

東久留米市都市計画マスタープラン 中間見直し

第3章 地域別まちづくりの方針 骨子

(委員長修正案 ・ 例示)

目 次

第3章 地域別まちづくりの方針.....	1
第1節 北東部地域	2
第2節 南東部地域	00
第3節 駅周辺地域	00
第4節 北部地域	00
第5節 中央部地域	00
第6節 南部地域	00
第7節 西部地域	00
第8節 北西部地域	00

第3章 地域別まちづくりの方針

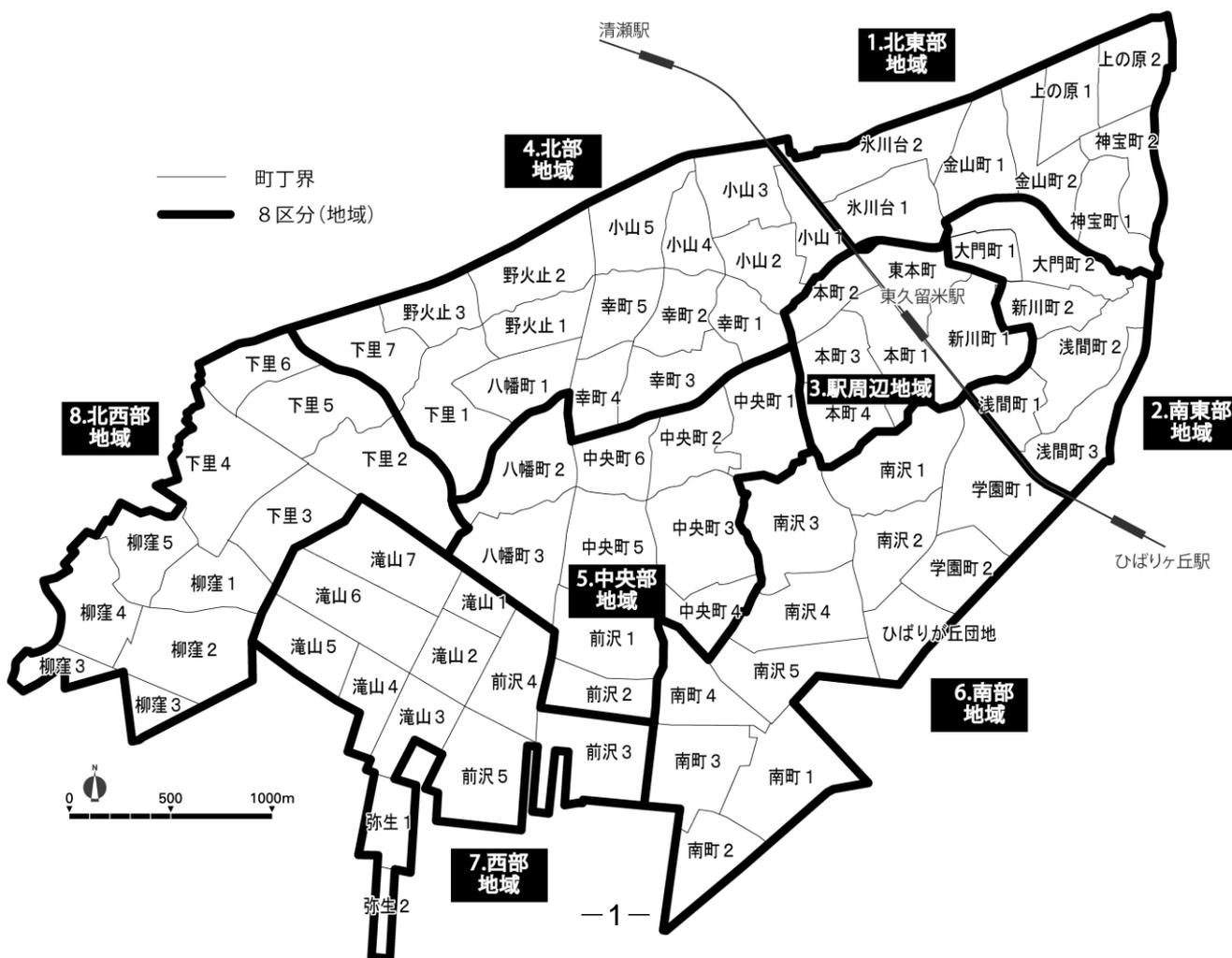
・ここでは、前章までの市全体のまちづくりの考え方を前提としつつ、よりきめ細かい地域ごとのまちづくりの方向性を示します。

