

## 2 多摩ニュータウン再生の課題

多摩ニュータウンの現状を踏まえて、再生に向けたまちづくりを進めていくに当たり、次のような課題に対応していく必要がある。

### (1) 世代構成の偏りの解消

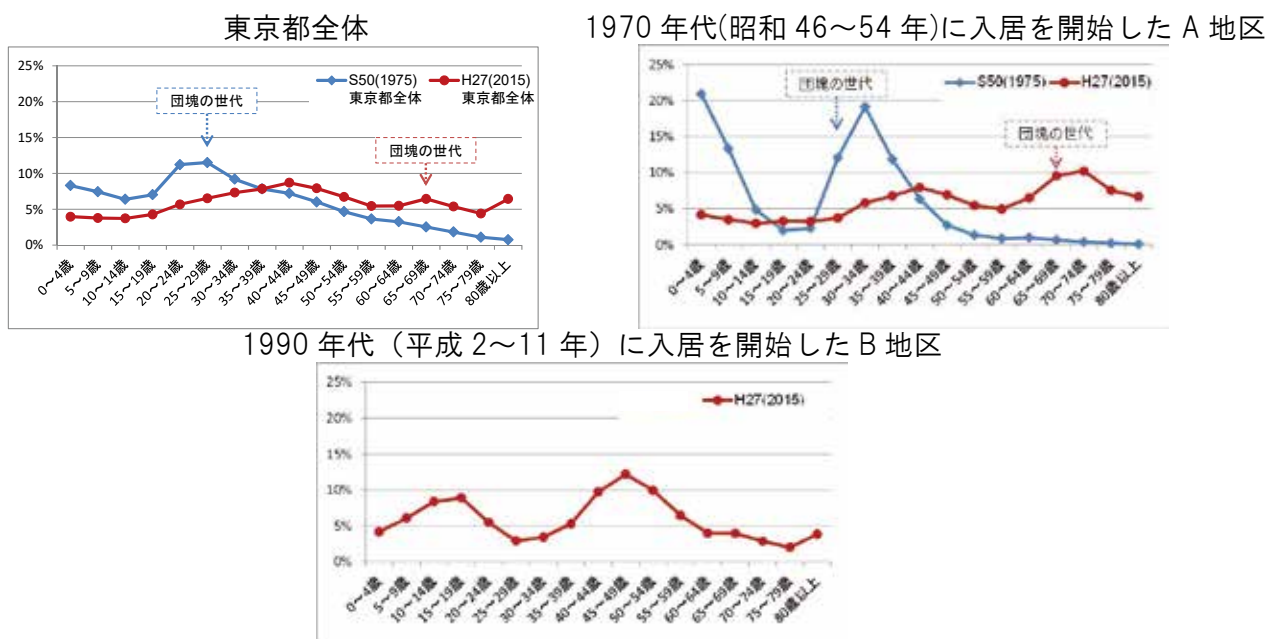
多摩ニュータウンは、諏訪・永山地区から順次開発が進められ、ファミリー向けの間取りの住戸を中心に供給されてきた。そのため、入居開始から45年が経過し、入居者の世代構成に偏りが生じている。

計画当初、賃貸団地では、住み替えによる転出とファミリー層の新たな転入が生じるものと考えられていたが、子世代の転出が進む一方で、親世代では、団地に住み続ける入居者が多く、ファミリー層の転入が少ない初期入居地区\*では急速に高齢化が進みつつある。

