【資料１】

八王子市多摩ニュータウンまちづくり方針（素案）

八王子市

目次

1. はじめに 1

1－1　方針策定の背景・目的 2

1－2　本方針の位置づけ・役割 3

1－3　対象区域 3

2. 多摩ニュータウンの概況 5

2－1　多摩ニュータウンの沿革 6

2－2　多摩ニュータウン八王子市域の現況 8

2－3　多摩ニュータウンの将来展望 18

2－4　課題の整理 21

3. 多摩ニュータウンの将来像とまちづくりの方針 23

3－1　多摩ニュータウンの将来像 24

3－2　まちづくりの方針 28

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、良質な居住環境の宅地・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に緑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、緑豊かな良好な住居環境が整備され約9万人の方々が居住する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、近接している多摩ニュータウンのポテンシャルがさらに向上するものと期待されます。

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り組んでいけるよう「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

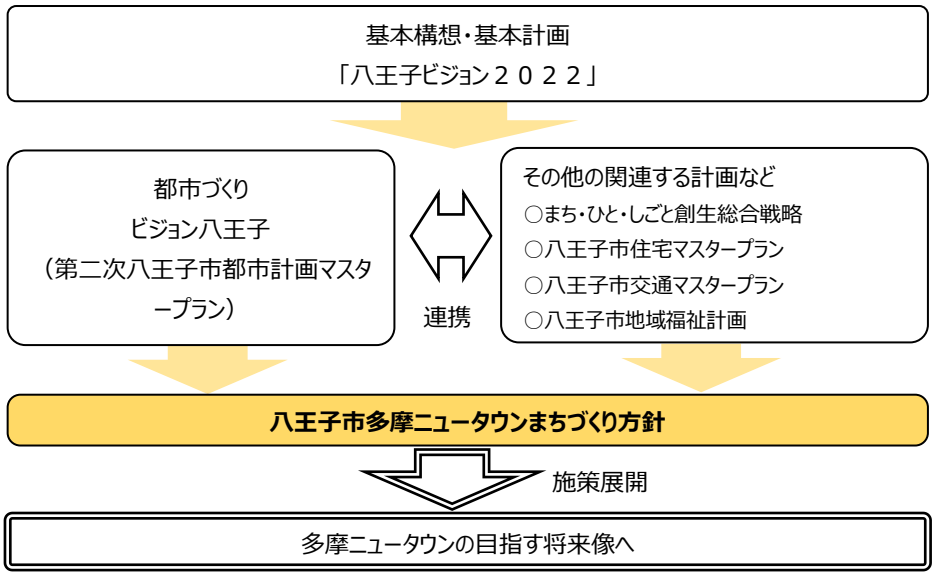
※出典：国土地理院航空写真（下表タイル）より作成

整理番号	コース番号	写真番号	整理番号	コース番号	写真番号	整理番号	コース番号	写真番号	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

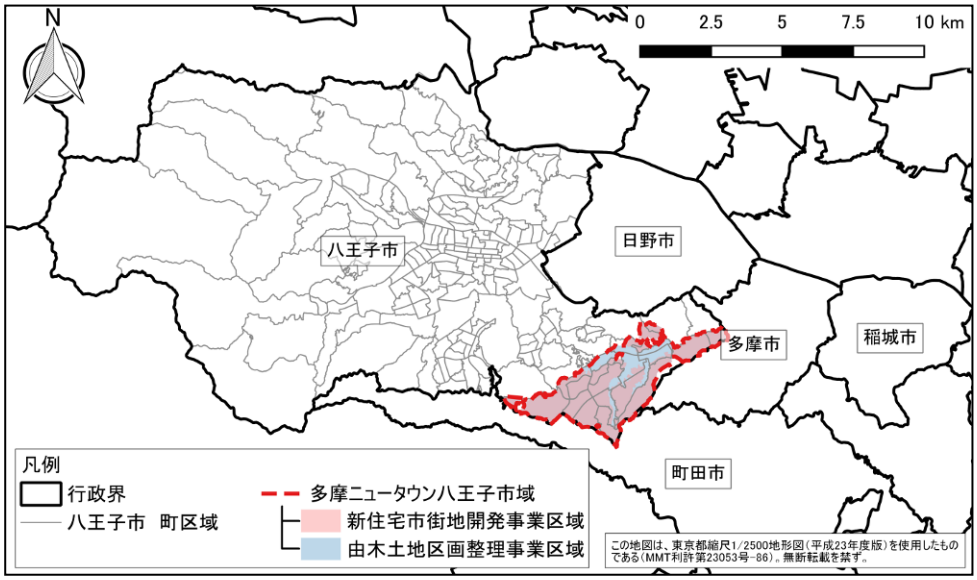
本方針は、本市の都市計画の基本方針である「都市づくりビジョン八王子　第2次八王子市都市計画マスタープラン」（平成27年3月策定）を踏まえ、関連する計画等と相互に連携を図りながら、多摩ニュータウン八王子市域の「まちづくりの方針」を示すものです。

本方針は、多摩ニュータウンに関わる住民、事業者、NPO、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あえる　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、居住環境の良い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居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 2,884ha となっています。多摩ニュータウン事業は、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①（以下「新住事業」という。）及び由木土地区画整理事業②（以下「区画整理事業」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（昭和 51 年）に鹿島（17 住区）、松が谷（18 住区）から入居が始まり、現在も鑓水二丁目（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、鑓水二丁目（16 住区）には大規模な未利用地があり、今後の発展が期待されます。

■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：基礎調査結果

入居開始年	主に含まれる町区域	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）	鑓水二丁目	16 住区	
2007 年（平成 19 年）	越野、堀之内、東中野	19 住区	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

①新住宅市街地開発事業

新住宅市街地開発事業は、新住宅市街地開発法に基づき、住宅需要が多い市街地の周辺地域で実施され、事業者が事業区域内の土地を全面的に買収したうえで、住宅市街地を開発し、居住環境の良好な相当規模の住宅地の供給を行う事業です。

新住事業による区域（以下、「新住区域」という。）は約 911ha で、多摩ニュータウン八王子市域の約 82%を占めます。

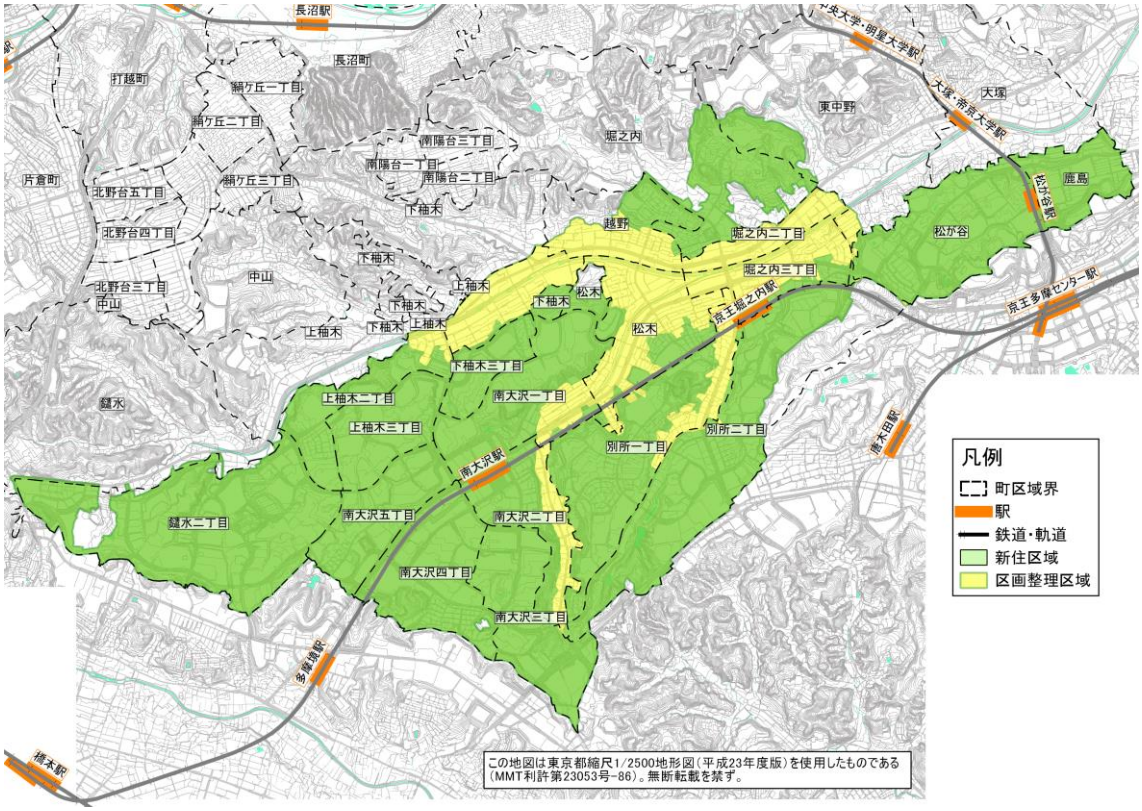
②土地区画整理事業

土地区画整理事業は、土地区画整理法に基づき、換地方式により、道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え、宅地の利用の増進を図る事業です。

