

# 上北台駅北側地域の魅力あるまちづくりと 空堀川周辺のみどりの再編の方向性

## 1 はじめに

- (1) 策定の目的と位置づけ 1
- (2) 対象区域 1

## 2 本方向性の位置付け

- (1) 本方向性と他の上位計画等との関係性 2
- (2) 東京都における上位計画等 3
- (3) 多摩都市モノレール延伸計画 4
- (4) 東大和市における上位計画等 5

## 3 現況

- (1) 上北台駅北側周辺地域の人口の推移及び世代別人口 9
- (2) 土地利用 10
- (3) 主な公共施設の配置 15
- (4) 周辺の都市施設 15
- (5) 公園緑地等の配置 16
- (6) 都市計画公園の公園誘致距離 16

## 4 課題

- (1) エリア別の現況と課題 17
- (2) 本地域の現状・課題の整理及び目指すべき方向性 18

## 5 まちづくりの方針

- (1) 広域的なまちづくりの方向性 19
- (2) 上北台駅北側地域の段階的なまちづくり 20
- (3) 具体的なまちづくりの方針（駅北西地区及び空堀川周辺） 21
- (4) 駅北西地区のまちづくり方針図 22
- (5) 空堀川周辺の緑と水のネットワーク 23

## 6 まちづくりのロードマップ

- (1) まちづくりのロードマップ 24

令和5年12月  
東大和市

# 1 はじめに

## (1) 策定の目的と位置づけ

上北台駅北側地域は駅へのアクセスに優れ、多摩湖やその周辺にある狭山丘陵などの自然環境を身近に感じることができる良好な住環境を備えた住宅地を形成しています。市立狭山緑地フィールドアスレチックでは、都内最長となるローラスライダーの設置が予定されており、多摩湖周辺の更なる魅力の向上に取り組んでいます。また、当該地域では小学校の建替え・統合にあわせた周辺の公共施設の複合化が予定されており、立3・3・30号の東側には築50年以上が経過した一団地の住宅施設があります。

現在、東京都などにおいて、多摩都市モノレールの延伸事業が進められており、市は延伸に伴うまちづくりの機運の高まりを捉え、上北台駅を「狭山丘陵の玄関口」として、賑わいのある魅力的な拠点性を高める取組を進めていくこととあわせ、市立狭山緑地をはじめとした狭山丘陵周辺への交通ネットワークの強化を図るまちづくりの検討が必要となっています。

また、当該地域を含め市中央部を東西に流れる空堀川においては東京都による整備工事が進捗し、旧河川部の一部は緑道状の整備が進められ歩行系ネットワークが形成されています。今後市は街灯や公衆便所などの設置について検討を行い、散策環境の充実を図る必要があります。

本方向性はこれらの状況を踏まえ、地域の目指すべき将来像を実現するため、都市マスタープラン及び緑の基本計画を補完する方向性（ガイドライン）として策定するものです。



## (2) 対象区域

対象区域は主に芋窪五丁目・芋窪六丁目・蔵敷三丁目及び空堀川の旧河川部の一部（主に奈良橋五丁目・奈良橋六丁目・高木三丁目）とします。

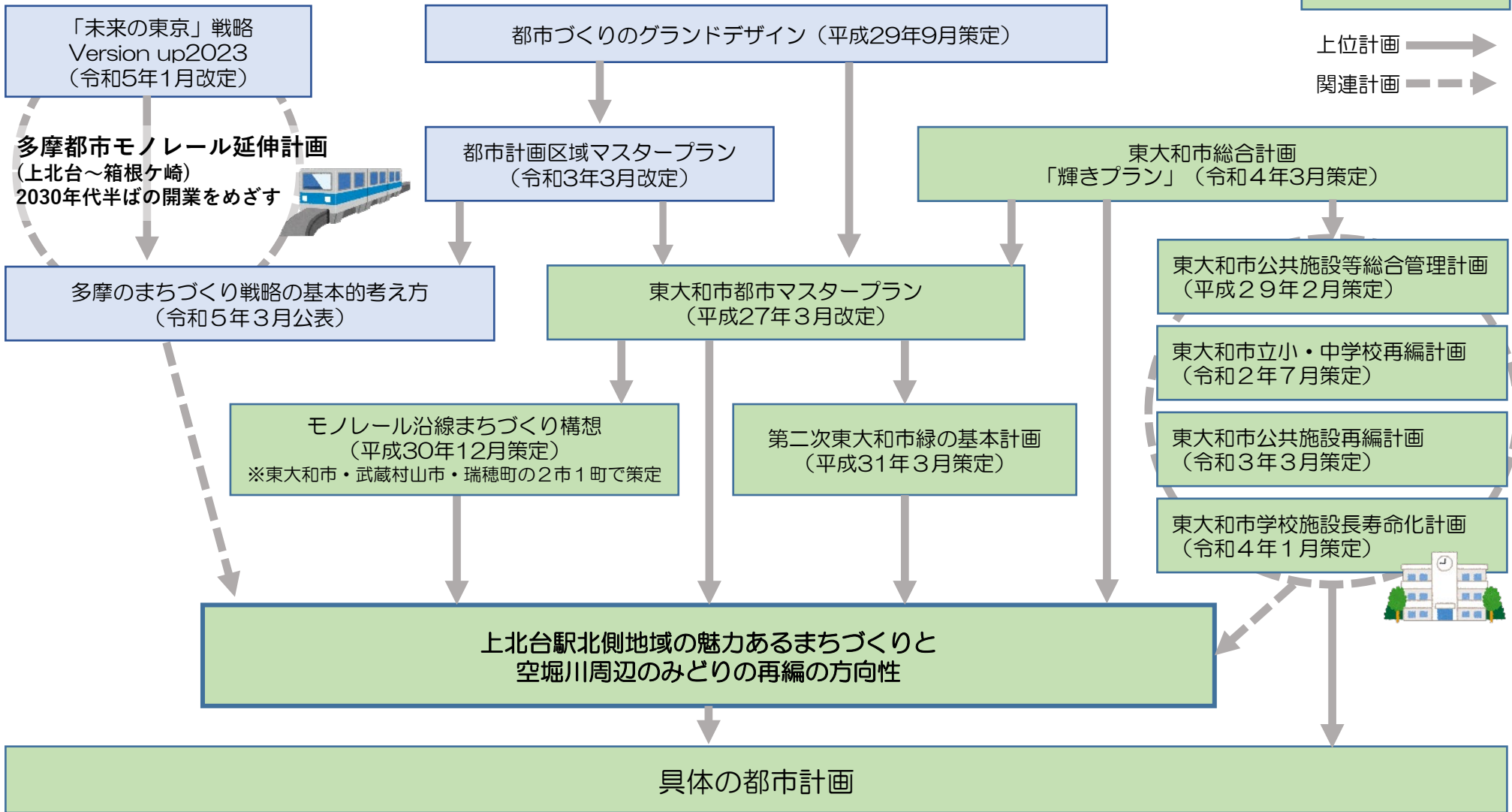
### ■東大和全域及び対象区域等概要図



## 2 本方向性の位置付け

### (1) 本方向性と他の上位計画等との関係性

#### ■本計画の位置付け



## 2 本方向性の位置付け

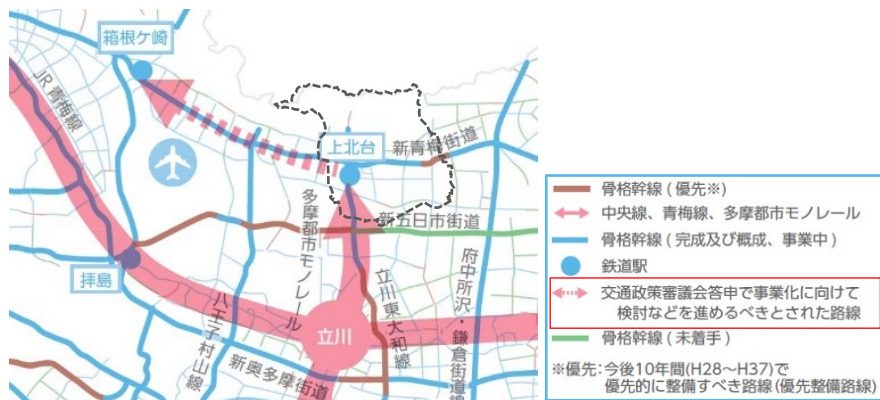
### (2) 東京都における上位計画等

#### 都市づくりのグランドデザイン（平成29年9月策定）

目指すべき東京の都市の姿と、その実現に向けた都市づくりの基本的な方針と具体的な方策を示す東京都の行政計画です。2040年代を目標時期として設定しています。

#### ■多摩地域における将来の道路・交通ネットワークイメージ（一部抜粋）

- 多摩地域のアクセス強化に資する多摩都市モノレール延伸の検討の深度化を図ります（箱根ヶ崎方面、町田方面）



道路の整備状況は平成28年3月現在

#### ●個別の拠点や地域の将来像

##### 狭山丘陵～多摩湖

- ・狭山丘陵の広大な緑と多摩湖の水辺空間を生かした水と緑のネットワークにより、良好な市街地が形成されています。

##### 東大和・武蔵村山・箱根ヶ崎

- ・新青梅街道の拡幅等により、交通ネットワークの強化が図られ、交通利便性が向上するとともに、沿道において商業や業務などの立地が進み、利便性の高い良好な住宅市街地が形成されています。
- ・大規模な都営住宅団地等の建替えが進み、生活利便機能の整った良好な住環境が形成されています。

#### 都市計画区域マスタープラン（令和3年3月改定）

多摩部19都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

都市計画法に基づき、東京都が広域的見地から都市計画の基本的な方針を定めるもの。

#### 第2 東京が目指すべき将来像

##### 1 世界から選択される都市の実現に向けて（東京の都市構造）

##### (3) 拠点ネットワークとみどりの充実

東京の都市構造は、都市機能が集積する拠点及びそれを支える道路・交通ネットワークから成る拠点ネットワークと、自然地形などに由来するまとまりのある骨格としてのみどりから構成されている。

(略)

一方みどりについては、丘陵地や河川・崖線などの自然地形や公園・緑地などと一体となった厚みとつながりのあるみどりの充実とともに、都内全域でみどりの量的な底上げと質の向上を推進する。

これらを一体的に進め、都市全体としての機能を最大限に発揮させながら、東京の魅力や活力を更に高めていくことが重要である。

#### 第4 主要な都市計画の決定の方針

##### 5 緑と水の潤いある都市の構築（環境に係る主要な都市計画の決定の方針）

##### (1) 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

##### ① 公園などの整備に関する方針

##### ○ みどりの骨格を形成する公園などの整備

- ・広域的に連続し、みどりの骨格を形成する丘陵地、崖線や河川、用水沿いなどにおいて、地域の状況やニーズに応じてみどりの連続性を確保する公園・緑地を配置する。

特に河川沿いの公園・緑地については、浸水被害軽減に資する調節池も合わせた一体的な公園整備を推進していく。

- ・河川など水辺空間の緑化を進め、都市公園や街路樹などと有機的にみどりをつなげることで、水と緑のネットワークを更に充実していく。

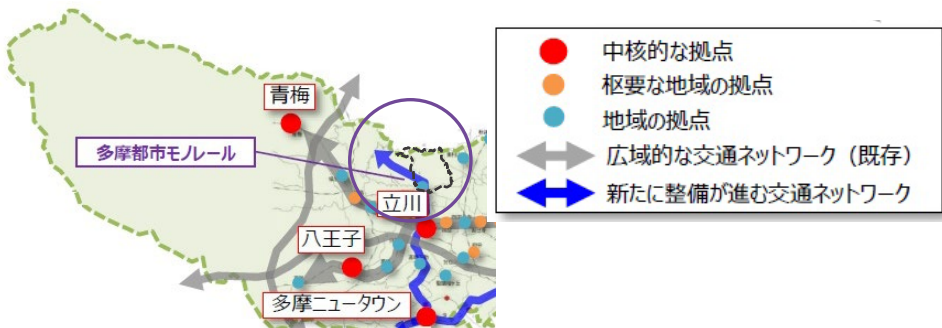
#### ■拠点や主な生活の中心地などの将来像について

立川都市計画区域	(狭山丘陵～多摩湖) ・狭山丘陵の広大なみどりと多摩湖の水辺空間を生かした水と緑のネットワークにより、良好な市街地を形成 ・公園・緑地や街路樹の整備推進と合わせ、民間の協力を得て、みどりの拡充や質の向上を促進
----------	--

## 2 本方向性の位置付け

### (2) 東京都における上位計画等

「未来の東京」戦略 Version up2023（令和5年1月改定）



戦略17：多摩地域の魅力とポテンシャルを生かしたまちづくりを推進  
多摩都市モノレール延伸部沿線のまちづくり：  
多摩都市モノレール延伸部の開業を見据え、地元市町と連携しながら、新たなまちづくりを推進

多摩のまちづくり戦略の基本的考え方（令和5年3月公表）



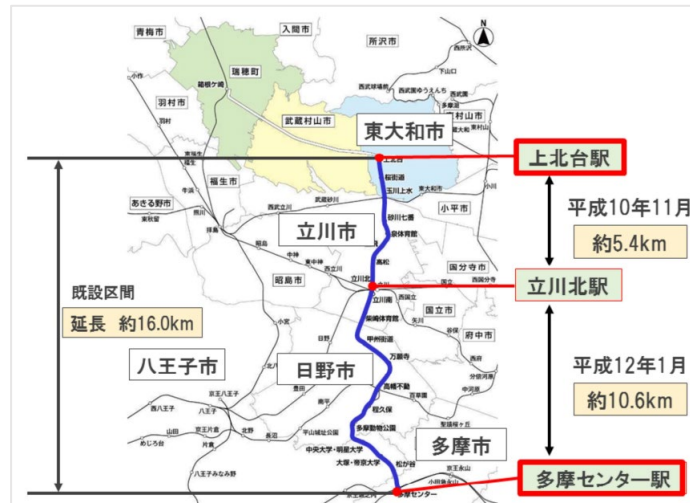
#### 多摩モノレール延伸部沿線のまちづくり

- 多摩モノレール延伸の機会を捉え、その延伸部において、狭山丘陵の緑豊かな環境や、食・農・工など特色ある地域産業を生かしたまちづくりを進め、多摩の魅力を引き上げることが重要である。
- 地元市町の個別の取組に加え、各駅の特徴を生かしながら沿線地域一体で広域的なまちづくりを都と地元市町が連携して取り組んでいく。

