

上北台駅北側地域のまちづくりに関する説明会

令和8年2月14日(土)・2月15日(日)

まちづくり部 都市づくり課



1. 上北台駅北側地域のまちみどりガイドラインの改定(素案)
2. 上北台駅北西地区の地区計画、用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域(素案)
3. 都市計画公園下砂公園の一部区域変更、からぼり緑道公園の新規決定(素案)
4. 今後の進め方



1. 上北台駅北側地域のまちみどりガイドラインの改定(素案)
2. 上北台駅北西地区の地区計画、用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域(素案)
3. 都市計画公園下砂公園の一部区域変更、からぼり緑道公園の新規決定(素案)
4. 今後の進め方



1. 上北台駅北側地域のまちみどりガイドラインの改定(素案)

上北台駅北側地域のまちづくりに関する説明会
令和8年2月14日(土)15日(日)

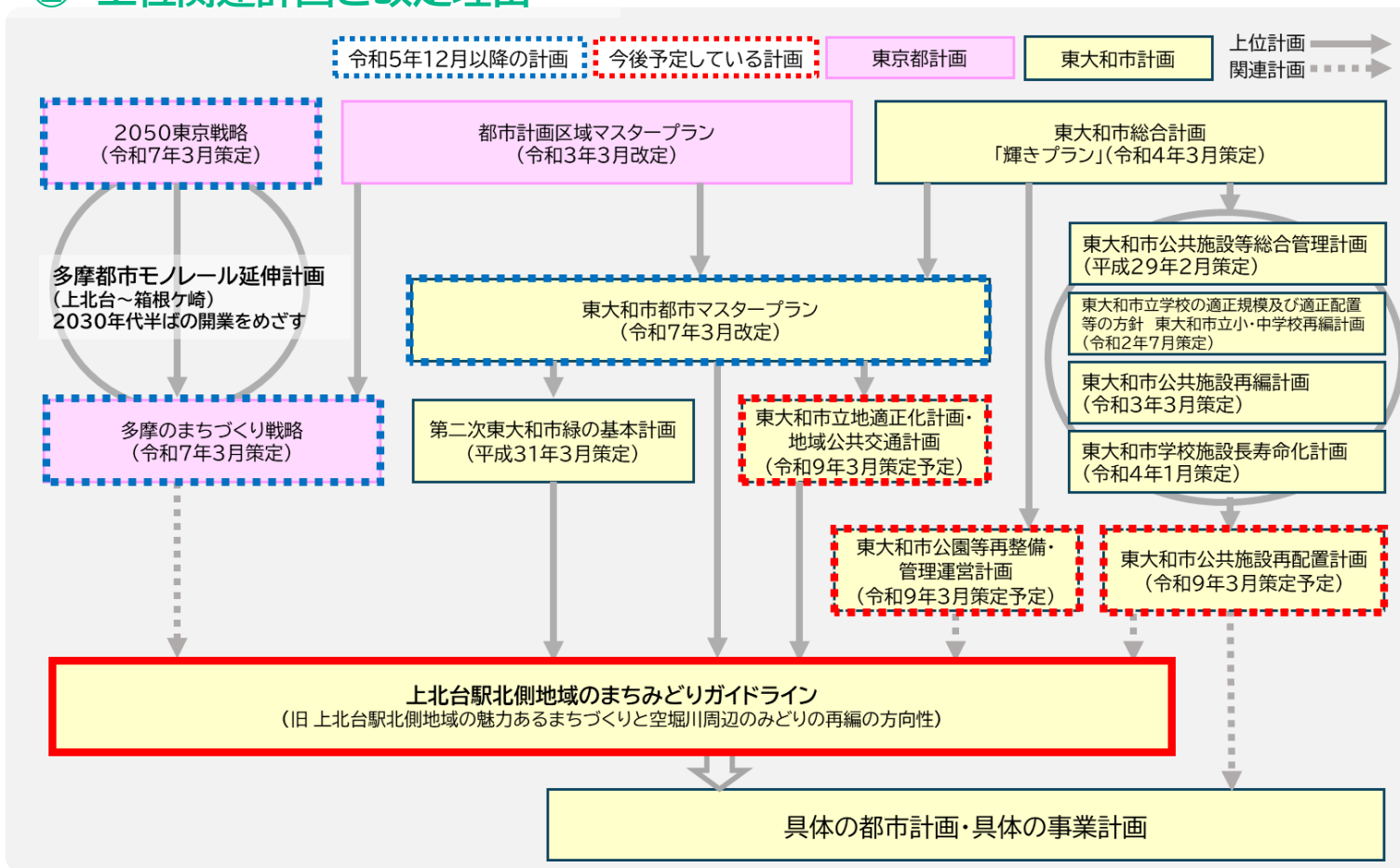
① 対象区域



- まちみどりガイドラインは、上北台駅北側地域の目指すべき将来像の実現に向けた、まちづくりの指針
- 上北台駅北側地域は、**新駅周辺地区**、**駅北西地区**、**駅北東地区**、**空堀川周辺地区**の4つの地区で構成
- 今回は、**駅北西地区**と**空堀川周辺地区**のまちづくりが対象

1. 上北台駅北側地域のまちみどりガイドラインの改定(素案)

② 上位関連計画と改定理由



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

1. はじめに	2. 現状
(1) 事業の目的と位置づけ	(1) 本計画の目的と位置づけ(人口増加に伴う見込み)
(2) 対象地域	(2) 上北台地区
(3) 計画期間	(3) 計画期間(2025年度～2035年度)
(4) 策定主体	(4) 策定主体(東大和市)
(5) 策定時期	(5) 策定時期(令和5年12月)
(6) 策定場所	(6) 策定場所(東大和市役所)
(7) 策定回数	(7) 策定回数(1回)
(8) 策定回数	(8) 策定回数(1回)
(9) 策定回数	(9) 策定回数(1回)
(10) 策定回数	(10) 策定回数(1回)
(11) 策定回数	(11) 策定回数(1回)
(12) 策定回数	(12) 策定回数(1回)
(13) 策定回数	(13) 策定回数(1回)
(14) 策定回数	(14) 策定回数(1回)
(15) 策定回数	(15) 策定回数(1回)
(16) 策定回数	(16) 策定回数(1回)
(17) 策定回数	(17) 策定回数(1回)
(18) 策定回数	(18) 策定回数(1回)
(19) 策定回数	(19) 策定回数(1回)
(20) 策定回数	(20) 策定回数(1回)
(21) 策定回数	(21) 策定回数(1回)
(22) 策定回数	(22) 策定回数(1回)
(23) 策定回数	(23) 策定回数(1回)
(24) 策定回数	(24) 策定回数(1回)

令和5年12月
東大和市



上北台駅北側地域のまちみどりガイドライン
(旧 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)

「ここからつながる。人と人と、人と自然と。ここからはじめる。秋山丘陵を彩る新生活。」

令和8年●月
東大和市

- 「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」は令和5年12月に策定
- 東大和市や東京都の行政計画の策定、まちづくりに関する事業の進捗などの動向を捉え、「上北台駅北側地域のまちみどりガイドライン」として改定・リニューアルを行う予定

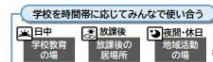
1. 上北台駅北側地域のまちみどりガイドラインの改定(素案)

③ 公共施設再配置計画(素案)との整合

学校を軸として周辺の公共施設を複合化し、地域の拠点「みんなの学校」を整備することで必要な機能を充実・集約して、「学び」と「集い」の魅力アップを図る。

全公共施設の集約・統合による先駆的な再配置で未来を切り開く!

