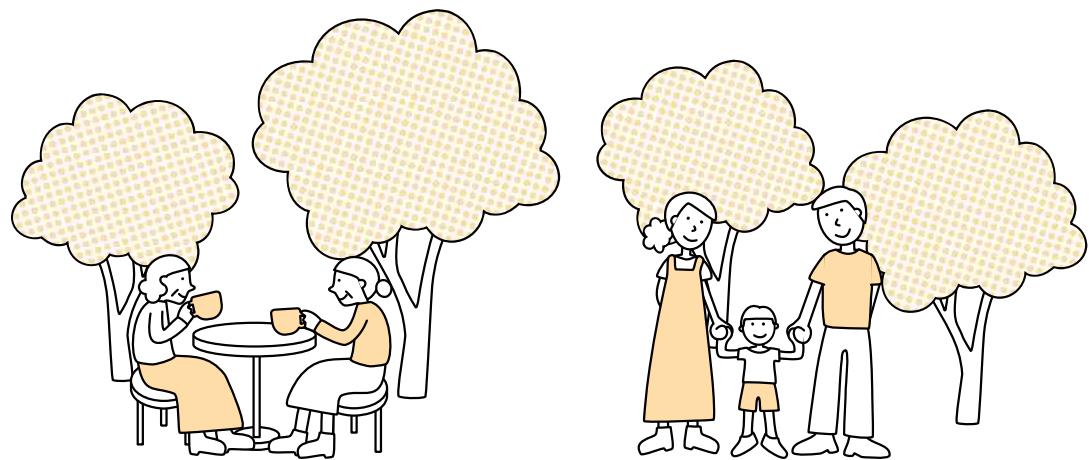


1

## はじめに



# 1-1 方針策定の背景・目的

多摩ニュータウンは、高度成長期の首都圏の住宅難に対応するとともに、無秩序な開発を防ぎ、良質な住環境の宅地・住宅の大量供給を目的に、八王子市、多摩市、稲城市、町田市の4市にまたがる約2,880haにみどり豊かで良好なまちが整備されました。

多摩ニュータウン八王子市域も、良好な住環境が整備され約9万の方々が住むまちへと発展をしてきました。現在も戸建住宅の建築が行われている地域では、新たな住民の方々が住まい、これからまちとして発展していくところです。また、相模原市橋本駅周辺には、リニア中央新幹線の新駅の計画があり、良好な住環境が整備されている多摩ニュータウンのポテンシャルはさらに向上し、今後多くの方々に選ばれるまちとして発展していくことが期待されます。

まちとして発展する一方で、人口減少や少子高齢化は多摩ニュータウンでも進行し始めています。特に入居から30年以上が経過した地域では少子高齢化が進行するとともに、住宅団地等の経年劣化が進んでいます。また、地域ごとに一時期に入居されたことから、多くの地域で世代層の偏りが見られ、今後急激な少子高齢化等が想定されています。

そのような状況を踏まえ、多摩ニュータウン八王子市域の目指すべき将来像を示し、その実現に向けた方策を検討し、多様な視点から多摩ニュータウンの持続可能なまちづくりに取組んでいけるよう「八王子市多摩ニュータウンまちづくり方針」を策定します。

## ■ 1975年(多摩ニュータウン八王子市域での入居開始前)の状況

※出典:国土地理院航空写真(整理番号:CKT7416、コース番号:C34~C36、写真番号16~28)より作成



## ■ 2008年の状況

※出典:国土地理院航空写真(下表タイル)より作成

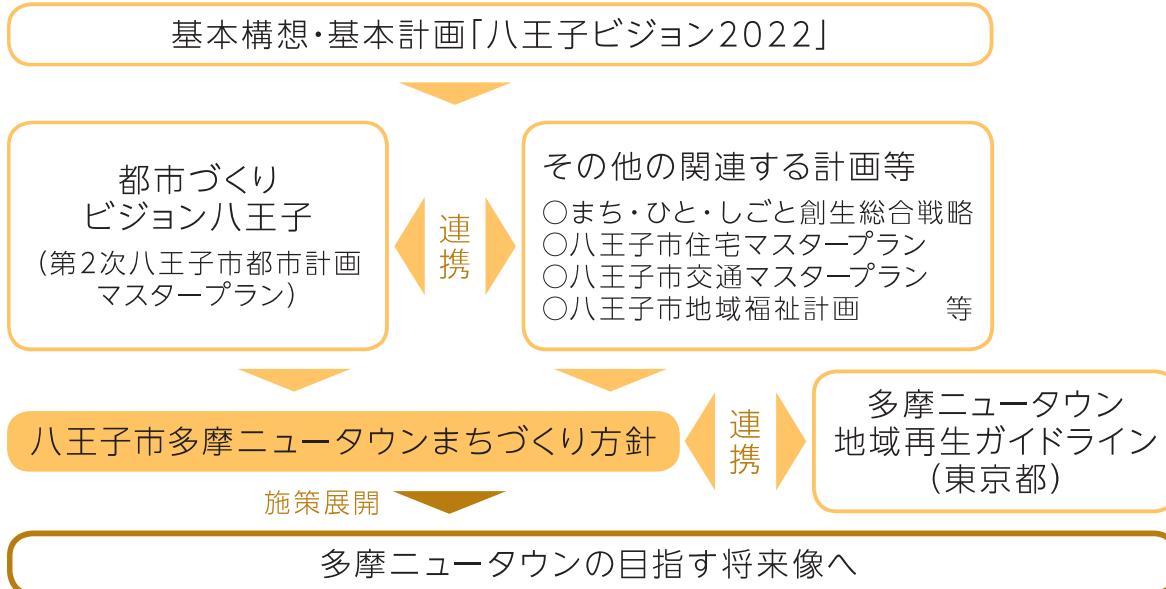


| 整理番号     | コース番号 | 写真番号  |
|----------|-------|-------|----------|-------|-------|----------|-------|-------|----------|-------|-------|
| CKT20084 | C6A   | 23~29 | CKT20084 | C9    | 22~30 | CKT20084 | C12   | 25~31 | CKT20084 | C15B  | 24~31 |
|          | C7B   | 11~19 |          | C10   | 23~30 |          | C13   | 23~29 |          | C16   | 22~30 |
|          | C8    | 24~31 |          | C11   | 23~30 |          | C14B  | 11~19 |          |       |       |

## 1-2 本方針の位置づけ・役割

本方針は、本市の都市計画の基本方針である「都市づくりビジョン八王子（第2次八王子市都市計画マスターplan）」（2015年3月策定）を踏まえ、関連する計画等と相互に連携を図りながら、多摩ニュータウン八王子市域の「まちづくりの方針」を示すものです。

本方針は、多摩ニュータウンに関わる地域住民、企業、住宅等事業者、大学、行政等が共有するまちづくりの方針であり、多様な主体との連携・協働による多摩ニュータウンの持続可能なまちづくりに向けた羅針盤となるものです。



## 1-3 対象区域

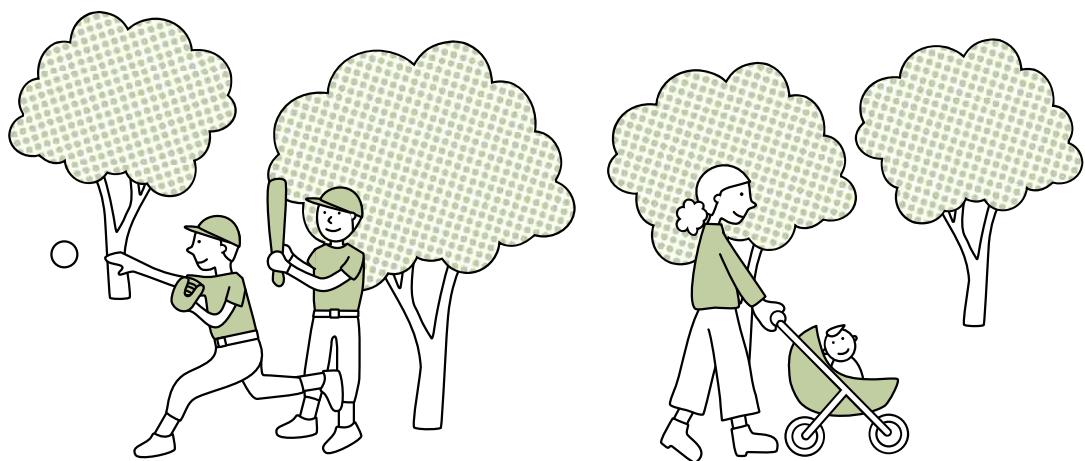
「都市づくりビジョン八王子」において、多摩ニュータウン八王子市域が含まれる東部地域の将来像は、「みどり豊かな風景と、そこで育まれた歴史に触れ合える 都市の自立を先導する交流と活力のあるまち」としています。このような東部地域の将来像を踏まえ、少子高齢化や住宅団地の老朽化、世代層の偏り等の課題が顕著に現れている新住宅市街地開発事業により整備された区域を主眼に置きながら、多摩ニュータウン八王子市域を対象として、まちづくり方針を策定します。





## 2

### 多摩ニュータウンの概況



## 2-1 多摩ニュータウンの沿革

### (1) 多摩ニュータウンの計画概要

多摩ニュータウン事業は、多摩地域の無秩序な開発を防止するとともに、良質な住環境の宅地や住宅を大量に供給することを目的として始まりました。自然環境と調和した良好な住環境を備えた住機能の充実と、教育、文化、業務、商業の機能を備えた活力ある新市街地の形成を図るとともに、多摩地域の自立推進の拠点都市として、広域的都市機能を充実し、周辺地域と連携した複合都市づくりを目指して開発が進められました。

