



多摩ニュータウン再生の取組み

福祉先進都市・東京の実現に向けた
地域包括ケアシステムの在り方検討会議

2015年12月

多摩市健康福祉部

多摩ニュータウン
再生プロジェクト



多摩ニュータウン再生の経緯

昭和46年の第一次入居から40数年が経過、

住宅や都市基盤施設の老朽化と設備等を含めて住宅ニーズとの乖離

平成23年度、市⇒「多摩ニュータウン再生に係る調査・検討」を実施

都⇒「多摩ニュータウン等大規模住宅団地再生ガイドライン」策定

平成25年7月から「多摩ニュータウン再生検討会議」スタート

⇒学識経験者、東京都、UR都市機構、民間企業、多摩市による専門家会議

平成26年3月に「**多摩ニュータウン再生シナリオ**」の取りまとめ

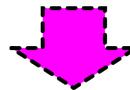
平成26年度

⇒この「再生シナリオ」に基づき、多摩ニュータウン再生の方向性や具体的な
取組み等、検討の更なる深度化を行い

平成27年3月『多摩ニュータウン再生方針(案)』策定

平成27年度

⇒「多摩ニュータウン再生方針(案)」に検討の更なる深度化を行い



平成27年10月『多摩ニュータウン再生方針』策定⇒多摩市長に提言

多摩ニュータウン再生方針・検討会議について

本方針の目的・役割

多摩ニュータウン再生（再活性化と持続可能性）の方向性と道筋を示すこと。再生のロードマップを共有化し、多様な主体の協働により、地域の持続的な発展を実現して行く、具体的な取組みと手順を提示する。（「道しるべ」の役割）。

検討体制	構成メンバー		
再生検討会議	【委員長】学識経験者:首都大学東京学長 上野淳 【委員】 学識経験者:明星大学教授 西浦定継 日本女子大学准教授 葉袋奈美子 東京都:都市整備局都市づくりグランドデザイン担当部長 小野幹雄 都市整備局民間住宅施策推進担当部長 山崎弘人 都市整備局都市基盤部長 中島高志 都市整備局多摩ニュータウン事業担当部長 宮城俊弥 都市整備局再編利活用推進担当部長 五嶋智洋 UR都市機構:東日本賃貸住宅本部多摩エリア経営部長 酒井弘 多摩市:副市長 永尾俊文 企画政策部長 飯高のゆり 都市整備部長 須田雄次郎 【専門委員】 京王電鉄株式会社:総合企画本部経営企画部長 南佳孝 新都市センター開発株式会社:再生・活性化プロジェクト室長 平野幹二		
ワーキング	都市構造・広域課題 リーダー:西浦教授	団地建替(ハード) リーダー:上野学長	まち活性化(ソフト) リーダー:葉袋准教授
検討チーム	同上チームリーダー: 東京都多摩NT整備 事務所長	同上チームリーダー: 多摩市 住宅担当課長	同上チームリーダー: 多摩市 企画政策部参事

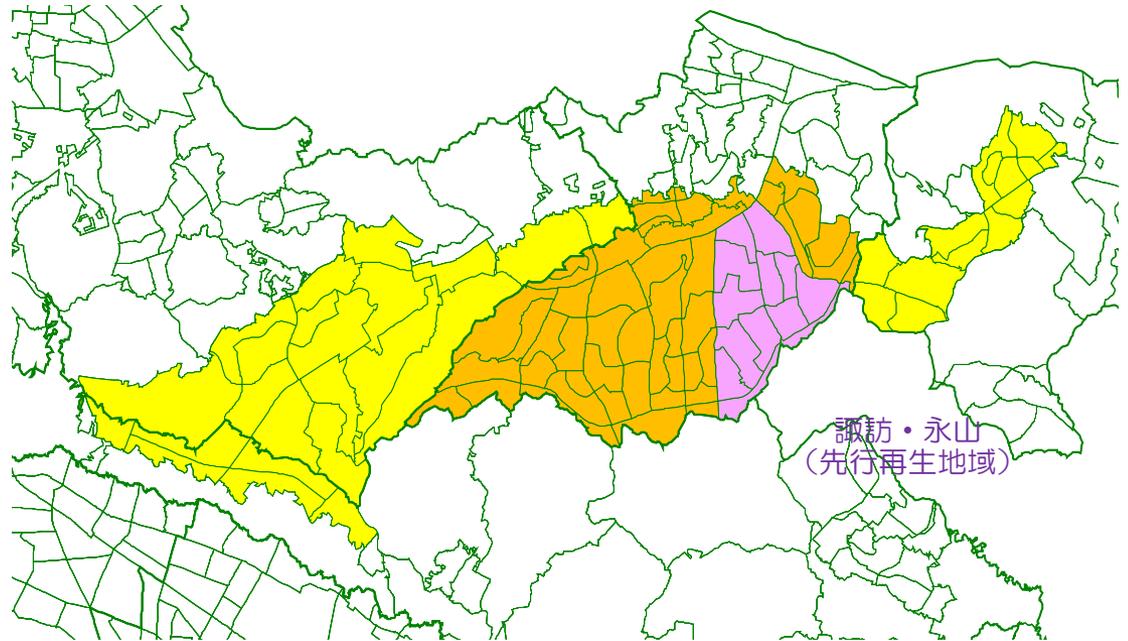
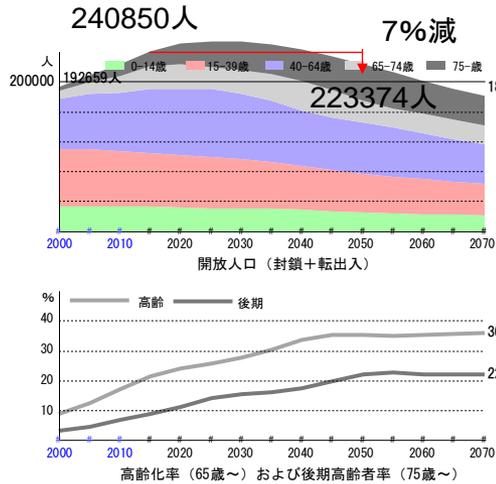
再生検討会議の位置付け

