

— イノベーションをリードする持続可能な都市づくり —

多摩ニュータウン地域再生ガイドライン



平成30(2018)年2月

はじめに

多摩ニュータウンは、昭和 46(1971)年に入居が始まり、今や住宅をはじめとして業務、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、大量の住宅が供給されるとともに、道路や公園などの都市施設が計画的に整備されることで、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。しかし、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 45 年が経過し、少子高齢化や住宅、施設の老朽化など様々な課題が顕在化してきています。

これまで都は、老朽化した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」を策定し、平成 25(2013)年 10 月には、分譲住宅団地再生の第一歩として、諏訪二丁目団地の建替えが竣工し、子育て世代など新たに多くの居住者を迎えました。

一方で、多摩ニュータウンを広域的な観点から見ると、リニア中央新幹線神奈川県駅（仮称）の計画や南多摩尾根幹線の整備の進展など、将来のまちづくりに大きな影響を及ぼす交通インフラ整備の動きが加速しています。

このガイドラインは、「都市づくりのグランドデザイン」を基に、多摩ニュータウン再生に向けて、2040 年代の目指すべき将来像を再生の担い手となる皆様と共有するとともに、再生に向けたまちづくりの方針や都の基本的な考え方などを示すことにより、地元市などによるまちづくりを技術支援していくためのものです。

少子高齢化が急速に進む中で東京のイノベーションをリードする持続可能なまちとして多摩ニュータウンの再生を進めるためには、まちづくりに係る市民、NPO、大学、各事業者、企業などと行政が、一体となって協働していくことが大切です。

都は、南多摩尾根幹線などの道路・交通ネットワークや都営住宅団地の建替えなど再生の基盤となる施設の整備を進めるとともに、ガイドラインに掲げる再生の理念の下で、様々な主体との連携を図り、多様な世代が豊かに暮らせる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まいります。

平成 30 (2018) 年 2 月

目次

| | | |
|------------|---|-----------|
| 第1章 | ガイドラインの位置付け | 1 |
| 1 | ガイドライン策定の目的..... | 1 |
| 2 | 対象範囲..... | 3 |
| 3 | 上位計画と目標年次..... | 3 |
| 第2章 | 多摩ニュータウンの現状と課題 | 9 |
| 1 | 多摩ニュータウンを取り巻く現状..... | 9 |
| (1) | 多摩ニュータウンの人口推移..... | 9 |
| (2) | 多摩ニュータウンの整備時期..... | 9 |
| (3) | 各地区における人口構成..... | 10 |
| (4) | 多摩ニュータウンの計画の変遷..... | 11 |
| (5) | 道路の整備状況..... | 12 |
| (6) | 公共交通の状況..... | 13 |
| (7) | 公園・緑地の状況..... | 14 |
| (8) | 商業・業務機能の状況..... | 14 |
| (9) | 余暇関連施設の状況..... | 16 |
| (10) | 大学の状況..... | 16 |
| (11) | 医療機関の状況..... | 17 |
| (12) | 災害危険性..... | 18 |
| (13) | 多摩ニュータウンの現状に対する評価..... | 20 |
| 2 | 多摩ニュータウン再生の課題..... | 23 |
| (1) | 世代構成の偏りの解消..... | 23 |
| (2) | 子育て世代の生活利便性の向上..... | 24 |
| (3) | 高齢者の移動円滑化..... | 24 |
| (4) | 生活スタイルの変化への対応..... | 25 |
| (5) | イノベーション*に資する業務機能の立地促進..... | 27 |
| (6) | 業務施設の更新への対応..... | 28 |
| (7) | 住宅の老朽化等への対応..... | 28 |
| (8) | 公共空間や都市基盤の適切で効率的な維持管理..... | 31 |
| (9) | 大規模災害発生時の被害の軽減..... | 32 |
| 第3章 | 2040年代に想定される社会変化への対応 | 33 |
| 1 | 交通インフラ整備の進展..... | 33 |
| (1) | リニア中央新幹線*の開業に伴い、産業や居住機能の立地ポテンシャルが向上..... | 33 |
| (2) | 多摩都市モノレールなど交通ネットワーク整備の進展..... | 34 |
| (3) | 圏央道*など、高速道路ネットワーク整備の進展..... | 35 |
| (4) | 南多摩尾根幹線*の4車線化による沿道への諸機能の立地ポテンシャル向上..... | 36 |
| 2 | 社会状況の変化..... | 37 |
| (1) | 高齢者の増加や生産年齢人口*減少が進行..... | 37 |
| (2) | ダイバーシティ*の進行によるライフスタイルの多様化..... | 38 |
| (3) | 大学における留学生の受入れ拡大や海外からの研究者の増加..... | 38 |
| 3 | 技術革新..... | 40 |
| (1) | 自動運転、エネルギー・環境、人工知能（AI）、情報・通信などの技術革新の進展..... | 40 |

