

Ⅱ-（2）立地適正化計画の検討状況報告

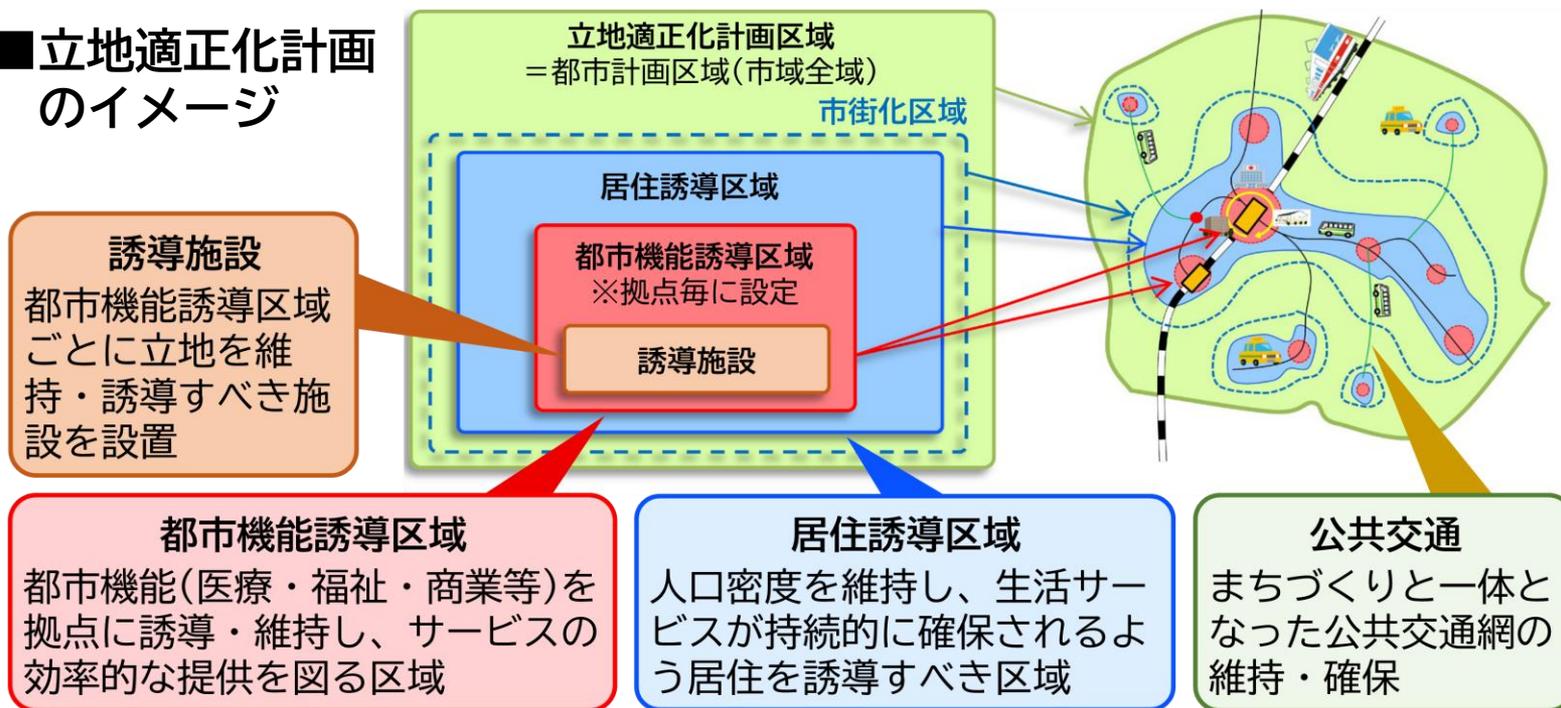
掲載している骨子案は2026年1月23日開催の多摩市立地適正化計画検討懇談会の資料から抜粋したものであり、今後変更となる可能性があります。

立地適正化計画の概要

【立地適正化計画とは】

- ・ 今後の人口減少・少子高齢化に対応した**持続可能な都市の形成**を目指し、居住、都市機能の立地、公共交通の維持・確保などを包括するマスタープランで、都市計画マスタープランで示す**まちづくりの方針を具体化する役割**を担います。
- ・ **居住や都市機能の誘導を図る区域を設定**し、誘導するための施策等を推進することで、持続可能な都市構造へと緩やかに再編を図ります。