○地域区分は、市内7つの中学校区域を基本として、東久留米駅周辺については、市内で最も拠点性が高いことから、駅東西を一体に捉え独立した1つの地域とし、全部で8つの地域とします。なお、中学校区域は一部町丁目を二分する箇所がありますが、町会単位のコミュニティのまとまりや、人口や就業者数など統計的処理の関係などから、町丁目単位として区域を設定します。

○地域ごとに主要課題を挙げるとともに、課題に応えるため、地域の将来像を示します。その実現のため、地域のまちづくりの方針を示すとともに、このうち重要な事項についてその取り組み方針を示します。

1. 概況 ----- 位置・面積、駅圏域・中学校区域、地域の概況
 2. 課題 ----- まちづくり上の主な課題
 3. まちづくりの方針 ----- 地域の将来像と目標、土地利用の育成・誘導方針、道路・交通の整備方針
 4. 重点的に取り組むべき課題と取り組み方針
----- 上記2のうち重要な事項についての取り組み方針
- まちづくり方針図 ----- 「3」の参照図としてのまちづくり方針図

地域区分と各地域の名称



第1節 北東部地域

1. 概況

(1) 位置・面積・地形

- ・市の東部北側に位置し、新座市に接する。
- ・面積は 124ha（全市の 9.6%）
- ・地域の南側に黒目川が流れており、黒目川の段丘崖がある。一部に急傾斜地がみられる。

(2) 駅圏域・中学校区域

- ・東久留米駅から 400m～2,000m。このうち氷川台一・二丁目は清瀬駅から 700m～1,600m にあり、日常利用する主な最寄り駅は、東久留米駅である。
- ・東中学校区域である。

(3) 地域の概況

- ・上の原や氷川台一丁目に共同住宅が立地。
- ・上記以外はみどりの多い戸建て住宅地であるが、地形に高低差があり坂が多く、生活道路の整備水準が低い地区が多い。
- ・東久留米団地の建て替えが進行中で、余剰地の活用策を検討中。
- ・都市計画道路東 3・4・20（東久留米駅神山線）が整備中。
- ・東久留米駅と東久留米団地を結ぶバス路線が運行されている。
- ・地域住民に身近な公共施設として、コミュニティホール上の原が立地。

2. 課題

- ・上の原地区の東久留米団地の建て替えに伴う余剰地の活用。
- ・共同住宅の適正な建て替え誘導と良好な環境の保全。
- ・低層戸建て住宅地の環境保全。
- ・都市計画道路東 3・4・15 の 1（新東京所沢線）の沿道土地利用の適正な誘導と、環境保全対策。
- ・都県境の南北方向の道路や、金山町一丁目西側の黒目川を渡る南北方向の道路などを始め、主要生活道路や生活道路における、歩行者や自転車利用者の安全性の確保。
- ・主に金山町・氷川台においてバスサービスの充実。
- ・緑地の整備と保全、黒目川の親水化と利用・活用の工夫。
- ・緑地保全地域に指定されている一団の緑地の環境維持およびその管理上の問題
- ・避難場所への避難路の確保や避難場所の安全性の確保。

