

# ニュータウンを軸に育まれた丘の上のまち ニュータウン再生で目指す持続可能なまち

## 一気に増えた人口が一斉に高齢化

東京西部の多摩丘陵北端の尾根筋から、東側に開けた多摩川低地に向かって傾斜していく一帯をエリアとする多摩市が誕生したのは、昭和46年11月のことだった。面積約21.6km<sup>2</sup>、人口約3万人の旧南多摩郡多摩町がそのまま、多摩市へと移行した。

21.6km<sup>2</sup>の面積は、全国都市別ランキングでは792市中・733位と下方に位置している。しかし、市制施行48年目の昨年10月1日時点での人口14万7832人は同ランキングで全国163位、人口密度7036人は全国48位と、それぞれ上位に位置している。しかも平成7年に記録した多摩市のピーク時の人口は14万8113人だ。現在はごく緩やかな減少傾向にあるとはいえ、ほとんど横ばいの状態を維持している。

「狭い面積に高い人口密度」は、東京の都市

部全体に特有の傾向だが、冒頭に述べたように多摩市は、多摩丘陵の東側斜面から多摩川低地に向けて開けたまちだ。地域の半分以上は谷間の多い、つまり耕地面積の狭い丘陵地帯である。本来であれば人口が密集する地形ではないが、ご承知のように多摩市はその谷間地形を縫うように、丘の上に建設された多摩ニュータウンの開発を前提に市制施行され、急発展してきたまちなのだ。現時点でも地域の約60%、人口の約70%（約10万人）をニュータウン・エリアが占めている。

しかも、単なるベッドタウンではない。多摩市にはかなりの企業集積がある。その要因の一つは、私鉄の京王線（2路線）・小田急線が乗り入れていることで新宿と直結（最短約30分）し、新宿経由で各都心部ともつながっていることにある。共に多摩地区の中核を成す八王子市や立川市、調布市、府中市なども、京王線や多摩モノレールで直結している。さらに多摩ニュータウンの開発に付随

あべひろゆき  
阿部裕行  
多摩市長



し、丘陵地帯の尾根筋沿いに約17kmにわたって建設された南多摩尾根幹線や、尾根筋から斜面を下る形で建設された多摩ニュータウン通りなどの幹線道路と支線道路が縦横に組み合わせられ、丘陵の反対側（南側）に位置する町田市や川崎市、稲城市なども含めた、周辺の各地域に至る道が四通八達している。

またニュータウン・エリアは計画的に開発されてきたため、商業施設の集積地がバ



谷戸に戸建て、丘の上に集合住宅が並ぶ多摩ニュータウンの典型的風景



京王線・小田急線・多摩モノレールが乗り入れている多摩センター駅

「特に多摩ニュータウンの初期、昭和46年の第1次入居開始からわずか25年間で、人口がピーク時には14万8113人に達しました。昭和40年代から50年代に入居した働き盛り世代は現在、一斉に70歳代・80歳代になっており、人口のピーク時に入居した方々も世帯主の年齢は50歳代が中心です。」

その結果、多摩市のニュータウン・エリア内の高齢化率は現在約30%で、やはり多摩ニュータウンのエリアを持つ八王子市（同約21%）・稲城市（同約19%）・町田市（同約13%）のそれと比較しても、ダントツのトップになっています」

ちなみに多摩市全域の高齢化率は現在約28%だが、平成元年には5.2%だった。30年間で一気に5倍以上になって



これは「日本最速の高齢化現象の事例」ともされている。

**ニュータウンの魅力再評価と再生への動き**

前述のように多摩市は交通の要衝として、都心部と多摩地区の結節点に位置しており、暮らすにも働くにも非常に便利だ。半面、「別の言い方をすれば、外からも入ってきやすいが、中から外に出やすい環境下にある（笑）。選ばれるまちとなるハードルが高く、都心部はもちろん、千葉、埼玉、神奈川さらに多摩地区など、全国有数のレベルで都市的集積が進んでいるまちが目白押しです」（阿部市長）

ランスよく配置されるとともに、開発前から伝統的に続く都市農業（ネギ・ホウレンソウなどの畑作中心）も比較的盛んである。多摩市は「暮らせるまち」であるとともに「働けるまち」でもあるのだ。その結果として現在、多摩市では昼間人口と夜間人口がほぼ同数という、絶妙なバランスが維持されている。

ただし、「高齢化の進展とともに、都心部一極集中のおおりの受け、働き盛り世代の定住をより促進しない限り、多摩市を形成しているバランスがいつ崩れるかもしれないとい

う危機感があるものも、正直なところですよ」と、阿部裕行多摩市長は語る。

「特に多摩ニュータウンの初期、昭和46年の第1次入居開始からわずか25年間で、人口がピーク時には14万8113人に達しました。昭和40年代から50年代に入居した働き盛り世代は現在、一斉に70歳代・80歳代になっており、人口のピーク時に入居した方々も世帯主の年齢は50歳代が中心です。」

