

3. 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まちづくりの方針を踏まえて、地域単位でより具体的な都市計画やまちづくりの方針を示す観点から、地域別構想（本方針においては、「地域別生活まちづくりの方針」）が必要となります。

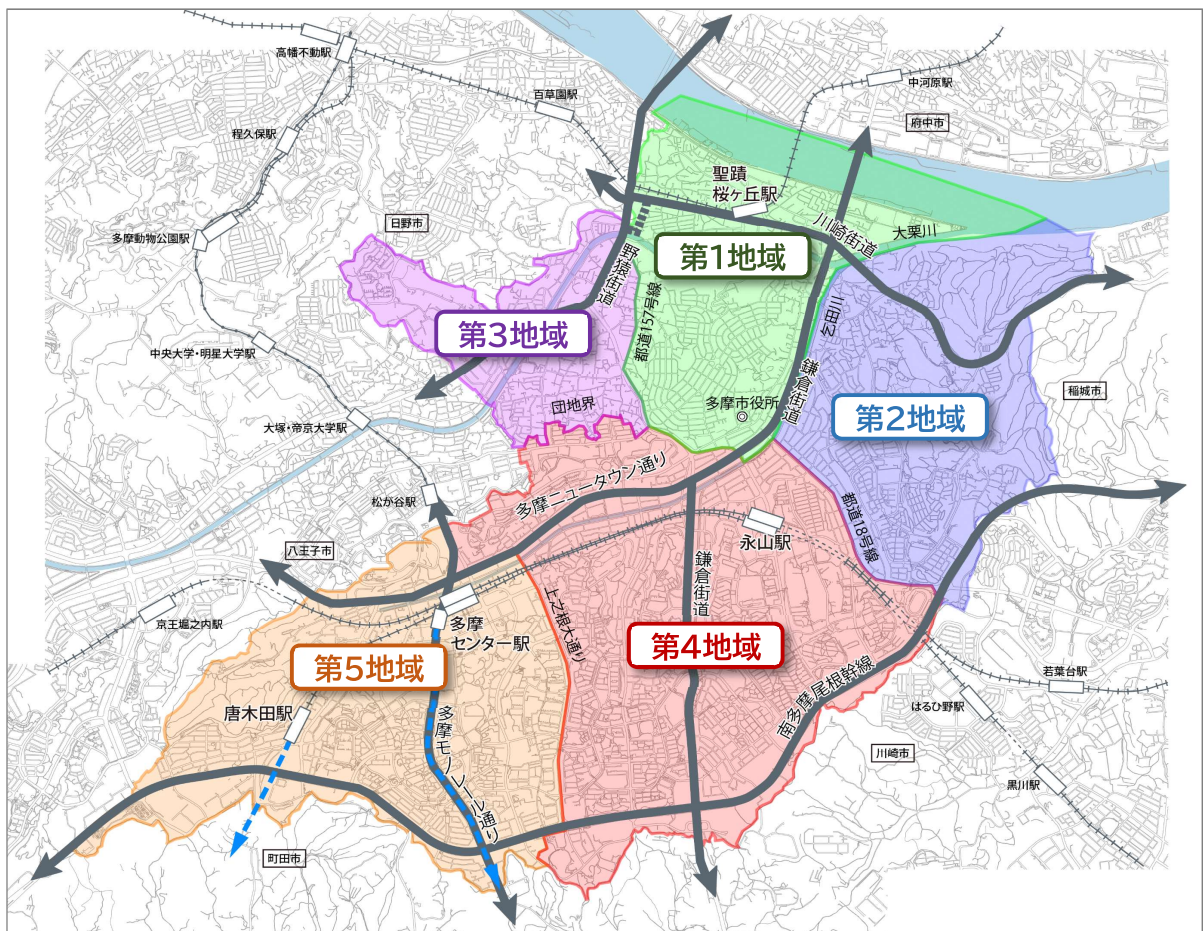
地域別生活まちづくりの方針の地域分けは、第六次多摩市総合計画に関連する地域協創で検討中の10のエリアを基本に、地形地物による分け方としました。

