

次期 多摩市

都市計画マスタープラン（素案）

令和6年8月

多摩市

目次

第1章 都市計画マスタープランについて	1
1 都市計画マスタープラン改定の背景	2
2 都市計画マスタープランの目的・役割・位置付け	2
3 目標年次	3
4 都市計画マスタープランの構成	3
第2章 多摩市を取り巻く現況	5
1 都市の成り立ち	6
2 都市の現在	14
3 都市の未来	29
4 都市の課題	42
第3章 都市づくりの基本方針	47
1 都市づくりの将来像	48
2 将来都市構造	50
3 都市づくりの方針	55
土地利用の方針	56
3-1 にぎわいづくりの方針	61
3-2 都市基盤ネットワークの方針	69
3-3 水とみどりの保全・整備の方針	79
3-4 安全・安心の都市づくりの方針	85
3-5 生活環境づくりの方針	95
第4章 拠点別・地域別まちづくり方針	103
1 拠点別・地域別まちづくり方針の考え方	104
2 拠点別にぎわいのまちづくり方針	106
2-1 聖蹟桜ヶ丘駅周辺	106
2-2 多摩センター駅周辺	113
2-3 永山駅周辺	120
2-4 南多摩尾根幹線沿道	125
3 地域別すまいと暮らしのまちづくり方針	128
3-1 第1地域	133
3-2 第2地域	143
3-3 第3地域	153
3-4 第4地域	163
3-5 第5地域	174
第5章 計画の実現に向けて	187
1 市民・事業者・市の協働によるまちづくり	188
2 多摩市街づくり条例に基づくまちづくりの推進	190
3 これからの協働によるまちづくり	193
4 まちづくりの実現に向けて	196
5 計画の進行管理	198

第1章

都市計画マスタープランについて

1 都市計画マスタープラン改定の背景

多摩市（以下、「本市」という。）では、平成10(1998)年3月に「多摩市都市計画マスタープラン」を策定し、その後平成25(2013)年6月に改定を行いました。改定から約10年が経過し、社会情勢の変化や上位計画である「第六次多摩市総合計画」の策定、関連計画などの策定・改定を踏まえ、多摩市都市計画マスタープランを改定します。

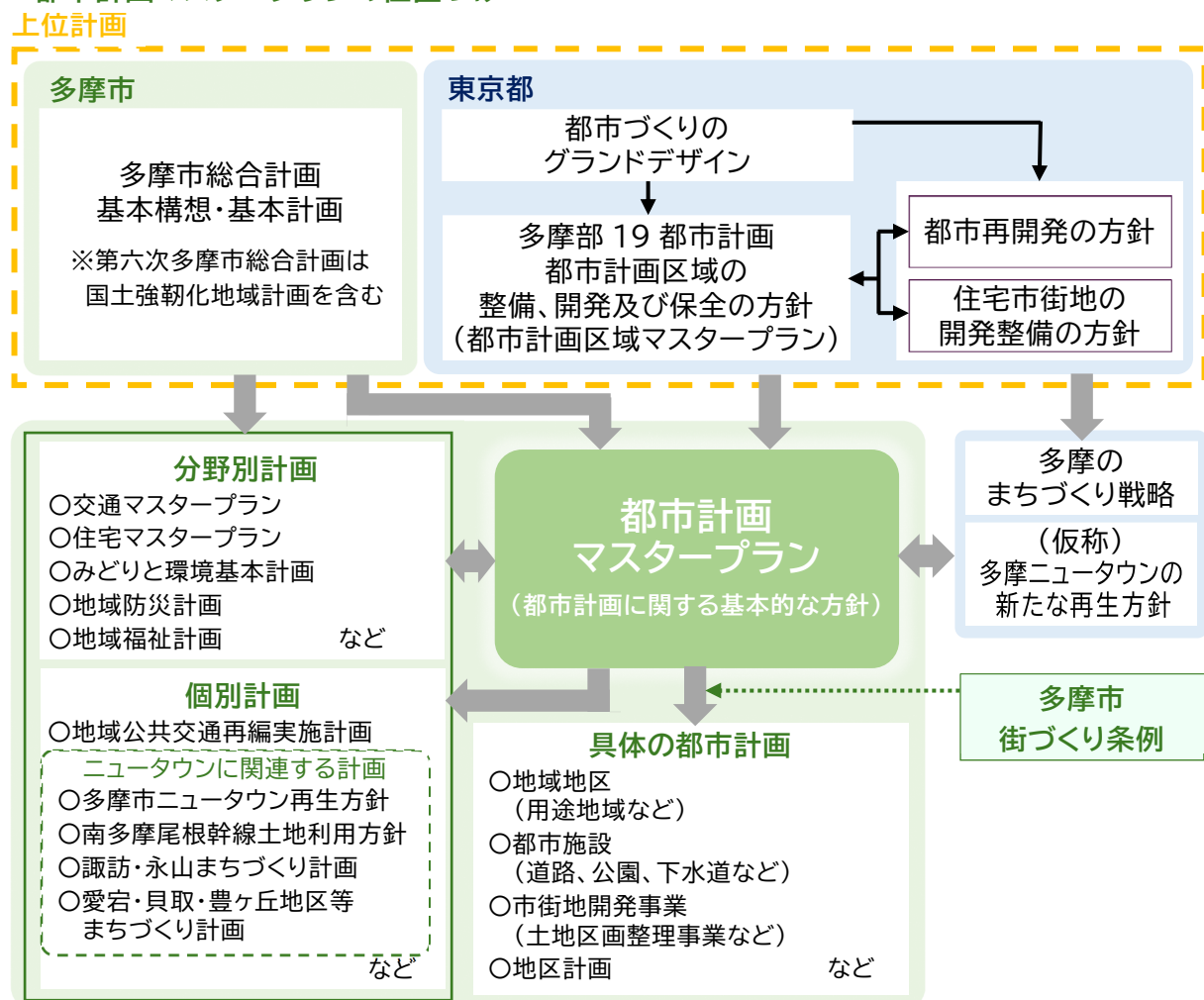
2 都市計画マスタープランの目的・役割・位置付け

都市計画マスタープランは、都市計画法第18条の2に位置付けられた「市町村が定める都市計画に関する基本的な方針」です。

東京都が策定する「多摩部19都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）」や本市が策定する「総合計画」に即し、市の分野別計画や関連する個別計画との整合を図り策定します。

都市計画マスタープランは、都市づくりで目指すべき将来像を示すとともに、用途地域をはじめとした個別の都市計画を決定・変更していく際の方向性、根拠を示すものとなります。また、市内で事業を展開する民間事業者が取り組むまちづくりや、市民が主体となるまちづくりを進める際の方針となります。

<都市計画マスタープランの位置づけ>



3 目標年次

概ね 20 年後の 2040 年代を目標年次とします。

ただし、上位計画の見直しや都市計画制度の新設・変更などにより、必要に応じて見直しを行うものとしします。

4 都市計画マスタープランの構成

第1章 都市計画マスタープランについて

改定の背景

目的・役割・位置付け

目標年次

全体構成

第2章 多摩市を取り巻く現況

都市の成り立ち

都市の現在

都市の未来

都市の課題

第3章 都市づくりの基本方針

都市づくりの将来像

将来都市構造

都市づくりの方針

市の骨格を
成すテーマ

土地利用の方針

にぎわいづくり
の方針 【拠点・軸】

都市基盤
ネットワークの方針 【交通】【道路】【自転車】【歩行者】【インフラ維持管理】

市の骨格を
踏まえ、
都市を形成
するテーマ

水とみどりの
保全・整備の方針 【水・みどり】【公園・緑地等の維持管理】

安全・安心の
都市づくりの方針 【防災】【事前復興】【バリアフリー】【脱炭素型まちづくり】

生活環境づくり
の方針 【住宅地】【景観】

第4章 拠点別・地域別まちづくり方針

拠点別にぎわいのまちづくり方針

聖蹟桜ヶ丘駅周辺

多摩センター駅周辺

永山駅周辺

南多摩尾根幹線沿道

地域別すまいと暮らしのまちづくり方針

第1地域

第2地域

第3地域

第4地域

第5地域

第5章 計画の実現に向けて

第2章

多摩市を取り巻く現況

1

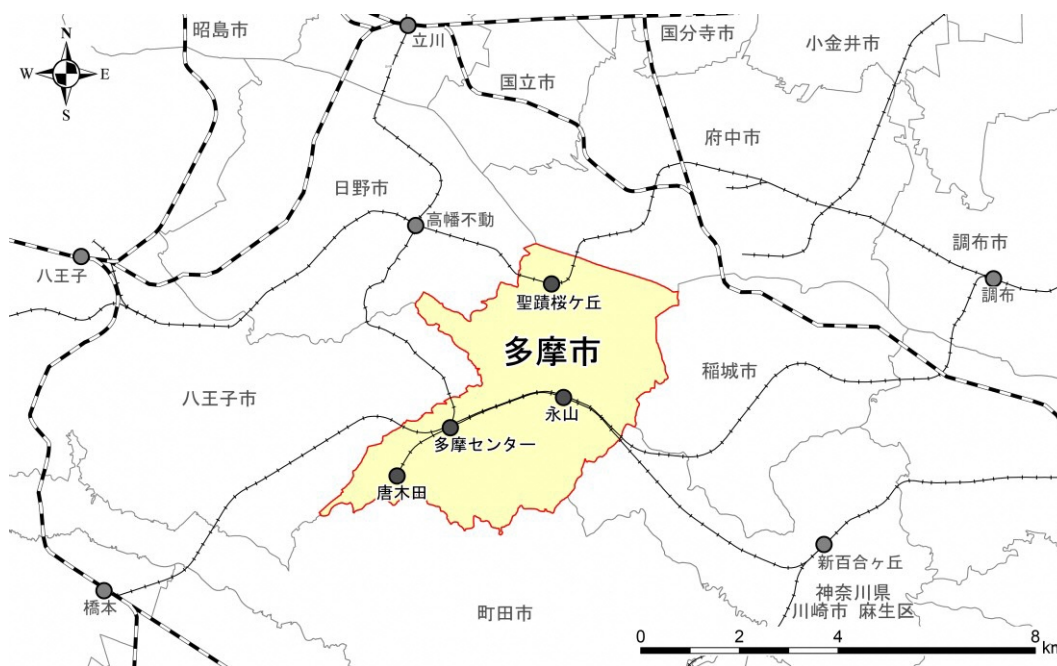
都市の成り立ち

1) 位置と面積

- 本市は、都心から約30kmの東京都西部に位置し、北は多摩川を境に府中市、東は稲城市、南は神奈川県川崎市と町田市、西は八王子市と日野市に接しています。また、市域の面積は21.01km²となっています。



多摩市の位置



隣接市の状況

2) 地形と自然

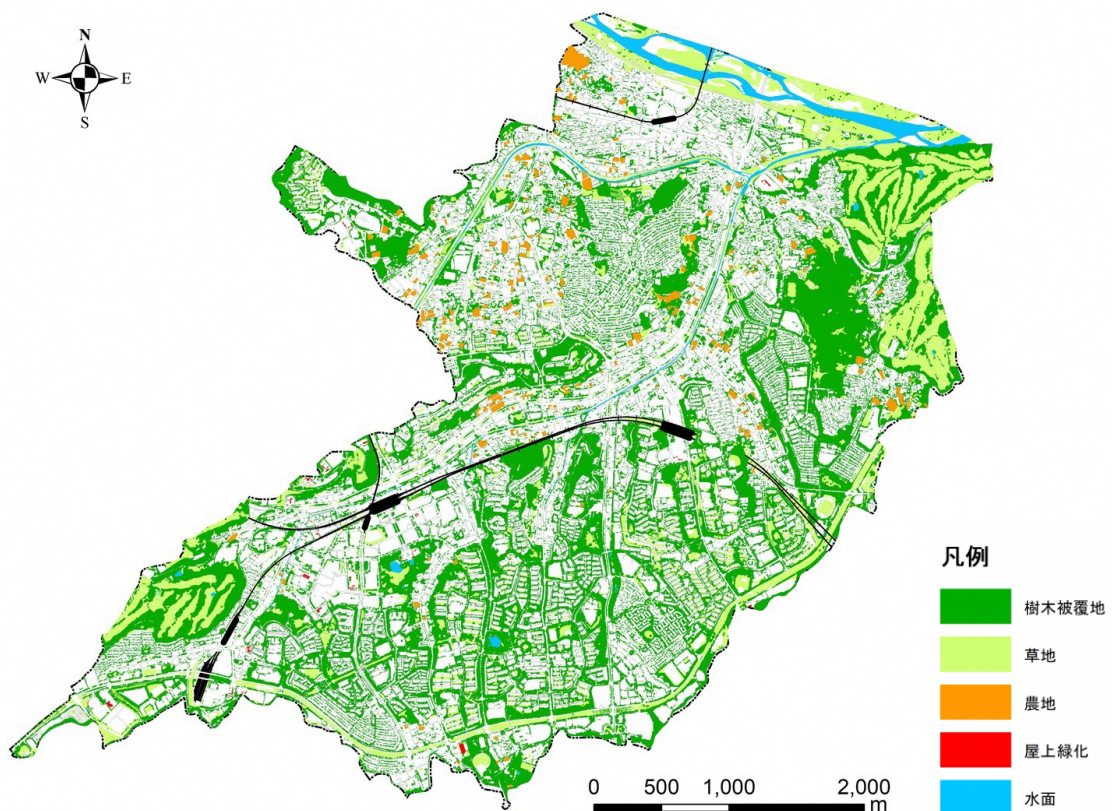
- 本市は、南部の多摩丘陵と北部の多摩川低地からなり、北部に多摩川が流れ、この支流である乞田川、大栗川が多摩丘陵に奥深く入り込み、多くの谷戸が形成されていた地域です。宅地開発にあたっては、丘陵地の宅地造成が行われ、急傾斜地や高低差のある宅地などが各所で見られます。
- 市内には、多摩丘陵の面影のある樹林地が残されており、ニュータウン開発によって整備・再生された公園・緑地などの自然的環境は、本市を特徴づける大きな要素となっています。また、多摩川をはじめとした水辺では、野鳥や水生生物の重要な生息空間となっており、比較的豊かな生態系が形成されています。



桜ヶ丘地区



鶴牧地区



緑被分布図

(出典：多摩市みどりの現況調査報告書（令和元年）)

3) 沿革

(1) まちの沿革と特徴

明治時代以前

本市は、旧石器時代から人が住みはじめた痕跡がみられ、縄文時代以降には多摩丘陵の谷戸部分に田畑を作り農業を営むなどして暮らしてきており、これまでに築かれた様々な歴史や文化が本市の礎となっています。

旧石器時代～古代

多摩丘陵にヒトが住み始めたのは約3～4万年前の旧石器時代からといわれており、縄文時代草創期の土器や、縄文時代早期の丘陵地を利用した獣捕獲の陥穴群などの遺跡が発見されています。

○小野神社

小野神社が建設された年代ははっきりしていませんが、天平勝宝7(755)年に、朝廷から幣帛を受けた神社であることが分かっており、境内から奈良～平安時代の古瓦が見つかっています。

小野神社の写真

鎌倉時代～江戸時代

鎌倉時代になると、諸国と鎌倉を結ぶ“鎌倉街道上ノ道”が通る関戸に宿が置かれ市が立ち、交通の要所として大きくにぎわいました。

○霞ノ関南木戸柵跡(熊野神社)

熊野神社は市内に残存する中で最古の本殿を持つ歴史のある神社です。また、「東京都多摩丘陵文化財総合調査」で、鎌倉時代に軍事的に設けられた関の柵跡が熊野神社境内の土居から発見されました。

霞ノ関南木戸柵跡
の写真

現在の市の地名である関戸、一ノ宮、和田、落合、貝取、乞田、東寺方、連光寺は、いずれも江戸時代に成立した村名で、「検地」という政策によって村の範囲と所属する村人が決定されました。

