

東大和市都市マスタープラン

(改定案)

東大和市

令和7年3月

目 次

序 章	都市マスタープランについて	1
序－1	改定の背景・目的	2
序－2	計画の位置付け	2
序－3	目標年次	3
序－4	計画の構成	4
第1章	現状と課題	7
1－1	社会情勢の変化に対応したまちづくり	8
1－2	前計画の達成状況	10
1－3	都市の現状	11
1－4	都市づくりの主要課題	27
第2章	全体構想	31
2－1	目指す都市の姿	32
2－2	将来都市構造	36
2－3	分野別方針	41
■	方針1 土地利用の方針	41
■	方針2 道路と交通の方針	44
■	方針3 みどりと環境の方針	48
■	方針4 安全と安心の方針	54
■	方針5 住まいと暮らしの方針	57
■	方針6 賑わいと交流と活力の方針	59

第3章 地域別構想・・・・・・・・・・・・・・ 63

3-1	芋窪・蔵敷地域・・・・・・・・・・・・・・	66
3-2	奈良橋・湖畔・高木地域・・・・・・・・・・・・・・	72
3-3	狭山・清水地域・・・・・・・・・・・・・・	78
3-4	上北台・立野地域・・・・・・・・・・・・・・	84
3-5	中央・南街地域・・・・・・・・・・・・・・	90
3-6	仲原・向原地域・・・・・・・・・・・・・・	96
3-7	清原・新堀地域・・・・・・・・・・・・・・	102
3-8	桜が丘地域・・・・・・・・・・・・・・	108
3-9	上北台駅周辺まちづくり推進地区・・・・・・・・・・・・・・	114
3-10	東大和市駅周辺まちづくり推進地区・・・・・・・・・・・・・・	116

第4章 実現に向けて・・・・・・・・・・・・・・ 119

4-1	協働・協調のまちづくりの推進・・・・・・・・・・・・・・	120
4-2	効果的なまちづくり手法の活用・・・・・・・・・・・・・・	121
4-3	まちづくり推進体制の強化・・・・・・・・・・・・・・	122
4-4	進行管理と見直し・・・・・・・・・・・・・・	123

資料編・・・・・・・・・・・・・・ 125

資-1	改定経過・・・・・・・・・・・・・・	126
資-2	市民意見・・・・・・・・・・・・・・	129
資-3	用語解説・・・・・・・・・・・・・・	144

序 章

都市マスタープランについて

序 章 都市マスタープランについて

序－１ 改定の背景・目的

東大和市都市マスタープラン（以下「本計画」という。）は平成 27（2015）年 3 月に改定した後、市では、令和 4（2022）年 3 月に東大和市総合計画（以下「輝きプラン」という。）を策定し、東京都では、令和 3（2021）年 3 月に都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下「都市計画区域マスタープラン」という。）の改定を行いました。

この間、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は大きく変化し、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都市づくりの指針となるよう本計画を改定します。

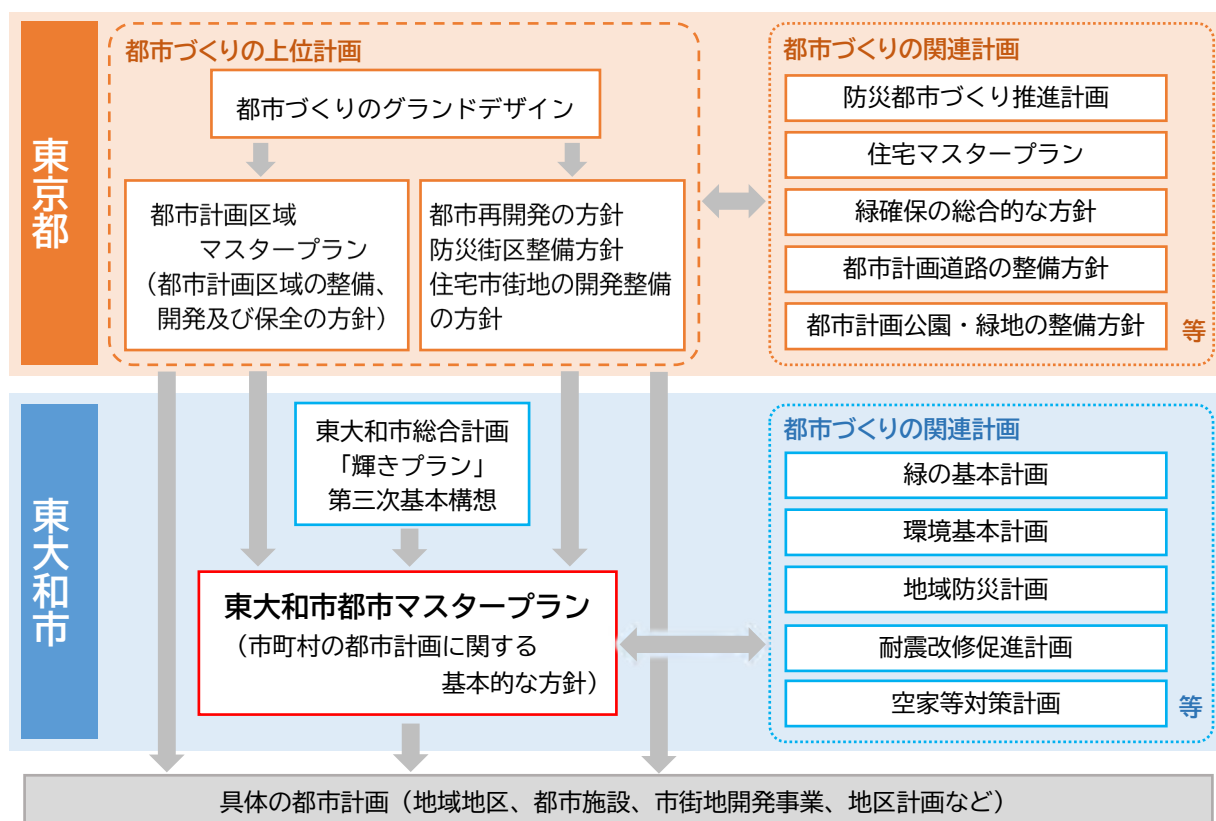
また、これまで「東大和市住宅マスタープラン（平成 25（2013）年 3 月）」に位置付けられていた住宅施策については、市の現状や、国及び都の住生活基本計画等の内容を踏まえて、本計画の全体構想の「住まいと暮らしの方針」を中心に位置付け、都市づくりと一体的に展開することとします。

序－２ 計画の位置付け

本計画は、都市計画法第 18 条の 2 に基づく「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として位置付けます。

また、東大和市第三次基本構想や東京都が定める「都市計画区域マスタープラン」などに即するとともに、関連計画との整合を図ります。

＜ 都市マスタープランの位置付け ＞



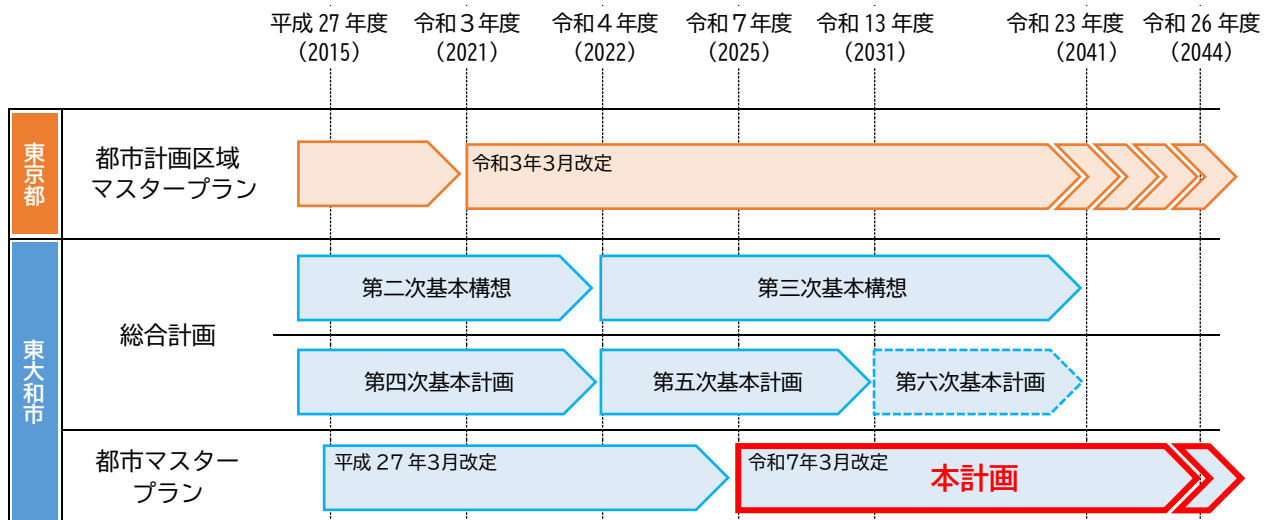
序-3 目標年次

本計画の目標年次は、改定後から20年後の令和26（2044）年度とします。

これは、都市計画が中長期的な見通しをもって定めるものであることや東大和市第三次基本構想の構想期間や東京都の「都市計画区域マスタープラン」における目標年次との整合の観点から設定するものです。

ただし、社会情勢の変化や都市づくりの進捗状況などを踏まえ、必要に応じて内容の見直し等を行います。

《 関連する上位計画及び都市マスタープランの目標年次表 》



東大和市総合計画『輝きプラン』

輝きプランは、まちづくりを総合的・計画的に進める上で根幹となる計画であり、市の最上位計画として位置付けられています。「基本構想」、「基本計画」及び「実施計画」から構成されており、都市マスタープランは「基本構想」に即して策定されます。

基本構想	将来の東大和を展望した「まちづくりの目標(都市像及び基本目標)」と、それを達成するための基本的な施策などを明らかにしたもの。
基本計画	基本構想で示された「まちづくりの目標(都市像及び基本目標)」を実現するために、同構想の「まちづくりの基本施策」に基づいて施策を体系化し、施策ごとに成果指標や施策の展開方向などを定めたもの。
実施計画	基本計画で定めた施策を実現するために実施する事業のうち、主要なものについて定めるもので、今後の予算編成の指針となるもの。

基本構想では東大和の目指す将来の都市像と6つの基本目標を以下のとおり定めています。

《 目指す将来の都市像 》
「水と緑と笑顔が輝くまち 東大和」

《 6つの基本目標 》

「子どもたちの笑顔があふれるまち」	「健康であたたかい心のかよいあうまち」
「安全・安心で利便性が高いまち」	「心豊かに暮らせるまち」
「環境にやさしいまち」	「暮らしと産業が調和した活力あるまち」

序－４ 計画の構成

本計画は、次に示すとおり構成します。第２章の全体構想では、都市の将来像や都市づくりの基本目標など市全体の将来都市像などを示し、第３章の地域別構想では、地域ごとの将来市街地像や地域別のまちづくり方針などを示します。

＜ 本計画の構成 ＞

序 章 都市マスタープランについて（改定の背景・目的、計画の位置付け、目標年次などを示します）

第１章 現状と課題（社会情勢や都市の現状、都市づくりの主要課題を示します）

<都市づくりの主要課題>

- | | |
|----------------------|-------------------------------|
| 課題１ 利便性の高い魅力的な拠点の形成 | 課題３ 地域資源のポテンシャルを最大限に引き出す環境の整備 |
| 課題２ 安全・安心で質の高い住環境の形成 | 課題４ 円滑な移動と活発な交流を支えるネットワークの形成 |



第２章 全体構想（都市の将来像、都市づくりの基本目標、分野別方針を示します）

<都市の将来像>

住みたい 住み続けたい 成長するまち

<都市づくりの基本目標>

- ・基本目標１
「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」
- ・基本目標２
「ゆとりと潤いを感じられる、安全・安心な住宅市街地の形成」
- ・基本目標３
「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」
- ・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」

<分野別方針>

- | | | |
|----------|-----------|--------------|
| 土地利用の方針 | みどりと環境の方針 | 住まいと暮らしの方針 |
| 道路と交通の方針 | 安全と安心の方針 | 賑わいと交流と活力の方針 |



第３章 地域別構想（全体構想や地域特性を踏まえ、地域・地区ごとのまちづくり方針を示します）

- | | | |
|---------------|-----------|------------|
| １．芋窪・蔵敷地域 | ５．中央・南街地域 | ９．上北台駅周辺 |
| ２．奈良橋・湖畔・高木地域 | ６．仲原・向原地域 | まちづくり推進地区 |
| ３．狭山・清水地域 | ７．清原・新堀地域 | １０．東大和市駅周辺 |
| ４．上北台・立野地域 | ８．桜が丘地域 | まちづくり推進地区 |



第４章 実現に向けて（本計画の実現に向けた取組体制などを示します）

第1章

現状と課題

第1章 現状と課題

1—1 社会情勢の変化に対応したまちづくり

(1) 人口減少社会におけるコンパクトなまちづくり

- 日本の人口は平成20（2008）年をピークに減少に転じ、東京都でも令和12（2030）年をピークに減少に転じることが予測されています。
- 人口減少はまちづくりに大きな影響を及ぼすことが予想されており、拡散した市街地のまま居住が低密度化すると、一定の人口密度に支えられてきた商業・医療・福祉等の生活サービスの提供が将来的に困難になるおそれがあります。このため、都市全体の構造を見直しながら、拠点への都市機能の集積を図るなどコンパクトなまちづくりを推進し、都市の持続性を高めていくことが求められています。
- 都市インフラの老朽化が急速に進行している一方、生産年齢人口割合の減少に伴う経済活動の縮小などにより、税収の減少が予測され、これまで以上に行政サービスの効率化や公共施設の維持管理の合理化などを推進していくことが求められています。

(2) 安全・安心でライフスタイルの変化に対応したまちづくり

- 切迫する首都直下地震や、今後の気候変動に伴い発生リスクが増大する大規模水害など、甚大な被害をもたらす災害に的確に対応できるよう、木造住宅密集地域における延焼遮断帯の形成、建築物の不燃化・耐震化の促進、河川や下水道の整備など、災害に強いまちづくりを推進していくことが求められています。
- 新型コロナウイルス感染症への対応を契機として在宅勤務やテレワークが一般的となったほか、人々の働き方や価値観に変化が生じ、これまでよりも自宅付近で過ごす時間が多くなることが予想されています。こうしたライフスタイルの変化に伴い、身近な地域における、仕事や休息・余暇にも活用できる居心地の良い空間づくりなどが求められています。

(3) 地域特性を活かした個性あるまちづくり

- 本格的な人口減少社会が到来し、全ての都市がこれまでのような人口増加を前提とした都市づくりを目指す状況ではなくなっており、市街地の更新などに取り組む際には、他の都市との競争・協調という視点に立った個性的なまちづくりへの要請の高まりに対応していくことが重要です。
- 都市が成熟期を迎えている中、一段と質の高い成長を遂げるためには、賑わいがあふれ調和のとれた街並み、歴史や風情を感じられる景観、豊かなみどりのある風景などの地域の個性やポテンシャルを最大限に発揮し、各地域が相互に競い合い、新たな価値を創造しながら、地域の魅力を高めていくことが求められています。

(4) 人やモノの円滑な移動を支えるまちづくり

- 少子高齢化の進展に伴い、高齢者の外出機会の増加、女性の社会参画の促進、余暇活動や健康づくりのための日常的なレクリエーションのニーズの高まりに対応していくことが重要になる中、人やモノの円滑な移動や交流を支える地域的及び広域的なネットワークの形成が求められています。
- 地域公共交通においては、人口減少などによる輸送需要の減少、担い手不足の深刻化など厳しい状況に置かれている中、交通事業者、利用者、行政などの関係者が連携・協力しながら地域公共交通の持続性を確保していくことが求められています。

1—2 前計画の達成状況

平成 27 年 3 月に改定した都市マスタープランでは、目標年次までの間に都市計画等の決定・変更や都市計画事業などの取組を示しています。以下に達成状況を整理します。

(1) 都市計画等の決定・変更

取組項目	目標年次までの達成状況（令和 7 年 3 月まで）	
用途地域の変更	一部達成	● 立 3・4・26 号東大和清水線沿道の用途地域の変更（令和 6 年度 都市計画決定） <未達成> ● 立 3・5・20 号東大和武蔵村山線沿道の用途地域の変更
地区計画の決定・変更 （一団地の住宅施設からの移行）	達成	● 東京街道団地地区地区計画の決定（平成 29 年度 都市計画決定） ● 東京街道一団地の住宅施設の廃止（平成 29 年度 都市計画決定） ● 芋窪六丁目・上北台一丁目地区地区計画の決定（平成 29 年度 都市計画決定） ● 向原団地地区地区計画の変更（令和 4 年度 都市計画決定）
生産緑地地区の指定	達成	● 生産緑地地区の変更（各年度 都市計画決定） ● 特定生産緑地の指定（令和 4 年度 公示）
3 市共同資源物中間処理施設の決定	達成	● 小平・村山・大和衛生組合資源物中間処理施設の決定（平成 29 年度 都市計画決定）
公共下水道の変更 （雨水計画）	達成	● 東大和市公共下水道（雨水）の変更（令和 6 年度 都市計画決定）

(2) 都市計画事業

取組項目	目標年次までの達成状況（令和 7 年 3 月まで）	
河川事業の促進	達成	● 第 2 号空堀川（一部区間の河川整備事業中〔東京都施行〕）
街路事業の推進	一部達成	● 立 3・5・20 号東大和武蔵村山線（平成 30 年度 事業認可区間の供用開始） ● 立 3・4・17 号桜街道線（一部区間の事業認可） ● 立 3・2・4 号新青梅街道線（一部区間の道路整備事業中〔東京都施行〕） <未達成> ● 立 3・4・26 号東大和清水線 ● 立 3・3・30 号立川東大和線〔東京都施行予定〕

1—3 都市の現状

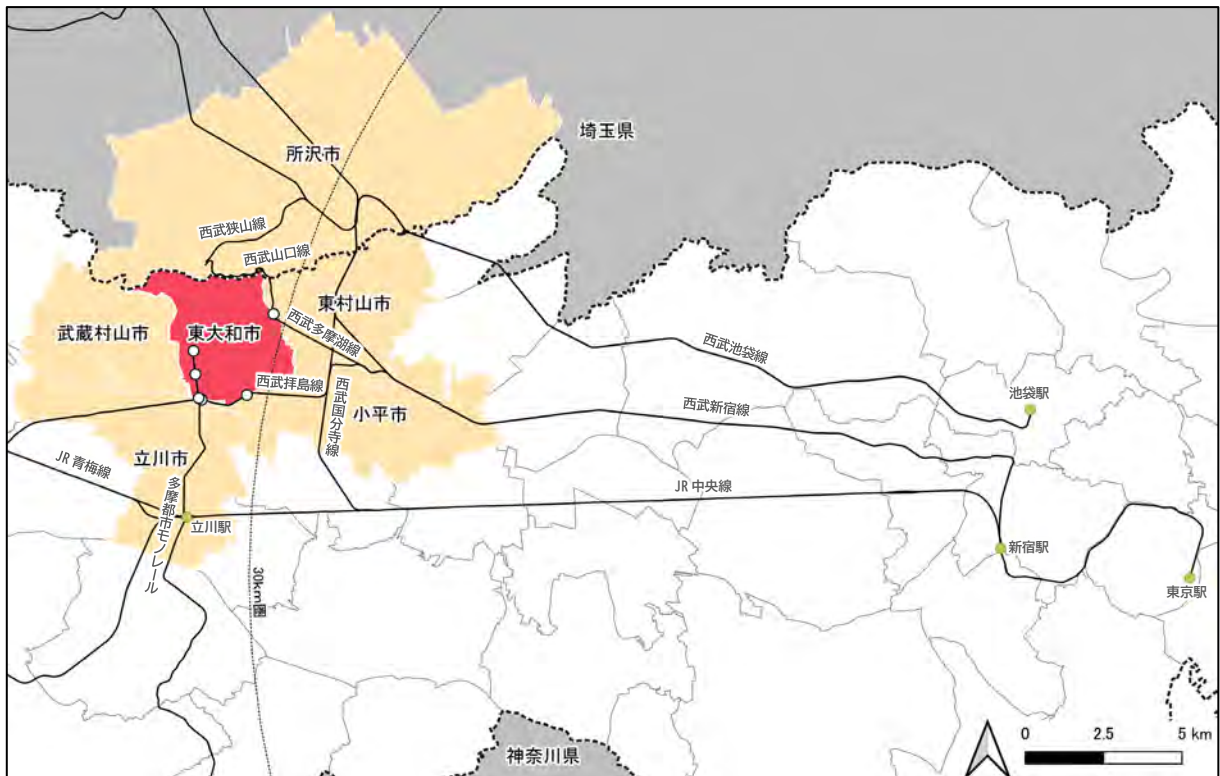
(1) 広域的な位置

東大和市は、東京都心から西方約 35 km の 1 時間通勤圏内にあり、北多摩の北部に位置しています。市域は北が埼玉県所沢市に接する都県境となっており、東は東村山市、南は立川市・小平市、西は武蔵村山市に接し、東西 5.3km、南北 4.3km、面積は 13.42 km²ⁱで、多摩 26 市の中で 17 番目の大きさとなっています。

地勢は、北部の狭山丘陵と南部の平坦な武蔵野台地によって構成されています。このうち狭山丘陵は、東京都と所沢市にまたがる丘陵地で樹林地に覆われており、また、多摩湖（村山貯水池）を擁するなど、水と緑に恵まれた地域となっています。

市域の南側を西武拝島線、東側を西武多摩湖線、西側を多摩都市モノレールが通っており、それぞれ中核的な拠点である新宿駅や立川駅などと結ばれています。

《 東大和市位置図 》



出典：国土交通省「国土数値情報」

ⁱ 国土交通省国土地理院公表の平成 26 (2014) 年 10 月 1 日時点の「全国都道府県市区町村別面積調」による面積 13.42 km²となっていますが、都市計画上の面積（市街化区域[988.8ha] + 市街化調整区域 [364.3ha] = 1353.1ha = 13.531 km²）と差異があります。

(2) 市の沿革

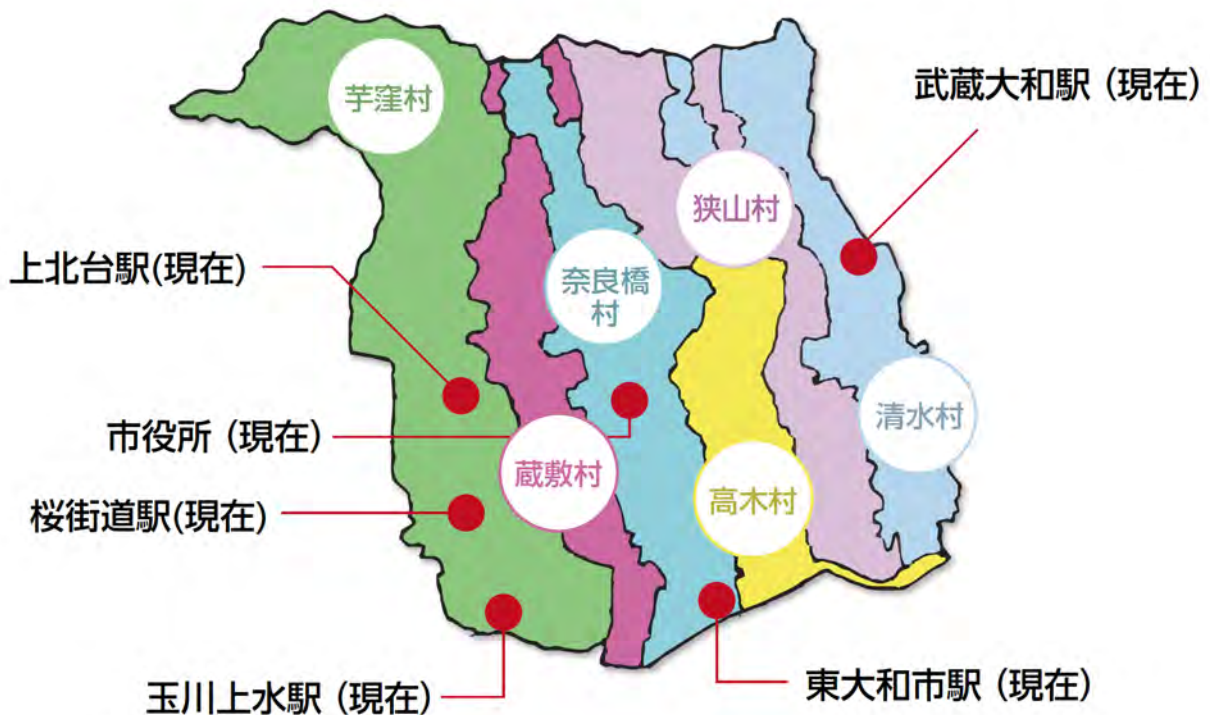
明治4（1871）年、芋窪、蔵敷、奈良橋、高木、後ヶ谷、宅部、清水の7か村（後ヶ谷と宅部の2村は、明治8（1875）年に合併して狭山村となる。）が廃藩置県制の実施に伴って神奈川県に編入されました。その後、明治26（1893）年に、神奈川県から東京府に編入され、大正8（1919）年に、芋窪、蔵敷、奈良橋、高木、狭山、清水の6か村が合併して、大和村が誕生しました。

昭和2（1927）年の多摩湖（村山貯水池）の完成や、昭和13（1938）年の東京瓦斯電気工業株式会社立川工場（航空機のエンジンを生産する工場）の建設によって、村は純農村から都市化への変化を歩み始め、昭和29（1954）年には町制を施行して大和町が誕生しました。

また、昭和35（1960）年から昭和47（1972）年にかけて、都営住宅、公社住宅等が次々と建設され、人口も昭和35（1960）年の14,239人から昭和47（1972）年の51,909人へと約3.6倍に大きく増加しました。人口の増加とともに、昭和45（1970）年10月1日には市制を施行し、その名称を「東京の大和」ということから、「東大和市」としました。

その後も大和基地跡地への桜が丘団地建設、南部地域の工場跡地等へのマンション建設、平成10（1998）年の多摩都市モノレールの開通に伴う宅地開発の進展等により、人口は堅調な増加を続けてきましたが、近年は減少傾向に転じています。令和2（2020）年10月1日には、市制施行50周年を迎えました。

＜ 東大和市の沿革 ＞



出典：東大和市資料

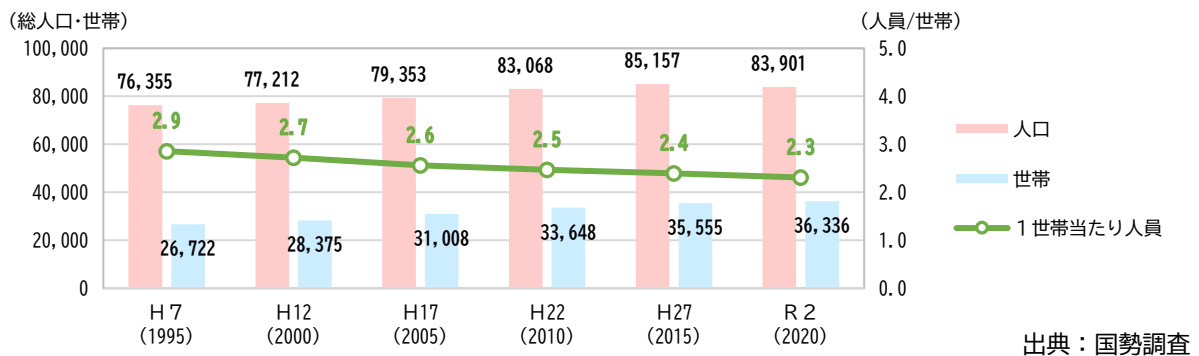
(3) 東大和市の現状

1) 人口動向

① 人口・世帯数

- 令和2（2020）年の総人口は83,901人、世帯数は36,336世帯、1世帯当たりの人員は2.3人員/世帯となっています。
- 総人口は平成7（1995）年から増加傾向で推移し、平成27年（2015）年に85,157人とピークを迎えましたが、その後減少傾向に転じています。
- 世帯数は、平成7（1995）年から令和2（2020）年までに約10,000世帯増加している一方で、1世帯当たり人員は約0.6人減少しています。

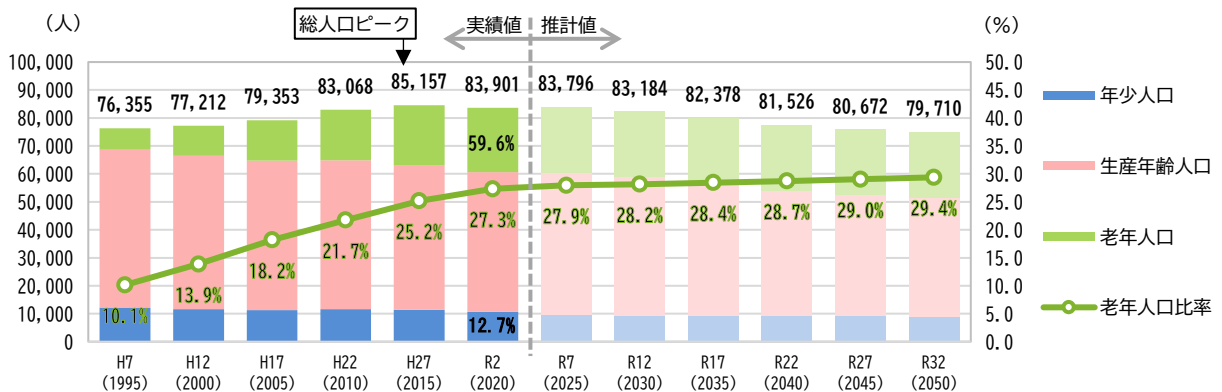
≪ 総人口・世帯数等の推移 ≫



② 年齢別の人口推移及び推計

- 年齢3区分別の人口の割合は、令和2（2020）年では生産年齢人口（15～64歳）は約59.6%、老年人口（65歳以上）が約27.3%、年少人口（14歳以下）が約12.7%となっています。
- 平成7（1995）年からの推移をみると、年少人口及び生産年齢人口の割合が減少し、老年人口の割合が増加しています。
- 国立社会保障・人口問題研究所による将来人口ⁱでは、令和32年（2050）年には79,710人、老年人口率は約29.4%になると推計され、少子高齢化と人口減少の進展が想定されます。

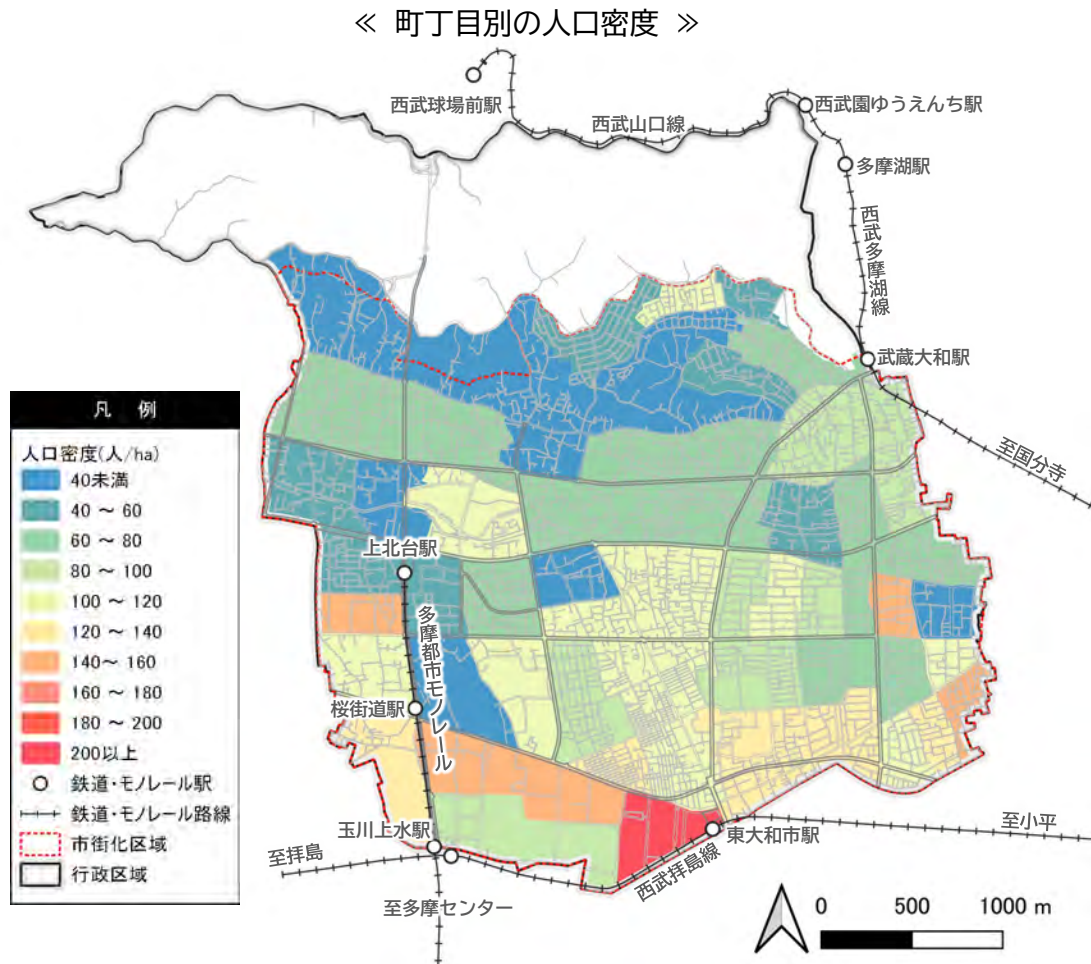
≪ 年齢3区分別人口等の推移 ≫



ⁱ 東大和市都市マスタープランにおける将来推計人口については、都市計画の一体性の観点から、都市計画区域マスタープランと同一の予測人口を前提とするため、国立社会保障・人口問題研究所が公表している将来推計人口の値を採用しています。

③ 人口分布（人口密度）

- 令和2（2020）年の人口密度をみると、住宅地の人口密度の目標値 80 人/ha 以上ⁱとなっている地区は、主に駅周辺や団地等の立地する地区となっており、特に東大和市駅周辺は 200 人/ha と人口密度が高くなっています。

