

大丸『ピーコック』用“顧客駐車場”確保が不可欠と告げる。  
 商業施設は沿道かつ中核部に集約し、特に大丸『ピーコック』用には沿道アクセスが容易な“顧客駐車場”を確保する。  
 一方、総合生活圏(旧・団地サービス圏)を拠点に関連企業を集めるなど、東西端は他用途への“土地利用転換”を図る。

**将来目標像:全体活性化2000案**

55

今から20年前の様子で、業種業態・質分区分・店舗面積等である。

B2地区南部近隣センターの業種構成

地区	業種	店舗名	業態	分譲/賃貸	店舗面積	
具取側	積店舗 1店	大丸ピーコック多摩	S.M	賃貸	899㎡	
	買廻品 3店	新書写真館 婦人服トミタ りんれい堂	写真機・写真材料 婦人服 書籍・文具	賃貸 賃貸 賃貸	賃貸面積70㎡ 賃貸面積70㎡ 賃貸面積70㎡	
	業務施設 1店	富士銀行	銀行	分譲	720㎡	
	医療施設 2施設	買取クリニック 高木歯科	内科・小児科 歯科	賃貸 賃貸	101㎡ 60㎡	
	公共施設 1施設	多摩目録郵便局	郵便局	賃貸	121㎡	
	豊テ側	飲食店 3店	マム屋ッ丘 いそや酒店 みゆき薬局	牛乳 酒 薬	分譲 分譲 分譲	約84㎡ 約84㎡ 約84㎡
		飲食 2店	そばはる家 カッタサロンキング	そば・うどん 理容	分譲 賃貸	約84㎡ 賃貸面積67㎡
		サービス 3店	増崎クリニック 美容トモエ 府中ランドリー 豊川工務店	増崎クリニック 美容 クリーニング 工務店	分譲 賃貸 分譲 分譲	約84㎡ 賃貸面積67㎡ 賃貸面積70㎡ 約72㎡
		医療施設 5施設	豊ヶ丘接骨院 武島内科クリニック 増崎クリニック 渡辺クリニック 橋口歯科	接骨院 内科 外科・整形外科 内科・小児科 歯科	分譲 分譲 分譲 分譲 分譲	約84㎡ 分譲 分譲 分譲 分譲

昨今の近隣商店街で成立可能な個店業種は、概ね薬局・クリーニング・理美容および飲食であり、ここも類似の様子が読み取れる。

56

当初は活気あれど、今から20年前、何故か“空店舗”だらけになる。

各種住宅地帯等に見るB2地区南部近隣センターの店舗の衰退

	82.9バンプ	91住宅地帯	94住宅地帯	99住宅地帯	100.2現在
買廻	4-2-2 スーパー	大丸ピーコック多摩店	大丸ピーコック多摩店	大丸ピーコック多摩店	大丸ピーコック多摩店
	4-3-1-107 DPE	新書写真館	新書写真館	新書写真館	新書写真館
	106 洋品	婦人服トミタ	婦人服トミタ	婦人服トミタ	婦人服トミタ
	105 書籍	新書写真館	新書写真館	新書写真館	新書写真館
	116 電気	(株)川田電気豊ヶ丘店	川田電気(株)豊ヶ丘店	川田電気(株)豊ヶ丘店	川田電気(株)豊ヶ丘店
分譲	4-12 横浜銀行	富士銀行	富士銀行	富士銀行	富士銀行
	4-2-5-103 喫茶	たけのこ喫茶	新野喫茶店	空	空
	104 喫茶	洋村喫茶店	洋村喫茶店	空	空
	105 鮮魚	空	インテリアホーム	空	空
	106 米穀	石井米店	空	空	空
	107 理容	カットサロンキング	カットサロンキング	カットサロンキング	カットサロンキング
	108 美容	美容トモエ	美容トモエ	美容トモエ	美容トモエ
	109 飲食喫茶	空	空	空	空
	110 クリーニング	府中ランドリー	府中ランドリー	府中ランドリー	府中ランドリー
	分譲	4-4-10 男用	松花男用	松花男用	松花男用
女用		たけのこ女用	たけのこ女用	たけのこ女用	たけのこ女用
中華		中華料理(中華料理)	中華料理(中華料理)	中華料理(中華料理)	中華料理(中華料理)
牛乳・食料品		マム屋ッ丘(牛乳)	マム屋ッ丘(牛乳)	マム屋ッ丘(牛乳)	マム屋ッ丘(牛乳)
酒類		いそや酒店	いそや酒店	いそや酒店	いそや酒店
菓子パン		豊華商店	豊華商店	豊華商店	豊華商店
衣		にやん屋	にやん屋	にやん屋	にやん屋
薬・化粧品		みゆき薬局	みゆき薬局	みゆき薬局	みゆき薬局
美容		豊ヶ丘接骨院	豊ヶ丘接骨院	豊ヶ丘接骨院	豊ヶ丘接骨院

