

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。

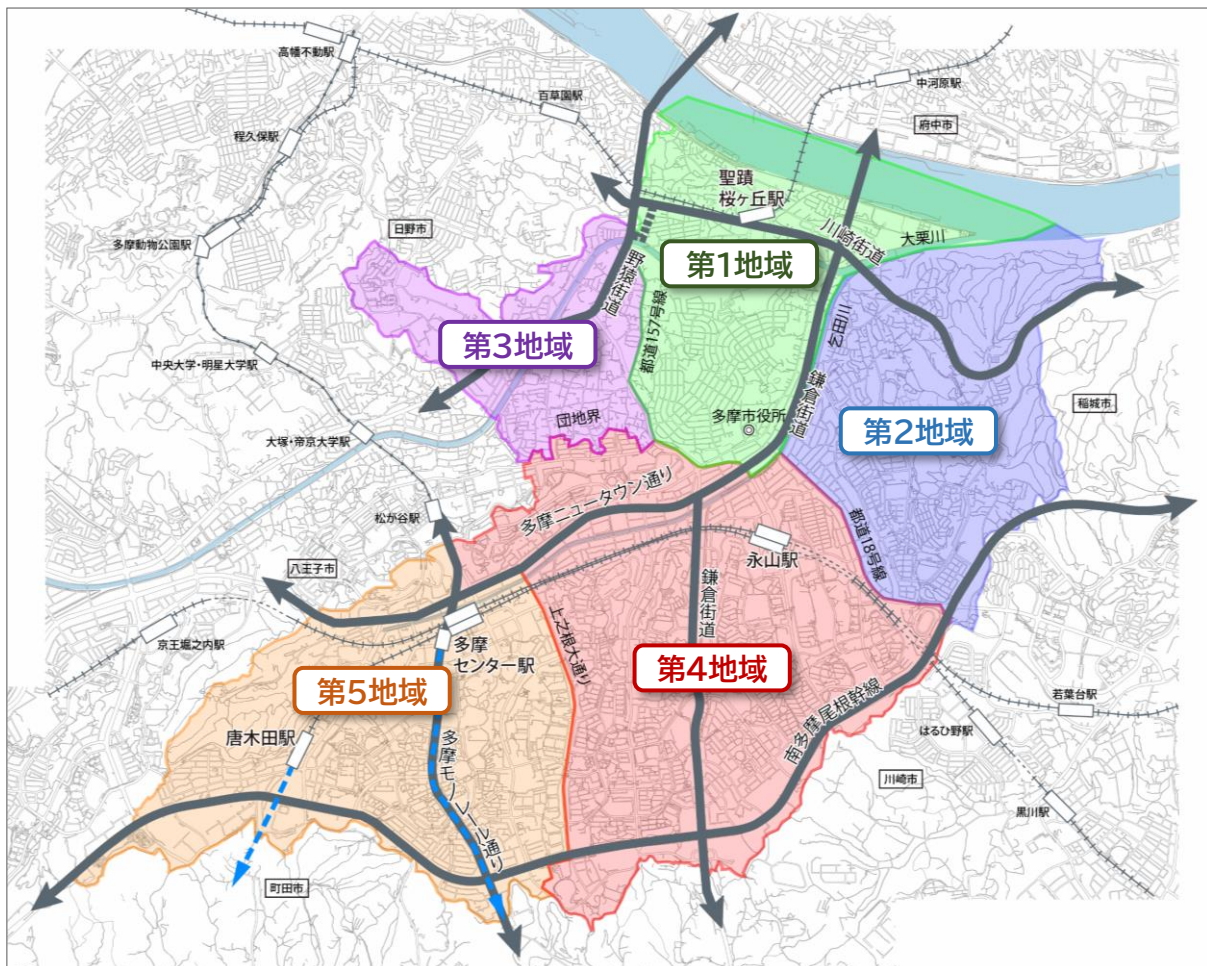
地域別生活まちづくりの方針の地域分けは、第六次多摩市総合計画に関連する地域協創で検討中の10のエリアを基本に、地形地物による分け方としました。

