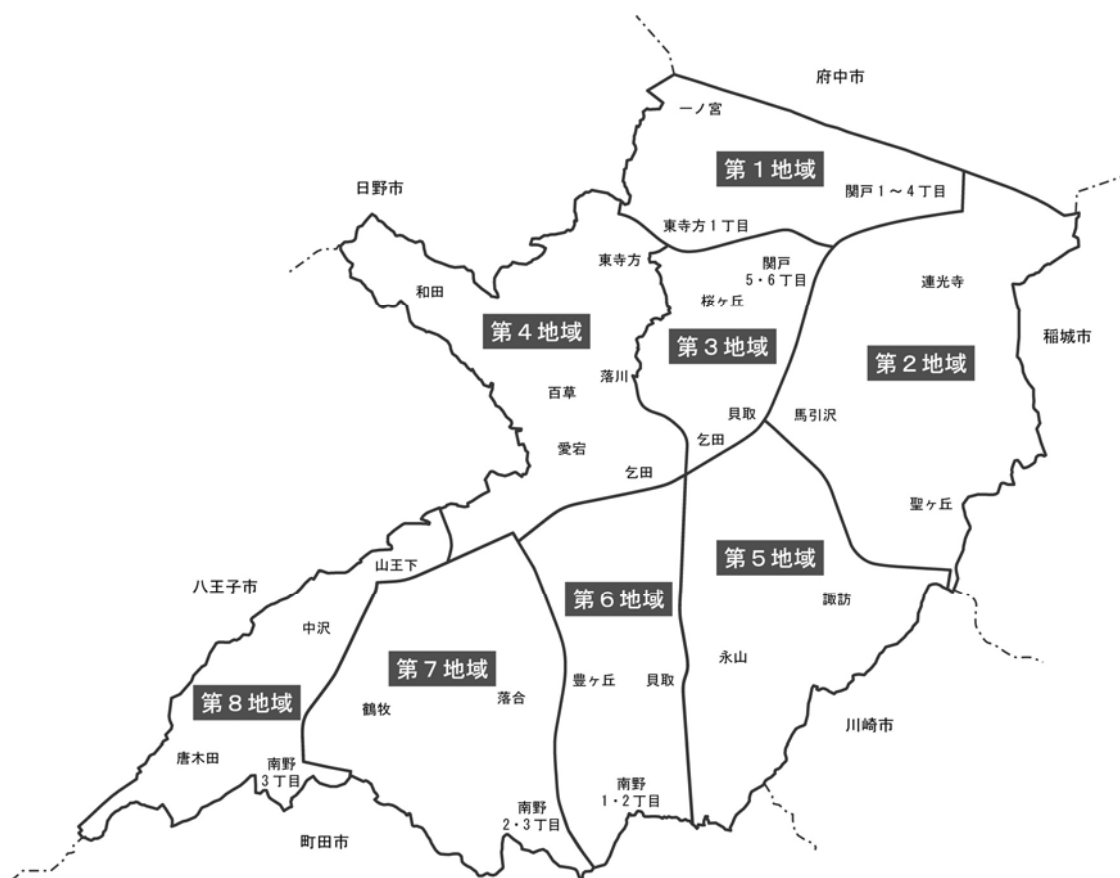


第4章 地域別まちづくりの方針

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。

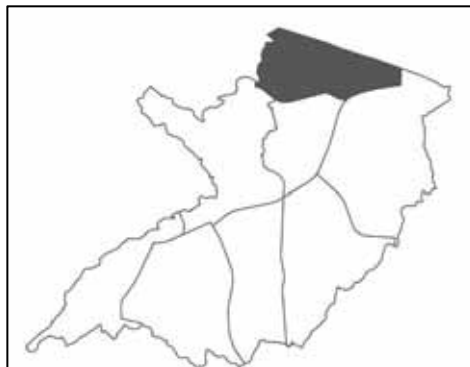


4-1 第1地域(一ノ宮、関戸1~4丁目、東寺方1丁目)

1. 地域の現状と課題

(1) 地域の概況

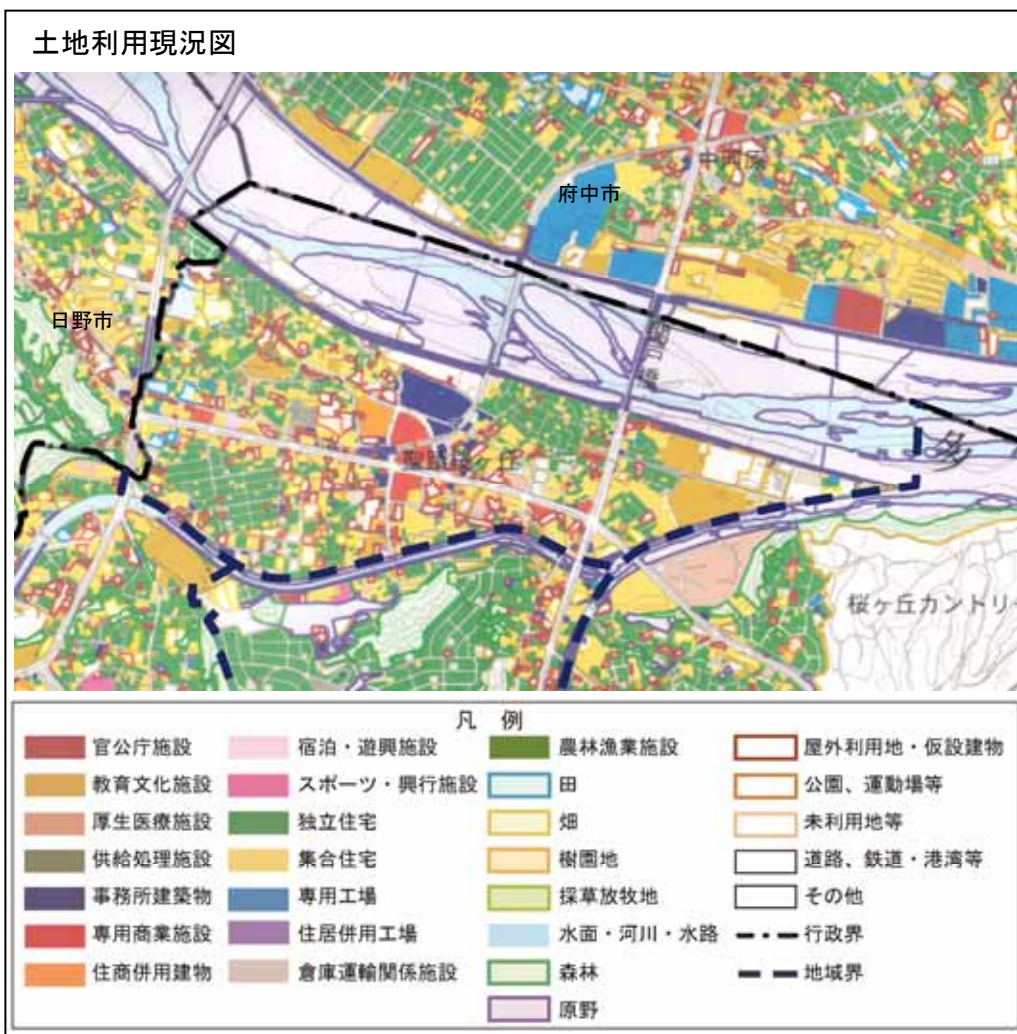
- ・第1地域は、市北部の多摩川沿いに位置する地域です。
- ・一ノ宮、関戸、東寺方からなり、面積は概ね207ha(市全域の9.8%)です。
- ・地域内の人口は約13,900人と、概ね増加傾向にあり、人口密度は約98.4人/ha(市平均73.1人/ha)と、市内では最も高くなっています。
- ・高齢者人口比率は約18.7%(市全体約20.9%)と他地域と比較すると相対的に高齢化の程度は高くはありません。
- ・京王線の聖蹟桜ヶ丘駅があり、駅の周辺や幹線道路の沿道などの商業地を含み、住宅を中心とした地域として発展してきました。



(2) 地域の特性と問題点

- ・聖蹟桜ヶ丘駅の周辺は、大規模な商業・業務ビルが核となって、周辺の区域のみならず、市北部全体にとっての広域的な拠点機能や交通結節点、市の玄関口としての機能などを担っています。
- ・商業・業務ビルの周辺には商店街もあり、にぎわいを感じられますが、一部では、路上駐車や放置自転車などの問題が残されています。
- ・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)といった幹線道路が通っており自動車交通の利便性の高い地域となっています。
- ・多摩地域の南北方向を結ぶ広域交通の主軸となっている鎌倉街道、特に関戸橋付近などでは、交通渋滞の発生がみられます。
- ・聖蹟桜ヶ丘駅南地区再開発事業をはじめ、桜ヶ丘駅南第一地区、関戸古茂川地区、東寺方坂下耕地地区における土地区画整理事業など、計画的な市街地開発事業が行われた地区が比較的多くあり、良好な住環境をもった住宅地が形成されています。
- ・面整備が実施されなかった市街地においては、住宅の密集、狭あい道路が多いなど、望ましいネットワークが形成されていない生活道路、オープンスペースの不足といった問題がみられるところもあります。

- ・地域の北側境界を多摩川が流れており、多摩川公園・一ノ宮公園といった河川敷内の公園や多摩川サイクリングロードなども整備され、憩いの空間となっています。
- ・地域の南側境界には大栗川が流れ、地域の東端部付近で多摩川に合流し、地域にうるおいを与える空間を形成しています。
- ・日野市に隣接する地域の西側を中心に、まとまった規模の生産緑地が比較的多く残り、都市緑地としての機能を果たしているほか、地域東部に関戸公園が整備されるなどしています。
- ・地域内に立地する小野神社の木造隨身倚像や小山家の阿弥陀三尊来迎板碑など、地域の歴史と文化を伝える各種の資源があります。



出典：東京都土地利用現況図（平成19年）

第1地域主要指数

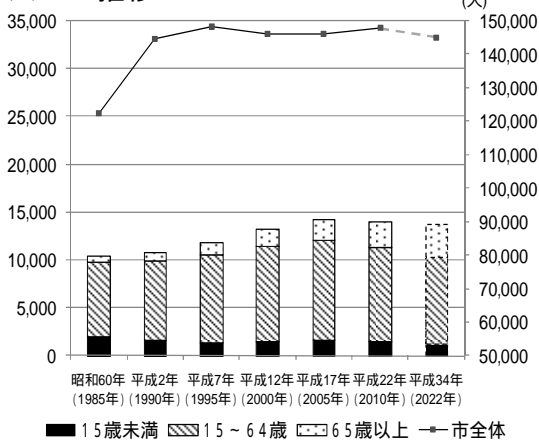
平成22年10月1日現在

| | 第1地域 | 多摩市 | |
|-----------------|--------|---------|------|
| 面積(ha) | 207 | 2,108 | |
| 人口(人) | 13,872 | 147,648 | |
| 人口密度(人/ha) | 98.4 | 73.1 | |
| 年齢3階級 別人口(%) | 0~14歳 | 10.5 | 12.0 |
| | 15~64歳 | 70.7 | 67.0 |
| | 65歳以上 | 18.7 | 20.9 |

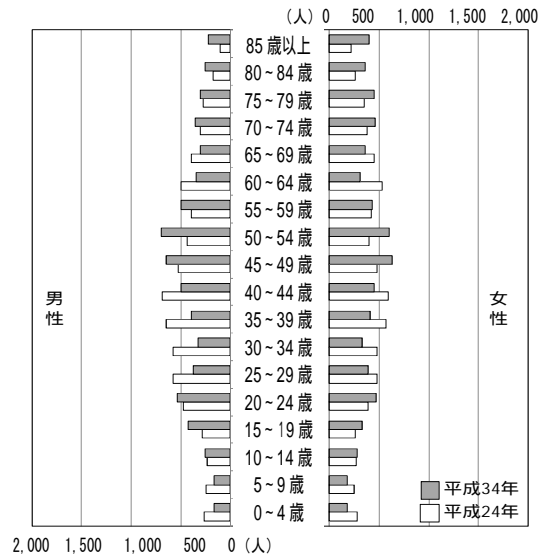
資料:人口(国勢調査)、面積(統計たま)

人口密度は、多摩川を除く面積(第1地域:141ha、多摩市:2,019ha)を母数として算出

人口の推移



人口構成の比較

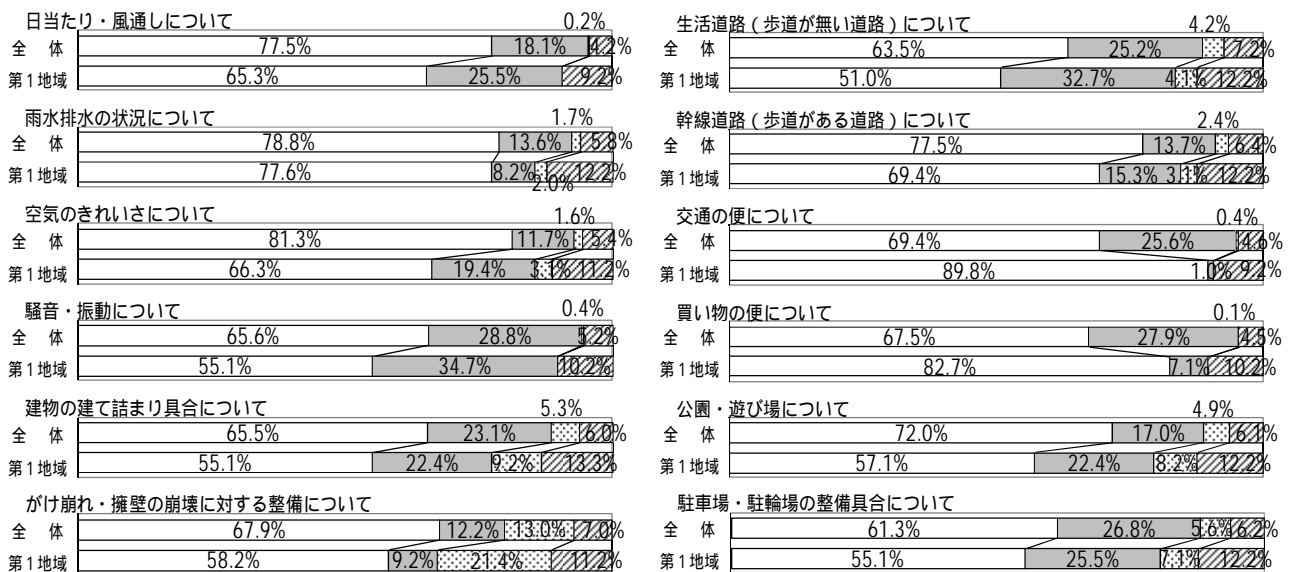


出典:昭和60年~平成22年は国勢調査(各年10月1日)、平成24年は住民基本台帳人口(1月1日)、平成34年の数値は、3地区(新住地区・既存地区・区整地区)の人口推計値を平成24年1月1日時点の構成比率で按分した数値を活用した概算値

(3) 市民意向の概要

①市民アンケート調査における地域環境評価

- ・市民アンケート調査結果をみると、第1地域の環境については、全体と比較して、「⑨交通の便」「⑩買い物の便」の満足度が比較的高く、逆に、「④騒音・振動」「⑤建物の建て詰まり具合」「⑦生活道路(歩道が無い道路)」「⑪公園・遊び場」といった項目に対する評価が低くなっています。



□満足度(満足+ほぼ満足) □不満足度(やや不満+不満) □わからない □無回答

②地域別まちづくりの方針市民ワークショップにおける意見の概要（全文は巻末掲載）

- ・地域別まちづくりの方針市民ワークショップにおける意見の概要は、次のとおりです。

○「まちづくりのキャッチフレーズ」

『多摩の歴史・多摩川の自然を活かした 多世代が集まり・暮らせる基盤の整った地域』

○やすらぎ（住環境・水とみどり・景観等）

- ・多摩川・大栗川や多くの緑に囲まれ、景観も良い。この自然を残し・活かしながら、バーベキューやバードウォッチングが楽しめる憩いの場・賑わいの場として活用することが必要である。
- ・自然が素敵であり、地域に残っている田園は、季節感を感じることができる風情ある景観であるため、アパート等の建物が建たないように保全してほしい。

○活力・にぎわい（駅前・就業の場・産業等）

- ・取組みを実施する上では、商店街や地域住民で構成するまちづくりを検討する協議会を設置し、活性化方策を検討する。また、観光も絡ませながらイベント等の取組みを実施し、にぎわいをつくる。
- ・聖蹟桜ヶ丘駅北側・西側には広大な空地があり、駅周辺には多くの空き施設もあるため、周辺の空地を活用した再開発と、空き施設を活用した既存商店街の活性化を一体的に図る。

○利便性（道路網・公共交通・公益施設等）

- ・住宅地域内を通過する交通が増加している状況にあり、騒音・交通事故・交通ルール違反等の様々な問題が住環境に大きな影響を与えているため、歩行者の安全性を確保する必要がある。（ガードレールの設置、一方通行化、時間帯通行規制）
- ・地域内の公園・公共施設等の整備状況は、ニュータウン地域と比較すると低いため、格差を是正する必要がある。

○安全・安心（防災・福祉・防犯等）

- ・多摩川・大栗川の水害対策に不安があるため、溢水・安全対策等のハード整備と、避難場所の指定や行政機関と自治会・町内会との情報連絡網の確立等のソフト整備が必要である。

(4) まちづくりの課題

①基本課題

- ・以上を踏まえて、第1地域のまちづくりにおける基本課題は、次のとおり整理できます。
 - 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

②分野別の課題

- ・「第3章 まちづくりの基本方針」の8分野の類型要素別に課題を整理すると、以下のとおりです。

1) 都市基盤分野

- ・川崎街道等の幹線道路の機能維持、生活道路の不足への対応が必要となっています。

2) 交通ネットワーク分野

- ・京王線による地域分断や交通渋滞の解消、路線バスによる交通利便性の向上、鎌倉街道や多摩川沿い等の歩行者・自転車の安全・快適性の向上が求められています。

3) にぎわいづくり分野

- ・聖蹟桜ヶ丘駅周辺の商業機能等の強化、低未利用地における駅周辺に見合った土地利用への誘導、川崎街道等沿道の幹線道路沿道に見合った土地利用への誘導が求められています。

4) 住宅・住環境分野

- ・既成市街地における住環境の整備・改善及びゆとりある住環境の保全が必要となっています。

5) 水とみどり分野

- ・生産緑地をはじめとするみどりの保全、多摩川・大栗川の水辺空間の保全、関戸公園等の既存公園の機能維持が求められています。

6) 景観づくり分野

- ・聖蹟桜ヶ丘駅周辺、川崎街道等の幹線道路沿道、多摩川とみどり、住宅地の各々における区域特性を踏まえた景観への誘導、小野神社等の歴史文化資源の保全が求められています。

7) 防災まちづくり分野

- ・川崎街道等の幹線道路における輸送・避難機能の維持、既成市街地の防災性の向上、避難場所・避難所の機能維持、大栗川の防災性の向上が求められています。

8) 福祉のまちづくり分野

- ・福祉関連施設や公益施設、アクセス道路における安全・快適性の向上が求められています。

2. まちづくりの方針

- ・地域のまちづくりを進めていくうえでの基本的な方向性を、次のとおりとします。

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

- ◆「広域拠点」としてのにぎわいの創出と利便性の向上（空き店舗の活用、交流機能や観光機能の強化促進等）
- ◆低未利用地の有効利用の促進（複合的で合理的な土地利用及びそのための調査、土地利用転換を支える都市基盤の整備検討等）
- ◆駅南側区域の駐車場・駐輪場の計画的配置の検討・推進
- ◆交通基盤と回遊性の向上（関戸橋の架け替え促進を含む広域幹線道路の適切な維持管理の促進、京王線の高架化に向けた取組みの推進等）

安全・快適な住宅市街地の形成

- ◇一ノ宮などの住宅市街地整備の推進（基盤整備の十分でない区域における狭あい道路の拡幅の推進、住宅の不燃化・共同建替え等の誘導、空地の確保推進等）
- ◇水辺空間の活用と安全性の向上（多摩川沿い・大栗川沿いの「親水軸」の形成とアクセスの改善、水辺空間と調和した景観形成の誘導、排水ポンプ施設整備等による水害対策の推進等）
- ◇豊かなみどりの保全（生産緑地の保全）

- ・ゾーニング及び8つの分野別の地域まちづくりの方針を、以下のとおりとします。

■ゾーニングの考え方

①広域型商業・業務地

- ・聖蹟桜ヶ丘駅に隣接する区域については、第1地域の日常生活を支える拠点としての土地利用を規制・誘導します。
- ・本市全体、さらには、多摩地域南部全体にわたる広域の商業機能をはじめとする機能が集積した「広域型商業・業務地」としての機能の強化を図ることを目指します。

②複合型商業・業務地

- ・「広域型商業・業務地」の周辺の区域については、住宅都市に必要なとされる生活サービス機能などの諸機能と住機能とが共存した複合型市街地の形成を図ります。

- ・敷地条件や区域特性を踏まえて、商業・業務施設との立体的な複合化や、周辺の住環境と調和した中高層建築物の立地を許容・誘導します。

③沿道型商業・業務地

- ・鎌倉街道（多3・3・8号鎌倉街道線）、川崎街道（多3・3・10号稲城多摩線）、野猿街道（多3・3・10号稲城多摩線）といった幹線道路の沿道については、周辺住環境に配慮しつつ、その立地条件を活かして、「沿道型商業・業務地」に位置づけ、中層住宅のほか各種の商業・業務施設の計画的な立地を図ります。

④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、きめ細かなまちづくりのルールである地区計画の活用等により、良好な低層住宅地としての住環境の維持・向上を図ります。

⑤中低層住宅地

- ・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としての環境の維持・向上を図ります。

（1）都市基盤の整備と維持管理の方針

①幹線道路網の適切な維持・管理と充実

- ・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）といった都市計画で定められている幹線道路については、適切に維持・管理を図るとともに、周辺都市を連絡する広域的な南北交通の主軸となる鎌倉街道にかかる関戸橋については、耐震化や周辺の渋滞の緩和を図る観点等から架け替え整備を促進します。

②都市基盤の整備と生活道路網の充実

- ・基盤整備が実施されていない市街地では、面的整備事業や建替えの際の道路拡幅による狭あい道路の整備、歩道の整備などを促進します。
- ・川崎街道（多3・3・10号稲城多摩線）支線1号は、東京都と連携して都市施設のあり方について検討していきます。

③聖蹟桜ヶ丘駅周辺における駐車場、駐輪場の整備

- ・駐車場については、拠点機能の強化等に見合った整備がされるように、需給動向の状況の把握に努めつつ、民間による適切な整備の誘導を図ります。
- ・聖蹟桜ヶ丘駅の周辺に整備されている駐輪場については、利用状況の偏りがみられるため、需要に見合った駐輪場を確保しつつ、適切な維持・管理を推進します。

(2) 交通ネットワーク充実の方針

①京王線の高架化の促進

- ・地域の一体性の向上を図るため、京王線の聖蹟桜ヶ丘駅から西側の高架化を促進します。

②路線バスネットワークの維持・充実

- ・路線バスのルートが聖蹟桜ヶ丘駅の駅前広場や幹線道路を通り、通勤・通学などに多く利用されているため、需要動向などの情報収集を図るとともに、必要に応じて市民のニーズに対応したバス路線の維持と構築を事業者に要請していきます。

③交通結節機能の強化

- ・京王線と路線バスの乗り換え、タクシーへの乗り継ぎ、自転車や歩行による利用などが円滑に安全・快適に行えるように、移動のしやすさの強化を図ります。

④歩行者・自転車ネットワークの充実

- ・比較的平坦な地形である特性を活かして、歩行者と自転車が共存し、安全・快適に移動できるような地域をめぐるネットワークの形成を図ります。
- ・幹線道路の歩道や河川敷などを利用して、多摩川や大栗川の豊かな水辺環境や緑地空間、小野神社などの文化的な資源などをめぐり楽しむことのできるネットワークの形成を構想します。

(3) にぎわいづくり（商業・産業・業務）の方針

①聖蹟桜ヶ丘駅周辺地区（広域拠点）におけるにぎわいづくり

- ・聖蹟桜ヶ丘駅周辺では、活気とにぎわいのある都市空間の創出を図ります。
- ・にぎわいの連続性を確保するため、店舗などが連担するよう誘導します。
- ・広域的な回遊性を高めるため、歩行者動線の充実を図ります。
- ・聖蹟桜ヶ丘駅北側のまとまった低未利用地においては、周辺環境との調和を図りつつ住機能を含めた複合型商業・業務地として、面的整備事業により土地の高度利用を図ります。



②幹線道路沿道地区におけるにぎわいづくり

- ・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）といった幹線道路の沿道やさくら通りの沿道については、後背部の住環境に留意しつつ、計画的に商業・業務施設等の沿道立地を規制・誘導し、線的なにぎわいの創出を図ります。

(4) 住宅・住環境の保全・整備の方針

①既成市街地における住環境の整備・改善

- ・面的整備事業が実施されておらず、道路などの都市基盤の整備水準が必ずしも高くない区域においては、建替えに合わせた共同化や狭あい道路の拡幅整備などにより、地域の住環境の改善を図ります。
- ・聖蹟桜ヶ丘駅北側の低未利用地においては、駅近接の特性を活かした住機能の導入を促進します。
- ・聖蹟桜ヶ丘駅西側の低未利用地については、面的整備事業の導入を促進します。

②ゆとりある良好な住環境の保全

- ・聖蹟桜ヶ丘駅南第一地区、関戸古茂川地区、東寺方坂下耕地地区といった区画整理事業が実施済みの区域においては、住宅地としてのゆとりのある住環境の保全を図ります。
- ・関戸古茂川地区、東寺方坂下耕地地区などでは、用途地域を補完するきめ細かなまちづくりのルールである地区計画が指定されているため、ルールの周知を図ります。

(5) 水とみどりの都市環境づくりの方針

①うるおいのある水辺空間の保全と整備

- ・多摩川及び大栗川の水辺空間については、重要な地域資源であるため、関係機関との連携や啓発活動などにより、水質の保全などを進めます。
- ・身近な水辺空間となっている水路については、関係者への事業の要請などにより、親水化や生態系に配慮した護岸の整備などを促進します。

②みどりの「拠点」と「軸」の保全と創造

- ・日野市境周辺の生産緑地地区は、都市内のうるおいのある空間として重要な地域であるため、その保全と活用を図ります。
- ・街路樹、街路植栽などを含めて、多様なみどりの保全・充実を図ります。
- ・「多摩しみどりの基本計画」の「多摩川連携軸」及び「大栗川沿い連携軸」に位置づけられている河川及びその沿線については、連続してまとまった緑地のネットワークの形成を図ります。
- ・聖蹟桜ヶ丘駅の周辺や幹線道路については、街路植栽や屋上緑化の推進などにより、うるおいのある都市空間の形成を図ります。

③公園の適切な維持管理と新規整備の推進

- ・関戸公園、一ノ宮公園といった比較的規模の大きい公園をはじめ、ろくせぶ公園、くるまぼり公園などの既存の公園については、適切な維持管理を継続します。

- ・既に市街化が進行した地域であることから新規の公園整備が困難である現状を踏まえて、借地公園のあり方の見直しなどを含め、公園機能の確保策を検討します。

(6) 景観づくりの方針

①広域拠点の景観形成

- ・聖蹟桜ヶ丘駅周辺の市街地再開発事業が実施された区域での景観保全を図るとともに、近接する区域での開発や建築の機会においては、広域拠点にふさわしい景観の実現に向けての規制・誘導を図ります。

②幹線道路沿道の景観形成

- ・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）といった幹線道路や、さくら通りなどの買物道路の沿道については、にぎわいや活力の感じられる景観と、幹線道路沿いの連続性のある景観の形成を図ります。



- ・街路樹や街路植栽、沿道のみどりなどにより、沿道景観の誘導を推進します。

③水とみどりの景観形成

- ・多摩川及び大栗川については、関係機関との協力の下、水質の保全などに取り組むとともに、護岸や川に沿った道路の修景などにより、水辺空間の景観形成を図ります。
- ・地域西部を中心にみられる生産緑地の保全とともに、聖蹟Uロードやさくら通りの街路樹や街路植栽などを維持管理し、うるおいのある景観形成を図ります。

④住宅地の景観保全と改善

- ・東寺方坂下耕地地区における土地区画整理事業により良好な住宅地開発が実施された区域においては、地区計画等で住宅地景観の保全を図ります。
- ・基盤整備が十分でなく、敷地規模の小さい住宅地では、狭あい道路の拡幅にあわせた質の高い住宅への建替え誘導などにより、景観の改善を図ります。

⑤歴史文化資源の保全と活用

- ・地域内に立地する小野神社の木造隨身倚像や小山家の阿弥陀三尊来迎板碑など、地域の歴史と文化を伝える各種の資源の保全と活用により、文化の香りのする景観づくりに努めます。

(7) 防災まちづくりの方針

①火災や地震に強い市街地の形成

- ・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）からなる幹線道路のネットワークの維持・充実により、非常時の避難・救援等の機能の強化を図ります。
- ・基盤整備の十分でない区域においては、狭あい道路の拡幅、主要生活道路の整備、オープンスペースの確保、共同・協調建替えの誘導などの防災まちづくりを推進します。
- ・避難場所・避難所に指定されている公共施設の耐震化を図り、適切な維持管理を継続するとともに、身近な避難路の安全性を確保し、防災性の向上を図ります。

②治水対策の推進

- ・地域の南側外周部を流れる大栗川では、東京都など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。
- ・排水ポンプ施設の設置を進めるなど、治水能力の向上を図ります。
- ・多摩川については、広域河川であるため、長期的視点、あるいは避難対策などのソフト面から対策を検討・推進します。

