【資料2】

第２回検討委員会資料

１．第１回委員会での主な意見と対応

第1回委員会での主な意見（1）

＜団地等の老朽化＞

・新しい建物に全て作り直すことは経済的に難しい。リノベーションをシステマティックにやると良い。
・団地再生には多くの課題（コミュニティの継続、近隣センターの再生、南多摩尾根幹線沿道の土地利用転換、事業性との両立など）があるため取組に時間を要する。

＜環境・防災＞

・公園、農園等は、健康や交流の場として、魅力的な資産である。
・「持続可能な開発」やカーボンニュートラルを意識したほうが良い。
・地震リスクが低いのであれば、データやエネルギーの拠点になることも想定できる。
・水害等の災害リスクについても現況に反映させた方が良い。

＜産業・業務機能の集積＞

・職住近接の新しい生活様式を目指すなら、産業をはじめ様々な基盤投資を行うべきである。
・どういった業務地区の集積を目指していくのか、方向付けをしたほうが良い
・リニアの開業が予定され、ＭＩＣＥ誘致・開催の期待が高まる。住宅系だけでなく、業務系の導入が必要である。
・ベットタウン的な理念から作られたまちだが、今後は、まちの中で雇用を生み、にぎわいを創出し、そこに新たに若い人に住んでもらうということが重要になると思われる。その意味で、南多摩尾根幹線沿道の土地活用に力を入れていく必要がある。
・大学生は昼間人口の核となることから、学生数の維持は重要である。

第1回委員会での主な意見（2）

＜デジタル＞

・2040年までには技術の進歩も大きいと予想され、車も空を飛んでいるかもしれない。
　多様なモビリティが走り回る姿も想像し、都市構造を検討できると良い。
・バスの運転士など人材確保の課題に対し、新技術で対応できることもある。

＜その他＞

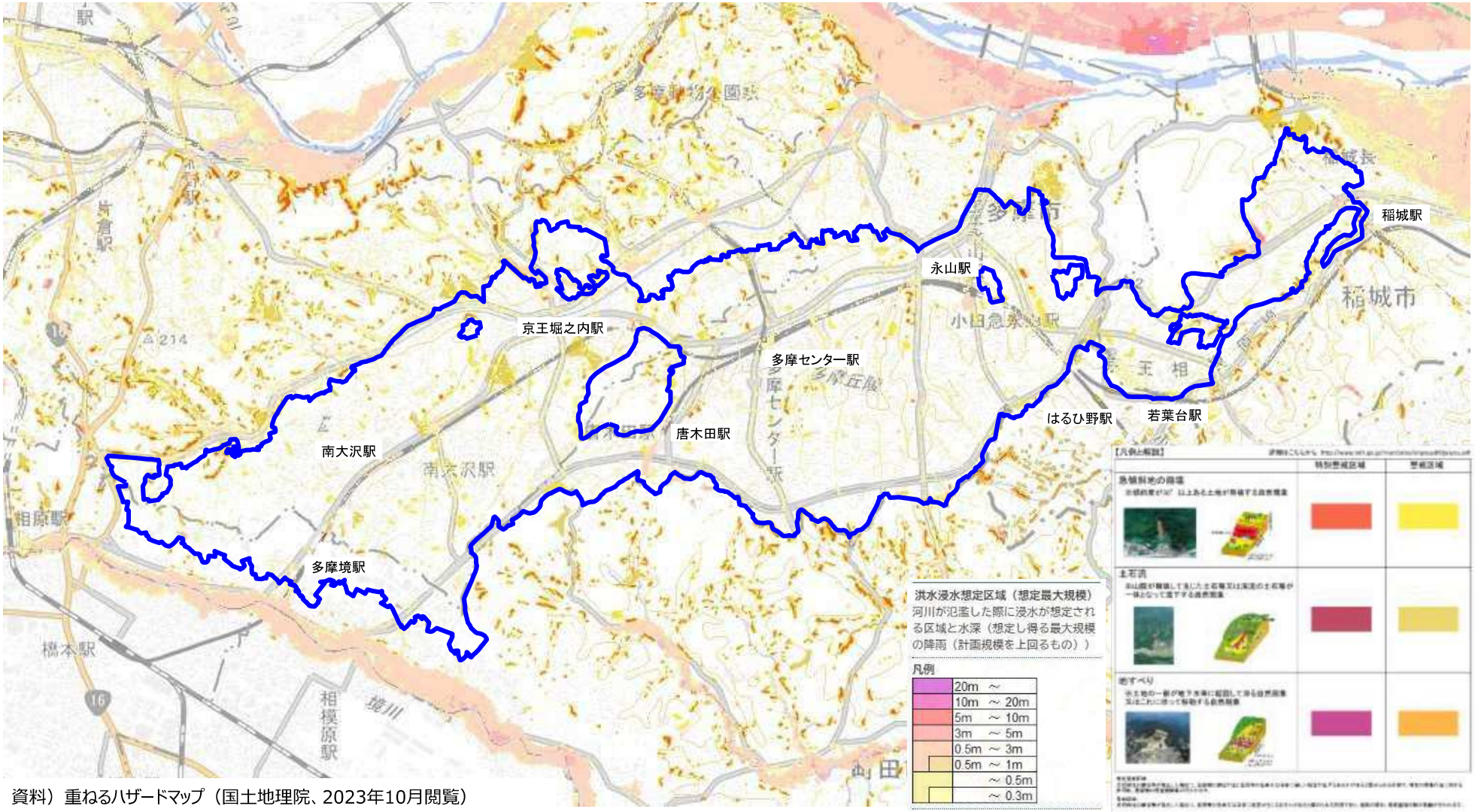
・近年の動きを十分に踏まえて地域の課題を取り込み、対応策を提示できると良い。
・東京都には、各関係機関の取組を支援することに加え、広域的な視点で新たな技術も捉えてモデル的に
　取り入れていくといった役割が求められていると思う。
・将来像、まちづくりの方向性、取組などは、総合的なものになりすぎずメリハリをつけてまとめると良い。