多摩市域の村と江戸の行程がおよそ半日の距離だったため、江戸との行き来が頻繁でした。村で生産された炭は江戸で消費され、多摩川で獲れた鮎が江戸城に上納されており、江戸を支える場所として重要な役割を担っていました。

○多摩の古民家

江戸時代(18世紀前半)の典型的な農家住宅です。茅葺屋根の伝統民家を後世に伝え残そうと、3種の古民家が昭和63(1988)年に復元移築され、保存・活用されています。

旧有山家、旧加藤
家等の写真

明治時代以降

明治22(1889)年の市町村制により、当時の8村が統合して神奈川県多摩郡多摩村として誕生し、その後、昭和39(1964)年には町政を施行し多摩町となりました。

この頃首都圏では、中心部への人口集中による深刻な住宅難に直面しており、既に鉄道が結ばれていた多摩丘陵が都心への通勤者の居住地として注目され、多摩ニュータウンをはじめとする様々な都市基盤整備が進められ、現在の都市の礎となりました。

明治 22(1899)年

市町村制により、当時の8村が合併し、神奈川県南多摩郡多摩村として誕生



明治 26(1893)年

東京府に編入

大正 14(1925)年

玉南電気鉄道の整備により「関戸駅」が開設

昭和 12(1937)年

関戸駅が京王線の「聖蹟桜ヶ丘駅」に改名

昭和 37(1962)年

京王鉄道による大規模開発住宅地「京王桜ヶ丘住宅地」の第Ⅰ期分譲が開始

昭和 39(1964)年

町制を施行し「多摩町」となる

コラム

多摩ニュータウンの建設



昭和 46(1971)年

諏訪・永山地区における第1次入居開始
同年、市制を施行し「多摩市」となる



昭和 47(1972)年

愛宕・東寺方・和田地区における入居開始

昭和 49(1974)年

小田急多摩線及び京王相模原線の整備により、「永山駅」「多摩センター駅」が開設

昭和 51(1976)年
落合・豊ヶ丘・貝取地区における入居開始

昭和 55(1980)年
多摩センター駅前広場が完成し、
バスターミナルとしての使用が開始

昭和 59(1984)年
聖ヶ丘地区における入居開始

平成 2(1990)年
京王相模原線
「多摩センター駅～橋本駅」が全線開通
(※多摩センター駅～南大沢駅間は 1988 年に開通)

平成 3年(1985)年
唐木田地区における入居開始

平成 12(2000)年
多摩都市モノレール
「多摩センター駅～立川北駅」が開通
(※立川北駅～上北台駅間は 1998 年に開通)

永山駅・多摩センター駅
開設時の写真

昭和 57(1982)年
鶴牧地区における入居開始

平成 2(1990)年
小田急多摩線の全線が開通し
「唐木田駅」が開設

唐木田駅
開設時の写真

〇まちの特徴

- ✓ 街道筋として自然発生的にまちが形成された「既成市街地」と、高度経済成長期のニュータウン建設時に整備された「ニュータウン区域」の、大きく特徴の異なる 2 つのまちがあります。
- ✓ 既成市街地は、多摩川や大栗川の豊かな水辺環境と、長い歴史の中で育まれた文化を有する一方、自然発生的にまちが広がったため、都市基盤が整っていない地区もあります。
- ✓ ニュータウン区域は、多摩丘陵を切り開いて整備されたため、大規模な盛土造成地があります。都市基盤が整備された良好な住環境を有している一方、高低差が大きい地形となっています。

コラム

多摩ニュータウンのこれまでとこれから

(2) 市街地の地域特性

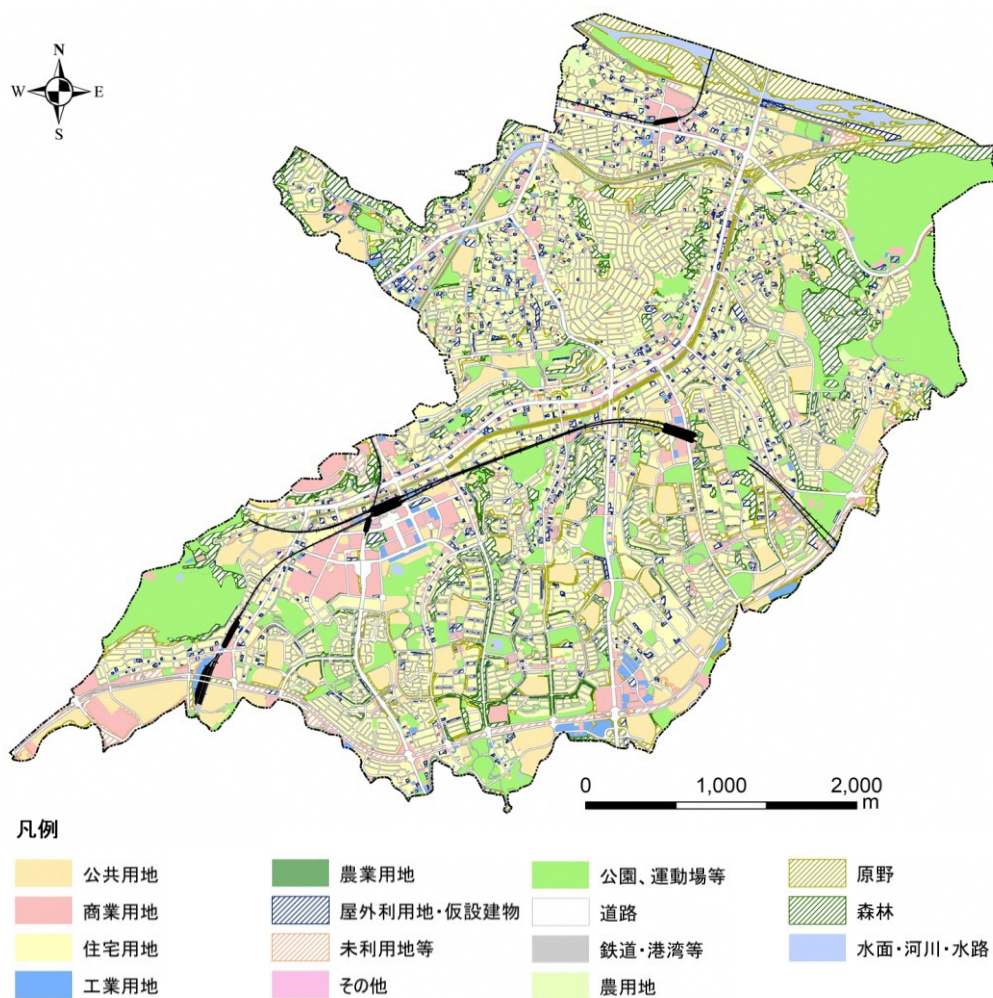
- 本市は、計画的に整備開発された「ニュータウン区域」と、個別に開発された「既成市街地」に区分できます。
- ニュータウン区域には、山林を全面買収し新住宅市街地開発事業による大規模な造成により住宅団地を中心に整備された地域と、旧集落を含めて土地区画整理事業により計画的に開発された地域があります。
- 既成市街地には、土地区画整理事業や鉄道会社による大規模な住宅開発地として計画的に基盤整備が行われた地域と、面的整備事業ではなく小規模な開発や、個別に住宅が建設されてきた地域があります。
- 都市基盤が計画的に整備されたニュータウン区域以外の道路など都市基盤が計画的に整備されていない地域は、日常の居住環境や災害時の脆弱性など様々な課題があり、必要に応じてまちづくりの推進が必要と考えられます。

地域特性図
作成中

(3) 土地・建物利用の現況

① 土地利用の現況

- 聖蹟桜ヶ丘駅や多摩センター駅周辺は商業用地が集積しています。また、永山駅や唐木田駅周辺、幹線道路沿いにも商業用地が分布しています。
- 市全域で、住宅用地や公園、運動場等が広く分布していますが、市北側の既成市街地では公園が少ない傾向にあります。

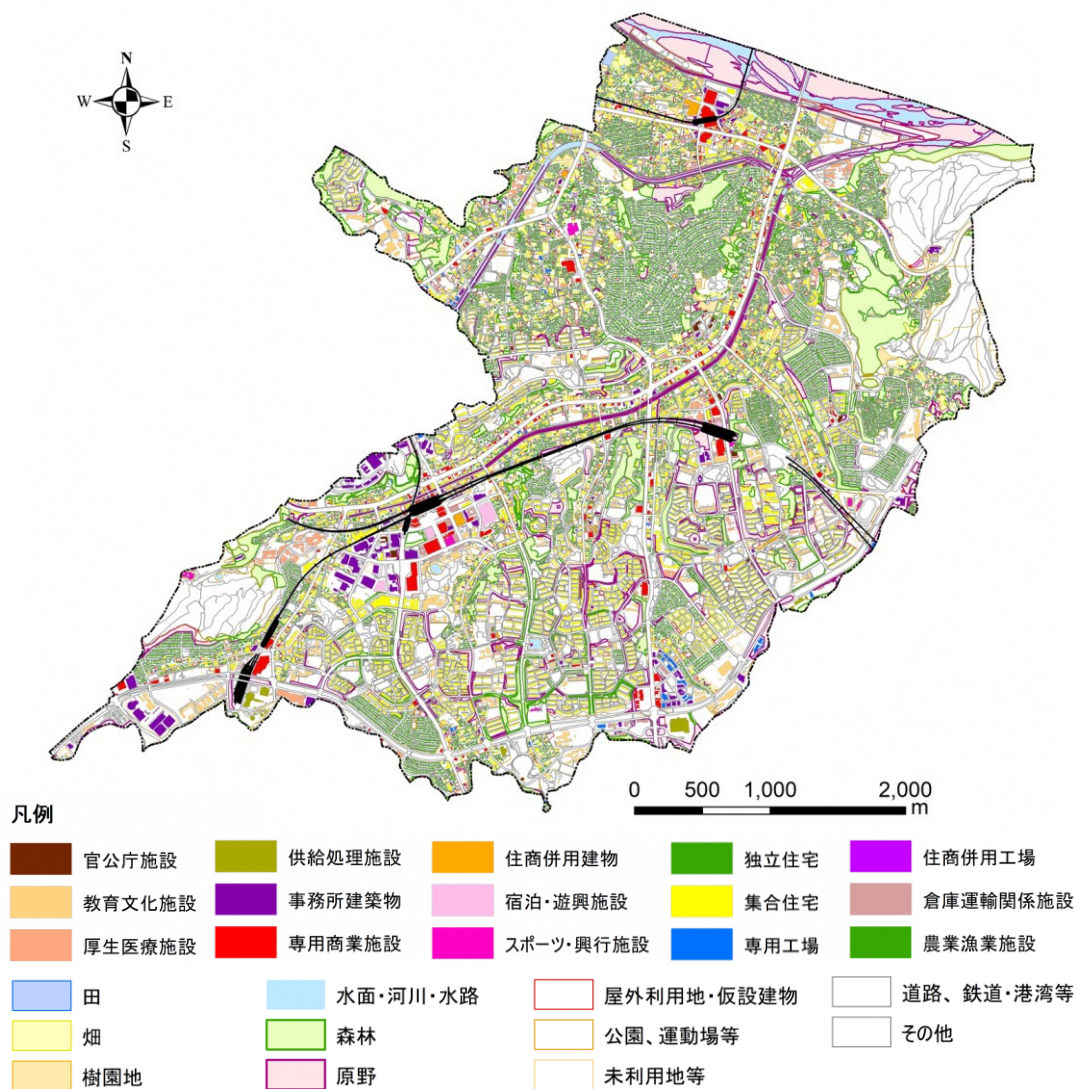


土地利用現況図

(出典：令和4年 土地利用現況調査)

② 建物利用の現況

- ニュータウン区域の新住宅市街地開発事業によって整備された地域は東京都や都市再生機構（UR）の団地が多く形成されています。近年、多摩センター駅周辺や永山駅周辺にも大規模な集合住宅が建設され、既成市街地にある聖蹟桜ヶ丘駅周辺でも大規模な集合住宅が建設されています。
- ニュータウン区域内の土地区画整理事業によって整備された地域でも大規模な集合住宅が建設されています。既成市街地では、戸建住宅を中心とする市街地となっています。



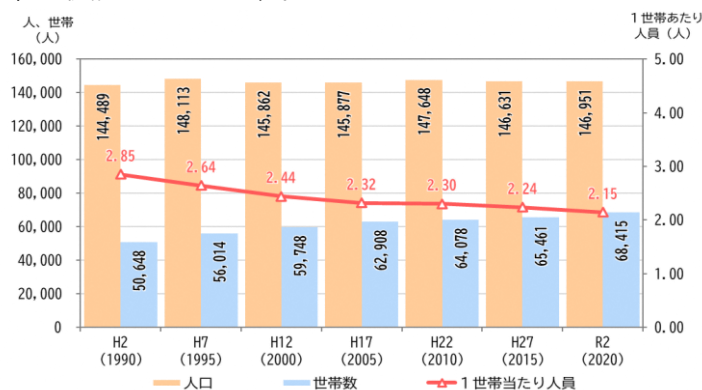
建物利用現況図

（出典：令和4年 土地利用現況調査）

1) 人口・産業等

(1) 人口・世帯・1世帯あたり人員の推移

- 令和2(2020)年の本市の人口は146,951人、世帯数は68,415世帯であり、平成2(1990)年以降、人口は横ばい傾向、世帯数は増加傾向にあります。
- 1世帯あたり人員は平成2(1990)年の2.85人／世帯から令和2(2020)年には2.15人／世帯に減少しています。

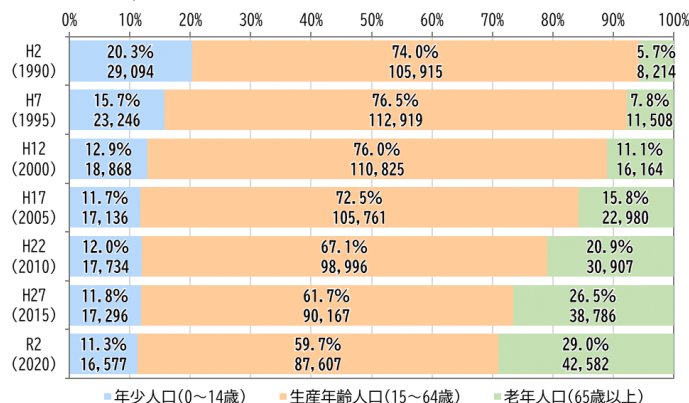


人口・世帯・1世帯あたり人員の推移

(出典：国勢調査)

(2) 年齢3区分別人口の推移

- 年少人口は、平成17(2005)年まで減少していましたが、その後横ばいで推移し、平成2(1990)年の29,094人(20.3%)から令和2(2020)年は16,577人(11.3%)となっています。
- 生産年齢人口は、平成7(1995)年以降、一貫して減少傾向となっており、平成2(1990)年の105,915人(74.0%)から令和2(2020)年は87,607人(59.7%)となっています。
- 老年人口は、一貫して増加傾向にあり、平成2(1990)年の8,214人(5.7%)から令和2(2020)年には42,582人(29.0%)と約5倍になっています。



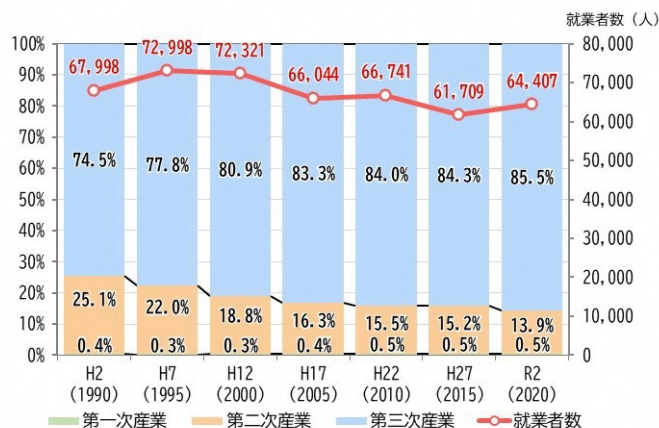
年齢3区分別人口割合の推移

※年齢不詳を除く

(出典：国勢調査)