「多摩ニュータウン等大規模住宅団地再生ガイドライン」に基づき「多摩市都市計画マスタープラン」改定や「多摩ニュータウン再生シナリオ」を踏まえつつ、その専門的見地から検討し、取りまとめたニュータウン再生への方向性や取組みを多摩市に報告し、広く市民や関係者に提言を行う。

多摩ニュータウン再生方針策定の背景（顕在化する課題）

○将来人口予測 （趨勢予測）

多摩ニュータウン（全域）



※再生検討会議での
試算による

- 都市インフラの経年劣化
- 階段、坂道等の高低差が多い（まちのバリア）
- 初期入居地区などにおける団地の老朽化
- スーパー撤退等による近隣センターの機能低下

※全域 → 多摩市域 → 諏訪・永山 と絞込むにつれ、減少率が大きくなる



多摩ニュータウンの課題

これまでの経緯、現在進行中の現象、今後に想定される課題と目標

1. これまでの経緯（概要）

- 初期入居：均質な団地による大量の住宅供給
- バブル期：団地環境を再評価して住み続ける
- その後：人と団地・インフラが一斉に高齢化



2. 現在進行中の現象

- 高齢化と子ども減少による人口減少の本格化
- 団地、施設、インフラの劣化と維持費用増加
- 店舗閉鎖による近隣センターの機能低下

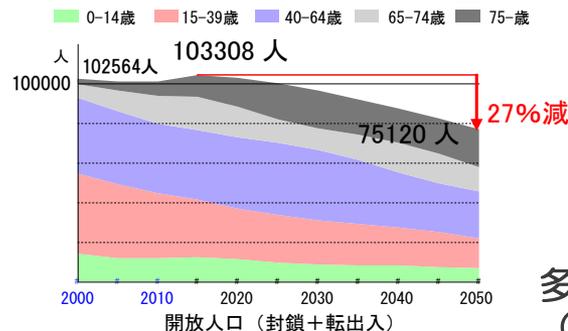


3. 今後に想定される課題（負が連鎖するケース）

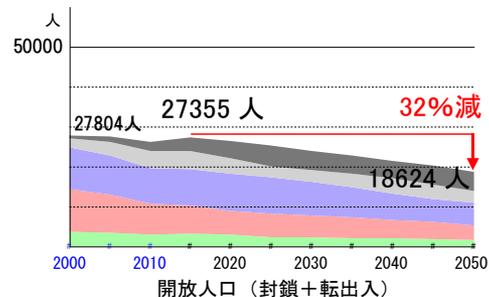
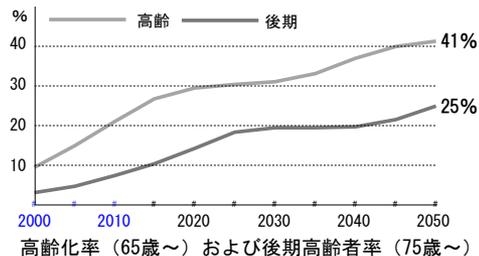
- さらなる人口減少の加速と空室、空家の増加
- 急増する後期高齢者に適した住まいの不足
- 身近な商業や生活サービス提供機能の消滅



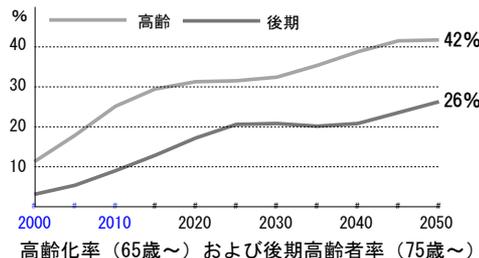
このような連鎖を断切るため、多摩市は「まちの魅力を高める取組みにより、2025年までの人口推移の横ばい、または微減」を目標に掲げている
(第五次多摩市総合計画・第2期基本計画)



多摩ニュータウン（多摩市域）の将来予測人口と後期・高齢化率



初期入居地域（諏訪・永山）の将来予測人口と後期・高齢化率



多摩ニュータウン再生検討会議が提示する 「多摩ニュータウン再生方針」の全体像

《Ⅰ：再生の目標》

“再活性化＋持続化”による多摩ニュータウン再生

- ①まちの持続化 ～人と環境に優しい都市基盤・拠点構造へ再編する
- ②若い人口の流入と居住継続 ～惹きつけられ、住み続けられるまちを実現する
- ③活力の集約と循環 ～多様な主体が協働して循環型の地域システムを育む

