

# 第5章

## 計画の実現に向けて

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



# 1 市民・事業者・市の協働によるまちづくり

## (1) 協働によるまちづくりの現状

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

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

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

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

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

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

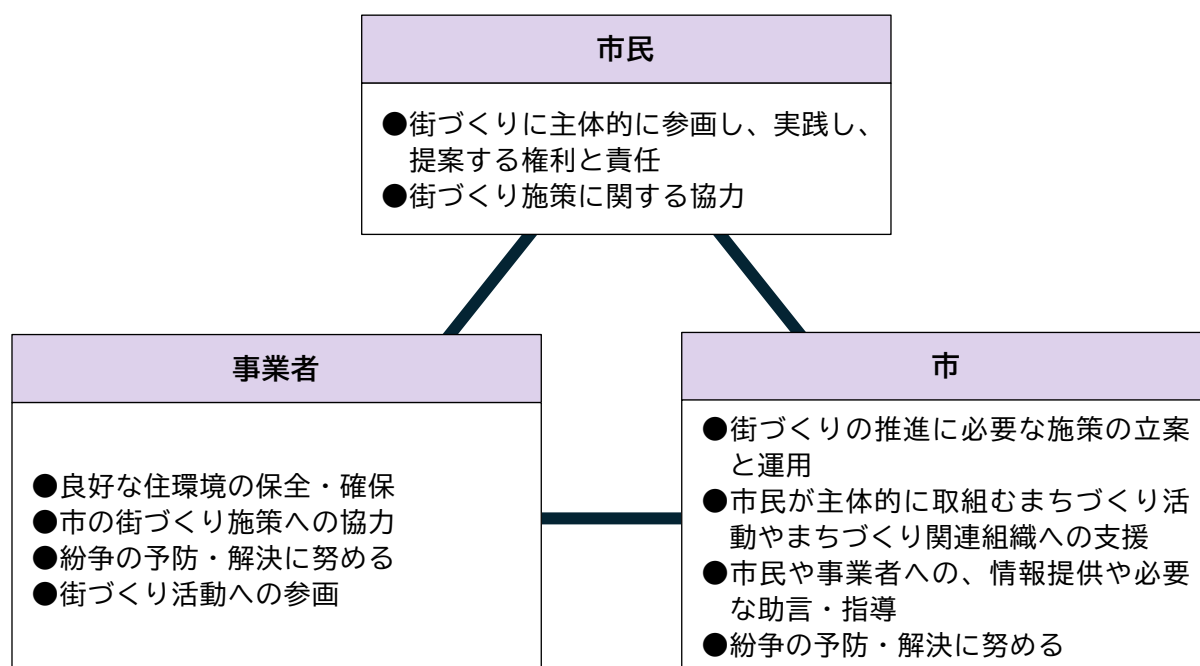


図 市民・事業者・市の協働によるまちづくり

### ① 市民の役割

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

### ② 事業者の役割

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

### ③ 市の役割

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

## (3)「協創」によるまちづくり

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

## 2 多摩市街づくり条例に基づくまちづくりの推進

### (1) 多摩市街づくり条例とは

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

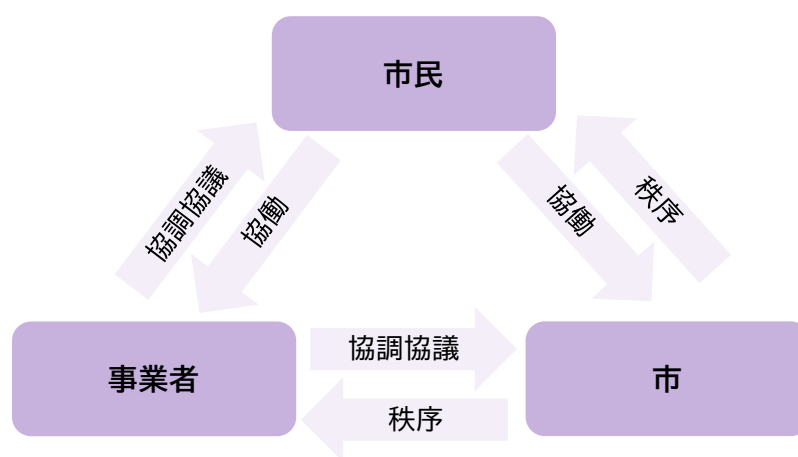


図 街づくり条例におけるまちづくりの3要素



## 1. 協働の街づくり

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

## 2. 秩序ある街づくり

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

## 3. 協調協議の街づくり

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

(2) 街づくり条例を活用したまちづくりの推進

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

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

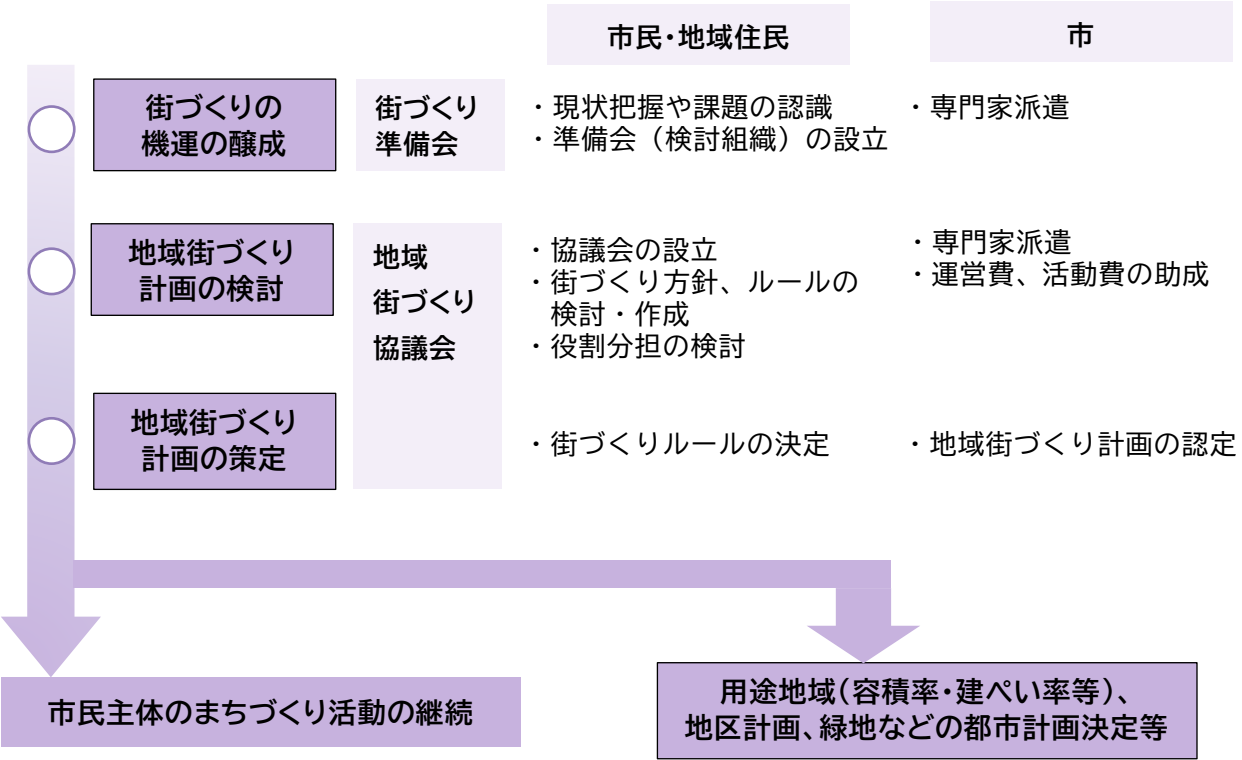


図 街づくり条例を活用した街づくりの推進の流れ

### 3 これからの協働によるまちづくり

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

#### (1) エリアマネジメントによるまちづくり

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

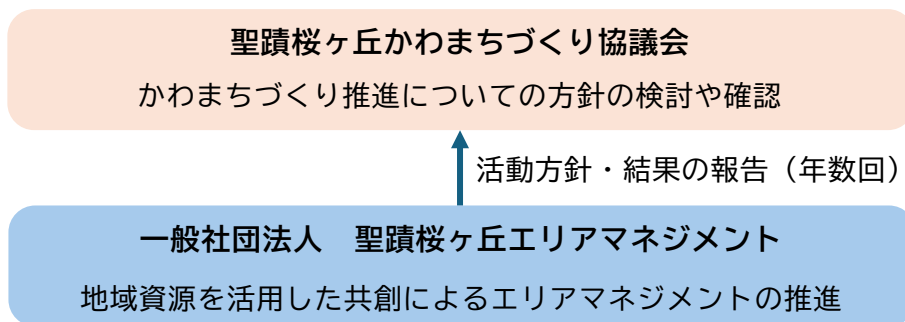


図 聖蹟桜ヶ丘駅地区のエリアマネジメントの仕組み

## (2) 多様な主体との連携によるまちづくり

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

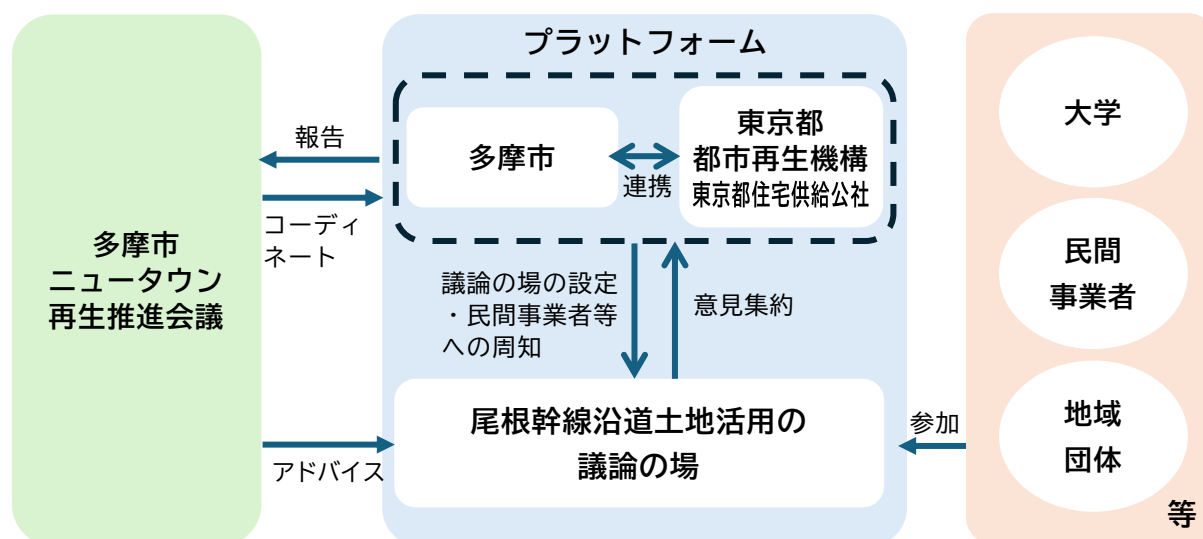


図 多摩 NT 尾根幹線沿道まちづくりプラットフォームのスキーム

### (3) データの活用によるまちづくり

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



出典：国土交通省ホームページ



## 4 まちづくりの実現に向けて

### （１）制度・事業手法の活用によるまちづくりの展開

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

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

### （２）用途地域の適切な見直し

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

### （３）面整備手法の活用

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

### （４）地区計画制度の活用

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

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

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

### （５）集約型の地域構造に向けた取組みの推進

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



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

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

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

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

## （6）各種事業手法の活用による財源確保

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

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

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

## 5 計画の進行管理

### (1) 計画の見直し

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

### (2) PDCA サイクルによる進行管理

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

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

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

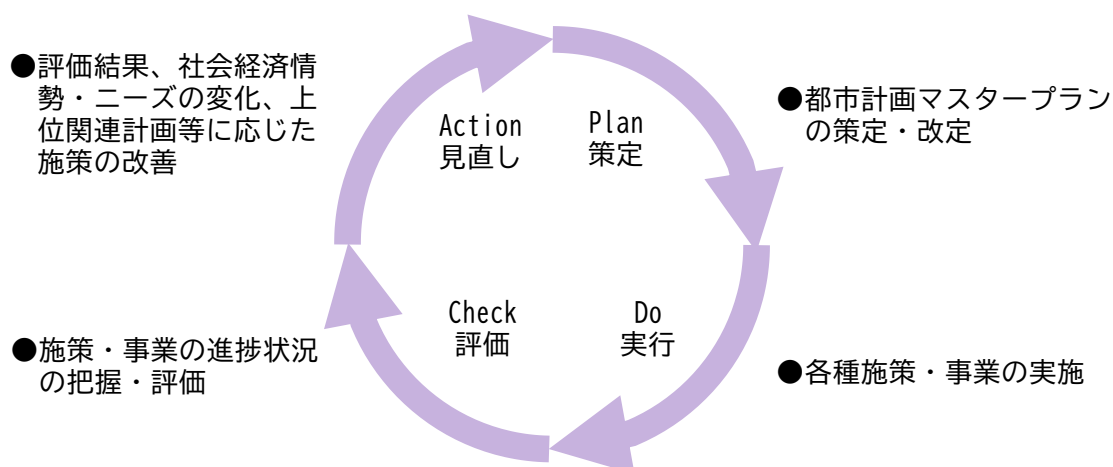


図 PDCA サイクル

### (3) 主な施策の内容と着手目標

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

表 主な施策の内容と着手目標

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

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

# 資料編

- 1 改定の経過
- 2 協議体制
- 3 市民意見まとめ
- 4 用語解説



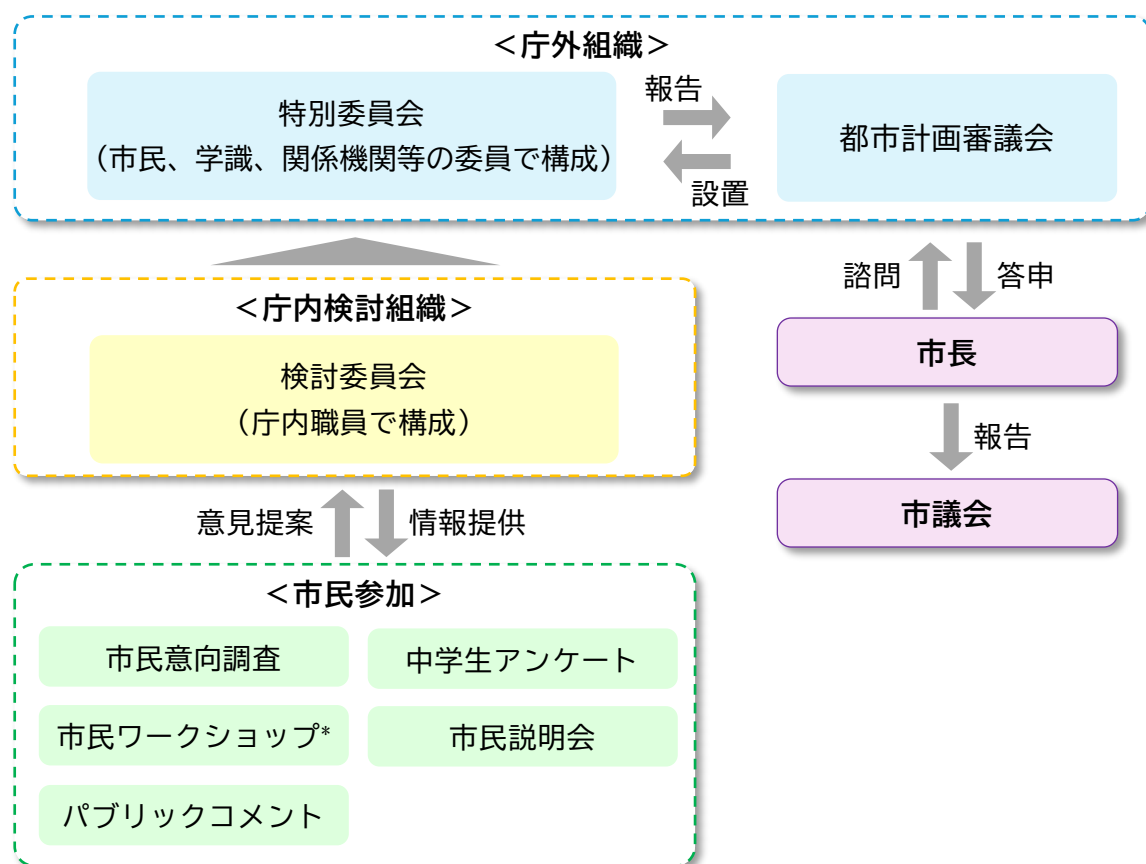
## 1

## 改定の経過

## (1) 改定体制

本都市計画マスタープランは、市民意向調査や中学生アンケート、市民ワークショップ\*、市民説明会、パブリックコメントなどを実施し、市民の皆様の意見を伺い検討を進めました。

また、都市計画審議会への諮問、検討委員会（庁内職員で構成）および特別委員会（市民、学識、関係行政機関等で構成）で協議、市議会への報告・協議、都市計画審議会からの答申を経て、都市計画マスタープランを改定しました。





## (2) 改定の経緯

### 【令和4年】

月日	内容
10月5日～ 10月21日	○市民意向調査（回答：1,123件）
10月	○中学生アンケート（回答：853件）
11月15日	◇第1回 多摩市都市計画に関する基本的な方針改定検討委員会 （概要説明、スケジュール）
11月28日	◆第1回 多摩市都市計画に関する基本的な方針改定特別委員会 （概要説明、スケジュール）

※○：市民参加    ◇：庁内組織    ◆：庁外組織

### 【令和5年】

月日	内容
1月31日	◇第2回 多摩市都市計画に関する基本的な方針改定検討委員会 （施策の実施状況、現状分析）
2月24日	◆第2回 多摩市都市計画に関する基本的な方針改定特別委員会 （多摩ニュータウン、街づくり審査会について）
3月 20、23、24日	◆多摩市都市計画に関する基本的な方針改定特別委員会 （現地視察）
4月19日	◇第3回 多摩市都市計画に関する基本的な方針改定検討委員会 （構成案（その1）、課題と方針）
5月12日	◆第3回 多摩市都市計画に関する基本的な方針改定特別委員会 （構成案（その1）、課題）
5月31日	◇第4回 多摩市都市計画に関する基本的な方針改定検討委員会 （構成案（その2）、将来都市構造（その1））
6月22日	◆第4回 多摩市都市計画に関する基本的な方針改定特別委員会 （構成案（その2）、将来都市構造（その1））
7月11日	◇第5回 多摩市都市計画に関する基本的な方針改定検討委員会 （将来都市構造（その2）、まちづくりの方針（その1））
7月21日	◆第5回 多摩市都市計画に関する基本的な方針改定特別委員会 （将来都市構造（その2）、まちづくりの方針（その1））
8月4日	◇第6回 多摩市都市計画に関する基本的な方針改定検討委員会 （まちづくりの方針（その2）、改定骨子案（その1））
8月14日	◆第6回 多摩市都市計画に関する基本的な方針改定特別委員会 （まちづくりの方針（その2）、改定骨子案（その1））

月日	内容
8月31日	◇第7回 多摩市都市計画に関する基本的な方針改定検討委員会 (改定骨子案(その2))
10月12日	◇第8回 多摩市都市計画に関する基本的な方針改定検討委員会 (改定骨子案(その3))
10月20日	◆第7回 多摩市都市計画に関する基本的な方針改定特別委員会 (改定骨子案(その2))
11月 14、18日	○中間報告説明会 市内2か所で開催、参加者22名

※○：市民参加      ◇：庁内検討組織      ◆：庁外組織

## 【令和6年】

月日	内容
1月20、27日、 2月3日	○地域別市民ワークショップ 計5回開催(令和6年4月に一部追加実施あり)、参加者97名
3月7日	◆第8回 多摩市都市計画に関する基本的な方針改定特別委員会 (拠点別まちづくりの方針、地域別生活まちづくりの方針 (その1))
3月27日	◇第9回 多摩市都市計画に関する基本的な方針改定検討委員会 (拠点別まちづくりの方針(その1)、地域別生活まちづくりの方 針(その1))
4月9日	◆第9回 多摩市都市計画に関する基本的な方針改定特別委員会 (地域別生活まちづくりの方針(その2))
5月21日	◇第10回 多摩市都市計画に関する基本的な方針改定検討委員会 (拠点別まちづくりの方針(その2)、地域別生活まちづくりの方 針(その2))
6月20日	◇第11回 多摩市都市計画に関する基本的な方針改定検討委員会 (素案について(その1))
7月30日	◆第10回 多摩市都市計画に関する基本的な方針改定特別委員会 (素案について(その1))
8月26日	◆第11回 多摩市都市計画に関する基本的な方針改定特別委員会 (素案について(その2))
8月30日	◇第12回 多摩市都市計画に関する基本的な方針改定検討委員会 (素案について(その2))
11月 26日、30日	○素案説明会 市内2か所で開催、参加者16名
11月26日～ 12月26日	○次期多摩市都市計画マスタープラン(素案)のパブリックコメント (意見公募)