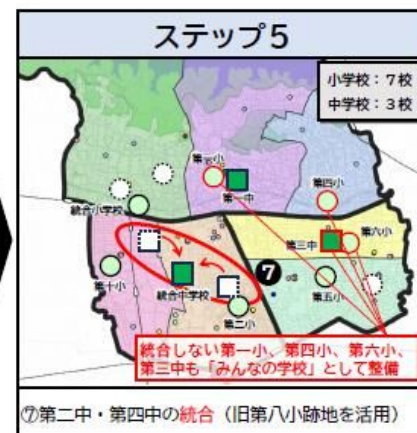
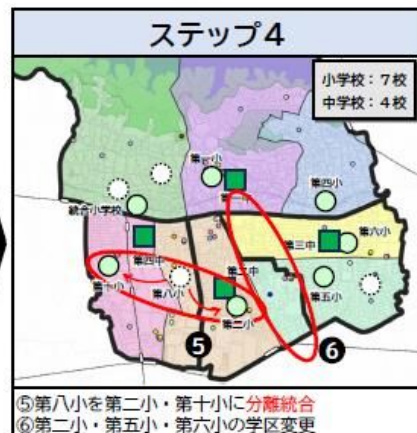
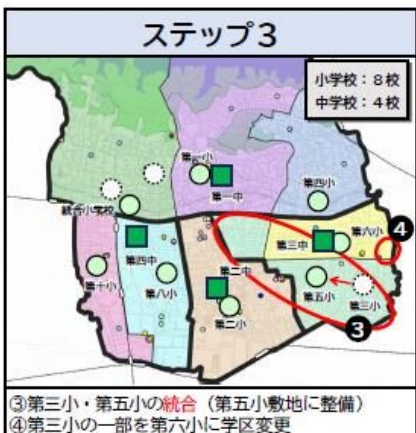
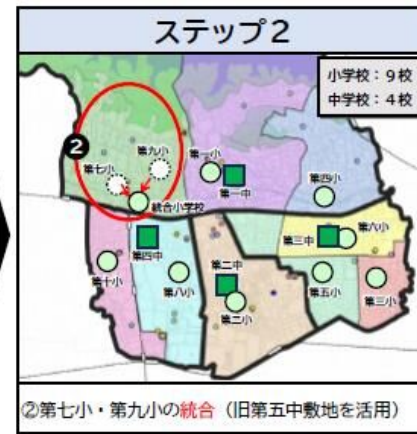
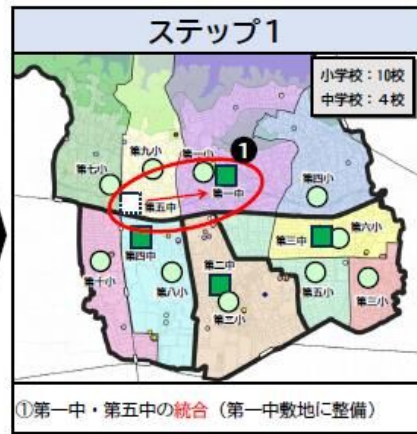
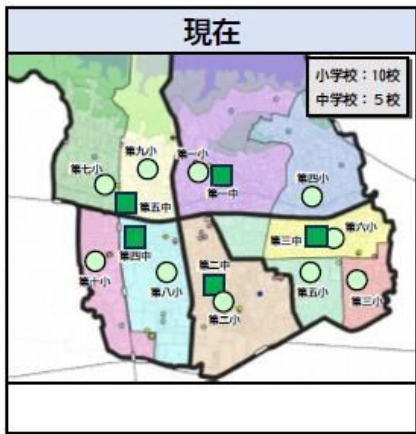
魅力アップ!



みんなの学校

地域とともに豊かな学びを実現

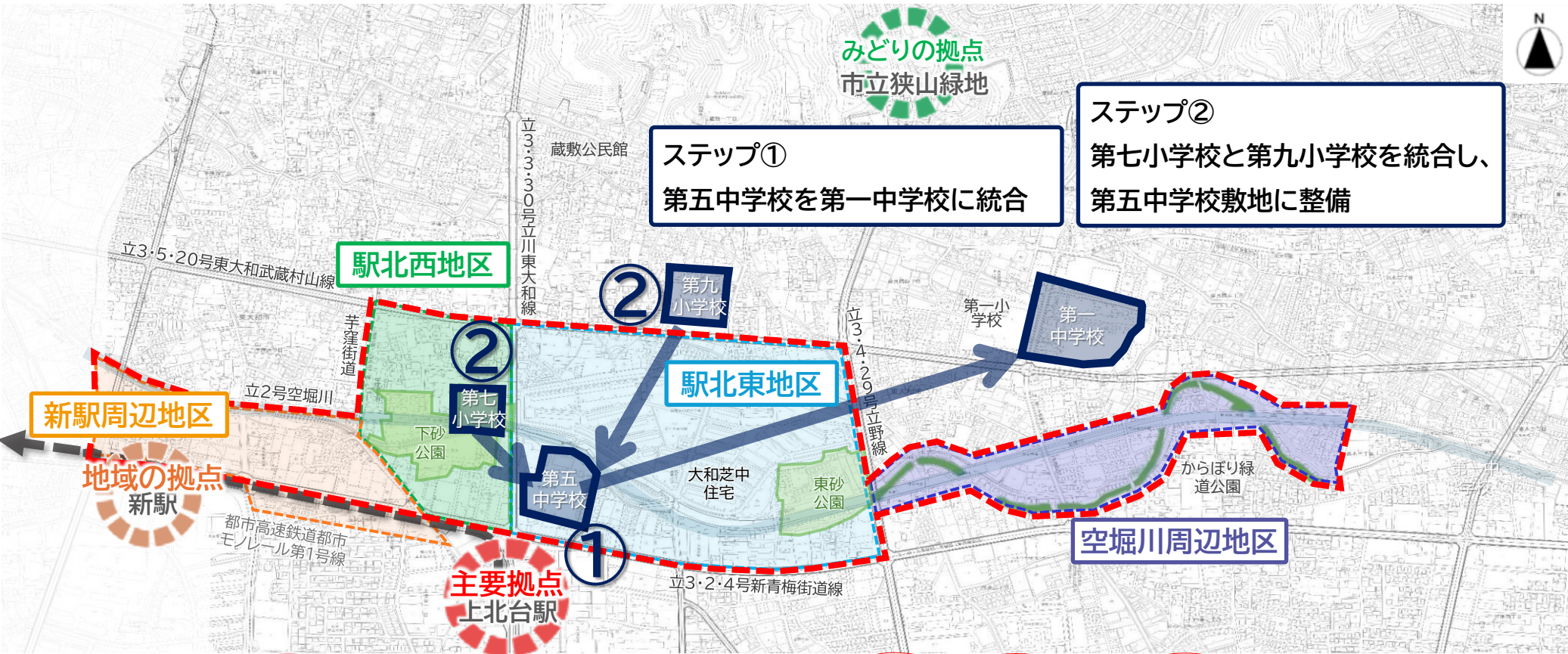
<学校再配置のスケジュール>



- <旧>
七・九小の統合(第七小学校敷地で整備)
- <新>
一・五中の統合(第一中学校敷地に整備)
七・九小の統合(第五中学校に整備)

1. 上北台駅北側地域のまちみどりガイドラインの改定(素案)

③ 公共施設再配置計画(素案)との整合



- **【駅北西地区】**第七小学校敷地における段階的なまちづくりの実施
- **【駅北東地区】**第五中学校敷地における「みんなの学校」を拠点とした地域コミュニティの形成

