
第3章

地域別構想

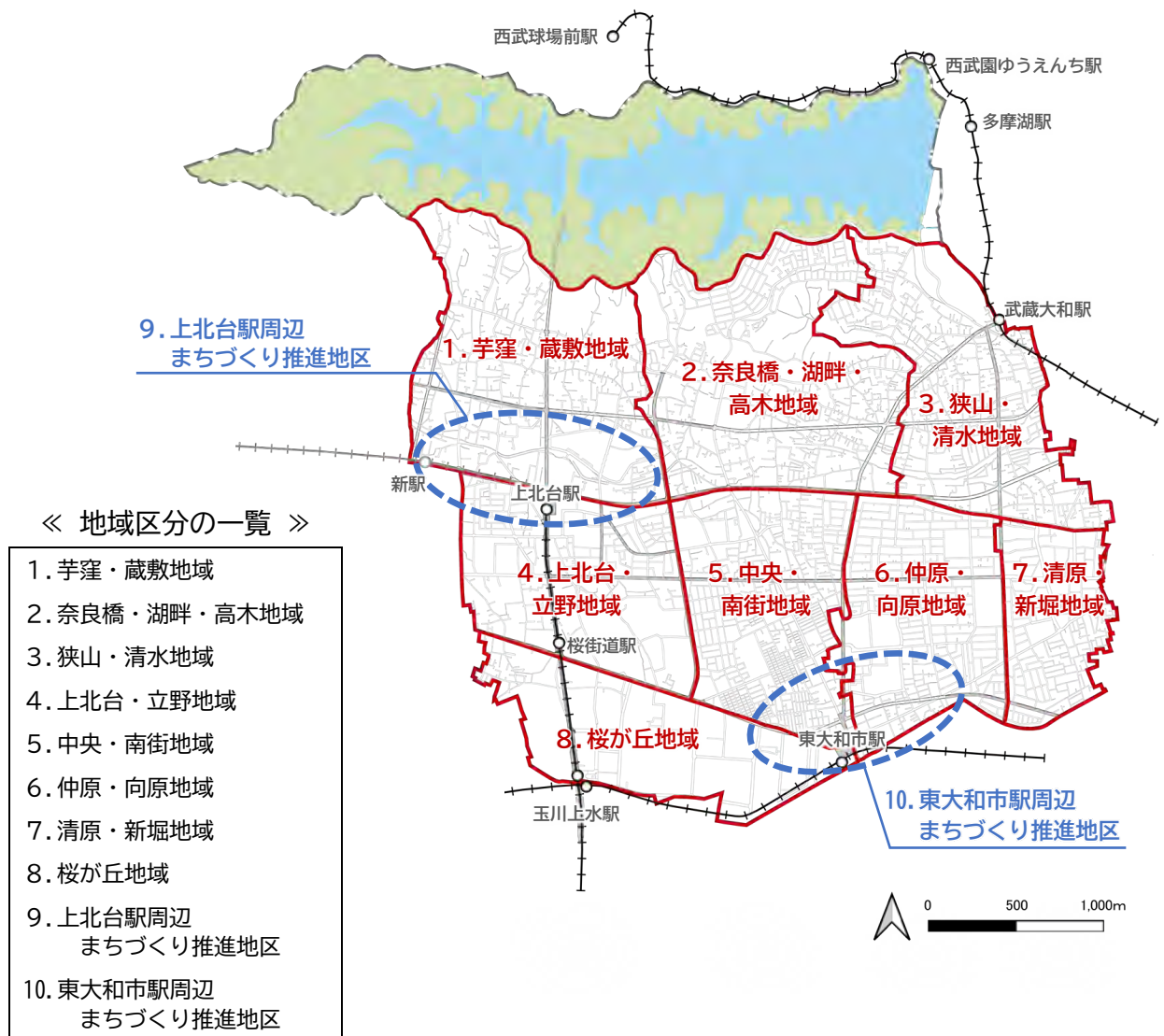
第3章 地域別構想

「地域別構想」では、市全体の将来都市像である「全体構想」や地域特性を踏まえ、地域ごとの将来市街地像やまちづくり方針を定めます。

地域の区分は、まちの成り立ちの経緯などを踏まえ、これまでの都市マスタープランと同様の8つの地域に加えて、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、「上北台駅周辺まちづくり推進地区」及び「東大和市駅周辺まちづくり推進地区」を新たに位置付けます。

なお、まちづくり方針については、市街地の連続性やネットワークの形成、都市全体における機能配置などの観点を踏まえて定めます。

《地域区分及び位置》



注) 狭山・清水地域については、市街地の連続性を加味し、多摩湖4丁目の都立狭山公園の一部を含んでいます。
注) 地域別構想における道路・公園・緑地、公共施設等の名称は令和6年3月末時点の情報を記載しています。

3—1 芋窪・蔵敷地域

(1) 地域の概況

1) 地域の特徴

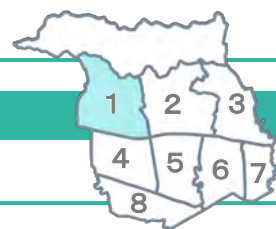
地域の北側に市立狭山緑地・東大和芋窪緑地があり、狭山丘陵と一帯となっています。

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広域交通ネットワーク上に位置しています。

多摩都市モノレールの延伸事業により芋窪6丁目に新駅の設置が予定されており、交通の利便性が高まることが期待されている地域です。



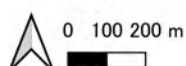
《 空から見た地域の姿 》



豊鹿嶋神社



大和芝中住宅



令和6年1月時点航空写真

出典：東大和市資料

2) 基礎データ

<人口動向>

令和2（2020）年の人口は 10,150 人で、平成12（2000）年から約500人増加しています。

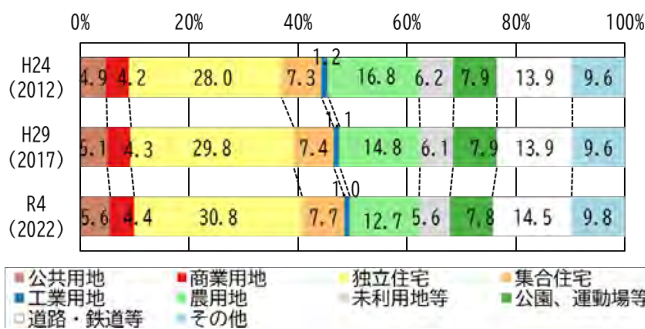
<土地利用>

立川都市計画道路3・2・4号新青梅街道線（新青梅街道）及び都道青梅街道の沿道に商業用地がみられます。

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。

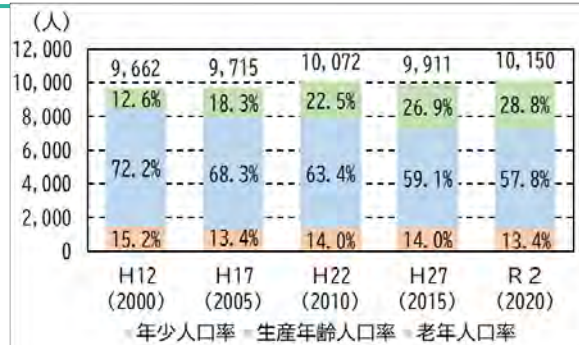
8地域の中では、農用地の割合が最も高くなっています。

≪ 土地利用の推移（平成24（2012）年～令和4（2022）年） ≫



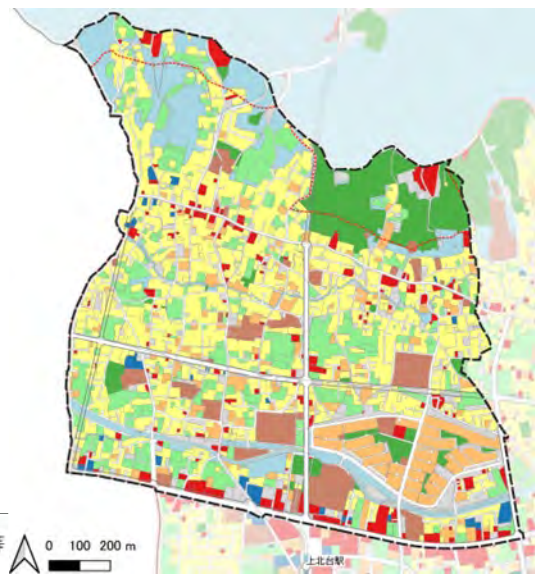
出典：東京都「土地利用現況調査（平成24（2012）年、平成29（2017）年、令和4（2022））」

≪ 芋窪・蔵敷地域の総人口の推移 ≫



出典：国勢調査

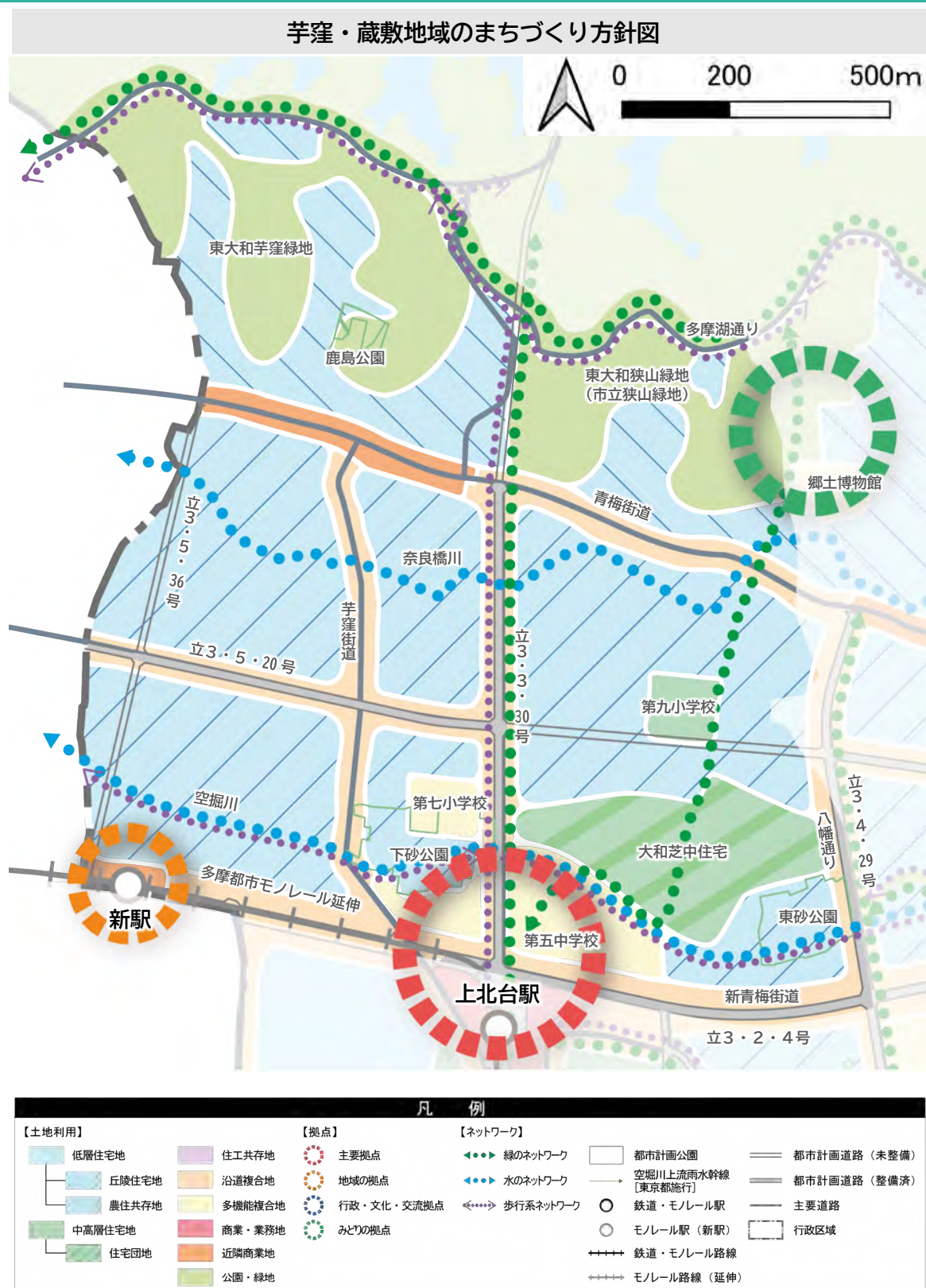
≪ 土地利用現況図（令和4（2022）年） ≫



(2) 地域の主な課題

- 立川都市計画道路3・2・4号新青梅街道線（新青梅街道）の拡幅整備とあわせ、多摩都市モノレール延伸事業に伴う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。
- 東西方向の立川都市計画道路3・5・20号東大和武蔵村山線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。
- 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中、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。
- 市の南北の骨格を形成する立川都市計画道路3・3・30号立川東大和線の一部が未整備となっており、整備の促進が必要です。
- 農地が減少する中、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。
- 多くの人々がみどり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。
- 河川の整備が進められている中、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。

(3) 地域別まちづくり方針



土地利用の方針

- 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（2023）年12月）」に示す将来像の実現に向け、必要となる都市計画の決定等を行います。
- 立川都市計画道路3・5・20号東大和武蔵村山線沿道については、用途地域等の見直しを行い、日常生活を支える機能の誘導などにより地域の利便性の向上を図ります。
- 上北台駅周辺では、北側地域のまちづくりを段階的に進めながら、商業・業務、医療・福祉、教育・コミュニティ、宿泊・滞在、居住などの都市機能や、「狭山丘陵の玄関口」にふさわしい狭山丘陵周辺へのアクセス性の向上に寄与する機能を誘導します。
- 新駅の開業など、東京都等の多摩地域のまちづくりの動きを見据え、立川都市計画道路3・2・4号新青梅街道線（新青梅街道）沿道の賑わいを創出するとともに、住宅と商業・業務機能の調和がとれた、みどり豊かで良好な市街地を形成します。

道路と交通の方針

- 多摩・立川方面と埼玉・所沢方面を結ぶ広域交通ネットワークの強化及び防災機能の強化を図るため、立川都市計画道路3・3・30号立川東大和線の都道青梅街道以北の事業化を促進します。
- 立川都市計画道路3・2・4号新青梅街道線（新青梅街道）については、東京都による拡幅整備とあわせ、多摩都市モノレール延伸事業が進められていることから、引き続き東京都と連携していきます。
- 立川都市計画道路3・5・20号東大和武蔵村山線の計画区間については、地域のまちづくりの動向などを踏まえつつ、整備について検討します。
- 芋窪地域の交通については、地域が行うその地域にふさわしい交通手段のあり方に関する調査研究を支援します。
- 上北台駅周辺では、モノレールとバス・タクシー等の乗換機能や待合機能の充実、シェアサイクルなどの共有型交通サービスの活用など交通結節機能の強化を検討します。