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】

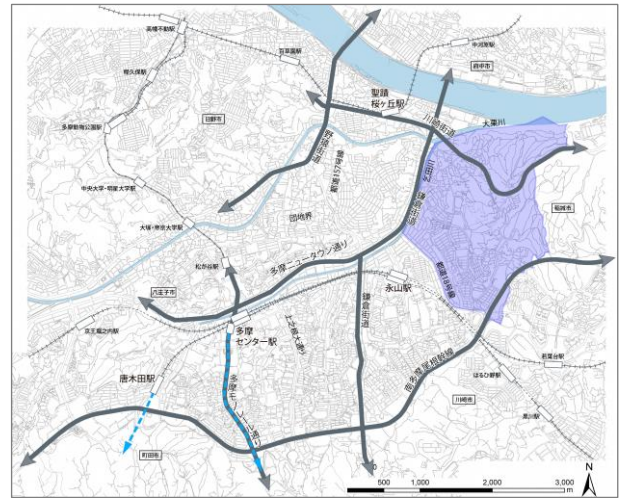


3-2. 第2地域

3-2-1. 地域の現況と特徴

(1) 第2地域の概況

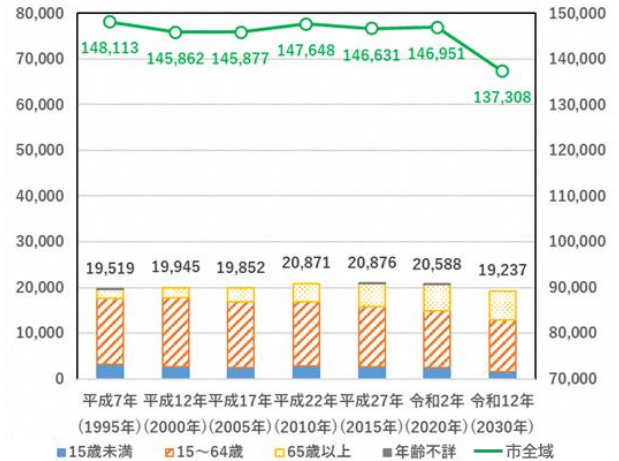
- 第2地域は、市北東部に位置し、連光寺、聖ヶ丘、馬引沢から構成される約 391ha の地域です。
- 地域内に駅はなく、北部は聖蹟桜ヶ丘駅、南部は永山駅と駅勢圏が分かれています。
- 南部の一部は、多摩ニュータウン開発事業として、「新住宅市街地開発事業」と「土地区画整理事業」により整備され、都市基盤が整った良好な住環境を有しています。
- 一方、面的整備を実施していない地域は、密集した住宅や狭あい道路、オープンスペースの不足など、都市基盤の整備検討が必要と考えられます。
- 地域の北西側には乞田川と大栗川、多摩川が流れており、うるおいのある空間を形成しています。
- 都立桜ヶ丘公園があり、他の公園・緑地も含め、みどり豊かな地域です。また、生産緑地をはじめとする都市農地も点在しています。
- 旧多摩聖蹟記念館や赤坂駒飼場古戦場など、地域の歴史と文化を伝える資源が多くあります。



(2) 人口・世帯の動向

■ 人口の推移

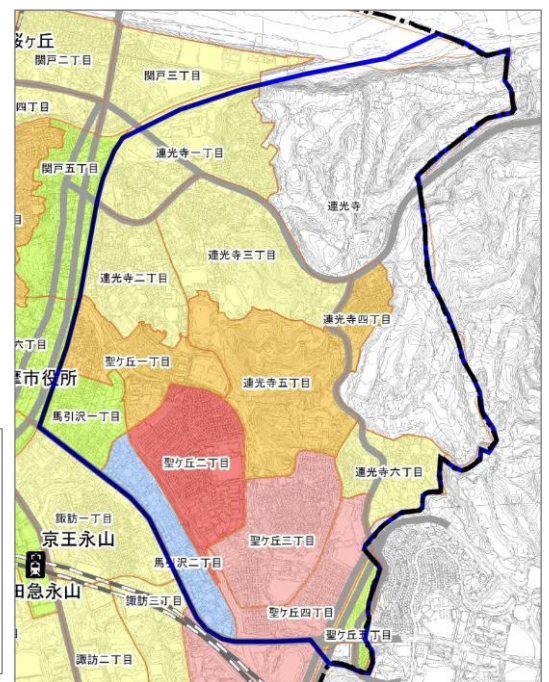
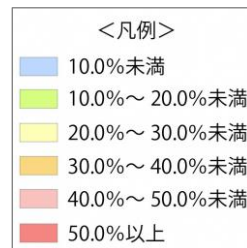
- 第2地域の人口は、平成7年以降、概ね横ばいで推移していますが、令和12年は現在よりも約1.3千人減少すると予測されています。
- 年齢3区分別人口は、令和12年は現在よりも「65歳以上」の人口が増加し、「0～14歳」、「15～64歳」の人口が減少すると予測されています。



