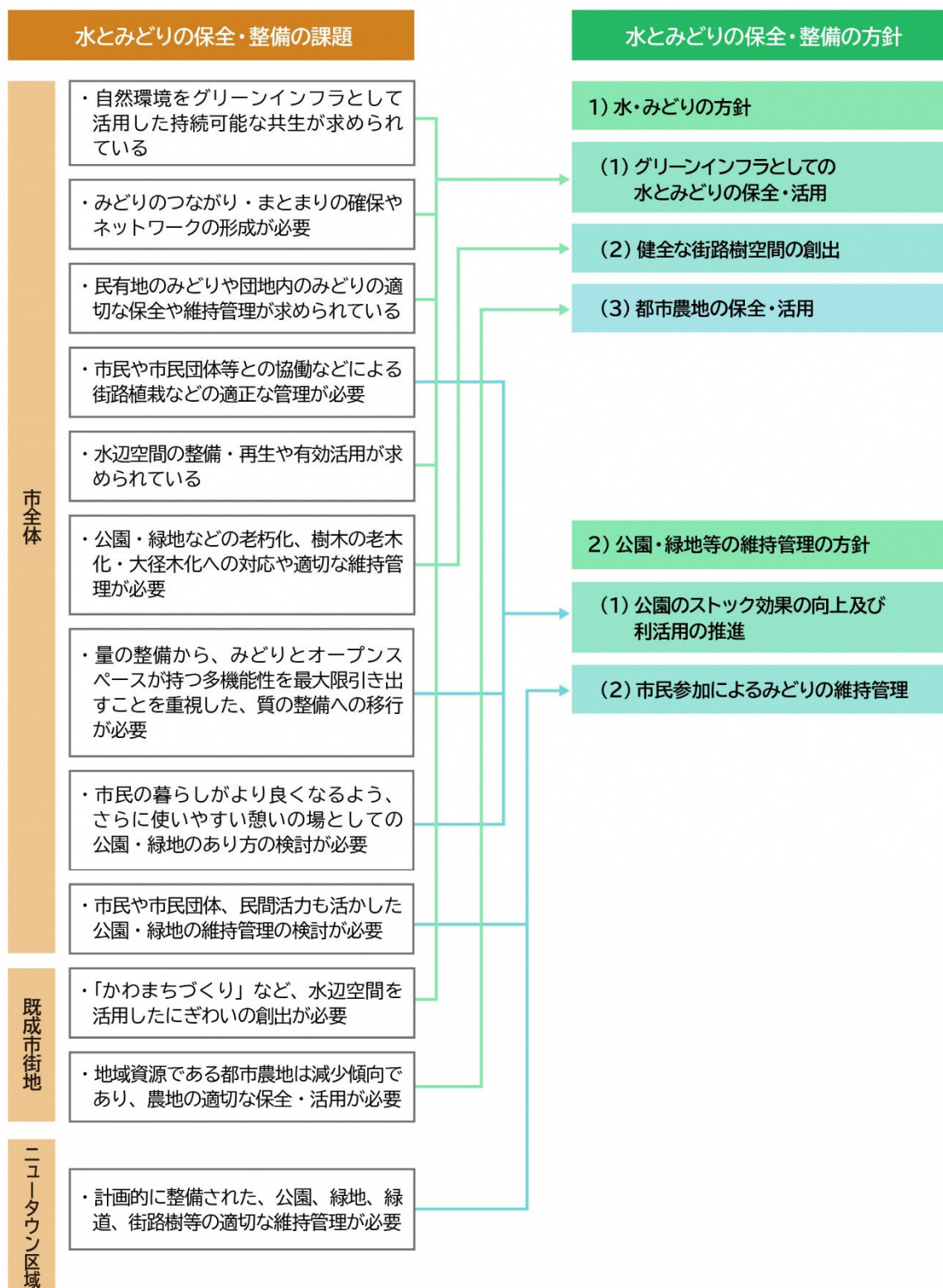


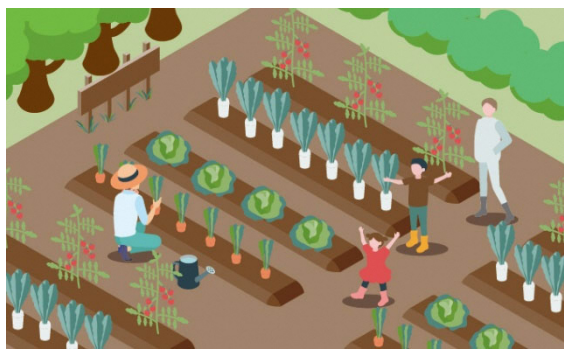
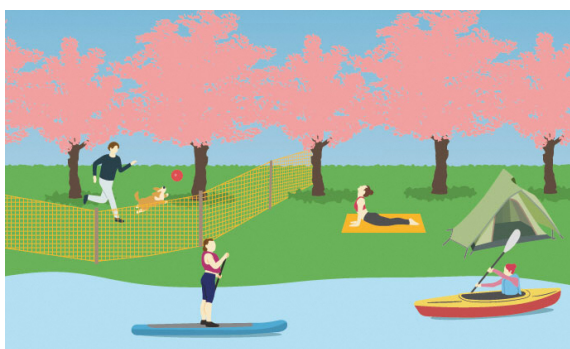
4-3 水とみどりの保全・整備の方針



1) 水・みどりの方針

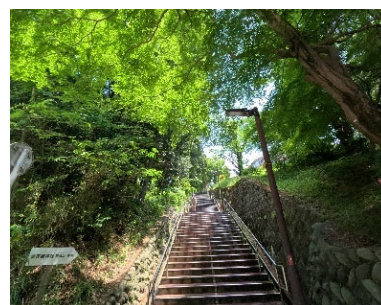
20年後の市の姿

- 本市の大きな資源・資産である、都内でも貴重なまとまったみどり、連続している水やみどりは、生物多様性の確保など持続可能な形で適切に管理・保全されています。また、グリーンインフラとしての活用をはじめとして、みどりが持つ様々な機能を積極的かつ有効に活用したまちづくりが進められています。
- 街路樹、団地内や遊歩道（自転車歩行者専用道路等）沿いのみどりなどは、適切に管理され、みどり豊かで心地よい歩行空間が形成されています。
- 河川環境が整備され、身近に水と親しむことができる水辺空間が形成され、人々の憩いの場となっています。
- 都市農地が有効に保全・活用されています。



