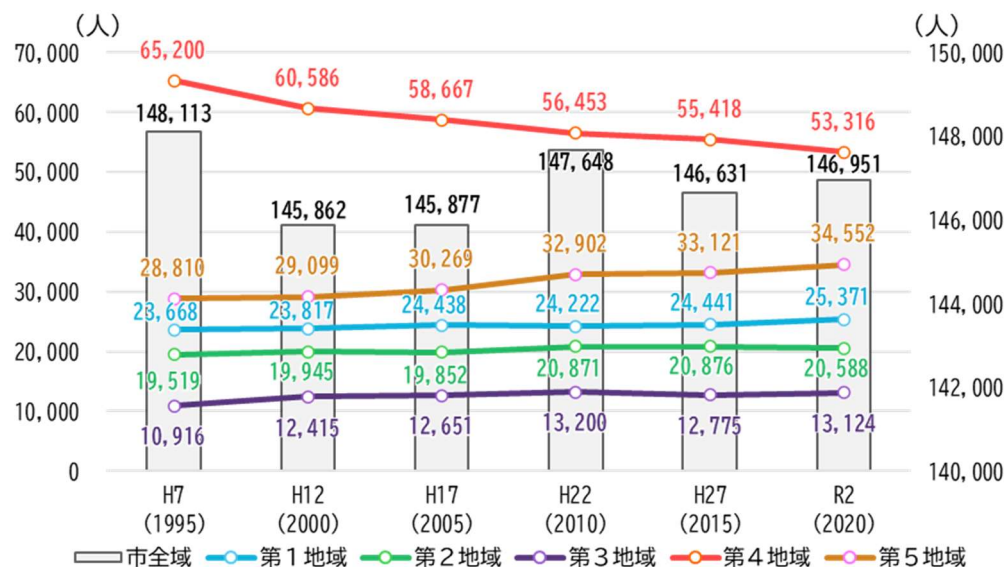


### 3 地域別すまいと暮らしのまちづくり方針

#### ■ 5つの地域の特性

##### ① 人口の推移



出典：国勢調査

##### 第1地域

概ね横ばいで推移しているものの、駅周辺の市街地開発事業もあり平成27(2015)年から増加傾向となっています。

##### 第2地域

既成市街地とニュータウン区域がある地域で、人口は増加と減少が繰り返しており、概ね横ばいで推移しています。

##### 第3地域

人口は増加と減少が繰り返していますが、住宅地の開発などが進み、令和2(2020)年は平成27(2015)年に比べて増加しています。

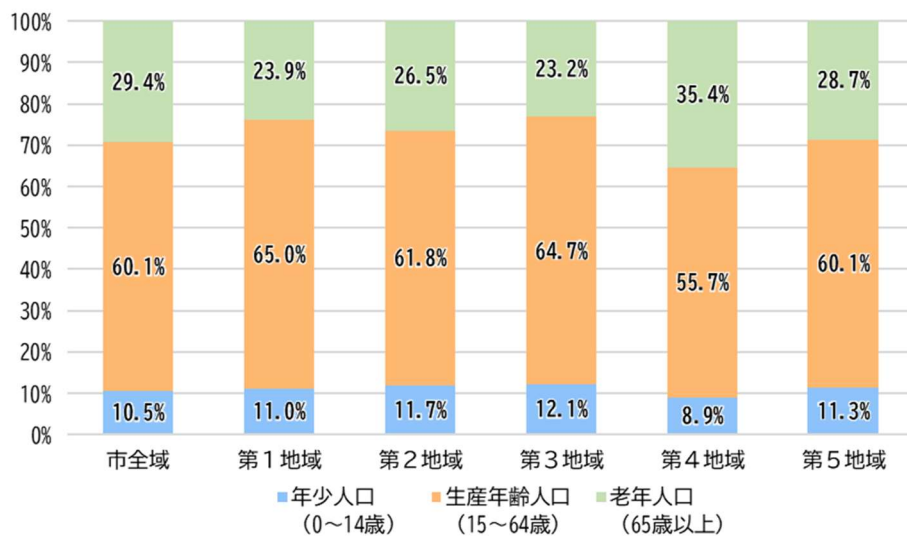
##### 第4地域

ニュータウン区域の初期入居の地域であり、諏訪団地の建替え等もあったことから人口は減少傾向が続いています。

##### 第5地域

ニュータウン区域の中でも比較的近年建設された地区であることから、人口は増加傾向が続いています。

## ② 年齢3区分別人口



出典：住民基本台帳（令和6年1月1日）

### 第1地域

生産年齢人口（15～64歳）の割合が、他地域と比べて最も高い地域です。

### 第2地域

年少人口（15歳未満）の割合が、第3地域に次いで高い地域です。

### 第3地域

他地域と比べて年少人口（15歳未満）の割合が最も高く、老年人口（65歳以上）の割合が最も低い地域です。

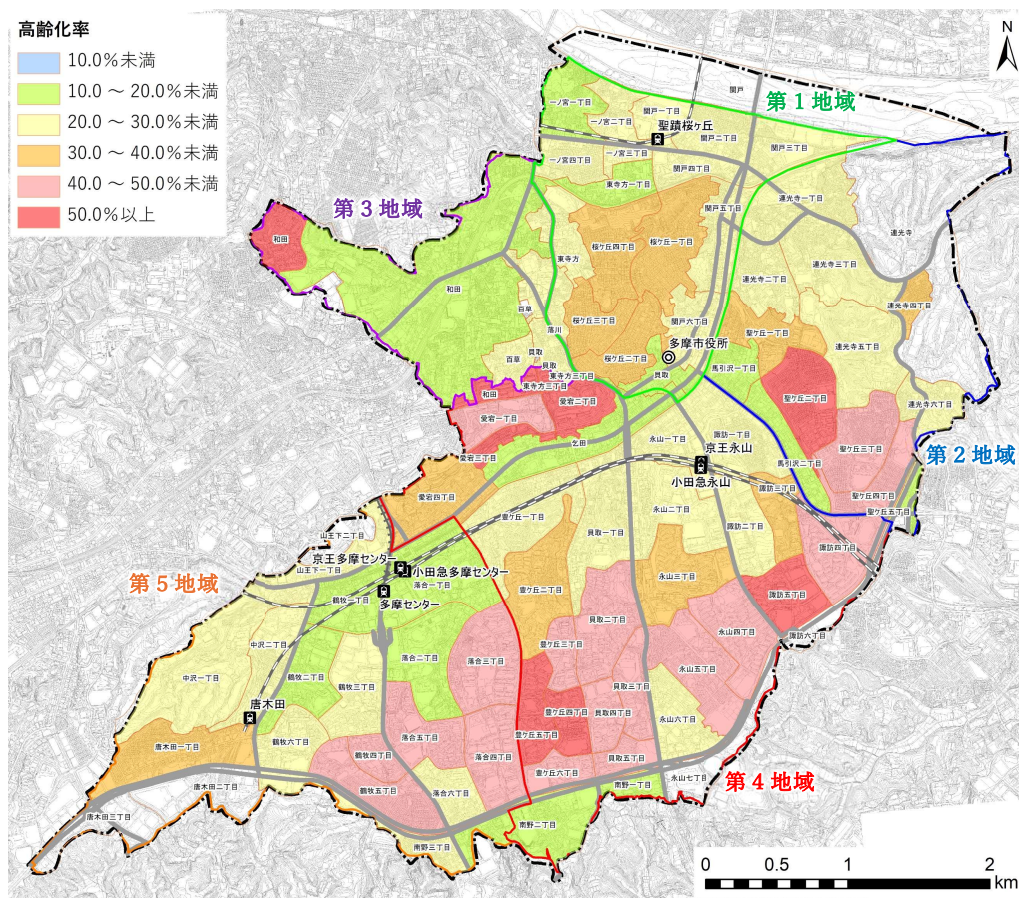
### 第4地域

他地域と比べて年少人口（15歳未満）及び生産年齢人口（15～64歳）の割合が最も低く、老年人口（65歳以上）の割合が最も高い地域です。

### 第5地域

年少人口（15歳未満）、生産年齢人口（15～64歳）、老年人口（65歳以上）の各割合が、市全域と同様の傾向となっています。

### ③ 高齢化率



出典：住民基本台帳（令和6年1月1日）

#### 第1地域

民間開発により整備された桜ヶ丘地区は高齢化率が高い一方、聖蹟桜ヶ丘駅の西側は高齢化率が低くなっています。

#### 第2地域

ニュータウン区域である聖ヶ丘地区は高齢化率が高い一方、主要地方道府中町田線（多3・4・18号ニュータウン街路1号線）沿道の馬引沢地区は高齢化率が低くなっています。