その結果、多摩市のニュータウン・エリア内の高齢化率は現在約30%で、やはり多摩



ニュータウン内の総延長が41kmにも及ぶ歩車分離の遊歩道

という状況もある。

多摩市は《住みよさランキング》などでもしばしば上位に位置付けられる。同様に全体に緑が多く、暮らしやすい多摩地区は、都市間競争という意味では力の拮抗した都市が集まっている。

では、そのような状況の中、しかも高齢化が突出して進む多摩市が、今後とも持続可能なまちとして存続していくためには、どのようにすればいいのだろうか？

それについて阿部市長は、「多摩市の魅力やポテンシャルについて、既に暮らしている市民の皆さんも意外と知らないんですね。改めて知っていただくことがまず重要。シビッ

クプライド、まちを愛する心ですね」と語る。

「同時に市外の方々に対しては、『多摩市に住んでみたい』と欲していただけのようなまちづくりを心掛けなければいけない。そのための努力や情報発信を、シテイセールス戦略の下で、各種媒体などに展開しているところなのです」

発信されている多摩市の魅力とポテンシャルは非常に個性的だ。

「ニュータウン・エリアの市域に占める比率が約60%と、他の3市に比べて圧倒的に高い多摩市の公園や道路などのインフラは、いまだに日本を代表するニュータウンとして、時代の先頭を走っていると思います。」

その象徴の一つが、ニュータウン内の《歩車分離》の道づくりです。多摩地域のニュータウン内の各団地を結ぶ道は、遊歩道になっていて、公園内の園路とあわせ、その総延長距離はフルマラソンのコースとほぼ同じ約41kmにも達しています。

一方では早くに着手され、入居も早くに始まったために、初期に完成した諏訪・永山地区を中心に高齢化が急速に進んでもいるわけですが、その反面、意外に知られていないのは多摩市における《65歳健康寿命》が、男女共に都区内全域でトップクラスにランクされているという事実でしょう。多摩市およびニュータウンには元気な高齢者が非常に多いのです」

さらに多摩市の一人当たりの市立公園面積



ニュータウン最初期に開発された諏訪・永山地区の建て替え物件

(13㎡)は、都内26市中の第1位であり、市民活動の活発さを測る物差しの一つであるNPO法人の数においては、都内26市中の第3位(市民10万人当たり60団体)である。

「健康寿命の長い高齢者が多いのは、いつでも散歩できる41kmもの歩車分離のウォーキングコースが、ニュータウン内に縦横に張り巡らされ、運動のできる公園がたくさんあること。さらに多彩な趣味を楽しんだり、地域社会への貢献活動にいそしむなど、日々の暮らしを豊かに過ごせる環境が常に身近にあるからこそだと考えます。」

それらは皆、多摩ニュータウンの建設理念に当初からうたわれてきた要素です。高齢化

# 多摩市

市 政 ル ポ

(東京都)



多摩センターエリアのシンボリックな複合文化施設・パルテノン多摩



多摩の名主の生活ぶりを今に伝える「富澤家」住宅



多摩ニュータウンの空間的な核を構成する多摩中央公園

が思った以上に急速に進行した半面、最初の入居から約半世紀が経過した今、暮らしの場としての多摩ニュータウンは、むしろ理念通りの熟成を果たしつつあるともいえます」

ニュータウンを中心とする街並みも、民間デベロッパーなどの開発を含め、拡充化の一途を辿っている。いわゆる昔の公団住宅タイプの団地もあれば、現代の働き盛り世代の意向を取り入れ、リノベーションした団地（賃貸中心）もある。さらには駅近のマンションや戸建て住宅群など、住まいだけでも世代や価値観の違いに応じたバリエーションが各種そろっている。

また、最も高齢化率が高く、建物も老朽化している諏訪・永山地区では、最初に入居が行われた諏訪2丁目団地の建て替えが、平成25年に既に竣工。同団地には子育て世代を中心とする新たな居住者を迎え入れることができた。

## 2040年の理想形を示す 《リ・デザイン計画》

多摩ニュータウン再生のための当面の具体的な目標は、諏訪2丁目団地と同様にニュータウン初期に完成し、老朽化の進む建物や公

園・公共施設など付帯施設も含めた《リ・デザイン》および、行政だけでなく市民も巻き込み進められている多摩市独自の《健幸まちづくり》だ。

それではここで、多摩ニュータウン再生についてのこれまでの流れを、ざっと時系列的に整理してみたい。

ニュータウン再生への動きは以前からあったが、平成24年6月、東京都の「多摩ニュータウン等大規模団地再生ガイドライン」が策定されたことでより本格化した。それと並行して進められていたのが、前述の諏訪2丁目団地建て替え事業だった。



2018年に開催された「健康まちづくりシンポジウム」

こうした流れを受けて多摩市も、平成28年3月に「多摩市ニュータウン再生方針」を策定。同時期に策定された「多摩市まち・ひと・しごと創生総合戦略」や現行の総合計画(第5次)などのエッセンスも加味した上で、多摩ニュータウンの再生を軸にした、持続可能なまちづくりの指針としている。

さらにそれらの動きを踏まえる形で、平成30年2月に東京都が「2040年代に目指すべき将来像」に基づいた「多摩ニュータウン地域再生ガイドライン」を策定。多摩市も同年2月、「多摩ニュータウンリ・デザイン 諏訪・



