



多摩市 都市計画マスタープラン

多様なにぎわいとみどりを育み
誰もが活動しやすく 安心して住み続けられる都市 まち 多摩

令和7(2025)年3月

多摩市

多摩市都市計画マスタープランの改定にあたって

「多摩市都市計画マスタープラン（多摩市都市計画に関する基本的な方針）」は、目指すべき将来のまちづくりや都市計画の基本的な考え方を示すもので、多摩市では平成10（1998）年3月に市民の皆さんにご意見を伺い策定し、平成25（2013）年6月に改定を行いました。

改定から約10年が経ちますが、その間、新型コロナウイルス感染症の感染拡大、コロナ禍後の社会情勢の変化、自然災害の激甚化と地球沸騰化、人口減少・少子高齢化を起因とする公共交通網の縮小、店舗の減少など、社会に多くの変化が見られました。

こうした変化や、令和5（2023）年度の第六次多摩市総合計画の策定などを踏まえ、このたび、多摩市都市計画マスタープランを改定しました。



今回の改定では、駅拠点の在り方や全線4車線化の整備が進んでいる南多摩尾根幹線の沿道の利活用が今後のまちづくりに大きく影響すると考え、これまでの都市計画マスタープランではなかった「拠点別」のまちづくり方針を示しています。

また、都市づくりの基本方針としては、「にぎわいづくり」や「都市基盤ネットワーク」、「水とみどりの保全・整備」、「安全・安心の都市づくり」、「生活環境づくり」の分野ごとに「都市（まち）づくりの方針」を明らかにするとともに、市内を5つの地域に分け、「地域別すまいと暮らしのまちづくり」の方針も定めました。

改定にあたっては、多摩市都市計画審議会に設置された「多摩市都市計画に関する基本的な方針改定特別委員会」で約2年にわたり議論いただくとともに、「市民アンケート」、「中間報告説明会」、「地域別市民ワークショップ」、「改定素案説明会」、「パブリックコメント」など、広く市民の皆さんのご意見をいただきました。

今後の都市づくりでは、環境との共生や健幸まちづくりも推進しながら、急激な人口減少が進んでも安心できる健康で快適な生活環境があり、まちづくりの主役である市民の皆様が住み続けてよかったですと思えるまちにしていかなければなりません。また、この新たな多摩市都市計画マスタープランの実現に向けて、各種の施策を進めてまいりますが、まちづくりには行政の努力はもとより、市民の皆さんや事業者の方々などの積極的な参画が欠かせません。まちの再生のカギは「人と人とのコミュニティ」を生かすことだと考えています。引き続きのご理解、ご協力をお願いいたします。

結びに、多摩市都市計画審議会・特別委員会委員をはじめ、市民ワークショップや説明会にご参加いただいた皆さん、各場面で貴重なご意見・ご提言をお寄せくださいました皆さんなど、ご協力いただいたすべての方々に対しまして、心から感謝申し上げます。

令和7（2025）年3月

多摩市長 阿部 裕行

目 次

第1章 都市計画マスターplanについて	1
1 都市計画マスターplan改定の背景	2
2 都市計画マスターplanの目的・役割・位置付け	2
3 目標年次	3
4 都市計画マスターplanの構成	3
第2章 多摩市を取り巻く現況	5
1 都市の成り立ち	6
2 都市の現在	14
3 都市の未来	29
4 都市の課題	43
第3章 都市づくりの基本方針	49
1 都市づくりの将来像	50
2 将来都市構造	52
3 土地利用の方針	55
4 都市づくりの方針	61
4-1 にぎわいづくりの方針	63
4-2 都市基盤ネットワークの方針	71
4-3 水とみどりの保全・整備の方針	83
4-4 安全・安心の都市づくりの方針	89
4-5 生活環境づくりの方針	101
第4章 拠点別・地域別まちづくり方針	111
1 拠点別・地域別まちづくり方針の考え方	112
2 拠点別にぎわいのまちづくり方針	114
2-1 聖蹟桜ヶ丘駅周辺	114
2-2 多摩センター駅周辺	121
2-3 永山駅周辺	128
2-4 南多摩尾根幹線沿道	134
3 地域別すまいと暮らしのまちづくり方針	137
3-1 第1地域	142
3-2 第2地域	154
3-3 第3地域	164
3-4 第4地域	175
3-5 第5地域	186
第5章 計画の実現に向けて	199
1 市民・事業者・市の協働によるまちづくり	200
2 多摩市街づくり条例に基づくまちづくりの推進	202
3 これからの協働によるまちづくり	205
4 まちづくりの実現に向けて	208
5 計画の進行管理	210
資料編	213
1 改定の経過	214
2 協議体制	218
3 市民意見まとめ	222
4 用語解説	269

注)本文中に*(アスタリスク)のある用語は、資料編の用語解説にて説明を記載しています。

第1章

都市計画マスタープランについて

- 1 都市計画マスタープラン改定の背景
- 2 都市計画マスタープランの目的・役割・位置付け
- 3 目標年次
- 4 都市計画マスタープランの構成



1 都市計画マスタープラン改定の背景

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

2 都市計画マスタープランの目的・役割・位置付け

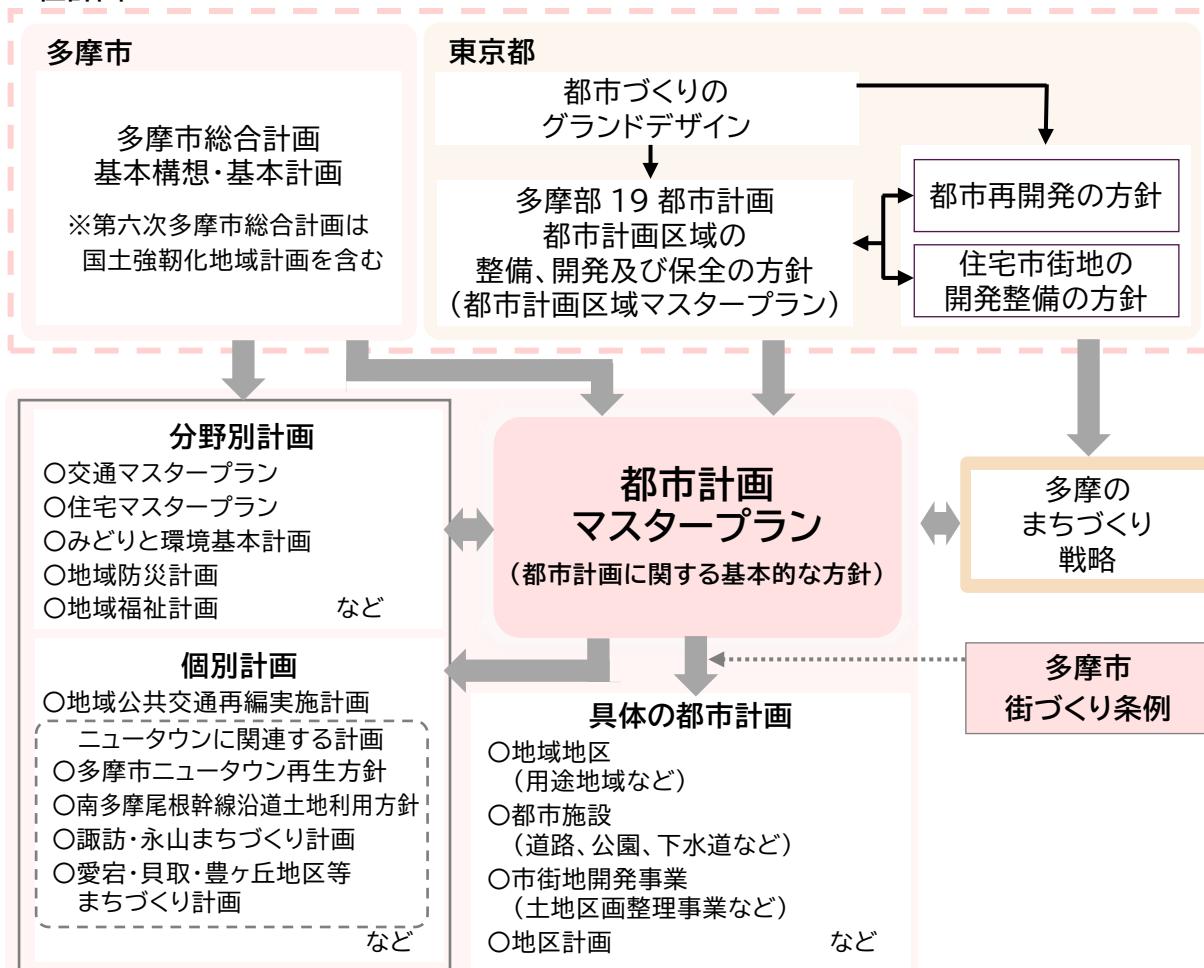
都市計画マスタープランは、都市計画法第18条の2に位置付けられた「市町村の都市計画に関する基本的な方針」です。

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

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

<都市計画マスタープランの位置付け>

上位計画



3

目標年次

概ね 20 年後の 2040 年代を目標年次とします。

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

4

都市計画マスター プランの構成

第1章 都市計画マスター プランについて

改定の背景

目的・役割・位置付け

目標年次

全体構成

第2章 多摩市を取り巻く現況

都市の成り立ち

都市の現在

都市の未来

都市の課題

第3章 都市づくりの基本方針

都市づくりの将来像

将来都市構造

土地利用の方針

都市づくりの方針

にぎわいづくりの方針

【拠点・軸の方針】

都市基盤ネットワークの方針

【交通ネットワークの方針】
 【道路ネットワークの方針】
 【自転車ネットワークの方針】
 【歩行者ネットワークの方針】
 【インフラ維持管理の方針】

水とみどりの保全・整備の方針

【水・みどりの方針】
 【公園・緑地等の維持管理の方針】

安全・安心の都市づくりの方針

【災害に強い都市づくりの推進】
 【事前復興まちづくりの推進】
 【バリアフリー化の推進】
 【脱炭素型まちづくりの推進】

生活環境づくりの方針

【良好な住宅地の形成】
 【良好な景観の形成】

第4章 拠点別・地域別まちづくり方針

拠点別にぎわいのまちづくり方針

聖蹟桜ヶ丘駅周辺

多摩センター駅周辺

永山駅周辺

南多摩尾根幹線沿道

地域別すまいと暮らしのまちづくり方針

第1地域

第2地域

第3地域

第4地域

第5地域

第5章 計画の実現に向けて

市民・事業者・市の協働によるまちづくり

多摩市街づくり条例に基づくまちづくりの推進

これからの協働によるまちづくり

まちづくりの実現に向けて

計画の進行管理

第2章

多摩市を取り巻く現況

- 1 都市の成り立ち
- 2 都市の現在
- 3 都市の未来
- 4 都市の課題



1 都市の成り立ち

1) 位置と面積

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



2) 地形と自然

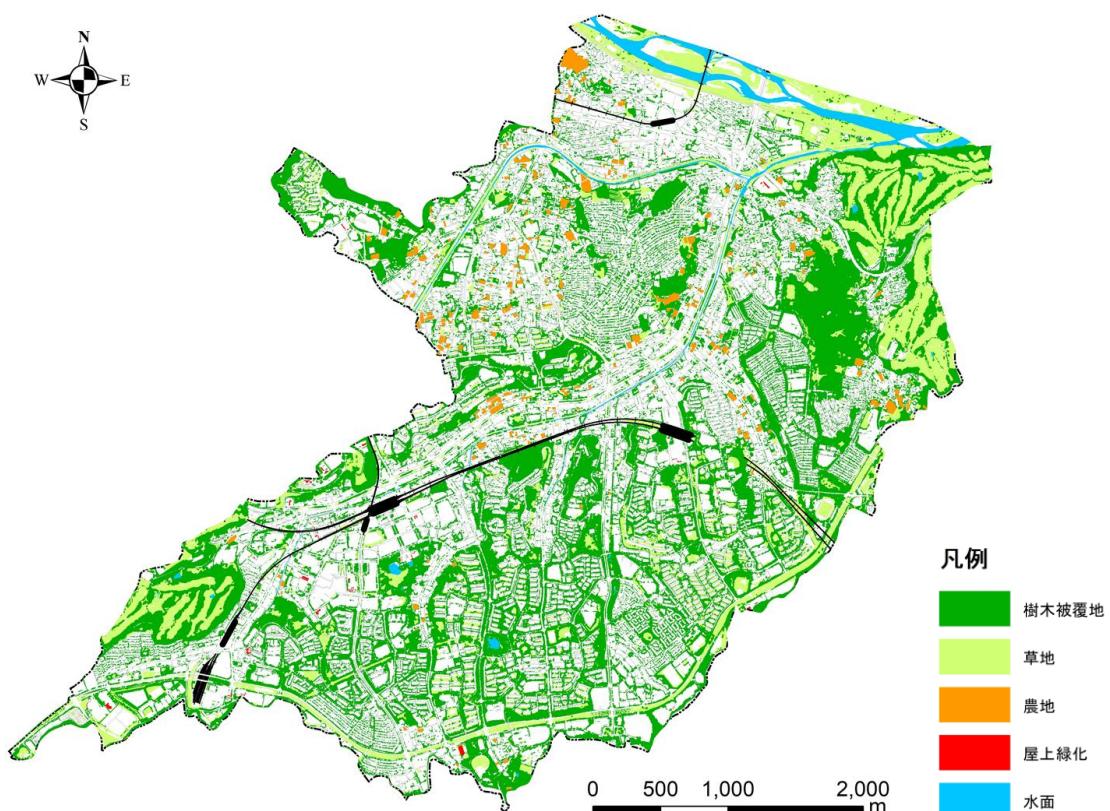
- 本市は、北部の多摩川低地と南部の多摩丘陵からなり、北部に多摩川が流れ、この支流である大栗川、乞田川が多摩丘陵に奥深く入り込み、多くの谷戸*が形成されていた地域です。宅地開発にあたり、丘陵地の宅地造成が行われ、急傾斜地や高低差のある宅地などが各所で見られます。
- 市内には、多摩丘陵の面影のある樹林地が残されており、ニュータウン開発によって整備された公園・緑地などの自然的環境は、本市を特徴づける大きな要素となっています。また、多摩川をはじめとした水辺は、野鳥や水生生物の重要な生息空間となっており、比較的豊かな生態系が形成されています。



桜ヶ丘地区



鶴牧地区



緑被分布図

(出典：多摩市みどりの現況調査報告書（令和元年）)

3) 沿革

(1) まちの沿革と特徴

明治時代以前

本市では、旧石器時代から人が住みはじめた痕跡がみられ、江戸時代には多摩丘陵の谷戸*部分に田畠を作り農業を営むなどして暮らしていました。これまでに築かれた様々な歴史や文化が本市の礎となっています。

旧石器時代～古代

多摩丘陵に人が住み始めたのは約3～4万年前の旧石器時代からといわれており、縄文時代の遺跡として草創期の土器や、丘陵地を利用した獣捕獲の陷阱群などが発見されています。

○小野神社

小野神社が創建された年代ははっきりしていませんが、天平勝宝7(755)年には、朝廷から幣帛^{へいはく}を受ける神社であったことが分かっており、境内から奈良～平安時代の古瓦が見つかっています。

鎌倉時代～江戸時代

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

○霞ノ関南木戸柵跡(熊野神社)

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

現在の市の地名である関戸、一ノ宮、和田、落合、貝取、乞田、東寺方、連光寺は、いずれも江戸時代に成立した村名で、「検地」という政策によって土地の権利関係が整理されました。

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

○多摩の古民家

江戸時代の典型的な農家住宅です。茅葺屋根の伝統民家を後世に伝え残そうと、3棟の古民家が一本杉公園や多摩中央公園内に移築復元され、保存・活用されています。

明治時代以降

明治22(1889)年の市制町村制により、当時の8か村及び2飛地が統合して神奈川県南多摩郡多摩村として誕生し、その後、昭和39(1964)年には町制を施行し多摩町となりました。

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

明治 22(1889)年

市制町村制により、当時の8か村及び2飛地が合併し、神奈川県南多摩郡多摩村として誕生



明治 26(1893)年

東京府に編入

大正 14(1925)年

玉南電気鉄道の整備により「関戸駅」が開業

昭和 12(1937)年

関戸駅が京王線の「聖蹟桜ヶ丘駅」に改名

昭和 37(1962)年

京王帝都電鉄による大規模開発住宅地「京王桜ヶ丘住宅地」の第Ⅰ期分譲が開始

昭和 40(1965)年

「新住宅市街地開発事業」都市計画決定

昭和 39(1964)年

町制を施行し「多摩町」となる

昭和 41(1966)年

「新住宅市街地開発事業」の事業承認



昭和 46(1971)年

諏訪・永山地区における第一次入居開始
市制を施行し「多摩市」となる



昭和 47(1972)年

愛宕・東寺方・和田地区における入居開始



(2) 市街地の地域特性

- 本市は、個別に開発された「既成市街地」と、計画的に整備開発された「ニュータウン区域」に区分できます。
- これまでの歴史のなかで自然発的にまちが形成された「既成市街地」は市域面積の約4割を占め、土地区画整理事業*や、鉄道会社による大規模な住宅開発地として計画的に基盤整備が行われた地域と、面的整備事業ではなく小規模な開発や、個別に住宅が建設されてきた地域があります。
- 「ニュータウン区域」は市域面積の約6割を占め、主に丘陵部は新住宅市街地開発事業*、集落があった谷戸*部は土地区画整理事業*により整備されています。
- 都市基盤*が計画的に整備されていない地域は、狭い道路*や災害に対する脆弱性など様々な課題に応じたまちづくりの推進が必要と考えられます。

コラム 多摩市の“都市づくり”のこれまでとこれから

古今東西の大方の都市は実は“自然発生”でなく城下町・宿場町・港町など“人為努力”的賜物で、仮に“自然発生”を起源としても都市の繁栄は“人為努力”的賜物と言われます。新宿・新町・別所など“人為努力”を匂わせる地名に随所で遭遇しますし、お隣の国立市や、町田市の玉川学園、また我が多摩市の京王桜ヶ丘団地、さらに南多摩丘陵に跨る我が国を代表する多摩ニュータウン（大阪の千里ニュータウンの約2.5倍の開発規模）も、これらの延長にあって、不断の“人為努力”で魅力的な都市となりました。

多摩市は、太古から東国中心『武藏国』国府に近接し鎌倉～江戸時代も重要な位置にあり続け、日本幕開けに始まる明治天皇の“兔狩り”来訪等で『聖蹟桜ヶ丘』は広く世に注目されました。加えて、多摩ニュータウンの中核を担う自治体であり、約6割がニュータウン、約4割が既成市街地とは言え、大方が第二次大戦後の新市街地であるなかで、太古以来の多彩な歴史遺産が既成市街地はもとよりニュータウンにも存在するなど、新旧の魅力を併せ持つ都市です。

先人の“自治体財政健全化”への弛まぬ努力で、今までに数多くの企業誘致や買物・観光・教育等での集客が功を奏し、我が国トップクラスの“不交付団体”的地位を約40年近く継続し、通勤通学・買物・観光等で昼間人口の方が多く、今やベッドタウン的性格すら脱しています。

しかし、暫くすると、諸々の施設更新や人口減少の時期が必ずや訪れるとともに、自治体経営が上手く行かず“消滅可能性”が高まる自治体が「随所に出現する」と見込まれています。いわゆる“逆都市化現象”ですが、これに対処するには「多々益々弁ず」的発想では行き詰ります。

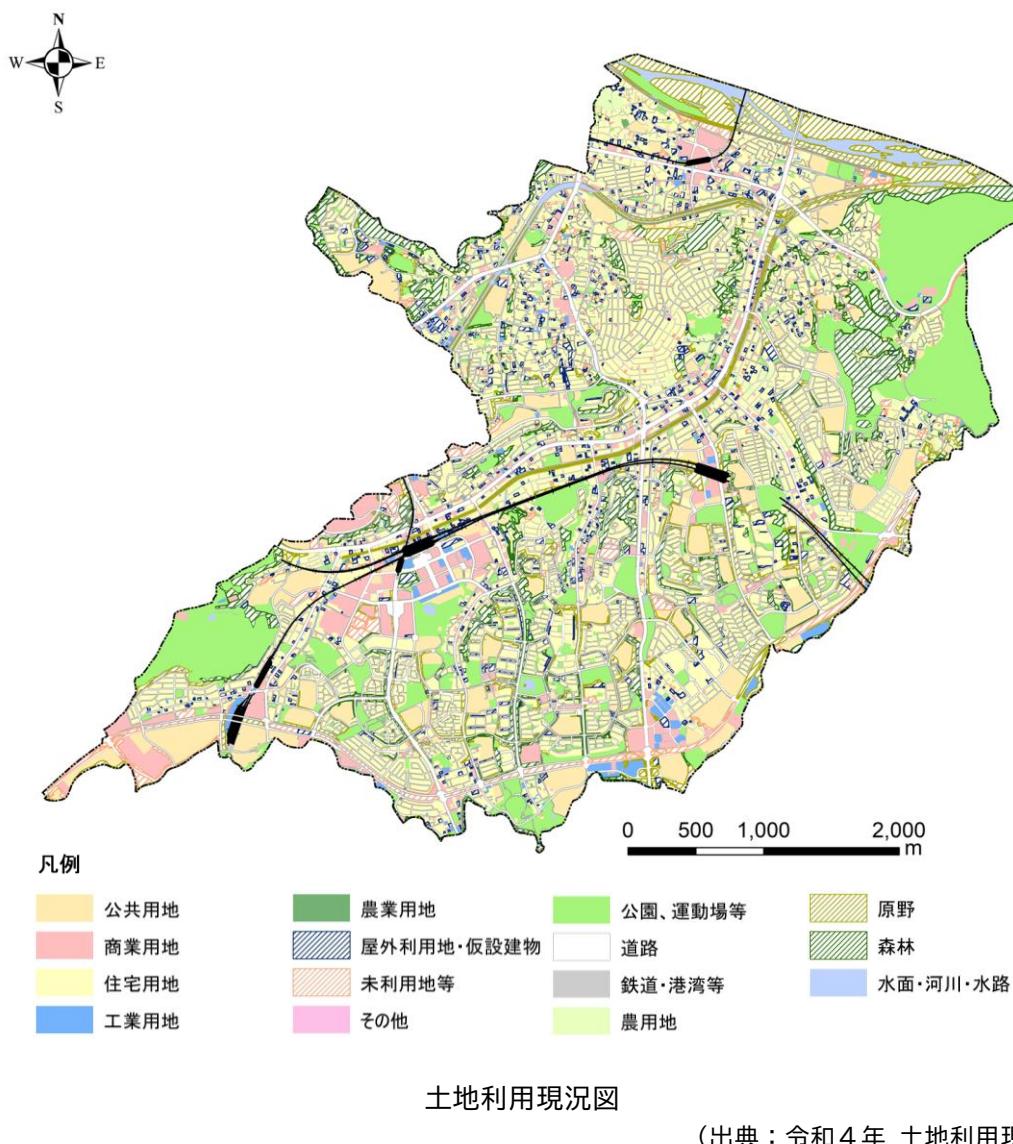
本都市計画マスター・プランがあっても、自治体経営だけでなく住民生活や企業活動も大きな変革を求められます。常に多摩市を取り巻く社会状況を監視し、時機を失せず「未来ある人々や組織が率先し臨機応変の議論・決断・実行できる」ための心の準備が必要になりそうです。