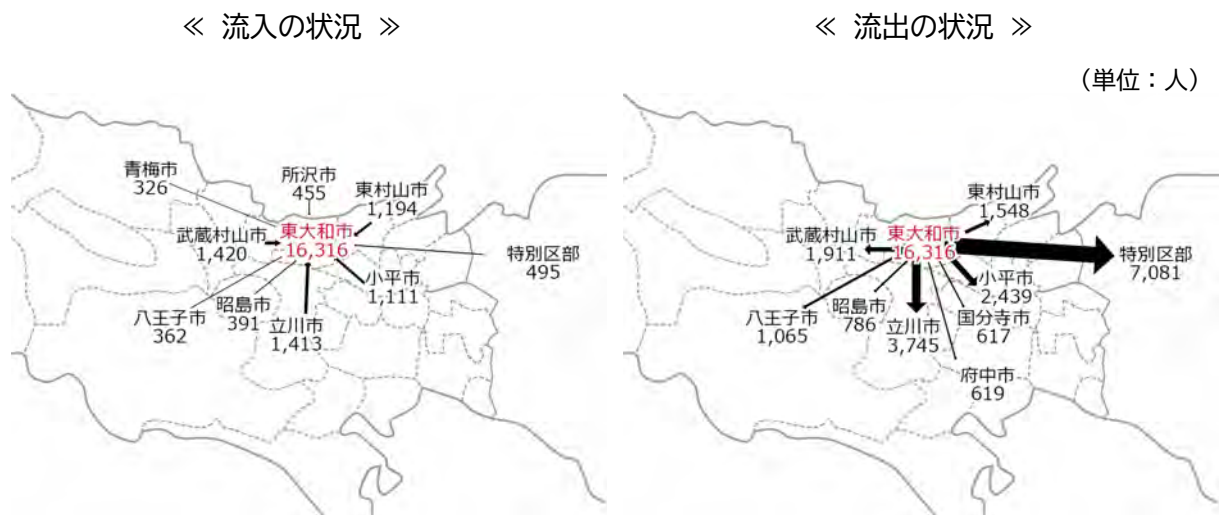
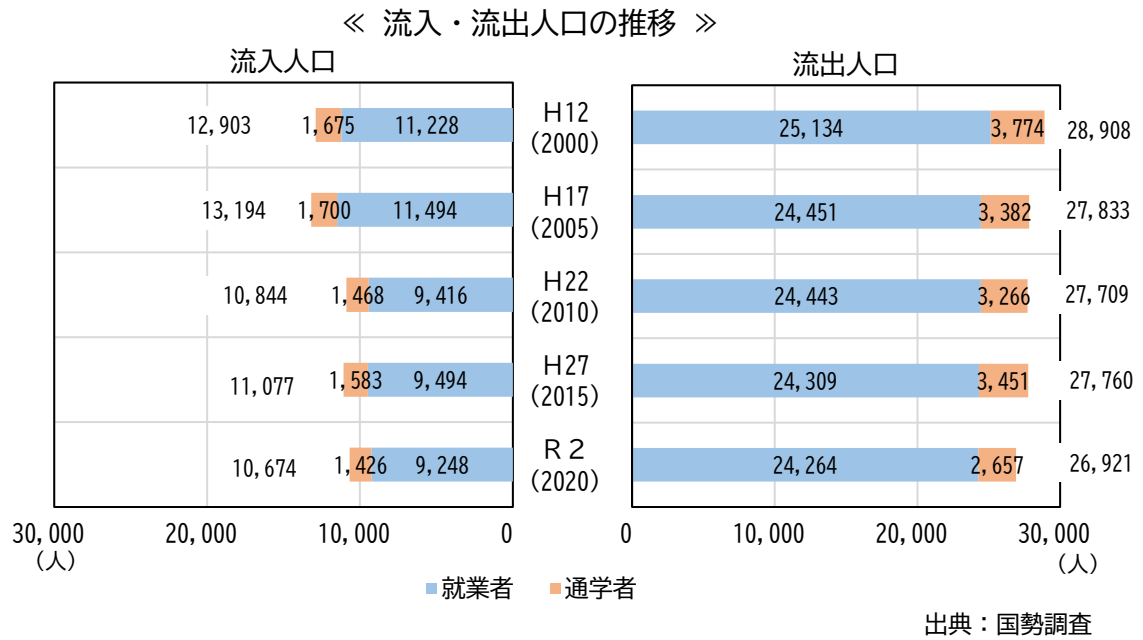


出典：国勢調査（令和2（2020）年）

ⁱ 都市計画運用指針において、住宅地の人口密度については、土地の高度利用を図るべき区域にあっては、1 ha 当たり 100 人以上、その他の区域にあっては 1 ha 当たり 80 人以上を目標とし、土地利用密度の低い地域であっても 1 ha 当たり 60 人以上とすることを基本とすることが望ましいとされています。

④ 流入・流出人口の状況

- 通勤・通学による流入・流出人口の状況を見ると、令和2（2020）年では、流入人口が10,674人、流出人口が26,921人となっており、16,247人の流出超過となっています。
- 流入元は、武蔵村山市が最も多く、次いで、立川市、東村山市、小平市の順となっており、隣接市からの流入が主となっています。
- 流出先は、特別区が最も多く全体の約26.3%を占め、次いで、立川市、小平市、武蔵村山市の順となっています。



※黒字は、就業者・通学者の合計値

※赤字は、東大和市内に居住し、東大和市内に就業・通学している人口の合計値

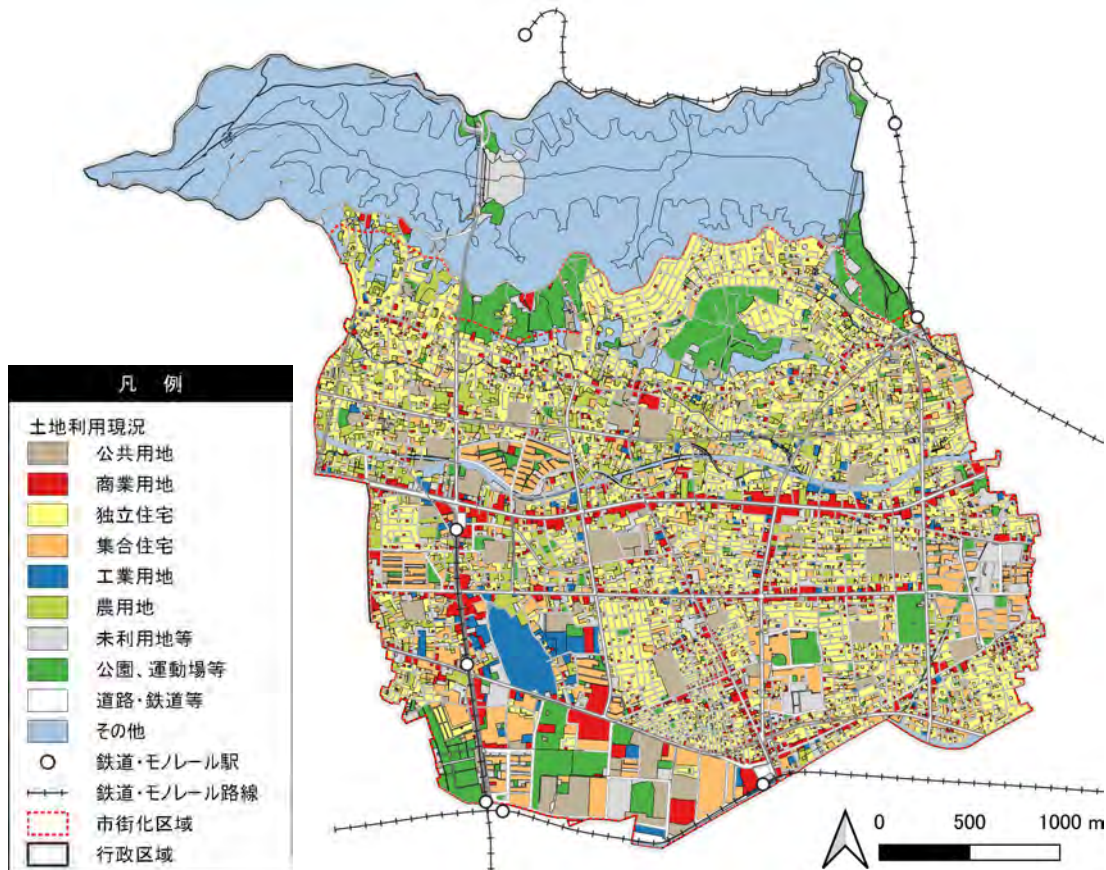
出典：国勢調査（令和2（2020）年）

2) 土地利用等

① 土地利用現況

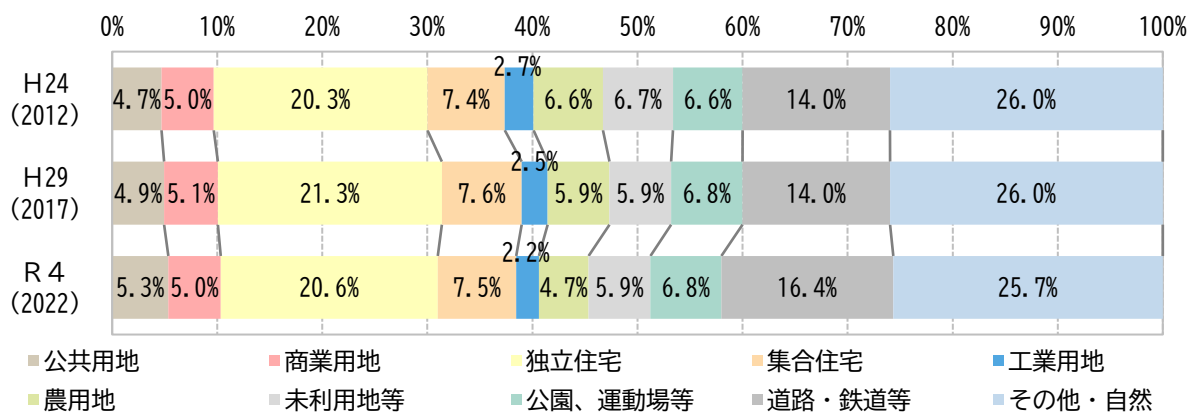
- 令和4（2022）年の土地利用の状況は、狭山丘陵を含む「その他・自然」（約 25.7%）が最も多く、次いで「独立住宅」（約 20.6%）、「道路・鉄道等」（約 16.4%）、「集合住宅」（約 7.5%）の順となっています。
- 平成24年（2012）年と比較すると、農用地の減少が顕著となっています。

≪ 土地利用現況 ≫



出典：東京都「土地利用現況調査（令和4（2022）年）」

≪ 土地利用の割合 ≫

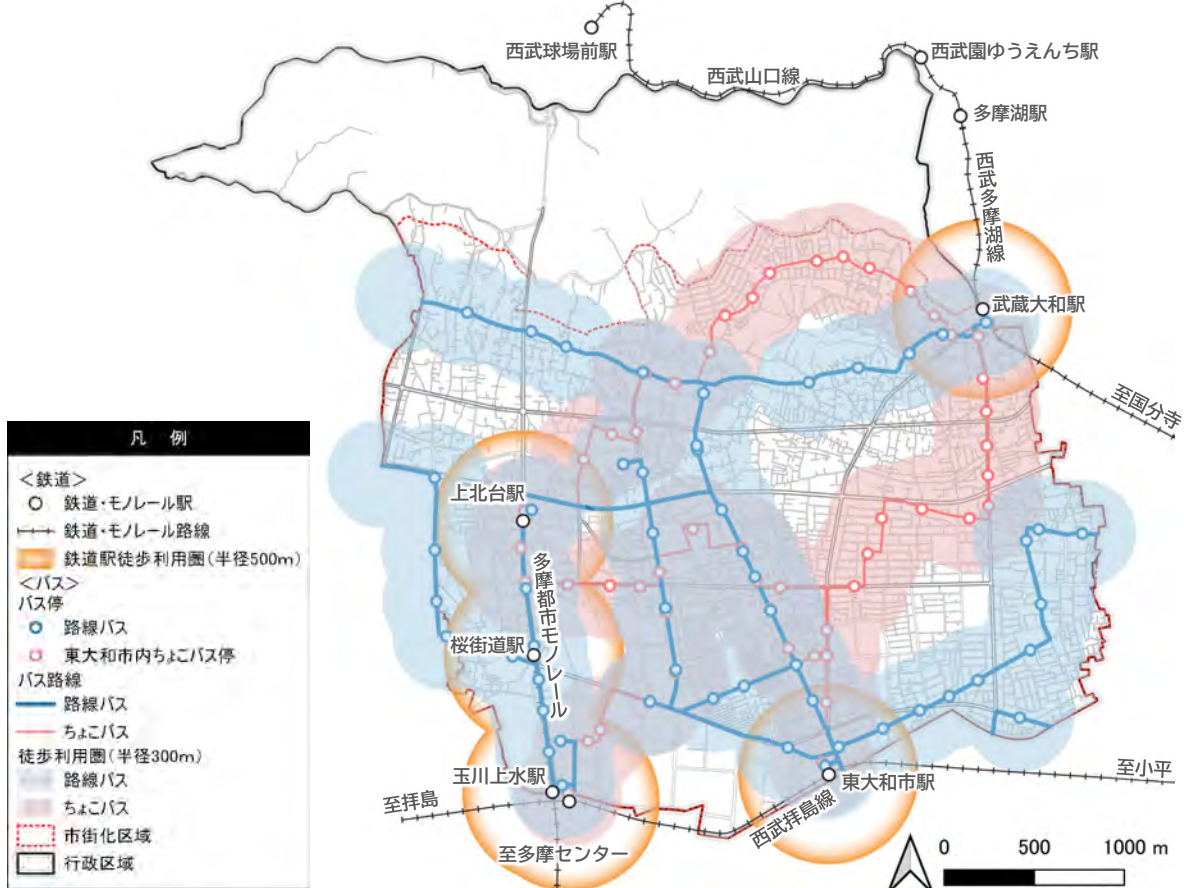


出典：東京都「土地利用現況調査（令和4（2022）年）」

② 公共交通網

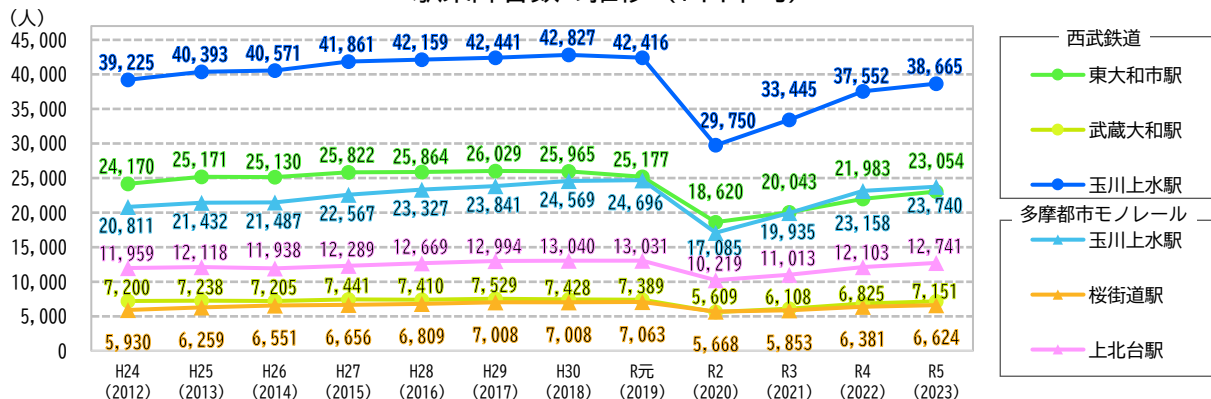
- 鉄道等は、市域の南側を東西に西武拝島線、東側を西武多摩湖線、西側を南北に多摩都市モノレールが通っており、主に6つの駅が利用されています。
- 駅乗降客数は、令和2（2020）年の新型コロナウイルス感染症拡大の影響により大きく減少しましたが、その後は西武鉄道、多摩都市モノレールともに回復傾向にあります。
- 多摩都市モノレールの上北台から箱根ヶ崎間の延伸事業が進められており、芋窪6丁目に新駅が設置される予定となっています。
- バス交通では、路線バスとコミュニティバスにより、市内をおおむねカバーしていますが、一部の地区において、バス停の徒歩利用圏（300m圏ⁱ）から外れるエリアがみられます。

《 鉄道駅の位置と徒歩利用圏 》



《 駅乗降客数の推移（1日平均） 》

出典：国土交通省「国土数値情報」



出典：西武鉄道株式会社ホームページ、多摩都市モノレール株式会社ホームページ

ⁱ 鉄道駅やモノレール駅及びバス停留所からの利用圏域の考え方については、東大和市コミュニティバス等運行ガイドラインにおける考え方を準用しています。

4) みどり・環境

① 公園・緑地、水資源等

- 都市計画公園・緑地は、供用済み（一部供用含む）が 22 か所、未供用が 4 か所となっています。都市公園やこども広場などのその他公園は、約 100 か所あります。
- 東大和市を代表する多摩湖をはじめ、空堀川、奈良橋川、前川の河川や野火止用水、二ツ池などの多様な水資源に恵まれています。

≪ 東大和市の公園・緑地等の分布状況 ≫



出典：東京都「土地利用現況調査（令和4（2022）年）」、東大和市資料

5) 防災

① 洪水・土砂災害

- 想定し得る最大規模の降雨があった場合、空堀川、奈良橋川の沿川では3.0m以下の浸水が予測され、南街から中央通り沿いにかけては1.0mの浸水が予測されています。
- 急傾斜地の崩壊や土石流等が発生した場合に、市民等の生命又は身体に危害が生じるおそれがあると認められる区域である土砂災害警戒区域等は、市域北部の狭山丘陵の斜面に多く指定されています。

≪ 浸水予想区域（想定最大規模） ≫



※対象とした降雨：想定最大規模（時間最大雨量 156mm、総雨量 657mm）

出典：東京都「黒目川、落合川、柳瀬川、空堀川及び奈良橋川流域浸水予想区域図（改定）（令和元（2019）年12月19日作成）」

≪ 土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域分布 ≫

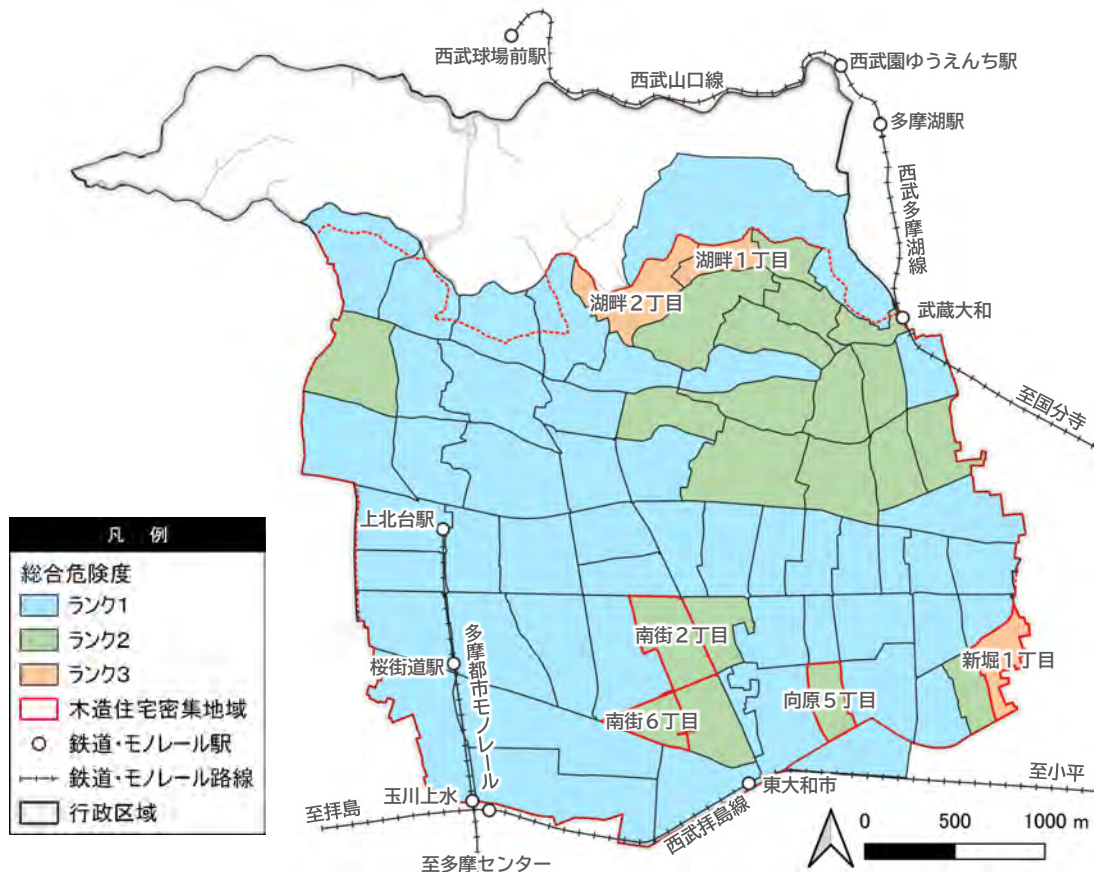


出典：東京都「土砂災害警戒区域等マップ（令和6（2024）年9月時点）」

② 地震

- 東京都による「地震に関する地域危険度測定調査（第9回）（令和4（2022）年9月）」の結果では、湖畔1・2丁目、新堀1丁目が総合危険度ランク3となっており、その他のほとんどの地域は総合危険度ランクが1または2となっています。
- 東京都の「防災都市づくり推進計画（令和2（2020）年3月改定）」において、震災時に延焼被害のおそれがある老朽木造住宅が密集している地域（木造住宅密集地域）として、新堀1丁目、南街2丁目、南街6丁目、向原5丁目に抽出されています。

《 総合危険度 》



地域危険度

東京都が東京都震災対策条例に基づき、おおむね5年おきに実施している「地震に関する地域危険度測定調査」において測定し、公表している指標です。

地震に起因する危険性を町丁目ごとに測定し、危険度の度合いを5つのランクに分けて相対的に評価しています。指標は、建物倒壊危険度、火災危険度、それらに災害時活動の困難さを加味した総合危険度があります。

- ・ 建物倒壊危険度：建物倒壊の危険性
- ・ 火 災 危 険 度：火災の発生による延焼の危険性
- ・ 災害時活動困難係数：道路等の整備状況による災害時の活動の困難さ
- ・ 総 合 危 険 度：建物倒壊危険度及び火災危険度を算出、合算し、災害時活動困難係数を乗じて測定

危険性が低い ← → 危険性が高い



※ランクの設定方法
地域危険度のランクは5段階の相対評価とし、各ランクの存在比率をあらかじめ定め、危険度の大きい町丁目から順位付けを行い、ランクが割り当てられています。

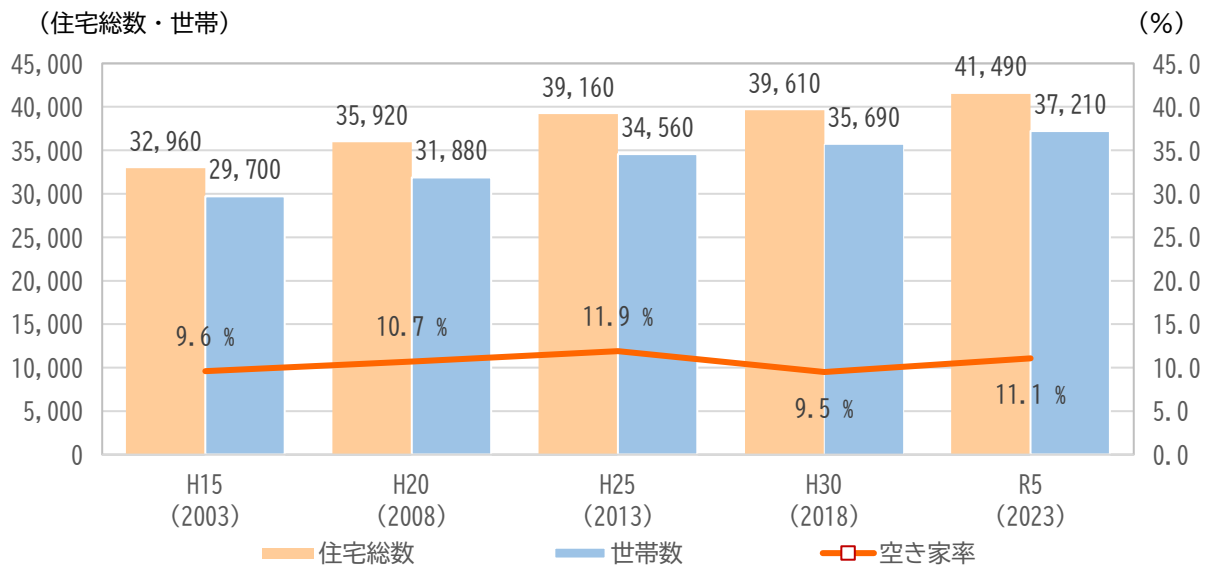
出典：地震に関する地域危険度測定調査（東京都）

6) 住環境

① 住宅ストックと空き家の状況

- 住宅・土地統計調査における住宅総数及び世帯数は増加傾向にあり、住宅総数は世帯数を上回っています。
- 住宅総数に対する空き家の割合（空き家率）は平成 15（2003）年から令和 5（2023）年までおおむね 10%前後で推移しています。
- 今後、少子高齢化の進展や高齢者単身世帯の増加に伴い、空き家の増加が想定されます。

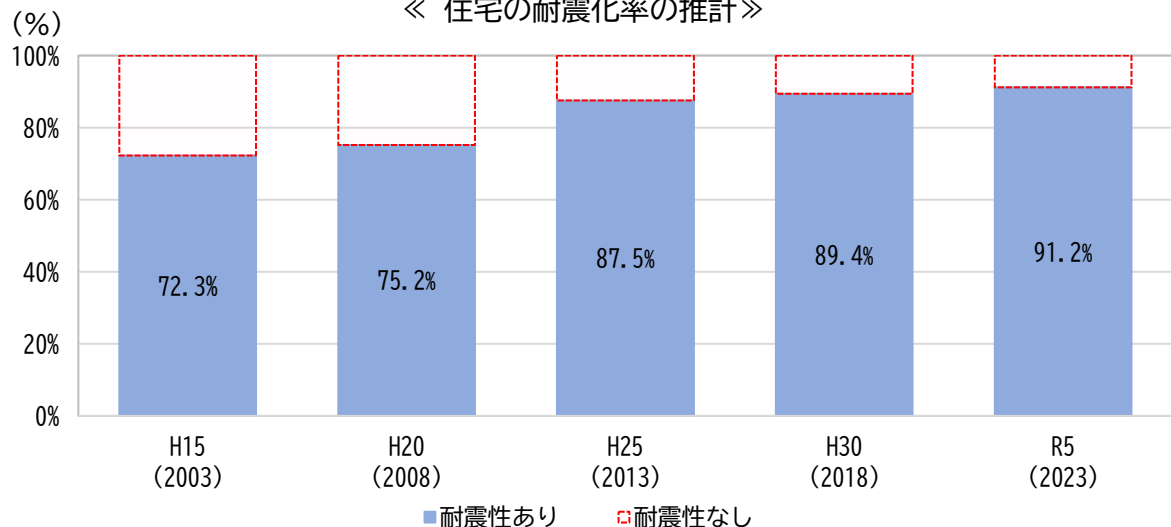
≪ 住宅総数・世帯数・空き家率の推移 ≫



② 住宅の耐震化の状況

- 住宅の耐震化率は、平成 15（2003）年から上昇傾向にあり、令和 5（2023）年は 91.2%になると推計されます。

≪ 住宅の耐震化率の推計 ≫

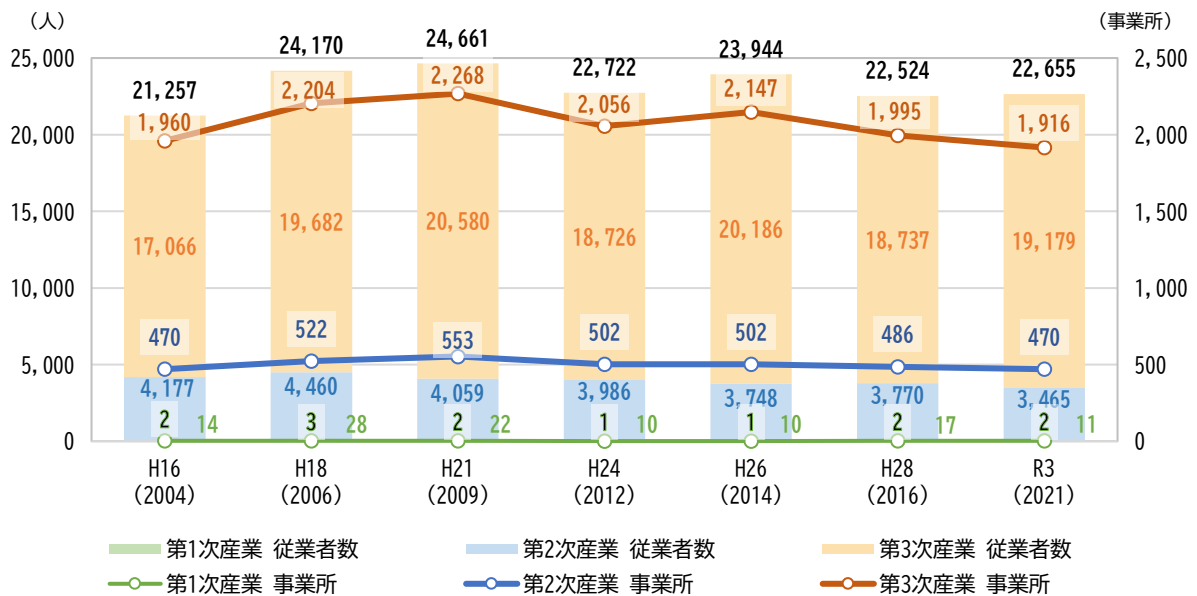


7) 産業

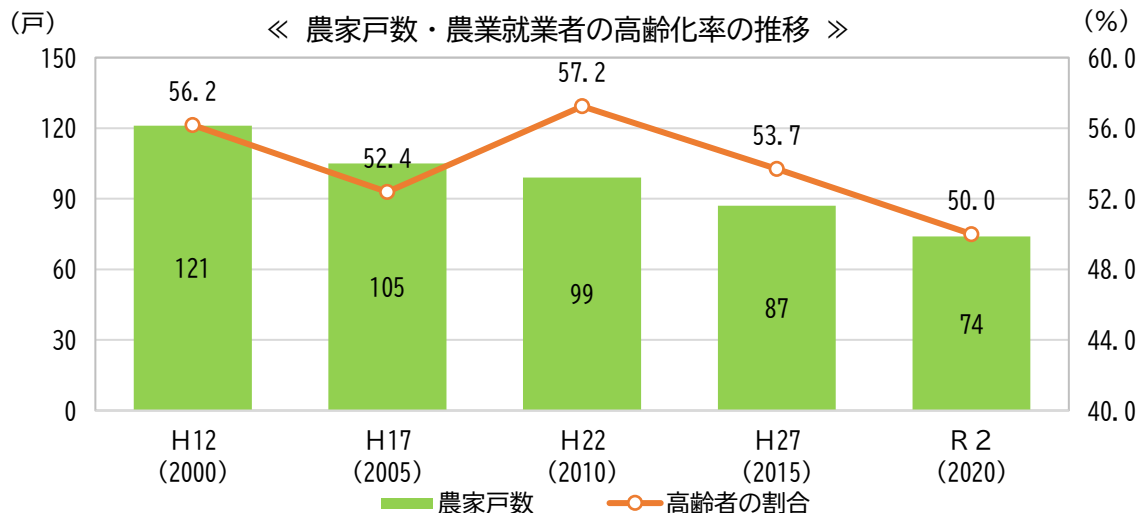
①産業別の従業者数・事業所数等の推移

- 産業別従業者数の合計は、令和3（2021）年時点では22,655人で、第3次産業の従業者は19,179人となっており約85%を占めています。平成16（2004）年からの推移では、平成21（2009）年が24,661人で最も多く、その後22,000人から24,000人前後で推移しています。
- 事業所数は、令和3（2021）年時点では2,388事業所で、第3次産業の事業所は1,916事業所となっており約80%を占めています。平成16（2004）年からの推移では、平成21（2009）年が2,823事業所で最も多く、その後減少傾向にあります。
- 農家戸数は、平成12（2000）年の121戸から減少傾向で推移し、令和2（2020）年には74戸と20年間で47戸減少しています。
- 農業就業者の高齢化率は、平成22（2010）年以降は減少しており、令和2（2020）年には約50.0%となっています。

