

# 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、第 12 回市民検討委員会における意見等を踏まえて、更新した部分です。

==部は、第 12 回市民検討委員会終了後にいただいた委員意見等を踏まえて、更新した部分です。

# 目 次

序章 都市計画マスタープランとは .....	1
第1章 まちづくりの目標 .....	10
第1節 まちづくりの目標	10
第2節 都市の骨格構造	13
第3節 土地利用の方針	18
第4節 都市を支える交通の整備方針	23
第2章 まちづくりの基本方針 .....	27
第1節 水とみどりを大切にし、生かすまちづくり	27
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	31
第3節 災害に強く、犯罪・事故の少ない安全なまちづくり	33
第4節 活力をはぐくむまちづくり	36
第3章 地域別まちづくりの方針(未作成／平成 23 年中に作成)	
第4章 まちづくりを進めるために .....	38
第1節 市民と事業者と行政の協働による、みんなが主役のまちづくりの推進	38
第2節 都市計画マスタープランの推進	40

## ■方針内容の文章表現（語尾の記述）について

「めざします」……目標や方向性に向けて、取り組む場合に使います。

「進めます」……取組みを優先的に推進する場合に使います。

注：「〇〇を進めます」とするよりも、「〇〇します。」の方が自然な場合や、その用語自体が意味を持つ場合は「〇〇します」と表現しますが、内容としては「〇〇を進めます」に該当します。例：整備、形成、実施、支援、保全、高める、など

「努めます」……目標達成に時間がかかるが、継続して取り組む場合に使います。

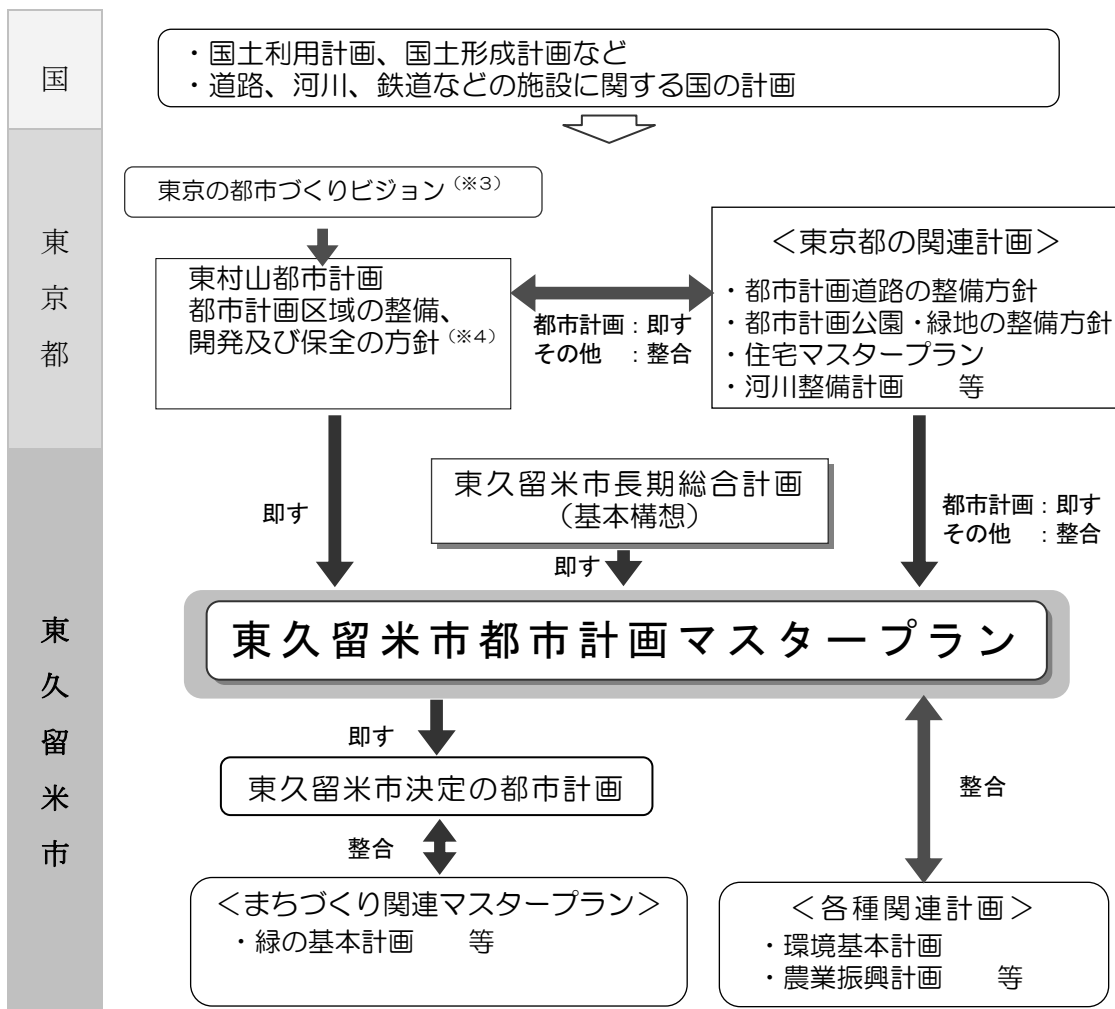
「検討します」……取組を進めるため、今後内容を検討する場合に使います。

# 序章 都市計画マスタープランとは

## 1. 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、都市計画法第 18 条の 2 に定められた「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として定めるものです。
- ・長期的な視点にたって、まちの将来像を明らかにし、そのもとで都市の空間的な側面から土地利用・都市施設などの整備方針や調整方針を明らかにするとともに、まちづくりのガイドラインとしての役割を果たします。
- ・市議会の議決を経て定められた「基本構想<sup>(※1)</sup>」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<sup>(※2)</sup>」に即するとともに、他の上位・関連計画と整合を図ります。  
※1、※2ともに、次ページの※1、※2の用語解説に同じ。

### 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

※4 東久留米市は、東村山市、東久留米市、清瀬市で構成される「東村山都市計画区域」に含まれる。

## 2. 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<sup>(※1)</sup>』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）<sup>(※2)</sup>』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。

