

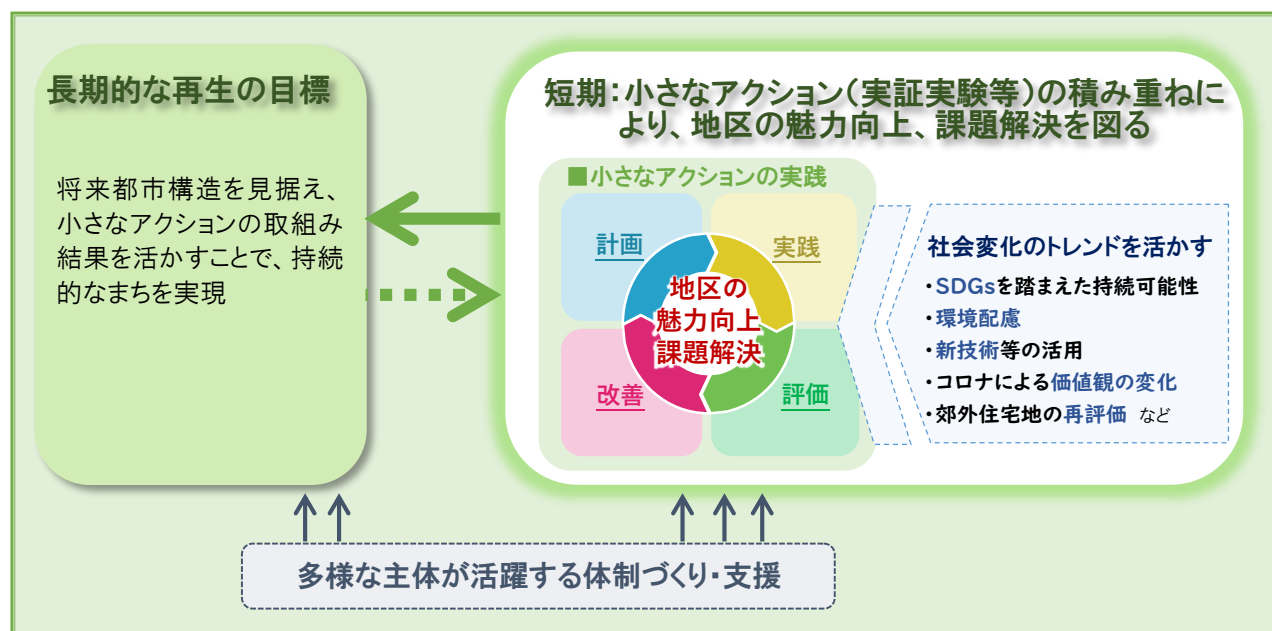
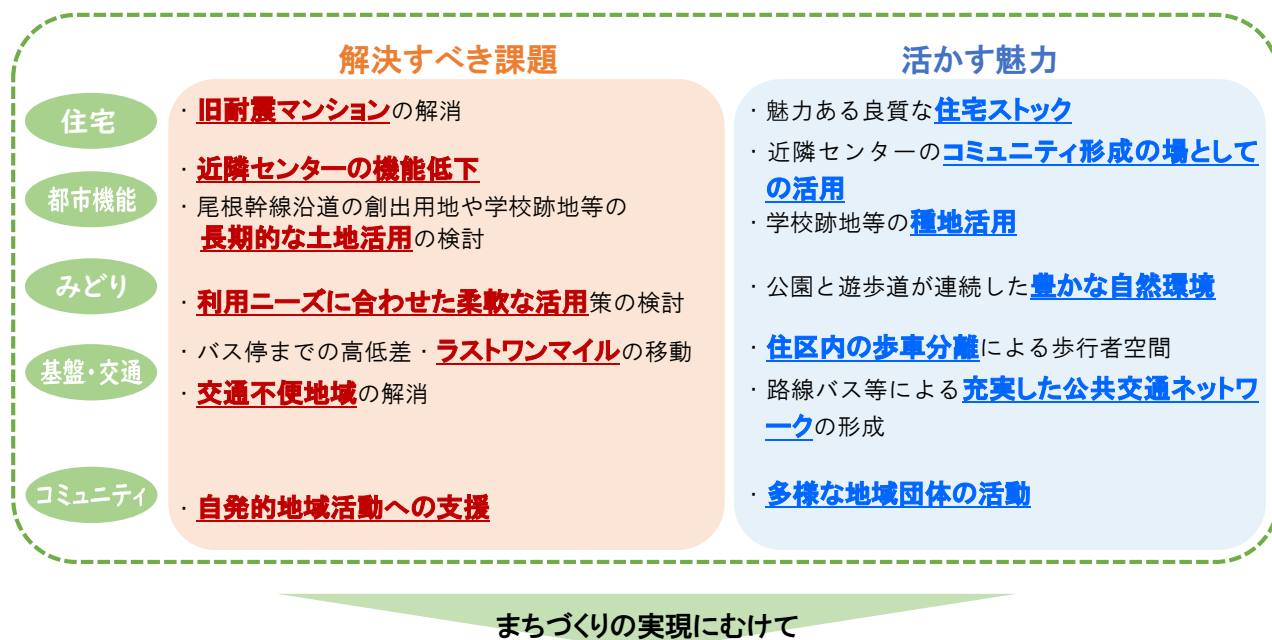
4 愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等のまちづくり計画