■立地適正化計画のイメージ



立地適正化計画策定の経緯

- ・昨年度の都市計画マスタープラン改定にあたり、多摩市ニュータウン再生推進会議から、**各拠点の位置づけ等の提案**とあわせて、ニュータウンの主要な拠点の機能の充実・強化の点から、**立地適正化計画策定の提案**を行いました。
- ・立地適正化計画に**ニュータウン再生の拠点形成の考え方を反映することで、ニュータウン再生を後押し**していきます。

【多摩市ニュータウン再生推進会議からの都市マスへの提案（概要）】

- 近隣センターの再生に向けた将来都市構造の位置づけ
- 尾根幹線沿道における拠点の位置づけ
- 東京都「多摩ニュータウンの新たな再生方針」での先行プロジェクトの取組の反映
(永山駅周辺再構築、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) など



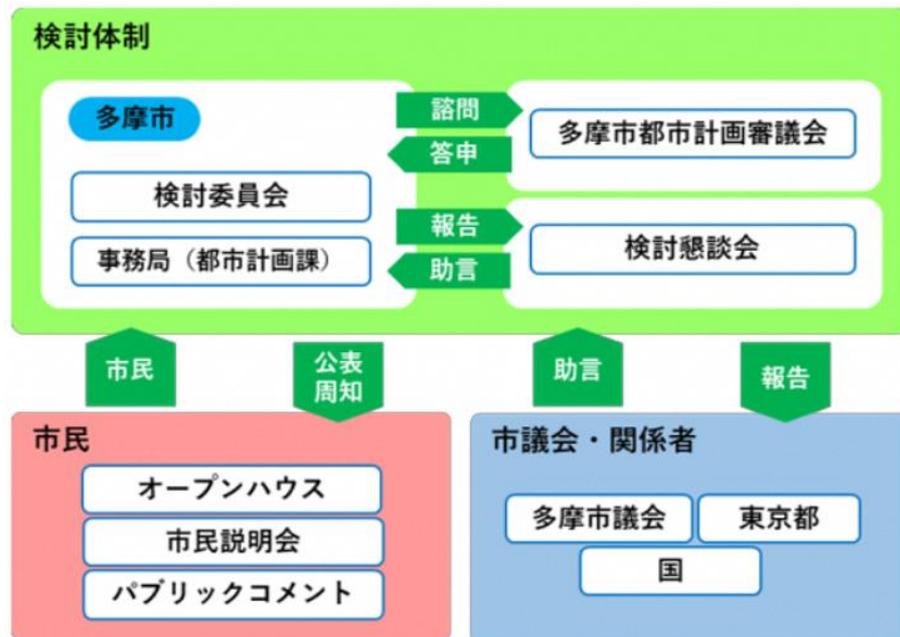
あわせて、ニュータウンの主要な拠点の機能の充実・強化の点から、
「立地適正化計画の策定」を提案

**立地適正化計画にニュータウン再生の拠点形成の考え方を
反映することで、ニュータウン再生を後押し**

策定体制、スケジュール

【策定体制】

- ・ 庁内関係課で構成する「**多摩市立地適正化計画検討委員会**」が主体となって検討します。
- ・ 学識経験者で構成する「多摩市立地適正化計画検討懇談会」に報告し、**専門的な見地から助言**を求めます。



【スケジュール】

- ・ 令和8年度末の策定を目指し、**令和7～8年度の2箇年で検討**を進めます。
- ・ 市民主体のまちづくりにつなげていくため、**オープンハウス等も開催**します。
(資料5-2参照)

多摩市立地適正化計画におけるまちづくりの方針(骨子案)

- 今回の立地適正化計画では、都市計画マスタープランの**拠点別まちづくり**（**駅周辺のまちづくり**）の**具体化**に向けた、**都市機能に関する取組を重点**に進めます。