が、後述の諸々の対策と努力で、瞬間に“空店舗状況は解消”され今日に至る。世の経済的な仕組みから、約1割内外の空店舗は特別な問題はないと考える。

57

大丸『ピーコック』用“顧客駐車場”確保が不可欠と告げる。

将来目標像:全体活性化2001案

商業施設は沿道かつ中核部に集約する。東西端は他に用いる。

58

沿道の銀行棟は撤去し『顧客用駐車場』整備を提案する。

将来目標像:全体活性化2007案

59

商店主らの要請で『個別随時建替え2008案』を作成する。

豊ヶ丘南共同店舗「個別随時建替え・リニューアル等」推奨案 2008.9

このためには、今や“鉄骨セットバック”の確保よりも“豊ヶ丘パーク”の確保の方が重要であるから、豊ヶ丘パークの“法的確保”を法的に確保しておくことが望まれる。今までの“北側アーケード”を廃止し、各店店舗ファサード形成のために約3mほど必要と提案する。

【提案の背景・理由】  
 1. 豊ヶ丘南共同店舗は、豊ヶ丘南共同店舗の「豊ヶ丘パーク」の確保が重要である。このためには、今や“鉄骨セットバック”の確保よりも“豊ヶ丘パーク”の確保の方が重要であるから、豊ヶ丘パークの“法的確保”を法的に確保しておくことが望まれる。今までの“北側アーケード”を廃止し、各店店舗ファサード形成のために約3mほど必要と提案する。

60

## 居住地域で多世代交流を促す

一街の縁側&ラウンジで、三時のお茶を御一緒に

### 安心住空間創出プロジェクト

公的賃貸住宅用地を活用した安心な住環境

多世代交流を促す相互見守り活動  
一街の縁側&ラウンジで、3時のお茶を御一緒に

成瀬 惠宏  
東京都計画工房 代表取締役  
建築士 国土交通省 建築士会 所属

61

## 街なか地区で多世代交流を促す

一オープンカフェ・屋台・ワゴンショップなどで

### コミュニティカフェをつくらう!

Community Cafe

街なか「にぎわい装置」としてのオープンカフェ・露店

一欧州視察団(2002.10.16~10.13)報告一

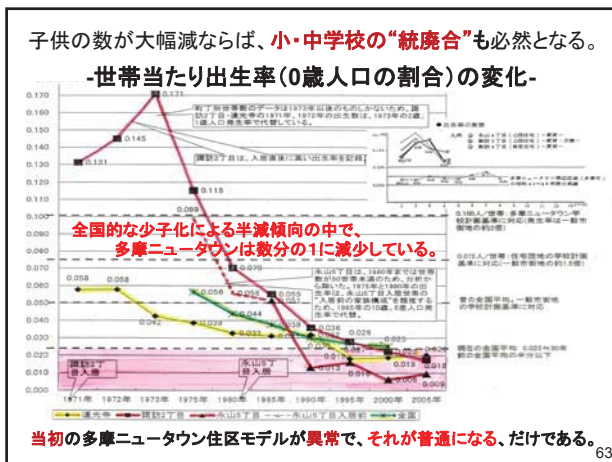
株都市計画工房 成瀬 惠宏

自分のほしい場所を、自分でつくらう!