※○：市民参加      ◇：庁内検討組織      ◆：庁外組織

## 【令和7年】

月日	内容
1月23日	◇第13回 多摩市都市計画に関する基本的な方針改定検討委員会 (案について)
2月13日	◆第12回 多摩市都市計画に関する基本的な方針改定特別委員会 (案について)
2月19日	◆多摩市都市計画審議会会長から多摩市長へ「多摩市都市計画に関する基本的な方針改定について」答申

※○：市民参加      ◇：庁内検討組織      ◆：庁外組織

## 2

## 協議体制

## (1) 多摩市都市計画に関する基本的な方針改定特別委員会

## 特別委員会 委員名簿

氏名	所属・選出	備考
なかばやし いつき 中 林 一樹	委員長 都市計画審議会委員・学識	
にしうら さだつぐ 西 浦 定 継	副委員長 都市計画審議会委員・学識	
あいば しん 饗庭 伸	都市計画審議会委員・学識	令和 6 年 5 月 15 日～
あきやま てつお 秋 山 哲男	都市計画審議会委員・学識	
あさくら よしのぶ 浅 倉 義 信	都市計画審議会委員・学識	
いしかわ み き 石 川 美 紀	都市計画審議会臨時委員・市民委員	街づくり審査会委員
う の けんいち 宇 野 健 一	都市計画審議会臨時委員・学識	街づくり審査会委員
おがさわら ひろき 小笠原 廣樹	都市計画審議会委員・市民委員	令和 6 年 5 月 15 日～
おなか のぶお 尾 中 信 夫	都市計画審議会委員・学識	
おのざわ ゆうこ 小野澤 裕子	都市計画審議会臨時委員・市民委員	ニュータウン再生推進会議委員 ～令和 6 年 5 月 14 日
かとう たけひろ 加 藤 岳 洋	都市計画審議会臨時委員・市民委員	ニュータウン再生推進会議委員 ～令和 6 年 5 月 14 日
こ が け い こ 古 賀 けい子	都市計画審議会臨時委員・市民委員	街づくり審査会委員 令和 5 年 6 月 1 日～
こぐれ かずゆき 小 暮 和 幸	都市計画審議会委員・関係行政機関	多摩市農業委員会会長 ～令和 5 年 7 月 19 日
こにし きょういち 小 西 恭 一	都市計画審議会臨時委員・学識	街づくり審査会委員
こばやし とおる 小 林 透	都市計画審議会委員・市民委員	

氏名	所属・選出	備考
こやま こうたろう 小山 浩太郎	都市計画審議会委員・市民委員	
しだ あきお 四田 秋雄	都市計画審議会臨時委員・市民委員	ニュータウン再生推進会議委員 令和6年7月1日～
しらとり みつひろ 白鳥 光洋	都市計画審議会臨時委員・市民委員	街づくり審査会委員 ～令和5年5月31日
たかもり いくや 高森 郁哉	都市計画審議会臨時委員・市民委員	ニュータウン再生推進会議委員
なるせ やすひろ 成瀬 恵宏	都市計画審議会臨時委員・学識	街づくり審査会委員
はぎわら しげはる 萩原 重治	都市計画審議会委員・関係行政機関	多摩市農業委員会会長 令和5年7月20日～
はしもと みのもる 橋本 実	都市計画審議会臨時委員・市民委員	ニュータウン再生推進会議委員 令和6年7月1日～
まつもと のぶこ 松本 暢子	都市計画審議会臨時委員・学識	街づくり審査会委員
まつもと ますみ 松本 真澄	都市計画審議会臨時委員・学識	ニュータウン再生推進会議委員
みない なみこ 薬袋 奈美子	都市計画審議会委員・学識	～令和6年5月14日
むらの あきら 村野 章	都市計画審議会臨時委員・学識	街づくり審査会委員
やん こうよう 楊 光耀	都市計画審議会委員・市民委員	～令和6年5月14日
よこやま まり 横山 眞理	都市計画審議会臨時委員・学識	街づくり審査会委員

## (2) 多摩市都市計画に関する基本的な方針検討委員会

### 設置要綱

○多摩市都市計画に関する基本的な方針改定検討委員会設置要綱

令和4年11月11日多摩市告示第524号

改正

令和6年3月29日多摩市告示第144号

#### 多摩市都市計画に関する基本的な方針改定検討委員会設置要綱

(設置)

**第1条** 多摩市都市計画に関する基本的な方針（都市計画法（昭和43年法律第100号）第18条の2第1項の規定により多摩市が定める都市計画に関する基本的な方針をいう。）の改定に当たり必要な事項を検討するため、多摩市都市計画に関する基本的な方針改定検討委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

(所掌事項)

**第2条** 委員会は、次に掲げる事項を所掌する。

- (1) 多摩市都市計画に関する基本的な方針の改定案の作成に関すること。
- (2) 前号に掲げるもののほか、多摩市都市計画に関する基本的な方針の改定に関し多摩市長が必要と認める事項

(構成)

**第3条** 委員会は、次の表に掲げる職にある者（以下「委員」という。）をもって構成する。

企画政策部企画課長	企画政策部資産活用担当課長	協創推進室次長	総務部防災安全課長
市民経済部経済観光課長	くらしと文化部スポーツ振興課長	子ども青少年部子ども・若者政策課長	健康福祉部高齢支援課長
健康福祉部障害福祉課長	都市整備部都市計画課長	都市整備部街づくり担当課長	都市整備部道路交通課長
都市整備部交通対策担当課長	環境部環境政策課長	環境部公園緑地課長	下水道部下水道課長
教育部教育振興課長			

(委員長及び副委員長)

**第4条** 委員会に、委員長及び副委員長を置く。

- 2 委員長は都市整備部都市計画課長の職にある者をもって充て、副委員長は委員の互選によりこれを定める。
- 3 委員長は、委員会を総括する。
- 4 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故あるとき又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

**第5条** 委員会の会議は、委員長が必要に応じて招集する。

- 2 委員会の会議は、委員長が主宰する。

(幹事会)



**第6条** 委員会に、第2条に掲げる事項の検討に必要な課題等の整理、調査その他の作業を行うため下部組織として幹事会を置くことができる。

- 2 幹事会は、委員が属する課の職員のうちから当該委員が推薦するものをもって構成する。
- 3 幹事会に、幹事長及び副幹事長を置く。
- 4 幹事長は委員長が指名する者をもって充て、副幹事長は幹事長が指名する者をもって充てる。
- 5 幹事長は、幹事会を招集し、会議を主宰する。
- 6 副幹事長は、幹事長を補佐し、幹事長に事故あるとき又は幹事長が欠けたときは、その職務を代理する。

(関係者の出席)

**第7条** 委員長及び幹事長は、会議に際し、必要に応じて関係者の出席を求めることができる。

(庶務)

**第8条** 委員会及び幹事会の庶務は、都市整備部都市計画課において行う。

(委任)

**第9条** この要綱に定めるもののほか、委員会及び幹事会の運営に関し必要な事項は、委員長が別に定める。

#### 附 則

- 1 この要綱は、公示の日から施行する。
- 2 この要綱は、令和7年3月31日限り、その効力を失う。

**附 則** (令和6年多摩市告示第144号)

この要綱は、令和6年4月1日から施行する。

### 3 市民意見まとめ

#### (1) 市民意向調査

「多摩市都市計画マスタープラン」の見直しに伴い、現在の市や市政にどの程度満足しているか、また、今後のまちづくりにおいて重要な項目など、市民意識を把握するために実施しました。

#### 調査概要

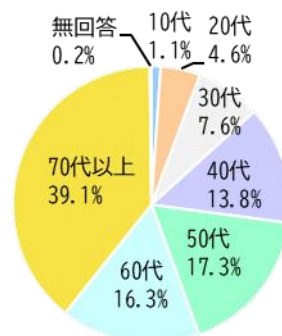
実施期間	令和4(2022)年 10 月5日～21 日
対象者	○18 歳以上の市民 3,000 人 (市内を 10 地域に区分し、地域別は無作為抽出) ○一般回答(WEB 回答のみ)
回答方法	○郵送による回答 ○WEB 回答
回答数	○回答数:1,112 件 (紙回答:904 件 WEB 回答:208 件(※一般回答数 11 件)) ○有効回答率:37.1%

※前回調査との比較のため、同様の設問を基本としていますが、一部設問は社会情勢やまちづくりの動向を踏まえ、項目を変更・追加しています。

#### 調査結果

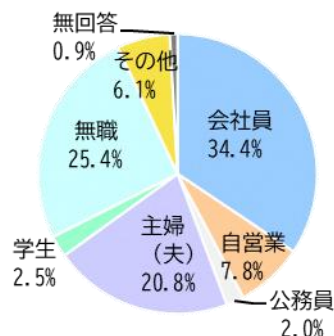
##### 年齢層

- 70 代以上が 39.1%で最も多く、次いで 50 代が 17.3%、60 代が 16.3% の順に多くなっています。



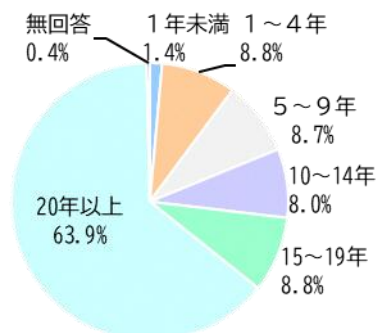
##### 職業

- 会社員が 34.4%と最も多く、次いで無職が 25.4%、主婦(夫)が 20.8% の順に多くなっています。



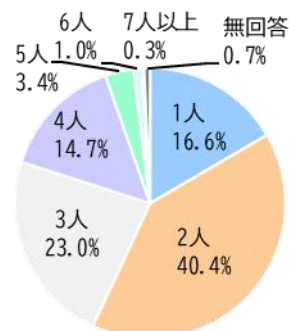
## 居住年数

- 20年以上が63.9%で最も多くなっています。
- 1～4年、5～9年、10～14年、15～19年は概ね同様の値となっています。



## 世帯人数

- 2人が40.4%で最も多く、次いで3人が23.0%、1人が16.6%の順に多くなっています。



## 居住地区

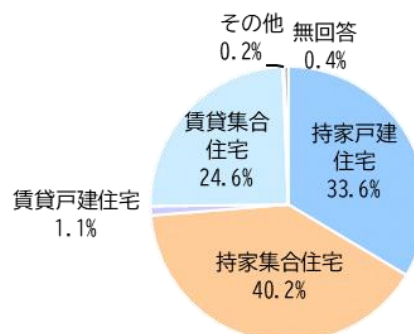
- 居住地区別の居住者に大きな偏りはありません。

○地区区分図



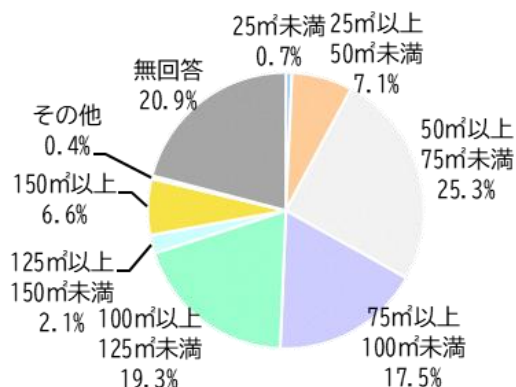
## 居住形態

- 持家戸建住宅と持家集合住宅を合わせた“持家”が約74%、賃貸戸建住宅と賃貸集合住宅を合わせた“借家”が約26%となっており、持家では、戸建よりも集合住宅の方が多くなっています。



## 将来希望する居住地の面積

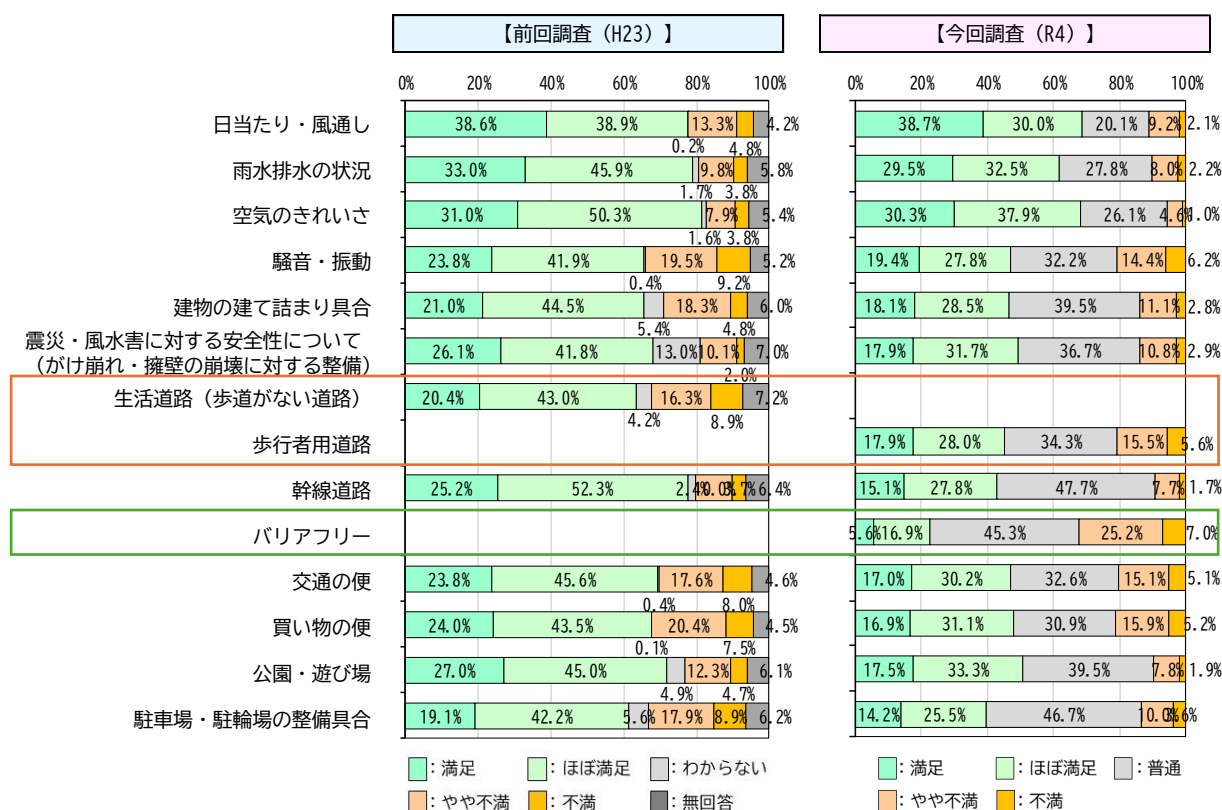
- 「50㎡以上 75㎡未満」が25.3%で最も多く、次いで「100㎡以上 125㎡未満」が19.3%、「75㎡以上 100㎡未満」が17.5%の順に多くなっています。



## 地域環境について

**設問** 多摩市の地域環境について、どの程度満足されていますか。

- 前回、今回ともに“満足”が最も多い項目は「日当たり・風通し」で、「雨水排水」「空気のきれいさ」等の満足度が高くなっています。
- 一方で、「騒音・振動」、「バリアフリー\*」、「交通の便」、「買い物の便」、「歩行者専用道路」などの項目は、“不満”、“やや不満”が多く、特に「バリアフリー\*」は30%以上と満足度が低くなっています。



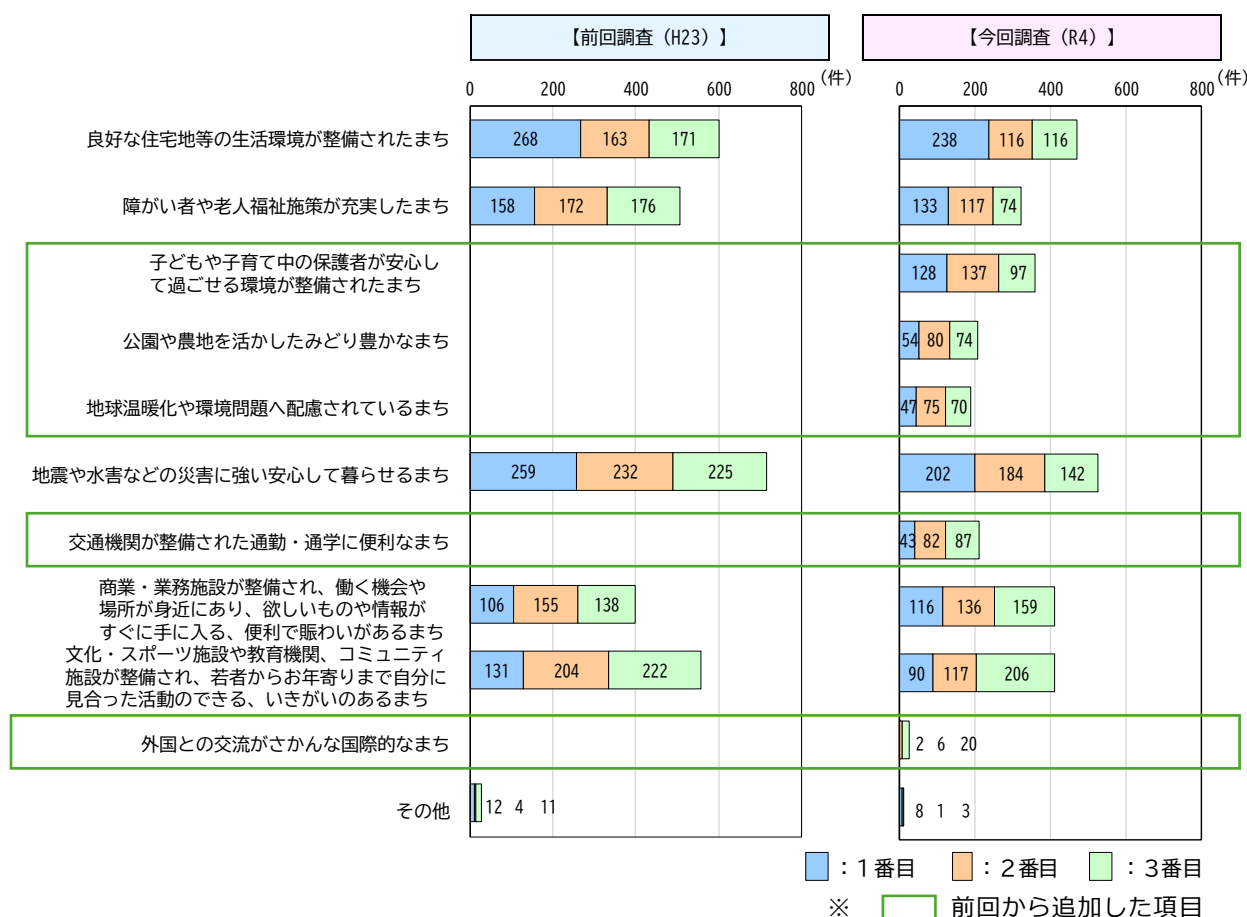
※    前回から変更した項目

   前回から追加した項目

## 将来のまちづくりについて

**設問** 将来の多摩市がどのようなまちになっていて欲しいですか。

- 前回、今回ともに、1 番目の回答で最も多いのは「良好な住宅地等の生活環境が整備されたまち」で、1～3 番目の回答数の合計で最も多いのは「地震や水害などの災害に強い安心して暮らせるまち」となっています。
- 今回調査で新たに追加した項目では、「子どもや子育て中の保護者が安心して過ごせる環境が整備されたまち」が最も多いです。



