

第5章

計画の実現に向けて

1

市民・事業者・市の協働によるまちづくり

(1) 協働によるまちづくりの現状

本市は、平成18(2006)年に「多摩市街づくり条例」を制定し、市民・事業者・市が一体となった「協働」によるまちづくりを積極的に推進しています。

人口減少や高齢化の進行や人々の生活が多様化し、身近な場所の充実が求められ、都市に求められる機能の変化や社会情勢の変化など、まちづくりの課題や市民ニーズが多様化・複雑化しています。

市は、プラットフォームによるまちづくりの推進やエリアマネジメントによるまちづくりへの支援など、これまでの取り組みをさらに発展させた形での市民・事業者との協働によるまちづくりを進めてきています。

多様化・複雑化する諸課題に対応するために、こうした新たな取り組みも取り入れながら、市民や事業者とともに協働によるまちづくりを進めていくことが、これまで以上に求められています。

(2) 多摩市街づくり条例に基づく市民・事業者・市の協働によるまちづくり

- ・ まちづくりは、都市計画マスタープランで定めた方針を踏まえ、各個別計画に基づき施策・事業を推進していきます。
- ・ 都市計画マスタープランが目指す将来像を実現するために、多摩市街づくり条例に基づき、市民・事業者・市が、信頼と協調を基本原則として、相互に協力し、適切な役割を果たして、協働の理念の下に、まちづくりを進めていきます。

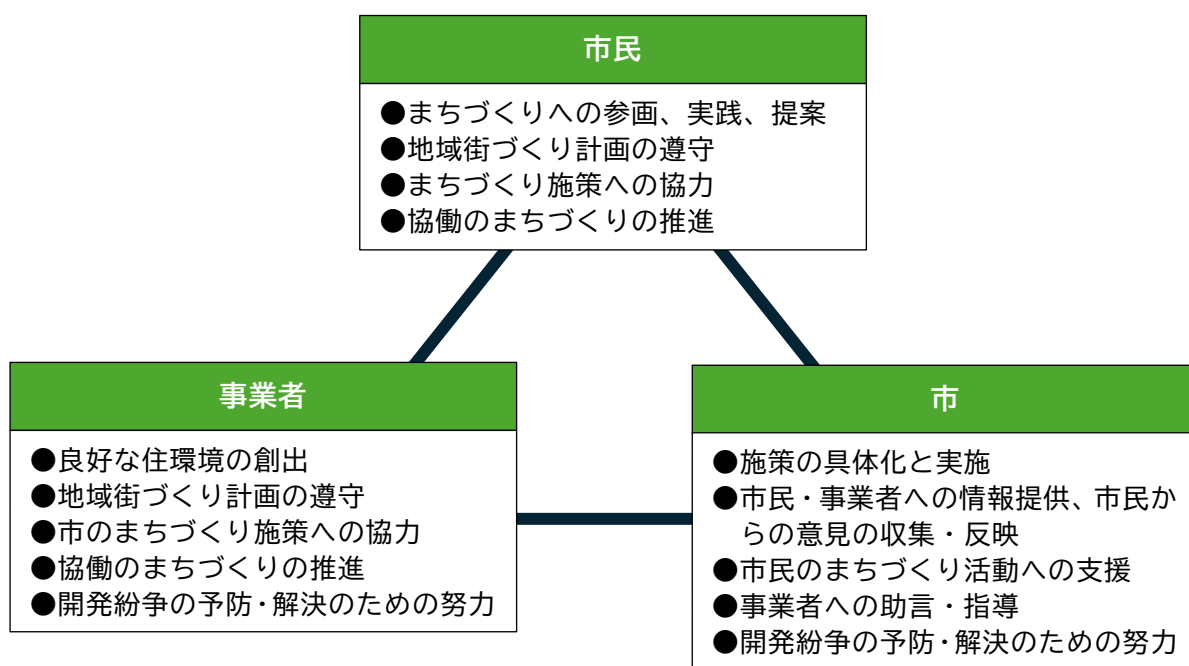


図 市民・事業者・市の協働によるまちづくり

① 市民の役割

- まちづくりに主体的に参画し、実践し、提案する権利があるとともに、提案した内容に対する責任があります。
- まちづくりの将来像を共有し、自らその実現に積極的に取り組むとともに、協働のまちづくりを推進するため、権利者相互の立場を尊重し自らその解決に努めます。

