

東大和市都市マスタープラン 全体構想（素案）に関する説明会

令和5年12月21日（木）

令和5年12月22日（金）

令和5年12月25日（月）

東大和市 まちづくり部 都市づくり課

そもそも「都市マスタープラン」とは？

正式には「市町村の都市計画に関する基本的な方針」といい、一般に市町村マスタープランと呼ばれます。

市町村マスタープランは、住民に最も近い立場にある市町村が、その創意工夫のもとに住民の意見を反映し、まちづくりの具体性ある将来ビジョンを確立し、地区別のあるべき「まち」の姿を定めるものです。

国土交通省HP 「みんなで進めるまちづくりの話」より引用

目 次

■	都市マスタープランの改定について	4
1	改定概要	4
2	都市の主な現状と課題	9
■	都市マスタープラン全体構想（素案）	13
1	目指す都市の姿	13
2	分野別方針	20
■	改定スケジュール（予定）	31

1 改定概要

(1) 改定の背景

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

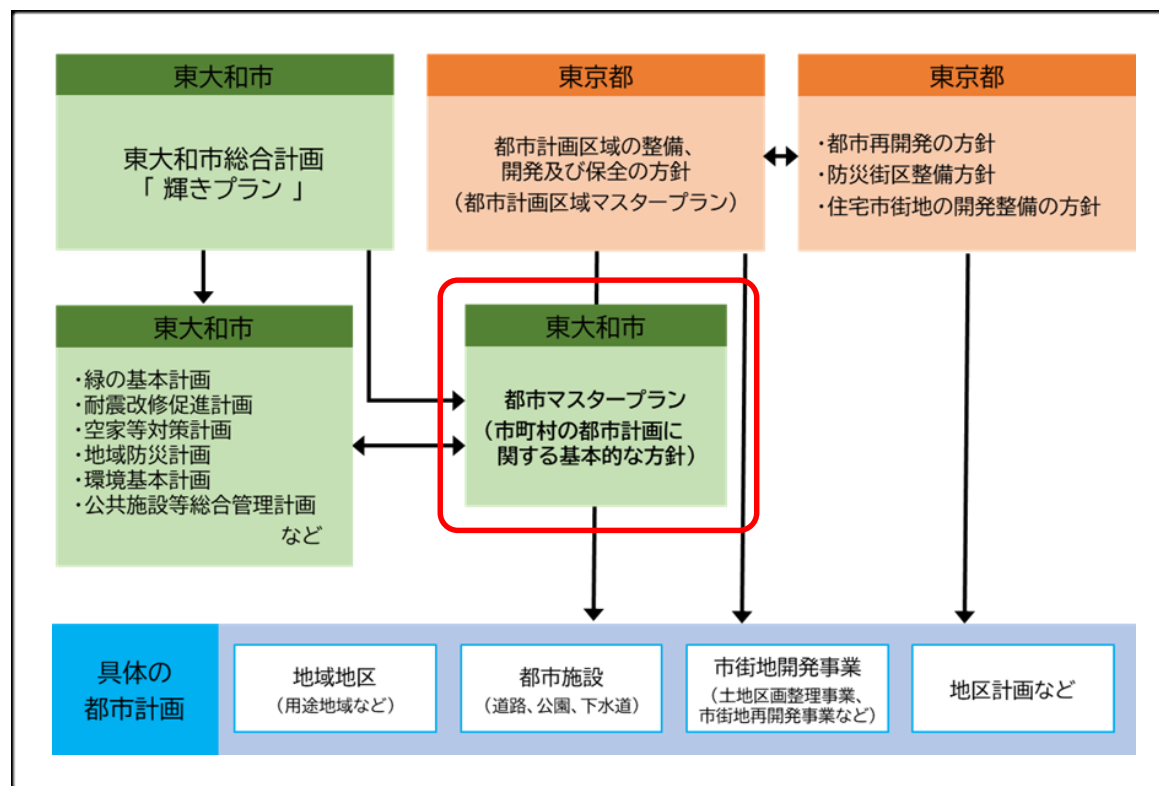
この間、市では、令和 4 年 3 月に最上位計画である東大和市総合計画「輝きプラン」を策定し、東京都では、令和 3 年 3 月に都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）の改定が行われています。

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

(2) 計画の位置付け

都市マスタープランは、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」で、市の基本構想（輝きプラン）並びに東京都が作成する都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）に即すとともに、関連計画との整合を図り定めるものです。

