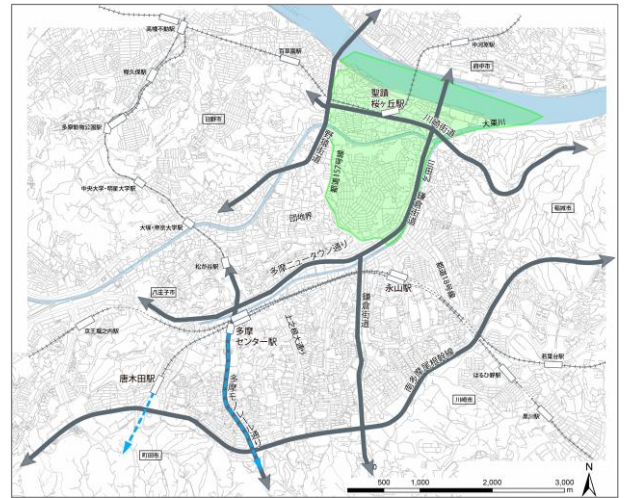


3-1. 第1地域

3-1-1. 地域の現況と特徴

(1) 第1地域の概況

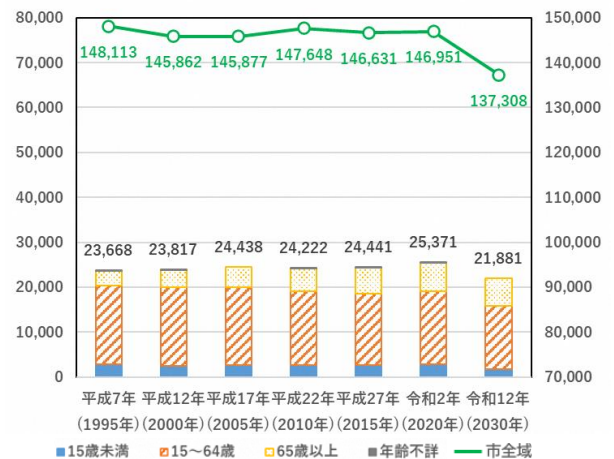
- 第1地域は、市北部の多摩川沿いに位置し、一ノ宮、関戸、東寺方、桜ヶ丘、落川（一部）、乞田（一部）、貝取（一部）から構成される約 373ha の地域です。（市全域の 17.7%）
- 都市拠点である聖蹟桜ヶ丘駅があり、駅周辺や幹線道路沿いに商業・業務施設が立地し、市の中心的な拠点としての機能を担っています。
- 大栗川から北側の一部の地域では、土地区画整理事業や市街地再開発事業が行われ、良好な都市基盤が整備されていますが、密集した住宅や狭あい道路、オープンスペースの不足など、都市基盤の整備検討が必要と考えられる地域もあります。
- 大栗川から南側の大部分は、民間事業者による大規模な戸建て住宅地の開発が行われた地域で、地区計画によりまちづくりのルールが定められ、良好な住環境の低層住宅地が形成されています。
- 地域の北端を流れる多摩川では、「かわまちづくり」の取組により川のある豊かな日常の実現のための社会実験等が開催されています。また、地域の中部を東西に流れる大栗川では河川環境整備が進められるなど、水辺環境を活かしたまちづくりが進められています。
- 公園・緑地は、一ノ宮公園や東寺方緑地、霞ヶ関特別緑地保全地区など、地域各地に点在しています。
- 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。
- 地域内には小野神社や熊野神社、関戸古戦場、いろは坂など、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