※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。

(3) 土地・建物利用の現況

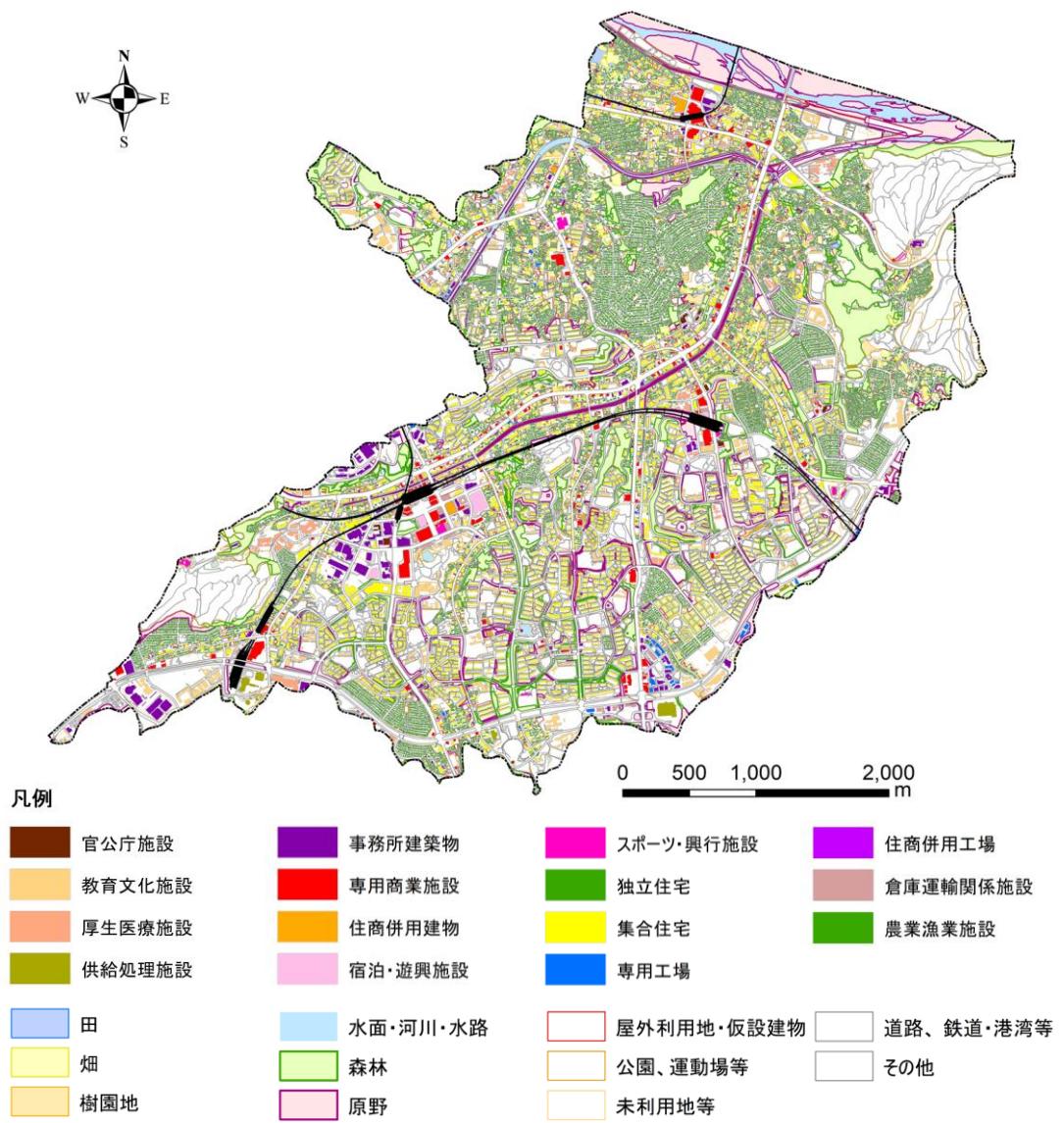
① 土地利用の現況

- 駅周辺や幹線道路沿道に商業用地が分布しています。
- 市全域に住宅用地や公園、運動場等が広く分布しており、市南部のニュータウン区域ではより計画的に公園が整備・配置されています。



② 建物利用の現況

- 既成市街地では、戸建住宅を中心とする市街地となっています。
- ニュータウン区域の新住宅市街地開発事業*により整備された地域は、東京都や都市再生機構の団地が多くあります。近年、駅周辺で大規模な集合住宅が建設されています。
- ニュータウン区域内の土地区画整理事業*により整備された地域には大規模な集合住宅が建設されています。

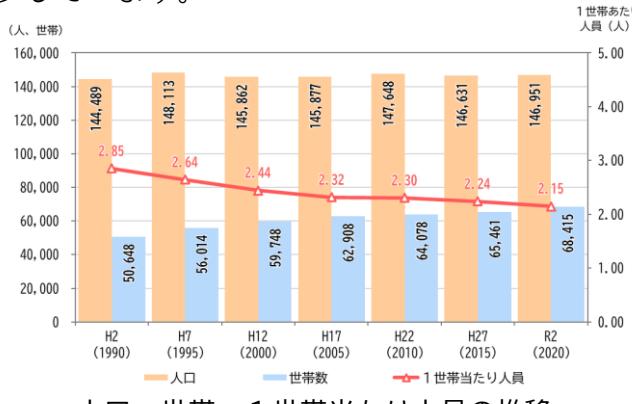


2 都市の現在

1) 人口・産業等

(1) 人口・世帯・1世帯あたり人員の推移

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

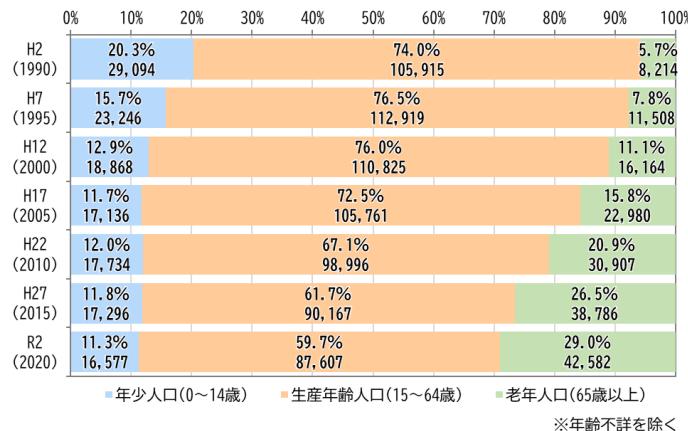


人口・世帯・1世帯あたり人員の推移

(出典：国勢調査)

(2) 年齢3区分別人口の推移

- 年少人口：減少傾向となっており、平成2(1990)年から令和2(2020)年で約4割減少しています。
- 生産年齢人口：平成7(1995)年以降、一貫して減少傾向となっており、平成2(1990)年から令和2(2020)年で約2割減少しています。
- 老人人口：一貫して増加傾向にあり、平成2(1990)年から令和2(2020)年で約5倍に増加しています。

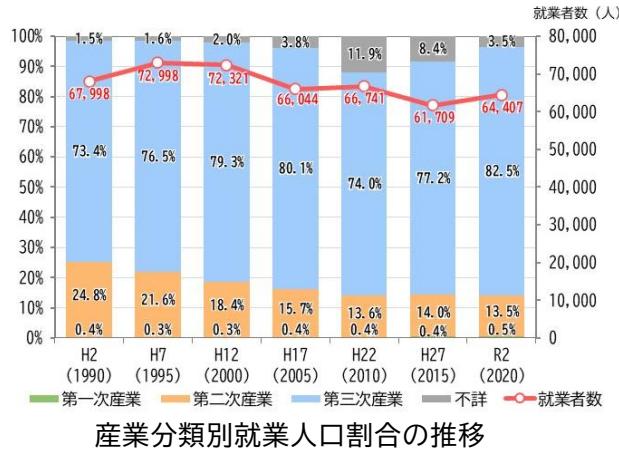


年齢3区分別人口割合の推移

(出典：国勢調査)

(3) 産業分類別就業人口の推移

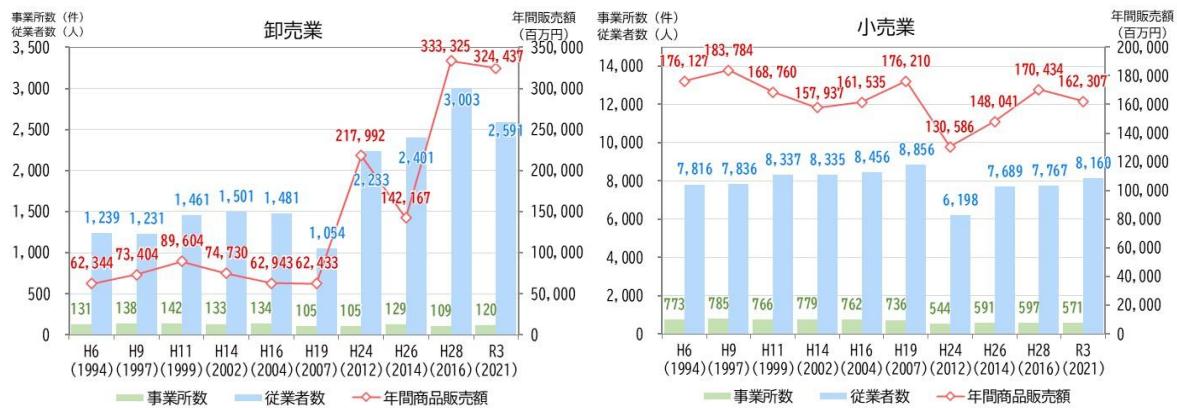
- 本市の就業者数は、平成7(1995)年をピークに減少傾向で推移していましたが、令和2(2020)年は増加に転じ、64,407人となっています。
- 平成2(1990)年以降の産業別就業人口の割合は、第二次産業が減少し、第三次産業が全体の7~8割を占めており、令和2(2020)年では第三次産業が82.5%となっています。



(出典：国勢調査)

(4) 事業所数・従業者数の推移

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



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

卸売業・小売業の事業所数・従業者数・年間商品販売額の推移

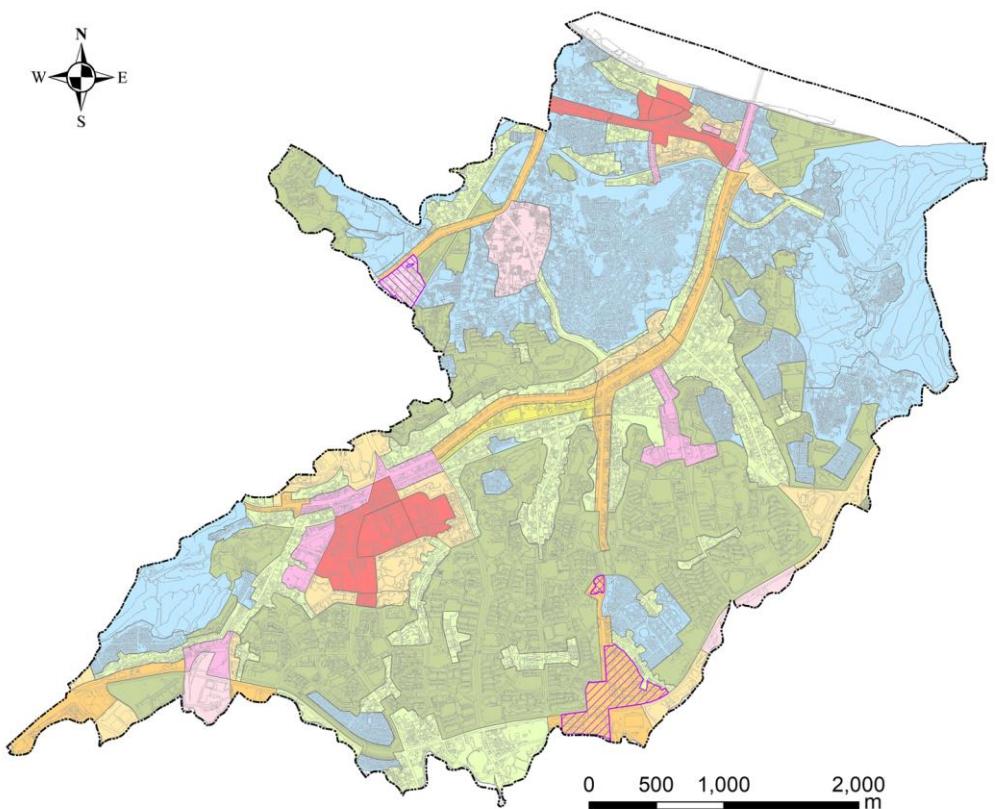
(出典：経済産業省「商業統計調査」、経済産業省「経済センサス（活動調査）」)

2) 市街地の整備

(1) 都市計画の指定状況

① 用途地域等

- 本市は市域全体が都市計画区域*であり、多摩川河川区域の市街化調整区域*を除いて、市街化区域*が指定されています。
- 駅周辺や幹線道路沿道に商業地域や近隣商業地域が指定されていますが、市域全体の約 6 % であり、市域の多くは住居系の用途地域*が指定されています。主に、市北部の既成市街地では第一種低層住居専用地域が、市南部のニュータウン区域では第一種中高層住居専用地域が指定され、良好な住環境を持つ住宅地が広がっています。また、住居系の用途地域*や準工業地域では、住環境を保全するため、絶対高さ制限を加えた高度地区*が指定されています。
- 一部地区では、特別用途地区*として、「特別業務地区*」「特別工業地区*」「特別産業地区*」が指定されています。



凡例

第一種低層住居専用地域	第一種住居地域	近隣商業地域	特別業務地区
第一種中高層住居専用地域	第二種住居地域	商業地域	特別工業地区
第二種中高層住居専用地域	準住居地域	準工業地域	特別産業地区

用途地域の指定状況

(出典：令和6年 多摩市都市計画情報)

用途地域等の指定状況

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

(出典：令和6年 多摩市都市計画情報)

※面積の計測方法が異なるため、6ページに記載の市域面積と数値が異なっています。

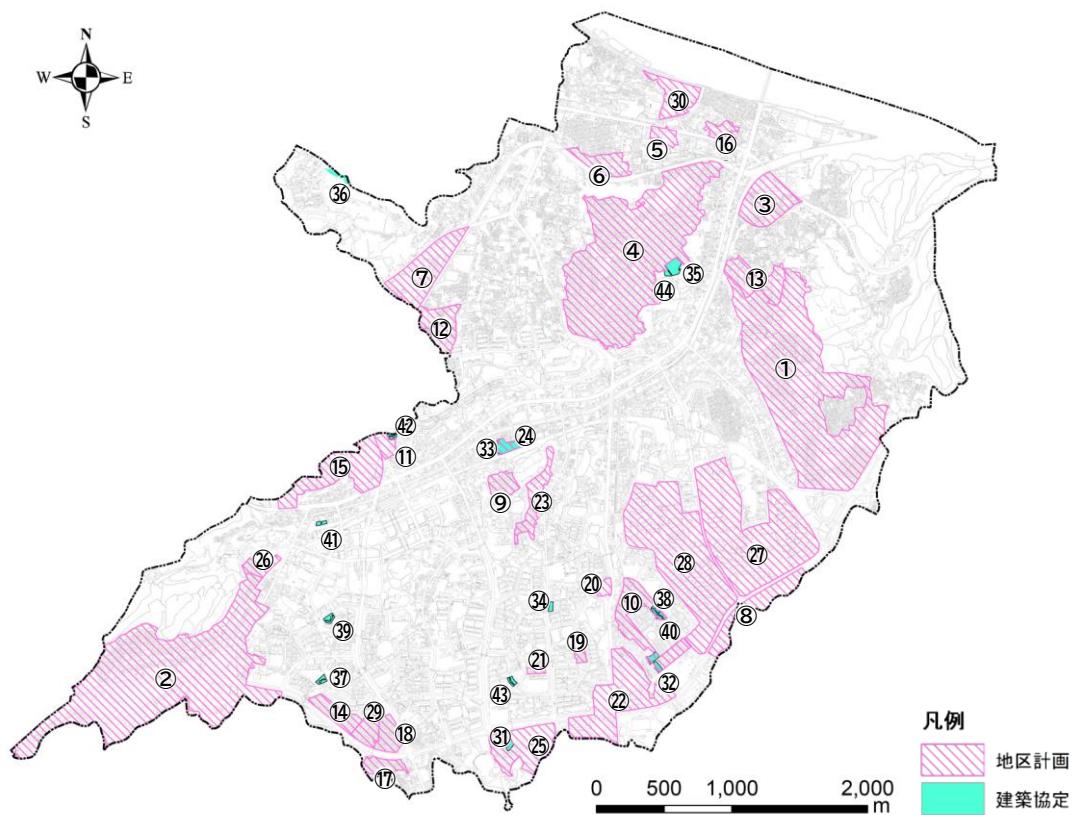
特別用途地区的指定状況

特別用途地区	告示年月日 (最終)	面積 (ha)	備考
特別業務地区	R6.4.26	21.3	多摩市永山六丁目、永山七丁目、 貝取五丁目及び南野一丁目地内
特別工業地区	H16.6.24	7.1	多摩市和田地内（久保下地区）
特別産業地区	H17.3.11	0.9	多摩市貝取字九号、字十号各地内

(出典：令和6年 多摩市都市計画情報)

② 地区計画・建築協定

- 本市には、30地区の地区計画*と、14地区の建築協定*があります。



地区計画・建築協定の状況

(出典：令和6年 多摩市都市計画情報)

地区計画の状況

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

(出典：令和6年 多摩市都市計画情報)

建築協定の状況

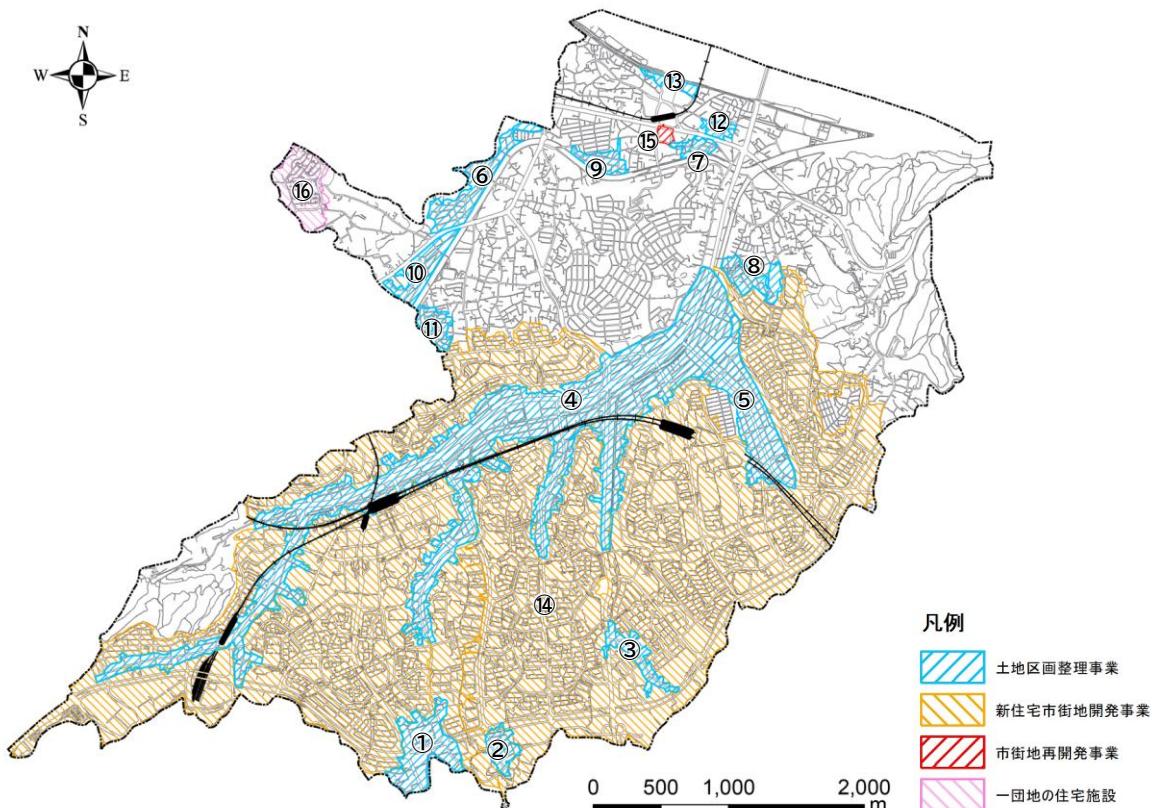
	区域名	面積
31	多摩ニュータウンタウンハウス南野建築協定	約0.3 ha
32	多摩ニュータウン永山6丁目分譲宅地建築協定	約0.6 ha
33	多摩ニュータウン豊ヶ丘1丁目分譲宅地建築協定	約0.9 ha
34	多摩ニュータウンホームタウン貝取-2低層住宅ブロック建築協定	約0.2 ha
35	多摩市関戸六丁目地区建築協定	約0.8 ha
36	多摩市和田地区百草住宅地建築協定	約0.5 ha
37	多摩ニュータウン鶴牧五丁目分譲宅地建築協定	約0.2 ha
38	多摩ニュータウン永山五丁目分譲宅地建築協定	約0.3 ha
39	多摩ニュータウン鶴牧三丁目分譲宅地建築協定	約0.3 ha
40	多摩ニュータウン永山五丁目32番分譲宅地建築協定	約0.2 ha
41	多摩ニュータウン鶴牧一丁目分譲宅地建築協定	約0.2 ha
42	やすらぎの杜愛宕四丁目分譲宅地建築協定	約0.2 ha
43	多摩市豊ヶ丘5丁目9番地区建築協定	約0.2 ha
44	原峰公園隣接地区建築協定	約0.2 ha

(出典：令和6年 多摩市都市計画情報)

(2) 市街地の現況

① 面的整備事業

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



土地区画整理事業の状況

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

(出典：令和6年 多摩市都市計画情報)

新住宅市街地開発事業の状況

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

(出典：令和6年 多摩市都市計画情報)