### (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<sup>(※3)</sup>、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、市民参加が一層不可欠な状況になりつつあることなど、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。
- ・なお、東久留米市都市計画マスタープランにおいて「市民」とは、市内に住む人、働く人、学ぶ人、地域活動団体（商店会、町会、任意の団体）、非営利活動団体などを指し、「事業者」とは、企業や学校などを指します。

※3 まちづくり三法とは、都市計画法、大規模小売店舗立地法、中心市街地の活性化に関する法律の三つを合わせた総称で、平成10年に施行された（大店立地法のみ平成12年施行）。景観緑三法とは、景観法、景観法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律、都市緑地保全法等の一部を改正する法律の三つを合わせた総称で、平成17年に施行された。バリアフリー新法とは、平成12年に制定された公共交通機関や駅周辺の歩行空間のバリアフリー化を進める交通バリアフリー法と、平成6年に制定された建築物を対象にバリアフリー化を進めるハートビル法（平成14年に改正）を統合・拡充したもので、平成18年に施行された。

### (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の期間は、平成12年度～平成32年度のおおむね20年間です。現在は計画期間のほぼ中間にあたることから、今回は中間見直しと位置づけます。

### 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し、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（案）の範囲

### 4. 計画の目標年次

- ・本計画は、平成32年度（2020年度）を目標年次としている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ていることと、東久留米市第4次長期総合計画（基本構想）が平成23（2011）年度から平成32年度（2020年度）を計画期間としていることから、次期の計画策定を考慮し、本計画の目標年次は、平成33年度（2021年度）とします。

目標年次：平成33年度（2021年度）

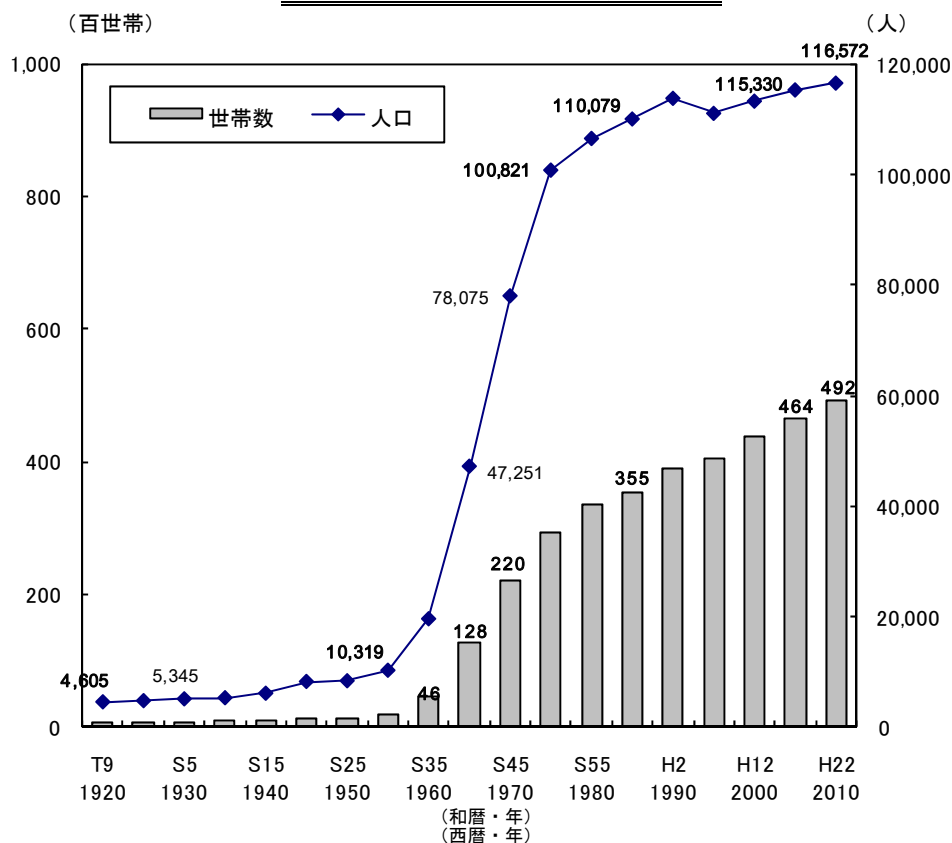
## 5. まちの概況

### (1) 人口・世帯

・東久留米市の人口は、高度成長期の大規模団地建設などを背景に、昭和30年～昭和50年の20年間で10,319人から100,821人へ、およそ10倍に増加しました。

・昭和50年以降、人口の伸びは沈静化する一方、世帯数は依然伸びを示しています。その結果、世帯の小規模化(2.4人/世帯、平成22年)が進みました。

図 東久留米市の人口の長期推移



注)人口、世帯数ともに、国勢調査(各年10月1日)に基づく。

平成22年(2010年)の人口・世帯数は、総務省発表の速報値であり、確定ではない。

資料)東久留米市「統計東久留米」(平成19年版)、総務省統計局ホームページ

### (2) 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。

### (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。
- ・湧水地や公園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。
- ・西武池袋線と西武新宿線の駅と大規模団地を結ぶ軸を中心にバス路線が生まれ、バス利用が不便な地区があります。
- ・バリアフリー<sup>(※1)</sup>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。

※1 障害者や高齢者などが社会生活をしていく上で障壁（バリア）となるものを除去すること

### (4) 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<sup>(※1)</sup>。
- ・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。

※1 東久留米市における生産緑地地区は、半数以上が平成4年に指定されており、指定から30年後にあたる平成34年には、所有者の意思で生産緑地地区の買い取り申し出ができることから、さらに農地等が減少する懸念がある。

### (5) 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<sup>(※2)</sup>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、大規模団地などの質的改善（ユニバーサルデザイン<sup>(※3)</sup>の理念に基づく整備）が求められています。

※2 東久留米市都市計画マスタープラン中間見直しのためのアンケート（平成22年1月実施）による。

※3 あらかじめ、障害の有無、年齢、性別、国籍、言語、文化などにかかわらず、多様な人々が利用しやすいよう都市や生活環境をデザインする考え方

### (6) 防災・防犯面の安全と安心

- ・大規模自然災害や局所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、建築物等の耐震化や不燃化が求められています。