4-1. 本地区におけるまちづくりの「方向性」と「再生の目標」

(1) 本地区におけるまちづくりの「方向性」

2章及び3章で整理した、地区の現状と社会変化を踏まえ、本地区は、既存資源の活用や新技術等の活用に配慮した、地区の魅力向上と課題解決を図ることで、地区ならではの魅力ある住まいや環境の実現を目指します。

まちづくりの実現に向けては、昨今の見通しづらい社会変化を考慮し、長期的なまちの将来像を描きながらも短期的な小さなアクション（実証実験等）を積み重ねることで、流動的な社会変化に対応したまちづくりを推進するものとします。



（２）本地区における「再生の目標」と「まちづくりの方針」

１）再生の目標

愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等は、駅の間に位置し、多摩市ニュータウン区域内においても市場変動が読みにくいエリアである一方、地区内の豊かな自然環境やゆとりある分譲住宅を中心とした住空間、多彩な地域活動が魅力的なエリアです。

地区の再生においては、既存の資源を活用しながら新たなニーズを小さな取組の中で掘りおこし、発信していく事で、個性あるまちの魅力を磨き、持続的で活力あるまちづくりの実現を目指し、以下にまちづくりの目標を設定します。

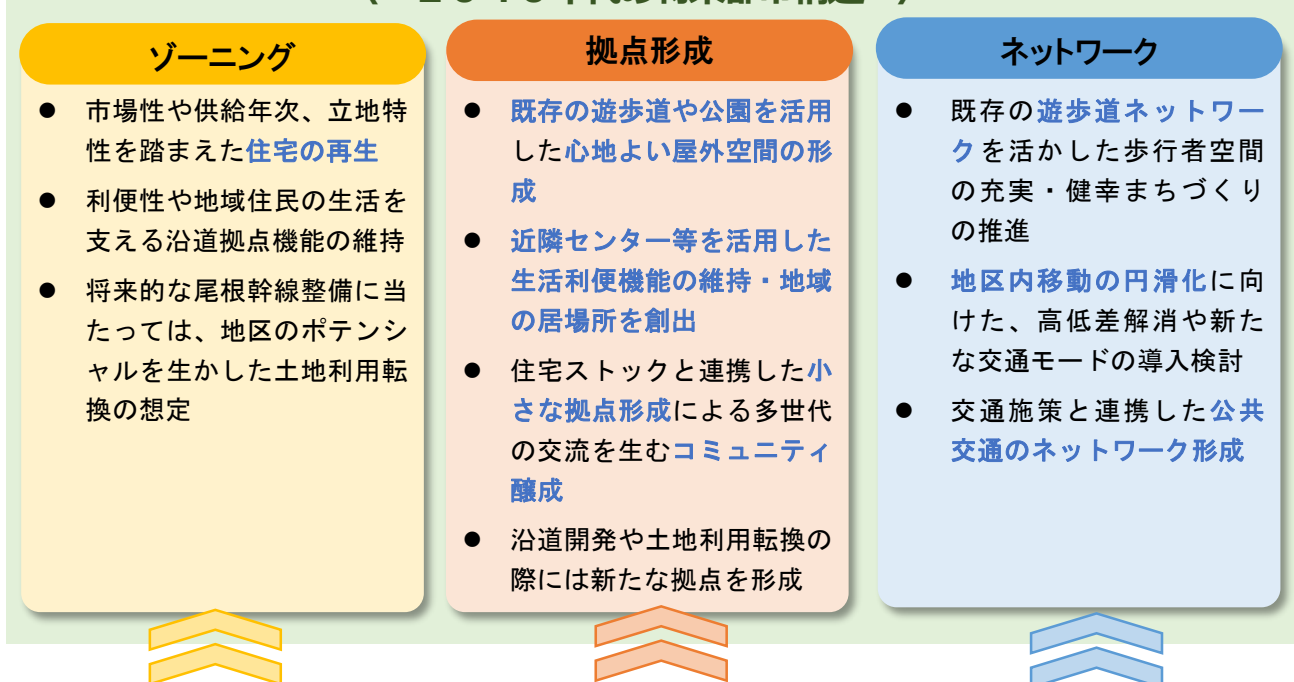
多摩ニュータウンの多彩な魅力を引き出し発信する “クリエーション”エリア

- 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おこす**
- **小さな取組み**を積み重ねながら、**多彩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

２）まちづくりの方針

再生の目標に向け、「ゾーニング」「拠点形成」「ネットワーク」の３つの切り口からまちづくりの方針を設定するとともに、リーディングプロジェクト等による小さなアクションを積み重ねることで、2040年代の将来都市構造の実現を目指します。