### (3) 多摩都市モノレール延伸計画

「多摩地域の主要地区間のアクセス利便性の向上に資する多摩都市モノレールの箱根ヶ崎方面の延伸が予定されており、2030年代半ばの開業を目指す。」とされています。

#### ■多摩都市モノレール既設区間



#### ■多摩都市モノレール新設区間（上北台～箱根ヶ崎）



出典：  
多摩都市モノレールの延伸（上北台～箱根ヶ崎間）計画及び関連する都市計画道路の都市計画素案説明会資料

## 2 本方向性の位置付け

### (4) 東大和市における上位計画等

#### 東大和市総合計画「輝きプラン」(令和4年3月策定)



#### 目指す将来の都市像：『水と緑と笑顔が輝くまち 東大和』

- 拠点においては、事業者との積極的な連携により商業、医療、福祉、公共施設、住宅などの機能の集積を目指し、土地利用の高度化などの都市計画手法の活用を検討します。また、拠点の周辺においても、地域の課題解決に向けて拠点と連携した街づくりを進めていきます。
- 公園・緑地等の更新・再整備に当たっては、地域のシンボルやコミュニティ形成の場となる特色ある公園の整備を検討します。
- 狭山丘陵は、東京都や周辺の自治体との連携・協力のもと公有地化などを推進し、計画的な保全・活用を図ります。
- 市民が身近な場所で水や生き物などと親しめることができる水辺環境の保全・活用に努めます。
- 公園・緑地等の適正な配置と、地域の特性などの市民ニーズに合った整備・管理・活用を推進します。
- 公共施設の再編とあわせた街づくりを検討します。
- 教育環境の維持・向上を図るための施設の長寿命化対策や学校の統廃合を推進します。

#### モノレール沿線まちづくり構想(平成30年12月策定)

※東大和市・武蔵村山市・瑞穂町の2市1町で策定

#### 沿線の将来像

これまで同様狭山丘陵がもたらすみどりや潤いと共存しながら、車に過度に依存せず、誰もが便利に移動できることで、快適な暮らしと多様で活発な交流が実現し、持続的に発展するまち

#### 対応方針を踏まえた施策の方向性

課題	対応方針	施策(●は重点施策)
良好な住環境の形成	商業・公共施設の充実	●駅周辺・沿道の土地の高度利用 ●都市機能の統合、集積・集約 ○モノレール沿線としての魅力向上
	魅力的な住まいの創生	○公有地を活用した住宅整備など ○土地区画整理事業の着実な施行
	自然・緑の保全	○緑地・農地の保全
活発な交流の実現	多様な人々が訪れる仕組みづくり	●企業や大学などの誘致 ●創業支援の充実 ○公共施設の相互利用
	観光施策の充実	●市・町民農園・観光農園・観光農業の充実 ○観光情報の発信など
	来訪者の利便性・快適性の向上	○レンタサイクルの整備など

※各市町の状況・計画や新駅の設置位置などを踏まえ、各施策を実施・検討していきます。

#### モノレール沿線としての魅力向上

- 「狭山丘陵に近く、自然に恵まれ、住みやすいまち」としてブランド化・PRすることで、広域的な定住人口の増加が期待
- 2市1町を利便性が高く緑あふれる「狭山丘陵緑住近接エリア(仮称)」としてブランド化を図ります。
- 住まいや企業立地に良好な地域であることを2市1町が連携してPRします。
- 沿道緑化、壁面後退、屋外広告物制限などにより、景観の向上を図ります。

#### 観光情報の発信など

- 狭山丘陵を中心とした回遊ルートの実現や観光情報の発信により、来訪者の増加が期待
  - 狭山丘陵観光連携事業※等を踏まえ、回遊ルート、体験ツアーの充実を図ります。
  - 沿線の魅力の広報・PRや多言語での観光情報の発信を行います。
- ※狭山丘陵を核とした観光振興や地域の活性化を目指し、狭山丘陵を囲む自治体等が連携して、回遊性を高める広域的エリアでの観光ルートの設定などに取り組んでいる。(狭山丘陵観光連携事業推進実行委員会：東村山市、東大和市、武蔵村山市、瑞穂町、所沢市、入間市、西武・狭山丘陵パートナーズ)

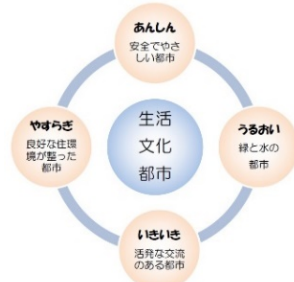


## 2 本方向性の位置付け

### (4) 東大和市における上位計画等

#### 東大和市都市マスタープラン（平成27年3月改定）

将来像 あんしん・うるおい・やすらぎ・いきいき  
うるおい・・・『緑と水の都市』の実現を目指します。



#### 2) 緑と水の都市づくり

##### (1) ふるさとの緑と水をまもり活用する

###### ① 狭山丘陵の緑の保全・活用

狭山丘陵の良好な保全に努め、多摩湖一帯を含め観光・レクリエーションの場として活用されるよう、整備・充実を検討します。

###### ② 水辺の保全・活用

空堀川、奈良橋川については改修し、水とふれあい、生き物と親しめる水辺空間の整備となるよう東京都に要請します。

##### (2) 緑の拠点とネットワークをつくる

緑と水の拠点である狭山丘陵を核として、地域での緑の拠点づくりを進めます。

また、河川等を活用した良好な水辺空間の創出に努め、緑地や公園緑地等と関連づけたネットワークの形成を図ります。



多摩湖(村山貯水池)



市立狭山緑地

#### 4) やさしく美しい都市づくり

##### (2) 景観都市づくり

###### ① 自然や歴史を生かした個性ある景観づくり

###### i) 丘陵地の保全、眺望の確保

●狭山丘陵の変化に富む地形や緑地を保全し、美しく豊かな自然環境を守ります。

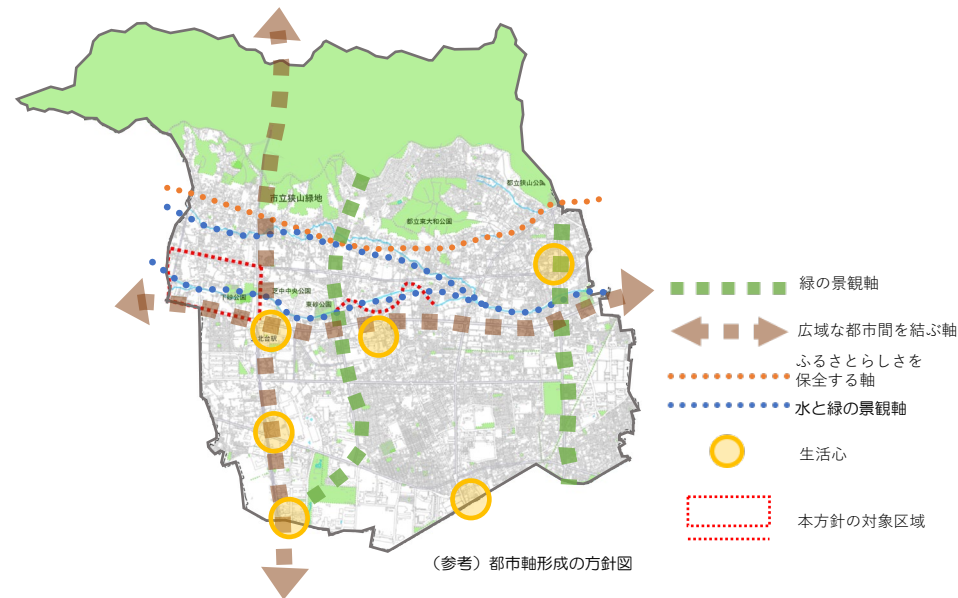
###### ii) 河川景観等の整備

●空堀川等の河川や野火止用水周辺及び都市計画河川整備後の旧河川敷部分では、四季折々の自然や、ゆっくりと散策が楽しめる空間づくりに努めます。

##### (3) にぎわいと交流のある観光・レクリエーション都市づくり

本市には、多摩湖や狭山丘陵といった周辺地域には無い大きな環境資源等があり、これらの資源とともに、農業・商業・工業と連携した観光・レクリエーションの展開を図ります。

#### 市内都市軸形成の各方針及び本方針対象区域図



(参考) 都市軸形成の方針図

#### 都市軸形成の方針内容

##### ■ふるさとらしさを保全する軸

狭山丘陵の麓に接する古くからの街道を、長年にわたって培われてきた風土を守りつつ、ふるさとの景観の保全・創出に努めます。(青梅街道、都道128号線)

##### ■水と緑の景観軸

前川、奈良橋川、空堀川、野火止用水を、河川・用水沿いの公園緑地等と関連づける整備により、東西軸として地域のシンボルとなるような景観形成に努めます。

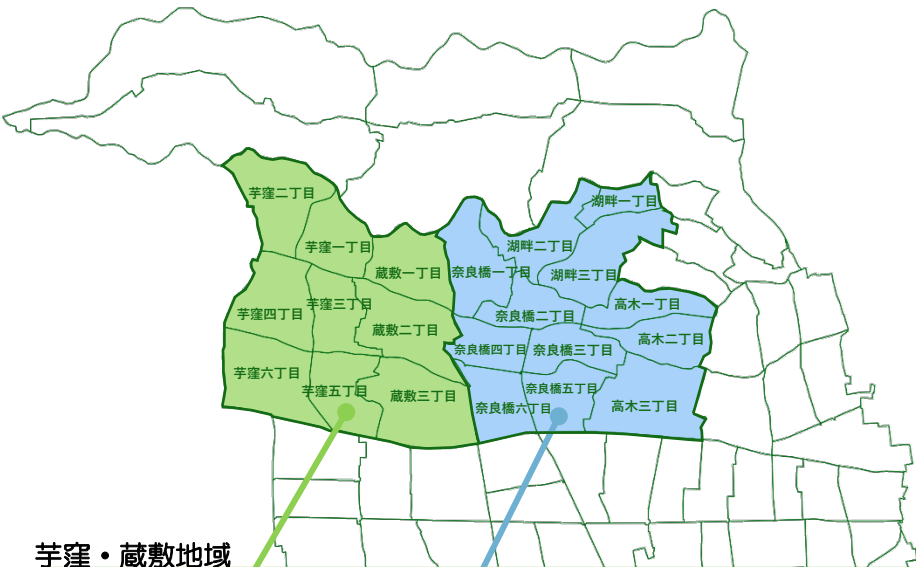
##### ■緑の景観軸

南北を結ぶ景観軸として、立3・4・22号清水野火止線、立3・4・29号立野線を、緑と水の拠点及び水と緑の景観軸を結ぶネットワークの形成に努めます。

## 2 本方向性の位置付け

### (4) 東大和市における上位計画等

#### ■地域別の街づくり方針



#### 芋窪・蔵敷地域

##### 地域の特徴

- 狭山丘陵を背景にした落ち着いたある住環境エリア
- 東大和狭山緑地・芋窪緑地は多摩湖と一帯となった“水と緑のレクリエーションゾーン”であるとともに、社寺や文化財、モニュメント等も多く分布しています。

##### 今後の街づくりの主な課題

- 多摩湖・狭山丘陵一帯の利用促進
- 幹線道路沿道の土地利用の誘導

#### 奈良橋・湖畔・高木地域

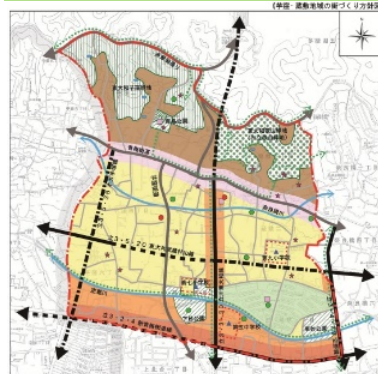
##### 地域の特徴

- 郷土博物館を拠点とした狭山丘陵・多摩湖一帯のレクリエーションの中心地と良好な住環境の形成エリア
- 東大和緑地・東大和狭山緑地は多摩湖と一帯となった“水と緑のレクリエーションゾーン”であり、その拠点としての郷土博物館が立地しています。

##### 今後の街づくりの主な課題

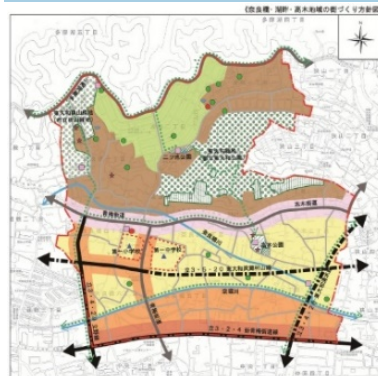
- 狭山丘陵一帯の利用促進
- 空堀川の整備・充実

#### 芋窪・蔵敷地域



- 学校施設については、地域の人々が学校に集い、地域の資源を活用しながら皆で子どもを育てる取組みを通じて、交流の拠点としての機能を検討します。
- 下砂公園、東砂公園については、空堀川や学校と一体となった公園のあり方も含め、地域の人々が楽しく活用できる公園として検討を進めます。
- 東大和狭山緑地は、案内機能の充実や展望、休憩スポットの整備により、レクリエーションの拠点として丘陵一帯の利用促進を図っていきます。
- 都市計画河川空堀川整備に伴い、管理用通路を遊歩道とする整備が東京都により進められており、旧河川についても、緑道等の整備を要請していきます。
- 立3・5・20号東大和武蔵村山線の整備に伴い、適切な地域地区の指定や地区計画の活用により住環境の維持・保全に努めます。

#### 奈良橋・湖畔・高木地域



- 学校施設については、地域の人々が学校に集い、地域の資源を活用しながら皆で子どもを育てる取組みを通じて、交流の拠点としての機能を検討します。
- 東大和緑地の公有地化を引き続き東京都に要請し、東大和狭山緑地などの丘陵地や二ツ池公園、高木公園及び寺社の境内などを緑のオープンスペースとして保全します。
- 東大和緑地、東大和狭山緑地は多摩湖と一帯となった“水と緑のレクリエーションゾーン”であり、郷土博物館を拠点として位置づけ、丘陵一帯の利用促進を図っていきます。

地域界	幹線道路としての機能を活かした土地利用を誘導する(中密度の利用)	丘陵地の自然と調和する住環境を維持する(低密度の利用)
都市計画道路(完了)	「ふるさとらしさを保全する軸」の再整備や身近な商店街の活性化を図る(低・中密度の利用)	ふるさとの情景を守りながら住環境の保全・整備を進める(低密度の利用)
(事業中)	都市計画公園・緑地(供用)	良好な住宅地として維持する(中密度の利用)
(計画)	都市計画公園・緑地(計画)	土地利用の増進や沿線道路との調和を図る(低・中密度の利用)
河川		