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

上北台駅北側地域では多摩都市モノレールの延伸事業や空堀川の整備事業の進捗など、まちづくりの機運が高まっています。

市はこうした状況を捉え、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ための取組を推進するため、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、令和5年12月に「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」を策定しました。

ガイドラインでは、上北台駅北側地域のまちづくりの方針や、空堀川旧河川の一部における散策環境の充実等、上北台駅北側地域の将来像を示しています。



みどりと環境の方針

- 東大和芋窪緑地については、東京都に公有地化を要請し、貴重な自然環境の保全・活用を図ります。
- 市立狭山緑地については、狭山丘陵全体の自然環境との一体性を活かしながら、保全・活用の方針を定めて、貴重な自然環境の維持・再生を図ります。
- 公園・緑地・歩道・河川などを活用し、狭山丘陵と上北台駅を結ぶみどりのネットワークの形成を図ります。
- 空堀川については貴重な水辺空間であることから水と緑のネットワークの形成に向け東京都による整備を促進します。
- 奈良橋川については、自然環境に配慮した整備を東京都に要請します。
- 農地については、市街地の貴重な緑地空間であり、特定生産緑地の指定の促進による生産緑地地区の維持等により保全と活用を図ります。
- 下砂公園及び東砂公園については、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の変更を行います。

安全と安心の方針

- 地震に関する地域危険度が相対的に高い地域などでは、耐震診断・耐震改修の支援により建築物の耐震化や老朽建築物等の除却を促進し、地域の防災性の向上を図ります。
- 盛土規制法に基づく宅地造成等工事規制区域や土砂災害防止法に基づく土砂災害警戒区域等の指定状況を踏まえ、地震や豪雨に対する宅地の安全性の確保や避難の考え方などについて調査研究します。
- 集中豪雨や台風等による河川氾濫防止や貴重な水辺空間の創出のため、東京都と連携して空堀川の整備を促進します。

住まいと暮らしの方針

- 都道青梅街道以北の地域は、地区計画制度等の活用や建替え時の適切な誘導により、丘陵地の自然と調和する住環境の維持に努めます。
- 地域北部の丘陵住宅地などでは、空家等対策の推進により防犯性の高い良質な住環境を形成します。
- 大和芝中住宅については、一団地の住宅施設の見直し及び地区計画への移行について検討しつつ、地域特性などを踏まえた住宅市街地の形成を図ります。
- 地域の中央部に広がる農住共存地については、暮らしに潤いをもたらす農地に囲まれたみどり豊かな住環境を維持・保全します。

賑わいと交流と活力の方針

- 狭山丘陵の貴重な自然環境を保全しながら、その魅力向上を図るため、市街化調整区域内における地区計画制度の活用などにより、物販・飲食・滞在機能の立地誘導を検討します。
- 多摩湖通り（多摩湖自転車歩行者道）沿道については、自然環境との調和を前提として、観光や地域活性化などに寄与する機能の誘導について検討します。
- 回遊性の高いイベントや賑わいづくりを行う事業等の実施により、商店街の活性化等を図ります。
- 多摩都市モノレール延伸事業の進捗状況などを総合的に勘案しながら、上北台駅の駅名変更について多摩都市モノレール株式会社への要望を検討します。

3—2 奈良橋・湖畔・高木地域

(1) 地域の概況

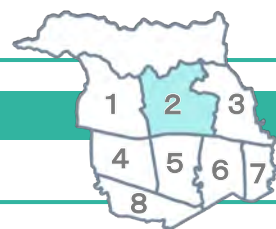
1) 地域の特徴

狭山丘陵を背景に、戸建て住宅や農地が広がっており、落ち着いたある住環境が形成されています。

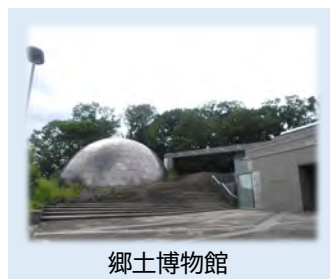
市立狭山緑地や郷土博物館は狭山丘陵に位置しており、市民に親しまれています。

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。

東西に空堀川及び奈良橋川が流れており、空堀川旧河川の一部は緑道状に整備されています。



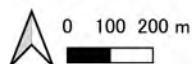
《 空から見た地域の姿 》



郷土博物館



二ツ池公園



令和6年1月時点航空写真

出典：東大和市資料

2) 基礎データ

<人口動向>

令和2（2020）年の人口は9,476人で、平成12（2000）年から約330人減少しています。

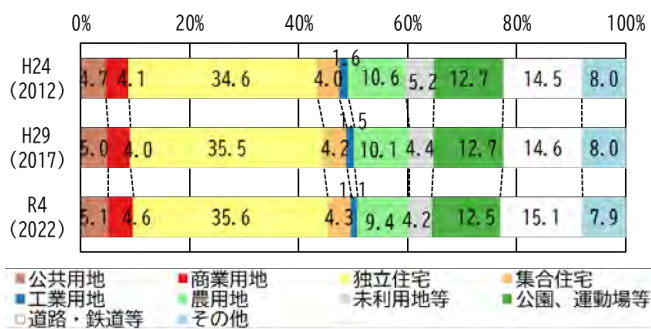
<土地利用>

立川都市計画道路3・2・4号新青梅街道線（新青梅街道）、都道青梅街道などの沿道に商業用地がみられます。

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（2012）年～令和4（2022）年）>

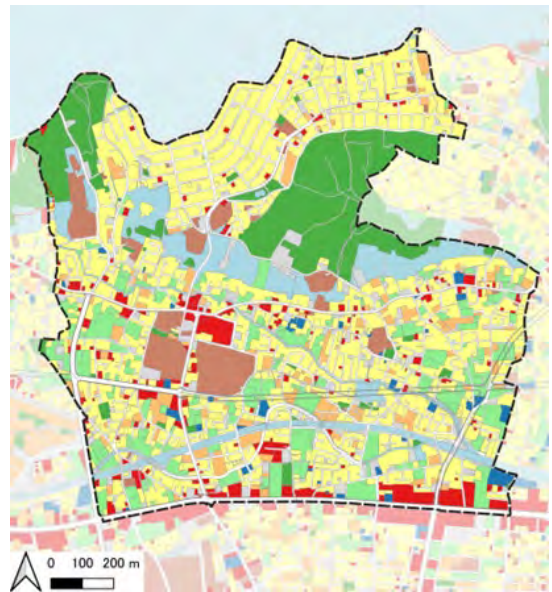


出典：東京都「土地利用現況調査（平成24（2012）年、平成29（2017）年、令和4（2022））」

< 奈良橋・湖畔・高木地域の総人口の推移 >



< 土地利用現況図（令和4（2022）年） >

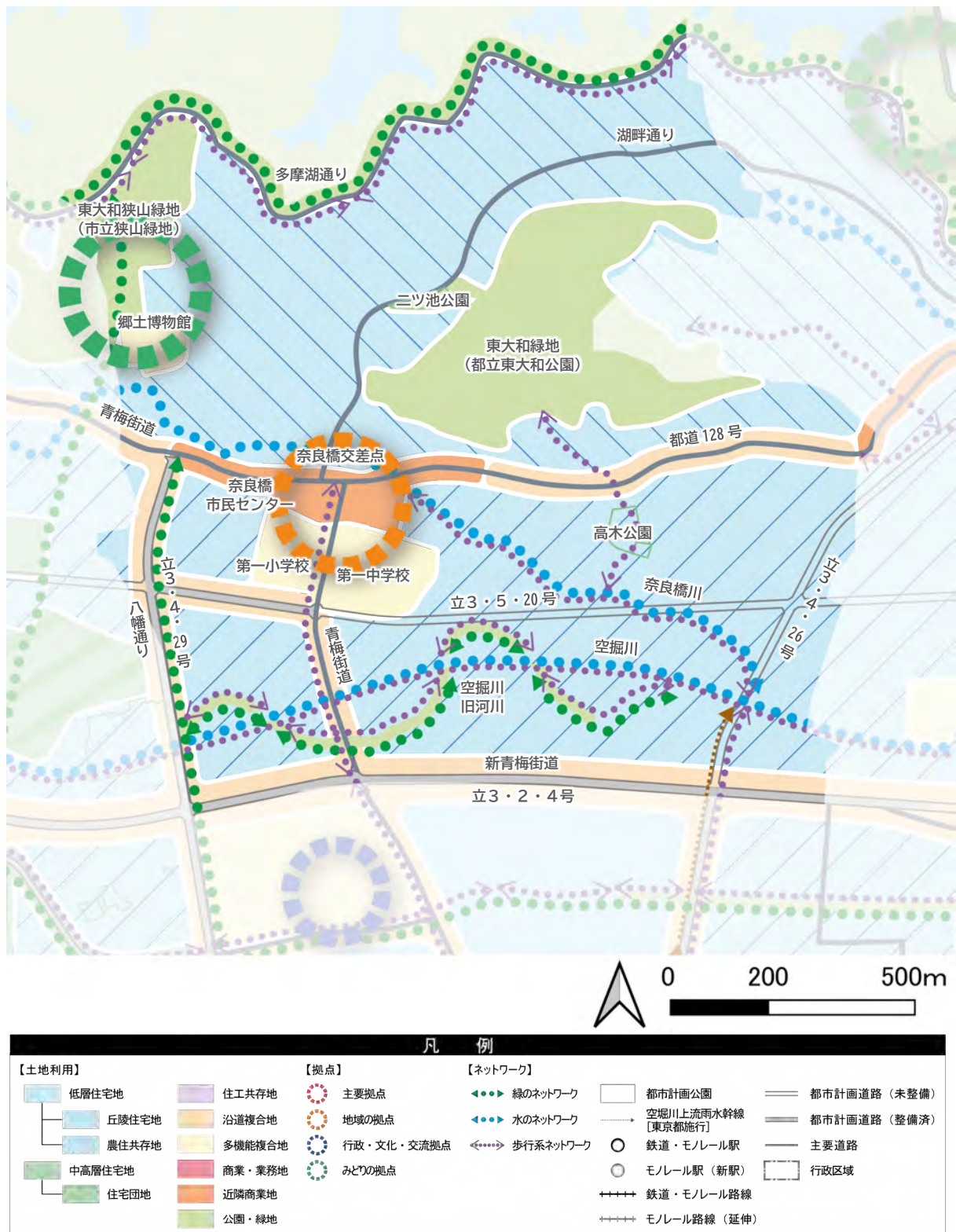


(2) 地域の主な課題

- 湖畔2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。
- 奈良橋交差点周辺は、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。
- 都立東大和公園・空堀川・空堀川旧河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。
- 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、多くの人がみどりと親しめる場を形成するため、レクリエーション機能などの充実が必要です。

(3) 地域別まちづくり方針

奈良橋・湖畔・高木地域のまちづくり方針図



土地利用の方針

- 奈良橋交差点周辺では、日常生活の利便性の向上のため、生活支援機能や交通結節機能の維持・充実などを図ります。また、必要に応じて地区計画制度の活用や用途地域等の見直しを検討します。
- 湖畔地区などでは、住環境との調和を図りつつ、生活支援機能、コミュニティ施設やコワーキングスペース等の誘導を検討します。また、必要に応じて用途地域等の見直しを検討します。

道路と交通の方針

- 奈良橋交差点周辺における安全で快適な商業環境等の形成や、カラー舗装化されている空堀川旧河川の緑道との連続性を踏まえた歩行空間の形成などを図るため奈良橋庚申塚交差点以北の都道青梅街道について、東京都に歩道拡幅やカラー舗装化、無電柱化などを要請していきます。
- 湖畔地域の交通については、地域が行うその地域にふさわしい交通手段のあり方に関する調査研究を支援します。
- 立川都市計画道路3・4・26号東大和清水線については、関連する都市基盤施設の整備の動向などを踏まえつつ、事業化に向けた取組を推進します。

みどりと環境の方針

- 狭山丘陵や二ツ池などは生息・生育する生物の多様性が確保されるよう、樹林地や湧水の維持・再生を図ります。市立狭山緑地などの丘陵地や二ツ池公園・高木公園及び社寺の境内などを緑のオープンスペースとして保全します。二ツ池をはじめとした湧水地などについては、樹林湧水の維持・再生による生物多様性の確保を図ります。
- 奈良橋川については、自然環境に配慮した整備を東京都に要請します。
- 農地については、市街地の貴重な緑地空間であり、特定生産緑地の指定の促進による生産緑地地区の維持等により保全と活用を図ります。
- 市立狭山緑地では、必要に応じて用途地域等の見直しを検討しつつ、フィールドアスレチック改修事業を契機にレクリエーション機能などの充実を図り、みどりの拠点にふさわしい特色ある公園整備を推進します。
- 都立東大和公園については、東京都に公有地化を要請し、貴重な自然環境の保全・活用を図ります。
- 空堀川の整備によって生み出された水の潤いを感じられる空間を維持しつつ、空堀川旧河川の一部については、新たに都市計画公園として指定し、散策環境の充実による緑と水のネットワークの強化を図ります。

安全と安心の方針

- 盛土規制法に基づく宅地造成等工事規制区域や土砂災害防止法に基づく土砂災害警戒区域等の指定状況を踏まえ、地震や豪雨に対する宅地の安全性の確保や避難の考え方などについて検討します。
- 地震に関する地域危険度が相対的に高い地域などでは、耐震診断・耐震改修の支援により建築物の耐震化や老朽建築物等の除却を促進し、地域の防災性の向上を図ります。

住まいと暮らしの方針

- 地域北部の丘陵住宅地については、地区計画や風致地区により形成されたゆとりある良好な住環境を維持・保全します。
- 地域北部の丘陵住宅地などでは、空家対策等の推進により、防犯性の高い良質な住環境を形成します。
- 都道青梅街道・都道128号線以北の地区は、新たな開発の抑制と建替え時の適切な誘導により、丘陵地の自然と住環境が調和する環境の維持に努めます。丘陵住宅地については、みどりに囲まれた良好な住環境の維持・向上を図ります。
- 都道青梅街道・都道128号線から空堀川までの地区は、屋敷林・農地等ふるさとらしさを感じさせる空間が残っているみどり豊かな情景を守るため、住環境の維持に努めます。

賑わいと交流と活力の方針

- 多摩湖通り（多摩湖自転車歩行者道）沿道については、自然環境と調和しつつ、観光や地域活性化などに寄与する機能の誘導について検討します。
- 回遊性の高いイベントや賑わいづくりを行う事業等の実施により、商店街の活性化等を図ります。
- 自然環境や気候風土を感じられる社寺や文化財などの歴史・文化資源について、来訪者が快適に回遊できるよう、周知・PRに努めます。
- 郷土博物館では、市立狭山緑地内の立地を活かし、狭山丘陵の自然及び景観について市外来訪者の知的好奇心を刺激する事業を展開します。

