

全 員 協 議 会 資 料

令 和 5 年 1 1 月 3 0 日

東大和市都市マスタープラン全体構想（素案）  
について

東大和市都市マスタープラン  
全体構想（素案）

令和5年11月

# 目 次

■ 都市マスタープランの改定について	1
1 改定概要	1
(1) 改定の背景	1
(2) 計画の位置付け	1
(3) 目標年次	2
(4) 都市を取り巻く社会情勢	2
(5) 当市の資源・特徴	2
2 都市の主な現状と課題	3
(1) 人口動向	3
(2) 土地利用	3
(3) 道路	3
(4) 公共交通	4
(5) みどり	4
(6) 公共施設	4
(7) 防災	5
(8) 住宅・住環境	5
■ 都市マスタープラン全体構想（素案）	6
1 目指す都市の姿	6
(1) 将来像	6
(2) 都市づくりの基本目標	7
(3) 将来都市構造図	9
2 分野別方針	9
(1) 土地利用	10
(2) 道路・交通	11
(3) みどり・公園	12
(4) 産業・観光	13
(5) 安全・安心	13
(6) 公共公益施設	14
(7) 住宅・住まい	14
■ 改定スケジュール（予定）	15

# ■ 都市マスタープランの改定について

## 1 改定概要

### (1) 改定の背景

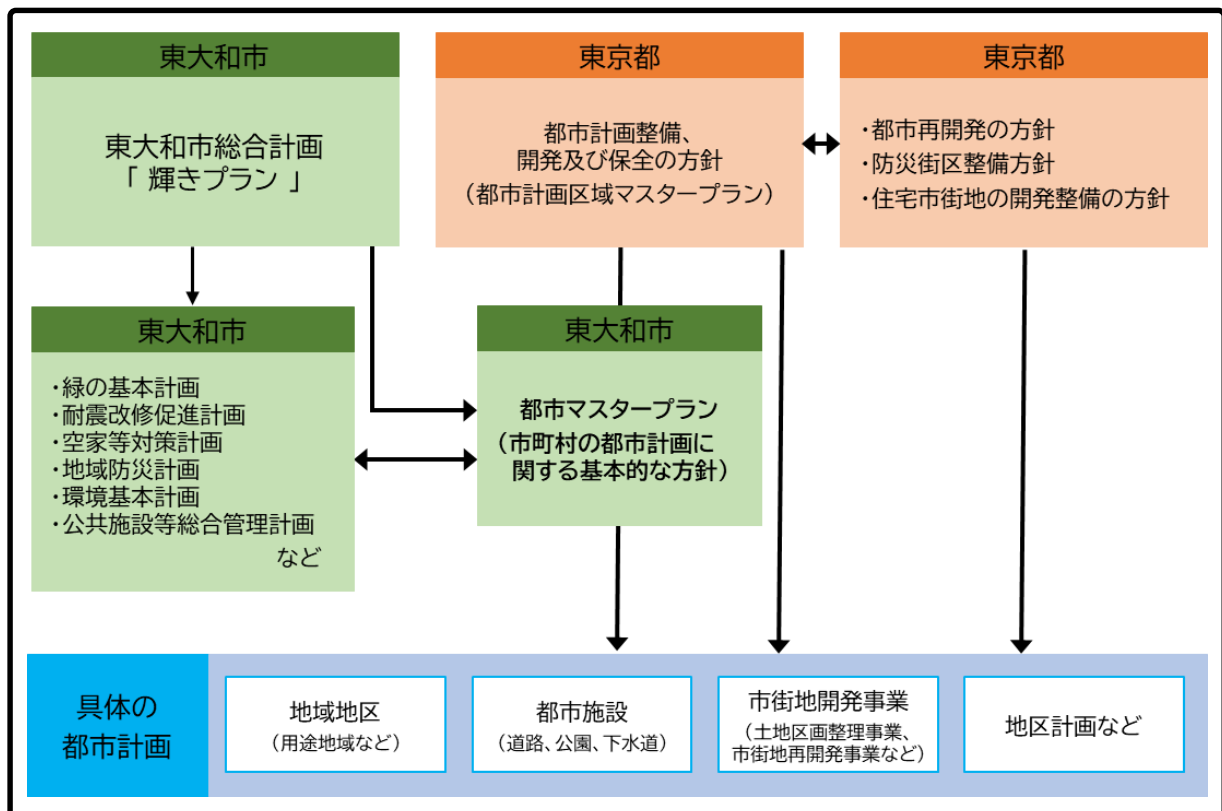
東大和市都市マスタープランは、平成27年3月に改定を行い、8年が経過した。

この間、市では、令和4年3月に最上位計画である東大和市総合計画「輝きプラン」を策定し、東京都では、令和3年3月に都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）の改定が行われている。