区画整理事業による区域（以下、「区画整理区域」という。）は約 202ha で、多摩ニュータウン八王子市域の約 18%を占めます。

■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

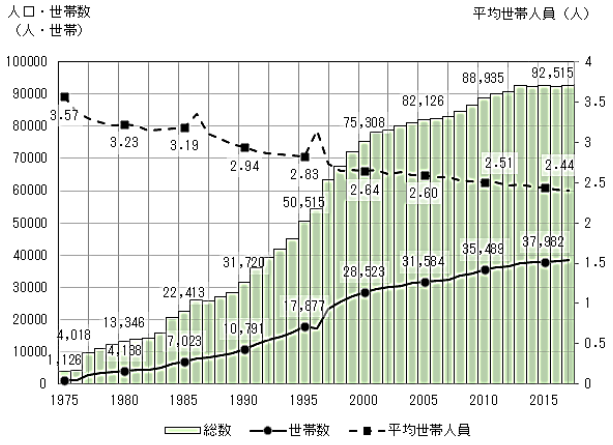
●人口増が落ち着きつつある一方、一部地域では増加傾向が継続

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、2017 年 1 月 1 日時点で 92,553 人です。1976 年の入居開始から、1985 年に約 2.3 万人、1995 年に約 5.4 万人、2005 年に約 8.2 万人と、開発の進捗に伴い人口が増えてきましたが、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）



2017 年現在　　人口　：92,553 人
世帯数：38,483 世帯　　平均世帯人員：2.41 人

■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 年人口を 100 とした場合）

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	363.6
鑓水二丁目	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 2017 年 1 月 1 日時点で 18.5%と、市内平均の 25.6%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%を超えており、早い時期に入居が開始された町区域では高齢化率が高い傾向にあります。

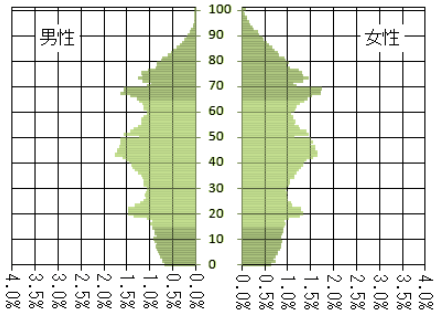
●大学生世代の居住者が多い

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、大学生世代（18～22 歳）の割合が高い特徴があります。しかし、大学生世代に比べて 20 歳代半ば～30 歳代半ばの人口割合は少なく、大学卒業後に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大学生世代の割合が高い特徴があります。

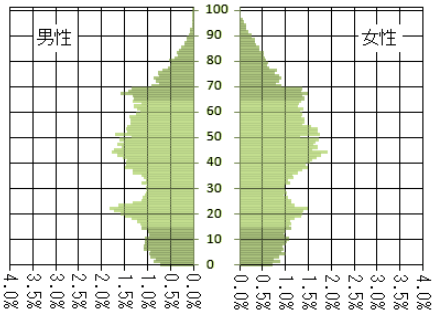
■八王子市の人口構成

出典：住民基本台帳（2017 年 1 月 1 日時点）



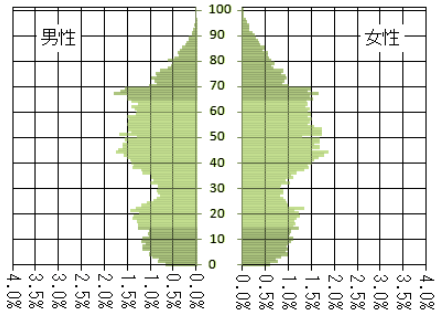
■多摩ニュータウン八王子市域の人口構成

出典：住民基本台帳（2017 年 1 月 1 日時点）



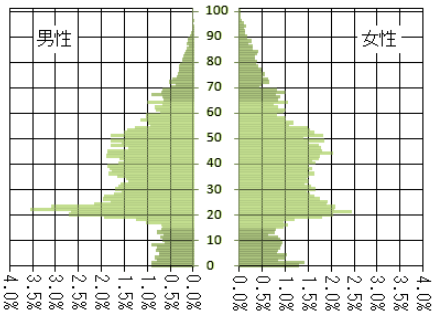
■新住市街地整備区域

出典：住民基本台帳（2017 年 1 月 1 日時点）



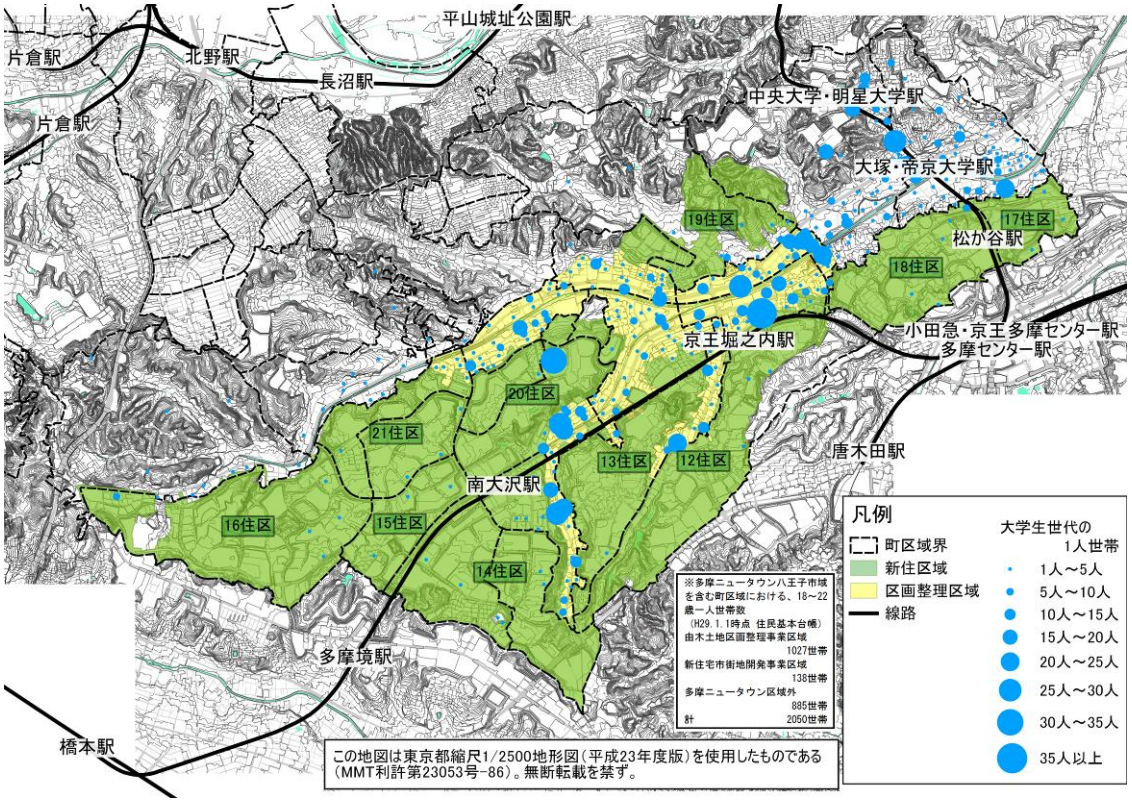
■区画整理区域

出典：住民基本台帳（2017 年 1 月 1 日時点）



■大学生世代の一人世帯の居住地

出典：平成 28 年度八王子市調査



（2）道路ネットワークと公共交通網

●良好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、府中・相模原線（由木街道、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。