(8) 福祉のまちづくりの方針

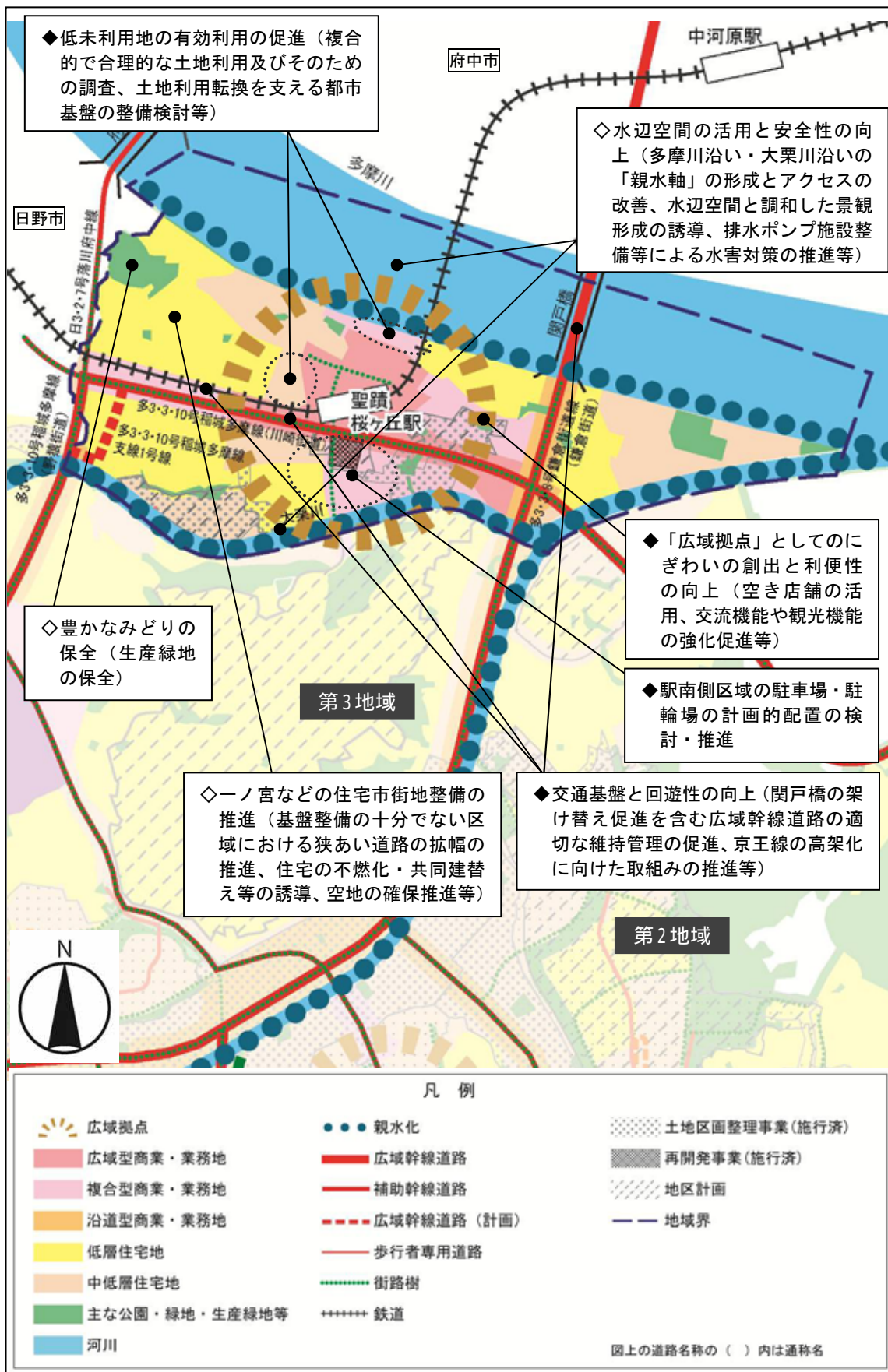
①身近な福祉拠点とアクセスの充実

- ・本地域に立地する福祉関連施設については、適切な維持管理を図るとともに、施設に至るアクセス道路のバリアフリー化を推進するなど、ユニバーサルデザインの導入を目指します。
- ・子育て関連施設の適切な維持管理と充実、アクセスの改善等を図ります。

②福祉のまちづくりの推進

- ・公益施設や集会施設、文化施設は、誰もが円滑に安心して利用できる施設整備を誘導します。

第1地域のまちづくりの将来構想図

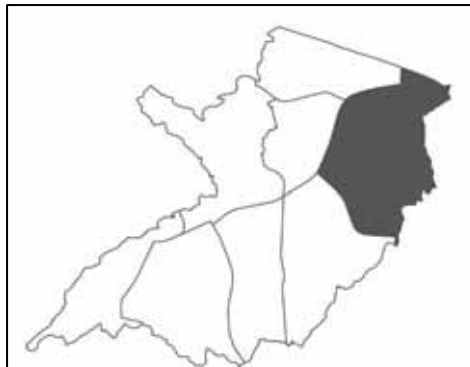


4-2 第2地域（連光寺、馬引沢、聖ヶ丘）

1. 地域の現状と課題

（1）地域の概況

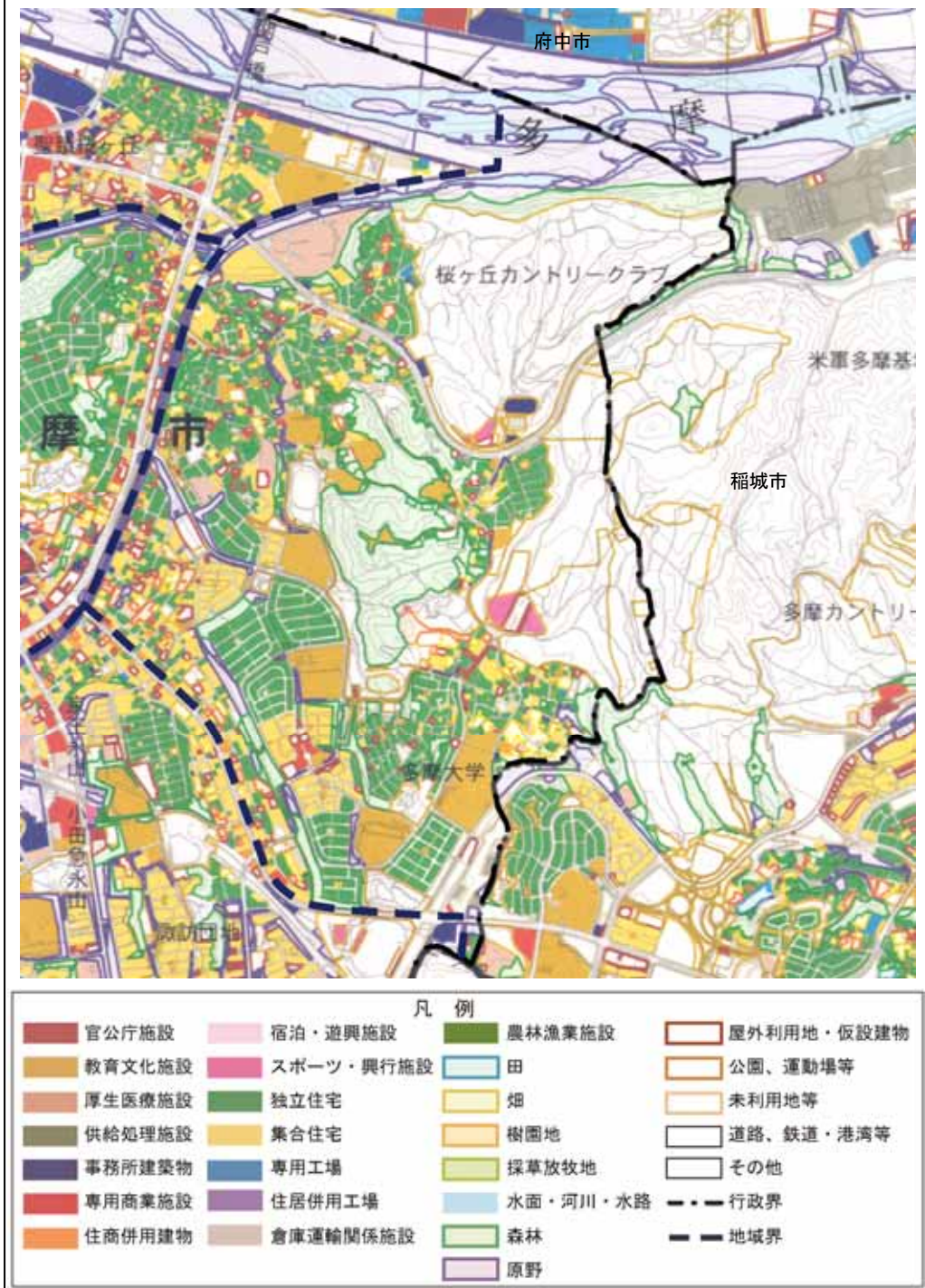
- ・第2地域は、市東部の丘陵地とその周辺に広がる住宅地、南西部の多摩ニュータウン開発により整備された住宅地を中心とした地域です。
- ・連光寺、馬引沢、聖ヶ丘からなり、面積は概ね389ha（市全域の18.5%）です。
- ・地域内の人口は約20,900人と、概ね増加傾向にあり、人口密度は約57.0人/haと、市内（平均73.1人/ha）では低い地域となっています。
- ・高齢者人口比率は約19.1%（市全体約20.9%）と、高齢化の程度は低い地域です。
- ・地域内に駅はありませんが、概ね地域北部が京王線の聖蹟桜ヶ丘駅、南部が京王永山・小田急永山駅と、駅勢圏が分かれています。



（2）地域の特性と問題点

- ・地域の南西側は、多摩ニュータウンの開発区域として、「多摩・八王子・町田新住宅市街地開発事業」と「多摩土地区画整理事業」及び「連光寺本村土地区画整理事業」が実施され、都市基盤が整備された良好な住環境をもった住宅地が形成されています。
- ・地域の北西部や南東部など面整備が実施されなかった市街地においては、住宅敷地が不整形であったり、狭あい道路が多い、オープンスペースが不足するといった問題がみられるところもあります。
- ・地域の北側を横断する形で川崎街道（多3・3・10号稲城多摩線）が通るほか、地域の南西側境界を多3・4・18号ニュータウン街路1号線が通っており、地域の幹線道路網を形成しています。
- ・多3・1・6号南多摩尾根幹線は暫定整備のため、渋滞が発生しています。
- ・地域の西側境界を乞田川が流れ、北西部で大栗川に合流しており、うるおいのある空間となっています。
- ・地域の東側は概ね緑豊かな丘陵地帯となっており、都立桜ヶ丘公園などが整備されています。米軍多摩サービス補助施設については、返還運動を推進しています。
- ・生産緑地が点在しており、都市緑地としての機能を果たしています。
- ・都立桜ヶ丘公園内の旧多摩聖蹟記念館や地域内の赤坂駒飼場古戦場など、地域の歴史と文化を伝える各種の資源があります。

土地利用現況図



出典：東京都土地利用現況図（平成19年）

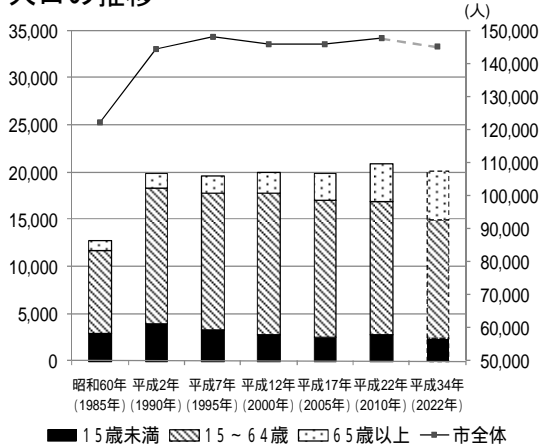
第2地域主要指数

| | | 平成22年10月1日現在 | |
|-------------|--------|--------------|---------|
| | | 第2地域 | 多摩市 |
| 面積(ha) | | 389 | 2,108 |
| 人口(人) | | 20,871 | 147,648 |
| 人口密度(人/ha) | | 57.0 | 73.1 |
| 年齢3階級別人口(%) | 0~14歳 | 13.3 | 12.0 |
| | 15~64歳 | 67.6 | 67.0 |
| | 65歳以上 | 19.1 | 20.9 |

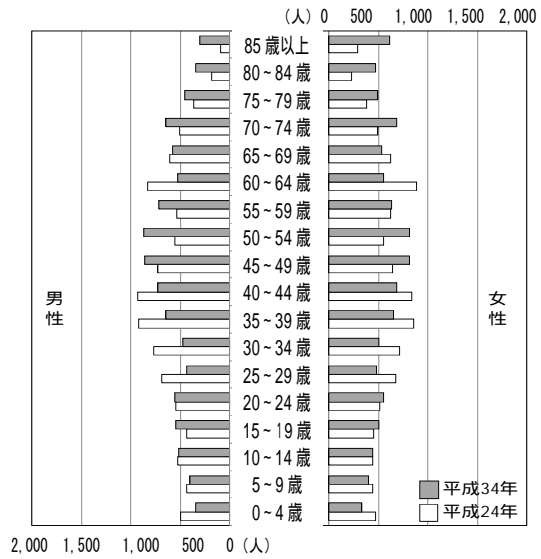
資料: 人口(国勢調査)、面積(統計たま)

人口密度は、多摩川を除く面積(第2地域:366ha、多摩市:2,019ha)を母数として算出

人口の推移



人口構成の比較

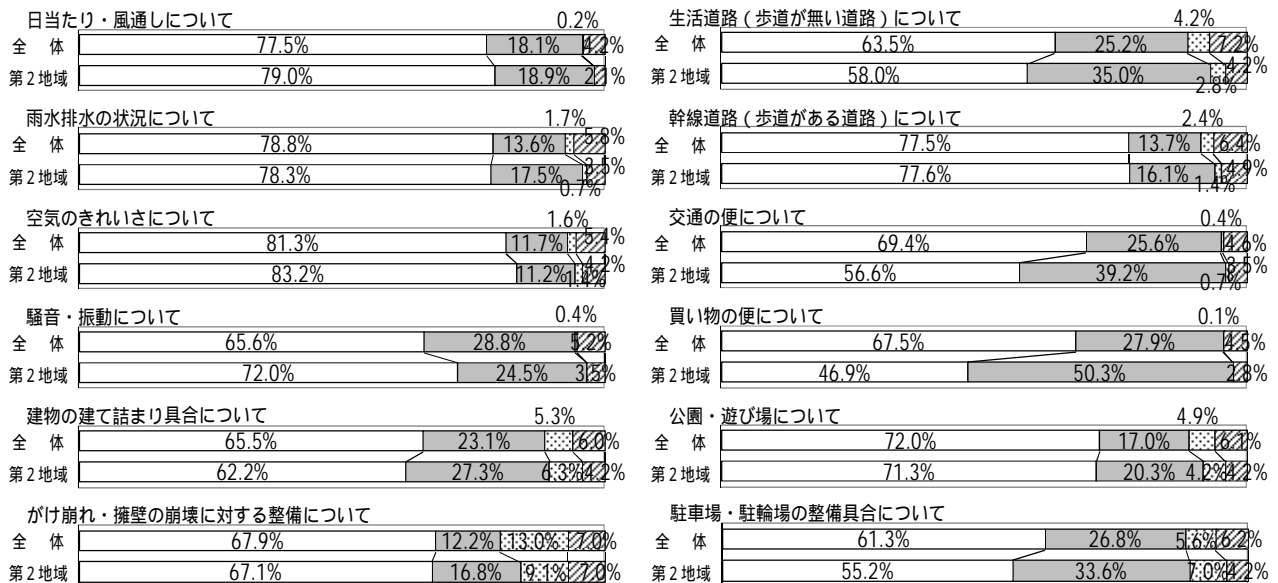


出典: 昭和60年~平成22年は国勢調査(各年10月1日)、平成24年は住民基本台帳人口(1月1日)、平成34年の数値は、3地区(新住地区・既存地区・区整地区)の人口推計値を平成24年1月1日時点の構成比率で按分した数値を活用した概算値

(3) 市民意向の概要

①市民アンケート調査における地域環境評価

・市民アンケート調査結果をみると、第2地域の環境については、全体と比較して、「①日当たり・風通し」「③空気のきれいさ」の満足度が比較的高く、逆に、「⑨交通の便」「⑩買い物の便」といった項目に対する評価が低くなっています。



□満足度(満足+ほぼ満足) □不満足(やや不満+不満) □わからない □無回答

②地域別まちづくりの方針市民ワークショップにおける意見の概要（全文は巻末掲載）

- ・地域別まちづくりの方針市民ワークショップにおける意見の概要は、次のとおりです。
- まちづくりのキャッチフレーズ
『生きがいに応える スマート・ステキ・タウン』
- やすらぎ（住環境・水とみどり・景観等）
 - ・公園や河川沿いの緑、富士山や丹沢山地への眺望、乞田川沿いの桜・水鳥が生息する景観が良く、散歩も楽しめるので保全してほしい。
 - ・豊かな自然や丘陵地での高低差を利用し、市全体を散歩できる様々なコースを設定し、人を呼べる街にしてほしい。
- 活力・にぎわい（駅前・就業の場・産業等）
 - ・商店の賃料設定を考えるなど、行政と住民が一体となって商店を呼ぶ工夫をするとともに、商店を定着させるために、地域が期待する商品展開などを話し合うことが大事である。
 - ・少子・高齢化が顕著な多摩市では、子育て環境をつくるなど、若い人を増やす工夫を考えるべきである。
- 利便性（道路網・公共交通・公益施設等）
 - ・南多摩尾根幹線の整備にあたっては、道路沿いに防音壁や緑地を設けるなどの環境保全を行うべきである。
 - ・馬引沢2丁目などは公共交通が不便であり、バスの本数を増やしてほしい。
- 安全・安心（防災・福祉・防犯等）
 - ・防犯の観点から、樹木の高さ制限、間引き、若い木への更新などを実施すべきである。

(4) まちづくりの課題

①基本課題

- ・以上を踏まえて、第2地域のまちづくりにおける基本課題は、次のとおり整理できます。
 - 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

②分野別の課題

- ・「第3章 まちづくりの基本方針」の8分野の類型要素別に課題を整理すると、以下のとおりです。

1) 都市基盤分野

- ・川崎街道等の幹線道路の機能維持、生活道路の不足への対応、南多摩尾根幹線の幹線道路としての機能充実が必要となっています。

2) 交通ネットワーク分野

- ・鉄道駅をもちず丘陵地を中心とした地域としてのバス交通の交通利便性の向上、川崎街道や乞田川沿い等の歩行者・自転車の安全・快適性の向上が求められています。

3) にぎわいづくり分野

- ・ニュータウン街路1号線や南多摩尾根幹線沿道の幹線道路沿道に見合った土地利用への誘導、聖ヶ丘の近隣センターのあり方の検討が求められています。

4) 住宅・住環境分野

- ・既成市街地における住環境の整備・改善及びゆとりある住環境の保全（ニュータウン開発区域及び連光寺地区等の地区計画指定区域）が必要となっています。

5) 水とみどり分野

- ・丘陵地や生産緑地の保全、乞田川沿いの水辺空間の保全、馬引沢南公園等の既存公園の機能維持、都立桜ヶ丘公園の広域公園としての機能充実が求められています。

6) 景観づくり分野

- ・多摩丘陵のみどりのある景観の保全、川崎街道等の幹線道路沿道、乞田川等とみどり、住宅地の各々における区域特性を踏まえた景観への誘導、春日神社等の歴史文化資源の保全が求められています。

7) 防災まちづくり分野

- ・川崎街道や南多摩尾根幹線等の幹線道路における輸送・避難機能の維持充実、既成市街地の防災性の向上、避難場所・避難所の機能維持、大栗川の防災性の向上が求められています。

8) 福祉のまちづくり分野

- ・福祉関連施設や公益施設、アクセス道路における安全・快適性の向上が求められています。

2. まちづくりの方針

- ・地域のまちづくりを進めていくうえでの基本的な方向性を、次のとおりとします。

豊かなみどりを楽しめる住宅地の形成

- ◆「みどりの拠点」としての豊かなみどりの保全（都立桜ヶ丘公園の整備促進、米軍多摩サービス補助施設の跡地利用構想の検討等）
- ◆水辺空間の活用と安全性の向上（大栗川沿い・乞田川沿いの「親水軸」の形成）
- ◆新住宅市街地開発事業が行われた中低層住宅地におけるゆとりある住環境の保全（容積率・建ぺい率の規制強化の内容検討）
- ◆聖ヶ丘の近隣センターの再生（生活サービス機能等の誘導）
- ◆交通基盤の向上（広域幹線道路となる南多摩尾根幹線の整備促進）

- ・ゾーニング及び8つの分野別の地域まちづくりの方針を、以下のとおりとします。

■ゾーニングの考え方

①沿道型商業・業務地

- ・多 3・1・6 号南多摩尾根幹線沿道については、都市計画道路整備の事業化と合わせて、周辺の住環境と調和した沿道型の商業・業務施設等の立地を促進します。

②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、きめ細かなまちづくりのルールである地区計画の活用等により、良好な低層住宅地としての住環境の維持・向上を図ります。

③中低層住宅地

- ・「多摩・八王子・町田新住宅市街地開発事業」と「多摩土地区画整理事業」及び「連光寺本村土地区画整理事業」により計画的に面整備が進められた地区については、良好な中低層住宅地としての環境の維持・向上を図ります。

④主な公園・緑地・生産緑地等

- ・都立桜ヶ丘公園周辺を含む地域の東側の丘陵地については、本市の中でも特にまとまりのある貴重な緑地空間として、みどりの保全・再生・創出に努めます。

(1) 都市基盤の整備と維持管理の方針

① 幹線道路網の適切な維持・管理と充実

- ・地域のやや北部を横断している川崎街道（多3・3・10号稲城多摩線）等の幹線道路については、適切に維持・管理を図ります。
- ・地域の南東側境界部付近を横断する形で都市計画に定められている多3・1・6号南多摩尾根幹線については、沿道環境や歩行空間の確保等に留意しつつ、広域的な東西交通の主軸となる路線として、その整備を促進します。

② 基盤未整備区域における生活道路網の整備

- ・面的整備事業が実施されていない市街地では、生活道路のバリアフリー化や建替えの際の道路拡幅による狭あい道路の整備などを促進します。

(2) 交通ネットワーク充実の方針

① バスネットワークの維持・充実

- ・丘陵地にあることから、歩行や自転車による長距離の移動が難しい面があるため、公共交通網の利便性の維持と充実に努めます。
- ・路線バスのルートが通り、通勤や通学に多く利用されているほか、南西側境界を通る多3・4・18号ニュータウン街路1号線に、地域に密着した公共交通機関としてミニバスのルートが整備されていることから、需要動向などの情報収集を図るとともに、必要に応じて市民のニーズに対応したバス路線の維持と構築を事業者に要請または市自ら検討します。

② 歩行者・自転車ネットワークの充実

- ・丘陵地にあり坂が多い現状から、長距離を日常的に歩行あるいは自転車で移動することが難しい地域特性をもっているが、近隣の公共施設への移動などが安全・快適に可能となるような道路ネットワークの維持・充実に努めます。
- ・都立桜ヶ丘公園を中心とした丘陵地内を散策できるような歩行者ネットワークの形成を図ります。

(3) にぎわいづくり（商業・産業・業務）の方針

① 幹線道路沿道地区におけるにぎわいづくり

- ・一部が地域内となる鎌倉街道（多3・3・8号鎌倉街道線）の沿道においては、後背部の住環境への悪影響が最小限になるように留意しつつ、計画的に商業・業務施設等の沿道立地を規制・誘導し、線的なにぎわいの創出を図ります。

② 近隣センターの活性化

- ・多摩ニュータウンの事業区域内に整備されている聖ヶ丘の近隣センター地区については、市民ニーズの変化を踏まえた活性化を検討・推進します。

(4) 住宅・住環境の保全・整備の方針

① ゆとりある良好な住環境の保全

- ・「多摩・八王子・町田新住宅市街地開発事業」と「多摩土地区画整理事業」及び「連光寺本村土地区画整理事業」により計画的に面整備が進められた地区については、ゆとりの感じられる住宅地としての環境の保全・充実を図ります。
- ・連光寺地区、連光寺本村地区、聖ヶ丘地区では、用途地域を補完するきめ細かなまちづくりのルールである地区計画が指定されているため、ルールの周知を図ります。

② 既成市街地における住環境の整備・改善

- ・面的整備事業が実施されておらず、道路などの都市基盤の整備水準が必ずしも高くない区域においては、建替えに合わせた共同化や狭あい道路の拡幅整備などにより、地域の住環境の改善を図ります。
- ・地区特性や熟度などを総合的に踏まえて、地区計画の導入や面的整備事業の実施などの可能性を検討します。

③ 住宅団地の更新に備えた住環境の保全

- ・ゆとりある住環境を守るため、街区の特性を踏まえて、容積率・建ぺい率の規制強化については、内容及び手法を検討します。

(5) 水とみどりの都市環境づくりの方針

① みどりの「拠点」と「軸」の保全と形成

- ・地域の東側に広がる丘陵地は、希少な動植物が生息しているなど、地域のみならず本市全体にとっても貴重な緑地空間となっており、レクリエーションの場としての都立桜ヶ丘公園なども立地していることから、「みどりの拠点」及び「連光寺崖線等連携軸」及び「よこやまの道広域連携軸」としての位置づけも踏まえて、面的なみどりのまとまりと線的なみどりの軸線の双方を守り育てることを目指します。
- ・天王森公園周辺をはじめとして、生産緑地地区が点在するため、里山的な環境をもった空間の保全と活用を図ります。
- ・乞田川沿いの桜並木をはじめとする街路樹、街路植栽などを含めて、多様なみどりの保全・充実を図ります。

② うるおいのある水辺空間の保全と整備

- ・地域の西側及び北側境界部を流れる乞田川及び大栗川の水辺空間については、重要な地域資源であるため、関係機関との連携や啓発活動などにより、水質の保全などを進めます。
- ・丘陵地の中にも身近な水辺空間となっている水路がみられるため、その保全と、親水化などを推進します。

③公園の適切な維持管理と新規整備の推進

- ・都市計画の広域公園である都立桜ヶ丘公園は、優先整備区域の整備を促進します。
- ・米軍多摩サービス補助施設の返還に向けた取組みを進めるとともに、跡地の広域公園としての整備構想の実現を図ります。
- ・馬引沢南公園など、多摩ニュータウン内に整備されている
比較的規模の大きい公園をはじめ、対鷗台公園、たけのこ公園、天王森公園などの既存の公園については、適切な維持管理を継続します。
- ・みどりに恵まれた地域であるため、既存施設の適切な維持管理を中心に、市民ニーズに合った公園のあり方を継続的に検討していきます。



(6) 景観づくりの方針

①うるおいのある景観の保全・充実

- ・地域の東側の区域に広がる多摩丘陵の一角を形成しているみどりのある景観の保全・充実を図ります。
- ・天王森公園周辺などに点在する生産緑地地区など、里山的な「農のある風景」の保全を図ります。
- ・乞田川や大栗川の水質の保全と護岸の修景整備の推進、乞田川沿いの桜並木をはじめとする街路樹や街路植栽などの適切な維持管理などにより、うるおいのある景観形成を図ります。

②幹線道路沿道の景観形成

- ・地域の北側を横断している川崎街道（多3・3・10号稲城多摩線）や南西側境界を通る多3・4・18号ニュータウン街路1号線を中心とした、地域の幹線道路については、区間の特性を踏まえて都市的な街並みの創出、みどりのある景観の保全等を図ります。
- ・街路樹や街路植栽、沿道のみどりなどにより、沿道景観の誘導も推進します。

③住宅地の景観保全と改善

- ・地域の南西側の多摩ニュータウン開発に伴い「多摩・八王子・町田新住宅市街地開発事業」や「連光寺本村土地区画整理事業」が実施され優良な住宅地開発が実施された区域においては、住宅地景観の保全を図ります。

- ・ゆとりの感じられる住宅地としての景観保全を担保するための手法として、地区計画が指定されている区域がありますが、その他の区域における地区計画の導入等の可能性を検討します。
- ・基盤整備が十分でなく、敷地規模の小さい住宅地では、狭あい道路の拡幅にあわせた質の高い住宅への建替え誘導を図り、景観の改善を図ります。

④歴史文化資源の保全と活用

- ・都立桜ヶ丘公園内の旧多摩聖蹟記念館や地域内の赤坂駒飼場古戦場など、地域の歴史と文化を伝える各種の資源の保全と活用により、文化の香りのする景観づくりに努めます。

(7) 防災まちづくりの方針

①火災や地震に強い市街地の形成

- ・川崎街道（多3・3・10号稲城多摩線）、南西側境界を通る多3・4・18号ニュータウン街路1号線からなる幹線道路のネットワークの維持・充実により、非常時の避難・救援等の機能の強化を図ります。
- ・多3・1・6号南多摩尾根幹線の整備により、広域的な防災のための道路ネットワークの充実を図ります。
- ・連光寺などの面整備が実施されていない基盤整備の十分でない区域においては、狭あい道路の拡幅、主要生活道路の整備、オープンスペースの確保、共同・協調建替えの誘導などの防災まちづくりを推進します。
- ・広域避難場所に指定されている都立桜ヶ丘公園・馬引沢北公園（大谷戸公園）、避難場所・避難所に指定されている公共施設の耐震化を図り、適切な維持管理を継続するとともに、身近な避難路の安全性を確保し、防災性の向上を図ります。

(8) 福祉のまちづくりの方針

①身近な福祉拠点とアクセスの充実

- ・地域に立地する福祉関連施設については、適切な維持管理を図るとともに、施設に至るアクセス道路のバリアフリー化を推進するなど、ユニバーサルデザインの導入を目指します。
- ・子育て関連施設の適切な維持管理と充実、アクセスの改善等を図ります。

②福祉のまちづくりの推進

- ・公益施設や集会施設、文化施設は、誰もが円滑に安心して利用できる施設整備を誘導します。
- ・多摩ニュータウン開発の際計画的に整備した聖ヶ丘の近隣センターについては、日常の買物のほか、交流や地域ケアなどを含む、身近な福祉拠点としての機能の強化を図ります。