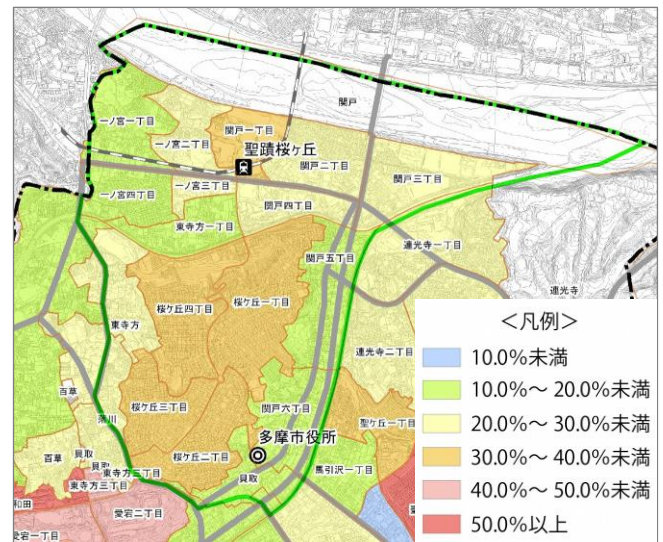
- 第1地域の人口は、平成7年以降、微増傾向にありますが、令和12年は、現在より約3,500人減少すると予測されています。
- 年齢3区分別人口では、「65歳以上」の割合は増加傾向にあり、今後もその傾向が加速する一方、「15歳未満」の割合は減少する予測されています。



出典：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所

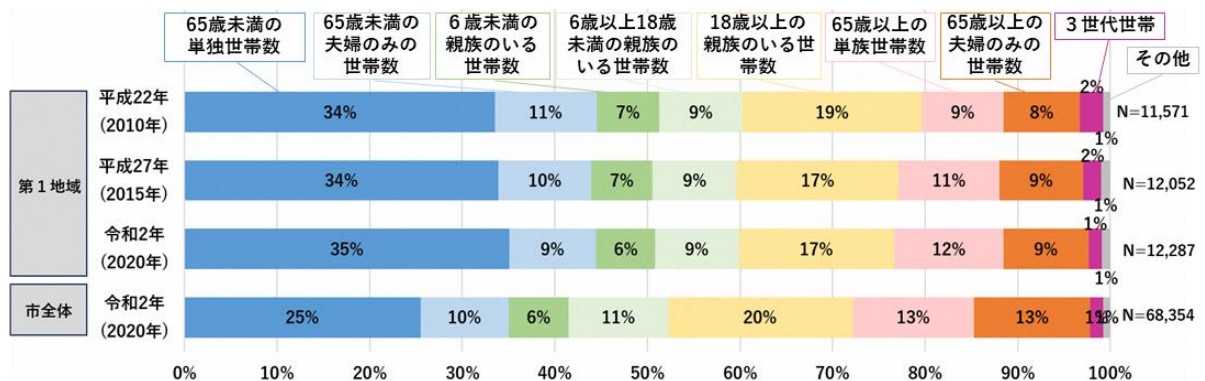
■ 高齢化率

- 高齢化率は、桜ヶ丘地区で高くなっており、その他既成市街地においては比較的低い傾向にあります。



■ 家族類型別の世帯比率の推移

- 第1地域の家族類型別の世帯比率の推移は、「親族のいる世帯」や「3世代世帯」が減少し、「65歳以上の単独世帯数」や「65歳以上の夫婦のみの世帯数」といった高齢者のみの世帯が占める割合が増加しています。
- 市全体と比較すると、「65歳未満の単独世帯数」が占める割合が高くなっています。