## (7) 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。
- ・農業従業者は減少する傾向にありますが、意欲のある後継者が育ってきており、市内でとれた農産物の利用意向も高くなっています。
- ・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

### (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<sup>(※1)</sup>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。

※1 生物多様性とは、あらゆる生物種の多さと、それらによって成り立っている生態系の豊かさやバランスを言い、生物多様性条約は、1992年（平成4年）にブラジルのリオデジャネイロで開催された国連環境開発会議（地球サミット）で気候変動枠組条約とともに採択された。そして平成22年10月に、生物多様性条約第10回締約国会議（COP10）が名古屋市で開催され、それまでの2010年目標が改訂され、2010年以降の目標（新戦略計画）が採択された。

### (4) 低炭素型・循環型まちづくりへの要請の高まり

- ・国<sup>(※2)</sup>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。

※2 平成22年12月28日に政府が決定した「地球温暖化対策の基本方針」による。

### (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、局所的な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

- ・平成22年3月、地方分権改革推進計画を受けた「地域主権推進一括法案」及び「国と地方の協議の場に関する法律案」が閣議決定されました。「日本国憲法の理念の下に、住民に身近な行政は、地方公共団体が自主的かつ総合的に広く担うようにするとともに、地域住民が自らの判断と責任において地域の諸課題に取り組むことができるようにするための改革」というもので、地域・市民が主役のまちづくりが時代の流れとなっています。
- ・国では「新たな公」による地域づくりの考え方を示しています。それは、行政だけでなく多様な民間主体を地域づくりの担い手にとらえ、これらと行政の協働によって、従来の公の領域に加え、公と私との中間的な領域にその活動を広げることできめ細かなサービスを提供する「新たな公」の概念を基軸とした地域づくりを行うというものです。
- ・また、市民提案で計画づくりを進めるなど、まちづくりへの市民参加の動きも活発になってきており、市民がまちづくりの担い手として活躍することが期待されています。
- ・今後はこのような多様な主体に期待されるところが多くなることが想定され、これに支援する社会的仕組みが必要です。

### 新たな公の概念



出典) 国土交通省国土計画・ホームページ

## 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。また、市内外からも評価の高い、湧き水や河川、樹林地などのまとまった水とみどりを保全し生かしていくことが求められています。
- ・そこで、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、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。

### (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CO<sub>2</sub>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) CO<sub>2</sub>の発生の少ない低炭素型まちづくり

- ・都市活動に伴うCO<sub>2</sub>の発生をできるだけ抑える一方で、CO<sub>2</sub>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) 大規模土地利用転換を活かした周辺まちづくり

- ・ 大規模団地や企業が保有する土地等において大規模な土地利用転換が生ずる場合には、周辺を含めたまちの活性化などが求められます。
- ・ そこで、このような土地利用転換の際には、周辺の居住環境との調和を図りつつ、まとまった土地利用転換であることを生かし、まちの課題の解決に資するような土地利用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、局所的な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も重要です。
- ・ さらに、東日本大震災をはじめとする過去の大規模災害時に住民同士の助け合いが力を発揮したこと、犯罪を未然に防ぐ環境づくりは地域への関心からといったことを踏まえると、地域の安全・安心を地域が守るためのコミュニティの再構築も不可欠です。

## (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、次のように設定します。

『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』

#### 東久留米らしい風景の伝承と創造

- ・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、東久留米らしい風景の伝承と創造していくことは、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整えて「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・暮らしの舞台を整えて、住み続けたい、住みたい、訪れたい、働きたいまちを実現します。

#### 将来都市像を支える5つの柱

- 水とみどりを大切に、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
- 市民と事業者と行政の協働のまち

## 2. まちづくりの理念と将来の姿

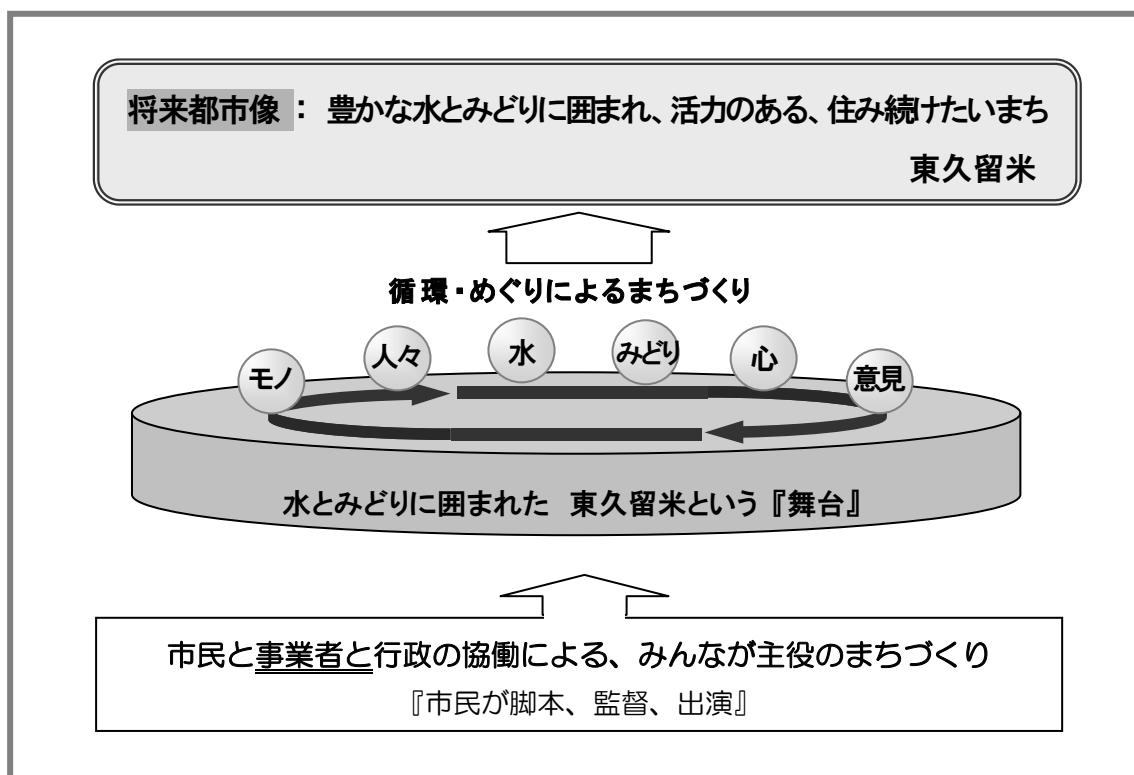
- ・将来都市像の実現に向けてまちづくりを進めていく際の、まちづくりの理念を、次のように設定します。

