

# 「地域街づくり計画」

聖蹟桜ヶ丘駅北口周辺地域街づくり協議会

# ■ 目 次

1. はじめに ～地域街づくり計画を策定する意義・目的～	1
2-1. 聖蹟桜ヶ丘駅北口周辺地域の現況	2
2-2. 上位計画等による地域の将来像	3
2-3. 指摘されている災害時の危険性	8
3. まちづくりにおける課題	10
4. 地域街づくり計画の基本的な方向性	11
5-1. 地域街づくり計画における整備方針	12
5-2. 地域街づくり計画	17
5-3. 将来に向けた検討事項	25
6. おわりに	27

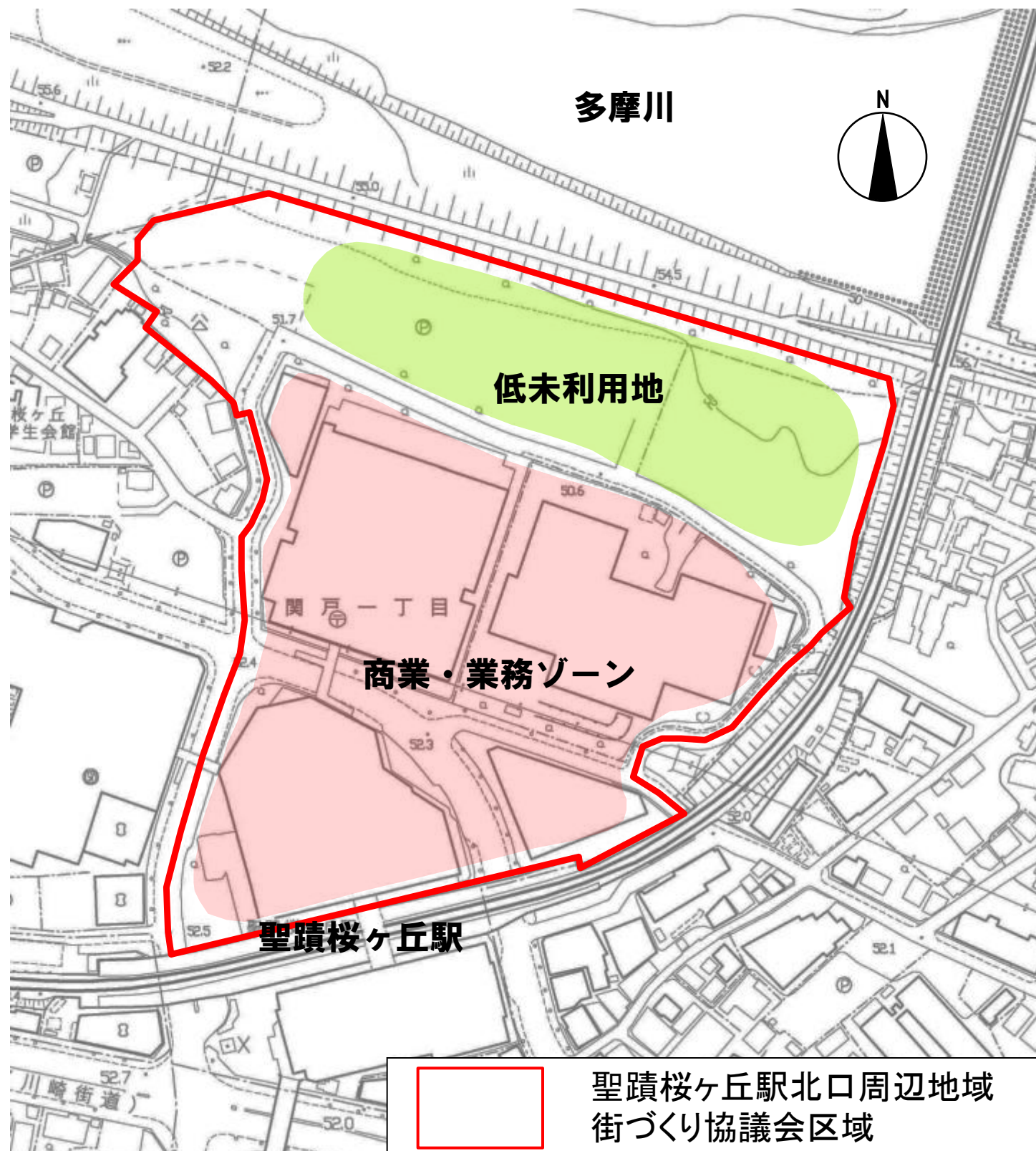
## ■ 1. はじめに ～地域街づくり計画を策定する意義・目的～

21世紀に入り、わが国においても、社会・経済情勢が加速度的に目まぐるしく変化しています。その中でも予想以上の速さで少子高齢化が進展し、人口減少社会の到来が叫ばれ、加えてインターネットの普及等によって社会構造、生活環境が一変し、他方、地球温暖化などの環境問題が内在するだけでなく、東日本大震災をはじめとした甚大災害が頻発する等、様々な領域においてかつて経験したことのない事象が顕在化しています。

多摩市においても、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、その中でも多摩市では顕著に、今後、国の平均を上回るスピードで高齢化が進むと予測されています。

こうした社会的な背景をふまえ、平成25年5月に決定された多摩市都市計画マスタープランをはじめとした各種上位計画等に基づき、「住んでよし、訪れてよし」のまちづくりに向け、民間の立場から地域に貢献することが出来るよう、その基本姿勢と具体的な計画を示すものとして本計画を策定します。

## ■ 2-1. 聖蹟桜ヶ丘駅北口周辺地域の現況



- 本協議会区域は、京王線聖蹟桜ヶ丘駅北口に位置しています。

〔特急停車駅、新宿駅まで29.5分  
平日12時台の特急電車を利用した場合の平均〕

- 1日あたりの平均駅乗降客数は、1993年度の78,007人をピークに、2000年度は67,578人、2011年度は65,731人、2012年度は65,164人と緩やかに減少傾向です。

〔出典：東京都統計年鑑・京王電鉄HP  
「1日の駅別乗降人員」〕

また、以下のような特徴がある区域です。

### ①多摩市の玄関口

聖蹟桜ヶ丘駅周辺は、駅前に京王百貨店などの大規模な商業施設や業務施設が立地し、商業業務機能が集積する広域拠点として、多摩市の玄関口の役割を担っています。

### ②大規模な低未利用地が存在

多摩川沿いに大規模な低未利用地があります。

### ③多摩川沿いの立地

地域の北側に多摩川を配し、潤いのある水辺空間に隣接しています。

### ◆ 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20年3月 東京都)

- 聖蹟桜ヶ丘駅周辺地区には、広域的な商業・業務、文化、生活サービス機能の集積を進めるとともに、土地利用の高度化を誘導する。道路等の都市基盤の整備が必要な地区については、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る計画的な整備・誘導により、生活拠点にふさわしい都市空間の形成を図る。
- 聖蹟桜ヶ丘駅周辺地区については、都市機能の強化を図るため、市街地開発事業の検討と合わせて、道路、公園等の公共施設整備を推進し、駅周辺の交通事情の改善、環境の向上、公害の防止、防災体制の整備に努める。