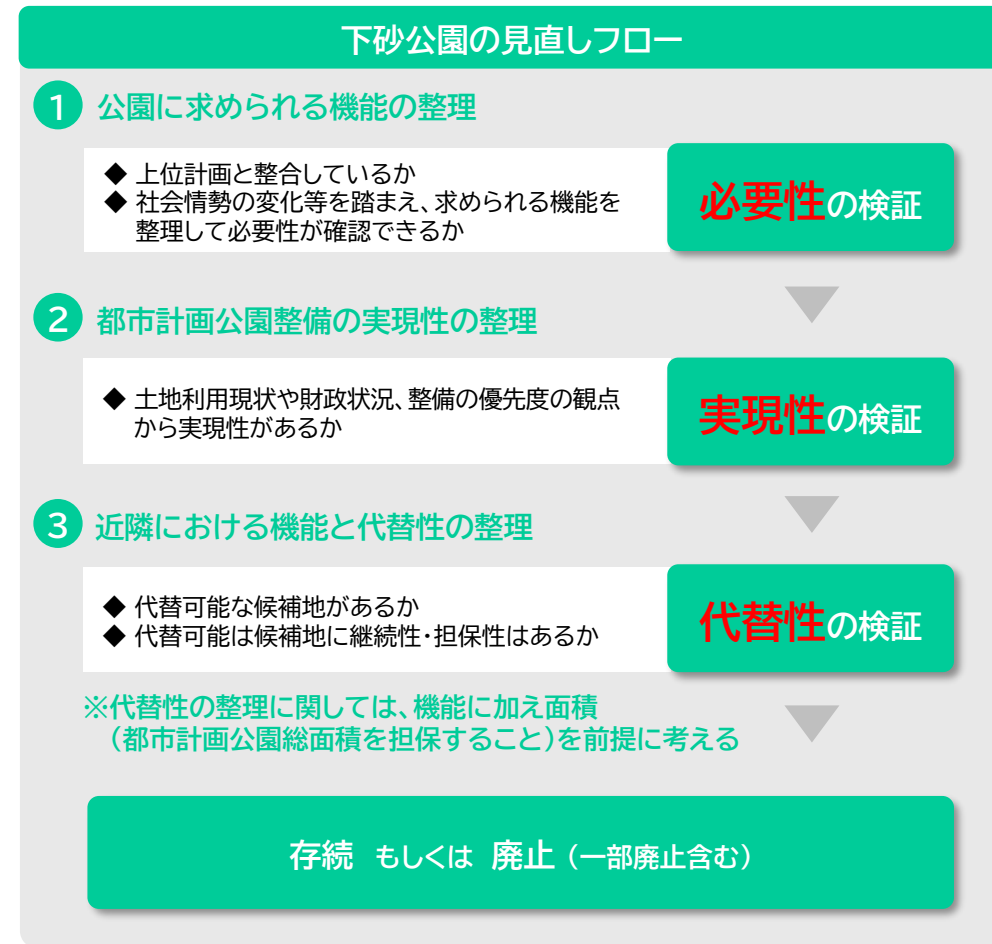
1. 上北台駅北側地域のまちみどりガイドラインの改定(素案)

④ みどりの再編の方向性の整理

<現状・課題>

- 人口減少や少子高齢化、近年の異常気象の影響など社会情勢が大きく変化中、公園等の役割が多様化
- 市民ニーズの変化や地域の実情に応じた都市計画公園の整備等が必要
- 下砂公園は当初の都市計画決定から60年以上が経過し、宅地化が進行するとともに建築制限が長期化
- 下砂公園と空堀川が重複しているため、下砂公園としての一体的な整備は困難
- 地域にはからぼり緑道公園や旧芝中調節池といった、新たなみどりのオープンスペースが創出

⇒ こうした背景を踏まえ、
次の3つの視点で下砂公園のあり方を検証



1. 上北台駅北側地域のまちみどりガイドラインの改定(素案)

④ みどりの再編の方向性の整理



公園に求められるみどりの機能

都市環境を保全する機能

狭山丘陵のようにまとまった
緑や河川等の水辺

防災に資する機能

公園・緑地・グラウンド・河川
などのオープンスペース
(避難所や活動拠点)

4つの視点

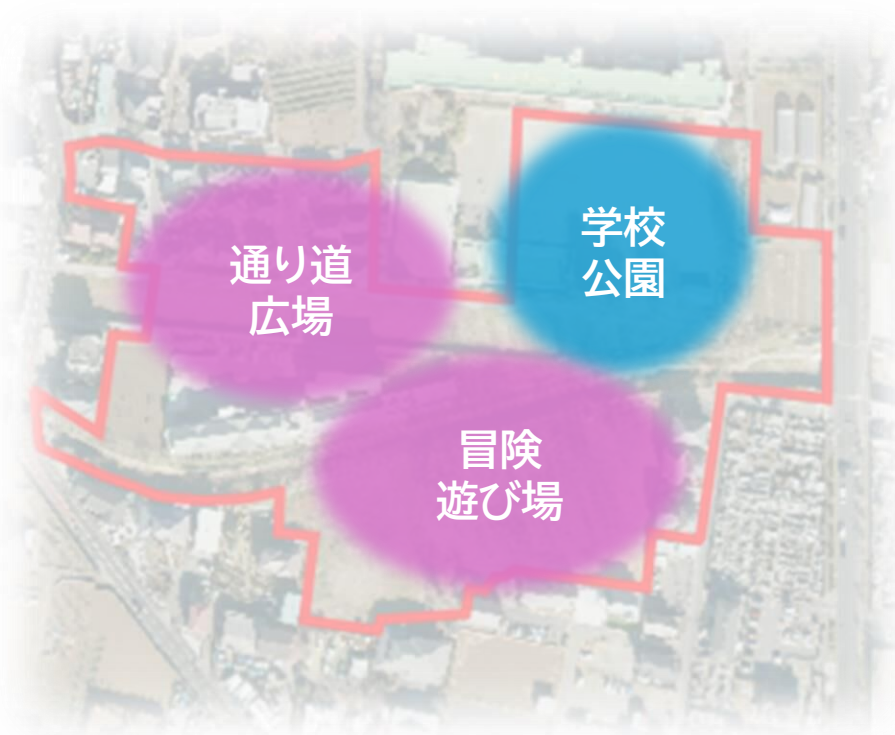
レクリエーションの場となる機能

樹林地、公園、緑道、
市民農園など

都市景観を形成する機能

狭山丘陵の山並みや水辺、公園、
街路樹、住宅地の庭や生垣、駅
前等の緑と水、農地、社寺林、
屋敷林など

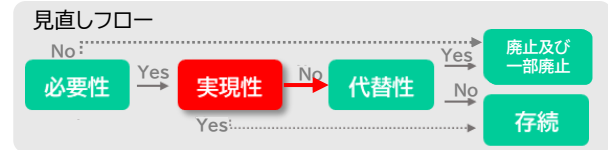
出典：東大和市第二次緑の基本計画(平成31年3月改定)



レクリエーションの場となる機能や防災の機能は、
現在も必要性があると考えられる

1. 上北台駅北側地域のまちみどりガイドラインの改定(素案)