② 事業者の役割

- 良好な開発事業を実施します。
- 自ら協働によるまちづくりの担い手であることを認識し、開発事業が周辺環境に与える影響に配慮し、良好な環境が確保されるよう必要な措置を講じます。
- まちづくりに関する施策等に協力するよう努めます。
- 開発事業を行うに当たっては、協働の担い手として紛争の予防及び解決に努めます。

③ 市の役割

- 協働によるまちづくりを推進するために必要な施策を講じます。
- 施策の実施に当たっては、市民及び開発事業者への情報提供を行い、市民からの意見が十分に反映されるよう努めます。
- まちづくりの推進のために、市民が主体的に取り組むまちづくり活動への支援に努めます。
- 開発事業者に対して、地域で推進するまちづくりを実現するために必要な助言及び指導を行い、開発をめぐる紛争の予防及び解決に努めます。

(3) 「協創」によるまちづくり

- ・ 本市では、第六次総合計画において、まちづくりの基本理念として「多摩市らしい地域共生社会の実現」を掲げ、「それぞれの地域で、世代や関心領域を越えて、ともに生活する人同士が、将来の自分達のまちのイメージや課題を共有し、その実現に向けて互いに持てる力を発揮する環境をつくり、その活動を支えていくことができるような新たなしくみやしかけを構築することで、多摩市らしい地域共生社会を実現していきます。」としており、市民主体の地域社会の実現に向けて活動していけるよう、地域での活動を支える新たなしくみやしかけである「地域協創」を進めています。
- ・ 「協創」とは、「多世代にわたる参画、多分野における協働が創出されることで、誰もがつながり合えるコミュニティが生まれ、これが広がりをもつことによって、様々な地域課題の解決が図られるとともに、新たなまちの魅力及び地域の価値が創造されること」です。
- ・ まちづくりの課題や市民のニーズが多様化・複雑化するなかで、市内では NP0、企業、大学など様々な主体がまちづくりの活動に取り組んでいる現状をさらに発展させ、本計画で定める方針（計画）の実現に向けて「協創」の目指す多世代・多分野の取り組みを進めていきます。

(1) 多摩市街づくり条例とは

- ・ 本市では、市民・事業者・市との協働により、誰もが快適で安心して住み続け、魅力あるまちづくりを実現するための制度として、平成 18(2006)年 12 月に「多摩市街づくり条例」を制定し、平成 19(2007)年 6 月 1 日より施行しました。また、より効果的な条例の運用につなげるため、平成 24(2012)年 3 月に条例の一部を改正し、同年 7 月 1 日より施行しました。
- ・ 街づくり条例は、「市民とともに目指す街づくりの基本理念及び街づくりの推進に必要な事項を定め、優れた住環境と地域の特性を生かした快適で安心して市民が住み続け、だれもが住みたいと感じる魅力ある街づくりを実現すること」を目的としています。
- ・ 街づくりの基本理念として、「街づくりは、充実した都市基盤や豊かな緑を大切に、計画的で地域の特性を生かしながら、調和した街並みや景観などの恵まれた居住環境を守り育てていかなければならない」としています。また、「街づくりは、市民、開発事業者及び市がそれぞれの責任と役割を自覚し、相互の信頼関係に基づき、協働による取組によって実践していかなければならない」としています。
- ・ 街づくり条例は、市民主体のまちづくりを推進するため、「協働の街づくり」と「秩序ある街づくり」、「協調協議の街づくり」の 3 要素が連携する仕組みとなっています。