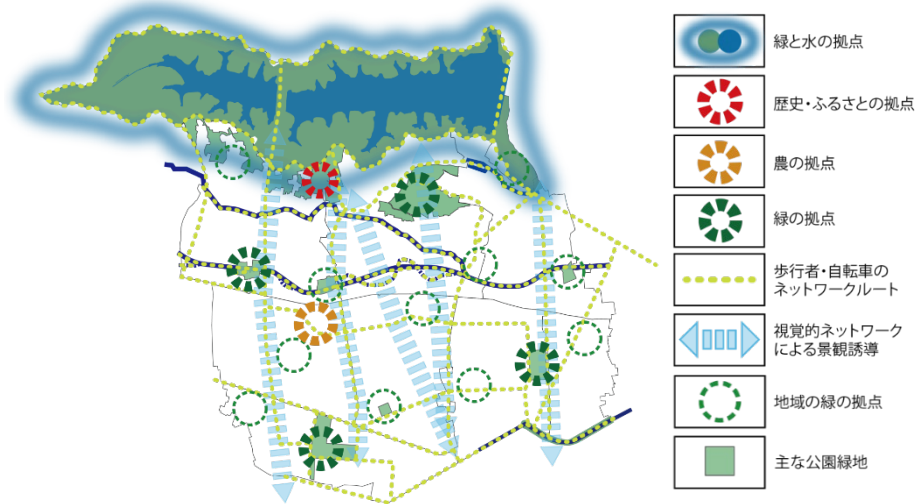


## 2 本方向性の位置付け

### (4) 東大和市における上位計画等

#### 第二次東大和市緑の基本計画（平成31年3月策定）

基本理念：「狭山丘陵の自然と歴史に育まれた緑と水を守り、  
市民・企業・行政の協働により うるおいと安らぎのあるまちを創ります」



#### 基本方針1 ふるさとの緑と水をまもり・いかす

- 施策方針① 狭山丘陵の緑の保全・活用
- 狭山丘陵の活用促進に関する広域連携の推進

#### 基本方針2 緑の拠点とネットワークをつくる

緑の拠点やその他の様々な資源を既存の自転車・歩行者道や緑道、街路樹の整備された歩道、河川の管理用通路でつなぎ、効果的なネットワークを形成していきます。

こうした緑と水のネットワークを活用し、市南部から市北部の狭山丘陵の緑へと人々を誘導していきます。

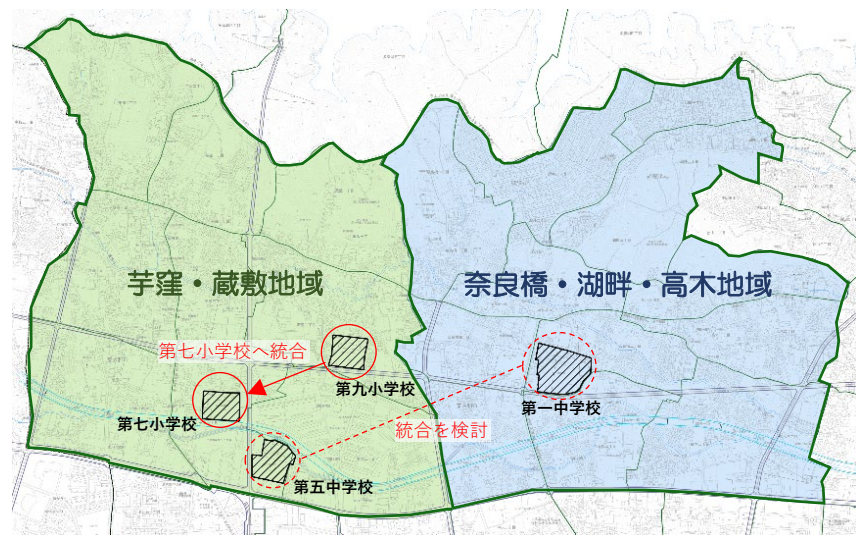
#### 施策方針② 市民ニーズに合った公園の整備・管理・活用

- 多様な利用ニーズや地区の特性に応じて、公園整備や機能の再編を進めていきます。

#### 施策方針③ 緑と水によるネットワークの形成

- 空堀川や奈良橋川の整備にあたっては、管理用通路を植栽したり、ベンチを設け水辺や生き物にふれあえる散策路となるよう東京都に要請していきます。

#### 東大和市立小・中学校再編計画（令和2年7月策定）



#### ・第九小学校の第七小学校への統合

平成30（2018）年8月に「東大和市学校の適正規模等のあり方検討会議」を設置しました。この検討会議の意見書の趣旨を踏まえるとともに、東大和市立小・中学校再編計画に位置付ける再編に関する考え方に基づき、教育委員会では、第九小学校と第七小学校の統合について、具体的な検討を進めることとします。

#### ・第一中学校・第五中学校の統合の検討

市北部の第一中学校、第五中学校では、両校とも生徒数が減少し、十数年後には第五中学校に加え、第一中学校も小規模の状態になると推測されます。隣接する二校がともに小規模の状態になると、学校生活における活気や学習意欲にも影響し、学力・体力面ともに好ましい教育環境が保てません。等しい教育環境の中、切磋琢磨して生徒自身が向上していくために、小学校の再編が整った後には両校の統合についても検討していかねばなりません。

#### ・地域コミュニティの拠点としての役割

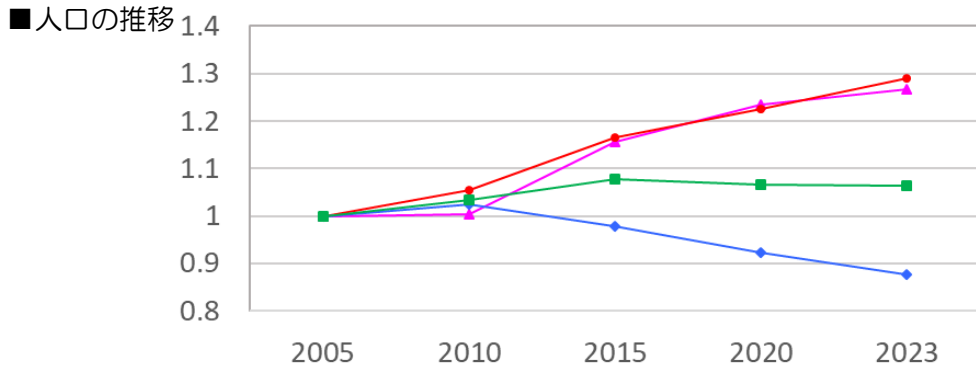
おおむね小・中学校区を単位として、地域コミュニティが醸成されてきた歴史があります。学校の再編や通学区域の変更に伴い、通学区域が拡大することや、一部の地域からは学校がなくなることとなり、再編後の学校と地域との関係が希薄化することも懸念されます。このことから、学校が関わる地域が広がるというスケールメリットを最大限活用し、地域の活動がより活発に行われるよう、新しい地域コミュニティの拠点として、地域・保護者・学校・関係部局・教育委員会が連携して魅力ある学校づくりについて、それぞれの立場から意見を出し合い、ともに検討を進めていくこととします。

### 3 現況

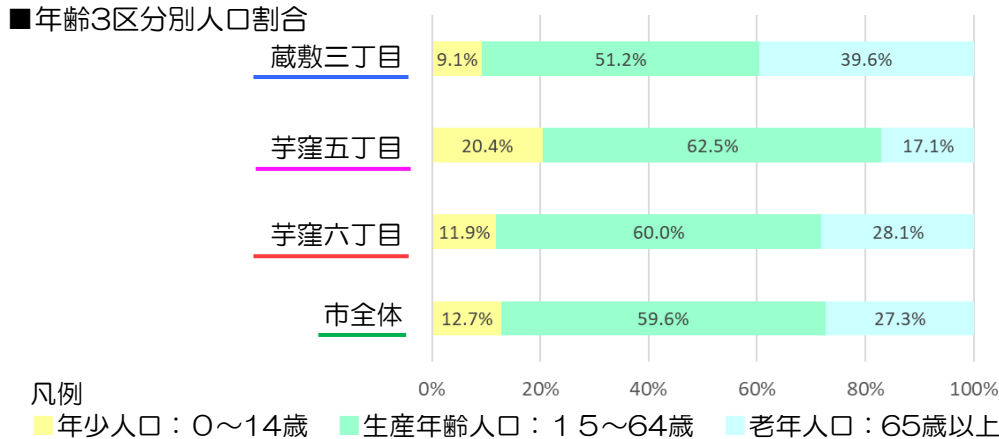
#### (1) 上北台駅北側周辺地域の人口の推移及び世代別人口

令和5年度現在の芋窪五丁目・芋窪六丁目の人口は平成17年比で1.25～1.3倍程度に増加している一方、蔵敷三丁目の人口は0.9倍程度に減少しています。

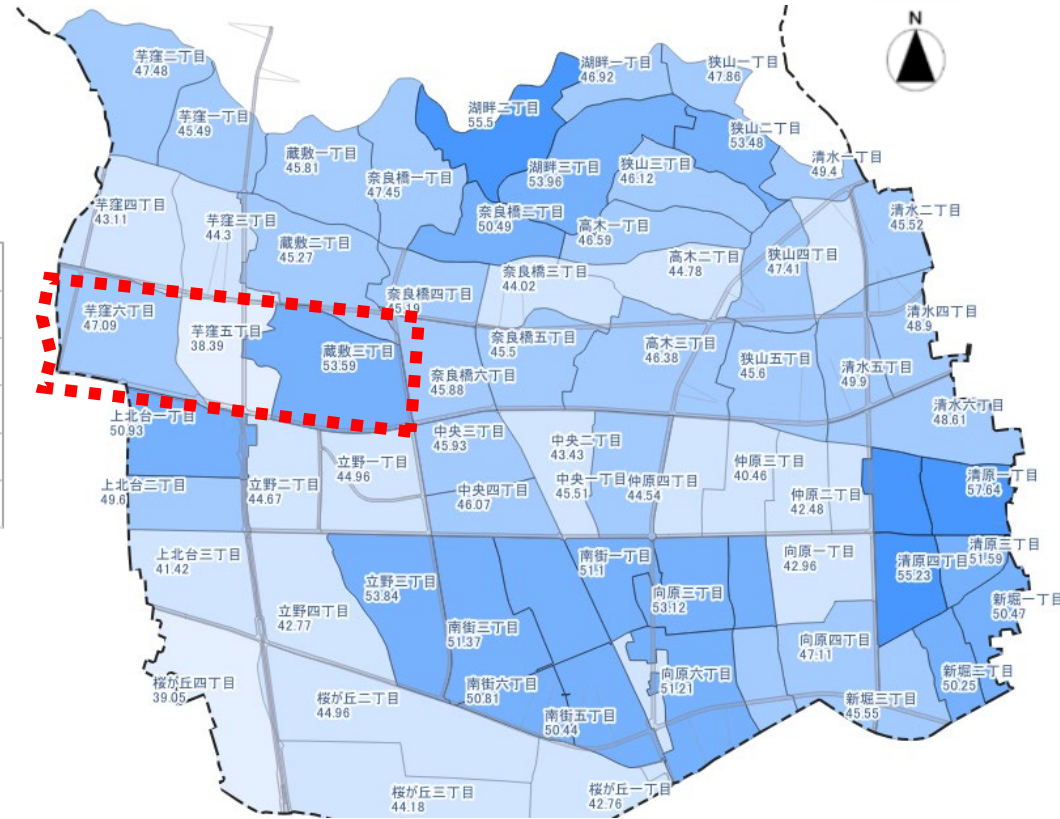
町丁目別の年齢3区分別人口割合では芋窪五丁目において、年少人口割合が20.4%となっており、市全体の年少人口割合（12.7%）と比較して高くなっています。