(1) グリーンインフラとしての水とみどりの保全・活用

- ・ 市内にある豊かな水やみどりは、地域の魅力や居住環境の向上、防災・減災など様々な機能とともに、脱炭素型まちづくりへの推進にもつながるため、これらの機能や効用を十分に発揮させるまちづくりを進めます。
- ・ みどりの保全・活用に資する制度や手法の活用を通して、まとまりのあるみどり、河川や丘陵地などの連続しているみどりの保全・活用に努め、みどりのネットワークの形成を図ります。
- ・ かわまちづくり等の手法を活用し、人々の憩いの場となるよう、生態系に配慮しつつ、水の自然的な環境を活かした水辺空間の整備・再生に努め、にぎわいの創出を図ります。
- ・ 河川や水路、湧水や池などの水環境の保全を図ります。多摩川、大栗川や乞田川は、国や東京都と連携し、河川環境の把握と維持改善を促進します。



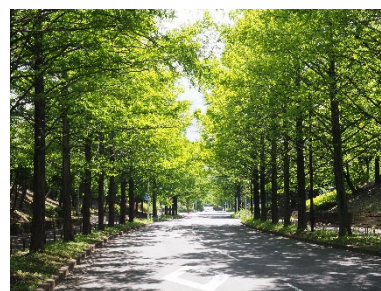
アニメのモデル地と言われている有名ないろは坂



整備が進む多摩川河川敷

(2) 健全な街路樹空間の創出

- ・ 街路樹や街路植栽は、路線、樹種の特性や沿道条件等を踏まえ、メリハリをつけた管理により健全な街路樹空間を創出します。
- ・ 市民や市民団体などと協働で、街路樹やみどりの適切な管理を行います。
- ・ 多摩市街路樹よくなるプラン（改定版）に基づき、改善モデル路線での取組みを進めることにより、安心・快適な歩行空間と、持続可能なみどりを育てます。
- ・ 将来の管理負担の軽減に向けて、民間事業者の技術力等を活用した、包括的民間委託による維持管理手法を検討し、「みどり」を豊かで良好な状態に保持し続けます。



多摩市街路樹
よくなるプラン（改定版）より

(3) 都市農地の保全・活用

- ・ 都市における貴重なみどりである農地は、防災、交流・レクリエーション、教育学習・体験、景観形成、自然環境の保全など、多面的な機能を有していることから、これらの機能を活かしたまちづくりを推進します。
- ・ 生産緑地地区の追加指定及び特定生産緑地の指定による、農地の保全・活用を図ります。
- ・ 住宅と農地が混在し、良好な居住環境と営農環境を形成している地域は、田園住居地域の指定を検討します。

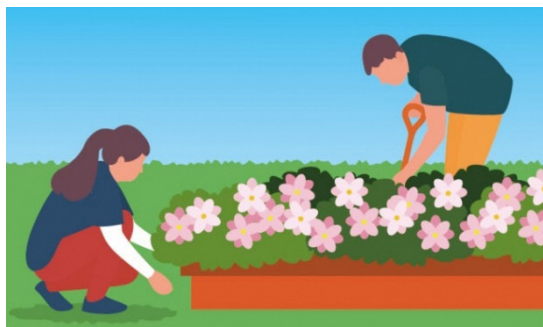


生産緑地地区の様子

2) 公園・緑地等の維持管理の方針

20年後の市の姿

- 計画されている公園が整備され、活用されています。
- 市民との協働により、市民が利用しやすく集いやすい公園・緑地になっています。
- 地域の身近なみどりにより、豊かな空間が広がっています。
- 市民とともに、公園・緑地などのみどりを適正に維持管理しています。



(1) 公園のストック効果の向上及び利活用の推進

- ・都市計画の広域公園である都立桜ヶ丘公園は、東京都と連携して優先整備区域の整備を促進します。
- ・公園の利用状況を把握し、効果的・効率的な公園配置・公園施設の更新を進め、持続可能で魅力ある公園づくりを進めます。
- ・民間活力によるにぎわいの創出や多様な主体との協働による管理運営など、地域の実情に応じた公園づくりに向け、様々な手法で利活用を広げていきます。
- ・公園内施設の再編等には、歩行者ネットワークとの連携、公園・緑地以外の公共空間のつながりなどを考慮します。



都立桜ヶ丘公園

(2) 市民参加によるみどりの維持管理

- ・市民や市民団体などとの協働により、暮らしと調和したみどりの維持管理・更新を進めます。
- ・多様な市民ニーズに対応し、みどりをより良好な形で維持していくため、民間のノウハウを活かした管理など持続可能なみどりの管理手法の検討を進めます。
- ・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ため、グリーンライブセンターのさらなる活用により、活動の担い手となる人材の育成・確保、体制の構築を進めます。
- ・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進めます。



コミュニティ花壇講習会の様子



多摩市ニュータウンのみどり



春は若葉色の新緑が山を覆い、夏は木漏れ陽での読書、秋は紅葉のピクニック、冬は暖かい陽のさす雑木林の散策、50年前の多摩の丘陵地は里山の風景でした。クヌギ・コナラの雑木林が田んぼや畑を守り、私たち人間だけでなくスズメ・アゲハ・カブトムシ・ヤモリ・タヌキ・・・多様な生き物がたくさん生きていました。

多摩ニュータウン開発から50年を経た今、私たちは、こうした多様な生き物たちの生活の場や自然界の主要な構成要素である樹林の環境に影響を及ぼしていないでしょうか。造成等を進めるためにクヌギ・コナラなどの落葉樹が減り、シラカシなどの常緑樹が植えられました。一年中葉に覆われた常緑樹の暗い日陰の環境では生い茂って藪（ヤブ）になり、一部の生き物たちは住処を失い、結果、ハクビシンなどの外来生物も多くなり、生態系のバランスが崩れ始めています。