序 章
都市マスタープラン
について

第1章
現状と課題

第2章
全体構想

第3章
地域別構想
奈良橋・湖畔・高木

第4章
実現に向けて

資料編

3—3 狭山・清水地域

(1) 地域の概況

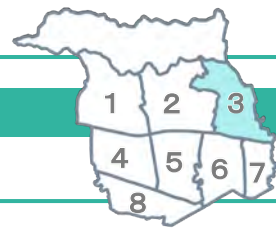
1) 地域の特徴

地域の拠点の一つであり、狭山丘陵・多摩湖への玄関口としての機能を持つ武蔵大和駅を含む地域で、立川都市計画道路3・4・22号清水野火止線（やまもも通り）・空堀川・多摩湖自転車歩行者道等により歩行者ネットワークが形成されています。

平野部及び丘陵部ともに戸建て住宅が多く立地し、比較的ゆとりある住宅地が形成されています。

茶畑をはじめとした農地、都立東大和公園・空堀川などの自然豊かな地域資源があります。

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。



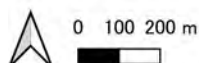
《 空から見た地域の姿 》



武蔵大和駅



空堀川清水富士見緑地



令和6年1月時点航空写真

出典：東大和市資料

2) 基礎データ

<人口動向>

令和2（2020）年の人口は9,278人で、平成12（2000）年から約140人減少しています。

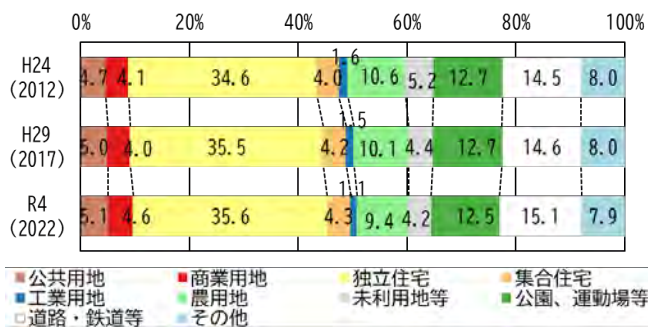
<土地利用>

立川都市計画道路3・2・4号新青梅街道線（新青梅街道）・都道128号線などの沿道に商業用地がみられます。

近年では、農用地が減少し、独立住宅が増加しています。

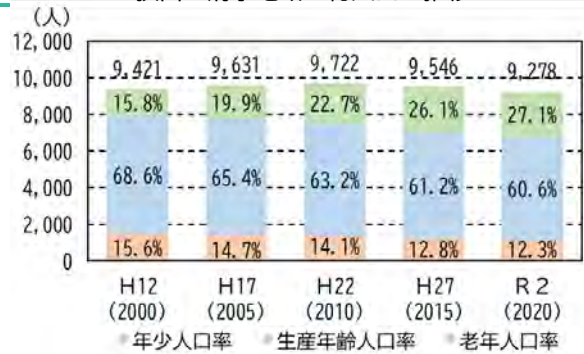
8地域の中では、独立住宅の割合が最も高くなっています。

≪ 土地利用の推移（平成24（2012）年～令和4（2022）年） ≫

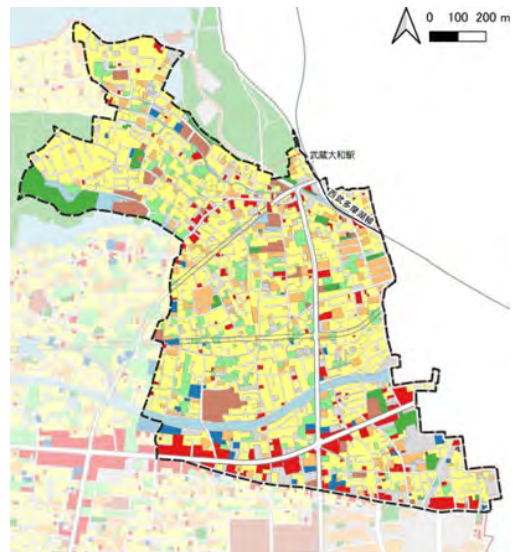


出典：東京都「土地利用現況調査（平成24（2012）年、平成29（2017）年、令和4（2022）年）」

≪ 狹山・清水地域の総人口の推移 ≫



≪ 土地利用現況図（令和4（2022）年） ≫

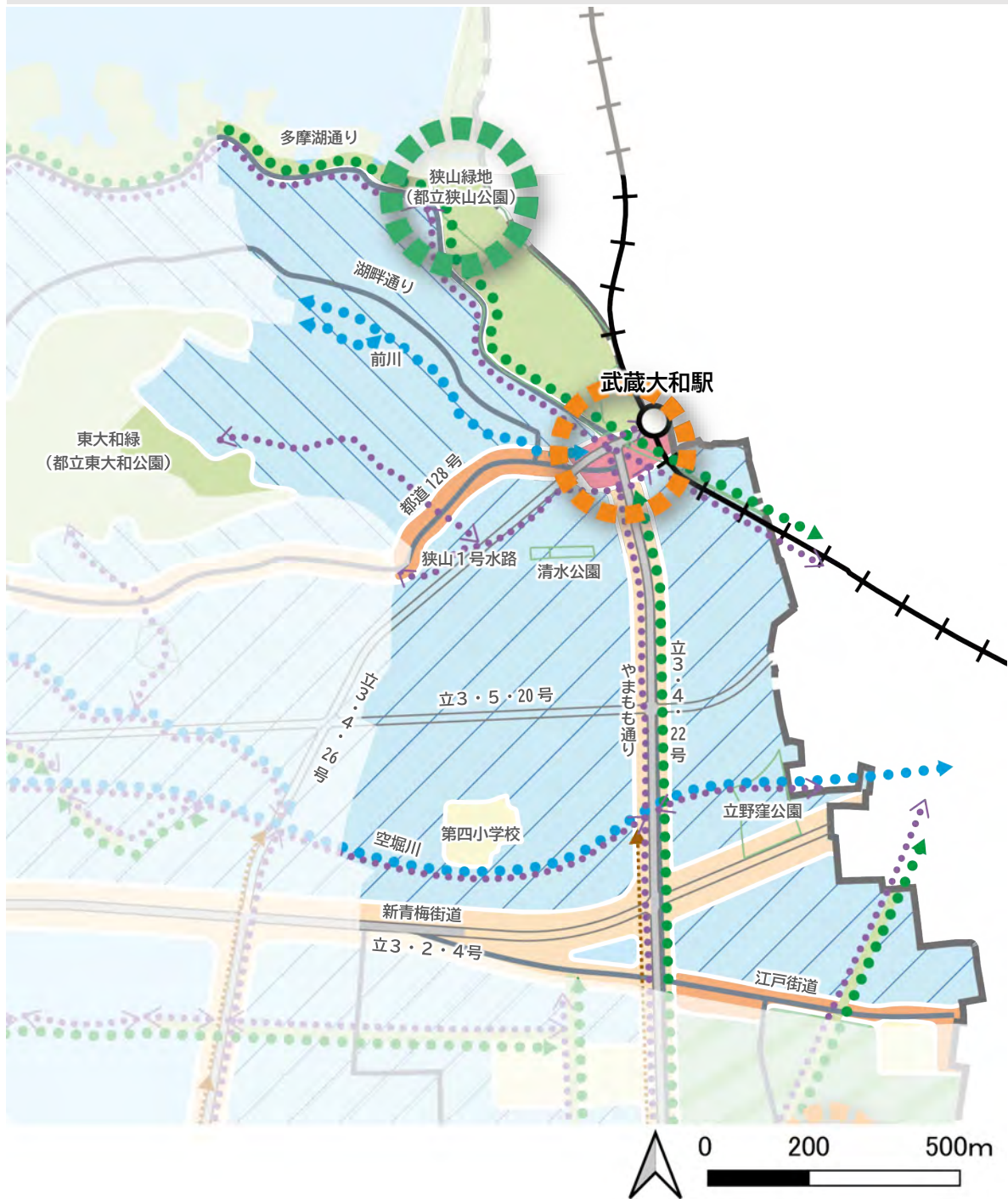


(2) 地域の主な課題

- 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。
- 武蔵大和駅周辺は、鉄道、路線バス・コミュニティバス、多摩湖自転車歩行者道の交通結節点にふさわしい機能の充実が必要です。
- 立川都市計画道路3・2・4号新青梅街道線（新青梅街道）の概成区間（東村山市境から東大和四小南交差点まで）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。
- 茶畑をはじめとした農地、都立東大和公園・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。
- 丘陵部の住宅地には、旧耐震の住宅や空家等が点在しており、安全性や防災性の向上が必要です。

(3) 地域別まちづくり方針

狭山・清水地域のまちづくり方針図



凡 例					
【土地利用】		【拠点】		【ネットワーク】	
低層住宅地	住工共存地	主要拠点	緑のネットワーク	都市計画公園	都市計画道路（未整備）
丘陵住宅地	沿道複合地	地域の拠点	水のネットワーク	空堀川上流雨水幹線 [東京都施行]	都市計画道路（整備済）
農住共存地	多機能複合地	行政・文化・交流拠点	歩行系ネットワーク	鉄道・モノレール駅	主要道路
中高層住宅地	商業・業務地	みどりの拠点		モノレール駅（新駅）	行政区域
住宅団地	近隣商業地			鉄道・モノレール路線	
	公園・緑地			モノレール路線（延伸）	

土地利用の方針

- 武蔵大和駅周辺では、生活支援機能や交通結節機能のほか、観光やレクリエーションの起点となる機能の充実に向けた土地利用を誘導します。また、必要に応じて地区計画制度の活用や用途地域等の見直しを検討します。
- 立川都市計画道路3・2・4号新青梅街道線（新青梅街道）の沿道では、周辺の住環境に配慮しつつ、幹線道路沿道にふさわしい土地利用の増進を図ります。

道路と交通の方針

- 立川都市計画道路3・2・4号新青梅街道線（新青梅街道）の概成区間（東村山市境から東大和四小南交差点まで）については、歩行者の安全確保のため、歩道の拡幅整備を東京都に要請します。
- 江戸街道では、道路沿道の歩行空間の確保に努め、多様な整備手法の検討を行います。

みどりと環境の方針

- 空堀川では防犯灯を備えた管理用通路や親水化が図られたオープンスペースなど水辺の空間が形成されており、引き続き多様な主体と連携しながら活用を図ります。
- 地域内の農地については、市街地の貴重な緑地空間であり、特定生産緑地の指定の促進による生産緑地地区の維持等により保全と活用を図ります。
- この地域には身近な公園が不足しているため、機会を捉えて、緑のオープンスペースの確保などを検討します。
- 都立狹山公園周辺では、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を図ります。
- 立川都市計画道路3・4・22号清水野火止線（やまもも通り）は、緑のネットワークの構成要素として、安全で快適な歩行空間の確保に努めます。
- 狹山1号水路については、丘陵地と社寺や都道128号線沿いの文化財等を結ぶ空間として維持します。

安全と安心の方針

- 盛土規制法に基づく宅地造成等工事規制区域や土砂災害防止法に基づく土砂災害警戒区域等の指定状況を踏まえ、地震や豪雨に対する宅地の安全性の確保や避難の考え方などについて検討します。
- 地域北部の丘陵住宅地については、地震や豪雨に対する宅地の安全性の確保や避難の考え方などについて検討します。
- 地震に関する地域危険度が相対的に高い地域などでは、耐震診断・耐震改修の支援により建築物の耐震化や老朽建築物等の除却を促進し、地域の防災性の向上を図ります。

住まいと暮らしの方針

- 都道128号線以北の地区は、新たな開発や建替え時の適切な誘導により、丘陵地の自然と調和する住環境の維持に努めます。丘陵住宅地については、みどりに囲まれた良好な住環境の維持・向上を図ります。
- 地域北部の丘陵住宅地などでは、空家等対策の推進により、防犯性の高い良質な住環境を形成します。
- 地域中部の農住共存地については、暮らしに潤いをもたらす農地に囲まれたみどり豊かな住環境を維持・保全します。

賑わいと交流と活力の方針

- 回遊性の高いイベントや賑わいづくりを行う事業等の実施により、商店街の活性化等を図ります。
- 多摩湖通り（多摩湖自転車歩行者道）沿道については、自然環境と調和しつつ、観光や地域活性化などに寄与する機能の誘導について検討します。
- 狭山丘陵をはじめとする自然環境や気候風土を感じられる社寺や文化財などの歴史・文化資源については、来訪者が快適に回遊できるよう、案内板やサインの設置、ルートマップのデジタル化などにより周知・PRに努めます。

序 章
都市マスタープラン
について

第1章
現状と課題

第2章
全体構想

第3章
地域別構想
狹山・清水

第4章
実現に向けて

資料編

3—4 上北台・立野地域

(1) 地域の概況

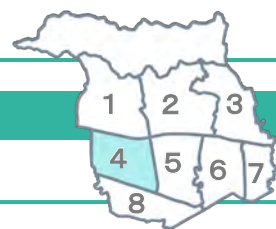
1) 地域の特徴

東西の幹線道路である立川都市計画道路3・2・4号新青梅街道線（新青梅街道）や、南北方向の広域交通ネットワークを形成する多摩都市モノレールの上北台駅・桜街道駅が位置するなど、交通の利便性が高い地域です。

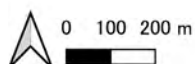
今後、立川都市計画道路3・2・4号新青梅街道線（新青梅街道）の拡幅整備とあわせ、多摩都市モノレールの延伸が予定されており、交通の利便性が更に高まることが期待されている地域です。

地域北部（上北台1・2丁目、立野1・2丁目）で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整った街並み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。



≪ 空から見た地域の姿 ≫



令和6年1月時点航空写真

出典：東大和市資料

2) 基礎データ

<人口動向>

令和2（2020）年の人口は9,203人で、平成12（2000）年から約1,000人増加しています。

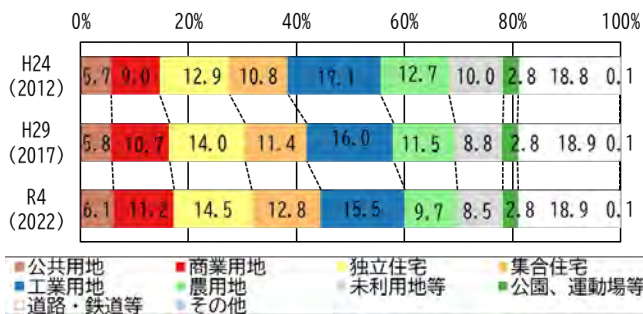
<土地利用>

立川都市計画道路3・2・4号新青梅街道線（新青梅街道）・立川都市計画道路3・3・30号立川東大和線の沿道に商業用地がみられ、桜街道駅の東側では工業用地がまとまっています。

