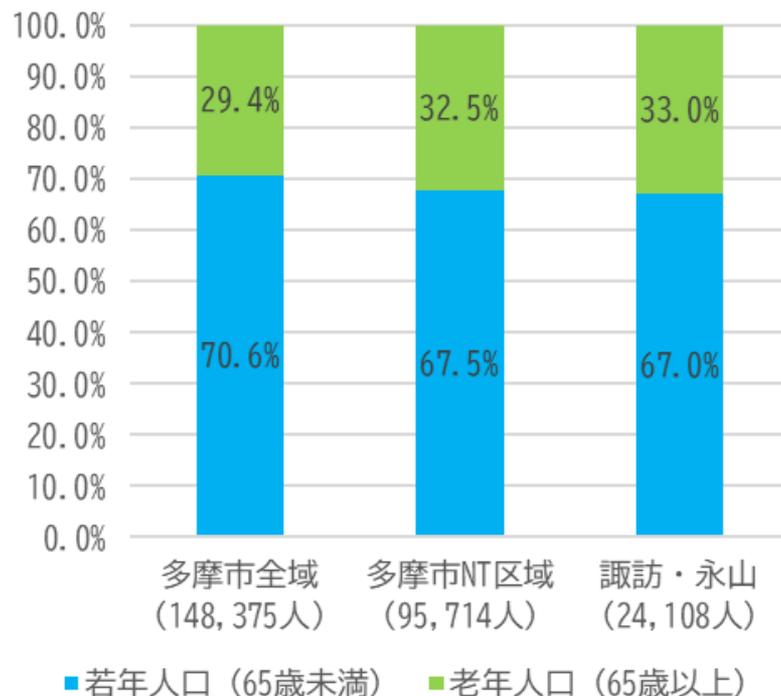
### ■ 諏訪・永山地区の人口推移



出典：住民基本台帳（各年9月末時点）

### ■ 参考：人口構成比の比較

(市全域、市NT区域、諏訪・永山)



出典：住民基本台帳（令和7年10月1日時点）

# 数値データの整理

## (7) 住宅の耐震化率

主に関連する目標: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～

### ■ 諏訪・永山地区の 主な公共住宅

- ・ 諏訪・永山地区内の主な公共住宅で耐震性に課題があるのは **URの3棟※** (うち1棟は耐震診断未実施) となっていますが、今後の **団地再生の中で耐震性を確保**していきます。

※旧耐震基準が適用されており、その基準は満たしている。

公共住宅種別	諏訪・永山地区内の耐震化状況	備考
市営住宅	住棟なし	市内3住宅すべて耐火構造で、新耐震基準(S56以降)で建設
都営住宅	地区内全ての住棟で耐震性を満たしている	
都住宅供給公社住宅	住棟なし	JKK賃貸住宅は耐震化率100%
都市再生機構住宅	多摩ニュータウン諏訪 →3-5-2(集会所)は耐震診断未診断 多摩ニュータウン永山 →4-1-1(住棟)と 4-2-1(スーパー単独棟)	<b>団地再生の中で耐震性を確保していく。他の住棟は耐震性を満たしている。</b>

### ■ 諏訪・永山地区の旧耐震マンション(民間)

- ・ 令和7年度:13団地(うち、耐震診断実施5件、耐震改修実施1件)