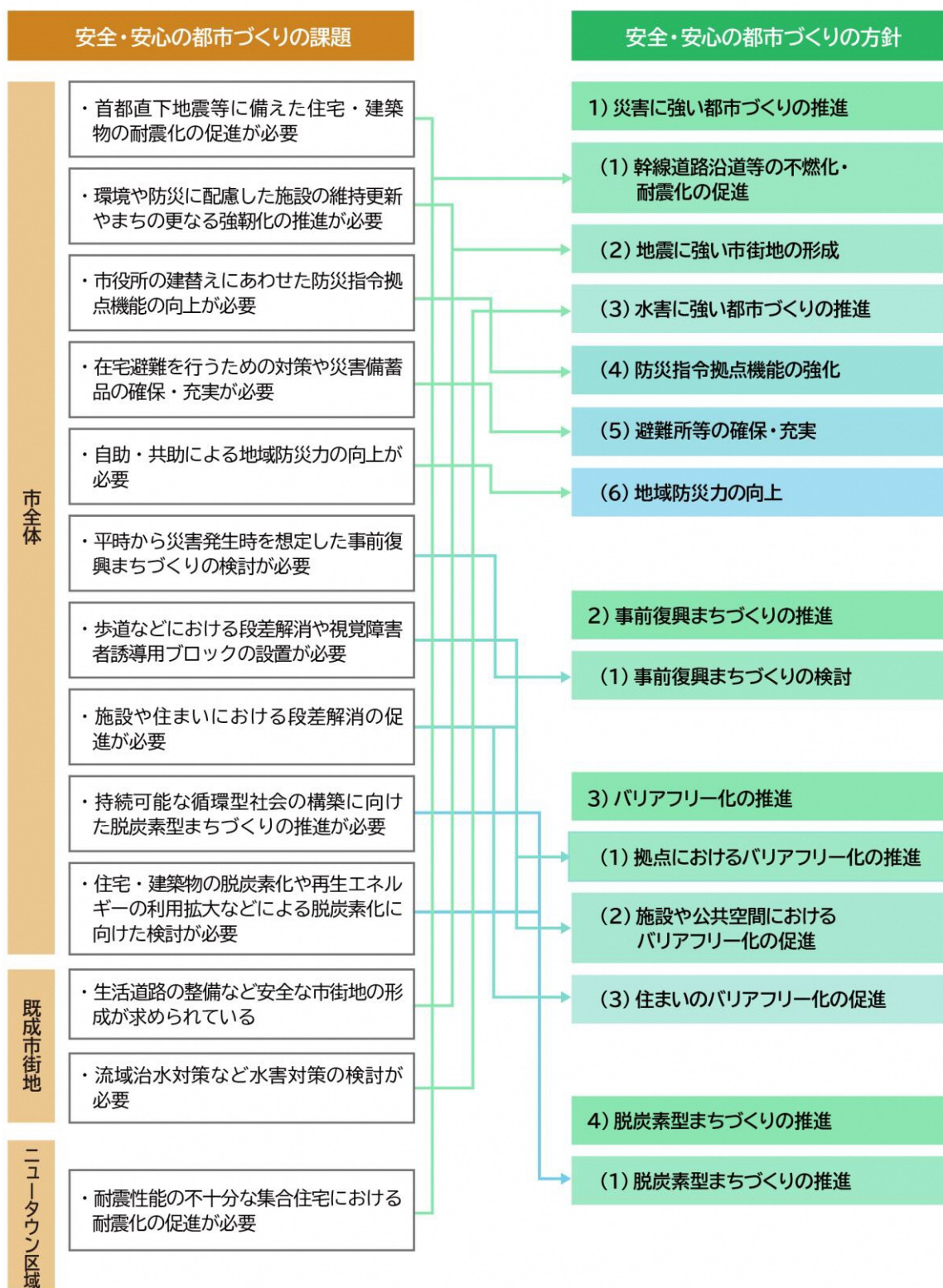
これからの50年は常緑樹のみどりから落葉樹のみどりへ戻すことが大切なのではないでしょうか。2000年以上自然と会話して築き上げた「里山のみどり」の復活です。暗いみどりから明るいみどりへのルネッサンスです。みどりの「量」を増やすことよりもみどりの「質」を考え直す時です。

※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。

■水とみどりの保全・整備の方針図



4-4 安全・安心の都市づくりの方針



1) 災害に強い都市づくりの推進

20年後の市の姿

- 災害リスクがある場所における洪水や土砂災害などへの対策が進められ、安全で安心して生活できています。
- 避難所避難や在宅避難など多様な避難方法があり、避難先での防災機能が充実しています。
- 広域幹線道路をはじめとして、無電柱化が進められ、防災性が向上しています。
- 南多摩尾根幹線の4車線化により、災害時の救援・物資の受入が円滑化され、防災機能が強化されています。



(1) 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を重点的に進めます。
- ・ 木造住宅や分譲マンションをはじめとした住宅や建築物に対し、耐震診断、補強設計、耐震改修等の支援を行い、耐震化を促進します。

(2) 地震に強い市街地の形成

- ・ 道路や公園などの都市基盤が整備されていない既存市街地の一部の住宅地では、面整備事業の導入、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、地域特性に応じた取組みによる住環境の改善に努めます。
- ・ ブロック塀等の倒壊による被害の防止及び市民生活の安全の確保を図り、災害に強いまちづくりを推進します。
- ・ 既設橋梁の健全性の向上と共に緊急輸送道路や幹線道路、駅周辺の橋梁の耐震化を進めます。



耐震補強した橋梁（桜橋）

- ・旧耐震基準の住宅や建築物に対して耐震改修を促し、地震に強い市街地の形成を進めます。新耐震基準のうち、木造住宅は平成12（2000）年に耐震基準が改正されたことから、平成12（2000）年以前に建築された木造住宅も耐震改修の対象としてきます。

（3）水害に強い都市づくりの推進

- ・近年の豪雨の激甚化・頻発化に対応するため、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た多摩市下水道総合治水対策方針を策定しつつ、国や東京都とも連携を強化しながら総合的な治水対策の取組みを推進します。
- ・災害時には水防活動の拠点、平常時には水防活動用資器材の備蓄や地域の人々のレクリエーションの場として、多摩川堤防付近を活用する方法について、河川管理者と連携して検討します。
- ・本市は多摩川の流域治水の区域にあることから、浸水想定区域のみならず、非浸水想定区域においても、住宅や団地における緑化や雨水浸透、雨水貯留施設・設備の設置など、総合的な流域治水の取組みを推進します。

（4）防災指令拠点機能の強化

- ・通常業務はもとより、災害時にも行政機能を維持して業務を継続するとともに、災害対応の指令拠点として、市内に設置された避難所や主に復旧対策期以降に市民の窓口となる駅近機能（防災駅近支援拠点）等と情報ネットワークを確保・連携しながら、市民とまちの安全を守ります。
- ・新庁舎の建設に際しては、外周道路も含めて防災性の向上を目指し、面整備事業の可能性を検討します。
- ・多摩ニュータウン通りは、防災指令拠点となる市役所と駅近機能（防災駅近支援拠点）、消防署、警察署、災害拠点病院をつなぐ重要な「軸」の機能を有していることを活かし、災害時対応と防災拠点機能の強化と向上を図ります。