少子高齢化や人口減少の進展をはじめ、都市を取り巻く社会情勢が大きく変化し、都市づくりの転換期を迎えている中、「輝きプラン」を踏まえ、多くの人が住みたい・住み続けたいと思えるような都市づくりを進めるため、その指針となる都市マスタープランの改定に取り組む。

### (2) 計画の位置付け

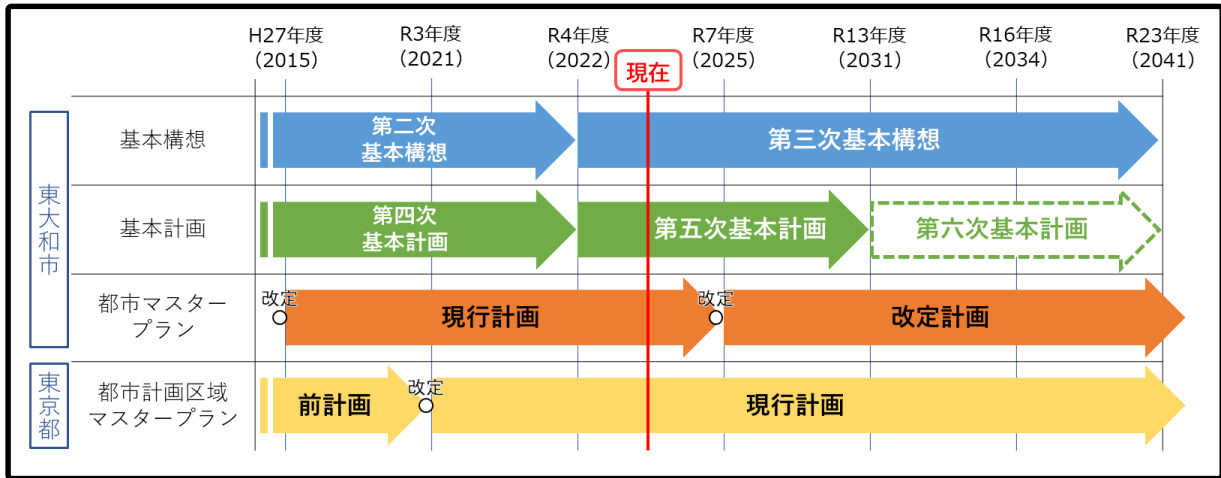
【都市マスタープランの位置付け】



### (3) 目標年次

おおむね20年後の2040年代を目標年次とする。

#### 【都市マスタープランの目標年次】



### (4) 都市を取り巻く社会情勢

- ① 日本の人口は2011年以降減少を続けており、東京多摩部の人口は2025年以降に、東京全体の人口は2030年以降に減少局面に入ると予測。  
⇒ 今後は都市の価値を高め、選ばれる東大和市となることが持続可能な都市づくりの上で重要。
- ② コロナ禍を契機としたテレワークの普及などDXの進展に伴い、通勤を当たり前としないなど働き方の選択肢が増加。また、高齢化の進展に伴い就労しない世帯の増加を想定。  
⇒ 居住地域での生活比重が高まり、住宅市街地の魅力向上がこれまで以上に重要。
- ③ 世界規模で進む気候変動による、自然災害の頻発化・激甚化。  
⇒ 防災まちづくりの推進による安全・安心なまちづくりとともに、グリーンインフラの活用などによる脱炭素型まちづくりの視点が重要。

### (5) 当市の資源・特徴

- ① 緑豊かな狭山丘陵の四季折々の美しい自然、由緒ある神社仏閣、東京狭山茶や多摩湖梨をはじめとする気候風土に育まれた農業など、市民が誇りを持てる地域資源を有する。
- ② 都心から1時間圏に位置し、高速道路、新幹線、空港へのアクセス性が将来的に向上することなどにより、東京の利便性を享受できるポテンシャルを有する。
- ③ 高経年化・老朽化した公共施設の民間活力導入も見据えた、再編・更新が必要。再編・更新による新たな施設や用地・跡地など活用可能な都市づくりの資源を有する。

