

都市整備局・住宅政策本部業務体験発表会
(令和7年度)
概要書

発表テーマ	多摩ニュータウンのまちづくり
発表の概要	<ul style="list-style-type: none">・多摩まちづくり政策部では、令和7年度4月「多摩ニュータウンの新たな再生方針」を策定し、諏訪永山、多摩センター、南大沢を中心とする3つの先行プロジェクトに取り組んでいる。・多摩ニュータウンの取組を推進していくために、類似課題に取り組む他の自治体と連携するとともに、その優れたノウハウを共有することがニュータウンの再生を推し進めるヒントとなり得るとの認識のもと、令和6年度以降、日本初の大規模ニュータウンである千里ニュータウンを抱える大阪都市計画局と連携を図る。・令和8年1月23日(金)に、大阪でニュータウンに関するイベント(ピッチ&マッチングイベント)を開催予定であり、東京都(多摩ニュータウン)も登壇・発表を予定している。・イベント開催にあたり、大阪府(大阪都市計画局)と連携し、ニュータウンを抱える自治体へ参加要請を実施。東京都は横浜市(港北ニュータウン)、千葉県・白井市(千葉ニュータウン)、成田市(成田ニュータウン)に対しイベントへの参加要請を行うとともに、ニュータウンに関し共通する課題について意見交換等を行った。・イベントには、東京都、大阪府(大阪都市計画局)、成田市のほか、兵庫県・神戸市、京都市など9自治体等が参加し、各ニュータウンの概要や再生に向けた取組状況などのプレゼンを行うこととしている。・本発表会では、大阪府(大阪都市計画局)との連携やイベント開催に向けた各自治体との調整の成果、イベント当日の状況等について発表を行う。

多摩ニュータウンのまちづくり —全国のニュータウンとの連携—

1 多摩ニュータウンのまちづくり

1-1 多摩ニュータウンとは

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級のニュータウンである。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 2～3 km の広さを有している（図 1、図 2）。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ていった。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ってきた。

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る。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る。



図 1 多摩ニュータウンの位置図



図 2 多摩ニュータウンの区域

1-2 多摩ニュータウンでの取組

上述したとおり、多摩ニュータウンは入居開始から50年以上が経過し、少子高齢化の進展に加え、都市基盤や住宅、施設の高経年化など様々な課題が顕在化している。これまで都は、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、地元自治体などによるまちづくりを支援してきた。一方で、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取り巻く環境に変化が生じている。

そこで、都は、令和7年3月に「多摩のまちづくり戦略」(図3)、4月に「多摩ニュータウンの新たな再生方針」(図4)を策定し、地元自治体と連携しながら多摩ニュータウンの再生を強力に後押しすることとした。また、多摩ニュータウンまちづくりステーション(写真1)を設置するなど、広く都民に向けた広報活動を展開している。さらに、公民学が連携するプラットフォームとして、まちづくりマッチングシステム(図5)を構築し、専門性や強みを組み合わせたまちづくりを推進している。