市街地再開発事業の状況

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

(出典：令和6年 多摩市都市計画情報)

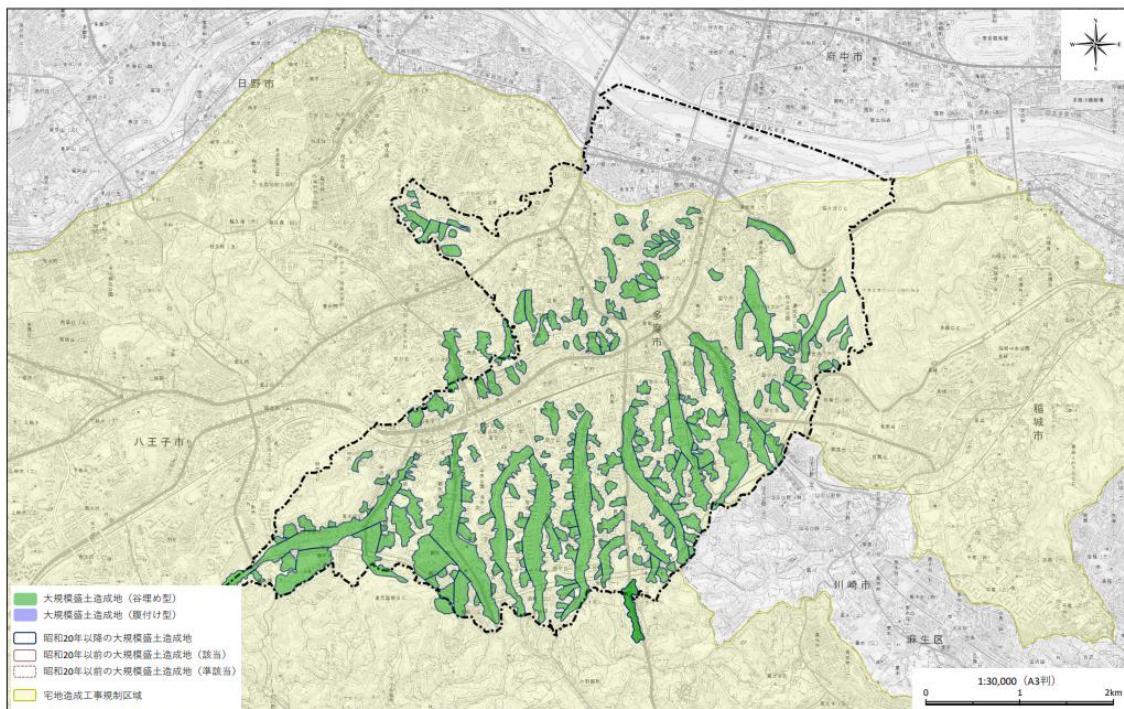
一団地の住宅施設の状況

	名称	面積
16	百草団地	約17.1 ha

(出典：令和6年 多摩市都市計画情報)

② 大規模盛土造成地

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



大規模盛土造成地マップ（令和2年3月）

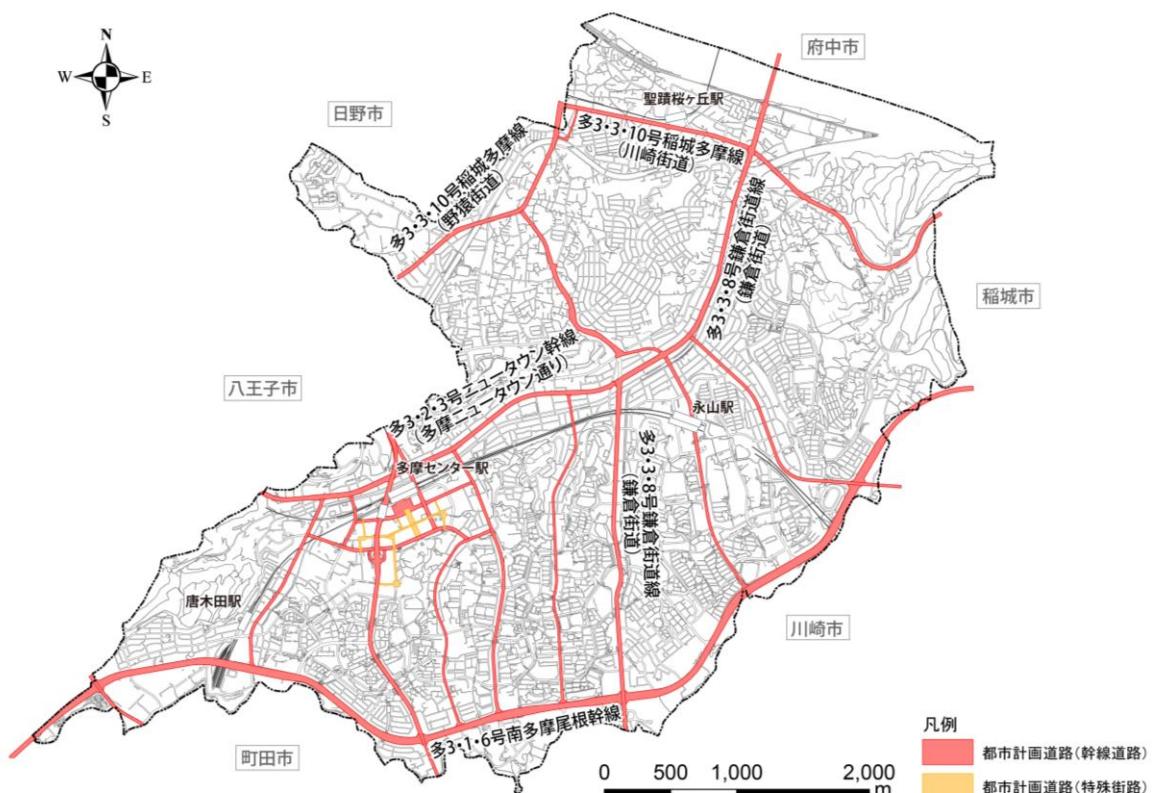
（出典：大規模盛土造成地マップ（東京都ホームページ））

注）令和6年7月31日より、市内全域が宅地造成等工事規制区域となっています。

3) 道路・交通

(1) 都市計画道路

- 都市計画道路*は、多3・1・6号南多摩尾根幹線、多3・3・8号鎌倉街道線（鎌倉街道）、多3・3・10号稻城多摩線（野猿街道・川崎街道）などがあります。
- 多3・1・6号南多摩尾根幹線は、全線4車線化整備が進められています。
- 川崎街道の一部（多3・3・10号支線1）は未整備となっています。
- 多摩センター駅周辺には、都市計画道路*（特殊街路）多8・1・3号多摩センター南北線、多8・5・1号多摩センター東西線などがあります。

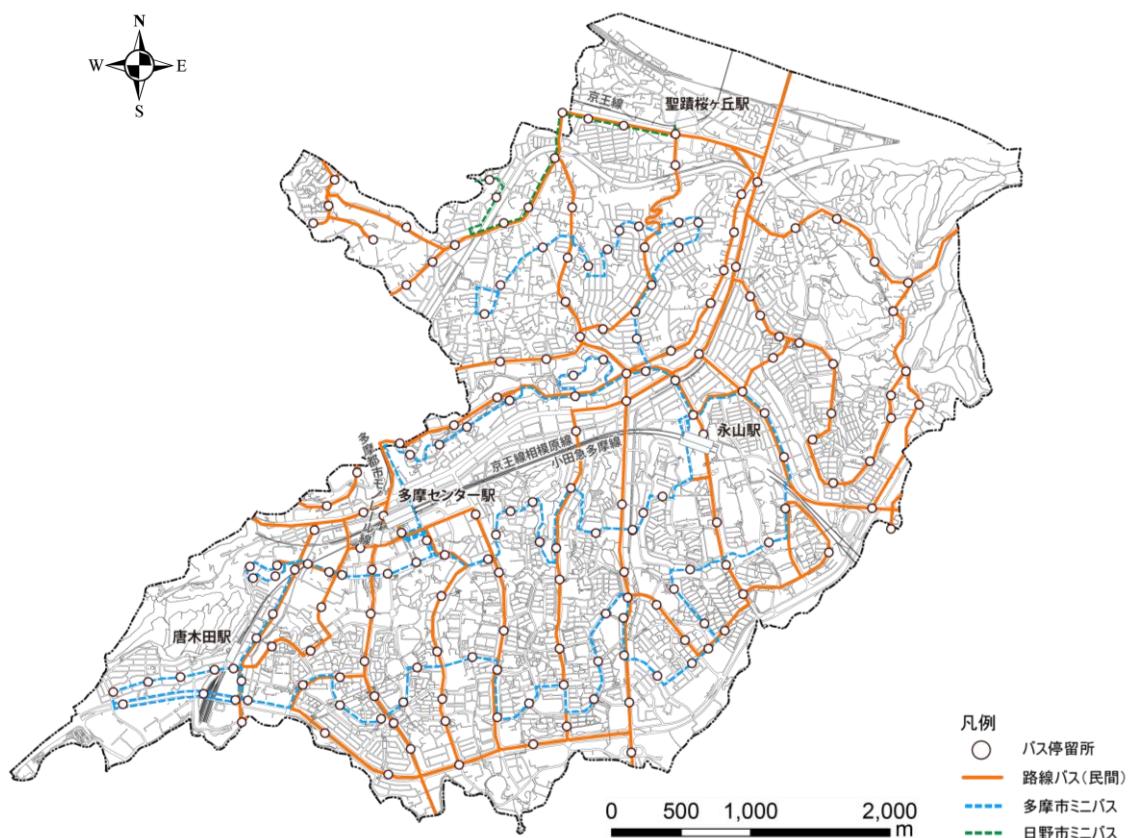


都市計画道路

(出典：令和6年 多摩市都市計画情報)

(2) 鉄道、バス路線

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



公共交通ネットワーク（鉄道、路線バス・多摩市ミニバス・日野市ミニバス）

（出典：令和2年 都市計画基礎調査）

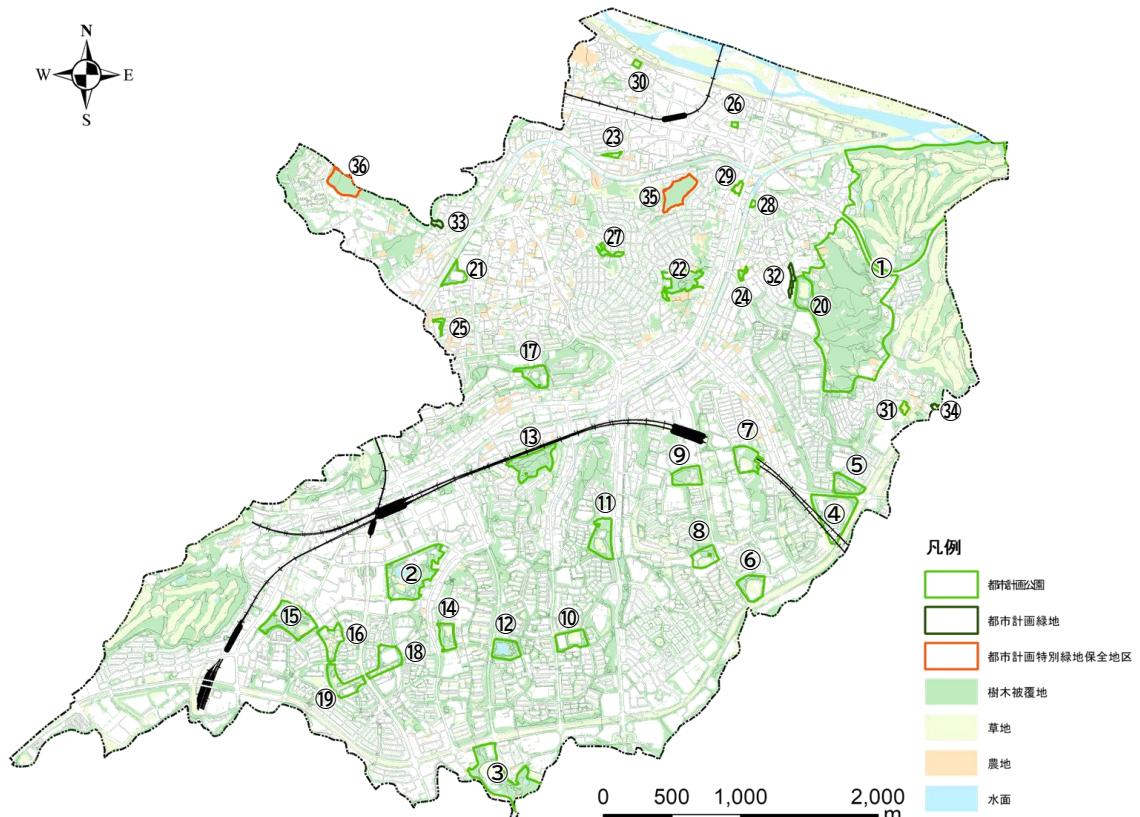
4) 水とみどり

(1) 水とみどりの現況

- 本市には、市北部に多摩川があり、その支流として大栗川や乞田川があります。また、水辺がある緑地や公園などもあり、親しみのある豊かな水辺空間を有しています。
- まとまった樹林地が数多く残され、多摩丘陵の里山的な風景を形成するみどりや、多摩ニュータウンの開発とともに創出された公園・緑地等が自転車歩行者専用道路などでつながり、みどり豊かなまちを形成しています。
- 既成市街地は、市や東京都が管理する桜ヶ丘公園や、民有地の緑地を有しています。また、ニュータウン区域では、公園や緑地が計画的に整備され、団地斜面では協定の締結により緑地が保全されています。

(2) 都市計画公園・緑地など

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



都市計画公園、都市計画緑地、都市計画特別緑地保全地区の位置

(出典：多摩市みどりの現況調査、令和6年 多摩市都市計画情報)

都市計画公園

	都市計画公園名	番号	最終変更告示年月日	面積 (ha)	備考
1	桜ヶ丘	多9・6・1	S59.11.19	123.5	広域公園・都立
2	多摩中央	多5・5・3	S56.11.27	10.3	総合公園
3	一本杉	多5・5・4	S56.11.27	10.0	総合公園
4	多摩東	多5・4・2	S45.12.12	7.1	武道館総合公園
5	馬引沢南	多3・3・2	S58.3.31	2.4	近隣公園
6	諏訪南	多3・3・3	S49.7.1	2.9	近隣公園
7	諏訪北	多3・3・4	S49.7.1	2.8	近隣公園
8	永山南	多3・3・5	S45.12.12	2.2	近隣公園
9	永山北	多3・3・6	S49.7.1	2.5	近隣公園
10	貝取南	多3・3・7	S45.12.12	2.5	近隣公園
11	貝取北	多3・3・8	S52.2.7	3.5	近隣公園
12	豊ヶ丘南	多3・3・9	S49.7.1	2.5	近隣公園
13	豊ヶ丘北	多3・4・10	S59.3.21	4.5	近隣公園
14	落合南	多3・3・11	S52.2.7	2.0	近隣公園
15	鶴牧西	多3・4・12	H25.2.28	5.9	近隣公園
16	鶴牧東	多3・3・13	S54.3.29	2.7	近隣公園
17	愛宕東	多3・3・14	S49.7.1	2.3	近隣公園
18	荻久保	多3・3・15	S54.3.29	3.1	近隣公園
19	奈良原	多3・3・16	S54.3.29	3.1	近隣公園
20	馬引沢北	多3・3・17	S54.3.29	2.7	近隣公園
21	和田	多3・3・18	S54.11.10	1.6	近隣公園
22	原峰	多3・3・22	H14.12.6	3.0	近隣公園
23	くるまぼり	多2・2・16	H11.2.9	0.35	街区公園
24	車橋	多2・2・24	H13.7.2	0.31	街区公園
25	上和田	多2・2・25	H13.7.2	0.31	街区公園
26	ろくせぶ	多2・2・26	H16.6.24	0.15	街区公園
27	とりで	多2・2・27	H22.11.30	0.56	街区公園
28	連光寺地区計画	多2・2・28	H24.12.10	0.16	街区公園
29	大栗橋	多2・2・29	R3.6.4	0.41	街区公園
30	一ノ宮二丁目	多2・2・31	H28.2.29	0.26	街区公園
31	連光寺六丁目	多8・2・1	R3.9.6	0.36	特殊公園
合計				205.97	

(出典：令和6年 多摩市都市計画情報)

都市計画緑地

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

(出典：令和6年 多摩市都市計画情報)

都市計画特別緑地保全地区

	名称	最終変更告示年月日	計画決定面積 (ha)	位置	備考
35	第1号霞ヶ関緑地	H3.2.28	3.3	桜ヶ丘一丁目地内	都立
36	第2号和田緑地保全の森特別緑地	H20.6.13	2.9	和田地内	
合計			6.2		

(出典：令和6年 多摩市都市計画情報)

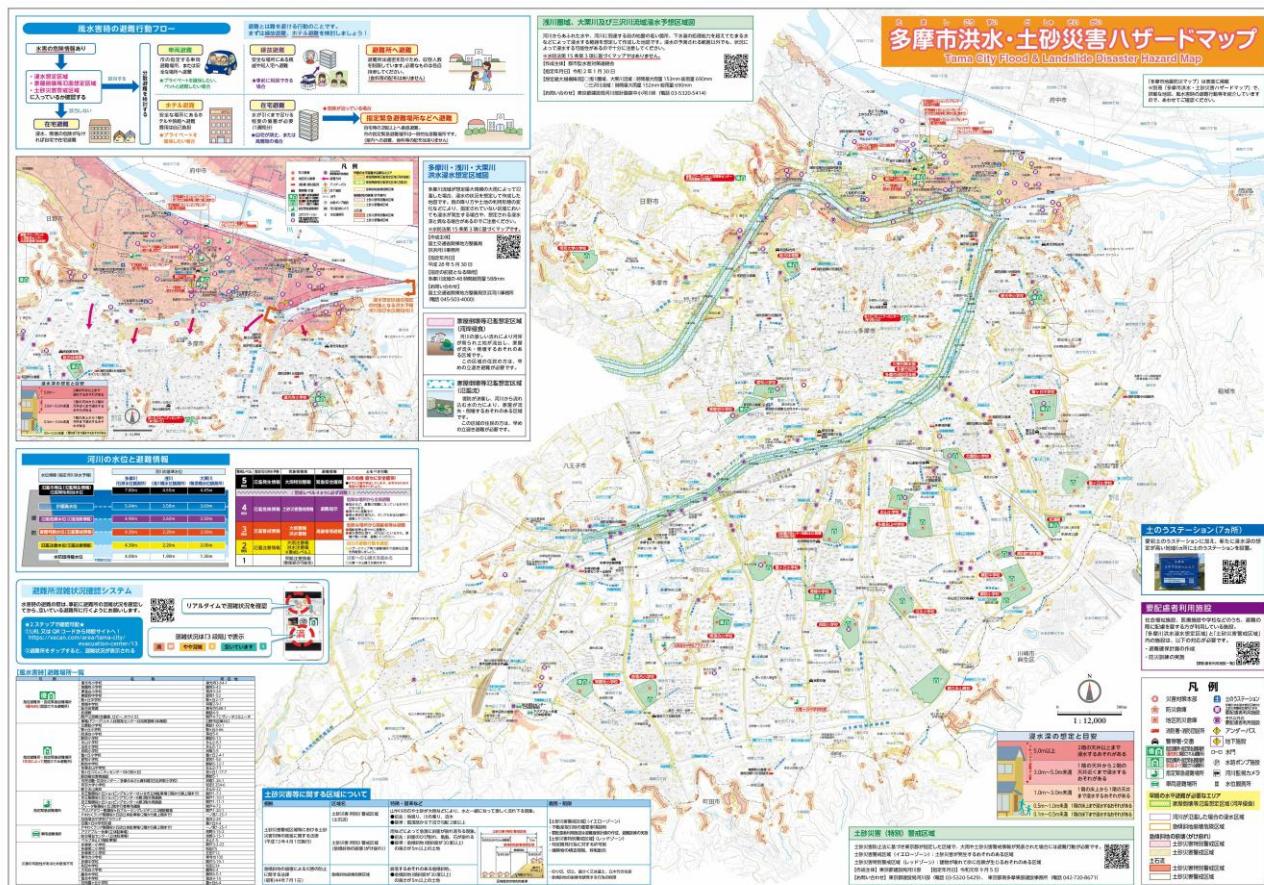
5) 災害リスク

(1) 洪水・土砂災害

- 浸水被害は、大雨により河川の水位が上がり堤防の高さを超えた（越流）堤防が壊れた（破堤）場合などに起こる外水氾濫と、集中豪雨等により排水施設の排水能力を超えた時や排水先の河川の水位が高くなり雨水が排水できなくなった場合などに起こる内水氾濫があります。
- 洪水浸水想定は、外水氾濫として、多摩川や大栗川などの川沿いや、多摩川と大栗川に囲まれた聖蹟桜ヶ丘駅周辺の一部で3mを超える地域があります。また、市南部のニュータウン区域では、内水氾濫として、丘陵地の谷部分である幹線道路を中心に0.5m未満^{注1}の地域があります。
- 土砂災害は、急傾斜地を中心に、土砂災害特別警戒区域*・土砂災害警戒区域*^{注2}が指定されています。

注1) 一部1m未満の地域があります。

注2) 一部「急傾斜地崩壊危険区域」もあります。

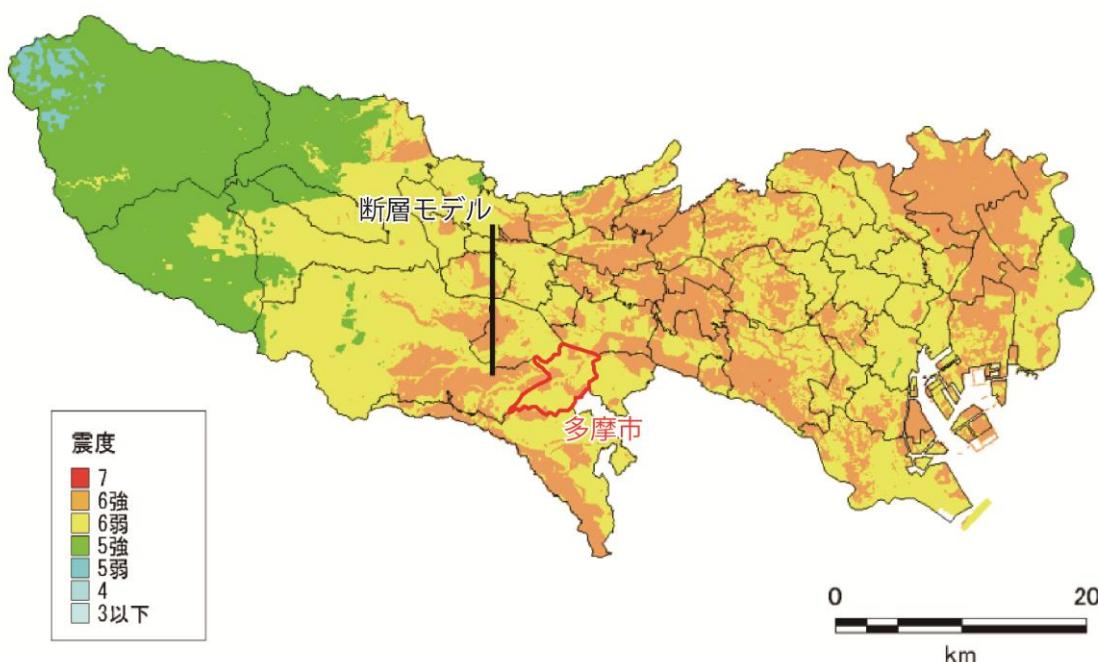


多摩市洪水・土砂災害ハザードマップ

(出典: 多摩市洪水・土砂災害ハザードマップ (令和4年9月))

