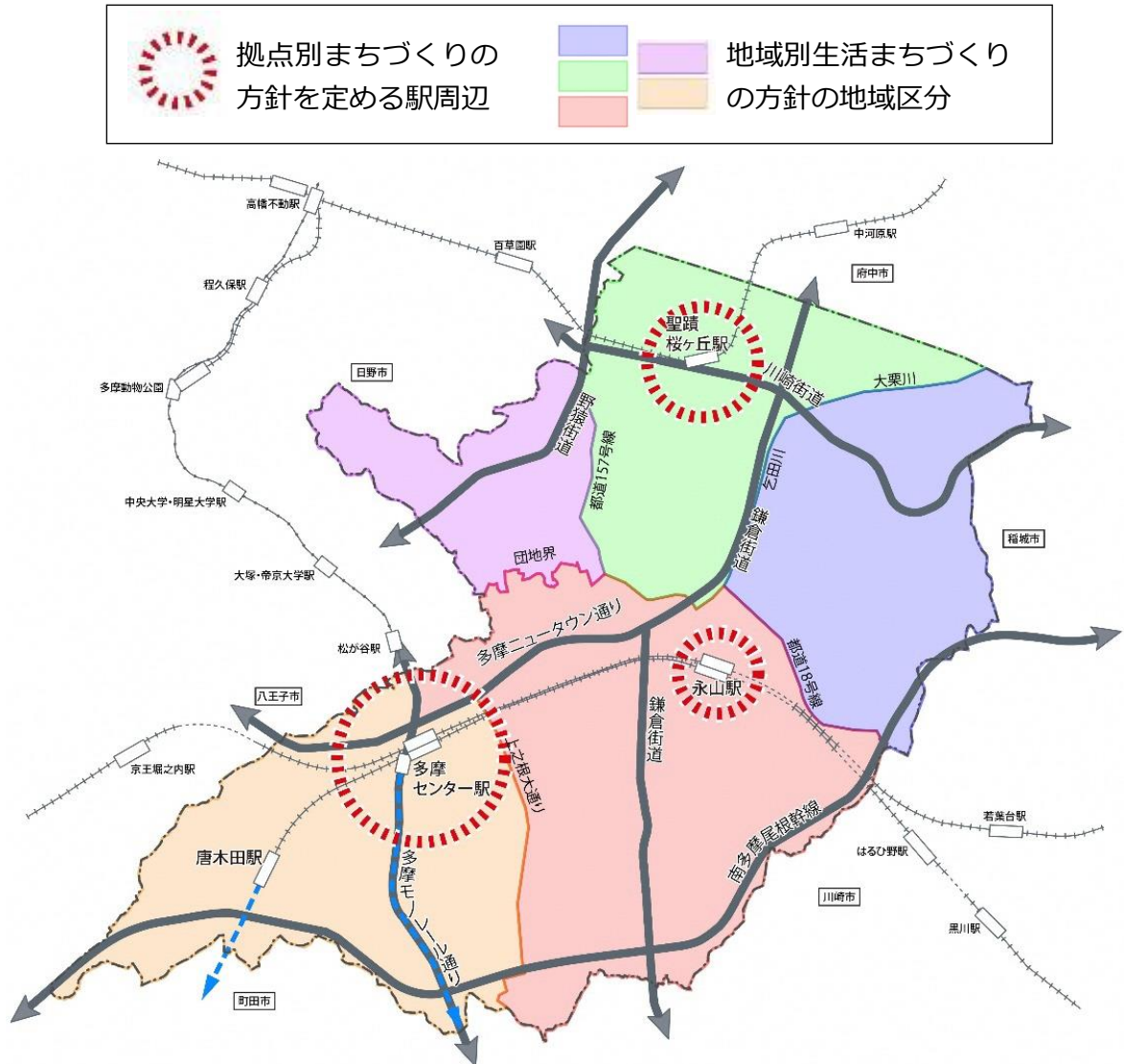


第4章 拠点別・地域別生活まちづくりの方針

1. 拠点別・地域別生活まちづくりの方針

“まちづくりの基本方針”に示した内容を踏まえ、地域特性に応じた様々な都市機能が集積し、人々の交流や活動の中心となる都市拠点として「拠点別まちづくりの方針」を、地域単位の都市計画やまちづくりの方針として「地域別生活まちづくりの方針」を定めます。



