

## 多摩市 都市計画に関する基本的な方針 改定における主な課題（たたき台）

## 将来都市構造・にぎわい

【将来都市構造】 赤字：市民ニーズ（参考1）等を踏まえた課題、青字：上位関連計画等（参考2）を踏まえた課題

- ・ 駅拠点と多様な小拠点のネットワーク化とコンパクトな都市構造への再編検討
- ・ 新型コロナ危機を契機とした都市づくり、職住が融合した拠点の形成に向けた検討
- ・ 柔軟な働き方・暮らし方に対応する都市機能が集積した地域の拠点の形成に向けた検討 等

【にぎわい】

- ・ 南多摩尾根幹線沿道における業務機能等の立地誘導の検討
- ・ 多摩モノレール等の延伸による来訪人口の増加やアクセス性向上を見据えたにぎわい形成の検討
- ・ 大学周辺などの住宅市街地等における研究施設等の立地など複合的な土地利用の誘導の検討
- ・ 駅周辺の商業・業務施設の充実・拡大が求められている
- ・ (既存区域) 主要な道路沿いの商業・業務施設の充実が求められている
- ・ (ニュータウン区域) 計画的な商業・業務施設の立地が求められている 等

## 道路・交通

【道路】

- ・ 移動の利便性向上とともに歩行者の安全や環境への負荷を出来るだけ抑えた道路整備
- ・ 道路の老朽化や維持管理が求められている
- ・ (既存区域) 安全な道路環境整備が求められている
- ・ (ニュータウン区域) 南多摩尾根幹線の整備推進 等

【交通】

- ・ 交通結節点や歩行者道路等のバリアフリー化に対する満足度が低い
- ・ 新技術等を活用した誰もが活動しやすく、快適に暮らすことのできる交通体系の検討
- ・ (既存区域) 買い物・医療・福祉施設等への移動手段の確保に対して不安に感じている
- ・ (ニュータウン区域) 買い物の便に対する不満の割合が比較的高い 等

## 水・みどり・環境

【水・みどり】

- ・ 多摩市の魅力として、豊かな緑や、水辺などの自然環境の維持・保全が求められている
- ・ 公園・緑地などの老朽化や維持管理が求められている 等

【環境】

- ・ 持続可能な循環型社会の構築に向けた脱炭素型まちづくりの推進
- ・ 地域の特性を踏まえた、周辺環境と調和した良好な景観の維持・形成が求められている 等

## 安全・安心

【安全・安心】

- ・ 防災・減災の視点を取り込んだ災害に強い安心して暮らせるまちが求められている
- ・ 平時から災害発生時を想定した事前復興まちづくりの検討
- ・ 環境や防災に配慮した施設の維持更新、街の更なる強靱化の推進
- ・ 市役所の建替による防災拠点機能の向上 等