## ■ 2-2. 上位計画等による地域の将来像

### ◆ 多摩市都市計画マスタープラン

■ 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。

### ■ ゾーニングの考え方

#### ① 広域型商業・業務地

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。

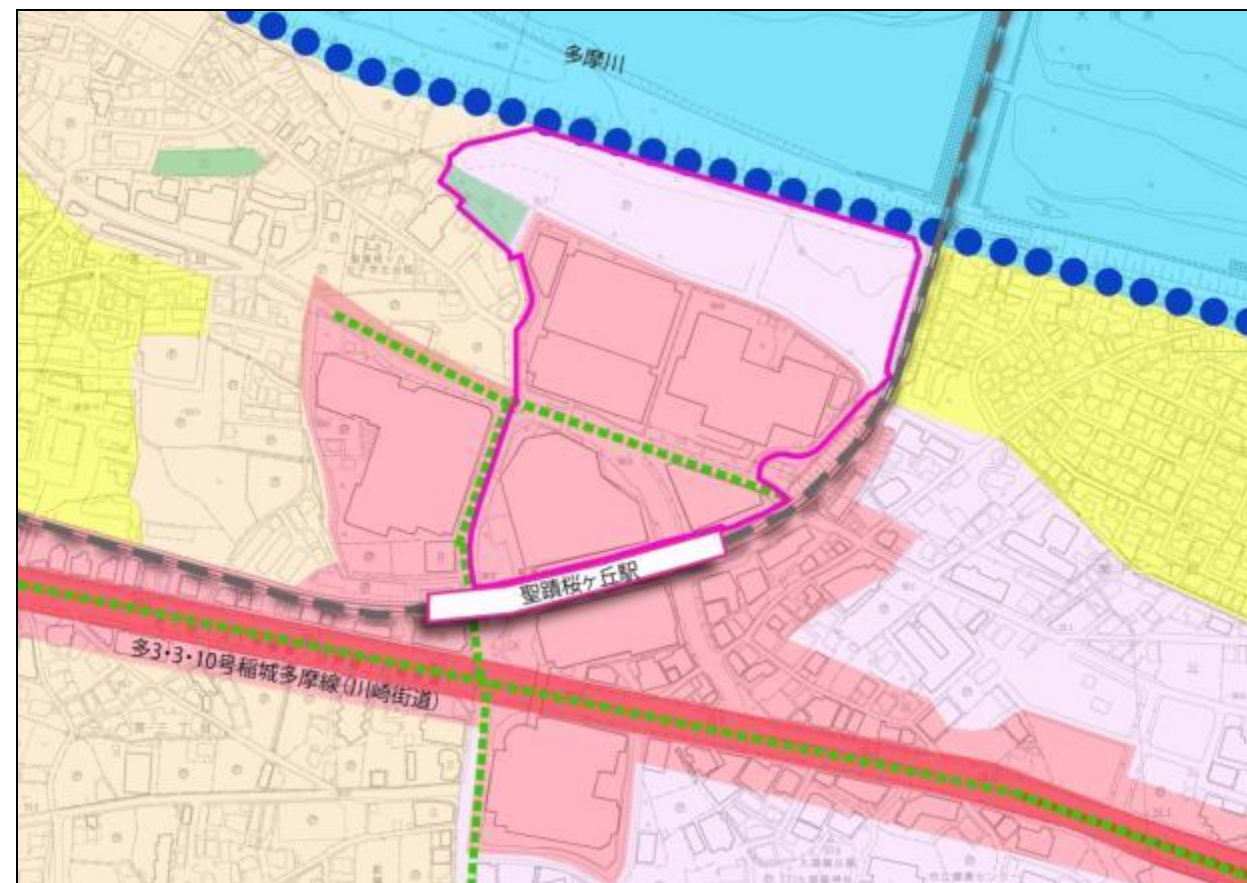
#### ② 複合型商業・業務地

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。











■ 聖蹟桜ヶ丘駅周辺地区については、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。

### (平成25年5月改定 多摩市)

まちづくり将来構想図



凡例

	聖蹟桜ヶ丘駅北口周辺地域 (街づくり協議会区域)		主な公園・緑地・ 生産緑地等
	広域型商業・業務地		河川
	複合型商業・業務地		親水化
	低層住宅地		広域幹線道路
	中低層住宅地		街路樹

## ■ 2-2. 上位計画等による地域の将来像

### ◆ 多摩市都市計画マスタープラン (平成25年5月改定 多摩市)

#### ■ まちづくりの方針

- 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
- 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）
- 交通基盤と回遊性の向上
- 水辺空間の活用と安全性の向上

#### □ その他関連する記述等

- 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、面整備事業により土地の高度利用を図ります。
- 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。
- 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。

# ■ 2-2. 上位計画等による地域の将来像

## ◆ 多摩市道路整備計画

(平成18年3月 多摩市)

- 回遊性の向上に向け、多摩川への動線を設定する。

(用語解説)

### 地区集散道路：

アクセスが容易な安全で利便性を有する道路空間として、地区集散道路の整備を行う。地区集散道路はバス路線等、地区の幹線であり、歩車分離が基本であり、最低限片側歩道は確保する。網間隔は、既設の道路網、地区の状況に対応した幹線、補助幹線道路とのネットワーク形成を考慮するとともに、地区集散道路の網間隔の目安を350mとし、一定の道路密度を確保する。

