

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(案)

第3章 地域別まちづくりの方針

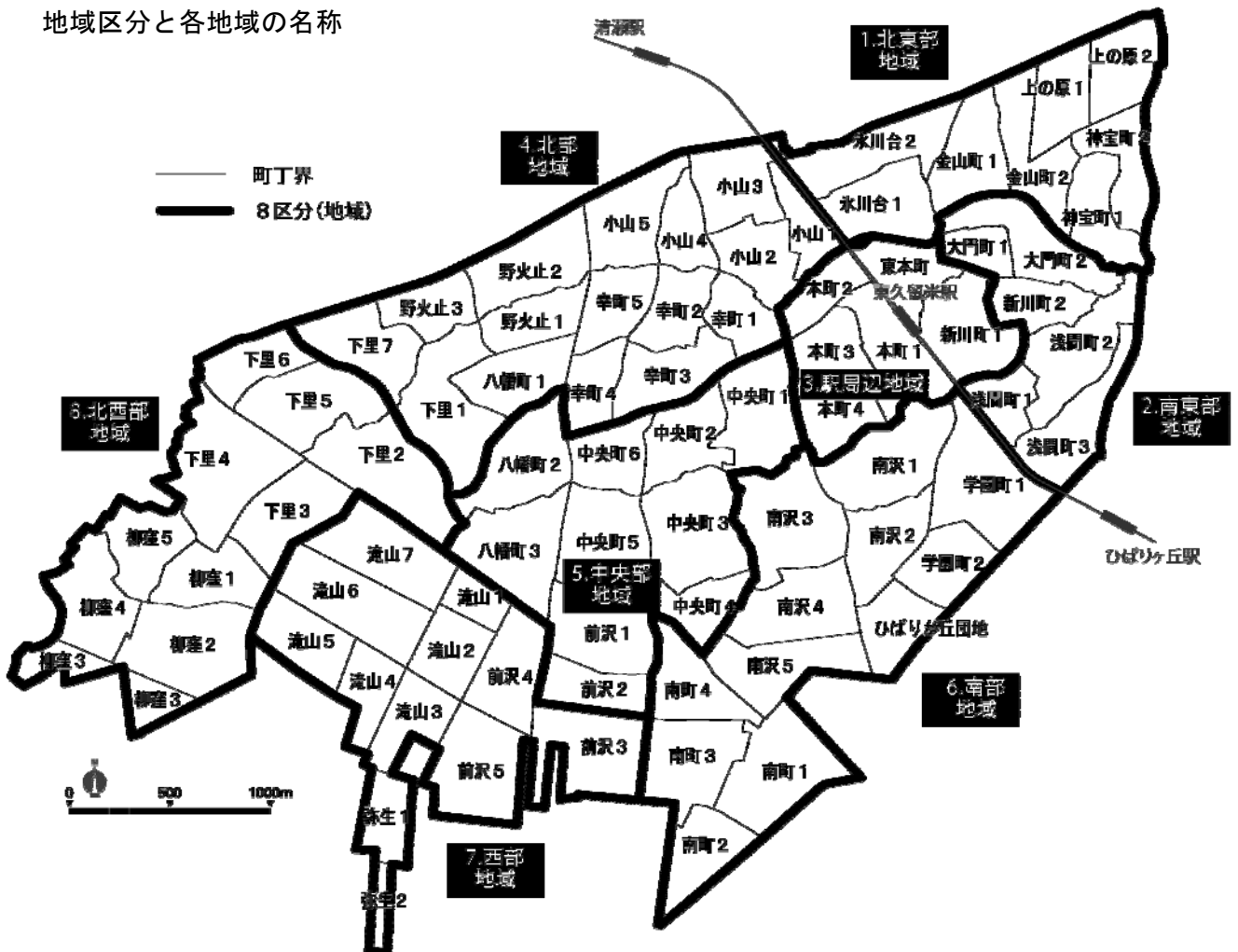
・ここでは、前章までの市全体のまちづくりの考え方を前提としつつ、よりきめ細かい地域ごとのまちづくりの方向性を示します。

○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、拠点・土地利用・道路等の配置の方針、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 ----- 上記「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

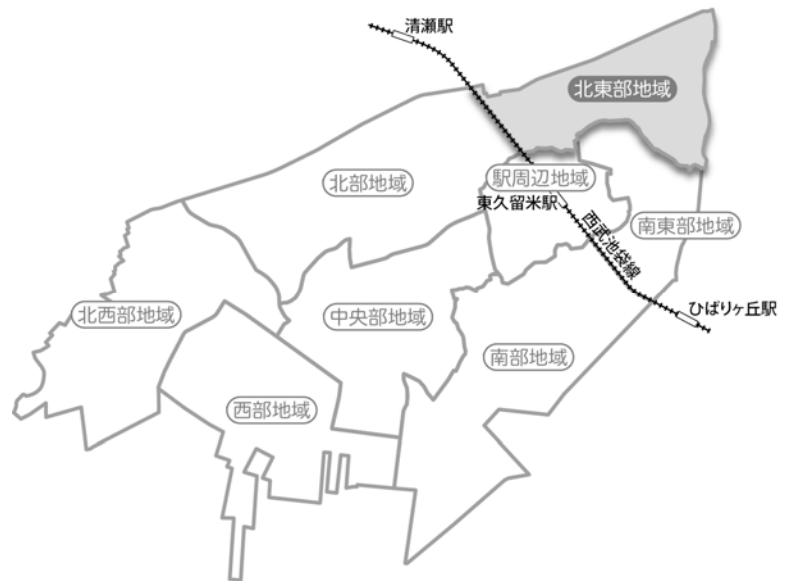


第1節 北東部地域

1. 概況

(1) 位置・人口・面積・地形

- ・市の東部北側に位置し、新座市に接する。
- ・人口は約 12,300 人（全市の 10.7%）、うち 65 歳以上人口は、22.9%を占める。〔平成 17 年国勢調査〕
- ・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。このうち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にある。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

- ・上の原地区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。
- ・東久留米団地の建替えが進行中。
- ・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や上の原連絡所が立地。

2. 課題

- ・上の原地区の東久留米団地の建替えに伴う土地活用。
- ・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、門前大橋通りなどを始め、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
- ・いっとき避難場所への緊急輸送路の整備。

3. まちづくりの方針

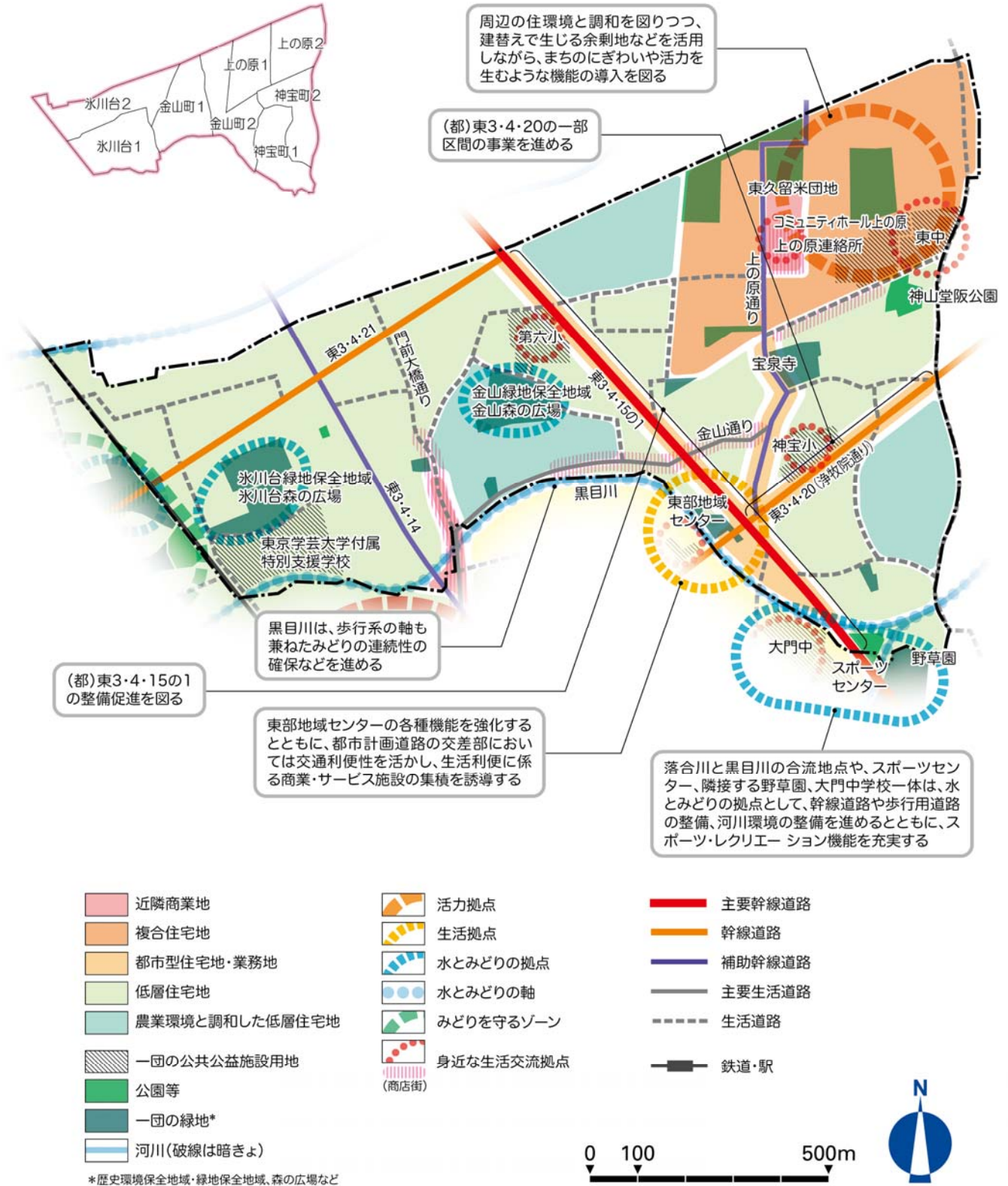
(1) 将来像とまちづくりの目標

The diagram is contained within a light gray rectangular frame. At the top, a dark gray rounded rectangle contains the text '将来像' (Future Vision). Below this, a white rounded rectangle contains the text 'みどりにつつまれた住まい環境のなかに、' (In a living environment surrounded by greenery,) followed by '活力とにぎわいがうまれるまち' (A town where vitality and liveliness are born). Below this, another dark gray rounded rectangle contains the text 'まちづくりの目標' (Town Development Goals). Underneath, a white rounded rectangle contains two bullet points: '●黒目川の水辺環境や、金山・氷川台の緑地保全地域などの豊かなみどりにつつまれた、良好な住宅地が形成され、うるおいとやすらぎのあるまち' (A town with rich greenery, including the water environment of the Kurokawa River and greenery conservation areas like Kanayama and Hirakawadai, forming good residential areas with comfort and coziness) and '●上の原地区東側の活力拠点整備による、にぎわいと活力がうまれるまち' (A town where liveliness and vitality are born through the development of vitality hubs on the east side of the Uenohara area).

(2) 拠点・土地利用・道路等の配置の方針

- ・主な拠点として、上の原地区のおおむね東側に活力拠点、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）との交差部一帯に生活拠点、金山町一丁目や氷川台一丁目にあるまとまったみどりや、スポーツセンターとこれに隣接する野草園・大門中学校一帯に水とみどりの拠点を配置する。
- ・黒目川を歩行系の軸と兼ねた、水とみどりの軸とし、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。
- ・土地利用は、上の原地区を複合住宅地とし、このうち東久留米団地のセンター地区に近隣商業地を配置する。また、神宝町・金山町・氷川台は低層住宅地を基本として配置する。
- ・幹線系の道路は、新座市や、東京都心部、所沢方面へのアクセス性向上をめざすこととし、都市計画道路東3・4・15の1（新東京所沢線）を広域の主要幹線道路とし、これに東久留米駅に続く同東3・4・20（東久留米駅神山線）および、同東3・4・21（小平久留米線）を接続する。

北東部地域のまちづくり方針図



(3) 土地利用の育成・誘導方針

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。
- ・建替えて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、大門中学校一帯は、主要幹線道路や歩行者用道路の整備、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）との交差部一帯は、東久留米市の東部圏域の生活拠点として、地域センターの機能の維持、強化を図るとともに、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) 幹線道路沿道の土地利用

- ・都市計画道路東3・4・15の1（新東京所沢線）沿道や、都市計画道路東3・4・20（東久留米駅神山線）沿道は、都市型住宅地・業務地とし、広域的な活力のある都市活動を支える複合的な土地利用を誘導する。このうち、都市計画道路東3・4・20（東久留米駅神山線）は、東久留米駅周辺と上の原地区を結ぶ道路軸として双方がもつ活力を相乗的に高めるよう、沿道景観の形成や住環境に配慮した適切な土地利用を誘導する。

3) 身近な生活交流拠点

- ・地域コミュニティや日常生活を支える機能として、コミュニティホール上の原などのコミュニティ施設、門前大橋通り沿道などに立地する近隣型の商店の集積地、小中学校を身近な生活交流拠点として位置づけ、その維持・強化に努める。

(4) 道路・交通の方針

- ・都市計画道路東3・4・20（東久留米駅神山線）の、同東3・4・15の1（新東京所沢線）との交差部から新座市境までの未整備区間の事業を進める。
- ・優先整備路線^(※1)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）は、市内全線にわたり整備促進を図る。
- ・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性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。

(※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。

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

東久留米団地の建替えに伴う土地活用など、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、これにより生じる都市再生機構の賃貸住宅と国家公務員宿舎の跡地を活用し、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、教育、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を進めます。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）との連携を図り、上の原地区への交通アクセス性を高め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、東久留米駅東口から東方面へのび、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、東久留米市の東部圏域の基幹的な道路となります。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を行います。
- ・優先整備路線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）は、東京都心部と所沢方面を結ぶ主要幹線道路であり、周辺市の整備とあわせた全線整備により、広域的な道路交通ネットワークが形成されることとなります。このため、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あわせ、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まちなみ形成を図るため、地区計画制度の活用を図ります。

