

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。

● 水と緑を大切にし、生かすまちづくり(第1節)

1. 豊かな水と緑と共生するまちづくり

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

2. 美しい景観のまちづくり

- (1)水と緑を生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)緑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誘導する
- (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緑を保全・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とエネルギーの有効利用を進める

● 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 水と緑^(注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、立野川等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、この水と緑豊かな環境が、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、それに伴い緑や湧水地・湧水量が減少しつつありますが、周辺の都市に比べると、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、樹林や農地の緑などが地下水を豊かにし、湧き水と多くの生き物の命をはぐくんでいるしくみを大切にして、今後も市民^(注2)・行政が力をあ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。

水や緑などの自然環境は、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、わた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『豊かな水と緑＝水と緑および、これらにはぐくまれた生態系』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「水と緑を大切にし、生かすまちづくり」の方針を示します。

- 豊かな水と緑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、まとまった緑を守り、創出し、活用します。
 - ・市民が主体的に参加して、みんなで緑づくりを進めます。
 - ・水と緑をネットワークし、自然とふれあえる環境づくりを進めます。
- 自然を生かし、自然環境と調和した東久留米らしい景観を守り・はぐくむとともに、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。

注1) 緑は、樹林・草木・草花など植物をさし、空間的には緑地や農地、河川流域・宅地・道路・公園・広場などの緑をさす。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。

注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. 豊かな水と緑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、樹林地や農地の保全に努めます。
- ・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。
- ・東京都が行う黒目川と落合川の整備にあわせて、公共下水道雨水幹線および普通河川区間の整備を進めます。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) 緑を守り、創出し、活用する

- ・緑地保全地域などの良好な樹林地や、河川流域の緑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、地域の特性を踏まえた緑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、緑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。
- ・緑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、市民の自主的な緑の保全・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。
- ・水と緑の保全・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、新たな緑の創出に努めます。

(3) 水と緑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、水と緑を生かした歩行空間をつないで、水と緑のネットワークを形成します。ネットワーク上では、安全な歩行空間・自転車走行空間づくりに配慮します。
- ・河川沿い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) 水と緑を生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緑を守り生かして、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、農地などが一体となった武蔵野の原風景を保全・継承します。
- ・東久留米駅から富士山をのぞむ眺望を確保し、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) 緑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

- ・ 水と緑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。
- ・ 公共施設の整備にあたっては、緑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緑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。
- ・ 地区計画制度※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。



道路緑化(滝山中央通り)



かき・柵の生垣化(柳窪地区 地区計画)

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誘導する

- ・機能集積を図る場所、開発を優先する場所、緑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、まとまった緑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緑を保全・創出する

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

(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[※]の活用とエネルギーの有効利用を進める

- ・照明の改修時期などを捉えた省エネルギー化への移行などエネルギーの有効利用や、再生可能エネルギー・未利用エネルギーの活用を進めます。



交差点改良(前沢十字路)



LEDの街灯

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都区部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必要があります。

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[※]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。

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中心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、更新に努めます。

3つの圏域(東部・中部・西部)



(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、安全な歩行空間・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・活動の場とも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[※]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、地区計画制度[※]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^(注)については、その整備のあり方について検討します。
- ・ 駅周辺や幹線系の道路沿道において、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。



ひばりが丘団地



本町四丁目の屋敷林に取り囲まれた住宅地

注) 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。

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

- ・道路や駅などをはじめとする交通施設や自動車駐車場は、ユニバーサルデザインの理念に基づく整備を進めます。また、歩道上などを対象に、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は、バリアフリー新法[※]やユニバーサルデザインを基本理念とする東京都福祉のまちづくり条例[※]などにに基づき、整備を誘導します。



土地区画整理事業で創出された公園
(西口中央公園)



連続した視覚障害者誘導用ブロック
(中央町地区センター)

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必要があります。

このため、私たちは、前節に掲げた取り組みを進めるとともに、災害時に被害が少なく安全に避難できる環境、また事故や犯罪の少ない環境を整え、市民誰もが、安全に安心して暮らすことのできる環境づくりを進めます。

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、大気汚染などの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^{*}、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。
- ・ 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。
- ・ 橋梁の地震対策や電線類の無電柱化を進めるとともに、ブロック塀などの生垣化や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。
- ・ 災害時のライフラインの確保を図るため、上水道、下水道、ガスなどの埋設配管などの耐震化を進めます。
- ・ 太陽光などの再生可能エネルギー^{*}の活用や、電気、ガスなど多様なエネルギーを有効に活用することにより、エネルギーセキュリティ^{*}の確保に努めます。

(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図ります。
- ・ 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。



耐震化された公共の建築物
(神宝小学校の体育館)



非常用トイレ体型ベンチ
(ひばりが丘団地南公園)

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24年4月1日現在)

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※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。

（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、振動対策として、モニタリング※の充実や、生活道路への大型車両の進入防止、適切な舗装の維持管理を進めるとともに、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

本市の人口増加は停滞傾向にあり、今後高齢化はさらに進展していくと予測されています。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ています。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、産業振興としての効果が期待できます。また一方で、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や、次代を担う子どもたちが、郷土に関心を持ち、郷土に貢献する心をはぐくむことにもつながっていくことが期待されます。

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。
- ・ 駅北口地区^{*}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、地域の特性を踏まえた自然豊かな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ち、市民意見を踏まえ、市民に親しまれる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】

- ・ 駅北口地区の共同建替え^{*}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地区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、地域の防災や交流空間、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。
- ・ 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

- ・ 本市のイメージアップや地域ブランド力の向上を図るため、水と緑をはじめとする地域資源の効果的な活用策について検討します。
- ・ 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。



市民農園



みどりのサインボード



竹林公園



東久留米七福神めぐり

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

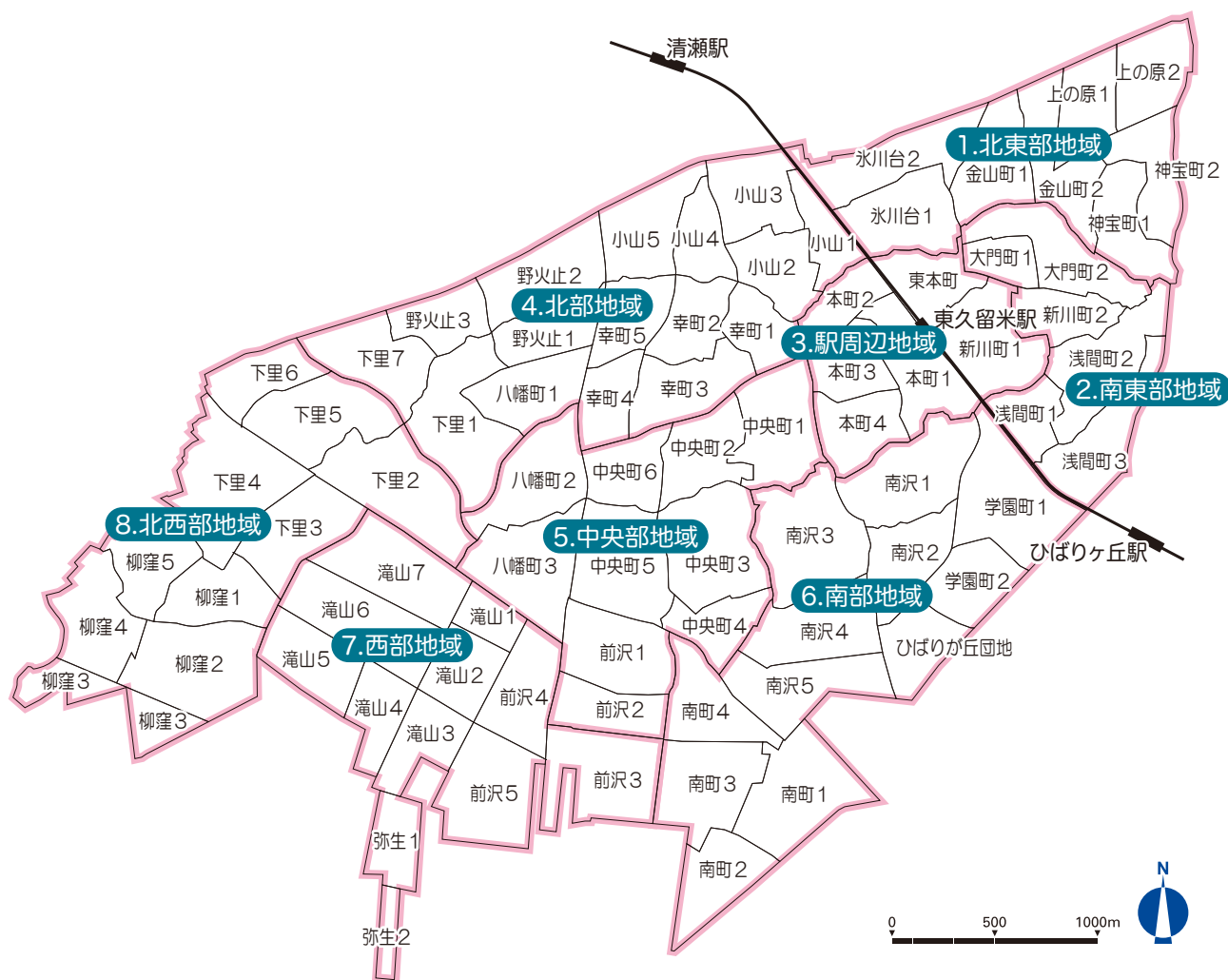
ここでは、前章までの市全体のまちづくりの考え方を前提としつつ、よりきめ細かい地域ごとのまちづくりの方向性を示します。