《Ⅱ：目指すべき都市構造》

駅を中心に多様な拠点がネットワークし、近隣住区を活かして、
まちの循環構造を支える、コンパクトな都市構造への再編

《Ⅲ：再生に向けた取組方針》

全体方針と3つの個別方針に従い、14の取組みを明示

《Ⅳ：先行地域（諏訪・永山）リーディングプロジェクト》

初期入居地区を対象に8つのリーディングプロジェクトを位置づけ



I：再生の目標

具体的には、再生に向けて特に何が問題で、どう対応していくか①

少し想像してみてください！

1. ニュータウン内部の二極化

大規模な団地建替え・模様替え等を実践する地区（建物更新＋子育て世帯流入）と、今の状況が進行する多くの地区（建物老朽化＋超高齢化）が、ニュータウン内で並存

2. 同じ歴史を繰り返す可能性

建替え等に成功した一部の団地でも同世代が一度に新しく入居する場合、将来的に再び、一斉に住民が高齢化し、建物が老朽化する可能性が残る

それぞれ放置すれば、ニュータウン環境は少しずつ“スラム的”な状態へ

今回の再生方針が提示する、
多摩ニュータウンの進むべき
別の未来、新しい道筋（方策）

方策① まちが持続化する仕組みを持つ

若い世帯を「惹きつけ」た後、ライフステージに合わせて地域内を自由に「住替え」できる循環構造を、まちが備える

右図：まちが持続化する仕組み
（多世代が連鎖的に住み続ける）

地域が“終の棲家”
という意識を醸成

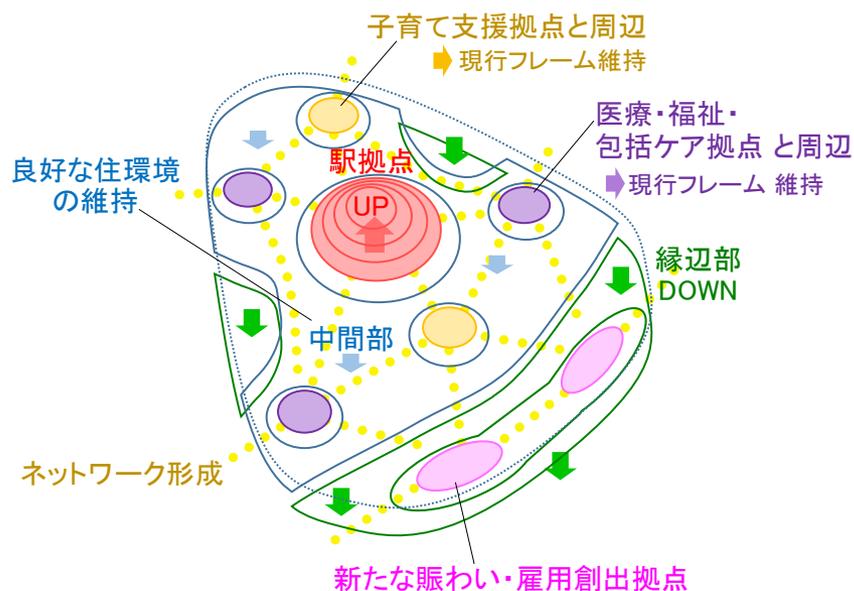


I：再生の目標

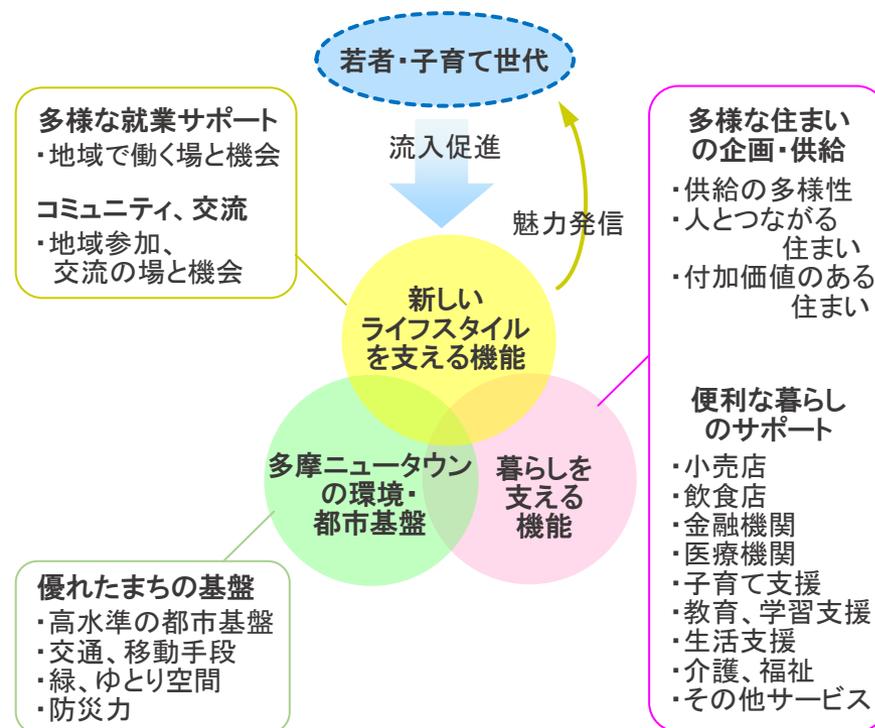
具体的には、再生に向けて何が特に問題で、どう対応していくか②

方策② 多摩ニュータウンにふさわしいコンパクトを選択する

