

東久留米市都市計画マスタープラン 中間見直し 草 案

平成24年2月

目 次

序章 都市計画マスタープランの位置づけとまちの概要	1
1. 都市計画マスタープランの位置づけ	1
2. 見直しの背景と目的	2
3. 計画書の構成	3
4. 計画の目標年次と将来人口	3
5. まちの概況	4
6. 時代の潮流変化	18
7. まちづくりの主要課題	20
第1章 まちづくりの目標	23
第1節 まちづくりの目標	24
1. 将来都市像	24
2. まちづくりの理念と将来の姿	26
第2節 都市の骨格構造	29
1. 都市の交流活動ゾーン・拠点	30
2. 都市の軸	31
第3節 土地利用の方針	34
1. 土地利用の基本方針	34
2. 土地利用の類型と配置、誘導の方針	35
3. 土地利用に係る主要課題への対応方針	38
第4節 都市を支える交通の整備方針	40
1. 自動車交通を支える道路ネットワークの方針	42
2. 歩行者・自転車の移動環境の整備方針	43
3. 公共交通の方針	44
4. その他の交通施設の整備方針	44

第2章 まちづくりの基本方針 47

第1節 水とみどりを大切にし、生かすまちづくり 50

1. 豊かな水とみどりと共生するまちづくり 51
2. 美しい景観のまちづくり 52
3. 環境と共生するまちづくり 53

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 54

1. 安心して生活できる住みよいまちづくり 55
2. 誰にでもやさしく快適なまちづくり 56

第3節 災害に強く、犯罪・事故の少ない安全なまちづくり 57

1. 被害が少なく、安全に避難できるまちづくり 58
2. 交通事故や犯罪の少ない安全なまちづくり 60

第4節 活力をはぐくむまちづくり 61

1. いきいきとした交流をはぐくむまちづくり 62
2. 魅力ある産業をはぐくむまちづくり 62
3. 地域資源を活かしたまちづくり 63

第3章 地域別まちづくりの方針..... 65

第1節 北東部地域 67

1. 概況 67
2. 課題 68
3. まちづくりの方針 69
4. 重点的に取り組むべき課題と取り組み方針 73

第2節 南東部地域 74

(1. から4. は、第1節北東部地域に同じ。以下、第3節から第8節まで同様。)

第3節 駅周辺地域 81

第4節 北部地域 87

第5節 中央部地域 94

第6節 南部地域 100

第7節 西部地域 107

第8節 北西部地域 114

第4章 まちづくりを進めるために 121

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 123

1. みんなが主役のまちづくりの考え方 123

2. みんなが主役のまちづくりを進めるために 123

第2節 都市計画マスタープランの推進 125

■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

「図ります」……目標達成には時間がかかるかもしれないが、市民や関係機関の協力を得て、継続的に取り組んでいる、あるいは取り組む場合に使います。

「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」……取組みを進めるため、今後内容を検討する場合に使います。

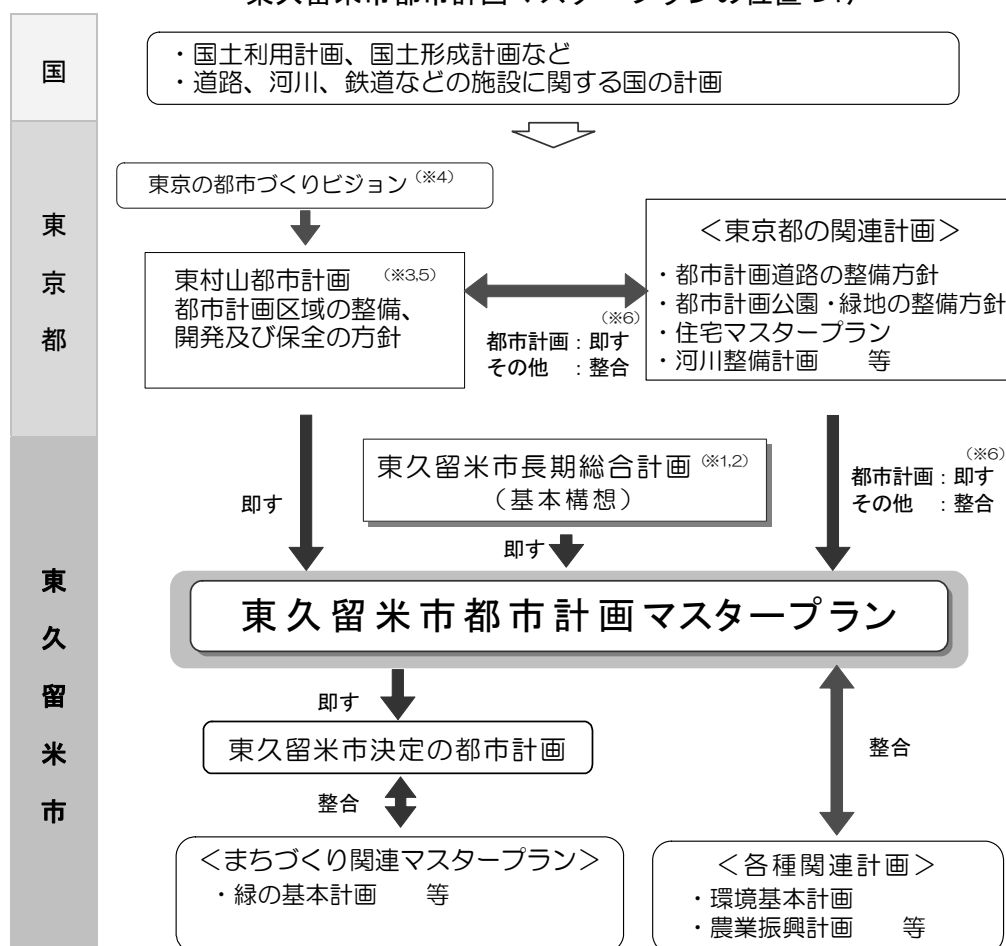
序章 都市計画マスタープランの位置づけとまちの概要

序章 都市計画マスタープランの位置づけとまちの概要

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^(※1)」と東京都が定める広域的な都市計画である「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針^(※3)」に即するとともに、他の上位・関連計画と整合を図ります。

東久留米市都市計画マスタープランの位置づけ



- ※1 基本構想：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 「東久留米市第4次長期総合計画」は、平成32年を目標年次として「“自然 つながり 活力あるまち” 東久留米」の実現をめざしている。
- ※3 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。
- ※4 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
- ※5 本市は、東村山市、本市、清瀬市で構成される「東村山都市計画区域」に含まれる。
- ※6 「即す」は、ぴったり適合すること。「整合」は、内容に矛盾がないこと。

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」と規定されているに該当する「東久留米市第４次長期総合計画（基本構想）^{（※２）}」が、平成 23 年度よりスタートしました。
- ・『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、開発及び保全の方針（都道府県が定める都市計画の方針）^{（※３）}』に即するとともに、これに関連する方針である「東京の都市づくりビジョン（平成 21 年 7 月策定）^{（※４）}」との整合性を図ることとしました。

※１～※４は、前ページの※１～※４の用語解説に同じ

（２）まちづくりに関する新たな課題への対応

- ・平成 12 年の東久留米市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、本市では、新たな都市基盤整備や大規模住宅団地の建替えなどによる土地利用の変化がみられます。
- ・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^{（※７）}、少子高齢化の進展や安全・安心への関心の高まり、低炭素型まちづくりへの要請、市民主体のまちづくりの必要性がより高ま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、こうした新たな課題への対応を図ることとしました。

＊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、自治会、任意の団体）、非営利活動団体などを指し、また、企業や学校なども含みます。

※７ 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あわせた総称で、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あわせた総称で、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

- ・平成 12 年に策定された当初の都市計画マスタープランの計画期間は、平成 12 年度～平成 32 年度のおおむね 20 年間です。改定年度にあたる平成 24 年度はその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

- ・計画書の構成は、当初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つの章で構成します。

序章 都市計画マスタープランの位置づけとまちの概要

⇒ 位置づけ、見直しの背景と目的、計画の目標年次と将来人口、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、土地利用の方針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し、生かすまちづくり、災害に強く、犯罪・事故の少ない安全なまちづくりなどの「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「地域別」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、都市計画マスタープランの推進

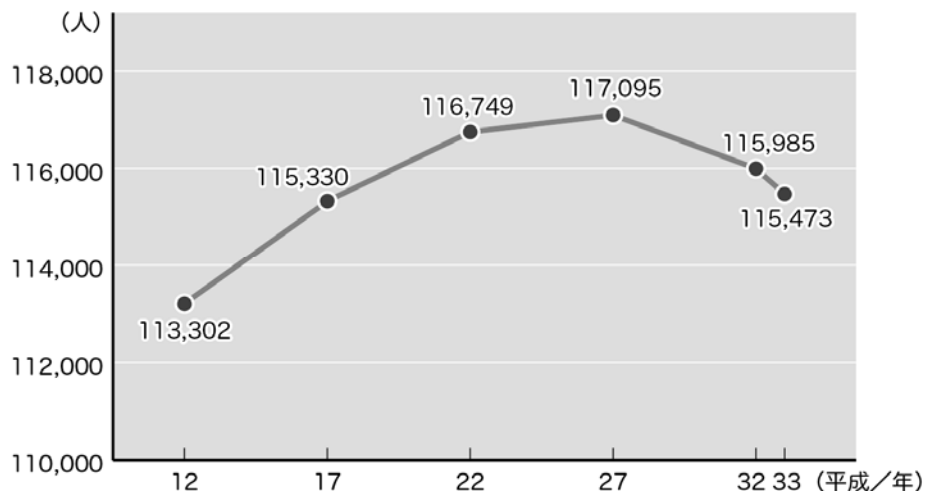
4. 計画の目標年次と将来人口

- ・本計画は、平成32年度（2020年度）を目標年次としている当初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、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、次期の都市計画マスタープランの策定期間を考慮し、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）

- ・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、おおむね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

5. まちの概況

(1) 位置・交通条件

- ・本市は、武蔵野台地のほぼ中央部に位置し、東京都心から北西へ約 24km、北多摩の北東部に位置しています。東は西東京市と埼玉県新座市、西は東村山市、南は西東京市と小平市、北は野火止用水をはさんで清瀬市および埼玉県新座市に接し、東西は 6.5 km、南北は 3.5 km の長さで、面積は約 12.92 km²です。
- ・市域の東部には池袋方面と所沢方面を結ぶ西武池袋線が、また、南西部の隣接市内を新宿方面と東村山・本川越方面を結ぶ西武新宿線が通っており、市民は東久留米駅および隣接する市にある駅を利用しています。
- ・幹線系の道路としては、市域を北西から南東方面に横断する新青梅街道と所沢街道、市域を南北に縦断する小金井街道と新小金井街道があり、周辺市や都心とを結んでいます。

■ 東久留米市の位置



（２）地理的条件

- ・本市は、標高 70m から 40m の範囲で、西から東に緩やかに傾斜する地形となっており、何本かの崖線が通っています。この崖線などから水が湧き出し、これを源として、黒目川や落合川およびその他の小流が北東に向かって流れ、その間には紡錘形の台地が分布しています。浸食や低地によって地下水も複雑であり、市内には南沢をはじめとする多くの湧水があります。

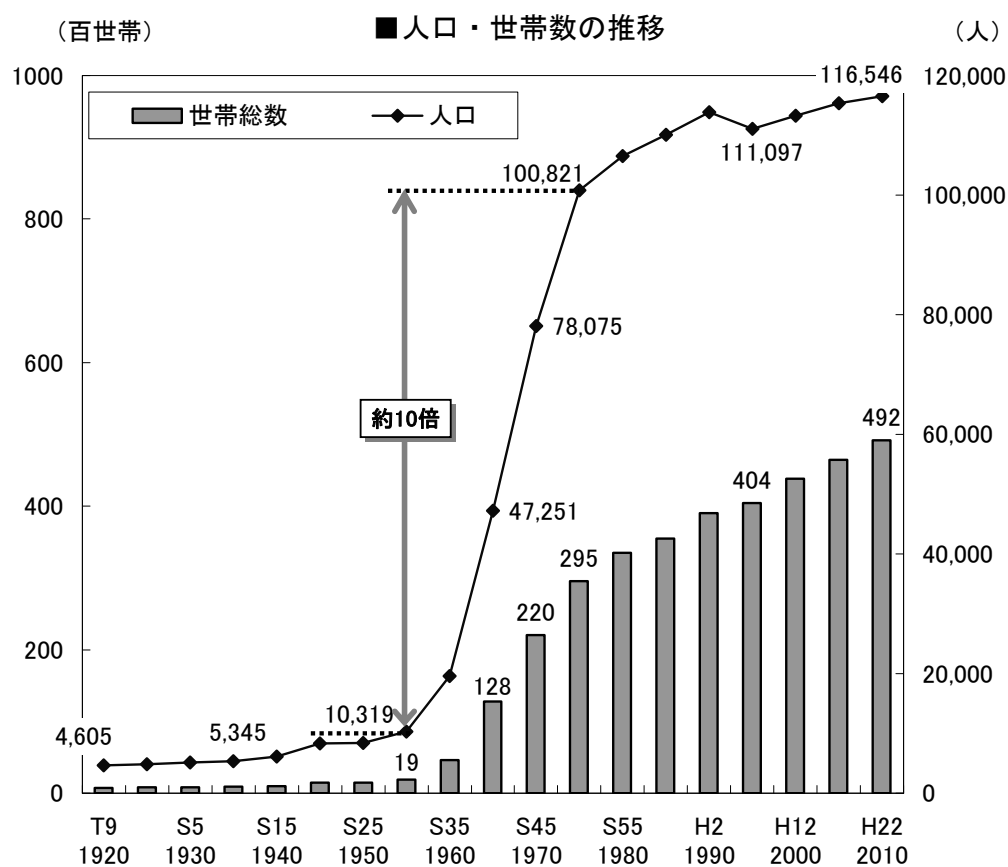
（３）都市の沿革

- ・本市には縄文時代から人が居住しており、原始時代からの長い間の人々の営みが、現在の東久留米市を育成してきました。
- ・近世には、野火止用水の築造に伴い、武蔵野台地の大規模な開墾が行われ、近代までは豊かな自然と台地上の畑や低地の水田を持つ農村として安定的に発展してきました。大正後期から昭和初期にかけて、軍事施設やその関連工場、学校などの都市的な機能が移転してきますが、農村としての性格が強い都市のままでした。
- ・昭和 30 年代初頭からの経済成長政策に伴い、東京圏を中心とする産業の振興と労働力の確保により人口が流入し、中央線や西武池袋線などに沿って近郊住宅地が広がっていきました。
- ・本市においても、ひばりが丘団地、東久留米団地、滝山団地など、大規模な住宅団地が次々と建設されました。その結果、昭和 30 年に約 1 万人であった人口は、昭和 50 年には約 10 万人にまで増加しました。
- ・規模の大きな工場が一部立地していますが、基本的には東京都区部のベッドタウンとしての性格が強く、近年は人口の停滞などがみられます。

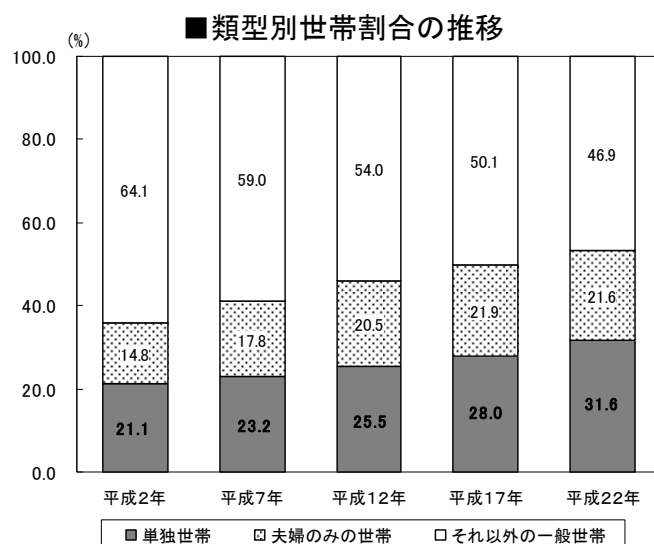
版籍奉還当時	現東久留米市の区域は品川県に属する
明治 4 年	入間県管轄となる
明治 5 年	神奈川県管轄となる
明治 22 年	前沢、南沢、神山、小山、落合、門前、柳窪、下里、柳窪新田、栗原新田の 10 ヶ村に田無飛地等が合併して久留米村となる
明治 26 年	東京府に編入する
昭和 31 年	町制施行、久留米町となる
昭和 45 年	市制施行、東久留米市となる

(4) 人口・世帯、年齢構成

- ・本市の人口は、高度成長期の大規模住宅団地建設などを背景に、昭和 30 年から昭和 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。その後、人口の伸びは鈍化し、11 万人台で推移しています。
- ・人口の伸びが鈍化する一方、世帯数は増加しています。その結果、1 世帯当たりの人数は、昭和 50 年の 3.4 人/世帯から平成 22 年の 2.4 人/世帯へと小規模化が進みました。
- ・世帯を類型別にみると、当初の都市計画マスタープランが策定された平成 12 年から平成 22 年の間に、単独世帯の割合がおよそ 6 ポイント増加し、平成 22 年には単独世帯と夫婦のみの世帯の両方で全体の 5 割を超えました。



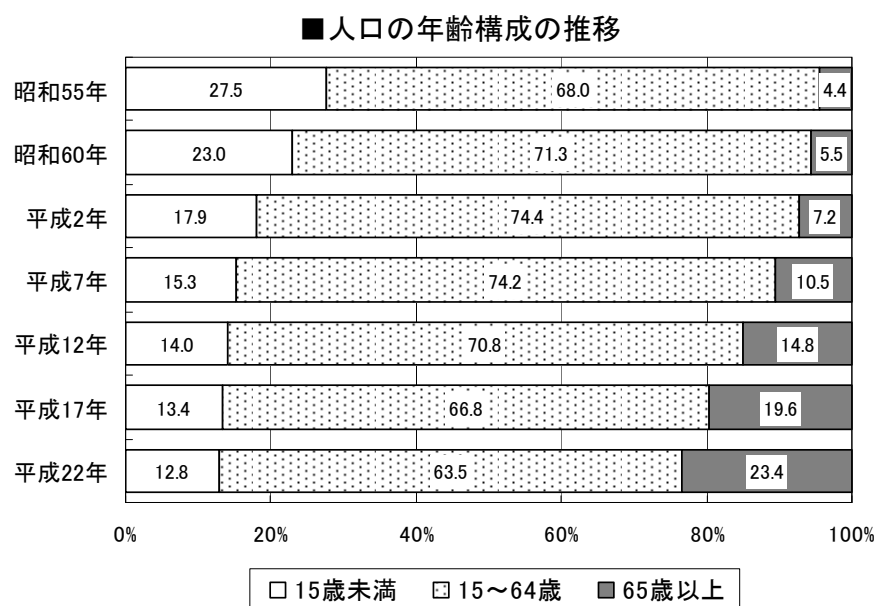
資料) 国勢調査および総務省統計局ホームページ (各年 10 月 1 日)



注) 寮、病院その他施設などにいる施設等世帯を除く、一般世帯
構成比は一般世帯数に対する割合

資料) 同上

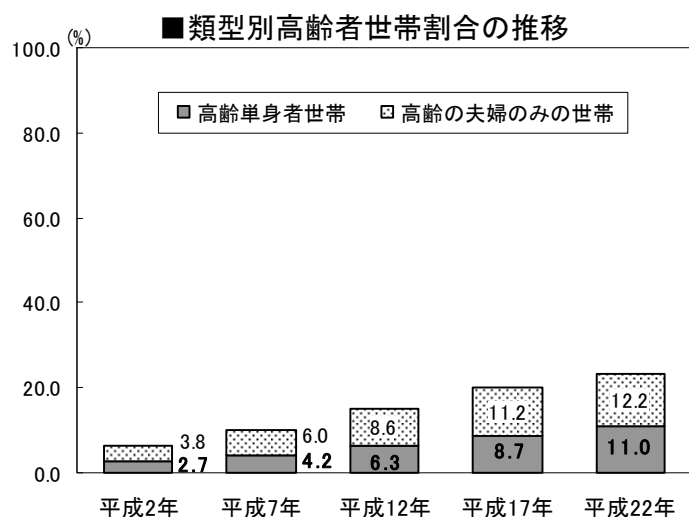
- ・本市の65歳以上の人口の割合は年々増加し、平成12年には15歳未満人口を上回りました。平成22年の割合は23.4%で、総人口のおよそ4分の1を占めます。



資料) 国勢調査および総務省統計局ホームページ (各年10月1日)

- ・平成12年から平成22年の間に、高齢単身者世帯^(※8)の割合はおよそ5ポイント増加し、平成22年には高齢単身者世帯と高齢の夫婦のみの世帯の両者で^(※8)おおむね全体の4分の1となりました。

※8 65歳以上の単身者の世帯、高齢の夫婦のみの世帯：夫が65歳以上、妻が60歳以上の世帯。



注) 高齢単身者世帯：65歳以上の単身者の世帯
 高齢の夫婦のみの世帯：夫が65歳以上、妻が60歳以上の世帯
 病院その他施設などにある「施設等世帯」を除く「一般世帯」。
 構成比は、一般世帯数に対する割合

資料) 国勢調査および総務省統計局ホームページ (各年10月1日)

（５）土地利用

- ・本市は、市域全体 1,292ha が都市計画区域で、このうち、柳窪の一部（12.2ha）を除く全域が市街化区域となっており、主に住宅系の用途を中心とする用途地域が指定されています。
- ・実際の土地利用をみると、農地や樹林地などの自然的土地利用（※９）が民有地（※１０）全体の 1/5 を占めており、ベッドタウンとして急激な人口増加を経験した都市としては比較的高い割合を占めていますが、これらの減少が進んでいます。
- ・自然的土地利用の多くには、生産緑地や緑地保全地域などが指定されていますが、生産緑地地区の指定面積が、平成 12 年から平成 24 年の 12 年間で、およそ 183ha から 158ha へと約 14%減少するなど、都市的土地利用（※９）への転用が進行しています。実際、相続を契機として、農地転用などによる、戸建て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。
- ・都市的土地利用の多くは住宅地であり、大規模住宅団地が点在しているほかは、低層戸建住宅地が多くなっています。また、昭和 30 年代から 40 年代半ばに建設された大規模住宅団地は、建替えや改修の時期を迎えており、一部の団地では建替えが実施済あるいは進行中です。

※９ 自然的土地利用：農地、採草放牧地、森林、原野、水面・河川・水路などで、都市的土地利用以外の土地利用の総称。
都市的土地利用：道路、住宅地、工業用地、その他の宅地など、主として人工的施設による土地利用の総称。

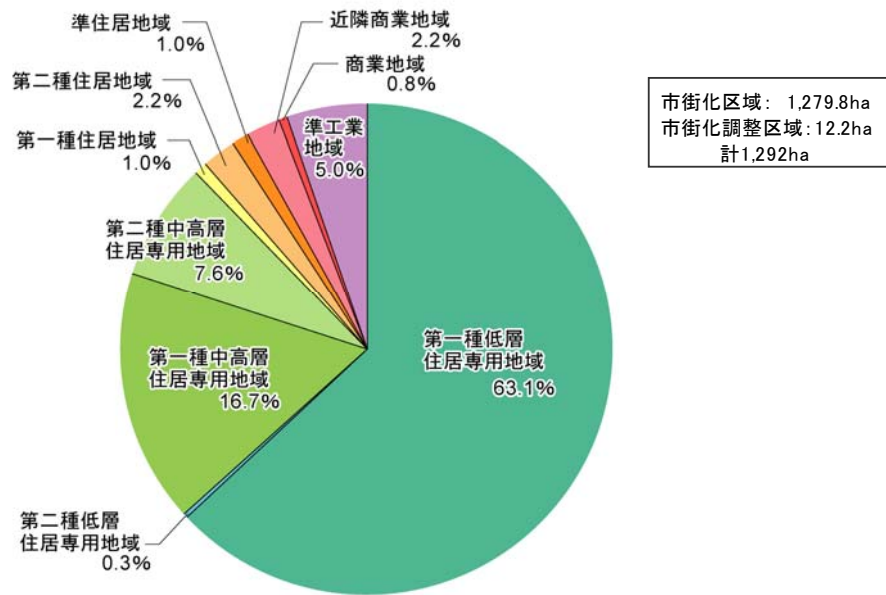
※１０ 民有地：国や地方公共団体などの所有地を除く、固定資産税の評価対象地。

■緑被現況図



注）平成 23 年 1 月 1 日撮影の航空写真から、おおむね 300 ㎡以上のまとまった樹林地、農地等の分布状況を把握し作成した図。
資料）東久留米市「緑の基本計画」策定検討委員会資料

■用途地域別面積割合（平成 22 年）



資料) 東久留米市「統計東久留米」(平成 22 年版)

原資料) 東久留米市都市建設部都市計画課(平成 22 年 12 月 1 日現在)