若い世代の少ない地区については、子世代のUターンなどを誘導し、将来にわたり多世代によるコミュニティ形成を促進することが課題である。

現時点で高齢化が進んでいない地区においても、今後、同様の問題が発生することが想定されることから、多摩ニュータウン全体の課題として対策を行う必要がある。

図表2-21 年齢階層別人口構成比



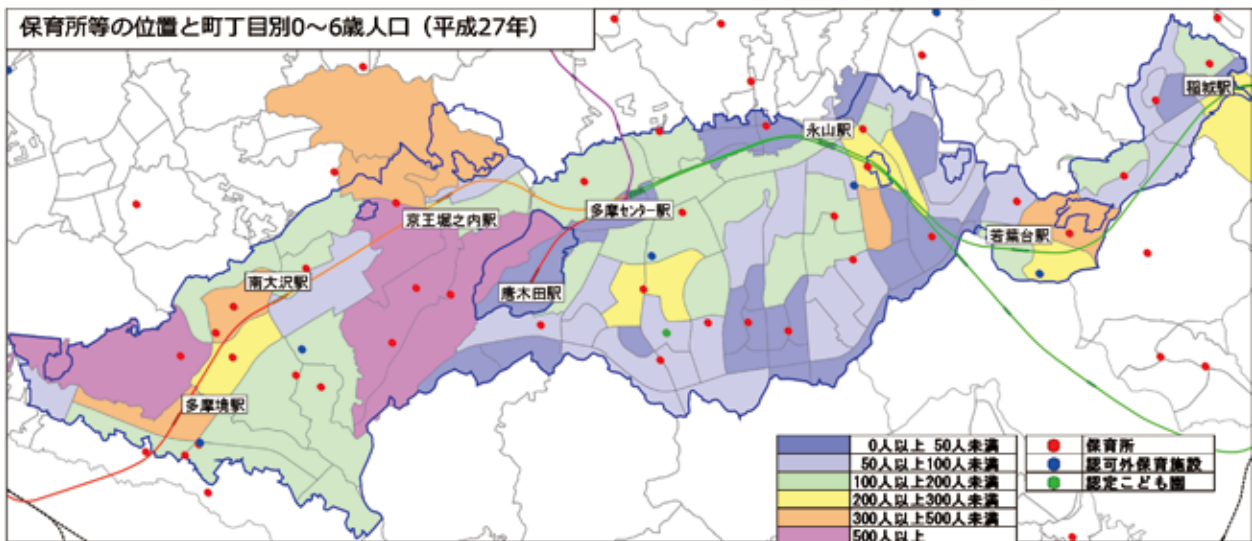
資料) 国勢調査(昭和50(1975)年、平成27(2015)年)を基に作成

## (2) 子育て世代の生活利便性の向上

多摩ニュータウンにおいては、保育所など子育て施設は、0～6歳人口が少ない地域に多く立地する一方、0～6歳人口の多い地域での立地が少ない状況である。

子育て施設の立地の地域的な需給のアンバランスを改善することなどにより利便性を高め、子育て環境を改善することが課題である。

図 2-22 保育所などの位置と町丁目別0～6歳人口（平成27（2015）年）



注) 国勢調査は10月1日現在であるため、0～6歳人口のうち6歳人口は1/2にして保育所通所相当人口を集計した。

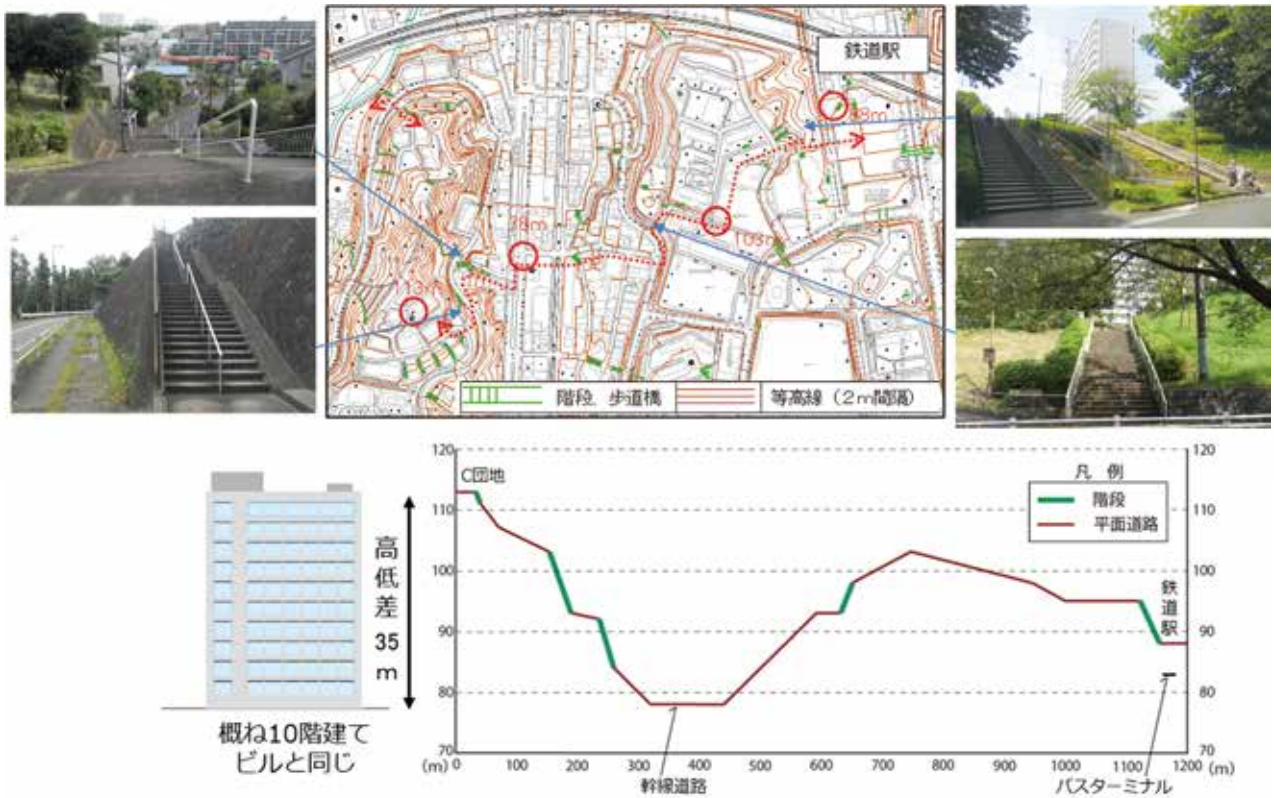
資料) 国土数値情報（国土交通省 平成27（2015）年度作成）及び国勢調査（平成27（2015）年）を基に作成

