

多摩市都市計画マスタープラン

～安全で活気と魅力あふれる都市 ^{まち}多摩～

概要版



平成25年改定

多摩市

都市計画マスタープランの目的と改定の背景

多摩市では、市の行政運営の基本となる「多摩市総合計画」に基づいて、様々な行政施策を進めています。総合計画は、本市における総合的な行政運営の方針を示すもので、福祉や教育などソフト面も含めた計画です。

これに対して、主にハード面に着目し、都市及び地域の望ましい都市像を明らかにし、都市計画として実現していくための方針を長期的な視点に立ってまとめたものが「都市計画マスタープラン」です。

また、都市計画道路や公園などハード面の整備計画や、用途地域や地区計画などの規制・誘導の手法に加え、実現に向けた市民参加の方向性などを描くものであり、市民と行政との協働のまちづくりを誘導していくための羅針盤としての役割を示すものです。

多摩市では、平成9年度に「多摩市都市計画マスタープラン」を策定し、主要重点施策に取り組んできています。

「多摩市都市計画マスタープラン」は、策定から10年以上経過し更新時期を迎えており、今回、「第五次多摩市総合計画」の策定、少子・高齢化の進行など社会的背景の変化を踏まえ、「若い世代を呼び込むまちづくり」や「高齢者が元気に活躍できるまちづくり」、「駅を中心とした誰もが利用しやすいまちづくり」など、持続可能なまちづくりを推進するため、改定を行ったものです。

“まもりたい” まちの魅力

豊かな自然的環境と歴史・文化

多摩市は、多摩丘陵の面影となる昔ながらのみどりとしての樹林地や農地等があり、多摩川や乞田川などの河川が流れており、多くの市民が豊かな自然的環境を本市の大きな魅力と感じています。

また、まちの歴史や文化は、今後も大切にすべき資源となっています。

整備された都市基盤

多摩市は、道路や公園、上下水道等の公共施設が充実し、都心や周辺都市への交通アクセスが確保されるなど、都市基盤がおおむね整っています。

高度に整備された都市基盤の活用により、交通に関わる安全性や利便性を備えたまちになっています。

ゆとりある住環境

多摩市は、ゆとりある住環境が形成され、公園や緑道がつながり、自然と調和した街並みなどの環境の良さが伺えます。

このように、良好な住環境の形成と豊かな自然と調和したまちづくりの実現により、これからも住み続けたいという愛着のある成熟したまちになっています。

活発な市民のまちづくり活動

古くからの地元住民とともに、ニュータウン開発により全国からよりよい住環境を求めて多くの市民が集まり、多摩市独自のコミュニティが形成されています。

市民の社会貢献意識は高く、地域活動への参画が多くなっており、まちづくりに関わる活動の市民参加も広がっています。

まちづくりの課題

◆少子・高齢化への対応

人口特性としていわゆる団塊世代などの割合が多く、少子・高齢化が急激に進行しています。

このため、少子・高齢化への対応として、『高齢者や子育て世代などに対応した住宅』、『高齢者や子育て世代などに配慮した都市機能の集約配置』、『元気な高齢者などが身近で活躍できる場』が必要となっています。

◆多摩ニュータウンの再生

多摩ニュータウンは初期入居から40年が経過し、同時期に計画的に整備された住宅や都市基盤施設の老朽化が進行しています。

また、日常的な買い物の場として近隣センターが整備されていますが、利用者の減少や空き店舗の増加が顕著となっています。

一方、新住宅市街地開発事業区域内の第一種中高層住居専用地域では、低中密度で計画された中層集合住宅などにより、ゆとりある住環境が形成されており、更新の際にも良好な住環境を維持するため、容積率等の見直しが求められています。

このため、多摩ニュータウンの再生として、『多様な需要に対応する住宅への更新や道路、公園、公共下水道等の機能維持』、『時代要求に適合した近隣センターのあり方の検討』、『良好な住環境を維持するための容積率等の見直し』が必要となっています。

◆自然的環境の保全と歴史・文化の継承

多摩丘陵の面影となる昔ながらのみどりとしての樹林地や農地等と、整備された公園・緑地、街路樹等が連担しています。

このため、自然的環境の保全と歴史・文化の継承として、『樹林地や農地の永続的な保全』、『防犯や交通安全との調和に配慮した公園・緑地、街路樹の保全』、『継承されてきた歴史や文化の魅力が損なわれないよう留意』が必要となっています。

◆移動困難者、活動制約者への対応

高齢化の進行とともに、移動や活動にあたってハンディキャップを負う人たちの増加が想定されます。

このため、移動困難者、活動制約者への対応として、『高齢者や障がい者などの移動に配慮した都市基盤の整備』、『坂や傾斜の多い地形に配慮した身近な交通機関の充実』、『利用者に配慮した公共公益施設の施設整備』が必要となっています。

◆災害に対する備え

阪神・淡路大震災の教訓から、耐震化などを総合的に取り組んできましたが、東日本大震災は、従来の災害の概念に収まらない未曾有の大震災となりました。

このため、災害に対する備えとして、『災害に強いまちづくり』、『災害が発生しても速やかに復旧・復興が可能となるような防災まちづくりへの取り組み』が必要となっています。