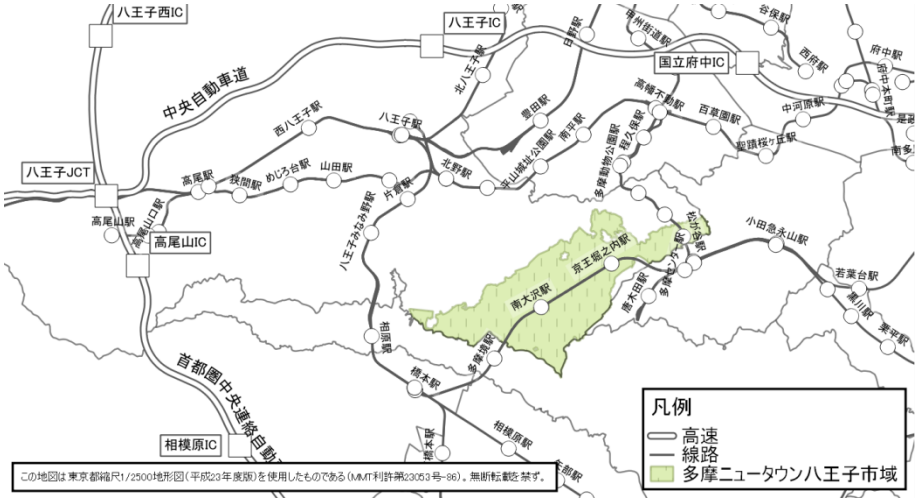
周辺には圏央道の相模原ICがあり、圏央道から東名高速道路、中央自動車道、関越自動車道、東北自動車道を利用した広域的なアクセスが可能です。

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、東京環状（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。

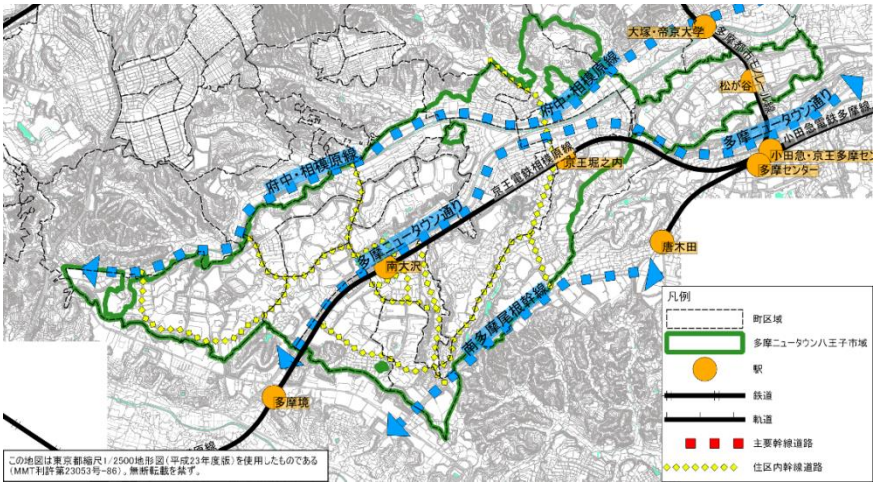
●都心や相模原方面を結ぶ鉄道ネットワーク

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も開通しており、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

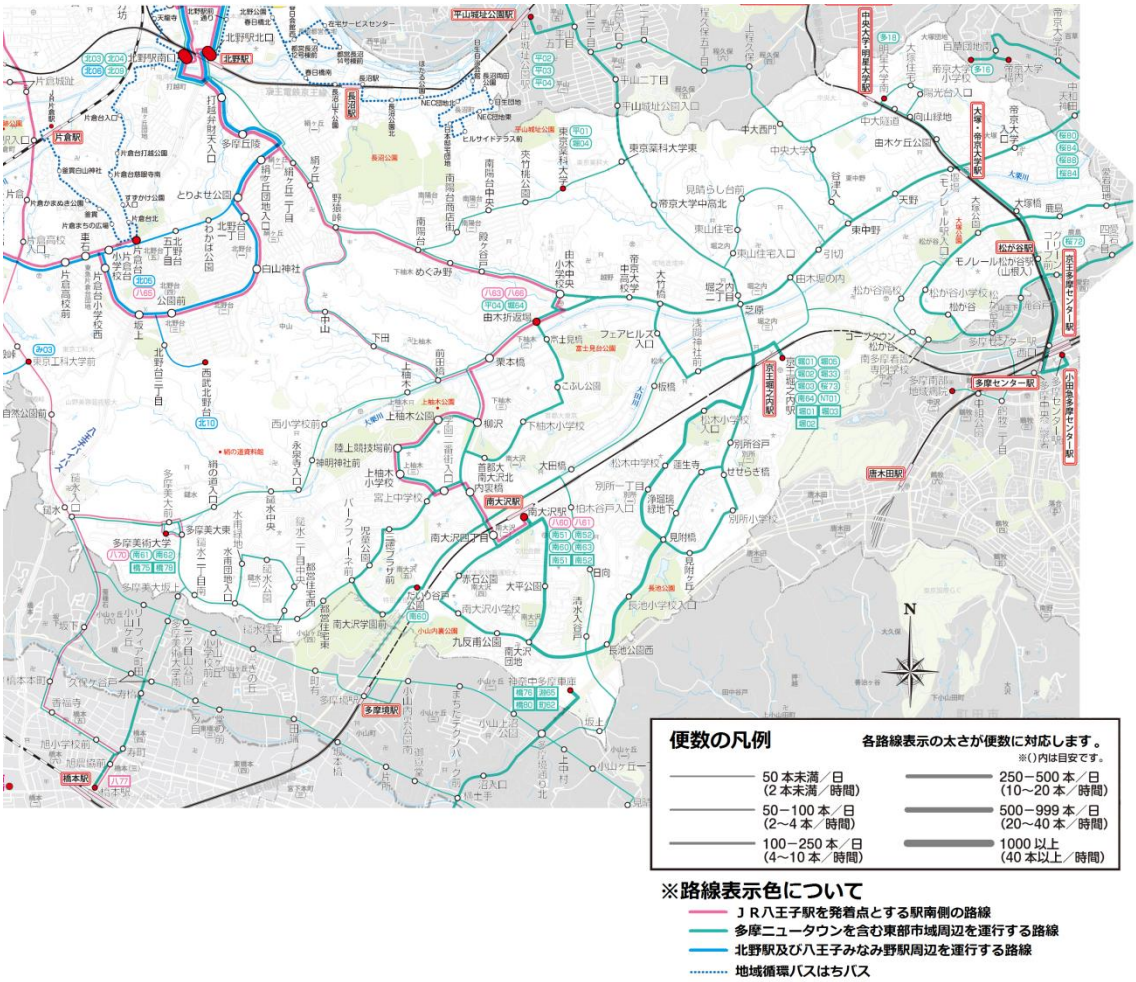


●駅を中心としたバスネットワーク

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内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。