〈 2040年代の将来都市構造 〉



〈 リーディングプロジェクト等による具体的な取組みの実践 〉

住宅

近隣センター

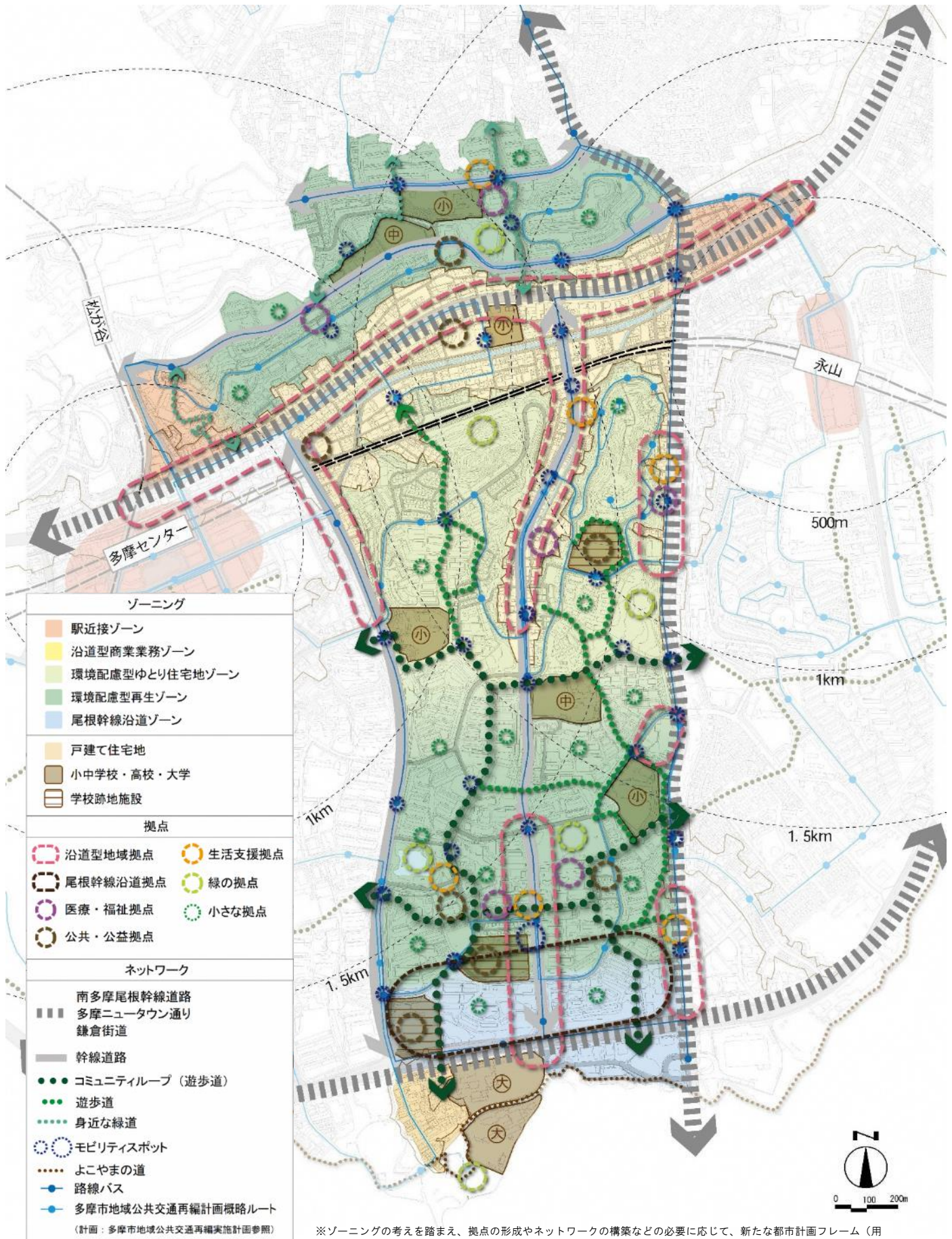
公園

遊歩道

交通

尾根幹線

3) 将来都市構造イメージ図



※ゾーニングの考えを踏まえ、拠点の形成やネットワークの構築などの必要に応じて、新たな都市計画フレーム（用途地域、容積率、高さ、密度等）や地区計画の導入を検討します。

※拠点やネットワークの位置は目安として示しています。

※大規模開発等の際は、事業者・住民と協働で具体化を目指します。

4-2. 将来都市構造イメージの実現に向けた「まちづくりの方針」