(3) 産業分類別就業人口の推移

- 本市の就業者数は、平成7(1995)年をピークに減少傾向で推移していましたが、令和2(2020)年は増加に転じ、64,407人となっています。
- 平成2(1990)年以降の産業別就業人口の割合は、第二次産業が減少し、第三次産業が増加しており、令和2(2020)年では第三次産業が85.5%となっています。

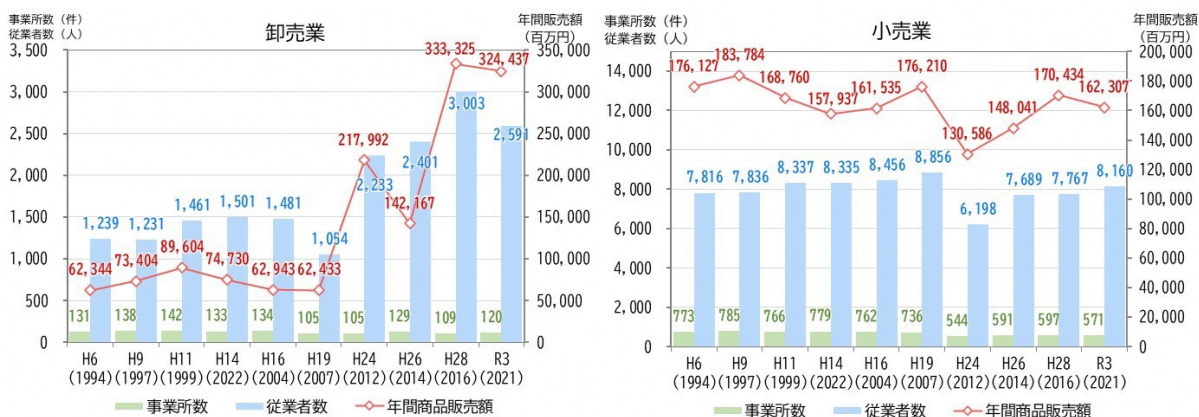


産業分類別就業人口割合の推移

(出典：国勢調査)

(4) 事業所数・従業者数の推移

- 卸売業は、令和3(2021)年で事業所数が120件、従業者数が2,591人、年間商品販売額が324,437百万円となっています。事業所数は増減を繰り返し概ね横ばいで推移していますが、従業者数及び年間商品販売額は平成28(2016)年から令和3(2021)年にかけて若干減少しています。
- 小売業は、令和3(2021)年で事業所数が571件、従業者数が8,160人、年間商品販売額が162,307百万円となっています。従業者数・年間商品販売額ともに、平成24(2012)年に大きく減少しましたが、その後増加に転じました。しかしながら、年間商品販売額は令和3(2021)年に若干減少しています。



※卸売業・小売業ともに、平成19年から平成24年の大きな変化は、日本標準産業分類の大幅改定の影響や、「商業統計調査」と「経済センサス活動調査」の集計対象範囲の違い等によるものである。

卸売業・小売業の事業所数・従業者数・年間商品販売額の推移

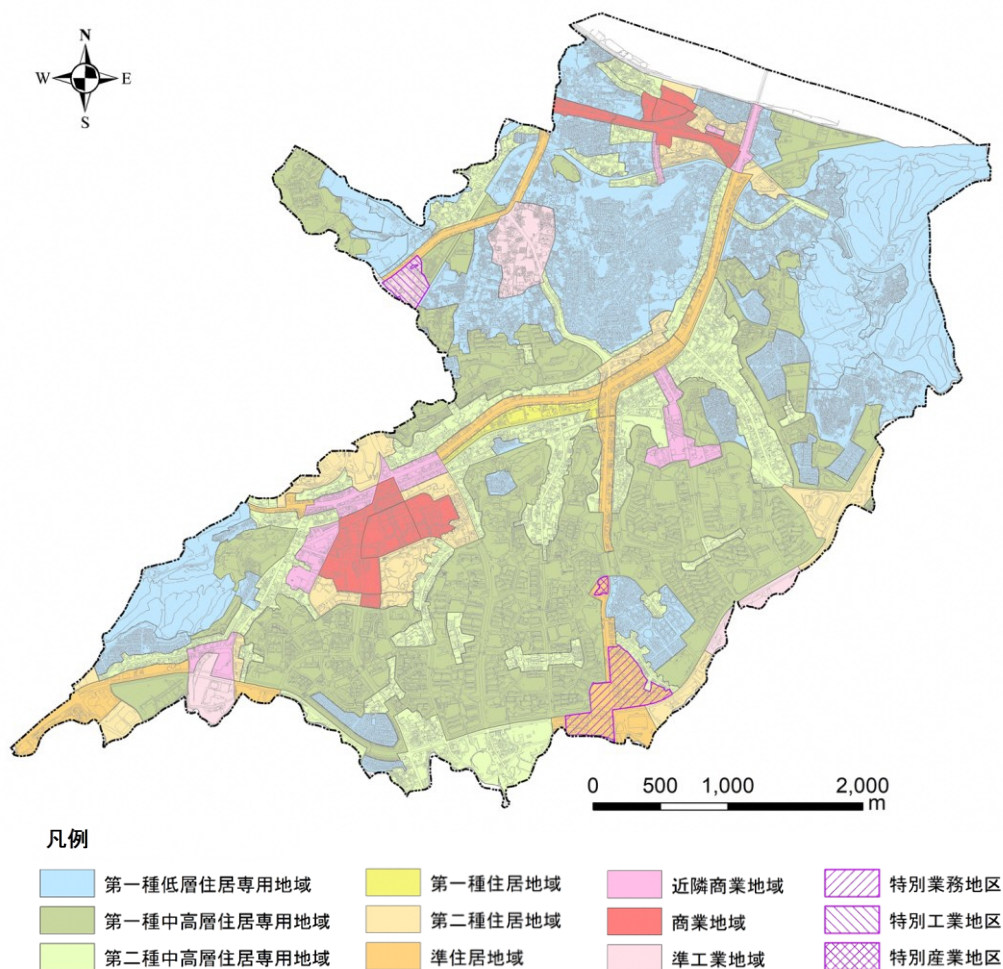
(出典：経済産業省「商業統計調査」、経済産業省「経済センサス(活動調査)」)

2) 市街地の整備

(1) 都市計画の指定状況

① 用途地域等

- 駅周辺や幹線道路沿いに商業地域や近隣商業地域が指定されていますが、市域全体の約6%であり、市域の多くは住居系の用途地域が指定されています。主に、市北側の既成市街地では第一種低層住居専用地域が、市南側のニュータウン区域では第一種中高層住居専用地域が指定され、良好な住環境を持つ住宅地が広がっています。また、住居系の用途地域や準工業地域では、住環境を保全するため、絶対高さ制限を加えた高度地区が指定されています。
- 一部地区では、特別用途地区として、「特別業務地区」「特別工業地区」「特別産業地区」が指定されています。



用途地域の指定状況

(出典：令和6年 多摩市都市計画情報)

用途地域等の指定状況

	用途地域	建ぺい率	容積率	高度地区	面積	割合
市街化区域	第一種低層住居専用地域	30%	60%	第1種高度地区	230.6ha	約11.4%
		40%	80%		422.8ha	約20.9%
	小計				653.4ha	約32.3%
	第二種低層住居専用地域	—	—	—	—	—
	第一種中高層住居専用地域	50%	150%	23m第2種高度地区	11.7ha	約0.6%
		60%	200%		638.5ha	約31.6%
	小計				650.2ha	約32.2%
	第二種中高層住居専用地域	50%	150%	17m第1種高度地区、23m第2種高度地区	10.3ha	約0.5%
		60%	200%	23m第2種高度地区	290.7ha	約14.4%
	小計				301.0ha	約14.9%
	第一種住居地域	60%	200%	23m第2種高度地区	10.7ha	約0.5%
	小計				10.7ha	約0.5%
	第二種住居地域	60%	200%	23m第2種高度地区、指定なし	90.5ha	約4.5%
		60%	300%	29m第3種高度地区、指定なし	19.1ha	約0.9%
		80%	300%	指定なし	1.7ha	約0.1%
	小計				111.3ha	約5.5%
	準住居地域	60%	200%	23m第2種高度地区	107.1ha	約5.3%
		60%	300%	29m第2種高度地区	11.4ha	約0.6%
	小計				118.5ha	約5.9%
	近隣商業地域	80%	300%	第3種高度地区、指定なし	52.4ha	約2.6%
	小計				52.4ha	約2.6%
	商業地域	80%	400%	指定なし	20.2ha	約1.0%
		80%	500%		32.7ha	約1.6%
		80%	600%		2.8ha	約0.1%
		80%	700%		12.1ha	約0.6%
	小計				67.8ha	約3.4%
	準工業地域	60%	200%	23m第2種高度地区	54.5ha	約2.7%
	小計				54.5ha	約2.7%
	工業地域	—	—	—	—	—
	工業専用地域	—	—	—	—	—
	合計				2,019.8ha	100.0%
市街化調整区域		—	—	—	89.0ha	
都市計画区域		—	—	—	2,108.8ha	

(出典：令和6年 多摩市都市計画情報)

※面積の計測方法が異なるため、6ページに記載の市域面積と数値が異なります。

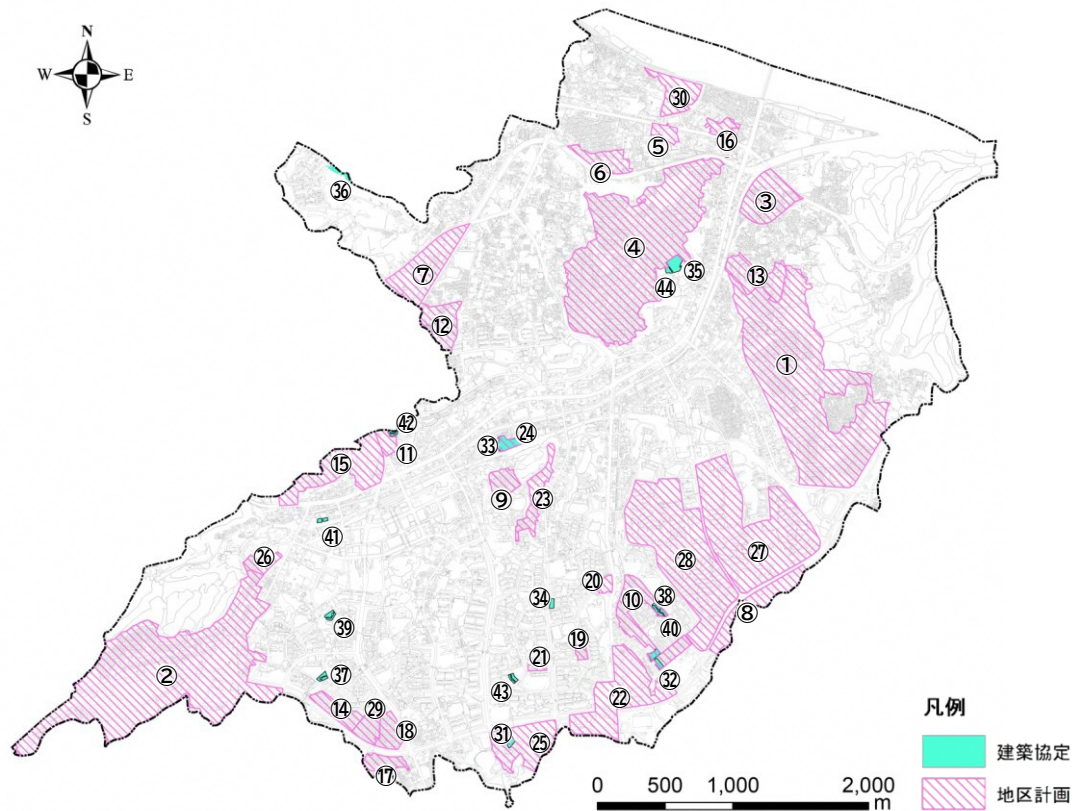
特別用途地区の指定状況

特別用途地区	告示年月日 (最終)	面積 (ha)	備考
特別業務地区	R6.4.26	21.3	多摩市永山六丁目、永山七丁目、貝取五丁目及び南野一丁目地内
特別工業地区	H16.6.24	7.11	多摩市和田地内(久保下地区)
特別産業地区	H17.3.11	0.9	多摩市貝取字九号、字十号各地内

(出典：令和6年 多摩市都市計画情報)

② 地区計画・建築協定

- 本市では、30地区の地区計画と、14地区の建築協定があります。



地区計画・建築協定の状況

(出典：令和6年 多摩市都市計画情報)

コラム

地区計画と建築協定

○地区計画とは

地区計画は都市計画法に基づき、住宅地区等では良好な住環境の保全や街並みの維持・増進など、業務地区等では良好な市街地形成や業務地区としての環境保全などを目的に、それぞれの地区の特性に応じた、独自のまちづくりのルールをきめ細かく定めるものです。

本市では、市域の約 25% (30 地区、約 518.9ha) で地区計画が定められており、各地区で目指すべき将来像に向けたまちづくりが進められています。

○建築協定とは

建築協定は、建築基準法に基づく地域に合ったきめ細かな建築のルールを住民が自ら取り決めるものです。お互いに守りあっていくことで、地域の特性を活かしたまちづくりの実現を目指す制度です。

地区計画の状況

地区計画の名称			面積	地区計画の名称			面積
1	聖ヶ丘地区	約86.2 ha	17	南野三丁目地区			約3.1 ha
2	唐木田地区	約96.2 ha	18	鶴牧五丁目南地区			約4.1 ha
3	連光寺地区	約10.7 ha	19	貝取四丁目地区			約0.8 ha
4	桜ヶ丘地区	約82.1 ha	20	多摩市特別産業地区			約1.2 ha
5	聖蹟桜ヶ丘駅南地区	約2.0 ha	21	豊ヶ丘四丁目住宅地区			約0.6 ha
6	東寺方坂下耕地地区	約5.1 ha	22	多摩ニュータウン特別業務地区			約20.9 ha
7	和田久保下地区	約13.2 ha					
8	諏訪六丁目地区	約9.5 ha	23	豊ヶ丘二丁目地区			約5.7 ha
9	豊ヶ丘一丁目地区	約3.3 ha	24	豊ヶ丘一丁目北地区			約1.6 ha
10	永山五・六丁目住宅地区	約11.4 ha	25	南野二丁目地区			約12.7 ha
11	多摩センター北地区	約2.3 ha	26	中沢二丁目地区			約2.3 ha
12	和田上和田地区	約7.2 ha	27	諏訪地区			約48.3 ha
13	連光寺本村地区	約8.1 ha	28	永山地区			約46.6 ha
14	鶴牧五丁目地区	約4.0 ha	29	鶴牧五丁目東地区			約3.3 ha
15	山王下地区	約17.5 ha	30	聖蹟桜ヶ丘北地区			約6.5 ha
16	関戸古茂川地区	約2.4 ha		合計			約518.9 ha

(出典：令和6年 多摩市都市計画情報)

