

第6章 都の基本的な考え方と取組

1 再生に向けた都の基本的な考え方

多摩ニュータウン再生の理念を踏まえ、多様な世代が豊かに暮らせる活力のあるまちを実現し、今後のニュータウン再生のモデルとするため、再生に向けたまちづくりへの都の基本的な考え方を示す。

(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

豊かな緑など多摩ニュータウンの強みを生かしながら、古くなった住宅や生活基盤などのストックを時代のニーズに合わせてリニューアルし、誰もが生活しやすい合理的なまちに再生する。

(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

大規模な低未利用地や近隣センターの空きスペース、住宅団地や団地建替えによる創出用地など様々なストックを有効に活用し、多様なイノベーションを生み出す活気あるまちをつくる。

(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

広域的な道路ネットワークやリニア中央新幹線整備の効果を生かし、業務・商業などの立地を促進することにより、魅力ある都市センターや地区センターを形成し、多摩ニュータウンの価値を高めていく。

2 再生に向けた取組

再生に向けた都の基本的な考え方を踏まえて、次のとおり取組を示す。

(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

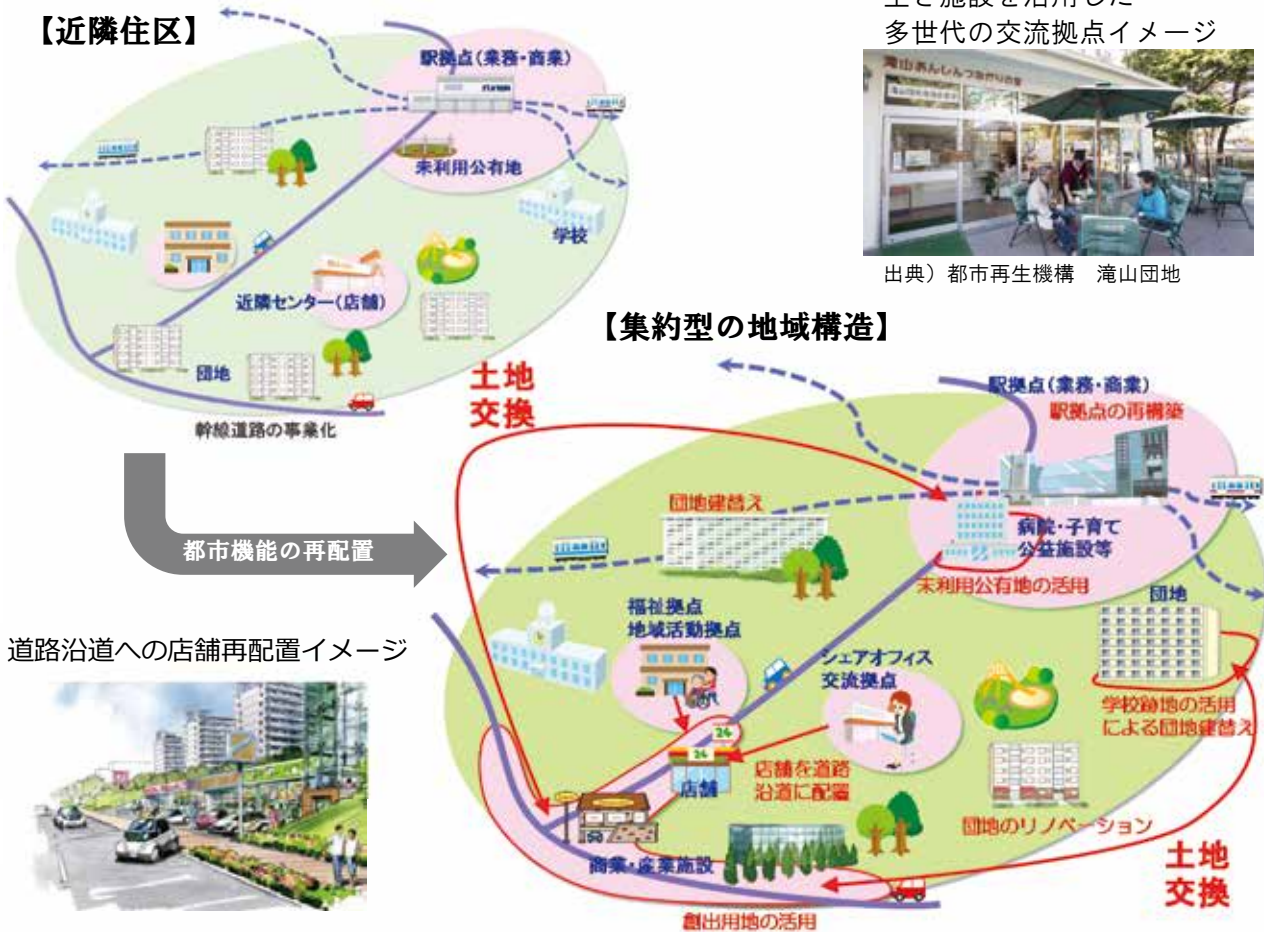
取組1 公有地を活用した土地交換などによる都市機能の再配置

- 【取組の方向性】
- ・ 公有地の活用などにより、駅周辺や道路沿道に都市機能を再配置し、誰もが生活しやすい地域構造に再編する。
 - ・ 都市機能の再配置に併せて、階段のスロープ化などによるバリアフリーを実現し、移動しやすいまちに改善する。加えて、休憩スペースなどの設置を検討する。
 - ・ 団地の空き住戸や空き施設を時代に合った施設にリニューアルし、若者も高齢者も安心して暮らせるまちを実現する。

【取組地区イメージ】 多摩ニュータウン全域

【関係する主体】 行政・地域・住宅管理者・企業

図表6-1 土地交換などによる都市機能の再配置 イメージ



取組2 公的賃貸住宅団地の再生

- 【取組の方向性】