(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

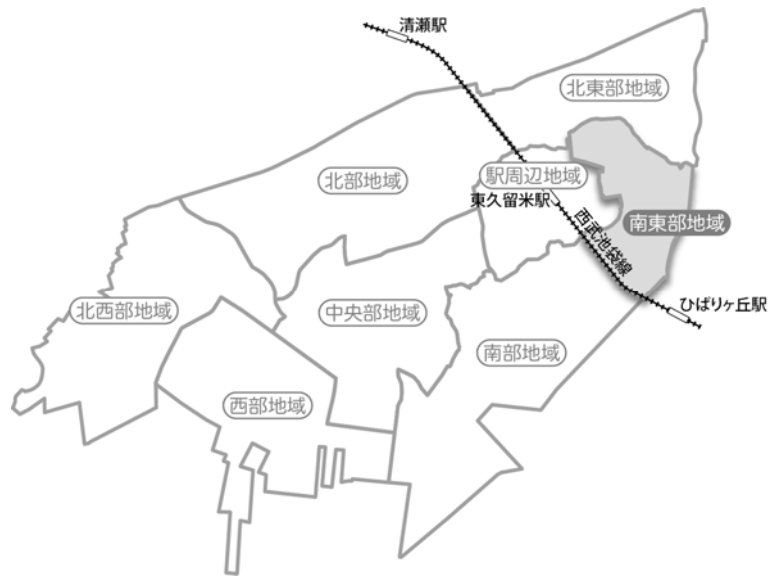
- ・北東部地域の道路網は、都市計画道路東3・4・20（東久留米駅神山線）の一部区間および、補助幹線道路1路線、主要生活道路1路線が整備されていますが、地区内を通過する自動車交通や地域内から発生する自動車交通を処理する基幹的な道路整備が十分ではない状況にあります。
- ・このため、幹線道路の整備を進める一方で、神宝町・金山町・氷川台地区と周辺地域との連絡道路や災害時の緊急輸送道路を中心にボトルネック個所の解消を進めます。あわせて、歩行者や自転車利用者の交通安全対策を進めます。

第2節 南東部地域

1. 概況

(1) 位置・人口・面積・地形

- ・市の東部南側に位置し、新座市、西東京市に接する。
- ・人口は約 10,400 人（全市の 9.0%）、うち 65 歳以上人口は、17.8%を占める。〔平成 17 年国勢調査〕
- ・面積は 84ha（全市の 6.5%）
- ・黒目川、落合川、立野川が流れている。立野川の南側に段丘崖があり、立野川沿いは傾斜地となっている。



(2) 駅圏域・中学校区域

- ・東久留米駅から 400m～1,200mにある。このうち浅間町一～三丁目にはひばりヶ丘駅から 400m～1,200mにあり、日常利用する主な最寄り駅は、東久留米駅とひばりヶ丘駅である。
- ・大門中学校区域である。

(3) 地域の概況

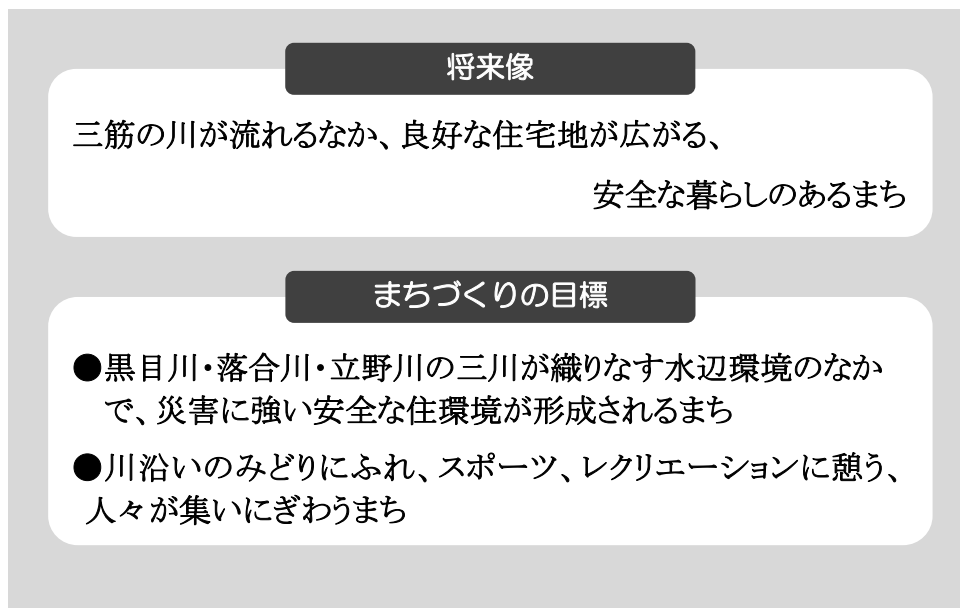
- ・大門町二丁目に共同住宅が立地。
- ・上記以外はみどりの多い戸建て住宅地であり、浅間町は基盤水準の低い密集した戸建て住宅地が多く、また生活道路の整備水準が低い地区が多い。
- ・大門町地域と東久留米駅を結ぶバス路線が運行されている。
- ・自転車・歩行者用道路が整備された黒目川と落合川が流れている。
- ・黒目川と落合川の合流地点の調整池の整備を東京都で進行中。
- ・主要な公共施設として、スポーツセンター、東部地域センターが立地。
- ・地域住民に身近な公共施設として、浅間町地区センターが立地。
- ・立野川に沿った傾斜地は、宅地造成等規制区域に指定。

2. 課題

- ・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、沿道環境の保全対策。
- ・都県境の南北方向の生活道路などを始め、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。
- ・主に浅間町においてバスサービスの充実。
- ・落合川の親水化と利用・活用の工夫、浅間町の環境改善と連動した立野川の整備・活用。
- ・立野川的生活雑排水の流入による汚濁。
- ・密集している木造住宅地や宅地造成等規制区域の住環境の改善。
- ・生活道路の整備水準が低い地区について避難路の確保。
- ・東部地域センターやスポーツセンター、河川合流部の公園の活用。
- ・黒目川と落合川の合流地点の水害対策。

3. まちづくりの方針

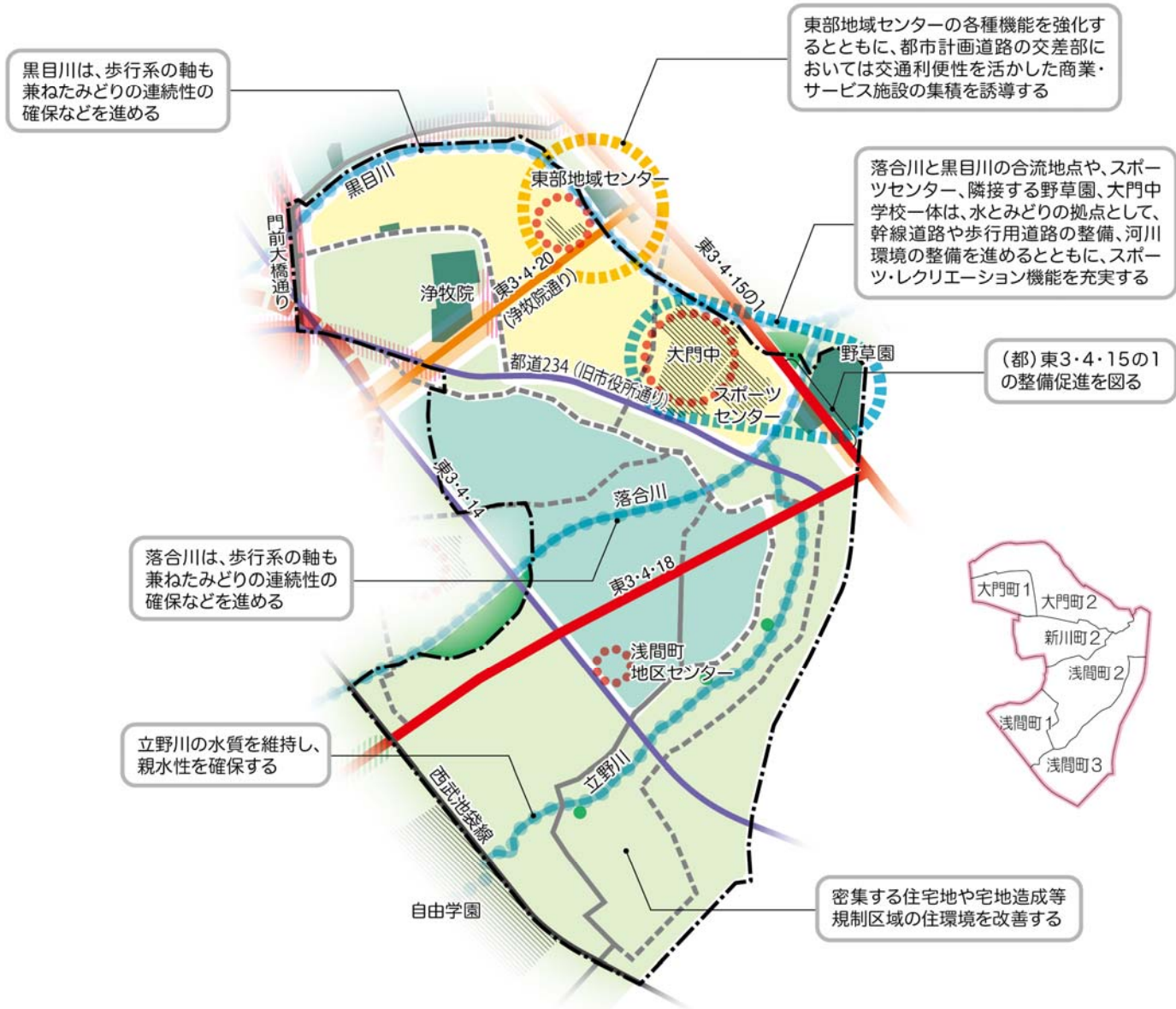
(1) 将来像とまちづくりの目標



(2) 拠点・土地利用・道路等の配置の方針

- ・主な拠点として、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）との交差部一帯に生活拠点、スポーツセンターとこれに隣接する野草園・大門中学校一帯に水とみどりの拠点を配置する。
- ・黒目川、落合川、立野川を歩行系の軸と兼ねた、水とみどりの軸とし、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。
- ・土地利用は、低層住宅地を基本とし、大門町二丁目に一団の中高層住宅地を配置する。
- ・幹線系の道路は、新座市や、東京都心部、所沢方面へのアクセス性向上をめざすこととし、都市計画道路東3・4・15の1（新東京所沢線）を広域の主要幹線道路とし、これに同東3・4・20（東久留米駅神山線）と同東3・4・18（新小金井久留米線）を接続する。

南東部地域のまちづくり方針図



黒目川は、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

東部地域センターの各種機能を強化するとともに、都市計画道路の交差点においては交通利便性を活かした商業・サービス施設の集積を誘導する

落合川と黒目川の合流地点や、スポーツセンター、隣接する野草園、大門中学校一体は、水とみどりの拠点として、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

(都)東3・4・15の1の整備促進を図る

落合川は、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

立野川の水質を維持し、親水性を確保する

密集する住宅地や宅地造成等規制区域の住環境を改善する



- 複合住宅地
- 都市型住宅地・業務地
- 一団の中高層住宅地
- 低層住宅地
- 農業環境と調和した低層住宅地
- 一団の公共公益施設用地
- 公園等
- 一団の緑地*
- 河川(破線は暗きよ)

- 生活・文化の交流ゾーン
- 活力拠点
- 生活拠点
- 水とみどりの拠点
- 水とみどりの軸
- 身近な生活交流拠点(商店街)

- 主要幹線道路
- 幹線道路
- 補助幹線道路
- 主要生活道路
- 生活道路
- 鉄道・駅

*歴史環境保全地域・緑地保全地域、森の広場など



(3) 土地利用の育成・誘導方針

1) 地区の土地利用

大門町地区

- ・大門町一丁目地区は、浄牧院のみどり豊かな環境と調和した低層住宅地として、良好な住環境を形成する。
- ・大門町二丁目地区は、周辺環境と調和した一団の中高層住宅地として、良好な住環境を維持、更新を図る。更新にあたっては、地域の環境と調和し、さらに環境向上にも寄与し得るものとして整備を図る。
- ・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）との交差部一帯は、東久留米市の東部圏域の生活拠点として、地域センターの機能の維持、強化を図るとともに、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。
- ・黒目川と落合川の合流地点や、スポーツセンター、隣接する野草園、大門中学校一帯は、主要幹線道路や歩行者用道路の整備、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。

新川町二丁目地区、浅間町地区

- ・落合川と立野川の親水性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、農地が点在する新川町二丁目と浅間町二丁目周辺地区は、農業環境と調和した低層住宅地の形成を誘導する。
- ・浅間町地区の密集している木造住宅地や宅地造成等規制区域は、その住環境を改善するため、幅員の狭い道路の整備、危険宅地の解消などを進める。

2) 幹線道路沿道の土地利用

- ・都市計画道路東3・4・15の1（新東京所沢線）沿道や、都市計画道路東3・4・20（東久留米駅神山線）沿道は、都市型住宅地・業務地とし、広域的な活力のある都市活動を支える複合的な土地利用を誘導する。このうち、都市計画道路東3・4・20（東久留米駅神山線）は、東久留米駅周辺と上の原を結ぶ道路軸として双方がもつ活力を相乗的に高めるよう、沿道景観の形成や住環境に配慮した適切な土地利用を誘導する。

3) 身近な生活交流拠点

- ・地域コミュニティや日常生活を支える機能として、浅間町地区センターなどのコミュニティ施設、都道234（旧市役所通り）沿道や門前大橋通り沿道などに立地する近隣型の商店の集積地、中学校を身近な生活交流拠点として位置づけ、その維持・強化に努める。

(4) 道路・交通の方針

- ・優先整備路線^(※1)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)は、市内全線にわたり整備促進を図る。
- ・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性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。

(※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。

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

密集している木造住宅地や、宅地造成等規制区域の住環境の改善および、主要生活道路や生活道路の改善整備

- ・ 浅間町地区の密集している木造住宅地は、住環境の改善に向け、建築物等の耐震化・不燃化を進めるとともに、建物の建替えや開発事業に併せ、狭い区画道路の改善整備を図ります。また、宅地造成等規制区域は、現状の監視を続けるとともに、建替えにあわせた適正な改善指導を進めます。
- ・ 浅間町地区の道路網は、地区内の幹線道路が未整備であり、主要生活道路についても幅員が狭い状況にあります。このため、浅間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。あわせて、歩行者や自転車利用者の交通安全対策も進めます。

(2) 重点課題と取り組み方針～その2

黒目川、落合川、立野川の水質の維持や親水性の確保

- ・ 河川の良い水質を維持するため、立野川上流側の西東京市と連携して公共下水道の未接続世帯の更なる解消を図るとともに、河川の汚濁防止のための監視や啓発活動を継続して進めます。
- ・ 黒目川や落合川に沿った遊歩道の適正な維持管理を進め、良好な水辺環境の維持・保全に努めます。

