

3 多摩ニュータウン

(1) 現状と課題

多摩ニュータウンは、都心から 25～40km 圏に位置し、多摩丘陵の多摩、稲城、八王子、町田の 4 市に渡る、総面積約 2,853ha、東西 14km、南北 2～3km のエリアに都市機能が連担している都市である。道路、公園等の都市基盤が高い水準で整備され、住宅を始め、業務、商業、教育、文化など多様な施設が立地している。

多摩ニュータウンの人口は、2008 年（平成 20 年）10 月現在、約 21 万 1 千人（住民基本台帳）であり、国内最大級のニュータウンとなっている。

多摩ニュータウンにおいては、東京圏の人口増大に伴う住宅難の解消を目的として、昭和 40 年代初頭から、新住宅市街地開発事業、土地区画整理事業により整備を進めてきた。

また、1986 年（昭和 61 年）には、雇用機会の増大及び都市機能の増進を目的として新住宅市街地開発法が改正され、特定業務施設^(注)の導入が可能となり、多機能型のニュータウンとして発展してきた。

多摩センター地区



南大沢センター地区



若葉台地区



(注) 特定業務施設：事務所、事業所その他の業務施設で、居住者の雇用機会の増大及び昼間人口の増加による事業地の都市機能の増進に寄与し、かつ、良好な居住環境と調和する施設。居住者の共同の福利及び利便のために必要な教育、医療、官公庁、購買等の施設は除く。

多摩ニュータウンにおいては、当初のベッドタウン的な性格から職住近接型の多機能複合都市へと転換を進めていく上で、一層の雇用の場の創出が必要である。

また、初期入居地区では、約 40 年が経過し、住宅の老朽化や入居者の高齢化が見受けられ、住宅の建替えや施設の再生・整備が課題となっている。こうした地区のうち、特に諏訪地区では、緑豊かな良好な住環境を継承しながら、分譲マンションの建替えに向けた取組が進められている。

商業については、多摩センター駅周辺の多摩センター地区を中心として、大型店やホテル、文化施設、アミューズメント施設等の立地が進んでおり、ニュータウン内のみならず、周辺地域からも集客している。

初期の開発地である永山地区も、多摩地域における商業集積地区の一つとなっている。また、南大沢駅周辺の南大沢センター地区では、アウトレットモール等の商業集積が進み、地区内のみならず周辺地域からの来訪者でにぎわっている。若葉台駅北側の若葉台地区においても、駅前に商業施設などの集積が進みつつある。

多摩センター駅前



永山駅前



業務機能については、多摩センター地区や唐木田・長池地区において、特定業務施設用地等への企業誘致が行われ、金融・保険業の情報処理センター、教育関連企業の事務所、研究所・研修所等の立地が進んできた。これらの業務機能の集積は、多摩ニュータウンへの良好なアクセスや、優れた都市基盤整備によるところが大きい。

今後も、多摩地域の自立性の向上という観点から、人材や企業の集積を生かし、緑豊かな環境を維持しつつ多機能複合都市をめざして、教育・文化・情報等の機能を始め、業務機能等の立地誘導を図っていくことが必要である。

広域交通のうち、鉄軌道については、京王相模原線、小田急多摩線の2線が乗り入れるとともに、多摩センター駅と上北台駅間を結ぶ多摩都市モノレールが2000年（平成12年）1月に開業し、東西方向、南北方向のいずれにも高い利便性が確保されている。

道路については、中央道にアクセスする稲城大橋や府中四谷橋が整備され、ニュータウンの内外を結ぶ、東西方向の広域幹線道路として、南多摩尾根幹線が概成しており、ニュータウン幹線、野猿街道が、整備済となっている。また、南北方向の鎌倉街道（鎌倉街道線）、町田・日野線（松が谷東中野線）は、一部区間を除いて整備され、広域的な道路ネットワークが形成されている。しかし、一部の道路においては、交通渋滞が発生しており、渋滞緩和の対策が必要である。

(2) 整備方針

- ・ 核都市「多摩ニュータウン」の中心である多摩センター地区は、核都市の中心市街地として、計画的に整備された高度な都市基盤を活用し、業務・商業、文化等の諸機能を集積するとともに、情報関連産業やSOHO^(注)、コミュニティビジネス^(注)など幅広いサービスを提供できる、職住近接の自立都市圏域としての形成を図る。
- ・ 多摩センター地区は、「八王子・立川・多摩業務核都市基本構想」において業務施設集積地区に位置付けられており、業務機能を始め諸機能の拡充を図るとともに、多摩センター駅南北に跨る業務・商業市街地地区における利便性、回遊性の向上に向けて、歩行者ネットワークの形成を図る。また、修景にも配慮したサイン計画、歩いて楽しい歩行者空間の整備を始め、多くの人々の多様なニーズに対応し得るユニバーサルデザインのまちづくりを進めていく。
- ・ 南大沢センター地区及び若葉台地区は、多摩センター地区と連携しながら、業務・商業機能を軸として多様な都市機能の誘導を図る。
- ・ 多摩センター地区を始め計画的な市街地の形成がなされた地区では、今後集中して迎える更新時期に、地区計画等を活用して良好な住環境の保全を図りながら、少子高齢化、ユニバーサルデザイン、ライフスタイルの多様化など、時代の要請にあわせた機能の導入を図っていく。
- ・ 相原小山地区については、多摩境駅周辺において、緑との調和に配慮しつつ研究開発機能を中心とする業務施設の立地を推進する。
- ・ 坂浜平尾地区については、まちづくりの方針を定め、これに基づき計画的なまちづくりを促進する。また、里山的な空間と調和した市街地の形成を図る。
- ・ 幹線道路の沿道においては、業務・商業、住宅等が適切に調和した複合市街地の形成を図っていく。