## 2 都市の主な現状と課題

### (1) 人口動向

#### ● 現状

- ・総人口は、85,084人(令和5年5月)であり、2003年から5,533人増加。
- ・「東大和市人口推計調査報告書(令和元年)」によると、2015年をピークに20年後の2043年には5,681人減少の見込み。

#### ● 課題

- ・定住人口の減少抑制などに向け、都市の価値を高め、住みたい・住み続けたいと思ってもらえるような都市づくりを進めることが必要。

### (2) 土地利用

#### ● 現状

- ・平成24年から平成29年までの間で農用地、工業用地が減少する一方、独立住宅、集合住宅の用地は増加。また、商業用地は微増しているが、平成11年から平成26年までの間で商店数・従業者数・年間販売数はともに減少。
- ・住宅用地への土地利用転換と人口減少の進行により住宅市街地が低密度化し、医療・福祉、子育て支援、商業等生活サービスの提供が困難になるおそれ。

#### ● 課題

- ・生活サービスが効率的かつ持続的に提供されるよう、拠点などにおいて医療・福祉、子育て支援、商業等の都市機能の集積を図ることが必要。
- ・地域資源の魅力向上や産業振興などの観点から、地域特性を踏まえつつ、土地利用の変化に対応していくことが必要。

### (3) 道路

#### ● 現状

- ・市民の外出時の目的地は市内の割合が多く、徒歩や自転車による移動が多い。また、市内の交通事故の死傷者数のうち自転車に関与する割合が多い。
- ・新青梅街道や青梅街道ではピーク時以外にも慢性的に渋滞が発生。また、生活道路への通過交通の流入が見られ、歩行者の安全性や住環境への影響が懸念。

#### ● 課題

- ・道路の適切な維持管理、都市計画道路の整備・改修などにより、歩行者や自転車利用者が安全に通行できる道路環境の向上が必要。
- ・交通混雑の緩和や生活道路への通過交通流入の抑制を図るため、都市計画道路の整備などにより、道路ネットワークの強化が必要。

## (4) 公共交通

### ● 現状

- ・市内には市域の外縁部に鉄道やモノレール駅が立地。市域を運行する路線バスは市内外の駅を結ぶ重要な移動手段となっており、また、既存のバス路線では対応できなかった公共交通空白地域の解消を主な目的として、コミュニティバスが運行。
- ・今後、人口減少に伴う公共交通利用者の減少などにより、減便や路線廃止など公共交通サービスの低下が懸念。

### ● 課題

- ・拠点へのアクセス性の確保や乗換利便性の向上などを図りながら、鉄道、モノレール、路線バスなどがそれぞれのコンセプトに基づき、相互に補完し合う持続可能な公共交通ネットワークの構築が必要。

## (5) みどり

### ● 現状

- ・100箇所を超える公園緑地等が存在する一方、未供用の都市計画公園も存在。
- ・市民ニーズの多様化、機能の不明瞭さ、公園施設の老朽化、維持管理費の増加が顕在化。
- ・狭山丘陵における滞在機能などが不足。

### ● 課題

- ・地域特性や市民ニーズを捉えた公園緑地の再編・再整備や狭山丘陵の魅力向上に資する土地利用の誘導が必要。

## (6) 公共施設

### ● 現状

- ・公共施設は市内に広く分布。また、全体の約60%が築40年以上経過し、老朽化が進行。
- ・老朽化の状況や厳しい財政の見通しなどを踏まえて、総量の縮減や配置の適正化を計画的に進めることが重要。

### ● 課題

- ・都市づくりと連携した公共施設の再編が必要。
- ・公共施設の再編の際には、周辺環境への影響を考慮しつつ、土地利用規制の見直しなど都市計画等の面から支える取組が必要。

## (7) 防災

### ● 現状

- ・近年、自然災害が頻発化・激甚化する中、当市においても浸水被害などが発生。
- ・河川氾濫及び内水被害の予想区域が河川沿いや市の南部地域を中心に多く存在。また、土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域は市の北部地域を中心に指定。

### ● 課題

- ・都市基盤施設の整備やグリーンインフラの活用などを図り、より安全で安心な市街地の形成が必要。

## (8) 住宅・住環境

### ● 現状

- ・今後の高齢化の進展に伴い、相続等を契機に空家が増加していくことが想定。
- ・相続人により空家が放置された場合、地域の防災、衛生、景観などへ悪影響が及ぶことが懸念。