まちづくりの将来像

安全で活気と魅力あふれる都市 まち 多摩

多摩市が持続的に発展していくためには、豊かな自然的環境を守りつつ、多摩地域の拠点都市としての活力の維持・向上を図ること、少子・高齢化などの動きに対応しつつ、若い世代など、誰もが安全に、そして快適に暮らせる、活気と魅力にあふれた都市の実現を目指すことが重要となります。

まちづくりの基本方針

1 都市基盤の整備と維持管理の方針

- ・道路・橋りょう、公共下水道などの都市基盤について、適正な維持・管理を計画的に推進します。
- ・広域交通を処理する幹線道路から身近な生活道路まで、道路機能に応じた整備を行い、望ましい道路網を形成します。
- ・歩行者の安全性・快適性に配慮した人にやさしい道づくりとともに、長寿命化に配慮した環境にやさしい都市基盤づくりに留意します。
- ・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に、都市施設や土地利用のあり方などについて、東京都と連携しながら、その見直しについて検討していきます。

2 交通ネットワーク充実の方針

- ・広域公共交通と市内公共交通について、双方の公共交通体系の充実を図ります。
- ・鉄道やモノレールの駅周辺など、「交通結節点」の機能強化を図ります。
- ・歩行者や自転車及安全・快適に利用できるネットワークづくりを強化します。

3 にぎわいづくり（商業・産業・業務）の方針

- ・にぎわいのあるまちづくりを実現する観点から、駅周辺の拠点地区や幹線道路沿道などにおいて、商業・産業・業務機能の集積を図ります。
- ・広域拠点のうち、駅に隣接した広域型商業・業務地においては、住機能の導入など複合利用の望ましいあり方を検討します。
- ・新住宅市街地開発事業区域内の近隣センター地区は、時代を反映したくらしの拠点を目指します。

4 住宅・住環境の保全・整備の方針

- ・地域特性や都市基盤の整備状況などを総合的に踏まえ、各地域にふさわしい住宅づくり、住環境づくりを考慮し、住環境の保全や整備・改善、住宅ストックの維持・更新を促進します。
- ・誰もが安心して住むことのできる住宅づくりや、ライフステージに合わせた長く住み続けられる住宅づくりを促進します。

5 水とみどりの都市環境づくりの方針

- ・貴重な水環境や保水の源である樹林地、農地などの保全と育成に努め、河川・水路とともに「みどりのネットワーク」の形成を図ります。
- ・公園・緑地は、環境保全、レクリエーション、美しい景観形成や防災などに寄与することから、その確保に努めます。
- ・市民、事業者との協働等により、身近なみどりの創出、みどりの育成管理、環境にやさしいまちづくりに努めます。

6 景観づくりの方針

- ・土地利用施策などとの連携により、特に駅周辺の拠点地区や主要な幹線道路沿道、更新が進む住宅地において、本市を特徴づける魅力的な都市景観の形成を図ります。
- ・道路、公園などの公共施設は、まちの景観を構成する要素として先導的な役割を果たしていることから、より良い景観の維持・形成を図ります。
- ・多摩川や多摩丘陵に残された樹林地や原風景など、恵まれた自然的環境による水とみどりの空間を守り育てることで、自然的空間と都市空間が調和した快適で魅力ある都市景観の創出に努めます。