- ・ 老朽化した公的賃貸住宅団地の建替え・改修などを促進するとともに、建替えに伴う創出用地や近隣センターを活用して、介護、子育て、医療などの施設を確保する。
 - ・ 建替え時において緑の保全に配慮するとともに、高齢者や子育て世代が安心して生活できる住宅の確保に向けバリアフリー化を促進する。

【取組地区イメージ】 再生促進重点エリア など

【関係する主体】 行政・住宅管理者

図表6-2 公的賃貸住宅団地の再生 イメージ

少子・高齢社会に対応した機能の導入を図る団地再生



出典) 平成26年度第6回東京都住宅政策審議会企画部会における都市再生機構説明資料より抜粋
 ゆとりある緑の空間の創出 若い世代を呼び込む 団地のリノベーションイメージ



出典) 都市再生機構 AURA243 多摩平の森



出典) 都市再生機構

取組3 分譲住宅団地の再生

- 【取組の方向性】
- ・「東京都マンション再生まちづくり制度*」を活用し、まちづくりと連携して、地域の安全性や魅力の向上に寄与する旧耐震基準*のマンションの建替えや改修を促進する。
 - ・公的賃貸住宅団地と一体的に開発された分譲住宅団地においては、公的な住宅の建替えに伴う創出用地を活用するなど、公的な住宅の再生・再編と連携して団地再生を図ることも検討する。
 - ・分譲住宅団地の建替え時に、公的賃貸住宅団地を仮住居として活用することにより、円滑な再生に資する。
 - ・今ある豊かな緑を生かした住棟配置を工夫し、ゆとりある緑の空間を確保する。

【取組地区イメージ】 再生促進重点エリア など

【関係する主体】 行政・住宅管理者

図表6-3 分譲住宅団地の再生 イメージ

多摩ニュータウンにおける分譲住宅団地の再生事例

<諏訪二丁目住宅の建替え事業>

・諏訪二丁目住宅は、昭和46(1971)年に多摩ニュータウンで最初に入居が開始された分譲住宅団地であるが、老朽化やエレベーターの未設置等の理由により建替え事業が進められ、平成25(2013)年に竣工した。

・団地の建替えにより居住環境が大きく改善されるとともに、30~40歳代を中心とした多くのファミリー層が新たに入居し、多様な世代が暮らす活気にあふれた新たな街に生まれ変わった。



保育所



高齢者施設(デイサービス)

建替え前 昭和46(1971)年竣工



地上5階23棟
640戸EVなし

建替え後 平成25(2013)年竣工



地上11・14階
/地下1階
7棟
1,249戸
(うち新規分譲
684戸)

