

東大和市 都市マスタープラン

概要版



令和7年3月
東大和市

都市マスタープランについて

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、多くの人々が住みたい・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した。

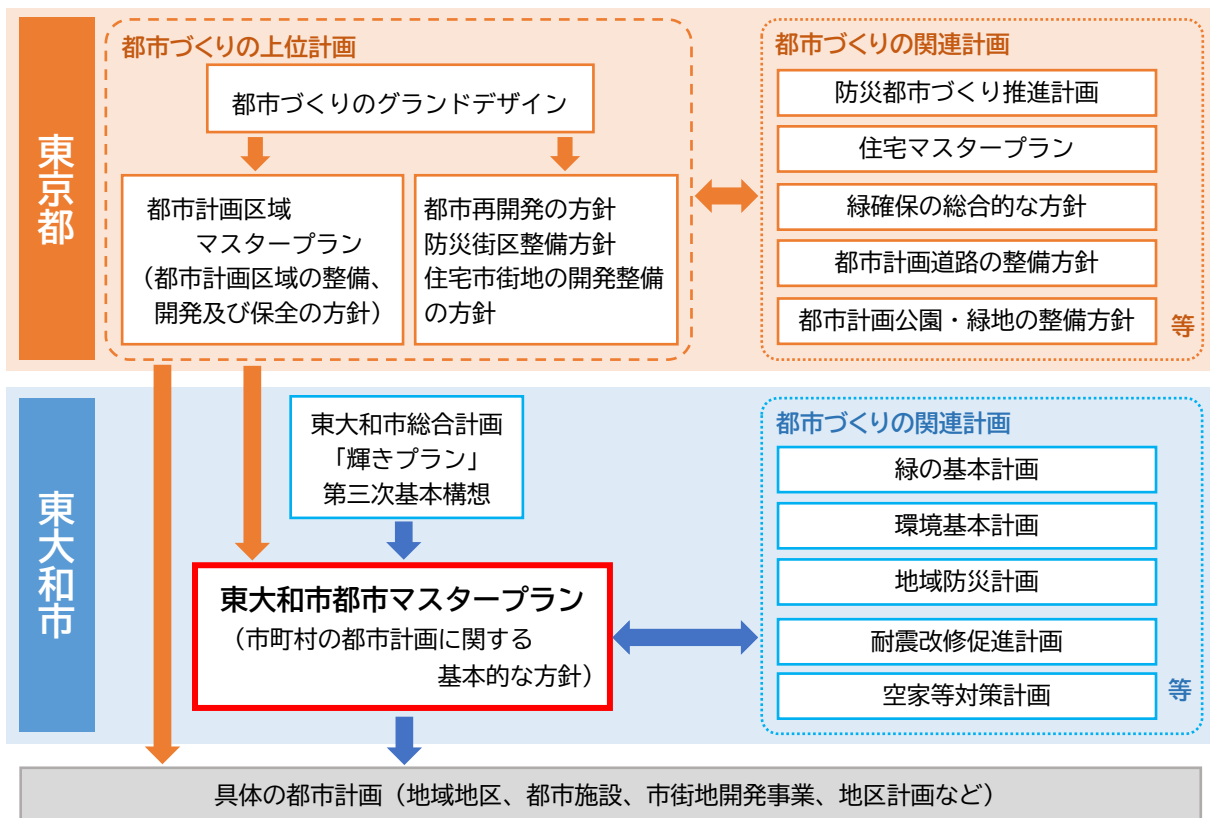
また、これまで「東大和市住宅マスタープラン（平成 25（2013）年 3 月）」に位置付けられていた住宅施策については、市の現状や、国及び都の住生活基本計画等の内容を踏まえて、本計画の全体構想の「住まいと暮らしの方針」を中心に位置付け、都市づくりと一体的に展開することとします。

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》



3 目標年次

計画の目標年次は、おおむね 20 年後の令和 26（2044）年度とします。

4 計画の構成

本計画は、次に示すとおり構成します。

《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>

- (1) 利便性の高い魅力的な拠点の形成
- (2) 安全・安心で質の高い住環境の形成
- (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
- (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
まちづくり推進地区 |
| 2. 奈良橋・湖畔・高木地域 | 6. 仲原・向原地域 | 10. 東大和市駅周辺
まちづくり推進地区 |
| 3. 狭山・清水地域 | 7. 清原・新堀地域 | |
| 4. 上北台・立野地域 | 8. 桜が丘地域 | |

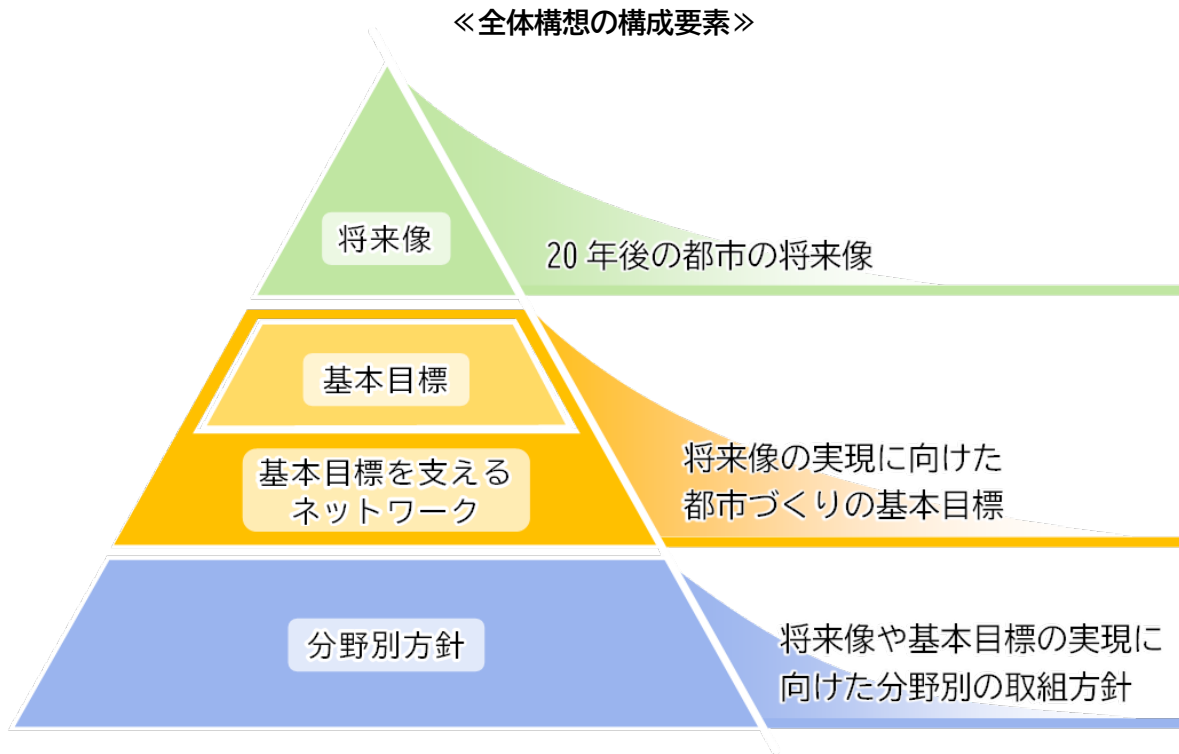


第4章 実現に向けて（本計画の実現に向けた取組体制などを示します）

全体構想

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、概ね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としていくためには、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】

