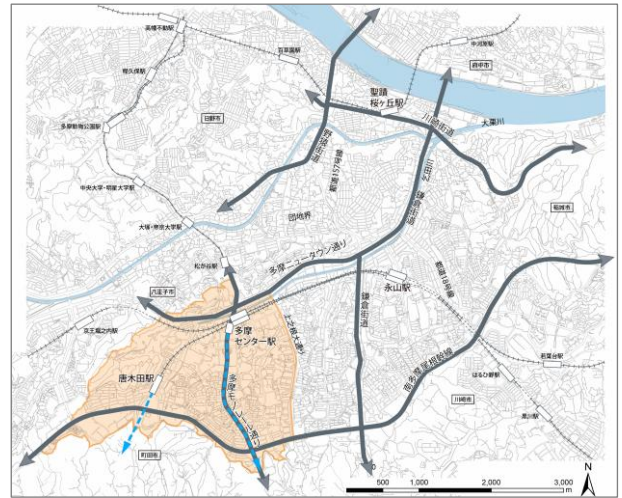


3-5. 第5地域

3-5-1. 地域の現況と特徴

(1) 第5地域の概況

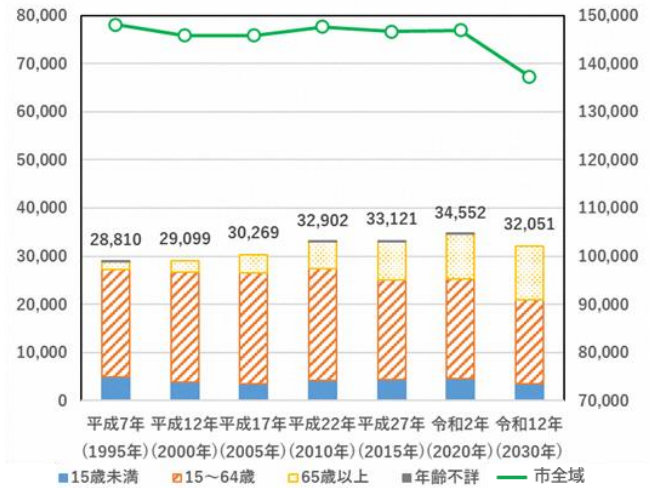
- 第5地域は、市の南西に位置し、落合、鶴牧、中沢、唐木田、山王下、南野から構成される約 496ha の地域です、(市全域の約 23.5%)
- 京王相模原線、小田急多摩線、多摩都市モノレールが交差し、都市拠点として多摩センター駅があります。駅周辺は商業、業務などの多様な機能が高度に集積した市の中心的な拠点を形成しています。
- 多摩センター駅南側は、都市計画道路として大規模な自転車歩行者専用道路が整備されており、安全でゆとりある歩行環境が形成されています。また、中央図書館、パルテノン多摩、グリーンライブセンターなどの公共施設が充実しています。
- 地域内には小田急多摩線唐木田駅もあり、店舗や飲食店をはじめとした生活利便施設が集積し、地域の生活を支えています。
- 地域の南側を通る南多摩尾根幹線は現在、東京都による4車線化の整備が進められており、沿道では商業・産業・業務・供給処理施設や大学など、複合的な土地利用が図られています。
- 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、都市基盤が計画的に整備され、ゆとりある住環境が形成されています。
- 現在再整備が行われている多摩中央公園をはじめ、落合西公園、鶴牧西公園、中沢池公園、よこやまの道など、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。
- 遺跡庭園「縄文の村」や旧富澤家住宅をはじめとする地域の歴史と文化を伝える資源があります。