#### 第3地域

百草団地がある地区は高齢化率が非常に高くなっていますが、他の地区は全体的に高齢化率が低くなっています。

#### 第4地域

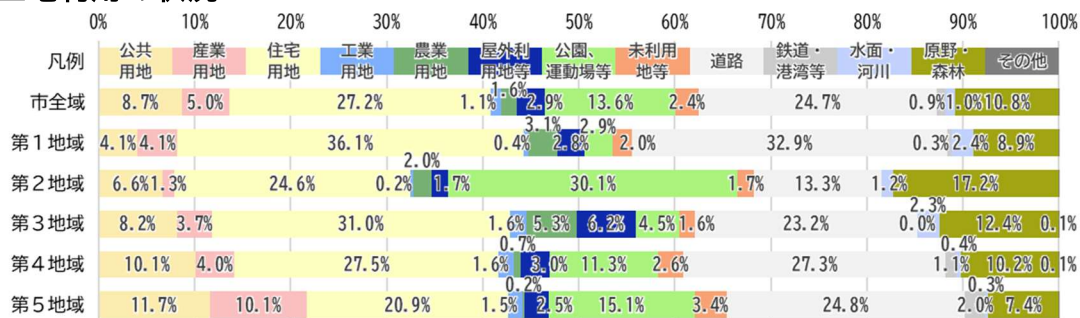
住宅団地の建替えが進む諏訪二丁目や永山駅周辺は、比較的高齢化率が低く、永山駅から離れた南多摩尾根幹線沿道や愛宕地区で高齢化率が高くなっています。

#### 第5地域

多摩センター駅から離れた南多摩尾根幹線沿道で比較的高齢化率が高く、多摩センター駅の近くは高齢化率が低くなっています。



#### ④ 土地利用の状況



出典：令和4年 土地利用現況調査

##### 第1地域

「道路」や、桜ヶ丘地区などがあることから他地域と比べ「住宅用地」の割合が高い地域です。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。

##### 第2地域

都立桜ヶ丘公園などがあるため「公園・運動場」の割合が高く、またゴルフ場や米軍多摩サービス補助施設があることから「原野・森林」の割合が高い地域です。「住宅用地」や「道路」は他の地域と比べて低くなっています。

##### 第3地域

他地域と比べ、「住宅用地」や「農業用地」の割合が高い地域です。また、和田地区では工場・倉庫等が立地していることから「工業用地」や「屋外利用地等」が高くなっています。

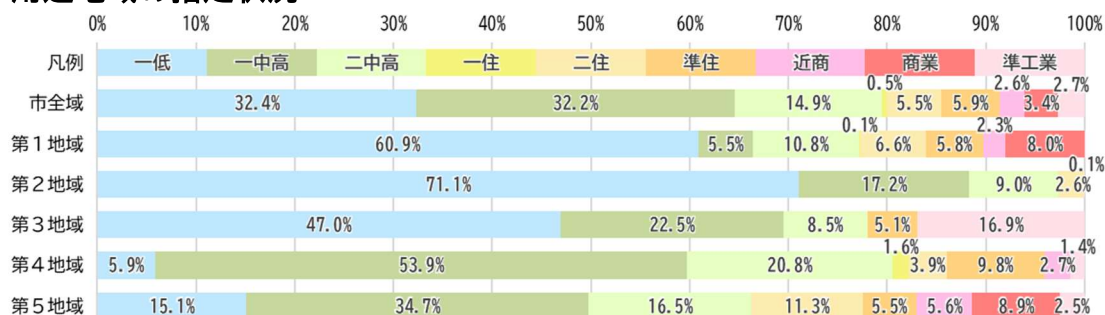
##### 第4地域

「道路」や「公園・運動場」といった都市基盤\*、学校などの「公共用地」の割合が高くなっています。

##### 第5地域

多摩センター駅周辺は多摩ニュータウンの中心地として商業・業務機能が集中していることから「商業用地」の割合が高くなっています。

#### ⑤ 用途地域の指定状況



出典：令和6年 多摩市都市計画情報

##### 第1地域

地域の多くは桜ヶ丘地区など低層住宅地が広がっており、「一低」に指定されています。聖蹟桜ヶ丘駅周辺や川崎街道沿道は「商業」、その周辺は「近商」や「二住」に指定されています。

##### 第2地域

既成市街地の多くは「一低」に指定され、新大栗橋交差点付近は「二住」に指定されています。ニュータウン区域は、「一低」、「一中高」、「二中高」に指定されています。

##### 第3地域

和田地区の一部は「準工業」に指定されています。百草団地や土地区画整理事業区域などは「一中高」や「二中高」に指定され、その他の地区は「一低」に指定されています。

##### 第4地域

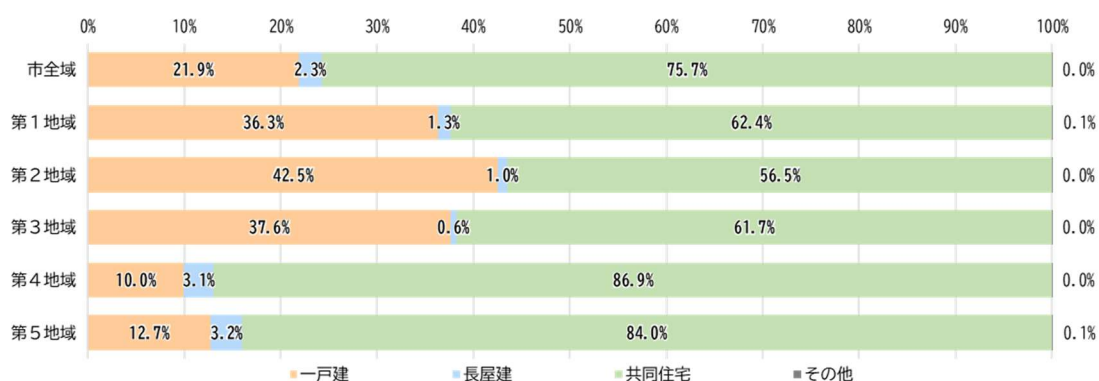
地域の多くが「一中高」に指定されています。近隣センターなどは「二中高」に指定され、多摩ニュータウン通り、鎌倉街道、南多摩尾根幹線の各沿道は「二住」、「準住」、「準工業」、永山駅周辺は「近商」に指定されています。

##### 第5地域

地域の大半を占めるニュータウン区域は「一中高」に指定されています。多摩センター駅周辺は「商業」に指定され、その周辺は「近商」や「二住」に指定されています。唐木田駅周辺の南多摩尾根幹線沿道は「近商」や「準住」などに指定されています。



## ⑥ 住宅の建て方

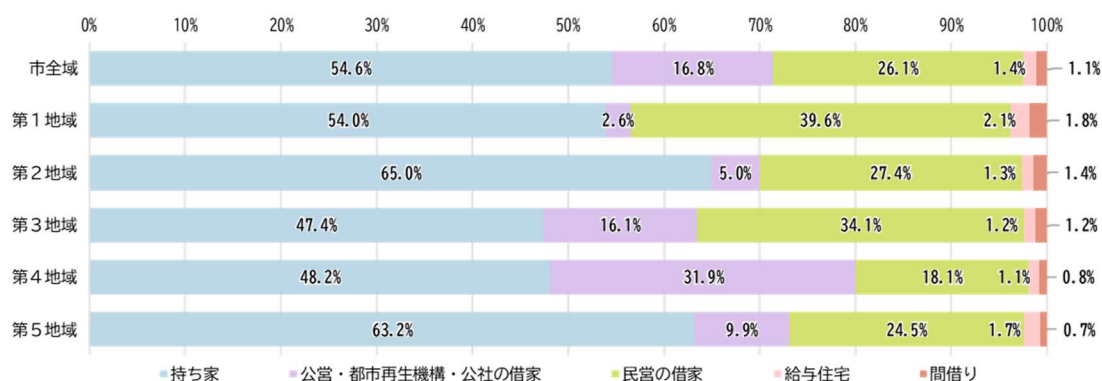


出典：令和2年 国勢調査

### 市全域

全ての地域で「共同住宅」の割合が最も高くなっています。  
一戸建の割合は、ニュータウン区域である第4地域や第5地域と比べ、既成市街地である第1地域、第2地域、第3地域で高くなっています。