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。

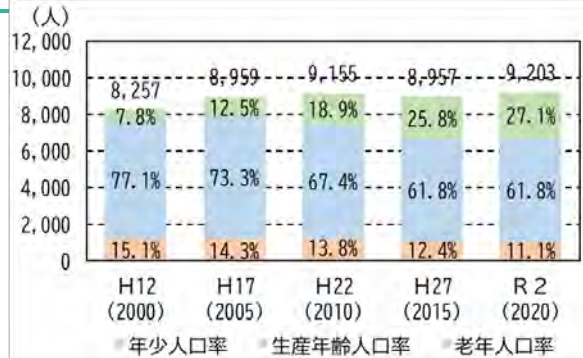
8地域の中では、商業用地及び工業用地の割合が最も高くなっています。

≪ 土地利用の推移（平成24（2012）年～令和4（2022）年） ≫



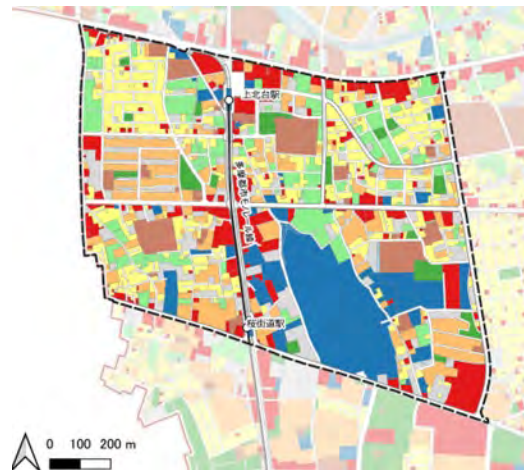
出典：東京都「土地利用現況調査（平成24（2012）年、平成29（2017）年、令和4（2022））」

≪ 上北台・立野地域の総人口の推移 ≫



出典：国勢調査

≪ 土地利用現況図（令和4（2022）年） ≫



（2）地域の主な課題

- 立川都市計画道路3・4・17号桜街道線（桜街道）と立川都市計画道路3・4・29号立野線（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。
- 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。
- 土地区画整理事業などにより形成された農地や公園と調和した住環境の維持・保全などが必要です。
- 多摩都市モノレールの延伸が計画されている中、上北台駅周辺は、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。

土地利用の方針

- 上北台駅周辺では土地区画整理事業や地区計画などにより形成された都市基盤を活かし、商業・業務、医療・福祉などの都市機能の維持・充実を図ります。
- 桜街道駅周辺では、日常生活を支える機能の維持・充実や幹線道路沿道の立地を活かした土地利用の誘導を図るため、周辺環境との調和を図りながら、必要に応じて用途地域等の見直しを検討します。
- 大和丸山台住宅周辺では、日常生活を支える既存の機能の立地を維持しつつ、地域の利便性の向上を図るため、必要に応じて用途地域等の見直しを検討します。
- 地域南部の工場等が立地する区域においては、製造業を中心とした市の産業の維持・継続を図るため、工業地域の指定を維持します。

道路と交通の方針

- 立川都市計画道路3・2・4号新青梅街道線（新青梅街道）については、東京都による拡幅整備とあわせ、多摩都市モノレール延伸事業が進められていることから、引き続き事業主体である東京都と連携していきます。
- 上北台駅周辺では、モノレールとバス・タクシー等の乗換機能や待合機能の充実、シェアサイクルなどの共有型交通サービスの活用など交通結節機能の強化を検討します。

みどりと環境の方針

- 地域北部の農地については、市街地の貴重な緑地空間であり、特定生産緑地の指定の促進による生産緑地地区の維持等により保全と活用を図ります。
- 立野1・2丁目の土地区画整理事業により整備された公園の機能を維持し、市民農園であるファーマーズセンターは、周辺の農地とともに保全に努めます。
- 公園・緑地・こども広場の適正配置に当たっては、特色ある機能分担や地域特性を踏まえた検討を行います。また、小規模な公園においては、樹木や遊具の設置を行わず、空地の確保を主な機能とした整備を検討するなど、公園の規模、位置、機能を踏まえた集約・統合等を検討し、公園の魅力向上や緑のネットワークの形成を図ります。
- 立川都市計画道路7・5・4号長久保線など上北台駅から市役所方面に整備されたコミュニティ道路については、快適な歩行空間の維持や沿道周辺の公園や農地の維持・保全などを図り、緑のネットワークを形成します。

安全と安心の方針

- 立野１・２丁目の土地区画整理事業により整備された雨水貯留槽や透水性舗装等の機能の維持などにより、豪雨時等の浸水被害の軽減を図ります。
- 公共下水道（雨水）の整備を推進するとともに、東京都による空堀川上流雨水幹線整備とあわせた雨水管整備を実施し、豪雨時等の浸水被害の軽減を図ります。

住まいと暮らしの方針

- 地域北西部の低層住宅地や地域北東部の農住共存地については、一団の開発事業や土地区画整理事業により形成された良好な住環境などを維持・保全します。
- 大和上北台住宅については、オープンスペースを備えたゆとりのある良好な中高層住宅地として環境を維持します。
- 地域南部の中高層住宅地などでは、空家対策等の推進により、防犯性の高い良質な住環境を形成します。

賑わいと交流と活力の方針

- 回遊性の高いイベントや賑わいづくりを行う事業等の実施により、商店街の活性化等を図ります。
- 製造業を中心とした市内の産業の操業環境と住環境の共存を図ります。
- 立川都市計画道路３・３・３０号立川東大和線（芋窪街道）については、幹線道路としてふさわしい景観の維持・保全に努めます。

序 章
都市マスタープラン
について

第1章
現状と課題

第2章
全体構想

第3章
地域別構想
上北台・立野

第4章
実現に向けて

資料編

3—5 中央・南街地域

(1) 地域の概況

1) 地域の特徴

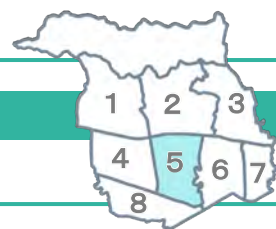
市役所、東大和市駅周辺を含む地域で、行政・文化・交流や商業・業務等、東大和市の中心的な機能を担う地域です。

東大和市駅周辺を起点として都道青梅街道から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。

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。

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、火災発生時の延焼被害の危険性が高い木造住宅密集地域が存在します。



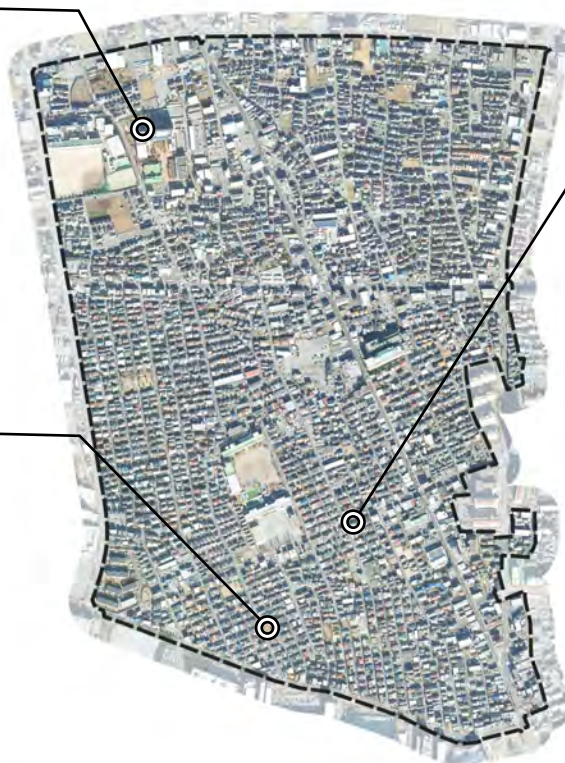
《 空から見た地域の姿 》



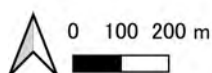
東大和市役所



末広公園



富士見通り



令和6年1月時点航空写真

出典：東大和市資料

2) 基礎データ

<人口動向>

令和2（2020）年の人口は 12,161 人で、平成12（2000）年から約700人減少しています。

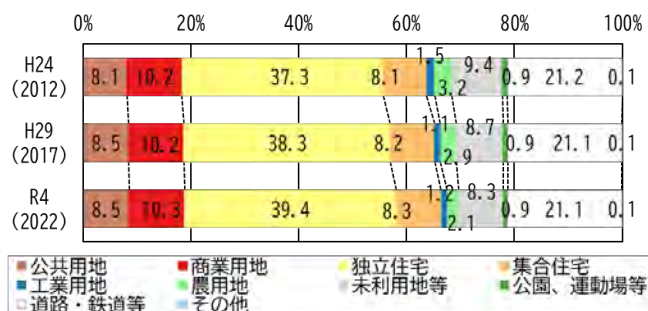
<土地利用>

東大和市駅周辺、都道青梅街道・富士見通り・立川都市計画道路3・2・4号新青梅街道線（新青梅街道）の沿道に商業用地がまとまっています。

近年では、農用地が減少し、集合住宅が増加しています。

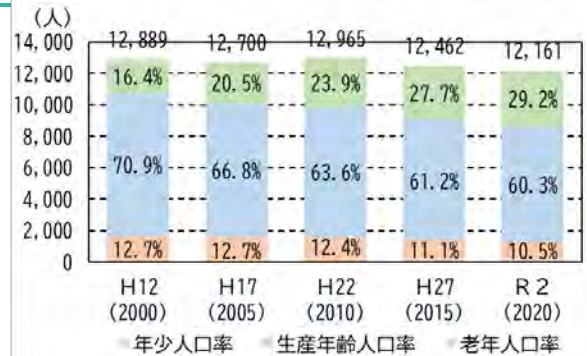
8地域の中では、独立住宅の割合が狭山・清水地域に次いで高くなっています。

≪ 土地利用の推移（平成24（2012）年～令和4（2022）年） ≫



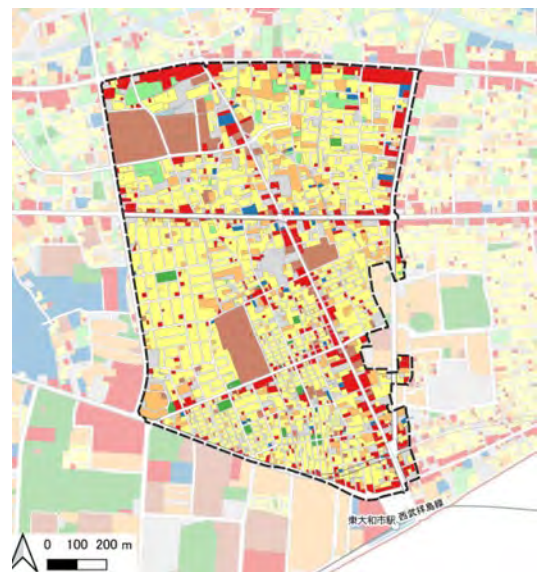
出典：東京都「土地利用現況調査（平成24（2012）年、平成29（2017）年、令和4（2022））」

≪ 中央・南街地域の総人口の推移 ≫



出典：国勢調査

≪ 土地利用現況図（令和4（2022）年） ≫

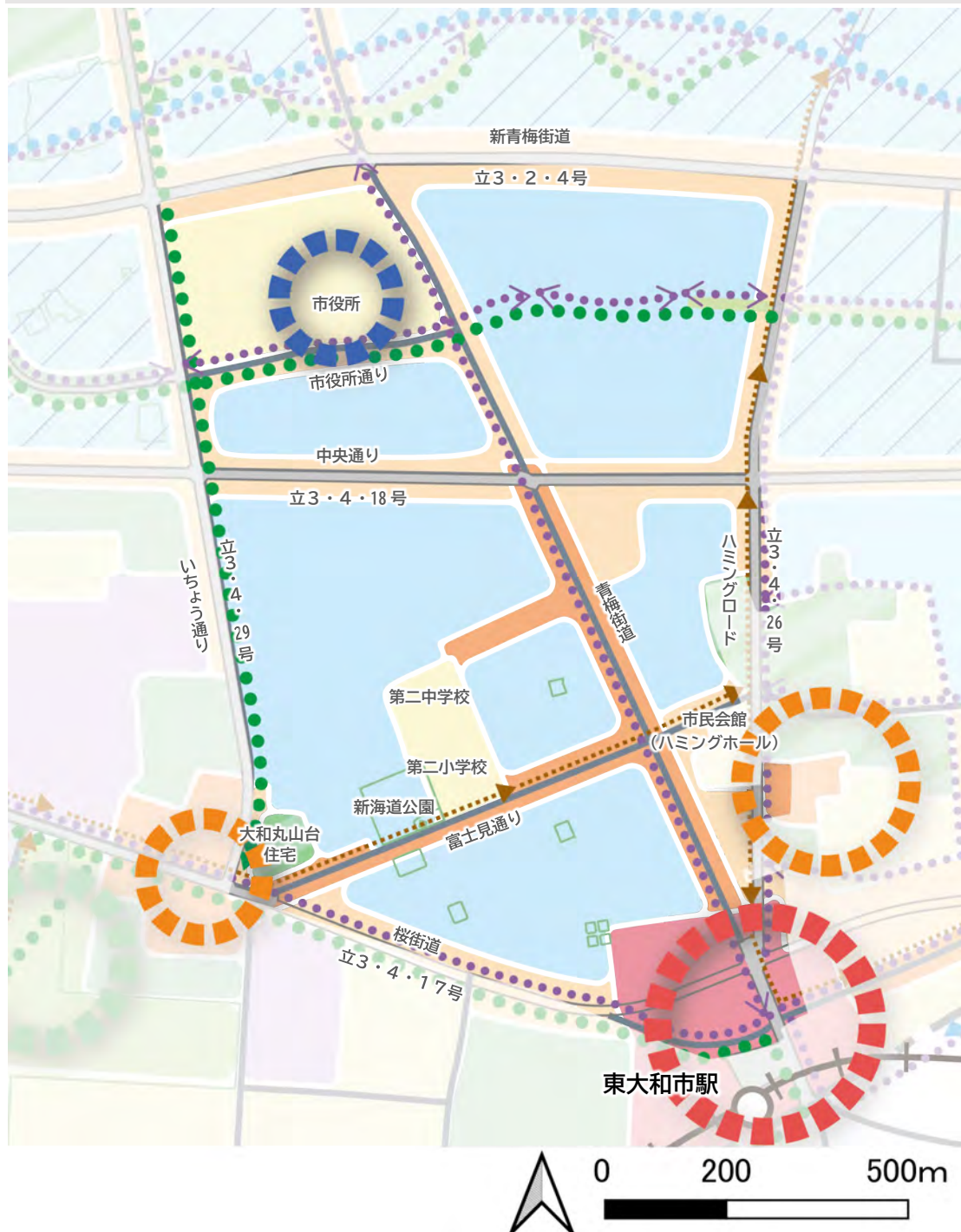


(2) 地域の主な課題

- 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。
- 市の骨格を形成する立川都市計画道路3・4・17号桜街道線（桜街道）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。
- 南街1・5・6丁目は東京都の危険度調査で火災危険度（地震時における延焼の危険性）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。
- 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。豪雨による浸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。
- 市役所及びその周辺に立地する公共施設の老朽化・高経年化が進んでいる中、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。

