

## 第4章

### 拠点別・地域別まちづくり方針

- 1 拠点別・地域別まちづくり方針の考え方
- 2 拠点別にぎわいのまちづくり方針
- 3 地域別すまいと暮らしのまちづくり方針



## 1 拠点別・地域別まちづくり方針の考え方

都市づくりの基本方針に示した内容を踏まえ、地域特性に応じた様々な都市機能が集積し、人々の交流や活動の中心となる都市拠点の方針、南多摩尾根幹線軸では段階的に拠点性を高めていく区域の方針として「拠点別にぎわいのまちづくり方針」を定めます。また、地域単位により具体的な都市計画やまちづくりの方針として「地域別すまいと暮らしのまちづくり方針」を定めます。

### 第3地域 (約 193ha)

和田、東寺方（一部）、落川（一部）、  
貝取（一部）、百草



百草団地

### 第1地域 (約 373ha)

一ノ宮、関戸、東寺方、桜ヶ丘、  
落川（一部）、乞田（一部）、貝取（一部）



桜ヶ丘ロータリー

### 第5地域 (約 496ha)

落合、鶴牧、中沢、  
唐木田、山王下、南野



唐木田駅

### 多摩センター 駅周辺



パルテノン大通り

### 南多摩尾根幹線沿道



落合六丁目周辺



「地域別すまいと暮らしのまちづくり方針」は、第六次多摩市総合計画に関連する地域協創の視点で考える10のコミュニティエリアを基本に、地形地物により下図に示す5つの地域に分け、地域ごとにまちづくりの目標や方針を定めます。

## 聖蹟桜ヶ丘駅周辺



聖蹟桜ヶ丘駅北側

## 第2地域 (約 391ha)

連光寺、聖ヶ丘、馬引沢



聖ヶ丘近隣センター

## 第4地域 (約 655ha)

諏訪、永山、貝取、  
豊ヶ丘、愛宕、南野、  
和田（一部）、東寺方  
（一部）、乞田（一部）



諏訪近隣センター

## 永山駅周辺



永山駅周辺



南野二丁目周辺

## 南多摩尾根幹線沿道



## 2 拠点別にぎわいのまちづくり方針

### 2-1 聖蹟桜ヶ丘駅周辺

#### 1) 聖蹟桜ヶ丘駅周辺の現況と特徴

##### (1) 聖蹟桜ヶ丘駅周辺の概況

- ・ 聖蹟桜ヶ丘駅は市北部に位置し、商業・業務など多様な機能が集積した利便性の高い拠点であるとともに、鉄道やバスなどの交通結節点が整備され、市の玄関口としての役割を担っています。バス路線は、日野市や府中市など市内外を結ぶ路線や空港連絡バスが乗り入れています。
- ・ 駅周辺は商業施設や業務施設などが立地していますが、駅西側等では駐車場や空地などの低未利用地が点在しており、駅周辺のポテンシャルを高める余地があります。
- ・ 駅北側や川崎街道沿道は、土地区画整理事業等により生活道路やオープンスペースの面整備が進み、新規マンションが立地するなど新規居住者が増加しています。また、駅から少し離れると低層住宅地が広がっています。

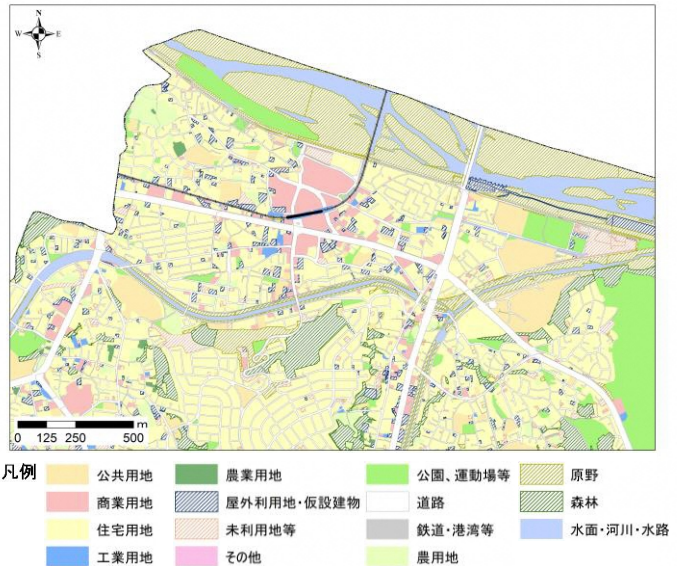


図 聖蹟桜ヶ丘駅周辺の土地利用現況

(出典:令和4年 土地利用現況調査)

##### (2) かわまちづくり

- ・ 駅北側の多摩川河川敷では、令和2(2020)年3月、国土交通省に「聖蹟桜ヶ丘かわまちづくり計画」を登録しました。河川敷に芝生の広場、堤防天端にキッチンカー駐車場を整備するとともに、国土交通省により、河川敷へのアクセスのための階段、スロープのほか、サイクリングロードが整備されました。また、民間事業者により、土地区画整理事業が行われ、多摩川へアクセスする道路が新たに整備されるとともに立体横断施設も整備され、親水軸が形成されています。
- ・ 令和6(2024)年3月に、「都市・地域再生等利用区域」の指定(河川空間のオープン化)がされ、エリアマネジメント団体による、河川空間の運営管理、聖蹟桜ヶ丘駅周辺地域全体の活性化に向けた取組みが進められています。



かわまちづくりの様子



## 2) 聖蹟桜ヶ丘駅周辺におけるまちづくりの課題

### (1) にぎわいづくりに関する課題

聖蹟桜ヶ丘駅周辺は、「歴史」「文化」「豊かな水環境」を持つ既成市街地であり、商業・業務機能などがコンパクトに集積し、市内外から多くの来街者が訪れる拠点です。

駅周辺を中心とした商業施設、地域資源や「かわまちづくり制度」による多摩川河川敷の有効活用など、多くの資源・魅力を有しています。そのため、駅周辺と多摩川との回遊性をさらに向上させ、市民や来街者が楽しめる環境を整備し、拠点としての魅力向上を図ることが求められています。

また、駅西側地区は、駅近くでありながら低未利用地があるため、有効利用を促進し、利便性を活かしたまちづくりが求められています。

### (2) 都市基盤ネットワークに関する課題

聖蹟桜ヶ丘駅は、交通結節点として市内外から多くの人々が行き交う場所ですが、歩行者、自転車、自動車が集中するなど、安全・安心に利用できる交通環境や、にぎわいとゆとりのある空間が不足しています。

また、乗り換えしやすい環境や、新技術を活用した新たな交通モードに対応できる環境の整備が求められています。

### (3) 水とみどりの保全・整備に関する課題

多摩川における「かわまちづくり」の取り組みや、歴史・文化などの地域資源を多く有していること、また、幹線道路沿いや大栗川沿いには街路樹などが整備され、うろおいのある空間が形成されていることから、これらを活かしたまちづくりが求められています。

### (4) 安全・安心のまちづくりに関する課題

多摩川沿いは浸水想定区域であるため、防災・減災対策が求められています。また、都市拠点として多くの人が集まる場所であることから、災害時における帰宅困難者対策が求められています。

さらに、市民の利便性向上のための行政機能の充実が求められています。

### (5) 生活環境づくりに関する課題

都市拠点として土地の高度利用が図られていますが、周辺は住宅地であるため、住環境との調和を図ることが求められています。また、都市拠点としてふさわしい景観の誘導が求められています。



### 聖蹟桜ヶ丘地域の住宅について



聖蹟桜ヶ丘地域は、多摩川と大栗川という豊かな水辺に恵まれ、「かわまちづくり」を活用して人々を呼び込む大きな資源を持っています。しかし、この地域はハザードマップに示されるように浸水想定区域でもあり、自然の恩恵とリスクが共存しています。このような地域内で求められる住宅のあり方はどのようなものでしょうか。

まず、重要なのは災害に対する備えです。浸水リスクを考慮した住宅設計が良いと思います。具体的には、基礎を高くする、1階部分を駐車場や倉庫として利用し、居住スペースを2階以上に配置することが考えられます。また、防水性の高い建材を使用し、住宅の外壁や窓に防水対策を施すことも必要ではないかと思います。さらに、周辺のインフラ設備を知っておくことも重要であり、散歩などの機会を利用して常に排水設備や堤防の状態の確認、避難ルート等のチェックも必要でしょう。

また、自然環境と調和した住宅づくりも大切です。多摩川と大栗川の利点や景観を生かしつつ、住まう人が自然と触れ合える環境の創造も重要です。例えば、住宅の庭やベランダに緑地を設けるなど、自然を取り入れた居住空間を作ることで、生活の質を向上させることができるでしょう。

さらに、地域コミュニティの強化も欠かせません。災害時には、地域住民同士の連携が必要となります。そのため、庭先を利用し近隣の住民同士が交流しやすいスペースを設けることも良いでしょう。また、コミュニティセンターやイベントスペースを利用することなども地域を知るという観点からも大きなポイントです。そして定期的に地域の防災訓練や交流イベントに参加することで、住民同士の絆を深めるようにすることも大切です。

総じて、聖蹟桜ヶ丘地域における住宅のあり方は、防災対策を重視しつつ、自然環境と調和し、地域コミュニティを強化することが欠かせません。その結果として安全で快適な居住環境を確保でき、地域全体の魅力を高めることになるでしょう。住宅もまちづくりの重要な要素です。

※コラムは多摩市都市計画審議会特別委員会に関わった学識経験者に執筆いただいています。



### 3) 聖蹟桜ヶ丘駅周辺のまちづくり方針

#### (1) にぎわいづくりの方針

##### 利便性が高く魅力的な拠点の形成

- ・ 聖蹟桜ヶ丘駅周辺や川崎街道等の幹線道路沿道は、利便性の高さを活かし、店舗や飲食店の誘致により商業環境を強化します。人々が回遊でき、にぎわいがある商業地としての魅力の維持・向上を図ります。

##### 「かわまちづくり」との連携などによる拠点の魅力向上

- ・ 地域住民、事業者や商店と連携を図り、多摩川河川敷における「かわまちづくり」や、地域資源などを活かして多くの来街者を呼び込み、交流によるにぎわいや滞留空間を創出することで、拠点の魅力向上を図ります。
- ・ 聖蹟桜ヶ丘駅から多摩川や大栗川までのアクセス路を回遊軸とし、アクセスを分かりやすくすることでつながりを強化させ、拠点の回遊性の向上を図ります。



さくら通り

##### 低未利用地の有効活用の促進

- ・ 聖蹟桜ヶ丘駅西側地区については、駅近くである利便性を活かし、良好な住環境の維持・向上と低未利用地等を有効活用したにぎわいと活力あるまちづくりを進めるため、土地利用転換を支える都市基盤整備の検討を行います。

#### (2) 都市基盤ネットワークの方針

##### 乗り換え環境の充実

- ・ 聖蹟桜ヶ丘駅は、多くのバス路線が乗り入れる交通結節点としての機能を有していることから、交通モード間の乗り換えの利便性、安全性の向上に取り組めます。
- ・ 様々な移動手段に対応できるよう、新たな交通モードに対応できる環境整備の検討を推進し、移動しやすい環境を形成します。

##### 安全・安心に利用できる交通環境の整備

- ・ 聖蹟桜ヶ丘駅周辺は、歩道や車道が狭い場所が多く、歩行者、自転車、自動車が集中する場所があることから、安全で安心して利用できる歩行者動線や自転車動線の確保、利用しやすい駐輪場や駐車場など、これまでの都市基盤を活かしつつ、利用者のニーズや利用状況の把握に努めながら、交通環境の整備を検討します。
- ・ 多くの人々が集まり、様々な施設が集中する地区であることから、誰もが安全で歩きやすい空間を形成するため、段差解消や視覚障害者誘導用ブロックの設置などのバリアフリー化を推進します。
- ・ 多摩市道路整備計画で重要整備路線に位置づけられた路線については、早期の整備を推進し、安全な道路環境の向上を図ります。

### 居心地が良く歩きたくなる空間の形成

- ・ 歩行環境の改善を図り、にぎわいの中で居心地が良く歩きたくなる空間の形成を促進し、回遊性の向上を図ります。
- ・ 来街者の増加への対応や、にぎわいとゆとりのある空間を確保するため、聖蹟桜ヶ丘駅周辺における滞留空間の創出を目指します。

### 京王線の高架化促進

- ・ 踏切による地域の分断を解消し、安全性や利便性の向上を図るため、京王線聖蹟桜ヶ丘駅から西側の高架化を促進します。

## (3) 水とみどりの保全・整備の方針

### 「かわまちづくり制度」による居心地のよい水辺環境づくり

- ・ 川のある豊かな日常を実現し、まちの魅力を高めるため、国土交通省の「かわまちづくり制度」による、多摩川河川敷の有効活用や、人々が集い・憩う場として整備した広場を維持・活用することで、使いやすく居心地のよい水辺環境づくりを進めます。

### 地域資源や水辺環境を活かした拠点の回遊性向上

- ・ 聖蹟桜ヶ丘駅周辺にある歴史・文化を伝える地域資源と、多摩川や大栗川のみならず、せせらぎなどの水路を含めた水辺環境を有機的に繋ぎ、拠点の回遊性向上を図ります。
- ・ 霞ヶ関緑地保全地区など周辺にある公園・緑地と連携を図り、身近に自然を感じることでできる拠点を目指します。



大河原公園

### うるおいのある都市空間の形成

- ・ 聖蹟桜ヶ丘駅周辺の聖蹟Uロードやさくら通りは、街路樹の植栽や沿道建築物の屋上緑化などの推進により、うるおいのある都市空間の形成を図ります。
- ・ 多摩川や大栗川が身近にある環境を活かし、「かわまちづくり」や、護岸や川沿いの道路整備、街路樹の修景などにより水辺空間の良好な景観の形成を図ります。

## (4) 安全・安心のまちづくりの方針

### 浸水・防災対策の推進

- ・ 聖蹟桜ヶ丘駅周辺は浸水想定区域であるため、グリーンインフラの観点から水やみどりの豊かな自然環境を活かしつつ、国や東京都と連携を強化し、多摩川や大栗川における総合的な流域治水対策の取組みを推進します。
- ・ 垂直避難や水平避難などをはじめとした浸水・防災対策について、地域とともに検討を進めます。



## 帰宅困難者対策の推進

- ・ 聖蹟桜ヶ丘駅周辺には、帰宅困難者の一時滞在施設として、ヴィータ・コミュニネ、関・一つむぎ館が指定されています。都市拠点として多くの人が集まる場所であることから、駅周辺の事業者と連携して、帰宅困難者対策に向けた取組みを推進します。

## 行政機能の充実

- ・ 市民の利便性向上のため、聖蹟桜ヶ丘駅周辺における行政機能の充実を図ります。

## (5) 生活環境づくりの方針

### 周辺住環境への配慮

- ・ 聖蹟桜ヶ丘駅周辺は住宅地が広がっていることから、川崎街道やさくら通り沿道は、後背部との住環境の調和を図ります。

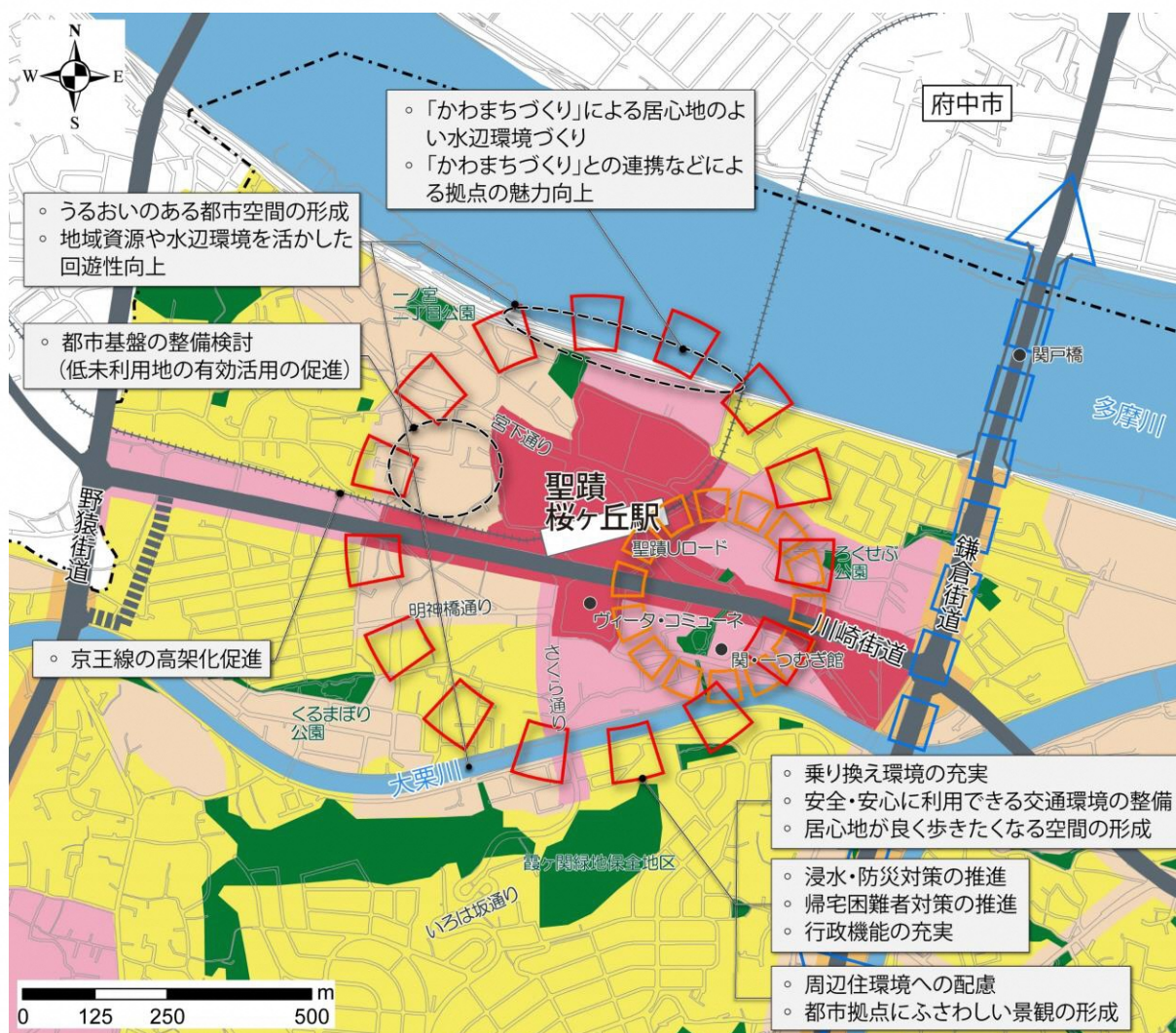
### 都市拠点にふさわしい景観の形成

- ・ 聖蹟桜ヶ丘駅周辺の市街地開発事業により整備された区域の景観の保全を図るとともに、周辺の住宅地に配慮した都市景観の形成を図ります。



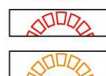
桜ヶ丘地区

## ■聖蹟桜ヶ丘駅周辺のまちづくり方針図



### 凡 例

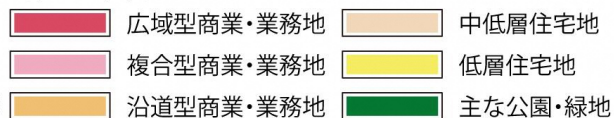
#### <拠点>



#### <軸>



#### <ゾーニング>





## 2-2 多摩センター駅周辺

### 1) 多摩センター駅周辺の現況と特徴

#### (1) 多摩センター駅周辺の概況

- ・ 多摩センター駅周辺は、駅南側を中心に建物規模が大きい商業施設や業務施設、アミューズメント施設などが立地しており、多くのイベントが開催され、市内外からの来訪者が多くなっています。
- ・ 駅南側は、多摩ニュータウン開発当時の時代背景（ニーズ）から、多摩中央公園やペDESTリアンデッキをはじめとする都市基盤が充実しているほか、多摩市立中央図書館や、パルテノン多摩などの施設が立地しています。一方、宿泊施設の撤退や空きテナントの発生、未利用地の存在など、有効利用されていない土地や建物がみられます。
- ・ 駅北側は、小規模な商業施設や業務施設が広がり、多摩ニュータウン通り以北は集合住宅や戸建住宅などが立地しています。

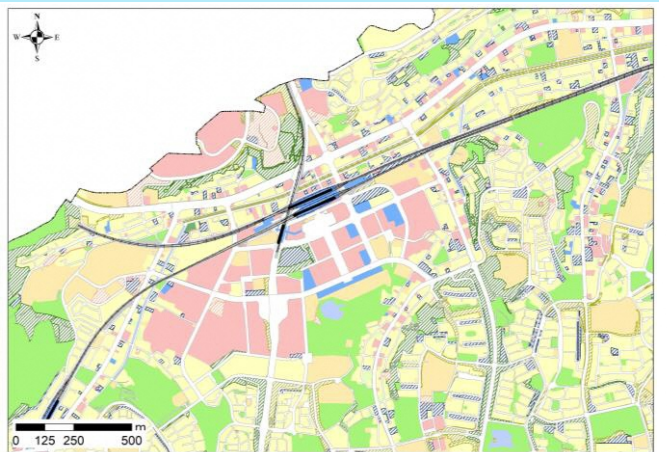


図 多摩センター駅周辺の土地利用現況  
(出典:令和4年 土地利用現況調査)

#### (2) 広域交通環境の変化

- ・ 多摩都市モノレールの町田方面等の延伸や、京王相模原線の終着駅である橋本駅付近を停車駅とするリニア中央新幹線神奈川駅（仮称）が整備中であり、本市への来訪者数の増加などが見込まれることから、広域交通環境の変化に配慮したまちづくりが必要です。

#### (3) 駅前空間の利便性

- ・ バス乗り場には、八王子市や町田市など市内外を結ぶバス路線や空港連絡バスが乗り入れています。
- ・ 駅から続くパルテノン大通りをはじめ、広範囲に自転車歩行者専用道路が整備されており、安全な歩行環境が確保されています。



多摩センター駅  
(バス乗り場)

## 2) 多摩センター駅周辺におけるまちづくりの課題

### (1) にぎわいづくりに関する課題

多摩ニュータウンの中心として商業・業務等の多様な都市機能が高度に集積する多摩センター駅周辺は、近年、宿泊施設の撤退や商業施設での空きテナントの発生が見られ、にぎわいや活力の低下が懸念されています。

多摩ニュータウン開発から約50年が経過し、計画的に整備された都市基盤や施設は老朽化が見られるとともに、社会情勢の変化に伴い事業者や来訪者のニーズも変化しており、有効に活用されていない状況です。

そのため、「まちづかい」の視点に立ち、低未利用地の活用や、他市には見られない大きな特性である広幅員の自転車歩行者専用道路など、既存の都市基盤や施設を活用しながら、事業者や来訪者のニーズに合わせ、ここに来たいという魅力やにぎわいのある拠点の形成を進めていく必要があります。

また、多摩センター駅周辺では様々な地域組織があり、それぞれまちづくりの取り組みを進めていることから、多摩センター地区の目指す方向性に関して共有を図り、地域組織と連携したまちづくりを進めていく必要があります。

さらには、駅南側と北側の連携を強化することによる回遊性の向上が求められています。

### (2) 都市基盤ネットワークに関する課題

多摩センター駅は今後、多摩都市モノレール町田方面等の延伸などにより広域交通環境の変化による来街者の増加が見込まれることから、乗り換えしやすい環境やまちへの回遊性の向上が求められています。

また、新技術の進展を踏まえた新たな交通モードに対応できる環境の整備が求められています。

さらに、バス乗り場の利用環境の向上など、既存施設を活かしながら、誰もが安全・安心に利用できる交通環境が求められています。

### (3) 水とみどりの保全・整備に関する課題

多摩センター南通り、稲荷橋通りなどの幹線道路沿いや乞田川沿いには街路樹などが整備されており、うるおいのある空間が形成されていることから、これらを活かしたまちづくりが求められています。

### (4) 安全・安心のまちづくりに関する課題

都市拠点として多くの人が集まる場所であることから、災害時における帰宅困難者対策が求められています。また、市民の利便性向上のための行政機能の充実や、2050年までに二酸化炭素排出実質ゼロを目指すなかで、多摩地域の中心として、脱炭素型まちづくりを先導的に取組むことが求められています。



## (5) 生活環境づくりに関する課題

これまで整備されてきた景観を踏まえた、都市拠点としてふさわしい景観の誘導が求められています。

### 3) 多摩センター駅周辺のまちづくり方針

#### (1) にぎわいづくりの方針

**多様な機能が高度に集積した、多世代にとって利便性の高い都市拠点の形成**

- ・多摩センター駅は、多摩ニュータウンの交通結節点であり、八王子、立川、町田と並ぶ多摩地域の中心として、業務・産業、商業、教育・文化、アミューズメント・テーマパーク、医療・福祉、公共・公益など、多様な機能が高度に集積した、多世代にとって利便性の高い都市拠点を形成します。

**商業環境の魅力向上や雇用の創出に資する土地利用の推進**

- ・多摩センター駅周辺は、商業・業務機能が集積しています。今後、多摩都市モノレールの延伸やリニア中央新幹線神奈川県駅（仮称）の開業など、新たな交通網が整備されることから、店舗や飲食店の誘致による商業や業務機能の立地を促進し、全ての世代、性別、障害の有無等に関わらず、みんながここに来たいという商業環境の魅力向上や雇用の創出によるにぎわいの形成を図るとともに、これらに資する土地利用の推進を図ります。

**住機能の導入による、新たな魅力や価値の創造**

- ・多摩センター駅周辺は、駅周辺の施設を有効に活用した職住近接などの多様な生活環境の形成を目指し、既存の都市機能の規模を考慮しつつ適切な開発を誘導しながら住機能の導入を進め、新たな魅力や価値の創造を図ります。

**駅北側・西側の土地利用の推進と、駅南側と北側の連携による回遊性の向上**

- ・多摩センター駅北側の八王子市境周辺地区は、研究開発機能の集積を図るなど、特色ある地区として施設の立地を誘導します。
- ・多摩ニュータウン通り、多摩センター東通りの一部や稲荷橋通りの一部などは、幹線道路の利便性を活かした商業・業務地の形成を図ります。
- ・中沢二丁目北側地区周辺は、多摩南部地域病院などが立地していることから、医療施設などの立地を促進します。



多摩センター駅 北側

- ・多摩センター駅北側は、商業が集積し、乞田川沿いの豊かな水辺環境を有することから、駅南側とのつながりを強化し、拠点の回遊性向上を図ります。

## 「（仮称）多摩センター地区まちのビジョン」と地域組織との連携による取組みの推進

- ・多摩センター地区のまちのニーズと、行政、企業の課題がマッチングしたテーマを基軸とし、作成を予定している「（仮称）多摩センター地区まちのビジョン」を基に、地域で活動する組織と連携してシビックプライドを醸成するとともに具体的な整備内容等を検討し、実現に向けた取組みを推進します。
- ・多摩センター駅周辺の各施設や各機能の連携に際しては、地域が主体となりエリア価値向上に向けた組織化を促進し、公共と民間が一体となり地区のにぎわい創出に取組みます。

## 整備された施設や都市基盤を有効活用した新たな魅力や価値の創造

- ・既存施設を活かしつつ、時代にあった機能へ変化させ、各施設や機能に連続性や関係性を持たせ、新たな価値を創造し、来街者の増加を図ることで拠点の魅力向上を図ります。
- ・多摩センター駅周辺は、広幅員の自転車歩行者専用道路のネットワークが形成されています。この特徴ある都市基盤を活かして更新することにより、駅周辺の各施設への移動をやすくします。さらに、にぎわいの中で居心地が良く歩きたくなる空間を形成し、回遊性を向上させ、来訪者や滞在時間の増加を図るとともに、多様な主体者が活動する魅力や活力・にぎわいがあふれるまちを形成します。
- ・パルテノン大通り（多摩センター南北線）や多摩センター東西線は、広幅員の自転車歩行者専用道路で多くの人々が利用するペDESTリアンデッキとなっています。道路沿道には施設等が多く立地していることから、ペDESTリアンデッキにおけるにぎわいや滞留空間の創出、歩行空間の改善を促進します。

## 低未利用地の活用促進

- ・計画的に整備された都市基盤や、まとまった規模の敷地を有効活用し、土地の高度利用による低未利用地の活用を促進します。また、社会実験の場など暫定的な利用などによる、まちのにぎわいの形成に寄与する利用形態の検討を進めます。

## （2）都市基盤ネットワークの方針

### 多摩都市モノレール町田方面等の延伸の早期実現

- ・多摩都市モノレールの町田方面等の延伸の早期実現に向け、モノレール沿線まちづくり構想（令和6（2024）年3月策定）に基づく取組みを推進します。



多摩都市モノレール

### 乗り換え環境の充実とまちへの回遊性の向上

- ・多摩センター駅は、鉄道2路線とモノレールに加え、多くのバス路線が乗り入れる本市最大の交通結節点です。多摩都市モノレール町田方面等の延伸やリニア中央新



幹線神奈川県駅（仮称）の開業により、新たな来街者が見込まれることから、駅南側と北側との連携強化、交通モード間の乗り換えの利便性、安全性の向上に取り組むとともに、まちへの回遊性の向上を図ります。