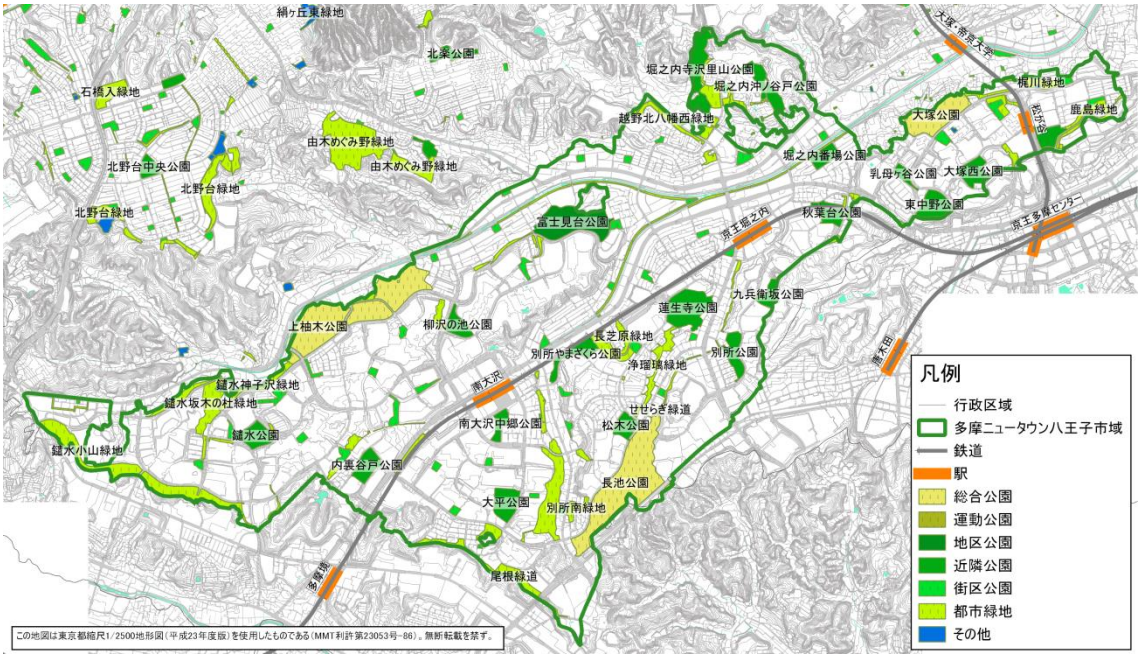
（3）緑・公園等の環境インフラ

●大型の運動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、野球場やテニスコート等がある大型の運動公園や地区公園、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



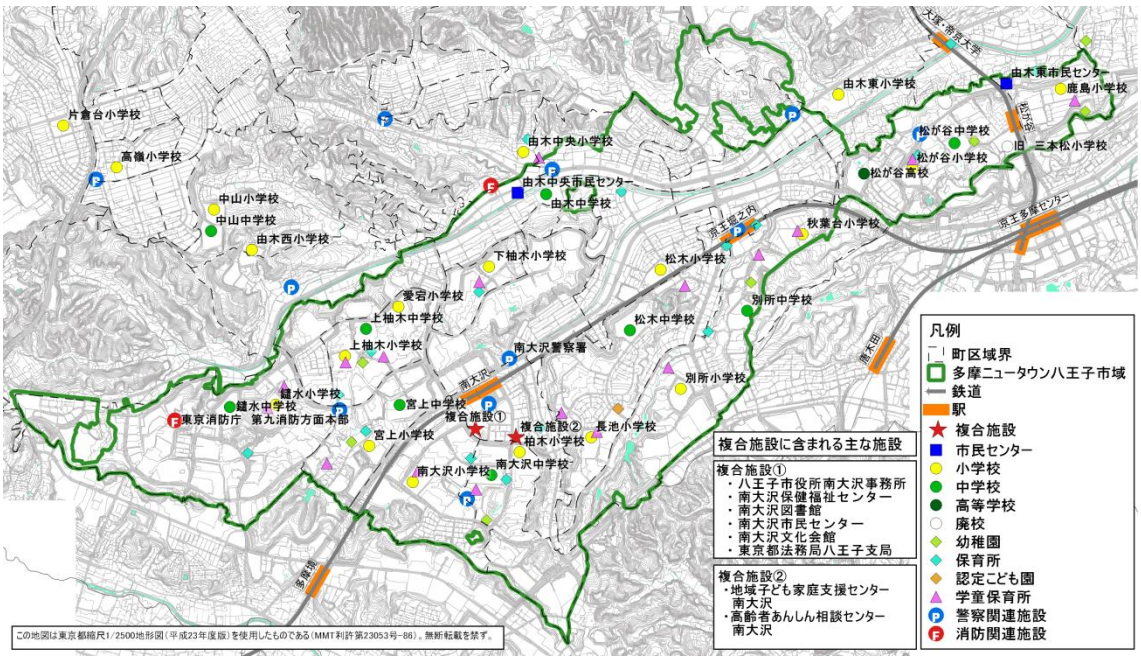
（4）公共施設の立地状況

●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、高等専門大学）

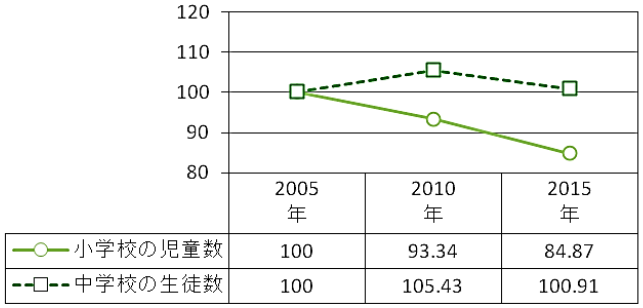
●少子化による小学校・中学校での余裕スペースの増加

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一方で、多くの学校では児童･生徒数が減少する傾向にあり、小学校･中学校に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



	2005年	2010年	2015年
小学校の児童数	100	93.34	84.87
中学校の生徒数	100	105.43	100.91

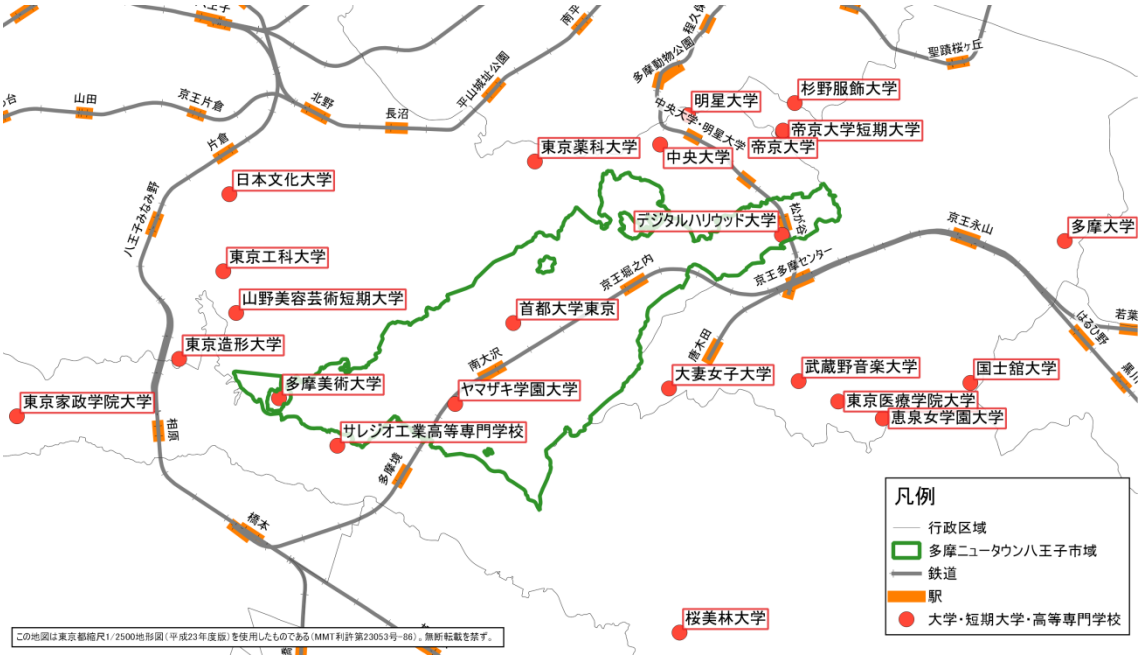
※2005年の児童･生徒数をそれぞれ100とした場合の数値

●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）

●駅前商業集積地（地区センター）

多摩ニュータウン八王子市域には、堀之内駅前・南大沢駅前の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。