出典：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所

■ 高齢化率

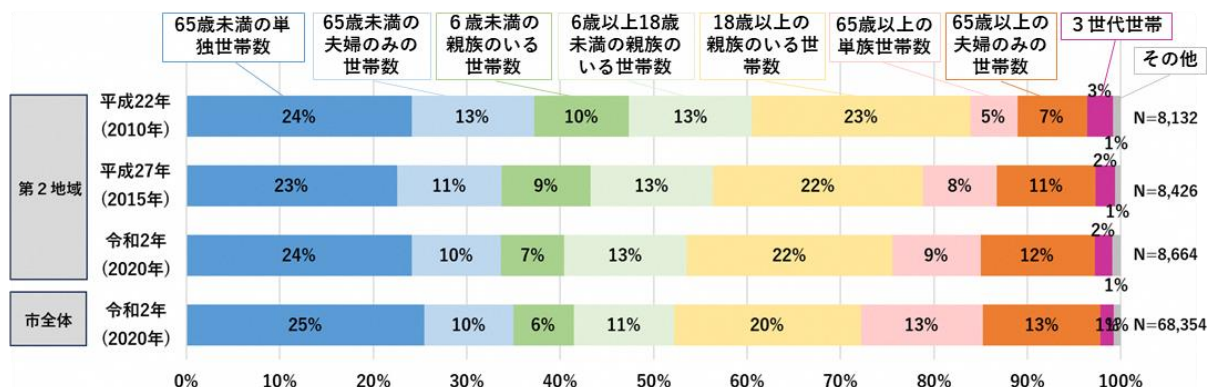
- 地区別の高齢化率は、聖ヶ丘地区で高く、特に聖ヶ丘二丁目は50%以上となっています。
- 一方、府中町田線沿いの馬引沢1・2丁目は、20%未満で、特に馬引沢2丁目は10%未満となっています。



出典：令和2年国勢調査

■ 家族類型別の世帯比率の推移

- 第2地域の家族類型別の世帯比率は、概ね市全体と同様の構成になっています。平成22年からの推移をみると、「65歳以上の単独世帯」と「65歳以上の夫婦のみの世帯」の、高齢者のみの世帯が増加し、「6歳未満の親族のいる世帯」が減少しています。