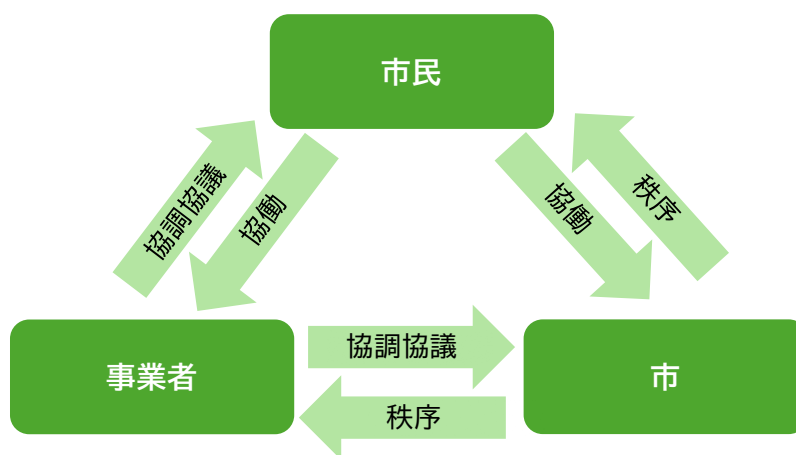


図 街づくり条例におけるまちづくりの3要素

1. 協働の街づくり

- 市民のまちづくりに対する発意を形とするため、特定の地域を対象とし、地域のまちづくりを推進するための「地域街づくり計画」や、地域にかかわらず、ある特定の分野を対象として良好なまちづくりを目的とした「テーマ型街づくり計画」を、地域住民自らが策定することができます。
- これらの計画を検討する組織として「街づくり準備会」、「地域街づくり協議会」、「テーマ型街づくり協議会」を地域住民は設立することができ、市はこれらの活動を支援します。
- 地域住民からの「地域街づくり計画」や「テーマ型街づくり計画」の申出に対し、市は審査会の意見を聴き、認定することにより、協働の街づくりを進めていきます。
- 市は、街づくり準備会に関する活動、地域街づくり計画の検討やテーマ型街づくり計画の検討に対して、専門家の派遣、運営費及び活動費に要する経費の助成等を行います。
- また、市街地整備及び都市環境の改善を目的としたまちづくりを重点的に促進する必要がある場合、地域住民の意見を聴いた上で、市は「街づくり促進地区」として指定することができ、「地域街づくり計画」を策定する際には、地域住民の意見を聴くこととなっています。

2. 秩序ある街づくり

- 地域街づくり協議会は、地域街づくり計画に基づき、地区計画等の原案を市に申出することができ、市は都市計画提案に関する活動等に対して、専門家の派遣等の支援を行います。
- また、都市計画案を市に提案できる仕組みや手続き、都市計画案の変更や決定に際する市民参加による懇談会や説明会等の開催などの手続きを定め、秩序ある街づくりを進めていきます。

3. 協調協議の街づくり

- 一定規模以上の開発事業に関しては、地域住民の発意に基づく「地域街づくり計画」の遵守や開発事業の事前相談、近隣住民への周知や開発規模によっては説明会の開催等の手続きを事業者に課すとともに、開発事業に対する近隣住民の意見書の提出の機会を設けています。
- また、事業者や近隣住民は、市に対し、審査会における調整会の開催を要請することができます。調整会は、近隣住民、事業者、市に対して、必要な助言、あっせん又は勧告を行うことができる仕組みを設け、開発の指導・誘導による、協調協議の街づくりを進めていきます。

(2) 街づくり条例を活用したまちづくりの推進

市民の創意工夫によるまちづくりの推進を図るため、街づくり条例では協働の街づくりを進める仕組みとして、街づくり準備会や街づくり協議会の設立、地域街づくり計画の策定・認定の仕組みが定められ、これらの協議会活動に関する市の支援も定められています。さらに、計画の実行性のさらなる担保の観点などから、地域街づくり計画に基づく地区計画等の原案の申出制度も定められています。