(2) 地震の被害想定（多摩東部直下地震など）

- 30年以内の発生確率が70%ともいわれる首都直下地震（想定されるマグニチュード7程度の地震）として、都心南部直下地震、多摩東部直下地震、立川断層帯地震及び大正関東地震の4つの被害想定が令和4（2022）年5月に公表されました。
- 本市の被害想定が最も大きいものは多摩東部直下地震です。想定された震源断層モデルは下図の黒線（南北12kmでその中央に震央、深さ35～45km）で、市内の震度は6弱又は6強、建物全壊棟数は253棟、建物半壊棟数は1,446棟、死者は14名、負傷者487名と想定されています。（冬・夕方、風速8m/s時）



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

本市の被害想定（多摩東部直下地震：冬・夕方、風速8m/s）

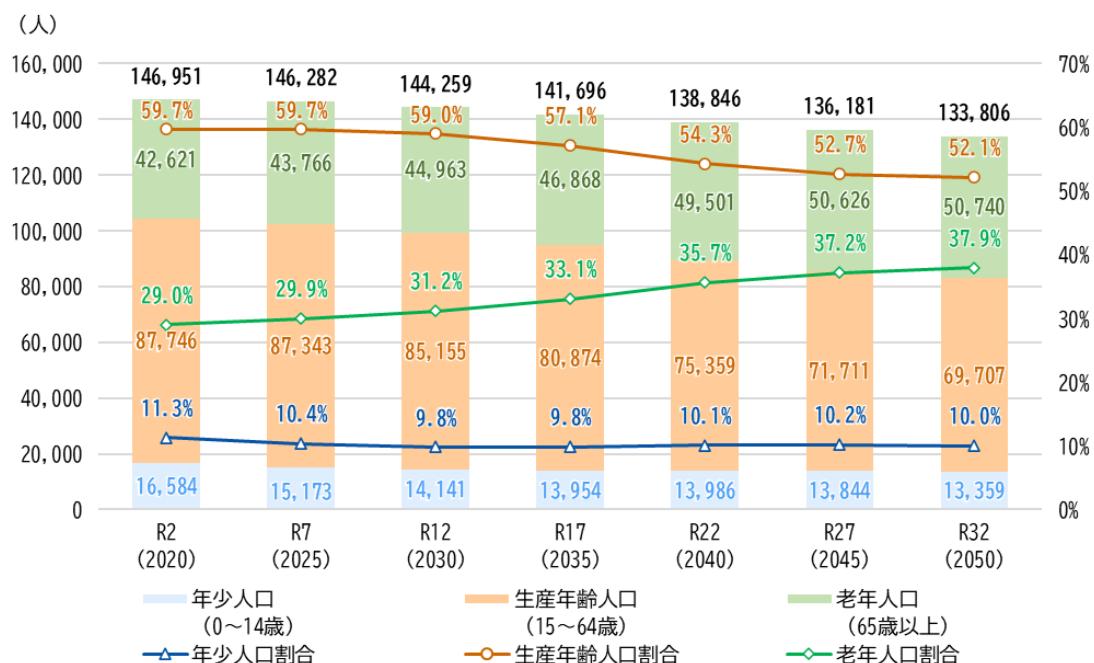
建物被害	震度別面積率 (%)		建物棟数 (棟)	建物全壊棟数 (棟)	建物半壊棟数 (棟)	火災		
	6弱	6強				出火件数 (件)	焼失棟数	
	72.5	27.5					倒壊建物を含む	含まない
人的被害	死者 (人)	負傷者 (人)	避難者数 (人)	帰宅困難者数 (人)	閉じ込めにつながり得るエレベーター停止台数	22	自力脱出困難者数 (人)	
	14	487		16,819		80	79	

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

3 都市の未来

1) 将来推計人口

- 国立社会保障・人口問題研究所による将来推計人口では、本市の人口はゆるやかに減少すると予測されています。計画の目標年度である令和22(2040)年は、令和2(2020)年から約8,100人減少し138,846人、令和32(2050)年は133,806人と予測されています。
- 年少人口は、令和2(2020)年の16,584人(11.3%)から令和22年(2040)年には13,986人(10.1%)、生産年齢人口は、令和2(2020)年の87,746人(59.7%)から令和22年(2040)年には75,359人(54.3%)に減少すると予測されています。
- 老年人口は、令和2(2020)年の42,621人(29.0%)から令和22年(2040)年には49,501人(35.7%)に増加すると予測されています。

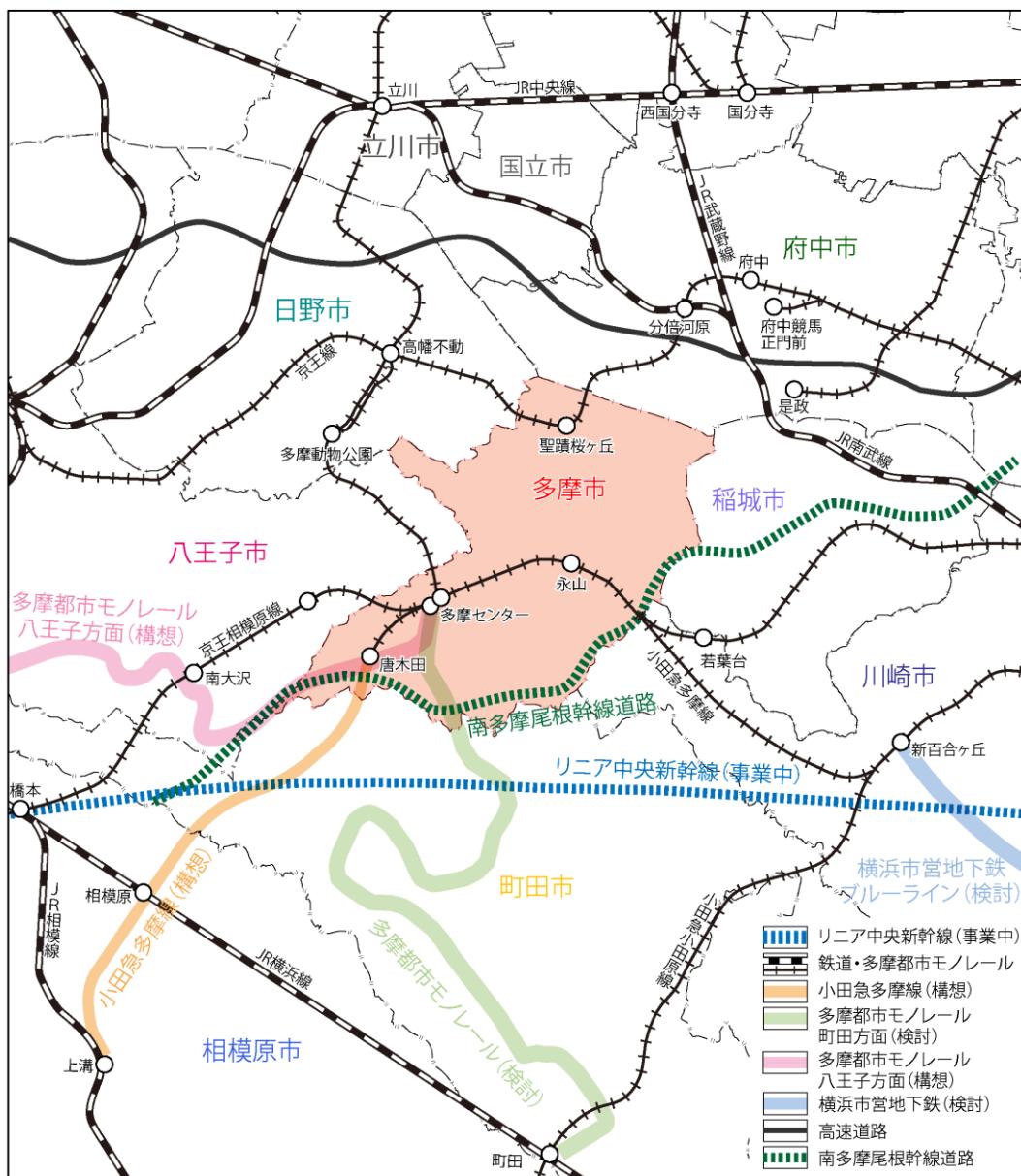


将来推計人口
(出典:国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所(令和5年推計))

2) 周辺市の状況

（1）広域交通環境の変化

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



広域交通環境の状況

（出典：多摩部19都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（令和3年3月））

東京における都市計画道路の整備方針（第四次事業化計画）（東京都都市整備局 平成28年3月）

東京圏における今後の都市鉄道のあり方について（国土交通省 平成28年4月）

多摩都市モノレール町田方面延伸ルート検討委員会（令和4年1月）

(2) 周辺市の都市計画マスター プラン

- 本市周辺の日野市、八王子市、府中市、稲城市、町田市、神奈川県川崎市及び相模原市においても、都市計画マスター プランを策定し、まちづくりに取組んでいます。
- 特に、本市に関連するまちづくりの方針は、以下のとおりです。

■日野市まちづくりマスター プラン (H31.4 改訂)

- 大規模団地の建替え・リニューアルの検討
住宅団地の建替え等にあわせた団地及び周辺地域に必要な機能の維持・更新
- 公共施設の整備と開放によってサービスを向上させよう
百草団地地区地区まちづくり（案）の検討

■八王子市都市計画マスター プラン (R7.1 改定)

- 市街地整備
南大沢駅周辺では、商業・業務機能や日常生活の利便性向上と地域住民の都市活動や交流に資する機能集積、公共施設の再編を進めて、多摩センター駅周辺とも機能連携を図りながら、周辺のみどり豊かな自然環境と調和した地域拠点づくりを進めます。
- 軌道系交通機関等の充実
地域間の連携強化等の早期実現を図るため、多摩都市モノレール八王子ルートの実現に向けた関係機関との協議を加速させるとともに、次世代交通の導入に向けた研究も進めます。

■府中市都市計画に関する基本的な方針 (R3.11 改定)

- 水災害対策の推進
「多摩川水系河川整備計画」に基づき、国や他自治体と連携し、礒河原の再生等による河川環境の保全に配慮した河道の土砂掘削や樹木伐採、洪水の流下阻害要因となっている大丸用水堰の改築等の治水対策を促進します。
- 堤防等の安全性を図るため、国や他自治体と連携し、河岸の洗堀防止対策を促進します。

■稲城市都市計画マスター プラン (R5.3 策定)

- 都市軸：南多摩尾根幹線道路を「都市軸」として位置付けます。今後、南多摩尾根幹線道路の4車線化を踏まえ、都市拠点と交通ネットワークを強化し、各地域間の移動や交流を促進させるとともに、適切な沿道利用に向けた土地利用の誘導を目指します。
- 広域連携拠点：若葉台地区は、中心地区のサブ拠点と位置付け、隣接する川崎市黒川地区や多摩センター等と連携する多摩ニュータウン稲城地区の玄関口となる広域的な拠点として、商業や業務系機能を中心とする多様な都市機能を誘導し、中心地区における生活・交流機能を補完する拠点の形成を目指します。

■町田市都市づくりのマスター プラン (R4.3 策定)

- 多摩都市モノレール町田方面延伸・小田急多摩線延伸の促進
多摩都市モノレール町田方面及び小田急多摩線の延伸に向け、鉄軌道の導入空間の整備の推進・促進や、関係機関との協議を行います。

■川崎市都市計画マスター プラン麻生区構想 (H31.3 改定)

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

■相模原市都市計画マスター プラン (R2.3 策定)

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

3) 上位計画での位置付け

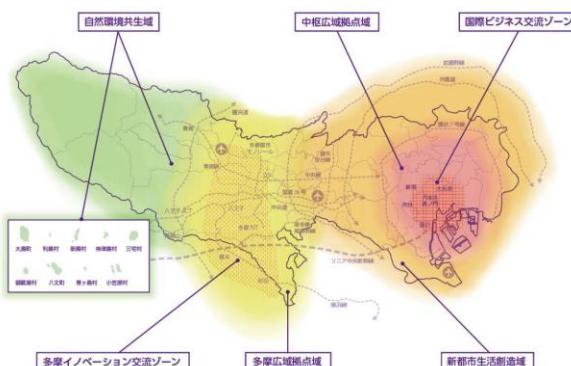
(1) 多摩部19都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 (都市計画区域マスタープラン) (令和3(2021)年3月) 【東京都】

<都市づくりの目標>

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

<目指すべき将来像>

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



中核的な拠点	鉄道ネットワークの高い結節性を持ち、広域的な観点から、高度な都市機能*の集積を図る拠点 ⇒多摩ニュータウン（多摩センター、永山）
地域の拠点	従来の生活拠点等に加え、都市機能*の集積状況を踏まえ、鉄道乗車人員の多い駅周辺等 ⇒聖蹟桜ヶ丘

<地域の将来像>

多摩センター (唐木田)	<ul style="list-style-type: none"> ● 多摩センター駅周辺では、業務・産業、商業、教育・文化、アミューズメント、医療・福祉などの多様な機能が高度に集積し、交流が生まれ、回遊性に優れた歩行者ネットワークを形成した利便性の高い拠点を形成し、住民や地元企業など多様な主体の参画による活発なコミュニティ活動や協働のまちづくりが進展 ● 広域型商業地及び業務地では、商業・業務機能の強化が図られつつ、周辺に与える影響を考慮しながら、住宅なども含めた複合市街地を形成 ● 多摩センターとの連絡性が高い唐木田では、南多摩尾根幹線の沿道を中心に、業務、スポーツ、交流、教育、情報などの多様な機能が集積し、地域が活性化されるとともに、生活サービス機能の集積も促進され、住民利便性の高い拠点を形成
永山	<ul style="list-style-type: none"> ● 永山では、土地の高度利用等による駅周辺の再構築など、時代のニーズに合わせた土地利用への再編が進み、駅周辺に商業、医療・福祉、業務、公共・公益、生活支援などの複合的な機能が集積し、その周りに建替え・再生等による良好な住宅市街地を形成
聖蹟桜ヶ丘	<ul style="list-style-type: none"> ● 駅周辺では、商業、文化・交流、生活サービスなど多様な機能が集積し、利便性の高い地域の拠点を形成 ● 地域の特性に応じた土地利用転換や高度利用が図られ、住機能を中心に多様な機能が複合的に集積され、水辺空間と調和した市街地環境の保全・創出、防災機能の向上などにより、安全で快適な都市空間を形成

(2) 都市再開発の方針（令和3（2021）年3月）【東京都】

＜基本方針（多摩）＞

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

＜都市再開発の施策の方向（多摩）＞

1. 拠点の整備

- ・新型コロナ危機を契機とした都市づくりの観点から、共用スペースを備えたシェアオフィスやサテライトオフィス等、オフィスワークとテレワークが補完的に機能するような場の整備や、ニーズに応じた柔軟な用途転用などを進め、職住融合の拠点の育成を図る。
- ・各駅周辺の再構築など、時代のニーズに合わせた土地利用への再編を進め、複合的な機能を集積させ、その周りには良好な住宅市街地を形成する。

2. 安全な市街地の整備

- ・首都直下地震や台風・豪雨災害などの様々な災害に対して、AI*やICT*などを活用し刻々と変化する状況にも対応できるよう、ハード・ソフト両面からの備えの充実を図る。
- ・地域の自助・共助の意識の醸成を図りながら、防災機能の確保、公園・道路などの都市基盤*の整備、更新等により、まちの安全性の向上を図る。

3. 快適な居住環境の整備

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

4. 自然や歴史・文化などの環境を生かした整備

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

＜誘導地区への指定＞

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

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

注）再開発促進地区：都市計画区域*内にある計画的な再開発が必要な市街地の中で、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区

(3) 住宅市街地の開発整備の方針（令和4（2022）年10月）【東京都】

＜住宅市街地の開発整備の目標＞

成長と成熟が両立した未来の東京の実現に向けて、次の目標を定める。

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

＜良好な住宅市街地の整備又は開発の方針（多摩）＞

【多摩広域拠点地域及び多摩イノベーション交流ゾーン】

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

＜重点地区^注＞

番号	地区名	面積
多.3	多摩ニュータウン地区	1,247ha

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

(4) 多摩のまちづくり戦略（令和7（2025）年3月）【東京都】

＜まちづくりの将来像＞

個性がいかされ活発な交流により、活力とゆとりある持続可能な多摩～緑のTAMA手箱～

＜将来像の実現に向けた7つの戦略＞

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

＜TAMA拠点形成プロジェクト＞

拠点	将来像
多摩センター	<ul style="list-style-type: none"> ・市の中心的な拠点であり、また、多摩ニュータウンの中心として、業務・産業、商業、教育・文化、アミューズメント、医療・福祉、公共・公益など、多様な機能が高度に集積するとともに、居住など新たな都市機能も加わった、利便性の高い拠点が形成されている。 ・適切な管理や更新により、これまで整備されてきたゆとりある都市基盤*を有効に活用し、市内外から人々が集まり、活動できる空間があるとともに、回遊性に優れた、誰もが楽しく歩きやすい、心地よい空間が形成されている。 ・多摩都市モノレールの町田方面等の延伸や、鉄道・バス、新たなモビリティ*など市内外から多くの人々が集まる交通結節点として、乗り継ぎ環境の改善や、誰もが訪れやすく、移動しやすい環境が整備されている。 ・地元企業や住民など、多様な主体による活発なコミュニティ活動や協働のまちづくりにより、新たな魅力や活力・にぎわいが生まれる拠点が形成されている。 ・低未利用地*や既存建物ストックを有効に活用し、商業・業務機能などの都市機能*の強化が図られている。 ・「再生可能エネルギー*ビジョン」に基づき、脱炭素社会実現に向け推進することで新しいまちの姿が実現している。
永山	<ul style="list-style-type: none"> ・多摩センター駅と連携しつつ、商業、医療・福祉、業務、公共・公益、文化・交流などの拠点機能や、多世代、多様なニーズに応じた住宅等が形成されている。 ・永山駅前の市有地（旧多摩ニュータウン事業本部用地）を含め、駅周辺街区の土地の高度利用化による一体的な更新が図られ、駅拠点の再構築が実現している。
聖蹟 桜ヶ丘	<ul style="list-style-type: none"> ・市の中心的な拠点として、商業、文化・交流、公共・公益、生活サービスなど多様な機能が集積するとともに、柔軟な働き方や暮らし方に対応した、利便性の高い拠点が形成している。 ・鉄道やバスなど交通結節点として多くの人々が集まることから、移動しやすく歩きやすい空間の形成を図るとともに、回遊性があり、活気とにぎわいがある空間が形成されている。 ・国土交通省の「かわまちづくり*」支援制度に「聖蹟桜ヶ丘かわまちづくり*」計画を登録、多摩川河川敷において、河川空間のオープン化の活用による居心地の良い水辺づくりが実現され、川を起点にまち全体のにぎわいを創出している。

＜TAMAニュータウンプロジェクト＞～みどり豊かで誰もが活躍できるまち～

【考え方】

- ・多摩ニュータウンは近隣住区の考え方に基づき、一つの住区を日常生活の単位として、生活に必要な施設を計画的に配置している。
- ・現在、少子高齢化や施設の高経年化、商業機能の低下等の課題が顕在化している。
- ・駅周辺等に商業、業務等の機能集積を図り利便性の高い市街地を形成、多様な住まいや学びの場を提供することで、子育て世代から選ばれ誰もが安心して住み交流できる住育職が連携した新たなまちを目指す。

【先行プロジェクト】

- ・都が今後のモデルとなる地区での都有地等を活用した先行プロジェクトの実施によりまちづくりを先導するとともに、モビリティ*の実装を加速していく。
- ・地元市と連携することでニュータウン全域に横展開を図る。

先行プロジェクト	まちづくりのイメージ
諏訪・永山まちづくり	・子育て世代に選ばれ、ライフステージに合わせて、多様な住まいにより様々な世代が住み続けられるまち
多摩センター駅周辺 再構築	・都市機能*が集積し、利便性の高い交通結節機能を生かして人々の賑わい・交流が生まれるまち

4) 本市を取り巻く社会情勢

(1) 全国的な社会情勢

人口減少・超高齢社会の到来

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

本市においても、今後人口が減少し、特に人口の約3分の2を占めるニュータウン区域での人口減少・高齢化が予測されています。これらに対応し、多様な世代が交流し合い、いきいきと暮らせるまちづくりが強く求められています。

安全・安心なまちづくりの推進

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

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



令和元年東日本台風時の
避難所の様子
(出典: 多摩市)

立地適正化計画の制度化

人口減少・少子高齢化や、市街地の拡散・低密度化が進行すると、一定の人口の集積に支えられている医療、福祉、子育て施設、商業などの都市機能*や公共交通の維持・存続に影響を及ぼすことが懸念されています。これらに対応し、効率的で持続可能なまちづくりを促進するため、福祉や交通なども含めて都市全体の構造を見直し、コンパクトなまちづくりを目指す「立地適正化計画」が制度化されました。（平成26(2014)年8月）

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



(出典: 国土交通省)

人々の暮らしの多様化

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

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

ウォーカブルなまちづくりへの注目の高まり

人間中心の豊かな生活の実現やイノベーションの創出による新たな価値の創造と地域課題の解決を目指して、多様な人材が集い、交流する「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの創出に向けた取組みが全国的に進められています。

本市は、「健幸都市・多摩」の実現を目指す健幸まちづくり*の取組みを進めていることから、国土交通省の“WEDO注”をキーワードとするこれからのまちづくりの方向性に賛同し、「ウォーカブル*推進都市」として、ウォーカブル*なまちづくりを目指していきます。

注) WEDO Walkable (歩きたくなる) Eyelevel (まちに開かれた1階)
Diversity (多様な人の多様な用途、使い方) Open (開かれた空間が心地よい)