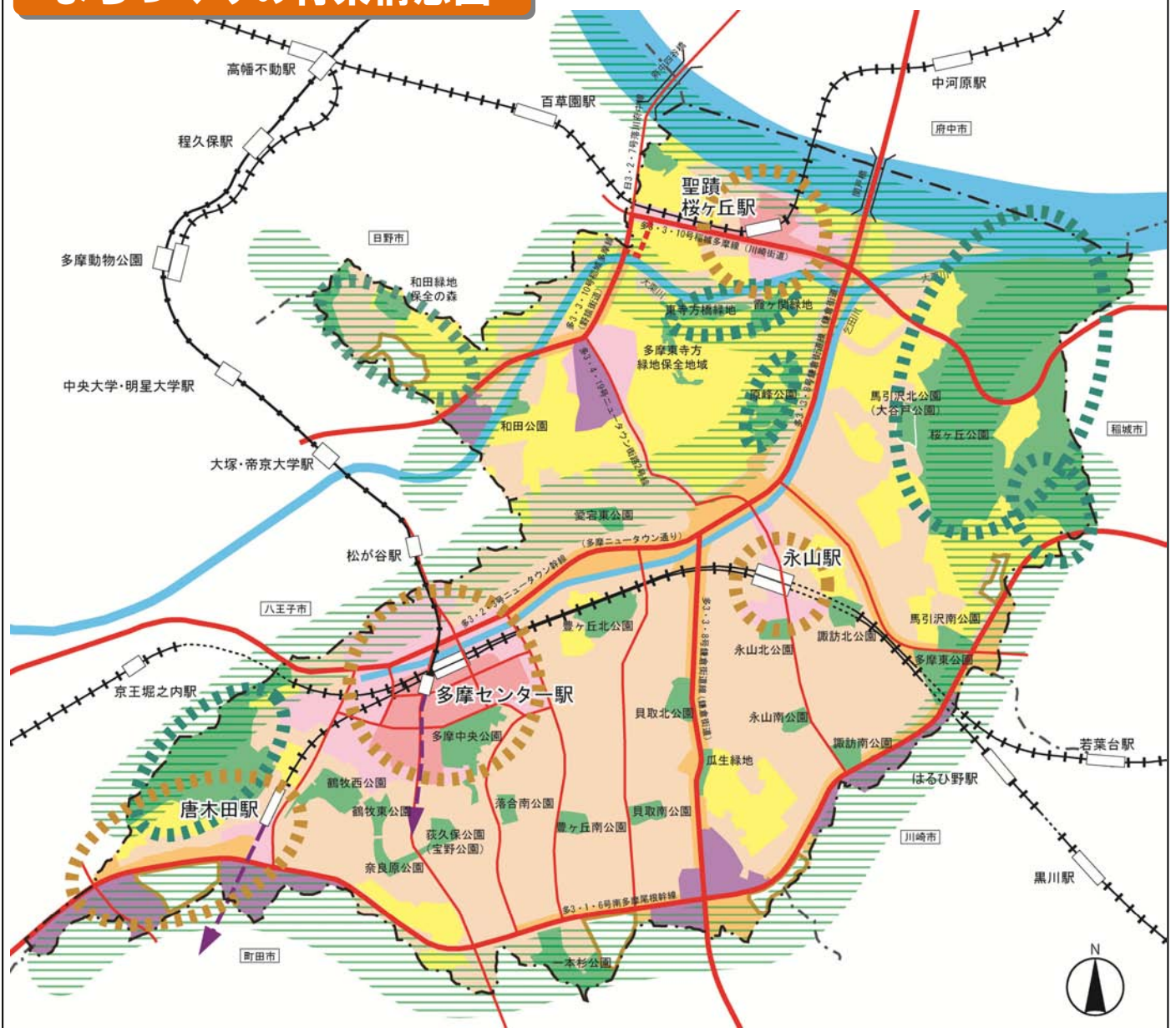
7 防災まちづくりの方針

- ・道路や橋りょうなどの都市基盤やライフラインの強化、避難所・避難場所の確保、建築物の耐震化や不燃化の促進などにより、安全に住むことができるまちづくりを目指します。
- ・洪水時の浸水など災害への備えとして、水害に強い都市形成を図ります。
- ・災害に強いコミュニティづくりの支援など、ソフト施策と連携した取組みを進めます。

8 福祉のまちづくりの方針

- ・すべての人が持てる力を発揮して元気に活躍できる社会(ユニバーサル社会)の実現を目指し、特に公共公益施設において、誰もが利用しやすい施設整備に努めます。
- ・住まいやその周辺環境の改善等により、快適に暮らせる都市環境づくりを目指します。
- ・安心して子育てができる環境の整備を図ります。
- ・世代を超えた交流の場の確保に取組みます。

まちづくりの将来構想図



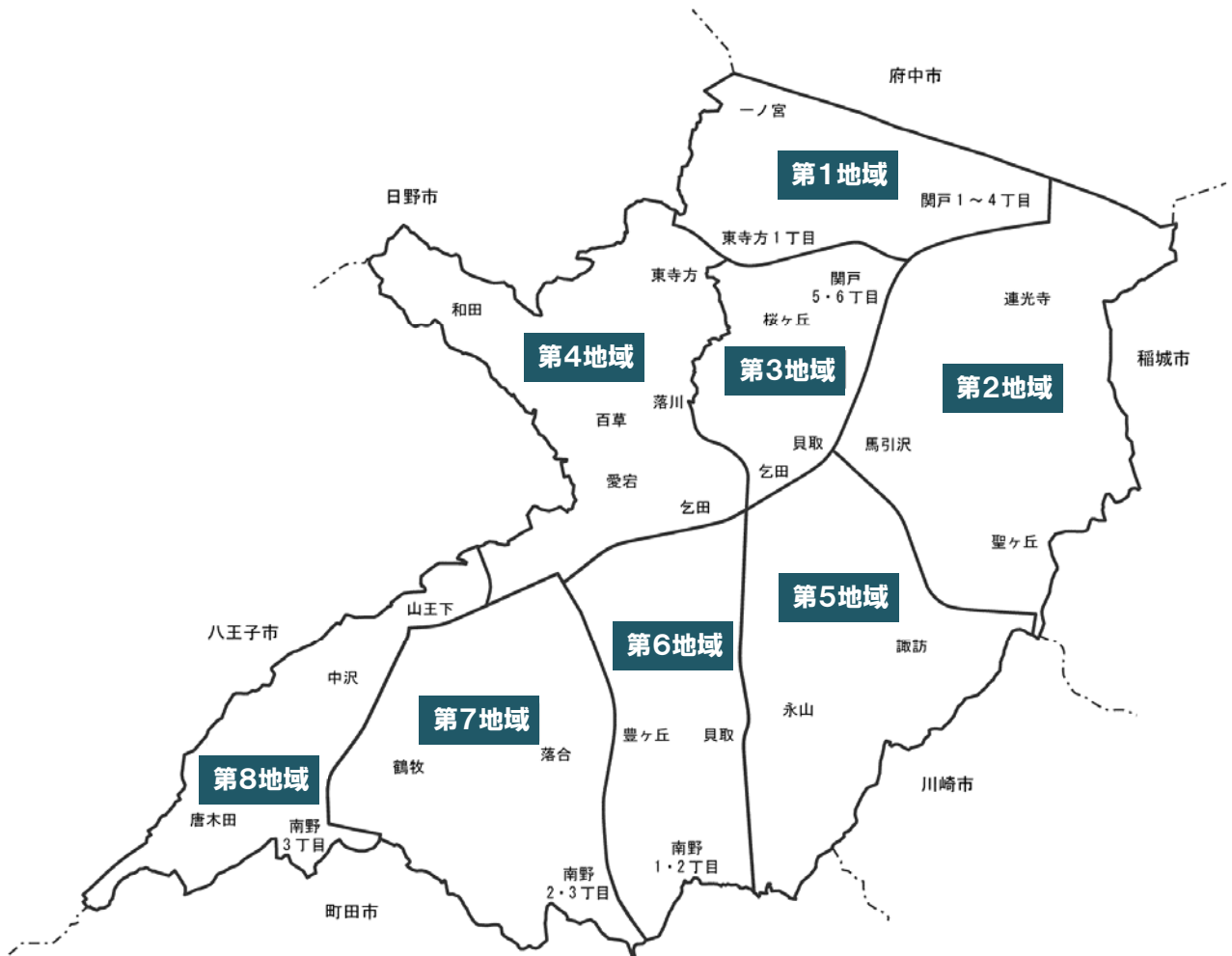
凡例	--- 行政界	複合型商業・業務地	中低層住宅地	みどりのネットワーク	++++ 鉄道
	● 広域拠点・連携拠点	沿道型商業・業務地	大学	— 広域幹線道路	--- モノレール
	● みどりの拠点	産業・業務地	主な公園・緑地・生産緑地等	— 補助幹線道路	--- 鉄道・モノレール(延伸)
	■ 広域型商業・業務地	低層住宅地	河川	--- 広域幹線道路(計画)	