## ⑦ 住宅の所有の関係



注）給与住宅：勤務先の会社・官公庁・団体などが所有又は管理する住宅

出典：令和2年 国勢調査

### 第1地域

桜ヶ丘地区などの戸建住宅や、分譲マンションが多いことから「持ち家」の割合が高いですが、「民営の借家」の割合も高くなっています。

### 第2地域

戸建住宅が多いことから「持ち家」が最も高くなっています。

### 第3地域

百草団地があることから、「公営・都市再生機構・公社の借家」の割合が高くなっています。また、「持ち家」の割合が最も高いですが、「民間の借家」の割合も高くなっています。

### 第4地域

諏訪団地や永山団地などがあることから「公営・都市再生機構・公社の借家」の割合が他地域と比べて高くなっています。

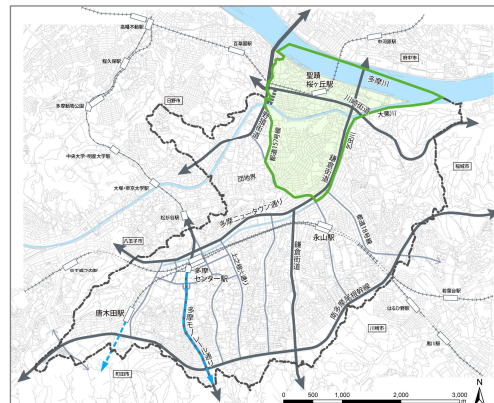
### 第5地域

戸建住宅や分譲マンションが多いことから「持ち家」の割合が高くなっています。

## 3-1 第1地域

### 1) 第1地域の現況と特徴

- 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。
- 都市拠点である聖蹟桜ヶ丘駅があり、駅周辺や川崎街道などの幹線道路沿道に商業・業務施設が立地し、本市の中心的な拠点としての機能を担っています。
- 地域の南東部に市役所が立地しています。
- 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\*」の取組み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実施されています。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、原峰公園や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。
- 住宅地内には都市農地\*が点在しており、一部は生産緑地地区\*に指定されています。
- 地域内には小野神社の木造隨身倚像や阿弥陀三尊来迎板碑、熊野神社の霞ノ関南木戸柵跡や関戸古戦場、いろは坂など地域の歴史と文化を伝える資源、アニメのモデル地と言われている場所など観光資源が多くあります。





## 既成市街地の今昔



高度経済成長の前、まだ多摩村だったころ、聖蹟桜ヶ丘駅周辺はほぼ田んぼでした。道路交通の要衝は、川崎街道と鎌倉街道が交差する大栗橋で、街道沿いに商店がぽつぽつと並んでおり、村のどこからでも富士山を見ることができました。

市街地整備の先駆けになったのは、昭和31年に入居が始まった関戸字大河原（現関戸2丁目）にできた住宅街でした。京王電鉄が河砂利を採取した跡地を埋立てて、住宅地にしたものです。

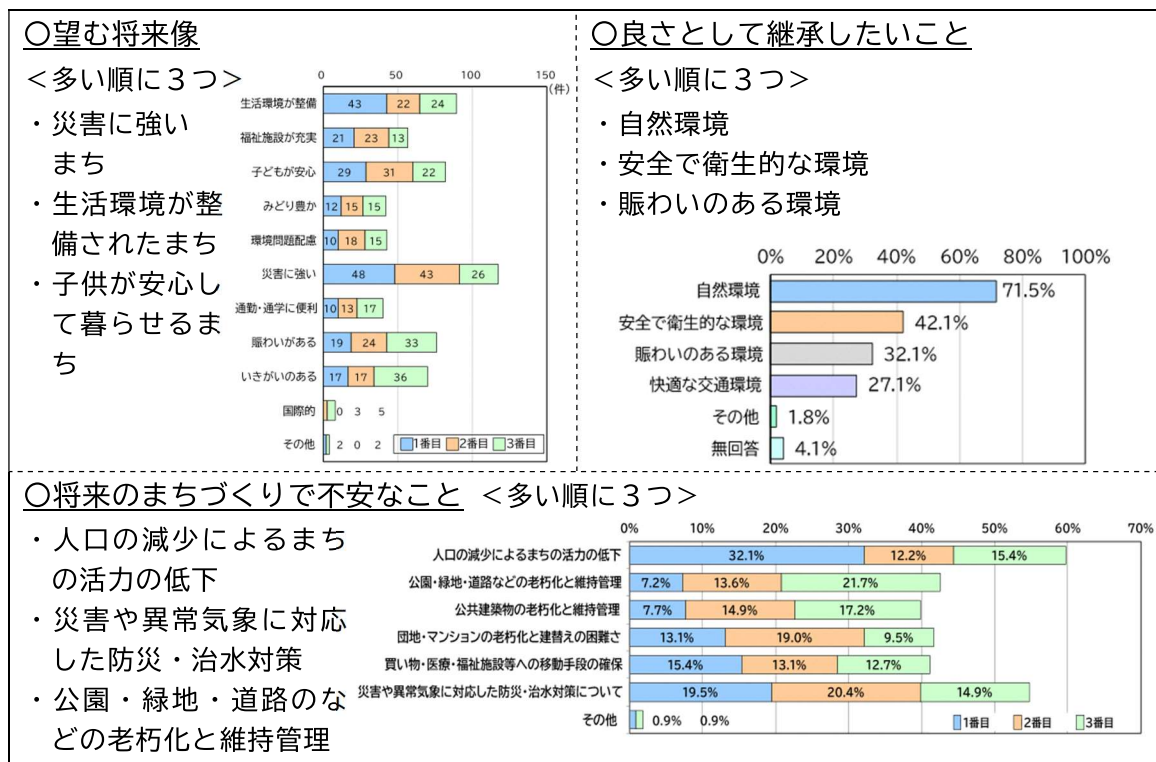
高度経済成長と共に、桜ヶ丘住宅の造成が始まり、駅の高架化と周辺の開発が進みました。新鎌倉街道と川崎街道の整備、一ノ宮住宅、高層マンション、商業業務ビルの建設等々、その後60年余をかけて、関戸・一ノ宮地域は変貌を遂げてきました。ですが、これらの開発は、地域全体を俯瞰した計画の下に進められたものではないため昔ながらの形状が残っている地区もあり、歩行空間のない曲がりくねった農道や狭小な建物の密集もあります。こうした路地裏も悪くないかもしれませんが、安全性と防災上の観点から、ぬくもりを残した再開発が必要だと考えます。

もう一つ忘れてならないのは、この既成市街地がかつて受けた水害です。多摩中学校と多摩第一小学校の間に流れている小川の源泉の一つが、かつてはアカシアの雑木林に水がこんこんと湧き出る池でした。昭和30年代には何度か、内水氾濫で床上浸水の被害が発生しています。近年、激甚化・頻発化している豪雨への対策は大丈夫か、気になるところです。

※コラムは多摩市都市計画審議会特別委員会で関わった学識経験者に執筆いただいています。



## 2) 市民の意識



(令和4年10月 市民アンケート結果より一部抜粋)

## 3) 第1地域におけるまちづくりの課題

### (1) にぎわいづくりに関する課題

- ・多摩川や大栗川の水辺空間、熊野神社や関戸古戦場、アニメのモデル地と言われている場所などの地域資源を活かした回遊性のあるにぎわいづくりが求められています。
- ・原峰公園やまとまりのある緑地において、市民協働によるにぎわいづくりが求められています。

### (2) 都市基盤ネットワークに関する課題

- ・住宅地と聖蹟桜ヶ丘駅を結ぶ公共交通ネットワークの維持や移動環境の向上が求められています。
- ・川崎街道の一部未整備の箇所（多3・3・10号支線1）があることから、その整備や在り方について東京都とともに検討が必要となっています。
- ・道路などの都市基盤\*の整備水準が必ずしも高くない区域においては、建替えに合わせた狭あい道路\*の拡幅整備などによる、歩行者の安全性の向上が求められています。
- ・川崎街道などの幹線道路沿い、聖蹟Uロード、さくら通りなどの歩行者・自転車の快適性向上が求められています。

- ・ 聖蹟桜ヶ丘駅周辺を中心とした、まちの回遊性を高めるための歩行環境の向上が求められています。
- ・ 安全で快適な歩行空間を確保するため、無電柱化の推進が求められています。
- ・ 聖蹟桜ヶ丘駅から西側は、踏切による地域の分断の解消や、利便性向上が求められています。