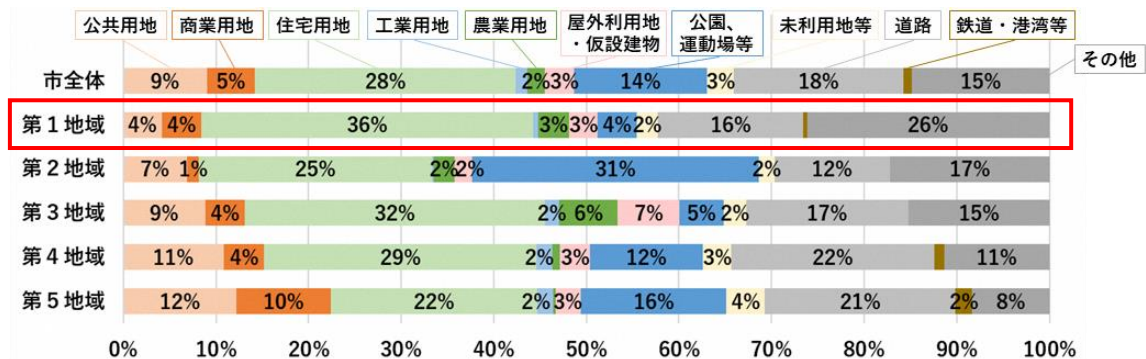


出典：国勢調査

(3) 土地利用の動向

■ 土地利用の構成

- 第1地域の土地利用の構成は、市全体と比較して、「住宅用地」の割合が高い一方、「公共用地」や「公園、運動場等」の割合は低くなっています。

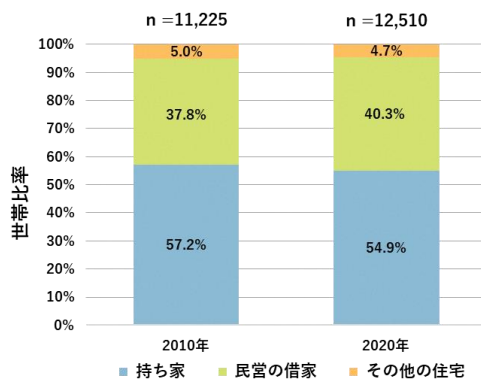


※「その他」に“水面・河川・水路”、“原野”、“森林”を含む
出典：国勢調査

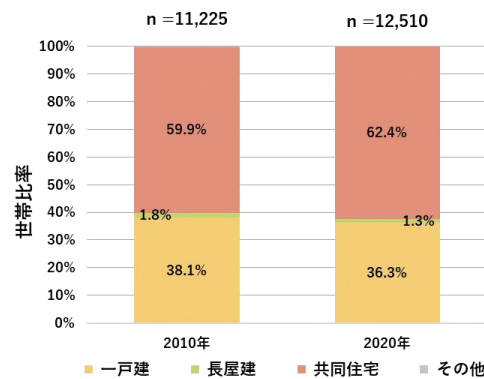
■ 住宅の所有の関係・建て方の推移

- 第1地域の住宅の所有の関係の推移をみると、「民営の借家」の割合が増加（37.8%⇒40.3%）しており、建て方の推移では「共同住宅」の割合が増加（59.9%⇒62.4%）しています。