建替え予定の市役所

（5）避難所等の確保・充実

- ・公園・緑地、樹林地、団地内空地等の身近なオープンスペースの確保や防災機能の維持・更新により、避難場所及び活動場所としての活用を図ります。
- ・住宅団地の建替えにおいては、動線やオープンスペースの確保などの防災対策を事業者に要請します。
- ・小・中学校等は、災害時指定避難所や在宅避難者への対応など、地域の防災拠点として重要な役割を担っています。そのため、発災後においても、確実に



安全・安心な避難所等の確保

施設の機能が発揮できるよう、大規模改修等により適切な維持・管理を行い、教育施設としての役割と防災機能の維持・向上を図ります。

- ・ 備蓄や支援物資の集積拠点を幹線道路に近い場所に設置することでアクセス性を確保し、効率的に物資の集積や配分を行います。

（６）地域防災力の向上

- ・ 「自助」意識の向上とともに、地域での「共助」の力を高めることで、地域防災力の向上を図り、災害に強いまちづくりを目指します。



地域での防災訓練

2) 事前復興まちづくりの推進

20年後の市の姿

- 災害が発生した際にも、円滑に復興まちづくりに着手できる体制が整っています。



(1) 事前復興まちづくりの検討

- ・ 震災に向けた事前の取組みとして、被害の軽減及び安全な市街地の形成を目指す「防災都市づくり」に加え、被災後の復旧・復興に向けて事前の準備を行う「事前復興まちづくり」に取組みます。
- ・ 被災して市街地が灰燼^{かいじん}に帰した後に取組む復興まちづくりは、現在のまちを対象とする防災まちづくりとは取組み方が全く異なります。防災まちづくりは、現状をもとに課題を解決するための改善に取組む「修復型のまちづくり」ですが、災害で消滅した街を復興する復興まちづくりは、現状では困難な課題も解決するために、基盤整備など「改造型のまちづくり」に取組むことが必要になります。

① 準備しておく事前復興

- ・ 災害が発生した際に、応急対応や復旧を行いながら、復興まちづくり計画案の作成や復興に向けた合意形成を短期間に進めることは、行政や住民等にとって大きな負担となります。このため、大地震が起きた際の備えとして、市街地の復興に向けた準備として、地域における事前復興の取組みをあらかじめ進めておくことが必要です。具体的には、被災後に取組む復興まちづくり計画の策定や進め方について、事前に復興まちづくり策定マニュアルや復興ビジョンを検討し、準備しておく必要があります。
- ・ 本市は、計画的に都市基盤が整備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、既成市街地の中でも土地区画整理事業等により計画的に都市基盤が整備された地域と、小規模な開発や個別に住宅が建設された地域があります。計画的に都市基盤が整備されていない地域においては、災害が発生した際に、早期に復興まちづくりに着手できるよう、復興で目指すまちづくりの目標設定やその実施方法など、東京都が作成した「区市町村震災復興標準マニュアル（平成21(2009)年3月初版）」や、国土交通省が作成した「復興まちづくりのための事前準備ガイ

ドライン（平成30(2018)年7月）」、「事前復興まちづくり計画検討のためのガイドラインについて（令和5(2023)年7月）」に基づき、復興事前準備を進めます。

- ・復興まちづくりの取組みは、災害発生直後から取組むことが求められることから、「復興体制」、「復興まちづくりの手順」、「被災者の住宅再建」や「産業の復興」など都市計画以外の分野との総合的な復興の進め方については、震災復興マニュアルとして今後改定する地域防災計画に位置付けます。

② 実践していく事前復興

- ・復興まちづくり計画の策定マニュアルの検討やマニュアル策定後の習熟、周知のために、地域が被災した場合を想定し、どのように生活や住宅を再建するとともにどのようなまちを復興していくことが想定できるかなど、地域とともに復興について考える「復興まちづくり訓練」などに今後取組んでいきます。
- ・復興まちづくりや被災者が住宅を再建するにあたり、道路境界や敷地境界を事前に確定しておくことが重要であることから、地籍調査が完了していない地域などでは、地籍調査など事前に官民境界や敷地境界、所有者など地籍を確定する地籍調査にも取組みます。



事前復興のこれまでとこれから



事前復興計画の考え方は阪神・淡路大震災を契機に大きく展開しましたが、最初の取組みは、東海地震対策として 1984、85 年度に行った建設省と国土庁の「震災市街地復旧方針策定調査」でした。また 1988 年に国土庁は関東大震災で全壊 34 万棟、全焼 260 万棟との「南関東地域地震被害想定調査」を公表し、1992 年に「市街地復興迅速化方策検討調査」にも取組みましたが、いずれも省内での内部検討に留まっていました。

1995 年の阪神・淡路大震災は、東京都がはじめて M7 クラスの東京直下地震の被害想定に取組んでいる中で発生しました。東京の住宅の全壊焼失が 43 万棟と阪神の 11 万棟の 4 倍もの被害が想定されていました。この被害から阪神と同じスケジュールで復興に取組むには、復興対策も事前に準備しておくことが不可欠と、「阪神・淡路大震災現地調査報告」で提言しました。こうして、東京の事前復興の取組みが始まりました。

最初に、被災後でも被災者の参加を得て復興まちづくり計画を進めるには、どのように自治体は取組むべきかと神戸市の復興プロセスをモデルに検討し、1997 年に「東京都都市復興マニュアル」を、1998 年に「東京都生活復興マニュアル」をとりまとめました。マニュアルはできましたが問題はそれを使いこなす人材育成だと、1998 年から「都市復興訓練」に取組んで、2024 年の訓練が第 27 回訓練となりました。都主催で区市町村の職員の研修として取組んできており、これまでに延べ 2100 人を超える都区市の職員が復興訓練を経験しています。

しかし、マニュアルは復興まちづくり計画の策定と進め方の手順だけで、どのような都市や街を目指して復興するのかという復興目標（ビジョン）を導き出すものではありません。そこで 2001 年に「震災復興ランドデザイン」が公表されました。同時に東京都は震災予防条例を「地震対策条例」に全面改定し、事前復興対策を法的に位置付けました。また、都市と生活の復興マニュアルを改編し、都市、すまい、くらし、産業の 4 分野の復興計画策定の手順と復興体制を「震災復興マニュアル（復興施策編）」に、行政と都民、事業者とで取組む復興の分野ごとの進め方を「震災復興マニュアル（復興プロセス編）」に取りまとめました。

一方、区市町村こそ復興まちづくりの現場であるため、区市町村が復興マニュアルの策定を促進すべきと、2009 年に「区市町村震災復興標準マニュアル」を策定し、提供しています。同時に、区市では区民・市民とともに復興まちづくりに取組んでみる「復興まちづくり訓練」を推進するべく「復興まちづくり実務者養成訓練」にも取組みました。