■第2地域のまちづくりの将来構想図

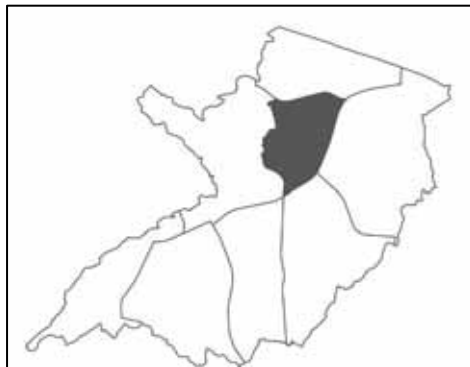


4-3 第3地域（桜ヶ丘、関戸5・6丁目、貝取、乞田）

1. 地域の現状と課題

(1) 地域の概況

- ・第3地域は、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。
- ・桜ヶ丘、関戸5・6丁目、貝取、乞田からなり、面積は概ね142ha（市全域の6.7%）です。
- ・地域内の人口は約8,900人と、概ね増加傾向にあり、人口密度は約62.8人/haと、市内(平均73.1人/ha)では低い地域となっています。
- ・高齢者人口比率は約25.9%（市全体約20.9%）と、市内でも一番高齢化が進行した地域となっています。
- ・最寄り駅は地域外にありますが、概ね地域北部が京王線の聖蹟桜ヶ丘駅、南部が京王永山・小田急永山駅と、駅勢圏が分かれています。



(2) 地域の特性と問題点

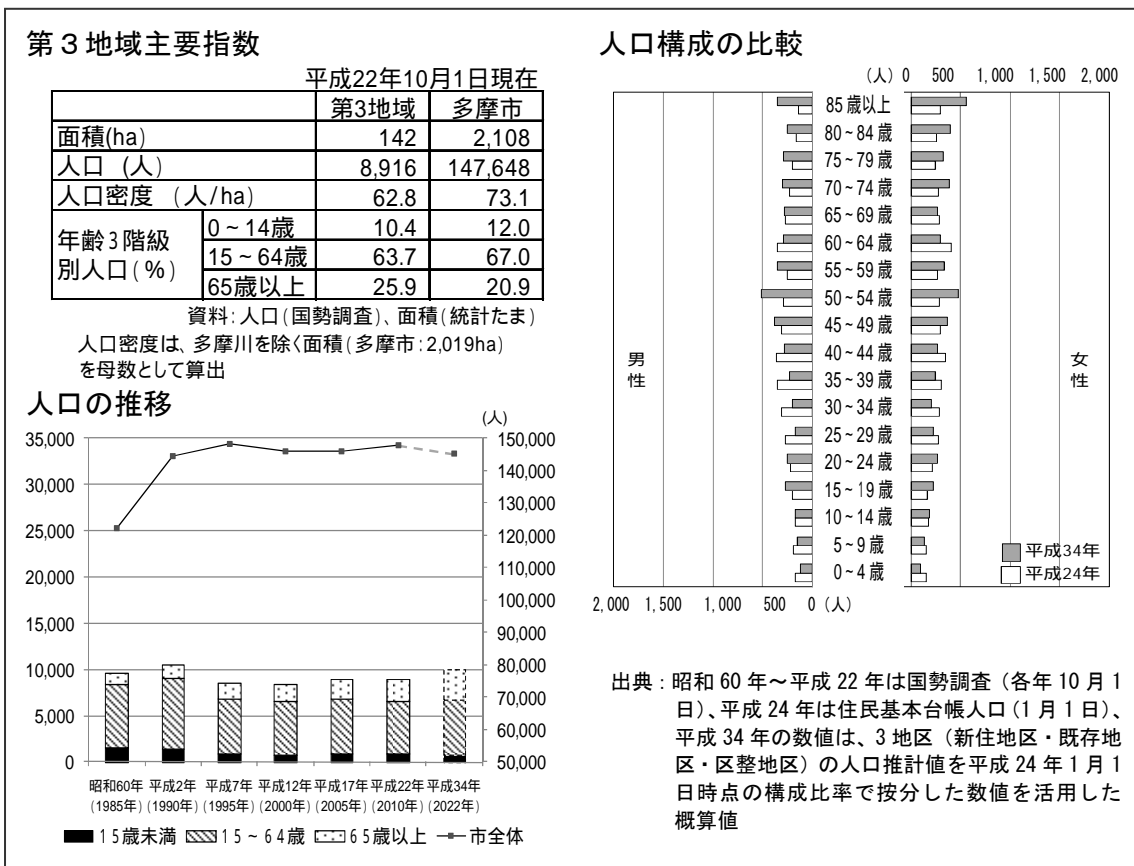
- ・民間事業者による大規模な一戸建て住宅地開発が実施された地域であり、地区のきめ細かなまちづくりのルールである地区計画が指定されていることもあって、都市基盤が整備された良好な住環境をもった低層住宅地が形成されています。
- ・地域の東側には鎌倉街道（多3・3・8号鎌倉街道線）が通っており、広域的な幹線道路となっています。
- ・地域の北側境界を大栗川が、東側境界を乞田川が流れ、各々うるおいのある空間となっています。
- ・原峰公園などが整備されているほか、多摩東寺方緑地保全地域、霞ヶ関緑地保全地区など、まとまった樹林地もみられます。
- ・原峰公園の周辺には相当規模の生産緑地が点在しており、都市緑地としての機能を果たしています。
- ・地域内に立地する熊野神社の霞ノ関南木戸柵跡や関戸古戦場など、地域の歴史と文化を伝える各種の資源があります。

土地利用現況図



| 凡例 | | | |
|--------|-----------|----------|------------|
| 官公庁施設 | 宿泊・遊興施設 | 農林漁業施設 | 屋外利用地・仮設建物 |
| 教育文化施設 | スポーツ・興行施設 | 田 | 公園、運動場等 |
| 厚生医療施設 | 独立住宅 | 畑 | 未利用地等 |
| 供給処理施設 | 集合住宅 | 樹園地 | 道路、鉄道・港湾等 |
| 事務所建築物 | 専用工場 | 採草放牧地 | その他 |
| 専用商業施設 | 住居併用工場 | 水面・河川・水路 | - - - 行政界 |
| 住商併用建物 | 倉庫運輸関係施設 | 森林 | — 地域界 |
| | | 原野 | |

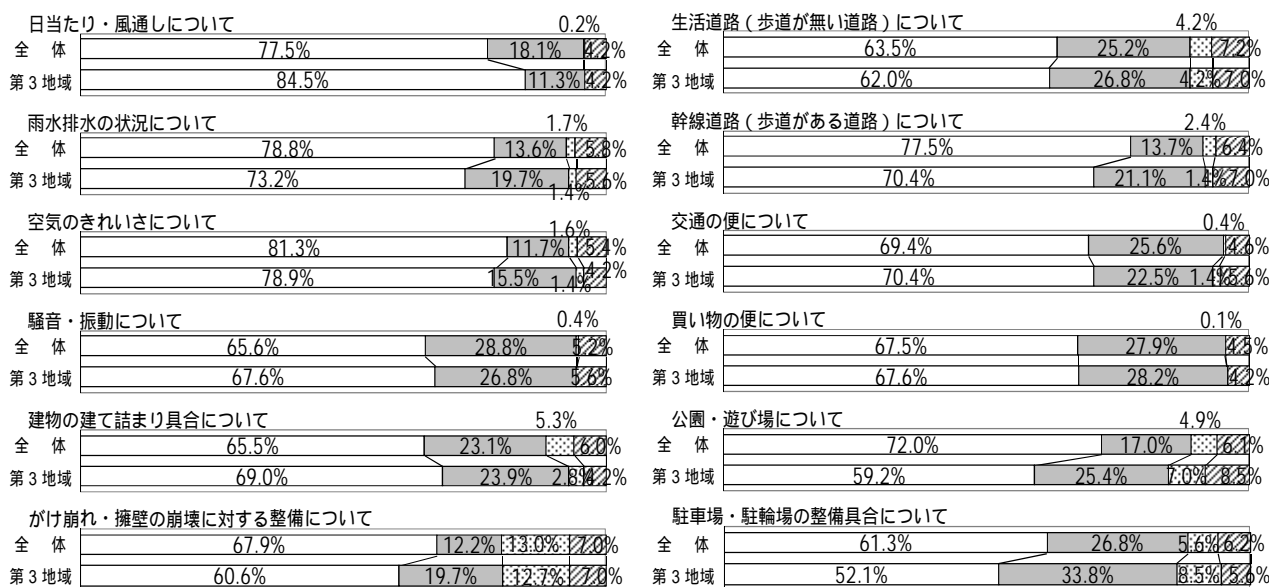
出典：東京都土地利用現況図（平成19年）



(3) 市民意向の概要

①市民アンケート調査における地域環境評価

・市民アンケート調査結果をみると、第3地域の環境については、全体と比較して、「①日当たり・風通し」「⑤建物の建て詰まり具合」の満足度が比較的高く、逆に、「⑥がけ崩れ・擁壁の崩壊に対する整備」「⑩公園・遊び場」「⑫駐車場・駐輪場の整備具合」といった項目に対する評価が低くなっています。



□満足度(満足+ほぼ満足) □不満足(やや不満+不満) □わからない □無回答

②地域別まちづくりの方針市民ワークショップにおける意見の概要（全文は巻末掲載）

- ・地域別まちづくりの方針市民ワークショップにおける意見の概要は、次のとおりです。

○まちづくりのキャッチフレーズ

『桜咲く心をつなぐふれあいのまち 耳をすませば子どもの声』

○やすらぎ（住環境・水とみどり・景観等）

- ・花や緑の豊かな公園、農地、乞田川沿いの桜並木など維持管理・保全してほしい。
- ・宅地の分割への対応が必要である。

○活力・にぎわい（駅前・就業の場・産業等）

- ・地域の魅力（映画「耳をすませば」）を活かした訪れやすい環境づくりが必要である。
- ・地域の雰囲気合ったロータリー周辺の商店街活性化が必要である。

○利便性（道路網・公共交通・公益施設等）

- ・ミニバスの利用状況を把握し、運行本数の見直しや、マイクロバスなどの新しい交通システムの検討が必要である。
- ・旧鎌倉街道（多3・3・8号鎌倉街道線）沿いの歩道整備（拡幅）が必要である。

○安全・安心（防災・福祉・防犯等）

- ・地区内に避難場所が一箇所のみであり、避難場所の確保と防災備蓄の充実をしてほしい。
- ・福祉施設（桜ヶ丘ロータリーの福祉施設）については、多世代交流による有効活用をすべきである。

(4) まちづくりの課題

①基本課題

- ・以上を踏まえて、第3地域のまちづくりにおける基本課題は、次のとおり整理できます。
 - 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

②分野別の課題

- ・「第3章 まちづくりの基本方針」の8分野の類型要素別に課題を整理すると、以下のとおりです。

1) 都市基盤分野

- ・鎌倉街道等の幹線道路や生活道路の機能維持が必要となっています。

2) 交通ネットワーク分野

- ・鉄道駅をもたず丘陵地を中心とした地域としてのバス交通の交通利便性の向上、旧鎌倉街道等の歩行者・自転車の安全・快適性の向上が求められています。

3) にぎわいづくり分野

- ・鎌倉街道等の幹線道路沿道に見合った土地利用への誘導が求められています。
- ・アニメ映画のモデル地となるなど観光資源にもなっていることから、来訪者が訪れやすい環境整備が求められています。

4) 住宅・住環境分野

- ・既成市街地における住環境の整備・改善及びゆとりある住環境の保全が必要となっています。

5) 水とみどり分野

- ・霞ヶ関緑地保全地区等の相当規模の緑地や生産緑地の保全、乞田川・大栗川沿いの水辺空間の保全、原峰公園等の既存公園の機能維持が求められています。

6) 景観づくり分野

- ・計画的に整備された低層住宅地の景観の保全、鎌倉街道等の幹線道路沿道、乞田川等とみどりの各々における区域特性を踏まえた景観への誘導、旧鎌倉街道・観音寺等の歴史文化資源の保全が求められています。

7) 防災まちづくり分野

- ・鎌倉街道等の幹線道路における輸送・避難機能の維持、既成市街地の防災性の向上、避難所の機能維持、大栗川の防災性の向上が求められています。

8) 福祉のまちづくり分野

- ・福祉関連施設や公益施設、アクセス道路における安全・快適性の向上が求められています。

2. まちづくりの方針

- ・地域のまちづくりを進めていくうえでの基本的な方向性を、次のとおりとします。

豊かなみどりと地域資源を活かした住宅地の形成

- ◆「みどりの拠点」としての豊かなみどりの保全（霞ヶ関緑地・多摩東寺方緑地保全地域の保全）
- ◆水辺空間の活用と安全性の向上（大栗川沿い・乞田川沿いの「親水軸」の形成）
- ◆桜ヶ丘の魅力ある住環境の保全、魅力ある観光資源の保全・活用・環境整備
- ◆旧鎌倉街道沿いの歴史文化資源の保全・活用、原峰公園周辺の農地及び樹林地の保全、体験農園など交流の場としての活用（東京都の「農の風景育成地区」の指定検討）
- ◆来訪者にとっても安全・快適に移動できる回遊ネットワークの形成

- ・ゾーニング及び8つの分野別の地域まちづくりの方針を、以下のとおりとします。

■ゾーニングの考え方

①沿道型商業・業務地

- ・鎌倉街道の沿道については、広域幹線道路の沿道としてのにぎわいの維持・創出と、周辺に緑地や河川の流れるうるおいのある自然環境と調和した土地利用の両立を図ります。

②低層住宅地

- ・民間事業者による戸建て住宅を中心とした大規模な低層住宅地については、きめ細かなまちづくりのルールである地区計画や建築協定の運用等により、良好な低層住宅地としての住環境の維持・向上を図ります。

③中低層住宅地

- ・地域の北側のいろは坂通りの西側の一帯や鎌倉街道の沿道と低層住宅地に挟まれた区域については、中低層の住宅が相互に調和した住宅地としての環境の保全・創出を図ります。

④主な公園・緑地・生産緑地等

- ・原峰公園、霞ヶ関緑地保全地区などの、まとまった規模の公園や緑地があるため、貴重な地域の資源として、保全を図ります。

(1) 都市基盤の整備と維持管理の方針

①幹線道路網の適切な維持・管理と充実

- ・地域の東部を縦断している鎌倉街道（多3・8・8号鎌倉街道線）等の幹線道路については、適切に維持・管理を図ります。

②生活道路網の適切な維持・管理

- ・生活道路網は、今後の老朽化の進行等を考えて、適切な維持管理に努めます。

(2) 交通ネットワーク充実の方針

①バスネットワークの維持・充実

- ・鉄道駅をもたず丘陵地にあることから、歩行や自転車による長距離の移動が難しい面があるため、公共交通網の利便性の維持・向上に努めます。
- ・幹線道路や広幅員の生活道路に路線バスのルートが通り、主として聖蹟桜ヶ丘駅方面と永山駅方面への通勤・通学に多く利用されているほか、地域に密着した公共交通機関としてミニバスのルートが整備されていることから、需要動向などの情報収集を図るとともに、必要に応じて市民のニーズに対応したバス路線の維持と構築を事業者に要請または市自ら検討します。

②歩行者・自転車ネットワークの充実

- ・丘陵地にあり坂が多い現状から、長距離を日常的に歩行あるいは自転車で移動することが難しい地域特性をもっているが、近隣の公共施設への移動などが安全・快適に可能となるような道路ネットワークの維持・充実を図ります。
- ・地域内を散策できるような歩行者ネットワークの形成を図ります。

(3) にぎわいづくり（商業・産業・業務）の方針

①幹線道路沿道地区におけるにぎわいづくり

- ・鎌倉街道（多3・3・8号鎌倉街道線）の沿道においては、後背部の住環境への悪影響が最小限になるように留意しつつ、計画的に商業・業務施設等の沿道立地を規制・誘導し、線的なにぎわいの創出を図ります。

②地域全体におけるにぎわいづくり

- ・アニメ映画のモデル地となるなど観光資源にもなっている地域固有の魅力を保全・活用しながら、来訪者が訪れやすい環境を整備することにより、にぎわいを創出します。

(4) 住宅・住環境の保全・整備の方針

①ゆとりある良好な住環境の保全

- ・民間事業者によって計画的に開発が行われた桜ヶ丘地区については、低層住宅を中心とし、一定の敷地規模をもったゆとりの感じられる住宅地としての環境の保全・充実を図ります。

- ・桜ヶ丘地区の全体に用途地域を補完するきめ細かなまちづくりのルールである地区計画が指定されているため、ルールの周知を図ります。

②桜ヶ丘地区周辺市街地における住環境の整備・改善

- ・地区の北側や東側などでは面的整備事業が実施されておらず、生活道路などの都市基盤の整備水準が必ずしも高くない区域がみられるため、建替えに合わせた共同化や狭あい道路の拡幅整備などにより、地域の住環境の改善を図ります。

(5) 水とみどりの都市環境づくりの方針

①みどりの「拠点」と「軸」の保全と形成

- ・地域の北部には霞ヶ関緑地保全地区が、南東部には原峰公園と周辺の緑地があり、「みどりの拠点」として位置づけていることから、その自然環境の保全と活用を図ります。

- ・旧鎌倉街道や鎌倉街道（多3・3・8号鎌倉街道線）に沿って、本地域のみならず広域的なみどりの帯が形成されており「ニュータウン通り北連携軸」として位置づけられていることも踏まえて、沿道の緑地・斜面樹林・乞田川沿いの桜並木を含む街路樹などにより、線的なみどりの軸線を守り育てることを目指します。



- ・原峰公園の周辺などの生産緑地地区は、都市内のうるおいのある空間として保全と活用を図ります。

②うるおいのある水辺空間の保全と整備

- ・地域の東側及び北側境界部を流れる乞田川及び大栗川の水辺空間については、重要な地域資源であるため、関係機関との連携や啓発活動などにより、水質の保全などを進めます。

③公園の適切な維持管理と新規整備の検討

- ・とりで公園や坂下公園など、地域内に整備されている既存の公園については、適切な維持管理を継続します。
- ・原峰公園は周辺の生産緑地を含め、計画的な整備を進めます。

(6) 景観づくりの方針

①低層住宅地の景観保全と改善

- ・桜ヶ丘地区は、ゆとりとうるおいの感じられる低層住宅地のまちなみが形成されているため、その景観の保全を図ります。
- ・低層住宅地としての景観保全を担保するための手法として、地区計画が指定されているため、そのルールへの遵守の徹底を図るなど、適切な運用を行います。
- ・一部にみられる基盤整備が十分でなく、敷地規模の小さい住宅地では、狭あい道路の拡幅にあわせた質の高い住宅への建替え誘導を図り、景観の改善を図ります。

②うるおいのある景観の保全・充実

- ・北部の霞ヶ関緑地保全地区、東部の多摩東寺方緑地保全地域、南東部の原峰公園など、みどりのある景観の保全・充実を図ります。
- ・原峰公園周辺などに指定されている生産緑地地区など、里山的な「農のある風景」の保全を図ります。
- ・乞田川や大栗川の水質の保全と護岸の修景整備の推進、乞田川沿いの桜並木をはじめとする街路樹や街路植栽などの適切な維持管理などにより、うるおいのある景観形成を図ります。

③幹線道路沿道の景観形成

- ・地域の東部境界のやや内側を縦断している鎌倉街道については、ニュータウンの骨格を形成する道路の沿道にふさわしい都市的な街並みの保全・創出を図ります。
- ・街路樹や街路植栽、沿道のみどりなどにより、沿道景観の誘導も推進します。

④歴史文化資源の保全と活用

- ・地域内に立地する熊野神社の霞ノ関南木戸柵跡や関戸古戦場など、歴史と文化を伝える各種の資源の保全と活用により、文化の香りのする景観づくりに努めます。

(7) 防災まちづくりの方針

①火災や地震に強い市街地の形成

- ・鎌倉街道を中心とした幹線道路のネットワークの維持・充実により、非常時の避難・救援等の機能の強化を図ります。
- ・面整備が実施されておらず、基盤整備の十分でない一部の区域においては、狭あい道路の拡幅、主要生活道路の整備、オープンスペースの確保、共同・協調建替えの誘導などの防災まちづくりを推進します。
- ・避難所に指定されているコミュニティ施設の適切な維持管理を継続するとともに、身近な避難路の安全性を確保し、防災性の向上を図ります。
- ・民営施設の防災性の向上のための意識啓発等に努めるとともに、特に老朽住宅の不燃化・耐震化のため、耐震診断と助成制度の活用を図ります。

(8) 福祉のまちづくりの方針

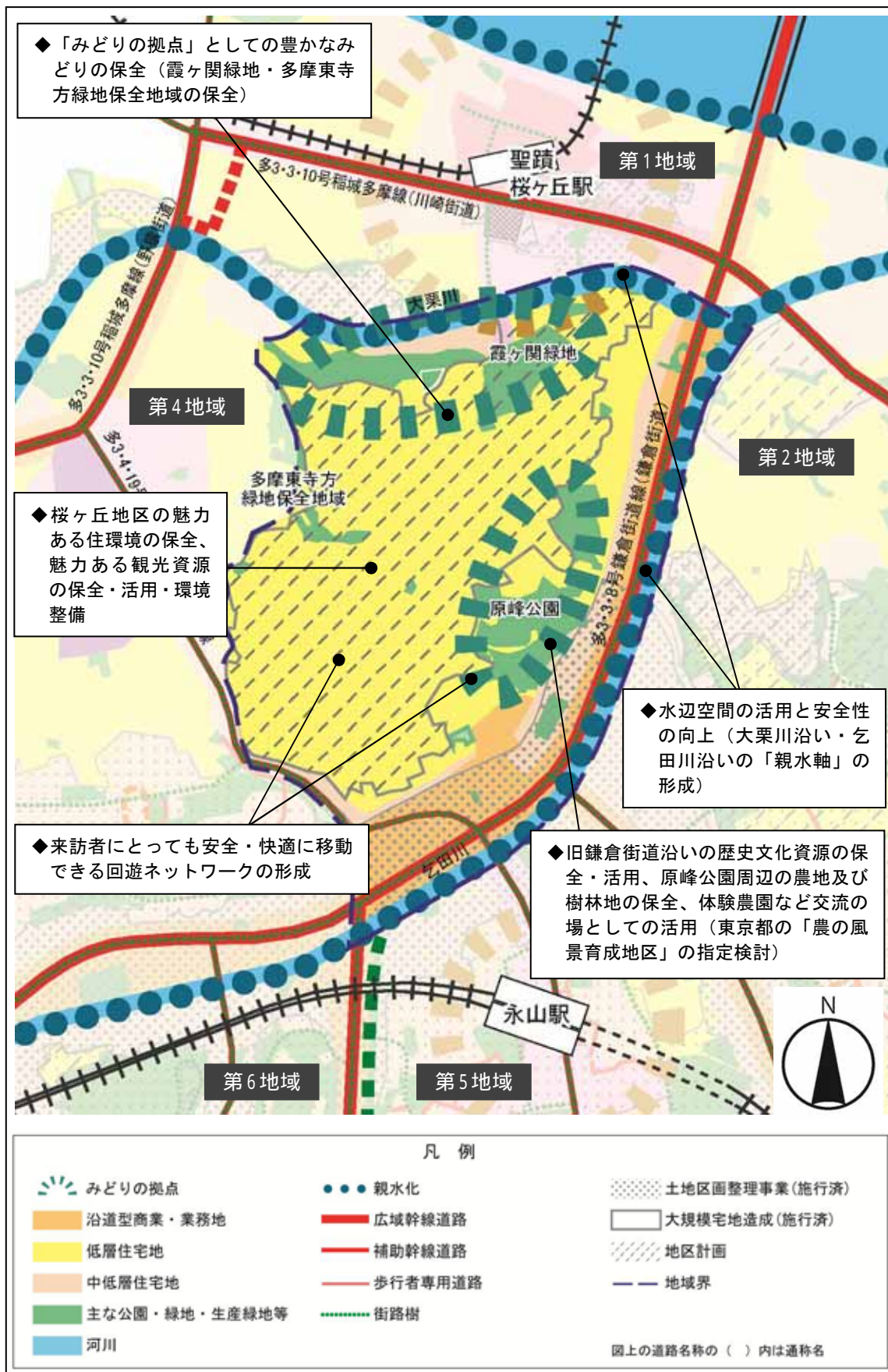
①身近な福祉拠点とアクセスの充実

- ・地域に立地する福祉関連施設については、適切な維持管理を図るとともに、施設に至るアクセス道路のバリアフリー化を推進するなど、ユニバーサルデザインの導入を目指します。
- ・子育て関連施設の適切な維持管理と周辺環境の整備を図ります。

②福祉のまちづくりの推進

- ・公益施設や集会施設、文化施設は、誰もが円滑に安心して利用できる施設整備を誘導します。

■第3地域のまちづくりの将来構想図

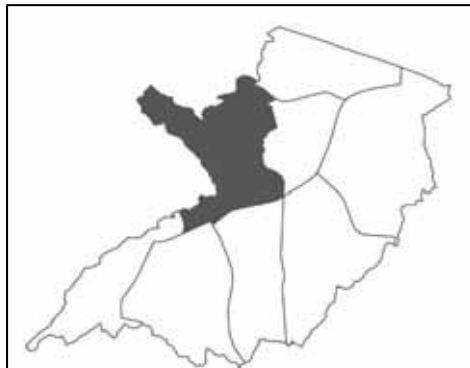


4-4 第4地域（東寺方、落川、百草、和田、愛宕、乞田）

1. 地域の現状と課題

（1）地域の概況

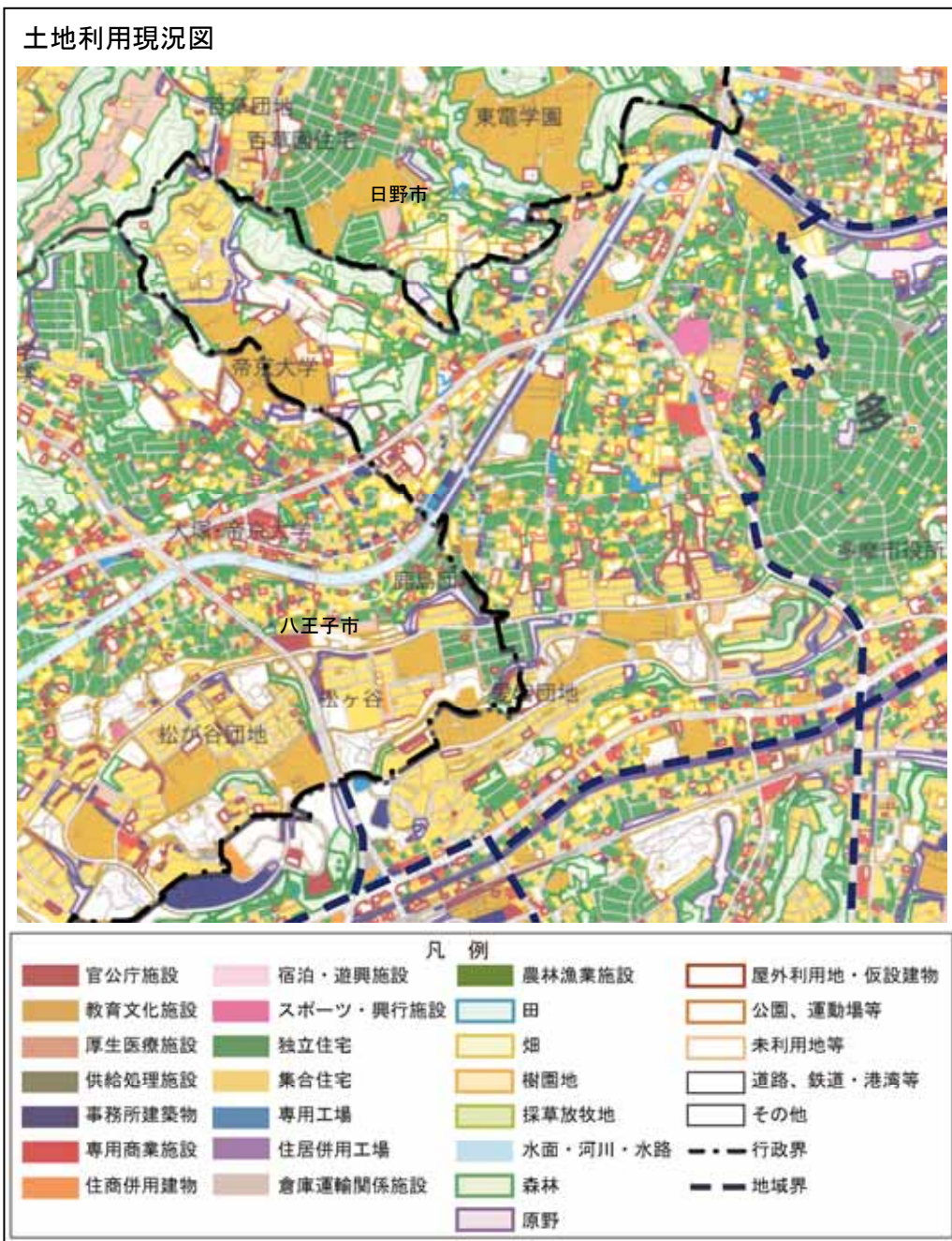
- ・第4地域は、市北西部の複合市街地と、南部の多摩ニュータウン開発により整備された住宅を中心とした市街地からなる地域です。
- ・東寺方、落川、百草、和田、愛宕、乞田からなり、面積は概ね321ha（市全体の15.2%）です。
- ・地域内の人口は約24,300人と、概ね減少傾向にあり、人口密度は約75.6人/haと市平均（市平均73.1人/ha）と同程度の地域となっています。
- ・百草団地（昭和45年入居）や多摩ニュータウン開発の第一次入居（昭和46年）の人が多い地区がありますが、高齢者人口比率は約21.7%（市全体約20.9%）と、市平均と同程度の地域となっています。
- ・地域内に駅はありませんが、概ね地域北東部が京王線の聖蹟桜ヶ丘駅、北西部が高幡不動駅、南東部が永山駅、南西部が多摩センター駅と、駅勢圏が分かれています。



（2）地域の特性と問題点

- ・地域の南部は、多摩ニュータウンの開発区域として、「多摩・八王子・町田新住宅市街地開発事業」と「多摩土地区画整理事業」が実施され、都市基盤が整備された良好な住環境をもった住宅地が形成されています。
- ・地域のほぼ中央部で、「和田土地区画整理事業」、「和田久保下土地区画整理事業」、「上和田土地区画整理事業」が実施されているほか、日野市境にある百草団地は、敷地形状が整い基盤整備された区域となっています。
- ・日野市にまたがった百草団地では住宅の老朽化が進行しており、都市計画法の「一団地の住宅施設」により土地利用が規制されていることから、土地利用転換や建物更新が難しい状況となっています。
- ・その他の区域は、住宅地の中に農地が点在しているほか、一部の区域には工場や倉庫等も多く立地していることから、土地利用の混在や、不整形な敷地が多く狭あい道路が多いなどの問題がみられます。
- ・地域のほぼ中央部を野猿街道（多3・3・10号稲城多摩線）が通るほか、南側の境界部付近を多摩ニュータウン通り（多3・2・3号ニュータウン幹線）が通っており、広域幹線道路となっているほか、多3・4・19号ニュータウン街路2号線が補助幹線道路としての機能を担っています。
- ・地域の中央部付近に大栗川が流れており、うるおいのある空間となっています。