- 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、町丁目単位として地域を設定します。
- 地域ごとに主要課題をあげるとともに、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 …… 地域の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

地域の将来像

- | | |
|----------|--|
| 1. 北東部地域 | 緑につつまれた住まい環境のなかに、
活力とにぎわいがうまれるまち |
| 2. 南東部地域 | 三筋の川が流れるなか、良好な住宅地が広がる、
安全な暮らしのあるまち |
| 3. 駅周辺地域 | 東久留米の中心として様々な人々が集い行きかう
にぎわいあるまち |
| 4. 北部地域 | まとまった林や歴史、文教施設など地域資源にとけ込む
良好な住宅地と、活力ある産業拠点が調和するまち |
| 5. 中央部地域 | 豊かな公園緑地と清流に育まれた文化の薫るまち |
| 6. 南部地域 | 緑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 |
| 7. 西部地域 | 笑顔が行きかう商店街と魅力的な遊歩道に支えられた、
豊かな暮らしのあるまち |
| 8. 北西部地域 | 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 |

地域区分と各地域の名称

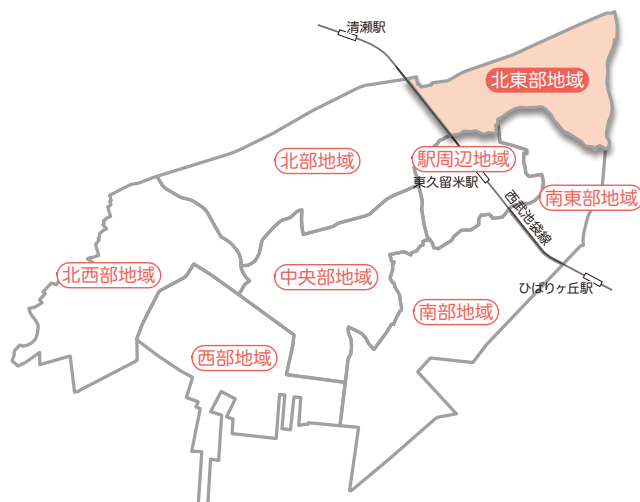


第1節 北東部地域

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。^(注)
- ・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。
- ・上記以外は緑の多い戸建住宅地ですが、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。

注) 平成22年国勢調査

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
- ・ いっつき避難場所への緊急輸送道路※の整備

【水と緑】

- ・ 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やその管理

3. まちづくりの方針

(1) 地域の将来像とまちづくりの目標

地域の将来像

緑につつまれた住まい環境のなかに、
活力とにぎわいがうまれるまち

まちづくりの目標

- 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緑につつまれた、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
- 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



金山緑地保全地域



上の原地区・上の原通り
(左側は建替え前施設、右側は建替え後住宅)

(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緑や、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緑の拠点を、それぞれ配置します。
- ・ 黒目川を水と緑の軸とし、水質の維持や親水性の確保、歩行系の軸も兼ねた緑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、広域の主要幹線道路※である都市計画道路東3・4・15の1（新東京所沢線）に接続する形で、東久留米駅に続く同東3・4・20（東久留米駅神山線）と同東3・4・21（小平久留米線）が配置され、同東3・4・15の1（新東京所沢線）に並行する形で同東3・4・14（保谷秋津線）が配置されています。これらの道路ネットワークの形成を図ります。

周辺の住環境と調和を図りつつ、建替えて生じた余剰地などを活用しながら、まちのにぎわいや活力を生むような、多様な機能が適切に配置された土地利用を誘導する

(都)東3・4・20の一部区間の事業を進める

東久留米団地
上の原連絡所
東中
神山堂阪公園
上の原通り
宝泉寺
金山通り
神宝小
東3・4・20
氷川神社(神宝町)
下谷公園
野草園
スポーツセンター
大門中

第六小
金山緑地保全地域
金山森の広場
東3・4・15の1
黒目川
東部地域センター
東3・4・14
氷川神社(氷川台)
成美森の広場
東京学芸大学付属特別支援学校
厳島神社

門前大橋通り
西武池袋線

氷川台2
金山町1
上の原1
神宝町2
氷川台1
金山町2
神宝町1
上の原2

(都)東3・4・15の1の整備促進を図る

黒目川は、歩行系の軸も兼ねた緑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維持・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、生活利便に係るサービス・商業施設の立地を誘導する

落合川と黒目川の合流地点や、スポーツセンター、下谷公園、大門中学校一帯は、水と緑の拠点として、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

- *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

【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、生活サービス、業務、産業や教育、交流、住宅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。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、緑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緑環境や、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、緑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) 幹線系の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持つ活力を相乗的に高めるよう、沿道の良い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※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。

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、業務、産業や教育、交流、住宅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。
- ・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）の整備および、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にのび、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、道路空間における緑の創出について検討します。
- ・優先整備路線[※]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。

(3) 主要生活道路や生活道路の改善整備

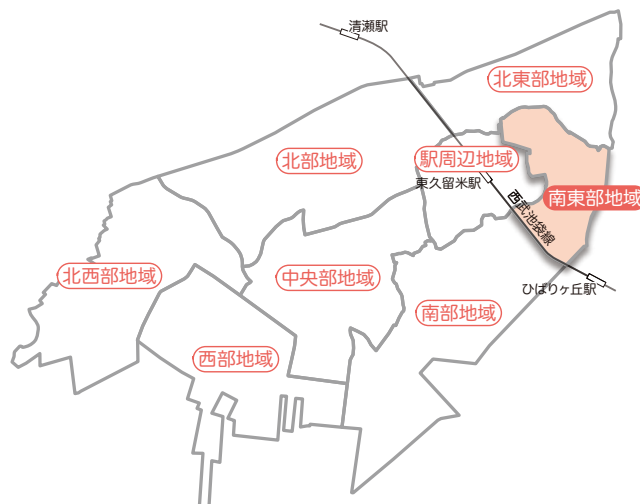
- ・北東部地域の道路網は、都市計画道路東3・4・20（東久留米駅神山線）の一部区間および、補助幹線道路[※]1路線、主要生活道路1路線が整備されていますが、区内を通過する自動車交通や地域内から発生する自動車交通を処理する基幹的な道路整備が十分ではない状況にあります。
- ・このため、幹線系の道路整備を進める一方で、神宝町・金山町・氷川台地区と周辺地域との連絡道路や災害時の緊急輸送道路[※]を中心にボトルネック個所の解消を進めます。あわせて、歩行者や自転車利用者の交通安全対策を進めます。

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。^(注)
- ・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。
- ・上記以外は緑の多い戸建住宅地です。浅間町は密集した戸建住宅地が多く、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、調節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、宅地造成工事規制区域^{*}に指定されています。