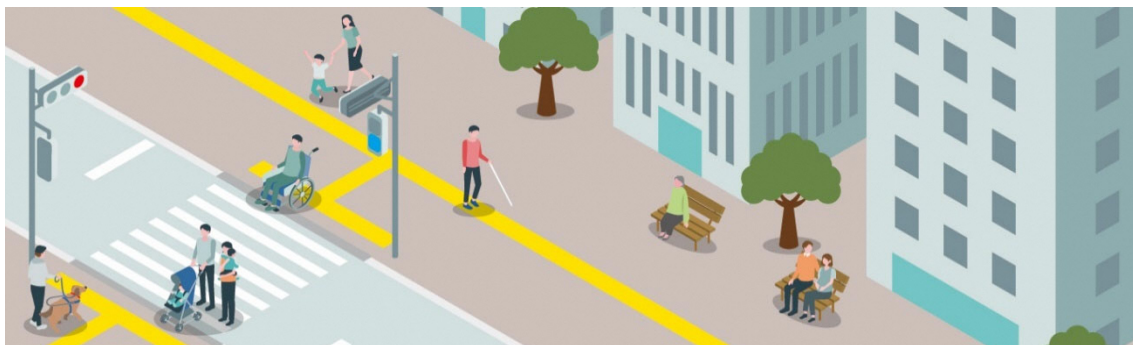
東京の先導的なこれまでの事前復興の取組みは、「準備して待つ事前復興」です。しかしこれからは、「事前に実践しておく事前復興」の取組みだと考えます。都市復興の鍵は、土地境界と所有者が確定していることです。この地籍調査も、事前に実践しておくべき重要な事前復興の取組みであり、多摩市においても事前復興は重要です。

※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) バリアフリー化の推進

20年後の市の姿

- 住み慣れた地域で、誰もが暮らしやすく、歩きやすい空間が形成されています。

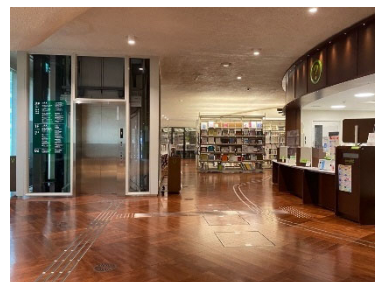


(1) 拠点におけるバリアフリー化の推進

- ・都市拠点や地域拠点など施設が集中する地区では、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、視覚障害者誘導用ブロックの設置など、バリアフリー化を推進します。

(2) 施設や公共空間におけるバリアフリー化の促進

- ・多くの方が利用する一定規模の施設については、東京都福祉のまちづくり条例及び多摩市福祉のまちづくり整備要綱に基づき、高齢者や障がい者のみならず、誰もが円滑に安心して利用できる施設整備を促進します。
- ・段差解消や視覚障害者誘導用ブロックなどの設置により、バリアフリー化を推進します。
- ・誰もが安心して暮らせる環境を確保するため、道路や公園のバリアフリー化を推進するとともに、ユニバーサルデザインの導入を目指します。



バリアフリー化された
多摩市立中央図書館

(3) 住まいのバリアフリー化の促進

- ・住み慣れた住まいや地域で住み続けることができるよう、住宅のバリアフリー化を促進します。

4) 脱炭素型まちづくりの推進

20年後の市の姿

- 二酸化炭素排出実質ゼロを達成する仕組みの導入や取組みが進められています。
- 拠点を中心としたコンパクトなまちづくりが形成され、環境負荷の少ない移動環境が整っています。
- 地球環境への負荷低減が図られたゼロカーボンシティが形成されています。