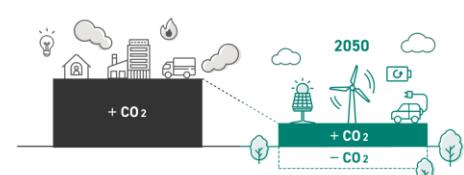
(出典：まちなかウォーカブル
推進プログラム（国土交通省）)

脱炭素社会の実現に向けた取組みのさらなる推進

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

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

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



(出典：環境省)

(2) まちづくりの動向

第六次多摩市総合計画の策定

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

〈まちづくりの基本理念〉

多摩市自治基本条例 前文

私たちが暮らす多摩市は、太陽の光あふれる、緑豊かなまちです。

私たちは、ここに集い、あるいは生まれ育ち、学び働き、暮らし、生涯を終え、それぞれの歴史を刻み、文化を育んでいます。

私たちは、先人の英知とたゆまぬ努力によって発展してきた大切なこのまちを、より暮らしやすくするとともに、次の世代へ引き継ぐために、ともに力をあわせて自ら築いていかなければなりません。

そのためには、市民が、市民の手で、市民の責任で主体的にまちづくりに関わることが大切です。

このため、私たちは、一人ひとりの人権を尊重しつつ責任を分かち合うとともに、誰もがまちづくりに参画することによって、私たちのまちの自治を推進し、それぞれの持つ個性や能力がまちづくりに発揮される地域社会の実現をめざし、ここに多摩市自治基本条例を制定します。

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

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

〈将来都市像〉

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

「つながり 支え 認め合い いきいきと かがやけるまち 多摩」



〈分野横断的に取り組むべき重点テーマ〉

1 環境との共生

2 健幸まちづくりの推進

3 活力・にぎわいの創出

〈分野別の目指すまちの姿〉

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

多摩市役所本庁舎の建替え

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

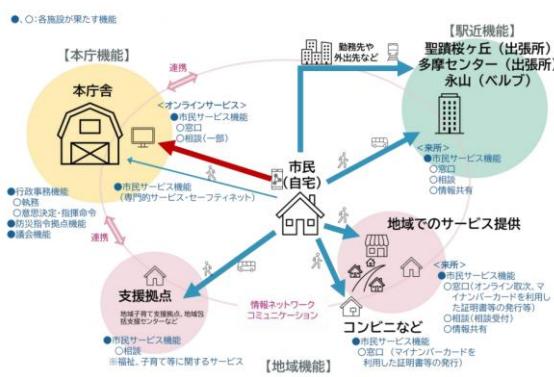
将来の市民サービスの姿

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

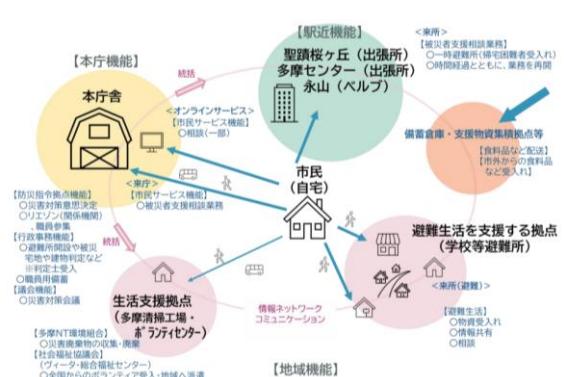
将来の市役所の姿

- 出張所等でのサービスが充実し、それらが本庁舎と連携して市民サービスを提供している。
- 本庁舎は、出張所等と連携する“司令塔機能”を強化している。
- 本庁舎は、災害時にも行政機能を維持し、業務を継続するとともに、災害対応の指令拠点としての機能を備えている。

将来の市役所全体の サービス提供の姿



災害時における将来の 市役所全体のサービス提供の姿



多摩ニュータウン再生の動き

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

このため、平成25(2013)年に学識委員や関係機関等で構成する多摩ニュータウン再生検討会議（現：多摩市ニュータウン再生推進会議）により検討を進め、公的賃貸住宅の建替え等の団地再生や道路・公園などの公共施設*の再整備など、ニュータウン再生への取組みが進められています。

【多摩市ニュータウン再生方針の策定（平成28(2016)年3月）】

ニュータウンを再活性化し、持続化への道筋を示すことを目的に、平成27(2015)年に多摩ニュータウン再生検討会議でまとめられた「多摩ニュータウン再生方針」の提言を受けて、平成28(2016)年3月に「多摩市ニュータウン再生方針」を策定しました。計画では、目指すべき都市構造として“駅拠点と多様な小拠点がネットワークし、近隣住区を活かして地域の循環構造を支える、コンパクトな都市構造への再編”を掲げるほか、再生に向けた取組方針が定めされました。

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

【多摩ニュータウン リ・デザイン 諏訪・永山まちづくり計画の策定（平成30(2018)年2月）】

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

<再生の目標>

【多摩ニュータウン再生をリードするフロントエリア】

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



【多摩ニュータウン リ・デザイン 愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等まちづくり計画の策定（令和5(2023)年1月）】

諏訪・永山地区に続き更なるニュータウン再生を進めるため、2次・3次入居地区を中心としたエリアである愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等を対象に、地区の特色を活かした2040年代の将来都市構造とその進め方を設定することで、各関係主体の目標の共有と連携、再生に向けた今後の取組みの推進を図ることを目的に策定しました。

<再生の目標>

多摩ニュータウンの多彩な魅力を引き出し発信する
“クリエーション”エリア

- 既存の優れた資源を活かし、多様な主体と連携しながら新たなニーズを掘り起こす
- 小さな取組を積み重ねながら、多様な地区の魅力を創り、発信する
- 立地に応じた地区ならではの魅力的な暮らしを創ることで若年層の誘引・定住を目指す

【南多摩尾根幹線沿道土地利用方針（令和5（2023）年1月）】

これまで暫定2車線であった南多摩尾根幹線は、全線4車線化及び自転車・歩行者の通行分離にむけて、東京都により道路整備が進められており、沿道の土地利用転換の必要性が高まっています。また、周辺市においてもまちづくりの機運が高まっており、それらのまちづくりとの連動は多摩ニュータウンの再生を図る好機だと考えます。これらを契機とし、多摩ニュータウン再生の実現に向け、新たな土地利用を具体的に想定した「南多摩尾根幹線沿道土地利用方針」を令和5（2023）年1月に策定しました。

＜全体土地利用方針＞

方針1 産業・業務機能

多摩ニュータウンの優れた防災性を基盤に、

尾根幹線の広域アクセスポテンシャルを活かした産業・業務の集積

方針2 暮らしを支える機能

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

方針3 職住近接

多摩ニュータウンの住環境ポテンシャルを活かした職住近接を実現する場の形成

方針4 賑わい・魅力発信

多摩ニュータウンの自然環境ポテンシャルを活かした体感型の賑わい・魅力発信

方針5 次世代交通モード

あらゆる場とヒト・モノ・コトをつなぐ次世代交通モードへの対応

方針6 イノベーション環境

多様な主体が連携・融合し、新たな暮らしを創造するイノベーション環境の形成

多摩都市モノレールの延伸

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

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

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



町田方面延伸ルート

（出典：モノレール沿線まちづくり構想）

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

良好な空間形成を目指す取組み

【聖蹟桜ヶ丘かわまちづくり計画】

令和2(2020)年3月に国土交通省より「聖蹟桜ヶ丘かわまちづくり*計画」が登録されたことをきっかけに多摩川河川敷の有効活用について意見交換を実施してきました。その後、令和4(2022)年8月には「聖蹟桜ヶ丘かわまちづくり*協議会」を設立し、川のある豊かな日常を実現し、駅周辺を含む聖蹟桜ヶ丘のまちの魅力を高めていくための検討や社会実験等を進め、「聖蹟桜ヶ丘かわまちづくり*」が令和6年度「かわまち大賞」を受賞しました。



かわまちづくりの様子

【多摩センターわくわくプロジェクト】

近年、人々のライフスタイルが分散化・多様化するに伴い、まちに求められる機能にも変化が生じてきています。本市では、“まちづかい”を起点とした新たなまちのつくり方として「多摩センターのまちづかい」の取組みを令和4(2022)年度から実施してきました。公共施設*のリニューアルをはじめ、まちの変化が続く多摩センターについて、まちのありたい姿(ビジョン)の実現を目指しています。



まちづかい社会実験の様子

4 都市の課題

(1) にぎわいづくりに関する課題

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

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

市全体

- 駅周辺と多様な小拠点のネットワーク化による、コンパクトな都市構造への再編の検討が必要
- 駅周辺における商業・業務施設の充実・拡大が必要
- 職住が融合するなど柔軟な働き方・暮らし方に対応する、都市機能*が集積した拠点の形成に向けた検討が求められている
- 消費者行動の変化等に対応する、新たな生活利便施設が必要
- 地域特性に応じた都市機能*の更新による利用しやすい拠点の形成が必要

既成市街地

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

ニュータウン区域

- 多摩センター駅周辺は、近年の商業・業務機能撤退によるにぎわいや活力の低下が見られるため、計画的な商業・業務施設の立地など、適切な土地利用や機能更新の誘導が求められている
- 多摩都市モノレールの延伸等によるアクセス性向上や、来訪人口の増加を見据えたにぎわい形成の検討が必要
- 永山駅周辺は敷地形状などの制約もあり、にぎわい空間や交通動線に課題があるため、再構築の検討が必要
- 南多摩尾根幹線の全線4車線化整備に伴う沿道のポテンシャル向上に応じた、産業・業務、商業機能の立地など、周辺住環境と調和した適切な土地利用の誘導の検討が必要
- 住宅地内にあり、日常生活を支える近隣センター*の再生や拠点性の向上が必要

(2) 都市基盤ネットワークに関する課題

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

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

市全体

交通ネットワーク

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

道路ネットワーク

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

自転車ネットワーク

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

歩行者ネットワーク

- 歩行空間等のバリアフリー*化に対する満足度が低い
- 駅周辺などにおける居心地が良く歩きたくなる歩行環境の形成が必要

インフラ維持管理

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

既成市街地

- 踏切による地域分断の解消や、安全性向上が求められている
- 狹い道路*の拡幅や歩行空間の確保など安全な道路環境の整備が求められている

ニュータウン区域

- バス停から住宅地まで高低差がある
- 南多摩尾根幹線道路の整備促進が必要
- 自転車歩行者専用道路等の適切な維持管理や健幸まちづくり*に向けたさらなる活用が必要
- 計画的に整備された道路やインフラ施設などの都市基盤*施設が整備から一定年数経過し、老朽化が進行している
- 周辺環境との調和を図りながら、将来を見据えた適切な清掃工場の配置・整備が必要

(3) 水とみどりの保全・整備に関する課題

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

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

市全体

水・みどり

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

公園・緑地等の維持管理

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

既成市街地

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

ニュータウン区域

- 計画的に整備された、公園・緑地、緑道、街路樹等の適切な維持管理が必要

(4) 安全・安心の都市づくりに関する課題

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

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

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

市全体

災害に強いまちづくり

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

事前復興まちづくり

- 平時から災害発生時を想定した事前復興まちづくり*の検討が必要

バリアフリー

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

脱炭素型まちづくり

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

既成市街地

- 生活道路の整備など安全な市街地の形成が求められている
- 流域治水*対策など水害対策の検討が必要

ニュータウン区域

- 耐震性能の不十分な集合住宅における耐震化の促進が必要

(5) 生活環境づくりに関する課題

本市は、「歴史」「文化」「豊かな水環境」がある既成市街地と、計画的な開発により整備されたニュータウン区域の大きく2つの区域に分けられます。

地区計画*や建築協定*など、地区ごとのまちづくりへの取組みや市民活動が進められており、都市づくりを構成する重要なものとなっています。

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

市全体

良好な住宅地の形成

- 地域特性に応じた良好な住環境の維持・保全を行いつつ、適切な住宅ストック*の再生に向けた検討の促進が必要
- 耐震化や省エネ化、適切な維持管理・再生による良質な住宅ストック*の形成が必要
- 人々の生活様式の多様化に対応し、身近な場所でのコミュニティ施設やワーキングスペースなどが求められている
- 身近な場所に生活利便施設等があるなど、日々の暮らしが便利で豊かになる生活の質の向上が求められている
- 空き家の適切な管理や利活用の促進が必要

良好な景観の形成

- 自然や歴史、都市基盤*など地域の特色ある良好な景観の形成が求められている

既成市街地

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

ニュータウン区域

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

第3章

都市づくりの基本方針

- 1 都市づくりの将来像
- 2 将来都市構造
- 3 土地利用の方針
- 4 都市づくりの方針



1 都市づくりの将来像

第六次多摩市総合計画

～つながり 支え 認め合い いきいきと かがやけるまち 多摩～

都市づくりの将来像の 設定に対する考え方

本市の 特性

- ・「歴史」「文化」「豊かな水環境」などを有する既成市街地と、ニュータウン建設時に整備された「都市基盤*」「良質な住宅ストック*」を有するニュータウン区域の大きく2つの区域で構成されている
- ・市全体に豊かなみどりがあり、市民主体のまちづくりが進められている

本市の 将来

- ・少子高齢化が今後も進行し、また、ゆるやかに人口が減少すると予測されている
- ・南多摩尾根幹線の全線4車線化整備や多摩都市モノレールの町田方面等の延伸、リニア中央新幹線神奈川県駅（仮称）の開業など、交通環境の変化が予測されている
- ・地球温暖化に伴う気候リスクが増大していること、高度経済成長期以降整備されてきた施設・設備の老朽化が同時期に起こっているなど、新たな課題に直面している

都市 づくりの 主な課題

- ・駅周辺と多様な小拠点がネットワーク化し、近隣住区を活かして地域の循環構造を支える、コンパクトな都市構造への再編が必要
- ・ニュータウン区域は、整備された都市基盤*、公園・緑地、自転車歩行者専用道路（いわゆる遊歩道）、水辺空間などを有しており、これから約20年後を見据えた都市に求められる機能の変化に対応するためには、既存ストックを有効に活用しつつ、さらに都市の価値を高めていくことが必要
- ・時代の変化に合わせた適切な維持更新や機能転換など、既存の都市基盤*の再構築や効果的な都市基盤*の整備を進めるとともに、DX*（デジタルトランスフォーメーション）やMaaS*（マース）などをはじめとする新技術を取り入れ、CN*（カーボンニュートラル）やGX*（グリーントランスフォーメーション）など環境問題へ対応した脱炭素型まちづくりなど、都市の質を高め、暮らしやすく持続可能な都市に変化していくことが必要

多様なにぎわいとみどりを育み

誰もが活動しやすく 安心して住み続けられる都市 まち 多摩

【多様なにぎわいとみどりを育む】

多様なにぎわい

- 多様な活力・にぎわいを育むまち
障害、性別、世代、人種、国籍だけでなく、価値観の異なる人などが、互いに尊重し、協力し合い、多様なにぎわいを育むまちを目指します。
- 地域資源の活用や魅力の発信により、多くの人が訪れ、集い、にぎわうまち
歴史や文化、良好な都市基盤*など、これまで継承されてきた資源を活かし、魅力を発信することで、多くの人が訪れ、にぎわいあふれるまちを目指します。
- 地域の多様な主体の交流・連携により、新しい価値や魅力が創出されるまち
市民や市民団体、事業者、大学、行政などの多様な主体の交流・連携により、地域産業が成長するとともに、働きやすく、活気と魅力のあるまちを目指します。
- 地域で活動する団体・人がつながり、支え合う交流がさかんなまち
地域の中で活動する団体や人がつながり、支え合う環境が整っており、地域のコミュニティが活発なまちを目指します。
- みんなで豊かな自然を育み、守り、継承する環境と共生したまち
豊かな自然を活かし、誰もが自然と触れ合い憩える環境の創出や、適切な維持管理による環境と共生したまちを目指します。

みどり

【誰もが活動しやすく 安心して住み続けられる都市】

活動

安心して住み続けられる都市 まち

- 多様なライフスタイルに対応した、生活環境が整い、誰もが安心して活動できるまち
交通環境や買物環境、バリアフリー*などの生活環境が整い、多様なライフスタイルやライフステージに対応した、誰もが安心して活動できるまちを目指します。
- 防災機能の向上により、安全で安心して暮らせるまち
インフラ施設の強靭化、適切な維持更新、防災指令拠点機能の向上などにより、安全が保障され、安心して暮らすことができるまちを目指します。
- 誰もが住み続けられるまち
子育て世帯を惹きつけ、誰もが安全で安心して暮らせる環境が整い、自己実現や成長へ向けた活動が展開され、住み続けられるまちを目指します。
- 地球にやさしく、持続可能なまち
地球環境問題に対応するため、脱炭素型まちづくりをはじめとする取組みにより、持続可能なまちを目指します。
- 団地やマンションの維持管理や更新、建替えなどにより、住み続けられるまち
老朽化した団地やマンションの維持管理や更新、建替えなどにより、いつまでも安心して住み続けられるまちを目指します。
- 新しい取組みや新技術に対応した成長し続けるまち
多摩都市モノレールの延伸や南多摩尾根幹線の整備等の取組み、自動運転技術やMaaS*などの新技術等、社会の変化に対応し、成長し続けるまちを目指します。

2 将来都市構造

都市づくりの将来像の実現に向けた都市の骨格として、将来都市構造（拠点・軸、ネットワーク、ゾーニング）を定めます。

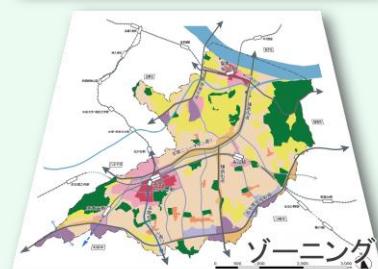
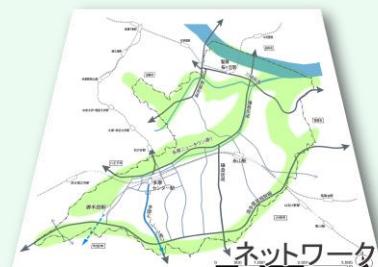
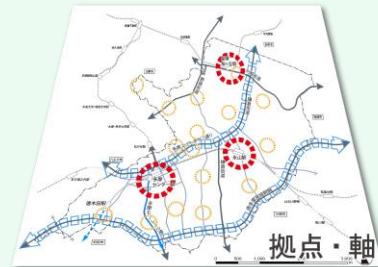
「拠点・軸」・「ネットワーク」・「ゾーニング」の考え方

「拠点・軸」

都市拠点：地域の特性や広域における役割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地区

地域拠点：地域に必要な様々な都市機能*が集積し、地域における生活や活動、交流の中心となる地区

軸：都市拠点をつなぎ、都市機能*を連携するとともに活性化を促進し、広域的な交流や活動を支える都市活動の動脈（軸）と、多摩ニュータウンにおける新たな付加価値を創造する軸



「ネットワーク」

- 市内外の人やモノの流れを促し、都市活動を支え、拠点や地域、都市機能*の結びつきを強める、鉄軌道や道路が連なるネットワーク
- 大規模な公園・緑地、地形的な要素や自然的資源のつながりなどによる水とみどりが連なる帯状空間



将来都市構造

「ゾーニング」

- 市街地の特性や、地域での活動及び生活の特性に応じて、土地利用を面的に区分するもの

■将来都市構造図



3 土地利用の方針

■将来都市構造×土地利用（ゾーニング）の方針 概要表

都市づくりの将来像の実現に向けて、将来都市構造を支える土地利用（ゾーニング）の方針について示します。

土地利用（ゾーニング）の方針	(1)商業系			(2)複合系		(3)住居系			(4)主な公園・緑地等
	①広域型商業・業務地	②複合型商業・業務地	③沿道型商業・業務地	①産業・業務地	②広域型複合地	①生活サービス関連地区	②中低層住宅地	③低層住宅地	
将来都市構造									
都市	聖蹟桜ヶ丘駅周辺	●	●						
拠点	多摩センター駅周辺	●	●						
	永山駅周辺		●						
地域拠点						●	●		
軸	多摩ニュータウン通り軸	●	●						
	南多摩尾根幹線軸	●	●	●	●		●	●	
水とみどり									●
居住地域							●	●	

■土地利用（ゾーニング）の方針

（1）商業系

① 広域型商業・業務地

- 聖蹟桜ヶ丘駅周辺及び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・集積を図ります。
- 多摩センター駅周辺は、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。



多摩センター駅周辺
(ハローキティストリート)

② 複合型商業・業務地

- 聖蹟桜ヶ丘駅及び多摩センター駅に近接する区域や永山駅及び唐木田駅に隣接する区域は、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。



永山駅周辺
(ベルズ永山)

③ 沿道型商業・業務地

- 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。

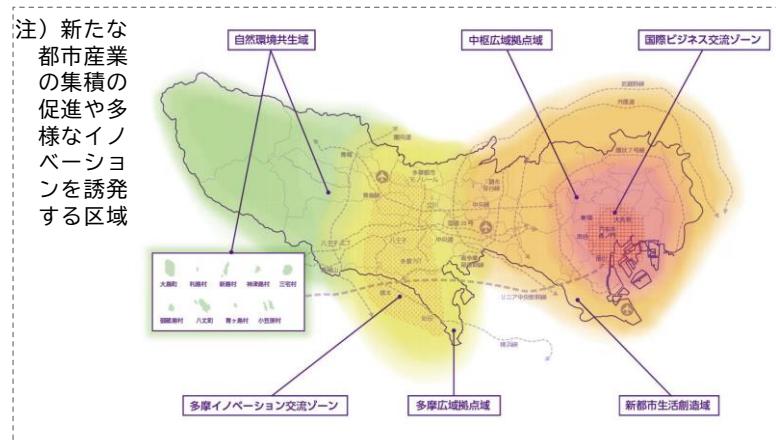


都道乞田東寺方線沿道

(2) 複合系

① 産業・業務地

- 主要な幹線道路沿道のうち、工業等が立地している区域又は立地を図る区域は、周辺の住環境に配慮しつつ、産業・業務地としての都市機能*の誘導により、複合的な土地利用を図ります。
- 多摩イノベーション交流ゾーン^注においては、多摩都市モノレールやリニア中央新幹線などの道路・交通ネットワークを活かして、市内外の様々な主体との交流を促進し、多様なイノベーションの創出を図ります。
- 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、駅周辺の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。
- 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、将来を見通した適切な配置・整備を図ります。
- 特別業務地区*などの特別用途地区*を活用し、地域の特性に応じた土地利用の増進や環境を保護し、産業・業務の維持・向上を図ります。



4つの地域区分と2つのゾーン

(出典：多摩部 19 都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針)