○住宅の所有の関係の推移

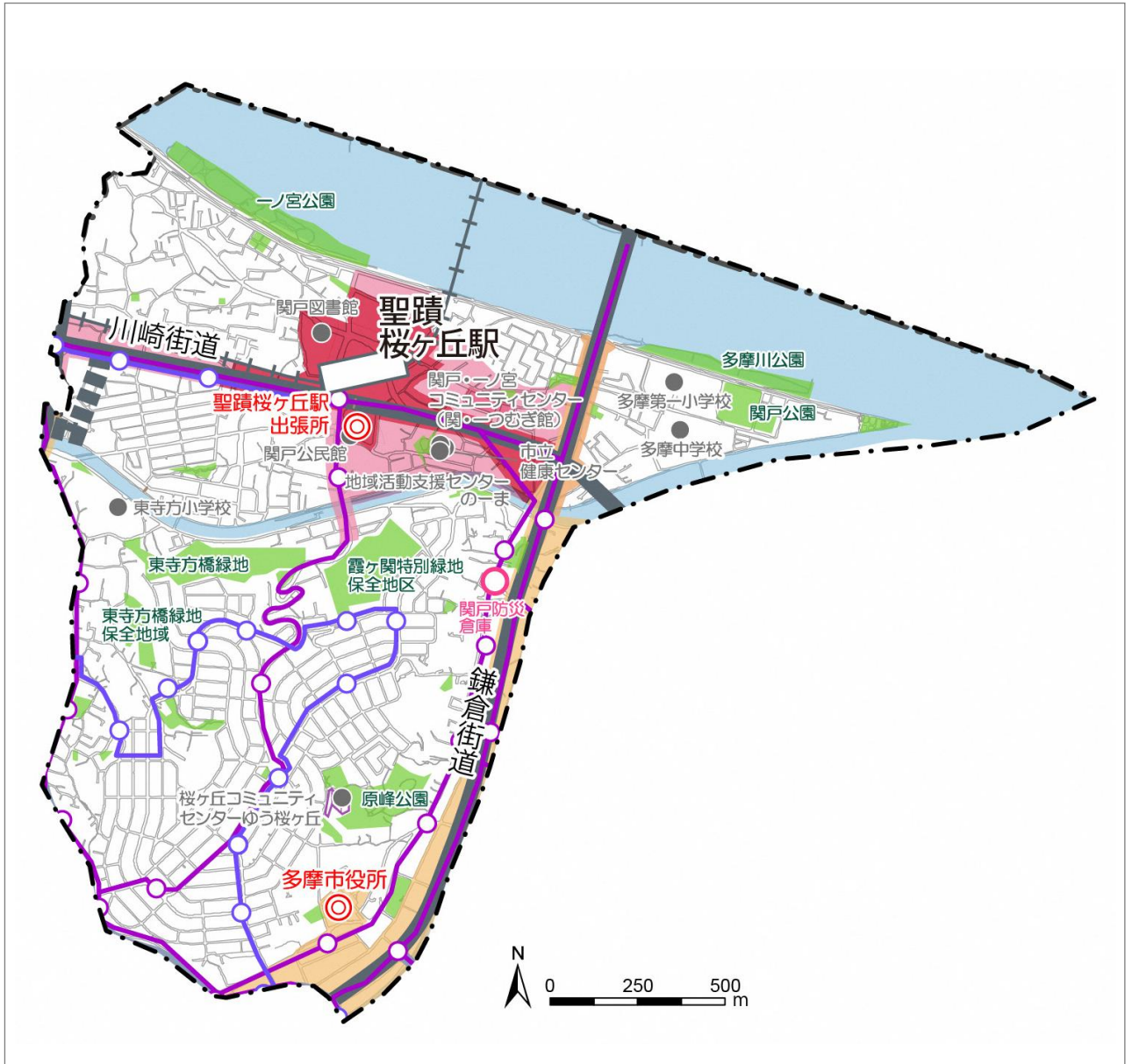


○住宅の建て方の推移



出典：国勢調査

(4) 第1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>

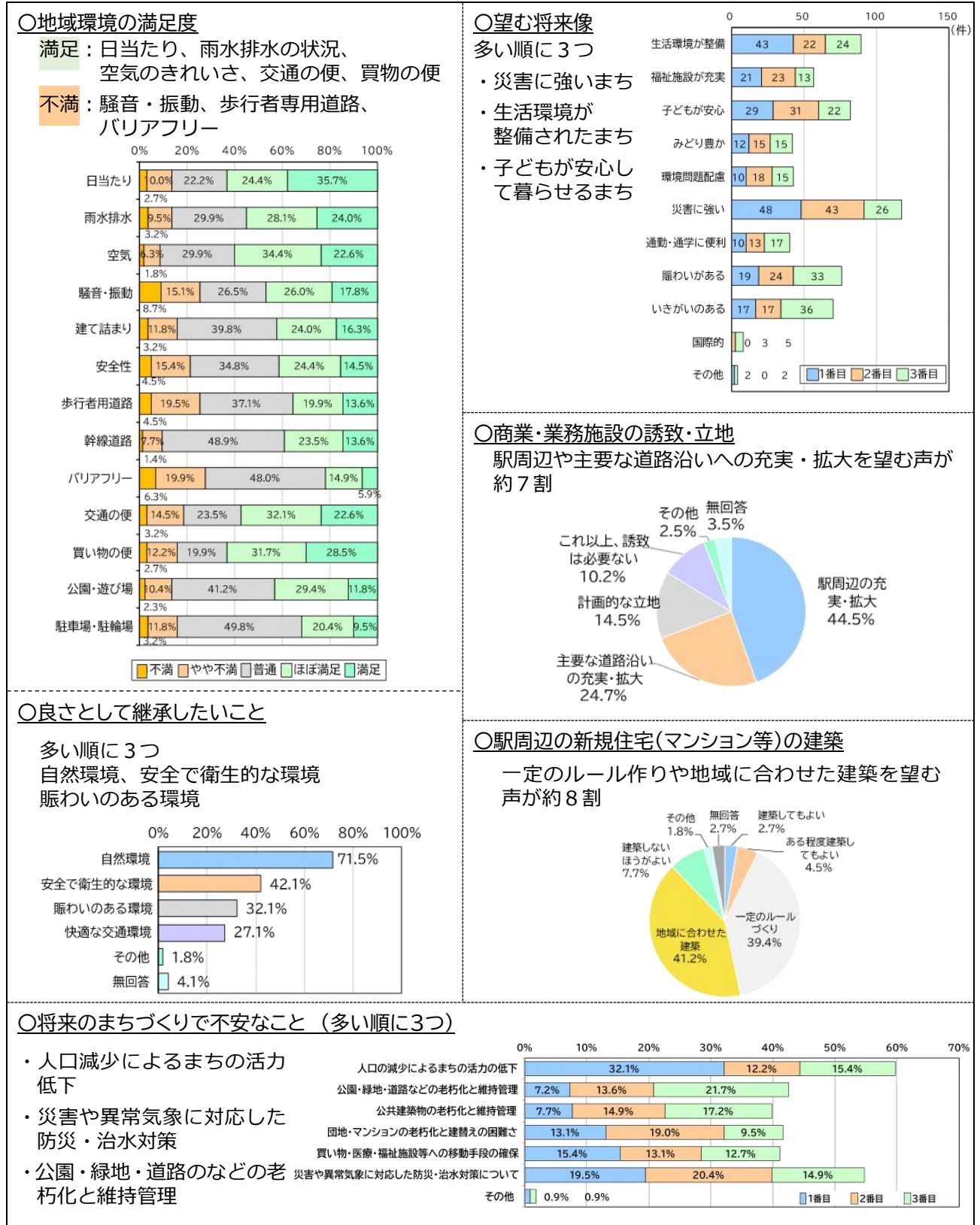
	広域型商業・業務地
	複合型商業・業務地
	沿道型商業・業務地
	産業・業務地
	広域型複合地
	住区センター

※関戸公民館は指定避難所に指定

3-1-2. 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1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。



3-1-3. 市民ワークショップにおける意見の概要

意見の概要【第1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

- ✓ 魅力あるお店の発見 ■
 - <課題> ○ 多摩川へのアクセスがわかりづらい
 - <魅力> ○ 商業施設が駅前にコンパクトにまとまっている