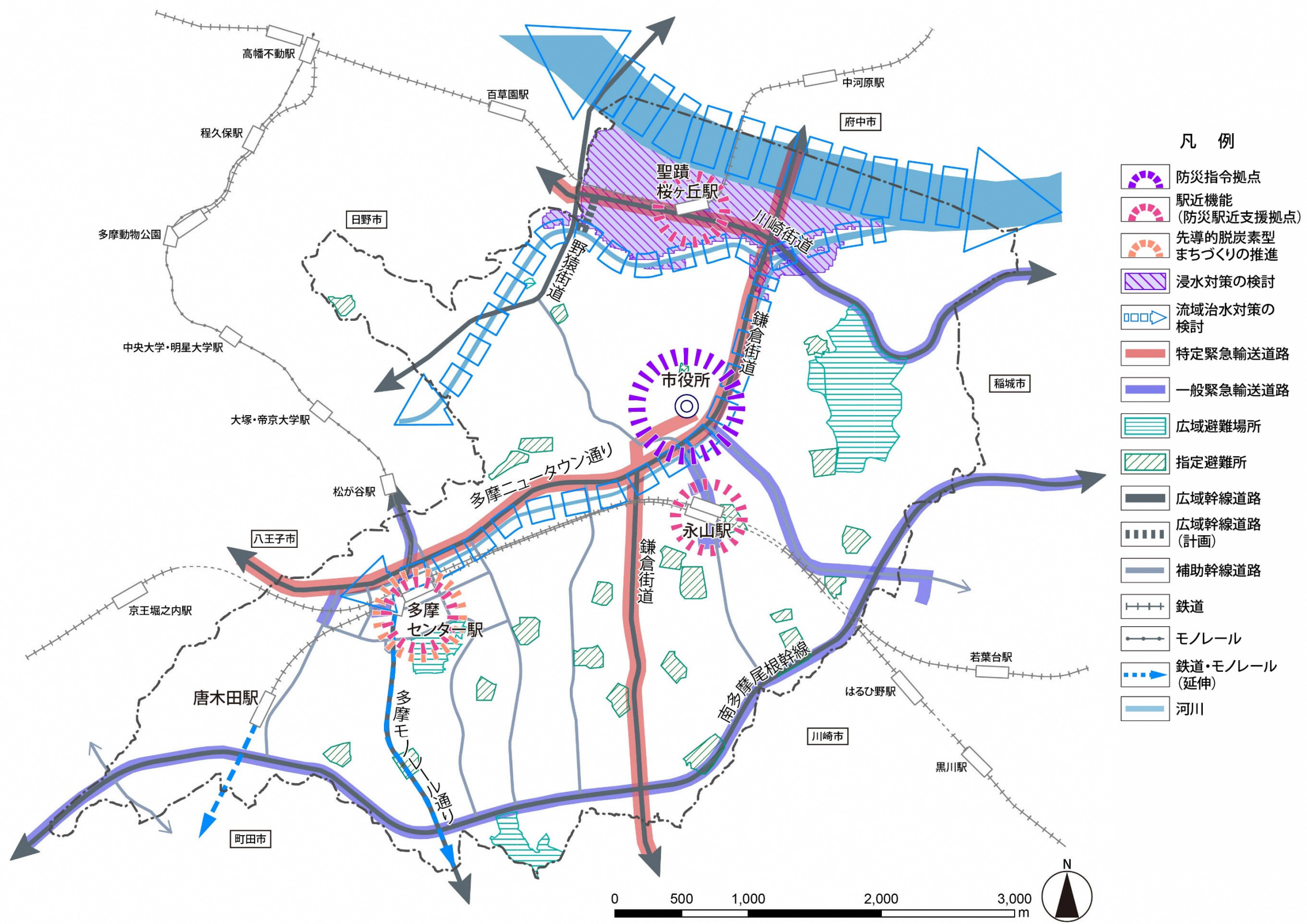
(1) 脱炭素型まちづくりの推進

- ・ 令和2（2020）年6月に表明した「多摩市気候非常事態宣言」を踏まえ、2030年カーボンハーフの達成に向け、国の重点対策加速化事業交付金を活用し、住宅・事業所の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。また、2050年までに二酸化炭素排出実質ゼロを目指します。
- ・ 公共交通の利用促進による自家用車利用の抑制や、利用する車のZEV化を進めるとともに、様々な移動手段を活用し連携することで、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促進します。
- ・ 都市拠点や地域拠点に多様な都市機能が集積するコンパクトなまちづくりを進めます。そのため、立地適正化計画の策定に向けて取組みます。また、歩行者・自転車などの利用環境の充実を図り、健幸まちづくりの取組みと連携した、歩いて暮らせるまちづくりを進めます。
- ・ 新築の住宅・建築物のZEH・ZEBの普及の促進及び既存住宅の省エネ改修を促進し、住宅・建築物の脱炭素化を図ります。
- ・ 太陽光発電などの導入促進により、再生可能エネルギーの利用拡大を図ります。
- ・ 屋上緑化や壁面緑化によって空調のエネルギー消費量を抑制し、エネルギー消費の低減を図ります。
- ・ 市民・事業者・市の連携による脱炭素型まちづくりの推進は、長期的には気象災害の緩和と風水害の低減にも寄与する取組みです。

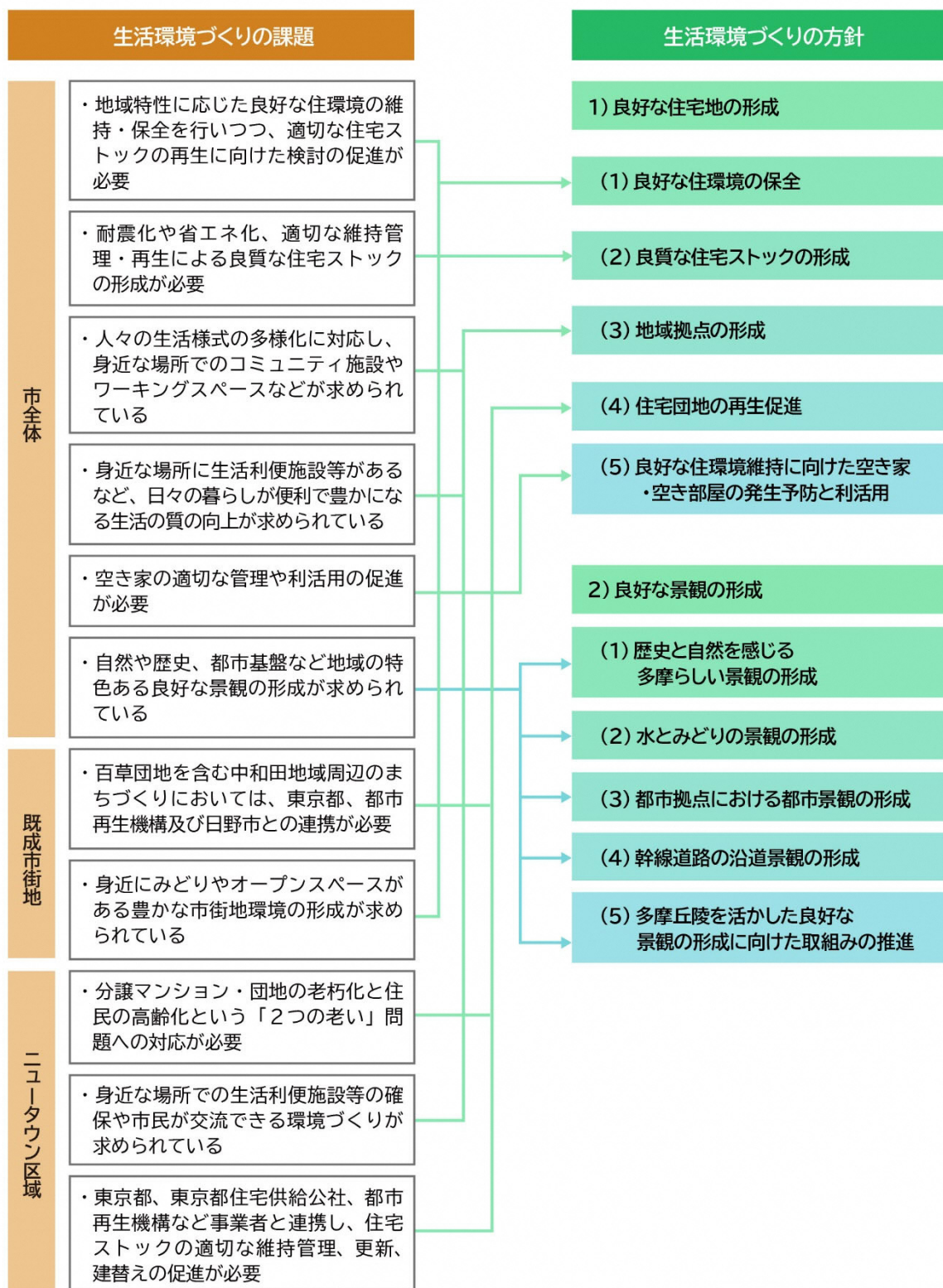


多摩市立中央図書館の屋上に設置されている太陽光パネル

■安全・安心の都市づくりの方針図



4-5 生活環境づくりの方針



1) 良好な住宅地の形成

20年後の市の姿

- みどり豊かで心地よい、良好な住環境が保全されています。
- 耐震性能を有する良質な住宅ストックが長期にわたり確保され、多様なライフスタイルや家族形態に対応した良質な居住環境が形成されています。
- 住宅団地の再生に際しては、これまでの公共空間が確保されるとともに、新たな生活機能が導入され、周辺環境と調和し、需給バランスが考慮されています。
- 多様な管理主体により、一戸建の空き家や共同住宅の空き部屋等の発生予防と利活用の取組みが進められ、市内で住み替えの仕組みが整備されています。