② 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。



都営諏訪団地周辺

(3) 住居系

① 生活サービス関連地区

- ・近隣センター*など、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。

② 中低層住宅地

- ・計画的に面整備が進められた地区は、良好な中低層住宅地を維持します。
- ・新住宅市街地開発事業*や土地区画整理事業*などにより計画的に整備された住宅地では、良好な住環境の維持・向上を図りつつ、団地再生を促進する地域の特性に応じて、用途地域*や地区計画*等のあり方を検討します。
- ・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、東京都や日野市と連携を図り、地区計画*への移行を検討します。

注) 一般的に、中低層は5階以下とされていますが、多摩市都市計画マスターplanでは7階以下を中低層住宅地としています。



百草団地

③ 低層住宅地

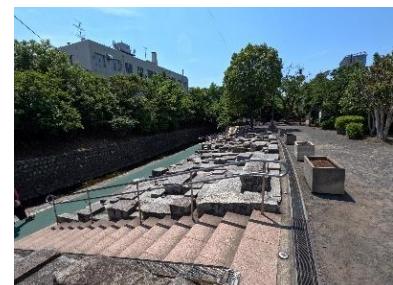
- ・戸建住宅を中心としたまとまりのある住宅地は、低層住宅地として維持し、ゆとりとうるおいのある住環境を形成します。
- ・多様な住まいや地域のニーズに応じるため、現在の良好な住環境を保全します。
- ・既成市街地では、生活道路の整備やみどりの確保を図りながら、みどり豊かで良好な住環境を形成します。
- ・良好な住環境を維持するため、地区計画*等の活用を促進します。
- ・居住環境と営農環境が調和した市街地の形成を図り、農地の保全を図ります。必要に応じて、農地を保全する制度の活用や、農地と調和した良好な住環境の形成に向け、田園住居地域*への指定を検討します。



唐木田地区

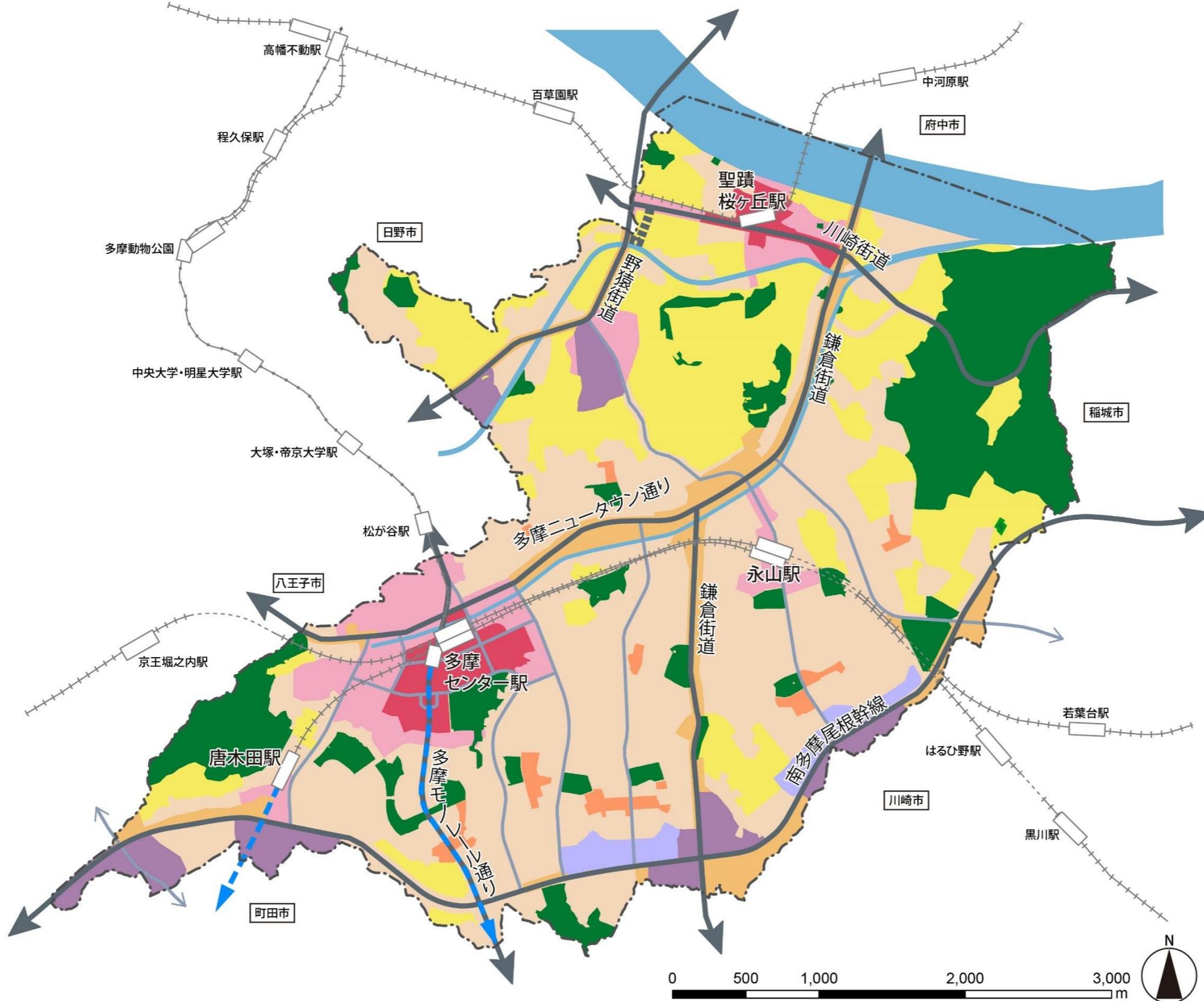
(4) 主な公園・緑地等

- ・公園・緑地等を適切に維持管理・保全するために、時代にあった利活用の推進や民間との連携を図り、防災性向上や環境維持・改善などのストック効果をより高めていきます。



大河原公園

■土地利用方針図



凡 例

- 広域型商業・業務地
- 複合型商業・業務地
- 沿道型商業・業務地
- 産業・業務地
- 広域型複合地
- 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
- 広域幹線道路
- 広域幹線道路 (計画)
- 補助幹線道路
- 鉄道
- モノレール
- 鉄道・モノレール (延伸)
- 河川

4 都市づくりの方針

都市づくりの将来像や将来都市構造を実現するため、「にぎわいづくりの方針」、「都市基盤ネットワークの方針」、「水とみどりの保全・整備の方針」、「安全・安心の都市づくりの方針」及び「生活環境づくりの方針」を定めます。

1 にぎわいづくりの方針

1) 拠点・軸の方針



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
- 2) 道路ネットワークの方針
- 3) 自転車ネットワークの方針
- 4) 歩行者ネットワークの方針
- 5) インフラ維持管理の方針



D

E

F

3 水とみどりの保全・整備の方針

- 1) 水・みどりの方針
- 2) 公園・緑地等の維持管理の方針



C

D

E

F



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
- 2) 事前復興まちづくりの推進
- 3) バリアフリー化の推進
- 4) 脱炭素型まちづくりの推進



C

D

E

F



5 生活環境づくりの方針

- 1) 良好な住宅地の形成
- 2) 良好な景観の形成



A

B

C

D

E

F



1

2

3

4

5

6

7

8

9



10

11

12

13

14

15

16

17

●第六次多摩市総合計画 <基本計画の体系>

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

●SDGs(Sustainable Development Goals)とは

持続可能な開発目標（SDGs）とは、平成 27（2015）年 9 月の国連サミットで加盟国が全会一致で採択された「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」にて記載された、2030 年までに持続可能でより良い世界を目指す国際目標で、17 のゴール・169 のターゲットから構成されます。

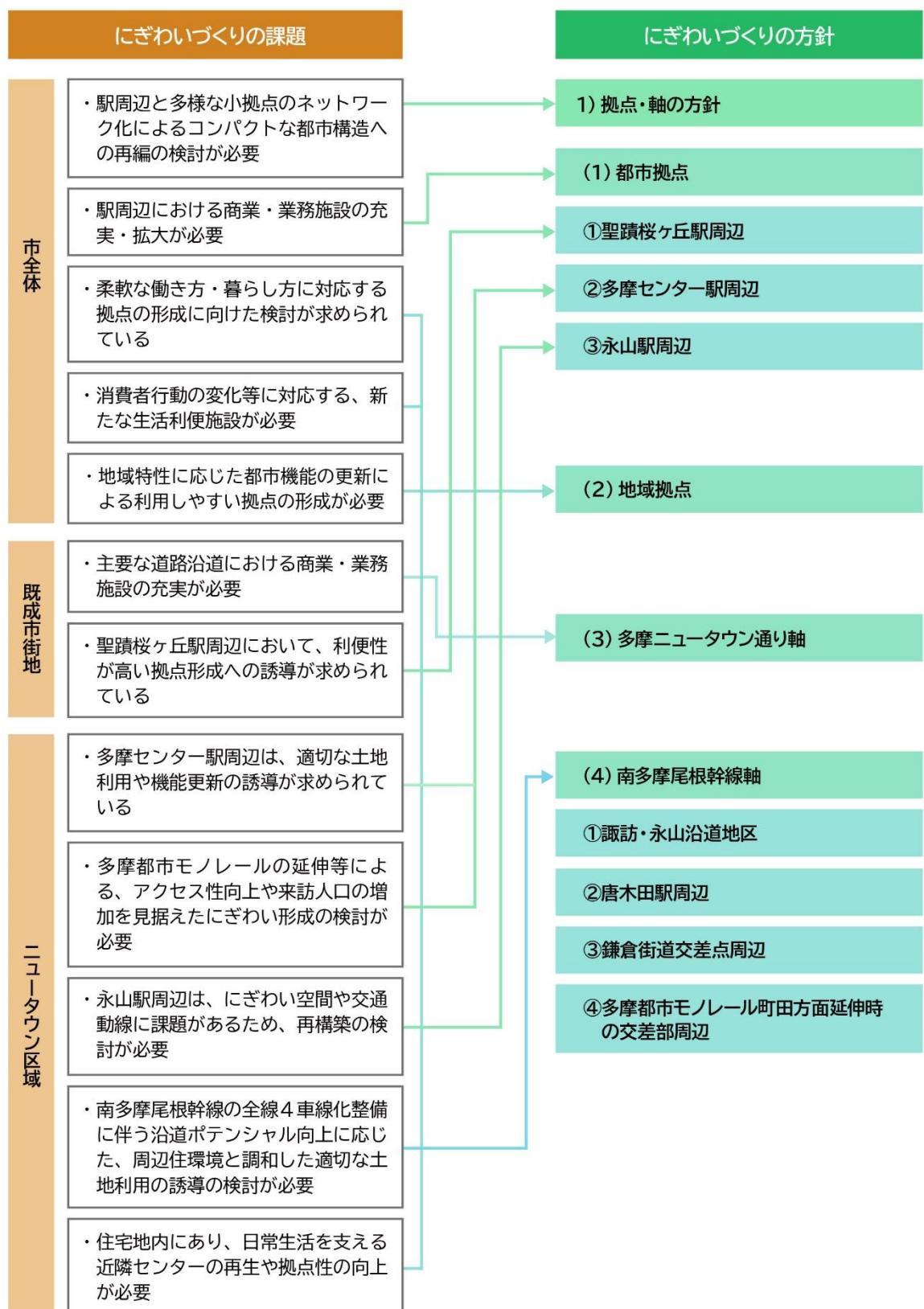
「誰一人取り残さない」持続可能で多様性と包摂性のある社会の実現を目指し、格差の問題、持続可能な消費や生産、気候変動対策などに関する、全ての国に適用される普遍的な目標です。



(参考)都市づくりの方針の各分野別方針に関する本市の計画

計画・方針名	にぎわいづくりの方針	都市基盤ネットワークの方針	水とみどりの保全・整備の方針	安全・安心の都市づくりの方針	生活環境づくりの方針
多摩市健幸まちづくり基本方針	○	○	○	○	○
第2期多摩市まち・ひと・しごと創生総合戦略	○	○		○	○
多摩市公共施設等総合管理計画		○	○		
第二次多摩市ストックマネジメント計画		○		○	○
多摩市役所本庁舎建替基本構想		○		○	
多摩市役所本庁舎建替基本計画	○			○	
多摩市地域防災計画	○	○	○	○	○
多摩市国民保護計画	○	○	○	○	
多摩市災害時要援護者避難支援計画	○	○		○	○
多摩市犯罪のない安全なまちづくり推進計画		○	○		○
多摩市産業振興マスターplan	○				
(仮称)多摩市観光まちづくり基本方針	○	○	○		○
多摩市都市農業振興プラン			○		○
多摩市みんなの文化芸術振興プラン2025	○	○			○
第4次多摩市女と男がともに生きる行動計画				○	
多摩市スポーツ推進計画2020	○	○	○		
多摩市屋外スポーツ施設管理更新計画	○		○	○	
多摩市子ども・子育て・若者プラン(第2期多摩市子ども・子育て支援事業計画)	○	○	○	○	○
多摩市地域福祉計画		○		○	○
多摩市再犯防止推進計画					○
第9期多摩市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画	○			○	○
多摩市障がい者(児)福祉計画	○			○	○
多摩センター駅周辺地区都市再生整備計画	○	○		○	○
多摩市公共サイン整備基本計画	○	○			
モノレール沿線まちづくり構想	○	○			○
多摩市ニュータウン再生方針	○	○	○	○	○
諏訪・永山まちづくり計画	○	○	○	○	○
愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等まちづくり計画	○	○	○	○	○
南多摩尾根幹線沿道土地利用方針	○	○	○	○	○
多摩市第三次住宅マスターplan		○		○	○
多摩市耐震改修促進計画	○	○		○	
多摩市道路整備計画	○	○	○	○	○
多摩市街路樹よくなるプラン改定版		○	○	○	○
多摩市無電柱化推進計画		○		○	○
多摩市舗装更新計画		○		○	
多摩市橋梁長寿命化修繕計画		○		○	
多摩市交通マスターplan	○	○		○	
第11次多摩市交通安全計画		○	○	○	○
多摩市地域公共交通再編実施計画	○	○			
多摩市地球温暖化等対策実行計画			○	○	
第3次多摩市みどりと環境基本計画		○	○	○	○
多摩市パークマネジメント計画	○	○	○	○	○
多摩市公園施設長寿命化計画		○	○	○	
多摩市一般廃棄物処理基本計画				○	
多摩市災害廃棄物処理計画				○	
多摩市立資源化センター長寿命化総合計画		○			
多摩市下水道事業経営戦略		○		○	
多摩市下水道プラン2020		○	○	○	
多摩市下水道施設長寿命化(ストックマネジメント)計画		○	○	○	
(仮称)多摩市下水道総合治水対策方針		○	○	○	
多摩市下水道総合地震対策計画		○		○	
第二次多摩市教育振興プラン				○	
多摩市読書活動振興計画	○				

4-1 にぎわいづくりの方針



1) 拠点・軸の方針

20年後の市の姿

<拠点>

- 高度な都市機能*が集積し、人々を惹きつけ、新しいものが生み出され、魅力や活力・にぎわいにあふれています。
- 誰もが歩きやすく楽しい、心地よい空間が広がっています。
- 様々な人々が滞在し、活動できる場があり、市内外から人が集まっています。
- 既存ストックを有効に活用しつつ、利便性の向上が図られた都市基盤*が整備されています。
- 市内外から、複数の交通手段を乗り継いで来ることができます。
- ここに来たいと思う、魅力的な場所があります。



<軸>

～多摩ニュータウン通り軸～

- 周辺市や市内の都市拠点間を結ぶ軸として、既成市街地とニュータウン区域を結び、市民の生活を支える骨格となっています。

～南多摩尾根幹線軸～

- 多摩地域の各市を結ぶ重要な軸として、人々の交流やモノの流れが活発化され、新たなイノベーションが創出されています。
- 産業・業務、商業機能が集積し、本市の雇用・人口・税収を支えています。

(1) 都市拠点

① 聖蹟桜ヶ丘駅周辺

- 市を中心的な拠点として、商業、文化・交流、公共・公益、生活サービスなど多様な機能が集積するとともに、柔軟な働き方や暮らし方に対応した、利便性が高い拠点の形成を図ります。
- 駅西側では、周辺環境への調和を図りつつ、土地利用転換を支える都市基盤*整備の検討を行います。
- 鉄道やバスなど交通結節点として多くの人々が集まることから、移動しやすく歩きやすい空間の形成を図るとともに、回遊性があり、活気とにぎわいがある空間を形成します。
- 浸水対策の促進により防災機能の向上を図るとともに、多摩川河川敷に向けて、歩きやすい歩行空間と水辺環境が調和した市街地環境の保全・創出を図ります。
- 駅周辺は住宅地が広がっていることから、周辺の住環境と調和した景観の形成を図ります。



関戸公民館
(ヴィータ・コミュニティ)



聖蹟桜ヶ丘駅北地区

② 多摩センター駅周辺

- 市を中心的な拠点であり、また、多摩ニュータウンの中心として、業務・産業、商業、教育・文化、アミューズメント、医療・福祉、公共・公益など、多様な機能が高度に集積するとともに、居住など新たな都市機能*も加わった、利便性が高い拠点の形成を図ります。
- 適切な管理や更新により、これまで整備されてきたゆとりある都市基盤*を有効に活用し、市内外から人々が集まり、活動できる空間があるとともに、回遊性に優れた、誰もが楽しく歩きやすい、心地よい空間を形成します。
- 多摩都市モノレールの町田方面等の延伸や、鉄道・バス、新たなモビリティ*など市内外から多くの人々が集まる交通結節点として、乗り継ぎ環境の改善や、誰もが訪れやすく、移動しやすい環境を整備します。
- 地元企業や住民など、多様な主体による活発なコミュニティ活動や協働のまちづくりにより、新たな魅力や活力・にぎわいが生まれる拠点を形成します。
- 低未利用地*や既存建物ストックを有効に活用し、商業・業務機能などの都市機能*の強化を図ります。



パルテノン大通り



多摩センター駅 南側

③ 永山駅周辺

- ・多摩センター駅と連携しつつ、商業、医療・福祉、業務、公共・公益、文化・交流などの拠点機能や、多世代、多様なニーズに応じた住宅等を誘導します。
- ・永山駅前の市有地（旧多摩ニュータウン事業本部用地）を含め、駅周辺街区の土地の高度利用化による一体的な更新を図るため、駅拠点の再構築に向けた検討を進めます。



多摩ニュータウン R・デザイン
諏訪・永山まちづくり計画
駅周辺拠点ゾーンのイメージ

(2) 地域拠点

- ・近隣センター*は、商業、コミュニティ施設、福祉施設やワーキングスペースなど、市民のニーズを踏まえた施設の誘導により、周辺住民が気軽に利用できるよう再編を図り、地域の日常生活を支える拠点を形成します。
- ・市のコミュニティ施設は、地域における交流の場や生活サービス機能の場としての拠点を形成します。
- ・既存の自転車歩行者専用道路や公園の活用により、心地よい屋外空間を形成し、交流やにぎわいが生まれる地域の居場所の創出を図ります。



諏訪近隣センター

(3) 多摩ニュータウン通り軸

- ・既成市街地とニュータウン区域をつなぐとともに、市内の都市拠点間や、周辺市との人やモノをつなぐ、市の骨格としての軸を維持します。
- ・市の中心を通り市役所にも近いことから、沿道建築物の耐震化など防災性の向上を図ります。



多摩ニュータウン通り

(4) 南多摩尾根幹線軸

- ・南多摩尾根幹線の全線4車線化整備やリニア中央新幹線神奈川県駅（仮称）の開業などにより、新たな人やモノの流れが生まれます。そのため、南多摩地域の各市を結ぶ広域アクセスのポテンシャルを活かした産業・業務、商業機能の誘致や育成を図り、多様なイノベーションと新たな付加価値を創造する場として、次世代を見据え、周辺環境に配慮しつつ、段階的にまちづくりを進めます。
- ・南多摩尾根幹線の広域アクセス性を活かして立地する企業が引き続き市内で事業を継続できるように、施設の老朽化や狭隘化などの課題の解消に取組み、産業・業務機能のさらなる集積を図ります。
- ・災害時には緊急輸送道路*となることから、沿道への防災機能や施設の誘導などの検討を進めます。

- ・南多摩尾根幹線沿道のうち、先行的な土地利用転換の機会や交通条件等を活かし、まちづくりの進捗に応じて段階的に拠点性を高めていく区域について、具体の方針を以下に示します。

① 諏訪・永山沿道地区

- ・南多摩尾根幹線沿道区域のモデル地区として、事業者との対話により、周辺環境に配慮した適切な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。また、本市の魅力を高め、新たな付加価値を創造する場として、次世代を見据えた店舗、事務所、流通関連施設等の業務機能などを誘導し、新たな人々の交流やイノベーションの創出を目指します。
- ・市域を東西に横断しているとともに、他の地区への高いアクセス性を活かした公共施設*の再整備を推進します。



多摩ニュータウン リ・デザイン
諏訪・永山まちづくり計画
南多摩尾根幹線沿道ゾーンのイメージ

② 唐木田駅周辺

- ・南多摩尾根幹線沿道を中心に、業務、スポーツ、交流、教育、情報などの多様な機能を集積させ、地域の活性化を図ります。また駅周辺においては、生活サービス機能の集積を促進し、住民利便性の高い拠点を形成します。
- ・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。