 - 朝市やマルシェなどのイベントを開催し魅力あるお店を発見できる

- ✓ 地区を周遊できる目的地や手段の確保 ■ ■
 - <課題> ○ 歩いて楽しいが伝わりづらい

- ✓ 水辺や農地を活かした自然と触れ合える環境づくり ■
 - <魅力> ○ 多摩川・大栗川の自然が近い

- ✓ 公・共・私、全員が進める災害に強いまちづくり ■
 - <課題> ○ 防災面を考えた地域のつながりがない
 - 水害時の避難場所がない（垂直避難できる施設が必要）

- ✓ 土地利用規制による住環境の保全 ■
 - <課題> ○ 用途地域や地区計画制度を用いた住環境の維持
 - 高層マンションの乱立による街の景観維持

■まちづくりの方向性(スローガン)

多摩たまらん！ 歩いて発見 水辺きらめく住み続けたい品格あるまち

3-1-4. 第1地域のまちづくりの課題

第1地域のまちづくりの課題を、まちづくり方針における5つの分野別に、以下に整理します。

(1) にぎわいづくりに関する課題

- 都市拠点である聖蹟桜ヶ丘駅周辺の都市機能や魅力の向上
- 幹線道路沿道の商業・業務機能の充実
- 商業環境と住環境の調和が図られた土地利用の推進
- 地域資源を活かした回遊性の向上
- 新旧が調和した、多様な世代・世帯が暮らしやすいまち