「市街地縮小型」ではなく、地域の循環構造を支える「多様な拠点の強化連携型」でのコンパクト再編を目指す



コンパクト再編で形成される小拠点ごとに、暮らしを支える機能や、新しいライフスタイルを支える機能を維持・充実

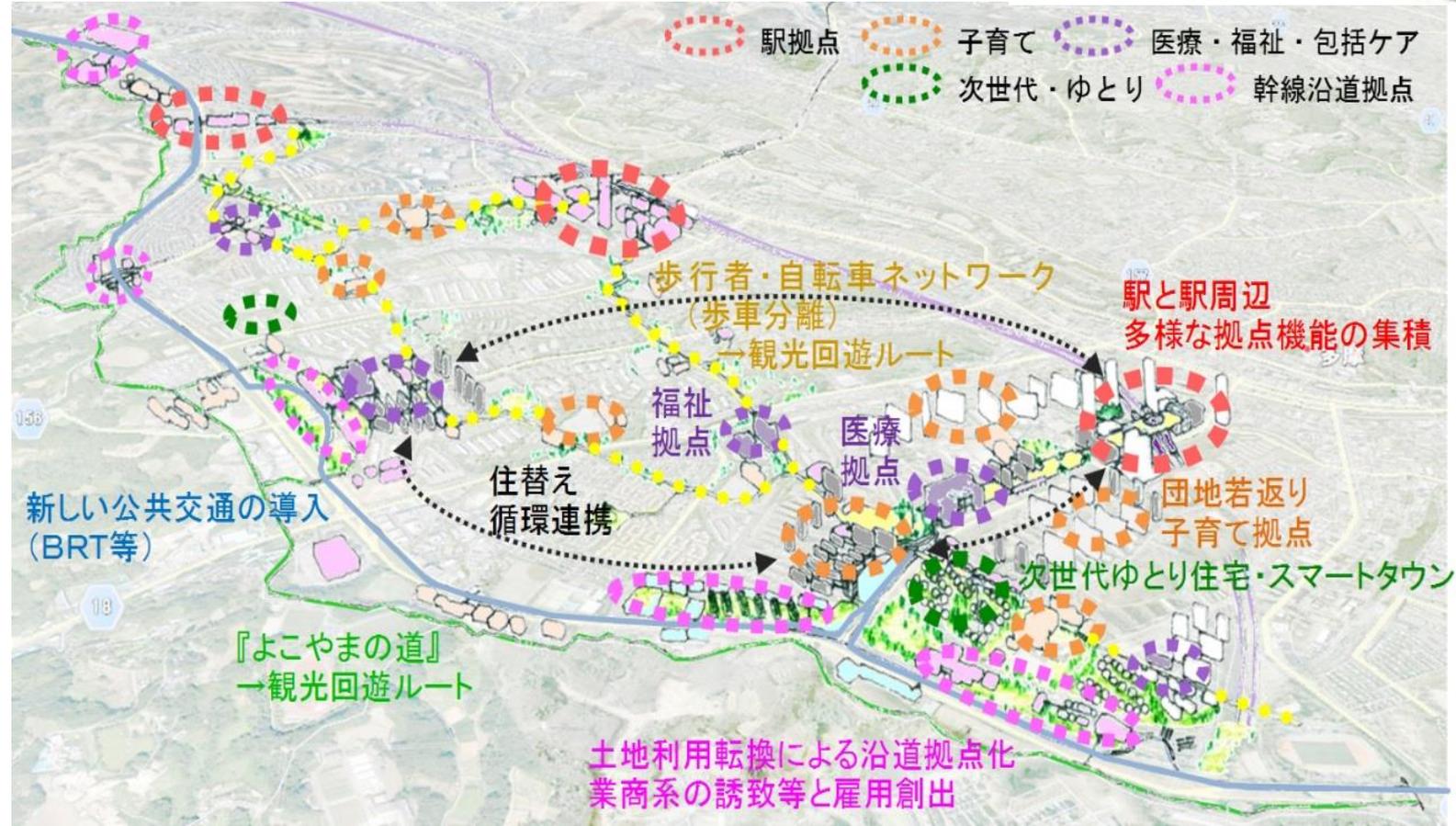


拠点連携型へ導くフレーム設定の考え方
(駅拠点や小拠点方向に向かって再編)

これからの地域に求められる機能
(各拠点の特徴に応じて維持・充実)

Ⅱ：目指すべき都市構造 本方針で提示する“目指すべき都市像”

『駅を中心に多様な拠点が
ネットワークし、近隣住区を活かした
コンパクトな都市構造への再生』



↓

多摩NTで具体化

全体方針（および再生後イメージ）

全体方針

持続可能なまちを実現する、まち全体のあり方や方向性を共有して行動する

- ①将来都市構造（コンパクト）の具体化による新たなフレームの導入
- ②再生まちづくりのムーブメントづくり



便利で魅力的な駅と駅界隈が、駅を中心とした拠点整備により創出されています

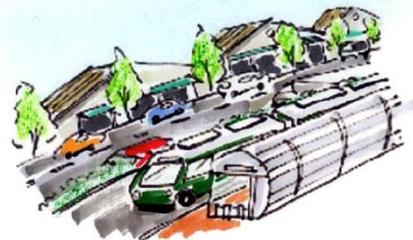


既存団地エリアでは、誰もが住みやすい集合住宅の再生と併せて、生活を支えるサービスを提供する小さな拠点が形成され、多様な世代が暮らしています。

個別方針1

まちの基盤や多様な拠点を コンパクトに再編・強化する

- ③まちの玄関となる駅前顔づくり
と駅周辺の拠点性の向上
- ④都市基盤の維持・改善・更新、
人と環境に優しい交通ネット
ワーク充実
- ⑤幹線道路沿いに地元雇用を創出す
る土地利用の転換
- ⑥身近な生活拠点となる近隣セン
ターの再生
- ⑦豊かな自然や公園・緑地等オー
プンスペースの維持・活用