2. 拠点別まちづくりの方針

将来都市構造で都市拠点として定める3駅（聖蹟桜ヶ丘駅、多摩センター駅、永山駅）周辺について、拠点形成を実現するための方針を定めます。

<まちづくりの方針>

にぎわいづくり

都市基盤

水とみどり

安全・安心

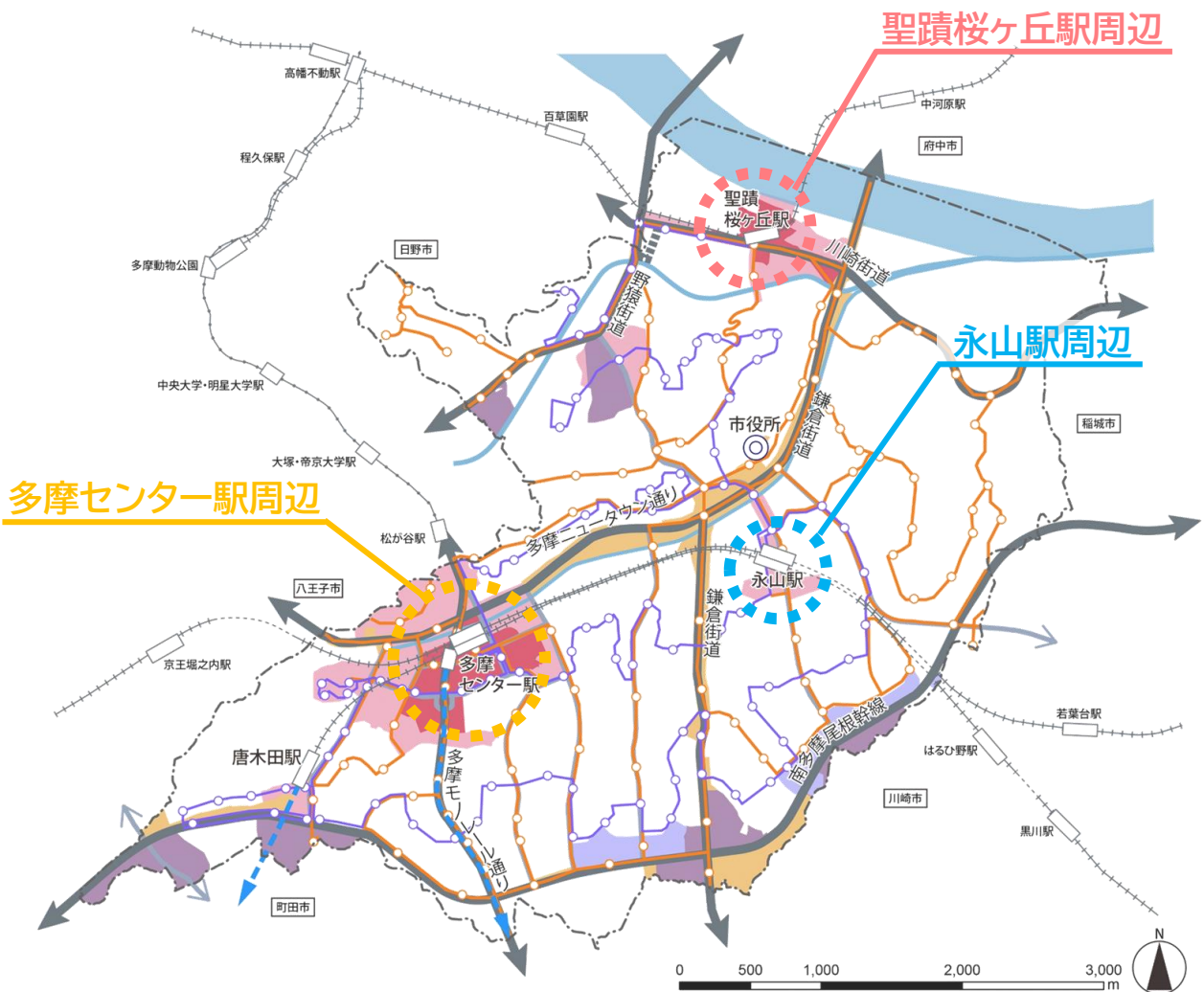
生活環境

<拠点別まちづくりの方針>

聖蹟桜ヶ丘駅周辺

多摩センター駅周辺

永山駅周辺



凡例					
	広域型商業・業務地		沿道型商業・業務地		広域型複合地
	複合型商業・業務地		産業・業務地		広域幹線道路
	補助幹線道路		モノレール		市内バス路線
	広域幹線道路(計画)		鉄道		鉄道・モノレール(延伸)
					コミュニティバス(ミニバス)

