

東久留米市都市計画マスタープラン 中間見直し 骨子(案)

【凡 例】

____部は、表現の変更・追加箇所

網太字は、基本構想・基本計画に即した箇所

★細字は、事務局注釈

目 次

序章. 都市計画マスタープランとは	1
1. 見直しの背景と目的.....	1
2. 都市計画マスタープランの位置づけ.....	1
3. 計画書の構成.....	3
4. 計画の目標年次	3
5. まちの概況	4
6. 時代の潮流変化への対応.....	5
7. まちづくりの主要課題	6
第1章 まちづくりの目標	8
第1節 まちづくりの目標	8
1. 将来都市像	8
2. まちづくりの理念	8
3. 将来人口	9
第2節 都市の骨格構造	9
1. 広域的な将来都市構造	9
2. 東久留米市の骨格構造	10
第3節 土地利用の方針	13
1. 土地利用の種類と配置、誘導の方針.....	13
2. <u>土地利用に係る主要課題への対応方針</u> （全て新規）.....	17
第4節 都市を支える交通の整備方針	19
1. 自動車交通を支える道路ネットワークの整備方針	19
2. 歩行者・自転車の移動環境の整備方針.....	22
3. 公共交通の整備方針.....	22
4. その他の交通施設の整備方針	22

第2章 まちづくりの基本方針..... 23

第1節 水とみどりを大切にし、生かすまちづくり..... 23

1. 豊かな水とみどりと共生するまちづくり..... 23
2. 美しい景観のまちづくり..... 24
3. 環境と共生するまちづくり（ほぼ全て新規）..... 25

第2節 誰もが安心して地域で暮らし続けられるまちづくり..... 27

1. 安心して生活できる住みよいまちづくり..... 27
2. 誰にでもやさしく快適なまちづくり..... 28

第3節 災害に強く、犯罪・事故の少ない安全なまちづくり..... 29

1. 自然災害への対応..... 29
2. 人為的災害への対応..... 30

第4節 活力をはぐくむまちづくり..... 31

1. いきいきとした交流をはぐくむまちづくり..... 31
2. 身近に働く場のあるまちづくり..... 31
3. 地域資源を生かした人をひきつけるまちづくり（全て新規）..... 32

第3章 地域別まちづくりの方針 未策定(平成 23 年度中に策定)

第4章 まちづくりを進めるために..... 33

第1節 市民と行政の協働による、みんなが主役のまちづくりの推進..... 33

1. みんなが主役のまちづくりの考え方..... 33
2. みんなが主役のまちづくりを進めるために..... 33

第2節 都市計画マスタープランの推進..... 35

序 章. 都市計画マスタープランとは

1. 見直しの背景と目的

(1) 基本構想、東京都が定める都市計画の方針との整合性の確保

- ・市町村が都市計画マスタープランを定めるにあたり都市計画法に「即す」と規定されている、『地方自治法第2条第4項に基づく基本構想^{※1}』に該当する「東久留米市第4次長期総合計画」が平成23年度よりスタートしました。
- ・また、『基本構想』と同じく「即す」と規定されている『都市計画区域の整備、開発及び保全方針（都道府県が定める都市計画の方針）^{※2}』については、平成21年7月に「東京の都市づくりビジョン」が策定され、これを踏まえて現在、東京都において方針の改正が行われています。
- ・そのため、これらとの整合性を図ることが必要となりました。

(2) まちづくりに関する新たな課題への対応

- ・一方、平成12年の都市計画マスタープランの策定から10年あまりが経過し、東久留米市においても、新たな都市基盤整備や大規模団地の建替えなどによる土地利用の変化が見られます。
- ・また、まちづくり三法の改正や景観緑三法、バリアフリー新法の施行などの制度面の変化、少子高齢化の進展や安全・安心への関心の高まり、低炭素型都市づくりへの要請など、まちづくりを取り巻く状況も大きく変化し、対応すべき新たな課題が生じています。
- ・時代のニーズにあった実効性ある都市計画マスタープランとするためには、こうした新たな課題に対応する必要があります。

(3) 見直しの位置づけ

- ・現行の都市計画マスタープランの計画期間中であることを踏まえ、今回は中間見直しと位置づけます。

2. 都市計画マスタープランの位置づけ

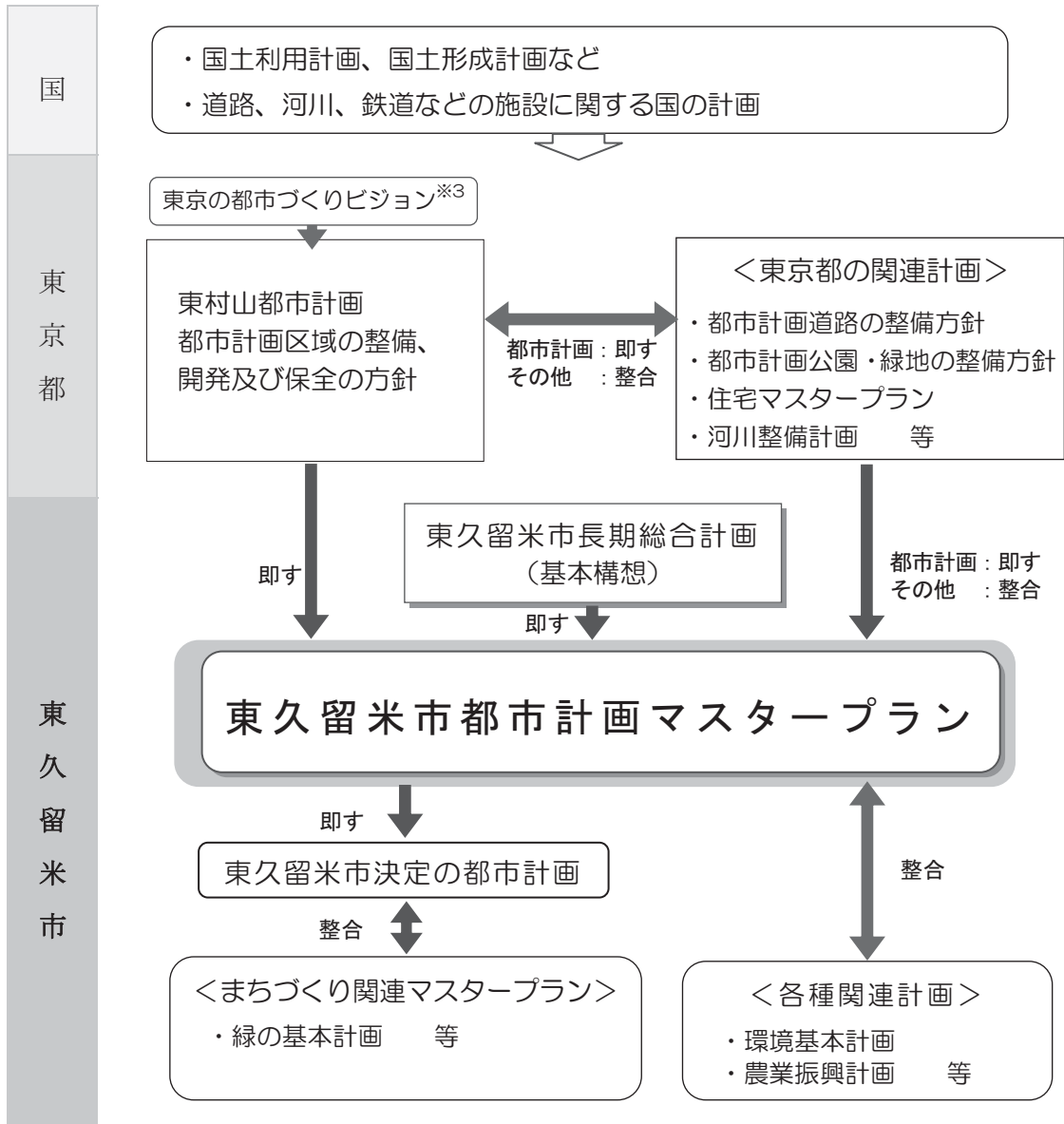
「東久留米市都市計画マスタープラン」は、まちづくりを進めるにあたっての基本的な方針となるもので、市議会の議決を経て定められた「基本構想^{※1}」と東京都が定める広域な都市計画である「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針^{※2}」に即するとともに、他の上位・関連計画と整合を図りつつ策定するものです。

