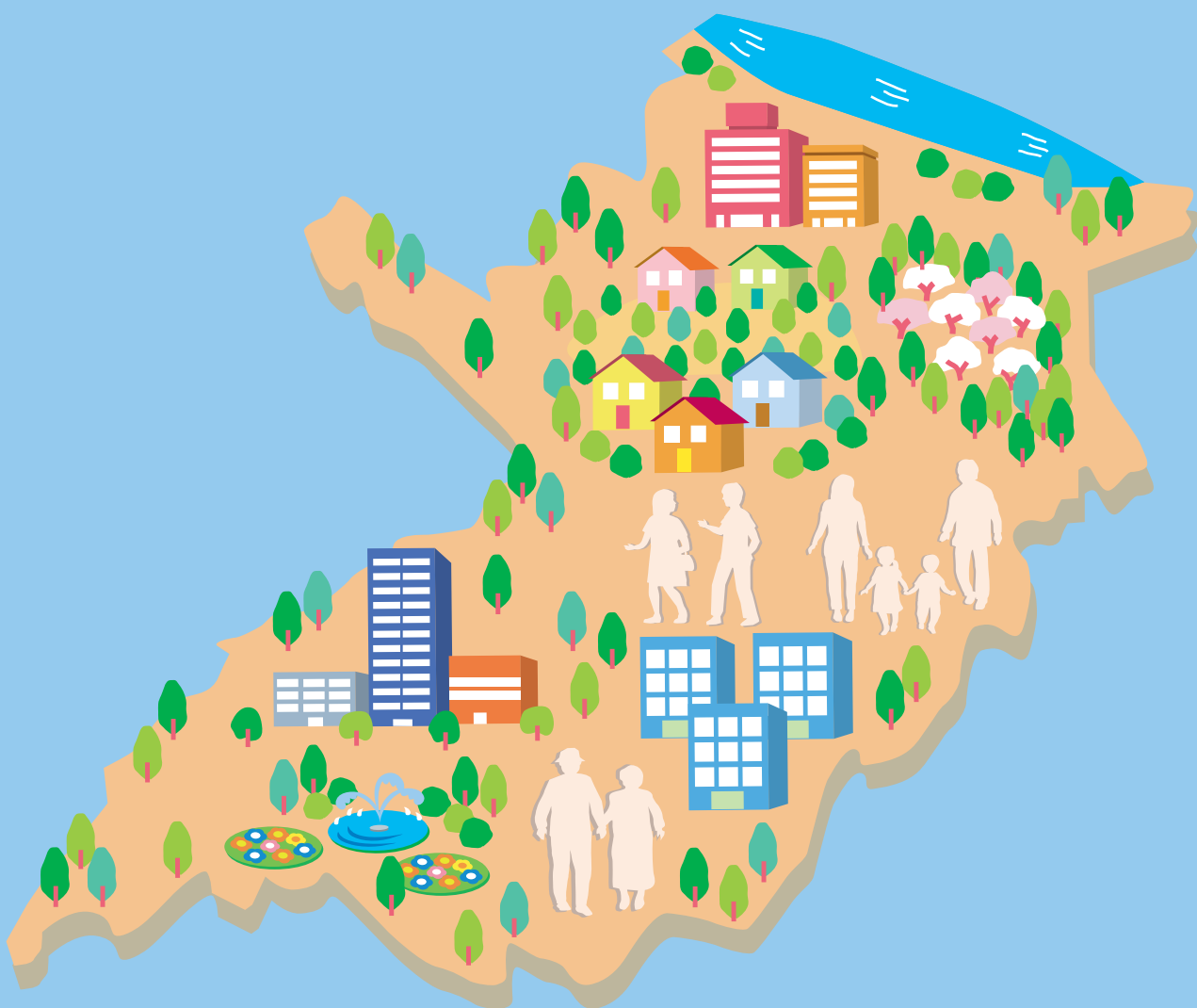


# 多摩市都市計画マスタープラン

～安全で活気と魅力あふれる都市 多摩～



平成25年改定

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



多摩市では平成10年3月、概ね20年という長期的視点に立ったまちづくりの基本的考え方を明らかにするとともに、市民、民間、行政が、多摩市の都市計画の進むべき方向を共有し、協働して実現するため、「多摩市都市計画に関する基本的な方針(多摩市都市計画マスタープラン)」を策定しました。策定から15年が経過し、まちづくり事業が進捗する一方、少子高齢化の進行や社会経済状況の低迷など、多摩市のまちづくりを取り巻く諸情勢が変化する中で、新たな課題も生じてきています。

こうした変化や、平成23年度の第五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いたしました。

今回の改定では、多摩市の「まちづくりの課題」を「①少子・高齢化への対応」、「②多摩ニュータウンの再生」、「③自然的環境の保全と歴史・文化の継承」、「④移動困難者、活動制約者への対応」、「⑤災害に対する備え」として整理し、これらを踏まえて「都市基盤」や「交通ネットワーク」、「にぎわいづくり」、「住宅・住環境」、「水とみどり」「景観」「防災」「福祉」の分野ごとに「まちづくりの方針」を明らかにするとともに、市内を8つの地域に分け、各地域別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2年にわたり議論いただくとともに、「市民アンケート」、「意見・提言募集」、「中間報告説明会」、「地域別構想市民ワークショップ」、「改定原案説明会」「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ながら進めてまいりました。

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今後、各種の施策を進めてまいります。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。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った皆さんなど、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。

2013年(平成25年)6月

多摩市長 阿部 裕 行



## 目 次

<b>序 章 改定の背景と目的</b> .....	<b>1</b>
1. 都市計画マスタープランの目的と役割 .....	1
2. 改定の背景 .....	1
3. 都市計画マスタープランの位置づけ .....	2
4. 都市計画マスタープランの目標年次と人口フレーム .....	2
<b>第1章 まちの現状と特性</b> .....	<b>3</b>
1-1 多摩市の現況 .....	3
1-2 多摩市のまちづくりの取組み .....	25
1-3 上位計画と多摩市の広域的な位置づけ .....	26
1-4 社会的背景 .....	32
1-5 アンケート調査にみる市民意向 .....	34
<b>第2章 まちの魅力とまちづくりの課題</b> .....	<b>41</b>
2-1 “まもりたい” まちの魅力 .....	41
2-2 まちづくりの課題 .....	42
<b>第3章 まちづくりの基本方針</b> .....	<b>44</b>
3-1 まちづくりの将来像と将来都市構造 .....	44
3-2 まちづくりの方針 .....	49
3-2-1 都市基盤の整備と維持管理の方針 .....	49
3-2-2 交通ネットワーク充実の方針 .....	51
3-2-3 にぎわいづくり（商業・産業・業務）の方針 .....	54
3-2-4 住宅・住環境の保全・整備の方針 .....	56
3-2-5 水とみどりの都市環境づくりの方針 .....	58
3-2-6 景観づくりの方針 .....	61
3-2-7 防災まちづくりの方針 .....	63
3-2-8 福祉のまちづくりの方針 .....	65
3-3 まちづくりの将来構想 .....	67
<b>第4章 地域別まちづくりの方針</b> .....	<b>69</b>
4-1 第1地域（一ノ宮、関戸1～4丁目、東寺方1丁目） .....	70
4-2 第2地域（連光寺、馬引沢、聖ヶ丘） .....	82
4-3 第3地域（桜ヶ丘、関戸5・6丁目、貝取、乞田） .....	93
4-4 第4地域（東寺方、落川、百草、和田、愛宕、乞田） .....	104
4-5 第5地域（諏訪、永山） .....	115
4-6 第6地域（貝取、豊ヶ丘、南野1・2丁目） .....	127
4-7 第7地域（落合、鶴牧、南野2・3丁目） .....	138
4-8 第8地域（山王下、中沢、唐木田、南野3丁目） .....	150
<b>第5章 方針の実現に向けて</b> .....	<b>161</b>
5-1 市民・事業者・市が協働して進めるまちづくり .....	162
5-2 街づくり条例に基づくまちづくりの推進 .....	164
5-3 まちづくりの推進にあたって .....	167
5-4 実現に向けた留意事項 .....	170
<b>参考資料</b> .....	<b>174</b>
1 多摩市都市計画に関する基本的な方針改定までの経過 .....	174
2 用語集 .....	197



# 序章 改定の背景と目的

## 1. 都市計画マスタープランの目的と役割

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「都市計画に関する基本的な方針（都市計画法第18条の2）」、いわゆる「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。

## 2. 改定の背景

21世紀を迎え、急激な経済成長を遂げた時代から安定成熟社会への移行や、少子・高齢化の進行、環境問題の深刻化、地域の自発的な取り組みなど、社会的背景が変化しています。このような変化に対応し、多摩市で豊かに暮らし続けるためには、共生と持続可能性を考慮した望ましい都市像を明確にし、総合的で体系的な施策の展開が重要となります。

また、市民においては、地域社会への関心が高まっており、市民、団体などの多様な力を結集し、市民のためのまちづくりに協働で取り組んでいくことが求められています。

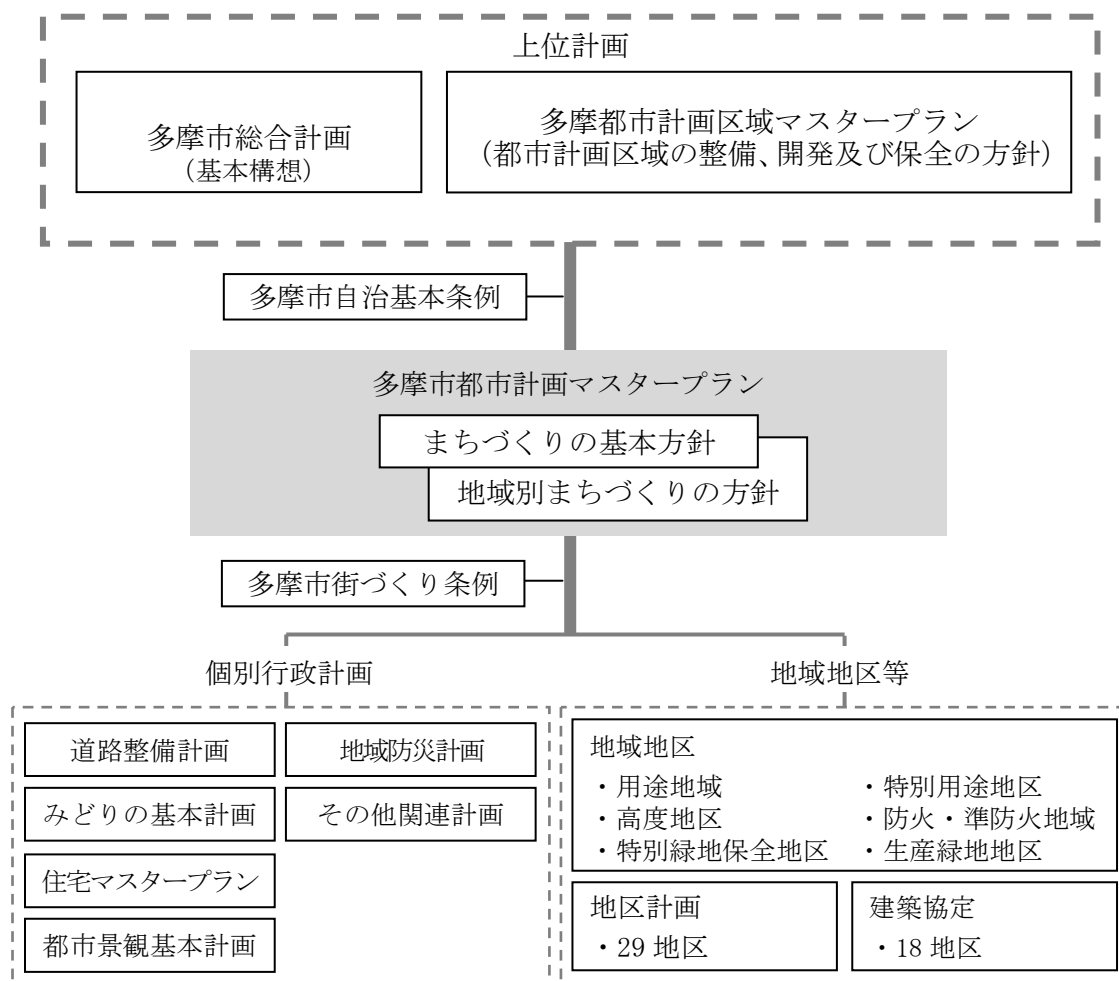
多摩市では、平成9年度に「多摩市都市計画に関する基本的な方針」を策定し、主要重点施策に取り組んできています。

「多摩市都市計画に関する基本的な方針」（以下、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。

### 3. 都市計画マスタープランの位置づけ

多摩市都市計画マスタープランは、「多摩市総合計画基本構想」及び「多摩都市計画区域マスタープラン（都市計画区域の整備、開発及び保全の方針）」に即して策定される、本市の都市計画の指針となる計画です。

また、個別行政計画との整合を図り総合化することにより、用途地域をはじめとした個別都市計画を決定・変更していく際の拠りどころとなります。



### 4. 都市計画マスタープランの目標年次と人口フレーム

「多摩市都市計画マスタープラン」は、平成 25 年度を基準年次とし、概ね 10 年後の平成 34 年度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。

また、人口フレームについて、「第五次多摩市総合計画基本構想」では計画期間中の総人口の推移を想定し、平成 33 (2021) 年 4 月における人口をおよそ 15 万人と想定しており、「多摩市都市計画マスタープラン」においてもこれを踏襲します。



# 第1章 まちの現状と特性

## 1-1 多摩市の現況

### 1. 位置と面積

多摩市は、都心から30～35km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、南は神奈川県川崎市と町田市、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、21.08 km<sup>2</sup>となっています。



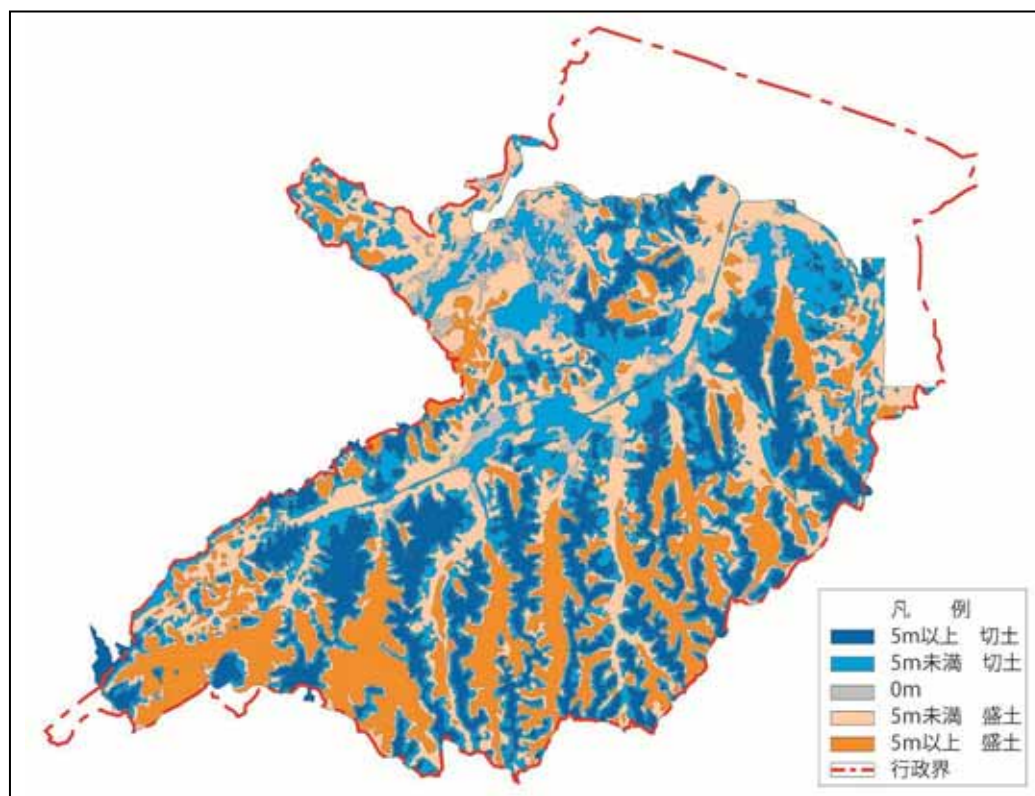
## 2. 地形及び自然

多摩市は、南部の多摩丘陵と北部の多摩川低地からなり、北部に多摩川が流れ、この支流である乞田川、大栗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。宅地開発にあたっては、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、多摩丘陵の面影とな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・再生された公園・緑地などの自然的環境\*は、多摩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では、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。

\*自然的環境…人が手を加えることで維持・管理されてきた樹林地や農地、公園・緑地等のことで、原生林などの自然環境と区別するため、都市計画においては、「自然的環境」と表現する場合が多くなっている。

### ●市内の造成状況図



出典：東京都土木技術支援・人材育成センター（旧東京都土木技術研究所）  
「大規模宅地造成地地盤改変図（平成18年3月）」

※この図面は、昭和33年及び昭和36年と平成9年～平成11年の東京都地形図を比較して、多摩丘陵で大規模な宅地造成が実施されたと考えられる地域を表記したものである。

### 3. 沿革

多摩市は、古くは鎌倉時代、諸国と鎌倉とを結ぶ街道筋として賑わい、今も「鎌倉街道」として都道にその名を残しています。戦国時代には「市」も立って栄えたが、江戸時代には政治の中心が移るとともに賑わいも下火となり、関戸宿場があったほかは純農村でした。

近代にはいり、明治22年の市町村制により、当時の8か村が合併して神奈川県南多摩郡多摩村として誕生し、その後、明治26年に東京府に編入、所属となりました。

大正14年、玉南電気鉄道の整備により関戸駅が開設され、その後、鉄道事業者の合併があり、昭和12年には、京王線の聖蹟桜ヶ丘駅に改名されました。

昭和37年、鉄道事業者により桜ヶ丘住宅地が分譲され、昭和39年、町制を施行し多摩町となりました。

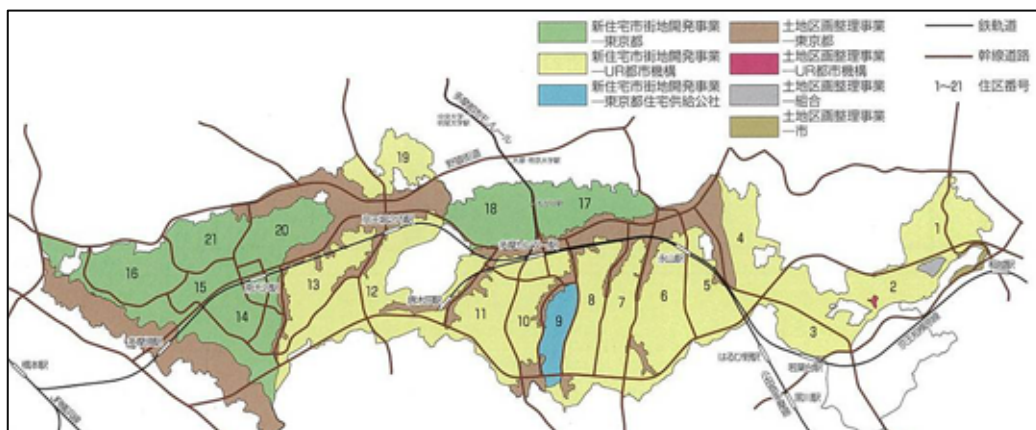
このころから、首都圏中心部への人口集中による深刻な住宅難に加え、既に鉄道が結ばれていたという条件が重なり、都心への通勤者の居住地として多摩丘陵が注目されるようになりました。

多摩丘陵の自然地形や自然の緑を活かし、教育文化、業務、商業の機能も備えた人口30万人のニュータウン開発が計画されました。

昭和46年、多摩ニュータウンにおける諏訪・永山地区の第1次入居開始とともに多摩町の人口は急増し、同年、市制を施行し多摩市となりました。その後も、地区単位で段階的に入居が進みました。

また、昭和49年以降、ニュータウン開発に合わせた小田急多摩線及び京王相模原線の整備により、永山駅や多摩センター駅、唐木田駅が開設されており、平成12年には、多摩都市モノレールが整備されてきました。