- ・地域の西側の一部は和田公園や和田緑地保全の森などの公園・緑地があり、東側には多摩東寺方緑地保全地域があるなど、緑豊かな丘陵地帯となっています。
- ・生産緑地が点在しており、都市緑地としての機能を果たしています。
- ・地域内の稲荷塚古墳など、地域の歴史と文化を伝える各種の資源があります。



出典：東京都土地利用現況図（平成19年）

第4地域主要指数

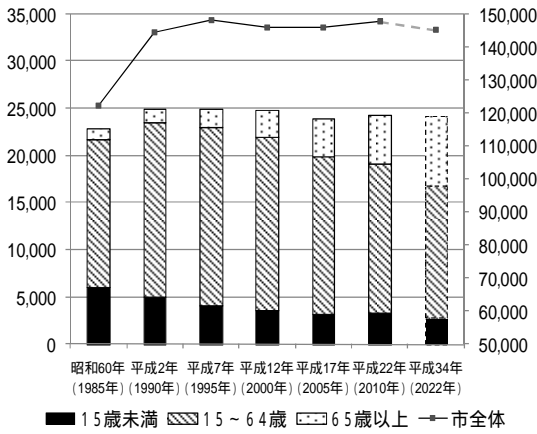
平成22年10月1日現在

| | | |
|-------------|--------|---------|
| | 第4地域 | 多摩市 |
| 面積(ha) | 321 | 2,108 |
| 人口(人) | 24,253 | 147,648 |
| 人口密度(人/ha) | 75.6 | 73.1 |
| 年齢3階級別人口(%) | 0~14歳 | 13.4 |
| | 15~64歳 | 64.9 |
| | 65歳以上 | 21.7 |

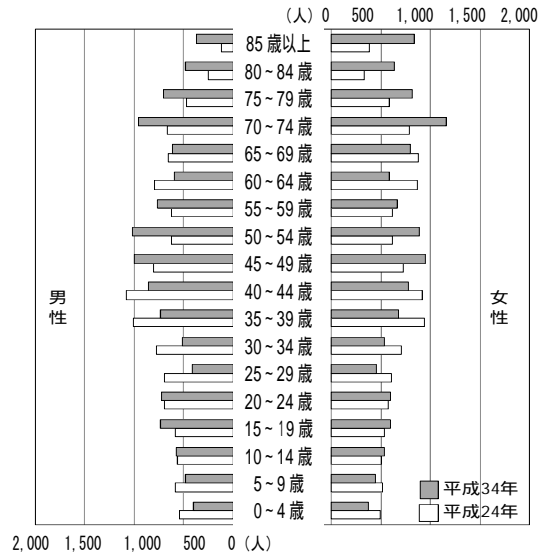
資料:人口(国勢調査)、面積(統計たま)

人口密度は、多摩川を除く面積(多摩市:2,019ha)を母数として算出

人口の推移



人口構成の比較

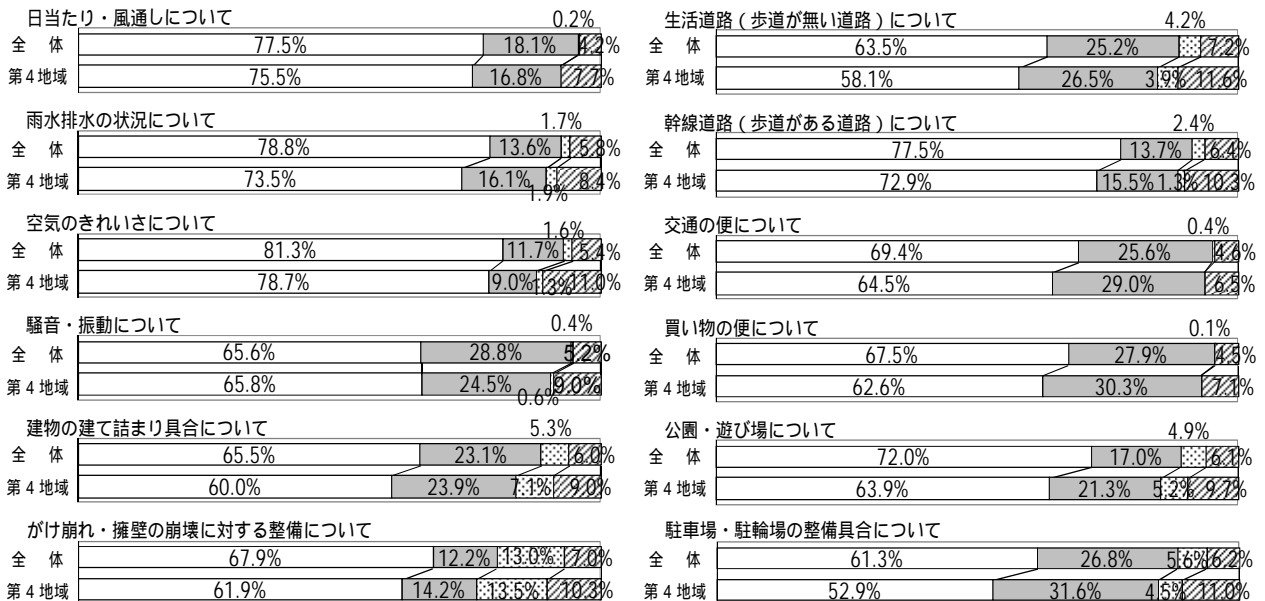


出典:昭和60年~平成22年は国勢調査(各年10月1日)、平成24年は住民基本台帳人口(1月1日)、平成34年の数値は、3地区(新住地区・既存地区・区整地区)の人口推計値を平成24年1月1日時点の構成比率で按分した数値を活用した概算値

(3) 市民意向の概要

①市民アンケート調査における地域環境評価

・市民アンケート調査結果をみると、第4地域の環境については、全体と比較して、ほとんどが平均もしくは満足度が低くなっています。特に、「⑤建物の建て詰まり具合」「⑦生活道路(歩道が無い道路)」「⑪公園・遊び場」「⑫駐車場・駐輪場の整備具合」といった項目に対する評価が低くなっています。



□満足度(満足+ほぼ満足) □不満足(やや不満+不満) □わからない □無回答

②地域別まちづくりの方針市民ワークショップにおける意見の概要（全文は巻末掲載）

- ・地域別まちづくりの方針市民ワークショップにおける意見の概要は、次のとおりです。
- まちづくりのキャッチフレーズ
『歴史と自然の中で 絆を育てる』
- やすらぎ（住環境・水とみどり・景観等）
 - ・準工業地域内に住宅を建設するためのルールづくりを行ってほしい。
 - ・道路に面する私有地など、部分的に緑地が少ない場所を緑ゾーンとして設定して、緑化を促進させる。
- 活力・にぎわい（駅前・就業の場・産業等）
 - ・帝京大学の市民講座や大学の施設を活用して、市民と大学の交流を推進し地域振興をしてほしい。
 - ・若者が永住できるよう、企業誘致を推進して就業の場を創出してほしい。
- 利便性（道路網・公共交通・公益施設等）
 - ・ミニバスの空白地帯を無くし、駅や病院等の公共施設を利用しやすいように、バス路線や運行本数を再検討する必要がある。
 - ・安全で円滑な道路環境を形成するため、自動車・自転車・歩行者を分離した道路構造にする必要がある。
 - ・多世代が安心して生活出来るような、施設整備・環境整備を進める必要がある。
- 安全・安心（防災・福祉・防犯等）
 - ・地域内の未利用地・施設を活用して防災拠点を整備してほしい。

(4) まちづくりの課題

①基本課題

- ・以上を踏まえて、第4地域のまちづくりにおける基本課題は、次のとおり整理できます。
 - 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

②分野別の課題

- ・「第3章 まちづくりの基本方針」の8分野の類型要素別に課題を整理すると、以下のとおりです。

1) 都市基盤分野

- ・野猿街道等の幹線道路の機能維持、生活道路の不足への対応が必要となっています。

2) 交通ネットワーク分野

- ・鉄道駅をもたない地域としてのバス交通の交通利便性の向上、大栗川沿い等の歩行者・自転車の安全・快適性の向上が求められています。

3) にぎわいづくり分野

- ・野猿街道等の幹線道路沿道に見合った土地利用への誘導、帝京大学の立地の活用、愛宕付近の近隣センターのあり方の検討が求められています。

4) 住宅・住環境分野

- ・既成市街地における住環境の整備・改善及びゆとりある住環境の保全（ニュータウン開発区域及び和田上和田地区等の地区計画指定区域）、百草団地等の老朽化・入居者の高齢化への対応、住工混在への対応が必要となっています。

5) 水とみどり分野

- ・地域西側のみどりのある丘陵地や生産緑地の保全、大栗川沿いの水辺空間の保全、愛宕東公園等の既存公園の機能維持が求められています。

6) 景観づくり分野

- ・みどりのある景観の保全、野猿街道等の幹線道路沿道、大栗川とみどり、住宅地の各々における区域特性を踏まえた景観への誘導、大乘寺等の歴史文化資源の保全が求められています。

7) 防災まちづくり分野

- ・野猿街道等の幹線道路における輸送・避難機能の維持、既成市街地の防災性の向上、避難場所・避難所の機能維持、大栗川の防災性の向上が求められています。

8) 福祉のまちづくり分野

- ・福祉関連施設や公益施設、アクセス道路における安全・快適性の向上が求められています。

2. まちづくりの方針

- ・地域のまちづくりを進めていくうえでの基本的な方向性を、次のとおりとします。

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

- ◆「みどりの拠点」としての豊かなみどりの保全（和田緑地保全の森・樹林地・生産緑地の保全）
- ◆水辺空間の活用と安全性の向上（大栗川沿いの「親水軸」の形成）
- ◆帝京大学を核とした地域づくりの誘導（周辺整備の可能性の検討等）
- ◆百草団地の適切なりニューアルの促進（必要に応じた近隣市と連携による「一団地の住宅施設」の見直しの検討）
- ◆新住宅市街地開発事業が行われた中低層住宅地におけるゆとりある住環境の保全（容積率・建ぺい率の規制強化の内容検討、地区計画等の活用）
- ◆老朽化した住宅団地のリニューアルの促進
- ◆愛宕地区の近隣センターの再生（生活サービス機能などの誘導）

住環境との調和に配慮した産業・業務地等の形成

- ◇ニュータウン街路2号線沿道の有効利用（地域の活力の場となる産業・業務機能の誘導）、ニュータウン街路2号線後背地等の住環境の保全（地域の実情を踏まえたルールへの検討）

- ・ゾーニング及び8つの分野別の地域まちづくりの方針を、以下のとおりとします。

■ゾーニングの考え方

①複合型商業・業務地

- ・多摩センター北地区では、研究開発機能の集積など、特色のある地区として、施設の立地を促進します。

②沿道型商業・業務地

- ・野猿街道（多3・3・10号稲城多摩線）の沿道については、周辺の住環境と調和した沿道型の商業・業務施設等の立地を促進します。

③産業・業務地

- ・地域の南西部の和田久保下地区と多3・4・19号ニュータウン街路2号線の沿道一帯については、地域と市の活性化に資するように、業務施設や工場・倉庫等が中心の「産業・業務地」としての土地利用を促進します。

④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、きめ細かなまちづくりのルールである地区計画の活用等により、良好な低層住宅地としての住環境の維持・向上を図ります。
- ・基盤整備が十分でない市街地においては、その改善を図ります。

⑤中低層住宅地

・「多摩・八王子・町田新住宅市街地開発事業」と「多摩土地区画整理事業」の多摩ニュータウン区域のほか、「和田土地区画整理事業」、「和田久保下土地区画整理事業」、「上和田土地区画整理事業」といった面的整備事業が実施された、低層または中層の住宅地として良好な住環境の維持・向上を図ります。

⑥主な公園・緑地・生産緑地等

・和田緑地保全の森などの丘陵地があり、和田公園などの公園も整備されている地域の西側の一帯については、特にまとまりのある貴重な緑地空間として、みどりの保全・再生・創出に努めます。

(1) 都市基盤の整備と維持管理の方針

①幹線道路網の適切な維持・管理と充実

・地域のほぼ中央部を通る野猿街道（多3・3・10号稲城多摩線）及び南側の境界部付近を通る多摩ニュータウン通り（多3・2・3号ニュータウン幹線）等の幹線道路については、適切に維持管理を図ります。

②基盤未整備区域における生活道路網の整備

・面的整備事業が実施されていない市街地が比較的多い地域として、生活道路のバリアフリー化や建替えの際の道路拡幅による狭あい道路の拡幅整備などを促進します。

(2) 交通ネットワーク充実の方針

①バスネットワークの維持・充実

・鉄道駅をもたないことから、歩行や自転車による移動の円滑化を図ることと合わせて、公共交通網の利便性の維持・向上に努めます。

・路線バスのルートが通り、永山・多摩センター駅方面、聖蹟桜ヶ丘駅方面、そして市外の日野市方面への通勤・通学に多く利用されています。また、地域に密着した公共交通機関としてミニバスのルートが整備され、ほぼ地域の中央部を横断していることから、需要動向などの情報収集を図るとともに、必要に応じて市民のニーズに対応したバス路線の維持と構築を事業者に要請または市自ら検討します。

②歩行者・自転車ネットワークの充実

・南部のニュータウンから北側にかけて、また野猿街道から百草団地方面にかけて急坂が多いなど起伏のある地形から、地域全体を日常的に歩行あるいは自転車で移動することが難しい地域特性をもっているが、近隣の公共施設への移動などが安全・快適に可能となるような道路ネットワークの維持・充実に努めます。

・西部の和田緑地付近や大栗川沿いなど、みどりとみずの豊かな自然環境を楽しむような歩行者ネットワークの形成を図ります。

(3) にぎわいづくり（商業・産業・業務）の方針

①幹線道路沿道地区等におけるにぎわいづくり

- ・野猿街道（多3・3・10号稲城多摩線）及び南側の境界部付近を通る多摩ニュータウン通り（多3・2・3号ニュータウン幹線）の沿道においては、後背部の住環境に留意しつつ、計画的に商業・業務施設等の沿道立地を規制・誘導し、線的なにぎわいの創出を図ります。
- ・地域の南西部の和田久保下地区については、商業・業務施設に加えて、工場・倉庫等も含んだ「産業・業務地」としての土地利用を促進することで、にぎわいの創出を図ります。
- ・八王子市にまたがっている帝京大学及びその周辺については、大学が立地している強みを活かして、地域の活性化につながる土地利用を検討します。

②近隣センター機能の活性化

- ・新住宅市街地開発事業区域内である愛宕地区の近隣センターについては、市民ニーズの変化を踏まえた活性化を検討・推進します。

(4) 住宅・住環境の保全・整備の方針

①ゆとりある良好な住環境の保全

- ・「多摩・八王子・町田新住宅市街地開発事業」、「多摩土地区画整理事業」のほか、「和田土地区画整理事業」、「和田久保下土地区画整理事業」、「上和田土地区画整理事業」が実施されている各地区については、ゆとりの感じられる住宅地としての環境の保全・充実を図ります。
- ・日野市にまたがっている百草団地については、施設の老朽化や入居者の高齢化などに対応するため、必要に応じて「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。
- ・和田上和田地区においては、用途地域を補完するきめ細かなまちづくりのルールである地区計画が指定されているため、ルールの周知を図ります。

②既成市街地における住環境の整備・改善

- ・面的整備事業が実施されておらず、道路などの都市基盤の整備水準が必ずしも高くない区域においては、建替えに合わせた共同化や狭あい道路の拡幅整備などにより、地域の住環境の改善を図ります。
- ・住宅と住環境に影響を与えるような工場等の混在については、可能な限り抑制を図ります。
- ・地区特性や熟度などを総合的に踏まえて、地区計画の導入や面的整備事業の実施などの可能性を検討します。

③住宅団地の更新に備えた住環境の保全

- ・ゆとりある住環境を守るため、街区の特性を踏まえて、容積率・建ぺい率の規制強化については、内容及び手法を検討します。

(5) 水とみどりの都市環境づくりの方針

①みどりの「拠点」と「軸」の保全と形成

- ・地域の西側に広がる丘陵地、和田緑地保全の森といった緑地は、地域のみならず本市全体にとっても貴重な緑地空間となっていることから、「みどりの拠点」としての位置づけも踏まえて、面的なみどりのまとまりの保全と活用を図ります。
- ・地域内に広く生産緑地地区が点在するため、里山的な環境をもった空間の保全と活用を図ります。
- ・愛宕北通り・南通りの並木をはじめとする街路樹、街路植栽などを含めて、多様なみどりの保全・充実を図ります。

②うるおいのある水辺空間の保全と整備

- ・地域のほぼ中央部を流れる大栗川の水辺空間については、「大栗川沿い連携軸」として位置づけており、重要な地域資源であるため、関係機関との連携や啓発活動などにより、水質の保全などを進め、また河川沿いのみどりの軸線を守り育てることを目指します。

③公園の適切な維持管理と新規整備の推進

- ・愛宕東公園、愛宕第4公園など、多摩ニュータウン内に整備されている比較的規模の大きい公園をはじめ、殿田中央公園、久保下橋公園、東寺方中央公園、とぼり公園などの既存の公園については、適切な維持管理を継続します。
- ・みどりに恵まれた地域であるため、既存施設の適切な維持管理を中心に、市民ニーズに合った公園のあり方を継続的に検討します。

(6) 景観づくりの方針

①うるおいのある景観の保全・充実

- ・地域の西側の区域に広がる日野市との間の丘陵地の一角を形成しているみどりのある景観の保全・充実を図ります。
- ・地域の各所に点在する生産緑地地区など、里山的な「農のある風景」の保全を図ります。
- ・大栗川の水質の保全と護岸の修景整備の推進、愛宕北通り・南通りの並木をはじめとする街路樹や街路植栽などの適切な維持管理などにより、うるおいのある景観形成を図ります。



②幹線道路沿道の景観形成

- ・野猿街道（多3・3・10号稲城多摩線）や多摩ニュータウン通り（多3・2・3号ニュータウン幹線）を中心とした地域の幹線道路については、区間の特性を踏まえて都市的な街並みの創出、みどりのある景観の保全等を図ります。
- ・街路樹や街路植栽、沿道のみどりなどにより、沿道景観の誘導も推進します。

③住宅地の景観保全と改善

- ・地域の南西側の多摩ニュータウン開発に伴い「多摩・八王子・町田新住宅市街地開発事業」、「多摩土地区画整理事業」が実施された地区のほか、「和田土地区画整理事業」、「和田久保下土地区画整理事業」、「上和田土地区画整理事業」が実施されている各地区においては、住宅地景観の保全を図ります。
- ・ゆとりの感じられる住宅地としての景観保全を担保するための手法として、地区計画が指定されている区域がありますが、その他の区域における地区計画の導入等の可能性を検討します。
- ・基盤整備が十分でなく、敷地規模の小さい住宅地では、狭あい道路の拡幅にあわせた質の高い住宅への建替え誘導を図り、景観の改善を図ります。
- ・住宅と商業・業務施設や工場・倉庫等が混在する地区での景観の改善に向けた取組みを促進します。

④歴史文化資源の保全と活用

- ・地域内の稲荷塚古墳など、地域の歴史と文化を伝える各種の資源の保全と活用により、文化の香りのする景観づくりに努めます。

(7) 防災まちづくりの方針

①火災や地震に強い市街地の形成

- ・野猿街道（多3・3・10号稲城多摩線）と多摩ニュータウン通り（多3・2・3号ニュータウン幹線）を中心とした幹線道路のネットワークの維持・充実により、非常時の避難・救援等の機能の強化を図ります。
- ・面整備が実施されておらず基盤整備の十分でない区域においては、狭あい道路の拡幅、主要生活道路の整備、オープンスペースの確保、共同・協調建替えの誘導などの防災まちづくりを推進します。
- ・避難場所・避難所に指定されている小・中学校や体育施設など公共施設の耐震化を図り、適切な維持管理を継続するとともに、身近な避難路の安全性を確保し、防災性の向上を図ります。
- ・民営施設の防災性の向上のための意識啓発等に努めるとともに、特に老朽住宅の不燃化・耐震化のため、耐震診断と助成制度の活用を図ります。

(8) 福祉のまちづくりの方針

①身近な福祉拠点とアクセスの充実

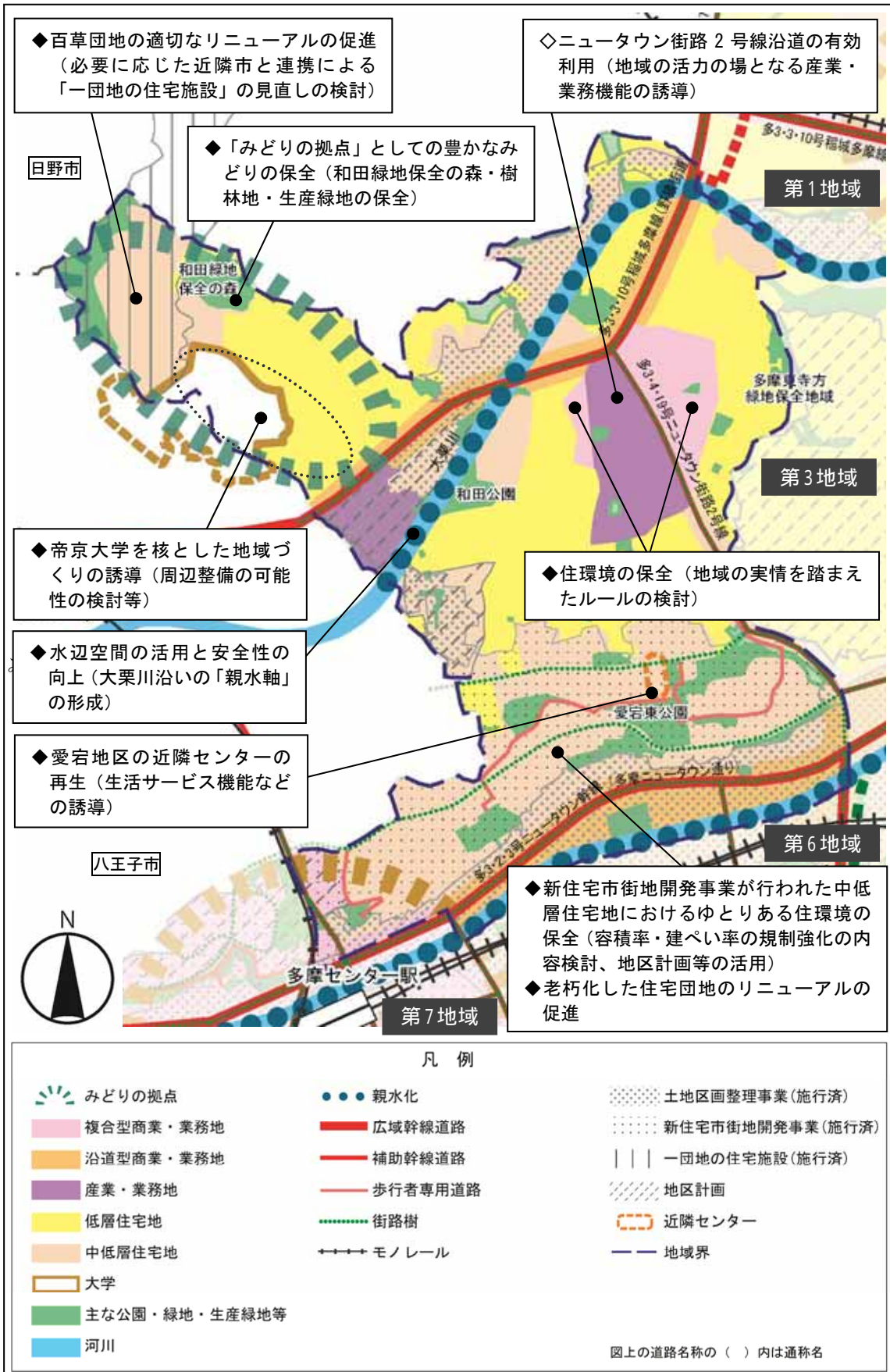
- ・地域に立地する福祉関連施設と子育て関連施設については、適切な維持管理を図るとともに、施設に至るアクセス道路のバリアフリー化を推進するなど、ユニバーサルデザインの導入を目指します。

②福祉のまちづくりの推進

- ・公益施設や集会施設、文化施設は、誰もが円滑に安心して利用できる施設整備を誘導します。

第4 地域のまちづくりの将来構想図

序章
第1章
第2章
第3章
第4章
第5章
参考資料



4-5 第5地域（諏訪、永山）

1. 地域の現状と課題

（1）地域の概況

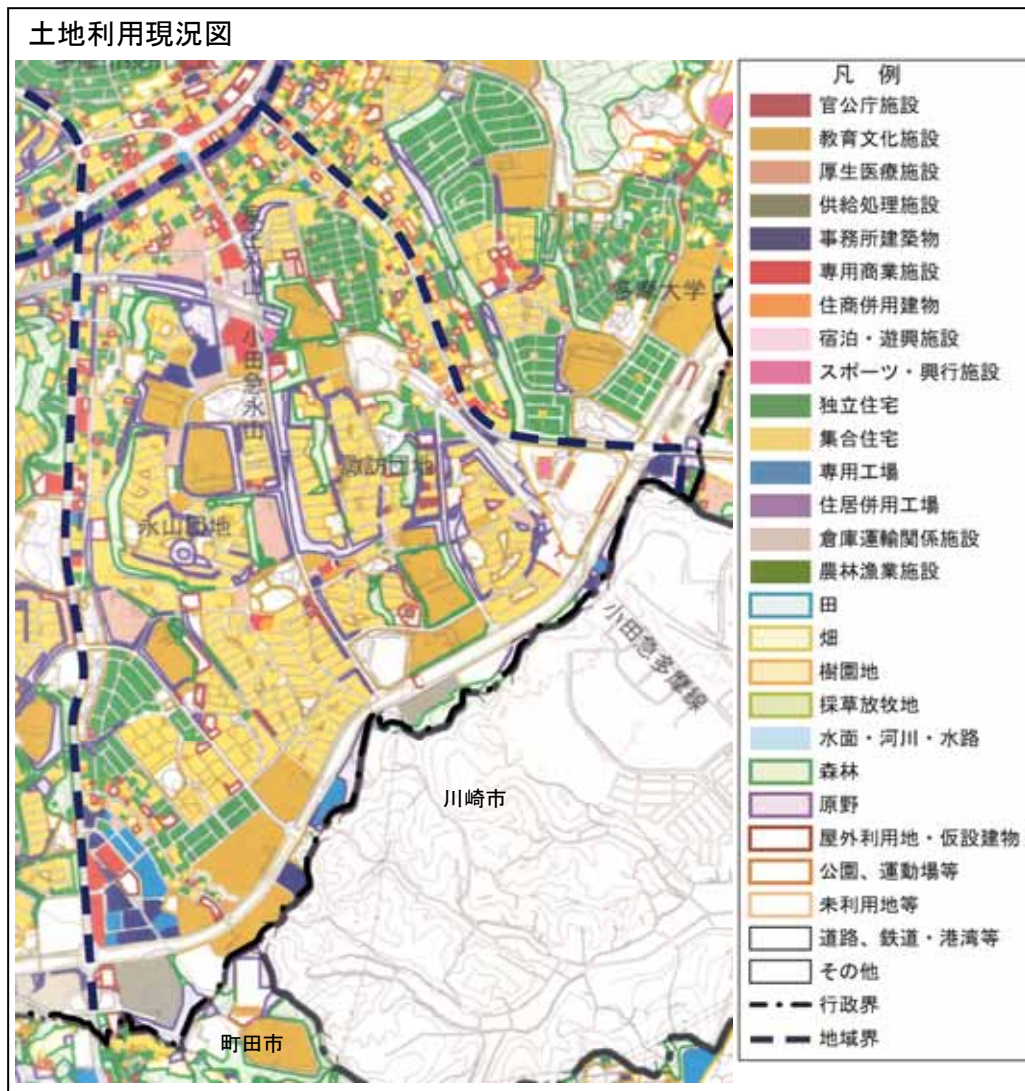
- ・第5地域は、市南東部にあり、ほぼ全域が多摩ニュータウンの開発区域に含まれる地域です。
- ・諏訪及び永山からなり、面積は概ね308ha（市全域の14.6%）です。
- ・地域内の人口は約26,100人と、減少傾向にあり、人口密度は約84.8人/ha（市平均73.1人/ha）と、市内では比較的高くなっています。
- ・多摩ニュータウン開発の第一次入居（昭和46年）の人が多いことなどから、高齢化が進行した地域（高齢者人口比率約25.0%・年少人口比率約11.3%。市全体は、各々約20.9%・12.0%）になっています。
- ・京王線及び小田急線の永山駅があり、多摩ニュータウン開発の中でも初期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。