凡例： ◆ 蔵敷三丁目 ▲ 芋窪五丁目 ● 芋窪六丁目 ■ 市全体



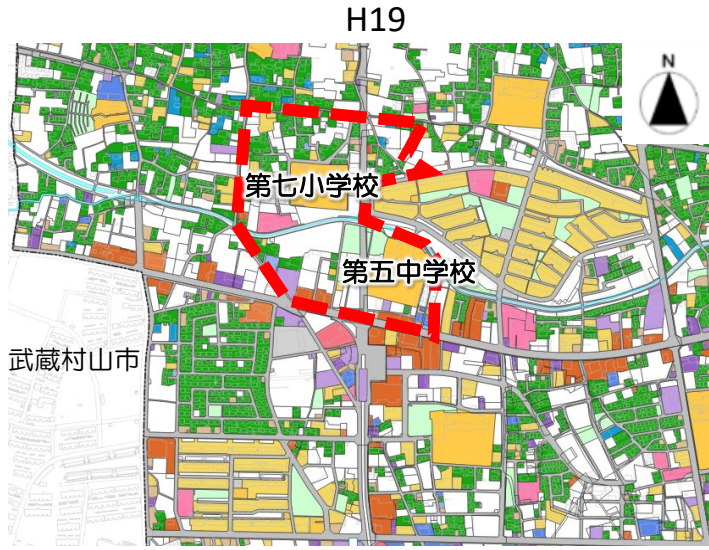
■町丁目別平均年齢（令和2年国勢調査町丁目別・年齢別人口）



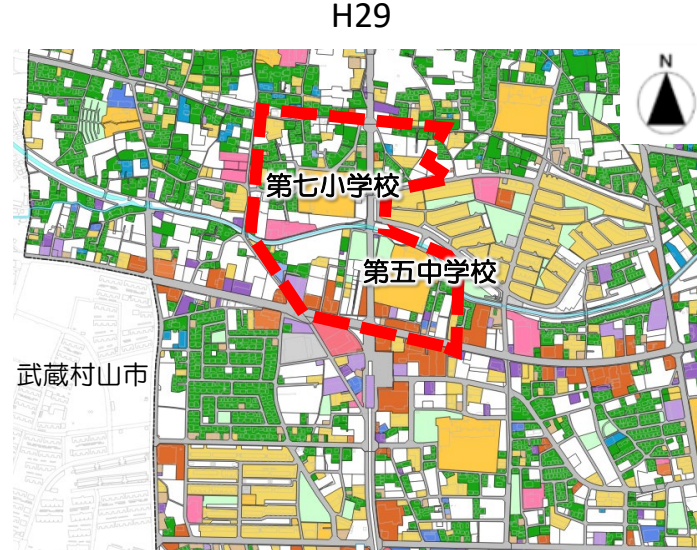
### 3 現況

#### (2) 土地利用（芋窪五丁目）

##### ■ 土地利用現況図



出典：東京都土地利用現況調査（平成19年）

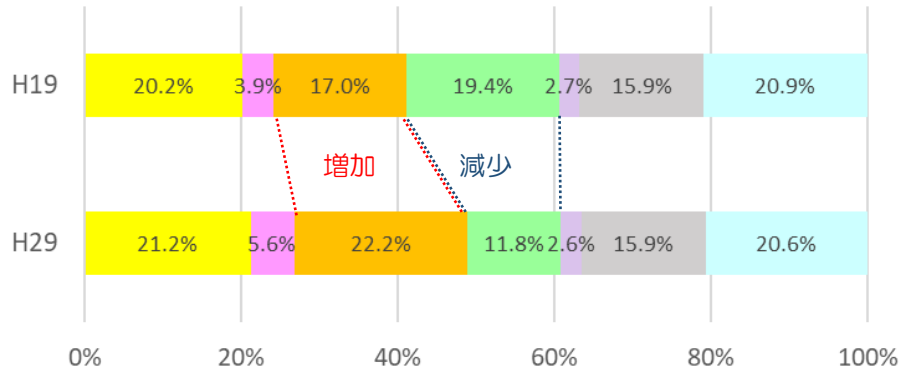


出典：東京都土地利用現況調査（平成29年）

##### 凡例

- |            |                |
|------------|----------------|
| <b>公共系</b> | <b>住居系</b>     |
| 官公庁施設      | 独立住宅           |
| 教育文化施設     | 集合住宅           |
| 厚生医療施設     | <b>工業系</b>     |
| 供給処理施設     | 専用工場           |
| <b>商業系</b> | 住居併用工場         |
| 事務所建築物     | 倉庫運輸関係施設       |
| 専用商業施設     | <b>道路</b>      |
| 住商併用施設     | 道路             |
| 宿泊・遊興施設    | <b>農業系・その他</b> |
| スポーツ・興行施設  | 農林漁業施設         |
|            | 公園、運動場等        |
|            | 未利用地・空地その他     |

##### ■ 土地利用の推移（芋窪五丁目の土地利用現況）



凡例 ■ 公共系 ■ 商業系 ■ 住居系 ■ 農業系 ■ 工業系 ■ 道路 ■ その他

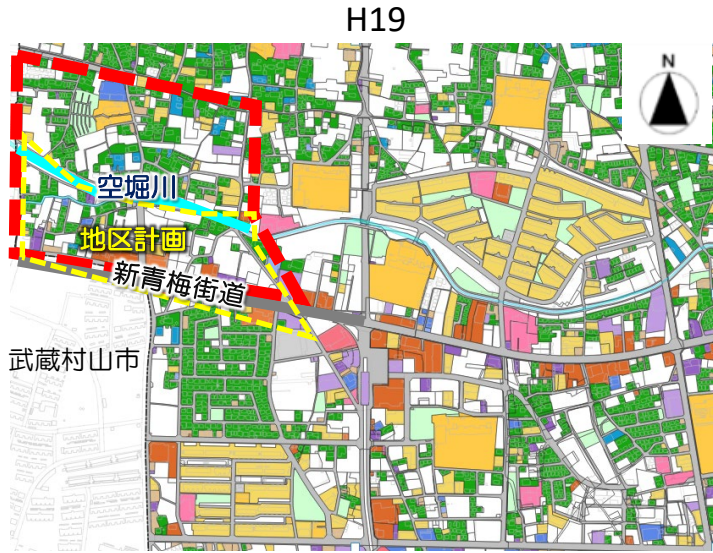
##### ○ 土地利用の概況（芋窪五丁目）

芋窪五丁目には第五中学校と第七小学校が立地しており、「公共系」「農業系」及び「住居系」の土地利用が主でしたが、近年では「農業系」の土地利用が減少し、「住居系」への土地利用が増加しています。

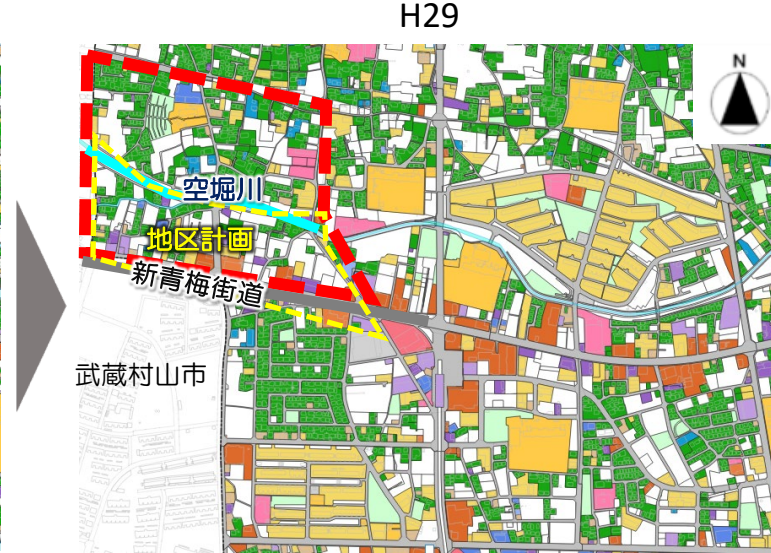
### 3 現況

#### (2) 土地利用（芋窪六丁目）

##### ■ 土地利用現況図



出典：東京都土地利用現況調査（平成19年）

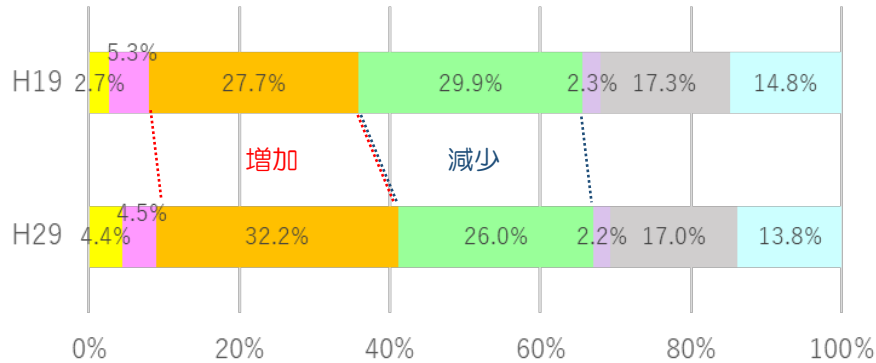


出典：東京都土地利用現況調査（平成29年）

##### 凡例

- |            |                |
|------------|----------------|
| <b>公共系</b> | <b>住居系</b>     |
| 官公庁施設      | 独立住宅           |
| 教育文化施設     | 集合住宅           |
| 厚生医療施設     | <b>工業系</b>     |
| 供給処理施設     | 専用工場           |
| <b>商業系</b> | 住居併用工場         |
| 事務所建築物     | 倉庫運輸関係施設       |
| 専用商業施設     | <b>道路</b>      |
| 住商併用施設     | 道路             |
| 宿泊・遊興施設    | <b>農業系・その他</b> |
| スポーツ・興行施設  | 農林漁業施設         |
|            | 公園、運動場等        |
|            | 未利用地・空地その他     |

##### ■ 土地利用の推移（芋窪六丁目の土地利用現況）



凡例 ■ 公共系 ■ 商業系 ■ 住居系 ■ 農業系 ■ 工業系 ■ 道路 ■ その他

##### ○ 土地利用の概況（芋窪六丁目）

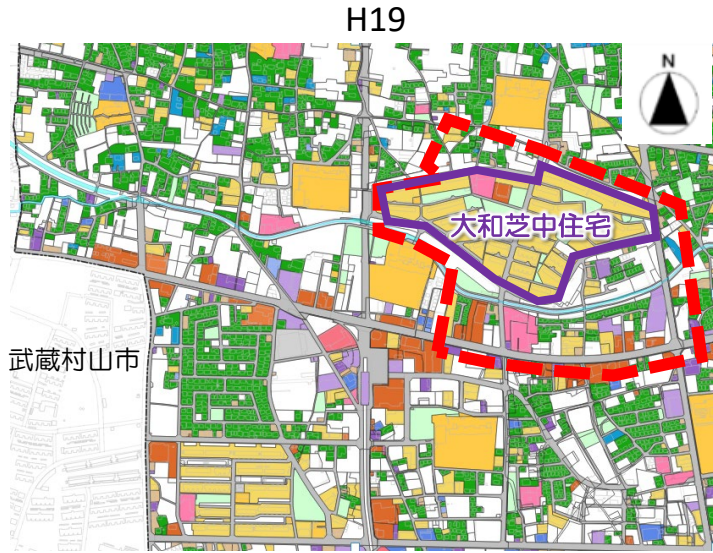
芋窪六丁目のうち、空堀川以南の区域は新青梅街道沿線の適正な土地利用を誘導し、住宅と商業・業務機能の調和がとれた緑豊かで良好な市街地の形成を図るため、地区計画（芋窪六丁目・上北台一丁目地区地区計画）を定めています。

地域全体として「住居系」及び「農業系」の土地利用がおよそ6割を占めていましたが、近年は「農業系」の土地利用が減少し、「住居系」の土地利用が増加しています。

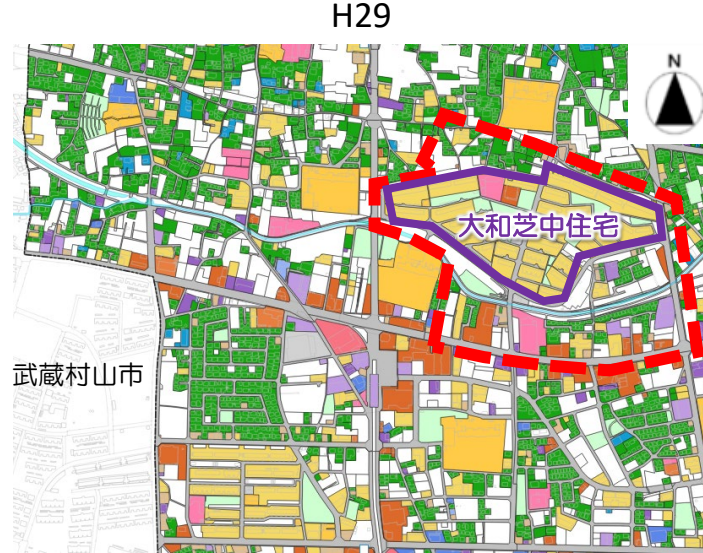
### 3 現況

#### (2) 土地利用（蔵敷三丁目）

##### ■土地利用現況図



出典：東京都土地利用現況調査（平成19年）



出典：東京都土地利用現況調査（平成29年）

##### 凡例

##### 公共系

- 官公庁施設
- 教育文化施設
- 厚生医療施設
- 供給処理施設

##### 商業系

- 事務所建築物
- 専用商業施設
- 住商併用施設
- 宿泊・遊興施設
- スポーツ・興行施設

##### 住居系

- 独立住宅
- 集合住宅

##### 工業系

- 専用工場
- 住居併用工場
- 倉庫運輸関係施設

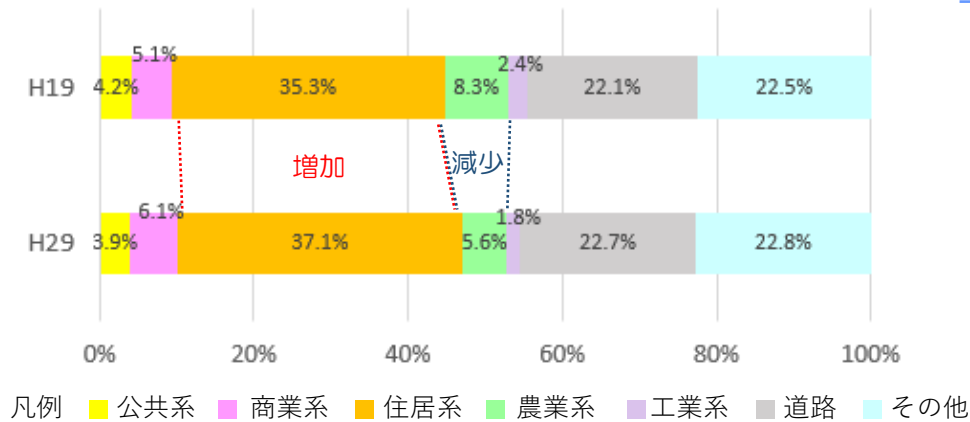
##### 道路

- 道路

##### 農業系・その他

- 農林漁業施設
- 公園、運動場等
- 未利用地・空地その他

##### ■土地利用の推移（蔵敷三丁目の土地利用現況）



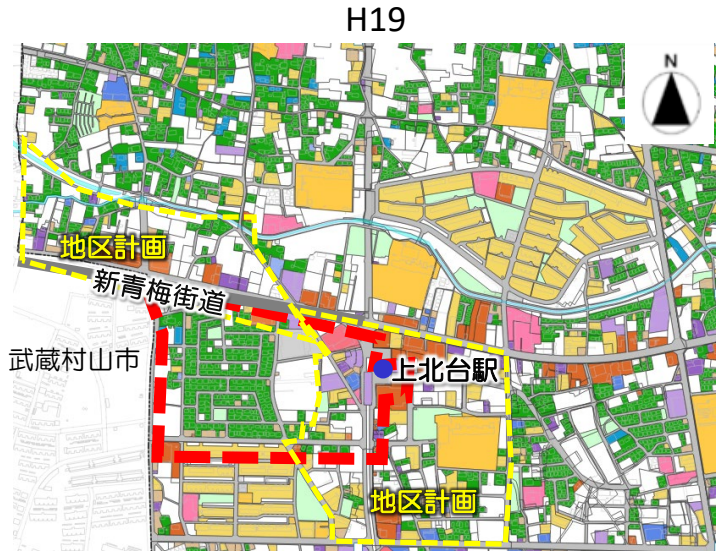
##### ○土地利用の概況（蔵敷三丁目）

蔵敷三丁目には一団地の住宅施設として都市計画法上の都市施設に位置付けられた、築50年以上が経過した大和芝中住宅があります。「住居系」の土地利用が中心となっています。