2-1. 聖蹟桜ヶ丘駅周辺

2-1-1. 拠点の現況と特徴

(1) 聖蹟桜ヶ丘駅周辺の概況

- 聖蹟桜ヶ丘駅は市北部に位置しており、商業・業務など多様な機能が集積し、柔軟な働き方に対応した利便性の高い拠点であるとともに、鉄道やバスなどの交通結節点が整備され、市の玄関口としての役割を担っています。
- 駅周辺は商業施設や業務施設などが立地しており、一部は川崎街道沿いまで広がっています。一方、駅西側等では駐車場や空地などの低未利用地が点在しており、駅周辺のポテンシャルを高める余地があります。
- 駅北側や川崎街道沿いは、土地区画整理事業等により面的整備が進み、新規マンションが立地するなど、新規居住者が増加しています。また、駅から少し離れると、低層住宅地が広がっています。

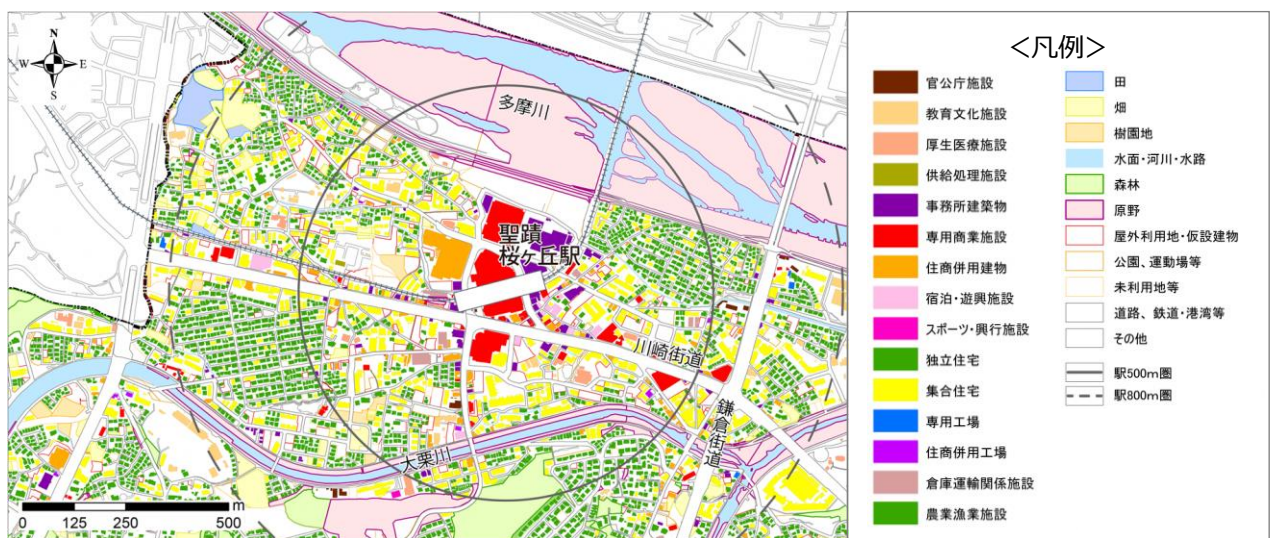


図 聖蹟桜ヶ丘駅周辺の土地利用/建物利用現況

出典:平成29年土地利用現況調査

写真等追加予定

(2) かわまちづくり

- 令和2年3月に国土交通省より「聖蹟桜ヶ丘かわまちづくり計画」に登録されたことを受け、令和4年8月には「聖蹟桜ヶ丘かわまちづくり協議会」を設立し、川のある豊かな日常を実現し、駅周辺を含む聖蹟桜ヶ丘のまちの魅力を高めていくための検討や社会実験等を開催しています。
- また、かわまちづくりの取り組みとともに、市の玄関口として、にぎわいの創出と利便性の向上、多摩川への親水軸（回遊性の向上等）の形成、定住人口の増加やまちの活性化等が進められています。

