

第3回 東大和市都市マスタープラン改定懇談会

会 議 要 録

- 1 日 時 令和6年6月21日（金）14時30分～16時30分
- 2 場 所 中央公民館 301 学習室
- 3 出席委員 松本暢子（座長）、北田和雄（副座長）、高橋章、野口裕司、大谷剛弘、
大重雅弘、松浦光明、藤原照洋、内山浩一郎、亀口敬
- 4 事務局 金子まちづくり部長、梅山まちづくり推進担当課長、稲毛都市づくり課長、
伊古田まちづくり推進担当係長、山崎都市計画係主任、中村都市計画係主事
- 5 次 第
 - （1）座長挨拶
 - （2）委員紹介
 - （3）議事
 - （ア）都市マスタープランの構成及び全体構想の概要について…… 資料1
 - （イ）地域別構想（事務局素案）について…………… 資料2・3
 - （ウ）改定スケジュールについて…………… 資料4
 - （4）その他
 - （5）閉会

<資 料>

- ・資料1……………都市マスタープランの構成及び全体構想の概要
- ・資料2……………地域別構想（事務局素案）
- ・資料3……………地域別構想（補足説明資料）
- ・資料4……………都市マスタープラン改定スケジュール
- ・参考資料1……………東大和市都市マスタープラン改定懇談会委員名簿（令和6年4月1日時点）
- ・参考資料2……………都市マスタープラン改定スケジュール（案）
- ・当日配布資料1……………地域別構想（事務局素案）の概要
- ・当日配布資料2……………狭山丘陵の魅力向上の方針図（イメージ）
- ・当日配布資料3……………東大和市地域別人口推計

6 議事要旨

(ア) 都市マスタープランの構成及び全体構想の概要について（事務局から資料説明）

（質疑応答）

○座長

前回までのおさらい。都市の将来像については市民意見を踏まえてあらためて検討したとのことで、ご意見いただければと思う。全体構想については大きくは変わっていないということだが、狭山丘陵を意識した内容になっている。分野別方針は引き続き精査していくとのこと。「住みたい 住み続けたい 成長するまち」という都市の将来像についてはいかがか。

○委員

「成長」の基盤は教育と勤労であると考えて。つまり、教育が基本となり、その上に経済が成り立ち、成長していく。都市マスタープランには教育や経済の内容は入ってこないかとは思いますが、実際には、教育と経済によってまちが作られ、人が作られ、そして、全てが作られると私は思っている。日本は重要なものをぼかし、曖昧に書きたがるが、私はダイレクトに書いた方が良いと思う。そういう意味で、将来像に「成長」という言葉を入れるのは、子どもの成長と都市の未来像の双方を含めた要素としてまとまっていると感じる。成長という言葉掲げるからには、少子高齢化など、成長することの大変さを踏まえ、まちづくりをしっかりと考えていく必要がある。

○座長

東大和ならではの言い難い面もあるが、委員から特段の意見が無ければ、これで進めることでいいと思う。さらにアイデアがあれば取り入れていただきたい。

○委員

「成長」という言葉を「大きく前進する」という意味で捉えるのであれば良いと思う。逆に将来像をあまり具体的に示しすぎると、そこにとらわれすぎてしまう。

○委員

昨今「現状維持」を掲げがちである中、成長しようという意思は大事である。

○委員

人口減少で成熟したまちを持続的に運用していくという考え方が増えてきている中で、あえて「成長」という乗り越えた表現を使うことは、ハードルは高いことかもしれないが、想いとしては良いと思う。

○座長

今後も相応しい表現などがあればご提案いただきたい。

(イ) 地域別構想（事務局素案）について（事務局から資料説明）

（質疑応答）

○座長

地域別構想についてご説明いただいた。地域区分として8地域で進めるが、市としては、上北台駅と東大和市駅の周辺のまちづくりを推進したいとしている。上北台駅周辺は人口が増加していることなどにより、計画的な整備を必要としている。東大和市駅周辺は駅から少し離れると古い木造住宅が並ぶエリアがあり、市街地更新も含めた検討を必要としている。ご意見はいかがか。

○委員

木造密集地域については「更新の促進」と表記があるが、建て替えに当たっての助成金など、具体的な誘導策として考えられることはあるか。

○事務局

新堀1丁目など、木造密集地域においては旧耐震基準の建築物や防火性能が低い建築物がある。市としては耐震化の助成や、最近では老朽空家や旧耐震基準の建築物の除却助成を行っている。建築物の更新により耐震性能や防火性能の向上を促進したいと考えている。今後、様々な事例を参考にしながら、準防火地域の指定などについても検討していきたい。

○委員

高齢化が進む中で、住み慣れた家の耐震化を躊躇する方も多いかと思う。中央・南街地域や清原・新堀地域の耐震化率などは把握しているか。

○事務局

地域別のデータはないが、住宅・土地統計調査によれば、市内の住宅の耐震化率は90%を超えた。早い時期から市街化された地域では、建築物も古く、居住者も高齢化している。