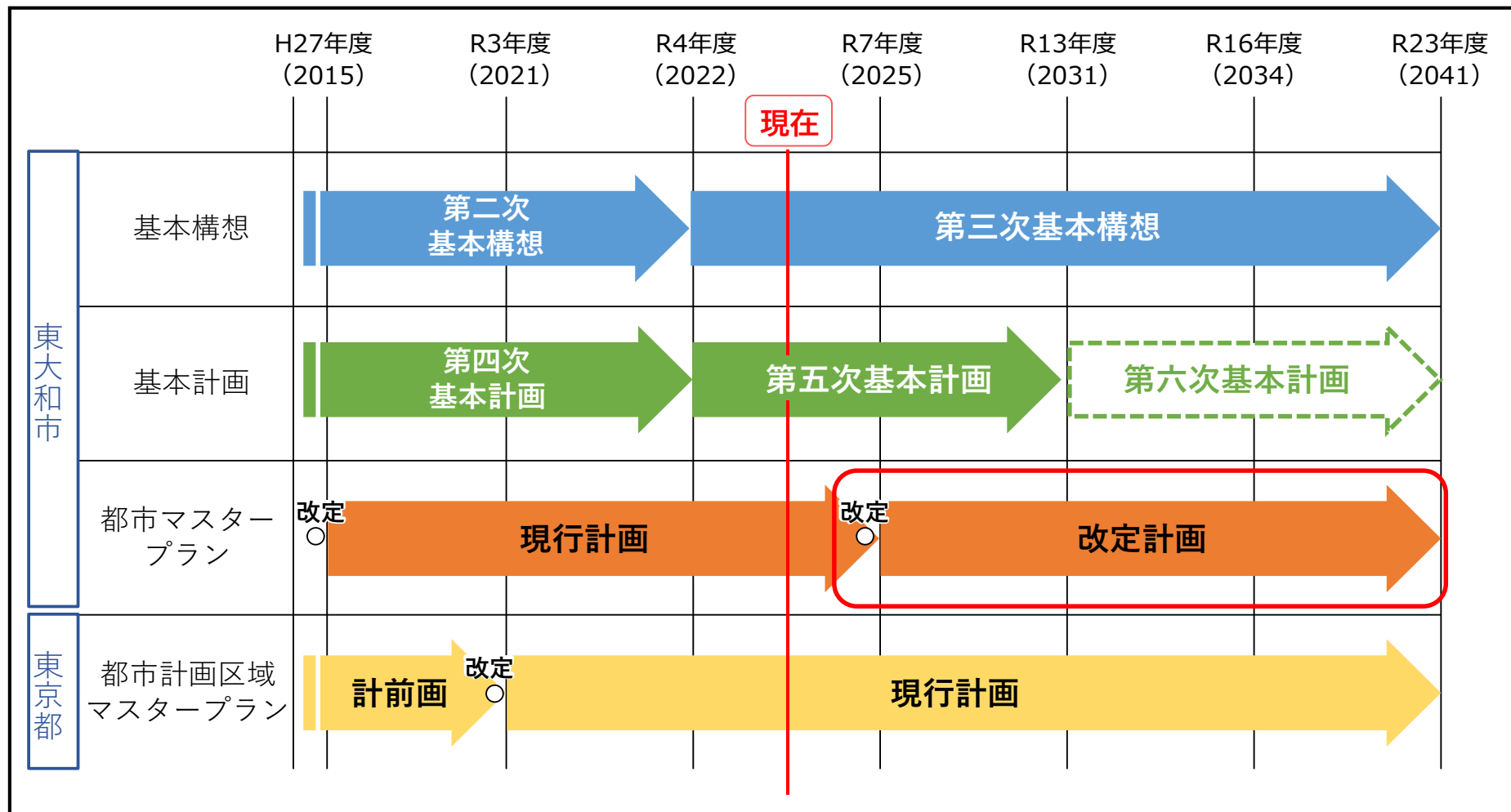
【都市マスタープランの位置付け】



(3) 目標年次

おおむね20年後の2040年代を目標年次とする。

【都市マスタープランの目標年次】



(4) 都市を取り巻く社会情勢

- ① 日本の人口は2011年以降減少を続けており、東京多摩部の人口は2025年以降に、東京全体の人口は2030年以降に減少局面に入ると予測。

⇒ 今後は都市の価値を高め、選ばれる東大和市となることが**持続可能な都市づくり**の上で重要。

- ② コロナ禍を契機としたテレワークの普及などDXの進展に伴い、通勤を当たり前としないなど働き方の選択肢が増加。また、高齢化の進展に伴い就労しない世帯の増加を想定。