尾根幹線道路沿いに業務商業・産業施設（道の駅等）が集積し、地元雇用を創出して職住接近を実現しています。



メリハリあるコンパクトな拠点を構成される地域内で、バリアフリー環境と快適な移動手段により、高齢者が自由に外出しています

Ⅲ：再生に向けた取り組み方針

個別方針2（および再生後イメージ）



駅の近くに便利でしゃれた住宅が供給され、既存の集合住宅も建替えが進んでいます



駅から少し離れて、閑静で緑豊かな賃貸住宅や、ゆとりある低層住宅に、子育て世代が暮らしています

個別方針2

多様な世代が住み続けられる
住まい・住環境へと再生する

- ⑧ 公的未利用地や創出地等を活用し
多様な需要に対応した住宅の供給
- ⑨ 大規模住宅団地の再生
- ⑩ 良好な戸建て住宅地を持続する仕
組みの導入



個別方針3

コミュニティ活動や生活を豊かに
する取組みで循環型のサービスを
展開する

- ⑪市民の活動を支える仕組みの強化
と活動の展開
- ⑫まち全体で取組む高齢者や障がい
者の生活支援や子育て支援
- ⑬まちの活性化や賑わい形成、ブラ
ンドづくりへの多様な主体の連携
- ⑭ストックを活用した住替え支援

先進的な医療サービスの実現、診療所・
病院等の地域医療の充実、地域包括ケア
の実現、バリアフリー化された住居に
よって、高齢者をはじめ誰もが生き生き
と暮らしています



分譲住宅の購入者や、賃貸住宅の入居者
が、安心して住替え出来るシステムが、
市と民間により運営されて、地域の中で
移り住みながら、多様な暮らしを楽しん
でいます

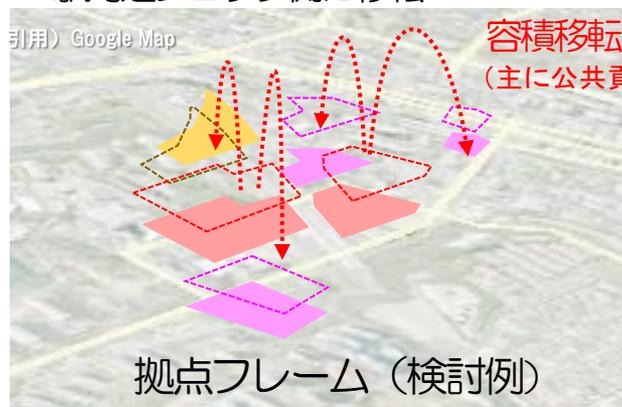
リーディング・プロジェクトNo.1：駅拠点の再構築

駅と駅周辺の再編実現と機能向上、利便性に優れた多様な住宅供給

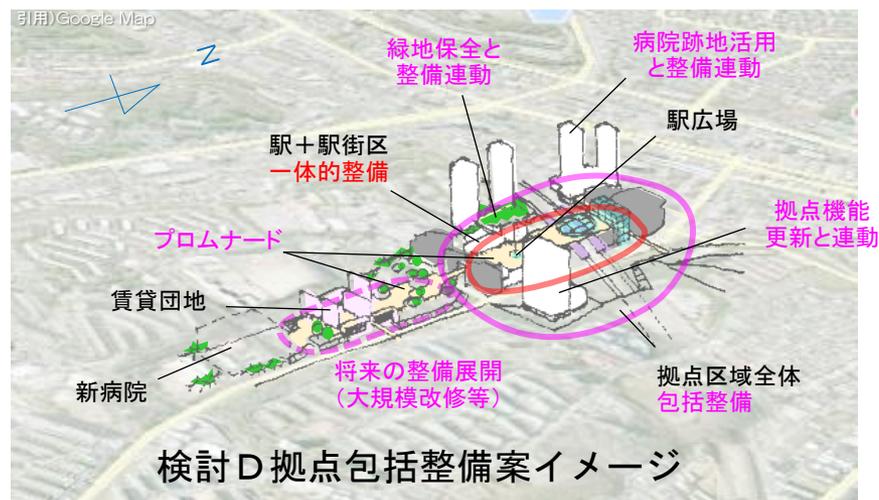
《主な取組み》

- 再編プロジェクトを実施して、駅と駅周辺の魅力・界隈性（かいわい）を飛躍的に高め、まちに新しいインパクトを持たせる
- 永山駅と駅周辺の再編実現・機能向上のため、コンパクト拠点の形成にふさわしい容積率・形態制限・用途を指定する
- 駅周辺施設の機能更新や都市機能のさらなる集積、駅アプローチの向上等を図り、併せて利便性に優れた多様な住宅を供給する
- できるだけ多様な参画を促し、跡地等の有効な活用も整備連動させることで、高度な拠点整備を包括的に実施し、対外的な永山ブランドの向上を図る

