

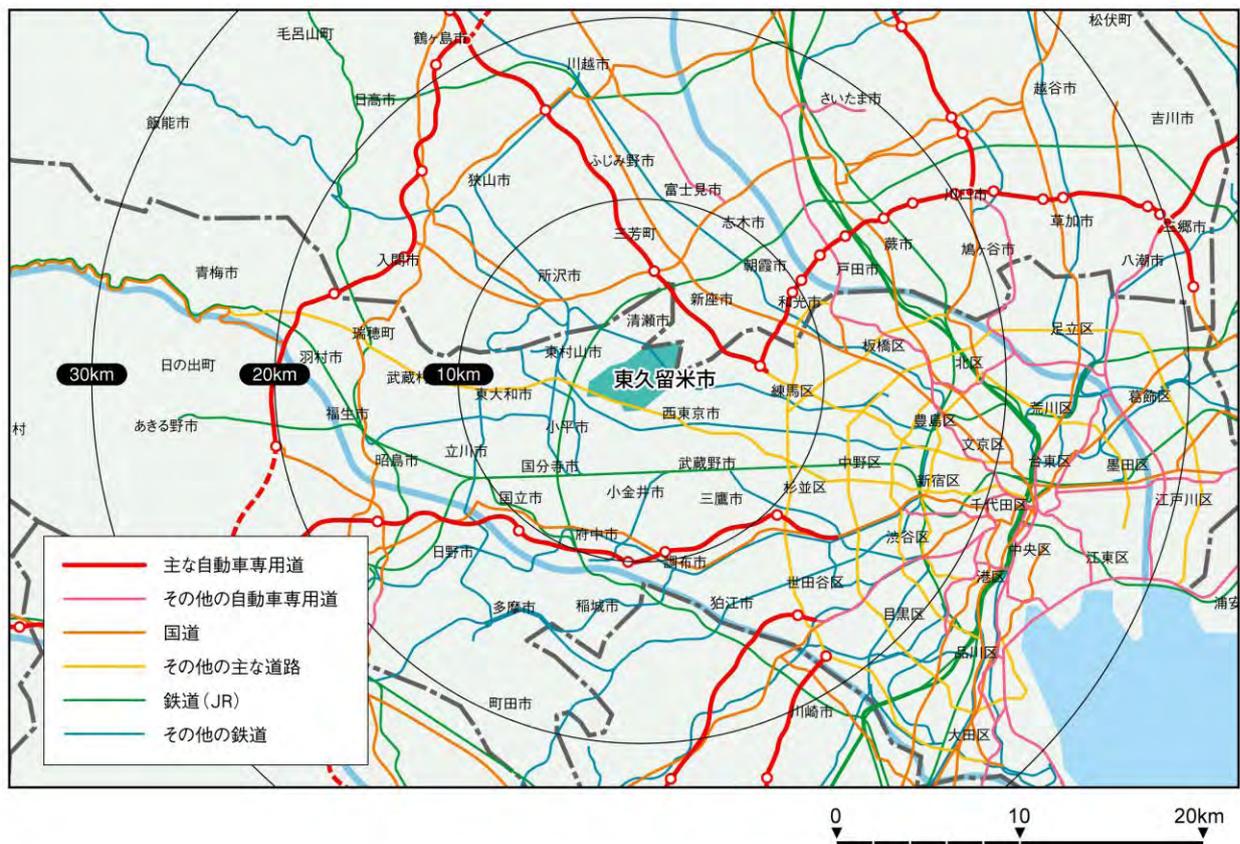
## II-2 東久留米市の状況

### 2-1 概況

#### (1) 位置と交通条件

- ・東久留米市は、武蔵野台地のほぼ中央部にあり、東京都心から西へ約 24Km、北多摩の東北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、南は小平市、北は野火止用水をはさんで清瀬市及び埼玉県新座市に接し、東西は 6.5Km、南北は 3.5Km の長さで、面積は約 12.92Km<sub>2</sub>です。
- ・市域の東部には池袋方面と所沢方面を結ぶ西武新宿線が、また、隣接する小平市内を、新宿方面と東村山・本川越方面を結ぶ西武新宿線が走っており、東久留米駅及び近接する市外の駅を市民が利用しています。
- ・幹線道路としては、市域を南東から北西方面に横断し都心方面に向かう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があり、周辺市や都心とを結んでいます。

図 2-34 広域における位置図



## (2) 地理的条件

- ・ 標高 70m から 40m の範囲で西から東に緩やかに傾斜する、武蔵野台地の中でも特異な地形となっており、何本かの崖線が通っています。この崖線から水が湧き出し、これを源として、黒目川・落合川及びその他の小流が北東に向かって流れ、その間に前沢・南沢・門前（現在の中央町・本町・大門町）を含む紡錘状の台地があります。
- ・ 地域としては武蔵野台地でもローム層の地域で、厚さ 10m 以上の所が多く、また数条の流れによる浸食や低地によって地下水も複雑であり、市内でも数カ所、柳窪・前沢・南沢・落合（現在の新川町）等に湧泉があります。

## (3) 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、農村としての性格の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が進められて人口が流入し、中央線、西武新宿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。

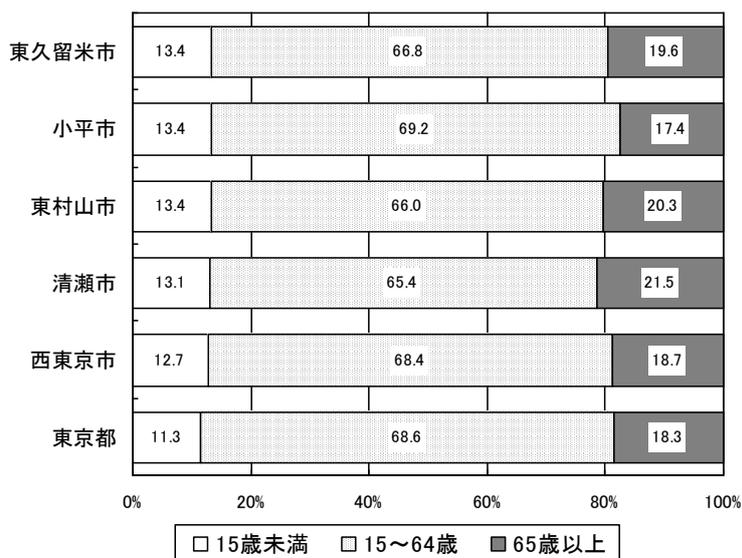
昭和 31 年 町制施行、久留米町となる。

昭和 45 年 市制施行、東久留米市となる。

#### (4) 少子高齢化の進展

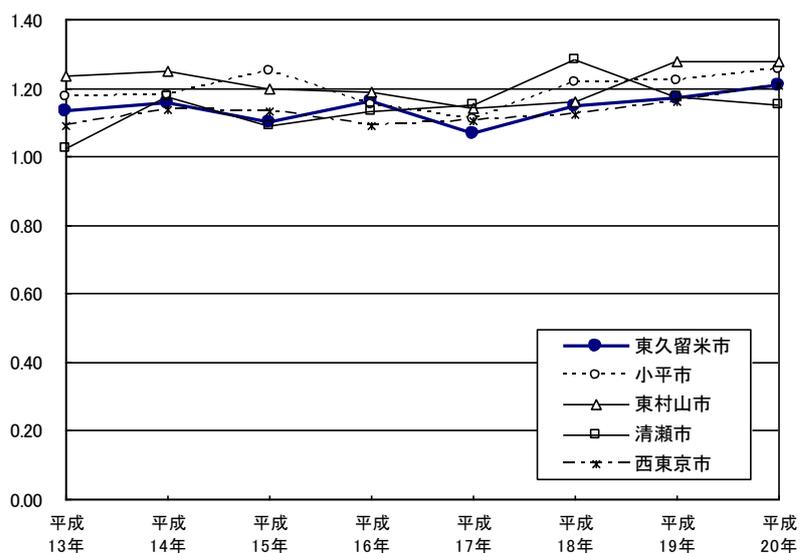
- ・人口については、先にみた通りで、東久留米市の高齢者率は、近隣市とあまり変わりません。
- ・合計特殊出生率は近年横ばいで、これも近隣市と同様の状況です。

図 2-35 高齢化率（平成 17 年・近隣市との比較）



資料)総務省統計局「国勢調査報告」

図 2-36 合計特殊出生率の推移（近隣市との比較）

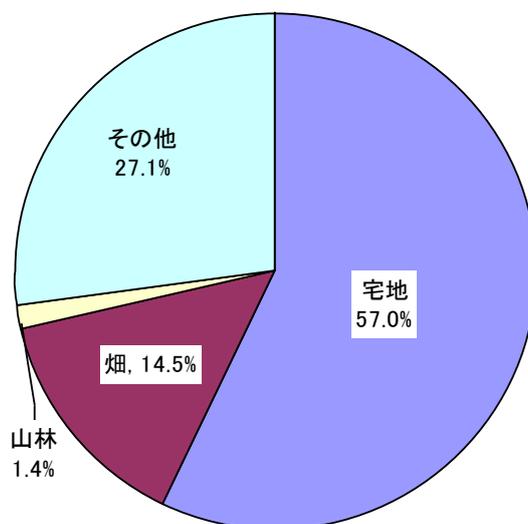


注) 合計特殊出生率:15歳から49歳までの女性の年齢別出生率を合計したもの。  
 1人の女性が仮にその年次の年齢別出生率で一生の間に生むとした時のこども数に相当する。(厚生労働省 HP「厚生統計に用いる主な比率及び用語の解説」より)  
 資料)東京都保健福祉局「人口動態統計」

## (5) 土地利用・用途地域

- ・地目別土地利用をみると、宅地が総面積の約6割を占めます。
- ・道路などである「その他」を除いた面積の4分の1を畑・山林が占め、比較的的自然が残っているといえます。
- ・都市計画の区域区分は、市域 1,292ha のうち、1,280ha が市街化区域、12ha が市街化調整区域です。