## (3) 高齢者の移動円滑化

多摩ニュータウンの開発では、多摩丘陵の起伏を生かして道路など様々な施設が整備されている。そのため、居住者の高齢化の進行に伴い、移動円滑化が課題となっている。

例えば、バス停のある幹線道路から住まいのある団地までの高低差が30メートルを超える地区も存在し、高齢者の外出の妨げとなっている。また、階段を使用しないと移動ができないルートもあり、バリアフリー対応が十分とはいえない状況である。

図表 2-23 幹線道路と団地の高低差



#### (4) 生活スタイルの変化への対応

##### ○近隣センター\*の衰退

団地の商店街である近隣センター\*は、住区における身近な生活サービスの拠点として居住者の暮らしを支えてきたが、初期入居地区\*では閉店している店舗が目立つ状況になっている。近隣センター\*が幹線道路から分離され、道路からの視認性が良くないことや、大型スーパーへの客の流出など居住者の購買行動の変化が原因として考えられる。

高齢化が進む中、近隣センター\*が日常生活サービスの拠点として役割を担っていない地区では、居住者の日常の生活にも影響が及んでおり、施設の利活用を含めて、その対策が課題となっている。

図表 2-24 近隣センター\*の現況



## ○外部車両の乗り入れを制限するルールの見直し

多摩ニュータウンの団地の多くは、団地内の住環境を維持するための外部車両の乗り入れを制限するルールや駐車スペースの不足などにより、介護や移動販売のための車両の受入れが困難な状況となっている。