地域別まちづくりの方針

まちづくりの基本方針に示した基本的な方向性を踏まえて、地域単位でより具体的な都市計画やまちづくりの方針を示す観点から、地域別構想（本計画においては、「地域別まちづくりの方針」と呼ぶ。）が必要となります。

地域別まちづくりの方針における単位は、町丁界や明確な地形地物による境界区分を基本とし、わかりやすさや政策の継続性等を考慮して、旧計画と同一のものとししました。

地域区分は、市を大きく下図に示す8つの地域に分けて、それぞれの地域ごとに、まちづくりの目標や方針を定めています。



凡例	広域拠点・連携拠点 みどりの拠点 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 低層住宅地 中低層住宅地 大学 主な公園・緑地・生産緑地等	主な公園（都市計画決定区域） 河川 広域幹線道路 広域幹線道路（暫定整備） 補助幹線道路	補助幹線道路（未整備） 親水化 緑道 歩行者専用道路 街路樹	鉄道 モノレール 鉄道・モノレール（延伸） 土地区画整理事業（施行済） 新住宅市街地開発事業（施行済）	再開発事業（施行済） 大規模宅地造成（施行済） 一団地の住宅施設（施行済） 地区計画 地域界
----	--	--	--	--	---	--

図上の道路・公園名称の（ ）は通称

第1地域 (一ノ宮、関戸1~4丁目、 東寺方1丁目)

地域の概況

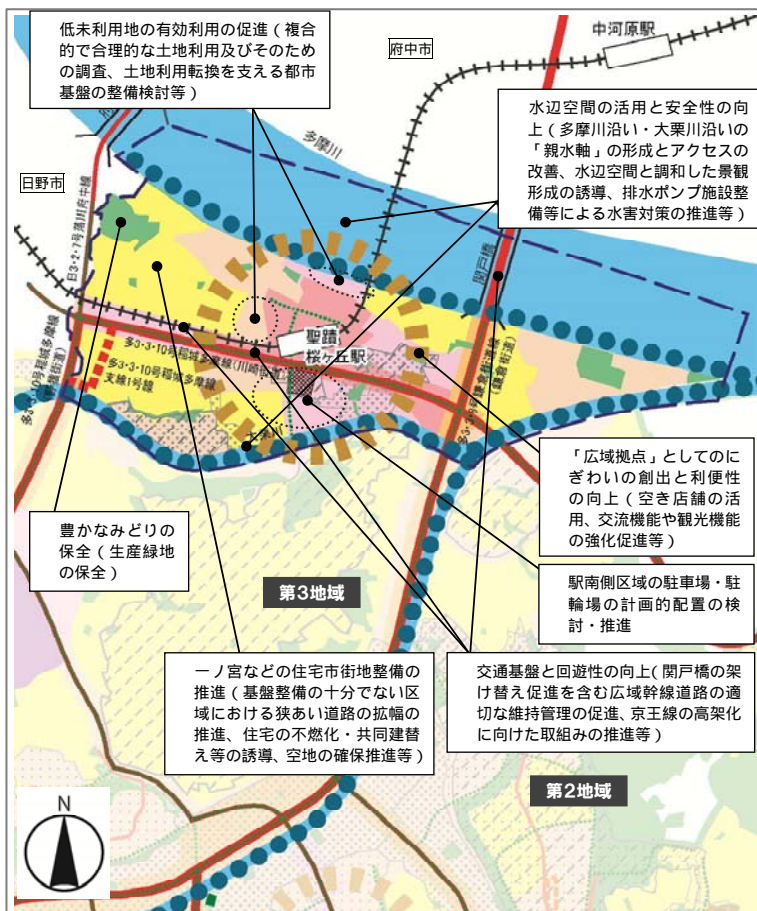
- ・市北部の多摩川沿いに位置する地域です。
- ・京王線の聖蹟桜ヶ丘駅があり、駅の周辺や幹線道路の沿道などの商業地を含み、住宅を中心として発展してきました。