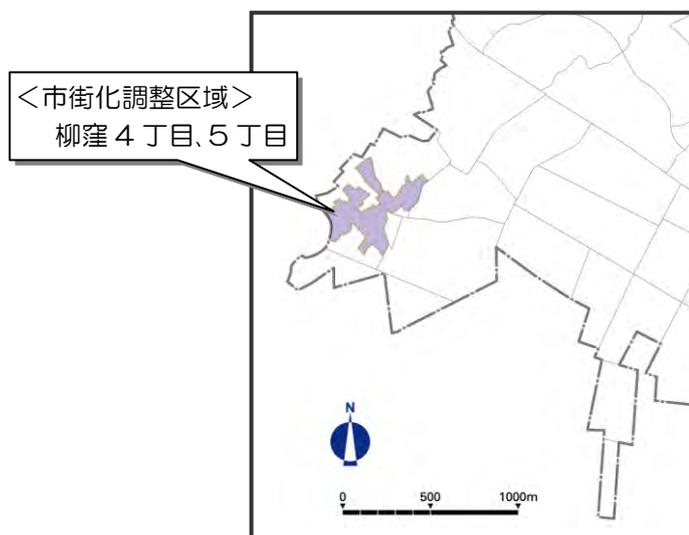
図 2-37 地目別土地利用構成



注)「その他」は、「宅地、畑、山林」に該当しない道路、境内、墓地等の合計

資料) 東久留米市「統計 東久留米」(平成 20 年版) 原資料) 課税課「固定資産概要調書」

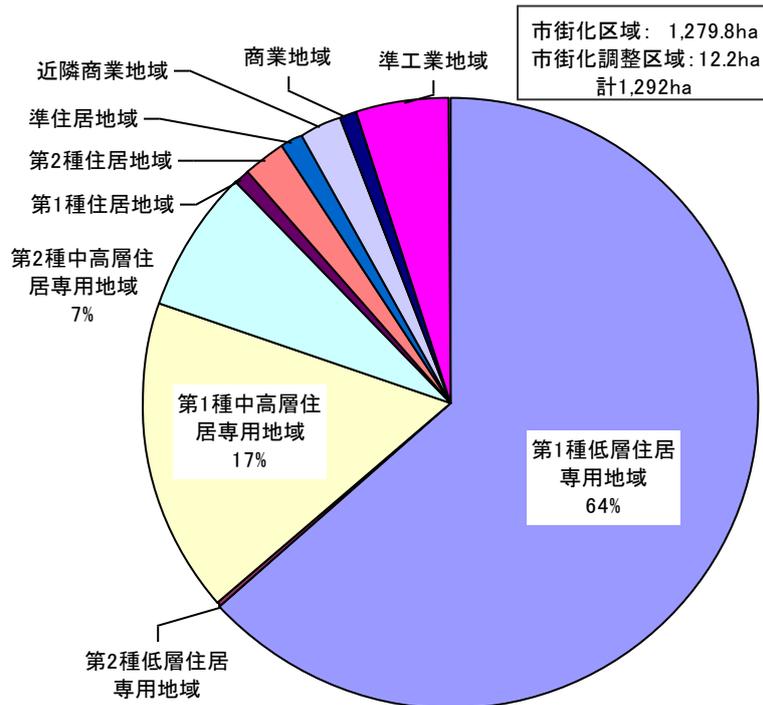
図 2-38 市街化調整区域



資料) 東久留米市都市計画図  
(平成 22 年1月調製)

- ・市街化調整区域を含む市域全域に用途地域が指定され、9割が住居系用途です。第1種低層住居専用地域が市域の64%を占め最も多く、次いで第1種中高層住居専用地域が17%であり、両者で市域の8割を占めます。
- ・東久留米市の容積充足率は5割で、多摩市部をやや下回ります。

図 2-39 用途地域指定状況

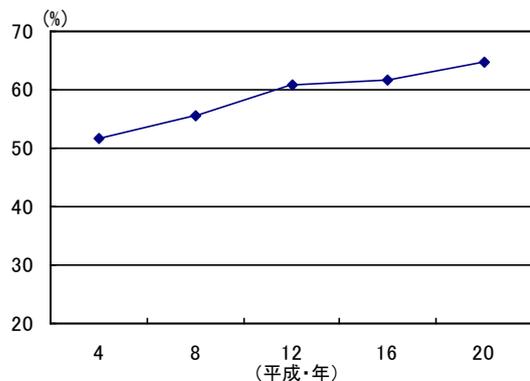


注) 平成 20 年 3 月 31 日現在  
資料) (財)都市計画協会「都市計画年報」(平成 20 年版)

表 2-8 容積充足率 (近隣市との比較)

	概算容積率	指定平均容積率	充足率
多摩市部	70.5	134.3	52.5
東久留米市	64.7	127.6	50.7
小平市	70.2	130.8	53.7
東村山市	70.4	126.9	55.5
清瀬市	70.9	144.4	49.1
西東京市	79.7	139.6	57.1

図 2-40 東久留米市の概算容積率の推移



注) 概算容積率: 課税宅地面積に対する課税建物の延床面積の割合 (平成 20 年 1 月 1 日現在)  
指定容積率: 指定容積率 × 各指定面積 ÷ 指定総面積 (平成 21 年 3 月 6 日現在)  
資料) 東京都都市整備局「東京の土地 2008」

- ・特別工業地区が、南町と前沢にまたがって1箇所指定されています。
- ・また、地区計画が、柳窪、駅周辺3箇所、団地建替え地区2箇所の計6箇所に指定されています。

表 2-9 特別工業地区

面積(ha)	所在箇所
5.7	南町三丁目・四丁目 前沢二丁目・三丁目の一部

資料) 東久留米市都市計画図(平成 22 年1月調製)

表 2-10 地区計画

名称	面積(ha)	地区計画の概要
柳窪地区	4.5	目標) 土地区画整理事業地の良好な市街地の形成 整備) 敷地面積、壁面の位置、高さ、形態意匠、垣又はさく
東久留米駅西口地区	12.3	目標) 中心市街地にふさわしい適正な商業・業務施設の誘導及び質の高い市街地環境の創出 整備) 用途の制限、敷地面積、壁面の位置、高さ、形態意匠
東久留米駅東口地区	7.6	目標) 駅周辺地区としてふさわしい土地の合理的な高度利用を促進、活力ある中心市街地の形成 整備) 用途の制限、敷地面積、壁面の位置、高さ、形態意匠
東久留米駅東口第二地区	5	目標) 駅周辺地区としてふさわしい土地の合理的な高度利用を促進、活力ある良好な中心市街地と都市型住宅の形成 整備) 用途の制限、敷地面積、壁面の位置、高さ、形態意匠、垣又はさく
上の原地区	27.3	目標) 老朽化した東久留米団地の建替えに合わせた生活拠点の整備と、既存のオープンスペースを活用した身近な交流拠点の整備 整備) 用途の制限、容積率・建ぺい率、敷地面積、壁面の位置、高さ、形態意匠
ひばりが丘地区	13.1	目標) 新しい時代にふさわしい住宅地とするため、都市再生機構による賃貸住宅だけでなく、多様な供給主体による住宅の整備、公共公益施設の整備拡充や高齢者福祉施設等の整備を誘導。生活拠点としてふさわしいまちづくり 整備) 用途の制限、容積率・建ぺい率、敷地面積、壁面の位置、高さ、工作物の設置、形態意匠、垣又はさく、緑化率

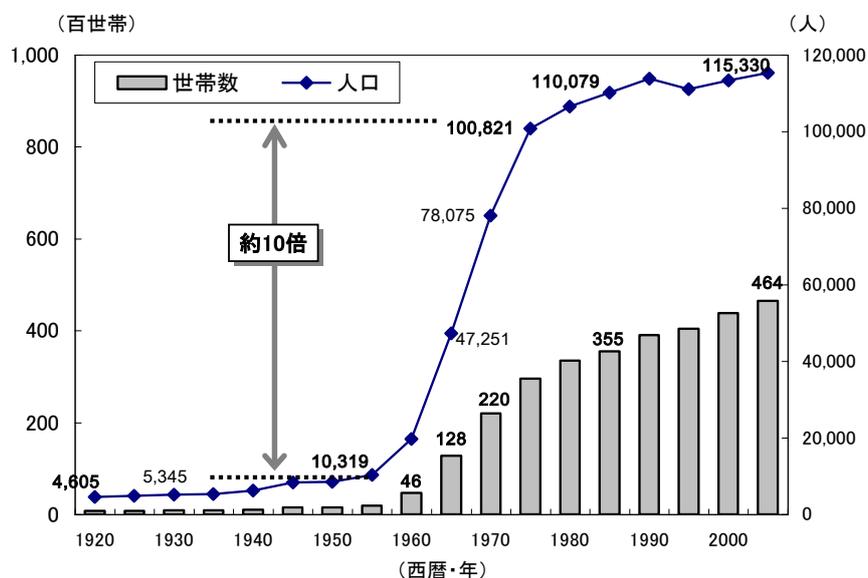
資料) 東久留米市都市計画図(平成 22 年1月調製)