(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
- 幹線道路や生活道路における歩行者の安全性の確保
- 歩行者・自転車ネットワークにおける地域の回遊性の確保

(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
- 多摩川、大栗川、乞田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・防災対策や総合的な流域治水対策の取組の必要性
- 都市基盤が未整備な地域における住環境の改善
- 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充実

(5) 生活環境づくりに関する課題

- 地区計画等の策定による住環境の保全
- 地域資源やみどりなど、地域の特色に合わせた景観の形成

3-1-5. 第1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。

災害に強く、暮らしやすいまち

- 都市拠点としての聖蹟桜ヶ丘駅周辺の商業環境の形成と都市機能の充実
- 良好な住宅地の保全や、都市基盤の整備検討が必要と考えられる区域における住環境の改善
- 浸水対策や土砂災害対策など、地域と連携した総合的な災害対策の推進
- まとまった緑地の保全や都市農地の活用

地域資源を活かした回遊性のあるまち

- 多摩川の「かわまちづくり」の推進や大栗川や乞田川での親水性の向上
- 歴史・文化、水とみどりなど地域の資源を回遊するためのネットワークの形成
- 駅と住宅地などを結ぶ公共交通環境の維持・向上
- 歩行環境の維持向上や自転車通行環境の更新

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 広域型商業・業務地

- 聖蹟桜ヶ丘駅周辺は、利便性を活かし、商業、業務などを中心とした都市機能を誘導

② 複合型商業・業務地

- 駅から離れた川崎街道沿道などは、聖蹟桜ヶ丘駅周辺の都市拠点を補完するため、住機能も含め、住宅都市に必要とされる諸機能の集積した商業・業務地を形成

③ 沿道型商業・業務地

- 鎌倉街道や川崎街道、野猿街道の一部の沿道は、周辺住環境に配慮しつつ、幹線道路沿道の利便性を活かした商業・業務地を形成

(2) 住居系

① 低層住宅地

- 桜ヶ丘地区などの低層住宅地は、ゆとりある良好な住環境を保全
- 地区計画等が導入されていない地区は、良好な住環境を維持するため、地区計画の導入を検討
- 生活利便施設の誘導の検討と必要に応じた地区計画の変更を検討

(3) 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

- 交通事業者等と連携した公共交通ネットワークの維持・確保
- 多様な交通モードが選択できる環境の整備による、誰もが移動しやすい交通体系の検討

(2) 新技術の活用

- 高低差があり、駅から離れた住宅地も多いことから、移動しやすい環境整備の推進

■ 道路ネットワークの方針

(1) 幹線道路の整備促進

- 関戸橋の架け替え整備の促進
- 多摩市道路整備計画の重要整備路線における、早期拡幅による歩道整備等の推進

(2) 安全な生活道路の整備

- 生活道路の整備や建替えや建築にあわせた狭あい道路の拡幅整備の推進による歩行者の安全性の向上

■ 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

- 歩行環境の整備によるネットワークの形成、地域資源を活かしたまちの回遊性の向上
- 自転車走行環境の整備による自転車ネットワークの充実
- シェアサイクルの整備・普及に向けた取組の検討

■ インフラ維持管理の方針

(1) 無電柱化の推進

- 優先的に無電柱化を整備していく路線の事業化の検討

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

- まとまったみどりや連続するみどりは、緑地保全に資する各種制度等を活用したみどりのネットワークの形成

(2) 街路樹の適切な管理

- 多摩市街路樹よくなるプランに基づく、安心・快適な歩行空間と持続可能なみどりの育成
- 乞田川沿いの桜並木をはじめとする街路樹や街路植栽などの適切な維持管理

(3) 水辺環境の整備

- 大栗川や乞田川の水質の保全
- 「かわまちづくり」制度の活用による親水空間の形成

(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指定による農地の維持・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

- 特定緊急輸送道路沿道建築物における耐震化の推進

(2) 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

(3) 水害対策の推進

- 地域とともに、垂直避難対策などの浸水・防災対策の検討
- 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、多摩川、大栗川、乞田川の総合的な流域治水対策の取組の推進

(4) 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保全