≪ 産業別の従業者数・事業所数の推移 ≫



出典：事業所・企業統計調査、経済センサス基礎調査、経済センサス活動調査



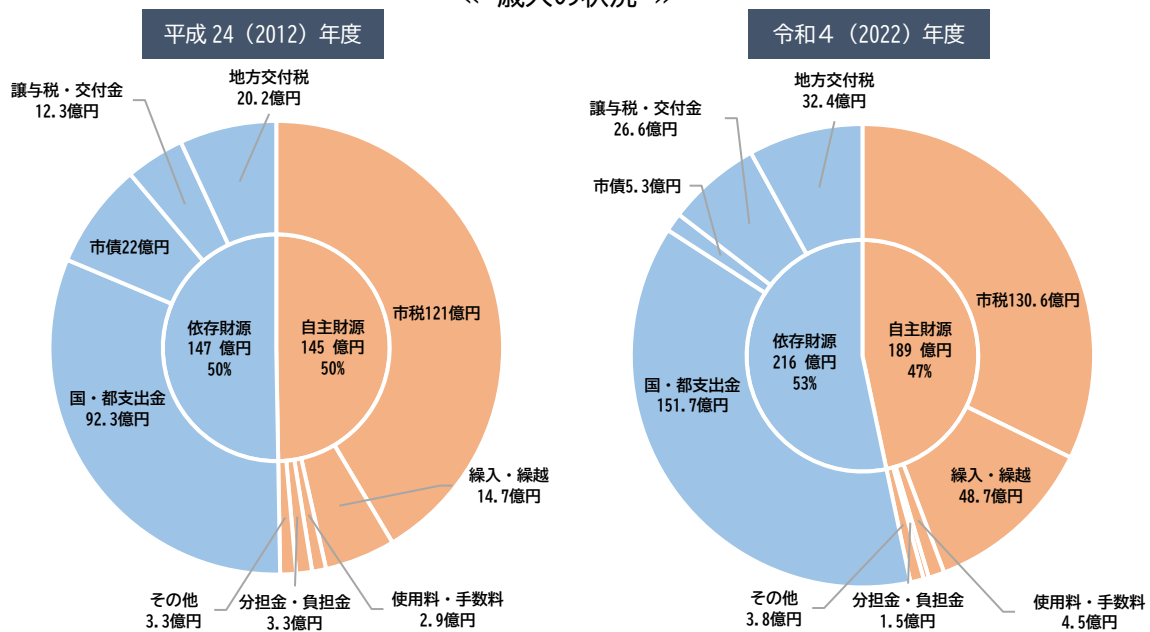
出典：東京都「農業経営基本調査」、農林業センサス

8) 財政

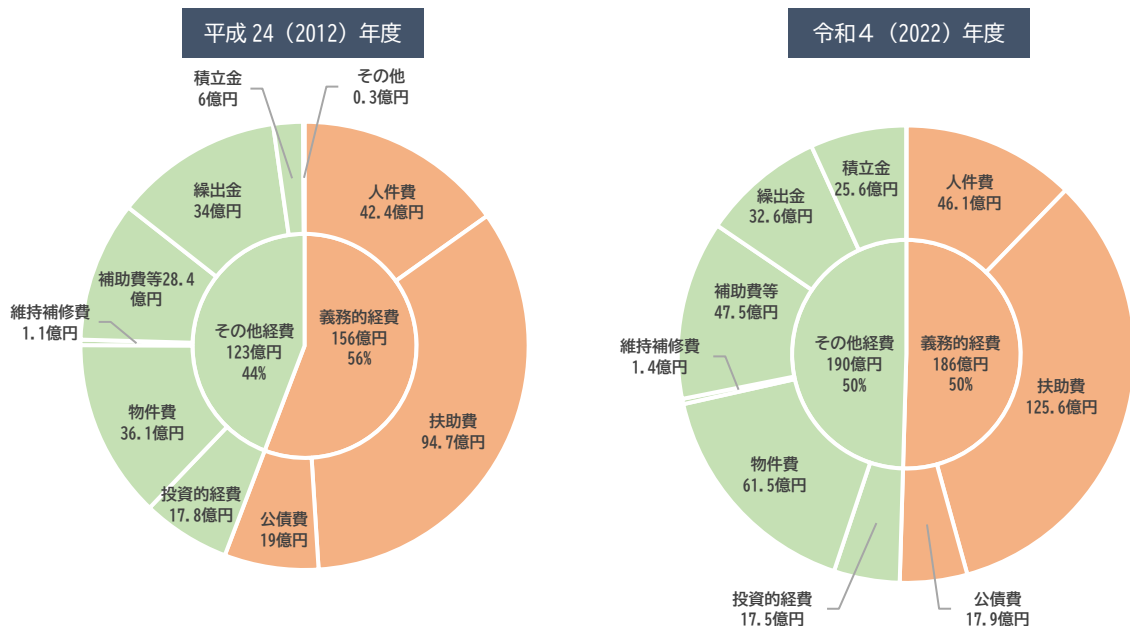
①歳入・歳出の状況

- 歳入は、平成 24（2012）年度が約 292 億円、令和 4（2022）年度が約 405 億円となっており、新型コロナウイルス感染症対策に係る国・都支出金等の増加により、決算規模が拡大しています。
- 今後、生産年齢人口の減少に伴い、市税等の自主財源の減少が見込まれます。
- 歳出は、平成 24（2012）年度が約 279 億円、令和 4（2022）年度が約 376 億円となっており、新型コロナウイルス感染症対策に係る経費等の増加により、決算規模が拡大しています。
- 今後、少子高齢化の進展に伴い、扶助費をはじめとする社会保障関連経費や老朽化した公共施設の更新及び集約化に要する経費が増加していくことが見込まれています。

≪ 歳入の状況 ≫



≪ 歳出の状況 ≫



出典：東大和市「決算カード」

1—4 都市づくりの主要課題

上位計画における位置付け、社会情勢の変化、都市の現状などから、改定に当たっての主要課題を以下のとおり整理します。

(1) 利便性の高い魅力的な拠点の形成

- 少子高齢化と人口減少が進展する中、都市の持続的な発展を図るためには、都市の経営コストの効率化を図りながら、主要駅周辺をはじめとした拠点への都市機能の集積など、集約型の地域構造への再編に向けた取組を進めていくことが求められています。
- 鉄道・モノレールの各駅周辺、東京街道団地等の大規模団地周辺、市立狭山緑地等の主要な公園・緑地周辺など、それぞれの地域特性を踏まえながら、都市機能の集積や交通結節機能の強化などを推進し、利便性の高い魅力的な拠点を形成していくことが必要です。

(2) 安全・安心で質の高い住環境の形成

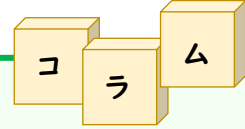
- 市内には、狭山丘陵の斜面地の一部で土砂災害警戒区域等が指定され、また、空堀川、奈良橋川の周辺などには豪雨による浸水予想区域が存在しており、災害リスクへの対応が求められています。都市基盤施設の整備、事前復興の取組など、ハード・ソフトの両面から防災・減災対策を推進し、災害に強い安全で安心な市街地を形成していくことが必要です。
- 新型コロナウイルス感染症への対応を契機として、市民のライフスタイル、ニーズ、価値観が変化し、身近なみどりとオープンスペースの重要性が再認識される中、みどり豊かな自然と共生した住宅都市として持続的に成長していくことが求められています。市の特徴である水や緑を感じることのできるまちの魅力を活かしながら、多様なライフスタイルに対応したゆとりある住宅の供給の促進、みどりとオープンスペースの柔軟な活用を図り、質の高い住環境を形成していくことが必要です。

（３）地域資源のポテンシャルを最大限に引き出す環境の整備

- 市内には、当市を特色付ける緑と水の資源である狭山丘陵や多摩湖、歴史や文化を次世代に伝える神社仏閣や戦災建造物、市民の日常的な憩いの空間である空堀川や野火止用水など、多くの地域資源があり、こうした地域資源の魅力を高めることが求められています。
- 市内のそれぞれの地域特性を踏まえ、観光、レクリエーション、飲食、滞在など多様な機能の充実や、地域間を結ぶネットワークの形成を図りながら、市内外問わず多くの人と地域資源を紡ぎあわせる取組を推進し、地域資源のポテンシャルを最大限に活かせる環境を整備していくことが必要です。

（４）円滑な移動と活発な交流を支えるネットワークの形成

- 高齢化の進展や健康意識への高まりなどに伴い、公共交通や徒歩・自転車による移動の重要性が高まるとともに、多摩都市モノレールの延伸事業をはじめ市内外で交通基盤の整備が進められている中、こうした動向などを捉えつつ、新たな移動手段や安全で快適に移動できる歩行空間の確保、多様なネットワークの充実を図っていくことが求められています。
- 地域公共交通のあり方の検討や都市計画道路の整備、拠点・公園・緑地・地域資源などを有機的につなげる取組などを推進し、より円滑な移動と活発な交流を支えるネットワークを形成していくことが必要です。



立地適正化計画 (集約型の都市構造～コンパクト・プラス・ネットワーク～)

人口の急激な減少と高齢化に伴う財政面及び経済面における持続可能な都市経営の必要性を背景として、平成26年に都市再生特別措置法が改正され、行政と住民や民間事業者が一体となったコンパクトなまちづくりを促進するため、「立地適正化計画制度」が創設されました。

立地適正化計画は、居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等のさまざまな都市機能の誘導により、都市全域を見渡し、持続可能な都市構造を目指す包括的なマスタープランであり、本計画により実現を目指す、居住や都市の生活を支える機能の誘導によるコンパクトなまちづくりと地域交通の再編との連携により、『コンパクト・プラス・ネットワーク』のまちづくりを進めるものです。

《コンパクト・プラス・ネットワークのねらい》



出典：コンパクト・プラス・ネットワークの推進に向けた最近の動き
(国土交通省、令和6年(2024)年10月) 国土交通省ホームページ

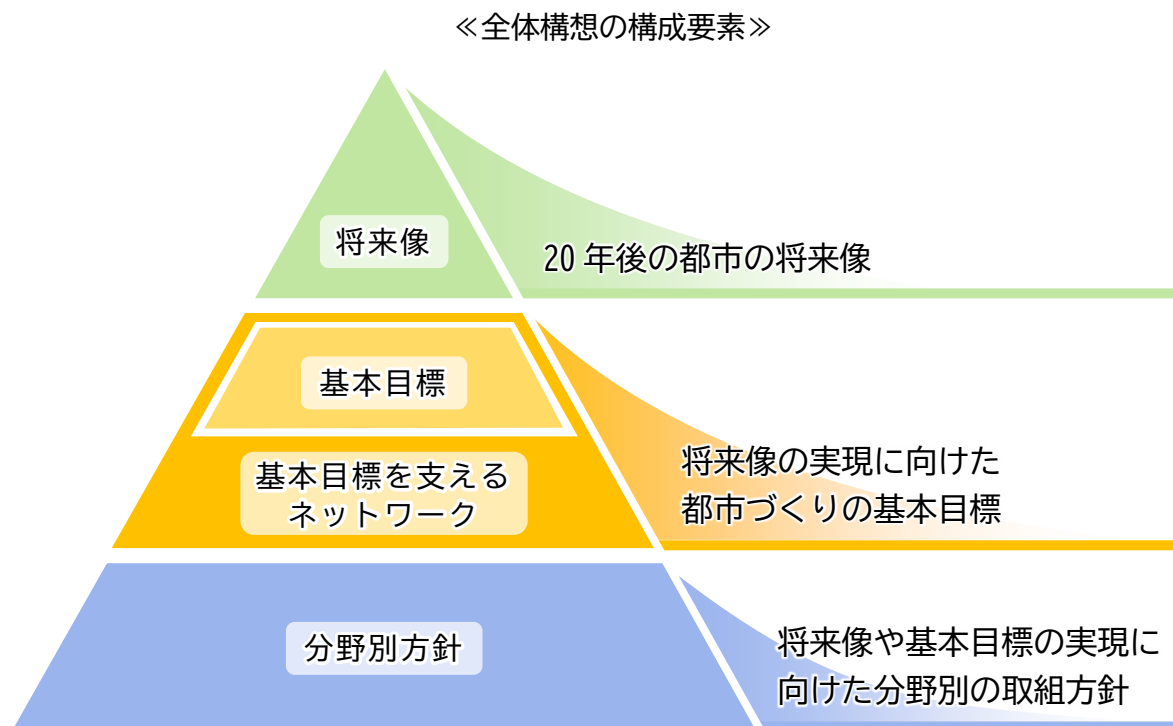
第2章

全体構想

第2章 全体構想

2—1 目指す都市の姿

市全体の将来都市像である全体構想は、都市の将来像・基本目標・分野別方針を構成要素とします。



(1) 都市の将来像

輝きプランや市民意見などを踏まえ、20年後の都市の将来像を掲げます。

住みたい 住み続けたい 成長するまち

輝きプランでは、目指す将来の都市像を「水と緑と笑顔が輝くまち 東大和」として、少子高齢化と人口減少が進展する中であっても、市民がいきいきと活動する、活力あるまちづくり、持続可能なまちづくりを進めることとしています。

都市づくりの主要課題として、利便性の高い魅力的な拠点の形成、安全・安心で質の高い住環境の形成、地域資源のポテンシャルを最大限に引き出す環境の整備、円滑な移動と活発な交流を支えるネットワークの形成があげられます。

これらの課題への的確な対応とあわせ、輝きプランで掲げる将来の都市像の実現に向け、都市づくりの分野からこれを支えるため、本計画で掲げる20年後の都市の将来像を「住みたい 住み続けたい 成長するまち」と掲げ、次世代の子どもたちにつなげるまちづくりを進めていくこととします。

(2) 都市づくりの基本目標

「都市の将来像」の実現に向けた3つの基本目標及び基本目標を横断的に支えるネットワークの目標を示します。

【基本目標1】

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

都市の持続性を確保しつつ、市民一人一人が持つ能力や個性が発揮されるまちにしてい くためには、人・モノ・情報の交差によって、様々な交流を生み出し、活発な都市活動が営 まれることが重要であることから、こうした様々な都市活動を支える機能が集積した拠点 の形成を目指します。

【将来のまちのイメージ】

- 東大和市駅、上北台駅、玉川上水駅周辺では、商業・業務、医療・福祉、教育、コミュニ ティ、宿泊・滞在、居住、公共公益などの多様な都市機能が高度に集積するとともに、 交通結節機能の強化やアクセス性の向上により、市内外から人々が集まり、賑わい・交 流・活力が創出されています。
- 武蔵大和駅、桜街道駅、多摩都市モノレール新駅周辺では、日常生活を支える機能、居 住機能、交通結節機能など、地域特性に応じた都市機能が集積し、利便性の高い空間が 形成されています。
- 大規模団地などの周辺では、徒歩圏内に日用品を扱う店舗、カフェなどの飲食店、集会 所などのコミュニティ施設が立地し、日常生活を支える機能が集積しています。
- 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2】

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

地震や豪雨などの自然災害が激甚化、頻発化する中、防災・減災力の強化に努めるととも に、自然エネルギーの活用、省エネルギーなどによる環境負荷の低減に取り組むことが重要 であることから、市民の安全・安心でゆとりある暮らしが実現できる住宅市街地の形成を目 指します。

【将来のまちのイメージ】

- 自然に囲まれたゆとりある住環境が魅力となり、市外からの移住者が増えています。
- 住宅団地は建替えや更新により居住環境が向上し、新たに生み出されたオープンスペー 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。
- 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。
- 河川の改修や雨水排水管の整備などにより河川氾濫防止や浸水被害が軽減され、水害に 対する安全性が確保された市街地が形成されています。
- 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、市民はそれぞれお気 に入りの場所で過ごしています。

【基本目標3】

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

狭山丘陵や空堀川・野火止用水などの自然環境や地形の上で育まれてきた気候風土、歴史や文化といった地域資源は人々の暮らしや活動を支える大切な要素であることから、これらの資源に磨きをかけ、活用を図りながら、さらなる魅力の創出を目指します。

【将来のまちのイメージ】

- 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。
- 市立狭山緑地やその周辺には、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・物販店舗などが立地し、市内外の人々が一日楽しく過ごしています。
- 市内には、多摩湖や空堀川・野火止用水などの「水」と多摩湖自転車歩行者道・緑道・遊歩道などの「緑」の潤い空間が広がり、点在する公園・緑地、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。
- 自然環境や歴史とともに育まれた神社仏閣や文化財などが織りなす空間が広がっており、現存する都内最古の神社建築である豊鹿嶋神社には市内外から人々が訪れています。
- 市域北部・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、緑とのふれあいの場や市街地における貴重なオープンスペースとして、東大和の気候風土を感じられる空間になっています。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、市内外から人々が訪れています。

【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

今後、人口密度が低下し、人と人との交流が希薄化することが予想される中、快適に移動することができ、多様な人々が互いに支えあえる暮らしの実現が重要であることから、公共交通の利用促進、多様な移動手段の確保、都市計画道路の整備の推進などにより、市内外のネットワークの形成を目指します。

【将来のまちを支えるネットワークのイメージ】

- 拠点、公園・緑地、文化財などは、緑道や河川管理用通路などで結ばれ、徒歩や自転車で季節を感じながら移動できる空間となっています。
- 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。
- 道路や鉄道・モノレールなどの広域交通ネットワークにより、近隣市などへの移動時間が短縮し、市内外の人々の交流や様々な産業などの結びつきが強まっています。
- 多摩地域や東京圏における交通基盤の整備などにより、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) 基本目標の実現に向けた重点施策

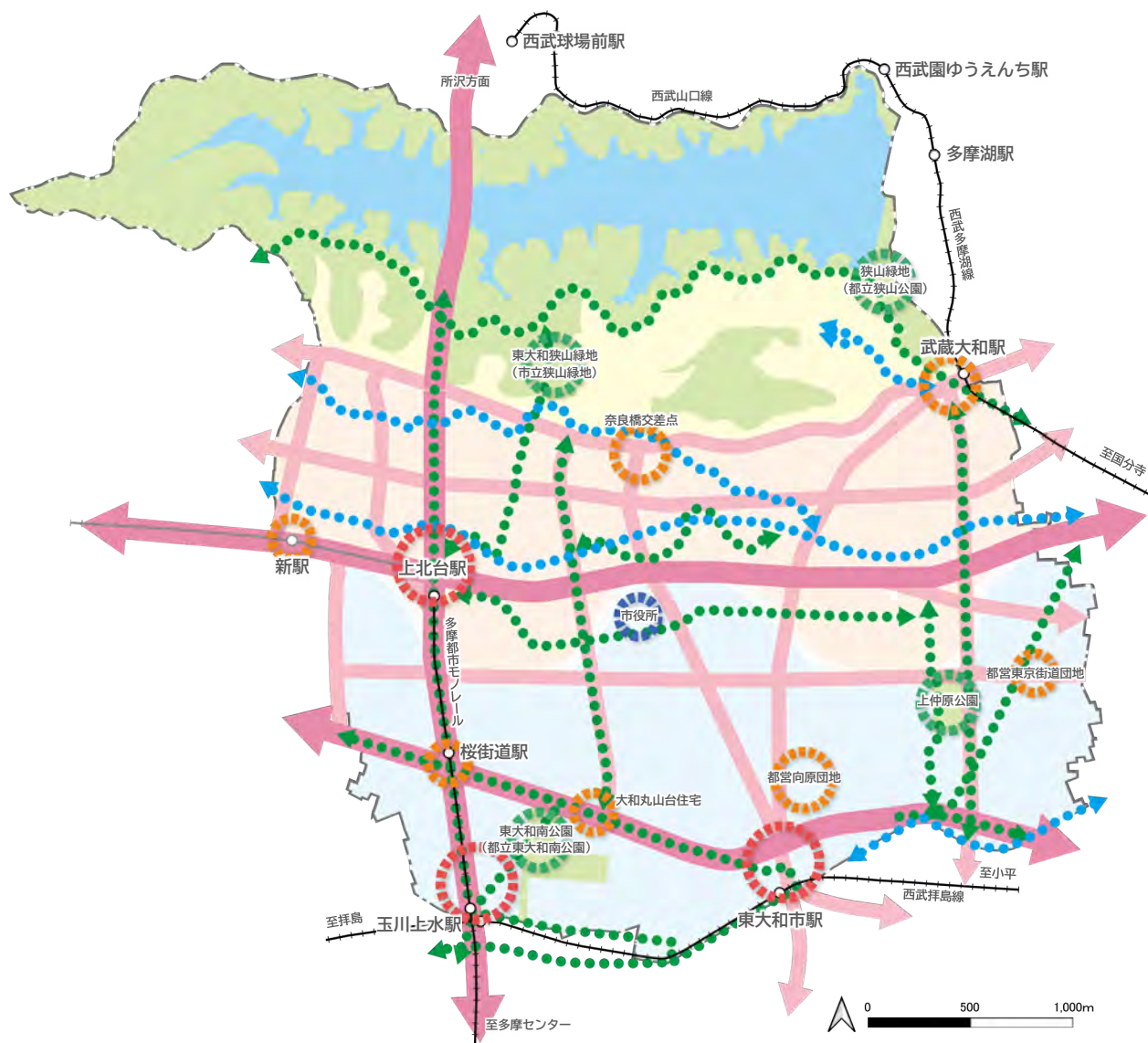
3つの基本目標の達成に貢献する取組を「重点施策」と位置付け、ネットワークの視点を加味しながら示します。

基本目標	取組名	ねらい	主な手法（例）
【基本目標1】 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	上北台駅周辺の まちづくり	多摩都市モノレールの延伸の機会を捉えながら「狭山丘陵の玄関口」にふさわしい拠点形成に向け、公共施設の複合化、商業や医療等の多様な都市機能の集積を図る。	・地区計画の決定 ・一団地の住宅施設の廃止 ・用途地域等の変更
	東大和市駅周辺の まちづくり	「東大和市の玄関口」にふさわしい拠点形成に向け、都市基盤施設の整備とあわせた商業・業務をはじめとした都市機能の高度な集積と交通結節機能の強化などを図る。	・地区計画の決定 ・用途地域等の変更 ・市街地開発事業 ・都市基盤施設の整備 ・都市開発諸制度
【基本目標2】 ゆとりと潤いを感じられる、 安全・安心な 住宅市街地の形成	浸水対策の推進	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る。	・公共下水道（雨水）の整備 ・空堀川上流雨水幹線の整備[東京都施行]
	空家等対策の推進	住宅等の適正管理、空家等の流通利活用の促進等により、地域やまちの防災性・防犯性の向上や良質な住環境の形成を図る。	・住宅等の適正管理、空家等の流通利活用の促進 ・特定空家等の認定等に関する条例による対応
【基本目標3】 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	狭山緑地周辺の みどりの保全・活用	狭山緑地フィールドアスレチック改修事業を契機として、より魅力ある屋外レクリエーション空間の創出を図る。	・屋外レクリエーション空間の整備 ・散策環境の整備
	空堀川周辺の みどりの再編	空堀川旧河川の一部を都市計画公園に指定しつつ、散策環境の充実や緑と水のネットワークの強化を図る。	・都市計画公園の決定 ・街灯や公衆便所などの整備

2—2 将来都市構造

様々な機能の集積を目指す「拠点」、各拠点の連携による交流を図る「ネットワーク」、まちの成り立ちを活かした「ゾーン」を主な構成要素として、都市の将来像や基本目標の実現に向けた都市の骨格を示します。

《将来都市構造図》



凡 例			
【拠点】	【ネットワーク】	【ゾーン】	
主要拠点	広域交通ネットワーク	複合市街地ゾーン	鉄道・モノレール駅
地域の拠点	地域交通ネットワーク	緑農住ゾーン	モノレール駅（新駅）
行政・文化・交流拠点	緑のネットワーク	歴史・文化・自然ゾーン	鉄道・モノレール路線
みどりの拠点	水のネットワーク	みどりのゾーン	モノレール路線（延伸）

(1) 拠点

多様な機能の集積や人々の交流の創出が図られる拠点を「主要拠点」「地域の拠点」「行政・文化・交流拠点」「みどりの拠点」として以下に示します。

1) 主要拠点

主に商業・業務をはじめとした都市機能の集積や公共交通のアクセス性の高さを活かした交通結節機能の強化を目指す地区等を「主要拠点」に位置付けます。

① 東大和市駅周辺

- 東大和市駅周辺では、都市計画道路などの都市基盤整備とあわせ、密集市街地の解消や高齢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、医療・福祉、教育、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活力ある市街地の形成を目指します。

② 上北台駅周辺

- 上北台駅周辺では、今後の土地利用や都市基盤整備の動向などを捉え、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賑わいのある市街地の形成を目指します。

③ 玉川上水駅周辺

- 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活かしたみどり豊かで活発な交流が生まれる魅力ある市街地の形成を目指します。

2) 地域の拠点

主に身近な地域における日常生活を支える商業、医療・福祉などの生活支援機能の集積や交通結節機能の充実を目指す地区等を「地域の拠点」に位置付けます。

① 武蔵大和駅周辺

- 武蔵大和駅周辺では、生活支援機能の充実を図るとともに多摩湖へのアクセス性の高さや広域的な自転車ネットワークである多摩湖自転車歩行者道沿道に位置する立地特性を活かし、交通結節機能や観光機能の充実を図り、みどり豊かでより利便性の高い市街地の形成を目指します。

② 桜街道駅周辺

- 桜街道駅周辺では、市内の工業地域に位置するとともに、広域交通ネットワークの結節点となっている立地特性を活かし、低未利用地における適切な土地利用の誘導など、工業・商業・業務・住宅の複合市街地の形成を目指します。

③ 多摩都市モノレール新駅周辺

- 多摩都市モノレール新駅周辺では、立川都市計画道路3・2・4号新青梅街道線（新青梅街道）沿道の賑わいと周辺の住環境が調和したみどり豊かな市街地の形成を目指します。

④ 向原団地地区

- 向原団地地区では、地区周辺の住環境と調和したみどり豊かで安心して暮らせる良好な住宅市街地の形成を目指します。

⑤ 東京街道団地地区

- 東京街道団地地区では、建替事業により整備された良好な住環境を維持するとともに、公共公益施設や生活支援機能等の立地を維持することにより、安全で安心して住み続けられる住宅市街地の形成を目指します。

⑥ 奈良橋交差点周辺・大和丸山台住宅周辺

- 奈良橋交差点周辺と大和丸山台住宅周辺では、日常生活を支える既存の都市機能の立地を維持しつつ、土地利用の複合化などを検討しながら地域の利便性や魅力を感じられる市街地の形成を目指します。

3) 行政・文化・交流拠点

行政・文化・交流機能の集積を目指す地区を「行政・文化・交流拠点」に位置付けます。

① 市役所周辺

- 市役所及びその周辺では、今後の公共施設の再配置との整合を図りながら、施設の更新や地域コミュニティの活性化などを目指します。

4) みどりの拠点

主に土地利用の誘導により、みどりと調和したスポーツ・レクリエーション機能や観光・滞在機能などの充実を目指す地区等を「みどりの拠点」に位置付けます。

① 上仲原公園及び市立狭山緑地

- 上仲原公園や市立狭山緑地では、みどりと親しめる機能や、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を目指します。

② 都立狭山公園

- 都立狭山公園では、多摩湖の眺望や四季を感じることができる花木などがあることから、適切な維持管理等を管理者である東京都に要請し、市民が自然とのふれあいの場として活用を目指します。

③ 都立東大和南公園

- 都立東大和南公園では、スポーツ・レクリエーションの場として、更なる機能の充実を管理者である東京都に要請し、市民が親しめる公園を目指します。

(2) ネットワーク

市内外を結ぶ道路交通網や連続したみどりを「広域交通ネットワーク」「地域交通ネットワーク」「緑のネットワーク」「水のネットワーク」として以下に示します。

1) 広域交通ネットワーク

- 主に隣接市との交通連携を高め、広域的な移動の利便性を確保する道路や鉄道・モノレール等を「広域交通ネットワーク」として位置付け、主要拠点と隣接市の拠点を結ぶことで広域的な移動の円滑化を目指します。

2) 地域交通ネットワーク

- 主に市域内の交通連携を高め、地域的な移動の利便性を確保する道路等を「地域交通ネットワーク」として位置付け、市域内の拠点を結ぶことで市内における移動の円滑化を目指します。

3) 緑のネットワーク

- 拠点を結ぶ道路や河川の改修に伴い整備された緑道、多摩湖自転車歩行者道、多摩湖周遊道路等を「緑のネットワーク」として位置付け、緑の連続性を確保するとともに自然環境の保全を目指します。また、拠点を結び、連続する歩行空間を形成する「水のネットワーク」とあわせて「みどりのネットワーク」とします。

4) 水のネットワーク

- 空堀川、奈良橋川、玉川上水及び野火止用水を「水のネットワーク」として位置付け、水に親しめる連続した空間の保全と活用を目指します。また、拠点を結び、連続する歩行空間を形成する「緑のネットワーク」とあわせて「みどりのネットワーク」とします。



多摩湖自転車歩行者道



空堀川

(3) ゾーン

拠点やネットワーク、地域特性や地形などを踏まえ、市全体を概括的に捉えた地域の区分を「複合市街地ゾーン」「緑農住ゾーン」「歴史・文化・自然ゾーン」「みどりのゾーン」として以下に示します。

1) 複合市街地ゾーン

- 市域南部の商業・業務、住居、産業等の機能が複合する地域を「複合市街地ゾーン」として位置付け、各機能の調和が図られるとともに地域の特徴を活かした土地利用を推進します。

2) 緑農住ゾーン

- 市域北部の狭山丘陵から広がる農地や屋敷林などの緑と住宅地が調和する地域を「緑農住ゾーン」として位置付け、農地の保全と活用を図りつつ、緑に囲まれた良好な住環境の維持・向上を図ります。

3) 歴史・文化・自然ゾーン

- 都道青梅街道及び都道128号線から狭山丘陵の麓に点在する社寺や自然と調和した丘陵住宅地が広がる地域を「歴史・文化・自然ゾーン」として位置付け、歴史・文化を感じ、自然と調和する住環境を維持しながら、周辺環境との調和を前提に観光振興や地域活性化などを図ります。

4) みどりのゾーン

- 上仲原公園や市立狭山緑地などを「みどりのゾーン」として位置付け、スポーツ・レクリエーション機能の充実などをはかることにより、多くの人がみどりと親しめる場を形成します。



圓乗院



市立狭山緑地

2—3 分野別方針

「土地利用」「道路と交通」「みどりと環境」「安全と安心」「住まいと暮らし」「賑わいと交流と活力」の6つの分野ごとに都市の将来像の実現に向けたまちづくりの方針を示します。

方針1 土地利用の方針

将来都市構造に掲げる「拠点」の形成をはじめとして、まちの成り立ちを活かしたゾーンを具体化し、各地域の現況や特性を踏まえた、きめ細やかな土地利用を誘導するため、地域地区や地区計画制度等の活用により、活力や賑わいを生み出す拠点の形成、安全・安心な住宅市街地の形成などを目指します。

(1) 住宅系の土地利用

1) 低層住宅地

① 低層住宅地

- 木造住宅密集地域においては、建築物の不燃化の促進やオープンスペースの確保などを検討するとともに、浸水が予想される区域においては、浸水被害の軽減や垂直避難を可能とする高さ制限の見直しを検討するなど市街地の安全性の向上と住環境の改善を図ります。
- 少子高齢化の進展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、用途地域の見直しや地区計画制度の活用を検討しながら、コミュニティ施設やコワーキングスペース、生活支援機能などの誘導を検討します。

② 丘陵住宅地

- 丘陵住宅地においては、地区計画や風致地区制度等の活用により、現在の自然環境と調和した住環境を維持しつつ、日常生活の利便性や宅地の安全性の向上に向けた土地利用を誘導します。

③ 農住共存地

- 農住共存地においては、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る農地の保全、必要に応じた営農継続に資する土地利用の促進や市民と農がふれあえる機会の創出など、居住環境と営農環境が共存した土地利用の誘導に努めます。

2) 中高層住宅地

① 中高層住宅地

- オープンスペースを備えた中高層住宅地は今後もその良好な住環境の維持に努めるとともに、必要に応じて太陽光発電設備の設置など建築物の再生可能エネルギー利用の促進に資するよう高さ制限の見直しなどを検討します。

② 住宅団地

- 住宅団地においては、更新の機会を捉えつつ周辺環境への影響を考慮した計画的な建替えを誘導するとともに、地域特性やニーズを踏まえ、必要に応じて都市計画等の面から支える取組を検討します。

(2) 複合系の土地利用

1) 住工共存地

- 製造業をはじめとした市の産業の維持・継続は、生活必需品等の供給のみならず、雇用の創出や職住近接の促進などにもつながります。このため、原則として工業地域の指定を継続し、操業環境と住環境が共存・調和した複合市街地の形成を図る取組を検討します。

2) 沿道複合地

- 道路の位置付けや幅員、沿道土地利用の連続性などを考慮しつつ、後背地や周辺の住環境との調和を踏まえながら、地区の住環境の保全や土地利用の増進を図るため、商業・業務機能の立地を誘導します。

3) 多機能複合地

- 地域特性を踏まえ、居住機能に加えて公共公益機能、生活支援機能などの多様な機能が複合的に立地する土地利用を誘導します。

(3) 商業・業務系の土地利用

1) 商業・業務地

- 地域特性を踏まえた商業・業務機能を中心に、医療・福祉、教育、コミュニティ、宿泊・滞在、居住、公共公益などの多様な都市機能を誘導します。

2) 近隣商業地

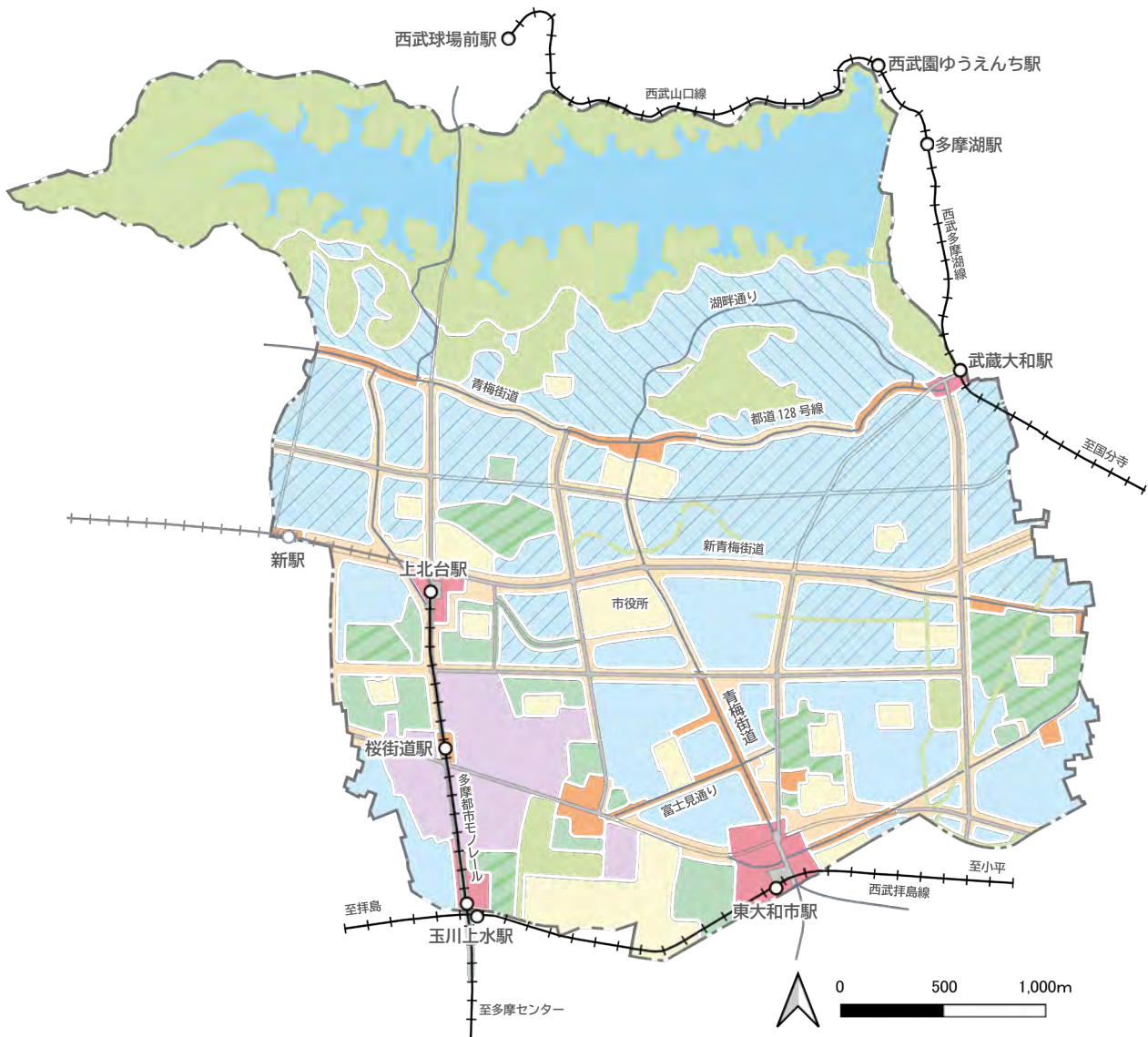
- 商店街など、商業・業務系の機能が立地している地区や道路の沿道においては、日常生活を支える機能の維持・増進を図るため、商業等の土地利用を誘導します。