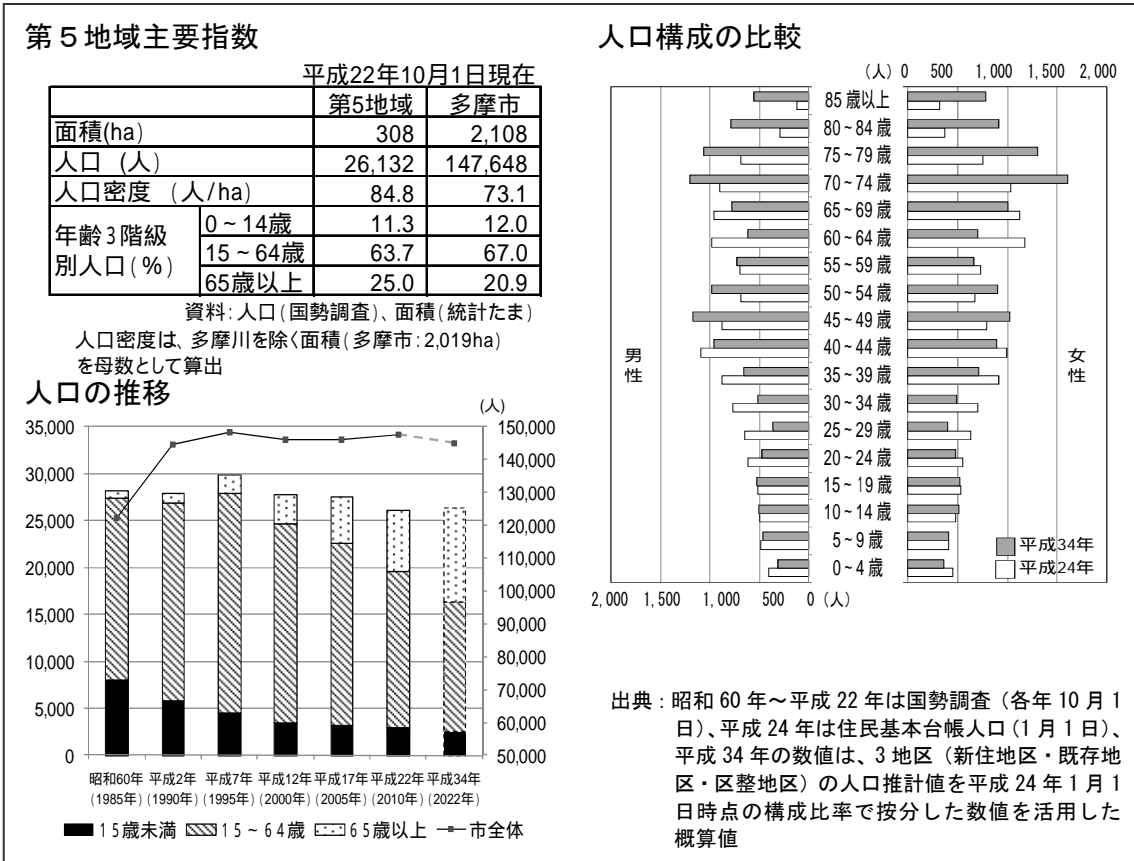
（2）地域の特性と問題点

- ・多摩ニュータウン開発事業として「新住宅市街地開発事業」と「土地区画整理事業」により整備された地域であり、都市の成熟化の一方で、入居者の高齢化やまちの活力の停滞などが指摘されています。
- ・小田急永山駅・京王永山駅の周辺は、店舗や飲食店をはじめ、日常利便施設、生涯学習施設などの複合的な生活文化機能をもつ施設が集積しており、多摩センター駅周辺の「広域拠点」を補完する「連携拠点」としての機能をもった場所として発展しており、地域の拠点となっています。
- ・小田急線の北側を並行して走り、本地域の北西端から西側に沿って南下する鎌倉街道（多3・3・8号鎌倉街道線）が広域的な幹線道路として整備済みのほか、補助幹線道路としての多3・4・19号ニュータウン街路2号線もあり、生活道路網や自転車歩行者専用道路もニュータウン事業で整備され、道路網は充実しています。
- ・多3・1・6号南多摩尾根幹線は暫定整備のため、渋滞が発生しています。
- ・多摩ニュータウン区域でも初期に建設された諏訪・永山団地を中心とする住宅団地は、高さや建ぺい率・容積率を抑えたゆとりのある土地利用となっています。
- ・多くの住宅団地が老朽化し、大規模修繕や建替えの時期を迎えており、一部の街区では建替え事業が進行しています。
- ・地域の南西側の一带は、「多摩ニュータウン特別業務地区」が指定され、就業機会の確保のため、業務施設が誘致され立地が進んでいます。

- ・多摩東公園、諏訪北公園、諏訪南公園、永山北公園、永山南公園や水辺がある瓜生緑地、瓜生せせらぎ遊歩道などの公園が計画的に整備されているほか、「よこやまの道」など南側方向に豊かな多摩丘陵がひろがり、みどりが豊かな地域です。
- ・地域の北側境界には乞田川が流れていますが、親水性の遊歩道なども整備され、地域にうるおいを与える空間を形成しています。
- ・地域内には、学校跡地施設として旧中諏訪小学校、旧東永山小学校、旧南永山小学校及び旧西永山中学校があります。



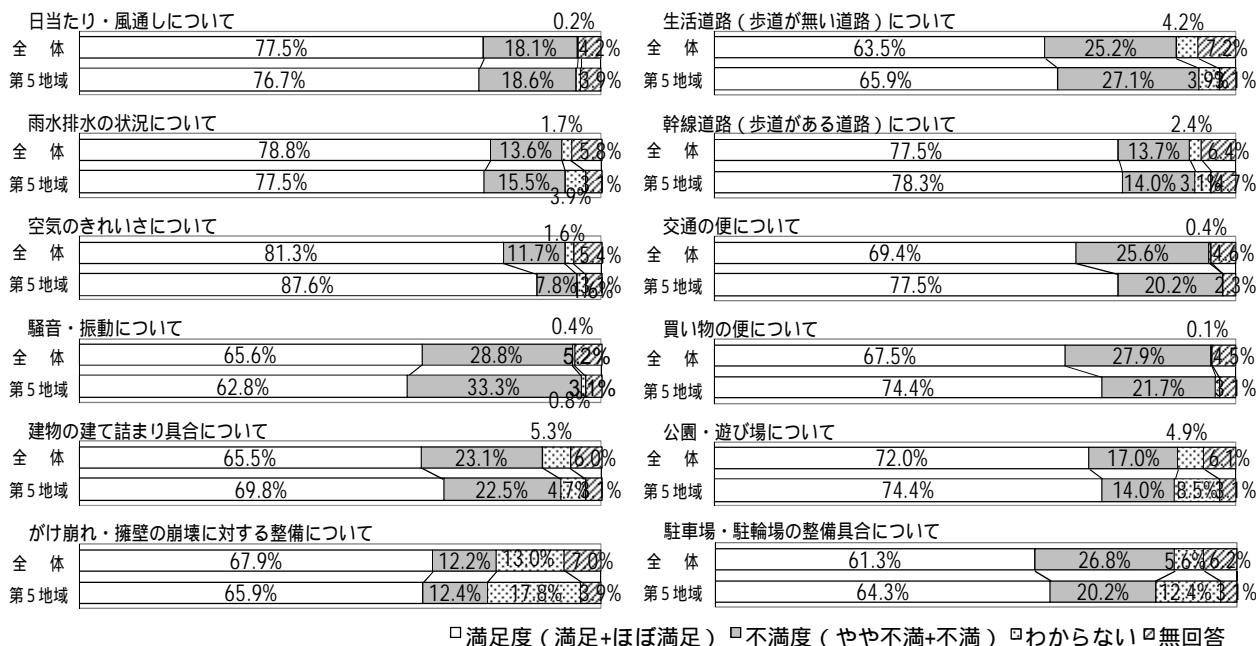
出典：東京都土地利用現況図（平成19年）



(3) 市民意向の概要

①市民アンケート調査における地域環境評価

・市民アンケート調査結果をみると、第5地域の環境については、全体と比較して、「③空気のきれいさ」「⑧幹線道路(歩道がある道路)」の満足度が比較的高く、逆に、「④騒音・振動」「⑥がけ崩れ・擁壁の崩壊に対する整備」といった項目に対する評価が低くなっています。



②地域別まちづくりの方針市民ワークショップにおける意見の概要（全文は巻末掲載）

- ・地域別まちづくりの方針市民ワークショップにおける意見の概要は、次のとおりです。
- まちづくりのキャッチフレーズ
『元気な永山、元気な諏訪』
- やすらぎ（住環境・水とみどり・景観等）
 - ・老朽化した住宅団地は耐震性に不安があるので、建替え促進を行うとともに、UR都市機構や東京都と連携した住宅団地の再生が必要である。
 - ・市の公園と住宅団地内の公園については、適正な管理と使われていない公園の再生が必要である。
- 活力・にぎわい（駅前・就業の場・産業等）
 - ・店舗を出店しやすい環境をつくるとともに、スーパー跡地の有効活用、近隣センターの再生が必要である。
 - ・個人で商店を出来る所が少ないため、地域内に働く場を確保し、法人や事業者の受け入れによる活性化が必要である。
- 利便性（道路網・公共交通・公益施設等）
 - ・南多摩尾根幹線の解決により、広域幹線道路としての整備を行う。
 - ・遊歩道だけで色々な所へ移動できるが、自転車道を設置するなど、自転車を分離して安全にする必要がある。
- 安全・安心（防災・福祉・防犯等）
 - ・災害時における身近な避難場所を確保する必要がある。
 - ・保育施設の充実など、子育て支援を積極的に推進する必要がある。

(4) まちづくりの課題

①基本課題

- ・以上を踏まえて、第5地域のまちづくりにおける基本課題は、次のとおり整理できます。
 - 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

②分野別の課題

- ・「第3章 まちづくりの基本方針」の8分野の類型要素別に課題を整理すると、以下のとおりです。

1) 都市基盤分野

- ・鎌倉街道等の幹線道路や生活道路の機能維持、南多摩尾根幹線の幹線道路としての機能充実が必要となっています。

2) 交通ネットワーク分野

- ・永山駅周辺の交通結節機能の向上、バス交通の交通利便性の向上、鎌倉街道やよこやまの道等における歩行者・自転車の安全・快適性の向上が求められています。

3) にぎわいづくり分野

- ・高齢者や子育て世代などに配慮したまちづくりを前提に、永山駅周辺や幹線道路（鎌倉街道・南多摩尾根幹線等）沿道に見合った土地利用への誘導、「特別業務地区」における産業・業務機能の強化、諏訪と永山の近隣センターのあり方の検討などが求められています。

4) 住宅・住環境分野

- ・ゆとりある住環境の保全（ニュータウン開発区域で多くが地区計画指定区域）及び既成市街地における住環境の整備・改善、住宅団地の老朽化・入居者の高齢化への対応が必要となっています。

5) 水とみどり分野

- ・永山北公園等の既存公園の機能維持・必要に応じた機能更新への対応、乞田川沿いの水辺空間の保全、永山駅周辺等のみどりの保全が求められています。

6) 景観づくり分野

- ・永山駅周辺の地域の顔としての景観への誘導、鎌倉街道等の幹線道路沿道、乞田川とみどり、住宅地の各々における区域特性を踏まえた景観への誘導が求められています。

7) 防災まちづくり分野

- ・鎌倉街道や南多摩尾根幹線等の幹線道路における輸送機能の維持充実、避難場所・避難所の機能の向上が求められています。

8) 福祉のまちづくり分野

- ・福祉関連施設や日本医科大学多摩永山病院等の公益施設、アクセス道路における安全・快適性の向上が求められています。

2. まちづくりの方針

- ・地域のまちづくりを進めていくうえでの基本的な方向性を、次のとおりとします。

豊かな暮らしを支える商業・業務地等の形成

- ◆ 駅周辺における居住者の利便性の向上（生活に必要とされる諸機能の集積、住機能の誘導、電線類の地中化促進、駐車場・駐輪場の整備）
- ◆ 諏訪と永山の近隣センターの再生・再編（商業機能の充実、生活サービス機能の誘導、歩行者動線の改善、駐車場・駐輪場の充実）
- ◆ 交通基盤の向上（広域幹線道路となる南多摩尾根幹線の整備促進）
- ◆ 南多摩尾根幹線沿道の有効利用（沿道北側：商業・業務系土地利用転換への取り組み、沿道南側：雇用の場となる産業・業務機能の拡充）
- ◆ 水辺空間の活用（乞田川沿いの「親水軸」の形成）

多世代が居住可能な住宅地の形成

- ◇ 新住宅市街地開発事業が行われた中低層住宅地におけるゆとりある住環境の保全（容積率・建ぺい率の規制強化の内容検討、地区計画等の活用）
- ◇ 老朽化した住宅団地のリニューアルの促進
- ◇ 老朽化した公園緑地の適切な維持管理とリニューアルの推進（施設の総点検、市民ニーズを踏まえた施設への再生）

- ・ゾーニング及び8つの分野別の地域まちづくりの方針を、以下のとおりとします。

■ゾーニングの考え方

①複合型商業・業務地

- ・永山駅（京王相模原線、小田急多摩線）に隣接する区域については、第5地域の日常生活を支え、また多摩センター駅周辺の「広域拠点」の機能を補完してニュータウン全体の活力を高める「連携拠点」としての土地利用を規制・誘導します。
- ・商業・業務・生活利便施設など、各種の機能に加えて住機能も併せ持った「複合型商業・業務地」の現状を維持し、さらなる活性化と環境の向上を図ります。

②沿道型商業・業務地

- ・鎌倉街道（多3・3・8号鎌倉街道線）の沿道については、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・業務地の形成を図ります。

③産業・業務地

- ・「多摩ニュータウン特別業務地区」に指定されている区域では、産業・業務系の施設が立地しているため、今後も地域に活力と就業の場を与える観点から、周辺住環境への影響に配慮しつつ、産業・業務地区としての維持とさらなる活性化を図ります。
- ・多3・1・6号南多摩尾根幹線沿道南側の準工業地域については、雇用の場の拡大を含め、産業・業務機能の拡充を図ります。

④低層住宅地

- ・ 瓜生緑地に近接する区域は、低層の戸建て住宅を中心とした現状を守り、低層住宅地としての良好な住環境の維持を図ります。

⑤中低層住宅地

- ・ 地域内の多くが、「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は、概ね市街化が完了している住宅地となっていますが、今後も、住宅団地の適正な更新の誘導などにより、中低層住宅地としての良好な住環境の維持を図ります。

(1) 都市基盤の整備と維持管理の方針

①幹線道路網の適切な維持・管理と充実

- ・ 地域の西側を縦断する鎌倉街道（多 3・3・8 号鎌倉街道線）等の幹線道路については、適切に維持・管理を図ります。
- ・ 地域の南東側多 3・1・6 号南多摩尾根幹線については、沿道環境や歩行空間の確保等に留意しつつ、骨格的な東西方向の広域交通ネットワークを構成する路線として、その整備を促進します。

②都市基盤の適切な維持・更新

- ・ ニュータウンとして開発されてから相当の期間が経過し、生活道路や公共下水道などの都市基盤については、老朽化が進行している箇所がみられるため、適切な維持管理と更新を図ります。
- ・ 住宅団地のリニューアルの促進とともに、周辺の都市基盤の充実を図ります。

③永山駅周辺における駐輪場の整備

- ・ 永山駅の周辺に整備されている駐輪場については、利用状況の偏りがみられるため、需要に見合った駐輪場を確保しつつ、適切な維持・管理を推進します。

(2) 交通ネットワーク充実の方針

①交通結節機能の強化

- ・ 永山駅の周辺は、鉄道・バスが乗り入れるほか、自転車や歩行者が多く利用する地域の交通結節点となっていることから、その機能の向上を図ります。
- ・ 駅前広場やバスターミナルについては、美化活動や放置自転車の防止等のソフト面の施策とともに、バリアフリー化をさらにすすめるなど、安全で円滑な利用と乗り換えなどを可能とするため、改良の取組みを検討・推進します。

②バスネットワークの維持・充実

- ・ 永山駅を起点とし、あるいは幹線道路を通過する形で複数の路線バスのルートが通り、通勤・通学などに多く利用されているほか、地域に密着した公共交通機関としてミニバスのルートも整備されていることから、需要動向などの情報収集を図るとともに、必要に応じて市民のニーズに対応したバス路線の維持と構築を事業者に要請または市自ら検討します。

③歩行者・自転車ネットワークの充実

- ・幹線道路の歩道、歩行者専用道路などが整備され、歩行や自転車利用のための空間は比較的充実しているため、その適切な維持管理を継続します。
- ・歩きたくなり、また自転車にのってみたいくなる地域とする観点から、自然に親しみ地域の歴史文化にふれあえる遊歩道「よこやまの道」の適切な維持・管理、歩行者と自転車のネットワークのさらなる充実を図ります。

(3) にぎわいづくり（商業・産業・業務）の方針

①永山駅周辺地区（連携拠点）におけるにぎわいづくり

- ・永山駅周辺のエリアは、「連携拠点」としての位置づけを踏まえて、商業機能の充実を図るとともに、地域住民の交流促進・子育てサービスなど、地域住民の生活サービス機能の強化を図ります。
- ・公共施設や駅前広場、道路等のバリアフリー化や植栽の充実などにより、人が訪れたいくなる環境づくりを推進します。
- ・永山駅を中心とした拠点形成・強化を図り、コンパクトに暮らせるまちづくりを目指します。



②幹線道路沿道におけるにぎわいづくり

- ・鎌倉街道（多3・3・8号鎌倉街道線）をはじめ、幹線道路の沿道では、後背部の住環境に留意しつつ、計画的に商業・業務等の沿道型の施設の立地を規制・誘導し、連続性のあるにぎわい空間の創出を図ります。
- ・多3・1・6号南多摩尾根幹線の沿道北側は、住宅団地の更新など将来を見すえ、土地利用規制を見直し、商業・業務系への土地利用転換に取り組めます。

③産業・業務地区のさらなる育成

- ・「特別業務地区」については、市ににぎわいと就業の場を与える地区としてその機能の維持・向上を図るとともに、産業・業務機能の集積の誘導を図ります。
- ・多3・1・6号南多摩尾根幹線の沿道南側は産業・業務系への変更・拡充等を含めた沿道利用の可能性を検討します。

④近隣センターの再生

- ・諏訪と永山の近隣センター地区は、モータリゼーションに伴う生活圏の拡大等により、停滞傾向がみられるため、地域住民の新しいニーズに応える生活サービス機能や交流機能の導入などにより、ライフスタイルの変化に合わせた新しい近隣センターとしての再生を図ります。

(4) 住宅・住環境の保全・整備の方針

① ゆとりある良好な住環境の保全

- ・地域内の全域で、多摩ニュータウンの開発にあたって、「新住宅市街地開発事業」や「土地区画整理事業」が実施され、大規模住宅団地や戸建て住宅地が計画的に形成されており、郊外住宅地として閑静でゆとりある住環境の保全を図ります。
- ・諏訪地区、永山地区、永山五・六丁目地区においては、用途地域を補完するきめ細かなまちづくりのルールである地区計画が指定されているため、ルールの周知を図ります。
- ・まちづくりのルールが定められていない区域においては、街づくり計画や地区計画の策定など、住環境の保全を担保する手法の活用を促進します。

② 住宅団地の更新に備えた住環境の保全

- ・多摩ニュータウン開発の初期に建設された諏訪・永山団地においては、諏訪2丁目住宅の建替えが行われ、今後もその他団地のリニューアルが想定されることから、その際には、適切な誘導を図ります。
- ・良好な住環境の維持・向上のほか、耐震性の向上、みどりの充実といった様々な視点から、安全で安心して暮らせる住宅団地の再生を図ります。
- ・ゆとりある住環境を守るため、街区の特性を踏まえて、容積率・建ぺい率の規制強化については、内容及び手法を検討します。

(5) 水とみどりの都市環境づくりの方針

① みどりの保全と創造

- ・永山北公園、永山南公園などの公園や緑地が計画的に配置・整備されている現状を踏まえて、それらのもつみどりの保全と適切な維持管理を図ります。また、公園の老朽化の状況を踏まえてリニューアルも図ります。
- ・幹線道路の法面緑地や鎌倉街道の沿道にある瓜生緑地などの適切な維持管理により、うるおいのある街路空間を保全します。
- ・計画的に開発された住宅地を中心に、地域全体にわたって多様なみどりの保全と創造を図ります。
- ・「多摩すみどりの基本計画」の「よこやまの道広域連携軸」として位置づけられた、古くから残る丘陵地の連続した斜面樹林等を保全・活用し、市域を超えた広域的なみどりのネットワークの形成を図ります。
- ・永山駅の周辺や幹線道路については、街路植栽や屋上緑化の推進などにより、うるおいのある都市空間の形成を図ります。

② うるおいのある水辺空間の保全と整備

- ・地域の北側境界部に流れる乞田川の水辺空間については、親水化や生態系に配慮した護岸の整備などを促進します。

(6) 景観づくりの方針

① 連携拠点の景観形成

- ・ 永山駅周辺は、「連携拠点」としての位置づけや特性を踏まえて、「地域の顔」としての景観の保全と創造を図ります。
- ・ 電線類の地中化などにより、美しくゆとりある歩行空間の形成等を図ります。

② 幹線道路沿道の景観形成

- ・ 鎌倉街道（多 3・3・8 号鎌倉街道線）の沿道については、にぎわいや活力の感じられる景観づくりとともに、連続性のある景観の形成を図ります。

③ 水とみどりの景観形成

- ・ 地域の北側に流れる乞田川については、関係機関との協力の下、水質の保全などに取り組むとともに、護岸や川に沿った道路の修景などにより、水辺空間の景観形成を図ります。
- ・ 水辺のある瓜生緑地や瓜生せせらぎ散歩道は、水質の保全につとめ、うるおいのある景観形成を推進します。
- ・ 永山北公園、永山南公園などの公園、沿道法面の緑地、街路樹や街路植栽、沿道のみどりなどにより、みどりのある景観の誘導を図ります。

④ 住宅地の景観保全と改善

- ・ 住宅団地などにおいて建替えが実施される場合には、事業者に対して景観への配慮を求めています。
- ・ 低層住宅地においては、現在のゆとりある住宅地景観の保全を図ります。
- ・ ゆとりの感じられる住宅地としての景観保全を担保するための手法として、地区計画が指定されている地区がありますが、指定されていない区域においてもその導入の可能性を検討します。

(7) 防災まちづくりの方針

① 火災や地震に強い市街地の形成

- ・ 鎌倉街道（多 3・3・8 号鎌倉街道線）やニュータウン街路 1 号線・2 号線などの補助幹線道路からなる道路ネットワークの維持・充実により、非常時の避難・救援等の機能の強化を図ります。
- ・ 住宅団地の建替えに合わせて、建物の耐震化、オープンスペースの確保などの防災対策を、事業者に要請していきます。
- ・ 避難場所・避難所に指定されている公共施設などの耐震化を図り、適切な維持管理を継続するとともに、身近な避難路の安全性を確保し、防災性の向上を図ります。

(8) 福祉のまちづくりの方針

①身近な福祉拠点とアクセスの充実

- ・近隣センターは、身近な福祉の拠点として、また世代を超えた交流の場としての機能の充実を図ります。
- ・本地域に立地する福祉関連施設については、適切な維持管理を図るとともに、施設に至るアクセス道路のバリアフリー化を推進するなど、ユニバーサルデザインの導入を目指します。
- ・子育て関連施設の適切な維持管理と周辺環境の整備を図ります。

②福祉のまちづくりの推進

- ・日本医科大学多摩永山病院といった医療施設や集会施設、文化施設は、誰もが円滑に安心して利用できる施設整備と周辺環境整備を誘導します。

第5地域のまちづくりの将来構想図

序章
第1章
第2章
第3章
第4章
第5章
参考資料



4-6 第6地域（貝取、豊ヶ丘、南野1・2丁目）

1. 地域の現状と課題

（1）地域の概況

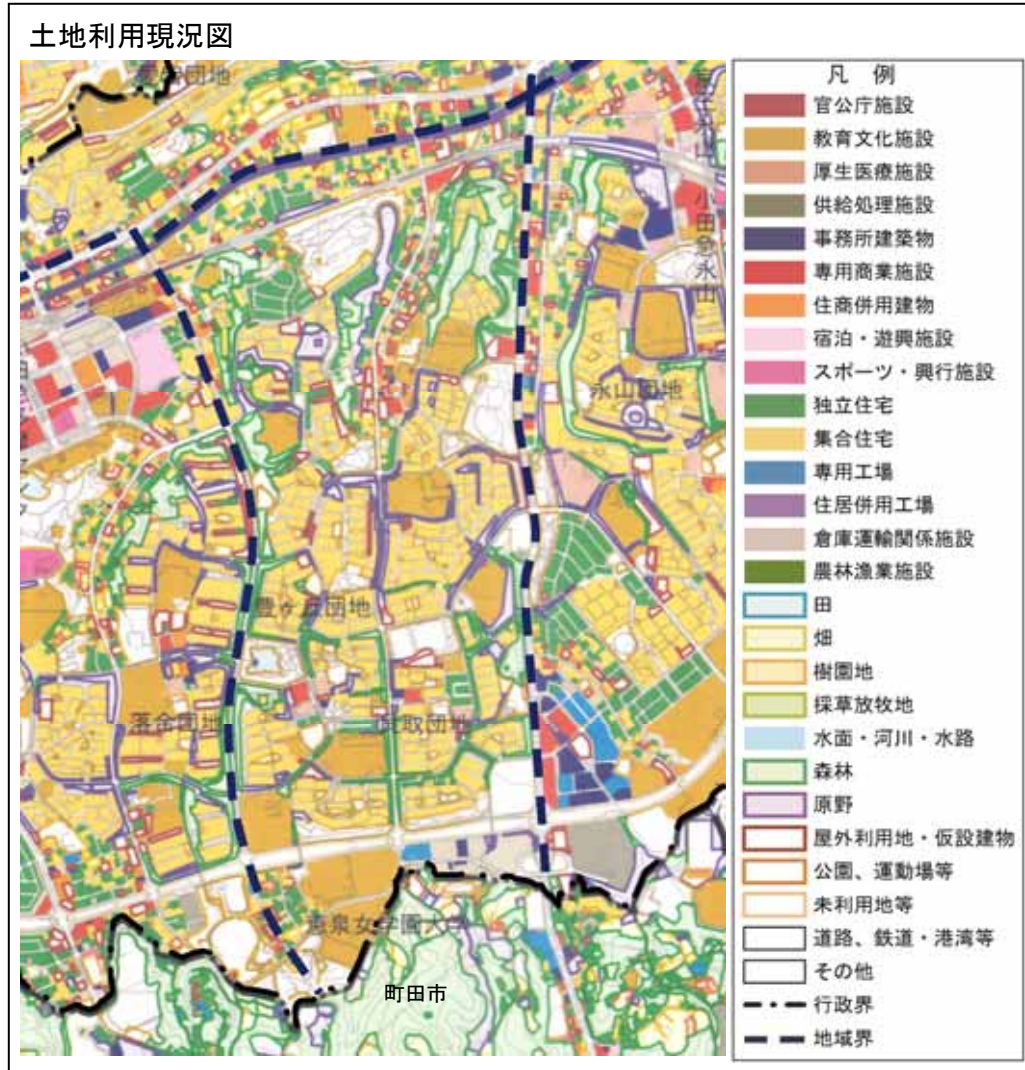
- ・第6地域は、市南部にあり、多摩ニュータウンの開発区域に含まれる地域です。
- ・貝取、豊ヶ丘、南野1・2丁目からなり、面積は概ね218ha（市全域の10.3%）です。
- ・地域内の人口は約20,000人と、減少傾向にあり、人口密度は約91.6人/ha（市平均73.1人/ha）と、市内では比較的高くなっています。
- ・多摩ニュータウン開発の第二次入居（昭和51年）の人が多いことなどから、高齢化が進行した地域（高齢者人口比率約23.3%・年少人口比率約10.4%。市全体は、各々約20.9%・12.0%）になっています。
- ・地域内には駅はありませんが、永山駅、多摩センター駅の両方の利用が可能であり、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。



（2）地域の特性と問題点

- ・多摩ニュータウン開発事業として、「新住宅市街地開発事業」と「土地区画整理事業」により整備された地域であり、都市の成熟化の一方で、入居者の高齢化やまちの活力の停滞などが指摘されています。
- ・本地域の北東端から東側境界を沿って南下する鎌倉街道（多3・3・8号鎌倉街道線）が広域的な幹線道路として整備済みのほか、補助幹線道路としての貝取大通り（多3・4・20号ニュータウン街路3号線）、上之根大通り（多3・4・21号ニュータウン街路4号線）もあり、生活道路網や自転車歩行者専用道路もニュータウン事業で整備され、道路網は充実しています。
- ・多3・1・6号南多摩尾根幹線は暫定整備のため、渋滞が発生しています。
- ・多摩ニュータウン区域でも初期に建設された住宅団地を中心とする地域であり、高さや建ぺい率・容積率を抑えたゆとりのある土地利用となっています。
- ・住宅団地の老朽化が進み、リニューアルの時期を迎えつつあります。
- ・地域の南東側の一带は、「多摩ニュータウン特別業務地区」が指定され、就業機会の確保のため、業務施設が誘致され立地が進んでいます。
- ・貝取北公園、貝取南公園、豊ヶ丘北公園、豊ヶ丘南公園、一本杉公園などが計画的に整備されているほか、「よこやまの道」など南側方向に豊かな多摩丘陵がひろがり、みどりが豊かな地域です。
- ・地域の北側境界には乞田川が流れていますが、親水性の遊歩道や桜並木などが整備され、地域にうるおいを与える空間を形成しています。

- ・地域内には、学校跡地施設として旧北貝取小学校、旧南豊ヶ丘小学校及び旧豊ヶ丘中学校があります。
- ・一本杉公園内の旧有山家住宅や地域内の念仏供養板碑、地藏菩薩像など、地域の歴史と文化を伝える各種の資源があります。



出典：東京都土地利用現況図（平成19年）

第6地域主要指数

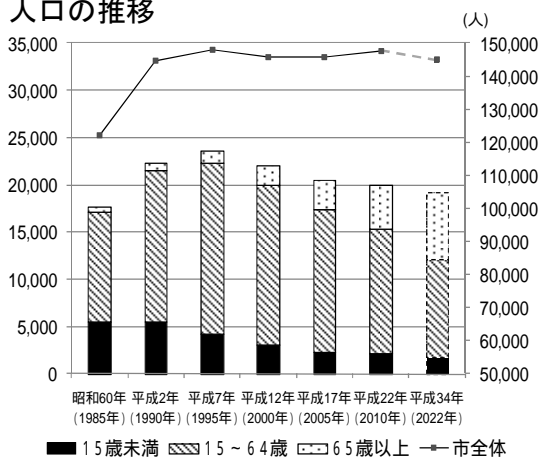
平成22年10月1日現在

| | 第6地域 | 多摩市 |
|-----------------|--------|---------|
| 面積(ha) | 218 | 2,108 |
| 人口(人) | 19,962 | 147,648 |
| 人口密度(人/ha) | 91.6 | 73.1 |
| 年齢3階級 別人口(%) | | |
| 0~14歳 | 10.4 | 12.0 |
| 15~64歳 | 66.3 | 67.0 |
| 65歳以上 | 23.3 | 20.9 |