(3) 重点課題と取り組み方針～その3

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

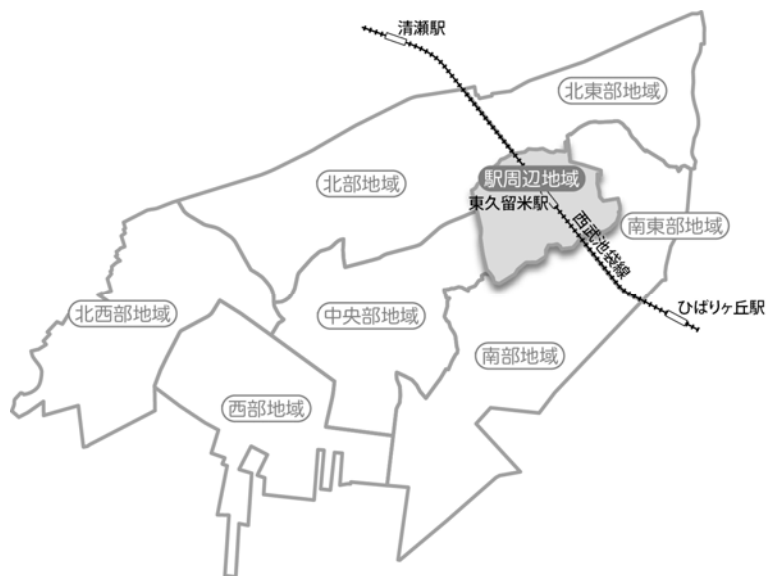
- ・ 整備中の都市計画道路東3・4・20（東久留米駅神山線）は、東久留米駅東口から続く、隣接する新座市において整備が進められている都市計画道路と接続する東部圏域の基幹的な道路です。このため、早期開通に向け引き続き整備を進めます。整備にあたっては、歩行者や自転車利用者への配慮、街路樹やポケットパークの配置など、道路空間におけるみどりの創出について検討を行います。
- ・ 優先整備路線に位置づけられている、都市計画道路東3・4・15の1（新東京所沢線）は、東京都心部と所沢方面を結ぶ主要幹線道路であり、周辺市の整備とあわせた全線整備により、広域的な道路交通ネットワークが形成されることとなります。このため、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あわせ、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まちなみ形成を図るため、地区計画制度の活用を図ります。

第3節 駅周辺地域

1. 概況

(1) 位置・人口・面積・地形

- ・市の東部中央に位置し、東久留米駅を擁する。
- ・人口は約 10,900 人（全市の 9.5%）、うち 65 歳以上人口は、15.4%を占める。〔平成 17 年国勢調査〕
- ・面積は 85ha（全市の 6.6%）
- ・黒目川・落合川に挟まれた平坦な地形である。



(2) 駅圏域・中学校区域

- ・東久留米駅から 0m～800m にあり、日常利用する主な最寄り駅は、東久留米駅である。
- ・大門中学校区域と久留米中学校区域と南中学校区域の各一部に属する。

(3) 地域の概況

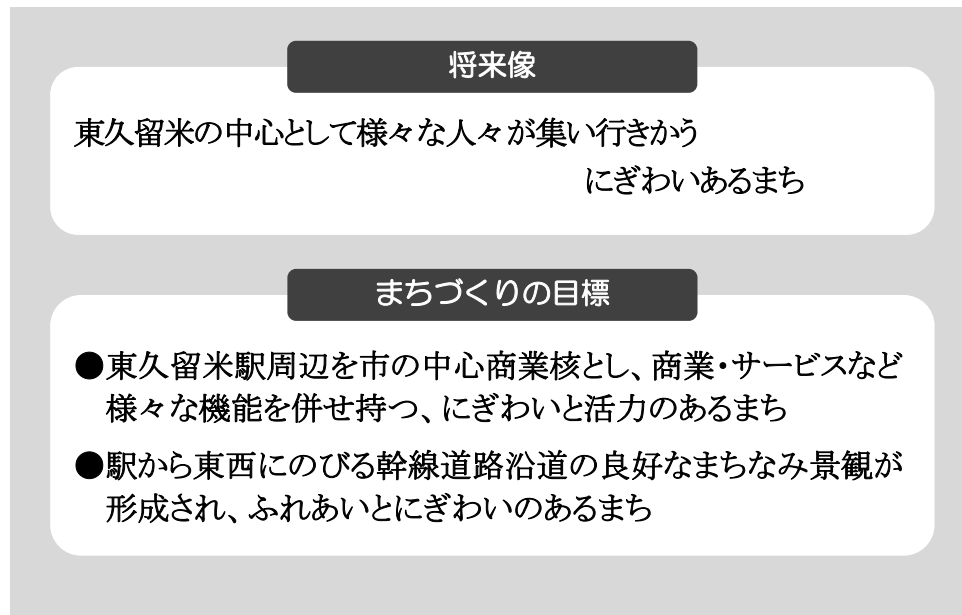
- ・駅西口・東口周辺は土地区画整理事業が実施され、都市的な土地利用と景観整備が進んでおり、東久留米市の中心市街地として商業施設や主要な公共施設が立地。
- ・駅北口及び都道 234（旧市役所通り）沿道は、歩行環境の整備水準が低く、商業活動はやや停滞傾向。
- ・都市計画道路東 3・4・19（小金井久留米線）沿道は、沿道の建築物整備ルールにより、豊かな歩行空間の確保と統一した景観づくりが進んでいる。
- ・鉄道により地域が分断されているが、東久留米駅東口第二土地区画整理事業が完了し、駅東西を結ぶ道路が新設された。
- ・駅北口改札の閉鎖にあわせて、北口から駅東西連絡通路への歩行者用通路が整備された。
- ・主要な公共施設として、市民交流スペースとして市民プラザの併設された市役所が立地。
- ・地域住民に身近な公共施設として、コミュニティホール東本町、スペース 105 が立地。

2. 課題

- ・ 駅北口の商店街の基盤整備と機能育成、都道 234（旧市役所通り）整備と連動した沿道商業機能の再生、駅周辺整備と連動した適正な建築物と景観誘導、良好な歩行者空間の創出。
- ・ 鉄道により分断されている東西の連絡性強化。
- ・ 駅西口の都市計画道路東 3・4・19（小金井久留米線）の北側に立地する都市型の住宅地や業務地における住宅地の環境改善。
- ・ 駅周辺における駐輪場不足や放置自転車への対応、また自転車利用者のマナー向上。
- ・ 都道 234（旧市役所通り）や土地区画整理事業が実施されていない地区の、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。
- ・ 駅周辺における、駐車場の適正な整備。

3. まちづくりの方針

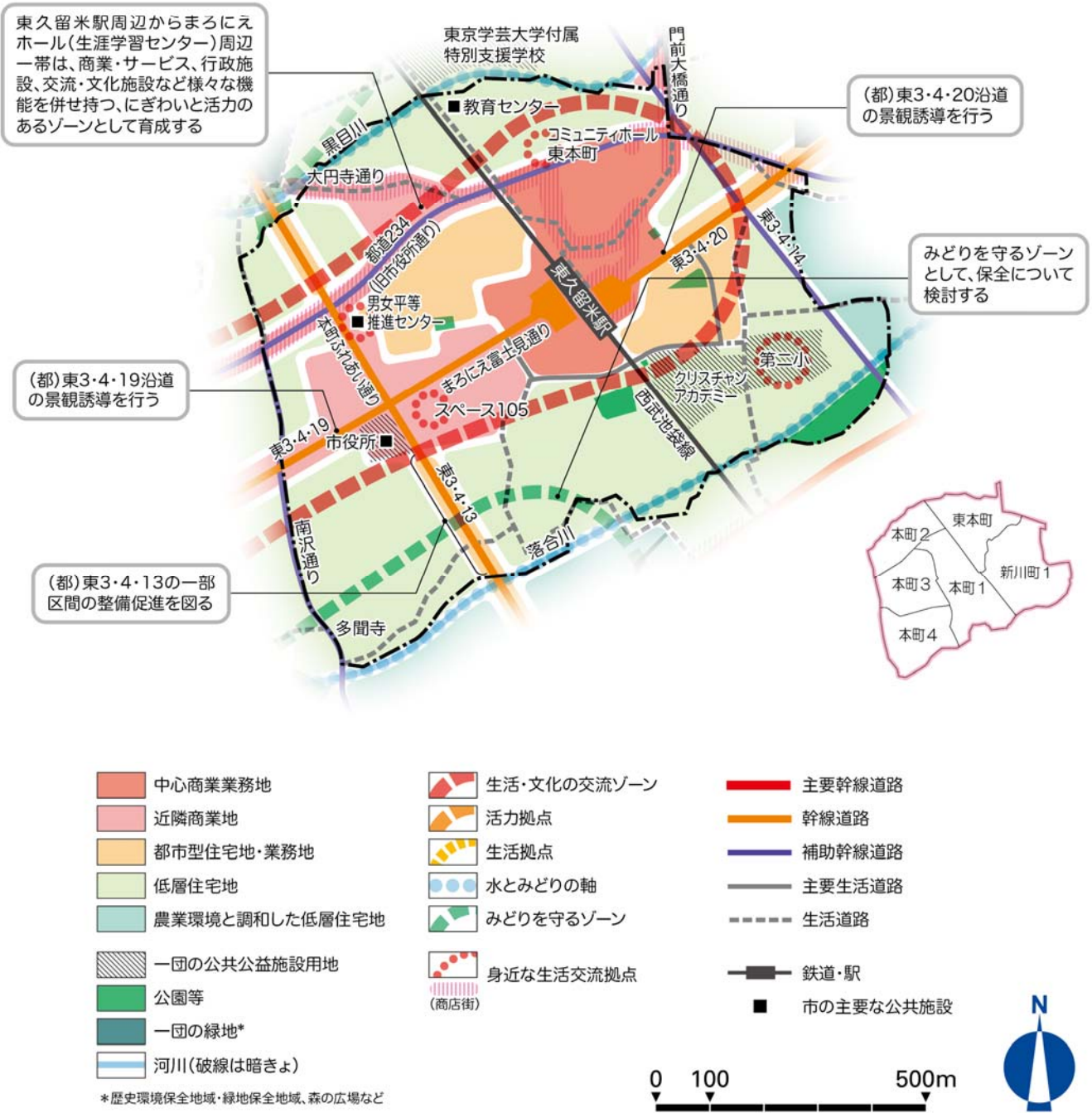
(1) 将来像とまちづくりの目標



(2) 拠点・土地利用・道路等の配置の方針

- ・ 東久留米駅周辺を大きく取り囲むように生活・文化の交流ゾーンを配置する。
- ・ 南沢湧水と竹林公園を中心とした周辺部一帯に水とみどりを守るゾーンを配置する。また、黒目川と落合川を、水とみどりの軸とする。
- ・ 土地利用は、東久留米駅を中心に中心商業業務地と近隣商業地を配置し、その外周部に都市型住宅地・業務地や低層住宅地を配置する。
- ・ 幹線系の道路は、市内各地から東久留米駅へのアクセス性向上と、東久留米駅の交通結節性向上をめざすこととし、東久留米駅及び東西の駅前広場を基点として、西方向に都市計画道路東3・4・19（小金井久留米線）、東方向に同東3・4・20（東久留米神山線）を配置するとともに、同東3・4・13（練馬東村山線）を南北方向に配置し、市役所前で同東3・4・19（小金井久留米線）に接続する。

駅周辺地域のまちづくり方針図



(3) 土地利用の育成・誘導方針

1) 地区の土地利用

東本町地区、新川町一丁目地区、本町地区

- ・東久留米駅周辺からまろにえホール（生涯学習センター）周辺一帯を東久留米市の中心商業核とし、鉄道駅を有するという交通利便性を活かし、商業・サービス施設や行政施設、交流・文化施設など様々な機能を併せ持つ、にぎわいと活力のある生活・文化の交流ゾーンとして育成する。
- ・このうち、東久留米駅周辺は、商業機能の受け皿づくりや商業活動を支える道路整備を進め、商業環境の整備と商業機能の育成を図る。特に駅北口地区については、重点的に取り組む。
- ・なお、生活・文化の交流ゾーンの後背には、低層住宅地が隣接して広がるため、隣接する部分の土地利用のあり方について検討する。

2) 幹線道路沿いの土地利用

- ・駅付近を除く都道 234（旧市役所通り）及び都市計画道路東 3・4・19（小金井久留米線）沿道は近隣商業地とし、生活利便に係るサービス・商業施設を誘導する。また、同東 3・4・20（東久留米駅神山線）を含め、沿道の景観誘導を行うとともに、にぎわいと活力を誘導する道路軸として育成する。

3) 身近な生活交流拠点

- ・地域コミュニティや日常生活を支える機能として、コミュニティホール東本町などのコミュニティ施設や、大円寺通り沿道、門前大橋通り沿道を始めとする近隣型の商店の集積地、小学校などを身近な生活交流拠点として位置づけ、その維持・強化に努める。

(4) 道路・交通の方針

- ・都市計画道路東 3・4・13（練馬東村山線）のうち優先的に整備すべき区間に位置づけられている、市役所から南部地域の都市計画道路東 3・4・18（新小金井久留米線）までの区間の整備促進を図る。
- ・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性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。
- ・駅周辺における駐輪場の安定確保に向けた検討を行う。
- ・東久留米駅から黒目川や落合川にいたる歩行系ネットワークの形成について、まちのイメージアップの視点を踏まえ検討する。

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

東久留米駅周辺の中心商業核としての拠点性の強化

- ・市内唯一の鉄道駅である東久留米駅を中心とする駅周辺は、土地区画整理事業や街路事業により東西の駅前広場が整備され、さらに駅北口改札閉鎖に伴い連絡通路も整備されました。これらの都市基盤を有効に活用し、駅を中心とした周辺地域が一体となった商業核の強化が必要です。
- ・このため、駅西口地区および東口地区については、地区計画制度により東久留米市の中心商業核にふさわしい魅力ある商業・サービス施設や、業務施設の誘導を図ります。
- ・駅北口地区は、共同建替え^(※1)や協調建替え^(※2)による建物の更新を誘導し、低層階への商業・サービス施設の立地を促進するとともに、沿道のにぎわいをもたらす商業活動が活性化するように、歩行者や自転車利用者を重視した道路空間の形成について検討を行います。
 - (※1) 複数の土地権利者が敷地を共同化して建築物を建替えること。
 - (※2) 建物の高さを揃え、また敷地境界から壁面を一定距離後退させるなど、より良い環境を育成するためのルールを作り、それに沿って個別の敷地単位で建築物の建替えを行うこと。

(2) 重点課題と取り組み方針～その2

都市計画道路東3・4・19（小金井久留米線）、同東3・4・20（東久留米駅神山線）の沿道の景観誘導とにぎわい活力の育成

- ・東久留米駅から東西にのびる両都市計画道路の沿道は、地区計画などによる壁面後退や意匠の制限により、良好なまちなみ景観を誘導します。
- ・壁面後退部分は、歩道状整備を進め快適な歩行空間を確保し、ふれあいとにぎわいのあるプロムナードを形成します。

