

全 員 協 議 会 資 料

令和 年 月 日

東大和市都市マスタープラン地域別構想（素案）
について

東大和市都市マスタープラン地域別構想(素案)について(概要)

1. 地域区分の考え方

(1) 地域別構想とは

「地域別構想」とは、地域ごとの将来市街地像です。

市全体の将来都市像である「全体構想」などを踏まえ定めます。

(2) 8つの地域区分

地域区分は、現行の東大和市都市マスタープランの8つの地域を基本とします。

(右図に赤色で表示)

課題や対策については、市街地の連続性やネットワーク形成、都市における機能配置など市全体の観点から検討します。

(3) 2つのまちづくり推進地区

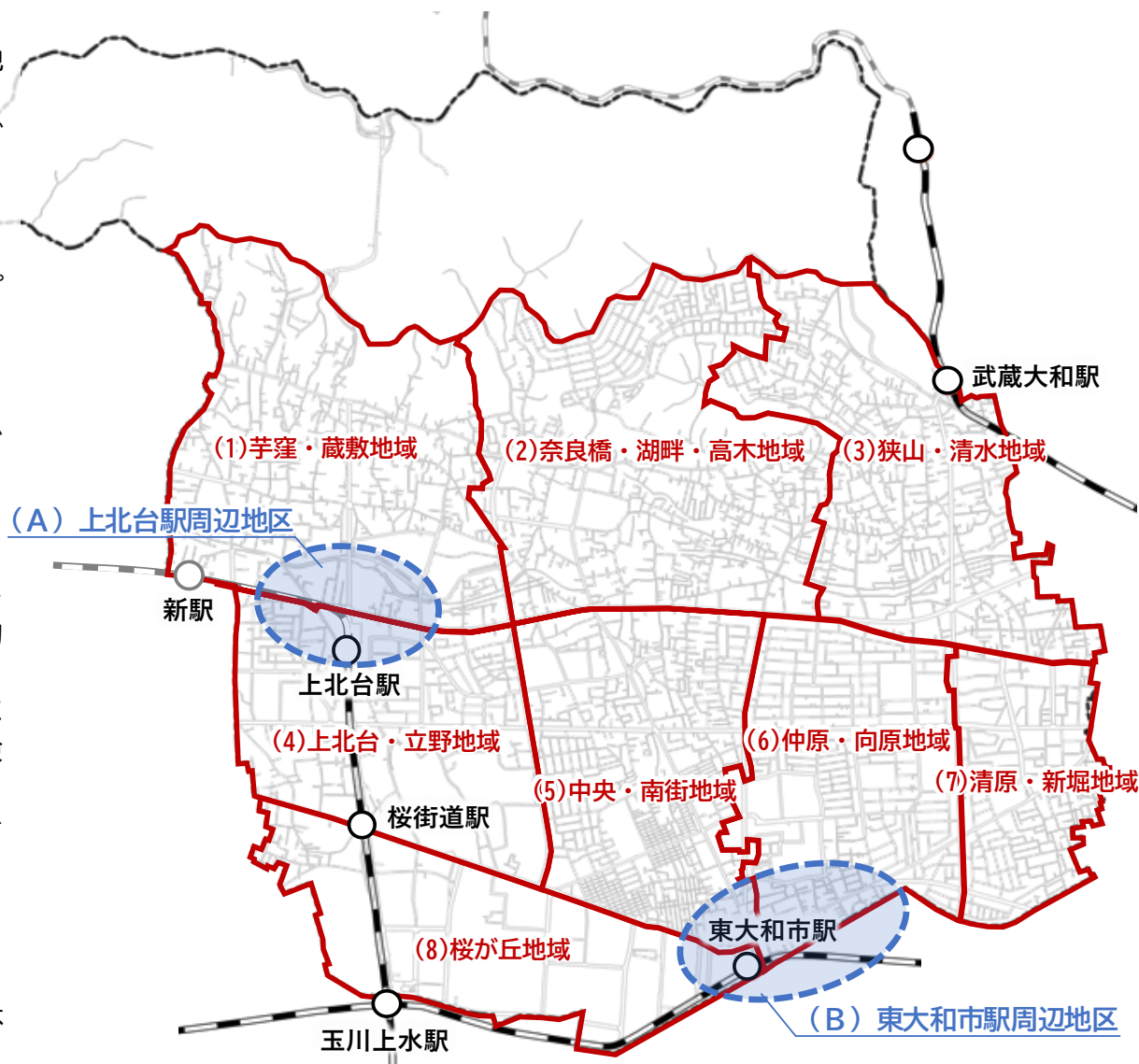
「輝きプラン」では、駅周辺などを拠点として都市機能の集積を図り、賑わいのある魅力的な街づくりを進めることなどを掲げています。

そこで、今回の改定から8つの地域別構想に加え、駅を中心とした一体的なまちづくりの検討をより具体的に進めていく地区として、あらたに「まちづくり推進地区」を設定し、上北台駅周辺及び東大和市駅周辺を位置付けます。

(右図に青色で表示)

(4) 全体構想との整合

地域別構想の検討を進める中で、適宜、全体構想へのフィードバックを行いながら双方をとりまとめていきます。



2. 地域別構想の構成

地域別構想の構成は、引き続き検討を進めている全体構想の分野別方針の分類に即し、8地域・2地区ごとの街づくり方針（取組の方向性）を整理していきます。

【全体構想 分野別方針】

土地利用の方針

道路と交通の方針

みどりと環境の方針

安全と安心の方針

住まいと暮らしの方針

賑わいと交流と活力の方針

土地 道路 みどり 安全 住まい 交流

※上記の6つの分類に即して整理

整合

【地域別構想】

(1) 芋窪・蔵敷地域

(2) 奈良橋・湖畔・高木地域

(3) 狭山・清水地域

(4) 上北台・立野地域

(5) 中央・南街地域

(6) 仲原・向原地域

(7) 清原・新堀地域

(8) 桜が丘地域

地域の特性(人口動向・土地利用等)

市民意向

現状・課題

地域の街づくり方針

【まちづくり推進地区】

(A) 上北台駅周辺

(B) 東大和市駅周辺

推進地区のまちづくり方針

東大和市都市マスタープラン地域別構想(素案)について(概要)

3. 8地域の街づくり方針(概要)

(1) 芋窪・蔵敷地域

- 多摩都市モノレールの延伸などの機会を捉えた上北台駅周辺のまちづくりの推進と新駅周辺の計画的な市街地の形成
- 多摩・立川方面と埼玉・所沢方面を結ぶ南北方向の道路ネットワークの強化と狭山丘陵と上北台を結ぶみどりのネットワークの形成
- 市立狭山緑地などの貴重な自然環境と社寺などの文化財を背景にした良好な住環境の維持・保全

(4) 上北台・立野地域

- 地域北部の土地区画整理事業などにより形成された農地や公園等と調和した住環境の維持・保全
- 主要拠点である上北台駅周辺や地域の拠点である桜街道駅周辺における都市機能の維持・充実
- 地域南部の製造業を中心とした工場が立地する区域における操業環境と住環境との共存

(5) 中央・南街地域

- 市役所周辺におけるまちづくりと連携した行政・文化・交流拠点の形成
- 空堀川上流雨水幹線整備とあわせた公共下水道(雨水)の整備などによる総合的な治水対策の推進
- 地域南部における建築物の不燃化・耐震化の促進による防災性の向上

(8) 桜が丘地域

- 玉川上水駅周辺における交通結節機能の充実
- 市の総合的なスポーツ施設である市民体育館・市民プールの有効活用や機能更新
- 小規模な公園の集約・統合を含めた適正配置や機能分担とあわせた緑のネットワークの形成

(2) 奈良橋・湖畔・高木地域

- 市立狭山緑地周辺におけるレクリエーション機能の充実などによるみどりの拠点形成
- 奈良橋交差点周辺における生活支援機能や交通結節機能の維持・充実
- 空堀川旧河川部における散策環境の充実などによるみどりのネットワークの形成

(3) 狭山・清水地域

- 武蔵大駅周辺における生活支援機能や交通結節機能の充実
- 茶畑をはじめとした暮らしに潤いをもたらす農地に囲まれた緑豊かな住環境の維持・保全
- 丘陵住宅地などの安全性・防災性の向上

(6) 仲原・向原地域

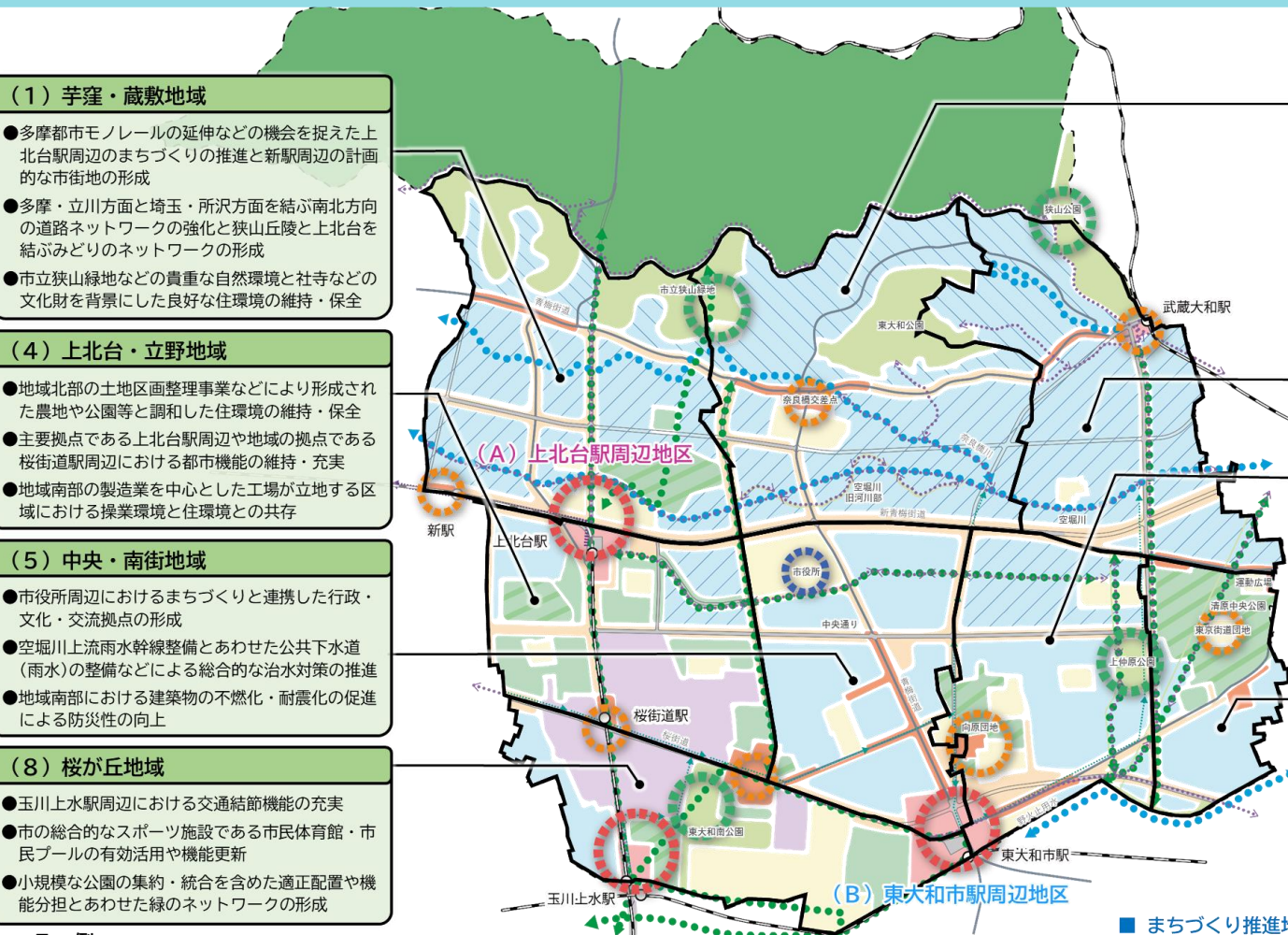
- 上仲原公園におけるスポーツ・レクリエーション機能の充実などによるみどりの拠点形成
- 公園・緑道・野火止水用水などで形成されたみどりのネットワークの魅力向上
- 地域南西部に位置する都市計画道路の整備と一体となった市街地の更新

(7) 清原・新堀地域

- 清原中央公園や運動広場などのオープンスペースを備えた良好な中高層住宅地の維持・保全
- 地域の拠点である東京街道団地周辺などにおける生活支援機能やコミュニティ機能の維持・充実
- 地域南部における建築物の不燃化・耐震化の促進による防災性の向上や総合的な治水対策の推進

凡例

〈土地利用〉	〈拠点〉	〈ネットワーク〉	〈主要な都市基盤施設〉
低層住宅地	主要拠点	緑のネットワーク	多摩都市モノレール延伸
丘陵住宅地	地域の拠点	水のネットワーク	空堀川上流雨水幹線
農住共存地	行政・文化・交流拠点	歩行系ネットワーク	鉄道・モノレール路線/駅
中高層住宅地	みどりの拠点		都市計画道路(未整備)
住宅団地			都市計画道路(整備済)
沿道複合地			主要道路
多機能複合地			
近隣商業地			
商業・業務地			
住工共存地			
公園・緑地			
多摩湖			



■ まちづくり推進地区

(A) 上北台駅周辺地区

(B) 東大和市駅周辺地区

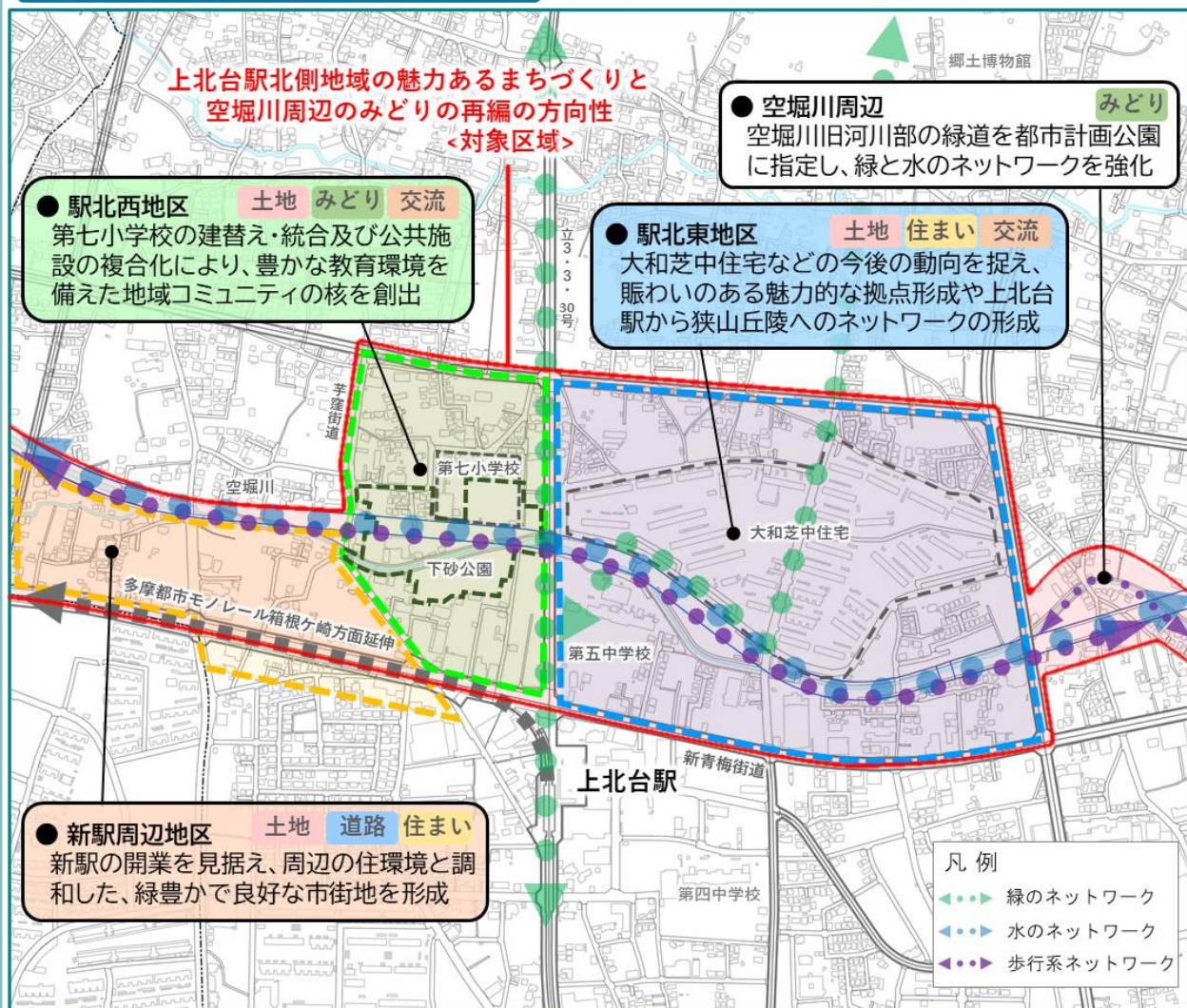
「輝きプラン」では、駅周辺などを拠点として都市機能の集積を図り、賑わいのある魅力的な街づくりを進めることを掲げています。