(注) SOHO：Small Office Home Office の略。小規模オフィスや自宅オフィスでの勤務形態。

個人企業家や自営業者が小規模オフィス等でビジネスに取り組むことを称する場合が多い。

(注) コミュニティビジネス：地域・コミュニティの元気づくりを目的として、地域住民と連携を図り、地域のセールスポイントや特性を生かした、魅力的なサービスや商品を提供していくひとつの事業活動のことで、「生活ビジネス」ともいう。

(3) 整備エリアのプロジェクト

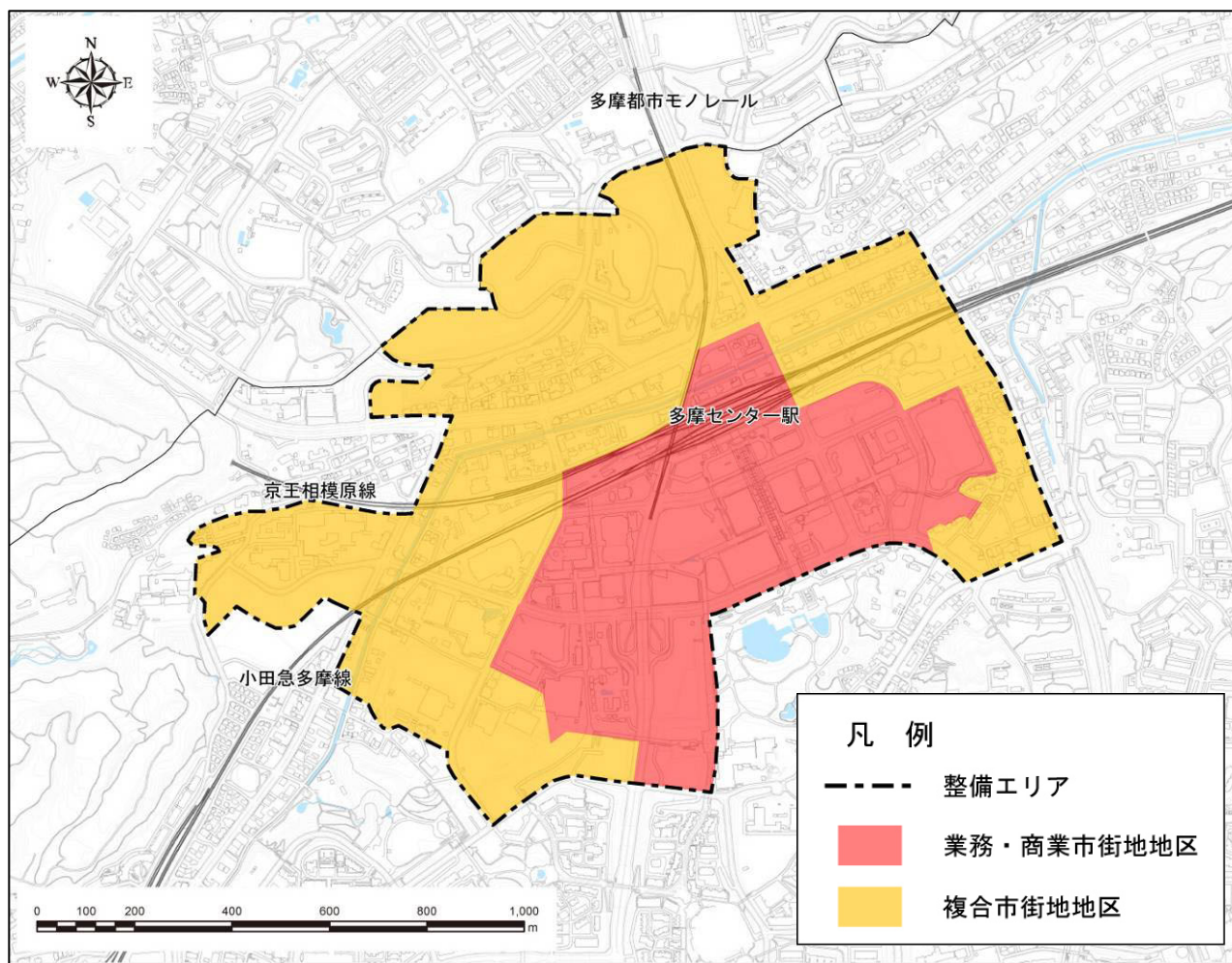
ア 整備エリアの設定

核都市「多摩ニュータウン」の整備エリアは、多摩センター地区、南大沢センター地区、若葉台地区の商業系用途の地域及びこれらと一体的な地区の形成が可能な隣接部を含む約 180ha の区域とする。