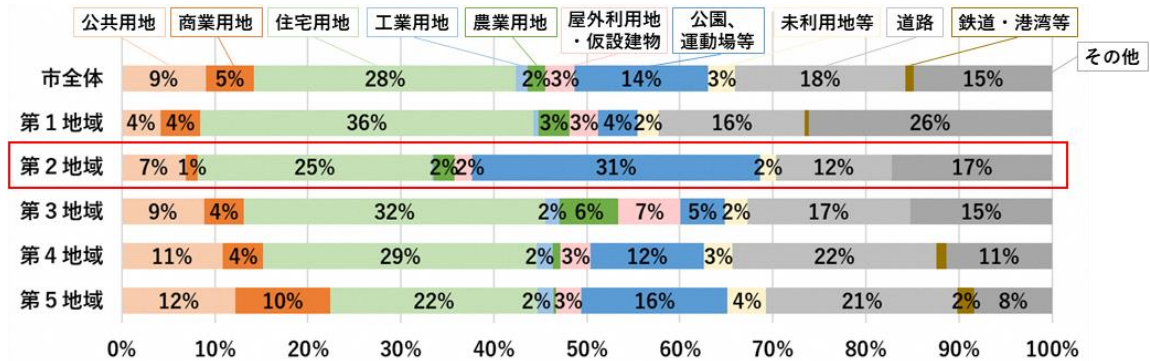


出典：国勢調査

(3) 土地利用の動向

■ 土地利用の構成

- 第2地域の土地利用の構成は、市全体と比較して、「公園、運動場等」の割合が高く、「商業用地」の割合が低くなっています。



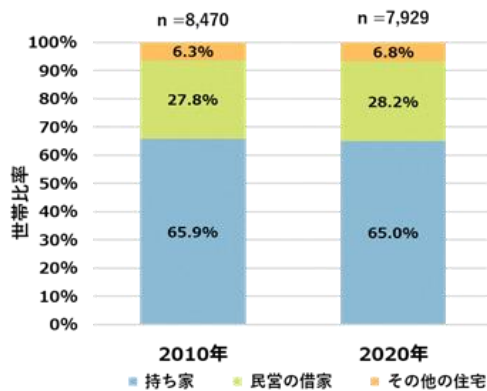
※「その他」に“水面・河川・水路”、“原野”、“森林”を含む

出典：国勢調査

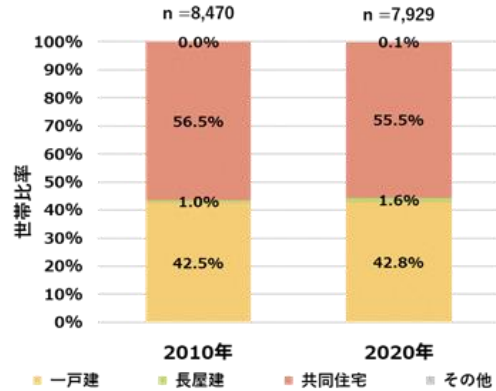
■ 住宅の所有の関係・建て方の推移

- 第2地域の2020年の住宅の所有の関係をみると、所有の関係は「持ち家」が65.0%で、建て方で見ると、「共同住宅」が55.5%となっています。

○住宅の所有の関係の推移