○委員

こうした地域は自治会が積極的に防災訓練を行っている印象がある。一方、高齢化により参加が難しかったりする。木造住宅密集地域に居住していることを自覚してもらいつつ、地域の取組への支援が必要と考える。

○委員

東京都では、木造住宅密集地域を重点的に解消していこうとしている。木造住宅密集地域について都市マスタープランに記載しておくことで、目を向ける機会になると思う。開発など市街地更新の機運がある地域か否かによってやり方も変わってくるので、画一的な

取組というよりは地域性を見極めた取組が必要であるとする。空家をどうするかという視点の記載の仕方も同様である。

○座長

地域別の空家の状況はどのようになっているか。

○事務局

当日配布資料3にて、平成31年度に実施した空家実態調査の結果を掲載している。突出して空家率が高い地域がある訳ではないが、管理不全状態にある空家の割合などには若干の差がある。

○座長

まちづくり推進地区として示されている2つの拠点についてご意見はいかがか。

○委員

経済センサスでは東大和市の全体的な経済ボリュームは拡大している。都市マスタープランにおいても、商業地の空間や消費活動など経済活動の要素は大きい。現状、東大和市は過当競争にあり、やむを得ないとはいえ過剰になると生活水準を下げてしまう。

最終的には人が集まらなるとまちが形成されない。市内に都市の価値を高める場所が必要であり、市民が主体的に取組まなければならない。東大和市駅にはビックボックスがあるが、それを超えるまちを作るためには相乗効果により魅力を高めることが重要である。上北台駅周辺と東大和市駅周辺の拠点形成については今後とも調査して進めていただきたい。

○座長

東大和市駅周辺については地域の方にも参画していただかないと進まないと思う。

○委員

躊躇することなく、地域として問題へ取り組んでいかないと古い街になってしまうため、地域と協力しながら進めていただきたい。

○委員

芋窪地域は住民が増えているとのことだが、地価や開発の動向はどのように捉えているか。

○事務局

明確な要因はわからないが、国勢調査ベースで人口は増えている。土地利用現況調査と比較すると農用地が減り、住宅地が増えている。モノレール延伸計画が決まったことも一つの要因ではないかと思う。

○委員

芋窪地域の方向性は住宅地の形成、農地の保全など、どのように捉えているか。

○事務局

都市農地には様々な効用があり、みどりの大切な資源であるため、生産緑地の指定等により保全が必要と考えているが相続等を契機に宅地化されてしまうこともある。モノレールの延伸に対応するため地区計画を策定する等、計画的に市街地を作っていないとスプロール化する懸念がある。

上北台駅付近では新たに店舗が立地するなど民間の開発意欲も高い地域であると思われる。

○委員

モノレールの延伸に関しては、多摩湖の堤防工事が完了した今が北側への延伸の好機ではないかと考える。多摩湖や狭山丘陵の観光資源としての活用の可能性も広がると思うが、不思議と北側へ延伸するという話は出てない。技術的な難しさがあれば話は別であるが、都市計画道路は北に向かっているように見える。

○事務局

都市計画道路としては多摩湖中堰堤の管理用通路のところまでとなっている。そのため都市計画道路が埼玉県までアクセスしている訳ではないが、市としては重要な道路であると認識している。

○座長

次に当日配布資料2「狭山丘陵の魅力向上の方針図（イメージ）」について、芋窪緑地の西側、武蔵村山市にも都立公園があるが、現行の都市マスタープランでは、多摩湖を含む狭山丘陵一帯を包括的に表現している箇所は少ないと感じられる。ご意見はあるか。

○委員

資料で示されているとおり、狭山丘陵周辺は緑地が多くある。東大和芋窪緑地など計画はあるが事業化が進んでいない個所もある。東京都では、東京グリーンビズという取組を実施し、都立公園の開園目標などを示している。東京都では、緑に関する施策について力を入れて進めているところである。狭山公園はほぼ完成しているが、今後は老朽化している管理所や便所などの建て替えや遊具の更新を予定している。

本資料のように、市の計画として全体的な見せ方はわかりやすく良いと思う。

○委員

こうしたイメージ図を地域別構想などで表現していく必要がある。また、サイクリングロードなどは軸として位置づける必要があるのではないか。上北台駅を狭山丘陵の玄関口とするのであれば、その点も記載していく必要があると思う。

農業に関して、住環境の一部と示しているが、農地は残していくべきものであるとの考え方に即し、農地を守るという方針は地域別構想においても示していくべきと考える。例えば、上北台・立野地域、仲原・向原地域にも農地が多く残っているので、そうした地域においても農地への言及が必要である。

桜が丘地域について、未利用地の土地利用は課題であると思う。また、旧日立航空機株式会社変電所は、全国的にも珍しくアピールして良いのではないか。まちづくりに直接影響するものではないが、その地域のイメージを形成する財産であるため、言及があっても良い。

