

多摩ニュータウン実行プログラム

令和8（2026）年3月

はじめに

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2,853ha、東西14km、南北2～3kmの地域です。

昭和46(1971)年に入居が始まり、住宅をはじめ業務、商業、教育、文化など多様な施設が立地する多摩地域の複合拠点となりました。この間、大量の住宅を供給するとともに、道路や公園などの都市施設を計画的に整備することで、東京の経済的な成長にも大きな役割を果たしてきました。緑豊かな公園緑地などのオープンスペースもあり、整備された遊歩道を散策しながら季節の移り変わりを楽しむことができます。

これまで都は、住宅団地の計画的再生を図るため、平成24(2012)年6月に「多摩ニュータウン等大規模住宅団地再生ガイドライン」を、平成30(2018)年2月には「多摩ニュータウン地域再生ガイドライン」を策定し、再生に向けたまちづくりの方針などを示したところです。

一方で、この多摩ニュータウンも、初期入居地区では入居開始から50年以上が経過し、少子高齢化の進行、都市基盤、住宅及び施設の高経年化など、これまで顕在化している様々な課題に加え、コロナ禍を経た新たな暮らし方・働き方の浸透やデジタル化の進展等にも対応するために、多摩ニュータウンの再生を戦略的に推進する必要があります。

そのため、令和7(2025)年3月、社会状況の変化等を踏まえ、多摩地域のまちづくりを効果的に進めていくために策定した「多摩のまちづくり戦略」を基にして、令和7(2025)年4月には、「多摩ニュータウンの新たな再生方針」を策定しました。

そしてこの度、「多摩ニュータウンの新たな再生方針」で定めたまちづくりの将来像を実現させ、多摩ニュータウンの再生を推し進めるため、「多摩ニュータウン実行プログラム」を策定しました。

今後も様々な主体との連携を図り、持続可能で活力あるまちの実現に向けて多摩ニュータウンの再生を推進していきます。

目次

第1章 多摩ニュータウン実行プログラム策定について

- 1-1 策定の背景及び目的・・・・・・・・・・ 5
- 1-2 実効性発現に向けて・・・・・・・・・・ 8

第2章 実行プログラム（三つの先行プロジェクト）

- 2-1 三つの先行プロジェクト・・・・・・・・ 14
- 2-2 諏訪・永山まちづくり・・・・・・・・ 16
- 2-3 多摩センター駅周辺再構築・・・・・・・・ 30
- 2-4 南大沢スマートシティ・・・・・・・・ 42

第3章 今後の展開について

- 3-1 先行プロジェクトの取組展開・・・・・・・・ 54
- 3-2 多摩ニュータウンの広報展開・・・・・・・・ 59

<コラム>

- 日本一長い遊歩道!?「よこやまの道」・・・・・・・・ 11
- 都内最古の陸橋を有する「市立長池公園」・・・・・・・・ 12
- 未来の交通が走り出す 次世代モビリティ実証実験・・・・・・・・ 25
- 多摩ニュータウンの住宅ストック再生と活用・・・・・・・・ 26
- 多摩市で空家・空室が減少・・・・・・・・・・ 27
- 懐かしさと新しさが出会う場所 諏訪名店街の今・・・・・・・・ 28
- まちの活性化につなげる公共施設リニューアル・・・・・・・・ 39
- 「まちづかい」を起点とした新たなまちの作り方・・・・・・・・ 40
- 自動走行ロボットLOMBYによる未来の買い物・・・・・・・・ 50
- ほこみち制度の活用による地域のにぎわい創出・・・・・・・・ 51
- 美しい都市景観を形成する「向陽台地区」・・・・・・・・ 57
- 多彩なイベントを楽しめる多摩ニュータウン・・・・・・・・ 61
- 次代を担う子供たちへ出前授業で多摩ニュータウンの魅力
をPR・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 62

<参考資料>

- 多摩ニュータウン住区別の現況資料・・・・・・・・ 64
- 多摩のまちづくり戦略に基づく支援策・・・・・・・・ 67

第1章

多摩ニュータウン実行プログラム 策定について

(1) 策定の背景

- 都は、社会状況の変化なども踏まえ、2050年代を見据え、成長と成熟が両立した多摩の実現を目指して、2025年3月に「**多摩のまちづくり戦略**」を策定しました。
- 社会状況の変化（新たなライフスタイルの浸透やデジタル化の進展など）を踏まえ、多摩ニュータウンでは、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**していく必要があります。
- そのためにも、まちづくりを市域を超えて地域を一体的に捉え戦略的に展開し、地元自治体のまちづくりを強力に後押しするために、2025年4月に「**多摩ニュータウンの新たな再生方針**」を策定しました。
- この中で、2050年代に想定される人々の働き方や暮らし方の変化及び多摩ニュータウンの現状を踏まえた再生の課題に対応し、地元自治体、事業者、住民などと連携した取組を進めるための多摩ニュータウン再生の**将来像、コンセプト及び七つの取組方針**を提示しました。

多摩のまちづくり戦略（2025年3月）※1



多摩ニュータウンの新たな再生方針（2025年4月）※2



※1 出典：東京都「多摩のまちづくり戦略」（2025.3）

※2 出典：東京都「多摩ニュータウンの新たな再生方針」（2025.4）

(2) 策定の目的

- 本実行プログラムは、「多摩ニュータウンの新たな再生方針」で示した将来像の実現に向けて、都や地元自治体をはじめ各主体がそれぞれの役割を担い、まちづくりを進めていくために、都が先行的に取り組むプロジェクト（以下「先行プロジェクト」という。）の**検討・取組内容を取りまとめたものです。**
- くわえて、社会情勢の変化などに伴い多摩ニュータウンにおいて生じている課題に対応するため、先行プロジェクトの取組を多摩ニュータウン21住区において、各主体の役割の下、**横展開していくための活用方法**についても示します。

多摩ニュータウンの新たな再生方針で示した将来像（目標年次2050年代）とコンセプト※1

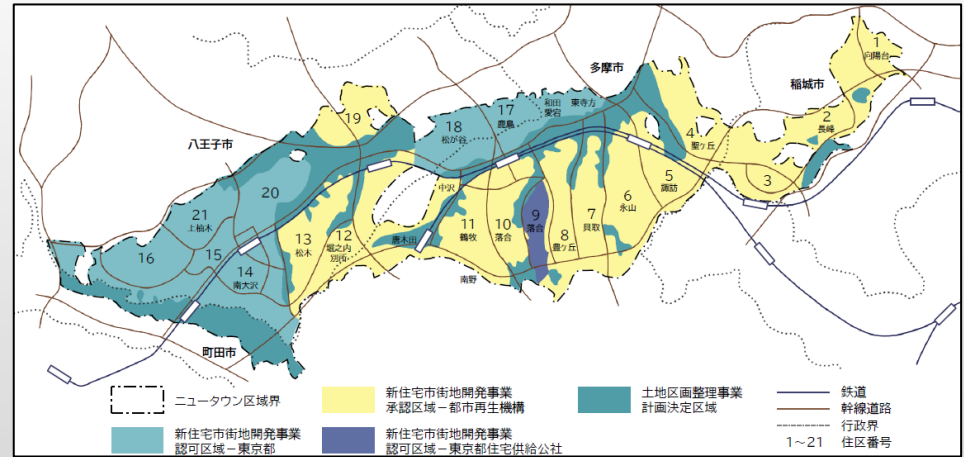
「みどり豊かで良質な住環境のストックを生かしながら、多様な人々に開かれ、誰もが活躍し、安心して住み交流できる、住・育・職が連携した新たなまち」

豊かな暮らし	ライフスタイルの多様化に対応し住むことができる、みどり豊かで持続可能なまち
安心な子育て	ゆとりある環境の中、安心して子供を産み育てられるまち
地域の活力	多様な機能の集積やイノベーションにより、交流やにぎわいを育み活力に満ちた働けるまち

多摩ニュータウンの位置図※2



多摩ニュータウンの住区構成・整備手法※3

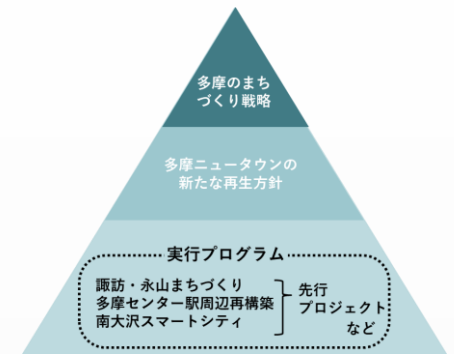


※1 出典：東京都「多摩ニュータウンの新たな再生方針」（2025.4）
 ※2 出典：東京都「多摩ニュータウン地域再生ガイドライン」（2018.2）
 ※3 出典：東京都「多摩ニュータウン地域再生ガイドライン」（2018.2）を基に作成

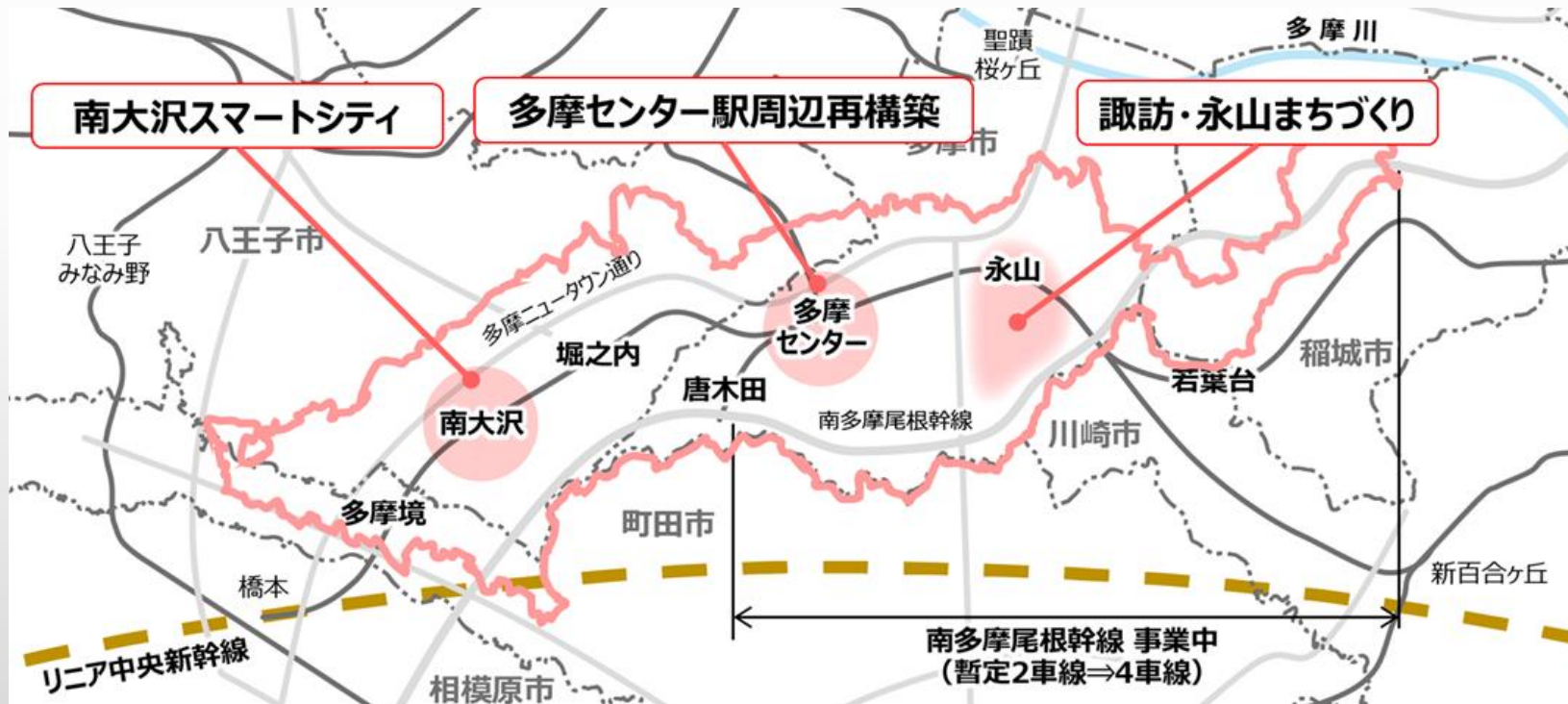
(3) 多摩ニュータウン実行プログラムの位置付け

- 多摩ニュータウン実行プログラムは、「多摩のまちづくり戦略」及び「多摩ニュータウンの新たな再生方針」を上位計画とします。
- 「多摩のまちづくり戦略」及び「多摩ニュータウンの新たな再生方針」に基づく先行プロジェクトは、「諏訪・永山まちづくり」、「多摩センター駅周辺再構築」及び「南大沢スマートシティ」の三つのプロジェクトです。

実行プログラムの位置付け※1



多摩ニュータウン三つの先行プロジェクト※1

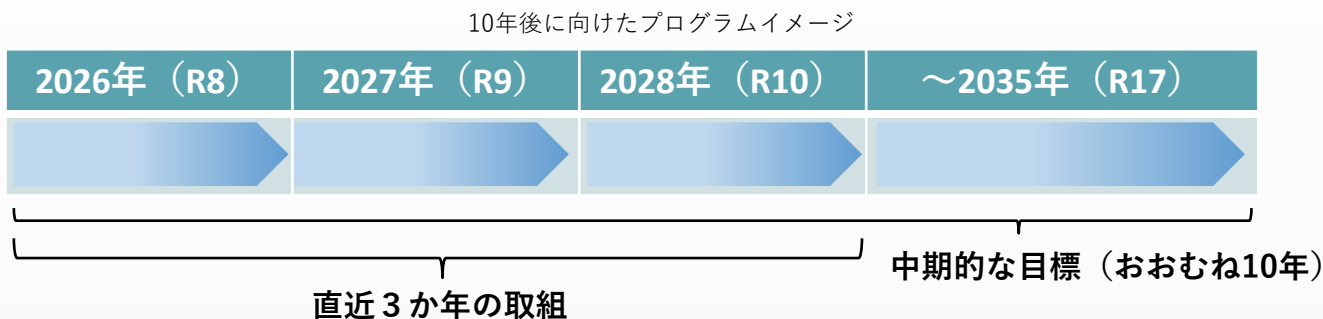


※1 出典：東京都「多摩ニュータウンの新たな再生方針」(2025.4)

(1) 実効性発現に向けたステップ

ア 先行プロジェクトの実効性発現に向けたステップ

- 三つの先行プロジェクトにおいて、その実効性を高めていくために、取組内容を取りまとめるとともに、各プロジェクトについて、中長期的な目標として、**10年後に向けたプログラム**を立てていきます。その中で、**実施内容、実施主体、実施手法等**を検討し、今後の取組のモデルを示します。
- 直近3か年については取組の詳細を示し、中長期的な目標に向けて着実にまちづくりを推進していきます。



中期的な目標達成に向けたステップ

STEP I

検討体制を構築し、目指すべきまちの将来像を共有

STEP II

各取組の進捗も考慮しながら実施手法及び取組内容を示す
(取組内容は更新のタイミングで成果も示す)



※1 ※2 ※1

STEP II のイメージ

STEP III

中期的な目標の実現に向け、適宜、取組内容を更新



※1 ※3 ※4

STEP III のイメージ

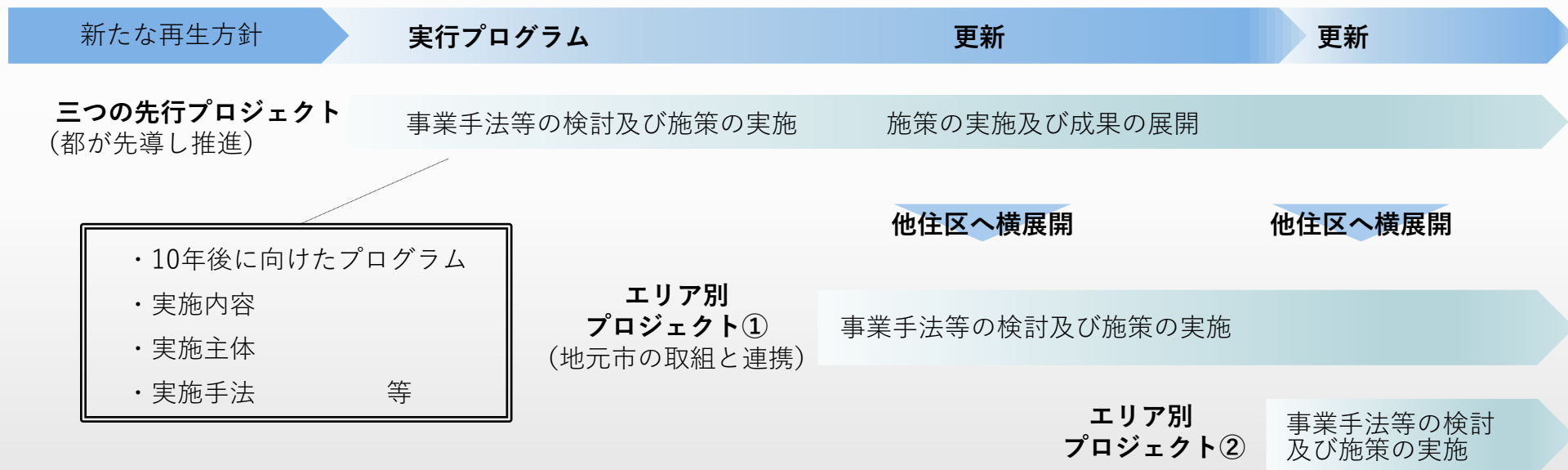
※1 出典：東京都都市整備局資料
 ※2 出典：松山市HP
 ※3 出典：国土交通省「2040年、道路の景色が変わる」(2020.6)
 ※4 出典：南大沢スマートシティ協議会「南大沢スマートシティ実施計画Ver3」(2023.5)を一部加工

(1) 実効性発現に向けたステップ

イ 実効性発現に向けて

- 実行プログラム策定後、着実にこれらの取組を推進するため、その進捗や社会状況等の変化を踏まえ、適宜、**更新**していきます。
- なお、更新後は、先行プロジェクトの取組成果もブラッシュアップされるため、各主体の役割の下、更なる**他住区への横展開**も期待されます。

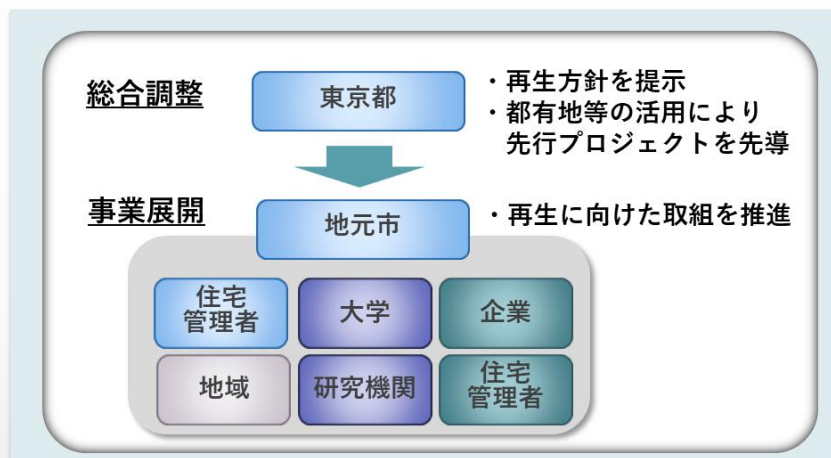
実行プログラムの更新と他エリアへの横展開イメージ









(2) 各主体の基本的な役割

- まちづくりを進めていくためには、**各主体がそれぞれの役割を認識し主体的に動いていくことが重要**です。
- 多摩ニュータウンは、4市にまたがり、施設の整備主体や管理主体が異なるなど、様々な主体が関係しています。
- 多摩ニュータウンの将来像やコンセプトなどを踏まえ、各主体がまちづくりに取り組むことが必要であり、**各主体の基本的な役割**として、以下のとおり示します。