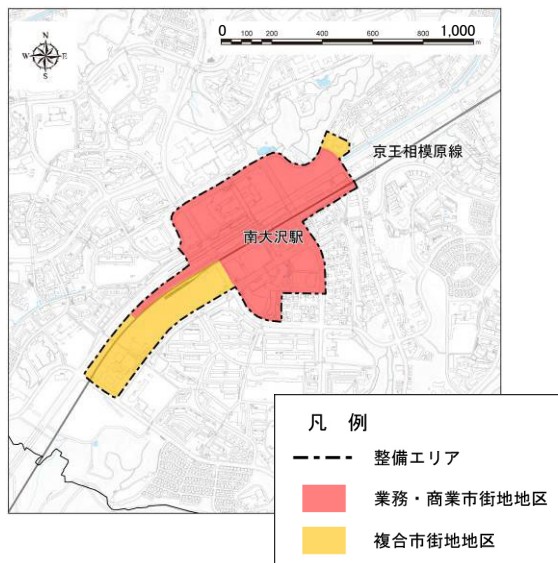
整備エリアのうち、多摩センター地区、南大沢センター地区、若葉台地区の各駅前地区を、業務・商業市街地地区とする。

また、業務・商業市街地地区に隣接して、周辺の住宅街区との間の環境面の緩衝的な役割を持ち、立地企業や住民に対する各種サービス機能等の受皿となり、一体的な地区の形成が可能な範囲を、複合市街地地区とする。

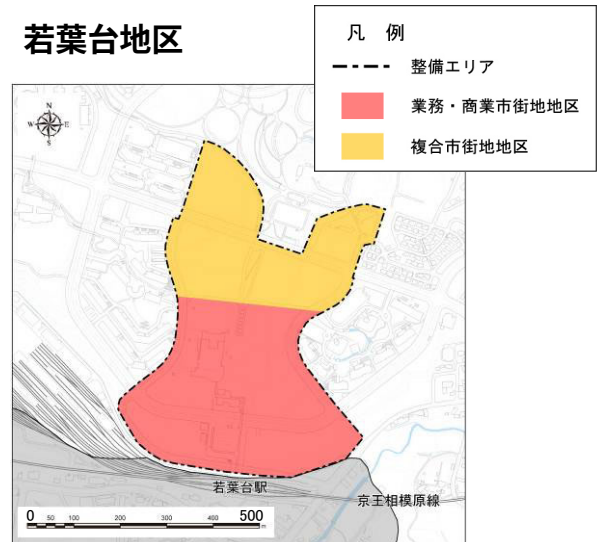
核都市「多摩ニュータウン」の整備エリア 多摩センター地区



核都市「多摩ニュータウン」の整備エリア 南大沢センター地区



若葉台地区



イ 整備プロジェクトの推進

核都市「多摩ニュータウン」の整備エリアにおいて、以下の整備プロジェクトを推進する。

(多摩センター地区)

	計画段階	実施段階
業務・商業市街地地区	① 多摩センター駅南北の回遊性等の向上	② 多摩センター駅南側地区の施設立地の促進(都市再生機構)
複合市街地地区		③ 多摩センター駅北側地区の施設立地の促進(都)
		④ 多摩センター駅西側地区の施設立地の促進(都市再生機構)

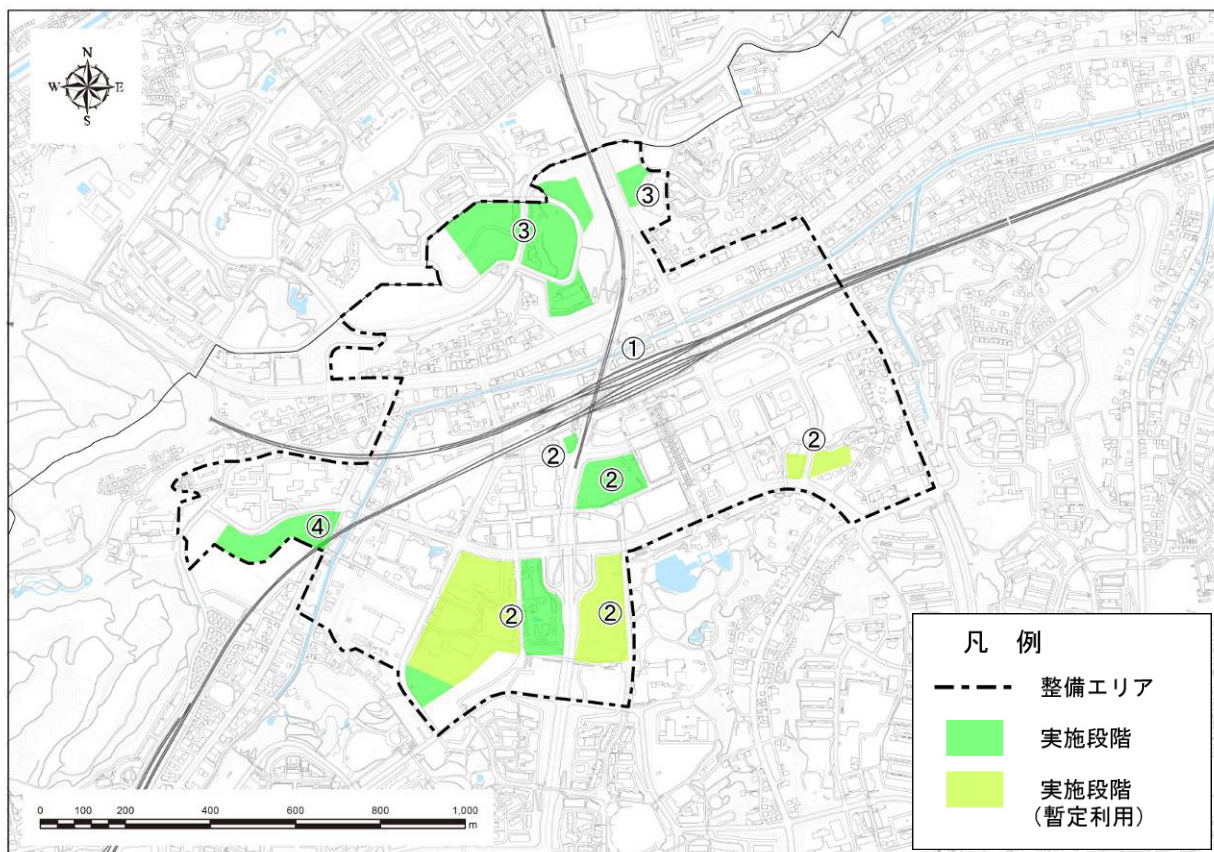
(南大沢センター地区)

