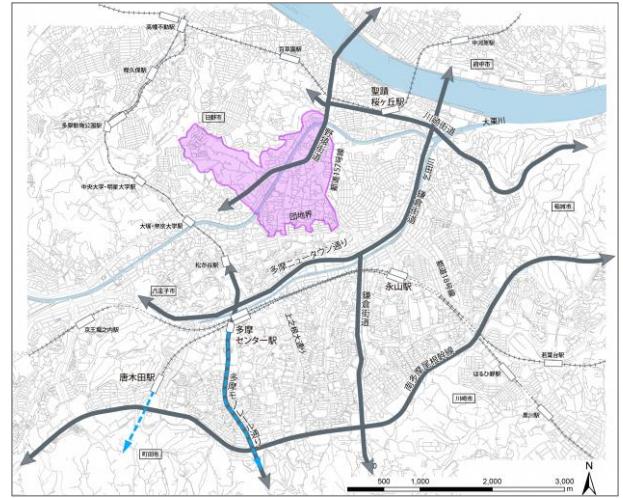


3-3. 第3地域

3-3-1. 地域の現況と特徴

(1) 第3地域の概況

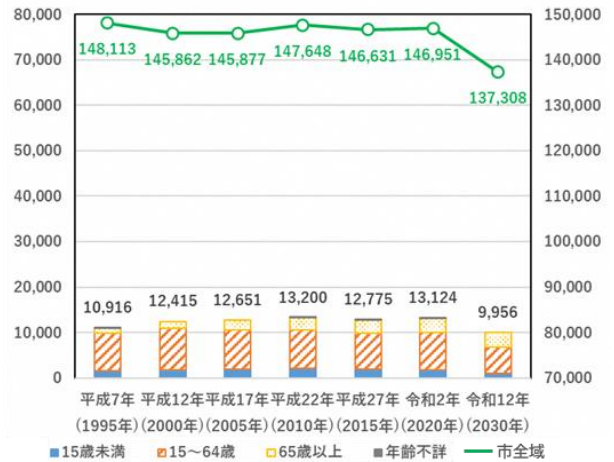
- 第3地域は、和田、東寺方（一部）、落川（一部）、貝取（一部）、百草から構成される約193haの地域です。
- 地域内に駅はなく、北東部は聖蹟桜ヶ丘駅、北西部は高幡不動駅、南部は永山駅又は多摩センター駅と、駅勢圏が分かれています。
- 野猿街道沿道は、幹線道路沿道の利便性を活かして商業・業務機能が広がっています。
- 工場・倉庫等と住宅が混在する地域もあり、和田久保下地区の一部は特別工業地区に指定されています。
- 「土地区画整理事業」により整備され、良好な都市基盤を有している地区もありますが、狭あい道路が多いなど、都市基盤の整備検討が必要と考えられる地域もあります。
- 日野市にまたがる百草団地では都市計画法の「一団地の住宅施設」により土地利用が規制されていることから、住宅の老朽化が進行していますが、土地利用転換や建物更新が難しい状況となっています。
- 地域の中央部には大栗川が流れており、うるおいのある空間を形成するとともに、和田緑地保全の森特別緑地保全地区や和田公園などの公園・緑地を有するみどり豊かな地域です。
- 住宅地の一部には、生産緑地をはじめとする都市農地が点在しています。
- 地域内には、稲荷塚古墳などの地域の歴史と文化を伝える資源を有しています。