## 商業・業務施設の誘致・立地

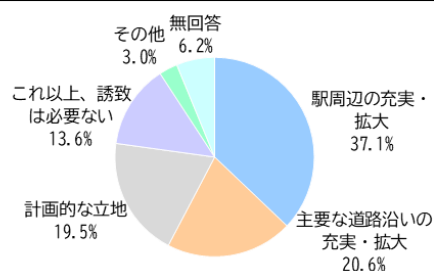
### 設問

多摩市では、市民の皆さんがお住まいの近くで働けるよう、商業・業務施設を誘致するなど、これまで職住近接のまちづくりを目指してきました。

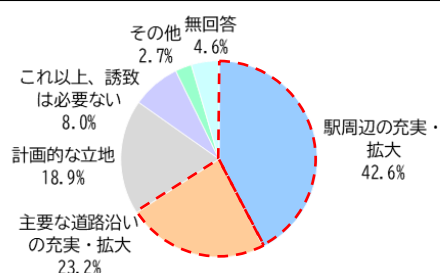
あなたは多摩市において、商業・業務施設がどのようなところに立地することが適当であると考えますか。

- 「これ以上、誘致は必要ない」の回答は、13.6%（前回）から 8.0%（今回）へ減少しています。
- 「駅周辺の充実・拡大」は、37.1%（前回）から 42.6%（今回）に、「主要な道路沿いの充実・拡充」は、20.6%（前回）から 23.2%（今回）へと増加しています。

【前回調査】(H23)



【今回調査】(R4)



注）前回調査との比較のため、回答総数の割合で表示

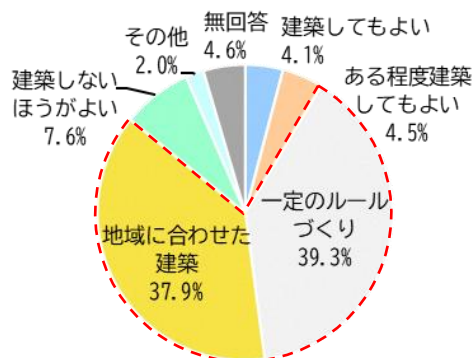
## 駅周辺の新規住宅（マンション等）の建築

### 設問

多摩市では、少子高齢化や人口減少に伴い、駅周辺の住宅（マンション等）の建築について検討する必要がでてきました。駅周辺の住宅はアクセスが良く、便利な一方で、周辺に高層の建物が多いことから、住宅が日影となったり、商業・業務施設が撤退してしまったりするなどの課題もあります。

これらを踏まえ、駅周辺の住宅の可能性について、あなたの考えに近いものを選んでください。

- 「一定のルールづくりが必要」、「地域に合わせた建築が必要」がそれぞれ 40%程度の回答が集まっており、一定の条件のもとでの住宅建築が望まれています。

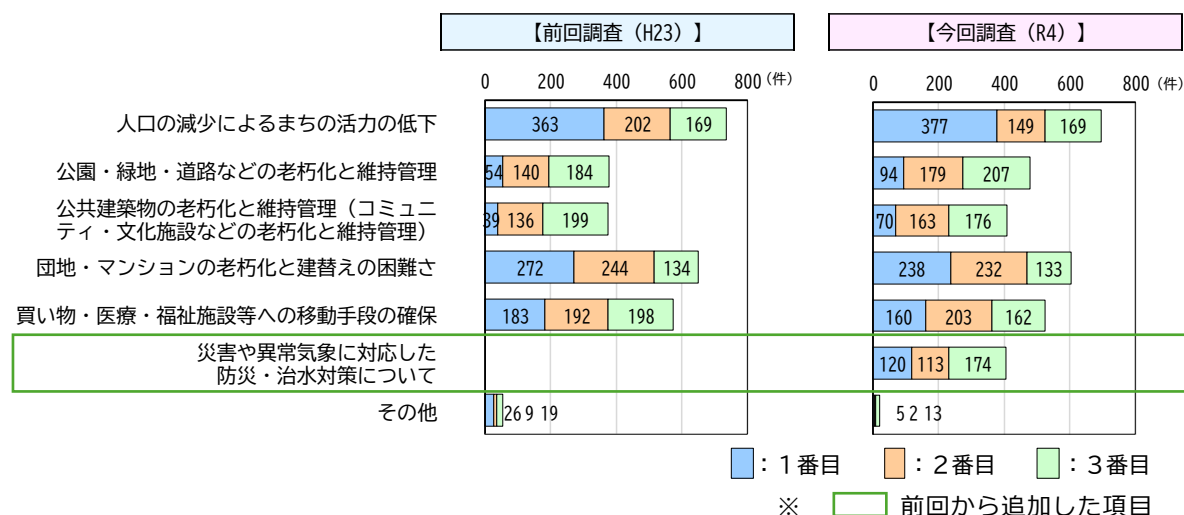




## 多摩市のまちづくりで不安に思うこと

**設問** あなたが将来の多摩市のまちづくりについて、不安に思うことは何ですか。

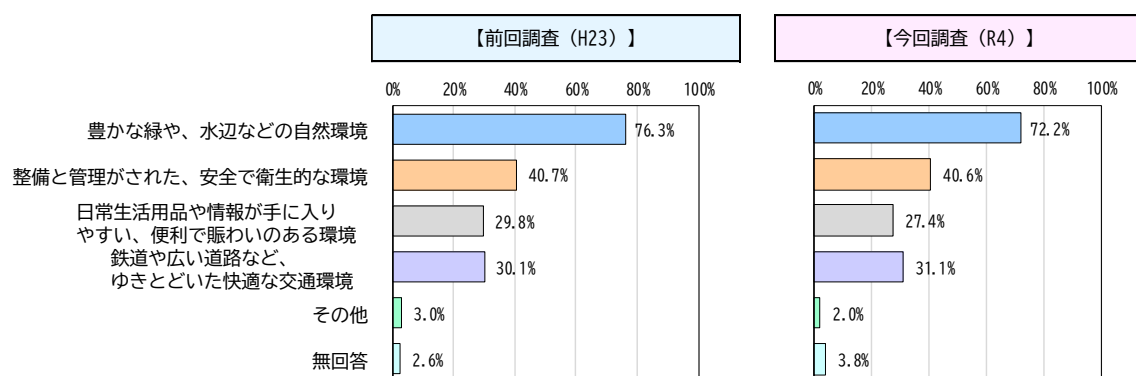
- 「人口の減少によるまちの活力の低下」が最も多く、2番目が「団地・マンションの老朽化と建替えの困難さ」、3番目が「買い物・医療・福祉施設等への移動手段の確保」となっています。



## 多摩市の良さとして将来継承したい事項

**設問** あなたが多摩市の良さとして次世代に伝えたいと思う環境は何ですか。

- 「豊かな緑や、水辺などの自然環境」が最も多く、2番目が「整備と管理がされた、安全で衛生的な環境」、3番目が「鉄道や広い道路など、ゆきとどいた快適な交通環境」となっています。

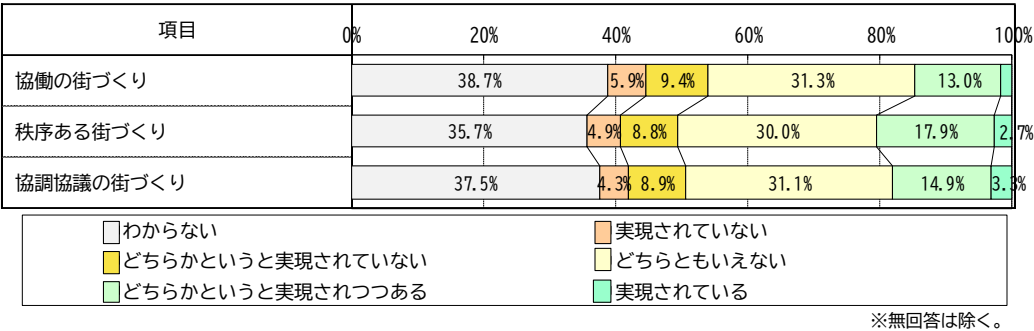


市政とのかかわり方について

**設問** まちづくりにおいては、都市計画法などの法令に基づいたまちづくりを進めると同時に、市民・事業者・市がそれぞれの責任と役割を自覚し、相互に協力することが不可欠です。そのため多摩市では平成18年に「多摩市街づくり条例」を制定し、「協働の街づくり」、「秩序ある街づくり」、「協調協議の街づくり」に取り組むことを定めました。

あなたは、これらの街づくりの取組が実現されていると感じますか。

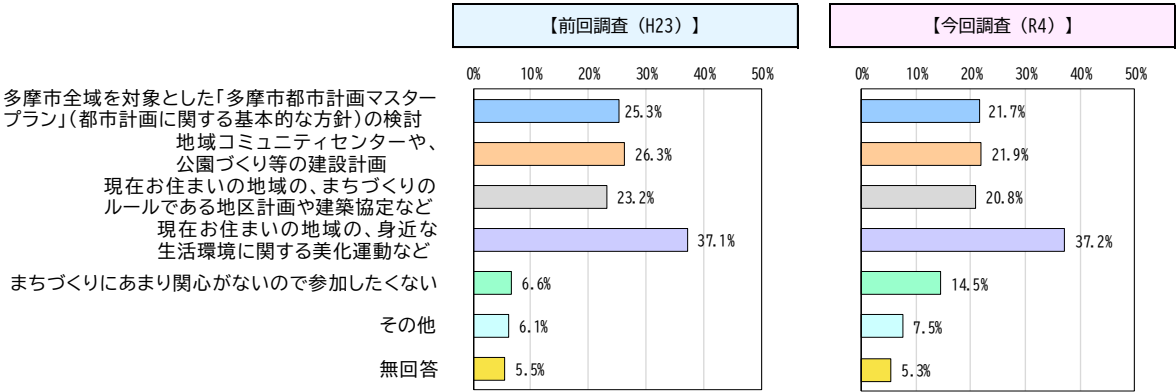
● いずれの項目も「わからない」が3割強を占めています。



参加したいまちづくり

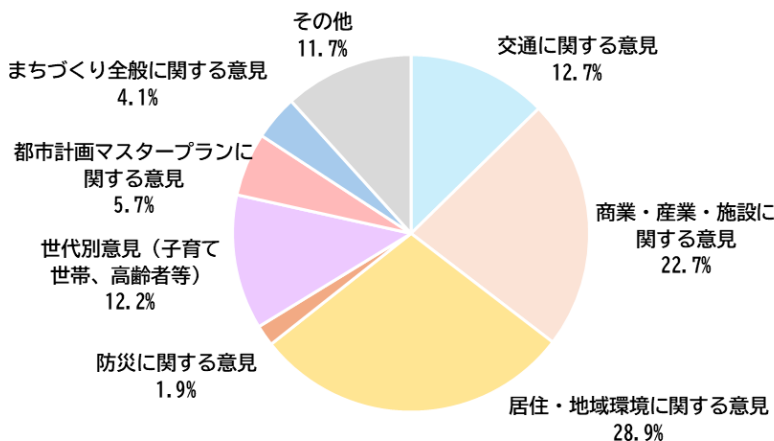
**設問** あなたは、どのような、まちづくりに参加したいと考えていますか。

- 参加したいまちづくり活動は、「現在お住まいの地域の、身近な生活環境に関する美化運動など」が最も多くなっています。
- 「まちづくりにあまり関心がないため参加したくない」は、6.6%（前回）から14.5%（今回）と大きく増加しています。



## まちづくりに対するご意見等（自由意見）

**設問** 「多摩市都市計画マスタープラン」の改定にあたり、まちづくりについてご意見等ございましたら、記入してください。



項目	意見数	主な意見
交通に関する意見	53 件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 歩行者が安全に安心して歩ける歩道がほしい</li> <li>・ 坂が多いのでバリアフリー機能を充実してほしい</li> <li>・ ミニバスのエリアを広げてほしい など</li> </ul>
商業・産業・施設に関する意見	95 件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 活気あるまちにするための対策、誘致をするべき</li> <li>・ 多摩市独特の街起こしのイベントなど、市民に刺激を与えて欲しい など</li> </ul>
居住・地域環境に関する意見	121 件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駅周辺の高層マンション建設による周辺環境への影響に配慮してほしい</li> <li>・ みどりと川を活かしてほしい など</li> </ul>
防災に関する意見	8 件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 電線の地中化を推進してほしい</li> <li>・ 自然災害に強いまちづくりを進めてほしい</li> <li>・ 住民の安全・安心を第一に考えてほしい など</li> </ul>
世代別意見（子育て世帯、高齢者等）	51 件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 高齢者と子どもがともに過ごせる場がほしい</li> <li>・ 子育て世帯が住みたくなるまちを目指してほしい</li> <li>・ 高齢者へのやさしいまちづくり など</li> </ul>
都市計画マスタープランに関する意見	24 件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 端的にわかりやすい計画にしてほしい</li> <li>・ 市民と行政が協働した街づくりを推進してほしい</li> <li>・ 市民に広く内容を周知してほしい など</li> </ul>
まちづくり全般に関する意見	17 件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 多摩市ならではの特色あるまちづくり</li> <li>・ 各世代が将来どのように生活するかを想定したまちづくり など</li> </ul>
その他	49 件	—
合計	418 件	

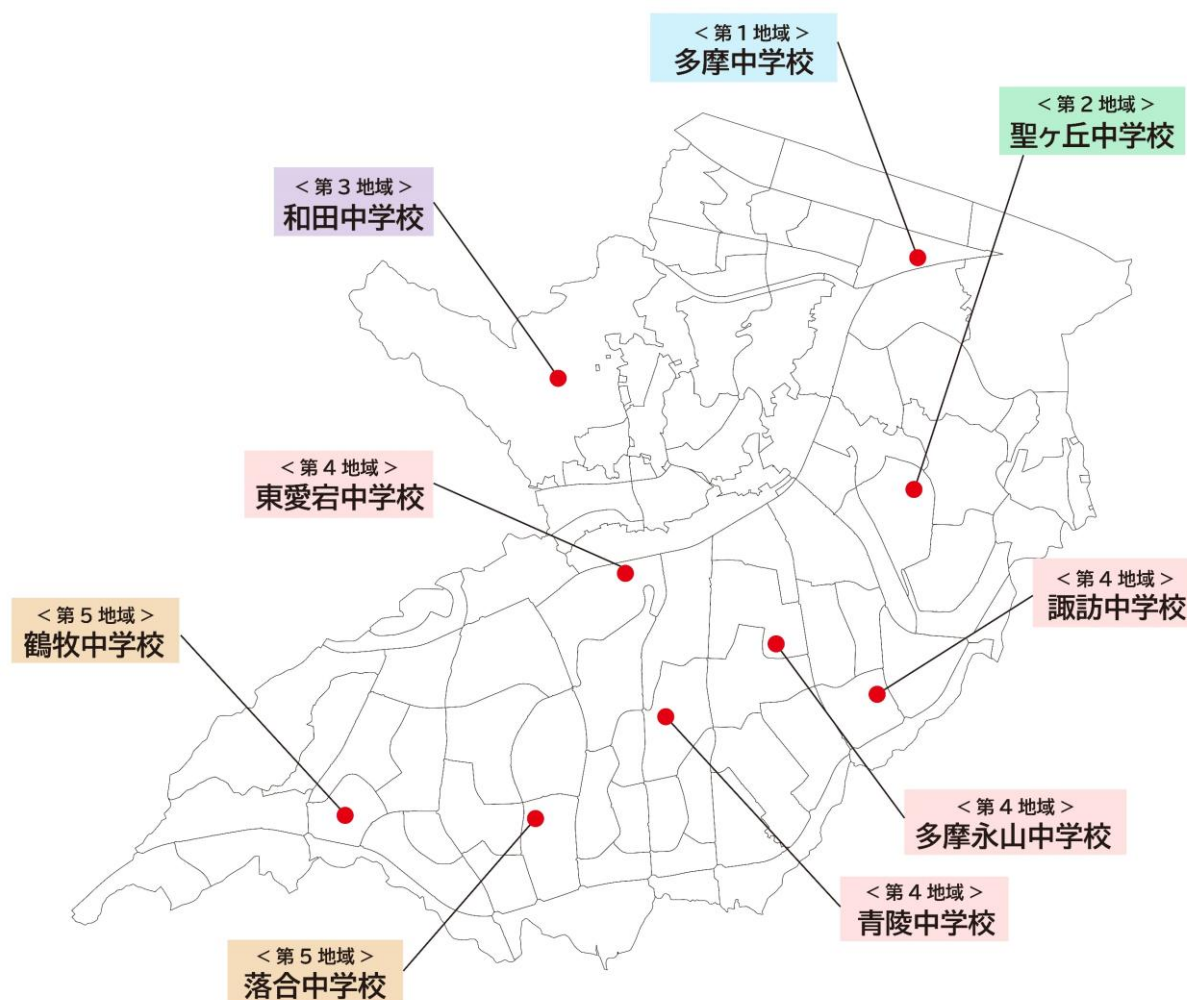
## (2) 中学生アンケート

「多摩市都市計画マスタープラン」の見直しに伴い、中学生視点での多摩市のまちの魅力や改善点、まちづくりの方向性について調査するために実施しました。

### 調査概要

実施期間	令和4(2022)年10月、令和5(2023)年1月
対象者	○多摩市内の公立中学校 2年生(全9校)
回答方法	○WEB 回答
回答数	○回答数:853 件 多摩中学校:137 件      青陵中学校:98 件 聖ヶ丘中学校:69 件      東愛宕中学校:54 件 和田中学校:105 件      鶴牧中学校:130 件 諏訪中学校:92 件      落合中学校:100 件 多摩永山中学校:51 件      その他(未回答):15 件

### ○中学校位置図



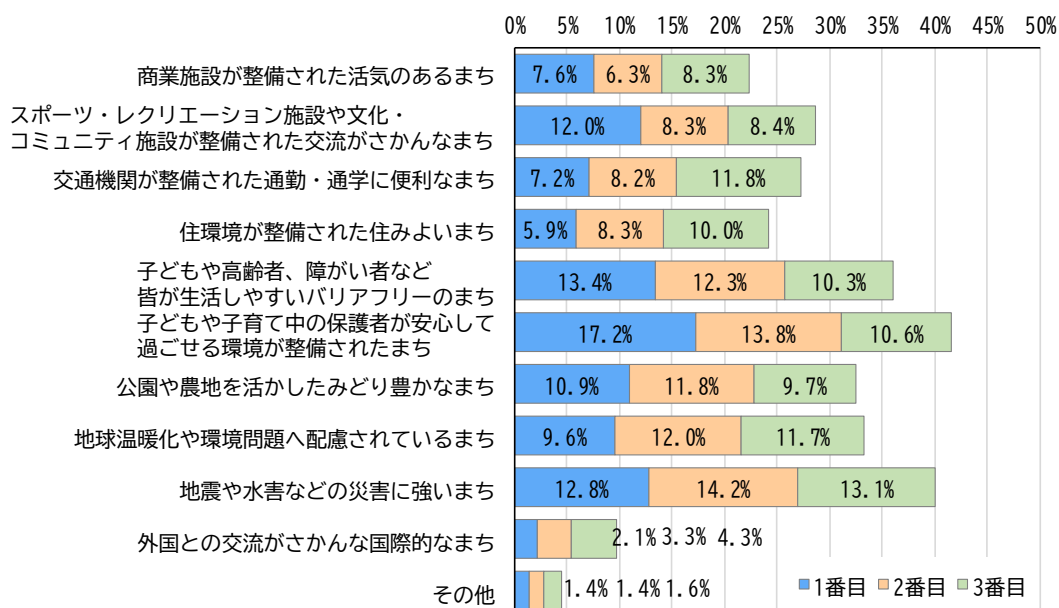
## 調査結果

### 将来の多摩市の望む姿

**設問** あなたは将来の多摩市がどのようなまちになっていて欲しいですか。  
あなたの考えに近いものを3つ選び、望む順番に選んでください。

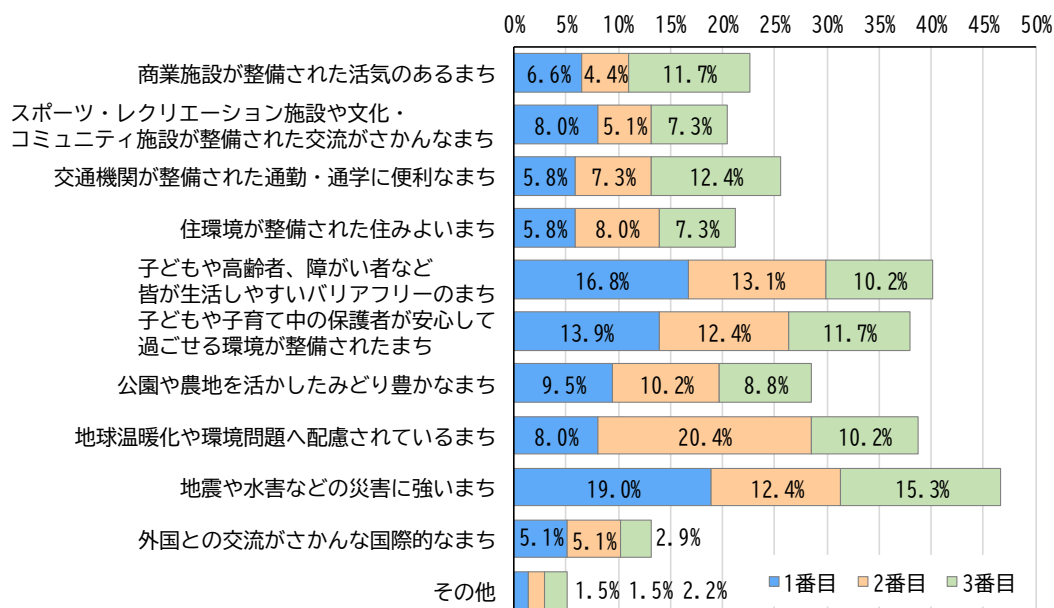
### ○全中学校合計

- 全中学校合計では、「子どもや子育て中の保護者が安心して過ごせる環境が整備されたまち」への回答が、1番目の回答、総数ともに最も多くなっています。
- また、「子どもや高齢者、障がい者など、皆が生活しやすいバリアフリー\*のまち」や「地震や水害などの災害に強いまち」への回答も多くなっています。