※1 基本構想（地方自治法第2条第4項）：議会の議決を経て定められる、市町村における総合的かつ計画的な行政運営を図るための基本構想。都市計画法で、市町村が都市計画マスタープランを定めるにあたり「即す」と定められている。

※2 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画法第6条の2）：都市計画区域ごとに、都道府県が定めるものとされている方針で、「都市計画区域マスタープラン」と呼ばれる。

市町村の定める都市計画マスタープラン（市町村の都市計画に関する基本的な方針）は、この方針に即して定めるものとされている。

図 東久留米市都市計画マスタープランの位置づけ



※3 東京の都市づくりビジョン：東京都の都市づくりを展開する上での基本的な方針（平成21年7月改定）。このビジョンで明らかにした基本戦略等を具体化し、計画的に都市づくりを進めていくため、今後「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」を改定する予定。

3. 計画書の構成

- ・中間見直しは、現行の都市計画マスタープランの骨格を踏襲し、大きく以下の5章で構成します。

序章 都市計画マスタープランとは

⇒ 見直しの背景と目的、位置づけ、計画の目標年次、まちづくりの主要課題など

第1章 まちづくりの目標

⇒ まちづくりの目標や都市の骨格構造、土地利用や都市を支える交通の整備方針
など

第2章 まちづくりの基本方針

⇒ 水とみどりを大切に、生かすまち、災害に強く、犯罪・事故の少ない安全なまち、
などの分野別の方針

第3章 地域別まちづくりの方針

⇒ 市内を8つの地域にわけた地域ごとの方針

第4章 まちづくりを進めるために

⇒ みんなが主役のまちづくりと都市計画マスタープランの推進



: 今回の見直し骨子の範囲

4. 計画の目標年次

- ・現行の都市計画マスタープランの中間見直しと位置づけ、現行計画の目標年次と同様の平成32年度（2020年度）とします。

目標年次：平成32年度（2020年度）

5. まちの概況

(1) 土地利用

- ・樹林地や農地などの緑地の減少が進んでいます。
- ・相続を契機とし、農地転用などによる、戸建て住宅を中心とした小規模宅地開発が散発的に行われています。
- ・昭和30年代から40年代半ばに建設された団地が、建替えや改修の時期を迎えます。

(2) 水とみどり・景観

- ・東久留米市の水とみどりの評価は高く、市民から見た保全の重要度も高い状況です。
- ・農地は減少しつつあります。殆どの生産緑地が期間経過により買い取り申し出が可能となる平成34年に向けた対応が求められています。
- ・緑地などを横切る形で計画されている幹線道路があり、沿道土地利用の変化に懸念があります。
- ・（都）六仙公園（計画面積15ha）の整備が、中央町で進められています。

(3) 交通・移動

- ・幹線道路の整備は、主に市の西側で進んでおり、東側はやや遅れています。
- ・緑地などを横切る形で計画されている幹線道路の整備のあり方が懸案となっています。
- ・西武池袋線と新宿線の駅と大規模団地を結ぶ軸を中心にバス路線が組まれ、バス利用が不便な地区があります。
- ・バリアフリー化された歩道や自転車走行環境の整備に対する市民の要望が高いものの、十分な歩行や自転車走行空間の確保は難しい状況にあります。
- ・鉄道で東西に分断され、駅東西の一体的な整備や活性化が難しい状況にあります。

(4) 生活・居住環境面の安心

- ・高齢化などにより、身近な場所での買い物や生活サービスへのニーズが高まっています。
- ・市民アンケートによると、「温かみのある、互いに助け合う住民や地域性」を大切にしたいとする市民が多く見られます。高齢者や子どもなどの見守り、防災・防犯、地域づくりなど様々な分野で地域の主体的な活動の必要性が高まっていますが、自治会の加入率は減少する一方です。
- ・既存建物の建替えに伴う敷地の細分化などによる建て詰まりが発生するなど、良好な住環境の保全が必要な住宅地があります。
- ・高齢化に伴い、大規模地などの質的改善（バリアフリー化）が求められています。

(5) 防災・防犯面の安全と安心

- ・大規模自然災害やゲリラ豪雨（突発的で局地的な豪雨）への対応が求められています。
- ・市内で、浸水や道路冠水が発生しています。
- ・災害時の消防活動や避難活動に十分な道路環境が未整備な住宅地があります。
- ・大地震や大規模火災に対応するため、木造住宅の耐震化や不燃化が求められています。

(6) 活力・にぎわい（交流・産業）

- ・高齢化で、働く人や消費の中心層が減少することによる、まちの活力の低下が心配されます。
- ・商業の中心性が低く、消費が市外へ流出する傾向にあります。
- ・農業従事者が減少する一方で、市で取れる農産物の利用意向が高くなっています。
- ・市内には多くの地域資源（歴史、湧水・緑地、武蔵野の原風景等）があり、これらの維持、保全に対する関心が高まっています。

6. 時代の潮流変化への対応

注）太字は、基本構想・基本計画と整合を図った部分

(1) 高齢化、世帯の小規模化

- ・人口減少を背景に、子育て支援への要請が高まっています。
- ・高齢化の進展や、単身世帯・高齢夫婦のみの世帯の増加などを背景に、日々の生活や移動に不安を抱える人、地域の支えを必要とする人が増加しています。

(2) 都市化の沈静化と社会の**成熟化**

- ・都市化の沈静化、社会の成熟化を背景に、**まちの質や潤い、景観**、地域社会や地域の歴史・文化などへの関心が高まっています。

(3) 水とみどりへの関心、生物多様性の保全への要請の高まり

- ・潤いのある環境や景観を形成する水とみどりへの関心が高まっています。
- ・平成 4 年に生物多様性条約が採択され、平成 22 年に新戦略計画が採択されるなど、生物多様性の保全への要請が高まっています。

(4) 低炭素型・循環型まちづくりへの要請の高まり

- ・政府や東京都が 2020 年までに温暖化ガス排出量 25%削減する目標を掲げたことを背景に、低炭素型・循環型まちづくりへの要請が高まっています。

(5) 安全・安心への関心の一層の高まり

- ・平成 23 年 3 月の東日本大震災をはじめ近年の大規模自然災害の増加や、ゲリラ豪雨による都市型水害、犯罪不安の広がりなどを背景に、安全・安心の確保への関心が一層高まっています。

(6) **地域が主役のまちづくり**

- ・国と地方自治体が、対等の立場で対話できる関係に根本的に転換し、地域のことは、地域に住む住民が決める「地域主権」が政府主導で進められるなど、地域が主役のまちづくりが時代の流れとなっています。

7. まちづくりの主要課題

(1) 水とみどりを大切にし、生かすまちづくりとそのための土地利用コントロール

- ・水とみどりに代表されるかけがえのない東久留米の環境資源を、次世代に引き継ぐことが求められています。
- ・そこで、まとまったみどりを残していくために、農業経営者の視点に立った農業環境の整備や、無秩序な宅地化を抑えるとともに、みどりのある都市景観をつくり育てていく必要があります。
- ・また、市内外から評価の高い、湧水や河川、樹林地などの水とみどりを保全し、生かしていくことが必要です。

(2) 道路が整い、バスが使いやすく、歩行者・自転車が安心して通行できるまちづくり

- ・自家用車利用から発生するCO₂の削減とユニバーサルデザインなどによる移動環境づくりの観点から、環境にやさしく、人にやさしい交通施設の整備が求められています。
- ・そこで、バスなどの公共交通で行きたい施設・場所へ行けるまちをつくっていくことが必要です。
- ・あわせて、高齢者も子どもも、誰もが安心して通行できる歩行環境、自転車利用環境をつくっていくことが必要です。

(3) CO₂の発生の少ない低炭素型まちづくり

- ・都市活動に伴うCO₂の発生をできるだけ抑える一方で、CO₂を吸収するみどりを保全する、低炭素型のまちづくりが求められています。
- ・そこで、自家用車利用ができるだけ少なくてすむような生活利便施設の配置・誘導や交通施設整備を進めるとともに、まとまったみどりの残るまちをつくっていくことが必要です。

(4) 地域で安心して住み続けられるまちづくり

- ・高齢化などで身近な買い物や生活サービスへの不安を感じる市民が増えています。そのため、身近で用が足せる環境づくりが求められています。
- ・そこで、日常生活に必要な施設が、身近にあるいは行きやすいところにあるまちをつくる必要があります。
- ・さらに、地域による見守りをはじめ、様々な分野で地域が主体的に活動することの必要性がこれまで以上に高まっており、地域コミュニティの活性化や活動に向けた体制・しくみづくりが求められています。
- ・そこで、市民が特に大切にしたい、活かしたいと思っている「温かみのある、互いに助け合う住民や地域性」を活かしながら、コミュニティで支えあいながら、何歳になっても住み続けられ、子どもも安心して暮らせるまちをつくっていくことが必要です。