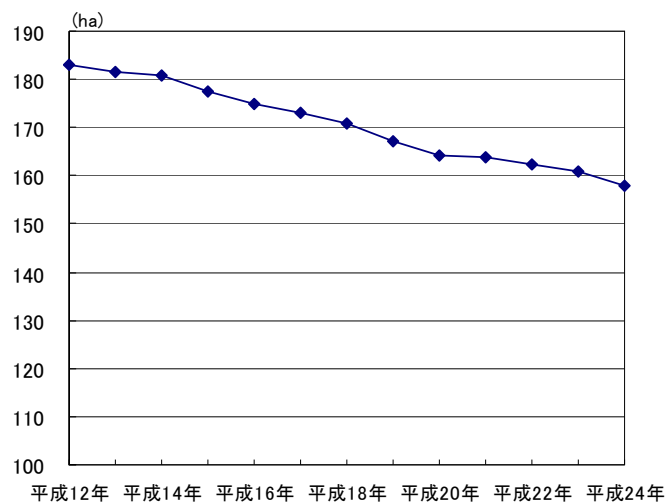
■地目別民有地面積^(※10)（平成 20 年）

	東久留米市	小平市	東村山市	清瀬市	西東京市
■実数					
宅地	6,403	9,772	7,359	3,347	8,648
農地	1,850	2,277	1,811	2,169	1,623
山林	63	25	156	109	16
その他	226	1,159	667	315	342
■構成比					
宅地	75.0	73.8	73.6	56.3	81.4
農地	21.7	17.2	18.1	36.5	15.3
山林	0.7	0.2	1.6	1.8	0.2
その他	2.6	8.8	6.7	5.3	3.2

注) その他には、池沼、牧場、雑種地(野球場、テニスコート、ゴルフ場、運動場、高圧鉄塔敷地等)などが含まれる。

資料) 東京都「東京の土地 2008」(課税資料より作成)

■生産緑地地区の面積の推移



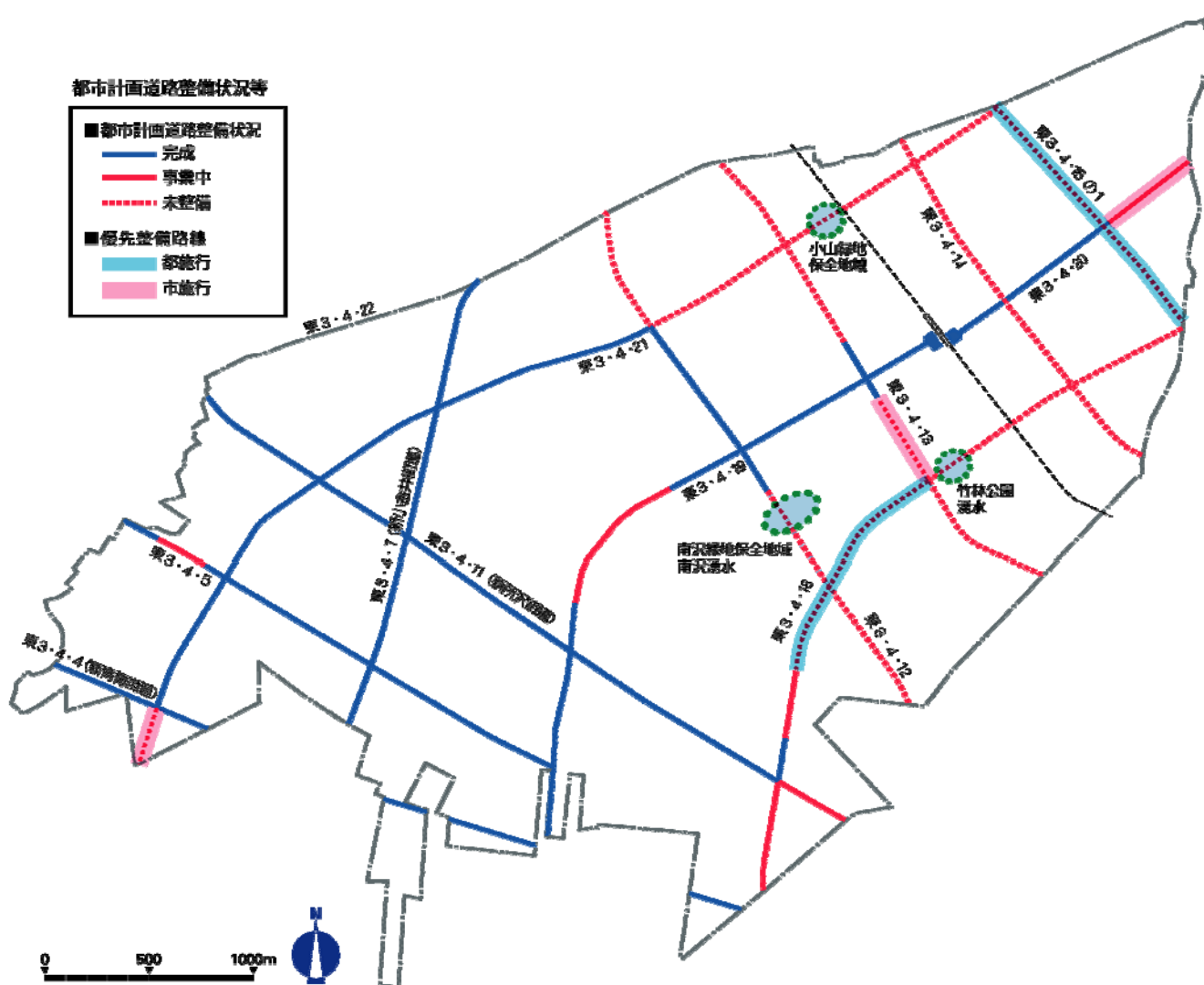
注) 各年 1 月 1 日時点

資料) 東久留米市都市計画課資料

(6) 交通・移動

- ・都市計画道路は、市域西部で整備が進んでいますが、中部、東部では未整備区間が多くみられます。
- ・湧水地や樹林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。
- ・西武池袋線や西武新宿線の駅と、大規模住宅団地を結ぶ経路を中心にバス路線が設定されていますが、バス利用が不便な地区もあります。

■都市計画道路の整備状況



注) 第三次事業化計画優先整備路線：平成18年度から平成27年度の10年間で、優先的に整備すべき路線

資料)「東久留米市都市計画図」東京都「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(平成18年4月)

■バス路線と運行回数



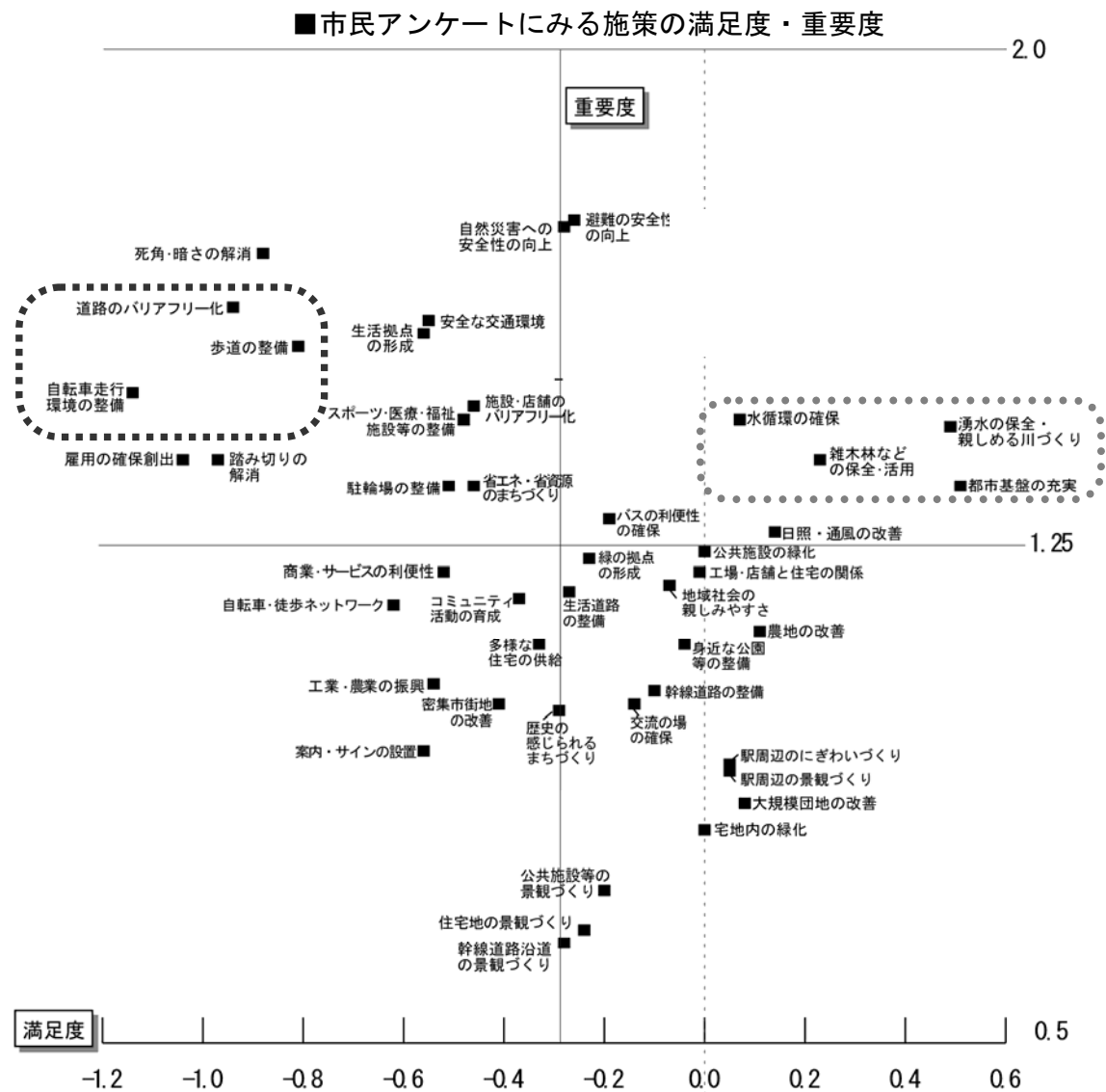
注) 運行回数は往路で算定。路線が重複する部分は、各路線の運行回数の和。深夜バスを除く。

団地戸数は100戸以下切り捨てて図示。東久留米団地：2,056戸（内建替え後1,016戸）

資料) バス運行回数、団地戸数：東久留米市「統計東久留米」(平成22年版)

路線図：西武バスホームページ

- ・交通・移動に係る施策の満足度・重要度を、市民アンケート（※11）をもとにみると、「道路のバリアフリー化（※12）」や「歩道の整備」「自転車走行環境の整備」に関する施策の重要度は高く、満足度は低くなっています。
- ・市域は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。



資料）東久留米市都市計画マスタープランの中間見直しのための市民アンケート（平成22年1月実施）

※11 今回の中間見直しにあたって実施したアンケートの実施概要は以下のとおり。

	市民アンケート	市内事業所等アンケート	市外居住者アンケート
■調査対象数	20歳以上の市民 3,000名	本市に所在する 32 事業所	左記の市内事業所に勤める市外居住者 480 名
■調査方法	郵送配布、郵送回収	郵送配布、郵送回収	郵送配布、郵送回収
■調査時期	平成22年1月	平成22年1月	平成22年1月
■回収状況	1,230 票回収（回収率 41.0%）	7 票回収	170 票回収（回収率 35.4%）

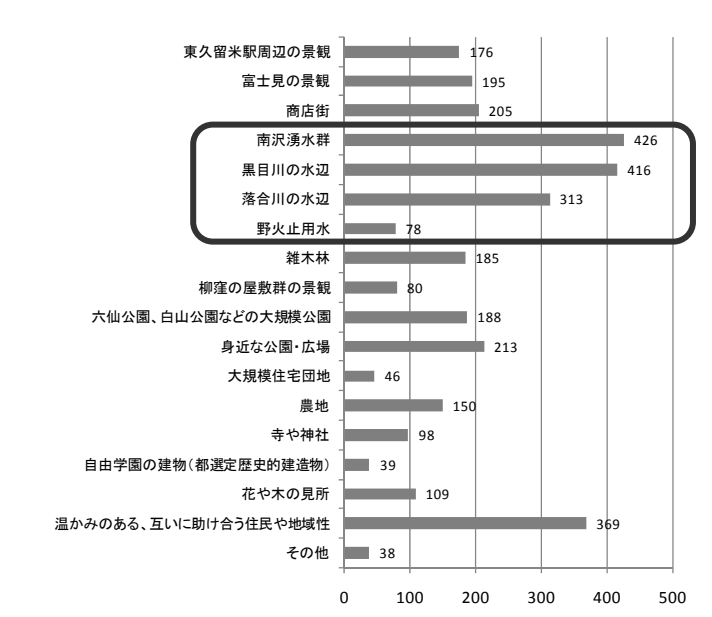
※12 障害者や高齢者などが社会生活をしていく上で障壁（バリア）となるものを除去すること。

(7) 水とみどり・景観

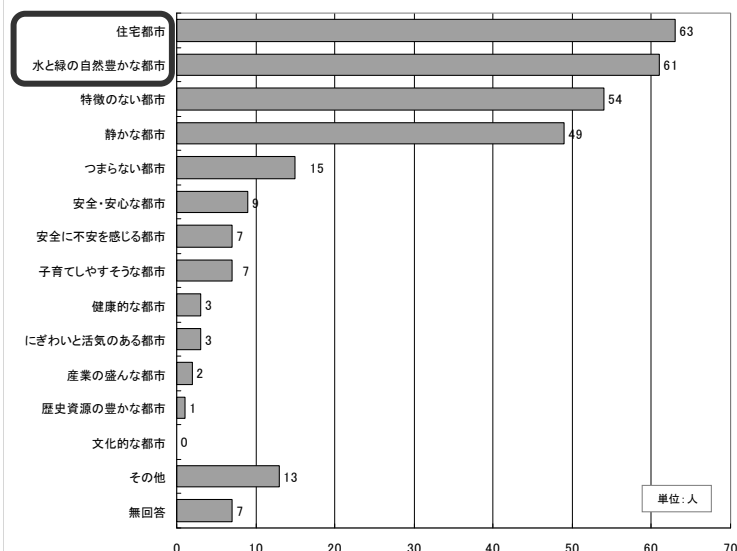
- ・水とみどり・景観に係る施策の満足度・重要度を、市民アンケート^(※11)をもとにみると、「湧水の保全・親しめる川づくり」「雑木林などの保全・活用」「水循環の確保」など、水とみどりに関する施策の満足度と重要度は、ともに高くなっています。また、特に大切にしたい、活かしたいと思うものとして、「南沢湧水群」や「黒目川および落合川の水辺」をあげる市民が多くみられました。
- ・市内で働く市外居住者へのアンケート^(※11)をもとにみると、本市を「住宅都市」、「水と緑の自然豊かな都市」と感じる人が多くなっています。
- ・平成23年6月には「湧水・清流保全都市」を宣言しました。
- ・土地利用の項でみたように、農地（生産緑地）は減少しつつあります。ほとん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^(※13)。
- ・緑地保全地域やまとまった農地が残る地域を横切る形で計画されている幹線道路があり、樹林地の減少や宅地化の無秩序な進进行を懸念する声もあります。
- ・都立六仙公園（計画面積15ha）の整備が、中央町で進められています。

※13 本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となる。農地等の減少が進むことが懸念される。

■市民が特に大切にしたい、活かしたいと思うもの



■市外居住者は東久留米市をどのような都市と感じているか



資料) 「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)
市民アンケート、市外居住者アンケートの実施概要は、解説※11を参照。

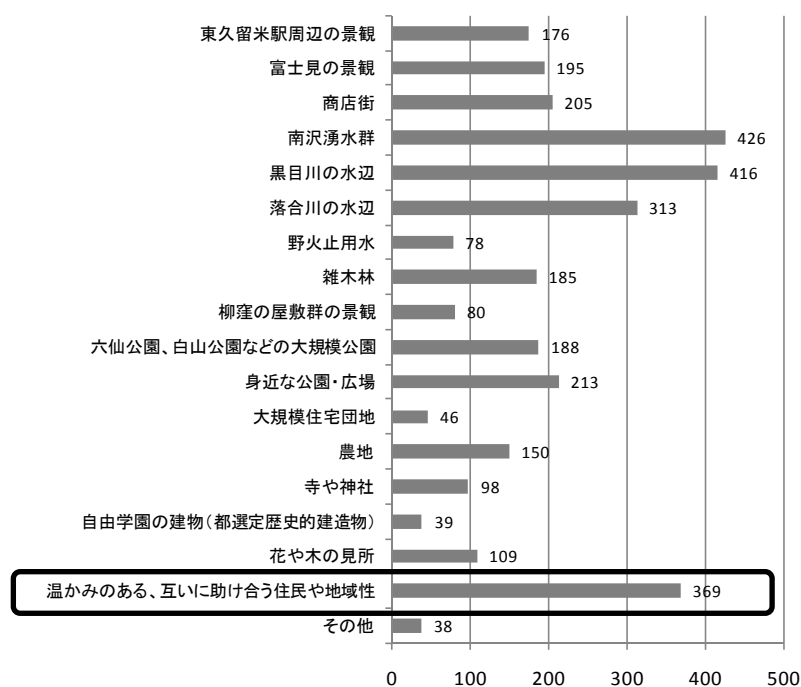
（８）生活・居住面の安心

- ・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（※11）をもとにみると、「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回答が多くみられます。自治会の加入率は減少する傾向にありますが、高齢者や子ども等の見守り、防災・防犯、地域づくりなど様々な分野で、市民による主体的な取り組みも進められてきています。
- ・既存建物の建替えに伴う敷地の細分化などによる建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。
- ・地域別懇談会（※14）などでは、高齢化に伴い、大規模住宅団地などの質的改善（ユニバーサルデザイン（※15）の理念に基づく整備）を求める声や、一部市街地に見られるようになった空き家に関して、治安や環境の悪化の面から対策を求める声がありました。

※14 今回の東久留米市都市計画マスタープランの中間見直しに伴って、地域別に開催した懇談会。
（実施時期：平成22年9月、平成23年6月～7月、平成23年10月）

※15 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。

■市民が特に大切にしたい、活かしたいと思うもの

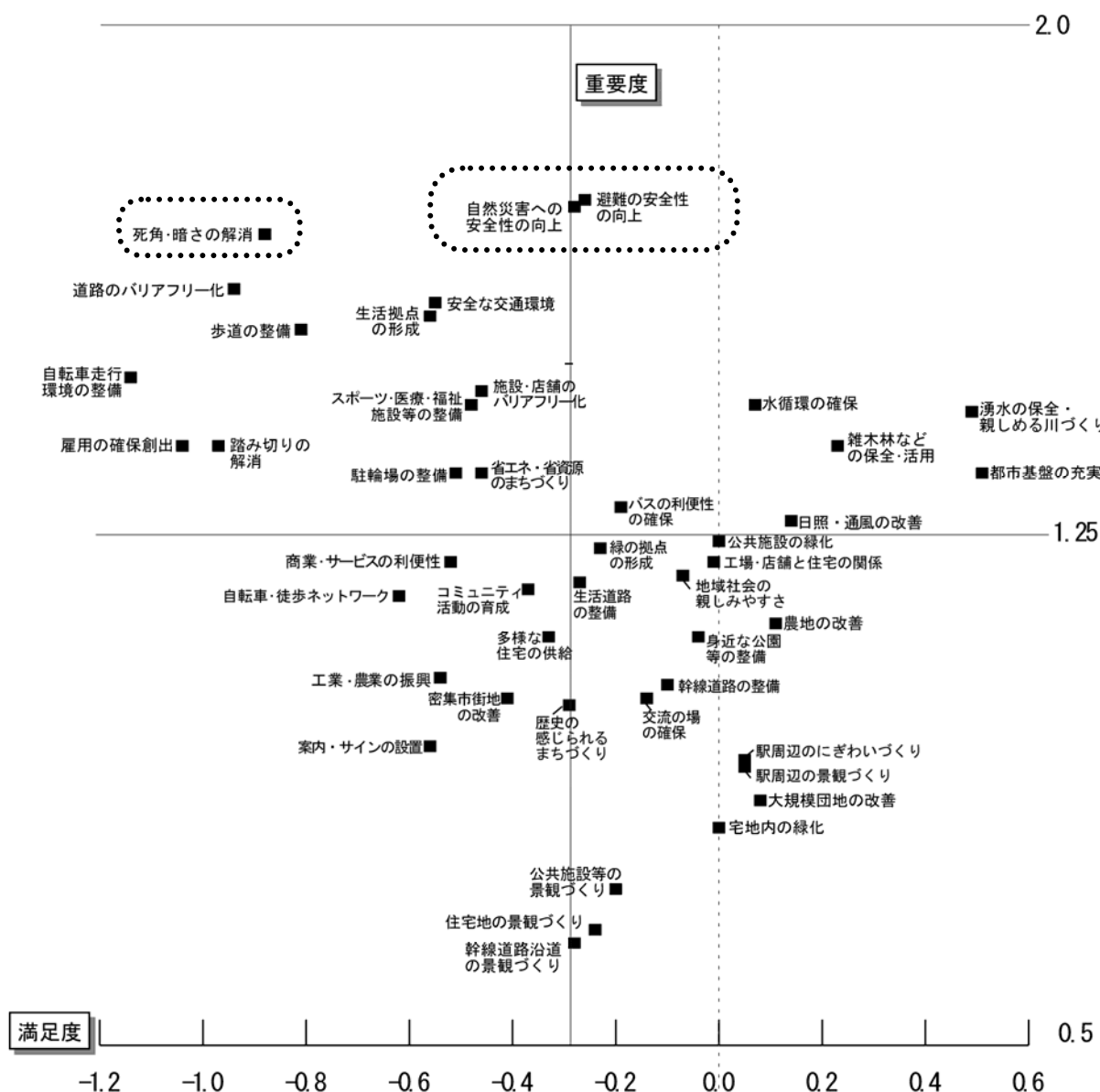


資料）「東久留米市都市計画マスタープラン中間見直しのためのアンケート」（平成22年1月実施）
市民アンケートの実施概要は、解説※3を参照。

(9) 防災・防犯面の安全と安心

- ・ 防災・防犯に係る施策の満足度・重要度を、市民アンケート（※11）をもとにみると、「避難の安全性の向上」や「自然災害への安全性の向上」「死角・暗さの解消」に関する施策の重要度が高くなっています。
- ・ 市内で、台風や局所的な豪雨の際に、浸水や道路冠水が発生しています。宅地造成に伴い災害が発生するおそれ大きい区域として指定されている「宅地造成工事規制区域」のほか、急傾斜地が市内にあります。
- ・ 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。
- ・ 振り込め詐欺や不審者など、高齢者や子どもなどが被害者となる事件もみられます。

■市民アンケートにみる施策の満足度・重要度（再掲）



資料) 東久留米市都市計画マスタープランの中間見直しのための市民アンケート（平成 22 年 1 月実施）
アンケートの実施概要は※11 のとおり。

(10) 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り、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。
- ・消費者動向の変化や店主の後継問題などの影響から空き店舗が生じており、商店街の活力が低下しています。
- ・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（農文化や地下水・湧水・河川・緑地、武蔵野の原風景等）があり、これらの維持・保全、活用に対する関心が高まっています。

■地域資源となる文化財、寺社、建造物、湧水など



文化財

- ① 地藏菩薩、石幢六地藏、板絵弁才天十五童子図
- ② 庚申塔
- ③ 地藏菩薩
- ④ 庚申塔
- ⑤ 廻国供養塔
- ⑥ 不動明王
- ⑦ 多聞寺山門、三代住職逆修供養板碑
- ⑧ 庚申塔(2)、石橋供養塔、鞍馬、馬頭觀世音塔、月待板碑
- ⑨ 石橋供養塔・カ石
- ⑩ 下里本邑遺跡出土品
- ⑪ 米津寺開山大巖和尚肖像画
- ⑫ 阿彌陀如来立像画像板碑
- ⑬ 十三仏板碑、旧延命寺跡民間信仰石造物群
- ⑭ 地藏菩薩(2)
- ⑮ 弁財天碑
- ⑯ 庚申塔、石橋廻国供養塔
- ⑰ 地藏菩薩
- ⑱ 庚申塔
- ⑲ 庚申塔、常夜燈
- ⑳ 加藤清正虎退治絵図、承応三年標札
- ㉑ 庚申塔
- ㉒ 庚申塔
- ㉓ 多聞寺前遺跡出土品、明治時代各村地引絵図、天正十一年板碑、向山遺跡出土品一括、神明山南遺跡出土品一括
- ㉔ 馬頭觀世音塔
- ㉕ 新山遺跡出土品
- ㉖ 地藏菩薩
- ㉗ 庚申塔、石橋供養塔、地藏菩薩
- ㉘ 村野家住宅

その他

- ④ 浄牧院のカヤ、神谷家・鈴木家墓所
- ⑨ 小山台遺跡
- ⑫ 野火止用水
- ⑬ 下里本邑遺跡
- ⑮ 米津家墓所
- ⑰ 楊柳沢御殿跡
- ⑱ 成程学校跡
- ㉒ 自由学園の歴史的建物
- ㉓ 共立学校跡
- ㉔ 新山遺跡
- ㉕ 筆子塚
- ㉖ 柳家梅林の碑

注) 都選定歴史的建造物:

建築後50年を経過した歴史的価値を有する建造物(文化財は除く)で景観上重要なものを「東京都選定歴史的建造物」として東京都が選定したもの。

国の登録有形文化財:

保存および活用についての措置が特に必要とされる文化財建造物を、文部科学大臣が文化財登録原簿に登録する「文化財登録制度」。届出制と指導・助言・勧告を基本とする緩やかな保護措置を講じる制度。

平成の名水百選「落合川と南沢湧水群」:

平成の名水百選とは、水環境保全の一層の推進を図ることを目的に、地域の生活に溶け込んでいる清澄な水の水環境のなかで、特に、地域住民等による主体的かつ持続的な水環境の保全活動が行われているとして、平成20年6月5日、全国各地の湧水、河川、用水、地下水の中から選定されたもの。「落合川と南沢湧水群」は、この1つに選定されている。

新東京百景「竹林公園」:

新東京百景とは、「都民の日」制定30周年を記念して1982年10月1日に東京都によって選定された100の風景で、都市や自然の景観、名所や旧跡といった都内の景勝地が、東京都民の公募のもとに選ばれている。「竹林公園」はこの1つに選定されている。

東久留米七福神:

浄牧院(大黒天尊)、大圓寺(寿老尊・福祿寿尊・恵比寿尊)、多聞寺(毘沙門天)、米津寺(布袋尊)、宝泉寺(弁財天)。図中には、黒枠で名称を記載し、寺社の凡例△は付けていない。

資料) 河川・湧水: 東久留米市「東久留米市環境基本計画」(平成18年4月)

寺社: 東久留米市「都市計画マスタープラン」(平成12年10月)

文化財・その他: 東久留米市教育委員会「ふるさとマップ 東久留米の文化財」、「統計東久留米」(平成22年版)

6. 時代の潮流変化

（１）高齢化、世帯の小規模化

- ・ 高齢化の進展、単身世帯や高齢の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る一方で、まちづくりや地域活動に意欲的に参加する高齢者も増えています。
- ・ 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。子育てしやすい環境を整えるとともに、親を孤立させずに地域全体で子どもを守り育てていく環境づくりが求められています。

（２）都市化の沈静化と意識の多様化・成熟化

- ・ 都市化の沈静化や社会の成熟化を背景に価値観も変化し、自然との調和やまちの質や潤い、景観、地域社会や地域の歴史・文化、人とのふれあいや心の豊かさ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。
- ・ 地産地消への関心も高まっています。
- ・ 生物多様性^{（※16）}の保全への要請が高まっています。

※16 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う。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。平成22年10月には、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年目標が改訂されて、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^{（※17）}や東京都が2020年までに温室効果ガス排出量を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。
- ・ 国は平成22年8月、低炭素まちづくりに関する考え方と対策の効果分析方法を掲載した「低炭素都市づくりガイドライン」を示しました。
- ・ 東日本大震災による東京電力福島第一原子力発電所の事故を受けて、エネルギーの安定供給を確保するとともに地球温暖化問題への対応を図る観点から、再生可能エネルギー^{（※18）}の利用拡大が進められています^{（※19）}。
- ・ 将来に渡って持続的に発展していくことのできる社会を作っていくため、大量生産・大量廃棄型社会のあり方やライフスタイルの見直しを行い、3R^{（※20）}によるごみの減量化や資源のリサイクルなどを推進し、循環型社会への転換を図っていくことが求められています。

※17 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。

※18 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。

※19 「電気事業者による再生可能エネルギー電気の調達に関する特別措置法」が平成23年8月に国会で成立。発電事業者が太陽光や風力など再生可能エネルギーによって得た電力を、電力会社が、一定の期間、一定の価格で買い取ることを義務づける「固定価格買い取り制度」の導入を目的としている。

※20 3Rとは、リデュース（廃棄物の発生抑制）、リユース（再使用）、リサイクル（資源の再生利用）の略称。

（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。

■平成 15 年以降に日本付近で発生した主な地震

	発生日	マグニチュード
十勝沖地震	平成15年 9月26日	M8.0
新潟県中越地震	平成16年10月23日	M6.8
能登半島地震	平成19年 3月25日	M6.9
新潟県中越沖地震	平成19年 7月16日	M6.8
岩手・宮城内陸地震	平成20年 6月14日	M7.2
東北地方太平洋沖地震	平成23年 3月11日	M9.0

注) 平成 15 年以降におきた地震のうち、命名された地震を掲載。

気象庁は、顕著な大地震や豪雨などが発生した場合、名称を統一することにより応急対策活動等に資するとともに、将来に記録しておくべく資料として記憶に残すよう、命名している。

資料) 気象庁 <http://www.jma.go.jp>

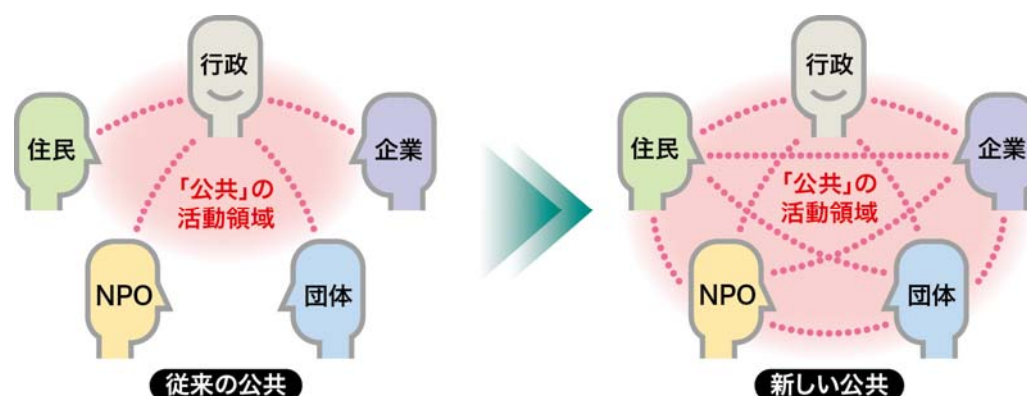
（６）地域が主役のまちづくり

- ・平成 21 年秋、行政だけが公共サービスを提供するのではなく、市民や事業者も公共の担い手となる「新しい公共」^{※21}をめざす姿勢が国から示されました。

※21 NPO やボランティアなどのパートナーシップによる、開かれた公共空間で支えられる地域社会を形成すること。

- ・平成 22 年に国は地域主権戦略大綱を掲げ、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地域主権改革を明らかにし、関係法律の整備に着手しました。このように、地域主権に向けた制度面の環境も整いつつあり、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。
- ・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と想定され、これに支援する社会的しくみが必要です。

■「新しい公共」の概念



7. まちづくりの主要課題

本市が将来にわたり安心して暮らしていけるまちとして持続的に発展していくためには、現在のよいところを活かし、悪いところを改善するという個別課題への対応はもちろんですが、時代の潮流変化を踏まえて適切に対応することが重要です。まちづくりの主要課題には、次のことがあげられます。

（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、湧水や河川、樹林地などのまとまった水とみどりおよびそこに息づく多様な生物を、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地産地消の取組み、無秩序な宅地化の抑制などにより、みどり豊かなまちを守り、育て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^(※15)の移動環境づくりの観点から、環境や人にやさしい交通環境の整備が求められています。

そこで、

- ・自家用車に頼らなくとも、バスや自転車、徒歩などで、駅や生活の拠点となる場所に行くことができるまちをつくっていくことが必要です。
- ・子どもから高齢者まで、誰もが利用しやすい交通環境の整備や、安心して通行できる歩行者空間の整備や自転車利用環境の形成が必要です。あわせて、自転車走行ルールの遵守やマナーの向上などを通じて、事故防止を図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関連施設の配置・誘導や交通環境の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

- ・高齢者世帯の増加などで、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、身近で生活に必要な用事を済ませられるような環境づくりが求められています。
- ・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いますが、現状では自治会の加入世帯数が半数を割っており、地域コミュニティの活性化や活動に向けた体制の強化としくみ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、身近なところや行きやすいところにあるまちをつくる必要があります。そのためには、地域の商店街の維持・強化も必要です。

- ・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、地域コミュニティで支えあい、何歳になっても住み続けられ、子どもから高齢者まで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

- ・大規模住宅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活かし、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。誘導にあたっては、まちのにぎわいと活力を生むような機能の導入などの検討も必要です。

（６）災害に強く、犯罪の少ないまちづくり

- ・「自然災害への安全性の向上」や「避難の安全性の向上」の施策重要度が高い中、平成 23 年 3 月に発生した東日本大震災を機に、大規模自然災害への対応が一層強く求められています。
- ・局所的な豪雨などによる都市型水害への対応や急傾斜地の防災対応が求められています。
- ・犯罪不安への対応が求められています。

そこで、

- ・東日本大震災を契機に、予想される大規模地震に備えるため、防災計画の見直しや再点検を行い、災害時の被害ができるだけ少なくてすみ、安全に避難できるまちをつくっていくことが必要です。
- ・斜面崩壊による土砂災害を防ぐとともに、局所的な豪雨などによる都市型水害に強いまちをつくっていくことが必要です。
- ・犯罪を未然に防ぐようなまちづくりが必要です。
- ・地域の安全・安心を地域住民が自らの手で守り、災害時にも互いに助け合うため、地域の人々のつながりを深め、地域コミュニティを育てていくことが必要です。

（７）地域資源を活かした、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、有形無形の文化財、市民と行政との協働で作上げてきた名所など、多くの地域資源があります。
- ・地域資源は、市民が「わがまち東久留米」の価値を再認識するきっかけともなります。

そこで、

- ・地域資源を活かして市民がまちへの愛着と誇りを高め、市民の手で、皆に誇れるまち、人をひきつけるまちを育て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。
- ・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。

1章 まちづくりの目標

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「まちの風景」を伝承・創造していくことは、東久留米ならではの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、子どもから高齢者までみんなが暮らしやすく、安全なまちをつくっ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、「活力ある、住み続けたい、住みたい、訪れたい、働きたいまち」の実現をめざします。

《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

東久留米らしい「まちの風景」…

水とみどりの写真

こんこんと湧き出る湧水、とうとうと流れる清流
闇に舞う蛍の光、季節を告げる鳥や虫の声
崖線沿いのみどりのつながりと雑木林

川沿いの台地に連なる縄文時代の住まいを忍ぶ遺跡
茜雲に響き渡る教会やお寺の鐘の音

時代の面影を今に伝える茅葺の民家と大木の屋敷林
詩情を誘う庭木の香り

大地の恵みを教えてくれる農地
みどりとオープンスペースに恵まれた団地
人々が行き交う大通りのビル景観と富士の雄景
駅前のにぎわいを過ぎると広がるみどりの静寂空間

川遊びに興じ、生き物と触れ合う子どもたち
水辺の散策、ジョギング、バードウォッチング
昔ながらの小気味よい囃子のリズムとみこしの掛け声
活気ある商店街を行き交い、やりとりや出会いを楽しむ買い物客
特産品の即売や出し物、みこしで大賑わいの「市民みんなのまつり」
市民が集い、楽しみ、学びあう姿

景観の写真

にぎわいと活力の写真

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理念を、次のように設定します。

『市民と行政の協働による、みんなが主役のまちづくり』

- ・まちづくりというのは、私たちの生活のドラマを演ずるための舞台のようなものです。ドラマには脚本や出演者や監督、そして舞台が必要です。このドラマの脚本は、私たち東久留米に住む市民が参加して、常に書き換えられながらエンドレスで作られていきます。
- ・その時の出演者ならびに脚本家、監督はあなたです。私たちです。私たちがまちづくりの主役なのです。他人まかせにはできません。

このため、

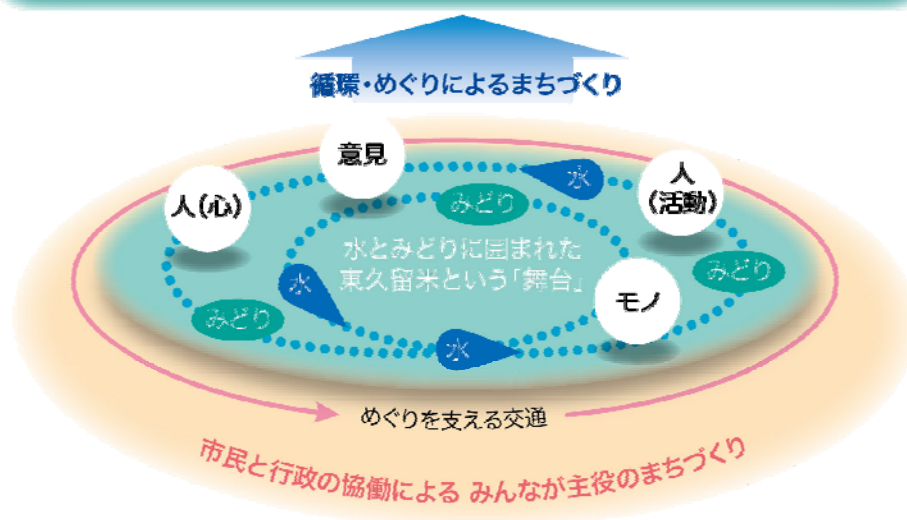
- ・市民が自分たちのまちをよりよいものにしていこうという積極的な意識をもち、市民と行政が協働するまちづくりにより、子どもたちの将来に負担を残さないよう、持続可能な市の発展の一翼を担うこととし、『みんなが主役のまちづくり』を進めることを、まちづくりの理念の一つとします。

『循環・めぐりによるまちづくり』

- ・将来にわたって持続的に発展していくことのできる社会をつくっていくため、大量生産・大量消費・大量廃棄型社会から循環型社会への転換が図られています。
- ・本市は、この「循環」の象徴とも言える「水とみどり」を最大の特徴としています。このため、本市が、未来にも持続しうる社会を形成するために『「水とみどり」＝「循環・めぐり」によるまちづくり』を進めることを、まちづくりの理念の一つとします。

まちづくりの目標

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



● 水がめぐるまち

市内には大小 10 本もの川が流れています。そして、豊かな地下水に恵まれ、武蔵野台地の中でも特に湧水量が豊富です。これらは、人の営みを含む自然生態系の基本となっており、加えて、私たちの精神的な支えになっています。

これらの水のめぐりを滑らかに保ち、またその豊かさに実際に触れ、実感できる仕掛けをつくっていきます。

● みどりがめぐるまち

本市のもう一つの特徴である「みどり」は、雑木林や屋敷林、農地、公園、街路樹、庭木など様々な姿で市域全体に張りめぐらされています。「みどり」はまた、地下水を涵養し、湧水を生み、川の清流となって、水のめぐりにつながっていきます。

日々、散策や保全・管理活動など、みどりを愛しむことができるよう、みどりのネットワークを充実させていきます。

● 人々の心がめぐるまち

あたたかく、子どもも高齢者や障害のある方も安心して暮らし、住み続けられるまちは、人々が出会い、心を通わせ、支えあうことによって生まれます。

人々が互いの絆（きずな）を深め、地域に関心を持ち、子どもから高齢者まで安心して暮らせるまちづくりに取り組んでいくよう、人々の出会いの場をつくっていきます。

● 人々の活動がいきいきとめぐるまち

活力あるまちは、ものをつくり、消費し、働き、遊び、学ぶなど市民の多様な活動の中から生まれます。これらが活発に展開されることによる躍動感が、にぎわいと活気を呼びます。

経済活動や交流、文化活動など、都市の活力とにぎわいのもととなる都市活動を支えるような都市基盤・都市環境をつくっていきます。

● 人々のめぐりを支える交通が整ったまち

交通環境は、人々の移動（めぐり）を支え、交流、多様な都市活動を支える基盤として非常に重要です。特に、高齢社会にあっては、歩きやすい道づくりや公共交通の利便性の向上が重要です。

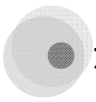
誰もがまちに出て、生活に必要な用事を済ませ、出会い、交流し、様々な活動をできるよう、体系的な道路整備や「歩ける道、歩きやすい道」づくりを進めます。また、公共交通が市内をめぐることができるまちにしていきます。

● モノがめぐるまち

環境への負荷が小さいまちづくりのためには、3R^(※1)のさらなる推進や、再生可能なエネルギーを活用していくことが重要です。

このためには市民の意識向上が不可欠です。市民がごみの排出者としての責任を持ち、ごみの減量やリサイクルへの意識を高めるとともに、公共事業等における再生材の活用や生ごみをたい肥として活用するなど、資源のめぐりを進めていきます。

※1 3Rとは、リデュース（廃棄物の発生抑制）、リユース（再使用）、リサイクル（資源の再生利用）の略称。



● 意見が自由闊達にめぐるまち

市民の意見が行政へ、行政の意見が市民へ、そしてまた市民の意見が…、そんな風通しのよい、様々な意見が自由闊達にめぐるまちづくりを推進していきます。

第2節 都市の骨格構造

本市は、昭和 30 年代に中央線や西武池袋線、西武新宿線などに沿って広がった住宅地の一部であり、都市の構造は、周辺都市を含む広域的な構造を踏まえて考える必要があります。

多摩北部都市広域行政圏^(※2)を中心とする広域的な都市構造は、下図にみるとおり、東西に延びる西武池袋線および西武新宿線に沿って連なる都市機能の集積（都市軸）が、南北方向の幹線道路により、相互に連携するという形となっています。

※2 小平市、東村山市、清瀬市、東久留米市、西東京市の 5 市で構成される広域行政圏。文化事業や図書館の相互利用等のサービスを提供している。

広域的な将来都市構造



〔都市間を東西につなぐ鉄道による東西方向の2つの都市軸〕

- 西武池袋線軸：西武池袋線の各駅を中心とした拠点が連なる広域的な都市軸
- 西武新宿線軸：西武新宿線の各駅を中心とした拠点が連なる広域的な都市軸

〔東西方向の2つの都市軸を結びとともに、隣接市との連携強化を図る連携軸〕

- 2つの都市軸（東久留米駅・花小金井駅間）、滝山団地の商業拠点を結ぶ
都市計画道路東3・4・19（小金井久留米線）
- 都市計画道路東3・4・18（新小金井久留米線）
- 都市計画道路東3・4・21（小平久留米線）

広域的な将来都市構造を踏まえ、市の将来都市像を支える骨格構造を以下のように定め、まちづくりを進めます。

○まちづくりの目標を実現するため、にぎわいと活力を生み出したり、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、その周辺地域は『水とみどりに囲まれた豊かな生活の場』が広がるような、メリハリのあるまちづくりを進めます。

- ・本市の中心的な役割を担う「生活・文化の交流ゾーン」
- ・まちのにぎわいや活力を生む「活力拠点」
- ・地域の生活関連施設が集積する「生活拠点」
- ・産業機能を担う「産業拠点」
- ・水とみどり豊かな「水とみどりの拠点」

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

○広域においても、都市間を東西につなぐ鉄道による「2つの都市軸」と、2つ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. 都市の交流活動ゾーン・拠点

（１）生活・文化の交流ゾーン

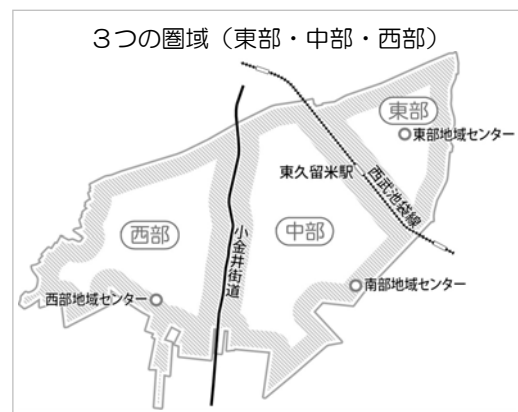
- ・東久留米駅周辺から、まろにえホール（生涯学習センター）周辺までのゾーンです。本市の中心的な役割を担う地区として位置づけ、商業・サービス、行政機能、交流・文化機能など多様な機能が共存した、にぎわいと活力のあるゾーンとして育成します。
- ・隣接する市外の駅との役割分担のもと、本市の中心商業核として、商業・サービス機能の強化を進めます。
- ・東久留米駅周辺は、商業環境の整備と商業機能の育成を図ります。
- ・市役所周辺は、行政機能とともに交流機能や商業・サービス機能を強化・育成します。
- ・まろにえホール（生涯学習センター）周辺は、既存の文化・交流機能を維持します。

（２）活力拠点

- ・上の原地区や南沢五丁目地区を、活力拠点として位置づけ、周辺の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大門町、ひばりが丘団地、滝山を生活拠点として位置づけ、３つの圏域（東部・中部・西部）の生活の拠点として、地域センターを配置するとともに、公共公益施設を中心とした主要な生活関連施設の維持・誘導を図ります。



（４）産業拠点

- ・幹線道路沿道などに立地している大規模な工場用地、流通業務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、そして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、自然豊かな公園の整備、緑地保全地域の保全などを進めます。

（６）みどりを守るゾーン

- ・河川沿いにあるまとまったみどりなど、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。
- ・農地や雑木林、屋敷林などまとまったみどりが多く残っている地域を、みどりを守るゾーンとして位置づけ、保全について検討します。

2. 都市の軸

（１）交通軸

（主要幹線道路（※３））

- ・本市と東京都心部、吉祥寺駅周辺や府中市、埼玉県の中心都市などを結ぶ４本の道路を主要幹線道路として位置づけ、整備を進めます。このうち東京都心部からみて放射方向の軸は、東３・４・４（新青梅街道）、東３・４・１５の１（新東京所沢線）であり、環状方向の軸は、東３・４・７（新小金井街道）、東３・４・１８（新小金井久留米線）です。

（幹線道路（※４）、補助幹線道路（※５））

- ・市街地を大きく格子状に支える道路を幹線道路および補助幹線道路として位置づけ、整備を進めます。

※３ 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を担う道路。

※４ 幹線道路：市内外または市内の地域間を連絡する機能を担う道路。

※５ 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う道路。

（２）生活・文化の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）および同東 3・4・20（東久留米駅神山線）を、生活・文化の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の誘導を図ります。
- ・生活・文化の交流ゾーン内の都道 234 を、生活・文化の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を図ります。

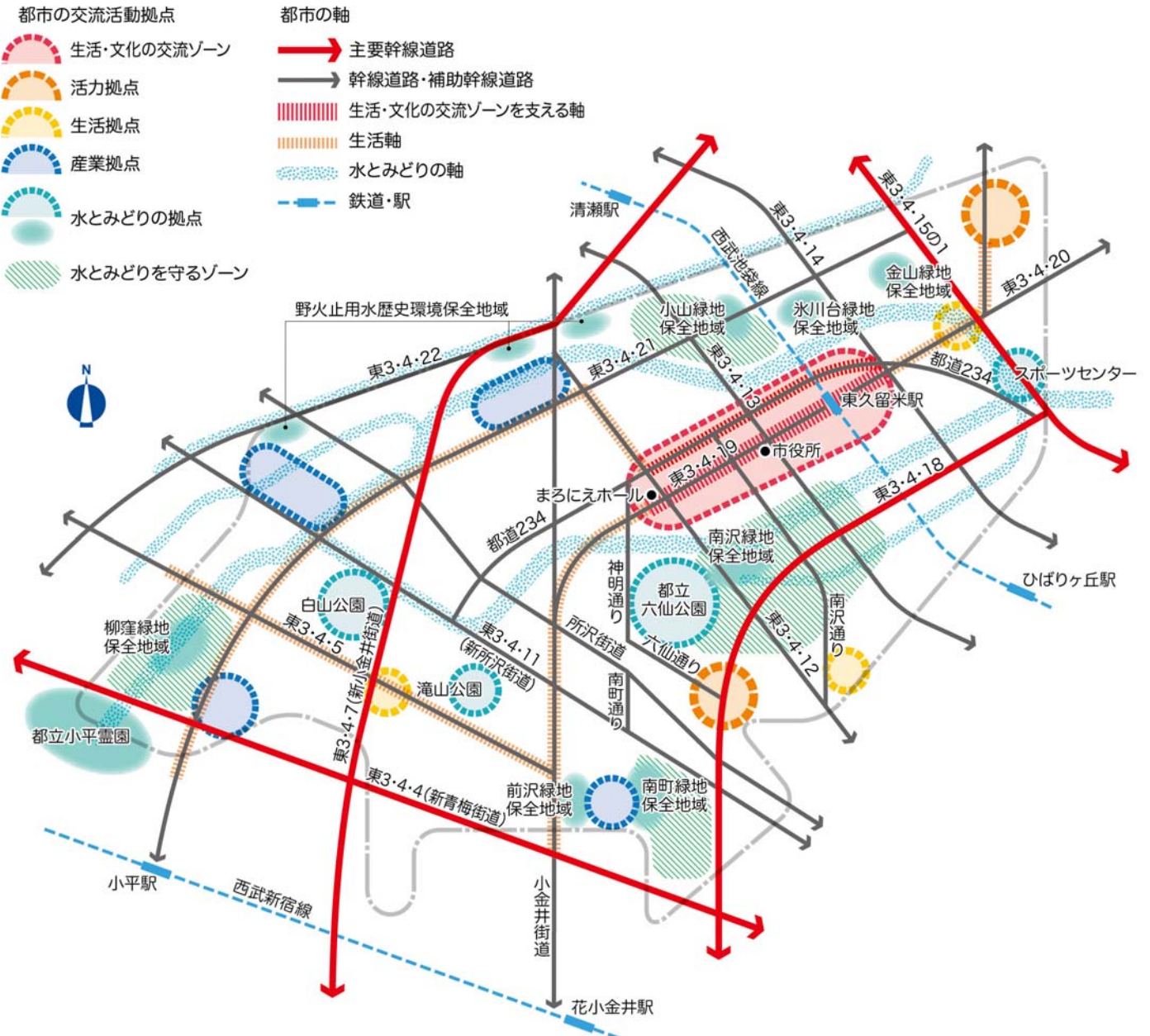
（３）生活軸

- ・生活・文化の交流ゾーンを中心に、大門町にある生活拠点を経て、上の原地区の活力拠点に至る道路とその沿道や、花小金井駅と小平駅方面に至る道路とその沿道、また、滝山の生活拠点を中心に東西に延びる都市計画道路東 3・4・5 とその沿道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正な沿道土地利用の誘導を進めます。