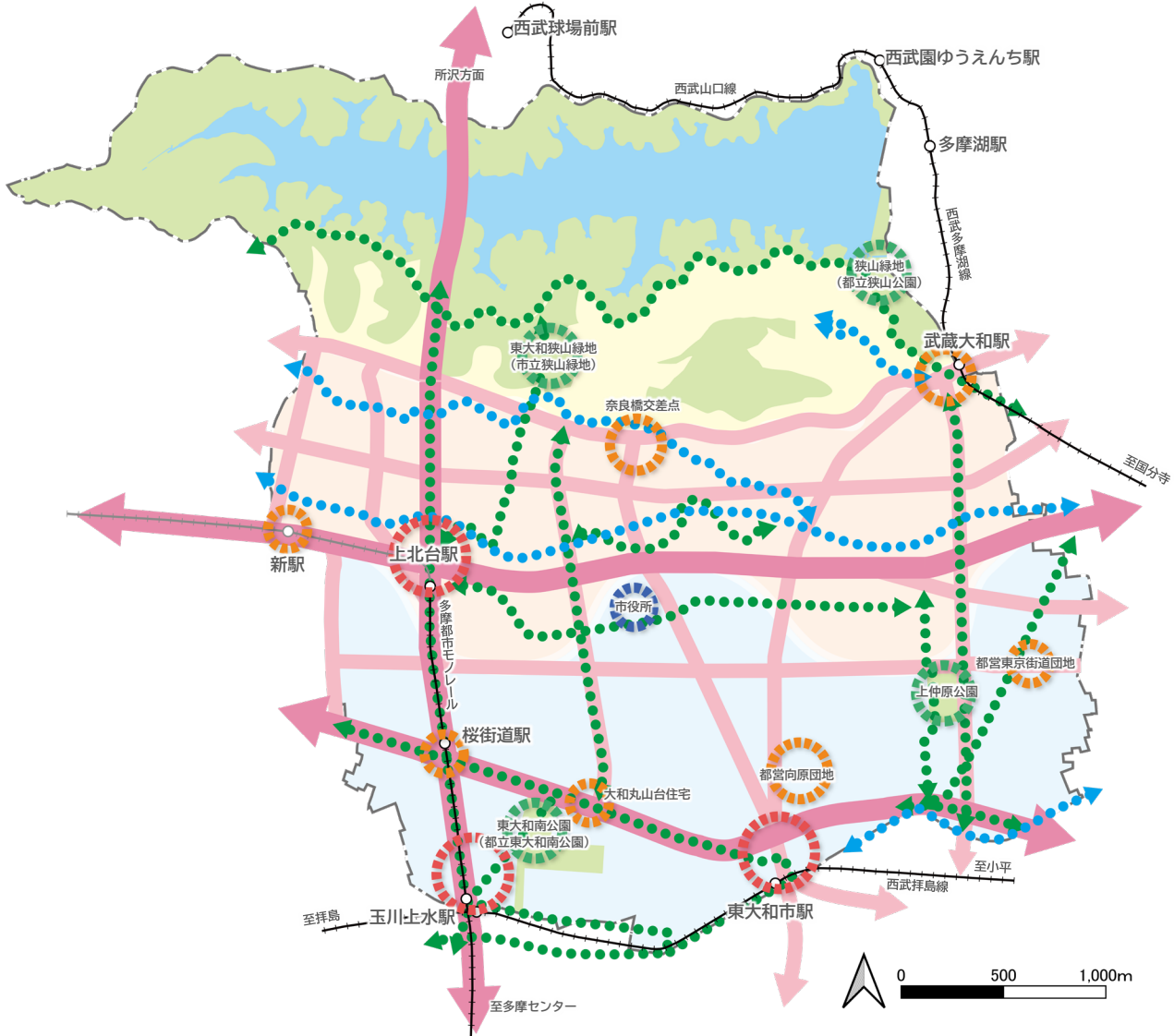
- 拠点、公園・緑地、文化財などは、緑道や河川管理用通路などで結ばれ、徒歩や自転車で季節を感じながら移動できる空間となっています。
- 駅などの交通結節点における乗換利便性の向上、ベンチや上屋の設置などによる待合機能の充実により、公共交通の利便性が高まっています。市街地ではシェアサイクル、カーシェア、マイクロモビリティなどにより人々が快適に移動しています。
- 道路や鉄道・モノレールなどの広域交通ネットワークにより、近隣市などへの移動時間が短縮し、市内外の人々の交流や様々な産業などの結びつきが強まっています。
- 多摩地域や東京圏における交通基盤の整備などにより、高速道路・新幹線・羽田空港など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。



2 将来都市構造

「拠点」「ネットワーク」「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》

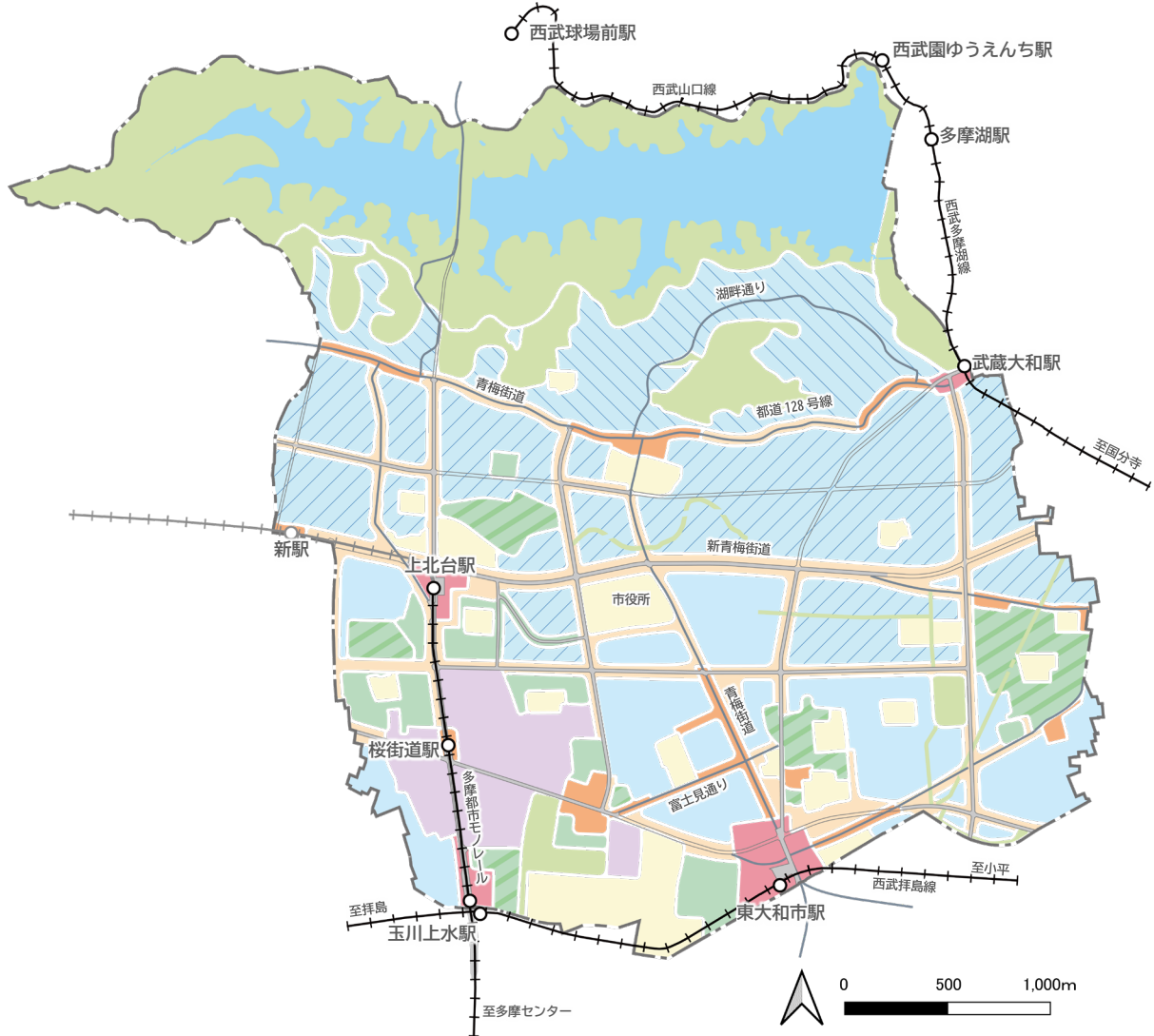


凡例・分類		説明
拠点	主要拠点	・商業・業務をはじめとした都市機能の集積や交通結節機能の強化などを旨とする地区
	地域の拠点	・地域での日常生活を支える生活支援機能の集積や交通結節機能の充実などを旨とする地区
	行政・文化・交流拠点	・行政・文化・交流機能の集積を旨とする地区
	みどりの拠点	・みどりと調和したスポーツ・レクリエーション機能の充実などを旨とする地区
ネットワーク	広域交通ネットワーク	・主に広域的な移動の利便性を確保する道路や鉄道・モノレール等
	地域交通ネットワーク	・主に市域内の移動の利便性を確保する道路等
	緑のネットワーク	・緑道、多摩湖自転車歩行者道、多摩湖周遊道路等の連続した緑の空間
	水のネットワーク	・空堀川、奈良橋川、野火止用水などの連続した水辺の空間
ゾーン	複合市街地ゾーン	・商業・業務・住居、産業などの多様な機能の複合的な立地を図るゾーン
	緑農住ゾーン	・農地、屋敷林などと住宅地が調和した環境の形成を図るゾーン
	歴史・文化・自然ゾーン	・歴史、文化、自然と住宅地が調和した環境の形成を図るゾーン
	みどりのゾーン	・みどりの資源の保全と活用を図るゾーン