(3) 重点課題と取り組み方針～その3

駐輪場・駐車場の整備

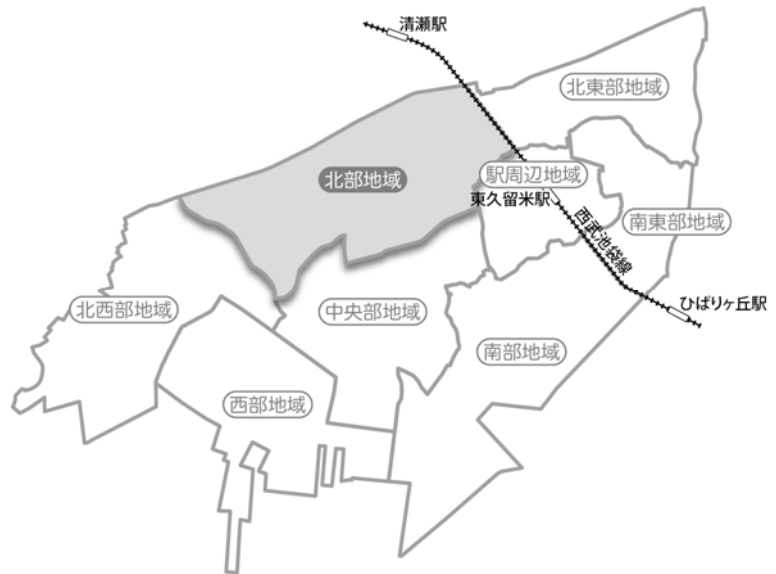
- ・東久留米駅周辺の市営の自転車等駐車場は、全て借地であり、安定的な供給を図る必要があることから、道路上の利用や、民間事業者による運営のための支援、鉄道事業者等との役割分担など、自転車等駐車場の安定的な確保に向けて検討を行います。
- ・駐車場は、民間活力により、商業施設の併設駐車場や時間貸屋外駐車場などが整備されています。今後の東久留米駅周辺の商業施設利用者などの駐車場需要の動向に注視し、整備のあり方について検討を行います。

第4節 北部地域

1. 概況

(1) 位置・人口・面積・地形

- ・市の中央北側に位置し、清瀬市、新座市、東村山市に接する。
- ・人口は約 19,000 人（全市の 16.5%）、うち 65 歳以上人口は、17.4%を占める。〔平成 17 年国勢調査〕
- ・面積は 226ha（全市の 17.5%）
- ・地域中央を黒目川が流れている。黒目川北側に段丘崖を境に大きな高低差がある。



(2) 駅圏域・中学校区域

- ・東久留米駅から 400m～3,100mにある。このうち小山一～五丁目、野火止一～三丁目は清瀬駅から 500m～1,900mにあり、日常利用する主な最寄り駅は、東久留米駅と清瀬駅である。
- ・おおむね久留米中学校区域である。

(3) 地域の概況

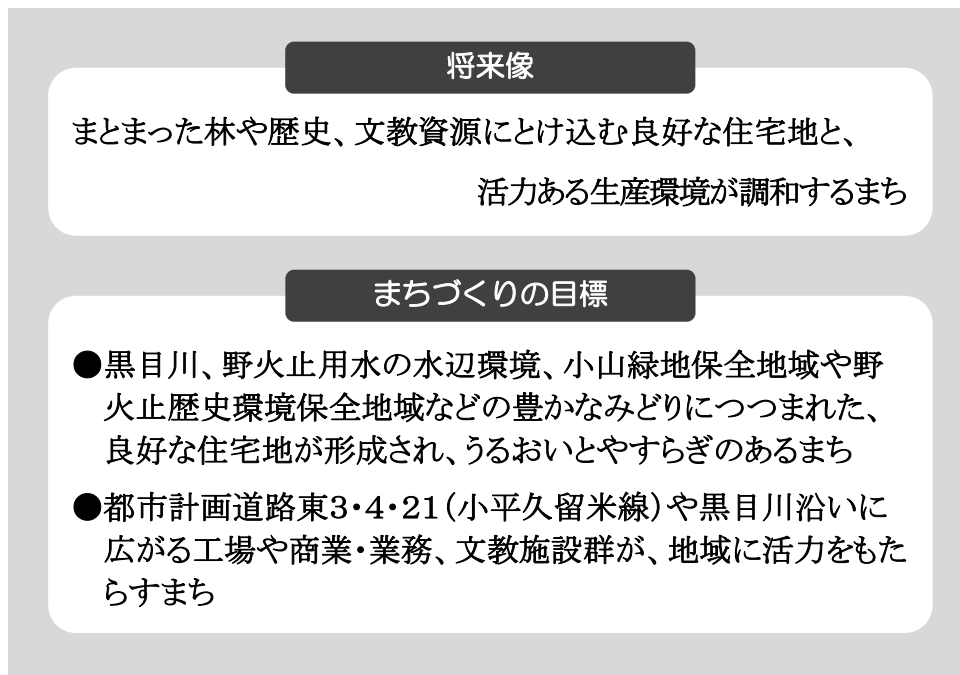
- ・幸町一丁目、下里七丁目、野火止二・三丁目、八幡町一丁目に共同住宅が立地。その他は低層戸建て住宅地が中心。
- ・野火止一丁目と八幡町一丁目は、まとまった工場用地があるが、高層マンションや商業施設なども立地。
- ・生活道路の整備水準が低い地区がある。
- ・松山3丁目交差点において、交差点改良事業が進行中。
- ・地域北側の隣接市との境界部を野火止用水が、中央部には黒目川が流れ、また高台には遺跡公園などの公園や緑地、農地が多く、自然環境に恵まれた地域。
- ・東久留米総合高校、久留米西高校、久留米特別支援学校などの文教施設が、地域中央にまとまって立地。
- ・地域住民に身近な公共施設として、野火止地区センターが立地。
- ・地域内の小金井街道には清瀬駅・花小金井駅方面へのバスが運行され、また東久留米駅から都市計画道路東3・4・12（田無久留米線）、同東3・4・21（小平久留米線）を通り花小金井駅方面に向かうバスが運行されている。

2. 課題

- ・まとまった工場用地の生産環境の維持・増進と周辺環境との調和。
- ・集会施設の不足。
- ・小金井街道や都道 234（旧市役所通り）における、歩行者や自転車利用者の安全性の確保。
- ・生活道路である小山通りなどを始め、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。
- ・主に小山地区においてバスサービスの充実。
- ・小山緑地保全地域の西側に多く広がる農地の保全、農業環境に調和した低層住宅地の育成。
- ・野火止用水や黒目川などについて、環境の維持・管理上の問題。
- ・緑地の保全・活用。黒目川の親水化と利用・活用の工夫、野火止用水の環境保全や出水川の親水機能復活の検討。これらの資源を結ぶ歩行系ネットワーク。

3. まちづくりの方針

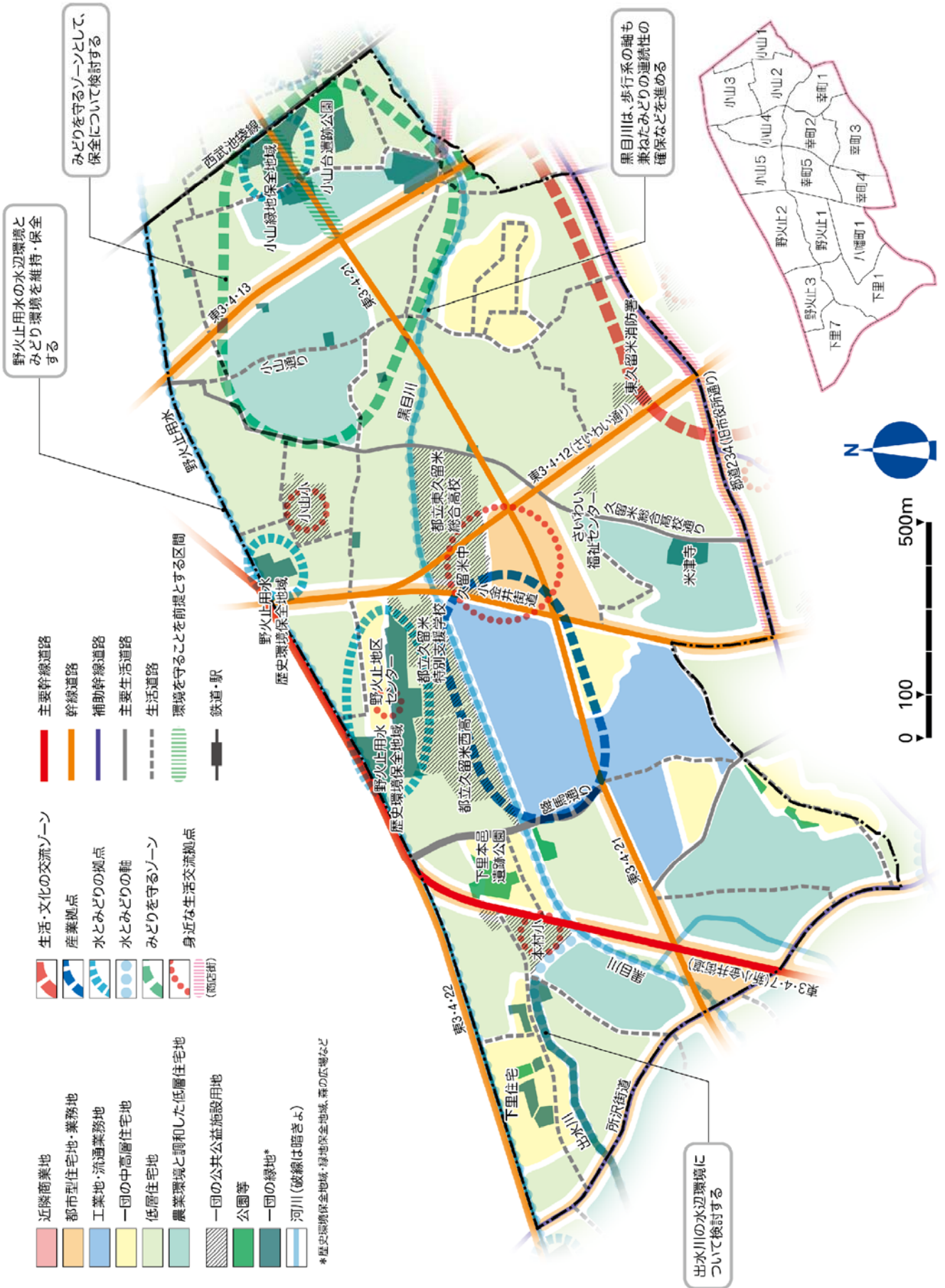
(1) 将来像とまちづくりの目標



(2) 拠点・土地利用・道路等の配置の方針

- ・ 主な拠点として、野火止一丁目周辺のまとまった工場用地に産業拠点、3本の幹線道路が交差する久留米中学校の南側周辺に身近な生活交流拠点、小山緑地保全地域や野火止歴史環境保全地域周辺にあるまとまったみどりに、水とみどりの拠点を配置する。
- ・ 小山緑地保全地域から西側一帯の農地の多い低層住宅地を中心に、水とみどりを守るゾーンを配置する。また、黒目川と出水川と野火止用水を、水とみどりの軸とする。
- ・ 土地利用は、低層住宅地を基本とし、野火止一丁目と八幡町一丁目周辺に工業地・流通業務地を配置する。また、下里住宅を始めとする住宅団地に一団の中高層住宅地を配置する。
- ・ 幹線系の道路は、主として東久留米駅や、清瀬市、新座市方面へのアクセス性向上をめざすこととし、南北方向に、都市計画道路東3・4・7(新小金井街道)、小金井街道及び同東3・4・12(田無久留米線)、同東3・4・13(練馬東村山線)を配置するとともに、東西方向に、同東3・4・21(小平久留米線)を配置し、格子状の道路網とする。

北部地域のまちづくり方針図



(3) 土地利用の育成・誘導方針

1) 地区の土地利用

小山地区、幸町地区

- ・小山緑地保全地域周辺を、みどりを守るゾーンとして保全を検討するとともに、みどり環境と調和し、黒目川や野火止用水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、農地が点在する小山二・三・四丁目、幸町四丁目は、農業環境と調和した低層住宅地の形成を誘導する。
- ・幸町一丁目アパートは、周辺の環境と調和を図った一団の中高層住宅地として、良好な住環境を維持する。

下里一・七丁目地区、野火止地区、八幡町一丁目地区

- ・黒目川や野火止用水、出水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、農地が点在する下里一・七丁目周辺は、農業環境と調和した低層住宅地の形成を誘導する。また、公社久留米下里住宅や八幡町一丁目アパート等は、周辺の環境と調和を図った一団の中高層住宅地として、良好な住環境を維持する。
- ・野火止一丁目と八幡町一丁目を中心とした工業地及びその周辺は、今後とも工業系の土地利用を優先しながら、周辺の住宅地と調和した環境づくりを誘導する。

2) 幹線道路沿道の土地利用

- ・都道 234 (旧市役所通り) の沿道は近隣商業地とし、生活利便に係るサービス・商業施設を誘導する。
- ・都市計画道路東 3・4・7 (新小金井街道) 沿道、同東 3・4・21 (小平久留米線) の幸町五丁目周辺と降馬通りとの交差点以西の沿道、同東 3・4・13 (練馬東村山線) 沿道、小金井街道沿道、及び所沢街道沿道は、都市型住宅地・業務地とし、広域的な活力のある都市活動を支える複合的な土地利用を誘導する。

3) 身近な生活交流拠点

- ・地域コミュニティや日常生活を支える機能として、野火止地区センターなどのコミュニティ施設や、幸町五丁目周辺を始めとする近隣型の商店の集積地、小中学校などを身近な生活拠点として位置づけ、その維持・強化に努める。

(4) 道路・交通の方針

- ・都市計画道路東3・4・7（府中清瀬線）と小金井街道と水道道路により、五叉路となっている松山三丁目交差点において、交通渋滞を解消するために、交差点の改良事業の整備促進を図る。
- ・都市計画道路東3・4・21（小平久留米線）のうち、小山緑地保全地域周辺の一部区間を、環境を守ることを前提とする区間とし、小山一丁目周辺地区にあるまとまった緑地の自然環境を踏まえ、整備のあり方を検討する。
- ・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性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

農業環境と調和した低層住宅地の誘導

- ・北部地域は、一部に工場が立地していますが、地域全体では、低層住宅地の中に農地が多く残っており、双方の調和が必要です。このため、まとまった農地は、生産緑地の指定を通じて保全を図るとともに、農業経営への支援や、市民農園・体験型農園としての活用、地産地消の推進など、農業環境の維持・保全を進めます。
- ・宅地開発事業等により、農地から宅地に転用が図られる場合は、開発区域内に公園や緑地を確保するとともに、宅地内緑化を進めます。加えて、大規模開発事業等による、まとまったみどりの喪失に対応するため、地区計画や特別緑地保全地区の指定などにより、開発に伴うみどりの保全と創出のルールについて検討を行います。

(2) 重点課題と取り組み方針～その2

主要生活道路や生活道路の改善整備

- ・北部地域は、旧住宅地と新興住宅地が混在している地区が多く、行き止り道路や狭あい道路が多くあります。また、小山地区などは、地区内を通過する自動車交通や地域内から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、小山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。あわせて、歩行者や自転車利用者の交通安全対策も進めます。