唐木田駅

③ 鎌倉街道交差点周辺

- ・周辺環境に配慮しつつ、南多摩尾根幹線の広域アクセス性を活かした産業・業務機能の集積を図ります。

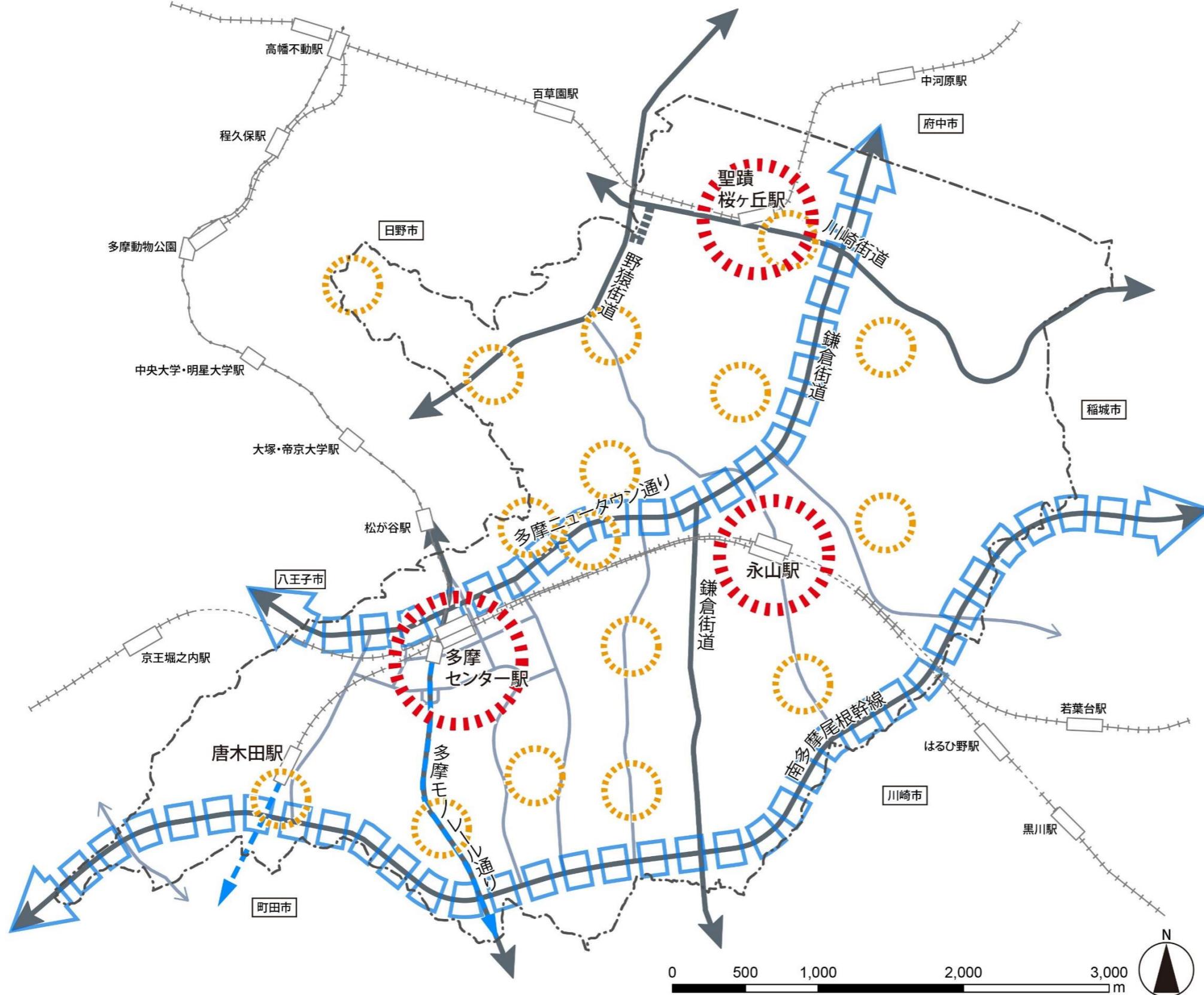


南野陸橋（仮称）イメージ図

④ 多摩都市モノレール町田方面延伸時の交差部周辺

- ・多摩都市モノレール町田方面延伸やリニア中央新幹線神奈川県駅（仮称）の整備による交通アクセスの充実を見据え、交通結節機能の強化を進めます。

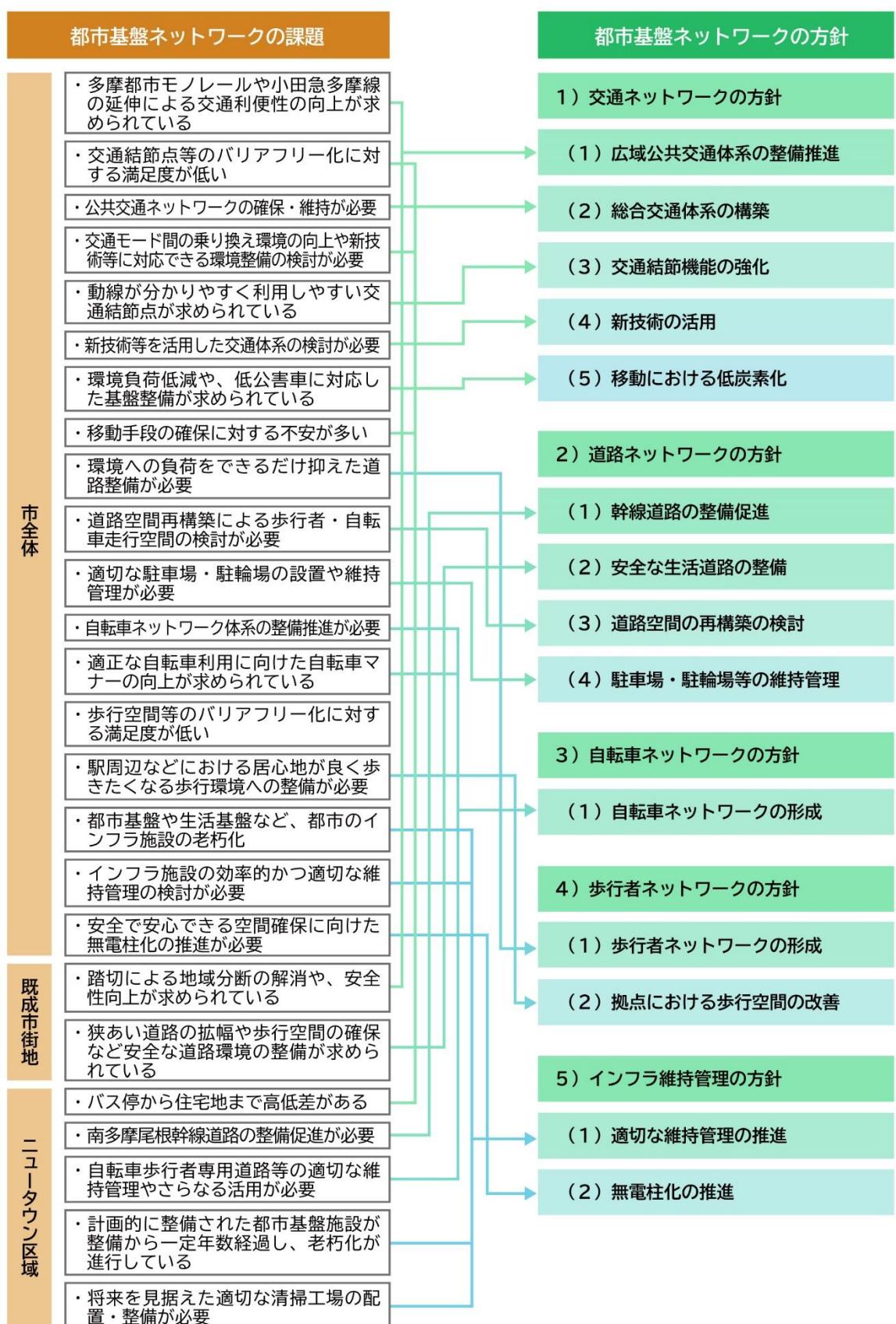
■にぎわいづくりの方針図



凡 例

- 都市拠点
- 地域拠点
- 軸
- 広域幹線道路
- 広域幹線道路(計画)
- 補助幹線道路
- 鉄道
- モノレール
- 鉄道・モノレール(延伸)

4-2 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

20年後の市の姿

- 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、新たな人の流れが生まれています。
- 自動運転バスが走り、新たなモビリティ*による移動もできる環境が整備され、交通モードが適切かつ自由に選択でき、誰もが安全・快適に移動できています。
- 都市基盤*施設の整備や再構築により、人を中心とした利用しやすい交通結節点となっています。



(1) 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の延伸の早期実現に向けた取組みを進めます。
- ・ 小田急多摩線相模原方面延伸及び多摩都市モノレール八王子方面の延伸に向けて、関係機関との協議を継続していきます。
- ・ 京王線聖蹟桜ヶ丘駅から西側区間における高架化に向けた取組みを促進します。



町田方面延伸ルート
(出典：モノレール沿線まちづくり構想)

(2) 総合交通体系の構築

- ・ 多様な交通モードが選択できる環境を整備し、誰もが移動しやすい交通体系の構築に努めます。
- ・ 交通事業者等と連携して、公共交通ネットワークの確保・維持に努めます。
- ・ 交通事業者等と協力して、バス路線の再編に取組みます。
- ・ バス停から住宅地までなど、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活用することで、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推進します。



燃料電池バス「SORA」

(3) 交通結節機能の強化

- 駅前広場の再整備や交通利用者の動線改善などを進め、利用しやすい交通結節点を構築します。
- 利用者のニーズや利用状況の把握に努めながら、駐車場や駐輪場整備の検討を促進します。



多摩センター駅の交通廣場

(4) 新技術の活用

- 地域公共交通の課題解消のため、関係機関等と連携しながら新技術を活用した実証実験に取組み、移動しやすい環境整備の検討を推進します。

自動運転バス
(出典: A-Drive (株))

(5) 移動における低炭素化

- 公共交通の利便性確保により、自家用車から公共交通などの活用及び徒歩・自転車への交通手段の転換を進め、温室効果ガスの削減を図ります。
- 道路ネットワークの整備により、交通渋滞を緩和し、自動車の低速走行を改善することで、環境負荷の低減を図ります。
- 急速充電設備及び水素ステーションの設置を促進し、環境に優しい自動車（低公害車）の導入について、情報提供・啓発を行います。
- カーシェアリングなどライフスタイルに応じた移動を選ぶことができるよう、情報提供・啓発を行います。

南多摩尾根幹線沿道に立地する
水素ステーション



移動しやすい街を求めて



多摩ニュータウンは開発当時、最先端の考え方（歩行者と自動車の分離）を導入して設計してきた街の一つでした。その最たるもののが多摩センター駅から住宅地に導入された広幅員の自転車歩行者専用道路です。この幹線的な自転車歩行者専用道路を歩いてゆくと中層住宅の住まいにたどり着きます。車に出会わずに安全に安心して歩ける素晴らしい自転車歩行車専用道路で、当時は画期的でした。しかしバスで行く場合、外周の幹線道路を走るバス停まで30段以上の階段を上り下りしなければなりません。また、駅においても、現在エレベーターはありますが、主要の動線が階段で構成されており、バリアフリー*が課題となっています。すでに作ったインフラを変えることができないのはフランスのパリも同じです。パリの地下鉄でエレベーターが設置されている箇所は1割にも達していません。その代替としてスロープ付きバスで市内の移動を補っています。多摩ニュータウンもバスや歩行空間で対応できていない部分を、インフラのバリアフリー*化や新たな交通手段（タクシー・自動運転・デマンド交通・ライドシェア）を組み立てて坂道が多く、高齢者が「歩きにくい街」から、誰もが、安心して「移動できる街」に変えるのもよさそうです。

※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) 道路ネットワークの方針

20年後の市の姿

- 幹線道路や主要な道路が整備され、人やモノが円滑に移動できる環境が整っています。
- 既成市街地の主要な道路は計画的に整備され、安全で安心できる道路となっています。
- 歩行者に対する安全確保策が促進され、誰もが安心して歩くことができる環境となっています。



(1) 幹線道路の整備促進

- 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。
- 東京都と連携し、関戸橋の架け替え整備を促進します。



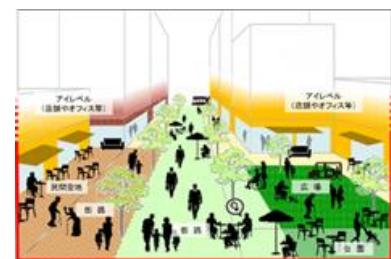
南多摩尾根幹線の中で整備済
の唐木田区間

(2) 安全な生活道路の整備

- 多摩市道路整備計画に掲げる重要整備路線について、早期の拡幅整備を目指します。
- 既成市街地では、生活道路の整備を検討します。
- 開発や建築に合わせて狭い道路*の拡幅整備を推進します。
- 生活道路や通学路では、歩行者の安全確保を図るとともに、快適な歩行空間の整備を推進します。

(3) 道路空間の再構築の検討

- 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、道路空間の再構築による歩行空間や自転車走行空間の確保を検討します。



まちなかウォーカブル
推進プログラム

(出典：国土交通省)

(4) 駐車場・駐輪場等の維持管理

- 駅周辺の駐車場や駐輪場は、需給動向の把握に努めながら、民間の活力を活かした設置や維持管理を促進します。



多摩センター駅周辺
にある民間駐車場

3) 自転車ネットワークの方針

20年後の市の姿

- 自転車走行空間が有機的に結ばれたネットワークが形成され、誰もが安全で安心して市内を行き来できる環境が整備されています。



(1) 自転車ネットワークの形成

- ・ 道路事情に応じた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、自転車ネットワークの充実を図ります。
- ・ 自転車歩行者専用道路は、歩行者の動線確保や安全性の向上を図り、自転車との共存を進めます。
- ・ 環境にやさしい自転車が市内各地で利用できるよう、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。
- ・ 適正な自転車利用を図るため、自転車利用のルールの周知及び利用者マナーの向上を推進します。

4) 歩行者ネットワークの方針

20年後の市の姿

- 自然や文化的資源等が有機的に結ばれた歩行者ネットワークが形成されているとともに、バリアフリー*化され、誰もが安全で安心して通行できる環境が整っています。
- 歩いて楽しいまちを支える歩行空間が整備されています。



(1) 歩行者ネットワークの形成

- ・ 自転車歩行者専用道路（いわゆる遊歩道）や緑道など既存ストックを有効に活用し、安全性や快適性に優れた歩行者ネットワークを形成するとともに、適切な維持管理を行います。
- ・ 段差のない歩道の整備や自転車と歩行者空間の分離、無電柱化、街路樹や植樹帯などグリーンインフラ*の活用など、市民一人ひとりの健康で快適な暮らしを支えるインフラとして、道路整備等と連携し、誰もが魅力的で居心地が良く出かけたくなる歩行空間の整備を図ります。
- ・ まちの回遊性向上に向けて、ウォーキングコースの情報提供や地域公共交通の利用促進など、一体的に情報発信・啓発を行います。



聖ヶ丘地区内の
自転車歩行者専用道路

(2) 拠点における歩行空間の改善

- ・ 駅を中心とした都市拠点や、地域の日常生活を支える地域拠点では、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、歩行空間の改善を進めます。



5) インフラ維持管理の方針

20年後の市の姿

- 計画的な維持管理や補修、更新により、適切にインフラ施設の機能が確保されています。
- 機能を維持しながらも、コスト削減が図られています。
- 無電柱化が進められ、安全で安心できる空間が広がっています。



(1) 適切な維持管理の推進

- ・ 道路、橋梁、公共下水道、ごみ処理場*などのインフラ施設は、耐震化を進めるとともに、計画的な維持管理や補修、更新により機能の確保を図り、長寿命化やライフサイクルコストの縮減を図ります。
- ・ 多摩清掃工場は、適切な機能更新に向けた検討を進めます。
- ・ 街路灯は省エネルギーに関する包括的な事業を継続し、電気料金や温室効果ガスの排出量の削減を継続します。
- ・ 幹線道路では道路の損傷状況などを把握し、舗装等の更新を行うとともに、路面劣化が顕在化する前に長寿命化を目的とした予防保全型の路面管理に取組みます。
- ・ 生活道路では現地調査結果を踏まえ、劣化状況や利用状況等に応じた舗装等の更新を行います。
- ・ 下水道施設の維持管理・更新については、民間活力の導入を図るとともに、雨天時浸入水の削減等の課題に取組みます。



橋梁の維持管理の様子

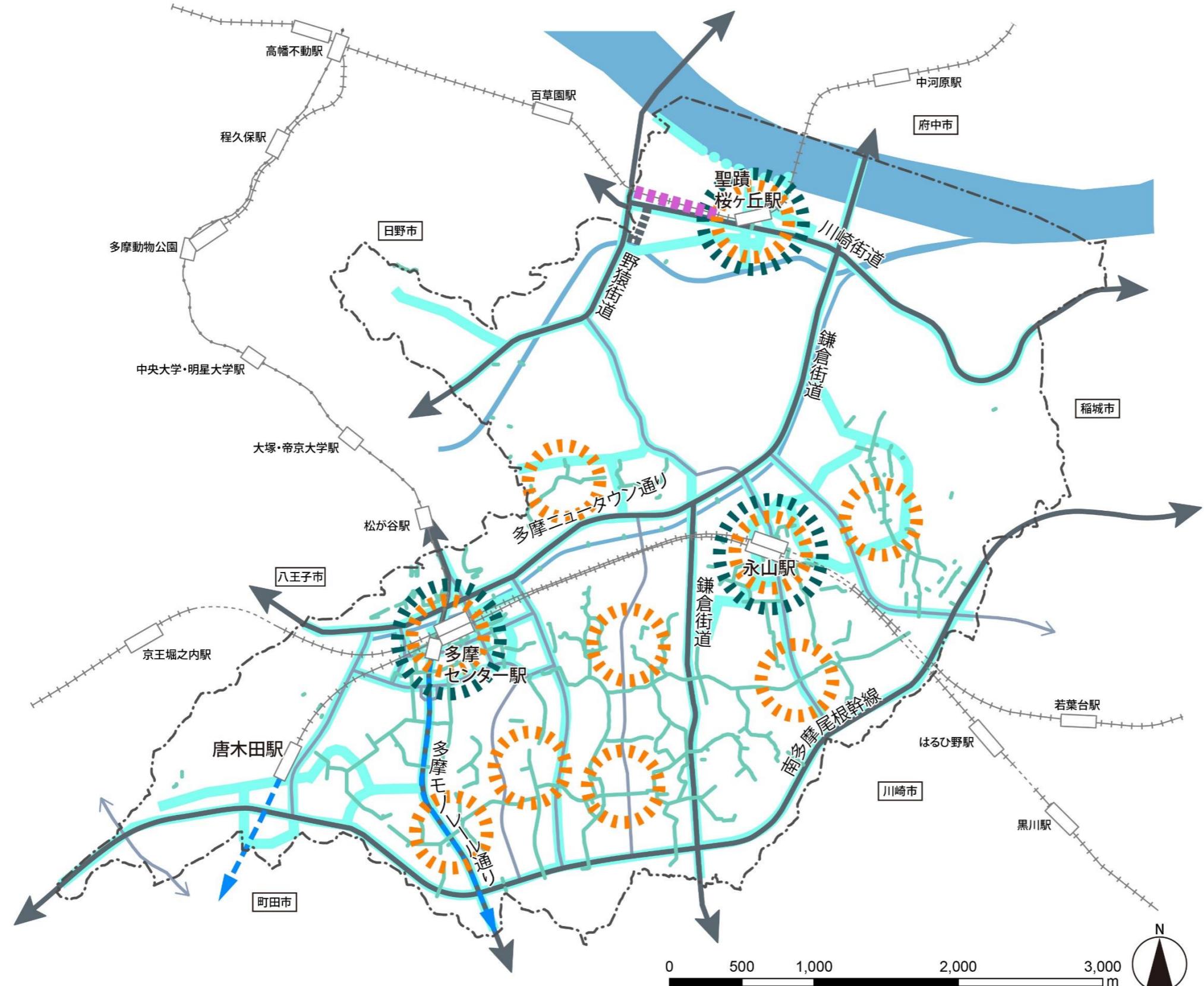
(2) 無電柱化の推進

- ・ 優先的に無電柱化を整備していく路線の事業化を検討します。
- ・ 面的整備事業が実施される際には、事業者の理解と協力を得て無電柱化を積極的に働きかけます。



無電柱化された道路
(さくら通り)

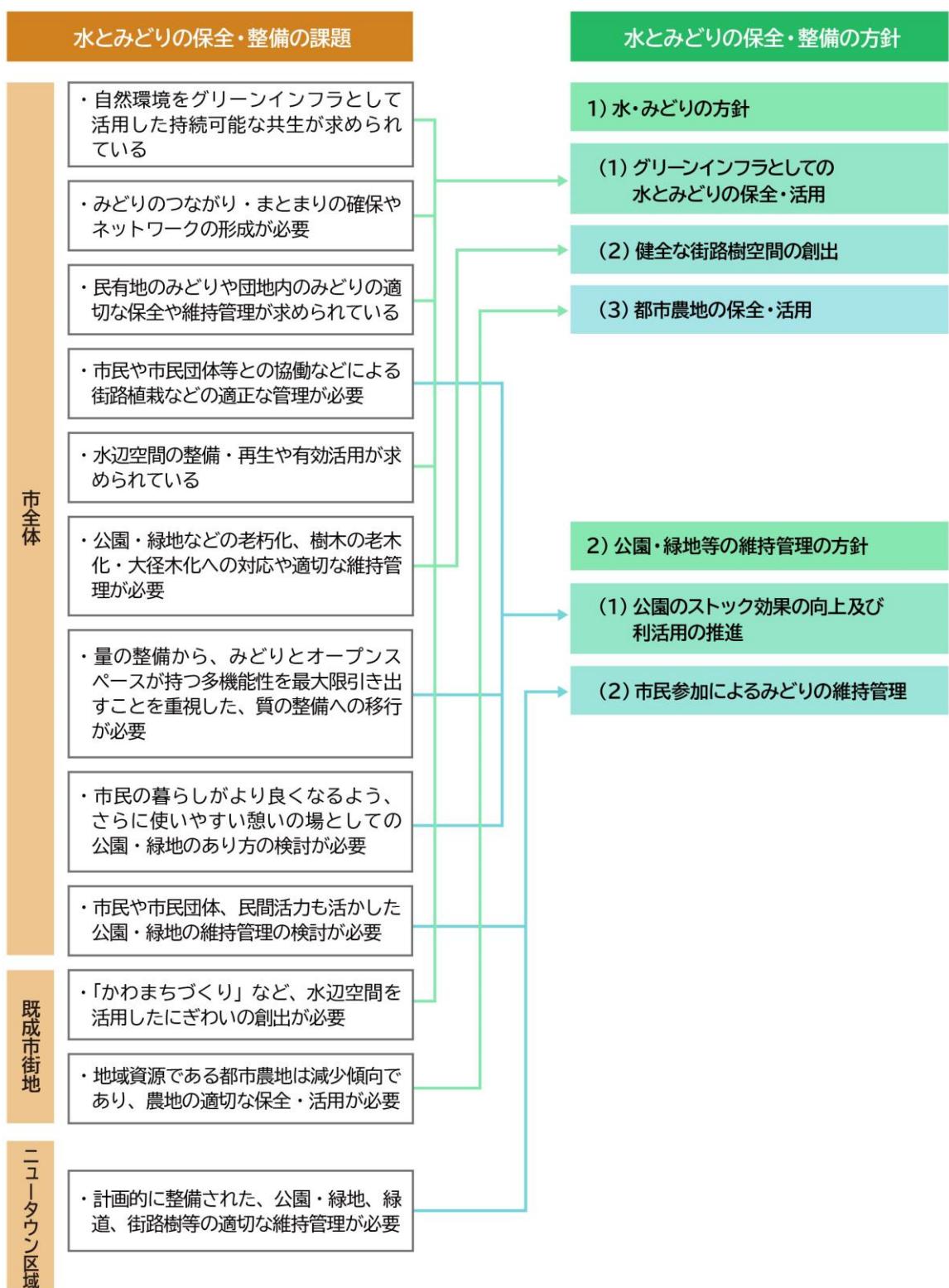
■都市基盤ネットワークの方針図



凡 例

- 交通結節機能の充実
- ウォーカブルなまちづくりの推進
- 自転車歩行者専用道路
- 自転車ネットワーク
- 高架化検討
- 広域幹線道路
- 広域幹線道路(計画)
- 補助幹線道路
- 鉄道
- モノレール
- 鉄道・モノレール(延伸)
- 河川