多摩ニュータウン再生に向けた今後の体制（イメージ）※1



各主体の基本的な役割

主 体	役 割
 東京都	<ul style="list-style-type: none"> 広域的なまちづくりの観点から、都の保有する技術やノウハウについて地元市支援 先行プロジェクトの実施によりまちづくりを先導するとともに、多摩ニュータウン再生に向けて、地元市と連携
 地元市	<ul style="list-style-type: none"> まちづくりの主体として多摩ニュータウン再生の中心的役割を担う。 地域マネジメント、都市基盤施設の維持・更新及び住民などの取組支援を主導
 住宅管理者	<ul style="list-style-type: none"> 社会経済状況の変化に対応した住宅供給や住宅ストック活用を検討 地元市と調整を図りながら、団地の管理者として引き続き適切な再生取組
 大学 研究機関	<ul style="list-style-type: none"> 地域のまちづくりやコミュニティ稼働を担う重要な主体として再生に参画 専門的な知識やノウハウなども活用して再生を支援
 企業	<ul style="list-style-type: none"> 事業を持続し、地域住民の働く場を提供 地域経済の牽引者として、地元市や関係機関と協働して積極的に再生への取組を実施
 地域	<ul style="list-style-type: none"> 多摩ニュータウン再生の発意や提案 サービスの受け手であるとともに、まちづくりの担い手

※1 出典：東京都「多摩ニュータウンの新たな再生方針」（2025.4）

日本一長い遊歩道!? 「よこやまの道」

多摩ニュータウンの魅力は、都市機能だけではありません。広大な自然を満喫できる遊歩道が整備されており、その代表格が「よこやまの道」です。この道は、多摩ニュータウンの南北を横断する全長約10kmの緑道で、日本でも有数の長さを誇る遊歩道として知られています。

「よこやまの道」は、かつての尾根道を生かして整備されたため、道沿いには雑木林や草原が広がり、四季折々の自然を楽しめます。春には桜や野草、夏には深い緑、秋には紅葉、冬には澄んだ空気と遠くの山並みが魅力です。晴れた日には、富士山や丹沢の山々を望む絶景スポットもあります。

さらに、この遊歩道は歴史散策にも最適です。沿道には、古道、石仏及び歴史的な遺構が点在し、ウォーキングをしながら文化に触れられるのも特徴です。途中には休憩所や展望台が整備されており、初心者から健脚派まで楽しめるコースになっています。

アクセスも便利で、京王線や小田急線の駅から複数の入口にアプローチ可能で、都市のすぐそばで、自然と歴史を満喫できる「よこやまの道」は、多摩ニュータウン観光のハイライトです。



聖ヶ丘遊歩道※1



宝野公園※1

遊歩道・多摩よこやまの道ガイドマップ※1

※1 出典：多摩市経済観光課「遊歩道・多摩よこやまの道ガイドマップ」（2026.3）

都内最古の陸橋を有する「市立長池公園」

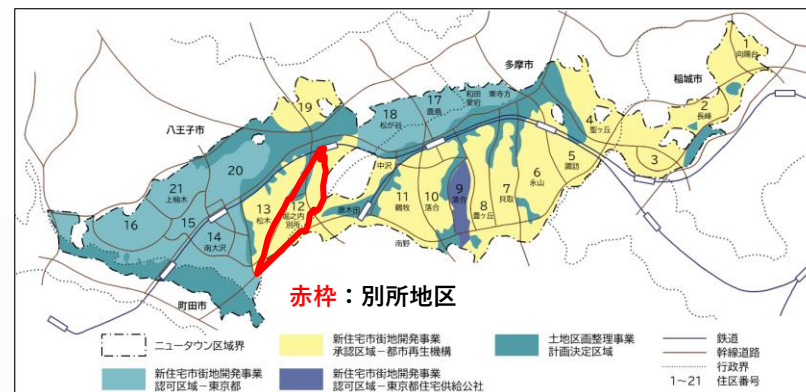
多摩ニュータウンの別所地区（八王子市）に位置する市立長池公園は、豊かな自然と歴史を感じられるスポットとして人気です。特に注目したいのは、園内にある「長池見附橋」です。この橋は、明治時代に架けられた都内最古級の鉄製アーチ橋で、かつて新宿区四谷にあった橋を移設したものです。

長池見附橋は、赤レンガと石造りの重厚なデザインが特徴で、明治期の西洋建築様式を色濃く残しています。橋のアーチ部分や装飾は、当時の技術の粋を集めたもので、歴史的価値が非常に高いとされています。現在は公園のシンボルとして整備され、橋の上からは長池公園の緑豊かな景観を一望できます。

公園自体も魅力にあふれています。長池公園は、八王子市が整備した自然公園で、湿地、池及び雑木林が広がり、四季折々の植物や野鳥観察が楽しめます。春には桜、夏には新緑、秋には紅葉が美しく、散策やピクニックに最適です。

歴史と自然が融合した市立長池公園は、写真映えスポットとしても人気で、特に長池見附橋のクラシカルな雰囲気は、SNSでも注目されています。

長池公園の位置（別所地区）※1



長池公園（左：姿池、右：築池）※2



長池見附橋※3

※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

※2 出典：八王子市東由木地区公園HP

※3 出典：八王子市、CC BY 4.0

第2章

実行プログラム

(三つの先行プロジェクト)

多摩ニュータウンにおける先行プロジェクト実施エリアの役割

- 都が先導して実施する三つの先行プロジェクトについて、多摩ニュータウンにおけるこれらの実施エリアの役割について示します。

【多摩ニュータウンの課題】

- 数多くある団地の高経年化や近隣センターの衰退への対応



多数の住宅ストック※1

- 当初のベッドタウンから職住近接の多機能複合都市への転換が必要



低未利用地の存在※2

- 丘陵地が多く居住者等の移動負担軽減が必要

【諏訪・永山エリア】



住宅建設で子育て世帯増※3

（地区の役割）

- ニュータウン始まりの地であり、他住区の再生のモデルとして子育て世代等の転入を促進し取組を展開

（ポテンシャル）

- 住宅更新による子育て世帯流入
- 多数の住宅ストックの存在

【多摩センターエリア】



サンリオピューロランド※4

（地区の役割）

- ニュータウンの中心を担う都市センターとして、商業業務機能を更に強化し、更なるにぎわいを創出

（ポテンシャル）

- 魅力的なエンターテインメント施設
- 3路線が乗り入れる交通結節点
- 緑ある多摩中央公園

【南大沢エリア】



北側都有地のにぎわい創出※5

（地区の役割）

- 住宅エリアにおけるスマートシティのモデルとして、ニュータウンをはじめ都内全域に取組を展開

（ポテンシャル）

- 事業連携できる東京都立大学が立地
- スマート東京先行実施エリアの一つ

※1 出典：東京都都市整備局資料 ※2 出典：東京都「多摩ニュータウンの新たな再生方針」（2025.4）

※3 出典：東京建物マンションライブラリー（Brillia 多摩ニュータウン） ※4 出典：株式会社サンリオエンターテイメントより提供

※5 出典：三井不動産株式会社より提供

諏訪・永山まちづくり

(1) 現況と課題

ア 諏訪・永山地区の現況

【地区の概要】

- ・ 諏訪・永山地区は、1971年から始まった多摩ニュータウンの第一次入居地区であり、永山駅周辺には商業施設、業務施設、遊興施設、医療施設、公共施設などの生活利便施設がコンパクトに集約されている一方、駅周辺には住宅団地や戸建ての住宅地が広がっており、拠点と居住エリアの距離が近いことが特徴です。生活環境面では、1974年に開通した京王相模原線及び小田急多摩線により、都心方面へのアクセスに優れ、大小様々な公園が点在し、豊かなみどりや丘陵地の地形を生かした景観などが魅力です。また、地区南側に位置する南多摩尾根幹線沿道では、公園や競技場等が立地しており、スポーツ資源も豊富に有しています。

【対象エリア】

- ・ 検討範囲は、永山駅周辺、近隣センター周辺、多摩ニュータウン諏訪団地建替創出用地を含めた範囲とします。

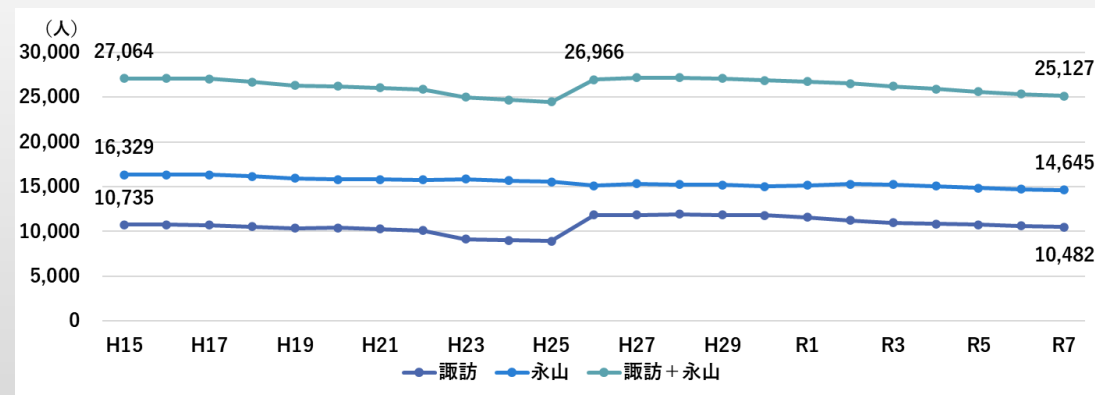
【人口動向】

- ・ 諏訪・永山地区の諏訪一丁目から諏訪六丁目まで及び永山一丁目から永山七丁目までの人口推移について、2013年の諏訪地区における団地建替え事業（ブリリア多摩ニュータウン諏訪）に伴い人口が増加していますが、**近年は横ばい**の状況です。

諏訪・永山地区の現況※1



人口推移（諏訪・永山地区）※6



※1 出典：多摩市「多摩ニュータウンリ・デザイン諏訪・永山まちづくり計画」（2018.2）「ネットワークの方針図」を基に作成 ※2 出典：東京都都市整備局資料 ※3 出典：多摩市「多摩ニュータウンリ・デザイン諏訪・永山まちづくり計画」（2018.2） ※4 出典：東京都都市整備局市街地整備部多摩ニュータウン課「魅力がたくさん！丘陵のまち 多摩ニュータウン」（2023.2） ※5 出典：多摩市立総合体育館・多摩市立スポーツ施設及び多摩東公園HP ※6 出典：多摩市住民基本台帳（各年10月1日時点）を基に作成

（1）現況と課題

ア 諏訪・永山地区の現況

【永山駅周辺】

- 駅周辺施設は、築年数が30年～50年を超えるなど高経年化が進んでおり、立体駐車場が複数立地するなど、有効な土地利用がされていない状況です。
- 駅、駅前広場、通路等の階層が異なる構造であるとともに、バス停が東西2か所に分散され、利用者にとって分かりにくい構造となっています。

【近隣センター】

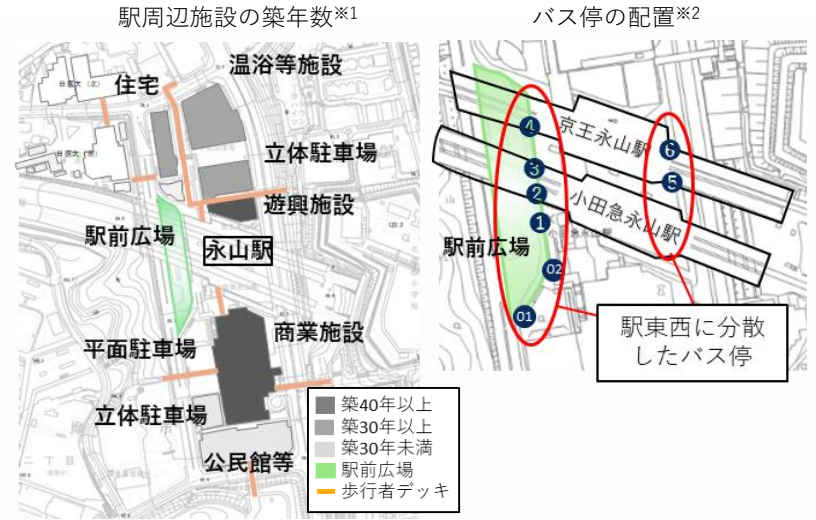
- 1971年の入居開始から地域に親しまれてきた近隣センターでは、多くの店舗施設が築50年ほど経過し、高経年化が進むとともに、経営者の高齢化や、幹線道路から駐車場所が分かりづらいことなどから、商店街としての商業・集客機能の低下が懸念されます。

【南多摩尾根幹線沿道】

- 現在進められている全線4車線化の道路整備や今後のリニア中央新幹線開業を契機とした広域アクセス性の向上が見込まれるため、沿道のポテンシャル向上に応じた土地利用の誘導が必要となっています。
- 南多摩尾根幹線沿道では、都営多摩ニュータウン諏訪団地等で、現在、都やUR都市機構による建替事業が進められており、建替えにより、道路沿道に用地を創出予定です。

イ 地区の課題

- 駅周辺施設の更新に合わせた複合的な都市機能（商業、医療、子育て、住宅等）の集積・充実及び駅前広場や歩行者デッキの再整備によるバリアフリー化や動線の明瞭化が必要となっています。
- 高低差が大きい住宅地と駅周辺や近隣センター等の拠点間の移動支援や、新技術の進展を踏まえて新たな交通モードに対応できる環境の整備が求められています。
- 近隣センターの再生によるにぎわいづくりや、南多摩尾根幹線沿道の広域ポテンシャルを生かした新たな付加価値の創出が求められています。



駅前広場：バスと歩行者（タクシー利用者）動線が交錯。一般車は乗入れ不可※3



駅周辺の歩行者デッキ：様々なレベルの複層構造で階段・スロープ等が多数存在※4



近隣センター：施設が高経年化し、空き店舗が増加※4



近隣センター周辺：都道18号との間に約5mの高低差があり、階段でのアクセスとなる。※4

※1 出典：東京都「多摩ニュータウンの新たな再生方針」（2025.4）

※2 出典：東京都「多摩ニュータウンの新たな再生方針」（2025.4）を一部加工

※3 出典：多摩市都市計画マスタープラン（2025.3）

※4 出典：東京都都市整備局資料

(2) まちの将来像

多摩ニュータウン始まりの地である諏訪・永山地区では、ニュータウン全体の再生のモデルとして、現在の都市基盤や環境を生かしながら、コンパクトなまちへの都市構造の転換を図り、多世代にとって魅力的な持続可能なまちを目指します。

子育て世代に選ばれ、ライフステージに合わせて、多様な住まいにより住み続けられるまち

近隣センター周辺のイメージ



住区の核となる近隣センター再生※2

多様な世代の居住イメージ



団地再生のイメージ※3



団地建替え等で多世代の居住促進※4



駅周辺のイメージ



駅周辺再整備によるにぎわい創出※3



多様な都市機能の導入イメージ

南多摩尾根幹線沿道のイメージ



沿道用地の土地利用転換イメージ※3

※1 出典：多摩市「多摩ニュータウンリ・デザイン諏訪・永山まちづくり計画」（2018.2）「ネットワークの方針図」を基に作成
 ※2 出典：UR都市機構HP「UR 暮らしのコレッジ」 ※3 出典：多摩市「多摩ニュータウンリ・デザイン諏訪・永山まちづくり計画」（2018.2）
 ※4 撮影：吉田誠 / 吉田写真事務所 ※5 出典：adobestock

(3) まちづくりの方向性

- ・ 諏訪・永山地区のまちの将来像の実現に向けたまちづくりの方向性を示します。

ア 永山駅周辺再構築

- ・ 生活を支える様々な都市機能が駅周辺にコンパクトに集約
- ・ 歩行者中心の魅力的な駅前空間でにぎわいを創出

イ 近隣センター周辺再生

- ・ 日常生活サービスの充実及びコミュニティ機能の強化
- ・ 新たな交通サービスの導入
- ・ にぎわいや交流を促進

ウ 多摩ニュータウン諏訪団地等の建替えによる創出用地の活用

- ・ 創出用地を活用した多摩ニュータウン全体の再生をリードする新たな魅力の創出



※1 出典：東京都都市整備局資料

※2 出典：東京都「多摩ニュータウンの新たな再生方針」（2025.4）

※3 出典：UR都市機構HP「UR 暮らしのカレッジ」

（4）10年後に向けたプログラム

～ 子育て世帯に選ばれるまちへ ～

項目		主体	2026年 (令和8年)	2027年 (令和9年)	2028年 (令和10年)	～2035年 (中期)
永山駅周辺 再構築	駅周辺施設の 再整備	行政 (市・都) 地権者等	多摩市立地適正化 計画策定	都市機能誘導区域（永山駅周辺）へ導入すべ き機能を踏まえた具体の施設検討		駅周辺再構築の事業着手
	駅前広場等の 再整備	行政 (都・市)	基本検討	詳細検討・事業化に向けて調整		駅前広場再整備の 事業着手
	自動運転バス の導入検討	行政（市） 交通事業者等	多摩ニュータウン内における実証等の実施 ※多摩センター周辺での実証運行から検討開始			諏訪・永山エリアに おける導入（本格運行）
近隣センター周辺再生		行政 (都・市) 団地管理者 交通事業者等	施設改修補助制度の運用（制度見直し等）			
			再生に向けた検討 ～ 再生の取組実施に向けた調整 ～ 取組実施			
			モビリティハブ・次世代モビリティ等の導入検討			
多摩ニュータウン諏訪団地 等の建替えによる創出用地 の活用		行政 (都・市) 等	活用検討 ～ 用地創出 ～ 創出用地活用			

※ スケジュールは現時点で想定するものであり、今後、検討・取組の進捗や関係者での議論を踏まえ、適時、内容を見直していくものです。

(5) 検討体制

- 2022年9月に、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」等において、庁内関係部署、団地管理者、鉄道事業者、バス事業者等と連携し、永山駅周辺の再構築や南多摩尾根幹線沿道の都有地活用の検討を進めていきます。
- 都と市の連携の下、駅周辺に導入する施設機能や規模・配置・事業手法などの検討を進め、関係者のまちづくりへの機運醸成を図っていきます。また、近隣センターの再生に向け施設管理者と検討の深度化を進めます。

再生プロジェクト検討会議構成員（団体名）	
東京都	多摩市
独立行政法人都市再生機構	東京都住宅供給公社
京王電鉄株式会社	小田急電鉄株式会社
京王電鉄バス株式会社	神奈川中央交通株式会社

(6) 検討・取組内容

ア 永山駅周辺再構築

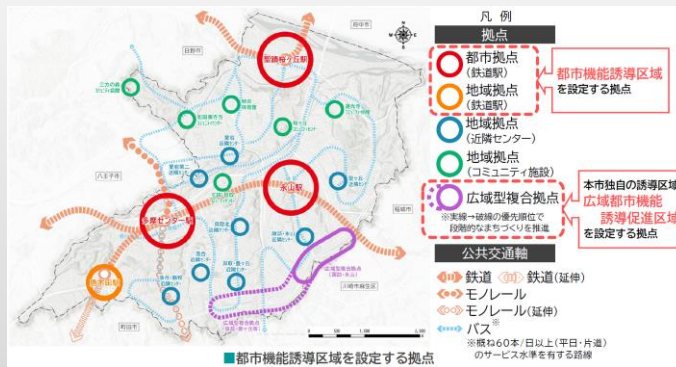
① 駅周辺施設の再整備

【駅周辺への都市機能導入の検討】

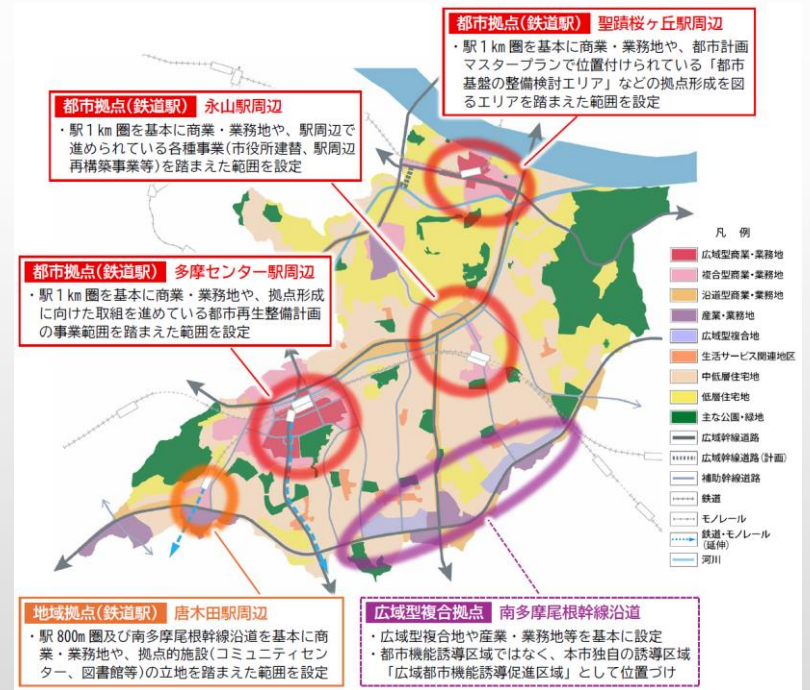
- 多摩市では、2026年度末に多摩市立地適正化計画の策定を目指し予定しており、計画骨子（2026年2月）では、永山駅周辺に「都市機能誘導区域」を設定し、駅周辺のまちづくりと連動しながら多様な都市機能の誘導を図ることとしています。