下図に示す5つの地域に分けて、地域ごとにまちづくりの目標や方針を定めています。

【地域の範囲】

| 地域区分 | 面積 | 地域範囲 |
|------|---------|--|
| 第1地域 | 約 373ha | 一ノ宮、関戸、東寺方、桜ヶ丘、落川（一部）、乞田（一部）、貝取（一部） |
| 第2地域 | 約 391ha | 連光寺、聖ヶ丘、馬引沢 |
| 第3地域 | 約 193ha | 和田、東寺方（一部）、落川（一部）、貝取（一部）、百草 |
| 第4地域 | 約 655ha | 諏訪、永山、貝取、豊ヶ丘、愛宕、南野、和田（一部）、東寺方（一部）、乞田（一部） |
| 第5地域 | 約 496ha | 落合、鶴牧、中沢、唐木田、山王下、南野 |

【地域区分】

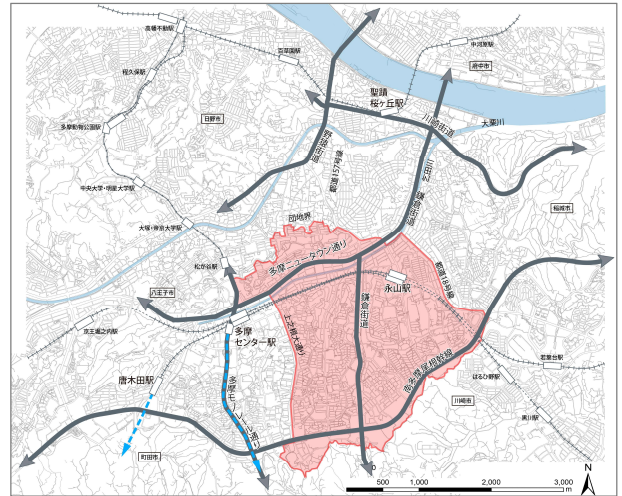


3-4. 第4地域

3-4-1. 地域の現況と特徴

(1) 第4地域の概況

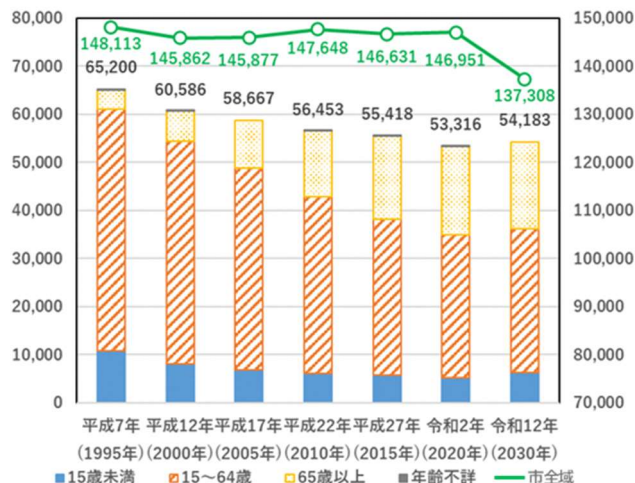
- 第4地域は、市の南部に位置し、諏訪、永山、貝取、豊ヶ丘、愛宕、南野、和田（一部）、東寺方（一部）、乞田（一部）から構成される約655haの地域です。（市全域の約31.3%）
- 都市拠点である永山駅があり、駅周辺は生活サービス機能をはじめとする複合的な機能がコンパクトに集約しています。
- 地域の南側には南多摩尾根幹線が通っており、鎌倉街道との交差点部一帯は多摩ニュータウン特別業務地区が指定され、多数の企業が集積しています。また、東京都による4車線化の整備に合わせた、沿道土地利用の転換に向けた取組を進めています。
- 多摩ニュータウン開発事業として、「新住宅市街地開発事業」と「土地区画整理事業」により整備された地域で、開発の中でも初期の段階に整備された住宅団地（諏訪団地・永山団地）を有しています。
- 住宅団地は、建蔽率・容積率を抑えたゆとりのある住環境が形成されていますが、老朽化が進行しており、公的賃貸団地では順次、団地再生事業が行われています。
- 多摩東公園、一本杉公園を始めとして、水辺がある瓜生緑地、瓜生せせらぎ遊歩道など、多くの公園・緑地が計画的に整備されているほか、よこやまの道をはじめとした緑道を含め、豊かなみどりを有する地域です。
- 地域の北側には乞田川が流れており、川沿いは遊歩道や桜並木の整備などが進められており、親水空間が創出されています。
- 一本杉公園内の旧有山家住宅や地域内の念仏供養板碑、地蔵菩薩像など、地域の歴史と文化を伝える資源が多くあります。
- 南多摩尾根幹線沿道は、東京2020オリンピックの自転車ロードレースのコースとしてスポーツバイク利用者も多く、また、多摩東公園や一本杉公園、アクアブルー等のスポーツ施設が立地している等、スポーツ資源が多くあります。