(4) みどりの土地利用

1) 公園・緑地

- 上仲原公園や市立狭山緑地では、多くの人がみどりと親しめる場を形成するため、周辺環境との調和を踏まえながら、スポーツ・レクリエーション機能の充実などを図ります。

《 土地利用の方針図 》



凡 例

低層住宅地

丘陵住宅地

農住共存地

中高層住宅地

住宅団地

住工共存地

沿道複合地

多機能複合地

商業・業務地

近隣商業地

公園・緑地

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

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

第4章
実現に向けて

資料編

方針2 道路と交通の方針

将来都市構造に掲げる「広域交通ネットワーク」及び「地域交通ネットワーク」を構成する道路の整備を推進するとともに、円滑な自動車交通、人や自転車が安全で快適に移動できる空間の形成、持続可能な公共交通ネットワークの形成などを推進し、安全で快適に移動できる都市を目指します。

また、市民の貴重な移動手段である公共交通については、鉄道・モノレール、路線バス・コミュニティバスとの有機的な結びつきを高めるとともに、シェアサイクルなどの共有型交通サービスの活用促進により利便性の向上を図ります。

(1) 都市計画道路の整備

1) 都市計画道路等の位置付け

- 広域的な都市間を結ぶ交通を分担する道路として、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（芋窪街道）、立川都市計画道路3・4・17号桜街道線（桜街道、ゆりのき通り）を、「広域交通ネットワーク」に位置付けます。
- 市町村間相互の交通及び市域内の交通を分担し、広域交通ネットワークを補完するネットワークとなる都市計画道路や都市計画道路と同等水準の道路及び主なバス路線を分担する道路を、「地域交通ネットワーク」に位置付けます。
- 地域間の交通を分担する道路として、「広域交通ネットワーク」及び「地域交通ネットワーク」以外で比較的幅員の広い道路を、その他の主要道路に位置付けます。

2) 都市計画道路の整備

- 都市計画道路は、都市の骨格を形成する重要な道路であり、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、無電柱化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、計画的な整備・改修等を推進し、道路ネットワークの強化を図ります。
- 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号桜街道線の未整備区間や立川都市計画道路3・4・26号東大和清水線の優先整備路線の区間については、地域のまちづくりの動向や関連する都市基盤整備の動向などを捉え、整備の具体化について検討します。
- 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、引き続き、歩道の拡幅整備を東京都に要請します。
- 立川都市計画道路3・3・30号立川東大和線（芋窪街道）については、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、引き続き、狭山丘陵の自然環境と調和した整備を東京都に要請します。

(2) 主要道路の整備等

1) 主要な生活道路の整備

- 都市防災や交通安全等の面で、生活道路の中でも中心的な役割を担う道路の計画である「地域道路計画」の見直し等により、開発事業に伴う拡幅を主体としながら、段階的な整備等について検討します。

2) 市道の修繕

- 「東大和市舗装修繕計画」及び「東大和市橋梁長寿命化修繕計画」に基づき、限られた予算の中で予防保全型の効果的な修繕を実施します。

3) 都道の整備の促進

- 都道青梅街道、都道芋窪街道及び都道128号線については、電柱の移設等を含めて、安全な歩行空間の整備を東京都に要請します。

(3) 歩行者空間等の形成

1) 歩行者空間等の形成

- 都市計画道路等の改修等の際には、歩行者・自転車の安全性や快適性を確保するため、植栽ますのあり方、道路の断面構成の見直し、歩道の段差解消や無電柱化等によるバリアフリー化、自転車通行空間の確保などを検討します。
- 江戸街道や用水北通りでは、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。
- 高経年化・大径木化した街路樹の倒木や落枝、歩道の根上がりを防止し、通行者の安全性の向上や車両通行の円滑化等を図るとともに、道路の特性に応じた良好な景観を形成するため、持続可能な管理手法を検討します。
- 「東大和市交通安全計画」に基づき、道路標識や区画線などの交通安全施設及び隅切りの設置等による交差点の改良などの交通安全対策に努めます。

2) 自転車等利用環境の形成

- 自転車等の通行の妨げとなる路上駐車については、警察署に取締りを要請するとともに、商店街における利便性と安全で快適な歩行空間を確保するため、共同駐車場や共同荷さばきスペースなどの整備について、必要に応じて検討します。
- 「東大和市交通安全計画」に基づき、自転車通行空間等の整備に努めるとともに、公共自転車等駐車場の整備、放置自転車等の撤去などによる放置自転車等対策を推進します。

(4) 公共交通ネットワークの形成

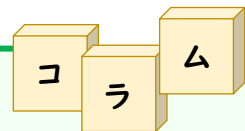
1) 持続可能な交通網の形成

- 地域公共交通の持続性や利便性の向上に向け、ちょこバスの利用状況等を踏まえた運行の見直し、新たな交通手段の導入、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等についての検討を進め、市民・交通事業者等との連携・協働による持続可能な地域公共交通ネットワークを構築します。
- 地域公共交通ネットワークの構築の検討に当たっては、運転手不足やデジタル技術の進展を踏まえ、公共交通のDXの実現に向けて、オープンデータや人流データなどを活用した移動実態の把握、分析を行います。
- 2030年代半ばの開業に向け東京都などにより進められている多摩都市モノレール延伸事業（上北台から箱根ヶ崎までの延長約7km）について、引き続き東京都及び関係市町並びに交通事業者と連携していきます。

2) 交通結節点の機能充実

- 公共交通の利便性の向上を図るため、主要拠点などの交通結節点における鉄道・モノレール、バス・タクシーなどの乗換・待合機能をはじめとした交通結節機能の充実を検討します。

モビリティハブ



「モビリティハブ」とは、駅から離れた拠点において、様々な交通モードの接続や乗り換え拠点として、便利に移動できるモビリティサービスをすべての人の移動手段として提供するという仕組みです。

モビリティハブでは、共有型交通サービス（カーシェア、シェアサイクルなど）の利用拠点を集約するとともに、休憩施設や利便施設も隣接した複合的な機能が集積した場所をイメージしています。



モビリティハブのイメージ



モビリティサービス利用のイメージ

出典：2040年、道路の景色が変わる～人々の幸せにつながる道路～国土交通省（令和2（2020）年6月）

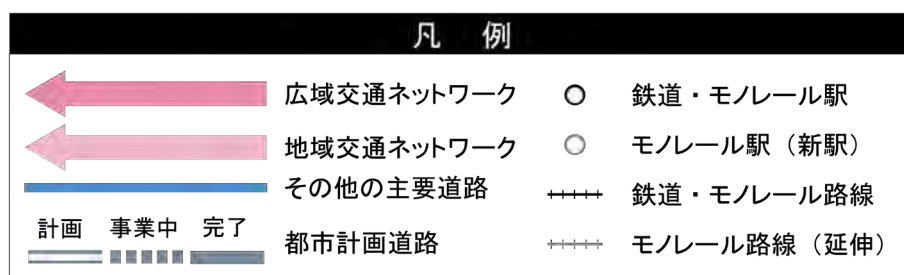
都市マスタープランについて

第2章
全体構想

第3章
地域別構想

第4章
実現に向けて

資料編



方針3 みどりと環境の方針

公園・緑地、水辺、農地など、東大和市を特色付けるみどりの資源の保全と活用により、環境と共生したみどりの魅力があふれる都市を目指します。

(1) みどりの保全と活用

1) 狭山丘陵の保全・活用

- 東大和芋窪緑地については、東京都に公有地化を要請します。
- 市立狭山緑地をみどりの拠点として位置付け、フィールドアスレチック改修事業の推進などにより、狭山丘陵一帯の魅力向上を図ります。
- 狭山丘陵・多摩湖・ニツ池などのみどりと、そこに生息・生育する生物の多様性が確保されるよう、自然環境の連続性に配慮しつつ、市立狭山緑地における市民協働による萌芽更新などにより維持・再生を図ります。

2) 水辺の保全・活用

- 空堀川・奈良橋川については、改修により安全性を確保するとともに、水とふれあい、生き物と親しめる水辺空間となるよう東京都に要請し、空堀川旧河川の一部については、東京都と連携して適切な維持管理を推進します。
- 前川については、機能や安全性等を踏まえた上で、市街地における貴重なオープンスペースとして、引き続き維持・保全に努めます。
- 野火止用水では、市南側のみどりのネットワークを構成する重要な水辺空間として保全に努めます。また、野火止遊歩道・野火止緑地・緑道では個性が生まれる再整備を検討します。

3) 農地の保全・活用

- 都市農業は農産物を供給する機能をはじめとして、防災の機能や景観形成の機能など多様な機能を有しています。市街地の貴重な緑地空間である農地の保全と活用のため、農業者の意向を確認しながら、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を図るとともに、田園住居地域の指定や農の風景育成地区制度等の活用について調査・研究します。
- 農業の継続を図るため営農環境の整備や、市民の緑とのふれあいの場として、市民農園などに活用できるよう検討します。
- 農業者との連携・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します。

4) 公共空間・民有地の緑化

- 公共施設における緑化は、花木の積極的な活用や花壇の設置など、季節感を出すように努めます。また、施設に特徴を与えるようなシンボル緑化に努めます。
- 東大和市街づくり条例に基づく開発事業における緑化の協議や地区計画制度の活用などにより民有地の緑化やグリーンインフラの活用等の促進を図ります。

5) みどりのネットワークの形成

- 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、地域特性や市民ニーズ等を踏まえたみどりのネットワークの形成を図ります。

(2) 公園・緑地の魅力向上

1) 特色ある公園づくり

- 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みます。
- 公園・緑地の改修等を検討する際には、公園・緑地の規模、位置、施設の老朽化の状況等や市民ニーズを踏まえて、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たオープンスペースを確保した憩いの場となる公園など、公園・緑地の特性を活かした機能分担を検討します。
- 公園・緑地の機能分担にあわせて、樹木や遊具等の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します。

2) 適正配置と維持管理

- 地域特性や市民ニーズを踏まえながら、社会情勢の変化などに対応した公園・こども広場等の適正配置について検討します。
- 公園・緑地などの緑の再編や未整備の都市計画公園のあり方を検討し、地域や地区ごとのまちづくりの方向性を踏まえ、必要に応じて都市計画を見直します。

3) 多様な主体による管理運営の推進

- 公園・緑地の魅力向上や、効率的な管理運営などを図るため、指定管理者制度等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します。
- 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みます。
- アダプト・プログラムをはじめとした市民や市民団体と協働による取組を検討します。

(3) 環境共生のまちづくり

1) 集約型の地域構造への再編

- 都市機能の外延的拡大の防止や、秩序を保った都市活動を確保するため、コンパクトシティ形成に向けた取り組みを検討します。
- 公共交通機関の利用促進や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促進など環境負荷の少ない都市構造の実現に向けた取組を進めます。

2) エネルギーの有効利用等の促進

- 環境負荷を軽減し、住宅の長寿命化を促進するため、住まい方に合わせたリフォームが可能な住宅設計などに関する情報提供を行います。
- 公共施設については、再生可能エネルギー設備や利用システムの導入など環境に配慮した施設整備に努め、新築や改修の際には省エネルギー性能の高い素材や設備の積極的な活用を推進します。
- 省エネルギー性能の高い住宅や再生可能エネルギー利用設備に関する情報提供を行い、住宅・建築物におけるエネルギーの有効利用を促進します。

3) 循環型社会の形成

- 「東大和市一般廃棄物処理基本計画（ごみゼロプラン）（令和5（2023）年3月）」に基づき、リデュースを推進し、廃棄物の減量を図ります。
- 持続可能な資源循環型社会の実現に向け、建設現場から発生する廃材や樹木の剪定枝等をリサイクルし、公園の施設等に活用することやバイオマスエネルギー利用などについて調査・研究します。



茶畑



東大和リビングテラス

コラム

グリーンインフラ

グリーンインフラとは、社会資本整備や土地利用等のハード・ソフト両面において、自然環境が有する多様な機能（生物の生息の場の提供、良好な景観形成、気温上昇の抑制等）を活用し、持続可能で魅力ある国土づくりや地域づくりを進めるものです。



出典：グリーンインフラ実践ガイド（国土交通省、令和5（2023）年10月）

≪ みどりと環境の方針図 ≫

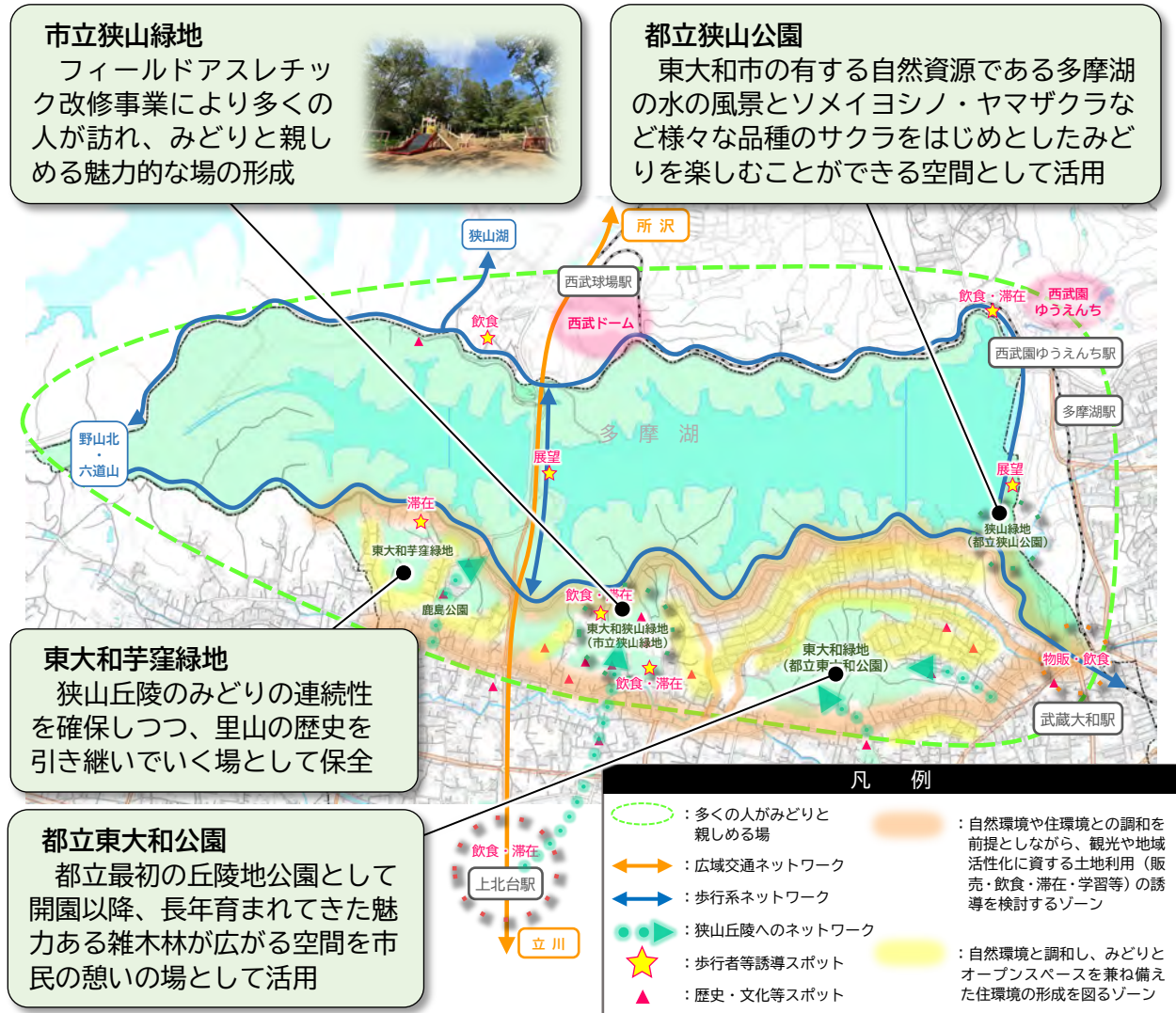


凡 例					
	みどりの拠点		公園・緑地		鉄道・モノレール駅
	狭山丘陵・多摩湖		水のネットワーク		モノレール駅（新駅）
	緑 道		緑のネットワーク		鉄道・モノレール路線
					モノレール路線（延伸）

(4) 狭山丘陵の魅力向上

市域北部の地域区分をまたがる貴重な地域資源である狭山丘陵を「多くの人がみどりと親しめる場」として位置付け、狭山丘陵一帯の将来的な活用と保全など、狭山丘陵の魅力向上に向けた目指すべき姿を示します。

《 狭山丘陵の魅力向上の方針図と取組の方向性 》



- 多摩湖を含む狭山丘陵一帯の地域資源を活かしたレクリエーション、観光機能の充実に向け、市立狭山緑地フィールドアスレチック改修事業を始めとした、みどりの保全・活用の取組について検討します。
- 多摩都市モノレール延伸部沿線まちづくりの検討などとあわせ、狭山丘陵を中心とした回遊ルートの充実や観光情報の発信など関係市町と連携した取組について検討します。
- 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の活用などにより、物販・飲食・滞在・学習機能等の立地誘導を検討します。
- 上北台駅と狭山丘陵を道路や河川で相互に結ぶみどりのネットワークの形成などにより、アクセス性の向上を図ります。
- 狭山丘陵・多摩湖に生息・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。

方針4 安全と安心の方針

災害に強い都市づくりを目指し、地震や火災への対策、総合的な治水対策、復旧・復興を視野に入れた取組の推進などにより、災害に強い都市を目指します。

また、福祉施策との連携を図りながら、公共空間・公共施設におけるバリアフリー化を推進し、誰もが安心して暮らせるまちづくりを推進します。

(1) 地震や火災に強い都市基盤の構築

1) 密集市街地における防災性の向上

- 道路が狭く住宅が密集している地域などにおいて防災性の向上を図るため、必要に応じて、敷地の細分化防止、建築物の耐震化や不燃化を促進するとともに、公園などのオープンスペースの確保を検討します。

2) 地震対策の推進

- 緊急輸送道路沿道の建築物については、引き続き、東京都等と連携しながら耐震化に対する支援を行い、災害時の道路の閉塞を予防し、復旧・復興のための緊急輸送道路の機能の確保に努めます。
- 既存の道路や橋梁の老朽化対策や耐震化に取り組むとともに、都市計画道路の整備の際には無電柱化を推進し、機会を捉えた下水道施設の改築更新による機能維持及び耐震化により災害時の安全性の向上を図ります。

(2) 総合的な治水対策の推進

1) 浸水対策の推進

- 河川氾濫防止のため、空堀川・奈良橋川の整備促進を東京都に要請します。
- 浸水被害や土砂災害等の発生が危惧される地域については、適切な情報提供を行うことにより避難誘導等十分な安全対策を図ります。
- 東京都による空堀川上流雨水幹線の整備とあわせ、公共下水道（雨水）などの関連する都市基盤施設の整備を推進し、豪雨時等の浸水被害の軽減を図ります。
- 道路の雨水排水管の更新・整備、個人宅への雨水浸透枳の設置による雨水流出の抑制等の推進、グリーンインフラの活用などにより、豪雨時の浸水被害の軽減を図ります。
- 頻発・激甚化する自然災害に対応するため、土砂災害防止法に基づく土砂災害警戒区域等の災害ハザードエリアにおける建築物の新規立地の抑制、移転の促進、防災まちづくりの観点から総合的な対策を講じることが喫緊の課題となっており、地域の安全性を踏まえた土地利用を検討します。
- 東京都管理地（都立狭山公園・都立東大和公園等）において、一時貯留槽等の貯留施設や浸透枳、透水性舗装等の浸透施設の設置を東京都に要請します。
- 「東大和市街づくり条例」に基づき、開発事業者との協議を通じて、雨水流出抑制のための雨水貯留・浸透施設などの適切な整備を図ります。
- 土砂災害防止法、盛土規制法に基づき、東京都と相互に連携を図りながら、安全確保対策の推進に努めます。

(3) 災害対応力の強化

1) 避難空間の確保

- 災害時に公園・緑地等を防災活動拠点として利用できるよう、オープンスペースの確保に努めます。
- 樹林地や農地を保全し、都市の保水機能の向上などグリーンインフラとしての活用を検討します。
- 古い擁壁やブロック塀等について、安全性や耐震化に関する情報提供を行います。
- 災害時における避難行動要支援者の円滑な支援を行うため、「東大和市避難行動要支援者避難支援プラン（全体計画）（平成26年（2014）年11月改定）」に基づき、「避難行動要支援者名簿」「個別避難計画」を作成し、地域関係機関に提供するなど、支援体制を構築します。

2) ライフラインの確保・改修

- 公共施設等の耐震化のほか、道路の無電柱化、電気・ガス等のライフラインの耐震性の強化、安全装置の設置など各種対策について、関係機関と連携を図りながら推進します。
- 火災の発生や延焼を防止するため、消防水利などの整備に努めます。

3) 防災体制の構築と防災情報発信の充実

- 災害発生時の市民の安全性を確保するため、防災に関する情報提供を行います。
- 地震による被害者を減らすため、出火防止対策、消防活動体制の充実強化による火災の拡大防止等を図ります。
- 市が指定している一時避難場所・避難所・二次避難所（福祉避難所）などの情報提供や、避難訓練、防災教育などの平常時における対応を充実します。
- 災害発生時の罹災証明発行などの被災者支援に活用するため、現在の被災者生活再建支援システムを引き続き運用します。

4) 事前復興に向けた取組

- 「復興マニュアル」や地域特性を踏まえた「復興まちづくり方針」を検討し、復旧・復興へのスムーズな取組を日常的な段階から市民と共有できるよう努めます。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します。

(4) 防犯性の向上

1) 公共空間における防犯性の向上

- 夜間の犯罪防止と交通安全確保のため、人目につきにくい場所や裏通りなどでは街路灯の改善を図ります。また、マンション等の建設がある場合には、必要に応じて、防犯カメラ等の設置を要請します。
- 敷地内の視認性を確保するため、垣又は柵の構造の制限を行うなど、必要に応じて、地区計画制度の活用を検討します。
- 公園・公共施設等については、防犯性の観点から敷地内の視認性の確保や隣接敷地への侵入を防止する植栽配置など適切な管理に努めます。
- 地域住民と市及び警察が緊密に連携した地域の防犯性の向上を図るための環境整備について検討します。

(5) 福祉のまちづくり

1) バリアフリー化の推進

- 道路・公園・駅等の公共公益施設の新設・改良に当たっては、バリアフリー法や「東京都福祉のまちづくり条例」等に基づき、利用者の使いやすさに配慮したバリアフリー化を推進します。
- 障害者や高齢者が住みなれた地域で安心して自立した生活を続けられるように、個人住宅のバリアフリー化の普及・啓発を図ります。

2) 福祉施策との連携

- 高齢者、障害者を含めたすべての人が地域で生きがいをもって生活していけるよう福祉施設の整備に当たっては、総合化・複合化を図るとともに、他の公共施設との複合化を検討します。
- 各種福祉施設の設置に当たっては、福祉施策と連携し、事業者に対し適切な支援や助言を行い、必要な施設整備に努めます。



密集住宅地



平成28年8月台風9号 奈良橋川の氾濫

出典：東京都防災ホームページ



防災訓練の炊き出しの様子

出典：東大和市ホームページ

方針5 住まいと暮らしの方針

既存住宅ストックの活用促進、多様なニーズに対応した住宅供給の促進などにより、安心して住み続けられる都市を目指します。

(1) 良質な住環境の形成

1) 空家等対策の推進

- 「東大和市空家等対策計画（令和4（2022）年12月）」に基づき、所有者による住宅等の適正管理の促進、特定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、良質な住環境づくりに取り組みます。
- 空家等対策特別措置法の改正を踏まえ、東大和市特定空家等及び管理不全空家等の認定等に関する条例を定め、特定空家等に適切に対応します。

2) 住宅等の耐震化の促進

- 「東大和市耐震改修促進計画（令和3（2021）年12月）」に基づき、耐震化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住宅などに対する耐震化に要する費用助成を実施し、住宅等の耐震化を促進します。
- 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やマンションの耐震化の促進のための取組について検討します。

3) マンションの維持管理の適正化の促進

- 「東大和市マンション管理適正化推進計画（令和5（2023）年10月）」に基づき、高経年マンションの管理不全に対応するため、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。



東大和市空き家対策ハンドブック



マンション長寿命化促進税制のパンフレット

出典：国土交通省

(2) 多様なニーズに対応した住生活の実現

1) 重層的な住宅セーフティネットの構築

- 「市営住宅のあり方に関する方針（令和3（2021）年3月）」に基づき、市内の都営住宅や民間賃貸住宅などの住宅ストックを活用するとともに、生活保護や生活・就労支援などの社会保障制度と連携し、誰もが安心して住まいを確保できる仕組づくりを検討します。
- 民間賃貸住宅の家主と住宅確保要配慮者の双方が安心して利用できる市場環境の整備に向け、残置物処理や家賃滞納などに困らない仕組について情報提供を行います。
- シルバーピア（都営住宅等）については、市内の公的賃貸住宅や住宅セーフティネット法に基づく登録住宅の供給状況等を踏まえつつ、他の高齢者福祉施策との連携を図りながら、適切な規模や運営方法等についての見直しを検討します。

2) 高齢者世帯・子育て世帯への配慮

- 高齢者世帯・子育て世帯のニーズや、それぞれのライフステージに応じた住み替えなどを支援するための制度等に関する情報提供を行います。
- 子育て世帯が安心して子どもを産み、育てることができる住みづくりの推進に向け、東京都の実施する子育て世帯向け住宅の供給促進のための支援制度等に関する情報提供を行うとともに、市における供給促進のための仕組づくりについて検討します。
- 高齢者の住居の安定確保に向けた住環境の整備に取り組むとともに、「東大和市高齢者福祉計画・介護保険事業計画」に基づく、在宅での高齢者対応や地域での居住の支援等の福祉施策と連携した総合的な施策の展開を図ります。

3) 既存住宅ストックの活用

- 既存住宅ストックの活用促進に向け、それぞれのライフステージに応じた住宅のリフォームに関する情報提供を行います。
- 既存住宅ストックの流通促進に向け、市民が安心して中古住宅を売買等できるように、関係団体と連携しながら、インスペクション、瑕疵保険、住宅履歴情報の蓄積・活用等に関する情報提供を行います。



都営向原団地

方針6 賑わいと交流と活力の方針

コミュニティや地域産業の活性化と様々な地域資源の活用などにより、賑わい・交流・活力が生まれる都市を目指します。

(1) コミュニティの活性化

1) 交流促進の仕組づくり

- 将来都市構造を構成する「主要拠点」及び「地域の拠点」では、それぞれの拠点の位置付け、特性を踏まえ、各種の機能の拡充、立地誘導を図り、交流の促進と賑わいの創出を図ります。
- 主要拠点などにおける多様な業種の交流による創業支援や新たな産業の創出等に向けた取組を推進します。

2) 人中心のまちづくり

- 主要拠点などにおいては、多様な人々が集い交流する機会を創出するため、まちなかの公共空間をウォーカブルな人中心の空間に転換する「居心地が良く歩きたくなるまちなか」の形成について検討します。

(2) 公共施設及び公有地の適正配置

1) 公共施設の適正配置

- 学校施設を含めた市全体の公共施設の再配置等を検討し、公共施設再配置計画を策定します。また、公共施設の再配置に当たっては、拠点における都市機能の集積の視点などを加えながら、必要に応じて、用途地域等の見直しを行うなど、都市計画等の面からこれを支える取組を検討します。
- 公共施設の再配置等に当たっては、厳しい財政状況や人口減少、公共施設の老朽化などに適切に対応していくため、関連計画を踏まえながら公民連携手法（PPP/PFI）の活用を検討します。

2) 公有地の活用の検討

- 市有地や公共施設の統合により移設した施設の跡地などについては、関連計画などを踏まえ、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や売却等について検討します。

(3) 地域産業の活性化

1) 農業の振興

- 農業と連携した体験農園、商業と連携したショッピング・食べ歩きのか場としての魅力づくり、更には工場の見学といった体験型の観光展開について調査・研究します。
- 農業と商業の連携による農産物の地産地消（学校給食）などを検討します。

2) 商工業の振興

- 商店街の活性化に向けたイベントや個店の魅力発信を促進します。
- 中小企業大学校と連携した創業支援などに継続的に取り組み、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ります。
- 東大和市の産業を牽引してきた製造業をはじめとする工業については、雇用の創出や職住近接の促進などにもつながることから、操業環境の維持に努めます。

(4) 地域資源の活用

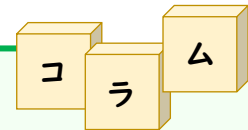
1) 景観の保全・活用

- 戦災建造物である旧日立航空機株式会社変電所の保存に努め、公開を通じて平和の大切さを伝えていきます。
- 地域に根ざした民話・伝承・歴史・事物をテーマに設置されている美術工芸品（モニュメント）については、地域への愛着心を育み、文化にあふれた都市を目指すために適切に管理します。
- 都市計画道路等においては、道路交通機能の確保を前提としつつ、良好な景観を形成するため、道路ごとの適切な役割を踏まえた持続可能な管理手法を検討します。また、沿道の統一感のある街並みを誘導するとともに、沿道の看板等は、周囲の景観と調和したデザインとなるよう誘導します。
- 主に都道青梅街道、都道128号線の北側は、東京都の「東京都景観条例」に基づく丘陵地景観基本軸の届出制度、首都圏近郊緑地保全法に基づく狭山近郊緑地保全区域の届出制度とあわせて、風致地区の許可制度などの適切な運用により、丘陵地の良好な景観を維持します。
- 空堀川等の河川や野火止用水周辺では、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。また、都市計画河川整備後の空堀川旧河川の一部については、新たに都市計画公園に位置付け、散策の快適性を向上させるなど、みどりのネットワークの強化を図るとともに、みどりのネットワークと一体となった歩行空間の形成に向け、季節を感じる樹木の配置や休憩スペースの確保など歩きたくなる空間の形成を図ります。
- 日本で一番美しいといわれる取水塔を擁する多摩湖は「ダム湖百景」、「新東京百景」にも選ばれており、ブランド・プロモーションの視点を含めて、その優れた景観の周知・PRに努めます。

2) 観光事業の推進

- 多摩湖を含む狭山丘陵一帯の地域資源を活かしたレクリエーション、観光機能の充実に向け、市立狭山緑地フィールドアスレチック改修事業をはじめとした、みどりの保全・活用の取組について検討します。
- 観光振興に向けたイベント開催やボランティアガイドなどの育成について検討します。
- 多くの人々が狭山丘陵の歴史・文化・自然などを感じながら回遊できるよう、案内板・サインの設置や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。
- シェアサイクルの利用を推進するとともに、マイクロモビリティなどにより、狭山丘陵の周遊をはじめ市内の回遊性を高める取組を検討します。

人中心のまちなかづくり



都市の魅力向上を図るためには、まちなかにおいて多様な人々が集い交流する官民のパブリック空間をウォークブルな人中心の空間に転換し「居心地が良く歩きたくなるまちなか」の形成を推進することが重要です。

そのためには、沿道建築物の低層内部のアクティビティの可視化や街並みの景観形成、多様な活動を促す環境整備などエリア単位でグランドレベル（建物低層部、オープンスペース、街路等を包含した空間）の形成を進めることが重要になります。

居心地が良く歩きたくなるまちなかには、W, E, D, Oの4つの共通する特徴があります。

Walkable | 歩きたくなる

居心地が良い、人中心の空間を創ると、まちなかに出かけたくなる、歩きたくなる。

Eye level | まちに開かれた1階

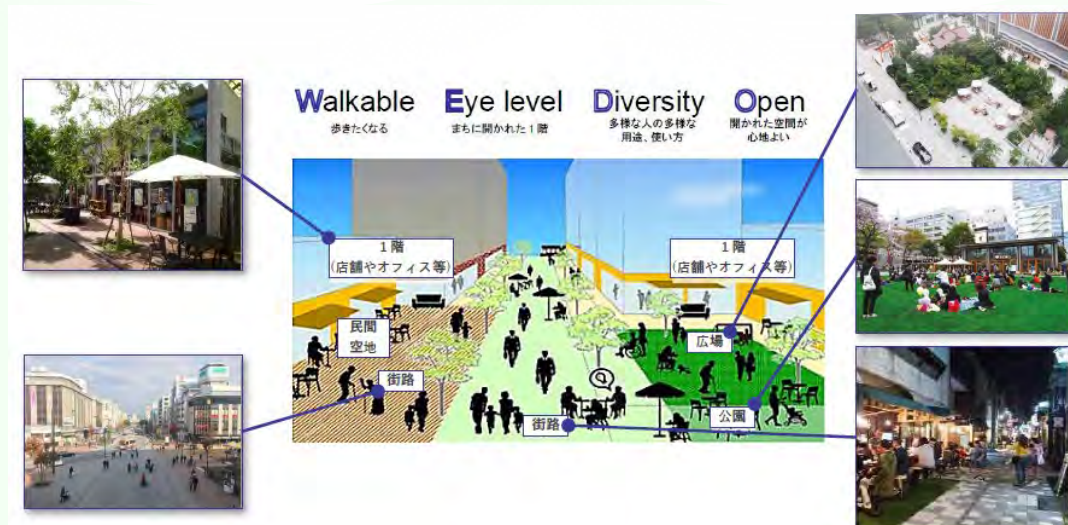
歩行者目線の1階部分等に店舗やラボがあり、ガラス張りで中が見えると、人は歩いて楽しくなる。