- ・ 新たな交通モードに対応できる環境整備の検討を推進し、移動しやすい環境を形成します。

### 安全・安心に利用できる交通環境の整備

- ・ 多摩センター駅からペDESTリアンデッキで多摩中央公園方面に移動する際の高低差や、駅前広場及びバス乗り場のバリアフリー対応等に課題が生じています。そのため、バス乗り場の利用環境の向上を図るなど、誰もが安全・安心に利用できる交通環境を整備します。
- ・ 多摩センター駅周辺にある自転車歩行者専用道路は、新たな交通モードによる移動の実現など安全で快適に移動できるバリアフリー環境の実現に向けた検討により、歩行環境の改善に向けた取組みを促進します。

## （3）水とみどりの保全・整備の方針

### うるおいのある都市空間の形成

- ・ 多摩センター南通り、稲荷橋通りなどの幹線道路沿いや乞田川沿いは、街路樹の植栽や水辺空間などによる、うるおいのある都市空間の形成を図ります。



乞田川

## （4）安全・安心のまちづくりの方針

### 帰宅困難者対策の推進

- ・ 多摩センター駅周辺には、帰宅困難者の一時滞在施設として、パルテノン多摩が指定されています。都市拠点として多くの人が集まる場所であることから、駅周辺の事業者と連携し、帰宅困難者対策に向けた取組みを推進します。

### 行政機能の充実

- ・ 市民の利便性向上のため、新庁舎建設にあわせて、多摩センター駅周辺における行政機能の充実を図ります。

### 先導的に取組む脱炭素型まちづくり

- ・ 多摩センター駅周辺は、地域冷暖房区域として各施設に蒸気によるエネルギー供給が図られています。多摩センター駅周辺に立地する多くの大規模事業者は、脱炭素化を企業目標として取組みを進めており、自主的・先導的に2030年までの脱炭素化を目指しています。先導的に脱炭素化を進める事業者を支援し、その取組みを市全

域に波及させるため、国の交付金等を活用し、再生可能エネルギーの利用拡大・省エネルギー対策を積極的に支援します。

- ・ 2050年までに二酸化炭素排出実質ゼロを目指すなかで、多摩地域の中心として先導的に脱炭素社会に向けたまちづくりの取組みを促進し、魅力的かつ持続可能な都市拠点を形成します。

## （５）生活環境づくりの方針

### 都市拠点にふさわしい景観の形成

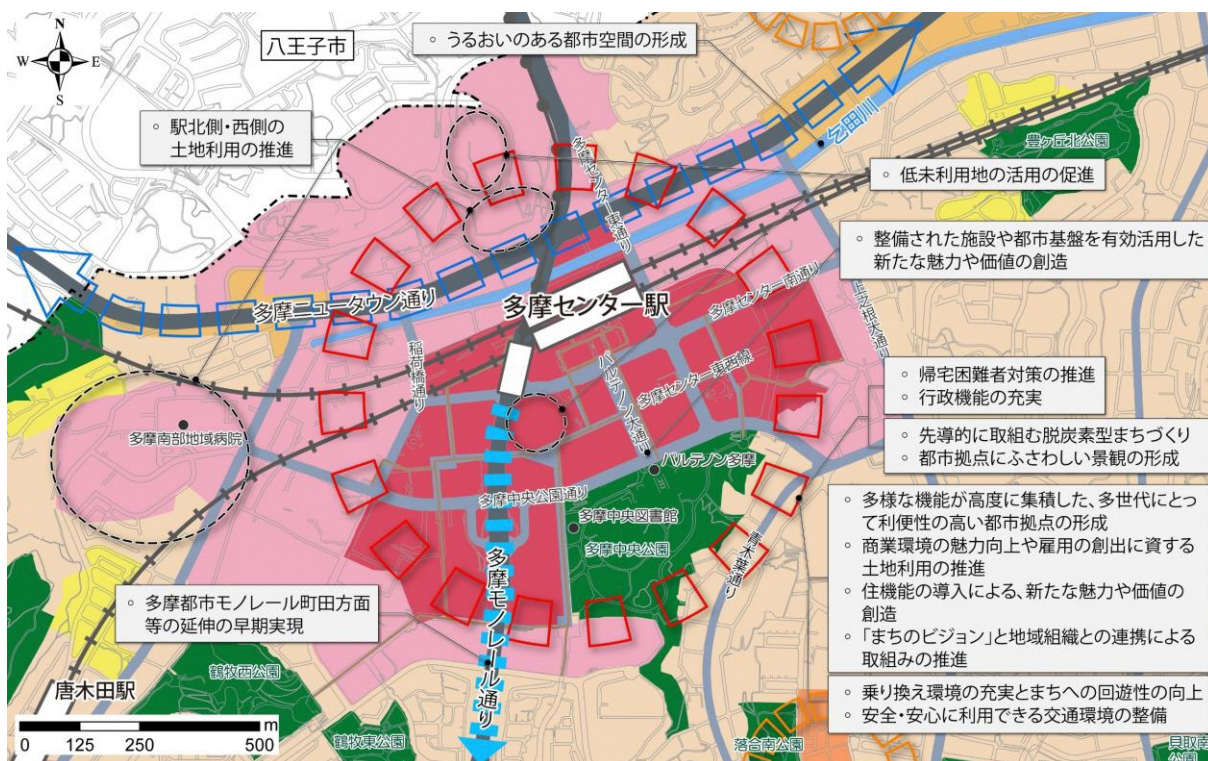
- ・ 商業・業務機能などの高度な都市機能が集積した、にぎわいと風格のある都市型の景観の形成を図ります。
- ・ 多摩センター地区のシンボルであるパルテノン大通りは、これまで整備されてきた景観を活かしながらにぎわいと風格のある都市景観を形成します。また、パルテノン大通りと直交する多摩センター東西線は、にぎわいの軸としての景観の形成を図ります。



パルテノン大通り



## ■多摩センター駅周辺のまちづくり方針図



### 凡 例

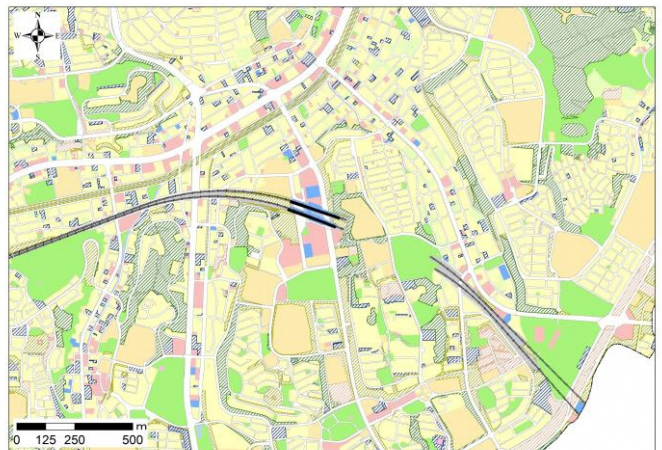
自転車歩行者専用道路	<軸>	<ゾーニング>	
	軸	広域型商業・業務地	中低層住宅地
<拠点>	広域幹線道路	複合型商業・業務地	低層住宅地
都市拠点	補助幹線道路	沿道型商業・業務地	主な公園・緑地
地域拠点	モノレール	生活サービス関連地区	
	鉄道		
	鉄道・モノレール(延伸)		
	河川		

## 2-3 永山駅周辺

### 1) 永山駅周辺の現況と特徴

#### (1) 永山駅周辺の概況

- ・ 永山駅周辺は、商業施設や業務施設、遊興施設、医療施設、公共施設などの生活利便施設が集約したコンパクトな都市構造となっています。
- ・ これらの生活利便施設の周辺に、集合住宅や戸建住宅などの住宅地が広がっており、拠点と住宅地の距離が近いことが特徴です。



凡例	公共用地	農業用地	公園、運動場等	原野
	商業用地	屋外利用地・仮設建物	道路	森林
	住宅用地	未利用地等	鉄道・港湾等	水面・河川・水路
	工業用地	その他	農用地	

図 永山駅周辺の土地利用現況

(出典:令和4年 土地利用現況調査)

#### (2) 建物の高経年化と更新

- ・ 諏訪・永山地区は、多摩ニュータウンの初期入居地区であり、駅周辺の住宅地では建替えが行われている場所もありますが、地域全体として建物の高経年化が進んでおり、更新の時期を迎えています。

#### (3) 地形的特徴

- ・ 永山駅周辺は、多摩ニュータウン開発により丘陵地を整備した地域であることから、豊かなみどりや地形を活かした景観などが魅力であるものの、高低差が大きく、駅周辺の南北の移動や、駅から周辺地区へアクセスする際には、階段による移動が必要です。

#### (4) 拠点の交通環境

- ・ 京王相模原線と小田急多摩線の2路線が乗り入れています。
- ・ 駅、駅前広場、通路等の階層が異なる構造であるとともに、バス停が東西2箇所に分散され、利用者にとって分かりにくい構造となっています。



永山駅 西側



## 2) 永山駅周辺におけるまちづくりの課題

### (1) にぎわいづくりに関する課題

永山駅周辺は、本市の中心に位置し、駅近くに三次救急医療施設である日本医科大学多摩永山病院が立地するなど、医療機能や生活利便施設がコンパクトに集積しています。今後も、多摩センター駅と連携しつつ、商業や公共・公益施設など多様なニーズに対応し、生活サービス機能を中心とした都市機能を集積・充実させていくことが求められています。

これらは、今後進められる南多摩尾根幹線沿道における土地利用転換や、周辺住宅地にある聖ヶ丘、諏訪・永山の近隣センターと連携し、互いに補完しながら進めていくことが求められています。

駅周辺の建物の高経年化や施設の老朽化が進んでいますが、更新の時期は様々であることから、事業者との調整・協力が不可欠です。そのため、将来においても拠点としての魅力を維持・向上し、多世代が暮らしやすく、利用しやすいまちとしていくために、将来の駅周辺のあり方やまたそれを実現していくためのビジョン、進め方を検討していくことが必要です。

### (2) 都市基盤ネットワークに関する課題

永山駅周辺は、歩車分離による交通環境が整備されていますが、通路に高低差があることや、バス乗り場が東西に分散しているなど課題があります。

そのため、乗り換えしやすい環境の整備、駅周辺の再構築の際には安全で安心に利用できる交通環境の整備、歩きやすくにぎわいを感じることができる空間の形成が求められています。

また、新技術の進展を踏まえて新たな交通モードに対応できる環境の整備が求められています。

### (3) 水とみどりの保全・整備に関する課題

鎌倉街道や多摩ニュータウン通りなどの幹線道路沿いや乞田川沿いには街路樹などが整備され、うるおいのある空間が形成されていることから、これらを活かしたまちづくりが求められています。

### (4) 安全・安心のまちづくりに関する課題

都市拠点として多くの人が集まる場所であることから、災害時における帰宅困難者対策が求められています。また、市民の利便性向上のため、行政機能の充実が求められています。

### (5) 生活環境づくりに関する課題

都市拠点として、また多摩ニュータウンの玄関口としてふさわしい景観の誘導が求められています。

### 3) 永山駅周辺のまちづくり方針

#### (1) にぎわいづくりの方針

##### 生活しやすく利用しやすい拠点の形成

- ・ 新たな公共・公益施設、生活利便施設の導入、三次救急医療施設である日本医科大学多摩永山病院を中心とした医療・福祉拠点化などのほか、将来を見据えた商業・業務機能を導入し、生活サービス機能を中心とした都市機能を充実・集積させることにより、多世代が暮らしやすく利用しやすい拠点の形成を図ります。
- ・ 店舗や飲食店の誘致により、商業環境のさらなる強化とにぎわいの創出を図ります。

##### 駅周辺再構築に向けた土地利用の検討

- ・ 永山駅周辺は、施設の老朽化や機能の低下が顕在化しています。居住者の高齢化が進む中、高低差がある地形のためバリアフリー化に課題があり、歩行者動線が分かりづらい状況です。そのため、駅前空間の再整備や駅隣接区域における土地活用など、駅周辺の再構築と必要な機能を実現する土地利用の検討を推進します。
- ・ 永山駅周辺では複数の地権者が施設を所有し、完成時期も異なることから、事業者間で将来の駅周辺における再構築ビジョンの設定・共有化を図り、再構築に向けた取組みを推進していきます。また、関係者間の連携強化やエリアマネジメントの組織化を図り、拠点としてのにぎわいを創出していきます。
- ・ 必要に応じて、計画的な土地の高度利用化や都市計画の変更、隣接する緑地への都市機能の誘導の可能性などの検討を行い、複合的でコンパクトな拠点の形成を図ります。



永山駅周辺

##### 南多摩尾根幹線沿道や近隣センターとの連携・補完

- ・ 南多摩尾根幹線の諏訪・永山沿道地区における土地利用転換により導入される機能との連携を図り、互いに補完しながら、駅前にふさわしい都市機能が集約された都市拠点を形成します。
- ・ 周辺住宅地にある聖ヶ丘、諏訪・永山の近隣センターと連携を図り、互いに補完しながら、都市拠点としての立地を活かし、医療・福祉、子育てなど生活支援機能の充実を図ります。



## (2) 都市基盤ネットワークの方針

### 乗り換え環境の充実

- ・ 永山駅は、鉄道2路線や多くのバス路線が乗り入れる交通結節点としての機能を有していることから、交通モード間の乗り換えの利便性や安全性など魅力の向上に取り組めます。
- ・ 永山駅周辺拠点の再構築にあわせた駅前広場の再整備について検討を進めていきます。
- ・ 新たな交通モードに対応できる環境整備の検討を推進し、移動しやすい環境を形成します。

### 安全・安心に利用できる交通環境の整備

- ・ 現在バス乗り場が分散されていることから、駅周辺の再構築に際しては、移転・拡充による視認性の確保や乗り換え環境の安全性・利便性の向上により、誰もが安全・安心に利用できる交通環境を整備します。
- ・ 歩行者、自転車、自動車の各動線を考慮しつつ、利用者のニーズや利用状況の把握に努めながら、駅周辺の交通環境の整備を検討します。
- ・ 周辺の住宅地へつながる歩行環境の維持・改善を図ります。



永山駅 東側

### 歩きやすく利用しやすい空間の形成

- ・ 駅周辺の再構築に際しては、今後更に進行する高齢化に対応するため、施設への明確な動線の確保やバリアフリー化など、誰もが利用しやすく分かりやすい歩行者動線を確保します。また、人々が集い、活動・滞留できる空間を創出し、コンパクトながらも歩きやすく、にぎわいを感じることができる空間の形成を目指します。

## (3) 水とみどりの保全・整備の方針

### うるおいのある都市空間の形成

- ・ 幹線道路沿いや乞田川沿いは、街路樹の植栽などによる、うるおいのある都市空間の形成を図ります。



乞田川

## （４）安全・安心のまちづくりの方針

---

### 帰宅困難者対策の推進

- ・ 都市拠点として多くの人が集まる場所であることから、帰宅困難者対策に向けた取り組みを推進します。

### 行政機能の充実

- ・ 市民の利便性向上のため、永山駅周辺における行政機能の充実を図ります。

## （５）生活環境づくりの方針

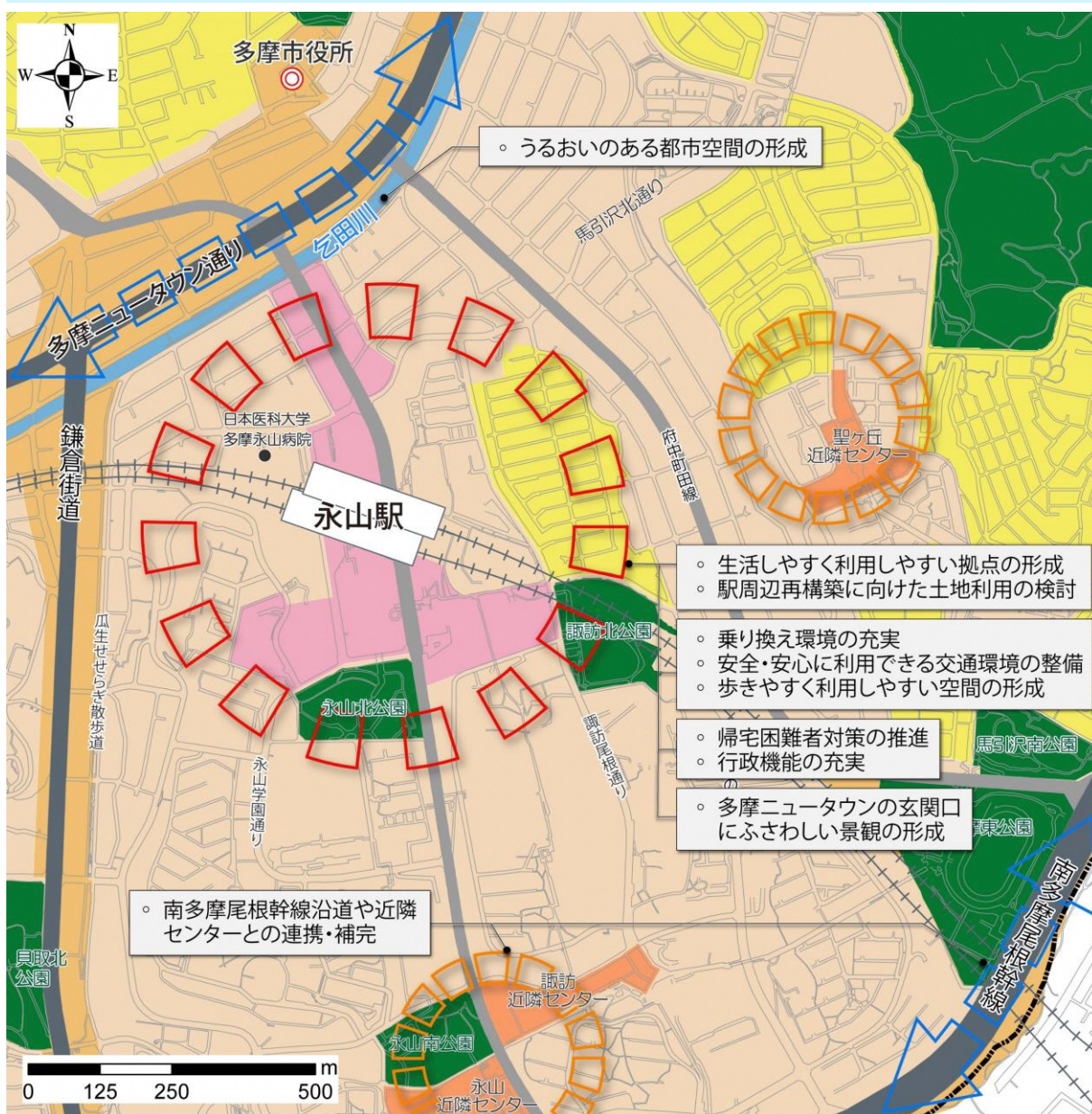
---

### 多摩ニュータウンの玄関口にふさわしい景観の形成

- ・ 多摩ニュータウンの玄関口としてふさわしい景観の形成を図ります。



## ■ 永山駅周辺のまちづくり方針図



### 凡 例

#### <拠点>

- 都市拠点
- 地域拠点

#### <軸>

- 軸
- 広域幹線道路
- 補助幹線道路
- 鉄道
- 河川

#### <ゾーニング>

- 複合型商業・業務地
- 沿道型商業・業務地
- 生活サービス関連地区
- 中低層住宅地
- 低層住宅地
- 主な公園・緑地



## 2-4 南多摩尾根幹線沿道

### (1) にぎわいづくりの方針

- にぎわい・やすらぎ・雇用の創出の場を実現する産業・業務、商業機能などの誘導
  - ・ 南多摩尾根幹線沿道のうち、諏訪・永山沿道地区は、都心からのフロントエリアとして、互いに補完しながら、永山駅周辺・近隣センターと連携を図ります。南多摩尾根幹線の全線4車線化整備により向上する広域アクセス性を活かし、にぎわい・やすらぎ・雇用を創出する場を実現するため、次世代を見据えた、店舗、事務所、流通関連施設、研究施設等の産業・業務、商業機能などを誘導します。
- 新たな来街者・定住者の呼び込みと、多摩ニュータウン全体の活性化
  - ・ 子育て・交流・スポーツ施設等が複合した面的な土地利用転換及び既存の公園や周辺施設などとの連携により、子育て世帯を中心とした新たな来街者や定住者を呼び込むとともに、地区全体の関係人口を増やし、多摩ニュータウン全体の活性化を図ります。
- 次世代の社会課題を解決するイノベーションの創出
  - ・ 超高齢社会への対応、公民連携による災害復興力のある地域防災の強化、自動運転の推進、自然環境との共生に向けたエネルギーマネジメントなどによる脱炭素社会の実現など、次世代の社会課題を解決するイノベーションの創出を目指します。
- 都市基盤整備や周辺住宅地の環境に配慮した、用途地域の変更
  - ・ 誘導機能に合わせた都市基盤整備を行うとともに、周辺住宅地の環境に配慮しつつ、用途地域等の変更及び地区計画の策定・変更を行います。
- サービスインダストリー地区の機能の維持・向上
  - ・ サービスインダストリー地区（特別業務地区）では、産業・業務機能の維持・向上を図ります。
- 貝取・豊ヶ丘地区の沿道における土地利用転換の検討
  - ・ 南多摩尾根幹線沿道のうち、貝取・豊ヶ丘地区の沿道は、今後の団地再生にあわせて各地権者等と連携し、土地利用転換の検討を進めます。
  - ・ 東京多摩フットボールセンター・南豊ヶ丘フィールド（旧南豊ヶ丘小学校）は、周辺の都市公園とともにスポーツ施設としての機能を有しており、その機能の継続・充実が求められていることから、周辺の住環境に配慮しつつ、適切な土地利用を誘導します。
- 大学との連携の推進
  - ・ 南多摩尾根幹線沿道の南側に立地する国士舘大学や大妻女子大学と、まちづくりに関する取組みや連携を推進します。また、恵泉女学園大学用地については、跡地活用に関して、周辺の環境に配慮した適切な誘導を図ります。
- 唐木田駅周辺のにぎわいの形成や都市基盤施設の機能更新
  - ・ 唐木田駅周辺は、南多摩尾根幹線と鉄道が交差する特性を活かし、駅周辺に生活サ



東京多摩フットボールセンター  
・南豊ヶ丘フィールド



ービス機能の充実を図ることで、にぎわいの形成を進めます。

- ・多摩清掃工場は、安全で快適な都市生活を支える基盤施設として、周辺環境との調和に配慮しながら、将来を見据えた機能更新に向けた検討を進め、適切な配置・整備を図ります。

## (2) 都市基盤ネットワークの方針

- 南多摩尾根幹線の全線4車線化整備の早期完了
  - ・広域アクセスのポテンシャルを活かすため、東京都と連携し、南多摩尾根幹線の全線4車線化整備を促進します。
- 誰もが移動しやすい環境の整備
  - ・南多摩尾根幹線沿道への公共交通ネットワークの充実、新たな交通モードなどを含めた様々な移動手段を活用し連携させることで、誰もが安全に安心して移動できる環境の構築を検討し、南多摩尾根幹線沿道を利用しやすい環境づくりを目指します。
- 歩行者・自転車ネットワークの形成
  - ・既存の歩行者・自転車ネットワークと接続させ、回遊性の向上など、利用しやすい環境を形成します。

## (3) 水とみどりの保全・整備の方針

- みどりの適切な保全とネットワークの形成
  - ・よこやまの道、丘陵地の連続した斜面樹林、多摩東公園及び一本杉公園など、連続するみどりやまとまったみどりの適切な保全を図り、みどりのネットワークの形成を図ります。
- 街路樹の適切な管理とうるおいのある都市空間の創出
  - ・道路沿いの街路樹は適切な管理を行い、安全で安心、快適な道路空間を形成するとともに、うるおいのある都市空間を創出します。
- 公園・緑地の機能再編等
  - ・公園や緑地は、老朽化が進んでいることから、適切な維持管理を図りつつ、ニーズにあわせた公園機能の再編等を図ります。
- スポーツ施設機能の維持
  - ・多摩東公園や一本杉公園などは、スポーツ施設としての機能維持を図ります。



よこやまの道

## (4) 安全・安心のまちづくりの方針

- 広域的な幹線道路機能を活かした防災性の向上
  - ・南多摩尾根幹線の全線4車線化整備に伴い、複数の都市間や防災拠点との有機的な結びつきや、災害時の円滑な避難路や物資拠点の整備、緊急物資の輸送路が確保されるなど、広域的な幹線道路機能を活かした地域の防災性の向上を図ります。

## (5) 生活環境づくりの方針

### ○ 住宅団地の再生による良質な住宅ストックの形成

- ・ 国や東京都、関係機関と連携して、既存住宅ストックの適正な維持管理を図るとともに、長寿命化に資する大規模修繕や建替え等、地域の実情に応じた再生方策に係る検討を促進します。

### ○ 生活サービス機能の導入による住環境の向上

- ・ 永山駅周辺、多摩センター駅周辺や近隣センターと連携を図り、互いに補完し合いながら、子育て支援施設や福祉施設など、地域の実情にあわせた生活サービス機能の導入を図り、子育て世帯を中心とした新たな定住者や多世代が住み続けられる住環境を形成します。

### ○ 幹線道路沿道の良好な景観形成

- ・ 東京都と連携を図りつつ、街路樹や街路植栽、沿道のみどりなどによる連続したみどり豊かな道路の形成や沿道の建物などと調和した街並みの形成を促進し、幹線道路沿道としての連続性のある景観の形成に努めます。



### 南多摩尾根幹線



南多摩尾根幹線（多摩都市計画道路 3・1・6 号線）は、調布市多摩川原橋左岸橋詰から稲城市のほぼ中央を東西に走り、多摩市の南側を経て、町田市小山町地先で町田街道（町田市計画道路 3・3・36 号線）に至る延長約 16.5km、幅員 25 から 58mの都市計画道路です。昭和 44 年 5 月に都市計画決定された、多摩ニュータウンを東西に走る 3 本の幹線道路（東京都道 20 号府中相模原線（野猿街道）、多摩ニュータウン通り、南多摩尾根幹線）の内の一つです。完成の後、中央自動車道から稲城大橋、尾根幹線、国道 16 号をとり東名高速道路につながる広域幹線道路の一部を担っています。過去には、道路に近接している諏訪・永山地区の住民から、自然環境や生活環境の破壊につながるとの立場から計画の破棄を求める反対運動が起こりました。現在は、調布市内の多摩川原橋交差点から稲城市内の稲城福祉センター入口交差点の区間と、多摩市内の多摩市総合福祉センター前交差点から町田市内の町田街道との交差点までの区間は工事が完成し 4 車線道路として交通開放していますが、その他の区間は 2 車線の暫定供用となっています。平成 27 年、東京都は南多摩尾根幹線の整備方針を策定し、広域幹線道路として全線の 4 車線整備事業に取り組んでいます。また、多摩ニュータウン再生推進会議では、沿道土地利用を見直し、広域幹線道路沿道にふさわしい土地利用転換を図ると同時に、沿道住民の生活ニーズにあった利用を検討し、多摩ニュータウンの再生につなげていく方針です。

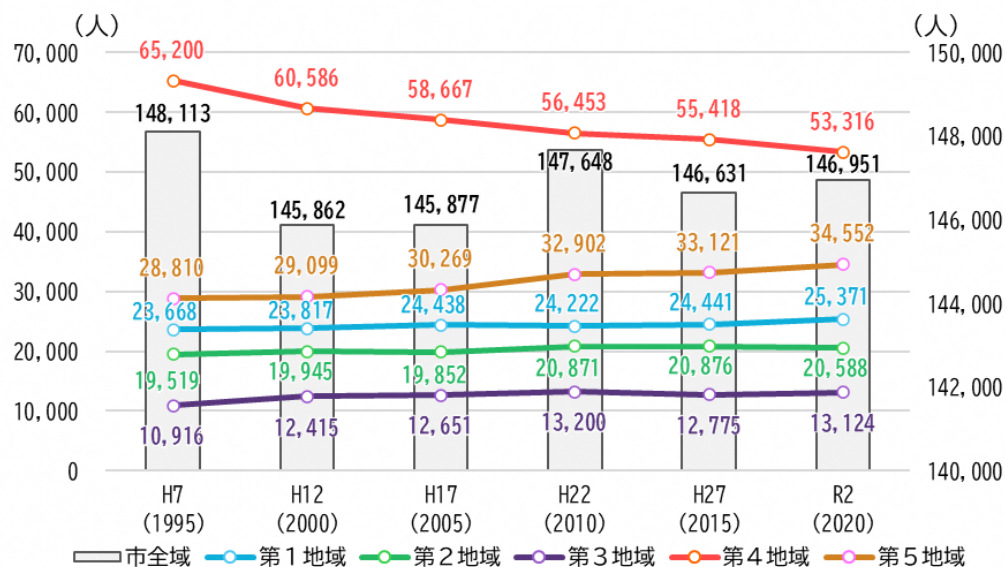
※コラムは多摩市都市計画審議会特別委員会に関わった学識経験者に執筆いただいています。



