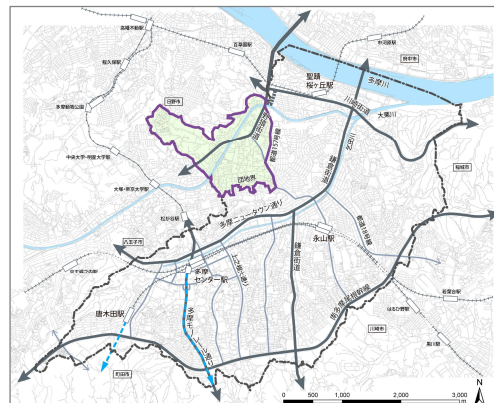


### 3-3 第3地域

#### 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

### ○望む将来像

<多い順に3つ>

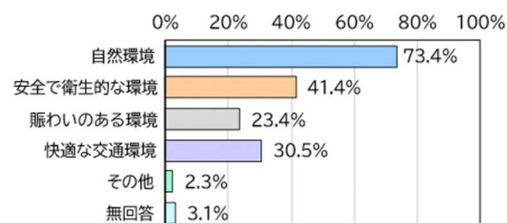
- ・災害に強いまち
- ・生活環境が整備されたまち
- ・いきがいのあるまち



### ○良さとして継承したいこと

<多い順に3つ>

- ・自然環境
- ・安全で衛生的な環境
- ・快適な交通環境



### ○将来のまちづくりで不安なこと <多い順に3つ>

- ・人口の減少によるまちの活力の低下
- ・買い物・医療・福祉施設等への移動手段の確保
- ・災害や異常気象に対応した防災・治水対策について



(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・普及に向けた取組みを検討します。

##### ○ 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 of 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。

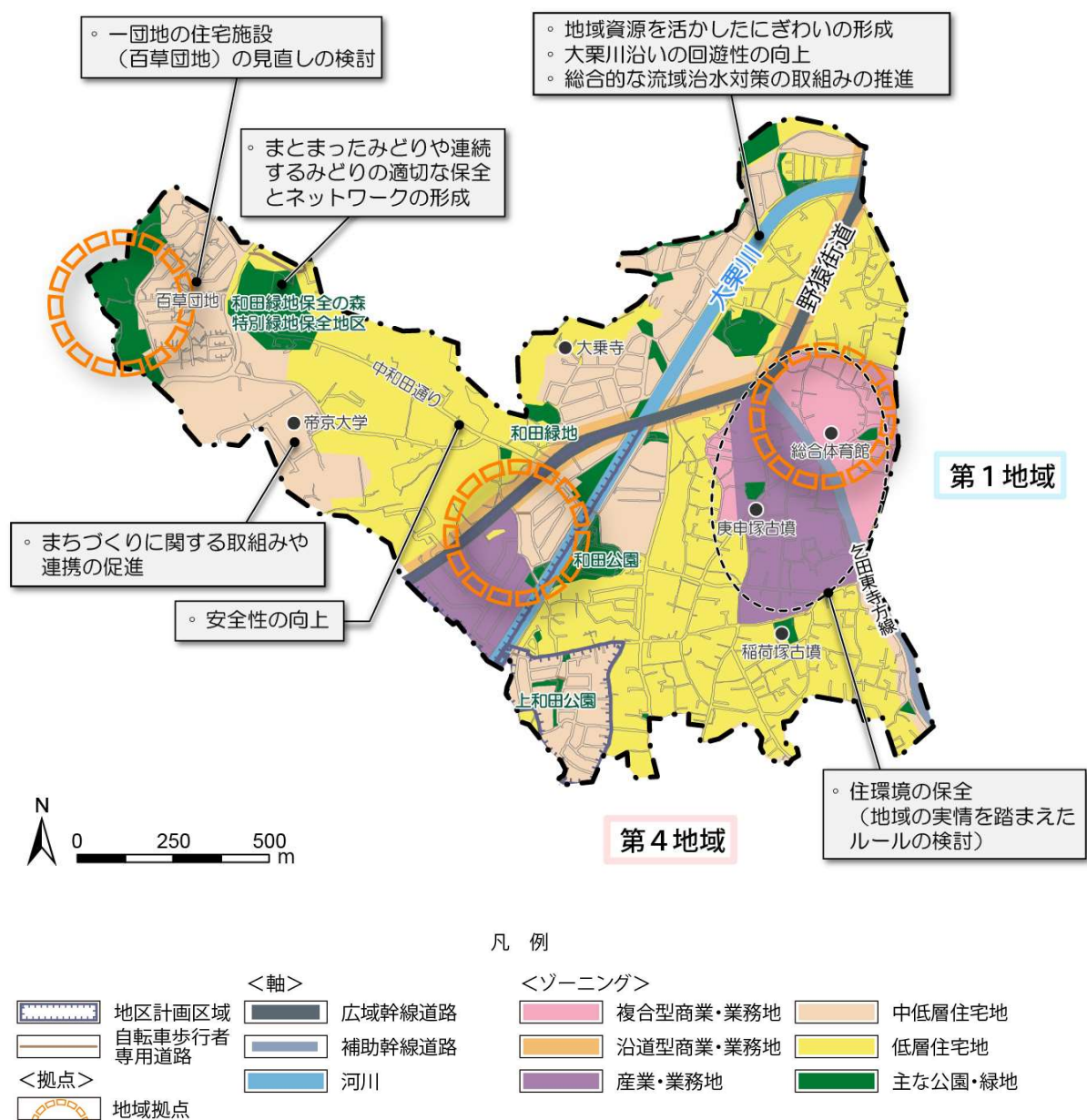