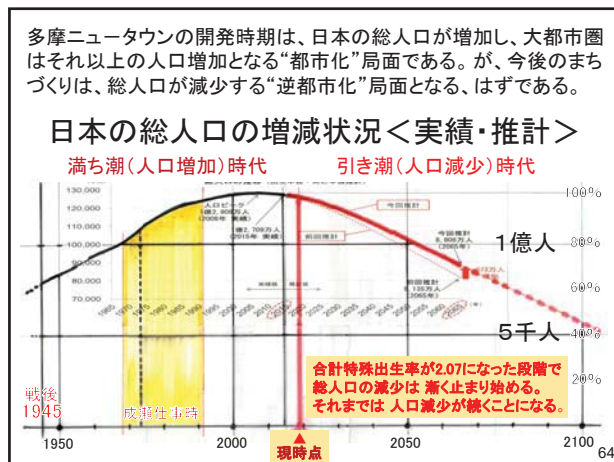
「人に役立つサービスがしたい!」「子ども達で遊べる場所がほしい!」「高齢者の居場所をつくりたい!」

成瀬 惠宏 株都市計画工房 代表取締役  
佐藤 博子 株都市計画工房 代表取締役

62



63



64

第一次入居の諏訪・永山地区に僅か5年遅れの1976-7に入居が始まって、今や約45年を迎えようとしている。実は“問題山積”であるにもかかわらず、諏訪・永山地区の再生に約30年間も費やしか「長らく忘れられていた」地区である。鉄道駅から遠いという不利な立地に加えて、先に述べたように多摩ニュータウンでは過渡期住宅である。この際、他地区にない優位性の創出が欲しい、と考える。

- 駅前交差点(広域施設)
- 駅前交差点(中核施設)
- 駅前交差点(集約施設)
- 地域集約(集約施設)
- コミュニティ(広域施設)
- コミュニティ(中核施設)
- コミュニティ(集約施設)
- 緑の拠点(集約)
- 緑の拠点(中核)
- 緑の拠点(広域)
- 高度利用施設

65

今後、多摩ニュータウンという“特殊市街地”を「どうしていくべきか」は、次世代を担う若い人達に期待している。

多摩市主催 令和2年度ワゴンショップの募集のご案内

今から考え始める、マンションの特殊集約

～マンション発生地のプロに学ぶ再生のヒント～

令和2年 2月15日(土) 参加無料

10時～12時00分(受付開始 9時30分)

東山公民館(ベルホール・ホール)5号館

内容

- 講演「修繕が継続され、マンションの将来計画を考える」
- 現場視察 諏訪 駅前(近所) 11:40~11:55
- 多摩市からのご案内 11:40~11:55

お問い合わせ先: 多摩市都市計画課 都市計画課 佐藤 博子  
TEL: 042-339-7754 FAX: 042-339-6817

※ 参加費は無料です。但し、公共交通機関での来場をお願いします。

2月14日(金) 17時 までにお申し込みください。

66



67



68

出典:多摩ニュータウン“都市環境デザイン”の系譜に関する調査1997.12

イ. 土地利用・施設立地の概況

諏訪・永山地区での初期入居直後、ニュータウン計画の全体見直しのために住宅供給が一時中断され、その後に入居が再開されたのが貝取・豊ヶ丘地区(7・8住区)である。ただし、マスタープランは見直し以前のものである。駅のない地区であるため、土地利用的には他の地区に比べるとやや単調であるのもやむを得ないが、歩行者空間の有機的なネットワークについては、見るべき成果が上がっている。