そこで、今回の改定から8つの地域別構想に加え、駅を中心とした一体的なまちづくりの検討をより具体的に進めていく地区として、あらたに「まちづくり推進地区」を設定し、上北台駅周辺及び東大和市駅周辺を位置付けます。

東大和市都市マスタープラン地域別構想(素案)について(概要)

4. 上北台駅周辺地区のまちづくり方針

推進地区のまちづくり方針図(イメージ)



まちづくりの取組

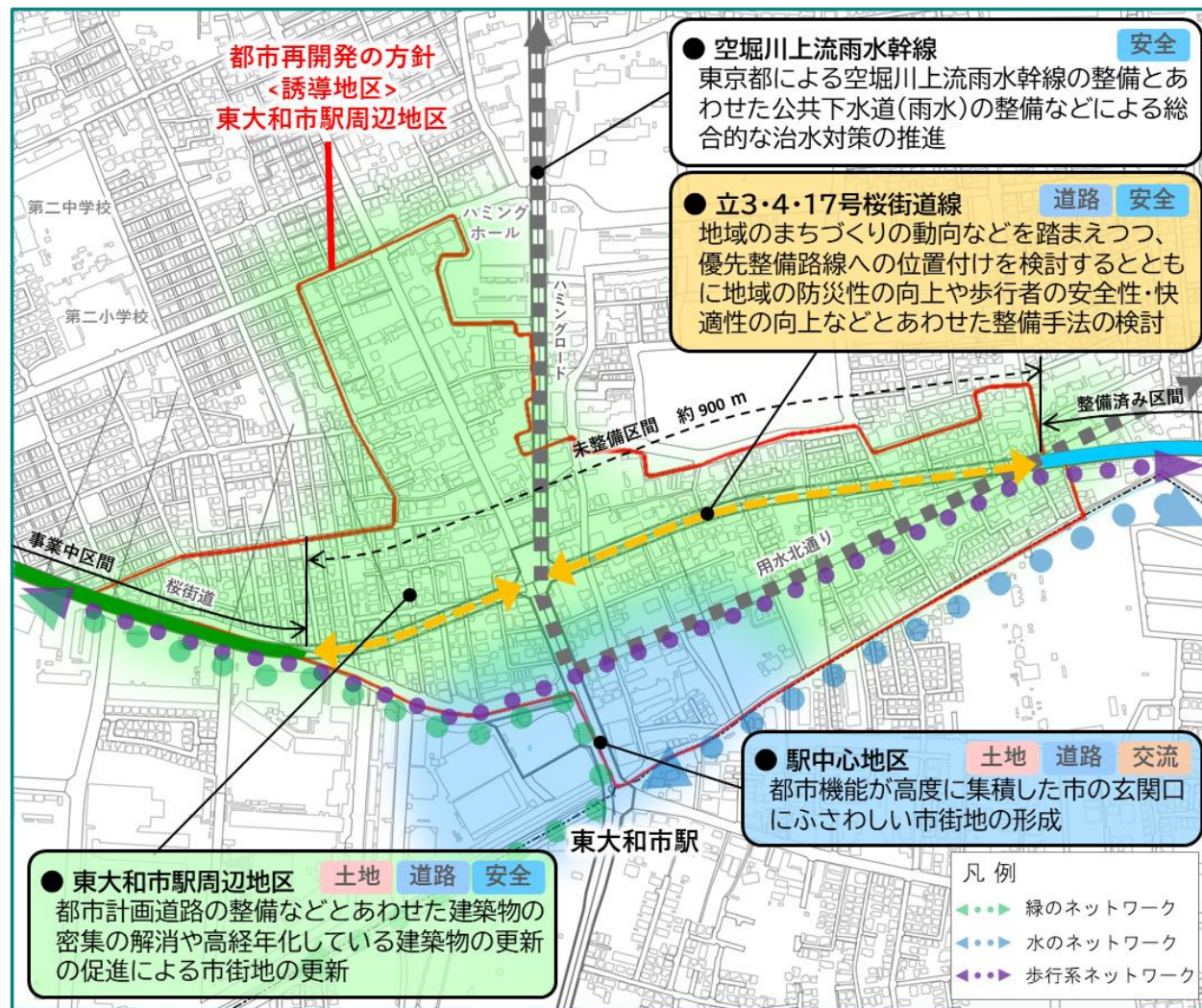
- 令和5年12月
「上北台駅北側地域の魅力あるまちづくりと空堀川周辺のみどりの再編の方向性」
上北台駅北側周辺地域では東京都などによる多摩都市モノレールの延伸計画や、空堀川整備工事などが進捗。関連事業と連携を図りながらまちづくりを進める。
- 令和6年度～令和8年度
「上北台駅北西地区地区計画策定等」
まちづくりの方向性の実現に向け、上北台駅北西地区地区計画の策定及び都市計画公園の新規指定等の都市計画手続きを進める。
- 主なまちづくりの流れ(イメージ)



東大和市都市マスタープラン地域別構想(素案)について(概要)

5. 東大和市駅周辺地区のまちづくり方針

推進地区のまちづくり方針図(イメージ)



まちづくりの取組

● 令和3年3月「都市再開発の方針」

市街地における再開発(※1)の各種施策を長期的かつ総合的に体系づけたマスタープランであり、東京都が定める都市計画の一つ。

本方針では東大和市駅周辺地区を「誘導地区(※2)」に選定し、「都市計画道路の整備を行うとともに、魅力ある商業・業務機能に加え、市民会館と連携した文化、交流、情報などの新しい機能を導入し、活気ある生活の中心地の形成を図る。」と位置付けている。

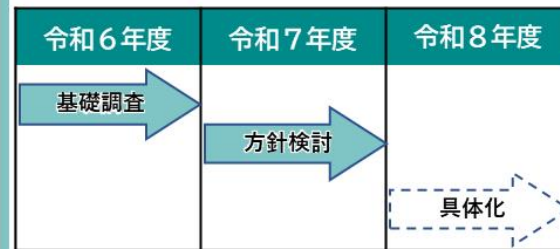
(※1) 本方針における「再開発」とは、市街地再開発事業、土地区画整理事業等の市街地開発事業にとどまらず、地区計画等の規制誘導手法による修復型まちづくりなどを含む。

(※2) 再開発を行うことが望ましく効果が期待できる地区

● 令和6年度～令和7年度 「東大和市駅周辺の拠点形成調査検討」

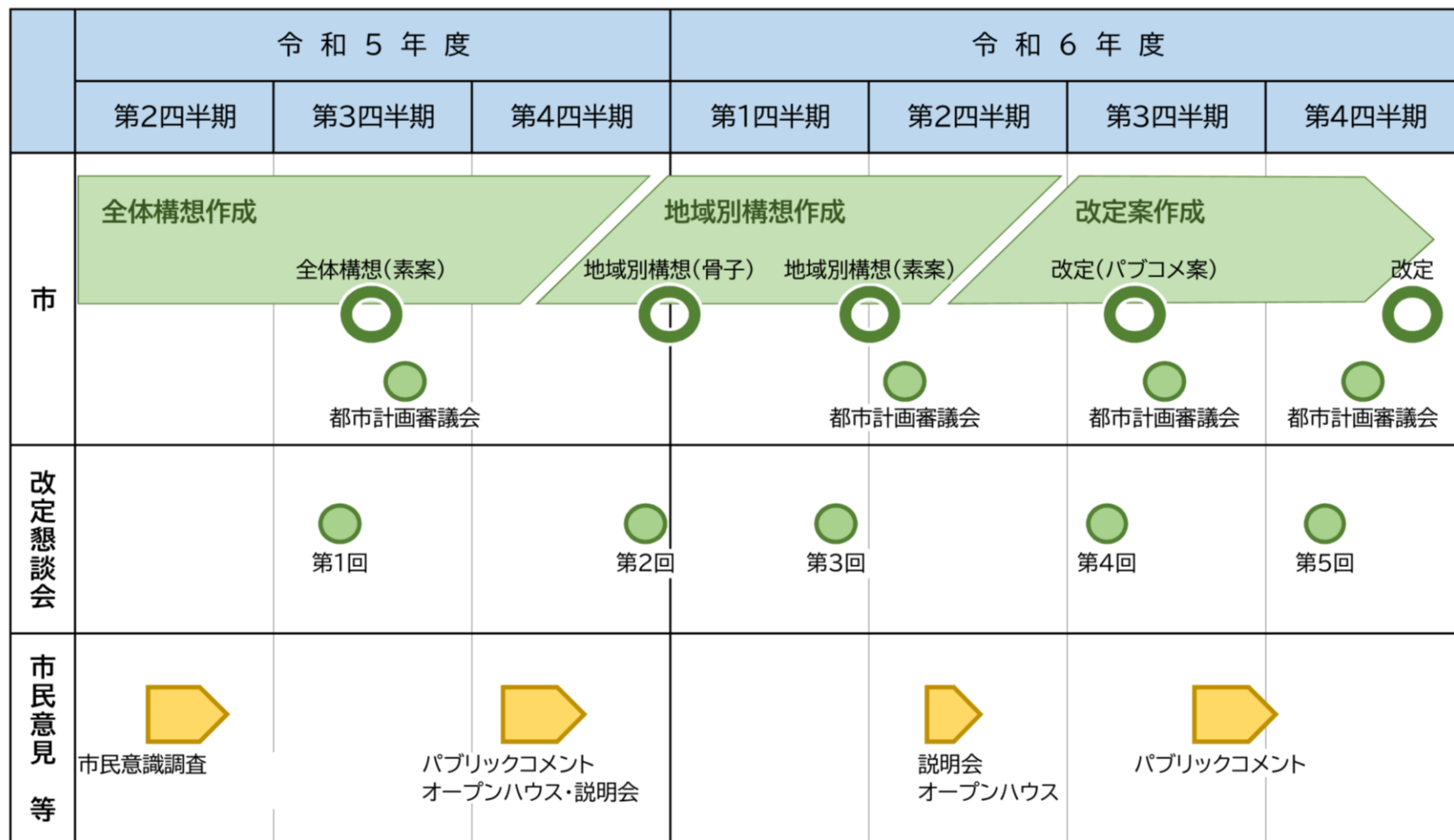
地区の現状把握や課題整理とあわせて事業手法等の検討を行い、東大和市駅周辺における賑わい・交流・活力のある魅力的な拠点形成に向けた取組を進める。

● 主なまちづくりの流れ(イメージ)



東大和市都市マスタープラン地域別構想(素案)について(概要)

6. 都市マスタープラン改定スケジュール



※スケジュールは現時点のものであり、今後、変更される可能性があります。

東大和市都市マスタープラン 地域別構想（素案）

令和6年7月

1. 地域区分の考え方

(1) 地域別構想とは

「地域別構想」とは、地域ごとの将来市街地像です。

市全体の将来都市像である「全体構想」などを踏まえ定めます。

(2) 8つの地域区分

地域区分は、現行の東大和市都市マスタープランの8つの地域を基本とします。

(右図に赤色で表示)

課題や対策については、市街地の連続性やネットワーク形成、都市における機能配置など市全体の観点から検討します。

(3) 2つのまちづくり推進地区

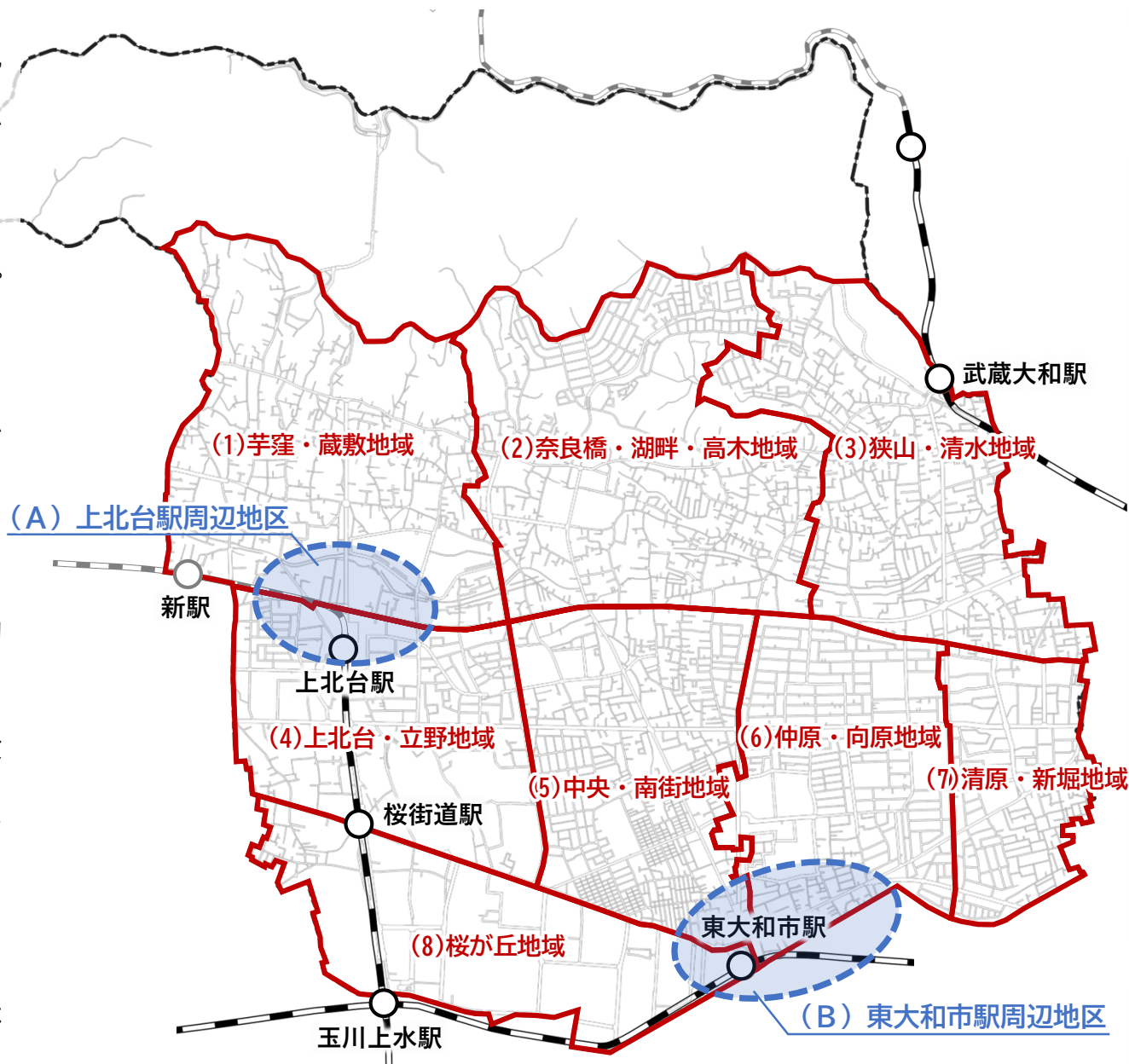
「輝きプラン」では、駅周辺などを拠点として都市機能の集積を図り、賑わいのある魅力的な街づくりを進めることなどを掲げています。

