

## 第5章 多摩ニュータウン再生に向けたまちづくりの方針

2040年代の社会変化を見据え、多摩ニュータウン再生への課題を解決し、目指すべき将来像を実現していくため、「再生に向けたまちづくりの視点」とその取組方針を示す。

### 1 まちづくりの視点

多摩ニュータウンの将来像を実現するため、「再生に向けたまちづくりの視点」として次の9項目を設定する。

図表5-1 再生に向けた9つのまちづくりの視点



## 2 再生に向けた取組方針

再生に向けたまちづくりの視点として設定した9項目に対して、それぞれ「将来像の実現に向けて対応すべき課題」と「再生に向けた取組方針」「主に取り組むべき事項」を次のとおり示す。

### (1) 団地再生の促進

#### (将来像の実現に向けて対応すべき課題)

- ・ 多摩ニュータウンの一部の団地では、入居開始からすでに45年が経過しており、住宅の老朽化や機能の陳腐化などが進行している。
- ・ 多摩ニュータウンの団地の多くは、外部車両の乗り入れを制限するルールや、駐車スペースの不足などから、介護や移動販売などのための車両の受入れが困難な状況であり、その対応が必要である。

#### (再生に向けた取組方針)

- ・ 老朽化した住宅については、建て替えるとともに、既存住宅の改修などによりストックとして活かすきり、多世代が安心して住むことができるまちづくりを推進する。

#### (主に取り組むべき事項)

- ・ 老朽化した公的賃貸住宅団地の建替え・改修などの促進
- ・ まちづくりと連携した旧耐震基準\*の分譲住宅の建替えや改修の促進
- ・ 訪問介護サービスなどのための団地内駐車スペースの確保
- ・ 戸建住宅地における空き地・空き家の活用促進

## (2) 少子高齢化への対応

### (将来像の実現に向けて対応すべき課題)

- ・ 多摩ニュータウンは、諏訪・永山地区から順次開発が進み、多くの住宅がファミリー向けの間取りを中心に供給されてきたため、入居開始から45年が経過し、入居者の世代構成に偏りが生じている。
- ・ 多摩ニュータウンにおいては、子育て施設などの地域的な需給のアンバランスを解消することなどを通して、子育て環境を改善することが必要である。

### (再生に向けた取組方針)

- ・ 偏った世代構成を平準化し、ライフスタイルの多様化に対応することにより、子育て世代や高齢者が地域の人々とふれあいながら安心して暮らせるまちを実現する。

### (主に取り組むべき事項)

- ・ 近居・同居の仕組みづくり
- ・ 空き施設活用などによる地域包括ケアシステムの構築
- ・ 送迎保育ステーション設置などによる子育て世帯への生活サービスの充実
- ・ 多摩ニュータウン内で住み替えしやすい仕組みの構築
- ・ コミュニティカフェの設置などによる世代間交流の活性化
- ・ 誰もがスポーツに親しめる環境の実現

### (3) 身近な公共施設の維持管理

#### (将来像の実現に向けて対応すべき課題)

- ・ 多摩ニュータウンでは、車の通る道と人が歩く道が平面交差せず安全・快適に移動できる「歩車分離」の考え方に基<sup>レ</sup>づき、<sup>ミ</sup>跨道橋\*などが多く整備されているが、これらの施設は老朽化し更新期を迎えつつある。
- ・ 多摩ニュータウンの大きく育った街路樹は、根上がりや街路灯照明効果の低下、防犯対策など、若木時には見られない様々な問題点も生じている。

#### (再生に向けた取組方針)

- ・ 整備された公園の緑や街路樹、歩行者専用道路など生活インフラを適切に維持管理し、健全に使い続ける。

#### (主に取り組むべき事項)

- ・ 生活インフラを長く使い続ける効率的維持管理
- ・ 魅力ある街路樹や公園の適切な維持管理
- ・ バリアフリー化による快適な歩行者空間の確保
- ・ 公共空間を活用するエリアマネジメントの仕組みづくり

#### (4) 地域のニーズに合わせた生活基盤の更新

(将来像の実現に向けて対応すべき課題)