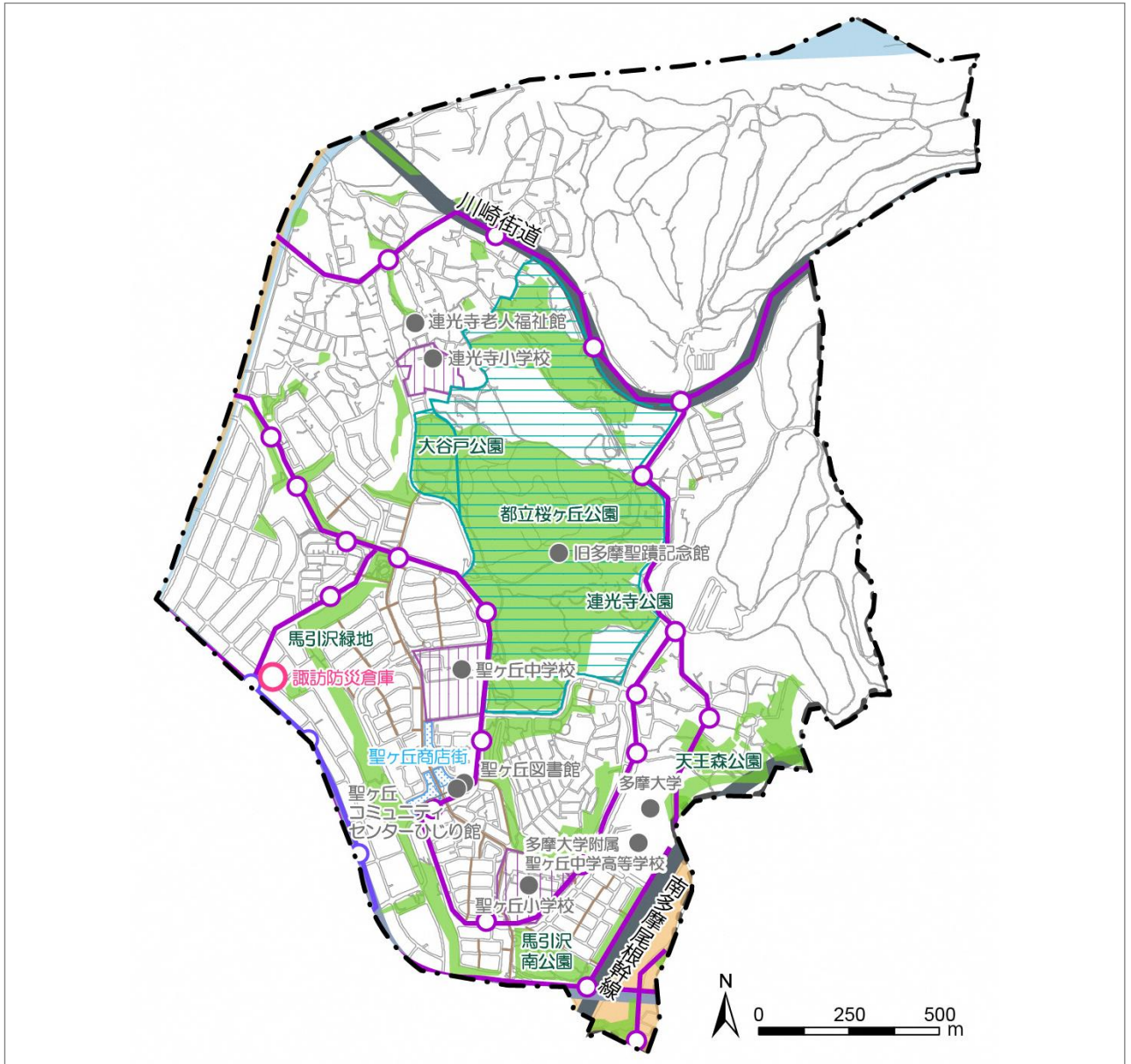


○住宅の建て方の推移



出典：国勢調査

(4) 第2地域の現況図



<凡例>

<都市機能>

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

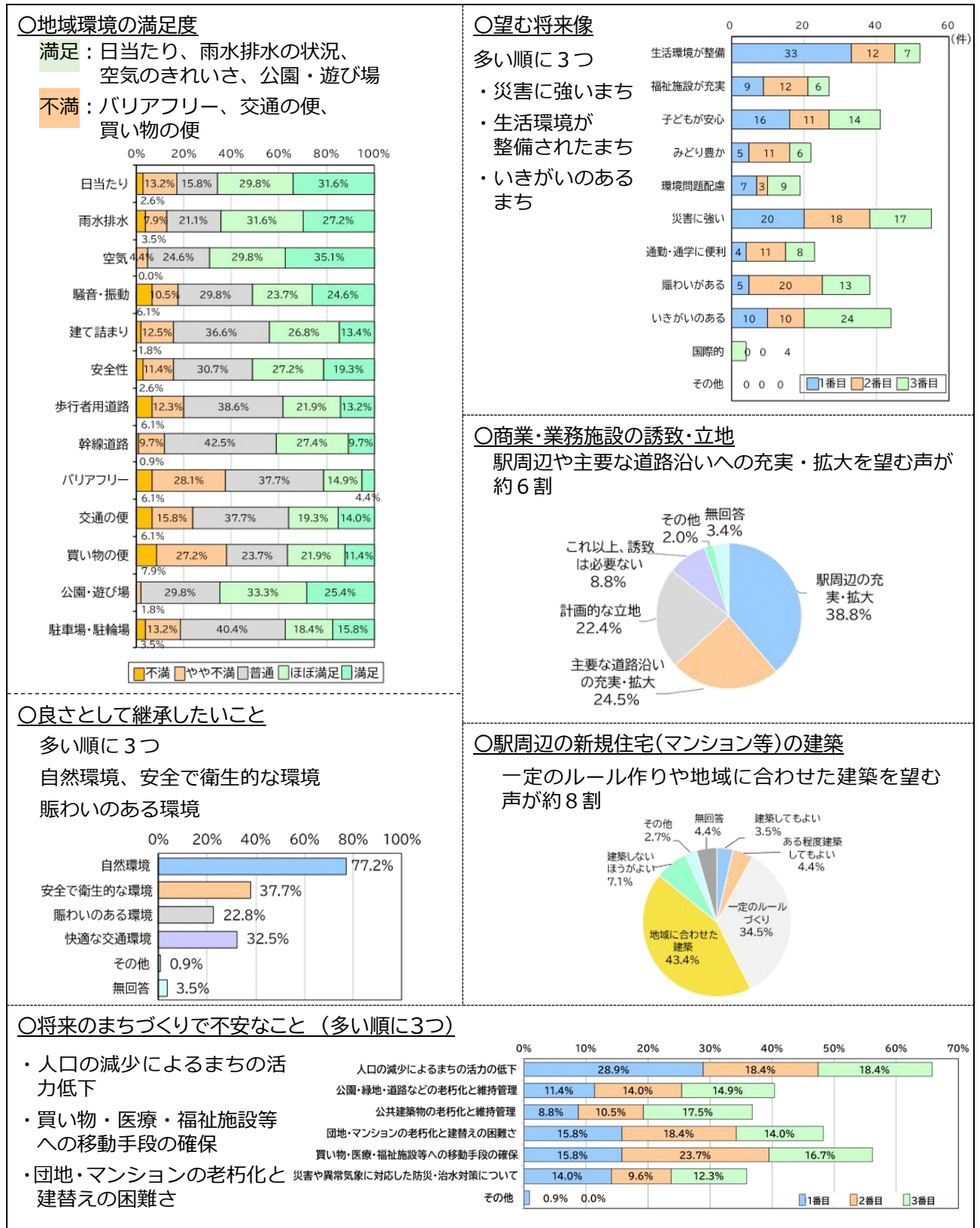
<商業・業務機能>

	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

3-2-2. 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2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。