そこで、今回の改定から8つの地域別構想に加え、駅を中心とした一体的なまちづくりの検討をより具体的に進めていく地区として、あらたに「まちづくり推進地区」を設定し、上北台駅周辺及び東大和市駅周辺を位置付けます。

(右図に青色で表示)

(4) 全体構想との整合

地域別構想の検討を進める中で、適宜、全体構想へのフィードバックを行いながら双方をとりまとめていきます。



2. 地域別構想の構成

地域別構想の構成は、引き続き検討を進めている全体構想の分野別方針の分類に即し、8地域・2地区ごとの街づくり方針（取組の方向性）を整理していきます。

【全体構想 分野別方針】

土地利用の方針

道路と交通の方針

みどりと環境の方針

安全と安心の方針

住まいと暮らしの方針

賑わいと交流と活力の方針

土地 道路 みどり 安全 住まい 交流

※上記の6つの分類に即して整理

整合

【地域別構想】

(1) 芋窪・蔵敷地域

(2) 奈良橋・湖畔・高木地域

(3) 狭山・清水地域

(4) 上北台・立野地域

(5) 中央・南街地域

(6) 仲原・向原地域

(7) 清原・新堀地域

(8) 桜が丘地域

地域の特性(人口動向・土地利用等)

市民意向

現状・課題

地域の街づくり方針

【まちづくり推進地区】

(A) 上北台駅周辺

(B) 東大和市駅周辺

推進地区のまちづくり方針

3. 地域別構想（1）芋窪・蔵敷地域

地域の特性

- 戸建て住宅や大和芝中住宅をはじめとした集合住宅と農地が共存する地域で、東西に空堀川及び奈良橋川が流れています。
- 地域北部には市立狭山緑地などの貴重な自然環境があり、社寺などの文化財も多く分布しています。
- 多摩・立川方面と埼玉・所沢方面を結ぶ南北方向の道路ネットワーク上に位置しています。



市民意向

アンケート調査(自由意見の要旨)

- 空堀川沿いの遊歩道や緑道を活用して欲しい。
- ボール遊びができるような公園がほしい。

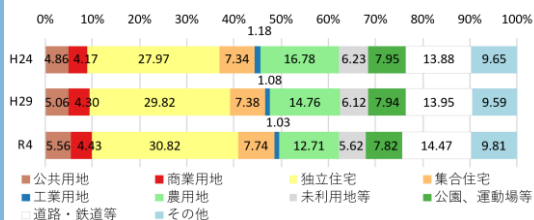
オープンハウス(抜粋)

- 公共交通を充実させてほしい。
- コミュニティタクシー（いもたく）が無くなってしまい残念。

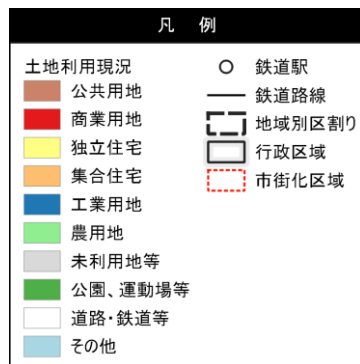
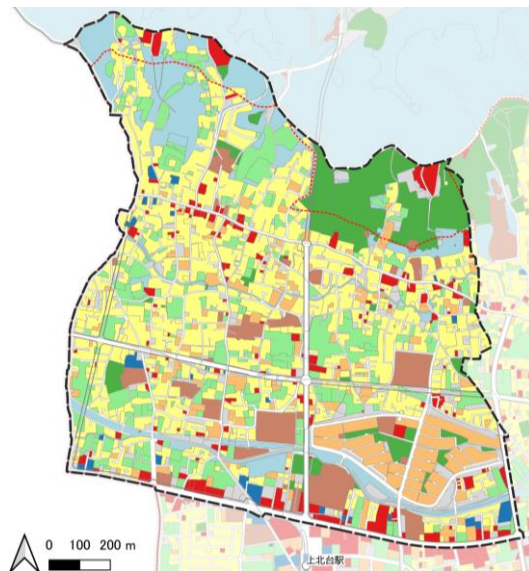
土地利用

- 新青梅街道及び青梅街道の沿道に商業用地が広がっています。
- 近年では、農用地が減少し、独立住宅や集合住宅が増加しています。
- 8地域の中では、農用地の割合が最も高くなっています。

【土地利用の推移（平成24年～令和4年）】



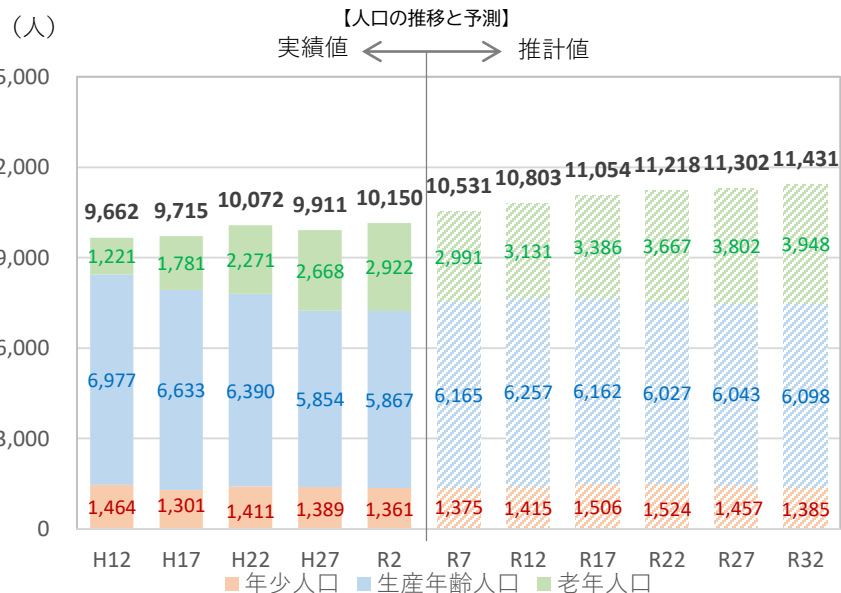
【土地利用現況図（令和4年）】



出典：土地利用現況調査（平成24年、平成29年、令和4年）

人口動向

- 近年では、総人口は微増傾向にあります。
- 令和32(2050)年の総人口は、令和2(2020)年と比較して約1,200人の増加が見込まれます。



出典：国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツールV3（R2 国調対応版）」を使用

- ① 農地が減少するなか、魅力的な住宅市街地の形成を図るため市街地の貴重な緑地空間である農地の保全と農地の持つ多様な機能の活用に向けた検討が必要です。
- ② 市の南北の骨格を形成する立3・3・30号の一部が未整備となっており、整備の促進が必要です。また、東西方向の立3・5・20号の整備済み区間の沿道については、周辺の住環境と調和した生活利便機能の誘導が必要です。
- ③ 多くの人々が緑と親しめる場を形成するため、市立狭山緑地の自然の保全と活用に向けた検討が必要です。
- ④ 小学校の統合が進められており、また、築50年を迎えた住宅団地が立地しているなか、大和芝中住宅や学校施設などの更新を見据えた検討が必要です。
- ⑤ 多摩都市モノレール延伸事業に伴い、新青梅街道の拡幅や新駅の設置が予定されており、計画的な市街地の形成が必要です。
- ⑥ 河川の整備が進められているなか、空堀川などの自然の保全と活用に向けた検討が必要です。

●【地域全体】特色ある公園づくり みどり

→地域特性に応じた公園等の適正配置と機能分担の明確化

●【地域全体】芋窪地域の交通 道路 安全

→地域検討組織による交通手段のあり方に関する調査研究への支援

●東大和芋窪緑地 みどり

→狭山丘陵の緑の連続性を確保しつつ、里山の歴史を引き継いでいく場の形成

●多摩湖通り沿道 土地 交流

→観光や地域活性化に寄与し、かつ自然環境と調和した機能立地を許容

●立3・5・20号沿道 土地 道路

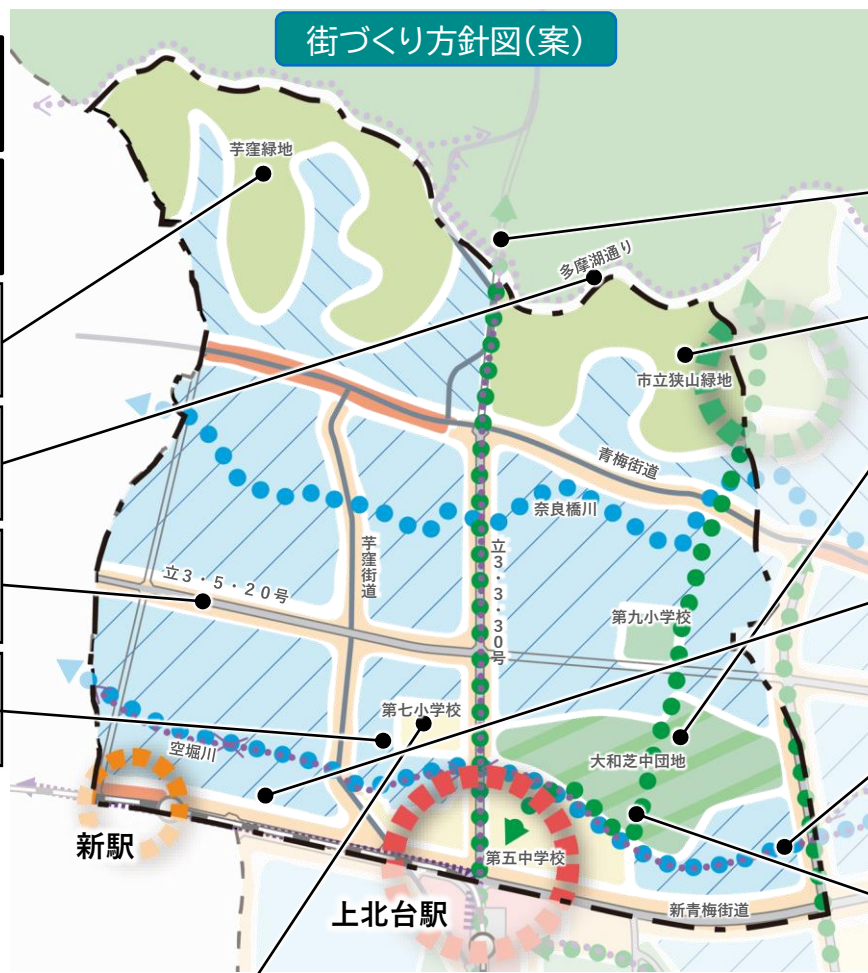
→周辺の住環境と調和した生活利便機能の誘導

●下砂公園 みどり

→整備の効果的・効率的な促進の観点から必要に応じた区域変更



街づくり方針図(案)



①【地域全体】まとまった農地 みどり

→暮らしに潤いとやすらぎをもたらす農地の保全と活用

②立3・3・30号 道路

→多摩・立川方面と埼玉・所沢方面を結ぶ南北アクセスの向上

③市立狭山緑地 みどり 交流

→保全活用の方針を定め、貴重な自然環境を維持・再生

④大和芝中団地 土地 交流

→高齢化した住宅団地における、機会を捉えた更新の促進

⑤新駅周辺地区 土地 住まい

→新駅の開業を見据え、周辺の住環境と調和を図りながら新青梅街道沿線の賑わいを創出するとともに、住宅と商業・業務機能が調和し、緑豊かで良好な市街地を形成

⑥水のネットワーク みどり

→空堀川や旧河川部などで構成する水の潤いを感じるネットワークの形成

●みどりのネットワーク みどり

→公園緑地、歩道、河川などを活用した、狭山丘陵と上北台を結ぶみどりのネットワークの形成

●第七小学校 土地 交流

→学童保育所や集会所の複合などによる地域のコミュニティの核としての役割を備えた学校施設の整備

→学校施設の統合にあわせた通学路の安全性の向上

3. 地域別構想（2）奈良橋・湖畔・高木地域

地域の特性

- 狭山丘陵を背景に、戸建て住宅や農地が広がっており、落ち着いた環境が形成されています。
- 東西に空堀川及び奈良橋川が流れており、空堀川旧河川部の一部は緑道状に整備されています。
- 市立狭山緑地や郷土博物館は狭山丘陵に位置しており市民に親しまれています。
- 多摩湖畔団地は、地区計画等により良好な住環境が維持されています。



市民意向

アンケート調査(自由意見の要旨)

- 湖畔は閑静な住宅街であることが魅力だと思う。
- 湖畔にコンビニが欲しい。無理ならバスを増やして欲しい。
- 狭山緑地は駐車場を整備し、飲食や物販など滞在可能な施設が欲しい。郷土博物館もうまく活用して欲しい。
- 空堀川沿い遊歩道や緑道を活用して欲しい。

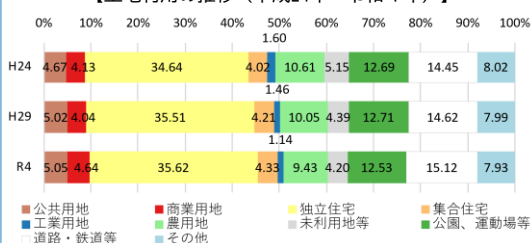
オープンハウス(抜粋)

- 狭山丘陵のまとまったみどりは貴重な資源である。
- 狭山緑地はいいところだが散策くらいしかできない。

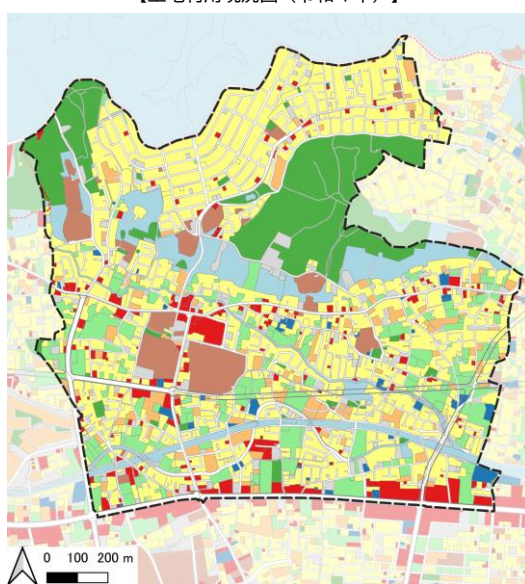
土地利用

- 新青梅街道、青梅街道などの沿道に商業用地が広がっています。
- 近年では、農用地が減少し、商業用地や独立住宅が増加しています。
- 8地域の中では、公園、運動場等の割合が桜が丘地域の次に高くなっています。