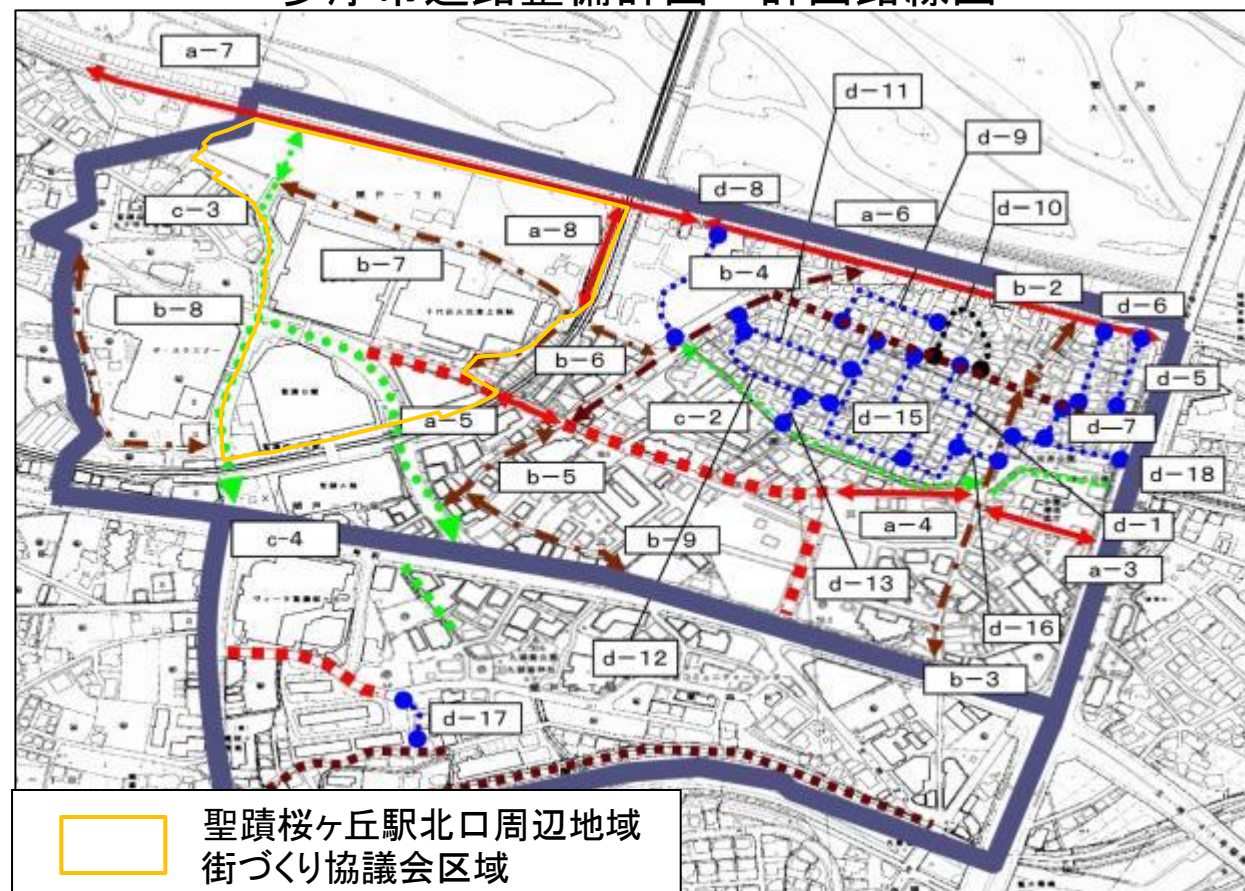
### 歩車共存道路：

歩行者の安全を確保するためには歩車分離が最善と考えられるが、歩車分離に困難性がある路線に対しては、歩車共存の考え方に基づき、歩行者の安全確保と、居住環境の向上を目的として、歩車共存道路の整備を行う。人と車の共存を図った地区及び、数街区内の混合交通を対象とした道路である。

### ゆとりとふれあい道路：

市内の緑の豊かさを生かし、ゆとりとふれあいのもてる道路空間の整備を目標として、既設の道路空間を活用し、景観に配慮した沿道の緑、水と一体化した、質の高い歩行者空間を形成する道路である。

多摩市道路整備計画 計画路線図



凡 例		
	地区集散道路	6路線(3~8)
	歩車共存道路	8路線(2~9)
	ゆとりとふれあい道路	3路線(2~4)
	建築基準法第42条第2項道	14路線(5~18)
	地区集散道路(整備済)	
	歩車共存道路(整備済)	
	ゆとりとふれあい道路(整備済)	

出典：多摩市道路整備計画



### ◆多摩市商業活性化計画

(平成15年3月 多摩市)

#### 1. 活気のある商業・業務拠点の形成

- 駅周辺における土地の高度利用化の推進
- 聖蹟桜ヶ丘駅周辺においては、地区の魅力や賑わいを一層創出していくために、既存建物の更新による土地の高度利用化の実現に向けた検討を進める。
- 来訪者の利便性の向上
- まちの魅力をより向上させ、来訪者数を増やしていくためには、商業以外の機能も必要であることから、特に市民の要望が高い文化、医療等の多様な機能の充実を図り、保育サービス施設の設置や駐車場・停車帯の整備等、ゆったりと買物が楽しめるような環境整備を誘導していく。

#### 2. 界隈性豊かな商業空間の形成

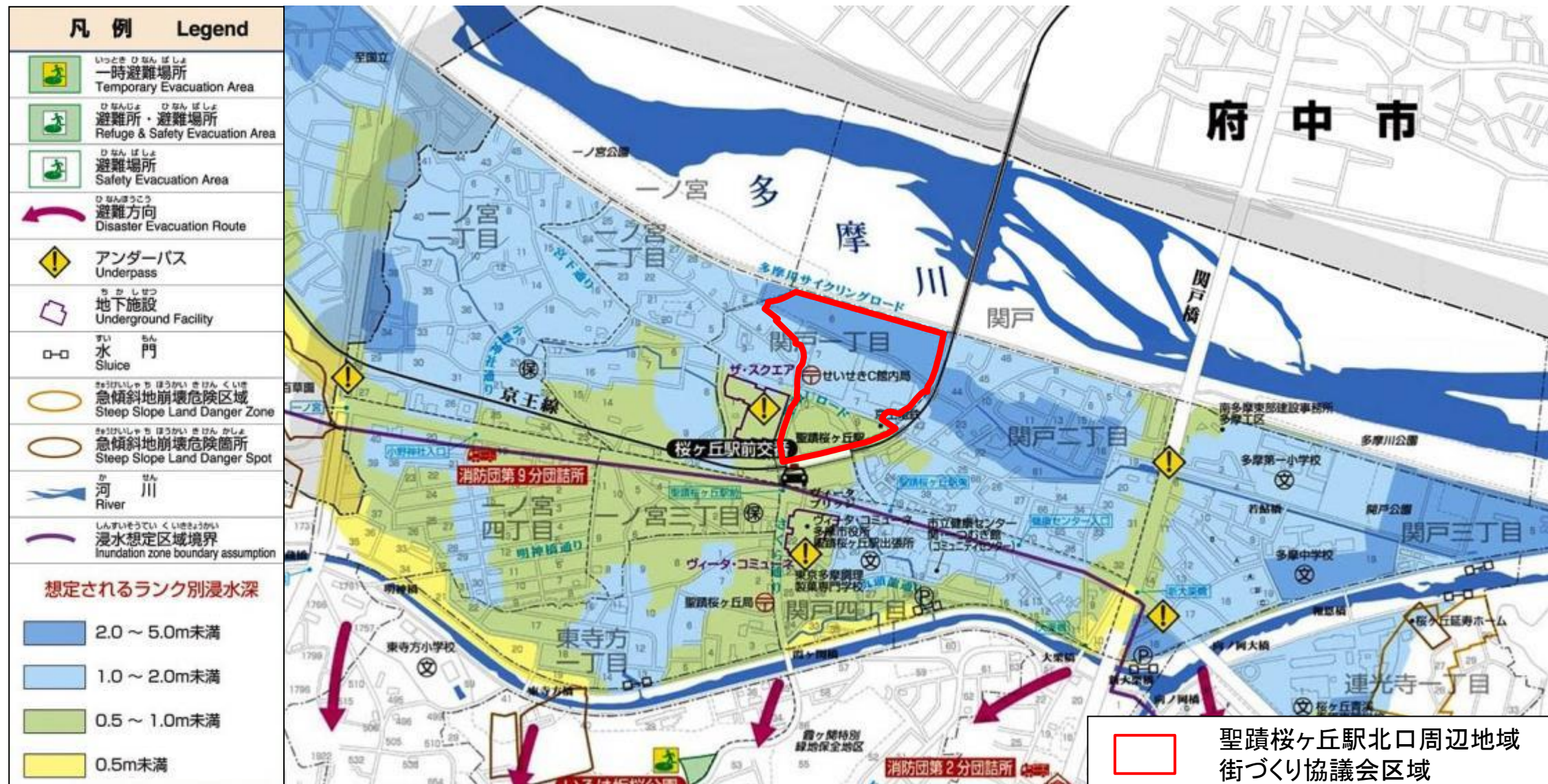
- 広域的な回遊性の創出
- 歩行環境の整備等により、駅前の大型商業施設を核としながら、周辺の各商店街を結ぶネットワークを形成し、広域的な回遊性を創出する。
- さらに、多摩川沿い周辺にある遊休地に、住宅や飲食・物販の店舗を誘致する等、親水空間の充実を行い、駅前と多摩川までが一体となった回遊性をつくる。