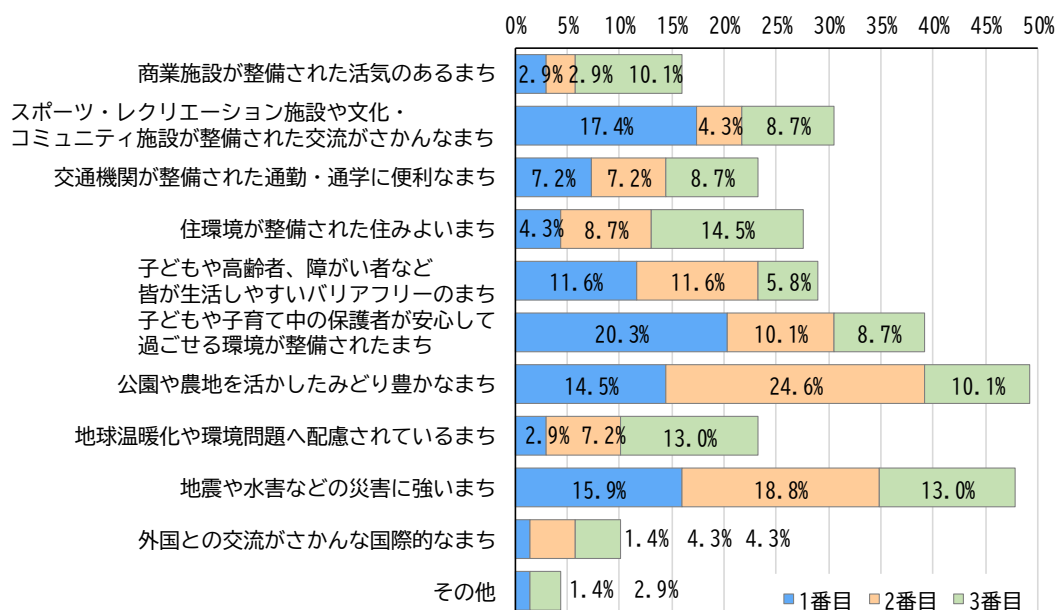


## ○中学校別

## 多摩中 &lt;第1地域&gt;

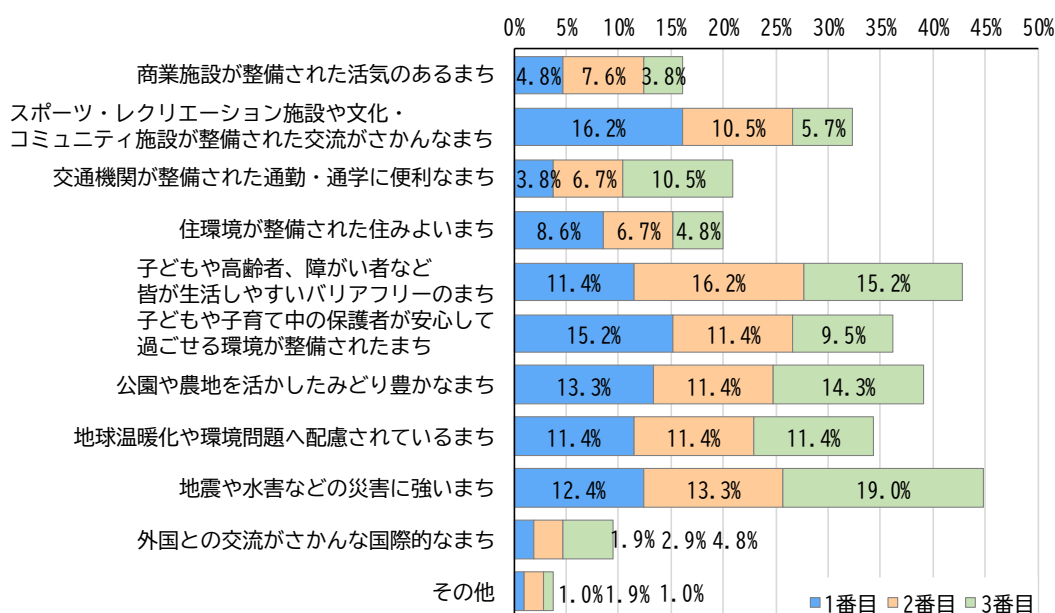


## 聖ヶ丘中 &lt;第2地域&gt;

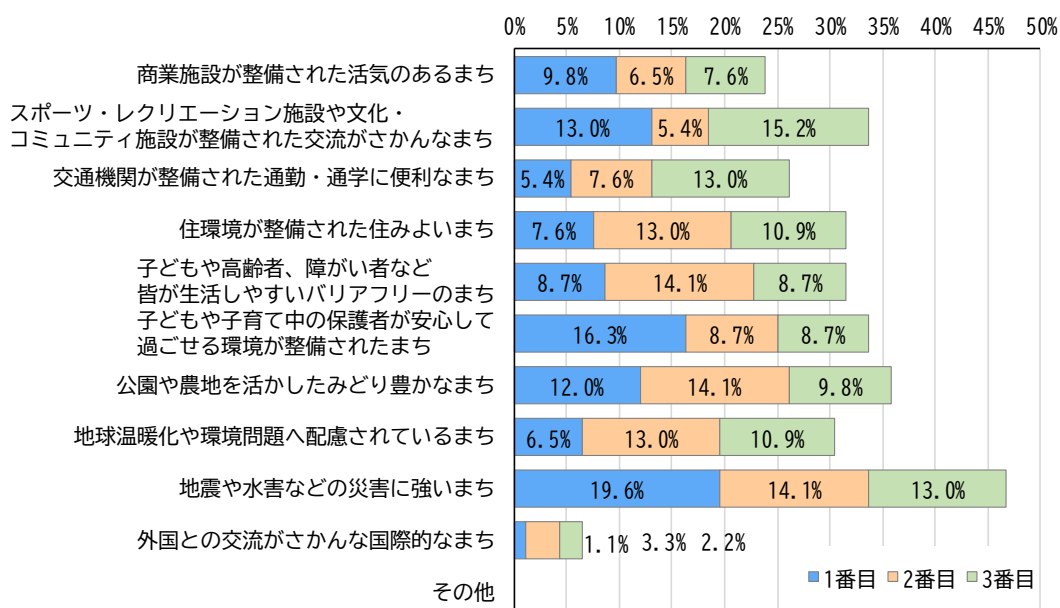




## 和田中 <第3地域>

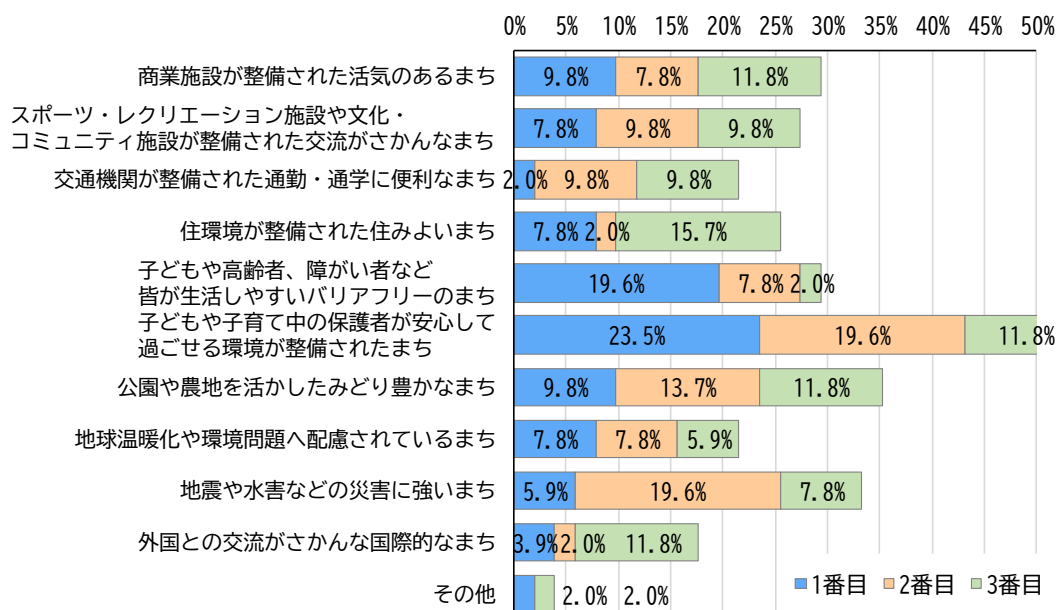


## 諏訪中 <第4地域>

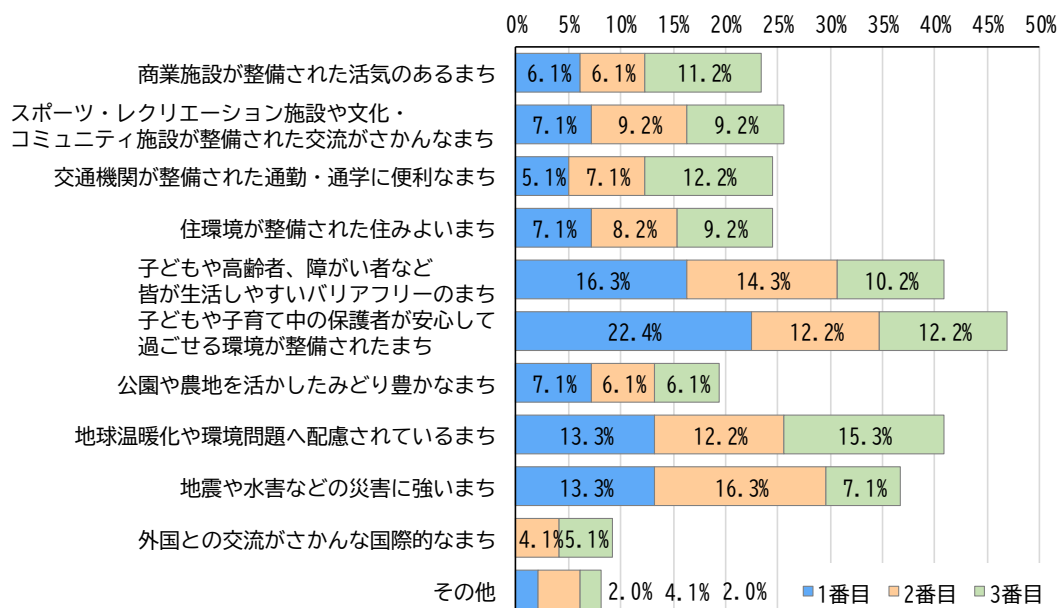




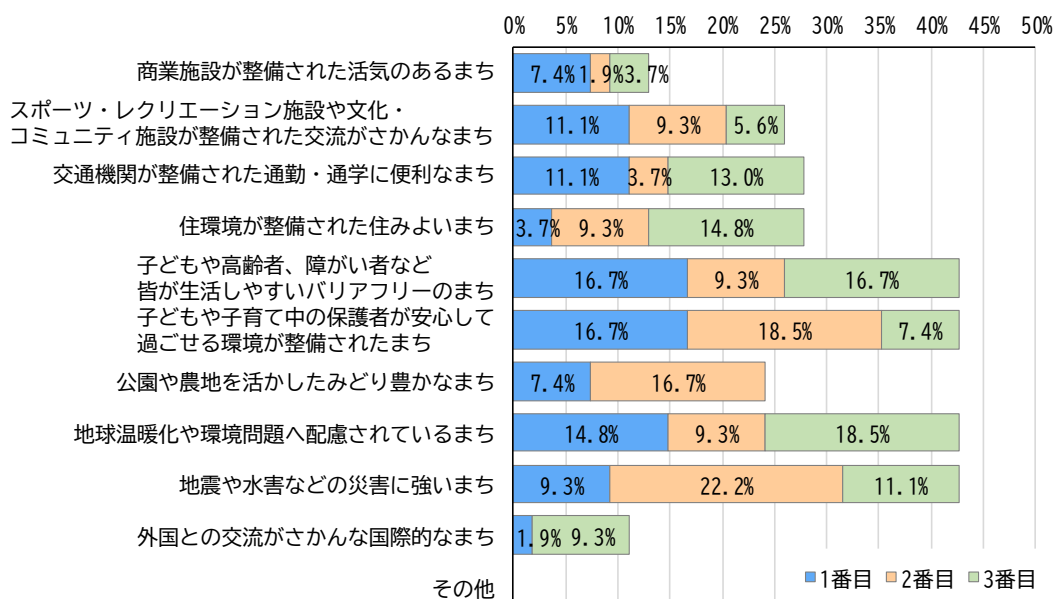
## 多摩永山中 &lt;第4地域&gt;



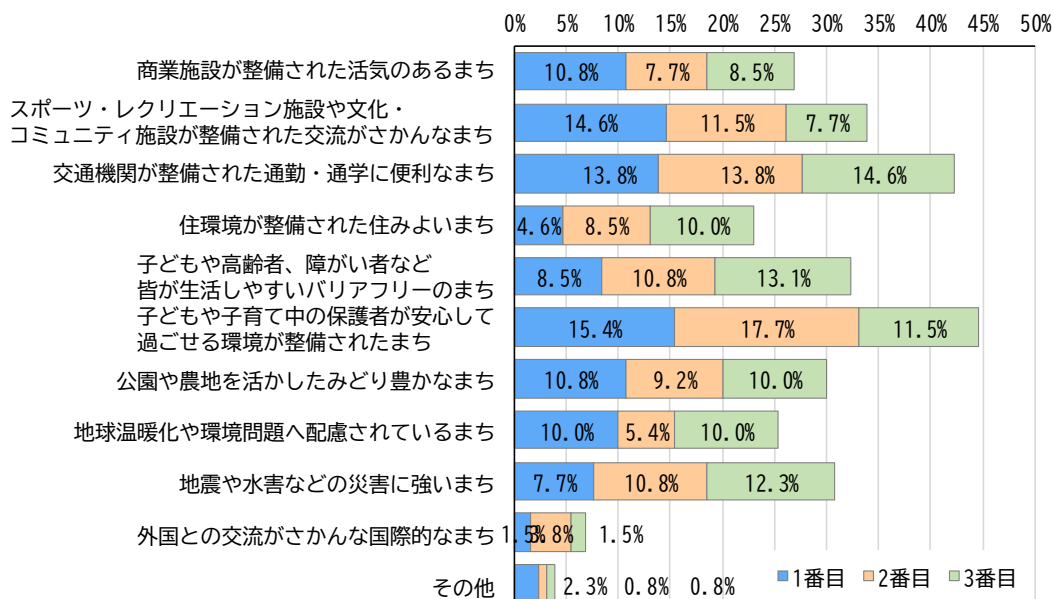
## 青陵中 &lt;第4地域&gt;



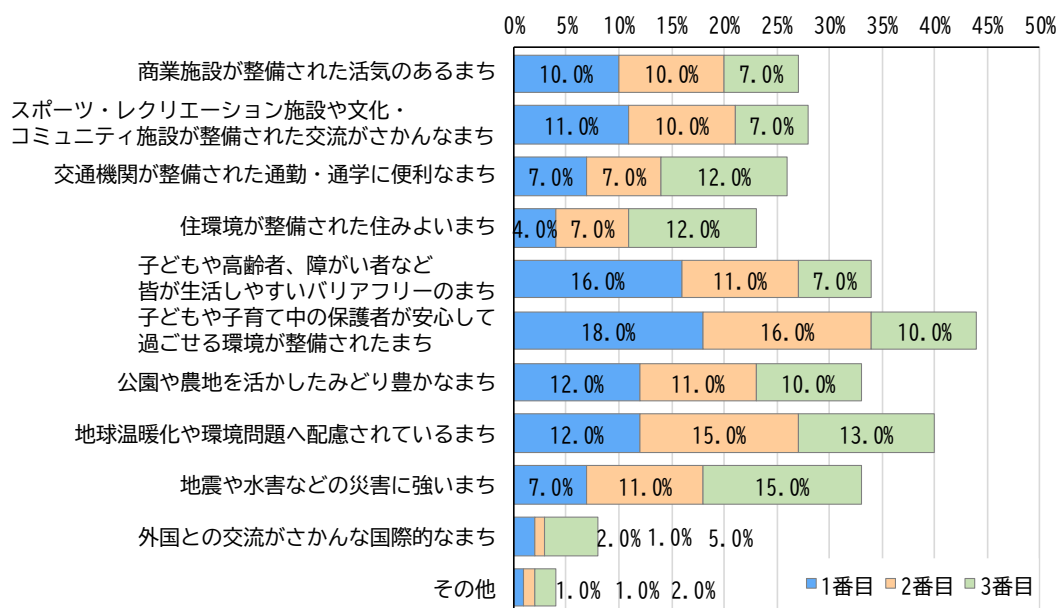
## 東愛宕中 <第4地域>



## 鶴牧中 <第5地域>



### 落合中 ＜第5地域＞



## 現在の多摩市で自慢できるもの（好きなところ） ＜自由記述＞

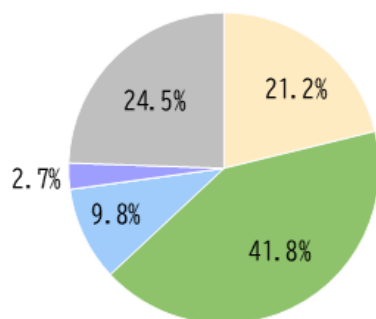
**設問** 現在の多摩市について、あなたが思う自慢できるもの（好きなところ）を教えてください。

### ○全中学校まとめ

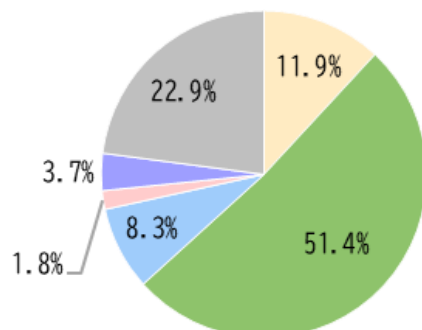
中学校	多かった意見（件数）	特徴的な意見
多摩中	■ 自然(68) ■ サンリオ(24)、 ■ 商業が充実(16)	・街の人がやさしい。 ・映画やアニメの舞台になっている。
東愛宕中	■ 自然(37) ■ 公園(14)、 ■ サンリオ(5)	・人が多すぎず少なすぎない。 ・自然と都市が融合している。
和田中	■ 自然(45) ■ サンリオ(24)、 ■ 公園(12)	・自然と建築物が調和している。 ・挨拶する習慣があるところ。
諏訪中	■ 自然(51) ■ 公園(21)、 ■ サンリオ(5)	・どこか懐かしい雰囲気がある。 ・地域のイベントがある。
聖ヶ丘中	■ 自然(42) ■ 公園(6) ■ 商業が充実(6)	・地域の人が協力して暮らしている。 ・子どもや高齢者が暮らしやすい。
鶴牧中	■ 自然(50) ■ サンリオ(40) ■ 公園(12)	・アイランドのホストタウンであるところ。 ・ブルーベリー栽培が盛んなところ。
多摩永山中	■ 自然(21) ■ サンリオ(18)、 ■ 公園(4)	・SDGs に配慮した取組や活動がある。 ・ボランティア活動のごみ拾い。
落合中	■ 自然(40) ■ サンリオ(36)、 ■ 公園(16)	・地域のつながりが多い。 ・都会過ぎず田舎すぎない。
青陵中	■ 自然(54) ■ サンリオ(18)、 ■ 商業が充実(10)	・街の人がやさしい。 ・健康に気を遣っている人が多い。