# 数値データの整理

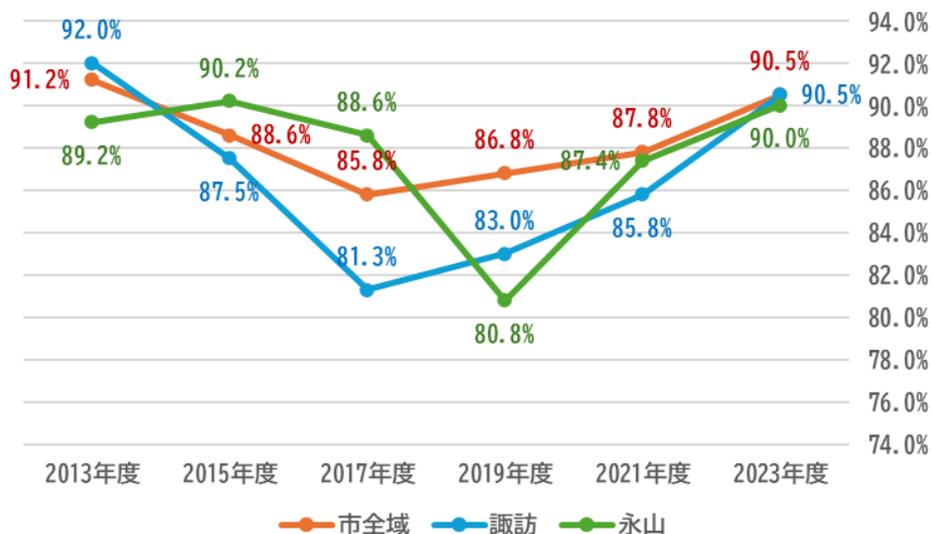
## (8) 住みよさの総合評価、定住意向

主に関連する目標: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～

### ■肯定的評価割合の推移

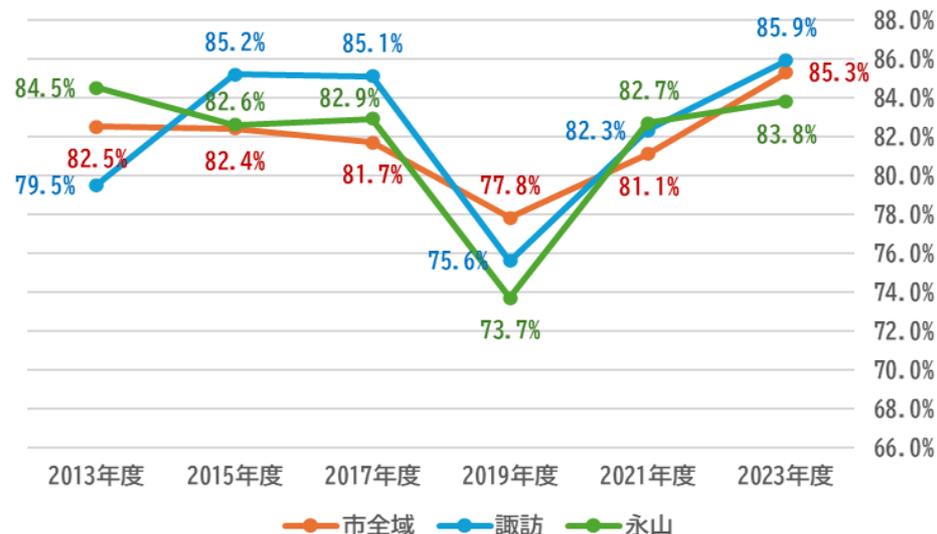
あなたは総合的にみて、多摩市は住みよいまちだと思いますか。

(住みよい+どちらかといえば住みよい)



あなたはこれからも多摩市に住みつづけたいと思いますか。

(ずっと住み続けたい+当分は住み続けたい)



出典：多摩市政世論調査

## 数値データの整理

主に関連する目標：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～

### 参考数値：コンフォール諏訪の申込件数

- ・ 申込終了：9月2日
- ・ **申込件数：573件**／募集戸数 104戸（倍率 約5.5倍）
- ・ 入居開始日：11月14日＜奇数階＞、11月28日＜偶数階＞

※参考：諏訪2丁目の人口変動 出典：住民基本台帳

3,429人（R7.11.1時点）→3,558人（R8.1.1時点）で**129人増**

共用エリアには入居者が使えるクラインガルテン  
や四阿、キッチンスタジオなどが整備

#### ■クラインガルテン



出典：コンフォール諏訪  
パンフレット

# 数値データの整理

参考数値：優建等利用数(市全域)(総合計画KPI)