このように、まちづくりの将来像の実現に向けて、市民との協働によるまちづくりを推進していきます。

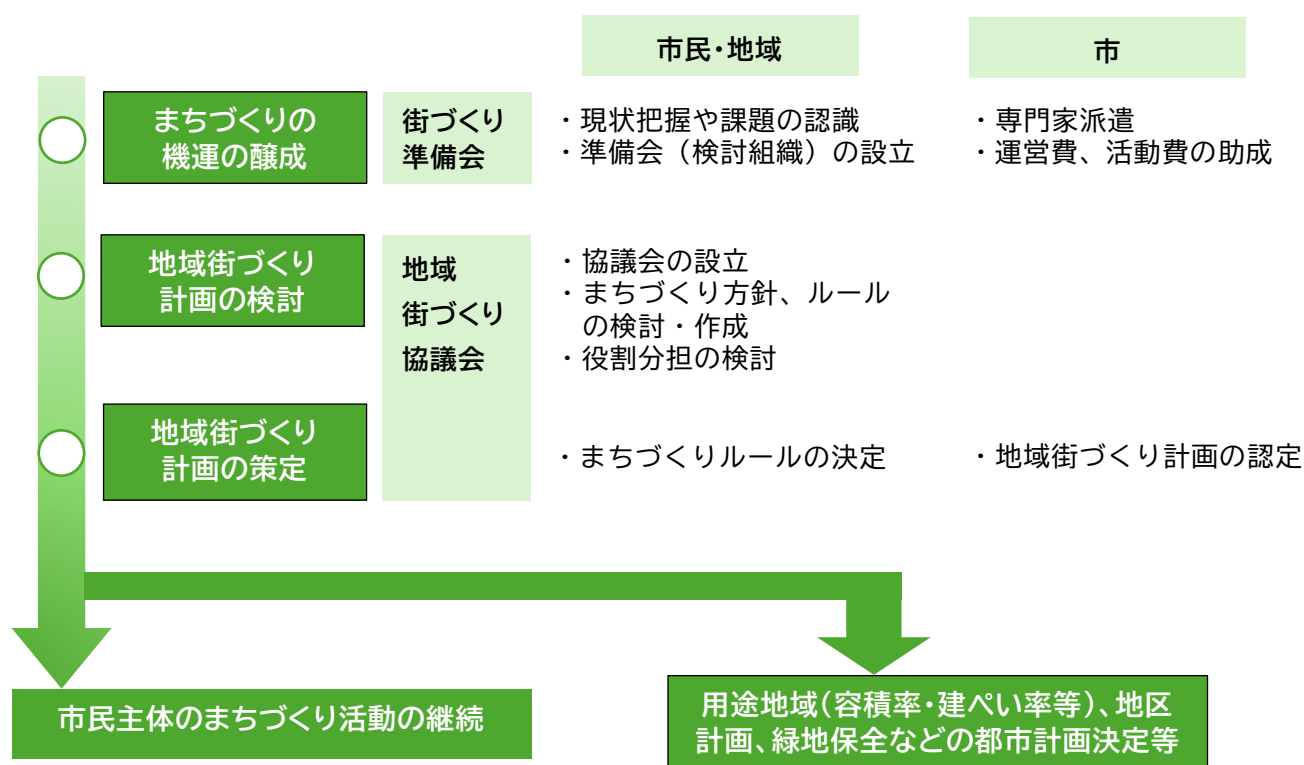


図 街づくり条例を活用したまちづくりの推進の流れ

3

これからの協働によるまちづくり

本市では、多様化・複雑化するまちづくりの諸課題に対応するため、市民・事業者と新たな取り組みによる市民・事業者との協働によるまちづくりを進めており、今後もさらなる拡大を図っていきます。