### ○中学校別

多摩中 ＜第1地域＞

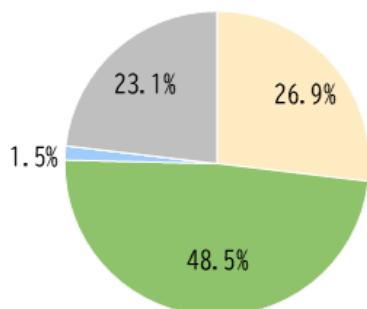


聖ヶ丘中 ＜第2地域＞

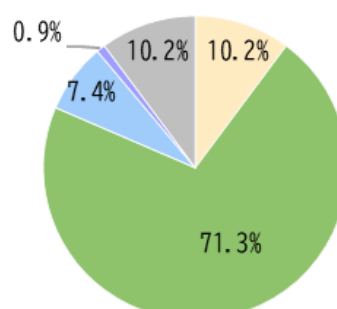


- 商業・産業・施設に関すること
- 住居・自然・景観に関すること
- 交通に関すること
- 防災に関すること
- 世代に関すること
- その他

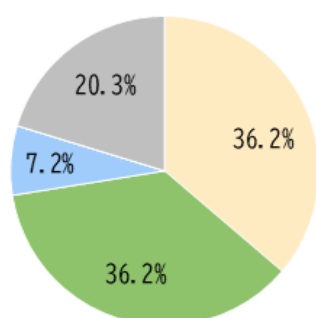
和田中 &lt;第3地域&gt;



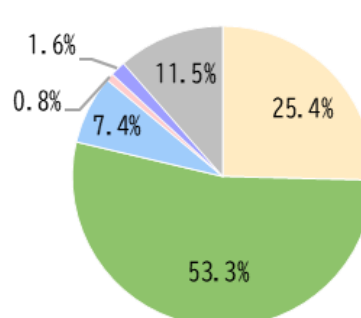
諏訪中 &lt;第4地域&gt;



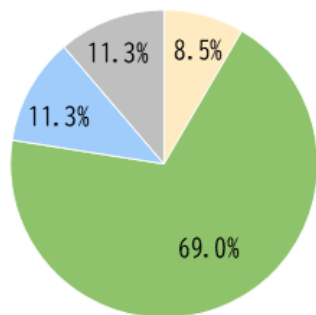
多摩永山中 &lt;第4地域&gt;



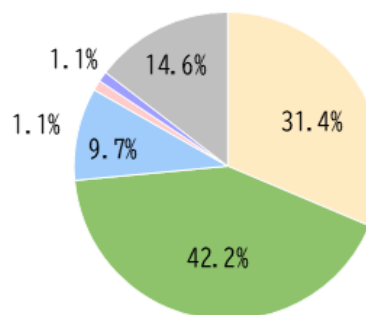
青陵中 &lt;第4地域&gt;



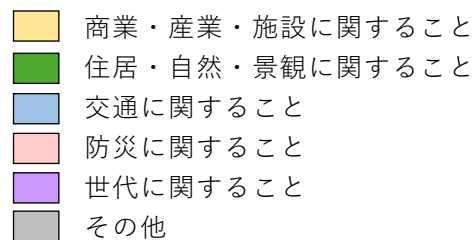
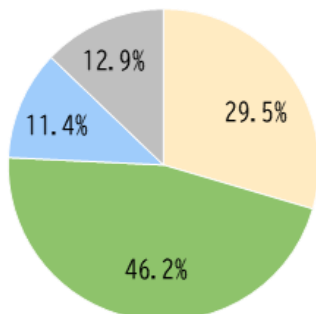
東愛宕中 &lt;第4地域&gt;



鶴牧中 &lt;第5地域&gt;



落合中 &lt;第5地域&gt;



## あったらいいと思うもの <自由記述>

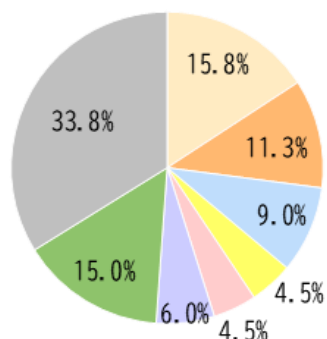
**設問** 現在の多摩市について、あなたが思うあったらいいなと思うものを教えてください。

### ○全中学校まとめ

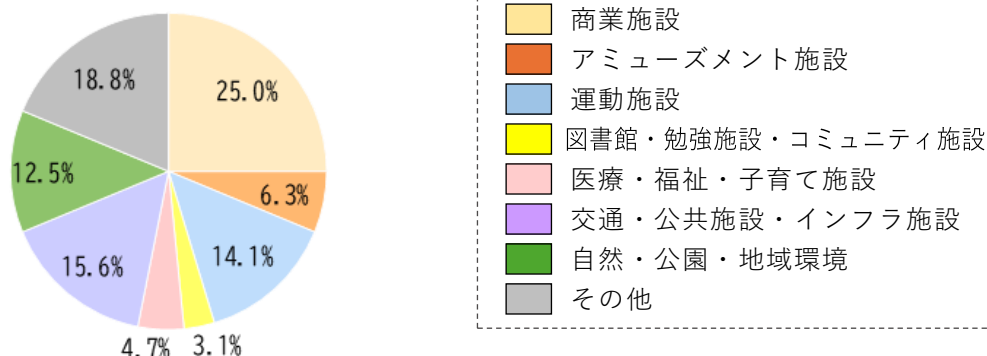
中学校	多かった意見（件数）	特徴的な意見
多摩中	大型商業施設(11)、 体育館・コート(9)	レンタルスペース、交流できる施設、環境に配慮した設備（リサイクルボックス）
東愛宕中	大型商業施設(10)、 遊園地・テーマパーク(6)	図書館、学習施設、地形を生かした建物、バリアフリー設備、バス停の増設
和田中	大型商業施設(16)、 遊園地(7) 遊べる場所(5)	レンタルスタジオ、学校設備の更新、公園内施設（遊具、街灯など）、自然を活用したイベント
諏訪中	体育館・コート(9) 大型商業施設(8)	幅広い世代が楽しめる施設、自習スペース、バリアフリー設備、災害体験施設
聖ヶ丘中	体育館・コート(8) 商業施設(7) 街灯(4)、	緩やかなスロープの整備 外国人とのコミュニティセンター
鶴牧中	大型商業施設(25) 体育館・コート(6)	子どもが集まることのできる施設、 街灯の設置、自転車専用道路の整備
多摩永山中	大型商業施設(8) 遊園地・テーマパーク(7)	緑や公園を活かしたイベント施設、 環境問題や食品ロスを減らす取組
落合中	体育館・コート(7) 大型商業施設(6) 公園(5)	駅から離れた場所に商業施設がほしい、大きい図書館、コミュニティ施設、街灯
青陵中	大型商業施設(10) 体育館・コート(6)	幅広い年代が交流できる施設、障がい者向け幼稚園・保育園、観光スポット

### ○中学校別

多摩中 <第1地域>

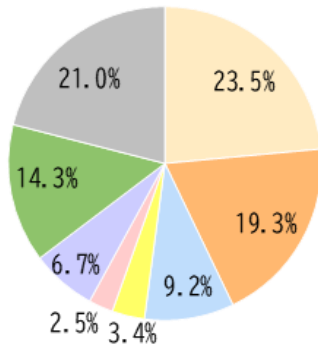


聖ヶ丘中 <第2地域>

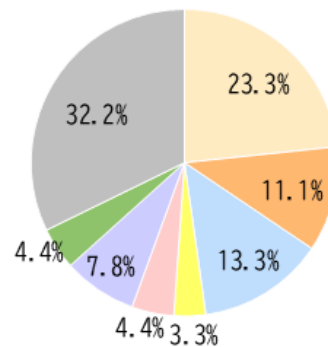


- 商業施設
- アミューズメント施設
- 運動施設
- 図書館・勉強施設・コミュニティ施設
- 医療・福祉・子育て施設
- 交通・公共施設・インフラ施設
- 自然・公園・地域環境
- その他

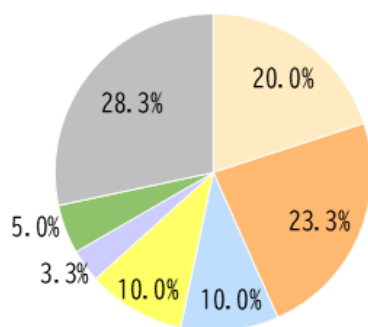
和田中 &lt;第3地域&gt;



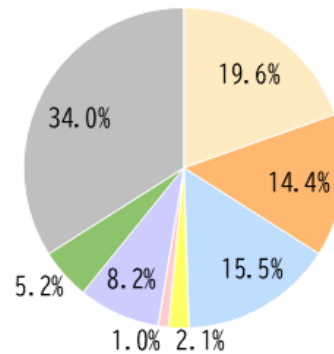
諏訪中 &lt;第4地域&gt;



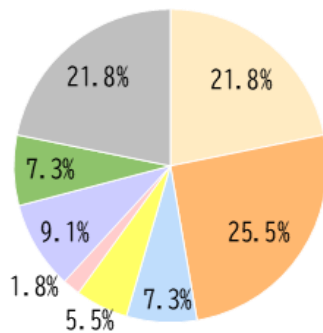
多摩永山中 &lt;第4地域&gt;



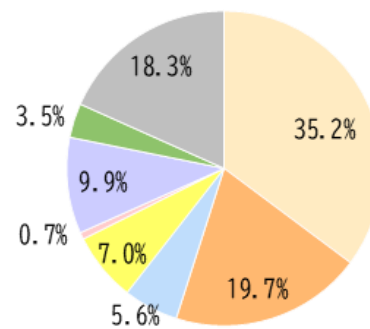
青陵中 &lt;第4地域&gt;



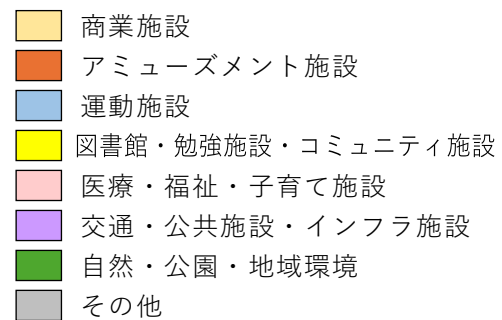
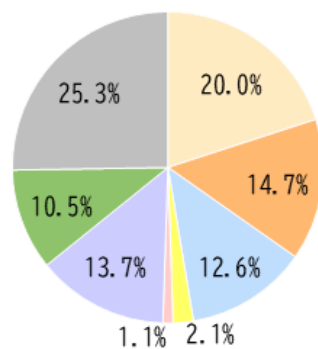
東愛宕中 &lt;第4地域&gt;



鶴牧中 &lt;第5地域&gt;



落合中 &lt;第5地域&gt;

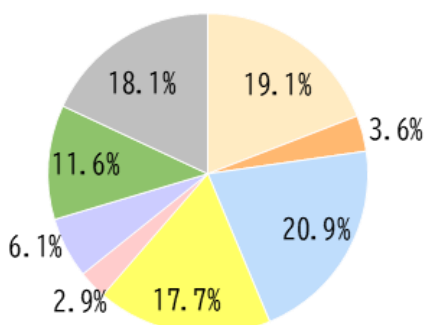




## まちづくりに関するアイデア・ご意見等 <自由記述>

### ○全中学校まとめ

回答を以下の8項目に分類・整理しました。



商業・アミューズメント施設	医療・福祉・子育て
交通・公共施設・インフラ施設	自然・公園・地域環境
イベント	行政の施策・支援・財政について
まちづくりの方向性(～まち)	その他

項目	特徴的な意見
商業・アミューズメント施設	駅郊外にも商業施設を新設してほしい、子どもが遊べる場所
医療・福祉・子育て	バリアフリー設備（施設、道路、案内板）、異なる世代間で交流できる施設
交通・公共施設・インフラ施設	街灯の増設、道路の再整備、学校施設の更新、避難場所の整備
自然・公園・地域環境	自然を残してほしい、公園をきれいにしてほしい、ゴミ箱の設置
イベント	地域交流会の開催、多摩市の魅力を知れるイベント、他地域と共同イベント
行政の施策・支援・財政について	市を活性化させる事業の推進、清掃活動の実施・支援
まちづくりの方向性(～まち)	自然豊かで経済が発展しているまち、誰でも住みやすいまち、きれいなまち
その他	空地の活用、継続的なアンケートの実施、永山駅の活性化

### (3) 多摩市都市計画マスタープラン市民説明会

「多摩市都市計画マスタープラン」の改定にあたり、都市計画マスタープランの役割や現行計画の内容、まちづくりへの参画方法などを周知し、市民の皆様の意見を伺うため、以下の日程で市民説明会を実施しました。



#### 調査概要

開催日時	令和4年10月15日(土)	令和4年10月18日(火)
会場	多摩市消費生活センター 3階	多摩市役所 301・302 会議室
参加者数	7名	7名
説明内容	1. 都市計画マスタープランとは 2. 現行計画について 3. まちづくりへの参画について 4. 改定の目的・スケジュール	
配布資料	・説明用資料(スライド資料)	

### (4) 多摩市都市計画マスタープラン改定中間報告説明会

「多摩市都市計画マスタープラン」改定の進捗状況の報告と意見交換の場として、以下の日程で中間報告説明会を実施しました。

#### 調査概要

開催日時	令和5年11月14日(火)	令和5年11月18日(土)
会場	多摩市消費生活センター 講談室	多摩市役所 東庁舎
参加者数	9名	13名
説明内容	1. 多摩市都市計画マスタープランの改定について 2. 改定都市計画マスタープランの内容について 3. 今後のスケジュールについて	
配布資料	・改定骨子案 冊子 ・説明用資料(スライド資料)	
当日の様子		

## (5) 地域別市民ワークショップ

### 開催概要

#### 開催の目的

- ・地域の魅力や課題、目指すまちの姿についてワークショップ\*形式で検討を行い、その成果を都市計画マスタープランの拠点別・地域別の検討に反映させる。
- ・市民が地域の問題解決やまちづくりに関心を持つきっかけを作り、協働のまちづくりを推進する。

#### 各回の概要

	第1回	第2回	第3回
開催日時	1/20(土) 9:30~12:00	1/27(土) 9:30~12:00	2/3(土) 9:30~12:30
開催場所	多摩市役所 本庁舎3階 301・302会議室	多摩市役所 本庁舎3階 301・302会議室	多摩市役所 西会議室 西第1~3会議室
意見交換内容	<p><b>拠点別の魅力と課題を話し合おう</b></p> <p>都市拠点(聖蹟桜ヶ丘駅周辺、永山駅周辺、多摩センター駅周辺)と拠点軸(南多摩尾根幹線軸)の魅力・課題・解決策について意見交換</p>	<p><b>地域別の魅力と課題を話し合おう</b></p> <p>地域別(第1地域~第5地域)の魅力・課題・解決策について意見交換</p>	<p><b>目指すまちの姿を話し合おう</b></p> <p>第2回の追加意見交換、及び地域別の「まちづくりの方向性(スローガン)」の作成</p>
当日の様子			

#### ◆4月追加開催(第2・3地域)

1、2月のワークショップ\*で参加者の少なかった第2・3地域においては、追加でワークショップ\*を開催し、意見交換を行いました。

	第2地域	第3地域
開催日時	4/20(土) 10:00~11:30	4/20(土) 13:00~14:30
開催場所	聖ヶ丘コミュニティセンター	多摩市立総合体育館
意見交換内容	1、2月開催の第2・3回の同内容	

## 第1回 拠点別の魅力と課題を話し合おう 結果概要

## 意見概要（拠点別 聖蹟桜ヶ丘駅周辺）

多摩市 地域別市民ワークシヨップ【聖蹟桜ヶ丘駅周辺】

## まちづくりの視点

[illegible]





## 意見概要（拠点別 永山駅周辺）

多摩市 地域別市民ワークシヨップ【永山駅周辺】

## まちづくりの視点

[illegible]



意見概要（拠点別 南多摩尾根幹線軸）

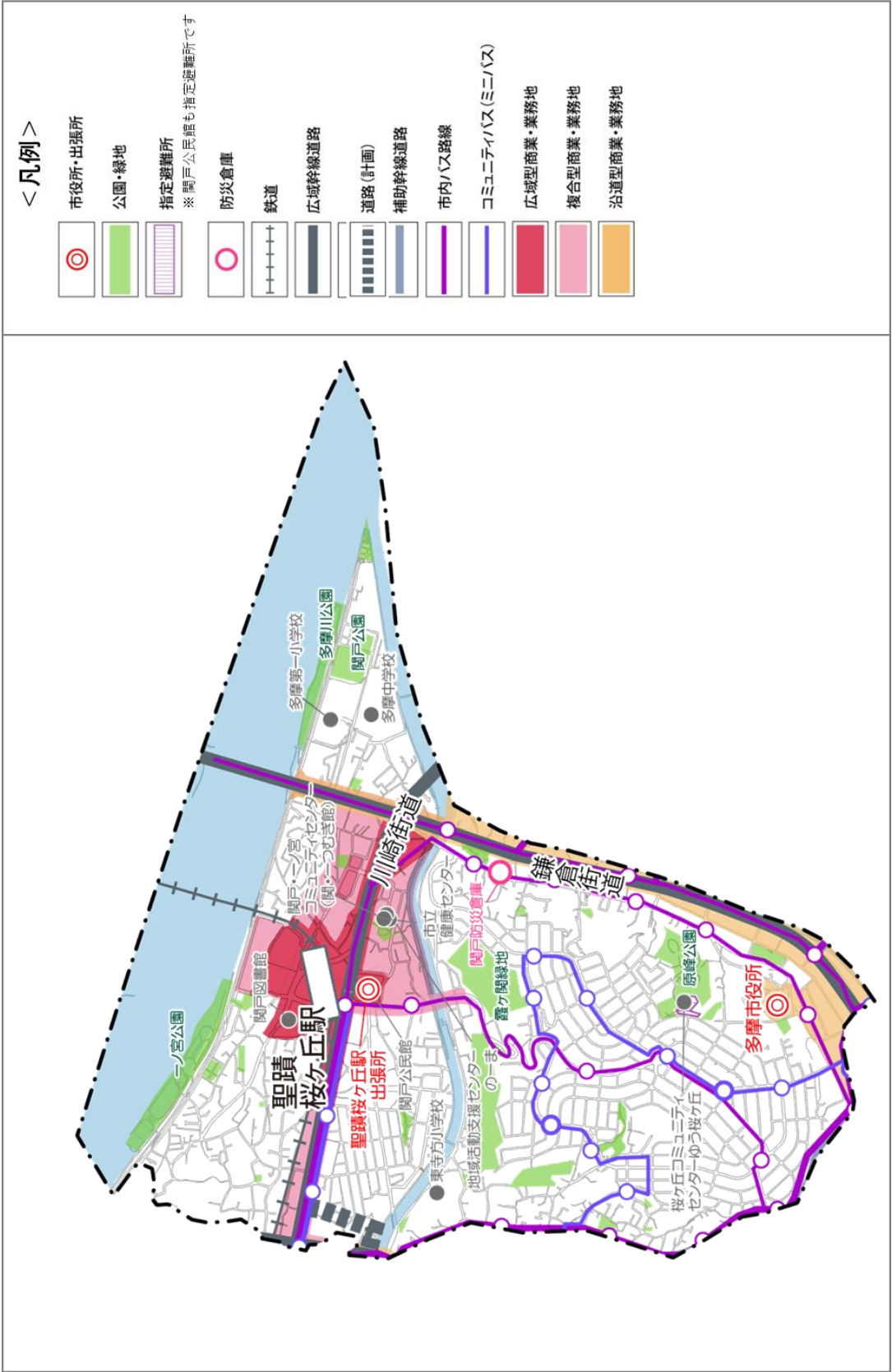
多摩市 地域別市民ワークショップ【南尾根幹線軸】

まちづくりの視点

例)		魅力	課題	解決
安全・安心		防災・防犯	生活環境	住宅地
水とみどり		みどり・公園	子育て	子ども家庭支援施設 屋内の子ども施設
都市基盤		道路	水	子育て
にぎわい		産業・商業・業務	地域コミュニティ	子育て
地域資源		産業・商業・業務	地域コミュニティ	子育て
産業・商業・業務		産業・商業・業務	地域コミュニティ	子育て
地域資源		産業・商業・業務	地域コミュニティ	子育て