## ② 良好な景観の形成

### 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。

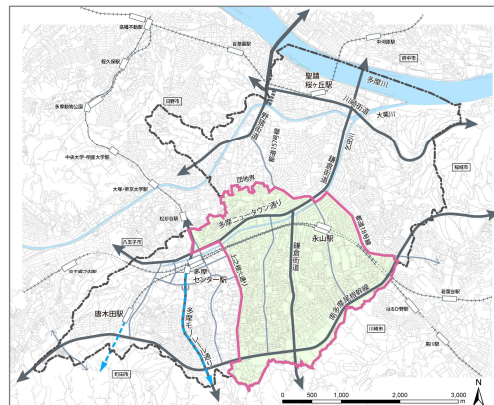
### 第3 地域のまちづくり方針図



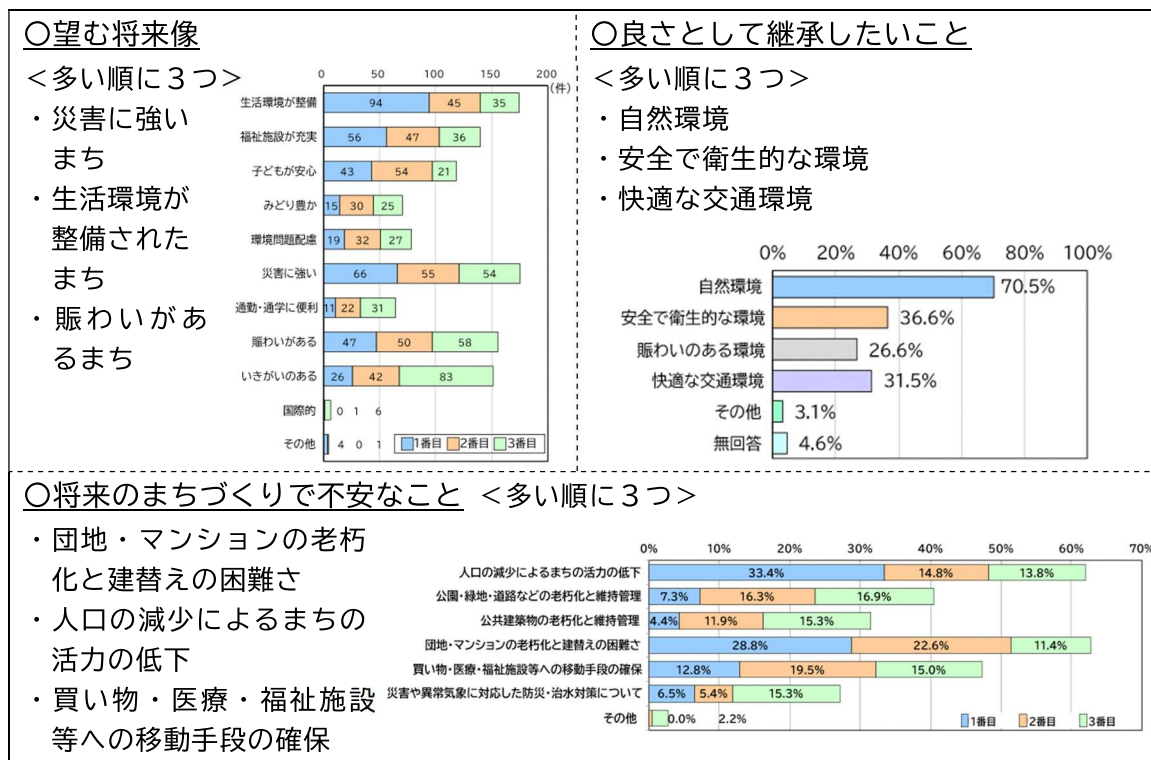
## 3-4 第4地域

### 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、地蔵菩薩像などの歴史・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、日常生活に必要となる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を呼び込み、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めます。

##### ○ 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<sup>ねんぶつくよういたび</sup>や麦花塚<sup>ぼっかつか</sup>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

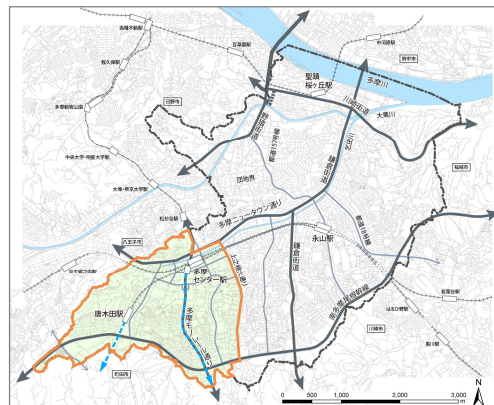




## 3-5 第5地域

### 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<sup>\*</sup>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<sup>\*</sup>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<sup>\*</sup>に仕事場を設けて約20年、職住近接で暮らしてきました。越して来た頃はに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<sup>\*</sup>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。