(1) ゾーニング

1) ゾーニングの考え方

ゾーニングは、全体計画及び駅からの距離や不動産の市場性、広域ネットワークの変化などを踏まえ、将来動向や現状の土地・建物利用状況を勘案した設定とします。

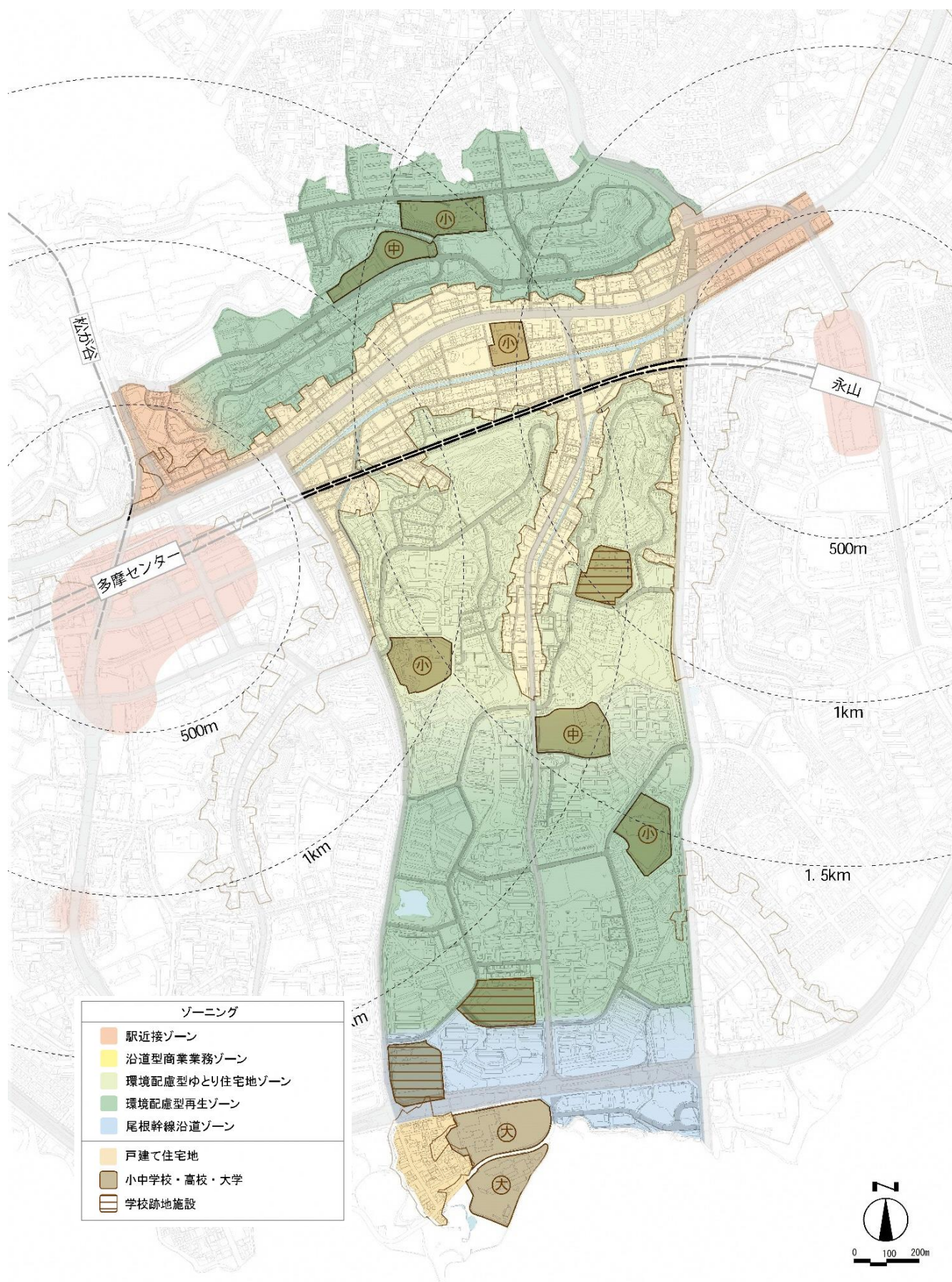
- 住宅地においては、市場性や供給年次・立地特性を考慮した活用をベースとし、住宅ストック活用を中心としたゾーニング設定とします。
- 区画整理エリアは、現状の利便性や地域住民の生活を支える沿道拠点機能の維持を図ります。
- 将来的な尾根幹線沿道の整備に当たっては、地区のポテンシャルを活かした土地利用転換を想定します。