買い物弱者対策として、地元市\*との包括連携協定に基づき、民間事業者が生鮮品などの移動販売を実施している例も増えつつあり、加えて高齢の居住者による在宅医療・介護などのサービスに対するニーズが更に増加していくと予想され、その駐車対策が必要である。

図表 2-25 団地内における駐車スペースの状況など



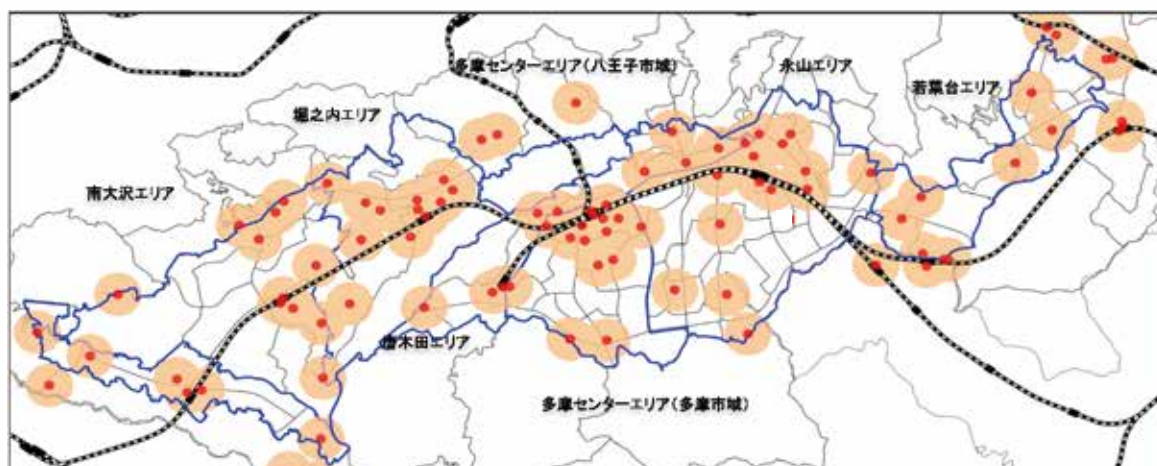
## ○居住者の消費行動やライフスタイルの多様化などへの柔軟な対応

多摩ニュータウンの新住宅市街地開発事業\*区域内では、近隣住区\*の考え方を基本とした土地利用区分の制約から、コンビニエンスストアなどの施設の立地が極めて限定的となっている。そのため、居住者の消費行動やライフスタイルの多様化などの社会変化に十分対応できなくなっている。

また、近隣センターの衰退により高齢者の日常生活サービスにも影響が及ぶ地区では、施設配置などへの配慮も必要である。

今後は、道路沿道や団地内の住宅低層階に、店舗などのサービス施設を立地させるなど、居住者の多様なニーズに応えられるよう、土地利用区分の考え方を柔軟に見直し、地域の個性やポテンシャルを最大限に生かしたまちづくりを進めていく必要がある。

図表2-26 コンビニエンスストア300m圏域



資料) 商業統計調査(平成27(2015)年度)を基に作成

### (5) イノベーション\*に資する業務機能の立地促進

業務機能については、多摩センター駅周辺や南多摩尾根幹線\*沿道などにおいて、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・研修所などの立地が進んでいる。

従業人口を増やし、職住近接型の多機能複合都市\*への転換を一層進めていくためには、インフラ整備の進展を見据えて、雇用の場を更に創出していくことが必要である。

多摩ニュータウン内には、比較的区画の大きな施設用地などの低未利用地が残っていることから、地域の特性を生かしたイノベーション\*に資する業務施設の立地を誘導していくことが求められている。

図表2-27 低未利用街区の状況

F 駅南側の暫定利用街区



南大沢エリア



南多摩尾根幹線沿道



## (6) 業務施設の更新への対応

多摩ニュータウンでは、昭和 61（1986）年に特定業務施設\*の導入が可能となったことを機に、事務所や事業所などの業務施設の立地が進んだが、その当時に建設された施設は、今後、更新期を迎えることとなる。