方針1 土地利用の方針

各地域の現況や特性を踏まえた、きめ細やかな土地利用の誘導するため、地域地区や地区計画制度の活用により、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。

《土地利用の方針図》

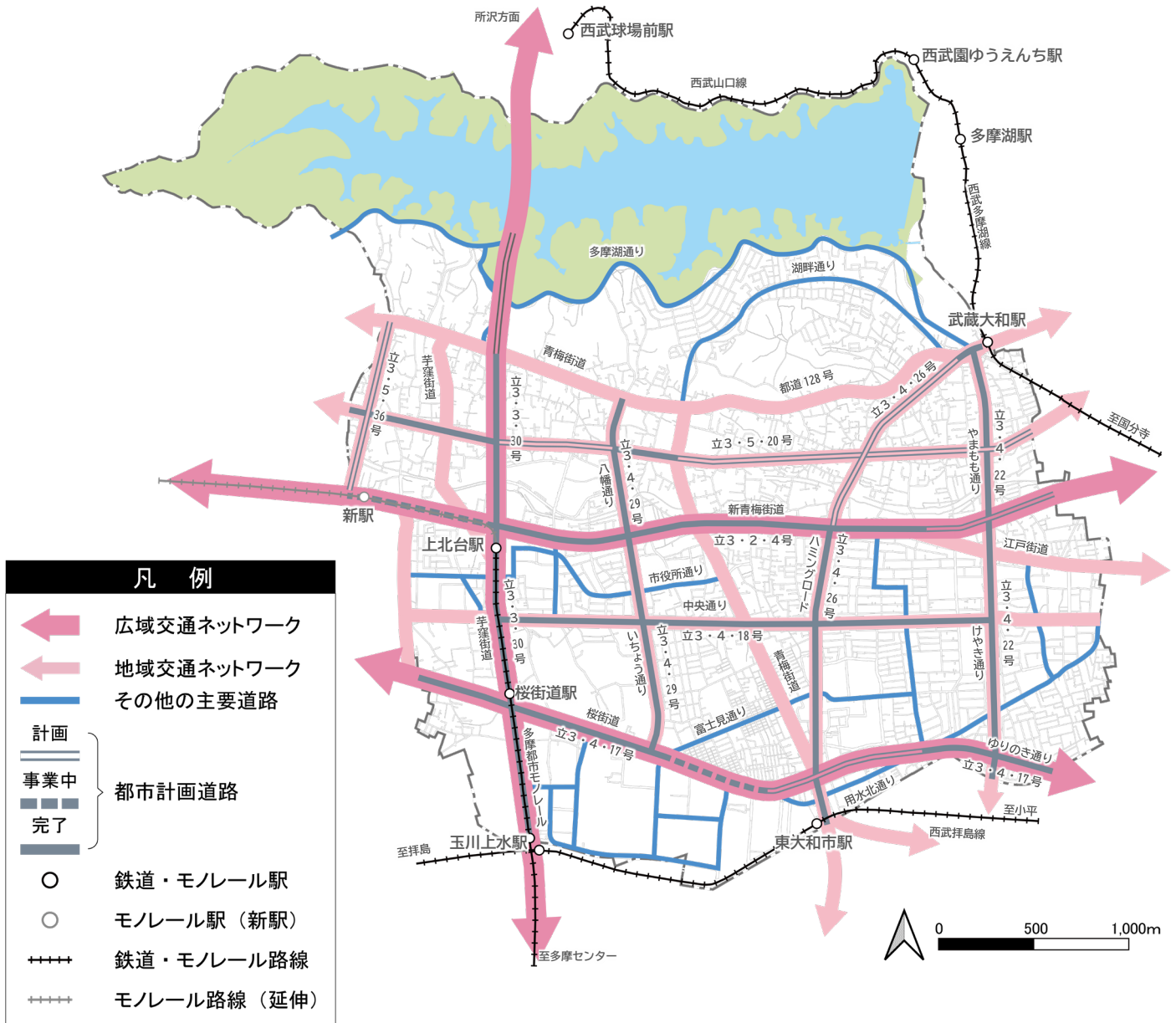


凡例・分類		土地利用の方針
住宅	低層住宅地	・市街地の安全性の向上と住環境の改善、多様なニーズへの対応
	丘陵住宅地	・自然環境と調和した住環境の維持、宅地の安全性の向上
	農住共存地	・農地の保全活用、居住環境と営農環境が共存した土地利用の誘導
	中高層住宅地	・周辺環境と調和した良好な中高層住宅等の維持
	住宅団地	・周辺環境やニーズ等を考慮した住宅団地の建替え誘導
複合	住工共存地	・操業環境の確保、操業環境と住環境の共存
	沿道複合地	・後背地の住環境などと調和した沿道型の商業・業務施設の立地誘導
	多機能複合地	・居住、公共公益、生活支援機能などの複合的な土地利用の誘導
商業・業務	商業・業務地	・商業・業務機能を中心とした多様な都市機能の集積
	近隣商業地	・日常生活を支える商業施設の立地誘導
みどり	公園・緑地	・自然環境と調和したスポーツ・レクリエーション機能の充実