### (3) 水とみどりの保全・整備に関する課題

- ・ 多摩川や大栗川などの河川や、多摩丘陵の地形に沿ったみどりの保全とネットワークの形成が必要となっています。
- ・ 聖蹟Uロードやさくら通り沿道などの街路樹等の適切な維持管理が必要となっています。
- ・ 多摩川や大栗川における水質の保全が必要となっています。
- ・ 多摩川の「かわまちづくり\*」のみならず、大栗川や地域内にある水路など水辺空間を活かしたまちづくりが求められています。
- ・ 一ノ宮や関戸などにある都市農地\*の保全と農地を活かしたまちづくりが求められています。
- ・ 原峰公園などの公園・緑地は、地域のニーズに応じた公園づくりが求められています。
- ・ 市民や市民団体などとの協働によるみどりの維持管理が必要となっています。

### (4) 安全・安心のまちづくりに関する課題

- ・ 川崎街道や鎌倉街道などの特定緊急輸送道路\*沿道建築物の耐震化が求められています。
- ・ 住宅や建築物、インフラ施設の耐震化が必要となっています。
- ・ 関戸や一ノ宮などの浸水想定区域\*における避難路の確保や垂直避難\*対策などの防災対策の充実が必要となっています。
- ・ 多摩川などの河川管理者や関係機関と連携した流域治水\*対策をしていくことが求められています。
- ・ 災害の特性に対応した避難所や災害備蓄品の充実が求められています。
- ・ 公共・公益施設\*等におけるバリアフリー\*化による歩きやすい空間の形成が求められています。

### (5) 生活環境づくりに関する課題

- ・ 桜ヶ丘地区などの計画的に整備された低層住宅地における良好な住環境を保全していく必要があります。
- ・ 都市基盤\*として生活道路が不足しているため、建替えに合わせた狭あい道路\*の拡幅整備などによる住環境の改善が必要となっています。
- ・ 良質な住宅ストック\*として維持していくために、適切なマンション管理が必要となっています。
- ・ 小野神社、熊野神社、関戸古戦場などの歴史・文化資源の保全と地域特性に合わせた景観の誘導が求められています。

## 4) 第1地域のまちづくりの方針

### ■まちづくりの基本的な方向性

#### 豊かな水辺やみどりとともに安心して住み続けることができるまち

- 多摩川の「かわまちづくり\*」や、大栗川・乞田川沿いなどの水辺空間の活用
- 歴史・文化などの地域資源や観光資源を活かしたまちの回遊性向上
- 駅と住宅地などを結ぶ公共交通の維持など、誰もが移動しやすい環境整備
- 歩行環境の安全性の向上
- 身近にある都市農地\*の保全・活用
- 地域と連携した総合的な災害対策の推進
- 良好な住環境の保全
- 商業環境と住環境が調和したまち

### ■ゾーニングの考え方

#### 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\*の誘導・集積を図ります。

#### ② 複合型商業・業務地

- ・ 川崎街道沿い、さくら通り沿いなどは、住機能も含め、住宅都市に必要とされる諸機能が集積した商業・業務地の形成を図ります。

#### ③ 沿道型商業・業務地

- ・ 野猿街道や鎌倉街道といった主要な幹線道路沿道は、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・業務地の形成を図ります。

#### ④ 中低層住宅地

- ・ 計画的に面整備が進められた地区や概ね市街化が完了している住宅地は、良好な中低層住宅地の維持を図ります。

#### ⑤ 低層住宅地

- ・ 戸建住宅を中心としたまとまりのある住宅地は、低層住宅地として維持し、ゆとりとうるおいのある住環境を形成し、多様な住まいや地域のニーズに応じるため、現在の良好な住環境を保全します。
- ・ 生活道路の整備やみどりの確保を図りながら、地区計画\*等の活用を促進し、みどり豊かな良好な住環境を形成します。
- ・ 農地のまとまりがある地区については、居住環境と営農環境が調和した市街地の形成により、農地の保全を図るとともに、必要に応じて田園住居地域\*の指定を検討します。



## ■まちづくりの方針

### (1) にぎわいづくりの方針

#### ○ 地域資源を活かした回遊性の向上によるにぎわいの形成

- ・ 多摩川、大栗川、乞田川、水路などの水辺空間、アニメのモデル地と言われる場所など観光資源となっている地域固有の魅力、小野神社、熊野神社、関戸古戦場などの歴史・文化施設などを交流の場として活用し、これらに回遊性を持たせることで、新たなまちのにぎわいの形成を進めます。

#### ○ 公園・緑地におけるにぎわいの形成

- ・ 原峰公園などの公園・緑地は、地域住民等の活動・交流の場として、憩いやにぎわいが生まれる空間を目指します。また、市民が利用しやすい公園づくりに向けて、地域の多様な担い手とともに、地域特性やニーズを踏まえた公園・緑地機能の再編の検討などの取組みを進めます。

### (2) 都市基盤ネットワークの方針

#### ① 交通ネットワークの方針

##### 総合交通体系の構築

#### ○ 公共交通ネットワークの確保・維持

- ・ 地域の鉄道駅は主に聖蹟桜ヶ丘駅であり、住宅地と鉄道駅はバスで結ばれていることから、交通事業者等と連携し、公共交通ネットワークの確保・維持に努めます。

#### ○ 誰もが移動しやすい環境の整備に向けた検討

- ・ バス停から住宅地までなどは、新たな交通モードなどを含めた様々な移動手段を活用し連携させることで、誰もが安全に安心して移動できる環境の構築に向けた検討を推進します。

##### 京王線の高架化促進

#### ○ 京王線の高架化促進

- ・ 踏切による地域の分断を解消し、安全性や利便性の向上を図るため、京王線聖蹟桜ヶ丘駅から西側の高架化を促進します。

#### ② 道路ネットワークの方針

##### 幹線道路の整備促進

#### ○ 関戸橋の架け替え整備の促進

- ・ 周辺市との人やモノをつなぎ、市の骨格としての軸である鎌倉街道にかかる関戸橋は、老朽化に伴う諸問題を解決するため、東京都と連携し、架け替え整備を促進します。



関戸橋

○ 都市計画道路の在り方の検討

- ・ 川崎街道の一部未整備となっている多3・3・10号支線1については、東京都と連携して都市計画道路\*の在り方について検討します。

**安全な生活道路の整備**

○ 利用者の安全性の向上

- ・ 多摩市道路整備計画で重要整備路線に位置付けられた路線については、早期の整備を推進し、安全な道路空間環境の向上を図ります。
- ・ 面整備事業が実施されておらず、道路などの都市基盤\*の整備検討が必要と考えられる市街地においては、生活道路の整備や住宅の建替え、建築に合わせた狭あい道路\*の拡幅整備の促進により、利用者の安全性を確保し、安心して通行できる環境を整備します。

**③ 自転車・歩行者ネットワークの方針**

**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回遊性の向上

- ・ 小野神社、熊野神社、関戸古戦場、いろは坂通りなど歴史・文化を伝える地域資源などが多くあることから、歩行環境の整備による、まちの回遊性の向上を図ります。

○ 自転車ネットワークの充実

- ・ 整備されている自転車通行帯などは、既存ストックとして有効に活用します。また、歩行者の安全性向上など、より安全・安心・快適に通行できる環境の創出を図ります。
- ・ 自転車走行空間や自転車ナビマーク・ナビラインの整備を推進し、歩行者の安全性確保並びに自転車走行環境の改善を図ります。

○ まちの回遊性の向上

- ・ まちの回遊性の向上を図るため、シェアサイクル\*の整備・普及に向けた取組みを検討します。

**④ インフラ維持管理の方針**

**無電柱化の推進**

○ 無電柱化の推進

- ・ 多摩市無電柱化推進計画に基づき、無電柱化の推進を図り、防災機能の強化、安全で快適な歩行空間の確保、及び良好な景観の形成を図ります。

### (3) 水とみどりの保全・整備の方針

#### ① 水・みどりの方針

##### みどりの保全・活用

##### ○ みどりのネットワークの形成

- ・ 多摩丘陵の地形や河川に沿って樹林地や農地などのみどりがまとまっています。みどりの保全・活用に資する各種制度等を活用し、みどりのネットワークの形成を図ります。



大栗川

##### 街路樹の適切な管理

##### ○ 安心・快適な道路空間と持続可能なみどりの形成

- ・ さくら通りの桜並木や、幹線道路沿い、聖蹟Uロードの街路樹や街路植栽などは、メリハリをつけた管理を行い、健全な街路樹空間を創出し、安心・快適な道路空間を形成します。

##### 水辺環境の整備

##### ○ 水質の保全

- ・ 大栗川や乞田川、水路などは、河川調査や関係機関との連携、啓発活動などにより、水質の保全などに取組みます。

##### ○ 親水空間の形成

- ・ 多摩川では、川のある豊かな日常を実現し、まちの魅力を高めるため、国土交通省の「かわまちづくり\*制度」による、人々が集い・憩う場を創出し、使いやすく居心地よい水辺づくりを進めます。