2) ゾーニングの方針

■ ゾーンごとの土地利用の考え方

ゾーン	凡例	対象	土地利用の方向性
駅近接ゾーン		駅より概ね 500m 圏内で駅への経路が比較的確保されたエリア	・ 永山駅及び多摩センター駅に近接した立地と豊かな自然環境・良質な住宅ストックを活かし、 <u>住環境と利便性を重視するような若い世帯の定着・誘導</u> を行う。
沿道型商業・業務ゾーン		ニュータウン通り周辺の区画整理エリア	・ 利便性の充実や、働く場、地域住民の生活を支える <u>沿道拠点機能の維持・活用</u> を図る。
環境配慮型ゆとり住宅地ゾーン		貝取・豊ヶ丘北部の比較的新しい分譲マンションが多く集積しているエリア	・ 良好な住環境、比較的駅に近接している立地を活かし、 <u>リノベーション等による住宅ストックの価値向上</u> を図ることで、ゆとりあるライフスタイルを志向する世帯の定着・誘導を行う。
環境配慮型再生ゾーン		主に駅から概ね 1 km 以上の賃貸・分譲団地	・ 供給年代による住宅ストックのスペック・立地・市場性を踏まえ、 <u>改善・建替え・集約等</u> により付加価値が向上する再生を促進する。 ・ 将来的な住宅需要に応じた再編によって、生み出される <u>創出用地は、地域まちづくりに資する活用を目指す。</u>
尾根幹線沿道ゾーン		主に尾根幹線沿道のエリア	・ 諏訪・永山沿道エリアの動向を注視しつつ、鎌倉街道交差点部の沿道ポテンシャルやサービスインダストリー地区・大学・公園等の周辺既存施設と連携した <u>多摩ニュータウンの魅力や活用を高める、賑わい・雇用・イノベーションを創出する土地利用転換</u> を図る。