方針2 道路と交通の方針

道路の整備、歩行者空間の形成、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。

《道路と交通の方針図》

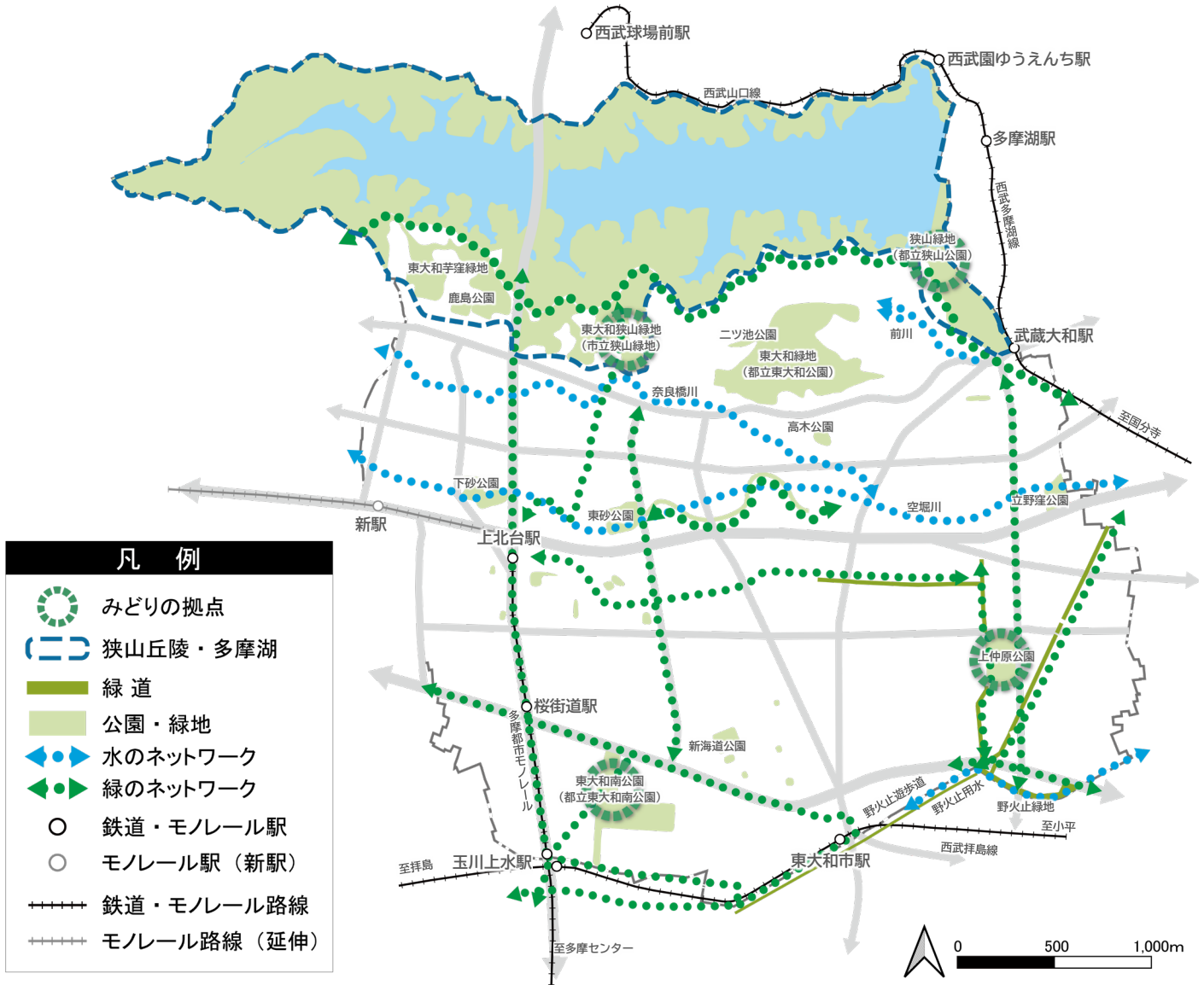


項目	道路と交通の方針
都市計画道路の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・広域交通ネットワーク等を構成する都市計画道路の計画的な整備・改修等の推進 ・無電柱化の推進や延焼遮断帯の形成などによる防災性の向上
主要道路の整備等	<ul style="list-style-type: none"> ・主要な生活道路の段階的な整備等の検討 ・市道の効果的な修繕、都道の安全な歩行空間の整備の要請
歩行者空間等の形成	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路の改修等の機会を捉えた歩行者空間の確保 ・街路樹の更新、交通安全施設の設置、自転車等利用環境の形成
公共交通ネットワークの形成	<ul style="list-style-type: none"> ・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の構築 ・主要拠点などにおける交通結節機能の充実

方針3 みどりと環境の方針

公園・緑地、水辺、農地など、東大和市を特色づ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。

《みどりと環境の方針図》



項目	みどりと環境の方針
みどりの保全と活用	<ul style="list-style-type: none"> 狭山丘陵などの自然環境の保全とみどりの拠点における多様な機能の誘導 公共空間や民有地における緑化やグリーンインフラの活用の促進 緑道、河川、用水などの連続性を踏まえたみどりのネットワークの形成
公園・緑地の魅力向上	<ul style="list-style-type: none"> 上中原公園、市立狭山緑地などにおける特色ある公園の整備 地域特性や市民ニーズを踏まえた公園緑地の適正配置の検討 民間活力の活用をはじめとした多様な主体による公園緑地の管理運営の推進
環境共生のまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> 環境負荷の少ない都市構造の実現に向けた取組の推進 住宅・建築物におけるエネルギー等の有効利用等の促進 持続可能な資源循環型社会の形成
狭山丘陵の魅力向上	<ul style="list-style-type: none"> 狭山丘陵一帯の将来的な活用・保全

方針4 安全と安心の方針

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。

項目	安全と安心の方針
地震や火災に強い都市基盤の構築	<ul style="list-style-type: none"> ・密集市街地等における敷地の細分化防止、建築物の耐震化・不燃化の促進 ・都市計画道路の整備にあわせた無電柱化の推進、インフラ公共施設の耐震化の推進
総合的な治水対策の推進	<ul style="list-style-type: none"> ・法律に基づく土砂災害の安全対策の推進 ・空堀川上流雨水幹線の整備とあわせた公共下水道（雨水）の整備 ・雨水流出の抑制、グリーンインフラの活用などによる浸水被害の軽減
災害対応力の強化	<ul style="list-style-type: none"> ・避難空間やライフラインの確保の推進 ・震災後の復興に備えた事前準備の推進
防犯性の向上	<ul style="list-style-type: none"> ・公共空間等における防犯性の向上 ・市民、関係団体、関係行政機関等の相互の連携による取組の推進
福祉のまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> ・公共公益施設のバリアフリー化の推進、個人住宅のバリアフリー化の普及・啓発 ・福祉施設の複合化を検討

方針5 住まいと暮らしの方針

既存住宅ストックの活用の促進、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。

項目	住まいと暮らしの方針
良質な住環境の形成	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等対策の推進、住宅等の耐震化の促進 ・マンションの維持管理の適正化の促進
多様なニーズに対応した住生活の実現	<ul style="list-style-type: none"> ・重層的な住宅セーフティネットの構築 ・高齢者世帯・子育て世帯へ配慮した仕組づくり

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。

項目	賑わいと交流と活力の方針
コミュニティの活性化	<ul style="list-style-type: none"> ・主要拠点などにおける都市機能の集積による賑わいの創出 ・主要拠点などにおける居心地が良く歩きたくなるまちなかの形成
公共施設の適正配置等	<ul style="list-style-type: none"> ・学校施設等の公共施設の再配置等の検討 ・公有地の活用の検討
地域産業の活性化	<ul style="list-style-type: none"> ・都市農業の振興に資する取組の推進 ・中小企業大学校と連携した創業支援、工業の操業環境の維持
地域資源の活用	<ul style="list-style-type: none"> ・歴史、文化、自然資源に配慮した景観の保全・活用 ・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

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。

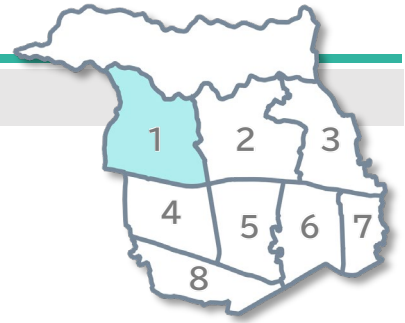
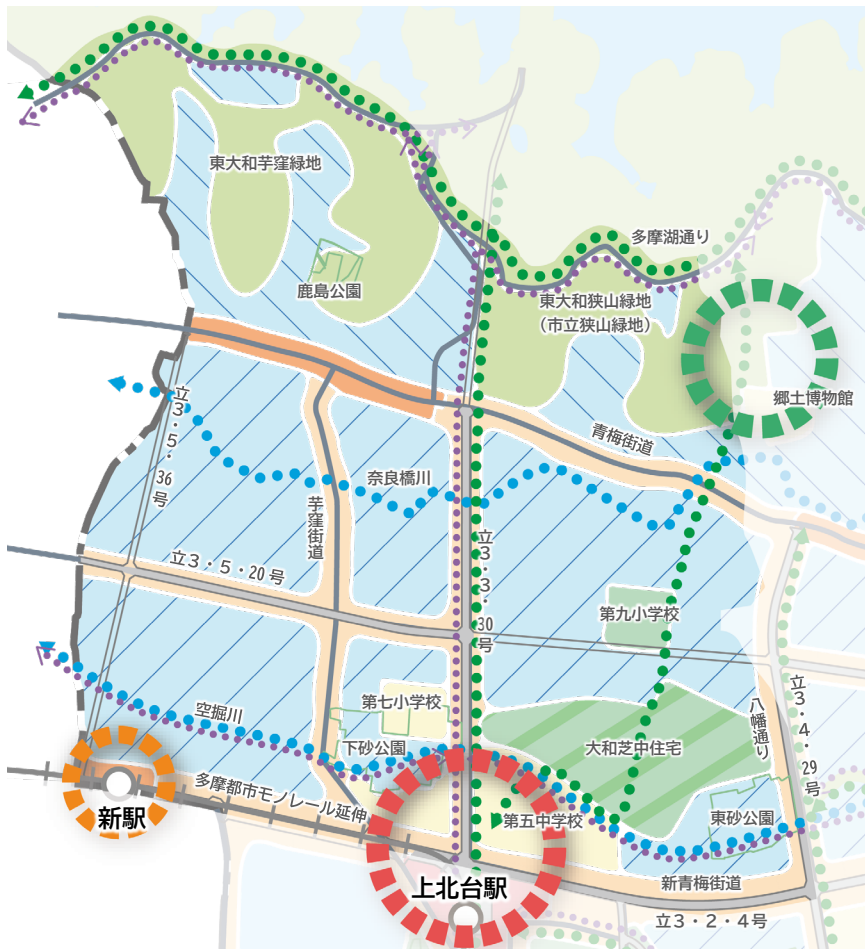
《地域区分及び位置》