(3) 重点課題と取り組み方針～その3

黒目川、野火止用水および、出水川の水辺環境の整備と、まとまったみどり環境の維持・保全

- ・黒目川に沿った遊歩道や、野火止用水の水辺と周辺の歴史環境保全地域の適正な維持管理により、良好な水辺環境を維持・保全します。出水川の蓋かけ部分は、歩行者通路としての機能を踏まえつつ、親水機能の復活について検討を行います。
- ・小山台遺跡公園や小山緑地保全地域および、この北側に広がる農地を、みどりを守るゾーンとし、まとまったみどりの保全について検討を行います。ゾーン内の農地は、生産緑地の指定を通じ保全を図るとともに、農業経営への支援や、市民農園・体験型農園としての活用、地産地消の推進など、農業環境の維持・保全を進めます。また、屋敷林や社寺林など豊かなみどりの保全について検討を行います。
- ・なお、小山緑地保全地域を横切る形で計画されている、都市計画道路東3・4・21（小平久留米線）の整備にあたっては、周辺の自然環境を踏まえた整備のあり方について検討を行います。

第5節 中央部地域

1. 概況

(1) 位置・人口・面積・地形

- ・市の中央に位置し、都立六仙公園を擁する。
- ・人口は約 14,000 人（全市の 12.2%）、うち 65 歳以上人口は、19.1%を占める。〔平成 17 年国勢調査〕
- ・面積は 183ha（全市の 14.2%）
- ・地域中央を落合川が流れている。おおむね平坦な地形である。



(2) 駅圏域・中学校区域

- ・東久留米駅から 600m～2,600mにある。このうち前沢一・二丁目は花小金井駅から 1,800m～2,400mにあり、日常利用する主な最寄り駅は、東久留米駅である。
- ・おおむね中央中学校区域である。

(3) 地域の概況

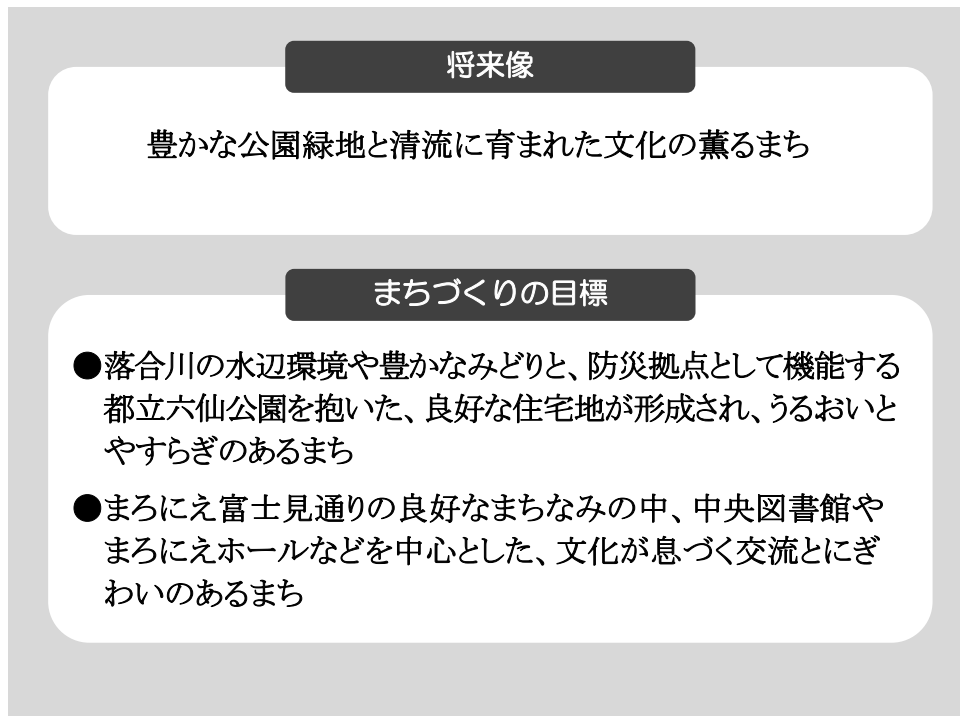
- ・中央町一・二丁目、前沢二丁目、八幡町二丁目に共同住宅が立地。その他は低層戸建て住宅が中心。
- ・主要な公共施設として、まろにえホール、中央図書館が立地。
- ・都市計画道路東 3・4・19（小金井久留米線）が整備中。
- ・地域中央を、自転車・歩行者用道路が整備された落合川が流れている。
- ・中央町三丁目に都立六仙公園があり、整備が進行中。
- ・地域住民に身近な公共施設として、中央町地区センターや八幡町地区センターが立地。

2. 課題

- ・ 小金井街道や所沢街道および、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。
- ・ 歩行系ネットワークを形成するため所沢街道と神明通りにおける、一部歩道がない区間への対応。
- ・ 落合川の水辺空間と湧水の良好な維持・保全と、市の貴重な資源としての活用に向けての取り組み。
- ・ 都立六仙公園を中心とした豊かなみどり環境の創出と、周辺の農業環境と調和した住宅地の整備。

3. まちづくりの方針

(1) 将来像とまちづくりの目標



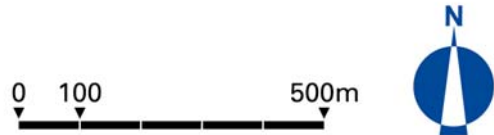
(2) 拠点・土地利用・道路等の配置の方針

- ・まろにえホール（生涯学習センター）を中心に、都道 234（旧市役所通り）と都市計画道路東 3・4・19（小金井久留米線）を大きく取り囲み、東久留米駅周辺方向に展開するように生活・文化の交流ゾーンを配置する。
- ・都立六仙公園を、水とみどりの拠点とする。また、落合川を水とみどりの軸とする。
- ・土地利用は、低層住宅地を基本とし、都市計画道路東 3・4・19（小金井久留米線）沿道や、都道 234（旧市役所通り）沿道に、近隣商業地および都市型住宅地・業務地を配置する。また、中央町二丁目アパートを始めとする住宅団地に一団の中高層住宅地を配置する。
- ・幹線系道路は、東久留米駅や都立六仙公園へのアクセス性向上をめざすこととし、都市計画道路東 3・4・19（小金井久留米線）と小金井街道を地域の中央に配置し、これと交差するように同東 3・4・12（田無久留米線）、同東 3・4・11（新所沢街道）を配置するとともに、神明通りと六仙通りを都立六仙公園への主要なアクセス道路として配置する。

中央部地域のまちづくり方針図



- | | | |
|----------------|--------------------|----------|
| 近隣商業地 | 生活・文化の交流ゾーン | 主要幹線道路 |
| 都市型住宅地・業務地 | 水とみどりの拠点 | 幹線道路 |
| 住工共存市街地 | 水とみどりの軸 | 補助幹線道路 |
| 一団の中高層住宅地 | みどりを守るゾーン | 主要生活道路 |
| 低層住宅地 | 身近な生活交流拠点
(商店街) | 生活道路 |
| 農業環境と調和した低層住宅地 | | 市の主な公共施設 |
| 一団の公共施設用地 | | |
| 公園等 | | |
| 一団の緑地* | | |
| 河川(破線は暗きよ) | | |
- *歴史環境保全地域・緑地保全地域、森の広場など



(3) 土地利用の育成・誘導方針

1) 地区の土地利用

中央町地区、八幡町二・三丁目地区

- ・水とみどりの拠点として、また防災拠点としての機能が期待される都立六仙公園の整備を促進するとともに、みどり豊かな環境と調和し、落合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、農地が点在する中央町三・五丁目、八幡町三丁目は、農業環境と調和した低層住宅地の形成を誘導する。
- ・八幡町第一アパート、八幡町第二アパート、中央町一丁目アパートや中央町二丁目アパートは、周辺の環境と調和を図った一団の中高層住宅地として、良好な住環境を維持し、その建替えにあたっては、地域の環境と調和し、さらに環境向上にも寄与し得るよう整備を図る。
- ・まろにえホール（生涯学習センター）周辺から東久留米駅周辺に至る一帯は、東久留米市の中心商業核とし、鉄道駅を有するという交通利便性を活かし、商業・サービス施設、行政施設、交流・文化施設など様々な機能を併せ持つ、にぎわいと活力のある生活・文化の交流ゾーンとして育成する。

前沢一・二丁目地区

- ・都市計画道路東3・4・11（新所沢街道）や小金井街道、所沢街道の交通利便性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、農地が点在する前沢一丁目周辺は、農業環境と調和した低層住宅地の形成を誘導する。また、前沢二丁目アパートは、周辺の環境と調和を図った一団の中高層住宅地として、良好な住環境を維持する。

2) 幹線道路沿道の土地利用

- ・都道234（旧市役所通り）及び都市計画道路東3・4・19（小金井久留米線）の中央町一丁目とまろにえホール（生涯学習センター）付近の沿道は近隣商業地とし、生活利便に係るサービス・商業施設を誘導する。
- ・都市計画道路東3・4・19（小金井久留米線）の近隣商業地以外の沿道、同東3・4・12（田無久留米線）沿道、同東3・4・11（新所沢街道）沿道、小金井街道沿道、都道234（旧市役所通り）の近隣商業地以外の沿道、及び所沢街道沿道は、都市型住宅地・業務地とし、広域的な活力のある都市活動を支える複合的な土地利用を誘導する。

3) 身近な生活交流拠点

- ・地域コミュニティや日常生活を支える機能として、中央町地区センターや八幡町地区センターなどのコミュニティ施設や近隣型の商店の集積地、小中学校などを身近な生活交流拠点として位置づけ、その維持・強化に努める。

(4) 道路・交通の方針

- ・都市計画道路東3・4・19（小金井久留米線）の全線開通を図る。
- ・神明通りの都市計画道路東3・4・19（小金井久留米線）から都立六仙公園に至る区間や、所沢街道について歩行者・自転車環境の改善・整備を進める。
- ・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性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。
- ・都立六仙公園と南沢湧水を結ぶ歩行系ネットワークの整備について検討する。

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

小金井街道や所沢街道などにおける、歩行者・自転車利用者の安全性の確保

- ・小金井街道（主要地方道15号府中清瀬線）や所沢街道（主要地方道4号東京所沢線）は、自動車交通を処理する幹線及び補助幹線道路ですが、中央部地域において歩道がない、または狭い区間が多く、歩行者や自転車利用者の安全性を確保することが必要です。このため、これらの区間の歩道拡幅整備を促進します。

(2) 重点課題と取り組み方針～その2

都立六仙公園の整備拡充および、周辺の道路整備

- ・都立六仙公園は、市の中央部に位置する計画面積15haの大規模な都市計画公園であり、東久留米市の特性を踏まえた自然豊かで、防災機能を併せ持つ公園として整備が進められています。
- ・整備にあわせ、公園東側の南沢湧水と歩行者軸でネットワークするなどの検討を行い、東久留米市の象徴である豊かな水とみどりの一体的な環境空間を形成します。また、公園への主要なアクセス道路である神明通りや六仙通りの拡幅整備を行い、歩行者や自転車利用者の環境を整えます。

(3) 重点課題と取り組み方針～その3

都市計画道路東3・4・19（小金井久留米線）の整備および、沿道の適正な土地利用の誘導

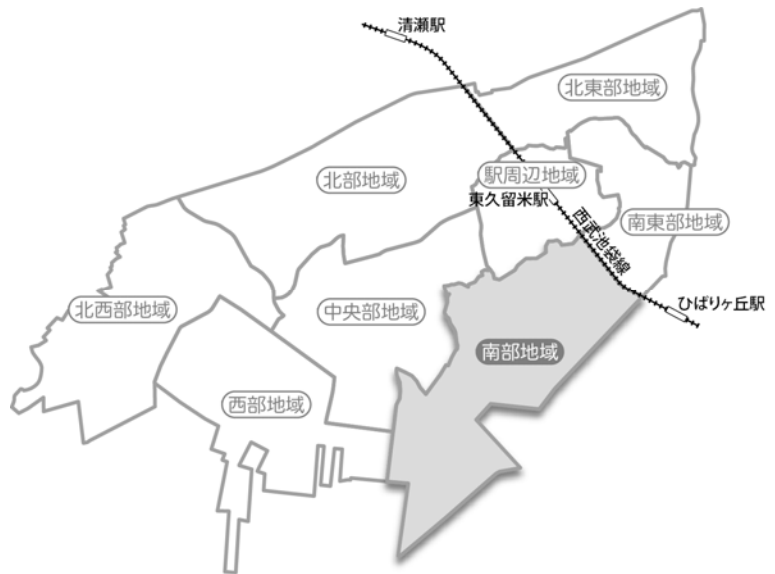
- ・都市計画道路東3・4・19（小金井久留米線）は、市の中央を東西に貫き、東久留米市の中心商業核である東久留米駅西口地区に至る主要な幹線道路であり、東久留米駅西口の富士見テラスから富士山を望む景観が、関東の富士見百景に選定されており、この眺望線上に位置しています。
- ・このため、早期開通に向け引き続き整備を進めるとともに、沿道の電線地中化や地区計画による建築物の高さ制限を行い、快適な歩行空間と良好なまちなみ景観の形成を図ります。また、沿道のまろにえホール（生涯学習センター）や中央図書館などの文化施設の立地特性を踏まえつつ、駅前から続くにぎわいと活力ある沿道の土地利用を誘導します。

第6節 南部地域

1. 概況

(1) 位置・人口・面積・地形

- ・市の中央南側に位置し、西東京市、小平市に接する。
- ・人口は約 16,100 人（全市の 14.0%）、うち 65 歳以上人口は、18.4%を占める。〔平成 17 年国勢調査〕
- ・面積は 233ha（全市の 18.0%）
- ・落合川、立野川付近の一部は傾斜地となっているが、全体的にはおおむね平坦な地形である。



(2) 駅圏域・中学校区域

- ・東久留米駅から 400m～3,200mにある。このうち学園町一・二丁目、ひばりが丘団地はひばりヶ丘駅から 400m～1,400m。また南町一～四丁目は花小金井駅から 1,000m～2,300mにあり、日常利用する主な最寄り駅は、ひばりヶ丘駅と東久留米駅に分かれる。
- ・おおむね南中学校区域である。

(3) 地域の概況

- ・ひばりが丘団地の建替えが進行中であり、一部戸建住宅として再生が進められている。
- ・自由学園が地域東側にあり、ひばりが丘団地や南町一丁目に共同住宅が立地しており建替えが進行中。また南沢五丁目の企業のグラウンド用地において大規模な商業施設が計画。その他は住宅地として利用され、このうち学園町は基盤の整った敷地規模の大きな住宅地が多い。
- ・都市計画道路東 3・4・11（新所沢街道）、都市計画道路東 3・4・18（新小金井久留米線）の一部（新青梅街道～五小通り区間）が事業中。
- ・南沢通りが市外との通過交通を担う道路となっているが、整備水準が低い。
- ・地域内のひばりが丘団地を経由し、隣接する西東京市のひばりヶ丘駅方面と田無駅方面を結ぶバス便が運行している。
- ・地域北側を、自転車・歩行者用道路や親水広場が整備された落合川が流れている。
- ・地域内には緑地保全地域の指定や、まとまった緑地や農地があるなど、多くのみどりが残されている。
- ・主要な公共施設として、南部地域センターが立地。
- ・地域住民に身近な公共施設として、南町地区センターが立地。