第2・3回 地域別の魅力と課題を話し合おう／目指すまちの姿を話し合おう

第1地域（現況図）





多摩市 地域別市民ワークショップ【第1地域】

まちづくりの視点

資料編

### 第3章 都市づくりの基本方針

## 第2章 多摩市を取り巻く現況

都市計画  
マスタープランについて

## 第1 地域（まちのキーワード・将来のまちのイメージ）

多摩市 地域別市民ワークシヨップ【第1地域】

まちのキーワード

にぎわい			都市基盤			水とみどり			安全・安心			生活環境				
愉しめる	コンパクト	駅前の賑わいと住みやすいのどかな環境を合わせ	散歩が楽しめる	音楽	スムーズ	リバーサイド	水辺の楽校	キレイな	水辺	防災	治安が良い	協力	都市の充実	歴史ある	おちつき	ほっとする
アニメ	魅力		知って歩くこと楽しい	利便性	グッドデザイン	手入れされた	スポーツ	体験できる	川遊び	準備	安心な	コミュニティ	文化の香り	●	便利	バリアフリー
遊べる	目的地		①にぎわい ②おちつき	食べる楽しさ	つながる	自然と調和	楽しめる	●	ドッグラン	発信する				見守り	子ども目線	教育費を上げようが品価格が向上
			奏でる	歩車分離	おしゃれ	きらめく	キラキラなまち						選べる街	開かれたまち	温かい	

# 逆来順目のイメージ

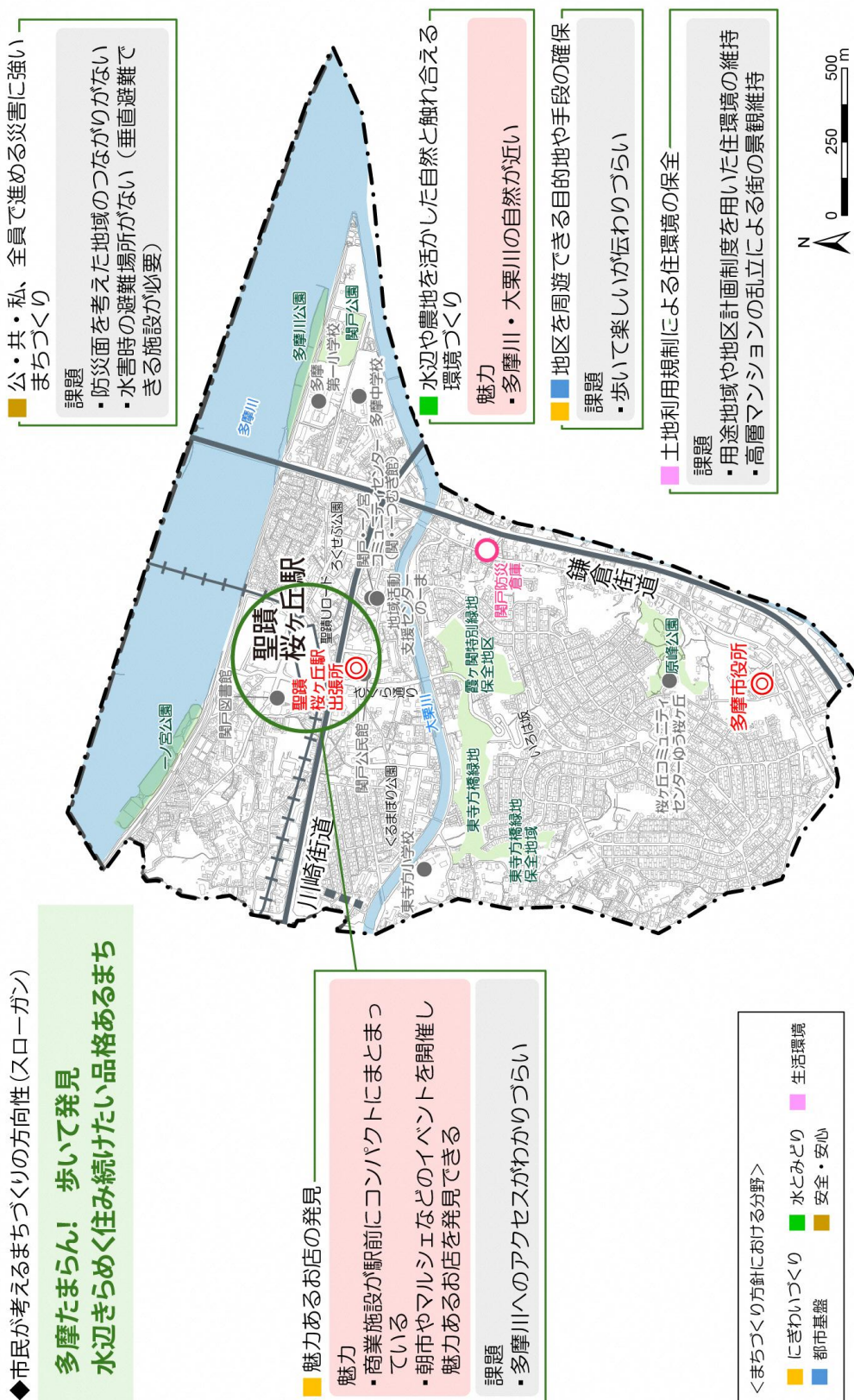
自然と企業のコラボ 木による公教育の 充実	洗練されたまち	若い世代も 前からの方も 住みたいまち	住みたいまち	逃げないで 住む まちづくり	住みつつげられるまち ○安全・安心なまち ○水と緑のまち ○歴史が輝くまち	教育熱心 見守りの目	健康
歩いて発見 できるまち	芸術と文化を 楽しむまち	明るく安心な 水辺あふれる街	多摩たまらん！	子どもから お年寄りまで安心 して暮らせるまち	移動しやすい	ちようどいまち	
楽しい街							

## ★まちづくりの方向性（スローガン）

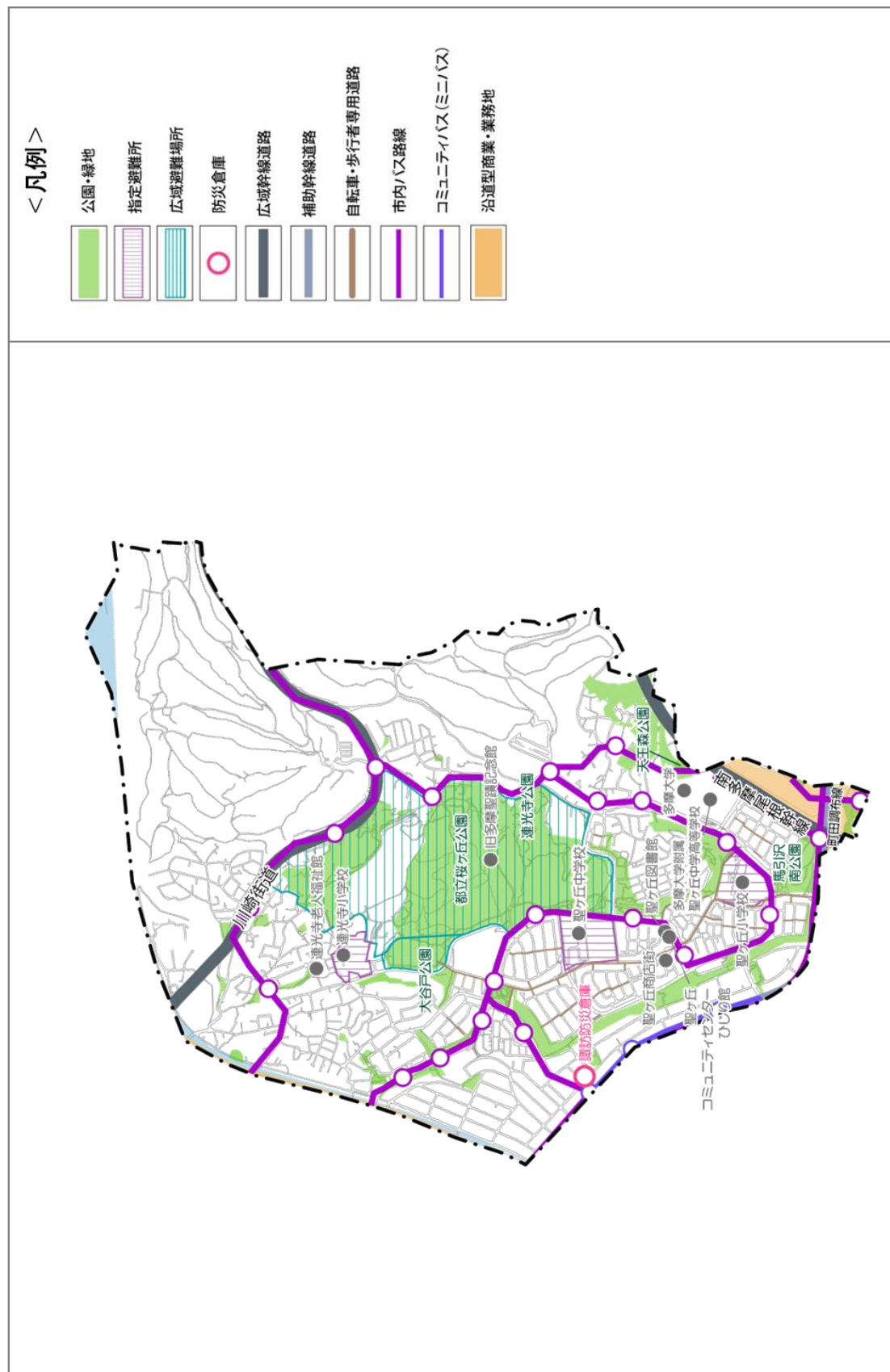
多摩たまらん！ 歩いて発見 水辺きらめく住み続けたい品格あるまち



## 第1地域（ワークショップ意見まとめ）



## 第2地域（現況図）







第2地域（まちのキーワード・将来のまちのイメージ）

多摩市 地域別市民ワークショップ【第2地域】

まちのキーワード（例）

<div>にぎわい</div> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ 愉しめる</li><li>✓ 魅力ある</li><li>✓ 活力・にぎわい</li><li>✓ 目的地になる</li><li>✓ 日常生活が便利</li><li>✓ 居場所が充実</li><li>✓ 地域コミュニティが充実</li><li>✓ 活性化</li></ul> など	<div>都市基盤</div> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ 移動しやすい</li><li>✓ いろんな交通手段を選</li><li>✓ 択できる</li><li>✓ 健康に歩ける</li><li>✓ 安心して移動できる</li><li>✓ 車がなくても困らない</li><li>✓ 目的地まで行きやすい</li><li>✓ 便利な</li></ul> など	<div>水とみどり</div> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ みどり豊か</li><li>✓ 気持ちが良い</li><li>✓ 歩きたくなる</li><li>✓ 自然と近い</li><li>✓ 体験できる</li><li>✓ きれいな</li><li>✓ 守っていく</li><li>✓ やすらぎ</li></ul> など	<div>安全・安心</div> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ 安心できる</li><li>✓ 災害に強い</li><li>✓ 災害に備える</li><li>✓ 地域と連携した</li><li>✓ 安全なまち</li><li>✓ バリアフリーが整った</li><li>✓ 地域の防災拠点</li><li>✓ 活躍する</li></ul> など	<div>生活環境</div> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ 便利な・住みやすい</li><li>✓ 生活に困らない</li><li>✓ 心地の良い</li><li>✓ 今ある住環境を守る</li><li>✓ 丁度良い</li><li>✓ 景観を未来に残す</li><li>✓ 地域資源を守る</li><li>✓ 子育てしやすい</li></ul> など
--	--	---	--	--

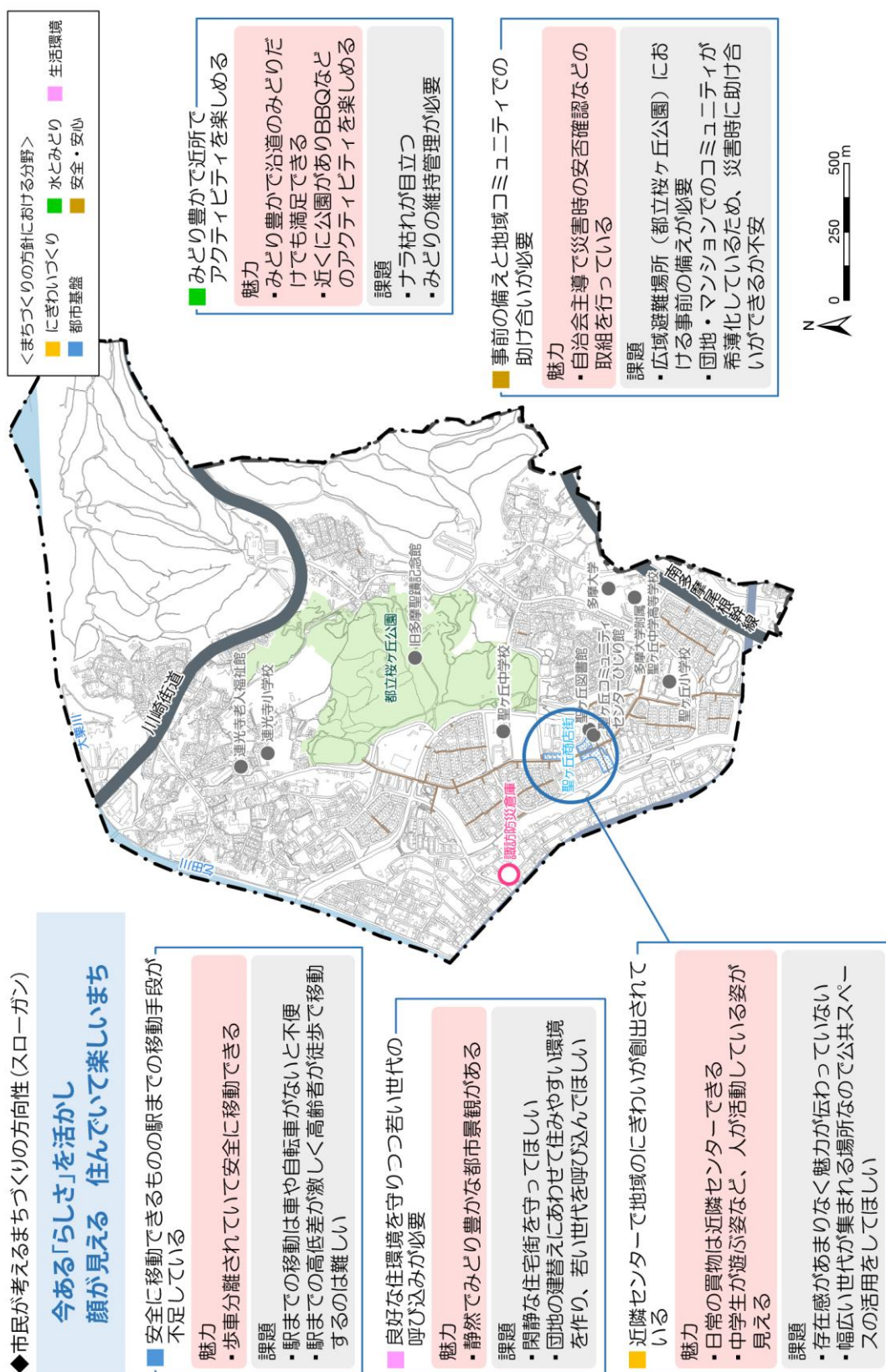
将来のまちのイメージ

安全に移動しやす	みどり豊かに整備された住宅地	歴史ある(つくる)	歴史を継承する	地域資源	今ある地域らしさ	文化性	(尾根幹周辺をとくに)魅力ある	一線を画した
安全に移動できるまち	らしさ	(私有地含め)緑豊か	農地、公園、歴史、文化がある	昔からの多摩市	道はみどりが整備されている、行き届いている	コミュニティも変わる	暮らしやすさをつくる	若い人が住みやすい
若者の多い								

★まちづくりの方向性（スローガン）

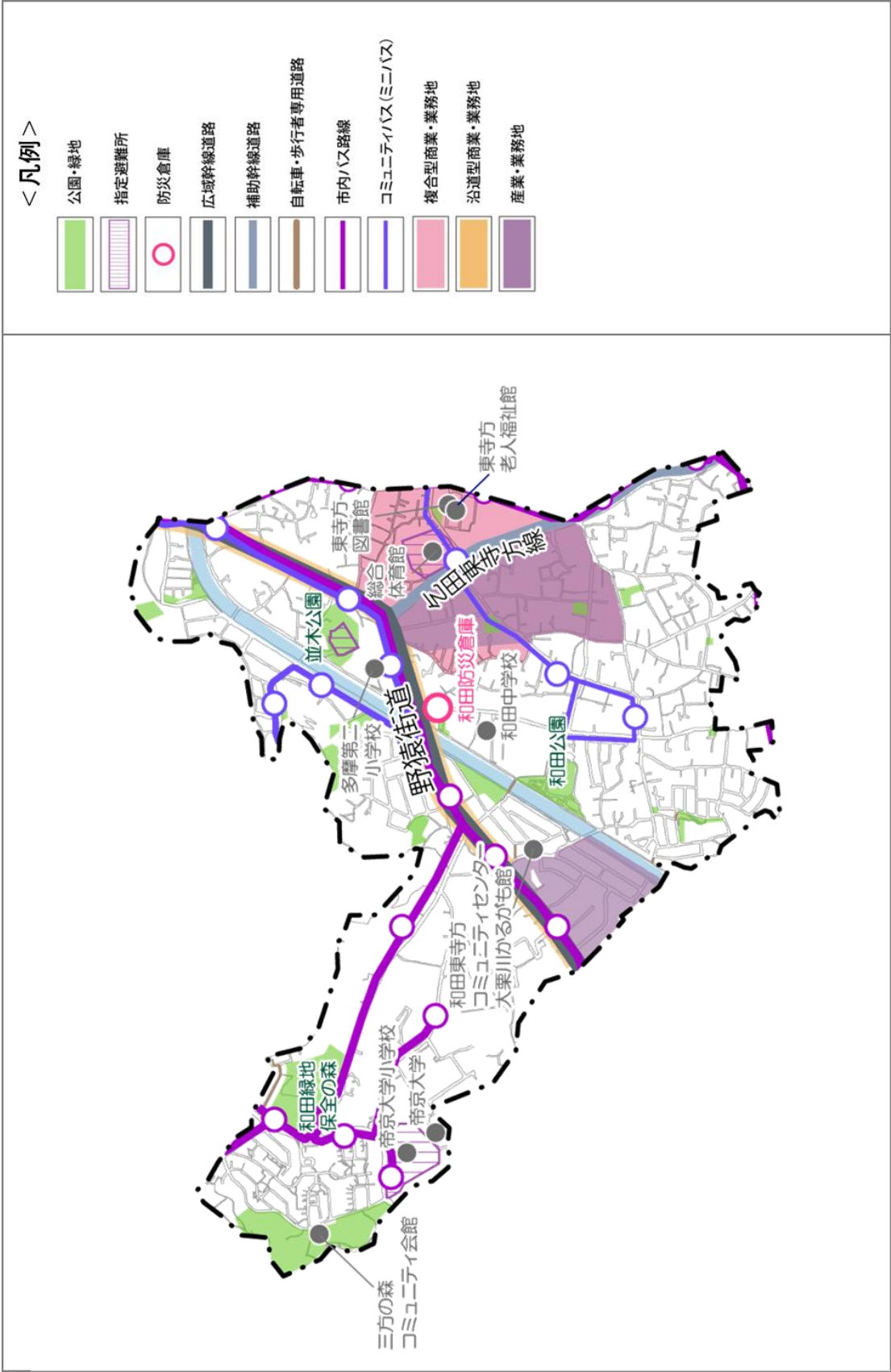
今ある「らしさ」を活かし 顔が見える 住んでいて楽しいまち

## 第2地域（ワークショップ意見まとめ）





第3 地域（現況図）



# 第3地域（魅力・課題・解決策）

## 多摩市 地域別市民ワークショップ【第3地域】

### まちづくりの視点

まちづくりの視点							
魅力		課題		解決		例)	
にぎわい		都市基盤		安全・安心			生活環境
産業・商業・業務		交通		防災・防犯			住宅地
日帰的な買い物以外だと近隣の丘陵地に行くことが多い。また、病院の受付は多摩で済ませることが多い。		高齢者はバスでの移動が中心であるが、バス数が少ない。		自治会単位で防災訓練などを実施しているが参加者が固定化してしまっている。			工場や倉庫による騒音被害は感じないため共存できていると感じる。地域自治会などとの連携が重要である。
百草団地はコンビニや移動販売で成り立っている。元気な人はバスで駅まで買いに行っている。		ミニバスのバス停に雨宿りできるスペースがほしい。		自治会の高齢化が進んでおり、世代の担い手が必要。			百草団地の入居率が低い
歩いて行ける場所にあり、自然の恵みがあるが、地域の人が使わないとすくなく、住民同士で話し合いをしながら改善してほしい。		駅までは徒歩や自転車が多いが、駅前に駐車スペースが少なく、利用者が多い。		夏はスズメバチの危険（→それだけ自然がある）			百草団地に居住を誘導する場合は、現居住者への配慮が必要
地域コミュニティ		道路		水			子育て
工場・倉庫と交流を持つことで、災害時などに協力し合えるのではないかと。		市街地の道路は車と自転車の距離が近く危険。		清掃活動が活発化し、手入れが行き届いている。			
地域の担い手にしたい。		歩道が狭く、歩行者が安全に歩けない。		多摩川の環境はよい。			
学生が住むことが多い地区であるため、地域の人口が増える可能性がある。		まずは地域のイベント等に参画してもらい、関係性を築き、担い手を輩出できると良い。		バリアフリー			
地域資源		建築的価値を残していきたい		福祉			
団地の活用							