住区を南北に貫く公共ベデの系と、その節々に配置される公園・緑地によって、斜面地形と植生の保全が図られている。特に、北半分については尾根部の保全が図られており、大規模に造成されている南半分と異なった雰囲気を持っている。

先に入居が始まった南側では、諏訪・永山地区よりも住戸規模は拡大したものの、景観的には大差ないヨーカン型の住棟が広がっている。ただし、尾根幹線道路沿道には、我が国最初の「環境保全林」のモデル事業が実施され、豊ヶ丘南公園には多摩ニュータウンの近隣公園で始めて水辺が導入されるなど、新しい試みがおこなわれている。

幹線道路は、諏訪・永山地区と同様に谷筋を掘制的に通過しており、谷筋と尾根部の一体感には乏しいが、自然地形案の検討成果の一環として、斜面の中腹に埋め込むように住宅を配置しているグリーンヒル貝取のように、現況地形の保全・活用に対して新しい解が見られる。

69

出典:多摩ニュータウン“都市環境デザイン”の系譜に関する調査1997.12

ロ. 土地利用計画の変遷

昭和44(1969)年の施行計画当時は、尾根上に配置する広幅員の住区内道路を基軸としたマスタープランであった。その後、その骨格の上に歩行者専用道路が追加され、住区内を南北に、また他住区とつながるネットワークを形成している(p5参照)。

①小・中学校計画

当初は貝取・豊ヶ丘地区ともに2小・1中のプランであったが、途中で豊ヶ丘地区は1中学校が追加されている。その後、両地区とも2小・1中が開校し、現在では追加された中学校用地が未利用地として残っている。

②住宅地計画

タウンハウスは立地しているが、中高層集合住宅が大半の地区であり、戸建住宅用地がない点で他の住区と異なっている。

③歩行者空間・緑とオープンスペース

住区南側から住宅供給が始められたため、諏訪・永山地区の初期入居直後におこなわれたニュータウン計画の全体見直しによる変更は、主として住区北部に見られる。貝取地区の北部には、尾根の先端が残されており、傾斜地住宅が配置されている。豊ヶ丘地区の北部には、近隣公園内に尾根の先端部が保全されている。

70

出典:多摩ニュータウン“都市環境デザイン”の系譜に関する調査1997.12

④商業・業務施設用地

南北2箇所の近隣センターが確保されており、北側の近隣センターを土地区画整理事業区域に隣接して配置したことにより、土地区画整理事業区域のロードサイドと一体化した商業ゾーンを形成している。ただし、豊ヶ丘側の北近隣センターはビルトアップしていない状態にある。

南近隣センターについては、幹線道路を跨いで貝取・豊ヶ丘の両地区の近隣センターが隣接して配置されている。歩行者専用道路に依存したセンター配置となっており、掘割になった幹線道路からのアクセスが必ずしも充分でないことから、何らかの対策が要請されている。

尾根幹線道路の南側には、サービスインダストリーの一角である業務用地をはじめ南野高校、恵泉女学園大学、一本杉公園などが配置されている。一本杉公園については、公社が施行する9住区(落合地区)との連携は図られているものの、尾根幹線道路北側の住宅地とは隔絶した環境にある。

71

出典:多摩ニュータウン“都市環境デザイン”の系譜に関する調査1997.12

ハ. 造成

諏訪・永山地区では、尾根を大規模に造成した上で住宅地にし、幹線道路側に僅かに中腹の緑が残されている。貝取・豊ヶ丘地区では、多摩ニュータウン開発の初期の頃に模索された“自然地形案”を部分的に採り入れる試みがなされており、これを可能にするための傾斜地住宅の導入が図られている。

傾斜地住宅は、百草団地で実験的に導入されたが、建築コストが極めて高いとの判断から限定的に導入せざるを得ず、自然地形が残されている貝取山緑地の北側および豊ヶ丘地区の北西端に配置されている。

72