Diversity | 多様な人の多様な用途、使い方

多様な人々の多様な交流は、空間の多様な用途、使い方の共存から生まれる。

Open | 開かれた空間が心地良い

歩道や公園に、芝生やカフェ、椅子があると、そこに居たくなる、留まりたくなる。



出典：国土交通省 「居心地が良く歩きたくなるグランドレベルデザイン（令和3（2021）年）」

第3章

地域別構想

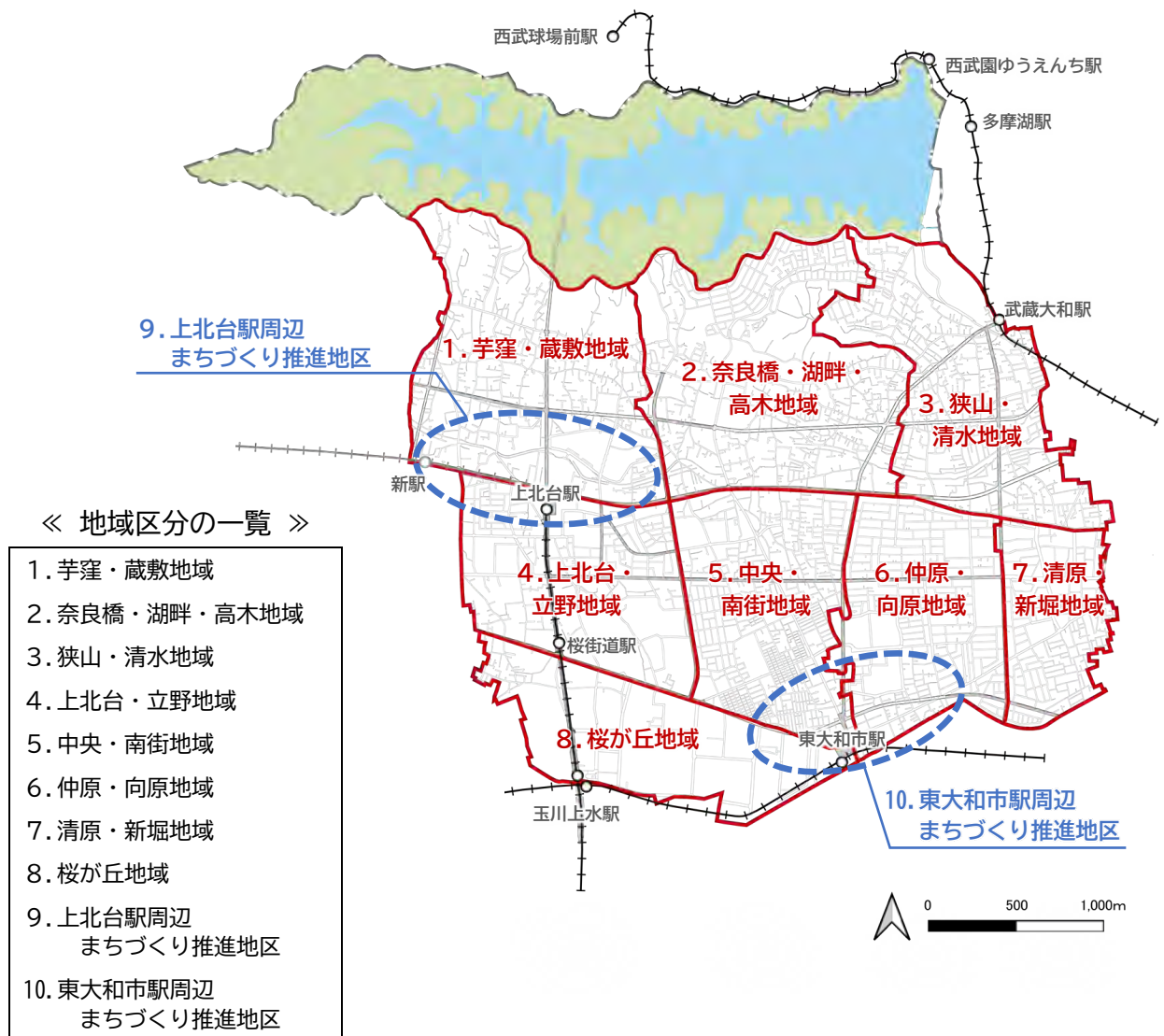
第3章 地域別構想

「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

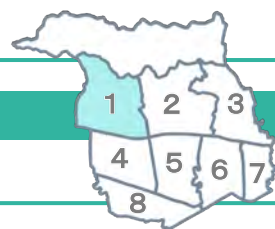
地域の北側に市立狭山緑地・東大和芋窪緑地があり、狭山丘陵と一帯となっています。

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 》



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。

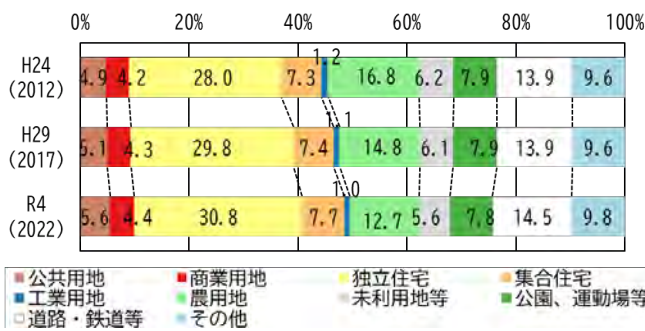
<土地利用>

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。

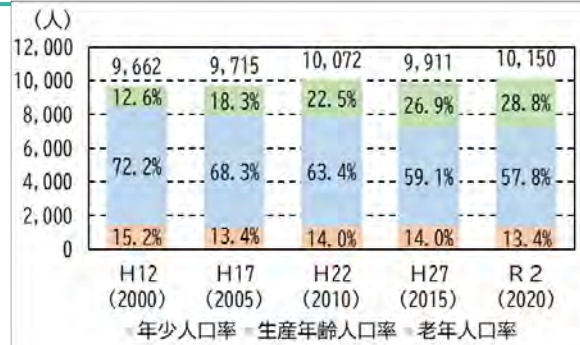
近年では、農用地が減少し、独立住宅や集合住宅が増加しています。

8地域の中では、農用地の割合が最も高くなっています。

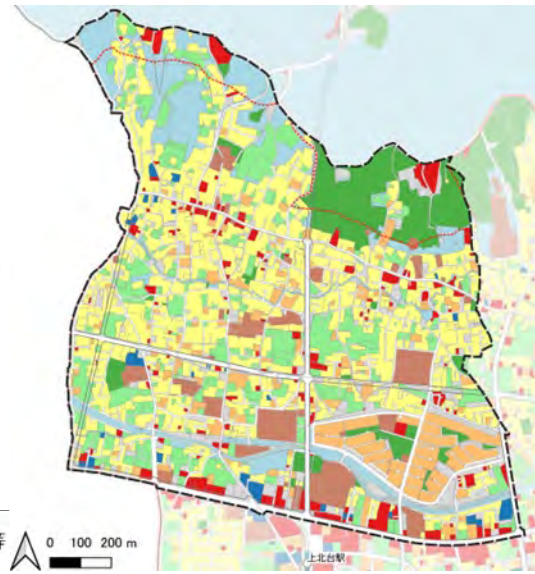
≪ 土地利用の推移（平成24（2012）年～令和4（2022）年） ≫



≪ 芋窪・蔵敷地域の総人口の推移 ≫



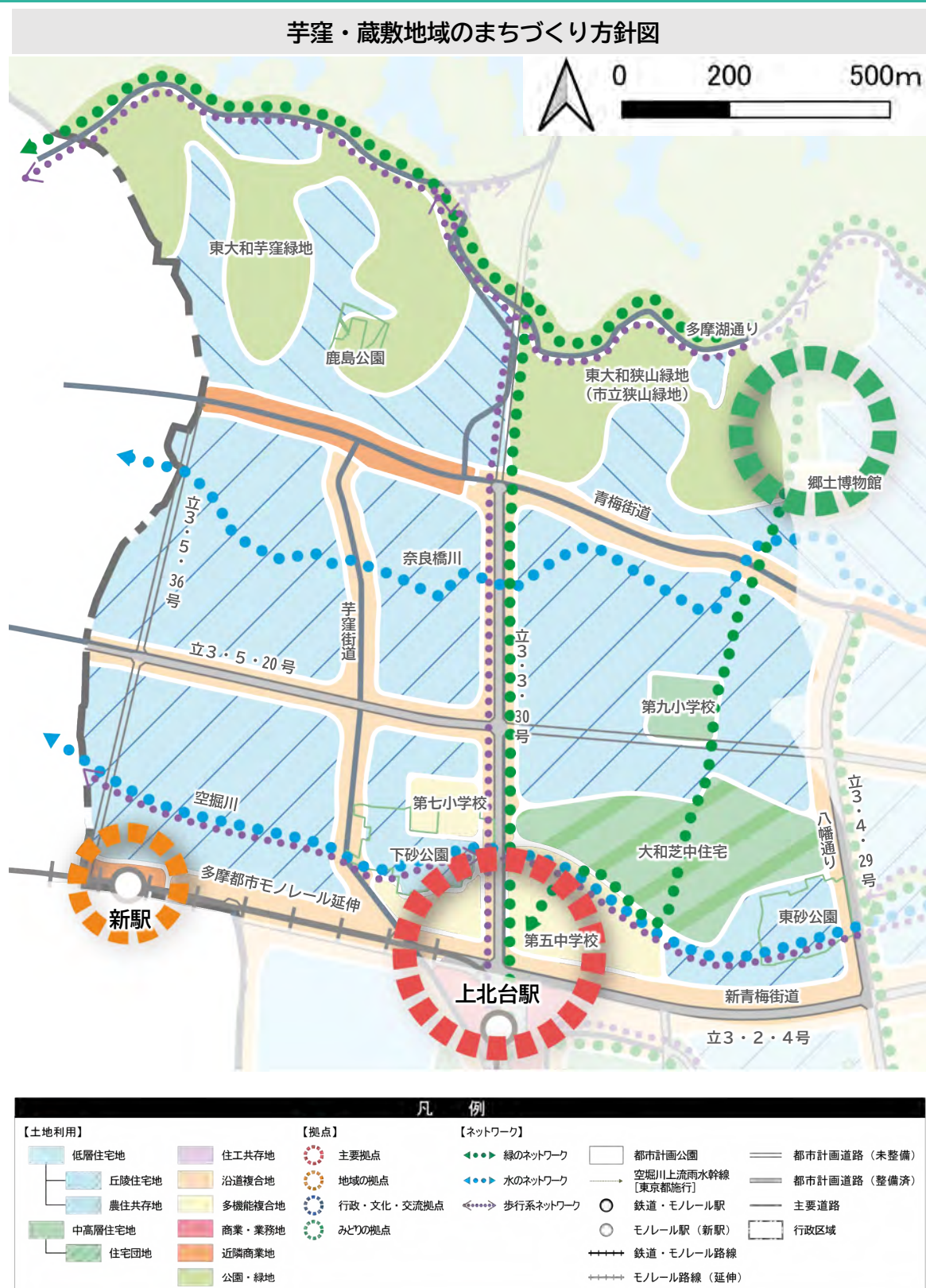
≪ 土地利用現況図（令和4（2022）年） ≫



(2) 地域の主な課題

- 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。
- 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

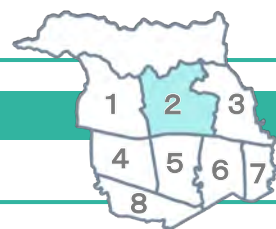
1) 地域の特徴

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。

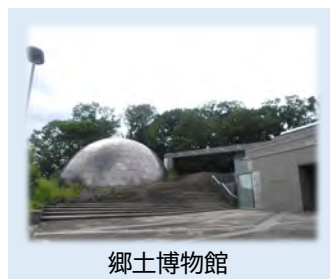
市立狭山緑地や郷土博物館は狭山丘陵に位置しており、市民に親しまれています。

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。



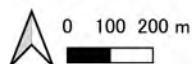
《 空から見た地域の姿 》



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。

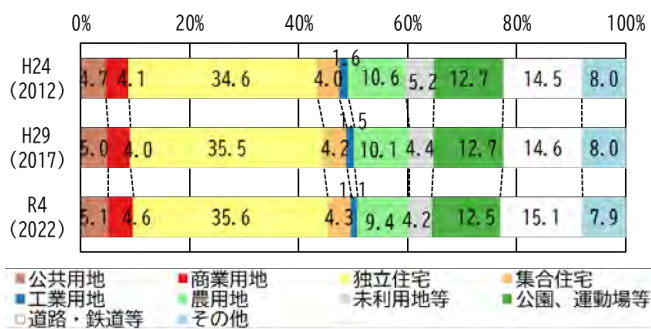
<土地利用>

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）>

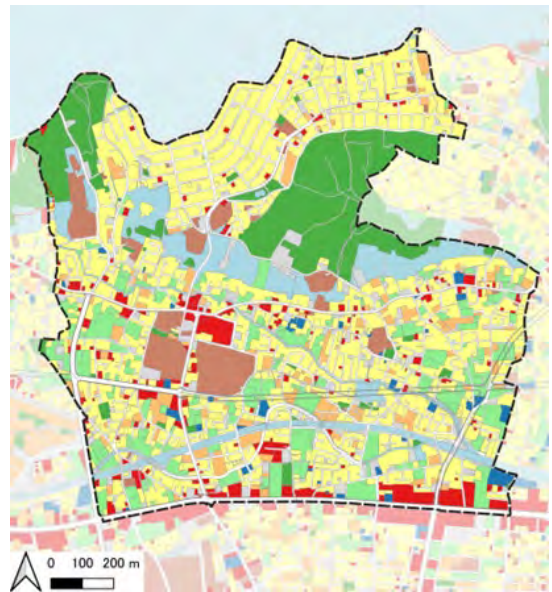


出典：東京都「土地利用現況調査（平成24（2012）年、平成29（2017）年、令和4（2022））」

< 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） >

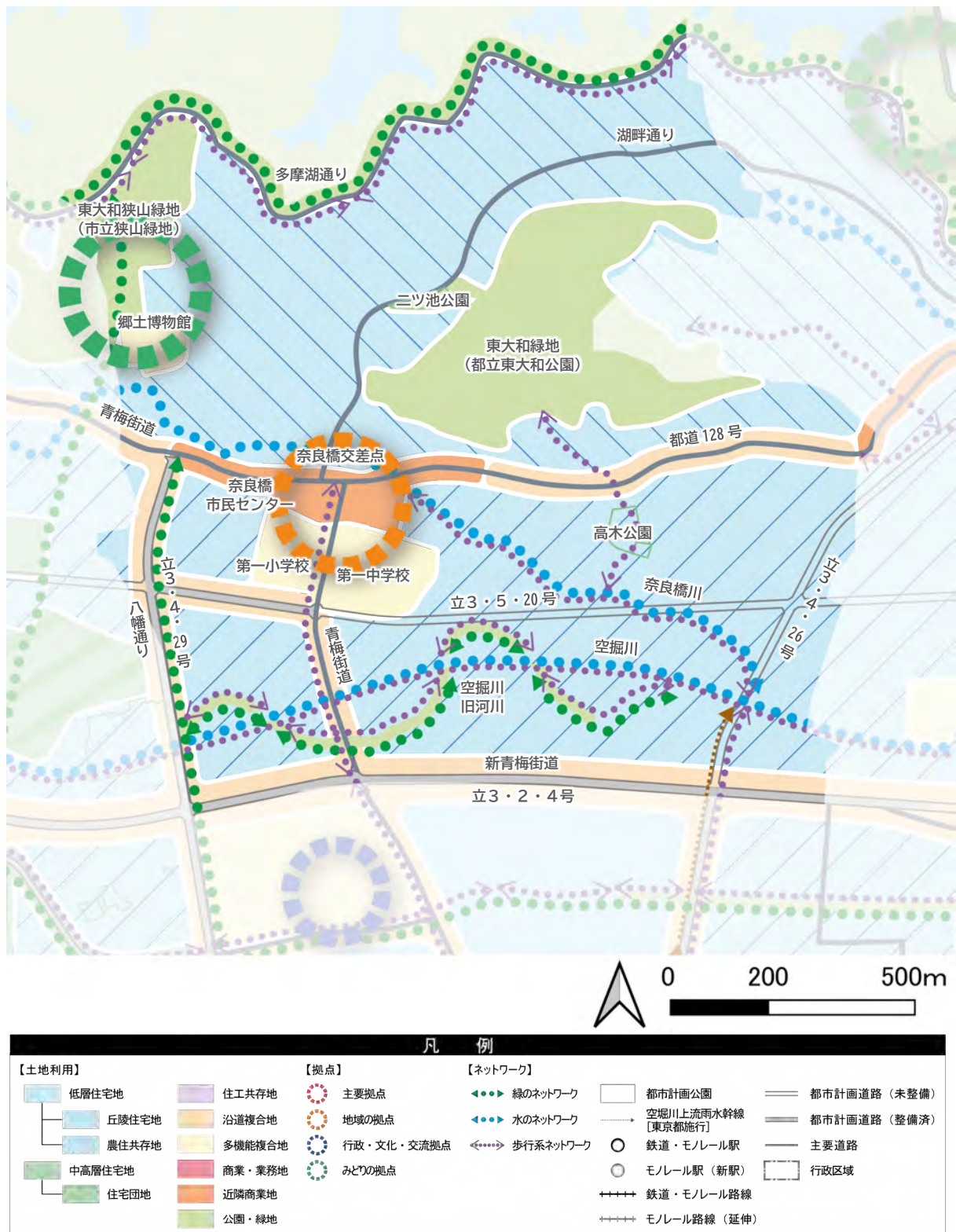


(2) 地域の主な課題

- 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

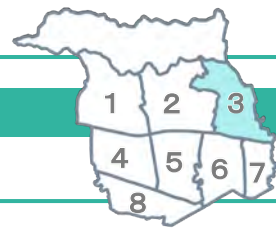
1) 地域の特徴

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。



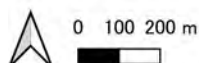
《 空から見た地域の姿 》



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。

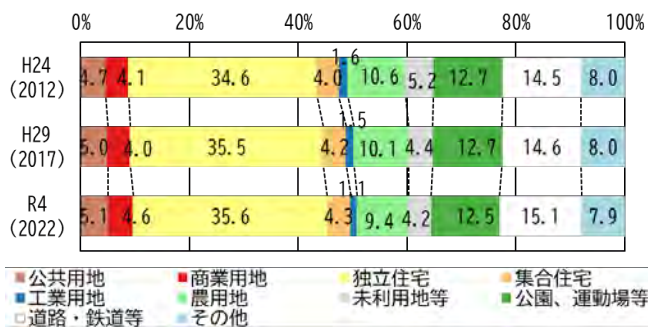
<土地利用>

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。

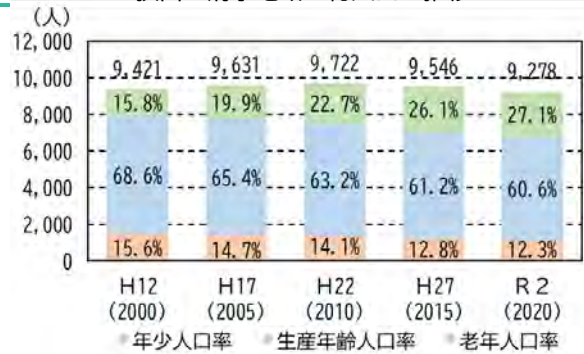
8地域の中では、独立住宅の割合が最も高くなっています。

≪ 土地利用の推移（平成24（2012）年～令和4（2022）年） ≫

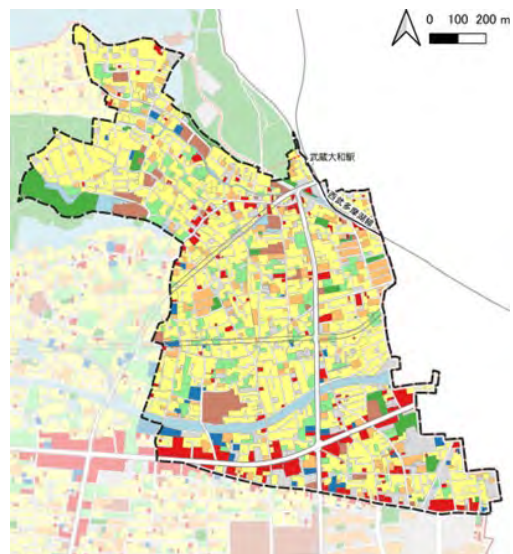


出典：東京都「土地利用現況調査（平成24（2012）年、平成29（2017）年、令和4（2022）年）」

≪ 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） ≫

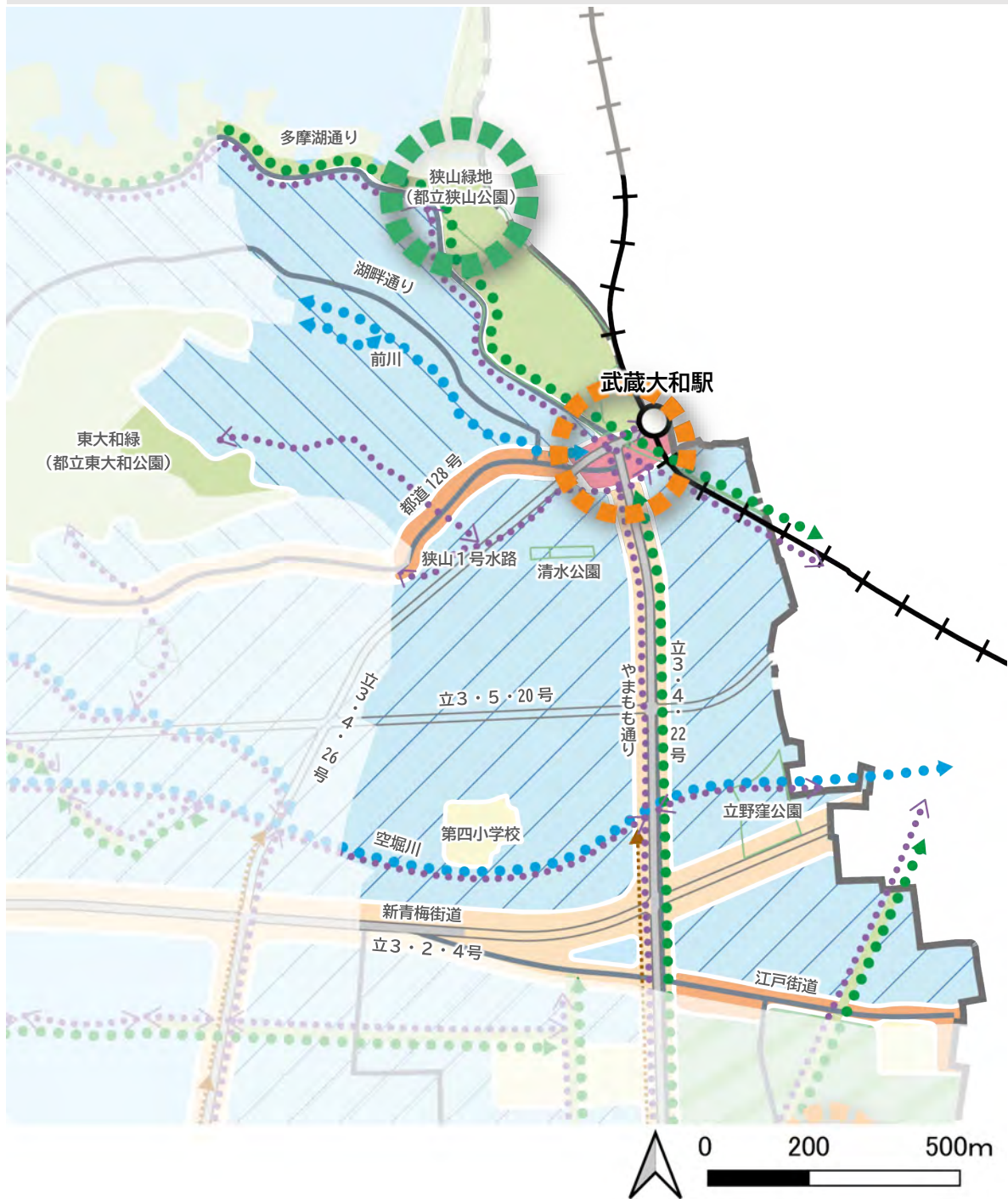


(2) 地域の主な課題

- 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】	
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		
		【ネットワーク】	
		都市計画公園	都市計画道路（未整備）
		空堀川上流雨水幹線 [東京都施行]	都市計画道路（整備済）
		鉄道・モノレール駅	主要道路
		モノレール駅（新駅）	行政区域
		鉄道・モノレール路線	
		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。
- 都立狭山公園周辺では、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。
- 狭山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

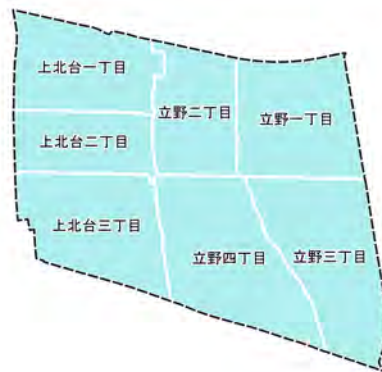
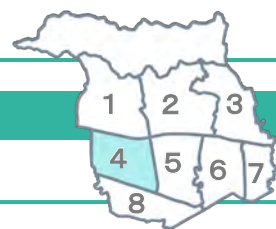
1) 地域の特徴

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。

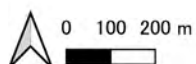
今後、立川都市計画道路3・2・4号新青梅街道線（新青梅街道）の拡幅整備とあわせ、多摩都市モノレールの延伸が予定されており、交通の利便性が更に高まることが期待されている地域です。

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。

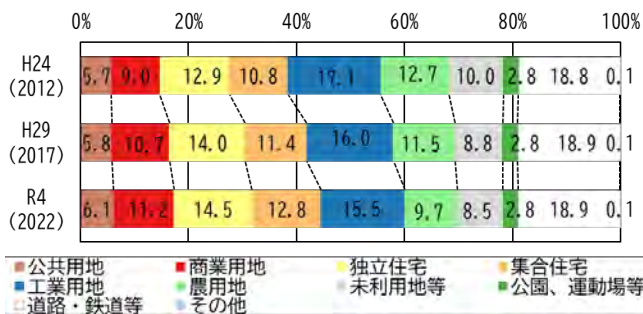
<土地利用>

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。

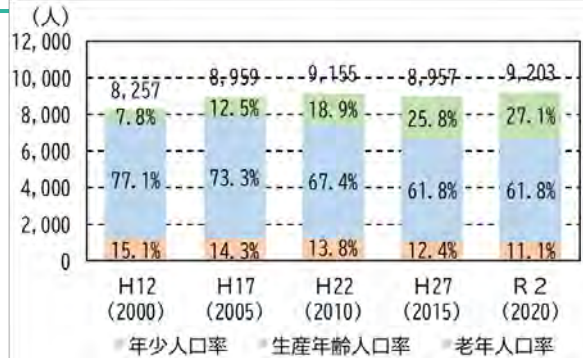
8地域の中では、商業用地及び工業用地の割合が最も高くなっています。

≪ 土地利用の推移（平成24（2012）年～令和4（2022）年） ≫

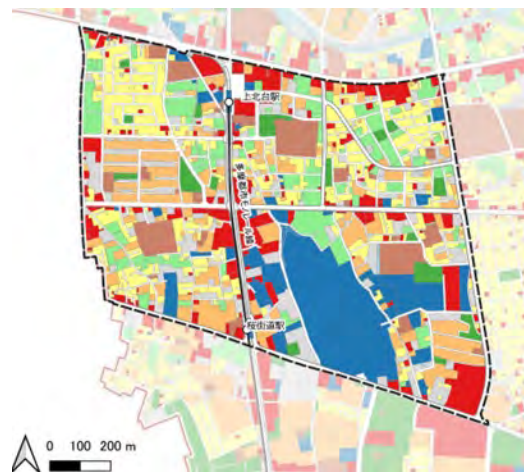


出典：東京都「土地利用現況調査（平成24（2012）年、平成29（2017）年、令和4（2022））」

≪ 上北台・立野地域の総人口の推移 ≫



≪ 土地利用現況図（令和4（2022）年） ≫

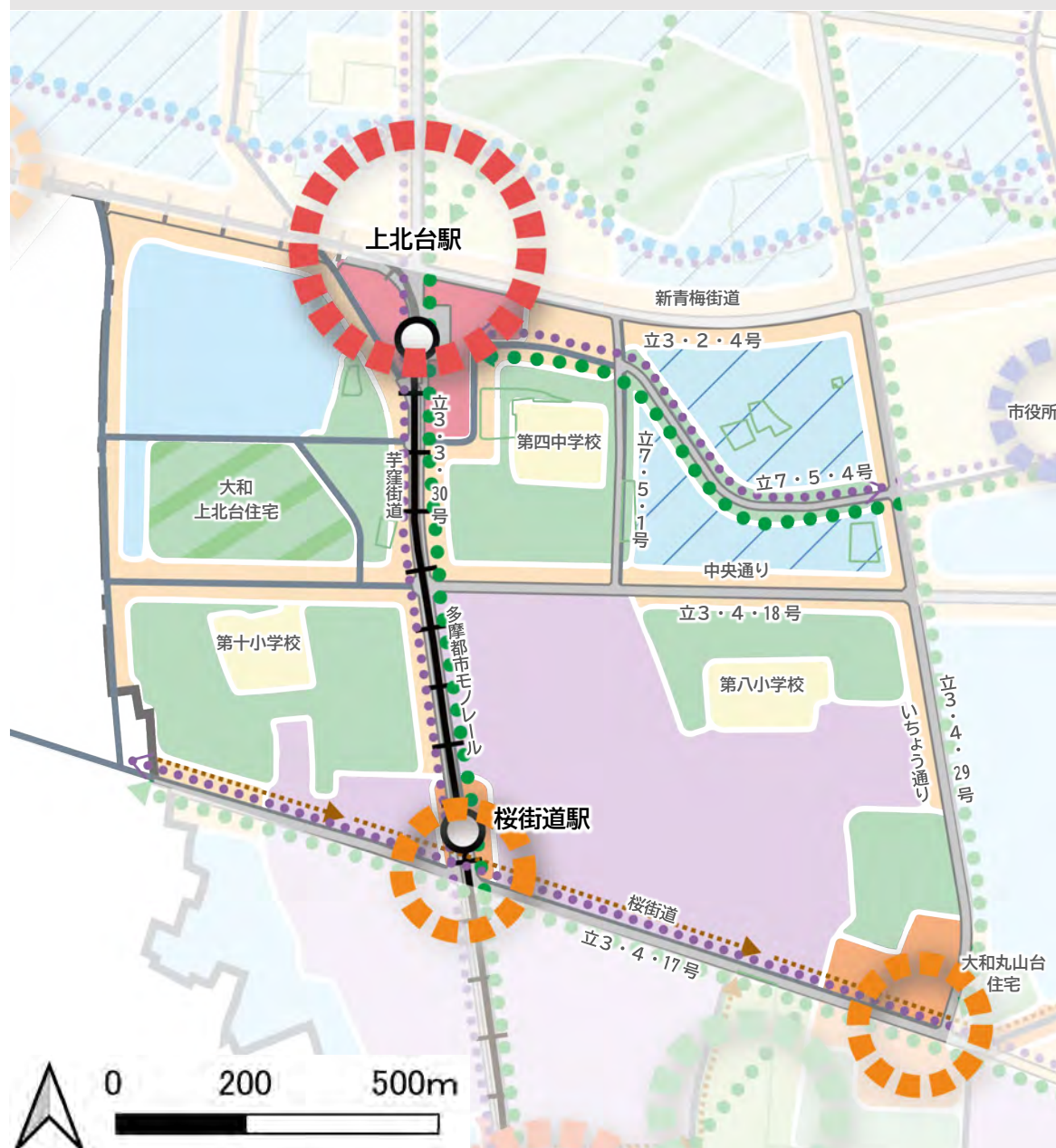


（2）地域の主な課題

- 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。

(3) 地域別まちづくり方針

上北台・立野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

- 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

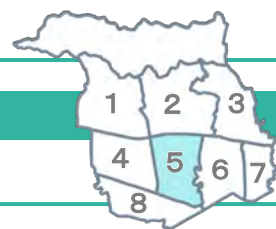
市役所、東大和市駅周辺を含む地域で、行政・文化・交流や商業・業務等、東大和市の中心的な機能を担う地域です。

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。



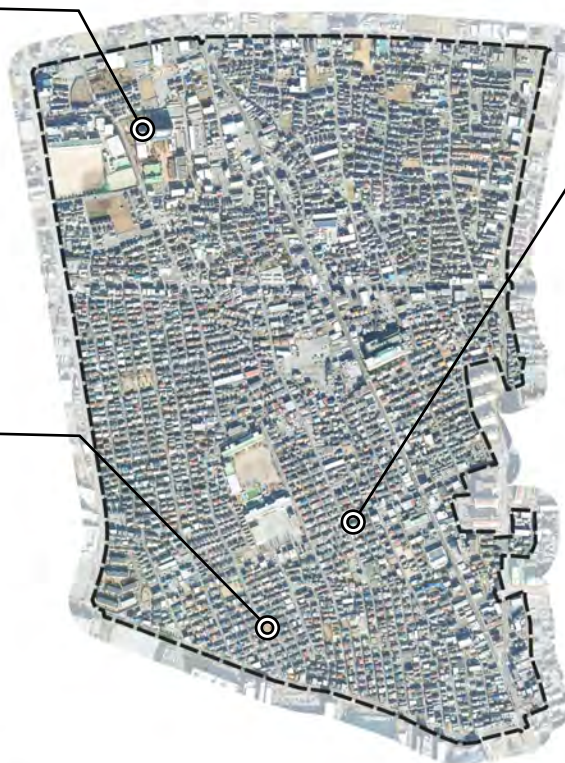
《 空から見た地域の姿 》



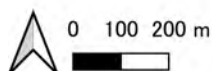
東大和市役所



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。

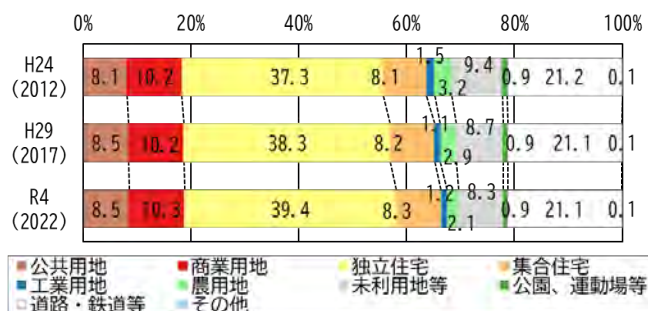
<土地利用>

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。

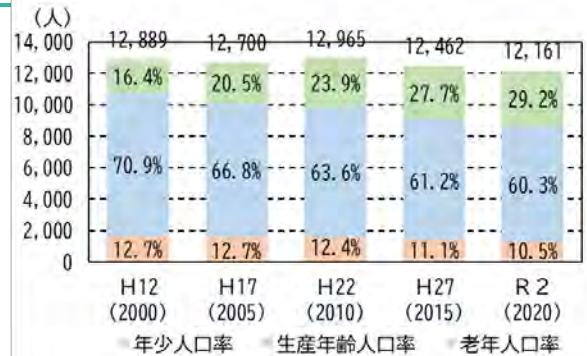
8地域の中では、独立住宅の割合が狭山・清水地域に次いで高くなっています。

≪ 土地利用の推移（平成24（2012）年～令和4（2022）年） ≫



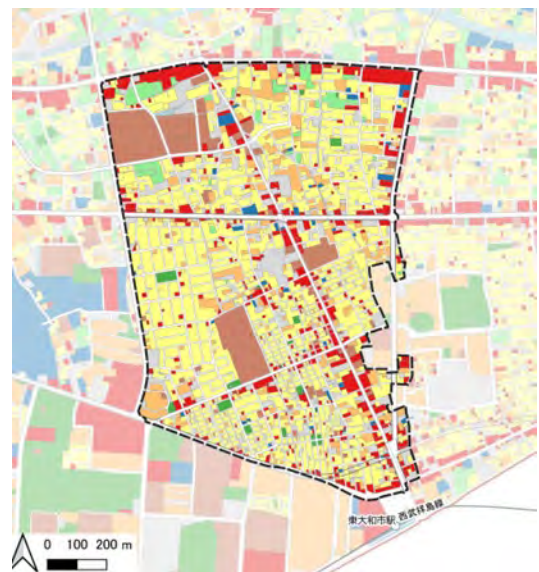
出典：東京都「土地利用現況調査（平成24（2012）年、平成29（2017）年、令和4（2022））」