### 『市民と事業者と行政の協働による、みんなが主役のまちづくり』

- ・市民や事業者が自分たちのまちをより良いものにしていこうという積極的な意識をもち、市民と事業者と行政が協働するまちづくりにより、子どもたちの将来に負担を残さないよう、持続可能な市の発展の一翼を担って「みんなが主役のまちづくり」を進めます。

### 『循環・めぐりによるまちづくり』

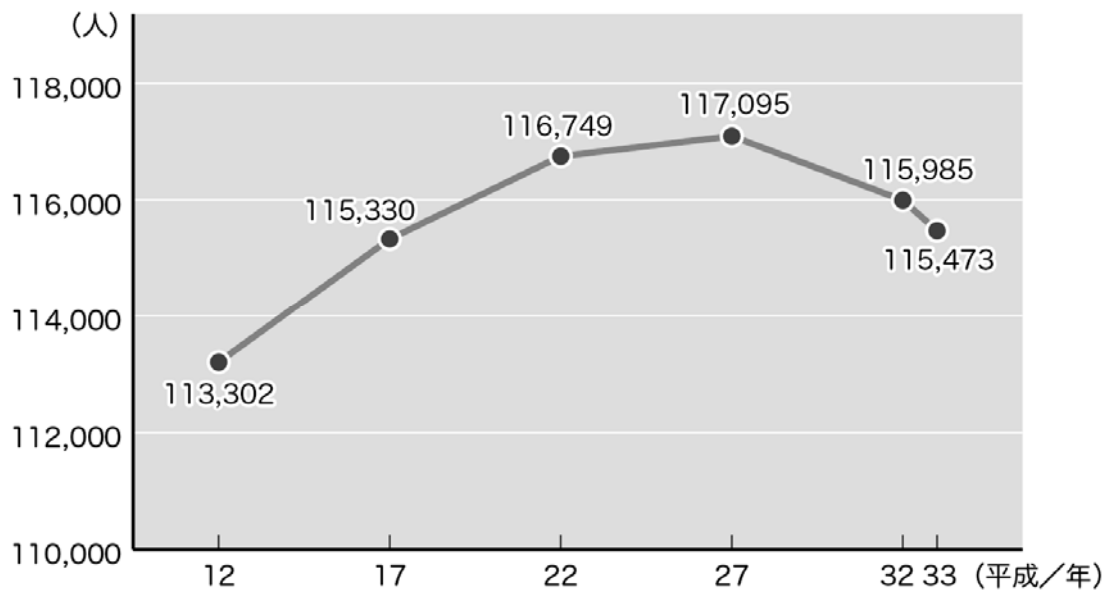
- ・水がめぐるまち
- ・みどりがめぐるまち
- ・人の心がめぐるまち
- ・人々がめぐるまち
- ・モノがめぐるまち
- ・意見が自由闊達にめぐるまち



### 3. 将来人口

- ・第4次長期総合計画に基づき、平成33年(2021)年の本市の人口を、概ね11万5千人と想定します。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。

将来人口予測



出典) 第4次長期総合計画基礎調査(平成20年度/東久留米市)  
にもとづく推計調査

## 第2節 都市の骨格構造

○将来都市像を実現するため、一定程度集まって、にぎわいと活力を生み出し、一ヶ所で様々な生活関連サービスを提供する『拠点』が適切に配置され、拠点以外には『水とみどりに囲まれた豊かな生活の場所』が広がるような、メリハリのあるまちをつくります。

- ・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」
- ・まちのにぎわいと活力を生む「活力拠点」
- ・地域の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」

○これら拠点は、これら拠点への移動を確保する「交通軸」や拠点間の連携を支えるその他の軸でつなぎます。

○広域においても、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〕

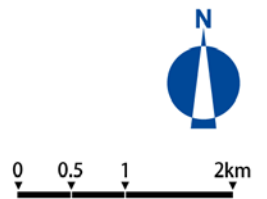
- ・左記の都市軸を結ぶ
  - 都市計画道路東3・4・18
  - 都市計画道路東3・4・19
  - 都市計画道路東3・4・21

## 広域的な将来都市構造図



-  東久留米市及び周辺の主な駅拠点
-  都市軸(西武池袋線・西武新宿線)
-  連携軸

-  広域交通軸
-  主な交通軸
-  鉄道・駅
-  自動車専用道路





## 2. 東久留米市の骨格構造

### ■都市の交流活動ゾーン・拠点

#### (1) 生活・文化の交流ゾーン

- ・東久留米駅周辺から、まろにえホール（生涯学習センター）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ます。
- ・隣接する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・育成します。
- ・まろにえホール（生涯学習センター）周辺は、既存の文化・交流機能を維持します。

#### (2) 活力拠点

- ・上の原地区や南沢5丁目地区を、活力拠点として位置づけ、周辺の居住環境と調和を図りつつ、まちのにぎわいや活力を生むような機能の導入を図ります。

#### (3) 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・誘導を図ります。

#### (4) 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。

#### (5) 水とみどりの拠点

- ・白山公園や滝山公園、整備が進められている都立六仙公園などの大規模公園、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、防災機能の充実を図ります。

#### (6) みどりを守るゾーン

- ・みどりを特に保全することが重要と考えられるゾーンです。
- ・河川沿いのまとまったみどり周辺に配置し、特段の保全について検討します。

## ■都市の軸

### (1) 交通軸

#### (広域交通軸)

- ・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駅周辺や府中市、埼玉県を中心都市などを結ぶ3本の道路を広域交通軸として位置づけ、整備を進めます。なお3本は、東3・4・4（新青梅街道）、東3・4・7（新小金井街道）、東3・4・15の1（新東京所沢線）です。