これらの業務施設は、多摩ニュータウン内外の人々の雇用の場でもある。こうした施設の老朽化による多摩ニュータウン外への転出を防がなければならない。これらの業務施設が多摩ニュータウン内で引き続き事業継続するための対策が必要である。

図表 2-28 多摩ニュータウンへ進出した企業(まちだテクノパーク)



## (7) 住宅の老朽化等への対応

多摩ニュータウンの一部の団地では、入居開始から既に 45 年が経過し、居住者の高齢化も進み、住宅の老朽化や機能の陳腐化が見られる。

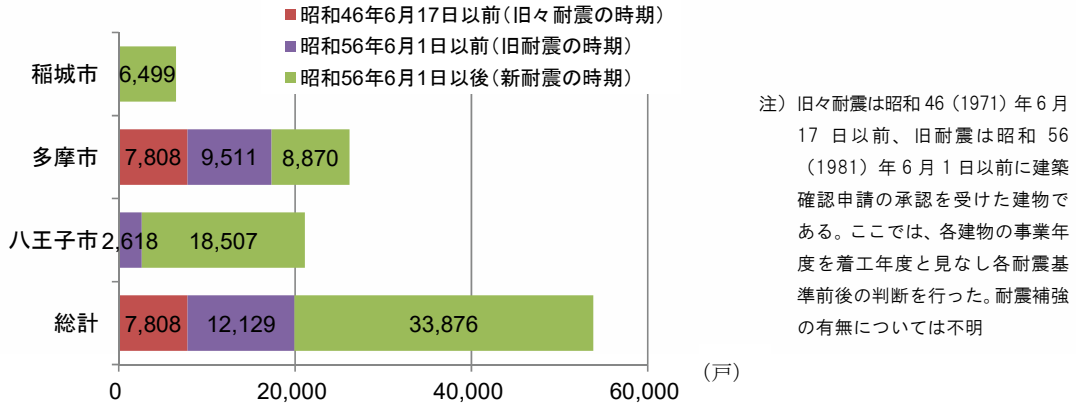
団地の約 4 割に相当する約 2 万戸が、昭和 46（1971）年以前の旧々耐震基準\*又は昭和 56（1981）年以前の旧耐震基準\*で建築されたものであると推計される。また、エレベーターが設置されていない中層（3 階から 5 階建て）の団地が、初期入居地区\*を中心に多く存在し、特に高齢者の円滑な移動の妨げとなっている。

初期に建設された分譲型の集合住宅は、築後 40 年を経過し、再生の時期を迎えつつある。こうした集合住宅は権利者が多数であることに加え、権利形態や管理方式も多様であり、一団地内の建物を建て替えるためには様々な課題がある。このため、「東京都マンション再生まちづくり制度\*」（平成 29（2017）年 4 月創設）を活用して、まちづくりと連携した建替えを促進するなど、分譲団地の再生を進める必要がある。

また、「多摩市空家等実態調査」（平成 29（2017）年 3 月）によると、多摩市のニュータウン地域における戸建て住宅の空き家率は 1.3%である。このことから、多摩ニュータウン内の戸建住宅については、現状では空き家問題は顕

