

多摩市都市計画に関する基本的な方針改定特別委員会 現地視察結果

1. 現地視察概要

<概要>

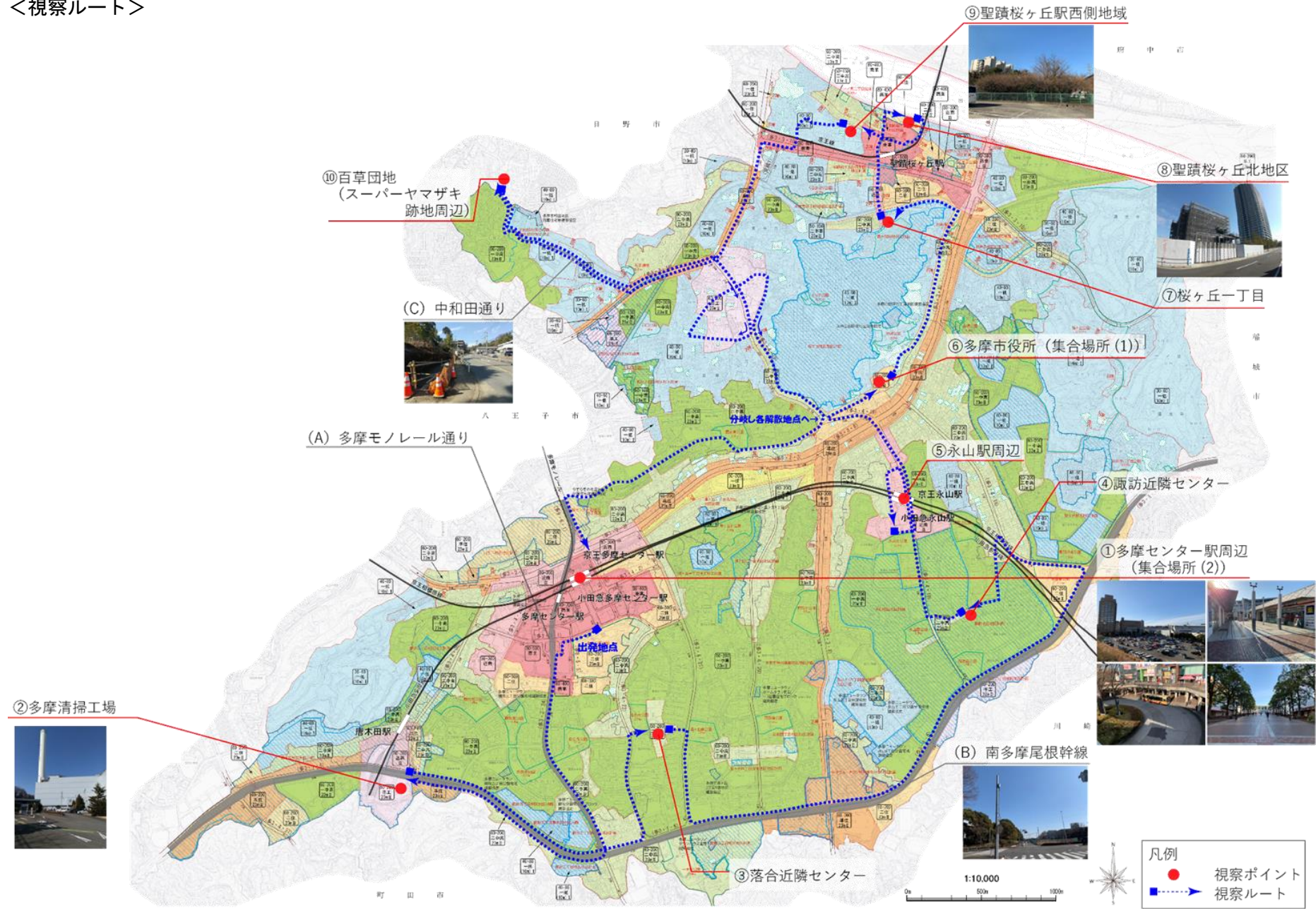
目的	多摩市において、基幹的都市機能を有している場所、開発が進行・計画されている場所、居住環境の現状把握など、現地視察を通して、多摩市の現状把握や委員同士の課題意識の共有を図ることを目的とする。
日程	令和5年3月20日、23日、24日（合計3日間）

