

# 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
- 2 多摩市街づくり条例に基づくまちづくりの推進
- 3 これからの協働によるまちづくり
- 4 まちづくりの実現に向けて
- 5 計画の進行管理



# 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、人々の生活の多様化による身近な場所の充実など、都市に求められる機能や社会情勢の変化により、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。

本市は、エリアマネジメントによるまちづくりや多様な主体との連携によるまちづくりなど、これまでの取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、こうした新たな取組みも取り入れながら、市民や事業者と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で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。

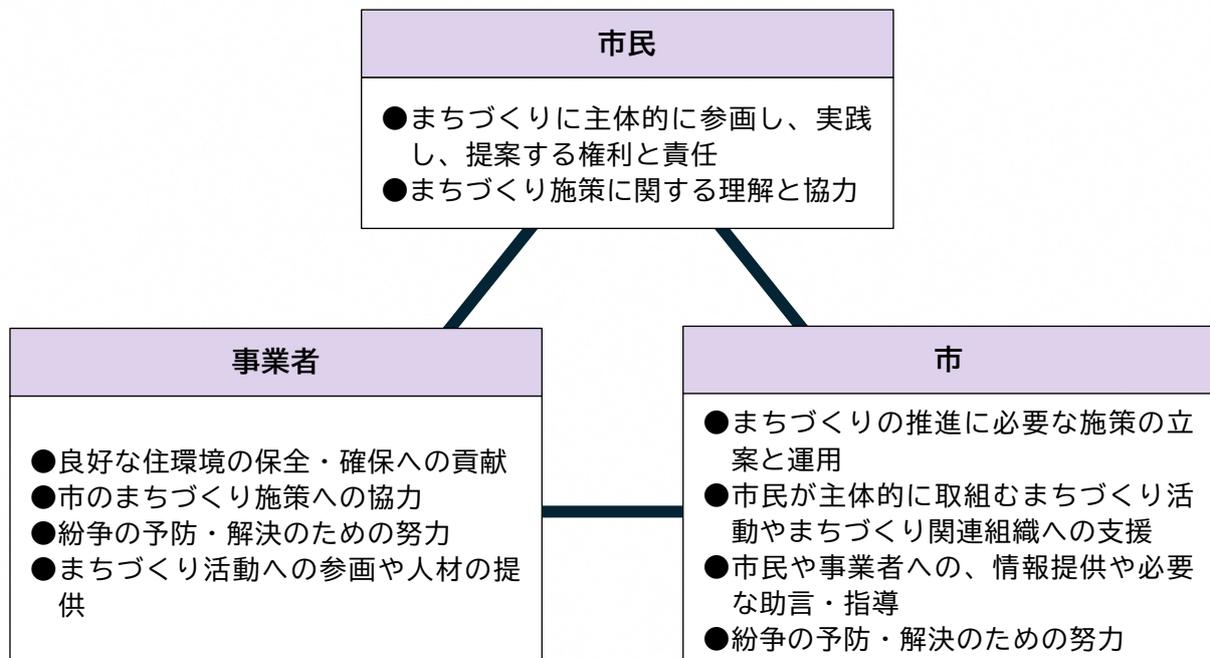


図 市民・事業者・市の協働によるまちづくり

### ① 市民の役割

- 街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。
- 街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、協働の街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。
- 自らが協働による街づくりの担い手であることを認識し、開発事業等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。
- 市が実施する街づくりに関する施策等に協力するよう努めます。
- 開発事業を行うにあたっては、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

- 協働による街づくりを推進するために必要な施策を講じます。
- 施策の実施にあたっては、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。
- 街づくりの推進のために、市民が主体的に取り組む街づくり活動への支援に努めます。
- 開発事業者に対して、地域で推進する街づくりを実現するために必要な助言及び指導を行い、開発事業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、第六次多摩市総合計画において、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、将来の自分たち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きけるよう、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、新たなまちの魅力や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、本市ではNPO、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、都市計画マスタープランで定める方針（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。