### ● 課題

- ・住宅等の適正管理の促進や管理不全空家等への対応を図るとともに、空家等の流通・利活用による新陳代謝を促進し、良好な住環境の形成を図ることが必要。



## ■ 都市マスタープラン全体構想（素案）

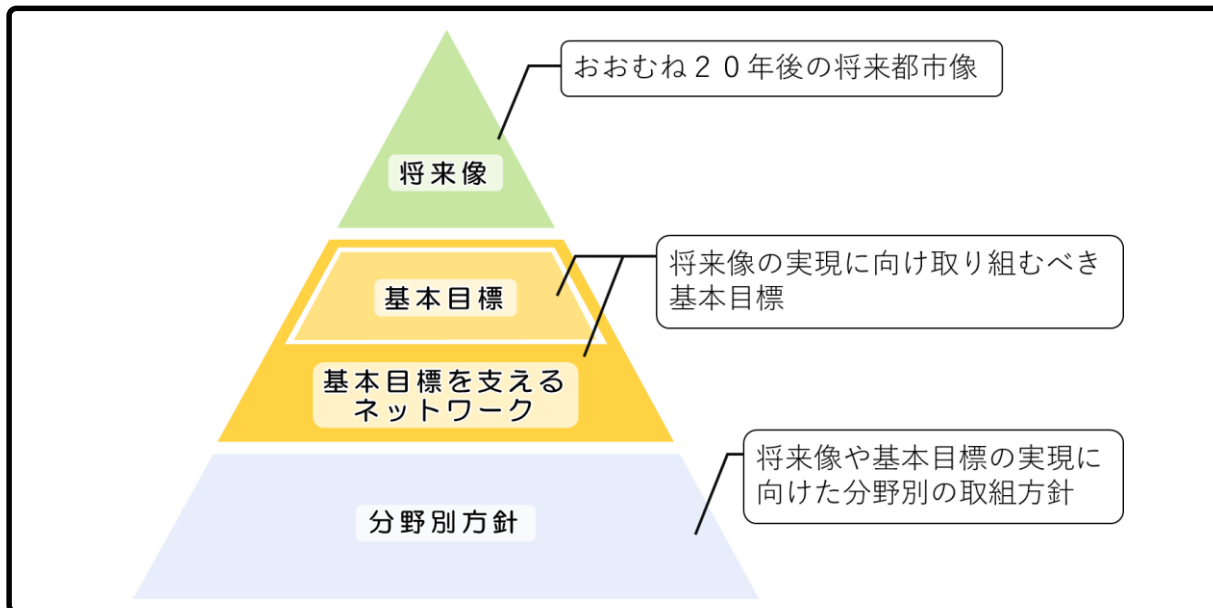
都市マスタープランは、主に、市全体の将来都市像である「全体構想」と、全体構想を踏まえた地域ごとの将来市街地像である「地域別構想」から構成される。

今回はこれらのうち、「全体構想」の素案を作成した。

### 1 目指す都市の姿

都市マスタープラン全体構想（素案）は以下の体系図のとおり、将来像・基本目標・分野別方針により構成される。

#### 【全体構想の体系図】



#### (1) 将来像

東大和市総合計画「輝きプラン」にて定める都市像「水と緑と笑顔が輝くまち 東大和」や、当市の都市づくりの課題などを踏まえ、20年後の都市の将来像の候補を示す。

#### 【都市の将来像の候補】

候補①「ポテンシャルを発揮し、人と緑とまちが躍動する都市づくり」

候補②「みどりを身近に感じられ、未来につながるまち」

候補③「次世代を担う子どもたちとともに成長するまち」

候補④「住みたい・住み続けたいまち」

## (2) 都市づくりの基本目標

将来像の実現に向けた都市づくりの基本目標を示す。

### 【基本目標1】

#### 「ゆとりと潤いが感じられる、安全・安心な住宅市街地の形成」

#### 【将来のまちのイメージ】

- ① 自然に囲まれたゆとりある住環境が形成され、市外からの移住者も増えています。
- ② 住宅団地は建替えや更新により居住環境が向上するとともに、新たに生み出されたコモンスペースでは、イベント企画、市民活動等が活発に行われ、多世代交流の場となっています。
- ③ 耐震・省エネ・バリアフリー性能の高い建築物が供給され、防災性の向上や環境負荷の軽減、利用上の利便性・安全性の向上が図られた市街地が形成されています。
- ④ 河川の改修や雨水管の整備などにより河川の越水や道路の浸水が軽減され、水害の危険性が低い市街地が形成されています。
- ⑤ 公園・緑地・こども広場は再編等により機能・役割分担が図られるとともに、グリーンインフラやユニバーサルデザインなどの考え方が取り入れられ、人々はそれぞれお気に入りの公園で過ごしています。
- ⑥ 農地はみどりと触れ合いの場や市街地における貴重なオープンスペースとなっています。また、新鮮な農産物は市内の直売所で販売されるとともに、カフェやレストランで食材として使用されるなど、その味を求めて、市内外から多くの人々が訪れています。