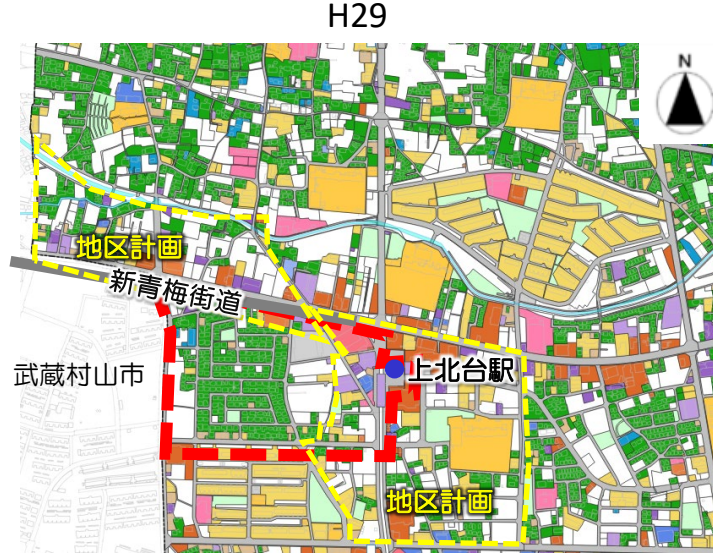
# 3 現況

## (2) 土地利用（上北台一丁目）

### ■ 土地利用現況図



出典：東京都土地利用現況調査（平成19年）

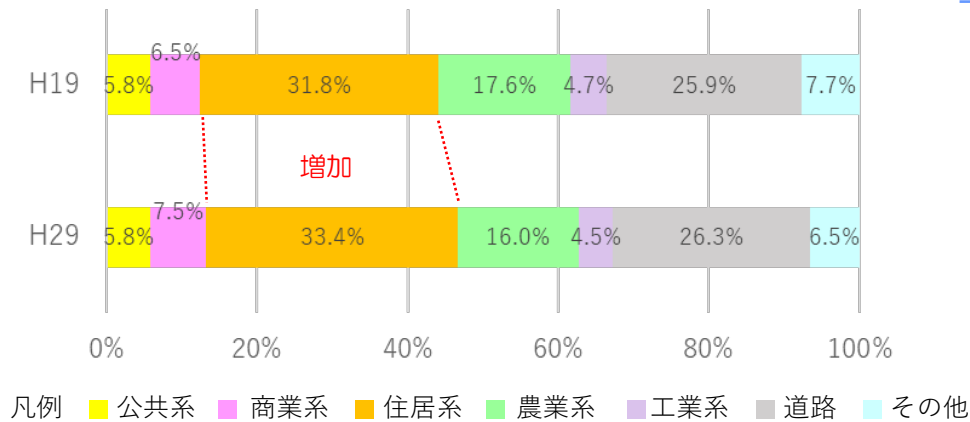


出典：東京都土地利用現況調査（平成29年）

### 凡 例

- |            |                |
|------------|----------------|
| <b>公共系</b> | <b>住居系</b>     |
| 官公庁施設      | 独立住宅           |
| 教育文化施設     | 集合住宅           |
| 厚生医療施設     | <b>工業系</b>     |
| 供給処理施設     | 専用工場           |
| <b>商業系</b> | 住居併用工場         |
| 事務所建築物     | 倉庫運輸関係施設       |
| 専用商業施設     | <b>道路</b>      |
| 住商併用施設     | 道路             |
| 宿泊・遊興施設    | <b>農業系・その他</b> |
| スポーツ・興行施設  | 農林漁業施設         |
|            | 公園、運動場等        |
|            | 未利用地・空地その他     |

### ■ 土地利用の推移（上北台一丁目の土地利用現況）



### ○ 土地利用の概況（上北台一丁目）

上北台一丁目北部の新青梅街道沿い及び東部の上北台駅周辺にはそれぞれ地区計画（芋窪六丁目・上北台一丁目地区地区計画及び上北台駅周辺地区地区計画）を定めています。新青梅街道沿線や駅周辺では一部、事務所等を含めた「商業系」の土地利用がされています。

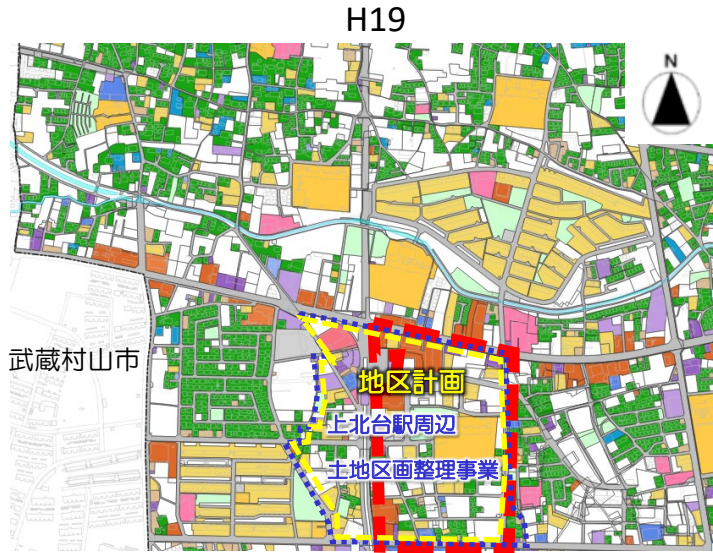
また、地区内の一部では敷地面積の最低限度（120㎡）が指定されたゆったりとした良好な住環境が維持されています。

地区全体の土地利用は「住居系」が増加しております。

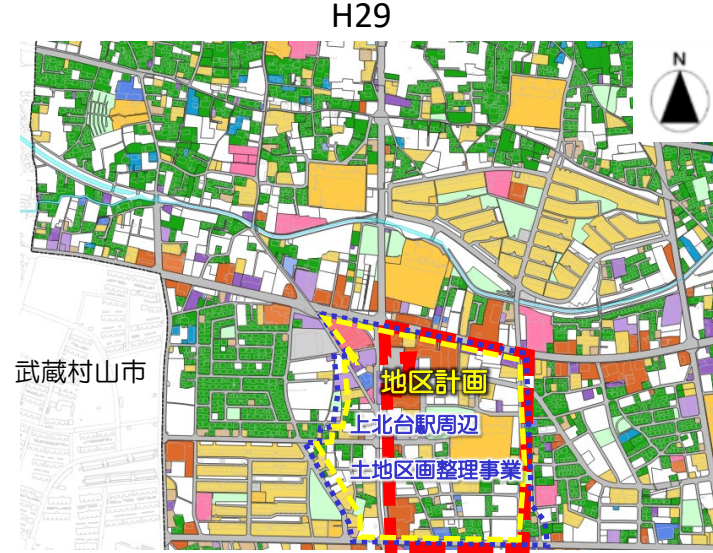
### 3 現況

#### (2) 土地利用（立野二丁目）

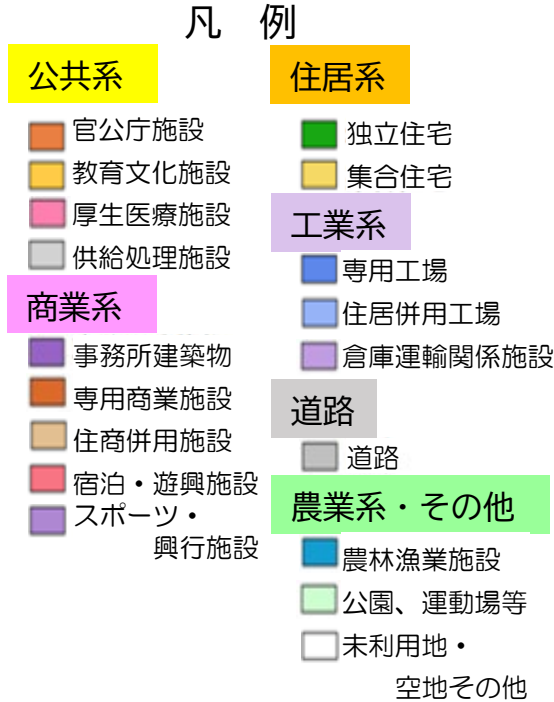
##### ■土地利用現況図



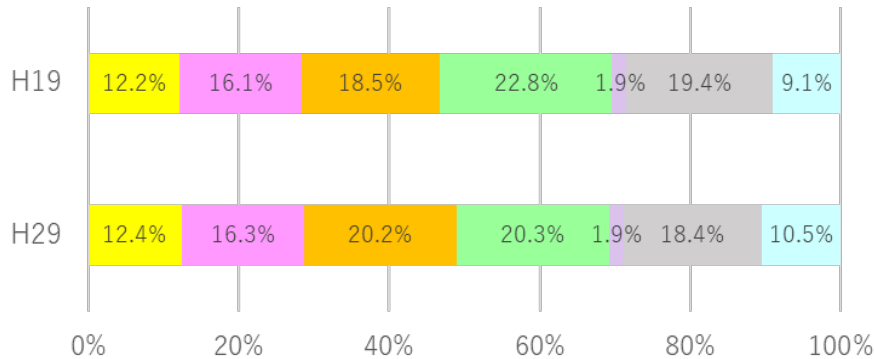
出典：東京都土地利用現況調査（平成19年）



出典：東京都土地利用現況調査（平成29年）



##### ■土地利用の推移（立野二丁目の土地利用現況）



凡例 ■ 公共系 ■ 商業系 ■ 住居系 ■ 農業系 ■ 工業系 ■ 道路 ■ その他

##### ○土地利用の概況（立野二丁目）

立野二丁目は、上北台駅周辺土地区画整理事業及び地区計画により、都市基盤の整った安全で快適な住環境が形成されています。

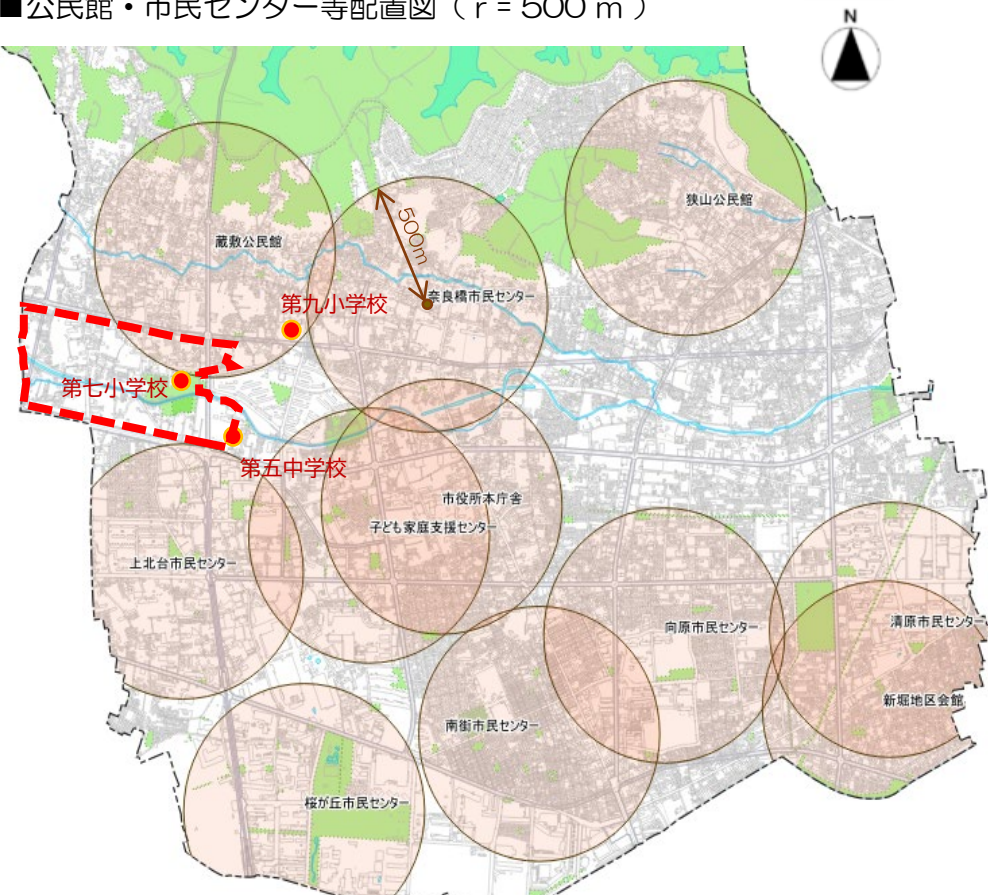
上北台駅周辺を中心とした「商業系」の土地利用が多く、上北台駅は多摩都市モノレールのターミナル駅として拠点形成しています。

### 3 現況

#### (3) 主な公共施設の配置

芋窪五丁目・六丁目の人口は増加傾向にあるものの、公民館や市民センター等は立地していません。

#### ■公民館・市民センター等配置図 (r = 500 m)



：芋窪五丁目・六丁目

基図出典：東京都縮尺2,500分の1地形図（承認番号 5都市基交著第53号）  
東京都道路網図（承認番号 5都市基街都第194号、令和5年9月7日）

#### (4) 周辺の都市施設

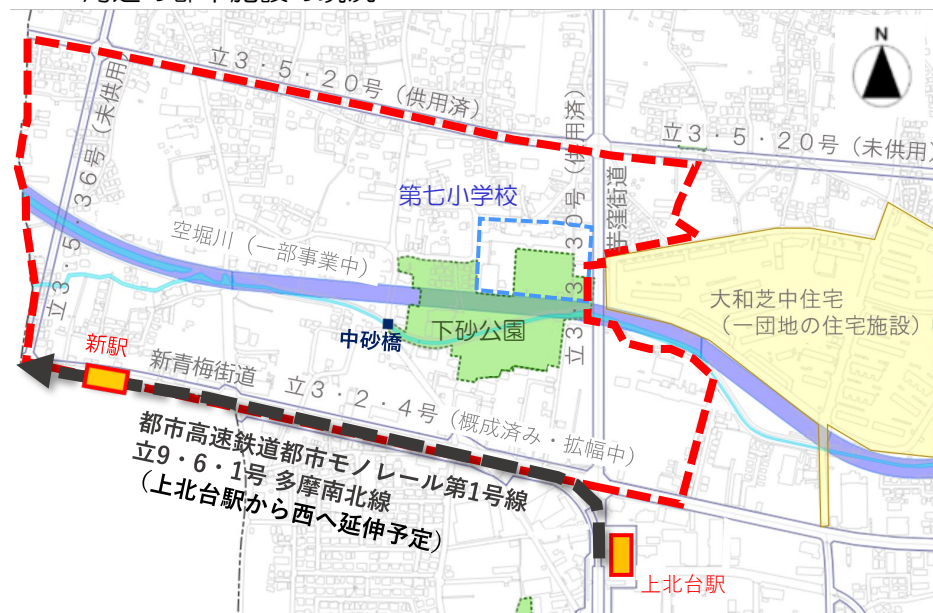
芋窪五丁目・六丁目は周囲を都市計画道路（一部未供用）に囲われています。また、東西方向には空堀川が流れています。なお、区域内に流れる空堀川のうち、上砂橋から立3・3・30号（芋窪街道）までの区間は現在事業中です。