注) 平成22年国勢調査

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

【水と緑】

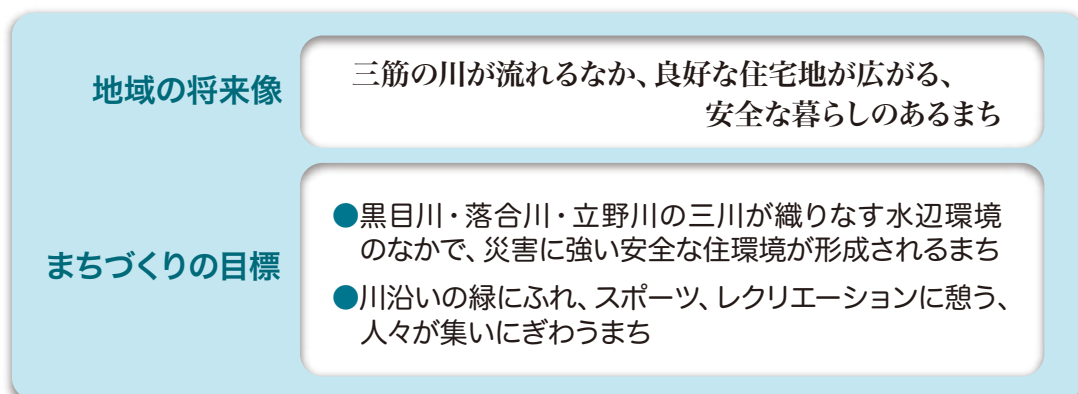
- ・落合川の親水化と利用・活用の工夫、浅間町の環境改善と連動した立野川の整備・活用
- ・東部地域センターやスポーツセンター、河川合流部の公園の活用
- ・立野川への生活雑排水流入による汚濁の防止

【その他】

- ・密集している木造住宅地や宅地造成工事規制区域^{*}の住環境の改善
- ・治水事業として進められている黒目川と落合川の合流地点における、調節池の整備にあわせた周辺環境整備
- ・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) 地域の将来像とまちづくりの目標



黒目川と落合川の合流地点

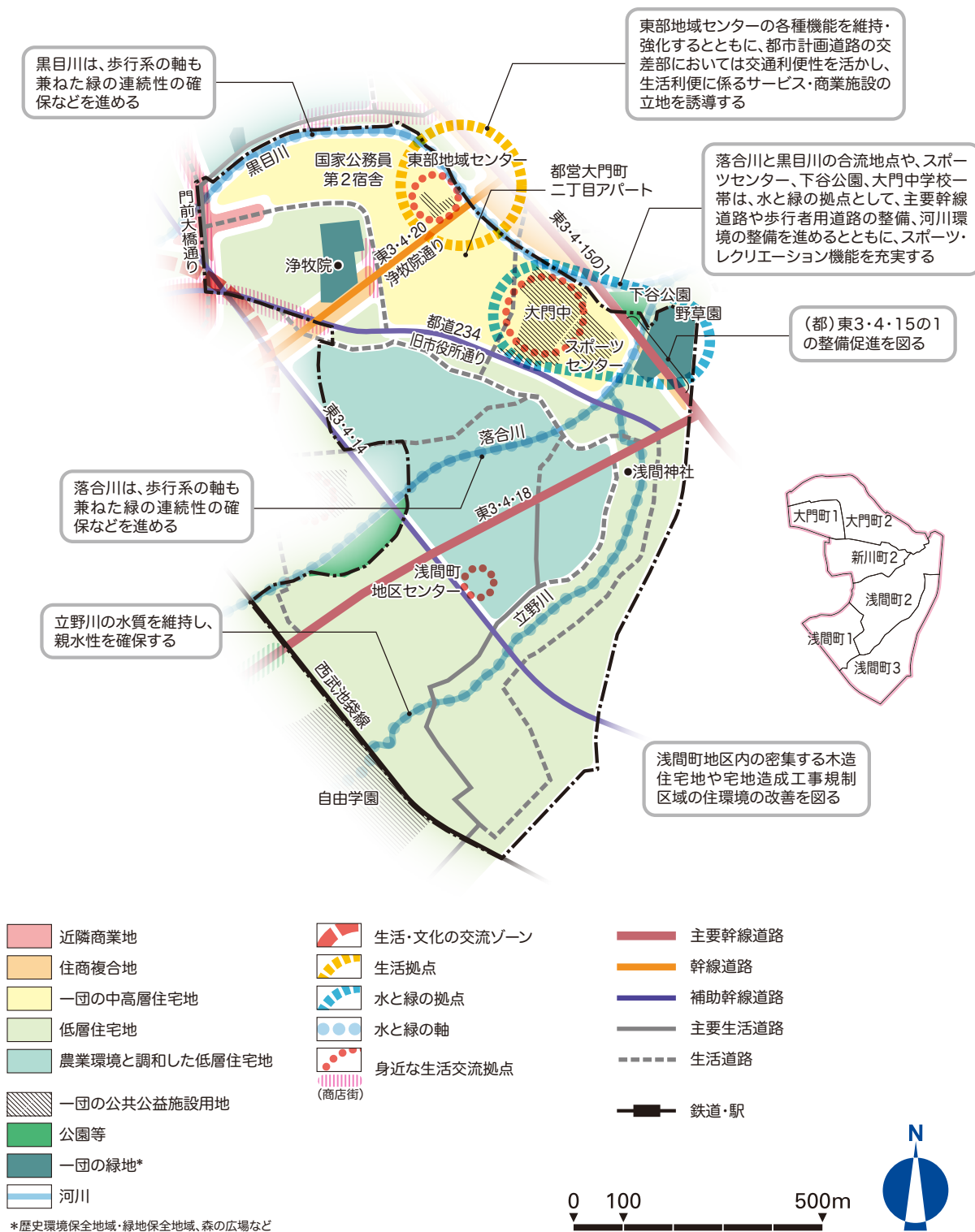


スポーツセンター

(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緑の拠点を、それぞれ配置します。
- ・ 黒目川や落合川、立野川を水と緑の軸とし、水質の維持や親水性の確保、歩行系の軸も兼ねた緑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、広域の主要幹線道路^{*}である都市計画道路東3・4・15の1（新東京所沢線）に接続する形で、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）が配置され、同東3・4・15の1（新東京所沢線）に並行する形で同東3・4・14（保谷秋津線）が配置されています。これらの道路ネットワークの形成を図ります。

南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

【大門町地区】

- ・大門町一丁目地区は、浄牧院の緑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。
- ・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、緑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工事規制区域*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) 幹線系の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持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（前沢保谷線）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[※]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。

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、宅地造成工事規制区域[※]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あわせ、狭あいな区画道路の改善整備を進めます。また、宅地造成工事規制区域は、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、地区内の幹線系の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。

(2) 立野川の水質の維持と、黒目川や落合川の親水性の確保

- ・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）の整備および、沿道の適正な土地利用の誘導

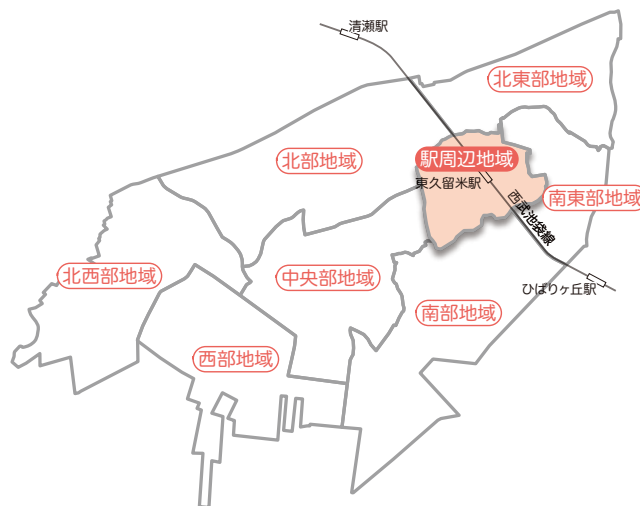
- ・整備中の都市計画道路東3・4・20（東久留米駅神山線）は、東久留米駅東口から続く、隣接する新座市において整備が進められている都市計画道路と接続する東部圏域の基幹的な道路です。このため、早期開通に向け引き続き整備を進めます。整備にあたっては、歩行者や自転車利用者への配慮、街路樹やポケットパーク[※]の配置など、道路空間における緑の創出について検討します。
- ・優先整備路線[※]として位置づけられている、都市計画道路東3・4・15の1（新東京所沢線）は、東京都心部と所沢方面を結ぶ主要幹線道路[※]であり、周辺市の整備とあわせた全線整備により、広域的な道路交通ネットワークが形成されることとな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