(1) 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、ルール周知を図るとともに、必要に応じて地区計画の変更を検討します。
- ・ 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。



地区計画が定められている
連光寺地区

(2) 良質な住宅ストックの形成

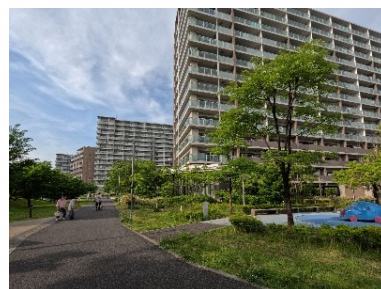
- ・耐震化された住宅による市街地の形成を目指します。
- ・ライフスタイルやライフステージの変化に対応したリフォームや、省エネルギー性能の向上を踏まえた環境にやさしい良質な住宅ストックの形成を目指した取組みを進めます。
- ・国や東京都、関係機関と連携して、既存住宅ストックの適正な維持管理、長寿命化に資する大規模修繕や建替え等、再生方策に係る検討を促進します。

(3) 地域拠点の形成

- ・住宅地内にある近隣センターなどにおいて、商業、コミュニティ施設、ワーキングスペースなどを整備することにより、身近な場所で日常生活を支え、人々が交流する拠点の形成を図ります。

(4) 住宅団地の再生促進

- ・団地やマンションの更新や建替えなど、住宅団地の再生等にあたっては、これまでの公共空間の確保など、現在の住環境を守り、多摩ニュータウンや地域の環境に調和した更新を誘導します。
- ・子育て支援施設、福祉施設など地域の実情に合わせた多様な都市機能の導入や、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。



建替えられた諏訪二丁目地区

(5) 良好な住環境維持に向けた空き家・空き部屋の発生予防と利活用

- ・所有者などへの適正な管理を促し、放置すれば特定空家等になる恐れがある管理不全空家等の増加防止に努めます。
- ・国、東京都、関係機関、関係団体と連携して、空き家や空き部屋等の利活用を促進し、ライフステージやライフスタイルの変化に応じて、市内で安心して住み替えができる仕組みを検討します。

コラム

脱炭素社会の住まいと住環境



地球温暖化による気候変動が深刻となるなか、脱炭素社会を目指してカーボンニュートラルの実現への取り組みが 2050 年を目途として始められています。カーボンニュートラルとは、CO₂の排出量から樹木などによる吸収量を差し引き、実質的にゼロにすることを目指すものです。その根幹であるゼロエネルギービルディング（ZEB）の普及が新築のみならず、既存建築物の改修にも向かわざるを得ない状況です。

今後の住まいと住環境を考える場合、こうした気候変動に適応できる住宅（ZEH：ゼロエネルギーハウス）づくりと、そこでの暮らし方の実践を基本とした住環境づくりを想定することが必須だと考えます。そして、敷地単位のみならず、地域単位でのゼロエネルギーを目指すことも肝要です。

一方、在宅勤務の普及は、職住分離を中心とした近代的都市生活のあり方を大きく変えつつあります。気候変動から逃れる移住、働き方の選択としての移住のほか、二拠点居住などが可能となっています。そのため、人々が拠点とする住宅・住環境に求めるものは、これまで重視されてきた利便性よりも「快適性」「健康性」に加えて「文化性；住むことによる価値の創造」に重きがおかれるのではないのでしょうか。住まいの滞在時間が長くなることは、住宅の質の向上に加えて、住環境もベッドタウンでは見放されてしまいます。居住者が主体的に住むことで、住宅・住環境の価値が醸成されていくとすると、自ずと職住融合した住空間を、歩いて暮らせる範囲で、かつ適度な密度感をもって再構築していくことになるのではないのでしょうか。

※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。

コラム

団地の再生



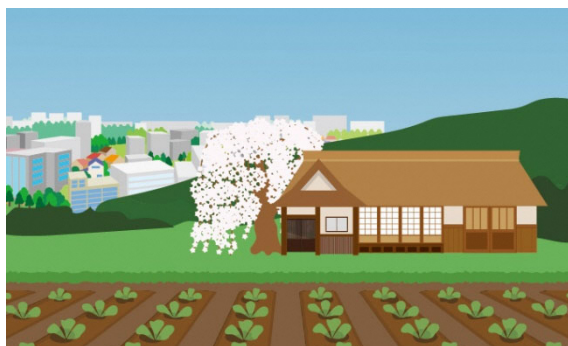
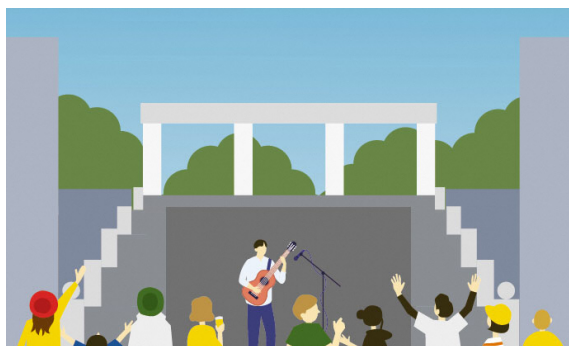
古い団地の老朽化と高齢化という二つの老いが話題となって久しいですが、団地とひとことで言っても、合意形成が必要な分譲団地と都市再生機構（UR）や住宅供給公社による公的な賃貸住宅団地とでは、再生への道筋が大きく異なっています。また、再生も幅広い概念であり、建替えもあれば、建物の長寿命化を目指した大規模改修もありますし、疲弊したコミュニティを元気づけることも含まれます。多摩市では、2013 年に完了した分譲団地の諏訪 2 丁目住宅の建替えが、大きな始めの一步であり、まちづくりとして諏訪・永山エリアの整備もあわせて行われました。現在は、東京都による諏訪、和田等の都営住宅の連鎖的な建替えが進行中です。また、UR の賃貸住宅においても、諏訪の新築工事や永山の団地再生の計画が進められており、多摩ニュータウンの初期開発エリアは変貌していくことになります。一方、これからの団地再生は、建替えだけでなく、断熱改修や耐震改修などにより建物の価値を高めることや集会所をリニューアルしてコミュニティを活性化することなどがますます重要になると考えられます。さらに、個々の団地の再生を連携させて、地域の価値を高め、暮らしが豊かになることを目指していくことが大切になると思います。