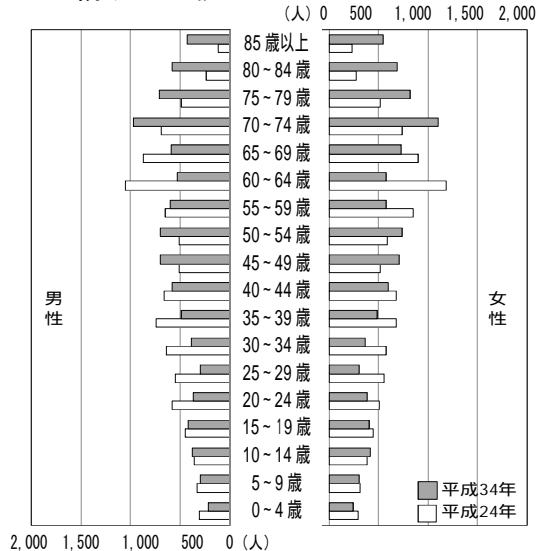
資料:人口(国勢調査)、面積(統計たま)

人口密度は、多摩川を除く面積(多摩市:2,019ha)を母数として算出

人口の推移



人口構成の比較

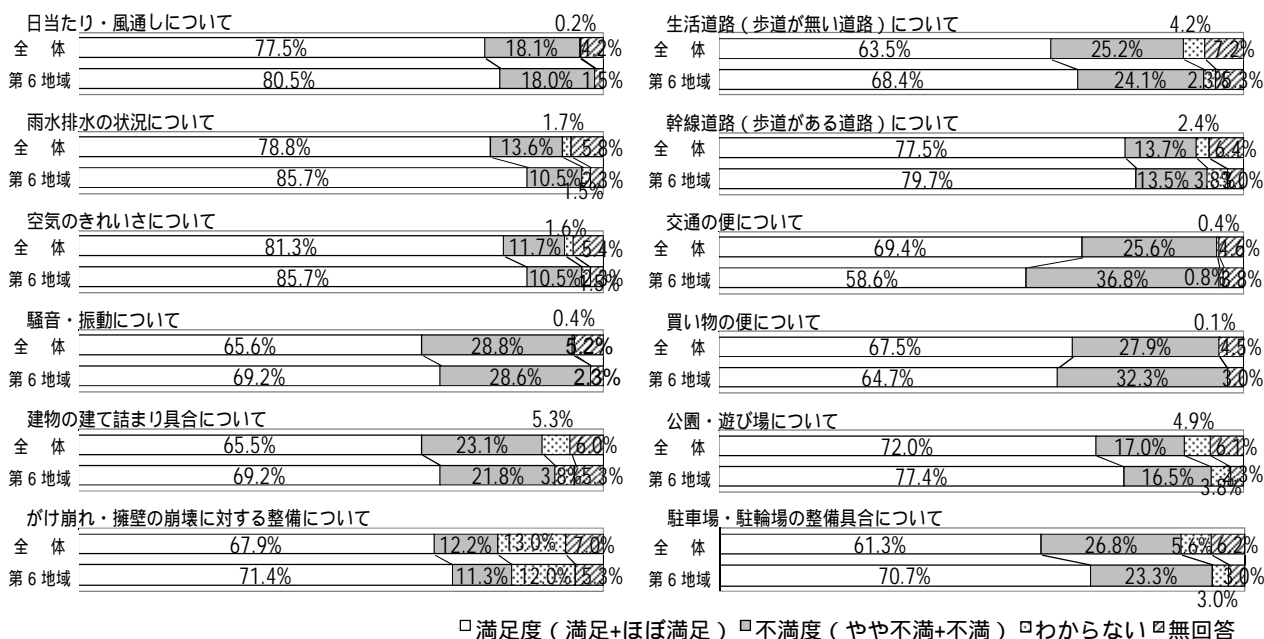


出典:昭和60年~平成22年は国勢調査(各年10月1日)、平成24年は住民基本台帳人口(1月1日)、平成34年の数値は、3地区(新住地区・既存地区・区整地区)の人口推計値を平成24年1月1日時点の構成比率で按分した数値を活用した概算値

(3) 市民意向の概要

①市民アンケート調査における地域環境評価

・市民アンケート調査結果をみると、第6地域の環境については、全体と比較して、ほとんどの項目の満足度が高く、「⑨交通の便」「⑩買い物の便」に対する評価のみが低くなっています。



②地域別まちづくりの方針市民ワークショップにおける意見の概要（全文は巻末掲載）

- ・地域別まちづくりの方針市民ワークショップにおける意見の概要は、次のとおりです。
- まちづくりのキャッチフレーズ
『みどりがつなく きずなのある 田園都市』
- やすらぎ（住環境・水とみどり・景観等）
 - ・若い人や独身者は市外へ転出してしまうため、多世代が安心して生活できるような環境整備を進める。
 - ・緑が多く、計画的につくられた街として住環境が良いため、豊富な緑等を保全する必要がある。
- 活力・にぎわい（駅前・就業の場・産業等）
 - ・市民活力を活かす方法、仕組みの創出が必要である。（生活圏のなかで若者が高齢者を見る、高齢者が子どもを見るなど）
 - ・小学校や中学校の統廃合など社会インフラが縮減してきているので、多世代が定住できるような施設の充実が必要である。
- 利便性（道路網・公共交通・公益施設等）
 - ・自転車の利便性向上を目指したネットワーク体系の拡充が必要である。
 - ・都心へのアクセス向上のために、南多摩尾根幹線を整備する必要がある。
- 安全・安心（防災・福祉・防犯等）
 - ・学校の統廃合により避難所が遠くなってしまったため、避難場所の確保と設備の充実を図る必要がある。

(4) まちづくりの課題

①基本課題

- ・以上を踏まえて、第6地域のまちづくりにおける基本課題は、次のとおり整理できます。
 - 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

②分野別の課題

- ・「第3章 まちづくりの基本方針」の8分野の類型要素別に課題を整理すると、以下のとおりです。

1)都市基盤分野

- ・鎌倉街道等の幹線道路や生活道路の機能維持、南多摩尾根幹線の幹線道路としての機能充実が必要となっています。

2)交通ネットワーク分野

- ・バス交通の交通利便性の向上、鎌倉街道やよこやまの道等における歩行者・自転車の安全・快適性の向上が求められています。

3)にぎわいづくり分野

- ・幹線道路（鎌倉街道・南多摩尾根幹線等）沿道に見合った土地利用への誘導、「特別業務地区」における産業・業務機能の強化、貝取と豊ヶ丘の近隣センターのあり方の検討が求められています。

4)住宅・住環境分野

- ・ゆとりある住環境の保全（ニュータウン開発区域で一部は地区計画指定区域）及び住宅団地の老朽化・入居者の高齢化への対応が必要となっています。

5)水とみどり分野

- ・貝取北公園等の既存公園の機能維持・必要に応じた機能更新への対応、乞田川沿いの水辺空間の保全が求められています。

6)景観づくり分野

- ・鎌倉街道等の幹線道路沿道、乞田川とみどり、住宅地の各々における区域特性を踏まえた景観への誘導が求められています。

7)防災まちづくり分野

- ・鎌倉街道や南多摩尾根幹線等の幹線道路における輸送機能の維持充実、避難場所・避難所の機能の向上が求められています。

8)福祉のまちづくり分野

- ・福祉関連施設や公益施設、アクセス道路における安全・快適性の向上が求められています。

2. まちづくりの方針

- ・地域のまちづくりを進めていくうえでの基本的な方向性を、次のとおりとします。

多世代が居住可能な住宅地の形成

- ◆高齢者に配慮した住宅団地の質的向上、良質なファミリー向け住宅への転換
- ◆新住宅市街地開発事業が行われた中低層住宅地におけるゆとりある住環境の保全（容積率・建ぺい率の規制強化の内容検討）
- ◆貝取と豊ヶ丘の近隣センターの再生（生活サービス機能などの誘導）
- ◆交通基盤の向上（広域幹線道路となる南多摩尾根幹線の整備促進）
- ◆南多摩尾根幹線沿道の有効利用（商業・業務系土地利用の促進）
- ◆水辺空間の活用（乞田川沿いの「親水軸」の形成）

- ・ゾーニング及び8つの分野別の地域まちづくりの方針を、以下のとおりとします。

■ゾーニングの考え方

①沿道型商業・業務地

- ・鎌倉街道（多 3・3・8 号鎌倉街道線）の沿道については、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・業務地の形成を図ります。

②産業・業務地

- ・「多摩ニュータウン特別業務地区」に指定されている区域では、産業・業務系の施設が立地しているため、今後も地域に活力と就業の場を与える観点から、周辺住環境への影響に配慮しつつ、産業・業務地区としての維持とさらなる活性化を図ります。

③低層住宅地

- ・豊ヶ丘北公園に近接する区域は、低層の戸建て住宅を中心とした現状を守り、低層住宅地としての良好な住環境の維持を図ります。

④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となっていますが、今後も、住宅団地の適正な更新の誘導などにより、中低層住宅地としての良好な住環境の維持を図ります。

(1) 都市基盤の整備と維持管理の方針

① 幹線道路網の適切な維持・管理と充実

- ・地域の東側境界部を縦断する鎌倉街道（多 3・3・8 号鎌倉街道線）等の幹線道路については、適切に維持・管理を図ります。
- ・地域の南側を横断する多 3・1・6 号南多摩尾根幹線については、沿道環境や歩行空間の確保等に留意しつつ、骨格的な東西方向の広域交通ネットワークを構成する路線として、その整備を促進します。

② 都市基盤の適切な維持・更新

- ・生活道路や公共下水道などの都市基盤については、住宅団地のリニューアルの機会も活用しつつ充実を図ります。

(2) 交通ネットワーク充実の方針

① バスネットワークの維持・充実

- ・幹線道路を通過する形で複数の路線バスのルートが通り、通勤や通学に多く利用されているほか、地域に密着した公共交通機関としてミニバスのルートも整備されていることから、需要動向などの情報収集を図るとともに、必要に応じて市民のニーズに対応したバス路線の維持と構築を事業者に要請または市自ら検討します。

② 歩行者・自転車ネットワークの充実

- ・ニュータウン整備にあわせて、幹線道路の歩道、歩行者専用道路などが整備されており、歩行や自転車利用のための空間は比較的充実していることから、その適切な維持管理を継続し、歩行者と自転車のネットワークのさらなる充実を図ります。
- ・自然に親しみ地域の歴史文化にふれあえる遊歩道「よこやまの道」の適切な維持・管理を継続します。

(3) にぎわいづくり（商業・産業・業務）の方針

① 幹線道路沿道におけるにぎわいづくり

- ・鎌倉街道（多 3・3・8 号鎌倉街道線）をはじめ、幹線道路の沿道では、後背部の住環境に留意しつつ、計画的に商業・業務等の沿道型の施設の立地を規制・誘導し、連続性のあるにぎわい空間の創出を図ります。
- ・多 3・1・6 号南多摩尾根幹線の沿道北側は、住宅団地の更新など将来を見すえ、土地利用規制を見直し、商業・業務系への土地利用転換に取り組めます。

② 産業・業務地区のさらなる育成

- ・「特別業務地区」については、市のにぎわいと就業の場を与える地区としてその機能の維持・向上を図るとともに、産業・業務機能の集積の誘導を図ります。

③近隣センターの再生

- ・貝取と豊ヶ丘に近隣センター地区が整備されていますが、モータリゼーションに伴う生活圏の拡大等により、停滞傾向がみられるため、地域住民の新しいニーズに応える生活サービス機能や交流機能の導入などにより、ライフスタイルの変化に合わせた新しい近隣センターとしての再生を図ります。

(4) 住宅・住環境の保全・整備の方針

①ゆとりある良好な住環境の保全

- ・地域内の全域で、多摩ニュータウンの開発にあたって、「新住宅市街地開発事業」や「土地区画整理事業」が実施され、住宅団地や戸建て住宅地が計画的に形成されており、ゆったりとした郊外住宅地として閑静でゆとりある住環境の保全を図ります。
- ・貝取四丁目地区、豊ヶ丘一丁目地区、南野二丁目地区などにおいては、用途地域を補完するきめ細かなまちづくりのルールである地区計画が指定されているため、ルールの周知を図ります。

②住宅団地の更新に備えた住環境の保全

- ・多摩ニュータウン開発の初期段階に建設された住宅団地においては、リニューアルが進むことが想定されることから、その際には、適切な誘導を図ります。
- ・良好な住環境の維持・向上のほか、耐震性の向上、みどりの充実といった様々な視点から、安全で安心して暮らせる住宅団地の再生を図ります。
- ・ゆとりある住環境を守るため、街区の特性を踏まえて、容積率・建ぺい率の規制強化については、内容及び手法を検討します。

(5) 水とみどりの都市環境づくりの方針

①みどりの保全と創造

- ・貝取北公園、豊ヶ丘北公園などの公園や緑地が計画的に配置・整備されている現状を踏まえて、それらのもつみどりの保全と適切な維持管理を図ります。また、公園の老朽化の状況を踏まえてリニューアルも図ります。
- ・幹線道路の法面緑地や街路樹などの適切な維持管理により、うるおいのある街路空間を保全します。
- ・計画的に開発された住宅地を中心に、地域全体にわたって多様なみどりの保全と創造を図ります。
- ・「多摩しみどりの基本計画」の「よこやまの道広域連携軸」として位置づけられた、古くから残る丘陵地の連続した斜面樹林等を保全・活用し、市域を超えた広域的なみどりのネットワークの形成を図ります。



②うるおいのある水辺空間の保全と整備

- ・地域の北側境界部に流れる乞田川の水辺空間については、親水化や生態系に配慮した護岸の整備などを促進します。

(6) 景観づくりの方針**①幹線道路沿道の景観形成**

- ・鎌倉街道（多3・3・8号鎌倉街道線）の沿道については、にぎわいや活力の感じられる景観づくりとともに、幹線道路沿いの連続性のある景観の形成を図ります。

②水とみどりの景観形成

- ・地域の北側境界部を流れる乞田川については、関係機関との協力の下、水質の保全などに取り組むとともに、護岸や川に沿った道路や街路樹の修景などにより、水辺空間の景観形成を図ります。
- ・貝取北公園、豊ヶ丘北公園などの公園、沿道法面の緑地、街路樹や街路植栽、沿道のみどりなどにより、うるおいのある景観の形成を図ります。
- ・貝取大通り（多3・4・20号ニュータウン街路3号線）や上之根大通り（多3・4・21号ニュータウン街路4号線）、豊ヶ丘中通りについては、街路樹の適正な維持管理により、多摩ニュータウンならではのみのりのある沿道景観を保全します。

③住宅地の景観保全と改善

- ・住宅団地などにおいて建替えが実施される場合には、事業者に対して景観への配慮を求めています。
- ・ゆとりの感じられる住宅地としての景観保全を担保するための手法として、地区計画が指定されている地区がありますが、指定されていない区域においてもその導入の可能性を検討します。

④歴史文化資源の保全と活用

- ・一本杉公園内の旧有山家住宅や地域内の念仏供養板碑、地蔵菩薩像など、地域の歴史と文化を伝える各種の資源の保全と活用により、文化の香りのする景観づくりに努めます。

(7) 防災まちづくりの方針**①火災や地震に強い市街地の形成**

- ・鎌倉街道（多3・3・8号鎌倉街道線）や貝取大通り（多3・4・20号ニュータウン街路3号線）・上之根大通り（多3・4・21号ニュータウン街路4号線）などの補助幹線道路からなる道路ネットワークの維持・充実により、非常時の避難・救援等の機能の強化を図ります。
- ・住宅団地の建替えに合わせて、建物の耐震化、オープンスペースの確保などの防災対策を、事業者に要請していきます。

- ・避難場所・避難所に指定されている公共施設の耐震化を図り、適切な維持管理を継続するとともに、身近な避難路の安全性を確保し、防災性の向上を図ります。

(8) 福祉のまちづくりの方針

①身近な福祉拠点とアクセスの充実

- ・近隣センターは、身近な福祉の拠点として、また世代を超えた交流の場としての機能の充実を図ります。
- ・本地域に立地する福祉関連施設については、適切な維持管理を図るとともに、施設に至るアクセス道路のバリアフリー化を推進するなど、ユニバーサルデザインの導入を目指します。
- ・子育て関連施設の適切な維持管理と周辺環境の整備を図ります。

②福祉のまちづくりの推進

- ・公益施設や集会施設、文化施設は、誰もが円滑に安心して利用できる施設整備を誘導します。

4-7 第7地域（落合、鶴牧、南野2・3丁目）

1. 地域の現状と課題

（1）地域の概況

- ・第7地域は、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。
- ・落合、鶴牧、南野2・3丁目からなり、面積は概ね340ha（市全域の16.1%）です。
- ・地域内の人口は約27,400人と、概ね増加傾向にあり、人口密度は約80.5人/haと、市平均（市平均73.1人/ha）より、若干高くなっています。
- ・高齢者人口比率は約16.8%、年少人口比率約13.2%となっており、高齢化の程度は高くありません。（市全体は、各々約20.9%・12.0%）。
- ・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。



（2）地域の特性と問題点

- ・多摩ニュータウン開発事業として、「新住宅市街地開発事業」と「土地区画整理事業」により整備された地域であり、都市基盤が充実しています。
- ・多摩センター駅の周辺は、パルテノン多摩や警察署等の公共公益施設や大規模な商業・業務ビル、観光施設が立地しており、市内のみならず、多摩ニュータウンの広域的な拠点機能や交通結節点としての機能などを担っています。
- ・鉄道の北側を並行して多摩ニュータウン通り（多3・2・3号ニュータウン幹線）が広域的な幹線道路として整備されています。
- ・補助幹線道路として上之根大通り（多3・4・21号ニュータウン街路4号線）、青木葉通り（多3・4・22号ニュータウン街路5号線）、多3・3・24号町田日野線、多3・4・26号ニュータウン街路6号線が地域の南北を結んでいます。また、多摩センター駅周辺には、多3・4・2号多摩センター中央通り線、多3・4・25号多摩センター西大通り線、多3・3・23号ニュータウン街路12号線、多3・3・1号ニュータウン街路13号線があり、生活道路網や自転車歩行者専用道路もニュータウン事業で整備され、道路網は充実しています。
- ・地域の南側を通る、多3・1・6号南多摩尾根幹線は暫定整備のため渋滞が発生しています。
- ・多摩センター駅から商業・業務系の地区を抜けると、住宅団地が立地する地域となり、建ぺい率・容積率を抑えたゆとりのある土地利用となっています。
- ・駅前の土地が転売され、これまで見られなかった高層の集合住宅が建築されています。

- ・住宅団地が立地する地域を南下すると、戸建て住宅を主体とした良好な住環境が形成されています。
- ・多摩中央公園、鶴牧西公園、一本杉公園、落合南公園、亀ヶ谷緑地などが計画的に整備され、歩行者専用道路でむすばれています。また、「よこやまの道」など南側方向に豊かな多摩丘陵がひろがり、みどりが豊かな地域です。
- ・地域の北側には乞田川が流れていますが、親水性の遊歩道や桜並木などが整備され、地域にうるおいを与える空間を形成しています。
- ・地域内には、学校跡地施設として旧西落合中学校があります。
- ・地域内の遺跡庭園縄文の村など、地域の歴史と文化を伝える各種の資源があります。
- ・地域外になりますが、南多摩尾根幹線をはさんで福祉の拠点となる、総合福祉センターがあります。



出典：東京都土地利用現況図（平成19年）

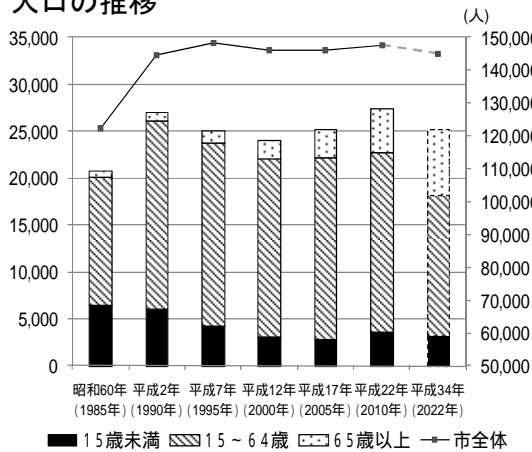
第7地域主要指数

| 平成22年10月1日現在 | | | |
|--------------|--------|---------|------|
| | 第7地域 | 多摩市 | |
| 面積(ha) | 340 | 2,108 | |
| 人口(人) | 27,373 | 147,648 | |
| 人口密度(人/ha) | 80.5 | 73.1 | |
| 年齢3階級別人口(%) | 0~14歳 | 13.2 | 12.0 |
| | 15~64歳 | 69.9 | 67.0 |
| | 65歳以上 | 16.8 | 20.9 |

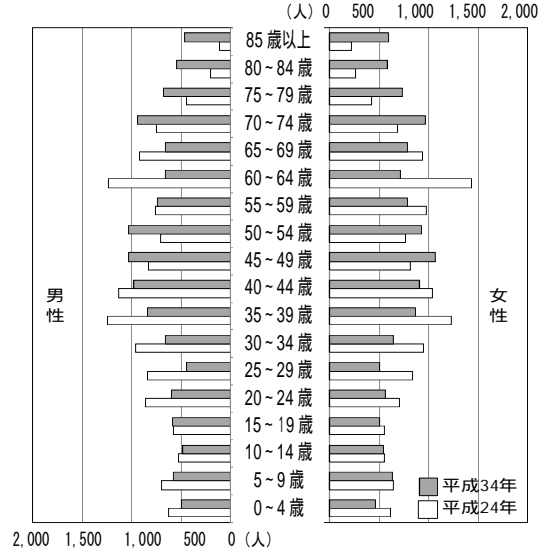
資料:人口(国勢調査)、面積(統計たま)

人口密度は、多摩川を除く面積(多摩市:2,019ha)を母数として算出

人口の推移



人口構成の比較

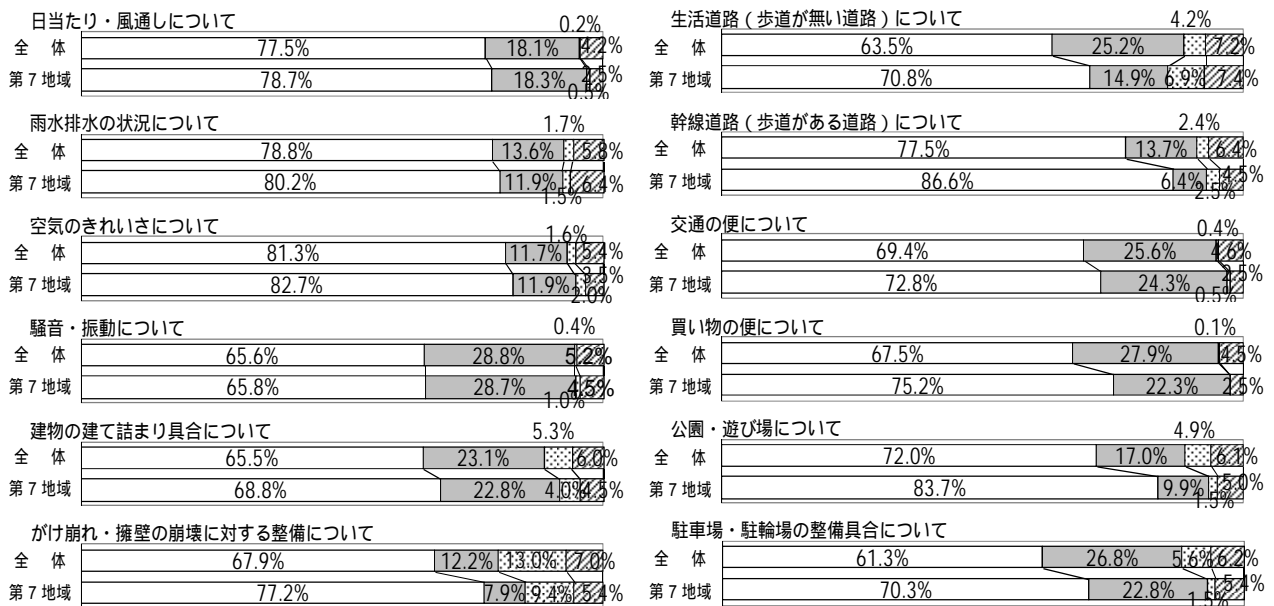


出典:昭和60年~平成22年は国勢調査(各年10月1日)、平成24年は住民基本台帳人口(1月1日)、平成34年の数値は、3地区(新住地区・既存地区・区整地区)の人口推計値を平成24年1月1日時点の構成比率で按分した数値を活用した概算値

(3) 市民意向の概要

①市民アンケート調査における地域環境評価

・市民アンケート調査結果をみると、第7地域の環境については、全体と比較して、全ての項目で満足度が上回っています。特に「③空気のきれいさ」「⑧幹線道路(歩道がある道路)」「⑩公園・遊び場」の満足度が上がっています。



□満足度(満足+ほぼ満足) □不満足(やや不満+不満) □わからない □無回答

②地域別まちづくりの方針市民ワークショップにおける意見の概要（全文は巻末掲載）

- ・地域別まちづくりの方針市民ワークショップにおける意見の概要は、次のとおりです。
- まちづくりのキャッチフレーズ
『キティが招く 人と緑の開放都市 住み続けたい街 多摩センター』
- やすらぎ（住環境・水とみどり・景観等）
 - ・日差しが溢れ、緑が多く、静かな住環境である。道路幅員も広く、建物間の距離も広くとられているため、ゆったりとした空間になっているが、近年ではこれまで緑が守られていた法面部分に高層マンションが建ちはじめ、隣接する低層住宅の住環境が悪化しているため、法面周辺の住環境を守る必要がある。
 - ・20年後には集合住宅の建替え問題や住民の高齢化問題が起こるため、若者を定住させる取組み（自然エネルギーやスマートグリッドを活用した光熱費の安いまちづくり、学生の住宅補助等の制度）を今から進める。
- 活力・にぎわい（駅前・就業の場・産業等）
 - ・多摩センター駅周辺の低未利用地等を活用し、若者が集まる機能集積の方法検討等が必要である。また、機能集積が促進されるような施設整備や支援制度の創設等が必要である。
 - ・モノレール延伸や駅前の駐輪場整備等の交通施策の導入や、にぎわいづくりを行うためのパルテノン大通りや中央公園におけるオープンカフェ、イルミネーション、大道芸、フリーマーケット等のイベントを開催する。
- 利便性（道路網・公共交通・公益施設等）
 - ・歩道は、歩車分離された広幅員のものが多摩センター駅から住宅地域まで整備されているが、凹凸になっていたり、水はけが悪い路面になっている箇所が見られる。
 - ・南多摩尾根幹線は朝夕の通勤・行楽日に交差点前で長い渋滞が起きており、本格供用が求められる。通行量が多いことから、沿道の住環境は騒音・振動によって悪化しているため、防音・防振対策が必要である。
- 安全・安心（防災・福祉・防犯等）
 - ・住宅地域の近くに老人ホーム（公営、民営）等の福祉拠点がないため、既存建物も活用しながら施設整備等を行う必要がある。
 - ・高齢者等の自力での避難が困難な人、できない人の避難場所の確保が必要である。

(4) まちづくりの課題

①基本課題

- ・以上を踏まえて、第7 地域のまちづくりにおける基本課題は、次のとおり整理できます。
 - 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

②分野別の課題

- ・「第3章 まちづくりの基本方針」の8 分野の類型要素別に課題を整理すると、以下のとおりです。

1)都市基盤分野

- ・多摩ニュータウン通り(多3・2・3号ニュータウン幹線)等の幹線道路や生活道路の機能維持、南多摩尾根幹線の幹線道路としての機能充実が必要となっています。

2)交通ネットワーク分野

- ・多摩センター駅周辺の交通結節機能等の強化、多摩都市モノレールにおける広域交通機能の強化、バス交通の交通利便性の向上、よこやまの道等の歩行者・自転車の安全・快適性の向上が求められています。

3)にぎわいづくり分野

- ・多摩センター駅周辺の商業機能等の強化、住区中央部付近の近隣センターのあり方の検討が求められています。

4)住宅・住環境分野

- ・ゆとりある住環境の保全(ニュータウン開発区域で一部は地区計画指定区域)が必要となっています。

5)水とみどり分野

- ・多摩中央公園等の既存公園の機能維持・必要に応じた機能更新への対応、乞田川沿いの水辺空間の保全が求められています。

6)景観づくり分野

- ・多摩センター駅周辺の「広域拠点」としての景観への誘導、南多摩尾根幹線等の幹線道路沿道、乞田川とみどり、住宅地の各々における区域特性を踏まえた景観への誘導、旧富沢家住宅等の歴史文化資源の保全が求められています。

7)防災まちづくり分野

- ・多摩ニュータウン通り(多3・2・3号ニュータウン幹線)や南多摩尾根幹線等の幹線道路における輸送機能の維持充実、避難場所・避難所の機能維持が求められています。

8)福祉のまちづくり分野

- ・福祉関連施設や公益施設、アクセス道路における安全・快適性の向上が求められています。

2. まちづくりの方針

- ・地域のまちづくりを進めていくうえでの基本的な方向性を、次のとおりとします。

多摩市の顔となる商業・業務地の形成

- ◆「広域拠点」としてのにぎわいの創出（高度な都市基盤を活用した交流機能や観光を取り入れた商業機能の誘導）
- ◆広域型商業・業務地における住機能導入の検討
- ◆駅周辺の低未利用地の有効活用（雇用の場となる諸機能の集積）
- ◆来訪者の利便性・回遊性の向上（生活サービス機能などの集積、駅北側への歩行者動線の整備）
- ◆南多摩尾根幹線沿道の有効利用（商業・業務系土地利用転換への取組み）
- ◆交通基盤の向上（多摩都市モノレールの延伸の促進、南多摩尾根幹線の整備促進）
- ◆水辺空間の活用（乞田川沿いの「親水軸」の形成）

ゆとりとうるおいのある住宅地の形成

- ◇複合型商業・業務地における周辺住環境に配慮した複合的な諸機能の誘導（適切な開発誘導、街づくり条例などの活用）
- ◇新住宅市街地開発事業が行われた中低層住宅地におけるゆとりある住環境の保全（容積率・建ぺい率の規制強化の内容検討）
- ◇貴重なみどりを保有する斜面緑地の保全（斜面地の開発抑制、沿道斜面地への補助制度の活用）