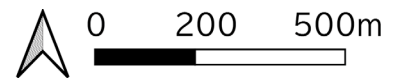
※ 狭山・清水地域については、市街地の連続性を加味し、多摩湖4丁目の都立狭山公園の一部を含んでいます。
 ※ 地域別構想における道路・公園・緑地、公共施設等の名称は令和7（2025）年3月末時点の情報を記載しています。
 ※ 地域別構想における公園・緑地には未供用の都市計画公園・緑地を含んでいます。

1 芋窪・蔵敷地域

芋窪・蔵敷地域のまちづくり方針図



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



土地利用の方針

- 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。

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て、整備について検討します。

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。
- 空堀川については、貴重な水辺空間であることからみどり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。

安全と安心の方針

- 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

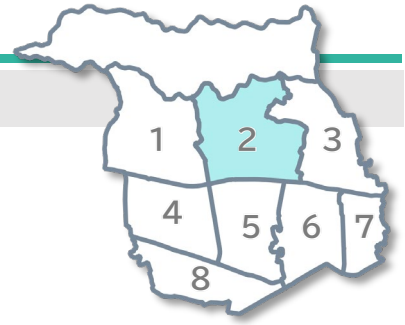
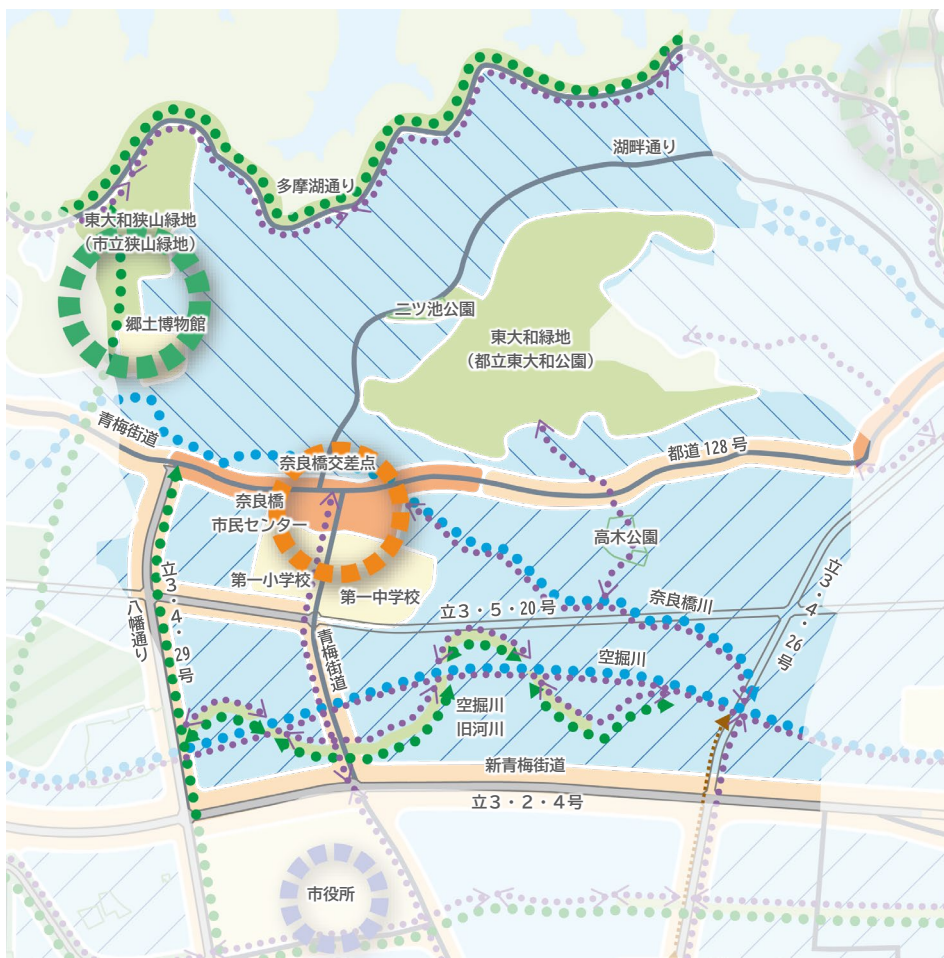
- 地域の中央部に広がる農住共存地については、暮らしに潤いをもたらす農地に囲まれたみどり豊かな住環境を維持・保全します。

賑わいと交流と活力の方針

- 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。

2 奈良橋・湖畔・高木地域

奈良橋・湖畔・高木地域のまちづくり方針図



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



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

- 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

- 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。

- 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みどり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。

住まいと暮らしの方針

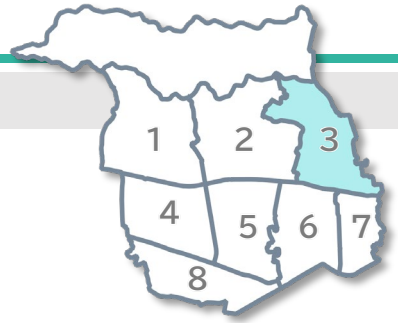
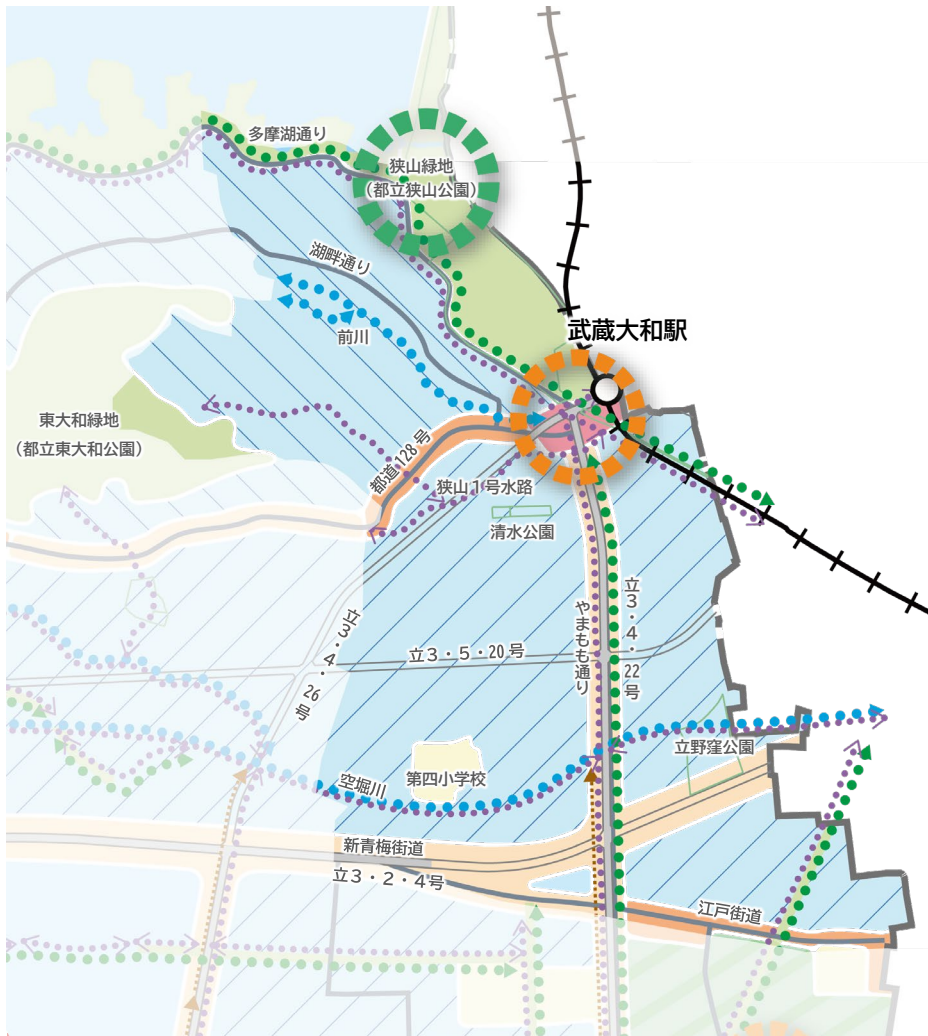
- 地域北部の丘陵住宅地については、地区計画や風致地区により形成されたゆとりある良好な住環境を維持・保全します。