	計画段階	実施段階
複合市街地地区		⑤ 南大沢センター地区の施設立地の促進(都)

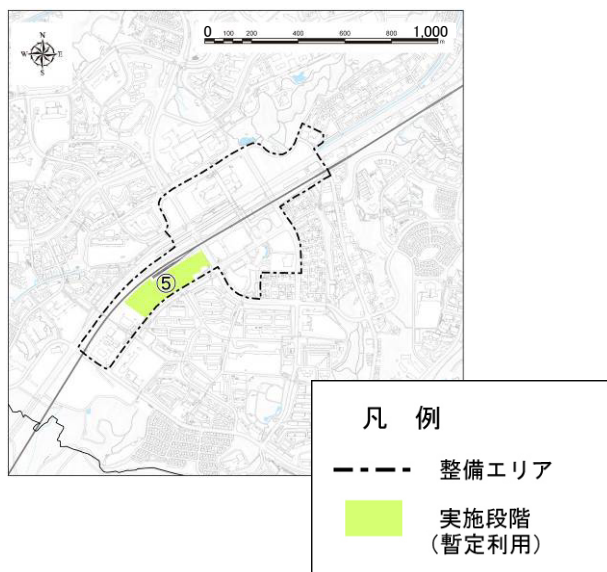
(若葉台地区)

	計画段階	実施段階
業務・商業市街地地区		⑥ 若葉台地区の施設立地の促進(都市再生機構)

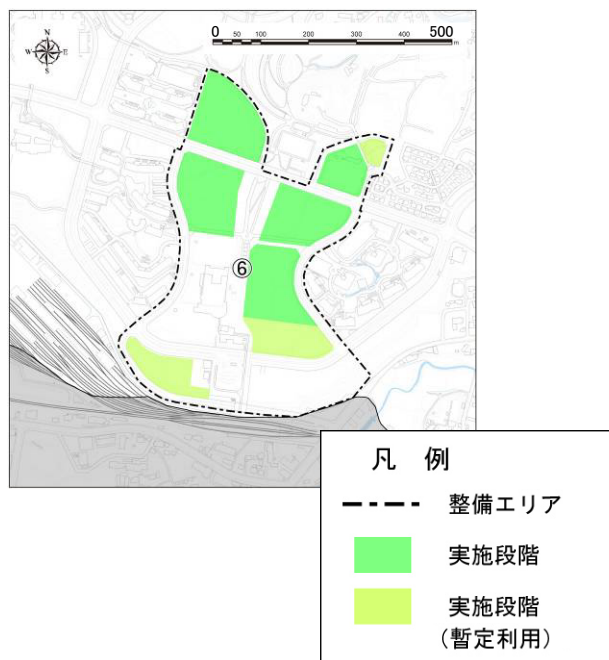
核都市「多摩ニュータウン」の整備エリアのプロジェクト 多摩センター地区



南大沢センター地区



若葉台地区



① 多摩センター駅南北の回遊性等の向上

多摩センター駅周辺は、駅の南側地区と北側地区との間に高低差があり、駅周辺の一体性に欠けている。駅周辺地区の利便性や回遊性の向上、にぎわいの創出に向けて、駅の南北を連絡する歩行者デッキ等により一体性の確保を図る。

多摩センター駅北側



② 多摩センター駅南側地区の施設立地の促進

本地区においては、既に相当程度の商業・業務等の機能集積が進んでいるが、引き続き、未利用街区への施設の立地を促進していく。

また、暫定的、時限的な土地利用を行っている街区についても、土地利用の更新の機会をとらえ、駅前にふさわしい機能の集積に向けて施設の立地を促進する。

多摩センター駅南側の暫定利用街区



③ 多摩センター駅北側地区の施設立地の促進

本地区においては、一部で業務等の機能集積が進んでいるが、引き続き、未利用街区への施設の立地を進めていく。

多摩センター駅の南側地区が多目的で集客性の高いにぎわい空間を持つことに対して、北側地区においては、緑豊かな環境を生かし、研究開発機能の集積を図るなど、特色のある地区として、施設の立地を促進する。