■都市づくりの方針《都市計画マスタープランで掲げる「都市づくりの将来像」》

多様なにぎわいとみどりを育み まち
誰もが活動しやすく安心して住み続けられる都市 多摩

■具体化に向けた誘導方針



都市機能

重点
方針

拠点の役割を踏まえた戦略的な都市機能の誘導

居 住

多世代が住み続けられる生活利便性の持続的な確保

公共交通

利便性の高い公共交通ネットワークの維持・充実

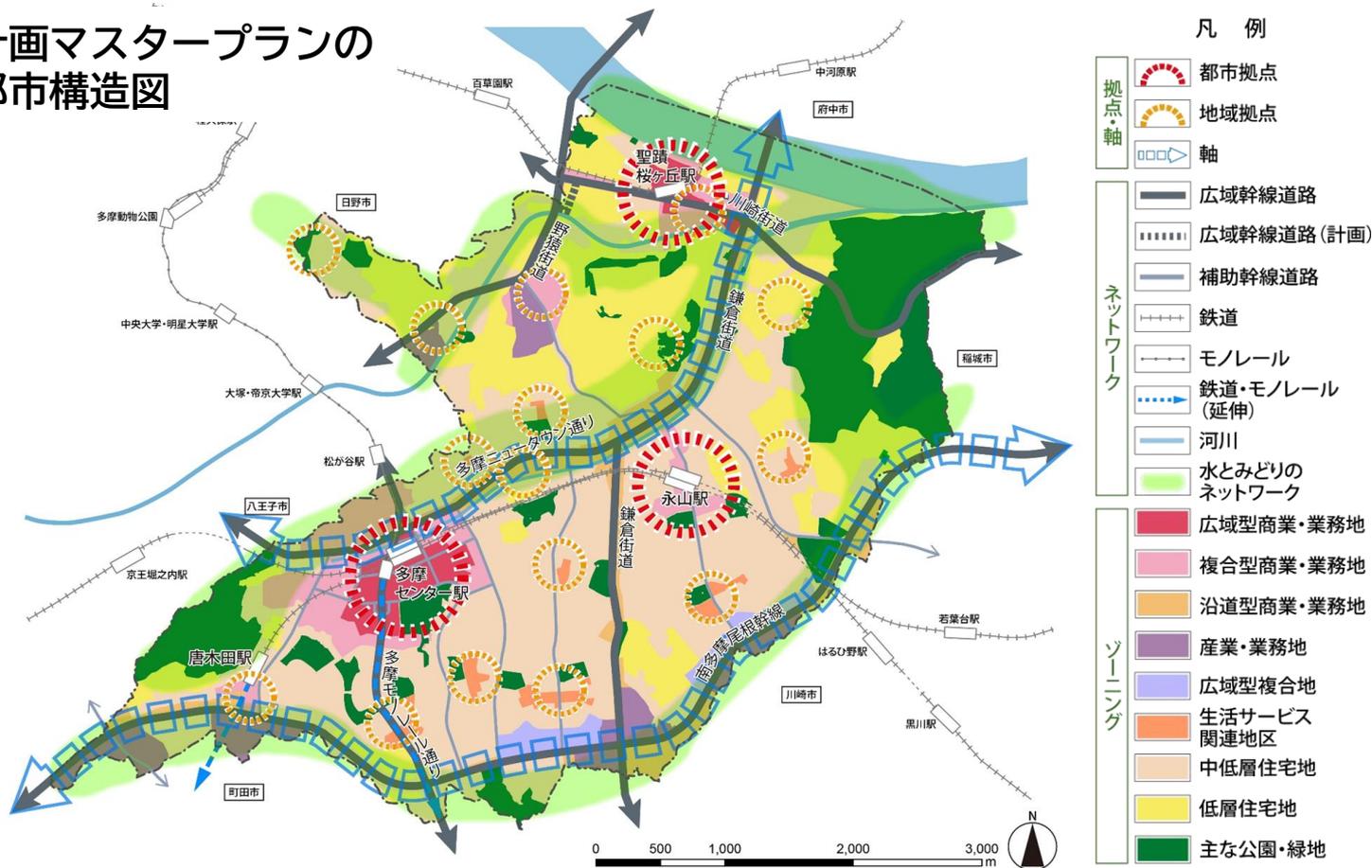
防 災

災害リスクを踏まえた災害に強い都市づくりの推進

立地適正化計画における都市の骨格構造(骨子案)