賑わいと交流と活力の方針

- 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来訪者の知的好奇心を刺激する事業を展開します。

3 狭山・清水地域

狭山・清水地域のまちづくり方針図



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



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。

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。

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。

- 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。

安全と安心の方針

- 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。

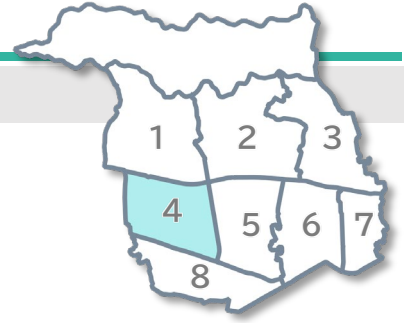
住まいと暮らしの方針

- 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

- 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、観光や地域活性化に寄与する機能の誘導について検討します。

上北台・立野地域のまちづくり方針図



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



0 200 500m

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。
- 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

- 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施設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。

住まいと暮らしの方針

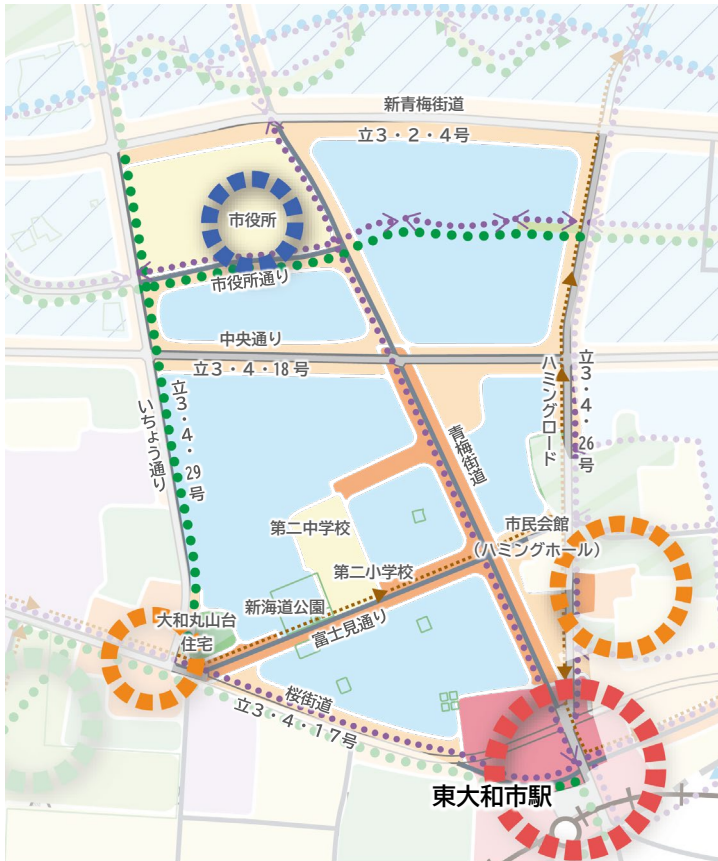
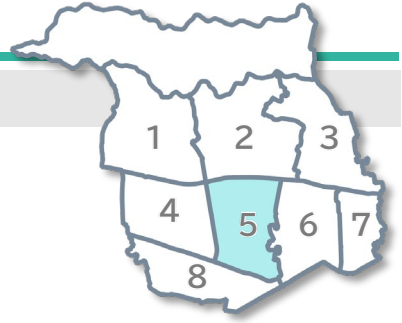
- 地域北西部の低層住宅地や地域北東部の農住共存地については、一団の開発事業や土地区画整理事業により形成された良好な住環境などを維持・保全します。
- 大和上北台住宅については、オープンスペースを備えたゆとりのある良好な中高層住宅地の環境を維持します。

賑わいと交流と活力の方針

- 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。

5 中央・南街地域

中央・南街地域のまちづくり方針図



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



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。

みどりと環境の方針

- 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。
- 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

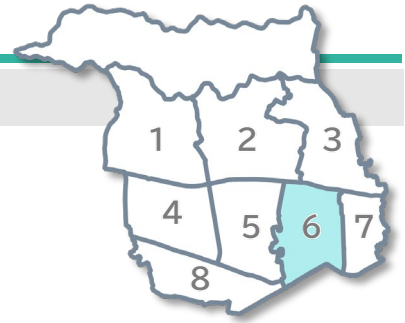
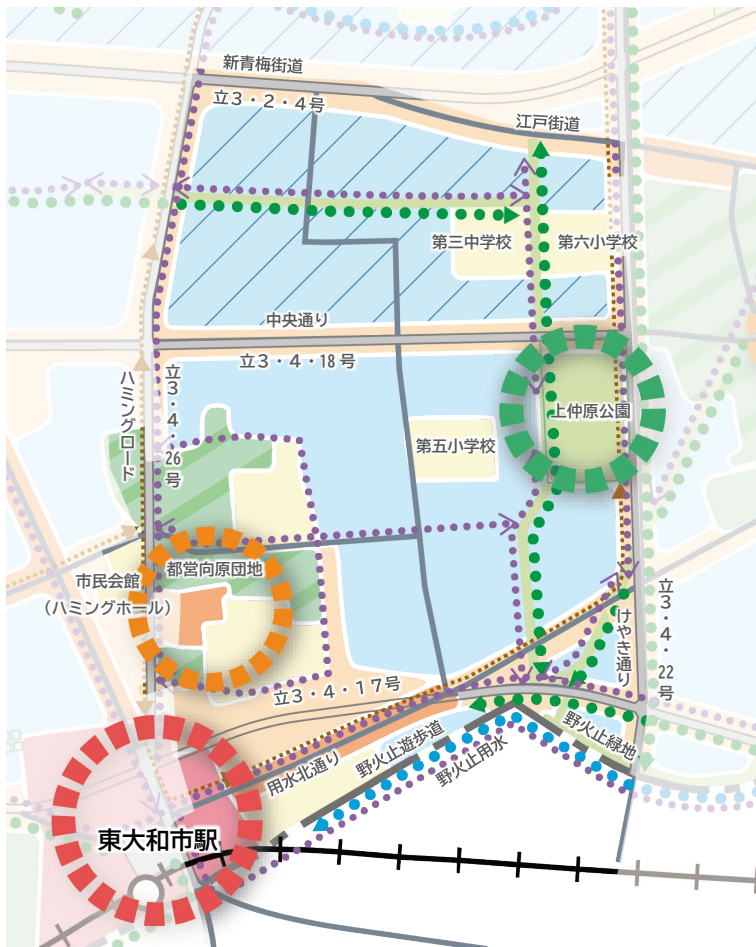
- 地域北部及び中央部の低層住宅地については、一団の開発事業や土地区画整理事業により形成された良好な住環境を維持・保全します。
- 大和丸山台住宅については、今後の住宅の更新等の機会を捉え、必要に応じて用途地域等の見直しを検討します。

賑わいと交流と活力の方針

- 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。

6 仲原・向原地域

仲原・向原地域のまちづくり方針図



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



0 200 500m

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。
- 都営向原団地の建替事業により創出された用地では、将来の社会・地域のニーズを踏まえた活用を検討するとともに、市民会館（ハミングホール）については、市民の身近な芸術・文化活動の拠点施設として、適切な維持管理や機能更新などを行います。その際、地区計画制度を活用しながら、必要に応じて用途地域等の見直しを行います。