建築協定の状況

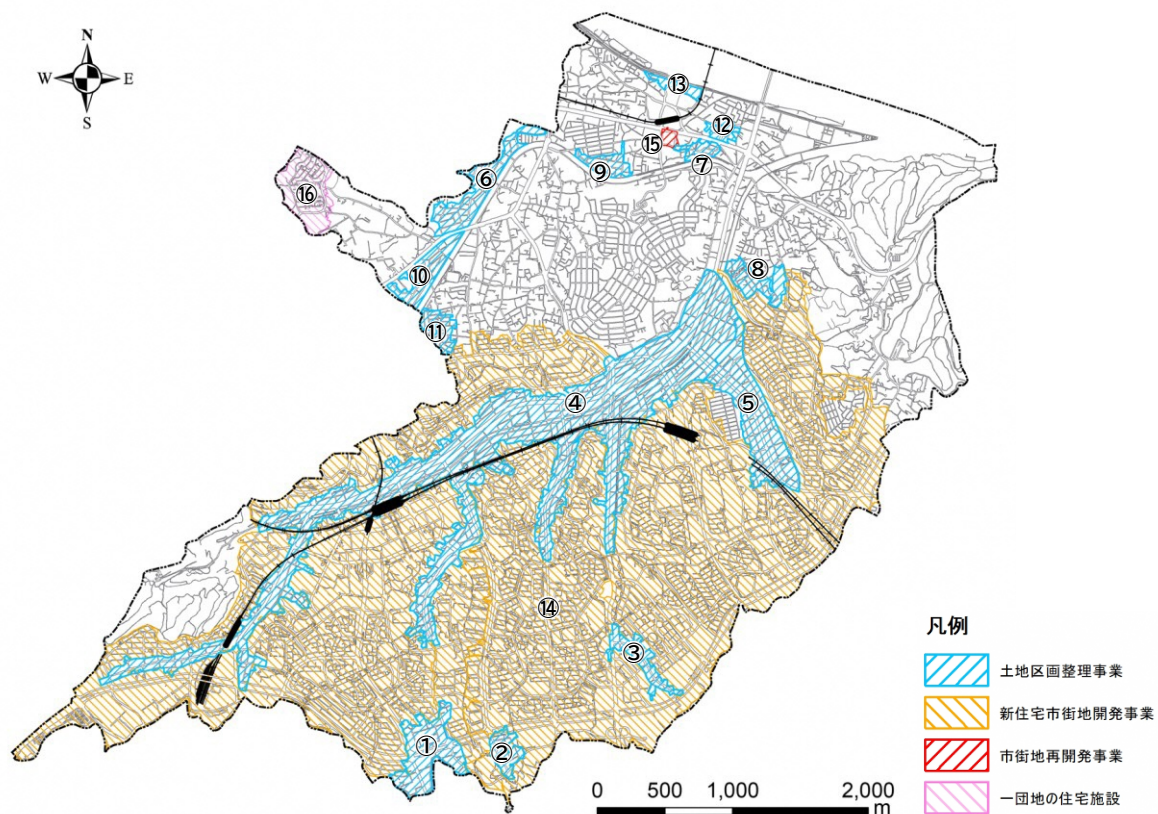
	区域名	面積 (㎡)	認可 年月日	有効 期間	自動更新 規定の有無
31	多摩ニュータウン タウンハウス南野建築協定	3,311	S60.3.11	20年	有(10年毎自動)
32	多摩ニュータウン 永山6丁目分譲宅地建築協定	6,031	S60.4.13	20年	有(10年毎自動)
33	多摩ニュータウン 豊ヶ丘1丁目分譲宅地建築協定	8,843	S61.10.24	20年	有(10年毎自動)
34	多摩ニュータウンホームタウン貝取-2 低層住宅ブロック建築協定	1,780	S62.3.16	20年	有(10年毎自動)
35	多摩市関戸六丁目地区建築協定	7,869	H12.9.22	20年	有(10年毎自動)
36	多摩市和田地区百草住宅地建築協定	4,797	H12.12.6	10年	有(10年毎自動)
37	多摩ニュータウン 鶴牧五丁目分譲宅地建築協定	2,431	H14.12.6	10年	有(10年毎自動)
38	多摩ニュータウン 永山五丁目分譲宅地建築協定	2,555	H15.2.28	10年	有(10年毎自動)
39	多摩ニュータウン 鶴牧三丁目分譲宅地建築協定	2,977	H16.5.14	10年	有(10年毎自動)
40	多摩ニュータウン 永山五丁目32番分譲宅地建築協定	2,225	H17.9.16	10年	有(10年毎自動)
41	多摩ニュータウン 鶴牧一丁目分譲宅地建築協定	1,751	H22.11.8	10年	有(10年毎自動)
42	やすらぎの杜 愛宕四丁目分譲宅地建築協定	2,294	H23.9.30	10年	有(10年毎自動)
43	多摩市豊ヶ丘5丁目9番地区建築協定	2,394	H26.7.24	10年	有(10年毎自動)
44	原峰公園隣接地区建築協定	1,598	H29.8.25	10年	有(10年毎自動)

(出典：令和6年 多摩市都市計画情報)

(2) 市街地の現況

① 面的整備事業

- 多摩ニュータウン区域は、新住宅市街地開発事業と土地区画整理事業により都市基盤が整備されています。既成市街地の一部でも、土地区画整理事業や市街地再開発事業などにより、面的整備事業が行われています。



面的整備事業の状況

(出典：令和6年 多摩市都市計画情報)

土地区画整理事業の状況

	事業名	事業者	面積
1	多摩都市計画事業 小野路第一土地区画整理事業	東京都	約18.1 ha
2	多摩都市計画事業 小野路第二土地区画整理事業	東京都	約4.5 ha
3	多摩都市計画事業 小野路第三土地区画整理事業	東京都	約6.9 ha
4	多摩都市計画事業 多摩土地区画整理事業（第一工区）	東京都	約194.8 ha
5	多摩都市計画事業 多摩土地区画整理事業（第二工区）	東京都	約27.2 ha
6	多摩都市計画事業 和田土地区画整理事業	多摩市	約14.5 ha
7	多摩市桜ヶ丘駅南第一土地区画整理事業	組合	約2.8 ha
8	多摩市連光寺本村土地区画整理事業	組合	約7.5 ha
9	多摩市東寺方坂下耕地土地区画整理事業	組合	約4.8 ha
10	多摩市和田久保下土地区画整理事業	組合	約9.2 ha
11	多摩市上和田土地区画整理事業	組合	約5.1 ha
12	多摩市関戸古茂川土地区画整理事業	組合	約2.4 ha
13	多摩市聖蹟桜ヶ丘北地区土地区画整理事業	個人	約2.6 ha
合計			約300.4 ha

（出典：令和6年 多摩市都市計画情報）

新住宅市街地開発事業の状況

	事業名	事業者	面積
14	多摩・八王子・町田 新住宅市街地開発事業	東京都、東京都住宅供給公社、 日本住宅公団	約995.5 ha

（出典：令和6年 多摩市都市計画情報）

市街地再開発事業の状況

	事業名	事業者	面積
15	聖蹟桜ヶ丘駅南地区 第一種市街地再開発事業	住宅・都市整備公団	約1.4 ha

（出典：令和6年 多摩市都市計画情報）

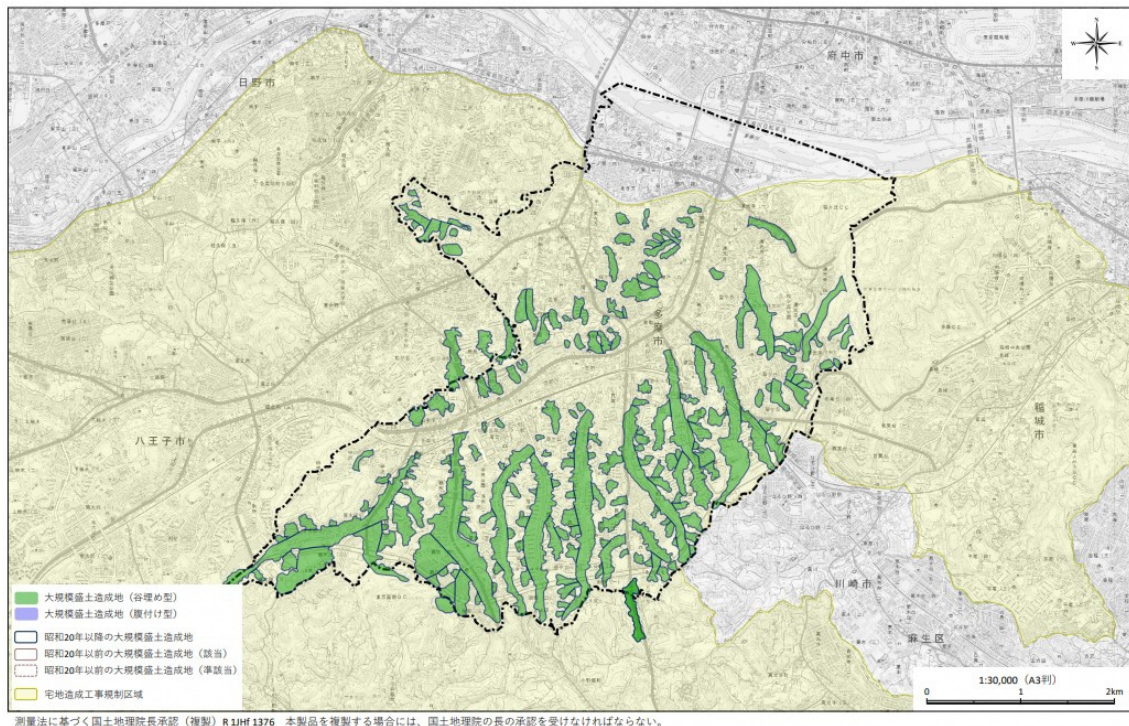
一団地の住宅施設の状況

	名称	事業者	面積
16	百草団地	日本住宅公団	約17.1 ha

（出典：令和6年 多摩市都市計画情報）

② 大規模盛土造成地

- 多摩ニュータウンの建設にあたり、大規模な宅地造成が実施されており、市南部を中心として、谷埋め型の大規模盛土造成地が広がっています。



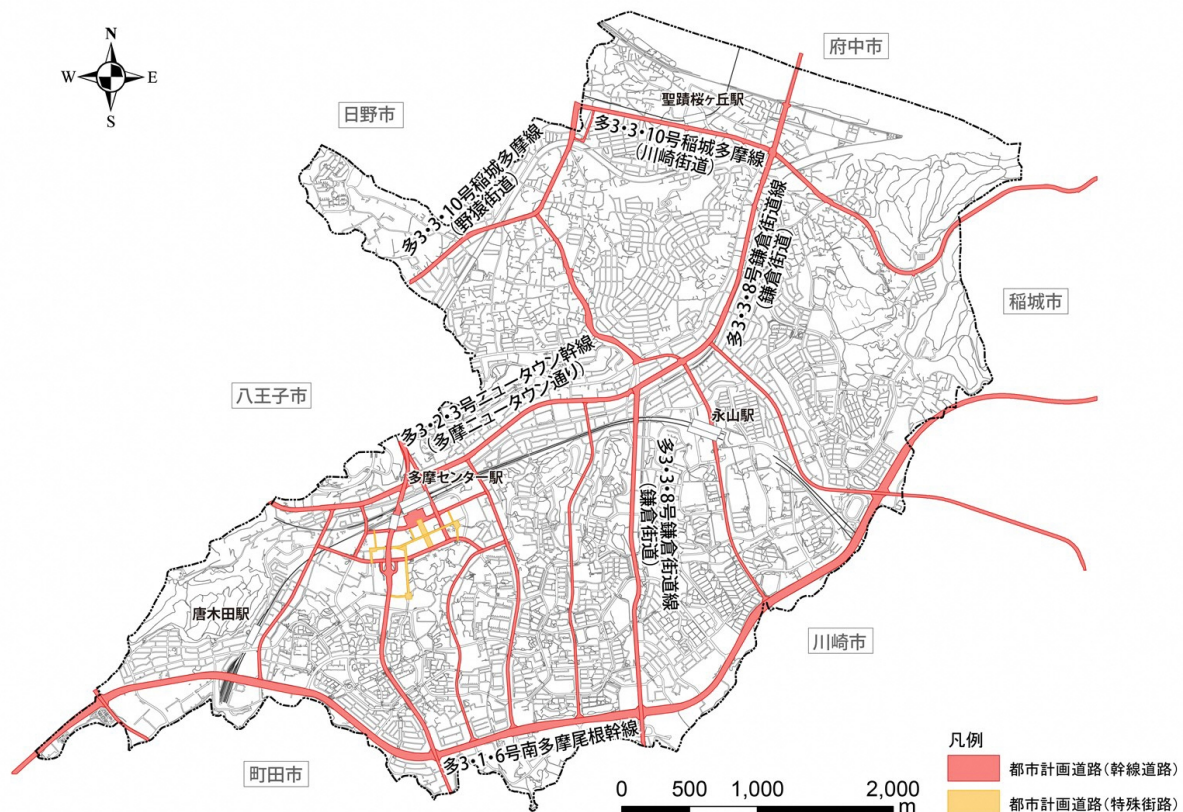
大規模盛土造成地マップ（令和2年3月）

（出典：大規模盛土造成地マップ（東京都ホームページ））

3) 道路・交通

(1) 都市計画道路

- 都市計画道路は、多摩3・1・6号南多摩尾根幹線、多摩3・3・8号鎌倉街道線（鎌倉街道）、多摩3・3・10号稲城多摩線（野猿街道・川崎街道）などがあります。
- 多摩3・1・6号南多摩尾根幹線は、全線4車線化整備が進められています。
- 川崎街道の一部（多3・3・10号支線1号）は未整備となっています。

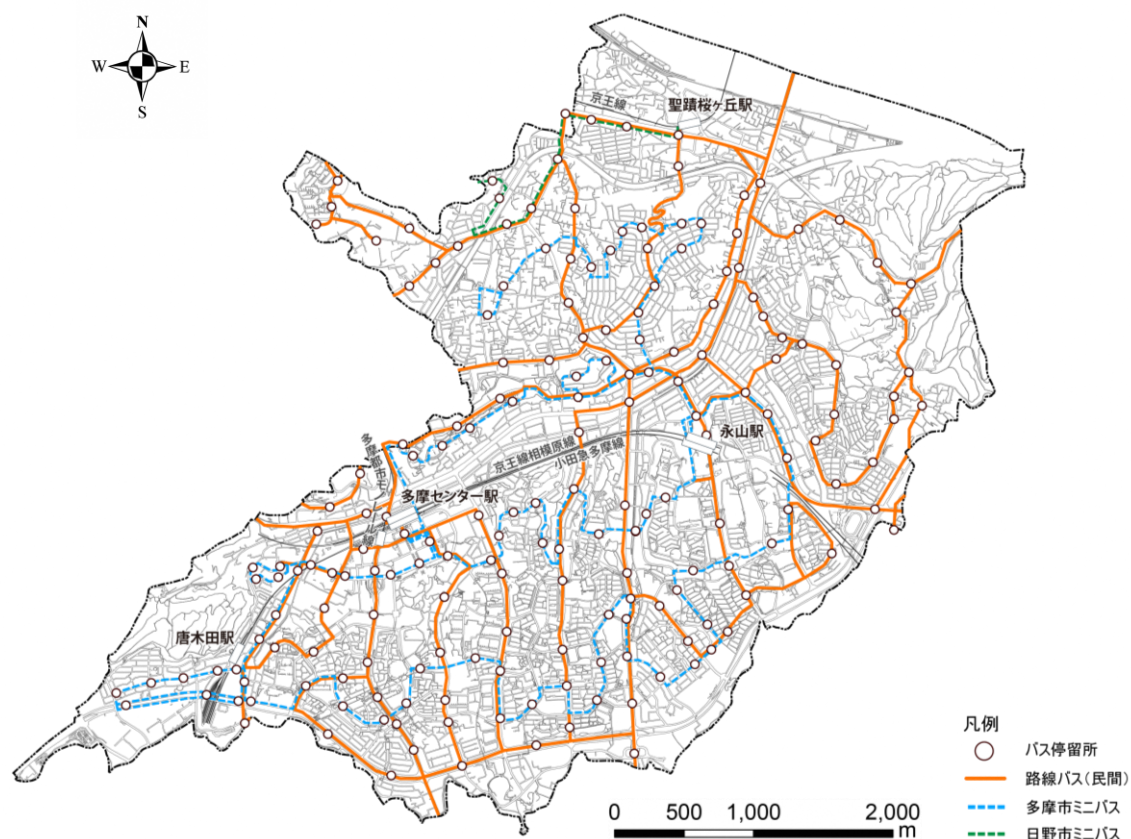


都市計画道路

(出典：令和6年 多摩市都市計画情報)