上北台駅から西方向の新青梅街道沿いに都市高速鉄道都市モノレール第1号線（多摩都市モノレール）の延伸が予定されています。

また、立3・3・30号の西側に都市計画公園である下砂公園の計画区域があり、この区域の一部には東大和市公共施設再編計画及び東大和市立小・中学校再編計画で建替え・複合化が予定されている第七小学校が立地しています。

立3・3・30号の東側の蔵敷3丁目には築50年以上経過した一団地の住宅施設である大和芝中住宅が立地しています。

#### ■周辺の都市施設の現況



基図出典：東京都縮尺2,500分の1地形図（承認番号 5都市基交著第53号）  
東京都道路網図（承認番号 5都市基街都第194号、令和5年9月7日）



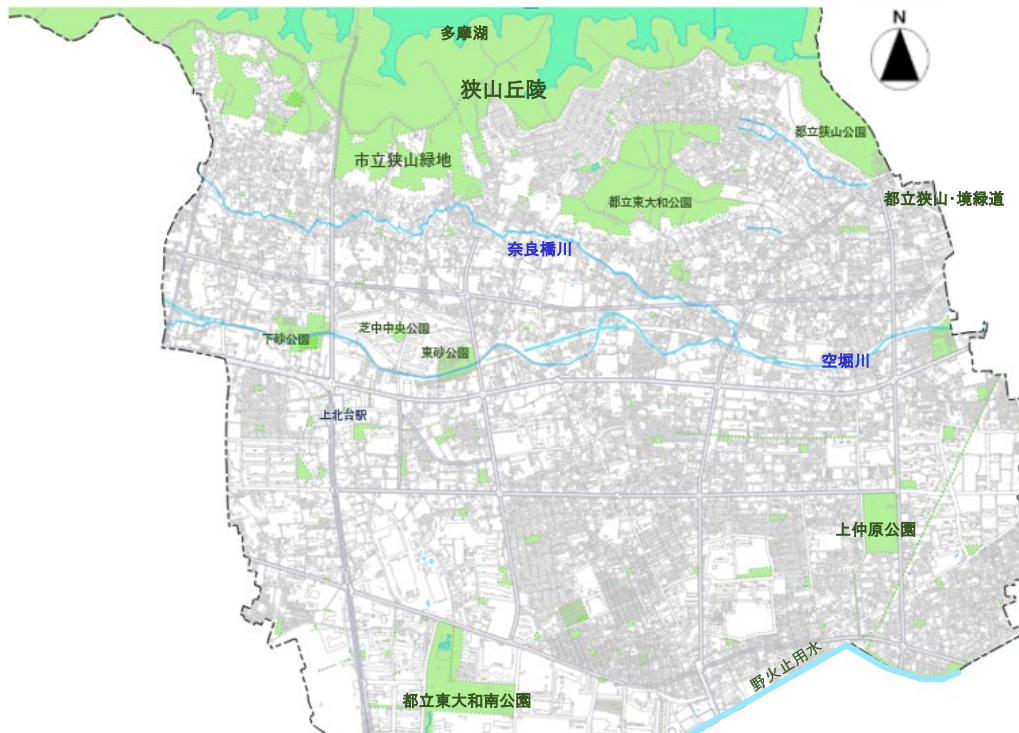
### 3 現況

#### (5) 公園緑地等の配置

市の北部には緑豊かな狭山丘陵が立地しており、環境省のレッドデータブックにおいて絶滅危惧Ⅱ類に指定されているトウキョウサンショウウオや、準絶滅危惧とされている国蝶のオオムラサキなどの希少な生き物が生息しています。

また、市内には当市を代表する地域資源である多摩湖をはじめ、市街地を横断する空堀川、奈良橋川などの河川や野火止用水など多様な水資源に恵まれています。

#### ■市域内の主な公園緑地等の配置図



基図出典：東京都縮尺2,500分の1地形図（承認番号 5都市基交著第53号）  
東京都道路網図（承認番号 5都市基街都第194号、令和5年9月7日）

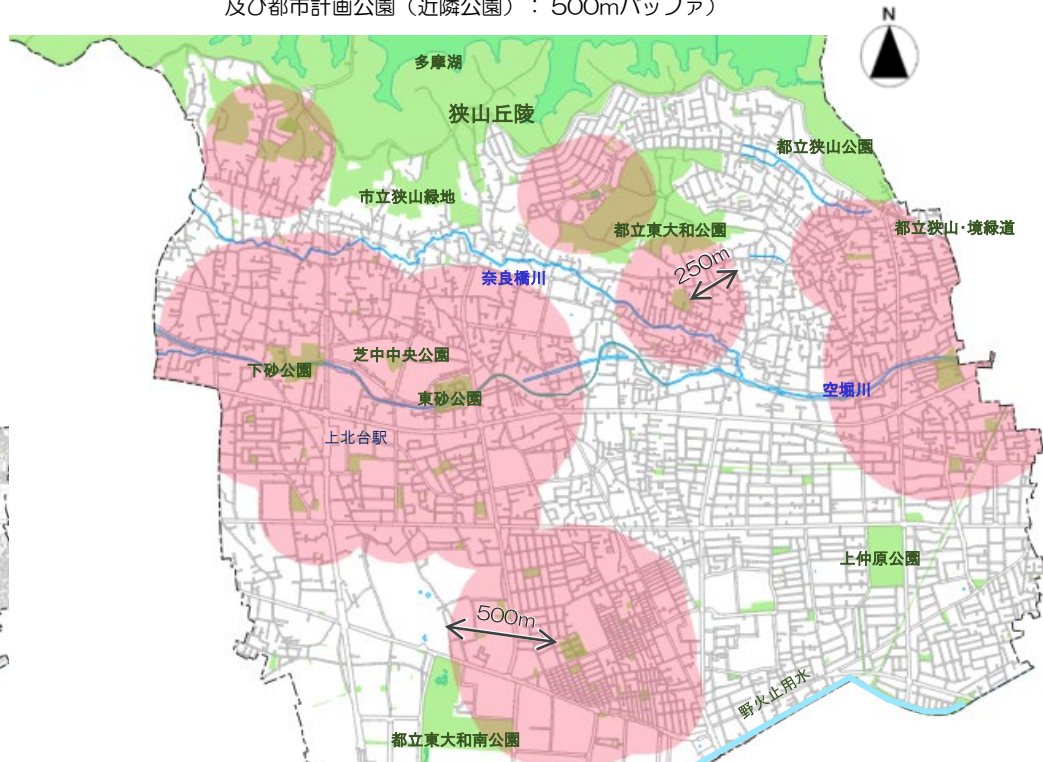
#### (6) 都市計画公園の公園誘致距離

令和2年4月1日現在、市内には、都市公園として都立公園が4か所、市立公園が100か所以上あり、市の南部には東大和南公園や上仲原公園など大規模な公園のほか、数多くの都市公園が存在しています。

また、都市計画公園（街区公園・近隣公園）の配置は市の西部に偏っており、東部には総合公園である上仲原公園があるものの、中央部は比較的公園が少ない状況にあります。

#### ■都市計画公園誘致距離

(  : 都市計画公園（街区公園）：250mバッファ  
及び都市計画公園（近隣公園）：500mバッファ )



基図出典：東京都縮尺2,500分の1地形図（承認番号 5都市基交著第53号）  
東京都道路網図（承認番号 5都市基街都第194号、令和5年9月7日）

# 4 課題

## (1) エリア別の現況と課題

### 芋窪五丁目

- ・農地の宅地化が進行し、若い世代の人口が増加している
- ・地区には公民館や市民センター等がない
- ・都市計画河川（空堀川）が事業中
- ・都市計画公園の整備が進んでおらず、効果的・効率的な整備の促進の観点から検討が必要

### 第七小学校

- ・第九小学校との建替え・統合が計画されている
- ・校庭の一部が下砂公園の都市計画区域と重複している

### 立川東大和線沿線地区地区計画

- ・立3・3・30号の整備に併せて決定された誘導容積型の地区計画

### 上北台駅

- ・現在は多摩都市モノレールのターミナル駅であるが、箱根ヶ崎方面への延伸により中間駅となる

### 立3・3・30号

- ・狭山丘陵方面への広域的なネットワーク
- ・青梅街道以北は未供用であるが、東京における都市計画道路の整備方針（第四次事業化計画）において優先整備路線に指定されている

### 立3・5・20号

- ・立3・3・30号より西側（実線）は平成31年から供用されている
- ・立3・3・30号より東側（破線）は未供用である

### 空堀川沿線地域（旧河川部）

- ・東京都による空堀川整備工事が進捗し、旧河川部の一部が緑道状に整備されたことで、歩行系ネットワークが形成されている
- ・街灯や公衆便所などの設置について検討を行い、散策環境の充実を図る必要がある

### 第九小学校

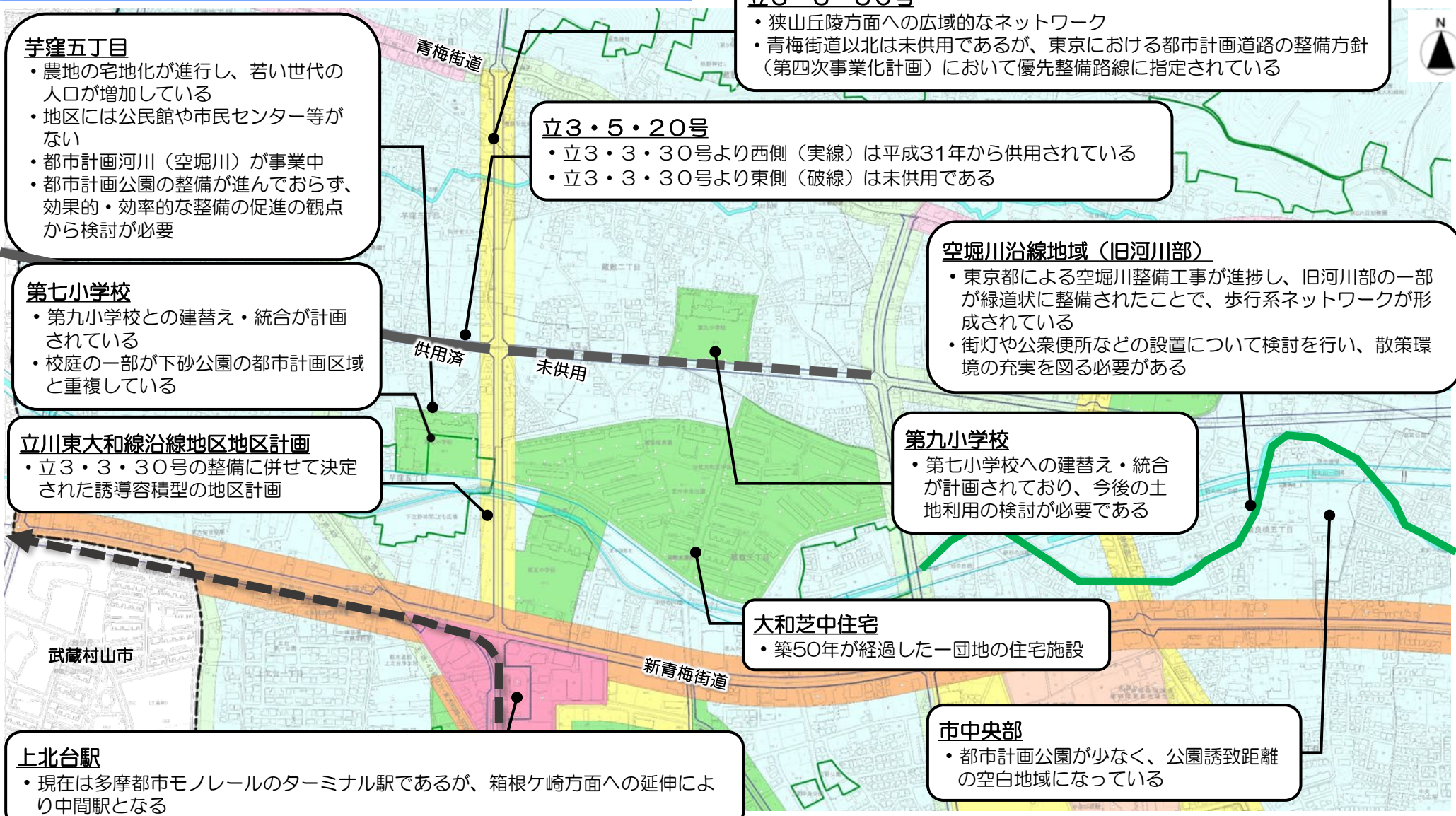
- ・第七小学校への建替え・統合が計画されており、今後の土地利用の検討が必要である

### 大和芝中住宅

- ・築50年が経過した一団地の住宅施設

### 市中央部

- ・都市計画公園が少なく、公園誘致距離の空白地域になっている



基図出典：東大和市都市計画図

## 4 課題

### (2) 本地域の現状・課題の整理及び目指すべき方向性

#### 地域の特徴

- ・ 駅近接で高い交通利便性
- ・ 狭山丘陵や空堀川などの自然資源
- ・ ゆとりある住宅等と潤いをもたらす農地などによる良好な住環境

#### 上位計画等の位置付け

##### 東大和市総合計画「輝きプラン」

- ・ メリハリのある都市空間の形成
- ・ 住宅市街地としての魅力向上
- ・ 緑の拠点とネットワークづくり

##### 多摩のまちづくり戦略の基本的考え方

多摩都市モノレール延伸部沿線において、狭山丘陵の緑豊かな環境や、各駅の特長をいかしたまちづくりを進める

#### 地域の現状と課題

○本計画の対象区域においては、人口構成比の変化、農地等の宅地化など土地利用の転換、コミュニティの形成、共同住宅の老朽化、教育施設など公共施設の再編等が生じています。さらに現在、東京都などによる多摩都市モノレールの箱根ヶ崎方面への延伸が計画されています。