(2) 人口・世帯の動向

■ 人口の推移

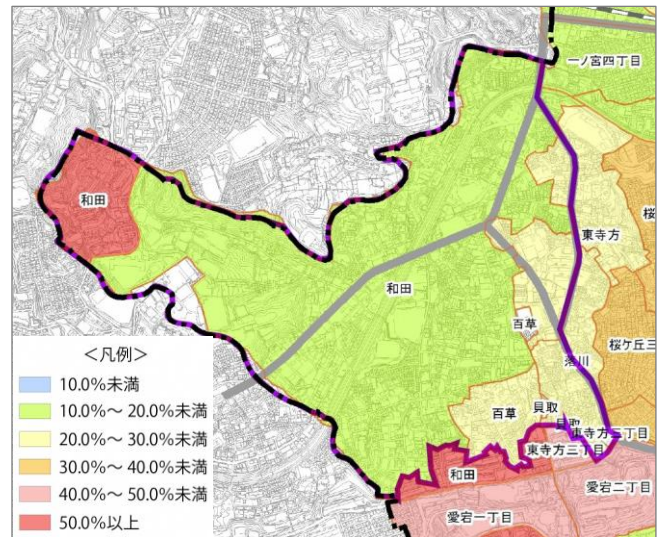
- 第3地域の人口は、平成7年以降、増加から横ばいに転じて推移していますが、令和12年は現在よりも約3千人減少すると予測されています。
- 年齢3区分別人口では、令和12年は現在よりも「65歳以上」の人口が増加し、「0～14歳」、「15～64歳」の人口が減少すると予測されています。



出典：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所

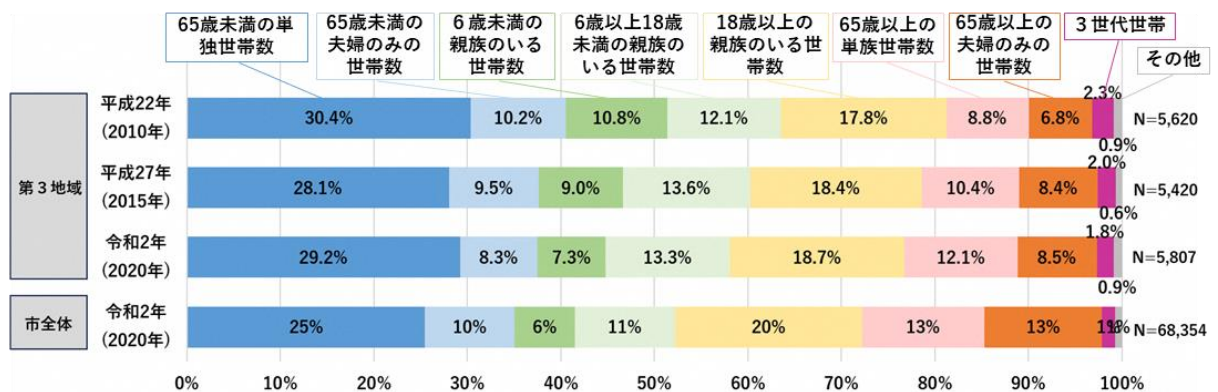
■ 高齢化率

- 地区別の高齢化率は、特に百草団地では50%以上と非常に高くなっています。



■ 家族類型別の世帯比率の推移

- 第3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「18歳以上の親族のいる世帯」が増加していますが、市全体と比べると低く、市全体と比べて、「65歳未満の単独世帯」や「6歳以上18歳未満の親族がいる世帯」が多くなっています。