多摩センター駅北側地区



④ 多摩センター駅西側地区の施設立地の促進

本地区は、多摩センター駅の西側に位置し、京王相模原線と小田急多摩線とに挟まれた地区であり、近接して多摩南部地域病院等が立地している。

本地区の未利用地においては、病院など公益的施設の立地を促進する。

多摩センター駅西側地区



⑤ 南大沢センター地区の施設立地の促進

本地区は、京王相模原線南大沢駅の周辺地区であり、「八王子・立川・多摩業務核都市基本構想」において業務施設集積地区に位置付けられている。本地区に隣接して首都大学東京が立地している。

本地区においては、八王子市の複合文化施設、郵便局、警察署など公益的施設、業務施設のほか、商業施設の立地が進んでいる。

引き続き、駅南西側の鉄道沿いの街区を中心に、施設の立地を促進する。

南大沢駅南西側の鉄道沿い街区



⑥ 若葉台地区の施設立地の促進

本地区は、京王相模原線若葉台駅の北側に位置し、周辺では、地区内外の景観を生かした公園、緑地の整備や、戸建住宅、中層・高層住宅など調和の取れた住宅の建設が進められている。

また、本地区においては、生活サービス施設が入った駅前ビルや商業施設の立地が進んでおり、稲城市の文化ホールも建設中である。

引き続き、未利用地への業務・商業施設等の立地に向けて、企業誘致を促進していく。

若葉台新都市センタービル



若葉台地区の未処分地



(4) 機能展開地区のプロジェクト

ア 機能展開地区の設定

核都市「多摩ニュータウン」においては、ニュータウンの3つの整備エリアとあわせて、核都市の機能を拡充する観点から、機能展開地区を設定する。

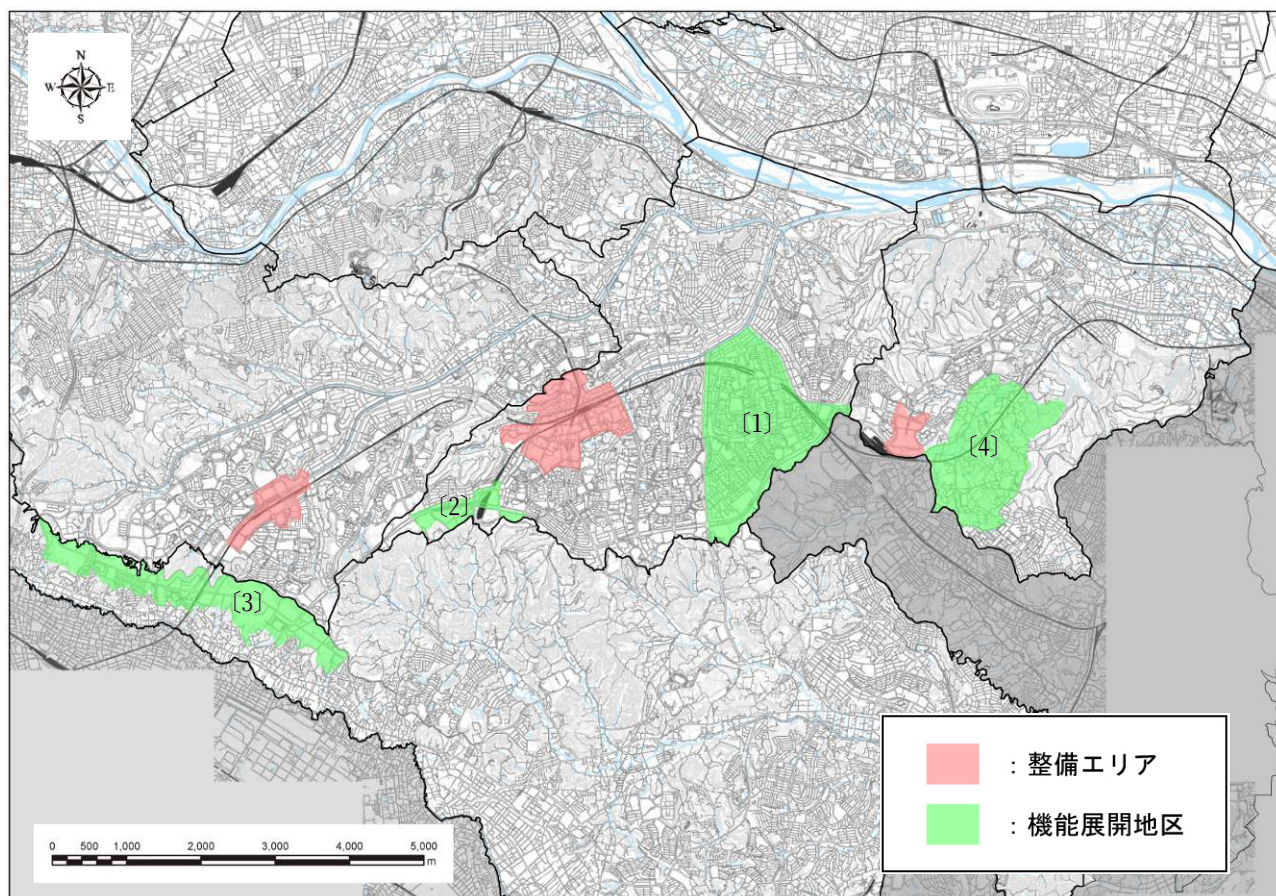
このため、幹線道路等によって核都市の整備エリアとの連絡性があり、整備エリアと連携して、産業、業務・商業、住宅など核都市の機能の増進に資する地区を機能展開地区として設定する。