## 生活環境

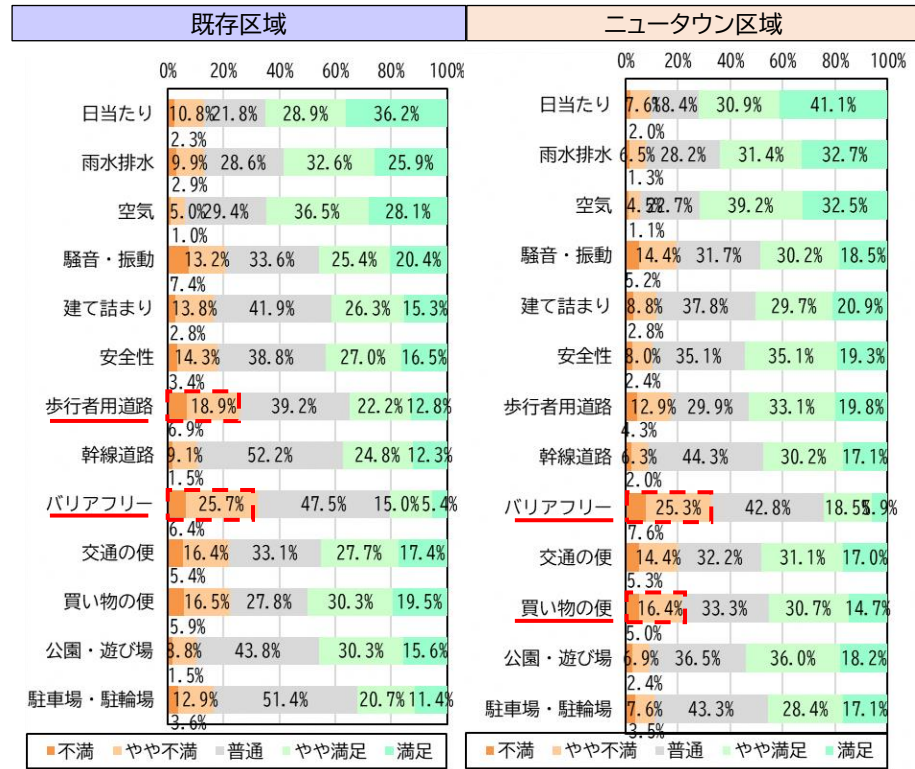
【生活環境】

- ・ 良質な住環境の形成を図り、誰もが生涯にわたり安心して住み続けられる、住み続けたくなるまち
- ・ 子どもや子育て中の保護者が安心して過ごせるまちの実現が求められている
- ・ 人々の生活様式の多様化に対応した職住融合の拠点育成や、生活の質を向上させるまち
- ・ 多摩市の良さとして、安全で衛生的な住環境の維持が求められている
- ・ 一定のルールづくりや地域に合ったマンション等の立地や住宅の更新が求められている
- ・ 空き家の適切な管理や利活用の促進
- ・ (ニュータウン区域) 団地・マンションの老朽化と建替えに対して不安に感じている 等

参考1 市民ニーズ 既存区域とニュータウン区域の傾向

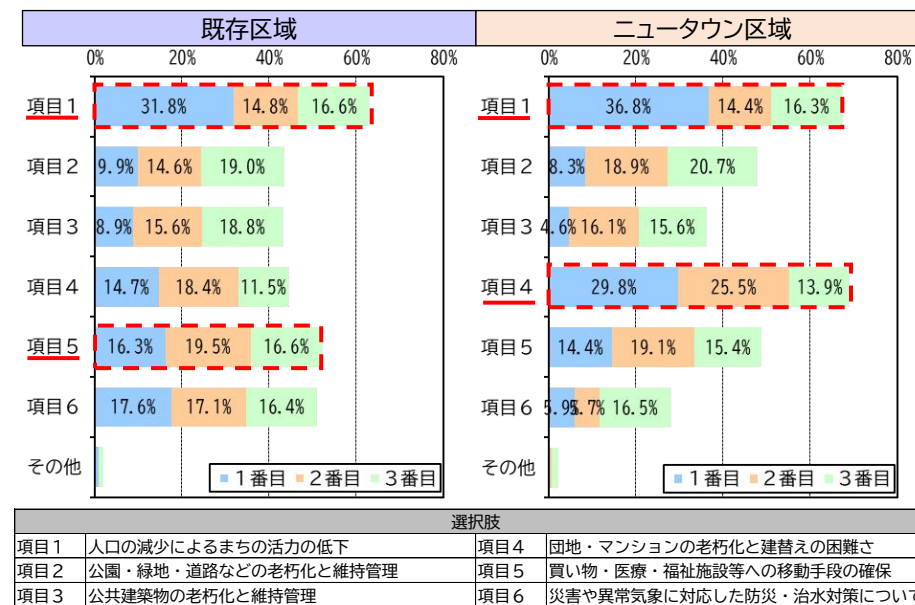
■地域環境について

- 両区域ともに、「**バリアフリー**」に対する不満の割合が最も高い。
- 既存区域では、「**歩行者専用道路**」に対する不満の割合が2番目に高い。
- ニュータウン区域では、「**買い物の便**」に対する不満の割合が2番目に高い。