#### ●多摩ニュータウン計画図

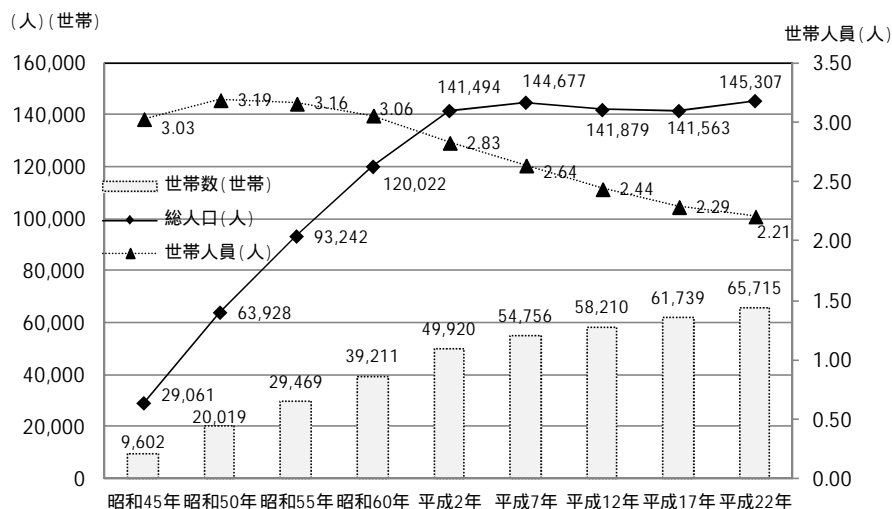


## 4. 人口

### (1) 人口及び世帯数の推移

総人口について、かつての急激な人口増加はおさまり、平成2年以降では横ばい傾向にありましたが、平成22年では145,307人と、微増傾向が見られます。

世帯数については、総人口の増加に比例しつつ、平成22年では65,715世帯と、着実な増加傾向にありますが、世帯人員は2.21人と、引き続き減少傾向にあります。また、65歳以上の1人世帯は増加傾向にあり、平成12年では、58,210世帯のうち5.6%でしたが、平成22年では、65,715世帯のうち10.6%となっています。



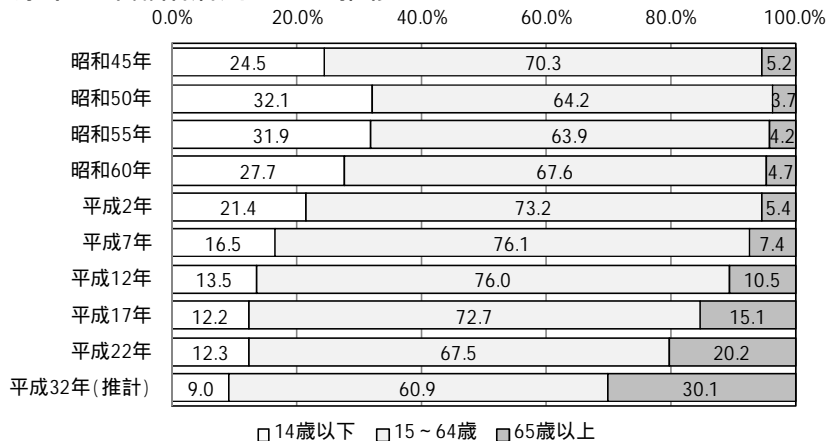
出典：住民基本台帳（各年10月1日）

### (2) 年齢階層別人口の推移

年齢階層別人口については、14歳以下の減少とともに65歳以上の増加など、少子・高齢化の進行が見られます。

また、日本の高齢化は、欧米主要国と比較すると急速に進み、2005年には世界一となっており、多摩市では、今後、国を上回るスピードで高齢化が進むと予測されています。

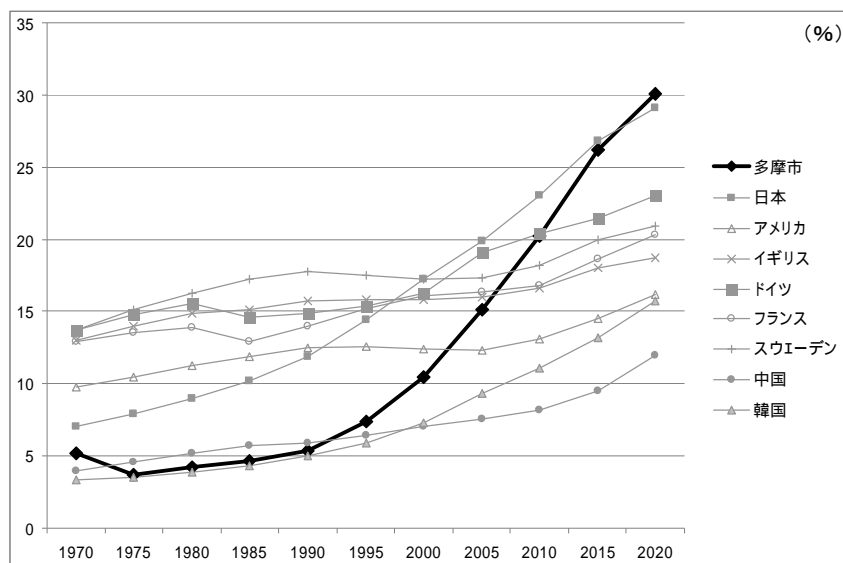
#### ●多摩市の年齢階層別人口の推移



□14歳以下 □15～64歳 □65歳以上

\*各年1月1日住民基本台帳人口、平成32年は国立社会保障・人口問題研究所「日本の市区町村別将来推計人口」（平成20年12月中位推計）

●多摩市の高齢化の推移



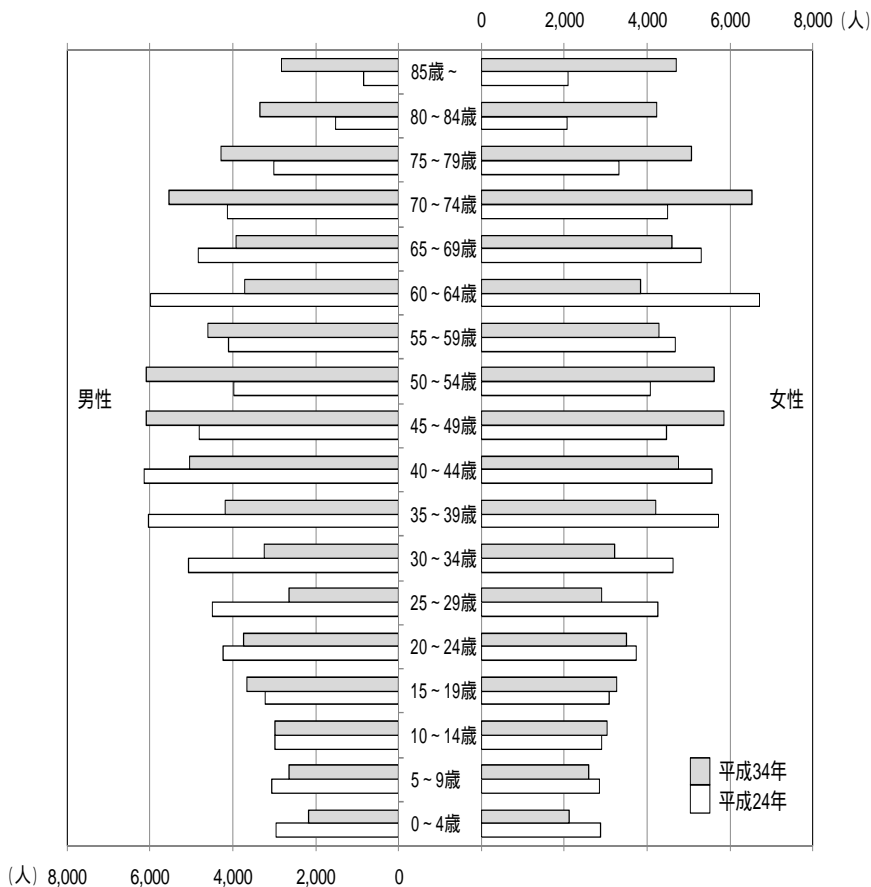
\*多摩市：各年1月1日住民基本台帳人口、2005年以降は推計値

\*日本：2010年までは総務省「国勢調査」、2015年以降は国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口」（平成24年1月中位推計）

その他の国は、UN「World Population Prospects:The 2010 Revision」（中位推計）

高齢化率：65歳以上の人口が全人口に占める比率

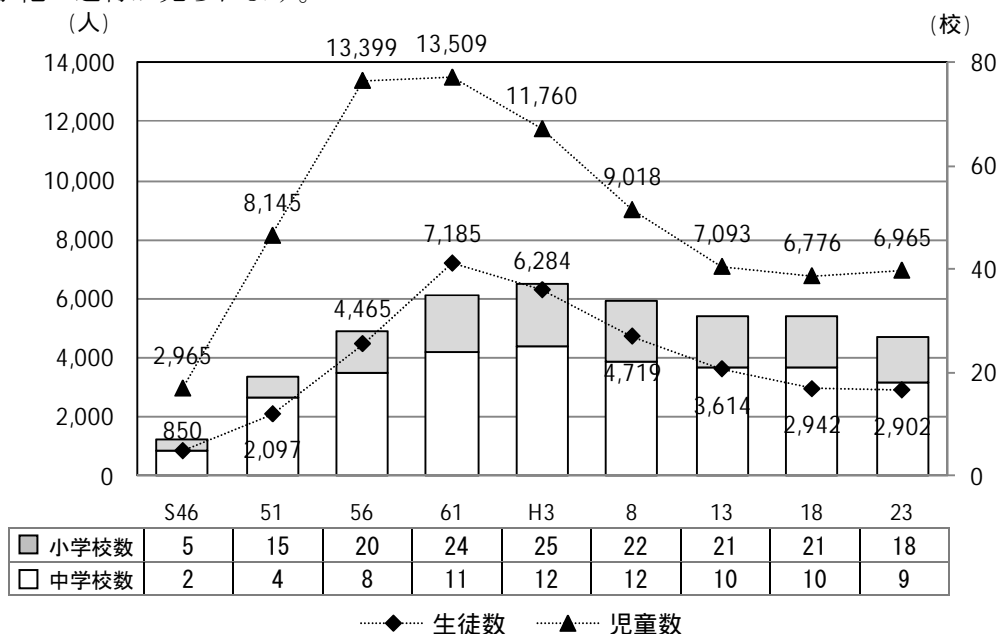
●多摩市の人口構成の比較（平成24年、平成34年）



\*平成24年は1月1日住民基本台帳人口、平成34年は国立社会保障・人口問題研究所「日本の市区町村別将来推計人口」（平成20年12月中位推計）

### (3) 児童・生徒数、学校数の推移

児童・生徒数については、昭和60年ごろをピークに急激な児童・生徒数の増加はおさまり、平成13年以降では横ばい傾向にあり、児童・生徒数の推移からも少子化の進行が見られます。

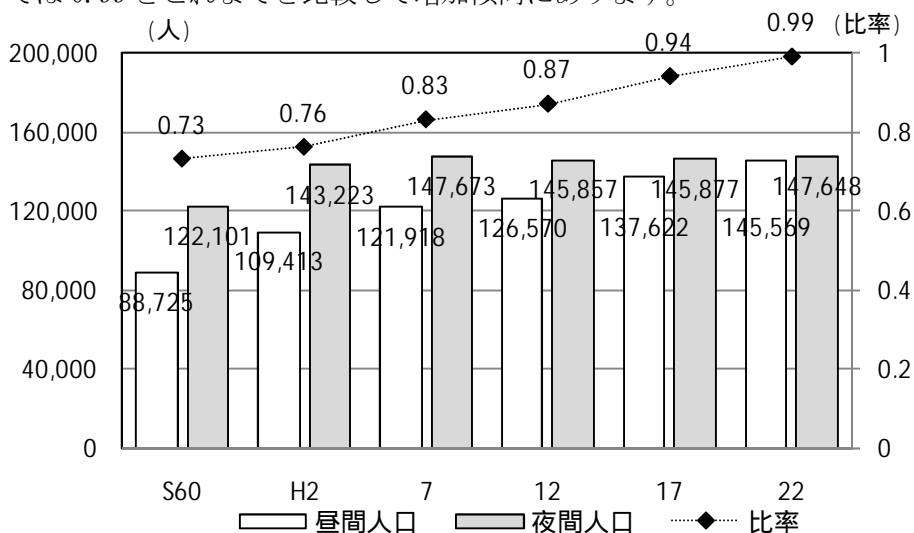


資料：教育委員会（各年5月1日）

### (4) 昼間人口等の推移

昼間人口は、夜間人口に対し通勤者・通学者による流出人口、流入人口を考慮したもので、平成22年では145,569人と増加傾向にあります。

また、昼間人口比率\*は、夜間人口が横ばい傾向にあることなども影響し、平成22年では0.99とこれまでと比較して増加傾向にあります。



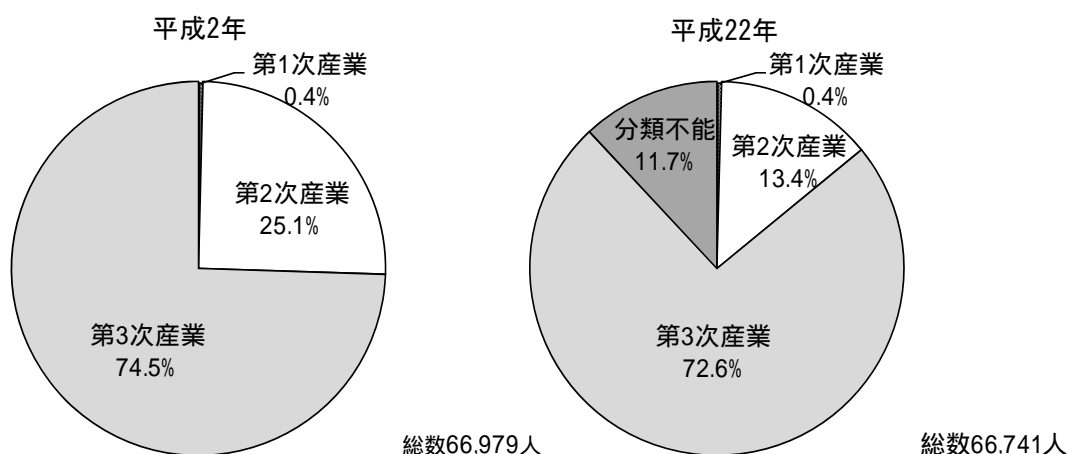
出典：国勢調査（各年10月1日）

\*昼間人口比率：夜間人口に対する昼間人口の割合のことで、昼間人口比率が1.00より小さい場合、多くの人が、昼間は都心などの他市に通勤・通学する生活を送っていることを表している。

## 5. 産業

### (1) 産業別就業人口の推移

産業別就業人口について、平成22年では、第3次産業が全体の70%以上を占めています。また、分類不能が増えており、第2次産業及び第3次産業とも減少傾向にあります。



出典：国勢調査（各年10月1日）

\*平成19年に日本標準産業分類が改定され、産業分類上、いずれの項目にも分類しえない事業所を分類不能としている。

### (2) 卸売業及び小売業の推移

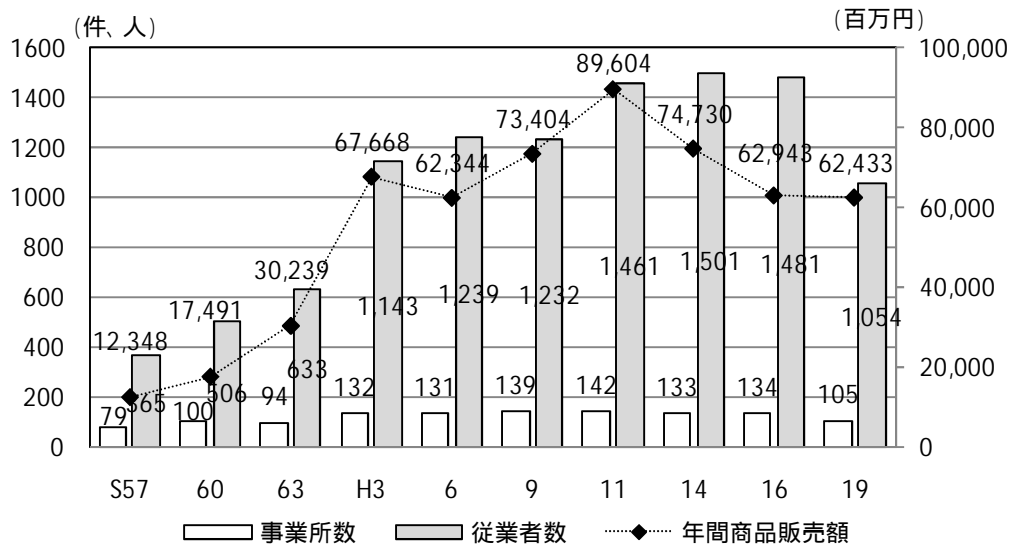
卸売業について、平成19年では、事業所数が105、従業者数が1,054人、年間商品販売額が62,433百万円となっており、減少傾向にあります。

また、小売業について、平成19年では、事業所数が736、従業者数が8,856人、年間商品販売額が176,210百万円となっており、事業所数は横ばい傾向にありますが、従業者数及び年間商品販売額は増加傾向にあります。

### (3) 大規模小売店舗の立地状況

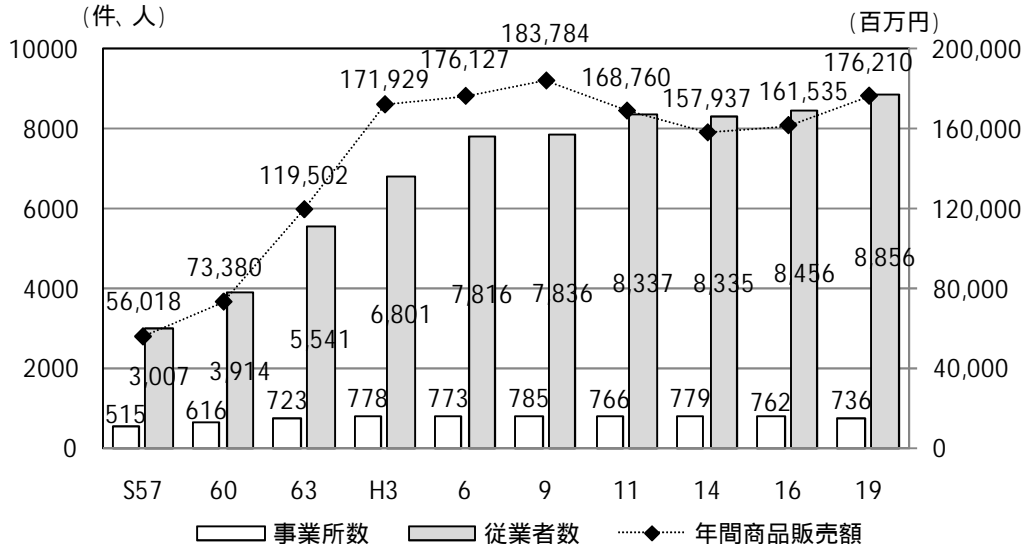
大規模小売店舗立地法届出一覧によると、平成23年3月31日現在では、市内には、大規模小売店舗が19施設立地しています。また、周辺市でも、八王子市、町田市、立川市などに大規模小売店舗が集積しており、他地域との競争が激化しています。

## ●卸売業の推移



出典：商業統計調査（各年6月1日）

## ●小売業の推移



出典：商業統計調査（各年6月1日）

## (4) 商業集積地区等の状況

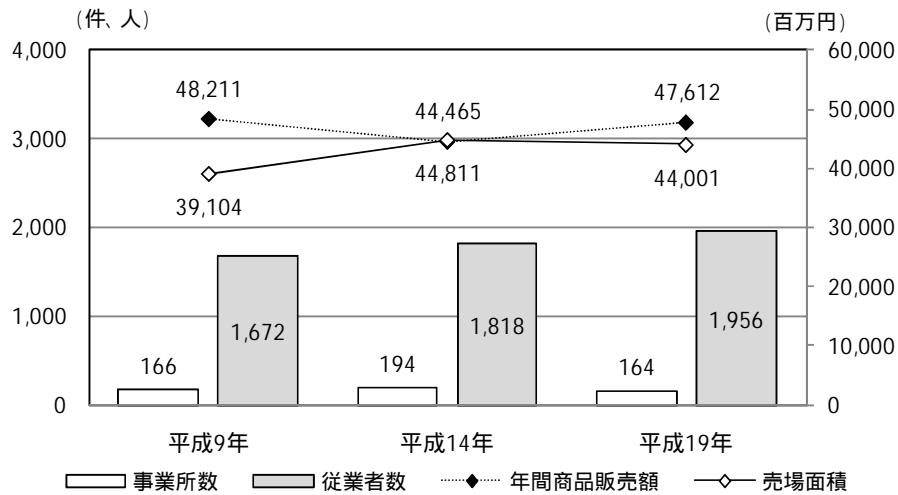
市内の商業集積地区については、聖蹟桜ヶ丘駅周辺及び多摩センター駅周辺、永山駅周辺があり、聖蹟桜ヶ丘駅周辺では、各種商品小売業の割合が高く、多摩センター駅周辺では、衣服・身の回り品小売業の割合が高いなど、商業集積地区によって特性が異なります。