(2) 人口・世帯の動向

■ 人口の推移

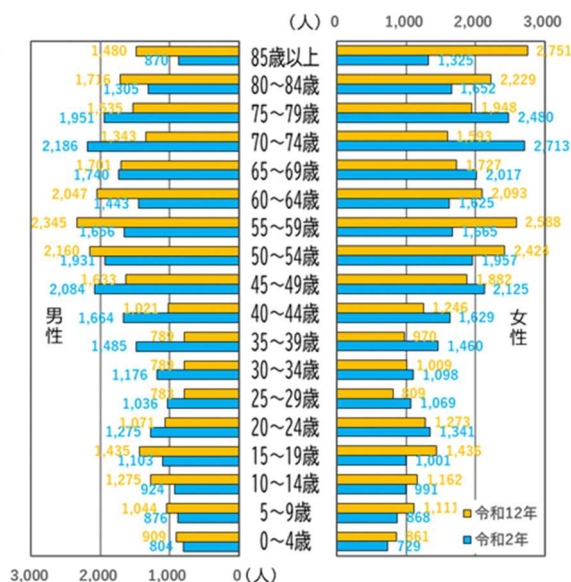
- 第4地域の人口は、平成7年以降減少傾向ですが、令和12年は増加に転じると予測されています。
- 年齢3区分別人口では、「65歳以上」人口が増加し、「15～64歳」人口は減少しています。



出典：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所

■ 5歳階級別人口構成の比較

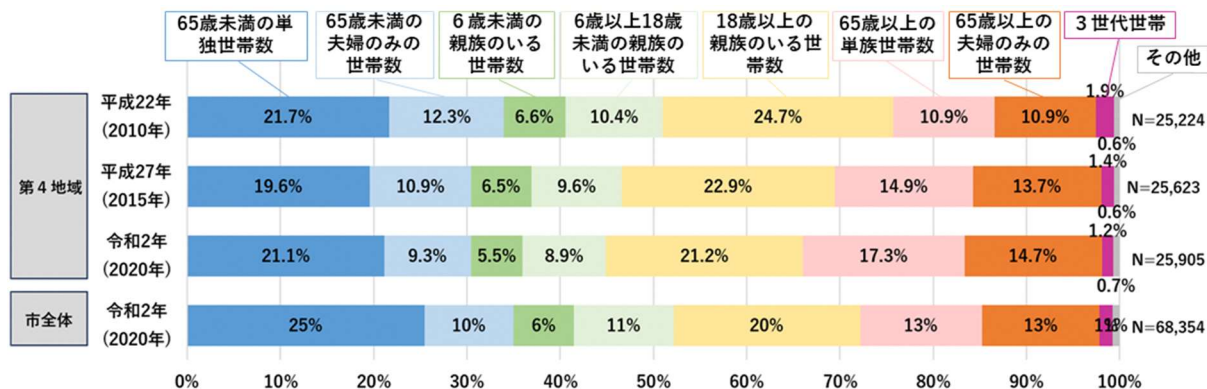
- 5歳階級別人口の構成を、現在(R2)と将来推計値(R12)と比較すると、19歳以下、50～64歳、80歳以上は増加し、20～49歳、65～79歳は減少すると予測されており、人口構成が変化することが予測されています。



出典：国立社会保障・人口問題研究所

■ 家族類型別の世帯比率の推移

- 第4地域の家族類型別の世帯比率の推移は、「65歳以上の単独世帯」と「65歳以上の夫婦のみの世帯」の高齢者のみ世帯が増加している一方、「6歳未満の親族のいる世帯」や「6歳以上18歳未満の親族のいる世帯」、「18歳以上の親族のいる世帯」は減少しています。