多摩都市モノレール延伸に伴う、まちづくりの機運の高まりなどを捉え、上北台駅を「狭山丘陵の玄関口」として、賑わいのある魅力的な拠点形成や市立狭山緑地をはじめとした狭山丘陵周辺へのネットワークの強化を図るまちづくりの検討が必要です。



市立狭山緑地フィールドアスレチックにおける都内最長となるローラースライダーの設置や、小学校の建替え・統合とあわせた公共施設の複合化などが計画されており、これらを生かしたまちづくりの展開が必要です。



東京都による空堀川の整備工事が進捗する中、街灯や公衆便所などの設置について検討を行い、散策環境の充実を図ることが必要です。



#### 地域の目指すべき方向性

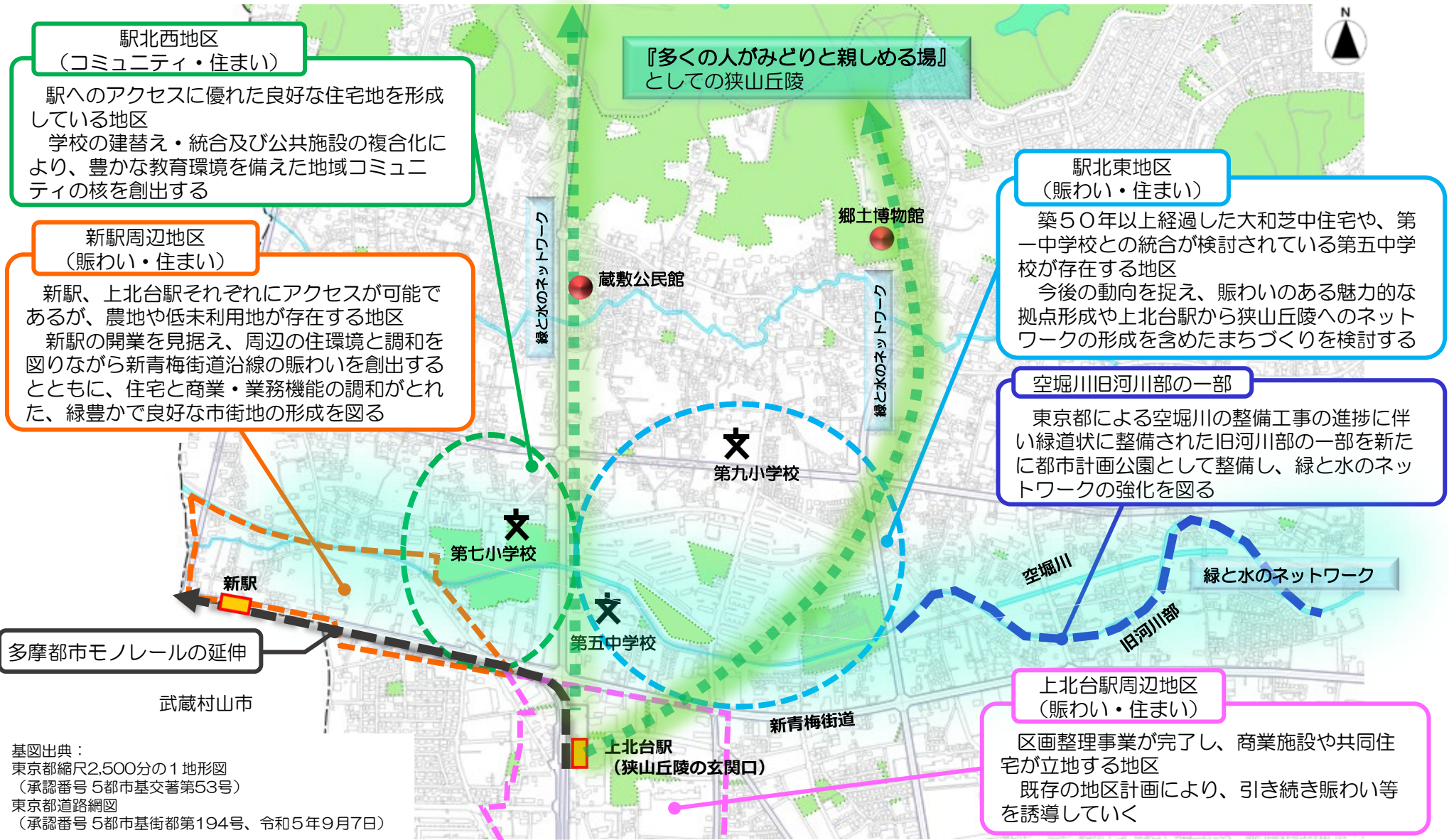
賑わいのある拠点や  
良好な住環境の形成

豊かな教育環境と  
地域コミュニティの形成

多様な緑と水の  
ネットワークの形成

# 5 まちづくりの方針

## (1) 広域的なまちづくりの方向性



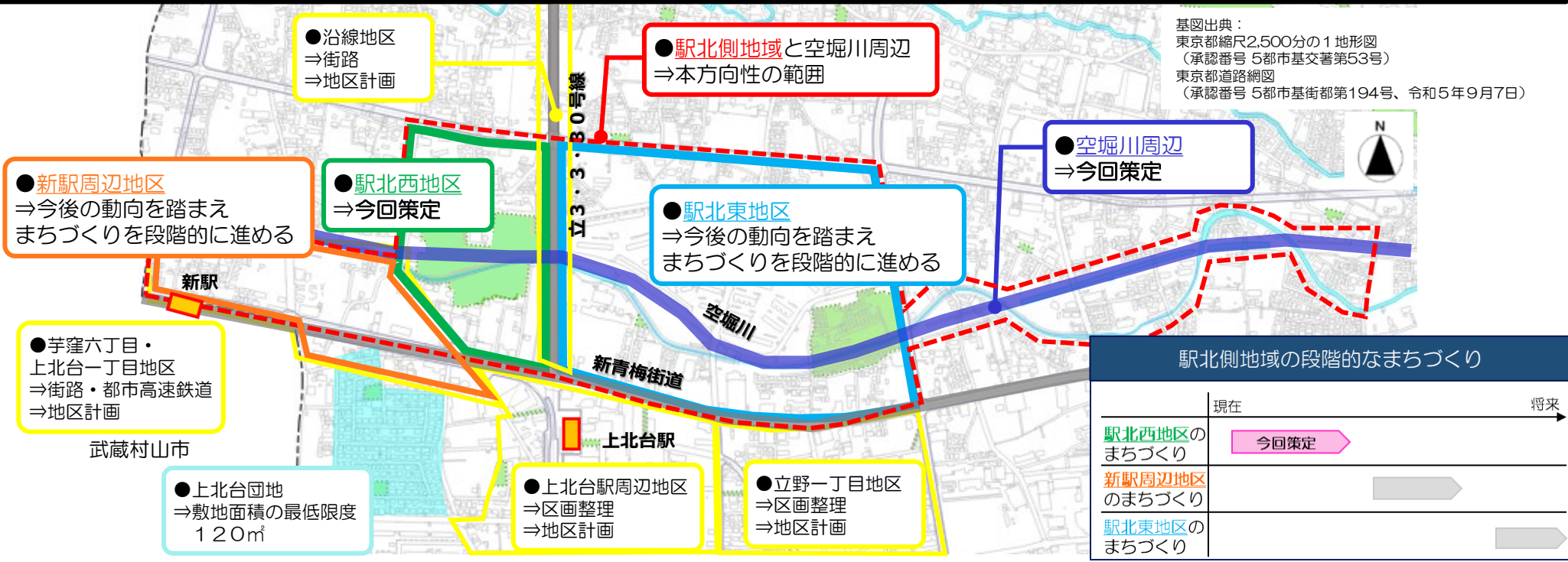
基図出典：  
東京都縮尺2,500分の1地形図  
(承認番号 5都市基交著第53号)  
東京都道路網図  
(承認番号 5都市基街都第194号、令和5年9月7日)

上北台駅北側地域の魅力あるまちづくりと空堀川周辺のみどりの再編の方向性

# 5 まちづくりの方針

## (2) 上北台駅北側地域の段階的なまちづくり

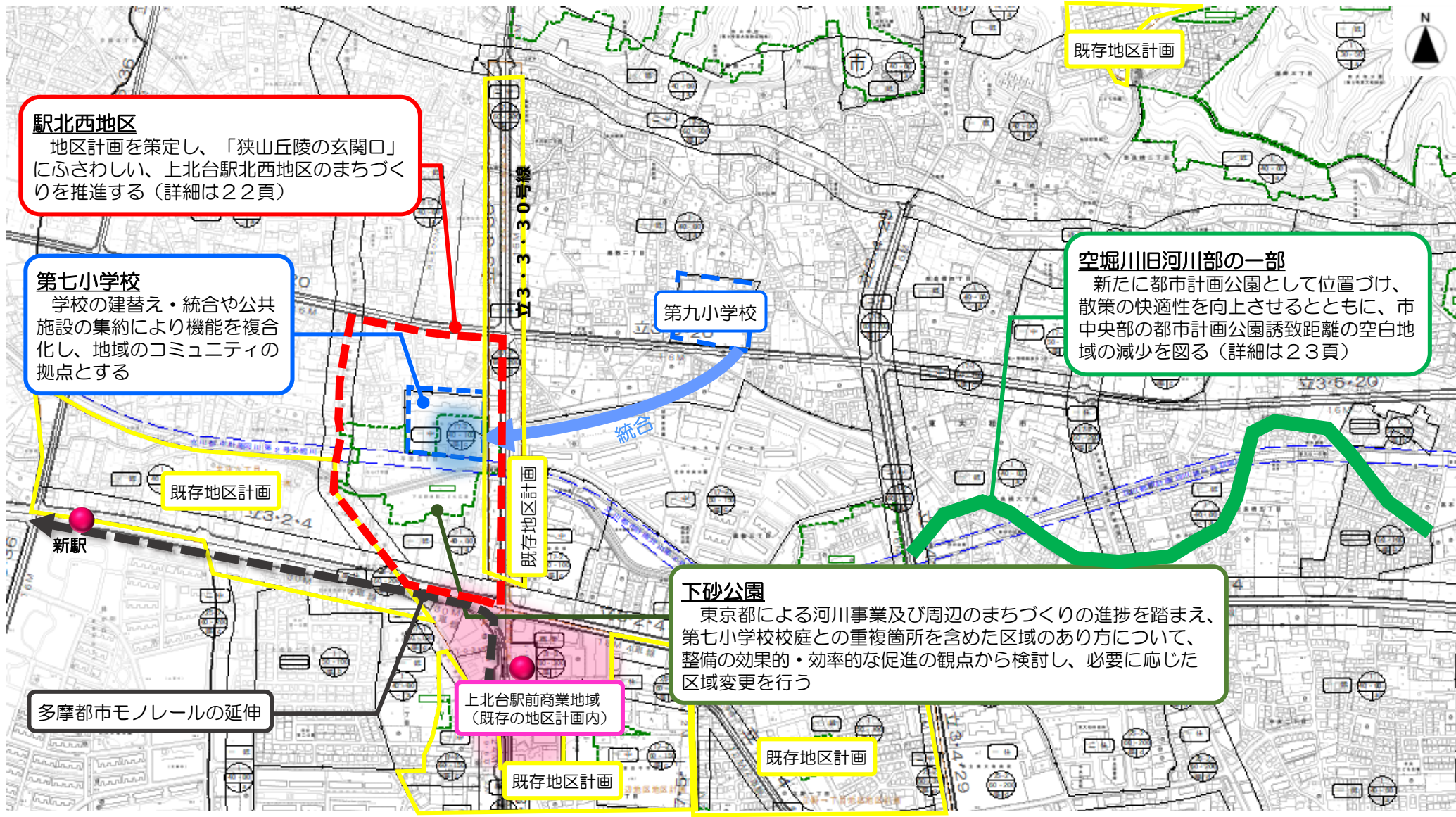
- これまで、上北台駅の周辺地域においては、新青梅街道の南側の「上北台駅周辺地区」や「立野一丁目地区」で土地区画整理や地区計画によるまちづくりを行ってきました。また、上北台団地（分譲）では敷地面積の最低限度の設定により、新青梅街道沿線や立3・3・30号線沿線では街路事業と地区計画により、それぞれまちづくりを行ってきました。
- ここで、多摩都市モノレール延伸、東京都による空堀川の整備進捗、輝きプランにおける魅力的な拠点形成の位置付け、小・中学校の建替え・統合、市立狭山緑地のローラースライダー設置の動きなど、**駅北側地域**はまちづくりの機運が高まっています。こうした動きを捉えつつ各種事業と連携を図りながらまちづくりを進める必要があります。
- そのため、先述の各種事業の計画や進捗状況などの動向を捉え、**駅北側地域**のうち、まずは**駅北西地区**及び**空堀川周辺**のまちづくりの方向性を定めま
- す。
- なお、**駅北東地区**や**新駅周辺地区**については今後の動向などを踏まえ、本方向性を適宜見直し、または改定都市マスタープランへの記載により、**駅北側地域**のまちづくりを段階的に進めていきます。