- 駅周辺への都市機能導入の検討に当たっては、永山駅周辺の都市機能誘導区域における誘導施設や誘導施策と連携・整合を図りながら取組を進めます。

都市機能誘導区域を設定する拠点
〔多摩市立地適正化計画（計画骨子）〕 ※1



都市機能誘導区域のおおむねの範囲〔多摩市立地適正化計画（計画骨子）〕 ※1



※1 出典：多摩市立地適正化計画骨子 計画の基本的な方針（案）（2026.2）

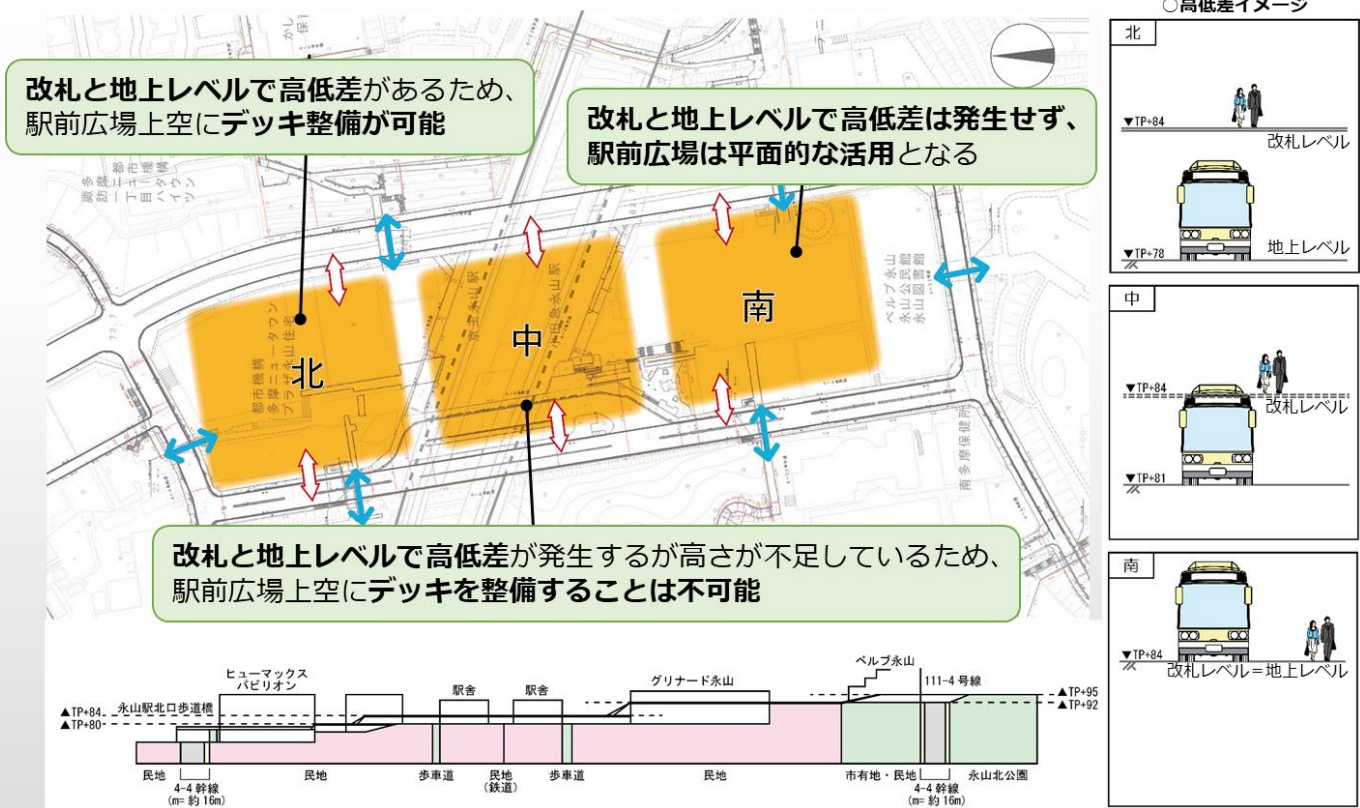
(6) 検討・取組内容

ア 永山駅周辺再構築

② 駅前広場等の再整備

- 【検討方針】
- ・ 駅東西に分散しているバス停を集約し、自動運転バスの導入等が可能なバスロータリーの整備
 - ・ 一般車（企業バスや送迎目的の自家用車）の乗降スペースをバスロータリーと分離し整備
 - ・ 歩行者デッキを再整備し、利用者動線のバリアフリー化等による利便性向上及び周辺街区からのアクセス改善

【配置パターンの検討※1】



上記資料は、駅周辺の高低差を踏まえ、東京都において機械的に施設配置の可能性を検討したものです。

※1 出典：東京都都市整備局資料

（6）検討・取組内容

イ 近隣センター周辺再生

① 団地再生（近隣センター再生）の検討・調整

- 東京都では、多摩ニュータウン地域の団地における空き店舗、共用施設等及び空き住戸の改修等に要する経費の一部を補助することにより、団地の活用を促進し、多摩ニュータウンにおける地域再生に寄与することを目的として、「多摩ニュータウン地域再生に係る施設改修支援事業」を実施しています。
- 現在、UR都市機構において、近隣センター再生の検討が進められています。



永山近隣センター※1



諏訪近隣センター※1

近隣センター再生に向けたステップ例（イメージ）※1



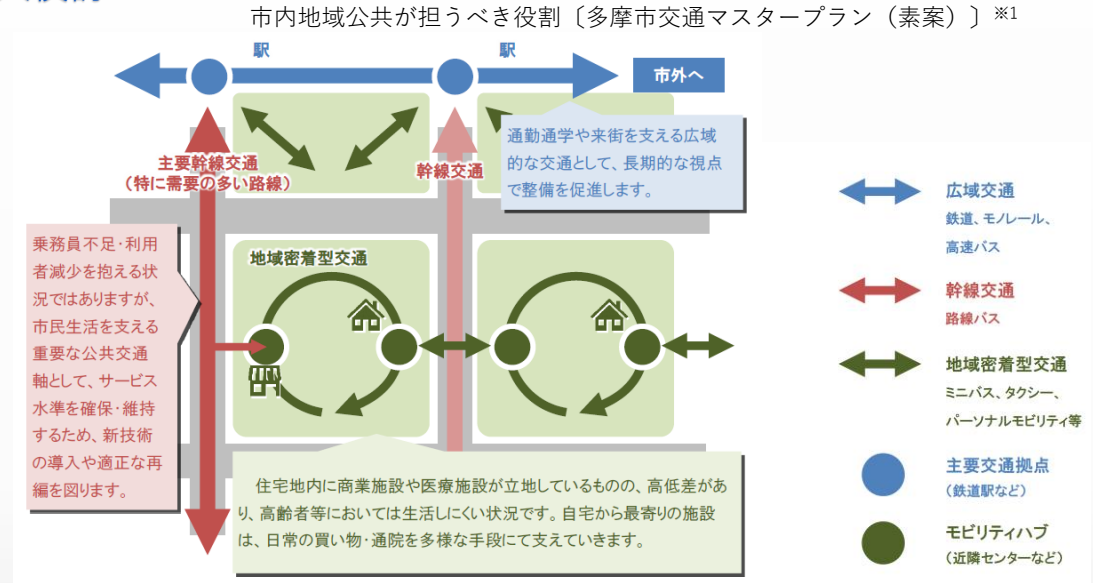
※1 出典：東京都都市整備局資料

(6) 検討・取組内容

イ 近隣センター周辺再生

② 近隣センター周辺におけるモビリティハブの導入検討

- 各地域から鉄道駅までの移動を支える路線バス等の幹線交通や地域密着型交通（ミニバス、パーソナルモビリティ等）が乗り入れ、主に市民の生活を支える地域拠点としてモビリティハブを整備します。
- 団地内の近隣センターや住宅地内のスーパー等にモビリティハブを導入し、路線バスの乗入れ、タクシー待機場所の整備を行うとともに、その他交通サービス（シェアサイクル、カーシェア等）の導入を行います。
- また、駐輪場の整備を行い、自転車や公共交通への乗継利便性を向上させます。あわせて、モビリティハブ内での乗継案内等を行います。



ウ 多摩ニュータウン諏訪団地等の建替えによる創出用地の活用

- 南多摩尾根幹線沿道では、都営多摩ニュータウン諏訪団地等で、現在、都やUR都市機構による建替事業が進められており、建替えにより、道路沿道に用地を創出予定です。
- 当該創出用地の活用については、現時点で未定であり、多摩市による「多摩NT尾根幹線沿道まちづくりプラットフォーム」での沿道全体のまちづくりの検討と連携しながら、活用の検討を進めています。

多摩ニュータウン諏訪団地の創出用地の位置※2



多摩ニュータウン諏訪団地の創出用地の概要

所在地	多摩市諏訪4-3
面積	約2.8 ha

※1 出典：多摩市交通マスタープラン（素案）（2025.12）

※2 出典：東京都都市整備局資料

未来の交通が走り出す 次世代モビリティ実証実験

多摩ニュータウンでは、未来の交通インフラに向けた大きな挑戦が始まっています。

多摩市は、深刻化するバス運転手不足に対応する施策として、自動運転バスの導入を見据えた実証実験を積極的に進めており、将来的に自動運転レベル4（特定条件下でシステムが主体となる完全自動運転）の実現を目指し、段階的な実証を実施しています。

2026年1月には、都内初となる大型自動運転バスを使用した実証運行を、多摩市、京王電鉄バス及びA-Driveと連携した三者体制により鶴牧エリアで実施しました。多摩センター駅を発着する全長25分のルートで、運転手が搭乗しつつ、加速、減速、ハンドル操作などをシステムが担う自動運転レベル2の実証を行いました。

これらの取組は、単なる技術実験ではなく、将来の「持続可能な地域交通」を実現するための重要なプロセスです。多摩市は、2027年度には一部区間での自動運転レベル4実用化を目指しており、全国的にも注目されるプロジェクトとして進化しています。



実験車両 いすゞ自動車製大型バス ERGA（エルガ）※1

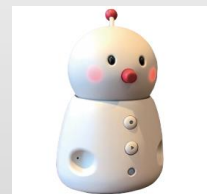
2025年から、内閣府の「戦略的イノベーション創造プログラム（SiP）」と共同で「移動の不安を抱えない」未来の外出を実現するため、声掛けロボによる外出促進や小型自動走行モビリティによる送迎サービスの実証を行っています。

2025年10月に貝取・豊ヶ丘地域で、2026年3月に永山地域で、お住まいの方に協力いただき、実際の生活の中で、声掛けロボによる外出促進と小型自動走行モビリティによる送迎等の一連のサービス実証を実施しました。

お住まいのお近くから、商店街や地区施設、さらには駅周辺まで実際に乗車いただいています。歩行に不安を抱える高齢の方にも利用していただき、中には全盲で白杖が欠かせない方にも利用いただいています。

小型自動走行モビリティには、衝突防止のセンサー、監視カメラ及びGPSが搭載され、遠隔でのリモート監視も行われ、安全な走行をサポートし、時速3kmほどで、ゆっくり歩くくらいのスピードで移動します。

数年以内の実用化を目指しており、小型自動走行モビリティの開発チームの代表である久留米工業大学の東大輔教授は、「構築した多摩モデルを全国に展開していきたい」と話します。



自動走行モビリティと声掛けロボット※2

※1 出典：たま広報（2025.12.20号）

※2 出典：多摩市HP

多摩ニュータウンの住宅ストック再生と活用

多摩ニュータウンでは、建替えとリノベーションを適切に組み合わせながら、住宅ストックの価値を更新する取組が進められています。これは、建物を更新すること自体を目的とするのではなく、住まい方や暮らし方の変化に応じて、住宅の役割を再定義していく試みです。

例えば、住戸内の間取りや設備を現代の生活様式に合わせて刷新し、子育て世帯や若年層にも選ばれる住戸へと再生する取組が行われています。また、空き住戸や共用空間を活用し、子育て支援、高齢者の見守り及び多世代交流の場へと転用する事例も見られます。こうした取組は、住宅を単なる「居住の器」としてではなく、地域の暮らしを支える機能の一部として再構築するものです。



コンフォール諏訪※1



クラインガルテン※1

諏訪団地の建替えで誕生したURの「コンフォール諏訪」は、永山駅近くの利便性が魅力です。間取りも1K～2LDKと多様な需要に対応しています。

共用部には、クラインガルテンを備え、住民同士の交流を育む新しい住まいとなっています。



JKK東京のリニューアル住戸事例※2

シンプルDIYプラス事例※2

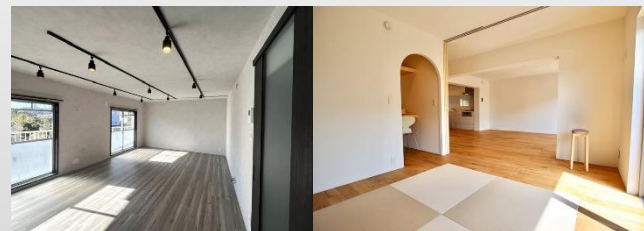
JKK東京では、間取り変更や内装・設備の改修により既存住戸の魅力を高め、リニューアル住戸として販売する取組を実施しています。

更には、「理想の住まいを自分で作る」をコンセプトに、DIYによる自由なアレンジが可能な「シンプルDIYプラス」も展開しています。



コミュニティプレイスまつまる※2

JKK東京では団地内の賃貸店舗を地域交流拠点に転換するなど、コミュニティづくりも支援



LIXILのデザインリノベーション事例※3

また、多摩地域で不動産事業を展開するLIXILは、シニア高齢者世代から不要になった住宅を買い受け、現代のライフスタイルに適したデザインリノベーションを施工した上で販売し、次世代への橋渡しをしています。

※1 出典：UR賃貸住宅HP「コンフォール諏訪パンフレット」

※2 出典：JKK東京HP

※3 出典：LIXIL不動産ショップ 中央企画HP

多摩市で空家・空室が減少

多摩市の2024年度調査によると、多摩市内の空家等（空家・空室）率は2016年度の5.3%から4.2%へ大幅に改善しました。空家戸数も3,946戸から3,440戸へ、500戸以上減少しました。特に集合住宅の賃貸空室率は8.7%から5.7%へと大きく低下し、住み替えや移住を検討する人にとって、魅力的な物件が循環しやすい環境が整っています。

住宅数が増えている中でも空家等の数は減っており、そのほとんどがニュータウン地区で減っています。

多摩市では、転入者数が転出者数を上回る“転入超過”が続いており、その中でも20～39歳が全転入者の約57%を占めるなど、ファミリー世帯及びプレファミリー世帯に多く選ばれています。空家等が減ることは、景観や安全性の向上だけでなく、地域の活力を高めることにもつながります。

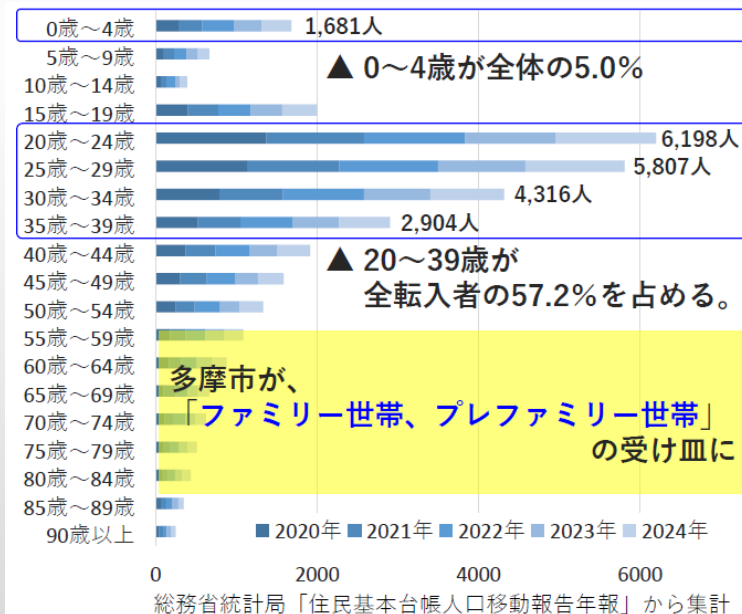
また、第41回多摩市政世論調査では、多摩市への転入理由として「緑が多く、空気がきれいだから」が最も多く選ばれており、緑豊かな多摩ニュータウンは「住み続けたい街」から「選ばれる街」になりつつあります。

都会の利便性と田舎の自然の豊かさが多摩ニュータウンの魅力

空家等実態調査結果※1

	令和6年度			平成28年度		
	住宅数	空家等数	空家等率	住宅数	空家等数	空家等率
多摩市全体合計	81,333戸	3,440戸	4.2%	74,110戸	3,946戸	5.3%
戸建て住宅	16,156戸	156戸	1.0%	15,438戸	190戸	1.2%
集合住宅（持家）	28,027戸	346戸	1.2%	24,193戸	370戸	1.5%
集合住宅（賃貸）	23,255戸	1,333戸	5.7%	20,436戸	1,780戸	8.7%
集合住宅（公的）	13,895戸	1,605戸	11.6%	14,043戸	1,606戸	11.4%

多摩市転入者（国内）年齢構成（2020～2024年）※2



多摩市広告※3



※1 出典：多摩市都市整備部都市計画課「多摩市空家等実態調査報告書【概要版】」（2025.8.15）を基に作成

※2 出典：多摩市定例記者会見資料（2025.10.2）

※3 出典：多摩市定例記者会見資料（2024.11.28）

懐かしさと新しさが出会う場所 諏訪名店街の今

諏訪名店街は、諏訪・永山地区で多摩ニュータウンの最初の入居が始まった1971年からオープンしている商店街です。

クリーニング店、薬局、理髪店、美容室、洋品店、駄菓子屋さん及び古本・クラフト品や自然食品・エコ雑貨を販売するお店など、個性豊かな店舗があります。また、介護施設、訪問看護、歯科医院、鍼灸院、放課後等デイサービス及び子供の居場所なども並びます。諏訪商店街では、お客さんとはもちろんですが、お店の人同士のつながりも温かいといえます。それは、各店舗のこれまでの歴史と信用があったからこそかもしれません。

高度成長期に整備・入居が始まった多くの団地では、時と共に人口構成が変化し、かつてのにぎわいが薄れた地域も少なくなく、多摩ニュータウンの団地でもそのような風景が見られるところがあります。諏訪商店街でも一時期に比べ物販のお店が少なくなったものの、約10年前、近くに大規模マンションができたことで、新しいお客さまも増えてきました。

長年、地域の人々に愛されてきた諏訪商店街で、最近いくつかの変化が見られます。2025年9月に「カフェ&バル 風とキャラバン」がオープンしたのを皮切りに、11月に「複合スペース modoki(モドキ)」が、12月には「団地のほとりの英国風カフェ PUDDLEBY(パドルビー)」が相次いでオープンしました。1999年から営業する「自然食品と雑貨の店 あしたや」など、これまで長く営業している店舗に新たな店舗が加わり、商店街には更なる活気が生まれています。

さらに2026年2月には、諏訪第七公園と諏訪名店街を会場に、音楽と食、そして人との出会いを楽しむ新たなマルシェイベント「風の森バザール」が初開催されました。会場には、小さい子供を連れた親子、学生のグループと思われる子たち、お年寄りなど、世代を超えた多くの来場者の熱気と笑顔があふれていました。

地域に新たな“物語”を持ち込む存在がいくつかオープンし、商店街の空気を少しずつ変える動きが出ています。気になった方は諏訪商店街をのぞきに行ってみてはいかがでしょうか。