##### 都市農地の保全・活用

##### ○ 農地の維持・保全

- ・ 都市における貴重なみどりである農地は、生産緑地地区\*の追加指定及び特定生産緑地の指定を行い、農地の維持・保全と利活用を促進します。

##### ○ 農地の機能を活かしたまちづくりの推進

- ・ 農地は、農作物の生産のみならず、防災、環境保全、体験学習など多面的な機能を有することから、これらを活かしたまちづくりを推進します。
- ・ 地域に点在する農地の連携を図り、農地の活用や地域住民との交流の場づくりなどにより、日常生活で農と関わる取組みを促進します。



一ノ宮地区



## ② 公園・緑地等の維持管理

### 公園のあり方の検討

#### ○ 地域住民の憩いの場となる屋外環境の創出

- ・ 原峰公園などの公園・緑地等は、適切な維持管理を図り、みどり豊かな空間を形成します。また、地域特性・ニーズを踏まえた公園・緑地機能等のあり方の検討を進め、地域や事業者などと連携しながら、快適で安全・安心な、地域の憩いの場となり、市民が利用しやすい屋外空間の創出を目指します。

### 市民参加によるみどりの維持管理

#### ○ 市民参加による維持管理の推進

- ・ 地域におけるみどりの保全・活用の取組みを支援し、市民参加の拡充方策を検討します。また、市民が公園・緑地に関わる機会の創出や、それに適した公園運営・利活用の多様化の検討を促進します。

## (4) 安全・安心のまちづくりの方針

### ① 災害に強いまちづくりの推進

#### 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の耐震化の推進

- ・ 市街地の延焼防止や災害発生後の円滑な輸送を支えるため、特定緊急輸送道路\*に指定されている川崎街道、鎌倉街道線、主要地方道府中町田線の一部の沿道建築物の耐震化を重点的に進めます。

#### 安全な市街地の形成

#### ○ 建築物やインフラ施設の耐震性向上

- ・ 地震発生時の被害を抑えるため、住宅や建築物、インフラ施設の耐震性の向上を図ります。

#### ○ 地域特性に応じた住環境の改善

- ・ 面整備事業が実施されておらず、道路などの都市基盤\*の整備検討が必要と考えられる市街地においては、狭あい道路\*の拡幅整備、主要生活道路の整備、建替えに合わせた共同化や道路空間の確保などにより、住環境の改善を図ります。
- ・ 地域特性を踏まえ、地区計画\*の活用や面整備事業実施の可能性について、検討を促進します。

#### 防災対策の推進

#### ○ 防災対策の推進

- ・ 土砂災害特別警戒区域\*や土砂災害警戒区域\*等では、東京都と連携し、必要な対策を講じていきます。
- ・ 浸水想定区域\*においては、垂直避難\*対策などの防災対策について、地域と協働で取組みの検討を進めます。

## ○ 流域治水対策の取組みの推進

- ・ 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、国や東京都と連携を強化し、多摩川における総合的な流域治水\*対策の取組みを推進します。
- ・ 大栗川や乞田川については、東京都と連携し、適切な流域治水\*対策を推進します。

## 避難所などの確保・充実

### ○ 避難所や災害備蓄品の充実

- ・ 避難所は、防災備蓄の充実やライフライン\*の寸断時にも備えた対応など機能強化を図るとともに、適切な管理を行います。
- ・ 避難場所としてのオープンスペース\*の確保を促進します。
- ・ 自助意識の向上に加え、地域との共助による防災体制づくりを推進します。

## ② バリアフリー化の推進

### 施設・公共空間におけるバリアフリー化の推進

#### ○ バリアフリー化の推進

- ・ 公共・公益施設\*等においては、誰もが歩きやすく利用しやすい空間を形成するため、段差解消や視覚障害者誘導用ブロック等の設置により、バリアフリー\*化を推進します。

## (5) 生活環境づくりの方針

### ① 良好な住宅地の形成

#### 良質な住環境の保全

##### ○ 低層住宅地における良好な住環境の保全

- ・ 地区計画\*が指定されている地区では、ルール of 周知を図り、良好な住環境を保全します。
- ・ まちづくりのルールが定められていない区域においては、地域街づくり計画や地区計画\*の策定など、住環境の保全を担保する手法の活用を促進します。

#### 良質な住宅ストックの形成

##### ○ マンション管理の適正化の促進

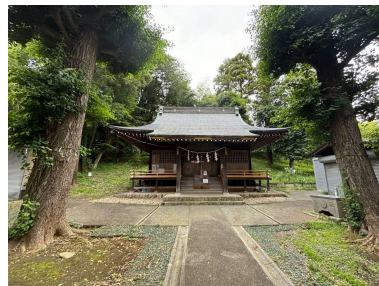
- ・ マンションについては、国や東京都と連携して、管理状況の実態把握に努めるとともに、適正なマンション管理の促進を図ります。
- ・ 旧耐震基準\*マンションの耐震化を促進します。
- ・ 国や東京都と連携して、マンションの管理状況に応じた、環境性能の向上につながる取組みに関する情報提供を行います。

## ② 良好な景観の形成

### 特色ある地域の景観の形成

#### ○ 資源の保全と活用、特色に合わせた景観の形成

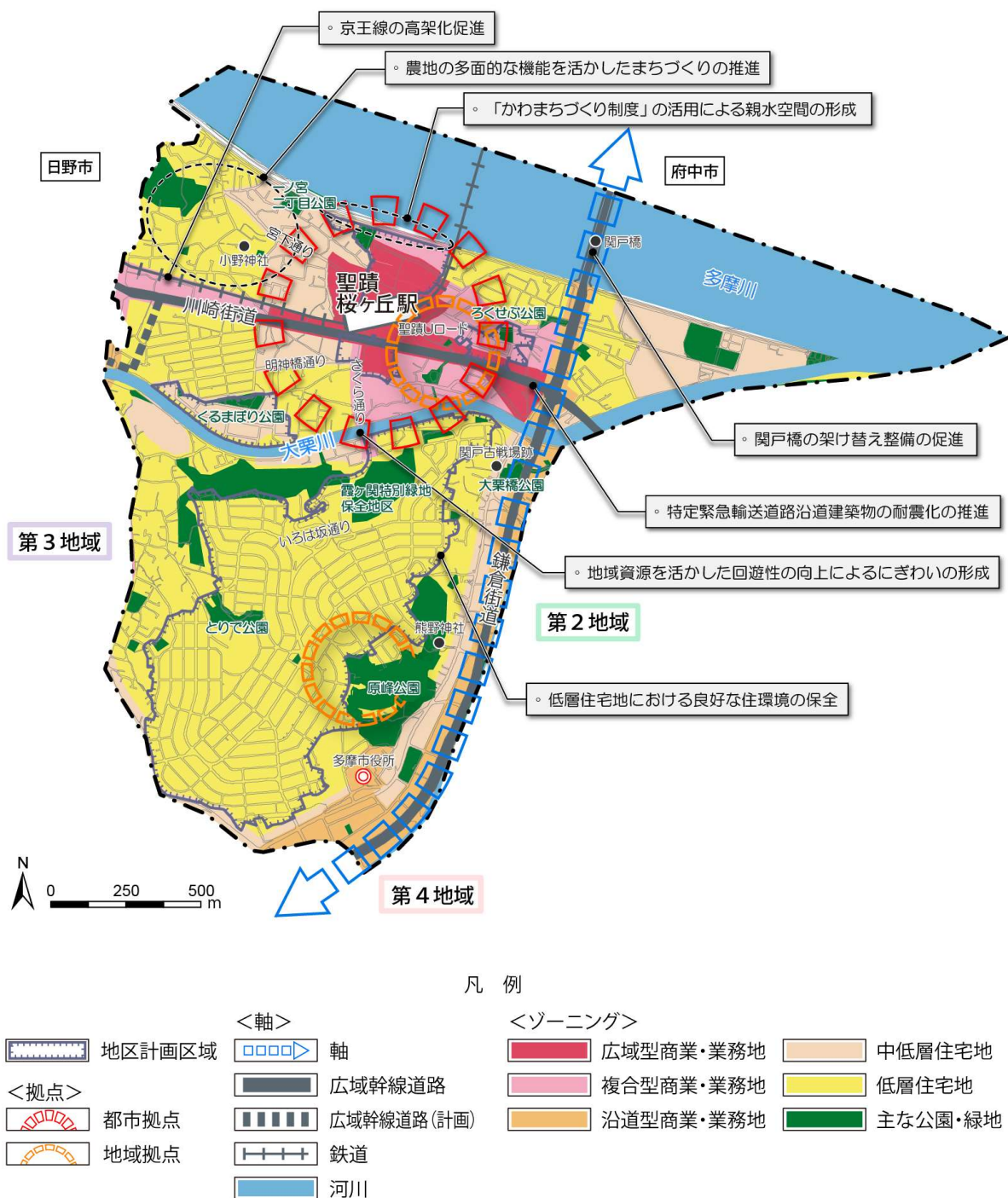
- ・ アニメのモデル地と言われている場所など観光資源となっている地域固有の魅力や、東京都指定有形文化財・木造隨身倚像を保管する一ノ宮の小野神社、旧鎌倉街道沿いの東京都指定史跡・霞ノ関南木戸柵跡のある熊野神社、伝承地である関戸古戦場など、地域の歴史・文化を伝える資源の保全と活用を図るとともに、地域の特色に合わせた景観の形成に努めます。
- ・ 原峰公園などの公園や、霞ヶ関緑地などの丘陵地に広がる緑地、幹線道路沿いなどにある街路樹のみどりなど、多くのみどりがあることから、適切な維持管理を行い、うるおいのあるみどりの景観の形成に努めます。
- ・ 多摩川、大栗川、乞田川や水路などが身近にある環境を活かし、街路樹の修景などにより水辺空間の良好な景観の形成を図ります。