(2) 鉄道、バス路線

- 鉄道は聖蹟桜ヶ丘駅（京王線）、永山駅（京王相模原線、小田急多摩線）、多摩センター駅（京王相模原線、小田急多摩線、多摩都市モノレール線）、唐木田駅（小田急多摩線）の4路線7駅が立地しています。
- 路線バスは京王（電鉄）バスと神奈川中央交通が運行しており、主に市内の各地域と鉄道駅を結び、幹線道路や補助幹線道路などを中心に通っています。
- 多摩市ミニバスは、平成9(1997)年11月に、東西線、南北線が運行開始されています。その後、東西線で左循環と右循環が運行開始されました。主に商業施設、病院や福祉施設などと住宅地を繋いでいます。



公共交通ネットワーク（鉄道、路線バス・多摩市ミニバス・日野市ミニバス）

（出典：令和2年 都市計画基礎調査）

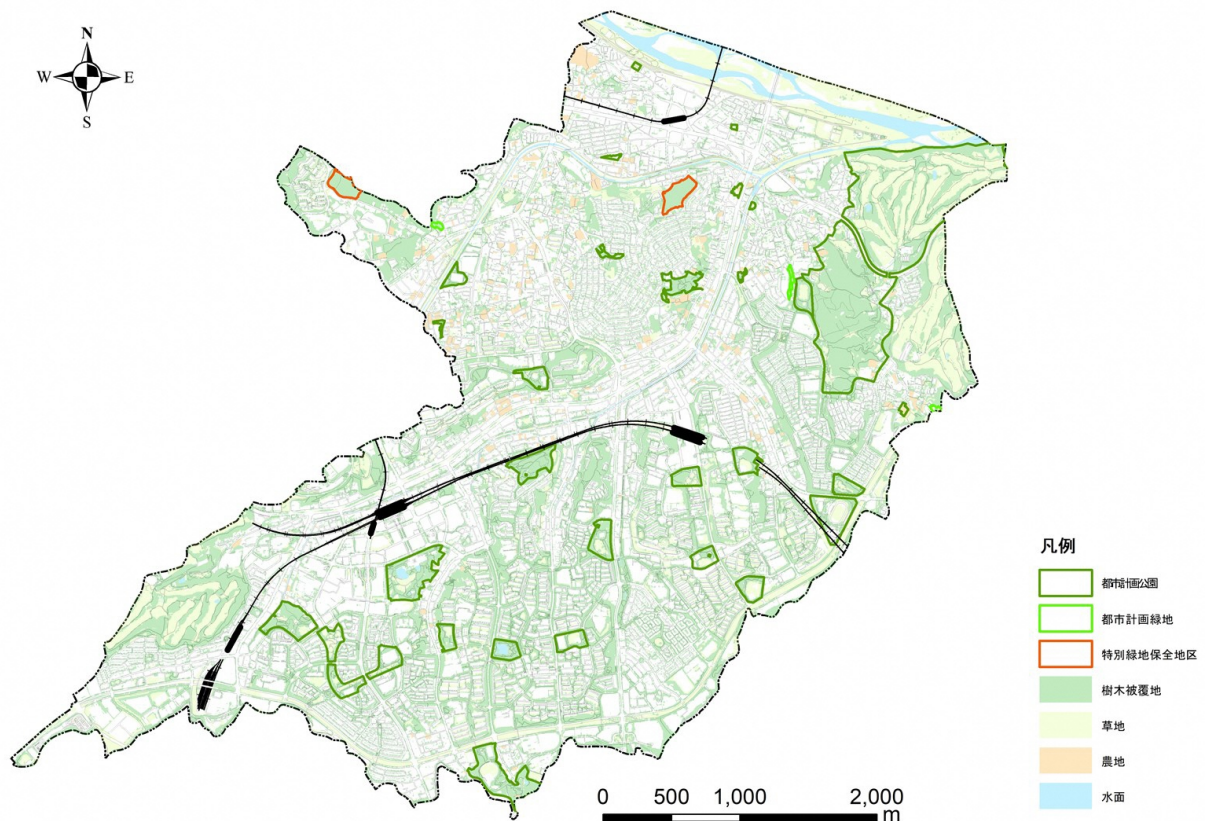
4) 水とみどり

(1) 水やみどりの現況

- 本市には、市北部に多摩川があり、その支川として大栗川や乞田川があります。また、水辺がある緑地や公園などもあり、親しみのある豊かな水辺空間を有しています。
- まとまった樹林地が数多く残され、多摩丘陵の里山的な風景を形成するみどりや、多摩ニュータウンの開発とともに創出された公園緑地等が自転車歩行者専用道路などでつながり、みどり豊かなまちを形成しています。

(2) 都市公園・緑地

- 本市には、都市計画公園が31地区（205.97ha）、都市計画緑地が3地区（1.16ha）、特別緑地保全地区が2地区（6.2ha）あります。



都市計画公園、都市計画緑地、特別緑地保全地区の位置

(出典：多摩市みどりの現況調査、令和6年 多摩市都市計画情報)

都市計画公園

都市計画公園名	番号	最終告示変更年月日	面積 (ha)	備考
桜ヶ丘	多9・6・1	S45.12.22	123.5	広域公園
多摩中央	多5・5・3	S56.11.27	10.3	総合公園
一本杉	多5・5・4	S56.11.27	10.0	総合公園
多摩東	多5・4・2	S45.12.12	7.1	武道館総合公園
馬引沢南	多3・3・2	S58.3.31	2.4	近隣公園
諏訪南	多3・3・3	S49.7.1	2.9	近隣公園
諏訪北	多3・3・4	S49.7.1	2.8	近隣公園
永山南	多3・3・5	S45.12.12	2.2	近隣公園
永山北	多3・3・6	S49.7.1	2.5	近隣公園
貝取南	多3・3・7	S45.12.12	2.5	近隣公園
貝取北	多3・3・8	S52.2.7	3.5	近隣公園
豊ヶ丘南	多3・3・9	S49.7.1	2.5	近隣公園
豊ヶ丘北	多3・4・10	S59.3.21	4.5	近隣公園
落合南	多3・3・11	S52.2.7	2.0	近隣公園
鶴牧西	多3・4・12	H25.2.28	5.9	近隣公園
鶴牧東	多3・3・13	S54.3.29	2.7	近隣公園
愛宕東	多3・3・14	S49.7.1	2.3	近隣公園
荻久保	多3・3・15	S54.3.29	3.1	近隣公園
奈良原	多3・3・16	S54.3.29	3.1	近隣公園
馬引沢北	多3・3・17	S54.3.29	2.7	近隣公園
和田	多3・3・18	S54.11.10	1.6	近隣公園
原峰	多3・3・22	H14.12.6	3.0	近隣公園
くるまぼり	多2・2・16	H11.2.9	0.35	街区公園
車橋	多2・2・24	H13.7.2	0.31	街区公園
上和田	多2・2・25	H13.7.2	0.31	街区公園
ろくせぶ	多2・2・26	H16.6.24	0.15	街区公園
とりで	多2・2・27	H22.11.30	0.56	街区公園
連光寺地区計画	多2・2・28	H24.12.10	0.16	街区公園
大栗橋	多2・2・29	R3.6.4	0.41	街区公園
一ノ宮二丁目	多2・2・31	H28.2.29	0.26	街区公園
連光寺六丁目	多8・2・1	R3.9.6	0.36	特殊公園
合計			205.97	

(出典：令和6年 多摩市都市計画情報)

都市計画緑地

都市計画緑地名	番号	決定告示年月日	面積 (ha)
春日	7	H13.7.2	0.48
和田	8	H23.12.1	0.32
連光寺六丁目	9	H28.2.29	0.36
合計			1.16

(出典：令和6年 多摩市都市計画情報)

特別緑地保全地区

名称	最終告示 変更年月日	供用面積 (ha)	計画決定 面積 (ha)	位置
第1号霞ヶ関緑地	H3.2.28	3.30	3.3	桜ヶ丘一丁目地内
第2号和田緑地保全の森特別緑地	H20.6.13	2.90	2.9	和田地内
合計		6.20	6.2	

(出典：令和6年 多摩市都市計画情報)

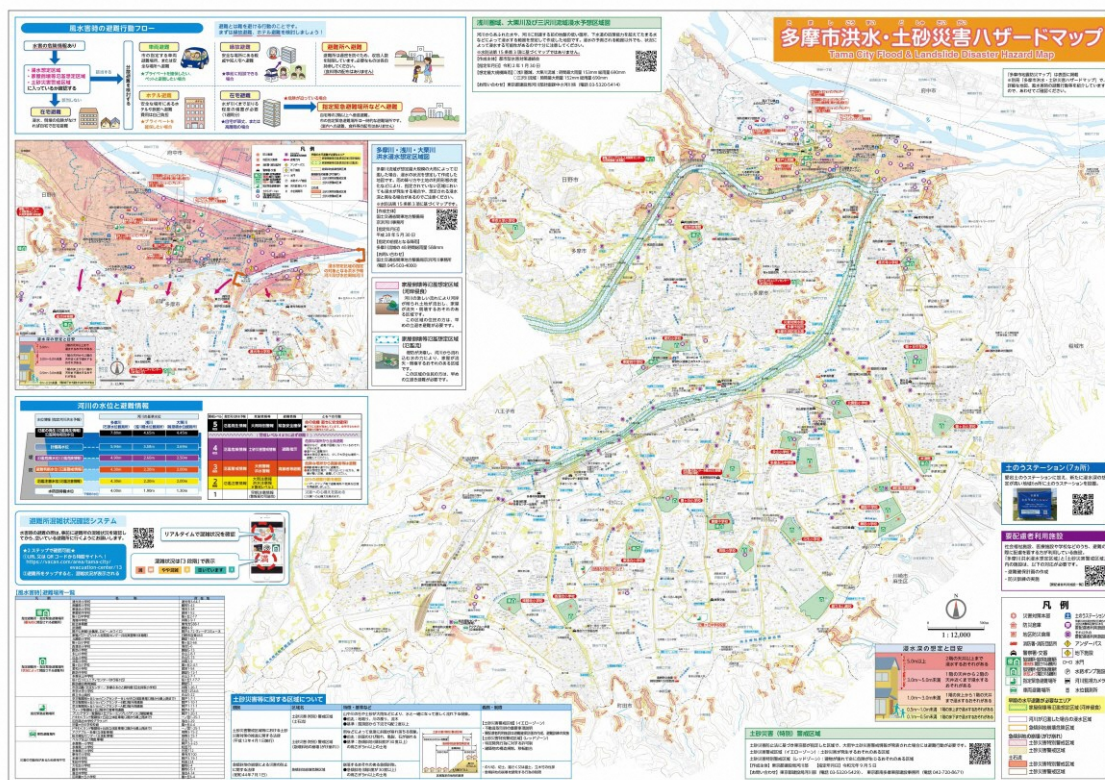
5) 災害リスク

(1) 洪水・土砂災害（ハザードマップ）

- 浸水被害は、大雨により河川の水位が上がり堤防の高さを超えたり（越流）堤防が壊れる（破堤）外水氾濫と、集中豪雨等により排水施設能力を超えた時や排水先の河川の水位が高くなり雨水が排水できなくなる内水氾濫があります。
- 洪水浸水想定は、外水氾濫として、多摩川や大栗川の川沿いや多摩川と大栗川に囲まれた聖蹟桜ヶ丘駅周辺で、一部で3 mを超える地域があります。また、市南部のニュータウン区域では、内水氾濫として、丘陵地の谷部分である幹線道路を中心に0.5m未満^{※1}の地域があります。
- 土砂災害は、急傾斜地を中心に、土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域^{※2}が指定されています。

※1：一部1m未満の地域があります。

※2：一部「急傾斜地崩壊危険区域」もあります。

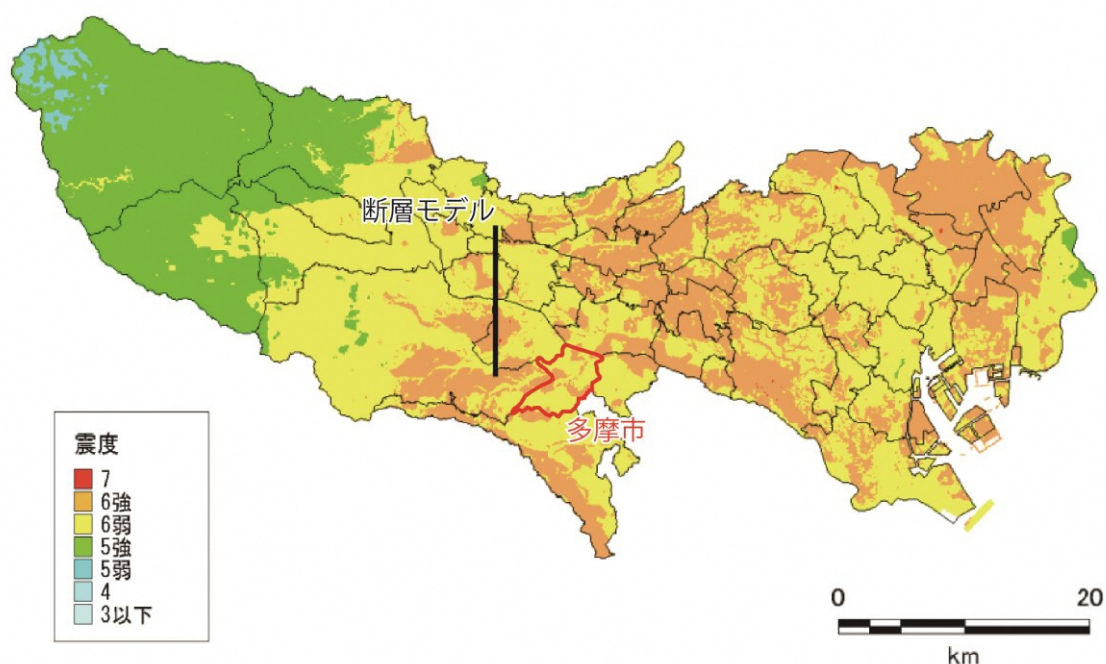


多摩市洪水・土砂災害ハザードマップ

（出典：多摩市洪水・土砂災害ハザードマップ（令和4年9月））

(2) 地震の被害想定（多摩東部直下地震など）

- 30年以内の発生確率が70%ともいわれる首都直下地震として、都心南部地震、多摩東部直下地震、立川断層帯地震及び大正関東地震の4つの被害想定が令和4(2022)年5月に公表されました。
- このうち、本市の被害想定が最も大きいものが多摩東部直下地震です。想定された地震断層モデルは下図の黒線（南北12kmでその中央に震央、深さ45～35km）で、市内の震度は6弱又は6強、建物全壊棟数は253棟、建物半壊棟数は1,446棟、死者は14名、負傷者487名と想定されています。（冬・夕方、風速8m/s時）