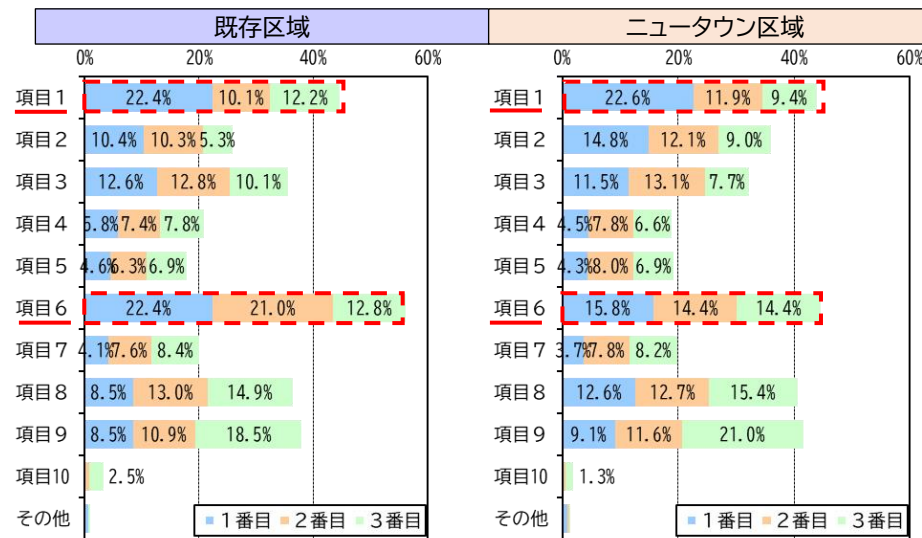
■まちづくりに対する不安

- 両区域ともに、「**1:人口減少による、まちの活力の低下**」が最も不安に感じている。
- 既存区域では、「**5:移手段の確保**」も不安視されている。
- ニュータウン区域では、「**4:団地・マンションの老朽化と建替えの困難さ**」も不安視されている。



■将来像について (市民)

- 両区域ともに、「**6:災害に強い安心して暮らせるまち**」が最も望まれており、既存区域ではその傾向が顕著である。次いで「**1:良好な住宅地等の生活環境が整備されたまち**」が望まれている。

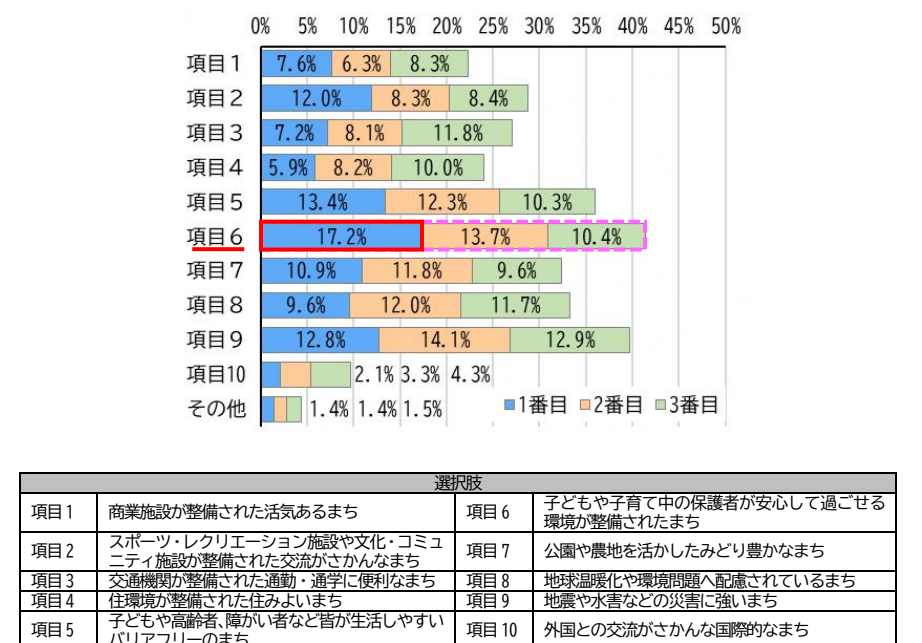


※1番目～3番目それぞれについての項目別割合を積み上げて表示 (例: 1番目の割合を各項目足し上げると100%となる)

項目	選択肢
項目1	良好な住宅地等の生活環境が整備されたまち
項目2	障がい者や老人福祉施策が充実したまち
項目3	子どもや子育て中の保護者が安心して過ごせる環境が整備されたまち
項目4	公園や農地を活かしたみどり豊かなまち
項目5	地球温暖化や環境問題へ配慮されているまち
項目6	地震や水害などの災害に強い安心して暮らせるまち
項目7	交通機関が整備された通勤・通学に便利なまち
項目8	商業・業務施設が整備され、働く機会や場所が身近にあり、欲しいものや情報がすぐに手に入る、便利で賑わいがあるまち
項目9	文化・スポーツ施設や教育機関、コミュニティ施設が整備され、若者からお年寄りまで自分に見合った活動のできる、いきがいのあるまち
項目10	外国との交流がさかんな国際的なまち