- 都市計画マスタープランの改定では、多摩市ニュータウン再生推進会議から提案を行い、将来都市構造に**南多摩尾根幹線軸及び広域型複合地**を新たに加えました。
- また、**永山駅を都市拠点に位置づけ**たとともに、唐木田駅や近隣センターを住宅地の日常生活を支える生活サービス機能の複合的な集積を図る拠点として、**地域拠点に位置づけ**ています。

■都市計画マスタープランの
将来都市構造図



立地適正化計画における都市の骨格構造(骨子案)

- 立地適正化計画では、**都市計画マスタープランの将来都市構造における「拠点・軸」を基本**に拠点を5つに分類し、拠点の役割に応じたまちづくりを進めます。

■立地適正化計画における都市の骨格構造

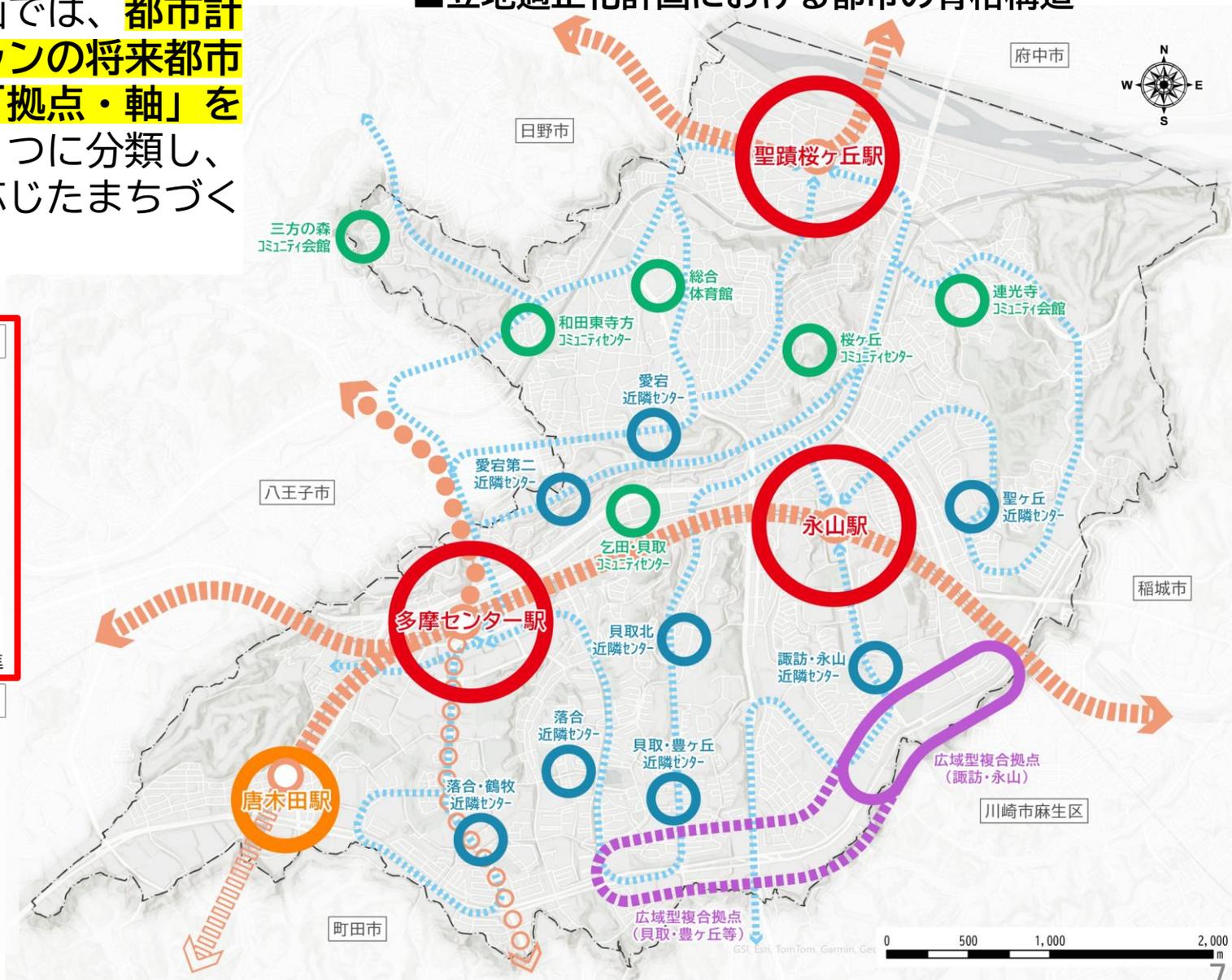
凡例

拠点	
	都市拠点 (鉄道駅)
	地域拠点 (鉄道駅)
	地域拠点 (近隣センター)
	地域拠点 (コミュニティ施設)
	広域型複合拠点 ※実線→破線の優先順位で 段階的なまちづくりを促進