### 【基本目標2】

#### 「狭山丘陵をはじめ、市民が誇りに思い 心豊かに過ごせる地域資源を活用した魅力の創出」

#### 【将来のまちのイメージ】

- ① 狭山丘陵一帯では、サクラ、ヤマユリ等の季節の花木が人々の目を楽しませるとともに、トウキョウサンショウウオ等の貴重な生物が生息する空間として人々の自然への関心を高めています。
- ② 市立狭山緑地やその周辺には、都内最長のローラスライダーのあるフィールドアスレチックや郷土博物館、自然環境と調和した飲食店等の店舗などが立地し、市内外の人々が一日楽しく過ごしています。
- ③ 市内には、多摩湖や空堀川、野火止用水などの「水」の潤い空間とともに、緑道・遊歩道などの「緑」の潤い空間が広がり、点在する公園・農地・文化財などとともにネットワークを形成し、多くの人々が散策を楽しんでいます。
- ④ 自然環境や歴史と共に育まれた由緒ある神社仏閣や遺跡の趣きを感じられる空間が広がり、現存する都内最古の神社建築である豊鹿嶋神社などの観光名所には多くの人々が訪れています。
- ⑤ 市の北部・中部を中心に、東京狭山茶や多摩湖梨をはじめとした作物を生産する農地が広がり、東大和の気候風土を感じられる空間になっています。

### 【基本目標3】

#### 「便利な暮らしを支え、活力や賑わいを生み出す拠点の形成」

##### 【将来のまちのイメージ】

- ① 主要駅周辺では、商業・業務、医療・福祉、教育、宿泊・滞在、公共施設、居住などの多様な機能が集積するとともに、交通結節機能の強化やアクセス性の向上により、市内外から多くの人々が集まり、賑わい・交流・活力が創出されています。
- ② 主要駅以外の駅周辺では、それぞれの地域特性に応じ、日常生活を支える機能、居住機能、交通結節機能などが集積し、利便性の高い空間が形成されています。
- ③ 身近な拠点には、日用品を扱う店舗、カフェや飲食店、集会所をはじめとしたコミュニティ系公共施設が立地し、徒歩圏内に日常生活を支える機能が集積しています。
- ④ 上仲原公園や市立狭山緑地などでは、みどりと調和したスポーツ、レクリエーション、観光、滞在などの機能が充実し、市内外の人々が交流し、快適に過ごせる空間が創出されています。