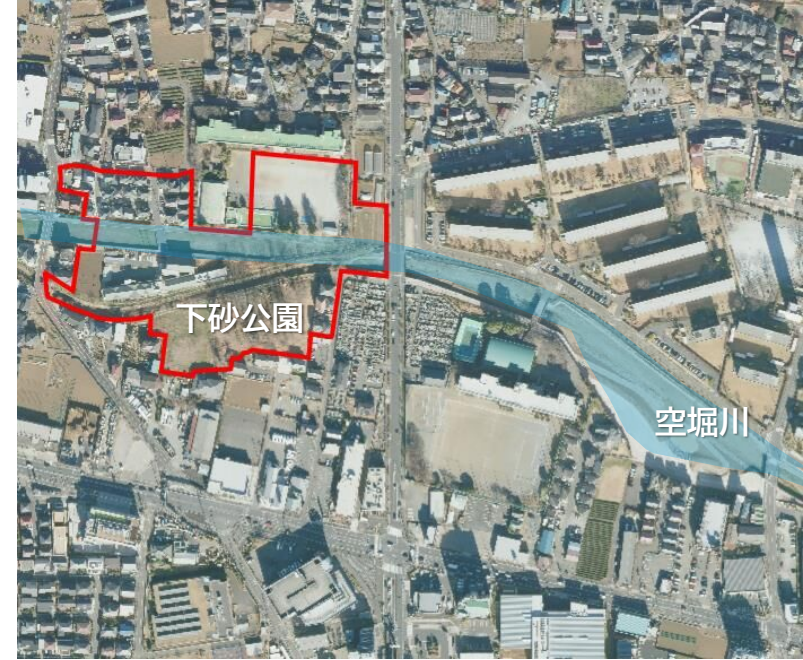
④ みどりの再編の方向性の整理



昭和49年航空写真



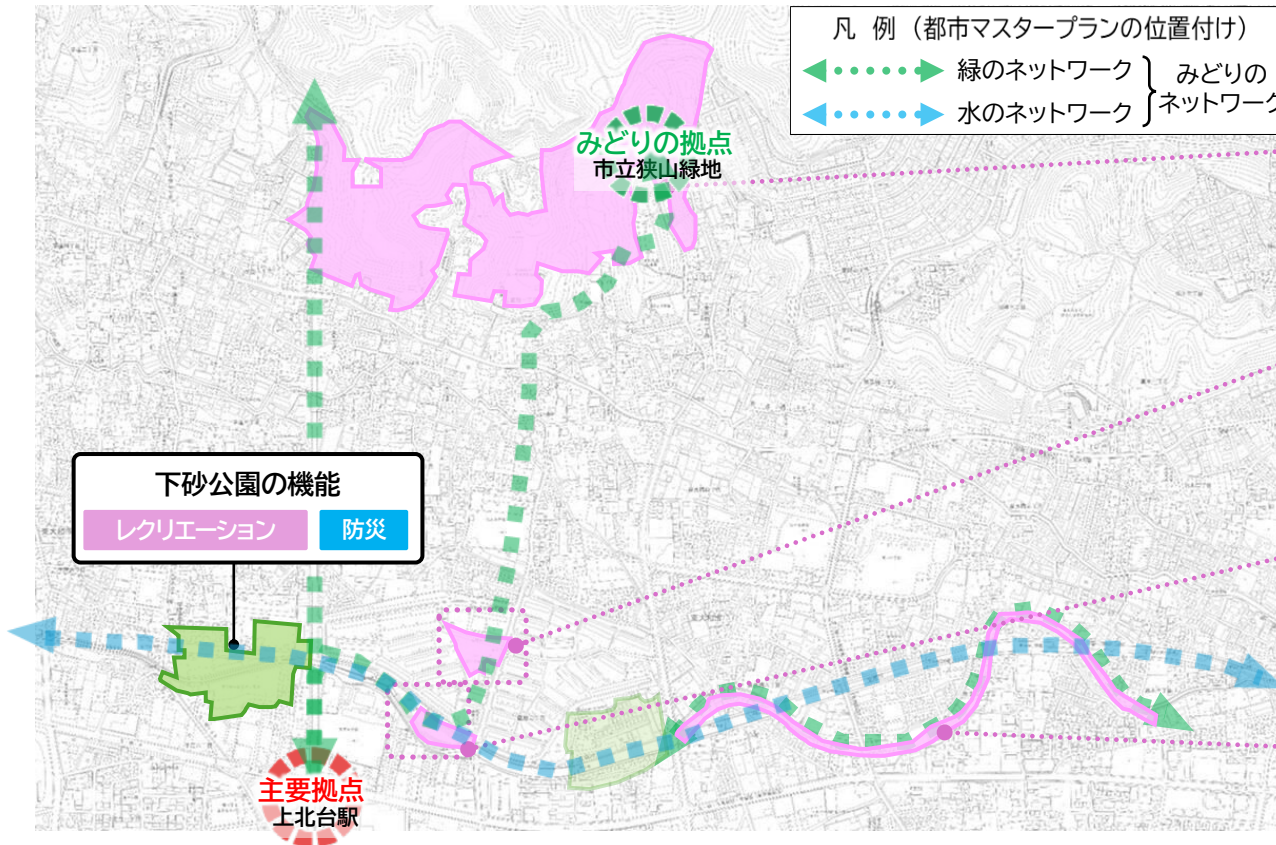
令和7年航空写真



下砂公園は、土地利用現況や財政状況等の観点から
事業化の実現性は低いと考えられる

1. 上北台駅北側地域のまちみどりガイドラインの改定(素案)

④ みどりの再編の方向性の整理



<p>市立狭山緑地(都市計画緑地)</p> <p>レクリエーション</p> <p>環境保全</p>	
<p>芝中央公園(都市公園)</p> <p>レクリエーション</p> <p>防災</p>	
<p>旧芝中調節池</p> <p>レクリエーション</p> <p>防災</p>	
<p>からぼり緑道公園(都市公園)</p> <p>レクリエーション</p> <p>都市景観</p>	

下砂公園のみどりの機能は、近隣のみどりの資源との代替性があると考えられる

④ みどりの再編の方向性の整理

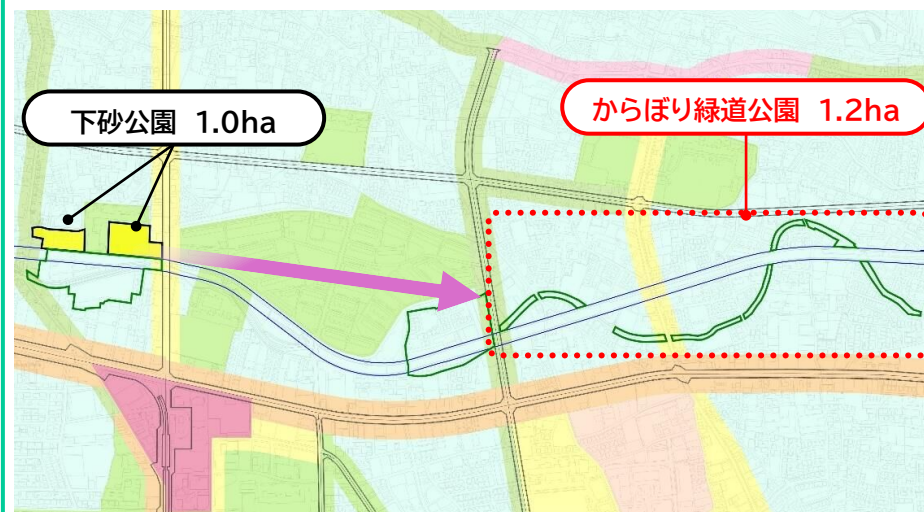


下砂公園の見直しフロー

- 1 公園に求められる機能の整理
必要性の検証
▶ 必要性なし 廃止 or 一部廃止
▼ 必要性あり
- 2 都市計画公園整備の実現性の整理
実現性の検証
▶ 実現性高い 存続
▼ 実現性低い
- 3 近隣における機能と代替性の整理
代替性の検証
▶ 代替性あり 廃止 or 一部廃止
▶ 代替性なし 存続

検証の結果から、下砂公園を一部廃止し
からぼり緑道公園に付け替えることを検討

みどりの再編の具体的な取組(案)



下砂公園から削除する面積1.0haは、
からぼり緑道公園1.2haに代替する

1. 上北台駅北側地域のまちみどりガイドラインの改定(素案)
2. 上北台駅北西地区の地区計画、用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域(素案)
3. 都市計画公園下砂公園の一部区域変更、からぼり緑道公園の新規決定(素案)
4. 今後の進め方