図3 多摩のまちづくり戦略



図4 多摩ニュータウンの新たな再生方針



写真1 多摩ニュータウンまちづくりステーション

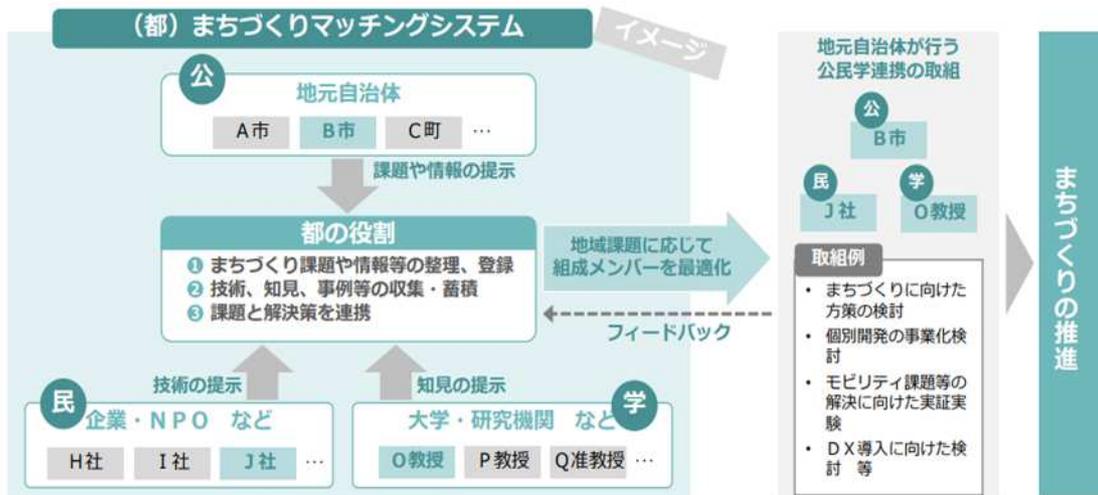


図5 まちづくりマッチングシステム

1-3 3つの先行プロジェクト

現在、多摩まちづくり政策部では、「多摩ニュータウンの新たな再生方針」で示した「みどり豊かで良質な住環境のストックを生かしながら、多様な人々に開かれ、誰もが活躍し、安心して住み交流できる、住・育・職が連携した新たなまち」という将来像に向け、今後のモデルとなる地区での3つの先行プロジェクトに取り組んでいる（図6）。

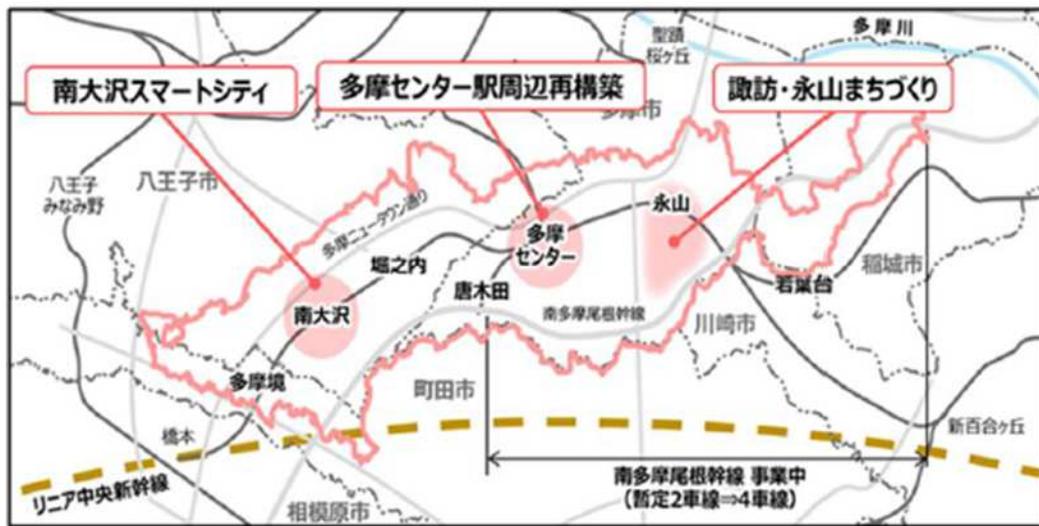


図6 多摩ニュータウンと3つの先行プロジェクト

諏訪・永山地区では、多摩市と共同で設置した「諏訪・永山再生プロジェクト検討会議」において関係者と連携し、永山駅周辺の再構築、南多摩尾根幹線沿道の都有地の活用、近隣センターの再生を検討していく。

多摩センター駅周辺地区では、駅開業から約半世紀が経過し、施設の更新・大規模改修のタイミングが集中しており、また令和5年には、京王プラザホテルの閉館、多摩美術大学美術館の市外移転が相次ぎ、ブランドイメージや拠点としての魅力の低下が懸念されている。このため、駅周辺を対象とした再構築の検討会議を設置し、地区の再構築方針を検討していく。

南大沢地区では、地元市、都立大学 及び 地元企業と共に、先端技術の社会実装などスマートシティのまちづくりに取り組んでいる。また、様々なスマートサービスを充実させ、都有地活用事業と連携して、更なるにぎわいを創出していくことを企図している。

今後、上述した3つの先行プロジェクトの取組内容や役割分担等を取りまとめた実行プログラムを策定し、またエリア別にプロジェクトを推進する地元市と連携することにより、ニュータウン全域に横展開を図っていく。

2 大阪・千里ニュータウンの取組と連携

2-1 千里ニュータウンの取組

全国のニュータウンを抱える自治体においても、少子高齢化や施設の高経年化といった同様の課題を抱えており、各自治体がそれぞれ対策を推し進めているところである。

大阪府にある我が国最初の大規模ニュータウンとして 1962 年にまちびらきをした千里ニュータウンでは、社会環境の変化や住民ニーズの多様化が進むとともに、人口減少、少子高齢化の進行及び住宅や施設の高経年化などの様々な問題が顕在化していた。