(2) 人口・世帯の動向

■ 人口の推移

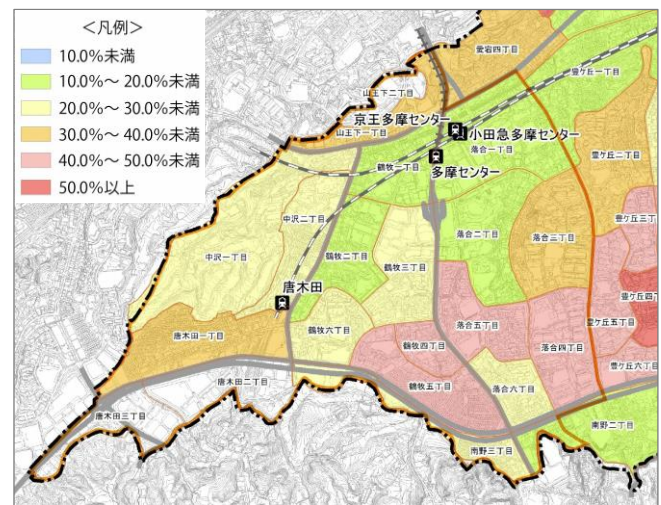
- 第5地域の人口は、平成7年以降増加傾向ですが、令和12年は現在より約2,500人減少すると予測されています。
- 年齢3区分別人口では、令和12年は現在よりも「65歳以上」人口が大きく増加し、「0～14歳」、「15～64歳」人口は減少すると予測されています。



出典：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所

■ 高齢化率

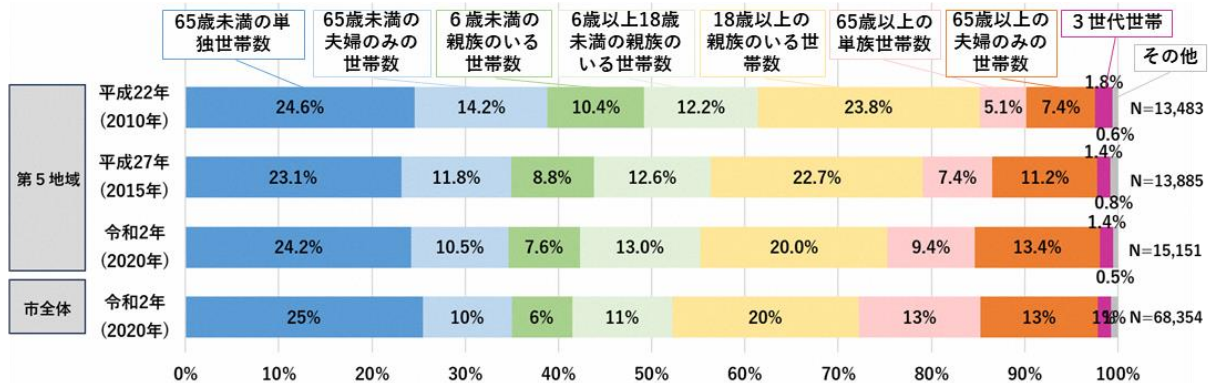
- 高齢化率は、落合四丁目、落合五丁目、鶴牧四丁目、鶴牧五丁目の住宅団地が集積している地区で高く、落合一丁目・二丁目や鶴牧一丁目・二丁目等の商業・業務施設が多い地区では高齢化率が低い傾向にあります。



出典：令和2年国勢調査

■ 家族類型別の世帯比率の推移

- 第5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大きく増加している一方、「65歳未満の夫婦のみの世帯」「65歳未満の親族のいる世帯」は減少しています。急激に増加しており、高齢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歳以上の単独世帯は少ない一方、「65歳未満の親族のいる世帯」「65歳以上18歳未満の親族のいる世帯」は多くなっています。

