

第1章 ガイドラインの位置付け

1 ガイドライン策定の目的

多摩ニュータウンは、東京都西南部の多摩丘陵に位置する、八王子、町田、多摩及び稲城の4市にわたる総面積約 2,853ha、東西約 14km、南北約 2～3km の地域である。昭和 46(1971)年の諏訪・永山地区における入居に始まり、多摩センター駅を中心として広域的な鉄道ネットワークが形成されるとともに、道路、公園などの都市基盤が高い水準で整備されてきた。現在は、住宅を始めとして業務、商業、教育、文化など多様な施設が立地する人口約 22 万人（平成 27（2015）年現在）を擁する多摩地域における複合拠点となっている。

しかし、入居開始から 45 年が経過し、初期入居地区*を中心に、高齢者人口の増加と少子化、住宅や施設の老朽化などの問題が顕在化している。

一方、広域的な観点からみると、隣接する相模原市へのリニア中央新幹線*神奈川県駅（仮称）設置の計画、圏央道*の開通区間の拡大、南多摩尾根幹線*整備の進展など、周辺地域の交通インフラ整備に大きな動きが見られる。

都では、このような状況を踏まえ、まちづくりにおける様々な課題に対応するため、多摩ニュータウン全体の再生に向けた「多摩ニュータウン地域再生ガイドライン」（以下「本ガイドライン」という。）を策定することとし、「多摩ニュータウン地域再生検討委員会」（P.91 参考資料 2 参照）を設置し検討を進めてきた。

本ガイドラインは、多摩ニュータウンの抱える課題や目指すべき将来像を再生の担い手となる各主体と共有するとともに、多摩ニュータウン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、地元市*などによるまちづくりを技術支援していくためのものである。

なお、本ガイドラインで取り上げた取組の実施に必要な財源や具体的なスケジュールについては、今後事業を進めることとなる各主体が明らかにしていくこととする。

図表 1－1 多摩ニュータウンの位置図



図表 1－2 多摩ニュータウン区域



(平成 28(2016)年 7 月現在)

図表1-3 多摩ニュータウンの整備手法と実施主体



資料）「多摩ニュータウン 30 周年記念事業概要」（多摩ニュータウン 30 周年記念事業実行委員会）を基に加工

2 対象範囲

本ガイドラインは、多摩ニュータウン全体を対象とするが、隣接する相模原市へのリニア中央新幹線*の神奈川県駅（仮称）設置や鉄道の延伸計画などもあることから、多摩ニュータウンの広域的な位置付けを明確にするため、多摩の他地域や他県の隣接する地域との関係についても一部言及する。