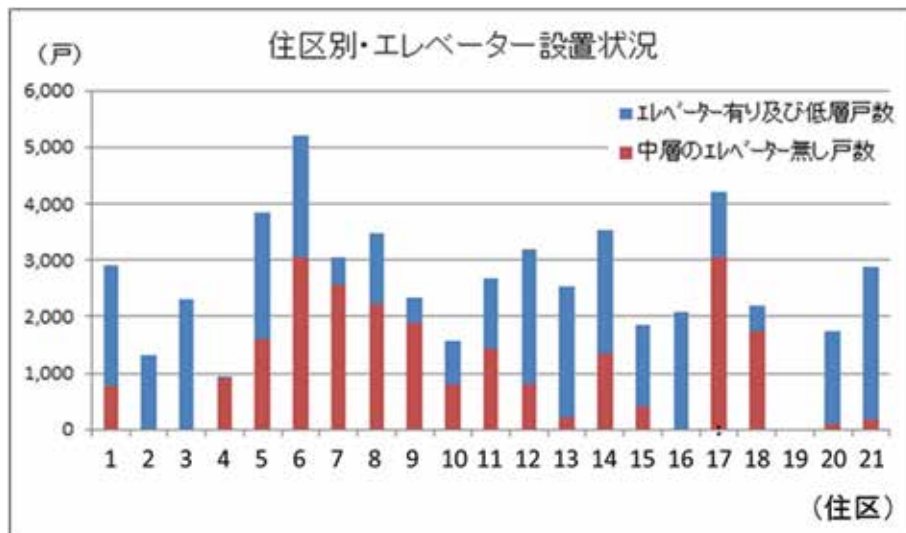
在化していないが、今後、高齢化の一層の進行に伴い対策が求められるものと考ええる。

図表 2-29 建物の着工時期



資料) 「多摩ニュータウン開発事業誌」(都市再生機構)を基に作成

図表 2-30 住区別エレベーター設置状況



注) エレベーター設置の有無は、中層(3~5階建て)の集合住宅を対象に「長寿社会対応住宅設計指針」(平成7(1995)年6月建設省住宅局長通達)の通達年次を基準とし、次の方法でエレベーターの有無を判断した。

- ・入居年が平成8(1996)年以降はエレベーター有りとした。
- ・入居年が昭和50(1975)年以前はすべてエレベーター無しとした。
- ・入居年が昭和50(1975)年から平成8(1995)年はプラン集や都市再生機構HPや東京都住宅供給公社HP、不動産情報サイトを見て確認した(この場合、エレベーター有無の記載が無い物件はエレベーター無しと判断した)。
- ・以上でも分からない場合は、現況調査を実施した。

資料) 「多摩ニュータウン開発事業誌」(都市再生機構)を基に作成

図表 2-31 戸建て住宅における空き家の状況(多摩市)

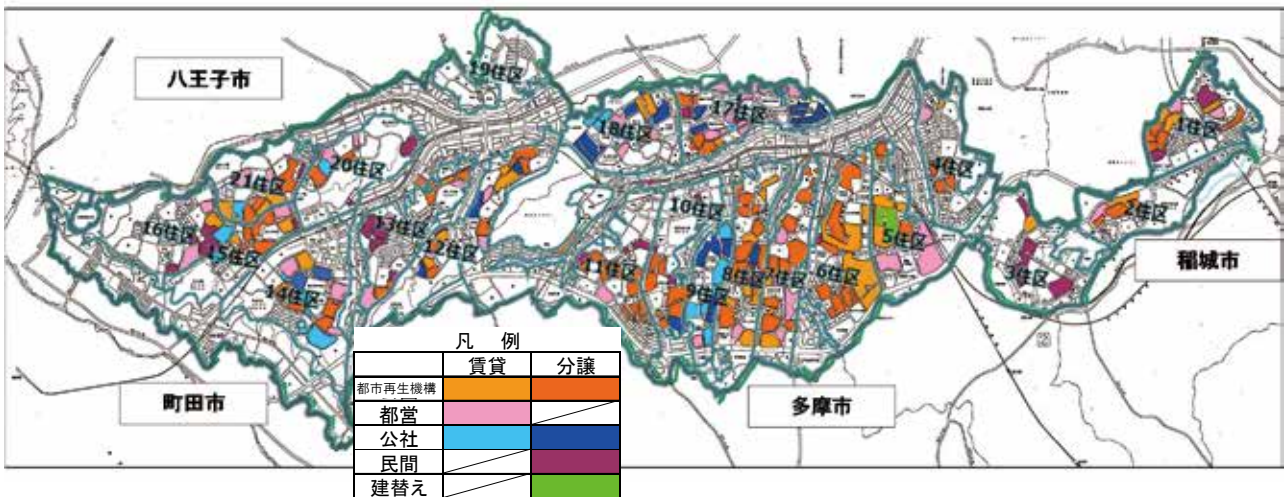
地区名	①	②	③
	空家総数	戸建て住宅の住宅数	空家率 ①/②
NT地域 計	82	6,195	1.3%
NT地域外 計	108	9,243	1.2%
多摩市全体 合計	190	15,438	1.2%