【土地利用の推移（平成24年～令和4年）】



【土地利用現況図（令和4年）】

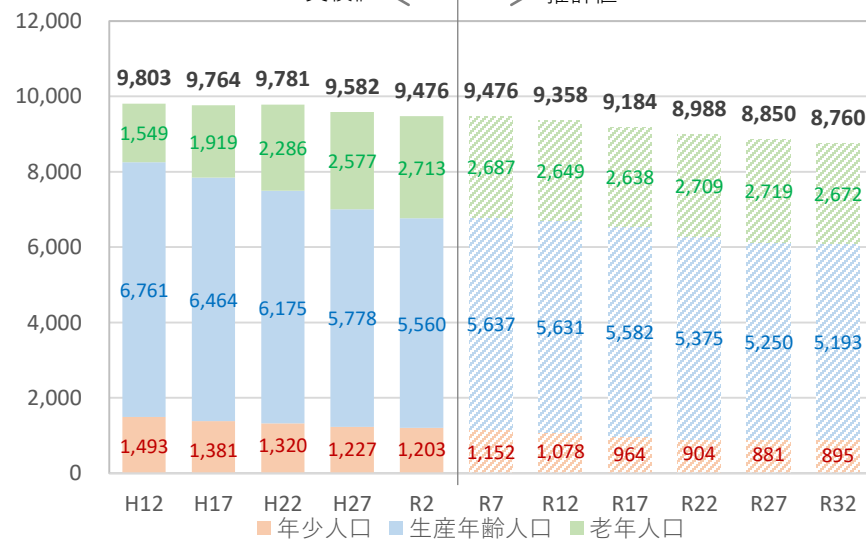


出典：土地利用現況調査（平成24年、平成29年、令和4年）

人口動向

- 総人口は微減傾向にあります。
- 令和32(2050)年の総人口は、令和2(2020)年と比較して約700人の減少が見込まれます。

（人） 【人口の推移と予測】



出典：国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツールV3（R2 国調対応版）」を使用

- ① 市立狭山緑地の多機能化などによる魅力向上が求められている中、多くの人が緑と親しめる場を形成するため、レクリエーションなどの機能の充実が必要です。
- ② 湖畔二丁目地区などにおいては、職住一体型の暮らしを支える住宅地の形成や、空家の流通促進などによる新たな居住者への継承が必要です。

- ③ 奈良橋交差点周辺は、公共交通の結節点であるとともに、市民の日常生活を支える商業施設等の機能が集積していることから、地域の拠点としてそれらの機能の維持・充実が必要です。
- ④ 東大和公園、空堀川、空堀川旧河川部などの自然豊かな地域資源があります。徒歩や自転車で季節を感じながら移動できるようなネットワークの形成が必要です。

●【地域全体】丘陵住宅地 安全 住まい

- みどりに囲まれた良好な住環境の維持・向上
- 空家等対策などによる住宅の適切な更新や地域の防災性の向上

●【地域全体】まとまった農地 みどり

- 暮らしに潤いとやすらぎをもたらす農地の保全と活用

●【地域全体】湖畔地域の交通 道路 安全

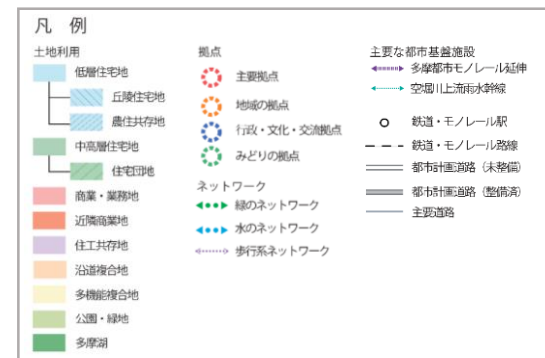
- 地域検討組織による交通手段のあり方に関する調査研究への支援

●多摩湖通り沿道 土地 みどり

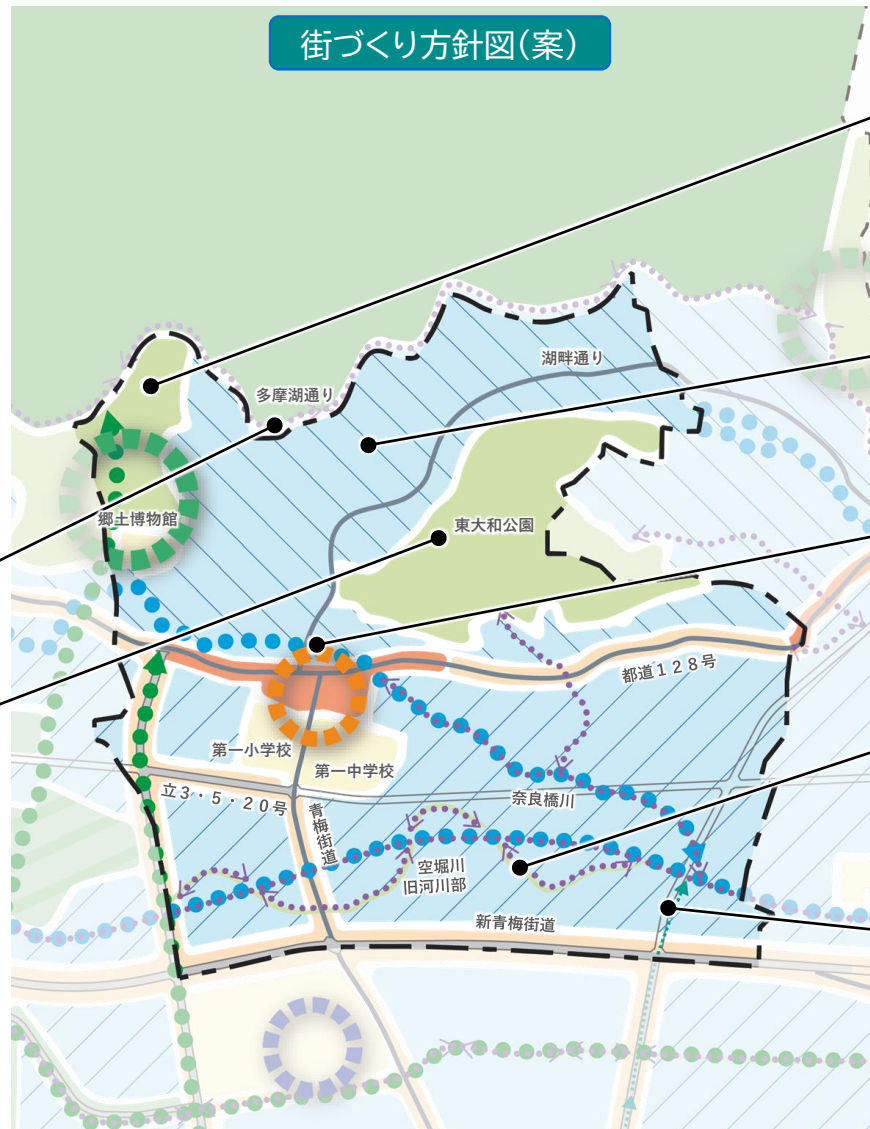
- 観光や地域活性化に寄与し、かつ自然環境と調和した機能立地を許容

●東大和公園・二ツ池公園 みどり

- 樹林湧水の維持・再生による生物多様性の確保



街づくり方針図(案)



① 市立狭山緑地 みどり

- ローラースライダーの整備など特色ある公園整備や民間活力の活用などによる魅力向上
- レクリエーション機能の充実などによるみどりの拠点の形成

② 湖畔二丁目 住まい

- 職住一体など多様なライフスタイルに対応した住宅地の形成

③ 奈良橋交差点周辺 土地 道路

- 地域の拠点として生活支援機能や交通結節機能の維持・充実

④ 空堀川旧河川部 みどり

- 散策環境の充実によるみどりのネットワークの形成

●立3・4・26号 道路

- 地域のまちづくりの動向などを踏まえつつ、段階的な整備などについて検討

3. 地域別構想（3）狭山・清水地域

地域の特性

- 武蔵大和駅周辺は、鉄道、路線バス、コミュニティバス、多摩湖歩行者自転車道の結節点に位置しています。
- 平野部及び丘陵部ともに戸建て住宅が広がっています。
- 農地、茶畑、河川、水路などのみどりの資源が分布しています。



市民意向

アンケート調査(自由意見の要旨)

- 清水に日用品の買物ができる場所が欲しい。
- 多摩湖周辺の並木の老木化が進んでいる。
- 新青梅街道の歩道が狭く自転車が通れない。

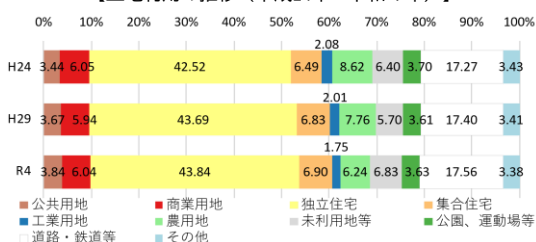
オープンハウス(抜粋)

- 土砂災害特別警戒区域などは規制が必要と感じる。
- 高齢化で傾斜地の移動が大変、デマンドなどを検討して欲しい。
- 新青梅街道の歩道を拡幅して欲しい。
- 狭山は空き家が多く物騒に感じる。

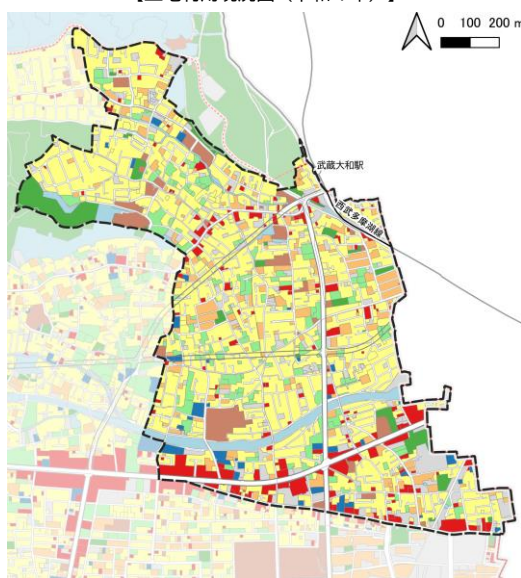
土地利用

- 新青梅街道、都道128号線などの沿道に商業用地が広がっています。
- 8地域の中では、独立住宅の割合が最も高くなっています。

【土地利用の推移（平成24年～令和4年）】



【土地利用現況図（令和4年）】

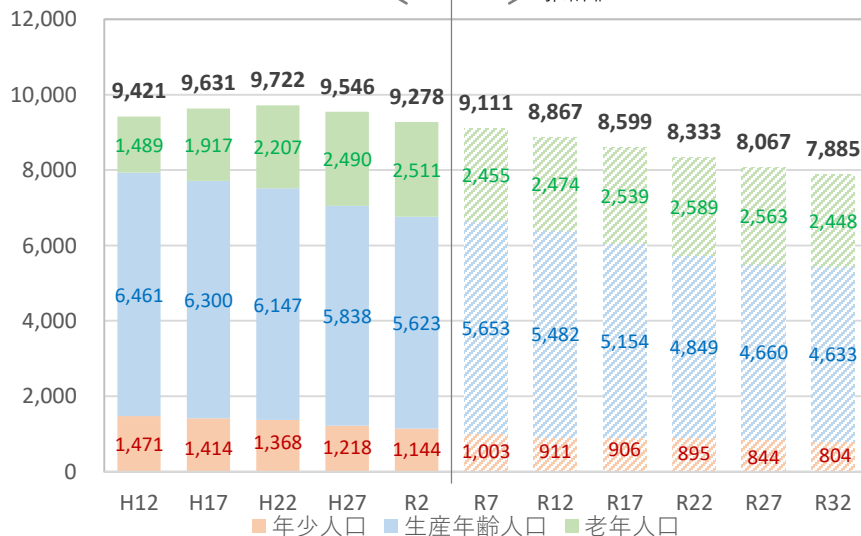


出典：土地利用現況調査（平成24年、平成29年、令和4年）

人口動向

- 近年では、総人口は減少傾向にあります。
- 令和32(2050)年の総人口は、令和2(2020)年と比較して約1,400人の減少が見込まれます。

【人口の推移と予測】



出典：国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツールV3（R2 国調対応版）」を使用

現状・課題

- ① 丘陵部の住宅地には、旧耐震の住宅や空家が見られるため、安全性や防災性の向上が必要です。
- ② 武蔵大和駅周辺は、鉄道、路線バス、コミュニティバス、多摩湖歩行者自転車道の結節点に位置しており、交通結節点にふさわしい機能の充実が必要です。
- ③ 都道128号線沿道については、商店等が少なく、生活の利便性が低くなっており、商店街の活性化などが必要です。

- ④ 茶畑をはじめとした農地、東大和公園、空堀川などの自然豊かな地域資源があります。徒歩や自転車で季節を感じながら移動できるようなネットワークの形成が必要です。
- ⑤ 新青梅街道の概成区間については、歩道拡幅による歩行者の安全性の確保が必要です。

●【地域全体】まとまった農地 みどり

→暮らしに潤いとやすらぎをもたらす農地の保全と活用

●多摩湖通り沿道 土地 みどり

→観光や地域活性化に寄与し、かつ自然環境と調和した機能立地を許容

●狭山公園周辺 土地 みどり

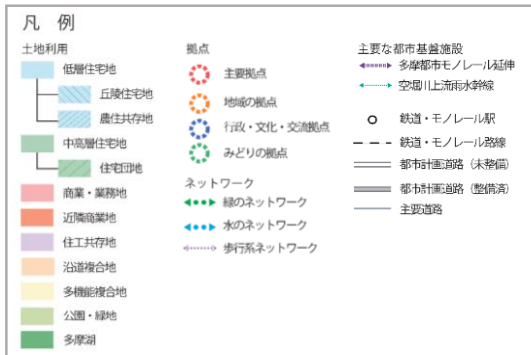
→みどりの拠点にふさわしい機能の誘導による魅力の向上

●狭山1号水路 道路

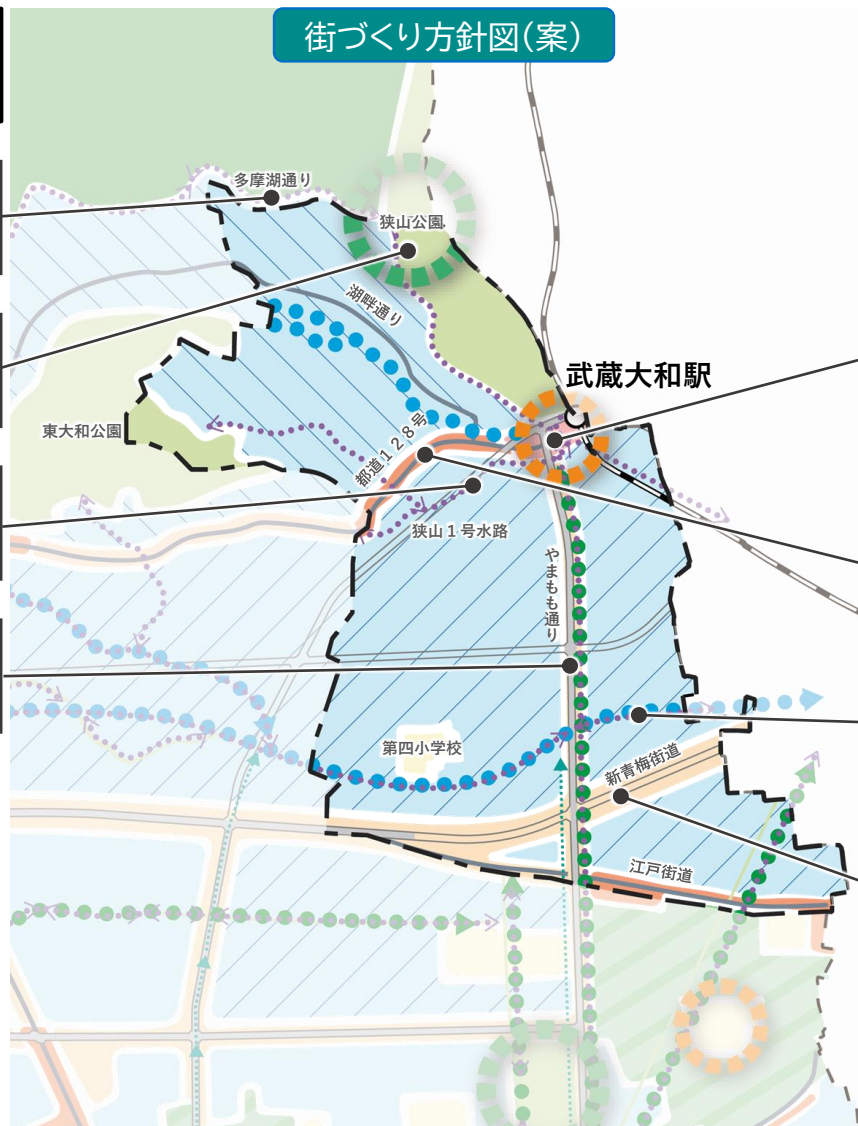
→文化施設や神社仏閣を結ぶ歩行者ネットワークの形成

●やまもも通り みどり 安全

→街路樹の戦略的メンテナンスによる安全で快適な歩行空間の確保



街づくり方針図(案)