<スケジュール>

当日の視察ルートは次ページ参照。

番号	時間	視察地
—	11:40	集合…(1)多摩市役所
—	11:45	多摩市役所出発
①	12:00	多摩センター駅…(2)多摩センター駅
(A) 多摩モノレール通りを通過し、清掃工場へ		
②	13:25	多摩清掃工場
③	13:55	落合近隣センター
(B) 尾根幹線を通過し、諏訪近隣センターへ		
④	14:20	諏訪近隣センター
⑤	14:40	永山駅
⑥	15:05	多摩市役所（休憩含む）
⑦	15:30	桜ヶ丘一丁目
⑧	15:35	聖蹟桜ヶ丘北地区
⑨	15:55	聖蹟桜ヶ丘駅西側地域
(C) 中和田通りを通過し、百草団地（スーパーヤマザキ跡地）へ		
⑩	16:10	百草団地（スーパーヤマザキ跡地）
(D) 和田準工業地域を通過し、解散地点へ		
—	16:35	解散…(1)多摩市役所、永山駅(16:45)
—	16:50	解散…(2)多摩センター駅

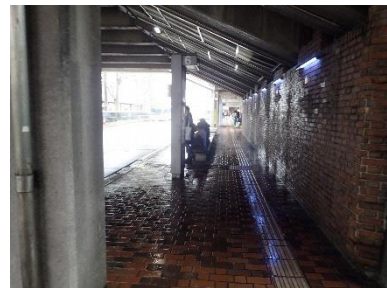
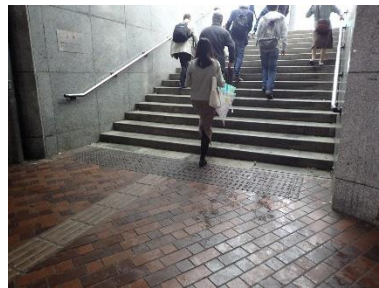
<視察ルート>



2. 現地視察結果

①多摩センター駅周辺（1）（駅前）

<現地写真>



<課題・意見>

■ペDESTリアンデッキ

- ・ 以前、ペDESTリアンデッキにエスカレーターの設置を検討したが、構造上の問題などの理由から中断している。
- ・ エスカレーターは使われる場所に付けるべきであり、場所は、現在の西側E V付近がよいと考える。
- ・ 雨の日は、駅周辺の舗装（タイル）が滑る。
- ・ ペDESTリアンデッキ下が暗く雰囲気が良くないため、電飾等の設置やガラス等を活用し自然光を取り入れるなど、明るくする工夫を施してはどうか。
- ・ 建築の観点からみると、ペDESTリアンデッキのタイルや手すりに歴史的な価値があるため、社会実験で美化運動を行うなど、活用してはどうか。
- ・ デッキ上は広い空間が魅力的であり、にぎわいを作れる場所になると良い。ランドマークとなるようなものが欲しい。
- ・ デッキ上にシェルターが後付けされたが、一部にとどまっているため工夫が必要である。

■バスロータリー

- ・ バスロータリーなど、駅周辺に高低差が多くバリアフリーになっていない。
- ・ バスロータリーの使われていない中央部を活用したい。
- ・ バスロータリーを超える歩道橋はスパンが長いが、耐震性に問題はないか。

■バスについて

- ・ バスのルート・便数は現状で問題ないか。デマンド交通の導入分析ため、末端交通手段のデータがあれば共有していただきたい。交通センサスやパーソントリップ調査では、非幹線道路のデータが不足しているため、多摩市独自で集計しているデータが好ましい。
- ・ 駅前広場に隣接する空間の活用を考える必要がある。個人的には商業活用が良いと考えているが、事業者側も商業活性化のために積極的に活動に取り組むべきである。

■その他

- ・ 駐輪場は現在の規模で足りているか。
⇒正確な数値は定かではないが、現在の規模で問題ない。
- ・ 市がどこまで管理するのか、エリア全体としてどのようにしていくのかを考える必要がある。また、都市計画決定している広場と現況が異なるため、整合を図る必要がある。
- ・ 照明はあるが暗いため、光の色の工夫なども行うべきである。