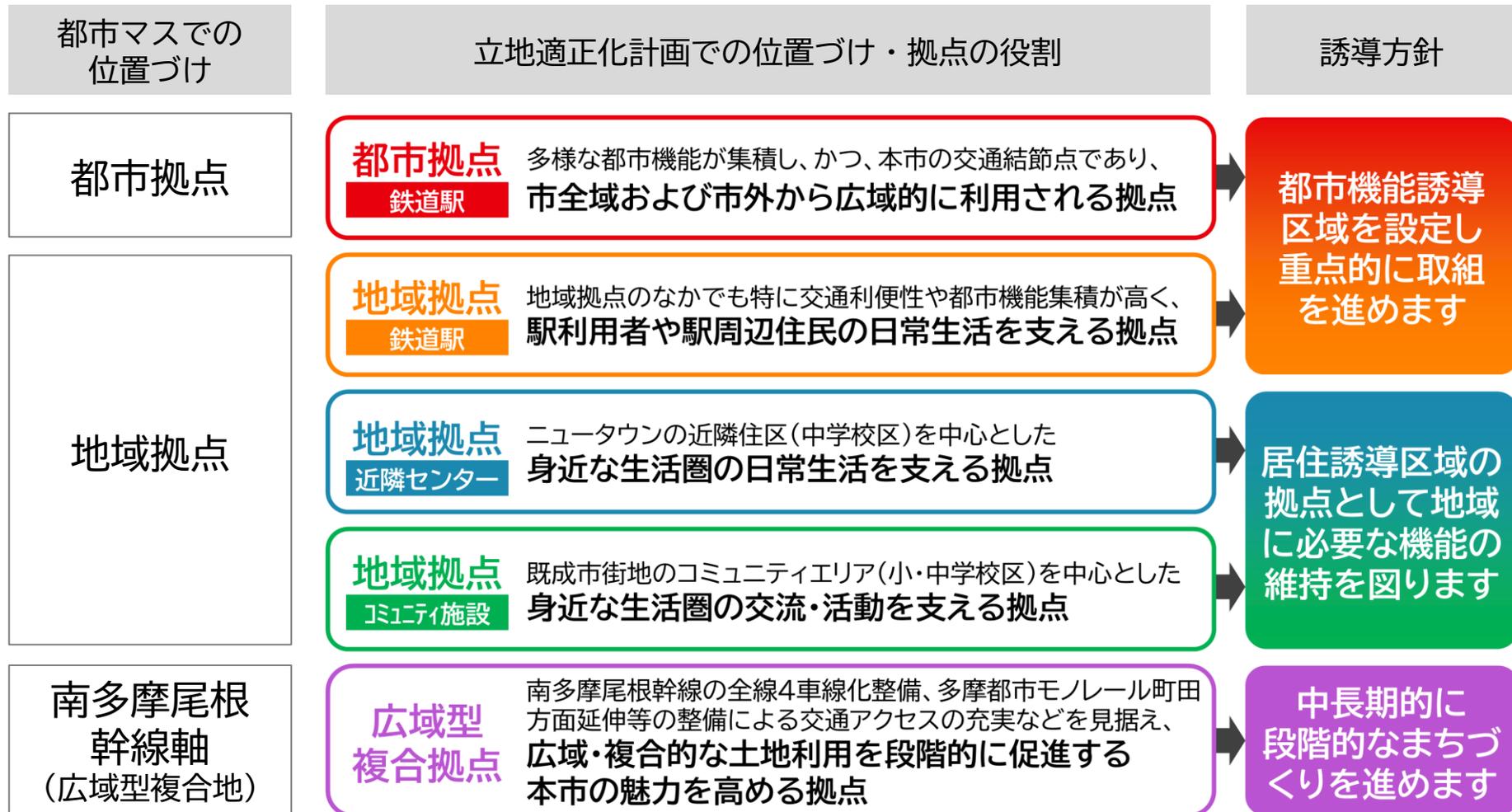
公共交通軸

	鉄道
	鉄道(延伸)
	モノレール
	モノレール(延伸)
	バス※

※概ね60本/日以上(平日・片道)のサービス水準を有する路線



都市機能の誘導方針(骨子案)