（４）水とみどりの軸

- ・本市を東西に流れる黒目川や落合川、立野川、野火止用水などの沿川を中心に、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。

本市の骨格構造図



注) 図に示した生活拠点は、東久留米市都市計画マスタープランで定義した拠点で、3つの圏域(東部・中部・西部)の生活の拠点として、地域センターを配置するとともに、公共公益施設を核とした主要な生活関連施設の維持・誘導を図る、大門町、ひばりが丘団地、滝山を指します。

第3節 土地利用の方針

1. 土地利用の基本方針

○自然と調和した計画的な土地利用の推進

豊かな湧水に恵まれていること、黒目川や落合川、立野川、野火止用水などが市内を流れていること、加えて樹林地や農地が豊富に残されていることが、本市の土地利用上の特徴となっています。

このため、市街地の整備を進めるにあたっては、みどりの保全・再生・創出や農地の保全・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誘導していきます。

○大規模住宅団地の改善・再生

本市は、東京都市圏に集中する人口の受け皿として次々に大規模な住宅団地が建設され、昭和 30 年代後半から急激な人口増加を経験してきました。しかしこれらの団地では、近年、入居者の高齢化・減少や建物の老朽化が進み、地域コミュニティの維持や団地の更新、質的向上が課題となっています。

このため、居住者が今後とも住みつづけられる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・再生を図ります。また、住みつづけることのできる施策を展開していきます。

○大規模土地利用転換への対応

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、まちの課題解決に資するような土地利用を誘導します。

○都市の活力を生み、産業を支える土地利用の誘導

本市は住宅地としての性格が強い都市ですが、高齢化の進展や経済の低迷による税収の減少、女性や高齢者の社会参加の必要性などに対応して、都市の活力を生む産業や就業の場を育成していくことが必要となります。

このため、まちの活力とにぎわいの維持・向上をめざして、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。

また、都市計画道路沿道のみどりを守るゾーンを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ていきます。

○地区単位のきめ細かな土地利用の誘導

地区単位で日常生活に身近な生活交流施設等が適正に配置されるなど、地区の特性を生かした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。

2. 土地利用の類型と配置、誘導の方針

土地利用の基本的な方針に基づき、目標となる土地利用を次の（１）から（１０）に区分・配置し、用途地域などの地域地区の指定や地区計画制度などを活用して、計画的に誘導していきます。

なお、大規模な住宅団地の建替えによる土地利用転換が進行中である上の原地区は、１０分類とは別に「まちづくり重点地区」として位置づけ、まちのにぎわいと活力を生む多様な機能が、適切に配置された土地利用の誘導を図っていきます。

（１）中心商業業務地

- ・ 東久留米駅周辺を、本市の中心となる中心商業業務地として位置づけます。
- ・ 駅東側は、共同建替え（※６）や協調建替え（※７）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。
- ・ 本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。

※６ 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。

※７ 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）近隣商業地

- ・ 都道 234 や都市計画道路東 3・4・19 沿道、生活拠点、活力拠点の周辺などを、近隣商業地として位置づけ、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）住商複合地

- ・ 中心商業業務地に隣接する地区や幹線系の道路沿道を住商複合地として位置づけ、高度利用によって、良質な集合住宅と、後背に立地する低層の住宅地と調和を図った業務や商業など活力を生む機能が、複合的に立地する土地利用を形成します。

（４）業務地

- ・ 南沢四丁目の五小通り沿いに立地している企業の業務施設用地を業務地として位置づけ、今後とも業務系の土地利用を優先するとともに、周辺との調和を図った業務地として、その環境を維持します。

（５）工業地・流通業務地

- ・ 既存工場用地や都市計画道路東 3・4・11、同東 3・4・21 沿道の流通業務施設用地を工業・流通業務地として位置づけ、今後とも工業・流通業務系の土地利用を優先し、その環境を維持します。

（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として位置づけ、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として位置づけ、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、住環境や防災機能の維持・向上、多様な世代に対応した住宅整備、ユニバーサルデザイン^{（※８）}の理念に基づく整備を進めます。

※８ 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。

- ・ 建替えで生じた余剰地なども活用しながら、地域の特性や課題に応じて、生活サービス、交流、業務など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、主要生活道路や生活道路などの基盤整備、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。
- ・ 世代間を通じて住み続けることができる、ゆとりある住宅の供給を進めます。

（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^{（※９）}です。
- ・ 農地および緑地の保全と市街化の抑制により、農業集落地としての環境を維持します。

（１１）まちづくり重点地区

- ・ 上の原地区を、まちづくり重点地区として位置づけます。
- ・ 大規模な住宅団地の建替えで生じた余剰地などを活用しながら、生活サービス、住宅、交流、教育、業務、産業など、周辺の住環境と調和したまちのにぎわいと活力を生む多様な機能が、適切に配置された土地利用を誘導します。

※９ 市街化調整区域：市街化を抑制すべき区域。
市街化区域：すでに市街地を形成している区域及びおおむね十年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域。

土地利用の方針図



3. 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の土地利用コントロール」、「大規模土地利用転換を活かした周辺まちづくり」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

- ・市街化を誘導するゾーンとみどりを守るゾーンの区分や、みどりを守るための手段について検討します。
- ・ゾーン設定の視点と、守るための手段の検討候補の例は、以下のとおりです。

〔みどりを守るゾーンを設定する視点〕

- ・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要素で形成される武蔵野の原風景や、歴史的景観などを守る視点
- ・ほとん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視点

〔みどりを守るための手段の例〕

- ・条例による開発コントロールや地区計画などを活用し、一定の制限をかけた上で、十分なみどりを確保する計画を策定することを条件に制限を緩和するといった、みどりの保全と創出のルールづくり
- ・特別緑地保全地区の指定など、法令に基づく保全手法の活用
- ・農業経営の状況を踏まえつつ、農地として維持していく側面からの対応。例えば、経営強化に資する支援や農業環境の整備に係る国や都への支援の要請、市民農園や体験型農園などの活用

（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、河川の流量や市内各所の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）大規模土地利用転換への対応

- ・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

- ・市街化調整区域の適切な土地利用を維持するため、規制の対象とならない土地利用転換の誘導方策を検討します。

第4節 都市を支える交通の整備方針

道路は、都市のさまざまな交通を円滑に処理するとともに、下水道やガス・水道などを収容する空間として、また火災の延焼の防止や風の通り道として都市の安全性、快適性の確保や、人々の出会いの場を提供するなど、さまざまな役割を果たしています。

本市において顕著な人口増加がみられた高度成長期には、交通計画の評価は、鉄道や自動車交通の混雑緩和および所要時間の短縮に重点が置かれ、自動車交通を効率的に処理することを中心とした道路整備が進められてきました。

その後、都市化が沈静化し社会が成熟化していく中で、生活環境・自然環境が重視されるようになりました。また、高齢社会の交通需要に対応して、高齢者や子育て中の人をはじめ、誰もが移動しやすい交通環境をつくっていくことが重要になってきています。

さらに、豊かな水とみどりに囲まれた住宅都市という本市の性格を踏まえ、生活環境・自然環境に配慮しながら、市外との広域的な交通アクセスの確保と市内の様々な交通需要への対応を総合的に進めて、道路が整い、バスが使いやすく、歩行者・自転車が安全に安心して通行できるまちをつくる必要があります。

このことは、市民の生活の足を確保して、地域で安心して住み続けられる環境をつくるとともに、市内および市外からの移動を円滑化して、経済活動や交流、文化活動などの都市活動を支え、活性化し、活力のあるまちをつくっていくことにもつながります。また、災害時の緊急活動や避難の円滑化にもつながっていきます。



写 真



写 真

このため、以下の基本的な考え方にに基づき、交通体系の整備を進めていきます。

○体系的な道路整備

市内および市外からの自動車交通を円滑に処理するとともに、バスの走行空間や災害時の緊急ルートの確保といった観点で、体系的な道路整備を進めていきます。

○地域の生活交通の利便性の向上

高齢社会においても、誰もが快適にまちに出て活発な都市活動を行うことができるよう、様々な移動手段に対応した交通基盤を整備します。身近な生活道路の安全性や防災性、快適性に配慮し、住民と協力しながら計画的に生活道路の補修や拡幅整備を進めます。自家用車に頼らなくとも、バスや自転車などで駅や生活の拠点となる場所に行きやすくなるよう、公共交通や自転車利用の利便性の向上を図ります。

○安全な歩行者・自転車走行空間づくり

幹線道路における、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。また、豊かな水やみどりなどの自然環境を、市民の交流に生かしていくため、これらを結ぶ歩行系ネットワーク^(※10)を形成していきます。

○周辺市との連携の強化

本市は西武池袋線に沿って住宅地化が進んだ地域の一部であり、市外のひばりヶ丘駅、花小金井駅、清瀬駅、小平駅を利用する市民も多く、市民の生活は周辺市と密接に関係しています。加えて、都市づくりを各市単独で進めることは難しく、広域的な機能分担と連携を基本として進める必要があります。このため、周辺市との連携を強化する道路整備を促進していきます。

○鉄道による東西分断の解消

現在、西武池袋線は道路と平面交差となっています。このため、踏切による交通渋滞や東西市街地の分断などが問題となっています。この解消を図るため、東西を結ぶ幹線道路と鉄道の立体交差化を進めていきます。

※10 歩道や遊歩道が整備されているなど、歩行者が安全・快適に歩いて回れる歩行環境を有する道のネットワーク。

1. 自動車交通を支える道路ネットワークの方針

(1) 道路の段階構成と役割・配置の方針

- ・市内の道路を、主要幹線道路、幹線道路、補助幹線道路、主要生活道路およ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。

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・11 ○東 3・4・12 ○東 3・4・13 ○東 3・4・19 ○東 3・4・20 ○東 3・4・21 ○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役割を担います。 ○東 3・4・5 ○東 3・4・14 都道 234 所沢街道 南沢通り 神明通り 六仙通り 上の原通り
主要生活道路	幹線道路（主要幹線道路、幹線道路、補助幹線道路）を補い、地区内外の交通を処理する役割を担います。
生活道路	主要な区画道路で、街区レベルの交通を処理する役割を担います。

(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^(※11)を対象に、防災的な視点から道路整備を進めます。

※11 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。
- ・本市の財産である南沢湧水地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 の整備にあたっては、その環境を守ることの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。
- ・市内外を連絡する道路交通機能を担うことが期待される都市計画道路東 3・4・21 の整備にあたっては、小山緑地保全地域の自然環境を踏まえ、整備のあり方を検討します。

- ・首都圏の放射方向の軸（放射7号線）としての役割を担い、東京都心部と埼玉方面を結ぶ東3・4・15の1（新東京所沢線）の整備を進めます。
- ・道路緑化を進めるとともに、騒音の抑制や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整備に反映させる手法を検討します。

2）住民参加型の主要生活道路・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整備を進めます。
- ・主要生活道路・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ような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うように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

- ・道路整備にあたっては、財政面の制約を踏まえ、必要性や整備効果、公平性などを勘案して、戦略的に進めます。

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、歩行者・自転車走行空間が既に確保されているルートを中心に、歩行者・自転車ネットワークを形成します。また、休息・交流の場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^(※7)の理念に基づく整備を進めます。
- ・広幅員の道路で自転車専用レーンの設置を検討するなど、安全な歩行者・自転車走行空間の確保に努めます。また、河川沿いなどの遊歩道における、歩行空間と自転車走行空間の分離について検討します。
- ・自転車利用者の走行マナーの向上や放置自転車の解消を図り、安全な歩行環境づくりを進めます。

3. 公共交通の方針

- ・誰もが使いやすい快適な駅構内およ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、周辺自治体とともに鉄道の連続立体化に向けた取り組みを進めます。
- ・生活拠点や公共施設、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。
- ・バス車両の低床化の達成を踏まえ、今後は、バス停などについて、ユニバーサルデザイン^(※7)の理念に基づく整備を進めます。
- ・地域公共交通^(※12)の充実に向けた取り組みを進めます。

※12 鉄道や路線バス、コミュニティバス、乗合タクシー、市町村バス、NPO 等によるボランティア有償運送など、多様な形態の公共運送サービス。

4. その他の交通施設の整備方針

- ・駅前広場の機能や環境の維持に努めます。
- ・生活・文化の交流ゾーンや生活拠点などにおいて、駐車場や自転車等駐車場の整備を誘導します。
- ・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への支援、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路線名など

- | | |
|---|-------------------------|
| ○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2章 まちづくりの基本方針

■まちづくりの基本方針の体系図

私たちは、「みんなが主役のまちづくり」という理念を基本に、市民と行政が、それぞれの役割と責任を果たし、相互に協力して、次の体系に沿ってまちづくりに取り組んでいきます。

水とみどりを大切にし、生かすまちづくり(第1節)

1. 豊かな水とみどりと共生するまちづくり

- (1) 湧水やきれいな水を守る
- (2) みどりを守り、創出し、活用する
- (3) 水とみどりをネットワークする

2. 美しい景観のまちづくり

- (1) 水とみどりを活かした景観軸を形成する
- (2) 東久留米が誇る景観を保全する
- (3) みどり豊かなまちなみを形成する
- (4) 都市の景観を保全・形成する
- (5) 市民参加により景観づくりを進める

3. 環境と共生するまちづくり

- (1) メリハリのある土地利用を図る
- (2) 公共交通の整備で自動車交通量を削減する
- (3) 歩行者・自転車利用環境の整備で自動車交通量を削減する
- (4) 体系的な道路整備で交通渋滞を緩和する
- (5) 二酸化炭素を吸収するみどりを保全・創出する
- (6) 水や資源を循環させる
- (7) 再生可能エネルギー・未利用エネルギーの活用を進める

誰もが安心して地域で暮らし続けられるまちづくり(第2節)

1. 安心して生活できる住みよいまちづくり

- (1) 生活関連施設を利用圏域に応じて配置する
- (2) 様々な世代の人々が暮らしやすい環境をつくる
- (3) 住み続けることのできる住宅を整備、誘導する
- (4) 良好な住環境を形成する

2. 誰にでもやさしく快適なまちづくり

- (1) ユニバーサルデザインの理念に基づいて市街地を整備する
- (2) ユニバーサルデザインの理念に基づいて建築物を整備する

災害に強く、犯罪・事故の少ない安全なまちづくり(第3節)

1. 被害が少なく、安全に避難できるまちづくり

- (1) 防災基盤の整備と建築物の耐震化・不燃化を誘導する
- (2) 水害、土砂災害を未然に防止する
- (3) 市民の力を活かして安全・安心なまちをつくる
- (4) 復旧・復興を考える
- (5) 大規模震災の教訓を踏まえる

2. 交通事故や犯罪の少ない安全なまちづくり

- (1) 歩行者を守る
- (2) 犯罪を防止する環境をつくる
- (3) 騒音・大気汚染などを防ぐ

活力をはぐくむまちづくり(第4節)

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を高める
- (2) 都立六仙公園の魅力を高める

2. 魅力ある産業をはぐくむまちづくり

- (1) 既存工業地・流通業務地を周辺環境と調和したものとして維持する
- (2) 商業を育成する
- (3) 都市型農業を育成する
- (4) 新たな産業を導入・育成する
- (5) 身近に職場を育成する

3. 地域資源を活かしたまちづくり

第1節 水とみどり^(※1)を大切にし、生かすまちづくり

武蔵野台地に位置する本市の地下構造は、地下水が集まりやすい地層となっています。このため、多くの湧水があり、黒目川や落合川、立野川の水源となっています。また、近世の中・後期には畑の開墾が盛んに行われ、広大な畑地や雑木林、屋敷林を持つ集落は、武蔵野の特徴的な景観を形成していました。そして、この水とみどり豊かな環境が、代々受け継がれてきました。

昭和 30 年代後半から宅地化が進展し、それに伴いみどりや湧水地・湧水量が減少しつつありますが、周辺市町村に比べると、豊かな自然環境がまだ残っています。しかし、私たちは豊かで便利な暮らしを享受する一方で、本市の持っている自然環境に大きな負荷を与えています。そして、利便性や経済性のみを追求した生活を続けることは、私たちの住む環境そのものをも破壊してしまうおそれのあることを知りました。

こうした中、平成 23 年 6 月に「湧水・清流保全都市宣言」を行い、このすばらしい環境を次の世代によりよいかたちで引き継いでいくために、樹林や農地のみどりなどが地下水を豊かにし、湧き水と多くの生き物の命を育んでいるしくみを大切にして、今後も市民^(※2)・行政が力を合わせて湧水と清流の保全に取り組んでいくことを宣言しました。

水やみどりなどの自然環境は、生活に潤いや安らぎを与えるものとして重要であるばかりでなく、私たちが自然生態系の一員として持続して生き続けるために必要不可欠なものです。

このため、私たちは、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、およ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。

以上を踏まえ、第 1 節では、以下のような「水とみどりを大切にし、生かすまちづくり」の方針を示します。

●豊かな水とみどりと共生するまちをめざします。

- ・健全な水循環機能の維持・回復などにより、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、創出し、活用します。
- ・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。
- ・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。

●自然を活かし、自然環境と調和した東久留米らしい景観を守り・育むとともに、都市の景観の保全・形成に努め、美しい景観のまちをめざします。

●CO₂の排出ができるだけ少ない、低炭素型・循環型で環境と共生するまちをめざします。

※1 みどりは、樹林・草木・草花など植物を指し、空間的には緑地や農地、河川流域・宅地・道路・公園・広場などの緑を指す。また大きな概念では、水とともに生物多様性の確保の一翼を担う。

※2 「湧水・清流保全都市宣言」の原文では、「市民・事業者・行政が力を合わせて」となっているが、本計画では、「市民」に企業なども含むとしている（序章 2.（2）参照）ため、「事業者」を文章から削除している。

1. 豊かな水とみどりと共生するまちづくり

(1) 湧水やきれいな水を守る

- ・地下水を涵養し、雨水流出抑制を図るため、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。
- ・黒目川や落合川の整備を進めるとともに、整備にあわせた公共下水道雨水幹線および普通河川の整備を進めます。整備にあたっては、親水機能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、水と親しめる環境づくりをめざします。
- ・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、創出し、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、地産地消への市民協力などを通じて、農地の保全・活用を図ります。
- ・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。
- ・都立六仙公園の整備にあたっては、本市の特性を踏まえたみどりの創出を図るよう要請していきます。
- ・自然とふれあうことのできる公園・緑地や体験型農園の整備などにより、みどりとのふれあいを通じて、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などにより、市民の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、基金を効果的に活用する方策や農地を基金の買い取り対象に追加するなど、基金の運用の改善についても検討します。
- ・地区計画制度などの活用により、新たなみどりの創出に努めます。

(3) 水とみどりをネットワークする

- ・黒目川、落合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、街路樹のある道路や緑道など、水とみどりを生かした歩行空間をつないで、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、安全な歩行者・自転車走行空間づくりに配慮します。

- ・河川沿いへの広場やベンチの設置を進め、水に親しめる環境を形成します。
- ・蓋がけされている河川については、現状の歩行者通路としての機能を踏まえつつ、親水機能を考慮に入れた整備のあり方を検討します。
- ・丘陵部の歴史資源や緑地を結ぶ道路では、歩行空間の整備や沿道宅地の生垣化などによる接道部緑化を進めます。

2. 美しい景観のまちづくり

（１）水とみどりを活かした景観軸を形成する

- ・黒目川や落合川、立野川、野火止用水などの水とみどりを守り活かして、見るだけでなく、せせらぎを聞く、水にふれる、香りを味わうなど、自然の豊かさを様々な感じられる環境づくりに取り組み、特徴ある景観軸を形成します。

（２）東久留米が誇る景観を保全する

- ・湧水、雑木林、農地が一体となった武蔵野の原風景を保全・継承します。
- ・駅から富士山へ向かう眺望を確保し、富士見の景観を保全します。
- ・国登録有形文化財である柳窪の村野家住宅や、自由学園内の東京都選定歴史的建造物など、市内の貴重な建物遺産を保全します。

（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、緑化を指導するとともに、高さや建ぺい率、敷地規模の規制について検討します。
- ・東久留米市の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や壁面・屋上の緑化など、民有地の緑化を進めます。
- ・道路緑化や小・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）都市の景観を保全・形成する

- ・水とみどりと調和した道路空間の整備を進めます。
- ・沿道の建築物や広告物等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の調和を図ります。
- ・大規模住宅団地の豊かなみどりの景観の保全を図ります。

（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、音や光など感性資源にも配慮した景観形成基本計画などを市民参加で作成し、景観形成を誘導します。
- ・地区計画など住民参加型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) メリハリのある土地利用を図る

- ・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、メリハリのある土地利用を誘導して、まとまったみどりの保全をめざします。

(2) 公共交通の整備で自動車交通量を削減する

- ・生活拠点や公共施設、駅や病院などへの公共交通手段によるアクセス強化に努め、自家用車利用などによる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で自動車交通量を削減する

- ・歩きやすく、自転車を利用しやすい環境を提供して、自家用車利用などによる自動車交通量を削減します。

(4) 体系的な道路整備で交通渋滞を緩和する

- ・体系的な道路整備や交差点の改良などにより、交通渋滞の緩和を図るとともに、自動車移動距離を短縮させ、CO₂の排出を抑えます。

(5) 二酸化炭素を吸収するみどりを保全・創出する

- ・土地利用コントロールや農業振興によるみどりの保全、公共施設や民有地の緑化などによる、みどりの創出を進めます。

(6) 水や資源を循環させる

- ・健全な水循環機能の維持・回復に努めます。
- ・道路整備で再生路盤材を使用するなど、リサイクル材の利活用を進めます。

(7) 再生可能エネルギー・未利用エネルギーの活用を進める

- ・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^(※3)の活用を進めます。

※3 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

本市は、昭和 30 年代後半以降、2万人の農村から東京のベッドタウンへと大きく変貌を遂げ、11万余の人々が生活する都市に発展してきました。

その人口増加も一段落し、昭和 30 年代から 40 年代の人口急増時期に市内に転入した人々も、比較的若い子育て世代から子どもが独立した世代へと変化しました。そして、今後はさらに高齢化が進み、10年後には人口の3割が高齢者になると予測されます。

こうした変化に対応するには、高齢化に伴う身体能力の低下などに対応した都市環境を整えていくことが必要です。

このため、私たちは、行きやすいところや身近なところで生活に必要な用事を済ませられるような環境づくりをめざします。また、ユニバーサルデザイン^(※4)の理念に基づいて道路や施設の整備を進め、高齢者や障害を持つ人、子どもや子育て中の人も含む、すべての人々が暮らしやすい、人にやさしいまちづくりを進めていきます。

※4 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。

以上を踏まえ、第2節では、以下のような「誰もが安心して地域で暮らし続けられるまちづくり」の方針を示します。

- 急速に高齢化が進む中、すべての人が安心して暮らすことができ、地域で住み続けられるまちづくりを進めます。
 - ・施設の利用圏域に配慮し、生活関連施設を適切に配置します。
 - ・日常生活に必要な施設が、行きやすいところや身近なところにあり、様々な世代の人が暮らしやすい環境づくりをめざします。
 - ・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図るとともに、住み続けることのできる住宅の整備を誘導します。
 - ・様々な手法を活用して、良好な住環境を形成します。
- ユニバーサルデザイン^(※4)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をめざします。

1. 安心して生活できる住みよいまちづくり

(1) 生活関連施設を利用圏域に応じて配置する

- ・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市内に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圏域（東部・中部・西部）に1つずつ配置する施設	・圏域ごとの計画的な配置や公共交通によるアクセスの確保に努めます。 ・生活拠点と位置づけた、大門町、ひばりが丘団地、滝山は、現在の公共公益施設を核とした主要な生活関連施設の維持・誘導を図ります。
③地域住民に身近な施設	・地域コミュニティや日常生活を支えるコミュニティ施設、近隣型の商店の集積地など、地域の身近な施設の維持・強化に努めます。