小売業の状況として、聖蹟桜ヶ丘駅周辺や多摩センター駅周辺では、売場面積などが増加傾向にあり、永山駅周辺では、年間商品販売額などが増加傾向にあります。

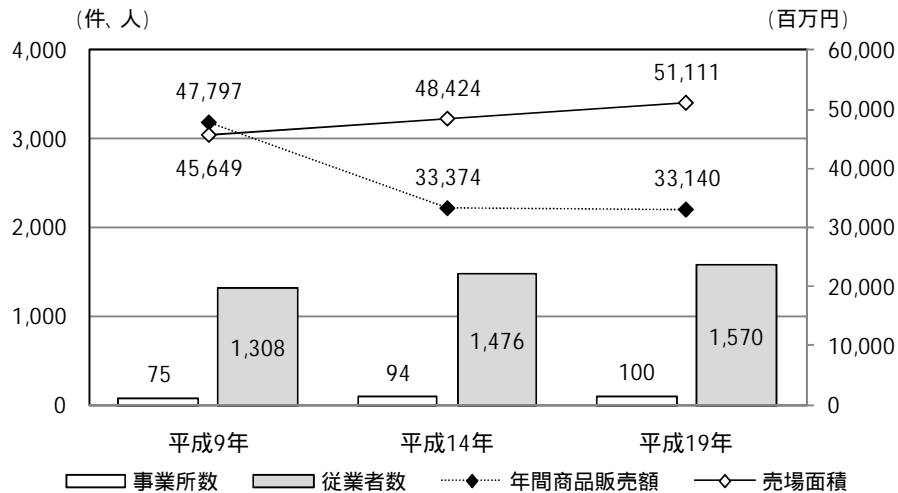
多摩ニュータウン内の商店街である近隣センターでは、駅周辺や幹線道路沿道の商業立地、住民ニーズの変化により、利用者が減少し、空き店舗が目立つようになっています。



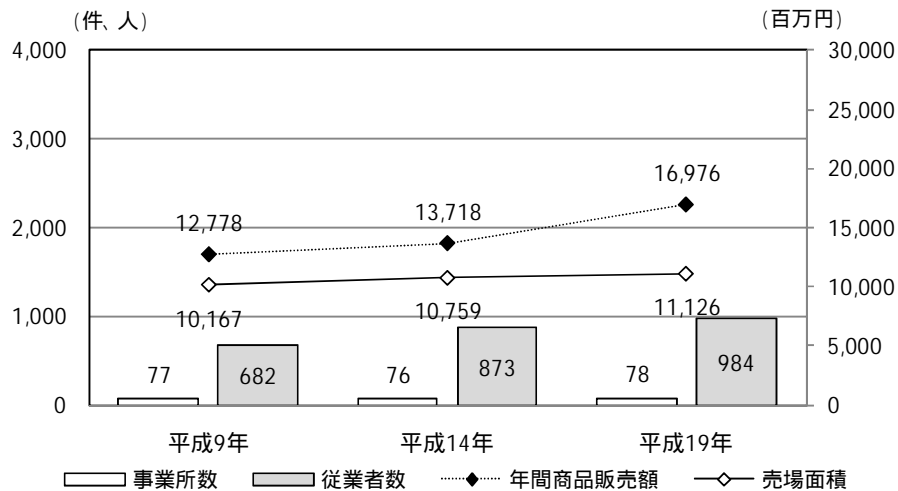
### ●聖蹟桜ヶ丘駅周辺の商業集積地区における小売業の推移



### ●多摩センター駅周辺の商業集積地区における小売業の推移



### ●永山駅周辺の商業集積地区における小売業の推移



出典：商業統計調査（各年6月1日）

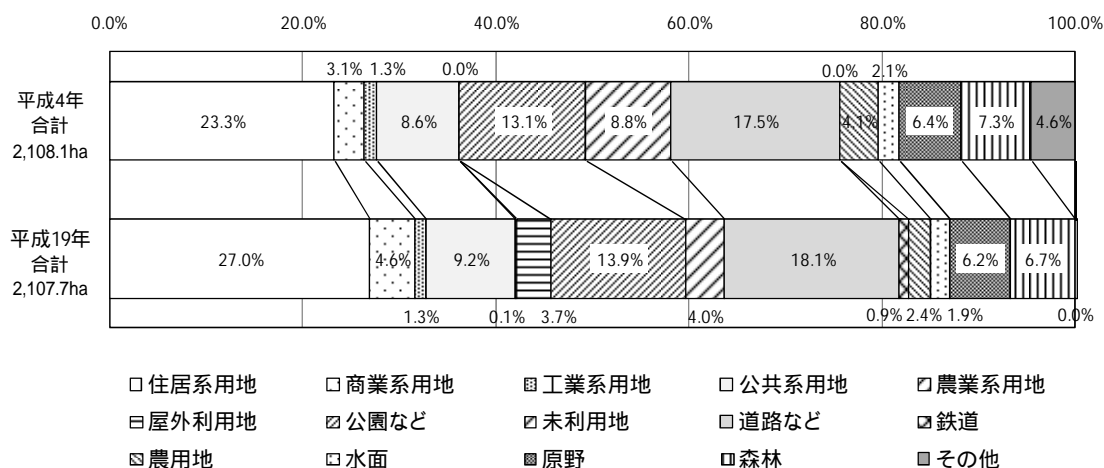
## 6. 土地利用

### (1) 土地利用の状況

#### ●土地利用面積及び比率の変化

土地利用面積について、平成19年の土地利用現況調査によると、住居系用地及び道路、公園などが全体の6割程度を占めています。

土地利用面積の変化を見ると、住居系用地は2割程度増加し、平成19年では569.7haとなっています。また、商業系用地は5割程度増加し、平成19年では96.6haとなっていますが、未利用地も85.1ha残されています。

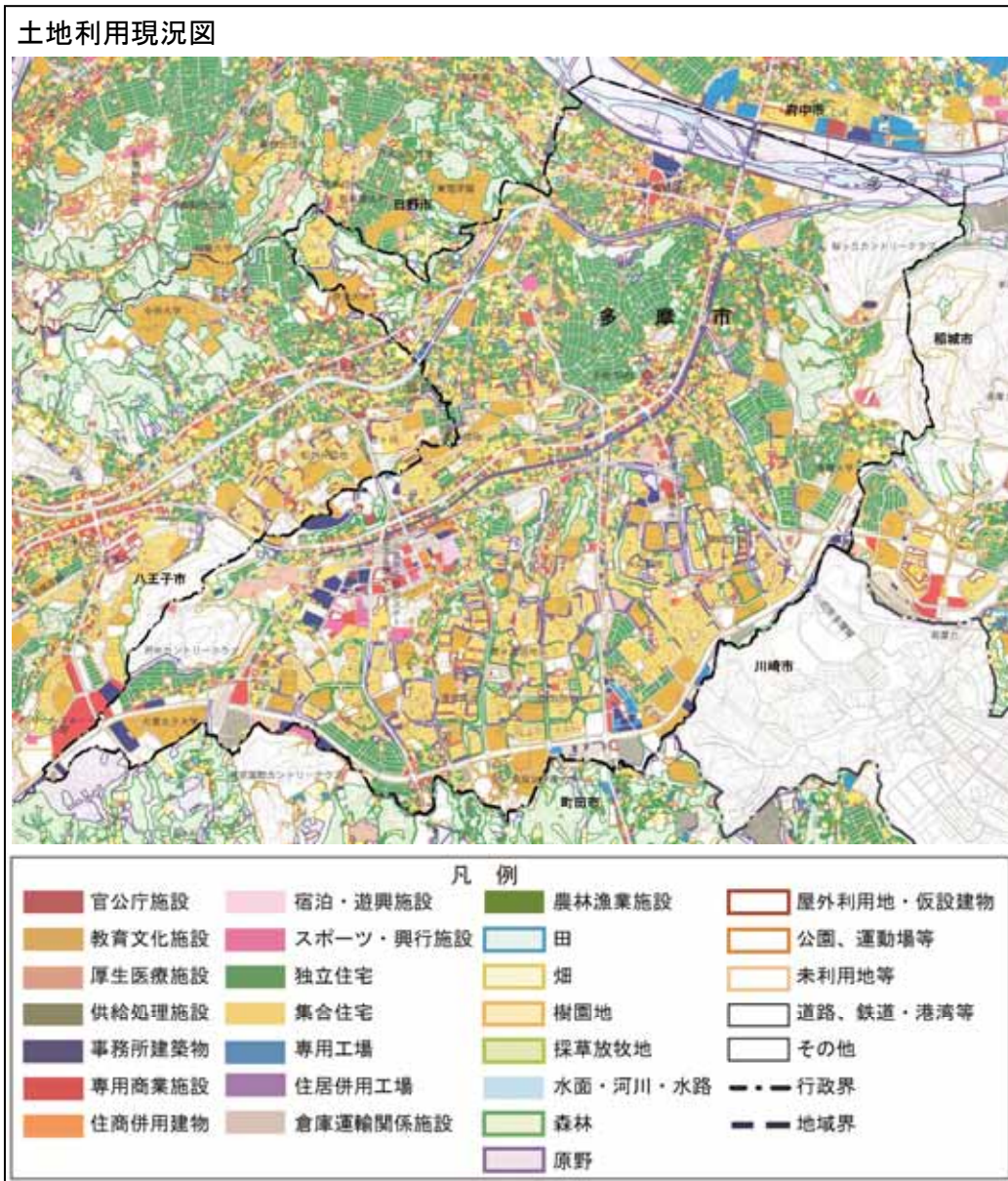


出典：多摩市土地利用現況調査

## ●土地利用現況の変化

土地利用現況について、平成19年の土地利用現況調査によると、独立住宅や集合住宅などによる住宅用地が多くなっています。

また、近年では、多摩センター駅周辺や永山駅周辺、唐木田駅周辺などの幹線道路沿道において、事務所や商業施設などによる商業用地等が見られます。



出典：東京都土地利用現況図（平成19年）

## (2) 用途地域等の指定状況

用途地域の種別、容積率・建ぺい率、高度地区の指定状況は、以下のとおりです。

特に商業系用途地域では、商業・業務機能の集積を図るため、高度利用が可能な容積率が指定されている一方、市街化区域のほとんどを占める住居系用途地域では、住環境保全を考慮し、絶対高さ制限を備えた高度地区が指定されています。

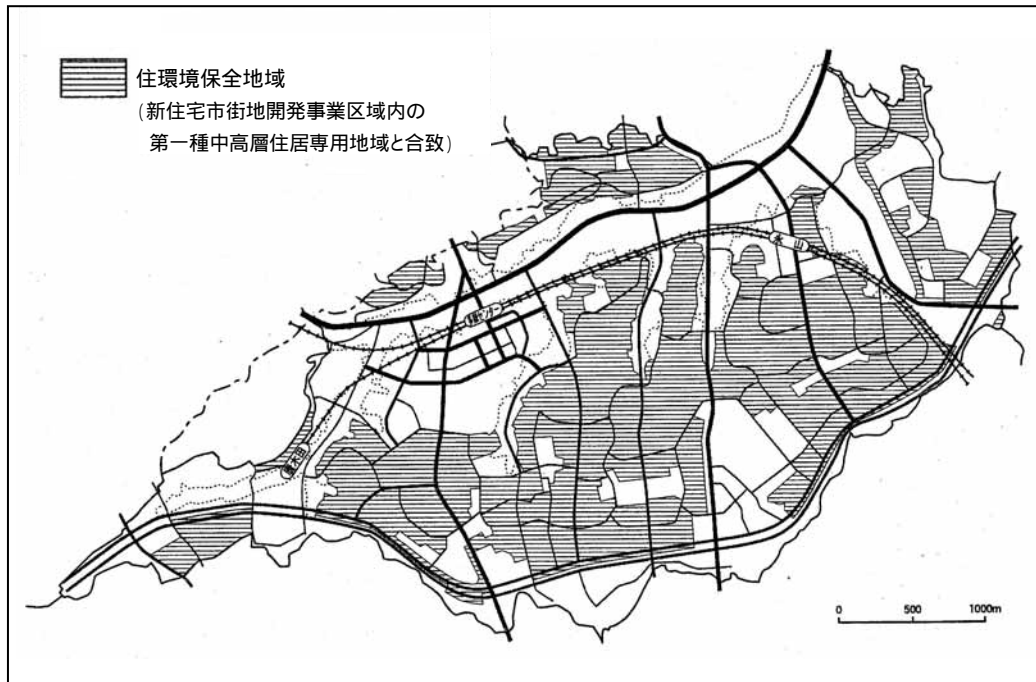
### ●用途地域の種別、容積率・建ぺい率、高度地区

用途地域の種別	指定容積率 (%)	指定建ぺい率 (%)	高度地区	面積 (ha)	割合 (%)
第一種低層住居専用地域	60	30	第一種高度地区	665.2	32.9
	80	40			
第二種低層住居専用地域	-	-	-	-	-
第一種中高層住居専用地域	150	50	23m第二種高度地区	638.0	31.6
	200	60			
第二種中高層住居専用地域	150	50	17m第一種高度地区	302.0	15.0
	150	50	23m第二種高度地区		
	200	60			
第一種住居地域	200	60	23m第二種高度地区	10.5	0.5
第二種住居地域	200	60	23m第二種高度地区	111.9	5.5
	200	60	指定なし		
	300	60	29m第二種高度地区		
	300	60	指定なし		
準住居地域	200	60	23m第二種高度地区	117.2	5.8
	300	60	29m第二種高度地区		
近隣商業地域	300	80	第三種高度地区	51.8	2.6
	300	80	指定なし		
商業地域	400	80	指定なし	68.0	3.4
	500	80			
	600	80			
	700	80			
準工業地域	200	60	指定なし	54.4	2.7
工業地域	-	-	-	-	-
工業専用地域	-	-	-	-	-
合計				2,019.0	100
市街化調整区域				89.0	

資料：平成23年1月多摩市都市計画課

なお、多摩ニュータウン区域において新住宅市街地開発事業が実施され、第一種中高層住居専用地域が指定されている区域では、ゆとりある住環境を形成する観点から、指定容積率の半分程度を利用した中層の集合住宅などが建設されてきました。近年では、集合住宅の老朽化などによる建替えの時期を迎えており、地区計画などで指定容積率よりも低い容積率での建替えを誘導しています。

### ●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



出典：多摩市第二次住宅マスタープラン（平成14年3月）

### ●一団地の住宅施設

多摩市と日野市にまたがった一団地の住宅施設として、百草団地（全体 43.5ha）があり、多摩市部分は 17.1ha となっています。

### (3) 地区計画等の指定状況

計画的な街づくりを進めるために、都市計画法に基づいて対象となる区域ごとに、その地域の賛同を得ながら、まちづくりのルールを定めた「地区計画」が 29 地区策定されています。

また、建築基準法に基づき住民相互の合意によって、住民が定めるまちづくりのルールとして、「建築協定」が市内で 18 地区認定されています。



## ●地区計画の状況

	名称	面積 (ha)
1	聖ヶ丘地区	約 86.2
2	唐木田地区	約 96.2
3	連光寺地区	約 10.7
4	桜ヶ丘地区	約 82.1
5	聖蹟桜ヶ丘駅南地区	約 2.0
6	東寺方坂下耕地地区	約 5.1
7	和田久保下地区	約 13.2
8	諏訪六丁目地区	約 9.5
9	豊ヶ丘一丁目地区	約 3.3
10	永山五・六丁目住宅地区	約 11.4
11	多摩センター北地区	約 2.3
12	和田上和田地区	約 7.2
13	連光寺本村地区	約 8.1
14	鶴牧五丁目地区	約 4.0
15	山王下地区	約 17.5
16	関戸古茂川地区	約 2.4
17	南野三丁目地区	約 3.1
18	鶴牧五丁目南地区	約 4.1
19	貝取四丁目地区	約 0.8
20	多摩市特別産業地区	約 1.2
21	豊ヶ丘四丁目住宅地区	約 0.6
22	多摩ニュータウン特別業務地区	約 20.9
23	豊ヶ丘二丁目地区	約 5.7
24	豊ヶ丘一丁目北地区	約 1.6
25	南野二丁目地区	約 12.7
26	中沢二丁目地区	約 2.3
27	諏訪地区	約 48.3
28	永山地区	約 46.6
29	鶴牧五丁目東地区	約 3.3
	合 計	約 512.4

資料：多摩市都市計画課（平成 24 年 10 月）

●建築協定の状況

	名称	面積(ha)
1	多摩ニュータウン聖ヶ丘三丁目分譲宅地	約 1.8
2	多摩ニュータウン聖ヶ丘四丁目分譲宅地	約 3.0
3	多摩ニュータウンタウンハウス南野	約 0.3
4	多摩ニュータウン永山六丁目 分譲宅地	約 0.6
5	多摩ニュータウン豊ヶ丘一丁目分譲宅地	約 0.9
6	多摩ニュータウンホームタウン貝取一 2 低層住宅	約 0.1
7	多摩ニュータウン貝取一丁目西分譲宅地	約 0.3
8	多摩ニュータウン聖ヶ丘四丁目東分譲宅地	約 0.2
9	多摩市関戸六丁目地区	約 0.8
10	多摩市和田地区百草住宅地	約 0.5
11	多摩ニュータウン鶴牧分譲宅地Bブロック	約 1.7
12	多摩ニュータウン鶴牧五丁目 分譲宅地	約 0.2
13	多摩ニュータウン永山五丁目 分譲宅地	約 0.3
14	多摩ニュータウン鶴牧三丁目 分譲宅地	約 0.3
15	多摩ニュータウン永山五丁目 32 番分譲宅地	約 0.2
16	多摩ニュータウン聖ヶ丘四丁目南分譲宅地	約 0.3
17	多摩ニュータウン鶴牧一丁目分譲宅地	約 0.2
18	やすらぎの杜愛宕四丁目分譲住宅地	約 0.2
	合 計	約 11.9

資料：多摩市都市計画課（平成 24 年 10 月）

#### （４）協働の街づくりの状況（地域街づくり計画）

協働の街づくりとして、「多摩市街づくり条例」に基づく地域街づくり協議会などがあります。地域街づくり協議会は、街の課題の改善や良好な街づくりのイメージを実現するため、地域が主体となって「地域街づくり計画」を策定し、市に提案できる組織で、平成 24 年 10 月現在、4 地区で設立され、地域街づくり計画を策定し、認定されています。

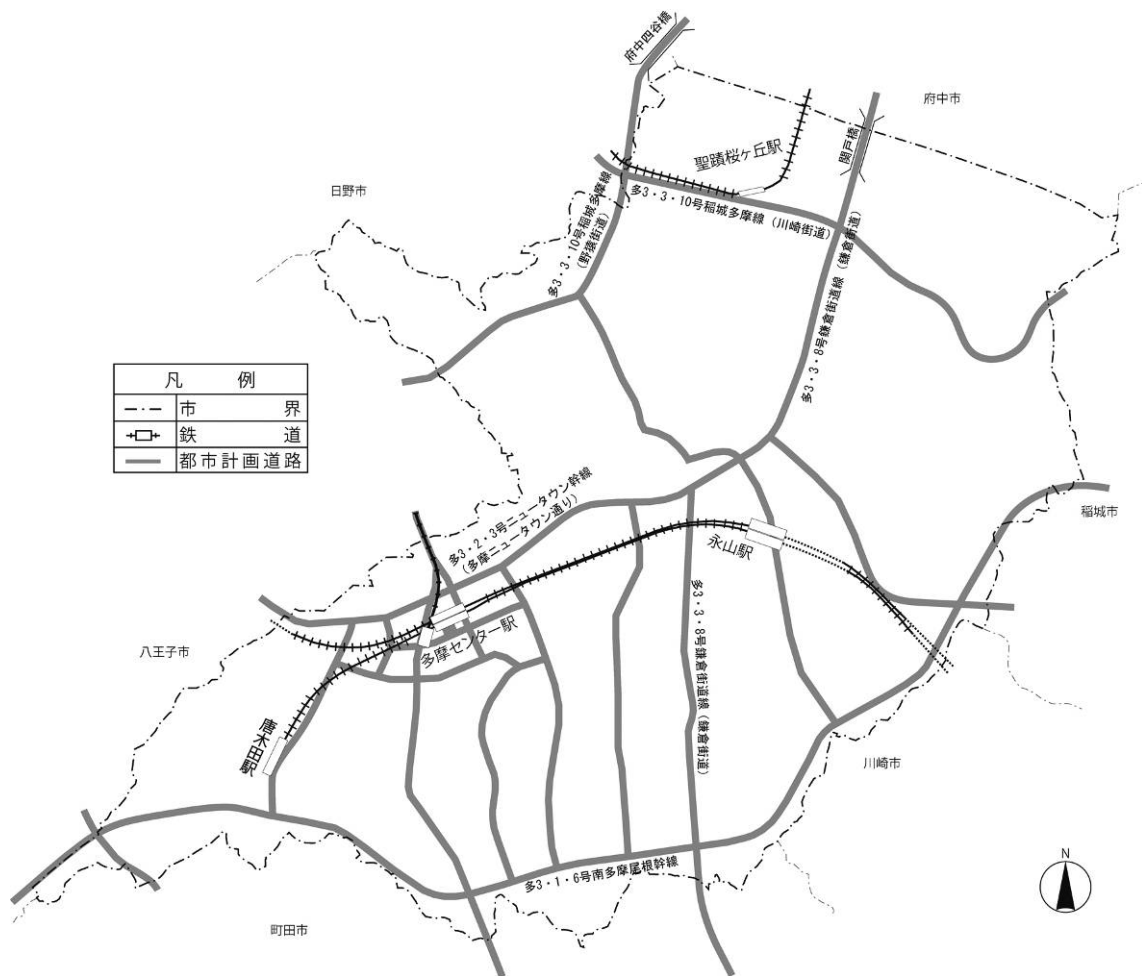


## 7. 交通

### (1) 都市計画道路網の概況

都市計画道路として、多3・3・8号鎌倉街道線（鎌倉街道）、多3・3・10号稲城多摩線（野猿街道・川崎街道）のほか、多3・1・6号南多摩尾根幹線（南多摩尾根幹線）などがあります。