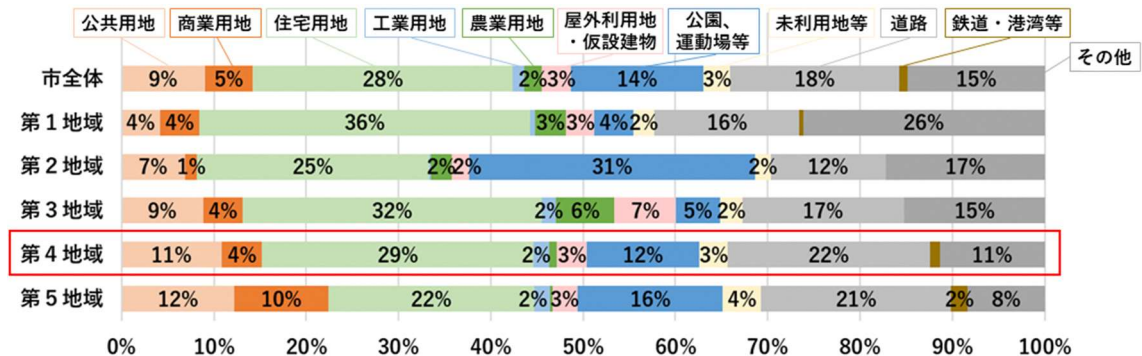


出典：国勢調査

(3) 土地利用の動向

■ 土地利用の構成

- 第4地域の土地利用の構成は、市全体と同様な傾向となっており、「住宅用地」が29%と最も多く、次いで「道路」が22%、「公園、運動場等」が12%となっています。