## ■ 2-3. 指摘されている災害時の危険性

### ◆ 多摩市洪水ハザードマップ

(平成25年3月 多摩市)

- 国土交通省作成の「多摩川水系（多摩川：平成14年2月／浅川：平成17年7月）浸水想定区域図」をもとに作成。
- 聖蹟桜ヶ丘駅北口周辺地域では、駅前の0.5mから、多摩川に向かって最大で5.0m未満の浸水が想定されている。



## ■ 2-3. 指摘されている災害時の危険性

### ◆多摩市防災マップ

(平成25年3月 多摩市)

- 聖蹟桜ヶ丘駅北口周辺地域には、避難場所が皆無。
- 最も近い避難場所である多摩第一小学校・多摩中学校・東寺方小学校までは約1km。



## ■ 3. まちづくりにおける課題

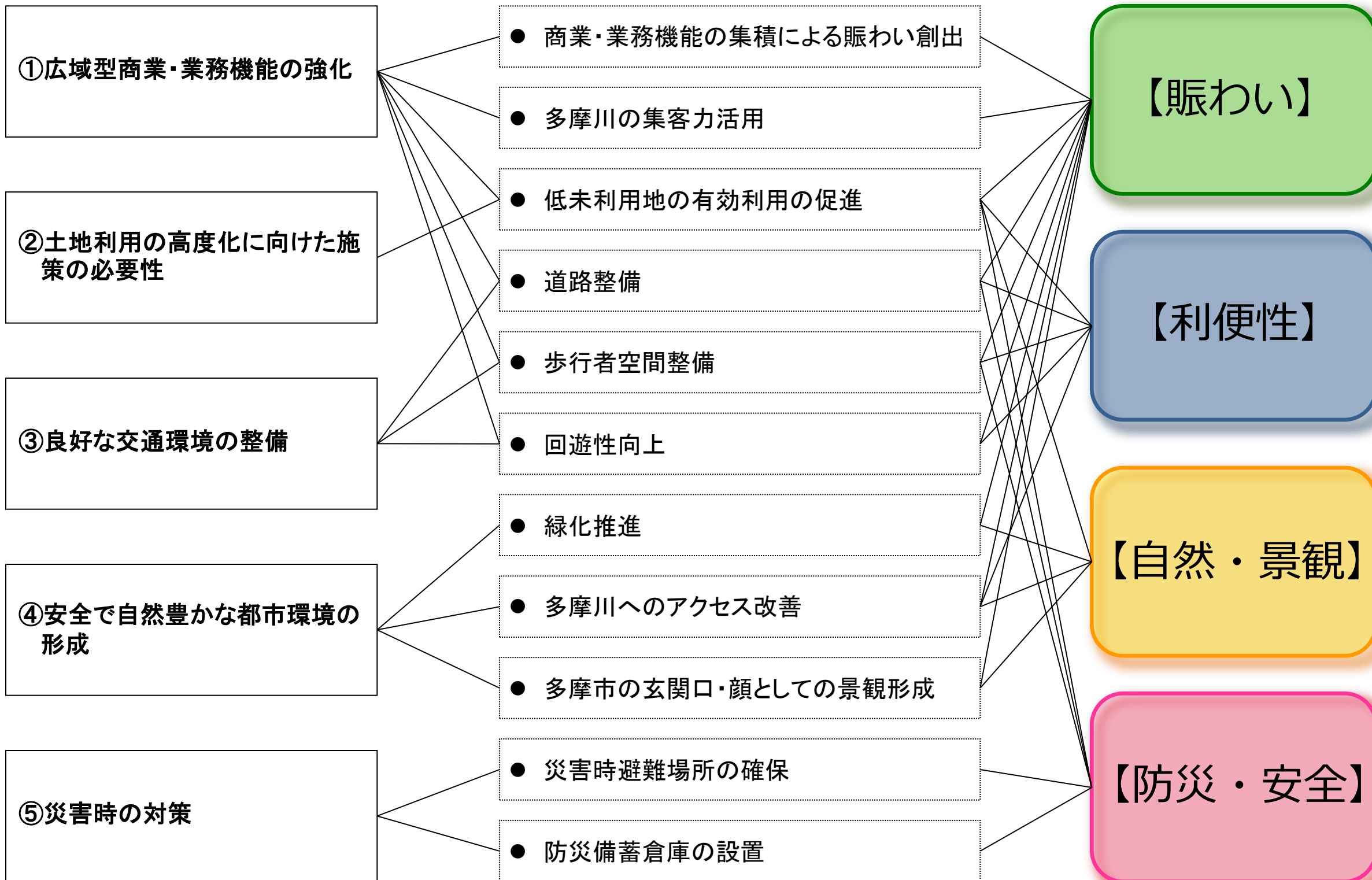
上位計画等	まちづくりのキーワード	まちづくりの課題等
<b>多摩都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針</b> (平成20年3月 東京都)	<ul style="list-style-type: none"> <li>広域的な商業・業務、文化、生活サービス機能の集積</li> <li>土地利用の高度化を誘導</li> </ul>	<b>①広域型商業・業務機能の強化</b> 多摩市都市計画マスタープランに位置付けられる広域拠点にふさわしいまちづくりを目指し、これからも商業・業務機能の集積を推進することが必要です。
<b>多摩市都市計画マスタープラン</b> (平成25年6月 多摩市)	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>多世代に魅力的な拠点形成</li> <li>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</li> <li>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、面整備事業により土地の高度利用を図る</li> <li>広域拠点としてのにぎわいの創出と利便性の向上：活気とにぎわいのある都市空間の創出・にぎわいの連続性</li> <li>低未利用地の有効利用の促進：土地利用転換を支える都市基盤の整備</li> <li>交通基盤と回遊性の向上・歩行者動線の充実</li> <li>水辺空間の活用と安全性の向上：親水軸の形成・多摩川へのアクセス改善・水辺空間と調和した景観形成</li> </ul>	<b>②土地利用の高度化に向けた施策の必要性</b> 低未利用地については多摩市都市計画マスタープランにおいて土地の高度利用が必要とされており、そのための対応が必要です。  <b>③良好な交通環境の整備</b> 広域拠点にふさわしい交通環境の整備のためには、道路ネットワークの整備による自動車処理機能の向上と、歩道等の歩行者空間を確保して、安全・安心で利便性の高い交通環境の検討・整備が必要です。
<b>多摩市道路整備計画</b> (平成18年3月 多摩市)	<ul style="list-style-type: none"> <li>回遊性の向上に向け、多摩川への動線を設定</li> </ul>	<b>④安全で自然豊かな都市環境の形成</b> 貴重な自然資源である多摩川が駅直近に位置している都市景観上の利点を活かした都市景観の形成を進めるため、多摩川の水辺空間の活用を目指して、多摩川親水軸の形成とアクセス性の改善、水辺空間と調和した景観等の検討・整備が必要です。
<b>多摩市商業活性化計画</b> (平成15年3月 多摩市)	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地の高度利用化の推進</li> <li>地区の魅力や賑わいを一層創出していくために、既存建物の更新による土地の高度利用化の実現に向けた検討</li> <li>来訪者の利便性の向上</li> <li>まちの魅力をより向上させ、来訪者数を増やしていくためには、商業以外の機能も必要</li> <li>駅前的大型商業施設を核としながら、周辺の各商店街を結ぶネットワークを形成し、広域的な回遊性を創出</li> <li>駅前と多摩川までが一体となった回遊性の構築</li> </ul>	<b>⑤災害時の対策</b> 多摩川水系で指摘される洪水時の浸水対策や災害時における地域防災活動の拠点整備に向けて、安心・安全なまちづくりのための早急な対策が必要です。
<b>多摩市洪水ハザードマップ</b> <b>多摩市防災マップ</b> (平成25年3月 多摩市)	<ul style="list-style-type: none"> <li>0.5mから最大で5.0mの浸水が想定されている</li> <li>最も近い避難場所である多摩第一小学校・多摩中学校・東寺方小学校までは約1km（浸水時には使用不可）</li> </ul>	