(2) 様々な世代の人々が暮らしやすい環境をつくる

- ・居住地と東久留米駅周辺や生活拠点などを結ぶ道路整備や、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。
- ・関連計画と整合を図りながら、子育て支援・高齢者関連施設の施設特性を踏まえた適切な立地誘導を図ります。
- ・地域コミュニティで重要な役割を担う、身近な商店街の振興・育成に努めるとともに、空き店舗などを活用した交流・相談機能などの充実を検討します。
- ・地域住民が互いに見守り、支えあう活動を支援するため、自治会やその他の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。また、これら地域コミュニティの交流・活動の場となる集会所や交流施設、身近な公園・広場の整備を進めます。
- ・公園や広場の整備や再整備にあたっては、少子高齢化などの地域社会の変化や地域の特性を踏まえつつ、憩い、健康づくり、運動、環境教育など、子どもから高齢者までの多様なニーズに配慮します。

（３）住み続けることのできる住宅を整備、誘導する

- ・ 様々な世帯構成に対応した、良質な住宅ストックの形成を誘導します。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住宅団地においては、住宅や共用空間のユニバーサルデザイン^{（※４）}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を展開し、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。
- ・ 多世代同居、高齢化等に対応した住宅への建替え・改築や、共同住宅の適切な維持・改善を誘導するため、必要な情報提供などの支援を検討します。

（４）良好な住環境を形成する

- ・ 良好な住宅地が形成されている地区や基盤整備済の地区は、地区計画や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。
- ・ 密集している木造住宅地^{（※５）}については、その整備のあり方について検討します。
※５ 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）によると、本市では、学園町２丁目、神宝町１丁目、浅間町３丁目やや危険度が高いランクとなっている。
- ・ 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。
- ・ 一部市街地に見られるようになった空き家は、治安や環境の悪化の面からの指摘があり、有効な資産活用としても対策が必要となってきました。空き家については、実態の把握や対策について検討します。

2. 誰にでもやさしく快適なまちづくり

（１）ユニバーサルデザイン^{（※４）}の理念に基づいて市街地を整備する

- ・ 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^{（※４）}の理念に基づく整備を進めます。また、歩道上などを対象に、休息スペースの確保について検討します。
- ・ ユニバーサルデザイン^{（※４）}の理念に基づく整備や、防災施設の設置など、安全・安心で誰もが使いやすい公園・広場づくりを進めます。

（２）ユニバーサルデザイン^{（※４）}の理念に基づいて建築物を整備する

- ・ 多くの市民が利用する施設などの建築物では、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

本市では急速に都市化が進んだため、道路や公園などが不足している傾向にあり、一部には密集した市街地が形成されています。一方、大規模自然災害や局所的な豪雨への対応など、新たな防災上の課題も出てきています。

多くの人命を奪った阪神・淡路大震災は、都市の安全性を確保することが大きな課題であることを浮き彫りにし、そして一定幅員以上の道路や街路樹の延焼遮断効果、小公園などの避難や救護活動の場としての有用性、災害救助を支える地域コミュニティの重要性などを教訓として残しました。また東日本大震災では、避難所や避難場所の安全確保や地域の人々の支えあいの重要性が再認識されました。これらの震災の教訓を踏まえて、あらためて都市防災に取り組むとともに、交通事故や都市型犯罪、騒音、大気汚染などから市民を守る、安全なまちをつくっていくことが必要です。

このため、私たちは、本計画の前節や本節に掲げた取組みを進めて、市民誰もが、安全に安心して暮らすことのできる環境を整えていきます。

以上を踏まえ、第3節では、以下のような「災害に強く、犯罪・事故の少ない安全なまちづくり」の方針を示します。

●自然災害への備えを進めるとともに、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、自然災害による被害ができるだけ少なくてすみ、安全に避難できるまちをめざします。

- ・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。
- ・道路冠水や地下室への雨水流入などの都市型水害や斜面崩壊などの土砂災害の低減のため、雨水対策等を進めます。
- ・防災意識の普及・啓発や自主防災組織の育成・支援などにより、市民の力を活かして安全・安心なまちをめざします。
- ・災害後の復旧・復興のあり方について検討します。
- ・地域防災計画等の見直しや防災まちづくりの再点検に、東日本大震災など、これまでの大規模震災の教訓を生かします。

●交通事故や犯罪、騒音、大気汚染など的人為的災害への対応を進め、交通事故や犯罪の少ない安全なまちをめざします。

1. 被害が少なく、安全に避難できるまちづくり

（１）防災基盤の整備と建築物の耐震化・不燃化を誘導する

- ・ 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。また、住宅や民間特定建築物^{※6}、上記以外の市有建築物についても、耐震化・不燃化の促進に努めます。

※6 学校、病院、老人ホーム、集会場、ホテル、百貨店など多数の者が利用する一定規模以上の建築物や危険物を取り扱う建築物など「建築物の耐震改修の促進に関する法律」第6条に定める建築物で、東久留米市「耐震改修促進計画」の中で耐震化の目標値を示しているもの。

- ・ 避難時にも対応できる公園づくりをめざし、かまどベンチや非常用トイレなどの防災施設の設置に努めます。
- ・ 都立六仙公園の整備拡大にあわせ、広域避難場所としての活用を図ります。
- ・ 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建築物の耐震化・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・倒壊防止対策を誘導し、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。

（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、樹林地や農地の保全による浸透土壌の確保などにより、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、斜面崩壊による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対し、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



出典) 東久留米市「防災マップ」(平成 23 年 8 月)

注) 上記出典に基づく現状を示したものであり、方針を示した図ではない。

緊急輸送道路は、東久留米市「防災マップ」では啓開道路という名称となっているが、この図では、東京都の指定名称で表示している。

（３）市民の力を活かして安全・安心なまちをつくる

- ・「自らの生命は自らが守る」、「自分たちのまちは自分たちで守る」ことを防災の基本とし、市民の防災意識の普及・啓発や、地域住民の連携による自主防災組織の育成・支援を進めます。

（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、本計画に示す方針を尊重します。

（５）大規模震災の教訓を踏まえる

- ・東日本大震災の発生を契機に、地域防災計画等の見直しなど、防災まちづくり全般にわたる再点検を進めます。
- ・東日本大震災などこれまでの大規模震災を踏まえ、避難所や避難場所などが災害時に十分対応できるよう、関係諸機関と連携を図りながら機能の充実を進めます。

2. 交通事故や犯罪の少ない安全なまちづくり

（１）歩行者を守る

- ・歩行者・自転車利用者の安全を確保するため、歩道の拡幅・段差解消、防護柵や道路反射鏡の設置、コミュニティゾーン^{（※7）}の設定などの整備を進めます。
- ・歩行者と自転車の分離に努めるとともに、自転車利用者の走行モラル向上のための啓発を進めます。
- ・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。

※7 車のスピード抑制や歩車分離などの歩行者の安全確保対策を展開する、一定のまとまりを持った地区。

（２）犯罪を防止する環境をつくる

- ・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行います。
- ・防犯灯や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」という意識を高めるとともに、防犯意識の普及・啓発や防犯活動体制の構築を支援し、コミュニティが連携して犯罪を未然に防ぐ環境づくりをめざします。

（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、モニタリングの充実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

本市の人口は停滞傾向にあり、今後高齢化がさらに進展していきます。高齢化とともに経済活動の中心である生産年齢人口が減少し、このままでは都市の活力が低下することが懸念されます。しかし、高齢者の増加は、人生経験豊かな人々の知恵を継承していくことのできる機会が増えていくことでもあり、市民の文化・交流活動等が活発化する中、高齢者を含めた市民の交流を増やしていくことは、生活の豊かさを高めていくことにもつながります。

また、市内産業は、市の経済や活力に貢献するとともに、身近に働く場所を提供することを通じて、女性が社会参加する機会や、高齢者が働き続ける機会を広げていきます。

地域資源を活かしたまちのイメージアップでは、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の効果がクローズアップされがちです。しかし一方で、地域資源の活用は、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高めることにつながり、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よくしていきたいという思いにつながっていくと期待されます。

このため、私たちは、交流の促進や魅力ある産業をはぐくむ環境づくり、地域資源の活用を通じて、活力あるまちを育成していきます。

以上を踏まえ、第4節では、以下のような「活力をはぐくむまちづくり」の方針を示します。

- 経済活動や交流、文化活動など、都市の活力とにぎわいのもととなる都市活動を支える都市基盤・都市環境を整えます。
- 東久留米駅周辺の魅力づくりや大規模公園の整備を図り、いきいきとした交流をはぐくむまちをめざします。
- 工業や商業、都市型農業、新たな産業などの育成を支える基盤や環境を整備し、魅力ある産業をはぐくむまちをめざします。
- 地域資源を活かして、人をひきつけるとともに、市民の地域への愛着と誇りを醸成します。

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を高める

- ・ 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。
- ・ 駅東西の一体的な商業拠点機能を形成するため、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）都立六仙公園の魅力を高める

- ・ 都立六仙公園の整備にあたっては、本市の特性を踏まえた自然豊かな景観と環境づくりを進めるとともに、防災拠点として防災機能を併せ持つ公園整備を図るよう要請していきます。

2. 魅力ある産業をはぐくむまちづくり

（１）既存工業地・流通業務地を周辺環境と調和したものとして維持する

- ・ 一団の工業地・流通業務地の既存機能を維持するとともに、産業活動を支え、工業地・流通業務地に関係する大型車両等の生活道路への通過を抑制する、幹線系の道路整備を進めます。
- ・ 工業地・流通業務地と隣接住宅地との環境の調和を誘導します。

（２）商業を育成する

〔東久留米駅周辺の中心商業業務地〕

- ・ 東久留米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を重視した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、農地の保全に努めます。また、ほとん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。
- ・ 農業経営への支援のほか、市民農園や体験型農園としての活用、地産地消の推進などを通じて、農地の保全・活用を図ります。

（４）新たな産業を導入・育成する

- ・ 南沢五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削減計画を踏まえ、これにより生じる土地について、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、まちのにぎわいと活力を生むような機能の導入を進めます。

（５）身近に職場を育成する

- ・ 東久留米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。
- ・ 幹線系の道路沿道において、業務系土地利用を誘導します。

3. 地域資源を活かしたまちづくり

- ・ 水とみどりをはじめとする地域資源を適切に活かし、本市のイメージアップや地域ブランド力の向上を図り、市外居住者に東久留米市のよさをアピールするとともに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、市民が主体となった地域資源の洗い出しや再評価、活用方策の検討、マップづくりなどを通じて地域資源に対する市民の認識を高めつつ、保全にも配慮した持続可能で最適な活用策を検討します。

第3章 地域別まちづくりの方針

第3章 地域別まちづくりの方針

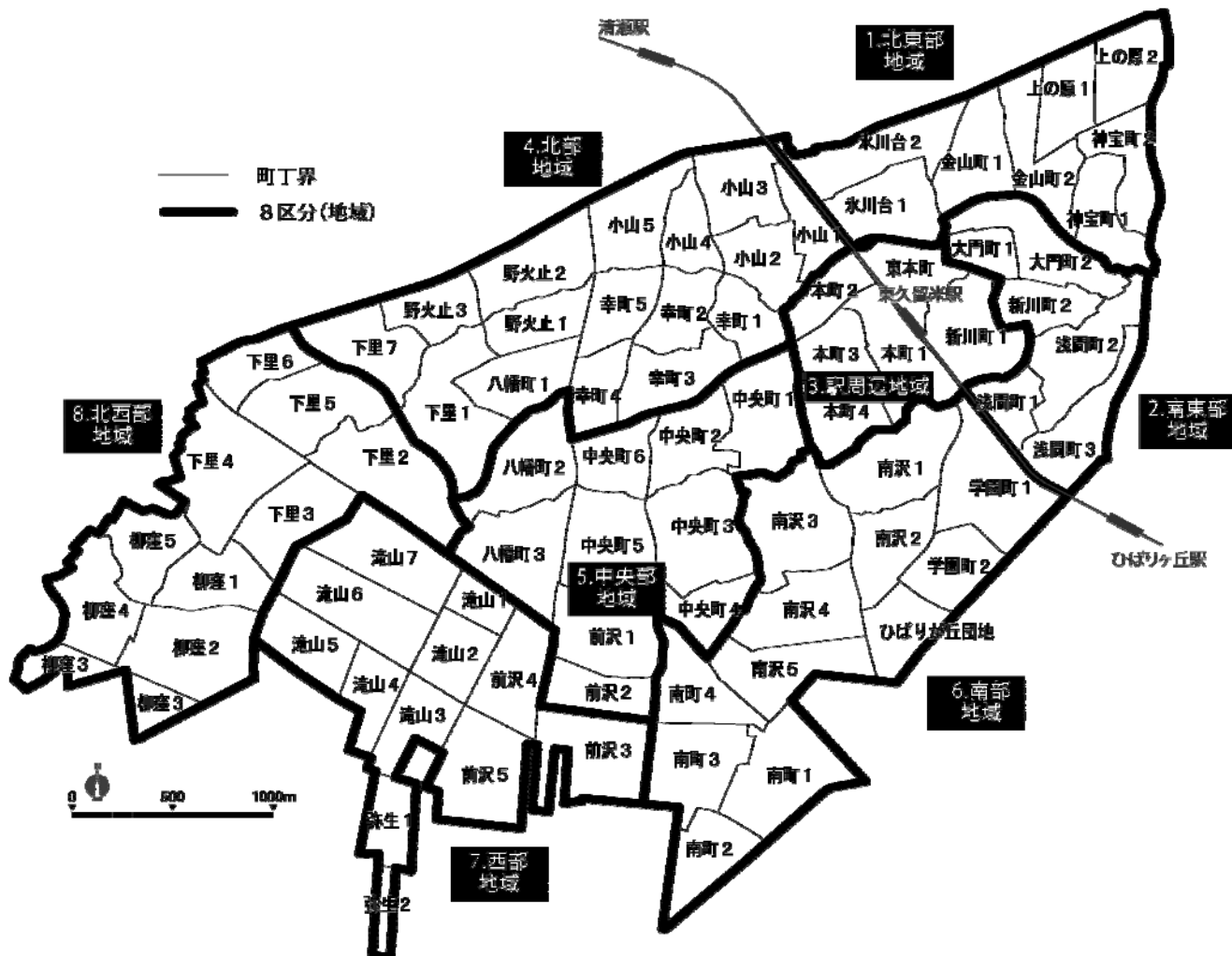
- ・ここでは、前章までの市全体のまちづくりの考え方を前提としつつ、よりきめ細かい地域ごとのまちづくりの方向性を示します。

○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・人口・面積・地形、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 ----- 将来像とまちづくりの目標、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

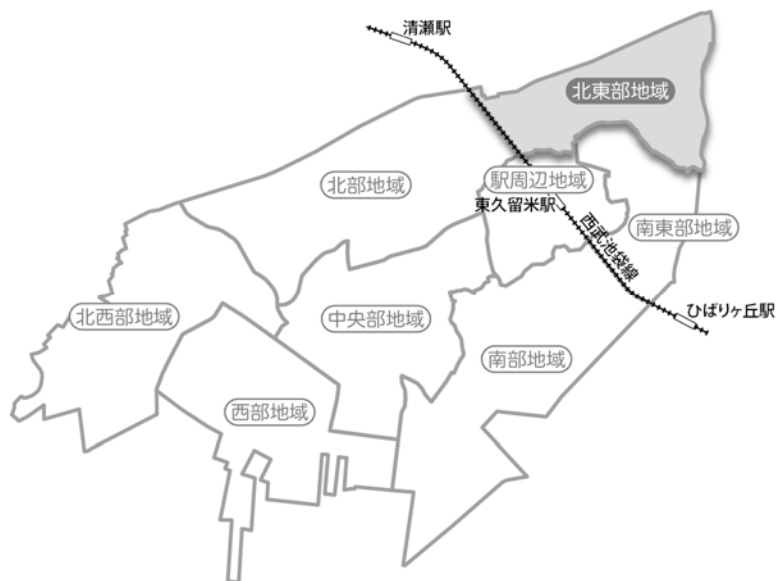


第1節 北東部地域

1. 概況

(1) 位置・人口・面積・地形

- ・市の東部北側に位置し、新座市に接しています。
- ・人口は約 11,100 人（全市の 9.5%）です。うち 65 歳以上人口は 28.7%を占めます。〔平成 22 年国勢調査〕
- ・面積は 124ha（全市の 9.6%）です。
- ・地域の南側に黒目川が流れています。黒目川北側の段丘崖を境に大きな高低差があります。



(2) 駅圏域・中学校区域

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

(3) 地域の概況

- ・上の原や氷川台一丁目に共同住宅が立地しています。
- ・上記以外はみどりの多い戸建て住宅地ですが、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くなっています。
- ・東久留米団地の建替えが進められています。
- ・都市計画道路東 3・4・20（東久留米駅神山線）の整備が進められています。
- ・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ます。
- ・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しています。

2. 課題

北東部地域の主な課題を以下に示します。

〔土地利用〕

- ・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良好な環境の保全

〔道路・交通〕

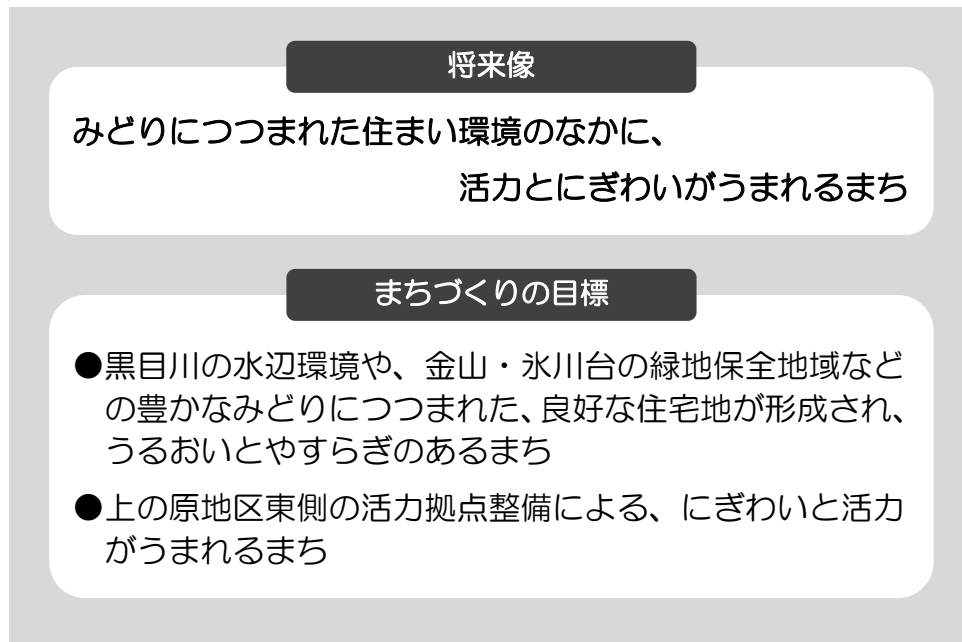
- ・都市計画道路東 3・4・15 の 1（新東京所沢線）の整備と沿道土地利用の適正な誘導、環境保全対策
- ・都県境の南北方向の道路や門前大橋通りなどをはじめ、主要生活道路や生活道路における、歩行者や自転車利用者の安全性の確保
- ・主に金山町・氷川台においてバスサービスの充実
- ・いっとき避難場所への緊急輸送路の整備

〔水とみどり〕

- ・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

3. まちづくりの方針

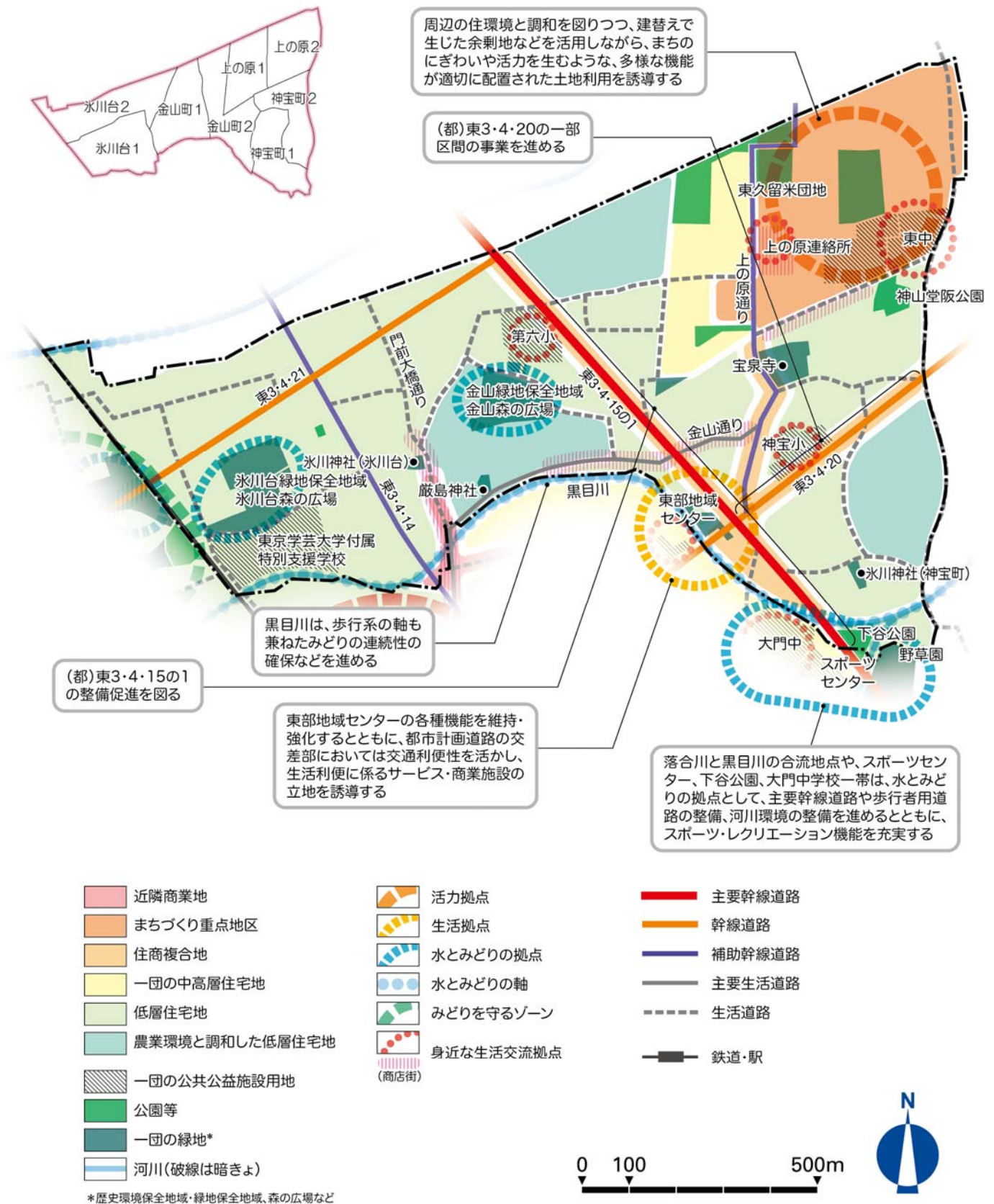
(1) 将来像とまちづくりの目標



(2) 拠点・土地利用・道路等の配置の方針

- ・主な拠点として、上の原地区のおおむね東側に活力拠点を、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を、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下谷公園・大門中学校一帯に水とみどりの拠点を配置します。
- ・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ます。
- ・土地利用は、上の原地区を一団の中高層住宅地およびまちづくり重点地区とし、神宝町・金山町・氷川台は低層住宅地を基本として配置します。
- ・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）を接続します。

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

- ・ おおむね、上の原通り西側の地区を、周辺環境と調和した一団の中高層住宅地とし、住環境の維持、更新を図ります。
- ・ おおむね、上の原通り東側の地区を、まちづくり重点地区とし、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、良好な土地利用の形成を図ります。
- ・ 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します。また、豊かな緑の景観の保全・創出を図ります。

神宝町地区

- ・ 黒目川の水辺の自然環境等と調和した、良好な低層住宅地の形成を図ります。このうち、農地が点在する神宝町二丁目南側は、みどりとしての農地を生かし、農業環境と調和した低層住宅地の形成を図ります。
- ・ 黒目川と落合川の合流地点や、スポーツセンター、下谷公園、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します。

金山町地区、氷川台地区

- ・ 金山町一丁目や氷川台一丁目にある緑地保全地域と森の広場のみどり環境や、黒目川の水辺の自然環境等と調和した、良好な低層住宅地の形成を図ります。このうち、農地が点在する金山町一・二丁目周辺は、みどりとしての農地を生かし、農業環境と調和した低層住宅地の形成を図ります。
- ・ 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、本市の東部圏域の生活拠点として、地域センターの機能を維持し強化するとともに、交差部の交通利便性を活かし、生活利便に係るサービス・商業施設の立地を誘導します。

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、住商複合地とし、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図ります。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、沿道の良好な景観形成を誘導するとともに、後背の住環境に配慮した適切な土地利用を誘導します。

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、団地内の集会施設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、その機能の維持、更新に努めます。

（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ます。なお、整備にあたっては、隣接する小学校など周辺環境に配慮します。
- ・優先整備路線^{（※1）}として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、市内全線にわたり事業の促進を図ります。なお、整備にあたっては、隣接する小学校など周辺環境に配慮します。
- ・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、円滑な消防活動や災害時の救援活動などに資するよう、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の整備、改善を進めます。

※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。

4. 重点的に取り組むべき課題と取り組み方針

（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）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、本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します。
- ・優先整備路線^{（※１）}として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、早期着手に向け事業の促進を図ります。
- ・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住商複合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を形成するため、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）主要生活道路や生活道路の改善整備