≪ 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） ≫

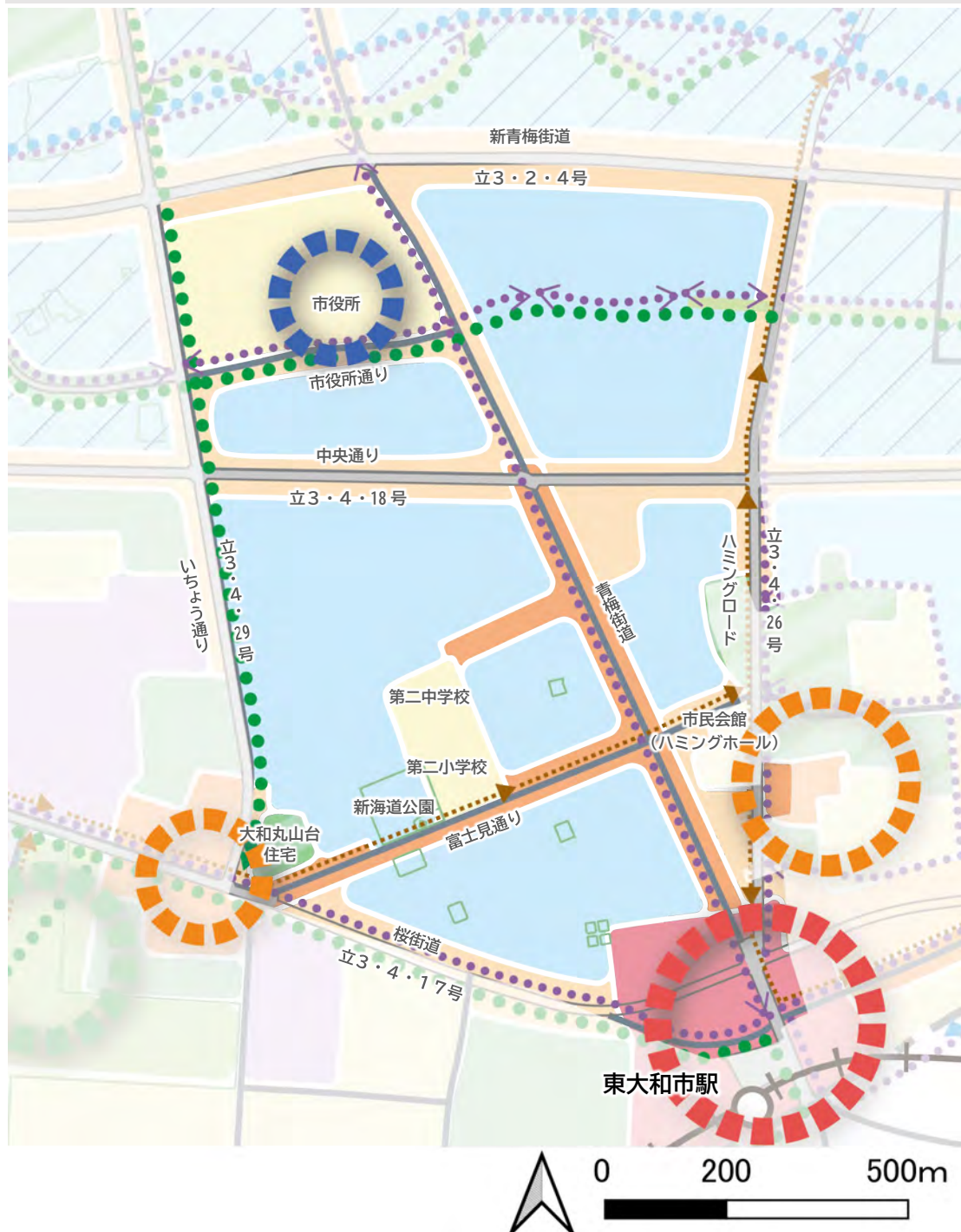


（2）地域の主な課題

- 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】	
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		
		【ネットワーク】	
		都市計画公園	都市計画道路 (未整備)
		空堀川上流雨水幹線 [東京都施行]	都市計画道路 (整備済)
		鉄道・モノレール駅	主要道路
		モノレール駅 (新駅)	行政区画
		鉄道・モノレール路線	
		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

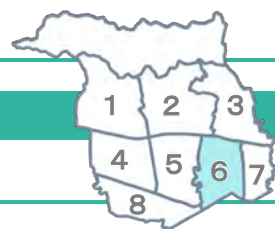
1) 地域の特徴

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。

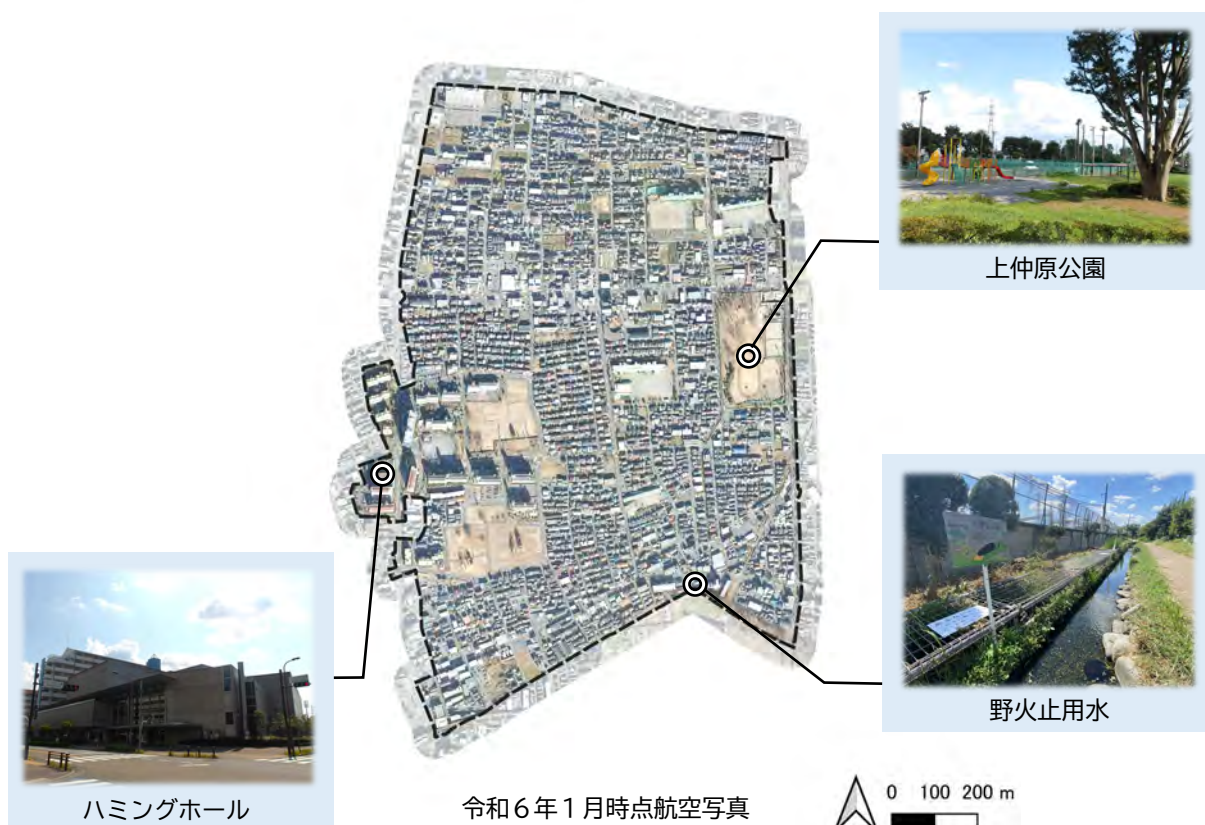
上仲原公園や野火止用水などが緑道により結ばれ、みどりのネットワークが形成されています。また、それらの公園・緑地は地域内の農地とともに、潤いのある空間を創出しています。

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 》



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。

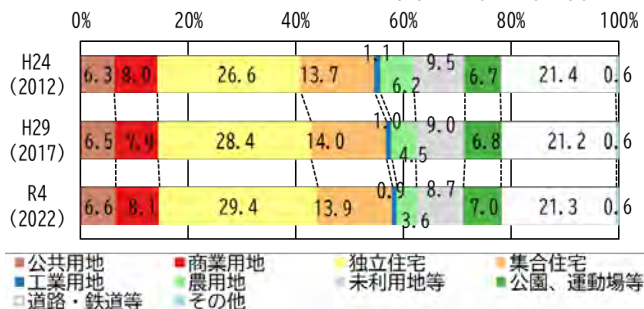
<土地利用>

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。

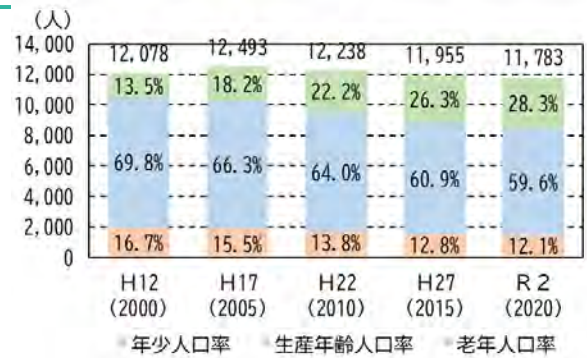
8地域の中では、農用地の減少割合が大きくなっています。

≪ 土地利用の推移（平成24（2012）年～令和4（2022）年） ≫



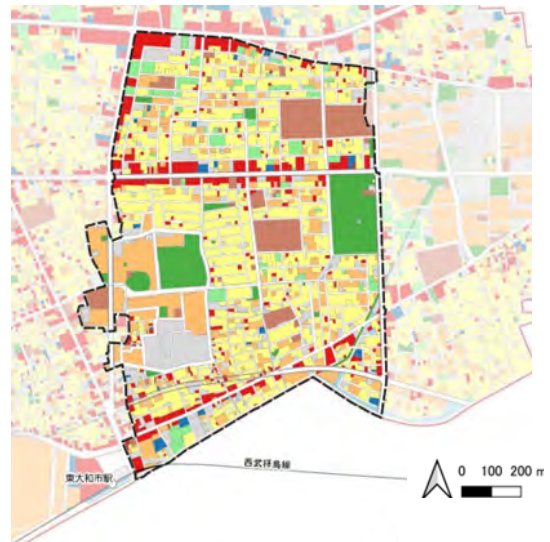
出典：東京都「土地利用現況調査（平成24（2012）年、平成29（2017）年、令和4（2022）年）」

≪ 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） ≫

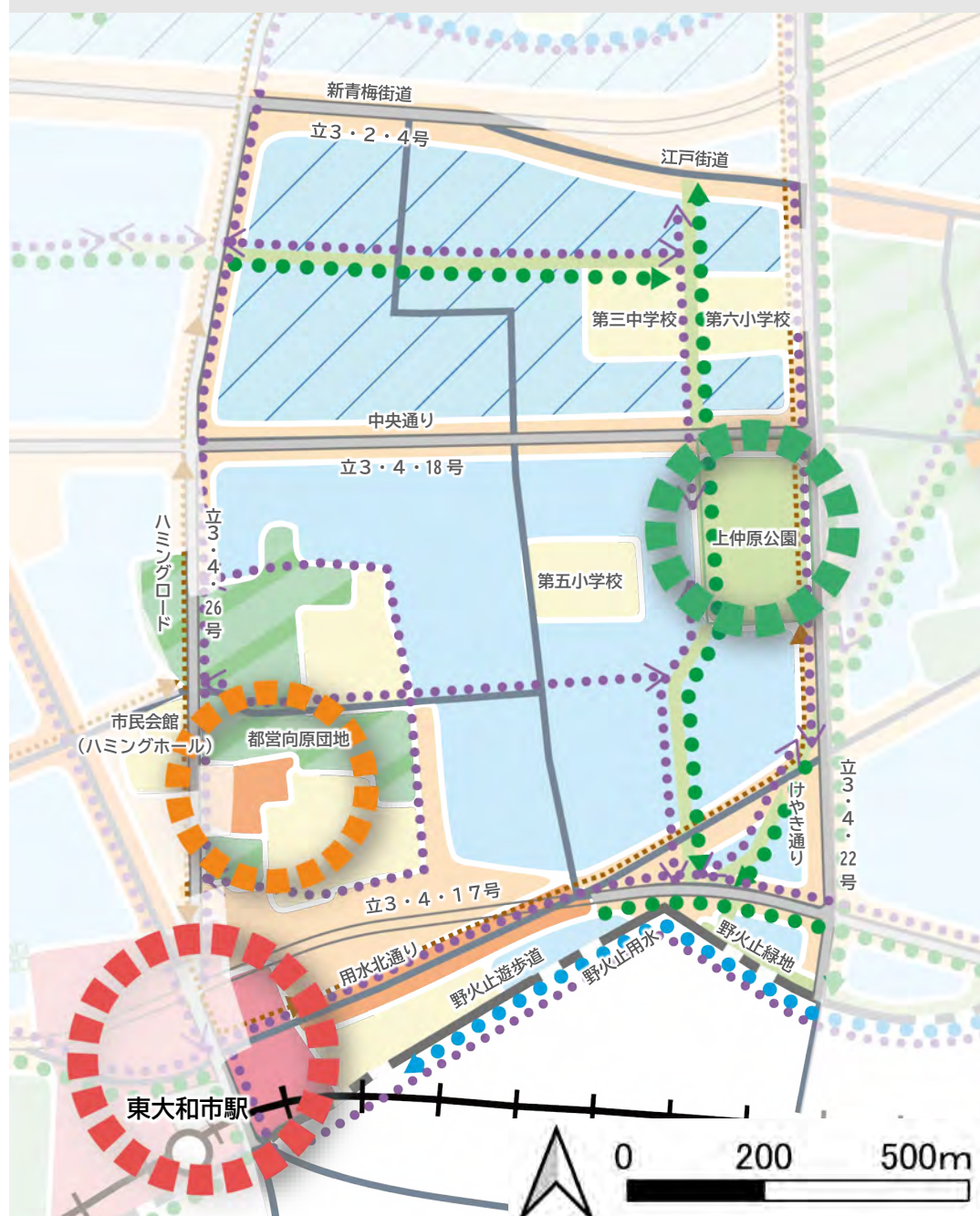


（2）地域の主な課題

- 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図ります。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

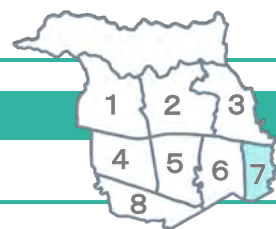
1) 地域の特徴

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>

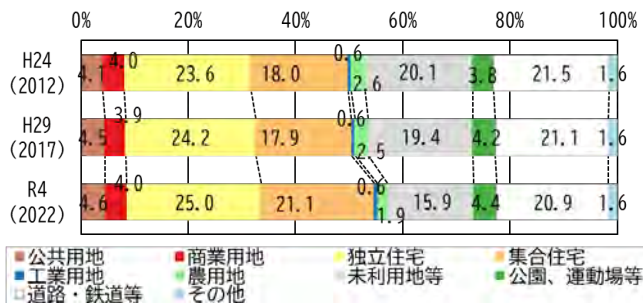
令和2（2020）年の人口は6,260人で、都営住宅の建替え等による転出者の影響により、平成12（2000）年から約1,100人減少しています。

<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。

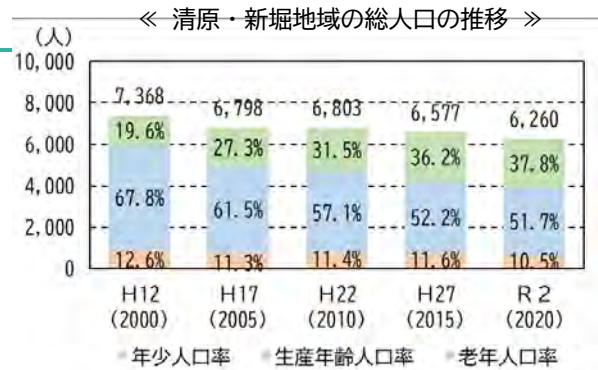
≪ 土地利用の推移（平成24（2012）年～令和4（2022）年） ≫



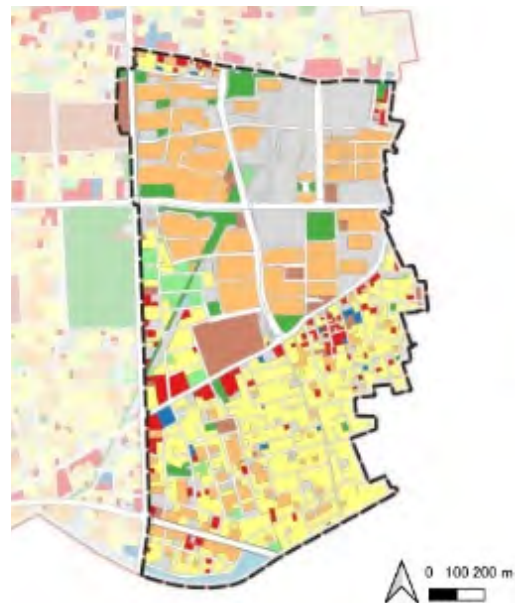
出典：東京都「土地利用現況調査（平成24（2012）年、平成29（2017）年、令和4（2022）年）」

(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。

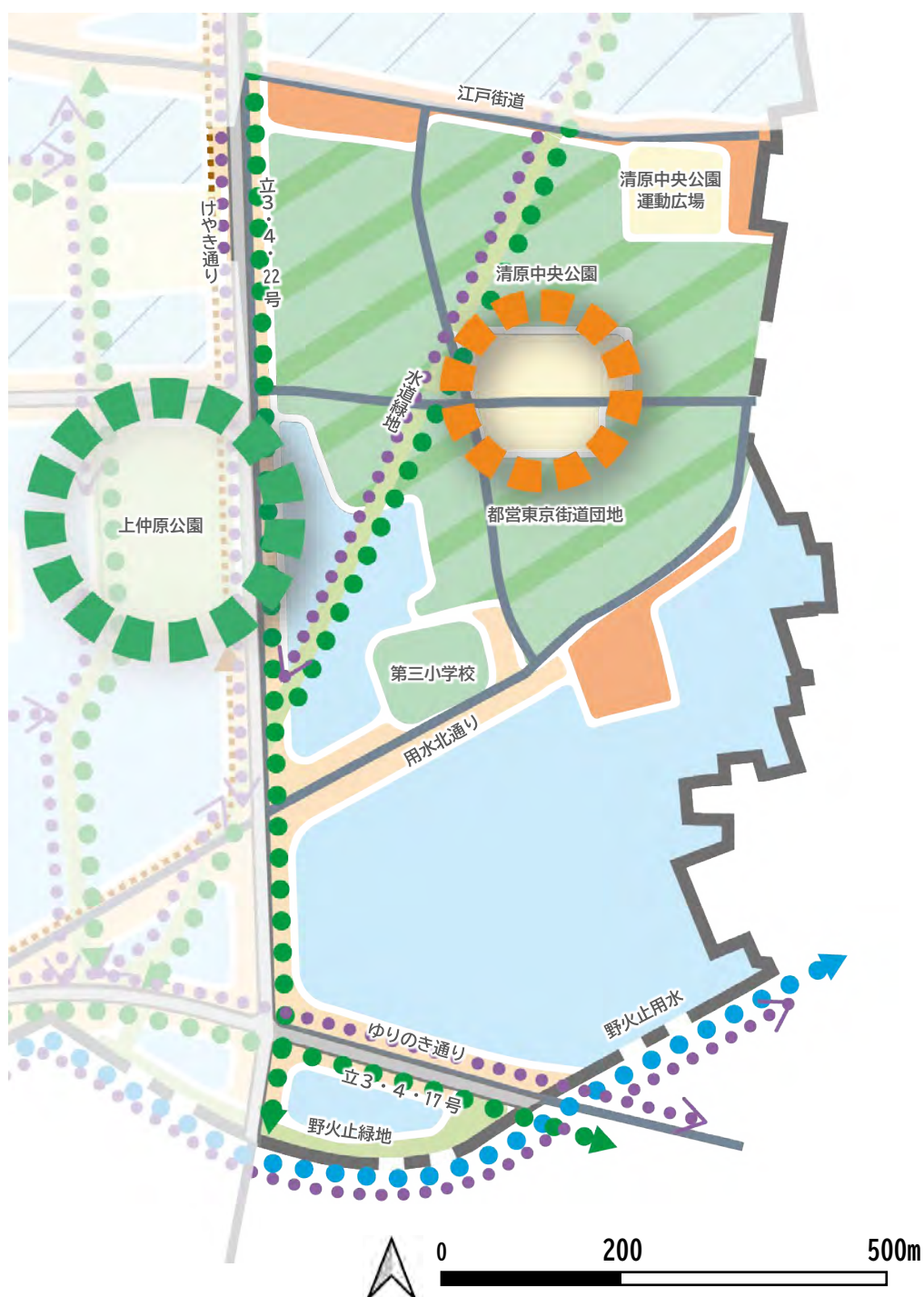


≪ 土地利用現況図（令和4（2022）年） ≫



(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

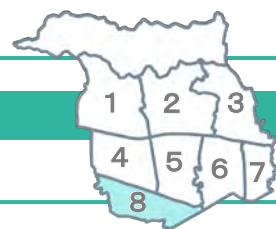
1) 地域の特徴

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。

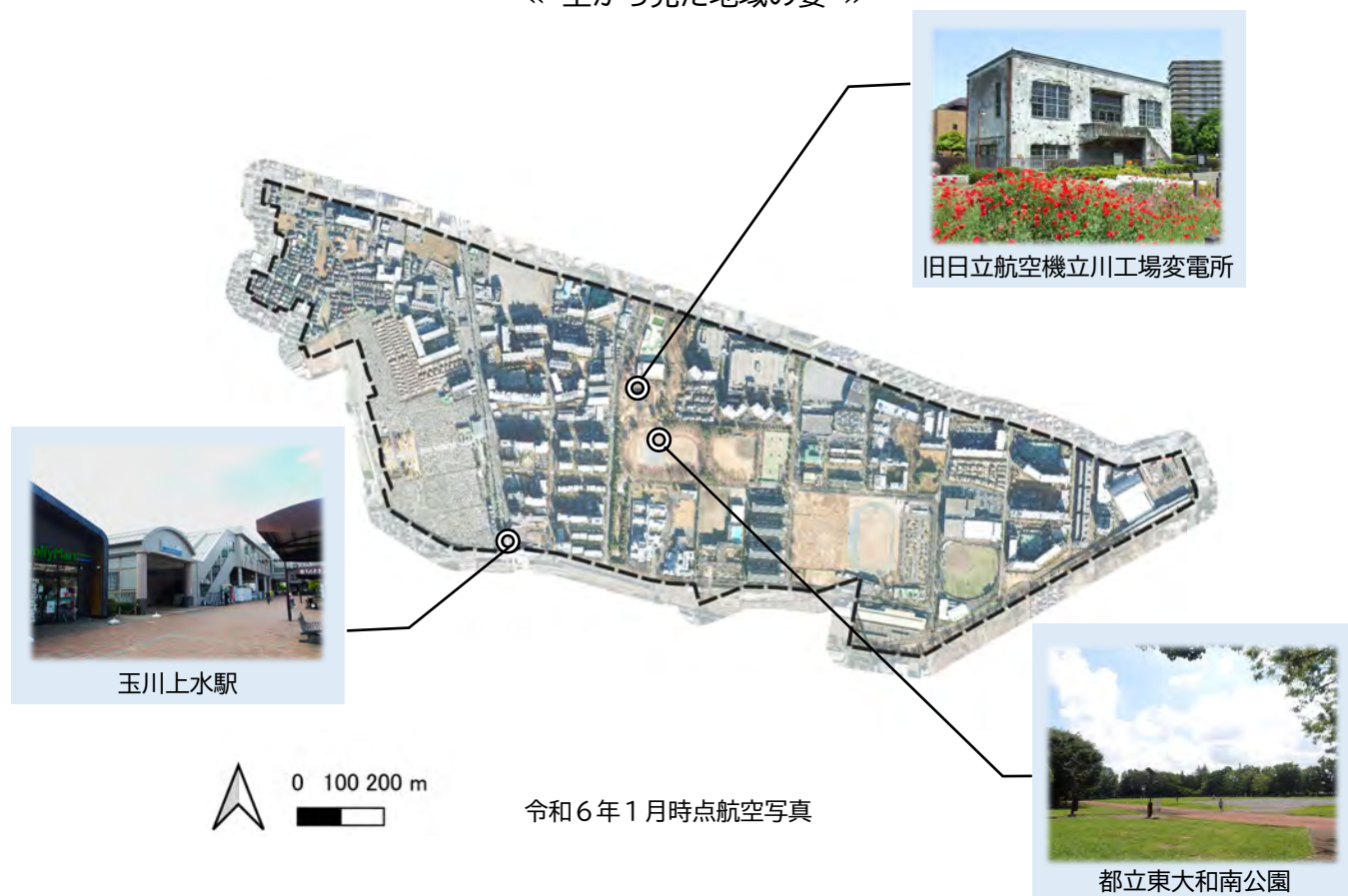
立川都市計画道路3・3・30号立川東大和線（芋窪街道）沿道や立川都市計画道路3・4・17号桜街道線（桜街道）沿道には商業・業務施設などが立地しています。

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 》



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。

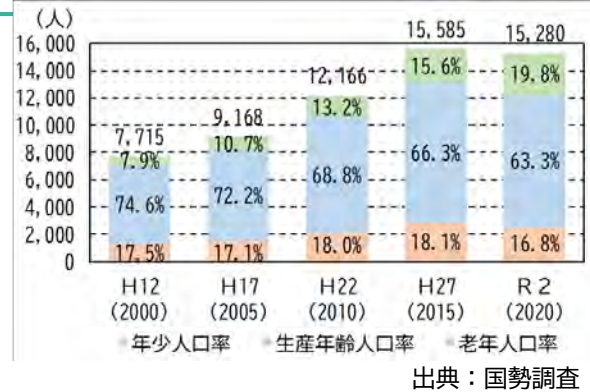
<土地利用>

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。

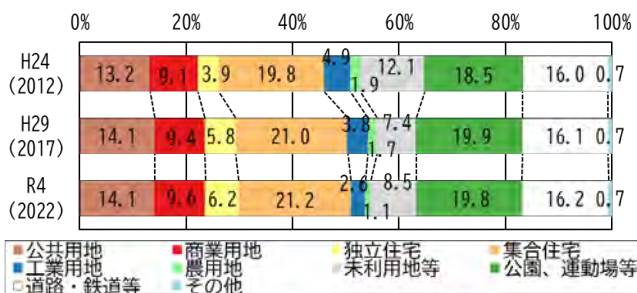
8 地域の中では、公共用地及び集合住宅の割合が最も高くなっています。

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） ≫

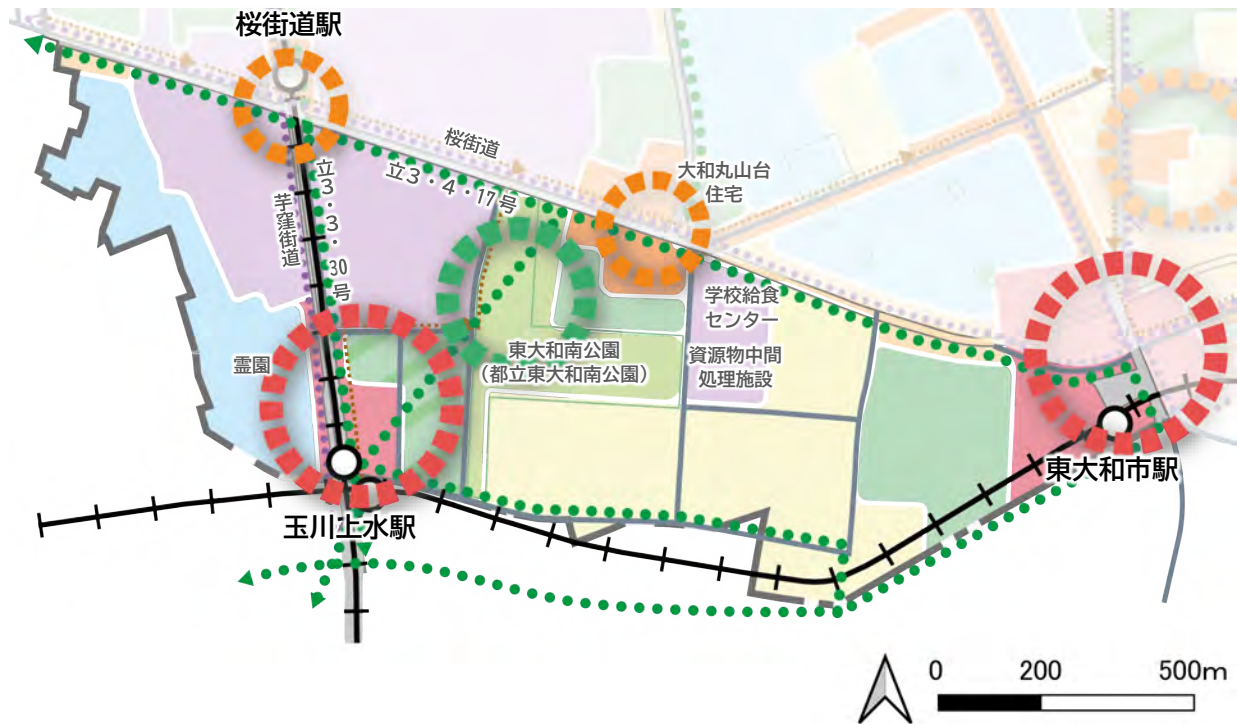


(2) 地域の主な課題

- 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。
- 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

3—9 上北台駅周辺まちづくり推進地区

(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

上北台駅周辺のまちづくり方針図



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

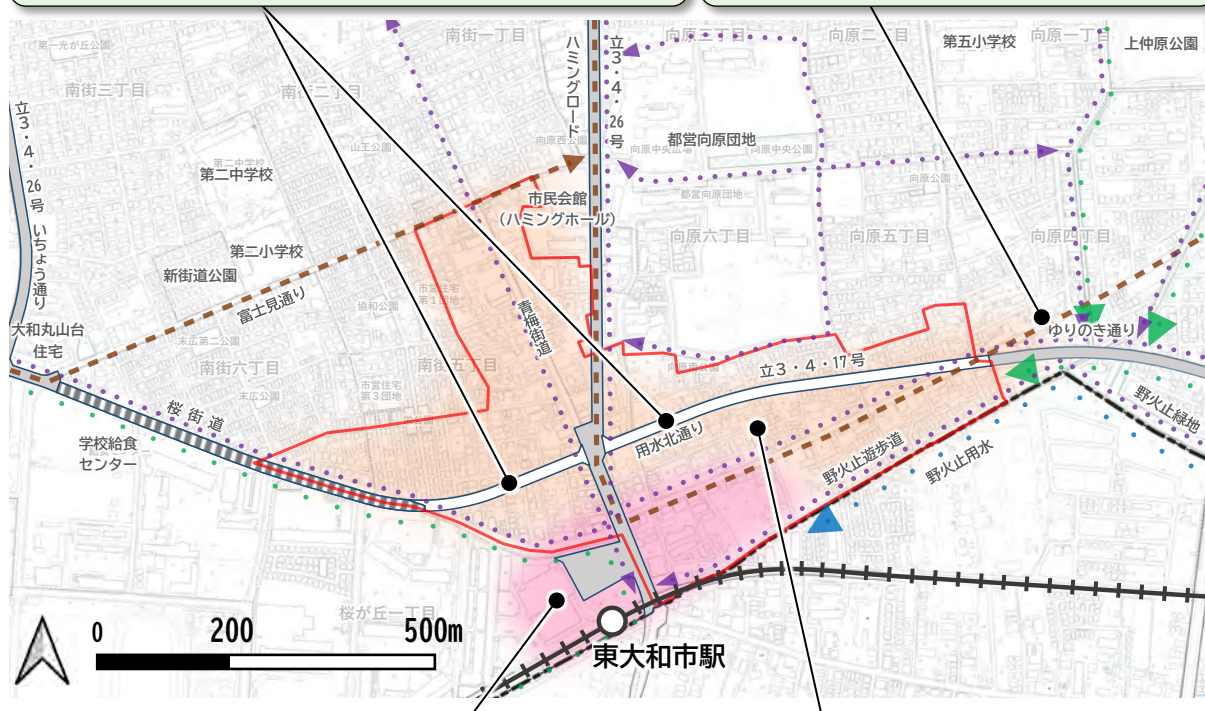
東大和市駅周辺のまちづくり方針図

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

- 水ネットワーク
- 緑ネットワーク
- 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。

第4章

実現に向けて

第4章 実現に向けて

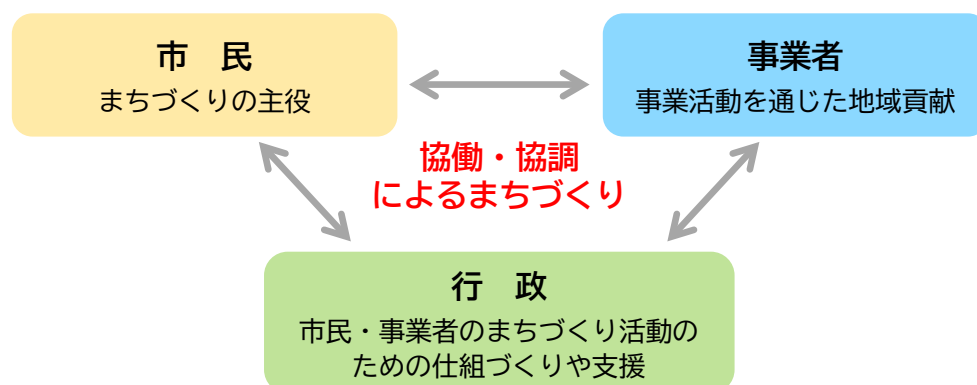
4—1 協働・協調のまちづくりの推進

全体構想、地域別構想を実現するためには、幅広い分野での事業・施策の展開が必要であり、そのためには市民をはじめとした様々な主体と協働・協調しながら計画的にまちづくりに取り組む必要があります。