まちづくりにおける基本課題

- ・聖蹟桜ヶ丘駅周辺の拠点機能の充実
- ・生活道路等の市街地環境の改善
- ・多摩川などの水辺空間の保全

まちづくりの基本的な方向性

多摩市の玄関口にふさわしい活気ある商業・業務地の形成を図ります。
安全・快適な住宅市街地の形成を図ります。



第2地域 (連光寺、馬引沢、聖ヶ丘)

地域の概況

- ・市東部の丘陵地とその周辺に広がる住宅地、南西部の多摩ニュータウン開発により整備された住宅地を中心とした地域です。

まちづくりにおける基本課題

- ・連光寺をはじめとした豊かなみどりの保全
- ・聖ヶ丘の近隣センターのあり方の検討

まちづくりの基本的な方向性

「緑の拠点」としてのみどりの保全を進めるなど、豊かなみどりを楽しめる住宅地の形成を図ります。



凡例	広域拠点・連携拠点 みどりの拠点 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 低層住宅地 中低層住宅地 大学 主な公園・緑地・生産緑地等	主な公園（都市計画決定区域） 河川 広域幹線道路 広域幹線道路（暫定整備） 補助幹線道路	補助幹線道路（未整備） 親水化 緑道 歩行者専用道路 街路樹	鉄道 モノレール 鉄道・モノレール（延伸） 土地区画整理事業（施行済） 新住宅市街地開発事業（施行済）	再開発事業（施行済） 大規模宅地造成（施行済） 一団地の住宅施設（施行済） 地区計画 地域界
----	--	--	--	--	---	--

図上の道路・公園名称の（ ）は通称

第3地域 （桜ヶ丘、関戸5・6丁目、 貝取、乞田）

地域の概況

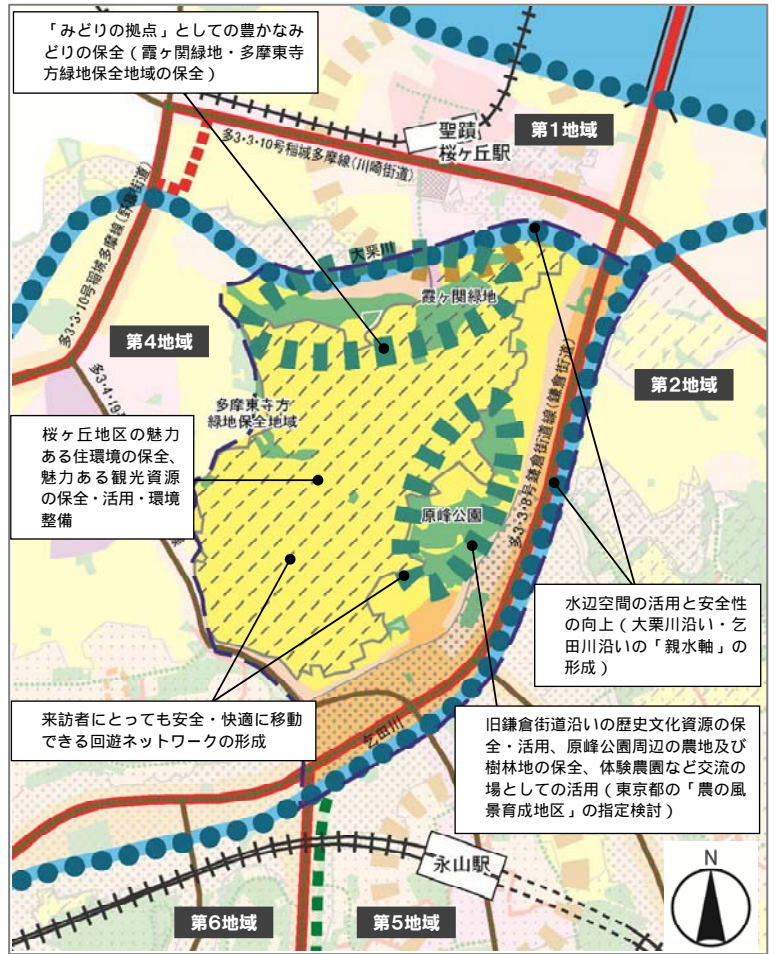
- ・市の中央部やや北側の、民間による大規模住宅地開発が行われた丘陵地を中心とした地域です。