### 3 地域別すまいと暮らしのまちづくり方針

#### ■ 5つの地域の特性

##### ① 人口の推移



出典：国勢調査

##### 第1地域

概ね横ばいで推移しているものの、駅周辺の市街地開発事業もあり平成27(2015)年から増加傾向となっています。

##### 第2地域

既成市街地とニュータウン区域がある地域で、人口は増加と減少が繰り返しており、概ね横ばいで推移しています。

##### 第3地域

人口は増加と減少が繰り返していますが、住宅地の開発などが進み、令和2(2020)年は平成27(2015)年に比べて増加しています。

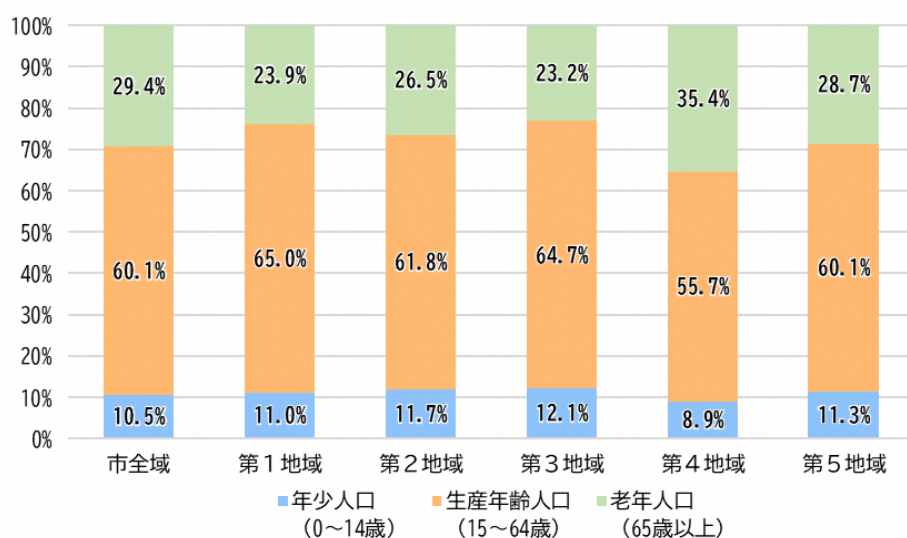
##### 第4地域

ニュータウン区域の初期入居の地域であり、諏訪団地の建替え等もあったことから人口は減少傾向が続いています。

##### 第5地域

ニュータウン区域の中でも比較的近年建設された地区であることから、人口は増加傾向が続いています。

## ② 年齢3区分別人口



出典：住民基本台帳（令和6年1月1日）

### 第1地域

生産年齢人口（15～64歳）の割合が、他地域と比べて最も高い地域です。

### 第2地域

年少人口（15歳未満）の割合が、第3地域に次いで高い地域です。

### 第3地域

他地域と比べて年少人口（15歳未満）の割合が最も高く、老年人口（65歳以上）の割合が最も低い地域です。

### 第4地域

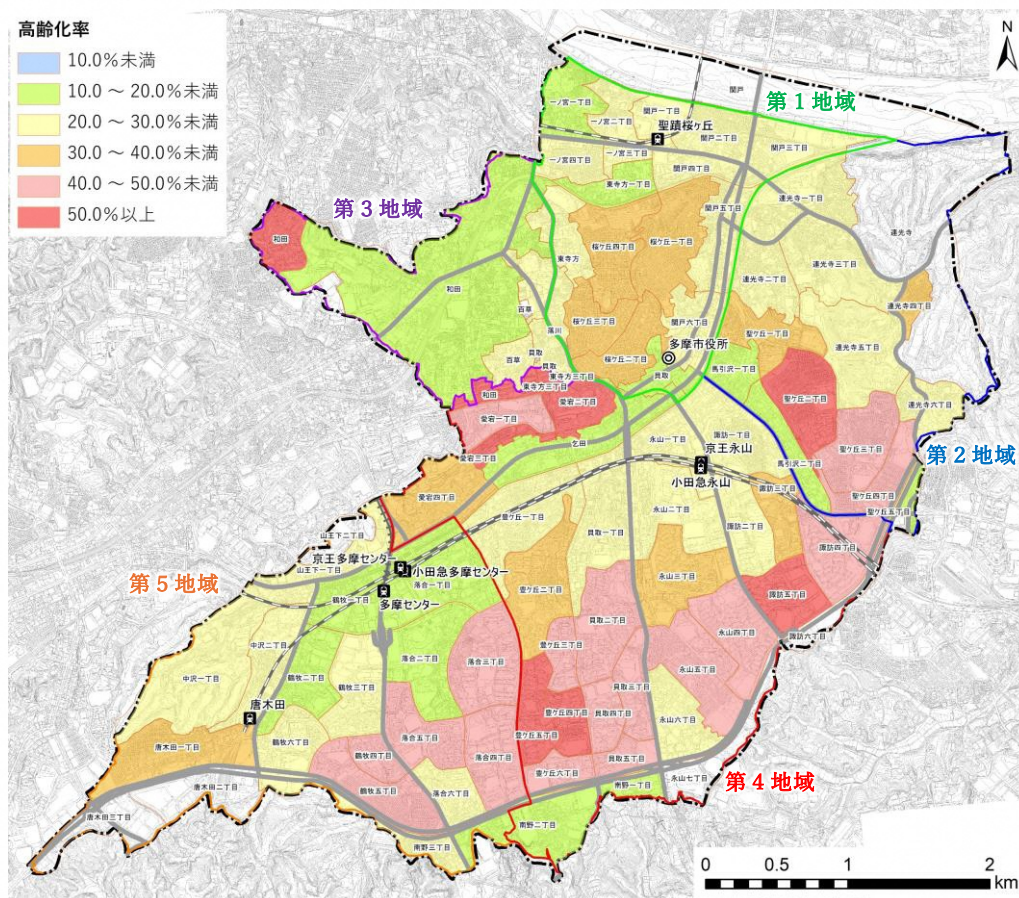
他地域と比べて年少人口（15歳未満）及び生産年齢人口（15～64歳）の割合が最も低く、老年人口（65歳以上）の割合が最も高い地域です。

### 第5地域

年少人口（15歳未満）、生産年齢人口（15～64歳）、老年人口（65歳以上）の各割合が、市全域と同様の傾向となっています。



### ③ 高齢化率



出典：住民基本台帳（令和6年1月1日）

#### 第1地域

民間開発により整備された桜ヶ丘地区は高齢化率が高い一方、聖蹟桜ヶ丘駅の西側は高齢化率が低くなっています。

#### 第2地域

ニュータウン区域である聖ヶ丘地区は高齢化率が高い一方、主要地方道府中町田線（多3・4・18号ニュータウン街路1号線）沿道の馬引沢地区は高齢化率が低くなっています。

#### 第3地域

百草団地がある地区は高齢化率が非常に高くなっていますが、他の地区は全体的に高齢化率が低くなっています。

#### 第4地域

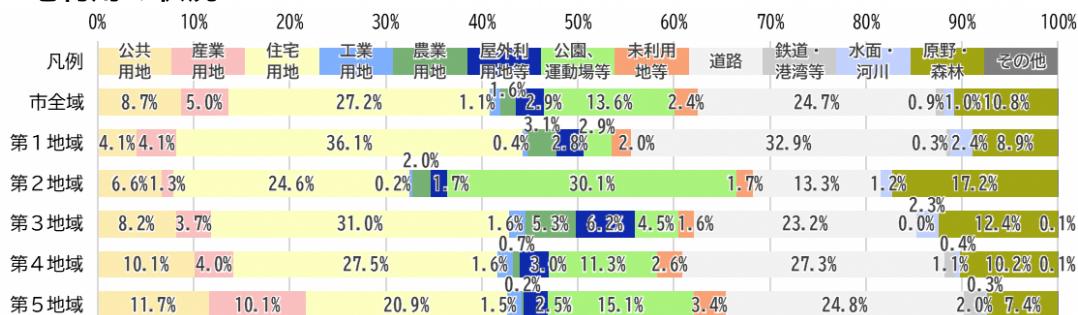
住宅団地の建替えが進む諏訪二丁目や永山駅周辺は、比較的高齢化率が低く、永山駅から離れた南多摩尾根幹線沿道や愛宕地区で高齢化率が高くなっています。

#### 第5地域

多摩センター駅から離れた南多摩尾根幹線沿道で比較的高齢化率が高く、多摩センター駅の近くは高齢化率が低くなっています。



## ④ 土地利用の状況



出典:令和4年 土地利用現況調査

## 第1地域

「道路」や、桜ヶ丘地区などがあることから他地域と比べ「住宅用地」の割合が高い地域です。一方、「公共用地」や「公園・運動場等」の割合は低くなっています。

## 第2地域

都立桜ヶ丘公園などがあるため「公園・運動場」の割合が高く、またゴルフ場や米軍多摩サービス補助施設があることから「原野・森林」の割合が高い地域です。「住宅用地」や「道路」は他の地域と比べて低くなっています。

## 第3地域

他地域と比べ、「住宅用地」や「農業用地」の割合が高い地域です。また、和田地区では工場・倉庫等が立地していることから「工業用地」や「屋外利用地等」が高くなっています。

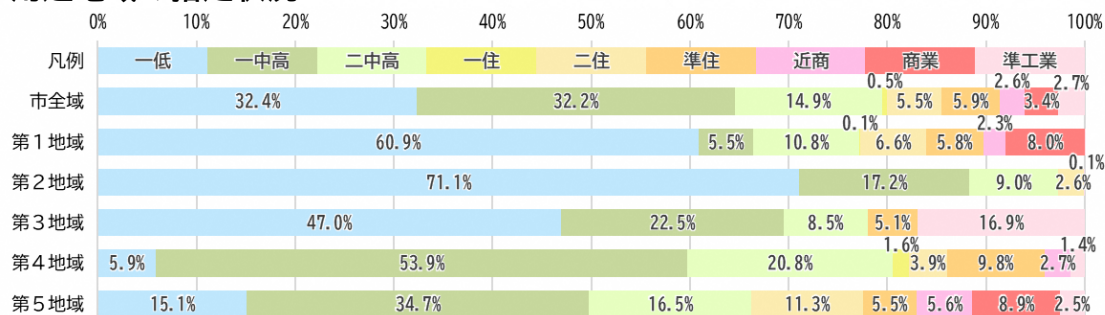
## 第4地域

「道路」や「公園・運動場」といった都市基盤、学校などの「公共用地」の割合が高くなっています。

## 第5地域

多摩センター駅周辺は多摩ニュータウンの中心地として商業・業務機能が集中していることから「商業用地」の割合が高くなっています。

## ⑤ 用途地域の指定状況



出典:令和6年 多摩市都市計画情報

## 第1地域

地域の多くは桜ヶ丘地区など低層住宅地が広がっており、「一低」に指定されています。聖蹟桜ヶ丘駅周辺や川崎街道沿道は「商業」、その周辺は「近商」や「二住」に指定されています。

## 第2地域

既成市街地の多くは「一低」に指定され、新大栗橋交差点付近は「二住」に指定されています。ニュータウン区域は、「一低」、「一中高」、「二中高」に指定されています。

## 第3地域

和田地区の一部は「準工業」に指定されています。百草団地や土地区画整理事業区域などは「一中高」や「二中高」に指定され、その他の地区は「一低」に指定されています。

## 第4地域

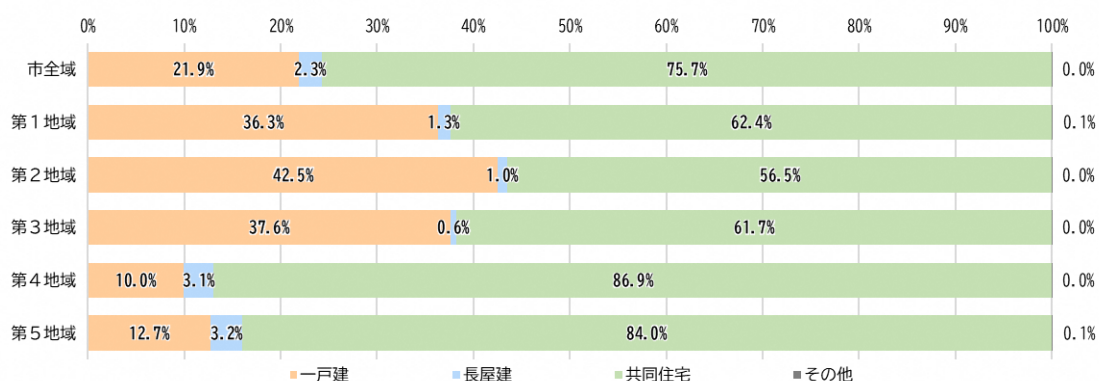
地域の多くが「一中高」に指定されています。近隣センターなどは「二中高」に指定され、多摩ニュータウン通り、鎌倉街道、南多摩尾根幹線の各沿道は「二住」、「準住」、「準工業」、永山駅周辺は「近商」に指定されています。

## 第5地域

地域の大半を占めるニュータウン区域は「一中高」に指定されています。多摩センター駅周辺は「商業」に指定され、その周辺は「近商」や「二住」に指定されています。唐木田駅周辺の南多摩尾根幹線沿道は「近商」や「準住」などに指定されています。



## ⑥ 住宅の建て方

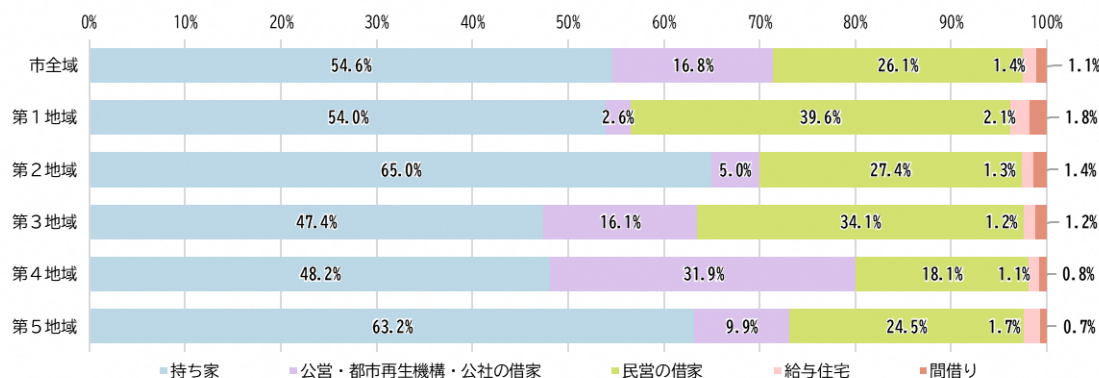


出典: 令和2年 国勢調査

### 市全域

全ての地域で「共同住宅」の割合が最も高くなっています。一戸建の割合は、ニュータウン区域である第4地域や第5地域と比べ、既成市街地である第1地域、第2地域、第3地域で高くなっています。

## ⑦ 住宅の所有の関係



※給与住宅: 勤務先の会社・官公庁・団体などが所有又は管理する住宅

出典: 令和2年 国勢調査

### 第1地域

桜ヶ丘地区などの戸建住宅や、分譲マンションが多いことから「持ち家」の割合が高いですが、「民営の借家」の割合も高くなっています。

### 第2地域

戸建住宅が多いことから「持ち家」が最も高くなっています。

### 第3地域

百草団地があることから、「公営・都市再生機構・公社の借家」の割合が高くなっています。また、「持ち家」の割合が最も高いですが、「民間の借家」の割合も高くなっています。

### 第4地域

諏訪団地や永山団地などがあることから「公営・都市再生機構・公社の借家」の割合が他地域と比べて高くなっています。

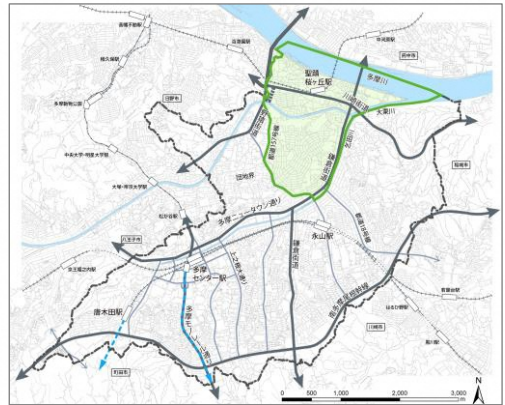
### 第5地域

戸建住宅や分譲マンションが多いことから「持ち家」の割合が高くなっています。

## 3-1 第1地域

### 1) 第1地域の現況と特徴

- ・第1地域は、市北部の多摩川沿いに位置し、一ノ宮、関戸、東寺方、桜ヶ丘、落川（一部）、乞田（一部）、貝取（一部）から構成される約373haの地域です。
- ・都市拠点である聖蹟桜ヶ丘駅があり、駅周辺や川崎街道などの幹線道路沿道に商業・業務施設が立地し、本市の中心的な拠点としての機能を担っています。
- ・地域の南東部に市役所が立地しています。
- ・大栗川から北側の一部の地域では、土地区画整理事業や市街地再開発事業が行われ、良好な都市基盤が整備されていますが、密集した住宅や狭あい道路、オープンスペースの不足など、都市基盤の整備検討が必要と考えられる地域もあります。
- ・大栗川から南側の大部分は、民間事業者による大規模な戸建住宅地の開発が行われた地域で、地区計画によりまちづくりのルールが定められ、良好な住環境が形成されています。
- ・地域の北端を流れる多摩川では、「かわまちづくり」の取組みにより川のある豊かな日常の実現のための社会実験等が実施されています。また、地域の中部を東西に流れる大栗川では河川環境整備が進められるなど、水辺環境を活かしたまちづくりが進められています。
- ・公園・緑地は、原峰公園や霞ヶ関特別緑地保全地区など、地域各地に点在しています。
- ・住宅地内には都市農地が点在しており、一部は生産緑地地区に指定されています。
- ・地域内には小野神社の<sup>もくぞうずいしんいぞう</sup>木造隨身倚像や阿弥陀三尊来迎板碑、熊野神社の<sup>あみださんぞんらいごういたび</sup>霞ノ関南<sup>かすみのせきみなみ</sup>木戸柵跡や関戸古戦場、いろは坂など地域の歴史と文化を伝える資源、アニメのモデル地と言われている場所など観光資源が多くあります。







## 既成市街地の今昔



高度経済成長の前、まだ多摩村だったころ、聖蹟桜ヶ丘駅周辺はほぼ田んぼでした。道路交通の要衝は、川崎街道と鎌倉街道が交差する大栗橋で、街道沿いに商店がぽつぽつと並んでおり、村のどこからでも富士山を見ることができました。

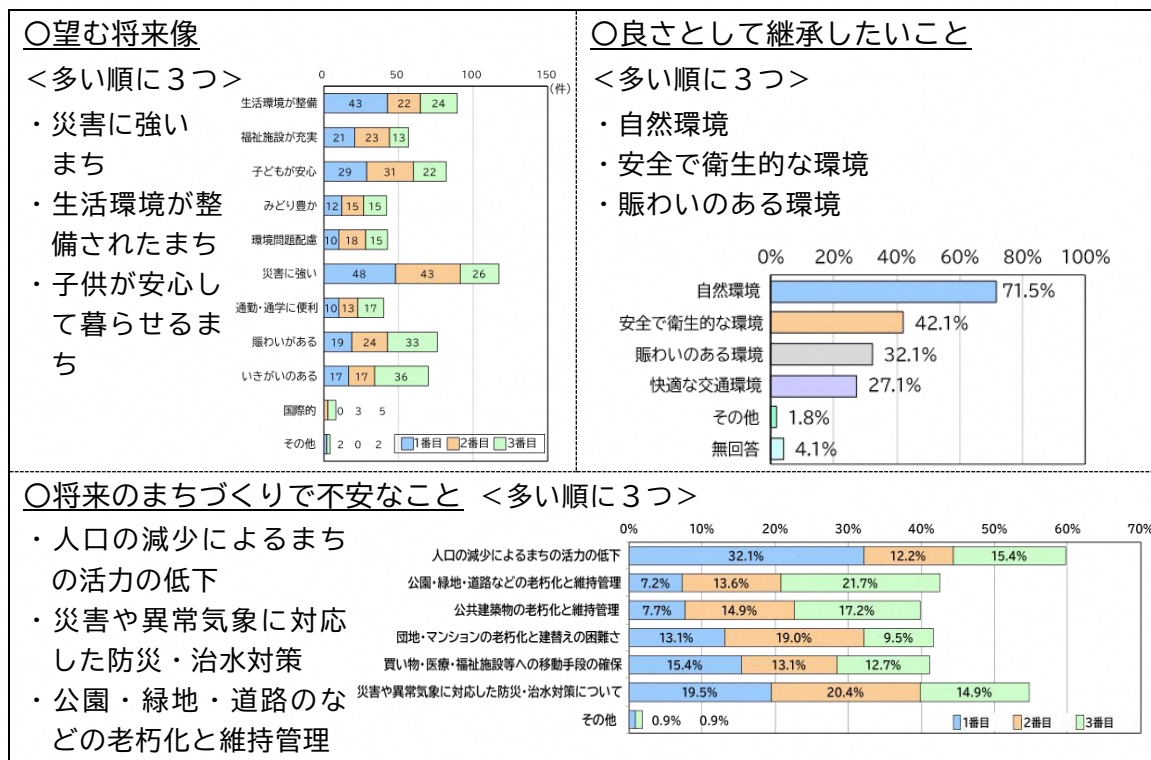
市街地整備の先駆けになったのは、昭和31年に入居が始まった関戸字大河原（現関戸2丁目）にできた住宅街でした。京王電鉄が河砂利を採取した跡地を埋立てて、住宅地にしたものです。

高度経済成長と共に、桜ヶ丘住宅の造成が始まり、駅の高架化と周辺の開発が進みました。新鎌倉街道と川崎街道の整備、一ノ宮住宅、高層マンション、商業業務ビルの建設等々、その後60年余をかけて、関戸・一ノ宮地域は変貌を遂げてきました。ですが、これらの開発は、地域全体を俯瞰した計画の下に進められたものではないため昔ながらの形状が残っている地区もあり、歩行空間のない曲がりくねった農道や狭小な建物の密集もあります。こうした路地裏も悪くないかもしれませんが、安全性と防災上の観点から、ぬくもりを残した再開発が必要だと考えます。

もう一つ忘れてならないのは、この既成市街地がかつて受けた水害です。多摩中学校と多摩第一小学校の間に流れている小川の源泉の一つが、かつてはアカシアの雑木林に水がこんこんと湧き出る池でした。昭和30年代には何度か、内水氾濫で床上浸水の被害が発生しています。近年、激甚化・頻発化している豪雨への対策は大丈夫か、気になるところです。

※コラムは多摩市都市計画審議会特別委員会で関わった学識経験者に執筆いただいています。

## 2) 市民の意識



(令和4年10月 市民アンケート結果より一部抜粋)

## 3) 第1地域におけるまちづくりの課題

### (1) にぎわいづくりに関する課題

- ・ 多摩川や大栗川の水辺空間、熊野神社や関戸古戦場、アニメのモデル地と言われている場所などの地域資源を活かした回遊性のあるにぎわいづくりが求められています。
- ・ 原峰公園やまとまりのある緑地において、市民協働によるにぎわいづくりが求められています。

### (2) 都市基盤ネットワークに関する課題

- ・ 住宅地と聖蹟桜ヶ丘駅を結ぶ公共交通ネットワークの維持や移動環境の向上が求められています。
- ・ 川崎街道の一部未整備の箇所（多3・3・10号支線1）があることから、その整備や在り方について東京都とともに検討が必要となっています。
- ・ 道路などの都市基盤の整備水準が必ずしも高くない区域においては、建替えに合わせた狭あい道路の拡幅整備などによる、歩行者の安全性の向上が求められています。
- ・ 川崎街道などの幹線道路沿い、聖蹟Uロード、さくら通りなどの歩行者・自転車の快適性向上が求められています。
- ・ 聖蹟桜ヶ丘駅周辺を中心とした、まちの回遊性を高めるための歩行環境の向上が求



められています。

- ・安全で快適な歩行空間を確保するため、無電柱化の推進が求められています。
- ・聖蹟桜ヶ丘駅から西側は、踏切による地域の分断の解消や、利便性向上が求められています。

### (3) 水とみどりの保全・整備に関する課題

- ・多摩川や大栗川などの河川や、多摩丘陵の地形に沿ったみどりの保全とネットワークの形成が必要となっています。
- ・聖蹟Uロードやさくら通り沿道などの街路樹等の適切な維持管理が必要となっています。
- ・多摩川や大栗川における水質の保全が必要となっています。
- ・多摩川の「かわまちづくり」のみならず、大栗川や地域内にある水路など水辺空間を活かしたまちづくりが求められています。
- ・一ノ宮や関戸などにある都市農地の保全と農地を活かしたまちづくりが求められています。
- ・原峰公園などの公園・緑地は、地域のニーズに応じた公園づくりが求められています。
- ・市民や市民団体などとの協働によるみどりの維持管理が必要となっています。

### (4) 安全・安心のまちづくりに関する課題

- ・川崎街道や鎌倉街道などの特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化が求められています。
- ・住宅や建築物、インフラ施設の耐震化が必要となっています。
- ・関戸や一ノ宮などの浸水想定区域における避難路の確保や垂直避難対策などの防災対策の充実が必要となっています。
- ・多摩川などの河川管理者や関係機関と連携した流域治水対策をしていくことが求められています。
- ・災害の特性に対応した避難所や災害備蓄品の充実が求められています。
- ・公共・公益施設等におけるバリアフリー化による歩きやすい空間の形成が求められています。

### (5) 生活環境づくりに関する課題

- ・桜ヶ丘地区などの計画的に整備された低層住宅地における良好な住環境を保全していく必要があります。
- ・都市基盤として生活道路が不足しているため、建替えに合わせた狭あい道路の拡幅整備などによる住環境の改善が必要となっています。
- ・良質な住宅ストックとして維持していくために、適切なマンション管理が必要となっています。
- ・小野神社、熊野神社、関戸古戦場などの歴史・文化資源の保全と地域特性に合わせた景観の誘導が求められています。

## 4) 第1地域のまちづくりの方針

### ■まちづくりの基本的な方向性

#### 豊かな水辺やみどりとともに安心して住み続けることができるまち

- 多摩川の「かわまちづくり」や、大栗川・乞田川沿いなどの水辺空間の活用
- 歴史・文化などの地域資源や観光資源を活かしたまちの回遊性向上
- 駅と住宅地などを結ぶ公共交通の維持など、誰もが移動しやすい環境整備
- 歩行環境の安全性の向上
- 身近にある都市農地の保全・活用
- 地域と連携した総合的な災害対策の推進
- 良好な住環境の保全
- 商業環境と住環境が調和したまち

### ■ゾーニングの考え方

#### ① 広域型商業・業務地

- ・ 聖蹟桜ヶ丘駅周辺は、利便性を活かし、商業、業務などを中心とした都市機能の誘導・集積を図ります。

#### ② 複合型商業・業務地

- ・ 川崎街道沿い、さくら通り沿いなどは、住機能も含め、住宅都市に必要とされる諸機能が集積した商業・業務地の形成を図ります。

#### ③ 沿道型商業・業務地

- ・ 野猿街道や鎌倉街道といった主要な幹線道路沿道は、周辺住環境に配慮しつつ、幹線道路沿道の利便性を活かした商業・業務地の形成を図ります。

#### ④ 中低層住宅地

- ・ 計画的に面整備が進められた地区や概ね市街化が完了している住宅地は、良好な中低層住宅地の維持を図ります。

#### ⑤ 低層住宅地

- ・ 戸建住宅を中心としたまとまりのある住宅地は、低層住宅地として維持し、ゆとりとうるおいのある住環境を形成します。多様な住まいや地域のニーズに応じるため、現在の良好な住環境を保全します。
- ・ 生活道路の整備やみどりの確保を図りながら、地区計画等の活用を促進し、みどり豊かな良好な住環境を形成します。
- ・ 農地のまとまりがある地区については、居住環境と営農環境が調和した市街地の形成により、農地の保全を図るとともに、必要に応じて田園住居地域の指定を検討します。



## ■まちづくりの方針

### (1) にぎわいづくりの方針

- 地域資源を活かした回遊性の向上によるにぎわいの形成
  - ・ 多摩川、大栗川、乞田川、水路などの水辺空間、アニメのモデル地と言われる場所など観光資源となっている地域固有の魅力、小野神社、熊野神社、関戸古戦場などの歴史・文化施設などを交流の場として活用し、これらに回遊性を持たせることで、新たなまちのにぎわいの形成を進めます。
- 公園・緑地におけるにぎわいの形成
  - ・ 原峰公園などの公園・緑地は、地域住民等の活動・交流の場として、憩いやにぎわいが生まれる空間を目指します。また、市民が利用しやすい公園づくりに向けて、地域の多様な担い手とともに、地域特性やニーズを踏まえた公園・緑地機能の再編の検討などの取組みを進めます。

### (2) 都市基盤ネットワークの方針

#### ① 交通ネットワークの方針

##### 総合交通体系の構築

- 公共交通ネットワークの確保・維持
  - ・ 地域の鉄道駅は主に聖蹟桜ヶ丘駅であり、住宅地と鉄道駅はバスで結ばれていることから、交通事業者等と連携し、公共交通ネットワークの確保・維持に努めます。
- 誰もが移動しやすい環境の整備に向けた検討
  - ・ バス停から住宅地までなどは、新たな交通モードなどを含めた様々な移動手段を活用し連携させることで、誰もが安全に安心して移動できる環境の構築に向けた検討を推進します。

##### 京王線の高架化促進

- 京王線の高架化促進
  - ・ 踏切による地域の分断を解消し、安全性や利便性の向上を図るため、京王線聖蹟桜ヶ丘駅から西側の高架化を促進します。

#### ② 道路ネットワークの方針

##### 幹線道路の整備促進

- 関戸橋の架け替え整備の促進
  - ・ 周辺市との人やモノをつなぎ、市の骨格としての軸である鎌倉街道にかかる関戸橋は、老朽化に伴う諸問題を解決するため、東京都と連携し、架け替え整備を促進します。