①【地域全体】丘陵住宅地 安全 住まい

→みどりに囲まれた良好な住環境の維持・向上
→空家等対策などによる住宅の適切な更新や地域の安全性・防災性の向上

② 武蔵大和駅周辺 土地 交流

→鉄道、路線バス、コミュニティバス、多摩湖歩行者自転車道の交通結節点に相応しい機能の充実
→地域の拠点として生活支援機能や交通結節機能の充実

③ 都道128号線沿道 土地

→身近な商店街の活性化

④ 空堀川 みどり

→水のうるおいを感じられる空間の維持・形成

⑤ 新青梅街道 道路 安全

→新青梅街道の概成区間について、安全な歩行空間の確保に向けた拡幅整備を促進

3. 地域別構想（4）上北台・立野地域

地域の特性

- 地域北部は土地区画整理事業などにより道路や公園などの基盤施設が整備された市街地が形成されています。また、比較的多くの生産緑地が残されています。
- 地域南部は戸建て住宅や集合住宅のほか商業施設や工場等が立地し、複合的な土地利用が図られています。
- 多摩・立川方面と埼玉・所沢方面を結ぶ南北方向の道路ネットワーク上に位置しています。



市民意向

アンケート調査(自由意見の要旨)

- 上北台駅ではモノレールの延伸を捉え、「狭山丘陵駅」などへの名称変更含めまちづくりの取組が必要と感じる。
- 既存の工場や商店が生き残れるための支援が必要。

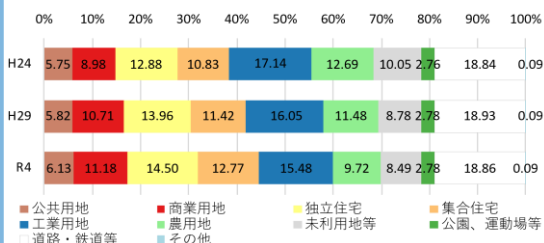
オープンハウス(抜粋)

- モノレール駅周辺の駐輪場を整備して欲しい。
- 通学路になっている道路の歩道が狭い。

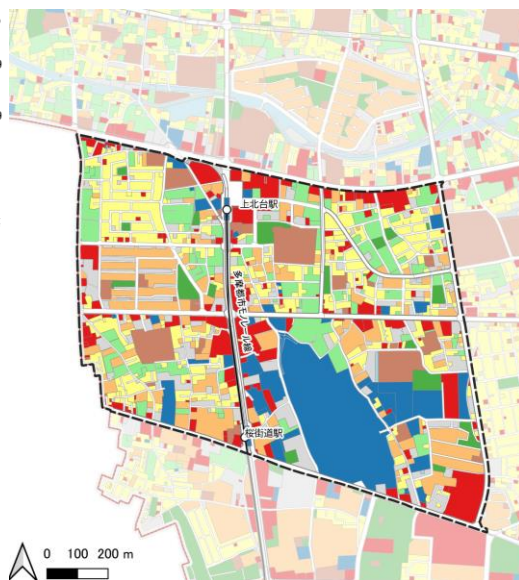
土地利用

- 近年では、工業用地や農用地が減少し、商業用地、独立住宅及び集合住宅が増加しています。
- 8地域の中では、商業用地及び工業用地の割合が最も高くなっています。

【土地利用の推移（平成24年～令和4年）】



【土地利用現況図（令和4年）】

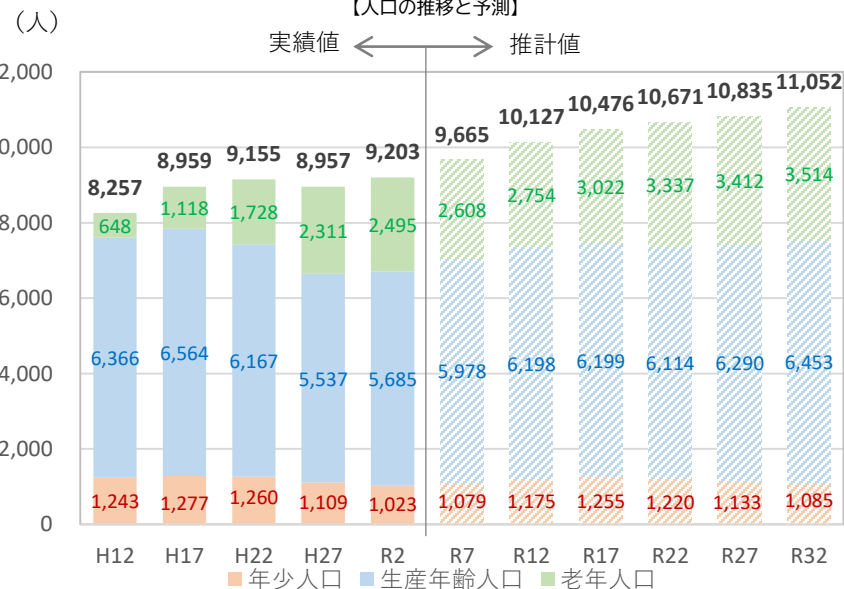


出典：土地利用現況調査（平成24年、平成29年、令和4年）

人口動向

- 近年では、総人口は増加傾向にあります。
- 令和32(2050)年の総人口は、令和2(2020)年と比較して約1,800人の増加が見込まれます。

【人口の推移と予測】



出典：国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツールV3（R2 国調対応版）」を使用

- ① 上北台駅周辺は多摩都市モノレールの延伸が計画されている中、賑わい・交流・活力を創出し拠点性を高める必要があります。
- ② 土地区画整理事業などにより形成された農地や公園等と調和した住環境の維持・保全などが必要です。

- ③ 桜街道駅北東側の工業地域には、製造業を中心とした大規模な工場などが立地しており、操業環境と住環境の共存が必要です。
- ④ 桜街道といちょう通りの交差点周辺は、市民の日常生活を支える商業施設等の機能が集積しており、それらの機能の維持・充実が必要です。

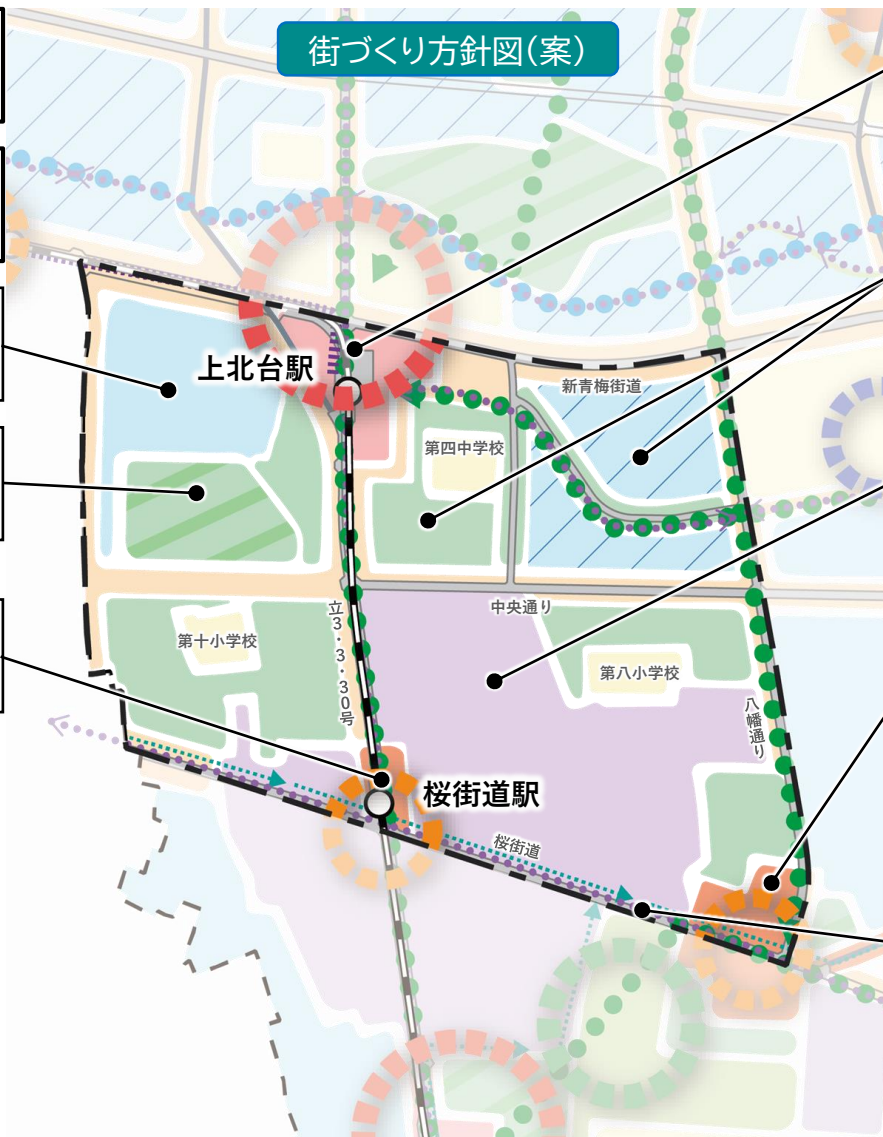
●【地域全体】まとまった農地 みどり
→暮らしに潤いとやすらぎをもたらす農地の保全と活用

●【地域全体】特色ある公園づくり みどり
→地域特性に応じた公園等の適正配置と機能分担の明確化

● 上北台1丁目 住まい
→最低敷地面積の指定などにより、ゆとりある住環境を維持・保全

● 大和上北台住宅 住まい
→オープンスペースを備えた良好な中層住宅地として環境を維持・保全

● 桜街道駅周辺 土地
→地域の拠点として生活支援機能などの都市機能の充実



① 上北台駅周辺 土地 交流
→主要拠点として商業・医療・福祉などの都市機能の維持・充実

② 立野1・2丁目 みどり
→土地区画整理事業により形成された農と調和した住環境の維持

③ 工業地域 土地 住まい
→製造業を中心とした市の産業の維持・継続に向けた操業環境と住環境との共存

④ 桜街道・いちょう通り交差点周辺 土地
→日常生活を支える既存の都市機能の立地を維持しつつ、土地利用の合理化などの検討による地域の利便性や魅力の向上

● 桜街道 みどり 安全
→街路樹の戦略的メンテナンスによる安全で快適な歩行空間の確保

3. 地域別構想（5）中央・南街地域

地域特性

- 地域北部には、市役所、図書館、公民館などの公共公益施設が集積しています。
- 東大和市駅周辺～青梅街道～富士見通りにかけて市の中心的な商店街が形成されています。
- 第一光ヶ丘団地など一団の宅地開発により良好な住環境が形成された住宅団地があります。一方、地域南部には、火災発生時の危険性が高い木造住宅密集地域が存在します。
- 東大和市駅前など集中豪雨時に道路冠水が発生する地域が存在します。



市民意向

アンケート調査(自由意見の要旨)

- 浸水被害がひどい。
- 東大和市駅周辺にもっと活気が欲しい。
- 東大和市駅周辺の（バス）乗換えが不便。

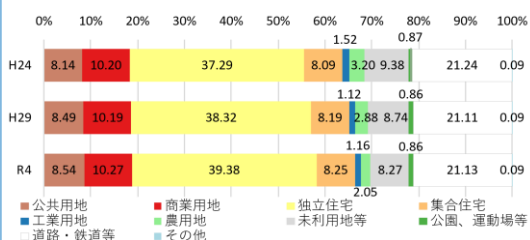
オープンハウス(抜粋)

- 駅周辺でも狭い道路が多く雑然としている。
- 東大和市駅周辺の建物は古いものが多いと感じる。
- 東大和市駅前の変形交差点での渋滞が問題。
- 通学路の防犯カメラを充実させてほしい。

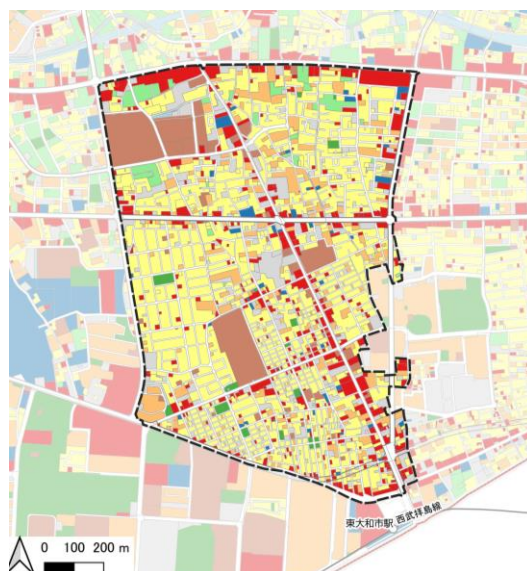
土地利用

- 東大和市駅周辺や青梅街道などの沿道で商業用地が広がっています。
- 8地域の中では、独立住宅の割合が狭山・清水地域の次に高くなっています。

【土地利用の推移（平成24年～令和4年）】



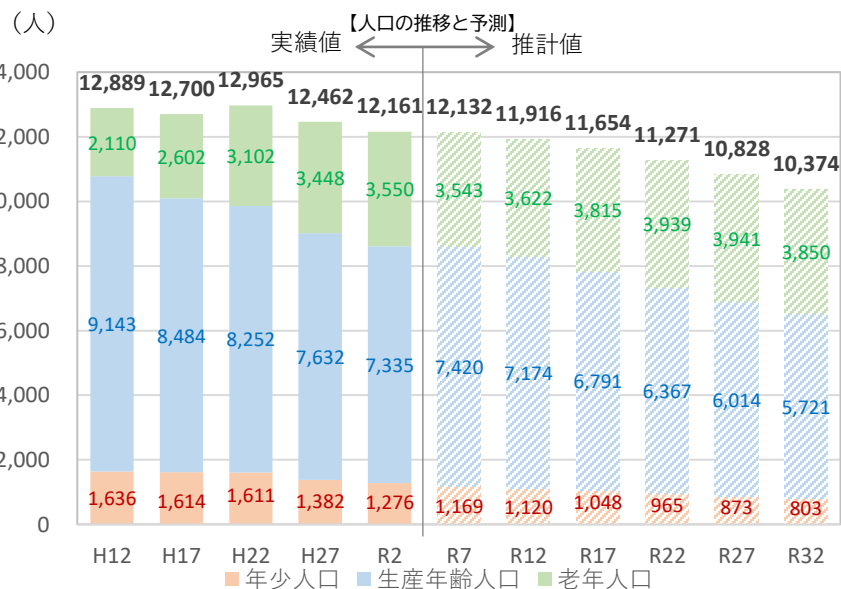
【土地利用現況図（令和4年）】



出典：土地利用現況調査（平成24年、平成29年、令和4年）

人口動向

- 近年では、総人口は減少傾向にあります。
- 令和32(2050)年の総人口は、令和2(2020)年と比較して約1,800人の減少が見込まれます。



出典：国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツールV3（R2 国調対応版）」を使用

- ① 市役所及びその周辺に立地する公共施設の老朽化、高齢化が進んでいる中、市全体のまちづくりの動向などを踏まえつつ、複合化・集約化を含めた対応が必要です。
- ② 南街1・5・6丁目は東京都の危険度調査で火災危険度（火災による延焼の危険性）が相対的に高くなっています。建築物の不燃化や耐震化の促進などによる防災性の向上や都市計画道路の整備と一体となった市街地の更新が必要です。