多摩東部直下地震（M7.3）の震度分布
（首都直下地震等による東京の被害想定（東京都防災会議 令和4年5月）の図面を加工）

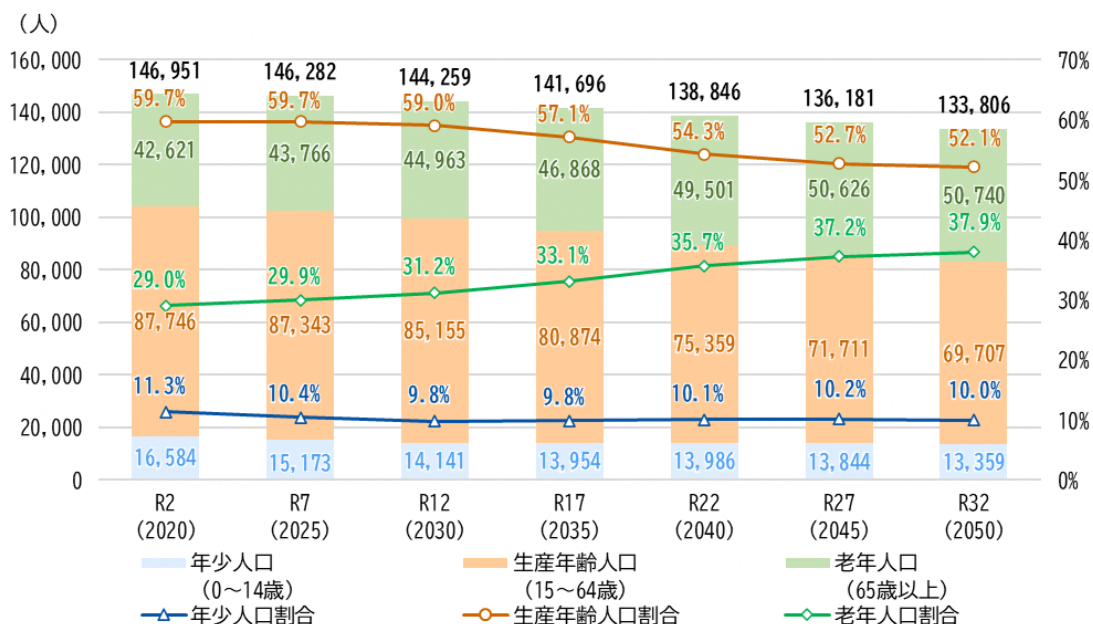
本市の被害想定（多摩東部地震：冬・夕方、風速8m/s）

建物被害	震度別面積率 (%)		建物 棟数 (棟)	建物 全壊 棟数 (棟)	建物 半壊 棟数 (棟)	火災		
						出火 件数 (件)	焼失棟数	
	倒壊建物を							
	含む	含まない						
	6 弱	6 強						
	72.5	27.5	21,587	253	1,446	4	80	79
人的被害	死者 (人)		負傷者 (人)	避難者数 (人)	帰宅 困難者数 (人)	閉じ込めにつながり 得るエレベーター 停止台数		自力脱出 困難者数 (人)
	14		487	16819	25021	22		143

（出典：首都直下地震等による東京の被害想定報告書（東京都防災会議 令和4年5月））

1) 将来推計人口

- 国立社会保障・人口問題研究所による将来推計人口では、本市の人口はゆるやかに減少すると予測されています。計画の目標年度である令和22(2040)年には138,846人と予測されており、令和2(2020)年から約8,100人減少すると予測されています。
- 年少人口は、令和2(2020)年の16,584人(11.3%)から令和22年(2040)年には13,986人(10.1%)、生産年齢人口は、令和2(2020)年の87,746人(59.7%)から令和22年(2040)年には75,359人(54.3%)に減少すると予測されています。
- 老年人口は、令和2(2020)年の42,621人(29.0%)から令和22年(2040)年には49,501人(35.7%)に増加すると予測されています。



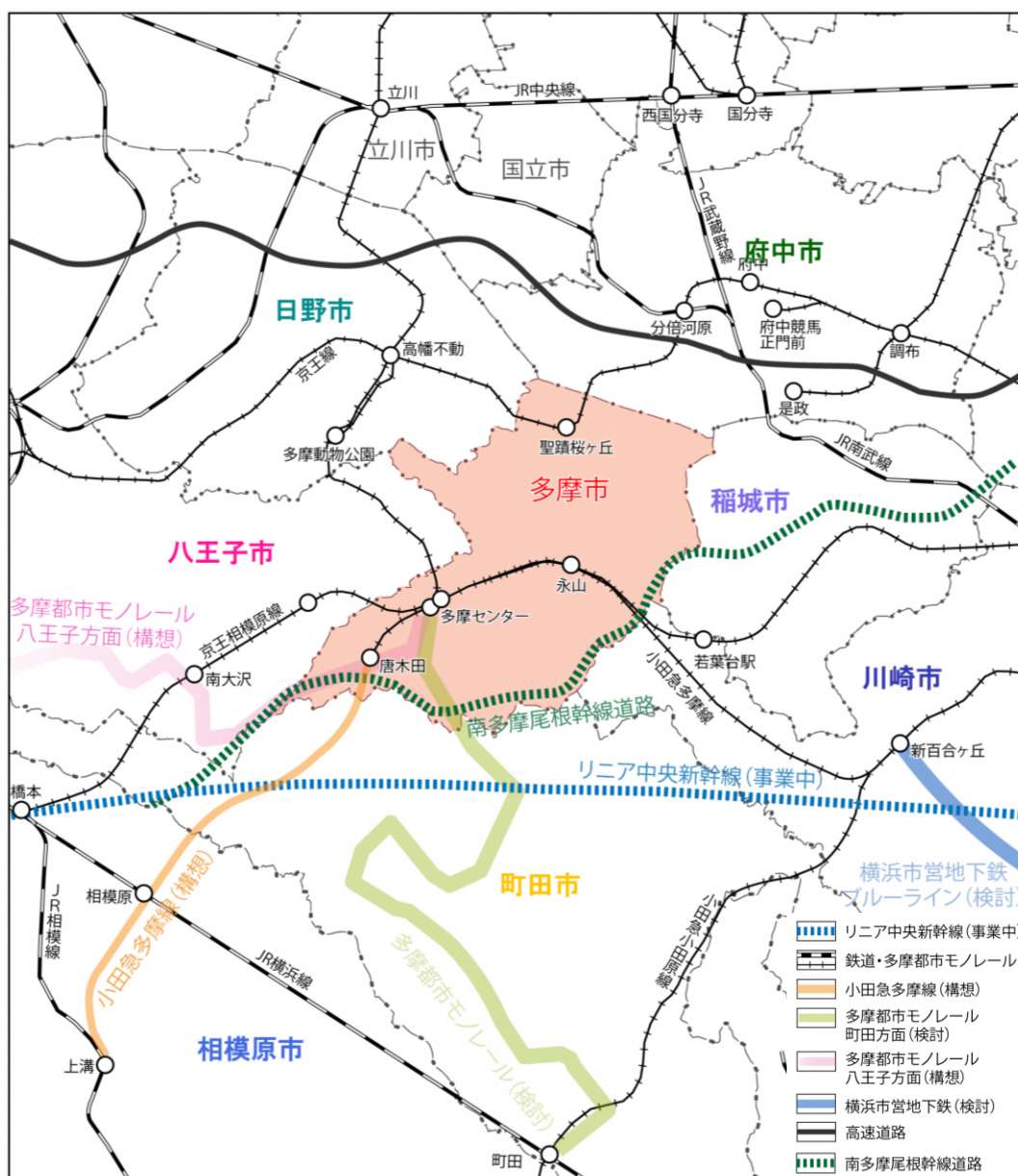
将来推計人口の推移

(出典：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所（令和5年推計）)

2) 周辺市の状況

(1) 広域交通環境の変化

- 本市の広域交通環境の状況をみると、検討や構想段階として、多摩都市モノレールの町田方面延伸や八王子方面延伸、小田急多摩線の相模原方面延伸、横浜市営地下鉄（あざみ野～新百合ヶ丘）の延伸があります。また、リニア中央新幹線の事業に伴い橋本駅で新駅が建設中です。
- 全線4車線化整備が進められている南多摩尾根幹線は相模原市方面や稲城市方面を結び、広域的なさらなる連携強化を図る道路として期待されます。



広域交通環境の状況

(出典：多摩部19都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（令和3年3月）
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）（東京都都市整備局 平成28年3月）
東京都市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年4月）
多摩都市モノレール町田方面延伸ルート検討委員会（東京都都市整備局））

(2) 周辺市の都市計画マスタープラン

- 周辺市の日野市、八王子市、府中市、稲城市、川崎市、町田市、相模原市においても、都市計画マスタープランを策定し、まちづくりに取り組んでいます。
- 特に、本市に関連するまちづくりの方針として、以下の内容を掲げています。

■日野市まちづくりマスタープラン（H31.4改訂）

- 生活サービスが不足する丘陵部住宅地では高齢者が住み続けられるよう生活支援機能や移動環境を充実
- 百草団地地区**地区まちづくり（案）の検討

■都市づくりビジョン八王子（H27.3改定）

- 南大沢駅周辺**では、商業、業務など様々な生活機能・サービスと、日常の活動や交流の中心を担う複合的な機能のさらなる集積を進めて、多摩センター駅周辺とも機能連携を図りながら、周辺のみどり豊かな自然環境と調和した地域拠点づくりを進めます。
- 地域間の連携強化等を図るため、**多摩都市モノレール八王子ルート**の早期事業化に向けて関係機関に働きかけていきます。

■府中市都市計画マスタープラン（R3.11改定）

- 多摩川の洪水**処理能力の向上のため、国や他自治体と連携し、礫河原の再生等による河川環境の保全に配慮した河道の土砂掘削や樹木伐採、洪水の流下阻害要因となっている大丸用水堰の改築等の治水対策を促進します。また、堤防等の安全性を図るため、河岸の洗堀防止対策を促進します。

■稲城市都市計画マスタープラン（R5.3策定）

- 南多摩尾根幹線**を「**都市軸**」に位置付け、都市拠点と交通ネットワークを強化し、各地域間の移動や交流を促進させるとともに、適切な沿道利用に向けた土地利用の誘導を目指します。
- 若葉台地区**は、中心地区のサブ拠点と位置づけ、隣接する多摩センター等と連携する多摩ニュータウン稲城地区の玄関口となる広域的な拠点として、商業や業務系機能を中心とする多様な都市機能を誘導し、中心地区における生活・交流機能を補完する拠点の形成を目指します。

■川崎市都市計画マスタープラン麻生区構想（H31.3改定）

- 首都圏の放射・環状方向の広域的な鉄道・道路網が本市の骨格として都市の形成を支えていることから、これらの既存ストックを最大限に活かしながら、**市内外の拠点間の連携**を推進する交通機能の強化や首都圏にふさわしい交通網の整備をめざします。

■町田市都市づくりのマスタープラン（R4.3策定）

- 多摩都市モノレール町田方面延伸**を契機に、「暮らしのかなめ」にふさわしい都市空間・景観の形成、軌道や道路等の整備の推進・促進

■相模原市都市計画マスタープラン（R2.3策定）

- 相模原駅周辺**では、**小田急多摩線の延伸**を見据え、相模原駅の交通結節点としての利便性の向上や、南北間の回遊性の向上による駅周辺の一体的な市街地の形成を進めます。
- 相模原駅・上溝駅への小田急多摩線の延伸に向けた取組を進めるとともに、近隣市町村と連携し、田名地域を経由する愛川・厚木方面への延伸に向けた取組を進め、新たな鉄道ネットワークの形成を図ります。

3) 上位計画での位置付け

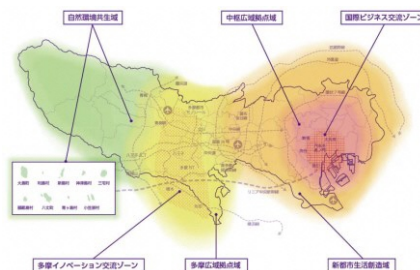
(1) 多摩部19都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 (都市計画区域マスタープラン) (令和3(2021)年3月) 【東京都】

<都市づくりの目標>

東京が高度に成熟した都市として、AIやIoTなどの先端技術も活用しながらゼロエミッション東京を目指し、地球環境と調和を図り、持続的に発展していくことを理念とする。

<目指すべき将来像>

- 広域的に構成するメガロポリス構造を更に進化させ、「交流・連携・挑戦の都市構造」を実現
- 集約型の地域構造への再編に向け取組を推進
- 拠点ネットワークとみどりの充実



中核的な拠点	これまで中核拠点として位置付けてきた従来の核都市 ⇒多摩ニュータウン（多摩センター、永山）
地域の拠点	従来の生活拠点等に加え、都市機能の集積状況を踏まえ、鉄道乗車人員の多い駅周辺等 ⇒聖蹟桜ヶ丘

<地域の将来像>

多摩センター (唐木田)	● 多摩センター駅周辺では、業務・産業、商業、教育・文化、アミューズメント、医療・福祉などの多様な機能が高度に集積し、交流が生まれ、回遊性に優れた歩行者ネットワークを形成した利便性の高い拠点を形成し、住民や地元企業など多様な主体の参画による活発なコミュニティ活動や協働のまちづくりが進展 ● 広域型商業地及び業務地では、商業・業務機能の強化が図られつつ、周辺に与える影響を考慮しながら、住宅なども含めた複合市街地を形成 ● 多摩センターとの連絡性が高い唐木田では、南多摩尾根幹線の沿道を中心に、業務、スポーツ、交流、教育、情報などの多様な機能が集積し、地域が活性化されるとともに、生活サービス機能の集積も促進され、住民利便性の高い拠点を形成
永山	● 永山では、土地の高度利用等による駅周辺の再構築など、時代のニーズに合わせた土地利用への再編が進み、駅周辺に商業、医療・福祉、業務、公共・公益、生活支援などの複合的な機能が集積し、その周りに建替え・再生等による良好な住宅市街地を形成
聖蹟桜ヶ丘	● 駅周辺では、商業、文化・交流、生活サービスなど多様な機能が集積し、利便性の高い地域の拠点を形成 ● 地域の特性に応じた土地利用転換や高度利用が図られ、住機能を中心に多様な機能が複合的に集積され、水辺空間と調和した市街地環境の保全・創出、防災機能の向上などにより、安全で快適な都市空間を形成

(2) 都市再開発の方針（令和3(2021)年3月）【東京都】

<基本方針（多摩）>

市街地再開発事業を活用し、ICTの活用や、新たな感染症への対応も踏まえながら、高度な都市基盤を再構築することで、業務、商業、文化などの諸機能を集積し、情報関連産業、コミュニティビジネスなど幅広いサービスを提供することができる、職住近接の自立した都市の形成を目指す。

<都市再開発の施策の方針（多摩）>

1. 拠点の整備

新型コロナ危機を契機とした都市づくりの観点から、共用スペースを備えたシェアオフィスやサテライトオフィス等、オフィスワークとテレワークが補完的に機能するような場の整備や、ニーズに応じた柔軟な用途転用などを進め、職住融合の拠点の育成を図る。

各駅周辺の再構築など、時代のニーズに合わせた土地利用への再編を進め、複合的な機能を集積させ、その周りには良好な住宅市街地を形成する。

2. 安全な市街地の整備

首都直下地震や台風・豪雨災害などの様々な災害に対して、AIやICTなどを活用し刻々と変化する状況にも対応できるよう、ハード・ソフト両面からの備えの充実を図る。

地域の自助・共助の意識の醸成を図りながら、防災機能の確保、公園・道路など都市基盤の整備、更新等により、まちの安全性の向上を図る。

3. 快適な居住環境の整備

住宅再生に際しては、十分なオープンスペースを設け、周辺の景観や、省エネルギー等に配慮した住宅とするなど、良好な住環境を形成する。

4. 自然や歴史・文化などの環境を生かした整備

公園や緑地などのオープンスペースを積極的に活用しつつ、建物の更新や土地利用の転換の際にも、環境と共生したまちの実現を目指す。

<誘導地区への指定>

再開発促進地区※に至らないが、「未来の東京」戦略ビジョンや都市づくりのグランドデザイン、都市計画区域マスタープランを実効性のあるものとする上で、効果が大きく、また再開発が望ましいなどにより、今後、再開発の機運の醸成等を図り、再開発に関する公共及び民間の役割を明確にしていくべき地区（誘導地区）として、以下の地区を選定する。