資料) 「多摩市空家等実態調査報告書」(平成29(2017)年3月)より引用

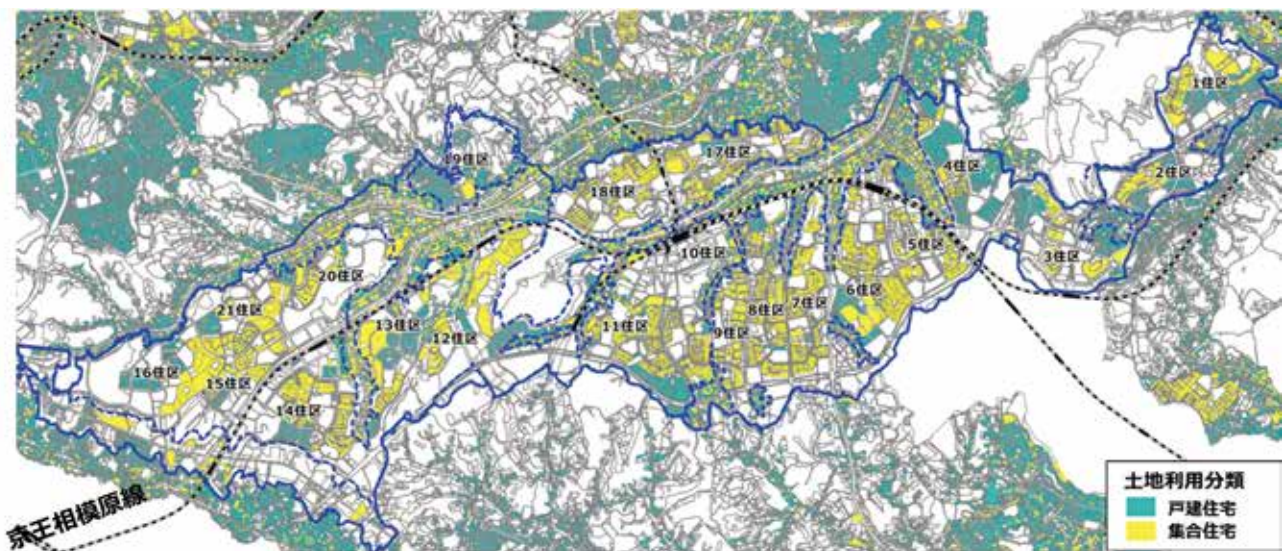
図表 2-32 エレベーターが設置されていない団地例



図表 2-33 集合住宅の建設主体（新住宅市街地開発事業区域内）



図表 2-34 戸建て住宅と集合住宅の分布



資料) 平成 24 (2012) 年度土地利用現況調査を基に作成



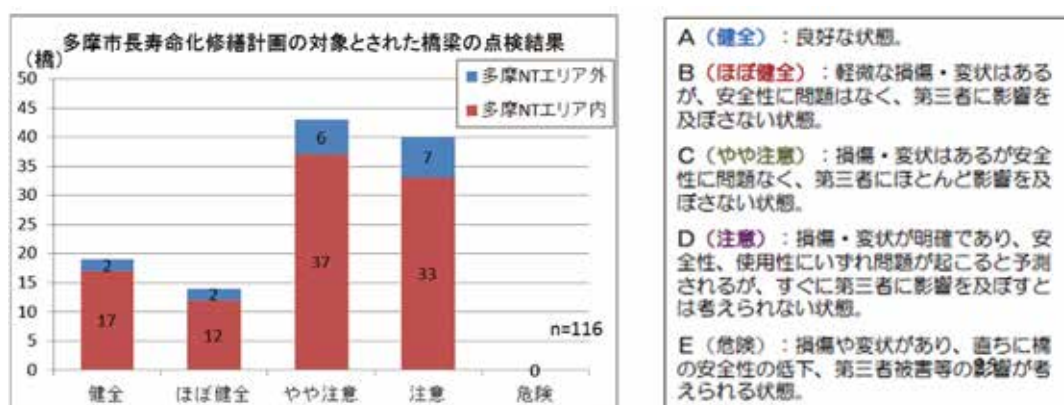
## (8) 公共空間や都市基盤の適切で効率的な維持管理

多摩ニュータウンでは、車の通る道と人が歩く道が平面交差せず安全・快適に移動できる「歩車分離」の考え方に基づき、跨道橋\*などが多く整備されている。しかし、初期に開発が行われた地区では、これらの施設が老朽化し更新期を迎えつつある。

また、多摩ニュータウンの大きく育った街路樹は、根上がりや街路灯照明効果の低下、防犯対策など、若木時には見られない様々な管理上の問題を引き起こしている。

今後、生産年齢人口\*の減少に伴う税収の減少や、管理を担う人的資源の確保が困難になることが見込まれる。そのため、施設の状態を把握し、その状態を踏まえた長期的な修繕の計画を立て、構造物の長寿命化や更新の時期を平準化するなど、効率的に維持管理していくことが求められている。

図表2-35 多摩ニュータウン（多摩市域）の橋梁<sup>りょう</sup>の老朽化の状況