## 2-2 高度成長期の急激な人口増加と都市づくり

### (1) 人口増加と市街化の進展

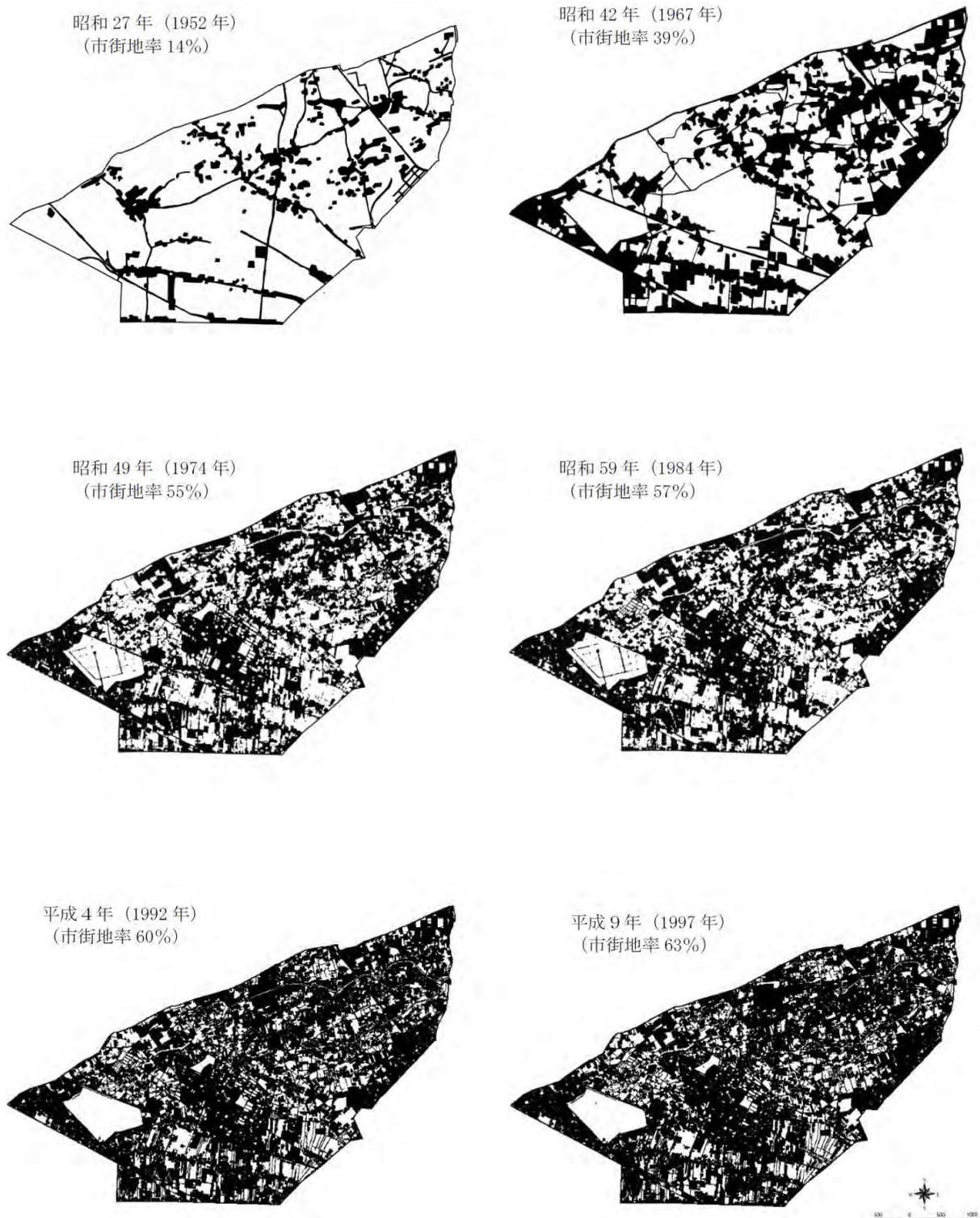
- ・東久留米市の人口は、高度成長期の大規模団地建設などを背景に、昭和30年～昭和50年の20年間で10,319人から100,821人へ、およそ10倍に増加しました。
- ・これを受けて、次ページにみるように、市街化も急速に進みました。
- ・このような急激な人口増加に対応して都市整備を進めなければならなかったことは、東久留米市のまちづくりの背景として踏まえるべき特徴と考えられます。

図 2-41 東久留米市の人口・世帯の長期推移



注) 人口、世帯数ともに、国勢調査(各年10月1日)に基づく  
資料) 東久留米市: 東久留米市「統計東久留米」(平成19年版)

図 2-42 東久留米市の市街化の進展



資料) 東京都「黒目川流域河川整備計画(東京都管理区間)」(平成 18 年 3 月) [関連](#)

原資料) 昭和 27 年及び昭和 42 年は「1/25,000 旧版地形図」国土地理院 より作成

昭和 49 年及び昭和 59 年は「細密数値情報(10m メッシュ土地利用)」国土地理院 より作成

平成 4 年及び平成 9 年は「東京都都市計画地理情報システム」より作成

## (2) 都市基盤整備の状況

### 1) 道路

- ・東久留米市の道路面積率は11.6%で、近隣市及び多摩市部と比べて高くなっています。なお、市内に国道はありません。
- ・都市計画道路の整備率はおよそ50%で近隣市に比べると高い状況ですが、整備状況図にみるように、整備が進んでいる西部と遅れがみられる東部といった偏りがみられ、南西部（西東京市方面）にアクセスしにくい状況です。

表 2-11 道路面積率の比較（平成 20 年）

	道路率 (%)	総数	国道	主要地方道	一般都道	区市町村道
		延長(m)				
23区	16.1	11 874 179	192 677	458 407	621 335	10 601 760
市部	8.6	10 098 394	151 915	478 131	408 103	9 060 245
<b>東久留米市</b>	<b>11.6</b>	<b>246 959</b>	-	<b>12 442</b>	<b>6 996</b>	<b>227 521</b>
近隣市	小平市	251 299	-	20 945	15 549	214 805
	東村山市	294 945	-	11 564	13 426	269 955
	清瀬市	177 089	964	10 015	1 713	164 397
	西東京市	260 018	-	19 400	13 405	227 213
人口十万人以上の市※	八王子市	1 448 897	62 618	53 136	83 840	1 249 303
	立川市	291 207	-	28 118	9 617	253 472
	武蔵野市	145 299	-	15 165	6 477	123 657
	三鷹市	286 415	1 949	6 226	22 489	255 751
	青梅市	954 916	23 588	59 842	37 336	834 150
	昭島市	250 853	3 810	13 489	9 841	223 713
	調布市	436 361	11 602	9 137	13 828	401 794
	小金井市	174 528	-	6 509	10 728	157 291
	日野市	489 469	9 587	6 142	26 009	447 731
	国分寺市	240 920	-	5 207	8 170	227 543
多摩市	286 583	-	20 572	16 779	249 232	

注 1) 一般道路 225 号「第 3 京浜道路」分を含む。

2) 都総務局「東京都市区町村別の面積について」(平成 19 年 10 月 1 日現在)を用いて算出

資料) 東京都「東京都統計年鑑」(平成 19 年)

原典) 都建設局道路管理部路政課「道路現況調査」

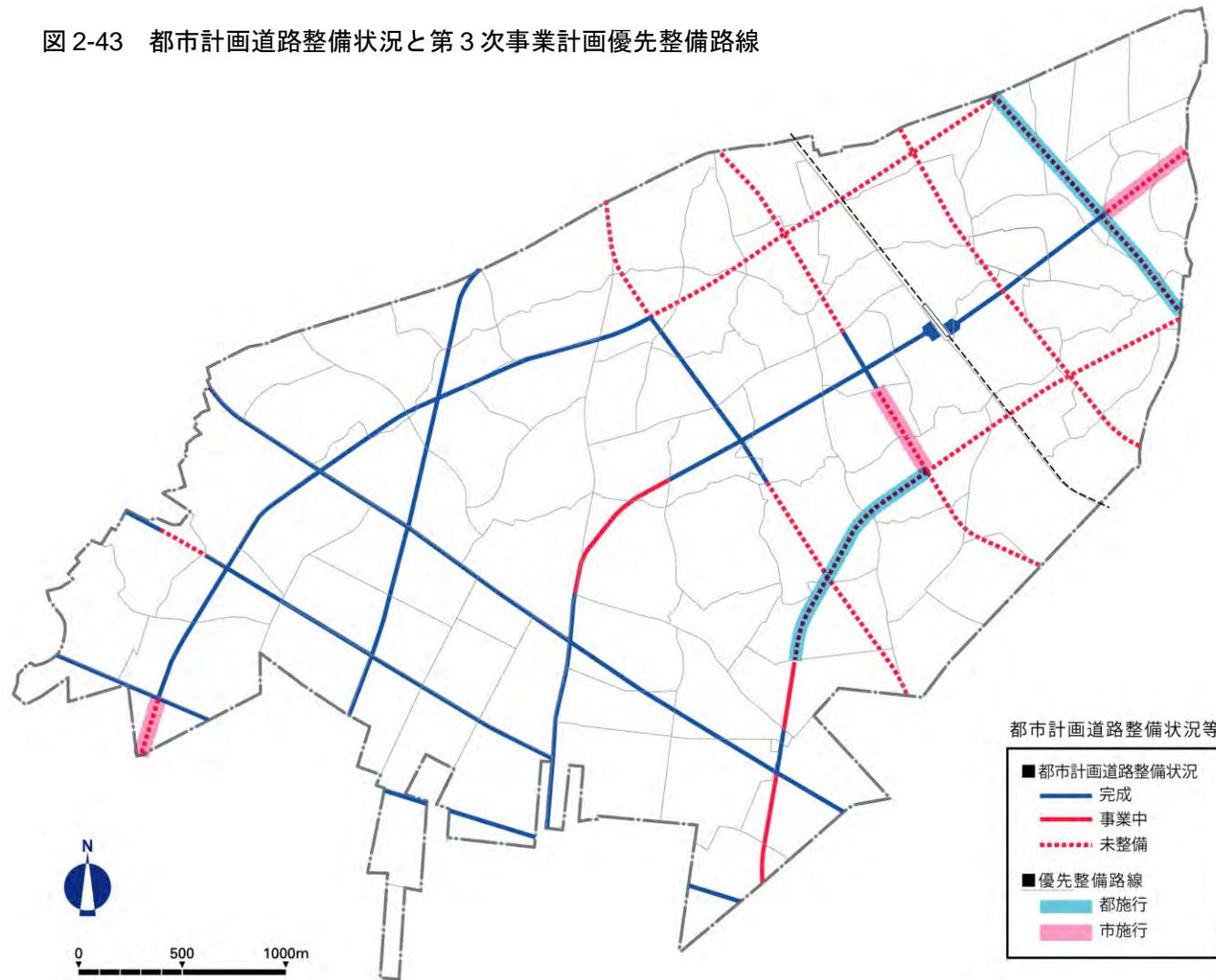
表 2-12 都市計画道路の整備状況（平成 20 年・近隣市との比較）

	計画延長 (Km)	改良済率 (A) (%)	概成済率 (B) (%)	(A)+(B) (%)
<b>東久留米市</b>	<b>32.5</b>	<b>48.1</b>	<b>1.2</b>	<b>49.3</b>
小平市	46.2	34.7	23.4	58.1
東村山市	41.7	17.1	14.6	31.7
清瀬市	23.0	29.2	13.9	43.1
西東京市	52.9	31.9	6.0	38.0
東京都	3452.7	58.4	12.1	70.5