■ 30~40歳代を中心に多くのファミリー層が新たに入居

→居住者年齢構成の変化と世代の循環を実現し、多様な世代が暮らす活気あるまちに再生

建替え前



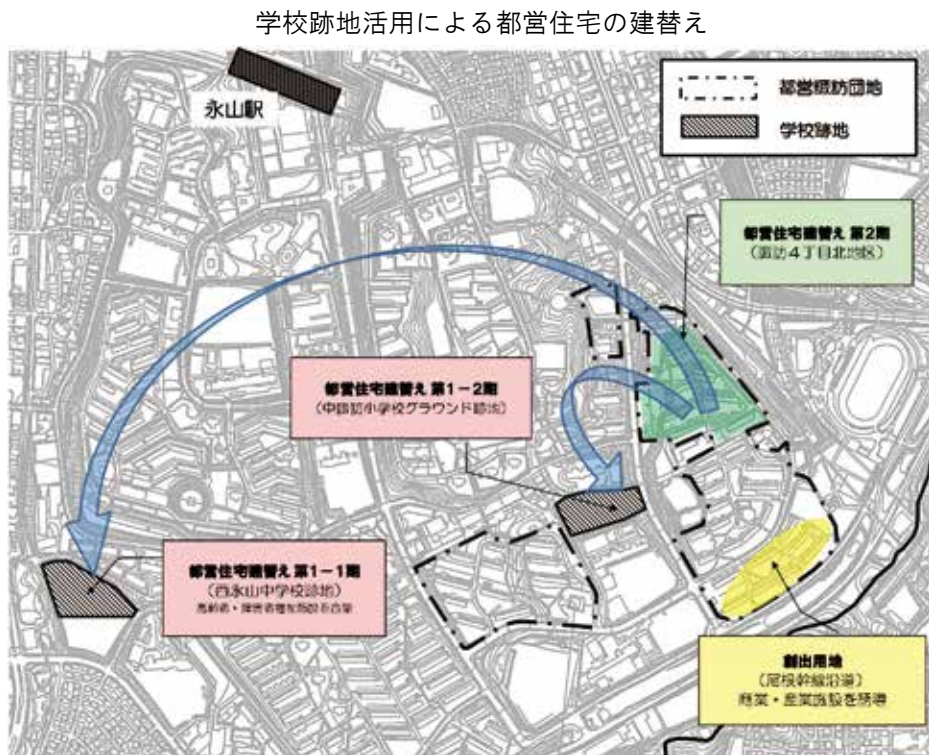
建替え後



取組4 学校跡地や団地建替えに伴う創出用地の利活用

- 【取組の方向性】
- ・学校跡地の活用により、団地全体の建替え事業期間を短縮するとともに、仮移転を不要とすることで居住者の負担を軽減する。
 - ・建替えに伴いバリアフリーを実現するとともに、地元市と連携し障害者・高齢者福祉施設などを整備し、地域のニーズに合った住みやすいまちに転換する。
 - ・建替えによる創出用地を商業・産業施設用地として活用し、地域を活性化する。
- 【取組地区イメージ】 再生促進重点エリア など
- 【関係する主体】 行政・住宅管理者・企業

図表6-4 学校跡地や団地建替えに伴う創出用地の利活用 イメージ



完成予想イメージ (第1-1期 西永山中学校跡地)



取組5 地形の高低差に対応した高齢者の移動円滑化

- 【取組の方向性】
- ・ 高齢者などが安心して外出できるよう、都市機能の再配置に併せた階段のスロープ化やエレベーターの設置誘導などによる地形の高低差に対応したバリアフリーの実現とともに、ユニバーサルデザインにも配慮した移動しやすいまちに改善する。
 - ・ 多様な交通モード*により、市域を超えた移動円滑化に取り組む事業者に対して、広域的な調整を行う。

