

## 多摩ニュータウンの現状と課題

### 1 多摩ニュータウン開発と再生検討に至る経緯

- \* 魅力あふれる多摩NT（高水準の都市基盤、良好な住環境等）
- \* 街づくりの枠組（人口、住宅戸数密度、建ぺい率・容積率、緑量等）
- \* 住宅の変遷・特徴（大量→規模拡大→多様性→戸建→新たな住生活）
- \* H23 多摩市調査検討（集約型都市構造への転換の提案）
- \* H23 東京都「住宅団地再生ガイドライン」策定
- \* 多摩市都市計画マスタープラン改定（NT再生に係る課題認識）

⇒将来ビジョン（集約型都市構造への転換）実現手立ての検証・検討

### 2 多摩ニュータウンの課題

#### （1）人口

- \* 若くて活気のあるまち → 成熟した都市
- \* 人口減少社会・少子高齢社会への対応
- \* 年齢構成のアンバランス、開発年次による地域間での「年代差」
- \* 税込減、コミュニティの担い手減少、購買力低下による商業の衰退

⇒若い世代の定住・流入の促進を。年齢構成の平準化を

#### （2）住宅団地

##### ◆分譲住宅

- \* 建物の老朽化。設備・仕様等のニーズとの乖離
- \* 高齢社会への対応（高低差解消、エレベーター、交通など）
- \* 開発年次による地域間での「差」（老朽化、住宅規模、年齢層など）
- \* 住宅団地の老朽化等への対処（建替えか、大規模改修等か）
- \* 合意形成の困難さ（法律・制度・財源・コミュニティなど）

⇒住民による選択（建替え・改修）がしやすくなるような手立ての構築

##### ◆公的賃貸住宅（都営住宅、UR賃貸、公社賃貸）

- \* ストックの効果的活用と将来的な建替えに向けたビジョンの共有

⇒集約型都市構造への転換に向けた準備

#### （3）まちの活性化

- \* 生活を支える近隣センターを取巻く状況変化（需要変化等への対応）

⇒当面の対応策と将来に向けたあり方検討

- \* まちを元気にするための取組み・効果的な情報発信

⇒「ニュータウンが動き出した」

### 3 再生の取組みの状況

- \* 諏訪2丁目住宅建替え事業
- \* 住宅市街地総合整備事業