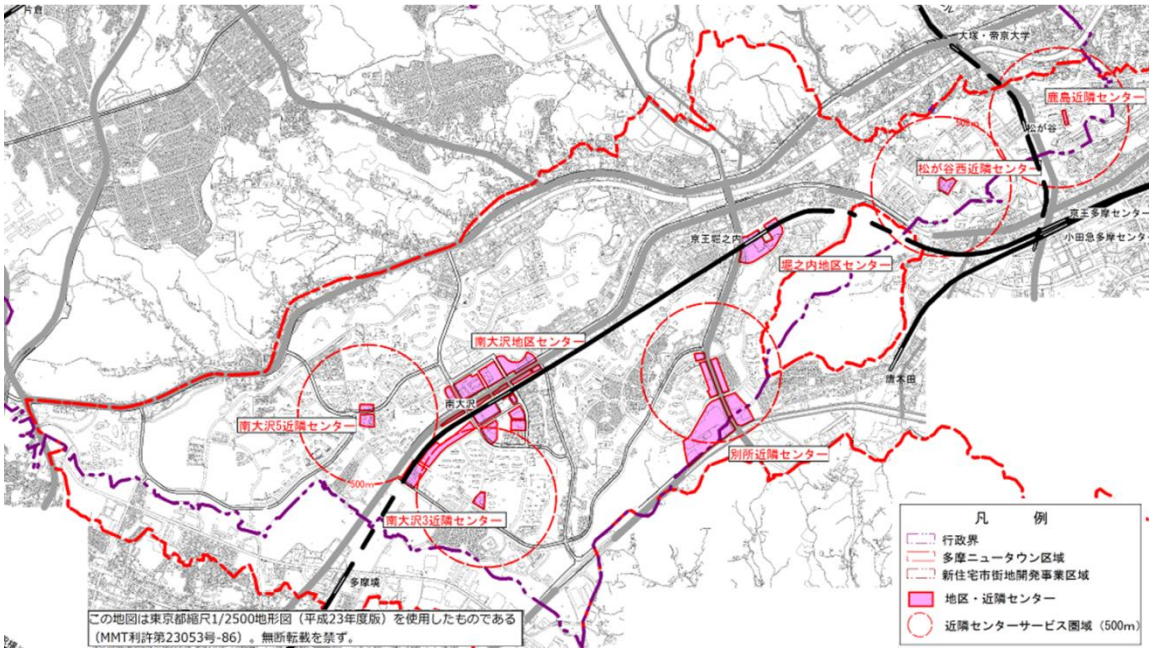
（７）企業立地

●駅前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、駅前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、南大沢駅前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

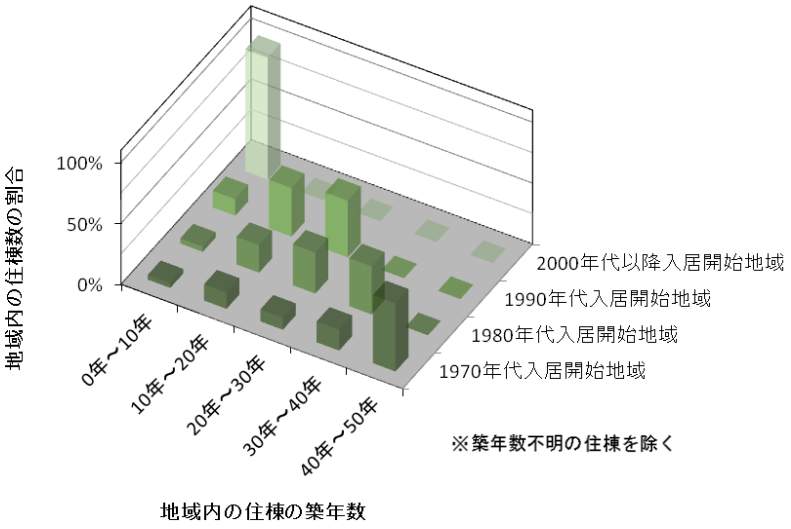


（8）住宅

●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。

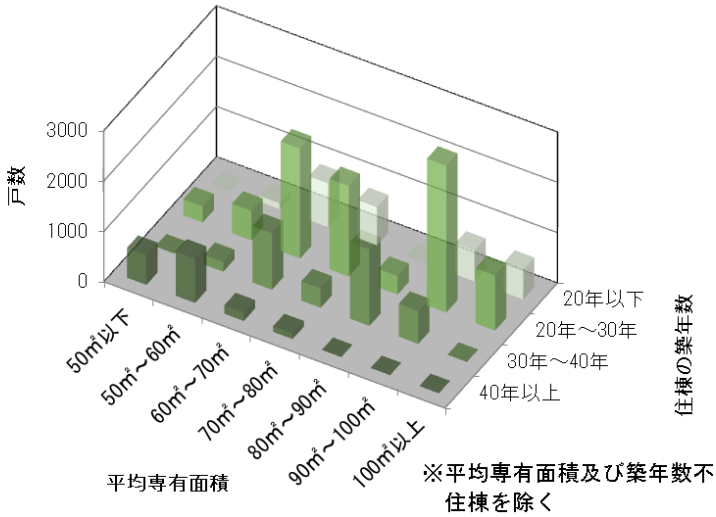
■地域の入居開始時期別　集合住宅の住棟別築年数割合　　出典：平成 28 年度八王子市調査



●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 80 ㎡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 40～60 ㎡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



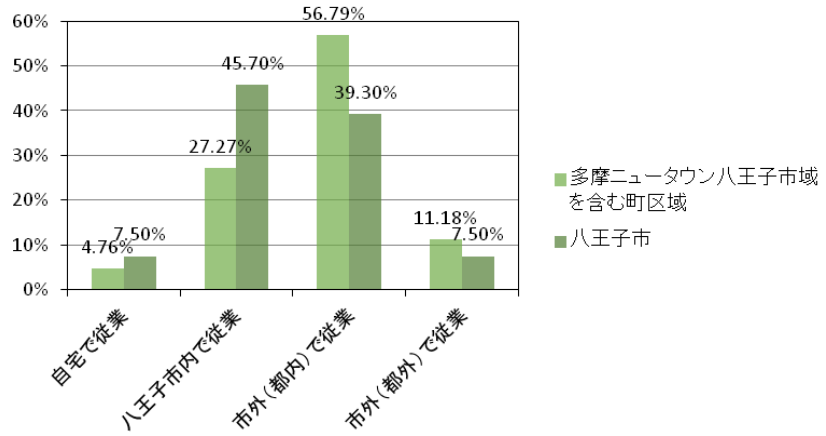
（９）就業環境

●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）地域活動

●様々な地域活動

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などの地域資源があり、周辺地域には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」など歴史的な地域資源もあります。様々な地域資源がある多摩ニュータウン八王子市域では、住民の方々やNPO法人等により、子育て支援や地域交流のイベント等の地域活動が活発に行われています。