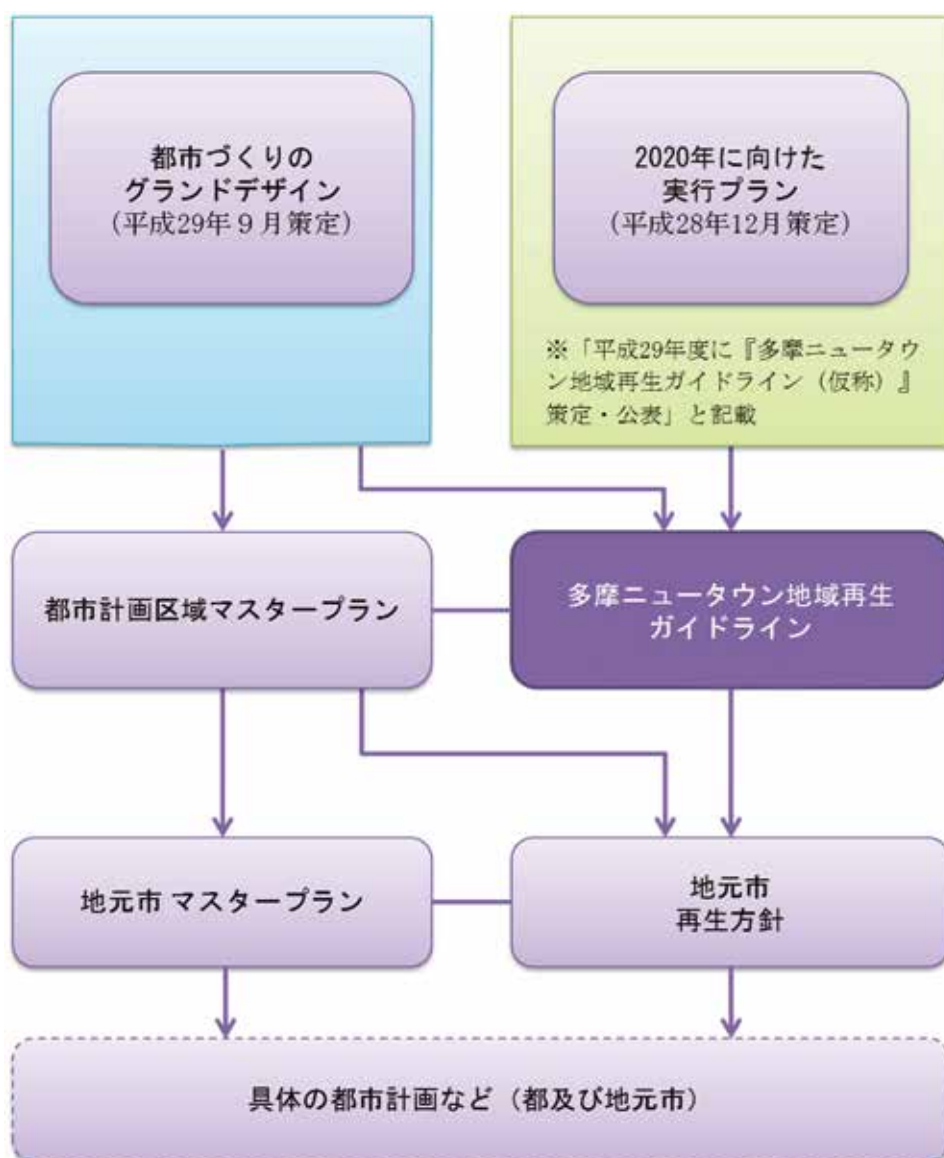
3 上位計画と目標年次

本ガイドラインは、都の「都市づくりのグランドデザイン*」（平成 29(2017)年 9 月策定）、「2020 年に向けた実行プラン*」（平成 28(2016)年 12 月策定）を上位計画として位置付けた。

多摩ニュータウンの人口の 1/3 以上を高齢者が占める時期や交通インフラ整備の進展、「都市づくりのグランドデザイン*」を踏まえ、本ガイドラインに示す将来像の目標年次は 2040 年代とする。

今後、地元市などにおいて、本ガイドラインを再生に向けた指針として共有するものである。

図表 1－4 ガイドラインの位置付け



■「都市づくりのグランドデザイン*」

「都市づくりのグランドデザイン*」で、東京は「圏域の活力を更に高めながら、多様化するライフスタイルなどに応えることが期待されており、東京圏全体で国内外の人・モノ・情報の自由自在な移動と交流を確保し、イノベーションの源泉となる「挑戦の場」の創出につなげていく必要」とあるとされている。

さらに、日本と東京のエンジンとなる2つのゾーンの1つとして、多摩ニュータウンを含む地域は「多摩イノベーション交流ゾーン*」と位置付けられている。「多摩イノベーション交流ゾーン*」は、「大学や企業、研究機関などが集積している地域であり、リニア中央新幹線や圏央道、多摩都市モノレールなどの道路・交通ネットワークを生かして域内外との交流が活発になることや積極的に挑戦しやすい環境が整うことにより、様々な主体が交流し、新たなアイデアや創意工夫が生まれ、多様なイノベーションの創出」が図られているとされている。

「都市づくりのグランドデザイン*」一部抜粋

政策方針-20

多摩ニュータウンを豊かな暮らしと活力に満ちたまちに再生する

古くなった生活基盤や住宅を時代のニーズに対応した施設に再生するとともに、充実する道路・交通ネットワークの効果を最大限に生かし、多様な世代が豊かに暮らせる活力のあるまちを実現し、今後のニュータウン再生のモデルとしていきます。