主に関連する目標：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～

## ■総合計画における目標値

指標名	現状値 2021年度	目標値 2026年度	目標値 2032年度
①優良建築物等整備事業利用管理組合数(累計)	3管理組合	8管理組合	14管理組合
②マンション管理計画認定管理組合数(累計)	0管理組合	2管理組合	8管理組合
③隣居・近居促進事業の利用世帯数(累計)	22世帯	59世帯	119世帯

出典：第六次多摩市総合計画

## ■2026年1月までの実績

指標名	～2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度	1月時点累計
①優良建築物等整備事業利用管理組合数	3	1	1	4	1	<b>10管理組合</b>
②マンション管理計画認定管理組合数	0	0	0	4	2	<b>6管理組合</b>
③隣居・近居促進事業の利用世帯数	22	7	17	25	8	<b>79世帯</b>

出典：都市計画課

# 数値データの整理

主に関連する目標：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～

## (9) 地域の支え合いにより、住み慣れた地域で暮らし続けられるまちだと思いますか。(総合計画KPI)

### ■総合計画における目標値

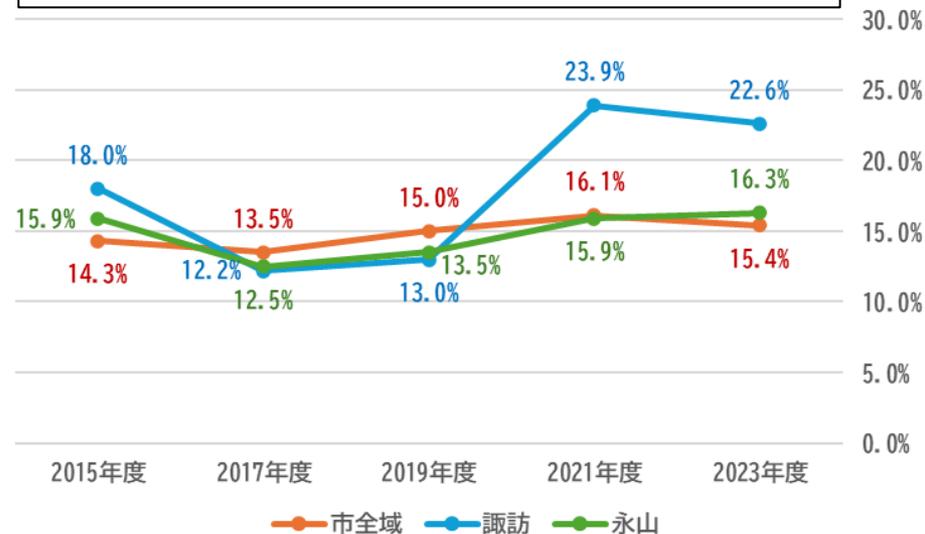
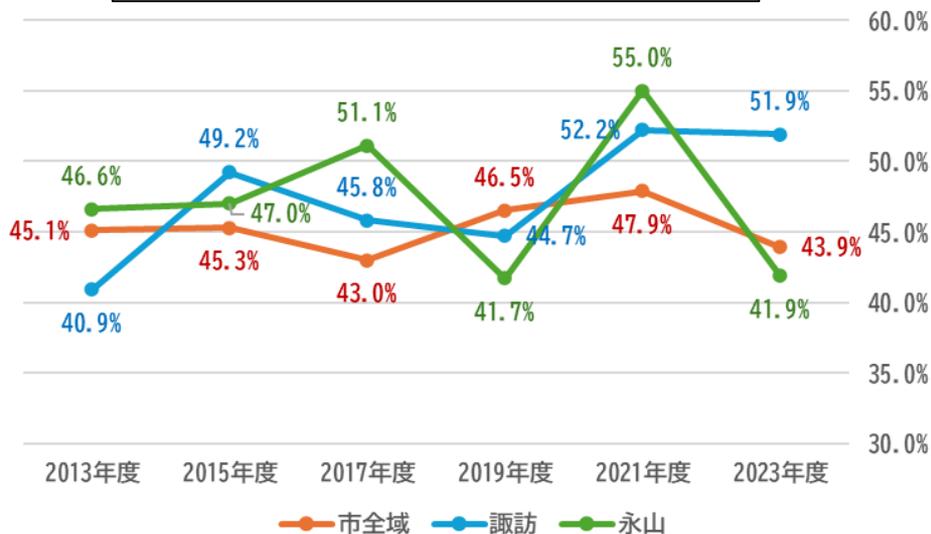
現状値 2021年度	目標値 2026年度	目標値 2032年度
47.9%	継続的な向上	継続的な向上