3) ゾーニング図



(2) 拠点形成

1) 拠点形成の考え方

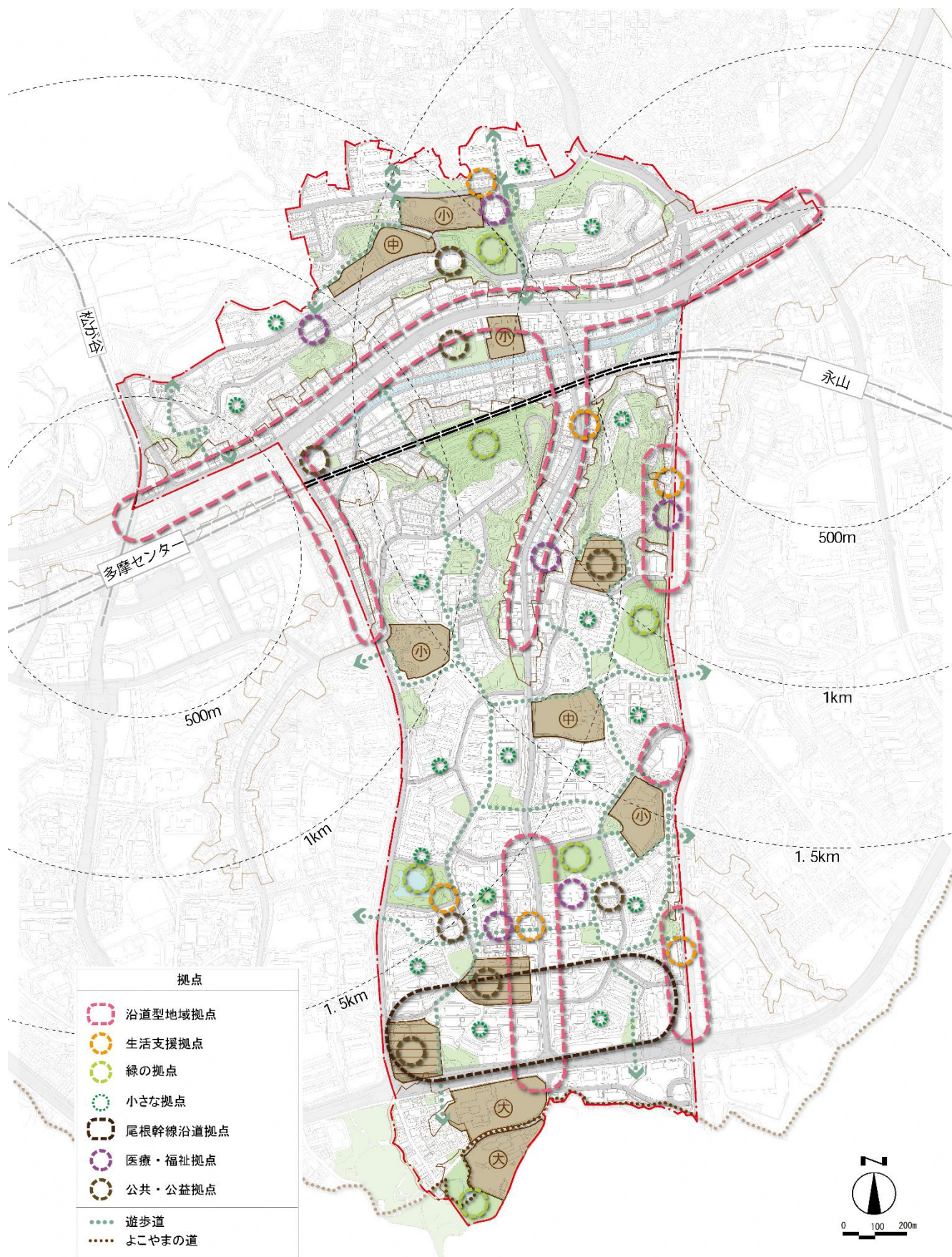
拠点は、ゾーンごとに立地に応じた既存資源の活用を中心とした様々な機能の拠点形成を図ります。

- 既存の遊歩道や公園等は、緑の拠点として心地良い屋外空間形成を図ります。
- 近隣センターは既存建物を活用した多様な生活拠点として、生活に密着した機能を中心に地域の居場所を創出します。
- 住宅ストックと連携し、団地内の集会所や屋外空間は、小さな拠点として、多世代の交流を生むコミュニティ醸成の場として活用を図ります。
- 沿道開発や土地利用転換の際には新たな拠点の形成を目指します。