2-1-2. 市民ワークショップにおける意見の概要

意見の概要【聖蹟桜ヶ丘駅周辺】

<まちづくりの方針における分野>

■ にぎわいづくり ■ 都市基盤 ■ 水とみどり ■ 安全・安心 ■ 生活環境

- ✓ 様々な主体・世代が連携したにぎわいづくり ■
 - <魅力>
 - 商業施設がコンパクトにまとまり充実している
 - 昔ながらの街道や小さな魅力的なお店がある
 - 住民・地域のつながりが強い
 - <課題>
 - デパート以外は利用しないことが多い
 - 多摩川へのアクセスがわかりづらい

- ✓ 移動しやすい環境づくり ■
 - <魅力>
 - 交通機能が充実している
 - <課題>
 - 自転車が多いがスピードを出していて危ない
 - 駐車場がわかりにくく路上駐車が多い
 - 他の駅拠点にアクセスしづらい

- ✓ 多摩川と大栗川を活かした歩きたくなる環境づくり ■ ■
 - <魅力>
 - 多摩川など水辺空間が近くにある
 - かわまちづくり等でイベントが多い

- ✓ 子育て・若者世代に特化したまちづくり ■ ■
 - <課題>
 - 若者・子供向けの施設・魅力が少ない

2-1-3. 拠点の課題

(1) 聖蹟桜ヶ丘駅周辺の拠点機能と魅力の向上

- 駅周辺の大型商業施設と地元商店との連携等によるにぎわいの創出
- 商業施設の高経年化と空き店舗防止対策
- 駐車場や空地などの低未利用地のより効果的な土地利用による魅力的な都市拠点の形成
- 市内各拠点へのアクセス性の向上

(2) 誰もが安心して、移動したくなる環境づくり

- 拠点周辺の主要施設や多摩川などへの誘導に向けた仕掛けづくり
- かわまちづくりをはじめとする水辺環境の利活用の推進
- 歩行者と共存した自転車走行環境の構築
- 駅周辺における路上駐車の規制、及び駐車場への誘導

2-1-4. 拠点の方針

① 聖蹟桜ヶ丘駅周辺

- 市の中心的な拠点として、商業、文化・交流、公共・公益、生活サービスなど多様な機能が集積するとともに、柔軟な働き方や暮らし方に対応した、利便性が高い拠点の形成を図ります。
- 駅西側では市街地整備を推進し、周辺環境への調和を図りつつ、土地利用転換を支える面的整備事業の検討を行います。
- 鉄道やバスなど交通結節点として多くの人々が集まることから、移動しやすく歩きやすい空間の形成を図るとともに、回遊性があり、活気とにぎわいがある空間を形成します。
- 浸水対策の促進により防災機能の向上が図られ、多摩川河川敷に向けて歩きやすい歩行空間が広がるとともに、水辺環境と調和した市街地環境の保全・創出を図ります。
- 駅周辺は住宅地が広がっていることから、周辺の住環境と調和した景観の形成を図ります。

○多摩市都市計画マスタープラン 改定 骨子案 (P41 参照)

(1) 回遊性が図られた活気とにぎわいがあるまちづくり

- 様々な主体・世代が連携した多世代に魅力的な拠点の形成
- 「かわまちづくり」との連携などによる、まちの回遊性の向上
- 低未利用地の有効利用の促進
- 周辺住宅地への住環境配慮

(2) 移動しやすいまちづくり

- 交通結節機能の強化（より利用しやすい環境整備、移動のしやすさの強化）
- 居心地が良く歩きたくなる空間の形成
- バリアフリー化の推進
- 京王線の高架化促進

(3) 多摩川と大栗川を活かしたまちづくり

- 駅と多摩川のつながりの強化による、拠点全体の回遊性の向上
- 「かわまちづくり制度」による、使いやすく居心地のよい水辺づくり
- 水質の保全などの取組の推進
- うるおいのある都市空間の形成

(4) 安全で安心でき、まちの風格を形成するまちづくり

- 安全・安心への取組の推進（行政機能の強化、帰宅困難者対策の取組の推進）
- 都市拠点にふさわしい景観の形成
- 総合的な流域治水対策の取組の推進
- 浸水・防災対策の推進