多3・1・6号南多摩尾根幹線（南多摩尾根幹線）は、おおむね道路用地が確保されているものの、暫定整備のため、交通渋滞の発生とともに周辺住宅地への通過交通の流入も見られます。



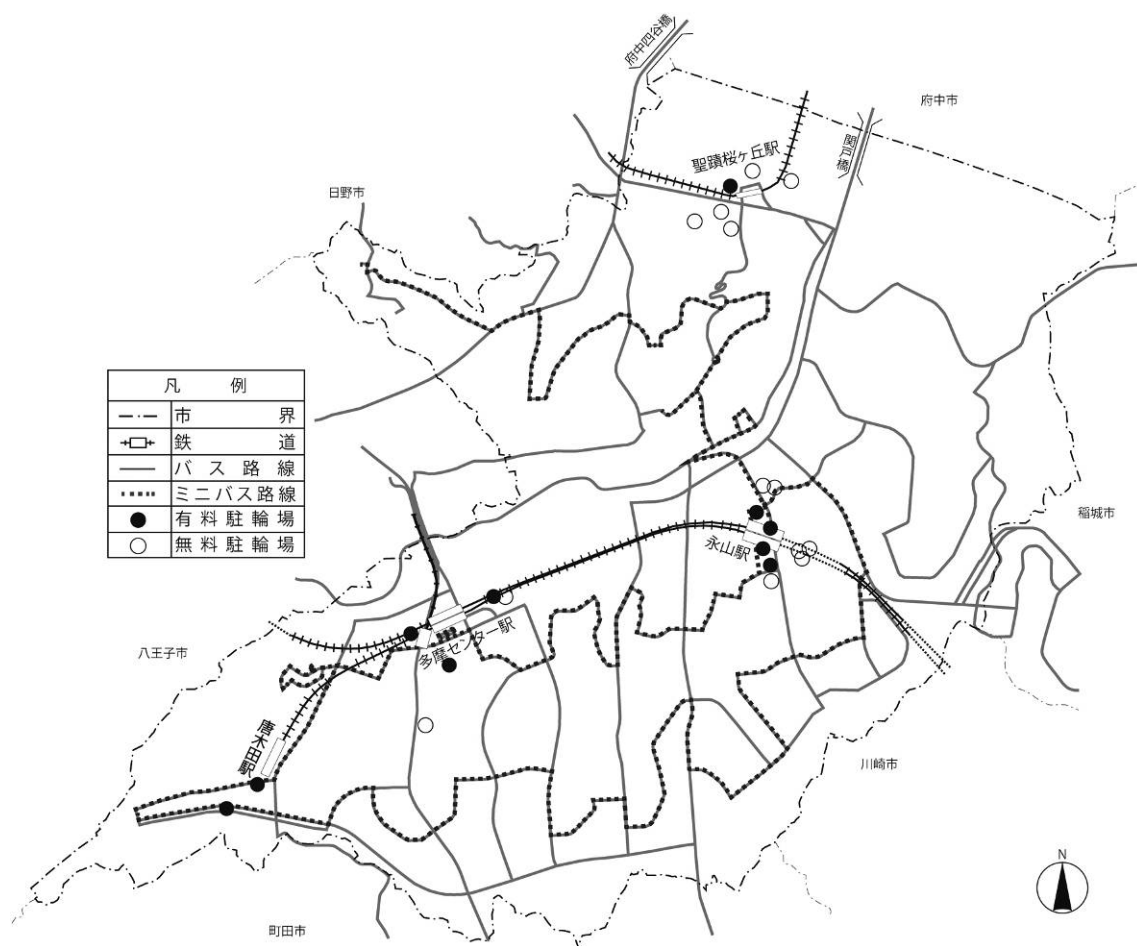
## (2) 鉄道及びバス網の概況

鉄道について、市内には聖蹟桜ヶ丘駅（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）が設置されています。

路線バスについては、バスは京王電鉄と神奈川中央交通の2社が運行しており、主に市内の各地域と鉄道駅を結んでいます。

また、多摩市ミニバスは、平成9年11月に、東西線、南北線の2路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、商業施設や病院、市役所、福祉施設などを結んでいます。

各駅周辺には、有料駐輪場や無料駐輪場が整備されていますが、利用状況の偏りなどの問題が生じています。

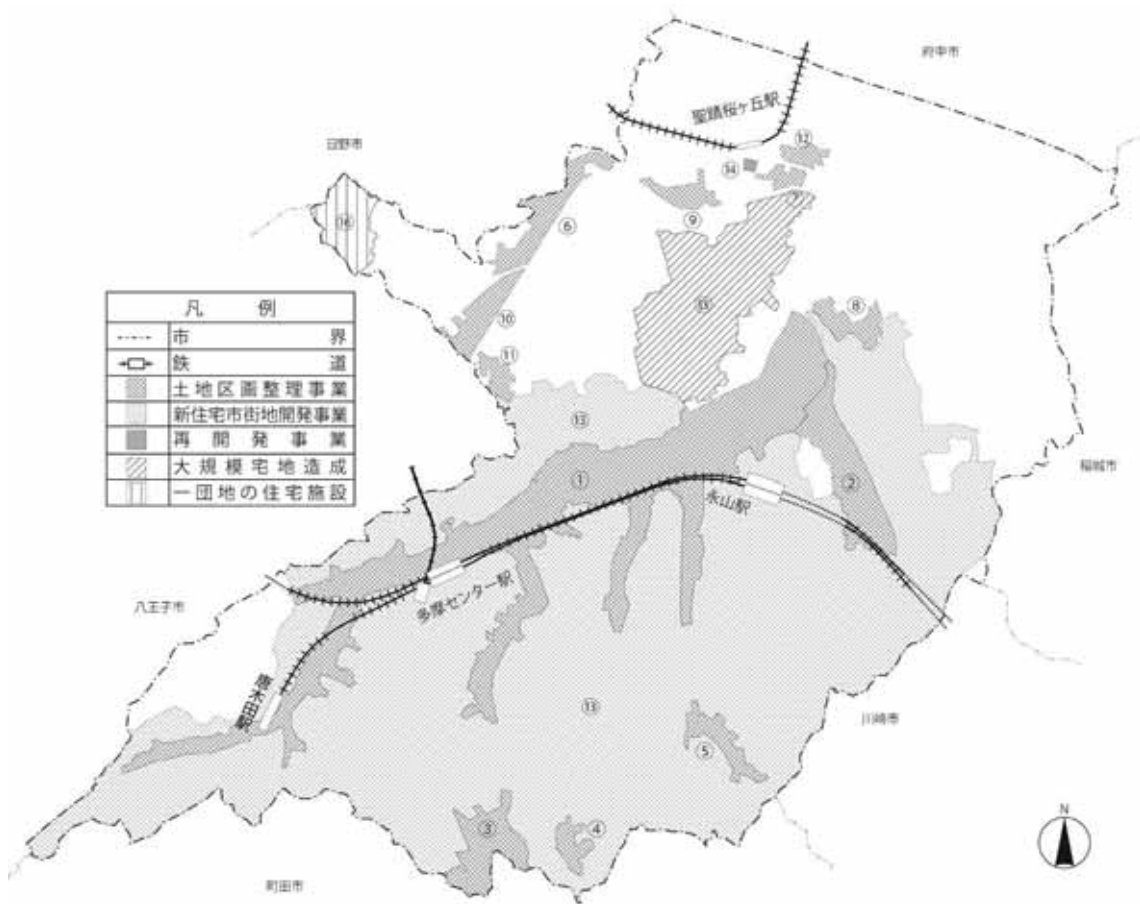


## 8. 都市基盤

### (1) 面的整備事業の状況

面的整備事業の主なものとして、行政区域の6割にあたる多摩ニュータウン区域において、新住宅市街地開発事業及び土地区画整理事業が実施され、その他の区域でも、土地区画整理事業や大規模宅地造成が実施されています。

また、新住宅市街地開発事業や土地区画整理事業、大規模宅地造成などでは、丘陵地開発の特徴として、坂道や階段が多くなっています。



## ●土地区画整理事業の状況

	事業名	事業者	面積 (ha)
1	多摩土地区画整理事業 (第一工区)	東京都	約 194.8
2	多摩土地区画整理事業 (第二工区)	東京都	約 27.2
3	小野路第一土地区画整理事業	東京都	約 18.1
4	小野路第二土地区画整理事業	東京都	約 4.5
5	小野路第三土地区画整理事業	東京都	約 6.9
6	和田土地区画整理事業	多摩市	約 14.4
7	桜ヶ丘駅南第一土地区画整理事業	組合	約 2.8
8	連光寺本村土地区画整理事業	組合	約 7.4
9	東寺方坂下耕地土地区画整理事業	組合	約 4.8
10	和田久保下土地区画整理事業	組合	約 9.1
11	上和田土地区画整理事業	組合	約 5.1
12	関戸古茂川土地区画整理事業	組合	約 2.3

資料：多摩市都市計画課

## ●新住宅市街地開発事業の状況

	事業名	事業者	面積 (ha)
13	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

資料：多摩市都市計画課

## ●再開発事業の状況

	事業名	事業者	面積 (ha)
14	聖蹟桜ヶ丘駅南地区	住宅・都市整備公団	約 1.4

資料：多摩市都市計画課

## ●大規模宅地造成の状況

	事業名	事業者	面積 (ha)
15	桜ヶ丘住宅地	京王帝都電鉄株式会社	約 76.0

出典：京王電鉄五十年史

## ●一団地の住宅施設の状況

	事業名	事業者	面積 (ha)
16	百草団地	日本住宅公団	約 17.1 (約 43.5)

※ ( ) 内の数字は日野市分を含む全体の面積

資料：多摩市都市計画課

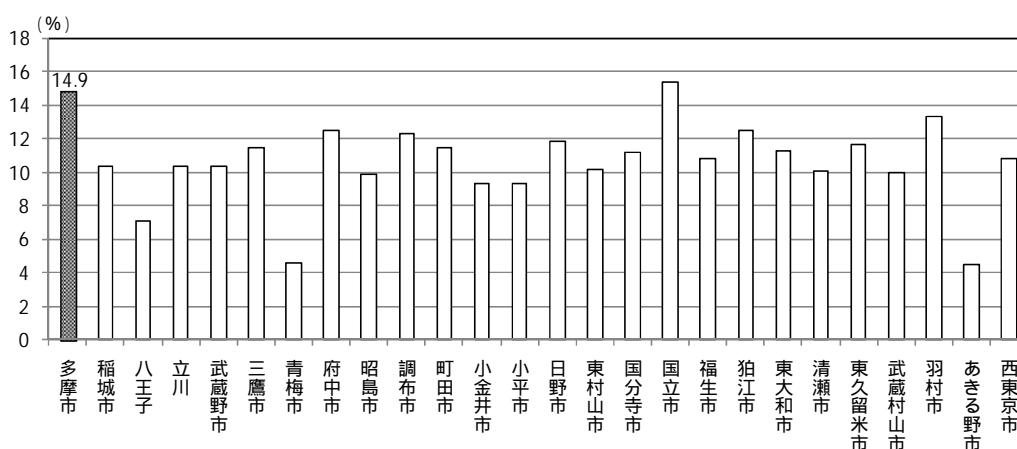
## (2) 都市基盤施設の整備状況

都市基盤施設の整備状況について、多摩ニュータウン区域やその他の区域の面的整備事業により、道路率や市民1人あたりの都市公園等面積、下水道普及率は、高い整備率となっています。

しかし、道路、公園、公共下水道などの都市基盤施設の大半は、面的整備事業により集中的に整備されたものであることから、経年とともに施設の老朽化が顕著となっており、道路や公園のリニューアルや団地の建替えなども見られます。

また、聖蹟桜ヶ丘駅周辺をはじめとした既成市街地では、生活道路の整備が十分とは言えない状況にあります。

### ●道路率（平成23年4月1日時点）



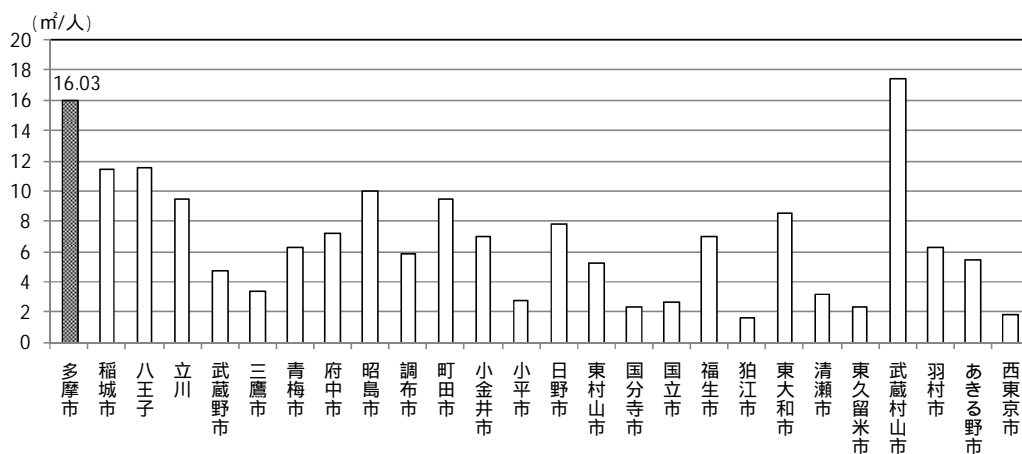
出典：東京都建設局道路管理部「東京都道路現況調査 平成23年度」

### ●公園の整備量（平成24年4月1日）

区分	多摩ニュータウン区域		既存区域		合計	
	箇所	m <sup>2</sup>	箇所	m <sup>2</sup>	箇所	m <sup>2</sup>
街区公園	79	328,301.62	54	75,443.84	133	403,745.46
近隣公園	17	492,336.08	8	156,530.11	25	648,866.19
地区公園	0	-	1	11,586.69	1	11,586.69
総合公園	3	287,367.22	0	-	3	287,367.22
都市緑地	32	563,685.31	11	79,383.31	43	643,068.62
小計	131	1,671,690.23	74	322,943.95	205	1,994,634.18
広域公園	0	-	1	300,054.38	1	300,054.38
合計	131	1,671,690.23	75	622,998.33	206	2,294,688.56

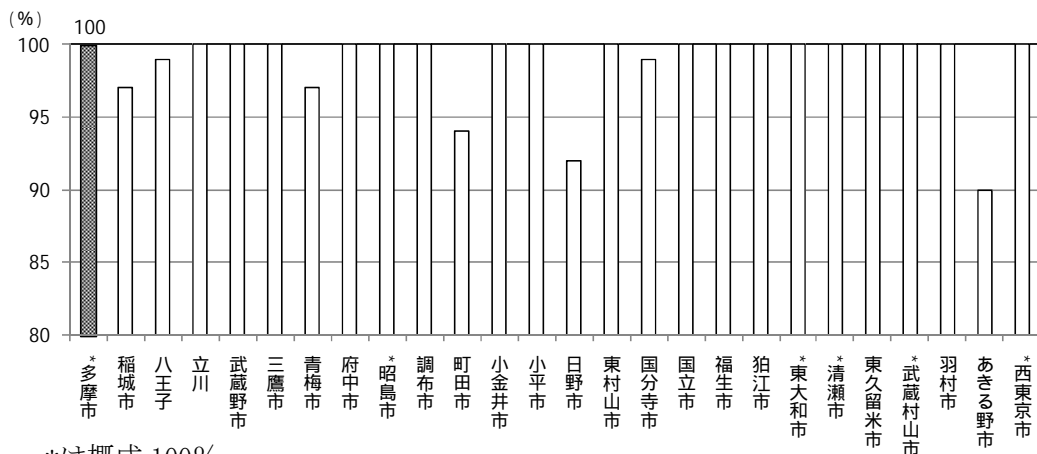
資料：多摩市みどりと環境課（平成24年4月）

### ●市民1人あたりの都市公園等面積（平成24年4月1日）



出典：東京都建設局公園緑地部管理課「公園調書 平成24年4月1日現在」

### ●下水道普及率（平成22年度末普及率）



\*は概成 100%

出典：東京都下水道局「事業概要 平成23年版」

## (3) 公共公益施設の立地状況

多摩市では、急激な人口の増加にあわせ、集中的に公共公益施設を整備してきており、平成23年に策定した公共建築物保全計画によると、学校や集会所をはじめ、289の公共公益施設が立地しています。

## 1-2 多摩市のまちづくりの取り組み

多摩市では、市民・事業者・市との協働の街づくりを実現するため、その進め方に関わる基本的な仕組みを示した「多摩市街づくり条例」を制定し、市民主体の街づくりや良好な開発事業への誘導を進めてきました。

市民主体の街づくりについては、「多摩市街づくり条例」に基づく地域街づくり協議会の設立や街づくり計画の策定など、地域住民の自発的な取り組みに対し、支援を行っています。

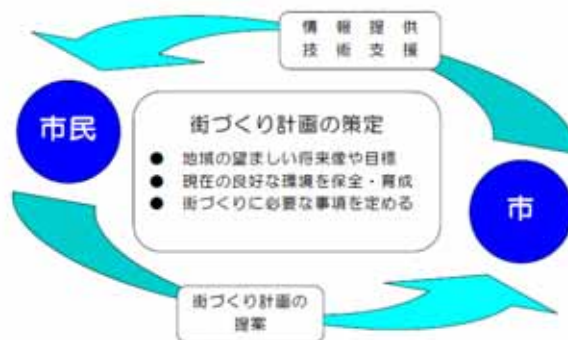
また、開発事業については、良好な住環境の保全や周辺環境との調和を図るため、「多摩市斜面地における建築物の建築の制限に関する条例」や「高度地区」により、一定規模以上の建築物に対するルールも定めています。

### 【多摩市街づくり条例】(平成18年12月制定、平成21年6月・平成24年3月改正)

多摩市では、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、魅力ある街づくりを実現するための制度として、平成18年12月に「多摩市街づくり条例」を制定し、平成19年6月1日より施行しました。

魅力ある街づくりを推進する仕組みとして以下の3点を掲げています。

- (1) 協働の街づくり
- (2) 秩序ある街づくり
- (3) 協調協議の街づくり



### 【多摩市斜面地における建築物の建築の制限に関する条例】(平成18年12月制定)

多摩市においては、多摩丘陵の貴重な緑を保有する斜面地が一団をなしており、開発が行われる可能性がある民有地が点在しています。

平成17年6月の建築基準法の改正により住宅地下室の容積算定に関わる地盤面の位置について、市の条例で定めることが可能となったことから、斜面地での緩和を抑制し、平坦地と同規模とすること、また、併せて階数を制限することにより、良好な住環境の確保と周辺環境との調和を図る目的で、「多摩市斜面地における建築物の建築の制限に関する条例」を制定しました。

### 【多摩都市計画高度地区の変更(絶対高さ制限の追加)】(平成22年11月変更)

近年、大規模な建築物が周辺地域の住環境に大きな影響を与えている事例が全国的に多く発生しており、市内においても大規模建築物が増え、住環境保全に対する市民意識も高まっているなか、誰もが住み続けたいと感じられる魅力ある街づくりを進めるために、建築物に対する新たなルールとして、絶対高さ制限を備えた高度地区を都市計画として決めました。

# 1-3 上位計画と多摩市の広域的な位置づけ

## 1. 上位計画の概要

### (1) 首都圏整備計画（平成 18 年 9 月）

首都圏整備計画（平成 18 年 9 月）においては、首都圏の目指すべき地域構造として「分散型ネットワーク構造」を掲げており、東京中心部の近郊の地域では、業務機能等の都市機能集積を有し広域的な連携・交流の要となる広域連携拠点を業務核都市として育成・整備を図ることとしています。

本計画の期間は、基本方針については、平成 27 年度までとなっています。

#### ①首都圏の将来像

##### 1) 目標とする社会や生活の姿

- ・我が国の活力創出に資する自由な活動の場の整備
- ・個人主体の多様な活動の展開を可能とする社会の実現
- ・環境と共生する首都圏の実現
- ・安全、快適で質の高い生活環境を備えた地域の形成
- ・将来の世代に引き継ぐ共有の資産としての首都圏の創造