(5) 大規模団地の建替えなどによるまとまった土地利用転換を生かすまちづくり

- ・大規模団地建替えなどによるまとまった土地利用転換が懸案となっています。
- ・こうした大規模土地利用転換の際には、周辺の居住環境と調和し、まちの課題の解決に資するような開発を誘導していくことが必要です。

(6) 災害に強く、犯罪の少ないまちづくり

- ・頻発する大規模自然災害や犯罪不安への対応が強く求められています。
- ・そこで、大規模自然災害などに備え、災害時の被害ができるだけ少なくすみ、安全に避難できるまちをつくっていくことが必要です。
- ・また、斜面崩壊による土砂災害を防ぐとともに、ゲリラ豪雨などの都市型水害に強いまちをつくっていくことが必要です。
- ・あわせて、**犯罪を未然に防ぐまちづくりと、コミュニティづくりが必要です。**

(7) 地域資源を生かした人をひきつけるまちづくり

- ・市内には、豊かな水とみどりをはじめ、武蔵野の景観、歴史的建造物など、多くの地域資源があります。
- ・そこで、これらを生かして、他に誇れる、市民が地域への愛着と誇りをもてるまち、人をひきつけるまちをつくっていくことが必要です。

(8) まちづくりを進めるためのしくみづくり

- ・市民のみんなが主役のまちづくりが求められています。
- ・そこで、市民がまちづくりに主体的に参加し行政と協働する体制やしくみづくりが必要です。
- ・また、地域主権で問われる行政の資質・能力を一層高めていくことが必要です。

第1章 まちづくりの目標

第1節 まちづくりの目標

1. 将来都市像

- ・東久留米市の将来都市像を

『豊かな水とみどりに囲まれ、活力のある、住み続けたいまち

東久留米』

として掲げます。

- ・東久留米の象徴であり、誇りでもある湧水や河川に代表される「水」と、樹林地や緑地、農地などに代表される「みどり」を守りはぐくんでいくことは、東久留米ならではの、東久留米らしいまちづくりといえます。これは、愛着と誇りをもてるまちづくりにもつながります。
- ・まちを活動・生活の場としてとらえると、人々が活動し行き交う舞台をしつらえて「活力」を生み出していくことや、高齢者も子どももみんなが暮らしやすいまちを実現していくことが不可欠です。
- ・そこで、水とみどりの環境を守りながら、活動・暮らしの舞台をしつらえて、住み続けたい、住みたい、訪れたい、働きたいまちを実現していきます。

《将来都市像を支える5つの柱》

- 水とみどりを大切にし、生かすまち
- 誰もが安心して地域で暮らし続けられるまち
- 災害に強く、犯罪・事故の少ない安全なまち
- 活力をはぐくむまち
- 市民と行政の協働のまち

2. まちづくりの理念

- ・将来都市像の実現に向けてまちづくりを進めていく際の、まちづくりの理念を

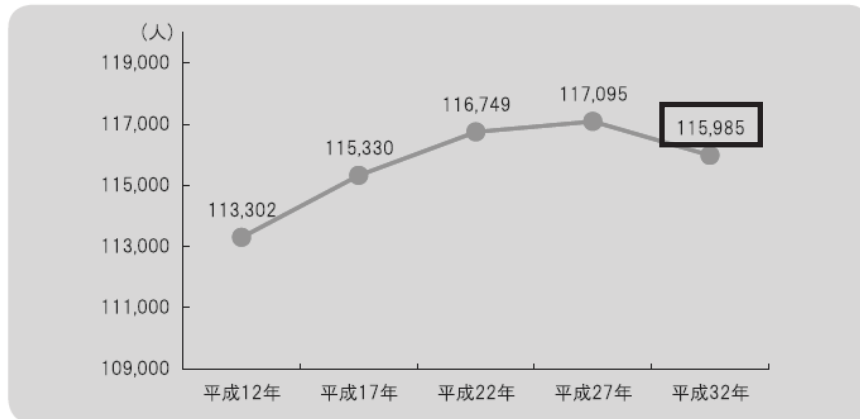
『市民と行政の協働による、みんなが主役のまちづくり』

とします。

3. 将来人口

- ・第4次長期総合計画に基づき、平成32年（2020）年の本市の人口を、概ね11万6千人と想定します。
- ・この予測によると、平成27年（2015年）以降、人口は減少に転じます。

図 将来人口予測



資料：「第4次長期総合計画基礎調査報告書」（平成20年）

第2節 都市の骨格構造

- 都市の骨格構造は、それぞれの役割に応じた都市機能が集積する「拠点」と、これをつなぐ「軸」で示します。
- 東久留米市の中心的な役割を担う「生活・文化の交流ゾーン」、地域你的生活関連施設が集積する「生活拠点」、水とみどり豊かな「水とみどりの拠点」、産業機能を担う「産業拠点」に区分します。
- 都市間を東西につなぐ鉄道による「都市軸」と、東西の都市軸を連絡する幹線道路による「連携軸」により、隣接市との連携を強化していきます。

1. 広域的な将来都市構造

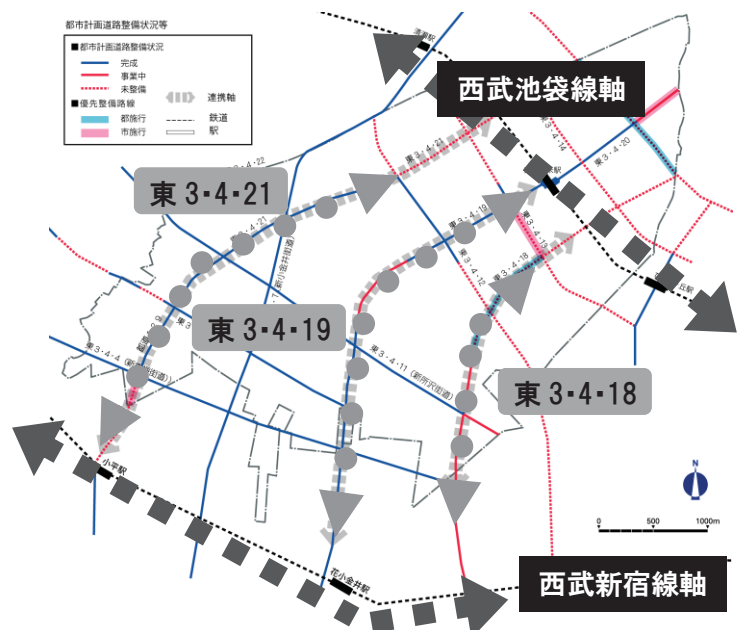
- ・西武池袋線、西武新宿線に沿って連なる都市機能の集積を、南北方向の幹線道路により、相互に連携します。

〔東西方向の2つの都市軸〕

- ・西武池袋線軸
- ・西武新宿線軸

〔連携軸〕

- ・上記の都市軸を結び
都市計画道路東3・4・18
都市計画道路東3・4・19
都市計画道路東3・4・21



2. 東久留米市の骨格構造

〔都市の交流活動拠点〕

●生活・文化の交流ゾーン

- ・東久留米駅周辺から中央公民館周辺までのゾーンです。東久留米市の中心的な役割を担う地区として位置づけ、商業・サービス、行政機能、交流・文化機能など多様な機能が共存した、にぎわいと活力のあるゾーンとして育成していきます。
- ・市外の駅との適切な役割分担のもと、東久留米市の中心商業核として、商業・サービス機能の強化を進めます。
 - ・東久留米駅周辺は、商業環境の整備と商業機能の育成を図ります。
 - ・市役所周辺は、市役所という行政機能とともに、交流機能や商業・サービス機能を、強化・育成していきます。
 - ・生涯学習センター（旧中央公民館）周辺は、既存の文化・交流機能を維持していきます。

●生活拠点

- ・既に公共公益施設が集積している、「滝山地区」「ひばりヶ丘地区」「大門地区」です。主要な生活関連施設の維持・誘導を図っていきます。

●水とみどりの拠点

- ・既存の大規模公園や整備が進められている都立六仙公園、また、緑地保全地域など一団の緑地を水とみどりの拠点として位置づけ、自然豊かな公園整備、緑地保全地域の保全により、水とみどりの拠点としての機能を維持するとともに、大規模公園については、防災機能の充実を検討していきます。