## 2 多摩市街づくり条例に基づくまちづくりの推進

### (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、協働の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。

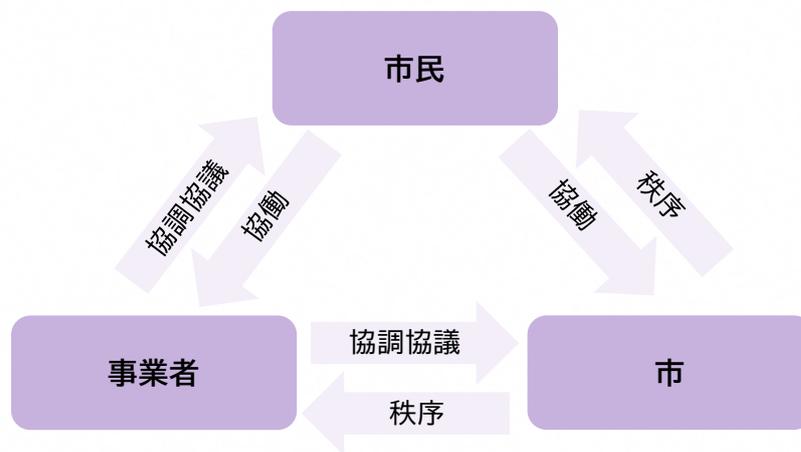


図 街づくり条例におけるまちづくりの3要素

## 1. 協働の街づくり

- 市民は、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、当該地域に係る土地利用等に関する計画及び基準を定める「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街づくりを目的とした「テーマ型街づくり計画」を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、地域住民は「街づくり準備会」、「地域街づくり協議会」を、市民は「テーマ型街づくり協議会」を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、市民からの「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、地域街づくり協議会、テーマ型街づくり協議会の街づくりに関する活動等に対して、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。
- 市は、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、「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、市は都市計画提案検討者から提案に関する支援の要請があった時は、専門家の派遣等の支援を行います。
- 市は、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

- 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」の遵守や事前相談、近隣住民への周知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。
- 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、また調整会は、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ます。これらの仕組みにより、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。

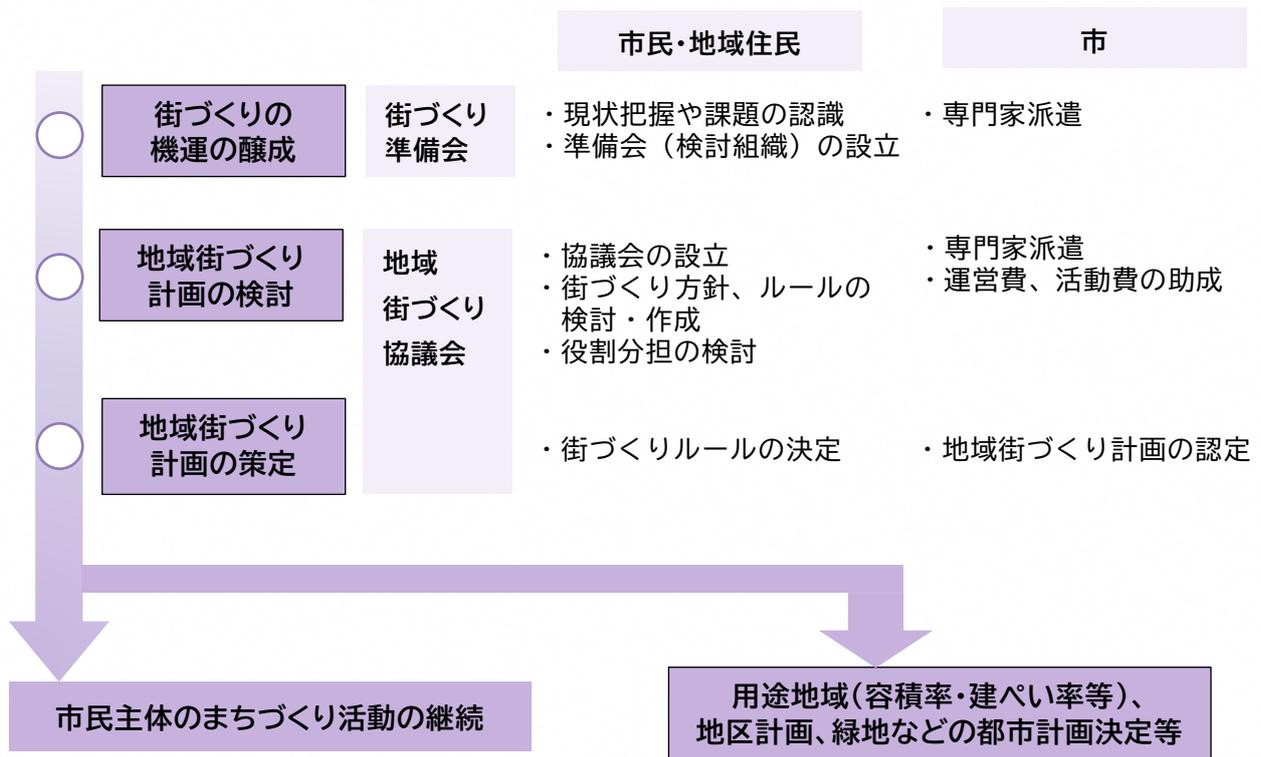


図 街づくり条例を活用した街づくりの推進の流れ

### 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・事業者と新たな取組み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) 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、特定のエリアを単位に、民間が主体となって、まちづくりや地域経営（マネジメント）を積極的に行おうという取組みです。
- ・ 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で、都市再生整備計画の作成等を市へ提案することが可能となり、また、都市利便増進協定や低未利用地土地利用促進協定への参画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、一般社団法人聖蹟桜ヶ丘エリアマネジメントが設立され、地域の自治会や団体、商店会、事業者等が一体となった、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取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。