(1) まちづくりの役割分担

まちづくりを着実に進めるためには、市民・事業者・行政が、まちづくりを自らの問題として捉え、長期にわたって継続的に取り組んでいくことが重要です。

そのため、市民・事業者・行政の各主体が協力し、それぞれの立場や役割を認識しながら、協働・協調によるまちづくりを推進します。



1) 市民の役割

市民は、一人一人がまちづくりの主役であることを認識したうえで、地域レベルのまちづくりや話し合いの場へ積極的に参加し、主体的なまちづくり活動を展開していくことが必要となります。

また、町会や自治会、その他まちづくり団体等の地域コミュニティが自治の担い手であることを認識し、積極的にまちづくり活動に参加・協力することが求められます。

2) 事業者の役割

事業者は、地域社会の構成員として、本計画に即した適正な事業活動に努め、誰もが住みやすいまちの実現に向けて取り組むことが必要となります。

また、当市のまちづくりへの理解を深めるとともに、まちづくりの取組に積極的に参加するなどの地域における役割の発揮が求められます。

3) 行政の役割

行政は、社会情勢の変化や市民ニーズの把握に努めながら、「住みたい住み続けたい」と思えるまちの実現に向けて、計画の策定・見直しや実現に向けた事業の実施を図ります。

また、市民や事業者等が主体的にまちづくりに参加できる仕組みの構築や機会の拡大、活動の支援に努めるとともに、次世代を担う子どもたちのまちづくりへの関心を高める機会の創出など創意工夫に努め、「成長するまち」の実現を目指した取組を進めます。

4—2 効果的なまちづくり手法の活用

本計画に基づく、まちづくりに向けた具体的な事業の検討に当たっては、関連計画との整合・連携を図りながら、都市計画法等による規制・誘導や、関係法令に基づく新たな制度・事業手法を地域の特性に応じて適切に活用することで、効率的・効果的なまちづくりを展開します。

なお、まちづくりの展開に当たっては、様々な市民の意見聴取の機会を設けるとともに、丁寧でわかりやすい説明及び情報提供を行います。

（１）合理的な土地利用を図るために

都市計画区域内の土地を、その利用目的により区分し建築物の用途の制限をする用途地域のほか、高度地区や防火地域及び準防火地域等の適切な地域地区の指定による合理的な土地利用を誘導します。

（２）地区単位の良いまちづくりのために

市民の参加と協力のもと、より細やかな土地利用・建物の誘導など、地域特性に配慮した地区単位の良いまちづくりを実現する制度である地区計画制度を引き続き活用するほか、建築協定や農の風景育成地区制度などの活用について検討します。

（３）適切な市街地整備を誘導するために

東大和市街づくり条例では、民間による開発事業などが行われる場合、開発事業に伴う公共施設及び公益施設等の整備について、市と開発事業者が基準に基づき協議する仕組みがあります。

また、市民発意のまちづくりを推進する制度として、一定の要件のもと、自らの地区の街づくりを推進するための地区街づくり協議会や分野別街づくり協議会を設置することが可能となっています。

今後は、頻発・激甚化する自然災害や、社会情勢の変化などに対応した市街地整備を誘導するため、開発事業基準の見直しを検討するとともに、これまでの運用状況を踏まえながら東大和市街づくり条例等の改正を検討し、市民意見聴取をはじめとした各種規定の合理化を図りながら機動的な都市づくりを進めます。

（４）民間活力の導入に向けて

民間事業者のノウハウや資本等を活用し、公共施設等の建設や維持管理、運営等を行う事業手法として、PPPやPFIがあります。

本計画の推進に当たっては、多様化する市民ニーズへの対応や、維持管理等の継続的な費用を要する事業の実施が必要となることから、PPPやPFI等の手法により民間事業者との連携や民間活力の導入に努め、限られた財源の中においても質の高い市民サービスの提供及び効率的・効果的な事業の推進に努めます。

4—3 まちづくり推進体制の強化

まちづくりは長期的な取組であることから、継続的かつ効果的に施策・事業を進めるために、市内の組織横断的な連携体制の構築をはじめ、国や東京都及び近隣自治体等の関係機関との連携・協働を図るとともに、市民参加をより一層促すための情報提供・発信の強化を図ります。

（１）市内体制の充実

都市の将来像や基本目標を実現するため、都市整備に関する部局のみではなく、様々な分野において部局を超えた組織横断的な取組が必要です。市内関係部署間で情報共有や連携の充実を図り、総合的かつ効果的に事業を推進します。

（２）関係機関との連携・調整

都市の将来像や基本目標を実現するため、引き続き、国や東京都及び近隣自治体等の関係機関と有機的な連携・調整を図ります。

また、国や東京都及び近隣自治体等の関係機関の事業を促進するため、必要に応じ要望活動や事業協力等を積極的に行います。

（３）計画的な財政運営

都市の将来像や基本目標を実現に当たっては、長期的に多大な費用を要することから、限られた財源と人的資源を効率的・効果的に活用する必要があるため、事業の熟度や必要性、緊急性等から優先度を検討し、計画的な財政運営によりまちづくりを進めます。

その際、公共投資に当たっては、都市計画税の活用や国、東京都の様々な補助事業等の各種まちづくり制度を複合的に組み合わせるなど、効果的に活用し、計画的な財源の安定確保に努めます。

（４）効率的・効果的な情報提供・発信の強化

市民・事業者等を巻き込み、協働・協調のまちづくりを進めるためには、行政による十分な情報提供が必要です。

広報紙をはじめ、ホームページ・SNS等の多様な媒体を活用し、市民など関係者が必要とするまちづくりに関する情報を迅速かつ効果的に発信します。

また、より分かりやすい情報提供や産学官連携の促進等を実現するため、行政情報のデジタル化やオープンデータ化、また3D都市モデルの活用の取組を推進します。

4—4 進行管理と見直し

本計画は、長期的な視点に立ち、まちづくりの方向性を示す計画です。

今後、まちづくりを進める中で適切に進行管理を行い、必要に応じて見直しを行います。

(1) 継続的な進行管理

本計画に基づくまちづくりが適正かつ計画的に行われるよう、計画の継続的な進行管理が必要です。また、施策・事業の進行管理についても、社会情勢の変化等を把握するとともに、経緯や置かれている状況を踏まえ、施策・事業の必要性や効率性を検討して見直しを判断することが重要です。

そのため、計画（Plan）、実行（Do）、評価（Check）、見直し（Action）、といったPDCAサイクルの仕組みを活用しながら進行管理を行います。

評価（Check）においては、関連計画や施策・事業の相互の連携を図りながら行政評価の活用などにより本計画の達成度を確認・評価します。

《 PDCAサイクルによる進行管理イメージ 》



(2) 社会経済状況の変化等を踏まえた柔軟な見直し

本計画は、改定後から20年後の令和26（2044）年度を目標年次とする長期計画であることから、法改正、社会情勢の変化、輝きプランや区域マスタープランなどの上位計画の見直し等があった場合のほか、まちづくりの進捗状況などに応じて、変化に柔軟に対応するとともに、市民参加等による意見聴取の機会を設けた上で、本計画の一部または全てを改定することについて検討するものとし、おおむね10年後に見直しを行います。

《 進行管理・見直しイメージ 》



資料編

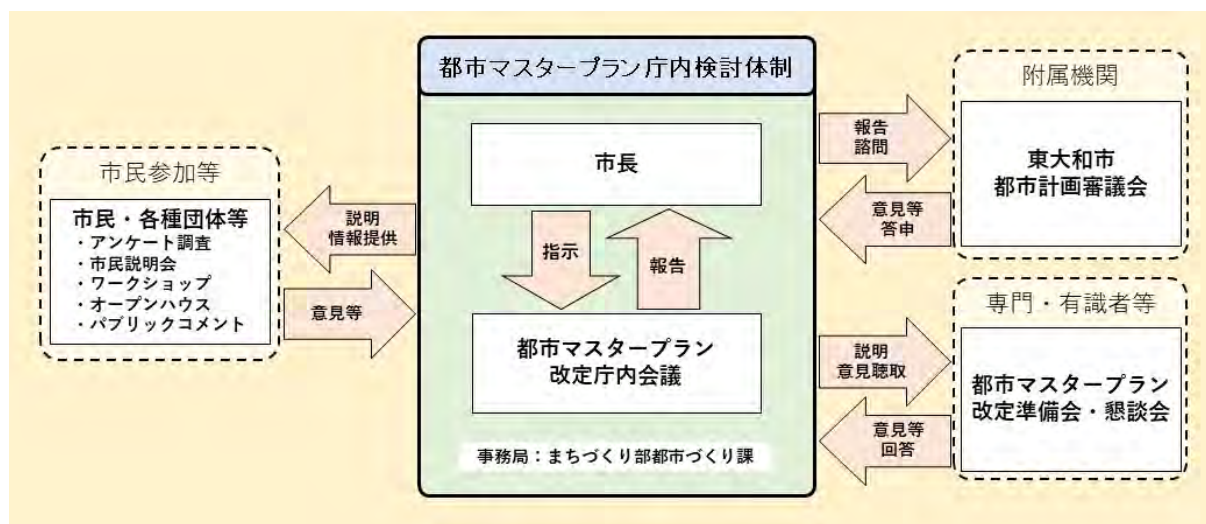
資料編

資—1 改定経過

(1) 検討体制

本計画の改定に当たっては、東大和市都市マスタープラン改定庁内会議、東大和市都市マスタープラン改定懇談会、東大和市都市計画審議会における意見等を踏まえながら、検討を進めてきました。

≪検討体制≫



(2) 検討経緯

年	月 日	会議等名称及び主な内容
令和4年 (2022)	11月15日	第1回東大和市都市マスタープラン改定庁内専門部会 ・東大和市都市マスタープランの改定概要について ・東大和市の現状・課題について ・現行計画の進捗状況の確認依頼について ・東大和市の都市づくりに関するアンケート調査について
令和5年 (2023)	3月29日	第2回東大和市都市マスタープラン改定庁内専門部会 ・東大和市の現状・課題について
	6月6日	第1回東大和市都市マスタープラン庁内本部会議 ・東大和市都市マスタープランの改定概要について ・東大和市の現状・課題について ・全体構想の骨子について
	7月12日	第3回東大和市都市マスタープラン庁内専門部会 ・本部会議の要旨について ・全体構想骨子案について ・市民意識調査について ・東大和市街づくりワークショップについて
	8月3日	第2回東大和市都市マスタープラン庁内本部会議 ・全体構想骨子案について ・市民意識調査について ・東大和市街づくりワークショップについて
	8月28日 から9月19日まで	東大和市の都市づくりに関するアンケート調査 ・都市づくりへの満足度・重要度等について
	9月15日	第1回東大和市都市マスタープラン改定準備会 ・東大和市の現状・課題について ・東大和市都市マスタープラン改定のポイントについて
	9月28日、 29日、30日	東大和市街づくりワークショップ ・東大和市の将来像について ・地域別の将来市街地像について
	10月18日	第4回東大和市都市マスタープラン庁内専門部会 ・東大和市の都市づくりに関するアンケート調査の結果について ・東大和市街づくりワークショップの結果について ・全体構想（素案）について
	10月31日	第3回東大和市都市マスタープラン庁内本部会議 ・東大和市の都市づくりに関するアンケート調査の結果について ・東大和市街づくりワークショップの結果について ・全体構想（素案）について
	11月9日	第1回東大和市都市マスタープラン改定懇談会 ・東大和市都市マスタープランの改定概要について ・東大和市の現状・課題について ・東大和市の都市づくりに関するアンケート調査の結果について ・東大和市街づくりワークショップの結果について
	11月21日	令和5年度第3回東大和市都市計画審議会 ・全体構想（素案）について
	12月8日から 令和6年 1月12日まで	パブリックコメント ・全体構想（素案）について
	12月26日、 令和6年 1月9日、10日	第1回東大和市街づくりオープンハウス ・計画の概要、市の現況、全体構想（素案）について ・アンケートパネル（都市の将来像、市内の良い点・改善点）について

年	月 日	会議等名称及び主な内容
令和6年 (2024)	1月23日	第5回東大和市都市マスタープラン庁内専門部会 ・全体構想（素案）への市民意見について ・「都市の将来像」の設定について ・地域別構想について
	2月15日	第4回東大和市都市マスタープラン庁内本部会議 ・全体構想（素案）への市民意見について ・「都市の将来像」の設定について ・地域別構想骨子案について
	3月25日	第2回東大和市都市マスタープラン改定懇談会 ・全体構想（素案）への市民意見について ・「都市の将来像」の設定について ・分野別方針検討項目について ・地域別構想骨子案について
	4月25日	第6回東大和市都市マスタープラン庁内専門部会 ・これまでの経過について ・東大和市都市マスタープラン（改定案）の作成に向けた調査について
	5月23日	第5回東大和市都市マスタープラン庁内本部会議 ・第2回東大和市都市マスタープラン改定懇談会の要旨について ・全体構想の概要について ・東大和市の都市づくりに関するアンケート調査の結果概要（クロス集計）について ・地域別構想（事務局素案）について
	6月21日	第3回東大和市都市マスタープラン改定懇談会 ・東大和市都市マスタープランの構成について ・全体構想の概要について ・地域別構想（事務局素案）について
	7月10日	令和6年度第1回東大和市都市計画審議会 ・東大和市都市マスタープランの構成について ・全体構想の概要について ・地域別構想（素案）について
	8月2日、4日、 7日	第2回東大和市街づくりオープンハウス ・地域別構想（素案）について
	8月21日	第7回東大和市都市マスタープラン庁内専門部会 ・これまでの経過について ・地域別構想（素案）説明会及び東大和市街づくりオープンハウスの結果について ・東大和市都市マスタープランパブコメ案の作成について
	9月30日	第6回東大和市都市マスタープラン庁内本部会議 ・第2回東大和市都市マスタープラン改定懇談会及び令和6年度第1回都市計画審議会の意見要旨について ・地域別構想（素案）説明会及び東大和市街づくりオープンハウスの結果について ・東大和市都市マスタープラン（事務局素案）について
	10月17日	第7回東大和市都市マスタープラン庁内本部会議 ・東大和市都市マスタープラン（事務局素案）について
	10月21日	第4回東大和市都市マスタープラン改定懇談会 ・東大和市都市マスタープラン（事務局素案）について
	11月22日	令和6年度第2回東大和市都市計画審議会 ・東大和市都市マスタープラン（改定案）について

資—2 市民意見

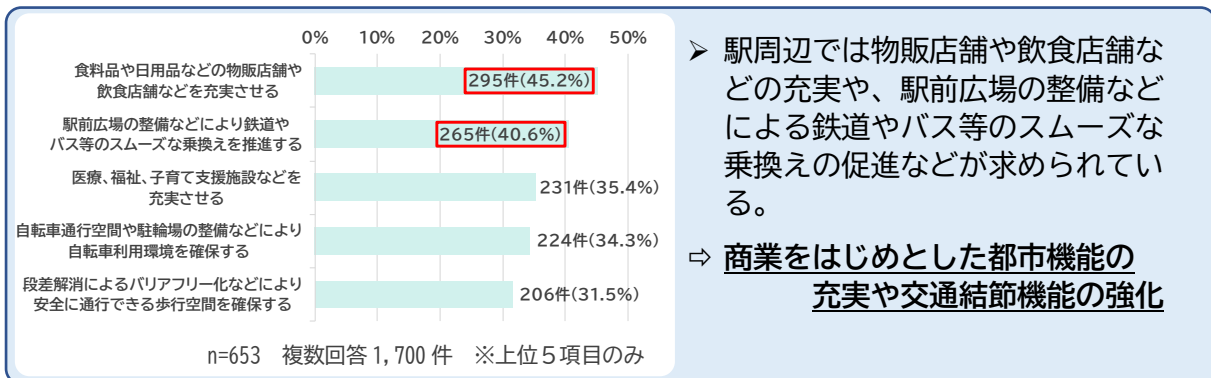
(1) アンケート調査

1) 実施概要

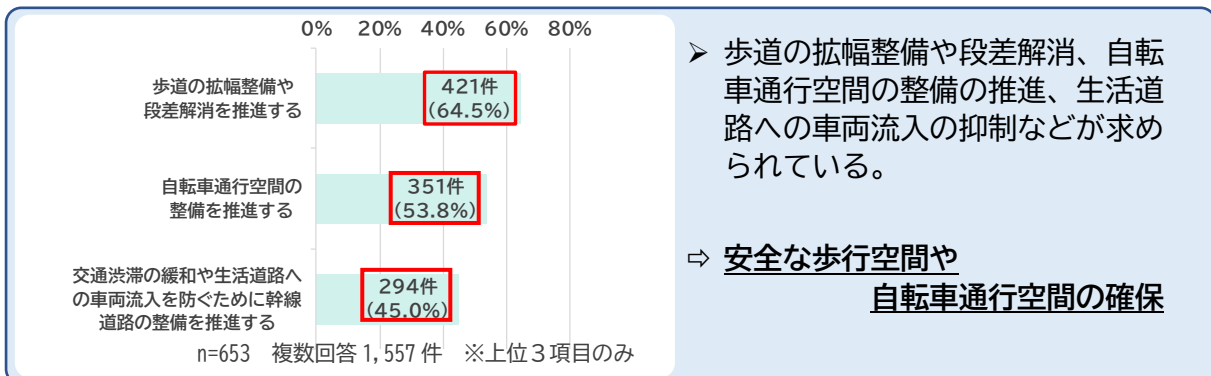
目的	市民のまちづくりに対する意見等のヒアリング及び、今後の計画検討への反映
対象者	東大和市に居住する18歳以上の市民2,000人（市の総人口に占める各町丁・字の人口割合に応じた層化抽出）
調査項目	・あなたご自身について ・お住まいの地域について ・東大和市の都市づくりの取組について ・都市づくりの個別課題について ・狭山丘陵について ・将来に望む東大和市のイメージについて ・東大和市の都市づくりの進め方について ・自由意見
調査方法	アンケートは紙面にて郵送、回答は紙面記入もしくはWeb回答
調査期間	令和5（2023）年8月28日（月）から令和5（2023）年9月19日（火）まで
回答結果	・配布数 2,000 ・回答数（内訳） 653（紙面526・Web127） ・回答率 32.7%

2) 結果概要

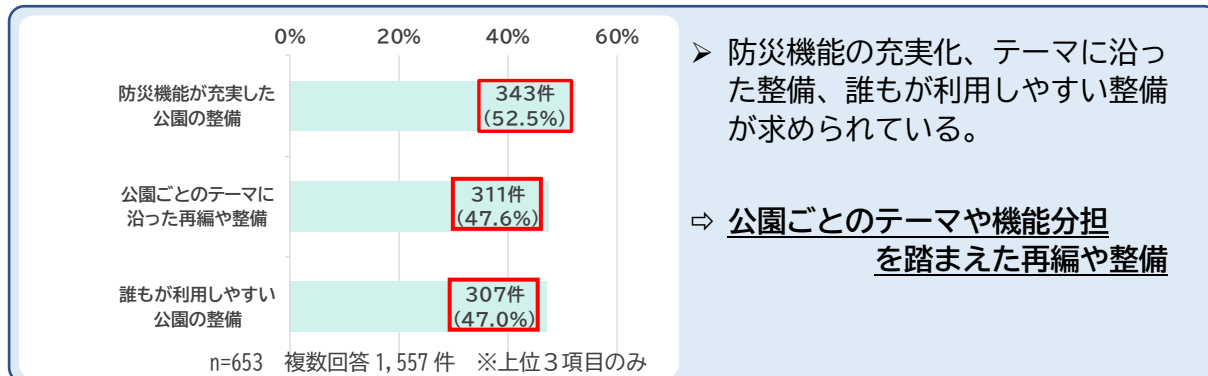
① 鉄道・モノレール駅周辺において今後重要だと思うこと



② 道路・交通について重要だと思うこと



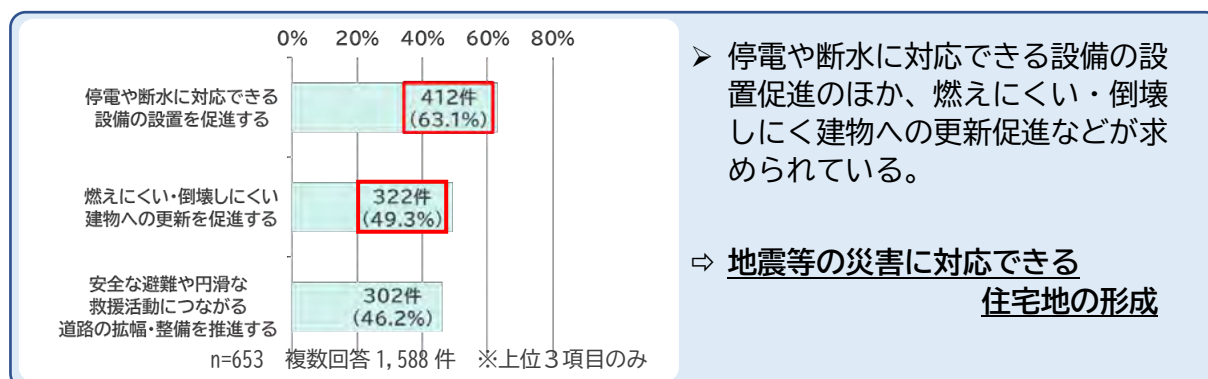
③ 公園の整備・管理について重要だと思うこと



➤ 防災機能の充実化、テーマに沿った整備、誰もが利用しやすい整備が求められている。

⇒ 公園ごとのテーマや機能分担を踏まえた再編や整備

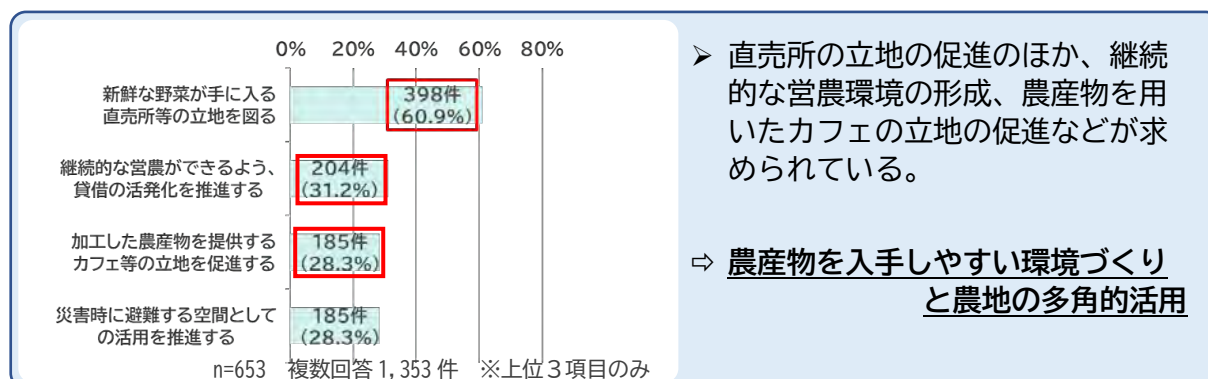
④ 住宅地の防災性について重要だと思うこと



➤ 停電や断水に対応できる設備の設置促進のほか、燃えにくい・倒壊しにくい建物への更新促進などが求められている。

⇒ 地震等の災害に対応できる住宅地の形成

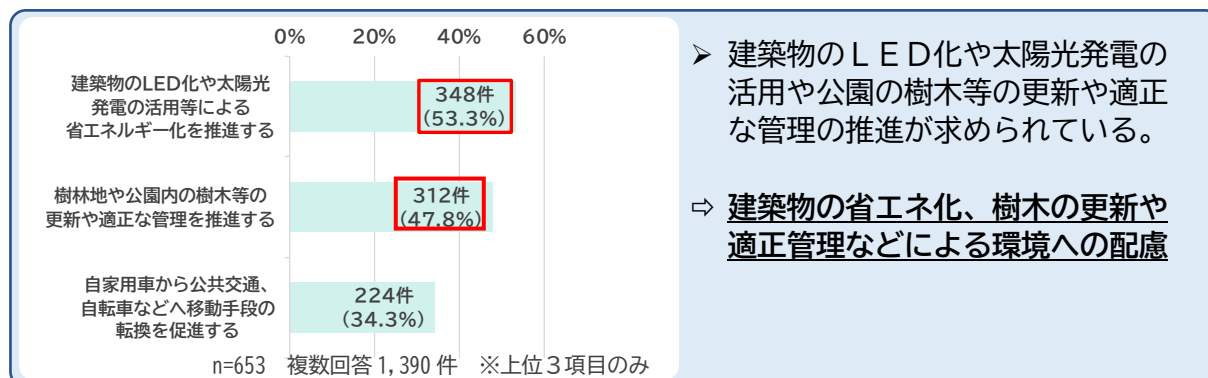
⑤ 農地について重要だと思うこと



➤ 直売所の立地の促進のほか、継続的な営農環境の形成、農産物を用いたカフェの立地の促進などが求められている。

⇒ 農産物を入手しやすい環境づくりと農地の多角的活用

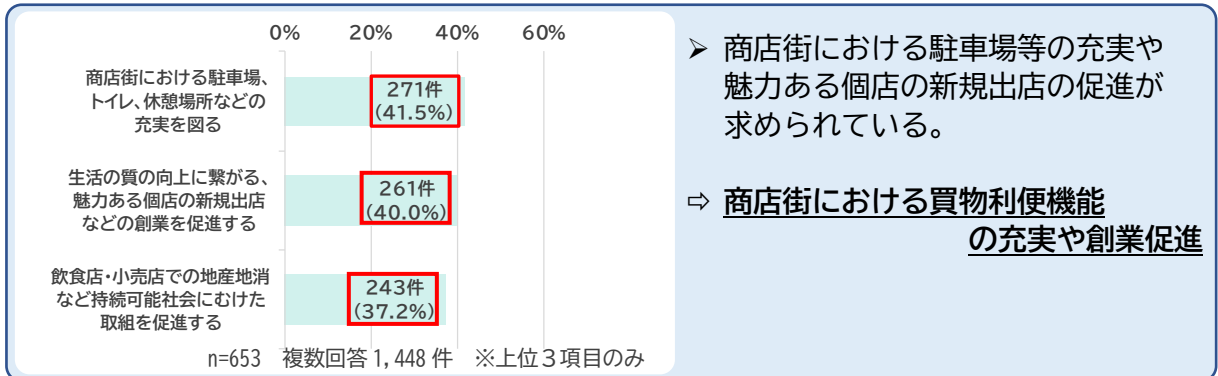
⑥ 環境にやさしい都市づくりについて重要だと思うこと



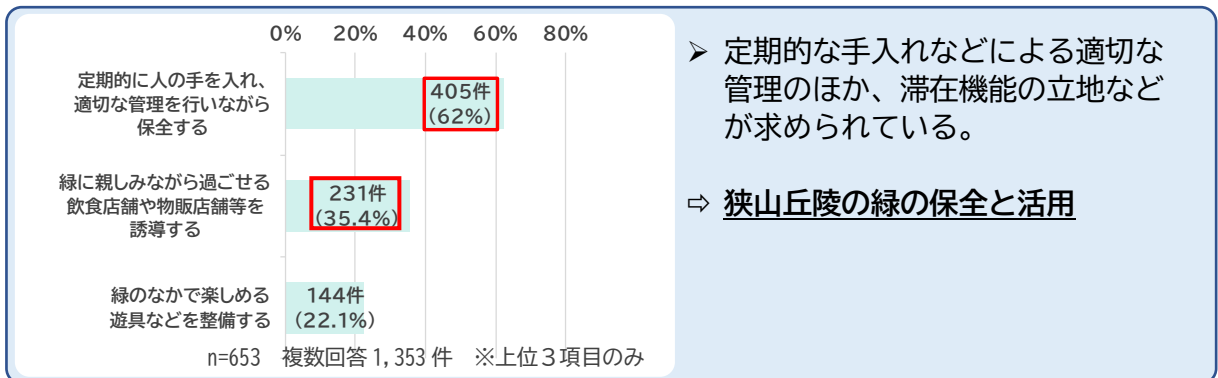
➤ 建築物のLED化や太陽光発電の活用や公園の樹木等の更新や適正な管理の推進が求められている。

⇒ 建築物の省エネ化、樹木の更新や適正管理などによる環境への配慮

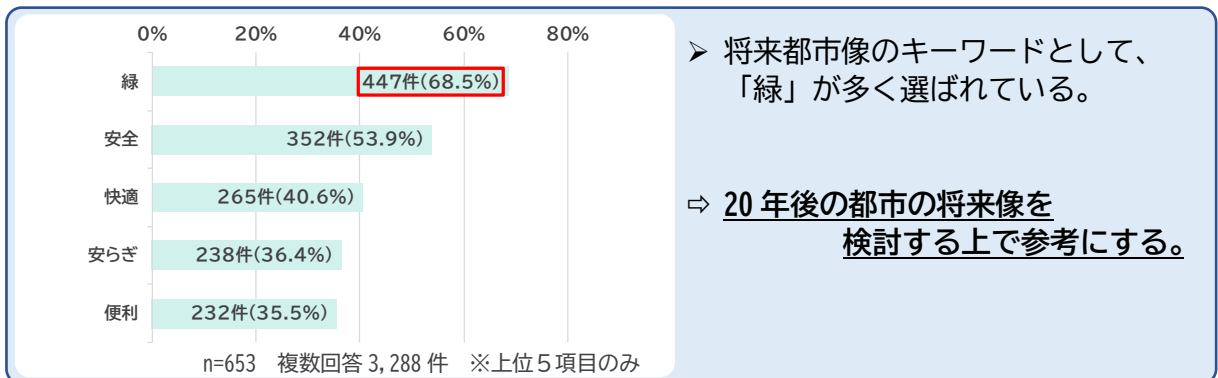
⑦ 商業の発展について重要だと思うこと



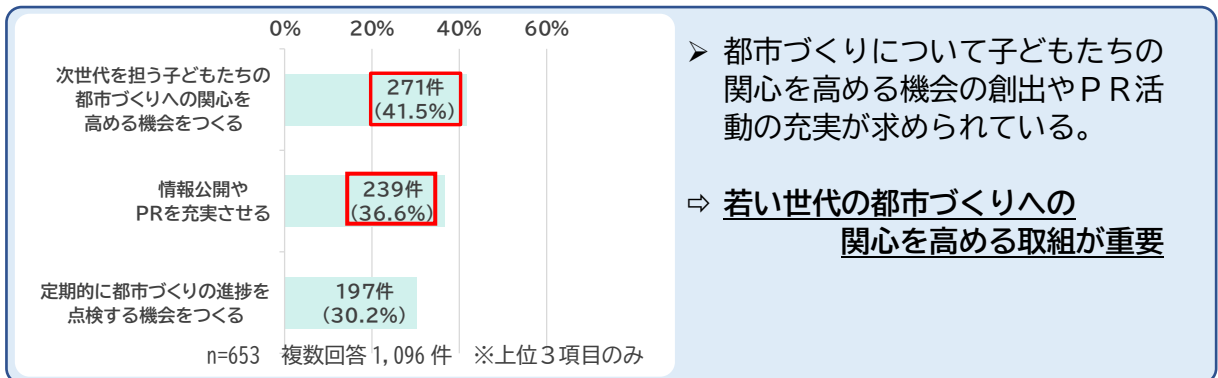
⑧ 狭山丘陵の今後のあり方



⑨ 将来の都市像に相応しいキーワード



⑩ 行政に望む都市づくりへの取組



(2) ワークショップ

1) 実施概要

目的	市全体に関する市民の意向の把握
日時	・ 令和5（2023）年 9月28日（木） 18：10～20：30 ・ 令和5（2023）年 9月29日（金） 9：40～12：00 ・ 令和5（2023）年 9月30日（土） 9：40～12：00 ・ 令和5（2023）年 9月30日（土） 14：40～17：00
ワークショップの流れ	1. 開会の挨拶 2. アイスブレイク 3. 東大和市の現状 4. 班別ワークショップ 5. 全体発表 6. 閉会の挨拶

《ワークショップの様子》

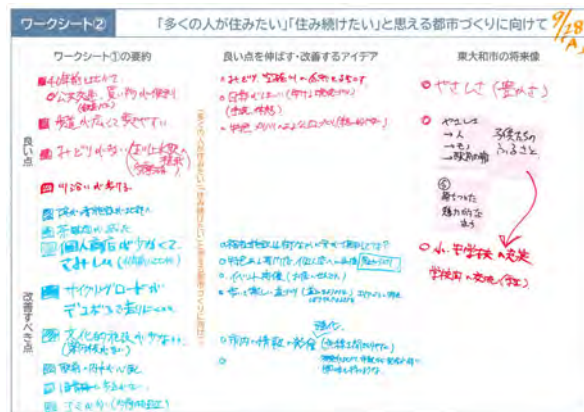


《ワークショップのチラシ》



2) 結果概要

《9月28日（木）》

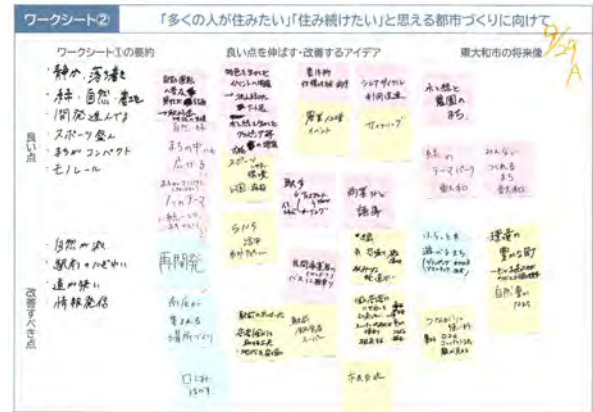


東大和市の将来像

・ やさしさや豊かさのあるまち

・ 子どもたちのふるさとになるようなまち

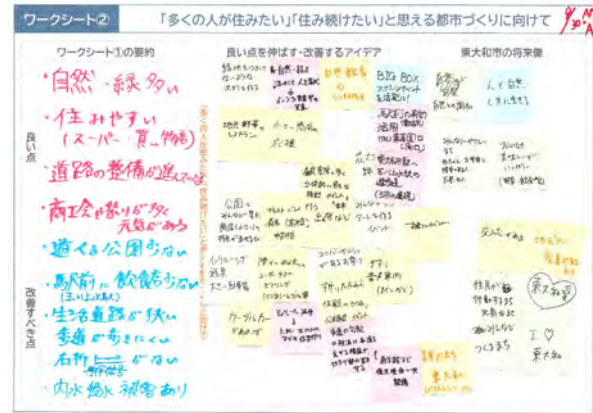
≪ 9月29日(金) ≫



東大和市の将来像

- ・ 水と緑の農園のまち
- ・ 緑のテーマパーク東大和
- ・ ふらっと来て遊べるまち
- ・ 繋がりの強いまち
- ・ みんなでつくれるまち東大和
- ・ 環境の豊かなまち