①多摩センター駅周辺（２）

<現地の様子>



<課題・意見>

■モノレール駅通路との接続部

- ・ 京王や小田急の高架下は、今後、モノレール駅とのつながりをどうするかが課題である。
- ・ 公開空地、区分所有、立体横断施設の制度等を活用することで、公が民地を使う方法もあるため、現在の民有地に公益施設を入れることもできる。

■モノレール駅横の駐車場

- ・ 駅の近くに長い間駐車場になっている区画がある。付近に市の施設もあるが現在は使われておらず、今後活用できる策を考えていきたい。
- ・ 駐車場の区画をモビリティハブとして活用することはできないか。機能は、駐車場、バス、タクシー、自動運転、待合室、休憩施設などを想定しており、新しい交通を受け入れることができるモビリティハブを期待したい。実現には、市がモビリティに対して投資する必要がある。

■駅周辺の通路部

- ・ 駅周辺の通路は勾配が多く、高齢者にとっては歩きづらい。
- ・ 勾配を活用した取組等考えたい。
- ・ 設計上は排水できるはずだが、水溜まりになっている箇所がある。うまく排水できていない箇所をどのように改善していくか課題である。
- ・ 南大沢で自動運転やモビリティの運用が行われているが、歩道で歩き回れることが重要になっている。社会実験も本番に移せる工夫が必要で、展望を確立して進める必要がある。
- ・ 自動運転やモビリティの運用は、無料で使えることが大事であり、駐車場料金の一部を原資にするなど、対応の工夫が必要である。

- ・ 床等のタイルは特注であり、タイルの中でもすべりにくいものを使用している。

■商業環境

- ・ サンリオピューロランド前の通りのパラソルは多摩センター地区連絡協議会が管理・運営しているが、テーブル等に管理事業者名が入っているため、その事業者の利用者しか使えないと勘違いしている現状があり、運用面で問題がある。無料で使えることが大事である。
- ・ 商業の活性化は行政だけが努力しても改善は難しく、沿道の商業側にどのような希望があるのかヒアリングを行い、適した対応をする必要がある。

■その他

- ・ 出張所が小さく、市役所建替後は支所レベルにする必要がある。市の所有地だけで考える必要はなく、土地の交換・分合も含めた考えを持つべきである。
- ・ URが保有する駐車場を、新宿駅のような立体的なバスターミナルとして活用するのはどうか。
- ・ コンクリートの劣化調査は実施しているか。

②多摩清掃工場

<現地写真>



<課題・意見>

- ・ 建設後 25 年が経過し老朽化が進行しており、更新時期を迎えている。
- ・ ゴミ処理量は減少傾向であり、処理区域を追加して対応中である。ごみの量は概ね、多摩市 5 割、八王子市 4 割、町田市 1 割であり、ごみ処理車の出入は 200 台/日程度である。
- ・ 余熱は、発電又はプール等に使用しており、発電した電力は東京電力に売却している。
- ・ 建物内部は比較的綺麗であるが内部施設は老朽化が進んでおり、補修が必要である。
- ・ 更新は部分的には可能だが、全面更新は建物構造上難しい。
- ・ 建て替える場合は敷地内の可能性が高い。

③落合近隣センター

<現地写真>



<課題・意見>

- ・ 公社が建物等を所有・管理しているため、まとまりがあって良い。
- ・ 南北方向に広がっており、他にはない特徴がある。
- ・ 1階が商店、2階が住居空間となっており、2階部分は補修されてきれいになっている。
- ・ 1階の商店も、一部改修やちょっとした空間を活用するなど、工夫を施すことで商業空間をより良く見せることができる。

④諏訪近隣センター

<現地写真>

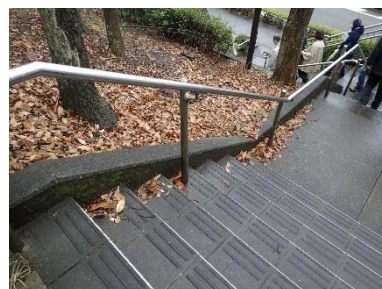


<課題・意見>

- ・ 諏訪商店街はシャッターが閉まっており活気がないため、シャッターを開けさせる工夫を施したい。一方で、土地は買取されているので、地主が納得しないと取組を行うことができない。
- ・ 建物の構造や地区計画により、個別での建て替えが難しく、対応策を新たに考える必要がある。
- ・ 近隣センターを活用したい人が、場所を得て、利用できる環境を整備する必要がある。