### 【基本目標を支えるネットワーク】

#### 「みどり豊かな自然を感じられる地域ネットワークと 人々の交流や活力を育む広域ネットワークの形成」

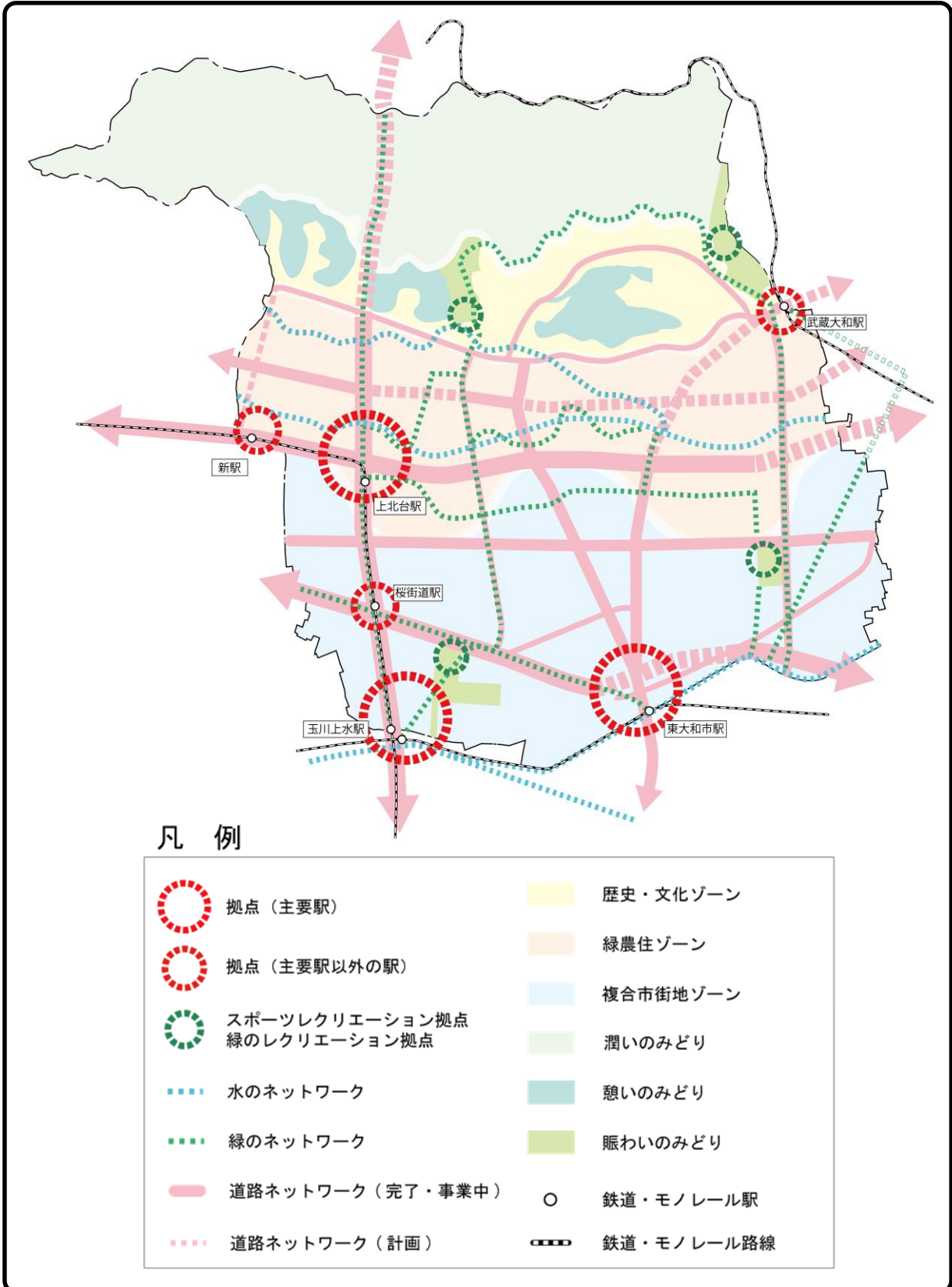
##### 【将来のまちを支えるネットワークのイメージ】

- ① 身近な拠点、公園緑地、公共施設、神社仏閣などは緑道や河川管理用通路などのネットワークで結ばれ、徒歩や自転車で季節を感じながら移動しています。
- ② 駅などの交通結節点における乗換利便性の向上、ベンチや上屋の設置などによる待合機能の充実により、公共交通の利便性が高まっています。市街地ではシェアサイクル、カーシェア、マイクロモビリティなどにより人々が快適に移動しています。
- ③ 広域幹線道路の整備や多摩都市モノレールの延伸により、周辺自治体とのネットワークが強化され、移動時間の短縮のほか、人々の交流や様々な産業などの結びつきが促進されています。
- ④ 多摩地域や東京圏における道路交通基盤の整備進捗により、高速道路、新幹線、羽田空港などへのアクセス性が向上し、遠距離移動の利便性が向上しています。

### (3) 将来都市構造図

将来像や基本目標の実現を目指し、都市の骨格を形成する「ゾーン」「拠点」「ネットワーク」を主な要素として概念的に示す。

【将来都市構造図】



## 2 分野別方針

将来像や基本目標の実現に向けた分野別の取組方針を示す。

### (1) 土地利用

#### 方針1. 賑わい・交流・活力ある魅力的な拠点の形成

- ① 東大和市駅周辺では、都市計画道路などの都市基盤施設の整備とあわせ、密集市街地の解消や高経年化している建築物の更新を図るとともに、都市計画手法の活用により、商業・業務、居住、公共公益などの機能が高度に集積した市の玄関口にふさわしい市街地の形成を図る。
- ② 上北台駅周辺では、土地の有効活用に向けた土地利用の誘導などにより、商業・業務、医療・福祉、教育、コミュニティ、宿泊・滞在、居住などのほか、狭山丘陵周辺へのアクセス性の向上に寄与する機能が集積した、狭山丘陵の玄関口にふさわしい市街地の形成を図る。
- ③ 玉川上水駅周辺では、多摩都市モノレールの延伸など将来の交通ネットワークの拡充を見据え、交通結節機能の強化を図るとともに、玉川上水や都立東大和南公園に近接した立地をいかしたみどり豊かで活発な交流が生まれる市街地の形成を図る。
- ④ 主要駅以外の駅周辺や複数の都市機能が立地する身近な拠点では、生活を支える利便施設などの集積を図る。