また、初期入居地区である諏訪・永山地区は、分譲マンションなど民間住宅の建替えを契機としたニュータウン再生の計画が検討されていることから、機能展開地区として設定する。

以上の設定の考え方にに基づき、次の各地区を機能展開地区とする。

- [1] 諏訪・永山地区
- [2] 唐木田地区
- [3] 相原小山地区
- [4] 坂浜平尾地区

核都市「多摩ニュータウン」の機能展開地区

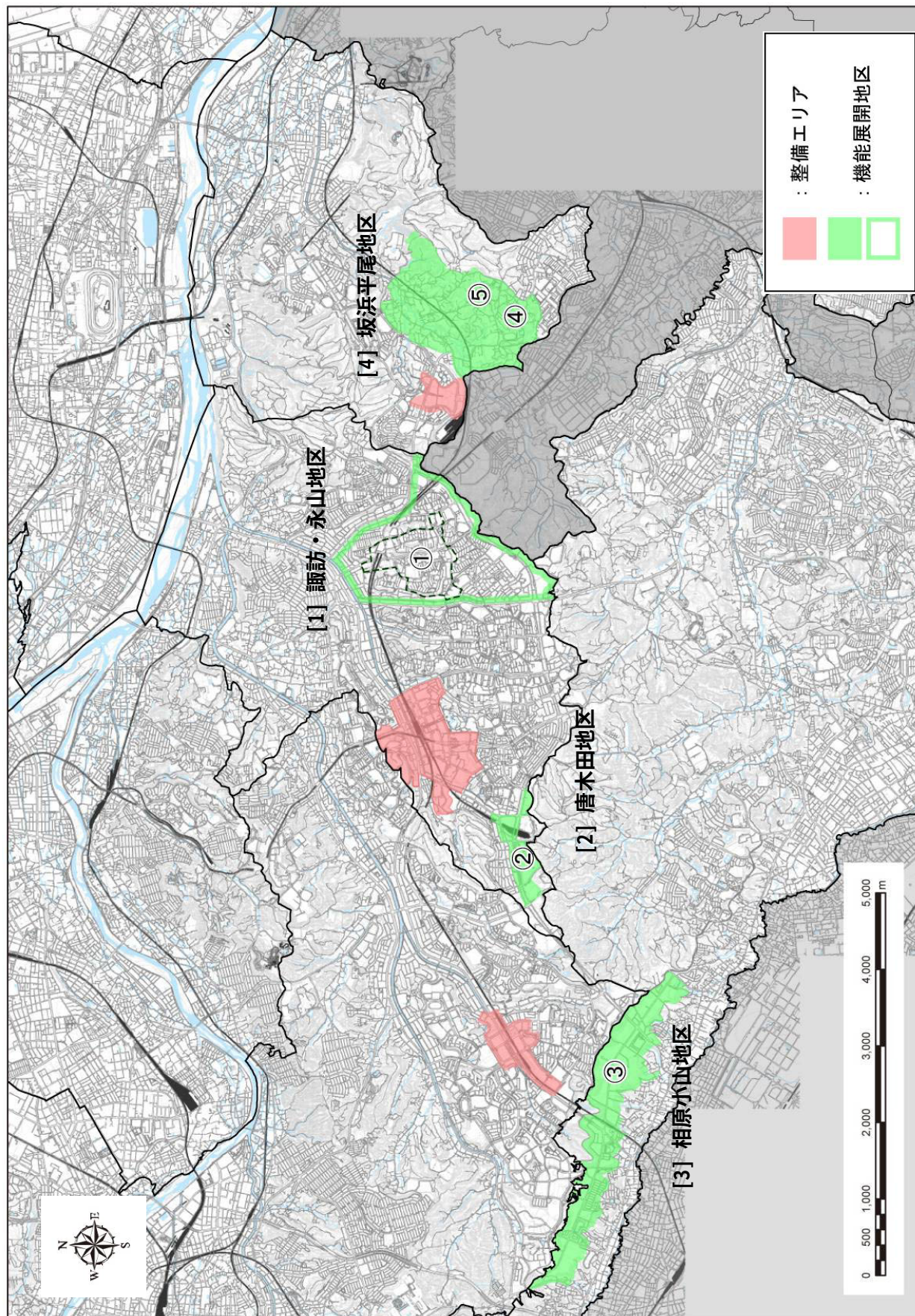


イ 整備プロジェクトの推進

核都市「多摩ニュータウン」の機能展開地区において、以下の整備プロジェクトを推進する。

	計画段階	実施段階
[1] 諏訪・永山地区		① 諏訪・永山地区の再生・整備(民間、市施行)
[2] 唐木田地区		② 唐木田地区の施設立地の促進(都市再生機構)
[3] 相原小山地区		③ 相原小山地区の施設立地の促進(都)
[4] 坂浜平尾地区		④ 上平尾地区のまちづくり(民間施行)
		⑤ 小田良地区のまちづくり(民間施行)

核都市「多摩ニュータウン」の機能展開地区のプロジェクト



[1] 諏訪・永山地区

京王及び小田急永山駅周辺には、核都市の拠点機能を補完する業務・商業等の機能が一定程度集積している。今後、民間住宅団地等の再生とあわせて、拠点性の向上を図る。

多摩ニュータウンの初期入居団地である諏訪・永山地区の団地においては、建物の老朽化や入居者の高齢化が進んでおり、建替えや大規模改修も視野に入れつつ適切な維持・管理の取組を促進することが必要である。