#### (交通軸)

- ・市街地を大きく格子状に支える道路を交通軸として位置づけ、整備を進めます。

### (2) 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。

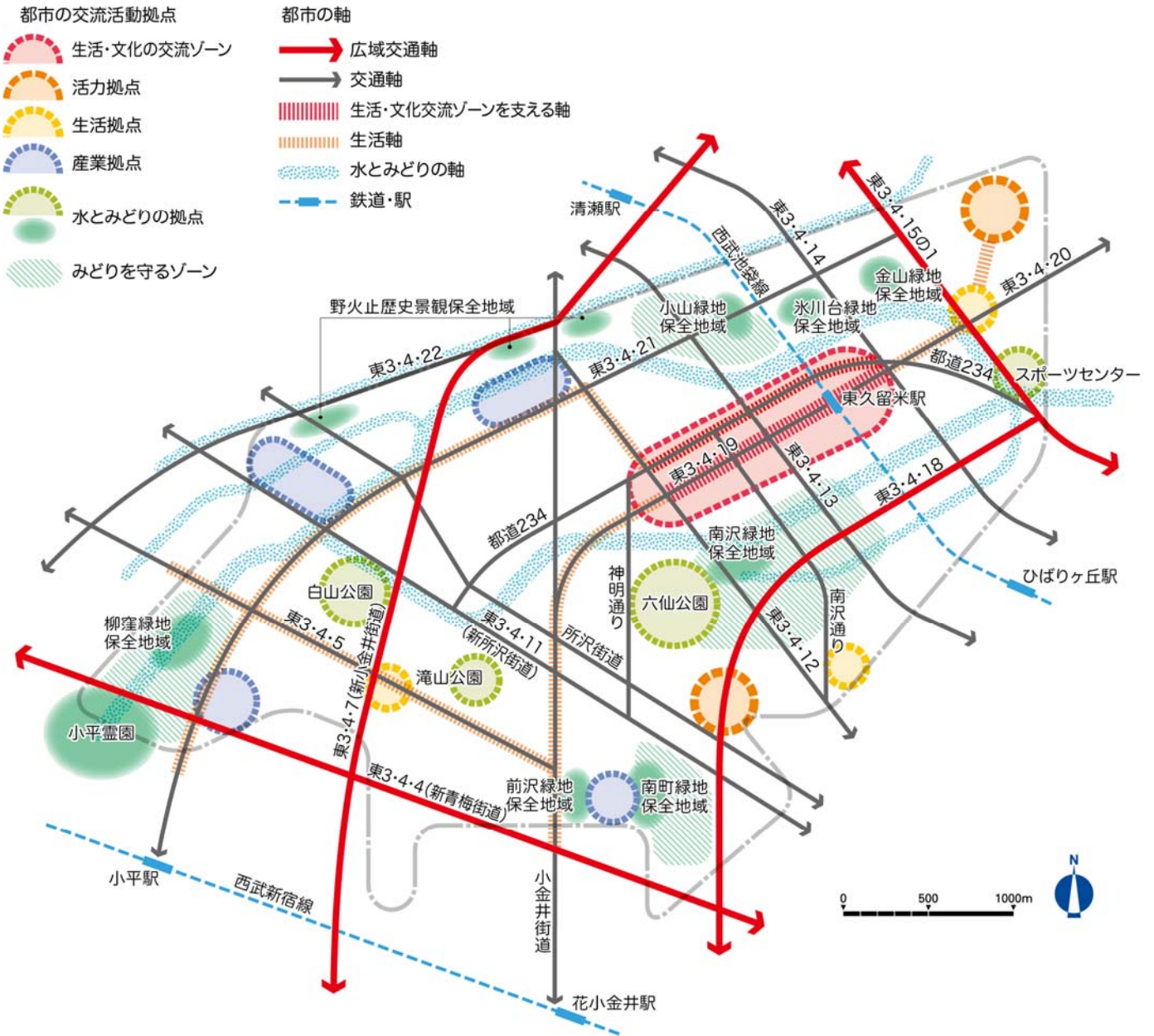
### (3) 生活軸

- ・生活・文化の交流ゾーンと東部の生活拠点や活力拠点、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の誘導を進めます。

### (4) 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、人と生物が行き交うことのできる、水とみどりの軸として位置づけ、水質の維持や親水性の確保、みどりの連続性の確保、水とみどりを生かした景観形成などを進めます。

# 東久留米市の骨格構造図



## 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、自然環境や農地の保全・活用に努めるとともに、これらと調和した都市的土地利用を進めます。

### ○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・再生します。

### ○大規模土地利用転換への対応

- ・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、周辺的环境と調和し、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ます。
- ・整備された都市計画道路沿道のみどりを守るゾーン除く区間については、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ます。

## 1. 土地利用の種類と配置、誘導の方針

### (1) 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ます。
- ・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。

### (2) 近隣商業地

- ・都道234、都市計画道路東3・4・19沿道や生活拠点<sup>1</sup>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。

### (3) 複合住宅地

- ・団地建替えによるまとまった土地利用転換を図る地区であり、周辺の住環境と調和した、良好な複合住宅地を形成します。建替えで生じた余剰地などを活用しながら、地域の課題解決に資する土地利用、生活サービス、住宅、交流、業務、産業など周辺の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ます。

### (4) 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ます。

### (5) 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・業務環境を維持します。

### (6) 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。

### (7) 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・向上や防災機能の向上、ユニバーサルデザインの理念に基づく整備を進めます。
- ・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ます。

### (8) 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ます。

### (9) 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ます。

## (10) 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ます。

### 土地利用の方針図



## 2. 土地利用に係る主要課題への対応方針

- ・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進めます。

### (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、以下のとおりです。

#### 〔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、雨水浸透面積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
- ・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、経営強化に必要な支援や農業環境の整備を国や都に求めて行くとともに、市民農園や体験型農園などの拡充も図ります。

#### ＜委員会提案<sup>(※1)</sup>>

- ・地区設定の視点と守るための手段の考え方を、以下のとおり提案する。

#### 〔みどりを守る地区を設定する視点〕

- ・河川流域などまとまったみどりを守る。
- ・湧水を残すための水循環を確保する。
- ・武蔵野の原風景や歴史的景観などを守る。
- ・生産緑地地区の農地の保全に対応する。