- ・ゾーニング及び8つの分野別の地域まちづくりの方針を、以下のとおりとします。

■ゾーニングの考え方

①広域型商業・業務地

- ・多摩センター駅に隣接する区域については、本市全体、さらには、多摩地域南部全体にわたる広域の商業機能をはじめとする機能が集積した「広域型商業・業務地」としての機能の強化を図ることを目指します。
- ・多摩センター駅に隣接する区域において、核都市や「広域拠点」としての土地利用を街づくり条例や地区計画等を用いて規制・誘導します。

②複合型商業・業務地

- ・「広域型商業・業務地」の周辺の区域については、住宅都市に必要とされる生活サービス機能などの諸機能と住機能とが共存した複合型市街地の形成を図ります。
- ・敷地条件や区域特性を踏まえて、商業・業務施設との立体的な複合化や、周辺の住環境と調和した中高層建築物の立地を許容・誘導します。

③低層住宅地

- ・中低層住宅地の南側の低層の戸建て住宅地については、現状の住環境を守り、低層住宅地としての良好な住環境の維持を図ります。

④中低層住宅地

- ・地域内は、「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となっていますが、今後も、住宅団地の適正な更新の誘導などにより、中低層住宅地としての良好な住環境の維持を図ります。

(1) 都市基盤の整備と維持管理の方針

①幹線道路網の適切な維持・管理と充実

- ・地域の北側を横断する多摩ニュータウン通り(多 3・2・3 号ニュータウン幹線)等の幹線道路については、適切に維持・管理を図ります。
- ・比較的交通量の多い補助幹線道路については、広域幹線道路に至るアクセス道路として、その機能を維持するため適切に管理します。
- ・地域の南東側境界部付近に沿う形で都市計画に定められている多 3・1・6 号南多摩尾根幹線については、沿道環境や歩行空間の確保等に留意しつつ、骨格的な東西方向の広域交通ネットワークを構成する路線として、その整備を促進します。

②都市基盤の適切な維持・更新

- ・生活道路や公共下水道などの都市基盤については、住宅団地のリニューアル等の機会も活用しつつ充実を図ります。

(2) 交通ネットワーク充実の方針

①交通結節機能の強化

- ・多摩センター駅の周辺は、鉄道・モノレール・バスが乗り入れるほか、自転車や歩行者が多く利用する地域の交通結節点となっていることから、その機能の向上を図ります。
- ・駅前広場やバスターミナルについては、美化活動や放置自転車の防止等のソフト面の施策とともに、バリアフリー化をさらにすすめるなど、安全で円滑な利用と乗り換えなどを可能とするため、改良の取組みを検討・推進します。

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するために、多摩都市モノレールには、関係機関との協議を進めながら多摩センターから八王子・町田への延伸を促進します。



③バスネットワークの維持・充実

- ・多摩センター駅を起点とし、あるいは幹線道路を通過する形で複数の路線バスのルートが通り、通勤や通学に多く利用されているほか、地域に密着した公共交通機関としてミニバスのルートも整備されていることから、需要動向などの情報収集を図るとともに、必要に応じて市民のニーズに対応したバス路線の維持と構築を事業者に要請または市自ら検討します。

④歩行者・自転車ネットワークの充実

- ・ニュータウン整備にあわせて、幹線道路の歩道、自転車歩行者専用道路が整備されるなど、歩行や自転車利用のための空間は比較的充実しているため、その適切な維持管理を継続し、歩行者と自転車のネットワークのさらなる充実を図ります。
- ・自然に親しみ地域の歴史文化にふれあえる遊歩道「よこやまの道」の適切な維持・管理を継続します。

(3) にぎわいづくり（商業・産業・業務）の方針

①多摩センター駅周辺地区（広域拠点）におけるにぎわいづくり

- ・多摩センター駅周辺地区は、「広域拠点」としての位置づけを踏まえて、駅南側に広がるペDESTリアンデッキに面するフロアには店舗等にぎわいのある施設を誘導し、南北を連絡する歩行者デッキ等により、駅南北の一体性の確保を図り、市民や周辺都市からも多くの人々が訪れる利便性や回遊性の高いにぎわい空間の創出を目指します。
- ・計画的に整備された高度な都市基盤を活用し、商業・業務・文化・交流機能をはじめ、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ほか、駅周辺の未利用地等への諸機能の集積と観光を取り入れた商業機能の誘導、市民生活の利便性の向上とともに、広域的な拠点としての機能強化を図ります。
- ・公共施設や駅前広場、道路等のバリアフリー化や植栽の充実などにより、人が訪れたい環境づくりを推進します。

②幹線道路沿道におけるにぎわいづくり

- ・多 3・1・6 号南多摩尾根幹線の沿道北側（第一種中高層住居専用地域）は、住宅団地のリニューアルなど将来を見すえ、土地利用規制を見直し、商業・業務系への土地利用転換に取り組みます。



③近隣センターの再生

- ・落合と鶴牧の近隣センター地区が整備されていますが、モータリゼーションに伴う生活圏の拡大等により、停滞傾向がみられるため、地域住民の新しいニーズに応える生活サービス機能や交流機能の導入などにより、ライフスタイルの変化に合わせた新しい近隣センターとしての再生を図ります。

(4) 住宅・住環境の保全・整備の方針

①ゆとりある良好な住環境の保全・整備

- ・地域内の全域で、多摩ニュータウンの開発にあたって、「新住宅市街地開発事業」や「土地区画整理事業」が実施され、住宅団地や戸建て住宅地が計画的に形成されており、ゆったりとした郊外住宅地として閑静でゆとりある住環境の保全を図ります。
- ・多摩センター駅に隣接した広域型商業・業務地において住機能を導入する場合は、まちづくりのルールを定め、周辺環境に配慮した住宅を誘導します。
- ・鶴牧五丁目と南野三丁目にある低層住宅の区域においては、用途地域を補完するきめ細かなまちづくりのルールである地区計画が指定されているため、ルールの周知を図ります。

②住宅団地の更新に備えた住環境の保全

- ・多摩ニュータウン開発の初期に建設された住宅団地においては、今後、建替えを含めた更新が進むことが想定されることから、その際には、適切な誘導を図ります。
- ・良好な住環境の維持・向上のほか、耐震性の向上、みどりの充実といった様々な視点から、安全で安心して暮らせる住宅団地の再生を図ります。
- ・ゆとりある住環境を守るため、街区の特性を踏まえて、容積率・建ぺい率の規制強化については、内容及び手法を検討します。

(5) 水とみどりの都市環境づくりの方針

①みどりの保全と創造

- ・多摩中央公園、鶴牧西公園、一本杉公園、亀ヶ谷緑地などの公園や緑地が計画的に配置・整備されている現状を踏まえて、それらのもつみどりの保全と適切な維持管理を図るとともに、公園の老朽化の状況を考慮したリニューアルも図ります。
- ・幹線道路の法面緑地や街路樹などの適切な維持管理により、うるおいのある街路空間を保全します。
- ・計画的に開発された住宅地を中心に、地域全体にわたって多様なみどりの保全と創造を図ります。
- ・「多摩しみどりの基本計画」の「よこやまの道広域連携軸」として位置づけられた、古くから残る丘陵地の連続した斜面樹林等を保全・活用し、市域を超えた広域的なみどりのネットワークの形成を図ります。

- ・多摩センター駅の周辺や幹線道路については、街路植栽や屋上緑化の推進などにより、うるおいのある都市空間の形成を図ります。
- ・多摩中央公園内にある多摩市グリーンライブセンターを中心に、みどりの維持管理への市民参画の体制づくりを進めます。

②うるおいのある水辺空間の保全と整備

- ・地域の北側境界部に流れる乞田川の水辺空間については、親水化や生態系に配慮した護岸の整備などを促進します。

(6) 景観づくりの方針

①広域拠点の景観形成

- ・多摩センター駅周辺は、「広域拠点」としての位置づけや特性を踏まえて、商業・業務機能などが集積したにぎわいと風格のある都市型の景観形成の誘導を図ります。
- ・多摩センター地区のシンボルであるパルテノン大通り沿いでは、風格のある景観を形成し、これと直行するペDESTリアンデッキはにぎわい軸としての景観形成を誘導します。

②水とみどりの景観形成

- ・地域の北側に流れる乞田川については、関係機関との協力の下、水質の保全などに取り組むとともに、護岸や川に沿った道路の修景などにより、水辺空間の景観形成を図ります。
- ・多摩中央公園、鶴牧西公園、一本杉公園、亀ヶ谷緑地などの公園や緑地、沿道法面の緑地、街路樹や街路植栽、沿道のみどりなどにより、景観の誘導を図ります。
- ・多摩センター駅周辺や上之根大通り（多3・4・21号ニュータウン街路4号線）、青木葉通り（多3・4・22号ニュータウン街路5号線）、メタセコイヤ通り、落合ケヤキ通りについては、街路樹の適正な維持管理により、多摩ニュータウンならではのみにどりのある沿道景観を保全します。

③住宅地の景観保全と改善

- ・住宅団地などにおいての建替えが実施される場合には、事業者に対して景観への配慮を求めていきます。
- ・低層住宅地においては、現在のゆとりある住宅地景観の保全を図ります。
- ・ゆとりの感じられる住宅地としての景観保全を担保するための手法として、地区計画が指定されている地区がありますが、指定されていない区域においてもその導入の可能性を検討します。

④歴史文化資源の保全と活用

- ・地域内の遺跡庭園縄文の村など、地域の歴史と文化を伝える各種の資源の保全と活用により、文化の香りのする景観づくりに努めます。

(7) 防災まちづくりの方針

①火災や地震に強い市街地の形成

- ・多摩ニュータウン通り(多3・2・3号ニュータウン幹線)や上之根大通り(多3・4・21号ニュータウン街路4号線)・青木葉通り(多3・4・22号ニュータウン街路5号線)・多3・4・26号ニュータウン街路6号線などの補助幹線道路からなる道路ネットワークの維持・充実により、非常時の避難・救援等の機能の強化を図ります。
- ・住宅団地のリニューアルに合わせて、建物の耐震化、オープンスペースの確保などの防災対策を、事業者に要請します。
- ・広域避難場所に指定されている多摩中央公園や一本杉公園、避難場所・避難所に指定されている公共施設の耐震化を図り、適切な維持管理を継続するとともに、身近な避難路の安全性を確保し、防災性の向上を図ります。

(8) 福祉のまちづくりの方針

①身近な福祉拠点とアクセスの充実

- ・近隣センターは、身近な福祉の拠点として、また世代を超えた交流の場としての機能の充実を図ります。
- ・本地域に立地する福祉関連施設については、適切な維持管理を図るとともに、施設に至るアクセス道路のバリアフリー化を推進するなど、ユニバーサルデザインの導入を目指します。
- ・子育て関連施設の適切な維持管理と周辺環境の整備を図ります。

②福祉のまちづくりの推進

- ・公益施設や集会施設、文化施設は、誰もが円滑に安心して利用できる施設整備を誘導します。

■第7地域のまちづくりの将来構想図



4-8 第8地域（山王下、中沢、唐木田、南野3丁目）

1. 地域の現状と課題

（1）地域の概況

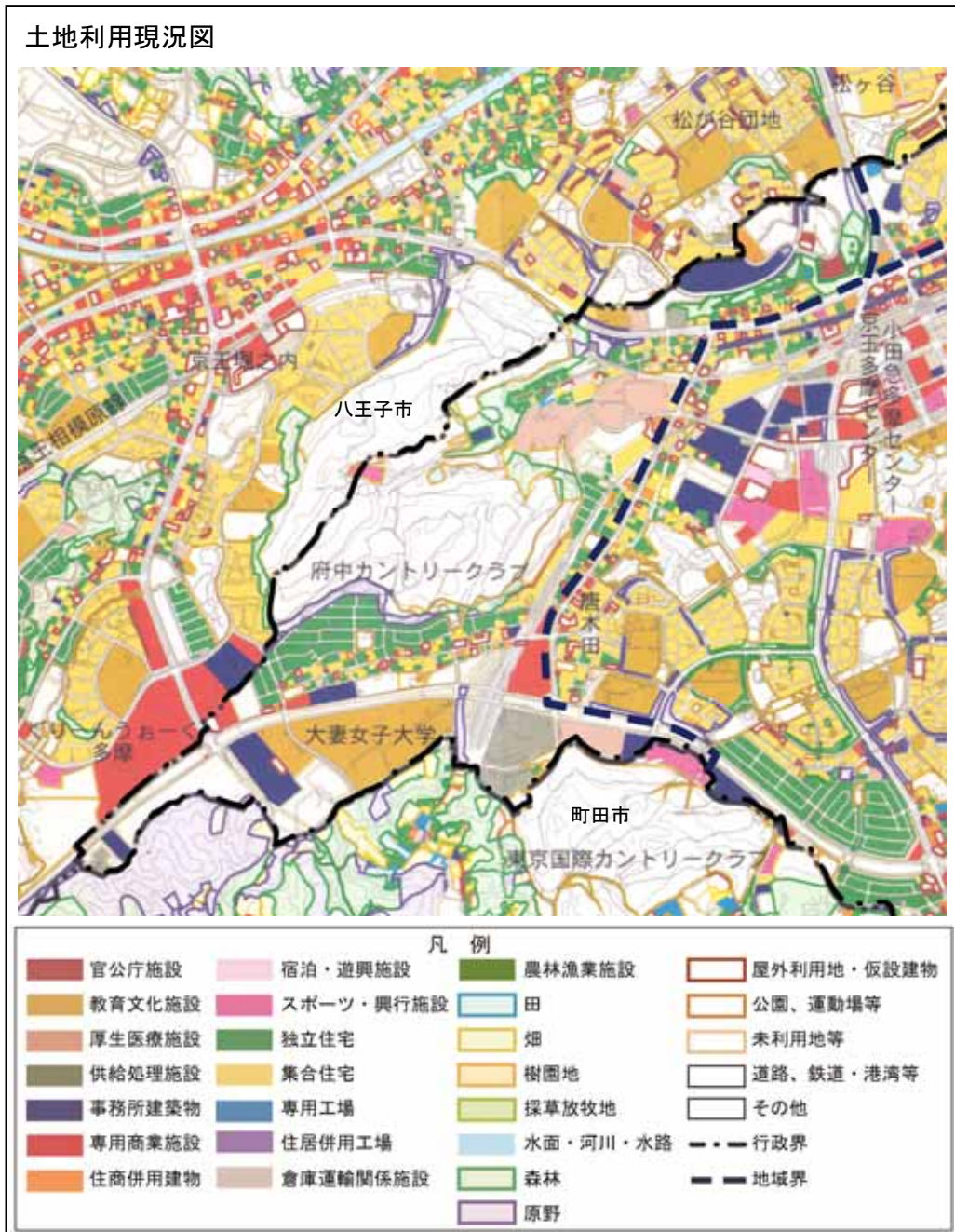
- ・第8地域は、市南西部にあり、中沢池公園付近及び府中カントリークラブを除き、多摩ニュータウンの開発区域に含まれる地域です。
- ・山王下、中沢、唐木田、南野3丁目の一部からなり、面積は概ね183ha（市全体の8.7%）です。
- ・地域内の人口は約6,300人と、概ね増加傾向にあり、人口密度は約34.3人/haと、市内(市平均73.1人/ha)で一番低い地域となっています。
- ・高齢者人口比率は約15.6%であり（市全体は約20.9%）、高齢化の程度が低い地域です。
- ・小田急多摩線の唐木田駅があり、病院や大学などの医療施設や教育施設、産業・業務施設が立地しており、住宅にかたよらない様々な土地利用がなされています。



（2）地域の特性と問題点

- ・主に多摩ニュータウン開発事業として、「新住宅市街地開発事業」と「土地区画整理事業」により整備された地域であり、都市基盤が充実しています。
- ・唐木田駅の周辺は、店舗や飲食店をはじめ、日常利便施設などが集積し、多摩センター駅周辺の「広域拠点」を補完する「連携拠点」としての機能をもった場所として発展しており、地域の拠点となっています。
- ・地域の南には福祉の拠点となる総合福祉センターがあります。
- ・地域の北東端から東西を通る多摩ニュータウン通り(多3・2・3号ニュータウン幹線)が広域的な幹線道路として整備済みのほか、補助幹線道路としての多3・4・26号ニュータウン街路6号線、多3・4・27号八王子上小山田線もあり、生活道路網や自転車歩行者専用道路もニュータウン事業で整備され、道路網は充実しています。
- ・地域の南側を通る、多3・1・6号南多摩尾根幹線は暫定整備のため、渋滞が発生しています。
- ・地域の北側には、商業・業務用地や医療施設や福祉施設が立地しています。また、南側を横断する多3・1・6号南多摩尾根幹線沿道の区域には、商業・産業・業務施設が立地しています。
- ・地域内の中沢池公園と「からきだの道」沿いのゴルフ場周辺の既存樹木や「よこやまの道」の南側には多摩丘陵の豊かなみどりが広がる地域です。

土地利用現況図



出典：東京都土地利用現況図（平成19年）

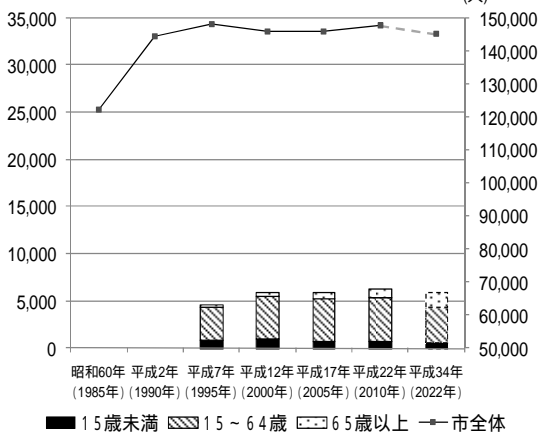
第8地域主要指数

| 平成22年10月1日現在 | | | |
|-----------------|--------|---------|------|
| | 第8地域 | 多摩市 | |
| 面積(ha) | 183 | 2,108 | |
| 人口(人) | 6,269 | 147,648 | |
| 人口密度(人/ha) | 34.3 | 73.1 | |
| 年齢3階級 別人口(%) | 0~14歳 | 10.7 | 12.0 |
| | 15~64歳 | 73.7 | 67.0 |
| | 65歳以上 | 15.6 | 20.9 |

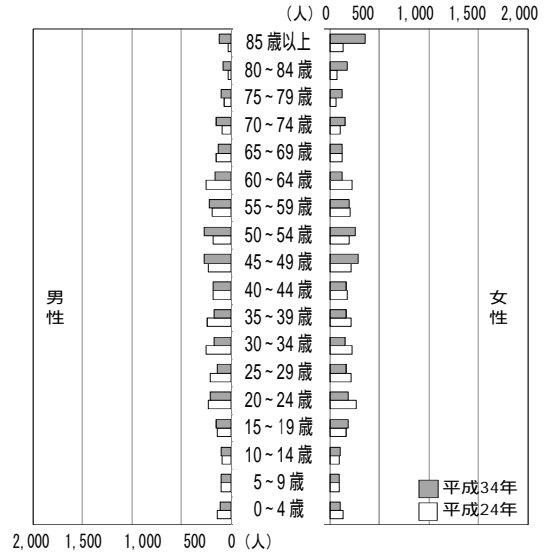
資料:人口(国勢調査)、面積(統計たまた)

人口密度は、多摩川を除く面積(多摩市:2,019ha)を母数として算出

人口の推移



人口構成の比較

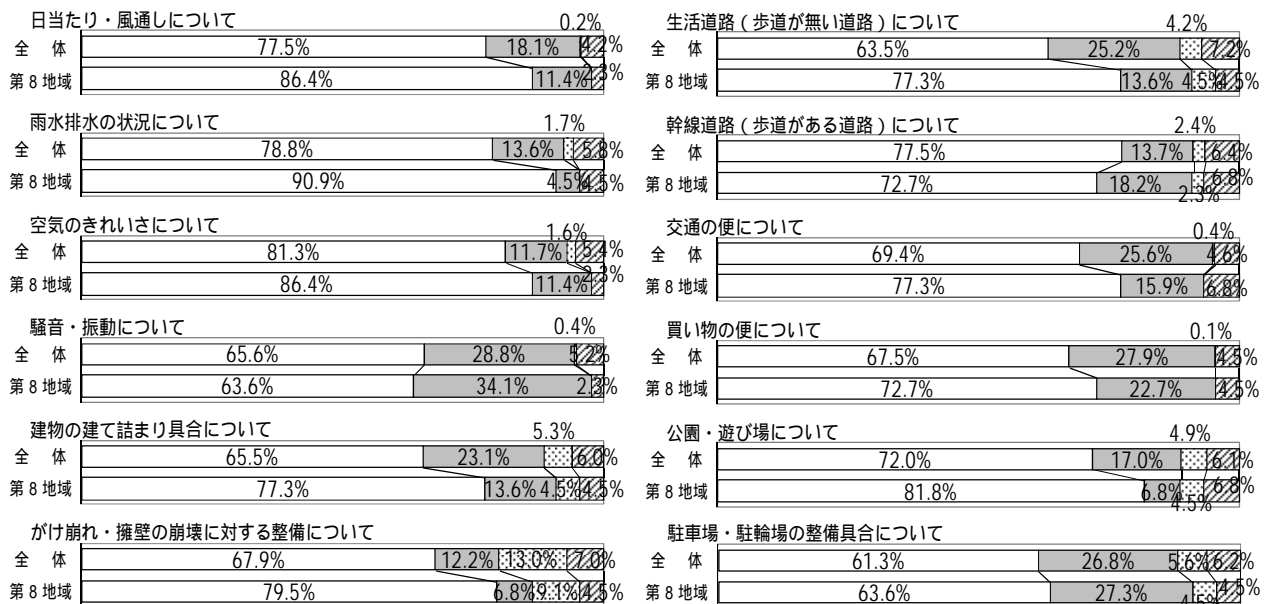


出典:昭和60年~平成22年は国勢調査(各年10月1日)、平成24年は住民基本台帳人口(1月1日)、平成34年の数値は、3地区(新住地区・既存地区・区整地区)の人口推計値を平成24年1月1日時点の構成比率で按分した数値を活用した概算値

(3) 市民意向の概要

①市民アンケート調査における地域環境評価

- ・市民アンケート調査結果をみると、第8地域の環境については、全体と比較して、「①日当たり・風通し」「②雨水排水の状況」の満足度が高く、逆に、「④騒音・振動」「⑧幹線道路(歩道がある道路)」といった項目に対する評価が低くなっています。



□満足度(満足+ほぼ満足) □不満足(やや不満+不満) □わからない □無回答

②地域別まちづくりの方針市民ワークショップにおける意見の概要（全文は巻末掲載）

- ・地域別まちづくりの方針市民ワークショップにおける意見の概要は、次のとおりです。
- まちづくりのキャッチフレーズ
『豊かな緑に囲まれて 皆元気に暮らすまち 唐中山』
- やすらぎ（住環境・水とみどり・景観等）
 - ・公園・街路樹等の適切な草刈り、剪定、清掃、管理を行う必要がある
 - ・地区計画の内容等制度については、パンフレット等による周知が必要である。
- 活力・にぎわい（駅前・就業の場・産業等）
 - ・唐木田駅前で地域交流できる場を創出することが必要である。
 - ・地域周辺の大学との連携を行い、活発な交流を行うことが必要である。
- 利便性（道路網・公共交通・公益施設等）
 - ・公園やマンション周辺の歩道を確保する必要がある。
 - ・ミニバス経路にあたる道路の歩道が狭く危険なところがあるため、経路の見直しや道路拡幅整備が必要である。
- 安全・安心（防災・福祉・防犯等）
 - ・多摩センター駅周辺のバリアフリー化の推進が必要である。

(4) まちづくりの課題

①基本課題

- ・以上を踏まえて、第8地域のまちづくりにおける基本課題は、次のとおり整理できます。
 - 唐木田駅周辺の拠点機能の充実

②分野別の課題

- ・「第3章 まちづくりの基本方針」の8分野の類型要素別に課題を整理すると、以下のとおりです。
 - 1) 都市基盤分野
 - ・多摩ニュータウン通り(多3・2・3号ニュータウン幹線)等の幹線道路や生活道路の機能維持、南多摩尾根幹線の幹線道路としての整備促進が求められています。
 - 2) 交通ネットワーク分野
 - ・唐木田駅周辺の交通結節機能等の推進、小田急多摩線における広域交通機能の促進、バス交通の交通利便性の向上、からきだの道・よこやまの道等の歩行者・自転車の安全・快適性の向上が求められています。
 - 3) にぎわいづくり分野
 - ・唐木田駅周辺の商業機能等の促進、南多摩尾根幹線の南側沿道及び多摩センター駅北側地区の産業・業務機能の促進が求められています。
 - 4) 住宅・住環境分野
 - ・ゆとりある住環境の保全及び既成市街地における住環境の整備・改善が必要となっています。
 - 5) 水とみどり分野
 - ・中沢池公園等の既存公園の機能維持・必要に応じた機能更新への対応が求められています。
 - 6) 景観づくり分野
 - ・唐木田駅周辺の「連携拠点」としての景観への誘導、南多摩尾根幹線等の幹線道路沿道、中沢池公園等のみどり、住宅地の各々における区域特性を踏まえた景観への誘導が求められています。
 - 7) 防災まちづくり分野
 - ・南多摩尾根幹線等の幹線道路における輸送機能の維持充実、避難場所・避難所の機能維持が求められています。
 - 8) 福祉のまちづくり分野
 - ・福祉関連施設や医療施設等の公益施設、アクセス道路における安全・快適性の向上が求められています。

2. まちづくりの方針

- ・地域のまちづくりを進めていくうえでの基本的な方向性を、次のとおりとします。

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

- ◆唐木田駅周辺の商業・業務地におけるにぎわいの創出（生活に必要なとされる諸機能の集積、交流機能の誘導）
- ◆多摩センター駅北側八王子市境周辺地区の商業・業務地における活力の創出（商業・業務施設の集積促進）
- ◆交通基盤の向上（小田急多摩線の延伸の促進、南多摩尾根幹線の整備促進）
- ◆南多摩尾根幹線沿道の有効活用（業務・文化・教育・情報機能等の集積）

豊かなみどりと調和したゆとりある住宅地の形成

- ◇中沢・唐木田周辺の「みどりの拠点」としての豊かなみどりの保全
- ◇新住宅市街地開発事業が行われた中低層住宅地におけるゆとりある住環境の保全（容積率・建ぺい率の規制強化の内容検討）

- ・ゾーニング及び8つの分野別の地域まちづくりの方針を、以下のとおりとします。

■ゾーニングの考え方

①複合型商業・業務地

- ・唐木田駅に隣接する区域については、第8地域の日常生活を支え、また多摩センター駅周辺の「広域拠点」の機能を補完してニュータウン全体の活力を高める「連携拠点」としての土地利用を規制・誘導します。
- ・多摩センター駅北側八王子市境周辺地区では、研究開発機能の集積を図るなど、特色のある地区として、施設の立地を促進します。
- ・多摩南部地域病院周辺では、医療施設などの立地を促進します。

②沿道型商業・業務地

- ・多3・1・6号南多摩尾根幹線の北側の沿道については、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沿道商業・業務地を形成します。

③産業・業務地

- ・多3・1・6号南多摩尾根幹線の南側に位置する区域及び多摩センター駅北側地区では、地域に活力と就業の場を与える観点から、産業・業務系の施設の立地を誘導し、産業・業務地区としての維持とさらなる活性化を図ります。

④低層住宅地

- ・「からきだの道」の周辺に位置する区域は、低層の戸建て住宅を中心とした現状を守り、低層住宅地としての良好な住環境の維持を図ります。

⑤中低層住宅地

- ・地域内の多くが、「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となっていますが、今後も、集合住宅の適正な更新の誘導などにより、中低層住宅地としての良好な住環境の維持を図ります。

⑥主な公園・緑地・生産緑地等

- ・中沢池公園をはじめとした、中沢・唐木田周辺については、まとまりのあるみどりの拠点として、公園やゴルフ場のみどりの保全・活用に努めます。

(1) 都市基盤の整備と維持管理の方針

①幹線道路網の適切な維持・管理と充実

- ・地域の北側を横断する多摩ニュータウン通り(多3・2・3号ニュータウン幹線)等の幹線道路については、適切に維持・管理を図ります。
- ・地域の南側を横断する多3・1・6号南多摩尾根幹線については、沿道環境や歩行空間の確保等に留意しつつ、骨格的な東西方向の広域交通ネットワークを構成する路線として、その整備を促進します。

②都市基盤の適切な維持・更新

- ・生活道路や公共下水道などの都市基盤については、必要に応じて充実を図ります。

(2) 交通ネットワーク充実の方針

①交通結節機能の強化

- ・唐木田駅の周辺は、鉄道・バスが乗り入れるほか、自転車や歩行者が多く利用する地域の交通結節点となっていることから、その機能の向上を図ります。
- ・駅前広場やバスターミナルについては、美化活動や放置自転車の防止等のソフト面の施策とともに、バリアフリー化をさらにすすめるなど、安全で円滑な利用と乗り換えなどを可能とするため、改良の取組みを検討・推進します。
- ・小田急多摩線は唐木田駅から相模原方面への延伸を促進します。

②バスネットワークの維持・充実

- ・唐木田駅を通り、幹線道路を通過する形で複数の路線バスのルートが通り、通勤や通学に多く利用されているほか、地域に密着した公共交通機関としてミニバスのルートも整備されていることから、需要動向などの情報収集を図るとともに、必要に応じて市民のニーズに対応したバス路線の維持と構築を事業者に要請または市自ら検討します。

③歩行者・自転車ネットワークの充実

- ・ニュータウン整備にあわせて、幹線道路の歩道、歩行者専用道路などが整備されており、歩行や自転車利用のための空間は比較的充実しているため、その適切な維持管理を継続し、歩行者と自転車のネットワークのさらなる充実を図ります。
- ・「からきだの道」「よこやまの道」は、自然に親しみ地域の歴史文化にふれあえる遊歩道として適切な維持・管理を継続します。

(3) にぎわいづくり（商業・産業・業務）の方針

①唐木田駅周辺地区（連携拠点）におけるにぎわいづくり

- ・唐木田駅の周辺地区は、「連携拠点」としての位置づけを踏まえ、駅周辺の生活サービス機能の強化と多3・1・6号南多摩尾根幹線南側の産業・業務地区の機能充実に努めます。
- ・駅周辺の複合型商業・業務地については、業務・文化・教育・情報など、地域の活性化とともに、地域住民の生活サービス機能の強化を目指し、未利用地への多様な機能の集積を図ります。
- ・多3・1・6号南多摩尾根幹線の南側の産業・業務地区については、にぎわいと就業の場を与える地区として、未利用地の有効な土地利用を図るとともに、産業・業務機能の集積の誘導を図ります。
- ・公共施設や駅前広場、道路等のバリアフリー化や植栽の充実などにより、人が訪れたいくなる環境づくりを推進します。