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。^(注)
- ・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。
- ・駅北口地区*および都道234（前沢保谷線）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。

注) 平成22年国勢調査

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】

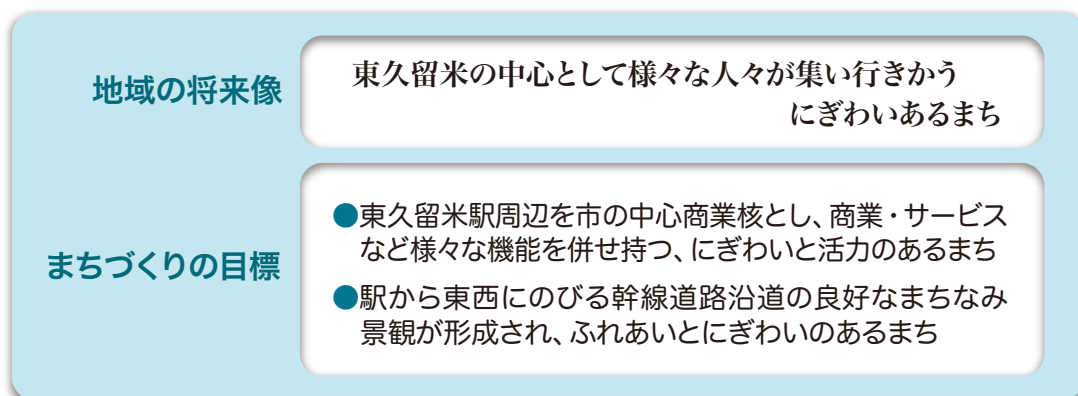
- ・ 駅北口地区※の商店街の基盤整備と機能育成
- ・ 都道234（前沢保谷線）整備と連動した沿道商業機能の再生
- ・ 駅周辺整備と連動した適正な建築物と景観誘導
- ・ 駅西口の都市計画道路東3・4・19（小金井久留米線）の北側に立地する住商複合地における住宅地の環境改善

【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（前沢保谷線）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) 地域の将来像とまちづくりの目標



東久留米駅西口周辺

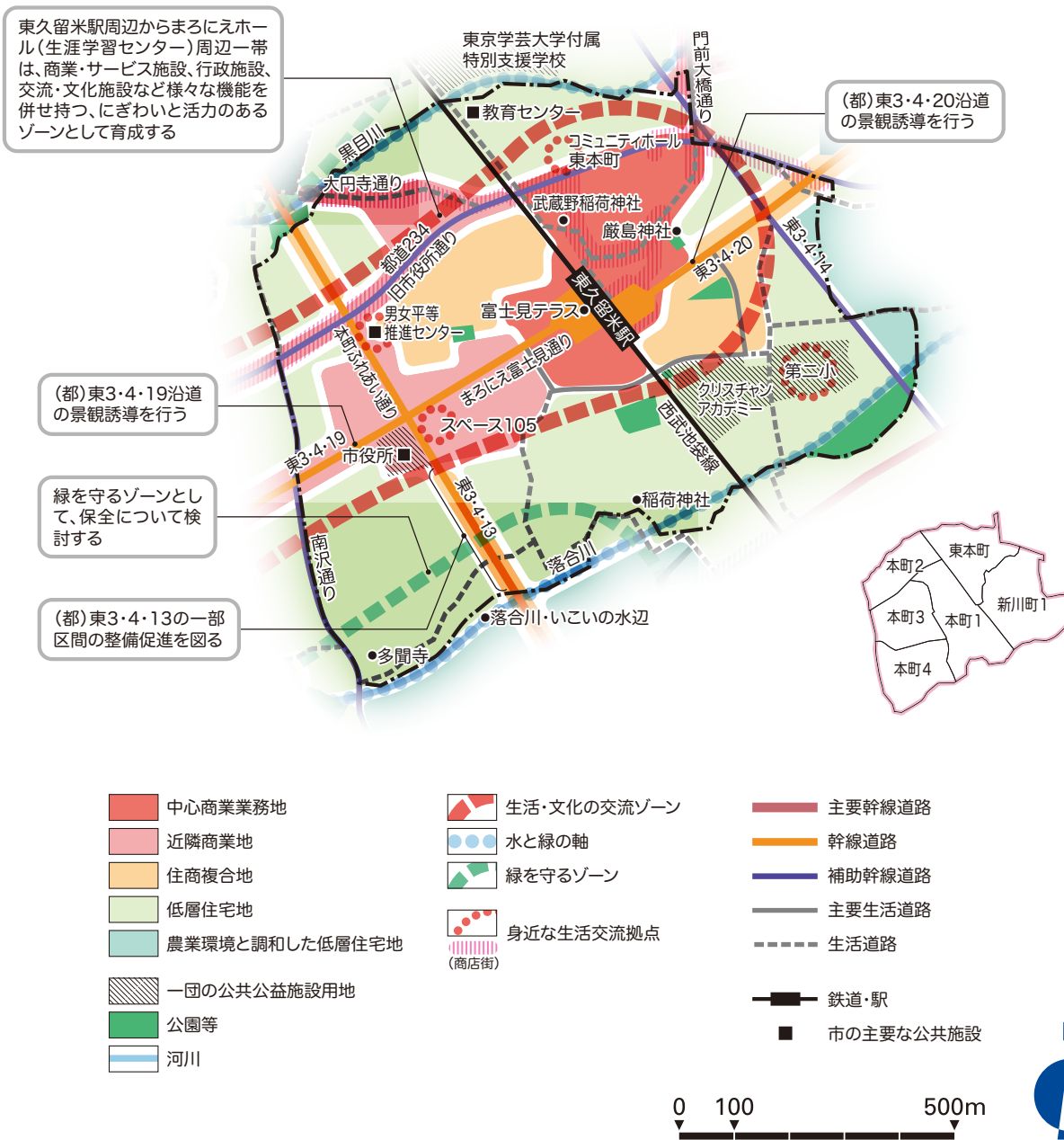


東久留米駅北口商店街

(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緑を守るゾーンを配置します。また、黒目川と落合川を、水と緑の軸とします。
- ・ 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（東久留米駅神山線）、南北方向に同東3・4・13（練馬東村山線）および同東3・4・14（保谷秋津線）が配置されています。これらの道路ネットワークの形成を図ります。

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後背は、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) 幹線系の道路沿道の土地利用

- ・ 駅付近を除く都道234（前沢保谷線）および都市計画道路東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、大門寺通り沿道、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※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。

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[※]や協調建替え[※]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。

(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、地区計画制度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

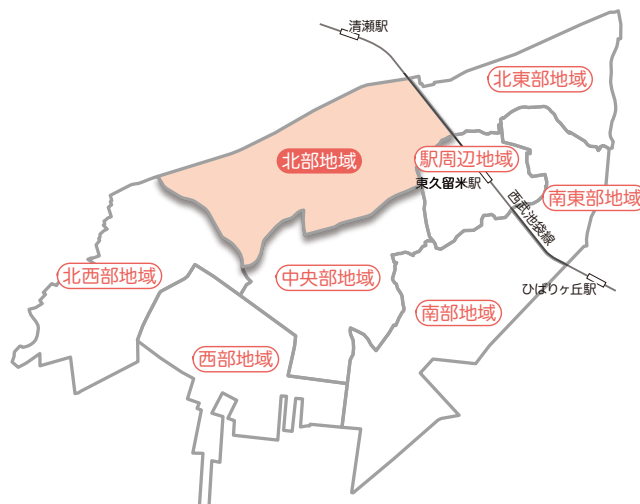
- ・東久留米駅周辺にある市営の自転車等駐車場は、全て借地であり、安定的な供給を図る必要があることから、道路上の利用や、民間事業者による運営のための支援、鉄道事業者等との役割分担など、自転車等駐車場の安定的な確保に向けて検討します。
- ・自動車駐車場は、民間活力により商業施設の併設駐車場や時間貸屋外駐車場などが整備されています。今後の東久留米駅周辺における商業施設利用者などの駐車場需要の動向に注視し、整備のあり方について検討します。