多摩ニュータウンは八王子市、町田市、多摩市、稲城市の4市にまたがって計画され、その計画総面積は約2,880haとなっており、東京都、独立行政法人都市再生機構（以下、「UR」という。）、東京都住宅供給公社（以下、「JKK」という。）により施行されました。

### (2) 多摩ニュータウン八王子市域の計画概要

多摩ニュータウン八王子市域の計画面積は約1,113haで、多摩ニュータウン全体の約39%を占めます。東京都とURによる施行で、新住宅市街地開発事業（以下「新住事業」といい、新住事業による整備区域を「新住区域」という。）及び由木土地区画整理事業（以下「区画整理事業」といい、区画整理事業による整備区域を「区画整理区域」という。）によって開発が行なわれ、新住事業では、12～21住区の計10の住区が八王子市域に位置しています。

多摩ニュータウン八王子市域では、1976年に鹿島（17住区）、松が谷（18住区）から入居が始まり、現在も鎌水二丁目（16住区）及び堀之内・東中野（19住区）で戸建住宅が建設されています。また、鎌水二丁目（16住区）には大規模な未利用地があり、市のまちづくりに則した早期の土地利用が計画されています。

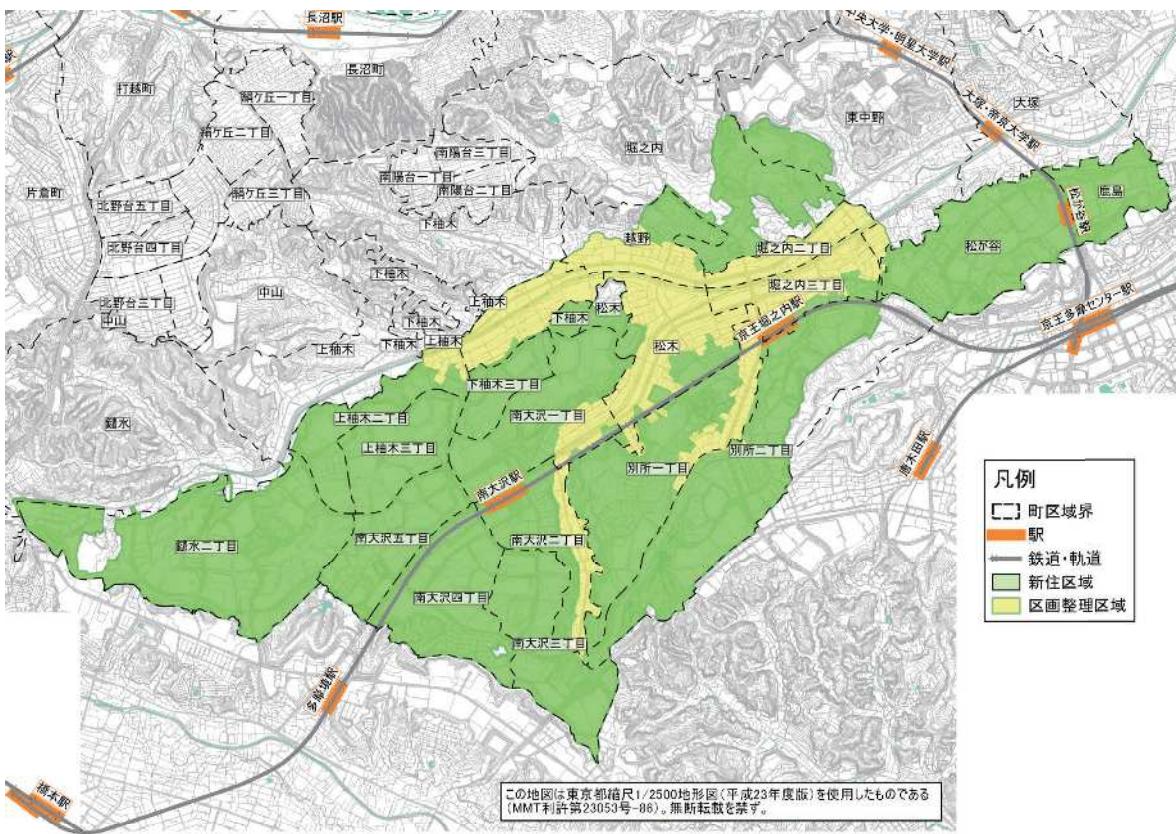
#### ■ 多摩ニュータウン八王子市域の新住区域の入居開始時期

出典：平成28年度八王子市調査

| 入居開始年        | 町区域<br>(多摩ニュータウン八王子市域を含む町区域) | 住区   | 備考                             |
|--------------|------------------------------|------|--------------------------------|
| 1976年（昭和51年） | 鹿島                           | 17住区 |                                |
| 1976年（昭和51年） | 松が谷                          | 18住区 |                                |
| 1983年（昭和58年） | 南大沢三丁目、南大沢四丁目                | 14住区 |                                |
| 1989年（平成元年）  | 南大沢五丁目                       | 15住区 |                                |
| 1990年（平成2年）  | 別所二丁目                        | 12住区 |                                |
| 1992年（平成4年）  | 下柚木三丁目、南大沢一丁目                | 20住区 |                                |
| 1993年（平成5年）  | 別所一丁目                        | 13住区 |                                |
| 1994年（平成6年）  | 上柚木二丁目、上柚木三丁目                | 21住区 |                                |
| 1998年（平成10年） | 鎌水二丁目                        | 16住区 |                                |
| 2007年（平成19年） | 越野、堀之内、東中野                   | 19住区 | 越野、堀之内、東中野の区域には、多摩ニュータウン区域外を含む |

## ■ 多摩ニュータウン八王子市域

出典:平成28年度八王子市調査



## 2-2 多摩ニュータウン八王子市域の現況

### (1) 人口・世帯

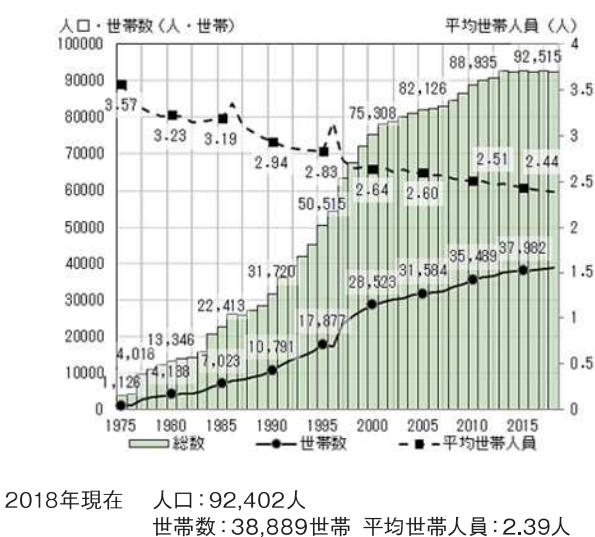
#### ● 人口増が落ち着きつつある一方、一部地域では増加傾向が継続

多摩ニュータウン八王子市域を含む町区域全体の人口は、2018年1月1日時点では92,402人です。1976年の入居開始から、1985年に約2.2万人、1995年に約5万人、2005年に約8.2万人と、開発の進捗に伴い人口が増えましたが、2010年以降は大きな伸びがなく落ち着いてきています。

地域別に見ると、現在も戸建住宅等の建設が行われている地域や区画整理区域では人口が増加傾向にあります。一方、新住区域のなかでも初期に入居が開始された地域では、人口が減少傾向にある等、地域ごとに状況が大きく異なっています。

■ 多摩ニュータウン八王子市域を含む町区域の人口推移

出典：住民基本台帳（各年1月1日時点）



■ 多摩ニュータウン八王子市域を含む町区域の人口増減率（2000年の人口を100とした場合の推移）

出典：住民基本台帳（各年1月1日時点）

|        | 2000年 | 2005年 | 2010年 | 2015年 |
|--------|-------|-------|-------|-------|
| 堀之内    | 100   | 136.8 | 281.4 | 444.8 |
| 上柚木二丁目 | 100   | 190.5 | 275.3 | 363.8 |
| 鎌水二丁目  | 100   | 178.5 | 220.0 | 237.7 |
| 別所一丁目  | 100   | 160.8 | 180.1 | 180.9 |
| 堀之内三丁目 | 100   | 144.1 | 145.8 | 169.1 |
| 越野     | 100   | 103.4 | 104.6 | 160.6 |
| 松木     | 100   | 126.9 | 145.7 | 151.4 |
| 南大沢二丁目 | 100   | 115.1 | 122.4 | 120.9 |
| 東中野    | 100   | 120.4 | 115.6 | 117.9 |
| 下柚木二丁目 | 100   | 111.9 | 116.6 | 117.4 |
| 下柚木三丁目 | 100   | 118.6 | 121.7 | 114.9 |
| 鹿島     | 100   | 92.4  | 113.9 | 109.2 |
| 別所二丁目  | 100   | 92.5  | 96.5  | 103.3 |
| 南大沢一丁目 | 100   | 103.0 | 100.4 | 103.0 |
| 上柚木三丁目 | 100   | 87.4  | 95.0  | 94.3  |
| 堀之内二丁目 | 100   | 92.2  | 92.0  | 91.7  |
| 南大沢五丁目 | 100   | 83.8  | 91.2  | 91.7  |
| 松が谷    | 100   | 88.8  | 90.0  | 84.8  |
| 南大沢三丁目 | 100   | 91.6  | 89.2  | 83.1  |
| 南大沢四丁目 | 100   | 90.7  | 85.6  | 78.9  |

#### ● 高齢化率はやや低めだが、今後増加する見込み

現在の多摩ニュータウン八王子市域を含む町区域の高齢化率は2018年1月1日時点では19.4%と、市内平均の26.1%より低くなっていますが、多摩ニュータウンは、地区ごとに住宅が開発され、同世代が一時期に入居したことによる世代の偏りが大きいことから、今後全市を上回るスピードで高齢化が進行すると想定されます。