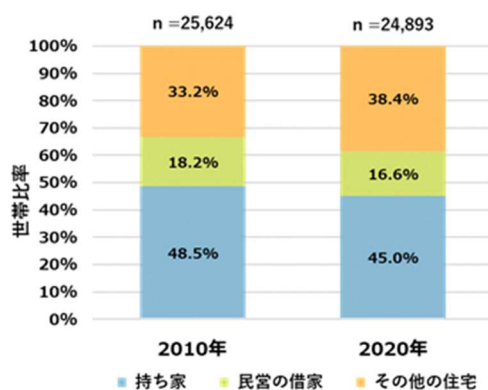


※「その他」に“水面・河川・水路”、“原野”、“森林”を含む
出典：国勢調査

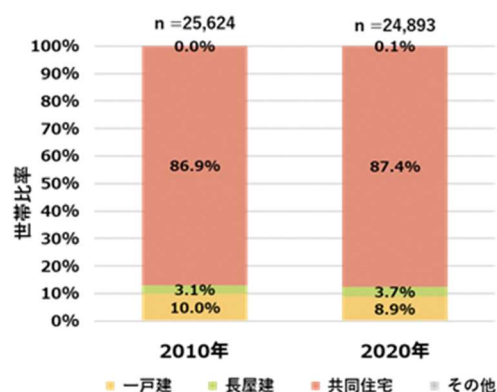
■ 住宅の所有の関係・建て方の推移

- 第4地域の住宅の所有の関係をみると、2020年は「持ち家」が45.0%で、建て方で見ると、共同住宅が87.4%となっています。

○住宅の所有の關係の推移

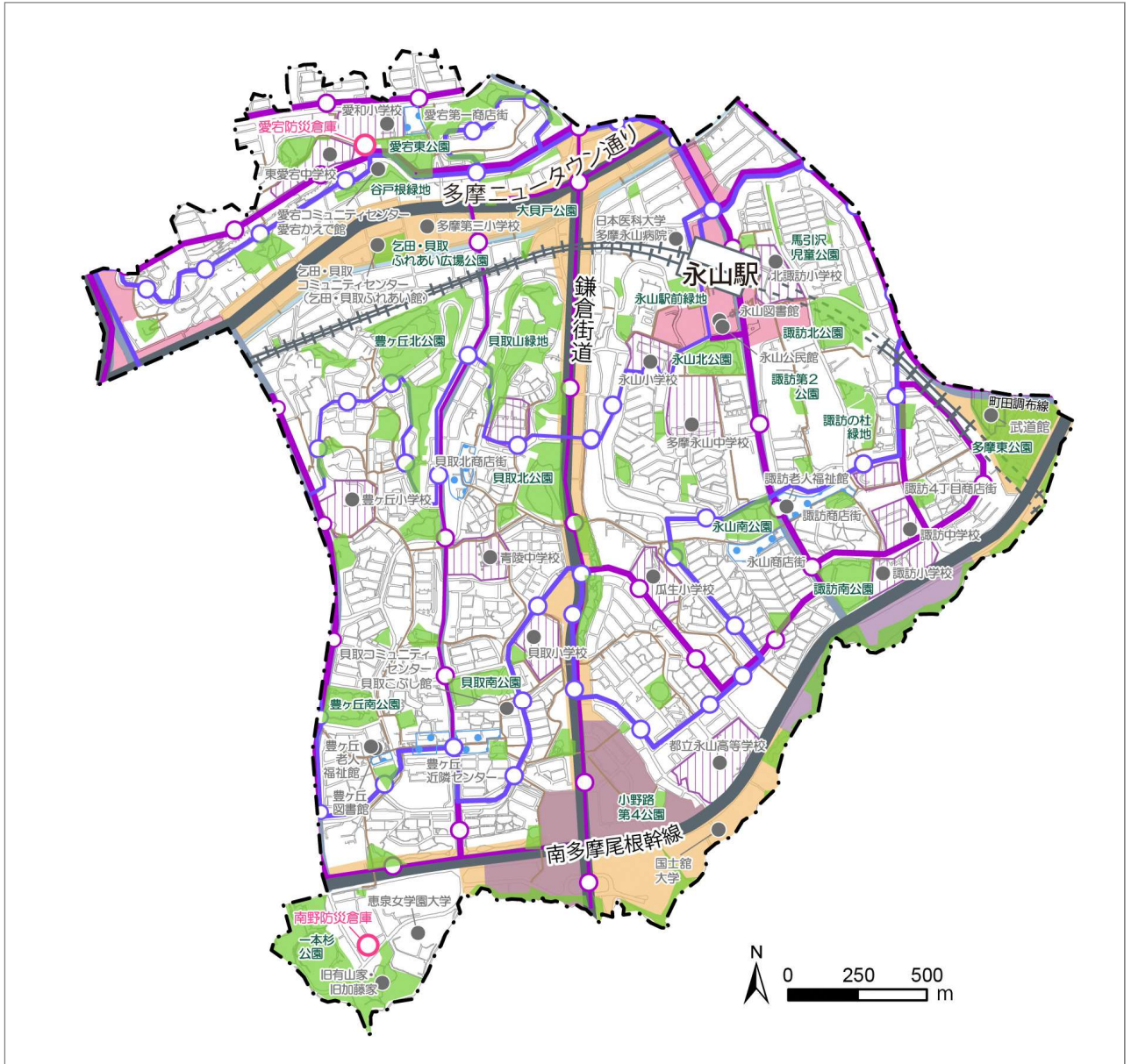


○住宅の建て方の推移















出典：国勢調査

(4) 第4地域の現況図






<凡例>

<都市機能>

-  区域
-  市役所・出張所
-  公園・緑地
-  鉄道
-  モノレール
-  鉄道・モノレール(延伸)
-  広域幹線道路
-  広域幹線道路(計画)
-  補助幹線道路
-  自転車・歩行者専用道路
-  市内バス路線
-  コミュニティバス(ミニバス)