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。^(注)
- ・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。

注) 平成22年国勢調査

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、農業環境と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
- ・ 集会施設の不足への対応

【道路・交通】

- ・ 小金井街道や都道234（前沢保谷線）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

【水と緑】

- ・ 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
- ・ 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) 地域の将来像とまちづくりの目標

地域の将来像

まとまった林や歴史、文教施設など地域資源にとけ込む
良好な住宅地と、活力ある産業拠点が調和するまち

まちづくりの目標

- 黒目川、野火止用水の水辺環境、小山緑地保全地域や野火止歴史環境保全地域などの豊かな緑につつまれた、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
- 都市計画道路東3・4・21（小平久留米線）や黒目川沿いに広がる工場や商業・業務、文教施設などが、地域に活力をもたらすまち



野火止用水

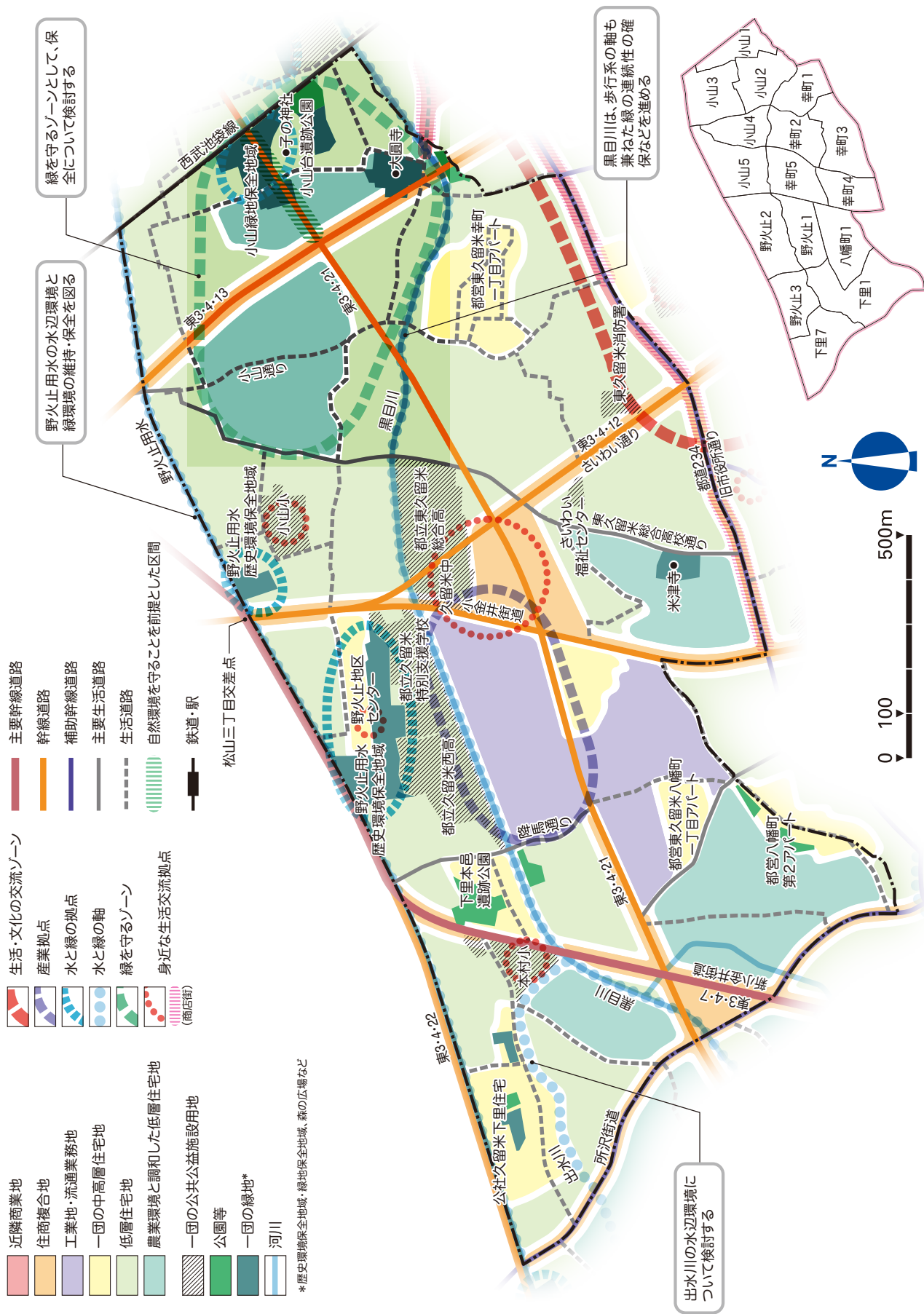


沿道に工場等を擁する下里本邑通り

(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緑に水と緑の拠点を、それぞれ配置します。
- ・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、緑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、水と緑の軸とします。
- ・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（府中清瀬線）と小金井街道および同東3・4・12（田無久留米線）と同東3・4・13（練馬東村山線）、東西方向に同東3・4・21（小平久留米線）と同東3・4・22（萩山野火止線）が配置されています。これらの道路ネットワークの形成を図ります。

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緑環境や、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、緑を守るゾーンとし、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、緑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、周辺の環境と調和し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緑環境や、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、緑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。
- ・ 都営八幡町第二アパートの建替えにあたっては、地域の特性を踏まえ、周辺環境と調和した良好な居住環境の形成を図ります。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、周辺の環境と調和し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およびその周辺は、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) 幹線系の道路沿道の土地利用

- ・ 都道234（前沢保谷線）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（府中清瀬線）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、小金井街道沿道および、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、自然環境を守ることを前提とした区間(北部地域のまちづくり方針図:自然環境を守ることを前提とした区間)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、生産緑地地区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、まとまった緑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、開発に伴う緑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) 黒目川や出水川、野火止用水の水辺環境の整備と、まとまった緑環境の維持・保全

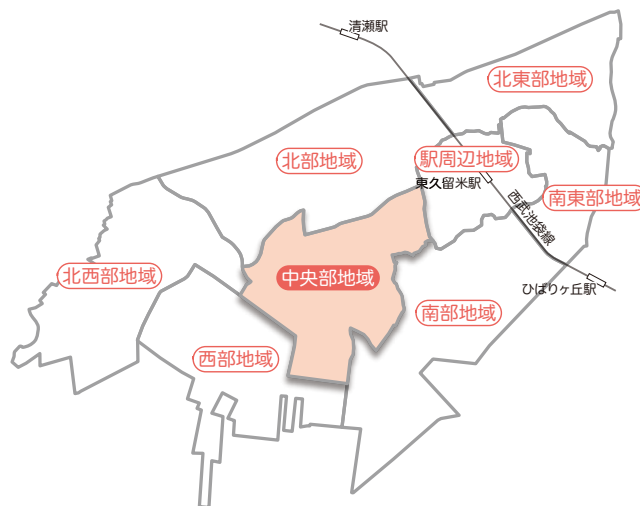
- ・ 黒目川に沿った遊歩道や、野火止用水の水辺と周辺の歴史環境保全地域の適正な維持管理により、良好な水辺環境を維持・保全します。出水川の蓋かけ部分は、歩行者通路としての機能を踏まえつつ、親水機能を考慮に入れた整備のあり方を検討します。
- ・ 小山台遺跡公園や小山緑地保全地域および、この北側に広がる農地を、緑を守るゾーンとし、まとまった緑の保全について検討します。ゾーン内の農地は、生産緑地地区の指定を通じ保全を図るとともに、農業経営への支援のほか、市民農園や体験型農園としての活用、地産地消の推進などを通じて、農業環境の維持・保全を図ります。また、屋敷林や寺社林など豊かな緑の保全について検討します。
- ・ 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。^(注)
- ・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600 mから2,600 m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1,800 mから2,400 m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。
- ・落合川では一部の区間を除いて、自転車・歩行者用道路が整備されています。
- ・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。