(3) 地域別まちづくり方針

中央・南街地域のまちづくり方針図



凡 例					
【土地利用】		【拠点】	【ネットワーク】		
低層住宅地	住工共存地	主要拠点	緑のネットワーク	都市計画公園	都市計画道路（未整備）
丘陵住宅地	沿道複合地	地域の拠点	水のネットワーク	空堀川上流雨水幹線 [東京都施行]	都市計画道路（整備済）
農住共存地	多機能複合地	行政・文化・交流拠点	歩行系ネットワーク	鉄道・モノレール駅	主要道路
中高層住宅地	商業・業務地	みどりの拠点		モノレール駅（新駅）	行政区域
住宅団地	近隣商業地			鉄道・モノレール路線	
	公園・緑地			モノレール路線（延伸）	

土地利用の方針

- 東大和市駅周辺では、都市計画道路の整備とあわせて、空地の確保や道路の拡幅等による防災性の向上を図るとともに、用途地域等の見直しや敷地や建築物の共同化の促進を検討しつつ、商業・業務機能をはじめとした都市機能の集積や駅から連続した回遊性の向上による賑わいの創出を図ります。
- 市役所及びその周辺では、公共施設の再配置の動向などを踏まえながら、行政・文化・交流・福祉などの複合的な機能の集積を図りつつ、必要に応じて用途地域等の見直しを検討します。

道路と交通の方針

- 立川都市計画道路3・4・17号桜街道線（桜街道）の事業中の区間については、車道及び歩道の拡幅による利便性等の向上などを図るため、引き続き整備を推進します。
- 立川都市計画道路3・4・17号桜街道線の計画区間については、幹線道路として交通の円滑な処理や延焼遮断帯の形成による防災性の向上などを図るため、地域のまちづくりの動向などを踏まえつつ、整備手法についての検討など事業化に向けた取組を推進します。
- 都道青梅街道については、安全で快適な商業、業務環境等の形成に向け、東京都に歩道拡幅やカラー舗装化などを要請するとともに、東京電力等に電柱の民有地移設を要請していきます。

みどりと環境の方針

- 中央1・2丁目の農地については、市街地の貴重な緑地空間であり、特定生産緑地の指定の促進による生産緑地地区の維持等により保全と活用を図ります。
- 公園・緑地・こども広場の適正配置に当たっては、特色ある機能分担や地域特性を踏まえた検討を行います。また、小規模な公園においては、樹木や遊具の設置を行わず、空地の確保を主な機能とした整備を検討するなど、公園の規模、位置、機能を踏まえた集約・統合等を検討し、公園の魅力向上や緑のネットワークの形成を図ります。
- 市役所通りや土地区画整理事業により整備された緑道については、連続性のある緑のネットワークとして快適な歩行空間の維持に努めます。

安全と安心の方針

- 地域南部の木造住宅密集地域などにおいては、敷地の細分化の防止や建築物の不燃化の促進などにより、地域の防災性の向上を図ります。
- 地震に関する地域危険度が相対的に高い地域などでは、耐震診断・耐震改修の支援により建築物の耐震化や老朽建築物等の除却を促進し、地域の防災性の向上を図ります。
- 公共下水道（雨水）の整備を推進するとともに、東京都による空堀川上流雨水幹線整備とあわせた雨水管整備を実施し、豪雨時等の浸水被害の軽減を図ります。
- 立川都市計画道路3・4・17号桜街道線（桜街道）の整備に当たっては、引き続き無電柱化を推進し、災害時の安全性の向上などを図ります。
- 市役所及びその周辺の公共施設については、誰もが使いやすい施設となるよう、引き続き「東京都福祉のまちづくり条例」などに基づきバリアフリー化に努めます。

住まいと暮らしの方針

- 地域北部及び中央部の低層住宅地については、一団の開発事業や土地区画整理事業により形成された良好な住環境を維持・保全します。
- 大和丸山台住宅については、今後の住宅の更新等の機会を捉え、必要に応じて用途地域等の見直しを検討します。
- 地域西部の低層住宅地などでは、空家対策等の推進により、防犯性の高い良質な住環境を形成します。

賑わいと交流と活力の方針

- 回遊性の高いイベントや賑わいづくりを行う事業等の実施により、商店街の活性化等を図ります。
- 東大和市駅から立川都市計画道路3・4・18号東大和中央線（中央通り）までの都道青梅街道及び富士見通りの沿道については、市の中心的な商店街となっており、商業・業務、サービス施設等の立地する土地利用の誘導などにより、活気ある沿道空間の形成を促進します。
- 立川都市計画道路3・4・17号桜街道線の整備にあわせて、沿道の統一感のある街並みの誘導を図ります。

序 章
都市マスタープラン
について

第1章
現状と課題

第2章
全体構想

第3章
地域別構想
中央・南街

第4章
実現に向けて

資料編

3—6 仲原・向原地域

(1) 地域の概況

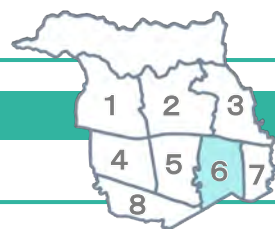
1) 地域の特徴

みどりのネットワークを構成する立川都市計画道路 3・4・22号清水野火止線（けやき通り）・野火止用水・野火止緑地やみどりの拠点となる上仲原公園があり、みどりに囲まれた地域となっています。

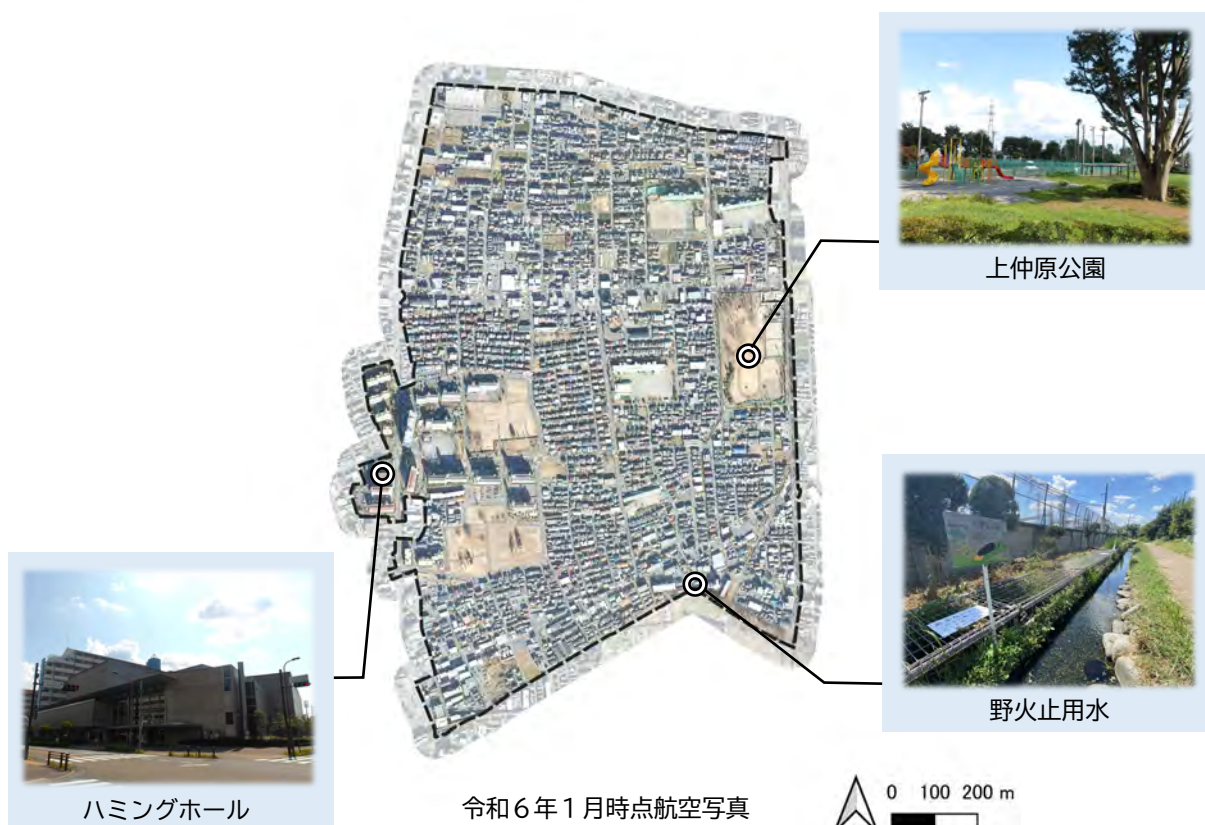
上仲原公園や野火止用水などが緑道により結ばれ、みどりのネットワークが形成されています。また、それらの公園・緑地は地域内の農地とともに、潤いのある空間を創出しています。

地域北部（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2・3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。

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。



《 空から見た地域の姿 》



ハミングホール

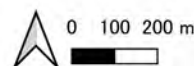


上仲原公園



野火止用水

令和6年1月時点航空写真



出典：東大和市資料

2) 基礎データ

<人口動向>

令和2（2020）年の人口は 11,783 人で、平成12（2000）年から約220人減少しています。

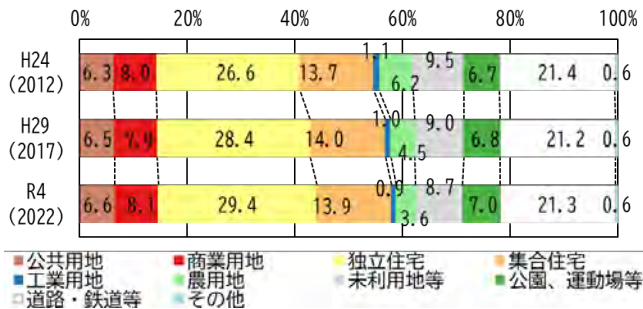
<土地利用>

東大和市駅周辺、立川都市計画道路3・2・4号新青梅街道線（新青梅街道）・立川都市計画道路3・4・18号東大和中央線（中央通り）・立川都市計画道路3・4・22号清水野火止線（けやき通り）・用水北通りなどの沿道に商業用地がみられます。

近年では、農用地が減少し、独立住宅が増加しています。

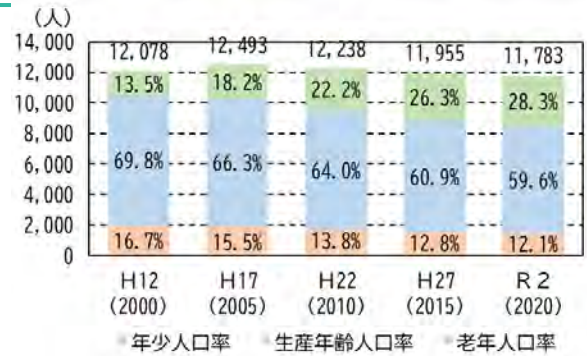
8地域の中では、農用地の減少割合が大きくなっています。

≪ 土地利用の推移（平成24（2012）年～令和4（2022）年） ≫



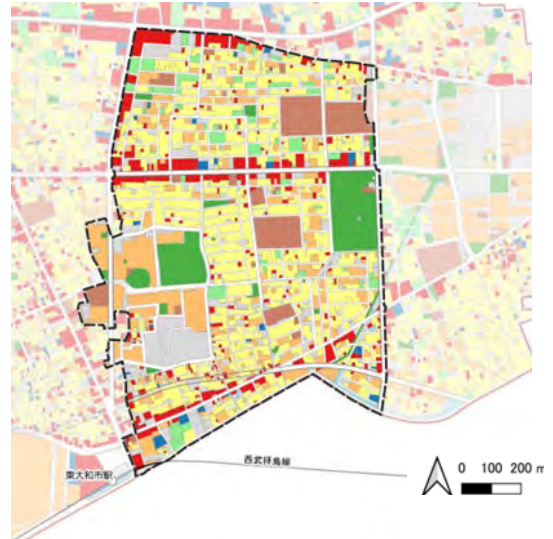
出典：東京都「土地利用現況調査（平成24（2012）年、平成29（2017）年、令和4（2022）年）」

≪ 仲原・向原地域の総人口の推移 ≫



出典：国勢調査

≪ 土地利用現況図（令和4（2022）年） ≫

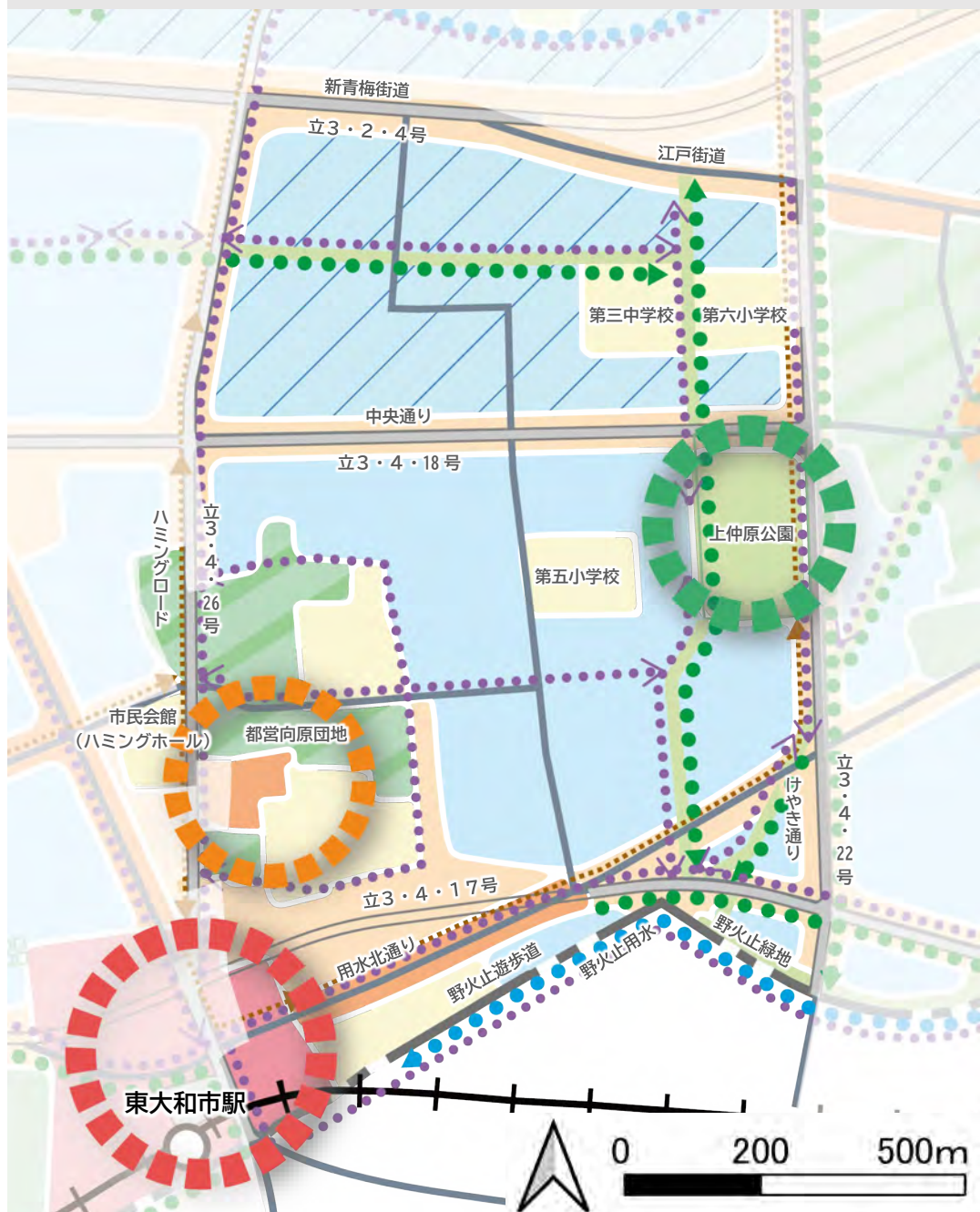


（2）地域の主な課題

- 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活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。
- 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。
- 市の骨格を形成する立川都市計画道路3・4・17号桜街道線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。
- 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・レクリエーション機能などの充実が必要です。
- 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。
- 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。豪雨による浸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。