(1) プラットフォームによるまちづくり

- ・ これまでは、事業者から提案された開発事業に対し、協調協議により街づくりを進めてきましたが、市内の多くは既に市街地が形成され、住宅や公共施設などに利用されていることから、新たなまちづくりを進めていく上では、現在のまちの状況から大きな変化が伴うことも想定されます。
- ・ そのため、都市計画マスタープランで定める都市づくりの将来像の実現に向けて、土地所有者や事業者とともに、対象エリアの将来像を描き、その将来像に即した都市計画の見直しを行い、将来像・都市計画に基づき土地所有者が土地活用を図るといった、一連の流れを戦略的に行うことが必要です。
- ・ 現在、全線4車線化整備が進められている南多摩尾根幹線沿道では、「多摩 NT 尾根幹線沿道まちづくりプラットフォーム」を立ち上げ、尾根幹線沿道の将来像に関する提案が可能で、土地活用などの実施主体となりえる意思を持つ事業者を募り、事業者へのヒアリングや市民懇談会などを行いながら、将来像の検討を進めていきます。
- ・ このように、市、市民、事業者が共に対象エリアの将来像を描き、その内容を共有し、実現していくプラットフォーム型のまちづくりを今後も進めていきます。

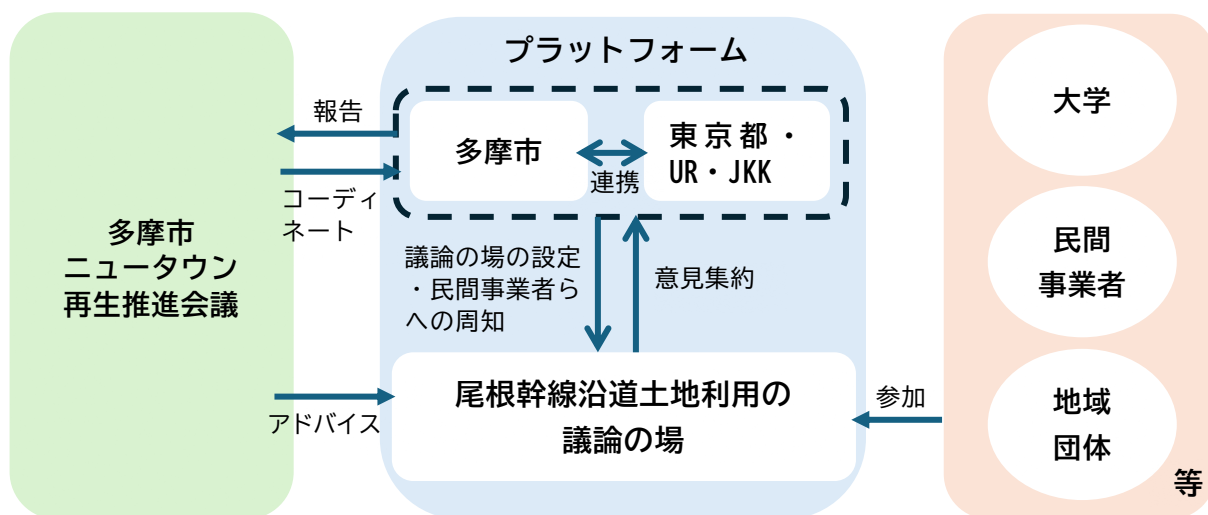


図 多摩 NT 尾根幹線沿道まちづくりプラットフォームのスキーム

(2) エリアマネジメントによるまちづくり

- ・ エリアマネジメントとは、地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取り組みです。
- ・ エリアマネジメントの組織は、都市再生特別措置法に基づき、地域のまちづくりを担う法人として市町村が指定することにより、都市再生推進法人となることができ、都市再生推進法人は、公的な位置づけが付与されることになり、都市再生整備計画の市への提案、都市利便増進協定や低未利用地土地利用促進協定を結ぶことができるようになります。
- ・ 本市では、聖蹟桜ヶ丘駅周辺において、(一社) 聖蹟桜ヶ丘エリアマネジメントが設立され、商店会と企業が一体となった、多摩川河川敷等の地域資源を活用した共創によるエリアマネジメントの推進の取り組みが行われています。市は当該法人と連携協定を締結し、聖蹟桜ヶ丘駅北側の河川敷エリアの活性化に取り組んでいます。
- ・ 地域と事業者などが連携した組織と、市が協働でまちづくりに取り組む新たな形であり、市は組織への支援を行うとともに、このような制度を積極的・効果的に活用しながら、協働によるまちづくりの推進を図ります。