注) 平成22年国勢調査

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

【水と緑】

- ・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緑環境の創出

3. まちづくりの方針

(1) 地域の将来像とまちづくりの目標

地域の将来像	豊かな公園緑地と清流に育まれた文化の薫るまち
まちづくりの目標	● 落合川の水辺環境や豊かな緑と、防災拠点として機能する都立六仙公園を抱いた、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 ● まろにえ富士見通りの良好なまちなみの中、中央図書館やまろにえホールなどを中心とした、文化が息づく交流とにぎわいのあるまち



都立六仙公園(事業中)



まろにえホール(生涯学習センター)

(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（前沢保谷線）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、水と緑の拠点とします。また、落合川を水と緑の軸とします。
- ・ 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（前沢保谷線）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。
- ・ 幹線系の道路は、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（保谷東村山線）が配置され、都立六仙公園へのアクセス道路として神明通りと六仙通りが配置されています。これらの道路ネットワークの形成を図ります。

(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】

- ・水と緑の拠点として、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、都立六仙公園の緑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、緑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の建替えにあたっては、地域の特性を踏まえ、周辺環境と調和した良好な居住環境の形成を図ります。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、周辺の環境と調和した一団の中高層住宅地としての住環境を維持します。
- ・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（保谷東村山線）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、緑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、周辺の環境と調和した一団の中高層住宅地として、住環境を維持します。

2) 幹線系の道路沿道の土地利用

- ・都道234（前沢保谷線）および都市計画道路東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（保谷東村山線）沿道、小金井街道沿道、都道234（前沢保谷線）の近隣商業地以外の沿道および、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道路^{*}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、地域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緑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

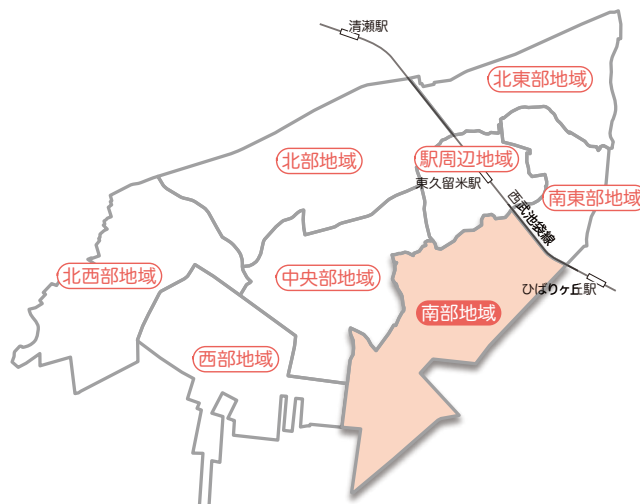
- ・都市計画道路東3・4・19（小金井久留米線）は、市の中央を東西に貫き、本市の中心商業核である東久留米駅西口地区に至る主要な幹線道路であり、東久留米駅西口の富士見テラスから富士山を望む景観が、関東の富士見百景に選定されており、この眺望線上に位置しています。
- ・このため、早期開通に向け引き続き整備を進めるとともに、沿道の電線類の地中化や地区計画制度^{*}による建築物の高さ制限を行い、快適な歩行空間と良好なまちなみ景観の形成を図ります。また、沿道のまろにえホール（生涯学習センター）や中央図書館などの文化施設の立地特性を踏まえつつ、駅前から続くにぎわいと活力ある沿道の土地利用を誘導します。

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。^(注)
- ・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、花小金井駅です。
- ・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住宅が多くあります。
- ・都市計画道路東3・4・11（保谷東村山線）、同東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。

注) 平成22年国勢調査

- ・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、南町の柳新田通りのけやき並木があるなど、多くの緑が残されています。
- ・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】

- ・南沢五丁目の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
- ・東京都選定の歴史的建造物のある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、農業環境と調和した低層戸建住宅地の育成

【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

【水と緑】

- ・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) 地域の将来像とまちづくりの目標

地域の将来像

緑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緑、地域内に広がる農地など、豊かな緑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
- 南沢湧水地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



学園町の住宅地

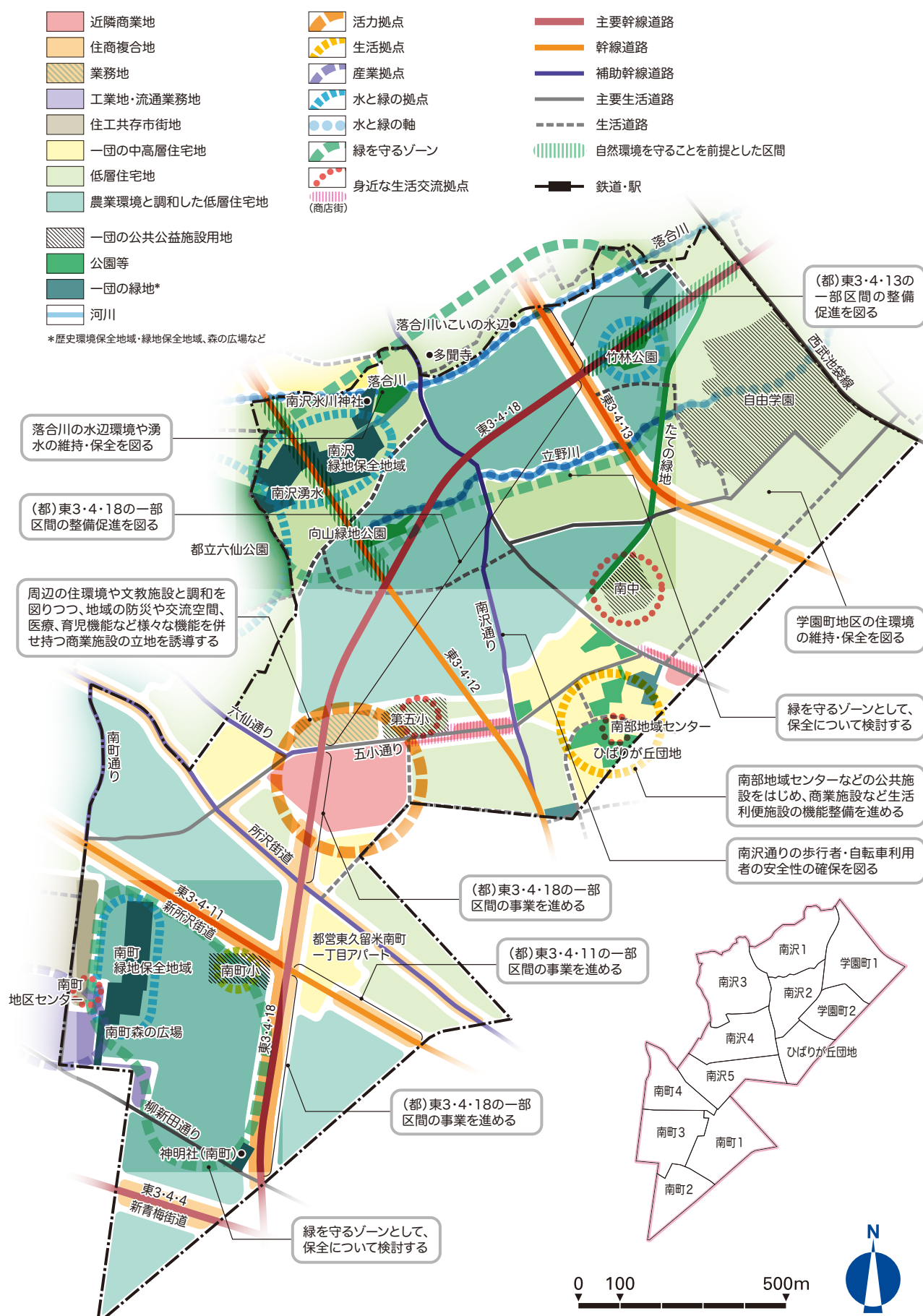


南沢湧水地

(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った緑に水と緑の拠点を、それぞれ配置します。
- ・ 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緑を守るゾーンを配置します。また、落合川と立野川を、水と緑の軸とします。
- ・ 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、地域中央を南北方向に都市計画道路東3・4・18（新小金井久留米線）、東西方向に同東3・4・13（練馬東村山線）と同東3・4・12（田無久留米線）と同東3・4・11（保谷東村山線）と同東3・4・4（新青梅街道線）が配置されています。これらの道路ネットワークの形成を図ります。