【取組地区イメージ】 多摩ニュータウン全域

【関係する主体】 行政・住宅管理者・企業

図表6-5 地形の高低差に対応した高齢者の移動円滑化 イメージ

多機能型電動車いすイメージ



出典) 東京都福祉保健局ホームページ

階段のスロープ化イメージ



取組6 地域包括ケアシステムとまちづくりの連携促進

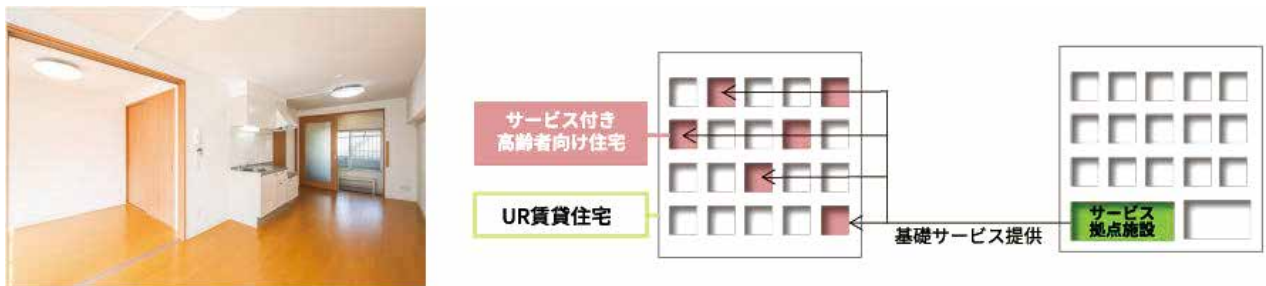
【取組の方向性】 ・ 既存団地を活用し、在宅医療や介護に対応した住まいへの改修・改築や団地周辺医師会と連携した在宅医療センターの設置などにより、まちづくりの面から地域包括ケアシステム*の構築を促進する。

【取組地区イメージ】 再生促進重点エリア など

【関係する主体】 行政・地域・住宅管理者・企業

図表6-6 地域包括ケアシステムとまちづくりの連携促進 イメージ

借り上げ型のサービス付き高齢者向け住宅への改修の事例



在宅医療センター形成の事例（団地内に医師会の運営による在宅医療センターを誘致）



出典）都市再生機構ホームページ

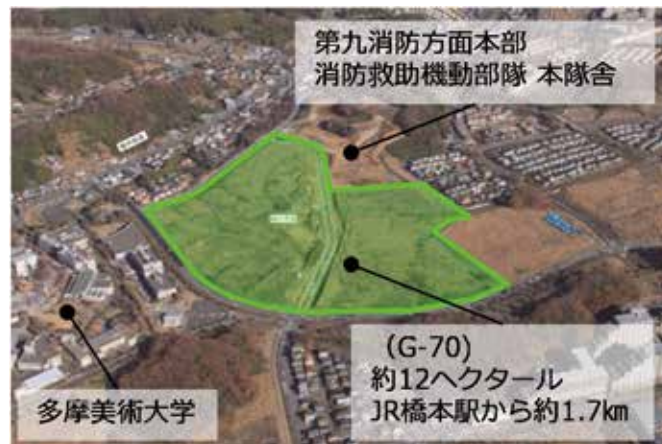
(2) 大規模な低未利用地などを有効に活用し、多摩イノベーション交流ゾーンの一翼を担う

取組7 イノベーション*創出に資する業務機能の誘導

- 【取組の方向性】
- ・ 比較的区画の大きな低未利用地や都営住宅の建替えなどに伴う創出用地を活用し、商業・産業施設を誘導することにより「多摩イノベーション交流ゾーン*」の拠点を形成するにふさわしい土地利用を実現する。
 - ・ 道路沿道の土地利用転換に併せて、リーディング施設となりうる企業や研究所などの機能を誘導する。
 - ・ 事業者の募集に当たっては、イノベーション*創出に資する業務機能など、募集要項において求める施設の要件を記載し、地域の特性を踏まえた土地利用を誘導する。
- 【取組地区イメージ】 先端企業集積エリアや比較的区画の大きな低未利用地 など
- 【関係する主体】 行政・住宅管理者・企業

図表6-7 イノベーション*創出に資する業務機能の誘導 イメージ

業務・商業施設用地（南大沢エリア）



募集要項において、「新たな価値やイノベーション*の創出をもたらす業務等の施設を求めている」ことを明記

リーディング施設イメージ



取組8 新たなビジネスを生み出す環境の整備

- 【取組の方向性】
- ・近隣センター*を有効活用するとともに、施設の管理者や大学などとのマッチングを促進し、コワーキングスペースやベンチャー企業が入居するためのインキュベーション施設などを確保する。
 - ・コワーキングスペース施設に近接して、若手の研究者が廉価に居住できるような仕組みの構築を誘導する。
- 【取組地区イメージ】 国際交流促進エリア、再生促進重点エリア など
- 【関係する主体】 行政・地域・住宅管理者・企業