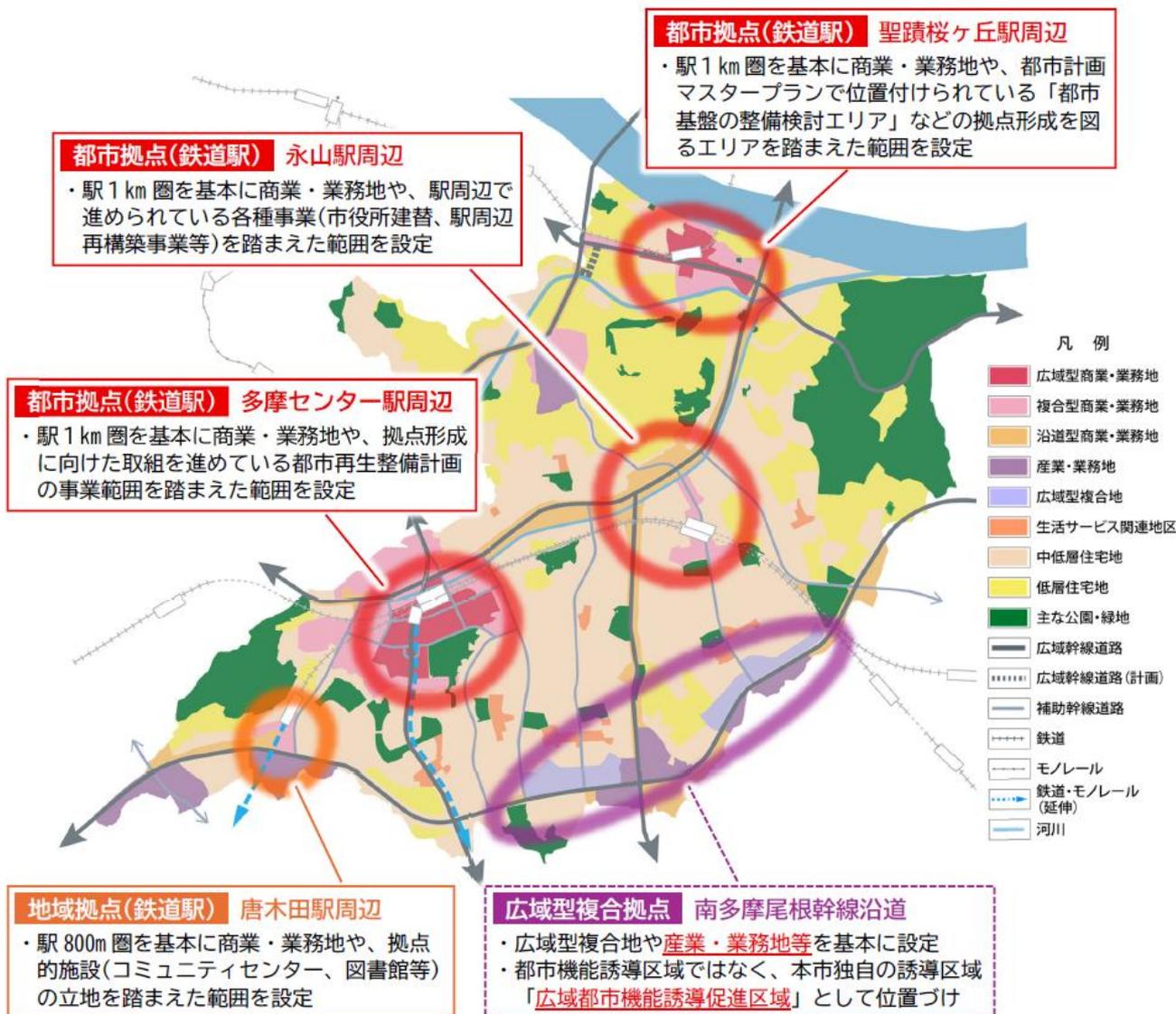
都市機能誘導区域の設定方針(骨子案)