(3) 地域別まちづくり方針

仲原・向原地域のまちづくり方針図



凡 例			
【土地利用】		【拠点】	【ネットワーク】
低層住宅地	住工共存地	主要拠点	緑のネットワーク
丘陵住宅地	沿道複合地	地域の拠点	水のネットワーク
農住共存地	多機能複合地	行政・文化・交流拠点	歩行系ネットワーク
中高層住宅地	商業・業務地	みどりの拠点	
住宅団地	近隣商業地		
	公園・緑地		
			都市計画公園
			空堀川上流雨水幹線 [東京都施行]
			鉄道・モノレール駅
			モノレール駅(新駅)
			鉄道・モノレール路線
			モノレール路線(延伸)
			都市計画道路(未整備)
			都市計画道路(整備済)
			主要道路
			行政区域

土地利用の方針

- 東大和市駅周辺では、都市計画道路の整備とあわせて、空地の確保や道路の拡幅等による防災性の向上を図るとともに、用途地域等の見直しや敷地や建築物の共同化の促進を検討しつつ、商業・業務機能をはじめとした都市機能の集積や駅から連続した回遊性の向上による賑わいの創出を図ります。
- 都営向原団地では、地区計画制度等を活用し、建替事業等により形成された住環境の維持・保全を図ります。
- 都営向原団地の建替事業により創出された用地では、将来の社会・地域のニーズを踏まえた活用を検討するとともに、市民会館（ハミングホール）については、市民の身近な芸術・文化活動の拠点施設として、適切な維持管理や機能更新などを行います。その際、地区計画制度を活用しながら、必要に応じて用途地域等の見直しを行います。

道路と交通の方針

- 立川都市計画道路3・4・17号桜街道線の計画区間については、幹線道路として交通の円滑な処理や延焼遮断帯の形成による防災性の向上などを図るため、地域のまちづくりの動向などを踏まえつつ、整備手法についての検討など事業化に向けた取組を推進します。
- 立川都市計画道路3・4・22号（けやき通り）については、道路の断面構成の見直し等により、安全で快適な歩行空間の確保を検討します。
- 用水北通りでは、歩行空間の充実などに向け、多様な整備手法を検討します。

みどりと環境の方針

- 土地区画整理事業施行区域内に残された農地については、市街地の貴重な緑地空間であり、特定生産緑地の指定の促進による生産緑地地区の維持等により保全と活用を図ります。
- 上仲原公園では、スポーツ・レクリエーション機能の充実など、みどりの拠点にふさわしい特色ある公園整備に取り組むとともに、指定管理者制度等の導入などにより民間事業者が保有するノウハウの活用による公園の利用促進を図り、必要に応じて用途地域等の見直しを検討します。
- 野火止遊歩道・野火止緑地・緑道については、公園・緑地との連続性を含めた個性が生まれる再整備などを検討し、みどりのネットワークを形成します。

安全と安心の方針

- 地域南部の木造住宅密集地域などにおいては、敷地の細分化の防止や建築物の不燃化の促進などにより、地域の防災性の向上を図ります。
- 公共下水道（雨水）の整備を推進するとともに、東京都による空堀川上流雨水幹線整備とあわせた雨水管整備を実施し、豪雨時等の浸水被害の軽減を図ります。

住まいと暮らしの方針

- 地域東部の低層住宅地や地域北部の農住共存地については、一団の開発事業や土地区画整理事業により形成された良好な住環境を維持・保全します。
- 地域中央部及び南部の低層住宅地などでは、空家等対策の推進により、防犯性の高い良質な住環境を形成します。

賑わいと交流と活力の方針

- 回遊性の高いイベントや賑わいづくりを行う事業等の実施により、商店街の活性化等を図ります。
- 都営向原団地地区の道路沿道については、地区計画により形成された建築物の配置や色彩などの統一感のある街並みを維持・保全します。
- 野火止用水は、水辺の生態系を有する市街地の貴重な自然環境であり、潤いのある景観の維持・保全に努めます。

序 章
都市マスタープラン
について

第1章
現状と課題

第2章
全体構想

第3章
地域別構想
仲原・向原

第4章
実現に向けて

資料編

3—7 清原・新堀地域

(1) 地域の概況

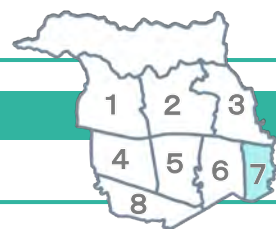
1) 地域の特徴

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。

地域西部（清原4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。

地域北部（東京街道団地地区）では、都営住宅の建て替事業等により、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。

市域南部（新堀1丁目）は、木造住宅密集地域に抽出されており、火災発生時の危険性が相対的に高い地域となっています。



≪ 空から見た地域の姿 ≫



野火止用水



東大和リビングテラス

令和6年1月時点航空写真



0 100 200 m



出典：東大和市資料

2) 基礎データ

<人口動向>

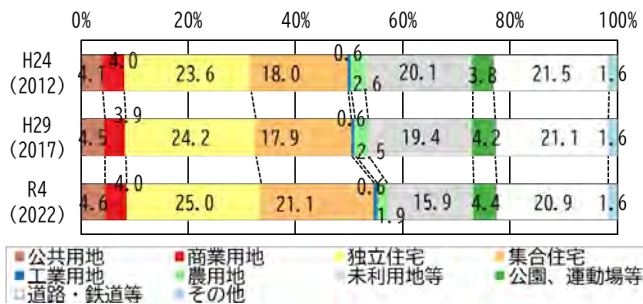
令和2（2020）年の人口は6,260人で、都営住宅の建替え等による転出者の影響により、平成12（2000）年から約1,100人減少しています。

<土地利用>

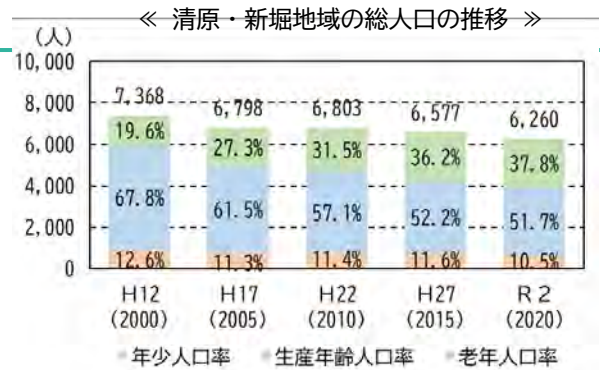
都営東京街道団地の建替事業の進捗に伴い、集合住宅の割合が増加しています。

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（2012）年～令和4（2022）年） ≫

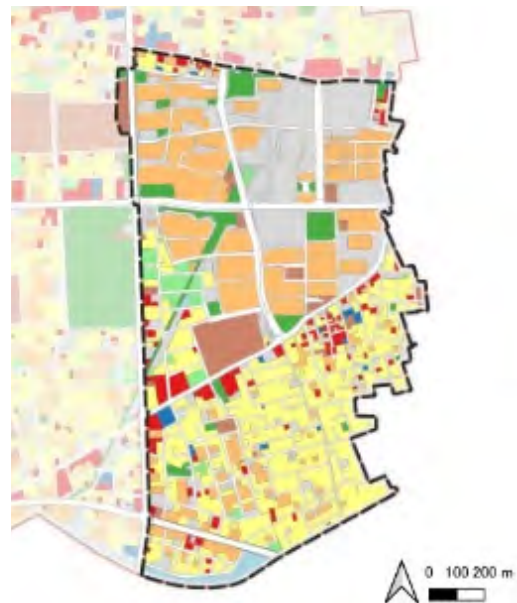


出典：東京都「土地利用現況調査（平成24（2012）年、平成29（2017）年、令和4（2022）年）」



出典：国勢調査

≪ 土地利用現況図（令和4（2022）年） ≫

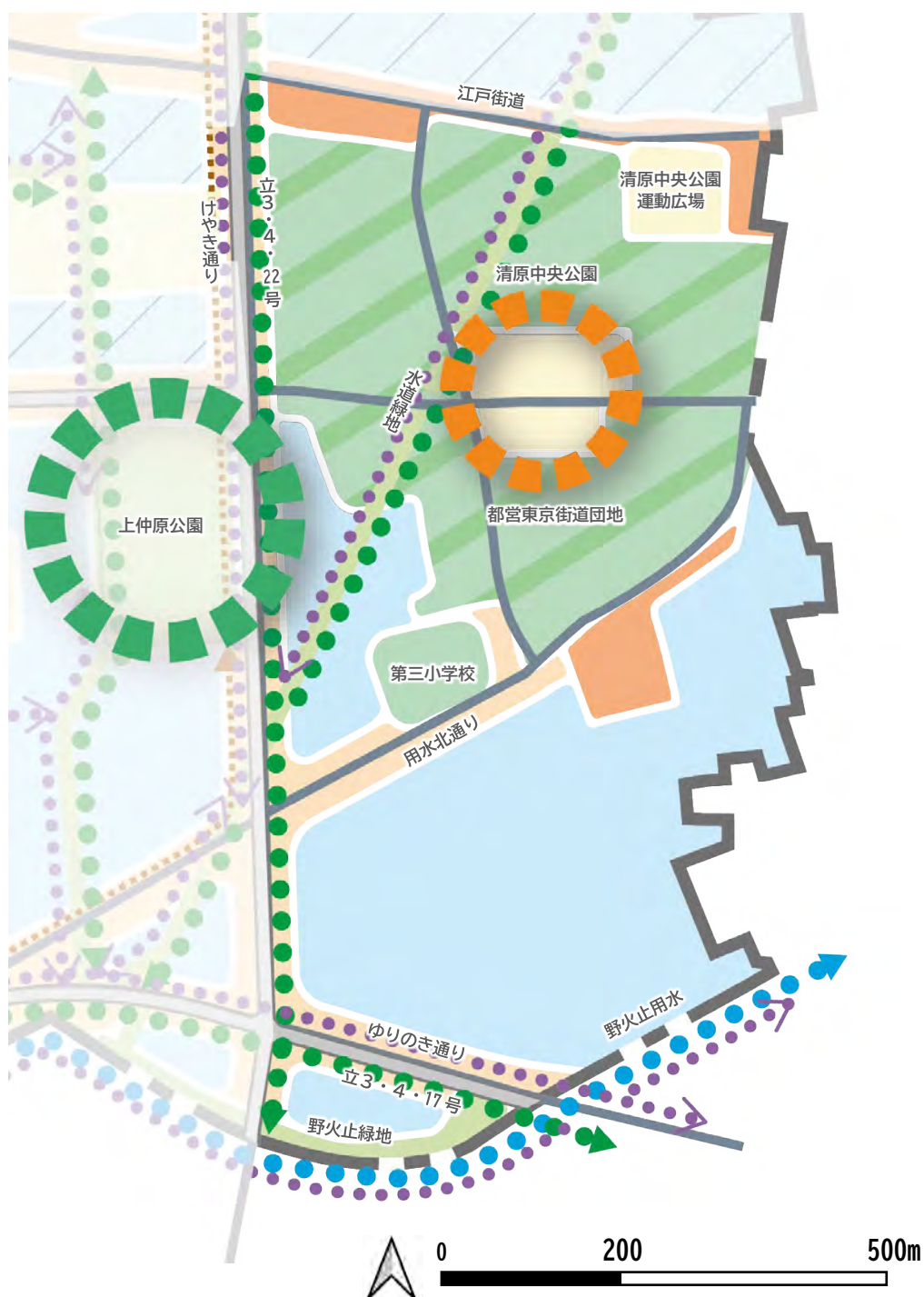


（2）地域の主な課題

- 都営東京街道団地は、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。
- 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。豪雨による浸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。
- 新堀1・2丁目は東京都の危険度調査で火災危険度（地震時における延焼の危険性）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。
- 都営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) 地域別まちづくり方針

清原・新堀地域のまちづくり方針図



凡 例			
【土地利用】		【拠点】	【ネットワーク】
低層住宅地	住工共存地	主要拠点	緑のネットワーク
丘陵住宅地	沿道複合地	地域の拠点	水のネットワーク
農住共存地	多機能複合地	行政・文化・交流拠点	歩行系ネットワーク
中高層住宅地	商業・業務地	みどりの拠点	
住宅団地	近隣商業地		
	公園・緑地		
			都市計画公園
			空堀川上流雨水幹線 [東京都施行]
			鉄道・モノレール駅
			モノレール駅(新駅)
			鉄道・モノレール路線
			モノレール路線(延伸)
			都市計画道路(未整備)
			都市計画道路(整備済)
			主要道路
			行政区域

土地利用の方針

- 都営東京街道団地については、公園や運動広場などのオープンスペースを備えたゆとりのある良好な中高層住宅地として維持・保全します。
- 清原中央公園運動広場については、必要に応じて用途地域等の見直しを検討し、周辺環境と調和したスポーツ・レクリエーション機能の維持・増進を図ります。
- 江戸街道の沿道などにおいては、商業・業務機能の維持・増進に努めます。