②多摩センター駅北側八王子市境周辺地区の育成

- ・多摩センター駅北側八王子市境周辺地区は、広域拠点としての位置づけを踏まえ、うるおいのある都市空間を活かし、研究開発機能の集積を図るなど施設の立地を促進し、操業環境の保全を図ります。

③多摩南部地域病院周辺地区における医療施設および関連施設の充実

- ・多摩南部地域病院周辺では、新天本病院や島田療育センターなどとあわせ、医療施設および関連施設の立地を促進します。

(4) 住宅・住環境の保全・整備の方針

①ゆとりある良好な住環境の保全

- ・多摩ニュータウンの開発にあたって、「新住宅市街地開発事業」や「土地区画整理事業」が実施された地域では、集合住宅や戸建て住宅地が計画的に形成されており、ゆったりとした郊外住宅地としての閑静でゆとりある住環境の保全を図ります。
- ・唐木田地区、中沢二丁目地区においては、用途地域を補完するきめ細かなまちづくりのルールである地区計画が指定されているため、ルールの周知を図ります。
- ・その他の区域においては、街づくり計画や地区計画の策定など、環境保全を担保する手法の適用の活用を促進します。



②集合住宅の更新に備えた住環境の保全

- ・良好な住環境の維持・向上のほか、耐震性の向上、みどりの充実といった様々な視点から、安全で安心して暮らせる集合住宅の再生を図ります。
- ・ゆとりある住環境を守るため、街区の特性を踏まえて、容積率・建ぺい率の規制強化については、内容及び手法を検討します。

(5) 水とみどりの都市環境づくりの方針

①みどりの保全と創造

- ・中沢池公園、山王下緑地などの公園や緑地が計画的に配置・整備されている現状を踏まえて、それらのもつみどりの保全と適切な維持管理を図ります。
- ・幹線道路の法面緑地や多摩ニュータウン通り(多 3・2・3 号ニュータウン幹線)周辺の山王下緑地などの適切な維持管理により、うるおいのある街路空間を保全します。
- ・計画的に開発された住宅地を中心に、地域全体にわたって多様なみどりの保全と創造を図ります。
- ・「多摩しみどりの基本計画」の「よこやまの道広域連携軸」「ニュータウン通り北連携軸」として位置づけられた、古くから残る丘陵地の連続した斜面樹林等を保全・活用し、市域を超えた広域的なみどりのネットワークの形成を図ります。
- ・唐木田駅の周辺や幹線道路については、街路植栽や屋上緑化の推進などにより、うるおいのある都市空間の形成を図ります。

(6) 景観づくりの方針

①連携拠点の景観形成

- ・唐木田駅周辺は、「連携拠点」としての位置づけや特性を踏まえて、「地域の顔」としての景観の保全と創造を図ります。

②幹線道路沿道の景観形成

- ・多 3・1・6 号南多摩尾根幹線の沿道については、にぎわいや活力の感じられる景観づくりとともに、幹線道路沿いの連続性のある景観の形成を図ります。

③水とみどりの景観形成

- ・中沢池公園、山王下緑地などの公園や緑地、沿道法面の緑地、街路樹や街路植栽、沿道のみどりなどにより、景観の誘導を図ります。

④住宅地の景観保全と改善

- ・集合住宅の建替えが実施される場合には、事業者に対して景観への配慮を求めていきます。
- ・低層住宅地においては、現在のゆとりある住宅地景観の保全を図ります。
- ・ゆとりの感じられる住宅地としての景観保全を担保するための手法として、地区計画が指定されている地区がありますが、指定されていない区域においてもその導入の可能性を検討します。

(7) 防災まちづくりの方針

①火災や地震に強い市街地の形成

- ・多3・1・6号南多摩尾根幹線や多3・4・26号ニュータウン街路6号線などの補助幹線道路からなる道路ネットワークの維持・充実により、非常時の避難・救援等の機能の強化を図ります。
- ・公共施設の耐震化を図り、適切な維持管理を継続するとともに、身近な避難路の安全性を確保し、防災性の向上を図ります。

(8) 福祉のまちづくりの方針

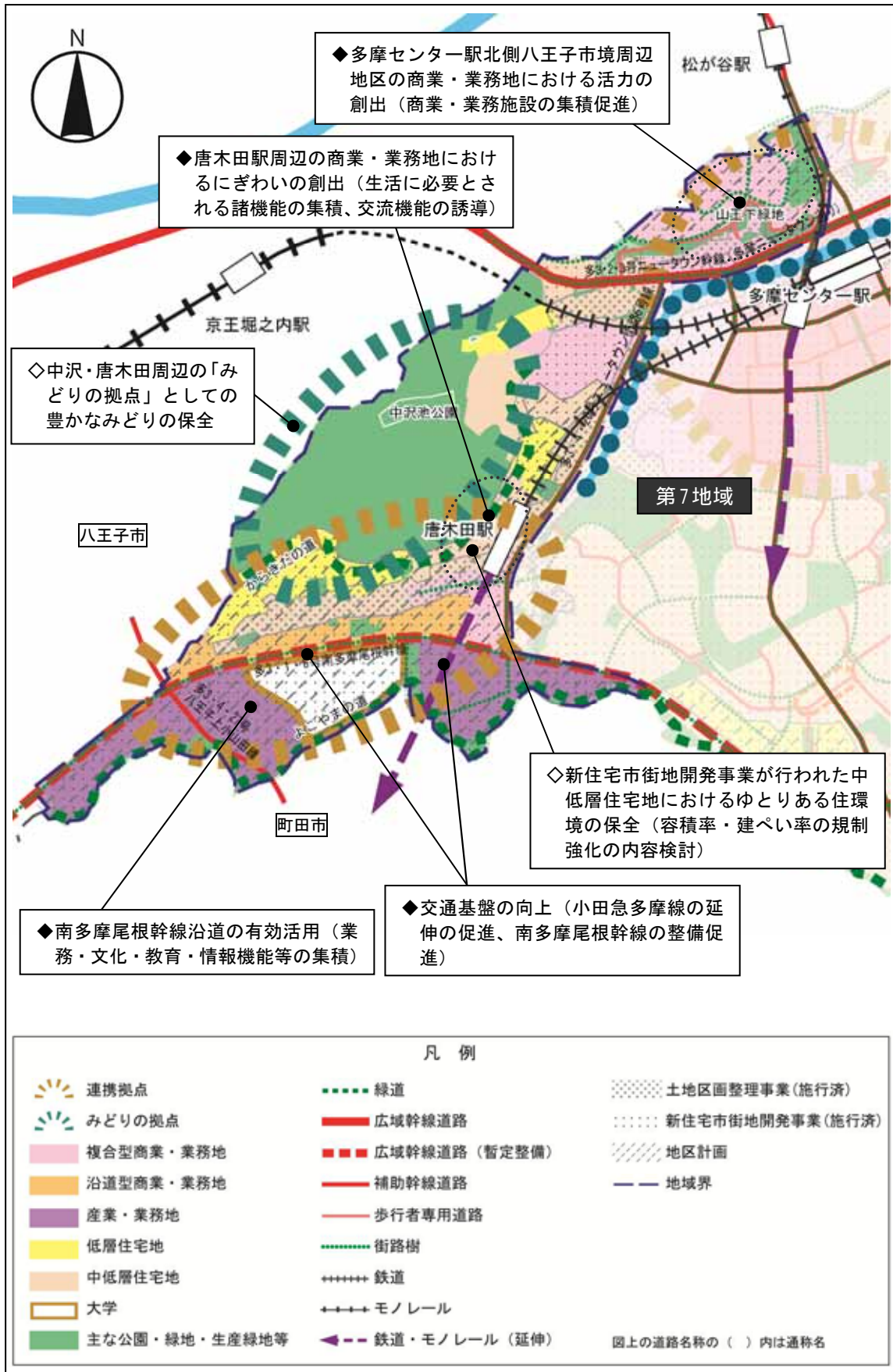
①福祉のまちづくりの推進

- ・総合福祉センターは、市の福祉の拠点として機能の充実を図ります。
- ・子育て関連施設の適切な維持管理と周辺環境の整備を図ります。

②医療関連拠点の充実

- ・多摩南部地域病院及び周辺の医療関連施設が、新たな施設と共に連携できるような立地を促進し、誰もが円滑に安心して利用できる施設整備と周辺環境整備を誘導します。

第8地域のまちづくりの将来構想図



序章
第1章
第2章
第3章
第4章
第5章
参考資料

第5章 方針の実現に向けて

本市は、平成10年に「多摩市都市計画に関する基本的な方針」（いわゆる「多摩市都市計画マスタープラン」）を策定後、土地区画整理事業や聖蹟桜ヶ丘駅前の再開発事業とあわせて地区計画を策定するなど、さまざまなまちづくりを進めてきました。

また、市民と行政が共通の目標を持ちながら、相互理解のもとに協力しあって進めていくという考えを基本に、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する必要があるとして、平成18年に「多摩市街づくり条例」を制定しました。

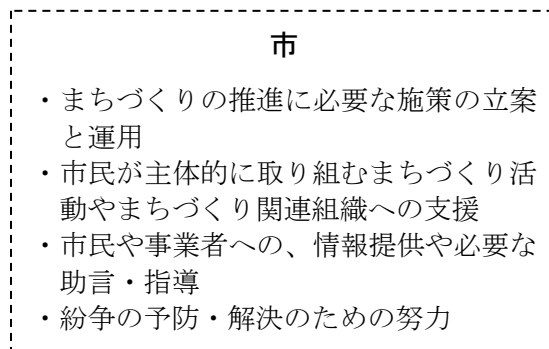
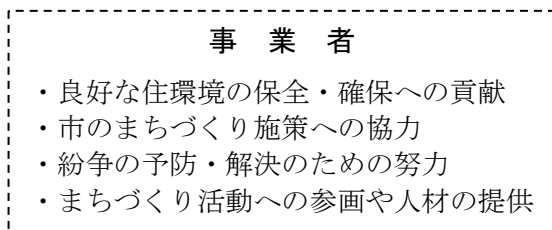
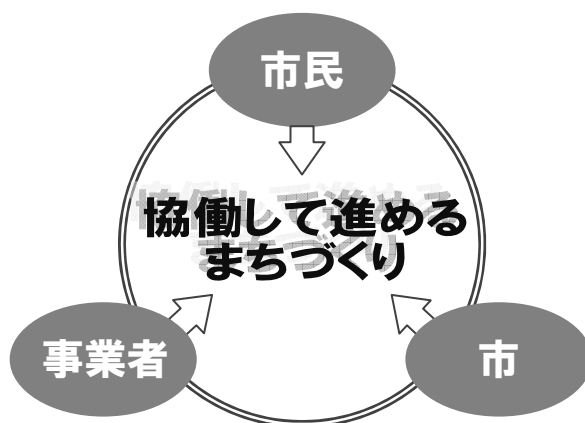
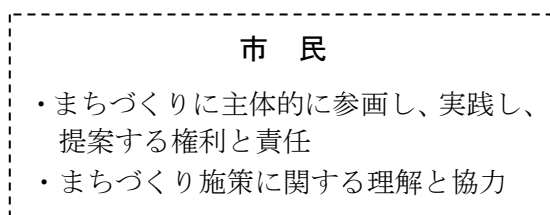
この街づくり条例は、市民が主体となりまちづくり活動に取り組む仕組みや、良好な開発事業へ誘導する手続きなどを盛り込んだまちづくりのルールを定めています。

本章では、本都市計画マスタープランで示した将来像や方針の実現に向け、「多摩市街づくり条例」を活用した市民・事業者・市が協働して進めるまちづくりを推進するための手立てを中心に示しています。

5-1 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に基づき、都市計画マスタープランの実現に向けて、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。



①市民の役割

市民は、まち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。

また、まち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、協働のまち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

事業者は、自らが協働によるまちづくりの担い手であることを認識し、その事業活動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努める責任があります。

また、事業者の創意工夫や地域貢献の意識を持って、地域の特性に応じ、調和のとれたまちづくりや住みやすいまちづくりなどの良好なまちづくりに取り組むとともに、市が実施するまちづくりに関する施策等に協力するよう努めます。

さらには、「企業市民」として、まちづくり活動への参画や、人材の提供など、これまで以上に積極的な役割を担うよう努めます。

③市の役割

市は、市民及び事業者がまちづくりに参画・貢献する意識を醸成するとともに、各々がまちづくりに取り組むための仕組みや機会の充実に図り、協働によるまちづくりを推進する環境を整える責任があります。

また、街づくり条例に基づく「街づくり促進地区」の指定検討など、まちづくりに関する施策等を推進していくとともに、その基礎となる、地域の現状や市による施策（プロジェクト）の実施状況など、まちづくりに関する情報収集を行い、市民や事業者への情報提供と共有化に努めます。

5-2 街づくり条例に基づくまちづくりの推進

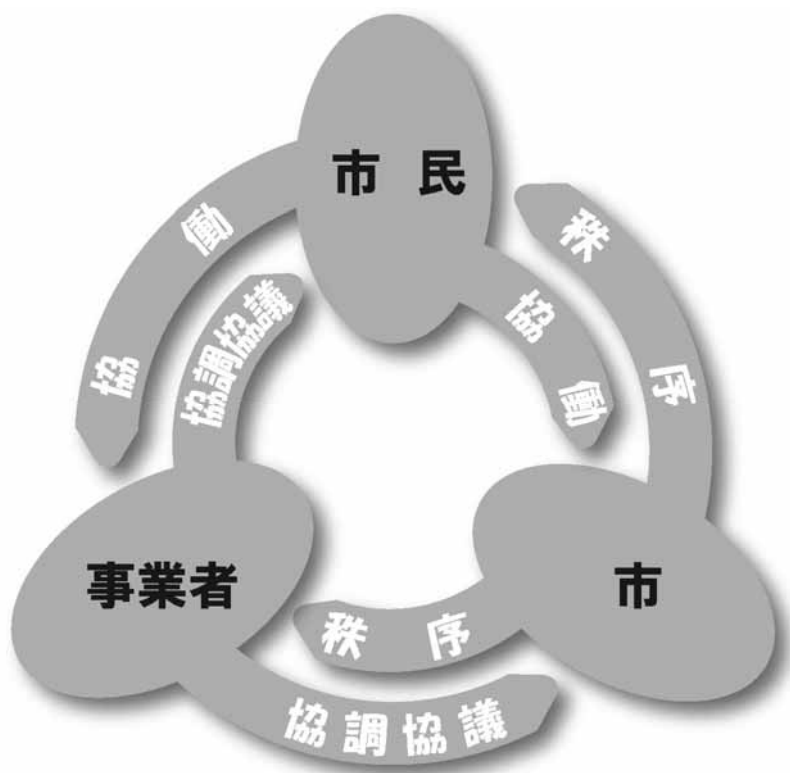
1. 多摩市街づくり条例とは

多摩市街づくり条例は、「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活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」を目的としたものです。

街づくりの基本理念は、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活かしながら、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くとし、まちづくりは、市民・事業者・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。

また、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。

まちづくりの3要素



①協働の街づくり

街の清掃やごみ問題、法面のみどりの保全など市民の街づくりに対する発意を形にするため、特定の地域を対象とした「地域街づくり計画」や、ある特定のテーマを対象とした「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ます。

②秩序ある街づくり

都市計画法の改正に伴い、市民は身近な地区単位で建物の建て方（用途や容積率、建ぺい率等）のルールを定めることができる地区計画の申出や、土地利用、都市施設など都市計画に関する事項について提案ができ、市は案の作成手続や専門家派遣等の支援をしています。

これにより、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係る手続を市が行い、秩序ある街づくりを進めています。

③協調協議の街づくり

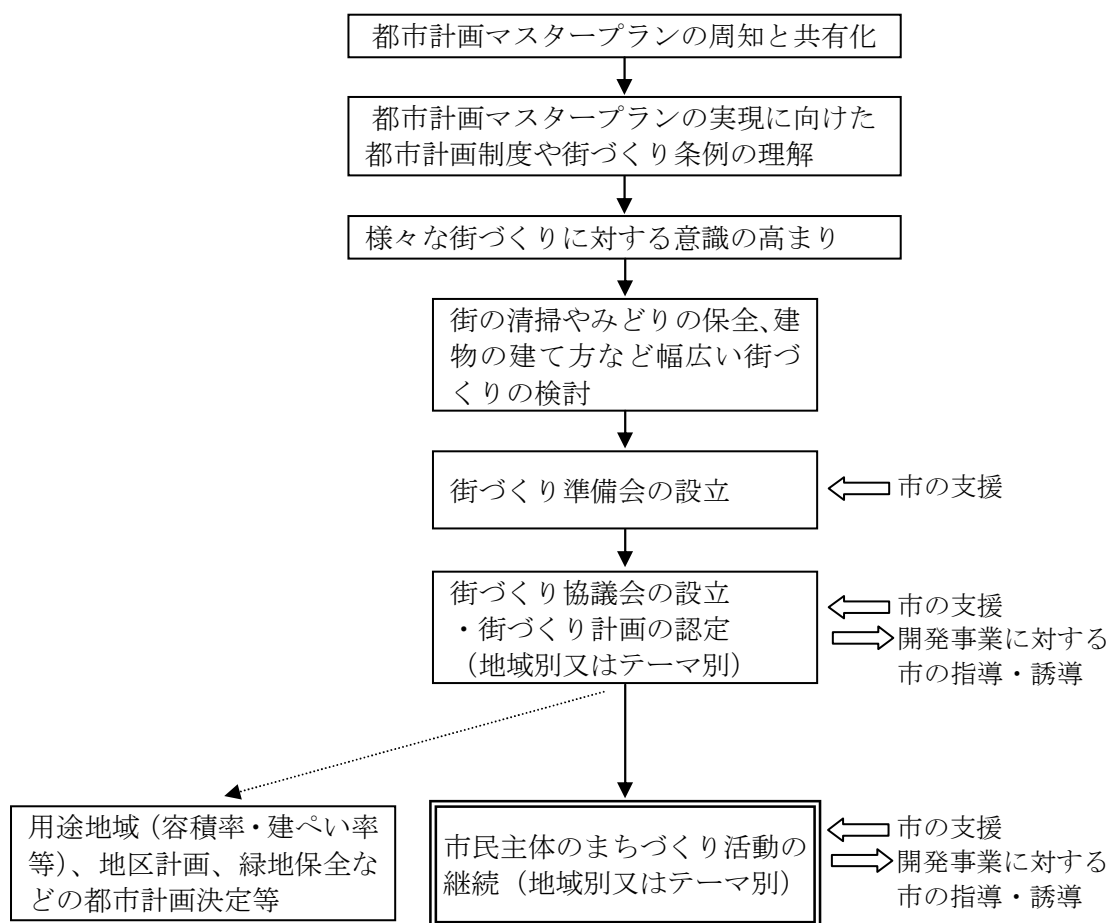
近年、住宅地開発やマンション建設に伴う近隣住民と事業者との問題が発生しており、これらを防ぐ仕組みとして、開発計画に対し、地域住民の発意に基づく「街づくり計画」の遵守や開発事業の事前相談、近隣住民への周知等の手続きを課すとともに、開発事業に対する近隣住民の意見書の提出の機会などを設け、協調協議の街づくりを進めています。

2. 街づくり条例の活用

多摩市街づくり条例においては、協働のまちづくりのための仕組みとして、市民によるまちづくりの検討組織である街づくり準備会や街づくり協議会の設立のほか、街づくり計画の認定や協議会活動の支援など幅広い仕組みを制度化しています。

各々の制度を適切に運用していきませんが、都市計画マスタープランの周知と共有化をきっかけとし、様々な街づくりに対する意識が高まり、市民発意によるまちづくりが展開されるよう、まちづくりを推進します。

○市民発意のまちづくりの展開イメージ



5-3 まちづくりの推進にあたって

1. 「協働の街づくり」を推進するために

街づくり条例の基本は、市民主体のまちづくりの推進です。そのテーマや熟度などによっては、市民自らが主体となった取組みを行政が支援し、「自治」のまちづくりを発展させていくことが重要です。

その観点から、次の取組みを進めます。

①情報を収集し提供します

まちづくりを検討していくうえで基礎資料となる関連情報を随時収集し、その結果を適切な手段で市民や事業者に対して提供します。

市のホームページや広報紙の活用を図るほか、必要に応じてパンフレットや冊子を作成して公開するなど、多様な手段での情報の提供を図り、まちづくりの機運を高めていきます。

NPOなどによるまちづくりに関する講座の開催支援について検討、推進します。

②市民意見を聴取します

市がまちづくりに関する施策を行う場合には、まちづくりへの市民参加の場を設置するとともに、まちづくりに関して、市民の意向を把握するためのアンケート調査、説明会、ワークショップなど、市民の意見を聴取します。

③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

本都市計画マスタープランにおいては、8地域の単位で地域別構想を示していますが、この地域単位によるほか、コミュニティの単位、特定のまちづくりテーマをもつ範囲など、地域設定を柔軟に捉え、各々にふさわしい支援のあり方を検討します。

必要に応じて、情報の提供、協議の場の設置、専門家の派遣などの面から地域のまちづくりを支援します。

また、地域に限らない全市的なテーマの場合などにおいては、地域の枠にとらわれることなく、柔軟に相互の連携を図っていくものとします。

④組織・人材の育成と専門家の活用をします

市民参加のまちづくり、地域によるまちづくりを推進するとともに、その中心的な役割を担うNPO（非営利組織）など、まちづくりに関わる組織活動や人材の育成についてその支援に努めます。

また、街づくり準備会や街づくり協議会の設立、「街づくり計画」の策定に向け、専門家の派遣を積極的に推進します。

2. 「秩序ある街づくり」を推進するために

まちづくりは、市民や事業者が主体の取組みを市が支援するとともに、制度の運用や事業の実施などにあたっては、市が主体となった取組みを行う必要があります。また、本市のみでの取組みで実現することは困難である場合もあることから、周辺市、国や東京都など、さまざまな機関との連携と協力により進めます。

①まちづくりのルールを定めます

住民発意に基づく「街づくり計画」のうち、法的な担保の必要性に応じて、用途地域（容積率、建ぺい率等）や地区計画、緑地保全などの都市計画の活用検討を行い、良好な環境を誘導していきます。

また、行政発意の街づくりとして、「広域拠点」の形成など、市が主体となるべき取組みについて、街づくり条例に基づく「街づくり促進地区」の指定検討を行い、良好な環境を形成していきます。

②都市基盤の整備・機能保持に努めます

南多摩尾根幹線や都立桜ヶ丘公園などの都市基盤施設の整備を促進するとともに、これまでに整備された道路・橋りょうや公園、公共下水道などの都市基盤施設についても、安全性や利便性に配慮した機能保持を推進します。

③周辺市等と連携をします

日野市や八王子市とは一体的な土地利用がされており、百草団地や帝京大学など、本市の外周部分の区域等のあり方は、隣接市のまちづくりと関連性を持っています。また、南多摩尾根幹線の整備や小田急多摩線及び多摩都市モノレールの延伸、連続的な斜面樹林地の保全などにあたっては、より広域的な連携も必要となります。

その観点から、隣接する稲城市、町田市、八王子市、日野市、府中市、川崎市をはじめ、近隣市や多摩地域の自治体などとの間で随時情報の交換を行い、必要に応じて共同の取組みをしていきます。

④東京都やUR都市機構等と適切に役割分担します

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。

また、多摩ニュータウン内には、東京都やUR都市機構等が管理する大規模団地が存在します。今後これらの団地のリニューアルに向けては東京都やUR都市機構等と適切な役割分担の下で進めていきます。

3. 「協調協議の街づくり」を推進するために

良好なまちづくりは、「東京都・市が行う道路・公園整備等の公共主体の都市基盤づくり」と「市民・事業者が行う民間主体の建築や開発行為」によって進むものです。

街づくり条例では、開発計画等に関する情報を市と市民が早期に共有化する仕組みを整え、計画の初期の段階から良好なまちづくりに向けた市民と事業者との協議が行われるようにします。

①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

土地利用転換につながる事が多い大規模土地取引行為の3ヶ月前までに届出をしてもらい、市のまちづくりに関する施策等に照らし、必要があれば条例で設置した街づくり審査会の意見を聴いて助言を行います。

②開発事業の内容をより早く地域に示します

開発事業者が開発事業を行おうとするときは、市長へ事前に相談を行い、当該「街づくり計画」の内容の遵守、近隣住民に周知するための標識を設置するとともに、説明会を開催し、開発事業の計画について理解を得られるよう努めます。

③開発事業に係る紛争予防に努めます

近隣住民と開発事業者の双方が、一定のルールのもとで開発事業について協議し、合意形成目指すことができるよう、街づくり審査会による調整会を開催します。

調整会は、近隣住民、開発事業者及び市長に対し、必要な助言、あっせん又は勧告を行います。

5 - 4 実現に向けた留意事項

本都市計画マスタープランの実現に向け留意すべき事項を、以下に示します。

①計画の周知とまちづくりの方向性の共有化

本都市計画マスタープランに基づくまちづくりの推進にあたっては、市行政のみならず、多くの市民や事業者との間で、都市計画マスタープランの内容を共有する必要があります。また、隣接市などにもその概要を知ってもらうことが望ましいと考えられます。このため、各方面に対して本都市計画マスタープランの内容の周知を図ります。

②個別の施策や事業の実施にあたっての本都市計画マスタープランの尊重

まちづくりのあり方は、時代潮流などにより日々変化するものではありませんが、本都市計画マスタープランの示すまちづくりの方向が遵守されるように、適切な啓発や指導などを行っていきます。

市自らが策定する個別計画や市が主体となって行う事業の実施、街づくり促進地区の検討などの機会においては、本都市計画マスタープランとの整合性を図ります。

③庁内体制の整備

まちづくりは、広範囲の分野や領域を対象としていることから、本都市計画マスタープランの内容について庁内の関係部局で共有するとともに、横断的な連携を図り進めていきます。

④効率的・効果的なまちづくりの推進

市では、施策の効果の検証と改善などを目的とした行政評価を実施していますが、まちづくりの分野においても、主な施策の着手を内容によっておおむね5年以内と10年以内を目標に適切な進行管理に努め、効率的・効果的なまちづくりの推進を図ります。(次ページ別表「主な施策の内容と着手目標」参照)

また、まちづくりのための必要な財源の確保、「選択と集中」の考え方に基づいた施策や事業の重点化を図るとともに、限られた財源の中でも民間活力の活用、大学や企業、市民・NPO団体等との連携、まちづくりファンド等の活用の検討なども含め、市民や事業者の理解と協力を得ながら、まちづくりを推進します。

⑤都市計画マスタープランの見直し

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、計画の根幹に関わる事項については、長期にわたって継続していくべきものですが、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、適宜その内容を見直していきます。

(5 - 4 別表) 主な施策の内容と着手目標

5 - 4 ④の効果的・効率的なまちづくりの推進に関して、都市計画手法を用いて取り組むべき主な施策の内容と着手目標を下表のとおり例示します。

| 区域 | 施策名 (対象地) | 関連する方針名 | 施策の内容 | 着手目標 |
|-----|------------------------------|---|--|---------|
| 広域 | 容積率等の見直し (第2・4・5・6・7・8地域) | 住宅・住環境の保全・整備の方針・ゆとりある良好な住環境の保全 | 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を見直します。 | 概ね5年以内 |
| | 南多摩尾根幹線の整備促進 (第2・5・6・7・8地域) | 都市基盤の整備と維持管理の方針 | 暫定整備となっている、南多摩尾根幹線の整備を促進します。 | 概ね10年以内 |
| 地域別 | 面的整備事業の整備・誘導 (第1地域) | にぎわいづくり(商業・産業・業務)の方針 ・拠点地区(聖蹟桜ヶ丘駅周辺地区) | 聖蹟桜ヶ丘駅周辺の低未利用地での土地区画整理事業等による土地の高度利用を進めます。 | 概ね5年以内 |
| | 排水ポンプの設置 (第1地域) | 防災まちづくりの方針 | 大栗川の溢水対策として排水ポンプの設置を促進します。 | 概ね5年以内 |
| | 駐輪場の整備 (第1地域) | 都市基盤の整備と維持管理の方針 | 聖蹟桜ヶ丘駅南側区域の駐輪場の計画的配置の検討・推進します。 | 概ね5年以内 |
| | 農の風景育成地区の指定検討 (第3地域) | 景観づくりの方針 | 原峰公園周辺などに指定されている生産緑地地区など、里山的な「農のある風景」の保全を図ります。 | 概ね10年以内 |
| | 帝京大学を核とした地域づくりの誘導 (第4地域) | にぎわいづくり(商業・産業・業務)の方針 | 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 |
| | 一団地の住宅施設(百草団地)の見直しの検討 (第4地域) | 住宅・住環境の保全・整備の方針 | 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 |

| 区域 | 施策名（対象地） | 関連する方針名 | 施策の内容 | 着手目標 |
|-----|----------------------------------|----------------------|--|-----------|
| 地域別 | ニュータウン街路 2 号線沿道の住工共存の検討（第 4 地域） | にぎわいづくり（商業・産業・業務）の方針 | 準工業地域内の建物用途が混在しているため、住環境に配慮するとともに、業務施設の集積を図るため、用途地域の見直し等を進めます。 | 概ね 10 年以内 |
| | 南多摩尾根幹線沿道の有効利用（第 5・6・7 地域） | にぎわいづくり（商業・産業・業務）の方針 | 南多摩尾根幹線沿道北側の土地利用規制を見直し、商業・業務系への土地利用転換に取り組めます。 | 概ね 10 年以内 |
| | 南多摩尾根幹線沿道の有効利用（第 5 地域） | にぎわいづくり（商業・産業・業務）の方針 | 南多摩尾根幹線沿道の南側は産業・業務系への土地利用転換に取り組めます。 | 概ね 10 年以内 |
| | 多摩センター駅に隣接する区域の土地利用規制・誘導（第 7 地域） | にぎわいづくり（商業・産業・業務）の方針 | 「広域型商業・業務地」としての機能の強化を基本に、住機能の導入のあり方について検討とルールづくりを行います。 | 概ね 5 年以内 |