永山駅周辺の業務集積



諏訪・永山地区の初期入居団地



① 諏訪・永山地区の再生・整備

永山駅の駅舎の改築に伴い商業機能の充実を図るとともに、駅のバリアフリー化を促進する。

分譲マンション等の建替えにあわせて、歩行者専用道路、公園等の公共施設のリニューアルやバリアフリー化の事業化を図る。

地区内の歩行者専用道路



[2] 唐木田地区

本地区は、多摩センターの南西にあり、「八王子・立川・多摩業務核都市基本構想」において、「多摩センター及び周辺地区」における業務施設集積地区として位置付けられている。谷戸部を中心とした土地区画整理事業と、尾根部の新住宅市街地開発事業により整備が進められてきた。

多摩センターとの連絡性が高く、南多摩尾根幹線、小田急多摩線による交通の利便性が高いことから、金融機関の情報処理機能など、業務の集積が進んでいる。

② 唐木田地区の施設立地の促進

業務のほか、文化、教育、情報など多様な機能の集積に向けて、未利用地への施設の立地を促進していく。

地区内の未利用地



[3] 相原小山地区

本地区は、多摩ニュータウンの西部に位置し、京王相模原線の多摩境駅を中心とした地区である。土地区画整理事業が完了し、産業、業務・商業施設等の立地が進んでいる。

核都市の多摩ニュータウンと町田をつなぐ役割を担いながら、核都市を補完する拠点にふさわしい魅力的な産業、文化、生活等の場として、質の高い地区の形成を図ることが必要である。

本地区は、「町田・相模原業務核都市基本構想」において、業務施設集積地区に位置付けられており、「研究開発型企业等の集約・高度化を進めるため、企業団地を活用するとともに、計画的な基盤整備にあわせた成長技術分野に係る公的研究機関等の誘致により、それを核とした関連企業の研究所の集積をめざす。地区内及び周辺の購買需要の受皿となる地域サービス型の商業施設や研究開発機能の誘導に合わせた職住近接型の住宅の導入を図る。」こととなっている。

相原小山地区



③ 相原小山地区の施設立地の促進

複合的な都市機能を有する市街地を形成するため、産業、業務・商業等の施設立地を促進するとともに、周辺環境との十分な調整の下で住宅の立地を促進する。

[4] 坂浜平尾地区

本地区は、多摩ニュータウン東部の若葉台地区に隣接した地区である。

本地区については、1997年（平成9年）に、土地区画整理事業の施行区域として都市計画決定を行ったが、その後、社会経済情勢の変化など、事業を取り巻く環境が大きく変化したことから、当初計画の見直しを進めている。2007年（平成19年）には、地区の一部を土地区画整理事業区域から除外し、地区計画により、まちづくりを進める区域として都市計画変更を行っている。

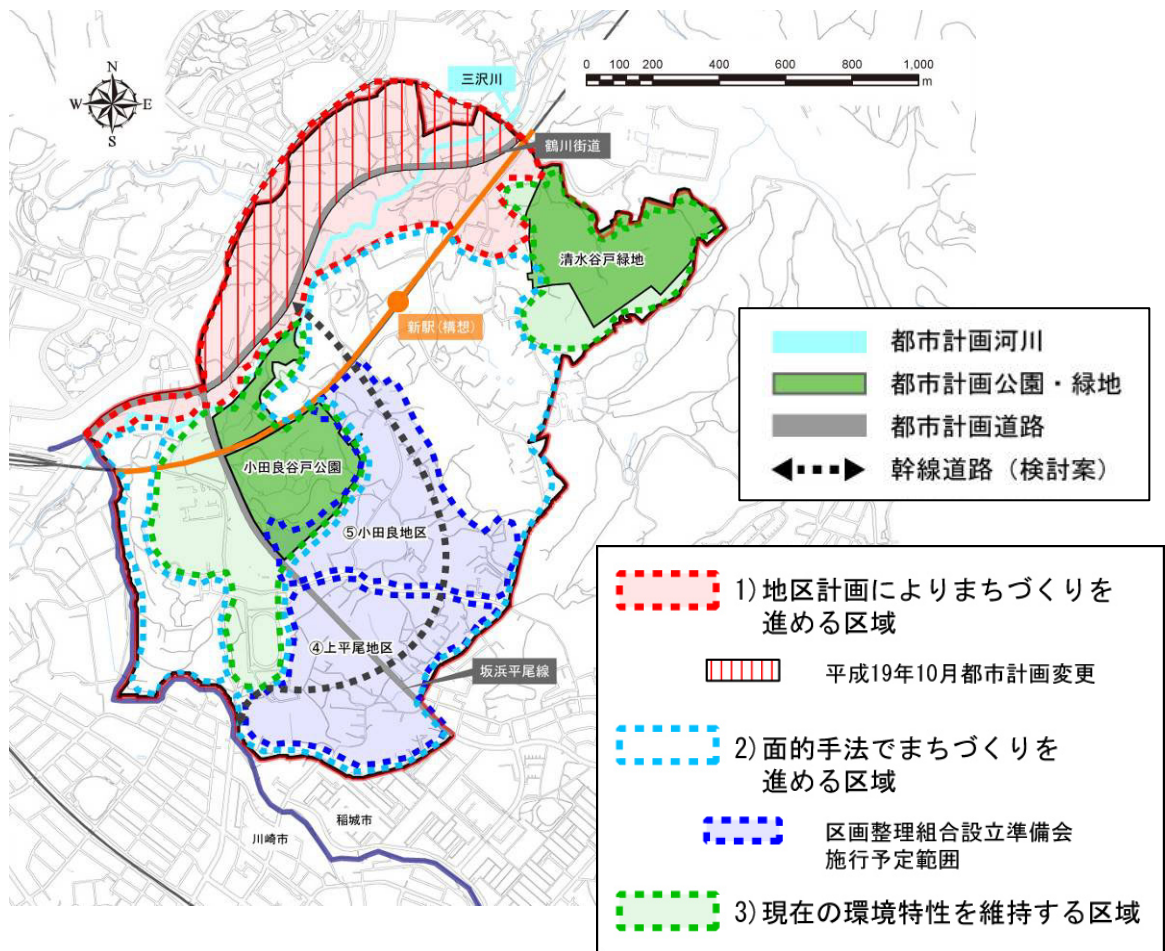
豊かな自然環境など、里山的な空間を生かし、段階的なまちづくりの取組を進めていく。