#### 〔守るための手段〕

- ・農業経営者の意見を踏まえた経営強化策を進める。
- ・事前に、みどりを守る地区について、宅地化を抑制するルールを定め、十分なみどりが確保されるなど良好な整備計画であれば、ルールを緩和をす  
る。

※1 委員会とは、東久留米市都市計画マスタープラン見直しにあたり、その調査及び検討を行う市民検討委員会であり、学識経験者、市内各種団体、公募市民からなる総勢14名の組織である、そして提案とは、この委員会の中で議論された事項のうち、特に骨子(案)に示しておくことが重要と思われる部分である。

## (2) 水に親しめる河川・湧水を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進めます。

## ~~(3) 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、防災機能の向上やユニバーサルデザインの理念に基づく整備を進めます。~~

## (3) 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など関係者間で話し合う機会の設置について検討します。

## (4) 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開発など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ます。



## 第4節 都市を支える交通の整備方針

- 防災的な視点や、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ます。
- 高齢化による交通需要の変化に対応した移動手段の確保を進めます。
- 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。
- 公共交通の利便性を向上します。
- 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。
- 隣接する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進めます。
- 鉄道による東西分断の解消に向けた取り組みを進めます。

### 1. 自動車交通を支える道路ネットワークの方針

#### 1-1 道路の段階構成と配置の方針

##### (1) 道路の段階構成

・市内の道路を、主要幹線道路、幹線道路、補助幹線道路、主要生活道路及び生活道路に区分し、各道路が担う役割を明確にするとともに整備を進め、安全で快適な道路ネットワークを形成します。

##### (2) 各道路の役割と配置の方針

主要幹線道路	主として広域の自動車交通を円滑に処理する機能とともに、沿道における広域的な都市活動の誘導や、延焼遮断帯、ライフラインの収容空間、道路緑化などの役割を担います。 ○東3・4・4 ○東3・4・7 ○東3・4・15の1 ○東3・4・18
幹線道路	市内外または市内の地域間を連絡し、各種交通を処理する機能とともに、沿道における都市活動の誘導や、延焼遮断帯、ライフラインの収容空間、道路緑化などの役割を担います。 ○東3・4・19 ○東3・4・21 ○東3・4・20 ○東3・4・13 ○東3・4・12 ○東3・4・11 ○小金井街道
補助幹線道路	主要幹線道路や幹線道路を補完する機能を担います。 東3・4・14 東3・4・5 都道234 所沢街道 南沢通り 神明通り
主要生活道路及び生活道路	地区や街区レベルの市街地の各種交通を処理するとともに、個々の宅地へのアクセスを確保する役割を担います。

## 1-2 道路整備の方針

### (1) 防災的な視点や、生活環境・自然環境に配慮した道路の整備

- ・ 主に緊急輸送道路<sup>(※1)</sup>を対象に防災的な視点から道路整備を進めます。

※1 緊急輸送道路とは、震災時の救助や物資輸送などを円滑に行うため、応急活動の中心となる防災拠点や庁舎等を相互に結ぶ道路であり、避難や消火活動等を行う上でも有効な空間となることが期待できる。

- ・ 生活環境や自然環境に配慮した道路整備を進めます。
- ・ 東久留米市の財産である南沢湧水を横切る形で計画されている都市計画道路東3・4・12と、同様に竹林公園を横切る同東3・4・18、小山緑地保全地域を横切る同3・4・21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、騒音の抑制、雨水の保水や地中への浸透、路面温度の上昇を抑制する舗装など、環境に配慮した道路整備を進めます。
- ・ 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。

### (2) 住民参加型の生活道路の整備

- ・ 地域防災のため、行き止まりにならないような生活道路の整備を指導するなど、地域住民や関係権利者の理解を得ながら道路整備を進めます。
- ・ 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るといったしくみについて検討します。

### (3) 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。

## 2. 歩行者・自転車の移動環境の整備方針

- ・ 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ます。また、休息場所や駐輪場の確保に努めます。
- ・ 歩道を中心に無電柱化やユニバーサルデザインの理念に基づく整備を進めます。また、歩行者と自転車や自動車の分離に努めます。

### 3. 公共交通の方針

- ・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ます。
- ・鉄道による分断を解消するために、鉄道の連続立体化を周辺自治体とともに要請します。
- ・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。
- ・バスの低床化は達成しましたが、今後はバス停等などについて、ユニバーサルデザインの理念に基づく整備を進めます。
- ・コミュニティバスなどの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

- ・駅前広場の機能、環境の維持に努めます。
- ・商業拠点、生活拠点などにおいて、駐車場の整備を誘導します。
- ・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、駅周辺の土地所有者による運営、鉄道事業者等との協力による役割分担などにより、自転車駐車場の確保に向けて検討します。

## 道路ネットワークの方針図



### 方針図に示される各道路の通称名など

○東3・4・4…新青梅街道線（新青梅街道）	○東3・4・7…府中清瀬線（新小金井街道）
○東3・4・11…保谷東村山線（新所沢街道）	○東3・4・12…田無久留米線（さいわい通り）
○東3・4・13…練馬東村山線（本町ふれあい通り）	○東3・4・14…保谷秋津線
○東3・4・15の1…新東京所沢線（放射7号線）	○東3・4・18…新小金井久留米線
○東3・4・19…小金井久留米線（小金井街道～まろにえ富士見通り）	
○東3・4・20…東久留米駅神山線（浄牧院通り）	
○東3・4・21…小平久留米線（さいわい通り～下里本邑通り～新宮前通り～新山通り）	
○都道129…東村山東久留米線	○都道227…小平停車場野中新田線（東京街道）
○都道234…前沢保谷線（旧市役所通り）	

## 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守ります。
- ・樹林地や農地など、まとまったみどりを守り、活用します。
- ・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守り・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す。

○CO<sub>2</sub>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) 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守る

- ・地下水を涵養するため、樹林地や農地を保全します。
- ・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ります。
- ・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、引き続き調査・指導を行います。