諏訪名店街

※1 出典：多摩市ウェブサイト「丘のまち ～東京・多摩市に暮らす～」

※2 出典：東京都都市整備局資料

※3 出典：諏訪名店街提供

多摩センター駅周辺再構築

(1) 現況と課題

ア 多摩センターの現況

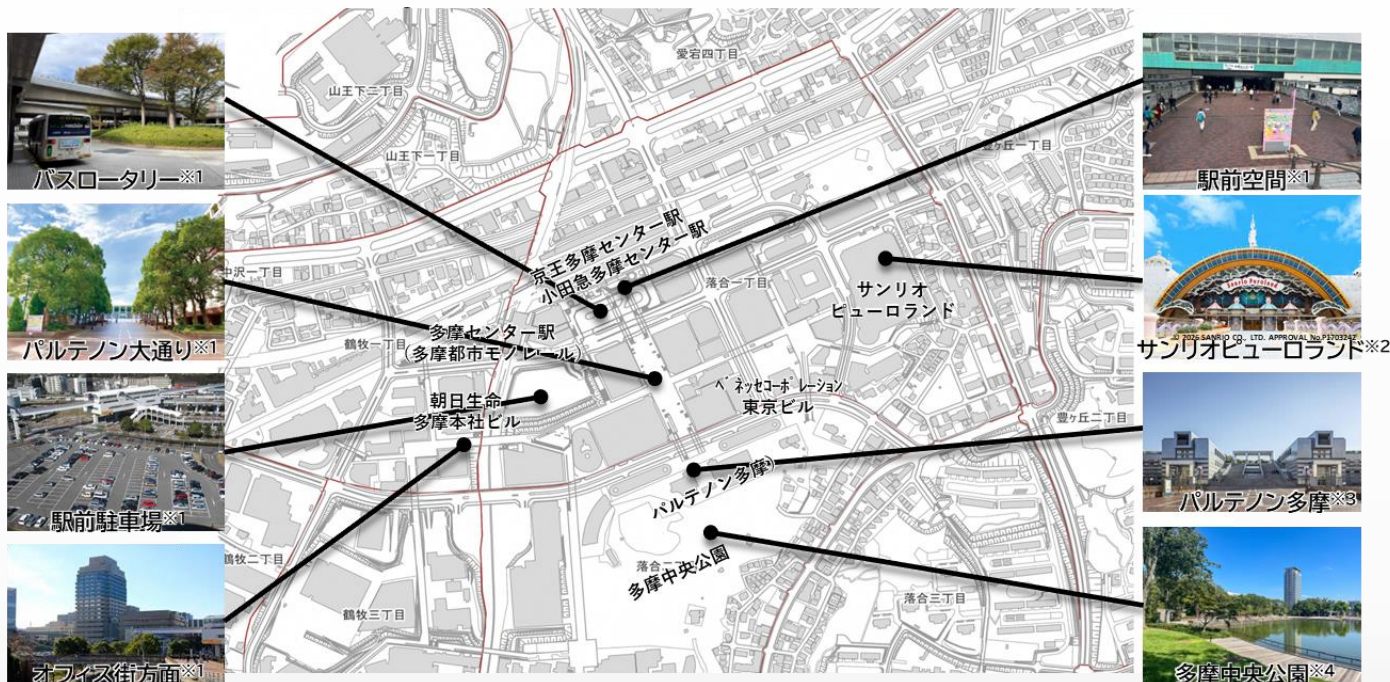
【地区の概要】

- 当地区は昭和50年代に集中的に整備が進み、商業、業務、文化、娯楽施設の立地が進みました。
- 1974年に京王線、1975年に小田急線、2000年に多摩都市モノレールが開通し、3路線が乗入れる交通結節点となっています。
- パルテノン大通りや交差する東西軸がデッキにより構成され、美しく風格ある街並みが形成されています。
- 当地区の東側にはサンリオピューロランド、西側にはオフィスエリア、南側には多摩中央公園が立地しています。

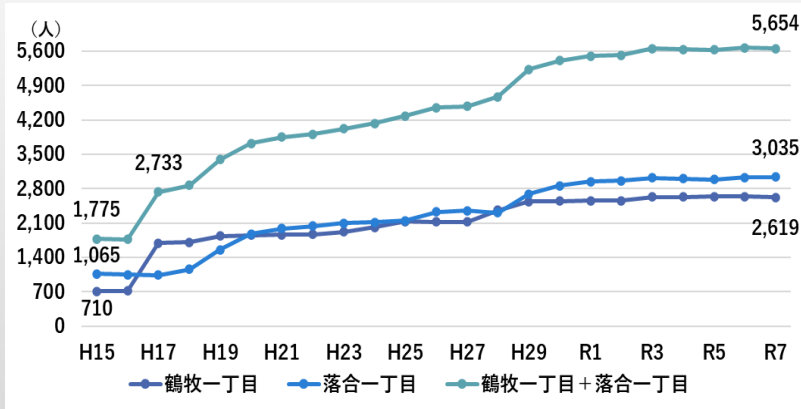
【人口】

- 多摩センター駅周辺の鶴牧一丁目及び落合一丁目の人口は、民間集合住宅が分譲された**2003年以降に増加し、近年は横ばい**の状況です。

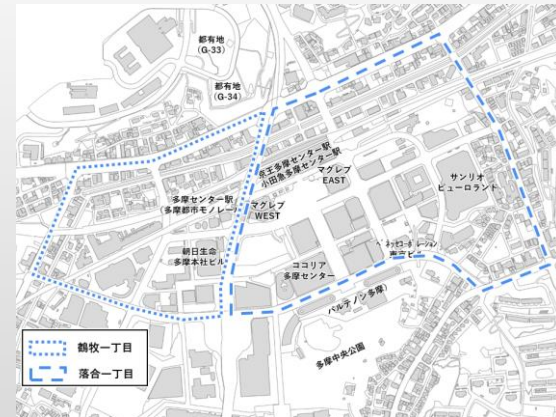
多摩センター駅周辺の現況



人口推移（多摩センター駅周辺）※5



鶴牧一丁目及び落合一丁目の範囲



※1 出典：東京都都市整備局資料 ※2 出典：株式会社サンリオエンターテイメントより提供 ※3 出典：多摩市HP
 ※4 多摩中央公園HP ※5 多摩市住民基本台帳（各年1月1日時点）を基に作成

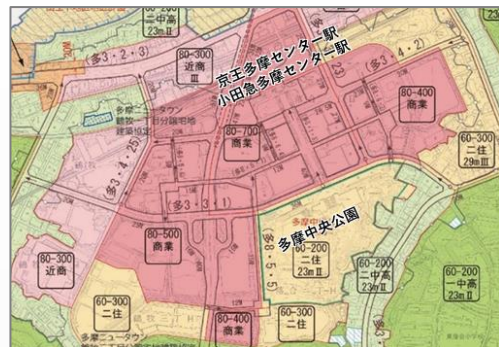
(1) 現況と課題

ア 多摩センターの現況

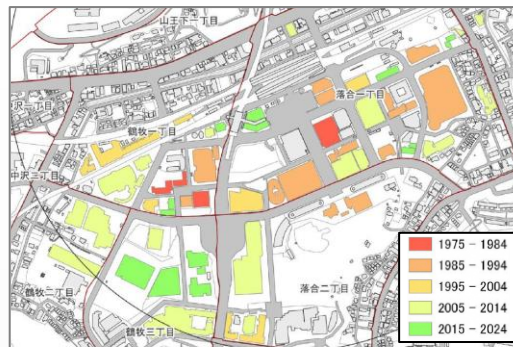
【土地利用・建築物】

- 当地区の駅周辺は、主に用途地域として**容積率700%**の商業地域に指定されています。建築物の多くが、**築年数30年**を超えています。
- 駅周辺から離れた周縁部には、数多くの集合住宅が立地しています。

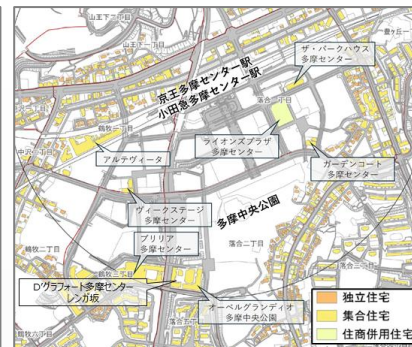
用途地域指定状況※1



建築物の建築年代※2



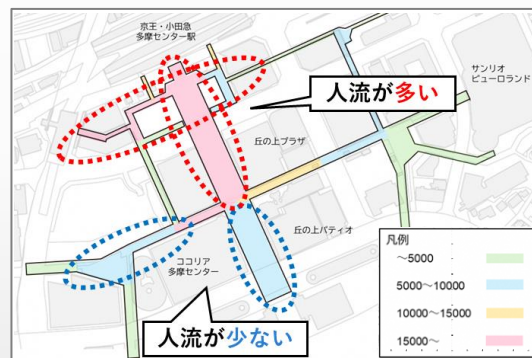
住宅立地状況※3



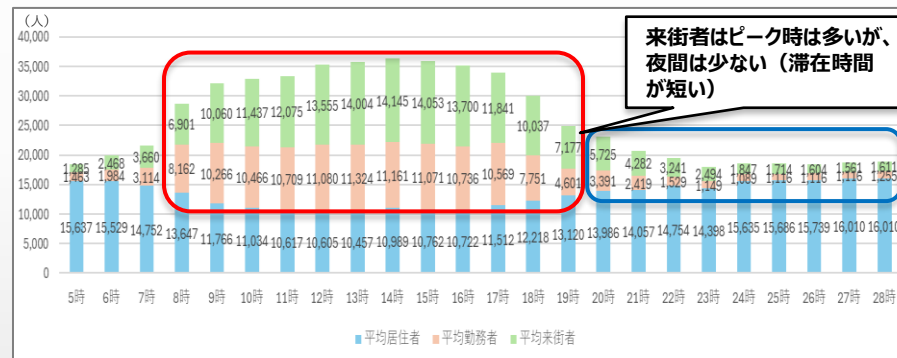
【交通】

- 当地区の**地上レベルは自動車ネットワーク、デッキレベルは歩行者ネットワーク**が形成されており、歩車分離されています。
- 人の流動は**駅前**で多く、**多摩中央公園近くでは少ない**傾向です。また、当地区への来街者と勤務者の**滞在時間も少ない**傾向です。

平日歩行者交通量※4



多摩センター駅800m圏内・人流傾向（平日）※5



イ 地区の課題

- 当地区内には**商業施設が一様に配置**されていますが、**個性や特徴を生み出す施設が不足**しています。
- 駅前のデッキ空間や地区内にある広場（三角広場やしまじろう広場）は、**憩い、楽しみ、交流**といった滞在空間としての仕掛けが十分とは言えません。
- 駅前からの**バリアフリー動線**や**まちの案内が不十分**です。夏の暑さや雨天の下でも**快適に歩くことができる歩行環境の充実**が求められています。



三角広場※6

※1 多摩市都市計画図（2025.3作成）を基に作成 ※2 東京都都市整備局資料 ※3 東京都「令和4年度土地利用現況調査」（調査は2021年に実施）を基に作成 ※4 多摩市調査資料を基に東京都作成（調査日時 平日：2017年11月8日 6～22時（16時間） 休日：2017年11月26日 6～22時（16時間）） ※5 KDDI Location Analyzer を用いて、平日：2024年10月30日 休日：2024年11月3日の調査を基に作成 ※6 出典：東京都都市整備局資料

(2) まちの将来像

多摩センターのこれまで培ってきたまちの特性を生かし、現状の課題を克服するとともに、リニア中央新幹線や多摩都市モノレール延伸等の将来のインフラ整備も見据えた上で、2050年代のまちの将来像を下記のとおり示します。

都市機能が集積し、利便性の高い交通結節機能を生かして人々のにぎわい・交流が生まれるまち

【まちのコンセプト】

Symbol

まちの顔となる駅前空間及び風格を感じ沿道と一体となったデッキ空間（パルテノン大通り等）

Tour

シームレスな乗換ができる機能的な空間、飲食を楽しむ沿道施設及び誰もが分かりやすく快適にまちを周回でき、新たな交流とにぎわいが生まれ続ける環境

Entertainment

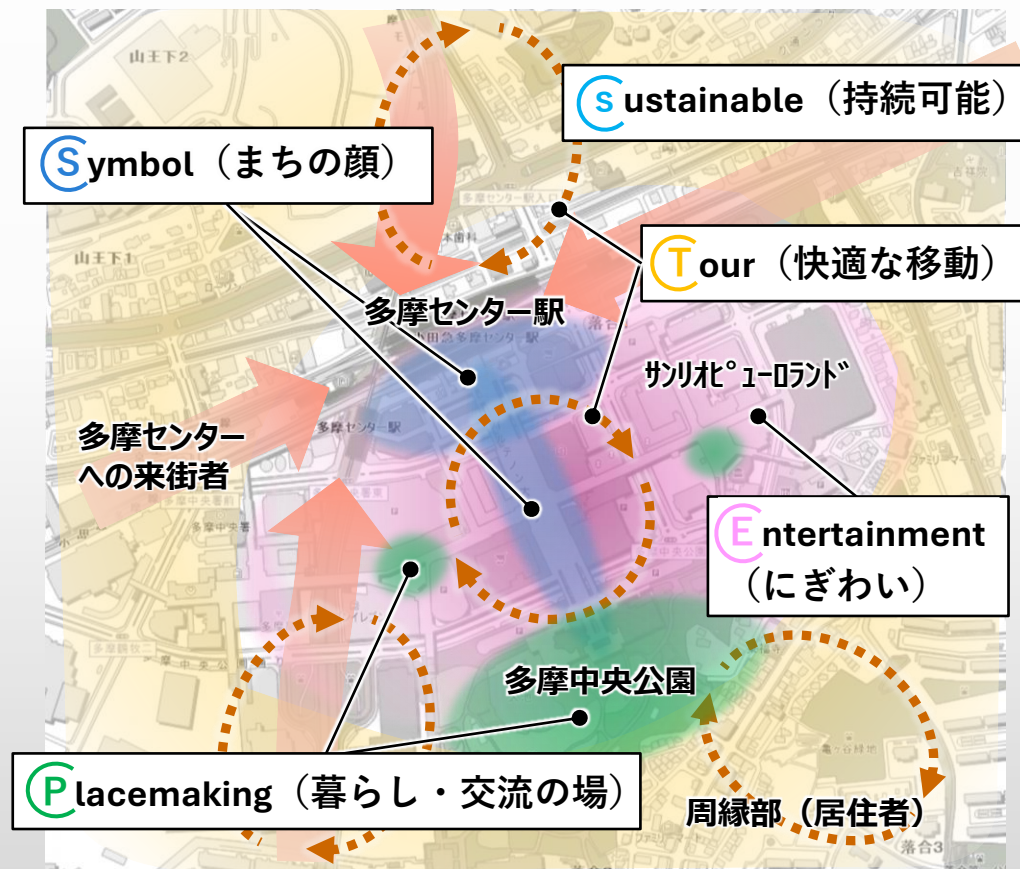
テーマパークの雰囲気とにぎわいを感じる沿道及び充実したナイトタイムエコノミー

Placemaking

水と緑で暮らしにゆとりや潤いを与え、住む人、訪れる人、多様な世代との交流が生まれる場

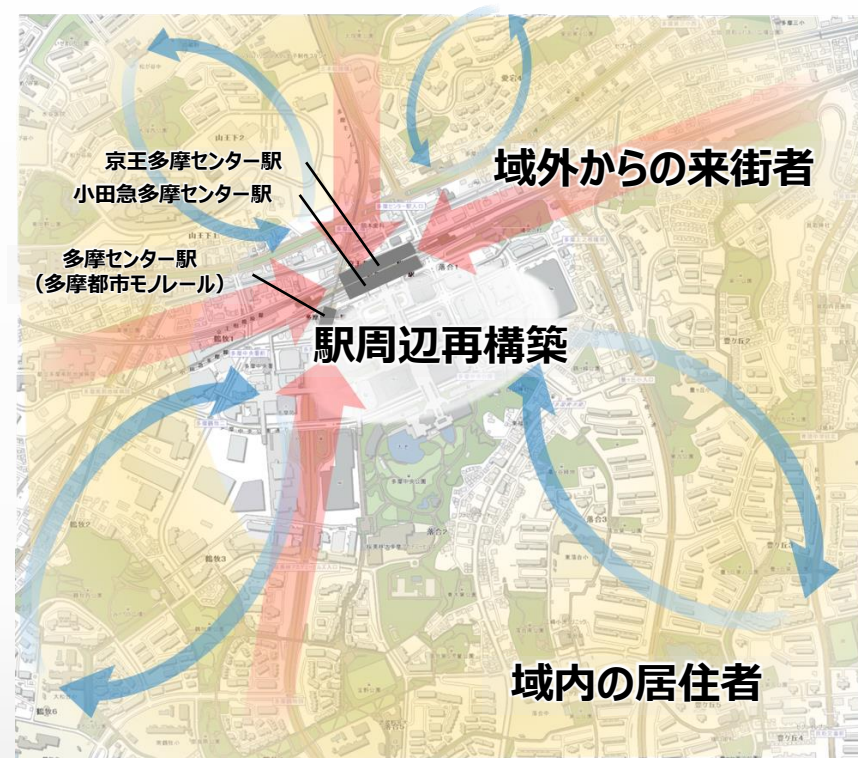
Sustainable

商業機能と住機能が両立し、多様な都市機能が集積され、災害にも強い、住・育・職が備わった持続可能なまち



（3）まちづくりの方向性

- 多摩センターは、これまで多摩ニュータウンの都市センターとして、商業、業務等の都市機能の集積により、人々の生活や地域の活動を支える拠点としての役割を果たしてきました。
- 近年、多摩市立中央図書館の開館や多摩中央公園のリニューアル等により、居住者の生活環境も更に高まりつつあります。
- リニア中央新幹線の開通や多摩都市モノレールの延伸等を契機として、域外からの来街者の増加も期待されます。
- サンリオピューロランド等をはじめとして、地区の個性や特徴を發揮し、多摩ニュータウンはもとより、より広域な地域から人を惹き付けるまちとしての進化が求められます。
- このため、個性や特徴が際立った「空間」、人を惹き付けてやまない「都市機能」及びこれらをつなぎ合わせる「交通ネットワーク」を備えたまちづくりを進めていきます。
- 地区の特色や魅力を発信し、プレゼンス向上により、シビックプライドの醸成及び更なる居住者の呼び込みへとつなげ、より誇らしく、より楽しく、より活気のある多摩センターを実現していきます。



ア 魅力的で機能的な都市空間形成

- 駅前やパルテノン大通り等でシンボリックな空間を創出
- 地域観光資源を生かしたワクワクする空間を創出



イ 多様な都市機能の誘導

- 駅前の機能を充実・強化及びエリア中心への滞在したくなる機能誘導
- 多摩中央公園と文化施設・図書館等との連携



ウ 交通利便性の向上

- 駅前の交通結節機能の強化
- デッキを中心とした歩行者の滞在快適性向上



（4）10年後に向けたプログラム

～ 多彩な魅力で多くの人々を呼び込むまちへ ～

項目	主体	2026年 (令和8年)	2027年 (令和9年)	2028年 (令和10年)	～2035年 (中期)
パルテノン大通り・東西軸	行政 (市・都) 企業 地権者	まちづかいの取組推進 (イベントの実施等)		リノベーション等と合わせた沿道に顔を向けた店舗の誘導 テーマパークの雰囲気を感じられる空間を創出 広場を活用した滞在・交流空間の整備	
多摩中央公園	行政(市) 企業	四季折々のイベントの実施 (図書館やパルテノン多摩、地元企業等と連携したイベントの拡大)			
地区全体 (滞在快適性の向上)	行政 (市・都) 企業 地権者 鉄軌道事業者	滞在環境整備の検証 新たなモビリティの導入検討		夏の暑さや雨天の下でも快適に歩ける空間の形成 企業及び沿道施設と連携した試験的運行及び導入環境の整備	
駅前空間	行政 (都・市) 地権者 鉄軌道事業者 開発事業者	駅前広場の再編やまちの顔づくりの検討			事業化

※ スケジュールは現時点で想定するものであり、今後、検討・取組の進捗や関係者での議論を踏まえ、適時、内容を見直していくものです。







(5) 検討体制

- 2025年9月に設置した、地元企業、地権者、鉄軌道事業者、有識者及び行政で構成する「**多摩センター駅周辺再構築会議**」において、様々な主体の連携・協働及び役割分担の下、総合的にまちづくりを進めていきます。
- 対象は、再構築を見据え、人の流動が多い駅前やペDESTリアンデッキ中心の四辻を含むエリア（コアエリア）に加え、東側のサンリオピューロランド、西側のオフィスエリア、南側の多摩中央公園等を含む範囲とします。