道路と交通の方針

- 立川都市計画道路3・4・17号桜街道線の計画区間については、幹線道路として交通の円滑な処理や延焼遮断帯の形成による防災性の向上などを行うため、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。
- 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

- 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

- 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

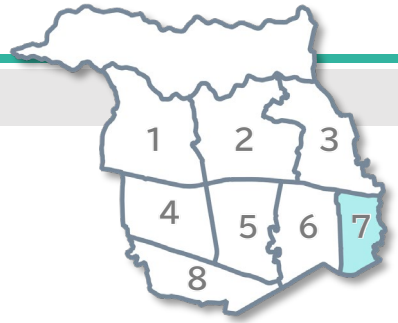
- 地域東部の低層住宅地や地域北部の農住共存地については、一団の開発事業や土地区画整理事業により形成された良好な住環境を維持・保全します。

賑わいと交流と活力の方針

- 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。

7 清原・新堀地域

清原・新堀地域のまちづくり方針図



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



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。

道路と交通の方針

- 立川都市計画道路3・4・22号清水野火止線（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。

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。
- 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

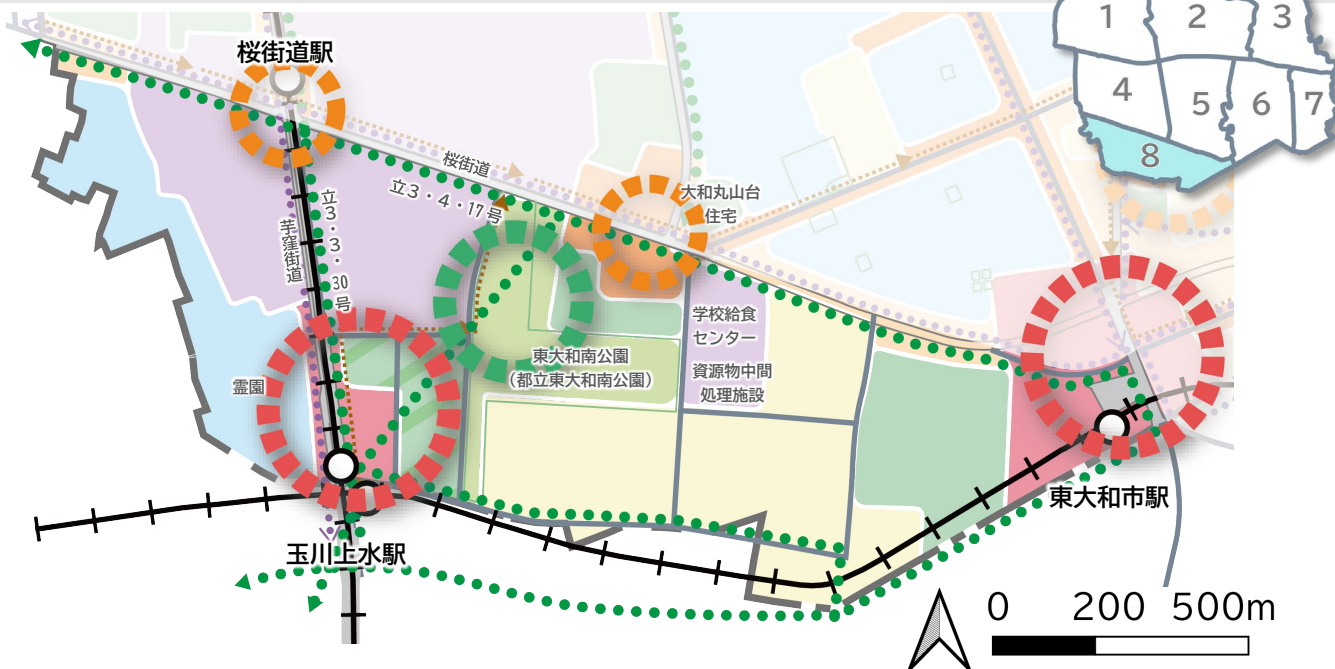
- 地域南西部の低層住宅地については、土地区画整理事業により形成された良好な住環境を維持・保全します。

賑わいと交流と活力の方針

- 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。

8 桜が丘地域

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
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	都市計画公園
住宅団地	近隣商業地		空堀川上流雨水幹線 [東京都施行]
	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
			行政区域

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・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。

道路と交通の方針

- 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。
- 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。

みどりと環境の方針

- 公園・緑地・子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。

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。

住まいと暮らしの方針

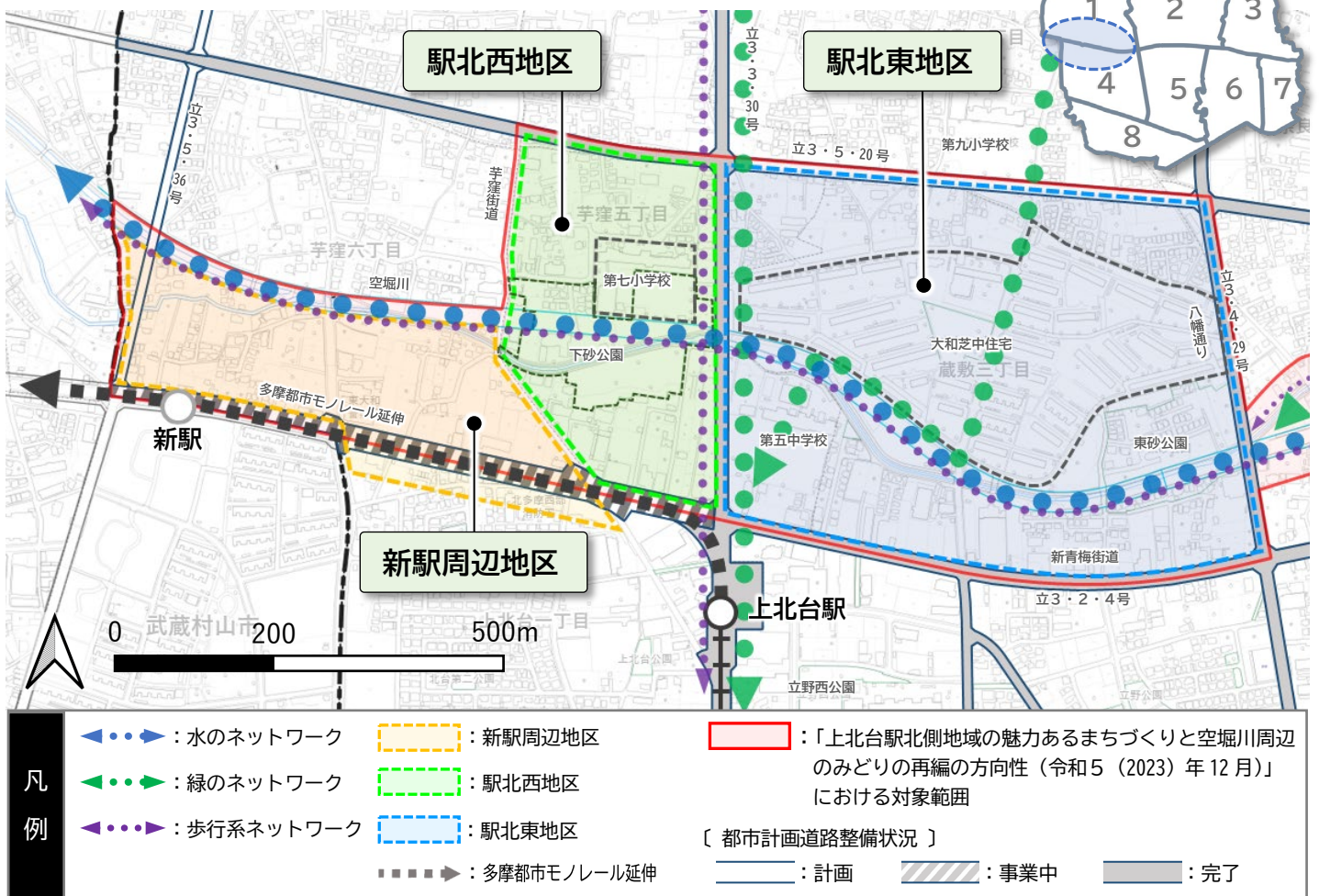
- 地域西部を中心に立地するマンションについては、マンション管理の適正化に関する周知啓発を図るとともに、マンションの管理計画認定制度の実施などにより、自主的な維持管理の適正化を促進します。