⑤永山駅

<現地写真>



<課題・意見>

- ・ バリアフリーが課題であり、他地区へのアクセスが難しい。グリナード永山方面へは、施設内にエレベーターが設置されているが、営業時間外は利用できなくなる。
- ・ バリアフリーの分析は、階層ごとに面積を算出し、各階ごとの移動にどれだけ高さがあるのか分析するとよい。
- ・ 駅南東に、土地交換により市が取得した土地があり、現在は解体工事中である。

⑥多摩市役所

<課題・意見>

- ・ 市役所の建替えは令和 11 年に完成予定である。
- ・ 本庁舎は現在地が望ましいとしているが、その場合、駅周辺の出張所やテレワーク、DXの推進などが前提条件である。
- ・ 建替えの際は市役所だけでなく、道路の動線を再検討するなど周辺環境も考慮してほしい。
- ・ 支所にどの機能を分配するか、拠点機能に何を配置するか、DXをどのように推進するか、など基本構想により時間をかけて検討することが大事だと考える。

⑦桜ヶ丘一丁目

<現地写真>



<課題・意見>

- ・ 桜ヶ丘一丁目に、14階建てのマンションが建設予定であるが、近隣住民から様々な意見が寄せられている。
- ・ 該当地区は近隣商業地域に位置づけられており、高さ制限がないため、高いマンションの建設に法的制限はかからない。
- ・ 桜ヶ丘地区地区計画の区域に含まれており、土地利用の方針や地区施設の整備方針、建築物等の整備の方針は位置づけられているが、地区整備計画区域には含まれていない。
- ・ 都市マスの中で土地利用について検討する必要がある。

⑧聖蹟桜ヶ丘北地区

<現地写真>



<課題・意見>

- ・ 既に建設されているA棟のマンションは居住が始まっており、今後B棟C棟の建設が予定されている。
- ・ B棟には商業施設等が予定されており、隣接するせいせきC館の駐車場にデッキの連結が予定されている。
- ・ 聖蹟桜ヶ丘駅から河川敷までの歩行者動線の確保が必要である。
- ・ 多摩川沿いは、国土交通省の「かわまちづくり」に取り組んでおり、今後、多摩川でSUPや焚火、ヨガなどのアクティビティの開催を予定している。
- ・ 「かわまちづくり」を利用し、本来河川区域内で制限がかかっている堤防上に、キッチンカーが利用できるエリアを整備している。

⑨聖蹟桜ヶ丘駅西側地域

<課題・意見>

- ・ 低未利用地となっている東京電力の変電所や京王が所有する土地を利活用しようと協議会を発足し、地域街づくり計画の策定を検討している。
- ・ 聖蹟桜ヶ丘駅西側地域は、駅に近い区画であるため、用途を上げたいという意見も出ている。また、狭小道路が多いため、幹線道路への道の整備などの面整備の実施も視野に入れている。
- ・ 協議会の加盟率はどの程度か。
⇒地域住民の約2割である。

(C) 中和田通り

<課題・意見>

- ・ 中和田通りは拡幅工事中で、最短で令和14年に整備される。そのため、拡幅後の土地利用について検討する必要がある。
- ・ 拡幅の用地買収はどの程度進んでいるのか。
⇒7割程度進んでいるが、マンションや飲食店などの用地買収が済んでいない。
- ・ 都市計画道路ではないにもかかわらず拡幅を進めているのは、住民からの強い要望があるのか。
⇒その通りである。特に百草団地の住民から強い要望がある。

⑩百草団地

<課題・意見>

- ・ 百草団地は、都市計画法で指定された一団地の住宅施設となっている。
- ・ 地区計画の活用により一団地認定を廃止することはできないか。
⇒可能である。諏訪団地では地区計画によって一団地認定を外している。一団地は現行の都市マスでも課題となっているが、百草団地は日野市にまたがっているため、足並みを揃えて進める必要がある。
- ・ 百草団地の対応の際は、日野市の都市マスも参照し足並みを揃える必要がある。