2. 課題

- ・企業のグラウンド用地跡地の近隣商業地として誘導と、これに伴う周辺環境の整備。
- ・ひばりが丘団地の適正な建替え誘導。
- ・自由学園の環境保全と、周辺住宅地の良好な住環境の維持保全。
- ・農地の保全と、農業環境に調和した低層戸建て住宅地の育成。
- ・竹林公園や南沢湧水を横切る都市計画道路の整備にあたっては、その環境を保全。
- ・歩行系のネットワークを確保するため南沢通りにおける、一部歩道がない区間への対応。
- ・所沢街道や南沢通り、五小通り、南町通りなど、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。
- ・主に南沢・南町においてバスサービスの充実。
- ・落合川の水辺空間と湧水地、竹林公園を良好に維持・保全。

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

みどり豊かな住まい環境があり、
川と親しむ多くの人で交流の輪が広がるまち

まちづくりの目標

- 落合川や立野川の水辺環境や自由学園の豊かなみどり、地域内に広がる農地など、豊かなみどりにつつまれた良好な低層住宅地が形成され、人々が交流するまち
- 南沢五丁目地区の活力拠点整備による、にぎわいと活力のあるまち
- 南沢湧水や竹林公園内の湧水など、貴重な自然環境を守り育てるまち

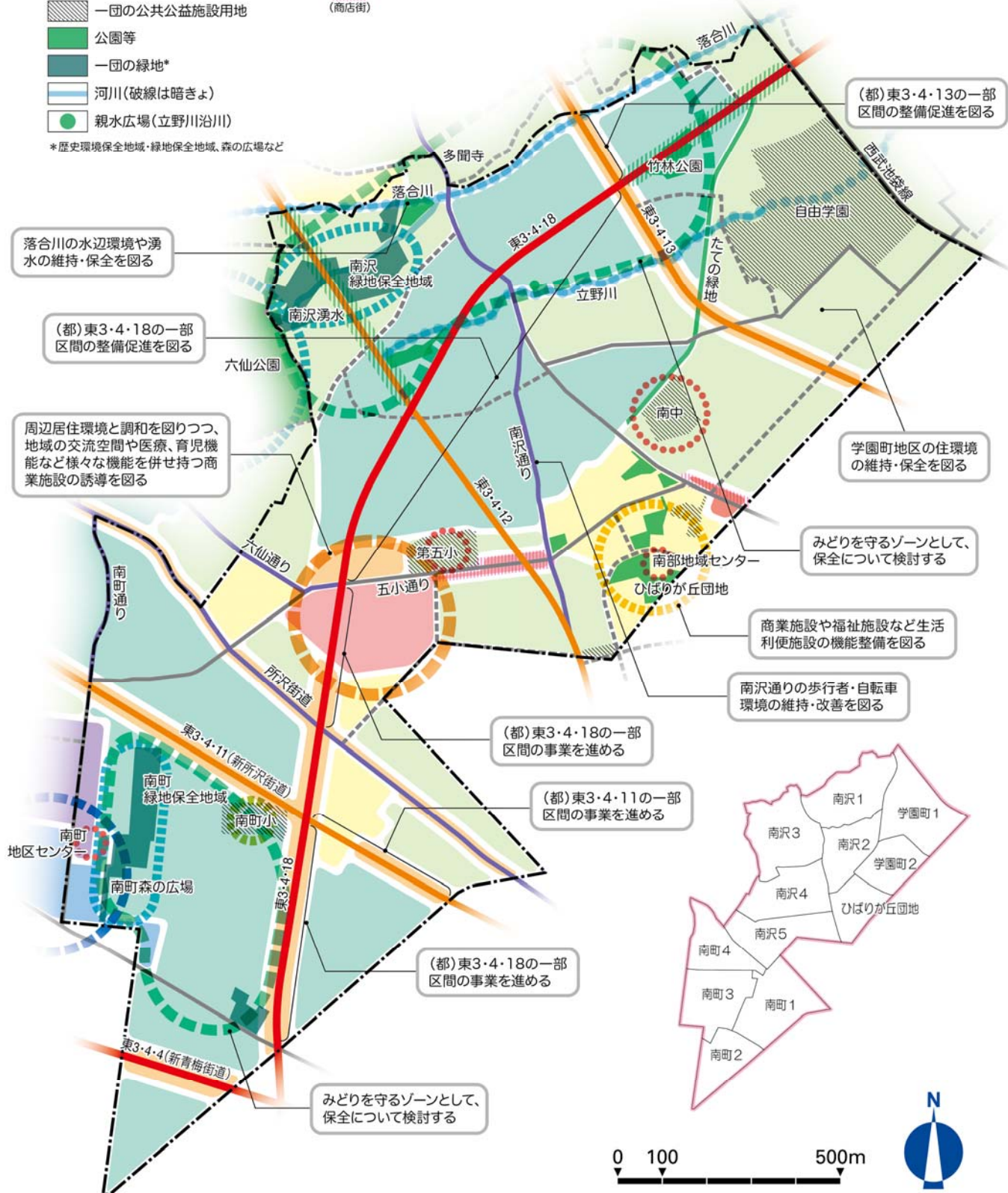
(2) 拠点・土地利用・道路等の配置の方針

- ・主な拠点として、南沢五丁目周辺に活力拠点、南部地域センターを中心に生活拠点、南町三丁目周辺のまとまった工場用地に産業拠点、南沢三丁目や南町三丁目にあるまとまったみどりに、水とみどりの拠点を配置する。
- ・南沢湧水と竹林公園を中心とした周辺部、南町緑地保全地域から東側一帯に水とみどりを守るゾーンを配置する。また、落合川と立野川を、水とみどりの軸とする。
- ・土地利用は、低層住宅地を基本とし、南沢五丁目周辺に近隣商業地、南町三丁目周辺に工業地・流通業務地と住工共存市街地を配置する。
- ・幹線系の道路は、主として東久留米駅や西東京市方面へのアクセス性向上をめざすこととし、都市計画道路東3・4・18（新小金井久留米線）を、地域中央を南北方向に配置するとともに、東西方向に、同東3・4・13（練馬東村山線）、同東3・4・12（田無久留米線）、同東3・4・11（新所沢街道）、東3・4・4（新青梅街道線）を配置し、格子状の道路網とする。

南部地域のまちづくり方針図

- | | | |
|----------------|--------------------|-----------------|
| 近隣商業地 | 活力拠点 | 主要幹線道路 |
| 都市型住宅地・業務地 | 生活拠点 | 幹線道路 |
| 工業地・流通業務地 | 産業拠点 | 補助幹線道路 |
| 住工共存市街地 | 水とみどりの拠点 | 主要生活道路 |
| 一団の中高層住宅地 | 水とみどりの軸 | 生活道路 |
| 低層住宅地 | みどりを守るゾーン | 環境を守ることを前提とする区間 |
| 農業環境と調和した低層住宅地 | 身近な生活交流拠点
(商店街) | 鉄道・駅 |
| 一団の公共公益施設用地 | | |
| 公園等 | | |
| 一団の緑地* | | |
| 河川(破線は暗きよ) | | |
| 親水広場(立野川沿川) | | |

*歴史環境保全地域・緑地保全地域、森の広場など



(3) 土地利用の育成・誘導方針

1) 地区の土地利用

学園町地区、南沢地区

- ・落合川や立野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。また、南沢湧水と竹林公園を中心に広がる、まとまったみどりは、みどりを守るゾーンとして保全を検討するとともに、その周辺の農地が点在する南沢一～四丁目は、農業環境と調和した低層住宅地の形成を誘導する。
- ・南沢五丁目の企業のグラウンド用地は近隣商業地とし、周辺の住環境と調和を図りつつ、地域の交流空間や医療、育児機能など様々な機能を併せ持つ商業施設の誘導を進める。

ひばりが丘団地地区

- ・建替えが進行中の本地区は、地域の環境と調和し、さらに環境向上にも寄与し得る整備を図る。
- ・東久留米市の中部圏域の生活拠点として、南部地域センターなどの公共施設を始め、商業施設など生活利便施設の機能整備を図る。

南町地区

- ・本地区は、農地が点在する南町一～四丁目周辺を中心に、農業環境と調和した低層住宅地の形成を誘導する。
- ・南町三丁目の工業地は、今後とも工業系の土地利用を優先しながら、周辺の住宅地と調和した環境づくりを誘導する。このうち、住宅と小規模な工場が混在している地区は住工共存市街地とし、住環境を悪化させる工場の立地制限などを行う。
- ・南町一丁目アパートは、建替えにあたっては地域の環境と調和し、さらに環境向上にも寄与し得る団地として整備を図る。
- ・南町緑地保全地域から東側一帯は、みどりを守るゾーンとして保全を検討する。

2) 幹線道路沿道の土地利用

- ・都市計画道路東3・4・4（新青梅街道）沿道、同東3・4・18（新小金井久留米線）沿道、同東3・4・11（新所沢街道）沿道、所沢街道沿道は、都市型住宅地・業務地とし、広域的な活力のある都市活動を支える複合的な土地利用を誘導する。

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、南町地区センターなどのコミュニティ施設や近隣型の商店の集積地、小中学校などを身近な生活交流拠点と位置づけ、その維持・強化に努める。

(4) 道路・交通の方針

- ・都市計画道路東3・4・11（新所沢街道）のうち、同東3・4・18（新小金井久留米線）との交差部より東側の未整備区間の事業を進める。
- ・都市計画道路東3・4・18（新小金井久留米線）のうち、五小通り以南の一部区間の事業を進める。また、優先的に整備すべき区間に位置づけられている、五小通りから同東3・4・13（練馬東村山線）との交差部までの区間の整備促進を図る。
- ・都市計画道路東3・4・13（練馬東村山線）のうち優先的に整備すべき区間に位置づけられている、同東3・4・18（新小金井久留米線）との交差部から、駅周辺地域の市役所までの区間の整備促進を図る。
- ・都市計画道路東3・4・12（田無久留米線）のうち、南沢緑地保全地域周辺の一部区間を、環境を守ることを前提とする区間とし、南沢湧水の環境を守ることでできる整備のあり方を検討し、それにあわせて整備を行う。
- ・同様に、都市計画道路東3・4・18（新小金井久留米線）のうち、竹林公園周辺の一部区間を、環境を守ることを前提とする区間とし、竹林公園の環境を守ることでできる整備のあり方を検討し、それにあわせて整備を行う。
- ・所沢街道や南沢通りの歩行者・自転車環境の改善・整備を進める。
- ・南沢五丁目周辺の道路整備を進める。
- ・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性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

南沢五丁目地区における商業施設誘導に伴う、道路環境を始めとする周辺環境の整備

- ・南沢五丁目地区における商業施設立地を支える道路交通ネットワークを形成するため、整備中の幹線道路である都市計画道路東3・4・18（新小金井久留米線）や、同東3・4・11（新所沢街道）の早期開通に向け、整備促進を図ります。また、東3・4・18（新小金井久留米線）の五小通りから都市計画道路東3・4・13（練馬東村山線）に至る区間の整備を促進します。
- ・所沢街道や南沢通りなどの補助幹線道路は、歩行者や自転車利用者の安全性を確保するため、拡幅整備を進めます。
- ・五小通りは、地区計画区域内の拡幅整備を進めるとともに、歩行者や自転車利用者の安全性を確保するため、全線の拡幅整備に向けた検討を行います。
- ・商業施設のうち、周辺の住宅地や文教施設に面する部分に公園や緑地を配置し、周辺環境の保全を図ります。

(2) 重点課題と取り組み方針～その2

自由学園とその周辺住宅地の環境の維持保全

- ・南部地域の東側に位置する自由学園内には東京都選定の歴史的建築物があり、敷地内には、豊かなみどりがあります。また、周辺住宅地にもみどりが多く、区画道路も整備された良好な住宅地が形成されています。しかしながら、建築物の更新に伴い、敷地の細分化やみどりの減少が進んでおり、その対応が求められています。
- ・このため、良好な住環境の維持と保全を進めるべく、地区計画など地域のルールづくりに向けた検討を行います。

(3) 重点課題と取り組み方針～その3

落合川の水辺空間や、湧水地、竹林公園、緑地保全地域などを含む、みどりを守るゾーンについて、維持・保全と地域資源を活かしたまちづくり

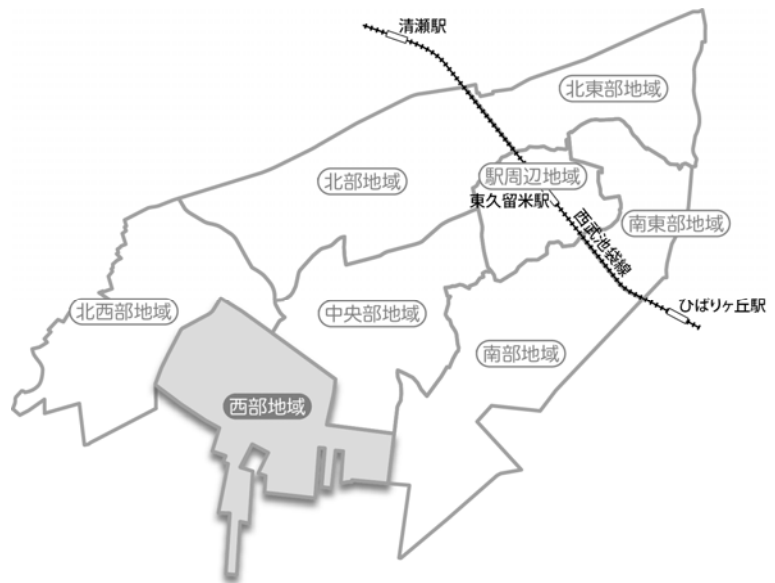
- ・南沢1・3丁目周辺地区には、親水化が図られている落合川や、その水源の1つである南沢湧水、南沢緑地保全地域、竹林公園と公園内の湧水、さらに周辺に広がる農地など、東久留米市の象徴である豊かな水とみどり環境が形成されています。
- ・このため、この環境を維持・保全するとともに、東久留米市の貴重な資源の一つとして、市内外に広くアピールし、水とみどりに親しむ人を増やし、まちのイメージアップを図ります。
- ・なお、みどりを守るゾーン内の幹線道路の整備にあたっては、周辺の水とみどり環境や農業環境と調和した、道路整備や沿道環境のあり方について検討を行います。このうち、南沢湧水と竹林公園を横断する形で計画されている都市計画道路については、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ます。

第7節 西部地域

1. 概況

(1) 位置・人口・面積・地形

- ・市の西部南側に位置し、小平市に接する。
- ・人口は約 18,600 人（全市の 16.2%）、うち 65 歳以上人口は、21.4%を占める。〔平成 17 年国勢調査〕
- ・面積は 168ha（全市の 13.0%）
- ・地域の東側と南側の一部を除く全域で、土地区画整理事業が実施されている。平坦な地形である。