上記の諸問題への対策として、大阪府は、2007 年 10 月に策定した千里ニュータウン再生指針（以下「再生指針」という。）の新指針を策定（2018 年 3 月）し、少子高齢化、建物の高経年化など様々な課題を解決しながら、まちの活力を継承・発展させるための基本的な方向性を示すこととした（図7）。

千里ニュータウン 再生指針 2018

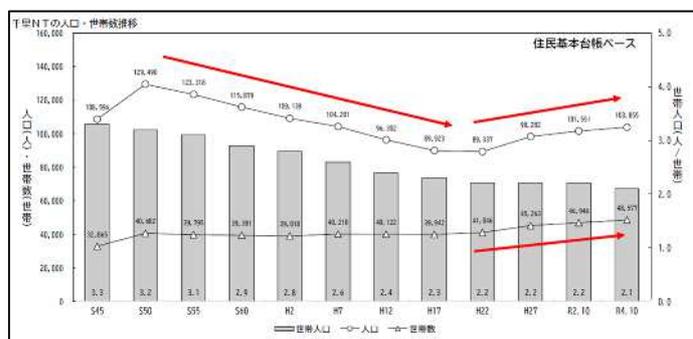


図7 千里ニュータウン再生指針 2018

図8 人口の推移

この再生指針に基づき、公的賃貸住宅の建替え推進や近隣センターの再整備など推し進めた結果、千里ニュータウンでは、2010 年以降人口は増加傾向となった（図8）。

2-2 都と大阪の連携

(1) 視察・ヒアリング

こうした大阪府の取組を参考とするため、令和6、7年度には千里ニュータウンに赴き、大阪府への視察・ヒアリングを行った。ヒアリングにおいては、府が主体となって「千里中央地区活性化協議会」を立上げ、民間を巻き込みながら役割分担を明記するなど、具体的な手法についての知見を得られた。都としても、今後の多摩ニュータウン再生を強力に推し進めていく

ため、大阪府と密に連携していくことで合意形成をした。令和7年度には、大阪都市計画局の局長はじめ担当者が多摩ニュータウンを訪れ、視察・ヒアリングを行った（写真2）。



写真2 千里・多摩両ニュータウンの視察の様子

（2）令和7年度の連携

大阪府では、令和6年に株式会社三井住友銀行とまちづくりの推進に関する事業連携協定を締結し、府内の自治体をメインとしたまちづくり関連イベントを開催するなど、官民共同で取組を行っている。今年度、上記まちづくりイベントの一環として全国ニュータウンをテーマに、自治体職員が各ニュータウンの抱える課題、ポテンシャルを紹介し、民間企業とのマッチングや自治体間の連携を図る「全国ニュータウン自治体ピッチ&マッチング」（以下「イベント」という。）を開催する。

イベントでは、都も登壇し、多摩ニュータウンの再生に関する都の施策等を紹介することで、（主に東京支社を持つ）企業による多摩ニュータウン再生に向けた投資の契機とすることを企図している。

イベント開催に先立ち、都と大阪府で連携をし、登壇自治体への声掛けを行うこととした。

3 都と全国のニュータウンを抱える自治体との連携

3-1 イベント参加への声掛け

（1）ニュータウン同士の連携における課題

自治体に対し、イベント参加への声掛けにあたり苦心したポイントは、都と全国のニュータウンを抱える自治体同士で連携などの実績が乏しく、ゼロから関係を構築していかなばならないということであった。アポイントに先立ち、全国のニュータウンリストから人口動態、入居開始時期、面積といった諸要素からイベント参加にふさわしい自治体選定を行った。さらに、自治体選定後は、各自治体のニュータウンの沿革や多摩ニュータウンとの共通点など調査し、担当者間でアプローチ方法について議論を重ねた。

（2）横浜市（港北ニュータウン）

横浜市都筑区にある港北ニュータウンは、横浜市6大事業の一つとして1969年に都市計画決定されたエリアである（図9）。横浜市への説明においては、イベント概要の説明のほか、港北ニュータウンの課題意識やポテンシャル等について議論を交わした（写真3）。