- ③ 市の骨格を形成する立3・4・17号の一部区間が未整備となっており、地域の防災性の向上や歩行者の安全性・快適性の向上などとあわせて、整備手法の検討を進める必要があります。
- ④ 東大和市駅周辺は建築物が老朽化しており、また、商業・業務などの都市機能の集積度合いが低いことから、市街地の更新による賑わいの創出が必要です。
- ⑤ 東大和市駅前など集中豪雨時に道路冠水が発生する地域があります。豪雨による内水被害の軽減に向け空堀川上流雨水幹線整備とあわせた公共下水道（雨水）の整備などによる総合的な治水対策が必要です。

●【地域全体】特色ある公園づくり みどり

→地域特性に応じた公園等の適正配置と機能分担の明確化

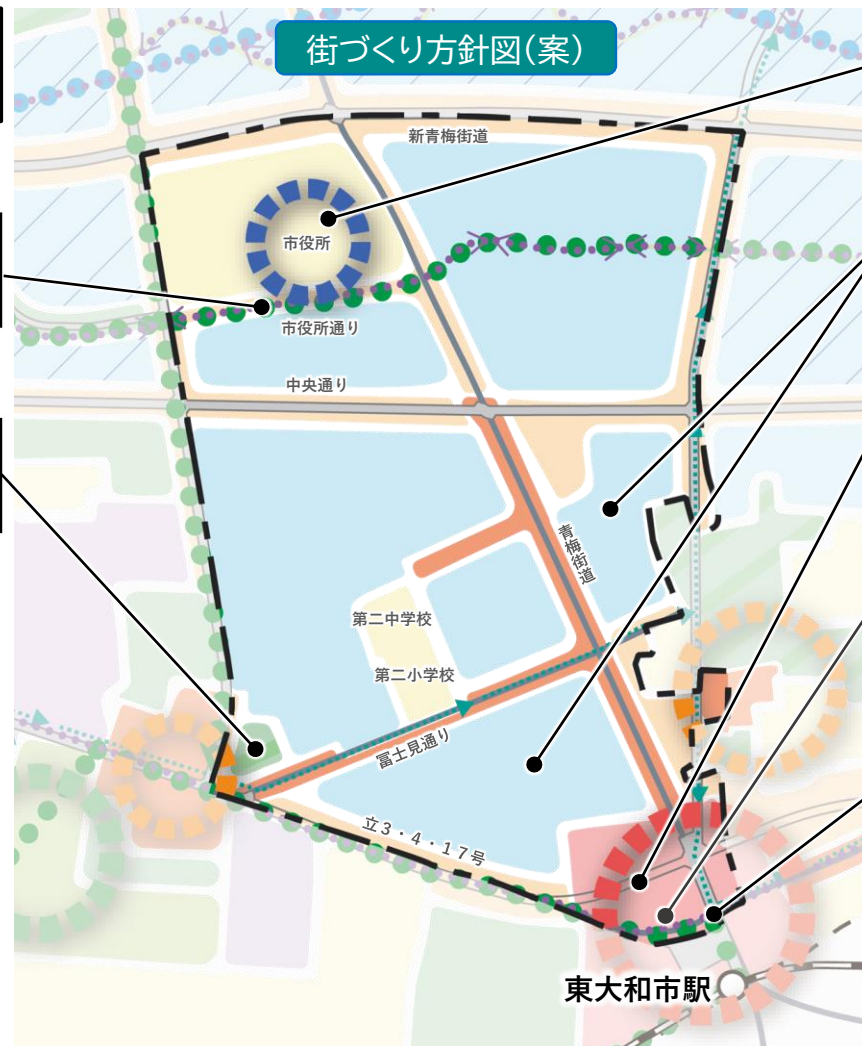
●市役所通り 道路 みどり

→連続性のあるみどりのネットワークの維持・形成

●丸山台住宅 土地 住まい

→オープンスペースを備えた良好な中層住宅地として環境を維持・保全

街づくり方針図(案)



① 市役所及びその周辺 土地 交流

→市全体のまちづくりと連携した「行政・文化・交流拠点」の形成

② 南街1・5・6丁目 安全 住まい

→建築物の不燃化、耐震化の促進などによる防災性の向上

③ 立3・4・17号 道路

→地域のまちづくりの動向などを踏まえつつ、優先整備路線への位置付けを検討

④ 東大和市駅周辺 土地 交流

→都市機能の高度な集積などによる、市の玄関口にふさわしい拠点の形成

⑤ 空堀川上流雨水幹線 安全

→東京都による空堀川上流雨水幹線の整備とあわせた公共下水道（雨水）の整備などによる総合的な治水対策の推進

凡 例		
土地利用	拠点	主要な都市基盤施設
低層住宅地	主要拠点	多摩都市モノレール延伸
丘陵住宅地	地域の拠点	空堀川上流雨水幹線
農住共存地	行政・文化・交流拠点	○ 鉄道・モノレール駅
中高層住宅地	みどりの拠点	--- 鉄道・モノレール路線
住宅団地	ネットワーク	--- 都市計画道路（未整備）
商業・業務地	緑のネットワーク	--- 都市計画道路（整備済）
近隣商業地	水のネットワーク	--- 主要道路
住工共存地	歩行系ネットワーク	
沿道複合地		
多機能複合地		
公園・緑地		
多摩湖		

3. 地域別構想（6）仲原・向原地域

地域の特徴

- 地域の北部（仲原1～4丁目）及び東部（向原1・4丁目）では土地区画整理事業により、また、西部（向原1丁目）では一団の宅地開発により、道路、公園などの都市基盤の整備が図られた住宅市街地が形成されています。
- 上仲原公園や野火止用水などが緑道により結ばれ、みどりのネットワークが形成されています。また、それらの公園・緑地は地域内の農地とともにうるおいのある空間を創出しています。
- 地域南西部（向原団地地区）では都営住宅の建替事業等により、良好な環境を有する複合住宅市街地が形成されています。

市民意向

アンケート調査(自由意見の要旨)

- 東大和市駅周辺にもっと活気が欲しい。
- ハミングホール周辺に滞在できるスペースが欲しい。
- 浸水被害がひどい。

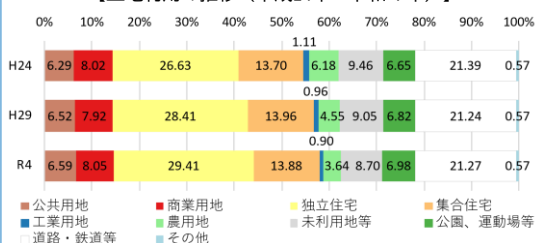
オープンハウス(抜粋)

- 野火止用水における外来種の駆除など生態系を保全して欲しい。
- 東大和市駅周辺の建物は古いものが多いと感じる。
- 東大和市駅前の変形交差点での渋滞が問題。

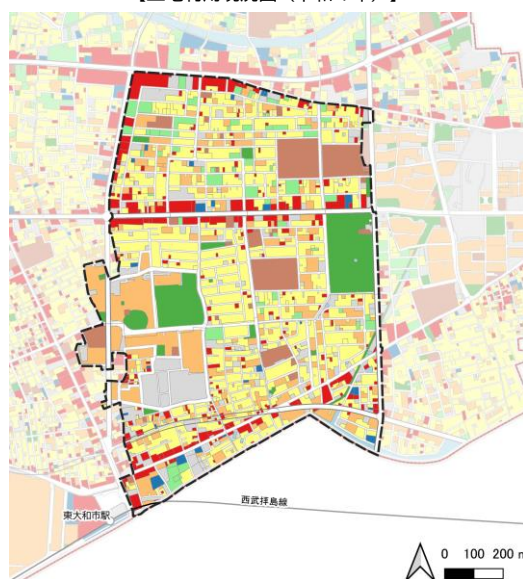
土地利用

- 東大和市駅周辺、中央通りや用水北通りなどの沿道に商業用地が広がっています。
- 近年では、農用地が減少し、独立住宅が増加しています。
- 8地域の中では、農用地の減少割合が大きくなっています。

【土地利用の推移（平成24年～令和4年）】



【土地利用現況図（令和4年）】

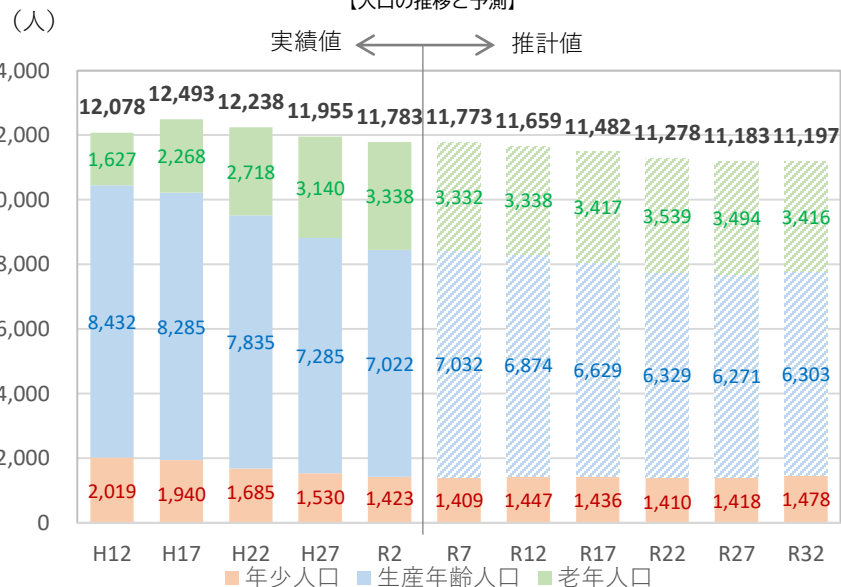


出典：土地利用現況調査（平成24年、平成29年、令和4年）

人口動向

- 近年では、総人口は減少傾向にあります。
- 令和32(2050)年の総人口は、令和2(2020)年と比較して約600人の減少が見込まれます。

【人口の推移と予測】



出典：国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツールV3（R2 国調対応版）」を使用

現状・課題

- ① 都営向原団地の建替事業により創出された用地では、東大和市駅に近接した立地をいかしたまちづくりを進めるため、将来の社会・地域のニーズを踏まえた活用の検討が必要です。
- ② 公園緑地に対する市民ニーズが多様化する中、上仲原公園などにおいて、スポーツ・レクリエーションなどの機能の充実が必要です。
- ③ 市の骨格を形成する立3・4・17号の一部区間が未整備となっており、地域の防災性の向上や歩行者の安全性・快適性の向上などとあわせた整備手法の検討を進める必要があります。

- ④ 向原6丁目付近など集中豪雨時に道路冠水が発生する地域があります。豪雨による内水被害の軽減に向け空堀川上流雨水幹線整備とあわせた公共下水道（雨水）の整備などによる総合的な治水対策が必要です。
- ⑤ 東大和市駅周辺は建築物が老朽化しており、また、商業・業務などの都市機能の集積度合いが低いことから、市街地の更新による賑わいの創出が必要です。
- ⑥ 公園・緑道・野火止用水などで形成されたみどりのネットワークの魅力向上が必要です。

●【地域全体】まとまった農地

みどり

→暮らしに潤いとやすらぎをもたらす農地の保全と活用

●【地域全体】特色ある公園づくり

みどり

→地域特性に応じた公園等の適正配置と機能分担の明確化

● けやき通り

みどり

安全

→街路樹の戦略的メンテナンスによる安全で快適な歩行空間の確保

● ハミングホール

土地

交流

→身近な芸術・文化活動の拠点施設として、適切な維持管理と機能の充実

● 用水北通り

道路

安全

→沿道土地所有者の協力を得ながら、多様な手法による安全で快適な歩行空間の確保に向けた検討

街づくり方針図(案)



① 向原団地地区

土地

→建替事業により創出された用地における将来の社会・地域のニーズを踏まえた活用を検討

② 上仲原公園

土地

みどり

→スポーツ・レクリエーション機能の充実などによるみどりの拠点の形成

③ 立3・4・17号

道路

→地域のまちづくりの動向などを踏まえつつ、優先整備路線への位置付けを検討

④ 空堀川上流雨水幹線

安全

→東京都による空堀川上流雨水幹線の整備とあわせた公共下水道(雨水)の整備などによる総合的な治水対策の推進

⑤ 東大和市駅周辺

土地

交流

→都市機能の高度な集積などによる、市の玄関口にふさわしい拠点の形成

⑥ 野火止遊歩道・野火止緑地・緑道

みどり

→公園緑地との連続性を踏まえ、個性をいかした改修

凡 例

土地利用	拠点	主要な都市基盤施設
低層住宅地	主要拠点	多摩都市モノレール延伸
丘陵住宅地	地域の拠点	空堀川上流雨水幹線
農住共存地	行政・文化・交流拠点	○ 鉄道・モノレール駅
中高層住宅地	みどりの拠点	--- 鉄道・モノレール路線
住宅団地	ネットワーク	--- 都市計画道路 (未整備)
商業・業務地	緑のネットワーク	--- 都市計画道路 (整備済)
近隣商業地	水のネットワーク	--- 主要道路
住工共存地	歩行系ネットワーク	
沿道複合地		
多機能複合地		
公園・緑地		
多摩湖		

3. 地域別構想（7）清原・新堀地域

地域の特徴

- 地域の西部（清原3丁目・新堀3丁目）では土地区画整理事業により、道路、公園などの都市基盤の整備が図られた住宅市街地が形成されています。
- 地域の南部（新堀1・2丁目）には火災発生時の危険性が相対的に高い木造住宅密集地域が存在します。
- 地域北部（東京街道団地地区）では都営住宅の建替事業等により、オープンスペースを備えた良好な環境を有する複合住宅市街地が形成されています。
- 清原中央公園や野火止用水などが緑道などにより結ばれ、みどりのネットワークが形成されています。