➤ 取組 - 1

住宅や生活基盤などのストックを時代に合わせてリニューアルする

- ✓ 住宅ストックを磨き上げ、成熟したコミュニティが育まれている
- ✓ 生活基盤が地域のニーズに合わせて更新され、誰もが快適に暮らしている

➤ 取組 - 2

大規模な未利用地などを有効に活用し、多摩イノベーション交流ゾーンの一翼を担う

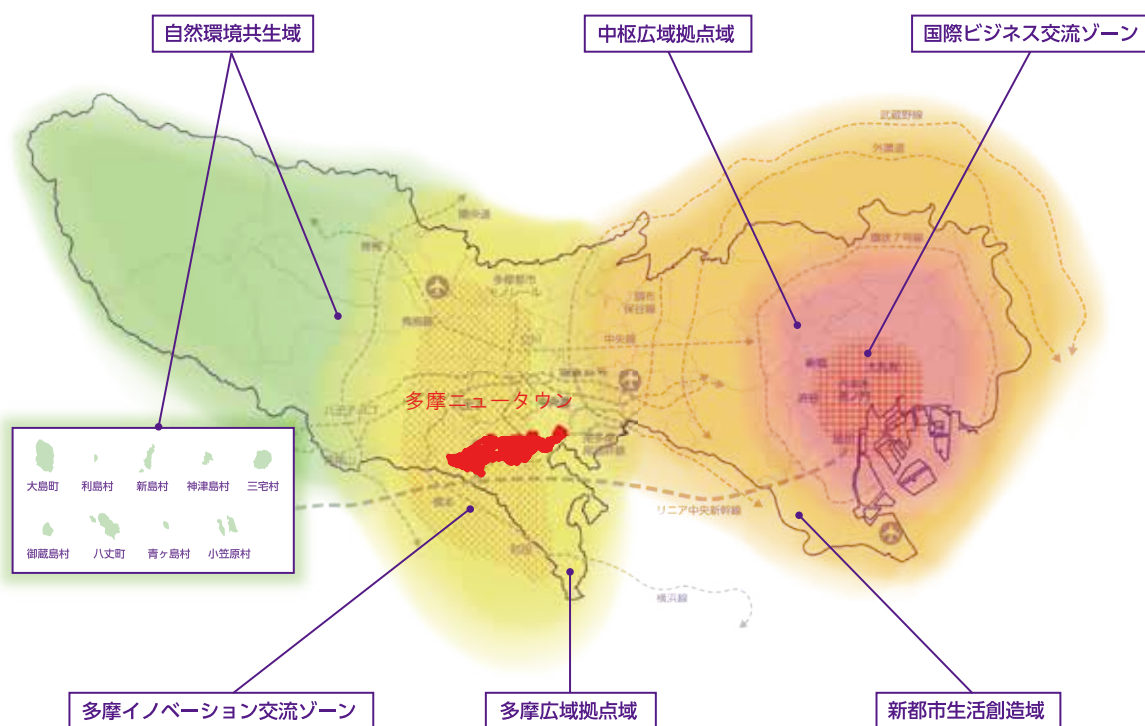
- ✓ 未利用地や近隣センターを活用して多様なイノベーションが創出されている
- ✓ まちの様々なストックの活用により新たな価値が生み出されている

➤ 取組 - 3

充実する道路・交通ネットワークの効果を生かす

- ✓ 多摩ニュータウンと周辺の地域の交流が活発になっている
- ✓ 多摩ニュータウン内の大小の個性のある拠点が連携している

図表 1－5 都市づくりのグランドデザインにおける地域区分図



※隣り合う地域区分の境界域は、相互の地域特性が緩やかに変化・融合しながら連続性を持っています。
 ※ゾーンの範囲は、高度な都市機能の集積や競争力のある研究開発機能の集積など、既存のストックを効果的に活用するとともに、社会経済情勢の変化等に対応しながら変容し得るものです。

資料)「都市づくりのグランドデザイン*」第4章 03「新たな地域区分」を基に作成

■「2020 年に向けた実行プラン*」

「2020 年に向けた実行プラン*」では、「多摩・島しょの振興」の政策の方向性の一つとして多摩ニュータウンの再生を位置付けており、再生に向けて次の7つの政策を掲げている。

「2020年に向けた実行プラン*」抜粋

- 子育て世代や高齢者も安心して地域で暮らせるために、魅力ある多摩ニュータウン全体の再生に向けた「多摩ニュータウン地域再生ガイドライン（仮称）」を2017 年度に策定する。
- 策定後は、ガイドラインの基本戦略を具体化するための検討調査を実施した上で、再生に向けて地元市を技術的に支援するなどの取組を促進する。

- 同時に、再生の取組を分かりやすく説明するためのホームページの充実やパンフレット作成など、多摩ニュータウンの魅力や再生の取組を発信する。
- 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の誘導を技術支援する。
- 多摩ニュータウンに昭和 40 年代に建設した約 3,900 戸の都営住宅については、良質な住宅ストックとして維持・更新するため、周辺の学校跡地や未利用地などを活用しながら計画的に建替えを実施し、バリアフリー化など居住の水準向上に取り組む。
- 都営諏訪団地では、福祉施設との合築も行いながら先行的に建替えに取り組み、2020 年度までに、その一部を竣工する。さらに、都営和田・東寺方・愛宕団地についても、地元のニーズ等を踏まえながら順次建替えに着手し、2024 年度までに、その一部を竣工する。
- 都営住宅の建替えに当たっては、地元市等と連携しながら、創出用地の配置や規模に関する検討を行った上で、これをまちづくりに活用し、多摩ニュータウンの再生に貢献していく。

コラム①：多摩ニュータウン開発の歩み

- 昭和 46 年当時の鎌倉街道、多摩センター方面



- 昭和 50 年当時の諏訪・永山地区 尾根幹線上空より



- 平成 8 年当時の南大沢地区



出典)
写真 1 枚目から 3 枚目は、
「多摩ニュータウン 30 年の歩み（平成 10 年 3 月、東京都多摩都市整備本部）」

- 平成 26 年当時の南大沢・上柚木・鏈水地区