駅街区フレームの一部を
駅周辺ブロック側に移転



適用



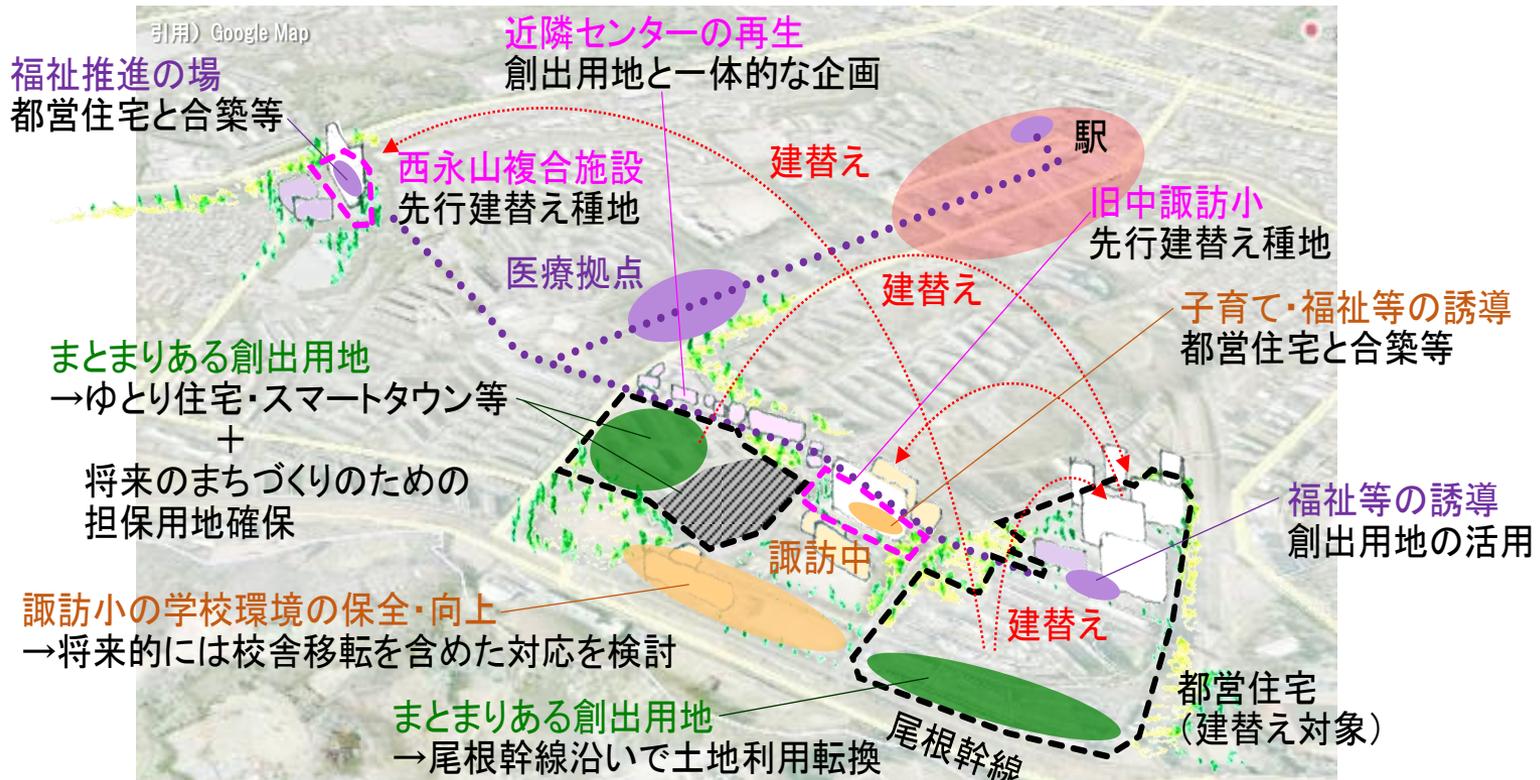
駅拠点整備の姿（検討例の一つ）

周囲へ容積率を
再配分する手法

永山駅と駅周辺の再編実現・機能向上のため、コンパクト拠点に
相応しい容積率の指定検討（高度化→再編インセンティブ）

リーディング・プロジェクトNo.2：都営住宅の建替え

種地活用による合築建替えで事業期間短縮＋ミクストコミュニティ



種地活用による都営住宅の建替え+まちづくり展開

《主な取組み》

- 種地の活用により、都営住宅の建替えを促進し、建替期間を短縮する
- 高齢者への配慮や子育て支援施設との合築等、地域におけるミクスト・コミュニティ形成に資する都営住宅の建替えを実施する
- 新たに策定する「(仮称)集合住宅等の建替えに関わる指針」を都営住宅の建て替えにも適用し、まちづくりの観点で誘導する
- 創出用地の形状・規模を、出来るだけまとまったものとし、その土地を活用して多様な居住環境の形成や、幹線道路での利用展開を図っていく

リーディング・プロジェクトNo.4：分譲団地の再生について

現状と課題を整理して把握し、再生先行事例の経験を有効に活用

1. 初期分譲団地の共通課題

- ①多摩ニュータウン固有の経緯による課題
同時期の分譲団地全体が旧耐震基準で、
建物の老朽化と居住者の高齢化が進行
- ②大規模団地の特性による課題
単体マンション以上に、合意形成が難しく、
一団地認定等の制約も大きい

2. ニュータウン内での立地による課題

- ①駅に近く高容積化も可能な立地ケース
一団地認定を継続した建替えも可能だが
近隣の協力や、事業協力者の確保が必要
- ②高容積化が限定的な立地ケース
敷地の一部売却 → 一団地認定の廃止等
建替え意向が分れる → ミックス再生等
- ③駅から遠く低容積化が必要な立地ケース
修繕等の資金調達、高齢者と居住環境の
マッチング、コミュニティ継続に課題

3. 居住者それぞれの思い・個別課題（例）

- ①経済的な事情
高齢となり将来収入に不安／ローン残債等
- ②耐震診断や改修への躊躇
費用負担が重い／診断後の財産価値が低下
- ③その他
現状に満足／賃貸化／管理組合が動く方法