⇒ 居住地域での生活比重が高まり、**住宅市街地の魅力向上**がこれまでに以上に重要。

- ③ 世界規模で進む気候変動による、自然災害の頻発化・激甚化。

⇒ 防災まちづくりの推進による**安全・安心なまちづくり**とともに、グリーンインフラの活用などによる脱炭素型まちづくりの視点が重要。

(5) 当市の資源・特徴

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

2 都市の主な現状と課題 <各分野の課題を抜粋>

(1) 人口動向

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

(2) 土地利用

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

(3) 道路

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

(4) 公共交通

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

(5) みどり

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

(6) 公共施設

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

(7) 防災

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

(8) 住宅・住環境

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

目 次

■ 都市マスタープランの改定について 4

1 改定概要 4

2 都市の主な現状と課題 9

■ 都市マスタープラン全体構想（素案） 1 3

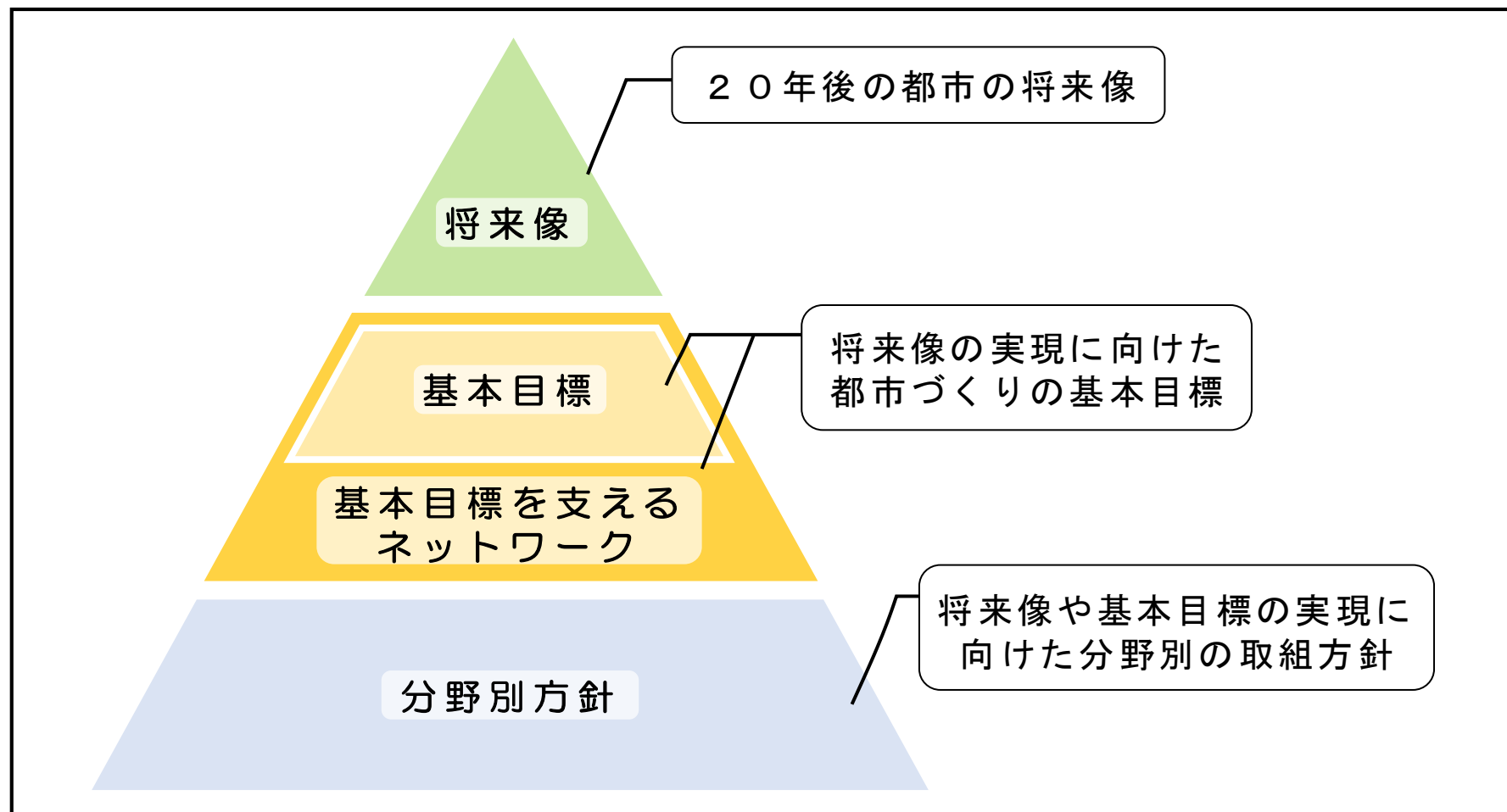
1 目指す都市の姿 1 3

2 分野別方針 2 0

■ 改定スケジュール（予定） 3 1

1 目指す都市の姿

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



【全体構想の体系図】

（１）将来像