○座長

個人的な見解だが、上北台駅周辺の農地も少しずつ減っている印象がある。今後、住宅需要が大きくなるわけではないことを踏まえれば、もう少し農地保全の記述があってもよい。

○委員

ひとたび宅地化すると農地を再生することは難しい。

○委員

多摩湖と自転車道は都市マスタープランに入れるべきだと思う。都内では貴重な景観であり、活用できないのはもったいないと感じる。

○委員

この資料自体は意欲的だと思う。関係機関と調整の上で、改定都市マスタープラン上どこまで記載できるのかが鍵である。

○委員

インターネットで調べるとサイクリングロードはかなりの情報が出てくる。自転車の動画を見ると、武蔵境駅から武蔵村山市の温泉に入って戻ってくるようなルートが紹介されている。武蔵大和駅はほぼ東村山市に位置し、武蔵村山市はほとりに温泉施設がある。狭山丘陵の活用の検討は、例えば3市共同もありえると思う。そうすると東京都とも協議が行いやすいのではないか。場合によっては所沢市まで巻き込み、広域的な観点をもって協議することもあると思う。

全国的には水辺のまちづくりへの活用を検討するシンクタンクもあり、場合によっては、協力を得るのも良いと思う。ランドスケープも含め大きな形で計画を進めていかなければならないと思う。

○委員

資料に掲載はないが、「狭山富士」という東大和市で一番標高が高い場所がある。標高

が高く、見晴らしが良いため観光スポットとして良いと思う。その隣には玉湖神社もある。東京都が亡くなった方を慰霊するために作った場所で社や鳥居が残っており、整備された場所であるため観光スポットとして良いと思う。

○委員

こういった資源はサイクリスト界隈で有名なので、魅力的なスポットとして打ち出せると思う。さらに言えば自転車の安全・マナー向上の取組などと絡めるとより良くなる。

○事務局

市街化調整区域等でモーターがサイクリストの滞在場所として転換されていたところもある。アウトドアなど魅力向上ができれば良いと考えている。いただいた意見を参考に前向きに考えていきたい。

○委員

観光には滞在が必須である。滞在するかどうかで消費されるお金が全然違うため、インバウンドを考えるのであれば滞在ありきで考えるべきである。

西武球場のコンサートへ来る人たちの需要は万単位であるため経済効果へ寄与している。西武球場へ来た人達が狭山丘陵へ宿泊してもらうのも良いのではないか。コンサートの終演時間もそれを踏まえて計算されている。ファンの人は遠くからでも来るため、その人達が滞在できたら良いのではないかと思う。

○委員

姿勢として狭山丘陵の観光資源としての活用について明確に示していただいた上で、まちづくりの必要性を謳い、それに限り許可してもらおうという協議の仕方があるかと思う。できるだけ具体的に都市マスタープランへの位置付けがあるほうが良いかと思う。

サイクリストというキーワードもあったが、そういった要素をちりばめた方が実現性は高いかと思う。

○委員

サイクリストは趣味にかけられる所得が多い傾向にある。愛媛県の例では、しまなみ海道のサイクリングロードを作った際に地元で自転車メーカーを作り、世界中から人が来る場所になった。そこから産業が生まれることもあり、好事例であるため、市でも最初は何かを引き込んで進めることを検討しても良いかもしれない。

○委員

資料の言葉の使い方として、「道路のネットワーク」とあるのに多摩湖管理用通路があることに違和感がある。道路法上の道路ではない。

また、立3・3・30号に広域道路ネットワークと書いてあるが、青梅街道以北は東京都

の計画の定義上、広域幹線道路ではない。そういった意味では、広域ネットワークを埼玉県まで結ぶべきということであれば、都市計画道路が埼玉県までないということを課題とすべきではないか。

○座長

将来の夢の部分は、実現性を考慮すると書くことが難しくなるが、書いておかないと進まないため、都市マスタープランに書き込んでおく必要がある。

8つの地域それぞれ住んでいる方が、日常生活の中で拠点となるようなイメージで地域拠点を示せると良い。

(ウ)改定スケジュールについて（事務局から資料説明）

○事務局

昨年度のオープンハウスには多くの参加があった。説明会は参加が少なかったため、今回はYouTubeによる動画配信など市民に関心をもってもらえる取組を考えたい。

○座長

手法については他市を参考にするのも良い。小平市では駅でチラシを配布し、説明会やパブリックコメントの宣伝を行った。東大和市でも市民の方に興味を持ってもらうため、今夏に様々な取組を予定しているとのことである。

○委員

前回のオープンハウスに参加したが資料に面白みがないという印象を持った。市民目線で絵やビジュアルの方がわかりやすい。市民と共感して初めてまちづくりが実現できる。

○委員

地域別方針についても、地域ごとにキャッチフレーズを作る等の方法もあるのではないかと。東京都も多摩のまちづくりに関連して上北台駅周辺のまちづくりに興味があると思う。東京都へ情報共有してみてもいいと思う。

○事務局

図の活用など、資料の見せ方は工夫していきたい。

以 上