市民意向

アンケート調査(自由意見の要旨)

- 新堀地域では狭い道や一方通行の道路が多い。
- 東京街道団地のまちづくりには利便性の向上の面で期待している。

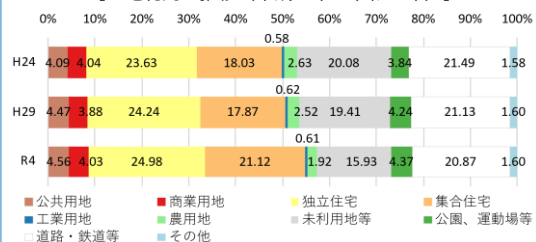
オープンハウス(抜粋)

- 新堀の狭い道路を通過していくトラックが怖い。
- やなぎ通りに自転車専用レーンができて快適。

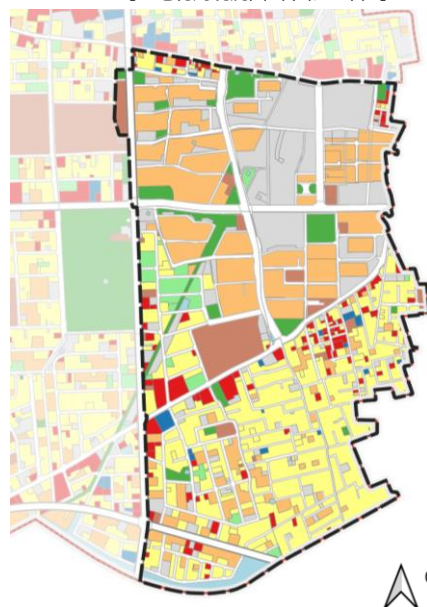
土地利用

- 東京街道団地の建替事業の進捗等に伴い、集合住宅の割合が増加しています。
- 8地域の中では、集合住宅の割合が桜が丘地域の次に高くなっています。

【土地利用の推移（平成24年～令和4年）】



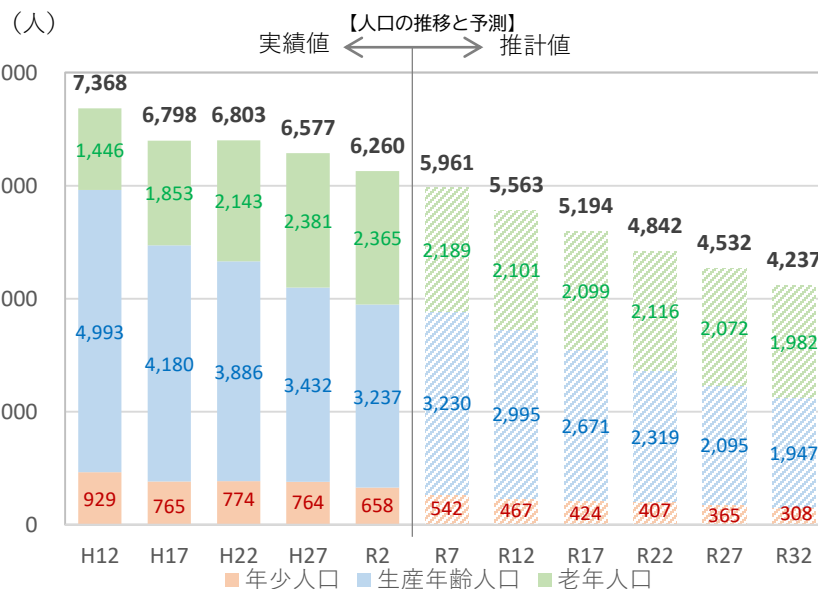
【土地利用現況図（令和4年）】



出典：土地利用現況調査（平成24年、平成29年、令和4年）

人口動向

- 近年では、総人口は減少傾向にあります。
- 令和32(2050)年の総人口は、令和2(2020)年と比較して約2,000人の減少が見込まれます。



出典：国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツールV3（R2 国調対応版）」を使用

- ① 東京街道団地は、清原中央公園や運動広場などのオープンスペースを備えた良好な中高層住宅地の維持・保全が必要です。
- ② 東京街道団地の民活事業により立地した生活支援機能やコミュニティ機能などの維持・充実が必要です。

- ③ 地域南部など集中豪雨時に道路冠水が発生する地域があります。豪雨による内水被害の軽減に向け空堀川上流雨水幹線整備とあわせた公共下水道（雨水）の整備などによる総合的な治水対策が必要です。
- ④ 新堀1・2丁目は東京都の危険度調査で火災危険度（火災による延焼の危険性）が相対的に高くなっています。建築物の不燃化や耐震化の促進などによる防災性の向上が必要です。

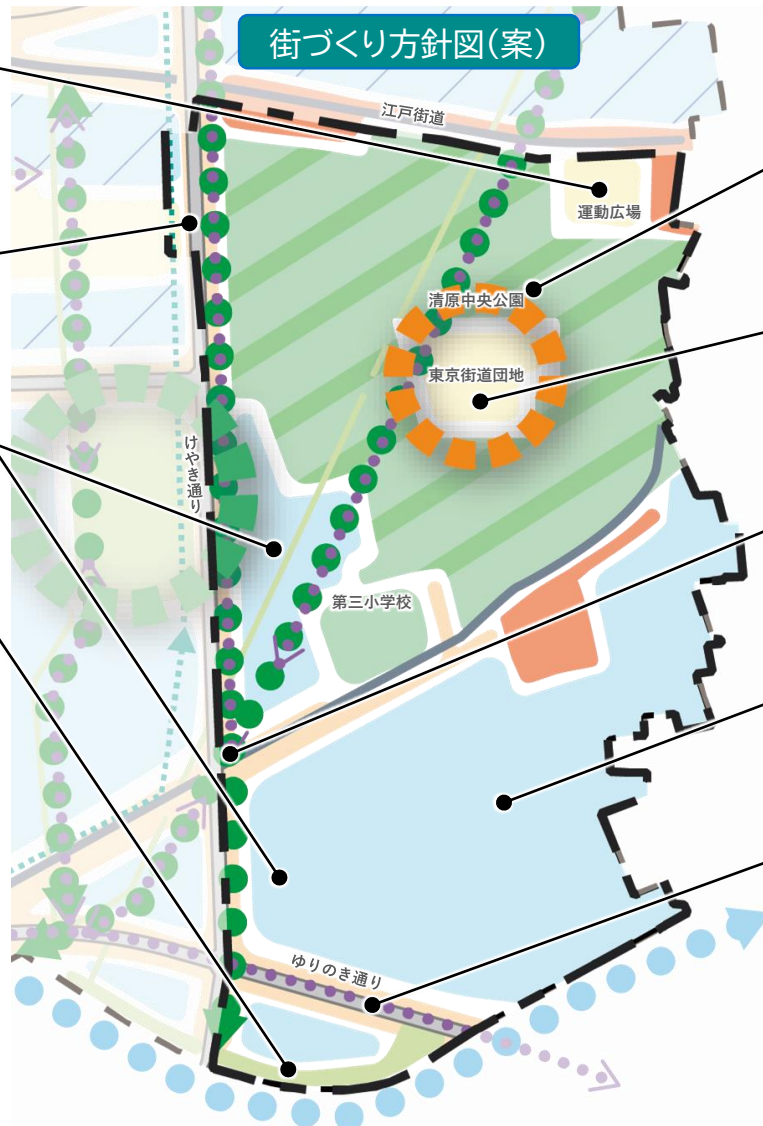
● 清原中央公園運動広場 土地 交流
→周辺市街地の環境と調和したスポーツ・レクリエーション機能を維持

● けやき通り みどり 安全
→街路樹の戦略的メンテナンスによる安全で快適な歩行空間の確保

● 清原4丁目、新堀3丁目 住まい
→土地区画整理事業により形成された良好な住環境の維持

● 野火止緑地・緑道 みどり
→公園緑地との連続性を踏まえ、個性をいかした改修

街づくり方針図(案)



① 東京街道団地地区 土地 交流
→清原中央公園などのオープンスペースを備えた良好な中高層住宅地として維持

② 東京街道団地地区 まちづくりプロジェクト 土地 交流
→地域の拠点として生活支援機能やコミュニティ機能などを維持・充実

③ 空堀川上流雨水幹線 安全
→東京都による空堀川上流雨水幹線の整備とあわせた公共下水道（雨水）の整備などによる総合的な治水対策の推進

④ 新堀1・2丁目 安全 住まい
→建築物の不燃化、耐震化の促進などによる防災性の向上

● ゆりのき通り みどり 安全
→街路樹の戦略的メンテナンスによる安全で快適な歩行空間の確保

凡 例		
土地利用	拠点	主要な都市基盤施設
低層住宅地	主要拠点	多摩都市モノレール延伸
丘陵住宅地	地域の拠点	空堀川上流雨水幹線
農住共存地	行政・文化・交流拠点	○ 鉄道・モノレール駅
中高層住宅地	みどりの拠点	--- 鉄道・モノレール路線
住宅団地	ネットワーク	--- 都市計画道路（未整備）
商業・業務地	緑のネットワーク	--- 都市計画道路（整備済）
近隣商業地	水のネットワーク	--- 主要道路
住工共存地	歩行系ネットワーク	
沿道複合地		
多機能複合地		
公園・緑地		
多摩湖		

3. 地域別構想（8）桜が丘地域

地域の特徴

- 東大和市駅、玉川上水駅が立地し、桜街道駅も近接する交通の利便性が高い地域です。また、市内でも最も人口密度が高くなっています。
- 地域西部の一部に戸建て住宅がみられますが、中高層住宅を中心とした市街地が形成されています。また、公共施設、教育研究施設、福祉系施設なども多く立地しています。
- 都立東大和南公園内に市の総合的なスポーツ施設である市民体育館や市民プールなどが立地しています。
- 立3・3・30号沿道や立3・4・17号沿道には商業施設、業務施設などが立地しています。

市民意向

アンケート調査(自由意見の要旨)

- 玉川上水駅付近には物販店舗が少ない。
- 玉川上水駅の利便性向上のため公益施設が欲しい。

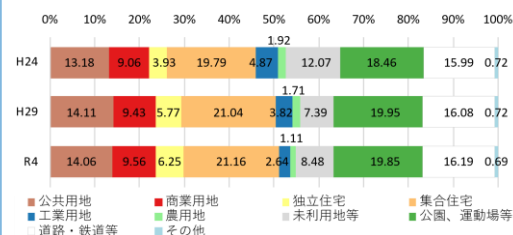
オープンハウス(抜粋)

- 桜街道（駅～ヨーカドー付近）は渋滞がひどい。
- 玉川上水駅付近に駐車場が少ない。
- 玉川上水駅バスロータリーでは駅からバス停まで雨をよけられる上屋が欲しい。

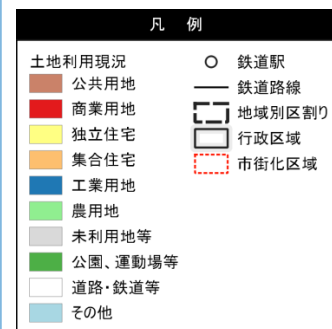
土地利用

- 芋窪街道及び桜街道の沿道に商業用地が点在しています。
- 8地域の中では、公共用地及び集合住宅の割合が最も高くなっています。
- 8地域の中では、工業用地の割合が上北台・立野地域の次に高くなっています。

【土地利用の推移（平成24年～令和4年）】



【土地利用現況図（令和4年）】

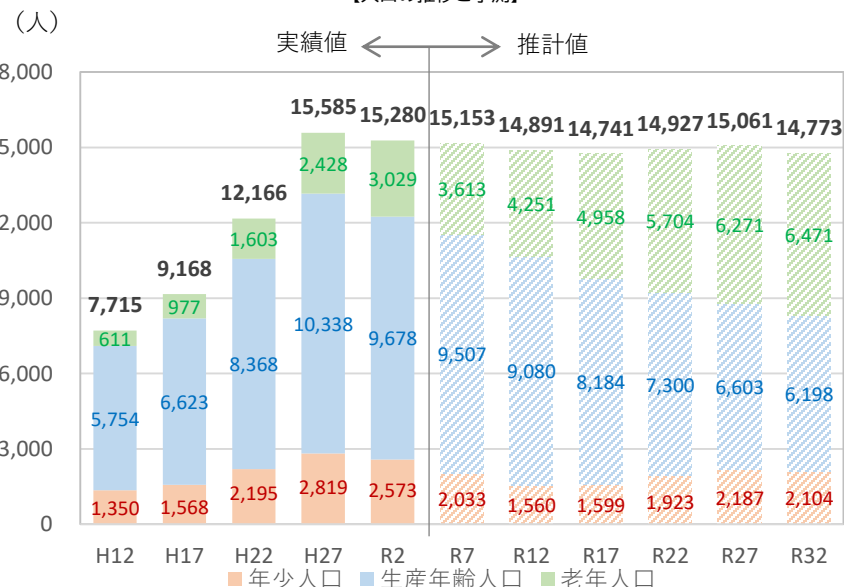


出典：土地利用現況調査（平成24年、平成29年、令和4年）

人口動向

- 平成12年から平成27年にかけて総人口が急増しましたが、近年では減少傾向にあります。
- 令和32(2050)年の総人口は、令和2(2020)年と比較して約600人の減少が見込まれます。

【人口の推移と予測】



出典：国土技術政策総合研究所「将来人口・世帯予測ツールV3（R2 国調対応版）」を使用

- ① 小規模な公園が多く、また公園の機能の重複がみられる中、小規模な公園の集約・統合を含めた適正配置や機能の分担に向けた検討が必要です。
- ② 桜街道といちよう通りの交差点周辺は、市民の日常生活を支える商業施設等の機能が集積しており、それらの機能の維持・充実が必要です。
- ③ 工場や農地から住宅などへの土地利用転換が進んでおり、操業環境と住環境の共存や生活道路などの基盤整備が必要です。

- ④ 市の骨格を形成する3・4・17号の一部区間が事業中となっており、引き続き整備の推進を図る必要があります。
- ⑤ 東大和南公園内に立地している市民体育館や市民プールの老朽化が進んでおり、既存施設の有効活用や機能更新などが必要です。
- ⑥ 玉川上水駅周辺は、鉄道、路線バス、コミュニティバスの結節点に位置しており、交通結節点にふさわしい機能の充実が必要です。