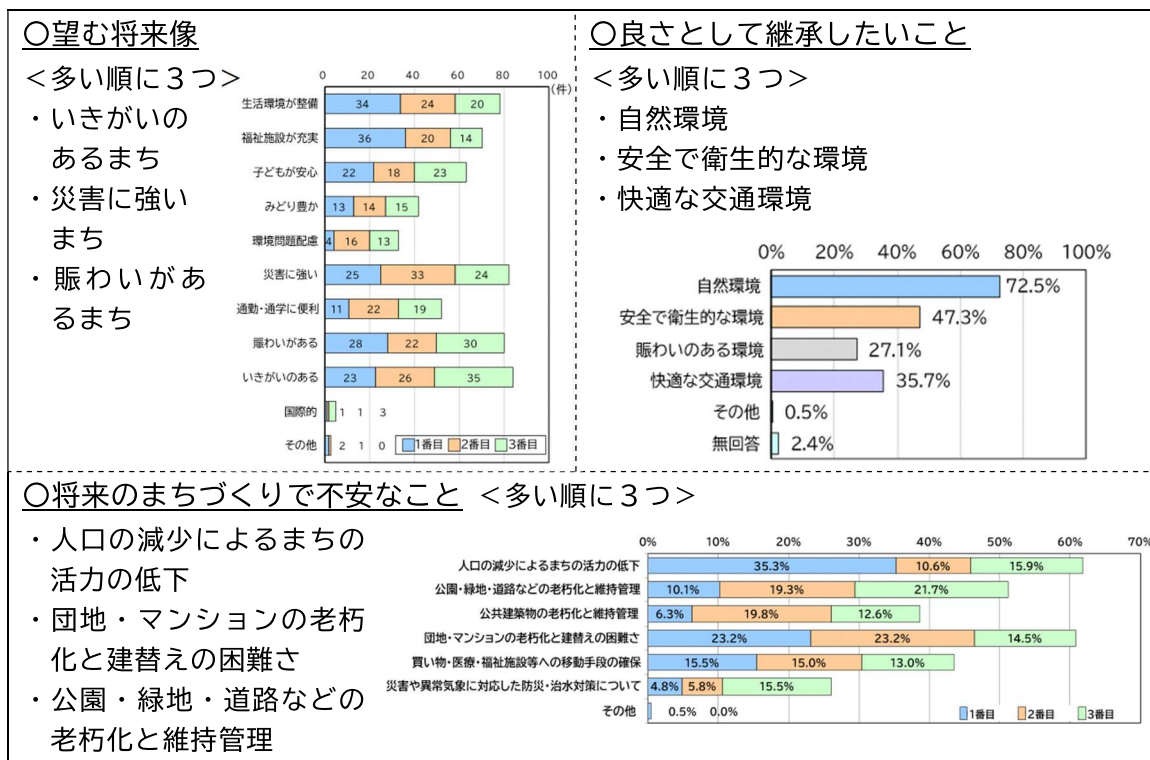
これからも地域のひとたちとできる範囲で取組み続けることで【緑豊かな環境で、人々が買い物をしたり、仕事をしたり、ゆっくり歩いたり、みんなで食事をしたり、小さいけれどさまざまな事が起きる「まちの広場」】になると思っています。

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し、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\*の活用の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

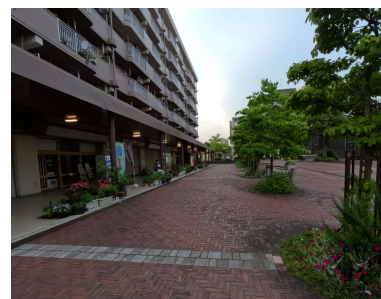
- ・ 計画的に整備された戸建住宅を中心としたまとまりのある住宅地は、低層住宅地として維持し、ゆとりとうるおいのある住環境を形成します。

### ■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

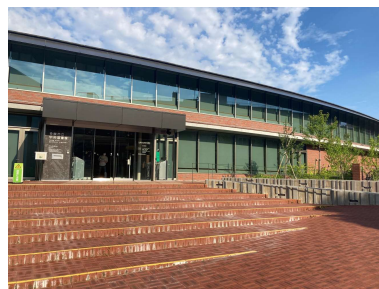
##### ○ 公園・緑地におけるにぎわいの形成

- ・ 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

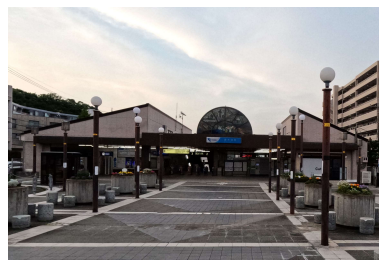
- ・ 多摩センター駅周辺には、多摩市立中央図書館、多摩中央公園、グリーンライブセンターなど、人々が集い、憩い、学ぶ場となる公共施設\*が多くあることから、これらの施設間の連携を図ります。また、地域や団体など多様な担い手とともに、協働による活動・交流の場づくりを推進し、まちの回遊性の向上やにぎわいの形成を進めます。



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。



鶴牧地区

## 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。

#### 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