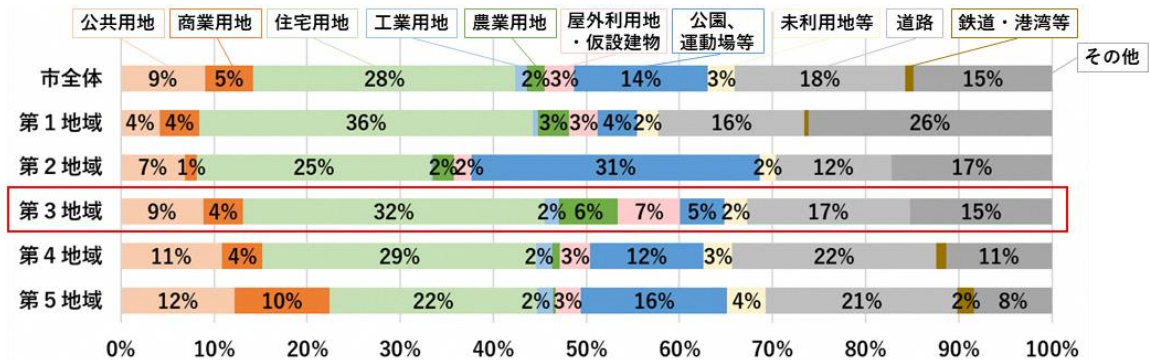


出典：国勢調査

(3) 土地利用の動向

■ 土地利用の構成

- 第3地域の土地利用の構成は、市全体と比較して、「住宅用地」、「農業用地」や「屋外利用地・仮設建物」の割合が高く、「公園、運動場等」の割合が低くなっています。

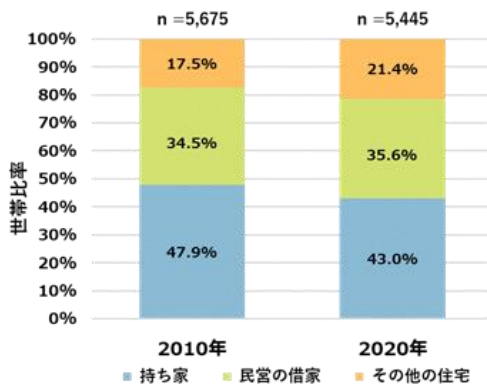


※「その他」に“水面・河川・水路”、“原野”、“森林”を含む
出典：国勢調査

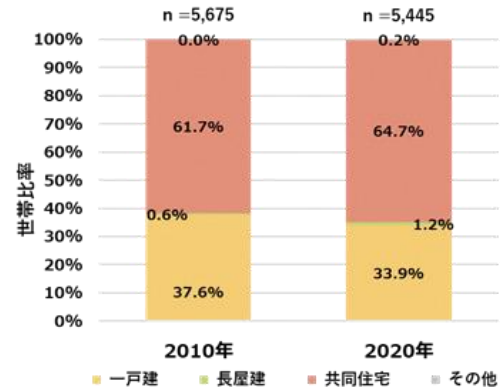
■ 住宅の所有の関係・建て方の推移

- 第3地域の2020年の住宅の所有の関係をみると、2020年は「持ち家」が43.0%で、建て方で見ると、「共同住宅」が64.7%となっています。

○住宅の所有の関係の推移

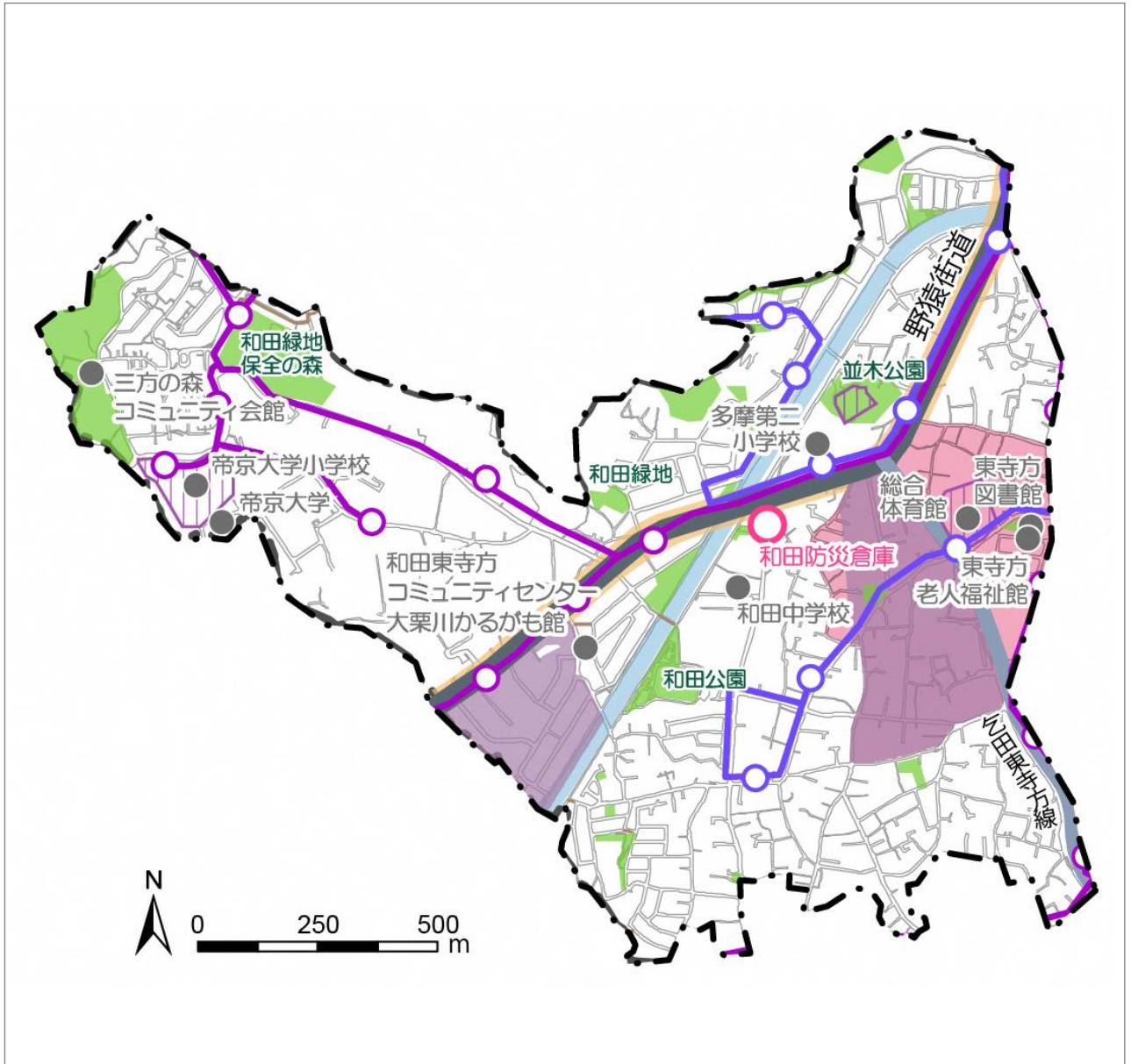


○住宅の建て方の推移



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

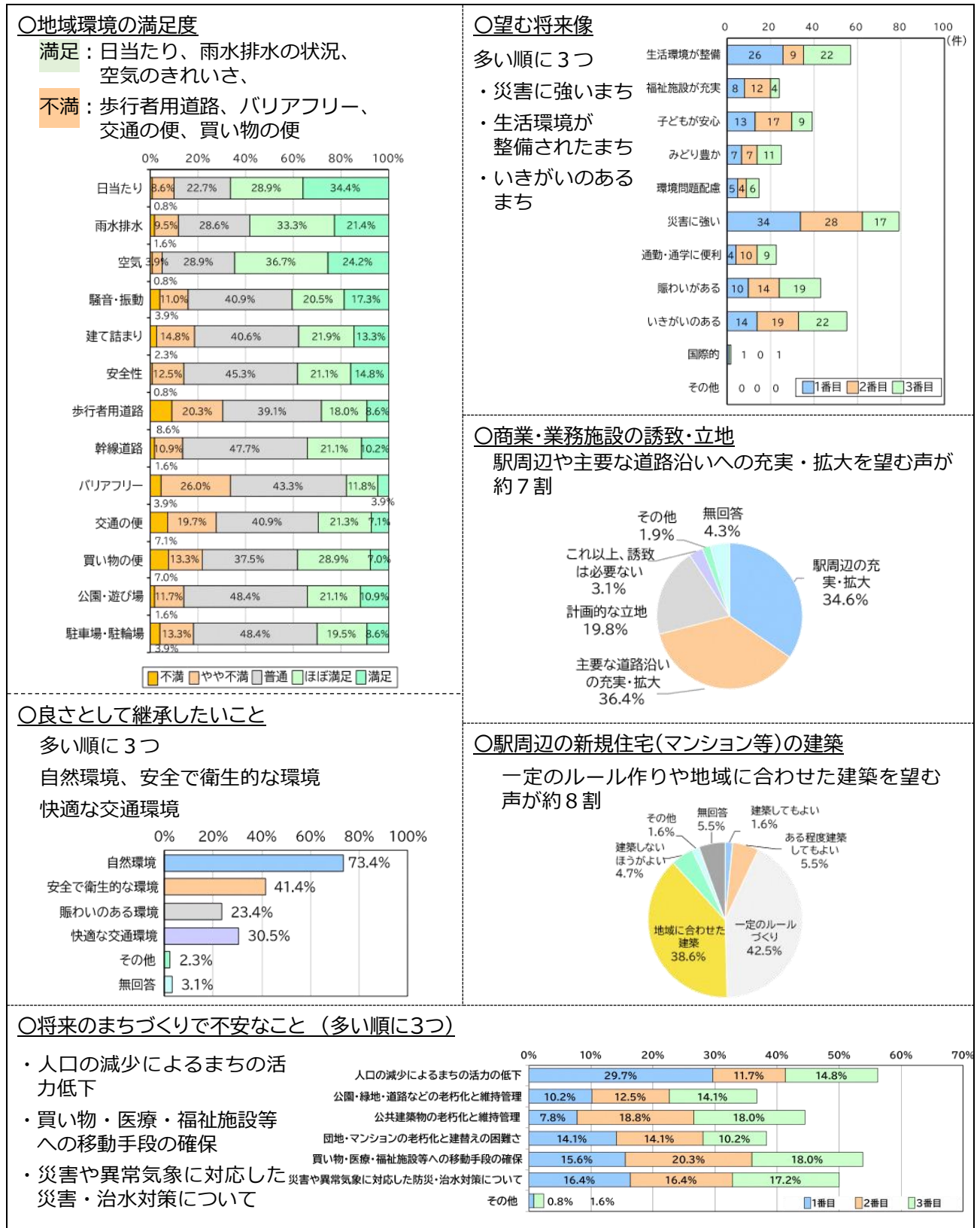
<商業・業務機能>

	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

3-3-2. 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3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3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)

3-3-4. 第3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

- 生活利便施設等の形成による地域の魅力向上