第1章 都市計画  
マスタープランについて

第2章 多摩市を取り巻く現況

第3章 都市づくりの基本方針

第4章 拠点別・地域別  
まちづくり方針

第5章 計画の実現に向けて

資料編

第3地域（まちのキーワード・将来のまちのイメージ）

多摩市 地域別市民ワークショップ【第3地域】

まちのキーワード（例）

にぎわい

都市基盤

水とみどり

安全・安心

生活環境

将来のまちのイメージ

文化・知恵

居心地・安心

やわらかくつなぐ場

知ってもらう

居心地・安心

歴史

共存

絆を育てる

みんなで力をあわせて

住んでいる人も来る人も心おだやかに

地域の活動を続ける

みんなできに成長し

子どもたちが安心して歩ける

自然・歴史

きずな高く

安全な交通環境

豊か・穏やか

みんなで地域で

安全に歩ける

調和

人とのつながり・防災・にぎわい

参画する機会を築いていく

人の心

地域の担い手が豊かな地域

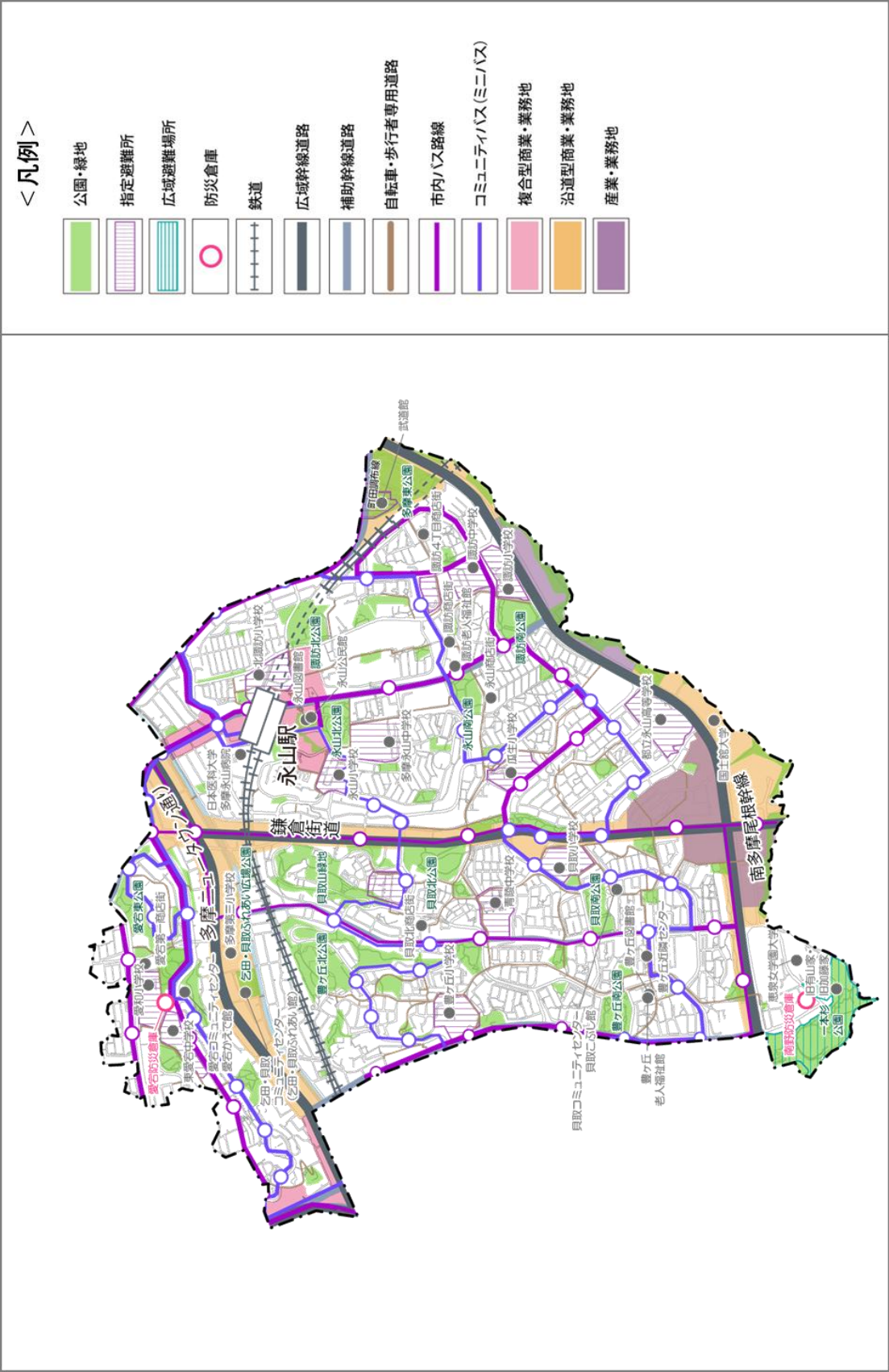
★まちづくりの方向性（スローガン）

地域みんなでき 備え 学び ともに成長する





第4地域（現況図）







#### 第4地域（まちのキーワード・将来のまちのイメージ）

多摩市 地域別市民ワークシヨップ【第4地域】

まちのキーワード

[illegible]

# ミューズの来のまちのミューズ

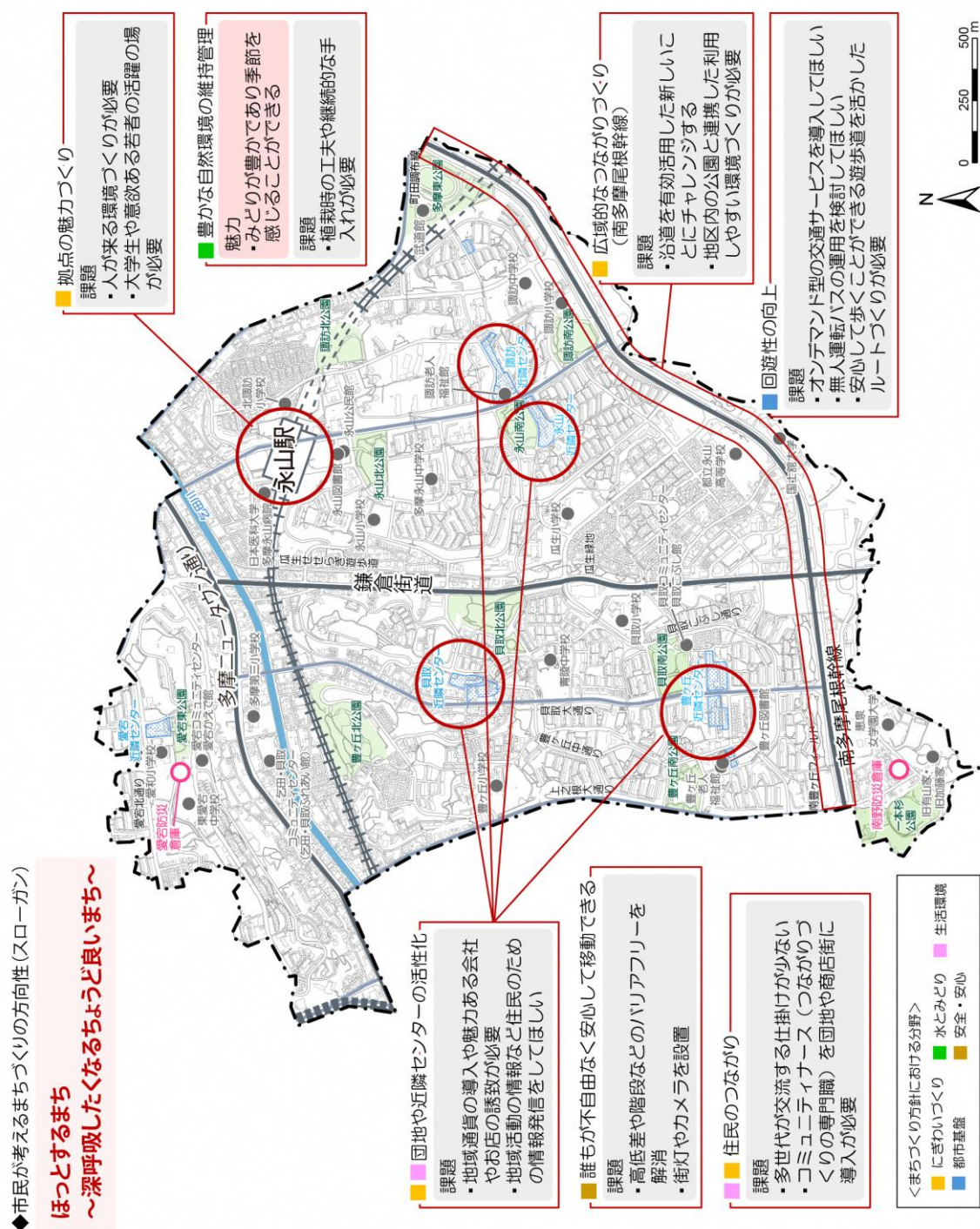
緑豊かで健康に くらせる街	皆で育てる暮らし <b>ユニバーサル</b> やさしい街 多摩市	安心・安全なまち ～誰もが 住みやすい 永山～	誰もが安心して 移動できるまち	地形をいかにして 楽しく歩けるまち	老若男女 みんなにやさしい 住環境	多世代がつながり 住みやすいまち	地域みんなが 家族	○良い加減 ○ユニバーサル ○やさしい ○深呼吸したくなる ○赤ちゃんからお年寄りまで ○多摩家族 みんなが家族 ○つなぐ ○受け入れる街 ○安全・安心
------------------	---	----------------------------------	--------------------	----------------------	-------------------------	---------------------	--------------	--

★まちづくりの方向性（スローガン）

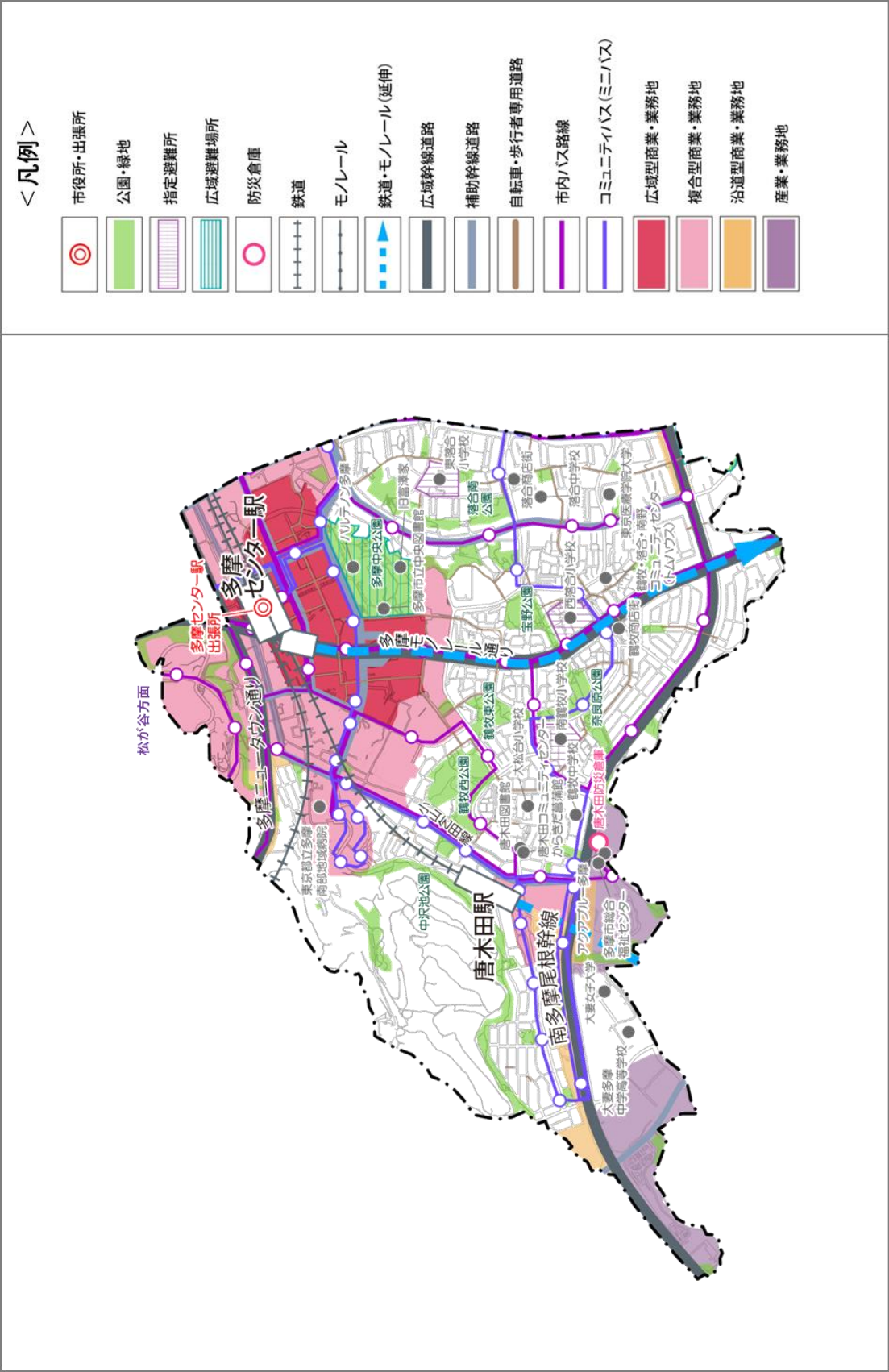




## 第4地域（ワークショップ意見まとめ）



第5 地域（現況図）





青杵：第2回での意見  
赤杵：第3回での意見

魅力課題解決

265

第5地域（まちのキーワード・将来のまちのイメージ）

多摩市 地域別市民ワークショップ【第5地域】

まちのキーワード

にぎわい

遊び心

オンリーワン  
第5地域  
多摩ならではの

商店街をつなぐ

都市基盤

家族並んで歩けるまち

バリアフリー  
回遊

水とみどり

みどりを活かす

花・みどり1年中

共生

自然と触れる

いろいろな世代

自然のメンテナンス

みどり活用  
CO<sub>2</sub>吸収

安全・安心

エネルギーの供給  
資源の活用

カーボンフットプリント

市民が出したCO<sub>2</sub>を  
地域で削減

立地企業のアピール

名だたる企業が集まる立地

災害に強い

生活環境

歩きやすい

住まいの確保

100㎡で家族で暮らせるまち

団地再生

各世代が活躍出来る

居心地が良い

一体的な団地再生

将来のまちのイメージ

地域のにぎわいを  
点から線へつなぐ

他の地域から  
人が来るまち  
にぎわい  
魅力ある

高齢者が  
活躍できる

ゆとりあるまち

気軽に歩けるまち

緑と共生できる  
魅力あふれた  
気軽に歩けるまち

今しかない...  
危険感  
都市が  
あるうちに  
ワクワクを

～住みやすさを  
ワクワクを  
プラス～

今しかない  
みどりと基盤が  
あるうちに

世代を超えて  
安全・緑豊か  
で住み続けたい  
なる街

みどりと共生し  
住み続けられる  
街

安心・安全・協働  
共生出来るまち

災害に強いまち  
多摩市全体として

安心して  
住み続けられる

暮らしと自然が  
近いまち

多世代が  
自然に触れること  
ができる

暮らしと自然が  
近いまち

みどりを活かした  
まちづくり

横に手をつなげる

余裕のある  
のびのび暮らせる

多世代が  
ゆつたりと暮らし  
自然と共生できる  
オンリーワン  
のまち

魅力を  
おたにせず  
人と人とが  
「隣」になる街

適度の  
まばらな

教鞭で通塾

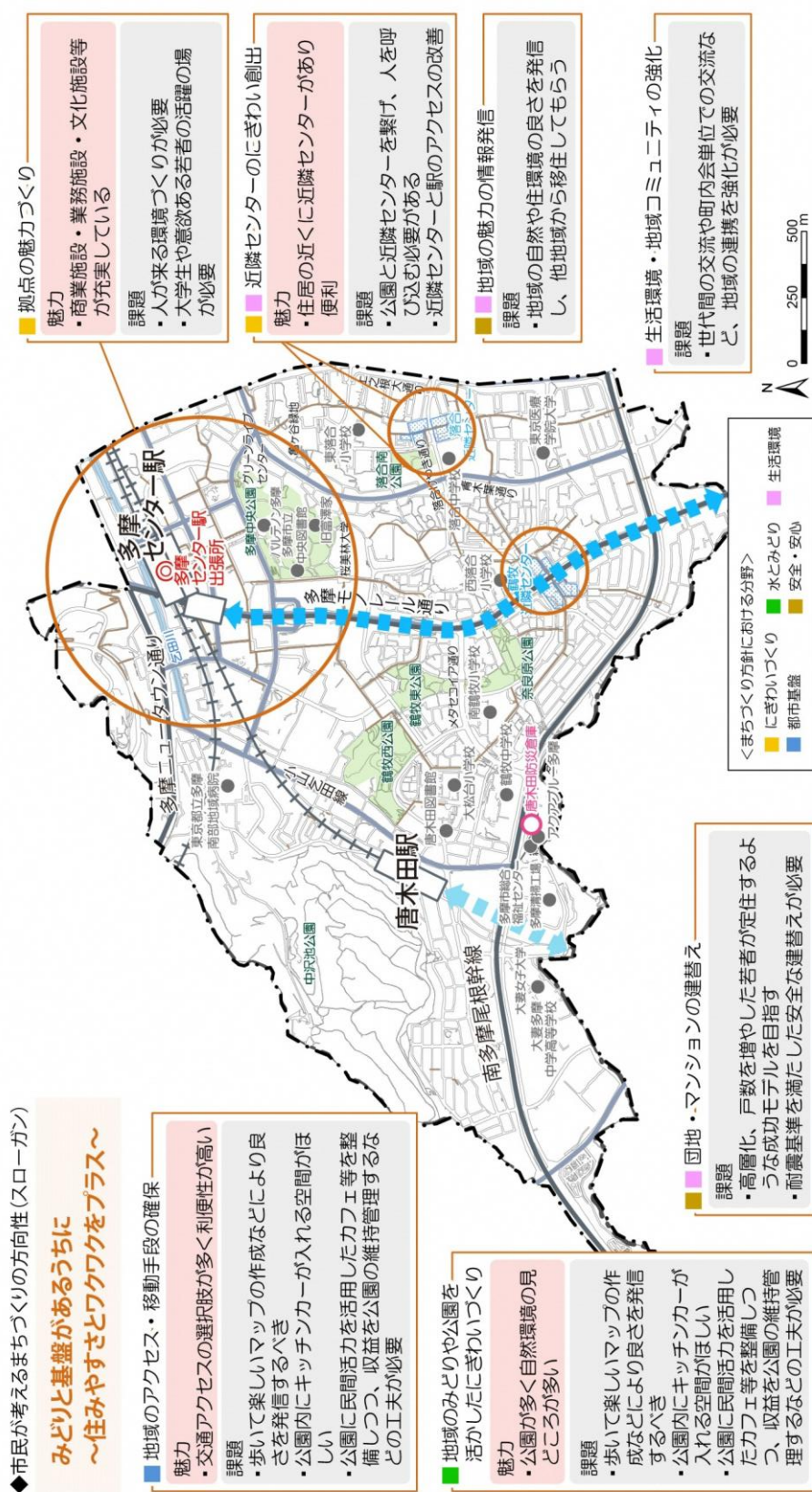
★まちづくりの方向性（スローガン）

みどりと基盤があるうちに、～住みやすさとワクワクをプラス～

266





## 第5地域（ワークショップ意見まとめ）



## （６）次期 多摩市都市計画マスタープラン（素案）に関する説明会

「次期 多摩市都市計画マスタープラン（素案）」に対する、市民の皆さまのご意見を伺うため、以下の日程で素案説明会を実施しました。

### 調査概要

開催日時	令和６年１１月２６日（火）	令和６年１１月３０日（土）
会場	多摩市消費生活センター 講談室	多摩市役所 東庁舎
参加者数	８名	８名
説明内容	１．第１章 都市計画マスタープランについて ２．第２章 多摩市を取り巻く現況 ３．第３章 都市づくりの基本方針 ４．第４章 拠点別・地域別まちづくりの方針 ５．第５章 計画の実現に向けて ６．その他（パブリックコメント（市民意見）の募集について）	
配布資料	・次期 都市計画マスタープラン（素案） 冊子 （※説明会後に回収） ・説明用資料（スライド資料）	
当日の様子		