#### 方針2. 魅力的な住宅市街地の形成

- ① 低層住宅地では、既存の地区計画や風致地区の指定を維持しつつ、少子高齢化やライフスタイルの多様化などの社会情勢の変化を踏まえ、必要に応じて地区計画や敷地面積の最低限度、建蔽率などの見直しを検討する。
- ② 住宅団地の建替え・更新の際は、地域特性やニーズを踏まえ、周辺環境への影響を考慮しつつ、必要に応じて都市計画等の面から支える取組を検討する。
- ③ 建築物の省エネルギー化などの促進に資するよう高度地区の見直しなどを検討する。

#### 方針3. 産業分野と連動した土地利用誘導

- ① 周辺環境との調和を前提に、観光や地域活性化に資する土地利用（販売・飲食・滞在等）を許容しつつ、環境悪化に繋がる土地利用を低減させることにより、狭山丘陵の魅力向上を図る。
- ② 製造業をはじめとした市の産業の維持・継続を図るため、生活との共存・調和を図る取組を検討しつつ、原則として工業地域の指定を継続する。

## (2) 道路・交通

### 方針1. 都市計画道路の整備等の促進

- ① 安全で快適な歩行空間の確保、生活道路への通過交通の流入抑制、防災性の向上などに資するため、都市計画道路の計画的な整備を促進し、道路ネットワークの強化を図る。
- ② 都市計画道路立3・4・17号桜街道線及び立3・4・26号東大和清水線については、地域のまちづくりの動向などを踏まえつつ、次期優先整備路線への位置づけとの整合を図りながら整備について検討するとともに、立3・3・30号立川東大和線については、引き続き東京都に整備を要請する。

### 方針2. 安全な歩行空間などの確保

- ① 道路密度が高く細街路が多い地域などにおいて、歩行者等の安全性を確保するため、道路を機能別に整理・分類し、それに即した整備等を検討する。
- ② 都市計画道路等の整備、改修の際には、歩行者・自転車などの安全性や快適性を確保するため、植樹ますのあり方や道路の断面構成の見直しを含めた検討を行う。
- ③ 高経年化・大径木化した街路樹の倒木や枝折れ、歩道の根上りを防止し、通行者の安全性の向上や車両通行の円滑化等を図るため、街路樹の更新や適正な管理を含めた戦略的メンテナンスを行う。

### 方針3. 持続可能な公共交通ネットワークの構築

- ① 持続可能な公共交通ネットワークの構築に向け、拠点における都市機能や居住機能の集積などまちづくりの進捗状況に応じ、市民、公共交通事業者をはじめとした地域の関係者と連携、協働しながら公共交通ネットワークのあり方を検討するとともに、シェアサイクルやカーシェアなどの共有型交通サービスの活用の促進と合わせて、日常生活の利便性を確保する。
- ② 公共交通の利便性の向上を図るため、主要駅などの交通結節点における鉄道、バス、タクシーなどの乗換・待合機能の充実を検討する。

### **(3) みどり・公園**

#### **方針1. 公園緑地等の適正配置とみどりのネットワークの形成**

- ① 地域特性や市民ニーズを踏まえながら公園・こども広場等の適正配置について検討する。
- ② 公園緑地のほか、緑道、歩道、河川、用水などの連続性について検討しながら、みどりのネットワークの形成を図るとともに、野火止遊歩道や緑道では個性が生まれる改修を検討する。

#### **方針2. 特色ある公園整備と適切な維持管理**

- ① 公園の規模、位置、老朽化状況、市民ニーズを踏まえた改修等の検討にあたっては、遊具の設置などによる賑わいのある公園や、施設の設置を最小限にとどめ空間を確保した憩いの場となる公園など、公園の機能分担を検討する。
- ② 上仲原公園や市立狭山緑地など一定規模を有する公園緑地については、スポーツ・レクリエーション機能の充実を図るなど特色ある公園整備に取り組む。
- ③ 公園緑地の機能分担に合わせて、樹木や遊具等公園施設の更新を実施し、安全性の向上を図るとともに、公園の魅力の向上に資する適切な維持管理を推進する。
- ④ 狭山丘陵、多摩湖、二ツ池などの水と緑と、そこに生息・生育する生物の多様性が確保されるよう、自然環境のエリアやネットワークの連携に配慮しつつ、維持・再生を図る。