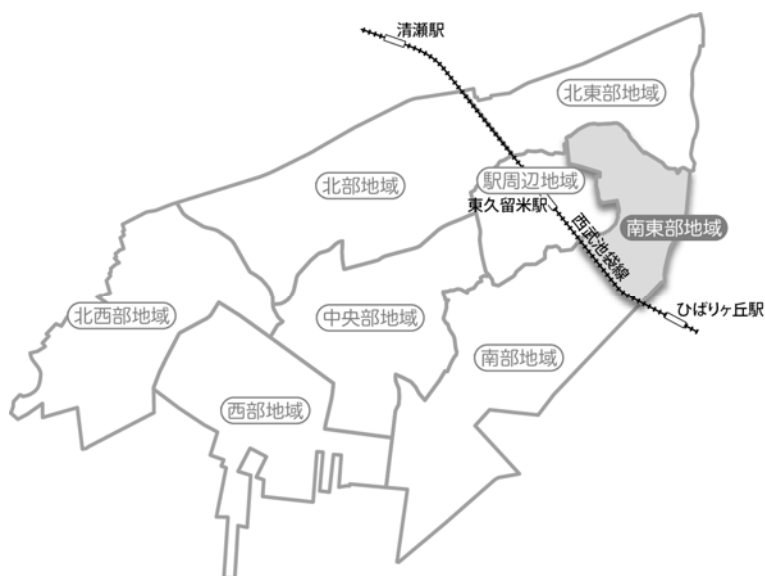
- ・北東部地域の道路網は、都市計画道路東３・４・２０（東久留米駅神山線）の一部区間および、補助幹線道路１路線、主要生活道路１路線が整備されていますが、地区内を通過する自動車交通や地域内から発生する自動車交通を処理する基幹的な道路整備が十分ではない状況にあります。
- ・このため、幹線道路の整備を進める一方で、神宝町・金山町・氷川台地区と周辺地域との連絡道路や災害時の緊急輸送道路を中心にボトルネック個所の解消を進めます。あわせて、歩行者や自転車利用者の交通安全対策を進めます。

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、西東京市に接しています。
- ・人口は約 10,700 人（全市の 9.1％）です。うち 65 歳以上人口は 19.5％を占めます。
〔平成 22 年国勢調査〕
- ・面積は 84ha（全市の 6.5％）です。
- ・黒目川や落合川、立野川が流れています。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ます。



(2) 駅圏域・中学校区域

- ・東久留米駅から直線で 400m から 1,200m の距離にあり、このうち浅間町一～三丁目はひばりヶ丘駅から直線で 400m から 1,200m の距離にあります。
- ・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す。
- ・大門中学校区域です。

(3) 地域の概況

- ・大門町二丁目に共同住宅が立地しています。
- ・上記以外はみどりの多い戸建て住宅地です。浅間町は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くあります。
- ・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ます。
- ・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ます。
- ・黒目川と落合川の合流地点にある、調整池の整備が東京都により進められています。
- ・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しています。
- ・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しています。
- ・立野川に沿った傾斜地は、宅地造成等規制区域に指定されています。

2. 課題

南東部地域の主な課題を以下に示します。

〔土地利用〕

- ・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

〔道路・交通〕

- ・都県境の南北方向の生活道路などをはじめ、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

〔水とみどり〕

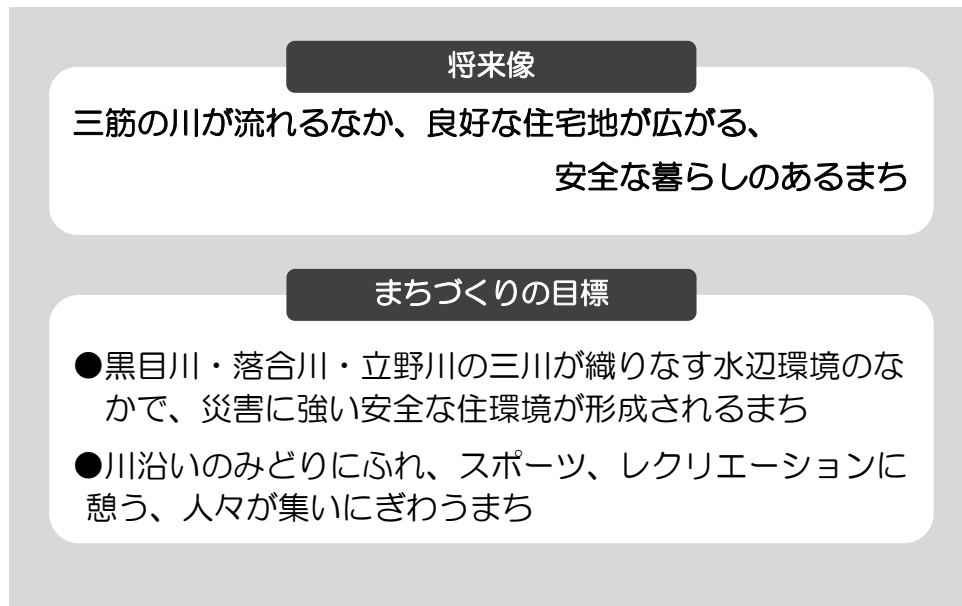
- ・落合川の親水化と利用・活用の工夫、浅間町の環境改善と連動した立野川の整備・活用
- ・東部地域センターやスポーツセンター、河川合流部の公園の活用
- ・立野川的生活雑排水の流入による汚濁

〔その他〕

- ・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
- ・黒目川と落合川の合流地点の水害対策
- ・生活道路の整備水準が低い地区について避難路の確保

3. まちづくりの方針

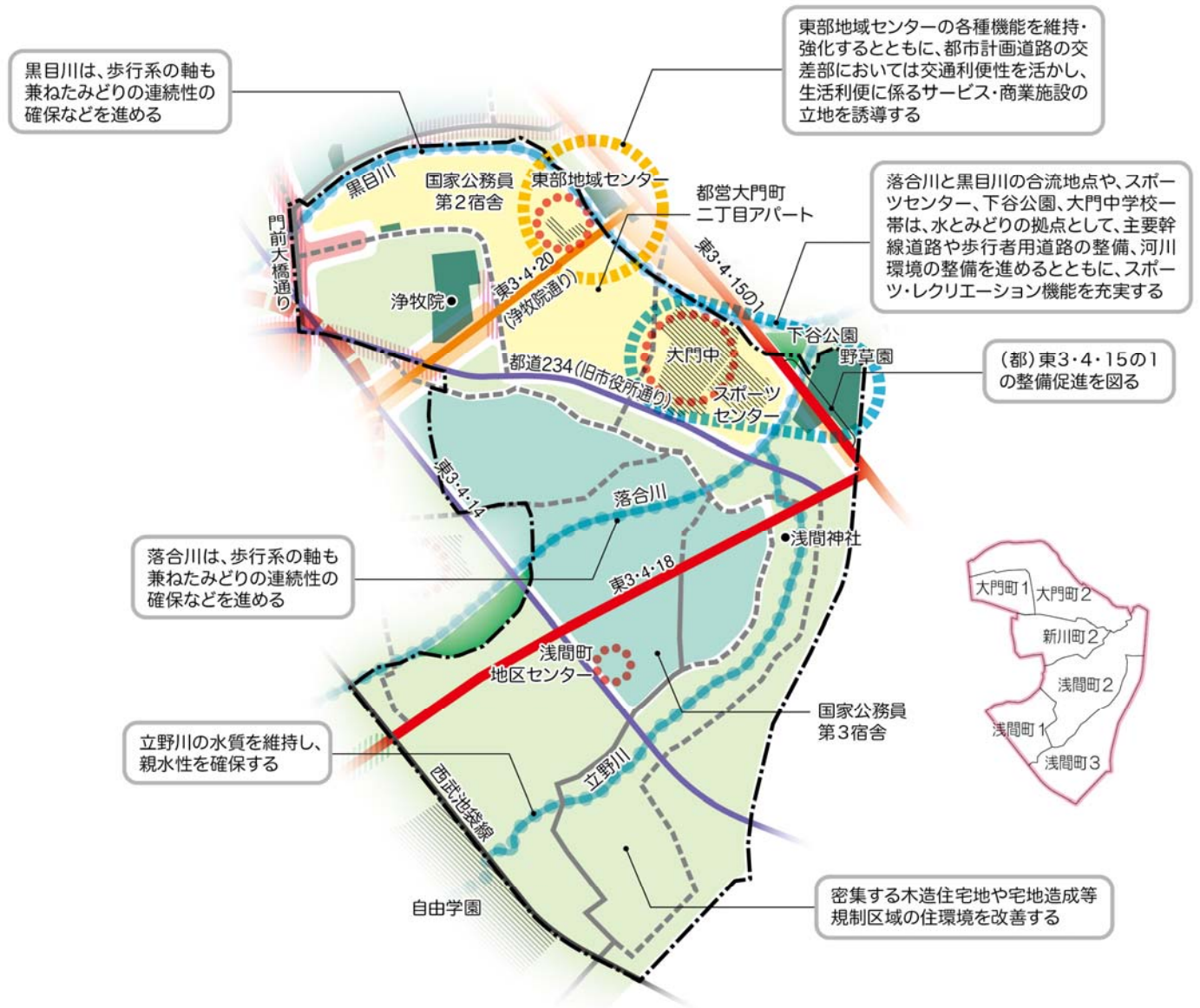
(1) 将来像とまちづくりの目標



(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を、スポーツセンターとこれに隣接する下谷公園・大門中学校一帯に水とみどりの拠点を配置します。
- ・黒目川や落合川、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やみどりの連続性の確保などを進めます。
- ・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します。
- ・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）を接続します。

南東部地域のまちづくり方針図



- 近隣商業地
- 住商複合地
- 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)

*歴史環境保全地域・緑地保全地域、森の広場など

- 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

0 100 500m



（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、浄牧院のみどり環境や黒目川の水辺の自然環境等と調和した、良好な低層住宅地の形成を図ります。
- ・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、住環境の維持、更新を図ります。更新にあたっては周辺環境と調和し、さらに環境向上にも寄与し得るものとして整備を進めます。
- ・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、本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し強化するとともに、交差部の交通利便性を活かし、生活利便に係るサービス・商業施設の立地を誘導します。
- ・黒目川と落合川の合流地点や、スポーツセンター、隣接する下谷公園、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の充実を図ります。

新川町二丁目地区、浅間町地区

- ・落合川や立野川の水辺の自然環境等と調和した、良好な低層住宅地の形成を図ります。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、みどりとしての農地を生かし、農業環境と調和した低層住宅地の形成を図ります。
- ・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ます。

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）沿道は住商複合地とし、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図ります。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、沿道の良好な景観形成を誘導するとともに、後背の住環境に配慮した適切な土地利用を誘導します。

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、団地内の集会施設や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、その機能の維持、更新に努めます。

（４）道路・交通の方針

- ・優先整備路線（※１）として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、市内全線にわたり事業の促進を図ります。
- ・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、円滑な消防活動や災害時の救援活動などに資するよう、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の整備、改善を進めます。

※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。

4. 重点的に取り組むべき課題と取り組み方針

（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進めます。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）黒目川や落合川、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に努め、良好な水辺環境の維持・保全に努めます。

（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します。
- ・ 優先整備路線^{（※１）}として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、早期着手に向け事業の促進を図ります。
- ・ 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、住商複合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を形成するため、地区計画制度の活用を図ります。

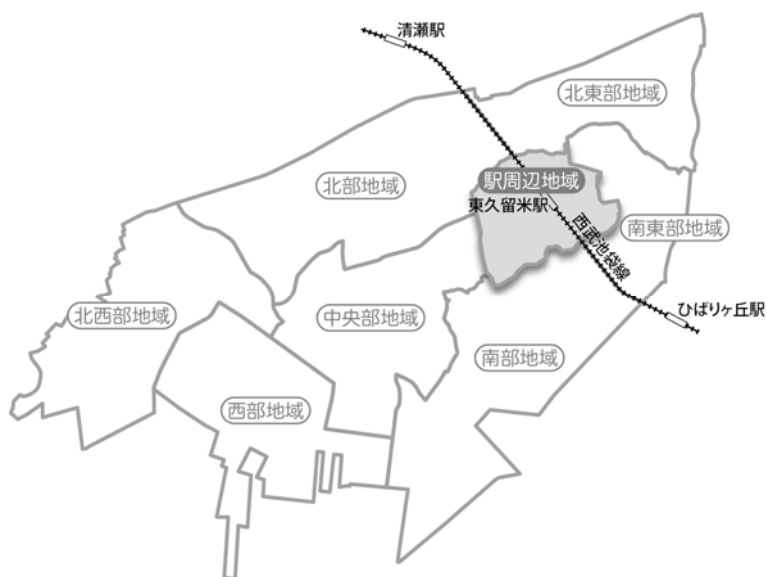
※１ 平成１８年～平成２７年度のおおむね１０年間で優先的に整備すべき路線の区間で、東京都の多摩地域における都市計画道路の整備方針・第三次事業化計画に基づく。

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、東久留米駅を擁します。
- ・人口は約 11,200 人（全市の 9.7%）です。うち 65 歳以上人口は 18.7%を占めます。〔平成 22 年国勢調査〕
- ・面積は 85ha（全市の 6.6%）です。
- ・黒目川と落合川に挟まれた平坦な地形です。



(2) 駅圏域・中学校区域

- ・東久留米駅から直線で 0m から 800m の距離にあります。
- ・日常利用する主な最寄り駅は、東久留米駅です。
- ・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します。

(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、本市の中心市街地として商業施設や主要な公共施設が集積しています。
- ・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です。
- ・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ます。
- ・鉄道により地域が分断されていますが、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ました。
- ・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ました。
- ・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ている市役所が立地しています。
- ・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 が立地しています。

2. 課題

駅周辺地域の主な課題を以下に示します。

〔土地利用〕

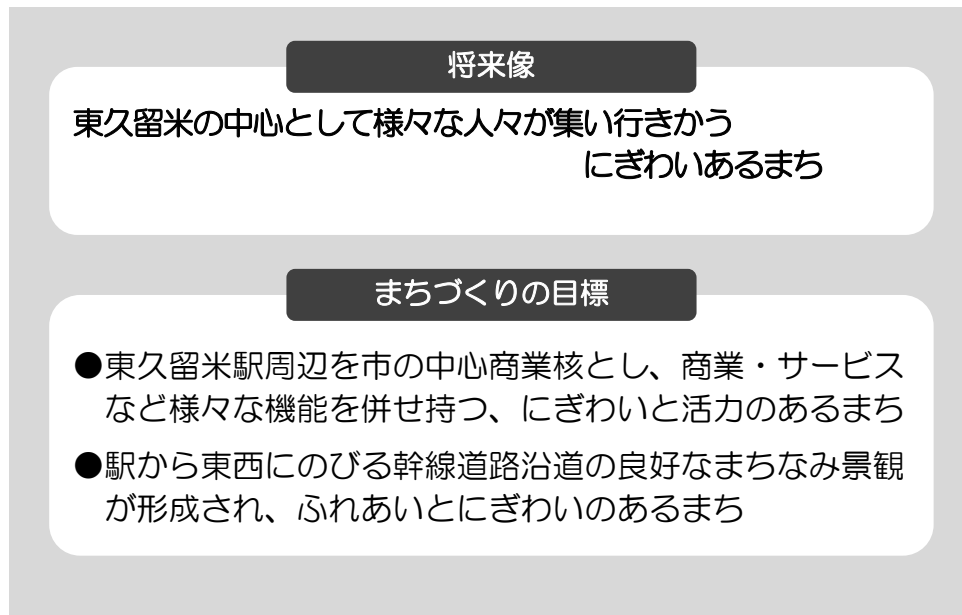
- ・ 駅北口の商店街の基盤整備と機能育成
- ・ 都道 234（旧市役所通り）整備と連動した沿道商業機能の再生
- ・ 駅周辺整備と連動した適正な建築物と景観誘導
- ・ 駅西口の都市計画道路東 3・4・19（小金井久留米線）の北側に立地する住商複合地における住宅地の環境改善

〔道路・交通〕

- ・ 鉄道により分断されている東西の連絡性強化
- ・ 駅周辺の良好な歩行者空間の創出
- ・ 駅周辺における自転車等駐車場の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、自動車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します。
- ・南沢湧水地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します。また、黒目川と落合川を、水とみどりの軸とします。
- ・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、その外周部に住商複合地や低層住宅地を配置します。
- ・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をめざすこととし、東久留米駅およ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）に接続します。

駅周辺地域のまちづくり方針図

東久留米駅周辺からまろにえホール(生涯学習センター)周辺一帯は、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ゾーンとして育成する

(都)東3・4・20沿道の景観誘導を行う

みどりを守るゾーンとして、保全について検討する

(都)東3・4・19沿道の景観誘導を行う

(都)東3・4・13の一部区間の整備促進を図る



- 中心商業業務地
- 近隣商業地
- 住商複合地
- 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)

*歴史環境保全地域・緑地保全地域、森の広場など

- 生活・文化の交流ゾーン
- 活力拠点
- 生活拠点
- 水とみどりの軸
- みどりを守るゾーン
- 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
- 市の主要な公共施設

0 100 500m



（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）周辺一帯を本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します。
- ・ 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ります。特に駅北口地区については、重点的に取り組みます。
- ・ なお、生活・文化の交流ゾーンの后背は、低層住宅地が広がるため、隣接する部分の土地利用のあり方について検討します。また、本町一・三丁目周辺にある住商複合地は、道路等の都市基盤を向上させ、都市型住宅や小規模店舗の立地を誘導するための方策について検討します。

２）幹線道路沿道の土地利用

- ・ 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・商業施設が立地する土地利用を図ります。また、同東 3・4・20（東久留米駅神山線）を含め、沿道の良好な景観形成を誘導するとともに、にぎわいと活力を生む道路軸として育成します。

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はじ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、その機能の維持、更新に努めます。

（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として位置づけられている、市役所付近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）までの区間の事業の促進を図ります。
- ・ 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、円滑な消防活動や災害時の救援活動などに資するよう、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の整備、改善を進めます。
- ・ 駅周辺における自転車等駐車場の安定確保に向けて検討します。
- ・ 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^{（※2）}の形成について、まちのイメージアップの視点を踏まえて検討します。

※2 歩道や遊歩道が整備されているなど、歩行者が安全・快適に歩いて回れる歩行環境を有する道のネットワーク。

4. 重点的に取り組むべき課題と取り組み方針

（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本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、業務施設の集積を誘導します。
- ・駅北口地区は、共同建替え（※３）や協調建替え（※４）による建物の更新を誘導し、低層階への商業・サービス施設の集積を促進するとともに、沿道のにぎわいをもたらし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します。

※３ 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。

※４ 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）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）の沿道景観の誘導と、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の形成を誘導します。
- ・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）自転車等駐車場・自動車駐車場の整備

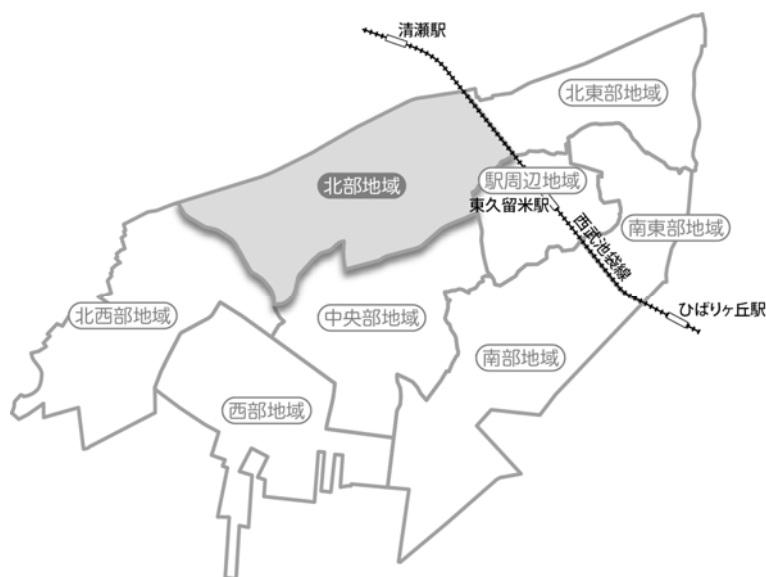
- ・東久留米駅周辺にある市営の自転車等駐車場は、全て借地であり、安定的な供給を図る必要があることから、道路上の利用や、民間事業者による運営のための支援、鉄道事業者等との役割分担など、自転車等駐車場の安定的な確保に向けて検討します。
- ・自動車駐車場は、民間活力により商業施設の併設駐車場や時間貸屋外駐車場などが整備されています。今後の東久留米駅周辺における商業施設利用者などの駐車場需要の動向に注視し、整備のあり方について検討します。

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、東村山市に接しています。
- ・人口は約 19,700 人（全市の 16.9%）です。うち 65 歳以上人口は 23.7%を占めます。
〔平成 22 年国勢調査〕
- ・面積は 226ha（全市の 17.5%）です。
- ・地域中央を黒目川が流れています。黒目川北側の段丘崖を境に大きな高低差があります。



(2) 駅圏域・中学校区域

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

(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しています。その他は低層戸建て住宅地としての土地利用が中心となっています。
- ・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りますが、高層マンションや商業施設なども立地しています。
- ・生活道路の整備水準が低い地区があります。
- ・松山三丁目交差点において、交差点改良事業が進められています。
- ・地域北側の隣接市との境界部を野火止用水が流れ、中央部には黒目川が流れています。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です。
- ・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しています。
- ・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しています。
- ・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ます。

2. 課題

北部地域の主な課題を以下に示します。

〔土地利用〕

- ・ 小山緑地保全地域の西側に多く広がる農地の保全、および農業環境に調和した低層住宅地の育成
- ・ 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

〔道路・交通〕

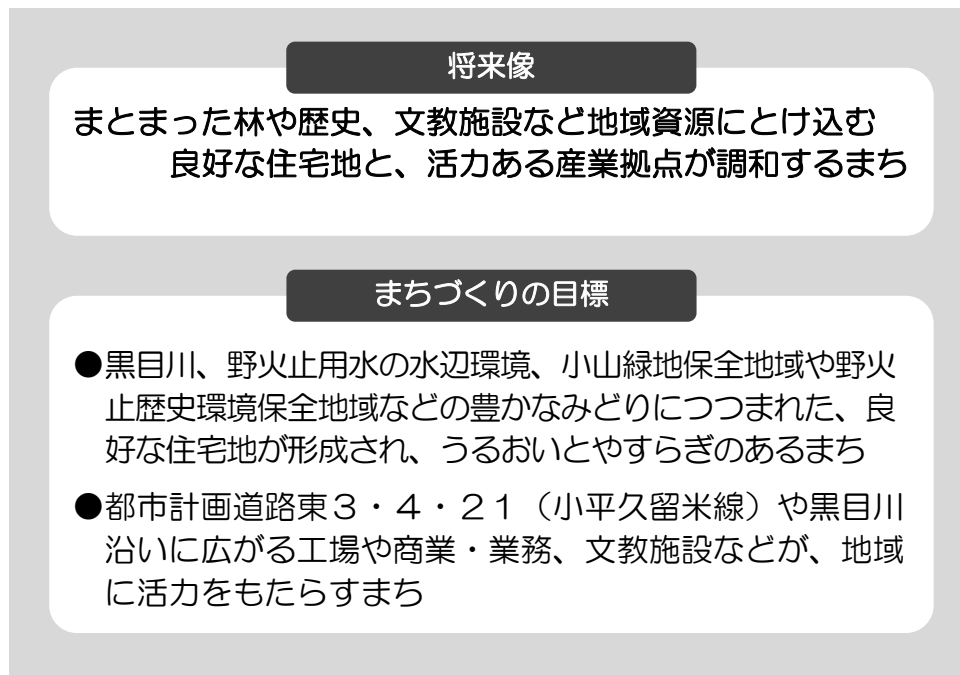
- ・ 小金井街道や都道 234（旧市役所通り）における、歩行者や自転車利用者の安全性の確保。
- ・ 生活道路である小山通りなどをはじめ、主要生活道路や生活道路における、歩行者や自転車利用者の安全性の確保
- ・ 主に小山地区においてバスサービスの充実

〔水とみどり〕

- ・ 黒目川や野火止用水などについて、環境の維持やその管理上の問題
- ・ 緑地の保全・活用。黒目川の親水化と利用・活用の工夫、出水川の活用方法の検討、野火止用水の環境保全と、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