注) 平成 20 年 3 月 31 日現在

資料) (財) 都市計画協会「都市計画年報」(平成 20 年)

図 2-43 都市計画道路整備状況と第 3 次事業計画優先整備路線



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) 都市計画公園:東久留米市都市計画図(平成 22 年1月調製)、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) 関連

## 2) 公園・緑地

- ・都市計画公園は8箇所、都市計画緑地は4箇所あり、平成21年4月現在の計画面積は23.2ha、供用面積は9.9haです。
- ・現在整備中の六仙公園を除き、都市計画公園・緑地はすべて供用済みです。なお、東京都の「都市計画公園・緑地の整備方針」（平成18年）で、六仙公園は「重点公園・緑地」「優先整備地域（53,800㎡）」に指定されています。
- ・都市計画公園・緑地以外の公園・緑地を含む、平成19年の東久留米市の人口一人当たりの公園等の面積は約1.7㎡/人で、多摩地域、東京都平均も大きく下回っています。
- ・六仙公園（計画面積15ha/平成21年4月時点の供用面積約1.7ha）の整備が完了すると、一人当たり公園等面積は約2.8㎡/人となります。

表 2-13 都市計画公園（平成21年）

	都市計画公園・緑地名 (施設名称)	所在地	面積(ha)	
			計画	供用
街区公園	2・2・19 氷川台	氷川台一丁目	0.07	0.07
	2・2・20 上の原	神宝町二丁目	0.52	0.52
	2・2・28 西口中央	本町一丁目	0.30	0.30
	2・2・29 西口北	本町三丁目	0.10	0.10
	2・2・30 稲荷塚	新川町一丁目	0.03	0.03
近隣公園	3・4・6 白山	滝山七丁目	5.00	5.00
総合公園	5・5・3 六仙	中央町三丁目	15.00	1.66
特殊公園 (歴史公園)	8・2・1 小山台	小山一丁目	0.44	0.44
緑地	2 竹林	南沢一丁目	0.42	0.42
	4 下谷	神宝町一丁目、大門町二丁目	0.21	0.21
	5 向山	南沢三丁目	0.26	0.26
	7 たての	学園町一・二丁目及び南沢一丁目	0.88	0.88
<b>計</b>			<b>23.2</b>	<b>9.9</b>

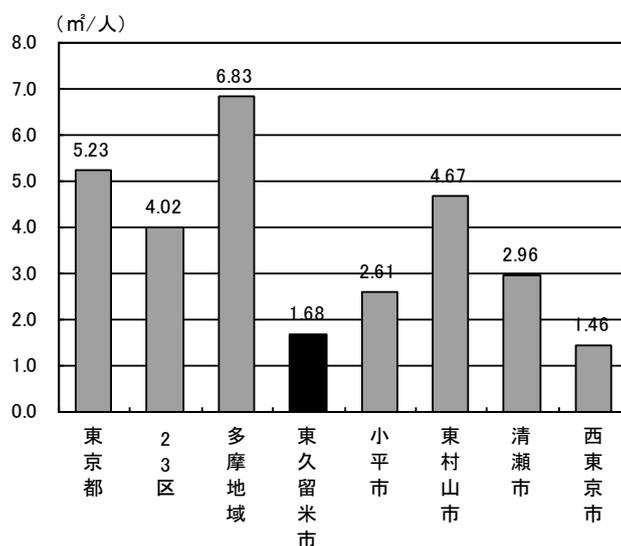
資料) 東久留米市都市計画図(平成22年1月調製)

表 2-14 「重点公園・緑地」「優先整備区域」  
(2015年までに優先的に整備に着手する予定の区域)

「重点公園・緑地」	優先整備区域面積	事業主体
六仙公園	53,800㎡	東京都

資料) 東京都「都市計画公園・緑地の整備方針」(平成18年) [関連](#)

図 2-44 一人当たりの都市公園等の面積 (平成19年)



注1) 公園の面積には、都市公園以外の都区市町村立公園を含む

2) 東京都、多摩地域には、国営公園 1,575,000 m²を含む。

3) 多摩地域には、瑞穂町、日の出町、檜原村、奥多摩町を含む。

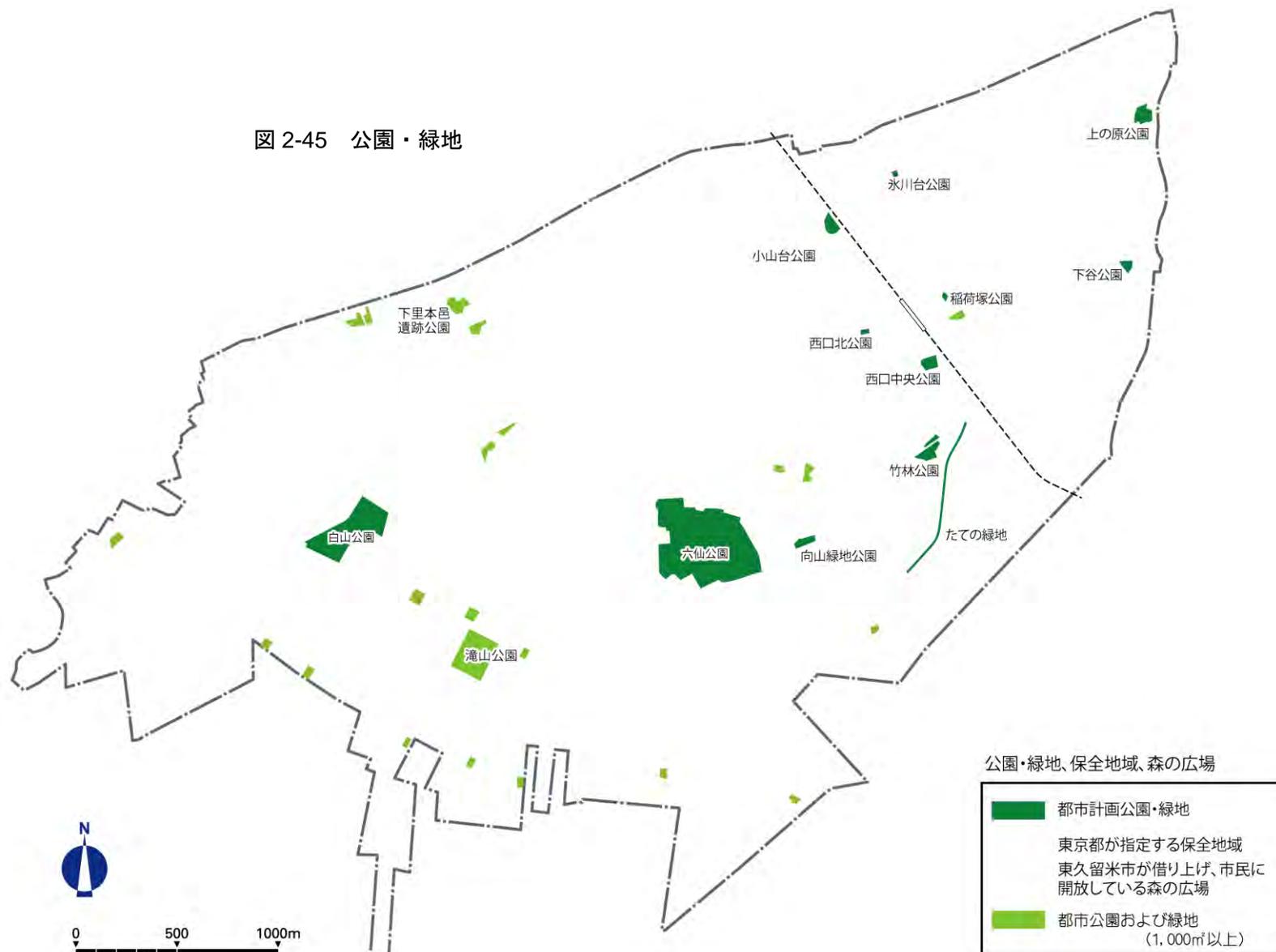
資料) 東久留米市「第4次長期総合計画 基礎調査報告書」(平成21年3月)

(参考：近隣市との比較 詳細表)

	一人当たり面積 (A)+(B)/人口	総数(A)		区市町村立公園		都立公園		都市公園以外の 都区市町村立公園(B)	
	(m²/人)	数	面積(m²)	数	面積(m²)	数	面積(m²)	数	面積(m²)
東京都	5.23	7,084	51,770,950	7,005	32,037,827	78	18,158,122	3,389	14,761,151
23区	4.02	3,792	25,470,021	3,745	15,706,687	47	9,763,335	1,772	9,107,368
多摩地域	6.83	3,281	26,097,682	3,250	16,281,021	30	8,241,662	1,568	1,832,812
<b>東久留米市</b>	<b>1.68</b>	<b>12</b>	<b>98,342</b>	<b>11</b>	<b>85,091</b>	<b>1</b>	<b>13,251</b>	<b>108</b>	<b>94,388</b>
小平市	2.61	271	482,024	269	321,364	2	160,660		
東村山市	4.67	19	667,002	16	114,679	3	552,323	19	14,399
清瀬市	2.96	4	50,685	4	50,685			85	166,985
西東京市	1.46	41	194,556	41	143,414		51,142	153	87,063