① 【地域全体】特色ある公園づくり みどり

→地域特性に応じた公園等の適正配置と機能分担の明確化

● 桜街道駅周辺 土地

→地域の拠点として生活支援機能などの都市機能の充実

● 桜街道 みどり 安全

→街路樹の戦略的メンテナンスによる安全で快適な歩行空間の確保

● 東大和市駅周辺 土地 交流

→都市機能の高度な集積などによる、市の玄関口にふさわしい拠点の形成

② 桜街道・いちよう通り交差点周辺 土地

→日常生活を支える既存の都市機能の立地を維持しつつ、土地利用の合理化などの検討による地域の利便性や魅力の向上

③ 工業地域 土地 住まい

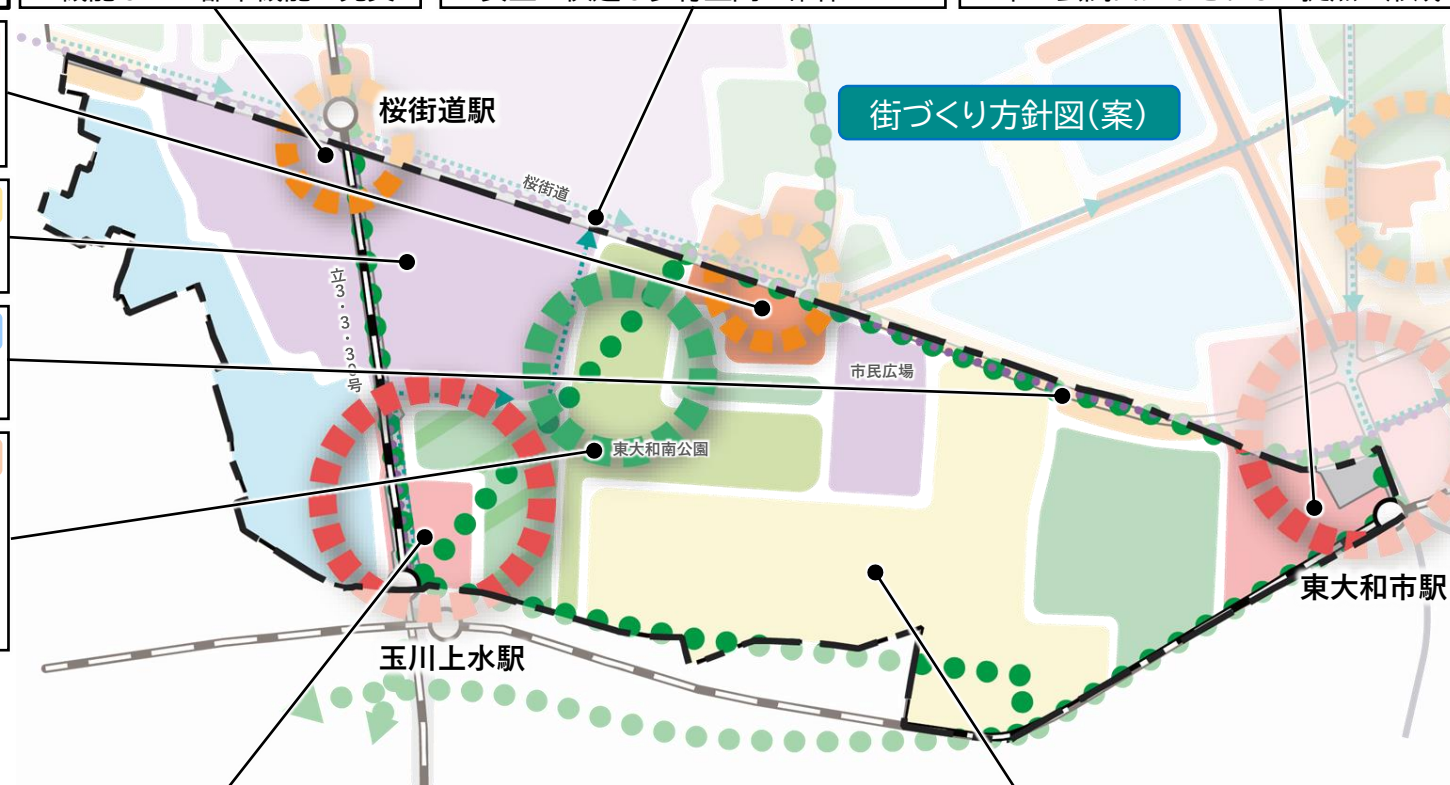
→製造業を中心とした市の産業の維持・継続と住環境との共存

④ 立3・4・17号 道路

→市の骨格を形成する幹線道路として、引き続き整備を促進

⑤ 東大和南公園 みどり 交流

→みどりの拠点として、幅広い年代の方々に利用してもらえるよう東京都と連携
→公共施設の再配置の動向を踏まえた市民体育館や市民プールなどの既存施設の有効活用や機能更新



⑥ 玉川上水駅周辺 土地

→東大和南公園や玉川上水に近接した立地を生かした市街地の形成
→地域内外の歩行者や自転車の快適な移動に資するよう、みどりのネットワークの維持・保全やシェアサイクルなどによる交通結節機能の充実

● 大和基地跡地 土地

→公共公益機能を中心とした土地利用を誘導

凡 例		
土地利用	拠点	主要な都市基盤施設
低層住宅地	主要拠点	多摩都市モノレール延伸
丘陵住宅地	地域の拠点	空堀川上流水幹線
農住共存地	行政・文化・交流拠点	○ 鉄道・モノレール駅
中高層住宅地	みどりの拠点	--- 鉄道・モノレール路線
住宅印地	ネットワーク	--- 都市計画道路 (未整備)
商業・業務地	緑のネットワーク	--- 都市計画道路 (整備済)
近隣商業地	水のネットワーク	--- 主要道路
住工共存地	歩行系ネットワーク	
沿道複合地		
多機能複合地		
公園・緑地		
多摩湖		

4. まちづくり推進地区（A）上北台駅周辺地区 “狭山丘陵の玄関口”



推進地区のまちづくり方針図(イメージ)

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
＜対象区域＞

● 駅北西地区

土地 みどり 交流

第七小学校の建替え・統合及び公共施設の複合化により、豊かな教育環境を備えた地域コミュニティの核を創出

● 空堀川周辺

みどり

空堀川旧河川部の緑道を都市計画公園に指定し、緑と水のネットワークを強化

● 駅北東地区

土地 住まい 交流

大和芝中住宅などの今後の動向を捉え、賑わいのある魅力的な拠点形成や上北台駅から狭山丘陵へのネットワークの形成

● 新駅周辺地区

土地 道路 住まい

新駅の開業を見据え、周辺の住環境と調和した、緑豊かで良好な市街地を形成

凡 例

●●● 緑のネットワーク

●●● 水のネットワーク

●●● 歩行系ネットワーク

まちづくりの取組

● 令和5年12月

「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」

上北台駅北側周辺地域では東京都などによる多摩都市モノレールの延伸計画や、空堀川整備工事などが進捗。関連事業と連携を図りながらまちづくりを進める。



● 令和6年度～令和8年度

「上北台駅北西地区地区計画策定等」

まちづくりの方向性の実現に向け、上北台駅北西地区地区計画の策定及び都市計画公園の新規指定等の都市計画手続きを進める。

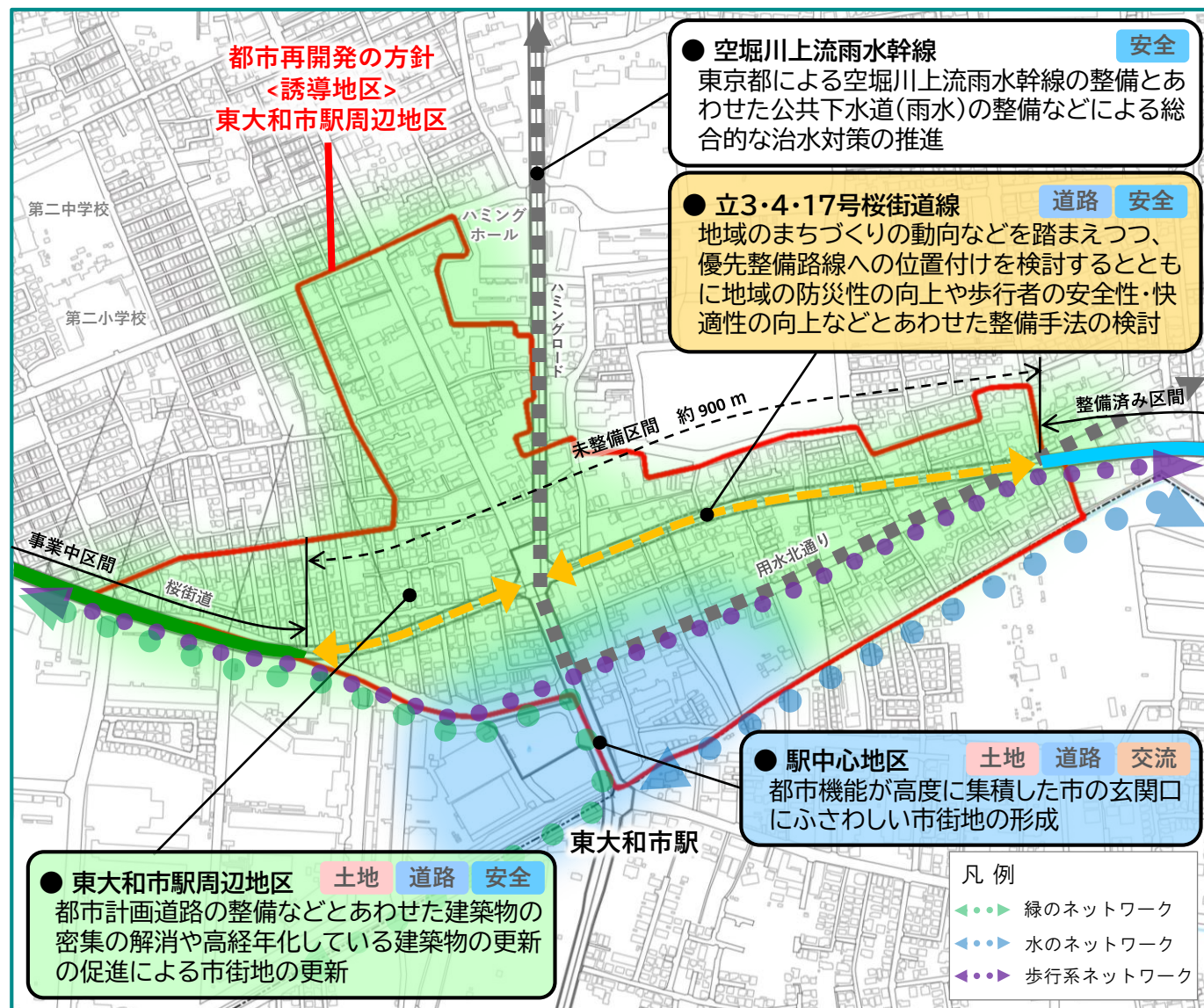
● 主なまちづくりの流れ(イメージ)

令和6年度	令和7年度	令和8年度
基礎調査	都市計画の検討	都市計画 手続き

4. まちづくり推進地区（B）東大和市駅周辺地区 “東大和市の玄関口”



推進地区のまちづくり方針図(イメージ)



まちづくりの取組

● 令和3年3月「都市再開発の方針」

市街地における再開発(※1)の各種施策を長期的かつ総合的に体系づけたマスタープランであり、東京都が定める都市計画の一つ。

本方針では東大和市駅周辺地区を「誘導地区(※2)」に選定し、「都市計画道路の整備を行うとともに、魅力ある商業・業務機能に加え、市民会館と連携した文化、交流、情報などの新しい機能を導入し、活気ある生活の中心地の形成を図る。」と位置付けている。

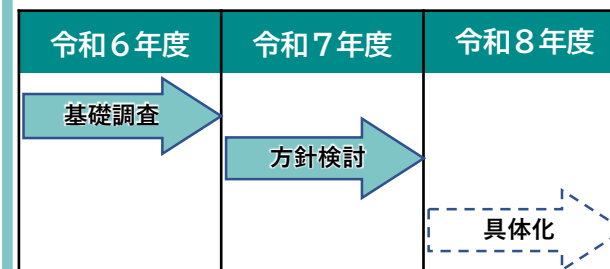
(※1) 本方針における「再開発」とは、市街地再開発事業、土地区画整理事業等の市街地開発事業にとどまらず、地区計画等の規制誘導手法による修復型まちづくりなどを含む。

(※2) 再開発を行うことが望ましく効果が期待できる地区

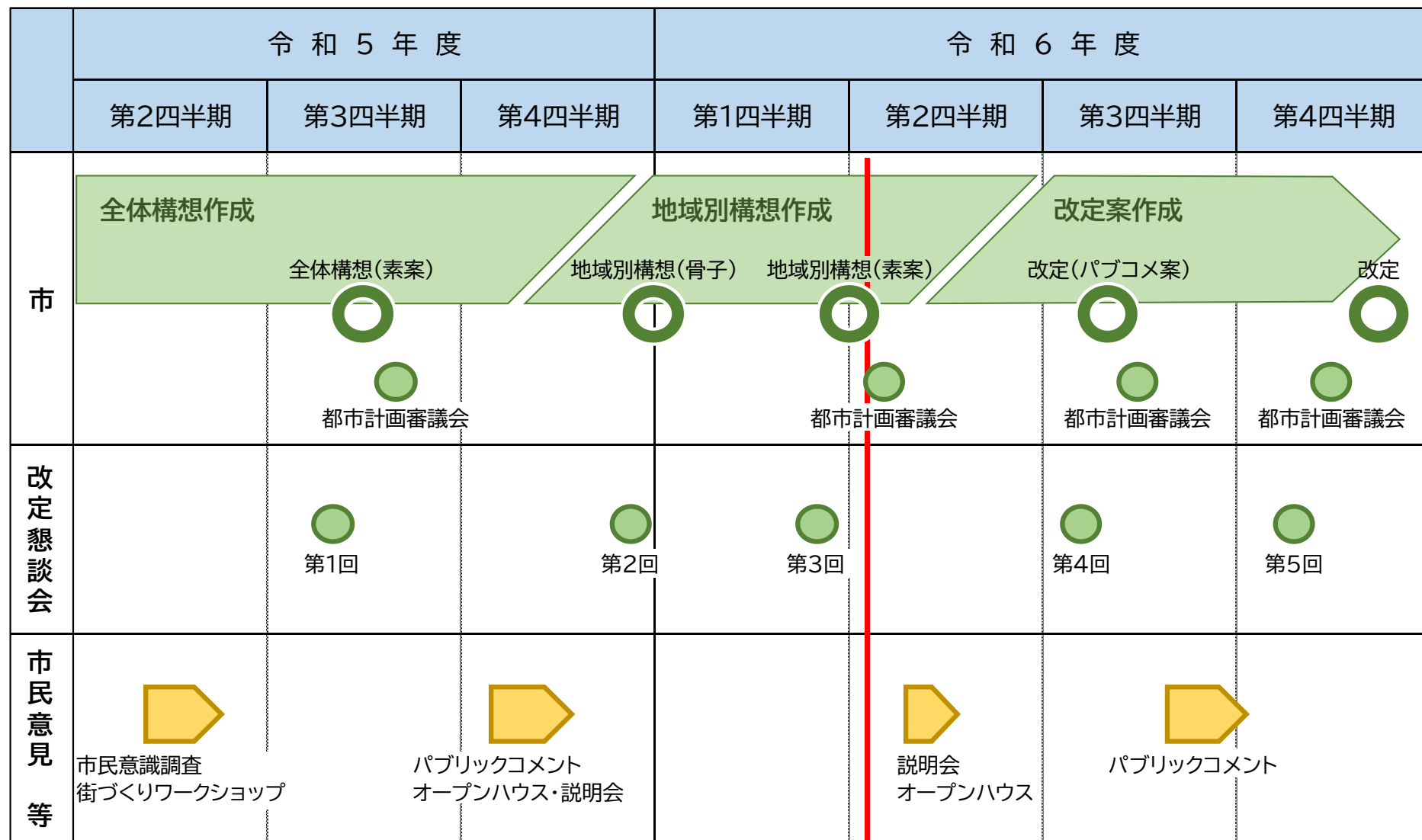
● 令和6年度～令和7年度 「東大和市駅周辺の拠点形成調査検討」

地区の現状把握や課題整理とあわせて事業手法等の検討を行い、東大和市駅周辺における賑わい・交流・活力のある魅力的な拠点形成に向けた取組を進める。

● 主なまちづくりの流れ(イメージ)



5. 都市マスタープラン改定スケジュール



現在

※スケジュールは現時点のものであり、今後、変更される可能性があります。