2-1-5. 拠点の方針図

方針図は第9回に提示

● 図面要素

全体	エリア	駅周辺
<ul style="list-style-type: none">・災害対策（エリア図示）・回遊性向上の円	<ul style="list-style-type: none">・かわまち・西側地区まちづくり・駅から川に向かった軸の設定	<ul style="list-style-type: none">・にぎわい形成・交通結節機能・景観形成・帰宅困難者対策・新庁舎対応

2-2. 多摩センター駅周辺

2-2-1. 拠点の現況と特徴

(1) 多摩センター駅周辺の概況

- 多摩センター駅周辺は、駅南側を中心に建物規模が大きい商業施設や業務施設、遊興施設が集約しており、市内外からの来訪者が多くなっています。
- 駅南側は、多摩ニュータウン開発時に整備された時代の背景（ニーズ）から、ペDESTリアンデッキをはじめとする都市基盤が充実しているほか、多摩市立中央図書館の整備や多摩中央公園の再整備の取組等が進められています。一方、商業・業務施設の撤退や空き店舗の増加、未利用地の存在など、有効利用されていない土地や建物がみられます。
- 駅北側は、小規模な商業施設や業務施設が広がり、多摩ニュータウン通り以北は集合住宅や独立住宅などが立地しています。

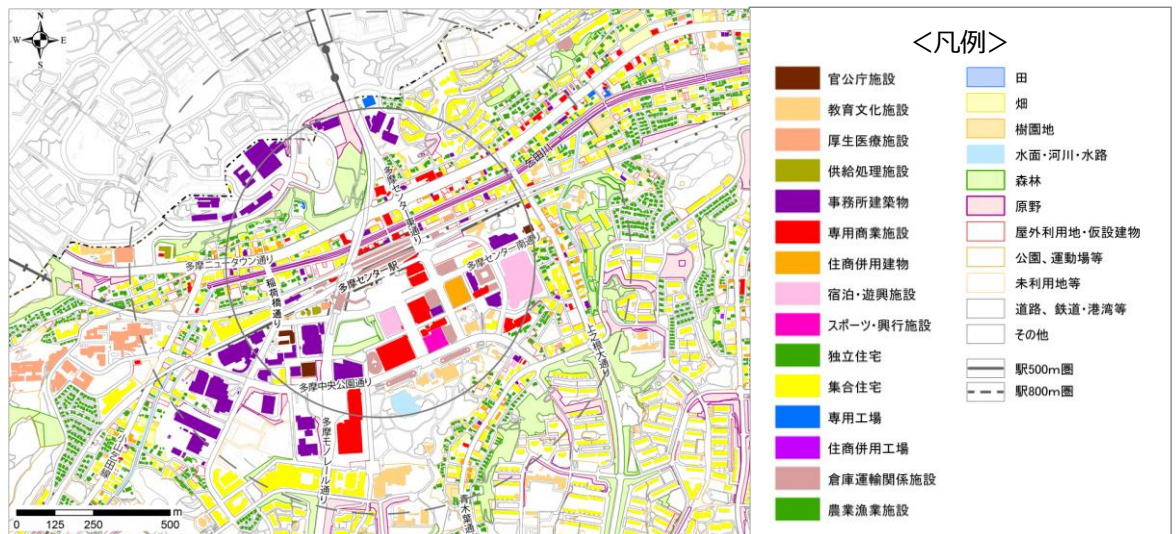


図 多摩センター駅周辺の土地利用/建物利用現況

出典:平成29年土地利用現況調査

写真等追加予定

(2) 広域交通環境の変化

- 多摩都市モノレールの延伸構想や橋本駅を停車駅とするリニア中央新幹線が事業中であり、多摩市への来訪者数の増加などが見込まれることから、広域交通環境の変化に配慮したまちづくりが必要です。

(3) 駅前空間の利便性

- バスロータリーは、多くのバス路線が乗り入れ、交通利便性が高いものの、駅とバスロータリーの階層が異なるため、バス利用に際しては上下移動が必要です。
- 駅から続くパルテノン大通りをはじめ、大規模な自転車歩行者専用道路が整備されており、安全な歩行環境が確保されています。