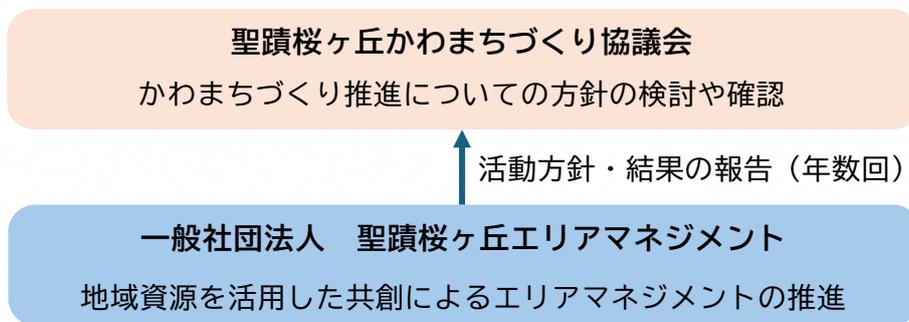


図 聖蹟桜ヶ丘駅地区のエリアマネジメントの仕組み

## (2) 多様な主体との連携によるまちづくり

- ・まちづくりの推進にあたっては、広域行政を担う東京都との連携調整が不可欠です。
- ・多摩ニュータウンの再生にあたっては、東京都の先行プロジェクトとして、「諏訪・永山まちづくり（永山駅周辺再構築、南多摩尾根幹線沿道の土地利用転換、近隣センターを中心とした再構築）」と「多摩センター駅周辺再構築」が進められています。
- ・これらの先行プロジェクトについて、東京都をはじめ、関係する事業者や地権者等と連携しながら、具体化に向けた検討を進めます。
- ・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道路の沿道では、公的賃貸住宅の団地再生に合わせた土地利用の転換による多摩ニュータウン全体の活性化を図るため、「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。

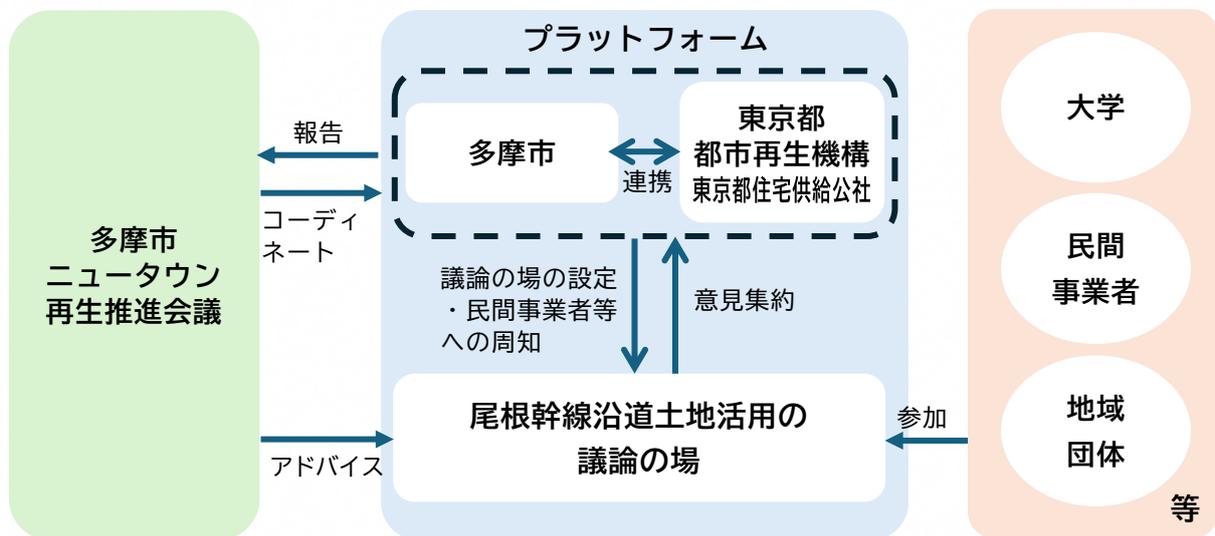


図 多摩 NT 尾根幹線沿道まちづくりプラットフォームのスキーム

### (3) データの活用によるまちづくり

- ICT を用いた IoT やビックデータ、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、活用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 を進め、市民の利便性向上と行政事務の効率化から、都市づくりにおける DX 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組みを進めます。