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。

9 上北台駅周辺まちづくり推進地区

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、地区計画制度の活用や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、住環境と調和したみどり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。

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

- 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、必要に応じて都市計画公園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、みどり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

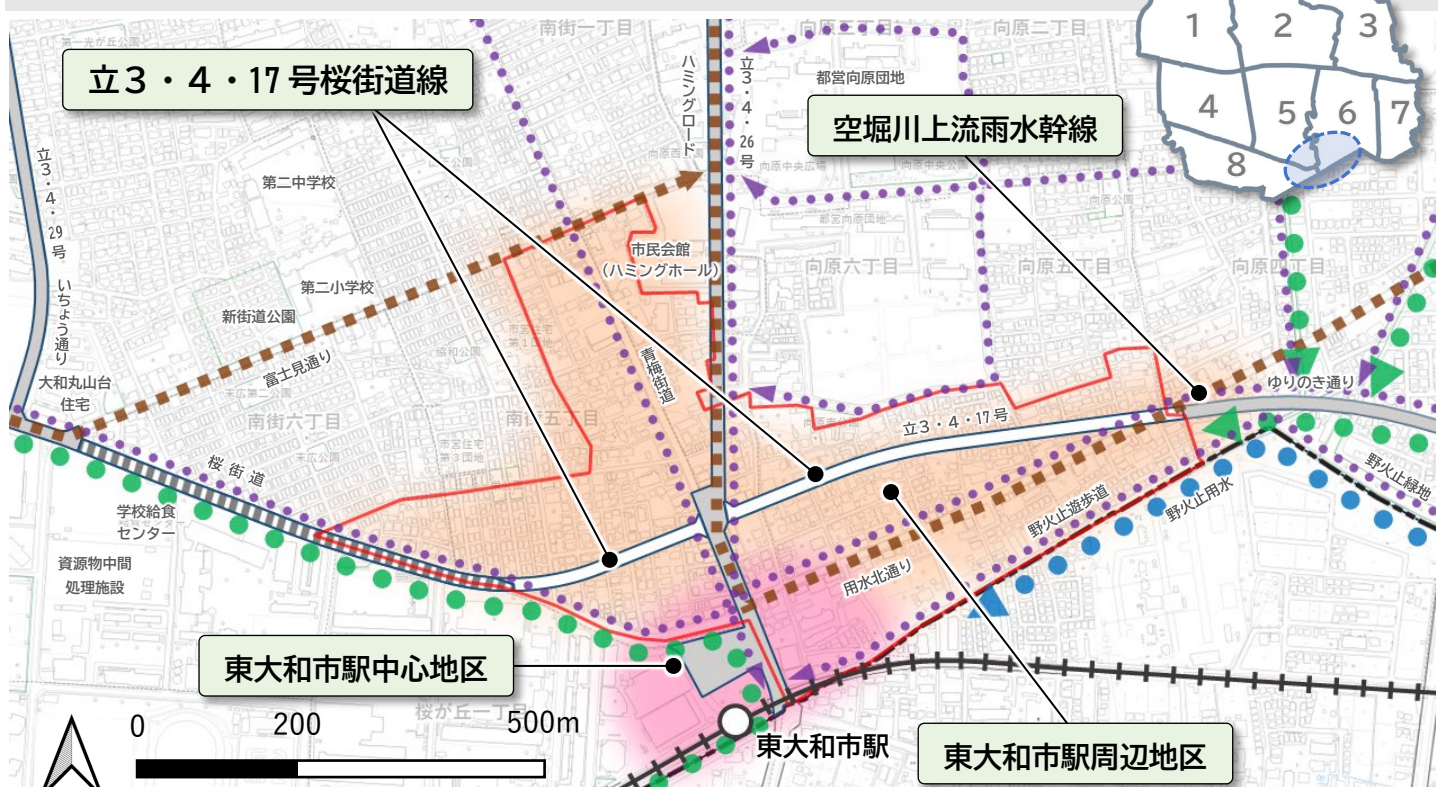
- 大和芝中住宅については、一団地の住宅施設の見直し及び地区計画への移行や用途地域等の見直しについて検討しつつ、地域特性などを踏まえた住宅市街地の形成を図ります。

賑わいと交流と活力の方針

- 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。

10 東大和市駅周辺まちづくり推進地区

東大和市駅周辺のまちづくり方針図



凡例	●●●●● : 水のネットワーク	●●●●● : 東大和市駅中心地区	□ : 「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
	●●●●● : 緑のネットワーク	●●●●● : 東大和市駅周辺地区	[都市計画道路整備状況]
	●●●●● : 歩行系ネットワーク	●●●●● : 空堀川上流雨水幹線 [東京都施行]	— : 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。

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、駅を起点としたみどり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。

住まいと暮らしの方針

- 住宅の更新などの機会を捉え、都市計画手法の活用などによる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

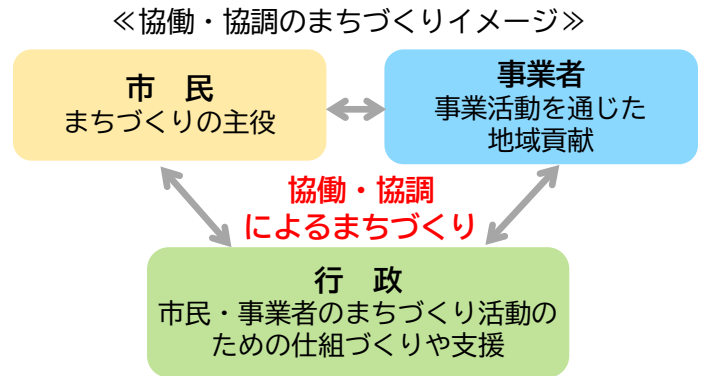
- 駅前広場や街路空間の再構築やそれらと一体となった民有地のオープンスペース化などにより、多様な人々が集い交流する公共空間の創出や活用を図りながら、「居心地が良く歩きたくなる」ウォーカブルなまちなかづくりについて検討します。
- 都道青梅街道や用水北通りなどの沿道建築物の低層部のガラス張り化による修景や敷地の一部の開放などにより、回遊性の向上や街並み景観の形成を図りながら、まちに開かれた1階づくりについて検討します。

実現に向けて

1 協働・協調のまちづくりの推進

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。



2 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、庁内の組織横断的な連携体制の構築をはじめ、国、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。

3 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。

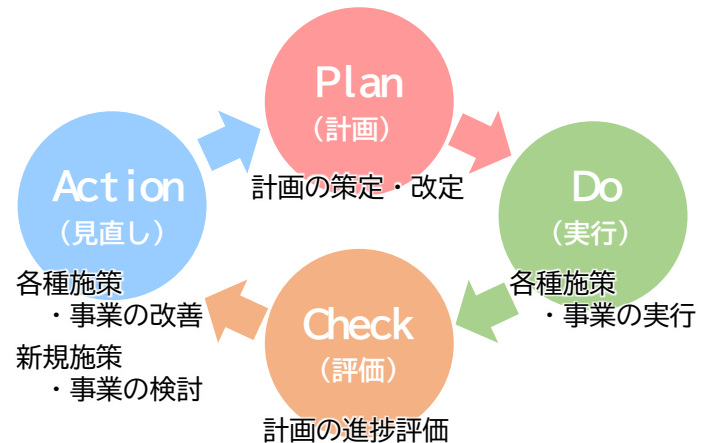
(1) 継続的な進行管理

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) 社会情勢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、輝きプランや都市計画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、変化に柔軟に対応します。その際には、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。

「計画期間と見直しのイメージ」





東大和市都市マスタープラン 令和7(2025)年3月
発行:東大和市
編集:まちづくり部 都市づくり課
〒207-8585 東京都東大和中央3-930
電話:042-563-2111
URL:<https://www.city.higashiyamato.lg.jp>