■地域活動

○【団体名】
・【活動内容】

■写真等タイトル

写真等

出典：

○【団体名】
・【活動内容】

■写真等タイトル

写真等

出典：

■地域活動

○【団体名】

・【活動内容】

■写真等タイトル

写真等

出典：

○【団体名】

・【活動内容】

■写真等タイトル

写真等

出典：

○【団体名】

・【活動内容】

■写真等タイトル

写真等

出典：

○【団体名】

・【活動内容】

■写真等タイトル

写真等

出典：

○【団体名】

・【活動内容】

■写真等タイトル

写真等

出典：

○【団体名】

・【活動内容】

■写真等タイトル

写真等

出典：

団体概要

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。

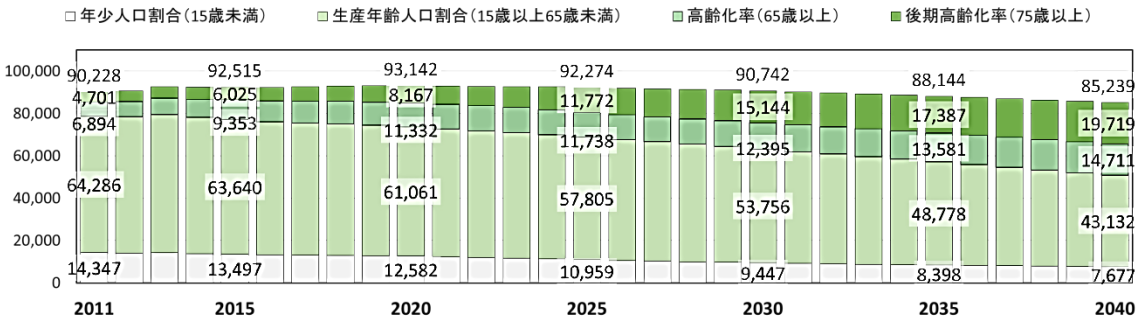
●人口・世帯数減少に伴う空き住戸の増加

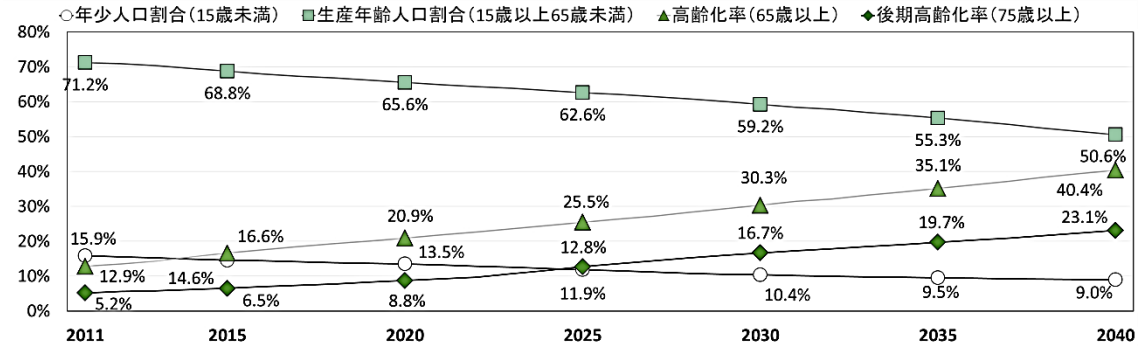
世帯人員は 2017 年には 2.41 人であり、その後ゆるやかに減少し、2040 年には 2.33 人になると推計されます。

今後の人口･世帯数の減少により、空き住戸が増加していくことが想定されます。空き住戸の増加は、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：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

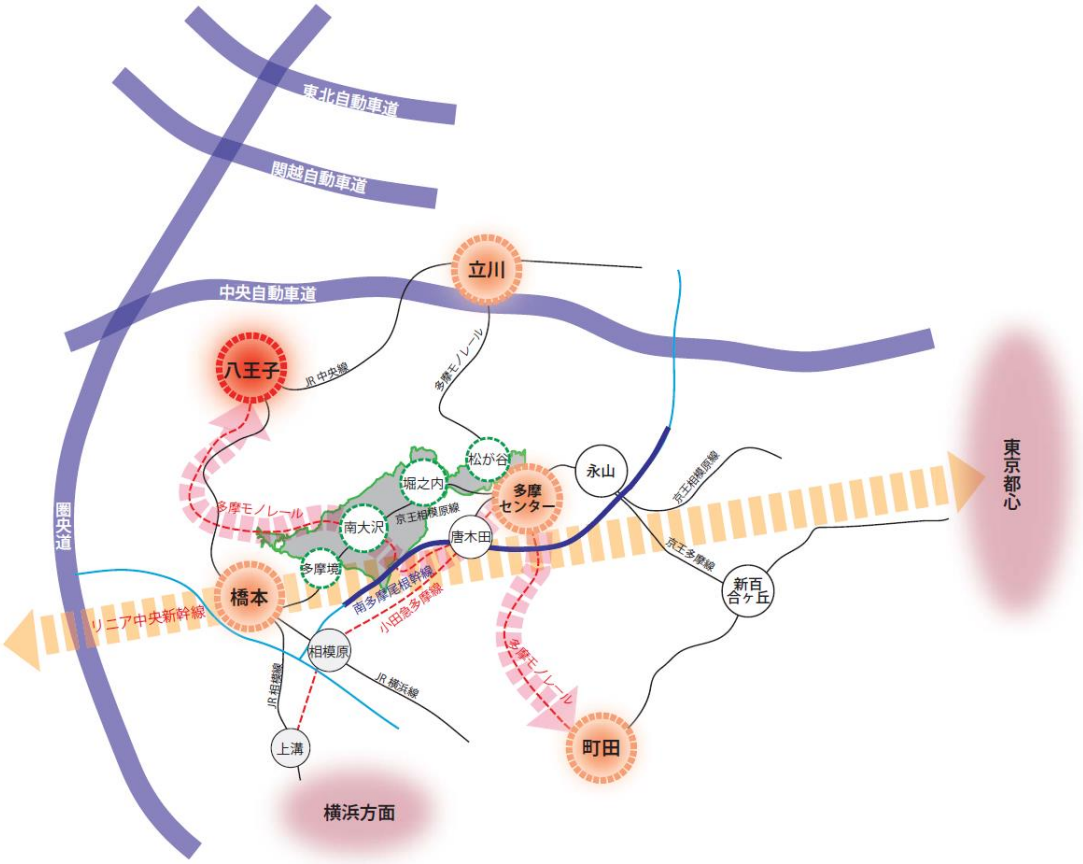
●交通インフラ整備の影響

多摩ニュータウンの南側に位置する相模原市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、南多摩尾根幹線道路の全線4車線化も示されています。

今後、鉄道・道路の整備によって周辺地域とのアクセス性が向上し、また、リニア中央新幹線駅の整備により広域及び隣接地域との交流が強くなると考えられ、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）等により作成



●越野・堀之内・東中野周辺、鑓水周辺の発展

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。鑓水二丁目でもあらたな住宅建設が行なわれているとともに、大規模な未利用地があり、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でもあります。

●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、多様な世代が住まい助け合う「共助」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、多くの大学生世代が居住しています。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･協働して取り組むことがこれまで以上に必要とされてきます。

また、各大学等の留学生受け入れ計画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地域の活力向上が見込まれるとともに、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。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るとともに、公園等、その他の公共施設についても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。

●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住戸が増加していくことが懸念されます。空き家･空き住戸を有効活用できる住宅ストックと捉え、入居促進や新たな利活用を図っていくことが必要になってきます。

●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ってきます。

●ビジネス環境の変化

「都市づくりのグランドデザイン」（平成 29 年 9 月　東京都策定）では、多摩ニュータウンにおいて、「周辺の大学や研究機関など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。

●良好な都市基盤の維持

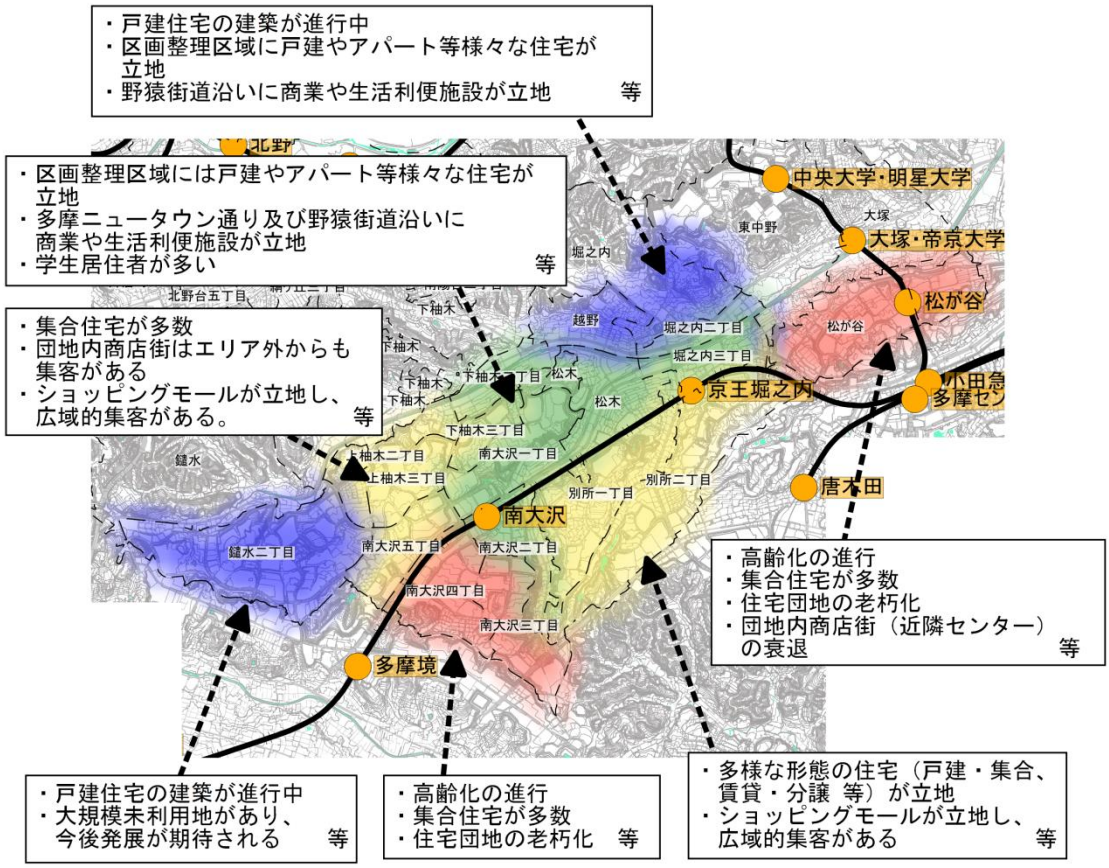
多摩ニュータウンでは、道路や歩行者専用道路、橋梁、公園、公共下水道等良好な都市基盤が整備されました。今後、これらの都市基盤の老朽化は進み、維持管理･更新には多大な費用が必要となってきます。財政状況も踏まえた効率的･計画的な維持管理･更新を図っていくことが必要になります。