地域別に見ると、入居時期が早かった地域では高齢化率が30%を超え、年少人口割合も低い傾向にあることから、早い時期に入居が開始された町区域では少子高齢化が進行しています。

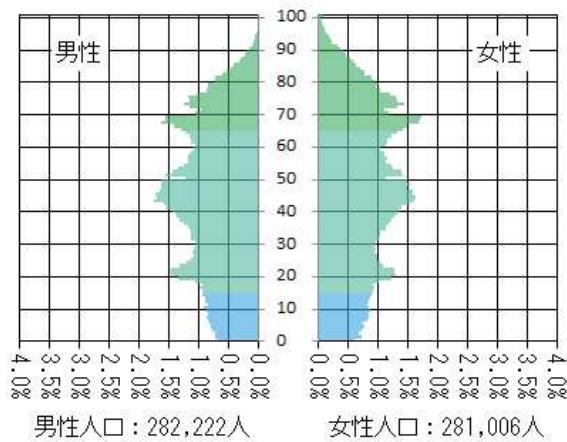
#### ● 学生世代の居住者が多い

多摩ニュータウン八王子市域の人口構成は、市全域と比べ、大学等の学生世代（18～22歳）の割合が高い特徴があります。しかし、学生世代に比べて20歳代半ば～30歳代半ばの人口割合は少なく、また、学生世代の転出先として都心方面への転出者が多く、大学等を卒業した後、定住していないことがわかります。

事業手法別に見ると、新住区域では40～70歳代の割合が高く、区画整理区域では一人世帯の学生世代の割合が高い特徴があります。

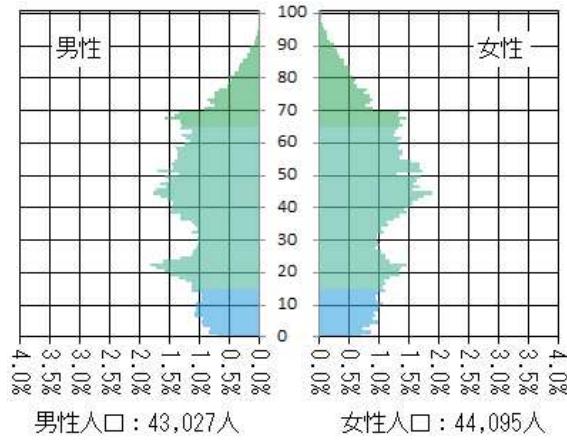
## ■八王子市の人口構成

出典:住民基本台帳(2018年1月1日時点)



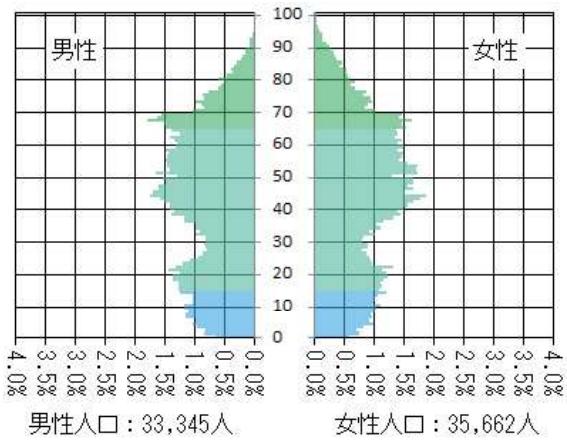
## ■多摩ニュータウン八王子市域の人口構成

出典:住民基本台帳(2018年1月1日時点)



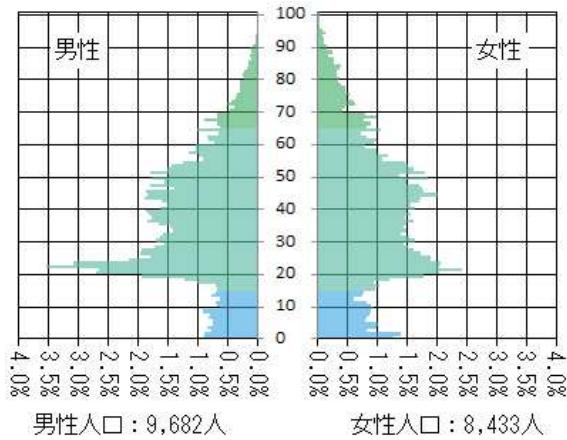
## ■新住区域の人口構成

出典:住民基本台帳(2018年1月1日時点)



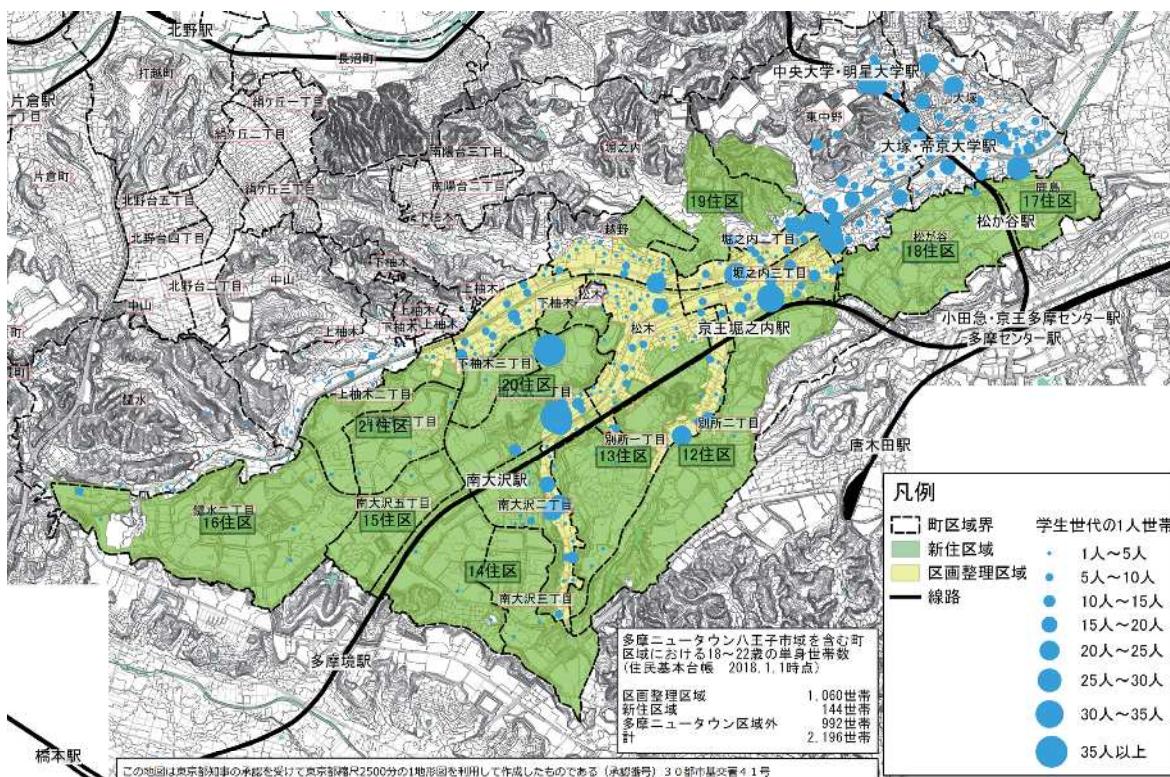
## ■区画整理区域の人口構成

出典:住民基本台帳(2018年1月1日時点)