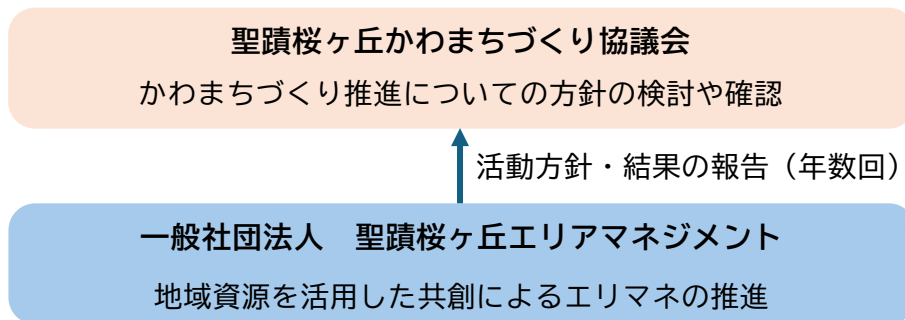


図 聖蹟桜ヶ丘駅地区のエリアマネジメントの仕組み

(3) データの活用によるまちづくり

- ・ ICT を用いた IoT やビッグデータ、AI 等の技術革新の飛躍的な進展や、SNS 等のソーシャルメディアの普及に伴い、社会構造全体が大きく変化しています。
- ・ 国も、都市活動のプラットフォームデータとして 3D 都市モデルを整備し、活動できるようにオープンデータ化を進めています。
- ・ 本市においても、都市づくりにおける DX 化を進め、市民の利便性向上と行政事務の 2 面から、都市づくりにおける DX 化を検討し、誰もが活動しやすく安心して住み続けられる都市に向けた取り組みを進めます。

（１）制度・事業手法の適切な活用によるまちづくりの展開

目指す市街地像の実現に向けたまちづくりを推進するため、社会経済情勢や地域の状況、国や東京都などとの連携、関連計画との整合・連携を図りながら、都市計画法による規制・誘導などの都市計画制度や、関係法令に基づく新たな制度・事業手法を地域の特性に応じて適切に活用し、きめ細かなまちづくりの展開を図ります。

（２）用途地域の適時適切な見直し

土地を利用目的により区分し、建築物などに必要な制限をすることにより、土地の合理的な利用を図るための制度として用途地域制度があります。

目指す市街地像を実現するため、用途地域の変更に当たっては、地域の特性に応じて、地区施設の配置や建築物に関する事項など、必要な事項を原則として地区計画として定めるものとします。

（３）面的整備手法の活用

都市基盤を面的に改善していく市街地整備の制度として、市街地開発事業及び土地区画整理事業などがあります。

必要に応じて面的整備手法を検討し、道路や公園等の都市基盤の整備を進めます。整備に際しては、限られた財源の中で効率的かつ効果的に事業を展開するために民間活力の活用など、多様な主体と連携したまちづくりの誘導を図ります。

（４）地区計画制度の活用

地区計画制度は、同じような特徴を持つ地区単位で、土地利用や建物に関する整備・誘導の方針や、生活道路や公園の具体的な位置や規模を、きめ細かにかつ実現性の高い計画として定めることができる手法です。

本市では、全 30 地区で定められており、住環境の保全や産業の誘導など、地区の特性に応じた市街地環境の形成に寄与しています。

また、多摩市街づくり条例において、地域で策定した地域街づくり計画に関して、地区計画としての申出制度も有しており、市民の参加や協力による地区計画の策定手法も定められています。