関戸橋

○ 都市計画道路の在り方の検討

- ・ 川崎街道の一部未整備となっている多3・3・10号支線1については、東京都と連携して都市計画道路の在り方について検討します。

**安全な生活道路の整備**

○ 利用者の安全性の向上

- ・ 多摩市道路整備計画で重要整備路線に位置付けられた路線については、早期の整備を推進し、安全な道路空間環境の向上を図ります。
- ・ 面整備事業が実施されておらず、道路などの都市基盤の整備検討が必要と考えられる市街地においては、生活道路の整備や住宅の建替え、建築に合わせた狭あい道路の拡幅整備の促進により、利用者の安全性を確保し、安心して通行できる環境を整備します。

**③ 自転車・歩行者ネットワークの方針**

**自転車・歩行者ネットワークの形成**

○ 歩行環境の整備による回遊性の向上

- ・ 小野神社、熊野神社、関戸古戦場、いろは坂通りなど歴史・文化を伝える地域資源などが多くあることから、歩行環境の整備による、まちの回遊性の向上を図ります。

○ 自転車ネットワークの充実

- ・ 整備されている自転車通行帯などは、既存ストックとして有効に活用します。また、歩行者の安全性向上など、より安全・安心・快適に通行できる環境の創出を図ります。
- ・ 自転車走行空間や自転車ナビマーク・ナビラインの整備を推進し、歩行者の安全性確保並びに自転車走行環境の改善を図ります。

○ まちの回遊性の向上

- ・ まちの回遊性の向上を図るため、シェアサイクルの整備・普及に向けた取組みを検討します。

**④ インフラ維持管理の方針**

**無電柱化の推進**

○ 無電柱化の推進

- ・ 多摩市無電柱化推進計画に基づき、無電柱化の推進を図り、防災機能の強化、安全で快適な歩行空間の確保、及び良好な景観の形成を図ります。



### (3) 水とみどりの保全・整備の方針

#### ① 水・みどりの方針

##### みどりの保全・活用

##### ○ みどりのネットワークの形成

- ・ 多摩丘陵の地形や河川に沿って樹林地や農地などのみどりがまとまっています。みどりの保全・活用に資する各種制度等を活用し、みどりのネットワークの形成を図ります。



大栗川

##### 街路樹の適切な管理

##### ○ 安心・快適な道路空間と持続可能なみどりの形成

- ・ さくら通りの桜並木や、幹線道路沿い、聖蹟Uロードの街路樹や街路植栽などは、メリハリをつけた管理を行い、健全な街路樹空間を創出し、安心・快適な道路空間を形成します。

##### 水辺環境の整備

##### ○ 水質の保全

- ・ 大栗川や乞田川、水路などは、河川調査や関係機関との連携、啓発活動などにより、水質の保全などに取組みます。

##### ○ 親水空間の形成

- ・ 多摩川では、川のある豊かな日常を実現し、まちの魅力を高めるため、国土交通省の「かわまちづくり制度」による、人々が集い・憩う場を創出し、使いやすく居心地よい水辺づくりを進めます。

##### 都市農地の保全・活用

##### ○ 農地の維持・保全

- ・ 都市における貴重なみどりである農地は、生産緑地地区の追加指定及び特定生産緑地の指定を行い、農地の維持・保全と利活用を促進します。

##### ○ 農地の機能を活かしたまちづくりの推進

- ・ 農地は、農作物の生産のみならず、防災、環境保全、体験学習など多面的な機能を有することから、これらを活かしたまちづくりを推進します。
- ・ 地域に点在する農地の連携を図り、農地の活用や地域住民との交流の場づくりなどにより、日常生活で農と関わる取組みを促進します。



一ノ宮地区

## ② 公園・緑地等の維持管理

### 公園のあり方の検討

#### ○ 地域住民の憩いの場となる屋外環境の創出

- ・ 原峰公園などの公園・緑地等は、適切な維持管理を図り、みどり豊かな空間を形成します。また、地域特性・ニーズを踏まえた公園・緑地機能等のあり方の検討を進め、地域や事業者などと連携しながら、快適で安全・安心な、地域の憩いの場となり、市民が利用しやすい屋外空間の創出を目指します。

### 市民参加によるみどりの維持管理

#### ○ 市民参加による維持管理の推進

- ・ 地域におけるみどりの保全・活用の取組みを支援し、市民参加の拡充方策を検討します。また、市民が公園・緑地に関わる機会の創出や、それに適した公園運営・利活用の多様化の検討を促進します。

## (4) 安全・安心のまちづくりの方針

### ① 災害に強いまちづくりの推進

#### 幹線道路沿道等の不燃化・耐震化の促進

#### ○ 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の推進

- ・ 市街地の延焼防止や災害発生後の円滑な輸送を支えるため、特定緊急輸送道路に指定されている川崎街道、鎌倉街道線、主要地方道府中町田線の一部の沿道建築物の耐震化を重点的に進めます。

#### 安全な市街地の形成

#### ○ 建築物やインフラ施設の耐震性向上

- ・ 地震発生時の被害を抑えるため、住宅や建築物、インフラ施設の耐震性の向上を図ります。

#### ○ 地域特性に応じた住環境の改善

- ・ 面整備事業が実施されておらず、道路などの都市基盤の整備検討が必要と考えられる市街地においては、狭あい道路の拡幅整備、主要生活道路の整備、建替えに合わせた共同化や道路空間の確保などにより、住環境の改善を図ります。
- ・ 地域特性を踏まえ、地区計画の活用や面整備事業実施の可能性について、検討を促進します。

#### 防災対策の推進

#### ○ 防災対策の推進

- ・ 土砂災害特別警戒区域や土砂災害警戒区域等では、東京都と連携し、必要な対策を講じていきます。
- ・ 浸水想定区域においては、垂直避難対策などの防災対策について、地域と協働で取



組みの検討を進めます。

#### ○ 流域治水対策の取組みの推進

- ・ グリーンインフラの観点から水やみどりの豊かな自然環境を活かしつつ、国や東京都と連携を強化し、多摩川における総合的な流域治水対策の取組みを推進します。
- ・ 大栗川や乞田川については、東京都と連携し、適切な流域治水対策を推進します。

### 避難所などの確保・充実

#### ○ 避難所や災害備蓄品の充実

- ・ 避難所は、防災備蓄の充実やライフラインの寸断時にも備えた対応など機能強化を図るとともに、適切な管理を行います。
- ・ 避難場所としてのオープンスペースの確保を促進します。
- ・ 自助意識の向上に加え、地域との共助による防災体制づくりを推進します。

### ② バリアフリー化の推進

#### 施設・公共空間におけるバリアフリー化の推進

##### ○ バリアフリー化の推進

- ・ 公共・公益施設等においては、誰もが歩きやすく利用しやすい空間を形成するため、段差解消や視覚障害者誘導用ブロック等の設置により、バリアフリー化を推進します。

## (5) 生活環境づくりの方針

### ① 良好な住宅地の形成

#### 良質な住環境の保全

##### ○ 低層住宅地における良好な住環境の保全

- ・ 地区計画が指定されている地区では、ルール周知を図り、良好な住環境を保全します。
- ・ まちづくりのルールが定められていない区域においては、地域街づくり計画や地区計画の策定など、住環境の保全を担保する手法の活用を促進します。

#### 良質な住宅ストックの形成

##### ○ マンション管理の適正化の促進

- ・ マンションについては、国や東京都と連携して、管理状況の実態把握に努めるとともに、適正なマンション管理の促進を図ります。
- ・ 旧耐震基準マンションの耐震化を促進します。
- ・ 国や東京都と連携して、マンションの管理状況に応じた、環境性能の向上につながる取組みに関する情報提供を行います。

## ② 良好な景観の形成

### 特色ある地域の景観の形成

#### ○ 資源の保全と活用、特色に合わせた景観の形成

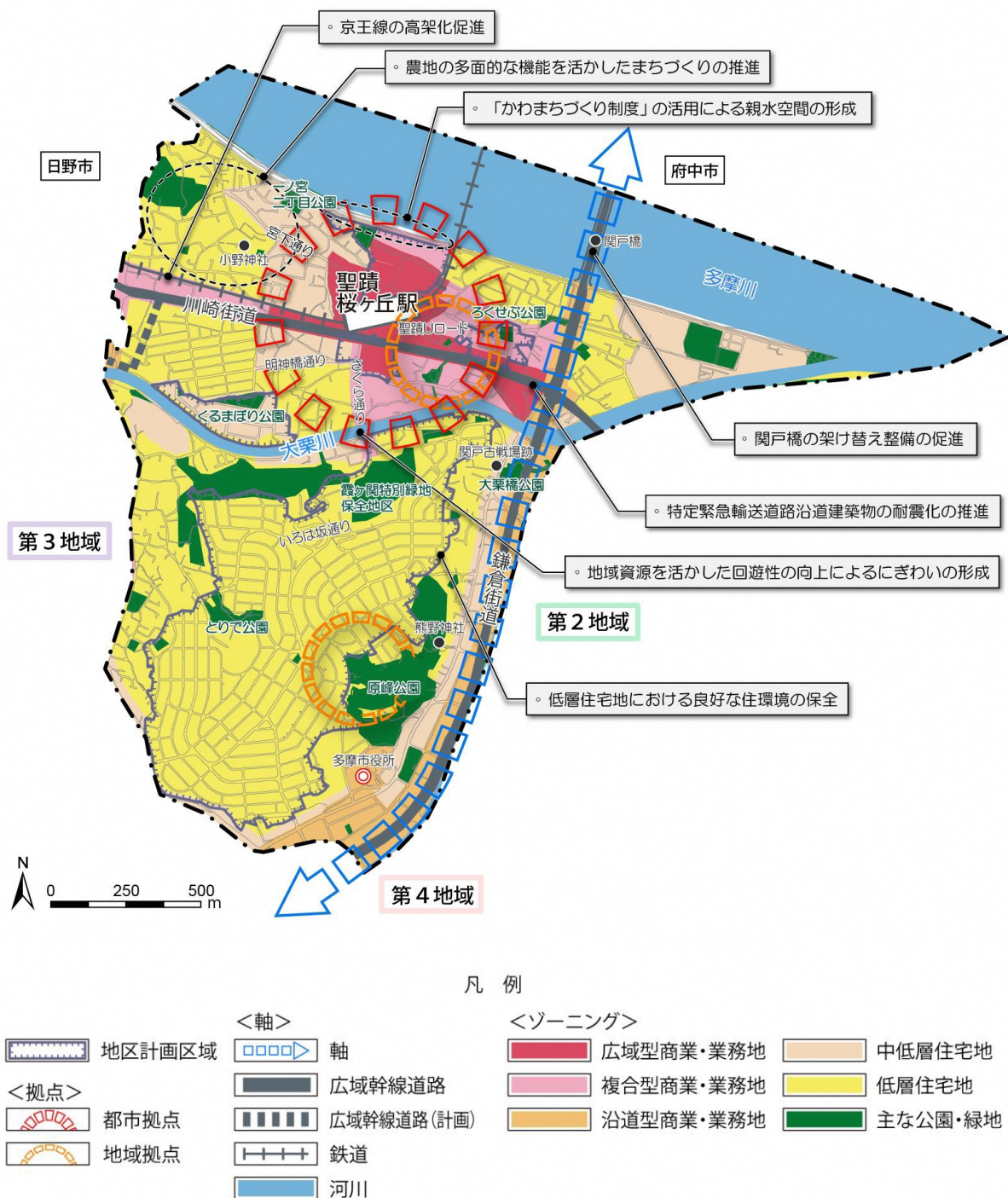
- ・ アニメのモデル地と言われている場所など観光資源となっている地域固有の魅力や、東京都指定有形文化財・木造隨身倚像<sup>もくぞうずいしんいざう</sup>を保管する一ノ宮の小野神社、旧鎌倉街道沿いの東京都指定史跡・霞ノ関南木戸柵跡<sup>かすみのせきみなみきどさくあと</sup>のある熊野神社、伝承地である関戸古戦場など、地域の歴史・文化を伝える資源の保全と活用を図るとともに、地域の特色に合わせた景観の形成に努めます。
- ・ 原峰公園などの公園や、霞ヶ関緑地などの丘陵地に広がる緑地、幹線道路沿いなどにある街路樹のみどりなど、多くのみどりがあることから、適切な維持管理を行い、うるおいのあるみどりの景観の形成に努めます。
- ・ 多摩川、大栗川、乞田川や水路などが身近にある環境を活かし、街路樹の修景などにより水辺空間の良好な景観の形成を図ります。



熊野神社



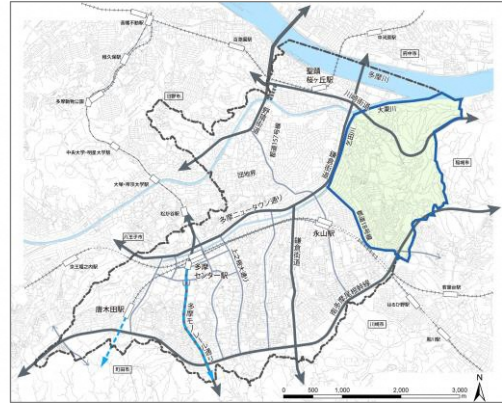
## 第1 地域のまちづくり方針図



## 3 - 2. 第2地域

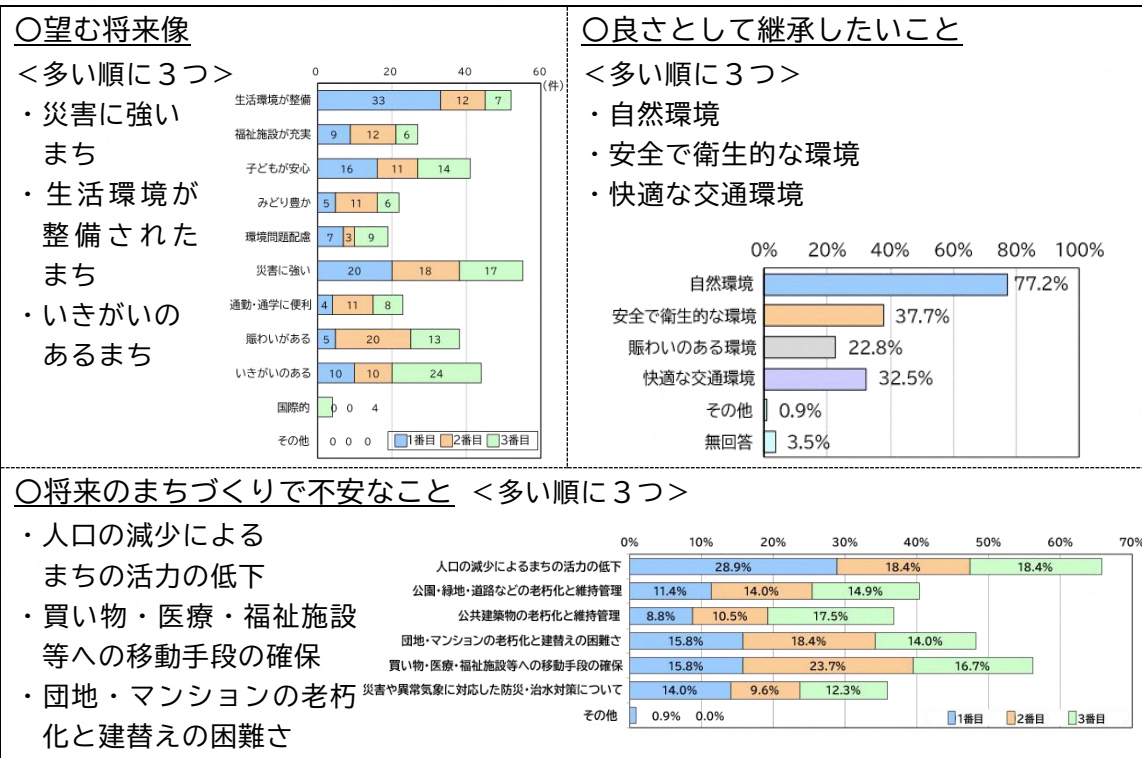
### 1) 第2地域の現況と特徴

- ・ 第2地域は、市北東部に位置し、連光寺、聖ヶ丘、馬引沢から構成される約391haの地域です。
- ・ 地域内に駅はなく、北部は聖蹟桜ヶ丘駅、南部は永山駅と駅勢圏が分かれています。
- ・ 南部の一部は、多摩ニュータウン開発事業として、「新住宅市街地開発事業」と「土地区画整理事業」により整備され、都市基盤が整った良好な住環境を有しています。
- ・ 一方、面整備を実施していない地域は、密集した住宅や狭あい道路、オープンスペースの不足など、都市基盤の整備検討が必要と考える地域もあります。
- ・ 地域の北西側に大栗川と乞田川、北側に多摩川が流れており、うるおいのある空間を形成しています。
- ・ 都立桜ヶ丘公園や、馬引沢北公園（大谷戸公園）、馬引沢南公園などの公園・緑地があり、みどり豊かな地域です。また、都市農地も点在しており、一部は生産緑地地区に指定されています。
- ・ 稲城市にまたがる米軍多摩サービス補助施設は、自然や多摩火薬製造所の遺構が残されています。
- ・ 春日神社、都立桜ヶ丘公園内の旧多摩聖蹟記念館など、地域の歴史と文化を伝える資源が多くあります。





## 2) 市民の意識



(令和4年10月 市民アンケート結果より一部抜粋)

## 3) 第2地域におけるまちづくりの課題

### (1) にぎわいづくりに関する課題

- ・馬引沢北公園（大谷戸公園）など豊かなみどりを活かしたにぎわいづくりが求められています。
- ・聖ヶ丘近隣センターの再生によるにぎわいづくりが求められています。
- ・地域内に立地する多摩大学と連携したにぎわいづくりが求められています。

### (2) 都市基盤ネットワークに関する課題

- ・地域内は鉄道駅がないことから、住宅地と鉄道駅を結ぶ公共交通ネットワークの維持や移動環境の向上が求められています。
- ・南多摩尾根幹線の整備促進が求められています。
- ・面整備が行われていない地域における、道路空間の安全性向上や歩行環境の向上が求められています。
- ・鎌倉街道や主要地方道府中町田線（多 3・4・18 号多摩ニュータウン街路1号線）などの幹線道路沿いや、自転車歩行者専用道路における歩行者・自転車の安全性や快適性の向上が求められています。

### (3) 水とみどりの保全・整備に関する課題

---

- ・ 乞田川などの河川や、都立桜ヶ丘公園を中心としたまとまりのあるみどり、多摩丘陵の地形に沿ったみどりなど、水とみどりの保全やネットワークの形成が必要となっています。
- ・ 米軍多摩サービス補助施設については、自然を保全しながら、人々の交流を育む広域的な公園としていくため、早期返還等を継続的に要請する必要があります。
- ・ 聖ヶ丘学園通りやひじり坂などの道路沿いにおける街路樹等の適切な維持管理が必要となっています。
- ・ 乞田川などにおける水質の保全が必要となっています。
- ・ 連光寺や馬引沢にある都市農地の保全や、連光寺六丁目農業公園などの農地を活かしたまちづくりが求められています。
- ・ 連光寺公園などの公園・緑地は、地域のニーズに応じた公園づくりが求められています。
- ・ 市民や市民団体などとの協働によるみどりの維持管理が必要となっています。

### (4) 安全・安心のまちづくりに関する課題

---

- ・ 住宅や建築物、インフラ施設の耐震化が必要となっています。
- ・ 都市基盤として生活道路が不足しているため、建替えに合わせた狭あい道路の拡幅整備などによる住環境の改善が必要となっています。
- ・ 乞田川など河川整備による防災性の向上が求められています。
- ・ 災害の特性に対応した避難所や災害備蓄品の充実が求められています。
- ・ 公共・公益施設等におけるバリアフリー化による歩きやすい空間の形成が求められています。

### (5) 生活環境づくりに関する課題

---

- ・ ニュータウン開発により整備された聖ヶ丘地区など地区計画が定められている区域における良好な住環境の保全が必要となっています。
- ・ ニュータウン開発により整備された聖ヶ丘地区における良質な住宅ストックの維持が必要となっています。
- ・ 良質な住宅ストックとして維持していくために、適切なマンション管理が必要となっています。
- ・ 春日神社、都立桜ヶ丘公園内にある旧多摩聖蹟記念館や赤坂駒飼場古戦場などの歴史・文化資源の保全と地域特性に合わせた景観の誘導が求められています。



## 4) 第2地域のまちづくりの方針

### ■まちづくりの基本的な方向性

豊かな自然や住環境、歴史・文化が継承され、安心して暮らし続けることができるまち

- 公園や聖ヶ丘近隣センターを核としたにぎわいの形成
- 大学と連携した新たなにぎわいの形成
- 水や豊かなみどりを活かしたまちづくり
- 駅と住宅地などを結ぶ公共交通の維持など、誰もが移動しやすい環境整備
- 豊かなみどりや整備された都市基盤の適切な維持
- 歩行環境の安全性の向上
- ゆとりある住環境や良好な住宅ストックの保全・活用

### ■ゾーニングの考え方

#### ① 沿道商業・業務地

- ・ 南多摩尾根幹線沿道は、幹線道路沿道の利便性を活かした商業・業務地の形成を図ります。

#### ② 生活サービス関連地区

- ・ 計画的に面整備が進められ、商業をはじめとした日常生活を支える都市機能が集積する区域は、商業やコミュニティの場の充実など市民のニーズに対応し、多世代が生活できる、生活サービス機能の誘導・集積を図ります。

#### ③ 中低層住宅地

- ・ 計画的に面整備が進められた地区や概ね市街化が完了している住宅地は、良好な中低層住宅地の維持を図ります。
- ・ 団地やマンションの維持管理や再生、建替えにあたっては、現在の住環境を守りつつ、多様な都市機能や様々な種類の住宅の誘導などにより、多世代が生活するまちに再生を図ります。

#### ④ 低層住宅地

- ・ 計画的に整備された戸建住宅を中心としたまとまりのある住宅地は、低層住宅地として維持し、ゆとりとうるおいのある住環境を形成します。
- ・ 生活道路の整備やみどりの確保を図りながら、地区計画等の活用を促進し、みどり豊かな良好な住環境を形成します。
- ・ 農地のまとまりがある地区については、居住環境と営農環境が調和した市街地の形成により、農地の保全を図るとともに、必要に応じて田園住居地域の指定を検討します。

## ■まちづくりの方針

### (1) にぎわいづくりの方針

#### ○ 豊かなみどりを活かしたにぎわいの形成

- ・ 連光寺公園などの公園・緑地は、地域住民等の活動・交流の場として、憩いやにぎわいが生まれる空間を目指します。また、市民が利用しやすい公園づくりに向けて、地域の多様な担い手とともに、地域特性やニーズを踏まえた公園・緑地機能の再編の検討などの取組みを進めます。

#### ○ 聖ヶ丘近隣センターにおけるにぎわいの形成

- ・ 聖ヶ丘近隣センターは、商業、福祉、コミュニティ施設、サテライトオフィスなど、日常生活に必要な機能の再編を図り、コミュニティ形成の場への再生により多様な世代の交流が図られたにぎわいの形成を進めます。
- ・ 都市拠点である永山駅周辺と連携し、互いに補完することにより、周辺居住者が生活しやすい生活環境の整備を図ります。



聖ヶ丘近隣センター

#### ○ 大学と連携したにぎわいの形成

- ・ 地域内に立地する多摩大学と人的・知的交流の促進を図り、学生と地域の交流による地域活性化の推進や地域資源の活用など、新たなにぎわいの形成を促進します。

### (2) 都市基盤ネットワークの方針

#### ① 交通ネットワークの方針

##### 総合交通体系の構築

#### ○ 公共交通ネットワークの確保・維持

- ・ 地域の鉄道駅は聖蹟桜ヶ丘駅又は永山駅で、駅から離れている地域であり、住宅地と鉄道駅はバスで結ばれていることから、交通事業者等と連携し、公共交通ネットワークの確保・維持に努めます。

#### ○ 誰もが移動しやすい環境の整備に向けた検討

- ・ バス停から住宅地までなどは、新たな交通モードなどを含めた様々な移動手段を活用し連携させることで、誰もが安全に安心して移動できる環境の構築を促進します。

#### ② 道路ネットワークの方針

##### 幹線道路の整備促進

#### ○ 南多摩尾根幹線の4車線化整備の早期完了

- ・ 東京都と連携し、南多摩尾根幹線の全線4車線化整備を促進します。



## 安全な生活道路の整備

### ○ 利用者の安全性の向上

- ・ 多摩市道路整備計画で重要整備路線に位置付けられた路線については、早期の整備を推進し、安全な道路空間環境の向上を図ります。
- ・ 面整備事業が実施されておらず、道路などの都市基盤の整備検討が必要と考えられる市街地においては、生活道路の整備や住宅の建替え、建築に合わせた狭あい道路の拡幅整備の促進により、利用者の安全性を確保し、安心して通行できる環境を整備します。

## 道路空間の再構築

### ○ ウォーカブルなまちづくりの推進

- ・ 聖ヶ丘近隣センターにおいては、にぎわいの中で居心地が良く歩きたくなるウォーカブルなまちづくりを推進するため、歩行空間の改善を進めます。

### ③ 自転車・歩行者ネットワークの方針

#### 自転車・歩行者ネットワークの形成

##### ○ 自転車歩行者専用道路の環境整備

- ・ ネットワークが形成されている自転車歩行者専用道路などは、既存ストックとして有効に活用します。また、歩行者の安全性向上など、より安全・安心・快適に通行できる環境の創出を図ります。
- ・ 自転車走行空間や自転車ナビマーク・ナビラインの整備を推進し、歩行者の安全性確保並びに自転車走行環境の改善を図ります。

##### ○ まちの回遊性の向上

- ・ まちの回遊性の向上を図るため、シェアサイクルの整備・普及に向けた取組みを検討します。

##### ○ 河川沿いの回遊性の向上

- ・ 乞田川や大栗川沿いは、水辺空間に親しみ、楽しめる空間として東京都と連携して整備に努め、歩きやすい歩行環境と回遊性の向上を図ります。

## (3) 水とみどりの保全・整備の方針

### ① 水・みどりの方針

#### みどりの保全・活用

##### ○ みどりの適切な保全とネットワークの形成

- ・ 多摩丘陵を構成する樹林地、農地などのみどりがまとも、一部は春日緑地等の都市緑地となっています。みどりの保全に資する各種制度等を活用し、みどりの持続的な確保を図り、みどりのネットワークの形成を図るとともに、市民による持続的な保全手法の検討・活用を進めます。



聖ヶ丘地区

- ・豊かなみどりが残る米軍多摩サービス補助施設は、今後も返還を働きかけるとともに、返還後は、人々の交流を育む広域的な公園としての整備構想の実現を図ります。

### 街路樹の適切な管理

#### ○ 安心・快適な歩行空間と持続可能なみどりの形成

- ・幹線道路沿いや、ひじり坂、聖ヶ丘学園通りなどの街路樹や街路植栽などは、メリハリをつけた管理を行い、健全な街路樹空間を創出し、安心・快適な道路空間を形成します。

### 水辺環境の整備

#### ○ 水質の保全

- ・乞田川や大栗川は、河川調査や関係機関との連携、啓発活動などにより、水質の保全などに取組みます。

#### ○ 親水空間の形成

- ・乞田川や大栗川沿いは、人々の憩いの場となるよう、生態系に配慮しつつ、東京都と連携して親水空間の整備・再生に努めます。

### 都市農地の保全・活用

#### ○ 農地の維持・保全

- ・都市における貴重なみどりである農地は、生産緑地地区の追加指定及び特定生産緑地の指定を行い、農地の維持・保全と利活用を促進します。

#### ○ 農地の機能を活かしたまちづくりの推進

- ・農地は、農作物の生産のみならず、防災、環境保全、体験学習など多面的な機能を有することから、これらを活かしたまちづくりを推進します。
- ・連光寺六丁目農業公園における市民の農業体験や交流・ふれあいの場づくりなどの取組みを推進します。



農業体験の様子

## ② 公園・緑地等の維持管理の方針

### 公園のあり方の検討

#### ○ 東京都と連携した都立桜ヶ丘公園の整備の促進

- ・都立桜ヶ丘公園は、東京都と連携して優先整備区域の整備を促進します。

#### ○ 地域住民の憩いの場となる屋外環境の創出

- ・連光寺公園などの公園・緑地等は、適切な維持管理を図り、みどり豊かな空間を形成します。また、地域特性・ニーズを踏まえた公園・緑地機能等のあり方の検討を進め、地域や事業者などと連携しながら、快適で安全・安心な、地域の憩いの場となり、市民が利用しやすい屋外空間の創出を目指します。



## 市民参加によるみどりの維持管理

### ○ 市民参加による維持管理の推進

- ・ 地域におけるみどりの保全・活用の取組みを支援し、市民参加の拡充方策の検討を促進します。また、市民が公園・緑地に関わる機会の創出や、それに適した公園運営・利活用の多様化の検討を促進します。