①	永山駅周辺	③	唐木田駅周辺
②	多摩センター駅周辺	④	聖蹟桜ヶ丘駅周辺

※再開発促進地区：地域が抱える課題に対し、再開発による整備が必要で当該地区を整備することが周辺地域への波及効果を及ぼすなどの効果があり、当該地区の整備又は開発の計画の概要を定める事業の進捗に至っている地区

(3) 住宅市街地の開発整備の方針（令和4(2022)年10月）【東京都】

<住宅の建設及び更新、良好な居住環境の確保等に係る目標>

①	新たな日常に対応した住まい方の実現	⑥	災害時における安全な居住の持続
②	脱炭素社会の実現に向けた住宅市街地のゼロエミッション化	⑦	空き家対策の推進による地域の活性化
③	住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定	⑧	良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現
④	住まいにおける子育て環境の向上	⑨	安全で良質なマンションストックの形成
⑤	高齢者居住の安定	⑩	都市づくりと一体となった団地の再生

<住宅市街地の整備又は開発の方針>

【多摩広域拠点地域及び多摩イノベーション交流ゾーン】

- サテライトオフィスの設置やテレワークの環境整備により職住の融合を進めるとともに、集約型の地域構造への再編に向け、身近な中心地への複合的な土地利用の誘導や、公共交通の利便性が低い地域における新たな宅地化の抑制による、公園、農地、緑地等のみどりと調和した良好な住環境の形成を図る。
また、それぞれの地域の特性を生かしたスマート社会に向けて、計画的に整備された既存インフラを活用しつつ次世代モビリティシステムなどの先端技術を取り入れながら、誰もが活動しやすく、快適に暮らすことができるまちづくりを推進する。
さらに、土砂災害等の災害のおそれのある区域においては、人口の動態を考慮し、安全な区域への移転誘導などを図る。
- 駅やその周辺では、再整備の機会を捉えて、住宅や生活支援機能の集積等を計画的に進め、拠点や生活の中心地として育成していく。
- 計画的に整備された住宅市街地では、建物の高さ制限や敷地面積の最低限度等を、高度地区、地区計画、建築協定等で定めることにより、良好な街並みを維持・形成する。また、高度経済成長期に建設された団地では、建物の高経年化や居住者の高齢化による課題に対し、必要なハード・ソフトの対策を講じ、団地再生を推進する。
- スプロール化によって形成された基盤が未整備な住宅市街地では、更新の機会を捉えて再編に取り組むことにより、良好な住環境を形成していく。
- 「多摩ニュータウン地域再生ガイドライン」などを活用して、老朽化が進んでいる多摩ニュータウンの団地の建替えを進めるなど、地域の特性に応じて、地元市や関係する主体が連携して進める老朽化した団地の更新や公共施設のリニューアル・バリアフリー化などの検討に対し、広域的自治体としての調整や技術的支援などを行っていく。
- 多摩イノベーション交流ゾーンでは、イノベーション創出のための機能の集積を強化するとともに、大学周辺などの住宅市街地等においても研究施設等の立地など複合的な土地利用を誘導していく。

<重点地区>

番号	地区名	面積
多.3	多摩ニュータウン地区	1,247ha

※重点地区：住宅市街地のうち、大規模な住宅市街地整備事業が行われる地区、公的住宅の建替えなどが行われる地区などの中から、良好な住宅市街地の形成を図るために一体的かつ総合的に整備、開発すべき地区。

(4) 多摩のまちづくり戦略（素案）（令和6(2024)年1月）【東京都】

<まちづくりの将来像>

個性がいかされ活発な交流により、活力とゆとりある持続可能な多摩

<将来像の実現に向けた戦略>

- 戦略1：持続的な成長を生み、活力にあふれる拠点を形成
- 戦略2：人・モノ・情報の自由自在な交流を実現
- 戦略3：災害リスクと環境問題に立ち向かう都市の構築
- 戦略4：あらゆる人々の暮らしの場の提供
- 戦略5：利便性の高い生活の実現と多様なコミュニティの創出
- 戦略6：四季折々の美しい緑と水を編み込んだ都市の構築
- 戦略7：芸術・文化・スポーツによる新たな魅力を創出

<TAMA拠点形成プロジェクト>

拠点	将来像
多摩センター	・広域拠点に相応しい、拠点都市の形成に資する諸機能の集積を図り、多世代に魅力的な拠点が形成されている。 ・「再生可能エネルギービジョン」に基づき、脱炭素社会実現に向け推進することで新しいまちの姿が実現している。 ・駅前を中心とする商業施設等の立地促進と雇用が創出されている。 ・公共と民間の空間が一体となった居心地のよい都市空間づくりやエリアの特性を生かした機能が集積形成されている。 ・商業・業務形態の土地利用から、居住も含めた複合的利用が促進されている。 ・多様な「まちづかい」の手法を活性化させるイノベーションが創出されている。 ・多摩都市モノレール延伸等を見据え、都市計画道路でもある駅前公共空間等を人が回遊しやすい歩行空間へ再編し、駅とにぎわいの場が形成されている。
永山	・連携拠点と位置づけ、多摩センター駅周辺と連携し、住宅都市に必要とされる諸機能の集積を図り、豊かな暮らしを支える拠点が形成されている。 ・永山駅周辺地区では、商業、医療・福祉、業務等複合的な機能の充実を図るとともに、周辺公共施設のバリアフリー化が実現している。
聖蹟桜ヶ丘	・広域拠点に位置づけ、様々な生活サービス機能など、多摩地域における拠点都市の形成に資する諸機能の集積を図り、多世代に魅力的な拠点が形成されている。 ・国土交通省の「かわまちづくり」支援制度に「聖蹟桜ヶ丘かわまちづくり」計画を登録、多摩川河川敷において、オープン化による居心地の良い水辺づくりが実現されている。

<TAMAニュータウン再生プロジェクト>～みどり豊かで誰もが活躍できるまち～

【考え方】

みどり豊かで良質な住環境のストックを活かしながら、多様な人々に開かれ、誰もが活躍でき多世代が安心して住み交流できる、住・育・職が連携した新たなまちを創出

現況	2040年代のイメージ
駅周辺に業務・商業機能を配置	駅周辺の再構築（業務・商業に加え、医療・介護・子育て等の複合的な機能を集積）
近隣センターを中心として生活に必要な機能を配置	近隣センターの再構築（福祉・地域活動拠点の充実、シェアオフィスの設置等）
住宅・業務等の施設の老朽化、近隣センターの衰退、学校の統廃合が進展	創出用地や有休公有地を活用した機能の再配置（沿道に産業・業務・商業機能を創出）

【先行プロジェクト】

都有地等を活用した先行プロジェクトを実施し、多摩ニュータウン全体に展開

多摩センター駅周辺再構築	多摩センター駅地区の再構築方針の検討
諏訪・永山まちづくり	永山駅周辺再構築、南多摩尾根幹線沿道の土地利用転換、近隣センターを中心とした再整備

4) 本市を取り巻く社会情勢

(1) 全国的な社会情勢

人口減少・超高齢社会の到来

全国では、平成20(2008)年をピークに人口減少の局面に入るとともに、高齢化率は上昇を続けており、少子高齢化が進行しています。こうした状況は、地方自治体の経営を厳しくすることはもとより、労働力の減少や医療・介護需要の増加、地域コミュニティにおける担い手不足など、様々な課題をもたらすことが想定されます。

本市においても今後人口が減少すると予測されており、特に人口の約7割を占めるニュータウン区域での人口減少・高齢化が進行する中、これらに対応し、多様な世代が交流し合い、いきいきと暮らせるまちづくりが強く求められています。

安全・安心なまちづくりの推進

近年、激甚化・頻発化する豪雨災害やそれに伴う土砂災害、発生の切迫性が指摘されている大規模地震など、様々な自然災害が想定されており、人々の防災に対する意識が高まっています。

本市においても、令和元(2019)年10月の「令和元年東日本台風(台風第19号)」では、土砂災害や床下浸水などの被害が発生し、2,583名の市民が避難所に避難しました。このため、防災・減災の取り組みの推進や復興まちづくりの検討を行うなど、各種自然災害に対応した強靱な都市づくりが必要とされています。



令和元年東日本台風時の
避難所の様子
(出典：多摩市)

立地適正化計画制度の創設

人口減少・少子高齢化や、市街地の拡散・低密度化が進行すると、一定の人口の集積に支えられている医療、福祉、子育て施設、商業などの都市機能や公共交通の維持・存続に影響を及ぼすことが懸念されています。これらに対応し、効率的で持続可能なまちづくりを促進するため、福祉や交通なども含めて都市全体の構造を見直し、コンパクトなまちづくりを目指す「立地適正化計画制度」が創設されました。(平成26(2014)年4月)

本市においても、全ての市民が安心安全かつ快適に暮らせるコンパクトなまちづくりに取り組むとともに、持続可能な地域社会の実現を目指し、今後「立地適正化計画」を策定します。



(出典：国土交通省)

新型コロナウイルス感染症を契機とした人々の暮らしの多様化

令和2(2020)年から全国で流行が始まった新型コロナウイルス感染症は、国民の生活や経済活動に大きな影響を与えました。これを契機として、人々のライフスタイルが変化し、多様な暮らし方や働き方、身近なエリアの魅力向上など、まちに求められる機能に変化が生じています。

近年、本市は郊外都市としての住環境に対する評価が見直されており、今後も利便性や豊かさをもたらすまちづくりを積極的かつ柔軟に受け入れていくことが重要となっています。

ウォーカブルなまちづくりへの注目の高まり

人口減少・少子高齢化が進行し、商店街をはじめとする中心市街地の活力の低下が懸念されることから、魅力の向上を図り、まちなかににぎわいを創出することが求められています。これに対応し、まちなかにおける交流・滞在空間の創出に向けて、人々が集い回遊する「居心地が良く歩きたくなるまちなか」の形成に注目が高まっています。

本市は、「健幸都市・多摩」の実現を目指す健幸まちづくりの取り組みを進めていることから

“WEDO※”の考え方に共鳴し、政策実施のパートナーとして、ともにウォーカブルなまちづくりを推進し、これからも「ウォーカブル推進都市」の実現を進めていくことが求められています。



(出典：まちなかウォーカブル推進プログラム(国土交通省))

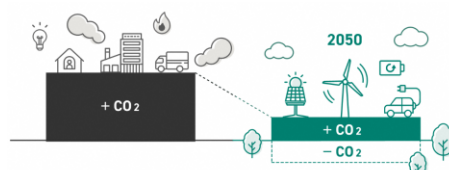
※WEDO：Walkable（歩きたくなる）Eyelevel（まちに開かれた1階）

Diversity（多様な人の多様な用途、使い方）Open（開かれた空間が心地よい）

脱炭素社会の実現に向けた取組のさらなる推進

世界ではさまざまな異常気象が観測され、猛暑や干ばつ等による甚大な被害が発生し、もはや気候変動ではなく気候危機であると言われています。

また令和2(2020)年10月には、日本政府が2050年までに温室効果ガスの排出量を全体としてゼロにするカーボンニュートラルを目指すことを宣言しました。



(出典：環境省)

本市においても、この危機的な状況に対し、多摩市と多摩市議会が共同で気候非常事態宣言を表明（令和2(2020)年6月25日）しており、市民と気候危機を共有し、ともに地球温暖化対策に取り組むとしています。

(2) まちづくりの動向

第六次多摩市総合計画の策定

刻一刻と変化する予測困難な時代においても、明るい未来を志向し、持続可能なまちを実現するための羅針盤として「第六次多摩市総合計画」を令和5(2023)年11月に策定しました。

<まちづくりの基本理念>

多摩市自治基本条例 前文

私たちが暮らす多摩市は、太陽の光あふれる、緑豊かなまちです。
私たちは、ここに集い、あるいは生まれ育ち、学び働き、暮らし、生涯を終え、それぞれの歴史を刻み、文化を育んでいます。
私たちは、先人の英知とたゆまぬ努力によって発展してきた大切なこのまちを、より暮らしやすくするとともに、次の世代へ引き継ぐために、ともに力をあわせて自ら築いていかなければなりません。
そのためには、市民が、市民の手で、市民の責任で主体的にまちづくりに関わることが大切です。
このため、私たちは、一人ひとりの人権を尊重しつつ責任を分かち合うとともに、誰もがまちづくりに参画することによって、私たちのまちの自治を推進し、それぞれの持つ個性や能力がまちづくりに発揮される地域社会の実現をめざし、ここに多摩市自治基本条例を制定します。

自治基本条例前文の考え方、社会全体及び多摩市の現状と今後訪れるであろう環境変化等

- 1 多摩市らしい地域共生社会の実現
- 2 平和で豊かなまちを次代へ継承
- 3 持続可能な都市経営

<将来都市像>

「太陽と緑に映える都市」(第一次～第三次)、「市民が主役のまち多摩」(第四次)、「みんなが笑顔のちにぎわうまち多摩」(第五次)

「つながり 支え 認め合い いきいきと かがやけるまち 多摩」



<分野横断的に取り組むべき重点テーマ>

1 環境との共生

2 健康まちづくりの推進

3 活力・にぎわいの創出

<分野別の目指すまちの姿>

1. 子どもの成長をみんなで支え、ともに生きるまち
2. 支え合いのなかで、いつまでも安心して暮らせるまち
3. 地域で学び合い、活動し、交流しているまち
4. みんながいきいきと働き、集い、活気と魅力あふれるまち
5. みんなが安心して快適に住み続けられるまち
6. 地球にやさしく、水とみどりとくらしが調和したまち

多摩市役所本庁舎の建替

現市役所本庁舎は、耐震性と防災拠点機能の不足に加え、施設、設備の老朽化、庁舎空間の狭あい化、行政のデジタル化の進展などへの対応や地球温暖化対策への対応が課題となっています。これらの課題に適切に対応し、将来の市民サービスのあるべき姿を実現する新庁舎を目指して、「多摩市役所本庁舎建替基本計画」を策定（予定）しました。

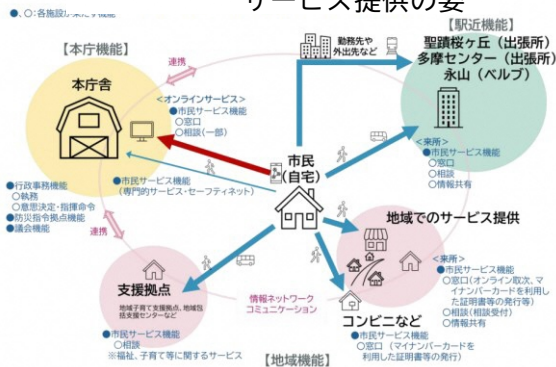
将来の市民サービスの姿

- デジタル化により、市民はパソコンやスマートフォンを使って、自宅や勤務先など好きな場所で、好きな時間にサービスが受けられるようになる。
- 出張所等、市民はより身近な場所でサービスが受けられるようになる。
- 本庁舎などでは、市民は専門的なサービスを受けるようになる。

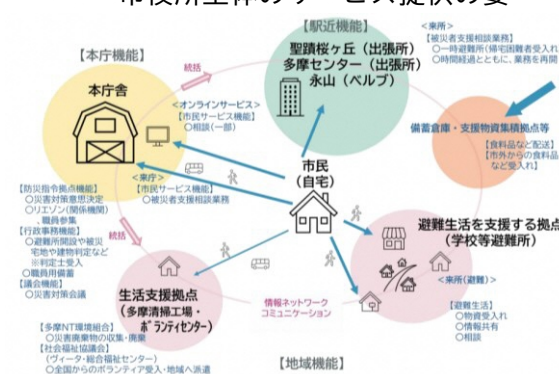
将来の市役所の姿

- 出張所等でのサービスが充実し、それらが本庁舎と連携して市民サービスを提供している。
- 本庁舎は、出張所等と連携する市民サービスの“司令塔機能”を強化している。
- 本庁舎は、出張所等とともに災害時にも行政機能を維持し業務継続するとともに、災害対応の“司令塔機能”を発揮している。