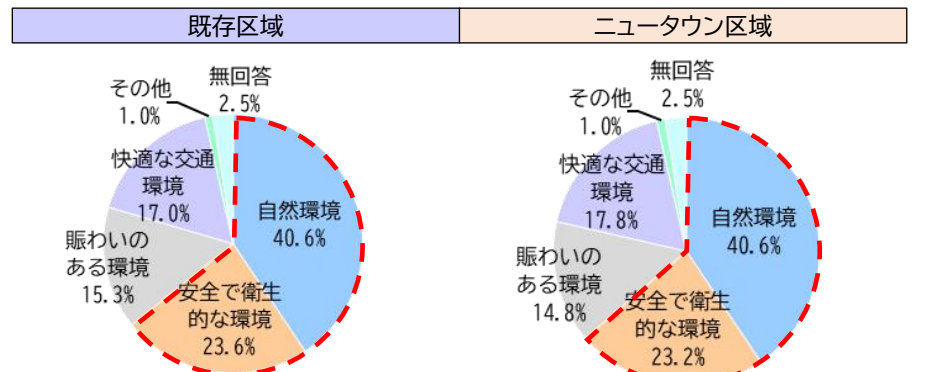
■将来像について (中学生)

- 「**子どもや子育て中の保護者が安心して過ごせる環境が整備されたまち**」が最も多く、2番目が「**地震や水害などの災害に強いまち**」、3番目が「**子どもや高齢者、障がい者など皆が生活しやすいバリアフリーのまち**」となっている。



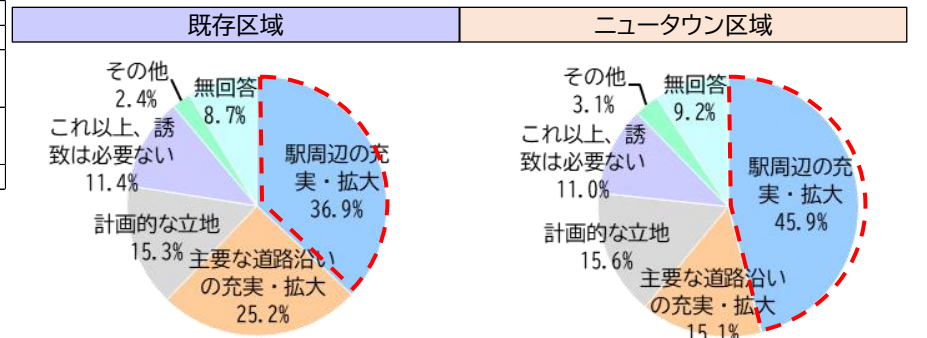
■多摩市の良さとして将来継承したい事項

- 両区域ともに、「**自然環境**」の割合が最も高く、次いで「**安全で衛生的な環境**」である。



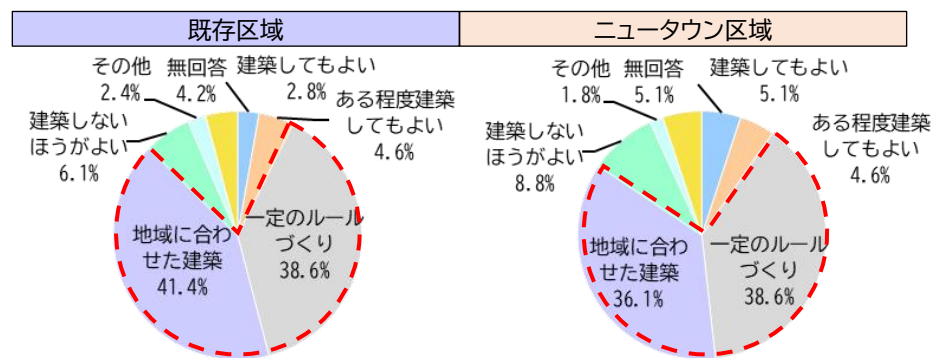
■商業・業務施設の誘導・立地について

- 両区域ともに、「**駅周辺の充実・拡大**」の割合が最も高く、ニュータウン区域では約半数を占める。
- 2番目に割合の高い項目は、既存区域では「**主要な道路沿いの充実・拡大**」、ニュータウン区域では「**計画的な立地**」である。



■駅周辺の新規住宅 (マンション等) について

- 両区域ともに、「**一定のルールづくりが必要**」「**地域に合わせた建築が必要**」の割合が高い。





参考2 上位関連計画等

都市計画基本問題小委員会 中間とりまとめ(案)【国】

第24回都市計画基本問題小委員会(R4.3.22)