<防災機能>

-  指定避難所
-  広域避難場所
-  防災倉庫

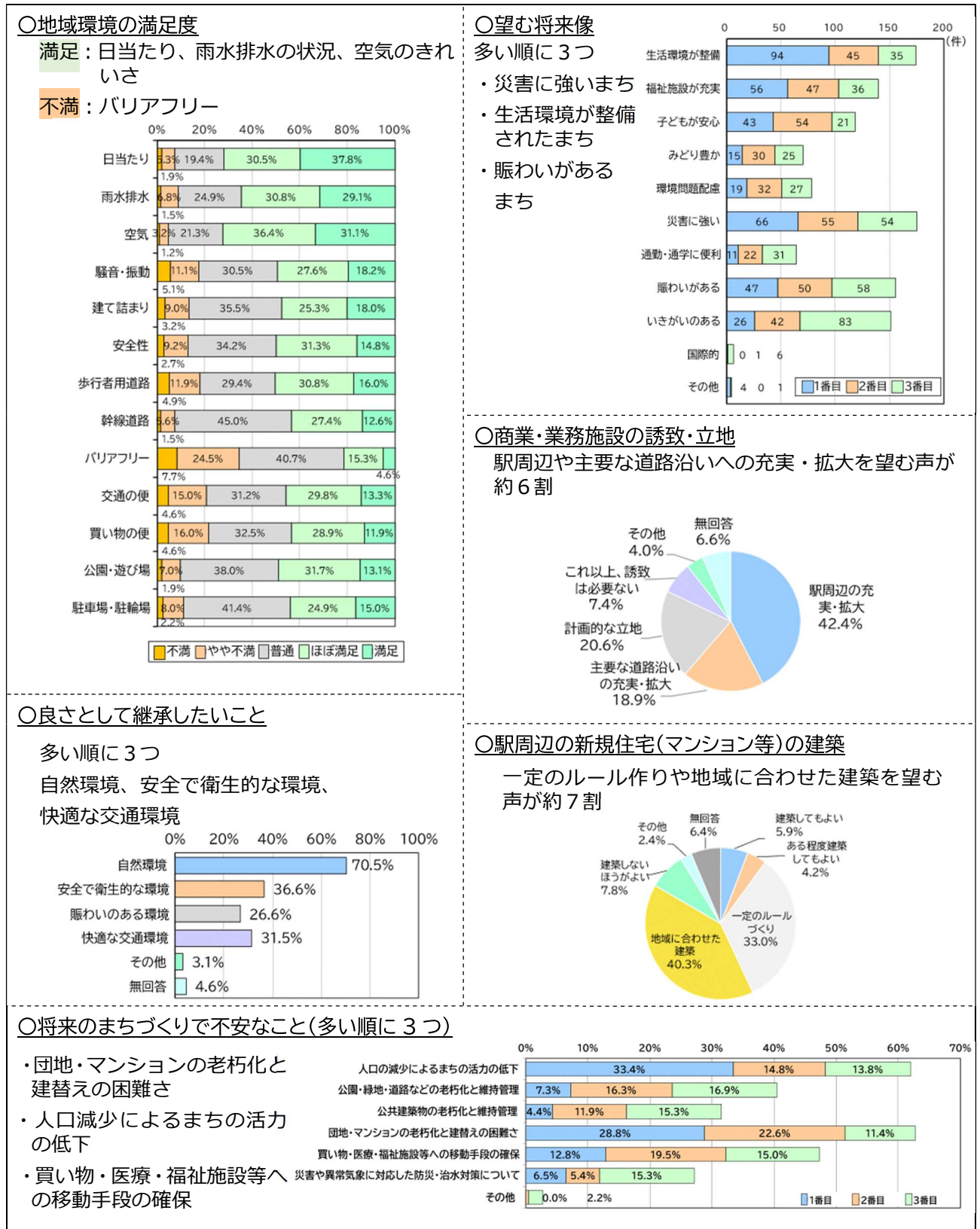
<商業・業務機能>

-  広域型商業・業務地
-  複合型商業・業務地
-  沿道型商業・業務地
-  産業・業務地
-  広域型複合地
-  住区センター

3-4-2. 市民意向の概要

都市計画マスタープランの改定に伴い、令和4年10月に現在の市や行政に対する満足度や今後のまちづくりについて、多摩市に在住する3,000人に対し市民意向調査を実施しました（有効回収率：37.1%）。

第4地域に在住する市民のアンケート結果は以下の通りです。



3-4-3. 市民ワークショップにおける意見の概要

意見の概要【第4地域】

<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

- ✓ 拠点の魅力づくり ■
 - <課題> ○ 人が来る環境づくりが必要
 - 大学生や意欲ある若者の活躍の場が必要

- ✓ 広域的なつながりづくり(南多摩尾根幹線) ■
 - <課題> ○ 沿道を有効活用した新しいことにチャレンジする
 - 地区内の公園と連携した利用しやすい環境づくりが必要

- ✓ 団地や近隣センターの活性化 ■ ■
 - <課題> ○ 地域通貨の導入や魅力ある会社やお店の誘致が必要
 - 地域活動の情報など住民のための情報発信をしてほしい

- ✓ 回遊性の向上 ■
 - <課題> ○ オンデマンド型の交通サービスを導入してほしい
 - 無人運転バスの運用を検討してほしい
 - 安心して歩くことができる遊歩道を活かしたルートづくりが必要

- ✓ 豊かな自然環境の維持管理 ■
 - <魅力> ○ 緑が豊かであり季節を感じることができる
 - <課題> ○ 植栽時の工夫や継続的な手入れが必要

- ✓ 誰もが不自由なく安心して移動できる ■
 - <課題> ○ 高低差や階段などのバリアフリーを解消
 - 街灯やカメラを設置

- ✓ 住民のつながり ■ ■
 - <課題> ○ 多世代が交流する仕掛けが少ない
 - コミュニティナース(つながりづくりの専門職)を団地や商店街に導入が必要

■まちづくりの方向性(スローガン)

ほっとするまち ~深呼吸したくなるちょうど良いまち~

3-4-4. 第4地域のまちづくりの課題

(1) にぎわいづくりに関する課題

- 永山駅周辺的生活利便施設等の都市機能の更なる充実による魅力向上
- 商業・業務施設の高経年化や老朽化への対応
- 次世代を見据えた幹線道路沿道の商業・産業・業務機能の充実と適切な土地利用の転換
- 将来閉校が見込まれている恵泉女学園大学のその後の利活用