## 4

## 用語解説

注)本文中に\*(アスタリスク)のある用語について説明を記載しています。

## 《 あ 行 》

## ○ 一団地の住宅施設

良好な居住環境を有する住宅群を一団の土地に建設することをいいます。このような施設を都市計画で定める理由は、都市生活に必要な住宅設備を、適切な居住環境のもとで道路や公園など他の都市施設と合わせて整備するためです。

## ○ ウォーカブル

「歩く」を意味する「walk」と「できる」の「able」を組み合わせた造語で、文字通り「歩きやすい」「歩きたくなる」「歩くのが楽しい」といった語感をもっています。国土交通省では、コンパクトシティをより進化させた取り組みのひとつとして“「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくり～ウォーカブルなまちなかの形成～」を推進しており、このまちづくりの方向性に賛同する自治体のことを『ウォーカブル推進都市』といいます。

## ○ オープンスペース

道路、公園、広場など建物に覆われていない土地の総称で、都市における建物の敷地として利用されていない空間のことです。

## 《 か 行 》

## ○ カーボンハーフ

2030年までに温室効果ガス(CO<sub>2</sub>)排出量を2000年比で半減させることです。本市では「2050年までに二酸化炭素排出実質ゼロ」の実現に向けて、対

策を先送りすることなく、中間点である令和12(2030)年の短期目標に掲げた「カーボンハーフ＝温室効果ガス排出量の50%削減(平成25(2013)年度比)」を目指しています。

## ○ かわまちづくり

河川空間と都市空間が融合した、良好なまちの空間形成を目指す取組みをいいます。

## ○ 狭あい道路

幅が狭い道路のことで、一般に幅員が4m未満のものを狭あい道路といいます。建築基準法では、建物は幅員4m以上の道路に2m以上接している敷地でなければ建築できないことになっています。

## ○ 緊急輸送道路

震災時に避難や救急・消火活動、緊急物資輸送などを円滑に行うための道路のことです。特に沿道建築物の耐震化を図る必要があると認められる道路を「特定緊急輸送道路」といいます。

## ○ 近隣センター

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小売店、飲食店、理容店などの商店街と公益的施設を持った近隣センターが配置されています。

## ○ グリーンインフラ

社会資本整備や土地利用等のハード・ソフト両面において、自然環境が有する多様な機能(生物の生息の場の提供、良好な景観形成、気温上昇の抑



制、雨水の保水等）を活用し、持続可能で魅力ある、災害にも強い国土づくりや地域づくりを進めるものです。

### ○ 健幸まちづくり

「身体面での健康だけでなく、それぞれに生きがいを感じ、安全・安心に暮らすことができ、子育て中であっても、障害があっても、子どもから高齢者まで、だれもが幸せを実感できるまち」の実現に向けた本市の取組みのことです。

### ○ 建築協定

住宅地や商店街などの環境や利便性を維持増進したり、環境を改善するために、土地所有者等が全員の合意により建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠などに関して定めた建築基準法に基づく協定のことです。

### ○ 建ぺい率

敷地面積に対する建築面積（建坪）の割合のことであり、防火上と住環境配慮目的があります。都市計画で用途地域ごとに制限が定められており、建築基準法上、原則として用途地域ごとに定める指定建ぺい率を上回る建築面積の建物を建ててはならないことになっています。

### ○ 公共(公益)施設

住民の生活行動を支える施設全般をいいます。道路や公園などの公共施設と、教育機関、行政施設、コミュニティ施設、商業施設などの公益施設の総称です。

### ○ 高度地区

都市計画法第9条に定める「用途地域内」において市街地の環境を維持し、または土地利用の増進を図るため、建

築物の高さの最高限度または最低限度を定める地区です。用途地域の指定があるところに重ねて指定され、用途地域の指定を補完します。環境維持のために建築物の高さを制限したり、高度利用のために低さを制限したりする地区に定められます。

本市では、斜線型のルールに加え、絶対高さ制限が定められており、高度地区内における建築物の高さは、都市計画で定められた内容に適合するものでなければなりません。

### ○ ごみ処理場

一般廃棄物処理施設のひとつで、ごみの焼却施設、高速堆肥(コンポスト)化施設、破砕施設、選別施設、圧縮施設、固形燃料化施設等が該当します。本市にはエコプラザ多摩と多摩清掃工場があります。

### ○ コンパクト・プラス・ネットワーク

人口減少・高齢化が進む中でも地域の活力を維持するとともに、医療・福祉・商業等の生活機能を確保し、高齢者が安心して暮らせるよう、地域公共交通と連携して、コンパクトなまちづくりを進める考え方のことです。

## 《 さ 行 》

### ○ サービスインダストリー地区

ニュータウン及び周辺地域の住民の多様化する生活需要に応え、また、多摩ニュータウン及び市内全体の適正な機能配分を考慮しつつ、総合的なニュータウン形成及びコミュニティ形成を図るような施設が計画されている地区です。

### ○ 再生可能エネルギー

太陽光、風力、その他非化石エネルギー



ギー源のうち、エネルギー源として永続的に利用することができると認められるものをいいます。

#### ○ シェアサイクル

都市内に設置された複数のサイクルポートを相互に利用できる利便性の高い交通システムであり、公共交通の機能を補完し、観光振興や地域の活性化等に資するなど、公共的な交通として重要な役割を担っています。

#### ○ 市街化区域・市街化調整区域

都市計画区域のうち、市街地として積極的に開発整備する区域を市街化区域といい、既に市街地を形成している区域、および優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域をいいます。

一方、都市計画区域のうち、市街化を抑制すべき区域を市街化調整区域といいます。市街化調整区域内では、農林漁業用の建物や一定規模以上の計画開発などを除き開発行為を許可されず、また原則として用途地域を定めないこととされ、市街化を促進する都市施設は定めないものとされています。なお、市街化調整区域は多摩市域においては多摩川河川区域のみとなっています。

#### ○ 市街地再開発事業

都市再開発法に基づき、市街地内の老朽木造建築物が密集している地区等において、細分化された敷地の統合、不燃化された共同建築物の建築、公園、広場、街路等の公共施設の整備等を行うことにより、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る事業のことです。

#### ○ 住宅ストック

現在存在している住宅のことをい

います。

#### ○ 新住宅市街地開発事業

新住宅市街地開発法に基づき人口集中の著しい市街地周辺の地域において、健全な住宅市街地の開発および居住環境の良好な住宅地の大規模な供給を図ることを目的に行われる事業です。多摩ニュータウンは、この事業で団地等の区域が開発されています。

#### ○ 浸水想定区域

対象とする河川において想定し得る最大規模の降雨により河川が氾濫した場合に、浸水が想定される区域のことです。

#### ○ 垂直避難

急激な降雨や浸水により屋外での歩行等が危険な状態になった際に、浸水による建物の倒壊の危険がない場合に、自宅や隣接建物の2階等へ緊急的に一時避難し、救助を待つことです。

#### ○ スプロール化

都市の急激な発展で、市街地が無計画に郊外に広がっていく現象のことです。

#### ○ 生産緑地地区

市街化区域内の農地で、良好な生活環境の確保に効用があり、営農を条件として固定資産税を宅地ではなく農地としての税率に減免されている農地として指定するものです。このうち、所有者等の意向を基に、市町村長が告示から30年経過するまでに指定できるものを「特定生産緑地」といいます。特定生産緑地に指定された場合、生産緑地地区の指定解除の申出ができる時期が、「生産緑地地区の都市計画の

告示日から 30 年経過後」から、10 年延期されます。10 年が経過する前であれば、改めて所有者等の同意を得て、繰り返し 10 年の延長ができ、従来の生産緑地に措置されてきた税制が継続されます。

### ○ 生物多様性

あらゆる種類の生き物が様々な環境で、相互につながりあいながら存在していることです。

## 《 た 行 》

### ○ 耐震基準

建築物の設計において適用される地震に耐えることのできる構造基準のことで、昭和 56 年 5 月 31 日までの建築確認において適用されていたものを「旧耐震基準」、昭和 56 年 6 月 1 日以降を「新耐震基準」といいます。新耐震基準は、震度 6 強～7 程度の揺れでも倒壊しないような構造基準として設定されています。木造住宅については、平成 12(2000)年 6 月 1 日以降は、新たな耐震基準が設定されています。

### ○ 多摩よこやまの道

万葉集に「多摩の横山」と詠まれた多摩丘陵の尾根部に位置し、全長は約 10km にもおよびます。平成 27(2015)年には、新日本歩く道紀行 100 選「歴史の道」にも認定されました。

### ○ 地区計画

ミニ開発や無秩序な市街化を防ぎ、良好な市街地の環境を形成し、保全するため、建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠などに関する制限や道路、公園・緑地などの確保を、特定の地区の計画として、都市計画により

定めるものです。

### ○ 超高齢社会

65 歳以上の人口（老年人口）が総人口（年齢不詳を除く）に占める割合（高齢化率）が 21%超の社会のことです。なお、65 歳以上人口の割合が 7%超で「高齢化社会」、同割合が 14%超で「高齢社会」といいます。

### ○ 低未利用地

適正な利用が図られるべき土地であるにもかかわらず、長期間に渡り利用されていない「未利用地」と、周辺地域の利用状況に比べて利用の程度（利用頻度、整備水準、管理状況など）が低い「低利用地」の総称をいいます。

### ○ 田園住居地域

平成 30(2018)年度の都市計画法等の改正で新設された用途地域の 1 つです。住宅と農地が混在し、両者が調和して良好な居住環境と営農環境を形成している地域を、あるべき市街地像として都市計画に位置付け、開発や建築規制を通じてその実現を図るものです。

### ○ 特定空家

空家等対策の推進に関する特別措置法に定める、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態、その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等のことです。

### ○ 特別用途地区

都市計画法に基づく地域地区の一

種です。用途地域を補完するもので、特別の目的から特定の用途の利便の増進又は環境の保護等を図るため、建築基準法に基づき地区の特性や課題に応じて地方公共団体が定める条例で建築物の用途にかかわる規制の強化又は緩和を行うために定める地区です。

本市では、「特別業務地区」、「特別産業地区」、「特別工業地区」が条例で定められています。

### ○ 特別緑地保全地区

都市緑地法に基づき、豊かな緑を未来へ継承するために、都市において良好な自然的環境を形成している緑地を指定するものです。

税金の優遇等により樹林地を所有する負担を軽減することができる一方、建築行為や木竹の伐採など、緑を守るために支障となる行為に対しては制限がかかります。

### ○ 都市機能

交通・輸送網、商業、福祉、医療、教育、行政サービスなど、都市における活動に必要な機能のことです。

### ○ 都市基盤

道路網、鉄道、河川・運河、上下水道、エネルギー供給施設などの生活・産業基盤や、学校、病院、公園などの公共施設を指します。

### ○ 都市計画区域

市町村の行政区域にとらわれず、現在及び将来の都市活動に必要な土地や施設が相当程度その中で充足できる範囲を、実質上一体の都市として整備、開発及び保全する必要のある区域のことです。多摩市は稲城市と同じ都市計画区域となっています。

### ○ 都市施設(都市計画道路、都市計画公園・緑地)

都市計画法第11条に基づき、都市計画として定められる道路、公園、緑地、ごみ焼却場、河川及び一団地の住宅施設等のことです。このうち、都市計画決定された道路のことを「都市計画道路」、都市計画決定された公園や緑地のことを「都市計画公園・緑地」といいます。

### ○ 都市農地

一般的に都市に存在する農地のことです。東京都では通常、市街化区域内にある農地を指しています。国では、都市的な土地利用が進んだ地域の内部及び周辺の農地を「都市農地」としています。

### ○ 土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域

土砂災害が発生した場合に、住民の生命または身体に危害が生ずるおそれがあると認められる区域で、土砂災害を防止するために警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域を「土砂災害警戒区域」、建築物の損壊が生じ住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる区域を「土砂災害特別警戒区域」としています。

### ○ 土地区画整理事業

土地区画整理法に基づき、公共施設の整備改善および宅地の利用増進を図るために行われる土地の所有者らによって道路や公園などの公共施設を整備しつつ各所有地の区画形質を変更して良好な市街地を形成する事業のことです。多摩ニュータウンでは団地等の区域(新住宅市街地開発事業)

以外の区域は土地区画整理事業で開発されています。

## 《 は 行 》

### ○ ハザードマップ

自然災害による被害の軽減や防災対策に使用する目的で、被災想定区域や避難場所・避難経路等の防災関係施設の位置等を表示した地図のことです。

### ○ バリアフリー

身体障がい者や高齢者などが社会生活を営むうえで支障がないように施設を設計することです。

### ○ 復興まちづくり

大規模な災害が発生し、まちに甚大な被害が発生した場合、まちや生活を再建するために「復興」を進める必要があります。まちを「復興」ということは、まちを元の姿に戻すことではなく、「被災前よりも災害に強く活力のあるまち」へと再建することです。

### ○ 不燃化

建築物の建替えの際に耐火建築構造または準耐火建築構造にすることです。

## 《 ま 行 》

### ○ ミニバス

市内の交通不便地域の解消と高齢者や障がい者などの公共交通の利便を高めるため、路線バスの補完対策として導入するものです。公共公益施設への足として、また地域住民相互の交流・コミュニティの育成・高齢者や障がい者などにとって利用しやすいもの

のとして考慮され、多摩市がバスの運行事業者へ運行経費に一部を補助し、運行するものです。

### ○ モビリティ

動きやすさ、移動性、機動性のことです。交通分野では、人が社会的活動のために交通（空間的移動）をする能力を指します。

## 《 や 行 》

### ○ 谷戸

丘陵地が侵食されて形成された谷状の地形のことです。また、そのような地形を利用した農業とそれに付随する生態系を指すこともあります。

### ○ ユニバーサルデザイン

文化・言語・国籍の違い、老若男女といった差異、障害・能力の如何を問わずに、できるだけ多くの人が利用することができる施設・製品・情報の設計（デザイン）のことで、バリアフリーを拡張した考え方です。

### ○ 容積率

建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合のことです。

### ○ 用途地域

都市計画として定める土地利用の規制手法で、住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるもので、13種類あります。用途地域が指定されると、それぞれの目的に応じて、建てられる建築物の種類や規模（建ぺい率や容積率）が決められます。

## 《 ら 行 》



## ○ ライフライン

電気、ガス、上下水道、電話、通信など、都市機能を維持し人々が日常生活を送る上で必須の諸設備のことです。

## ○ 流域治水

地球温暖化に伴う気候変動がもたらす水災害の激甚化・頻発化等を踏まえ、堤防の整備、ダムの建設・再生などの河川対策をより一層加速するとともに、流域（雨水が河川に流入する地域、集水域ともいう）の全域で、氾濫域（河川等の氾濫により浸水が想定される地域）における水害対策の強化とともに、山林、農地や全ての市街地の土地利用や施設、建物で雨水の地盤への浸透や一時的な貯留によって、河川への流出を抑制するなど、流域に関わるあらゆる関係者が協働して水災害対策を行う考え方のことです。

## 《 わ 行 》

## ○ ワークショップ

学びや創造、問題解決やトレーニングの手法のことです。参加者が自発的に作業や発言をおこなえる環境が整った場において、ファシリテーターと呼ばれる司会進行役を中心に、参加者全員が体験するものとして運営されます。

## 《 そ の 他 》

## ○ AI(アイ・アイ)

【Artificial Intelligence】

人間の思考プロセスと同じような形で動作するプログラム、あるいは人間が知的と感じる情報処理・技術とい

った広い概念のことで、「人工知能」と同義に使われることが多いです。

## ○ CN(カーボンニュートラル)

【Carbon Neutral】

温室効果ガスの排出量と吸収量を均衡させることです。

## ○ DX(デジタルトランスフォーメーション)

【Digital Transformation】

ICTの浸透が人々の生活をあらゆる面でより良い方向に変化させるという概念です。

## ○ GX(グリーントランスフォーメーション)

【Green Transformation】

これまでの化石エネルギー（石炭や石油など）中心の産業構造・社会構造から、CO<sub>2</sub>を排出しないクリーンエネルギー中心に転換することを意味します。

## ○ ICT(アイシーティー)

【Information and Communication Technology】

コンピューターやインターネットなどの情報通信技術のことです。オープンデータ（機械判読に適したデータ形式で、二次利用が可能な利用ルールで公開されたデータであり、人手を多くかけずにデータの二次利用を可能とするもの）の活用も含まれます。

## ○ IoT(アイオーティー)

【Internet of Things】

自動車、家電、ロボット、施設などあらゆるモノがインターネットにつながり、情報のやり取りをすることで、モノのデータ化やそれに基づく自動化等が進展し、新たな付加価値を生み出すものです。



## ○ MaaS(マース)

### 【Mobility as a Service】

地域住民や旅行者一人一人のトリップ単位（出発地から目的地までの移動）での移動ニーズに対応して、複数の公共交通やそれ以外の移動サービスを最適に組み合わせて検索・予約・決済等を一括で行うサービスのことです。観光や医療などの目的地における交通以外のサービス等との連携により、移動の利便性向上や地域の課題解決にも資する重要な手段となるものです。

## ○ ZEV(ゼロエミッションビークル)

### 【Zero Emission Vehicle】

排出ガスを一切出さない電気自動車や燃料自動車、プラグインハイブリッド自動車を指します。

## ○ ZEH(ゼッチ)

### 【Net Zero Energy House】

建物の外壁や屋根など外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した住宅のことです。

## ○ ZEB(ゼブ)

### 【Net Zero Energy Building】

快適な室内環境を実現しながら建物で消費する年間の一次エネルギーの収支をゼロにすることを目指した建物のことです。

ZEB は非住宅（事務所、学校等）を対象とするのに対し、ZEH は住宅を対象としています。



# 多摩市都市計画マスタープラン

令和7(2025)年3月

多摩市 都市整備部 都市計画課  
〒206-8666 東京都多摩市関戸6丁目12番地1

印刷物番号

6-43