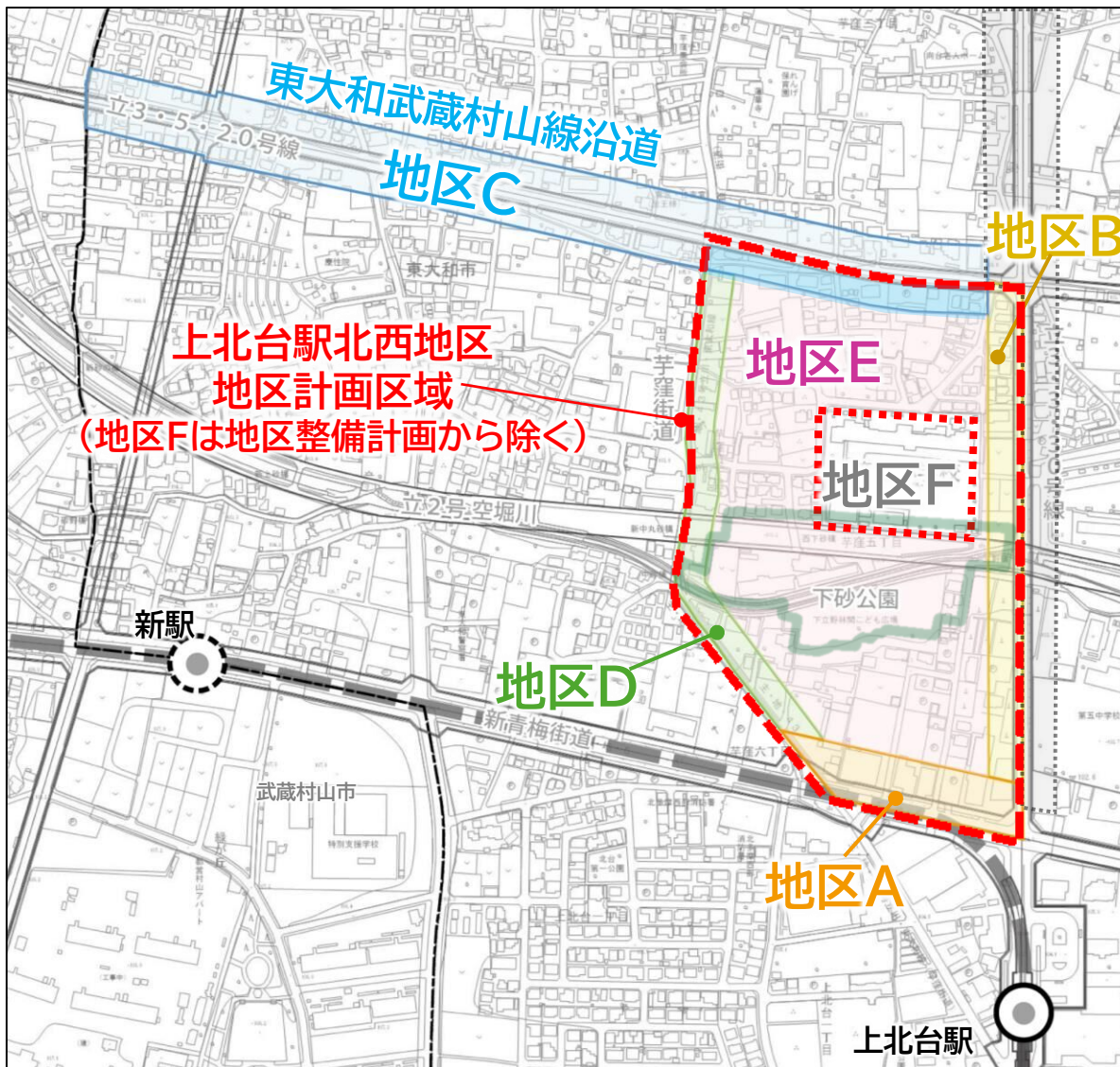


2. 上北台駅北西地区の地区計画 用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域(素案)

上北台駅北側地域のまちづくりに関する説明会
令和8年2月14日(土)15日(日)



● 対象地区(上北台駅北西地区および立3・5・20号東大和武蔵村山線沿道地区)



地区計画の目標

戸建て住宅等と農地や空堀川などのみどりが調和する住環境を活かした、狭山丘陵の玄関口にふさわしい、緑豊かで賑わいのある暮らしやすい良好な市街地の形成を図ります。

土地利用の方針

本地区を6つの地区に区分し、それぞれの方針を定めます。

地区A(新青梅街道線沿道地区)

地区B(立川東大和線沿道地区)

地区C(東大和武蔵村山線沿道地区)

地区D(芋窪街道沿道地区)

地区E(低層住宅地区)

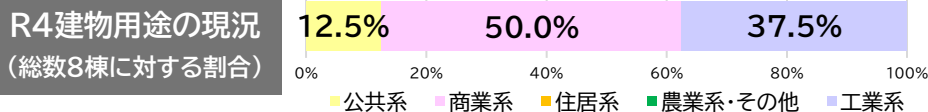
地区F(第七小学校敷地)

2. 上北台駅北西地区の地区計画 用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域(素案)

上北台駅北側地域のまちづくりに関する説明会
令和8年2月14日(土)15日(日)

地区A(新青梅街道沿道地区)

広域ネットワークを構成する道路沿道にふさわしい
ロードサイド型の店舗に加え、駅近接の立地を活かした商業・業務施設
が立地する賑わいのある市街地の形成を図ります。



用途地域等の指定状況

	現行	変更素案
用途地域	準住居地域	準住居地域 (変更なし)
建蔽率	60%	60% (変更なし)
容積率	200%	200% (変更なし)
高度地区	25m第2種高度地区	25m第2種高度地区 (変更なし)
防火及び準防火地域	準防火地域	準防火地域 (変更なし)

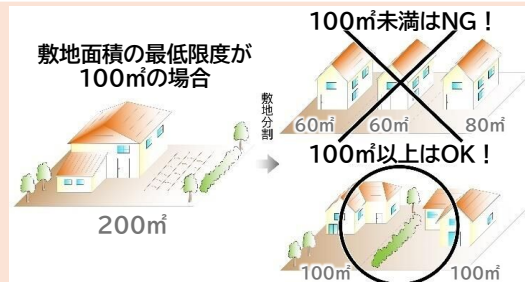
まちづくりのルール

1 地区の特性にあった
土地利用を誘導するため、
建築物等の用途を制限します。

以下の建築物は、建築できません
マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場、その他これらに類するもの

2 建築物の建て詰め防止、
良好な市街地環境形成するため、
敷地を分割して建築する際の
敷地の大きさを制限します。

100㎡以上



3 快適な住環境の形成と、周辺環境に調和した沿道の街並みを形成するため、
壁面の位置を制限します。(一部適用外の場合あり)

建築物の外壁やこれに代わる柱の面から拡幅後の
新青梅街道線の道路境界線までの距離 1.0m以上

建築物の外壁やこれに代わる柱の面から
隣地境界線までの距離 0.5m以上



4 調和のとれた街並み景観を形成するため、
建築物等の形態・色彩等を制限します。

看板等

色彩、大きさ、設置場所
を周囲の環境と調和するよう配慮



色彩

刺激的な色
を避け、周囲の環境に配慮



5 調和のとれた街並み景観を形成するため、
垣又はさくの構造を制限します。
(一部適用外の場合あり)

道路に面して設ける垣又はさくの構造は、
生垣又は高さ2.0m以下の透視可能なフェンス等

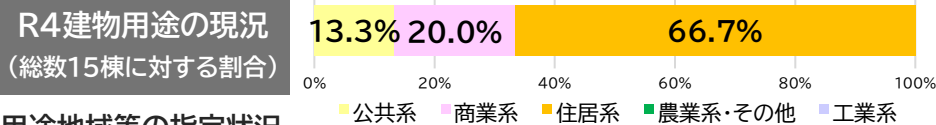


2. 上北台駅北西地区の地区計画 用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域(素案)

上北台駅北側地域のまちづくりに関する説明会
令和8年2月14日(土)15日(日)

地区B(立川東大和線沿道地区)

狭山丘陵の玄関口にふさわしい街並みの形成と、駅近接の立地を活かした商業・業務施設が立地する賑わいのある市街地の形成を図ります。



	現行	変更素案
用途地域	第一種住居地域	第一種住居地域 (変更なし)
建蔽率	60%	60% (変更なし)
容積率	200%	200% (変更なし) 変更
高度地区	17m第2種高度地区	25m第2種高度地区
防火及び準防火地域	準防火地域	準防火地域 (変更なし)

まちづくりのルール

- 1 建築物の建て詰め防止、良好な市街地環境形成するため、敷地を分割して建築する際の敷地の大きさを制限します。



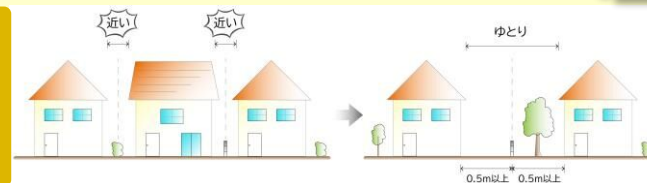
100㎡以上



- 2 快適な住環境の形成と、周辺環境に調和した沿道の街並みを形成するため、壁面の位置を制限します。(一部適用外の場合あり)



建築物の外壁やこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離
0.5m以上



- 3 調和のとれた街並み景観を形成するため、建築物等の形態・色彩等を制限します。

看板等

色彩、大きさ、設置場所を周囲の環境と調和するよう配慮



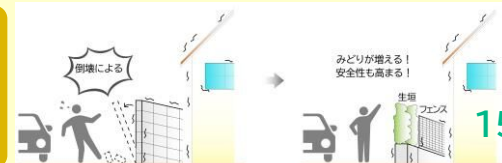
色彩

刺激的な色を避け、周囲の環境に配慮



- 4 調和のとれた街並み景観を形成するため、垣又はさくの構造を制限します。(一部適用外の場合あり)