4. 諏訪2丁目で再生が成功したポイント

- ①優れたコミュニティ醸成 → 合意形成の基礎
階段ごと・棟ごと・団地全体・近隣関係
- ②法制度等の見直しを獲得・活用
一団地の住宅施設廃止、マンション建替法
- ③経済的な負担が難しい組合員への支援
高い還元率／戻り金／仮住戸の確保等

↓
目指すべき将来像を明確にし共有しながら
団地再生への気運を高めていくことが大切

リーディング・プロジェクトNo.4：分譲団地の再生について

将来像を実現する一体的な計画づくりにより、団地再生事業を実施

団地再生を、居住者・権利者だけの問題とせず、まち全体の課題と捉え一体的に進めることが重要

この観点により、支援や緩和措置等の方策を検討

方策1. 団地再生に向けた検討活動の支援

…課題の提起、制度・手法の周知

方策2. 耐震化に向けた取組みの推進

方策3. バリアフリー対策の推進

方策4. 多様な再生手法の検討

- 国の検討会で議論されている、団地内で建替えや改修、敷地売却等をミックスする手法の実現性を検討（右上図）

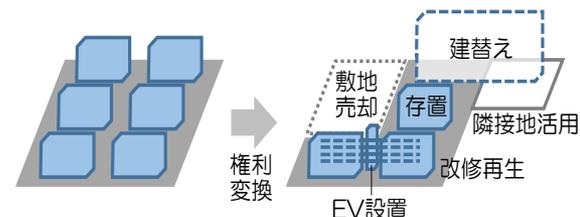
- ニュータウン内に点在する跡地等を、まちづくり資源として団地再生に活用する手法を、国等への働きかけも視野に研究（右図）

方策5. 建替え負担軽減策の検討

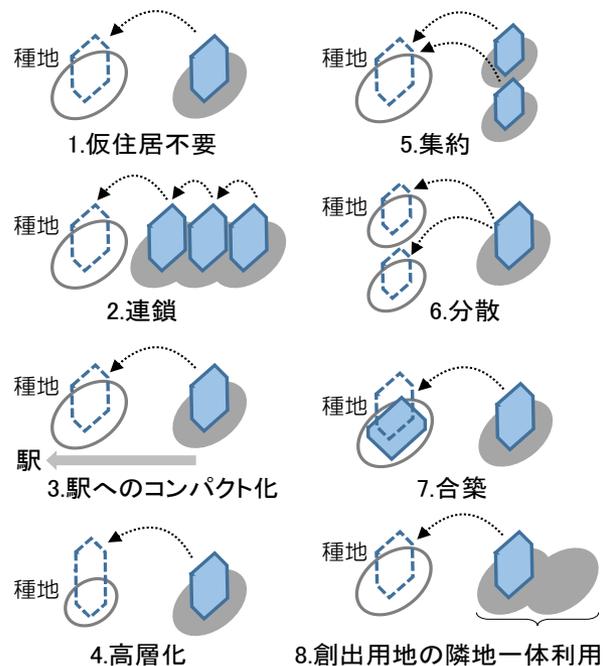
方策6. 都市計画等による規制・誘導

…事業性向上への支援

方策7. 住宅ストック活用への支援



団地のミックス再生手法イメージ



種地の団地活用手法イメージ

ニュータウンの「多様な拠点の強化連携型」
コンパクト再編に将来、活用していく

リーディング・プロジェクトNo.6：住替え循環システムについて

ライフステージに合わせて地域内で移り住んで、最適な暮らしを送る

良質で多様な住替え物件を、
地域内で常時、確保していく

○JTI制度をモデルに、対象をニュータウン
団地内の空室・空家に拡張

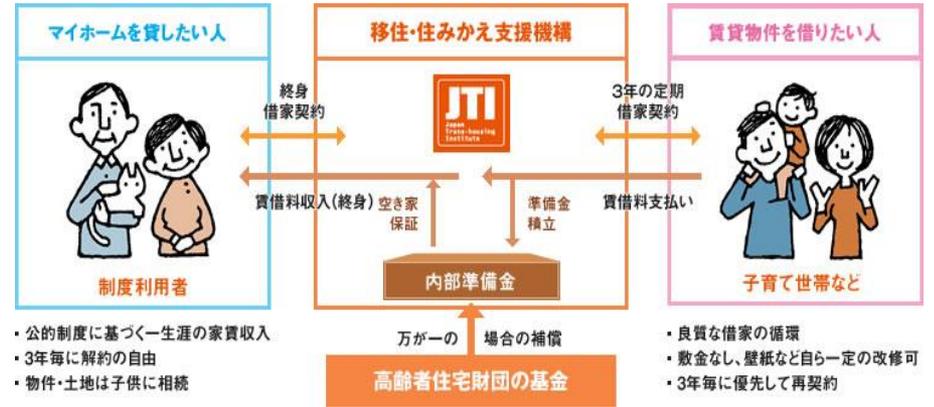
○将来的に新築も住替えバンクに取込む
…例：駅前住宅の供給や分譲団地の建替え時

↓ 市の支援措置を活用
する場合にルール化

- **借上げ賃貸住宅を確保** (図中黄色)
→ニュータウン外から若者世帯等を誘引
→医療・福祉施設の近くで高齢者住宅が充実
- **優先分譲枠を確保** (図中オレンジ)
→駅徒歩圏外から駅前への住替えや、団地
建替えで先行的な地域内住替え等を促進