出典：第六次多摩市総合計画

### ■肯定的評価割合の推移（そう思う+どちらかと言えばそう思う）

地域の支え合いにより、住み慣れた地域で暮らし続けられるまちだと思いますか。

(参考) 多摩市は多様な担い手が協働し、人々がつながりを持って互いに支え合えるまちだと思いますか。



# 数値データの整理

主に関連する目標：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～

## (10) 協創推進の取組により実現した 新たな事業（プロジェクト）の数（市全域）（総合計画KPI）

- 多摩市では、平成3年（1991年）に策定した第三次総合計画で「市民、行政、民間の協働システムの確立」を掲げて以来、**協働によるまちづくり**に積極的な取組を進めています。
- 2024年4月には「**協創推進室**」を設置し、市民・企業・行政が連携するマッチング支援や補助金制度、協創サポーター配置による地域課題解決型の共創活動を推進しています。

### ■総合計画における目標値及び実績

※①～③で重複して計上している事業（プロジェクト）もある

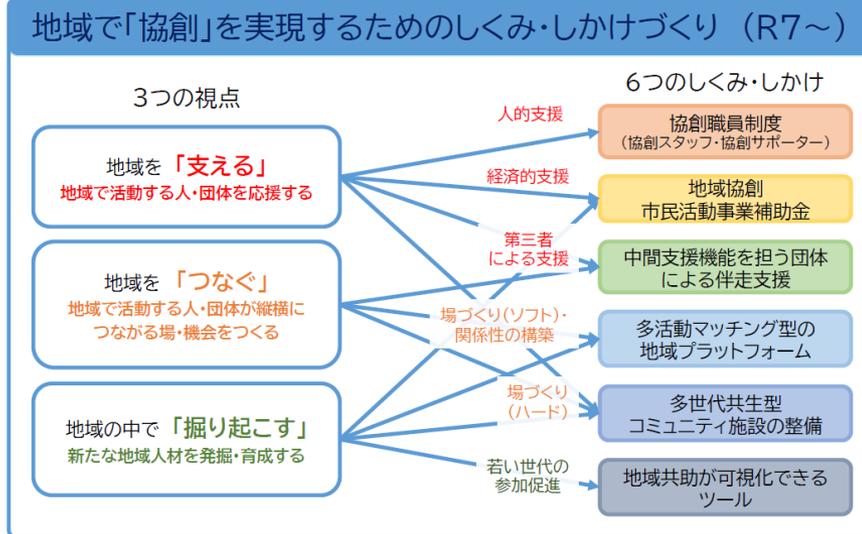
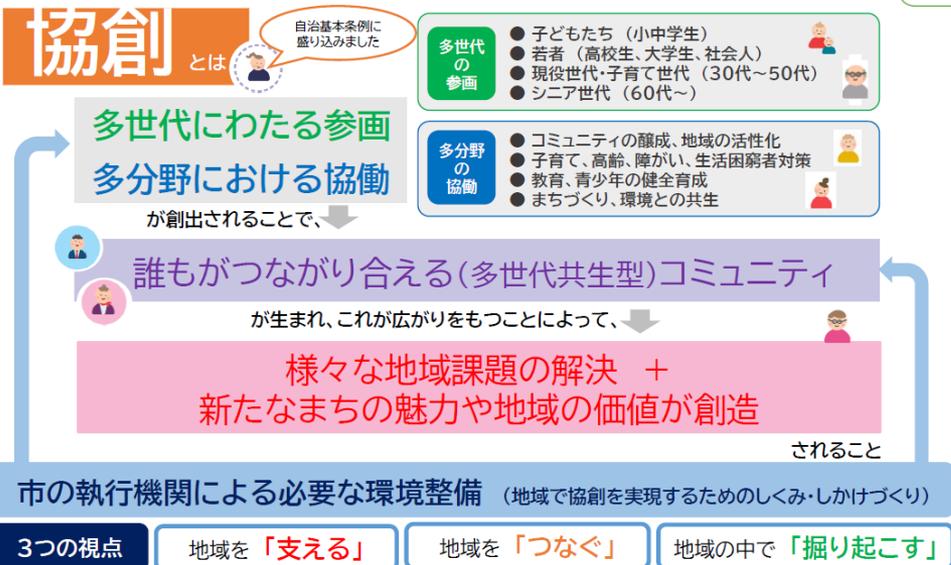
指標名	現状値 2021年度	現状値 2025年度	目標値 2026年度	目標値 2032年度
①「(仮)協創スタッフ(専任職員)」が配置されたことで実現した新たな事業(プロジェクト)の数	—	<b>43事業</b>	20事業	100事業
②中間支援機能を担う団体による伴走支援によって実現した新たな事業(プロジェクト)の数	—	<b>28事業</b>	20事業	100事業
③他活動マッチング型の地域プラットフォームができたことで実現した新たな事業(プロジェクト)の数	—	<b>43事業</b>	20事業	100事業