今後も、市民にとってより身近な地区のまちづくりを推進していくため、地区計画手法によるまちづくりの積極的な活用を図ります。

（５）集約型の地域構造に向けた取り組みの推進

国では、今後の急速な人口減少が見込まれるなか、医療・福祉・子育て支援・商業等の生活サービス（都市機能）を都市の中心拠点や生活拠点に誘導しつつ、その周辺や公

公共交通の沿線に居住を誘導し、生活サービスへのアクセスを確保しながら一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティの持続性を高める、コンパクト・プラス・ネットワークに向けた取り組みを推進しています。

東京都においても、人口減少社会においては、都民の生活を支える様々な都市機能や居住機能を、地域の特性に応じて、大小様々な拠点に再編・集約し、公共交通により、より暮らしやすく持続可能な集約型の地域構造に転換していくことが必要であるとしています。

本市においても、集約型の地域構造への再編を適切に進めていくため、立地適正化計画の策定に向けて取り組みます。

立地適正化計画策定にあたっては、持続可能で強靱な都市構造への再編が図れるよう、小中学校の施設更新、UR 局舎跡地や鶴牧倉庫（旧：真空集塵センター）の用地の利活用などについて、都市計画に係る様々な制度を活用し、検討、対応を進めます。

(1) 計画の見直し

都市計画マスタープランは長期的な視点に立った計画であり、概ね 20 年後の都市づくりの将来像の実現を目指すものですが、本市を取り巻く社会情勢の変化、総合計画などの上位計画に示される施策等の見直し、都市計画制度の新設・変更などにより、必要に応じて方針や施策の見直し、又は新たな方針の立案を検討するなど計画の見直しを行います。

(2) PDCA サイクルによる進行管理

都市計画マスタープランで定める内容の具体化に当たっては、各分野の個別計画などに基づき、施策・事業を実施していきませんが、都市づくりの将来像の実現するため、PDCA サイクルのプロセスに基づき、都市計画マスタープラン（Plan）に基づく施策・事業を実行（Do）、その効果・成果を評価（Check）し、必要に応じて見直す（Action）ことにより、全体的な進行管理を実施します。

施策・事業の取組状況や進捗状況に関する点検・評価を行い、点検・評価結果、社会経済状況、上位関連計画や都市計画制度の新設・見直しなどを踏まえ、必要に応じて見直ししていきます。