鶴川街道（東長沼坂浜線）の早期整備により、多摩ニュータウンの整備エリア、機能展開地区、周辺地域を結ぶネットワークの充実を図る。また、坂浜平尾線の早期整備により、多摩ニュータウンと川崎市を結ぶ円滑な交通のネットワークの形成を図る。

本地区を流れる三沢川については、地区計画によるまちづくりと連携を図り、良好な自然環境や景観に配慮した整備を進める。

本地区に近接する南山東部においては、周辺地域の開発に伴い、スプロール化が進んだため、組合施行の土地区画整理事業の実施により、基盤整備を始めとして計画的なまちづくりを促進する。また、区画整理事業が進捗する中で、周辺道路の整備や、地区計画の都市計画決定を促進する。

坂浜平尾地区のまちづくりのイメージ



④ 上平尾地区のまちづくり

組合施行の土地区画整理事業により、都市計画道路の整備を進めるとともに、農地等を保全した上で宅地の利用増進を図り、まちづくりを促進する。

⑤ 小田良地区のまちづくり

組合施行の土地区画整理事業により、都市計画道路の整備を進めるとともに、緑地や農地を生かし、まちづくりを促進する。

(5) 交通基盤の整備

核都市「多摩ニュータウン」内の道路は、新住宅市街地開発事業、土地区画整理事業の面的整備事業により計画的に整備されてきたが、多摩東部地域や都心方面との連絡道路に比べて、他の核都市や周辺地域との連絡道路が不足している状況にある。このため、第三次事業化計画に基づき、鶴川街道、坂浜平尾線等の整備を進めていくことが必要である。

また、南多摩尾根幹線については、神奈川県との都市間連携を見すえながら、整備のあり方について検討を進めていく必要がある。

多摩ニュータウン及び周辺地域に乗り入れている鉄道については、小田急多摩線の横浜線・相模線方面への延伸や、京王相模原線の坂浜平尾地区における新駅設置の構想があり、沿線まちづくりの動向等を勘案しながら、取り組んでいく必要がある。

多摩都市モノレールは、多摩地域の南北方向の公共交通を充実させ、核都市間の連絡を強化し、多摩自立都市圏を形成していく上で、重要な役割を果たすと期待されている。

モノレールのうち、上北台駅から立川駅を経由して多摩センター駅に至るルートは、2000年（平成12年）1月に開通した。未整備区間である多摩センター駅から八王子駅に至る八王子ルート、多摩センター駅から町田駅に至る町田ルートは、「運輸政策審議会答申第18号」において、今後整備について検討すべき路線に位置付けられている。今後、需要動向や事業採算性、投資効果を含め、様々な角度からそのあり方を検討する。

番号	路 線	路線の性格・位置付け
①	多摩3・1・6号 南多摩尾根幹線	多摩ニュータウンの東西方向の骨格を形成する路線。3つの整備エリア相互の連絡性を高め、また、機能展開地区の相原小山地区との連絡性を向上させるとともに、多摩地域と神奈川県との都市間連携を強化する役割を担う。（都施行）
②	多摩3・4・15号 東長沼坂浜線（鶴川街道）	多摩ニュータウンと核都市「町田」の整備エリアを結ぶ重要な路線である。（都、市施行）
③	多摩3・4・17号 坂浜平尾線	多摩ニュータウンから坂浜平尾方面を経て川崎市に至る路線。多摩ニュータウンと機能展開地区である坂浜平尾地区との連絡性を向上させる。（都、その他施行） ※ その他は、組合土地地区画整理事業等
④	多摩3・3・8号 町田3・3・8号 鎌倉街道線（鎌倉街道）	多摩地域の骨格となる南北方向の幹線道路。多摩ニュータウンと町田方面、府中方面を連絡する重要な路線である。（都施行）
⑤	八王子3・3・30号 松が谷東中野線 （町田・日野線）	多摩センター地区から北に向かい、核都市「立川」方面との連携を高める、重要な路線である。（都施行）

交通基盤の整備計画図