2－4　課題の整理

多摩ニュータウン八王子市域は、地域毎に整備時期が異なっており、それぞれの地域の特徴も異なっています。整備時期が古い地域においては、住宅の老朽化や高齢化が進行しており、さらに一部の団地内商店街（近隣センター）において、核となるスーパーが撤退している状況です。

一方、今後も戸建住宅の建築が進行する地域もあります。また、区画整理区域においては、幹線道路沿いに商業や生活利便施設が立地し、地域内には戸建やアパート等様々な住宅が立地しており、周辺大学等に通学する学生も多く居住しています。

■地域の特徴

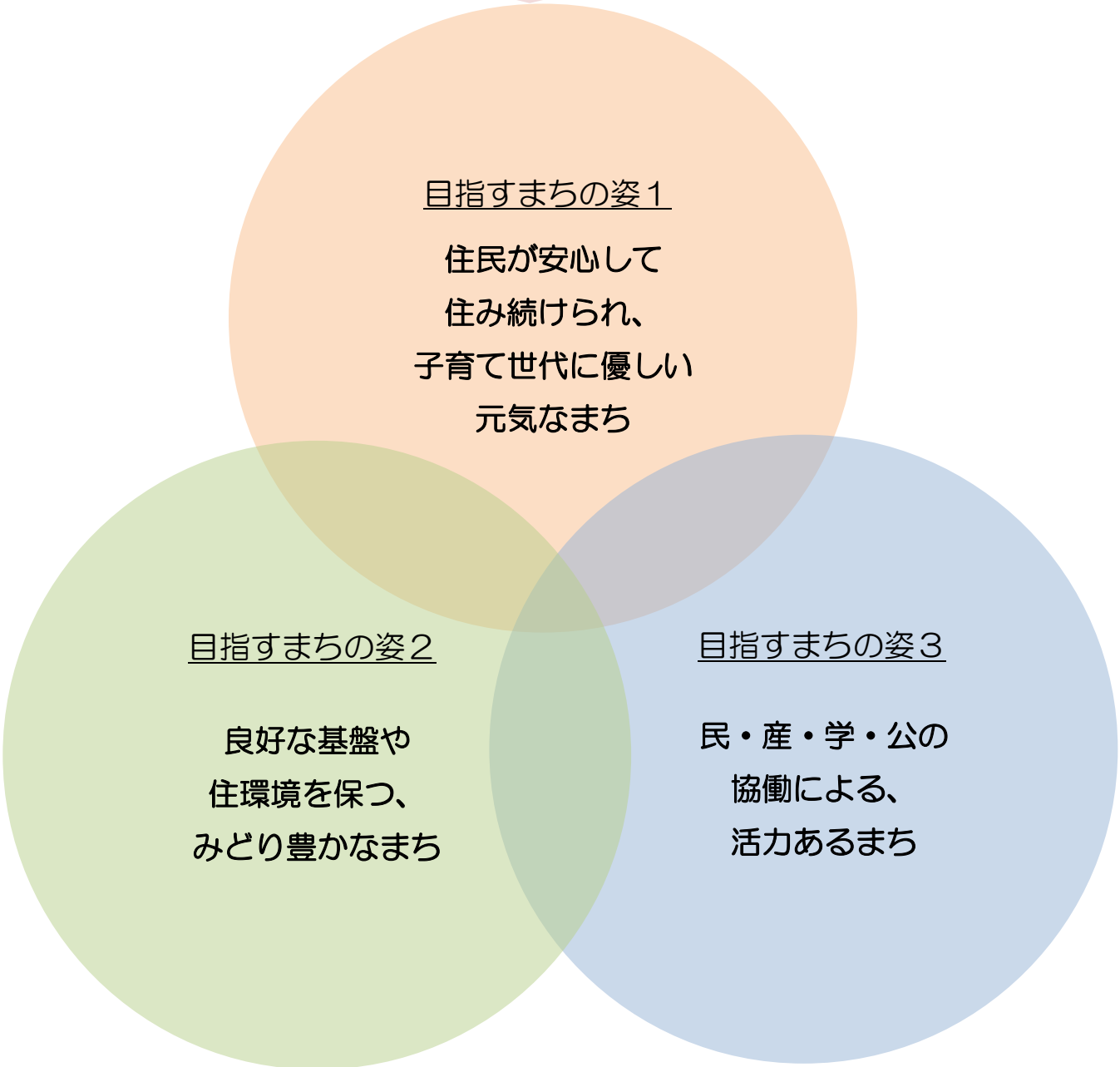


３．多摩ニュータウンの将来像と まちづくりの方針

3－1　多摩ニュータウンの将来像

多摩ニュータウンのまちづくりにあたって、目指すべきまちの将来像を下記のとおり定めます。
この将来像には、3つの目指すまちの姿が込められています。
目指すまちの姿を実現し、多摩ニュータウンを後世に引き継いでいきます。

多様な人々が安心して住み、新たな世代が生まれ育つ、
みどり豊かで活力ある持続可能なまち



目指すまちの姿１

住民が安心して住み続けられ、子育て世代に優しい元気なまち

多摩ニュータウンでは、高齢者が多く住む地域、大学等の学生が多く住む地域、子育てファミリー世代が多く住む地域等、各地域に特徴があり、様々な方が居住しています。

高齢者や子育て世代、学生や留学生等、誰もが多摩ニュータウンで安心して、生きがいをもって住み続けられ、新たな世代にも住み良いまちを目指します。

目指すまちの姿２

良好な基盤や住環境を保つ、みどり豊かなまち

多摩ニュータウンにはこれまでに、みどり豊かで良好な住環境や基盤が整備されてきました。これらのまちの資産を計画的に維持･管理、更新しながら、公共施設等の多様な利活用によって新たな交流･活動を創出する、活気あるまちを目指します。

目指すまちの姿３

民・産・学・公の協働による、活力あるまち

多摩ニュータウンと周辺地域には様々な企業や大学等が多数立地しているとともに、地域活動を行う住民やNPO法人も多く、高いポテンシャルを持つ地域です。これらの様々な主体の繋がりを促進しながら、多様な主体の活躍の場を創出することで、活力あふれるまちを目指します。

また、多様な主体の交流･参画によって新たな魅力が生まれる、ブランド力あるまちを目指します。

3－2　まちづくりの方針

多摩ニュータウンの目指すまちの将来像の実現に向け、以下にまちづくりの方針を定めます。

目指すまちの姿	まちづくりの方針
住民が安心して住み続けられ、子育て世代に優しい元気なまち	①誰もが安心して暮らせるまちづくり
	②子育てしやすいまちづくり
	③大学生・留学生が愛着を持つまちづくり
	④多様な世代がコミュニティを形成し支え合うまちづくり
良好な基盤や住環境を保つ、みどり豊かなまち	⑤誰もが移動しやすい環境づくり
	⑥みどり豊かなまちの維持管理・更新・利活用
	⑦団地内商店街（近隣センター）の利活用
	⑧ライフスタイルに合わせた住まい選び
	⑨空き家・空き住戸の利活用
	⑩分譲マンションの適正管理・耐震化
民・産・学・公の協働による、活力あるまち	⑪交通・人のネットワークによるコンパクトなまちづくり
	⑫駅周辺地区（地区センター）の活性化
	⑬新たなビジネスの場の創出
	⑭住みやすい街・オンリーワンのまちブランドづくり
	⑮多様な主体と連携・協働によるまちのマネジメント