##### (2) みどりを守り、活用する

- ・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の保全に努めます。
- ・農地の保全・活用を図るため、農業経営への支援のほか、市民農園や体験型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進めます。
- ・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につないで、水とみどりのネットワークを形成します。
- ・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・緑地や市民農園や体験型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・活用を誘導します。
- ・公園・緑地、雑木林、河川環境の整備や管理などの場面への市民参加を進めます。
- ・水とみどりの保全・創出・活用に資する人材育成に努めるとともに、市民参加による人的ネットワークや活動ネットワークづくりを進めます。
- ・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、農地を基金の買い取り対象に追加するなど、運用の改善についても検討します。

## 2. 美しい景観のまちづくり

### (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、自然の豊かさを感じられる特徴ある景観軸を形成します。

### (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・継承します。

### (3) 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ます。
- ・工場や商業施設の敷地など、民有地の緑化を進めます。
- ・街路緑化や小・中学校のグラウンドの芝生化など、公共施設用地の緑化を進めます。

#### (4) 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を図ります。
- ・大規模団地の豊かなみどりの景観の保全を働きかけます。

#### (5) 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ます。
- ・東京都景観計画を踏まえつつ、景観づくりを進める上で基本となる景観形成基本計画などを、市民参加のもとに作成し、景観形成を誘導します。
- ・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

#### (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、CO<sub>2</sub>の排出を抑えます。

#### (5) 二酸化炭素を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、みどりを創出します。

#### (6) 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ます。

(7) 再生可能エネルギー・未利用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、再生可能エネルギー・未利用エネルギー<sup>(※1)</sup>の活用を進めます。

※1 再生可能エネルギーとは、太陽光、水力、バイオマス、風力、地熱など自然界で起こる現象から取り出すことができ、枯渇することがないエネルギーのことであり。未利用エネルギーとは、河川水・下水等の温度差エネルギー（夏は大気よりも冷たく、冬は大気よりも暖かい水）や、工場等の排熱といった、今まで利用されていなかったエネルギーのこと



## 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ます。

○ユニバーサルデザインの理念に基づく整備などにより、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) 生活関連施設の配置

- ・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ます。

①市に1つしかなく、市域全体から利用する施設	・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（東部・中部・西部）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進めます。
③地域住民に身近な施設	・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。

#### (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進めます。
- ・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ます。

### (3) 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、住宅や共用空間のユニバーサルデザインの理念に基づく整備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ます。
- ・ 戸建て住宅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ます。
- ・ 共同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ます。

### (4) 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・形成を誘導します。
- ・ 木造住宅が多いなど、東京都の地域危険度測定調査において建物倒壊危険度または火災危険度が比較的高かった学園町2丁目、神宝町1丁目、浅間町3丁目については<sup>(※1)</sup>、整備のあり方について検討します。

※1 東京都都市整備局「あなたのまちの地域危険度」地震に関する地域危険度測定調査（第6回）（平成20年2月公表）において東久留米市は、建物倒壊危険度（1から5段階のランクがあり、1が最も低く5が最も高い）では、学園町2丁目と神宝町1丁目がランク3である。また、火災危険度（同様に5ランク）では、浅間町3丁目<sup>が</sup>ランク3である。しかし、総合危険度（同様に5ランク）は、市内すべての町丁がランク2以下である。

- ・ 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ます。

## 2. 誰にでもやさしく快適なまちづくり

### (1) 市街地のユニバーサルデザインの理念に基づく整備

- ・ 道路や駅などをはじめとする交通施設や駐車場のユニバーサルデザインの理念に基づく整備を進めます。
- ・ 公園は誰もが使いやすい空間とするため、ユニバーサルデザインの理念に基づく整備を進めます。
- ・ 歩道上などを対象に、休息スペースともなる道路付属施設整備について検討します。

### (2) 建築物のユニバーサルデザインの理念に基づく整備

- ・ 多くの市民が利用する施設など、バリアフリー新法や東京都福祉のまちづくり条例などに基づき、建築物のユニバーサルデザインの理念に基づく整備を誘導します。

## 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・不燃化を誘導します。
- ・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ます。
- ・災害後の復旧・復興について、検討します。