# ■ 4. 地域街づくり計画の基本的な方向性

まちづくりの課題等

まちづくりの課題に対する施策

街づくり計画の目指す方向性



## ■ 5-1. 地域街づくり計画における整備方針

ここでは、地域街づくり計画の**基本的な4つの方向性**をふまえ、地域街づくり計画における整備方針を定めます。

協議会区域は、計画的にまちづくりが進み既に街としての機能が成熟しているエリア、すなわち、既存の商業・業務機能が集積しているエリアと、多摩川沿いの低未利用地のまま残るエリアの二つに大別されます。

既存の商業・業務機能が集積しているエリアについては、さらにその機能を強化するなどにより、いっそう魅力的な市街地形成が望まれています。

そのため、隣接する多摩川沿いの低未利用地のまま残るエリアに対しては、公共性の高い開発事業を計画的に進めることで、道路や公園などの基盤施設の整備と共に、既存の商業・業務機能が集積しているエリアと連携する新たな都市機能の導入が期待されています。

換言すると、低未利用地が今のまま残ることは、協議会区域全体の発展に対する大きな阻害要因であり、その阻害要因を取り除くことが、優れた地域環境と地域特性を活かした魅力あるまちづくりを実現することに帰結します。

さらに、この低未利用地については多摩市都市計画マスタープランにおいて土地の高度利用が必要とされており、そのための対応が必要となってきます。

従って、本計画では前頁迄に掲げた様々な上位計画に沿い、また、このエリアにおける課題の解消につながり、そして、今以上に魅力と活力に溢れた街の姿の実現のために方向性を取り纏め、一方、低未利用地の高度利用により実現される整備方針は、官民協働の街づくりの理念の基、上位計画の実現のために施策を取り纏めるものとしします。

## ■ 5-1. 地域街づくり計画における整備方針

### ① 賑わい ～ 多摩市の広域拠点にふさわしい街づくり

既存の商業・業務機能が集積する駅前エリアにおいては、更なる商業機能の充実を目指し、これからも来街者・リピーターが増加するような魅力的な商業空間の構築を目指します。また、業務機能についても地域の物販及び飲食店等を支える昼間人口確保という観点から一層の集積を目指します。

多摩川沿いの低未利用地においては、土地の高度利用がなされた場合に、多摩市道路整備計画に位置付けられる外周道路の整備や、公園等の都市基盤施設を土地区画整理事業等の面整備手法によって整備します。また、土地の高度利用に合わせて、低未利用地外周の道路沿いに壁面後退線等を指定することで、人の回遊と溜まりの空間を確保し、「来街者（歩行者）のための快適な空間整備」を目指します。

その上で、地域の賑わい創出の基礎となる定住人口の増加を目指した都市型住宅の整備や、それらの住機能を補完する、かつ、社会が求める生活サービス機能などを必要に応じて導入し、既存の駅前エリアと連携しながら、新しいまちづくりを目指します。

また、協議会区域全体においては、従来より取り組んでいる地域貢献活動等について、これからも積極的に取り組むことで、地域の賑わい性の向上に貢献することを目指します。

以上のように、本計画では、協議会区域全体において、商業・業務・住機能が複合的に支え合うことによる相乗効果により、広域拠点としての魅力をさらに高めて、賑わいのあるまちづくりを目指します。

## ■ 5-1. 地域街づくり計画における整備方針

### ② 利便性 ～ 人々が集うための利便性・回遊性の向上

既存の商業・業務機能が集積する駅前エリアにおいては、現状においても道路が整備され多くの車両と人が集う利便性の高い地域であります。これら既存の道路及び歩行者空間などの維持・更新については、道路管理者である多摩市と協力し、今後も広域拠点にふさわしい、人が集いやすく安心して来街できる交通環境の確保を目指します。

多摩川沿いの低未利用地においては、土地の高度利用に合わせた土地区画整理事業等の面整備事業により、多摩市道路整備計画に位置付けられる道路を整備することによって、協議会区域を含めた聖蹟桜ヶ丘駅周辺地域に対するアクセス性の向上を目指します。同時に、道路整備と合わせた壁面後退線等の指定により公共的な空間を創出するなど、安全・安心で回遊性の高い歩行者空間の確保を目指します。