## (4) 安全・安心のまちづくりの方針

### ① 災害に強いまちづくりの推進

#### 安全な市街地の形成

##### ○ 建築物やインフラ施設の耐震性向上

- ・ 地震発生時の被害を抑えるため、住宅や建築物、インフラ施設の耐震性の向上を図ります。

##### ○ 地域特性に応じた住環境の改善

- ・ 面整備事業が実施されておらず、道路などの都市基盤の整備検討が必要と考えられる市街地においては、狭あい道路の拡幅整備、主要生活道路の整備、建替えに合わせた共同化や道路空間の確保などにより、住環境の改善を図ります。
- ・ 地域特性を踏まえ、地区計画の活用や面整備事業実施の可能性について、検討を促進します。

#### 防災対策の推進

##### ○ 防災対策の推進

- ・ 土砂災害特別警戒区域や土砂災害警戒区域等では、東京都と連携し、必要な対策を講じていきます。

##### ○ 流域治水対策の取組みの推進

- ・ 乞田川や大栗川については、東京都と連携し、適切な流域治水対策を推進します。

#### 避難所や災害備蓄品の充実

##### ○ 避難所・避難経路に関する周知の充実

- ・ 避難所は、防災備蓄の充実やライフラインの寸断時にも備えた対応など機能強化を図るとともに、適切な管理を行います。
- ・ 自助意識の向上に加え、地域との共助による防災体制づくりを推進します。

### ② バリアフリー化の推進

#### 施設・公共空間におけるバリアフリー化の推進

##### ○ バリアフリー化の推進

- ・ 公共・公益施設等においては、誰もが暮らしやすく、歩きやすい空間を形成するため、段差解消や視覚障害者誘導用ブロック等の設置により、バリアフリー化を推進します。

## (5) 生活環境づくりの方針

### ① 良好な住宅地の形成

#### 良好な住環境の保全

##### ○ 低層住宅地における良好な住環境の保全

- ・ 地区計画が指定されている地区では、ルール周知を図り、良好な住環境を保全します。
- ・ まちづくりのルールが定められていない区域においては、地域街づくり計画や地区計画の策定など、住環境の保全を担保する手法の活用を促進します。

#### 良質な住宅ストックの形成

##### ○ マンション管理の適正化の促進

- ・ マンションについては、国や東京都と連携して、管理状況の実態把握に努めるとともに、適正なマンション管理の促進を図ります。
- ・ 旧耐震基準マンションの耐震化を促進します。
- ・ 国や東京都と連携して、マンションの管理状況に応じた、環境性能の向上につながる取組みに関する情報提供を行います。

##### ○ 良質な住宅ストックの形成

- ・ 国や東京都、関係機関と連携して、既存住宅の適正な維持管理、長寿命化に資する大規模修繕や建替え等、再生方策に係る検討を促進します。

### ② 良好な景観の形成

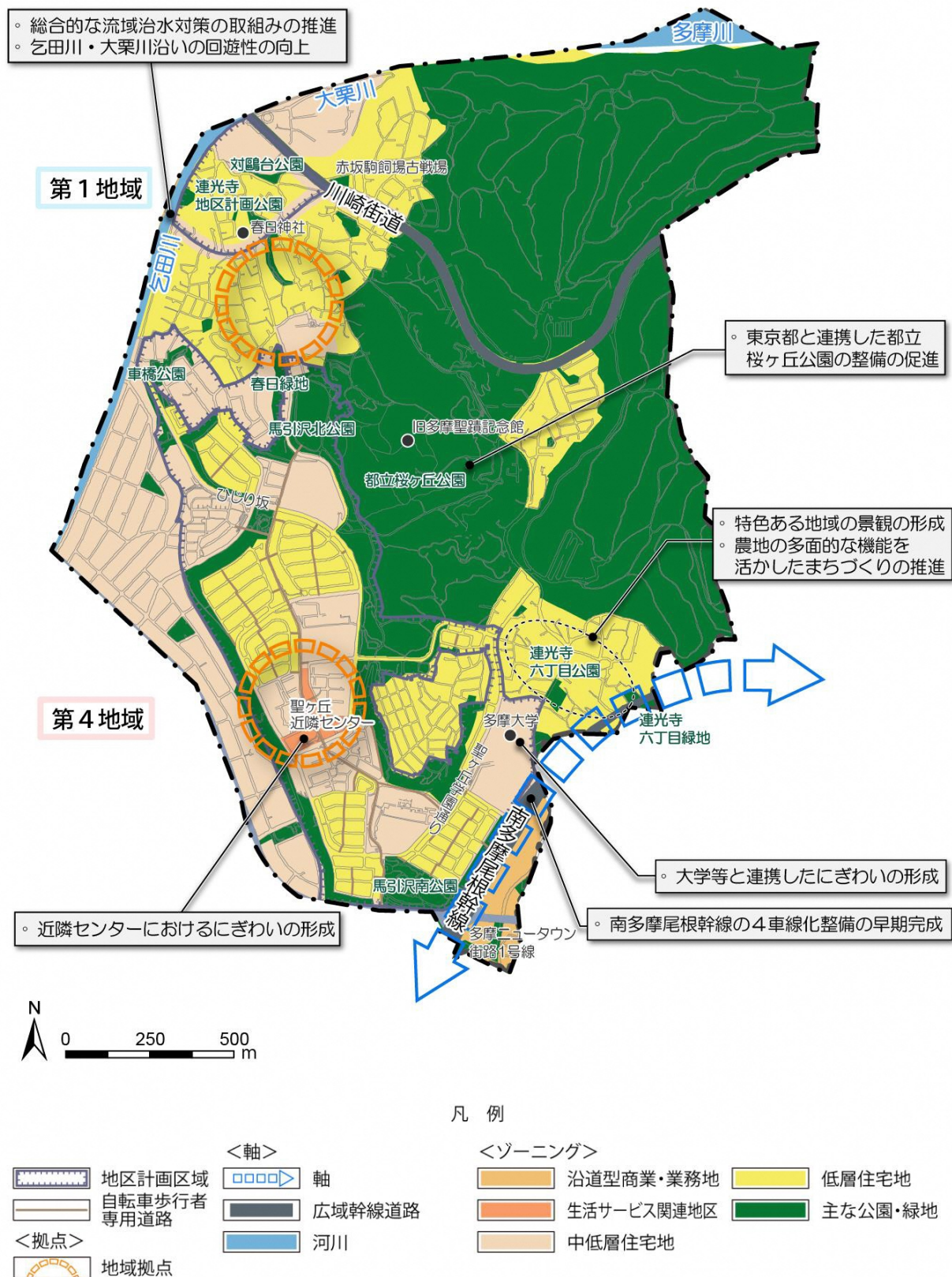
#### 特色ある地域の景観の形成

##### ○ 地域の特色に合わせた景観の形成

- ・ 市指定天然記念物・ケヤキがある春日神社、都立桜ヶ丘公園にある市指定有形文化財・旧多摩聖蹟記念館、かつて対鷗<sup>おう</sup>荘があった対鷗<sup>おう</sup>台公園、伝承地である赤坂駒飼場古戦場など、地域の歴史・文化を伝える資源の保全と活用を図るとともに、地域の特色に合わせた景観の形成に努めます。
- ・ 計画的に配置された馬引沢北公園（大谷戸公園）や馬引沢南公園などの公園・緑地、丘陵地に広がる樹林地、ひじり坂や自転車歩行者専用道路などにある街路樹のみどりなど、多くのみどりがあることから、適切な維持管理を行い、うるおいのあるみどりの景観の形成に努めます。
- ・ 大栗川や乞田川が身近にある環境を活かし、街路樹の修景などにより水辺空間の良好な景観の形成を図ります。



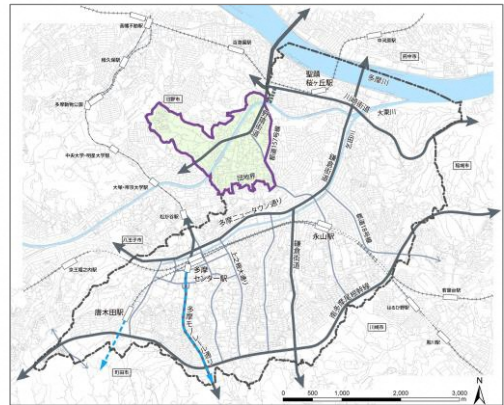
## 第2 地域のまちづくり方針図



### 3-3 第3地域

#### 1) 第3地域の現況と特徴

- ・第3地域は、和田、東寺方（一部）、落川（一部）、貝取（一部）、百草から構成される約193haの地域です。
- ・地域内に駅はなく、北東部は聖蹟桜ヶ丘駅、北西部は高幡不動駅、南部は永山駅又は多摩センター駅と、駅勢圏が分かれています。
- ・野猿街道沿道や都道乞田東寺方線（多3・4・19号ニュータウン街路2号線）沿道は、幹線道路沿道の利便性を活かして商業・業務機能が広がっています。
- ・工場・倉庫等と住宅が混在する地域もあり、和田久保下地区地区計画の一部は特別工業地区に指定されています。
- ・「土地区画整理事業」により整備され、良好な都市基盤を有している地区もありますが、狭あい道路が多いなど、都市基盤の整備検討が必要と考えられる地域もあります。
- ・百草団地は、多摩市と日野市にまたがっており、都市計画法の「一団地の住宅施設」に定められていることから、将来のまちのあり方について、関係機関との調整が必要です。
- ・地域の中央部には大栗川が流れており、うるおいのある空間を形成するとともに、和田緑地保全の森特別緑地保全地区や、和田緑地、和田公園などの公園・緑地を有するみどり豊かな地域です。
- ・住宅地には都市農地が点在しており、一部は生産緑地地区として指定されています。
- ・地域内には、大乘寺や稲荷塚古墳などの地域の歴史と文化を伝える資源を有しています。







## 「和田」の由来とまちの特徴



「和田」という地名は全国各地にあり、その名の由来は【湾曲】【海】【田】【人名】【その他】と諸説ありますが、多摩市和田は、この地域を流れている大栗川の湾曲に由来か、7 世紀ごろに普及した水田開発に由来していると思われます。

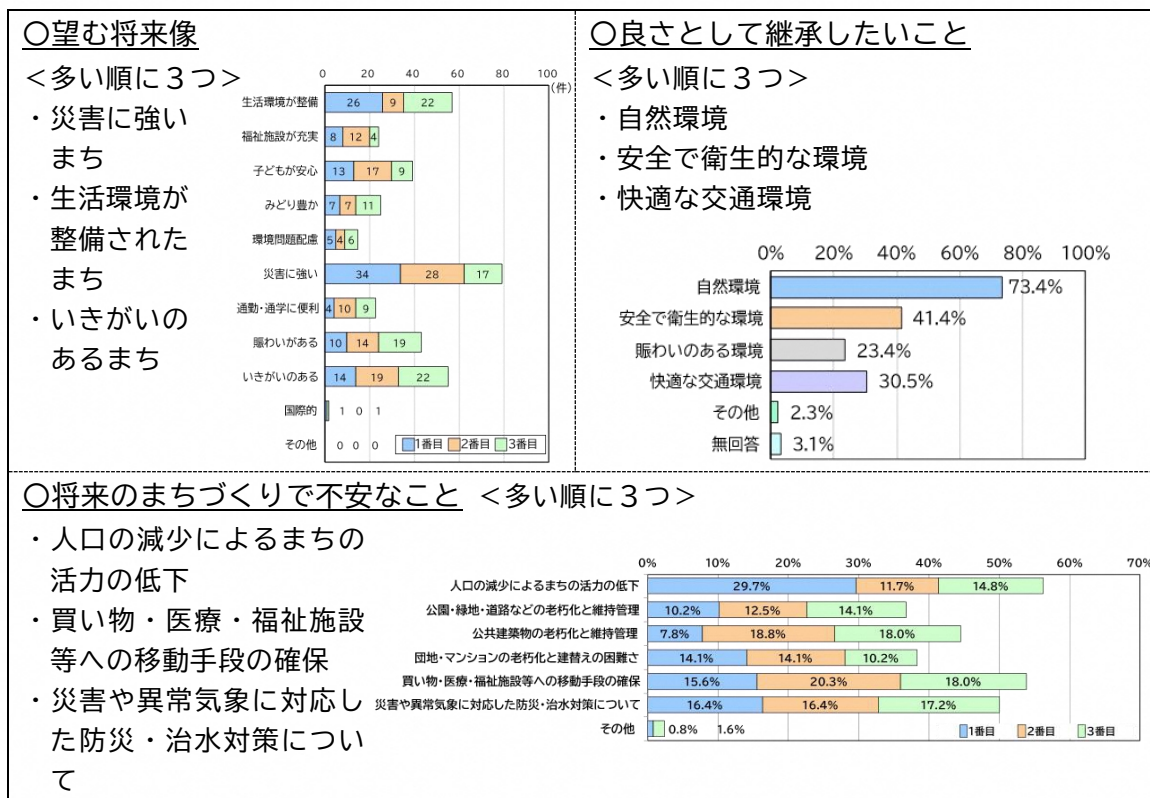
実際、この地域には市内でも比較的古くから人が居住した形跡があり、それを裏付ける遺構として「稻荷塚古墳」が挙げられます。この古墳は過去に実施された確認調査により八角形墳の可能性が指摘されており、同時期の古墳としては最大級とされています。

古くから人が居住してきたと考えられる和田ですが、鉄道駅からやや離れていることから、急激な市街化の影響を受けることなく今に至っています。それは、多摩ニュータウン開発に伴って河川改修された大栗川や野猿街道、土地区画整理事業による計画的住宅市街地がある反面、日野市境に残された斜面緑地や、農道沿いの自然発生的住宅市街地、生産緑地、幹線道路沿いのショッピングセンターや工場等が入り混じった複合的な市街地が形成されていることから伺えます。

都市計画的にはあまり秩序の取れた地域ではないかもしれませんが、それが逆にかつての多摩らしさを随所に残す、歩いて楽しい魅力を醸し出しているのかもしれません。

※コラムは多摩市都市計画審議会特別委員会で関わった学識経験者に執筆いただいています。

## 2) 市民の意識



(令和4年10月 市民アンケート結果より一部抜粋)

## 3) 第3地域におけるまちづくりの課題

### (1) にぎわいづくりに関する課題

- ・鉄道駅がないため、地域の核の形成によるにぎわいづくりが求められています。
- ・和田公園などの公園・緑地において、市民協働によるにぎわいづくりが求められています。
- ・大栗川の水辺空間、大乘寺や稲荷塚古墳など地域資源を活かした回遊性のあるにぎわいづくりが求められています。
- ・中和田通りの拡幅整備に併せた、道路沿道や地域内に立地する帝京大学と連携したにぎわいづくりが求められています。

### (2) 都市基盤ネットワークに関する課題

- ・地域内に鉄道駅がないことから、住宅地と鉄道駅を結ぶ公共交通ネットワークの維持や移動環境の向上が求められています。
- ・地域内は面整備が行われていない地区が広がっており、歩行者の安全性向上が求められています。
- ・野猿街道や都道乞田東寺方線などの幹線道路沿いにおける歩行者・自転車の快適性の向上が求められています。



### (3) 水とみどりの保全・整備に関する課題

- ・大栗川などの河川、和田緑地保全の森特別緑地保全地区や和田緑地などのまとまりのあるみどりや、多摩丘陵の地形や河川に沿ったみどりの保全とネットワークの形成が必要となっています。
- ・街路樹等の適切な維持管理が必要となっています。
- ・大栗川における水質の保全が必要となっています。
- ・百草や東寺方などに点在する都市農地の保全と農地を活かしたまちづくりが求められています。
- ・和田公園などの公園・緑地は、地域のニーズに応じた公園づくりが求められています。
- ・市民や市民団体などとの協働によるみどりの維持管理が必要となっています。

### (4) 安全・安心のまちづくりに関する課題

- ・住宅や建築物、インフラ施設の耐震化が必要となっています。
- ・道路などの都市基盤の整備水準が必ずしも高くない地域においては、建替えに合わせた狭あい道路の拡幅整備などによる住環境の改善が必要となっています。
- ・大栗川などの河川整備による防災性の向上が求められています。
- ・災害の特性に対応した避難所や災害備蓄品の充実が求められています。
- ・公共・公益施設等におけるバリアフリー化による歩きやすい空間の形成が求められています。

### (5) 生活環境づくりに関する課題

- ・周辺住環境に配慮した、住工混在のまちづくりが求められています。
- ・都市計画法の「一団地の住宅施設」に定められている百草団地では、将来のあり方について関係機関との検討が必要となっています。
- ・良質な住宅ストックとして維持していくために、適切なマンション管理が必要となっています。
- ・大乘寺や稲荷塚古墳などの歴史・文化資源の保全と地域特性に合わせた景観の誘導が求められています。

## 4) 第3地域のまちづくりの方針

### ■まちづくりの基本的な方向性

地域とともに、これからもふれあいや憩い、交流を育てるまち

- 公共施設等の集積を活かした、地域の核の形成
- 生活道路の整備による道路空間環境の向上
- 駅と住宅地などを結ぶ公共交通の維持など、誰もが移動しやすい環境整備
- 大栗川の水辺空間の活用
- 百草団地の将来のあり方の検討
- 周辺の住環境と調和が図られた産業・業務地の形成

### ■ゾーニングの考え方

#### ① 複合型商業・業務地

- ・ 市立総合体育館周辺などは、住機能も含め、住宅都市に必要とされる諸機能が集積した商業・業務地の形成を図ります。

#### ② 沿道型商業・業務地

- ・ 野猿街道沿道の一部は、周辺住環境に配慮しつつ、幹線道路沿道の利便性を活かした商業・業務地の形成を図ります。

#### ③ 産業・業務地

- ・ 特別工業地区は、業務機能や工場・倉庫等の産業・業務地としての維持・向上を図ります。
- ・ 都道乞田東寺方線（多3・4・19号ニュータウン街路2号線）沿道一帯は、周辺の住環境に配慮しつつ、業務機能や工場・倉庫等の産業・業務等の都市機能の誘導による、複合的な土地利用を図ります。

#### ④ 中低層住宅地

- ・ 計画的に面整備が進められた地区や概ね市街化が完了している住宅地は、良好な中低層住宅地の維持を図ります。
- ・ 日野市にまたがる百草団地は、「一団地の住宅施設」に定められていることから、関係機関と連携を図り、地区計画への移行を検討します。

#### ⑤ 低層住宅地

- ・ 生活道路の整備やみどりの確保を図りながら、地区計画等の活用を促進し、みどり豊かな良好な住環境を形成します。
- ・ 農地のまとまりがある地区については、居住環境と営農環境が調和した市街地の形成により、農地の保全を図るとともに、必要に応じて田園住居地域の指定を検討します。
- ・ 帝京大学及びその周辺については、大学が立地する強みを活かして、地域の活性化につながる土地利用を検討します。



## ■まちづくりの方針

### (1) にぎわいづくりの方針

- 地域の核におけるにぎわいの形成
  - ・ 総合体育館を中心に、公共施設や商業施設等が集積していることから、地域の核としてのにぎわいの形成を進めます。
- 公園・緑地におけるにぎわいの形成
  - ・ 和田公園などの公園・緑地は、地域住民等の活動・交流の場として、憩いやにぎわいが生まれる空間を目指します。また、市民が利用しやすい公園づくりに向けて、地域の多様な担い手とともに、地域特性やニーズを踏まえた公園・緑地機能の再編の検討などの取組みを進めます。
- 地域資源を活かしたにぎわいの形成
  - ・ 大乘寺、稲荷塚古墳などの歴史・文化施設、大栗川の水辺空間などを交流の場として活用し、多様な世代が集うコミュニティの形成によるにぎわいの形成を進めます。
- 大学とまちづくりに関する取組みや連携の促進
  - ・ 地域内に立地する帝京大学と人的・知的交流の促進を図り、学生と地域の交流による地域活性化の推進、地域資源の活用など、新たなにぎわいの形成を促進します。

### (2) 都市基盤ネットワークの方針

#### ① 交通ネットワークの方針

##### 総合交通体系の構築

- 公共交通ネットワークの確保・維持
  - ・ 地域の鉄道駅は聖蹟桜ヶ丘駅又は多摩センター駅と、駅から離れている地域であり、住宅地と鉄道駅はバスで結ばれていることから、交通事業者等と連携し、公共交通ネットワークの確保・維持に努めます。
- 誰もが移動しやすい環境の整備に向けた検討
  - ・ バス停から住宅地までは、新たな交通モードなどを含めた様々な移動手段を活用し連携させることで、誰もが安全に安心して移動できる環境の構築を促進します。

#### ② 道路ネットワークの方針

##### 安全な生活道路の整備

- 利用者の安全性の向上
  - ・ 中和田通りなど、多摩市道路整備計画で重要整備路線に位置付けられた路線については、早期の整備を推進し、安全な道路空間環境の向上を図ります。
  - ・ 面整備事業が実施されておらず、道路などの都市基盤の整備検討が必要と考えられる市街地においては、生活道路の整備や住宅の建替え、建築に合わせた狭あい道路の拡幅整備の促進により利用者の安全性を確保し、安心して通行できる環境を整備します。



中和田通り

### ③ 自転車・歩行者ネットワークの方針

#### 自転車・歩行者ネットワークの形成

##### ○ 自転車ネットワークの充実

- ・整備されている自転車通行帯などは、既存ストックとして有効に活用します。また、歩行者の安全性向上など、より安全・安心・快適に通行できる環境の創出を図ります。
- ・自転車走行空間や自転車ナビマーク・ナビラインの整備を推進し、歩行者の安全性確保並びに自転車走行環境の改善を図ります。

##### ○ まちの回遊性の向上

- ・まちの回遊性の向上を図るため、シェアサイクルの整備・普及に向けた取組を検討します。

##### ○ 河川沿いの回遊性の向上

- ・大栗川沿いは、水辺空間に親しみ、楽しめる空間として東京都と連携して整備に努め、歩きやすい歩行環境と回遊性の向上を図ります。

## (3) 水とみどりの保全・整備の方針

### ① 水・みどりの方針

#### みどりの保全・活用

##### ○ みどりの適切な保全とネットワークの形成

- ・多摩丘陵の地形や河川に沿って樹林地や農地などのみどりがまとまってあり、一部は和田緑地保全の森として特別緑地保全地区に指定されています。みどりの保全・活用に資する各種制度等を活用し、みどりのネットワークの形成を図ります。



大栗川公園

#### 街路樹の適切な管理

##### ○ 安心・快適な歩行空間と持続可能なみどりの形成

- ・大栗川沿いなどの街路樹や街路植栽などは、メリハリをつけた管理を行い、健全な街路樹空間を創出し、安心・快適な歩行空間を形成します。

#### 水辺環境の整備

##### ○ 水質の保全

- ・大栗川は、河川調査や関係機関との連携、啓発活動などにより、水質の保全などに取組みます。

##### ○ 親水空間の形成

- ・大栗川沿いは、人々の憩いの場となるよう、生態系に配慮しつつ、東京都と連携して親水空間の整備・再生に努めます。



## 都市農地の保全・活用

### ○ 都市計画制度等の活用による農地の維持・保全

- ・ 都市における貴重なみどりである農地は、生産緑地地区の追加指定及び特定生産緑地の指定を行い、農地の維持・保全と利活用を促進します。

### ○ 農地の機能を活かしたまちづくりの推進

- ・ 農地は、農作物の生産のみならず、防災、環境保全、体験学習など多面的な機能を有することから、これらを活かしたまちづくりを推進します。
- ・ 地域に点在する農地の連携を図り、農地の活用や地域住民との交流の場づくりなどにより、日常生活で農と関わる取組みを促進します。

## ② 公園・緑地等の維持管理

### 公園のあり方の検討

#### ○ 地域住民の憩いの場となる屋外環境の創出

- ・ 和田公園などの公園・緑地等は、適切な維持管理を図り、みどり豊かな空間を形成します。また、地域特性・ニーズを踏まえた公園・緑地機能等のあり方の検討を進め、地域や事業者などと連携しながら、快適で安全・安心な、地域の憩いの場となり、市民が利用しやすい屋外空間の創出を目指します。

### 市民参加によるみどりの維持管理

#### ○ 市民参加による維持管理の推進

- ・ 地域におけるみどりの保全・活用の取組みを支援し、市民参加の拡充方策の検討を促進します。また、市民が公園・緑地に関わる機会の創出や、それに適した公園運営・利活用の多様化の検討を促進します。

## (4) 安全・安心のまちづくりの方針

### ① 災害に強いまちづくりの推進

#### 安全な市街地の形成

#### ○ 建築物やインフラ施設の耐震性向上

- ・ 地震発生時の被害を抑えるため、住宅や建築物、インフラ施設の耐震性の向上を図ります。

#### ○ 住環境の改善

- ・ 面整備事業が実施されておらず、道路などの都市基盤の整備検討が必要と考えられる市街地においては、狭あい道路の拡幅整備、主要生活道路の整備、建替えに合わせた共同化や道路空間の確保などにより、住環境の改善を図ります。
- ・ 地域特性を踏まえ、地区計画の活用や面整備事業実施の可能性について、検討を促進します。

## 防災対策の推進

### ○ 防災対策の推進

- ・ 土砂災害特別警戒区域や土砂災害警戒区域等では、東京都と連携し、必要な対策を講じていきます。

### ○ 流域治水対策の取組みの推進

- ・ 大栗川については、東京都と連携し、適切な流域治水対策を推進します。

## 避難所や災害備蓄品の充実

### ○ 避難所・避難経路の充実

- ・ 避難所は、防災備蓄の充実やライフラインの寸断時にも備えた対応を図り、機能強化を図るとともに、適切な管理を行います。
- ・ 避難場所としてのオープンスペースの確保を促進します。
- ・ 自助意識の向上に加え、地域との共助による防災体制づくりを推進します。

## ② バリアフリー化の推進

### 施設・公共空間におけるバリアフリー化の推進

#### ○ バリアフリー化の推進

- ・ 公共・公益施設等においては、誰もが暮らしやすく、歩きやすい空間を形成するため、段差解消や視覚障害者誘導用ブロック等の設置により、バリアフリー化を推進します。

## (5) 生活環境づくりの方針

### ① 良好な住宅地の形成

#### 良好な住環境の保全

##### ○ 低層住宅地における良好な住環境の保全

- ・ 地区計画が指定されている地区では、ルール周知を図り、良好な住環境を保全します。
- ・ まちづくりのルールが定められていない区域においては、地域街づくり計画や地区計画の策定など、住環境の保全を担保する手法の活用を促進します。

#### 良質な住宅ストックの形成

##### ○ マンション管理の適正化の促進

- ・ マンションについては、国や東京都と連携して、管理状況の実態把握に努めるとともに、適正なマンション管理の促進を図ります。
- ・ 旧耐震基準マンションの耐震化を促進します。
- ・ 国や東京都と連携して、マンションの管理状況に応じた、環境性能の向上につながる取組みに関する情報提供を行います。



## 住宅団地の再生

### ○ 地域の環境に調和した更新の誘導

- ・ 百草団地は、建物の老朽化や入居者の高齢化などに対応するため、団地再生に向けた検討を行います。
- ・ 住宅団地の再生にあたっては、子育て世代の流入の促進に資する子育て支援施設や住まいなど、多世代、多様なライフスタイルやニーズ、及び地域の要請に応じた導入機能等の事業者への要請を行い、地域の環境に調和した更新を誘導し、多世代が生活するまちに再生を図ります。
- ・ 住宅団地の再生にあたっては、多世代のニーズに応じた住まい・間取りの整備・改修や周辺の豊かなみどりを活かした屋外空間の創出に努めるとともに、多世代が交流できる団地再生拠点を整備し、コミュニティ形成への利活用を図ります。