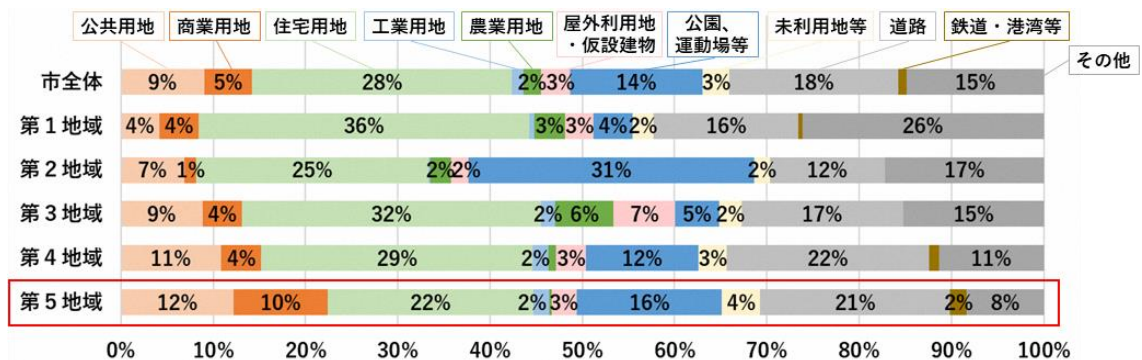


出典：国勢調査

(3) 土地利用の動向

■ 土地利用の構成

- 第5地域の土地利用の構成は、市全体と比較して、「公共用地」や「商業用地」が多く、「住宅用地」や「その他」が少なくなっています。

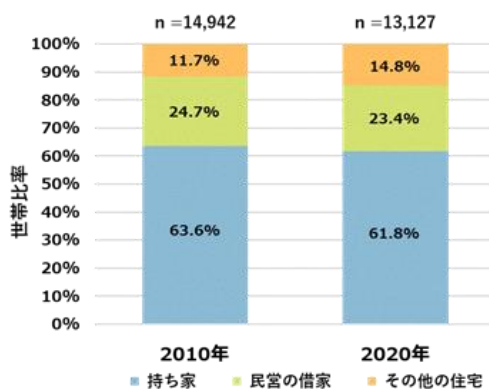


※「その他」に“水面・河川・水路”、“原野”、“森林”を含む
出典：国勢調査

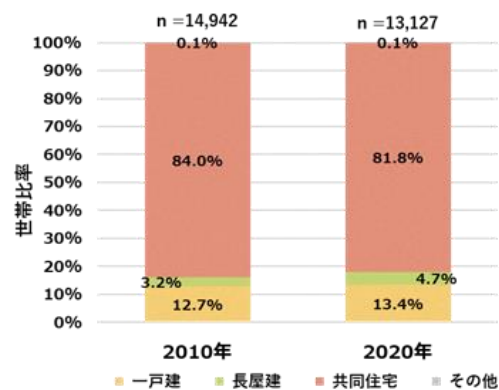
■ 住宅の所有の関係・建て方の推移

- 第5地域の住宅の所有の関係をみると、2020年は「持ち家」が61.8%、建て方でみると、共同住宅が81.8%となっています。

○住宅の所有の関係の推移

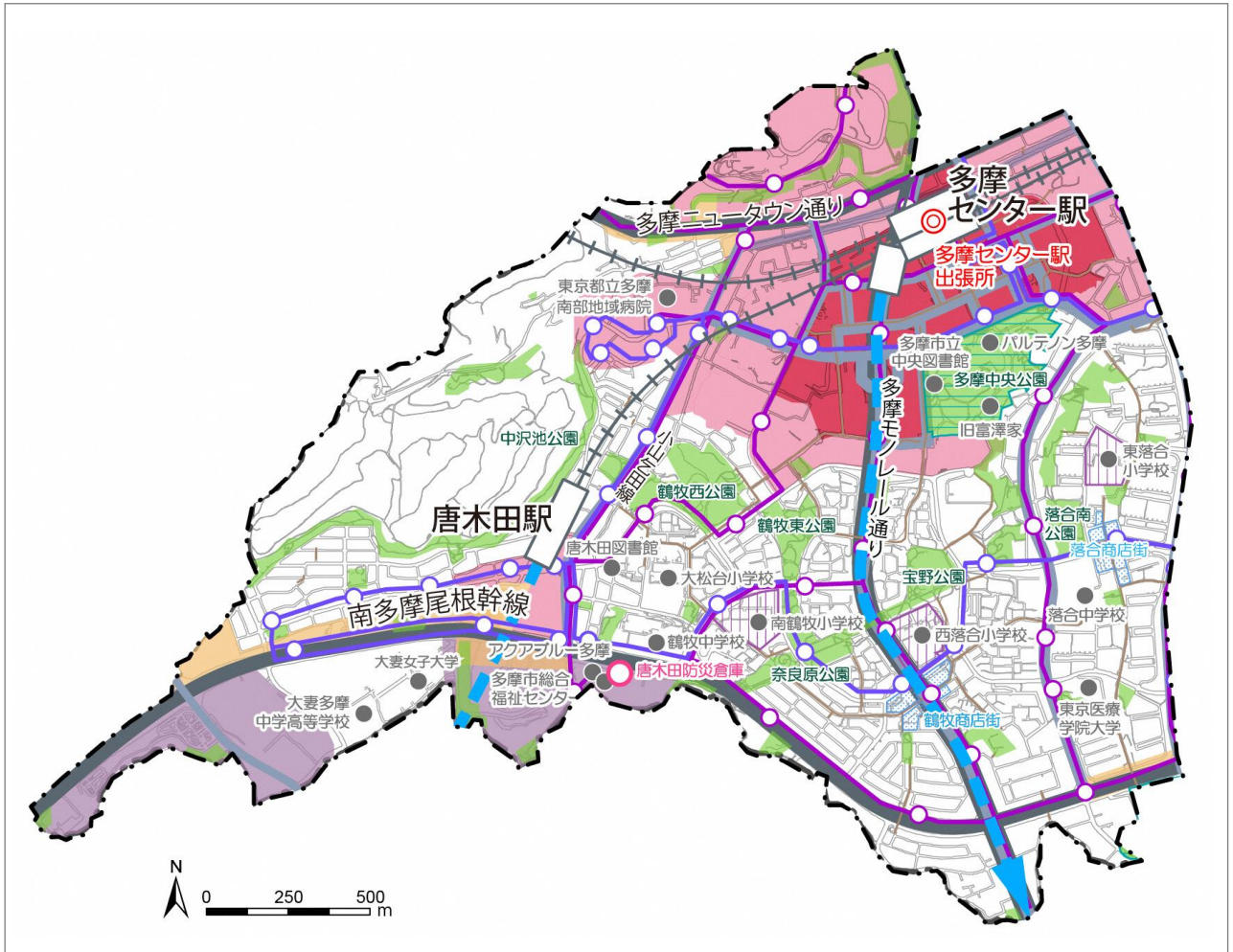


○住宅の建て方の推移



出典：国勢調査

(4) 第5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

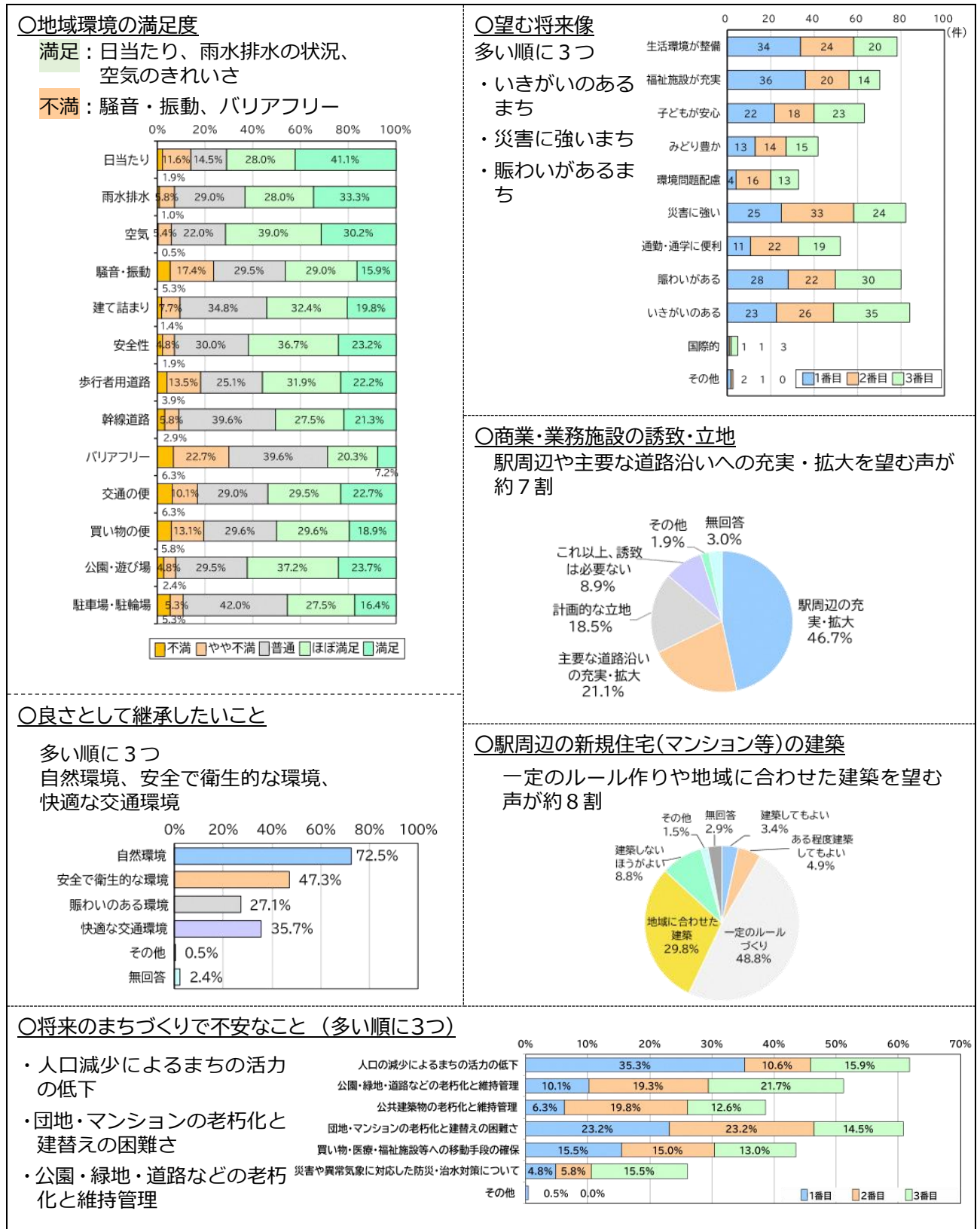
<商業・業務機能>

	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

3-5-2. 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5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。



3-5-3. 市民ワークショップにおける意見の概要