##### 2) 地域構造の基本的方向

首都圏が我が国の活力を創出する地域として、また、安全で快適な生活環境を備えた地域として発展していくため、諸機能の充実強化を図るとともに、各地域の拠点的な都市を中心に諸機能がバランス良く配置された自立性の高い地域形成と、地域相互の連携・交流によって機能を高めあう「分散型ネットワーク構造」の形成を目指します。

#### ②地域整備の構想

本市は、近郊地域に位置づけられています。

##### <近郊地域>

- ・業務、商業、文化、居住等の諸機能がバランス良く配置された自立性高い地域の形成
- ・環状方向のネットワーク形成と拠点的な都市相互の連携強化
- ・都市近郊の緑地空間の保全・創出



## (2) 東京の都市づくりビジョン（平成21年7月）

東京の都市づくりビジョンは、経済活力の向上、安全・安心の確保に加え、低炭素型都市への転換、水と緑のネットワークの形成、美しく風格ある景観の創出など、「環境、緑、景観」を一層重視した都市づくりを推進していくため、新たな基本理念として「世界の範となる魅力とにぎわいを備えた環境先進都市東京の創造」を定め、都市づくりビジョンを改定しています。

目標時期は、当初の都市づくりビジョンが目標とした50年先の将来を見据えつつ、平成37年（2025年）としています。

### ○目指す都市構造

- ・東京が目指す都市構造として、広域的には、今後とも「環状メガロポリス構造」の実現を目指すとともに、身近な圏域では、駅などを中心に、コンパクトな市街地への再編を行います。
- ・「環状メガロポリス構造」の構築として、多様な機能集積を活かしつつ、社会的、経済的に一体となっている圏域全体の機能を最大限に発揮させることにより、国際競争力を備えた魅力ある首都への再生を行います。



### (3) 多摩都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

(平成 16 年 4 月)

東京都では、平成 12 年の都市計画法の改正により、都内全ての都市計画区域において、都市計画区域ごとに「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）」を策定しています。

都市計画区域マスタープランは、長期的視点に立った都市の将来像を明確にするとともに、その実現へ向けての大きな道筋を明らかにする計画となっています。

#### ①目標年次

- ・都市づくりの基本理念、都市の将来像、その実現のための方針及び整備水準の目標については、平成 37 年（2025 年）を目標年次としています。
- ・区域区分及び主要な施設などの整備の目標については、平成 27 年（2015 年）を目標年次としています。

#### ②都市計画区域の範囲及び規模

区 分	区市町村	範 囲	規 模
多摩都市計画区域	多摩市 稲城市	行政区域全域	約 3,905ha

#### ③本都市計画区域の将来像

- ・高度な都市基盤や情報通信技術を活用して、鉄道駅周辺地区などに商業・業務機能の一層の集積を誘導し、職住が近接した拠点として育成します。
- ・多摩川や多摩丘陵などのまとまった自然空間を骨格的な水と緑として位置づけ、それ以外の計画的緑地など多様な自然資源の保全・活用を推進し、水と緑のネットワークを形成します。
- ・新たな時代の潮流や市民の価値観の多様化等に積極的に対応しながら、都市経営の観点に立ったまちづくりを推進します。

### (4) 多摩の拠点整備基本計画（平成 21 年 8 月）

多摩の拠点整備基本計画は、社会経済情勢や都市づくりを取り巻く環境の変化等を踏まえて、平成 10 年に東京都が策定した「多摩の「心」育成・整備計画」の見直しを行い、八王子、立川、多摩ニュータウン、青梅、町田の 5 つの核都市や多摩各地の生活拠点において新たな整備基本計画を策定し、活力と魅力にあふれる多摩地域の創造に向けて整備の推進を図っていくこととしています。

## (5) 第五次多摩市総合計画（平成23年8月）

多摩市総合計画は、多摩市の将来都市像とまちづくりの基本的な方向性を示し、市民と行政の共通の目標として、総合的・計画的にまちづくりを進めるうえでの根幹となる計画であり、多摩市のさまざまな行政計画の中で、最上位に位置付けられます。

### ①基本構想の期間と想定人口

- ・基本構想の期間を平成23年度（2011年度）からの概ね20年間とします。
- ・計画期間の最終年次における総人口は、概ね15万人と想定します。

### ②まちづくりの基本理念の考え方

- ・多摩市のまちづくりを進めるうえで、最も基本となるまちづくりの基本理念について、「多摩市自治基本条例」の前文の考え方、社会全体及び多摩市の現状と今後20年間で訪れるであろう環境変化等を踏まえて定めます。

（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。

### ③まちづくりの基本理念

#### 1 市民主権による新しい地域社会の創造

- ・市民、NPO、団体、事業者、大学そして行政など、多様な担い手が対等な立場で協働・連携し、適切に役割分担しながら、持てる力を発揮していくことで、豊かな地域社会の実現を目指していきます。

#### 2 豊かなまちを次代へ継承

- ・市民の一人ひとりが等しく尊重され、環境、平和、文化など、さまざまな市民の取り組みにより培われ、受け継がれてきた財産を次代へ引き継いでいくために、これまでに進めてきた市民主体のまちづくりをさらに広げ、みんなでこのまちを守り、育てていきます。

### 3 自立的な都市経営

- ・少子・高齢化をはじめ環境問題や情報通信技術の高度化などの社会情勢の変化や、多方面で拡大し続けるグローバル化に的確に対応するとともに、経済的な自立も含めて、日本のみならず国際社会を意識した自立した都市経営を進め、将来の世代に渡って豊かに暮らすことができる、持続可能なまちづくりに努めます。

#### ④将来都市像

みんなが笑顔 いのちにぎわうまち 多摩

#### ⑤目指すまちの姿

##### 1 子育て・子育てをみんなで支え、子どもたちの明るい声がひびくまち

- ・子どもを育てることがうれしいと思えるまちづくり
- ・人と学びを未来につなぐまちづくり

##### 2 みんなが明るく、安心して、いきいきと暮らしているまち

- ・生涯にわたって健やかでいきいきと暮らせるまちづくり
- ・だれもが安心して暮らせる支え合うまちづくり
- ・高齢者がいきいきと暮らせるまちづくり
- ・障がい者が安心して暮らせるまちづくり

##### 3 みんなで楽しみながら地域づくりを進めるまち

- ・地域で支え合い、暮らせるまちづくり
- ・豊かな心を育む、学びと文化、交流のまちづくり
- ・だれもが平等で互いに尊重しあうまちづくり

##### 4 働き、学び、遊び みんなが活気と魅力を感じるまち

- ・人々が集い、働く、活気と魅力あふれるまちづくり

##### 5 いつまでもみんなが住み続けられる安全で快適なまち

- ・安全・安心のまちづくり
- ・安心して快適に暮らし、移動できるまちづくり

##### 6 人・自然・地球 みんなで環境を大切にするまち

- ・地球と人にやさしい持続可能なまちづくり

## 2. 周辺市の都市計画マスタープランの概要

多摩に隣接する稲城市、町田市、八王子市、日野市、府中市、川崎市においては、都市計画マスタープランを策定し、まちづくりに取り組んでいます。

各市の将来像や目標などを見ると、全ての市が、「活力やにぎわい、魅力、活動」といった商業・業務に関するキーワードをあげており、特に、業務核都市の位置づけがある八王子市、町田市では、都市としての自立性を目指しています。

また、全ての市が、「暮らし、生活、定住」といった居住に関するキーワードをあげており、福祉や防災、環境保全などの観点も考慮されています。

各市の特徴としては、稲城市、八王子市、町田市、川崎市（麻生区）では、「環境との共生、環境負荷の低減」といった環境に関するキーワードをあげており、府中市、日野市では、「歴史と文化、記憶と文化」といった歴史的資源に関するキーワードをあげています。

### 日野市都市計画マスタープラン (平成15年10月策定)

- 将来像  
ともに創りあげる 住みいい・ここちいい・いきいきのまち 日野
- 基本方針
  - ・日野の記憶と文化を伝えるまちをつくる
  - ・暮らしの舞台を支えるまちをつくる
  - ・仕事を育むまちをつくる

### 府中市都市計画マスタープラン (平成22年3月改定)

- 将来都市像  
「心ふれあう 緑ゆたかな 住みよいまち」  
緑と歴史と文化を育むまち 府中
- まちづくりの目標
  - ・府中の歴史と文化を感じる 個性ゆたかなまちづくり
  - ・安心して快適に暮らせる 人にやさしいまちづくり
  - ・新たな時代を担う 元気なまちづくり
  - ・みんなで作る 参加と連携のまちづくり

### 八王子市都市計画マスタープラン (平成15年3月策定)

- 将来都市像  
活力とうるおいのある みどり・職・住近接の都市「八王子」
- 都市づくりのテーマ
  - ・活力と魅力に富んだ自立都市づくり
  - ・水と緑を活かした環境との共生都市づくり
  - ・ユニバーサルデザインによる快適な定住都市づくり



### 稲城市都市計画マスタープラン (平成20年3月一部改訂)

- 将来像  
水・緑に親しみ人とふれあう生活都市 稲城
- どのようなまちづくりを進めるのか
  - ・水・緑・人とのふれあいが活力を創出するまちづくり
  - ・やすらぎとうるおいに満ちた生活が息づくまちづくり
  - ・環境とうまくつきあうまちづくり

### 町田市都市計画マスタープラン (平成23年6月改定)

- 将来都市像  
環境文化を育む魅力ある質の高い生活都市
- 基本目標
  - ・地域特性を活かした安全で快適な暮らしを実現する都市
  - ・生活や余暇を楽しめるにぎわいと活力のある都市
  - ・水とみどり豊かな環境資源と共生する都市

### 川崎市都市計画マスタープラン 麻生区構想 (平成19年3月策定)

- 基本的な考え方  
みどりとえにしのタウン  
一歩先を行く 緑縁区 あさお
  - ・緑が保全され、環境への負荷が小さいまちをめざす
  - ・地域が自立できる産業があるまちをめざす
  - ・多世代が暮らせるコミュニティのあるまちをめざす

## 1-4 社会的背景

### (1) 人口構造の変化

我が国の人口は、平成 17 年（2005 年）に戦後初めて減少に転じ、今世紀半ばには 1 億人を割り込むと推計されています。

また、合計特殊出生率は、人口維持に必要とされる値を依然として大きく下回り、高齢化率は、平成 19 年（2007 年）に 5 人に 1 人が高齢者という、どの国も経験したことのない超高齢社会となり、一層の少子・高齢化が予測されています。

多摩市では、人口特性としていわゆる団塊世代などの割合が多く、今後、国を上回るスピードで高齢化が進み、その後、人口減少局面に入ると予測されます。

### (2) 価値観やライフスタイルの変化

社会・経済の成熟化に伴い、人々が求めるニーズも多様化し、物質的な豊かさに加え、精神的な豊かさが求められています。

人々の生活は一定の水準を達成し、労働時間の短縮などの流れもあり、生涯学習の需要が高まりを見せるなど、余暇の活用方法やリタイア後の生活スタイルのあり方も、人々の関心事となっています。

多摩市においても、生涯学習の需要は高まる傾向にあり、特に、ボランティア活動や地域活動に対する関心が高まっています。

### (3) 環境問題への対応の必要性の高まり

今日の環境問題は、ごみや有害化学物質、大気汚染、河川の汚濁と言った身近なものから、地球温暖化やオゾン層の破壊、資源の枯渇、酸性雨など地球規模のものまで幅広く、さまざまな対応が求められています。

特に、地球温暖化問題は、異常気象の発生や海面上昇、それにとまなう水資源や食料生産の不安定さなども懸念されており、「スマートシティ\*」づくりなど、環境への負荷の少ない持続可能な社会の構築に向けた、幅広い取組みが必要となっています。

多摩市においても、日常生活が地球的規模で環境に影響を与えていることを考慮し、地域環境に加え、地球環境への配慮も含めた取組みを進めています。

\*スマートシティ：スマートグリッド（次世代電力網）などによる電力の有効利用に加え、熱や未利用エネルギーも含めたエネルギーの「面的利用」や、地域の交通システム、市民のライフスタイルの変革などを複合的に組み合わせた、エリア単位での次世代エネルギー・社会システムの概念。

### (4) 経済社会のグローバル化、ローカル化

都市が直面している二つの潮流として、1 つは、地球規模で進行している市場経済活動の拡大と国際化といったグローバル化があり、もう一つは、地域・地区などの身近な環境の保全と地域の個性や特性をより発揮していこうとするローカリズムがあります。

「人」「モノ」「カネ」「情報」の国際的な移動を促し、どこにあっても透明性の高い均一なルールの下で、市場経済活動を可能にするようなグローバル化の動きが顕著となっている一方で、地域独自の環境・慣習・文化を守り、育てるために、地域独自のルール作りや固有性を維持していこうとするローカル化の動きも見られます。

多摩市においても、こうした流れを踏まえ、街の活性化や都市としての自立につながるまちづくりを進めています。

## （５）高度情報ネットワーク社会の到来

IT（情報技術）は、社会全体に大きな変化をもたらし、ITの飛躍的な進歩に伴い、企業活動はもとより市民生活においても、必要な情報を必要ときに発信・受信できる基盤が整ってきています。

企業は、ITを積極的に取り入れることにより、業務の効率化、生産システムの構築を進め、消費者などと直接結びつく新しい関係を作りつつあります。

市民生活でも、ITはインターネット利用者の増加や携帯電話の急速な普及を促し、市民は、それぞれのライフイベントに合わせた情報を得る選択肢の増加と、行政区域を超えた新たなコミュニティの場が生み出されています。

多摩市においても、こうした動向を踏まえ、ITを取り入れた市民サービスやまちづくりを進めつつあります。

## （６）安全安心社会の構築への要請

東日本を襲った大規模地震をはじめ、国内各地で頻繁に発生する局地的な集中豪雨など、自然災害から住民の生命、財産を守るなど、まちの安全性への要請が高まっています。特に、平成23年3月の東日本大震災を契機として、地域の結びつきによるコミュニティが見直されつつあり、地域コミュニティの再生が重要となっています。

また、犯罪に対する社会的不安の解消や交通事故の未然防止など、住民生活に関わる様々な危機事象への備えが強く求められています。

多摩市においても、自然災害への備えや防犯、交通安全は必要不可欠であり、市民の安全と安心を守るための取組みを進めています。

## （７）地域の自発的取組みの進展

地方の役割と自主性の拡大を図り、地方自治体が自らの判断と責任において行政を運営していく地方分権への取組みが進められてきました。

また、地方自治体が主体性、独自性を発揮し、地域のことは住民や行政が責任を持って主体的にまちづくりを行うなど、地域による自発的な取組みが求められるようになってきました。

多摩市においても、自治基本条例や街づくり条例を制定し、市民協働のまちづくりが進むなど、さまざまな分野で市民の自主的な活動が広がりを見せています。

# 1-5 アンケート調査にみる市民意向

## 1. 調査の概要

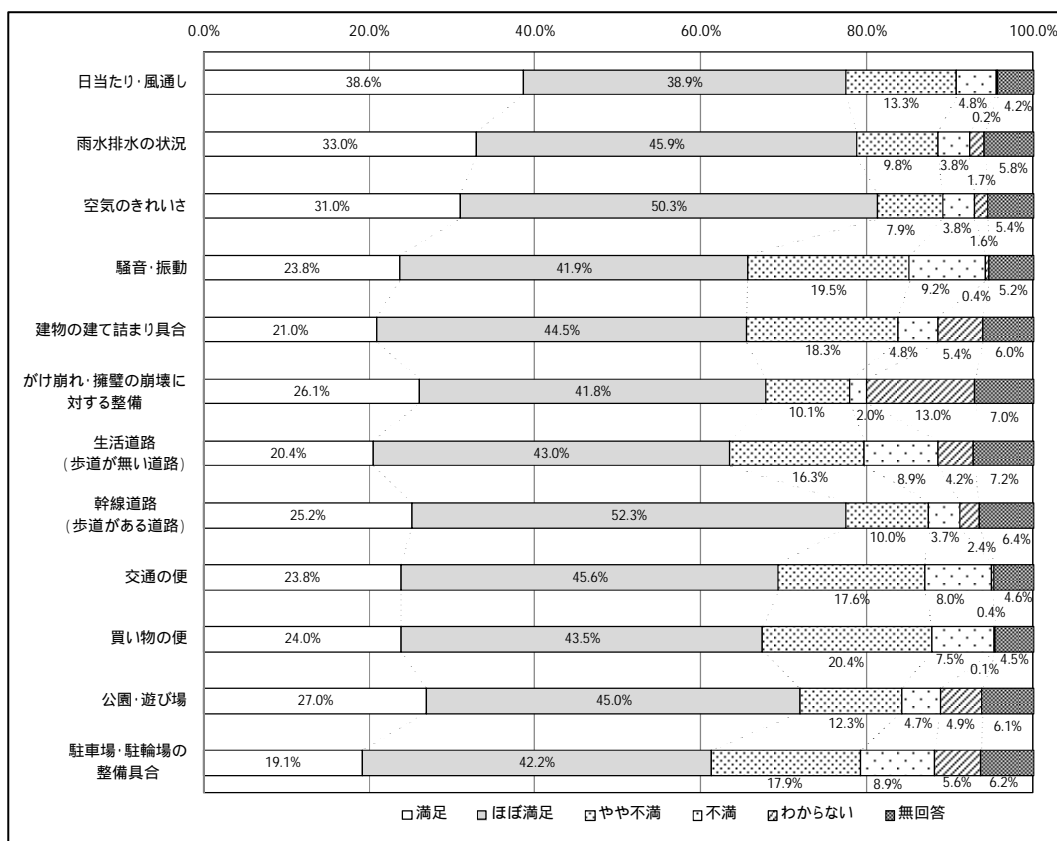
### 【調査概要】

- ・実施時期：平成 23 年 3 月
- ・対象者抽出方法：市内在住の 20 歳以上、無作為抽出
- ・調査方法：郵便による送付・回収
- ・送付総数：3,000 票
- ・回収総数：977 票（回収率 32.6%）

## 2. 集計結果

### （1）地域の環境について

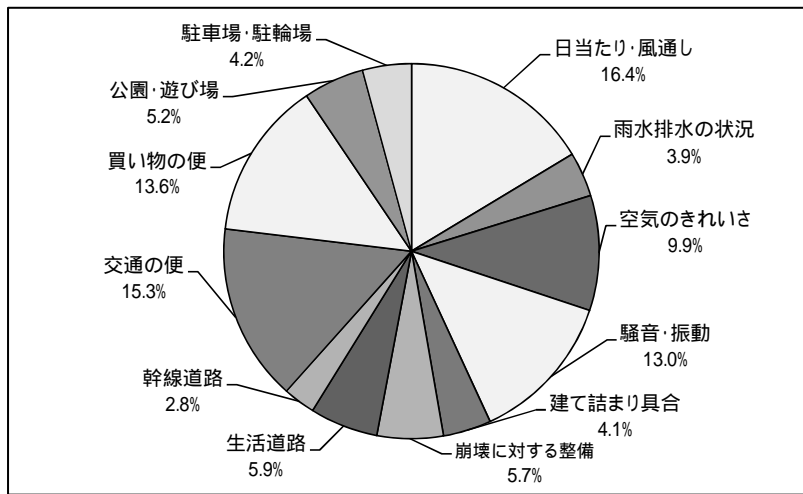
#### ●地域の環境（12 項目）の満足度



- ・すべての項目で「満足」「ほぼ満足」が60%以上となっていますが、「騒音」「買い物の便」「駐車場・駐輪場の整備具合」「交通の便」が他の項目に比べ、「やや不満」「不満」が多くなっています。



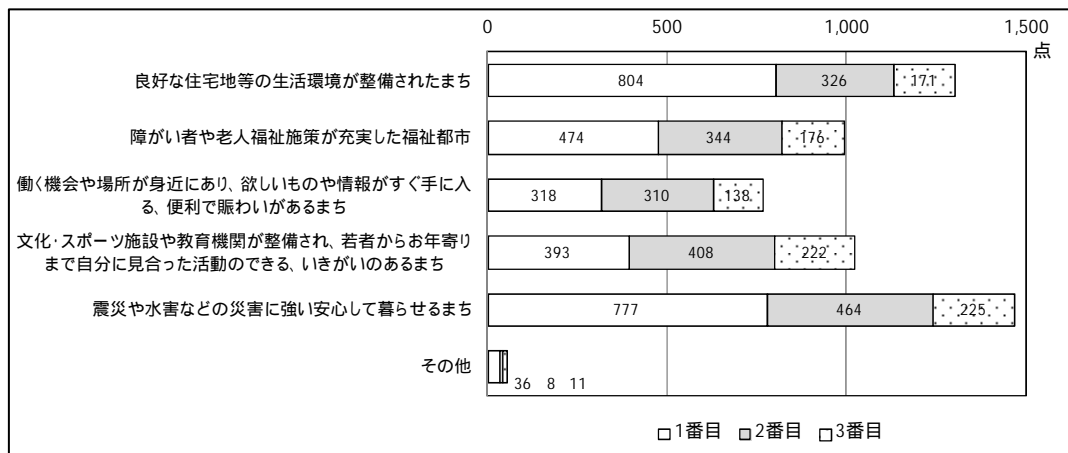
## ●地域の環境（12項目）のうち、重要だと思う項目



- ・重要な項目では、「日当たり・風通し」「交通の便」「買い物の便」の順に多くなっています。
- ・「交通の便」「買い物の便」は、他の項目に比べ評価が低いうえ、重要な項目にあげられています。