#### **方針3. 多様な主体による公園の管理運営の推進**

- ① 公園緑地の魅力向上や、効率的な管理運営などを行うため、指定管理者制度の導入や市立狭山緑地など一定の規模がある都市公園への Park-PFI の導入など民間活力の活用について検討する。
- ② ボランティアや自治会など多様な主体との協働により、イベントの実施や施設の清掃など公園緑地の管理運営に取り組む。

## **(4) 産業・観光**

### **方針1. 農地の保全と活用**

- ① 生産緑地地区や特定生産緑地の指定により、市街地の貴重な緑地空間である農地の保全を図る。
- ② 農家との連携・協力を図りながら市民が農業・農地に直接ふれあえる多様な機会の提供を支援することなどにより、市街地の貴重な緑地空間である農地の保全と活用の推進を図る。

### **方針2. 創業支援等による地域の活性化**

- ① 中小企業大学校などと連携した創業支援などに継続的に取り組み、就労機会の創出、地域に根差した店舗や企業などの立地誘導、空き店舗の活用などを図る。

### **方針3. 狭山丘陵などの観光資源としての活用と情報発信**

- ① 多くの人々が狭山丘陵の自然・歴史・文化などを感じながら回遊できるよう、案内板やサインの設置のほか、ルートマップのデジタル化などにより周知・PRに努める。

## **(5) 安全・安心**

### **方針1. 密集市街地における安全な住環境の形成**

- ① 道路が狭く住宅が密集している地域などにおいて、必要に応じ、敷地の細分化防止や建築物の不燃化を促進し、防災性の向上を図る。

### **方針2. 浸水対策の推進**

- ① 道路の雨水排水管の更新・整備や個人宅への雨水浸透柵の設置の促進、グリーンインフラの活用などにより、豪雨による内水被害の軽減を図る。

### **方針3. 災害に備えた対策の推進**

- ① 大規模な災害が発生した際を想定し、早期に的確な復興まちづくりに着手できるよう、復興体制や手順など事前準備の取組を検討する。



## **(6) 公共公益施設**

### **方針1. 公共施設等再編の推進**

- ① 公共施設等の総量の縮減及び配置の適正化を見据え、公共施設の再編の際には、周辺環境への影響を考慮しつつ、必要に応じて、都市計画等の面から支える取組を検討する。
- ② 公共施設の再編等により新たに創出されるスペースは、地域の利便性の向上やコミュニティ形成などに寄与するよう利活用を検討する。
- ③ 主要駅周辺などの拠点において、賑わい・交流・活力の向上のため、公共施設等総合管理計画などを踏まえ、公民連携手法（PPP）の活用を視野に入れながら、公共公益施設の立地を検討する。

### **方針2. 市有地の活用の促進**

- ① 市有地については、関連行政計画などに基づき、地域の魅力向上や都市機能の更新など都市づくりとの連携の視点を加えながら有効活用等について検討する。

## **(7) 住宅・住まい**

### **方針1. 空家等対策の推進**

- ① 空家等対策計画に基づき、住宅等の適正管理の促進、管理不全空家等の発生抑制と対応、空家等の流通・利活用の促進により、良好な住環境を確保するとともに、住宅等の適切な新陳代謝を図る。

### **方針2. 住宅等の耐震化の促進**

- ① 耐震改修促進計画に基づき、耐震化の促進に係る周知啓発を図るとともに、旧耐震基準で建てられた木造戸建て住宅などに対する耐震化に要する費用助成を引き続き実施し、住宅等の耐震化を促進する。また、新耐震基準で建てられた木造住宅などに対する耐震化に要する費用助成の実施について検討する。

### **方針3. マンションの維持管理の適正化の促進**

- ① マンション管理適正化推進計画に基づき、マンションの管理の適正化に係る周知啓発を図るとともに、マンションの管理計画の認定事務の実施などにより、マンションの自主的な維持管理の適正化を促進する。

## ■ 改定スケジュール(予定)

今後、適時適切に市民や関係機関などのご意見を伺いながら、地域別構想や改定案の作成などを進める。