(2) 都市基盤ネットワークに関する課題

- 永山駅周辺の交通結節点としての利便性向上や回遊性の向上
- 誰もが移動しやすい交通体系の構築
- 新しいモビリティの導入検討

(3) 水とみどりの保全・整備に関する課題

- 市民が使いやすい憩いの場としての公園・緑地の活用
- 公園・緑地などの適切な維持管理や機能再編等の検討
- 乞田川の水辺空間を活かしたまちづくり
- まとまったみどりや連続するみどりの適切な保全とネットワークの形成

(4) 安全・安心のまちづくりに関する課題

- 住宅・建築物の耐震化の促進
- 避難所・避難経路の充実や地域での防災対策の推進
- 幹線道路における緊急時の輸送機能の維持・充実等
- 駅周辺や住環境を含めたバリアフリーの推進

(5) 生活環境づくりに関する課題

- 老朽化が進行する住宅団地の適切な維持管理や更新による良質な住宅ストックの形成
- 生活サービス機能の充実による生活環境の向上
- ゆとりある住環境の保全
- 地域の特性を踏まえた、周辺環境と調和した良好な景観の維持・形成

3-4-5. 第4地域のまちづくりの方針

地域のまちづくりを進めていくうえでの基本的な方向性を、以下に整理します。

豊かな自然に囲まれ、つながりを大切にした魅力あるまちへの更新

- 永山駅周辺における生活利便施設等の都市機能の集積
- 幹線道路沿道における新たな商業・産業・業務地としての土地利用の形成
- 永山駅、南多摩尾根幹線、近隣センターの相互連携による地域の価値や魅力の向上
- ゆとりある住環境の保全
- 老朽化の進行する団地・近隣センターの適切な維持管理・更新
- 公園・緑地の適切な維持管理
- 乞田川の水辺空間の活用

誰もが安心して移動できる回遊性のあるまち

- 永山駅周辺の歩行者ネットワークの形成とバリアフリー化の推進
- 誰もが移動しやすい交通基盤の向上

1. にぎわいづくりの方針

■ にぎわいを支える土地利用

(1) 商業系

- ① 複合型商業・業務地
 - 永山駅周辺において生活利便施設等の都市機能が集積した商業・業務地の形成
 - 駅拠点・近隣センターと南多摩尾根幹線とのつながり強化の検討
- ② 沿道型商業・業務地
 - 多摩ニュータウン通り・鎌倉街道沿道の利便性を活かした商業・業務地の形成

(2) 複合系

- ① 広域型複合地
 - 南多摩尾根幹線沿道の土地利用転換による産業・業務、商業機能の誘致や育成を図り、新たな賑わい・雇用の場を創出

(3) 住居系

- ① 低層住宅地
 - ゆとりと潤いのある住環境の形成
 - 良好な住環境を維持するための地区計画の導入の促進
- ② 中低層住宅地
 - 団地再生・建替えにあたり、多世代が生活するまちへの再生
 - 地区の現状や必要に応じた都市計画の見直し

(4) 主な公園・緑地等

- 市民が使いやすい・憩いの場としての公園・緑地の活用
- 公園・緑地等の適切な維持管理・保全

2. 都市基盤ネットワークの方針

■ 交通ネットワークの方針

(1) 総合交通体系の構築

- 交通事業者と連携した公共交通ネットワークの維持・確保
- 段差や坂道等のバリアが生じる箇所が多いことから、交通不便地域の解消に向けた新たなモビリティシステムの導入検討
- 駅拠点・近隣センターと南多摩尾根幹線とのつながり強化のための交通ネットワークの導入検討

(2) 交通結節機能の強化

- 駅前広場の再整備等、利用しやすい交通結節点の構築

■ 道路ネットワークの方針

(1) 幹線道路の促進

- 多摩3・1・6南多摩尾根幹線の4車線化の早期完了

(2) 道路空間の再構築

- ウォーカブルなまちづくりの推進による歩行環境の改善

■ 自転車・歩行者ネットワークの方針

(1) 自転車・歩行者ネットワークの形成

- 自転車歩行者専用道路の有効活用
- まちの回遊性の向上を図るため、シェアサイクルの整備・普及に向けた取組検討
- 水辺空間を楽しむための、乞田川沿いの回遊性確保
- 永山駅周辺における、段差解消や視覚障害者誘導用ブロック等の設置によるバリアフリー化の推進