4-3 水とみどりの保全・整備の方針



1) 水・みどりの方針

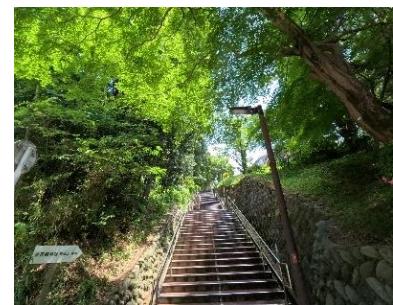
20年後の市の姿

- 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



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で関わった学識経験者に執筆いただいています。

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際しては、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

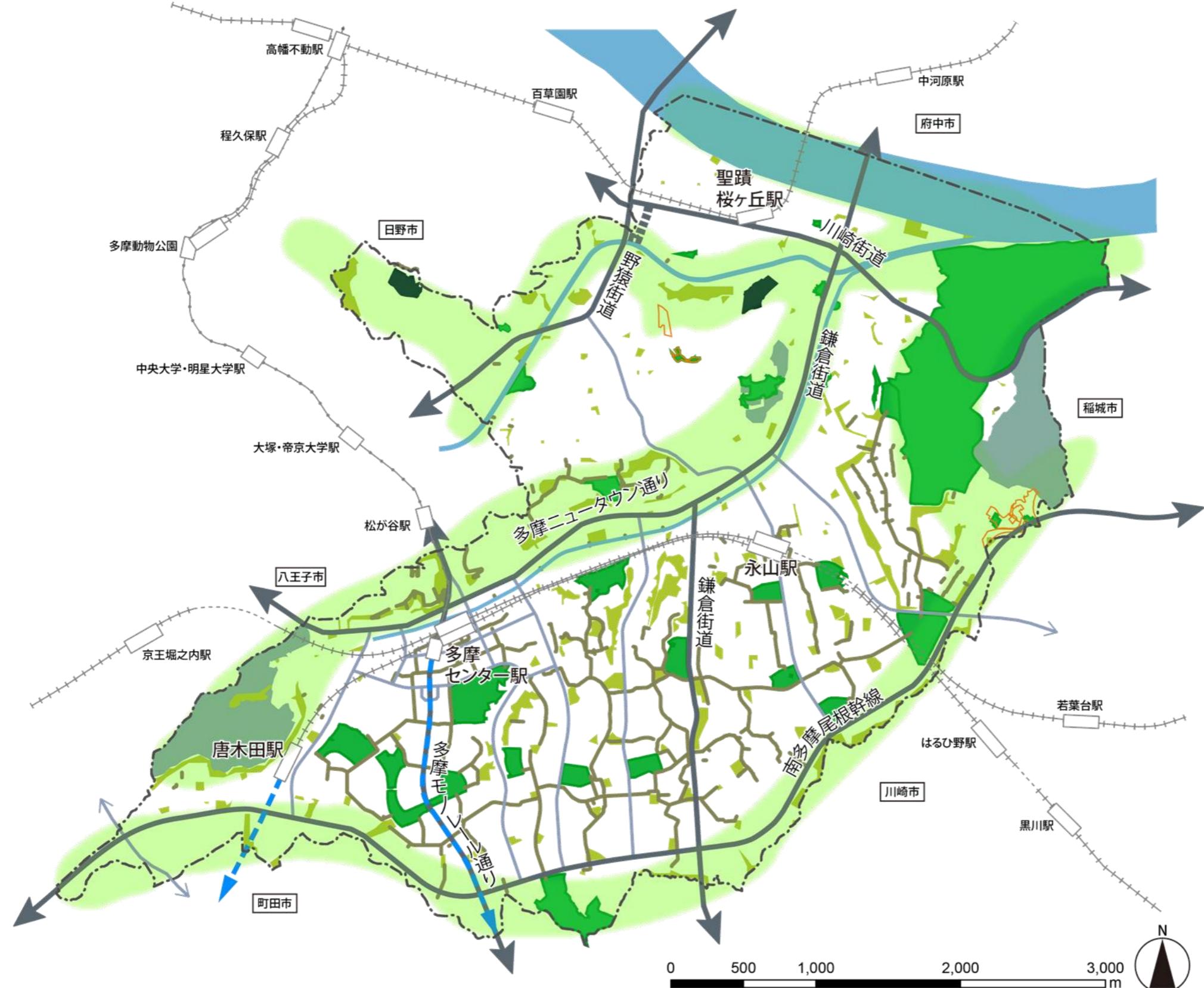
(2) 市民参加によるみどりの維持管理

- ・ 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

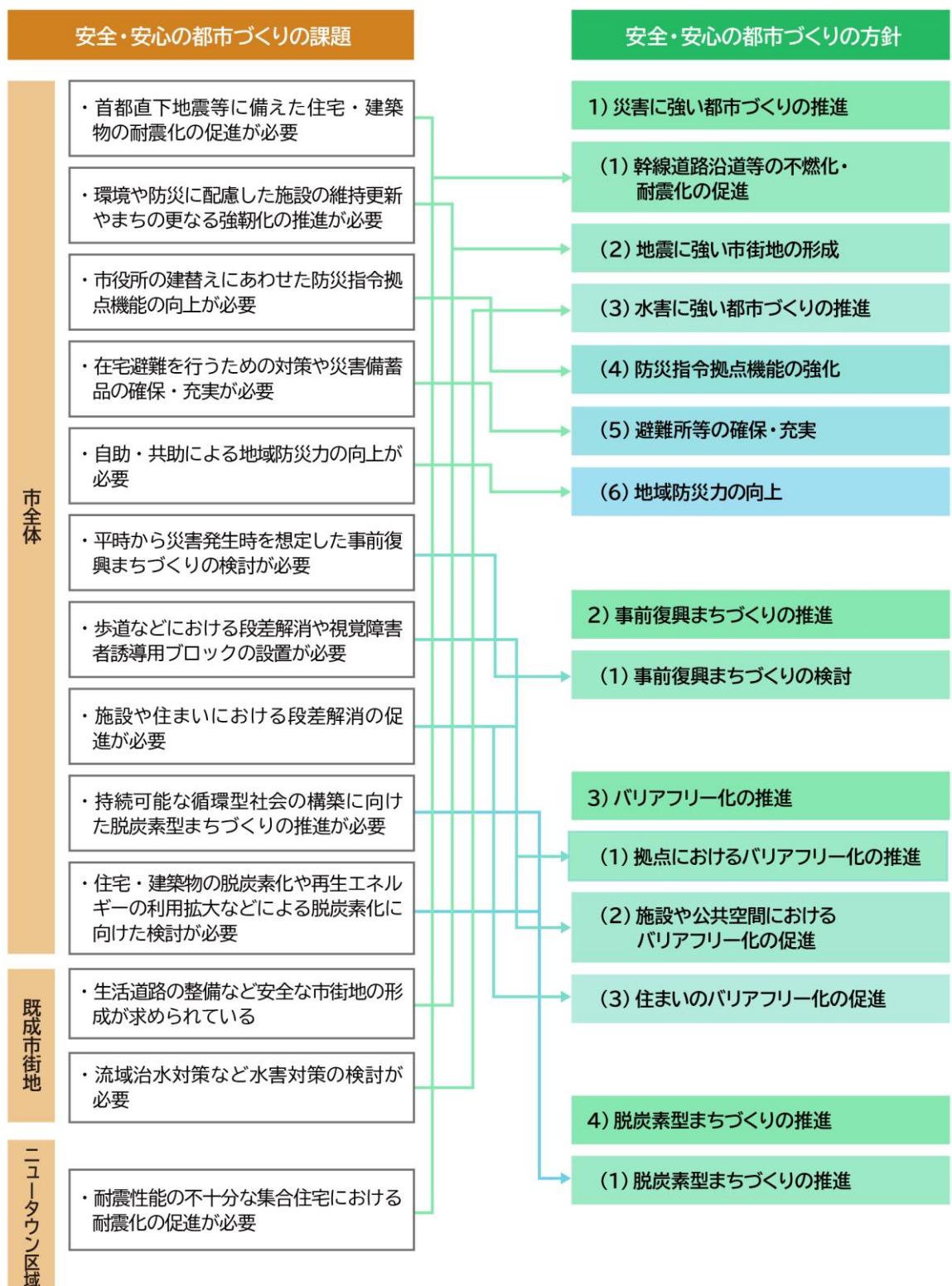
■水とみどりの保全・整備の方針図



凡 例

- 水とみどりのネットワーク
- 河川
- 都市計画公園・
都市計画緑地
- 特別緑地保全地区
- その他の公園・緑地
- その他のみどり
- 保全地域
- 自転車歩行者専用道路
- 広域幹線道路
- 広域幹線道路(計画)
- 補助幹線道路
- 鉄道
- モノレール
- 鉄道・モノレール
(延伸)

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成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います。

（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。



安全・安心な避難所等の確保

(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、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」を取りまとめました。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「震災復興グランドデザイン」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、暮らし、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、土地境界と所有権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で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。



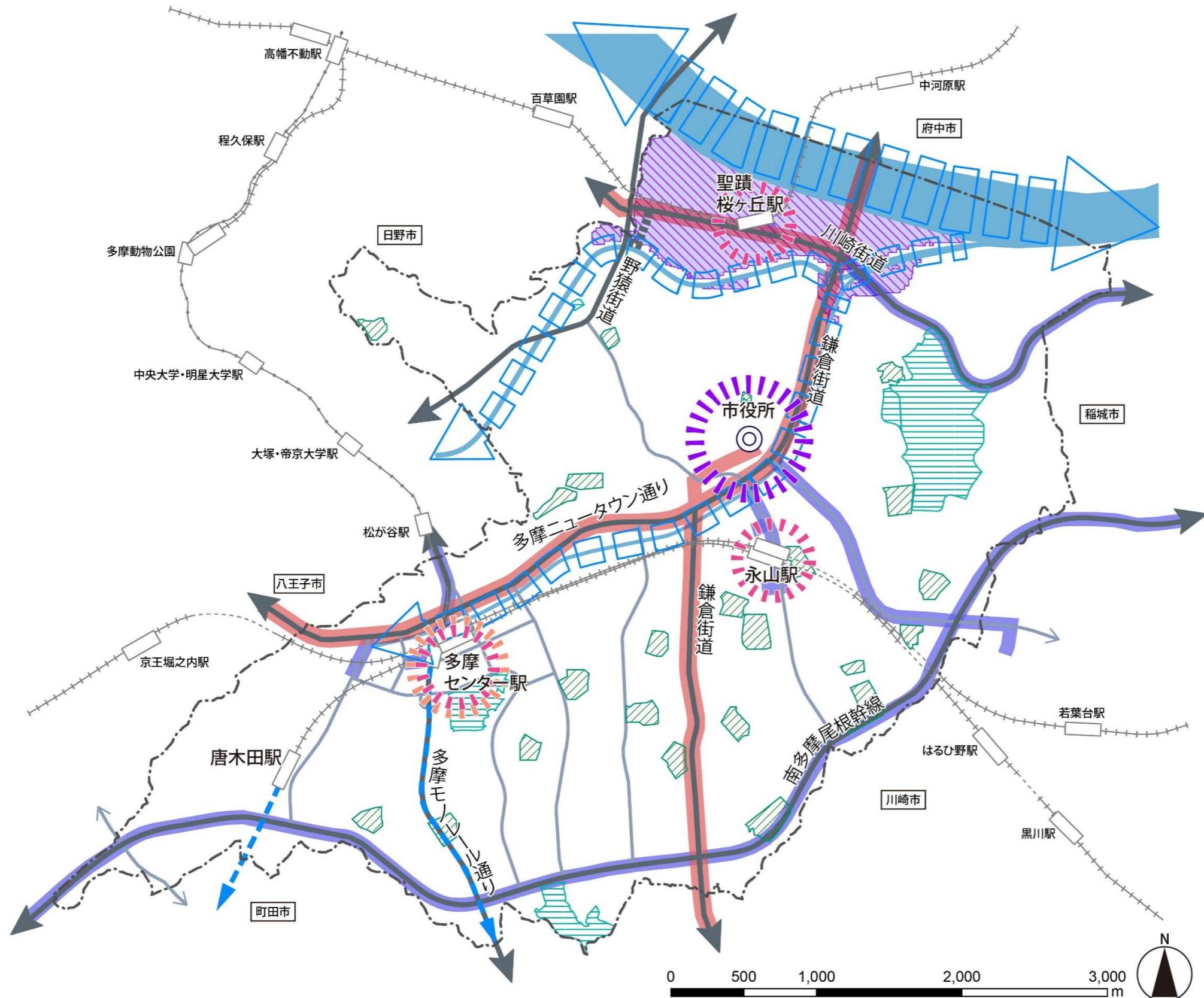
(1) 脱炭素型まちづくりの推進

- ・ 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

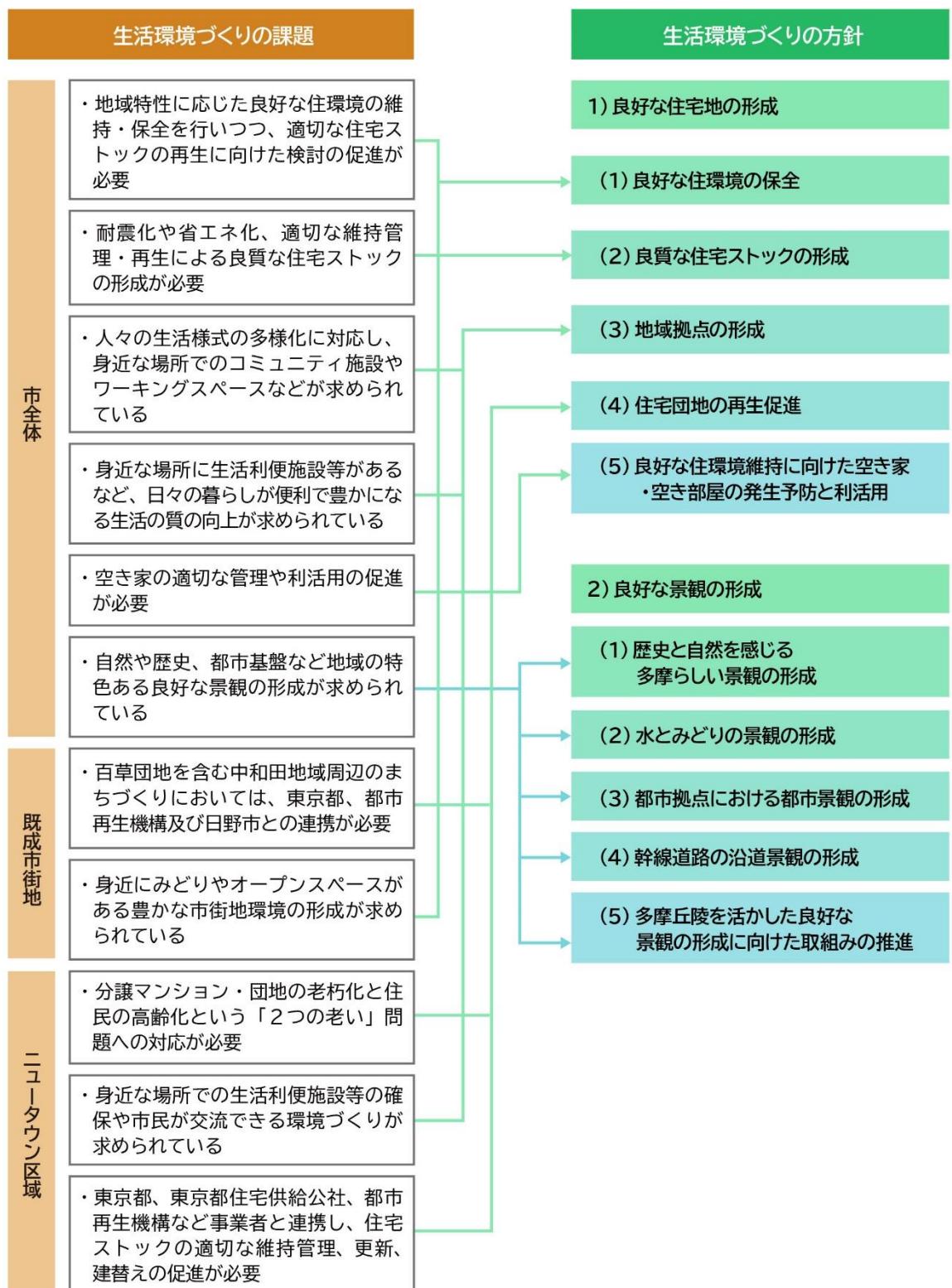
■安全・安心の都市づくりの方針図



凡 例

- 防災指令拠点
- 駅近機能 (防災駅近支援拠点)
- 先導的脱炭素型まちづくりの推進
- 浸水対策の検討
- 流域治水対策の検討
- 特定緊急輸送道路
- 一般緊急輸送道路
- 広域避難場所
- 指定避難所
- 広域幹線道路
- 広域幹線道路 (計画)
- 補助幹線道路
- 鉄道
- モノレール
- 鉄道・モノレール (延伸)
- 河川

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、ルールの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。



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組みが 2050 年を目指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かでしょうか。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かでしょうか。

※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。



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、大きな始めの一歩であり、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) 良好的な景観の形成

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

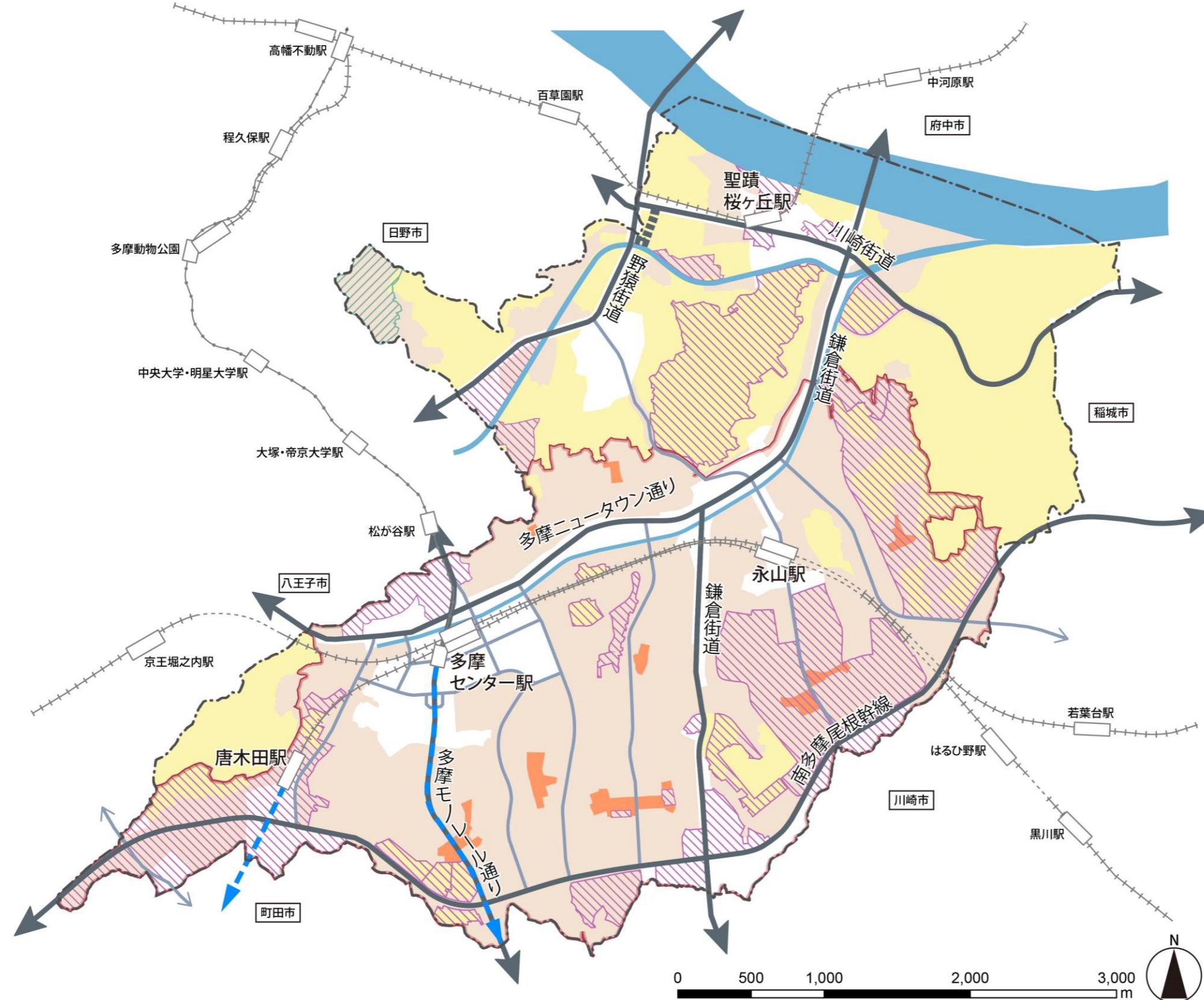


今からかれこれ 50 年ほど昔になりますか、ニュータウン事業は、開発事業の遅れを挽回すべく、造成事業に先立って行われる文化財発掘調査について、通常は着霜して年代が確定させられないことから調査が行われない冬季についても通年調査を行ったことがあります。ある遺跡（それは多摩市ではなく八王子市ですが）の発掘で、調査している遺跡が近世につながる墓地だったらしいと気付いたのですが、ふと周りを見渡すと遠く西の方角に、かすかに残る冬の夕暮れの中、富士の頂が望めるではありませんか。その時「ああ、これだ。昔の人も富士山の見えるところでゆっくり眠りたかったんだ。こうやって我々は生を繋いできたんだ。」と、我々を抱き止め、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もなく行われてきた人々の暮らし、山懐に抱かれ、河原で遊び、陽だまりで寛ぐ、高みに昇って遙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くよう、新規の土地の造成ができる限り抑制し、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で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



凡 例

- ニュータウン区域
- 地区計画区域
- 一団地の住宅施設
- 生活サービス関連地区
- 中低層住宅地
- 低層住宅地
- 広域幹線道路
- 広域幹線道路 (計画)
- 補助幹線道路
- 鉄道
- モノレール
- 鉄道・モノレール (延伸)
- 河川