また、協議会区域全体においては、既存の歩行者動線を将来に亘り確保すると共に、低未利用地の高度利用に伴い、新たな歩行者動線を整備し、協議会区域内の回遊性の向上を目指します。また、来街者にとって歩き易い街となる様な工夫、或いは、歩くことを楽しむことが出来る様な工夫を検討するなど、協議会区域全体の利便性の向上を、協議会員の相互理解と協力により目指します。

以上のように、本計画では、広域拠点にふさわしい交通の利便性・回遊性の向上を図るため、道路ネットワークの整備による自動車処理機能の向上を目指します。同時に、歩道状空地やポケットパークなどの整備により、広域拠点にふさわしい、人々が安心して集い、憩うことが出来る歩行者空間の創出を目指します。



## ■ 5-1. 地域街づくり計画における整備方針

### ③ 自然・景観 ～ 多摩市の玄関口にふさわしい景観形成

既存の商業・業務機能が集積する駅前のエリアにおいては、既存植栽を将来に亘り維持することに加えて、更に魅力的な地域の景観形成に向けた街の緑化増進を目指します。

多摩川沿いの低未利用地においては、多摩市の玄関口にふさわしい華やかな景観形成のため、多摩川に面した道路沿いにおいて、聖蹟桜ヶ丘という地名を活かした桜並木等の整備を行います。また、多摩川対岸からの景観にも配慮し、今後整備される建築物はその色調、デザイン、形状等を考慮します。

さらに、次の「防災・安全」に関する整備方針の項で詳述する、低未利用地における盛土整備において、盛土整備による高低差を活かした法面緑化や、土地の高度利用により創出される敷地内空地の緑化、或いは、土地区画整理事業等で整備する公園と既存のせいせき公園との一体的整備により、緑豊かな公園を整備するなど、多摩川の景観や桜並木と連携した「魅力ある緑の空間整備」を目指します。

また、協議会区域全体においては、街の緑化増進に加えて、街の美化を推進するなど、地域の景観形成に関わる取り組みについて、協議会員の相互理解と協力により進めて行くことを目指します。

以上のように、本計画では、既存緑化の維持・増進に加え、土地の高度利用に合わせて、更なる緑化空間の整備により、多摩市の玄関口としてふさわしい自然豊かで魅力的な景観形成を目指します。

## ■ 5-1. 地域街づくり計画における整備方針

### ④ 防災・安全 ～ 災害等にも強い安心・安全な街づくり

多摩川沿いの低未利用地においては、地域に求められる災害などにも強い安心で安全なまちづくりを目指し、「高規格堤防」（河川法第6条第2項）に準拠する規格の盛土整備と、防災活動の拠点となる施設の整備を旨します。

さらに、聖蹟桜ヶ丘駅周辺には災害時における活動の拠点が無いことから、関係行政と協力して、土地区画整理事業等で整備する公園と既存のせいせき公園を、一体的な防災活動の拠点とすることを前提に、地域防災機能の強化を目指します。

また、協議会区域全体においては、協議会員の相互理解と協力により、上記の防災活動の拠点となる施設へ備品を提供するための仕組みづくりや、同施設への誘導看板の設置等を目指します。

以上のように、本計画では、地域に求められている防災活動の拠点整備や、災害時の避難路確保及び物資提供の仕組みづくりなど、非常時においても安心・安全な街を目指します。

## ■ 5-2. 地域街づくり計画

整備方針をふまえ、以下に街づくり計画の目指す4つの方向性ごとに地域街づくり計画を定めます。

### ① 賑わい ～ 多摩市の広域拠点にふさわしい街づくり

#### 【Ⅰ：協議会区域全体における協議会員の相互理解と協力による計画】

- 既存の商業・業務機能集積地区においては、現況機能の維持・更新等により、将来に亘る賑わいの確保を目指します。
- 協議会員は、各々のCSR（企業の社会的責任）に基づき、従来から取り組んでいる地域貢献活動などに今後とも積極的に取り組み、地域の賑わい性の向上に貢献することを目指します。

参考例：多摩川の清掃活動、打ち水活動、街路清掃活動、地元小学生等の職場見学や職業体験、地元子供会等の活動のために企業施設の開放、地域勉強会の開催など。

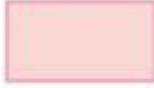

※ただし、上記参考例については、本協議会で履行することを定めたものではありません。

#### 【Ⅱ：低未利用地の高度利用に合わせた計画】





- 定住人口の増加を目途とした都市型住宅の整備を目指します。
- 住機能や既存の商業・業務機能を補完・連携するための、生活サービス機能の導入を目指します。
- 低未利用地外周の道路沿いに壁面後退線等を指定し、歩行者空間の確保を目指します。
- 貴重な自然資源である多摩川と協議会区域が連担し、賑わい創出に向けて、多摩川への親水軸の整備（多摩川へのアクセス性の向上）を目指します。
- 土地区画整理事業等で整備する公園と既存のせいせき公園との一体的整備によって、人々が集い、憩うことが出来る緑豊かな賑わい空間の整備を目指します。



I : 協議会員の相互理解と協力による計画

-  : 既存商業・業務機能集積地区における現況機能の維持・更新等による将来に亘る賑わい性の確保
-  : 各協議会員のCSRによる地域の賑わい性の向上に向けた取り組み

II : 低未利用地の高度利用に合わせた計画

-  : 定住人口増を目指した都市型住宅の整備  
: 住機能を補完する生活サービス機能の導入
-  : 壁面後退線の指定等による歩行者空間の確保
-  : 多摩川への親水軸の整備による多摩川へのアクセス性の向上
-  : 土地区画整理事業等に伴う公園整備による憩空間の確保