3. 水とみどりの保全・整備の方針

■ 水・みどりの方針

(1) 街路樹の適切な管理

- 街路樹や街路植栽等の適切な維持管理による、安心・快適な歩行空間と持続可能なみどりの形成

(2) 水辺環境の整備

- 乞田川の水質の保全

■ 公園・緑地等の維持管理

(1) 公園のあり方の検討

- 計画的に整備された公園の適切な維持管理や、老朽化が進行する公園の機能再編等を視野に入れたりリニューアルの検討

4. 安全・安心のまちづくりの方針

■ 災害に強いまちづくりの推進

(1) 幹線道路沿道等の不燃化・耐震化の促進

- 緊急輸送道路に指定されている鎌倉街道や多摩ニュータウン通り沿道建築物の耐震化の推進

(2) 避難所・避難経路の確保・充実

- 団地建替えにおける、動線確保やオープンスペースの確保等を事業者に要請

■ バリアフリーの推進

(1) 都市拠点や施設・公共空間におけるバリアフリー化の推進

- 駅周辺や施設・公共空間などにおける、段差解消、視覚障害者誘導用ブロックの設置等、バリアフリー化の推進

5. 生活環境づくりの方針

■ 良好な住宅地の形成

(1) 良好な住環境の保全

- 住宅地としての良好な住環境の保全
- 尾根幹線沿道の土地利用の転換を図る区域における周辺の住環境に配慮した整備

(2) 住宅団地の再生促進

- 団地再生にあたり、多世代、多様なライフスタイルやニーズ、地域の要請に応じた機能導入等、周辺環境に調和した更新の誘導

(3) 近隣センター地区の再生

- 永山駅周辺や南多摩尾根幹線と連携し、互いに補完することで、生活に密着した施設・機能の再生による生活しやすい生活環境の整備

■ 良好な景観の形成

(1) 特色ある地域の景観の形成

- 地域内に多くある公園・緑地・街路樹等のみどりの維持管理による、うるおいのあるみどりの景観の形成

■南多摩尾根幹線に関する方針

1. にぎわいづくりの方針

- 諏訪永山沿道は都心からのフロントエリアとして、永山駅周辺拠点・近隣センターと拠点連携を図り、互いに補完しながら、尾根幹線の4車線化により向上する広域アクセス性を生かした賑わいと雇用の創出の場を実現する次世代を見据えた店舗、事務所、流通関連施設、研究施設等の産業・業務、商業機能などを誘導する
- 子育て・交流・スポーツサイクル施設等が複合した面的な土地利用転換及び既存の公園や周辺施設などとの連携により、子育て世帯を中心とした新たな来街者・定住者を呼び込むとともに、地区全体の関係人口を増やすことで、多摩ニュータウン全体の活性化を図る
- 超高齢化社会への対応や、公民連携による災害復興力のある地域防災の強化や、自然環境との共生に向けた脱炭素・エネルギーマネジメント・自動運転の推進など、次世代の社会課題を解決するイノベーションの創出を目指す。
- 地区計画や誘導機能に合わせた都市基盤整備により、周辺住宅地の環境に配慮しつつ、用途地域の変更を図る
- サービスインダストリー地区（特別業務地区）の機能の維持・向上とともに、貝取・豊ヶ丘地区の沿道は、団地再生にあわせて土地利用転換を検討する

2. 都市基盤ネットワークの方針

- 広域アクセスのポテンシャルを活かすための多摩 3・1・6 南多摩尾根幹線の4車線化の早期完了
- 誰もが移動しやすい環境の整備による、南多摩尾根幹線沿道の利用しやすい環境づくり
- 歩行者・自転車ネットワークの形成
- 無電柱化の推進

3. 水とみどりの保全・整備の方針

- よこやまの道などにある丘陵地の連続した斜面樹林や多摩東公園や諏訪南公園など、連続するみどりやまとまったみどりの適切な保全とネットワークの形成
- 街路樹の適切な管理とうるおいのある都市空間の創出
- 計画的に配置・整備された公園や緑地の公園機能の再編等によるリニューアル化

4. 安全・安心のまちづくりの方針

- 複数の都市間や防災拠点の有機的な結びつき、災害時の円滑な避難路や緊急物資の輸送路確保など、広域的な幹線道路機能を活かした地域の防災性の向上

5. 生活環境づくりの方針

- 住宅団地の再生による良質な住宅ストックの形成
- 生活サービス機能の導入による住環境の向上
- 既存住宅団地への住環境の配慮
- 幹線道路沿道の良好な景観形成