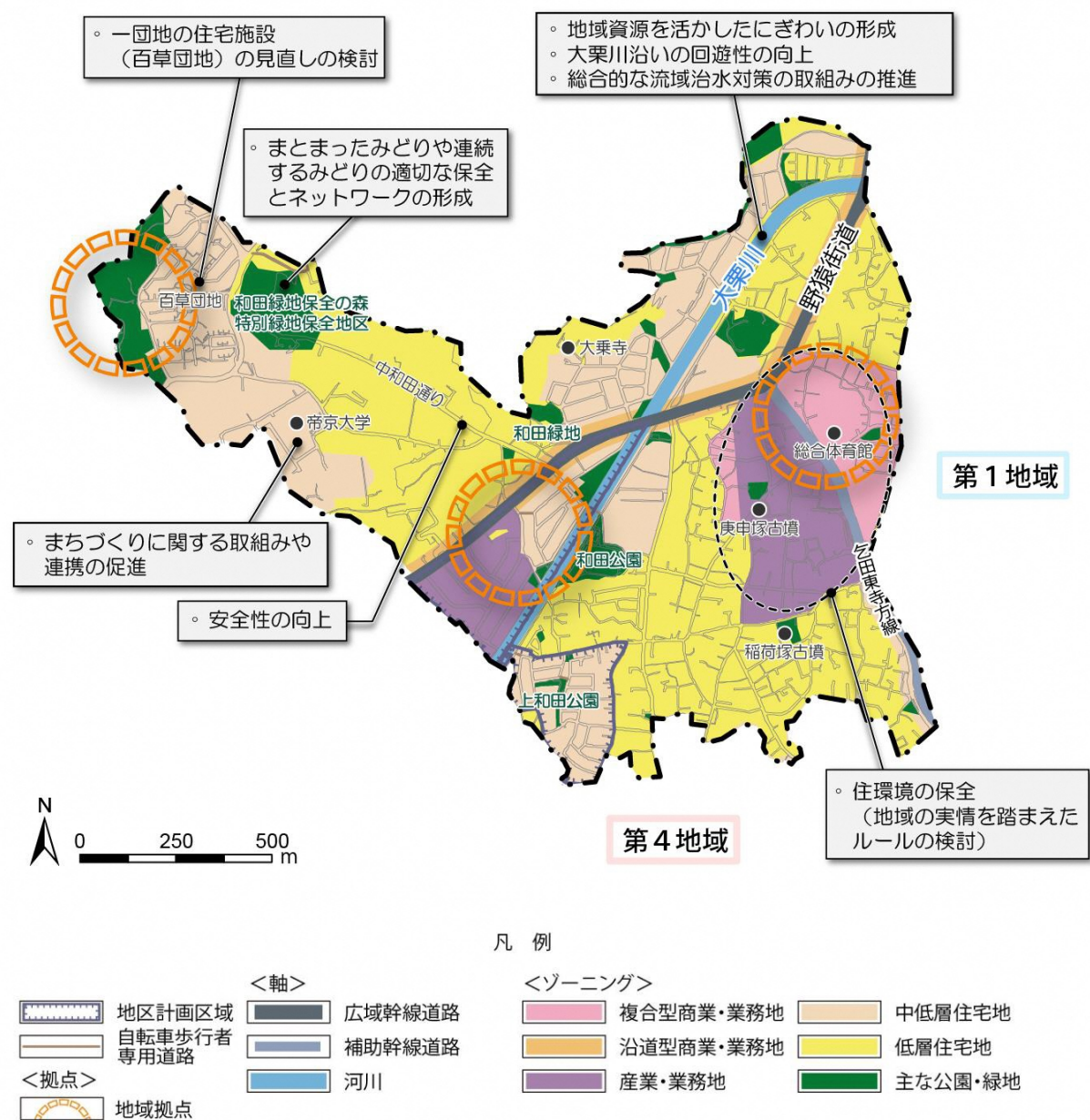
## ② 良好な景観の形成

### 特色ある地域の景観の形成

#### ○ 資源の保全と活用、特色に合わせた景観の形成

- ・ 庚申塚古墳や東京都指定史跡・稲荷塚古墳、地域の歴史・文化を伝える資源の保全と活用を図るとともに、地域の特色に合わせた景観の形成に努めます。
- ・ 和田公園などの公園、丘陵地に広がる緑地、街路樹のみどりなど、多くのみどりがあることから、適切な維持管理を行い、うるおいのあるみどりの景観の形成に努めます。
- ・ 大栗川が身近にある環境を活かし、街路樹の修景などにより水辺空間の良好な景観の形成を図ります。

### 第3 地域のまちづくり方針図

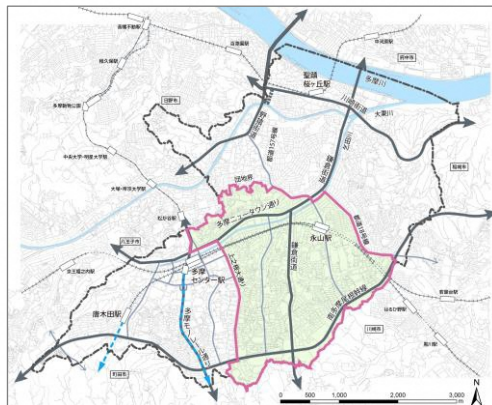




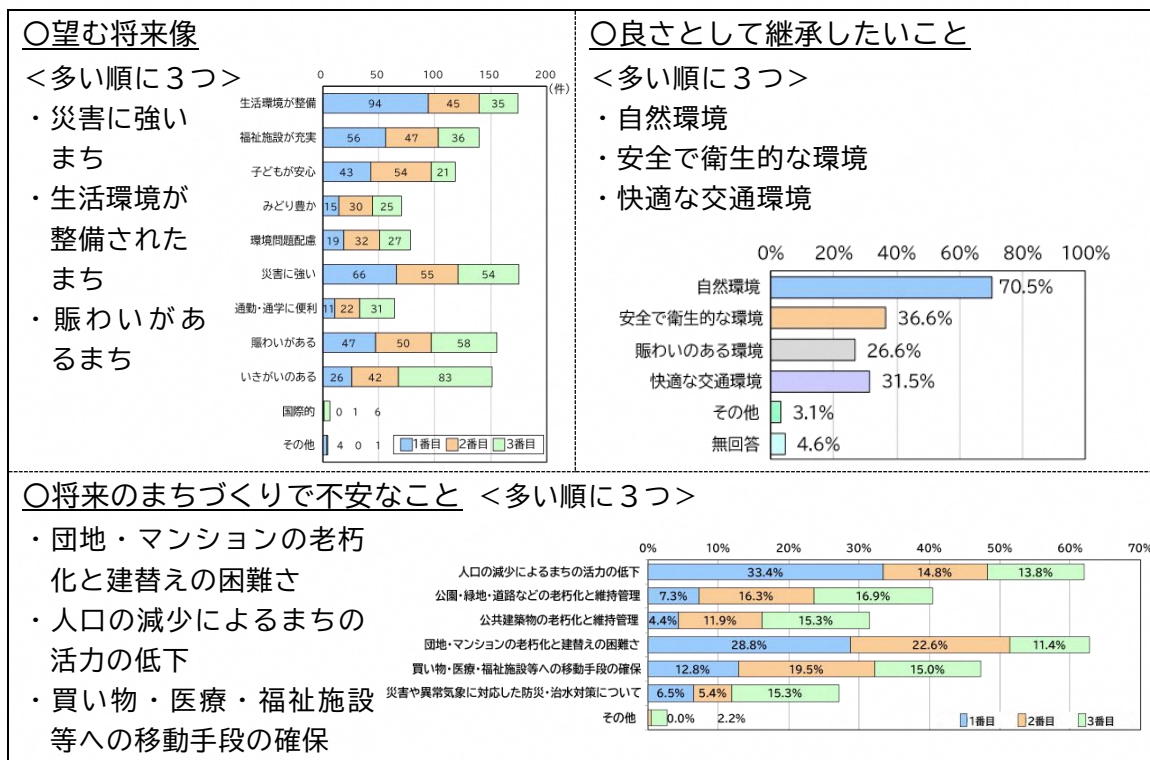
## 3-4 第4地域

### 1) 第4地域の現況と特徴

- ・第4地域は、市の南部に位置し、諏訪、永山、貝取、豊ヶ丘、愛宕、南野、和田（一部）、東寺方（一部）、乞田（一部）から構成される約655haの地域です。
- ・都市拠点である永山駅があり、駅周辺は生活サービス機能をはじめとする複合的な機能がコンパクトに集約しています。
- ・地域の南側には南多摩尾根幹線が通っており、鎌倉街道との交差点部一帯は多摩ニュータウン特別業務地区に指定され、多数の企業が集積しています。また、東京都による南多摩尾根幹線の全線4車線化整備に合わせた、沿道土地利用の転換に向けた取組みを進めています。
- ・多摩ニュータウン開発事業として、「新住宅市街地開発事業」と「土地区画整理事業」により整備された地域で、開発の中でも初期の段階に整備された住宅団地（諏訪団地・永山団地）を有しています。
- ・住宅団地は、建ぺい率・容積率を抑えたゆとりのある住環境が形成されていますが、老朽化が進行しており、公的賃貸住宅では順次、団地再生事業が行われています。
- ・豊ヶ丘南公園、一本杉公園などの公園、水辺がある瓜生緑地や瓜生せせらぎ散歩道など、多くの公園・緑地があるほか、よこやまの道をはじめとした緑道、幹線道路沿道の法面緑地など、豊かなみどりを有する地域です。
- ・地域の北側には乞田川が流れており、川沿いは遊歩道や桜並木があり、親水空間が創出されています。
- ・一本杉公園内の旧有山家住宅や旧加藤家住宅地域内の念仏供養板碑、地蔵菩薩像など、地域の歴史と文化を伝える資源が多くあります。
- ・南多摩尾根幹線沿道は、東京2020オリンピック自転車ロードレースのコースだったこともありスポーツバイク利用者が多くなっています。また、多摩東公園や一本杉公園、東京多摩フットボールセンター・南豊ヶ丘フィールド（旧南豊ヶ丘小学校）等のスポーツ施設が立地しており、スポーツ資源が多くあります。



## 2) 市民の意識



(令和4年10月 市民アンケート結果より一部抜粋)

## 3) 第4地域におけるまちづくりの課題

### (1) にぎわいづくりに関する課題

- ・計画的に整備された愛宕、諏訪、永山、貝取、豊ヶ丘の近隣センターの再生によるにぎわいづくりが求められています。
- ・豊ヶ丘南公園や一本杉公園などの、公園・緑地において、市民協働によるにぎわいづくりが求められています。
- ・全線4車線化整備が進められている南多摩尾根幹線沿道における、広域ポテンシャルを活かした土地利用転換の推進と、転換時における周辺住環境への配慮や都市基盤整備によるにぎわいづくりが求められています。
- ・地域内に立地する国士舘大学と連携したにぎわいづくりが求められています。

### (2) 都市基盤ネットワークに関する課題

- ・鉄道駅から離れている住宅地も多いことや、南多摩尾根幹線沿道へのアクセス向上など、公共交通ネットワークの維持や移動環境の向上が求められています。
- ・南多摩尾根幹線の整備促進が求められています。
- ・住宅地内に整備された自転車歩行者専用道路における歩行者の安全性向上や、居心地が良く歩きたくなる歩行環境の向上が求められています。
- ・多摩ニュータウン通り、鎌倉街道、貝取大通り、上之根大通り、豊ヶ丘中通りなど



の幹線道路沿いや自転車歩行者専用道路における歩行者・自転車の快適性向上が求められています。

### (3) 水とみどりの保全・整備に関する課題

- ・ 豊ヶ丘南公園、一本杉公園などの公園・緑地において、地域のニーズに応じた公園づくりが求められています。
- ・ 市民、市民団体などとの協働によるみどりの維持管理が必要となっています。
- ・ 乞田川、瓜生緑地や瓜生せせらぎ散歩道における水質の保全が必要となっています。
- ・ 乞田川や多摩丘陵の地形に沿ったみどりの保全とネットワークの形成が必要となっています。
- ・ 貝取大通り、上之根通りなどの幹線道路や、愛宕北通りなどにおける街路樹等の適切な維持管理が必要となっています。

### (4) 安全・安心のまちづくりに関する課題

- ・ 特定緊急輸送道路に指定されている鎌倉街道沿道建築物の耐震化が必要となっています。
- ・ 住宅や建築物、インフラ施設の耐震化が必要となっています。
- ・ 災害の特性に対応した避難所や災害備蓄品の充実が求められています。
- ・ 乞田川の河川整備による防災性の向上が求められています。
- ・ 南多摩尾根幹線の整備による防災性の向上が求められています。
- ・ 公共・公益施設等はバリアフリー化による歩きやすい空間の形成が求められています。

### (5) 生活環境づくりに関する課題

- ・ ニュータウン開発により整備された住宅団地における、老朽化に対応した良質な住宅ストックへの更新等が求められています。
- ・ 近隣センターは計画的に整備されたものの、空き店舗等が発生して商業機能の低下がみられることから、地域特性に応じた再生が求められています。
- ・ ニュータウン開発により、計画的に住宅地が整備された区域におけるゆとりある住環境の保全が必要となっています。
- ・ 良質な住宅ストックとして維持していくために、適切なマンション管理が必要となっています。
- ・ 一本杉公園内の旧有山家住宅や旧加藤家住宅地域内の念仏供養板碑<sup>ねんぶつくよういたび</sup>、地藏菩薩像<sup>じざうぼさつぞう</sup>などの歴史・文化資源の保全と地域特性に合わせた景観の誘導が求められています。

## 4) 第4地域のまちづくりの方針

### ■まちづくりの基本的な方向性

拠点がネットワーク化され、豊かな自然やゆとりある住空間があり  
魅力的な暮らしができるコンパクトなまち

- 幹線道路沿道における新たな商業・産業・業務地としての土地利用の形成
- 永山駅、南多摩尾根幹線、近隣センターの相互補完による地域の価値や魅力の向上
- ゆとりある住環境、良好な住宅ストックの活用
- 老朽化が進行する団地の建替えや改修による快適な住環境の形成
- 地域の利用ニーズを踏まえた近隣センターの機能更新・再編
- 公園・自転車歩行者専用道路を活用した心地よい屋外空間の形成
- 乞田川の水辺空間の活用
- 誰もが移動しやすい交通環境の向上

### ■ゾーニングの考え方

#### ① 複合型商業・業務地

- ・ 永山駅周辺は、住機能も含め、住宅都市に必要とされる諸機能が集積した商業・業務地の形成を図ります。

#### ② 沿道型商業・業務地

- ・ 多摩ニュータウン通り沿道や鎌倉街道沿道は、周辺住環境に配慮しつつ、幹線道路沿道の利便性を活かした商業・業務地の形成を図ります。

#### ③ 産業・業務地

- ・ サービスインダストリー地区（特別業務地区）は、産業・業務機能の維持・向上を図ります。
- ・ 南多摩尾根幹線沿道の南側は、幹線道路沿道の立地を活かし、学校給食センターや産業・業務等の都市機能の誘導による、複合的な土地利用を図ります。

#### ④ 広域型複合地

- ・ 南多摩尾根幹線沿道の一部区域は、道路整備による広域アクセスの利便性を活かした広域・複合的な土地利用を図り、新たに多摩ニュータウンの魅力を高める区域として、周辺の住環境に配慮しつつ、沿道立地型の産業・業務、商業等の都市機能の誘導を図ります。
- ・ 東京多摩フットボールセンター・南豊ヶ丘フィールド（旧南豊ヶ丘小学校）は、周辺の都市公園とともにスポーツ施設としての機能を有しており、その機能の継続・充実が求められていることから、周辺の住環境に配慮しつつ、適切な土地利用を誘導します。



## ⑤ 生活サービス関連地区

- ・ 計画的に面整備が進められ、商業をはじめとした都市機能が集積する区域は、商業やコミュニティの場の充実など市民のニーズに対応し、多世代が生活できる、住宅地の日常生活を支える生活サービス機能の誘導・集積を図ります。

## ⑥ 中低層住宅地

- ・ 計画的に面整備が進められた地区や概ね市街化が完了している住宅地は、良好な中低層住宅地の維持を図ります。
- ・ 団地やマンションの維持管理や再生、建替えにあたっては、現在の住環境を守りつつ、多様な都市機能や様々な種類の住宅の誘導などにより、子育て世帯等、多世代が生活するまちに再生を図ります。
- ・ 地区の現状や必要に応じて、用途地域や地区計画等のあり方を検討します。
- ・ 南多摩尾根幹線沿道における団地再生と合わせた土地利用転換に際しては、周辺住宅地の住環境に配慮した整備を行います。
- ・ 南野二丁目地区地区計画区域は、都市公園に隣接した良好な市街地が形成された地区で、教育施設が集積するみどり豊かな地区ですが、学校教育の多様性の確保や子育て世代の流入を図るため、教育施設としての位置づけの維持・保全を図りつつ、学校用途の拡大を行います。

## ⑦ 低層住宅地

- ・ 計画的に整備された戸建住宅を中心としたまとまりのある住宅地は、低層住宅地として維持し、ゆとりとうるおいのある住環境を形成します。

## ■まちづくりの方針

### (1) にぎわいづくりの方針

#### ○ 近隣センター地区におけるにぎわいの形成

- ・ 諏訪、永山、貝取、豊ヶ丘、愛宕の近隣センターは、商業、福祉、コミュニティ施設、サテライトオフィスなど、日常生活に必要な機能への再編を図り、多様な世代がともに暮らせる世代間の交流が図られたにぎわいの形成を進めます。
- ・ 永山の近隣センターの再生にあたっては、団地再生に合わせた生活サービス機能の強化や幹線道路沿道を含めた再配置等により、にぎわいの形成を図ります。
- ・ 都市拠点である永山駅周辺や整備が進められる南多摩尾根幹線沿道と連携し、互いに補完することにより、居住者が生活しやすい生活環境の整備を図ります。

#### ○ 公園・緑地のにぎわいの形成

- ・ 豊ヶ丘南公園や一本杉公園などの公園・緑地は、地域住民等の活動・交流の場として、憩いやにぎわいが生まれる空間を目指します。また、市民が利用しやすい公園づくりに向けて、地域の多様な担い手とともに、地域特性やニーズを踏まえた公園・緑地機能の再編の検討などの取組みを進めます。

#### ○ 大学とまちづくりに関する取組みや連携の促進

- ・ 地域内に立地する国士舘大学と人的・知的交流の促進を図り、地域活性化の推進や

地域資源の活用など、新たなにぎわいの形成を促進します。

○ 南多摩尾根幹線沿道の土地利用転換による新たなにぎわいの形成

- ・ 南多摩尾根幹線沿道は、産業・業務、商業機能などの誘導により、にぎわいと雇用の場の創出を図るとともに、子育て世帯を中心とした新たな来街者や定住者呼び込み、地域のみならず、多摩ニュータウン全体の活性化を図ります。
- ・ 南多摩尾根幹線沿道のうち、諏訪・永山沿道地区は、適切に土地利用の転換を図り、産業・業務、商業機能の誘致や新たなにぎわい・やすらぎ・雇用の場を創出します。
- ・ 土地利用転換を図るため、機能誘導にあわせた都市基盤整備を図るとともに、用途地域等の変更や地区計画等の策定を行います。
- ・ 南多摩尾根幹線沿道のうち、貝取・豊ヶ丘地区の沿道は、今後の団地再生にあわせて各地権者等と連携し、土地利用転換の検討を進めます。

## (2) 都市基盤ネットワークの方針

### ① 交通ネットワークの方針

#### 総合交通体系の構築

○ 公共交通ネットワークの確保・維持

- ・ 地域の鉄道駅は永山駅であり、住宅地と鉄道駅はバスで結ばれていることから、交通事業者等と連携し、公共交通ネットワークの確保・維持に努めます。

○ 誰もが移動しやすい環境の整備に向けた検討

- ・ バス停から住宅地まで段差や坂道等のバリアが生じる箇所が多いことから、新たな交通モードなどを含めた様々な移動手段を積極的に活用し連携させることで、誰もが安全に安心して移動できる環境の構築に向けた検討を推進します。

○ 都市拠点や軸、地域拠点等とのつながり強化のための交通ネットワークの導入検討

- ・ 永山駅周辺、近隣センター、南多摩尾根幹線沿道が、それぞれ連携し、互いに補完していくため、各種交通モードを選択・連携できるシステムなどにより、地域内を自由に移動できる環境の整備を検討します。

### ② 道路ネットワークの方針

#### 幹線道路の整備促進

○ 南多摩尾根幹線の4車線化整備の早期完了

- ・ 東京都と連携し、南多摩尾根幹線の全線4車線化整備を促進します。

#### 道路空間の再構築

○ ウォーカブルなまちづくりの推進

- ・ 近隣センターにおいては、にぎわいの中で居心地が良く歩きたくなるウォーカブルなまちづくりを進めるため、道路空間の再構築を検討します。



豊ヶ丘・貝取近隣センター



### ③ 自転車・歩行者ネットワークの方針

#### 自転車・歩行者ネットワークの形成

##### ○ 自転車歩行者専用道路の環境整備

- ・ ネットワークが形成されている自転車歩行者専用道路などは、既存ストックとして有効に活用します。また、歩行者の安全性向上など、より安全・安心・快適に通行できる環境の創出を図ります。
- ・ 自転車走行空間や自転車ナビマーク・ナビラインの整備を推進し、歩行者の安全性確保並びに自転車走行環境の改善を図ります。

##### ○ まちの回遊性の向上

- ・ まちの回遊性の向上を図るため、シェアサイクルの整備・普及に向けた取組みを検討します。

### (3) 水とみどりの保全・整備の方針

#### ① 水・みどりの方針

##### みどりの保全・活用

##### ○ 連続するみどりの保全とネットワークの形成

- ・ 多摩丘陵の地形に沿って連続して樹林地があり、よこやまの道などは緑道として整備されています。また、公園や自転車歩行者専用道路内にもまとまったみどりや連続したみどりがあることから、これらのみどりの適切な保全や維持管理による、みどりのネットワークの形成を図ります。

##### 街路樹の適切な管理

##### ○ 安心・快適な歩行空間と持続可能なみどりの形成

- ・ 乞田川沿いの桜並木、貝取大通り、上之根大通りなどの幹線道路沿いや、愛宕北通りなどの街路樹や街路植栽などは、メリハリをつけた管理を行い、健全な街路樹空間を創出し、安心・快適な歩行空間を形成します。

##### 水辺環境の整備

##### ○ 水質の保全

- ・ 乞田川等は、調査や関係機関との連携、啓発活動などにより、水質の保全などに取組みます。

##### ○ 親水空間の形成

- ・ 乞田川沿いは、人々の憩いの場となるよう、生態系に配慮しつつ、東京都と連携して親水空間の整備・再生に努めます。

## ② 公園・緑地等の維持管理

### 公園のあり方の検討

#### ○ 地域住民の憩いの場となる屋外環境の創出

- ・ 豊ヶ丘南公園や一本杉公園などの公園・緑地等は、適切な維持管理を図り、みどり豊かな空間を形成します。また、地域特性・ニーズを踏まえた公園・緑地機能等のあり方の検討を進め、地域や事業者などと連携しながら、快適で安全・安心な、地域の憩いの場となり、市民が利用しやすい屋外空間の創出を目指します。

### 市民参加によるみどりの維持管理

#### ○ 市民参加による維持管理の推進

- ・ 地域におけるみどりの保全・活用の取組みを支援し、市民参加の拡充方策の検討を促進します。また、市民が公園・緑地に関わる機会の創出や、それに適した公園運営・利活用の多様化の検討を促進します。

## (4) 安全・安心のまちづくりの方針

### ① 災害に強いまちづくりの推進

#### 幹線道路沿道等の不燃化・耐震化の促進

#### ○ 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化等の推進

- ・ 市街地の延焼防止や災害発生後の円滑な輸送を支えるため、特定緊急輸送道路に指定されている多摩ニュータウン通りや鎌倉街道の沿道建築物の耐震化を重点的に進めます。また、南多摩尾根幹線は、災害時には緊急輸送道路となることから、沿道での防災機能や施設などの検討を進めます。

#### 安全な市街地の形成

#### ○ 建築物やインフラ施設の耐震性向上

- ・ 地震発生時の被害を抑えるため、住宅や建築物、インフラ施設の耐震性の向上を図ります。

#### ○ 防災対策の推進

- ・ 土砂災害特別警戒区域や土砂災害警戒区域等では、東京都と連携し、必要な対策を講じていきます。

#### ○ 流域治水対策の取組みの推進

- ・ 乞田川については、東京都と連携し、適切な流域治水対策を推進します。

#### 避難所や災害備蓄品の充実

#### ○ 地域の防災性の向上

- ・ 南多摩尾根幹線の全線4車線化整備に伴い、災害時の円滑な避難路や緊急物資の輸送路が確保されることから、広域的な幹線道路機能を活かした地域の防災性の向上を図ります。



### ○ 災害時を想定した団地建替え

- ・ 住宅団地の建替えにおいては、避難経路やオープンスペースの確保など、災害時を想定した対策に努めるよう事業者に要請します。

### ○ 避難所・避難経路の充実

- ・ 避難所は、防災備蓄の充実やライフラインの寸断時にも備えた対応など機能強化を図るとともに、適切な管理を行います。
- ・ 自助意識の向上に加え、地域との共助による防災体制づくりを推進します。

## ② バリアフリー化の推進

### 施設・公共空間におけるバリアフリー化の推進

#### ○ バリアフリー化の推進

- ・ 公共・公益施設等においては、誰もが暮らしやすく、歩きやすい空間を形成するため、段差解消や視覚障害者誘導用ブロック等の設置により、バリアフリー化を推進します。

## (5) 生活環境づくりの方針

### ① 良好な住宅地の形成

#### 良好な住環境の保全

##### ○ 低層住宅地における良好な住環境の保全

- ・ 地区計画が指定されている地区では、ルールの周知を図り、良好な住環境を保全します。

#### 良質な住宅ストックの形成

##### ○ マンション管理の適正化の促進

- ・ マンションについては、国や東京都と連携して、管理状況の実態把握に努めるとともに、適正なマンション管理の促進を図ります。
- ・ 旧耐震基準マンションの耐震化を促進します。
- ・ 国や東京都と連携して、マンションの管理状況に応じた、環境性能の向上につながる取組みに関する情報提供を行います。

##### ○ 良質な住宅ストックの形成

- ・ 国や東京都、関係機関と連携して、既存住宅の適正な維持管理、長寿命化に資する大規模修繕や建替え等、再生方策に係る検討を促進します。

## 住宅団地の再生促進

### ○ 地域の環境に調和した更新の誘導

- ・ 住宅団地の再生にあたっては、子育て世代の流入の促進に資する子育て支援施設や住まいなど、多世代、多様なライフスタイルやニーズ、及び地域の要請に応じた導入機能等の事業者への要請などにより、地域の環境に調和した更新を誘導し、多世代が生活するまちに再生を図ります。
- ・ 公共施設跡地や住宅団地の再生に伴う創出用地は、多世代、多様なニーズに応じた住まいや機能の導入への活用を図ります。
- ・ 住宅団地の再生にあたっては、多世代のニーズに応じた住まい・間取りの整備・改修や周辺の豊かなみどりを活かした屋外空間の創出に努めるとともに、多世代が交流できる団地再生拠点を整備し、コミュニティ形成への利活用を図ります。
- ・ 本地域の一部は、東京都の「マンション再生まちづくり推進地区」に指定されていることから、旧耐震基準で建てられた分譲マンションの建替え・改修に必要な合意形成を支援することにより、住宅団地の再生促進を図ります。



諏訪地区

## ② 良好な景観の形成

### 特色ある地域の景観の形成

#### ○ うるおいのあるみどりの景観の形成

- ・ 一本杉公園にある市指定有形文化財・旧有山家住宅や古民家・旧加藤家住宅、市指定天然記念物・スタジイ、貝取にある市指定有形民俗文化財・念仏供養板碑ねんぶつくよういたびや麦花塚ばっかつかなどの地域の歴史・文化を伝える資源の保全と活用を図るとともに、地域の特色に合わせた景観の形成に努めます。
- ・ 計画的に整備された、愛宕東公園、多摩東公園、諏訪北公園、諏訪南公園、永山北公園、永山南公園、貝取北公園、貝取南公園、豊ヶ丘北公園、豊ヶ丘南公園、一本杉公園などの公園・緑地、瓜生せせらぎ散歩道、よこやまの道をはじめとするみどりのネットワーク、貝取大通り、上之根通りなどの幹線道路、貝取こぶし通り、愛宕北通りなどにある街路樹のみどり、沿道の法面緑地など、多くのみどりがあることから、適切な維持管理を行い、うるおいのあるみどりの景観の形成に努めます。
- ・ 乞田川が身近にある環境を活かし、街路樹の修景などによる水辺空間の良好な景観の形成を図ります。



旧有山家

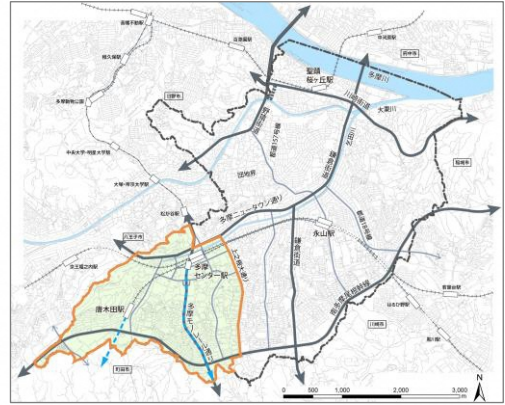




## 3-5 第5地域

### 1) 第5地域の現況と特徴

- ・第5地域は、市の南西部に位置し、落合、鶴牧、山王下、中沢、唐木田、南野から構成される約496haの地域です。
- ・都市拠点として多摩センター駅があり、京王相模原線、小田急多摩線、多摩都市モノレールが乗り入れています。駅周辺は商業、業務などの多様な機能が高度に集積した市の中心的な拠点を形成しています。
- ・多摩センター駅南側は、都市計画道路として広幅員の自転車歩行者専用道路が整備されており、安全でゆとりある歩行環境が形成されています。また、多摩市立中央図書館、パルテノン多摩、グリーンライブセンターなどの公共施設が充実しています。
- ・地域内には小田急多摩線唐木田駅があり、店舗や飲食店をはじめとした生活利便施設が集積し、地域の生活を支えています。
- ・地域の南側を通る南多摩尾根幹線は現在、東京都による全線4車線化整備が進められており、沿道では商業・産業・業務のほか、多摩清掃工場、桜美林大学や大妻女子大学、総合福祉センターや温水プールであるアクアブルー多摩などが立地し、複合的な土地利用が図られています。
- ・多摩ニュータウン開発事業として、「新住宅市街地開発事業」と「土地区画整理事業」により整備された地域で、都市基盤が計画的に整備され、ゆとりある住環境が形成されています。
- ・多摩中央公園や鶴牧西公園などの公園・緑地をはじめ、よこやまの道などの緑道や、からきだの道沿いのゴルフ場周辺の既存樹木など豊かなみどりを有する地域です。
- ・地域の北側には乞田川が流れており、川沿いは遊歩道や桜並木の整備などが進められており、親水空間が創出されています。
- ・遺跡庭園「縄文の村」や旧富澤家住宅をはじめとする地域の歴史と文化を伝える資源があります。