3. まちづくりの方針

(1) 将来像とまちづくりの目標

将来像

みどりにつつまれた住まい環境と変化に富む風景のなかに、
活力とにぎわいがうまれるまち

まちづくりの目標

- 上の原一体において、周辺の住環境と調和した、活力とにぎわいのあるまちをつくります。
- 都市計画道路東3・4・20(東久留米駅神山線)、同東3・4・15の1(新東京所沢線)の整備を進め、沿道は活力ある土地利用と良好な景観を誘導します。
- みどりと調和した良好な住宅地を育成します。

(2) 土地利用の育成・誘導方針

地域の課題解決のため、また、にぎわいと活力の創出や良好な住環境の形成などに資する、きめ細かい土地利用コントロールを行うため、下記の通り育成・誘導を進めます。

1) 地区の土地利用

上の原地区

- ・上の原地区は、団地建替えによるまとまった土地利用転換を図る地区として、現状の日常生活を支える諸機能の役割に配慮するなど周辺の住環境と調和した、良好な複合住宅地を形成する。このうち、東久留米団地のセンター地区は近隣商業地とし、生活利便に係るサービス・商業施設を誘導する。
- ・建替えで生じた余剰地などを活用し、まちのにぎわいや活力を生むような生活サービスや住宅、交流、教育、業務、産業などの、多様な機能が適切に配置された土地利用を誘導する。また、豊かな緑の景観の保全・創出を図る。

神宝町地区

- ・神宝町地区は、地区南側を流れる黒目川の水辺環境を活かした低層住宅地として、良好な住環境を形成する。このうち、農地が点在する神宝町二丁目南側は、農業環境と調和した低層住宅地の形成を誘導する。

- ・落合川と黒目川の合流地点や、スポーツセンター、野草園、大門中学校一体は、幹線道路や歩行用道路の整備、河川環境の整備を進めるとともに、スポーツ・レクリエーション機能を充実する。

金山町地区、氷川台地区

- ・金山町地区、氷川台地区は、金山町一丁目と氷川台一丁目にあるまとまったみどり環境と調和し、黒目川の水辺環境を活かした低層住宅地として、良好な住環境を形成する。このうち、農地が点在する金山町一・二丁目周辺は、農業環境と調和した低層住宅地の形成を誘導する。
- ・東部地域センターと、都市計画道路東 3・4・15 の 1（新東京所沢線）と同東 3・4・20（東久留米駅神山線）との交差部一体は、センターの各種機能を強化するとともに、交差部の交通利便性を活かし、生活利便に係るサービス・商業施設の集積を誘導する。

2) 沿道や河川沿いの土地利用

- ・都市計画道路東 3・4・15 の 1（新東京所沢線）沿道、同東 3・4・20（東久留米駅神山線）沿道、及び両道路の交差部から東久留米団地に至る主要生活道路沿道は、都市型住宅地・業務地としての土地利用を誘導するとともに、沿道景観の形成や住環境に配慮した街並み景観の形成を進める。
- ・門前大橋通りの一部沿道は近隣商業地とし、身近な商業施設を誘導する。
- ・黒目川は、水質の維持や親水性の確保、歩行系の軸も兼ねたみどりの連続性の確保などを進める。

3) 身近な生活交流拠点

地域コミュニティや日常生活の一部を支える機能として、地区レベルのコミュニティ施設や近隣型の商店の集積地、小中学校を位置づけ、その維持・強化に努める。

(2) 道路・交通の方針

新座市方面や、都心部・所沢方面へのアクセス性向上を図るとともに、地区内の生活道路への通過交通の流入を防ぎ、歩行者や自転車利用者の安全を確保するため、下記のとおり整備を進めます。

- ・都市計画道路東 3・4・20（東久留米駅神山線）の未整備区間の事業を進める。
- ・優先的に整備すべき区間に位置づけられている都市計画道路東 3・4・15 の 1（新東京所沢線）の整備促進を図る。
- ・主要生活道路や生活道路については、歩行者や自転車利用者の交通安全を確保するための自動車交通対策を進めるとともに、地域住民や関係者の理解を得ながらボトルネック箇所の解消などを進め、消防活動が円滑に行えるよう整備する。