1. (1) 都市構造の「軸」と「拠点」(コンパクト・プラス・ネットワーク)の高質化・多様化について

1) 都市の骨格となる公共交通軸の確保、2) 公共交通軸と連携した地区内交通と魅力的な空間形成、3) 多極・多層的かつ集約型の拠点における都市機能誘導区域・誘導施設の設定、4) 居住誘導区域における生活の質の向上、5) 公共交通軸と連携した拠点としての産業・雇用の場の位置づけ、6) 持続可能な都市経営の観点からの適切な目標設定

2. 広域・施策横断的な都市計画の取組について

1) 広域的なまちづくりの取組の推進、2) まちづくり分野と他分野の密接な連携

3. まちづくりGXについて

1) 都市の緑地の質・量両面での確保、2) 森林への都市の貢献のあり方、3) 市街地整備と一体となったエネルギーの面的利用

4. 社会の変化に対応した柔軟なまちづくりについて

1) 制度の効果的な活用による都市施設の再構築への対応、2) 都市施設の適切なマネジメントへの対応、3) 社会のニーズに対応した市街地整備事業の推進に向けた運用の改善、4) 時間軸を踏まえた立地適正化計画の策定

5. 多様な地域における継続的なエリアマネジメントについて

1) エリアマネジメント団体が活動しやすくなる環境整備、2) 事業完了後の継続的なエリアマネジメントの実現、3) エリアマネジメント団体の活動促進に向けた法人制度の見直し

6. 都市に関わるデータの取得、デジタル技術の活用

1) データを活用したまちづくりの推進、2) スマートシティの取組の強化、3) データのデジタル化・オープン化、オープンイノベーションの推進、4) 自発的な取組を促すためのユースケースの創出と横展開、5) デジタル人材の育成・確保

上位計画【都】

多摩部 19 都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(R3.3)

都市づくりの戦略：①持続的な成長を生み、活力にあふれる拠点を形成、②人・モノ・情報の自由自在な交流を実現、③災害リスクと環境問題に立ち向かう都市の構築、④あらゆる人々の暮らしの場の提供、⑤利便性の高い生活の実現と多様なコミュニティの創出、⑥四季折々の美しい緑と水を編み込んだ都市の構築、⑦芸術・文化・スポーツによる新たな魅力を創出、⑧デジタル技術を生かした都市づくりの推進

拠点：中核的な拠点⇒多摩ニュータウン(多摩センター、永山)、地域の拠点⇒聖蹟桜ヶ丘

多摩広域拠点域(誘導の方向)：南多摩尾根幹線沿道では、沿道に業務機能等の立地を誘導。中核的な拠点以外の主要駅周辺では、柔軟な働き方・暮らし方に対応する都市機能が集積した地域の拠点の形成を図る。また、新型コロナ危機を契機とした都市づくりの観点から、職住が融合した拠点の育成を図る。

多摩イノベーション交流ゾーン(誘導の方向)：イノベーション創出のための機能の集積を強化するとともに、大学周辺などの住宅市街地等においても研究施設等の立地など複合的な土地利用を誘導。

上位計画【市】(R5.2時点)

多摩市第六次基本構想(策定中)

将来都市像(たたき台)：

みんながそれぞれの安心と成長をずっと続けられるまち たま  
防災・防犯・都市づくり・住宅・交通分野別の取り組みの方向性(たたき台)：

これまで整備された高質な都市基盤施設をいつまでも安全に使い続けて行くため、環境や防災に配慮した施設の維持更新に加え、街の更なる強靱化を進めます。また、ニュータウン開発から50年が経過し、「まち」の在り方も変化していることから、現在そして多様な未来を見据えた「まち」の再編を図り、移動の利便性向上とともに歩行者の安全や環境への負荷を出来るだけ抑えた道路整備に努めます。良質な住環境の形成を図り、誰もが生涯にわたり安心して住み続けられる、住み続けたいとなる「まち」を目指します。