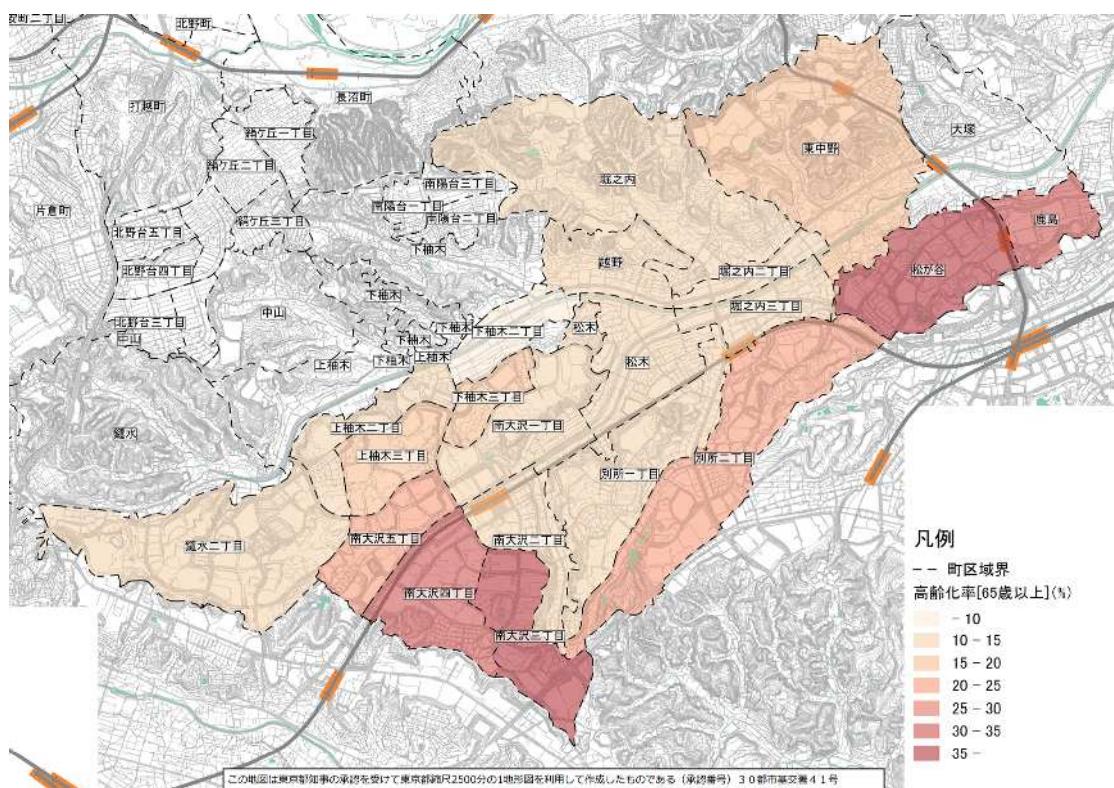
## ■学生世代(18~22歳)の一人世帯の居住地

出典:住民基本台帳(2018年1月1日時点)データより作成



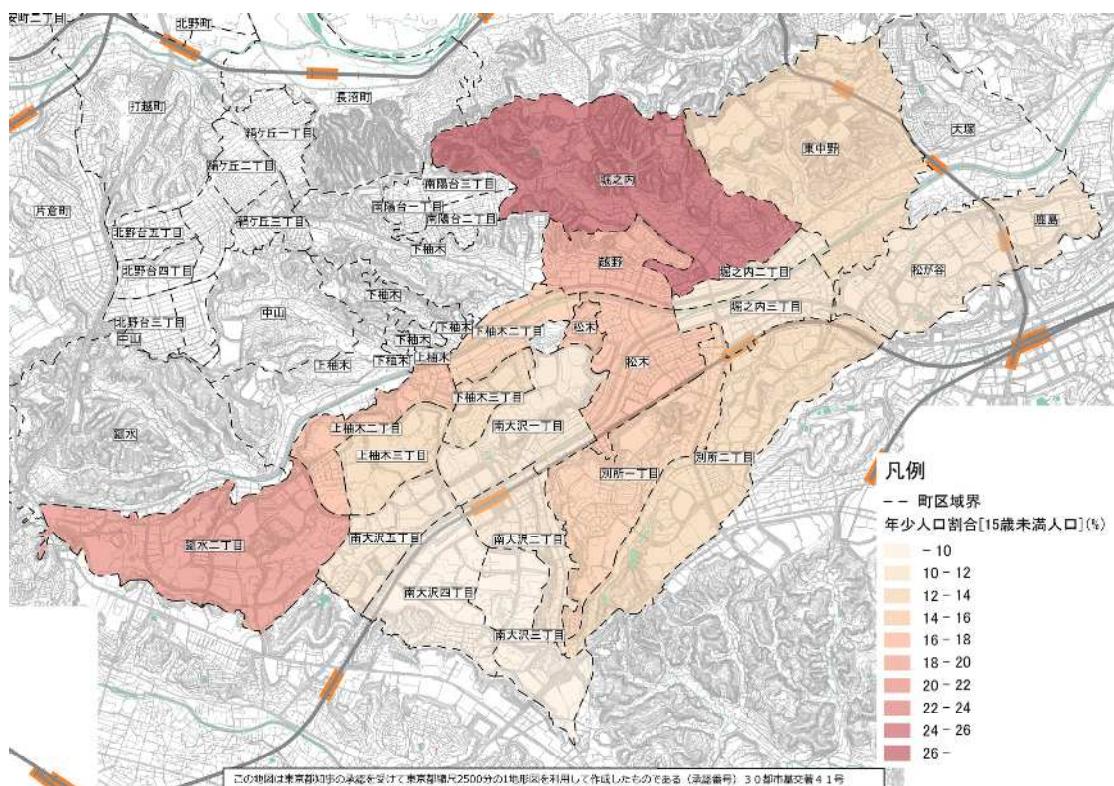
## ■町区域別高齢化率(65歳以上)

出典:住民基本台帳(2018年1月1日時点)データより作成



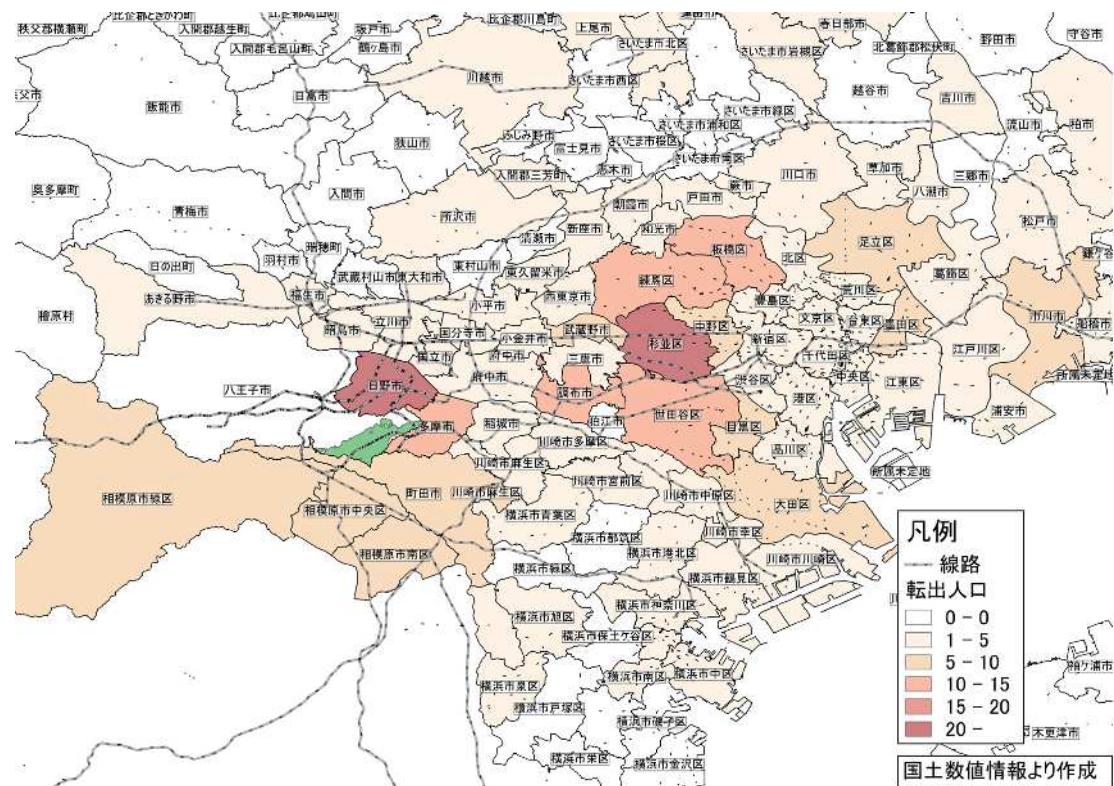
## ■町区域別年少人口割合(15歳未満)

出典:住民基本台帳(2018年1月1日時点)データより作成



## ■ 大学等の卒業後の市外転出先(18~24歳の転出先)

出典:住民基本台帳データより作成



※住民基本台帳の平成29年12月末から平成30年3月末までの18~24歳の市外転出を集計

## ● 地域コミュニティの衰退

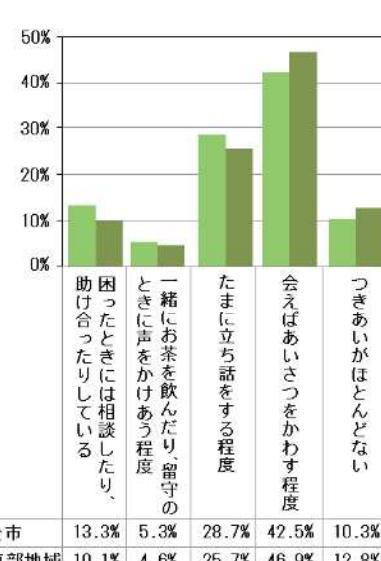
八王子市においても、高齢化等により地域コミュニティが希薄化していく傾向にあります。多摩ニュータウンを含む東部地域においては、全市と比較して、隣近所の住民や地域とのつながりが希薄な状況となっています。

### ■ 地域コミュニティの状況比較(市全域と東部地域)

出典:平成29年度市政世論調査

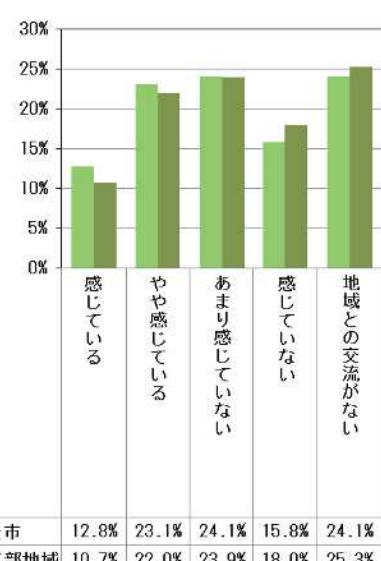
#### (1)隣近所とのつながりについて

質問: あなたは、日頃、隣近所とどのような付き合い方をしていますか。(単一選択)



#### (2)地域との交流について

質問: あなたは、地域の人と交流したり、地域の活動に参加したりすることで充実感や生きがいを感じていますか。(単一選択)



## (2) 道路ネットワークと公共交通網

### ● 良好的な道路ネットワークと広域的アクセス

多摩ニュータウンは、東西に横断する南多摩尾根幹線、多摩ニュータウン通り、野猿街道と、南北に通る住区幹線道路によって構成され、その他の道路も計画的に整備されており、良好な道路ネットワークを形成しています。