4. 重点的に取り組むべき課題と取り組み方針

(1) 重点課題と取り組み方針～その1

東久留米団地の建て替えに伴う余剰地の活用など、上の原地区の活力拠点としての推進

- ・上の原地区は、東久留米団地の建て替え計画や国が検討を進めている公務員宿舎の移転・再配置計画を踏まえ、これにより生じる余剰地を活用し、まちの活性化に資するため、新たな企業等の誘導に取り組みます。
- ・具体的な取り組みにあたっては、地区計画制度を活用し、生活サービスや住宅、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。
- ・地区内の公園や道路の再整備、また幹線道路である都市計画道路東3・4・20（東久留米駅神山線）との連携を図る道路整備を進めます。

(2) 重点課題と取り組み方針～その2

都市計画道路東3・4・20（東久留米駅神山線）、同東3・4・15の1（新東京所沢線）整備および、沿道の適正な土地利用の誘導

- ・整備中の都市計画道路東3・4・20（東久留米駅神山線）は、東久留米駅東口と隣接する新座市において整備が進められている都市計画道路と接続する東部圏域の基幹的な道路です。このため、早期開通に向け引き続き整備を進めます。整備にあたっては、歩行者や自転車利用者への配慮、街路樹やポケットパークの配置など、道路空間におけるみどりの創出について検討します。
- ・優先整備路線（※1）に位置付けられている都市計画道路東3・4・15の1（新東京所沢線）は、都心部と所沢方面を結ぶ主要幹線道路であり、周辺市の整備と合わせた全線整備により、広域的な道路ネットワークが形成されることとなります。早期着工に向け整備促進を図ります。
- ・これらの都市計画道路整備に合わせ、沿道地域の建物の不燃化や都市型住宅・業務地としての土地利用を誘導するため用途地域等の見直しを進めるとともに、周辺環境と調和した良好な街並み形成を図るため、地区計画制度の活用を図ります。