2-2-2. 市民ワークショップにおける意見の概要

意見の概要【多摩センター駅周辺】

<まちづくりの方針における分野>

■ にぎわいづくり ■ 都市基盤 ■ 水とみどり ■ 安全・安心 ■ 生活環境

- ✓ 人が滞留できるまち ■
 - <魅力>
 - 施設（ピューロランド・ベネッセスタードーム・映画館）が豊富
 - <課題>
 - 施設までの空間（沿道）に魅力がない

- ✓ 駅周辺の資源(ポテンシャル)の活用・発信 ■
 - <魅力>
 - 中央図書館や多摩八角堂、富澤家住宅等、公共施設が充実
 - 図書館・こどもひろば OLIVE 利用者による若者世代が増加
 - <課題>
 - 駅利用者は乗り換えが目的

- ✓ 誰もが安心して移動できるまち ■
 - <課題>
 - コミュニティバス等含め、市内各地への交通の便が悪い
 - 自転車等への適切な指導による安全な歩行環境づくり

- ✓ まちの資源を活用した、より暮らしやすいまち ■ ■ ■
 - <魅力>
 - 歩車分離された道路、公園（子どもの遊び場）など、整備された資源が豊富
 - <課題>
 - バリアフリーを含めた安全な利用（暗い・歩きにくい）に課題

- ✓ 子育て・若者世代に特化したまちづくり ■ ■
 - <課題>
 - 若者・子供向けの施設・魅力が少ない

2-2-3. 拠点の課題

(1) 多摩ニュータウンの中心としてのにぎわいと魅力ある拠点の形成

- 整備された都市基盤や施設の適切な維持管理・更新による有効活用
- 商業環境の魅力向上や雇用の創出によるにぎわいの形成
- 未利用地や既存建物を活用した都市機能の強化
- 多様な生活環境を目指した職住近接など、これまでにない魅力や価値の創造

(2) 交通結節点や多様な施設・機能を活かしたまちの回遊性の向上

- 多摩都市モノレール町田方面延伸の早期実現
- 交通結節点としての乗り継ぎ機能の強化や移動しやすい環境の形成
- 新たなモビリティの導入検討

(3) 多様な施設・機能の連携や地域組織との連携によるにぎわいや回遊性の向上

- 「まちのビジョン」と地域組織との連携
- 多摩中央公園の再整備を軸とした魅力の向上
- 多様な施設・機能の集積を活かした回遊性の向上
- 広幅員の歩行者専用道路の特性を活かしたにぎわい空間の創出

2-2-4. 拠点の方針

② 多摩センター駅周辺

- 市の中心的な拠点であるとともに、多摩ニュータウンの中心として、業務・産業、商業、教育・文化、アミューズメント、医療・福祉、公共・公益など、多様な機能が高度に集積するとともに、住宅など新たな都市機能も加わった、利便性が高い拠点の形成を図ります。
- 適切な管理や更新により、これまで培ってきたゆとりある都市基盤を有効に活用して、市内外から人々が集まり、活動できる空間があるとともに、回遊性に優れた、歩いて楽しく、誰もが歩きやすい、心地よい空間を形成します。
- 多摩都市モノレールの町田方面延伸による新たな交流の発生や、鉄道やバス、新たなモビリティなど市内外から多くの人々が集まる交通結節点として、乗り継ぎ環境の改善や、誰もが訪れやすく、移動しやすい環境を整備します。
- 地元企業や住民など、多様な主体による活発なコミュニティ活動や協働のまちづくりにより、新たな魅力や活力・にぎわいが生まれる拠点を形成します。
- 未利用地や既存建物ストックを有効に活用し、商業・業務機能などの都市機能の強化を図ります。

○多摩市都市計画マスタープラン 改定 骨子案 (P42 参照)

(1) 多摩地域の中心に相応しい、魅力的な都市拠点の形成

- 多様な機能が高度に集積した、多世代にとって利便性の高い都市拠点の形成
- 商業環境の魅力向上や雇用の創出によるにぎわいの形成
- 各施設や機能の連続性・関係性や住宅を含めた複合的な機能の導入による、新たな魅力価値の創造
- 計画的に整備された都市基盤を活かした土地利用の推進
- 「まちのビジョン」と地域組織との連携による取組の推進
- 自転車歩行者専用道路を活かし、にぎわいや滞留空間の創出による、居心地がよく歩きたくなる空間の形成
- 脱炭素社会に向けた取組の推進