熊野神社



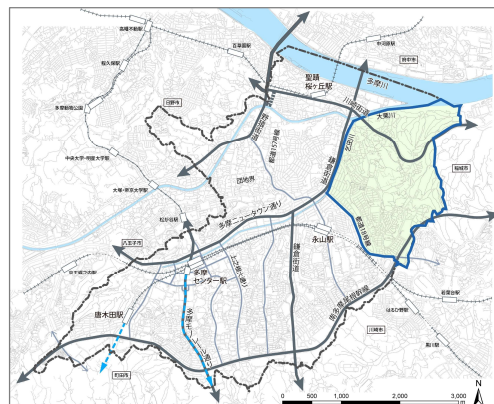
## ■第1地域のまちづくり方針図



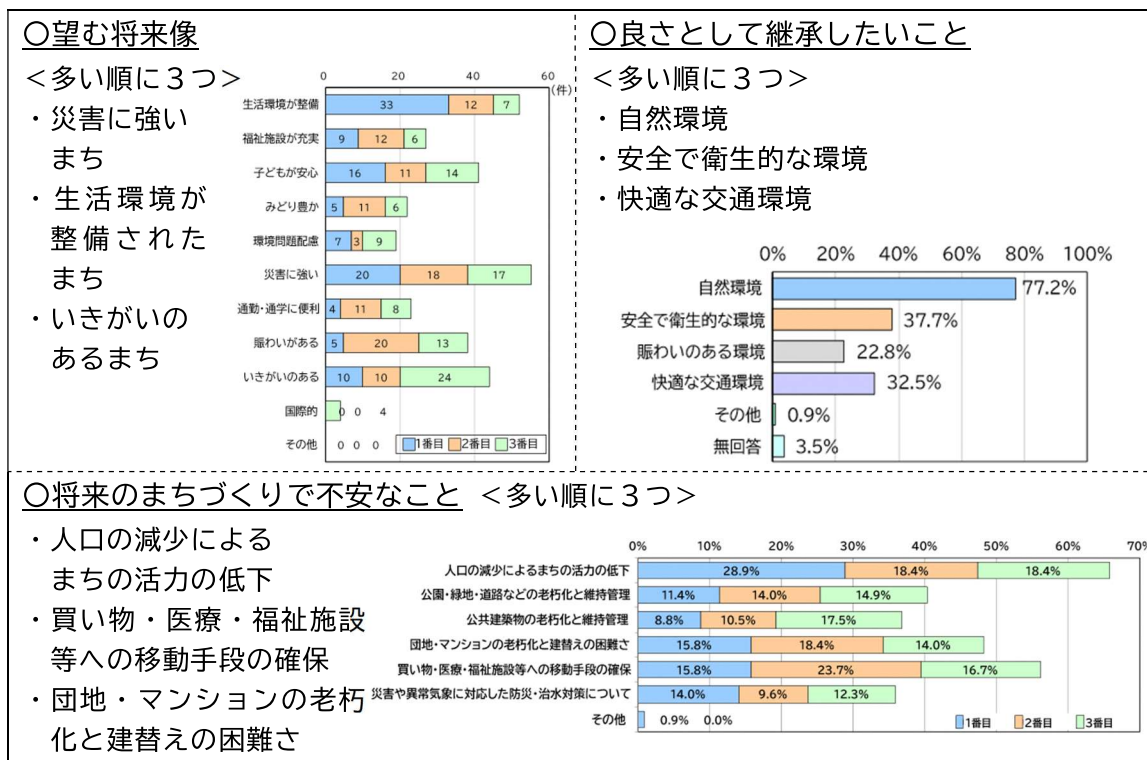
## 3-2. 第2地域

### 1) 第2地域の現況と特徴

- ・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る地域もあります。
- ・地域の北西側に大栗川と乞田川、北側に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。
- ・都立桜ヶ丘公園や、馬引沢北公園（大谷戸公園）、馬引沢南公園などの公園・緑地があり、みどり豊かな地域です。また、都市農地\*も点在しており、一部は生産緑地地区\*に指定されています。
- ・稲城市にまたがる米軍多摩サービス補助施設は、自然や多摩火薬製造所の遺構が残されています。
- ・春日神社、都立桜ヶ丘公園内の旧多摩聖蹟記念館など、地域の歴史と文化を伝える資源が多くあります。



## 2) 市民の意識



(令和4年10月 市民アンケート結果より一部抜粋)

## 3) 第2地域におけるまちづくりの課題

### (1) にぎわいづくりに関する課題

- ・馬引沢北公園（大谷戸公園）など豊かなみどりを活かしたにぎわいづくりが求められています。
- ・聖ヶ丘近隣センター\*の再生によるにぎわいづくりが求められています。
- ・地域内に立地する多摩大学と連携したにぎわいづくりが求められています。

### (2) 都市基盤ネットワークに関する課題

- ・地域内は鉄道駅がないことから、住宅地と鉄道駅を結ぶ公共交通ネットワークの維持や移動環境の向上が求められています。
- ・南多摩尾根幹線の整備促進が求められています。
- ・面整備が行われていない地域における、道路空間の安全性向上や歩行環境の向上が求められています。
- ・鎌倉街道や主要地方道府中町田線（多 3・4・18 号多摩ニュータウン街路1号線）などの幹線道路沿いや、自転車歩行者専用道路における歩行者・自転車の安全性や快適性の向上が求められています。

### （３）水とみどりの保全・整備に関する課題

---

- ・ 乞田川などの河川や、都立桜ヶ丘公園を中心としたまとまりのあるみどり、多摩丘陵の地形に沿ったみどりなど、水とみどりの保全やネットワークの形成が必要となっています。
- ・ 米軍多摩サービス補助施設については、自然を保全しながら、人々の交流を育む広域的な公園としていくため、早期返還等を継続的に要請する必要があります。
- ・ 聖ヶ丘学園通りやひじり坂などの道路沿いにおける街路樹等の適切な維持管理が必要となっています。
- ・ 乞田川などにおける水質の保全が必要となっています。
- ・ 連光寺や馬引沢にある都市農地\*の保全や、連光寺六丁目農業公園などの農地を活かしたまちづくりが求められています。
- ・ 連光寺公園などの公園・緑地は、地域のニーズに応じた公園づくりが求められています。
- ・ 市民や市民団体などとの協働によるみどりの維持管理が必要となっています。

### （４）安全・安心のまちづくりに関する課題

---

- ・ 住宅や建築物、インフラ施設の耐震化が必要となっています。
- ・ 都市基盤\*として生活道路が不足しているため、建替えに合わせた狭あい道路\*の拡幅整備などによる住環境の改善が必要となっています。
- ・ 乞田川など河川整備による防災性の向上が求められています。
- ・ 災害の特性に対応した避難所や災害備蓄品の充実が求められています。
- ・ 公共・公益施設\*等におけるバリアフリー\*化による歩きやすい空間の形成が求められています。