## ■ 5-2. 地域街づくり計画

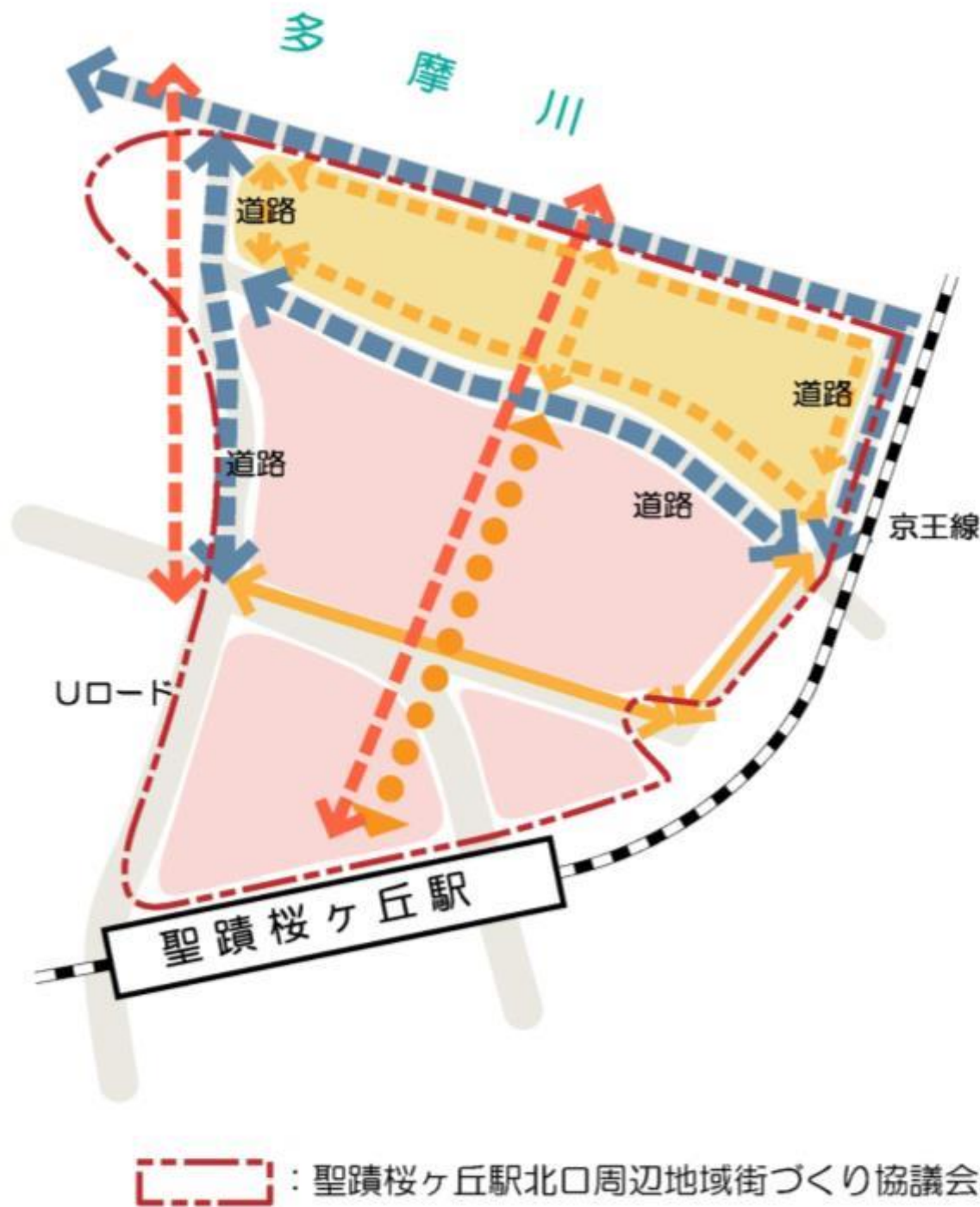
### ② 利便性 ～ 人々が集うための利便性・回遊性の向上

#### 【Ⅰ：協議会区域全体における協議会員の相互理解と協力による計画】




- 駅前から多摩川へのアクセスを確保するため、せいせきC館とあいおいニッセイ同和損保の敷地間の既存歩行者動線を、将来に亘り確保することを目指します。
- 低未利用地の高度利用により新たに整備される歩行者動線と、既存の商業・業務集積地域の歩行者動線との連携により、協議会区域内の歩行者の回遊性向上を目指します。
- 協議会区域内の「街路の名称」や、その名称の由来などの情報を掲示した街区看板を設置し、来街者にとって歩き易い街となる様な工夫や、歩くことを楽しむことが出来る設えの実施を目指します。  
※：設置場所やデザイン等については、計画が具体的になった段階で、改めて協議することとします。

#### 【Ⅱ：低未利用地の高度利用に合わせた計画】




- 多摩市道路整備計画に位置付けられている、低未利用地外周の道路整備や、多摩市が実施する協議会区域西側の既存道路の線形改良への協力等により、協議会区域内におけるアクセス性の向上および協議会区域と川崎街道間の自動車処理機能の向上を目指します。
- 現状の京王電鉄本社前の人々が安全に通行出来る歩行者空間に倣い、道路整備に合わせて壁面後退線等を指定して歩行者動線を確保するなど、安全・安心で回遊性の高い歩行者空間の確保を目指します。
- 低未利用地の高度利用と合わせた道路整備により、多摩川への親水軸整備（多摩川へのアクセス性の向上）を目指します。



I：協議会員の相互理解と協力による計画

- ：既存商業・業務機能集積地区の歩行者動線と一体となった歩行者の回遊性の確保
- ：既存商業・業務機能集積地区における歩行者動線の将来に亘る確保
- ：協議会区域における街路の名称などの街区看板の設置による来街者の利便性向上

II：低未利用地の高度利用に合わせた計画

- ：低未利用地外周の道路整備と多摩市整備の区域西側の既存道路の線形改良への協力による川崎街道から区域へのアクセス性向上
- ：歩行者動線の整備による地域における歩行者の回遊性の向上
- ：多摩川への親水軸の整備による多摩川へのアクセス性の向上

## ■ 5-2. 地域街づくり計画

### ③ 自然・景観 ～ 多摩市の玄関口にふさわしい景観形成

【Ⅰ：協議会区域全体における協議会員の相互理解と協力による計画】



- 協議会区域内の緑化推進のために、既存の商業・業務集積地域の植栽の維持の他、更なる緑化空間の創出を目指します。
- ゴミのない景観形成のために、「多摩市まちの環境美化条例」に定められた「まち美化重点区域」の拡大を目指します。

【Ⅱ：低未利用地の高度利用に合わせた計画】




- 多摩市の玄関口としての景観形成のために、「聖蹟桜ヶ丘」という地名を活かし、多摩川沿いに桜並木を整備することを目指します。
- 土地区画整理事業等により整備する公園と、既存のせいせき公園とを一体的に整備することで、緑豊かな公園（緑地空間）の整備を目指します。
- 盛土部分の高低差を活かした法面緑化や、土地の高度利用により創出される敷地内空地における緑化を推進し、緑豊かな景観形成を目指します。
- 今後整備される建築物はその色調、デザイン、形状等を考慮します。



I：協議会員の相互理解と協力による計画

- ：既存商業・業務機能集積地区における植栽の維持と、地域緑化増進に向けた取り組み
- ：「多摩市まちの環境美化条例」に定められた「まち美化重点区域」の拡大

II：低未利用地の高度利用に合わせた計画

- ：多摩川沿いの桜並木の整備
- ：盛土部分の高低差を活かした緑化と敷地内空地等における緑化による景観整備
- ：土地区画整理事業等の公園とせいせき公園の一体的整備による緑化空間の確保



## ■ 5-2. 地域街づくり計画

### ④ 防災・安全 ～ 災害等にも強い安心・安全な街づくり

【Ⅰ：協議会区域全体における協議会員の相互理解と協力による計画】

- 「東京都帰宅困難者対策条例」を遵守し、緊急時の備えに対応することを目指します。
- 災害時に備え、防災活動の拠点となる施設へ備品や防災器具などを提供する仕組みづくりを目指します。
- 災害時に備え、避難誘導が迅速に行われるよう、防災活動拠点への誘導サイン（看板）の整備を目指します。