・都市機能誘導区域とは、医療・福祉・商業等の**都市機能を誘導する区域**です。

・多摩市では、都市の骨格構造における「**都市拠点**」の**3拠点**及び「**地域拠点(鉄道駅)**」の**1拠点**を都市機能誘導区域とします。

⇒各都市機能誘導区域では、立地を維持・誘導すべき施設である「誘導施設」の設定や、誘導施策の実施により、適切な都市機能の誘導を図っていきます。

・南多摩尾根幹線沿道の「**広域型複合拠点**」は**本市独自の誘導区域「広域都市機能誘導促進区域」**として設定し、本計画の見直し時に、法定の都市機能誘導区域への設定を検討します。

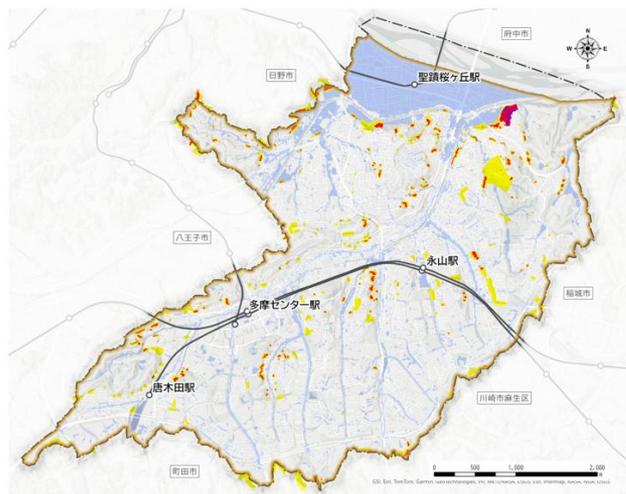


■都市機能誘導区域の概ねの範囲

(下図：都市計画マスタープランにおける土地利用方針図)

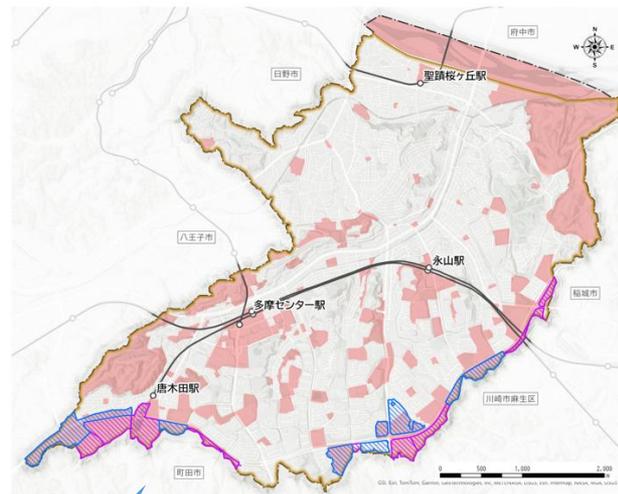
居住誘導区域の設定方針(骨子案)

- ・ 居住誘導区域は、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が持続的に確保されるよう**居住を誘導すべき区域**です。
- ・ 現在の人口密度を将来にわたり持続させていくことを基本的な考え方として、**市街化区域全域を居住誘導区域に設定**します。
- ・ ただし、**自然災害のリスクが高い災害レッドゾーンや住宅立地を制限している地区等は居住誘導区域に含めない**ものとします。



■ 災害ハザードエリアの分布【図1】

- 多摩市域
- 市街化区域
- 災害レッドゾーン
 - 土砂災害特別警戒区域
 - 急傾斜地崩壊危険区域
 - 居住誘導区域に含めない
- 災害イエローゾーン
 - 土砂災害警戒区域
 - 洪水・内水浸水想定区域
 - 防災・減災対策による災害リスクの低減を図ることを前提として、居住誘導区域に含める