周辺には圏央道の相模原ICがあり、圏央道から東名高速道路、中央自動車道、関越自動車道、東北自動車道を利用した広域的なアクセスが可能です。

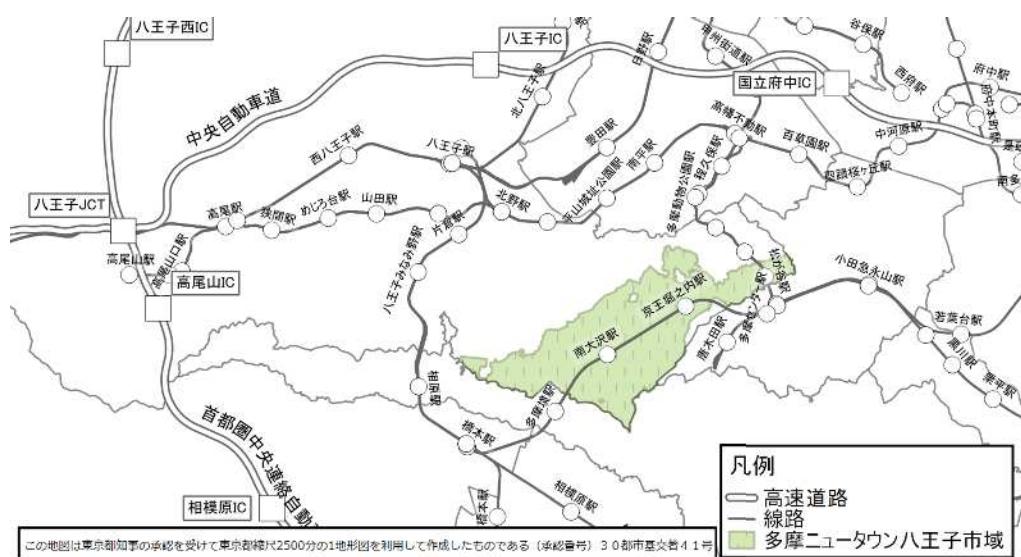
一方、中心市街地 (JR八王子駅・京王八王子駅周辺)への道路交通は、国道16号、八王子バイパス及び野猿街道に集中している状況です。

### ● 都心や相模原方面を結ぶ鉄道ネットワーク

多摩ニュータウンの鉄道ネットワークとしては、都心方面から橋本駅までを結ぶ京王相模原線が東西に通り、南大沢駅と京王堀之内駅があります。また、多摩センター駅から立川を通り上北台駅を結ぶ多摩都市モノレールが開通しており、地域内には松が谷駅があります。

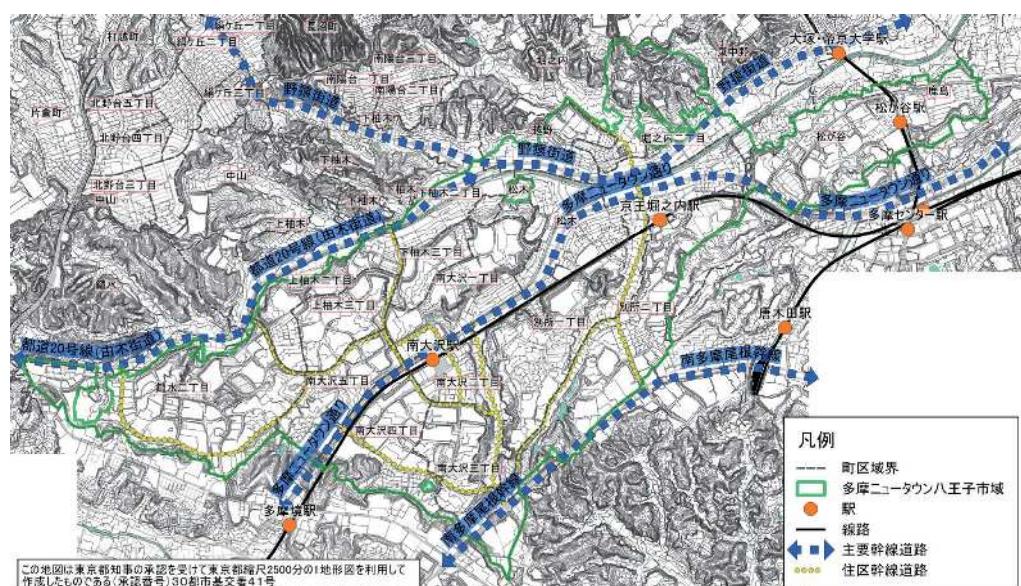
#### ■ 広域交通の状況

出典:平成28年度八王子市調査



#### ■ 周辺交通状況

出典:平成28年度八王子市調査

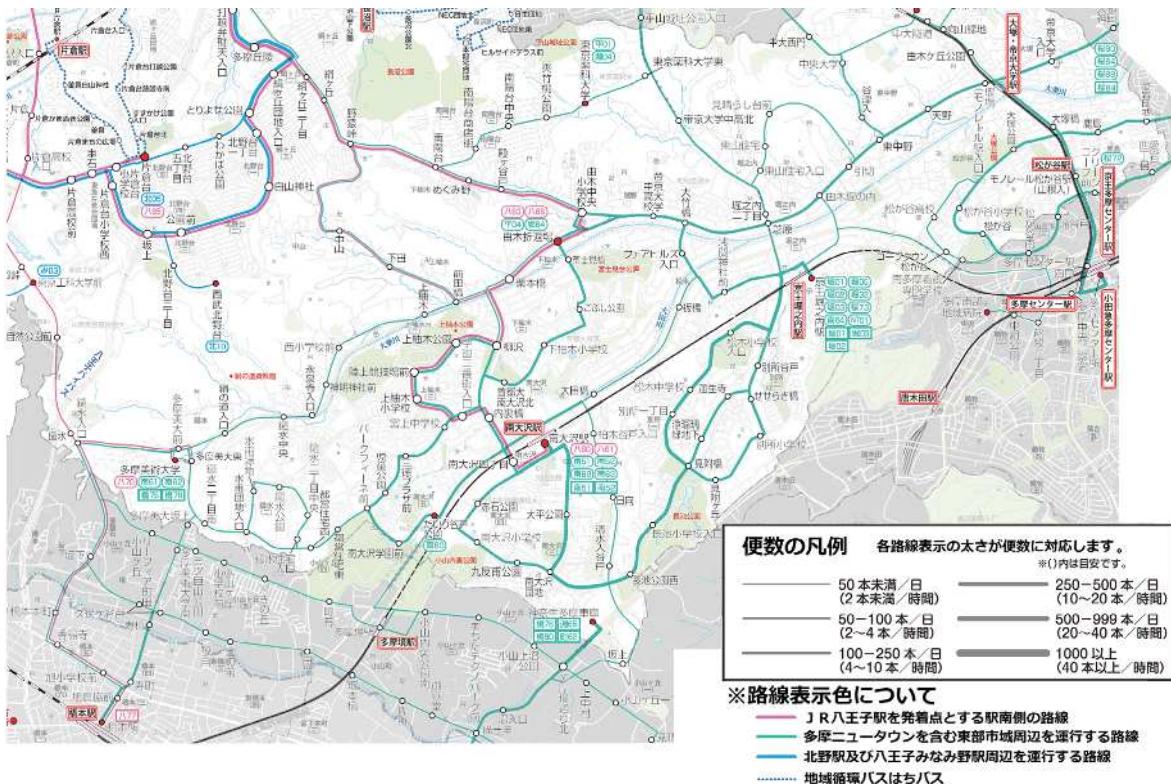


## ● 駅を中心としたバスネットワーク

南大沢駅や京王堀之内駅、多摩センター駅を基点として、主要幹線道路や住区幹線道路等を通るバスネットワークが構築されています。

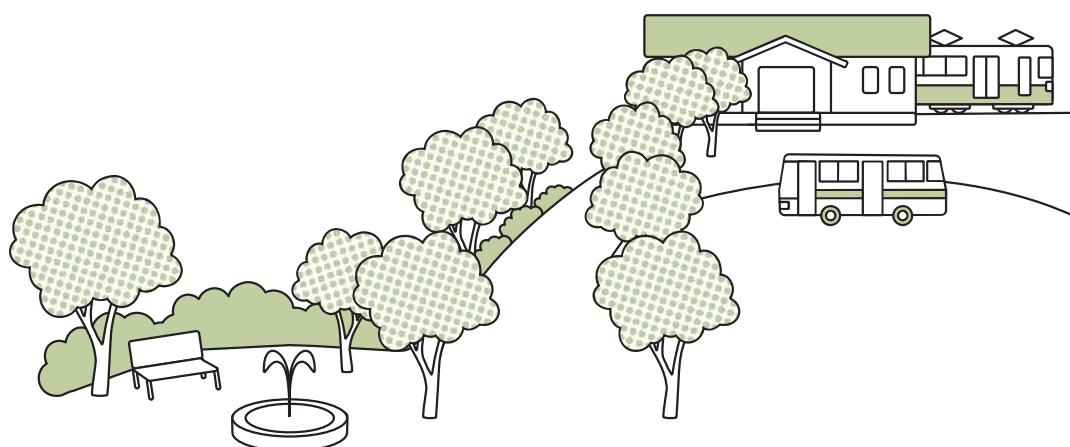
### ■ バスマップ

出典:八王子市 バスマップ(多摩ニュータウン周辺抜粋)