## 近隣センターの魅力



多摩ニュータウンには、各住区内における徒歩の利用を前提として、日用最寄り品を扱う店舗等の商店街と公益的施設を持った近隣センターが配置されています。その中の1つ、落合・鶴牧近隣センターは鶴牧商店街として地域の方に利用されています。

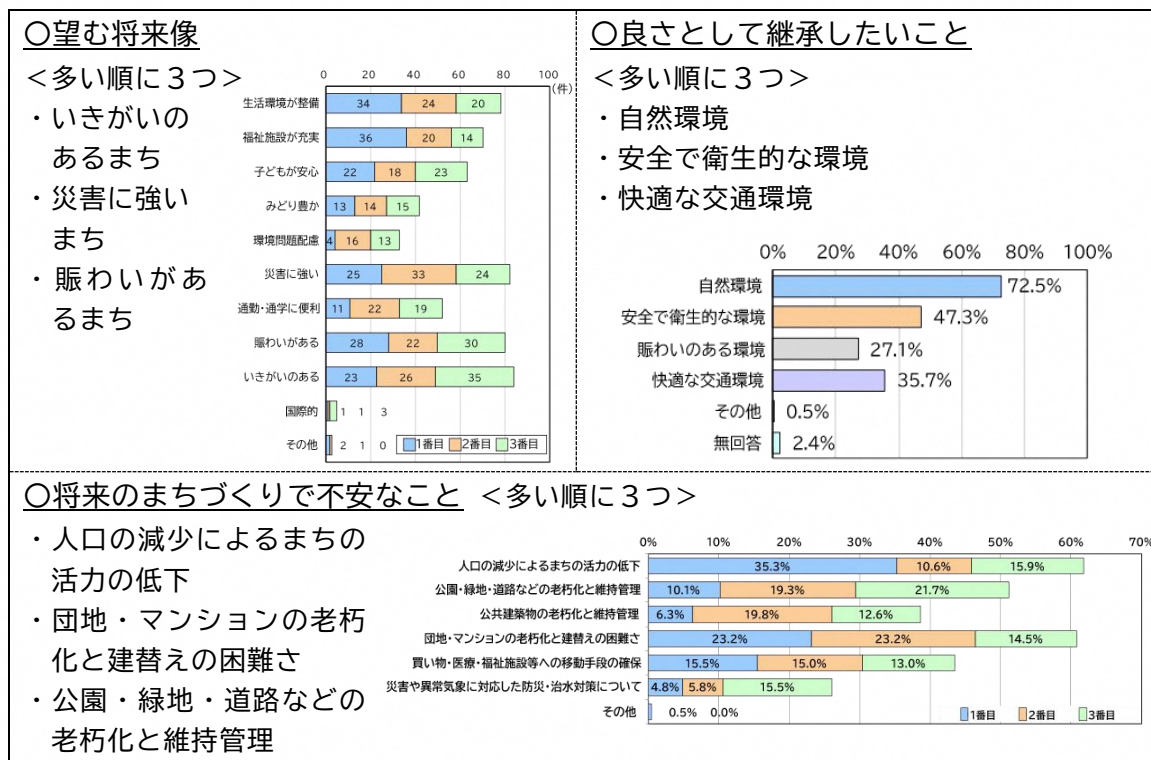
落合・鶴牧近隣センターに仕事場を設けて約20年、職住近接で暮らしてきました。越して来た頃にはぎわいというには欠け、職住環境の地として選択するにあたり随分迷いましたが、みどりが多く自転車歩行者専用道に面したこの整備環境は魅力があり、ここを「まちの広場（商店街をまちの居間）」にするのだと、ここに関わる人たちと賑わいを創出する企画やマルシェの開催をしました。地域の特色がみられる落合・鶴牧近隣センターとして、地域と事業者が良い関係性を築けていると思います。その一つがテナントの種類です。医療、福祉、飲食、理美容、設計事務所、スポーツ等練習場等と多岐にわたり、また店舗前のガーデニングも多様性が表れていると感じます。

これからも地域のひとたちとできる範囲で取組み続けることで【緑豊かな環境で、人々が買い物をしたり、仕事をしたり、ゆっくり歩いたり、みんなで食事をしたり、小さいけれどさまざまな事が起きる「まちの広場」】になるとと思っています。

当初、住宅公団が多摩ニュータウンに描いたみどりの中の街、歩道で繋がる街、近隣住区などの理念は、今の時代こそ求められているのではないのでしょうか。これからもこの理念を大切に守り、まちの魅力として次世代に引き継いで行きたいものです。

※コラムは多摩市都市計画審議会特別委員会で関わった学識経験者に執筆いただいています。

## 2) 市民の意識



(令和4年10月 市民アンケート結果より一部抜粋)

## 3) 第5地域におけるまちづくりの課題

### (1) にぎわいづくりに関する課題

- ・ 計画的に整備された落合、鶴牧の近隣センターの再生によるにぎわいづくりが求められています。
- ・ 多摩中央公園、落合南公園、鶴牧西公園など計画的に整備された公園・緑地の市民協働によるにぎわいづくりが求められています。
- ・ パルテノン多摩（複合文化施設）、多摩市立中央図書館、グリーンライブセンターなど、多摩センター駅周辺の公共施設等を活かしたにぎわいづくりが求められています。
- ・ 地域内に立地する桜美林大学、大妻女子大学や東京医療学院大学と連携したにぎわいづくりが求められています。
- ・ 生活サービス機能の充実などによる唐木田駅周辺のにぎわいづくりが求められています。
- ・ 全線4車線化整備が進められている南多摩尾根幹線沿道における、広域ポテンシャルを活かした土地利用転換や機能更新、未利用地の活用 of 推進によるにぎわいづくりが求められています。

### (2) 都市基盤ネットワークに関する課題

- ・ 多摩都市モノレール町田方面等の延伸など広域交通ネットワークの構築が求められ



ています。

- ・ 鉄道駅から離れている住宅地も多いことや、南多摩尾根幹線沿道へのアクセス向上など、公共交通ネットワークの維持や移動環境の向上が求められています。
- ・ 南多摩尾根幹線の整備促進が求められています。
- ・ 住宅地内に整備された自転車歩行者専用道路における歩行者の安全性向上や、居心地が良く歩きたくなる歩行環境の向上が求められています。
- ・ 上之根大通り、青木葉通りなどの幹線道路沿いや自転車歩行者専用道路における歩行者・自転車の安全性や快適性向上が求められています。
- ・ 安全で快適な歩行空間を確保するための無電柱化の推進が求められています。

### (3) 水とみどりの保全・整備に関する課題

- ・ 乞田川や、からきだの道沿いのゴルフ場周辺の既存樹木、よこやまの道などにある多摩丘陵の地形に沿ったみどりの保全とネットワークの形成が必要となっています。
- ・ 上之根大通り、青木葉通りなどの幹線道路沿道や、落合けやき通りやメタセコイア通りなどにおける街路樹等の適切な維持管理が必要となっています。
- ・ 乞田川における水質の保全が必要となっています。
- ・ 荻久保公園（宝野公園）や奈良原公園などの公園・緑地において、地域のニーズに応じた公園づくりが求められています。
- ・ 市民や市民団体などとの協働によるみどりの維持管理が必要となっています。

### (4) 安全・安心のまちづくりに関する課題

- ・ 住宅や建築物、インフラ施設の耐震化が必要となっています。
- ・ 乞田川の河川整備による防災性の向上が求められています。
- ・ 南多摩尾根幹線整備による防災性の向上が求められています。
- ・ 災害の特性に対応した避難所や災害備蓄品の充実が求められています。
- ・ 公共・公益施設等におけるバリアフリー化による歩きやすい空間の形成が求められています。

### (5) 生活環境づくりに関する課題

- ・ パルテノン多摩（複合文化施設）、多摩市立中央図書館、グリーンライブセンターなど、駅周辺に集積する公共施設等の適切な活用が求められています。
- ・ ニュータウン開発により、計画的に住宅地が整備された区域におけるゆとりある住環境の保全が必要となっています。
- ・ 良質な住宅ストックとして維持していくために、適切なマンション管理が必要となっています。
- ・ ニュータウン開発により整備された住宅団地の適切な維持管理や更新による良質な住宅ストックの維持が求められています。
- ・ 遺跡庭園「縄文の村」や旧富澤家住宅などの歴史・文化資源の保全と地域特性に合わせた景観の誘導が求められています。

## 4) 第5地域のまちづくりの方針

### ■まちづくりの基本的な方向性

既存施設・機能の更新や新たな交通環境への対応により、  
住みやすくにぎわいがある、イノベーションが生まれるまち

- 多摩センター駅、南多摩尾根幹線・唐木田駅、近隣センターの相互連携による地域の価値や魅力の向上
- 計画的に整備された都市基盤、公園・緑地、住宅の適切な維持管理・更新
- 公共施設等の集積を活かしたにぎわいの形成や適正な更新
- 公園・自転車歩行者専用道路を活用した心地よい屋外空間の形成
- 地域の利用ニーズを踏まえた近隣センターの機能更新・再編
- 多摩都市モノレール町田方面等の延伸による広域公共交通体系の整備
- 南多摩尾根幹線を活かしたにぎわいの形成や防災性の向上
- 誰もが移動しやすい環境整備

### ■ゾーニングの考え方

#### ① 広域型商業・業務地

- ・ 多摩センター駅周辺は、利便性を活かし、商業、業務などを中心とした都市機能の誘導・集積を図るとともに、良好な都市基盤を活かし、計画的な土地の高度利用を図ります。

#### ② 複合型商業・業務地

- ・ 多摩センター駅周辺に隣接する区域及び唐木田駅周辺は、住機能も含め、住宅都市に必要とされる諸機能が集積した商業・業務地の形成を図ります。

#### ③ 沿道型商業・業務地

- ・ 南多摩尾根幹線沿道の唐木田駅周辺は、立地を活かした生活サービス機能の集積を図るとともに、業務、スポーツ、交流、教育、情報など、多様な機能が集積する複合的な土地利用を図ります。
- ・ 南多摩尾根幹線の広域アクセス性を活かし、周辺の住環境に配慮しつつ、産業・業務機能の集積の誘導による、複合的な土地利用を図ります。
- ・ 多摩ニュータウン通り沿道、都道小山乞田線の沿道は、周辺住環境に配慮しつつ、幹線道路沿道の利便性を活かした商業・業務地の形成を図ります。
- ・ 低未利用地においては、有効な土地利用を図るため、産業・業務機能の集積を誘導します。
- ・ 多摩清掃工場は、安全で快適な都市生活を支える基盤施設として、周辺環境との調和に配慮しながら、将来を見通した機能更新に向けた検討を進め、適切な配置・整備を図ります。



#### ④ 生活サービス関連地区

- ・ 計画的に面整備が進められ、商業をはじめとした都市機能が集積する区域は、商業やコミュニティの場の充実など市民のニーズに対応し、多世代が生活できる、地域の日常生活を支える生活サービス機能の誘導・集積を図ります。

#### ⑤ 中低層住宅地

- ・ 計画的に面整備が進められた地区や概ね市街化が完了している住宅地は、良好な中低層住宅地の維持を図ります。
- ・ 団地やマンションの維持管理や再生、建替えにあたっては、現在の住環境を守りつつ、多様な都市機能や様々な種類の住宅の誘導などにより、多世代が生活するまちに再生を図ります。
- ・ 地区の現状や必要に応じて、用途地域や地区計画等のあり方を検討します。
- ・ 南多摩尾根幹線沿道のうち、落合・鶴牧地区の沿道は、周辺住宅地の住環境に配慮し、今後の団地再生にあわせて土地利用転換の検討を進めます。

#### ⑥ 低層住宅地

- ・ 計画的に整備された戸建住宅を中心としたまとまりのある住宅地は、低層住宅地として維持し、ゆとりとうるおいのある住環境を形成します。

### ■まちづくりの方針

#### (1) にぎわいづくりの方針

##### ○ 近隣センターにおけるにぎわいの形成

- ・ 落合、鶴牧の近隣センターは、商業、福祉、コミュニティ施設、サテライトオフィスなど、日常生活に必要な機能の再編を図り、多世代がともに暮らせ、コミュニティ形成の場への再生による世代間の交流が図られたにぎわいの形成を進めます。
- ・ 落合、鶴牧の近隣センターは、都市拠点である多摩センター駅周辺や、南多摩尾根幹線沿道・唐木田駅周辺と連携し、互いに補完することにより、周辺居住者が生活しやすい生活環境の整備を図ります。



落合・鶴牧近隣センター

##### ○ 公園・緑地におけるにぎわいの形成

- ・ 荻久保公園（宝野公園）、奈良原公園などの公園・緑地は、地域住民等の活動・交流の場として、憩いやにぎわいが生まれる空間を目指します。また、市民が利用しやすい公園づくりに向けて、地域の多様な担い手とともに、地域特性やニーズを踏まえた公園・緑地機能の再編の検討などの取組みを進めます。

○ 公共施設等を活かしたにぎわいの創出と回遊性の向上

- ・ 多摩センター駅周辺には、多摩市立中央図書館、多摩中央公園、グリーンライブセンターなど、人々が集い、憩い、学ぶ場となる公共施設が多くあることから、これらの施設間の連携を図ります。また、地域や団体など多様な担い手とともに、協働による活動・交流の場づくりを推進し、まちの回遊性の向上やにぎわいの形成を進めます。



多摩市立中央図書館

○ 生活サービス機能の充実によるにぎわいづくり

- ・ 唐木田駅周辺は、南多摩尾根幹線と鉄道が交差する特性を活かし、駅周辺に生活サービス機能の充実を図ることで、にぎわいの形成を進めます。



唐木田駅

○ 南多摩尾根幹線沿道におけるにぎわいの形成

- ・ 南多摩尾根幹線沿道は、広域アクセス性を活かした産業・業務機能の集積によるにぎわいの形成を図ります。

○ 大学と連携したにぎわいの形成

- ・ 地域内に立地する桜美林大学、大妻女子大学や東京医療学院大学と人的・知的交流を図り、学生と地域の交流による地域活性化の推進や地域資源の活用など、新たなにぎわいの形成を促進します。

## (2) 都市基盤ネットワークの方針

### ① 交通ネットワークの方針

#### 広域公共交通体系の整備推進

○ 多摩都市モノレール町田方面等の延伸の早期実現

- ・ 多摩都市モノレール町田方面等の延伸の早期実現に向けた取組みを推進します。
- ・ 南多摩尾根幹線との交差部においては、交通結節機能を強化し、人の移動の円滑化に向けた取組みを促進します。

○ 小田急多摩線唐木田駅から相模原方面への延伸の促進

- ・ 小田急多摩線唐木田駅から相模原方面への延伸に向けた取組みを促進します。

#### 総合交通体系の構築

○ 公共交通ネットワークの確保・維持

- ・ 地域の鉄道駅は多摩センター駅又は唐木田駅であり、住宅地と鉄道駅はバスで結ばれていることから、交通事業者等と連携し、公共交通ネットワークの確保・維持に努めます。

○ 誰もが移動しやすい環境の構築に向けた検討

- ・ バス停から住宅地までなどは、新たな交通モードなどを含めた様々な移動手段を活用し連携させることで、誰もが安全に安心して移動できる環境の構築に向けた検討



を推進します。

#### ○ 都市拠点や軸、地域拠点等とのつながり強化のための交通ネットワークの導入検討

- ・ 多摩センター駅周辺、唐木田駅周辺、近隣センター、南多摩尾根幹線沿道が、それぞれ連携し、互いに補完していくため、各種交通モードを選択・連携できるシステムなどにより、地域内を自由に移動できる環境の整備を検討します。

## ② 道路ネットワークの方針

### 幹線道路の整備促進

#### ○ 南多摩尾根幹線の4車線化整備の早期完了

- ・ 広域アクセスのポテンシャルを活かすため、東京都と連携し、南多摩尾根幹線の全線4車線化整備を促進します。

### 道路空間の再構築

#### ○ ウォーカブルなまちづくりの推進

- ・ 近隣センターにおいては、にぎわいの中で居心地が良く歩きたくなるウォーカブルなまちづくりを進めるため、道路空間の再構築を検討します。

## ③ 自転車・歩行者ネットワークの方針

### 自転車・歩行者ネットワークの形成

#### ○ 自転車歩行者専用道路の有効活用

- ・ 多摩センター駅南側などの充実したネットワークが形成されている自転車歩行者専用道路などは、既存ストックとして有効に活用するとともに、歩行者交通の動線確保など、より安全・安心・快適に通行できる環境の創出を図ります。
- ・ 自転車走行空間や自転車ナビマーク・ナビラインの整備を推進し、歩行者の安全性確保並びに自転車走行環境の改善を図ります。



鶴牧地区

#### ○ まちの回遊性の向上

- ・ まちの回遊性の向上を図るため、シェアサイクルの整備・普及に向けた取組みを検討します。

## ④ インフラ維持管理の方針

### 無電柱化の推進

#### ○ 無電柱化整備路線の事業化の検討

- ・ 多摩市無電柱化推進計画に基づき、無電柱化の推進を図り、都市防災機能の強化、安全で快適な歩行空間の確保、及び良好な都市景観の創出を図ります。

### (3) 水とみどりの保全・整備の方針

#### ① 水・みどりの方針

##### みどりの保全・活用

##### ○ みどりの保全とネットワークの形成

- ・ 山王下緑地やからきだの道沿いのゴルフ場周辺の既存樹木など、多摩丘陵の地形に沿って連続して樹林地があるとともに、よこやまの道やからきだの道などが緑道として整備されています。また、公園や自転車歩行者専用道路内にもまとまったみどりや連続したみどりがあることから、これらのみどりの適切な保全や維持管理により、みどりのネットワークの形成を図ります。

##### 街路樹の適切な管理

##### ○ 安心・快適な歩行空間と持続可能なみどりの形成

- ・ 乞田川沿いの桜並木や上之根大通り、青木葉通り、都道小山乞田線（多3・4・26号ニュータウン街路6号線）などの幹線道路沿いや、落合けやき通りやメタセコイア通りなどにおける街路樹や街路植栽などは、メリハリをつけた管理を行い、健全な街路樹空間を創出し、安心・快適な歩行空間を形成します。
- ・ 道路沿道の法面緑地などは、適切な維持管理を行います。

##### 水辺環境の整備

##### ○ 水質の保全

- ・ 乞田川では、調査や関係機関との連携、啓発活動などにより、水質の保全などに取り組みます。

##### ○ 親水空間の形成

- ・ 乞田川沿いは、人々の憩いの場となるよう、生態系に配慮しつつ、東京都と連携して親水空間の整備・再生に努めます。

#### ② 公園・緑地等の維持管理

##### 公園のあり方の検討

##### ○ 屋外環境の創出

- ・ 荻久保公園（宝野公園）や奈良原公園などの公園・緑地等において、適切な維持管理を図り、みどり豊かな空間を形成します。また、地域特性・ニーズを踏まえた公園・緑地機能等のあり方の検討を進め、地域や事業者などと連携しながら、快適で安全・安心な、地域の憩いの場となり、市民が利用しやすい屋外空間の創出を目指します。



鶴牧西公園



## 市民参加によるみどりの維持管理

### ○ 維持管理への市民参画の取組み推進

- ・ グリーンライブセンターは、市民、事業者、市民団体等及び市の協働によるみどりの利活用を進める拠点として活用を進めます。

### ○ 市民参加による維持管理の推進

- ・ 地域におけるみどりの保全・活用の取組みを支援し、市民参加の拡充方策の検討を促進します。また、市民が公園・緑地に関わる機会の創出や、それに適した公園運営・利活用の多様化の検討を促進します。

## (4) 安全・安心のまちづくりの方針

### ① 災害に強いまちづくりの推進

#### 幹線道路沿道等の不燃化・耐震化の促進

##### ○ 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の推進

- ・ 市街地の延焼防止や災害発生後の円滑な輸送を支えるため、特定緊急輸送道路に指定されている多摩ニュータウン通り沿道建築物の耐震化を重点的に進めます。

#### 安全な市街地の形成

##### ○ 建築物やインフラ施設の耐震性向上

- ・ 地震発生時の被害を抑えるため、住宅や建築物、インフラ施設の耐震性の向上を図ります。

##### ○ 防災対策の推進

- ・ 土砂災害特別警戒区域や土砂災害警戒区域等では、東京都と連携し、必要な対策を講じていきます。

##### ○ 流域治水対策の取組みの推進

- ・ 乞田川については、東京都と連携し、適切な流域治水対策を推進します。

#### 防災機能の確保・充実

##### ○ 地域の防災性の向上

- ・ 南多摩尾根幹線の全線4車線化整備に伴い、災害時の円滑な避難路や緊急物資の輸送路が確保されることから、広域的な幹線道路機能を活かした地域の防災性の向上を図ります。

##### ○ 災害時を想定した団地建替え

- ・ 住宅団地の建替えにおいては、避難経路やオープンスペースの確保など、災害時を想定した対策に努めるよう事業者に要請します。

##### ○ 避難所や災害備蓄品の充実

- ・ 避難所は、防災備蓄の充実やライフラインの寸断時にも備えた対応など機能強化を図るとともに、適切な管



鶴牧地区

理を行います。

- ・ 自助意識の向上に加え、地域との共助による防災体制づくりを推進します。

## ② バリアフリー化の推進

### 施設・公共空間におけるバリアフリー化の推進

#### ○ バリアフリー化の推進

- ・ 公共・公益施設等においては、誰もが暮らしやすく、歩きやすい空間を形成するため、段差解消や視覚障害者誘導用ブロック等の設置により、バリアフリー化を推進します。

## (5) 生活環境づくりの方針

### ① 良好な住宅地の形成

#### 良好な住環境の保全

#### ○ 低層住宅地における良好な住環境の保全

- ・ 地区計画が指定されている地区では、ルール の 周知を図り、良好な住環境を保全します。

#### 良質な住宅ストックの形成

#### ○ マンション管理の適正化の促進

- ・ マンションについては、国や東京都と連携して、管理状況の実態把握に努めるとともに、適正なマンション管理の促進を図ります。
- ・ 旧耐震基準マンションの耐震化を促進します。
- ・ 国や東京都と連携して、マンションの管理状況に応じた、環境性能の向上につながる取組みに関する情報提供を行います。

#### ○ 良質な住宅ストックの形成

- ・ 国や東京都、関係機関と連携して、既存住宅の適正な維持管理、長寿命化に資する大規模修繕や建替え等、再生方策に係る検討を促進します。

#### 住宅団地の再生促進

#### ○ 地域の環境に調和した更新の誘導

- ・ 住宅団地の再生にあたっては、子育て世代の流入の促進に資する子育て支援施設や住まいなど、多世代、多様なライフスタイルやニーズ、及び地域の要請に応じた導入機能等の事業者への要請などにより、地域の環境に調和した更新を誘導し、多世代が生活するまちに再生を図ります。
- ・ 公共施設跡地や住宅団地の再生に伴う創出用地は、多世代、多様なニーズに応じた住まいや機能の導入への活用を図ります。
- ・ 住宅団地の再生にあたっては、多世代のニーズに応じた住まい・間取りの整備・改修や周辺の豊かなみどりを活かした屋外空間の創出に努めるとともに、多世代が交流できる団地再生拠点を整備し、コミュニティ形成への利活用を図ります。



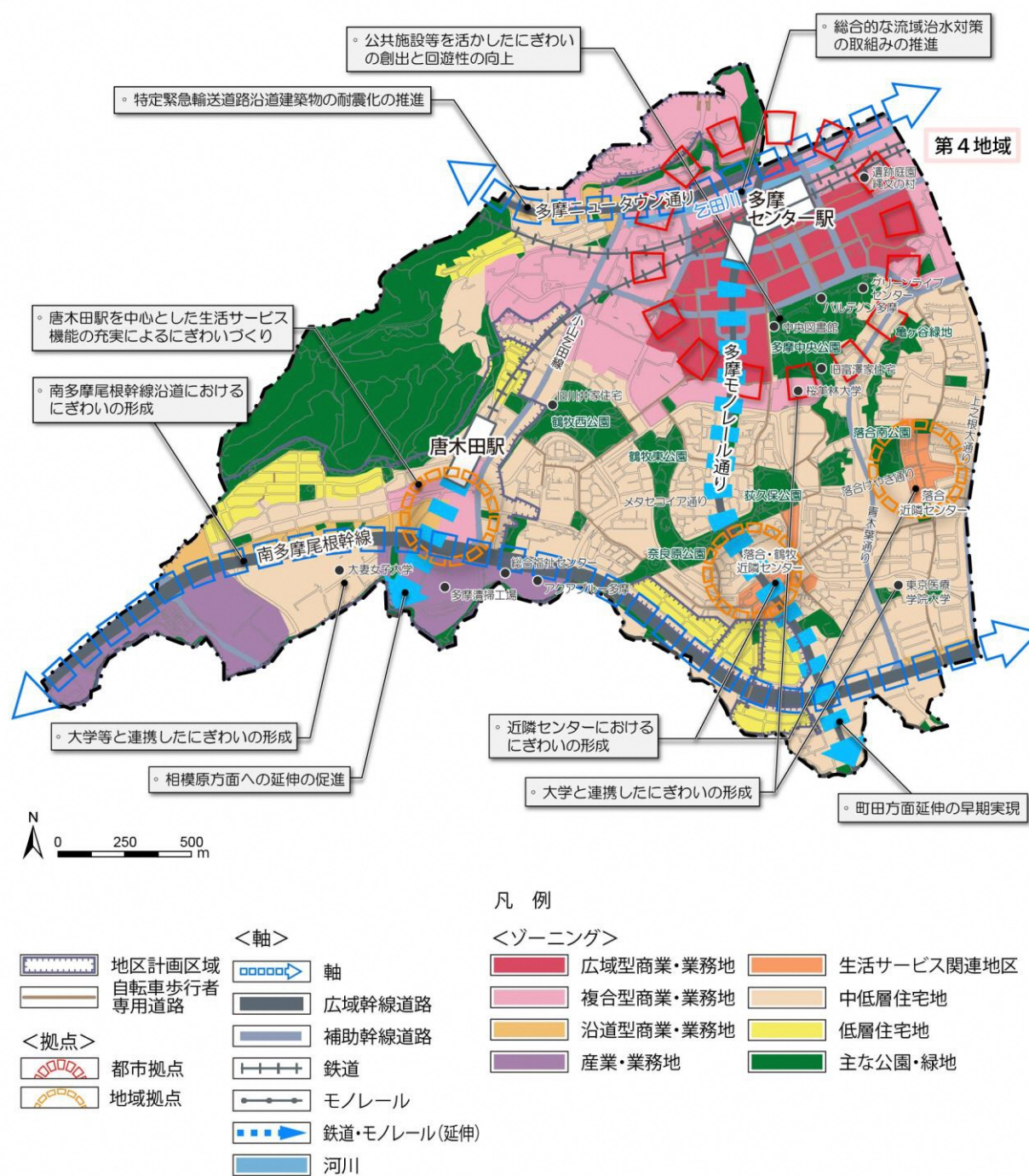
## ② 良好な景観の形成

### 特色ある地域の景観の形成

#### ○ 資源の保全・活用と、特色に合わせた景観の形成

- ・ 東京都埋蔵文化財センターにある縄文の村や、多摩中央公園にある古民家・旧富澤家住宅、鶴牧西公園にある国登録有形文化財・旧川井家住宅と土蔵や市指定天然記念物・シダレザクラなど地域の歴史・文化を伝える資源の保全と活用を図るとともに、地域の特色に合わせた景観の形成に努めます。
- ・ 荻久保公園（宝野公園）や奈良原公園などの公園・緑地、よこやまの道やからきだの道をはじめとする緑道、上之根大通り、青木葉通りなどの幹線道路沿い、落合けやき通りやメタセコイア通りなどにおける街路樹のみどり、沿道の法面緑地やからきだの道沿いのゴルフ場周辺の既存樹木など、多くのみどりがあることから、適切な維持管理を行い、うるおいのあるみどりの景観の形成に努めます。
- ・ 乞田川が身近にある環境を活かし、街路樹の修景などにより水辺空間の良好な景観の形成を図ります。

## ■第5地域のまちづくり方針図





# 第5章

## 計画の実現に向けて

- 1 市民・事業者・市の協働によるまちづくり
- 2 多摩市街づくり条例に基づくまちづくりの推進
- 3 これからの協働によるまちづくり
- 4 まちづくりの実現に向けて
- 5 計画の進行管理



## 1 市民・事業者・市の協働によるまちづくり

### (1) 協働によるまちづくりの現状

本市は、平成18(2006)年に「多摩市街づくり条例」を制定し、市民・事業者・市が一体となった「協働」によるまちづくりを積極的に推進しています。

人口減少や高齢化の進行、人々の生活の多様化による身近な場所の充実など、都市に求められる機能や社会情勢の変化により、まちづくりの課題や市民ニーズが多様化・複雑化しています。

本市は、エリアマネジメントによるまちづくりや多様な主体との連携によるまちづくりなど、これまでの取組みをさらに発展させた形での市民・事業者との協働によるまちづくりを進めています。

多様化・複雑化する諸課題に対応するために、こうした新たな取組みも取り入れながら、市民や事業者と協働によるまちづくりを進めていくことが、これまで以上に求められています。