意見の概要【第2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



■まちづくりの方向性(スローガン)

3-2-4. 第2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

- 近隣センターの機能強化・再生
- 大学との連携によるまちづくりの推進

(2) 都市基盤ネットワークに関する課題

- 多様な交通モードが選択できる環境の整備による交通利便性の向上
- 歩行者や自転車の安全性・快適性の向上

(3) 水とみどりの保全・整備に関する課題

- 都立桜ヶ丘公園の広域公園としての機能充実
- まとまったみどりや連続するみどりを活かしたみどりのネットワークの形成
- 乞田川や大栗川などの水辺空間を活かしたまちづくり
- 点在する都市農地の保全・活用

(4) 安全・安心のまちづくりに関する課題

- 地域と連携した浸水・防災対策の必要性
- 都市基盤が未整備な地域における住環境の改善
- 避難所・避難経路の充実や地域での防災対策の充実

(5) 生活環境づくりに関する課題

- 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
- 地域特性を踏まえた、良好な景観の維持・形成

3-2-5. 第2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。

豊かなみどりを楽しめ、多世代が住み続けられるまち

- 豊かな水やみどりを活かしたまちづくり
- 近隣センターの再生による生活環境の向上
- 誰もが移動しやすい交通基盤の向上
- ゆとりある住環境の保全
- 都立桜ヶ丘公園の整備の促進及び避難機能の向上

1. にぎわいづくりの方針

■ にぎわいを支える土地利用

(1) 住居系

- ① 低層住宅地
 - ゆとりと潤いのある住環境の形成
 - 居住環境と営農環境が調和した市街地の形成による農地の保全

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

- 交通事業者等と連携した公共交通ネットワークの維持・確保
- 新たなモビリティシステムなど、誰もが移動しやすい環境の整備に向けた検討

■ 道路ネットワークの方針

(1) 幹線道路の整備促進

- 多摩3・1・6南多摩尾根幹線の4車線化整備の早期完了

(2) 安全な生活道路の整備

- 多摩市道路整備計画における重要整備路線の整備推進

■ 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・歩行者ネットワークの充実と、歩行者の安全性や快適性の確保
- 乞田川・大栗川沿いの回遊性の向上

3. 水とみどりの保全・整備の方針

■ 水・みどりの方針

(1) みどりの保全・活用

- 丘陵地の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

(2) 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

(3) 水辺環境の整備

- 乞田川や大栗川の水質の保全及びうるおいのある都市空間の創出

(4) 都市農地の保全・活用

- 生産緑地地区の追加指定及び特定生産緑地の活用による農地の維持・保全
- 農地の多面的な機能を活かしたまちづくりの推進

■ 公園・緑地等の維持管理の方針

(1) 公園のあり方の検討みどりの保全・活用

- 都と連携した都立桜ヶ丘公園の整備の促進
- 公園・緑地の公園機能の再編等による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) 安全な市街地の形成

- 都市基盤の整備検討が必要と考えられる住宅地における地域特性に応じた住環境の改善

(2) 水害対策の推進

- グリーンインフラの観点から水やみどりの豊かな自然環境を活かしつつ、乞田川や大栗川の総合的な流域治水対策の取組の推進

(3) 避難所・避難経路の確保・充実

- 都立桜ヶ丘公園における広域避難場所としての機能の強化
- 地域特性を踏まえた避難所・避難経路に関する周知の充実

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

- 計画的に開発された地区などにおける、ゆとりある住環境の保全とルールの周知
- まちづくりのルールが定められていない区域における、住環境の保全を担保する手法の活用
の促進

(2) 良質な住宅ストックの形成

- 住宅団地の維持管理・更新等による良質な住宅ストックの形成

(3) 近隣センター地区の再生

- 永山駅と連携、互いに補完する生活に密着した施設・機能の再生による生活しやすい環境の整備

(4) 大学との連携

- 地域内に立地する大学と、まちづくりに関する取組や連携の促進

■ 良好な景観の形成

(1) 特色ある地域の景観の形成

- 地域の歴史・文化を伝える資源の保全と活用、特色に合わせた景観の形成

(2) 水とみどりの景観の形成

- みどりのある景観の維持