## ● 丘陵地における移動しやすい環境づくり

歩行者専用道路が多くある等徒歩交通の都市基盤が整備されていますが、高低差がある丘陵地が多いいため、高齢者等にとっては徒歩移動に負荷がある状況となっています。



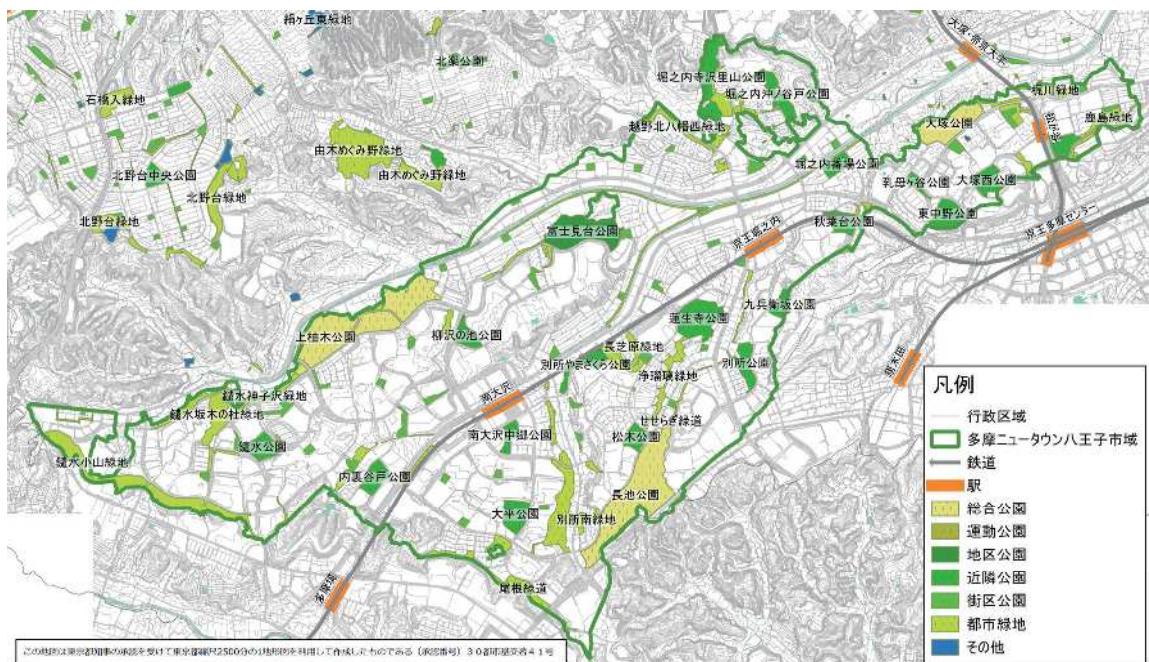
### (3) 緑・公園等の環境インフラ

#### ● 大型の総合公園や日常利用に適した近隣公園等多様な公園が立地

多摩ニュータウンには、陸上競技場やプール、野球場、テニスコート等がある総合公園や地区公園、日常的な散歩等での利用に適した近隣公園等が計画的に配置されています。

##### ■公園・緑地位置図

出典:平成28年度八王子市調査



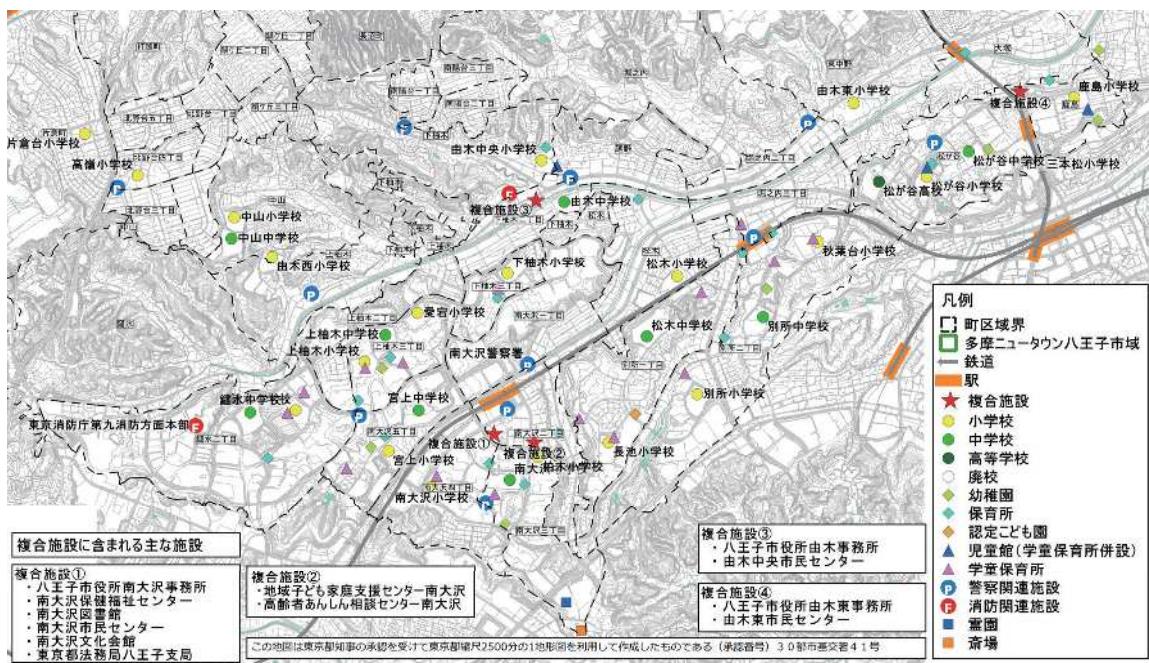
### (4) 公共施設の立地状況

#### ● 様々な公共施設が立地している多摩ニュータウン

多摩ニュータウンには、小学校・中学校をはじめ、市民センターや事務所等、様々な施設が計画的に立地しています。

##### ■公共施設等位置図

出典:平成28年度八王子市調査



## (5) 教育施設(小学校、中学校、大学、短期大学、高等専門学校)

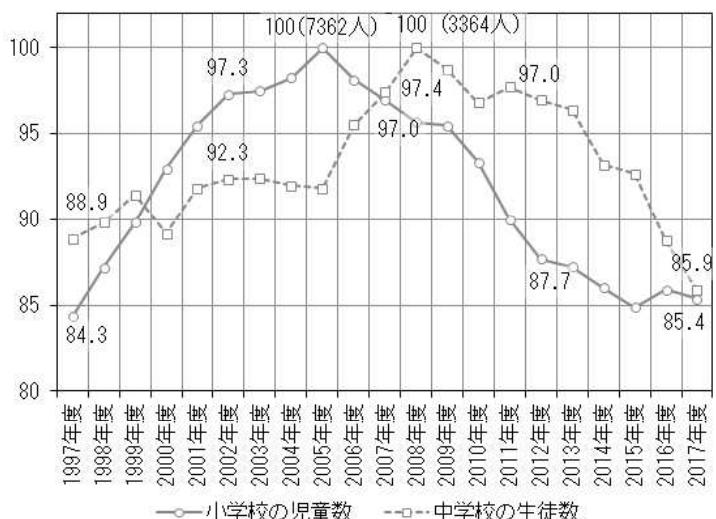
### ● 少子化による小学校・中学校での余裕スペースの増加

多摩ニュータウンでは住区ごとに概ね小学校2校、中学校1校が計画的に整備されました。

近年では、戸建住宅の建設等の影響で児童・生徒数が増加する学校があるものの、多くの学校では児童・生徒数が減少する傾向にあります。一方で、学校施設数は減少しておらず、小学校・中学校の校舎等には余裕スペースがあります。

#### ■ 多摩ニュータウン八王子市域を学区に含む小学校・中学校の児童・生徒数の推移

出典:平成28年度八王子市調査



※小学校の児童数は2005年度、中学校の生徒数は2008年度の人数を100とした場合の数値

### ● 多様な学術・研究領域の大学等が立地

周辺には多様な学術・研究領域を有する大学等が立地しています。また、多摩ニュータウン通りや野猿街道沿道には大学等の学生と考えられる一人暮らし世帯が多く居住しています。

#### ■ 大学等立地図

出典:平成28年度八王子市調査



## (6) 商業施設、生活利便施設(地区センター、近隣センター)

### ● 駅周辺商業集積地(地区センター)

多摩ニュータウン八王子市域には、堀之内駅周辺・南大沢駅周辺の2箇所に商業機能の集積地(地区センター)があります。特に南大沢駅周辺はアウトレットモール等の郊外型商業も立地しており、市内外を含め、周辺地域からも集客があります。

### ● 団地内商店街(近隣センター)

徒歩圏内での身近な生活サービスの拠点として地域の暮らしを支えてきた団地内商店街(近隣センター)ですが、車社会への変化等によって空き店舗の増加や核となるスーパーが撤退している商店街もあり、生活サービスの拠点としての機能が低下している状況です。

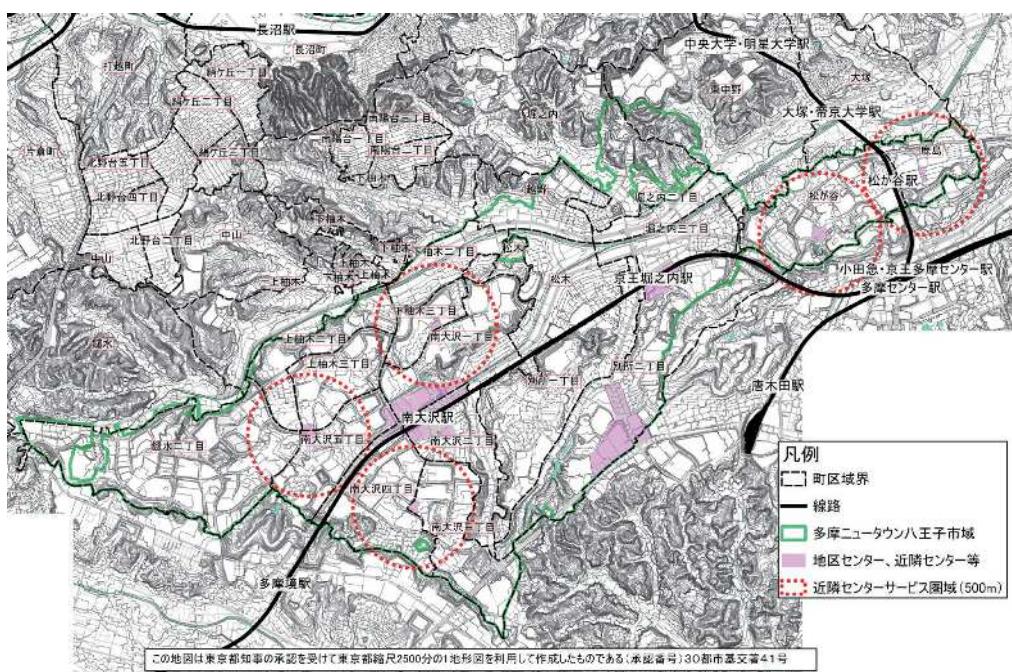
## (7) 企業立地

### ● 駅周辺や幹線道路沿いに大規模商業施設・企業等が立地

産業・企業は、駅周辺地区の商業系施設や、幹線道路沿道等、道路交通利便性に優れた地域に立地しています。また、南大沢駅周辺や別所一丁目の幹線道路沿道にはショッピングモールが立地しています。