○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. 防災まちづくり

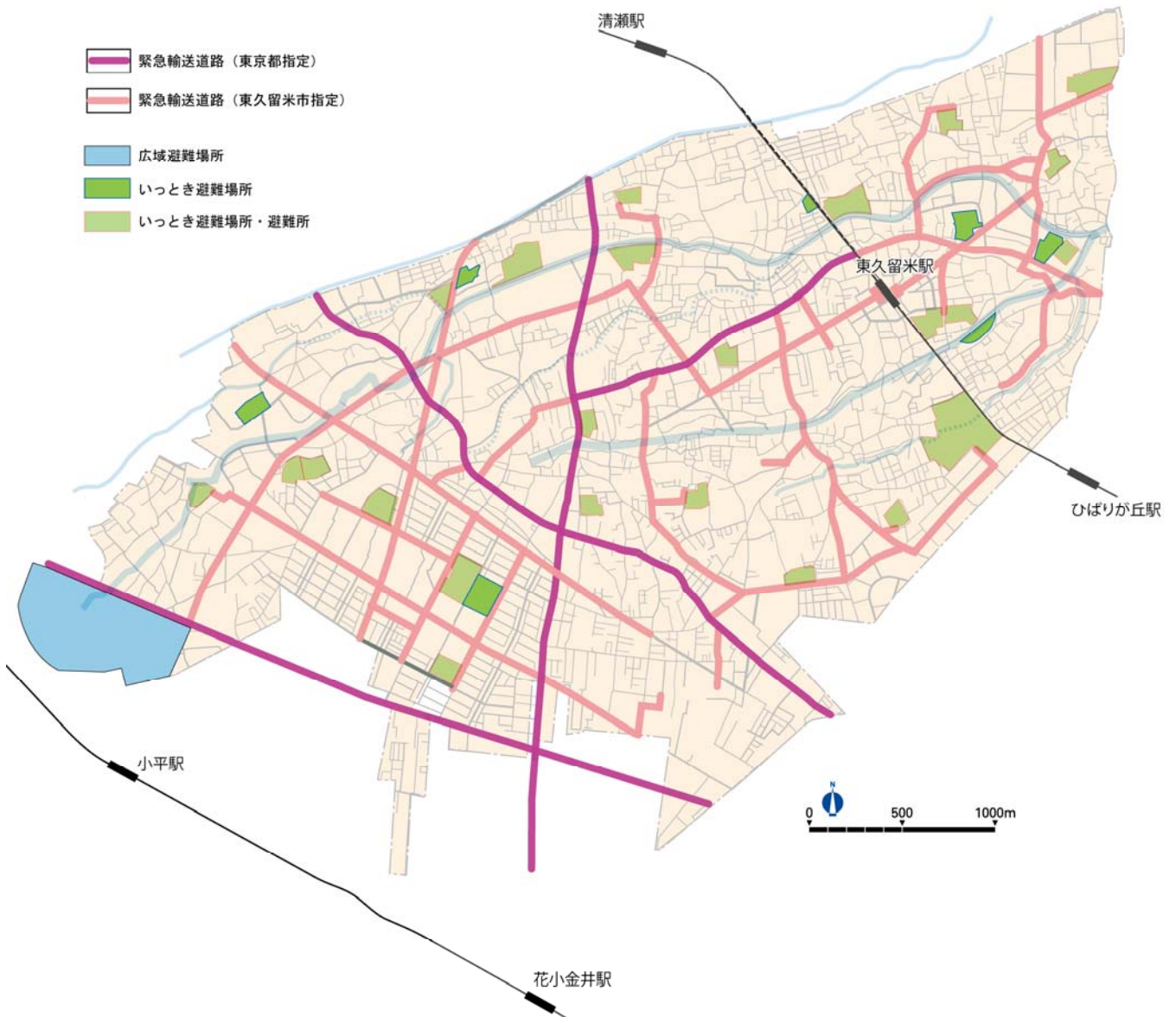
#### (1) 防災基盤の整備と建築物の耐震・耐火化を誘導する

- ・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。
- ・公園は、避難時にも対応できるように、かまどベンチや非常用トイレなど防災施設の設置に努めます。
- ・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ます。
- ・緊急輸送道路沿道の耐震化・不燃化を誘導します。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、避難路の確保を進めます。
- ・行き止まり道路や狭あい道路が多い地域では、住民同士の協力による災害時の避難路確保を進めます。
- ・住宅の耐震化・不燃化の促進に向けた取り組みを進めます。
- ・~~密集している本造住宅地の耐火化（・耐震化）を進めます。~~

#### (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、道路の浸透性確保や雨水貯留施設の整備により、雨水流出の抑制を進めます。
- ・地下室への雨水流入対策を講じます。
- ・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ハザードマップなどにより周知を図るとともに、必要な改善が図られるよう誘導します。

## 緊急輸送道路と避難場所・避難所



### (3) 市民の力で安全・安心なまちをつくる

- ・ 災害時に住民同士が助け合い、犯罪を未然に防ぐ環境づくりのため、コミュニティの再構築に努めます。
- ・ 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. 交通安全や防犯まちづくり

### (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。

### (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、街路灯の計画的な整備により、照度を確保します。
- ・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、犯罪を未然に防ぎます。

### (3) 騒音・大気汚染などを防ぐ

- ・工場や道路沿道の緑化を進めます。
- ・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
- 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
- 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ます。

### 1. いきいきとした交流をはぐくむまちづくり

#### (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ます。
- ・駅北口の基盤整備を進め、商業機能を強化します。

#### (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、東久留米市の特性を踏まえた自然豊かな景観と環境づくりを要望します。
- ・防災拠点として防災機能を併せ持つ公園整備が図られるよう要望します。
- ・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ます。

### 2. 身近に働く場のあるまちづくり

#### (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を誘導し、商業機能を強化します。
- ・商業地を支える道路は、買い物利便性などを考慮し、歩行者や自転車利用者向けの道路整備について検討します。
- ・基盤整備済地区に、商業・サービス機能を誘導します。

〔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、保全に努めます。
- ・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、検討します。
- ・農業経営の強化に必要な支援を進めるとともに、市民農園や体験型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進めます。

### (4) 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。

### (5) 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ます。
- ・幹線道路沿道において、業務系土地利用を誘導します。

## 3. 地域資源を生かしたまちづくり

- ・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、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。
- ・地域資源の活用に当たっては、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ます。

# 第4章 まちづくりを進めるために

## 第1節 市民と事業者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、
    - 市民や事業者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、市民や事業者と、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
    - あらゆる立場の人々が対話し、理解と共感を得ながら、身近なことから実践していくこと、そのプロセスそのものがまちをつくること
- 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必要があります。
- 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) 参加の場を増やし、まちづくりへの関心や意識を高めること

- ・みんなが主役のまちづくりを進めるためには、まちづくりへの関心や意識を高める機会があることが必要です。
- 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設けます。
  - ・市民や事業者の学習機会や東久留米市の魅力や課題を共有する機会を設け、魅力の保全・活用や課題の解決への参加気運を高めます。



- ・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）市民や事業者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、行政などが市民や事業者の参加を支援する体制を整える必要があります。

そこで、

- ・市民や事業者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。例えば、大規模な土地利用転換・農地転用・道路整備などの際に、地権者だけでなく周辺住民が関与や参加のできるしくみや、団地など一定地区におけるまちの維持管理や生活関連施設等の利用について関与や参加のできるしくみなどについて検討します。
- ・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ます。

#### ＜委員会提案＞

- ・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を、以下のとおり提案する。

##### 〔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

##### 〔機能の誘導〕

- ・タウンマネジメント組織による、機能の誘導

##### 〔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。

#### <委員会提案>

- ・用途地域や地区計画、開発許可基準に関する事項で、以下のとおり提案する。
  - ・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。
  - ・住居系の地域を対象に、敷地面積の最低限度を都市計画でいったん広くかけ、一定の地区で緑地の確保など良好な整備計画が出れば、地区計画等による条件で、敷地面積の最低限度を緩和する。
  - ・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。）

### (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、事務事業評価制度を活用するなど、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、新たな課題が発見された場合は、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、農地を基金の買い取り対象に追加するなど、運用の改善を検討します。