## (2) 将来の多摩市のイメージについて

### ●多摩市の将来像

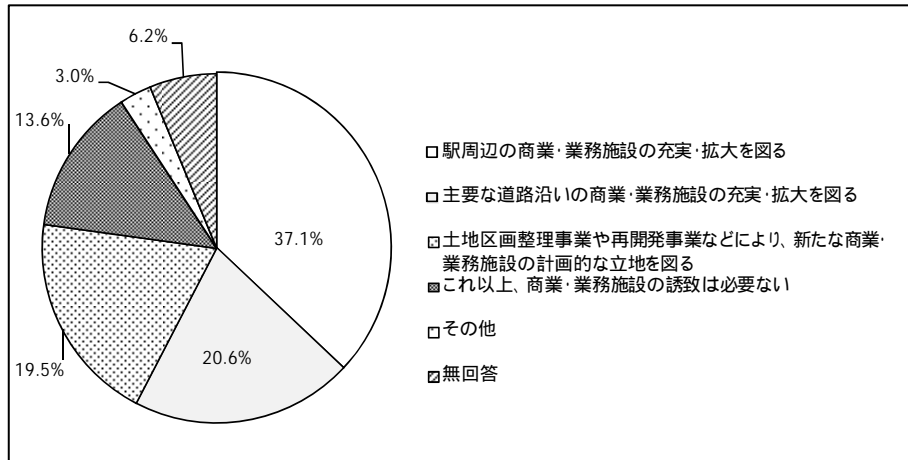


※選択肢の順位を問う設問であることから、1番目を3点、2番目を2点、3番目を1点とし、回答の重み付けによる点数化を行っている。

- ・「生活環境が整備されたまち」「災害に強い安心して暮らせるまち」の順に1番目の回答が多くなっています。
- ・当初の多摩市都市計画マスタープラン策定時に実施した調査（以下、平成8年調査）と比較すると、東日本大震災の影響もあり、「福祉施策が充実した福祉都市」から「災害に強い安心して暮らせるまち」を望む声が多くなっています。

### (3) 商業・業務の将来について

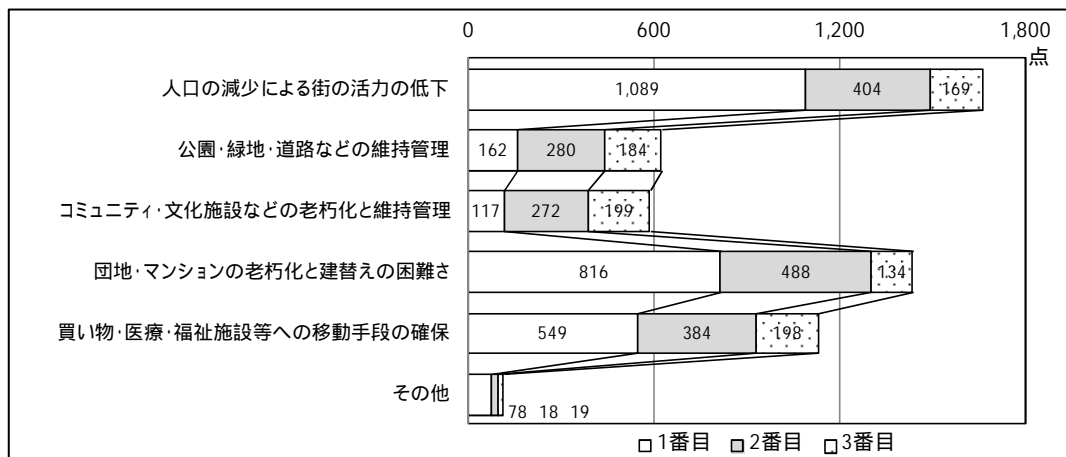
#### ●商業・業務の適切な立地場所



- ・「駅周辺の商業・業務施設の充実・拡大」「主要な道路沿いの商業・業務施設の充実・拡大」「新たな商業・業務施設の計画的な立地」の順に多くなっています。
- ・平成8年調査と比較すると、「これ以上、商業・業務施設の誘致の必要はない」は少なくなっています。

### (4) 多摩市の将来の不安について

#### ●将来を考えて、不安に思うこと

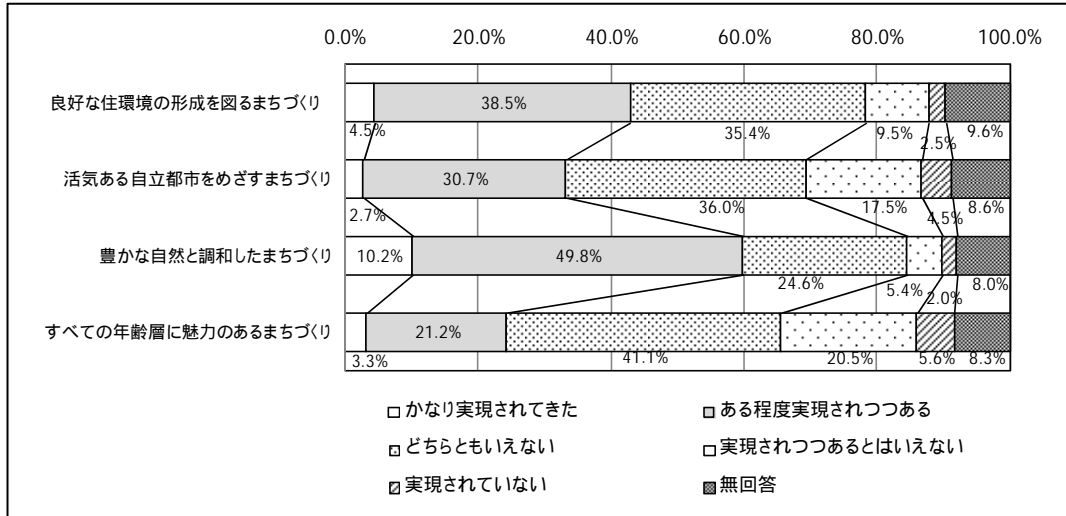


※選択肢の順位を問う設問であることから、1番目を3点、2番目を2点、3番目を1点とし、回答の重み付けによる点数化を行っている。

- ・「人口の減少による街の活力の低下」「団地・マンションの老朽化と建替えの困難さ」「買い物・医療・福祉施設等への移動手段の確保」の順に多くなっています。

## (5) まちづくりの実現度について

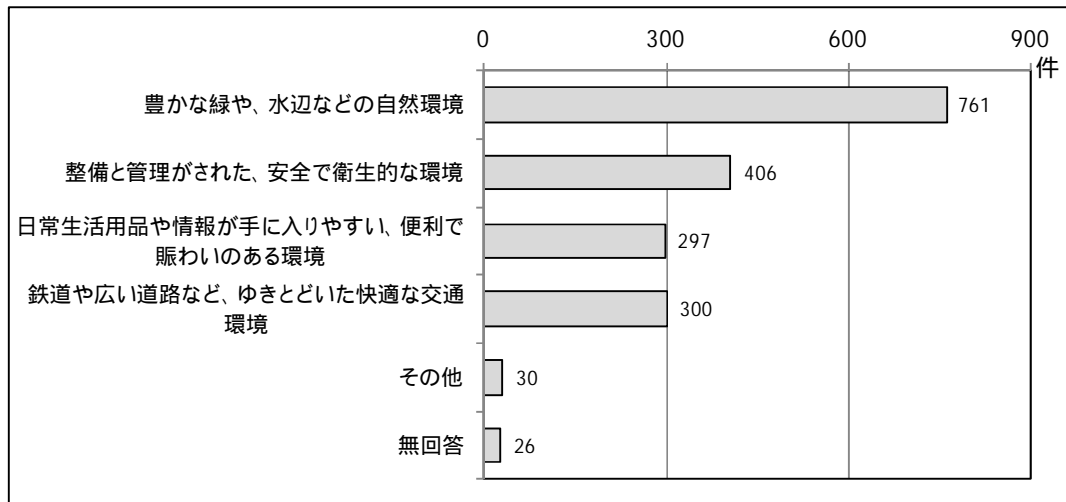
### ●「まちづくりの方向」の実現度



- ・「豊かな自然と調和したまちづくり」で「かなり実現されてきた」「ある程度実現されつつある」が60%程度と、最も多くなっています。

## (6) 次世代に伝えたい環境について

### ●多摩市の良さとして、次世代に伝えたい環境

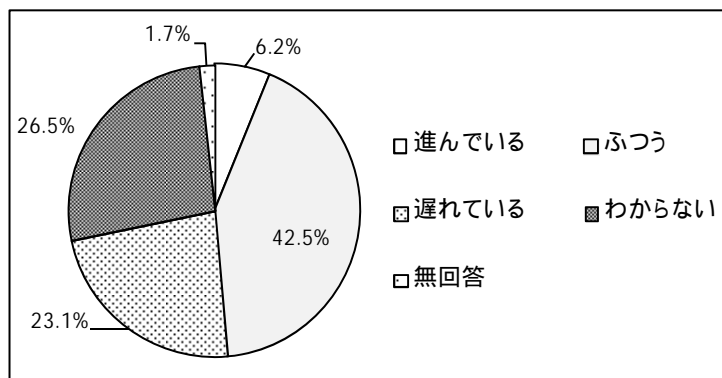


※選択肢を複数選ぶ設問であることから、回答件数による整理を行っている。

- ・「豊かな緑や、水辺などの自然環境」が突出しており、次に「整備と管理がされた、安全で衛生的な環境」が多くなっています。

## (7) 市民参加の進捗状況

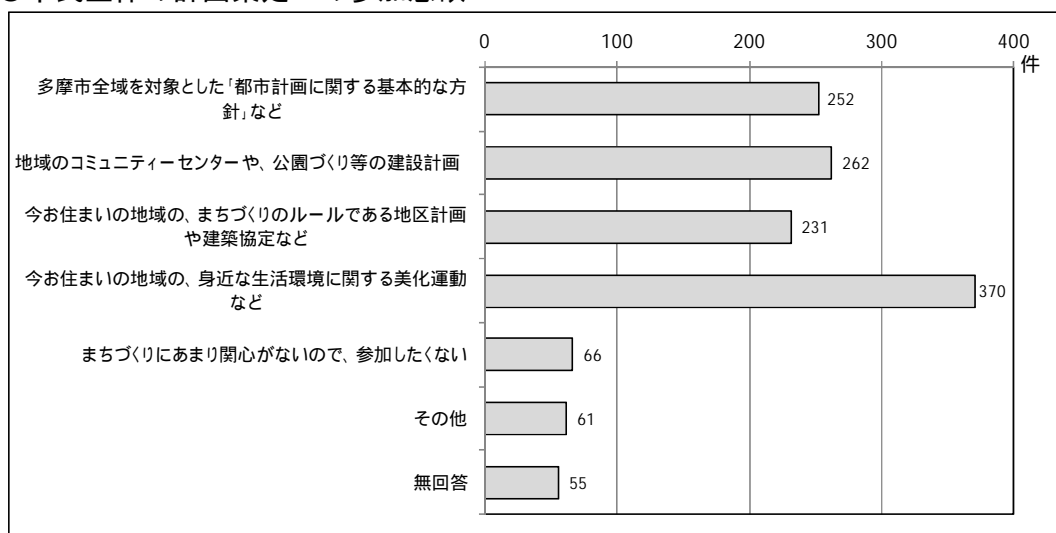
### ●まちづくりへの市民参加の進捗状況



・「ふつう」が最も多く、「わからない」「遅れている」の順に多くなっています。

## (8) まちづくりへの参加意欲について

### ●市民主体の計画策定への参加意欲



※選択肢を複数選ぶ設問であることから、回答件数による整理を行っている。

- ・「身近な生活環境に関する美化運動など」「コミュニティセンターや、公園づくり等の建設計画」の順に多くなっています。
- ・平成8年調査と比較すると、「まちづくりのルールである地区計画や建築協定など」が多くなっています。

### 3. 市民意向に関わる考察

#### (1) 都市環境について

##### ①住環境

- ・日当たり・風通しについては満足しており、今後とも重要であることから、引き続き、良好な住環境の保全が望まれています。
- ・騒音・振動については、全体的に満足しているものの一部では不満もあり、住環境の改善が望まれています。
- ・平成8年調査と比較しても、「日当たり・風通し」の満足度は依然として高くなっています。

##### ②交通環境

- ・交通の便や買い物の便については、全体的に満足しているものの一部では不満もあり、今後とも重要であることから、交通環境の改善が特に望まれています。
- ・駐車場・駐輪場の整備具合については、全体的に満足しているものの一部では不満もあり、これらの対策が望まれています。
- ・平成8年調査と比較しても、「駐車場・駐輪場の整備具合」、「騒音・振動」の満足度は比較的低くなっています。

#### (2) まちづくりの方向性について

##### ①将来の多摩市のイメージ

- ・生活環境が整備されたまち、災害に強いまちについては、1番目に多くあげられており、良好な住環境のリニューアル、防災性の向上が特に望まれています。
- ・平成8年調査と比較すると、「震災や水害などの災害に強い安心して暮らせるまち」を望む回答が多くなっています。(13.0%→26.5%)

##### ②多摩市の良さ

- ・豊かな緑や水辺などの自然環境については、突出して多くなっており、自然環境の保全が特に望まれています。
- ・平成8年調査と比較すると、「日常生活用品や情報が手に入りやすい、便利で賑わいのある環境」を望む回答が多くなっています。(13.0%→16.3%)

##### ③将来への不安

- ・人口の減少による街の活力の低下、団地・マンションの老朽化と建替えの困難さについては、多くあげられており、街のにぎわいづくりや良好な住宅ストックのリニューアルが望まれています。

#### ④商業・業務の将来

- ・商業・業務については、駅周辺や主要な道路沿道、土地区画整理事業や再開発事業などによる新たな計画的立地など、商業・業務施設の充実・拡大が望まれています。
- ・平成8年調査と比較すると、大きな変化はありませんが、「これ以上、商業・業務施設の誘致は必要ない」について、否定的な意見が比較的少なくなっています。(19.0%→13.6%)

#### ⑤まちづくりへの参加意欲

- ・まちづくりへの参加については、身近な生活環境に関する美化運動、コミュニティセンターや公園づくり等の建設計画など、身近なテーマへの参加意欲が見られます。
- ・平成8年調査と比較すると、「今お住まいの地域の、まちづくりのルールである地区計画や建築協定など」を望む回答が多くなっています。(11.0%→17.8%)

## 第2章 まちの魅力とまちづくりの課題

第1章に示す社会的背景をはじめとして、多摩市の現況やまちづくりの取組み、多摩市の広域的な位置づけや市民意向などを総合的に踏まえて、本市における“まもりたい”まちの魅力とまちづくりの課題を整理すると、以下のとおりです。

### 2-1 “まもりたい”まちの魅力

#### 1. 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、豊かな自然的環境が存するまちです。

アンケート調査でも、多くの市民が「豊かな自然と調和した街づくりが進められている」と感じており、次世代に伝えたい環境として「豊かな緑や水辺などの自然環境」を挙げており、豊かな自然的環境が本市の大きな魅力となっています。

また、旧多摩聖蹟記念館や古民家をはじめとし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。

#### 2. 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、鉄道やモノレール、バス網等により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備されています。

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。

#### 3. 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。

#### 4. 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。

NPO団体が多く、市民団体等との協働が盛んであるとともに、市民の社会貢献意識は高く、地域活動への参画が多いことが伺えます。

アンケート調査でも、街づくりへの参加として「身近な生活環境に関する美化活動」、「コミュニティセンターや公園づくり等の建設計画」など身近なテーマへの参加意欲が高く、まちづくりに関わる活動の市民参加も広がっています。

## 2-2 まちづくりの課題

### 1. 少子・高齢化への対応

多摩市では、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。少子・高齢化は、地域の消費動向や地方自治体の財政、地域コミュニティに影響を及ぼします。

このため、少子・高齢化への対応として、地域におけるにぎわいや活力、支え合い等を創出するため、高齢者や子育て世代などの多様な需要に対応した住宅の整備など、多世代居住の促進が求められています。

また、少子・高齢化や将来的な人口減少時代の到来により、都市に求められる機能の規模や位置が変化してきており、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が必要となっています。

さらに、定年後の高齢者が増加することから、元気な高齢者が他の高齢者や子育て世代などを支える仕組みが求められており、意欲のある住民が身近で活躍できる場が必要となっています。

### 2. 多摩ニュータウンの再生

多摩ニュータウンでは、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。このため、少子・高齢化の進行も考慮し、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が求められています。

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います。今後、住宅の老朽化などによる更新が想定されることから、そ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。

また、日常的な買い物場として近隣センターが整備されていますが、地域の消費動向の変化や車社会の進展、共働き世帯の増加等により、利用者の減少や空き店舗の増加が顕著となっています。このため、近隣センターを活性化し、住宅地のにぎわいを取り戻すため、時代の要求に適合した近隣センターのあり方の検討が必要となっています。



### 3. 自然的環境の保全と歴史・文化の継承

多摩市では、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と、多摩ニュータウン開発などによって整備された豊かな公園・緑地、街路樹等が連担しています。

このような樹林地や農地は、生物の生息空間となっていますが、その多くが民有地であることから永続的な保全が課題となっています。

また、公園・緑地、街路樹といった豊かなみどりは、見通しが悪く危険な箇所も生み出すことから、防犯や交通安全に配慮した豊かなみどりの保全が必要となっています。

さらに、これまで継承されてきた歴史や文化については、その魅力が損なわれないよう留意していく必要があります。

### 4. 移動困難者、活動制約者への対応

多摩市でも、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ており、坂や傾斜の多い丘陵地の特性などは、社会生活を営むうえでのさまざまな障害（バリア）となります。

このため、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、坂道や階段の多い地形に配慮した身近な交通機関の充実、公共公益施設の利用に配慮した施設整備などが求められています。

### 5. 災害に対する備え

多摩市では、平成7年1月に発生した阪神・淡路大震災の教訓から、主要な都市計画道路に架かる橋りょうの耐震化や公共下水道の耐震化をはじめ、総合的に取り組んできました。

平成23年3月に発生した東日本大震災は、従来の災害の概念に収まらない未曾有の大災害となり、地震対策とエネルギー安定供給の重要性が高まりました。この教訓も踏まえて、多摩直下地震などに備え、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に日頃から取り組んでいくことが重要な課題となっています。

## 第3章 まちづくりの基本方針

第2章に示す、まちの魅力を活かす観点やまちづくりの課題を解決する観点から、まちづくりの基本方針を、以下に示します。

### 3-1 まちづくりの将来像と将来都市構造

#### 1. まちづくりの将来像

多摩市都市計画マスタープランにおけるまちづくりの将来像は、「第五次多摩市総合計画基本構想」の「将来都市像」や「目指すまちの姿」を踏まえ、『安全で活気と魅力あふれる都市 多摩』とします。

##### 第五次多摩市総合計画基本構想

###### ●将来都市像

「みんなが笑顔 いのちにぎわうまち 多摩」

###### ●目指すまちの姿

- 1 子育て・子育てをみんなで支え、子どもたちの明るい声がひびくまち
- 2 みんなが明るく、安心して、いきいきと暮らしているまち
- 3 みんなで楽しみながら地域づくりを進めるまち
- 4 働き、学び、遊び、みんなが活気と魅力を感じるまち
- 5 いつまでもみんなが住み続けられる安全で快適なまち
- 6 人・自然・地球 みんなで環境を大切にするまち

##### 多摩市都市計画マスタープラン

###### ●まちづくりの将来像

**安全で活気と魅力あふれるまち 多摩**

多摩市は、都市基盤が整備された「住宅都市」であり、住宅を中心としながらも商業・業務などの多機能を備えた複合都市として発展しつつあります。

今後、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。このような観点から、多摩市のまちづくりの将来像を「安全で活気と魅力あふれる都市(まち) 多摩」とします。

また、市民と行政が「まちづくりの将来像」を共有し、地域の一員となる事業者や大学の人材なども含め、多様な主体の連携と協働によるまちづくりを進めるものとします。

## 2. 将来都市構造

### (1) 基本的な考え方

- ・多摩市の将来都市構造を、拠点（点）、軸（線）、基本ゾーニング（面）の3つの要素から構成します。
- ・駅を中心とした「拠点」では、多機能の集約立地と複合化の推進により、コンパクトな都市の形成を目指します。
- ・少子・高齢化への対応として、子育て世代など若い世代を呼び込み、多世代が居住する都市の形成を目指します。
- ・高齢化が進行する地域では、生活サービス機能のあり方の検討により、身近で働ける場の確保など、誰もがいきいきと暮らせる都市の形成を目指します。