#### ■ センター地区、商業施設集積

出典:平成28年度八王子市調査



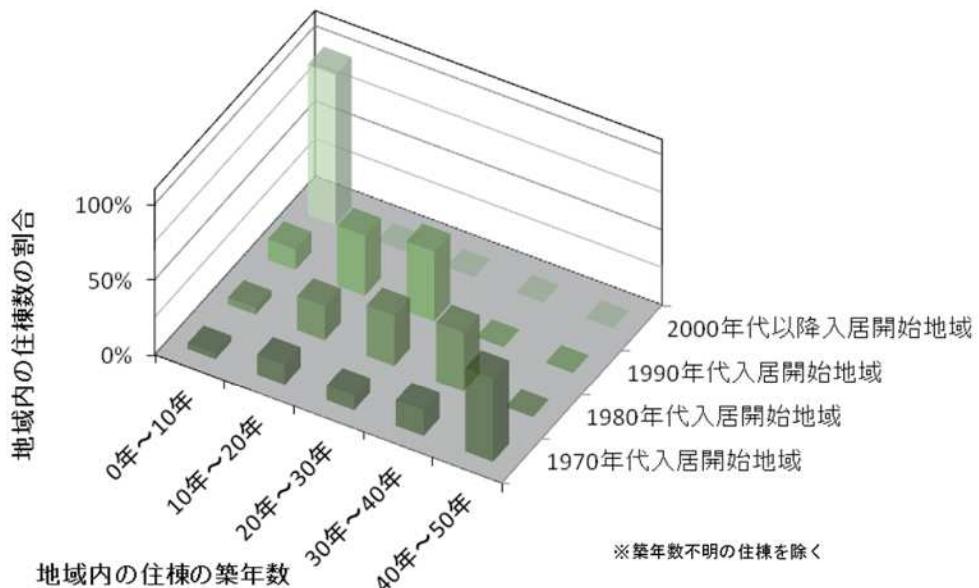
## (8) 住宅

### ● 多様な供給形態や築年数が異なる住宅が混在

多摩ニュータウン八王子市域の住宅のうち、計画的に整備された新住区域の住宅は約26,000戸で、そのうち約9割が集合住宅、約1割が戸建住宅です。また、入居時期の早かった地域ほど経過年数が長い住宅が多いことと、地域ごとに同時期に建築された住棟が多い特徴があります。

■ 地域の入居開始時期別集合住宅の住棟別築年数割合

出典:平成28年度八王子市調査

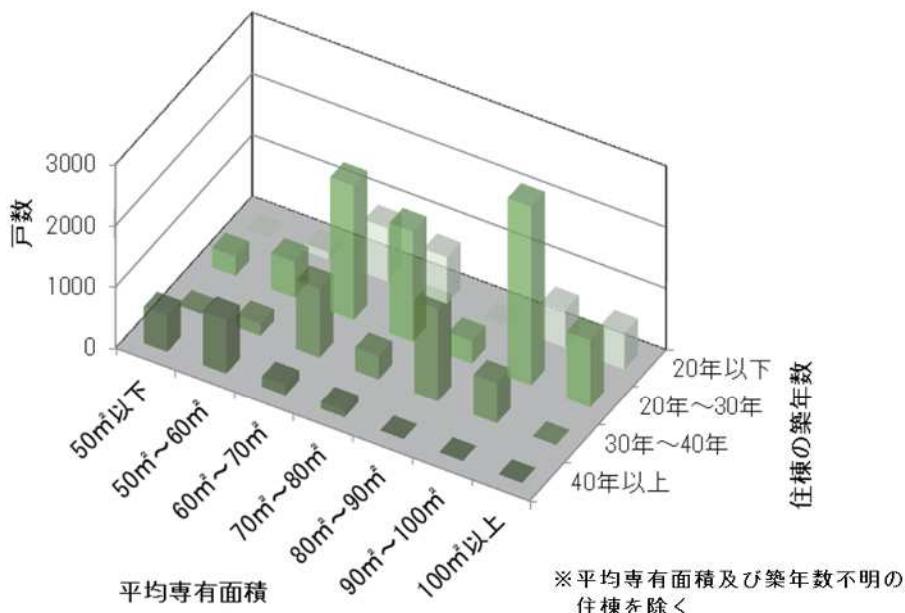


### ● ゆとりのある住戸が多い

新住区域の住宅のうち集合住宅の住戸の専有面積は平均約80m<sup>2</sup>で、3人以上の世帯に適した住戸が多く整備されています。一方で、入居開始時期の早いエリアでは、単身世帯に適した住戸である40～60m<sup>2</sup>程の住戸が多い状況です。

■ 集合住宅の住棟の築年数と平均専有面積

出典:平成28年度八王子市調査



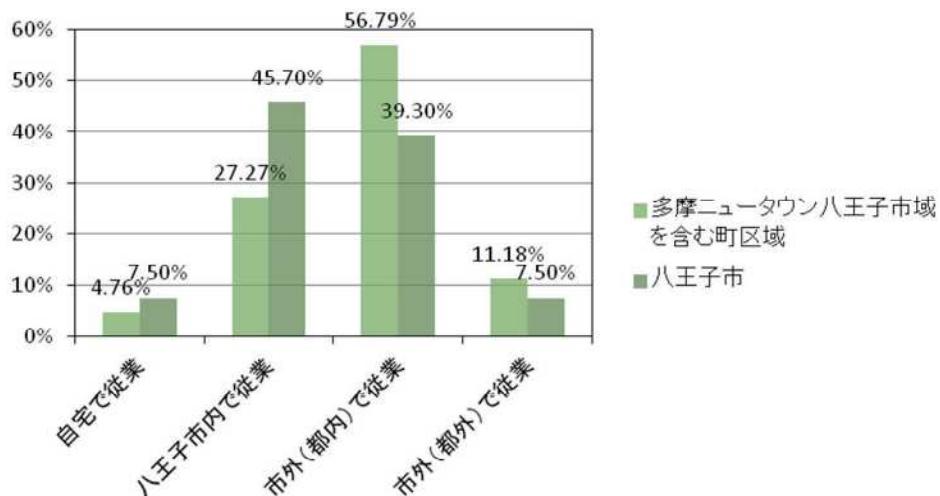
## (9) 就業環境

### ● 市外(都内)での就労

就業者の勤務地を見ると、半数以上が都内他市区町村で就業していることが分かります。全市の状況と比較しても、市内で従業する割合が低く、市外、特に都内で従業する割合が高いことから、多摩ニュータウンに居住し、都内に通勤する傾向が強いことが分かります。

#### ■ 市全域と多摩ニュータウン周辺の従業地比較

出典：国勢調査（平成27年）



## (10) 地域資源

### ● 豊富な地域資源

多摩ニュータウンには、ゆとりある住環境、みどりにあふれた公園や遊歩道、駅周辺の商業施設や大学等、豊富な地域資源があります。

また、周辺地域には里山の風景があり、歴史的な寺社や多摩地域酪農発祥の地、桑都八王子の絹を輸送した「絹の道」等、歴史的な資源もあります。

### ● 様々な地域活動

豊富な地域資源を持つ多摩ニュータウンでは、地域住民やNPO、大学等により、子育て支援や高齢者の集い、地域交流のイベント等、様々な地域活動が行われています。



## 2-3 多摩ニュータウン八王子市域の将来展望

### (1) 将来の人口推計

#### ● 2020年にピークを迎えた後、人口減少が続く

将来推計によると、多摩ニュータウン八王子市域を含む町丁区域の人口は、2020年頃にピークを迎え、その後減少傾向に転じ、2040年には2017年比で約8%減少する推計となっています。一方で、現在も戸建住宅の建設が進行中の地域や区画整理区域を多く含む地域では、今後も人口が増加する推計となっています。