道路と交通の方針

- 立川都市計画道路3・4・22号（けやき通り）については、道路の断面構成の見直し等により、安全で快適な歩行空間の確保を検討します。
- 江戸街道や用水北通りでは、道路沿道の歩行空間の確保に向け、多様な整備手法を検討します。

みどりと環境の方針

- 土地区画整理事業施行区域内に残された農地については、市街地の貴重な緑地空間であり、特定生産緑地の指定の促進による生産緑地地区の維持等により保全と活用を図ります。
- 清原中央公園については、生活支援機能やコミュニティ機能の集積する民間施設との連携を視野に入れつつ、魅力向上を図ります。
- 野火止遊歩道・野火止緑地・緑道については、公園・緑地との連続性を含めた個性が生まれる再整備などを検討し、みどりのネットワークを形成します。

安全と安心の方針

- 地域南部の木造住宅密集地域などにおいては、耐震診断・耐震改修の支援により建築物の不燃化・耐震化や老朽建築物等の除却を促進するとともに、必要に応じて、準防火地域の指定を含む用途地域等の見直しや避難・救護・消防活動に重要な役割を果たし、火災の延焼を防止する道路の整備の検討などにより地域の防災性の向上を図ります。
- 公共下水道（雨水）の整備を推進するとともに、東京都による空堀川上流雨水幹線整備とあわせた雨水管整備を実施し、豪雨時等の浸水被害の軽減を図ります。

住まいと暮らしの方針

- 地域南西部の低層住宅地については、土地区画整理事業により形成された良好な住環境を維持・保全します。
- 地域南部や西部の低層住宅地などでは、空家対策等の推進により、防犯性の高い良質な住環境を形成します。

賑わいと交流と活力の方針

- 回遊性の高いイベントや賑わいづくりを行う事業等の実施により、商店街の活性化等を図ります。
- 都営東京街道団地周辺では、建替事業やまちづくりプロジェクトによって整備された公共公益施設や生活支援機能等の維持・充実を図ります。
- 野火止用水は、水辺の生態系を有する市街地の貴重な自然環境であり、潤いのある景観の維持・保全に努めます。

序 章
都市マスタープラン
について

第1章
現状と課題

第2章
全体構想

第3章
地域別構想
清原・新堀

第4章
実現に向けて

資料編

3—8 桜が丘地域

(1) 地域の概況

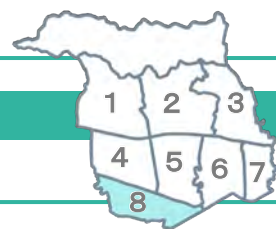
1) 地域の特徴

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、市内で最も人口密度が高くなっています。

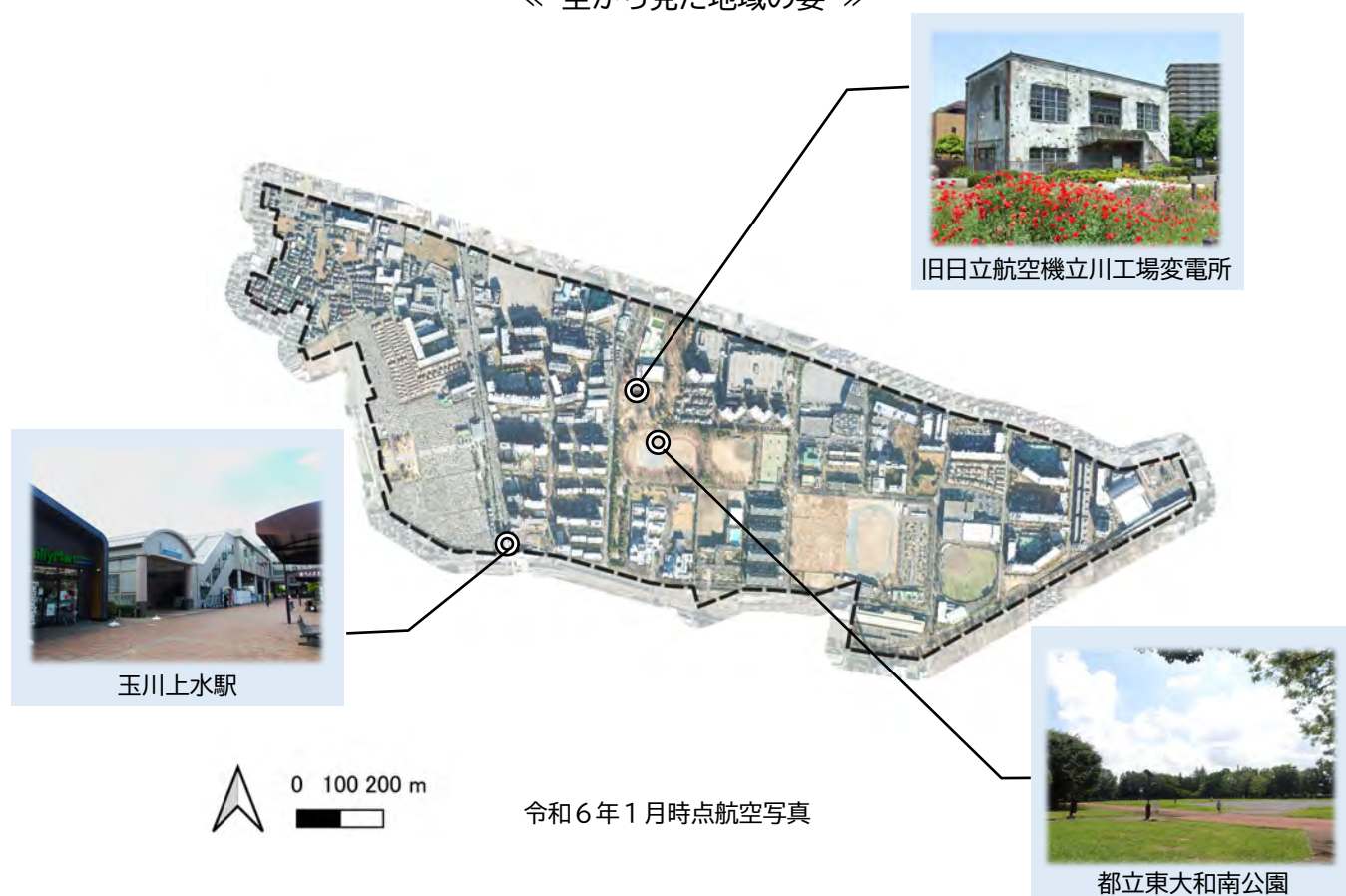
立川都市計画道路3・3・30号立川東大和線（芋窪街道）沿道や立川都市計画道路3・4・17号桜街道線（桜街道）沿道には商業・業務施設などが立地しています。

地域西部（桜が丘4丁目）に戸建て住宅が立地していますが、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。



《 空から見た地域の姿 》



玉川上水駅

旧日立航空機立川工場変電所

都立東大和南公園

令和6年1月時点航空写真

出典：東大和市資料

2) 基礎データ

<人口動向>

令和2（2020）年の人口は 15,280 人で、中高層住宅等の立地により平成 12（2000）年から約 7,600 人増加しています。

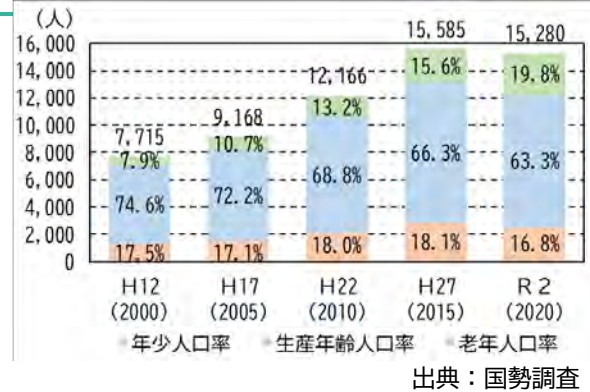
<土地利用>

立川都市計画道路 3・3・30 号立川東大和線（芋窪街道）、立川都市計画道路 3・4・17 号桜街道線（桜街道）沿いに商業用地が分布しています。

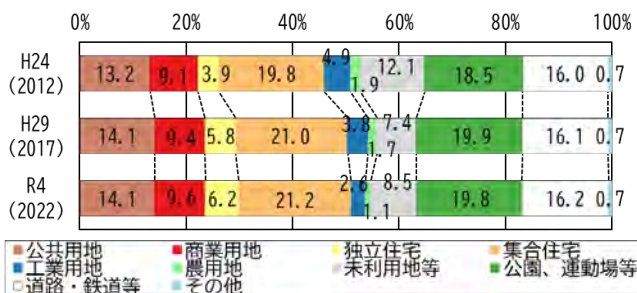
8 地域の中では、公共用地及び集合住宅の割合が最も高くなっています。

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。

≪ 桜が丘地域の総人口の推移 ≫



≪ 土地利用の推移（平成 24（2012）年～令和 4（2022）年） ≫



≪ 土地利用現況図（令和 4（2022）年） ≫

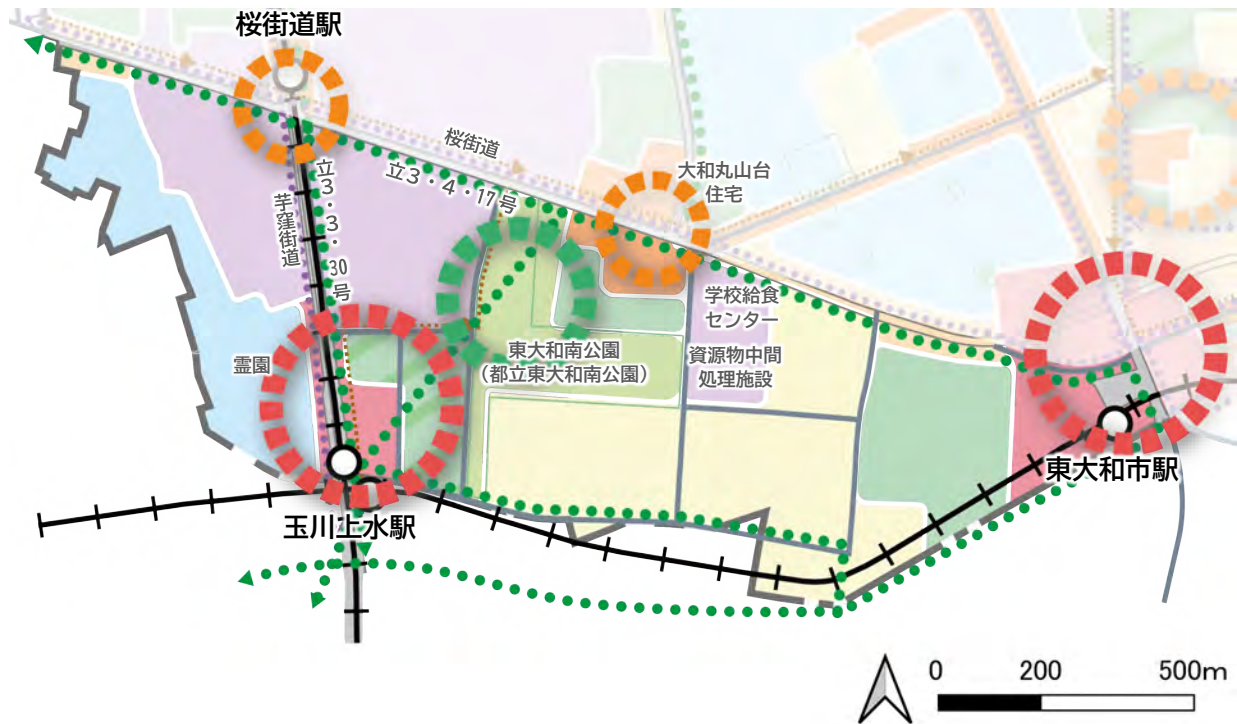


(2) 地域の主な課題

- 立川都市計画道路 3・4・17号桜街道線（桜街道）と立川都市計画道路 3・4・29号立野線（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。
- 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。
- 市の骨格を形成する立川都市計画道路 3・4・17号桜街道線（桜街道）の一部区間が事業中となっており、引き続き整備の推進が必要です。
- 玉川上水駅周辺は、鉄道・モノレール、路線バス・コミュニティバスの交通結節点にふさわしい機能の充実が必要です。
- 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。
- 都立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。

(3) 地域別まちづくり方針

桜が丘地域のまちづくり方針図



凡 例					
【土地利用】		【拠点】		【ネットワーク】	
低層住宅地	住工共存地	主要拠点	緑のネットワーク	都市計画公園	都市計画道路（未整備）
丘陵住宅地	沿道複合地	地域の拠点	水のネットワーク	空堀川上流雨水幹線 [東京都施行]	都市計画道路（整備済）
農住共存地	多機能複合地	行政・文化・交流拠点	歩行系ネットワーク	鉄道・モノレール駅	主要道路
中高層住宅地	商業・業務地	みどりの拠点		モノレール駅（新駅）	行政区域
住宅団地	近隣商業地			鉄道・モノレール路線	
	公園・緑地			モノレール路線（延伸）	

土地利用の方針

- 東大和市駅周辺では、商業・業務をはじめとした都市機能の高度な集積などにより「東大和市の玄関口」にふさわしい拠点の形成を図ります。
- 玉川上水駅周辺では、鉄道、多摩都市モノレール、路線バスなどの交通結節機能を活かし、より一層賑わいと魅力のある商業空間の形成に努めます。
- 桜街道駅周辺では、日常生活を支える機能の維持・充実や幹線道路沿道の立地を活かした土地利用の誘導を図るため、周辺環境との調和を図りながら、必要に応じて用途地域等の見直しを検討します。
- 大和丸山台住宅周辺では、日常生活を支える既存の機能の立地を維持しつつ、地域の利便性の向上を図るため、必要に応じて用途地域等の見直しを検討します。
- 商業・工業・居住・公共公益などの機能が複合した土地利用を誘導するため、必要に応じて、地区計画の活用を検討します。
- 立川都市計画道路3・3・30号立川東大和線（芋窪街道）沿道については、後背地の環境等に配慮しつつ、広域的な都市間を結ぶ交通を分担する幹線道路にふさわしい活気ある土地利用の誘導を図ります。
- 工場等が立地する区域においては、製造業を中心とした市の産業の維持・継続を図るため、工業地域の指定を維持します。
- 大和基地跡地に残る国有地については、公共公益機能を中心とした土地利用を誘導します。

道路と交通の方針

- 立川都市計画道路3・4・17号桜街道線（桜街道）の事業中の区間については、車道及び歩道の拡幅による利便性等の向上などを図るため、引き続き整備を推進します。
- 玉川上水駅では、案内表示の充実、待合機能の改善、シェアサイクルの設置などに努め、交通結節機能の強化を図ります。