※) 注・出典とも同上。人口は、「東京の人口」(平成19年4月1日)による。

図 2-45 公園・緑地



注1) 都市公園・緑地は 1000 ㎡以上のもののみ表示。

2) 都市計画公園の名称は、都市計画上の名称を表示しているため、現場の公園名称とは異なる場合がある。

資料) 都市計画公園: 東久留米市都市計画図(平成 22 年1月調製)、都市公園・緑地)環境政策課資料及び東京都公園調書

### 3) 河川

・都市計画河川は、黒目川と落合川で、概ね整備されています。

表 2-15 都市計画河川

名称	起点～終点	計 画		改修済	
		幅員(m)	延長(Km)	幅員(m)	延長(Km)
黒目川	神宝町一丁目～下里七丁目	28～22	4.3	28～22	4.3
落合川	神宝町一丁目～八幡町二丁目	21～17	3.4	21～17	3.3

注)改修済実績は、(財)都市計画協会「都市計画年報」(平成 20 年版)による  
平成 20 年 3 月 31 日現在の数値  
資料)東久留米市都市計画図(平成 22 年 1 月調製)

### 4) 上下水道

- ・上水道の普及率は 100%。下水道水洗化人口も年々増加し、平成 20 年には 98.8%に達しています。
- ・汚水排水については、農地等を除くほとんどの地域で下水道が整備済みですが、雨水排水については、滝山団地などを除いて、市域のかなりの部分が未整備です。

表 2-16 上下水道普及率

	水道		下水道	
	給水人口 (人)	普及率 (%)	水洗化人口 (人)	普及率 (%)
平成16年	114,339	100.0	110146	96.6
平成17年	114,659	100.0	110653	96.6
平成18年	114,984	100.0	112222	98.0
平成19年	115,298	100.0	112803	98.6
平成20年			113085	98.8

資料)東久留米市「統計 東久留米」(平成 20 年版)  
原資料)水道:東京都水道局多摩水道改革推進本部  
下水道:東久留米市下水道担当

## 5) 道路交通・道路環境

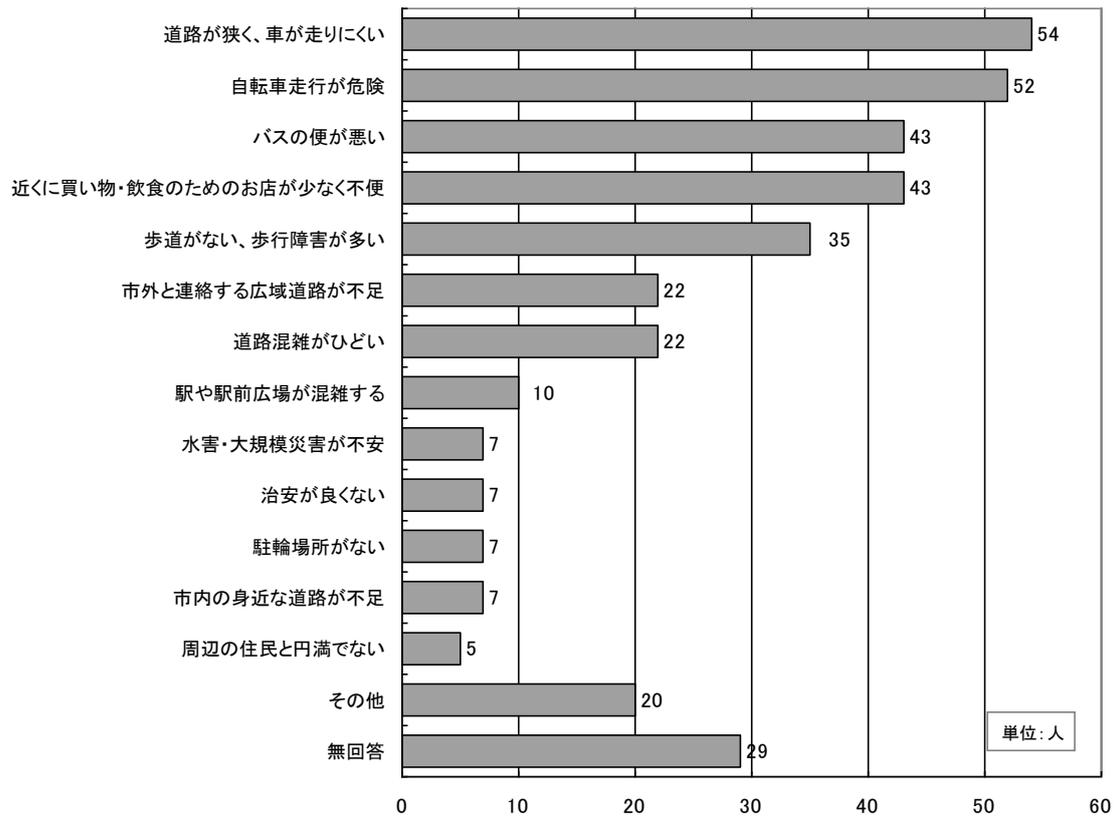
- ・市民アンケートによると、「自転車の走行環境の整備」「道路などのバリアフリー化」「歩道の整備」の満足度が低くなっています。
- ・市外居住者アンケートでも、不満として「道路が狭く、車が走りにくい(141人中54人)」、「自転車走行が危険(141人中52人)」といった意見が多く、交通面での不満が高くみられます。

図 2-46 まちの満足度



注) 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市民アンケート(詳細は I 参照)

図 2-47 東久留米市内で不満に感じること N=170

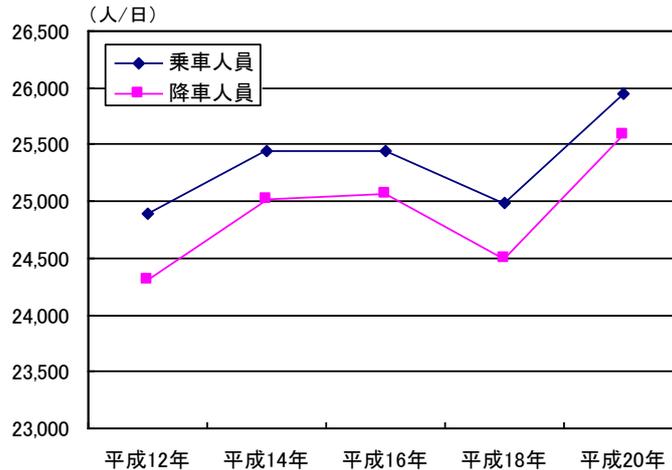


資料) 東久留米市都市計画マスタープラン中間見直しのための市外居住者アンケート

## 6) 公共交通の状況

- ・東久留米駅の乗降客数は、増加傾向にあります。
- ・バス路線は平成 20 年 1 月時点で 23 路線あり、東久留米駅や市外の駅、大規模団地を結ぶ交通機関としての役割を果たしています。
- ・道路整備に遅れがみられる市の東部は、バス路線が少ない状況です。

図 2-48 東久留米駅の乗降客数の推移（1 日平均）



注)平成 18 年次より調査基準を変更

資料)東久留米市「統計 東久留米」(平成 20 年版)

原典)西武鉄道株式会社資料

表 2-17 バスの運行状況（平成 20 年）

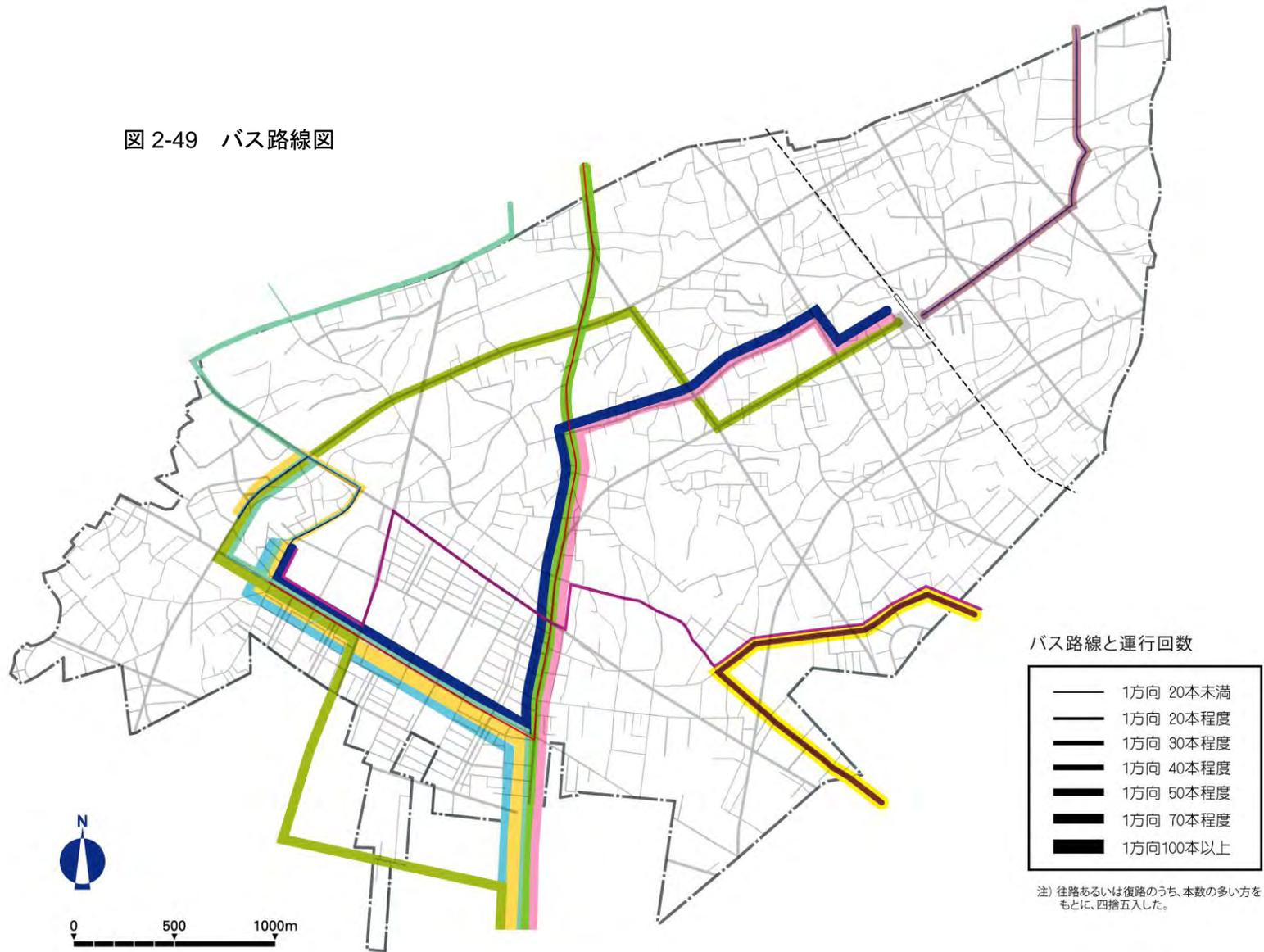
(平成20年1月1日)