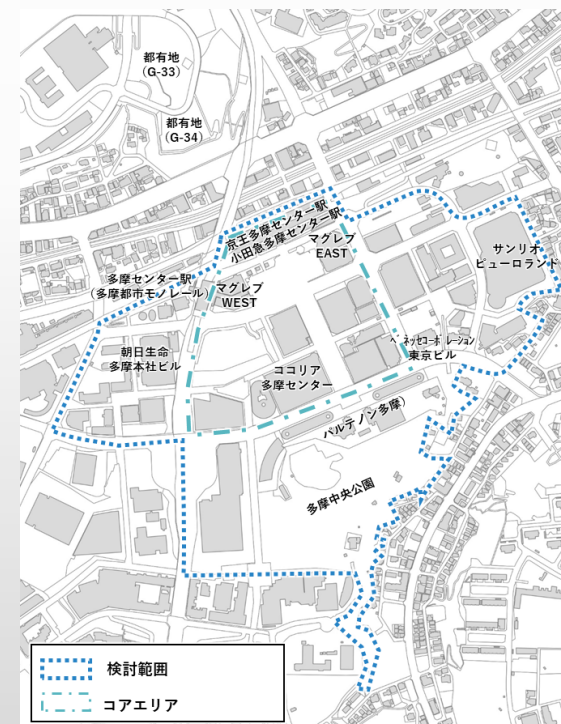
多摩センター駅周辺再構築検討体制

再構築会議構成員（団体名）	
東京都	株式会社ベネッセコーポレーション
多摩市	株式会社ユニカ
有識者	小田急電鉄株式会社
朝日生命保険相互会社	京王電鉄株式会社
株式会社サンリオエンターテイメント	多摩都市モノレール株式会社
新都市センター開発株式会社	独立行政法人都市再生機構

各主体の類型と基本的な役割

主体	役割
 行政	<ul style="list-style-type: none"> まちづくりの中心的な役割（都市計画制度、まちづくりの手法及び事業手法等の検討）。都市基盤の維持・更新及びその成果を市民に還元
 企業	<ul style="list-style-type: none"> 地域住民の働く場を提供 企業活動によるまちの魅力向上 企業のブランド力の向上、社員の確保、ウェルビーイング等にもつながる社会貢献やまちづくりの実施（各企業の強みを発揮）
 地権者 (土地・建物)	<ul style="list-style-type: none"> まちの魅力向上に資する土地・建物の活用 土地建物の活用に当たって、テナントなど権利者との調整
 鉄軌道事業者	<ul style="list-style-type: none"> 鉄軌道利用者の利便性・満足度の向上 特に駅前空間における乗換利便性・快適性の向上
 開発事業者	<ul style="list-style-type: none"> 個別事業の実施段階における主体（建物の建設及び都市基盤の整備）
 市民	<ul style="list-style-type: none"> 暮らし、働き、遊ぶなどまちにおける活動主体

検討範囲



（6）検討・取組内容

ア 都市空間形成

- 地区内を「駅前」、「パルテノン大通り」、「四辻～サンリオピューロランド」、「四辻～三角広場」及び「多摩中央公園」の五つに区分し、ゾーンごとに個性や特徴ある空間形成に取り組みます。

➤ まちの顔となる駅前空間を創出

1. 駅とまちをつなぐ明るくシームレスな駅前広場
2. 安らぎを感じ、滞在できる空間
3. 駅からまちの中心に人を引き込む仕掛け

➤ 働く人やまちを訪れる人の滞在・交流空間を創出

1. 広場を活用した滞在・交流空間の整備（デッキテラスとしての活用等）
2. 沿道施設と連携したデッキの活用（オープンカフェ、屋外オフィス、コワーキングスペース等）
3. リノベーションと合わせた、飲食が楽しめる店舗の誘導と空間の形成
4. ハローキティストリートとの繋がりを意識した沿道空間の形成

➤ 水と緑をいかした交流空間を創出

1. パルテノン多摩や多摩市立中央図書館など公園内の施設と連携した空間（屋外図書館や水上コンサート等）
2. 子育て世帯をはじめ多様な世代が楽しめる交流拠点及び文化芸術の発信拠点（パルテノン多摩）

➤ 豊かな緑と沿道とが一体となったシンボリックな空間を創出

1. リノベーションと合わせた、沿道に顔を向けた店舗の誘導及びペDESTリアンデッキと一体となったにぎわい・滞在空間の形成（オープンテラス、マルシェ、ベンチ等）
2. 歩いて楽しいウォークアブルな空間の形成（イベントの実施、ほこみち制度の活用等）
3. ペDESTリアンデッキの改修と連携した沿道空間の形成

➤ テーマパークの雰囲気を感じられる空間を創出

1. ハローキティストリートを意識した沿道空間の形成（魅力あるキャラクターを活用した、沿道と一体でのにぎわいの創出（店舗の底のデザイン等））
2. 住環境とも調和したナイトタイムエコノミー（夜も滞在したくなる飲食店の充実等）



※1 出典：豊田市HP ※2 出典：松山市HP ※3 出典：富山市HP ※4 出典：東京都都市整備局資料

※5 出典：多摩市経済観光課「多摩センターわくわくプロジェクト「まちづかいからまちづくりへ」」（2024.3）

(6) 検討・取組内容

イ 都市機能の配置

- 「エリア全体」、「駅前」及び「街区」の三つの階層に分け、都市機能を誘導することにより、まちの滞在人口の増加を目指します。

➤ 駅前への様々な都市機能の集積・充実

1. 駅前の立地を生かした、シンボリックな商業施設や飲食店を配置
2. まちの魅力を伝えるインフォメーション機能の充実・強化
3. 駅からまちの中心に人を引き込む仕掛け（再掲）



シンボリックな施設のイメージ※1



インフォメーション機能の充実・強化のイメージ※2

➤ リノベーションや建替えのタイミングに合わせた街区内の機能再編

1. にぎわいの連続性の確保に向け既存の商業機能を維持しつつ、デッキ側への商業機能の配置
2. ペDESTリアンデッキと一体となったにぎわい・滞在空間の形成（再掲）
3. 豊かな緑の眺望を生かした施設の公園側への配置
4. 施設内通路を活用したバリアフリー動線の充実
5. 低未利用地への柔軟な機能配置の検討



沿道に向けた店舗配置によるにぎわい連続性のイメージ※5



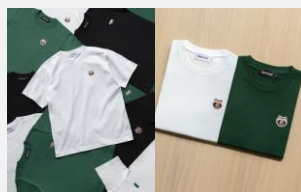
眺望を生かした施設のイメージ※6

➤ メリハリある機能配置によるまちの魅力向上

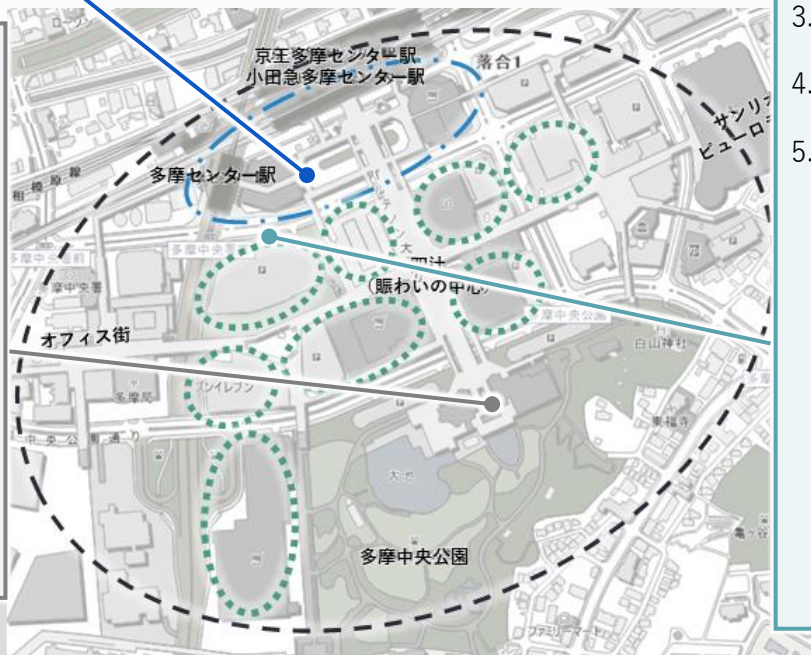
1. 来街者のニーズを踏まえ、個性や特徴のある施設の導入（地域限定店等）
2. 事業性に配慮した、商業、業務以外も含めた柔軟な機能配置の検討（ホテル、エンタメ施設等）
3. 多摩中央公園とパルテノン多摩、多摩市立中央図書館等との連携



多摩センター駅周辺の航空写真※3



多摩市発のアパレルショップ※4



※1 出典：adobestock ※2 出典：国土交通省「2040年、道路の景色が変わる」（2020.6） ※3 出典：東京都都市整備局資料
 ※4 出典：TANUKI STUDIOより提供 ※5 出典：松山市HP ※6 出典：茨木市HP

(6) 検討・取組内容

ウ 交通ネットワーク

- 「公共交通（鉄道、バス等）」、「道路交通（自転車含む。）」及び「歩行者」の三つの移動手段に分け、交通ネットワークの充実を図ることにより、地区の滞在快適性を向上します。

➤ 乗換利便性など交通結節機能の強化

1. 鉄道相互、鉄道とバス・タクシー間の、分かりやすく、円滑な乗換動線の確保
2. 駅直近の低未利用空間の活用
3. 安全性やバリアフリーにも配慮した空間の整備と合わせた次世代モビリティの導入検討
4. 自家用車の駅への送迎スペース及び荷捌きスペースの整理



鉄道・バス・自家用車等の乗換動線円滑化のイメージ※1



次世代モビリティにも対応した都市交通ターミナルのイメージ※2



➤ 既存インフラの活用及び交通ネットワークの再編

1. 自動車交通の状況を踏まえた道路ネットワークの再編
2. 自動車交通及び自転車の利用状況を踏まえた駐車場・駐輪場の最適化
3. 道路⇔駐車場⇔デッキなど一連の移動に着目したアクセスの向上
4. 次世代モビリティの導入検討



自動運転バス（実験車両）※3

➤ ウォーカブルな空間の創出によるまちの滞在快適性向上

1. 駅からのバリアフリー動線及び案内サイン並びに駅前でのまちのインフォメーション機能の充実・強化
2. オープンカフェ等の設置や、植栽ます等を活用した滞在空間の確保
3. 夏の暑さや雨天の下でも快適に歩ける空間の形成（アーケードや施設内通路等）
4. ペDESTリアンデッキの改修と連携した沿道空間の形成（再掲）



遊歩道における休憩スペースのイメージ※4



暑さ・雨天での快適な歩行空間※5

※1 出典：広島市HP（広島駅南口広場の再整備） ※2 出典：国土交通省「2040年、道路の景色が変わる」（2020.6）
 ※3 出典：たま広報（2025.12.20号） 実験車両 いすゞ自動車製大型バス ERGA（エルガ）
 ※4 出典：東京都都市整備局資料 ※5 出典：広島市HP（広島駅南口広場再整備等 パンフレット）

まちの活性化につなげる公共施設リニューアル

多摩センターでは、公共施設をリニューアルして、まちの更なる活性化につなげる動きが広がっています。

多摩市では、パルテノン多摩の大規模改修や多摩市立中央図書館の新設を行い、多摩中央公園の再整備では、訪れる人の居場所となるような施設整備を実施しています。また、多摩センター内で面的な一体活用を進めることで、発展的かつ持続可能なまちづくりを進めています。



パルテノン多摩※1



多摩市立中央図書館※2



多摩中央公園※3

多摩中央公園の入口に立地する多摩市の複合文化施設。1987年の建設から30年余が経過した2020年から2021年にかけて、大規模改修を実施。年間を通して、幅広い世代向けの多彩な公演、地域の歴史・魅力を再発見する企画展、講座など、多彩な催し物を開催しています。

様々な活動に使える貸室、テナントスペース、子供の遊び場などもあり、利用者の利便性向上を図っています。

2008年から旧西落合中学校校舎を暫定利用していた図書館本館を多摩中央公園内に移転し、中央図書館として2023年にオープンしました。2階エリアにはカフェもあり、立地する多摩中央公園や隣接するレンガ坂とのつながりを意識した空間づくりがなされ、おしゃべりができる場所と静かに読書する場所とに階層が分かれています。

多摩中央公園と連携した本に関するイベントも開催しています。

パルテノン多摩の改修や中央図書館の新設と合わせて、誰もが楽しめる多機能な空間として、より魅力のある公園に再整備しました。

改修整備・運営に当たっては、Park-PFI事業を導入しました。これにより、これまで市内の公園にはなかった民間事業者による飲食店が公園内に立地されるとともに、マルシェをはじめ、様々なイベントも多く開催されています。

※1 出典：多摩市HP

※2 出典：多摩市立図書館HP

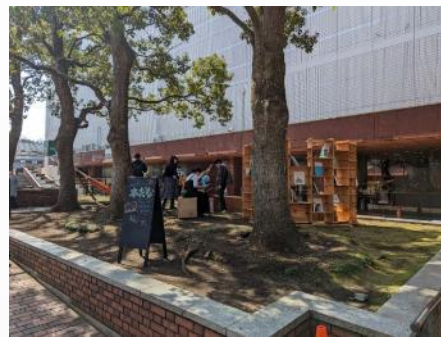
※3 出典：多摩中央公園HP

「まちづかい」を起点とした新たなまちのつくり方

多摩市では、「使われるものをつくる」という視点に立ち、“まちづかい”を起点としたまちづくりに取り組んでいます。2022年度から2024年度にかけて、“まちづかい”社会実験を中心とした、まちとつかい手の接点となる活動として「多摩センターわくわくプロジェクト」を実施し、まちづくりに関する検討・検証を行いました。



くつろぎ空間の検証※1



植栽ますの新たな使い方※1



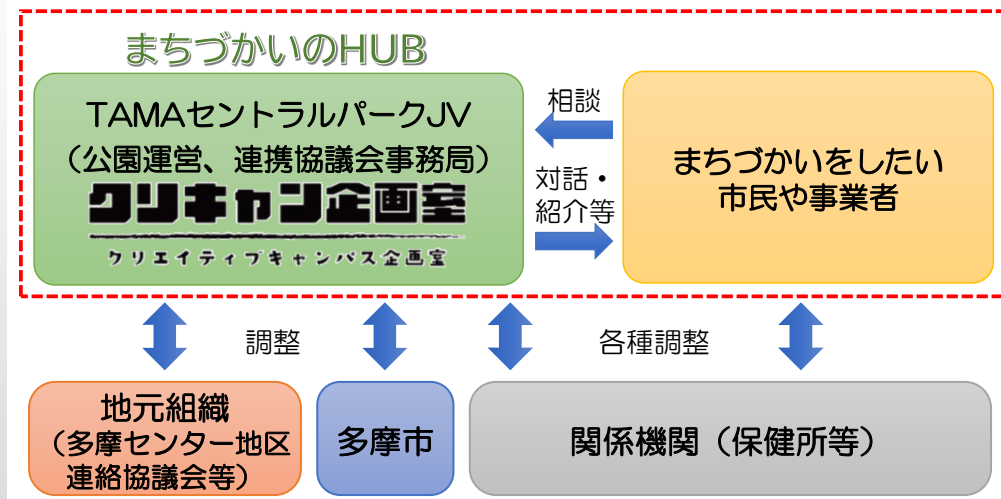
パブリックビューイング※1

「多摩センターわくわくプロジェクト」は、2024年度をもって終了し、現在は、“まちづかい”をしたい市民や事業者の方向けに、TAMAセントラルパークJVが運営するクリエイティブキャンパス企画室が“まちづかいのHUB”となり、皆さんの相談窓口として、対話や各種機関の紹介等を行っています。

多摩中央公園で開催された「パークライフショー」では、地域の団体や市民が参加し、多彩なプログラムが展開されました。



パークライフショー※2



“まちづかい”への参加方法※2

※1 出典：多摩市より提供

※2 出典：多摩市経済観光課「多摩センター地区“まちづかい”手引書」

南大沢スマートシティ

（1）現況と課題

ア 南大沢の現況

【地区の概要】

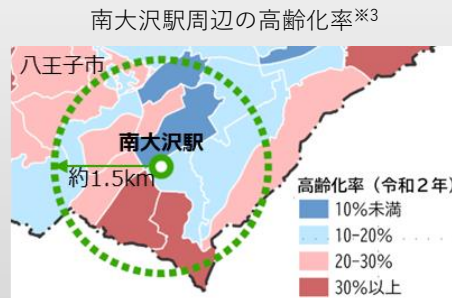
- 南大沢地区は、駅前地区に商業施設、生活利便施設、東京都立大学等が立地しており、地区内外から多くの人々が訪れる拠点形成され、道路や公園等が計画的に整備されている学術研究とまちづくりが連携するエリアです。
- 多摩ニュータウンの中では比較的新しいエリアで、駅周辺には1980年代から2000年代まで段階的に住宅団地の整備が行われてきました。駅西側や南側では、築年数が30年以上経過している住宅団地もみられます。
- 東京都立大学は、大都市の現実に立脚した教育研究の成果等を通じ、都民の生活と文化の向上及び発展への寄与を目的に設立され、1991年、南大沢地区に移転し、7学部（2025年度末現在）で運営されています。2028年4月には、国際系新学部「共創学部」が開設予定です。
- 駅前には、三井アウトレットパーク多摩南大沢、フレンテ南大沢及びイトーヨーカドー南大沢店を中心に、多数の商業店舗、クリニック、学習塾など生活利便施設が集積しています。

【対象エリア】

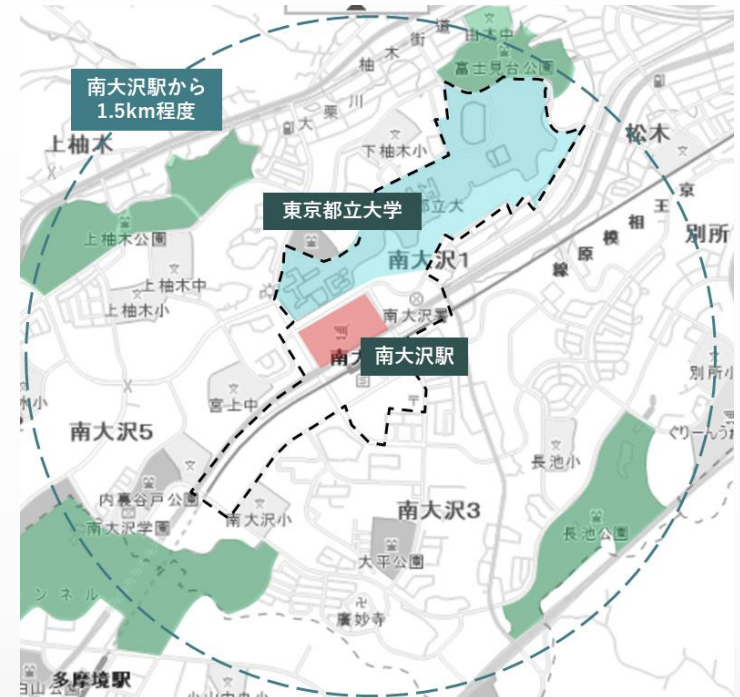
- 南大沢駅を中心に周辺の公園等の地域資源や住宅団地を含む、南側は尾根幹線道路から、北側は柚木街道までの半径1.5km程度を対象としています。
- このエリアにはおおむね6.6万人（2025年10月1日現在）が居住しており、これは多摩ニュータウン八王子市域の約80%を占めています。