図表6-8 新たなビジネスを生み出す環境の整備 イメージ

コワーキングスペース施設イメージ 保育の機能を備えたインキュベーション施設イメージ



出典) PlanT 日野市多摩平の森
産業連携センターホームページ



出典) 小平市ホームページ

取組9 留学生向けの住宅の確保と交流の場の整備

- 【取組の方向性】
- ・公的団地のリノベーションなどにより、留学生の住機能の確保を誘導する。
 - ・団地に居住する留学生などによる地域貢献活動を促進し、コミュニティの活性化を図るなど、留学生の交流の場を整備する。
- 【取組地区イメージ】 国際交流促進エリア、再生促進重点エリア など
- 【関係する主体】 行政・地域・住宅管理者・企業

図表6-9 留学生向けの住宅の確保と交流の場の整備 イメージ

留学生向けの住宅イメージ

学生ボランティアと地域住民によるクリスマス会



出典) 桜美林大学ホームページ



出典) 国土交通省ホームページ

(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

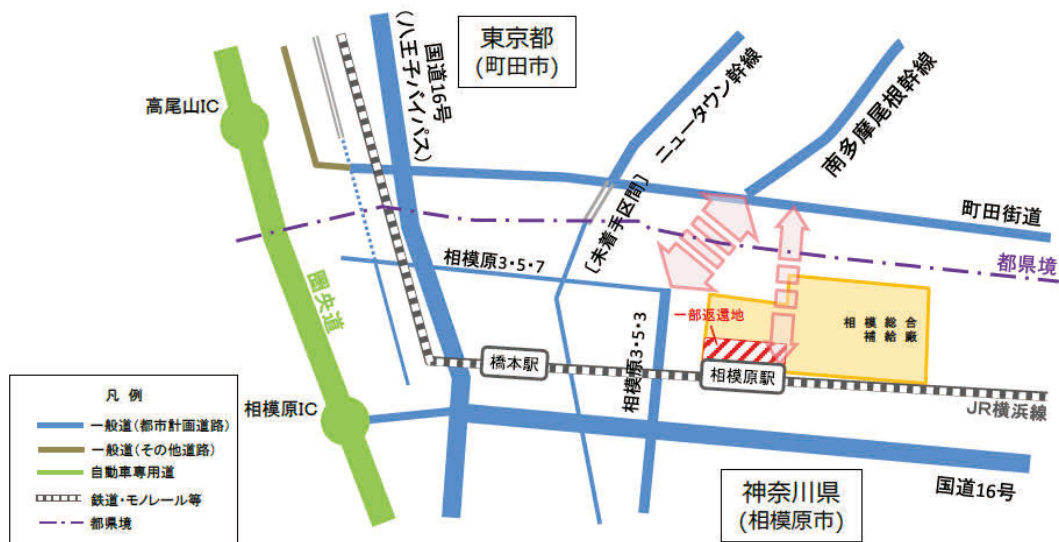
取組10 南多摩尾根幹線道路の早期整備と沿道への商業・産業施設の立地促進

- 【取組の方向性】
- ・ リニア中央新幹線*開業や圏央道*などの高速道路ネットワークの整備を好機と捉え、多摩ニュータウンの活性化に資する道路ネットワークの強化と多摩ニュータウンの再生と合わせた地域の魅力向上を図るため、南多摩尾根幹線*4車線化の早期整備を行う。
 - ・ 本路線の計画は町田街道までとなっているため、圏央道*相模原ICやリニア中央新幹線*神奈川県駅（仮称）（橋本駅付近）へのアクセス強化などの観点から、神奈川県側の都市計画道路との早期の接続について、相模原市と連携して検討を進めていく。
 - ・ 道路の整備に合わせて沿道の土地利用を現在の住宅系から商業・産業系への転換を進める。

