

愛宕・貝取・豊ヶ丘まちづくり方針(たたき案)

①現況・課題

本地区（特に貝取・豊ヶ丘地区）は1住区1中2小の近隣住区論に基づき計画されていたが、時代の経過により以下のような変化・課題が見られる。

●エリアごとに異なる住宅分布

- 貝取・豊ヶ丘地区は、昭和50年代より入居開始され、分譲やUR賃貸など多様な主体により住宅供給が行われている地域である。また他の地域よりも分譲住宅の立地が多い。丘陵地の立地環境を活かした配置計画を試みた住宅も多くあり、諏訪・永山地区と比べ団地計画・ストック共に多様性が見られる地域でもある。
- 愛宕地区は、諏訪・永山地区同様昭和40年代に入居が開始された地域であり、地区内には公社賃貸住宅のほか都営住宅が多く立地している。現在一部では都営住宅の建替えを実施している。

●統廃合による学区の変化

- 現在は学校の統廃合により住区を跨いだ学区へ変化している。

●近隣センター・サブセンターの現状格差

- 近隣センターでは、豊ヶ丘・貝取名店街が中心であり、貝取北センター商店街がサブの位置づけであったが、現状、名店街は道路と高低差等により、中心から外れたエリアは一部戸建化され空き店舗が発生している。一方、北センター商店街は区画整理エリアに面し、車アクセスもしやすく、空き店舗は少ない。
- 名店街周辺には、コミュニティセンターや図書館、老人福祉館等が立地。最近では、JSmile多摩八角堂において、日本総合住生活（株）を中心に大学や地域等によるコミュニティ拠点化が展開し始めている。

●住区を超えたネットワークの不足

- 貝取・豊ヶ丘地区は、諏訪・永山地区と比べ自歩道のネットワークは公道により担保されており、バリアフリー化の課題も少ないが、多摩センター駅や永山駅までの最短の歩行者ルートの確保や区画整理エリアとのつながりは十分になく課題である。
- 愛宕地区は高低差が大きく南北の歩行者動線が不十分である。

●ニュータウン大通り、区画整理エリア沿道の施設立地

- 区画整理エリアやニュータウン大通り沿いには、スーパーなどの商業立地が増え始めている。

●尾根幹線沿いの現状

- 尾根幹線道路沿いは一部が商業業務を中心としたサービスインダストリー地区として指定されており、上位計画では土地利用転換を図るエリアとして位置づけられている。現状の尾根幹線沿いには、民間活用が行われている市有地や公的賃貸住宅が立地している。

②地区構成の方向性（案）

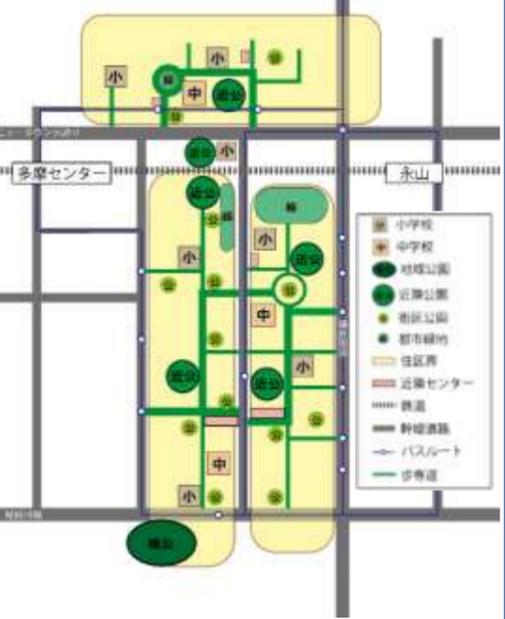
駅からの距離帯に応じたゾーニングに特性をつけながら、近隣センターの再生、沿道型地域拠点の整備による地域拠点の充実や、拠点間をネットワークする次世代型モビリティの導入等により、利便性をコンパクトに享受できる都市構造への再編を図る。

■地区構成の再編方針（案）

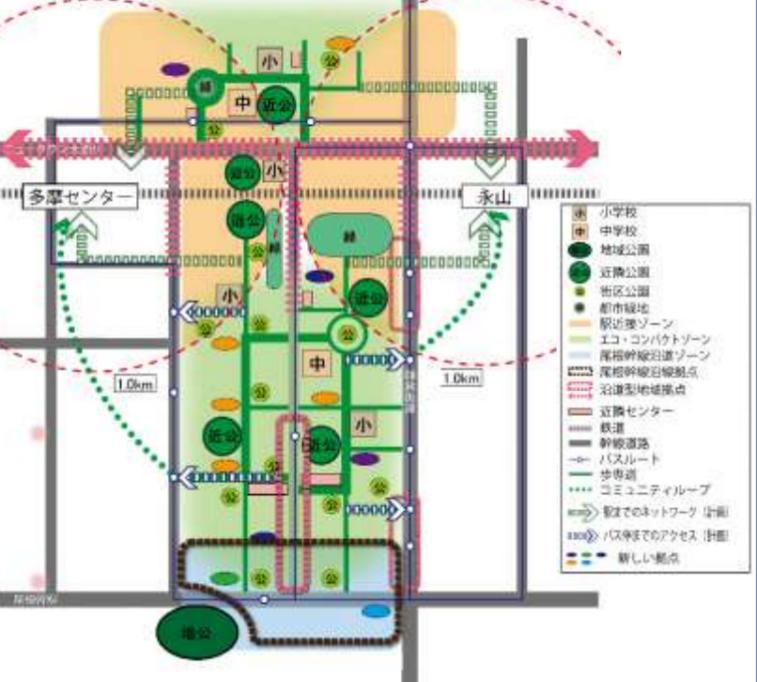
- ①駅からの距離帯に応じたゾーニング**
 - 約1.0km圏内：駅を拠点とする駅近接ゾーン
 - 約1.0km圏外：主に近隣センターと沿道型地域拠点を拠点とするゾーン
- ②近隣センターを拠点とした生活サービスの充実**
 - 近隣センターの再生や非現地建替えによる拠点の再編
 - 近隣センターと沿道型地域拠点の連携
- ③次世代型モビリティを想定した駅までの円滑なネットワーク**
 - 約1.0km圏内の利便性を向上する新たな駅までのネットワークの整備
 - 安全で快適な既存遊歩道の維持・充実化
 - 拠点間をネットワークする次世代モビリティの走行
- ④尾根幹線道路沿いの土地利用転換**
 - 土地利用転換による利便性の向上と賑わいの形成

団地再生・ゆとり住宅地エリア（駅近接ゾーン） 駅より約1.0km圏内
 環境配慮型再生エリア（エコ・コンパクトゾーン） 駅より1.0km圏外
 尾根幹線沿道ゾーン

■計画当初の地区構成



■地区構成の方向性（案）



■現況図