(2) 駅圏域・中学校区域

- ・東久留米駅から 2,300m~4,100mにある。このうち弥生一・二丁目、前沢三~五丁目は花小金井駅から 900m~2,300m。また滝山一~七丁目は小平駅から 1,300m~2,400m にあり、日常利用する主な最寄り駅は、花小金井駅である。
- ・おおむね西中学校区域である。

(3) 地域の概況

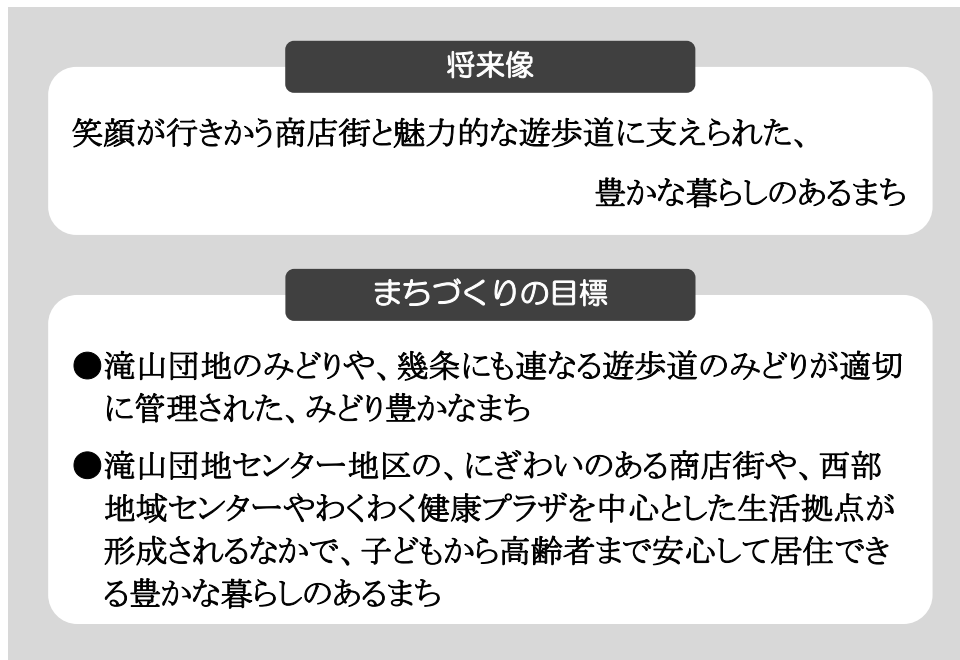
- ・滝山二・三・六丁目に共同住宅が立地。
- ・地域東側には、まとまった工場用地や住工混在地があり、住工混在地では、住宅系への土地利用転換がみられる。また、まとまった工場用地に隣接してまとまった緑地がある。
- ・地域の大半が計画的に住宅・商業地が整備された地区であり、大規模な公園や遊歩道があわせて整備されている。
- ・滝山団地と東久留米駅や武蔵小金井駅方面を結ぶバス路線が運行されている。
- ・主要な公共施設として、西部地域センター、わくわく健康プラザが立地。

2. 課題

- ・ 滝山団地のセンター地区を始め、既存商店街などの拠点性の維持と活性化。
- ・ 共同住宅の管理と建替えへの対応や、戸建て住宅地の敷地細分化の防止、緑化の推進。
- ・ 前沢三丁目のまとまった工場用地の生産環境の維持・増進と、周辺環境との調和。
- ・ 前沢三丁目の住工混在地における、住宅と工場の実環境の調和。
- ・ 滝山五丁目と柳窪二丁目の境界に位置する南北方向の主要生活道路や、南町通りなど、土地区画整理事業区域外の既存住宅地の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。
- ・ 団地内や遊歩道のみどりの維持・管理。

3. まちづくりの方針

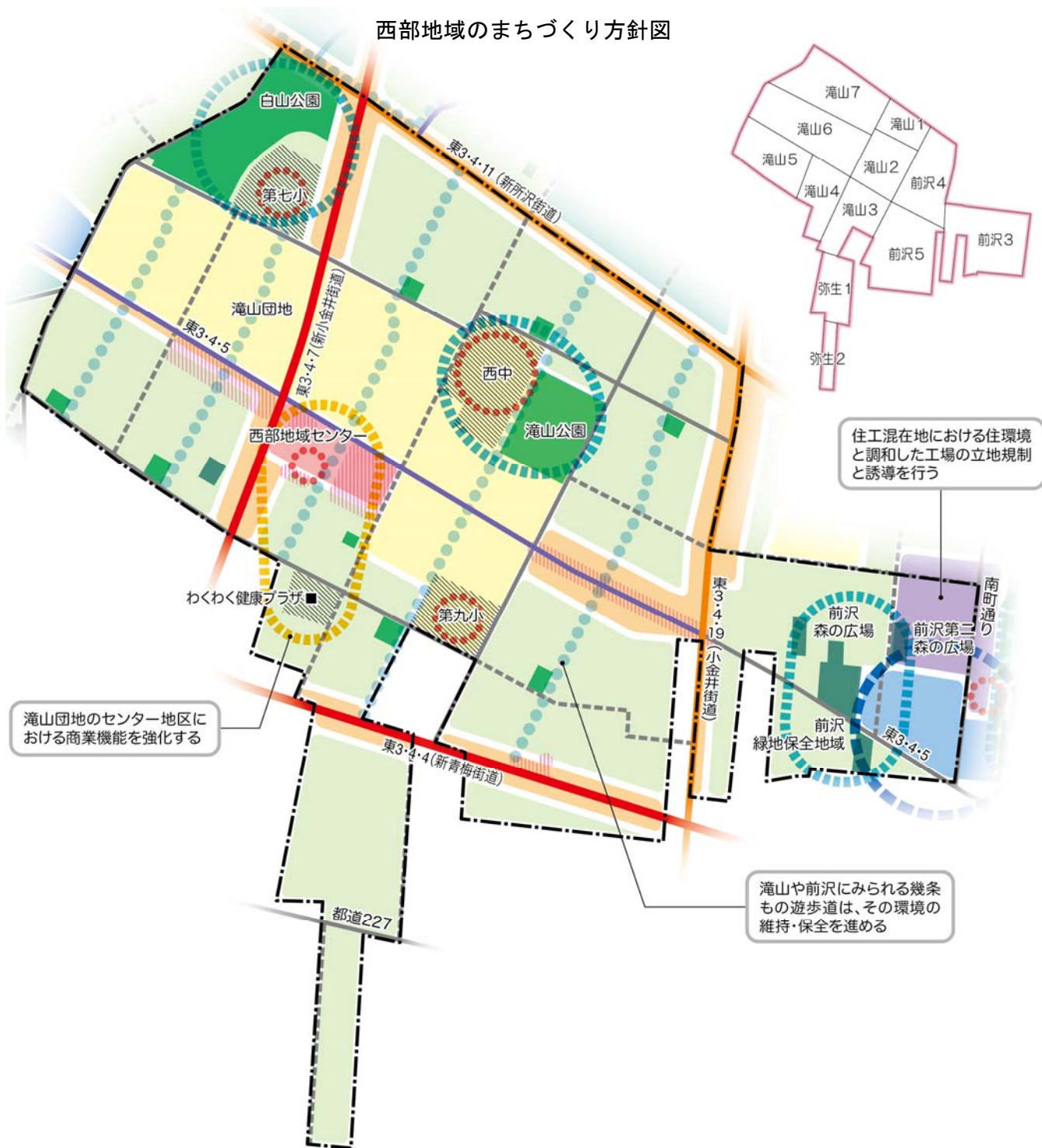
(1) 将来像とまちづくりの目標



(2) 拠点・土地利用・道路等の配置の方針

- ・ 主な拠点として、西部地域センターとわくわく健康プラザを中心に生活拠点、前沢三丁目のまとまった工場用地に産業拠点、また、前沢三丁目にあるまとまったみどり、滝山公園、白山公園のそれぞれに水とみどりの拠点を配置する。
- ・ 滝山や前沢にみられる幾条もの遊歩道や、都市計画道路東 3・4・11（新所沢街道）の滝山七丁目の区間に水とみどりの軸を配置する。
- ・ 土地利用は、一団の中高層住宅地と低層住宅地を基本とし、滝山団地のセンター地区に近隣商業地、前沢三丁目の東側に工業地・流通業務地と住工共存市街地を配置する。また、幹線系の道路沿道は都市型住宅地・業務地を配置する。
- ・ 幹線系の道路は、東京都心部や、東村山市、小金井市、清瀬市方面、そして東久留米駅方面へのアクセス性向上をめざすこととし、都市計画道路東 3・4・4（新青梅街道）と同東 3・4・11（新所沢街道）を東西に配置し、また、同東 3・4・7（新小金井街道）と同東 3・4・19（小金井街道）を南北に配置し、格子状の道路網とする。

西部地域のまちづくり方針図



住工混在地における住環境と調和した工場の立地規制と誘導を行う

滝山団地のセンター地区における商業機能を強化する

滝山や前沢にみられる幾条もの遊歩道は、その環境の維持・保全を進める

- | | | |
|-------------|-----------------|----------|
| 近隣商業地 | 生活拠点 | 主要幹線道路 |
| 都市型住宅地・業務地 | 産業拠点 | 幹線道路 |
| 工業地・流通業務地 | 水とみどりの拠点 | 補助幹線道路 |
| 住工共存市街地 | 水とみどりの軸 | 主要生活道路 |
| 一団の中高層住宅地 | 身近な生活交流拠点 (商店街) | 生活道路 |
| 低層住宅地 | | 市の主な公共施設 |
| 一団の公共公益施設用地 | | |
| 公園等 | | |
| 一団の緑地* | | |
| 河川(破線は暗きよ) | | |

* 歴史環境保全地域・緑地保全地域、森の広場など



(3) 土地利用の育成・誘導方針

1) 地区の土地利用

前沢三丁目地区

- ・みどり環境と調和した低層住宅地として、良好な住環境を形成するとともに、前沢緑地保全地域などのまとまったみどり環境は、住宅地と隣接する工業地との緩衝緑地としての役割も踏まえて維持保全を図る。
- ・地区東側の工業地は、今後とも工業系の土地利用を優先しながら、周辺の住宅地と調和した環境づくりを誘導する。また、住宅と小規模な工場が混在している地区は住工共存市街地とし、住環境を悪化させる工場の立地制限などを行う。

前沢四・五丁目地区、滝山地区、弥生地区

- ・幾条にも連なる遊歩道の魅力を活かした低層住宅地として、良好な住環境を形成するとともに、その環境を保全するため、敷地規模の細分化の防止、緑化の推進などの検討を行う。
- ・滝山団地は周辺の環境と調和を図った一団の中高層住宅地として、良好な住環境の改善や、防災機能の向上に向けた検討を行う。
- ・滝山団地のセンター地区は近隣商業地とし、周辺の公共施設との連携を図りつつ、商店街の再整備や商業・業務機能の維持、強化を図る。
- ・白山公園、滝山公園やこれらに隣接する小・中学校一帯は、みどり環境とオープンスペースとしての機能を維持するとともに、スポーツ・レクリエーション機能の充実を図る。

2) 幹線道路沿道の土地利用

- ・都市計画道路東3・4・4（新青梅街道）、同東3・4・7（新小金井街道）、同東3・4・19（小金井街道）、同東3・4・5（久留米東村山線）沿道は、都市型住宅地・業務地とし、広域的な活力のある都市活動を支える複合的な土地利用を誘導する。

3) 身近な生活交流拠点

- ・地域コミュニティや日常生活を支える機能として、滝山地区センターなどのコミュニティ施設、滝山団地センター地区を中心に立地する近隣型の商店の集積地、西中学校・第七小学校・第九小学校などを身近な生活交流拠点として位置づけ、その維持・強化に努める。

(4) 道路・交通の方針

- ・都市計画道路東3・4・11（新所沢街道）の歩行者、自転車環境の整備改善を進める。
- ・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性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。
- ・黒目川・落合川・出水川を歩行系でネットワークできるように、都市計画道路東3・4・11（新所沢街道）の一部区間について、快適な歩行空間の確保と連続的な道路緑化などを進める。

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

滝山団地の良好な住環境の維持・改善および、センター地区を始め、既存商店街などの拠点の維持と活性化

- ・施設整備から40年が経過した滝山団地は、団地居住者の高齢化が進んでおり、高齢者が安心して住み続けられる住環境の整備や、子育て世帯の定住促進に向けた取り組みが求められています。
- ・このため、団地内での高齢者・子育て支援の取り組みを進めるとともに、分譲団地の質的改善や建替えに向けた支援のあり方について検討を行います。
- ・また、滝山団地センター地区を中心とする既存商店街や西部地域センター、わくわく健康プラザが立地する一帯は、東久留米市の西部圏域の生活拠点とし、それぞれの機能の維持・更新を図り活性化を誘導するとともに、相互機能の連携による広域的な交流機能の創出を誘導します。

(2) 重点課題と取り組み方針～その2

区画整理区域外の既存住宅地の生活道路の整備

- ・西部地域の大半は、土地区画整理事業により生活道路などの都市基盤が整備されましたが、これに隣接する土地区画整理事業区域外の既存住宅地の生活道路には、狭い道路があります。
- ・このため、これらの生活道路について、歩行者や自転車利用者の安全性を確保し防災性が高まるよう、自動車交通対策を進めるとともに、ボトルネック個所の解消を進めます。

(3) 重点課題と取り組み方針～その3

前沢三丁目の住工混在地における、住環境と調和した工場の立地規制と誘導

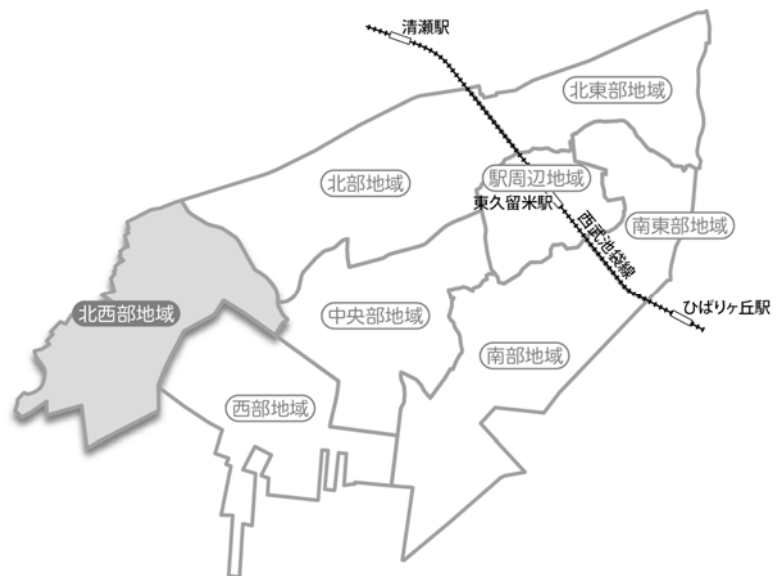
- ・前沢三丁目には、まとまった工場用地に隣接して住工混在地があり、住宅系への土地利用転換がみられ、工場の生産環境と住宅地との調和が求められています。
- ・このため、住環境に影響のある一定規模以上の工場の立地を制限する条例（特別工業地区建築条例）により、工場の立地を制限していますが、当該地が準工業地域である旨を、転入者を中心に周知し理解してもらうとともに、新たな課題に対応するための規制のあり方について検討を行います。