### (2) 拠点

#### ①広域拠点（多摩センター駅周辺、聖蹟桜ヶ丘駅周辺）

多摩センター駅周辺及び聖蹟桜ヶ丘駅周辺は、「広域拠点」と位置づけ、商業・業務をはじめとした様々な生活サービス機能など、多摩地域における拠点都市の形成に資する諸機能の集積を図り、多世代に魅力的な拠点形成を目指します。

#### ②連携拠点（永山駅周辺、唐木田駅周辺）

永山駅周辺及び唐木田駅周辺は、「連携拠点」と位置づけ、「広域拠点」となる多摩センター駅周辺と連携しつつ、住宅都市に必要とされる諸機能の集積を図り、豊かな暮らしを支える拠点形成を目指します。

#### ③みどりの拠点（日野市境周辺、東寺方小学校周辺、原峰公園及び市役所周辺、都立桜ヶ丘公園周辺、稲城市境周辺、中沢・唐木田周辺）

市内に残されたまとまりある樹林地等は、「みどりの拠点」と位置づけ、多摩市のイメージとなるみどりの保全・再生・創出により、豊かさを実感できる拠点形成を目指します。

### (3) 軸

#### ①広域幹線道路のネットワーク

主要な都市計画道路となる多3・1・6号南多摩尾根幹線や多摩ニュータウン通り（多3・2・3号ニュータウン幹線）、鎌倉街道（多3・3・8号鎌倉街道線）、野猿街道（多3・3・10号稲城多摩線）、川崎街道（多3・3・10号稲城多摩線）は、「広域幹線道路」と位置づけ、周辺都市や市内の各拠点を結ぶ骨格的ネットワークとして、周辺都市との交流強化を目指します。

## ②補助幹線道路のネットワーク

「広域幹線道路」以外の都市計画道路は、「補助幹線道路」と位置づけ、「広域幹線道路」を補完するネットワークとして、地域内の交流強化を目指します。

## ③鉄道・モノレールのネットワーク

京王線や京王相模原線、小田急多摩線、多摩都市モノレールは、公共交通の基幹となるネットワークとして、利便性の維持向上を図り、周辺都市との連携強化を目指します。

## ④みどりのネットワーク

多摩川や大栗川、乞田川といった河川や、丘陵地の連続的な斜面樹林等は、「みどりのネットワーク」として、生物多様性にも配慮した環境保全の骨格形成や景観形成を目指します。

## (4) 基本ゾーニング

多摩市は、計画的に都市基盤が整備された「①多摩ニュータウン区域」と、既存市街地を中心とした「②多摩ニュータウン以外の区域」に大きく区分されます。

それぞれの区域では、地域特性を踏まえ、良好な住環境の維持・更新や住環境の整備・改善、職住近接のまちづくりや安全なまちづくりを目指します。

また、市街地を詳細にみると、住宅地や商業・業務地（広域型、複合型、沿道型）、産業・業務地などに区分されます。特に住宅地については、地域の特性にあわせ、周辺環境に配慮した土地の高度利用や住工混在地区の建物用途の純化などにより、良好な住宅地を維持・形成します。

### ・広域型商業・業務地

多摩センター駅及び聖蹟桜ヶ丘駅に隣接するエリアについては、多摩地域における諸機能が集積した商業・業務地を形成します。

### ・複合型商業・業務地

多摩センター駅及び聖蹟桜ヶ丘駅に近接するエリア、永山駅及び唐木田駅に隣接するエリアについては、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・業務地を形成します。

### ・沿道型商業・業務地

主要な幹線道路沿道については、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・業務地を形成します。

- ・産業・業務地

主要な幹線道路沿道において産業・業務系施設の立地が見られる地区については、周辺環境に配慮しつつ、幹線道路沿道の利便性を活かした産業・業務地を形成します。

- ・低層住宅地

戸建て住宅を中心としたまとまりのある住宅地については、良好な低層住宅地を維持します。

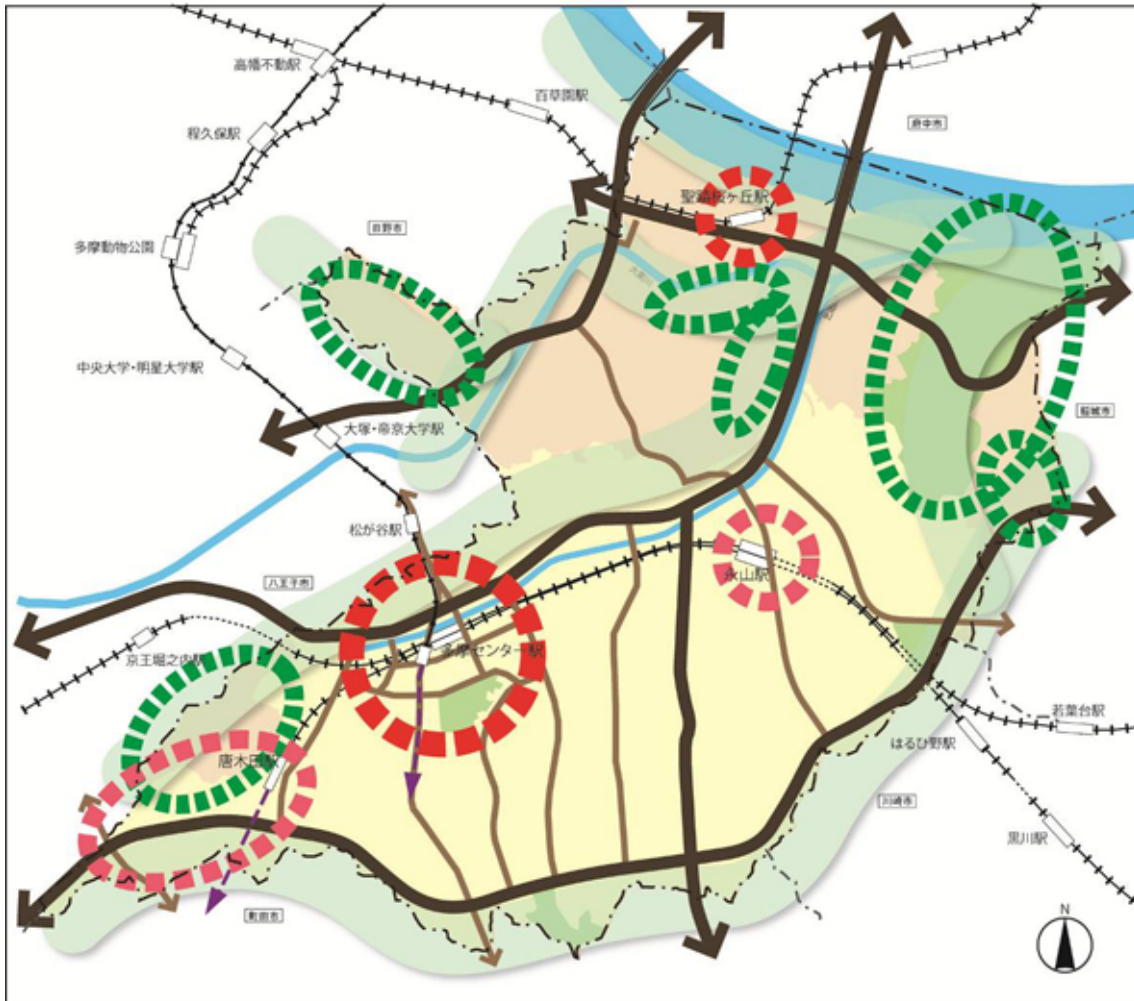
- ・中低層住宅地

新住宅市街地開発事業や土地区画整理事業により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については、良好な中低層住宅地を維持します。

※一般的に、中低層は5階以下とされているが、本計画では7階以下を中低層としている。



# 将来都市構造図



## 凡例

- 行政界
  - 多摩ニュータウン区域
  - 多摩ニュータウン以外の区域
  - 広域拠点
  - 連携拠点
  - みどりの拠点
  - ↔ 広域幹線道路のネットワーク
  - ↔ 補助幹線道路のネットワーク
  - ++++ 鉄道
  - モノレール
  - 鉄道・モノレール (延伸)
  - 河川
  - みどりのネットワーク
  - 主な公園・緑地等
- ) 鉄道・モノレールのネットワーク

## 3-2 まちづくりの方針

### 3-2-1 都市基盤の整備と維持管理の方針

#### 1. 現状と課題

多摩市内では、主要地方道である鎌倉街道（多 3・3・8 号鎌倉街道線）、野猿街道（多 3・3・10 号稲城多摩線）、川崎街道（多 3・3・10 号稲城多摩線）、一般都道である多 3・1・6 号南多摩尾根幹線を骨格に道路網が形成されています。特に、南多摩尾根幹線道路は、南多摩地域を支える広域的な幹線道路であり、交通渋滞の緩和や周辺住宅地への通過交通の排除が求められています。

また、聖蹟桜ヶ丘駅周辺をはじめとした既成市街地では、生活道路の整備が十分とは言えない状況にあることから、重点的な整備が必要となっています。

一方、多摩ニュータウン開発や民間開発により、既に整備された道路や公共下水道等は老朽化が進行しており、これらの施設の機能維持が求められています。

さらに、市内の各駅周辺には、有料駐輪場や無料駐輪場が整備されていますが、利用状況に偏りがあるなど、駐輪場のあり方の見直しが必要となっています。

#### 2. 基本的な考え方

- ・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。

#### 3. 整備方針

##### (1) 道路

###### ①都市計画道路、架橋の整備

多摩地域の主要道路網の要となる関戸橋の架け替えや、市内の東西を横断する多 3・1・6 号南多摩尾根幹線について、沿道環境にも配慮した整備促進を図ります。また、通過交通の適正な流動を図るため幹線道路ネットワークを強化するとともに、幹線道路等の広幅員道路は、道路の改良等により、歩行者の安全性に十分に配慮します。

### ②生活道路の整備・充実

既成市街地における狭あい道路では、歩行者の安全性を確保するとともに住環境や都市防災の向上を図るため、地域のまちづくりの方向に沿って、市民の協力を得ながら地区計画や土地区画整理事業などの導入を図り、生活道路の整備を推進します。また、通学路については、児童・生徒の安全確保を推進します。

### ③人にやさしい道路環境の形成

誰もが安心して移動できるようにするため、ユニバーサルデザインブロックによる段差解消や視覚障がい者誘導ブロックの設置など、道路のバリアフリー化を推進します。

また、街路樹などの植栽の効果的配置の推進などに取組み、アメニティや景観を重視するまちづくりを促進します。特に、幹線道路では、沿道緑化により、地域の景観軸となるシンボリックな道路として維持・整備し、魅力とうるおいのある生活環境の形成を図ります。

## (2) 駐車場等

交通が集中する駅周辺の商業・業務地などでは、円滑な交通処理や施設利用の利便性を高めるため、交通の体系的な処理システムとあわせ、民間活力を活かしながら、駐車場・駐輪場の計画的な整備を図ります。

## 4. 維持・更新方針

### (1) 道路・橋りょう

道路、橋りょうでは、騒音・振動の抑制や安全な走行・歩行環境の確保が求められており、安全で快適な移動空間を提供するため、長寿命化を図るとともに、計画的な維持・補修によるライフサイクルコストの削減を図ります。

また、道路の維持・更新にあたっては、地下水の涵養や河川への流出抑制に配慮し、雨水浸透を推進します。

### (2) 公共下水道

公共下水道では、下水道施設の継続的な機能確保とともに浸水や地震など災害への対応を図るため、計画的な維持・更新を推進します。



## 3-2-2 交通ネットワーク充実の方針

### 1. 現状と課題

多摩市内では、鉄道・モノレール駅として、聖蹟桜ヶ丘駅及び多摩センター駅、永山駅、唐木田駅が設置されています。

路線バスやミニバスは、市内の各地域と鉄道駅や施設を結び、交通不便地域の解消に努めていますが、坂や傾斜の多い丘陵地の特性から、身近な交通機関の充実が求められています。

また、駅周辺や交通結節点周辺などでは、交通のバリアフリー化を含めた移動のしやすさの向上が必要となっています。

### 2. 基本的な考え方

- ・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。
- ・歩行者や自転車が安全・快適に利用できるネットワークづくりを強化します。

### 3. 整備方針

#### (1) 広域公共交通体系の充実

交通事業者や市民との連携により、環境負荷の軽減、高齢社会への対応など、さまざまな課題に対応した広域公共交通体系の充実を図ります。

京王線などの在来線の輸送力増強や利便性向上の促進、小田急多摩線の延伸促進などにより、安全性・信頼性が高く、快適で環境負荷の少ない広域公共交通体系の充実を図ります。また、京王線の高架化を促進し、地域の交通分断状況の解消を図り、円滑な道路ネットワークづくりを進めます。

周辺都市を結ぶ新たなバスシステムのあり方については、継続して検討します。

#### (2) 多摩都市モノレールの整備

多摩地域相互の連携を強化し多摩自立都市圏の形成を促進する多摩都市モノレールは、軌道の延伸計画等の推進を図るため、引き続き関係機関との協議を進めるとともに、上北台・箱根ヶ崎間の早期事業化、多摩センター・町田間及び多摩センター・八王子間の早期整備を促進します。

### (3) 市内公共交通の円滑化

広域並びに幹線公共交通、駅や市内の主要な施設等への移動のしやすさの向上を目指し、地形特性や高齢化、通勤通学などを考慮したバス路線の適宜見直しなどにより、公共交通網の整備を促進します。

また、段差や坂道等のバリアを解消し、高齢者や障がい者などの外出の機会創出を図るため、地域密着型交通の運行について、市民と協働により検討します。

これらの実現にあたっては、地域のニーズにきめ細かく対応するため、市民・事業者・行政の協働による交通網の構築を図ります。

### (4) 交通結節点の強化

市内の各駅や駅周辺道路、駅前広場、バス等では、交通バリアフリー化を促進し、各交通機関へのスムーズな乗換えや歩行者ネットワーク等の移動のしやすさの強化を図ります。また、唐木田駅では、鉄道やモノレールの延伸計画の動向を踏まえながら交通結節機能の向上を図ります。

ターミナル機能を有する折り返し場については、鉄道駅と同様の待合い機能、アクセス機能を強化します。

### (5) 歩行者・自転車ネットワーク体系の強化

歩行者・自転車のネットワークについては、公共交通ネットワーク体系を支える補完システムとして、駅周辺や主要な公共施設、近隣センター地区などへの安全で快適な歩行者の移動のしやすさや、自転車の利便性の向上を目指し、ネットワーク体系の拡充に努めます。

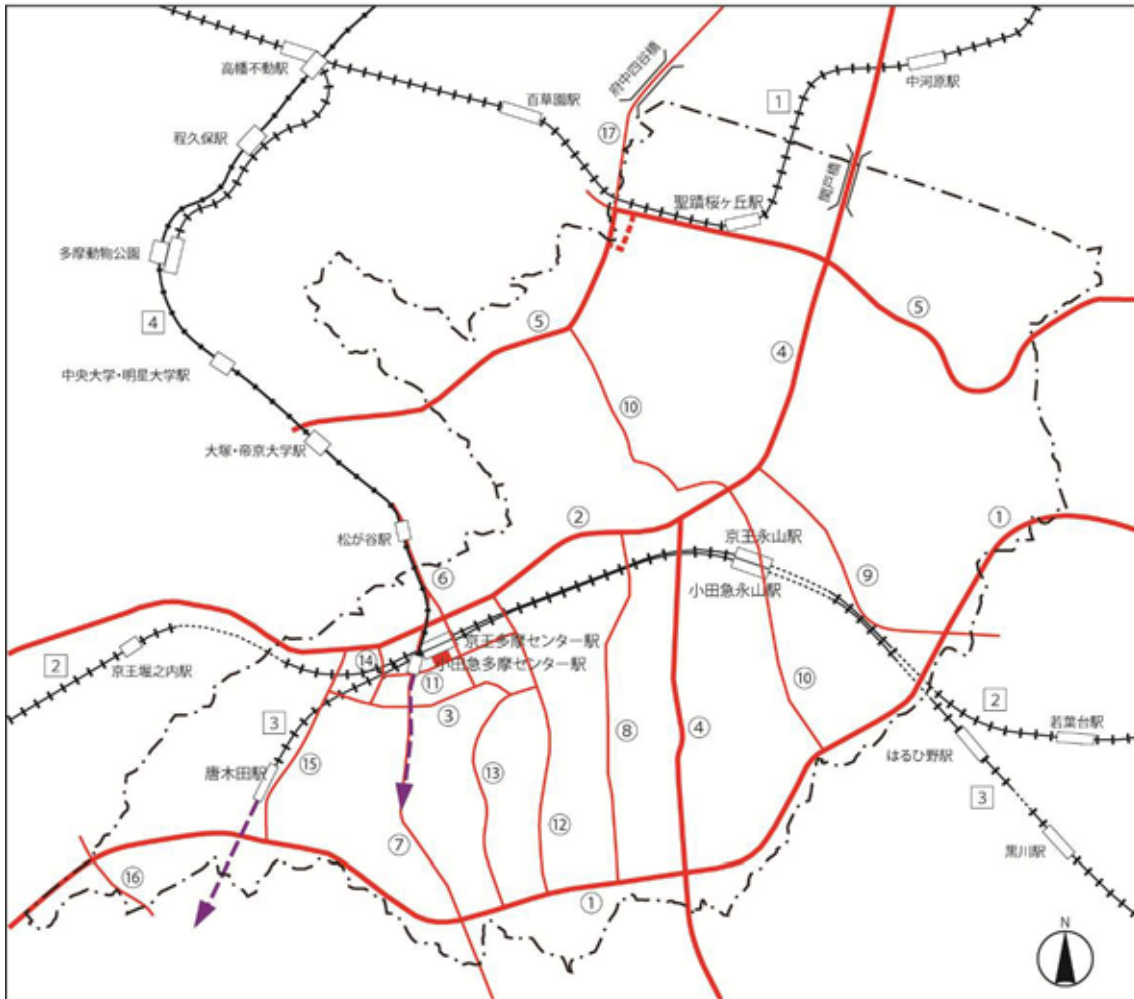
自転車歩行者専用道については、歩行者交通の動線と整合を図るとともに、車道との交差を避け、他の道路の歩道や区画街路、公共交通と連携し、バリアフリー化にも配慮した歩行者交通のネットワークを形成します。

また、安全性や快適性を高めるために、バスや自動車の通行に支障が生じないよう十分に配慮しながら、自転車通行帯の整備などを検討します。

さらに、多摩市の貴重な財産である自然的環境を有効に活かしながら、安全性や快適性に優れたウォーキングコースやサイクリングロードの整備を推進します。



# 交通ネットワークの整備図



## 凡例

- 行政界
- 広域幹線道路
- 補助幹線道路
- ..... 広域幹線道路(計画)
- ++++ 鉄道
- > モノレール
- > 鉄道・モノレール(延伸)

## 鉄道・新交通

- ① 京王線
- ② 京王相模原線
- ③ 小田急多摩線
- ④ 多摩都市モノレール

## 都市計画道路

- ① 多3・1・6号南多摩尾根幹線
- ② 多3・2・3号ニュータウン幹線(多摩ニュータウン通り)
- ③ 多3・3・1号ニュータウン街路13号線
- ④ 多3・3・8号鎌倉街道線(鎌倉街道)
- ⑤ 多3・3・10号稲城多摩線  
(野猿街道・川崎街道・支線1号線含む)
- ⑥ 多3・3・23号ニュータウン街路12号線
- ⑦ 多3・3・24号町田日野線
- ⑧ 多3・4・20号ニュータウン街路3号線(貝取大通り)
- ⑨ 多3・4・18号ニュータウン街路1号線
- ⑩ 多3・4・19号ニュータウン街路2号線
- ⑪ 多3・4・2号多摩センター中央通り線
- ⑫ 多3・4・21号ニュータウン街路4号線(上之根大通り)
- ⑬ 多3・4・22号ニュータウン街路5号線(青木葉通り)
- ⑭ 多3・4・25号多摩センター西大通り線
- ⑮ 多3・4・26号ニュータウン街路6号線
- ⑯ 多3・4・27号八王子上小山田線
- ⑰ 日3・2・7号落川府中線

## 3-2-3 にぎわいづくり(商業・産業・業務)の方針

### 1. 現状と課題

多摩市内では、多摩センター駅周辺地区や聖蹟桜ヶ丘駅周辺地区、永山駅周辺地区、唐木田駅周辺地区といった特性の異なる商業・業務機能の集積がありますが、少子・高齢化や将来的な人口減少時代の到来を考慮し、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も必要となっています。

一方、新住宅市街地開発事業区域の駅周辺地区では、新住宅市街地開発事業の中で、商業・業務機能を誘導してきましたが、近年の社会経済状況の変化により、住宅が建設される状況が見られます。

また、日常的な買い物の場としての近隣センターは、利用者の減少や空き店舗の増加が顕著となっており、時代の要求に適合した近隣センターのあり方の検討が必要となっています。