上北台駅北側地域の魅力あるまちづくりと空堀川周辺のみどりの再編の方向性

# 5 まちづくりの方針

## (3) 具体的なまちづくりの方針（駅北西地区及び空堀川周辺）



**駅北西地区**  
地区計画を策定し、「狭山丘陵の玄関口」にふさわしい、上北台駅北西地区のまちづくりを推進する（詳細は22頁）

**第七小学校**  
学校の建替え・統合や公共施設の集約により機能を複合化し、地域のコミュニティの拠点とする

第九小学校

**空堀川旧河川部の一部**  
新たに都市計画公園として位置づけ、散策の快適性を向上させるとともに、市中央部の都市計画公園誘致距離の空白地域の減少を図る（詳細は23頁）

**下砂公園**  
東京都による河川事業及び周辺のまちづくりの進捗を踏まえ、第七小学校校庭との重複箇所を含めた区域のあり方について、整備の効果的・効率的な促進の観点から検討し、必要に応じた区域変更を行う

多摩都市モノレールの延伸

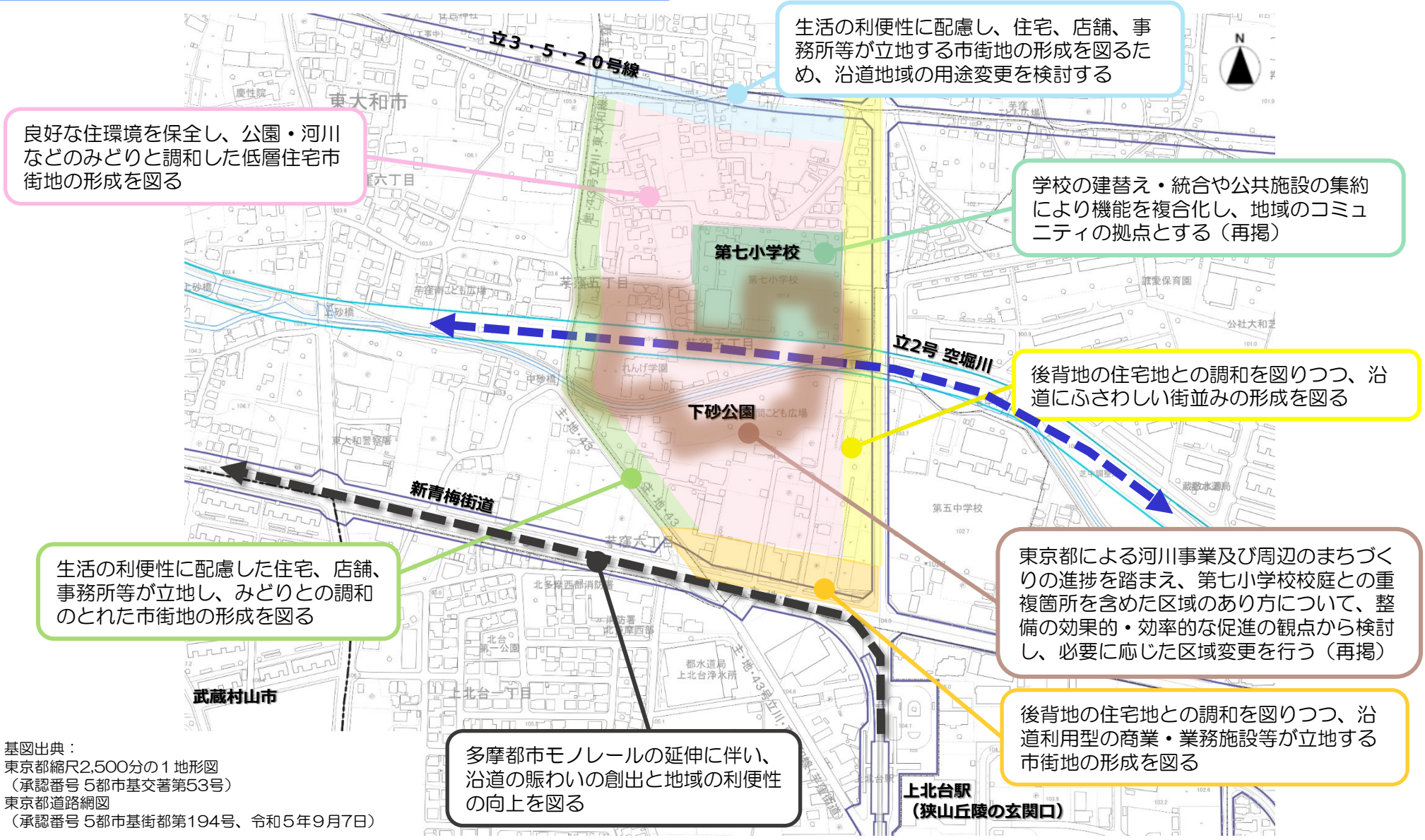
上北台駅前商業地域  
(既存の地区計画内)

基図出典：東大和市都市計画図

上北台駅北側地域の魅力あるまちづくりと空堀川周辺のみどりの再編の方向性

# 5 まちづくりの方針

## (4) 駅北西地区のまちづくり方針図

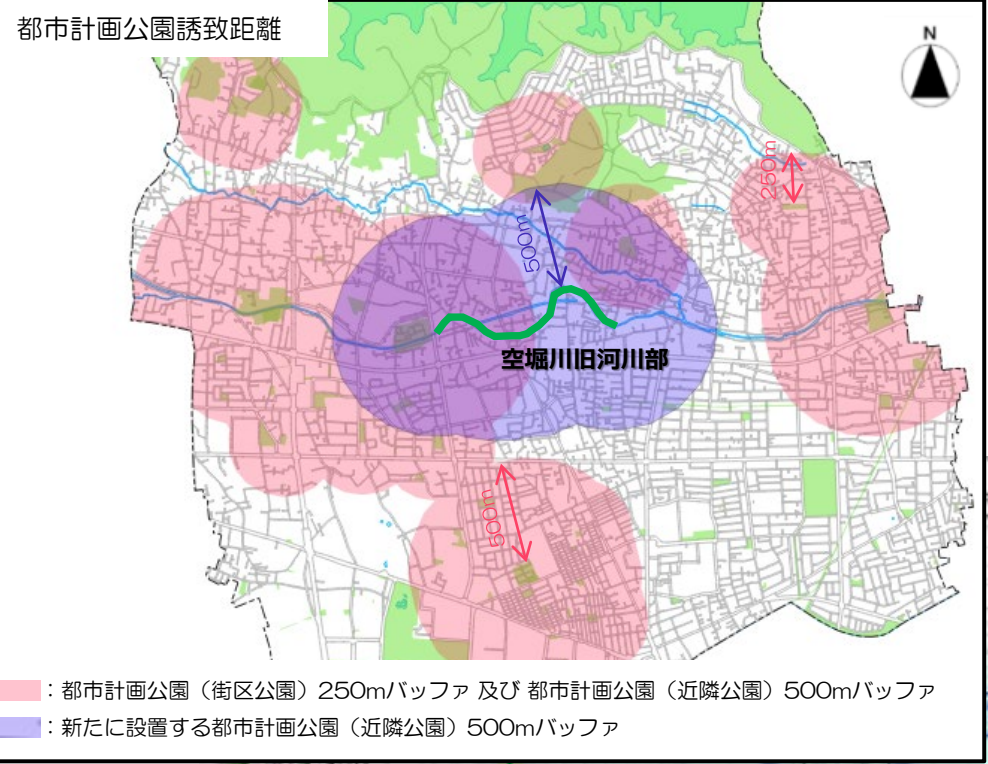


基図出典：  
 東京都縮尺2,500分の1地形図  
 (承認番号 5都市基交著第53号)  
 東京都道路網図  
 (承認番号 5都市基街都第194号、令和5年9月7日)

上北台駅北側地域の魅力あるまちづくりと空堀川周辺のみどりの再編の方向性

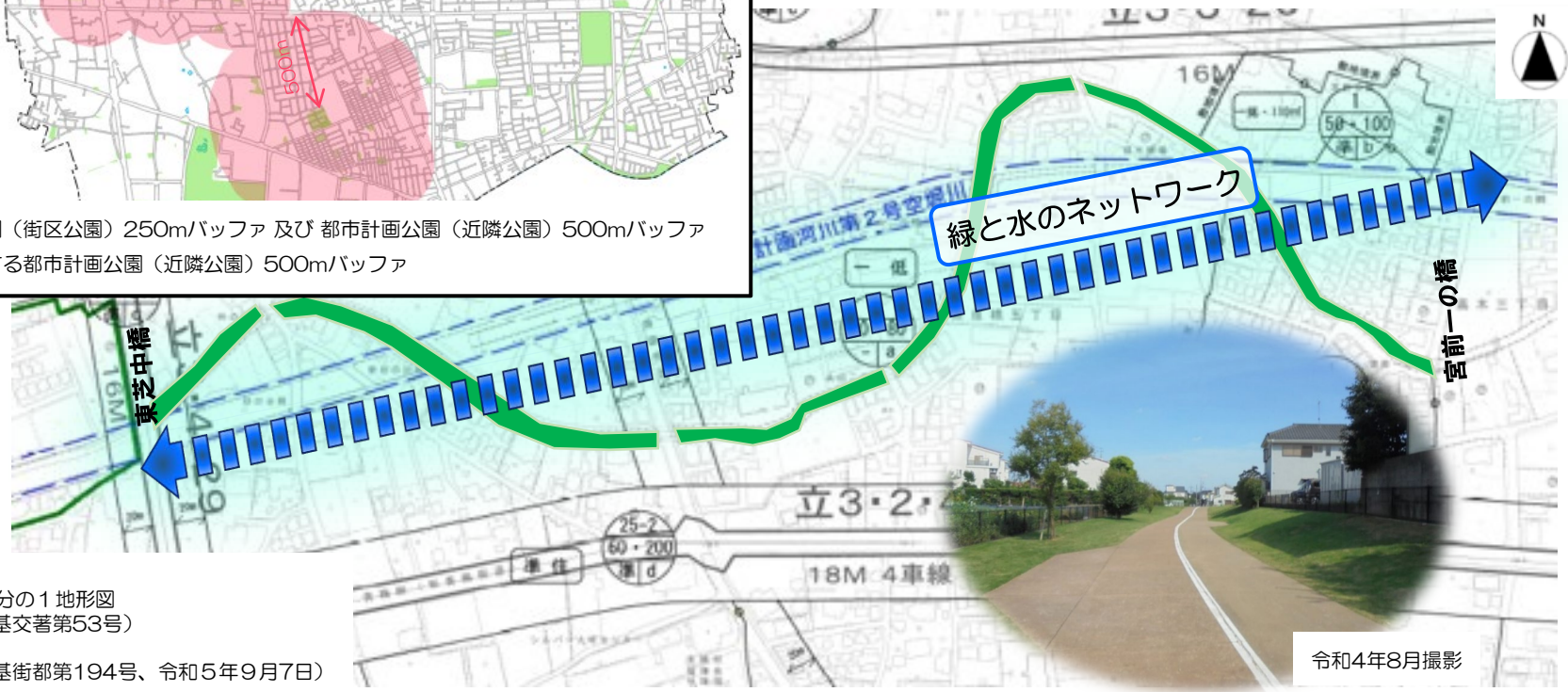
# 5 まちづくりの方針

## (5) 空堀川周辺の緑と水のネットワーク



### 空堀川旧河川部の一部を都市計画公園に指定することで得られる効果

- 都市計画公園の少ない市中央部において指定することで、都市計画公園の空白地域の減少を図ることができる。（左図参照）
- 街灯や公衆便所など、散策環境の充実を図ることができる。
- 市内の都市計画公園の総面積が増加するとともに、空堀川周辺に位置する公園が供用されることで緑と水のネットワークの強化に寄与する。

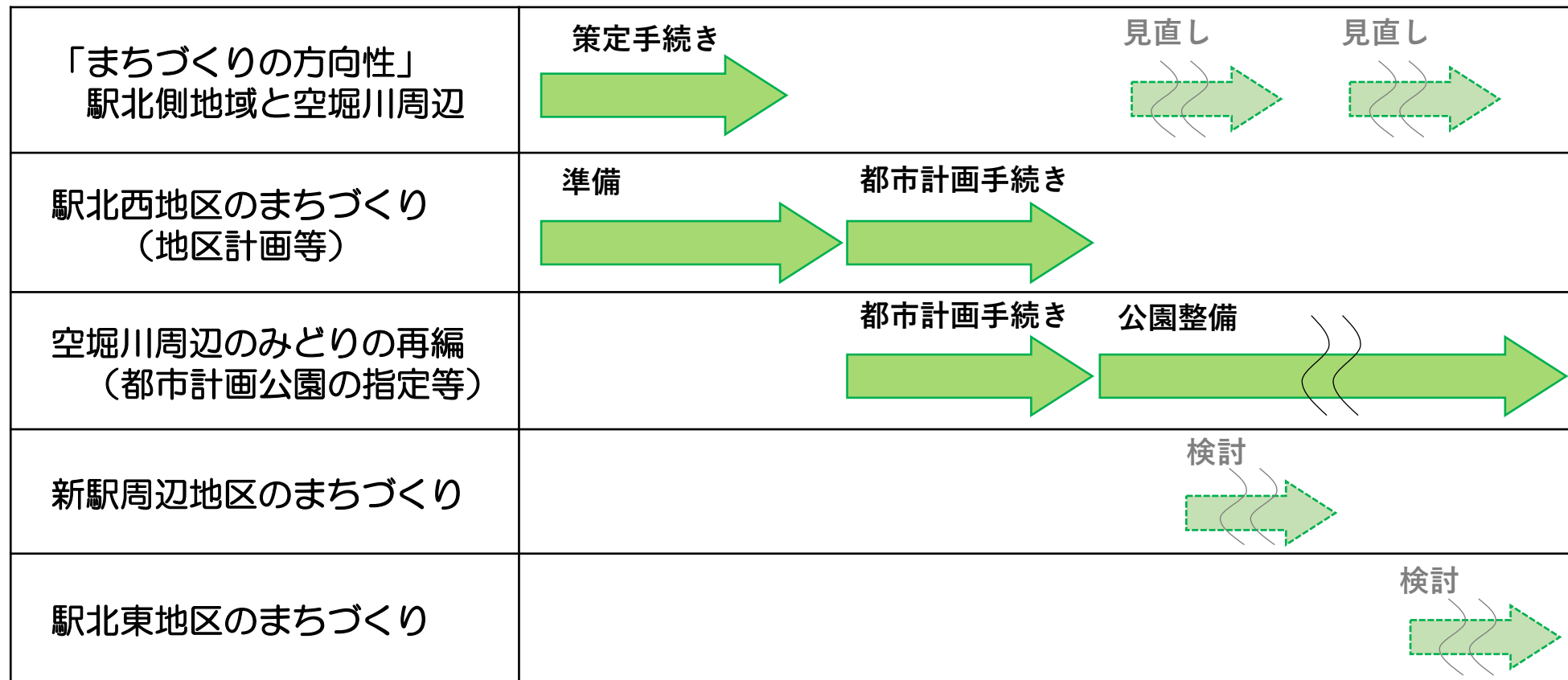


基図出典：  
東京都縮尺2,500分の1地形図  
（承認番号 5都市基交著第53号）  
東京都道路網図  
（承認番号 5都市基街都第194号、令和5年9月7日）



## 6 まちづくりのロードマップ

### (1) まちづくりのロードマップ



※スケジュールは現時点のものであり、今後変更となる可能性があります。

**上北台駅北側地域の魅力あるまちづくりと  
空堀川周辺のみどりの再編の方向性**

**令和5年12月**

策定 東大和市 まちづくり部 都市づくり課  
〒207-8585 東大和市中心3-930  
電話：042-563-2111（代表）