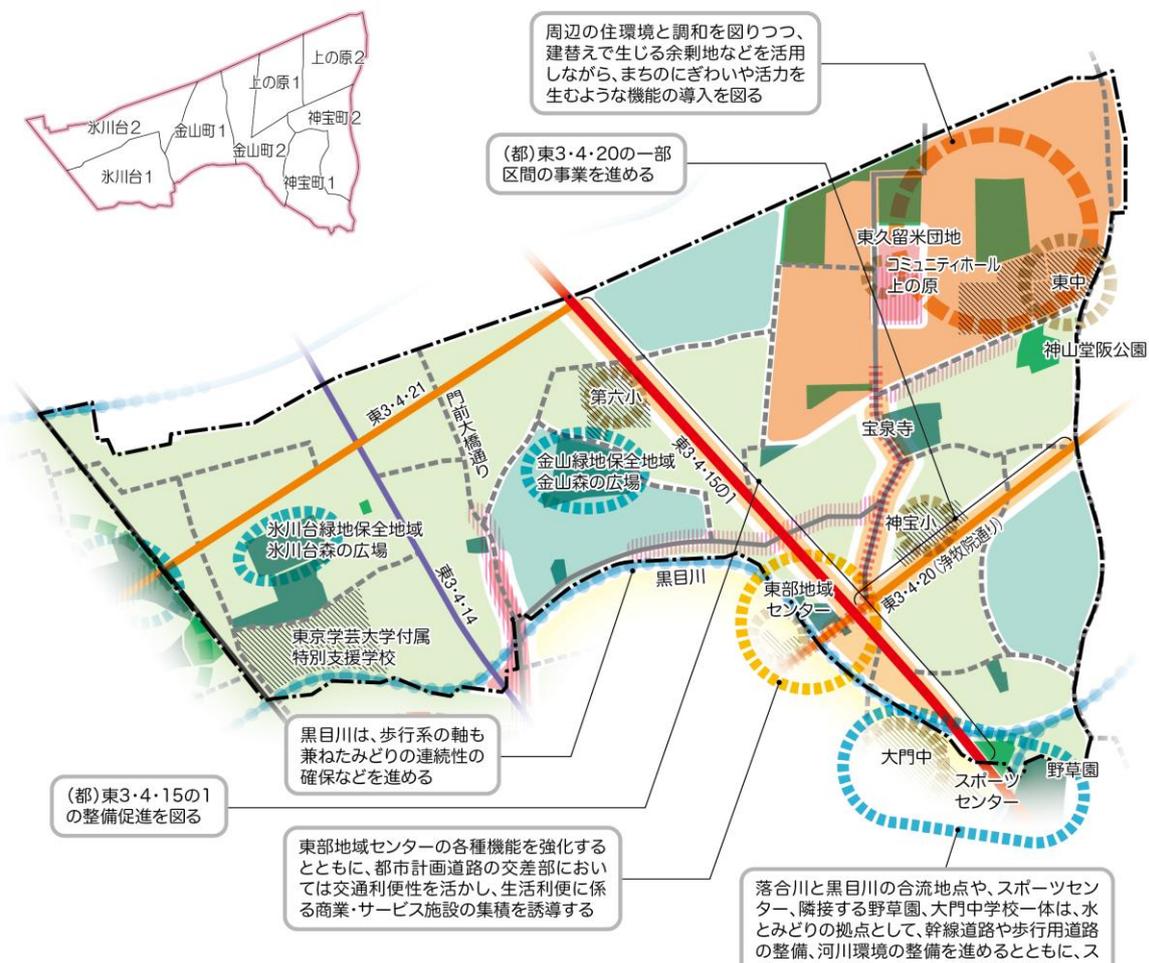
（※1）平成18年～平成27年度のおおむね10年間で優先的に整備すべき路線の区間で、東京都の多摩地域における都市計画道路の整備方針・第三次事業化計画に基づく。

(3) 重点課題と取り組み方針～その3

主要生活道路や生活道路の改善整備

- ・北東部地域の道路網は、都市計画道路東3・4・20（東久留米駅神山線）の一部区間および主要生活道路2路線が整備されていますが、地域内の通過交通や発生する自動車交通を処理する基幹的な道路整備が十分ではない状況にあります。
- ・このため、幹線道路の整備を進める一方で、氷川台・金山町・神宝町地区と周辺地域との連絡道路や災害時の緊急輸送道路を中心にボトルネック個所の解消を進めます。合わせて、歩行者や自転車利用者の交通安全対策を進めます。

北東部地域のまちづくり方針図



- | | | |
|-------------------------------|--------------------|-----------------|
| 中心商業業務地 | 生活・文化の交流ゾーン | 主要幹線道路 |
| 近隣商業地 | 生活・文化の交流ゾーンを支える軸 | 幹線道路 |
| 複合住宅地 | 活力拠点 | 補助幹線道路 |
| 都市型住宅地・業務地 | 生活拠点 | 主要生活道路 |
| 工業地・流通業務地 | 生活軸 | 生活道路 |
| 住工共存市街地 | 産業拠点 | 環境を守ることを前提とする区間 |
| 一団の中高層住宅地 | 水とみどりの拠点 | 鉄道・駅 |
| 低層住宅地 | 水とみどりの軸 | 市の主な公共施設 |
| 農業環境と調和した低層住宅地 | みどりを守るゾーン | |
| 農業集落地 | 武蔵野らしい自然と景観のあるゾーン | |
| 一団の公共公益施設用地 | 身近な生活交流拠点
(商店街) | |
| 公園等 | | |
| 一団の緑地(歴史環境保全地域・緑地保全地域、森の広場など) | | |
| 河川(破線は暗きよ) | | |
| 親水広場(立野川沿川) | | |