⇒ 頂いたご意見を踏まえ、新たな再生方針に反映していきます。

（参考資料1）自然災害に対する安全性

ハザードマップ（洪水、土砂災害）

・多摩ニュータウン内は洪水・土砂災害のリスクは周辺地域と比較し小さい。

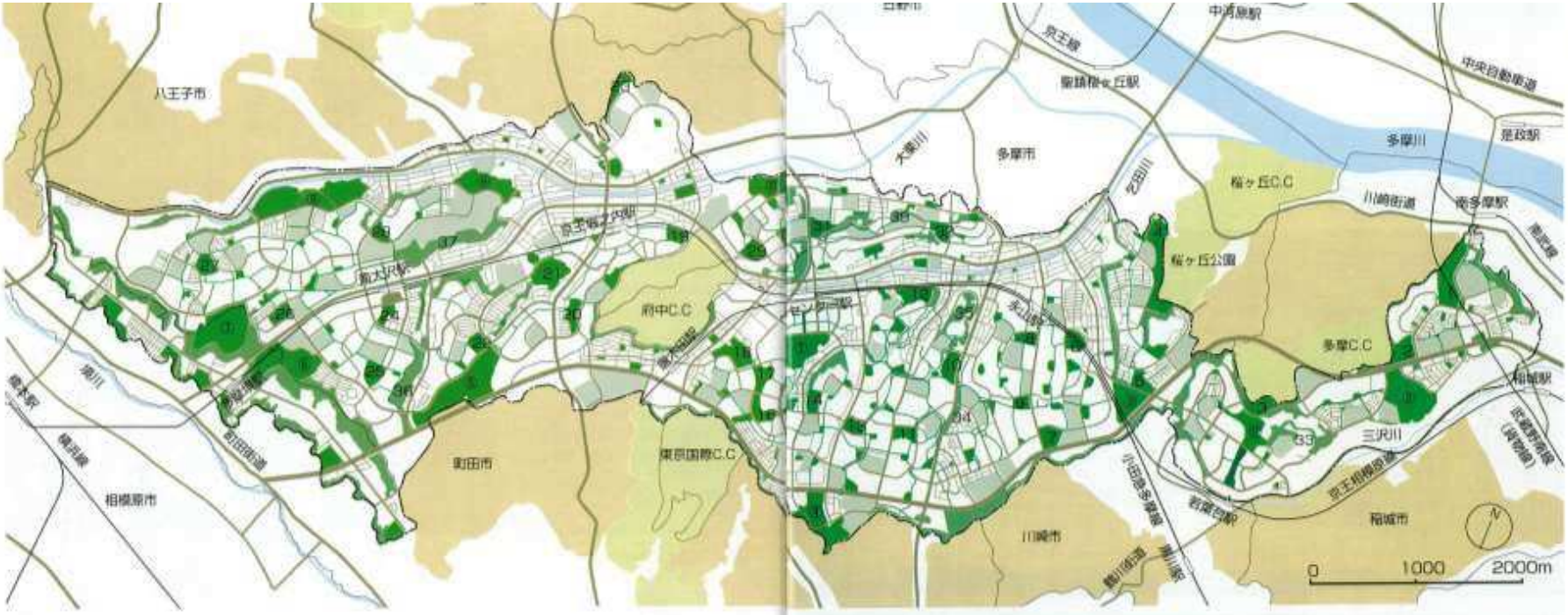


資料）重ねるハザードマップ（国土地理院、2023年10月閲覧）

（参考資料2）公園・緑地・歩行者専用道路

公園・緑地等の配置

・多摩ニュータウン内は、尾根沿いにある規模の大きな公園（中央公園・地区公園）、住区内公園（近隣公園等）、緑地及びこれらを連携する歩行者専用道路が計画的に配置されている。