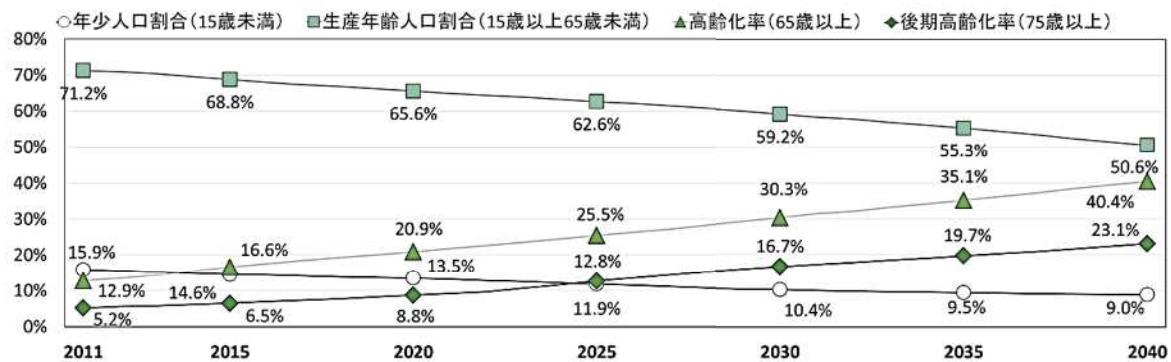
#### ● 人口・世帯数減少に伴う空き家・空き室の増加

平均世帯人員は2017年には2.41人であり、その後ゆるやかに減少し、2040年には2.33人になると推計されます。

今後の人口・世帯数の減少により、空き家・空き室が増加していくことが想定されます。空き家・空き室の増加は、人口減少に比べて緩やかなものの、世帯数の減少に伴い増加していくことが予想されます。

#### ■ 多摩ニュータウン八王子市域を含む町区域の推計結果

出典:平成28年度八王子市調査(住民基本台帳(各年1月1日時点)の人口をもとに算出)



## (2) 将来の展望

### ● 交通インフラ整備の影響

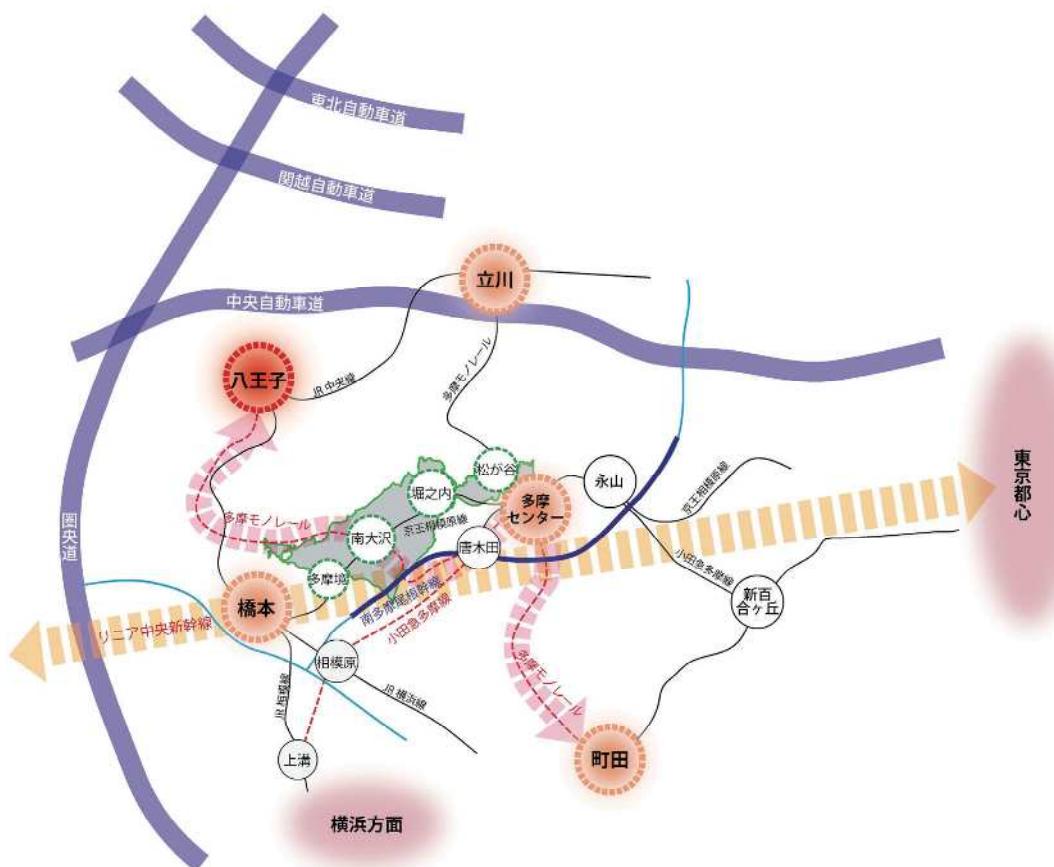
多摩ニュータウンの南西に位置する橋本駅付近にリニア中央新幹線の神奈川県（仮称）駅が計画されています。また、国土交通省交通政策審議会の「東京圏における今後の都市鉄道のあり方について（答申）」において多摩都市モノレール延伸や小田急多摩線延伸が示され、東京都と都内市区町による「東京における都市計画道路の整備方針（第四次事業化計画）」においては、南多摩尾根幹線道路の全線4車線化も示されています。

リニア中央新幹線駅整備による広域的な交流人口の増加や、計画されている鉄道・道路の整備による周辺地域とのアクセス性の向上による様々な好影響が期待されます。

#### ■ 多摩ニュータウン八王子市域の将来の広域アクセスイメージ

出典：「東京圏における今後の都市鉄道のあり方について（答申）」（国土交通省交通政策審議会）

「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）」（東京都・特別区・26市2町）等を元に作成



### ● 越野・堀之内・東中野周辺、鎌水周辺の発展

越野・堀之内・東中野周辺には、子育てファミリー世帯向けの住宅が建設された新しい住宅地があり、まちとしてこれから発展していく地域があります。鎌水二丁目でも新たな住宅建設が行なわれ、今後さらなるまちの発展が期待されています。多摩ニュータウン八王子市域は、新たなまちが生まれ、コミュニティが生まれる地域もあります。

### ● 人口減少、高齢化の進行、地域コミュニティの活力低下

今後の人口減少やさらなる高齢化の進行は、高齢者の単身世帯や高齢者のみの世帯が増加するとともに、地域コミュニティの活力低下等が懸念されます。高齢者が安心して住み続けられる環境づくりや、多様な世代が住み、助け合う「互助」のまちづくりが求められます。

## ●大学等・学生との連携・協働

八王子市内には、多くの大学等が立地し、多くの学生世代の方々が居住しています。いまだ経験したことのない超高齢社会におけるまちづくりにあたっては、専門的知見や調査研究機能を有する大学等と若い視点と行動力をもった学生と連携・協働して取組むことがこれまで以上に必要とされます。

また、各大学等の留学生受け入れ計画等から留学生は増加していくことが予想されます。留学生が地域活動に参画することによる国際交流や地域の活力向上が期待されるとともに、留学生が暮らしやすいまちづくりが求められます。

## ●人口減少・少子高齢化時代の公共施設の利活用

人口減少や少子化高齢化に伴い、小学校・中学校の児童・生徒数の減少や地域住民の高齢化等、公共施設を取り巻く環境は大きく変化しています。多摩ニュータウンにおいても、昭和40年代(1965～1974年)から50年代(1975～1984年)にかけて整備された公共施設は経年により老朽化が進んでおり、複合化・長寿命化・廃止・転用の検討が必要となっています。小学校・中学校においては、余裕スペースの利活用や他の施設との複合化等、地域コミュニティの拠点となる施設としての有効活用を進めます。また、人口構造やニーズの変化に合わせ、公共施設を適正に配置していく必要があります。

## ●良好な都市基盤の維持

多摩ニュータウンでは、道路や歩行者専用道路、橋梁、公園、公共下水道等良好な都市基盤が整備されました。今後、これらの都市基盤の老朽化は進み、維持管理・更新には多大な費用が必要となります。財政状況も踏まえた効率的・計画的な維持管理・更新を図っていくことが必要になります。

## ●住宅ストックの利活用

人口減少等の影響により、住宅数が世帯数を上回り、防犯・防災・衛生面等生活環境の低下につながる空き家や空き室が増加していくことが懸念されます。空き家・空き室を有効活用できる住宅ストックと捉え、入居促進や地域のニーズを捉えた様々な利活用を図っていくことが必要になります。

## ●団地内商店街(近隣センター)の衰退

高齢化の進展により身近なスーパー等の要望は増加するものの、人口減少や世帯人員の減少による事業採算性の低下等によりスーパー等の生活関連施設の維持は一層難しくなることが想定されます。徒歩圏内での生活利便性の確保を促進しながらも、地域の状況に合わせた空き店舗の利活用を検討することが必要になります。

## ●ビジネス環境の変化

東京都が策定した「都市づくりのグランドデザイン」では、「周辺の大学や研究機関等のものづくり技術も活用し、多様なイノベーションの創出を促進します」とされています。多摩ニュータウン八王子市域周辺では多数の大学等や、様々な産業・業務施設が立地しています。また周辺ではリニア中央新幹線駅の整備も予定されており、地域における新たなビジネスの創出等が期待されます。

## 2-4 課題の整理

多摩ニュータウン八王子市域は、地域ごとに整備時期が異なっており、それぞれの地域の特徴も大きく異なっています。初期に入居が開始された地域においては、住宅の老朽化や高齢化が進行しており、一部の団地内商店街（近隣センター）においては、核となるスーパーが撤退している状況です。一方、戸建住宅の建築が行われており、これからまちとして発展していく地域もあります。区画整理区域には、幹線道路沿いに商業や生活利便施設が立地し、戸建住宅やアパート等様々な住宅が立地し、周辺の大学等に通学する学生も多く居住しています。

また、多摩ニュータウンでは、学校施設等の公共施設や都市基盤を計画的に整備してきました。施設の老朽化は進行しており、計画的な修繕や長寿命化による財政負担の平準化を図ることが必要です。

それぞれの地域が抱える課題、想定される課題について、今後の人口減少やさらなる高齢化の進行等、社会的な課題と連動して、複雑化していくことが想定されます。その時代における地域の状況や課題を的確に把握・整理していくことが必要です。

### ■ 地域の特徴