| | |
|--|-----------|
| 第4章 多摩ニュータウンが目指す将来像 | 43 |
| 1 多摩ニュータウン再生の理念..... | 43 |
| 2 2040年代の生活像..... | 44 |
| (1) アクティブシニア(60代 女性)..... | 45 |
| (2) 高齢者(80代 男性)..... | 46 |
| (3) 子育て世代(30代 男性)..... | 47 |
| (4) 外国人研究者..... | 48 |
| (5) 外国人留学生..... | 49 |
| 3 多摩ニュータウンが目指す都市構造..... | 50 |
| (1) 広域..... | 50 |
| (2) 地域..... | 52 |
| (3) 地区..... | 54 |
| 4 目指すべき都市像・地域像..... | 56 |
| (1) 多摩ニュータウンの都市像..... | 56 |
| (2) エリア別の地域像..... | 56 |
| 第5章 多摩ニュータウン再生に向けたまちづくりの方針 | 59 |
| 1 まちづくりの視点..... | 59 |
| 2 再生に向けた取組方針..... | 60 |
| (1) 地域のニーズに合わせた生活基盤の更新..... | 60 |
| (2) 団地再生の促進..... | 61 |
| (3) 少子高齢化への対応..... | 62 |
| (4) 身近な公共施設の維持管理..... | 63 |
| (5) 防災力の強化..... | 64 |
| (6) イノベーション*の創出..... | 65 |
| (7) 環境への対応..... | 66 |
| (8) 広域的な交通インフラの充実..... | 67 |
| (9) 技術革新への対応..... | 68 |
| 3 再生まちづくりの留意事項..... | 69 |
| (1) 先駆的な挑戦の継承..... | 69 |
| (2) 協働によるまちづくりの推進..... | 69 |
| (3) 時間軸を意識した取組..... | 69 |
| 第6章 都の基本的な考え方と取組 | 71 |
| 1 再生に向けた都の基本的な考え方..... | 71 |
| (1) 住宅や生活基盤などのストックを時代に合わせてリニューアルする..... | 71 |
| (2) 大規模な低未利用地などを有効に活用し、多摩イノベーション交流ゾーンの一翼を担う..... | 71 |
| (3) 充実する道路・交通ネットワークの効果を最大限に生かしたまちづくりを進める..... | 71 |
| 2 再生に向けた取組..... | 72 |
| 第7章 多摩ニュータウンの将来像の実現に向けて | 83 |
| 1 再生の担い手となる主体と役割..... | 83 |
| 2 多摩ニュータウン再生を推進するための実施体制..... | 84 |
| (1) 広域自治体としての都の役割..... | 84 |
| (2) 公民連携体制の構築の検討..... | 84 |
| 3 今後のニュータウン再生の範となるべきモデルの提示..... | 85 |
| 4 まちの魅力・再生の取組の情報発信..... | 85 |
| 5 今後の社会経済状況などの変化への対応..... | 86 |

| | |
|------------------------------------|----|
| ＜参考資料1＞パブリックコメントに寄せられた意見について | 87 |
| ＜参考資料2＞多摩ニュータウン地域再生検討委員会について | 91 |
| ＜参考資料3＞用語解説 | 93 |

コラム一覧

| | |
|--|----|
| コラム①：多摩ニュータウン開発の歩み | 8 |
| コラム②：多摩ニュータウン愛宕団地における買物弱者支援事業の開始 | 42 |
| コラム③：多摩ニュータウンの位置付け（過去～将来） | 58 |

～本ガイドライン内における記載について～

・本文中において、特に解説が必要な語句の末尾に「*」を付していますので、参考資料の用語解説ページを参照してください。