第8節 北西部地域

1. 概況

(1) 位置・人口・面積・地形

- ・市の西部北側に位置し、東村山市、小平市に接する。
- ・人口は約 13,700 人（全市の 11.9%）、うち 65 歳以上人口は、14.2%を占める。〔平成 17 年国勢調査〕
- ・面積は 189ha（全市の 14.6%）
- ・地域中央を黒目川が流れている。おおむね平坦な地形である。



(2) 駅圏域・中学校区域

- ・東久留米駅から 2,400m～4,700mにある。このうち柳窪一～五丁目は小平駅から 500m～1,700mにあり、日常利用する主な最寄り駅は、東久留米駅と花小金井駅と小平駅に分かれる。
- ・おおむね下里中学校区域である。

(3) 地域の概況

- ・下里四丁目で公社久留米西住宅が整備され、また、柳窪五丁目の一部では土地区画整理事業が実施済み。その他は、生活道路の整備水準の低い低層戸建て住宅地が多い。
- ・地域北側及び南側には流通業務施設用地やまとまった工場用地があり、市場、ごみ処理場や工場等が立地。地域南側には小平市域を含めた大規模霊園があり、広域避難場所に指定されている。
- ・地域西側の一部が市街化調整区域となっており、これを中心に、農地や屋敷林があり、また、黒目川の源流となる湧水地を有し、武蔵野の原風景ともいうべき環境を残している。
- ・黒目川の上流域の親水化事業が進行中。
- ・都市計画道路東 3・4・5（久留米東村山線）の一部区間が事業中。
- ・地域住民に身近な公共施設として、柳泉園グランドパークが立地。

2. 課題

- ・都市の活力を高めていくために、流通業務施設用地や一団となった工場用地の生産環境の維持・増進と周辺環境との調和。
- ・農地の保全と農業環境に調和した低層戸建て住宅地の育成。
- ・市街化調整区域としての適正な土地利用の維持。
- ・所沢街道における、歩行者や自転車利用者の安全性の確保。
- ・柳窪二丁目と滝山五丁目境界にある南北方向の主要生活道路などを始め、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。
- ・柳窪地区におけるバスサービスの充実。
- ・黒目川の親水化と、黒目川と落合川と出水川の間を結ぶ歩行系ネットワークの整備。
- ・湧水や河川環境および、周辺の緑地や農地の保全。また、歴史的な家屋の保全と、これらの地域資源の活用
- ・避難場所への避難路の確保や、避難場所の安全性の向上。

3. まちづくりの方針

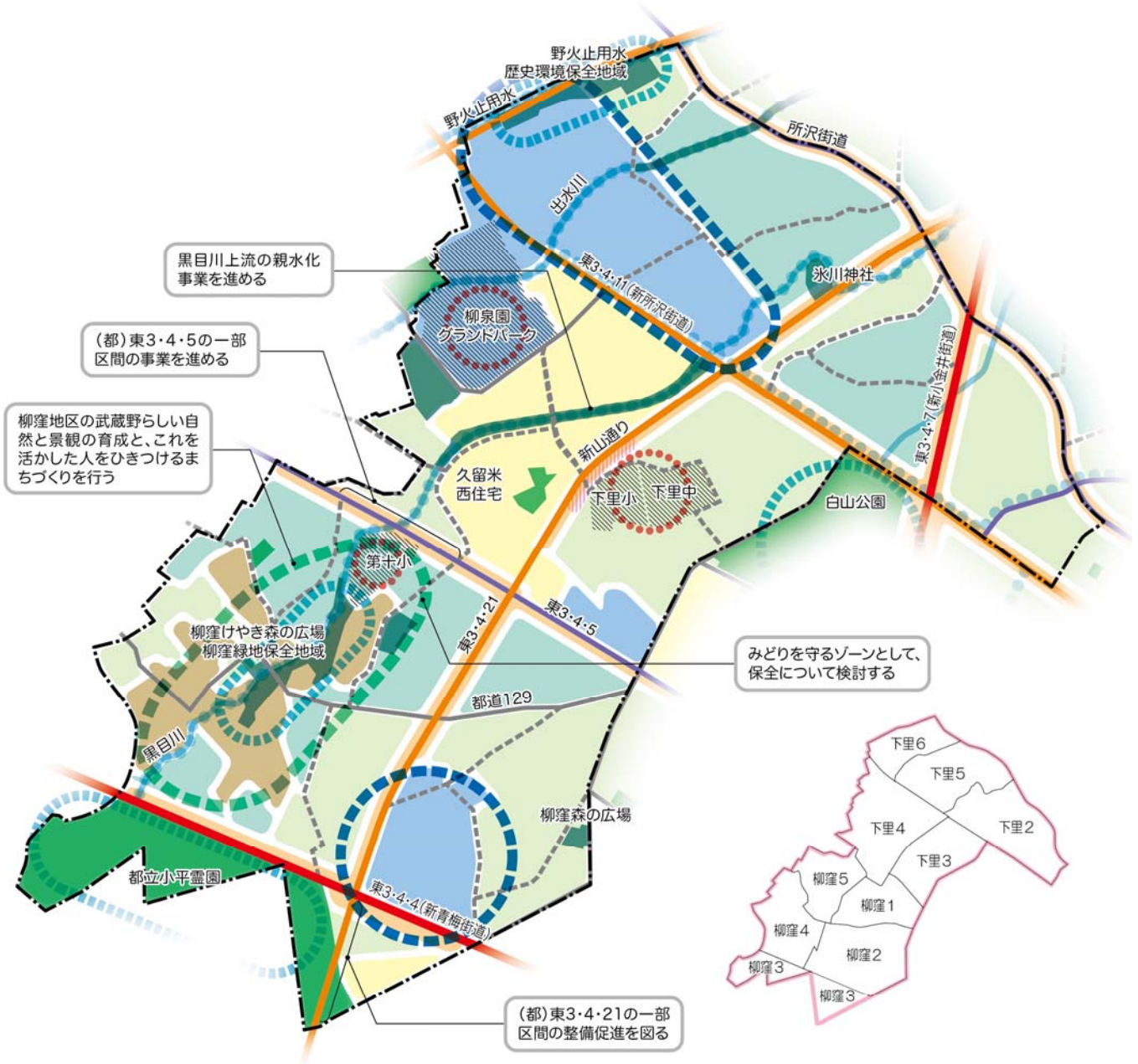
(1) 将来像とまちづくりの目標

The diagram is contained within a light gray rounded rectangle. At the top center is a dark gray rounded rectangle with the white text '将来像' (Future Vision). Below it is a white rounded rectangle with the text '武蔵野の原風景を守り育て、
コミュニティの輪を次世代につなぐまち' (Protect and nurture the original landscape of the Musashino, a town that connects the community's circle to the next generation). Below this is another dark gray rounded rectangle with the white text 'まちづくりの目標' (Goals for Town Development). At the bottom is a white rounded rectangle containing two bullet points: '●まちの貴重な財産である柳窪の武蔵野らしい自然と景観を守り育て、暮らしに新たな輪が生まれ、次世代に引きつがれるまち' (Protect and nurture the natural and landscape of the Musashino in the valuable treasure of Yanagikubo, a town where a new circle of life is born and passed on to the next generation) and '●地域内の工業地の生産や流通業務機能の維持保全を図りつつ、黒目川の水辺環境や地域内に広がる農地など、豊かなみどりにつつまれた、良好な住宅地が形成された活力とうるおいが共生するまち' (While aiming to maintain and protect the production and distribution business functions of industrial sites within the region, a town with vitality and richness where good residential land is formed surrounded by lush greenery such as the waterside environment of the Kurogami River and farmland spreading within the region).

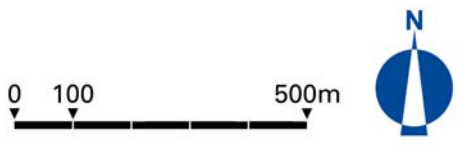
(2) 拠点・土地利用・道路等の配置の方針

- ・主な拠点として、下里五・六丁目の流通業務施設用地や、柳窪二丁目の一団となった工場用地に産業拠点、野火止用水沿いや柳窪四・五丁目、都立小平霊園にあるまとまったみどりに水とみどりの拠点を配置する。
- ・まとまったみどりが多く残っている柳窪緑地保全地域周辺に水とみどりを守るゾーンを配置する。また、黒目川と出水川と野火止用水に水とみどりの軸を配置する。
- ・土地利用は、低層住宅地を基本とし、下里五・六丁目の都市計画道路東3・4・11（保谷東村山線）沿道の一部と、柳窪二丁目の工業地にそれぞれ工業地・流通業務地、久留米西住宅を始めとする住宅団地に一団の中高層住宅地を配置する。また、柳窪の市街化調整区域を中心に農業集落地を配置する。
- ・幹線系の道路は、東久留米駅や、小平市、所沢市方面へのアクセス向上をめざすこととし、都市計画道路東3・4・21（小平久留米線）と同東3・4・7（新小金井街道）を南北方向に配置し、同東3・4・11（新所沢街道）、同東3・4・4（新青梅街道）および、同東3・4・5（久留米東村山線）を東西方向に配置し、格子状の道路網とする。

北西部地域のまちづくり方針図



- | | | |
|----------------|--------------------|--------|
| 都市型住宅地・業務地 | 産業拠点 | 主要幹線道路 |
| 工業地・流通業務地 | 水とみどりの拠点 | 幹線道路 |
| 一団の中高層住宅地 | 水とみどりの軸 | 補助幹線道路 |
| 低層住宅地 | みどりを守るゾーン | 主要生活道路 |
| 農業環境と調和した低層住宅地 | 身近な生活交流拠点
(商店街) | 生活道路 |
| 農業集落地 | | |
| 一団の公共公益施設用地 | | |
| 公園等 | | |
| 一団の緑地* | | |
| 河川(破線は暗きよ) | | |
- *歴史環境保全地域・緑地保全地域、森の広場など



(3) 土地利用の育成・誘導方針

1) 地区の土地利用

下里二～六丁目地区

- ・野火止用水にあるまとまったみどり環境と調和し、黒目川や出水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、農地が点在する地区は、農業環境と調和した低層住宅地の形成を誘導する。また、公社久留米西住宅等は、周辺的环境と調和を図った一団の中高層住宅地として、良好な住環境を維持する。
- ・下里四～六丁目の都市計画道路東3・4・11（新所沢街道）沿道は、今後とも工業地、流通業務地の土地利用を優先しながら、周辺の住宅地と調和した環境づくりを誘導する。

柳窪地区

- ・柳窪二丁目の工業地は、今後とも工業系の土地利用を優先しながら、周辺の住宅地と調和した環境づくりを誘導する。
- ・上記以外の地区は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、農地が点在する柳窪一・四・五丁目周辺は、農業環境と調和した低層住宅地の形成を誘導する。また、市街化調整区域となっている農業集落地は、農地及び緑地の保全と市街化の抑制により、その環境を保全する。
- ・土地区画整理事業の実施された恩多柳窪地区は、武蔵野の原風景と調和する良好な低層戸建て住宅の立地を進める。
- ・柳窪緑地保全地域周辺を、みどりを守るゾーンとして保全を検討するとともに、ゾーンに隣接する地区は、武蔵野の原風景と調和した市街化を誘導する。

2) 幹線道路沿道の土地利用

- ・都市計画道路東3・4・4（新青梅街道）沿道、同東3・4・7（新小金井街道）沿道、同東3・4・21（小平久留米線）沿道、同東3・4・11（新所沢街道）沿道、同東3・4・5（久留米東村山線）沿道、及び所沢街道沿道は、都市型住宅地・業務地とし、広域的な活力のある都市活動を支える複合的な土地利用を誘導する。

3) 身近な生活交流拠点

- ・地域コミュニティや日常生活を支える機能として、柳泉園グランドパークなどのコミュニティ施設、新山通り沿道に立地する近隣型の商店の集積地、小中学校などを身近な生活交流拠点として位置づけ、その維持・強化に努める。

(4) 道路・交通の方針

- ・東村山市域に通じ、柳窪地区の交通改善を果たす都市計画道路東3・4・5（久留米東村山線）について、柳窪一、五丁目内の未整備区間の事業を進める。
- ・優先整備路線^(※1)に位置づけられている、小平駅に通じる都市計画道路東3・4・21（小平久留米線）の、同東3・4・4（新青梅街道）との交差部から小平市境までの区間について、小平市側の進捗とあわせた整備を図る。

- ・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性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。
- ・道路整備にあわせた、バス路線の拡充について検討する。
- ・黒目川・落合川・出水川を歩行系でネットワークできるように、都市計画道路東3・4・11（新所沢街道）の、快適な歩行空間の確保と連続的な道路緑化などを進める。

（※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。

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

柳窪地区の武蔵野らしい自然と景観の育成と、これを活かした人をひきつけるまちづくり

- ・柳窪地区の市街化調整区域には、国の有形文化財に登録された「村野家住宅」など、江戸時代から明治期にかけての建造物や屋敷林などが多く残っており、東京都の「雑木林の道における屋敷林の道」にも選定されています。また、周辺には天神社の湧水を始め、柳窪緑地保全地域などがあり、自然と文化財が一体となった東久留米市における貴重な歴史的景観資源が残っています。
- ・このため、これらの歴史的景観資源の保全と活用に向け、黒目川上流域の親水化を進めるとともに、開発規制や景観保全に関する都市計画制度や支援のあり方について検討を行います。
- ・また、地域住民の理解と協力のもと、これらの魅力を活かした、人をひきつけるまちづくりを進めます。

(2) 重点課題と取り組み方針～その2

身近な生活道路の整備や、歩行者、自転車の走行環境の改善

- ・久留米西団地地区を除く北西部地域では、散発的な宅地開発等の進行により、行き止り道路や狭い生活道路が点在しており、災害時の避難活動や消防活動に支障をきたす恐れがあります。
- ・このため、改善効果の高い生活道路を対象に、ボトルネック個所の解消を進めます。あわせて、歩行者や自転車利用者の交通安全対策も進めます。
- ・また、柳窪地区内の補助幹線道路である都市計画道路東3・4・5（久留米東村山線）の整備を、隣接する東村山市の道路整備とあわせて進め、広域的な道路交通ネットワークの形成を図り、地区内の生活道路への通過交通の低減を図るとともに、いっとき避難場所となっている第十小学校への大型車両のアプローチを確保するなど、地域の防災機能の向上を図ります。