※：設置場所やデザイン等については、計画が具体的になった段階で、改めて協議することとします。

【Ⅱ：低未利用地の高度利用に合わせた計画】

- 多摩川氾濫時における浸水対策として、「高規格堤防」（河川法第6条第2項）に準拠する規格の盛土整備を目指します。
- 災害時における活動拠点が周辺に無いことから、防災活動の拠点整備（土地区画整理事業等による公園とせいせき公園の一体的整備による防災活動の拠点整備：防災備蓄倉庫、かまどベンチ、防災トイレ、防災井戸、耐震性貯水槽等）を目指します。



I：協議会員の相互理解と協力による計画



- ：防災活動の拠点整備  
～「東京都帰宅困難者対策条例」を遵守し緊急時の備えに対応  
～具体的には施設の整備時においては、防災備蓄倉庫への備蓄品と防災器具の提供をする仕組みを協議会員の相互協力により検討、整備後は施設を多摩市へ移管



- ：防災活動拠点への誘導サイン（看板）の整備

※設置場所やデザイン等については、計画が具体的になった段階で、あらためて協議する。

II：低未利用地の高度利用に合わせた計画



- ：河川法第6条第2項に定められた「高規格堤防」に準拠する規格の盛土整備



- ：防災活動拠点の整備  
～土地区画整理事業等による公園とせいせき公園の一体整備による防災活動の拠点整備  
～防災備蓄倉庫・かまどベンチ・防災井戸・耐震性貯水槽等の整備

## ■ 5-3. 将来に向けた検討事項

地域街づくり計画においては、本協議会として地域に貢献できる内容について、「街づくり計画における4つの方向性」に基づき検討しました。ここでは、本計画に加えて、地域をさらに良い街としていくために、周辺地域や関係行政機関等と連携・調整しながら検討する必要があると考えられる事柄を整理します。

### ① 賑わい ～ 多摩市の広域拠点にふさわしい街づくり

街づくり計画においては、地域における貴重な自然資源であり、かつ、本協議会区域の賑わい形成においても重要な施設でもある多摩川について、聖蹟桜ヶ丘駅から多摩川へのアクセス性の向上を検討しました。

将来に向けては、さらに多摩川を活かしたまちづくりが求められると考えます。そのためには、多摩川の治水機能を維持しながら、河川敷等を魅力的な空間として整備し、来街者を増やす様な計画などを、周辺地域及び河川管理者、関係行政などと協働して取り組んでいくことが必要であると考えます。

### ② 利便性 ～ 人々が集うための利便性・回遊性の向上

街づくり計画では、多摩川沿いの低未利用地における面整備及び高度利用に合わせた道路・歩行者空間の整備などによる、地域へのアクセス性の向上や地域内における歩行者の回遊性の向上を検討しました。

将来に向けては、既に高度利用が進んでいる既存の商業・業務機能の集積地域や周辺地域においても、建物の更新時や道路等の都市基盤施設の整備・改修時に合わせて、地域への更なるアクセス性の向上や歩行者の回遊性の向上に関する計画などについて、関係する行政機関などと協働して取り組んでいくことが必要であると考えます。

## ■ 5-3. 将来に向けた検討事項

### ③ 自然・景観 ～ 多摩市の玄関口にふさわしい景観形成

街づくり計画においては、多摩市の玄関口にふさわしい景観形成のため、多摩川沿いや新設道路沿道部の緑化、地域全体の植栽の維持管理等について検討しました。

将来に向けては、既存建物の更新や開発事業を行う際において、CO2の削減等、環境にも配慮した計画の策定を目指すと共に、地域を含めた他の道路における緑化の積極的な推進に向けて、道路管理者他関係する行政と協働して取り組んでいくことが必要であると考えます。また、地域を横断する送電線及び送電鉄塔についても、東京電力他関係する行政とその扱いについて一体となって考えていくことが必要であると考えます。

### ④ 防災・安全 ～ 災害等にも強い安心・安全な街づくり

街づくり計画においては、地域防災機能の向上のため、多摩川沿いの低未利用地における高規格堤防に準拠した規格の盛土整備や、土地区画整理事業等で整備する公園と既存のせいせき公園を一体的に整備し、災害時の防災活動の拠点として整備（防災備蓄倉庫を含む）することなどを検討しました。

将来に向けては、地域における防災機能の向上に向けて、盛土整備区域の周辺への拡大、地域防災訓練の実施、災害時の対応マニュアルの検討・策定などについて、関係する行政機関と協働して仕組みづくりに取り組んでいくことが必要であると考えます。

## ■ 6. おわりに

平成16年に、京王電鉄(株)・パシフィック・インテリジェント(株) (当時)・あいおい損害保険(株) (当時)・(株)東栄住宅の四者に加えて多摩市が、連携し「まちづくり協議会」をスタートさせたことに端を発し、以後、一時中断期間がありましたが、約9年の永きに亘り、地域のまちづくりへの貢献のために議論を重ねて参りました。この度、多摩市街づくり条例に基づく「聖蹟桜ヶ丘駅北口周辺地域街づくり計画」を、地域内の市民の代表である各協議会員の協力により、地域に貢献できる計画を取り纏める事が出来ました。

今回の「地域街づくり計画」は、多摩市都市計画マスタープランに示される「広域拠点」の位置づけのもと、駅前の広域型商業・業務地としての機能集積と、低未利用地側への生活サービス機能と住機能の導入を基軸に、街の更なる発展に寄与するための様々な取り組みを具体的に、または、その方針として取り纏めました。

この「地域街づくり計画」においては、低未利用地の高度利用に向けた施策や、道路、公園等の公共施設整備を含んでいるため、「地域街づくり計画」の実現には都市計画決定権者、公共施設管理者である多摩市をはじめとする各関係機関との十分な協議及び調整のうえ、具体の実行が必要となります。

街の更なる発展のためには、市民でもある協議会員と行政が協働してまちづくりを進めて行く事が極めて重要です。この「地域街づくり計画」は、協議会員の相互理解と協力に基づき、聖蹟桜ヶ丘の街が将来にわたって「住んでよし、訪れてよし」、そして「働いてよし」の魅力ある街となる事を目指して策定したものであります。

今後は、策定した「地域街づくり計画」の認定を受け、行政はもとより、多摩市民、とりわけ地区周辺市民の理解と協力を得て、優れた地域環境と地域の特性を活かした魅力あるまちづくりの実現に向けて、さらに協議会員一同協力して取り組んでまいります。

平成25年7月

京王電鉄株式会社

あいおいニッセイ同和損害保険株式会社

株式会社 パシフィックコンサルタンツインターナショナル

株式会社 東栄住宅

株式会社 京王ストア