路線名	起点	経由	終点	運行回数		
				平日	土曜	日祭
清瀬・小金井線	清瀬駅南口		武蔵小金井駅	往79 復77	往71 復70	往71 復70
花小金井・下里線	花小金井駅		清瀬駅南口	往7 復8	往6 復7	往6 復7
花小金井・下里線	花小金井駅	→東京病院玄関前→	清瀬駅南口	往19 復20	往21 復21	往21 復21
花小金井・下里線	滝山営業所	→下里団地→	清瀬駅南口	往3 復6	往3 復6	往3 復6
花小金井・下里線	清瀬駅南口	→東京病院玄関前→	滝山営業所	往7 復6	往7 復5	往7 復5
花小金井・下里線	清瀬駅南口	→前沢宿→	滝山団地	往11 復13	往8 復9	往8 復9
久留米線	東久留米駅		武蔵小金井駅	往57 復57	往46 復46	往46 復46
久留米錦城小金井線	東久留米駅		武蔵小金井駅	往70 復70	往58 復57	往58 復58
滝山・小金井線	滝山営業所	→花小金井駅入口→	武蔵小金井駅	往63 復67	往48 復51	往48 復51
滝山・小金井線	久留米西団地		武蔵小金井駅	往14 復-	往9 復-	往7 復-
滝山・小金井線	久留米西団地	→花小金井駅→	武蔵小金井駅	往- 復14	往- 復9	往- 復6
花小金井・滝山線	滝山営業所		花小金井駅	往51 復48	往43 復42	往43 復42
花小金井・滝山線	久留米西団地		花小金井駅	往46 復51	往35 復37	往35 復37
滝山・久留米線	滝山営業所	→前沢宿→	東久留米駅西口	往66 復66	往56 復56	往56 復56
滝山・久留米線	久留米西団地		東久留米駅西口	往1 復1	往- 復-	往- 復-
古河団地線	ひばりが丘駅	→古河団地→	武蔵境駅	往44 復43	往33 復32	往33 復32
古河団地線	ひばりが丘駅		田無駅	往63 復62	往38 復39	往38 復39
久留米団地線	東久留米駅		小山入口	往10 復10	往10 復10	往10 復10
久留米・朝霞線	東久留米駅		朝霞台駅	往29 復30	往29 復30	往29 復30
久留米・朝霞線	東久留米駅		新座駅南口	往14 復14	往8 復8	往8 復8
久留米・朝霞線	東久留米駅		新座営業所	往16 復15	往14 復13	往14 復13
久留米・朝霞線	ひばりが丘駅	→南沢5丁目→	滝山営業所	往13 復17	往12 復14	往12 復14
久留米・朝霞線	ひばりが丘駅		文華女子高校中学	往42 復40	往34 復29	往34 復29

注)市内通過路線を含む。平成 20 年 1 月 1 日現在。

出典)東久留米市「統計 東久留米」(平成 20 年版) 原資料)西武バス株式会社

図 2-49 バス路線図



注) 市内通過路線を含む。平成 20 年 1 月 1 日現在。

出典) 東久留米市「統計東久留米」(平成 20 年版) 原資料) 西武バス株式会社 資料) 西武バス株式会社 ホームページ

資料) 東久留米市企画調整課発行「ガイドマップ東久留米」(平成 21 年 2 月)

### 2-3 開発進行の懸念

- ・平成9年(1997年)～平成21年(2009年)の12年間の土地利用変化から開発動向をみると、市域全域にわたって小規模な開発が散在しています。特に小山、下里、柳窪地区で開発が多く、これらの地域は年少人口比率も高いことから(後述57ページ参照)、子育てファミリー層の受け皿となるような住宅開発が進んだのではないかと推察されます。
- ・また、新所沢街道沿道や南町の新青梅街道沿道などで、店舗(商業系)の開発がみられます。
- ・生産緑地と都市計画道路の整備状況の関係をみると、未整備道路の沿道に生産緑地が多く所在することから、道路整備を機とした無秩序な開発の進行も懸念されます。

図 2-50 平成 9 年から平成 21 年の間の開発動向（土地利用転換）



注) ここでいう開発行為は、「都市計画法」に基づく開発行為とは異なる。  
資料) ゼンリン住宅地図 1997、2009

注) 平成9年から平成21年間の開発動向(土地利用転換)図の凡例の解説

番号	種別	色	条件
1	開発行為	赤	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新規に戸建住宅が5軒以上建っており、かつ道路も新設又は拡幅されている場合。</li> <li>・おおむね500㎡を上回る敷地に対して、新規に戸建住宅が建っており、かつ道路が新設又は拡幅されている場合。</li> <li>・おおむね500㎡を上回る敷地に対して、集合住宅が建っている場合。</li> <li>・おおむね500㎡を上回る敷地に対して、店舗又は事業所が建っている場合。</li> </ul> ※建て替え含まず
2	敷地分割	紫	<ul style="list-style-type: none"> <li>・同一敷地内に、新規に建築物が3軒以上建っており、かつ道路が新設又は拡幅されていない場合。</li> </ul>
3	都市計画道路の整備完了又は事業中	青	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画道路が整備完了又は事業中の場合。</li> </ul>
4	3に伴う開発	青	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「都市計画道路の完了又は事業中」に伴う開発が行われている場合。</li> </ul>
5	都市計画河川の整備完了又は事業中	青	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市計画河川が整備完了又は事業中の場合。</li> </ul>
6	5に伴う開発	青	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「河川改修」に伴う開発が行われている場合。</li> </ul>
7	店舗等の新設・転換 (広域幹線道路沿い)	オレンジ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新規に店舗又は事業所が建っている場合。</li> <li>・店舗又は事業所の建物は変わっていないが、業態が変わっている場合。</li> </ul> ※新青梅街道・小金井街道・所沢街道沿いに限る。 ※「広域幹線道路」とは新青梅街道・小金井街道・所沢街道を対象とする。
8	店舗等の新設・転換	水色	<ul style="list-style-type: none"> <li>・広域幹線道路沿道以外の敷地において、新規に店舗又は事業所が建っている場合。</li> <li>・広域幹線道路沿道以外の敷地において、店舗又は事業所から別の店舗又は事業所に変わっている場合。</li> </ul> ※上記は800㎡を超える敷地かつ第二中高層住居専用地域以上に限る。 ・新規にレンタル倉庫になっている場合。
9	団地建て替え 土地区画整理事業	緑	<ul style="list-style-type: none"> <li>・団地の建て替えが事業中又は完了した場合。</li> <li>・土地区画整理事業が事業中又は完了した場合。</li> </ul>
10	公益施設などの立地	黄	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公益施設が新たに立地している場合。</li> </ul>
11	社宅	茶	<ul style="list-style-type: none"> <li>・社宅であった敷地が土地利用転換又は、建物の利用形態が転換されている場合。</li> </ul> ※他のものと重なる場合この項目が優先される
12	空地化・駐車場	桃	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物又は駐車場、駐輪場となっていた敷地が空地又は駐車場、駐輪場など低利用になっている場合。</li> <li>・各種住居専用地域の場合は、500㎡以上とする。</li> </ul>
13	公園・広場・農地化	黄緑	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地が公園又は広場、農地など(畑・樹木畑・果樹園・水田・広葉樹林・針葉樹林・竹林)になっている場合。</li> </ul>

図 2-51 都市計画道路と生産緑地



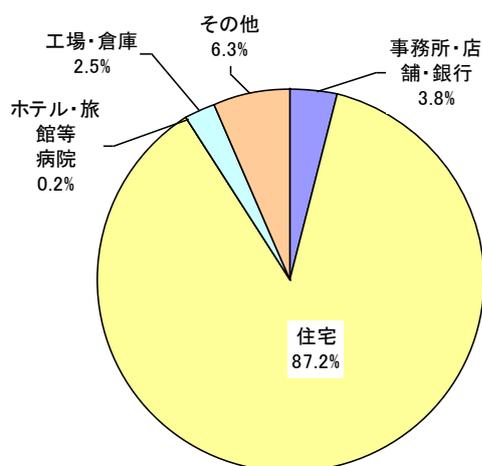
資料) 東久留米市都市計画図(平成 22 年1月調製)

