

(1) 多摩ニュータウンの歴史

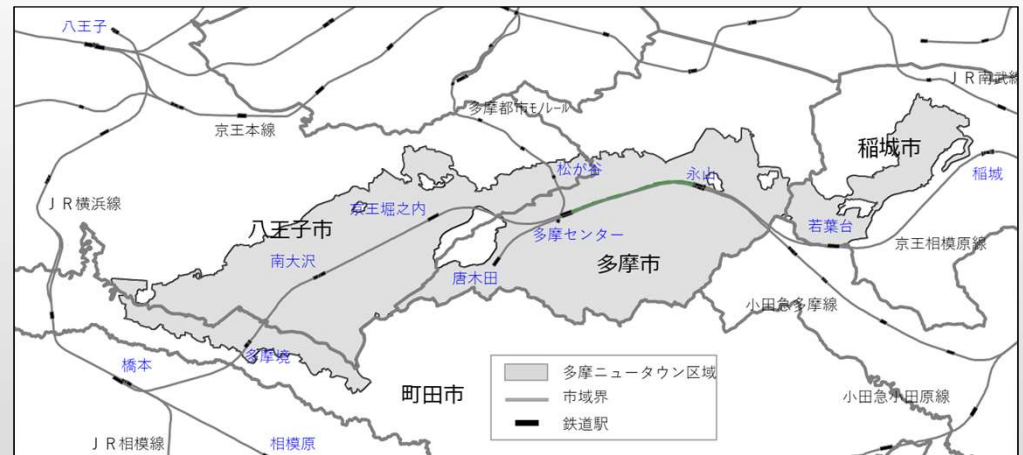
多摩ニュータウンは、都心の急激な人口増大に伴う深刻な住宅難を解消することを目的に建設した日本最大のニュータウンです。東京都西南部の多摩丘陵に位置し、総面積約2,853ha、東西約14km、南北約2～3kmの広さがあります。農村のたたずまいが残る多摩丘陵を造成し、計画決定から僅か6年後の昭和46(1971)年に多摩市諏訪・永山地区で最初の入居が始まり、以後、地域内の整備が順次進められました。地区内には都心にアクセスする2路線の鉄道と多摩の南北を結ぶモノレール、幹線道路等の都市基盤が計画的に整備され、駅を中心としたエリアに商業、業務、教育、文化等の機能が集積し、多摩地域の複合拠点として成長してきました。また、今では一般的な間取りとなっているダイニングキッチンと寝室等により構成される食寝分離の住宅や徒歩生活圏の中心に生活関連施設を配置したまちに、20代から40代の子育て世代が多く入居し生活を送りました。

現在、約22万人が生活する、丘陵の地形を生かしたみどり豊かで自然が調和した住環境が形成されています。初期入居地区を中心に、高齢者人口の増加と少子化、住宅や施設の高経年化などの問題が顕在化してきており、新たな暮らしの場へ再生していくことが課題となっています。