【人口動向】

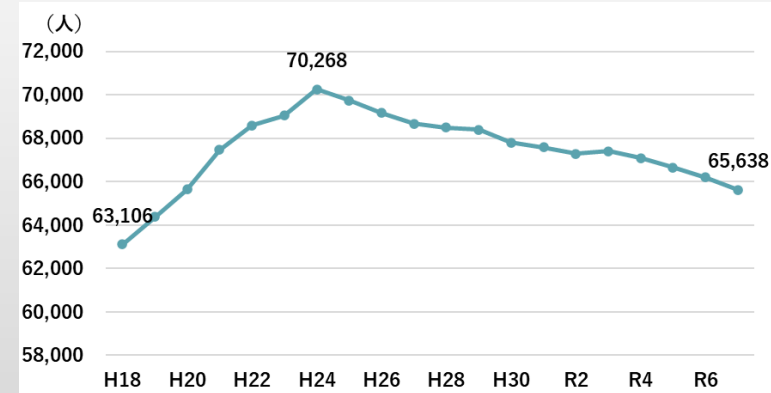
- 2012年度をピークに減少傾向にあり、今後も減少が進むと想定されます。
- 入居時期が早かった駅周辺では、高齢化が進行しています。高齢化率をみると、特に駅南西部の居住地区が高くなっています。



南大沢スマートシティのエリア※1



人口推移（南大沢地区）※2



※1 出典：南大沢スマートシティ協議会HPを基に作成 ※2 出典：八王子市住民基本台帳（各年10月1日時点）を基に作成（南大沢地区：下柚木二丁目、下柚木三丁目、上柚木二、上柚木三丁目、南大沢一丁目から五丁目まで、松木、鍵水二丁目、別所一丁目及び別所二丁目）

※3 出典：令和2年度国勢調査を基に作成

（1）現況と課題

ア 南大沢の現況

【地形と歩車分離道路の整備】

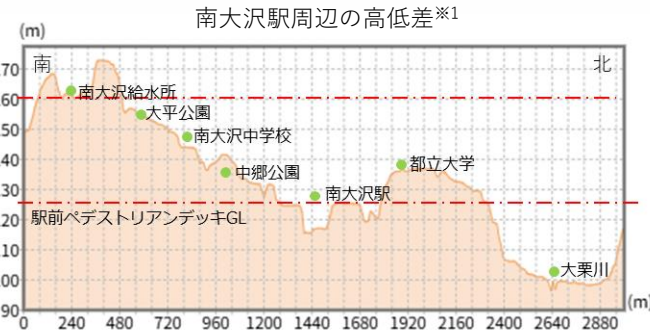
- 駅周辺は、高低差のある丘陵地となっており、特に駅南側は駅から離れるほど高低差は大きくなっています。一方、駅北側は東京都立大学付近で小高くなっていますが、大栗川に向かって低くなっていきます。
- このような地形から、徒歩や自転車による移動が円滑かつ安全にできるよう、駅を中心に住宅団地等まで歩行者専用道を車道と分離して整備しています。
- 住宅団地から地区内幹線道路沿いのバス停まで、階段やスロープを経由した高低差を伴う移動区間もみられます。

【スマートシティの取組】

- 2020年に策定された「スマート東京実施戦略」において、先行実施エリアの一つとして位置付けられた南大沢地区では、最先端の研究とICT活用による住民生活の向上が融合した持続可能なスマートなまちを目指してきました。
- 具体的には、産学公連携による「南大沢スマートシティ協議会」を立ち上げ、①モビリティ、②まちのにぎわい、③情報・その他をテーマに、これまで様々なスマートサービスの実証など実装に向けた取組を進めてきました。
- 主な取組は、以下のとおりです。
電動シェアサイクル（2021年度～）、デジタルサイネージ（2022年度～）、電動キックボード（2022年度～2024年度）、自動配送ロボット（2023年度、2025年度～）、地域情報アプリ（2026年度～）等

イ 地区の課題

- 南大沢地区は、人口が減少するとともに、高齢化が進展しており、特に駅南西部では高齢化が進むとともに、丘陵地のため高齢者などの居住者や来街者の移動負担の軽減、まちのにぎわいの創出等が課題となっています。
- これまでのスマートシティの取組により、自動配送ロボットなどサービスの実装が進みつつありますが、今後も新たなサービスの導入に向けた取組や、東京都立大学が持つ知見を一層活用するなど連携を強化し、実装に向けた取組を加速させていく必要があります。



歩車分離道路の状況※2

スマートシティの取組例



電動シェアサイクル※2



デジタルサイネージ※2



自動配送ロボット※2



地域情報アプリ※3

※1 国土院 GSImapを基に作成 ※2 出典：東京都都市整備局資料

※3 出典：東京都「多摩のまちづくり戦略」（2025.3）（左）© OpenStreetMap contributors（リンク先：<https://www.openstreetmap.org/copyright>）（右）東京都立大学/国立情報学研究所 相原研究室より提供）

(2) まちの将来像

南大沢地区を「産・官・学連携のモデル都市」として、新たな技術による普段使いできるモビリティがまちを巡り、地域主体のエリアマネジメントにより交流促進やにぎわいあふれる、2050年代の将来像を目指します。

人々が出会い、交流し、新たな技術によって多様な住まい方・働き方・憩い方が融合する、活力と魅力に満ちたまち

【将来目標】

- モビリティを核に、地域情報アプリなど様々なスマートサービスと組み合わせながら、都庁活用事業や八王子市による駅前公共空間高質化事業※と連携して、駅周辺の更なるにぎわい創出を行うことで、南大沢に暮らす人・学ぶ人・訪れる人のQOLの向上を目指します。

※老朽化が進む駅周辺の歩道及び公園の公共空間を更新し、都と一体的なまちづくりを推進する事業

- 南大沢で生み出された先端技術を、まちのにぎわいへつなげるエコシステムを確立し、今後は、地元事業者を中心としたエリアマネジメントによるまちづくりにつなげていきます。

まちの将来像（イメージ）



※1 出典：南大沢スマートシティ協議会「南大沢スマートシティ実施計画Ver3」（2023.5）を一部加工

（3）まちづくりの方向性

モビリティを核とし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、更なるにぎわいの創出に取り組んでいきます。

- 都は、2020年に産学公からなる「南大沢スマートシティ協議会」を設立し、スマートサービスの実装化に向けて、様々な取組を進めてきました。
- これまでの検討や実証の結果、自動配送ロボットなどの実装化が進みつつあり、2026年度からは、これまで実装したサービスを安定的かつ継続的に実施していきます。
- また、地域の方がQOLの向上をより実感できるよう、様々なスマートサービスの実装に向け、東京都立大学が持つ知見の一層の活用を通じた連携を強化していきます。
- 具体的には、大学構内を実証フィールドとして活用するとともに、地元事業者とも連携し、まちなかでの取組を支援するなど展開していきます。
- さらに、モビリティサービスの充実に向け、普及イベント等の実施により社会受容性の向上を図るとともに、これまで実証したスマートサービスのフォローアップにより、実装化を支援していきます。
- また、南大沢駅前北側都有地活用事業者による商業施設のリニューアル及び八王子市による駅前歩行空間及び南大沢中郷公園の再構築により、にぎわいづくりを進めるとともに、それらの進展に合わせて、エリアマネジメント等による地域主体での更なるにぎわいの創出に取り組んでいきます。

東京都立大学等との連携強化によるスマートサービス展開

モビリティ等スマートサービスの充実

都有地を活用した更なるにぎわい創出



東京都立大学※1



駅前市道※2



モビリティイベント※2



アウトレットのにぎわい※3

※1 出典：東京都立大学より提供
 ※2 出典：東京都都市整備局資料
 ※3 出典：三井不動産株式会社より提供

（4）10年後に向けたプログラム

～ 産官学連携のモデルとなるまちへ ～

項目		担うべき主体	2026年 (令和8年)	2027年 (令和9年)	2028年 (令和10年)	～2035年 (中期)	
東京都立大学等との連携強化によるスマートサービス展開	・ 知見提供 ・ 構内フィールド提供 ・ まちなか提供	都 東京都立大学 地元事業者等 スマートサービス事業者	東京都立大学等と連携したリビングラボ事業（スマートサービス実証・実装化）				
	・ モビリティ普及イベント	都 スマートサービス事業者	南大沢	他の先行プロジェクト地区への展開		多摩ニュータウン全体へ	
モビリティ等スマートサービスの充実	・ 実証実装サービスのフォローアップ等	都 東京都立大学 地元事業者等 スマートサービス事業者	実装に向けた取組				
			他の先行プロジェクト地区への展開		多摩ニュータウン全体への展開		
都有地を活用した更なるにぎわい創出	・ 地域情報アプリ運用	都 地元事業者等	開始・運用				多摩ニュータウン全体へ
	・ ほこみち制度の導入及び支援	導入：地元事業者等 支援：市・都	体制検討	申請手続等	導入		
スマートシティ運営体制		都・市 東京都立大学 地元事業者等	南大沢スマートサービス連絡会		更なるにぎわいの創出にふさわしい体制		

（5）検討体制

- スマートシティ事業は、2026年度以降、検討・実証段階から実装段階へ移行していくことから、事業者が実装サービスを継続的に実施できるよう、これまでの南大沢スマートシティ協議会のネットワークを生かしつつ、コンパクトで機動力があり事業者を円滑に支援する「南大沢スマートサービス連絡会」による運営に移行します。
- 都用地活用事業の進展に合わせ、実証サービスの効用を高め、更なるにぎわい創出のための体制づくりを念頭に、よりふさわしい運営体制を検討していきます。

都立大等と連携イメージ

（6）検討・取組内容

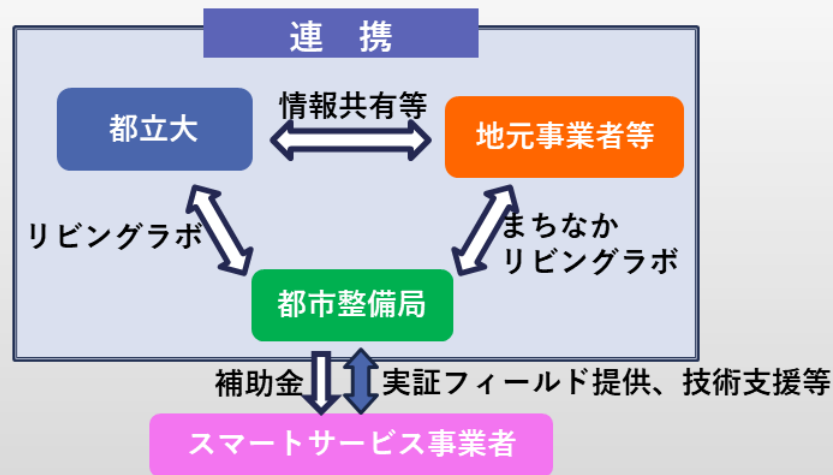
ア 東京都立大学等と連携強化したサービス事業者支援

- これまでも、東京都立大学の構内を社会実証の場として一時的に活用する等により、スマートサービスの取組を進めてきました。
- 今後は、東京都立大学との連携を強化し、スマートサービス事業者等への長期間の実証フィールド提供や、教授陣による技術助言等を受けられるリビングラボ※事業の実施により、事業者等の挑戦が社会実装につながる環境を整えます。
- さらに、南大沢地区の事業者と連携することで、駅周辺等まちなかでの実証をスムーズに実施できるようにするなど、社会実装を目指す企業の様々なニーズに応じていきます。
- 都では、南大沢地区において社会実装に取り組むスマートサービス事業者に対して、補助金により支援していきます。

※リビングラボとは、生活の場(リビング)を実験場(ラボ)と見立て、様々な主体が参加し、ユーザー視点を取り入れながら、製品やサービス等を開発・共創していくオープンイノベーションの手法



連携の深度化等による
スマートサービスの実装促進の体制構築



※1 出典：LOMBY株式会社HP
 ※2 出典：東京都都市整備局資料

（6）検討・取組内容

イ 社会受容性向上を図るモビリティ普及イベントの開催

- 2026年度、スマートサービスの更なる普及と社会受容性の向上を図るため、南大沢地区でモビリティイベントを開催するとともに、新たな技術の進展に伴う住民ニーズを引き続き収集します。
- 2027年度以降、引き続き南大沢地区で普及イベントの実施を検討するとともに、他の先行プロジェクト地区である諏訪・永山地区及び多摩センター地区で、同様のイベントを検討していきます。



2024年度 モビリティ体験会※1

ウ 実装実証サービスのフォローアップ等

- これまでスマートサービス事業者が南大沢地区で社会実証に取り組む際、南大沢スマートシティ協議会は東京都立大学や地元事業者、団地管理者、地域住民等と調整し、モビリティステーション等の設置などのハード面の支援だけでなく、意向ニーズの把握、実証体験、広報PRを通じた利用促進などソフト面の支援等を実施してきました。
- 今後は、利用促進に向けたPRに加え、サービス改善への助言や多摩ニュータウンエリアでの横展開を支援するなどフォローアップを実施します。
- また、新たなスマートサービスの実証にも継続的に取り組みます。



モビリティステーション設置事例※1

※1 出典：東京都都市整備局資料

(6) 検討・取組内容

エ 地域情報アプリの運用

- 2026年度から、南大沢に「暮らす人」、「学ぶ人」及び「訪れる人」のQOLの向上並びにまちの更なるにぎわいの創出を目指して、地域情報やスマートサービス等を一元的に提供できる地域情報アプリ（Webアプリ）の運用を開始します。

対象エリア	南大沢駅からおおむね1.5km～2.0km程度の範囲
主な機能	地域情報をまとめて閲覧できる機能 運営者・登録者がマップなどに投稿できる機能

- 地域情報アプリでは、イベント情報や投稿による地域ならではの情報の発信により、住民や来街者の回遊性や滞在性を高め、にぎわいへとつなげていきます。
- さらに、マッチング機能によりイベント等の募集と応募ができることで、地域の交流を生み出します。
- 都は、南大沢地区での利用状況を踏まえ、多摩ニュータウンの他地区への地域情報アプリの横展開を検討していきます。

オ ほこみち制度の導入及び支援

- 都有地活用事業者が導入を検討している「ほこみち制度」について、都は地域のにぎわいづくりを後押しするため、都有地活用事業者が地元事業者と連携して行う、八王子市との協議等を引き続き支援していきます。
- 八王子市が検討している駅前歩行空間及び南大沢中郷公園の再整備を見据え、都有地活用事業者がほこみち制度を円滑に導入できるよう、都は、地元関係者と緊密に連携・調整を図ります。
- 都有地活用事業の進展に合わせ、エリアマネジメントなど地域主体でにぎわいづくりを担う体制を地元事業者等と検討し、更なるにぎわいを創出していきます。

アプリの利用シーン例※1



ほこみち制度（イメージ）※2

※1 出典：南大沢スマートシティ協議会「令和7年度第2回資料」（2025.11.28）

※2 出典：（左）東京都都市整備局資料 （右）狛江市公式Instagram

自動走行ロボットLOMBYによる未来の買い物

多摩ニュータウンでは、高低差による移動負担の軽減及び地域の利便性向上を目的に、自動走行ロボット「LOMBY（ロンビー）」を活用した新たな配送サービスの導入が進んでいます。

この取組は、2022年に東京都立大学南大沢キャンパスで行われた、リアルタイム注文に対応し複数の受取りスポットへ配送する実証実験から始まり、この段階でロボットが日常の買い物を支える可能性が確認されました。

2023年には南大沢地区の市街地において、安全性、ルート確保、住民との共存など実運用に向けた課題の検証を行い、南大沢スマートシティ協議会など地域の理解と協力の下、ロボットがまちを移動する光景が身近になりました。

こうした成果を踏まえ、2025年5月から南大沢地区で屋外配送サービスが本格的に開始されました。セブン-イレブンのお買い物アプリで注文した商品を自動ロボットが指定地点まで届ける仕組みは、買い物の負担軽減に寄与し暮らしをより便利にする取組として好評を得ています。2026年2月からは多摩市豊ヶ丘地区にも配送エリアを拡大し、今後は、多摩ニュータウン全域への展開が望まれます。

スズキ株式会社の電動車いす技術を応用し、丈夫で安全な足まわりを実現。走行中「ロボットが走行しています♪」と音声アナウンスが流れるなど歩行者との共存も意識して設計されています。



自動走行ロボット「LOMBY」※1



東京都立大学南大沢キャンパスでの実証実験※1



屋外配送走行風景※2



※1 出典：LOMBY株式会社HP

※2 出典：（左・右）東京都都市整備局資料 （中央）LOMBY株式会社HP

ほこみち制度の活用による地域のにぎわい創出

道路法の一部改正に伴い、新たに「歩行者利便増進道路」（通称ほこみち）制度が2020年に創設されました。この制度は、道路管理者等が、にぎわいある道路空間とするため、占用者の申請に基づき歩行者利便増進道路の指定を行うとともに、歩道等の中に歩行者空間を確保しながら、歩行者の利便増進を図る空間として利便増進誘導区域を定めることで、テーブルやイスの設置、イベントなど多様な道路空間の活用が可能となるものです。また、一定の条件により占用料の減額を受けることも可能となります。

都内では、2022年に港区新虎通り（都道）が初めて指定され、多摩地域では、2026年3月末現在、調布市、狛江市及び三鷹市で導入事例があります。

南大沢地区では、八王子市が進めている駅前の市道や中郷公園などの公共施設リニューアル等に合わせ、都府県活用事業者が、本制度の導入に向け、地元事業者等と協議中です。

今後、この制度の活用を通じて、地域との連携を深め、地元の方々の憩いの場としてだけでなく、南大沢エリアを訪れる人の回遊性や滞在性を高めるなどにより、エリア全体の更なるにぎわいにつなげていくことが期待されます。



港区新虎通りの事例※1



調布市の事例※2



狛江市の事例※3

※1 出典：東京都都市整備局「歩行者中心の道路空間の活用マニュアル」（2021.11）（新虎通りエリアマネジメントHP）

※2 出典：東京都都市整備局資料

※3 出典：狛江市公式Instagram

第3章 今後の展開について

先行プロジェクトの取組展開

(1) ニュータウンにおける取組展開

- 魅力あふれる多摩ニュータウン形成に向け、三つの先行プロジェクトの取組について各主体の役割を踏まえ、**ニュータウン全域にて横展開**が必要です。
- ニュータウンにおける21住区等のそれぞれの特性を踏まえ、分野別に展開の優先度を考慮しながら柔軟に横展開を実施していくことが重要です。
- 横展開も見据えて、三つの先行プロジェクトの取組内容について、その事例を紹介します。

ア 「みどり」に関する取組

先行プロジェクト	多摩センター駅周辺再構築
取組	公園における民間活力によるまちづくり（Park-PFI）
横展開の可能性が高い住区の特徴	・特徴が類似し、住区内における公園、運動場等率が高い
多摩中央公園の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・多摩中央公園は、約11万㎡の広大な都市公園であり、多摩センター駅から徒歩5分という好立地 ・見晴らしの良い芝生広場等にカフェや遊具広場を併設 ・みどり・水景・生物・食・遊び・文化・学びを一度に楽しむことができ、多摩市立中央図書館やパルテノン多摩に隣接
想定される効果	・子育て世帯に選ばれる緑豊かな生活環境とにぎわいを創出していく。



多摩中央公園※1

※1 出典：（左・中央）多摩中央公園HP （右）多摩市経済観光課「多摩センターわくわくプロジェクト「まちづかいからまちづくりへ」」（2024.3）

(1) ニュータウンにおける取組展開

イ 「住環境」に関する取組

先行プロジェクト	諏訪・永山まちづくり
取組	空き店舗改修等による近隣センター周辺の再生

横展開の可能性が高い住区の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・人口減少や高齢化が進展 ・都市機能集積が相対的に小さい。
想定される効果	<ul style="list-style-type: none"> ・空き店舗等の改修による地域活性化及び魅力向上

近隣センター周辺の再生イメージ※1



ウ 「利便性」に関する取組

先行プロジェクト	南大沢スマートシティ
取組	拠点アクセス性向上を図るモビリティ施策

横展開の可能性が高い住区の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・人口減少や高齢化が進展 ・丘陵地が多く居住者等の移動負担軽減が必要 ・都市機能集積が相対的に小さい。
想定される効果	<ul style="list-style-type: none"> ・丘陵地などにおける利便性向上による地域活性化



自動配送ロボット※2



電動モビリティ※3

※1 出典：(左) 東京都都市整備局資料 (右) UR都市機構HP「UR 暮らしのカレッジ」
 ※2 出典：東京都都市整備局資料
 ※3 出典：WHILL株式会社HP

(2) 全国の自治体との連携（ニュータウン）

- 多摩ニュータウンをはじめとした全国のニュータウンでは、高度経済成長期に、住宅不足解消等に向け、計画的に住宅、道路、公園等の公共施設、鉄道等の交通が整備されましたが、住民の高齢化、建物・インフラの高経年化、近隣センターの衰退、都市（地区）センターの再生など、様々な課題を抱えています。
- こうした課題に対して、各自治体では様々な創意工夫した取組や情報発信を実施しているところです。多摩ニュータウンの再生を進めていく上でも大変参考となるため、こうしたニュータウンを所管する自治体間連携を拡大・強化していきます。