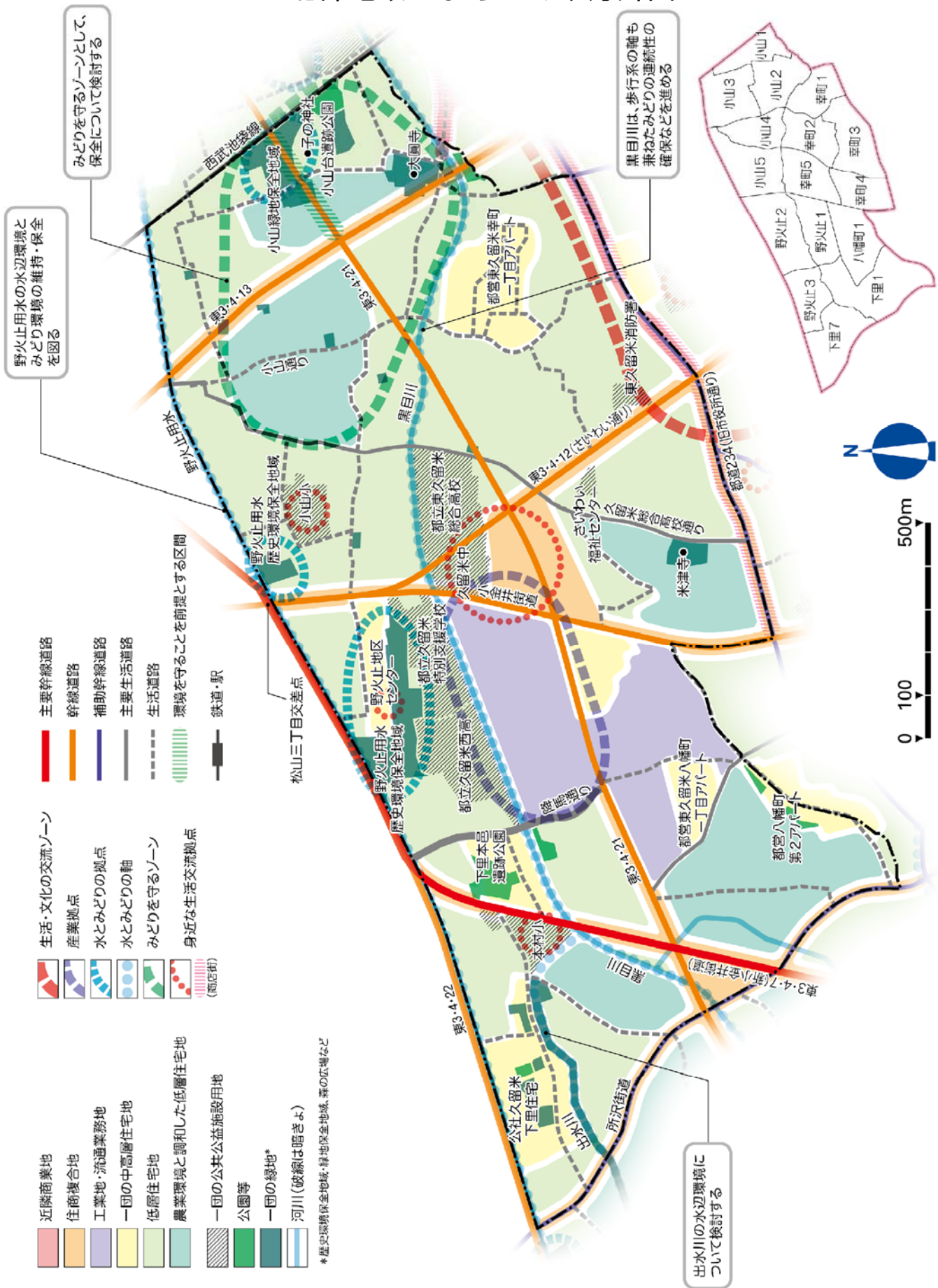
(1) 将来像とまちづくりの目標



(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を、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を、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します。
- ・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します。また、黒目川や出水川、野火止用水を、水とみどりの軸とします。
- ・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・流通業務地を配置します。また、下里住宅をはじめとする住宅団地に一団の中高層住宅地を配置します。
- ・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、格子状の道路網とします。

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

- ・ 小山緑地保全地域や野火止用水歴史環境保全地域、小山台遺跡公園などのみどり環境や、黒目川や野火止用水の水辺の自然環境および、文教施設などと調和した良好な低層住宅地の形成を図ります。このうち、小山緑地保全地域周辺を、みどりを守るゾーンとし、屋敷林や寺社林、樹林地、農地などの保全策について検討します。また、農地が点在する小山二・三・四丁目、幸町四丁目は、みどりとしての農地を生かし、農業環境と調和した低層住宅地の形成を図ります。
- ・ 都営東久留米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、住環境を維持します。

下里一・七丁目地区、野火止地区、八幡町一丁目地区

- ・ 野火止用水歴史環境保全地域周辺のみどり環境や、黒目川や出水川、野火止用水の水辺の自然環境および、文教施設などと調和した良好な低層住宅地の形成を図ります。このうち、農地が点在する下里一・七丁目周辺は、みどりとしての農地を生かし、農業環境と調和した低層住宅地の形成を図ります。また、公社久留米下里住宅や都営東久留米八幡町一丁目アパート、同八幡町第二アパート等は、周辺の環境と調和を図った一団の中高層住宅地として住環境を維持します。
- ・ 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の形成を図ります。

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・商業施設が立地する土地利用を図ります。
- ・ 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部以西の沿道、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、住商複合地とし、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図ります。

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、団地内の集会施設や地区センターなどのコミュニティ施設、幸町五丁目周辺をはじめとする近隣型の商店の集積地、小中学校を身近な生活拠点として位置づけ、その機能の維持、更新に努めます。

（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の促進を図ります。
- ・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、環境を守ることが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、整備のあり方について検討します。
- ・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、円滑な消防活動や災害時の救援活動などに資するよう、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の整備、改善を進めます。

4. 重点的に取り組むべき課題と取り組み方針

(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、農業経営への支援のほか、市民農園や体験型農園としての活用、地産地消の推進などを通じて、農業環境の維持・保全を図ります。
- ・ 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します。

(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箇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) 黒目川や出水川、野火止用水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、親水機能を考慮に入れた整備のあり方を検討します。
- ・ 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します。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、農業経営への支援のほか、市民農園や体験型農園としての活用、地産地消の推進などを通じて、農業環境の維持・保全を図ります。また、屋敷林や寺社林など豊かなみどりの保全について検討します。
- ・ 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します。

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、都立六仙公園を擁します。
- ・人口は約 14,300 人（全市の 12.2%）です。うち 65 歳以上人口は 23.4%を占めます。
〔平成 22 年国勢調査〕
- ・面積は 183ha（全市の 14.2%）です。
- ・地域中央を落合川が流れています。おおむね平坦な地形です。



(2) 駅圏域・中学校区域

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

(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しています。その他は低層戸建て住宅地としての土地利用が中心となっています。
- ・主要な公共施設として、まろにえホール（生涯学習センター）、中央図書館が立地しています。
- ・都市計画道路東 3・4・19（小金井久留米線）の整備が進められています。
- ・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ます。
- ・中央町三丁目に都立六仙公園があり、整備が進められています。
- ・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しています。

2. 課題

中央部地域の主な課題を以下に示します。

〔土地利用〕

- ・都立六仙公園西側の農業環境と調和した低層住宅地の育成

〔道路・交通〕

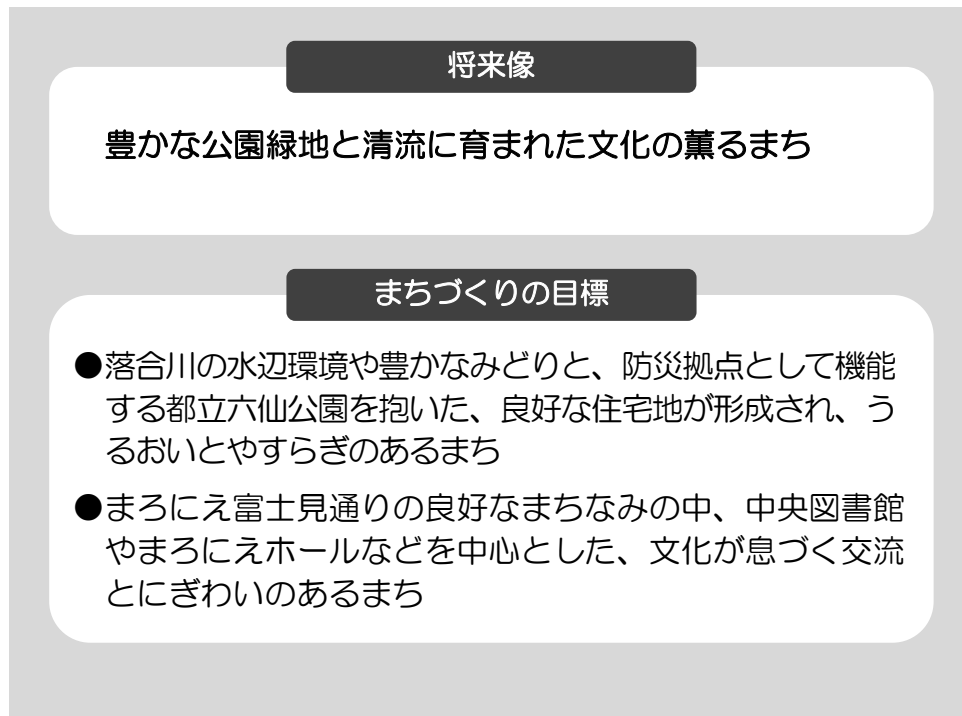
- ・小金井街道や所沢街道および、主要生活道路や生活道路における、歩行者や自転車利用者の安全性の確保
- ・歩行系ネットワークを形成するため所沢街道と神明通りにおける、一部歩道がない区間への対応

〔水とみどり〕

- ・落合川の水辺空間と湧水の良い維持・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

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します。
- ・都立六仙公園を、水とみどりの拠点とします。また、落合川を水とみどりの軸とします。
- ・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、近隣商業地および住商複合地を配置します。また、都営東久留米中央町二丁目アパートをはじめとする住宅団地に一団の中高層住宅地を配置します。
- ・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します。

中央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

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を持つ都立六仙公園の整備を促進するとともに、都立六仙公園のみどり環境や落合川の水辺の自然環境等と調和した、良好な低層住宅地の形成を図ります。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、みどりとしての農地を生かし、農業環境と調和した低層住宅地の形成を図ります。
- ・都営八幡町第一アパート、同東久留米中央町一丁目アパートや同東久留米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の住環境を維持し、建替えにあたっては周辺環境と調和し、さらに環境向上にも寄与し得るよう整備を進めます。
- ・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、本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します。

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、所沢街道による交通利便性の高い低層住宅地として、良好な住環境の形成を図ります。このうち、農地が点在する前沢一丁目周辺は、みどりとしての農地を生かし、農業環境と調和した低層住宅地の形成を図ります。また、都営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、住環境を維持します。

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・商業施設が立地する土地利用を図ります。
- ・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、住商複合地とし、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図ります。

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、団地内の集会施設や地区センターなどのコミュニティ施設、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、その機能の維持、更新に努めます。

（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）の全線開通を図ります。
- ・神明通りの都市計画道路東３・４・１９（小金井久留米線）との交差点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・自転車利用者の通行環境の整備、改善を進めます。
- ・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、円滑な消防活動や災害時の救援活動などに資するよう、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の整備、改善を進めます。
- ・都立六仙公園と南沢湧水地を結ぶ歩行系ネットワークの整備について検討します。

4. 重点的に取り組むべき課題と取り組み方針

（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およ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の促進を図ります。

（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、本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地とともに市を代表する地域資源として両者の複合的な活用についての検討を行い、本市の象徴である豊かな水とみどりの一体的な環境空間の形成を図ります。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）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、本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、小平市に接しています。
- ・人口は約 16,300 人（全市の 14.0%）です。うち 65 歳以上人口は 23.1%を占めます。〔平成 22 年国勢調査〕
- ・面積は 233ha（全市の 18.0%）です。
- ・落合川と立野川付近の一部は傾斜地となっていますが、全体的にはおおむね平坦な地形です。



(2) 駅圏域・中学校区域

- ・東久留米駅から直線で 400m から 3,200m の距離にあり、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直線で 400m から 1,400m の距離にあり、また南町一～四丁目は花小金井駅から直線で 1,000m から 2,300m の距離にあります。
- ・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です。
- ・おおむね南中学校区域です。

(3) 地域の概況

- ・ひばりが丘団地の建替えが進められており、その敷地の一部は戸建住宅地として再生が進められています。また、南町一丁目に立地している共同住宅（都営東久留米南町一丁目アパート）は、建替えが進められています。
- ・南沢五丁目の企業のグラウンド跡地において、大規模な商業施設が計画されています。
- ・その他の地区は低層戸建住宅地としての土地利用が中心となっています。このうち、地域東側にある自由学園周辺の住宅地は、基盤の整った敷地規模の大きな戸建て住宅が多くあります。
- ・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）の整備が進められています。
- ・南沢通りが市外との通過交通も担う道路となっていますが、整備水準は低い状況にあります。
- ・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ます。

- ・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ます。
- ・地域内には、緑地保全地域に指定された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ます。
- ・主要な公共施設として、南部地域センターが立地しています。
- ・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しています。

2. 課題

南部地域の主な課題を以下に示します。

〔土地利用〕

- ・企業のグラウンド跡地の近隣商業地への土地利用誘導と、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

〔道路・交通〕

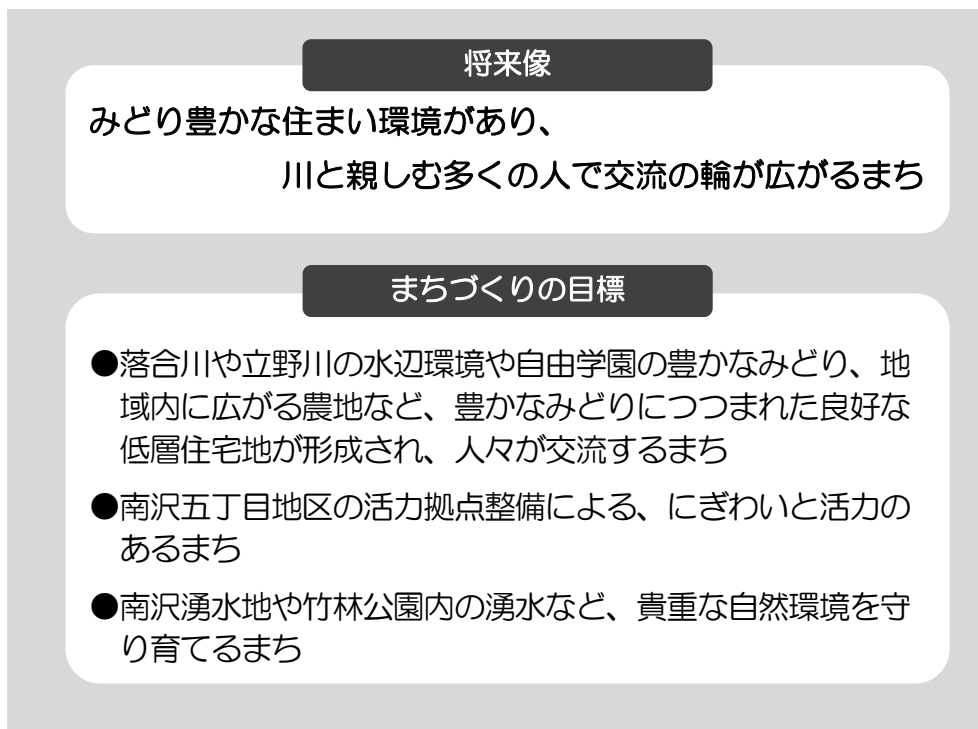
- ・竹林公園や南沢湧水地を横切る都市計画道路の整備における、その環境の保全
- ・所沢街道や南沢通り、五小通り、南町通りなど、主要生活道路や生活道路における、歩行者や自転車利用者の安全性の確保
- ・主に南沢・南町においてバスサービスの充実

〔水とみどり〕

- ・落合川の水辺空間と湧水地、竹林公園の良好な自然環境の維持・保全

3. まちづくりの方針

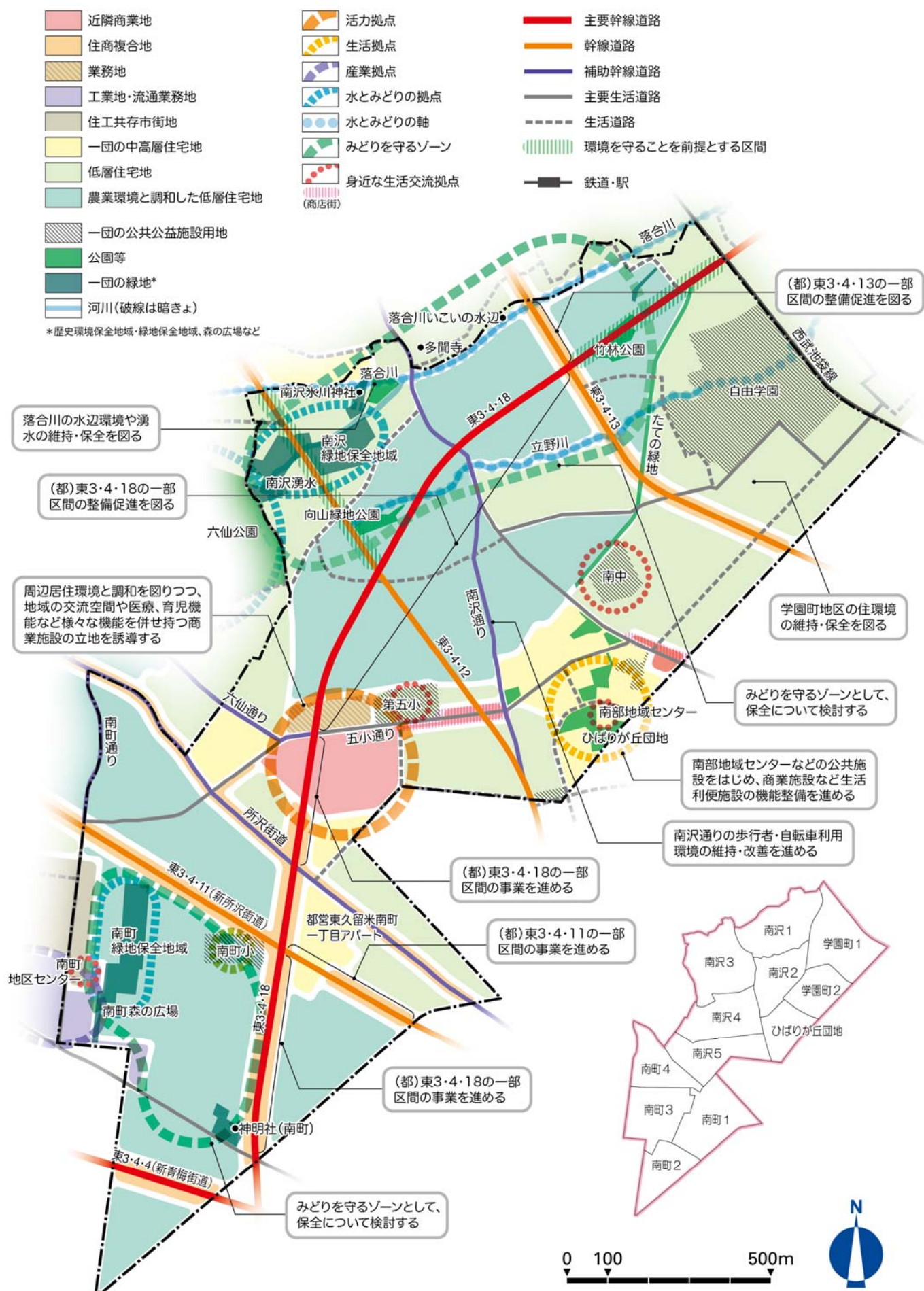
(1) 将来像とまちづくりの目標



(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を、南部地域センターを中心に生活拠点を、南町三丁目周辺のまとまった工場用地に産業拠点を、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します。
- ・南沢湧水地と竹林公園を中心とした周辺部と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します。また、落合川と立野川を、水とみどりの軸とします。
- ・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、南沢四丁目に業務地、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します。
- ・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、格子状の道路網とします。

南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

学園町地区、南沢地区

- ・南沢緑地保全地域や竹林公園のみどり環境や、落合川や立野川の水辺の自然環境等と調和した、良好な低層住宅地の形成を図ります。このうち、南沢湧水地と竹林公園を中心に広がるまとまったみどりを、みどりを守るゾーンとし、屋敷林や寺社林、樹林地、農地などの保全策について検討します。また、農地が点在する南沢一～四丁目は、みどりとしての農地を生かし、農業環境と調和した低層住宅地の形成を図ります。
- ・南沢五丁目の企業のグラウンド跡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立地を誘導します。
- ・南沢四丁目の一部については、周辺の環境と調和を図った業務地として、その環境を維持します。

ひばりが丘団地地区

- ・建替えが進行中のひばりが丘団地地区は、周辺環境と調和し、さらに環境向上にも寄与し得る整備を進めます。
- ・本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はじめ、商業施設など生活利便施設の機能整備を進めます。

南町地区

- ・農地が点在する南町一～四丁目周辺を中心に、みどりとしての農地を生かし、農業環境と調和した低層住宅地の形成を図ります。このうち、南町緑地保全地域から東側の一帯は、みどりを守るゾーンとし、屋敷林や寺社林、樹林地、農地などの保全策について検討します。
- ・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の形成を図ります。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います。
- ・都営東久留米南町一丁目アパートの建替えにあたっては周辺環境と調和し、さらに環境向上にも寄与し得る団地として整備を進めます。

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、住商複合地とし、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図ります。

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、団地内の集会施設や地区センターなどのコミュニティ施設、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位置づけ、その機能の維持、更新に努めます。

（４）道路・交通の方針

- ・都市計画道路東 3・4・11（新所沢街道）の未整備区間および同東 3・4・18（新小金井久留米線）の五小通り以南の未整備区間の整備を進めます。
- ・優先的に整備すべき区間として位置付けられている都市計画道路東 3・4・18（新小金井久留米線）の五小通り以北から、同東 3・4・13（練馬東村山線）の駅周辺地域の市役所付近までの区間について、整備の促進を図ります。なお、整備にあたっては、周辺の生活環境や自然環境に配慮した道路整備を行います。
- ・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と、同東 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、それぞれ南沢湧水地、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います。
- ・所沢街道や南沢通りの歩行者・自転車利用者の通行環境の整備、改善を進めます。
- ・南沢五丁目周辺の道路整備を進めます。
- ・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、円滑な消防活動や災害時の救援活動などに資するよう、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の整備、改善を進めます。

4. 重点的に取り組むべき課題と取り組み方針

（１）南沢五丁目地区における商業施設誘導に伴う、道路環境をはじ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の促進を図ります。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）に至る区間の事業の促進を図ります。
- ・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）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図るべく、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）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

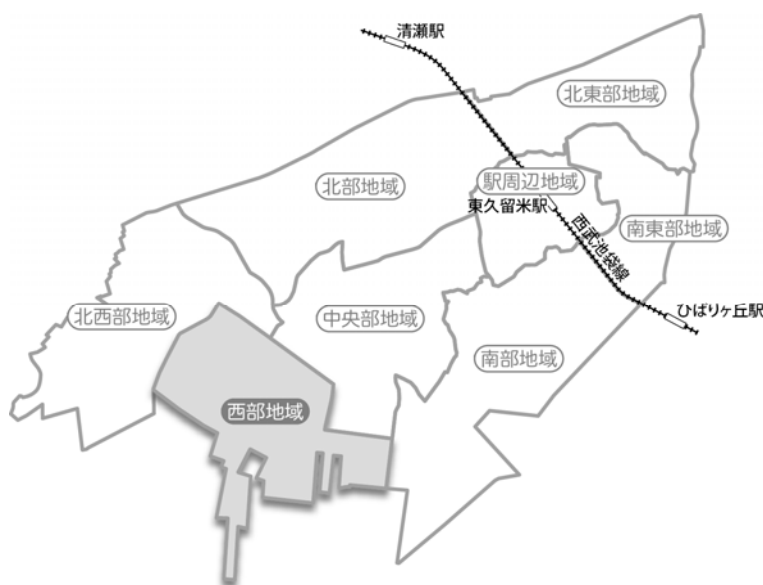
- ・南沢一・三丁目周辺地区には、親水化が図られている落合川や、その水源の１つである南沢湧水、南沢緑地保全地域、竹林公園と公園内の湧水、さらに周辺に広がる農地など、本市の象徴である豊かな水とみどり環境が形成されています。
- ・このため、この環境を維持・保全するとともに、本市の貴重な資源の一つとして、市内外に広くアピールし、水とみどりに親しむ人を増やし、まちのイメージアップを図ります。
- ・なお、みどりを守るゾーン内の幹線道路の整備にあたっては、周辺の水とみどり環境や農業環境と調和した、道路整備や沿道環境のあり方について検討します。このうち、南沢湧水地と竹林公園を横断する形で計画されている都市計画道路については、その環境を守ることの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、小平市に接しています。
- ・人口は約 18,700 人（全市の 16.0%）です。うち 65 歳以上人口は 28.4%を占めます。
〔平成 22 年国勢調査〕
- ・面積は 168ha（全市の 13.0%）です。
- ・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ます。平坦な地形です。



(2) 駅圏域・中学校区域

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

(3) 地域の概況

- ・滝山二・三・六丁目に共同住宅が立地しています。その他は低層戸建住宅地としての利用が中心となっています。
- ・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、住宅系の用途への土地利用転換がみられます。また、まとまった工場用地に隣接して緑地保全地域などの緑地があります。
- ・地域の大半は、住宅地と商業地が計画的に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ます。
- ・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ます。
- ・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しています。