多摩ニュータウンの位置図※1

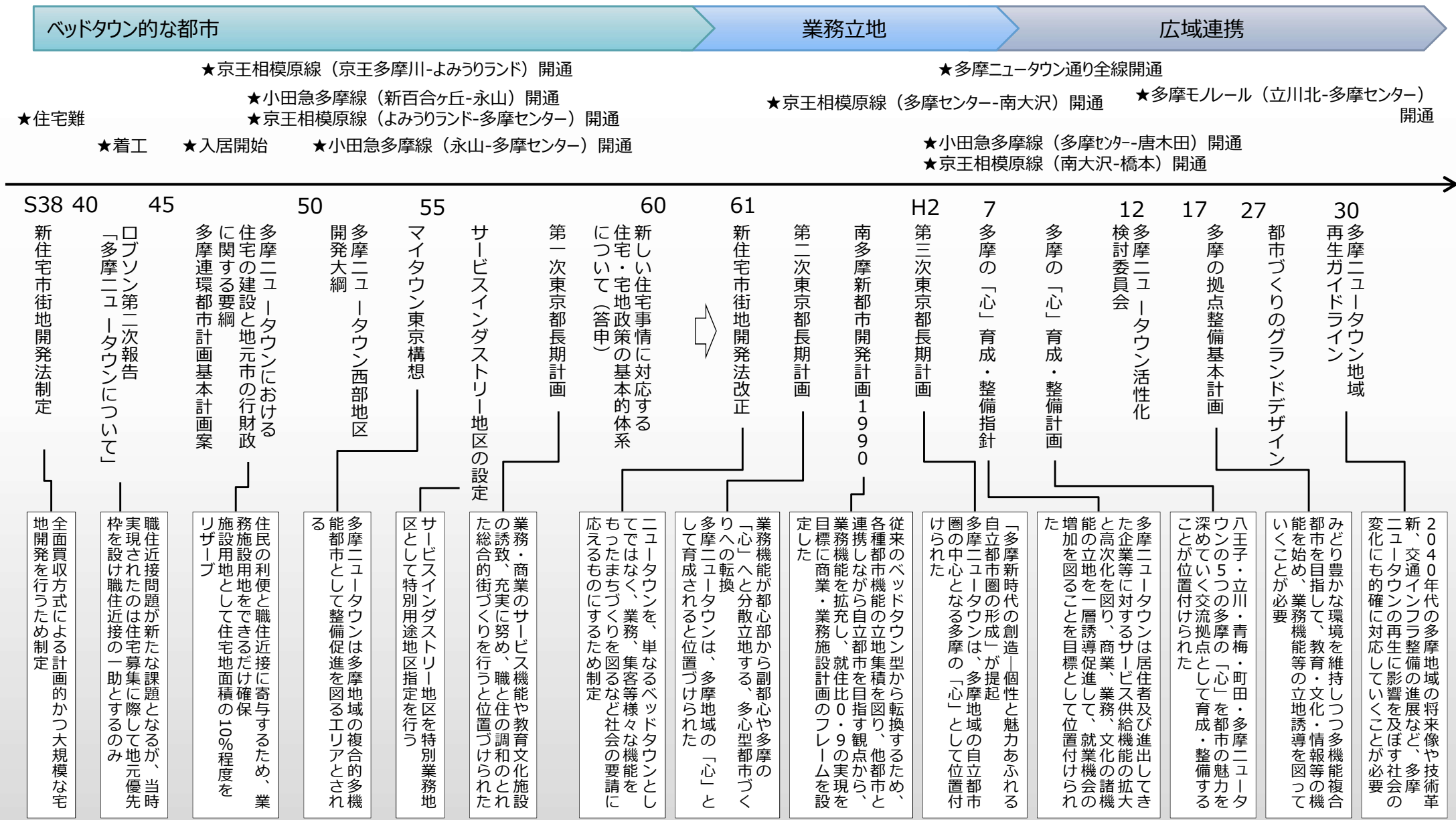


多摩ニュータウンの区域※1



※1 出典：東京都「多摩ニュータウン地域再生ガイドライン」（2018.2）

(2) 計画の変遷



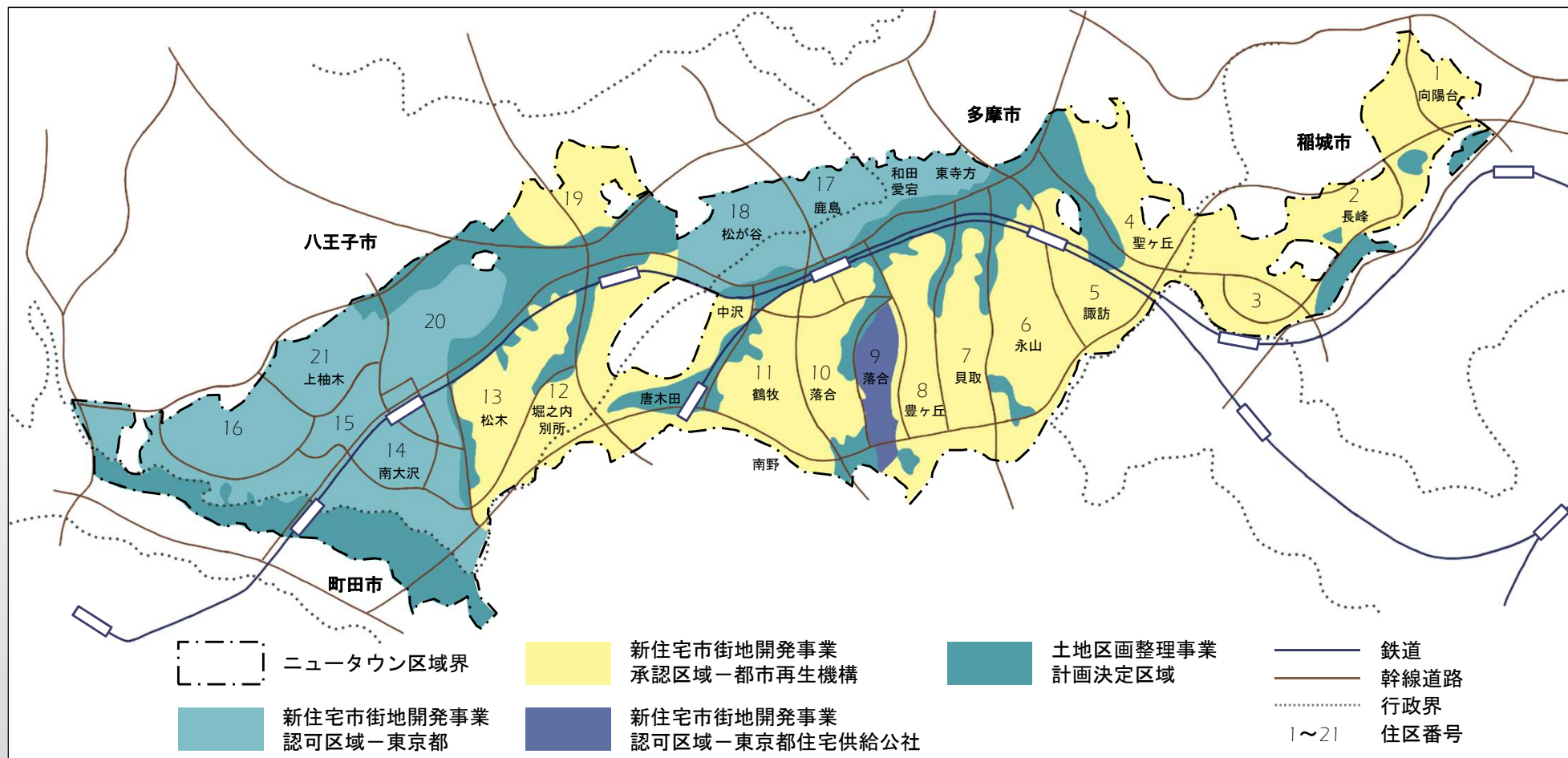
※1 出典：東京都「多摩ニュータウン地域再生ガイドライン」（2018.2）を基に作成