若者会議が運営する「未知カフェ」は市内の若者たちの集いの場

永山まちづくり計画」を策定するなど、多摩ニュータウン再生への動きは、順次段階を追いつながりの協働作業で続けられている。

「『多摩ニュータウンリ・デザイン 諏訪・永山まちづくり計画』は2040年代の完成を目標にした未来図のようなもので、小田急線・京王線の永山駅周辺の拠点ゾーンの再構築、既存団地の再生促進、さらに南多摩尾根幹線の4車線化による沿道ポテンシャルの向上を見込んだ、新たな産業立地などを含む方向性を示した総合的な計画です。およそ50年前に最初に誕生した諏訪・永山地区全体のリ・デザインは、多摩ニュータウンの全体的な再生の先駆けとなるプロ

ジェクトともいえます」

多摩市におけるニュータウン再生に向けた、その他の代表的な動きとしては、例えば多摩市中央公園の改修事業がある。これは多目的ホールや歴史ミュージアムなどが入居する《パルテノン多摩》、花と緑のオアシス《グリーンライプセンター》、多摩地区の庄屋屋敷の構造を今に伝える《旧富澤家》などを擁する中央公園の老朽化した施設や園路などの、バリアフリー化を含む全面的な改修工事だ。さらに同公園内では、市民待望の多摩市図書館本館の再整備事業も進められている(完成予定は令和4年度)。

そして、こうした多摩ニュータウンの再生の肝となる全世代対策および、精神的なバックボーンとして位置付けられるのが、先に少し触れた多摩市の《健康まちづくり》である。

### ニュータウン再生のカギを握る 《健康まちづくり》

「《健康まちづくり》との出会いは、平成25年に大分市で開催された全国都市問題会議です。その席上、見附市の久住時男市長(日本健康都市連合代表)から《健康まちづくり》の要点は、地域社会のコミュニティを基盤として初めて成立すること。さらにエビデンスをどう構築していくかが最も重要だということ。何よりも多世代にわたり、高齢者も子どもも障がい者も含めたあらゆる人々の幸せを

# 多摩市

市 政 ル ポ

(東京都)



ニュータウン開発区域外にある多摩市の北の玄関口「聖蹟桜ヶ丘駅」

実現するための手法が《健幸まちづくり》なのだというお話を聞いて、まさに目からウロコが落ちる思いがしました」

平成25年は諏訪2丁目団地の建て替えが竣工し、多摩市が東京都のガイドラインを受け、自らのニュータウン再生の検討に着手した時期だった。さらに東京都のガイドラインに単に沿うだけでなく、地域特性を生かした、多摩市独自の地域再生の道を模索していた阿部市長にとって、「思わず歩きたくなるまちづくり」を基盤に、医療費削減をはじめとする高齢化対策、ひいては少子高齢化時代を見据えたまちづくり全般に応用の利く《健幸まちづくり》(スマートウエルネスシティの

構築)は、「合理的な地域社会システム」として捉えられた。実際、高齢化が急速に進展しつつも、元気な高齢者が多く、楽しく歩ける場所に事欠かない多摩市の環境特性は《健幸まちづくり》にピッタリだといえる。

さて《健幸まちづくり》との相性が良く、「暮らしてもよし、働いてもよし」の多摩市の環境的な特性については、これまでも随時触れてきた。さらにもう一つ特徴的な環境特性としては、21km<sup>2</sup>のコンパクトな市域に、六つの私立大学をはじめとする高等教育機関が立地していることも挙げられる。NPO法人の多さなど、地域活動の活発な多摩市の特性を支える要素は、学生の多さにもあるだろう。

「多摩市の考える市民は、住民だけではありません。多摩市で働く人、学ぶ人ももちろん、行政や事業者、各種団体の関係者など、多摩市に連携してくださる人々全てを、多摩市の関係人口として捉えています。多摩市で学ぶ学生たちを中心に結成された《多摩市若者会議》のメンバーはその一例です。若者会議は平成29年を初年度に、毎年公募制で集まった39歳以下のメンバーが、多摩市を住んでみたいまち、訪れてみたいまちとするために熱い議論を交わし、提言をしてきています。多摩市版《健幸まちづくり》は、こうした連携・協働してくれる人々も含め、『世代の多様性があり、市民の誰もが生涯を通じて健幸である都市』を目指す取り組みなのです」

折しも2020東京オリパラの開催される



明治天皇が好んで行幸した地に建てられた「旧多摩聖蹟記念館」

今年、多摩丘陵の尾根筋・南多摩尾根幹線から多摩センター駅に向かう上之根大通りなどが、自転車競技ロードレースのコースとなる。その際には、六つの大学の学生および若者会議のメンバーもボランティアとして参加する予定だ。

またその翌年、令和3年には多摩市は市制施行50周年、多摩ニュータウン(諏訪・永山地区)への入居開始からも足掛け50年の節目を迎える。再生への道は始まったばかりだが、多摩市の取り組みは、全国大都市圏のニュータウンの近未来を先取りする事例となるだろう。

(取材・文：遠藤隆／取材日令和元年11月28日)