2) 拠点形成の方針

拠点	凡例	方針
沿道型 地域拠点		・区画整理エリアでは、<u>沿道商業の充実により地域住民の生活を支え、多様な機能立地による職住近接の実現</u>を図る。 ・近隣センター周辺では、将来の更新の際に車アクセス性の向上や高低差解消を図るとともに、沿道の施設とも連携することで、歩行者だけでなく自動車での来訪者も取り込んだ再生を目指す。
生活 支援拠点		・日常利用のスーパーやコンビニ等の<u>生活利便施設は機能維持</u>を図る。 ・施設の利活用や更新に合わせ、広場や遊歩道等の屋外空間活用を推進し、<u>地域の居場所づくりを行う</u>。
緑の拠点		・公園の特徴を踏まえて、<u>公民が連携した柔軟な利活用や維持保全</u>を図る。
小さな 拠点		・団地内の集会所や屋外空間等は、<u>多様な世代が集まるコミュニティを醸成する場</u>として活用し、遊歩道沿いに設けるなどで、地域に開放した空間づくりを推進する。
尾根幹線 沿道拠点		・将来的に多摩ニュータウンの魅力や活用を高める、賑わい・雇用・イノベーションを創出する土地利用の実現を目指す。
医療 福祉拠点		・<u>現在の医療・福祉サービスの維持</u>とともに高齢者の身近な見守り・支援を行う<u>医療・福祉機能の充実を推進</u>する。
公共 公益拠点		・<u>既存施設の活用をはじめ</u>、学校跡地等の低未利用の公有地において、時代の変化に応じた柔軟な活用を推進する。 ・地域コミュニティ活動に限らず、テレワークやweb会議室等の場としての活用など、個人利用の多様なニーズに応える場の形成を目指す。

3) 拠点図



(3) ネットワーク

1) ネットワークの考え方

良質な都市基盤を活用し、道路・遊歩道等の場所の特性に応じた移動のネットワークを形成します。

- 南多摩尾根幹線道路の4車線化による新たな交通需要を踏まえながら、多摩市地域公共交通再編実施計画に基づく公共交通ネットワークの充実を目指します。
- 地区内の遊歩道ネットワークを活かした歩行者空間の充実を図ります。
- 既存ネットワークと連携し、更なる地区の内移動の円滑化に向けて、高低差解消や移動支援を図る新たな交通モードの導入を検討します。

2) ネットワークの方針

場所		方針
南多摩 尾根幹線道路		・ <u>南多摩尾根幹線道路の4車線化による沿道ポテンシャルの向上を踏まえた土地利用転換を図り、産業・研究・スポーツ・商業など特徴的な拠点を形成</u>し、市内他拠点や周辺市と繋がる広域的なネットワークを取り込む。また、このネットワークと連携した地区内のバスルートも検討する。 ・ 広幅員を活かしたスポーツサイクル等の走行を推進する。
多摩ニュータウン通り、鎌倉街道、幹線道路		・ 周辺市とネットワークする多摩ニュータウン通りや鎌倉街道は、南多摩尾根幹線道路の4車線化に伴う<u>交通需要の変化に対応した公共交通の充実化の検討</u>を行う。 ・ 幹線道路は歩行者・自転車が安全に通行できるような道路空間を必要に応じて検討する。 ・ 将来的には、駅までの移動の円滑化を図るようなパーソナルモビリティの走行位置としても想定する。
遊歩道・ コミュニティ ループ (自転車歩行者専用道路)		・ 遊歩道は、<u>各拠点を繋ぎ、安心して快適な歩行者空間として維持・更新</u>する。また、ベンチの設置等で滞留空間や休憩場所を設け、各拠点との一体的な空間形成を図ることで、健幸まちづくりの推進を目指す。 ・ バス停や他の地区と繋がる遊歩道は「コミュニティループ」と位置づけ、モビリティの走行等による、<u>幹線道路沿いに立地するバス停までの移動手段の確保</u>を目指す。
身近な緑道 (愛宕地区)		・ 愛宕地区の身近な緑道は、段差の解消やリニューアル等を推進する。 ・ バス通りまでのアクセス経路として既存の緑道を活用する。
モビリティ スポット		・ エリア内に多様なモビリティが走行することを想定し、<u>交通結節点や主要幹線等にはモビリティスポットを設置することで、地域に開いた身近な交流を促す場を併設する。</u>

3) ネットワーク図