★六仙公園については、防災拠点としての機能が提案されている。

●産業拠点

- ・幹線道路沿道に立地している大規模な工場用地、流通施設用地を産業拠点として位置づけ、既存産業機能の維持・増進に努めます。
- ・上の原地区や南沢5丁目地区を、新たな産業拠点として位置づけ、周辺の居住環境と調和を図りつつ、まちなぎわいと活力を生むような機能の導入を図ります。

〔都市の軸〕

●交通軸（広域交通軸・交通軸）

- ・東久留米市と東京都心部、武蔵野ゾーンの中心となる吉祥寺や府中、埼玉の中心都市や広域を支える幹線道路とを結ぶ主要幹線道路を広域交通軸として位置づけ、整備を進めます。
- ・市街地をラダー状に支える幹線道路を交通軸として位置づけ、整備を進めます。

●生活・文化交流ゾーンを支える軸

- ・生活・文化の交流ゾーン内の都市計画道路東 3・4・19（小金井久留米線）及び同東 3・4・20（東久留米駅神山線）を、生活・文化交流ゾーンを支える中心軸と位置づけ、沿道の適正な土地利用誘導を図ります。
- ・生活・文化の交流ゾーン内の都道 234 を、生活・文化交流ゾーンを支える副次軸と位置づけ、近隣型の商業・飲食を中心とする土地利用誘導を図ります。

●生活軸

- ・生活・文化の交流ゾーンと東部の生活拠点や花小金井駅、小平霊園や小平駅を結ぶ道路を、生活軸として位置づけ、沿道景観の形成や住環境に配慮した適切な沿道土地利用誘導を図ります。

●水とみどりの軸

- ・市を東西に流れる黒目川、落合川や野火止用水沿川を、水とみどりの軸として位置づけ、水とみどりを生かした景観と交流機能を強化します。

図 都市構造



第3節 土地利用の方針

●自然と調和した計画的な土地利用の推進

- ・市街地整備を進めるにあたっては、自然環境や農地を極力保全・活用するとともに、これらと調和した都市的土地利用を推進していきます。

●大規模団地の改善・再生

- ・大規模団地は、快適な都市型居住の場、生活・コミュニティの場として改善・再生していきます。

●大規模土地利用転換への対応（新規）

- ・団地建替えなどによるまとまった土地利用の転換の際には、周辺の環境と調和し、地域の課題解決に資するような土地利用を誘導していきます。

●都市の活力を生む産業を支える土地利用の誘導

- ・まちの活力とにぎわいを維持・向上させていくため、魅力ある商業や業務、都市の活力を生む産業を育成するような土地利用を誘導していきます。
- ・整備された都市計画道路の沿道においては、主として事務所や店舗などの立地誘導を図り、その後背地は住宅地とした、メリハリのある利便性の高い土地利用を誘導していきます。

●地区の特性を生かしたきめ細かな土地利用の実現

- ・地区の特性を生かしたまちをつくっていくため、それぞれの地区にふさわしいきめ細かな土地利用を、市民の参加を得て計画的に実現していきます。

1. 土地利用の種類と配置、誘導の方針

●中心商業業務地

- ・東久留米駅周辺を、東久留米市の中心となる中心商業業務地に位置づけます。
- ・駅東側は、共同建替えや協調建替えによる建物の更新を誘導し、商業業務機能の受け皿づくりや、商業活動を支える道路の拡幅整備を進め、商業と都市型居住機能が融合した土地利用を形成していきます。
- ・駅西側の基盤整備済地区では、中層階が都市型住宅、低層階が商業・サービス施設など、立体的に複合した土地利用を形成していきます。★事務局追加
- ・東久留米市の中心商業業務地にふさわしい景観づくりを進めます。

★中心市街地への商業・サービス機能の誘導を進めるため、駅周辺以外の幹線道路沿道などへの商業・サービス施設の立地をコントロールすべきと提案されている。基本構想の表現との調整が必要

●近隣商業地

- ・都道234、都市計画道路東3・4・19沿道や主要な生活拠点を、近隣商業地に位置づけ、地区の生活利便に係るサービス・商業施設や公益施設の立地した土地利用を形成するとともに、安全かつ安心して歩ける商業空間の形成に努めます。

●都市型住宅地・業務地

- ・中心商業業務地に隣接する地区や幹線道路沿道、新たな産業拠点を都市型住宅地・業務地に位置づけ、高度利用によって、良質な集合住宅、住宅と調和を図った業務や商業など活力を生む機能が、複合的に立地した土地利用を形成していきます。

●工業・流通業務地

- ・既存工業地や都市計画道路東3・4・11、同東3・4・21沿道の流通業務地を工業・流通業務地に位置づけ、今後とも工業・流通業務系の土地利用を優先し、工業・業務環境を維持していきます。

●住工共存市街地

- ・前沢三丁目、南町三丁目の住宅と小規模な工場の混在する地区を住工共存市街地に位置づけ、住環境を悪化させる工場の立地を制限するとともに、工場と住宅の間の緩衝のための緑化などを進めます。

●一団の中高層住宅地

- ・既存の一団の住宅団地を中高層住宅地に位置づけ、周辺の環境と調和を図った、みどり豊かで良好な中高層の集合住宅地として維持していきます。
- ・建替えに際しては、空間のゆとりや周辺環境に配慮しながら、緑化や景観に配慮しつつ団地の更新を進めるとともに、住環境の維持・向上や防災性の向上、バリアフリー化を進めます。
- ・建替えで生じた余剰地なども活用しながら、地域の特性に応じて、生活サービス、交流、業務など、居住環境と調和した多様な機能が、適切に配置された土地利用を誘導していきます。

●低層住宅地

- ・比較的密度の低い住宅を中心とする一般の低層住宅地です。
- ・水やみどりと調和を図った低層住宅地としての土地利用を誘導するとともに、生活道路などの基盤整備や敷地の細分化の抑制などにより、良好な住環境を形成していきます。

●農業環境と調和した低層住宅地

- ・生産緑地などまとまった農地が多くみられる低層住宅地は、農業環境と調和した低層住宅地を形成していきます。

●農業集落地

- ・良好な緑地や農地と一体となった市街化調整区域です。

- ・農地及び緑地の保全と市街化の抑制により、当分の間、農業集落地としての環境を維持していきます。

★一団の公共公益施設用地、一団の緑地、河川の表現は削除

図 土地利用の方針



2. 土地利用に係る主要課題への対応方針（全て新規）

- ・序章「まちづくりの主要課題」にあげた、「水とみどりを大切にし、生かすまちづくりとそのため
の土地利用コントロール」、「大規模団地の建替えなどによるまとまった土地利用転換を生か
すまちづくり」にどう対応していくかは、土地利用上の大きな課題です。
- ・また、市街化区域とは異なる「市街化調整区域」における開発の抑制も課題となります。
- ・そこで、これらの課題については、以下のような対応を図っていきます。

1) 水とみどりを大切にし、生かすまちづくりとそのため土地利用コントロール

(1) まとまったみどり（樹林地・農地など）を残していくための対応

- ・市街化を誘導する地区とみどりを守る地区をどこにするかを明らかにすることや、それらを守る
手段について検討していきます。
- ・地区設定の視点と守るための手段の考え方は、以下のとおり。

〔みどりを守る地区を設定する視点〕

- ・農地や樹林地、黒目川崖線の南向き斜面林、河川流域など、まとまったみどりを守る視点
- ・湧水を残すため、地表面の減少を抑えて水循環を確保する視点
- ・畑、屋敷林、屋敷という3要素で形成された武蔵野の原風景や歴史的景観などを守る視点
- ・殆どの生産緑地が期間経過により買い取り申し出が可能となる平成34年の生産緑地の指定期
限に向け、農地の保全転用への対応を図るという視点

〔守るための手段〕

- ・条例による開発コントロールや地区計画の運用
- ・緑地保全地域の指定など都市緑地法の活用
- ・農業経営の状況を踏まえつつ、農地として維持していくために必要な農業環境の整備を国や都
に求めて行くとともに、農地の保全のため市民農園や体験農園などの拡充を図る。