- ・ 近隣住区\*の考え方に基づき、近隣センター\*を中心として住区単位で生活に必要な機能を配置してきたが、将来の高齢化やライフスタイルの多様化に伴う地域ニーズの変化を踏まえると、交通利便性の高い駅などを中心に都市機能の適正配置を進める必要がある。
- ・ 多摩ニュータウン内は、バス停のある幹線道路から住まいのある団地の間に高低差がある地区も存在し、高齢者などの外出の妨げとなっているため、地区内の交通環境を再構築する必要がある。

(再生に向けた取組方針)

- ・ 駅周辺や道路沿道に生活機能を集積するなど都市機能の適正配置を進めるとともに、地形の高低差に対応した高齢者の移動円滑化を図り、地域のニーズに合った住みやすいまちに転換する。

(主に取り組むべき事項)

- ・ 公有地を活用した土地交換などによる都市機能の再配置
- ・ 地形の高低差に対応した高齢者の移動円滑化
- ・ 学校跡地や団地建替えによる創出用地の地域ニーズに合わせた利活用
- ・ 団地の土地や建物の柔軟で複合的な活用への誘導

## (5) 防災力の強化

(将来像の実現に向けて対応すべき課題)

- ・ 多摩ニュータウンにおいても、首都直下地震をはじめとする様々な災害リスクを想定して防災性を強化・向上しておくことが必要である。

(再生に向けた取組方針)

- ・ 大規模災害時にも生活を継続できるよう、生活基盤施設の更なる機能強化などにより防災力を高め、安全・安心に暮らせるまちをつくる。

(主に取り組むべき事項)

- ・ 無電柱化の推進
- ・ 建築物の耐震化の促進
- ・ 大規模災害時に備えた地域の防災機能の向上

## (6) イノベーション\*の創出

(将来像の実現に向けて対応すべき課題)

- ・ 「多摩イノベーション交流ゾーン\*」における中心的な拠点の1つとして、企業、大学、研究機関やものづくり産業といった、既存の集積の活用・連携により、幅広い分野において新たなイノベーション\*を創出し、世界の若い世代も魅了する先端的な研究・学術・ものづくりの拠点を形成していく必要がある。
- ・ 多摩ニュータウンと周辺地域の一部の大学における留学生や海外からの研究者の増加を見据え、国際化に対応したまちづくりが不可欠である。
- ・ 新たなイノベーション\*創出により、学生などが新規ビジネスへ参画できるよう誘導することで、大学卒業後の定住を促進していく必要がある。

(再生に向けた取組方針)

- ・ 低未利用地などを活用し、新たなイノベーションを創出する産業の立地誘導により、職住近接を実現するとともに、大学の国際化を支援するまちづくりを進め、新たな価値を生み出していく。

(主に取り組むべき事項)

- ・ 低未利用地などを活用したイノベーション創出に資する業務機能の誘導
- ・ 空き施設などを活用した新たなビジネスを生み出す環境の整備
- ・ 既存団地などを活用した留学生向けの住宅の確保と交流の場の整備
- ・ イノベーション創出に資するゆとりあるまちづくり
- ・ 施設などの更新時期を迎える企業の支援策の拡充
- ・ 外国人の受入れに向けた多言語対応の促進



## (7) 環境への対応

### (将来像の実現に向けて対応すべき課題)

- ・ 地球温暖化を防ぐため、今ある緑を維持継続するとともに、省エネルギーやエネルギーの多様化にも配慮した都市づくりが求められている。

### (再生に向けた取組方針)

- ・ 緑豊かな環境を生かし、エネルギー利用の効率化などの新たな技術も活用し、低炭素社会の実現に向けた都市を構築する。

### (主に取り組むべき事項)

- ・ 再生可能・未利用エネルギーの利用
- ・ 建築物のエネルギー性能の向上
- ・ 団地内低未利用地の「農」の場などとしての活用促進



## (8) 技術革新への対応

(将来像の実現に向けて対応すべき課題)