まちづくりにおける基本課題

- ・魅力ある環境（アニメ映画のモデル地となっていること等）の保全
- ・歴史文化資源の維持、一体となった豊かなみどり（生産緑地等）の保全

まちづくりの基本的な方向性

豊かなみどりと地域資源を活かした住宅地の形成を図ります。



第4地域 （東寺方、落川、百草、和田、 愛宕、乞田）

地域の概況

- ・市北西部の複合市街地と、南部の多摩ニュータウン開発により整備された住宅を中心とした市街地からなる地域です。

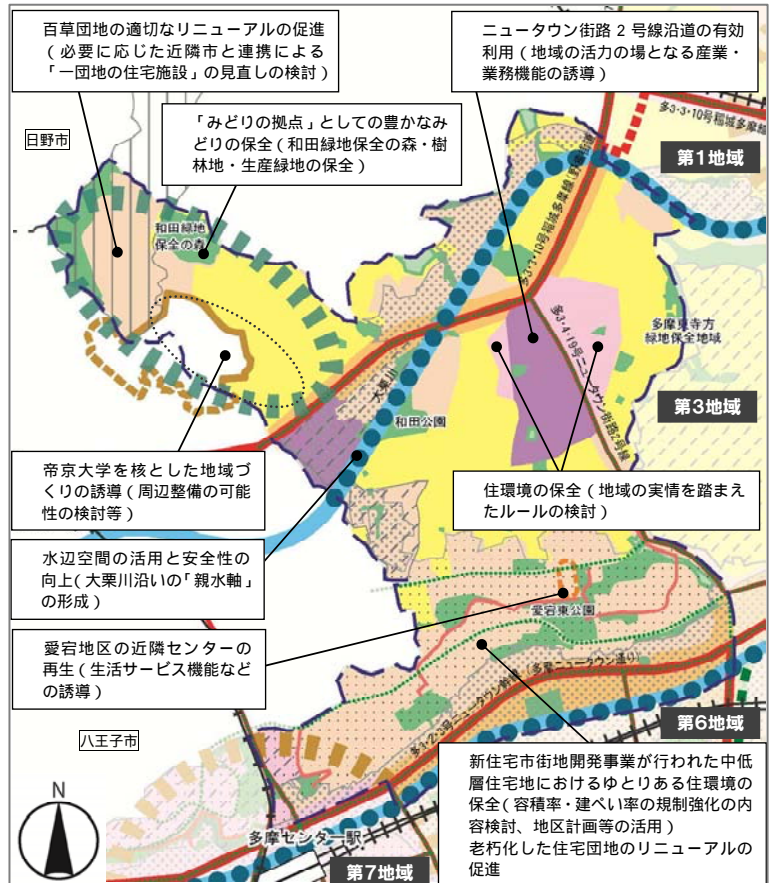
まちづくりにおける基本課題

- ・地域の資源（帝京大学）の活用
- ・愛宕地区の近隣センターのあり方の検討
- ・住宅団地の老朽化・入居者の高齢化への対応
- ・身近な産業・業務の機能強化、住環境との調和

まちづくりの基本的な方向性

豊かなみどりと調和し多世代が居住可能な住宅地の形成を図ります。

住環境との調和に配慮した産業・業務地等の形成を図ります。





第5地域 (諏訪、永山)

地域の概況

- ・市南東部にあり、ほぼ全域が多摩ニュータウンの開発区域に含まれる地域です。
- ・京王線及び小田急線の永山駅があり、多摩ニュータウン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) を含む地域です。