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緑環境や、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緑を、緑を守るゾーンとし、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、緑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、周辺の住環境や文教施設と調和を図りつつ、地域の防災や交流空間、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、周辺の環境と調和した業務地として、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、緑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、緑を守るゾーンとし、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、地域の特性を踏まえ、周辺環境と調和した良好な居住環境の形成を図ります。

2) 幹線系の道路沿道の土地利用

- ・都市計画道路東3・4・4（新青梅街道線）沿道、同東3・4・18（新小金井久留米線）沿道、同東3・4・11（保谷東村山線）沿道、所沢街道沿道およびバス通りである五小通り沿道は、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（保谷東村山線）および同東3・4・18（新小金井久留米線）の五小通り以南の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づ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、同東3・4・13（練馬東村山線）の整備の進捗にあわせ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図ります。
- ・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、自然環境を守ることを前提とした区間とし、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（南部地域のまちづくり方針図：自然環境を守ることを前提とした区間）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。
- ・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、整備中の主要幹線道路[※]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（保谷東村山線）の早期開通に向け整備の促進を図ります。また、都市計画道路東3・4・18（新小金井久留米線）の五小通りから同東3・4・13（練馬東村山線）に至る区間について、同東3・4・13（練馬東村山線）の整備の進捗にあわせて整備の促進を図ります。
- ・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造物があり、敷地内には、豊かな緑があります。また、周辺住宅地にも緑が多く、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、敷地の細分化や緑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、地区計画制度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、緑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

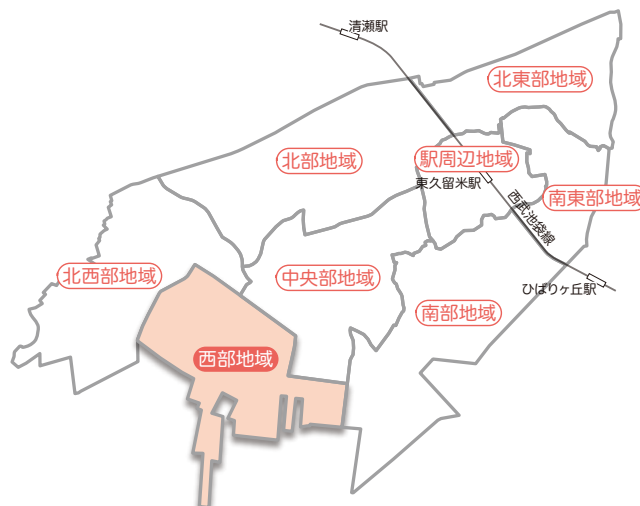
- ・南沢一・三丁目周辺地区には、親水化が図られている落合川や、その水源の1つである南沢湧水、南沢緑地保全地域、竹林公園と公園内の湧水、さらに周辺に広がる農地など、本市の象徴である豊かな水と緑環境が形成されています。
- ・このため、この環境を維持・保全するとともに、本市の貴重な資源の一つとして、市内外に広くアピールし、水と緑に親しむ人を増やし、まちのイメージアップを図ります。
- ・なお、緑を守るゾーン内の幹線系の道路整備にあたっては、周辺の水と緑環境や農業環境と調和した、道路整備や沿道環境のあり方について検討します。このうち、南沢湧水池と竹林公園を横断する箇所（南部地域のまちづくり方針図：自然環境を守ることを前提とした区間）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。^(注)
- ・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。

注) 平成22年国勢調査

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(市道218号線)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、安全な歩行空間および自転車走行空間の確保

【水と緑】

- ・ 団地内や遊歩道の緑の維持・管理

3. まちづくりの方針

(1) 地域の将来像とまちづくりの目標

地域の将来像

笑顔が行きかう商店街と魅力的な遊歩道に支えられた、豊かな暮らしのあるまち

まちづくりの目標

- 滝山団地の緑や、幾条にも連なる遊歩道の緑が適切に管理された、緑豊かなまち
- 滝山団地センター地区の、にぎわいのある商店街や、西部地域センター、わくわく健康プラザを中心とした生活拠点が形成されるなかで、子どもから高齢者まで安心して居住できる豊かな暮らしのあるまち



遊歩道

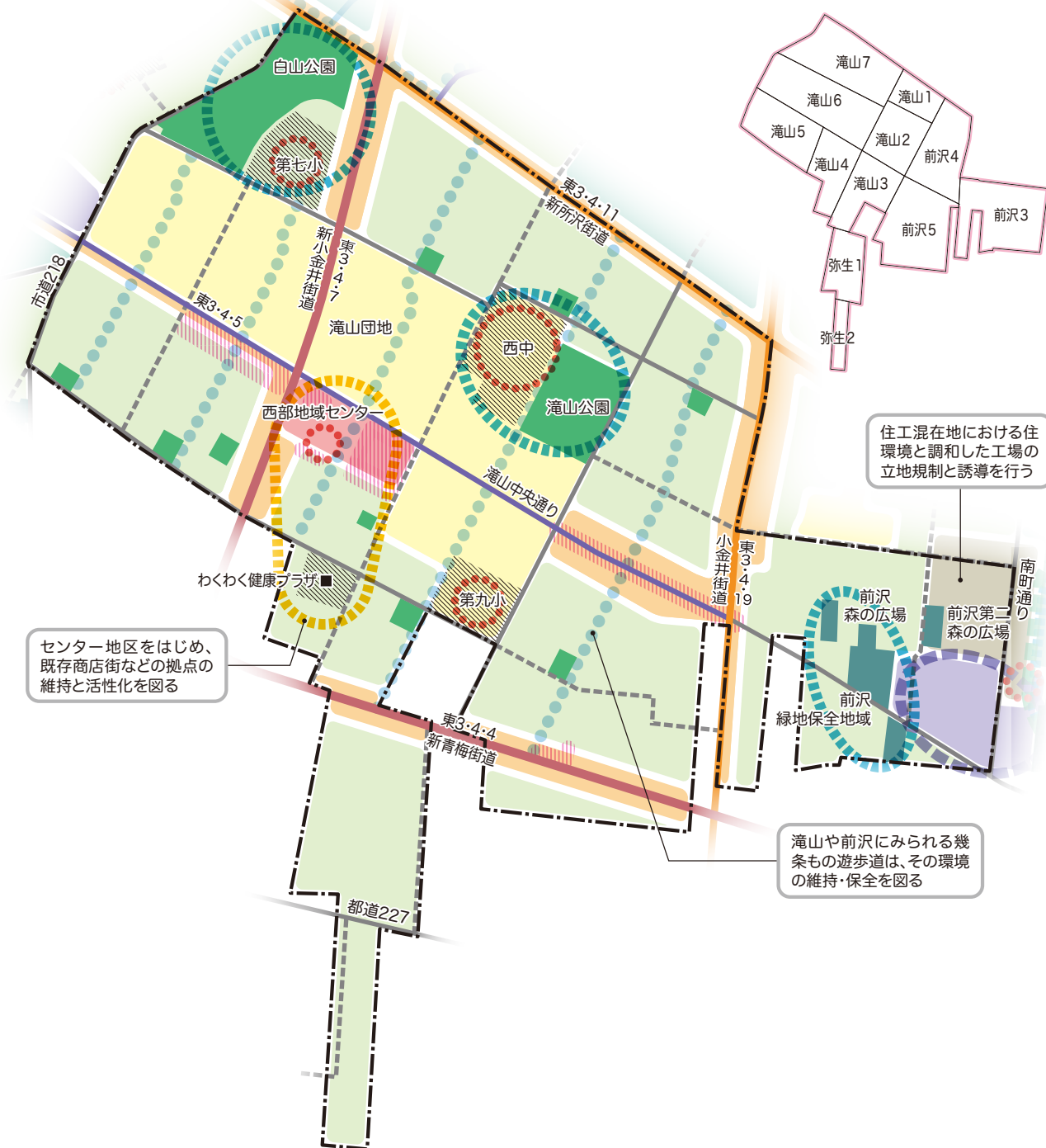


滝山団地センター地区

(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配置します。また、前沢三丁目にあるまとまった緑、滝山公園、白山公園のそれぞれに水と緑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（保谷東村山線）の滝山七丁目の区間に水と緑の軸を配置します。
- ・ 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、東西方向に都市計画道路東3・4・4（新青梅街道線）と同東3・4・11（保谷東村山線）、南北方向に同東3・4・7（府中清瀬線）と同東3・4・19（小金井久留米線）が配置されています。