2. 課題

西部地域の主な課題を以下に示します。

〔土地利用〕

- ・ 滝山団地のセンター地区をはじめ、既存商店街などの拠点性の維持と活性化
- ・ 共同住宅の管理や環境改善への対応や、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、住宅と工場の環境の調和

〔道路・交通〕

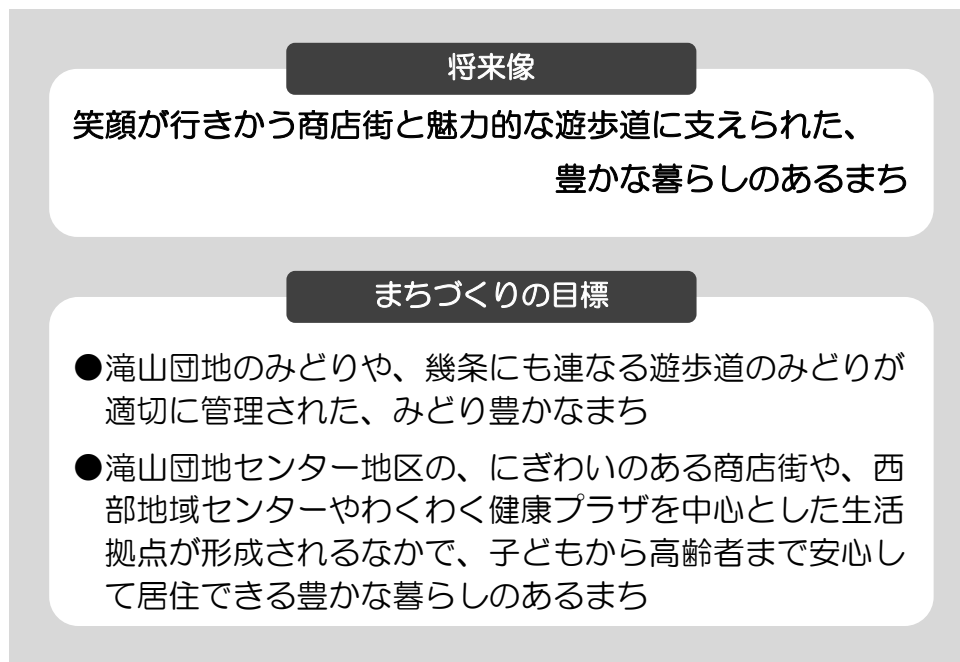
- ・ 滝山五丁目と柳窪二丁目の境界に位置する南北方向の主要生活道路や、南町通りなど、土地区画整理事業区域外の既存住宅地の主要生活道路や生活道路における、歩行者や自転車利用者の安全性の確保
- ・ 滝山団地センター地区周辺道路の、安全な歩行および自転車走行空間の確保

〔水とみどり〕

- ・ 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

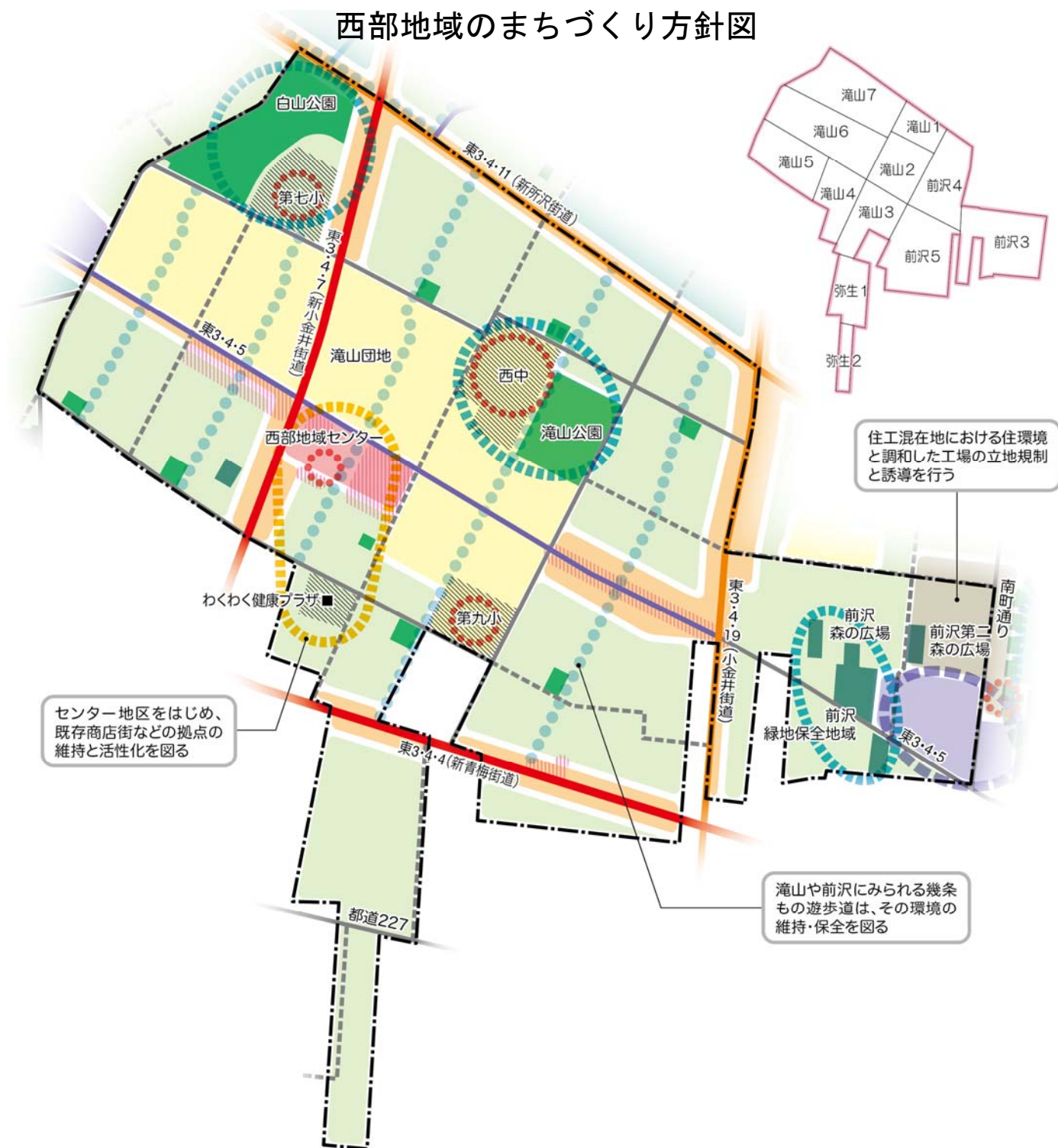
(1) 将来像とまちづくりの目標



(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を、前沢三丁目のまとまった工場用地に産業拠点を、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します。
- ・ 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します。
- ・ 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します。また、幹線系の道路沿道は住商複合地を配置します。
- ・ 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、格子状の道路網とします。

西部地域のまちづくり方針図



- 近隣商業地
- 住商複合地
- 工業地・流通業務地
- 住工共存市街地
- 一団の中高層住宅地
- 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)

* 歴史環境保全地域・緑地保全地域、森の広場など

- 生活拠点
- 産業拠点
- 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
- 市の主な公共施設

0 100 500m



（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

- ・前沢緑地保全地域などのみどり環境等と調和した、良好な低層住宅地を形成するとともに、まとったみどり環境は、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・保全を図ります。
- ・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の形成を図ります。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います。

前沢四・五丁目地区、滝山地区、弥生地区

- ・既存の低層住宅地は、地区内の白山公園や滝山公園、幾条にも連なる遊歩道のみどり環境等と調和した、良好な低層住宅地の維持・保全を図るとともに、その環境を保全するため、敷地規模の細分化の防止、緑化の推進などについて検討します。
- ・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、住環境の改善や、防災機能の向上に向けて検討します。
- ・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・強化を図ります。
- ・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ります。

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、住商複合地とし、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図ります。

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、団地内の集会施設や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、小中学校を身近な生活交流拠点として位置づけ、その機能の維持、更新に努めます。

（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・自転車利用者の環境の整備、改善を進めます。
- ・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、円滑な消防活動や災害時の救援活動などに資するよう、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の整備、改善を進めます。

- ・黒目川や落合川、出水川を結ぶ歩行系ネットワーク整備のため、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ます。

4. 重点的に取り組むべき課題と取り組み方針

（１）滝山団地の良好な住環境の維持・改善および、センター地区をはじめ、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、分譲団地の環境改善に向けた支援のあり方について検討します。
- ・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、本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）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）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

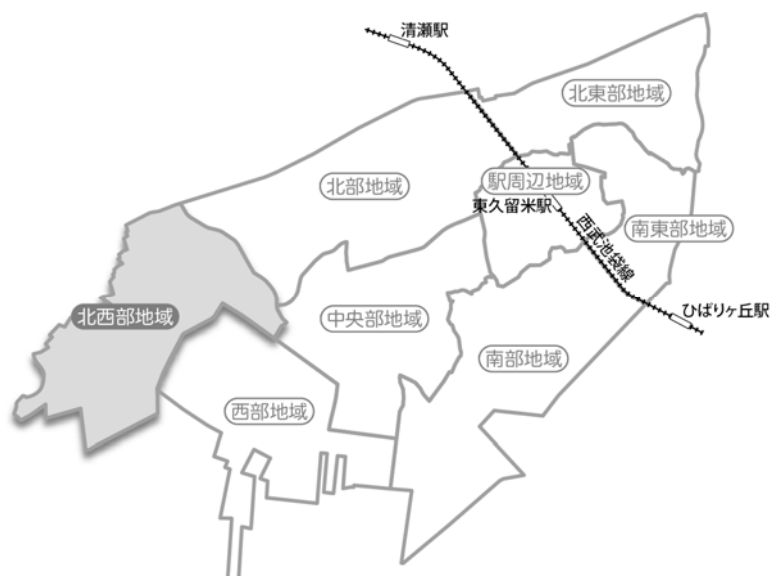
- ・前沢三丁目には、まとまった工場用地に隣接して住工混在地があり、住宅系への土地利用転換がみられ、工場の生産環境と住宅地との調和が求められています。
- ・このため、住環境に影響のある一定規模以上の工場の立地を制限する条例（特別工業地区建築条例）により、工場の立地を制限していますが、当該地が準工業地域である旨を転入者を中心に周知し理解してもらうとともに、新たな課題に対応するための規制のあり方について検討します。

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、小平市に接しています。
- ・人口は約 14,700 人（全市の 12.6%）です。うち 65 歳以上人口は 20.1%を占めます。〔平成 22 年国勢調査〕
- ・面積は 189ha（全市の 14.6%）です。
- ・地域中央を黒目川が流れています。おおむね平坦な地形です。



(2) 駅圏域・中学校区域

- ・東久留米駅から直線で 2,400m から 4,700m の距離にあり、このうち柳窪一～五丁目は小平駅から直線で 500m から 1,700m の距離にあります。
- ・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です。
- ・下里中学校区域です。

(3) 地域の概況

- ・下里四丁目などに共同住宅が立地し、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です。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くなっています。
- ・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しています。地域南側には小平市域を含めた大規模な小平霊園があり、広域避難場所に指定されています。
- ・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す。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える環境を残しています。
- ・黒目川の上流域の親水化事業が進められています。
- ・都市計画道路東 3・4・5（久留米東村山線）の一部区間の整備が進められています。
- ・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しています。

2. 課題

北西部地域の主な課題を以下に示します。

〔土地利用〕

- ・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

〔道路・交通〕

- ・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はじめ、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

〔水とみどり〕

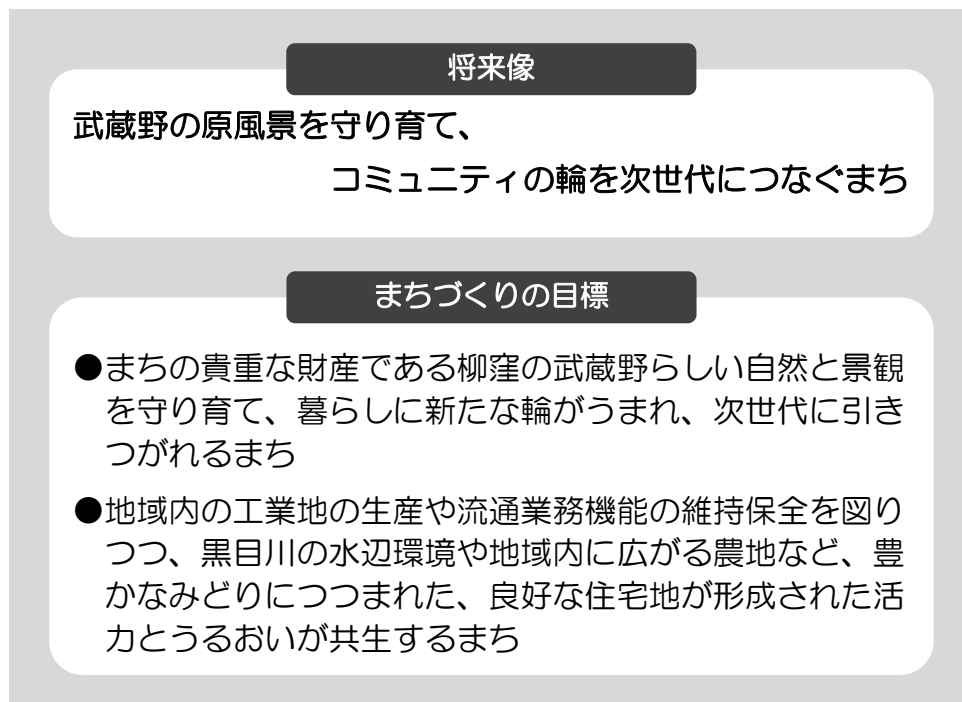
- ・黒目川の親水化と、黒目川と落合川と出水川の間を結ぶ歩行系ネットワークの整備
- ・湧水や河川環境および、周辺の緑地や農地の保全。また、歴史的建造物の保全と、これらの地域資源の活用

〔その他〕

- ・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

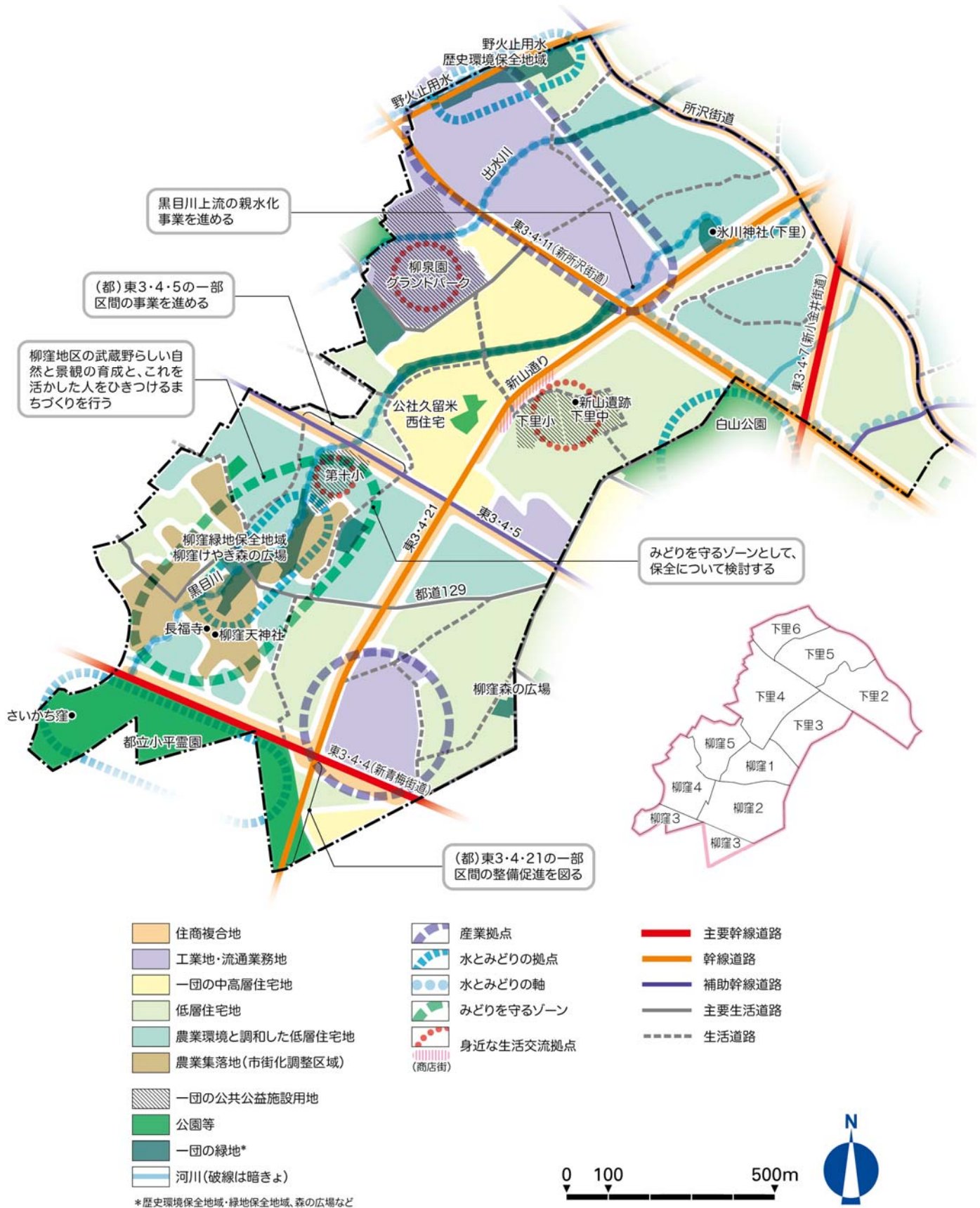
(1) 将来像とまちづくりの目標



(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を、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します。
- ・ 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します。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します。
- ・ 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、公社久留米西住宅をはじめとする住宅団地に一団の中高層住宅地を配置します。また、柳窪の市街化調整区域を中心に農業集落地を配置します。
- ・ 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、格子状の道路網とします。

北西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

下里二～六丁目地区

- ・野火止歴史環境保全地域や白山公園のみどり環境や、黒目川や出水川、野火止用水の水辺の自然環境等と調和した良好な低層住宅地の形成を図ります。このうち、農地が点在する地区は、みどりとしての農地を生かし、農業環境と調和した低層住宅地の形成を図ります。また、公社久留米西住宅等は、周辺の環境と調和を図った一団の中高層住宅地として、住環境を維持します。
- ・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、現在の周辺住宅地と調和した環境を維持します。

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を維持します。
- ・上記以外の地区は、柳窪緑地保全地域等のみどり環境や、黒目川の水辺の自然環境等と調和した良好な低層住宅地の形成を図ります。このうち、柳窪緑地保全地域周辺を、みどりを守るゾーンとし、屋敷林や寺社林、樹林地、農地などの保全策について検討するとともに、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します。また、農地が点在する柳窪一・四・五丁目周辺は、みどりとしての農地を生かし、農業環境と調和した低層住宅地の形成を図ります。
- ・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、その環境を保全します。
- ・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ます。

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、住商複合地とし、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図ります。

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、団地内の集会施設や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、小中学校を身近な生活交流拠点として位置づけ、その機能の維持、更新に努めます。

(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整備を進めます。なお、整備にあたっては、隣接する小学校や黒目川の水辺環境など周辺環境に配慮します。
- ・優先整備路線^(※1)として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、小平市の進捗とあわせた整備を進めます。
- ・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、円滑な消防活動や災害時の救援活動などに資するよう、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の整備、改善を進めます。
- ・道路整備にあわせたバス路線の拡充について検討します。
- ・黒目川と落合川と出水川を歩行系でネットワークできるよう、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。

4. 重点的に取り組むべき課題と取り組み方針

(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、周辺には柳窪天神社の湧水をはじめ、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本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します。
- ・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) 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、行き止まり道路や狭あいな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を形成し、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。

第4章 まちづくりを進めるために

第4章 まちづくりを進めるために

「住み続けたいまち」「素敵なまち」とは、単に機能的に充足した街や美観が優れている街のみを言うのではなく、そこに生活するひとりひとりが「わがまち」として誇りを持ち、生き生きと暮らせるまちのことです。

本計画の将来像に掲げた「豊かな水とみどりに囲まれ、活力ある、住み続けたいまち 東久留米」の実現を図るためには、市民ひとりひとりが、まちづくりという「生活の舞台」の主役としての自覚を持ち、主体的に活動していくことが重要です。そして、計画の初期の段階から、市民と行政、そして専門家などが協働して創造的なまちづくりの過程を築いていくことが求められています。

そして、市民ひとりひとりが「わがまち」への愛着と関心を持ち、様々なことを学び発見していくこと、単なる個人的あるいは一区域のみの利害を越え、公に供する心をもってあるべきまちの姿を考えること、様々な立場の違いを越え、お互いを理解し、共感しながらまちづくりを進めていくことが必要です。

そのためには、市民ひとりひとりがまちづくりに関する情報を共有し、まちづくりへの関心や意識を高め、市民が参加しやすい環境づくりと参加気運の醸成、さらにこれらを進めるためのしくみづくりが重要です。

一方で、市の都市計画マスタープランは、住民に最も身近な地方公共団体である市が、より地域に密着した見地から、その創意工夫の下に市の都市計画に関する基本的な方針を定めるものです。また、都市計画は、その性質上、様々な利用が競合し、他の土地の利用との間でお互いに影響を及ぼしあうという性格を有する土地について、その合理的な利用が図られるよう一定の制限を課するものであり、その根拠として適正な手続に裏打ちされた公共性のある計画として機能を果たすものです。

このため、本計画に示された方針に基づき、具体的な計画づくりを進めるとともに、着実な事業実施を図ることが重要です。

また、都市計画は、その目的の実現には時間を要するものであることから、長期的な見通しをもって定められるべきものですが、一方で、社会経済情勢や環境の変化に応じた見直しも必要です。

これらを踏まえ、以下に示す方針の下、本計画に示したまちづくりを進めていきます。

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、
 - 全てを行政に任せるのではなく、市民すなわち、市内に住む人、働く人、学ぶ人、地域活動団体、非営利活動団体、企業、学校などのそれぞれの主体がまちづくりの担い手であるという自覚を持ち、主役となってまちをつくること
 - 計画の初期の段階から、市民と行政、専門家などが協働してまちをつくること
 - 個人的あるいは一地区のみの狭い利害関係を超えて、あるべきまちの姿を考え、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、

- ・ 本市の都市計画や都市計画マスタープランなど、まちづくりに関する計画について、市民、行政などすべての関係者に周知を図ります。
- ・ まちづくりに関する情報が適時、適切に受発信され、市民誰もが、まちづくりの情報を共有できるしくみを検討します。

（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

- ・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、わがまちへの思いを公募する事業、生涯学習や教育現場との連携など、市の魅力や課題を共有する機会を設け、市民のまちづくりへの関心や意識を高めることにより、まちづくりへの市民の参加気運の向上を図ります。

写 真

本計画策定時の地域別懇談会の様子

（３）市民の主体的な活動を支援していくとともに、協働のまちづくりのしくみを整える

- ・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、市民参加を支援するとともに、市民・行政・専門家が協働してまちづくりを進める体制・しくみを整える必要があります。
- ・まちづくりには様々な分野にまたがる総合的な施策の展開が必要です。そのため、行政の関連する所管を横断的・有機的につなげ、市民との協働体制を以って施策を推進していくことが重要です。

そこで、

- ・市民・行政職員ともに、協働のまちづくりに必要な発意と対話の力を高めるとともに、まちづくりのリーダーとなる人材育成および行政職員の資質・能力の一層の向上に努めます。
- ・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。
- ・市民参加のまちづくりを推進するため、市民のまちづくり活動を支援するとともに、まちづくりを考え、論議するしくみを検討するなど、計画段階からの市民と行政の協働の場を築いていきます。
- ・地区計画や建築協定など、住民参加型の都市計画制度の活用を促すためのしくみづくりについて検討します。
- ・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も関与や参加ができるしくみや、大規模住宅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、周辺住民も関与や参加ができるしくみなどについて検討します。
- ・見守りや子育て、防災・防犯、および環境対策など、地域の課題解決のための活動や組織づくりを支援します。

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

- ・本計画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、変更などの都市計画の策定に際しては、本計画に示した地区のめざ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進めるため、宅地開発の基準の見直しや地区計画など都市計画制度の活用について検討します。

（３）効果的な事業実施

- ・個別の実施計画策定や事業の検討にあたり、本計画に示した方針に照らして評価・検証する体制づくりに向けて取り組みます。
- ・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）本計画の進行管理と適切な見直し

- ・本計画に示した、目指すべきまちの将来像の実現のため、施策の進捗状況の確認をし、その効果を評価、点検し、必要に応じ改善を図るなど、適切な進行管理を進めます。その過程で培われた経験と知識を次世代の都市計画マスタープランへ活用する事ができる、継続的なしくみを検討します。
- ・社会構造の変化や環境の変化による新たな課題が発見された場合や、上位計画との整合が必要となった場合は、市民参加のもとに本計画の見直しを図るなど、適時、適切な対応を図ります。