## 2-4 維持・更新が必要な既存住宅地も

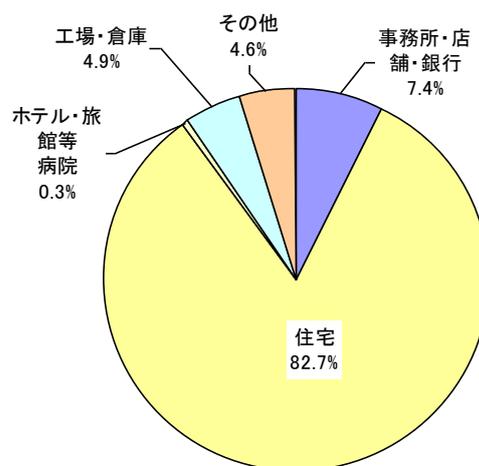
- ・建築物の用途別状況をみると、棟数、面積とも、住宅が8割を超えています。
- ・住宅は、高度成長期からバブル崩壊までの時期に多く建てられました。ひばりが丘、東久留米、滝山などの団地が供給された昭和30年代後半から昭和40年代前半に、鉄筋・鉄骨コンクリート造が増加したのが特徴的です。現在、防火木造を含む木造と、鉄筋・鉄骨コンクリート造がほぼ半々という状況です（住宅数ベース）。

図 2-52 建築物の用途別割合（平成20年）

【棟数ベース】



【面積ベース】



注) 法定免税点未満を含む 資料) 東久留米市「統計 東久留米」(平成20年版) 原資料) 課税課「固定資産概要調査」

表 2-18 住宅の構造(5区分)、建築の時期(8区分)別住宅数

	総数	構造				
		木造	防火木造	鉄筋・鉄骨コンクリート造	鉄骨造	その他
(実数)						
総数	48,230	7,110	16,890	22,770	1,430	40
昭和35年以前	960	310	390	260	-	-
昭和36年～45年	7,960	1,070	780	6,110	-	-
昭和46年～55年	6,020	1,180	2,450	2,240	150	-
昭和56年～平成2年	7,050	1,610	2,550	2,560	330	-
平成3年～7年	5,000	570	1,800	2,440	190	-
平成8年～12年	5,810	430	2,710	2,440	240	-
平成13年～17年	6,180	580	3,010	2,540	40	20
平成18年～20年9月	3,060	50	1,460	1,550	-	-
(構造別構成比)						
総数	100.0	14.7	35.0	47.2	3.0	0.1
(建築時期別構成比)						
総数	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
昭和35年以前	2.0	4.4	2.3	1.1	-	-
昭和36年～45年	16.5	15.0	4.6	26.8	-	-
昭和46年～55年	12.5	16.6	14.5	9.8	10.5	-
昭和56年～平成2年	14.6	22.6	15.1	11.2	23.1	-
平成3年～7年	10.4	8.0	10.7	10.7	13.3	-
平成8年～12年	12.0	6.0	16.0	10.7	16.8	-
平成13年～17年	12.8	8.2	17.8	11.2	2.8	50.0
平成18年～20年9月	6.3	0.7	8.6	6.8	-	-

資料) 総務省統計局「住宅・土地統計調査」(平成20年)

- ・住宅の建て方別状況をみると、棟数ベースでは一戸建てが 9 割、住宅数ベースでは共同住宅が 5 割超となっています。
- ・共同住宅の階高をみると、3～5 階建ての住宅数が多く、11 階以上の住宅数も 1000 戸を超えています。

表 2-19 住宅の建て方別状況

	棟数ベース		住宅数ベース	
	総数	建て方別 構成比	総数	建て方別 構成比
総数	24,500	100.0	48,230	100.0
一戸建	21,960	89.6	20,780	43.1
長屋建	220	0.9	560	1.2
共同住宅	2,160	8.8	26,780	55.5

資料) 総務省統計局「住宅・土地統計調査」(平成 20 年)

表 2-20 共同住宅の階数別状況

	総数	1階建	2	3～5	6～10	11階以上
<b>(棟数ベース)</b>						
実数	2,160	-	1,340	730	90	
階数別構成比(%)	100.0	-	62.0	33.8	4.2	
<b>(住宅数ベース)</b>						
実数	26,780	-	6,200	14,290	4,960	1,340
階数別構成比(%)	100.0	-	23.2	53.4	18.5	5.0

資料) 総務省統計局「住宅・土地統計調査」(平成 20 年)

表 2-21 空家率

	住宅総数	空家総数	空家率(%)
東久留米市	54,280	6,050	11.1
小平市	86,760	10,340	11.9
東村山市	68,970	7,510	10.9
清瀬市	34,630	3,450	10.0
西東京市	92,270	9,130	9.9

資料) 総務省統計局「住宅・土地統計調査」(平成 20 年)

- ・既存の住宅地の状況をみると、狭隘な道路が多い浅間町など、道路基盤の弱いところで住宅がやや密集している状況がみられます。
- ・緑と共存する閑静な住宅街の趣きのある学園町では敷地の細分化や開発がすすみつつあります。このような動きの中、危機感をもった住民がまちづくり憲章をつくり、まちの緑や景観をまもろうとする動きがあります。
- ・また、都市再生機構などの大規模団地や駅前のマロニエ富士見通りなどマンションが集中する地区など、集合住宅がまとまって供給されたところが市内各所でみられます。住宅数ベースで共同住宅が半数を占めることを考えると、今後の定期的な大規模修繕や建替えなどへの考慮も必要と考えられます。

図 2-53 既存住宅地の現況 写真

■浅間町



■学園町



■駅前マンション群



■団地

<滝山団地>



<東久留米団地>



## 2-5 大規模団地の高齢化

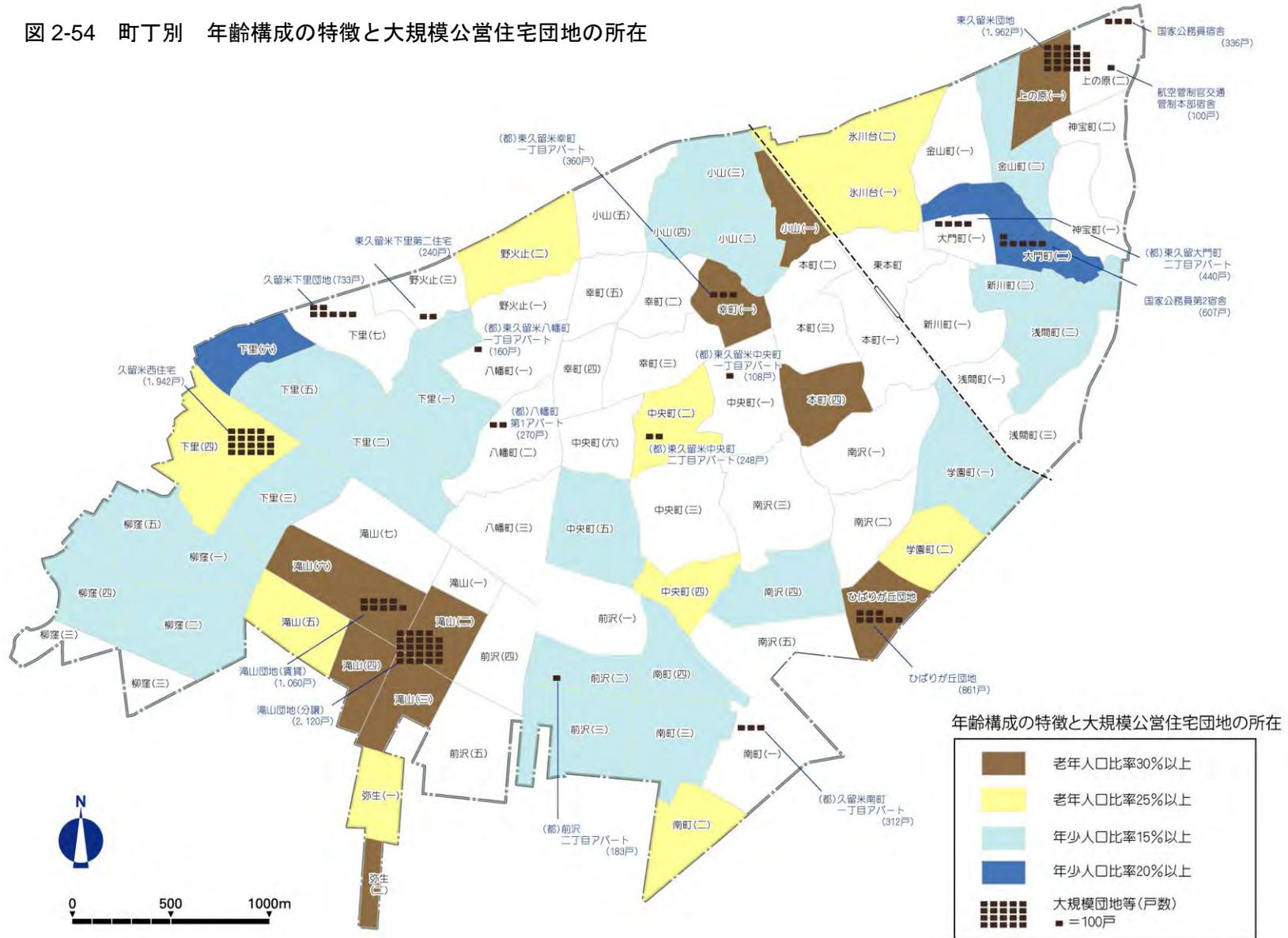
- ・高齢化率あるいは15歳未満の年少人口比率が高い町丁は、次ページの図のとおりです。
- ・昭和30年から40年代に大規模団地が建設された町丁の高齢化率が高く、近年に都営住宅が整備された町丁の年少人口高い比率が高いなど、偏在傾向がみられます。