ア “全国ニュータウン”自治体ピッチ&マッチング

- 2025度、日本全国九つのニュータウンからの取組・課題発信による“持続可能なまちづくり”及び“公民連携パートナーシップの構築”に向けて、“全国ニュータウン”自治体ピッチ&マッチング（イベント）が大阪府で開催され、東京都及び多摩市も参加しました。
- イベントでは、各自治体が所管するニュータウンに関して発表（ピッチ）し、来場した企業等との個別面談（マッチング）を実施しました。
- 引き続き、こうした交流の機会を活用することで、ニュータウンに関する情報収集及び官民連携の構築を推進していきます。

日時 : 2026年1月23日（金曜日）午後1時から午後5時30分まで
 会場 : QUINTBRIDGE（クイントブリッジ）<大阪市都島区>
 共催 : 株式会社三井住友銀行、大阪都市計画局、QUINTBRIDGE
 後援・協力 : 東京都都市整備局、独立行政法人都市再生機構、ほか5社
 来場者数 : 約200名



“全国ニュータウン”自治体ピッチ&マッチングの概要及び当日の様子※1

イ （仮称）全国ニュータウン連絡会

- これまで駅周辺やまちづかいも含めたニュータウンのまちづくりを対象として、全国自治体間の情報共有の場はありませんでした。
- そのため、新たな時代に即した「ニュータウンのまちづくり」に向け、①地方自治体を主体とした情報共有や意見交換を行うとともに、②政策の方向性等を検討することを目的として「（仮称）全国ニュータウン連絡会」を設置します。
- 東京都（多摩ニュータウン）及び大阪都市計画局（千里ニュータウン）から全国自治体に声掛けを行い、賛同する自治体とともに、2026年夏頃の設置を目指します。

※1 出典：東京都都市整備局資料

美しい都市景観を形成する「向陽台地区」

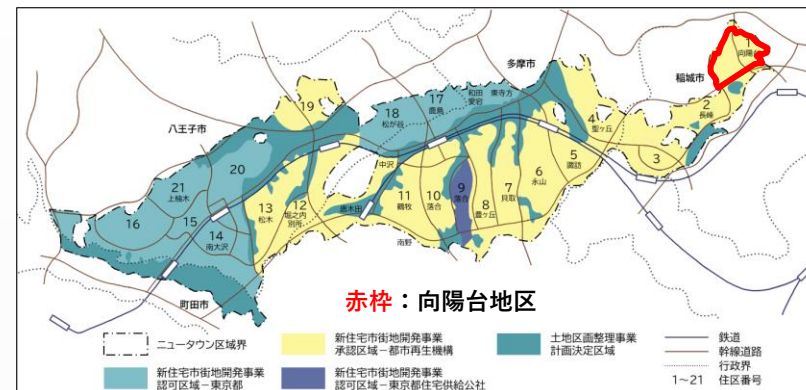
多摩ニュータウン向陽台地区（稲城市）は、多摩ニュータウンを構成する21住区の東端に位置するエリアです。稲城市区域のニュータウンでは一番最初に造成され、1988年に入居が始まりました。

向陽台地区の特徴は、丘陵という地形から生まれた都市景観です。丘を背景として、地形の流れに沿うように高・中・低層の住宅群を配置することで都市景観を確保しています。「弓なりのスカイライン」のような街のデザインは、1995年度に「都市景観大賞」を受賞しています。街並みの景観、通りを彩る街路樹、生け垣の緑なども、落ち着いたたたずまいが感じられるエリアです。



向陽台西地区のスカイライン※2

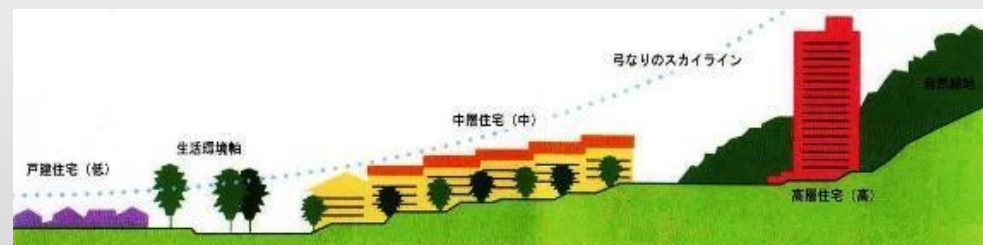
向陽台地区の位置※1



☆「都市景観大賞」とは※3

国土交通省が主催する、良好な都市景観を形成するための優れた事例を表彰するもので、1991年度に創設されました。良好な都市景観を生み出す優れた事例を選定し、その実現に貢献した関係者を顕彰し、広く一般に公開することにより、より良い都市景観の形成を目指しています。

向陽台の地形と施設配置※4



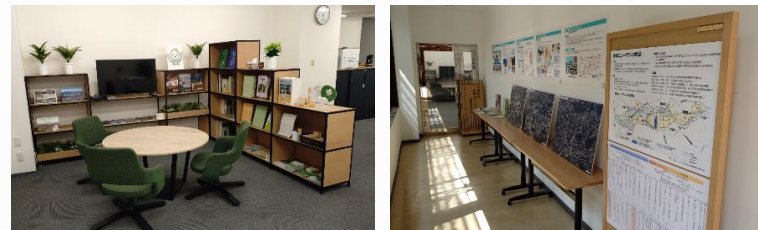
※1 出典：東京都「多摩ニュータウン地域再生ガイドライン」（2018.2）を基に作成 ※2 出典：UR都市機構HP

※3 出典：公益財団法人都市づくりパブリックデザインセンターHP ※4 出典：稲城市HP

多摩ニュータウンの広報展開

(1) 情報発信の必要性

- 東京の高度成長期をベッドタウンとして支えてきた憧れのまち、多摩ニュータウンは、近年子育て世帯等からも住みよいまちとして再評価されつつあります。
- 都心から近く良好な居住環境が形成されていることや、鉄道やバス路線など交通インフラの充実、地震災害等に強い地盤を有しているなど、多摩ニュータウンには多くの魅力があります。
- 再生方針の策定や先行プロジェクトの推進など、新たなまちづくりに向けた取組も進められています。
- 多摩ニュータウンが子育て世代から選ばれるまちを目指していくためには、ニュータウンの魅力を積極的に発信していくことも重要です。あわせて、居住者がまちづくりの取組を知り、地域に対するシビックプライドを持つことが、にぎわいや活気のあるまちづくりにつながっていきます。



多摩ニュータウンまちづくりステーション※1

(2) 多摩ニュータウンまちづくりステーション（情報発信拠点）

- 2024年6月に多摩ニュータウンの情報発信拠点として、永山駅前に「多摩ニュータウンまちづくりステーション」を開設し、2025年8月にリニューアルを行いました。
- 多摩ニュータウンまちづくりステーションでは、多摩ニュータウンに係る映像の放映や資料の閲覧などが行われ、これまでの多摩ニュータウンの歴史やこれからのまちづくりを分かりやすく紹介しています。
- 引き続き、展示物の充実や最新の情報に更新を行うなど、誰もが気軽に立ち寄り、まちづくりに関心を持ってもらえる環境となるよう工夫していきます。



イベントでの情報発信※1

情報発信の取組スケジュール

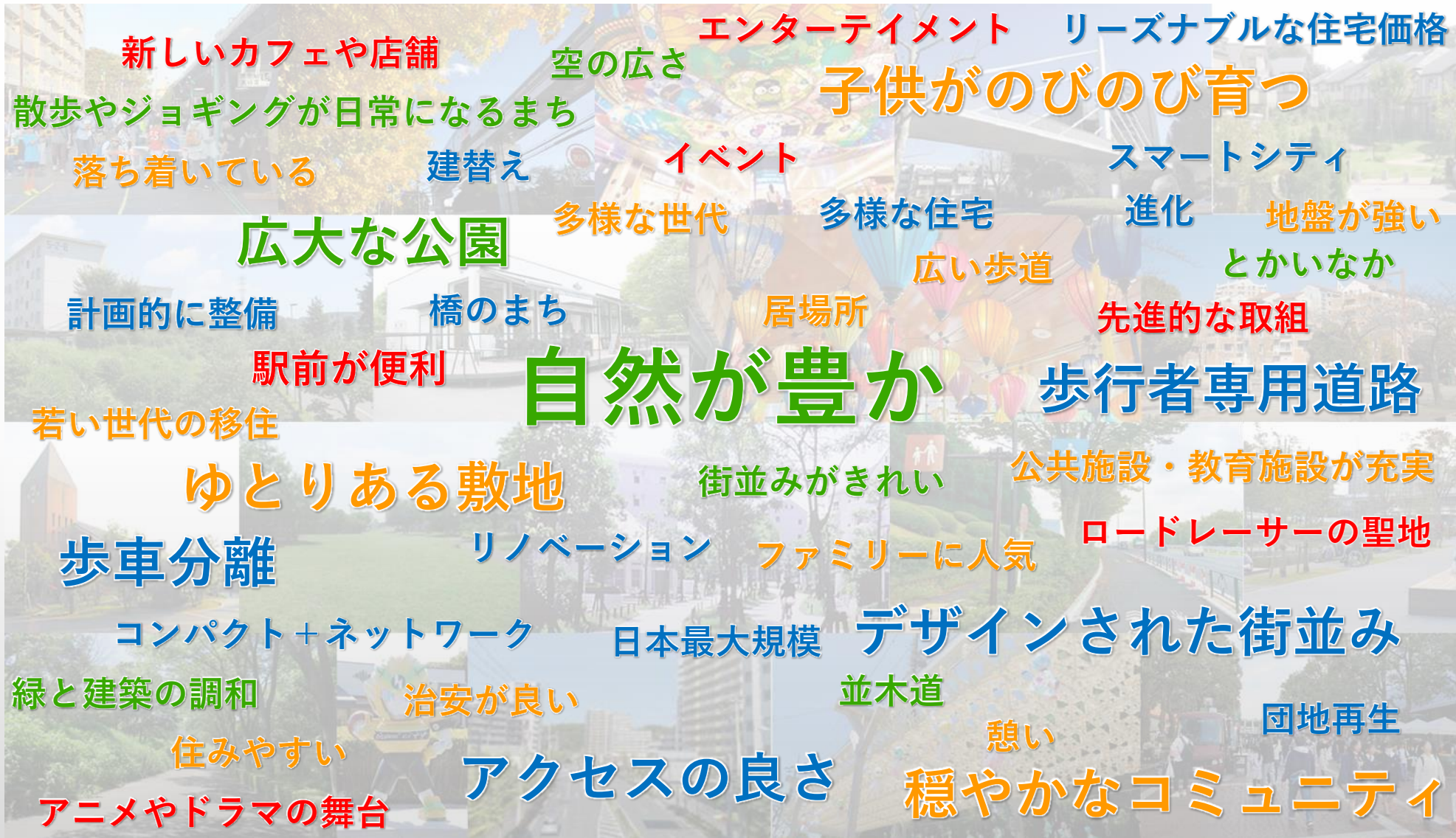
項目	2026年（令和8年）				2027年（令和9年）以降
	4～6月	7～9月	10～12月	1～3月	
イベント	参加				継続実施
動画配信	動画投稿				
WEB・SNS広告	SNS投稿		WEB広告		
フォトコンテスト	告知・開催			結果発表	

(3) 様々な機会及び媒体を通じた情報発信

- 多摩ニュータウンまちづくりステーションを拠点としたイベントへの参加及びホームページ、SNSなどを通じた情報発信を強化します。
- 多摩ニュータウンの魅力を積極的に発信することで、多摩ニュータウン地域内への定住及び移住を進めます。

※1 東京都都市整備局資料

(4) 多摩ニュータウンの魅力のあるキーワードあれこれ



※写真の出典：東京都都市整備局資料、東京都都市整備局市街地整備部多摩ニュータウン課「魅力がたくさん！丘陵のまち 多摩ニュータウン」（2023.2）、稲城市HP、八王子市、CC BY 4.0、多摩市「遊歩道・多摩よこやまの道ガイドマップ」（2026.3）、UR都市機構HP

多彩なイベントを楽しめる多摩ニュータウン

多摩市、八王子市、稲城市及び町田市にまたがる多摩ニュータウンでは、年間を通じて行政、企業及び市民が連携して地域の魅力を発信する多彩なイベントが開催され、暮らしの中で“参加できる楽しみ”を生み出しています。

たとえば多摩市（多摩センター周辺）では、冬の風物詩として定着した「多摩センターイルミネーション」がパルテノン大通り周辺で一定期間開催され、夜間景観の魅力向上と回遊を生み出しています。また、まち全体を舞台に音楽・アート・食を展開する「TAMATAMA FESTIVAL」、永山駅周辺で開催される「永山フェスティバル」、豊ヶ丘・貝取地区の「多摩ランタンフェスティバル」など、地域のにぎわいをつくるイベントが多く開催されており、広域からの来訪動機にもつながっています。

八王子市（南大沢、別所など）では、駅前や周辺施設を中心に、気軽に立ち寄れる地域イベントが行われています。住民が主体となって開催するイベントも多く、春には八王子三大祭りの一つである「フラワーフェスティバル由木」が南大沢中郷公園を中心に開催され、季節感あふれる景観づくりとともに、家族連れや地域住民が集う交流の場となっています。くわえて、夏に長池公園で開催される「長池ぼんぼこ祭り」では、キッチンカー、マルシェ、ステージ企画などで地域のにぎわいを創出しています。

稲城市（若葉台など）では、住民同士の親睦を目的に毎年開催される「若葉台地区夏まつり」のように、自治会、地域団体、学校等が関わる住民主体の催しが継続しています。あわせて、市を代表する催しとして「Iのまちいなぎ市民まつり」が開催され、広域的な交流と地域発信の場にもなっています。

多摩ニュータウンでは住民の活動がとても活発です。こうした多彩なイベントを通じて、にぎわいと温かいコミュニティが育まれ、その魅力を四季を通じて感じられる街、それが多摩ニュータウンです。



多摩センターイルミネーション※1



多摩ランタンフェスティバル※2



フラワーフェスティバル由木※3



Iのまち いなぎ市民まつり※4

※1 出典：東京都都市整備局市街地整備部多摩ニュータウン課「魅力がたくさん！丘陵のまち 多摩ニュータウン」（2023.2）

※2 出典：東京都都市整備局資料 ※3 出典：八王子市HP ※4 出典：稲城市HP

次代を担う子供たちへ出前授業で多摩ニュータウンの魅力をPR

多摩ニュータウンの再生に向けた取組の情報発信の一環として、次代を担う子供たちに、多摩ニュータウンの魅力を知り、愛着を持ってもらうため、2026年2月、初めて出前授業を行いました。第一次入居地区の多摩市諏訪永山にある諏訪小学校3年生約60名を対象に、社会科「市の様子の移り変わり」の1年間のまとめの時間で実施しました。

授業では、まず、社会科専門の校長先生が、人口の推移や店舗の撤退など市の変化をおさらいしました。次に、都からは、子供たちに楽しく学んでもらえるよう、クイズを交えながら、未来の多摩ニュータウンの姿や東京都の取組を説明しました。

中でも、起伏のあるニュータウンでの生活に役立つ自動配送ロボットについて説明すると、子供たちは興味津々に聞いてくれました。また、多摩ニュータウンの歴史や魅力を知ることができる「まちづくりステーション」に設置している航空写真（1975年と2024年）を展示したところ、子供たちは驚いた様子でまちの移り変わりを見つめるなど、楽しい45分となったようです。

子供たちからは「みんなが笑顔で過ごせるような多摩市にしたい。」などの感想を、校長先生からは「先生たちにも勉強になった。ぜひ来年もお願いしたい。」とのコメントを頂き、今後も継続していく予定です。



当日の様子※1



校長先生のお話※1



説明の様子※1

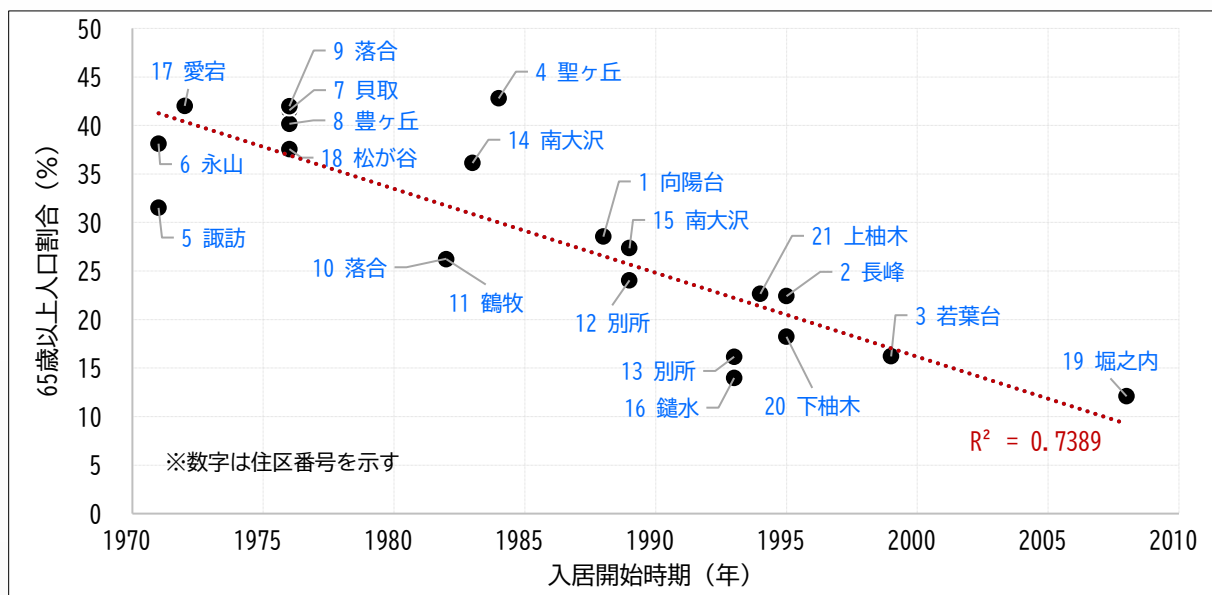


授業後に航空写真を見る子供たち※1

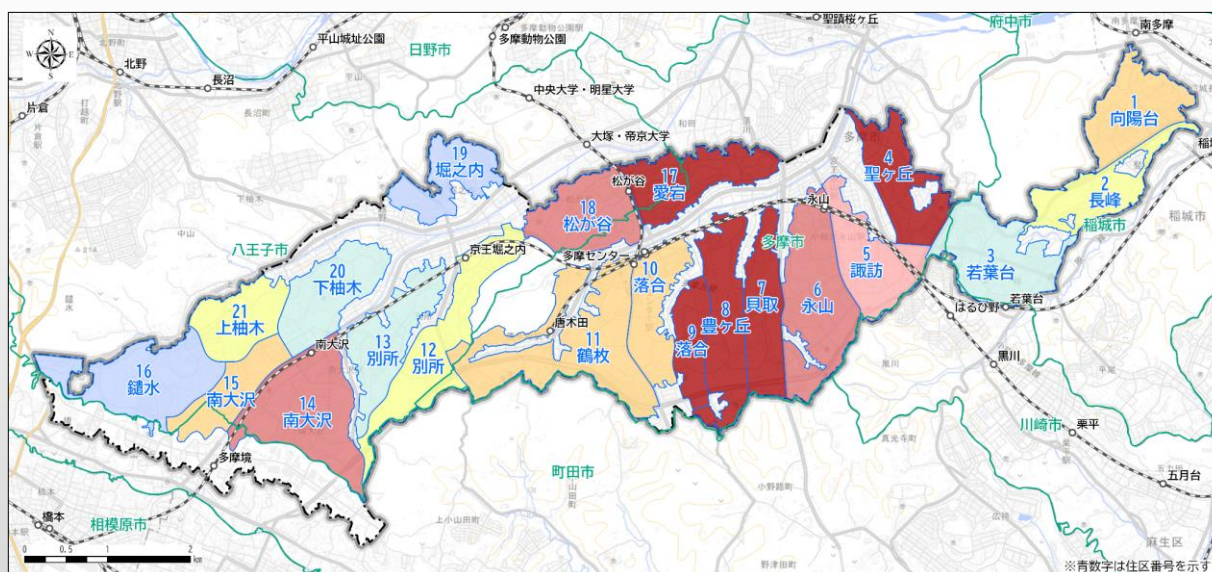
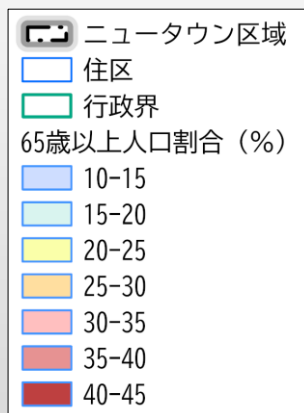
※1 出典：東京都都市整備局資料