### (2) 多摩市街づくり条例に基づく市民・事業者・市の協働によるまちづくり

- ・まちづくりは、都市計画マスタープランで定めた方針を踏まえ、各個別計画に基づき施策・事業を推進していきます。
- ・都市計画マスタープランで目指す将来像を実現するために、多摩市街づくり条例に基づき、市民・事業者・市が、信頼と協調を基本原則として、相互に協力し、適切な役割を果たして、協働の理念の下に、まちづくりを進めていきます。

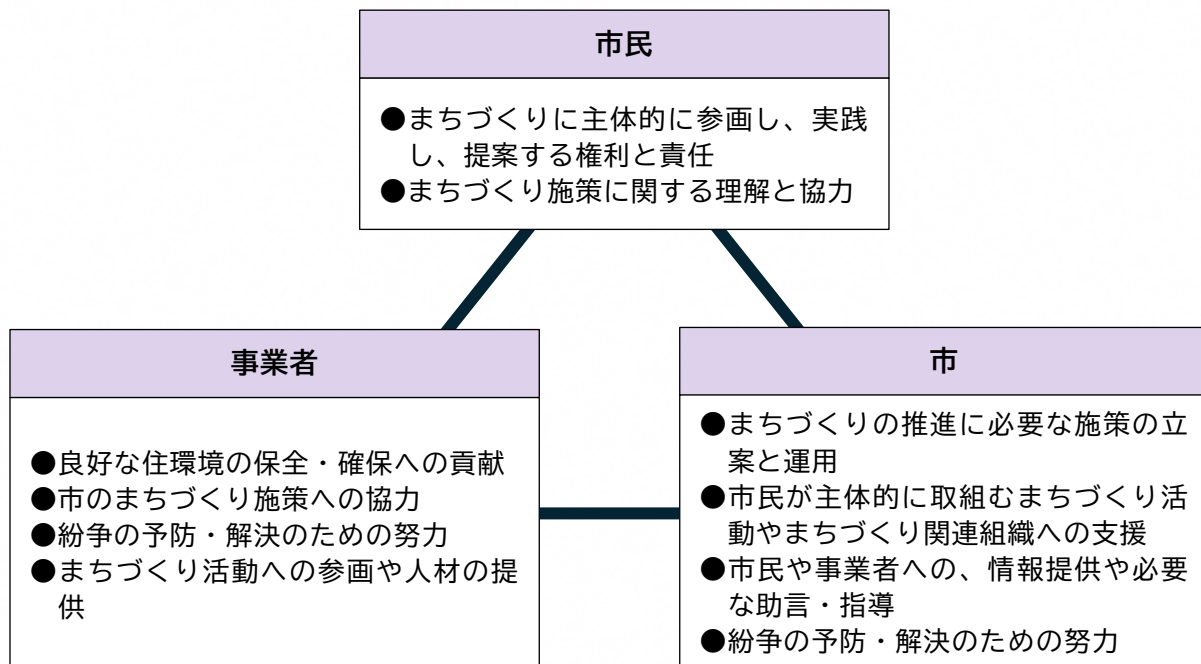


図 市民・事業者・市の協働によるまちづくり



### ① 市民の役割

- 街づくりに主体的に参画し、実践し、提案する権利があるとともに、提案した内容に対する責任があります。
- 街づくりの将来像を共有し、自らその実現に積極的に取り組むとともに、協働の街づくりを推進するため、権利者相互の立場を尊重し自らその解決に努めます。

### ② 事業者の役割

- 良好な開発事業を実施します。
- 自らが協働による街づくりの担い手であることを認識し、開発事業等が周辺環境に与える影響に配慮し、良好な環境が確保されるよう必要な措置を講じます。
- 市が実施する街づくりに関する施策等に協力するよう努めます。
- 開発事業を行うにあたっては、協働の担い手として紛争の予防及び解決に努めます。

### ③ 市の役割

- 協働による街づくりを推進するために必要な施策を講じます。
- 施策の実施にあたっては、市民及び開発事業者への情報提供を行い、市民からの意見が十分に反映されるよう努めます。
- 街づくりの推進のために、市民が主体的に取り組む街づくり活動への支援に努めます。
- 開発事業者に対して、地域で推進する街づくりを実現するために必要な助言及び指導を行い、開発事業をめぐる紛争の予防及び解決に努めます。

## (3)「協創」によるまちづくり

- ・ 本市では、第六次多摩市総合計画において、まちづくりの基本理念として「多摩市らしい地域共生社会の実現」を掲げ、「それぞれの地域で、世代や関心領域を越えて、ともに生活する人同士が、将来の自分たちのまちのイメージや課題を共有し、その実現に向けて互いに持てる力を発揮する環境をつくり、その活動を支えていくことができるような新たなしくみやしなを構築することで、多摩市らしい地域共生社会を実現していきます。」としており、市民主体の地域社会の実現に向けて活動していけるよう、地域での活動を支える新たなしくみやしなである「地域協創」を進めています。
- ・ 「協創」とは、「多世代にわたる参画、多分野における協働が創出されることで、誰もがつながり合えるコミュニティが生まれ、これが広がりをもつことによって、様々な地域課題の解決が図られるとともに、新たなまちの魅力や地域の価値が創造されること」です。
- ・ まちづくりの課題や市民のニーズが多様化・複雑化するなかで、本市ではNP0、企業、大学など様々な主体がまちづくりの活動に取り組んでいる現状をさらに発展させ、都市計画マスタープランで定める方針（計画）の実現に向けて「協創」の目指す多世代・多分野の取り組みを進めていきます。

## 2 多摩市街づくり条例に基づくまちづくりの推進

### (1) 多摩市街づくり条例とは

- ・本市では、市民・事業者・市との協働により、誰もが快適で安心して住み続け、魅力あるまちづくりを実現するための制度として、平成18(2006)年12月に「多摩市街づくり条例」を制定し、平成19(2007)年6月1日より施行しました。また、より効果的な条例の運用につなげるため、平成24(2012)年3月に条例の一部を改正し、同年7月1日より施行しました。
- ・街づくり条例は、「市民とともに目指す街づくりの基本理念及び街づくりの推進に必要な事項を定め、優れた住環境と地域の特性を生かした快適で安心して市民が住み続け、だれもが住みたいと感じる魅力ある街づくりを実現すること」を目的としています。
- ・街づくりの基本理念として、「街づくりは、充実した都市基盤や豊かな緑を大切に、計画的で地域の特性を生かしながら、調和した街並みや景観などの恵まれた居住環境を守り育てていかなければならない」としています。また、「街づくりは、市民、開発事業者及び市がそれぞれの責任と役割を自覚し、相互の信頼関係に基づき、協働の取組によって実践していかなければならない」としています。
- ・街づくり条例は、市民主体のまちづくりを推進するため、「協働の街づくり」と「秩序ある街づくり」、「協調協議の街づくり」の3要素が連携する仕組みとなっています。

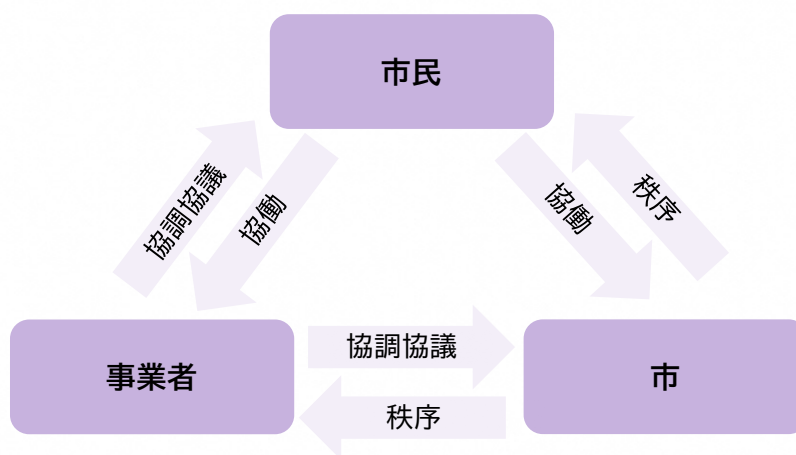


図 街づくり条例におけるまちづくりの3要素



## 1. 協働の街づくり

- 市民は、まちづくりに対する発意を形とするため、特定の地域を対象とし、当該地域に係る土地利用等に関する計画及び基準を定める「地域街づくり計画」や、地域にかかわらず、ある特定の分野を対象として良好な街づくりを目的とした「テーマ型街づくり計画」を策定することができます。
- これらの計画を検討する組織として、地域住民は「街づくり準備会」、「地域街づくり協議会」を、市民は「テーマ型街づくり協議会」を設立することができ、市はこれらの活動を支援します。
- 地域住民からの「地域街づくり計画」や、市民からの「テーマ型街づくり計画」の申出に対し、市は審査会の意見を聴き、認定することにより、協働の街づくりを進めていきます。
- 市は、地域街づくり協議会、テーマ型街づくり協議会の街づくりに関する活動等に対して、専門家の派遣、運営費及び活動費に要する経費の助成等を行います。
- 市は、市街地整備及び都市環境の改善を目的としたまちづくりを重点的に促進する必要がある場合、地域住民の意見を聴いた上で、「街づくり促進地区」として指定することができ、「地域街づくり計画」を策定する際には、地域住民の意見を聴くこととなっています。

## 2. 秩序ある街づくり

- 地域街づくり協議会は、地域街づくり計画に基づき、地区計画等の原案を市に申出することができ、市は都市計画提案検討者から提案に関する支援の要請があった時は、専門家の派遣等の支援を行います。
- 市は、都市計画案を市に提案できる仕組みや手続き、都市計画案の変更や決定に際する市民参加による懇談会や説明会等の開催などの手続きを定め、秩序ある街づくりを進めていきます。

## 3. 協調協議の街づくり

- 開発事業に関しては、地域住民の発意に基づく「地域街づくり計画」の遵守や事前相談、近隣住民への周知等の手続きを事業者に課すとともに、開発事業に対する近隣住民の意見書の提出の機会を設けています。
- 事業者や近隣住民は、市に対し、審査会における調整会の開催を要請することができ、また調整会は、近隣住民、事業者、市に対して、必要な助言、あっせん又は勧告を行うことができます。これらの仕組みにより、協調協議の街づくりを進めていきます。

(2) 街づくり条例を活用したまちづくりの推進

市民の創意工夫によるまちづくりの推進を図るため、街づくり条例では協働の街づくりを進める仕組みとして、街づくり準備会や街づくり協議会の設立、地域街づくり計画の策定・認定の仕組みが定められ、これらの協議会活動に関する市の支援も定められています。さらに、計画の実行性のさらなる担保の観点などから、地域街づくり計画に基づく地区計画等の原案の申出制度も定められています。

このように、まちづくりの将来像の実現に向けて、市民との協働によるまちづくりを推進していきます。

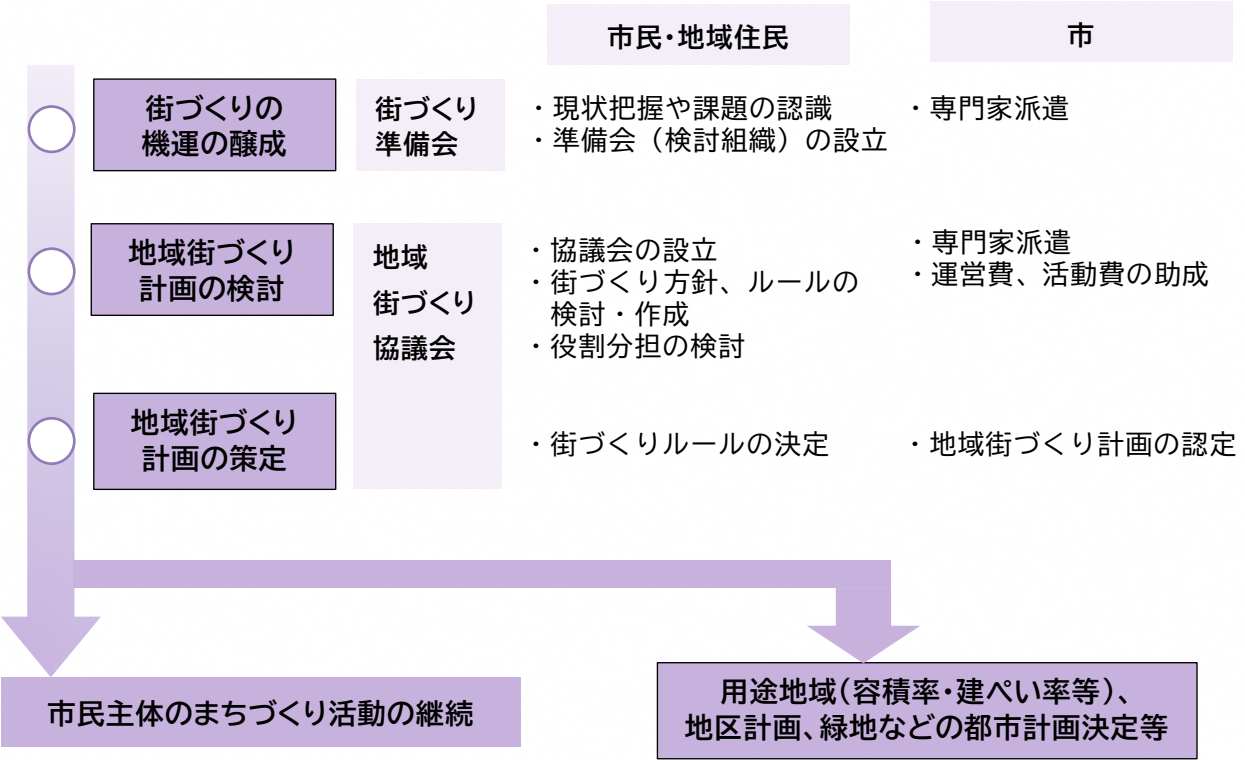


図 街づくり条例を活用した街づくりの推進の流れ



### 3 これからの協働によるまちづくり

本市では、多様化・複雑化するまちづくりの諸課題に対応するため、市民・事業者と新たな取組みによるまちづくりを進めており、今後もさらなる拡大を図っていきます。

#### (1) エリアマネジメントによるまちづくり

- ・ エリアマネジメントとは、特定のエリアを単位に、民間が主体となって、まちづくりや地域経営（マネジメント）を積極的に行おうという取組みです。
- ・ エリアマネジメントの組織は、都市再生特別措置法に基づき、地域のまちづくりを担う法人として市町村が指定することにより、都市再生推進法人となることが出来ます。都市再生推進法人は、公的な位置づけが付与されることで、都市再生整備計画の作成等を市へ提案することが可能となり、また、都市利便増進協定や低未利用地土地利用促進協定への参画ができるようになります。
- ・ 本市では、聖蹟桜ヶ丘駅周辺において、一般社団法人聖蹟桜ヶ丘エリアマネジメントが設立され、地域の自治会や団体、商店会、事業者等が一体となった、多摩川河川敷等の地域資源を活用した共創によるエリアマネジメントの取組みが行われています。市は当該法人と連携協定を締結し、聖蹟桜ヶ丘駅北側の河川敷エリアの活性化に取り組んでいます。
- ・ 地域と事業者などが連携した組織と、市が協働でまちづくりに取り組む新たな形であり、市は組織への支援を行うとともに、このような制度を積極的・効果的に活用しながら、協働によるまちづくりの推進を図ります。

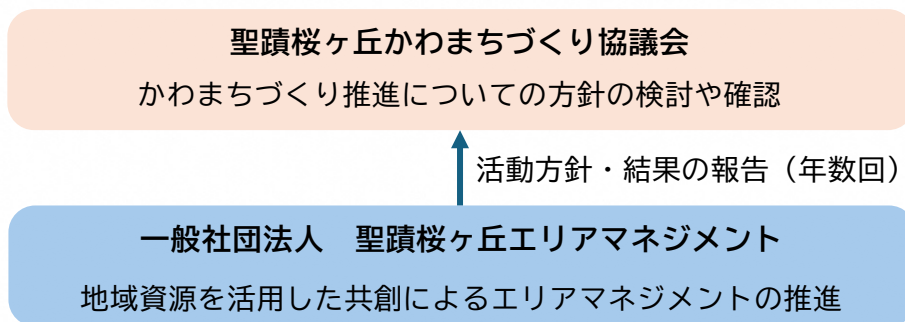


図 聖蹟桜ヶ丘駅地区のエリアマネジメントの仕組み

## (2) 多様な主体との連携によるまちづくり

- ・まちづくりの推進にあたっては、広域行政を担う東京都との連携調整が不可欠です。
- ・多摩ニュータウンの再生にあたっては、東京都の先行プロジェクトとして、「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構築）」と「多摩センター駅周辺再構築」が進められています。
- ・これらの先行プロジェクトについて、東京都をはじめ、関係する事業者や地権者等と連携しながら、具体化に向けた検討を進めます。
- ・現在、全線4車線化整備が進められている南多摩尾根幹線道路の沿道では、公的賃貸住宅の団地再生に合わせた土地利用の転換による多摩ニュータウン全体の活性化を図るため、「多摩 NT 尾根幹線沿道まちづくりプラットフォーム」を立ち上げ、尾根幹線沿道の将来像に関する提案が可能で、土地活用などの実施主体となる意思を持つ事業者を募り、事業者へのヒアリングや市民懇談会などを行いながら、将来像の検討を進めていきます。

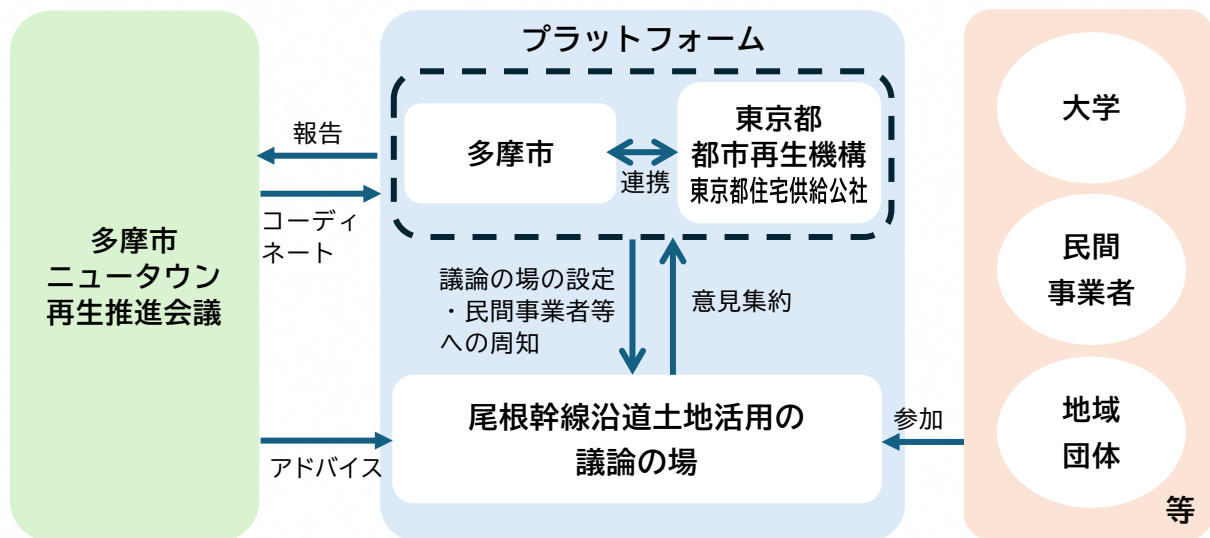


図 多摩 NT 尾根幹線沿道まちづくりプラットフォームのスキーム



### (3) データの活用によるまちづくり

- ・ ICT を用いた IoT やビックデータ、AI 等の技術革新の飛躍的な進展や、SNS 等のソーシャルメディアの普及に伴い、社会構造全体が大きく変化しています。
- ・ 国も、都市活動のプラットフォームデータとして 3D 都市モデルを整備し、活用できるようにオープンデータ化を進めています。
- ・ 本市においても、都市づくりにおける DX を進め、市民の利便性向上と行政事務の効率化から、都市づくりにおける DX を検討し、誰もが活動しやすく安心して住み続けられる都市に向けた取組みを進めます。



出典：国土交通省 HP

## 4 まちづくりの実現に向けて

### (1) 制度・事業手法の活用によるまちづくりの展開

目指す市街地像の実現に向けたまちづくりを推進するため、社会経済情勢や、国や東京都などとの連携、関連計画との整合を図りながら、都市計画制度や、関係法令に基づく新たな制度・事業手法を地域の特性に応じて適切に活用し、きめ細かなまちづくりの展開を図ります。

また、社会経済状況の変化などにより、都市計画の変更等の必要性が高まった場合には、よりよいまちづくりを進めるため、都市施設や土地利用のあり方について、東京都と連携し、検討していきます。

### (2) 用途地域の適切な見直し

目指す市街地像を実現するため、用途地域の変更にあたっては、地域の特性に応じた、地区施設の配置や建築物等に関する必要事項など、地区計画を定めます。

### (3) 面整備手法の活用

必要に応じて面整備手法を検討し、道路や公園等の都市基盤の整備を進めます。整備に際しては、限られた財源の中で効率的かつ効果的に事業を展開するために民間活力の活用など、多様な主体と連携したまちづくりの誘導を図ります。

### (4) 地区計画制度の活用

地区計画は、地区の目標や将来像を示す「地区計画の方針」と、生活道路の配置、建築物の建て方のルールなどを具体的に定める「地区整備計画」からなり、本市には、30地区あります。それぞれの地区の特性に応じた住環境の保全や産業の誘導などが都市計画で定められています。

また、多摩市街づくり条例において、地域で策定した地域街づくり計画に関して、地区計画としての申出制度も有しており、市民の参加や協力による地区計画の策定手法も定められています。

今後も、市民にとってより身近な地区のまちづくりを推進していくため、地区計画の活用を図ります。

### (5) 集約型の地域構造に向けた取組みの推進

国では、今後の急速な人口減少が見込まれるなか、医療・福祉・子育て支援・商業等の生活サービス（都市機能）を都市の中心拠点や生活拠点に誘導しつつ、その周辺や公共交通の沿線に居住を誘導し、生活サービスへのアクセスを確保しながら一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティの持続性を高める、コンパクト・プラス・ネットワークに向けた取組みを推進しています。



東京都でも、人口減少社会においては、都民の生活を支える様々な都市機能や居住機能を、地域の特性に応じて、大小様々な拠点に再編・集約し、公共交通によりアクセスできることで、暮らしやすく持続可能な集約型の地域構造に転換していくことが必要であるとしています。

本市においても、集約型の地域構造への再編を適切に進めていくため、立地適正化計画の策定に向けて取組めます。

立地適正化計画策定にあたっては、持続可能で強靱な都市構造への再編が図れるよう、小中学校の施設更新、UR 局舎跡地や鶴牧倉庫（旧集塵センター）用地の利活用などについて、都市計画に係る様々な制度を活用し、検討、対応を進めます。

加えて、南多摩尾根幹線の沿道における機能集約や近隣センターの再生等といった、都市構造の再編に資する重要な取組みを後押しできるよう、立地適正化計画の策定時には、まちづくりの動向や進捗に応じて、都市計画マスタープランにおける将来都市構造や土地利用方針等を適宜見直します。

## （6）各種事業手法の活用による財源確保

都市計画施設の整備・改修にあたっては、都市計画事業として実施することにより、都市計画税を活用した計画的な事業の推進に努めます。

また、既存の都市施設についても事業実施の財源を確保するため、都市計画決定を行うことを含めて検討します。

併せて、国等による各種補助制度の活用に努めるとともに、民間活力の導入等の検討を行います。

## 5 計画の進行管理

### (1) 計画の見直し

都市計画マスタープランは長期的な視点に立った計画であり、概ね 20 年後の都市づくりの将来像の実現を目指すものですが、本市を取り巻く社会情勢の変化、総合計画などの上位計画に示される施策等の見直し、都市計画制度の新設・変更などにより必要に応じて方針や施策の見直し又は新たな方針の立案を検討するなど計画の見直しを行います。

### (2) PDCA サイクルによる進行管理

都市計画マスタープランで定める内容の具体化にあたっては、各分野の個別計画などに基づき、施策・事業を実施していきませんが、都市づくりの将来像を実現するため、PDCA サイクルのプロセスに基づき、都市計画マスタープラン（Plan）に基づく施策・事業を実行（Do）、その効果・成果を評価（Check）し、必要に応じて見直す（Action）ことにより、全体的な進行管理を実施します。

施策・事業の取組状況や進捗状況に関する点検・評価を行い、点検・評価結果、社会経済状況、上位関連計画や都市計画制度の新設・見直しなどを踏まえ、必要に応じて見直していきます。

また、計画の進行にあたっては、各段階において、市民や事業者等と連携し、施策の実行やニーズを踏まえた計画の見直しを進めます。

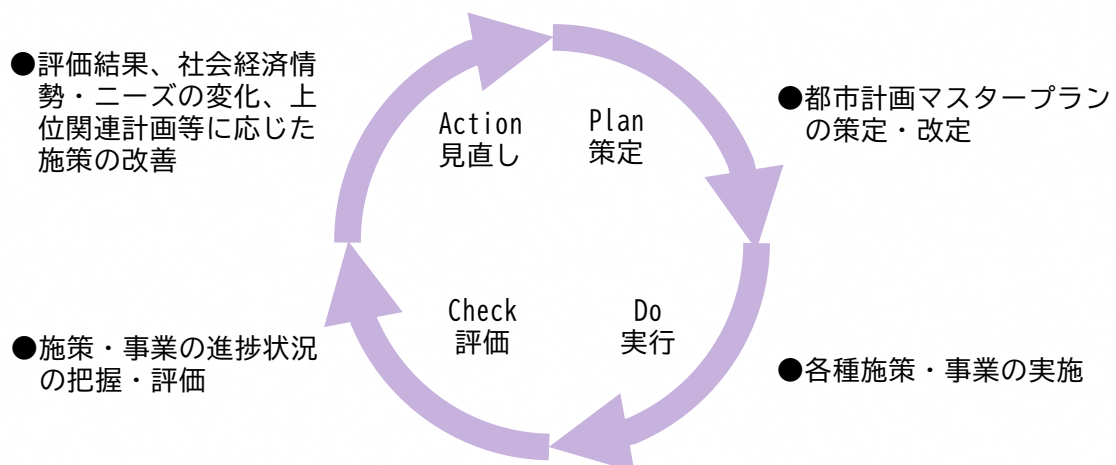


図 PDCA サイクル



### (3) 主な施策の内容と着手目標

都市計画マスタープランで示した方針のうち、都市計画手法を用いて取組む主な施策の内容を下表に示します。

表 主な施策の内容と着手目標

区域		施策名 (対象地)	関連する方針名	施策の内容	着手 目標
拠点	都市拠点・地域拠点	ウォーカブルなまちづくりの推進	4-2-4)歩行者ネットワークの方針	都市拠点や地域拠点におけるウォーカブルなまちづくりを推進します。	概ね 5年以内
	多摩センター駅周辺	多摩センター駅低未利用地の活用推進	拠点別/多摩センター駅周辺/にぎわいづくりの方針	低未利用地の活用推進により、まちのにぎわい形成を図ります。	概ね 10年以内
		多摩センター駅周辺の住機能の誘導方策の策定	拠点別/多摩センター駅周辺/にぎわいづくりの方針	多摩センター駅周辺における住機能の誘導方策を定めます。	概ね 5年以内
	永山駅周辺	永山駅周辺の都市機能強化	3)土地利用の方針	複合型商業・業務地として土地利用の推進を図ります。	概ね 10年以内
	南多摩尾根幹線沿道	南多摩尾根幹線沿道の有効活用（諏訪・永山地区）	3)土地利用の方針	広域型複合地への土地利用転換を図ります。	概ね 5年以内
地域・地域拠点	第2・4・5地域	住宅団地の再生	3)土地利用の方針	老朽化が進行している住宅団地において、まちづくりと一体となった再生を行います。	概ね 10年以内
	第3地域	一団地の住宅施設（百草団地）の見直しの検討	3)土地利用の方針	一団地の住宅施設の見直しを行い、住宅団地の適正な更新を促進します。	概ね 10年以内
		中和田通り沿道の土地利用誘導	－	帝京大学及びその周辺について、地域の活性化につながる土地利用を誘導します。	概ね 5年以内
	第4地域	南多摩尾根幹線沿道の有効活用（諏訪・永山近隣センター）	3)土地利用の方針	日常生活を支える生活サービス機能の誘導・集積による土地利用の推進を図ります。	概ね 10年以内
		南野二丁目地区地区計画の見直し	第4地域/ ゾーニング	学校教育の多様性確保や子育て世代流入を図るため、学校用途の拡大を行います。	概ね 10年以内
	第5地域	多摩都市モノレール延伸に伴う土地利用誘導（多摩モノレール通り沿道）	－	多摩モノレール延伸に伴う沿道周辺の土地利用の転換や新駅設置等の検討を図ります。	概ね 10年以内
	第4・5地域	容積率等の在り方の検討	3)土地利用の方針 4-5-1)良好な住宅地の形成	新住宅市街地開発事業区域内における第一種中高層住居専用地域の容積率等の在り方について検討します	概ね 5年以内

区域	施策名 (対象地)	関連する方針名	施策の内容	着手 目標
市全域	立地適正化計画に基づく都市機能や居住の適切な誘導	—	立地適正化計画により都市機能誘導区域・居住誘導区域を設定します。	概ね 5年以内
	立地適正化計画の防災指針に基づく土地利用誘導等	—	立地適正化計画により防災指針を策定し、災害危険区域における居住誘導区域からの除外や、災害リスクに対する対応を進めます。	概ね 5年以内