(3) 対象範囲

多摩ニュータウンは、土地区画整理事業及び新住宅市街地開発事業により整備されました。新住宅市街地開発事業の区域は住区と呼ばれる21のブロックに区分されています。

本方針は、多摩ニュータウン全体を対象とし、住区のエリアを考慮しながら再生に向けた取組について検討します。

多摩ニュータウンの住区構成・整備手法※1



※1 出典：東京都「多摩ニュータウン地域再生ガイドライン」（2018.2）

(1) 整備の経緯

多摩ニュータウンは八王子、町田、多摩及び稲城の4市にまたがる区域に政策的に順次、市街地を整備してきました。初期入居地区を中心に、高齢者人口の増加と少子化、住宅や施設の高経年化などの問題が顕在化しています。多摩ニュータウンのまちづくりは、平成12(2000)年に地元市による「地域経営の時代」に移行し、その後、都は広域自治体としての役割を果たしつつ、宅地の販売・活用を通じてまちづくりに貢献してきました。また、地域経営の主体である地元市を軸に、都、都市再生機構等が一体となって課題に対応してきました。

(2) これまでの都の関与

都は、多摩ニュータウン全体の再生に向け「多摩ニュータウン等大規模住宅団地再生ガイドライン」(平成24(2012)年6月)や「多摩ニュータウン地域再生ガイドライン」(平成30(2018)年2月)を策定し、多摩ニュータウンの抱える課題や将来像を各主体と共有するとともに、再生に向けたまちづくりの方針や都の基本的考え方を示すことにより、地元自治体などによるまちづくりを支援してきました。

(3) 再生に向けた新たな課題

近年、コロナ禍を経た新たなライフスタイルの浸透やデジタル化の進展などにより、多摩ニュータウンを従来のベッドタウンから、住・育・職が連携した次世代の中核的な拠点として再生していくことが必要となっています。