- ・ 2040年代の社会の変化を支える技術革新として、完全自動走行システムの実現による高齢者などの移動困難性の解消、再生可能エネルギーなどの普及・浸透による更なる環境改善への貢献、人工知能やロボットの普及に伴う生活利便性や生産性の向上、情報・通信技術の進化に伴う場所や時間的制約の低減などが想定されており、こうした最新技術を積極的に活用したまちづくりを進めていくことが必要である。

(再生に向けた取組方針)

- ・ 多摩ニュータウンの高質なインフラを有効に活用し、技術革新に対応したフィールドとして位置付け、まちづくりに先進的な技術を取り入れていく。

(主に取り組むべき事項)

- ・ 先端的な技術の導入に資する実証フィールドの提供
- ・ 先端技術を活用したインフラの保守・維持管理
- ・ 自動運転の実現に向けた検討

## (9) 広域的な交通インフラの充実

(将来像の実現に向けて対応すべき課題)

- ・ 多摩ニュータウン再生を進めるうえで、リニア中央新幹線\*の開業や鉄道の延伸、圏央道\*の全線開通などの効果を最大限に活用していく必要がある。
- ・ また、南多摩尾根幹線\*の整備を推進し、早期に広域的な道路ネットワークを形成することにより、多摩ニュータウンの魅力を向上させるとともに、当該道路と連動した道路沿道型業務商業用途への土地利用転換を誘導する必要がある。

(再生に向けた取組方針)

- ・ 隣接する地域も含めて幹線道路や公共交通などの道路・交通ネットワークの整備拡充を促進し、活力に満ちたまちを実現する。

(主に取り組むべき事項)

- ・ 南多摩尾根幹線の早期整備と沿道への商業・産業施設の立地促進
- ・ 多摩都市モノレール延伸などによる交通ネットワークの形成
- ・ インフラ整備の進展を踏まえた地域交通体系の再編

### 3 再生まちづくりの留意事項

多摩ニュータウン再生に向けたまちづくりは、これまでのニュータウンのまちづくりの特性を踏まえ、「先駆的な挑戦の継承」、「協働によるまちづくりの推進」、「時間軸の意識」の3点に留意し、展開していくこととする。

#### (1) 先駆的な挑戦の継承

多摩ニュータウンは、我が国のニュータウンの先駆けとして、その時代の新たな試みを積極的に導入しまちづくりを進めてきた。再生を進めるにあたって、その姿勢を継承し、先駆的な取り組みに挑戦していくことが使命である。

特に、歩車分離された道路や様々な都市施設などストックを活用し、地域の課題を解決するための新たな取組を展開し、ニュータウン再生のモデルを発信していく。

<様々な都市施設のストックの例>

- ・道路・公園・緑地
  - ・近隣センター\*
  - ・廃校となった学校
  - ・住宅
- など

#### (2) 協働によるまちづくりの推進

まちづくりは、市民、行政に加え、様々な主体が関わって進めていくことが重要である。多摩ニュータウンの将来像の実現に向けて、関係する各主体が協調・連携して、様々な取組を推進していくことが肝要である。各主体が問題意識を共有し、それぞれの役割を認識し協働していく姿勢が不可欠である。

<関係する主体の例>

行政：都・地元市

地域：住民、大学・NPOなど

住宅管理者：都、東京都住宅供給公社、都市再生機構など（住宅所有者含む）

企業：鉄道などの交通事業者、電気・通信などの事業者、その他の地元企業など

#### (3) 時間軸を意識した取組

目指すべき将来像を実現していくためには、時間軸を意識し、再生の取組を着実に進めていく必要がある。進捗を管理するためには、オリンピック・パラリンピックの開催や中央リニア新幹線の開通などを区切りの時期とするなど、それぞれの取組の達成段階を明確にしていく。

<取組時期の設定の例>

次の3つの区切りを取組時期として、それぞれ短期、中期、長期として捉えることが考えられる。

平成 32(2020)年： オリンピック・パラリンピック東京大会の開催時期

平成 42(2030)年頃： リニア中央新幹線\*（東京—名古屋）が開通し、団塊の世代が75歳以上の後期高齢者になる頃を見据えた時期

2040年代： リニア中央新幹線（東京—大阪）が開通し、本ガイドラインの示す将来像実現の目標時期