意見の概要【第5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 ■
 - <魅力> ○ 商業施設・業務施設・文化施設等が充実している
 - <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
- ✓ 近隣センターのにぎわい創出 ■ ■
 - <魅力> ○ 住居の近くに近隣センターがあり便利
 - <課題> ○ 公園と近隣センターを繋げ、人を呼び込む必要がある
 - 近隣センターと駅のアクセスの改善
- ✓ 地域のアクセス・移動手段の確保 ■
 - <魅力> ○ 交通アクセスの選択肢が多く利便性が高い
 - <課題> ○ 歩道空間を走れるスローモビリティなどの新しいモビリティの導入
 - シャトルバスを周遊させてほしい
- ✓ 地域のみどりや公園を活かしたにぎわいづくり ■
 - <魅力> ○ 公園が多く自然環境の見どころが多い
 - <課題> ○ 歩いて楽しいマップの作成などにより良さを発信すべき
 - 公園内にキッチンカーが入れる空間がほしい
 - 公園に民間活力を活用したカフェ等を整備しつつ、収益を公園の維持管理するなどの工夫が必要
- ✓ 団地・マンションの建替え ■ ■
 - <課題> ○ 高層化、戸数を増やした若者が定住するような成功モデルを目指す
 - 耐震基準を満たした安全な建替えが必要
- ✓ 生活環境・地域コミュニティの強化 ■
 - <課題> ○ 世代間の交流や町内会単位での交流など、地域の連携を強化が必要
- ✓ 地域の魅力の情報発信 ■ ■
 - <課題> ○ 地域の自然や住環境の良さを発信し、他地域から移住してもらう

■まちづくりの方向性(スローガン)

みどりと基盤があるうちに ~住みやすさとワクワクをプラス~

3-5-4. 第5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

- 多摩センター駅周辺における高度な都市機能の誘導・集積
- 多摩センター駅周辺の施設や都市基盤を活かした、にぎわいの形成や回遊性の向上
- 鉄道と道路が近接する唐木田駅の立地特性を活かした都市機能の集積
- 幹線道路沿道の商業・産業・業務機能の充実や土地利用の推進による、多様なイノベーションの創出
- 近隣センターの機能の強化・再生

(2) 都市基盤ネットワークに関する課題

- 多摩都市モノレール町田方面延伸の早期実現
- 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
- 都市基盤の計画的な維持・管理

(3) 水とみどりの保全・整備に関する課題

- 公園・緑地の適切な維持管理や機能再編等の検討
- みどりの維持管理への市民参画
- 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

- 広域アクセスを活かした緊急時の防災機能の維持・充実等
- 避難所・避難経路の確保や地域での防災対策の必要性
- 駅周辺におけるバリアフリー化の充実

(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
- 計画的に開発されたゆとりある住環境や良好な景観の維持保全・形成
- 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