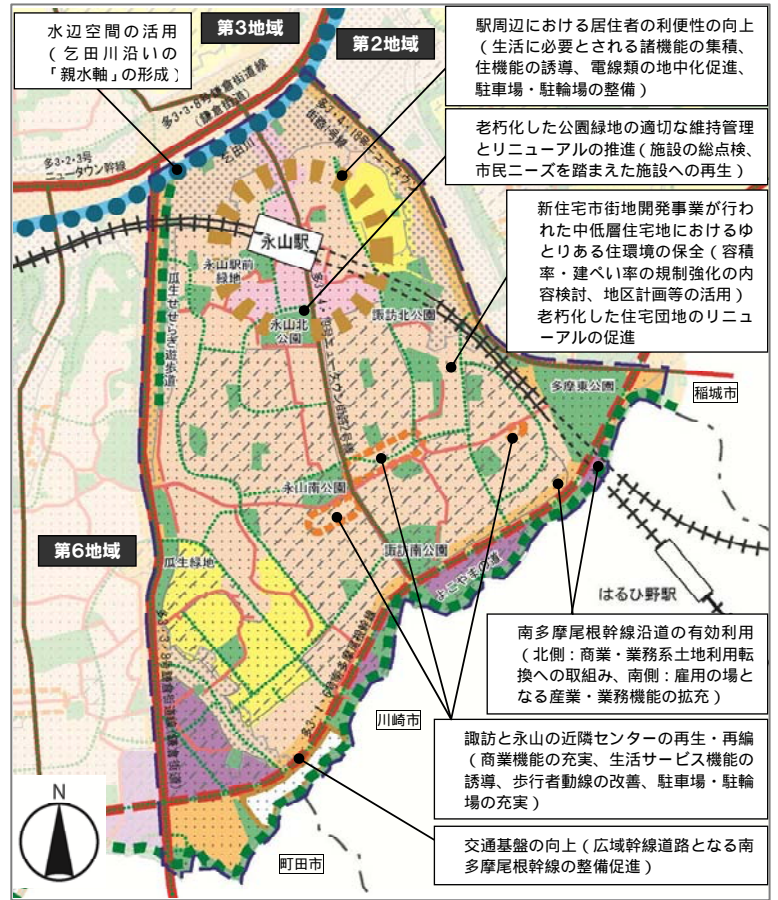
まちづくりにおける基本課題

- ・永山駅周辺の拠点機能の充実
- ・諏訪と永山の近隣センターのあり方の検討
- ・住宅団地の老朽化・入居者の高齢化への対応
- ・老朽化が著しい公園緑地の地域特性にふさわしい更新

まちづくりの基本的な方向性

豊かな暮らしを支える商業・業務地等の形成を図ります。

多世代が居住可能な住宅地の形成を図ります。



第6地域 (貝取、豊ヶ丘、南野1・2丁目)

地域の概況

- ・市南部にあり、多摩ニュータウンの開発区域に含まれる地域です。
- ・多摩ニュータウン開発の中でも比較的初期の段階に整備された中層集合住宅を中心とした地域です。

まちづくりにおける基本課題

- ・住宅団地入居者の高齢化と人口流出への対応
- ・貝取と豊ヶ丘の近隣センターのあり方の検討

まちづくりの基本的な方向性

多世代が居住可能な住宅地の形成を図ります。





第7地域 (落合、鶴牧、南野2・3丁目)

地域の概況

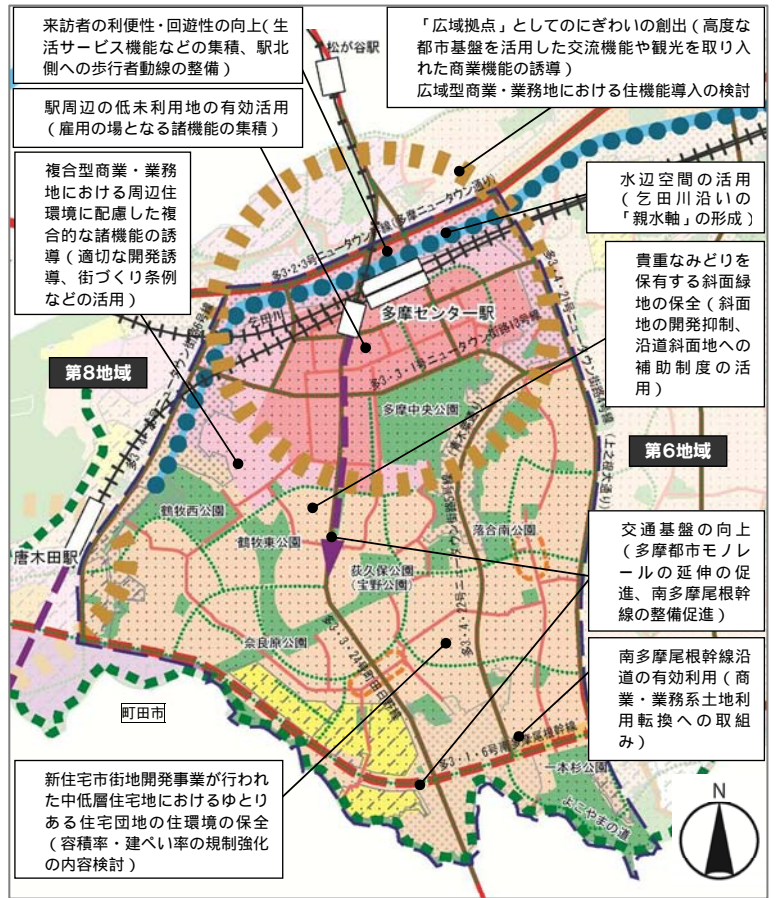
- ・市南部にあり、全域が多摩ニュータウンの開発区域に含まれる地域です。
- ・京王相模原線、小田急多摩線及び多摩都市モノレールの多摩センター駅があり、商業・業務施設が集積した広域拠点として発展しています。

まちづくりにおける基本課題

- ・多摩センター駅周辺の拠点機能の充実
- ・集合住宅等の建設における周辺住環境への配慮
- ・「まちなか」の貴重なみどりの保全

まちづくりの基本的な方向性

多摩市の顔となる商業・業務地の形成を図ります。
ゆとりとるおいのある住宅地の形成を図ります。



第8地域 (山王下、中沢、唐木田、南野3丁目)