【取組地区イメージ】 南多摩尾根幹線道路*

【関係する主体】 行政

図表6-10 神奈川県境の道路網の検討イメージ



出典) 「東京における都市計画道路の整備方針(第四次事業化計画)」(平成28(2016)年3月)

(注記) 南多摩尾根幹線*と圏央道*、リニア中央新幹線*神奈川県駅(仮称)の位置関係については、第3章の図表3-4(36ページ)を参照

取組11 多摩都市モノレール延伸などによる交通ネットワークの形成

- 【取組の方向性】
- ・多摩都市モノレール延伸など交通ネットワークを充実し、多摩地域や隣接市の拠点間の人的な交流を活発化し、新たなビジネスチャンスを生み出す。
 - ・交通政策審議会*答申「東京圏における今後の都市鉄道のあり方について」において、事業化に向けて検討など進めるべきとされた多摩都市モノレール町田方面の検討の深度化を図る。

【取組地区イメージ】 多摩都市モノレールなどの沿線エリア

【関係する主体】 行政・企業

図表6-11 交通政策審議会*答申「東京圏における今後の都市鉄道のあり方について」の路線



資料)「東京圏における今後の都市鉄道のあり方について」(国土交通省 平成28(2016)年4月)を基に東京都作成

取組12 インフラ整備の進展を踏まえた地域交通体系の再編

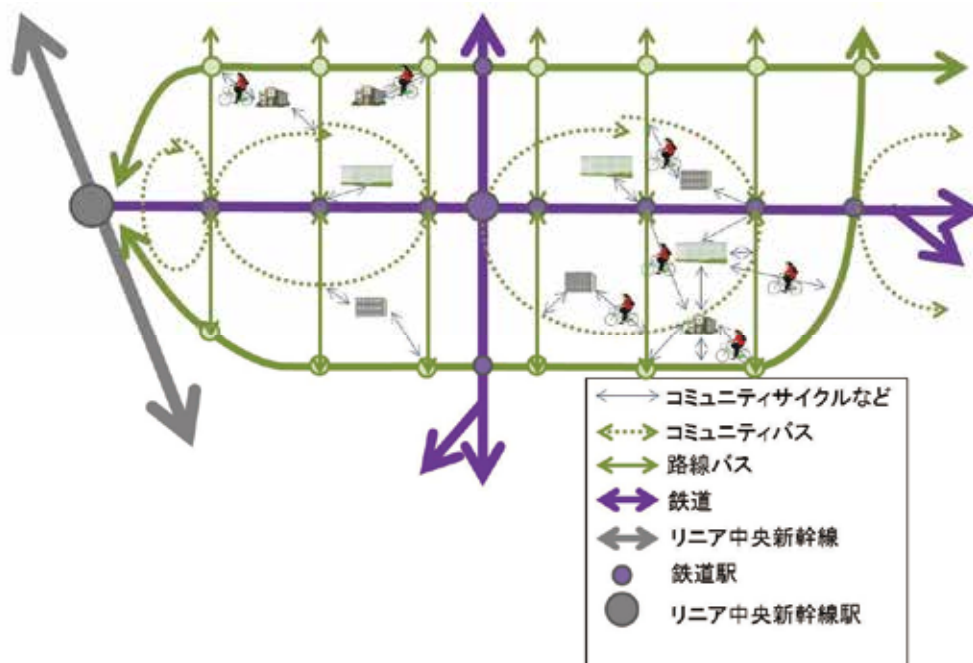
- 【取組の方向性】
- ・ リニア中央新幹線*の神奈川県駅（仮称）の開設や南多摩尾根幹線*の整備を踏まえ、鉄道を補完するバス交通の組合せや道路空間の再配分により、ニュータウン内外やセンター間の連携を強化する地域交通網を整備する。
 - ・ 地域交通体系の再構築に当たっては、南多摩尾根幹線*沿道の開発動向や多様な交通モード*の技術開発の進展などを踏まえた地域交通のあり方の検討が必要である。

【取組地区イメージ】 多摩ニュータウン全域

【関係する主体】 行政・企業

図表6-12 インフラ整備の進展を踏まえた地域交通体系の再編 イメージ

地域交通体系の再構築 イメージ



道路空間（歩道）を再配分してサイクルポートを設置した事例



出典) 金沢市資料