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

【都市の将来像の候補】

候補①「ポテンシャルを発揮し、人と緑とまちが躍動する都市づくり」

候補②「みどりを身近に感じられ、未来につながるまち」

候補③「次世代を担う子どもたちとともに成長するまち」

候補④「住みたい・住み続けたいまち」



（２）都市づくりの基本目標

【基本目標１】

「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」

【将来のまちのイメージ】

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

（２）都市づくりの基本目標

【基本目標２】

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

【将来のまちのイメージ】

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

（２）都市づくりの基本目標

【基本目標３】

「便利な暮らしを支え、活力や賑わいを生み出す拠点の形成」

【将来のまちのイメージ】

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



（２）都市づくりの基本目標

【基本目標を支えるネットワーク】

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

【将来のまちを支えるネットワークのイメージ】

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

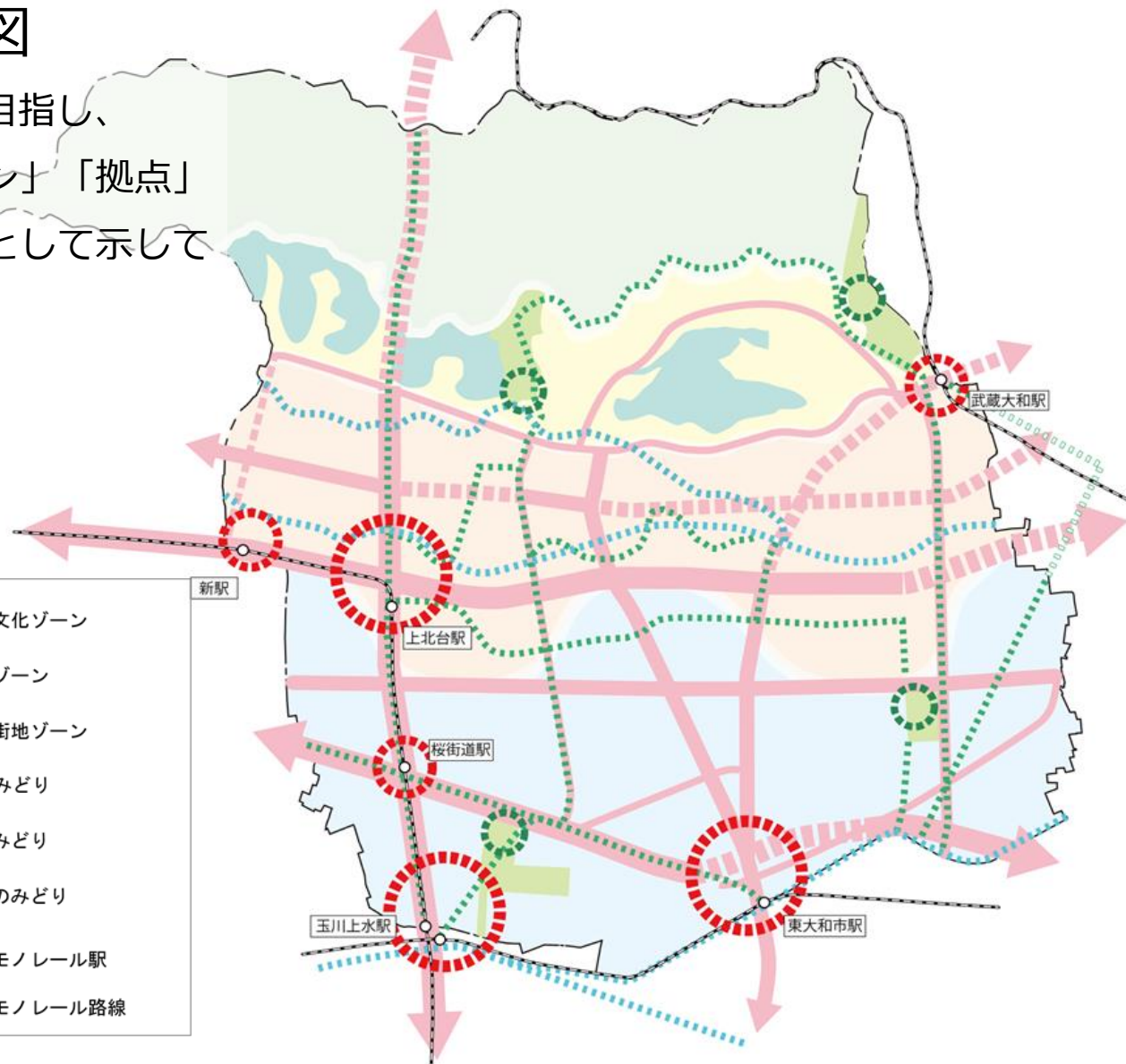


（３）将来都市構造図

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

凡 例

	拠点（主要駅）		歴史・文化ゾーン
	拠点（主要駅以外の駅）		緑農住ゾーン
	スポーツレクリエーション拠点 緑のレクリエーション拠点		複合市街地ゾーン
	水のネットワーク		潤いのみどり
	緑のネットワーク		憩いのみどり
	道路ネットワーク（完了・事業中）		賑わいのみどり
	道路ネットワーク（計画）		鉄道・モノレール駅
			鉄道・モノレール路線