①誰もが安心して暮らせるまちづくり

今後も高齢化が進むなか、誰もが多摩ニュータウンで安心して、生きがいを持って暮らせる居住環境の形成が必要です。多摩ニュータウンで、様々なスポーツや運動、学びに触れながら、健康的にいきいきと安心して暮らし続けるために、地域での見守りや支えあい等のコミュニティ形成や医療福祉サービス等の提供を推進します。

②子育てしやすいまちづくり

多摩ニュータウンは、緑豊かな自然環境や歩道と車道が分離した安全なまちとして、子育てに適した居住環境を有しています。子育てしやすいまちとして、多摩ニュータウンに住み続けたい、住んでみたいと思える子育て支援サービスや住宅、働き・交流の場の充実を図ります。

■子育て広場
小さなお子さんとママ・パパが、親子で楽しく遊べて、ほっとできる居場所。まちでの子育てが楽しくなるよう、身近な場所に設置

③大学生・留学生が愛着を持つまちづくり

八王子市内には多くの大学等が立地しており、多摩ニュータウンにも多くの学生・留学生が居住しています。学生・留学生のニーズに対応した住宅情報の提供等を行っていくほか、学生・留学生が、地域での活動を通してまちに愛着を持ち、住みたいまちと思えるような取組みを推進します。

④多様な世代がコミュニティを形成し支え合うまちづくり

超高齢社会において、地域に暮らす多様な世代がともに支え合う「共助」の取組みが必要となってきます。高齢者支援や子育て支援、スポーツや学び等の様々な活動機会を通じたコミュニティ形成の促進、災害時における「共助」の担い手である自主防災組織への支援等、地域で支え合う「共助」の体制づくりを推進します。

■震災復興まちづくり訓練
大震災を想定し「被災した後、どのようにして暮らしを再建しまちを復興していくか」を地域住民、専門家とともに考える訓練を実施

⑤誰もが移動しやすい環境づくり

多摩ニュータウンは、鉄道やモノレール、バス路線が充実した良好な公共交通ネットワークが形成されています。一方、丘陵地であることから、公共交通ネットワークまでの高齢者等の徒歩での移動負荷が大きい状況です。地域が主体となって運営する地域交通や、地域の特性にあった多様な交通手段により、誰もが移動しやすい環境づくりを推進します。

⑥みどり豊かな公共施設の維持管理・更新・利活用

多摩ニュータウンでは、丘陵地のみどりを活かした学校や公園、道路、橋梁等の公共施設が整備されています。今後は社会情勢の変化に合わせた計画的な維持管理・更新・利活用が必要となってきます。みどり豊かな公共施設の維持管理・更新にあたっては、住環境や子育て環境等に配慮しながら、八王子市公共施設等総合管理計画に基づき、多様化するニーズを踏まえた効果的・効率的な維持管理・更新・利活用を図ります。

■公共施設アドプト制度
八王子市では、身近な市民活動として、町会・自治会、市民グループ、学校、企業等が道路や公園などの公共施設の清掃・美化などを行う「公共施設アドプト制度」を実施

⑦団地内商店街（近隣センター）の利活用

徒歩での利用を前提とした団地内商店街（近隣センター）は、車社会への変化等により、魅力やニーズが低下し、空き店舗がある等サービス機能が低下しており、ニーズに合わせた柔軟な利活用や、地域住民や学生、NPO法人等の多様な主体と連携した新たな利活用を促進します。

⑧ライフスタイルに合わせた住まい選び

多摩ニュータウンには、集合住宅や戸建住宅、賃貸住宅等、多世代での同居や近居といった様々なニーズに対応できる多様な住宅が建築されています。様々なライフステージ・ライフスタイルに応じ、多摩ニュータウン内外の居住者が最適な住まいを選択できるよう、情報発信や相談体制の充実を図ります。

⑨空き家・空き住戸の利活用

人口減少等の影響により、多摩ニュータウンにおいても、防犯性やまちの活力低下等の原因となる空き家や空き住戸が増加していく可能性があります。空き家や空き住戸を地域資源として捉え、多様な世代の入居を促進していくとともに、住宅事業者のみならず、地域住民や学生、NPO法人等の多様な主体と連携し、空き家・空き住戸の様々な利活用を促進していきます。

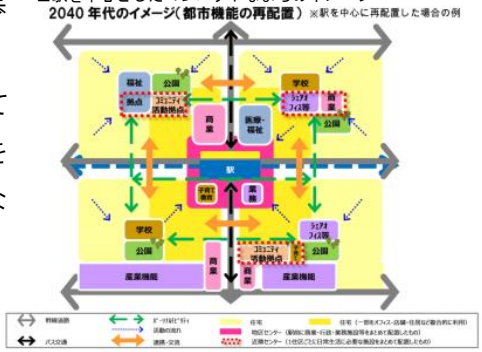
⑩分譲マンションの適正管理・耐震化

多摩ニュータウンには、戸建住宅のほか、多くの分譲マンションが建築されています。分譲マンションの安全で良好な住環境を維持するためには、大規模修繕や耐震化の対応等が必要です。旧耐震基準の分譲マンションの耐震化を促進するとともに、管理組合等の自主的な取組を促す普及啓発や支援等により分譲マンションの適正管理を促進します。また、分譲マンションの建替えにあたっては、専門家や関係団体等と連携した相談体制の充実を図ります。

⑪交通・人のネットワークによるコンパクトなまちづくり

多摩ニュータウンは、駅前に都市サービス機能、徒歩圏内には身近な生活・交流施設を配置し、公共交通ネットワークによって結ばれたコンパクトなまちが整備されています。良好な都市基盤や公共施設、住宅ストック等を有効活用しながら、駅前地区や団地内商店街の新たな活用を促進し、コンパクトなまちづくりを推進していきます。

■駅を中心としたコンパクトなまちのイメージ
2040 年代のイメージ（都市機能の再配置）※駅を中心に再配置した場合の例



出典：東京都多摩ニュータウン地域再生ガイドライン中間まとめ（案）

⑫駅周辺地区（地区センター）の活性化

南大沢駅や京王堀之内駅を中心とした駅周辺地区は、様々な方が利用するまちの玄関口として、日常の活動や交流の中心としての魅力づくりが求められています。地域の特徴や市民ニーズを捉えた公共施設等の多様な利活用を図るとともに、リニア中央新幹線駅整備等の社会情勢の変化を捉え、魅力ある、賑わい・憩いの場の創出を促進します。

⑬新たなビジネスの場の創出

多摩ニュータウンには、大学等の学生や子育てが一段落した方、退職して地域に帰ってきた方等、活力にあふれた多くの方が居住しています。周辺地域も含め、地域住民や大学等、企業等の様々な主体と連携し、地域課題解決に向けたソーシャルビジネス等、新たなビジネスの環境創出を促進していきます。また、リニア中央新幹線駅や南多摩尾根幹線道路の整備により、新たな広域交通ネットワークが形成されます。新たな企業の立地や既存企業の立地継続を促進し、地域での雇用拡大を図ります。

⑭住みやすい街・オンリーワンのまちブランドづくり

多摩ニュータウンは、郊外のベッドタウンとしてのイメージが強く、若年層の居住促進や定住人口の維持のためには、まちの魅力の発信を図る必要があります。市内外にまちの魅力を発信しながら、多摩ニュータウンに人を惹き寄せる新たなまちのブランディングを推進します。

■魅力の情報発信
デジタルハリウッド大学と協働し、八王子の魅力を発信しています。

⑮多様な主体との連携・協働によるまちのマネジメント

多摩ニュータウンの将来像の実現には、周辺地域も含めた地域の住民や事業者、企業、NPO法人、大学等がそれぞれの強みを活かしながら、連携･協働して取り組むことが必要です。各主体のまちづくりに参画する意識の醸成を図るとともに、それぞれの主体の取り組みへの支援や相互機会を拡充し、多摩ニュータウンのまちづくりに向けた連携･協働体制の構築を図ります。