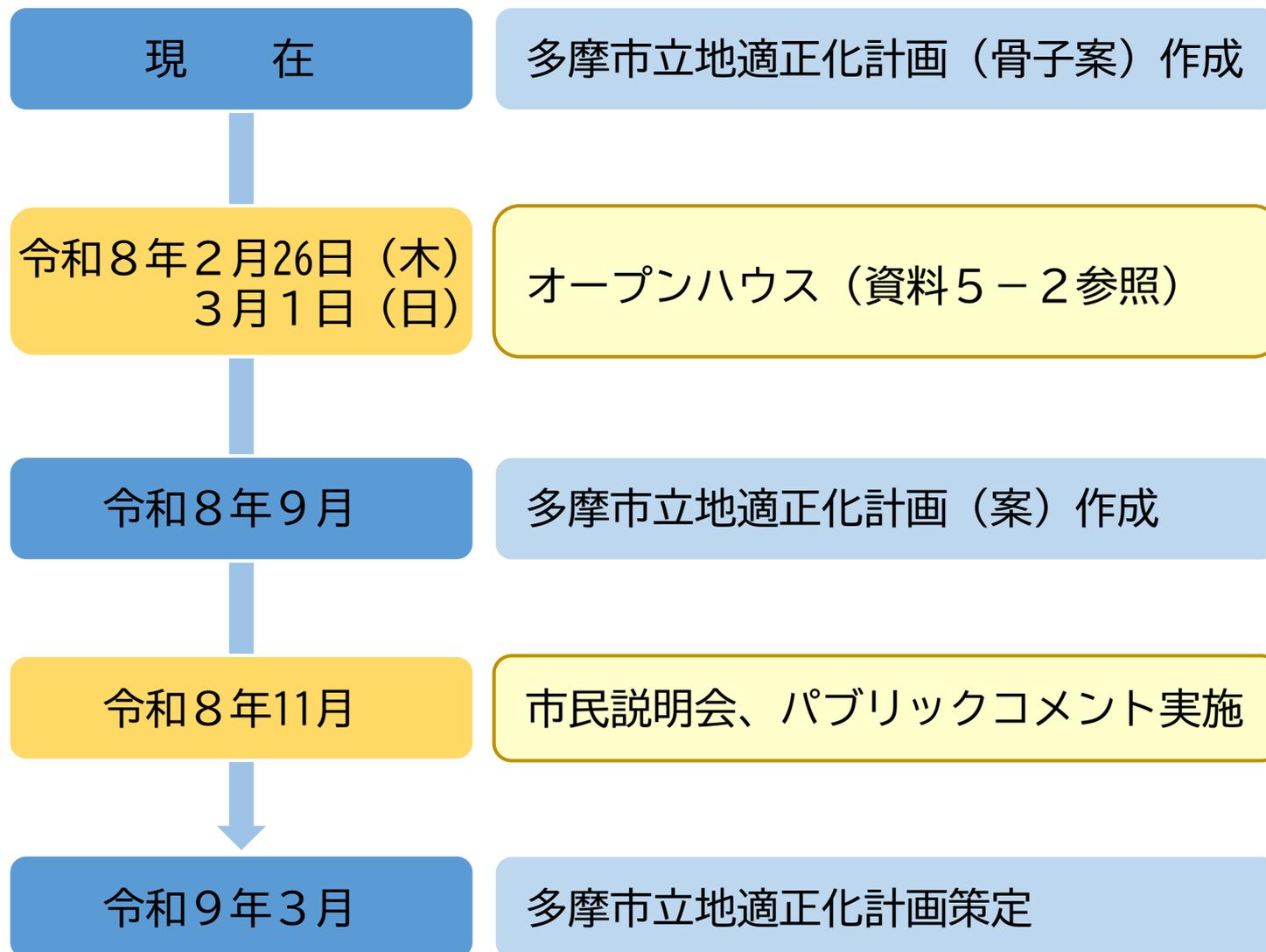


■ 居住制限エリアや一団の非可住地【図2】

- 多摩市域
 - 市街化区域
 - 地区計画で住宅立地を制限している地区
 - 業務系・工業系土地利用(大学や供給処理施設等含む)が主体の地区
 - 人口ゼロの地区(R2(2020)年国勢調査)
- 注: 居住誘導区域に含めないエリアの候補地であり、決定したものではありません。

尾根幹線沿道では、産業・業務系の機能誘導のため、**住宅立地を制限している地区を居住誘導区域に含めない方針**です

今後のスケジュール



※状況により変更となる可能性があります。