そのためには、都が住み方・働き方、デジタル技術などに関する新たな価値観でその取組を先導していくことも求められます。

(4) 本方針の策定の目的

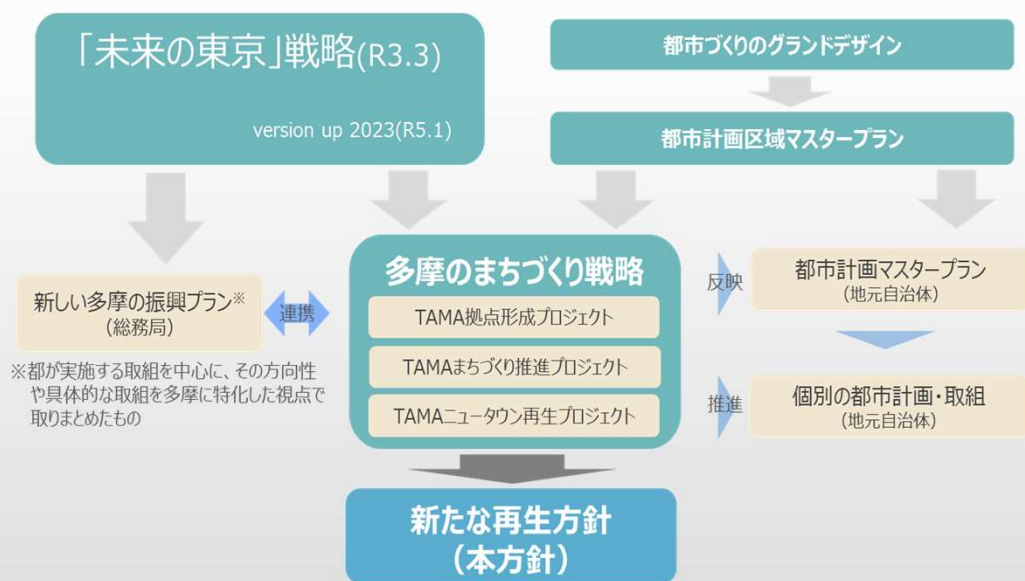
そこで都は、新たな再生方針を策定し、多摩ニュータウン再生に向けた総合調整機能を担い、まちづくりを市域を超えて地域を一体的にとらえ戦略的に展開し、効率的、効果的に取組を迅速に進めるとともに、地元自治体のまちづくりを強力に後押しします。

本方針は、多摩ニュータウンが抱える課題を解決し、将来像や取組方針を社会の変化に即したものにブラッシュアップして示すものです。都が都有地等の活用により先行プロジェクトを実施し、まちづくりを先導するとともに、再生に向けて地元自治体が着実に取組を推進することにより、ニュータウン全域に取組を横展開していきます。

本方針は、「『未来の東京』戦略」や「都市づくりのグランドデザイン」、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（「都市計画区域マスタープラン」）、「多摩のまちづくり戦略」を上位計画とします。これらの上位計画を踏まえ、2040年代を将来像の実現に向けた目標年次とします。

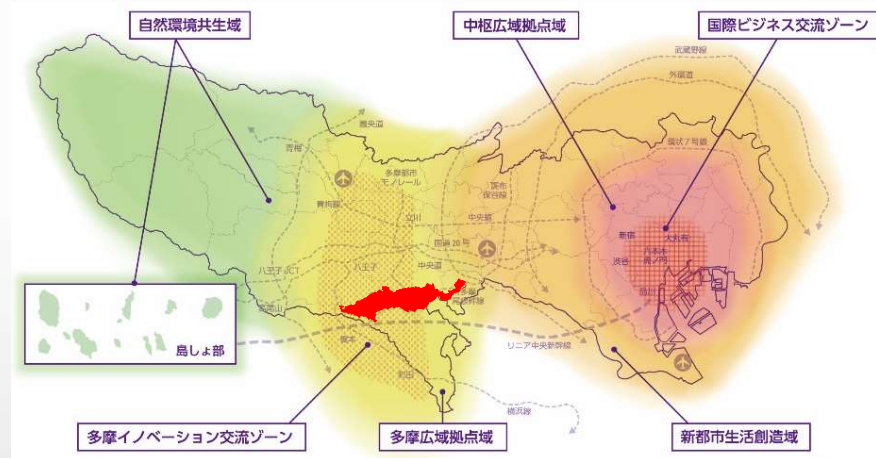
多摩ニュータウンは「都市づくりのグランドデザイン」において多摩広域拠点域に位置しております。また、「都市計画区域マスタープラン」では、多摩ニュータウン（多摩センター、永山、南大沢、若葉台）を中核的な拠点に位置付けています。

上位計画の位置づけ※2



※都が実施する取組を中心に、その方向性や具体的な取組を多摩に特化した視点で取りまとめたもの

「都市づくりのグランドデザイン」における地域区分図※1



「多摩のまちづくり戦略」における拠点位置図※2



※1 出典：東京都「都市づくりのグランドデザイン」（2017.9）第4章「03新たな地域区分」を基に作成

※2 出典：東京都「多摩のまちづくり戦略（素案）」（2024.1）「7 TAMA拠点形成プロジェクト」を基に作成