将来像：20年後の都市の将来像

都市づくりの基本目標：将来像の実現に向けた都市づくりの基本目標

2 分野別方針

（１）土地利用

方針1. 賑わい・交流・活力ある魅力的な拠点の形成

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



（１）土地利用

方針2. 魅力的な住宅市街地の形成

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

方針3. 産業分野と連動した土地利用誘導

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



（２）道路・交通

方針1. 都市計画道路の整備等の促進

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

方針2. 安全な歩行空間などの確保

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



（２）道路・交通

方針３．持続可能な公共交通ネットワークの構築

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



（３）みどり・公園

方針1. 公園緑地等の適正配置とみどりのネットワークの形成

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

方針2. 特色ある公園整備と適切な維持管理

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

（３）みどり・公園

方針3. 多様な主体による公園の管理運営の推進

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



（４）産業・観光

方針1. 農地の保全と活用

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

方針2. 創業支援等による地域の活性化

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

方針3. 狭山丘陵などの観光資源としての活用と情報発信

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



（５）安全・安心

方針1. 密集市街地における安全な住環境の形成

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

方針2. 浸水対策の推進

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

方針3. 災害に備えた対策の推進

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



（６）公共公益施設

方針1. 公共施設等再編の推進

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

方針2. 市有地の活用の促進

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



（７）住宅・住まい

方針1. 空家等対策の推進

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

方針2. 住宅等の耐震化の促進

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

方針3. マンションの維持管理の適正化の促進

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

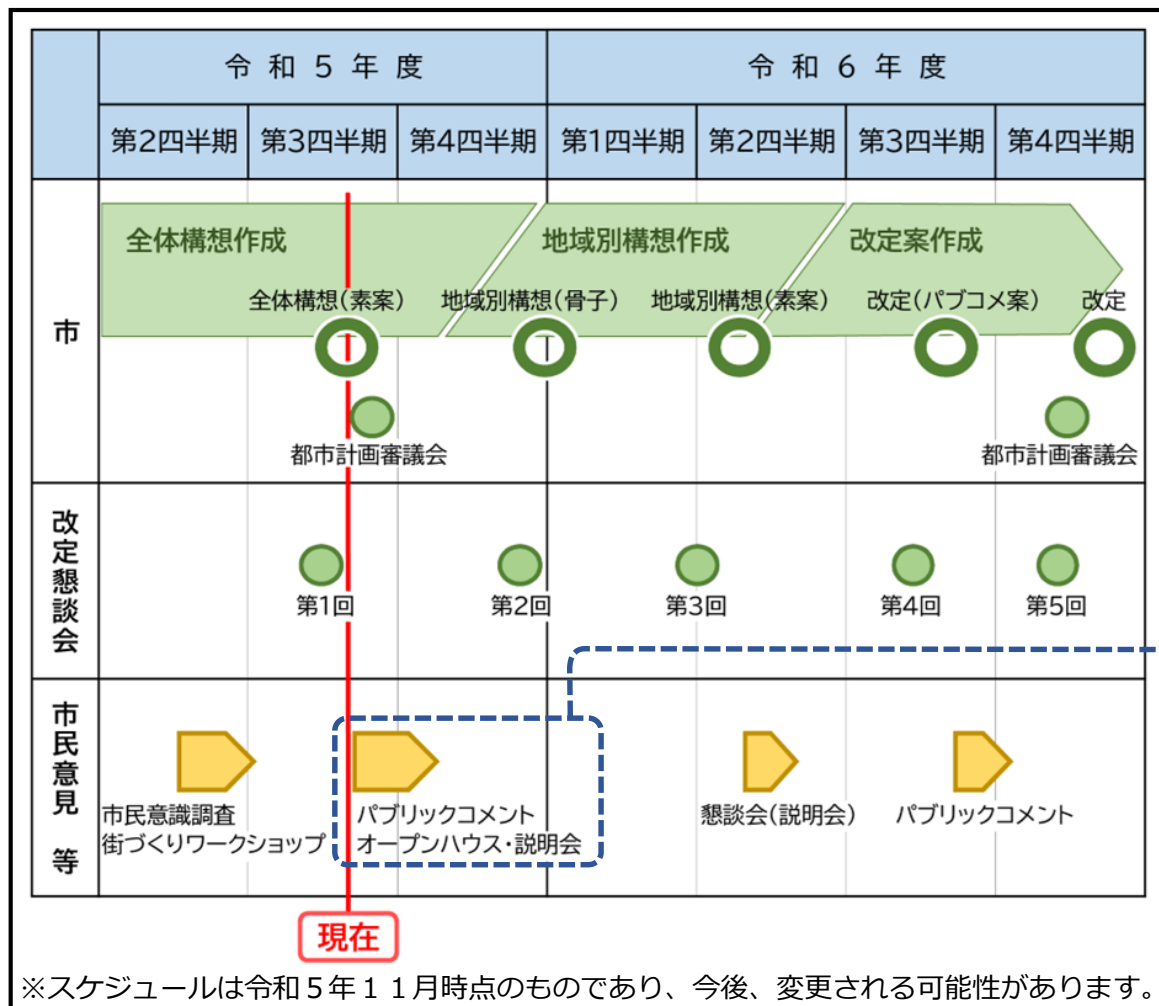


目 次

■	都市マスタープランの改定について	4
1	改定概要	4
2	都市の主な現状と課題	9
■	都市マスタープラン全体構想（素案）	13
1	目指す都市の姿	13
2	分野別方針	20
■	改定スケジュール（予定）	31

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

【都市マスタープランの改定スケジュール（予定）】



直近のイベント（予定）

パブリックコメント

令和5年12月 8日(金) ~
令和6年 1月12日(金)

市公式HPでご覧いただけます。

説明会

- ① 令和5年12月21日(木) 19:10 ~
会場：南街公民館 204 学習室
 - ② 令和5年12月22日(金) 19:10 ~
会場：中央公民館 視聴覚室
 - ③ 令和5年12月25日(月) 19:10 ~
会場：奈良橋市民センター 学習室
- 3会場とも説明内容は同様です。

オープンハウス

自由に入退場できる会場で全体構想(素案)のパネルを展示します。

- ① 令和5年12月26日(火) 10:00 ~ 15:00
会場：イトーヨーカドー東和店
- ② 令和6年 1月 9日(火) 10:00 ~ 15:00
会場：市役所 1階入り口ホール
- ③ 令和6年 1月10日(水) 10:00 ~ 15:00
会場：TAIRAYA奈良橋店

ご清聴ありがとうございました

問合わせ先

東大和市まちづくり部都市づくり課

電話 0 4 2 – 5 6 3 – 2 1 1 1

内線 1 2 5 9

今回ご説明した内容についてご不明な点等ございましたら、
東大和市まちづくり部都市づくり課へご連絡ください。