道路に面して設ける垣や、さくの構造は、生垣または高さ2.0m以下の透視可能なフェンス等

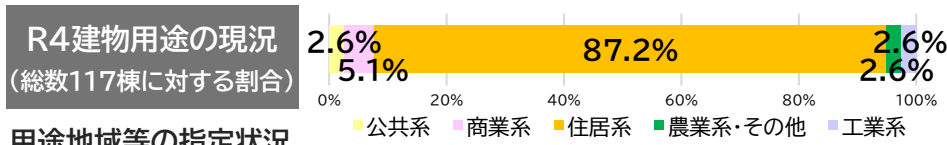
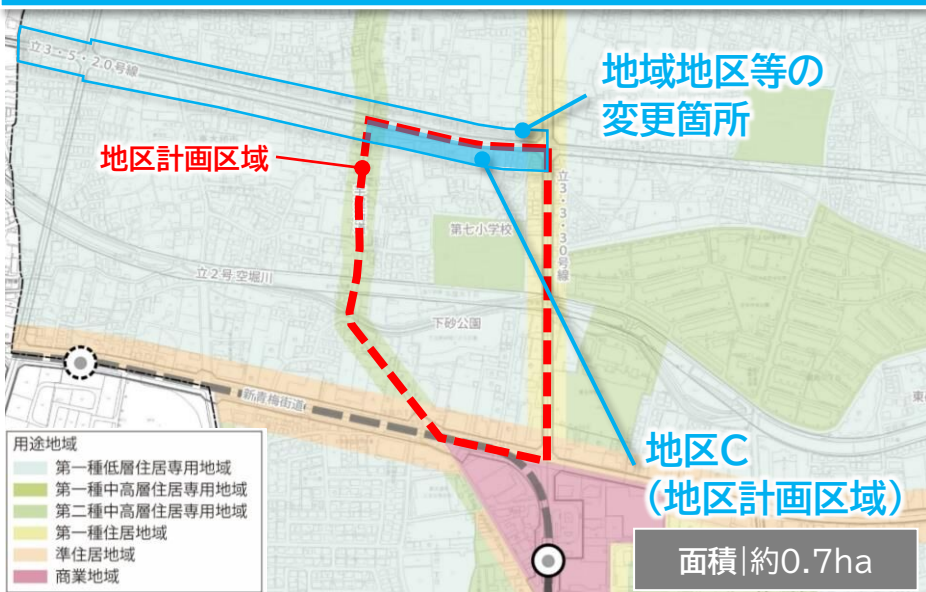


2. 上北台駅北西地区の地区計画 用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域(素案)

上北台駅北側地域のまちづくりに関する説明会
令和8年2月14日(土)15日(日)

地区C(東大和武蔵村山線沿道地区)

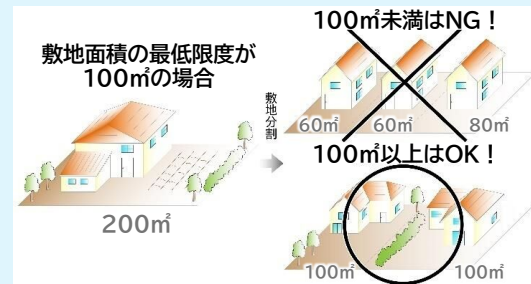
後背地や周辺の住環境と調和しつつ、
日常生活を支える機能が立地した、市街地の形成を図ります。



	現行	変更素案
用途地域	第一種低層住居専用地域 (※芋窪街道沿いは第二種中高層住居専用地域)	第二種中高層住居専用地域
建蔽率	40%	60%
容積率	80%	200%
高度地区	第1種高度地区	17m第2種高度地区
防火及び準防火地域	指定なし	準防火地域

まちづくりのルール (※地区計画区域のみ適用)

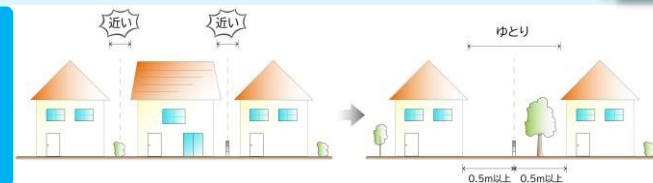
1 建築物の建て詰め防止、
良好な市街地環境形成するため、
敷地を分割して建築する際の
敷地の大きさを制限します。



100㎡以上

2 快適な住環境の形成と、周辺環境に調和した沿道の街並みを形成するため、
壁面の位置を制限します。(一部適用外の場合あり)

建築物の外壁や
これに代わる柱の面から
隣地境界線までの距離
0.5m以上



3 調和のとれた街並み景観を形成するため、建築物等の形態・色彩等を制限します。

看板等

色彩、大きさ、
設置場所
を周囲の環境と
調和するよう配慮



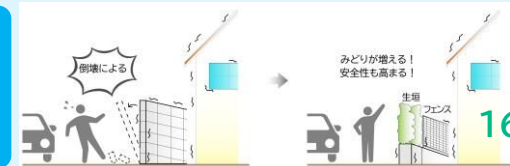
色彩

刺激的な色
を避け、
周囲の環境に配慮



4 調和のとれた街並み景観を形成するため、垣又はさくの構造を制限します。
(一部適用外の場合あり)

道路に面して設ける垣や、さくの構造は、
生垣または高さ2.0m以下の
透視可能なフェンス等



2. 上北台駅北西地区の地区計画 用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域(素案)

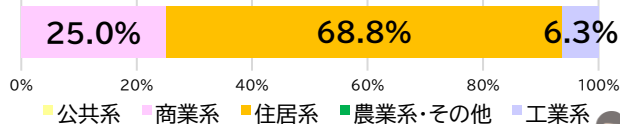
上北台駅北側地域のまちづくりに関する説明会
令和8年2月14日(土)15日(日)

地区D(芋窪街道沿道地区)

後背地や周辺の住環境と調和しつつ、
日常生活を支える機能が立地した、市街地の形成を図ります。



R4建物用途の現況
(総数16棟に対する割合)



用途地域等の指定状況

	現行	変更素案
用途地域	第二種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域 (変更なし)
建蔽率	60%	60% (変更なし)
容積率	200%	200% (変更なし)
高度地区	17m第2種高度地区	17m第2種高度地区 (変更なし)
防火及び準防火地域	準防火地域	準防火地域 (変更なし)

まちづくりのルール

- 1 建築物の建て詰め防止、
良好な市街地環境形成するため、
敷地を分割して建築する際の
敷地の大きさを制限します。



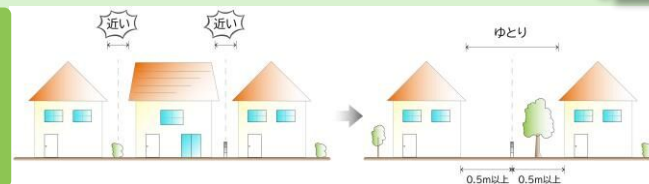
100㎡以上



- 2 快適な住環境の形成と、周辺環境に調和した沿道の街並みを形成するため、
壁面の位置を制限します。(一部適用外の場合あり)



建築物の外壁や
これに代わる柱の面から
隣地境界線までの距離
0.5m以上



- 3 調和のとれた街並み景観を形成するため、建築物等の形態・色彩等を制限します。

看板等

色彩、大きさ、
設置場所
を周囲の環境と
調和するよう配慮



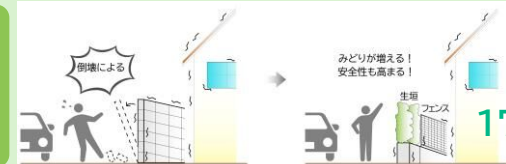
色彩

刺激的な色
を避け、
周囲の環境に配慮



- 4 調和のとれた街並み景観を形成するため、垣又はさくの構造を制限します。
(一部適用外の場合あり)

道路に面して設ける垣や、さくの構造は、
生垣または高さ2.0m以下の
透視可能なフェンス等

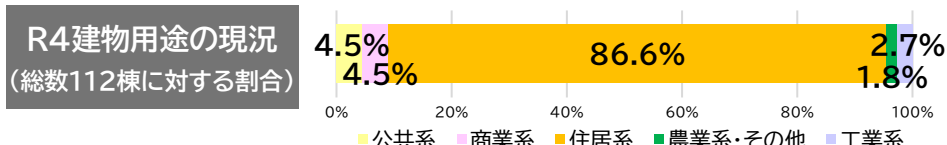


2. 上北台駅北西地区の地区計画 用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域(素案)