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*

- 生活拠点
- 産業拠点
- 水と緑の拠点
- 水と緑の軸
- 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

*歴史環境保全地域・緑地保全地域、森の広場など

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緑環境等と調和した、良好な低層住宅地を形成するとともに、まとまった緑環境は、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緑環境等と調和した、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し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、緑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) 幹線系の道路沿道の土地利用

- ・ 都市計画道路東3・4・4（新青梅街道線）、同東3・4・7（府中清瀬線）、同東3・4・19（小金井久留米線）、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（保谷東村山線）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。
- ・ 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（保谷東村山線）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

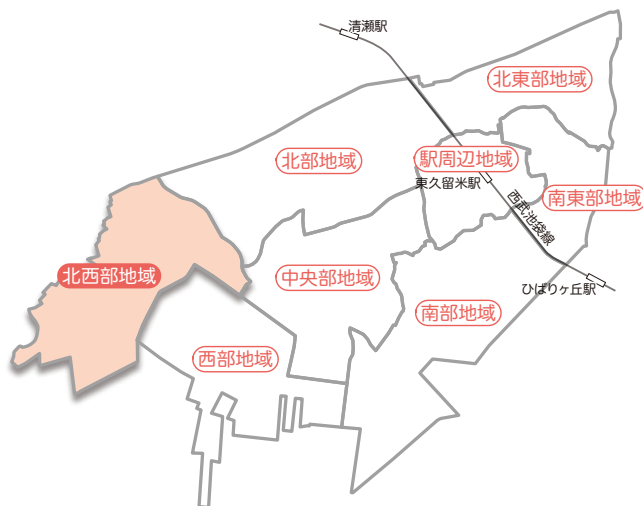
- ・前沢三丁目には、まとまった工場用地に隣接して住工混在地があり、住宅系への土地利用転換がみられ、工場の生産環境と住宅地との調和が求められています。
- ・このため、住環境に影響のある一定規模以上の工場の立地を制限する条例(特別工業地区建築条例)により、工場の立地を制限していますが、当該地が準工業地域である旨を転入者を中心に周知し理解してもらうとともに、新たな課題に対応するための規制のあり方について検討します。

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。^(注)
- ・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住宅地が多くなっています。
- ・地域北側およ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べき環境を残しています。
- ・黒目川の上流域（東久留米市管理区間）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。

注) 平成22年国勢調査

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と調和した低層戸建住宅地の育成
- ・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

【水と緑】

- ・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) 地域の将来像とまちづくりの目標

地域の将来像

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

まちづくりの目標

- 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
- 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、豊かな緑につつまれた、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



柳窪天神社前を流れる黒目川

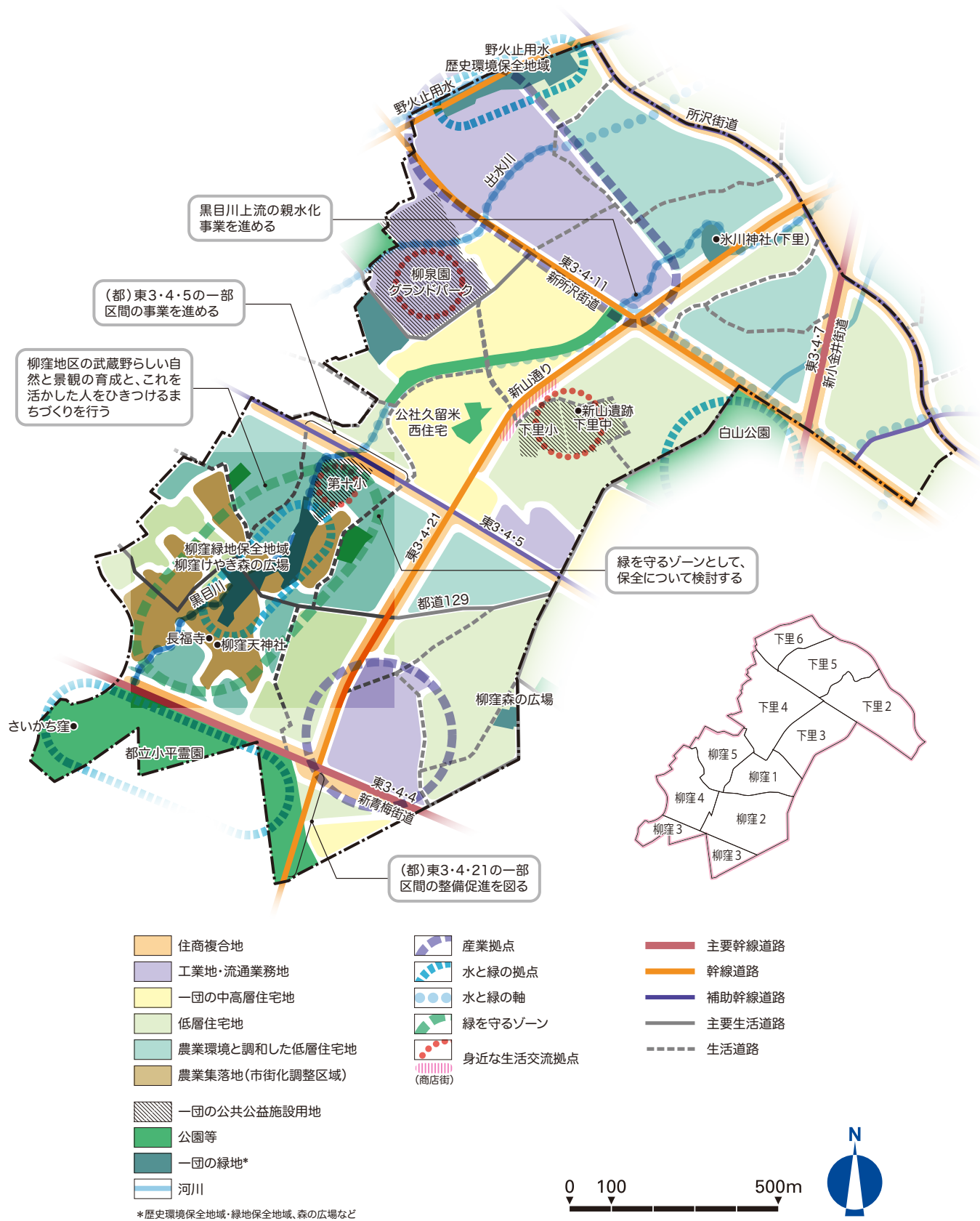


新所沢街道に面する流通業務地

(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緑に水と緑の拠点を、それぞれ配置します。
- ・ まとまった緑が多く残っている柳窪緑地保全地域周辺に緑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緑の軸を配置します。
- ・ 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、柳窪二丁目の一部にそれぞれ工業地・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、南北方向に都市計画道路東3・4・21（小平久留米線）と同東3・4・7（府中清瀬線）、東西方向に同東3・4・11（保谷東村山線）と同東3・4・4（新青梅街道線）と同東3・4・5（久留米東村山線）が配置されています。これらの道路ネットワークの形成を図ります。

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と白山公園の緑環境や、黒目川と出水川、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、緑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、周辺の環境と調和し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（保谷東村山線）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緑環境や、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、緑を守るゾーンとし、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、緑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、農地およ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住宅の立地を進めます。

2) 幹線系の道路沿道の土地利用

- ・ 都市計画道路東3・4・4（新青梅街道線）沿道、同東3・4・7（府中清瀬線）沿道、同東3・4・21（小平久留米線）沿道、同東3・4・11（保谷東村山線）沿道、同東3・4・5（久留米東村山線）沿道および、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・五丁目の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[※]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（新青梅街道線）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ネットワーク[※]できるよう、都市計画道路東3・4・11（保谷東村山線）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。

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「雑木林のみち」における「屋敷林のみち」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・自転車の移動環境の改善

- ・久留米西国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。
- ・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。