3-5-5. 第5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。

既存施設・機能の更新により、
住みやすくにぎわいがある、イノベーションが生まれるまち

- 多摩センター駅周辺における次代のニーズに適合する高度な都市機能の集積・誘導
- 交流、にぎわい、回遊性から新たなイノベーションが生まれるまち
- 多摩センター駅、南多摩尾根幹線・唐木田駅、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
- 計画的に整備された住宅、公園・緑地、都市基盤の適切な維持管理・更新

新たな交通環境に対応した、誰もが移動しやすいまち

- 多摩センター駅周辺の円滑な乗り換えなど誰もが利用しやすい環境整備
- 多摩都市モノレール町田方面延伸に取り組むまち
- 南多摩尾根幹線を活かしたまち
- 誰もが移動しやすい環境整備

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

- 多摩センター駅周辺は、良好な都市基盤を活かし、計画的な土地の高度利用化による、多摩センターの中心としての利便性が高い高度な都市機能を誘導・集積

② 複合型商業・業務地

- 唐木田駅周辺は、駅周辺の生活サービス機能と、広域アクセス性のある鉄道と道路が近接する立地特性を活かした、多様な機能が集積した複合的な土地利用を推進
- 多摩センター駅北側八王子市境周辺地区は、研究開発機能の集積を図るなど特色ある地区として施設の立地を促進
- 中沢2丁目北側地区は、医療施設などの立地を促進

③ 沿道型商業・業務地

- 多摩ニュータウン通りの利便性を活かした商業・業務地の形成

(2) 複合系

① 産業・業務地

- 幹線道路沿道における、周辺住環境に配慮した、複合的な土地利用の推進
- 未利用地の産業・業務機能の集積
- 将来を見通した供給処理施設の適切な配置・整備

(3) 住居系

① 低層住宅地

- ゆとりと潤いのある住環境の保全

② 中低層住宅地

- 良好な中低層住宅地としての維持
- 団地再生等における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
- 都市拠点や南多摩尾根幹線沿道との役割分担を図りつつ、地域の生活環境の向上に資する近隣センターの機能強化・再生
- 南多摩尾根幹線と多摩都市モノレール町田方面延伸時の交差点周辺における周辺土地利用の検討

(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) 広域公共交通体系の整備推進

- 多摩都市モノレール町田方面延伸の早期実現
- 小田急多摩線の唐木田駅から相模原方面への延伸の促進

(2) 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
- 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
-
- 南多摩尾根幹線の利用しやすい環境整備

■ 道路ネットワークの方針

(1) 幹線道路の促進

- 広域アクセスのポテンシャルを活かすため、南多摩尾根幹線の4車線化の早期開通

(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整備

■ 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さらなる形成と、歩行者の安全性や快適の確保
- 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

■ インフラ維持管理の方針

(1) 適切な維持管理の推進

- インフラ施設の計画的な維持管理・更新

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

- よこやまの道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

(2) 街路樹の適切な管理

- 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管理とuringおいのある都市空間の創出

(3) 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の検討

(2) 市民参加によるみどりの維持管理

- グリーンライブセンターを中心とした、みどりの維持管理への市民参画の取組推進

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) 避難所・避難経路の確保・充実

- 住宅団地の再生時における、動線確保やオープンスペースの確保等を事業者に要請
- 南多摩尾根幹線の広域アクセス性を活かした、緊急時の防災機能の維持・充実

■ バリアフリーの推進

(1) 駅周辺や施設・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

■ 脱炭素型まちづくりの推進

(1) 脱炭素型まちづくりの推進

- 多摩センター駅周辺における脱炭素型まちづくりの推進

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
- 南多摩尾根幹線沿道における周辺の住環境への配慮

(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

- 多摩センター駅周辺、南多摩尾根幹線沿道・唐木田駅と役割分担を図りつつ、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

■ 良好な景観の形成

(1) 特色ある地域の景観の形成

- 計画的に開発された住宅地における良好な景観の維持、うるおいのある景観の形成
- 遺跡庭園縄文の村など、地域の歴史と文化を活かした景観の形成

(2) 幹線道路沿道における景観の形成

- 周辺の住環境に配慮した景観の形成