上北台駅北側地域のまちづくりに関する説明会
令和8年2月14日(土)15日(日)

地区E(低層住宅地区)

農地や空堀川などのみどりと調和した良好な住環境を保全しつつ、
ライフスタイルの多様化などに対応した、
ゆとりある低層住宅市街地の形成を図ります。



用途地域等の指定状況

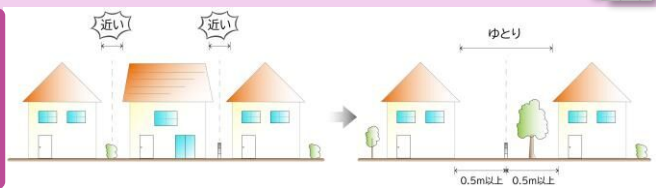
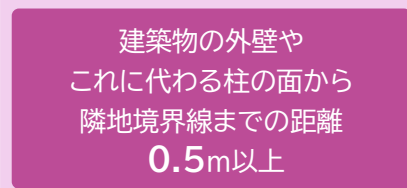
	現行	変更素案
用途地域	第一種低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域 (変更なし)
建蔽率	40%	50% 変更
容積率	80%	100%
高度地区	第1種高度地区	第1種高度地区 (変更なし)
防火及び準防火地域	指定なし	準防火地域

まちづくりのルール

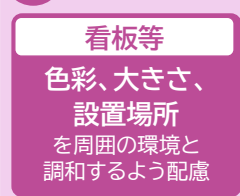
1 建築物の建て詰め防止、
良好な市街地環境形成するため、
敷地を分割して建築する際の
敷地の大きさを制限します。



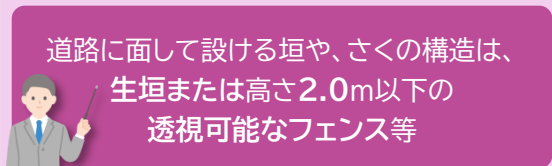
2 快適な住環境の形成と、周辺環境に調和した沿道の街並みを形成するため、
壁面の位置を制限します。(一部適用外の場合あり)



3 調和のとれた街並み景観を形成するため、建築物等の形態・色彩等を制限します。



4 調和のとれた街並み景観を形成するため、垣又はさくの構造を制限します。
(一部適用外の場合あり)



2. 上北台駅北西地区の地区計画 用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域(素案)

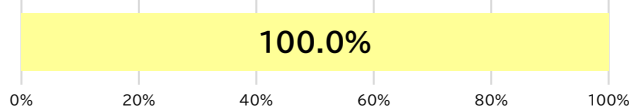
上北台駅北側地域のまちづくりに関する説明会
令和8年2月14日(土)15日(日)

地区F(第七小学校敷地)

公共施設再配置計画に基づく小中学校の再編の動向に合わせ、
将来の社会・地域のニーズを踏まえた活用などを図ります。



R4建物用途の現況
(総数6棟に対する割合)



用途地域等の指定状況



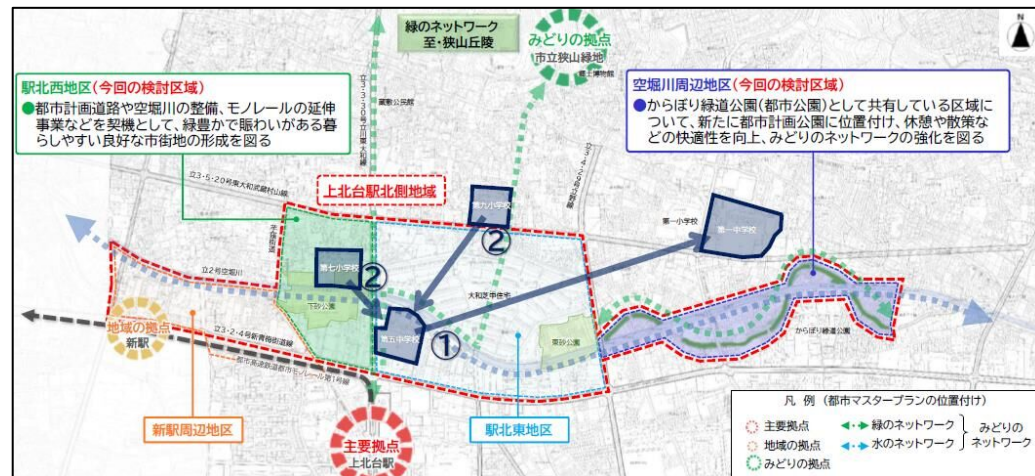
	現行	変更素案
用途地域	第一種中高層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域 (変更なし)
建蔽率	40%	40%(変更なし)
容積率	100%	100%(変更なし)
高度地区	17m第2種高度地区	17m第2種高度地区(変更なし)
防火及び 準防火地域	準防火地域	準防火地域(変更なし)



第七小学校敷地における段階的なまちづくりを進めます。

学校施設
の再配置

- ① 第五中学校を第一中学校に統合
- ② 第七小学校と第九小学校を統合し、第五中学校敷地に整備



今回はまちづくりのルールを定めず、公共施設再配置計画に
基づく小中学校の再編の動向を踏まえながら、必要に応じて
適時適切に定める

1. 上北台駅北側地域のまちみどりガイドラインの改定(素案)
2. 上北台駅北西地区の地区計画、用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域(素案)
3. **都市計画公園下砂公園の一部区域変更、からぼり緑道公園の新規決定(素案)**
4. 今後の進め方



3. 都市計画公園

下砂公園の一部区域変更、からぼり緑道公園の新規決定(素案)

下砂公園

空堀川旧河川部におけるからぼり緑道公園の都市計画決定に合わせ、上北台駅北西地域におけるみどりのネットワーク形成に向けたみどりの再編を図ります。



みどりの再編の方向性の整理

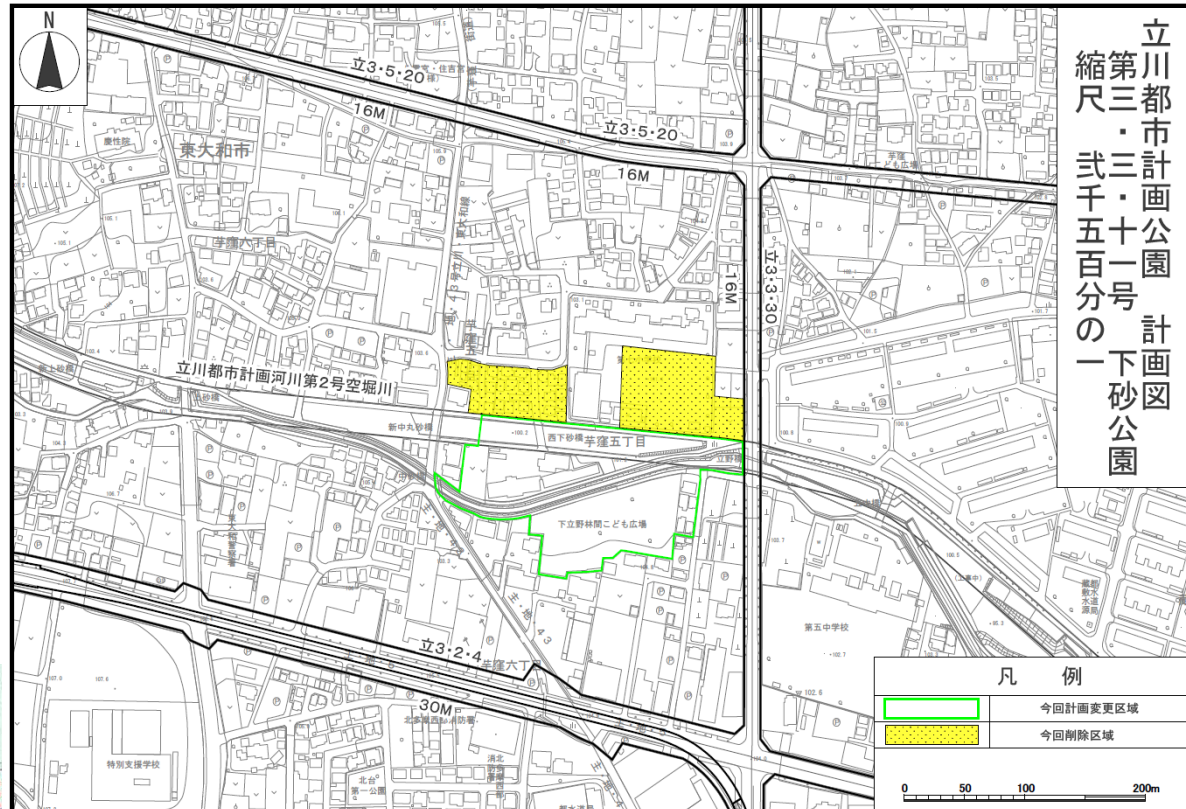
下砂公園の見直しフロー

- 公園に求められる機能の整理
必要性の検証
▼ 必要性あり
▶ 必要性なし 廃止 or 一部廃止
- 都市計画公園整備の実現性の整理
実現性の検証
▶ 実現性高い 存続
▼ 実現性低い
- 近隣における機能と代替性の整理
代替性の検証
▶ 代替性あり 廃止 or 一部廃止
▼ 代替性なし
存続