多摩NTと港北NTの比較（沿革）		
	多摩ニュータウン	港北ニュータウン
1960年代	都市計画決定（1965年）	市6大事業の一つとして発表（1965年） 第一、第二地区土地区画整理事業区域都市計画決定（1969年）
1970年代	諏訪・永山初期入居（1971年）	第一、第二地区工事着手（1974年）
1980年代		第二地区街びらき[集合住宅入居開始]（1983年）
1990年代		第一地区街びらき（1990年） 市営地下鉄3号線開通[ブルーライン：新横浜-あざみ野間]（1993年） 都筑区誕生（1994年） 第二京浜都筑インター開設（1995年） 中央地区土地区画整理事業都市計画決定（1995年） 第一、第二地区換地処分公告（1996年）
2000年代	地域経営に移行[都から市]（2000年）	「都筑区まっつくりプラン」策定（2004年） 「横浜市中期政策プラン『みどりと水でうるおうまちづくり事業』」（2004年） 中央地区換地処分公告（2005年） 市営地下鉄4号線[グリーンライン：中山-日吉間]（2008年）
2010年代	諏訪2丁目住宅の建替え（2011年） 多摩ニュータウン等大規模住宅団地再生ガイドライン（2012年） 諏訪4丁目都営団地建替え（2016年） 地域再生ガイドライン（2018年）	「都筑区区民文化センター基本構想」策定（2017年） 都田・池辺地区でボランティアバスの実証運行開始（2017年） 「〔仮称〕都築区緑道再整備ガイドライン」素案策定（2018年） 「都築区緑道再整備ガイドライン」策定（2019年）
2020年代	「多摩のまちづくり戦略」策定（2025年） 「多摩ニュータウンの新たな再生方針」策定（2025年）	港北ニュータウン・タウンセンター地区街づくり協定最終更新（2024年）

図9 多摩ニュータウンと港北ニュータウンの比較

（3）千葉県企業局（千葉ニュータウン）

千葉ニュータウンは船橋市、白井市、印西市の3市にまたがるエリアである。造成に携わった千葉県企業局への声掛けは、エリアの都市センターにあたる千葉ニュータウン中央駅周辺で行った。造成時は企業局が主導していたが、現在では宅地販売に所掌範囲を縮小しているため、地域経営の主体である3市について紹介をいただくとともに、ニュータウンに関する課題意識の共有や引き続きの連携を確認した。

（4）白井市（千葉ニュータウン）

千葉県ニュータウンの地域経営主体である白井市への声掛けでは、千葉ニュータウンという成田空港と都心を結ぶハブとしてのポテンシャルや今後の高齢化への懸念について説明をいただいた。ニュータウンが3市にまたがる性質上、市同士での連携が必要になるが、課題認識や取組への積極性において必ずしも一致しないという苦心が垣間見られた。

（5）成田市（成田ニュータウン）

成田市への声掛けは成田市役所内で行った（写真4）。1966年7月、新東京国際空港の設置が決定され、地域開発の柱の一つとして、空港と空港関連企業の従業員や市外から転入する人のための居住地区として成田ニュータウン建設が計画されたというお話や成田市の公式キャラクターである「うなりくん」を使ってプロモーションをしていきたいとお話を伺った。ニュータウンイベントのような機会を積極的に活用し、成田ニュータウンをPRしていきたいとの声をいただくことができた。



写真3 横浜市役所



写真4 成田市役所

3-2 自治体への声掛けを通じて

ニュータウンを抱える自治体への声掛けを通じて得られたのは、入居開始時期が多摩ニュータウンや千里ニュータウンよりも新しいニュータウンでは、人口の高齢化や施設の高経年化などの諸問題が顕在化しておらず、我々の声掛けを通じて再認識するに至ってケースが多かったという点である。また、ニュータウンに関する取組において、市をまたぐ地域では基礎自治体間の足並みが揃いにくく、そういった特質のあるニュータウンにこそ広域自治体の関与が重要であるという点も認識することができた。声掛けを進めていくにつれて、自治体が抱えるニーズ等を把握することができ、次の声掛けに生かすことができた。

4 全国ニュータウン自治体ピッチ&マッチング

4-1 声掛けからイベントまで

都と大阪による年間を通じた自治体への声掛けにより、イベントには9自治体が登壇することとなった（図10）。その他にも、イベントに関心を持つ自治体がオンラインを通じた聴講者として参加するなど、当初の想定を上回る参加見込みとなった。