(2) これまで整備されてきた既存ストックを活かした、安心して移動できる環境整備

- 多摩都市モノレール町田方面延伸の早期実現
- 交通結節機能の充実
- 安全な乗り継ぎ環境の整備
- 新たなモビリティへの対応など、誰もが移動しやすい環境整備
- 歩きやすい環境の整備

(3) 安全で安心でき、まちの風格を形成するまちづくり

- 都市拠点にふさわしい景観の形成
- 安全・安心への取組の推進（市役所本庁舎建替に向けた行政機能の強化、帰宅困難者対策の取組の推進）

2-2-5. 拠点の方針図

方針図は第9回に提示

● 図面要素

全体	エリア	駅周辺
<ul style="list-style-type: none">・ 回遊性・機能連携向上の円・ 未利用地等の活用・ エネルギー	<ul style="list-style-type: none">・ 駅から公園に向かった軸の設定(パルテノン)・ 公園を中心とした新たなにぎわい核	<ul style="list-style-type: none">・ にぎわい形成・ 交通結節機能・ 景観形成・ 帰宅困難者対策・ 新庁舎対応

2-3. 永山駅周辺

2-3-1. 拠点の現況と特徴

(1) 永山駅周辺の概況

- 永山駅周辺は、商業施設や業務施設、遊興施設、医療施設、公共施設などの生活利便施設が集約したコンパクトな都市構造となっています。
- これらの生活利便施設の周辺に、独立住宅や集合住宅などの住宅地が広がっており、拠点と住宅地の距離が近いことが特徴です。

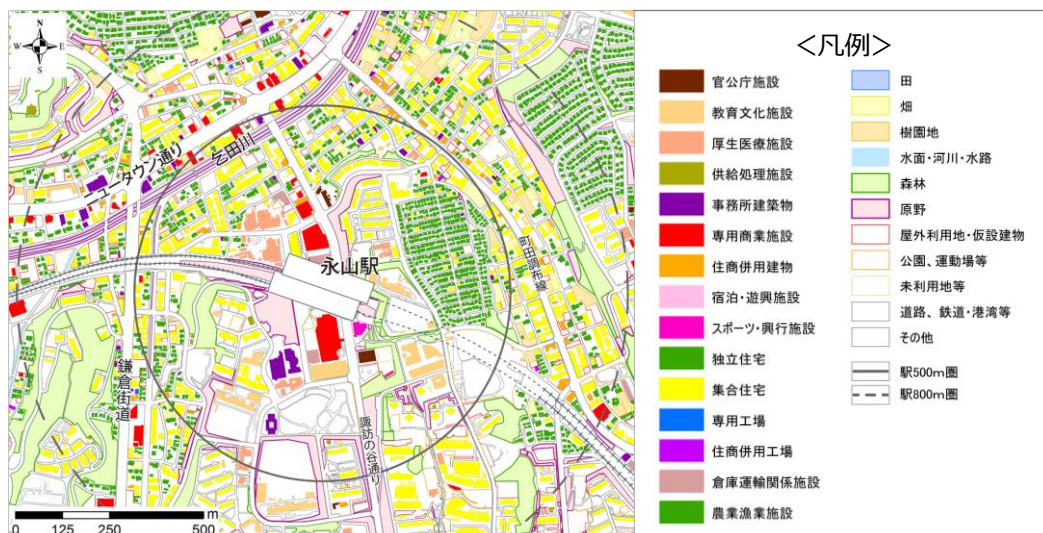


図 永山駅周辺の土地利用/建物利用現況

出典:平成29年土地利用現況調査

写真等追加予定

(2) 建物の高経年化と更新

- 諏訪・永山地区は、多摩ニュータウンの初期入居地区であり、駅周辺の住宅地では建替えが行われている場所もありますが、駅周辺の建物の高経年化が進んでおり、更新の時期を迎えています。

(3) 地形的特性

- 永山駅周辺は、多摩ニュータウン開発により丘陵地を整備した地域であることから、豊かなみどりや地形を活かした景観などが魅力であるものの高低差が激しく、駅周辺の南北の移動や、駅から周辺地区へアクセスする際には、階段での昇り降りが必要です。