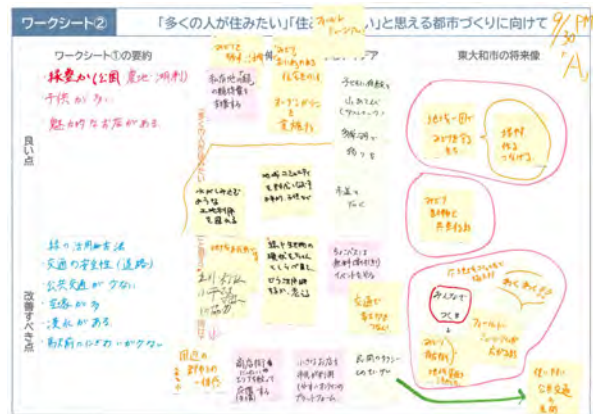
≪ 9月30日(土) 午前の部 ≫



東大和市の将来像

- ・ 自然との調和
- ・ 人と自然と共に生きる
- ・ 自然との調和
- ・ 交流がある
- ・ 地元への愛着があるまち
- ・ 自然との調和
- ・ 東大和愛
- ・ 美味しいがいっぱい
- ・ 自然との調和
- ・ I♡ 東大和
- ・ 青年のまち 東大和
- ・ みんなにやさしいまち
- ・ みんなでつくるまち
- ・ 住民が行動するまち
- ・ 元気なまち

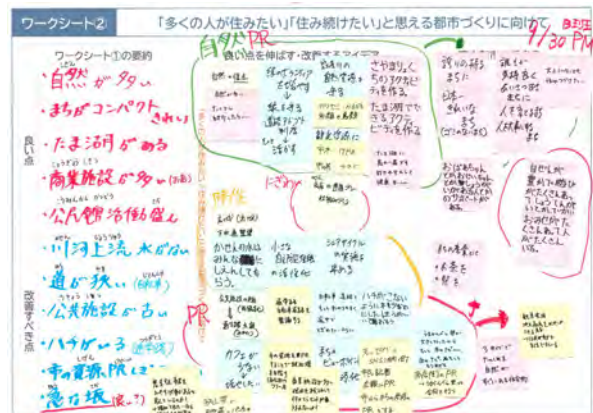
≪ 9月30日（土） 午後の部 ≫



東大和市の将来像

- ・ 地域一団で緑を守る
- ・ みんなでつくる
- ・ 地域コミュニティで協力
- ・ 増やす・つくる・つなげる
- ・ フィールドミュージアムが広がるまち
- ・ みどりや生きものと共生するまち

≪ 9月30日（土） 午後の部 ≫



東大和市の将来像

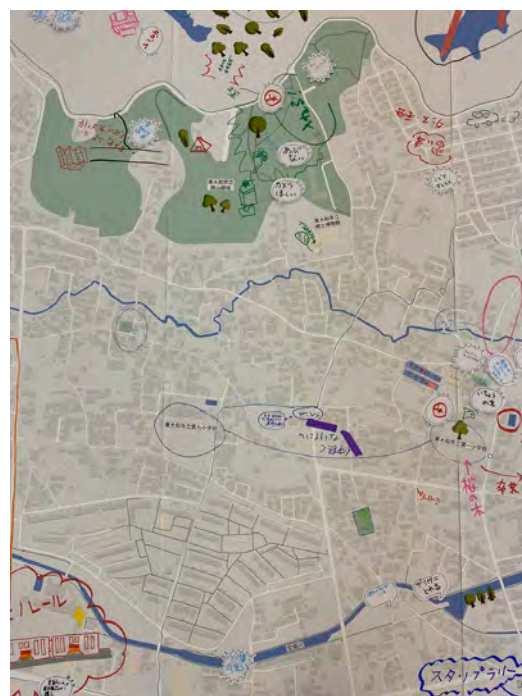
- ・ 誇りの持てるまち
- ・ 人を育てるまち
- ・ 自然が豊か
- ・ お茶や梨の産業がある
- ・ 誰もが気持ちよく挨拶するまち
- ・ 高齢者や障がい者のサポートがあるまち
- ・ お店がたくさんある
- ・ 三世代で楽しめる自然がすぐにある住宅街
- ・ 日本一きれいなまち
- ・ 人を大事にするまち
- ・ たくさん遊べる
- ・ 観光資源や地域活性化

(3) こどもスマイルムーブメント

1) こどもスマイルワークショップ実施概要

目的	・まちづくりに関する子どもの意見を聴取する機会の設定 ・子どもへのまちづくり疑似体験及び創作体験の提供	
日時	令和5（2023）年10月9日（月・祝） 14時から16時まで	
参加状況	市内在住小学生11名	
ワークショップの流れ	①開会・概要説明 ②街を知ろう！・クイズ ③参加者ヒアリング	④東大和ガリバーマップをつくろう！ ⑤まちを伝えてみよう！（発表） ⑥閉会

《ワークショップの様子》



2)「まちを考える・つくる」体験イベント実施概要

目的	・まちづくりに関する子どもの意見を聴取する機会の設定 ・子どもへのまちづくり疑似体験及び創作体験の提供 ・多摩産木材のベンチ制作を通じた、地産地消の意識の醸成
日時	令和5（2023）年12月3日（日） 13時から16時30分まで
参加状況	市内在住小学生19名
イベントの流れ	①オープニング ②みんなの「まち」を「模型」で考えよう！ ③みんなの「まち」を「ベンチ」で考えよう！ ④クロージング

《体験イベントの様子》



(4) オープンハウス

1) 全体構想（素案）に関するオープンハウス実施概要

目的	全体構想（素案）の内容の市民への周知及び意見聴取	
日時 場所	- 令和5（2023）年12月26日（火）10時～15時 - 令和6（2024）年1月9日（火）10時～15時 - 令和6（2024）年1月10日（水）10時～15時	- 場所：イトーヨーカドー東大和店 - 場所：東大和市役所 - 場所：TAIRAYA奈良橋店
実施 方法	- 全体構想（素案）の内容とアンケートのパネル（A1サイズ）を掲示し、来場した市民に閲覧していただくとともに、市職員との意見交換やアンケートなどを実施 - 自由に入退場できる形式で実施するため、市域での開催場所のバランスを考慮した上、市民の多く集まる施設及び時間帯で開催	
来場者数 及び 意見数	イトーヨーカドー東大和店 59人（意見数 71件） 東大和市役所 48人（意見数 62件） TAIRAYA 奈良橋店 51人（意見数 67件） 計 158人（意見数 200件）	

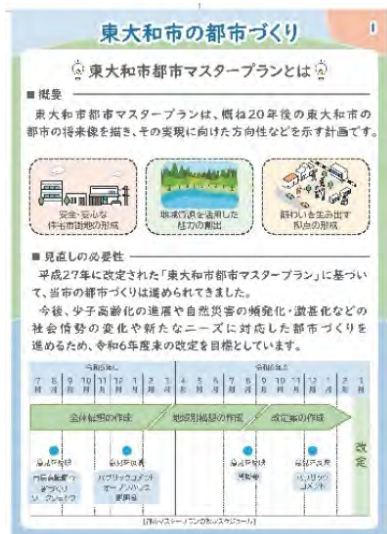
《オープンハウスの様子》



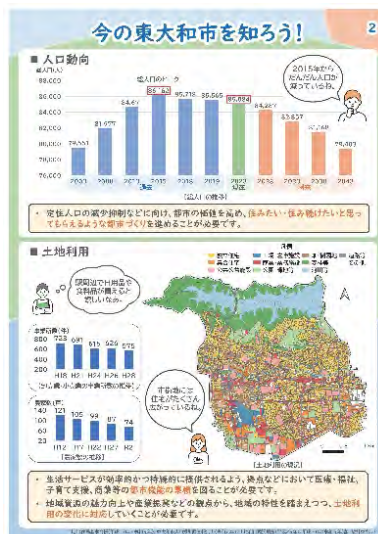
《オープンハウスのチラシ》



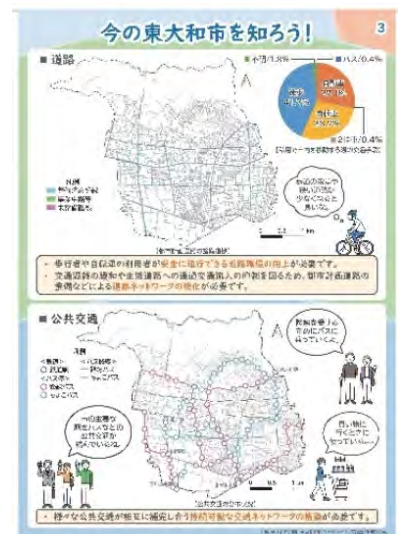
《パネルデザイン》



パネルNo.1
都市マスとは

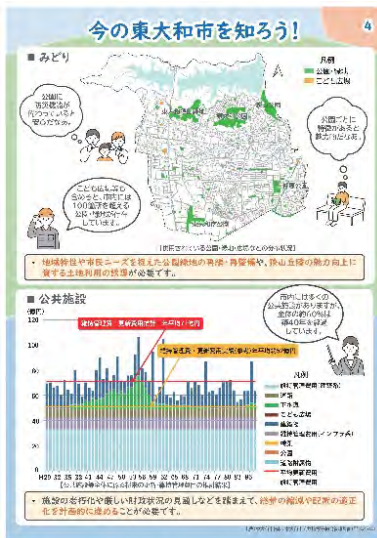


パネルNo.2（現況課題）
人口動向・土地利用

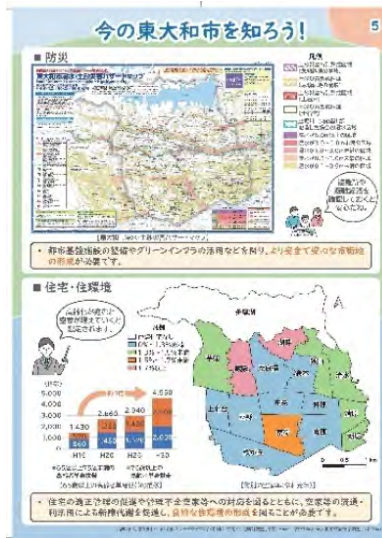


パネルNo.3（現況課題）
道路・公共交通

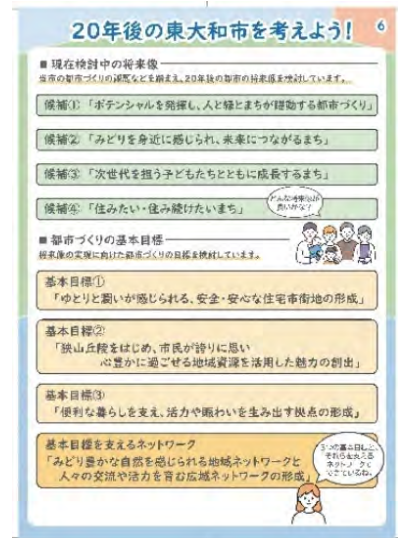
「パネルデザイン」



パネルNo.4 (現況課題)
みどり・公共施設



パネルNo.5 (現況課題)
防災・住宅・住まい



パネルNo.6
将来像・基本目標



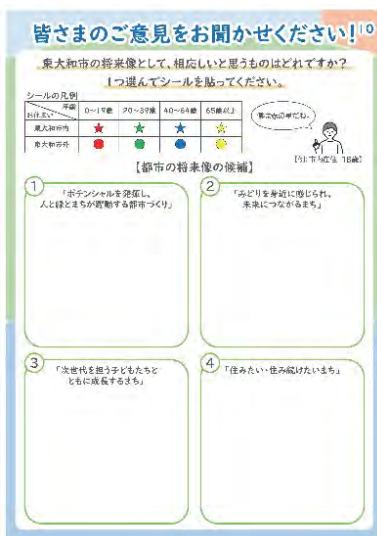
パネルNo.7
将来都市構造図



パネルNo.8
分野別方針①



パネルNo.9
分野別方針②



パネルNo.10
将来像の候補



パネルNo.11
良い点・改善すべき点

＜ 都市の将来像アンケートの集計結果 ＞

【都市の将来像の候補】

将来像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」

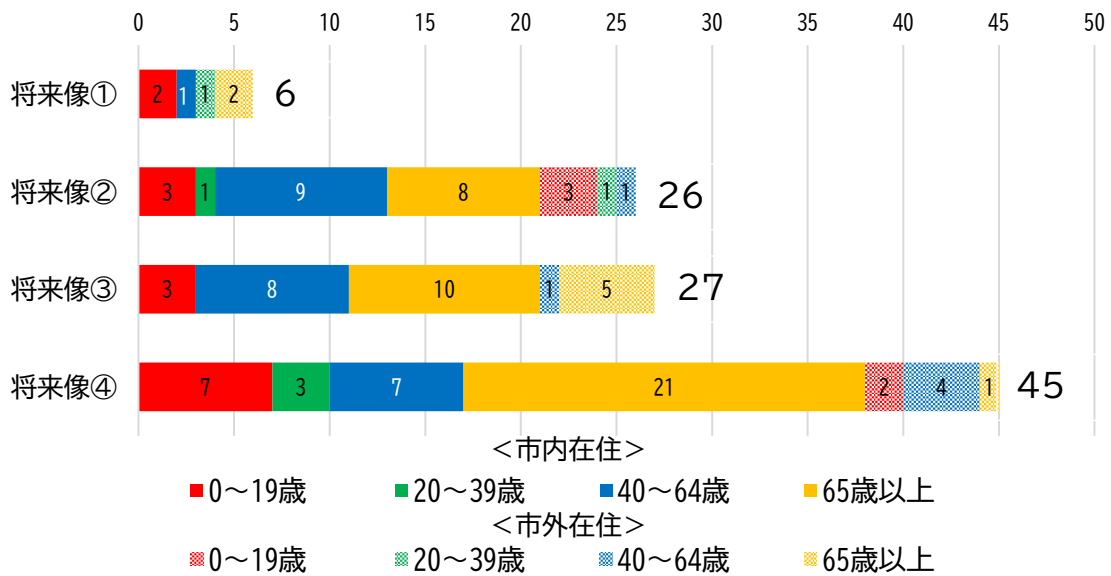
将来像②：「みどりを身近に感じられ、未来につながるまち」

将来像③：「次世代を担う子どもたちとともに成長するまち」

将来像④：「住みたい・住み続けたいまち」

将来像④「住みたい・住み続けたいまち」の回答数が45と最も多くの回答を得ました。回答者の属性をみると、「市内在住で65歳以上」の方々の回答が特に多くなっています。

回答者数(人)



2) 地域別構想（素案）に関するオープンハウス実施概要

目的	地域別構想（素案）の内容の市民への周知及び意見聴取	
日時 場所	・ 令和6（2024）年 8月2日（金）10時～15時 場所：東大和市役所 ・ 令和6（2024）年 8月4日（日）10時～15時 場所：東大和リビングテラス（清原1丁目） ・ 令和6（2024）年 8月7日（水）10時～15時 場所：上北台駅	
実施 方法	・ 地域別構想（素案）の内容などのパネル（A1サイズ）を掲示し、来場した市民に閲覧していただくとともに、市職員との意見交換やアンケートなどを実施 ・ 自由に入退場できる形式で実施するため、市域での開催場所のバランスを考慮した上、市民の多く集まる施設及び時間帯で開催	
来場者数 及び 意見数	東大和市役所 東大和リビングテラス（清原一丁目） 上北台駅 計	70人（意見数 53件） 68人（意見数 55件） 59人（意見数 40件） 197人（意見数 148件）

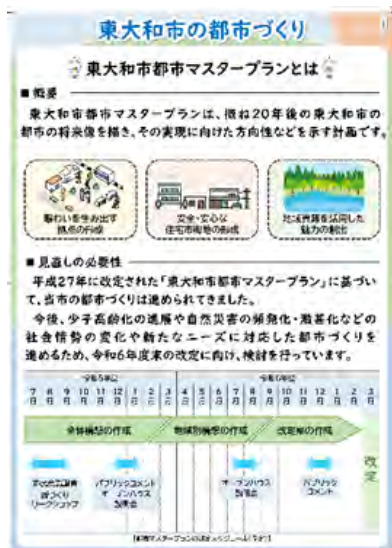
《オープンハウスの様子》



《オープンハウスのチラシ》



《パネルデザイン》



パネルNo.1
東大和市の都市づくり

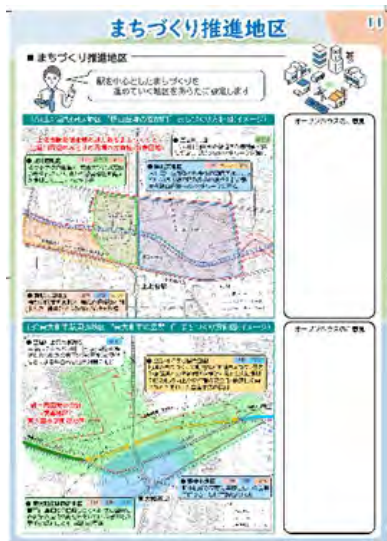


パネルNo.2
全体構想と地域別構想



パネルNo.3
茅渚・蔵敷地域

《パネルデザイン》



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

第4章
実現に向けて

(5) 市民説明会

1) 全体構想（素案）に関する説明会

開催日	会場	来場者数 (人)
令和5（2023）年12月21日（木） 19時10分～20時00分	南街公民館 204 学習室	6
令和5（2023）年12月22日（金） 19時10分～20時00分	中央公民館視聴覚室	2
令和5（2023）年12月25日（月） 19時10分～20時00分	奈良橋市民センター学習室	2
合計		10

《説明会の様子》



2) 地域別構想（素案）に関する説明会

開催日	会場	来場者数 (人)
令和6（2024）年7月27日（土） 10時10分～11時30分	市役所会議棟第1・2会議室	15
令和6（2024）年7月29日（月） 19時10分～20時30分	向原市民センター集会室1・2	4
令和6（2024）年7月30日（火） 19時10分～20時30分	奈良橋市民センター学習室	5
合計		24

《説明会の様子》



(6) パブリックコメント

1) 第1回パブリックコメント実施概要

目的	全体構想（素案）の内容の市民への周知及び意見聴取
実施日程	令和5（2023）年12月8日から令和6（2024）年1月12日まで
意見の提出	2人（意見数6件）

資—3 用語解説

あ	
ICT	Information and Communication Technology の略。情報 (information) や通信 (communication) に関する技術の総称。
アスベスト	建築資材等に使われている鉱物の一種であり、吸入すると肺がん、悪性中皮腫などの人体への健康被害を起こすことが明らかになったため、現在は使用が禁止されている。建物のリフォームや解体時等においては、その飛散対策が必要となる。
アダプト ^{せいど} 制度 (アダプトプログラム)	アダプト (ADOPT) とは英語で「〇〇を養子にする」の意味。一定区画の公共の場所を養子にみたと、市民がわが子のように愛情をもって面倒をみ(=清掃美化を行い)、行政がこれを支援する仕組。
インクルーシブ (デザイン)	インクルーシブ (Inclusive) とは、包含性、すべてを含むという意味があり、障がいの有無などに関わらず、あらゆる児童と一緒に遊べる遊び場をさす。
インスペクション	国の登録を受けた機関が開催する講習を修了した建築士 (既存住宅状況調査技術者) が、構造耐力上主要な部分と雨水の浸入を防止する部分について目視や計測、非破壊検査を行うこと。
ウォーカブルな ^{くうかん} 空間	居心地が良い、まちに出かけたくなる、歩きたくなる人中心の空間のこと。
延焼 ^{えんしょう} 遮断帯 ^{しゃだんたい}	道路、河川、鉄道等の整備及びその周辺建物の不燃化により火災の延焼を遮断する帯状の空間。
オープンスペース	公園、広場、河川、農地など建物によって覆われていない土地あるいは敷地内の空地。
か	
カーボンニュートラル	温室効果ガスの排出量と吸収量を均衡させること。
冠水 ^{かんすい}	洪水などのために、道路や田畑等が水をかぶること。
管理不全空家等	適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等。
街区 ^{がいこくこうえん} 公園	主として街区内の居住者の利用を目的とし、1 か所当たり 0.25ha を標準として設置する公園。
協働 ^{きょうどう}	市民や行政など立場の異なる複数の主体が、何らかの目標を共有し、それぞれの役割と責任を果たしながら、ともに連携し、協力しながら活動すること。
近隣 ^{きんりんこうえん} 公園	主として近隣の居住者の利用を目的とし、1 か所当たり 2ha を標準として設置する公園。
グリーンインフラ (GI)	社会資本整備や土地利用等のハード・ソフト両面において、自然環境が有する多様な機能を活用し、持続可能で魅力ある国土・都市・地域づくりを進める取組。
グリーンスローモビリティ	時速 20km 未満で公道を走ることができる電動車を活用した小さな移動サービスで、その車両も含めた総称。
グリーントランスフォーメーション (GX)	産業革命以来の化石燃料中心の経済・社会、産業構造をクリーンエネルギー中心に移行させ、経済社会システム全体の変革を行うこと。
建蔽率 ^{けんぺいりつ}	建築物の建築面積 (同一敷地内に二以上の建築物がある場合においては、その建築面積の合計) の敷地面積に対する割合のこと。
交通 ^{こうつう} 結節 ^{けつせつ} 点	異なる交通機関を相互に連絡し、様々な交通需要に対応した体系的な交通サービスを提供するもの。
国立 ^{こくりつ} 社会 ^{しゃかい} 保障 ^{かいほしょう} ・人口 ^{じんこう} 問題 ^{もんだい} 研究所 ^{けんきゅうじょ}	厚生労働省に所属する国立の研究機関で、人口や世帯の動向を捉えるとともに、内外の社会保障政策や制度の研究を行う機関のこと。
こども ^{こども} 広場 ^{ひろば}	東大和市遊び場条例に基づき、健康の維持向上及び健全育成を図るため設置している遊び場。
コミュニティバス	住民の交通の利便性を増進するために、地方自治体等が運行する地域内のバス。
コワーキングスペース	個人事業者やリモートワークが許可されている会社員など、場所の縛りが無い環境で働いている人たちが実務を行うことのできるスペース。

さ	
さいせいかのう 再生可能エネルギー	石油や石炭などの有限の燃料資源とは異なり、太陽光や風力、バイオマスなどの自然界の中で繰り返し起こる現象から取り出すエネルギーの総称で、二酸化炭素を排出しないクリーンなエネルギー。
サテライトオフィス	メインオフィスや自宅とは別に、テレワークのために設けるワークプレイスの相称。専門事業者がサービス提供するものや企業が自前で設置するものがある。
しがいかくいき 市街化区域	都市計画法に基づく都市計画区域のうち、市街地として計画的に整備を図るべき区域。
しがいかちようせいくいき 市街化調整区域	都市計画法に基づく都市計画区域のうち、市街化を抑制すべき区域。
しぜんてきとちりよう 自然的土地利用	農林業的土地利用に、自然環境の保全を旨として維持すべき森林、原野、水面、河川等の土地利用を加えたもの。
しみんのうえん 市民農園	市民が農作業を楽しめるように、市が農地を借り受けて開設する農園。
じゅうたく 住宅セーフティネット	要配慮者が安心して生活を送るための基盤となる住まいを確保できるよう支援する仕組み。
じゅんかんがたしやかい 循環型社会	これまでの大量生産・大量流通・大量消費・大量廃棄という社会システムの反省から、資源の循環利用を進め、環境への負荷を最小にして自然に戻すような、持続的な発展が可能となる暮らし方をする新たな社会システム。
シルバーピア	独り暮らし等の高齢者が地域社会の中で安心して生活できるよう、配慮された住宅。
シンボルロード	道路構造、付属施設、沿道建築物などの特色により、地域の顔や象徴(シンボル)となる道路。
せいかつどうろ 生活道路	幹線道路網が整備されたその網の内部で、住民が幹線道路、鉄道駅、学校等公共施設などに移動する際に利用する日常生活上密接な関わりを持つ道路。
せいさんりよくちちく 生産緑地地区	市街化区域内の農地で、良好な生活環境の確保に効用があり、公共施設等の敷地として適している500m以上の都市計画に定めた農地のこと。建築行為等を規制し、都市農地の計画的な保全を図る。
そうごうこうえん 総合公園	主として、市民の休息、鑑賞、散策、遊戯、運動など総合的な利用を目的とし、都市規模に応じ、1か所当たり10～50haを標準として設置する公園。
た	
ちいきこうきょうこうつうけいかく 地域公共交通計画	「地域にとって望ましい地域旅客運送サービスの姿」を明らかにする「マスタープラン」としての役割を果たす、地域の社会・経済の基盤となる計画。
ちいきちく 地域地区	都市計画法に基づき都市計画区域内の土地を利用目的によって区分し、建築物などについて必要な制限を課すことにより、土地の合理的な利用を図るもの。具体的には、用途地域、特別用途地区等到大別される。
ちいきどうろ 地域道路	市の「地域道路計画」に基づく、地域形成の骨格となる主要な道路の整備を目指して位置づけた生活道路。
ちくけいかく 地区計画	地区の特性に応じて、良好な都市環境の形成を図るために必要な事柄を市が定める、地区レベルの都市計画。住民提案によるものと市が主導する決め方があるが、どちらも住民などの意見を反映して、その地区独自の街づくりのルールを定め、地区を単位として建築や開発行為を規制・誘導するもの。
ちようきゆうりようじゅうたくせいど 長期優良住宅制度	長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅の認定制度であり、認定されると税制等の優遇措置がある。
ていみりようち 低未利用地	居住の用、業務の用その他の用途に供されておらず、又はその利用の程度がその周辺の地域における同一の用途若しくはこれに類する用途に供されている土地の利用の程度に比し著しく劣っていると認められる土地。
とうきょうとふくし 東京都福祉のまちづくり条例	東京で生活する全ての人が基本的人権を尊重され、自由に行動し、社会参加できる「やさしいまち東京」の実現のために、福祉のまちづくりの総合的推進や一般都市施設の整備について定めた条例。

とうすいせいほそう 透水性 舗装	アスファルトに混合する砕石の割合を多くして、路面に隙間が出来るようにすることにより、雨水を直接地中に浸透させる舗装工法。雨水の流出抑制だけでなく、街路樹の保護育成や地下水のかん養に効果がある。
とくていあきやとう 特定 空家 等 (空家法第 2 条第 2 項)	そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等のこと。
とくていせいさんりよくち 特定 生産 緑地	申出基準日が近く到来することとなる生産緑地について、所有者等の意向を基に、市町村長が告示から30年経過するまでに指定できるもの。指定された場合、買取りの申出ができる時期が、「生産緑地地区の都市計画の告示日から30年経過後」から10年延期される。10年が経過する前であれば、改めて所有者等の同意を得て、繰り返し10年の延長ができ、従来の生産緑地に措置されてきた税制が継続される。
とし けいかくくいき 都市 計画 区域	一体の都市として総合的に整備、開発、保全する必要がある区域を指定し、都市計画を定めていく区域。
とし けいかくくいき 都市 計画 区域 マスタープラン	人口、人や物の動き、土地の利用のしかた、公共施設の整備などについて将来の見通しや目標を明らかにし、将来のまちをどのようにしていきたいかを具体的に定めるもの。
とし こうえん 都市 公園	都市公園法に基づき、地方公共団体又は国が都市計画区域内に設置する公園又は緑地。
とし こうぞう 都市 構造	一般的には、都市の基本的な骨格、地域の構造のことを意味する。もともと、都市の地域構造を説明する概念として、都市地理学などで使われたが、近年では都市計画においても、「都市機能の空間的事象である地勢、土地利用・交通の物的空間構造」(アーバン・ストラクチュア)といった内容で理解されている。
とし こうぞう さいへんしゅうちゅうしゅうしんじぎょう 都市 構造 再編 集中 支援 事業	「立地適正化計画」に基づき、地方公共団体や民間事業者等が行う都市機能や居住環境の向上に資する公共公益施設の誘導・整備、防災力強化、災害からの復興、居住の誘導の取組等に対し集中的な支援を行い、各都市が持続可能で強靱な都市構造へ再編を図ることを目的とする事業。
とし しせつ 都市 施設	都市での諸活動を支え、生活に必要な都市の骨組みを形作る施設で都市計画に定めることができるもののこと。都市計画法第 11 条第 1 項に都市計画に定めることができる都市施設が定められている。
とし てき とちりよう 都市的 土地 利用	住宅地、工業用地、事務所、店舗用地、一般道路等、主として人工的施設による土地利用をいう。
としやさいがいけいかくくいき 土砂 災害 警戒 区域 (イエローゾーン) (土砂災害防止法)	急傾斜地の崩壊や土石流等が発生した場合に、市民等の生命又は身体に危害が生じるおそれがあると認められる区域であり、危険の周知、警戒避難体制の整備が行われる。
としやさいがいとくべつけいかくくいき 土砂 災害 特別 警戒 区域 (レッドゾーン) (土砂災害防止法)	土砂災害警戒区域(イエローゾーン)の内側にあり、急傾斜地の崩壊や土石流等が発生した場合に、建築物に損壊が生じ、市民等の生命又は身体に著しい危害が生じるおそれがあると認められる区域であり、特定の開発行為に対する許可制、建築物の構造規制等が行われる。

な

農の風景育成地区	農地や屋敷林などが比較的まとまって残る地区を指定し、散在する農地を一体の都市計画公園等として計画決定するなど都市計画制度を積極的に活用する制度。
----------	--

は

Park－PFI	平成 29 年の都市公園法改正により新たに設けられた、飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上に資する公募対象公園施設の設置と当該施設から生ずる収益を活用して、その周辺の園路、広場等の一般の公園利用者が利用できる特定公園施設の整備・改修等を一体的に行う者を、公募により選定する制度。
バイオマスエネルギー	二酸化炭素の発生が少ない自然エネルギーで、古来から薪や炭のように原始的な形で既に身近に利用されている。エネルギーになるバイオマスの種類としては、木材(木くず)、海草、生ゴミ、紙、動物の死骸、糞尿、プランクトンなどの有機物である。

バリアフリー	段差の解消、スロープや手すりの設置、建物出入り口の自動ドア化等、高齢者や障害者が社会生活上障害となり、不便と感じる物(バリア)を取り除くこと。
PFI	Private Finance Initiative の略。公共施設等の設計、建設、維持管理及び運営等に民間の資金とノウハウを活用し、公共サービスの提供を民間主導で行う手法のこと。国や地方公共団体の事業コストの削減や、より質の高い公共サービスの提供を目指す。PPP の代表的な手法の一つ。
ヒートアイランド現象 ^{げんしやう}	都市部の気温がその周辺の郊外部に比べて高温を示す現象。
PPP	Public Private Partnership の略。公民が連携して公共サービスの提供を行う手法。
ひがしやまとしじゆうたく 東大和市 住宅 マスタープラン	総合計画等関連計画との整合を図るとともに、東大和市都市マスタープランに掲げる分野別都市づくり方針の「住宅と都市づくり」を包含するものとし、住生活に関する分野の個別計画として本市の住生活に関する施策展開の方向を総合的に定めるための計画。
ひがしやまとしきやうけいかく、かがや 東大和市 総合計画「輝きプラン」	総合計画は、第三次基本構想、第五次基本計画及び実施計画で構成される市の最上位計画。
東大和市街づくり条例	東大和市都市マスタープランの方針に定めた「協働による街づくり」を推進するとともに、都市計画法の規定に基づく都市計画の手続、開発事業の手続等を定めることにより、市民、開発事業者、市相互の信頼関係に基づく街づくりを実践するための条例。
ふうちちく 風致 地区	都市の自然的な美しさを維持保全するために指定された地区。
防災都市づくり推進計画	東京都震災対策条例第 13 条の規定に基づき、震災を予防し、震災時の被害拡大を防ぐため、主に、延焼遮断帯の形成、緊急輸送道路の機能確保、安全で良質な市街地の形成及び避難場所等の確保など、都市構造の改善に関する諸施策を推進することを目的として定める計画。

ま

マイクロモビリティ	自動車よりコンパクトで小回りが利き、環境性能に優れ、地域の手軽な移動の足となる1人から2人乗り程度の車両。
まちかどひろば 街角 広場	市街地にある道路内や交差点付近等で、舗装、植栽、ストリートファニチャー類を整備してつくりだす小広場。
みつしゅうしがいち 密集 市街地（木造住宅密集地域）	老朽化した木造の建築物が密集しており、十分な公共施設が整備されていないこと、その他当該区域内の土地利用の状況から、その特定防災機能が確保されていない市街地。
みどり	本計画では、樹林や公園・緑地、農地、崖線、河川、敷地内緑化など、緑と水をいう。
盛土規制法	盛土等による災害から国民の生命・身体を守る観点から、盛土等を行う土地の用途やその目的にかかわらず、危険な盛土等を全国一律の基準で包括的に規制する法律。

や

やしきりん 屋敷 林	家屋を取り囲むように敷地内に設けられた樹木群で、防風・防砂などを目的に設置されるもの。
ユニバーサルデザイン	障害者や高齢者等を区別して考えるのではなく、誰にでも使いやすい空間をつくっていかうとするバリアフリーから一歩進んだ考え方。
ようちちき 用途 地域	住居、商業、工業など市街地の大枠としての土地利用を定めるもので、13 種類あり、東大和市では 10 種類を定めている。用途地域が指定されると、それぞれの目的に応じて、建てられる建物の種類が決まる。

ライフステージ	人の一生を少年期、青年期、壮年期、老年期などに区切った、それぞれの段階。
ライフライン	生活に不可欠な水道・電気・ガスなどの供給システム。
りっちてきせいかけいかく 立地適正化計画	都市再生基本方針に基づき、住宅及び都市機能増進施設(医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの)の立地の適正化を図るための計画。
リデュース	廃棄物を発生させない、発生している廃棄物を減らすこと。
リノベーション	住宅の価値を向上させる全体的な改修。
りゅうしゅつじんこう 流出人口	当該区域から他の区域へ通勤・通学する人口をいう。 例えば、A区における「流出人口」とは、A区に常住し、A区以外へ通勤・通学する人口をいう。
りゅうにゅうじんこう 流入人口	他の区域から当該区域へ通勤・通学する人口をいう。 例えば、A区における「流入人口」とは、A区以外に常住し、A区へ通勤・通学する人口をいう。

発行日：令和7年4月

発 行：東大和市

編 集：まちづくり部 都市づくり課

〒207-8585 東京都東大和市中心 3-930 電話：042-563-2111



ひがしやまと

東大和市