地域の概況

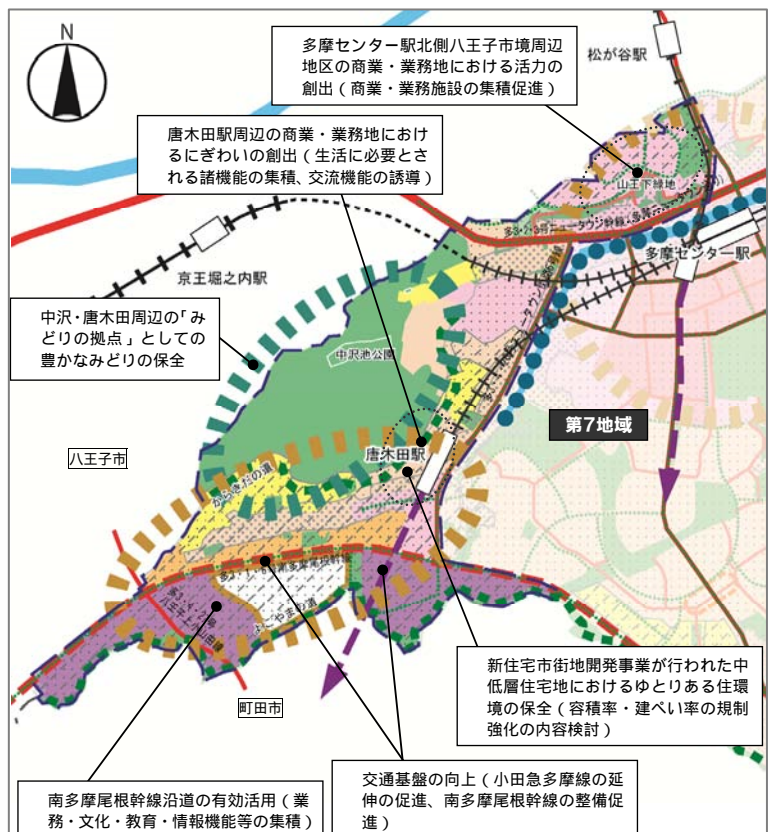
- ・市南西部にあり、中沢池公園付近及び府中カントリークラブを除き、多摩ニュータウンの開発区域に含まれる地域です。
- ・小田急多摩線の唐木田駅があり、病院や大学などの医療施設や教育施設、産業・業務施設が立地しており、住宅にかたよらない様々な土地利用がなされています。

まちづくりにおける基本課題

- ・唐木田駅周辺の拠点機能の充実

まちづくりの基本的な方向性

多様な機能が調和した商業・業務地及び産業・業務地の形成を図ります。
豊かなみどりと調和したゆとりある住宅地の形成を図ります。



方針の実現に向けて

1. 市民・事業者・市が協働して進めるまちづくり

まちづくりを進めるにあたっては、都市計画法などの法令を活用したまちづくりを継続・展開すると同時に、市民・事業者・市がそれぞれの役割を自覚し、相互の協力によって実践していくことが不可欠です。

このような考え方に基づき、都市計画マスタープランの実現に向けて、平成18年に制定した「多摩市街づくり条例」を活用し、市民・事業者・市がそれぞれ適切な役割を分かち合う「協働」のまちづくりを進めていきます。

市民の役割

- ・まちづくりに主体的に参画し、実践し、提案する権利と責任
- ・まちづくり施策に関する理解と協力

事業者の役割

- ・良好な住環境の保全・確保への貢献
- ・市のまちづくり施策への協力
- ・紛争の予防・解決のための努力
- ・まちづくり活動への参画や人材の提供

市の役割

- ・まちづくりの推進に必要な施策の立案と運用
- ・市民が主体的に取り組むまちづくり活動やまちづくり関連組織への支援
- ・市民や事業者への、情報提供や必要な助言・指導
- ・紛争の予防・解決のための努力

2. 街づくり条例に基づくまちづくりの推進

多摩市街づくり条例は、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要素が連携するような仕組みとなっています。



協働の街づくり

市民の街づくりに対する発意を形にするため、「地域街づくり計画」や「テーマ型街づくり計画」を地域住民自らが策定することができます。その計画の検討組織である街づくり協議会の設立や「街づくり計画」の認定、協議会活動への支援などを市が行うことにより、協働の街づくりを進めていきます。

秩序ある街づくり

地域住民の発意に基づく「街づくり計画」のうち、地区計画やその他の都市計画に関する事項について提案でき、案の作成手続きや専門家派遣等の支援などを設け、秩序ある街づくりを進めていきます。

協調協議の街づくり

住宅地開発等に伴う近隣住民と事業者との問題発生を防ぐ仕組みとして、開発計画に対し、地域住民の発意に基づく「街づくり計画」の遵守や開発事業の事前相談、近隣住民への周知等の手続きを課すとともに、開発事業に対する近隣住民の意見書の提出の機会などを設け、協調協議の街づくりを進めていきます。

3. まちづくりの推進にあたって

「協働の街づくり」を推進するために

情報を収集し提供します 市民意見を聴取します
地域やテーマを対象としたまちづくりの検討の場を充実します 組織・人材の育成と専門家の活用をします

「秩序ある街づくり」を推進するために

まちづくりのルールを定めます 都市基盤の整備・機能保持に努めます 周辺市等と連携をします
東京都やUR都市機構等と適切に役割分担します

「協調協議の街づくり」を推進するために

大規模土地取引の情報を早期に把握し、必要な助言を行います
開発事業の内容をより早く地域に示します 開発事業に係る紛争予防に努めます

社会経済情勢の変化や、法制度の改正などが生じた場合や、上位計画が策定された場合は、市民の意見を反映しながら、適宜都市計画マスタープランの内容を見直していきます。