出典：国土交通省 HP

## 4 まちづくりの実現に向けて

### (1) 制度・事業手法の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、国や東京都などとの連携、関連計画との整合を図りながら、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。

また、社会経済状況の変化などにより、都市計画の変更等の必要性が高まった場合には、よりよいまちづくりを進めるため、都市施設や土地利用のあり方について、東京都と連携し、検討していきます。

### (2) 用途地域の適切な見直し

目指す市街地像を実現するため、用途地域の変更にあたっては、地域の特性に応じた、地区施設の配置や建築物等に関する必要事項など、地区計画を定めます。

### (3) 面整備手法の活用

必要に応じて面整備手法を検討し、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

地区計画は、地区の目標や将来像を示す「地区計画の方針」と、生活道路の配置、建築物の建て方のルールなどを具体的に定める「地区整備計画」からなり、本市には、30地区あります。それぞれの地区の特性に応じた住環境の保全や産業の誘導などが都市計画で定められています。

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、地区計画の活用を図ります。

### (5) 集約型の地域構造に向けた取組みの推進

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組みを推進しています。

東京都でも、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、公共交通によりアクセスできることで、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（旧集塵センター）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。

加えて、南多摩尾根幹線の沿道における機能集約や近隣センターの再生等といった、都市構造の再編に資する重要な取組みを後押しできるよう、立地適正化計画の策定時には、まちづくりの動向や進捗に応じて、都市計画マスタープランにおける将来都市構造や土地利用方針等を適宜見直します。

## （6）各種事業手法の活用による財源確保

都市計画施設の整備・改修にあたっては、都市計画事業として実施することにより、都市計画税を活用した計画的な事業の推進に努めます。

また、既存の都市施設についても事業実施の財源を確保するため、都市計画決定を行うことを含めて検討します。

併せて、国等による各種補助制度の活用に努めるとともに、民間活力の導入等の検討を行います。

## 5 計画の進行管理

### (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あたっては、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を実現するため、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、計画の進行にあたっては、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。

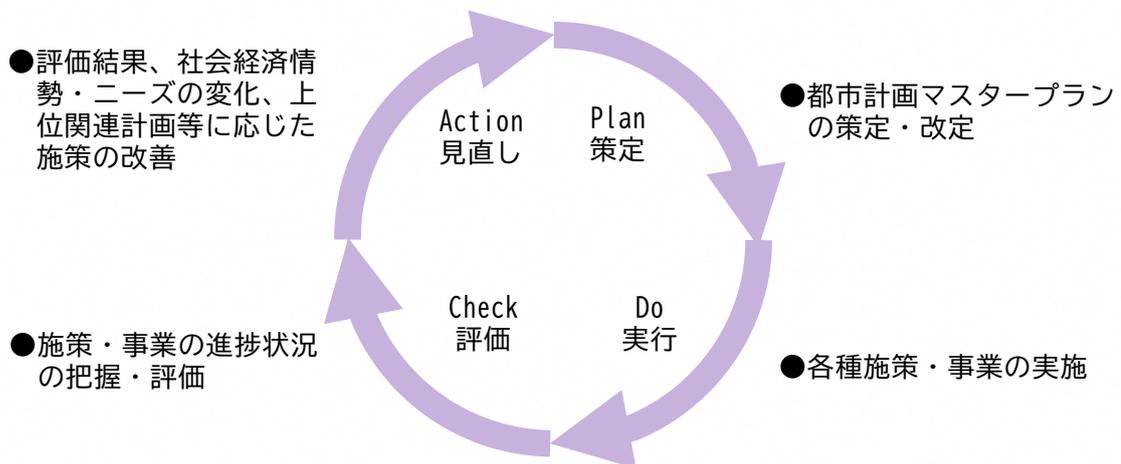


図 PDCA サイクル

### (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	4-2-4)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	3)土地利用の方針	複合型商業・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)	3)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	3)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	3)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)	3)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	多摩都市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	3)土地利用の方針 4-5-1)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	立地適正化計画に基づく都市機能や居住の適切な誘導	—	立地適正化計画により都市機能誘導区域・居住誘導区域を設定します。	概ね 5年以内
	立地適正化計画の防災指針に基づく土地利用誘導等	—	立地適正化計画により防災指針を策定し、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