⑪準工業地区

<課題・意見>

- ・ どのような経緯で準工業地区に指定されたのか。
⇒都道の拡幅に合わせて用途変更があったと思うが、準工業地区である理由は再度調べる必要がある。

その他意見

<課題・意見>

■豊ヶ丘サッカーフィールド

- ・ 廃校を活用し、貸出制のサッカーコートとして運営している。都内のサッカーコートがない学校の利用が多く、学生に対しどのようにアプローチしていくか。

■恵泉女学園大学

- ・ 恵泉女学園大学は閉学を前提とし、2024年度以降の学生募集を停止する。多摩市にどのような影響があるか、学校の跡地利用など検討していく必要がある。

■建替えについて

- ・ 諏訪団地の建て替え、分譲マンションの建て替えを考慮するとタネ地の確保が必要である。

3. 現地視察を終えて（各委員からの意見・提案）

【中林委員長】

中林委員長（意見・提言について）

- 1) 桜ヶ丘1丁目の件ですが、都市マスに対応する書き込みとしては、高さ制限などのふた的な話ではないのでしょうか。
 - ① 全体の方針に「景観まちづくりの方針」として、東京都の景観軸との景観街づくりに加えて、市独自の景観街づくりの方針をどこまで書き込むか。
 - ② 上記を受けて、地域別構想に、いろは坂の沿道地域の景観街づくりをどこまで書き込むか。
- 2) 上記の都市マスを受けて、「桜ヶ丘地区地区計画」の改定に向けて、当該地区を”地区整備計画”に編入して一定の制限をかける”こともあろう。これは、都市計画審議会での取り組みになろうけれども、住民の申し出提案として地区計画の改定をするのが良い。ただ、根幹の開発行為に対しては、地区計画が”後出しじゃんけん”になるので、効力は持たないのですが。

【〇〇委員】

- 今後の人口縮減社会では「建築&開発圧力が小さくなる」はずで、従来の『単に市街化圧力を誘導する』という類の都市計画手法は、有効でなくなる、と覚悟し、新手法開拓する、必要があります。単に希望を述べただけでは、そんな人口減少&逆都市化の中では「有効にならない」です。だから、尾根幹線道路に沿って安易な商業開発すれば、商業はどこか廢れる、と覚悟です。
- 昔の活力あった近隣センターや駅前センターも、購買総量は概ね人口比例する、はずですが、そんな覚悟の上で対処すれば、多摩市民を中心とした住民の努力で何とかできる、可能性はあります。しかし、多摩ニュータウンを含む広域集客をめざしたい多摩センターは、都市間競争を見据えた魅力を構築できなければ、多摩市民を中心とした住民の希望も、決して実らない、と覚悟すべきです。多摩市民を中心とした住民が希望しても、百貨店や専門店やホテルや美術館や大学など撤退しないとはならないし、オープンカフェやちっぽけなイベントくらいでは大した効果はない、はずですが。
- 多摩センターは、聖蹟桜ヶ丘の約3倍も駅乗降客数を有し、サンリオピューロランドという世界に通用するテーマパークを抱え、最近では膨大な企業誘致を果たしながら、商業が弱い、のは怠慢です。昨今の新型コロナ禍で現実化してしまった多摩センターの魅力形成への長期の放置は、今から間に合うかも心許ないが、こんな魅力減退との評判は「今後10年間も続く」試練となる、と覚悟です。もし多摩市が何とかしたいなら、約20~30億円/年の当地税収を還元活用する、べきです。国が推奨している・他市がやっている・補助金がある..では、今の事態打開は遠い、です。

【〇〇委員】

1. データの作成：駅前の整備を考えた歩行空間データの作成
 - (1) 駅周辺の平面・勾配などのマップ化
多摩センター駅、永山駅のGISベースで同一平面の標高をマップ化する
 - (2) 駅周辺の人の通行動線とその歩行者通行量を確認する
マップ化した各平面を人はどのようなルートをどの程度の人が通行しているのかを簡易的に