<委員会提案>

- ・地区設定の視点と守るための手段の考え方は、以下のとおり。

〔みどりを守る地区を設定する視点〕

- ・農地や樹林地、黒目川崖線の南向き斜面林、河川流域など、まとまったみどりを守る視点
- ・湧水を残すため、地表面の減少を抑えて水循環を確保する視点
- ・畑、屋敷林、屋敷という3要素で形成された武蔵野の原風景や歴史的景観などを守る視点
- ・平成34年の生産緑地の指定期間満了に向け、農地の保全への対応を図るという視点

〔守るための手段〕

- ・条例による開発コントロールや地区計画の運用
- ・地権者の権利の尊重はもとより、市民の参画を得ながら、今後の用途変換も含めて柔軟に
対応

★農家の生計・相続問題への配慮、農家の意見を聴くことが需要という指摘あり（市民懇談会・委員会）

★容積率・建蔽率を落とし、地区計画やみどりの確保を条件に緩和する提案あり

↑ 現行の容積率の低減などの規制強化は難しい。

(2) 水に親しめる河川・湧水守っていくための対応

- ・雨水の地下浸透を維持して地下水を涵養し、河川の流量や湧水を守っていくため、樹林地や農地の保全を図るとともに、雨水の地下浸透設備の整備拡充を図ります。

2) 大規模団地の建替えなどによるまとまった土地利用転換を生かすまちづくり

(1) 大規模公的住宅団地への対応

- ・建替えに際しては、地域の特性に応じて、居住機能と調和を図った新たな産業機能や交流機能の導入など、機能の多様化を図ります。あわせて、防災性の向上やバリアフリー化を進めます。

(2) 大規模土地利用転換への対応

- ・団地建替えや工場移転などによるまとまった土地利用の転換の際には、周辺の環境との調和を図りつつ、まちの活性化や地域のまちづくりに資するような土地利用を誘導していきます。
- ・適正な土地利用転換が図られるよう関係権利者との協議の場の確保や周辺住民への計画段階での情報提供を行い、関係者間で話し合う機会を設けます。

3) 市街化調整区域における開発への対応

- ・市街化調整区域内における墓地開発など開発規制の対象とならない土地利用転換について、市街化調整区域としての適切な土地利用を維持するための方策を検討していきます。

第4節 都市を支える交通の整備方針

- 生活環境・自然環境に配慮した、様々な移動手段に対応できる交通基盤を整備していきます。
- 高齢化・単身化による交通需要の変化に対応した移動手段の確保を図っていきます。
- 身近な生活道路の安全性、快適性に配慮し、計画的に生活道路の補修や拡幅整備を進めます。
- 公共交通の利便性の向上を図っていきます。
- 安全な歩行者・自転車走行空間づくりを積極的に進めます。
- 市外の駅を利用する市民が多いことを踏まえ、周辺市との連携を強化する道路整備を促進します。
- 鉄道による東西分断の解消を図っていきます。

1. 自動車交通を支える道路ネットワークの整備方針

※「新規路線の整備」と「都市計画決定既存の重要路線・結節点の改善」の関係の再整理が提案されている。

1) 道路の段階構成と配置の方針

★補助生活道路は削除

段階構成	進捗状況	位置づけ・整備の方針
〔幹線道路〕		
a.主要幹線道路	東3・4・4：整備済 東3・4・7：整備済 東3・4・15-1：未着手（優先整備路線） 東3・4・18：事業中（優先整備路線・完成未定）	・広域圏との円滑な連絡を確保するための道路 ・未整備区間の整備を進める。
b.幹線道路	東3・4・19：事業中 東3・4・21：一部整備済、残区間未着手（一部優先整備路線）※58%整備済 東3・4・20：一部整備済及び事業中 東3・4・13：一部整備済、残区間未着手（一部優先整備路線） 東3・4・12：一部整備済、残区間未着手 東3・4・11：一部整備済及び事業中 小金井街道：一部事業中（歩道未整備区間あり）	・主要幹線道路と連携して都市の骨格を形成し、近隣市とを連絡する道路 ・未整備区間や新たに拡幅が必要な区間の整備を進める。
c.補助幹線道路	東3・4・14：未整備 東3・4・5：一部整備済及び事業中 都道234：整備済（歩道未整備区間あり） 所沢街道：歩道整備事業中、歩道未整備区間が残る（八幡町-中央町） 南沢通り：歩道整備事業中 神明通り：拡幅整備予定	・主要幹線道路、幹線道路を補完する道路 ・未整備区間や新たに拡幅が必要な区間の整備を進める。

1) 道路の段階構成と配置の方針 -つづき

段階構成	進捗状況	位置づけ・整備の方針
〔生活道路〕		
d.主要生活道路	都道 129：未定 都道 227：未定 ほか	<ul style="list-style-type: none"> ・啓開道路に指定されていて、幅員が6m未満の路線については、重点的に整備を進める。 ★「歩道付き」の表現は削除
e.生活道路	ボトルネック箇所を中心に、随時整備	<ul style="list-style-type: none"> ・主要な区画道路 ★大型の消防自動車が入れる幅員という表現は要検討

2) 道路整備の方針

●生活環境や自然環境と調和した道路の整備

- ・生活環境や自然環境と調和した道路の整備を図ります。
- ・東久留米市の財産である南沢湧水、竹林公園を横切る形で計画されている都市計画道路東 3・4・12、同東 3・4・18 の整備にあたっては、その環境を守ることでできる整備のあり方が明らかになるまで当該箇所の整備を留保し、明らかになった時点において、それにあわせて整備を進めます。
- ・道路緑化を進めるとともに、車道への排水性舗装や歩道への透水性舗装の導入などを進めます。
- ・道路植栽等の維持管理への住民参加を進めます。また、街路樹や植栽、街路灯などの道路環境整備に関する住民の意見を反映させる手法を検討します。

●住民参加型の生活道路の整備

- ・細街路計画を策定し、新しく開発をする際は、この計画に従って道路を整備するよう指導していくといった手法を検討していきます。
- ・また、生活道路のネットワークを形成すべき重点地域を設定し、地区計画や開発指導で整備を誘導していくといった手法について検討していきます。
- ・地域住民の話し合いでボトルネックを抽出し、合意ができた所から整備を進めといったしくみについて検討していきます。

●投資効果などを勘案した整備

- ・財政面の制約を踏まえ、必要性、整備効果、公平性などを勘案して、戦略的に整備を進めます。

図 道路ネットワークの整備方針



2. 歩行者・自転車の移動環境の整備方針

1) ネットワーク形成の方針

- ・ 歩道が整備済あるいは整備が計画されているルート、歩行・自転車空間が既に確保されているルートを中心に、ネットワークを形成していきます。
- ・ 休息場所や駐輪場を、適宜確保していきます。

★各ルートの評価や重点的に整備すべきルートは、地域別構想の検討の際に改めて検討する。

2) 安全な交通環境の整備方針

- ・ 歩道を中心に無電柱化やバリアフリー化を進めます。
- ・ 歩行者と自転車や自動車の分離を進めます。

3. 公共交通の整備方針

1) 鉄道交通

- ・ 誰もが使いやすい快適な駅構内及び駅周辺環境を維持していきます。
- ・ 幹線道路と鉄道の立体交差化を周辺自治体とともに要請していきます。

2) バス交通

- ・ 市内の拠点や公共施設、駅や病院などへのアクセスを強化するため、バス路線網の再編・拡大などを関係機関に働きかけていきます。
- ・ バス優先レーンの設置など、バス利用の利便性を向上させていきます。
- ・ バス交通のバリアフリー化を図ります。
- ・ コミュニティバスなど、地域公共交通の充実に向けた取り組みを進めます

4. その他の交通施設の整備方針

1) 交通広場など

- ・ 駅前広場の機能、環境の維持に努めます。

2) 駐車場

- ・ 商業拠点、生活拠点などにおいて、駐車場の整備を誘導していきます。

3) 自転車駐車場

- ・ 駅周辺の市営の自転車駐車場は、全て借地であり、安定的な供給が図られているとは言えない状況であることから、道路上の利用や、恒久的な施設整備について検討します。

第2章 まちづくりの基本方針

第1節 水とみどりを大切にし、生かすまちづくり

- 東久留米らしい環境として誇りうる『豊かな水とみどり＝水とみどり及びこれらに育まれた生態系』をこれからも大切にして、まちづくりに生かしていきます。
- 豊かな水とみどりと共生するまちづくりを進めます。
 - ・健全な水循環機能の維持・回復により、湧水やきれいな水を取り戻します。
 - ・樹林地や農地など、まとまったみどりを守り、活用していきます。
 - ・水とみどりをネットワークし、自然とふれあえる環境づくりを進めます。
 - ・市民が主体的に参加して、**みんなでみどりづくり**を進めます。
- 自然を生かし、自然と調和した東久留米らしい景観をまもり・つくとともに、**都市の景観の保全・形成に努め**、美しい景観のまちをつくりまします。
- CO2の排出ができるだけ少ない、低炭素型・循環型の環境と共生するまちづくりを進めます。