- 産業・業務機能の維持・充実

(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
- 中和田通りの拡幅整備による安全性の向上
- 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

- 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
- 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

- 都市基盤の整備検討が必要な地域における住環境の改善
- 地域と連携した浸水・防災対策の必要性

(5) 生活環境づくりに関する課題

- 老朽化が進行する百草団地の再生検討
- 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

3-3-5. 第3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。

豊かなみどりと調和し、多世代が住み続けられるまち

- 大栗川、丘陵地のみどりや農地など、水やみどりとの調和
- 周辺住環境に配慮した、産業・業務地の形成
- 百草団地の再生方策の検討
- 身近な生活利便施設の立地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

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

- 野猿街道や多摩3・4・19（ニュータウン街路2号線）沿道の一部において、周辺住環境に配慮しつつ、地域の生活利便性向上のための商業・業務地を形成

(2) 複合系

① 産業・業務地

- 特別工業地区に指定されている和田久保下地区における、産業・業務の維持・向上
- 工場や倉庫等が立地している区域における、周辺の住環境に配慮しつつ、産業・業務等の誘導による複合的な土地利用の推進

(3) 住居系

① 低層住宅地

- 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 中低層住宅地

- 日野市にまたがる百草団地における、東京都や日野市と連携した「一団地の住宅施設」の見直しの検討

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) 安全な生活道路の整備

- 中和田通りの拡幅による安全性の向上
- 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
- 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

- 和田緑地保全の森特別緑地など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

- 街路樹や街路植栽など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

- 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

(1) 公園のあり方の検討

- 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、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

- 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

- 百草団地の適切な更新等による良質な住宅ストックの形成

(3) 生活を支える機能の充実

- 生活に密着した施設・機能の配置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