また、計画の進行にあっては、各段階において、市民や事業者等と連携し、施策の実行やニーズを踏まえた計画の見直しを進めます。

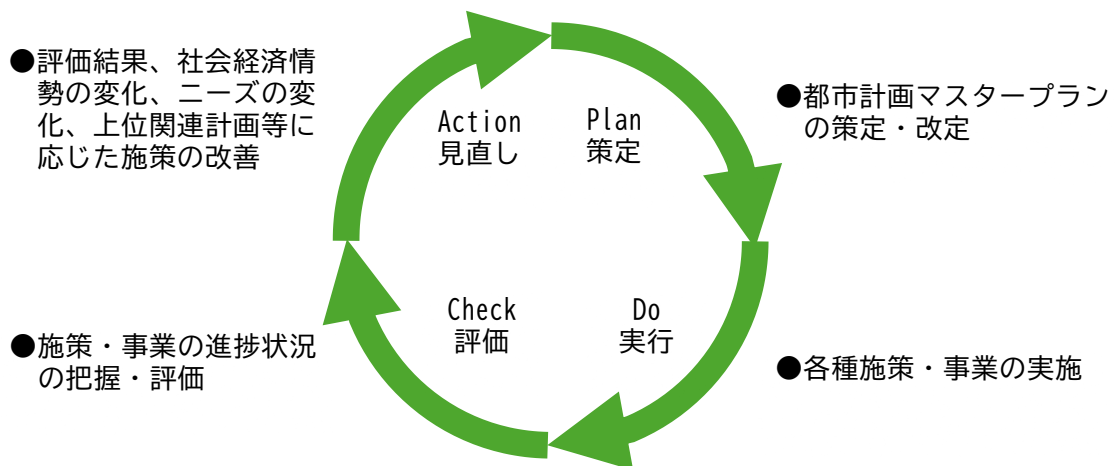


図 PDCA サイクル

(3) 主な施策の内容と着手目標

都市計画マスタープランで示した方針のうち、都市計画手法を用いて取り組む主な施策の内容を下表に示します。

表 主な施策の内容と着手目標

区域		施策名 (対象地)	関連する方針名	施策の内容	着手 目標
拠点	都市拠点・地域拠点	ウォーカブルなまちづくりの推進	2-4)歩行者ネットワークの方針	都市拠点や地域拠点におけるウォーカブルなまちづくりを推進します。	概ね 5年以内
	多摩センター駅周辺	多摩センター駅低未利用地の活用推進	拠点別/多摩センター駅周辺/にぎわいづくりの方針	低未利用地の活用推進により、まちのにぎわい形成を図ります。	概ね 10年以内
		多摩センター駅周辺の住機能の誘導方策の策定	拠点別/多摩センター駅周辺/にぎわいづくりの方針	多摩センター駅周辺における住機能の誘導方策を定めます。	概ね 5年以内
	永山駅周辺	永山駅周辺の都市機能強化	1-2)にぎわいづくりを支える土地利用の方針	広域型商業・業務地として土地利用の推進を図ります。	概ね 10年以内
	南多摩尾根幹線沿道	南多摩尾根幹線沿道の有効活用 (諏訪・永山地区))	1-2)にぎわいづくりを支える土地利用の方針	広域型複合地への土地利用転換を図ります。	概ね 5年以内
地域・地域拠点	第2・4・5地域	住宅団地の再生	1-2)にぎわいづくりを支える土地利用の方針	老朽化が進行している住宅団地において、まちづくりと一体となった再生を行います。	概ね 10年以内
	第3地域	一団地の住宅施設(百草団地)の見直しの検討	1-2)にぎわいづくりを支える土地利用の方針	一団地の住宅施設の見直しを行い、住宅団地の適正な更新を促進します。	概ね 10年以内
		中和田通り沿道の土地利用誘導	－	帝京大学及びその周辺について、地域の活性化につながる土地利用を誘導します。	概ね 5年以内
	第4地域	南多摩尾根幹線沿道の有効活用 (諏訪・永山近隣センター)	1-2)にぎわいづくりを支える土地利用の方針	日常生活を支える生活サービス機能の誘導・集積による土地利用の推進を図ります。	概ね 10年以内
		南野二丁目地区地区計画の見直し	第4地域/ ゾーニング	学校教育の多様性確保や子育て世代流入を図るため、学校用途の拡大を行います。	概ね 10年以内
	第5地域	多摩モノレール延伸に伴う土地利用誘導(多摩モノレール通り沿道)	－	多摩モノレール延伸に伴う沿道周辺の土地利用の転換や新駅設置等の検討を図ります。	概ね 10年以内
	第4・5地域	容積率等の在り方の検討	1-3)住まいを支える土地利用の方針 5-1)良好な住宅地の形成	新住宅市街地開発事業区域内における第一種中高層住居専用地域の容積率等の在り方について検討します	概ね 5年以内

区域	施策名 (対象地)	関連する方針名	施策の内容	着手 目標
市全域	都市機能誘導区域・居住誘導区域の設定	－	立地適正化計画に基づき、都市機能誘導区域・居住誘導区域を設定します。	概ね 5年以内
	防災指針に基づく土地利用誘導等	－	防災指針に基づき、災害危険区域における居住誘導区域からの除外や、災害リスクに対する対応を進めます。	概ね 5年以内
	都市機能の適切な誘導	－	立地適正化計画に基づき、都市機能の誘導を図ります。	概ね 5年以内