(4) 拠点の交通環境

- 生活の拠点として、バス路線が乗り入れています。駅と交通広場の階層が異なり上下移動が必要であり、交通広場への動線が分かりづらいなど、交通広場の構造が複雑になっています。

2-3-2. 市民ワークショップにおける意見の概要

主な意見と方向性【永山駅周辺】

<まちづくりの方針における分野>

■ にぎわいづくり ■ 都市基盤 ■ 水とみどり ■ 安全・安心 ■ 生活環境

- ✓ 生活利便施設の維持と魅力向上 ■ ■
 - <魅力>
 - 病院や銀行、郵便局など生活に必要な施設がそろっている
 - <課題>
 - 病院が古く行きたくない
 - 魅力のある個人店が少ない
 - 店舗が少なくなっている

- ✓ 交通結節点の有効活用 ■
 - <魅力>
 - 鉄道2路線が通り、特急や急行も停車する
 - 市内のアクセスがしやすい
 - <課題>
 - バスの利便性（運行本数、ルート）が低下している

- ✓ 公園のにぎわい、環境の整備 ■ ■
 - <魅力>
 - 緑・公園が多い
 - 水辺やきれいな川がある
 - <課題>
 - 整備されている公園が少ない
 - 遊具のある公園が少ない

- ✓ 移動しやすいまち ■
 - <魅力>
 - 歩道・道路が整備され、安心して通行できる
 - <課題>
 - 坂、高低差のある箇所が多い
 - バリアフリー対応がされていない

- ✓ 子育てしやすい拠点づくり ■ ■ ■
 - <課題>
 - 魅力のある学校が少ない
 - スポーツ施設が少ない

2-3-3. 拠点の課題

(1) コンパクトかつ豊かな暮らしを支える都市機能の集積

- 商業・業務機能、医療・福祉機能、公共・公益施設、生活支援施設等、生活利便施設の更なる充実・導入

(2) 施設の老朽化や高低差など機能更新の必要性

- 建物の高経年化や施設の老朽化への対応
- 交通広場やデッキ・通路の利便性・安全性の向上
- 新技術にも対応できる、利用しやすい交通結節機能の強化
- 上記を円滑に進めるために、駅周辺の一体的な再構築に向けた検討の必要性
- 周辺の住宅地と安全につながる歩行環境の維持・向上

2-3-4. 拠点の方針

③ 永山駅周辺

- 多摩センター駅と連携しつつ、商業、医療・福祉、業務、公共・公益、生活支援など複合的な機能が集積する拠点を形成します。特に、駅と医療、子育て、福祉機能を連携させ、土地の高度利用化による街区の一体的な更新を行い、駅前空間の再整備やわかりやすい歩行者動線の確保など、利用しやすい環境を形成します。
- 土地利用の再編による複合的な機能の導入を集積させ、その周りに建替え・再生等による良好な住宅市街地を形成する、駅周辺の一体的な再構築に向けた検討を進めます。

○多摩市都市計画マスタープラン 改定 骨子案 (P42 参照)

(1) コンパクトに集約された、生活利便性の高いまちづくり

- 拠点としての駅周辺再構築に向け、必要となる機能を有する土地利用の検討
- 生活サービス機能を中心とした都市機能の充実・集積による、コンパクトで生活しやすく、利用しやすい拠点の形成
- 新技術にも対応できる利用しやすい交通結節機能の強化
- 利用しやすい交通広場、分かりやすい歩行者動線や周辺住宅地とのつながりなどが考慮された歩行環境の維持・向上
- 南多摩尾根幹線との連携
- 近隣センターとの連携・役割分担

(2) みどりを活かしたまちづくり

- 緑化の推進によりうるおいのある都市空間の形成
- 緑地・公園等の立地特性を踏まえた環境整備の検討

(3) 誰もが安全で安心できるまちづくりの推進

- 多摩ニュータウンの玄関口にふさわしい景観形成
- 安全・安心への取組の推進（行政機能の強化、帰宅困難者対策の取組の推進）

2-3-5. 拠点の方針図

方針図は第9回に提示

● 図面要素

全体	エリア	駅周辺
・ 都市機能の集約	・	・ 交通結節点 ・ 景観形成 ・ 帰宅困難者対策 ・ 新庁舎対応