みどりと環境の方針

- 地域西部の農地については、市街地の貴重な緑地空間であり、特定生産緑地の指定の促進による生産緑地地区の維持等により保全と活用を図ります。
- 公園・緑地・こども広場の適正配置に当たっては、特色ある機能分担や地域特性を踏まえた検討を行います。また、小規模な公園においては、樹木や遊具の設置を行わず、空地の確保を主な機能とした整備を検討するなど、公園の規模、位置、機能を踏まえた集約・統合等を検討し、公園の魅力向上や緑のネットワークの形成を図ります。
- 都立東大和南公園は、市民の健康増進、憩い・やすらぎの空間として親しまれる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、独自の魅力づくりに取り組む東京都と連携していきます。
- 玉川上水駅周辺の道路や緑道などは、都立東大和南公園や地域の拠点を結ぶ緑のネットワークとして、機能の維持に努めます。

安全と安心の方針

- 地域内に立地する広域避難場所、二次避難所（福祉避難所）、市内災害時給水ステーション（給水拠点）などの防災機能については、関係機関と連携しながら機能を維持します。
- 東大和市駅や玉川上水駅の駅前広場については、高齢者や障害者を含む全ての利用者が安全で円滑に利用できるよう環境整備に努めます。
- 公共下水道（雨水）の整備を推進するとともに、東京都による空堀川上流雨水幹線整備とあわせた雨水管整備を実施し、豪雨時等の浸水被害の軽減を図ります。
- 立川都市計画道路3・4・17号桜街道線（桜街道）の整備に当たっては、引き続き無電柱化を推進し、災害時の安全性の向上などを図ります。

住まいと暮らしの方針

- 玉川上水駅周辺の住宅団地では、オープンスペースを備えた住環境を維持します。
- 地域西部を中心に立地するマンションについては、マンション管理の適正化に関する周知啓発を図るとともに、マンションの管理計画認定制度の実施などにより、自主的な維持管理の適正化を促進します。
- 地域西部の低層住宅地などでは、空家対策等の推進により、防犯性の高い良質な住環境を形成します。

賑わいと交流と活力の方針

- 都立東大和南公園に立地する市民体育館や市民プールについては、公共施設の再配置の動向を踏まえつつ、施設の老朽化などに適切に対応します。
- 回遊性の高いイベントや賑わいづくりを行う事業等の実施により、商店街の活性化等を図ります。
- 製造業を中心とした市内の産業の操業環境と住環境の共存を図ります。
- 立川都市計画道路3・3・30号立川東大和線（芋窪街道）については、玉川上水駅周辺や駅前広場とあわせて、幹線道路としてふさわしい景観の維持・保全に努めます。
- 戦災建造物である旧日立航空機株式会社変電所については、戦争の悲惨さ、平和の尊さを伝える歴史資源として適切な維持・管理、活用を図ります。

序 章
都市マスタープラン
について

第1章
現状と課題

第2章
全体構想

第3章
地域別構想
桜が丘

第4章
実現に向けて

資料編

（１）地区の主な課題

- 立川都市計画道路3・2・4号新青梅街道線（新青梅街道）の拡幅整備とあわせ、多摩都市モノレールの延伸に伴う新駅の設置が予定されており、計画的な市街地の形成、通過駅となる上北台駅の拠点性や狭山丘陵へのアクセス性の向上の検討が必要です。
- 第七小学校の建替え・統合とあわせ、コミュニティ機能などの誘導の検討が必要です。
- 下砂公園については、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が必要です。
- 駅北東地区については大和芝中住宅や第五中学校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を含めた段階的なまちづくりの検討が必要です。

（２）地区別まちづくり方針

駅北西地区

地域地区制度の活用や用途地域の見直しを検討しつつ、第七小学校の建替え・統合及び公共施設の複合化など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する。

駅北東地区

今後のまちづくりの動向を捉え、賑わいのある魅力的な拠点形成や上台北駅から狭山丘陵へのネットワーク形成を図るとともに、一団地の住宅施設の見直し及び地区計画への移行について検討しつつ、地域特性などを踏まえた住宅市街地を形成する。



新駅周辺地区

新駅の開業など、東京都等の動きを見据え、周辺の住環境と調和を図りながら立川都市計画道路3・2・4号新青梅街道線（新青梅街道）沿道の賑わいを創出するとともに、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、地区計画制度の活用、用途地域の見直しなどを検討する。

凡例

-  : 水のネットワーク
  : 新駅周辺地区
  : 「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（2023）年12月）」における対象範囲
-  : 緑のネットワーク
  : 駅北西地区
-  : 歩行系ネットワーク
  : 駅北東地区
-  : 多摩都市モノレール延伸
-  : 計画
  : 事業中
  : 完了

土地利用の方針

- 「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（2023）年12月）」に示す将来像の実現に向け、必要となる都市計画の決定等を行います。
- 上北台駅周辺では、北側地域のまちづくりを段階的に進めながら、商業・業務、医療・福祉、教育・コミュニティ、宿泊・滞在、居住などの都市機能や、「狭山丘陵の玄関口」にふさわしい狭山丘陵周辺へのアクセス性の向上に寄与する機能を誘導します。
- 駅北西地区では、用途地域等の見直しを検討しつつ、公共施設の再編などと連携しながら、豊かな教育環境を備えた地域コミュニティの核を創出します。
- 新駅周辺地区では、立川都市計画道路3・2・4号新青梅街道線（新青梅街道）沿道の賑わいの創出や、住環境と調和した緑豊かで良好な市街地の形成を図ります。
- 駅北東地区では、今後のまちづくりの動向を捉え、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を図ります。
- 上北台駅周辺では、周辺の環境等に配慮しつつ、必要に応じて高度地区等の見直しを検討します。

道路と交通の方針

- 上北台駅周辺では、モノレールとバス・タクシー等の乗換機能や待合機能などを充実させ、交通結節機能を強化することにより、公共交通機能の利便性を向上します。また、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など交通結節機能の強化を検討します。

みどりと環境の方針

- 立野西公園については、民間活力の活用などにより、駅近接の立地特性を活かした賑わい創出に資するイベントの実施などについて検討します。
- 下砂公園及び東砂公園については、整備の効果的・効率的な促進の観点から、必要に応じて区域の変更などを行います。
- 河川、公園、オープンスペースなどの連続性を踏まえつつ、水と緑のネットワークの形成を図ります。

安全と安心の方針

- 空堀川については、集中豪雨や台風等による河川氾濫防止や貴重な水辺空間の創出のため、東京都に整備を要請します。

住まいと暮らしの方針

- 大和芝中住宅については、一団地の住宅施設の見直し及び地区計画への移行について検討しつつ、地域特性などを踏まえた住宅市街地の形成を図ります。

賑わいと交流と活力の方針

- 上北台駅周辺では、関連計画などを踏まえつつ、公民連携手法（PPP／PFI）の活用を視野に入れながら、公共公益施設の立地の誘導について検討します。
- 多摩都市モノレール延伸事業の進捗状況などを総合的に勘案しながら、上北台駅の駅名変更について多摩都市モノレール株式会社への要望を検討します。

3—10 東大和市駅周辺まちづくり推進地区

(1) 地区の主な課題

- 東大和市駅周辺は建築物が高経年化しており、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、市街地の更新や拠点性を高めるための都市機能の誘導などによる賑わいの創出が必要です。
- 市の骨格を形成する立川都市計画道路3・4・17号桜街道線の一部区間が未整備となっており、東大和市駅前交差点におけるピーク時の渋滞解消、歩行者の安全性・快適性の向上、地域の防災性の向上などを図るため、整備手法等の検討が必要です。
- 鉄道・バスなどの交通結節点として公共交通の乗り換え利便性の向上の検討が必要です。
- 都道青梅街道や用水北通り沿いなどにおける利便性・回遊性の向上の検討が必要です。

(2) 地区別まちづくり方針

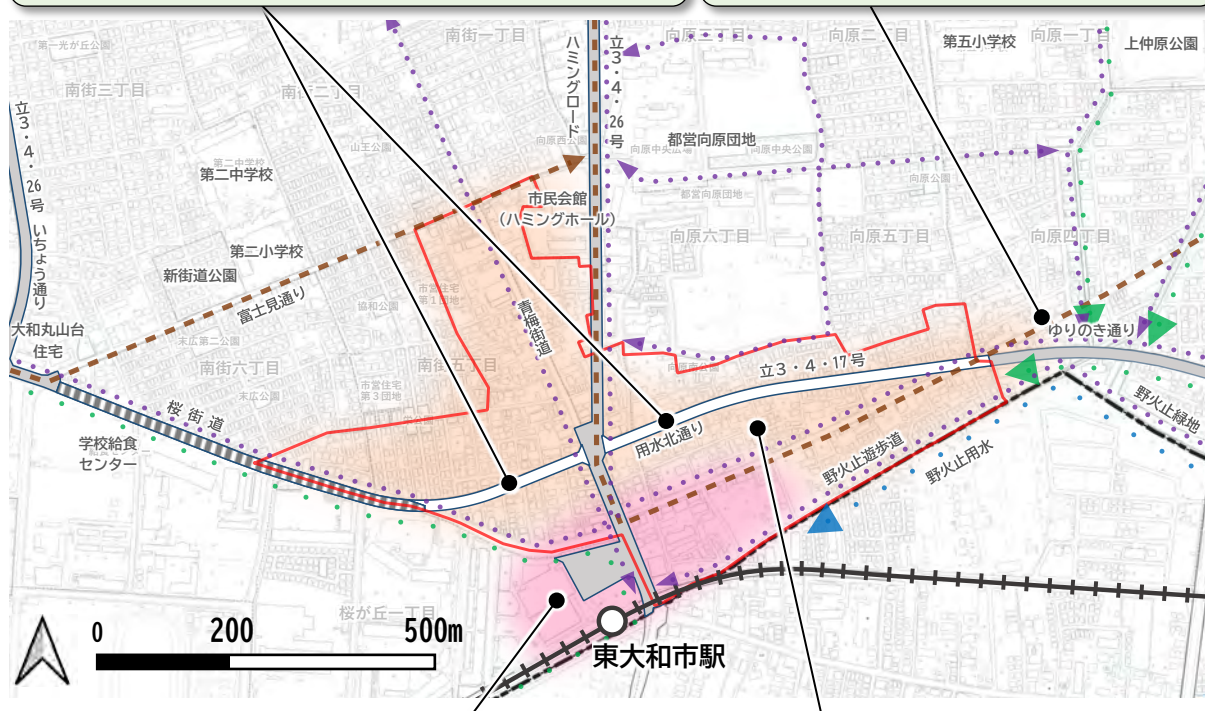
東大和市駅周辺のまちづくり方針図

立川都市計画道路3・4・17号桜街道線

東大和市駅前交差点などの交通渋滞の解消や快適な歩行空間の確保などの交通環境の改善に向け、沿道整備街路事業等の整備手法を検討し、事業化に向けた取組を推進します。

空堀川上流雨水幹線

水害に強いまちづくりに向け、東京都による空堀川上流雨水幹線の整備とあわせて、公共下水道（雨水）の整備などを推進します。



東大和市駅中心地区

都市開発諸制度の活用について検討しつつ、「東大和市の玄関口」にふさわしい都市機能が高度に集積した市街地の形成を図ります。

東大和市駅周辺地区

都市計画道路の整備とあわせて、街区再編まちづくり制度の活用などによる建築物等の共同化の促進を検討しつつ、都市機能の集積や回遊性の向上による賑わいの創出を図ります。

凡
例

- ：水のネットワーク
- ：緑のネットワーク
- ：歩行系ネットワーク

- ：東大和市駅中心地区
- ：東大和市駅周辺地区
- ：空堀川上流雨水幹線
[東京都施行]

- ：「都市再開発の方針（令和3（2021）年3月）」
における誘導地区の範囲

〔都市計画道路整備状況〕

- ：計画
- ：事業中
- ：完了

土地利用の方針

- 東大和市駅中心地区では、市街地再開発事業など都市開発諸制度の活用について検討しつつ、「東大和市の玄関口」にふさわしい都市機能が高度に集積した市街地の形成を図ります。
- 東大和市駅周辺地区では、都市計画道路の整備とあわせて、用途地域等の見直しや街区再編まちづくり制度の活用などによる敷地や建築物の共同化の促進を検討しつつ、商業・業務機能をはじめとした都市機能の集積や駅から連続した回遊性の向上による賑わいの創出を図ります。
- 立川都市計画道路3・4・17号桜街道線（桜街道）沿道では、都市計画道路の整備状況等に応じ、適時適切に用途地域等を見直し、土地利用の増進を図ります。

道路と交通の方針

- 立川都市計画道路3・4・17号桜街道線の計画区間については、整備による東大和市駅前交差点などのピーク時の渋滞解消、無電柱化や外壁後退・歩道状空地等による快適な歩行空間の確保など交通環境の改善に向け、沿道整備街路事業等の整備手法を検討し、事業化に向けた取組を推進します。
- 駅前広場などにおいては鉄道とバス・タクシー等の乗換機能や待合機能の充実など交通結節機能の強化を検討します。

みどりと環境の方針

- 野火止遊歩道などでは、個性が生まれる再整備などを検討し、駅を起点とした水と緑のネットワークを形成します。

安全と安心の方針

- 公共下水道（雨水）の整備を推進するとともに、東京都による空堀川上流雨水幹線整備とあわせた雨水管整備を実施し、豪雨時等の浸水被害の軽減を図ります。
- 木造住宅密集地域などにおいては、建築物の耐震化や不燃化を促進するとともに、建築物や敷地の共同化の促進などを検討し、地域の防災性の向上を図ります。
- 立川都市計画道路3・4・17号桜街道線の整備などにより沿道建築物の不燃化を促進し、地震に伴う市街地火災の延焼を阻止する延焼遮断帯の形成を図ります。

住まいと暮らしの方針

- 住宅の更新などの機会を捉え、多様なニーズに対応した住宅の供給促進について検討します。

賑わいと交流と活力の方針

- 駅前広場や街路空間の再構築やそれらと一体となった民有地のオープンスペース化などにより、多様な人々が集い交流する公共空間の創出や活用を図りながら、「居心地が良く歩きたくなる」ウォーカブルなまちなかづくりについて検討します。
- 都道青梅街道や用水北通りなどの沿道建築物の低層部のガラス張り化による修景や敷地の一部の開放などにより、回遊性の向上や街並み景観の形成を図りながら、まちに開かれた1階づくりについて検討します。
- 東大和市駅周辺では、関連計画などを踏まえつつ、公民連携手法（PPP／PFI）の活用を視野に入れながら、公共公益施設の立地の誘導について検討します。