### （５）生活環境づくりに関する課題

---

- ・ ニュータウン開発により整備された聖ヶ丘地区など地区計画\*が定められている区域における良好な住環境の保全が必要となっています。
- ・ ニュータウン開発により整備された聖ヶ丘地区における良質な住宅ストック\*の維持が必要となっています。
- ・ 良質な住宅ストック\*として維持していくために、適切なマンション管理が必要となっています。
- ・ 春日神社、都立桜ヶ丘公園内にある旧多摩聖蹟記念館や赤坂駒飼場古戦場などの歴史・文化資源の保全と地域特性に合わせた景観の誘導が求められています。



## 4) 第2地域のまちづくりの方針

### ■まちづくりの基本的な方向性

豊かな自然や住環境、歴史・文化が継承され、安心して暮らし続けることができるまち

- 公園や聖ヶ丘近隣センター\*を核としたにぎわいの形成
- 大学と連携した新たなにぎわいの形成
- 水や豊かなみどりを活かしたまちづくり
- 駅と住宅地などを結ぶ公共交通の維持など、誰もが移動しやすい環境整備
- 豊かなみどりや整備された都市基盤\*の適切な維持
- 歩行環境の安全性の向上
- ゆとりある住環境や良好な住宅ストック\*の保全・活用

### ■ゾーニングの考え方

#### ① 沿道型商業・業務地

- ・ 南多摩尾根幹線沿道は、幹線道路沿道の利便性を活かした商業・業務地の形成を図ります。

#### ② 生活サービス関連地区

- ・ 計画的に面整備が進められ、商業をはじめとした日常生活を支える都市機能\*が集積する区域は、商業やコミュニティの場の充実など市民のニーズに対応し、多世代が生活できる、生活サービス機能の誘導・集積を図ります。

#### ③ 中低層住宅地

- ・ 計画的に面整備が進められた地区や概ね市街化が完了している住宅地は、良好な中低層住宅地の維持を図ります。
- ・ 団地やマンションの維持管理や再生、建替えにあたっては、現在の住環境を守りつつ、多様な都市機能\*や様々な種類の住宅の誘導などにより、多世代が生活するまちに再生を図ります。

#### ④ 低層住宅地

- ・ 計画的に整備された戸建住宅を中心としたまとまりのある住宅地は、低層住宅地として維持し、ゆとりとうるおいのある住環境を形成します。
- ・ 生活道路の整備やみどりの確保を図りながら、地区計画\*等の活用を促進し、みどり豊かな良好な住環境を形成します。
- ・ 農地のまとまりがある地区については、居住環境と営農環境が調和した市街地の形成により、農地の保全を図るとともに、必要に応じて田園住居地域\*の指定を検討します。

## ■まちづくりの方針

### (1) にぎわいづくりの方針

#### ○ 豊かなみどりを活かしたにぎわいの形成

- ・ 連光寺公園などの公園・緑地は、地域住民等の活動・交流の場として、憩いやにぎわいが生まれる空間を目指します。また、市民が利用しやすい公園づくりに向けて、地域の多様な担い手とともに、地域特性やニーズを踏まえた公園・緑地機能の再編の検討などの取組みを進めます。

#### ○ 聖ヶ丘近隣センターにおけるにぎわいの形成

- ・ 聖ヶ丘近隣センター\*は、商業、福祉、コミュニティ施設、サテライトオフィスなど、日常生活に必要な機能の再編を図り、コミュニティ形成の場への再生により多様な世代の交流が図られたにぎわいの形成を進めます。
- ・ 都市拠点である永山駅周辺と連携し、互いに補完することにより、周辺居住者が生活しやすい生活環境の整備を図ります。



聖ヶ丘近隣センター

#### ○ 大学と連携したにぎわいの形成

- ・ 地域内に立地する多摩大学と人的・知的交流の促進を図り、学生と地域の交流による地域活性化の推進や地域資源の活用など、新たなにぎわいの形成を促進します。

### (2) 都市基盤ネットワークの方針

#### ① 交通ネットワークの方針

##### 総合交通体系の構築

#### ○ 公共交通ネットワークの確保・維持

- ・ 地域の鉄道駅は聖蹟桜ヶ丘駅又は永山駅で、駅から離れている地域であり、住宅地と鉄道駅はバスで結ばれていることから、交通事業者等と連携し、公共交通ネットワークの確保・維持に努めます。

#### ○ 誰もが移動しやすい環境の整備に向けた検討

- ・ バス停から住宅地までなどは、新たな交通モードなどを含めた様々な移動手段を活用し連携させることで、誰もが安全に安心して移動できる環境の構築を促進します。

#### ② 道路ネットワークの方針

##### 幹線道路の整備促進

#### ○ 南多摩尾根幹線の4車線化整備の早期完了

- ・ 東京都と連携し、南多摩尾根幹線の全線4車線化整備を促進します。

## 安全な生活道路の整備

### ○ 利用者の安全性の向上

- ・ 多摩市道路整備計画で重要整備路線に位置付けられた路線については、早期の整備を推進し、安全な道路空間環境の向上を図ります。
- ・ 面整備事業が実施されておらず、道路などの都市基盤\*の整備検討が必要と考えられる市街地においては、生活道路の整備や住宅の建替え、建築に合わせた狭あい道路\*の拡幅整備の促進により、利用者の安全性を確保し、安心して通行できる環境を整備します。

## 道路空間の再構築

### ○ ウォーカブルなまちづくりの推進

- ・ 聖ヶ丘近隣センター\*においては、にぎわいの中で居心地が良く歩きたくなるウォーカブル\*なまちづくりを推進するため、歩行空間の改善を進めます。

## ③ 自転車・歩行者ネットワークの方針

### 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環境整備

- ・ ネットワークが形成されている自転車歩行者専用道路などは、既存ストックとして有効に活用します。また、歩行者の安全性向上など、より安全・安心・快適に通行できる環境の創出を図ります。
- ・ 自転車走行空間や自転車ナビマーク・ナビラインの整備を推進し、歩行者の安全性確保並びに自転車走行環境の改善を図ります。

#### ○ まちの回遊性の向上

- ・ まちの回遊性の向上を図るため、シェアサイクル\*の整備・普及に向けた取組みを検討します。

#### ○ 河川沿いの回遊性の向上

- ・ 乞田川や大栗川沿いは、水辺空間に親しみ、楽しめる空間として東京都と連携して整備に努め、歩きやすい歩行環境と回遊性の向上を図ります。

## (3) 水とみどりの保全・整備の方針

### ① 水・みどりの方針

#### みどりの保全・活用

#### ○ みどりの適切な保全とネットワークの形成

- ・ 多摩丘陵を構成する樹林地、農地などのみどりがまとも、一部は春日緑地等の都市緑地となっています。みどりの保全に資する各種制度等を活用し、みどりの持続的な確保を図り、みどりのネットワークの形成を図るとともに、市民による持続的な保全手法の検討・活用を進めます。



聖ヶ丘地区

- ・豊かなみどりが残る米軍多摩サービス補助施設は、今後も返還を働きかけるとともに、返還後は、人々の交流を育む広域的な公園としての整備構想の実現を図ります。

### 街路樹の適切な管理

#### ○ 安心・快適な歩行空間と持続可能なみどりの形成

- ・幹線道路沿いや、ひじり坂、聖ヶ丘学園通りなどの街路樹や街路植栽などは、メリハリをつけた管理を行い、健全な街路樹空間を創出し、安心・快適な道路空間を形成します。

### 水辺環境の整備

#### ○ 水質の保全

- ・乞田川や大栗川は、河川調査や関係機関との連携、啓発活動などにより、水質の保全などに取組みます。

#### ○ 親水空間の形成

- ・乞田川や大栗川沿いは、人々の憩いの場となるよう、生態系に配慮しつつ、東京都と連携して親水空間の整備・再生に努めます。

### 都市農地の保全・活用

#### ○ 農地の維持・保全

- ・都市における貴重なみどりである農地は、生産緑地地区\*の追加指定及び特定生産緑地の指定を行い、農地の維持・保全と利活用を促進します。

#### ○ 農地の機能を活かしたまちづくりの推進

- ・農地は、農作物の生産のみならず、防災、環境保全、体験学習など多面的な機能を有することから、これらを活かしたまちづくりを推進します。
- ・連光寺六丁目農業公園における市民の農業体験や交流・ふれあいの場づくりなどの取組みを推進します。



農業体験の様子

## ② 公園・緑地等の維持管理の方針

### 公園のあり方の検討

#### ○ 東京都と連携した都立桜ヶ丘公園の整備の促進

- ・都立桜ヶ丘公園は、東京都と連携して優先整備区域の整備を促進します。

#### ○ 地域住民の憩いの場となる屋外環境の創出

- ・連光寺公園などの公園・緑地等は、適切な維持管理を図り、みどり豊かな空間を形成します。また、地域特性・ニーズを踏まえた公園・緑地機能等のあり方の検討を進め、地域や事業者などと連携しながら、快適で安全・安心な、地域の憩いの場となり、市民が利用しやすい屋外空間の創出を目指します。