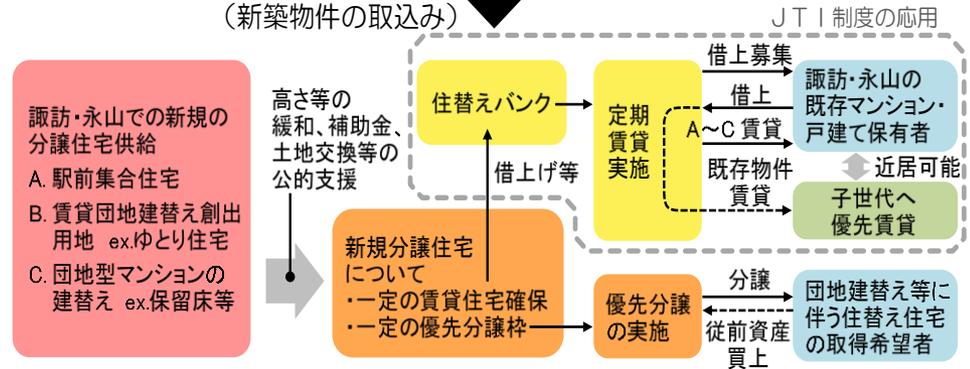


分譲住宅の購入者も、所有権
に縛られずに、地域内で安心
して住替えできるシステム



Step1. ニュータウン内でJTI制度の利用普及を促進

Step2. 制度カスタマイズ
(新築物件の取込み)

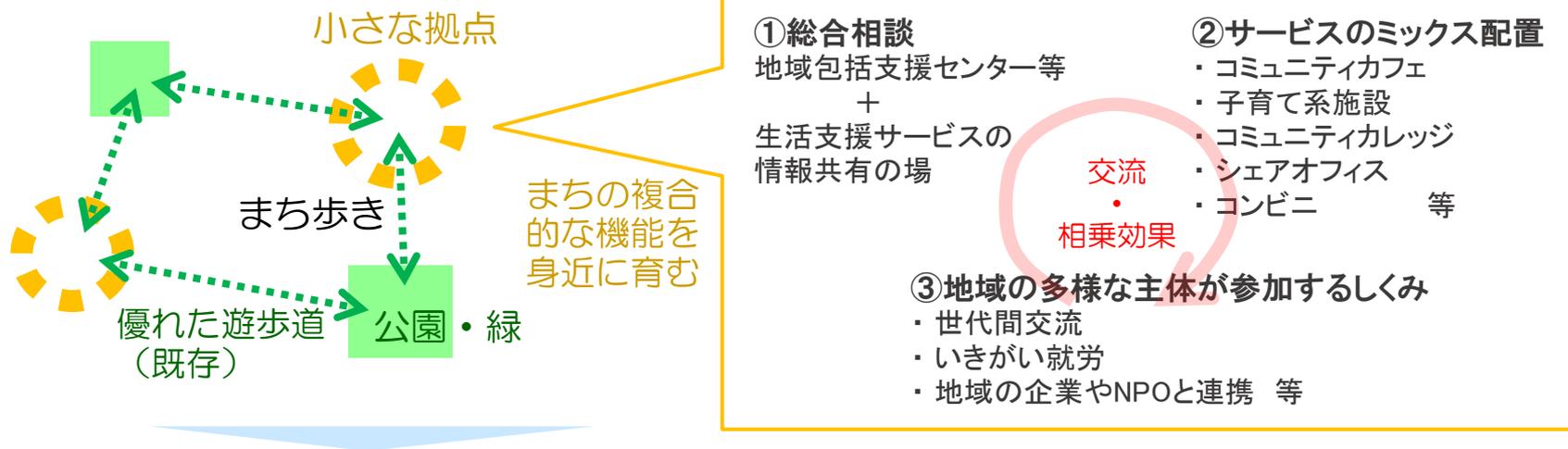


住替えバンク多摩ニュータウンの構築例

- ※実施体制：(仮称)多摩市住替え協議会
- 住替えコンシェルジュの育成
 - 住宅確保要配慮者への支援機能検討

リーディング・プロジェクトNo.7：健幸都市（スマートウェルネスシティ）の展開について 日々の生活と家族の健康を支える「小さな拠点」とネットワーク形成

歩く・外出することが楽しく、まちの中に交流が生まれる環境・小拠点の整備を進める



どんな「小拠点」が、ニュータウン内で適度に分散して、どこにあると望ましいか、具体的に議論・イメージして、健幸都市へのまちづくりを進めていくことが大切

リーディング・プロジェクトNo.8：まち活性化への多彩なソフト施策について 「惹きつけられ、住み続けられるまち」への魅力づくりと施策展開

1. 来街と居住の促進

若者を含め多様な世代に積極的に住んでもらえるよう、地域資源の発掘やイベント等を通じて、情報発信・魅力づくりを推進

- ①多摩ニュータウンの魅力発信
- ②広域から集客できるイベント
- ③ニュータウン再生見学ツアー
- ④企業等と連携したまちづくり



2. 居住の安定化

将来も安心して住み続けられるよう、生活サービスの向上や地域の活性化を推進

- ①学生の居住と地域活動への参加
- ②豊かな自然や公園等の維持管理
- ③ICT技術等を活用した交流促進
- ④多様な保育サービスの提供
- ⑤子育て支援拠点施設の機能強化
- ⑥生活インフラの再構築
- ⑦快適移動ネットワークの構築



3. まち活性化の推進体制整備

多様な主体がこれまで以上に協働し「新しい公共」の考え方による地域づくりを一層拡大

エリア価値向上という共通のテーマに向けてプラットフォーム構築…エリアマネジメント



<団地内移動等>
自転車タクシー



<地域内移動等>
超小型モビリティ
(引用:日産自動車 HP)