# 数値データの整理

## ■多摩市の「協創」の取組について

令和6年3月  
自治基本条例改正

主に関連する目標：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～



出典：第九期 第7回多摩市自治推進委員会資料

活動伴走支援により、諏訪・永山地区でも様々な活動事例が創出されています。



出典：協創フォーラム 合同会社MichiLab発表資料、諏訪・永山れきし散歩HP

# 数値データの整理

## (11) 数値データについて

- 数値データは取組の成果を裏付ける指標であることから、以下の①～③を満たすものを継続して見ていくことが望ましいと考えます。

- ①公的に定期的に調査している(今後も継続して調査する)数値であり、追加調査等が不要なこと
- ②目標の達成に向けての取組の実施成果として、大きな傾向が見えること
- ③諏訪・永山地区のみの算出が可能であること

- また、今回掲載しているデータ以外でニュータウン再生の進捗がわかるようなものも、ニュータウン再生の目標の達成状況がわかる資料としてとらえていく予定です。

主に関連する目標	数値データ	① 調査頻度、 追加調査不要	② 取組効果の大き な傾向が見える	③ 諏訪・永山地区 のみ算出可能
まちの 持続化	(1) 鉄道乗降客数	○	△	○
	(2) 永山駅周辺の来訪者数	○	○	○
	(3) 駅周辺の小売業年間販売額	△	○	○
	(4) 生活環境の総合評価（交通の便）	○	△	△
若い世帯の 流入と居住 継続	(5) 若年層転入者数	○	○	○
	(6) 人口・年齢3区分構成比の推移	○	○	○
	(7) 住宅の耐震化率	△	△	○
	(8) 住みよさの総合評価、定住意向	○	○	○
活力の集約 と循環	(9) 地域の支え合いにより、住み慣れた地域で暮らし続けられるまちだと思いますか。	○	○	○
	(10) 協創推進の取組により実現した新たな事業（プロジェクト）の数	○	△	△