多摩市の現状

人口・世帯・住宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>人口は微増傾向だが、周辺市と比べ増加割合は低く、現在をピークとして約14.7万人(R2)⇒約12.2万人(R27)と予測。</li> <li>高齢化率29.0%(R2国調)で周辺市の中で最も高く、年少人口も11.3%と八王子市に次いで低い。</li> <li>H25から自然減が続き、H28から続いた社会増もR4は社会減に転じている。</li> <li>単独世帯は25.6%(H2)⇒38.6%(R2)で増加傾向、一方、夫婦+子世帯は49.8%(H2)⇒26.6%(R2)と大きく減少。</li> <li>住宅総数は増加傾向で約74,000戸、空き家率は10.7%(H30)。持家率は53.6%で周辺市と比べて最も低く、共同住宅割合は76.2%と周辺市と比べて最も高い。</li> </ul>
産業・商業	<ul style="list-style-type: none"> <li>市内の事業所は約3,600、従業者は約65,400人(R3)で増減を繰り返しながらも増加傾向。</li> <li>就業者は約64,400人(R2)で増減を繰り返しながらも減少傾向。周辺市と比べて第三次産業の割合が高い。</li> <li>商店数、従業者数、年間商品販売額はH24を境として増加に転じている。</li> <li>東京23区への通勤者数は、25,435人(H7)⇒17,024(R2)で大きく減少。一方、多摩地域からの本市への通勤者数は、18,580人(H7)⇒22,686人(R2)と大きく増加。</li> </ul>
土地利用等	<ul style="list-style-type: none"> <li>駅周辺と幹線道路沿いに商業用地が集積。</li> <li>市北部は独立住宅中心で防火造・木造が多く、市南部は集合住宅中心で耐火造が多い。</li> </ul>
道路・交通	<ul style="list-style-type: none"> <li>市内には4路線7駅あり、約25万人/日(R3)の平均乗降客数。</li> <li>路線バスは66系統、多摩市ミニバスは4系統運行中。</li> </ul>
水・みどり	<ul style="list-style-type: none"> <li>生産緑地地区は約26.7ha(R4.3時点)、都市公園は162か所約136ha、都市緑地は46か所約65ha。</li> </ul>
防災	<ul style="list-style-type: none"> <li>聖蹟桜ヶ丘駅周辺では、浸水想定3m超の場所有。</li> <li>土砂災害(特別)警戒区域等の災害危険エリアが市内に点在。</li> </ul>

多摩ニュータウンに関連する計画

多摩ニュータウン地域再生ガイドライン(H30.2)【都】

目指すべき都市像：緑豊かで高質な住環境のストックや大学の集積、周辺地域と交流・連携しやすい立地などを生かし、新たな価値を生む拠点として多様なイノベーションを創出するとともに豊かな暮らしを支える機能が集約された持続可能な都市  
再生に向けた9つのまちづくりの視点：①地域のニーズに合わせた生活基盤の更新、②団地再生の促進、③少子高齢化への対応、④身近な公共施設の維持管理、⑤防災力の強化、⑥イノベーションの創出、⑦環境への対応、⑧広域的な交通インフラの充実、⑨技術革新への対応

多摩ニュータウン再生方針(H28.3)

全体目標：“再活性化+持続化”による多摩ニュータウンの再生

個別目標：①まちの持続化～人と環境にやさしい都市基盤・拠点構造へ再編する

②若い世帯の流入と居住継続～惹きつけられ、住み続けられるまちを実現する

③活力の集約と循環～多様な主体が協働して循環型の地域サービスを育む

目指すべき都市構造：駅拠点と多様な小拠点がネットワークし、近隣住区を活かして地域の循環構造を支える、コンパクトな都市構造への再編

南多摩尾根幹線沿道土地利用方針(素案)(R4.9)

・広域ポテンシャルの取込みによる次世代を見据えた産業・業務、商業機能の誘致や育成を図り、多摩ニュータウンにおける新たな付加価値を創造する場

・6つの方針(①産業・業務機能、②暮らしを支える機能、③職住近接、④賑わい・魅力発信、⑤次世代交通モード、⑥イノベーション環境)

・沿道エリアの設定(諏訪・永山、貝取・豊ヶ丘・南野、落合、唐木田・鶴牧)

諏訪・永山まちづくり計画(H30.3)

・多摩ニュータウン再生をリードするフロントエリア

・駅と医療・子育て・福祉拠点を連携させたコンパクト型エリア再編を契機に、「健幸都市」を創り・発信するニュータウンのモデル地区「諏訪・永山エリア」

・2040年代の都市構造：「メリハリのあるゾーニング」+「多様な拠点の形成」+「それらを結ぶネットワーク」+「住環境、緑・環境、コミュニティ、健幸都市」

愛宕・貝取・豊ヶ丘地区等まちづくり計画(素案)(R4.9)

・多摩ニュータウンの多彩な魅力を引き出し発信する“クリエイション”エリア

・既存の優れた資源を生かし、多様な主体と連携しながら新たなニーズを掘りおこす

・小さな取組みを積み重ねながら、多彩な地区の魅力を創り、発信する

・立地に応じた地区ならではの魅力的な暮らしを創ることで若年層の誘引・定住を目指す