## 市民参加によるみどりの維持管理

### ○ 市民参加による維持管理の推進

- ・ 地域におけるみどりの保全・活用の取組みを支援し、市民参加の拡充方策の検討を促進します。また、市民が公園・緑地に関わる機会の創出や、それに適した公園運営・利活用の多様化の検討を促進します。

## (4) 安全・安心のまちづくりの方針

### ① 災害に強いまちづくりの推進

#### 安全な市街地の形成

#### ○ 建築物やインフラ施設の耐震性向上

- ・ 地震発生時の被害を抑えるため、住宅や建築物、インフラ施設の耐震性の向上を図ります。

#### ○ 地域特性に応じた住環境の改善

- ・ 面整備事業が実施されておらず、道路などの都市基盤\*の整備検討が必要と考えられる市街地においては、狭あい道路\*の拡幅整備、主要生活道路の整備、建替えに合わせた共同化や道路空間の確保などにより、住環境の改善を図ります。
- ・ 地域特性を踏まえ、地区計画\*の活用や面整備事業実施の可能性について、検討を促進します。

#### 防災対策の推進

#### ○ 防災対策の推進

- ・ 土砂災害特別警戒区域\*や土砂災害警戒区域\*等では、東京都と連携し、必要な対策を講じていきます。

#### ○ 流域治水対策の取組みの推進

- ・ 乞田川や大栗川については、東京都と連携し、適切な流域治水\*対策を推進します。

#### 避難所や災害備蓄品の充実

#### ○ 避難所・避難経路に関する周知の充実

- ・ 避難所は、防災備蓄の充実やライフライン\*の寸断時にも備えた対応など機能強化を図るとともに、適切な管理を行います。
- ・ 自助意識の向上に加え、地域との共助による防災体制づくりを推進します。

### ② バリアフリー化の推進

#### 施設・公共空間におけるバリアフリー化の推進

#### ○ バリアフリー化の推進

- ・ 公共・公益施設\*等においては、誰もが暮らしやすく、歩きやすい空間を形成するため、段差解消や視覚障害者誘導用ブロック等の設置により、バリアフリー\*化を推進します。

## (5) 生活環境づくりの方針

### ① 良好な住宅地の形成

#### 良好な住環境の保全

##### ○ 低層住宅地における良好な住環境の保全

- ・ 地区計画\*が指定されている地区では、ルール<sup>の</sup>周知を図り、良好な住環境を保全します。
- ・ まちづくりのルールが定められていない区域においては、地域街づくり計画や地区計画\*の策定など、住環境の保全を担保する手法の活用を促進します。

#### 良質な住宅ストックの形成

##### ○ マンション管理の適正化の促進

- ・ マンションについては、国や東京都と連携して、管理状況の実態把握に努めるとともに、適正なマンション管理の促進を図ります。
- ・ 旧耐震基準\*マンションの耐震化を促進します。
- ・ 国や東京都と連携して、マンションの管理状況に応じた、環境性能の向上につながる取組みに関する情報提供を行います。

##### ○ 良質な住宅ストックの形成

- ・ 国や東京都、関係機関と連携して、既存住宅の適正な維持管理、長寿命化に資する大規模修繕や建替え等、再生方策に係る検討を促進します。

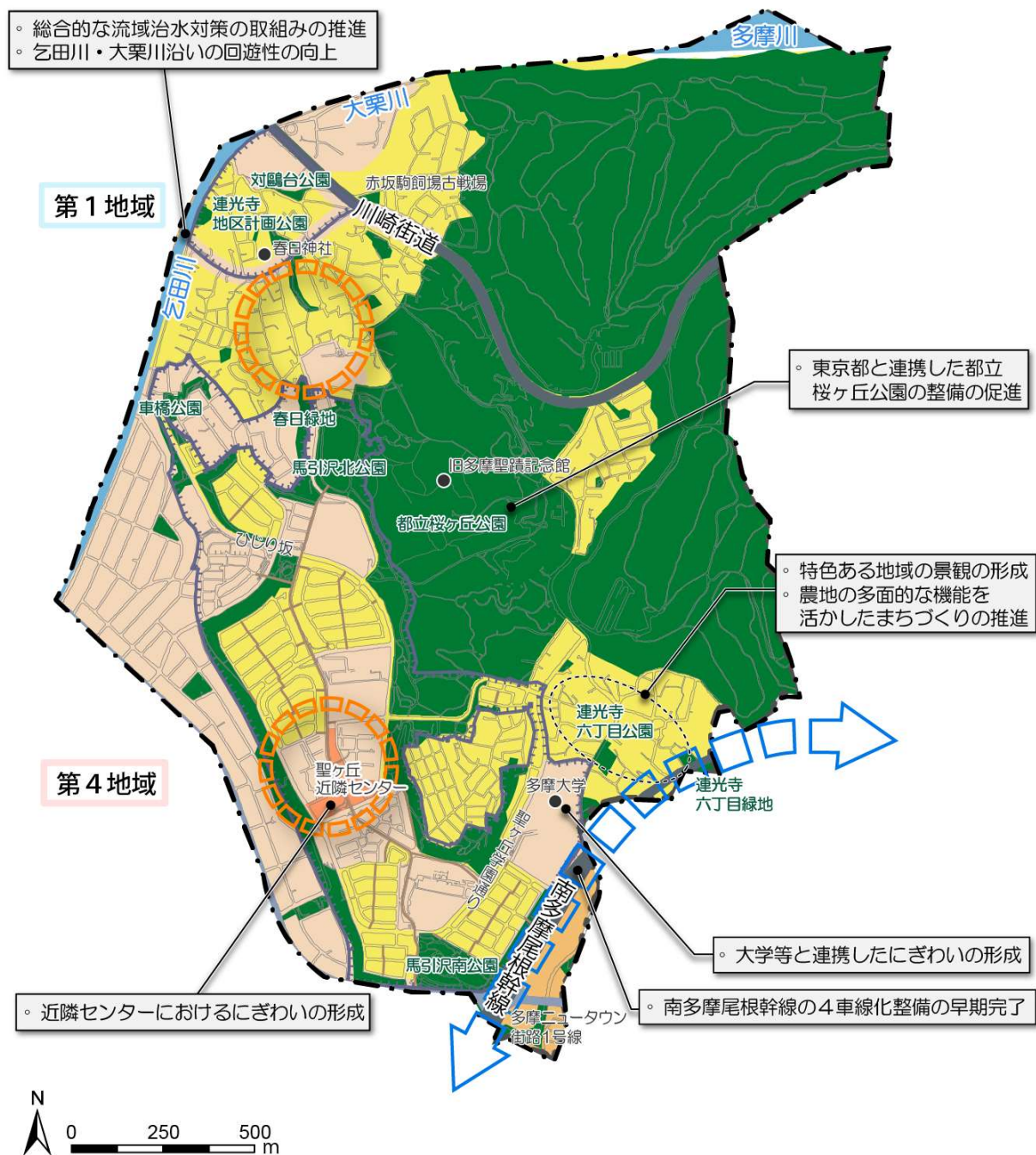
### ② 良好な景観の形成

#### 特色ある地域の景観の形成

##### ○ 地域の特色に合わせた景観の形成

- ・ 市指定天然記念物・ケヤキがある春日神社、都立桜ヶ丘公園にある市指定有形文化財・旧多摩聖蹟記念館、かつて対鷗<sup>おう</sup>荘があった対鷗<sup>おう</sup>台公園、伝承地である赤坂駒飼場古戦場など、地域の歴史・文化を伝える資源の保全と活用を図るとともに、地域の特色に合わせた景観の形成に努めます。
- ・ 計画的に配置された馬引沢北公園（大谷戸公園）や馬引沢南公園などの公園・緑地、丘陵地に広がる樹林地、ひじり坂や自転車歩行者専用道路などにある街路樹のみどりなど、多くのみどりがあることから、適切な維持管理を行い、うるおいのあるみどりの景観の形成に努めます。
- ・ 大栗川や乞田川が身近にある環境を活かし、街路樹の修景などにより水辺空間の良好な景観の形成を図ります。

## ■第2地域のまちづくり方針図



### 凡 例

	地区計画区域		軸		沿道型商業・業務地		低層住宅地
	自転車歩行者専用道路		広域幹線道路		生活サービス関連地区		主な公園・緑地
	地域拠点		河川		中低層住宅地		