1. 豊かな水とみどりと共生するまちづくり

1) 豊かな水とみどりの保全・活用

(1) 健全な水循環機能の維持・回復により湧水やきれいな水を取り戻す

- ・地下水を涵養するため、樹林地や農地を保全していきます。
- ・道路の透水性舗装や浸透ますの設置などにより、雨水の地下への還元を進めます。
- ・公共下水道の整備や**未接続世帯への対応の強化**を進めます。
- ・**下水道老朽管の改築・更新に向けた整備とともに、管の耐震化を進めます。**
- ・黒目川、落合川の整備を進めるとともに、整備に合わせた公共下水道雨水幹線及び普通河川の整備を進めます。整備に当たっては、親水機能の育成や自然生態系に配慮した整備に努めます。
- ・河川の水質を改善していくため、河川流量を確保するための施策を実施していきます。
- ・親水機能や自然生態系に配慮した河川整備、市民参加による環境美化や水質悪化の防止により、水と親しめる環境をつくっていきます。 ★表現集約

★貯留するよりも浸透させたいという担当課の意向を受け、b. 雨水などの活用は削除

- ・工場の排水などについて、水質を悪化させることのないよう、引き続き指導を行っていきます。

(2) みどりを守り、活用する

★緑被率の数値目標を掲げるという提案あり

- ・緑地保全地域などの良好な樹林地や、河川流域のみどりなどを極力保全していきます。
- ・農地の保全・活用を図るため、農業経営への支援のほか、体験農園や市民農園としての活用や地産地消の推進など、市民参加型の農業振興を図っていきます。
- ・農地と一体となって武蔵野らしい環境を形成している、屋敷林のある農業集落環境を保全していきます。

(3) 水とみどりをネットワークする

- ・黒目川、落合川を利用した河川沿いの遊歩道の未整備区間の整備を進めます。
- ・河川沿いの遊歩道を街路樹のある道路などでつないで、水とみどりのネットワークを形成していきます。
- ・ネットワーク上では、歩行者・自転車の安全な通行環境づくりにも配慮していきます。
- ・河川沿いへの広場、ベンチの設置を進め、水と親しめる環境を形成していきます。
- ・丘陵部の歴史資源や緑地を結ぶその他の道路や沿道宅地では、歩行空間の整備や生け垣化などの接道部緑化を進めていきます。

(4) みんなでみどりづくり・保全を進める

- ・自然とふれあうことのできる公園・緑地や市民農園・体験農園などの整備などにより、自然を大切にする意識を高めていきます。
- ・みどりの確保と緑化の推進についての意識の向上および思想の普及を進め、自主的なみどりの保全・創出を誘導していきます。
- ・公園・緑地、雑木林、河川環境の整備や管理などへの市民参加を進めます。
- ・水とみどりの保全と活用方法などについて、市民参加によるネットワークづくりなどの工夫を進めます。
- ・みどりづくりを推進するため、地区計画制度などの活用を進めます。
- ・みどりの基金に市民が寄付しやすいしくみづくりについて検討します。また、農地を基金の買取り対象に追加するなど、運用の改善についても検討していきます。

2. 美しい景観のまちづくり

1) 自然を生かした東久留米らしい景観づくり

(1) 水とみどりを生かした景観軸の整備

- ・黒目川、落合川、立野川、野火止用水の水とみどりを守り生かして、自然の豊かさを五感で感じられる特徴ある景観軸を形成していきます。

(2) 武蔵野の原風景の保全

- ・湧水、雑木林、農地が一体となった武蔵野の原風景を持つ柳窪地区を保全・継承していきます。

2) 自然と調和したみどり豊かで美しい生活景観づくり

(1) みどり豊かなまちなみを形成する

- ・自然環境と調和した良好な住宅地を育成するため、従前の自然イメージを継承するような豊かな植栽を指導するとともに、高さ、建ぺい率や敷地規模の規制について検討していきます。
- ・みどりに関する条例に基づき、保存樹木や生垣などの指定を通じ、宅地内の緑化を支援していくとともに、宅地開発に伴う緑化を指導していきます。

- ・工場や商業施設の敷地など、民有地の緑化を進めていきます。
- ・公共施設用地の緑化や街路樹整備など、公共空間の緑化を進めていきます。

(2) みどりの感じられる景観づくりを進める

- ・水とみどりと調和した道路空間や公共施設の整備を進めていきます。
- ・沿道建物や広告物の景観コントロールを行い、統一感のある沿道景観を形成していきます。
- ・公共施設を整備するにあたっては、みどりのイメージや周辺環境と調和していきます。
- ・大規模団地の豊かなみどりの景観の保全を働きかけていきます。

(3) 市民参加により景観づくりを進める

- ・PRや情報提供、セミナーの開催、表彰事業などを通じて、景観づくりに対する市民や企業の意識を高めていきます。
- ・東京都景観計画を踏まえつつ、光環境や音環境にも配慮して市民参加で計画を作成し、景観形成を誘導していきます。
- ・地区計画などの都市計画制度を活用して建築物の形態・意匠をコントロールするなど、都市の景観の保全・形成に努めます。

3. 環境と共生するまちづくり（ほぼ全て新規）

1) CO₂の排出の少ない低炭素型の都市構造の実現（新規）

(1) 拠点への集積促進とメリハリのある土地利用

- ・機能集積を図る場所、開発を優先する場所、みどりを守る場所などを明らかにし、土地利用のメリハリをつけていきます。

(2) 拠点間の移動を支える公共交通の整備による自動車交通量の削減

- ・市内の拠点や公共施設、駅や病院などへの公共交通手段によるアクセスの強化に努め、自家用車利用など自動車交通量を削減していきます。

(3) 歩行者・自転車利用環境の整備による自動車交通量の削減

- ・歩きやすく、自転車を利用しやすい環境を提供することにより、自家用車利用など自動車交通量を削減していきます。

(4) 体系的な道路整備の推進による渋滞の緩和

- ・体系的な道路整備や交差点の改良などにより、渋滞を緩和して燃費の向上を図るとともに、移動距離を短縮させて、CO₂の排出を抑えていきます。

(5) 二酸化炭素の吸収するみどりの保全・創出

- ・開発コントロールや農業振興によるみどりの保全と、公共施設や民有地の緑化などにより、みどりを創出していきます。

2) 循環型都市づくりの推進

(1) 水や資源を循環させる

- ・健全な水循環の確保に努めます。
- ・道路整備で再生路盤材を使用するなど、リサイクル材の利用を進めていきます。

(2) 省エネルギー・新エネルギー活用を進める

- ・照明の改修時期などを捉えた省エネルギー化への移行や自然エネルギーや未利用エネルギーを活用した機器・設備の導入に努めます。

第2節 誰もが安心して地域で暮らし続けられるまちづくり

- 急速に高齢化が進む中、すべての人があたりまえに暮らすことができ、地域で住み続けられる人にやさしいまちづくりを進めます。
- 安心して生活できる住みよいまちをつくります。
 - ・利用圏域に配慮し、生活関連施設を適切に配置していきます。
 - ・互いに支えあう地域コミュニティを育成する環境を整えます。
 - ・多様で良質な住宅の供給を誘導するとともに、良好な住環境を形成していきます。
- バリアフリー化の推進などにより、誰にでもやさしく快適なまちづくりを進めます。

1. 安心して生活できる住みよいまちづくり

1) 施設が適切に配置された暮らしやすいまちをつくる

(1) 生活関連施設の配置

- ・「①市に1つしかなく、市域全体から利用する施設」、「②3行政圏域に1つずつ配置する施設」、「③地域住民に身近な施設」という、利用圏域の大きさに応じた3つの段階構成を基本に、施設の配置を誘導していきます。
- ・「①市に1つしかない施設」は、東久留米駅周辺をはじめ、公共交通でアクセスしやすい場所に配置するように努めます。
- ・「②3行政圏域に1つずつ配置する施設」地域ごとに計画的に配置するよう努め、公共交通によるアクセスの確保に努めます。「滝山地区」「ひばりヶ丘地区」「大門地区」は、生活拠点として、生活関連施設の集積の維持と誘導を図っていきます。
- ・「③地域住民に身近な施設」は、既存の商店街など地域のサービスの場として機能している地区に配置し、これらの地区の維持・強化に努めます。