検証の結果から、下砂公園を一部廃止し、からぼり緑道公園に付け替えることを検討



都市計画公園の総面積の考え方



下砂公園のうち、
空堀川北側の約1.0ヘクタールの区域を削除

3. 都市計画公園

下砂公園の一部区域変更、からぼり緑道公園の新規決定(素案)

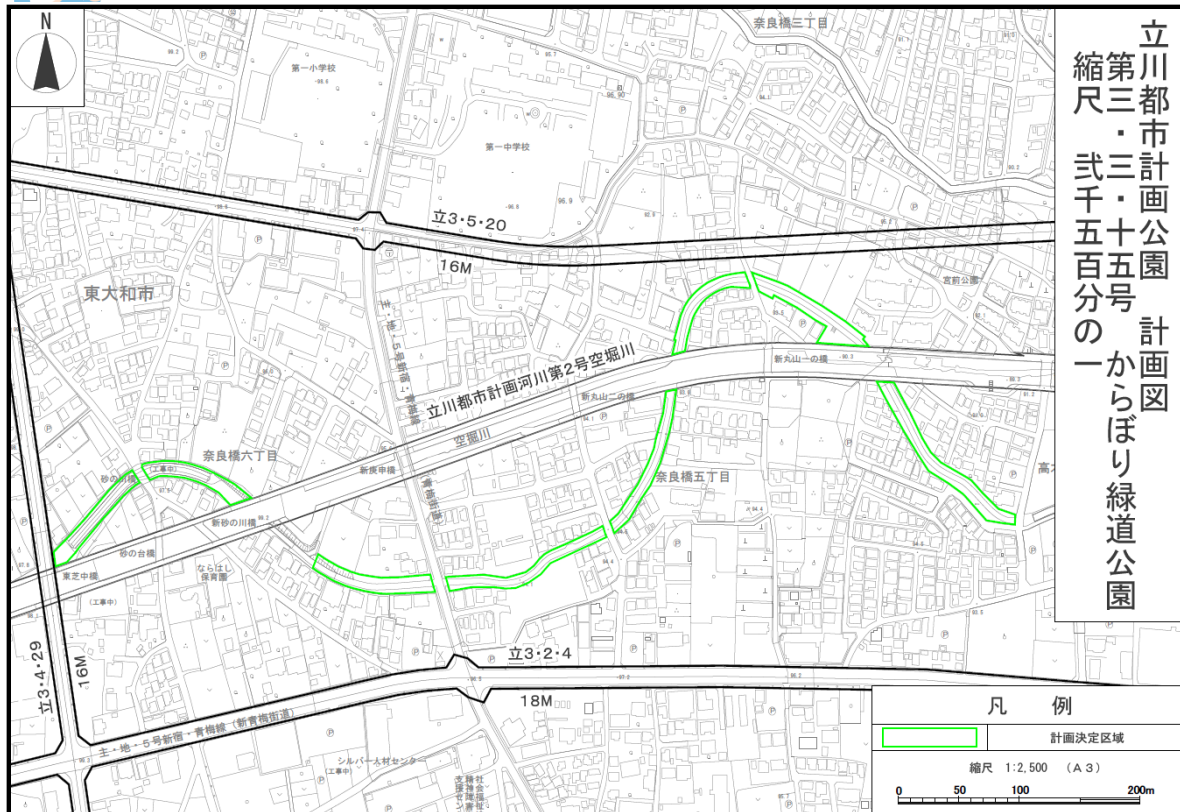
上台北駅北側地域のまちづくりに関する説明会
令和8年2月14日(土)15日(日)

からぼり緑道公園

休憩や散策等の空間としての機能や快適性を向上させることにより、空堀川やその他公園などの連続性のあるみどりのネットワークの強化を図ります。



散策環境の更なる充実



からぼり緑道公園約1.2ヘクタールの区域を、
新たに都市計画公園に指定

コミュニティ・休憩機能の向上
ベンチ



夜間の防犯・景観性の向上
街灯・照明設備



散策路の魅力向上
桜の植樹

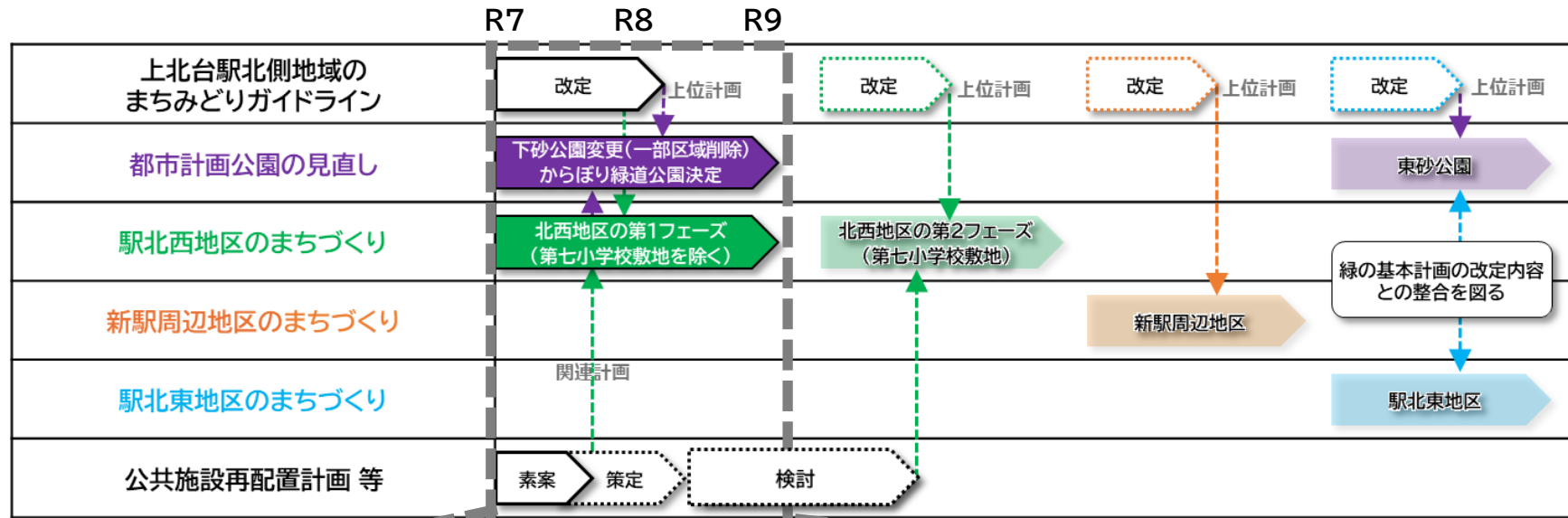


1. 上北台駅北側地域のまちみどりガイドラインの改定(素案)
2. 上北台駅北西地区の地区計画、用途地域、高度地区、防火地域及び準防火地域(素案)
3. 都市計画公園下砂公園の一部区域変更、からぼり緑道公園の新規決定(素案)
4. 今後の進め方



4. 今後の進め方

● 上北台駅北側地域の進め方



今回のまちづくりに関する進め方