混雑時、すいている時間等別に表現する。

(3) 実験的に整備を行うエリア

もっとも重要なルートを、磨く、滑りにくくするなど実験的に試してみる

2. 移動困難者（長く歩行できない人や階段の上下が難しい人の外出支援の方法をどのようにするか、多摩センターと永山駅周辺1～3キロ程度でエリアで考える

(1) 移動困難者の地域モビリティニーズが、量的質的にどのようになっているか

①ヒアリングから困りごとを明らかにする：駅から1～3キロ程度離れた地域に住む人6～10人ずつ集めてお話を聞く

②困りごとを解決する交通サービスの方法を考える

(2) 運行サービスの実験

以上、多摩センター駅、永山駅について、今後行うべきことを書きました。

【〇〇委員】

- 都市計画マスタープランに反映記載すべきと愚考する事項について、意見具申いたします。都市計画においては、将来の地域の発展のために用途地域の変更や建蔽率や容積率等の変更による地域用途の変更誘導を行うことで将来の都市づくりを誘導することが主たるテーマであることは承知しております。しかし、都市マスタープランに沿ってまちづくりを進めようとした際に、公図混乱地域が存在していたり、筆界未確定箇所が存在すればその段階で都市マスタープランに沿ったまちづくりが頓挫・停滞してしまいますし、公図や筆界が正確でないと、災害復旧後のまちづくりにおいても迅速な再建が出来ません。
- そこで、都市計画マスタープラン内に、都市計画マスタープランで描くまちづくりが円滑に進めることができる前提として、地籍調査による公図の混乱の解消や筆界確定をうながす作業を、鋭意行うべきことを明記すべきと意見具申いたします。
- もとより、行政が境界確定や公図混乱地区の解消を独断的にはできませんが一般の市民では解決の手法等を知っている方が少ないので、行政がアドバイザー的な役割を果たすべきと考えます。

【〇〇委員】

- 恵泉女学園大学が来年度以降の学生募集停止を発表しました。今後の動向について注視し、都市MPでは考えていく必要がある（都市MPに何らかの記述が必要）と思います。
なお、この跡地の活用を含め、都市計画等の規制等の有無など、気になっています。

【〇〇委員】

■多摩センター駅

1：パルテノン大通の活性化 →大通りに滞留施設を整備

場所→東西の植樹帯ゾーンの再整備

例)

東側（ヨーカ堂側）→既存のピコロン広場に連続させて、パルテノンまで子供の広場を整備

西側（京王側）→カフェやベンチ広場を連続させて整備。

2：商業面の多様性展開

→ペデを駅北側の区画整理地域まで延伸させ、駅に並行する市道を静穏化。

南側の全国区展開店舗だけでなく、小規模な店舗が進出しやすい駅北側ゾーンに人の流れをつくる。

歩行者の安全をはかるために、駅に並行する市道を静穏化（スラローム・ハンプ）させる。

3：多摩センター地域特性（バギー利用世代には安全な歩行者専用通り）を生かした再活性

→子育て世代に関わる教育施設・遊戯施設・商業施設などの業種を絞った誘致

■聖蹟桜ヶ丘駅

1：スクエア裏の北西地域は小規模な店舗が事業を展開しやすい魅力的な地域。

吉祥寺の北西地域に似た地域で、可能性を秘めた地域。

区画整理事業などインフラの整備を支援。

■和田地域・準工業地域指定について

1：当該地域の皆さんの意思を尊重する。

2：首都圏域内で、中小の工場が展開できる地域は貴重であるので準工業地域として残すべき。

例）ドローンやアニメなどの関連企業の起業地に。

3：おおよそすべての用途の建物が建設できる地域は、開発サイドの評価としては高い。

（将来この地域に適切な建物が集まってくる可能性）

（国立インターと16号線に接続する主要幹線道路の沿線地域）

■新住地域・住宅地域について

1：伝統的建築物群の指定に備えて

タウンハウス諏訪・プロムナード多摩遊歩道・落合そよかぜの道・豊ヶ丘スクールロード・・・は将来「街並み保存地域の指定」受けるべきデザインの優れた街並みなので指定に備えておくべき。