★生活拠点の既存施設の評価や新たに必要とされる施設については、地域別構想で改めて検討する。その際に、中高生の居場所や交流の場、相談所などについても検討する。

(2) 生活関連施設に行きやすくする

- ・居住地と、東久留米駅周辺や生活拠点などの都市の交流活動拠点を結ぶ道路整備や、公共交通の利便性の向上を進めます。
- ・東久留米駅周辺や生活拠点の周辺では、安全な歩行者・自転車走行空間の整備を図っていきます。

2) 互いに助け合う地域コミュニティの育成

- ・地域住民が見守り・支えあう活動を支援するため、自治会やその他地域コミュニティが連携した地域組織づくりを促していきます。
- ・地域コミュニティの重要な役割を担う、身近な商店街の振興・育成に努めます。
- ・コミュニティの交流の場ともなる、身近な公園・広場、ポケットパークを整備していきます。

3) 良好な住環境・住宅の整備

(1) 住み続けることのできる住宅を整備、誘導する

- ・公的住宅の建替えにあたっては、居住水準の向上と多様な住戸タイプの供給を要望していきます。
- ・居住者の年齢・世帯構成等が大きく変化している大規模団地においては、住宅や共用空間のバリアフリー化を図りつつ団地の更新を進めます。あわせて、居住者が住み続けることのできる施策の展開をし、地域活力、コミュニティの維持を図ります。
- ・民間の住宅供給にあたっては、宅地開発等に関する条例に基づき、良質な供給を誘導していきます。
- ・戸建て持ち家の建替えについては、老朽化や多世代同居、高齢化に対応した住宅への建替え・改築等への支援を検討していきます。
- ・共同持ち家住宅の建替えについては、維持・管理、建替えに対する情報の提供などの支援を検討していきます。
- ・大規模団地の居住者が住み続けることのできる施策の展開を要請していきます。

(2) 良好な住環境を形成する

- ・良好な住宅地は、地区計画・建築協定の活用により、良好な環境の維持・形成を誘導していきます。
- ・密集している木造住宅地については、総合的な整備を検討していきます。
- ・駅周辺や幹線道路沿道において、良好な都市型住宅の整備を誘導していきます。

2. 誰にでもやさしく快適なまちづくり

(1) 交通及び交通環境のバリアフリー化を進める

- ・バリアフリー新法や東京都福祉のまちづくり条例に基づき、道路や駅などをはじめとする交通施設や駐車場のバリアフリー化を進めます。

(2) 快適な都市環境を整備する

- ・公園のバリアフリー化を進め、誰もが使いやすい空間として整備していきます。
- ・歩道に面した休息スペースを整備していきます。

(3) 建築物のバリアフリー化を進める

- ・バリアフリー新法や東京都福祉のまちづくり条例に基づき、建築物のバリアフリー化を誘導していきます。

(4) 人にやさしいまちづくりを重点的に進める

- ・生活・文化の交流ゾーンを重点地区として位置づけ、バリアフリー化など各種施策を総合的に実施していきます。

第3節 災害に強く、犯罪・事故の少ない安全なまちづくり

- 自然災害による被害をできるだけ少なく抑えるための防災対策を進めるとともに、**市民生活に密着した道路や公園などの防災都市基盤の整備を図り、安心して避難できる環境をつくり**ます。
 - ・防災都市基盤の整備を図るとともに、建築物の耐震化・耐火化を誘導します。
 - ・雨水対策を進め、水害や都市型水害、土砂災害を未然に防止します。
 - ・自主防災組織を育成・支援するとともに、市民の防災意識を高めていきます。
 - ・災害後の復旧・復興について、検討していきます。
- 交通事故、犯罪や公害など、人為的災害への対応を進めます。

1. 自然災害への対応

(1) 防災基盤の整備と建築物の耐震・耐火化を誘導する

- ・東久留米市地域防災計画に定める「防災上重要な公共建築物（防災活動の拠点となる施設（庁舎、消防署等）や災害時の避難収容施設（学校施設等））の耐震化を進めます。
- ・避難時の活用を考慮した公園整備を進めます。
- ・地権者の理解を得ながら、農地を防災上の貴重なオープンスペースとして活用していきます。
- ・緊急輸送道路（啓開道路）沿道の不燃化・耐震化を誘導します。また、幅員の狭い緊急輸送道路の拡幅整備を進めます。
- ・ブロック塀などの生垣化・倒壊防止を誘導し、避難路の確保を図っていきます。
- ・行き止まり道路や狭あい道路が多い地域では、住民による避難路協定など、住民同士の協力による避難路確保を検討します。
- ・**住宅の耐震化促進に向けた取り組みを進めます。**
- ・密集している木造住宅地の耐火化（・耐震化）を図っていきます。

★団地の防災拠点化を提案されている。UR等の意向を諮る必要がある。

(2) 水害、土砂災害を未然に防止する

- ・河川や排水路など、雨水排水路の系統的な整備を進め、**道路冠水の解消に努めます。**
- ・宅地の雨水浸透ますの設置、道路の浸透性確保などにより、流出の抑制・平準化を図ります
- ・地下室への雨水流入対策を講じていきます。
- ・急傾斜地など土砂災害が発生する恐れがある区域は、区域内の土地所有者や居住者に災害時の危険性について周知を図るとともに、必要な改善が図られるよう求めています。

(3) 市民の防災意識を高める

- ・**自主防災組織の育成・支援、市民の防災意識の普及と啓発を進めます。**

(4) 復旧・復興を考える

- ・市民参加による都市の復興計画などの検討・立案を進めます。
- ・災害後の復旧・復興にあたっては、都市計画マスタープランに示す方針を尊重します。

2. 人為的災害への対応

(1) 車から歩行者を守る

- ・歩行者・自転車交通に対応した道路空間や、交通安全施設、隅切りなどの整備を進めます。
- ・通学路では、既存道路の断面構成の工夫などにより、歩行空間を確保していきます。
- ・学校の周辺を対象に、コミュニティ・ゾーンの形成を図ります。

★自転車の専用レーン設置が提案されている。

(2) 犯罪を防止する環境を作る

- ・公園などの整備にあたっては、死角をつくらないなど犯罪抑止のための工夫をします。
- ・防犯灯、水銀灯の計画的な整備により、照度を確保していきます。
- ・自分たちのまちは自分たちで守る意識を高めるとともに、活動体制を構築し、犯罪を未然に防いでいきます。

(3) 騒音・大気汚染などを防ぐ

- ・工場や道路沿道の緑化を推進します。
- ・騒音対策として、モニタリングの強化や低騒音舗装の導入を進めます。

第4節 活力をはぐくむまちづくり

- 経済活動や交流、文化活動など、都市のにぎわいと活力のもととなる都市活動を支える都市基盤・環境を整えていきます。
- 人が集う交流拠点や公園の整備を進め、いきいきとした交流をはぐくむまちをつくります。
- 工業、商業、都市型農業や新たな産業機能の育成を支える基盤や環境を整備し、身近に働く場のあるまちをつくります。
- 地域の資源の魅力を伝え、まちづくりに生かして、人をひきつけるとともに、市民の地域への愛着を深めていきます。

1. いきいきとした交流をはぐくむまちづくり

1) ひとをひきつける交流の拠点づくり

(1) 東久留米駅周辺の魅力づくり

- ・東久留米駅周辺に商業・サービス機能の集積を誘導していきます。
- ・駅東西一体的な商業拠点機能の形成を図るため、鉄道立体交差化など東西の連絡強化に努めていきます。
- ・駅北口の基盤整備と商業機能の強化を図っていきます。

(2) (都)六仙公園の整備

- ・六仙公園については、引き続き東京都に整備の推進を要請していくとともに、自然豊かな環境づくりを要望します。
- ・防災拠点として機能する公園整備を要望していきます。
- ・バスなどの公共交通による、六仙公園へのアクセス整備について検討していきます。