參考資料

【住区別の入居開始年次と高齢化率
[65歳以上人口割合] (2020年)の関係※1】

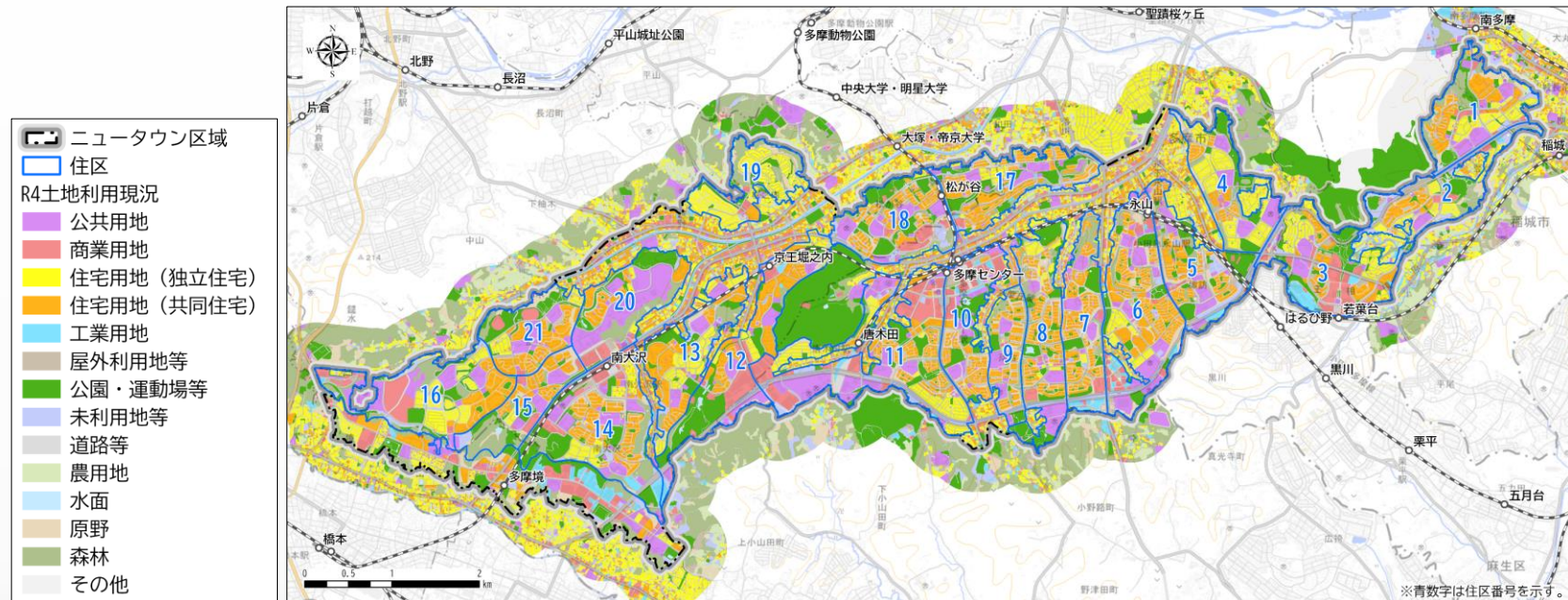


【住区別の高齢化率[65歳以上人口割合]
(2020年) ※1】



※21住区のみを調査対象とし、土地区画整理事業区域は含まない。 ※1 出典：国勢調査・小地域集計（住区界が小地域（≒町丁目）の区域界と一致しない場合は、住区内に含まれる「住宅系建物の延べ面積」の割合（小地域の同延べ面積の合計値に占める割合）を用いて、住区内の数値を按分集計した。なお、「住宅系建物の延べ面積」は、東京都「令和4年度土地利用現況調査」（調査は2021年に実施）の結果を用いて算出した。

【住区別の土地利用現況(2022年) ※1】



【住区別の土地利用現況 (2022年) ※1】

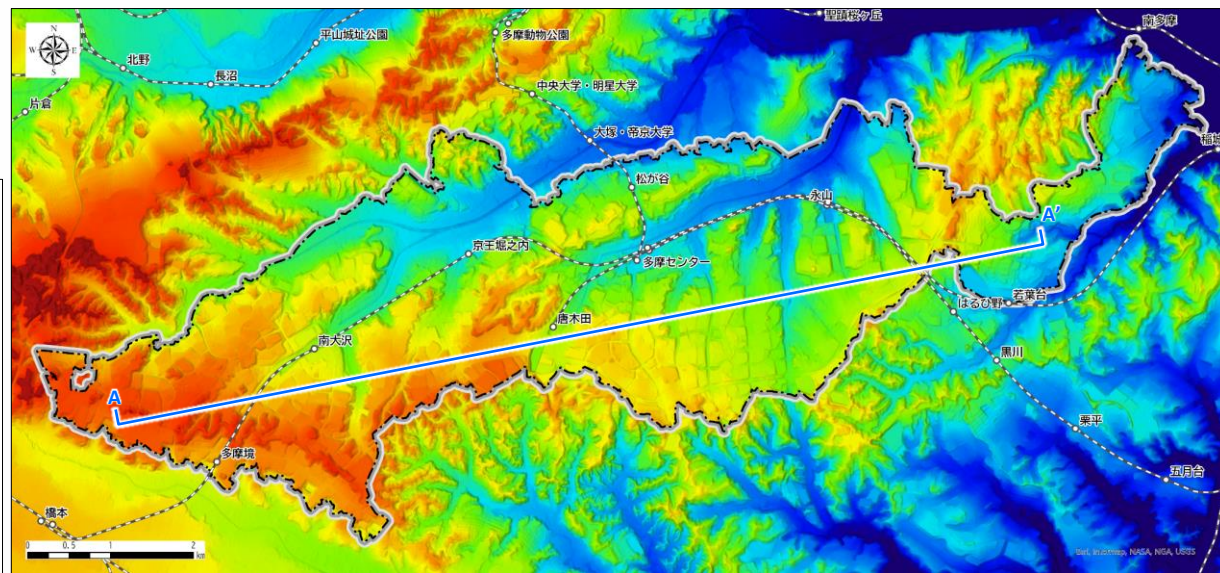
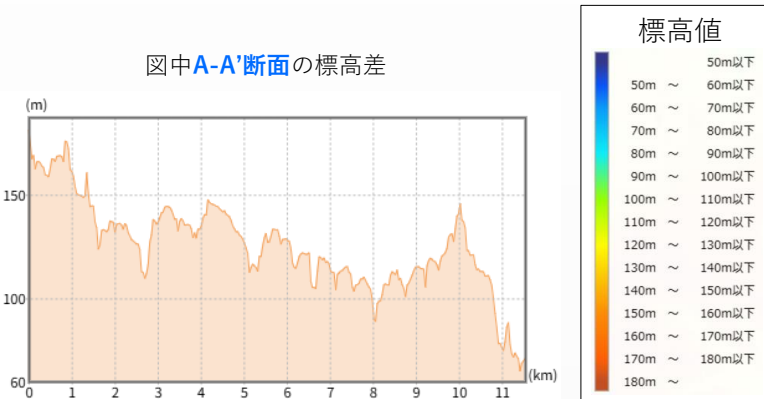
カラスケール (赤: 高い⇄青: 低い) は横方向の比較 (住区間の比較) による大小を示す。

項目	住区番号																				
	1 向陽台	2 長峰	3 若葉台	4 聖ヶ丘	5 諏訪	6 永山	7 貝取	8 豊ヶ丘	9 落合	10 落合	11 鶴牧	12 別所	13 別所	14 南大沢	15 南大沢	16 鎌水	17 愛宕	18 松が丘	19 堀之内	20 下柚木	21 上柚木
公共用地 %	12.2	4.2	7.0	15.4	12.2	17.5	9.5	11.8	15.3	12.8	17.6	10.2	9.4	12.6	12.0	15.6	10.7	14.8	0.4	35.6	13.9
商業用地 %	3.7	4.4	14.4	0.5	1.6	5.7	4.0	2.4	1.2	14.2	15.0	12.9	1.5	5.7	4.8	12.0	1.4	7.6	2.6	5.6	6.1
住宅用地 %	32.8	22.8	24.5	32.6	21.1	29.0	27.4	26.1	25.5	17.4	22.5	25.8	44.7	21.7	21.2	28.1	33.2	19.1	41.7	14.9	32.2
工業用地 %	0.0	0.8	6.4	0.0	1.8	2.9	3.3	0.0	0.0	4.1	1.1	2.0	0.0	3.3	0.0	0.3	0.7	0.2	0.0	0.1	0.0
農業用地 %	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.3	0.0
公園・運動場等 %	8.4	12.7	14.0	13.8	17.3	8.8	11.7	21.6	10.8	16.3	8.7	23.2	10.4	16.9	11.8	11.2	16.8	20.6	7.5	14.0	17.0

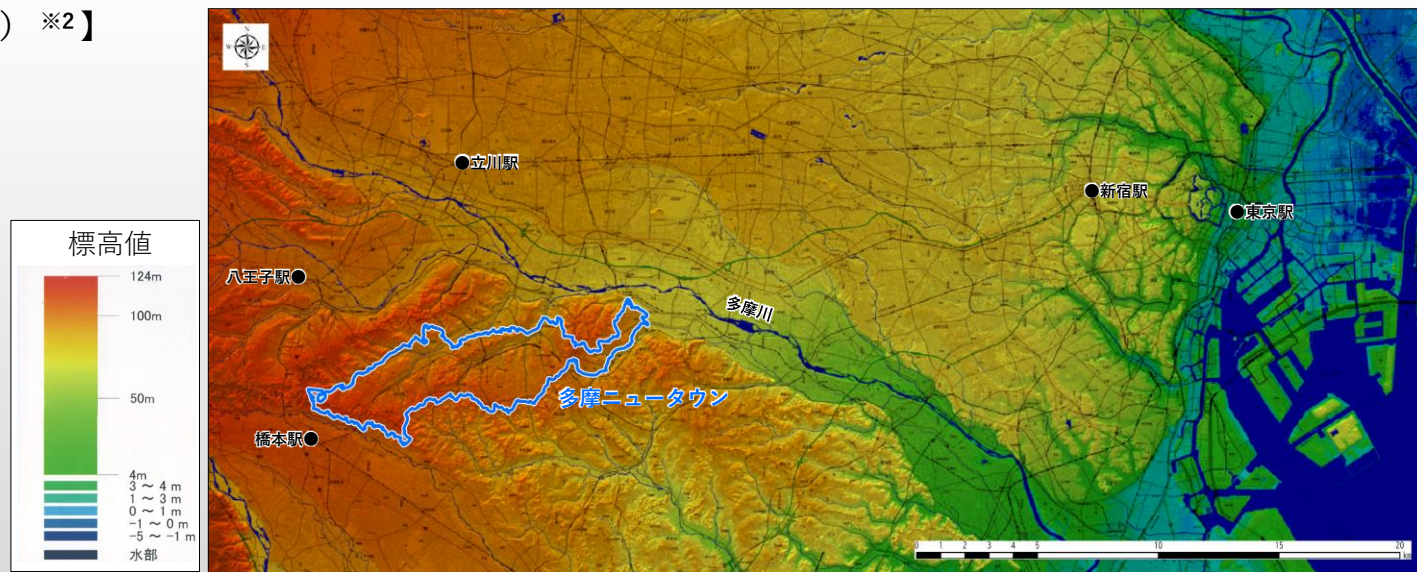
※1 出典：東京都「令和4年度土地利用現況調査」(調査は2021年に実施)、表中の項目は以下のとおり合算して集計

公共用地：官庁施設、教育文化施設、厚生医療施設及び供給処理施設用地の合計値／商業用地：事務所建築物、専用商業施設、住商併用建物、宿泊・遊戯・施設及びスポーツ・興行施設用地の合計値／住宅用地：独立住宅及び集合住宅用地の合計値／工業用地：専用工場、住居併用工場及び倉庫運輸関係施設用地の合計値／道路等：道路及び鉄道・港湾等用地の合計値／農用地：田、畑及び樹園地用地の合計値／その他：屋外利用地・仮設建物、未利用地等その他用地の合計値

【多摩ニュータウンの地理的特性
(ニュータウン内の高低差) ※1】



【多摩ニュータウンの地理的特性 (広域) ※2】



※1 出典：国土地理院「色別標高図」を基に作成

※2 出典：国土地理院「デジタル標高地形図」(関東・東京 2017.3)を基に作成

多摩のまちづくり戦略に基づき、多摩地域におけるまちづくりについての支援策及び多摩ニュータウンにおける活用事例も紹介します。

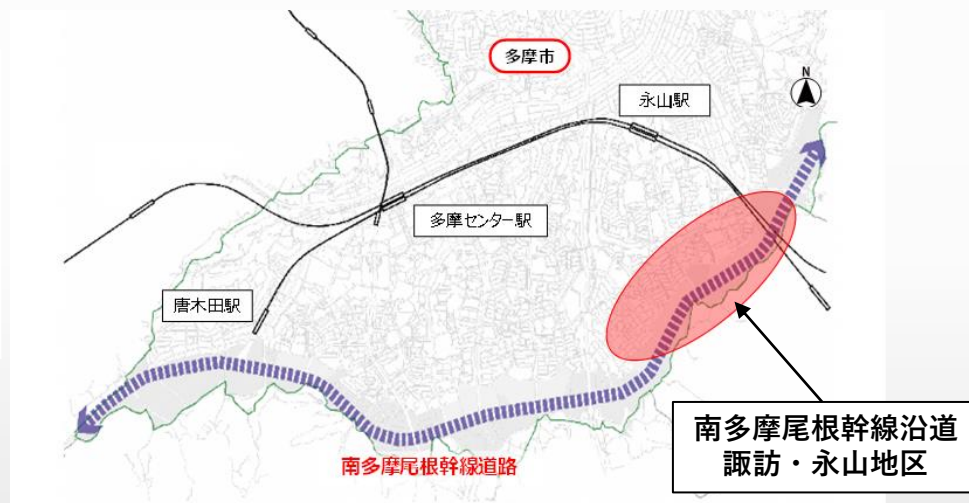
【新たな道路・交通ネットワークを生かしたまちづくり支援制度】

- 道路・交通ネットワークの整備により、地域間の移動時間の短縮や利便性の向上が図られます。道路・交通ネットワークをいかし、拠点間の連携を促進していくためには、交通基盤と連携したまちづくりが重要です。
- 新たに整備する広域的な道路・交通ネットワークの沿線周辺において、先進的なまちづくりに取り組む地区を選定し、地元自治体の行うまちづくりの検討を支援します。

< 活用例 >

対象地区名	南多摩尾根幹線沿道諏訪・永山地区（多摩市）
事業概要	南多摩尾根幹線沿道において、プラットフォームを活用し土地利用転換の具体的方針や都市計画変更に向けた諸条件を検討し、広域ポテンシャルの取込みによる次世代を見据えた産業・業務・商業機能の誘致や育成及びイノベーション環境形成を目指す。

南多摩尾根幹線沿道 諏訪・永山地区の位置



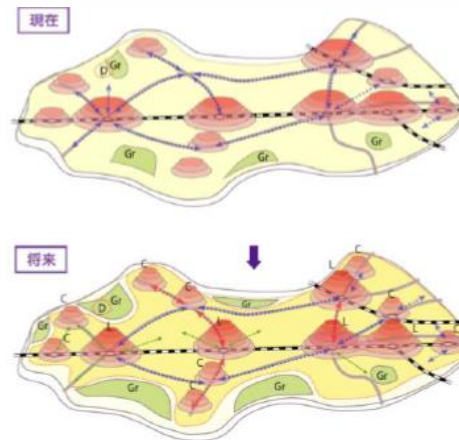
【特徴を踏まえたエリアのまちづくり支援制度】

- 多摩地域には、農地の多さや観光資源の集積など行政界を超えた特徴を有するエリアや、地域資源としての既存ストックが集積するエリアがあります。
- 行政界を超えた地域特性を有するエリアのまちづくりを促進するため、又は、地域資源としての既存ストックが集積するエリアのストック活用型のまちづくりを誘導するため、東京都は「特徴を踏まえたエリア」の将来像を地元自治体と連携して定め、地元自治体の取組をパッケージにして支援を行います。
- 「特徴を踏まえたエリア」のまちづくりの取組を進め、地域のブランド力の向上、産業競争力の強化及び交流人口の促進を図っていきます。

【TAMA拠点形成プロジェクト推進支援制度】

- 都市の持続的発展を可能とするために、集約型地域構造への再編を目指し、地域の個性を生かしたまちづくりを促進することが重要です。
- 多摩のまちづくり戦略のTAMA拠点形成プロジェクトに記載されている拠点づくりの具体的な取組で、まちづくり方針等の策定に向けた検討を行う取組に対して、地元自治体と連携しながら支援を行います。

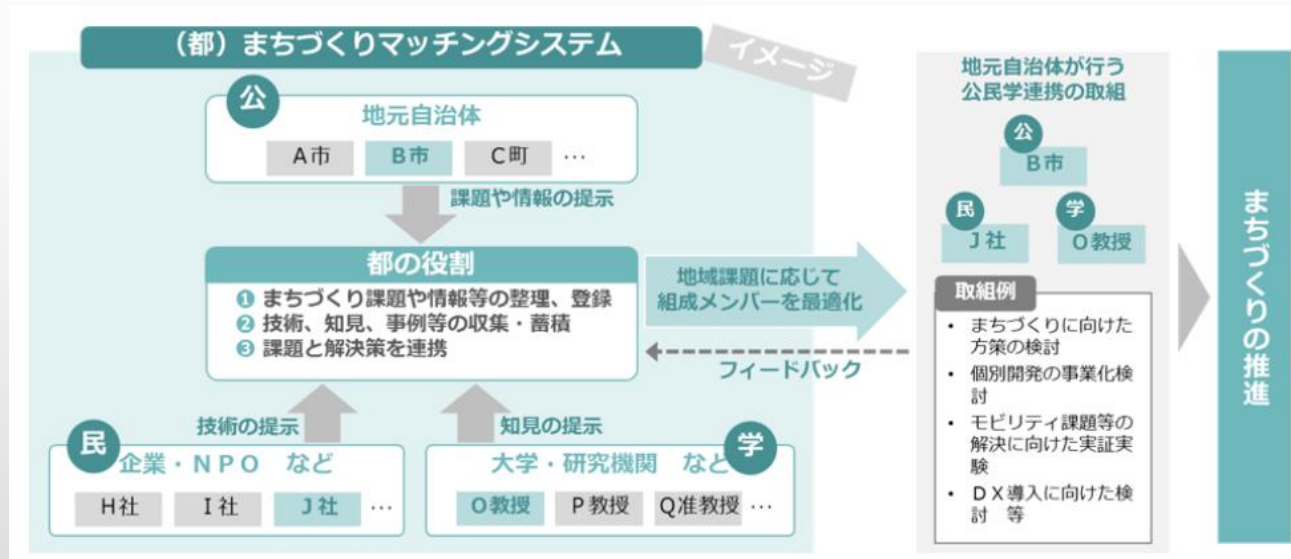
集約型地域構造のイメージ※1



【まちづくりマッチングシステム】

- 複雑化・多様化するまちづくりの課題の解決のためには、大学、企業、NPOなど様々な主体と連携を図ることが重要です。
- 地元自治体の課題に応じて、大学、企業、NPOなどから技術、ノウハウ及び知見を提示いただき、地元自治体とそれらの主体をマッチングさせ、課題解決に取り組めます。
- 東京都は、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を構築し、様々な主体が持つ専門性や強みを組み合わせ、地元自治体のまちづくりを促進します。

まちづくりマッチングシステム※2



※1 出典：東京都都市整備局「都市づくりのグランドデザイン」（2017.9）

※2 出典：東京都「多摩のまちづくり戦略」（2025.3）