■公園・緑地

- 公園
- 緑地
- 歩行者専用道路
- 教育施設

■中央・地区公園

① 多摩中央公園	10.3ha	⑧ 上柚木公園	21.3ha
② 稲城中央公園	16.0ha	⑨ 富士見台公園	9.3ha
③ 多摩東公園	7.1ha	⑩ 大塚公園	8.0ha
④ 一本杉公園	8.3ha	⑪ 稲城第四公園	6.4ha
⑤ 長池公園	19.2ha		
⑥ 内裏公園	14.0ha		
⑦ 小山公園	17.3ha		

■近隣公園・緑地

1 城山公園	9.9ha	9 永山南公園	2.2ha	17 鶴牧東公園	2.7ha	25 大平公園	3.5ha	33 坂浜上谷戸緑地	3.4ha
2 稲城第二公園	3.9ha	10 貝取北公園	3.5ha	18 鶴牧西公園	5.6ha	26 内裏谷戸公園	2.9ha	34 豆生緑地	2.4ha
3 稲城第三公園	3.4ha	11 貝取南公園	2.5ha	19 秋葉台公園	2.4ha	27 諸水公園	3.1ha	35 貝取山緑地	4.0ha
4 大谷戸公園	2.7ha	12 豊ヶ丘北公園	4.5ha	20 別所公園	2.1ha	28 下柚木公園	2.2ha	36 清水入緑地	7.6ha
5 馬引沢南公園	2.4ha	13 豊ヶ丘南公園	2.5ha	21 蓮生寺公園	6.6ha	29 東中野公園	3.0ha	37 松木・日向緑地	14.5ha
6 諏訪北公園	2.8ha	14 落合南公園	2.0ha	22 松木公園	2.2ha	30 大塚西公園	2.9ha	38 愛宕山緑地	1.2ha
7 諏訪南公園	2.9ha	15 宝野公園	3.1ha	23 北公園（予定）	3.5ha	31 大塚東公園	2.4ha		
8 永山北公園	2.5ha	16 奈良原公園	3.1ha	24 中郷公園	1.5ha	32 愛宕東公園	2.3ha		

２．多摩ニュータウンの新たな再生方針について

「（仮称）多摩ニュータウンの新たな再生方針」の構成（案）

再生方針　⇒　今回策定

○ 位置づけ、現状、課題、社会変化

○ 将来像　　・・・ 都市像、コンセプトなど

○ 方向性と取組　・・・ 取組方針

・・・ 先行プロジェクト（南大沢スマートシティ、諏訪・永山まちづくりなど）

※主な取組事項
駅周辺や道路沿道の新たな都市機能(産業・商業・業務、賑わい等)の集積
近隣センターの再構築、団地の再生（建替え、ﾘﾉﾍﾞｰｼｮﾝなど）

○ 実現に向けて

再生プログラム　⇒　令和６年度以後の取組

先行プロジェクトの実施

＜南大沢スマートシティ＞

＜諏訪・永山まちづくり＞　など

先行プロジェクトの成果を生かし、
各住区へ展開

エリア別プロジェクトの実施

愛宕、貝取、豊ヶ丘　など

多摩ニュータウンの強み・弱み・変化

強み　蓄積してきた強みを活かす

《良好な居住環境》

- ✓ 幹線道路等で囲まれた、中学校区を一つの生活圏の単位とした住区毎に、小中学校、幼稚園、保育所、商業施設等の日常生活に必要な施設を徒歩圏に配置（合計21住区）
- ✓ 歩車動線の分離による歩行者ネットワークが計画的に形成（公園、教育施設、近隣センター等を車と交差せず移動可能な歩行者専用道路）
- ✓ 大規模な公園・緑地、グランド、野球場、住区内公園等が計画的に配置（公園・緑地面積の割合：都内全域4%、多摩NT19%（新住））