### 2. 基本的な考え方

- ・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。

### 3. 整備方針

#### (1) 拠点地区

##### ①多摩センター駅周辺地区(広域拠点)

多摩センター駅周辺地区では、駅の南北を連絡する歩行者デッキ等により、駅周辺の利便性や回遊性の向上を図ります。また、計画的に整備された既存の高度な都市基盤を活用し、商業・業務・文化・交流機能や医療・福祉、教育・学習支援といった生活サービス機能など、駅周辺の未利用地等への諸機能の集積、観光を取り入れた商業機能の誘導を図ります。

なお、多摩センター駅に隣接した広域型商業・業務地においては、商業・業務機能の強化を踏まえつつも、人口の流動化によるまちの活性化や周辺に与える影響も考慮しながら、建築物への住機能導入の方向性について検討し、まちづくりのルールを定めていきます。

### ②聖蹟桜ヶ丘駅周辺地区（広域拠点）

聖蹟桜ヶ丘駅周辺地区では、商業・業務・交流機能や医療・福祉、教育・学習支援といった生活サービス機能などの集積を図るとともに、観光を取り入れた商業機能の誘導を図ります。また、道路等の都市基盤の整備が必要な地区や低未利用地については、土地区画整理事業などの市街地開発事業や地区計画制度により計画的な整備・誘導を図ります。

### ③永山駅周辺地区（連携拠点）

永山駅周辺地区では、商業機能の充実を図るとともに、周辺公共施設のバリアフリー化を推進します。

### ④唐木田駅周辺地区（連携拠点）

唐木田駅周辺地区では、企業誘致条例などにより、駅周辺の未利用地への業務・文化・教育・情報など多様な機能の集積を図ります。

## （2）幹線道路沿道地区

主要な幹線道路沿道では、周辺の住環境に配慮しながら、商業、業務機能の誘導を図ります。また、南多摩尾根幹線道路沿道では、企業誘致条例などを活用し、未利用地への業務機能の集積を図ります。

## （3）産業・業務地区

多3・4・19号ニュータウン街路2号線沿道の準工業地域、永山・貝取・南野地区の特別業務地区及び唐木田地区では、幹線道路沿道の利便性を活かし、未利用地への産業、業務機能の誘導・集積を図ります。

## （4）近隣センター地区

少子・高齢化の進行やライフスタイルの変化などを踏まえ、近隣センター地区では、これまでの店舗形態を見直しながら新たな業種や店舗構成、道路からのアクセス、車利用者にも訴求するような利便性の向上の検討を進めるとともに、子育て支援や高齢者福祉といった生活サービス機能や市民活動の場としての交流機能を誘導するなど、今後のあり方を検討します。

## 3-2-4 住宅・住環境の保全・整備の方針

### 1. 現状と課題

多摩市では、多摩ニュータウンの開発に伴い、地区単位で同一世代が一斉入居しており、地域によって年代の偏りが発生しています。特に、諏訪・永山地区などでは、住宅の老朽化や入居者の高齢化が進行していることから、バリアフリー化を含む、住宅ストックのリニューアルとともに、年代の偏りへの対応が必要となっています。

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います。今後、住宅の老朽化などによる更新が想定されることから、そ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。

### 2. 基本的な考え方

- ・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。

### 3. 保全・整備方針

#### (1) ゆとりある良好な住環境の保全

市内の良好な住環境を積極的に守ります。特に、新住宅市街地開発事業区域内において第一種中高層住居専用地域に指定されている区域では、容積率等の見直しにより、ゆとりある住環境の保全を図ります。

#### (2) 既成市街地における住環境の整備・改善

道路、公園などの都市基盤が整備されていない住宅地については、面的整備事業の導入を促進します。また、面的整備事業の導入が困難な地区においては、建替えに合わせた共同化や道路空間の確保などにより、住環境の改善に努めます。

### (3) 住宅ストックの維持・更新

良好な住宅ストックは、できるだけ長く利用できるようその維持を図るとともに、将来的には適切な更新を誘導します。

特に、新住宅市街地開発事業や土地区画整理事業など計画的に面的整備事業が進められた地区において、建替えを行う際には、良好な住環境の維持・向上のため、地域特性に応じて地区計画や建築協定の活用を検討していきます。

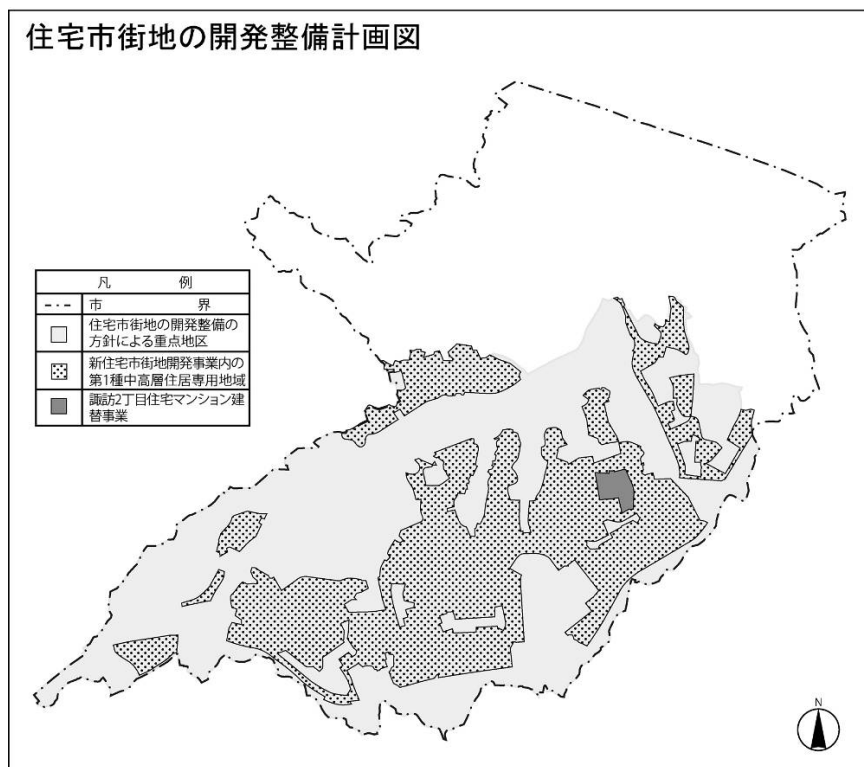
また、住宅ストックの維持・更新にあたっては、子育て支援や高齢者福祉などの生活サービス機能との複合的な利用を誘導します。

### (4) 高齢者・障がい者や子育て家庭などに配慮した住宅ストックの質的向上等

高齢者・障がい者や子育て家庭などが安心して住むことのできる住宅を確保するため、ユニバーサルデザインを取り入れた住宅ストックの質的向上や良質なファミリー向け住宅への転換を誘導します。

### (5) ライフステージに合わせた住み替えの促進

人々が求める住まいは、新婚期・育児期、教育期、子独立期・老夫婦期などのライフステージによって異なっており、少子・高齢化への対応や空き家対策として、ライフステージに合わせた住み替え促進の仕組みを検討します。



※この図面は、「住宅市街地の開発整備の方針（平成21年3月）」における重点地区や「多摩市第二次住宅マスタープラン（平成14年3月）」における住環境保全地域（NT区域内の第1種中高層住居専用地域と合致）、諏訪2丁目住宅を表記したものである。

## 3-2-5 水とみどりの都市環境づくりの方針

### 1. 現状と課題

多摩市には、多摩丘陵の面影となる樹林地や農地、多摩川などの豊かな水辺があり、多摩ニュータウン開発などによる豊かな公園・緑地も多摩市を特徴づける大きな要素となっていることから、これらの保全や再生が必要となっています。

また、近年では、地球温暖化問題への懸念から、環境負荷の少ない「持続可能な社会」の構築が求められています。

さらに、東日本大震災を契機に、太陽光や風力などの再生可能エネルギーを効果的に活用していくための取組みが必要となっています。

また、エネルギーの相互融通\*による有効活用についての意識が高まっています。

### 2. 基本的な考え方

- ・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。

### 3. 維持・整備方針

#### (1) みどりの保全

周辺自治体との広域的連携を考慮しつつ、みどりを保全する制度の活用を図り、多摩丘陵に残された既存樹林を保全・再生するとともに、斜面緑地や屋敷林、都市化により減少が続く農地などの保全・活用を推進します。

特に、「みどりの拠点」に位置づけた既存樹林等については、生物多様性にも配慮し持続的に保全・再生を推進します。

また、市内の農地については、現在指定されている生産緑地地区の保全を図るとともに、追加指定の検討を行います。

#### (2) 水辺を活かしたまちづくり

多摩川、大栗川、乞田川は、みどりを構成する要素として位置づけ、水辺の自然的環境などに配慮しつつ、適切な場所において、市民の憩いの場となるよう親しみのもてる水辺空間の整備・再生に努めます。



### (3) みどりのネットワーク

多摩ニュータウン区域内で計画的に整備されたみどりのネットワークを核として、多摩丘陵の地形や河川に沿って、既存樹林や農地、水辺空間などが一体となったみどりの骨格的なネットワークの形成を図ります。

### (4) 公園・緑地の再生等

市立の公園・緑地は、特性やニーズに合わせ、バリアフリー化や防災機能の向上、防犯面も配慮した公園・緑地のリニューアルを推進します。

また、公園整備量の少ない区域においては、面的整備手法などを活用し、整備を推進します。

### (5) 身近なみどりの創出

地域での花壇づくり等による緑化支援や公共施設の緑化推進、事業者の開発行為への緑化指導により、身近なみどりの創出を推進します。

### (6) みどりの育成管理

都市公園や樹林地等のみどりの育成管理については、防犯や交通安全などを総合的に勘案し、暮らしと調和した維持管理のあり方を検討します。

また、市民とのパートナーシップにより、維持管理計画への市民参画を推進するとともに、豊かなみどりの適切な維持管理を推進します。

### (7) 環境にやさしいまちづくり

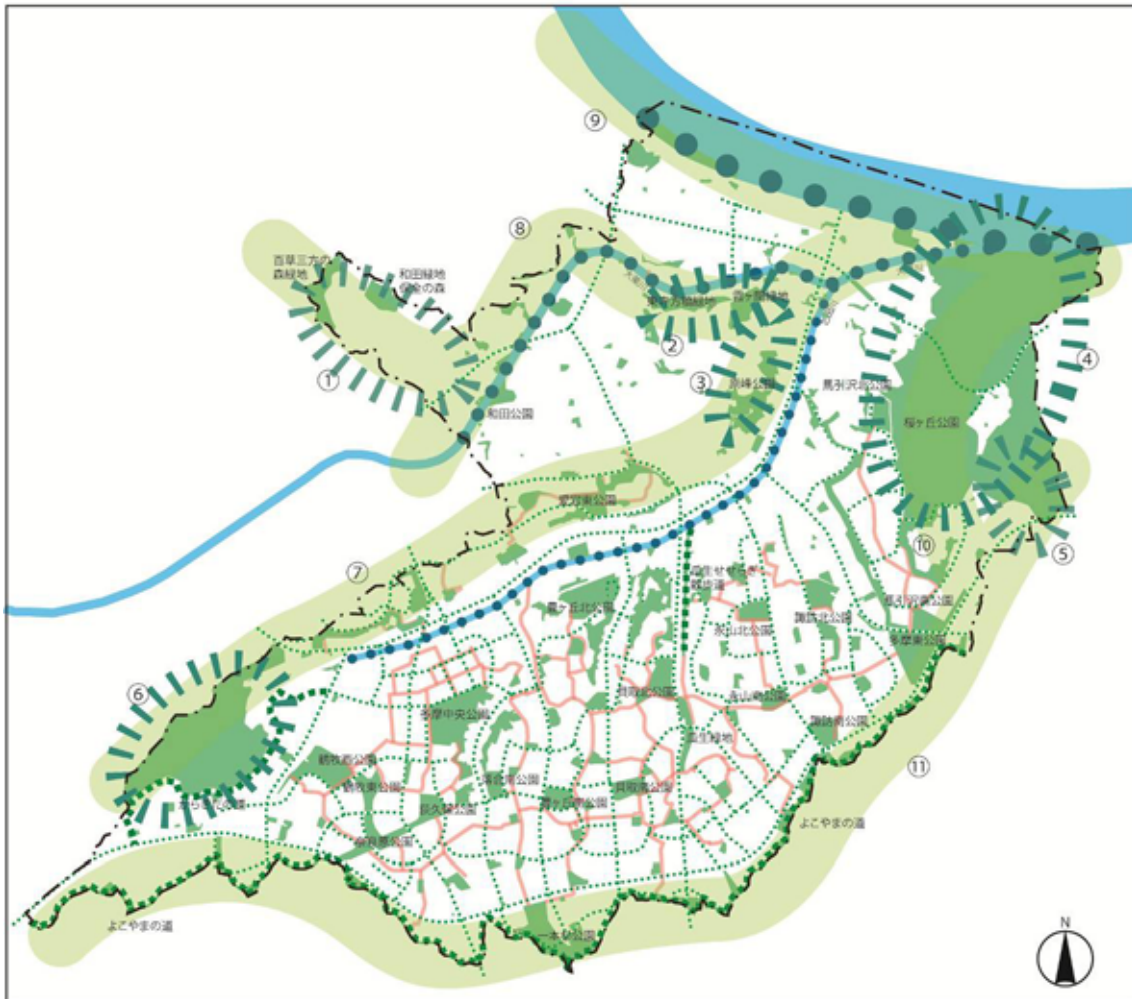
公共施設における省エネルギー化を推進するとともに、市民、事業者との協働や役割分担により、雨水の地下浸透による良好な水循環の推進、公共交通やカーシェアリングといった環境にやさしい交通利用の検討、太陽光などの再生可能エネルギーの有効活用を図ります。

また、開発等の機会を捉えエネルギーの相互融通\*について適切な誘導を進めます。

\*エネルギーの相互融通：個別ビルの省エネルギーに加えて、熱や電気、再生可能エネルギーを複数のビルで利用し合う仕組みを指します。



# 水とみどりのネットワーク図



## 凡 例

- 行政界
- みどりの拠点
- 河川
- みどりのネットワーク
- 公園・緑地・主な生産緑地等
- 親水化(計画含む)
- 緑道
- みどりの歩行者軸
- 街路樹

## みどりの拠点

- ① 日野市境周辺拠点
- ② 東寺方小学校周辺拠点
- ③ 原峰公園及び市役所周辺拠点
- ④ 都立桜ヶ丘公園周辺拠点
- ⑤ 稲城市境周辺拠点
- ⑥ 中沢・唐木田周辺拠点

## みどりの軸

- ⑦ ニュータウン通り北連携軸
- ⑧ 大栗川沿い連携軸
- ⑨ 多摩川連携軸
- ⑩ 連光寺崖線等連携軸
- ⑪ よこやまの道広域連携軸(南多摩尾根幹線南側)

## 3-2-6 景観づくりの方針

### 1. 現状と課題

多摩市には、多摩丘陵の面影となる樹林地や農地、多摩川などの豊かな水辺があり、多摩市を特徴づける原風景となっていることから、これらの保全が求められています。

また、駅周辺では、多摩センター駅周辺地区及び聖蹟桜ヶ丘駅周辺地区、永山駅周辺地区、唐木田駅周辺地区といった特性の異なる商業・業務機能の集積地があり、位置づけや地域特性を踏まえた景観形成が必要となっています。

さらに、多摩ニュータウン開発など計画的に整備された地区では、住宅の老朽化などによる更新が想定されることから、住宅地としての魅力づくりを考慮した景観形成が必要となっています。

### 2. 基本的な考え方

- ・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。

### 3. 形成方針

#### (1) 拠点地区の景観形成

多摩センター駅周辺地区、聖蹟桜ヶ丘駅周辺地区、永山駅周辺地区、唐木田駅周辺地区の拠点地区については、地域の位置づけや特性を踏まえ、商業、業務機能などの集積にあたり「多摩市の顔」となる景観形成を図ります。

#### (2) 幹線道路沿道の景観形成

主要な幹線道路沿道については、「多摩市の都市軸」と位置づけ、連続した豊かなみどりの形成や周辺と調和した街並みの形成を促進するなど、都市軸としての景観形成に努めます。

### (3) 特色ある地域景観の形成

多摩ニュータウンなど計画的に面的整備事業が進められた地区では、良好な住宅ストックの更新に合わせ、ゆとりとうるおいを備えた特色ある地域景観の形成を図ります。

また、市内の地形やまちの成り立ちなどの地域特性を活かし、多摩市の原風景や歴史を感じることのできる景観を保全します。

### (4) 水とみどりの景観形成

多摩川や大栗川、乞田川の水辺空間や多摩丘陵に残された樹林地、農地などを適切に保全し、水とみどりの景観形成を図ります。

また、多摩丘陵の地形や河川空間に沿って、樹林地や農地、水辺空間などが一体となった水とみどりの景観形成を図ります。



## 3-2-7 防災まちづくりの方針

### 1. 現状と課題

東日本を襲った大規模地震をはじめ、国内各地で頻繁に発生する局地的な集中豪雨などにより、都市の安全性への要請が高まっており、地域の結びつきも活かした防災力の強化とともに、災害への備えが必要となっています。

### 2. 基本的な考え方

- ・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。

### 3. 整備方針

#### (1) 救援・物資輸送のための機能確保

市内の川崎街道をはじめとした緊急輸送道路\*について、沿道建築物の耐震化や無電柱化を促進し、震災時の輸送路や避難路としての機能を確保します。

また、多摩ニュータウンでは、立体交差による歩車分離が基本となっていることから、緊急輸送道路を含めた都市計画道路に架かる橋りょうの耐震化などを推進し、震災時の輸送路等としての機能を確保します。

\*緊急輸送道路…震災時の救助や物資輸送などを円滑に行うため、応急活動の中心となる防災拠点や庁舎等を相互に結ぶ道路で、避難や消火活動等を行う上でも有効な空間となることが期待できる。

#### (2) 避難路及び避難所・避難場所の機能確保

既成市街地では生活道路の整備や沿道の緑化などを促進し、多摩ニュータウンでは橋りょうの耐震化などを推進し、身近な避難路の安全性確保を図ります。

また、公園・緑地や樹林地、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。

さらに、公共建築物の耐震化や防災備蓄の充実、ライフラインの寸断時にも備えた対応などにより、避難所としての機能強化を図ります。

### (3) 安全な市街地の形成

幹線道路で囲まれた範囲などを基本的な単位として、建築物・橋りょう・ライフラインの耐震化、輸送路や避難路、避難所等の機能確保により、安全なコミュニティの形成を図ります。

また、都市基盤が整備されていない住宅地などでは、都市計画の手法による市街地の不燃化の促進や面的整備事業の導入促進などにより、防災性の向上を図ります。

### (4) 安全な家づくり

地震発生時の人的被害を最小限に抑えるため、昭和56年以前の旧耐震基準で建てられた住宅等の耐震改修を促進するとともに、居住空間の安全にも配慮した家づくりを進めます。

### (5) 治水対策

大栗川や乞田川では、関係機関と連携して、老朽化した護岸について緑化や親水化を図りながら再構築を行い、治水対策を促進します。

また、多摩川や大栗川の溢水・安全対策に向けて、国や東京都、近隣市などの関係機関と連携しながら、ハード・ソフト両面からの整備を推進します。

### (6) 地域防災力の向上

少子・高齢化の進行を踏まえ、「共助」を重視した地域住民による活動の活性化など、地域住民の防災力の向上と連携した災害に強いまちづくりにより、地域防災力の向上を図ります。

## 3-2-8 福祉のまちづくりの方針

### 1. 現状と課題

多摩市では、多摩丘陵の自然地形を活かした造成が行われ、坂や傾斜の多い丘陵地の特性などから、高齢者や障がい者などは、社会生活を営む上でのさまざまな障害（バリア）を抱えています。今後の急速な高齢化も考慮し、住まいやその周辺など、身近な生活空間の快適性の向上により、安心して生活できる環境を整える必要があります。

また、医療施設や福祉施設をはじめとした公共公益施設では、高齢者や障がい者などの利用に配慮した施設整備が求められています。

### 2. 基本的な考え方

- ・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り組めます。

### 3. 整備方針

#### （1）福祉のまちづくり整備要綱・整備指針の推進

医療施設、公益施設、福祉施設、学校施設などにおいては、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・整備指針に基づき、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。

#### （2）住まいのバリアフリー化の推進

高齢者・障がい者・子育て世代などが安心して住める環境を確保するため、住宅のバリアフリー化を促進します。

#### （3）公共空間のバリアフリー化等の推進

高齢者・障がい者・子育て世代など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。

## (4) 身近な福祉拠点の形成

近隣センターや総合福祉センターなどは、身近な福祉拠点とし、子育て支援や高齢者福祉など、世代を超えた交流の場として、生活サービス機能の誘導・充実を目指します。



### 3-3 まちづくりの将来構想

「3-1まちづくりの将来像と将来都市構造」や「3-2まちづくりの方針」を踏まえ、まちづくりの将来構想図を示すと、次のとおりです。