EVENT

ニュータウンの価値を再発見し 次世代のまちを共創しよう。

全国ニュータウン自治体ピッチ&マッチング

2026.1.23
13:00-17:30
QUINTBRIDGE 1F

SMBC 三井住友銀行
大阪都市計画局
QUINTBRIDGE

- 千里ニュータウン (大阪府)
- 多摩ニュータウン (東京都)
- 高蔵寺ニュータウン (春日井市)
- もみじ台ニュータウン (札幌市)
- 明舞団地 (兵庫県)
- 成田ニュータウン (成田市)
- 泉北ニュータウン (堺市)
- 洛西ニュータウン (京都市)
- 西神ニュータウン (神戸市)

図10 イベント広告と登壇自治体

4-2 イベント当日

令和8年1月23日（金曜日）、大阪府京橋のNTT西日本施設「QUINT BRIDGE」においてイベントが開催された（写真5、6）。多摩ニュータウン担当者として、都からは都技監をはじめ多摩まちづくり政策部3名、多摩市からは多摩ニュータウン担当1名がイベントに参加した。



写真5 会場外観



写真6 会場内の様子

イベント前半は、登壇自治体によるピッチが行われた（写真7）。登壇者は、民間企業の参加者に向けて、各自治体が抱えるニュータウンの特徴や魅力、課題について説明するとともに、今後やっていきたい取組や外部パートナーに期待する役割、求めるサービスなどを発表する。都の発表では、高齢化や施設の高経年化といった課題を共有する一方、リニア中央新幹線や南多摩尾根幹線道路の整備など交通インフラ整備が進んでいること、大規模な団体建替えなど住環境が整っていることなど地域のポテンシャルがあることについて訴えかけた。また、参加した民間企業に対しては、都が行う3つの先行プロジェクト等に資する取組の提案やニュータウンの情報発信策に関するアイデアの提案がないか呼びかけを行った。



写真7 ピッチイベントの様子

イベント後半は、自治体と民間企業のマッチングタイムとなる。前半のピッチを踏まえ、登壇自治体に関心を持った民間企業と自治体の個別面談や名刺交換ブースでの交流等が行われた（写真8）。

都は個別面談において、5つの企業から面談希望があり、多摩ニュータウンの再生を推し進めるための有効なプランやアイデアを多数頂いた（図11）。例えば、広告代理店からは、「オールドタウン」のイメージ払拭に向けたリブランディングや、住民の交流を促進するゲーミフィケーション施策など提案があった。とりわけ、健康維持のための運動習慣や食生活などを数値化し、ゲーム化することで交流の促進も図るゲーミフィケーションの提案は、多摩ニュータウンを構成する21住区で懸念される近隣センター（住区の中心地）の衰退を解決し、賑わい創出の可能性を生むヒントとなり得るものであった。



写真8 個別面談の様子



図11 面談、交流企業例

イベントを通じ、これまで関係することのなかった自治体同士の横のつながりも生まれた。どの自治体でも高齢化や高経年化といった課題を軒並み有しつつも、地域の特性や文化の違いにより課題意識や解決方法としてのアプローチに差異があり、それぞれの自治体が苦心する点や固有のアイデアを共有できたことは、都の多摩ニュータウンに対する取組においても大いに参考になる部分があった。イベントの開催場所や規模を見直し、今後さらに多くの自治体や民間企業と交流することで、都はもとより、全国の自治体においてもニュータウンの再生を推し進める契機となり得るだろう（写真9）。



写真9 登壇自治体による集合写真

5 おわりに

多摩ニュータウンのまちづくりを推進するため、大阪をはじめとする多くの自治体と連携をしてきたが、得られた知見としては、ニュータウンのまちづくりにあたっては一自治体だけの対策では不十分であり、関係する他の自治体、民間企業、地権者及び地域住民といったステークホルダーを巻き込むことが重要であるという点である。

また、イベントを通じ、ニュータウンに取り組む多数の自治体、民間企業と交流したが、こうした他の組織が有するノウハウやアイデアは、都の取組を推し進めるヒントになり得る。例えば、ニュータウンの情報発信という点において、既に民間企業と連携し先進的な取組を行う自治体が多数みられた。今後、多摩ニュータウンにおいても、そのポテンシャルや住環境のプラスイメージを都内外に向けて発信していくには、こうした先進自治体とも連携をし、その優れたノウハウを吸収、活用していくことが肝となる。