資料)「多摩市橋梁長寿命化修繕計画(概要版)」(平成24(2012)年6月)、多摩市行政評価市民フォーラム資料(平成25(2013)年8月)より引用

図表2-36 効率的な維持管理が必要な施設

更新期を迎えつつある  
跨道橋



根上がりにより歩道舗装を  
持ち上げた事例



樹木が過密で常時暗い状況



出典)「平成26年度大径木再生指針」(東京都)、「街路樹よくなるプラン」(多摩市)

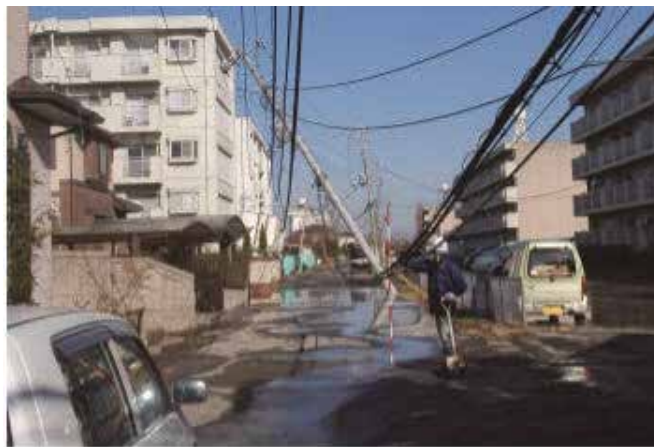
### (9) 大規模災害発生時の被害の軽減

近年、我が国では大地震などの大規模災害が多発していることから、多摩ニュータウンにおいても首都直下地震をはじめとする様々な災害リスクを想定して防災力を強化・向上しておくことが必要である。

住民の生命を脅かす住宅などの倒壊や、救護・復旧活動の妨げとなる電柱の倒壊を防ぐ対策のほか、帰宅困難者の発生を想定した対策や、被災時の企業の持続的な事業継続のための対策などを講じておくことが不可欠である。

また、大規模・広範囲に被災した場合には、公的機関による十分な救護・復旧活動が望めない可能性も想定されることから、住民自ら、あるいは、住民同士が助け合うような対策を進めておくことも重要である。

図表 2-37 地震発生時に倒壊した電柱（千葉県香取市）



出典)国土交通省ホームページ