※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) 良好な景観の形成

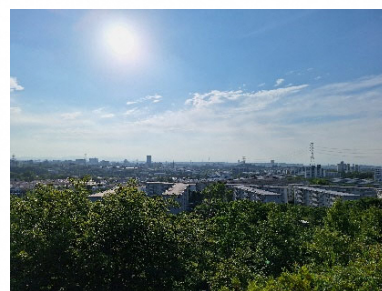
20年後の市の姿

- 多摩丘陵のみどりや多摩川の水辺など、豊かな自然を感じることができる風景が広がっています。
- 地域の歴史や文化が保全され、良好な景観が広がり、まちづくりに活用されています。
- 計画的に整備された市街地など、地域特性に応じた特色のある景観が広がっています。
- 駅周辺では、本市の顔としてふさわしいにぎわいや風格のある景観が広がっています。
- 地域の特性に応じた景観が保全されています。



(1) 歴史と自然を感じる多摩らしい景観の形成

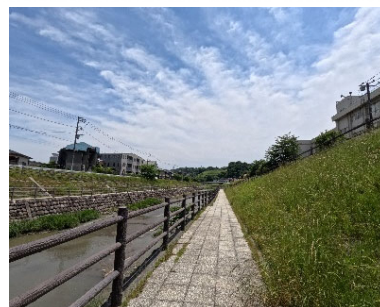
- ・ 多摩丘陵の里山の面影を残す樹林地や農地、多摩川などの豊かな水辺、地域の人達により大切に保全されてきた社寺林及び屋敷林、市内の史跡及び天然記念物といった文化財など歴史・文化を伝える地域資源を活かした多摩らしい景観の維持、保全、形成を目指します。
- ・ 地形の高低差や都市基盤整備等により形成され緑化された法面や緑道の景観など、まちの成り立ちや地形などによりまちづくりの歴史を感じる多摩らしい良好な景観の維持、継承形成を推進します。



防人見返りの峠から見た多摩市内

（２）水とみどりの景観の形成

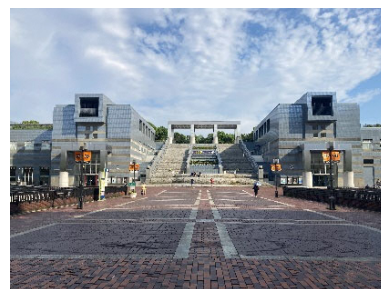
- ・ 多摩丘陵の地形や河川空間に沿って、樹林地や農地、水辺空間が形成されていることから、これらが一体となった、水とみどりの景観の形成に努めます。
- ・ 国や東京都と連携して水辺空間の景観形成を図ります。
- ・ 既成市街地においては、点在する都市農地など、里山的な樹林地や里村的な「農のある風景」の保全を図るとともに、多摩丘陵の一角を形成しているみどりのある景観の保全に努めます。
- ・ ニュータウン区域においては、計画的に開発された住宅地を中心に、地域内に多くの公園・緑地、街路樹等のみどりがあることから、これらの維持管理により、うるおいのあるみどりの景観の形成に努めます。



大栗川の河川空間

（３）都市拠点における都市景観の形成

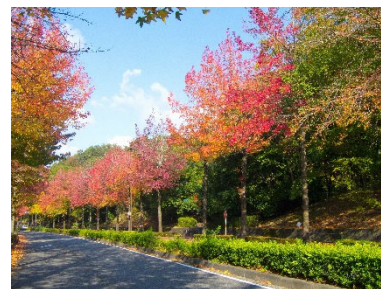
- ・ 駅周辺地区は、都市機能が集積する都市拠点として、「本市の顔」としてふさわしいにぎわいと風格がある都市景観の形成を図ります。



パルテノン多摩

（４）幹線道路の沿道景観の形成

- ・ 主要な幹線道路沿道においては、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、連続性のある景観の形成に努めます。
- ・ 産業系の土地利用を図る区域や、土地利用の転換を図る区域においては、周辺の住環境に配慮した景観の形成に努めます。



幹線道路の沿道景観

（出典：多摩市街路樹よくなるプラン
（改訂版））

(5) 多摩丘陵を活かした良好な景観の形成に向けた取組みの推進

- ・ 多摩丘陵の豊かなみどりを有する本市においては、丘陵地の豊かなみどりを背景とした良好な市街地を形成していくため、東京都と連携して、多摩丘陵を活かした良好な景観の形成を目指し、市民・事業者・関係機関とも連携して進めます。
- ・ 東京都と連携して屋外広告物を規制し、良好な景観の形成、風致の維持及び公衆への危害の防止を推進します。



多摩ニュータウンの景観



今からかれこれ 50 年ほど昔になりますか、ニュータウン事業は、開発事業の遅れを挽回すべく、造成事業に先立って行われる文化財発掘調査について、通常は着霜して年代が確定させられないことから調査が行われない冬季についても通年調査を行ったことがあります。ある遺跡(それは多摩市ではなく八王子市ですが)の発掘で、調査している遺跡が近世につながる墓地だったらしいと気付いたのですが、ふと周りを見渡すと遠く西の方角に、かすかに残る冬の夕暮れの中、富士の頂が望めるではありませんか。その時「ああ、これだ。昔の人も富士山の見えるところでゆっくり眠りたかったんだ。こうやって我々は生を繋いできたんだ。」と、我々を抱き止め、周囲を構成する景観要素に私は気付いたのです。

多摩ニュータウンは広大な規模で行われた大規模な土木事業で今までの景観を根こそぎ破壊したと思われるかもしれません。人が住まない山林も含め、膨大な面積をそっくり住宅市街地に変換したのですから確かにそういう面はあるでしょう。しかしニュータウンの造成は基本的に残土の域外搬出は行わず、宅盤の層順も変えていません。人々の記憶につながる地表面の形状は残されているのです。昔から特に意識することなく行われてきた人々の暮らし、山懷に抱かれ、河原で遊び、陽だまりで寛ぐ、高みに昇って遥かな山の頂を眺望する。時代を経てもこれらの事が継続していけるよう、新規の土地の造成をできる限り抑制し、建築物の更新が我々を取り巻く景観要素への眺望を脅かさないようガイドラインを定める等、が必要なのではないでしょうか。

※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。

■生活環境づくりの方針図