2. 身近に働く場のあるまちづくり

1) 既存産業の育成

(1) 既存工業地を周辺環境と調和したものとして維持していく

- ・一団の工業地は、既存機能を維持していきます。
- ・隣接住宅地との環境の調和を誘導するとともに、幹線道路の整備を進めていきます。

(2) 商業を育成する

〔駅周辺の中心商業業務地〕

- ・駅北口の共同建替えや協調建替えを誘導し、商業機能を強化していきます。

- ・商業地を支える道路の拡幅整備を進めます。
- ・基盤整備済地区に、商業・サービス機能を誘導していきます。

〔身近な商店街〕

- ・商業振興施策と連携しつつ、商業機能の維持・強化を図ります。
- ・安全かつ安心して歩ける商店街空間の形成に努めます。

(3) 都市型農業を育成する

- ・生産緑地制度の適切な運用により、極力保全していきます。
- ・殆どの生産緑地が期間経過により買い取り申し出が可能となる平成34年に向け、農地の保全への対応について、今後検討していきます。
- ・農業経営への支援のほか、体験農園や市民農園としての活用や地産地消の推進など、市民参加型の農業振興を図っていきます。

2) 新たな産業機能の育成

(1) 新たな産業機能を導入・育成する

- ・南沢5丁目地区のグラウンド跡地に、地域の交流空間や医療、育児機能など多様な機能を併せ持つ商業施設の誘導を図ります。
- ・上の原地区における団地建替えに伴う余剰地や公務員宿舍跡地などに、地域に不足している高齢者福祉施設の導入を図るとともに、まちなにぎわいと活力を生む機能の導入を（国や都市再生機構との調整を図りつつ、周辺住民等の意見を聴きながら）進めます。

(2) 身近に職場を育成していく

- ・駅周辺や生活拠点周辺などの身近な場所に、働くことのできる業務機能を誘導していきます。
- ・幹線道路沿道において、業務系土地利用を誘導していきます。

3. 地域資源を生かしたまちづくり（全て新規）

- ・地域の資源を生かしたまちのイメージアップは、観光などで訪れる人の増加や製品のブランド力向上などの産業振興の手段としてとらえられがちです。
- ・しかし、まちのイメージアップは、市民が「わがまち東久留米」の価値を再認識し、まちに愛着と誇りを持つことにつながり、ひいては、東久留米市に住み続けたい、自分たちのまちをもっと良くしていきたいという思いにつながっていくことが期待されます。
- ・そのため、水とみどりをはじめとする地域資源を適切に活かしてまちのイメージアップを図り、地域ブランド力と市民の地域への愛着と誇りの醸成を図ります。
- ・地域資源の活用にあたっては、地域資源の洗い出しや再評価、保全・活用方策の検討、マップづくりなどで、地域資源に対する市民の意識を高めつつ、最適な活用策を検討していきます。

※具体的な地域資源の洗い出しや評価は、地域別構想の検討の際に改めて検討する。

第4章 まちづくりを進めるために

第1節 市民と行政の協働による、みんなが主役のまちづくりの推進

1. みんなが主役のまちづくりの考え方

・ ここでいうみんなが主役のまちづくりとは、

- 市民ひとりひとりがまちづくりの主役としての意識を持ってまちをつくること
- 計画の初期段階から、市民と行政、専門家などが協働してまちをつくること
- 個人的あるいは一区域のみの狭い利害関係を超えて、あるべきまちの姿を考え、まちをつくること
- あらゆる立場の人々がお互いを理解し、共感しながらまちをつくること

と考えます。

2. みんなが主役のまちづくりを進めるために

1) みんなが主役のまちづくりを進めるための情報の共有化

- ・ みんなが主役のまちづくりを進めるためには、まちづくりに関する情報を公開し、市民が共有することが必要です。
- ・ わがまちに関する最新情報を多様に知ることができることが必要です。

そこで、

- ・ 都市計画や都市計画マスタープランの周知を図ります。
- ・ まちづくりに関する情報を受発信する総合的な窓口の設置を進めます。
- ・ 広報公聴活動の充実を図ります。

2) 参加の場を提供し、まちづくり関心や意識を高める場をつくること

- ・ みんなが主役のまちづくりを進めるためには、多様な参加機会を提供し、これらを通じて、まちづくりへの関心や意識を高めることが必要です。

そこで、

- ・ まちづくりに係る計画づくりなど、様々な場面で市民参加の機会を設け、参加を通じて関心や意識を高めていきます。
- ・ まちの体験学習やわがまちへの思いを公募する事業、教育現場との連携など、まちづくりへの関心や意識を高める機会を提供していきます。
- ・ 市民の学習機会を提供していきます。

- ・地区計画や建築協定など、市民参加の計画制度を積極的に活用するとともに、まちづくりを議論したり、調査研究を行う「（仮称）まちづくり会議」を含めて、計画段階における多様な市民参加制度・体制を確立します。

3) 市民の主体的な活動を支援していくとともに、参加のしくみを整えること

- ・みんなが主役のまちづくりを進めるためには、まちづくり活動の支援やまちづくり活動団体の育成を進めることが必要です。あわせて行政などが市民の参加を支援していく体制を整える必要があります。

そこで、

- ・市民の自主的なまちづくり活動への支援制度の充実や活動の場の確保に努めます。
- ・まちづくりのリーダーとなる市民人材の育成に努めるとともに、行政職員の資質・能力を一層高めていきます。
- ・まちづくりについての市民参加や地域住民の発意によるまちづくりを保障する（仮称）まちづくり条例の制定に向けて検討します。
- ・見守りや子育て、地域防災や防犯対策など地域の課題解決のため活動や組織づくりを支援していきます。

<委員会の提案>

以下のしくみを有する「まちづくり条例」などをつくる

- ・大規模団地の建替えや、大規模工場の移転などでまとまった土地が発生した場合、新たな土地利用について、周辺住民などが意見を言えるしくみ
- ・農地の転用や生活道路の整備などについて、周辺住民も含めて話し合えるようなしくみ
- ・団地内外の人が、団地の維持管理や施設等の利用について話し合えるようなしくみ
- ・まちづくり・地域管理・見守りにかかわる組織づくりや活動を支援するしくみ
- ・開発許可の対象にならない墓地開発などについて、適切な誘導を要請するためのしくみ

●その他

<委員会の提案>

地域の合意形成と地域管理で、まちを維持し、整備するしくみ

- 1) 地域の管理
 - ・公共的な空間を地域が管理できるしくみづくり
 - ・地域コミュニティによる見守り体制の構築
- 2) 機能の誘導
 - ・タウンマネジメント組織による、機能の誘導
- 3) 地域の整備
 - ・生活道路のボトルネック解消など、地域住民の合意によるまちづくり

第2節 都市計画マスタープランの推進

1) 具体的な計画づくりと都市計画の決定・変更など

- ・都市計画マスタープランで示した方針を基本として、具体的な計画づくりを行うとともに、適切な時期に都市計画として決定・変更し、整備を具体化していきます。

2) 用途地域や地区計画、開発許可の基準の強化など、都市計画制度の運用

- ・用途地域の見直しや地区計画の決定、変更など都市計画の策定に際しては、都市計画マスタープランに示した地区の目指すべき将来像を見据え、適正な土地利用を誘導していきます。
- ・みどり豊かなまちづくりを推進するため、宅地開発の基準の見直しについて検討します。

<用途地域・地区計画や開発許可基準に関する委員会の提案>

- ・生産緑地を解除するときには地区計画をかける、少なくとも、かける区域を指定する。残すべき農地を定め、開発時に寄付金を払うのではなく、現場に残してもらうよう地区計画で義務付ける。
- ・用途地域で容積率や建ぺい率をいったん落として、一定の地区計画をつくったら元の数値まで上げる、敷地規模制限を入れて、地区計画の内容を条件に緩める。
- ・緑化基準を満たすだけに植えられた低木や、観賞用の草木ばかりになってしまわないような規制のあり方を検討する。
- ・開発許可基準の強化

※宅地開発条例の3%の緑地を、3%以上に設定することを提案されている。

3) 効果的な事業実施

- ・長期的な視点に立って、周辺市と連携を図りながら、効率的な整備プログラムを策定し、それに沿って整備を進めていきます。

4) 都市計画マスタープランの検証

- ・都市計画マスタープランで方針を示したまちづくりがどのように進捗しているか、定期的に検証し、成果や問題点を考察する評価・点検システムを整えていきます。
- ・都市計画マスタープランの検証の過程で、社会構造の変化や環境の変化により、新たな課題が見られた場合は、見直しを図るなど、適時、適切な対応を図ります。

5) まちづくりに係る財源の確保（基金など）

- ・みどりの基金に市民が寄付しやすいしくみをつくとともに、農地を基金の買取り対象に追加するなど、運用の改善を検討します。