《交通インフラが充実》

- ✓ 鉄道ネットワークが形成され、駅を基点にバス路線が発達。区部と遜色ない交通利便性（交通空白地域はほぼ無い）

《地震災害に対するリスクは低い》

- ✓ 強固な地盤（多摩東部直下地震等による全壊建物棟数の分布は、都内他地域と比較して少ない）

弱み　抱えている課題を克服する

《高齢化が進展》

- ✓ 居住人口は減少に転じ、初期入居地区（諏訪永山）から生産年齢人口の減少、高齢化が進展（高齢化率：都内全域23%、多摩NT26%、諏訪永山33%）
- ✓ バリアフリー化が不十分（地形が起伏に富んでいるため移動に制約）

《施設の老朽化等》

- ✓ 入居開始から50年以上が経過し、住宅等の施設が老朽化するとともに居住性能やニーズが現在の水準に合わない（S56以前に着工された建物の割合：都内全域15%、多摩NT37%）

《商業機能の低下》

- ✓ 商業のポテンシャル、賑わいが低下（大型商業施設・近隣センターの衰退、ホテルの撤退）
- ✓ コンビニが少ない（コンビニ300mカバー率：区部86%、多摩NT40%（高齢者人口割合））

変化　社会の変化にも対応する

《社会動向》

✓コロナ禍を契機とした新たなライフスタイルの進展

《技術革新》

✓ICT技術・デジタル技術の進展
✓新たなエネルギー導入施策の展開

《広域交通ネットワーク（地域ポテンシャル向上）》

✓リニア中央新幹線の開業、南多摩尾根幹線道路の４車線化　など

新たな再生方針

多摩ニュータウンの強みを活かしながら、現在抱えている課題を克服するとともに、社会の変化にも対応した、多摩ニュータウンの新たな再生方針

将来像について

これまでの経緯

- 多摩ニュータウンは、住宅を大量供給し人口増大に伴う深刻な住宅難を解消するため、昭和４０年から東京西部に広がる未開発の多摩丘陵を切り開き、計画決定から僅か６年で入居開始
- 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を有する約2,850haの日本最大のニュータウンとして誕生
- ３路線の鉄道や道路等の都市基盤の計画的な整備や駅を中心とした商業・業務施設の配置
- 現在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、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

現状

- 入居開始から５０年以上が経過した現在、子世代が独立して団地からの転出が進み、住民の高齢化や人口減少が進展
- ライフスタイルの変化、デジタル化の進展など、新たな時代変化への対応が必要

コンセプトについて

今後、多摩ニュータウンは**「 都心にはない緑豊かで上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安心して住み交流できる、住･育･職が近接した新たな暮らしの場 」**に蘇らせる。

そのためのニュータウン再生の道しるべとして、再生方針を作成する。

取組方針の骨子（案）

＜方針１＞　既存ストックを生かしながら時代のニーズにあった新たな都市機能を集積

・老朽建築物の建替えに合わせ、商業・業務、MICE、医療、教育、子育て、観光機能等を導入（主要駅周辺等）
・尾根幹線沿道の団地建替え後の跡地等を活用し、産業・商業・業務、賑わい、スポーツサポート施設、イノベーション等を創出
・老朽化した住宅の建替えや改修を進め、ライフスタイルや価値観の多様化に応じた暮らしの場へ再生（団地建替え、ﾘﾉﾍﾞｰｼｮﾝ 等）

＜方針２＞　世代構成を平準化し、学生や子育て世代、高齢者等、多様な人々が末永く住み交流できる

・福祉、子育て機能、ｼｪｱｵﾌｨｽなどを配置し、身近な生活機能を配置した多様な人々がつながり支えあえる地域の交流拠点を形成（近隣センターの再構築等）
・学生による地域活動サポートの促進

＜方針３＞　歩車分離された既存の道路ネットワークを活かすなど、誰もが安心して快適に動ける

・ゆとりある道路空間等を活用した多様なモビリティの導入（自動運転、グリーンスローモビリティ、空飛ぶ車等）、これらに対応した交通結節機能の強化（駅前広場等の再整備）
・バリアフリー化による快適な歩行者空間の確保

＜方針４＞　ﾃﾞｼﾞﾀﾙﾄﾗﾝｽﾌｫｰﾒｰｼｮﾝ（ＤＸ）を活用してQOLの向上

・産学公連携して、新たなスマートサービスを多数実装（南大沢スマートシティ）、他地区へ展開

＜方針５＞　誰もが安全、安心に暮らせる

・無電柱化の推進、震災時の救急活動や広域的な緊急物資輸送を支える幹線道路の整備促進（尾根幹線道路）
・地域の防犯力の強化

＜方針６＞　豊かな緑を多面的に活用し、暮らし住みたくなる

・グリーンビズの推進、公園、みどりを生かした魅力的なまちの実現、農のある暮らしの場の創出

＜方針７＞　脱炭素化を進め、持続可能な社会を実現する

・気候変動対策、カーボンニュートラルの取組の推進