将来の市役所全体のサービス提供の姿



災害時における将来の市役所全体のサービス提供の姿



多摩ニュータウン再生の動き

多摩ニュータウンは、昭和46(1971)年に諏訪・永山地区で一次入居が開始し、全国各地より集まった新規住民とともにまちづくりを進めてきました。しかし、当時より約50年が経過し、住民の高齢化や建物・都市基盤の老朽化などの課題が顕在化しています。

【多摩市ニュータウン再生方針の策定】

ニュータウンを再活性化し、持続化への道筋を示すことを目的に、平成28(2016)年3月に「多摩市ニュータウン再生方針」を策定しました。計画では、目指すべき都市構造として“駅拠点と多様な小拠点がネットワークし、近隣住区を活かして地域の循環構造を支える、コンパクトな都市構造への再編”を掲げるほか、再生に向けた取組方針が定められました。

全体目標	“再活性化＋持続化”による多摩ニュータウンの再生
地域の拠点	① まちの持続化～人と環境に優しい都市基盤・拠点構造へ再編する ② 若い世帯の流入と居住継続～惹きつけられ、住み続けられるまちを実現する ③ 活力の集約と循環～多様な主体が協働して循環型の地域サービスを育む

【多摩ニュータウン リ・デザイン 諏訪・永山まちづくり計画の策定（平成30(2018)年3月）】

諏訪・永山地区の課題や資源を捉え、「多摩市ニュータウン再生方針」を踏まえた地区の将来都市構造やまちに求められる機能の、まちづくりの考え方を示すことにより、各関係主体の目標の共有と連携、再生に向けた今後の取り組みの促進を図ることを目的に策定しました。

<再生の目標>

【多摩ニュータウン再生をリードするフロントエリア】

駅と医療・子育て・福祉拠点を連携させたコンパクト・プラス・ネットワーク型エリア再編を契機に、「健幸都市」を創り・発信するニュータウンのモデル地区「諏訪・永山エリア」



南多摩尾根幹線沿道の土地利用の誘導

これまで暫定2車線であった南多摩尾根幹線が、全線4車線化及び自転車・歩行者の通行分離にむけて、東京都にて道路整備を進められています。また、周辺市においてもまちづくりの機運が高まっており、沿道の土地利用転換の必要性が高まっています。これらを契機とし、多摩ニュータウン再生の実現に向け、新たな土地利用を具体的に想定した「南多摩尾根幹線沿道土地利用方針」を令和5(2023)年3月に策定しました。

<全体土地利用方針>

方針1 産業・業務機能

多摩ニュータウンの優れた防災性を基盤に、

尾根幹線の広域アクセスポテンシャルを活かした産業・業務の集積

方針2 暮らしを支える機能

尾根幹線の広域集客ポテンシャルを活かした便利で楽しい暮らしを支える機能の充実

方針3 職住近接

多摩ニュータウンの住環境ポテンシャルを活かした職住近接を実現する場の形成

方針4 賑わい・魅力発信

多摩ニュータウンの自然環境ポテンシャルを活かした体感型の賑わい・魅力発信

方針5 次世代交通モード

あらゆる場とヒト・モノ・コトをつなぐ次世代交通モードへの対応

方針6 イノベーション環境

多様な主体が連携・融合し、新たな暮らしを創造するイノベーション環境の形成

多摩都市モノレールの延伸

多摩都市モノレールの延伸（多摩センター～八王子、多摩センター～町田）は、平成 28(2016)年 4 月に、国の交通政策審議会答申で「地域の成長に応じた鉄道ネットワークの充実に資するプロジェクト」とされました。

その後、町田方面の延伸については、東京都の「多摩都市モノレール町田方面延伸ルート検討委員会」において選定された延伸ルート案が、令和 4(2022)年 1 月に公表されました。これを受け、モノレールの需要創出に資する沿線まちづくりの深度化を図るため、令和 6(2024)年 3 月に町田市と共同で、「モノレール沿線まちづくり構想」を策定し、町田方面延伸の早期実現に向け、構想に基づく取り組みを進めています。

また、八王子方面の延伸についても、八王子市を中心に、需要を高める沿線まちづくりと事業性を高めるルート検討が令和 6(2024)年 1 月から進められています。



町田方面延伸ルート

(出典：モノレール沿線まちづくり構想)

※ルート検討委員会検討結果では、収支採算性の更なる精査等の結果によっては、他のルート案をあらためて検討することもあるとされています。

まちなかにおけるにぎわいの創出

【聖蹟桜ヶ丘かわまちづくり計画】

令和 2(2020)年 3 月に国土交通省より「聖蹟桜ヶ丘かわまちづくり計画」に登録されたことをきっかけに多摩川河川敷の有効活用について意見交換を実施しました。その後、令和 4(2022)年 8 月には「聖蹟桜ヶ丘かわまちづくり協議会」を設立し、川のある豊かな日常を実現し、駅周辺を含む聖蹟桜ヶ丘のまちの魅力を高めていくための検討や社会実験等を進めています。



かわまちづくりの様子

【多摩センターのまちづかい】

近年、人々のライフスタイルが分散化・多様化するに伴い、まちに求められる機能にも変化が生じてきています。これに対応した試みとして、“まちづかい”と称したまちと使い手の接点となる活動を実施し、多様な価値観を受け止め、「やりたい」を実現できるまちを目指しています。



まちづかい社会実験の様子

(1) にぎわいづくりに関する課題

人々の生活は多様化し、身近な場所の充実など、都市に求められる機能も変化しています。

今後の人口減少と高齢化の進行を踏まえ、誰もが暮らしやすく、住み続けられるように再構築を図り、本市の魅力や価値を向上させ、持続可能な都市に変化していくことが必要です。

市全体

- 駅拠点と多様な小拠点のネットワーク化によるコンパクトな都市構造への再編の検討が必要
- 駅周辺における商業・業務施設の充実・拡大が必要
- 職住が融合するなど柔軟な働き方・暮らし方に対応する都市機能が集積した拠点の形成に向けた検討が求められている
- 消費者行動の変化等による、生活を支える新たな生活利便施設が必要

既成市街地

- 主要な道路沿いにおける商業・業務施設の充実が必要
- 聖蹟桜ヶ丘駅周辺における、防災性が向上され、水辺空間を活用した利便性が高い拠点形成への誘導が求められている

ニュータウン区域

- 多摩センター駅周辺において、近年の商業・業務機能撤退によるにぎわいや活力の低下が見られるため、計画的な商業・業務施設の立地など、適切な土地利用や機能更新の誘導が求められている
- 永山駅周辺は敷地形状などの制約もあり、にぎわい空間や交通動線の明確性に乏しいため、再構築の検討が必要
- 多摩都市モノレールの延伸等による来訪人口の増加やアクセス性向上を見据えた、にぎわい形成の検討が必要
- 南多摩尾根幹線の全線4車線化整備に伴う沿道のポテンシャル向上に応じた、業務機能の立地など、周辺住環境と調和した沿道の適切な土地利用の誘導の検討が必要
- 住宅地内にあり日常生活を支える近隣センターの再生や拠点性の向上が必要
- 周辺環境との調和を図りながら、将来を見据えた適切な清掃工場の配置・整備が必要

(2) 都市基盤ネットワークに関する課題

南多摩尾根幹線の全線4車線化整備や多摩都市モノレールの町田方面等の延伸、リニア中央新幹線の整備など、今後、本市を取り巻く交通環境は大きく変化することが予測されます。

本市は坂や傾斜が多く、移動の際に大きな課題となることから、先端技術や多様な交通手段などの活用によって、誰もが安心して暮らせる都市づくりを進めていくことが必要です。併せて、都市基盤や施設の整備・更新にあたっては、これまで以上に市民や民間の活力を生かした適切な維持管理や運用などにも取り組む必要があります。

市全体

交通ネットワーク

- 多摩都市モノレールや小田急多摩線の延伸による交通利便性の向上が求められている
- 交通結節点等のバリアフリー化に対する満足度が低い
- 公共交通ネットワークの確保・維持が必要
- 交通モード間の乗り換え環境の向上や新技術等に対応できる環境整備の検討が必要
- 動線が分かりやすく利用しやすい交通結節点が求められている
- 新技術等を活用した誰もが活動しやすく、快適に暮らすことができる交通体系の検討が必要
- 公共交通や自転車・徒歩による環境負荷低減や、低公害車に対応した基盤整備が求められている

道路ネットワーク

- 移動の利便性向上とともに歩行者の安全や環境への負荷を出来るだけ抑えた道路整備が必要
- 道路空間の再構築による歩行者・自転車走行空間の確保の検討が必要
- 適切な駐車場・駐輪場の設置や維持管理が必要

自転車ネットワーク

- 自転車ネットワーク体系の整備推進が必要
- 適正な自転車利用に向けた自転車マナーの向上が求められている

歩行者ネットワーク

- 歩行空間等のバリアフリーに対する満足度が低い
- 駅周辺などにおける居心地が良く歩きたくなる歩行環境への改善が必要

インフラ維持管理

- 道路や橋りょう、公共下水道などをはじめとする都市基盤のインフラ施設や、学校や福祉施設といった生活の基盤となるインフラ施設など、都市のインフラ施設の老朽化
- 包括的な維持管理方式の導入など、インフラ施設の効率的かつ適切な維持管理の検討が必要
- 安全で安心できる空間確保に向けた無電柱化の推進が必要

既成市街地

- 踏切による地域分断の解消や安全性向上が求められている
- 細街路の拡幅や歩行空間の確保など安全な道路環境の整備が求められている
- 移動手段の確保に対する不安が多い

ニュータウン区域

- バス停から住宅地までの高低差がある
- 南多摩尾根幹線の整備促進が必要
- 自転車歩行者専用道路等の適切な維持管理や健康まちづくりに向けたさらなる活用が求められている
- 計画的に整備された道路やインフラ施設などの都市基盤施設が、整備から一定年数経過し、老朽化が進行している

(3) 水とみどりの保全・整備に関する課題

本市は、多摩丘陵の樹林地をはじめとするみどりや、多摩ニュータウン内の整備された公園・緑地、道路沿いの街路樹、団地内や遊歩道沿いのみどり、「多摩よこやまの道」をはじめとした緑道、都市農地などの多様なみどりに囲まれています。また、多摩川や大栗川など市内を流れる河川周辺の水辺環境も有し、多種多様な自然環境により様々な生態系が育まれ、多くの市民が本市の良さとして継承したい事項として挙げています。また、市北東部に位置し、自然環境に恵まれた米軍多摩サービス補助施設については、貴重な自然を保全しながら、人々の交流を育む広域的な自然公園としていく構想実現のため、早期返還や当面の共同使用の促進を継続的に要請する必要があります。

これらの自然は、本市の都市づくりを構成する重要なものです。グリーンインフラとしての活用を図り、市民とともに次世代に継承する都市づくりを進めていくことが必要です。

市全体

水・みどり

- 豊かなみどりや水辺などの自然環境をグリーンインフラとして活用した持続可能な共生が求められている
- みどりのつながり・まとまりの確保やネットワークの形成が必要
- 市民や市民団体等との協働などによる街路植栽などの適正な管理が必要
- 水辺空間の整備・再生や有効活用が求められている

公園・緑地等の維持管理

- 公園・緑地などの老朽化、樹木の老木化・大径木化への対応や適切な維持管理が必要
- 量の整備から、緑とオープンスペースが持つ多機能性を最大限引き出すことを重視した質の整備への移行が必要
- 市民の暮らしがより良くなるよう、さらに使いやすい憩いの場としての公園・緑地のあり方の検討が必要
- 市民や市民団体、民間活力も活かした公園・緑地の維持管理の検討が必要

既成市街地

- 「かわまちづくり」など、水辺空間を活用したにぎわいの創出が必要
- 地域資源である都市農地は減少傾向であり、農地の適切な保全・活用が必要

ニュータウン区域

- 計画的に整備された、公園、緑地、緑道、街路樹等の適切な維持管理が必要

(4) 安全・安心の都市づくりに関する課題

本市は、首都直下地震をはじめとした大規模震災の可能性、河川や急傾斜地などによる水災害や土砂災害等の災害リスクを有しています。

可能な限り災害による被害を防ぐため、防災・減災による災害に強い都市づくりを進めるとともに、大規模な災害が発生した際に円滑に対応できるよう、事前に被災後の復興まちづくりへの準備をすることにより、誰もが安心して暮らせる都市づくりを進めていくことが必要です。

また、現在の場所で市役所の建替えが予定されています。各地域での機能分担を図りつつ、市役所における防災指令拠点機能を強化し、これらにあわせた都市づくりを進めていくことが必要です。なお、市役所の敷地内外には、市道、都道や民地が点在しており、人や車のアクセス性向上のため、道路等の基盤整備を面的整備事業の手法により敷地の整形化や集約化を行うことが求められています。

市全体

災害に強いまちづくり

- 首都直下地震等に備えた住宅・建築物の耐震化の促進が必要
- 環境や防災に配慮した施設の維持更新やまちの更なる強靱化の推進が必要
- 市役所の建替にあわせた防災指令拠点機能の向上が必要
- 在宅避難を行うための対策や災害備蓄品の確保・充実が必要
- 自助・共助による地域防災力の向上が必要

事前復興まちづくり

- 平時から災害発生時を想定した事前復興まちづくりの検討が必要

バリアフリー

- 歩道などにおける段差解消や視覚障害者誘導ブロックの設置が必要
- 施設や住まいにおける段差解消の促進が必要

脱炭素型まちづくり

- 「多摩市気候非常事態宣言(令和 2 年 6 月)」を表明し、2050 年までに二酸化炭素排出実質ゼロを目指しており、持続可能な循環型社会の構築に向けた脱炭素型まちづくりの推進が必要
- 住宅・建築物の脱炭素化や再生エネルギーの利用拡大などによる脱炭素化に向けた検討が必要

既成市街地

- 生活道路の整備など住環境の改善が求められている
- 流域治水対策など水害対策の検討が必要

ニュータウン区域

- 耐震性能の不十分な集合住宅における耐震化の促進が必要

(5) 生活環境づくりに関する課題

本市は、古くからの歴史・文化がある既成市街地と、計画的な開発により整備されたニュータウン区域の大きく2つの区域に分けられます。

地区計画や建築協定など、地区ごとのまちづくりへの取り組みが進められており、市全体で活発な市民活動は、都市づくりを構成する重要なものとなっています。

自然豊かな環境の中で、心地よく安全で衛生的な住環境の維持、子どもや子育て中の保護者などをはじめ、誰もが生涯にわたり安心して住み続けられる良質な住環境の形成による都市の実現は、これからの本市の都市づくりを進めていく上でも重要な視点となっています。

市全体

良好な住宅地の形成

- 地域特性に応じた良好な住環境の維持・保全を行いつつ、適切な住宅ストックの再生に向けた検討の促進が必要
- 耐震化や省エネ化、適切な維持管理・再生による良質な住宅ストックの形成が求められている
- 人々の生活様式の多様化に対応した職住融合の拠点の育成が求められている
- 身近な場所に生活利便施設等があるなど、日々の暮らしが便利で豊かになる生活の質の向上が求められている
- 空き家の適切な管理や利活用の促進が必要

良好な景観の形成

- 自然や歴史、都市基盤など地域の特色ある良好な景観の誘導が必要

既成市街地

- 百草団地を含む中和田地域周辺のまちづくりにかかる、東京都、都市再生機構及び日野市との連携が求められている
- 身近にみどりやオープンスペースがある豊かな市街地環境の形成が求められている

ニュータウン区域

- 分譲マンション・団地の老朽化と住民の高齢化という「2つの老い」問題への対応が必要
- 身近な場所での生活利便施設等の確保や交流環境づくりが求められている
- 東京都、東京都住宅供給公社、都市再生機構など事業者と連携し、住宅ストックの適切な維持管理、更新、建替えの促進が必要