＜参考表：公営住宅の建設状況（平成21年2月1日）＞

住 宅 名	所 在 地	種 別	戸 数	構 造	入居年
ひばりが丘団地	ひばりが丘団地	独立行政法人 都市再生機構	938 (内建替 後578)	鉄筋コンクリート造り 5～12階建	昭和34・35 平成16・19・20 工事中
東久留米団地	上の原1・2丁目	独立行政法人 都市再生機構	1,766 (内建替 後726)	鉄筋コンクリート造り 3～10階建	昭和37・38 平成17・19 工事中
滝山団地	滝山6丁目	独立行政法人 都市再生機構(賃貸)	1,060	鉄筋コンクリート造り 5階建	昭和 43.44
	滝山 2・3・6丁目	独立行政法人 都市再生機構(分譲)	2,120	鉄筋コンクリート造り 5階建	昭和 44.45
国家公務員宿舎	上の原2丁目	財務省	336	鉄筋コンクリート造り 4階建	昭和 38.39
国家公務員第2宿舎	大門町2丁目	財務省	607	鉄筋コンクリート造り 5階建	昭和 43
久留米西住宅	下里4丁目	東京都住宅供給公社	1,942	鉄筋コンクリート造り 4階建	昭和 44.46
航空交通管制本部宿舎	上の原2丁目	国土交通省	100	鉄筋コンクリート造り 4階建	昭和 38.40.43
都営東久留米氷川台一丁目アパート	氷川台1丁目	東京都都市整備局	68	鉄筋コンクリート造り 3階建	平成 10
都営柳窪三丁目アパート	柳窪3丁目	東京都都市整備局	95	鉄筋コンクリート造り 3～4階建	平成 9
都営東久留米幸町一丁目アパート	幸町1丁目	東京都都市整備局	360	鉄筋コンクリート造り 4～5階建	平成 15～16
都営東久留米中央町一丁目アパート	中央町1丁目	東京都都市整備局	108	鉄筋コンクリート造り 4階建	平成 11
都営大門町二丁目アパート	大門町2丁目	東京都都市整備局	444	鉄筋コンクリート造り 4～12階建	平成 9～11
都営東久留米中央町二丁目アパート	中央町2丁目	東京都都市整備局	248	鉄筋コンクリート造り 3～5階建	平成 15～16
都営東久留米氷川台二丁目アパート	氷川台2丁目	東京都都市整備局	68	鉄筋コンクリート造り 3階建	平成 11
都営野火止二丁目アパート	野火止2丁目	東京都都市整備局	48	鉄筋コンクリート造り 3階建	平成 10
都営前沢二丁目アパート	前沢2丁目	東京都都市整備局	183	鉄筋コンクリート造り 3～4階建	平成 6～8
都営久留米南町一丁目アパート	南町1丁目	東京都都市整備局	312	鉄筋コンクリート造り 5階建	昭和 44.45
久留米下里団地	下里7丁目	東京都住宅供給公社	733	鉄筋コンクリート造り 5階建	昭和 48.49
都営八幡町第17アパート	八幡町2丁目	東京都都市整備局	270	鉄筋コンクリート造り 5階建	昭和 50.9月
都営八幡町第27アパート	下里1丁目	東京都都市整備局	80	鉄筋コンクリート造り 5階建	昭和 50.9月
都営東久留米八幡町第37アパート	八幡町2丁目	東京都都市整備局	16	鉄筋コンクリート造り 3階建	昭和 53.4月
都営東久留米八幡町一丁目アパート	八幡町1丁目	東京都都市整備局	160	鉄筋コンクリート造り 4～6階建	平成 10
都営柳窪一丁目アパート	柳窪1丁目	東京都都市整備局	63	鉄筋コンクリート造り 3階建	平成 8
国家公務員第3宿舎	浅間町2丁目	財務省	48	鉄筋コンクリート造り 3階建	昭和 52.3月
東久留米下里第二住宅	野火止3丁目	東京都住宅供給公社	240	鉄筋コンクリート造り 5階建	昭和 57.10月

出典) 東久留米市「統計 東久留米」(平成20年版)  
原資料) 都市計画課

図 2-54 町丁別 年齢構成の特徴と大規模公営住宅団地の所在

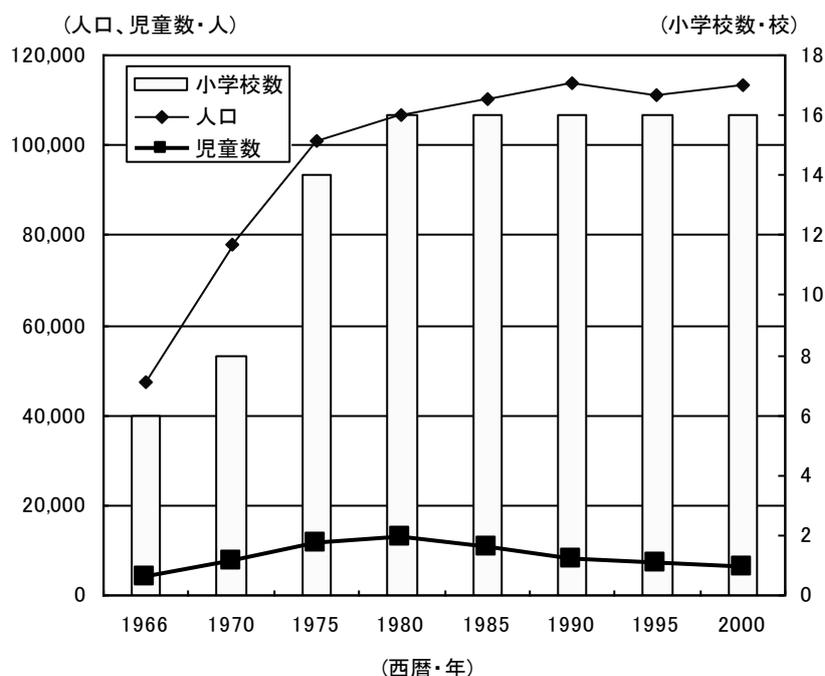


資料) 東久留米市「第4次長期総合計画 基礎調査報告書」(平成21年3月)  
 原典) 高齢化率・15歳未満の年少人口比率: 東久留米市「住民基本台帳」(平成20年版1月1日)  
 公営住宅団地の建設状況: 東久留米市「統計 東久留米」(平成20年版)

## 2-6 公共施設の遊休化

- ・人口と児童数の増加に伴って、小学校は 1966 年（昭和 41 年）の 6 校から 1978 年（昭和 53 年）には 16 校へと増加し、1980 年（昭和 55 年）の児童数は約 1 万 3,000 人、学級数も 351 に達しました。
- ・その後、2002 年（平成 14 年）の児童数は約 6,000 人と 1980 年（昭和 55 年）の半数にまで減少し、学級数も 204 学級となりました。
- ・このような状況を受け、平成 14 年には小学校を 16 校から 12 校へ再編する「学校再編計画」が策定され、平成 19 年に実施のための基本プランが作成されるなど、再編に向けての取り組みが進められています。合わせて閉校後の学校施設の利活用が検討されています。
- ・このほかにも閉館されたままの「旧保健福祉センター」など、未利用の施設があります。

図 2-55 東久留米市立小学校の児童数・学校数の推移



注) 1965 年の児童数及び小学校数は、1966 年の値

資料) 東久留米市教育委員会「東久留米市立学校再編成計画」(平成 14 年 11 月) [関連](#)

表 2-22 学校再編計画による統合対象小学校

■統合対象となっている小学校（4校）

下里小学校、滝山小学校、第四小学校、第八小学校

資料) 東久留米市立学校再編成にかかる実施概要(基本プラン) 平成 19 年 8 月 [関連](#)

(「東久留米市立学校再編計画」平成 14 年 11 月に基づく)

## 2-7 緑と水にかかわる状況（都市計画施設以外を含む概況）

- ・東久留米市は「水とみどりに囲まれた豊かな生活都市 東久留米」を現行の都市計画マスタープランの将来都市像としています。また、現在見直し中の第4次長期総合計画基本構想では、「“自然 つながり 活力あるまち” 東久留米」をまちの将来像に定めるなど（策定中・中間答申ベース）、水・みどり・自然を大切にしまちづくりをめざしてきました。
- ・「東久留米市のみどりに関する条例」では、様々な緑化について定めています。
- ・東京都が指定する保全地域は、平成21年3月現在で都内に47か所あり、そのうち8か所（132,616㎡）が東久留米市内にあります。
- ・都市公園や緑地の不足を補うため、民有地の樹林地を借り上げて市民に開放している「森の広場」は7か所あります。
- ・「東久留米市のみどりに関する条例」および「都市緑地保全法」に沿って、市が公有地化した「樹林地」が6か所、緑地の保全を図るため所有者と市が協定を締結し市民に公開した「市民緑地」が1か所あります。
- ・「東久留米市のみどりに関する条例」に基づき、宅地開発等を行う土地の面積（事業面積）が3,000㎡未満の場合に、事業面積の3%を公共的な緑地として事業者（土地所有者）が整備及び管理しています。
- ・市独自に緑の基金を設け、相続により宅地開発が予測された「南沢森の広場」を公有地化するなど、東久留米市は緑の保全に努めています。

表 2-23 東京都の歴史環境保全地域・緑地保全地域（平成21年）

（平成21年3月現在）

名称	所在地	面積(㎡)
野火止用水歴史環境保全地域	下里六丁目、野火止二丁目、小山五丁目	27,515
南沢緑地保全地域	南沢三丁目	25,355
南町緑地保全地域	南町三丁目	11,219
小山緑地保全地域	小山一丁目	19,737
氷川台緑地保全地域	氷川台一丁目	10,097
金山緑地保全地域	金山町一丁目	13,216
前沢緑地保全地域	前沢三丁目	11,885
柳窪緑地保全地域	柳窪四・五丁目	13,592
計	8カ所	132,616

注) 野火止用水歴史環境保全地域の面積には、水路(776㎡)を含まない。

資料) 東京都環境局ホームページ

東京都の保全地域には「自然環境保全地域」「森林環境保全地域」「里山保全地域」「歴史環境保全地域」「緑地保全地域」の5種類があります。うち、末尾2地域が東久留米市内に指定されています。

< 東久留米市内で指定されている保全地域 >

- 歴史環境保全地域：歴史的遺産と一体となった自然の存する地域で、その歴史的遺産と併せてその良好な自然を保護することが必要な土地の区域
- 緑地保全地域：樹林地、水辺地等が単独で、または一体となって自然を形成している市街地近郊の地域で、その良好な自然を保護することが必要な土地の区域で、ほかの4種以外の地域

保全地域は、人の立ち入りを前提とした公園等と違い、自然の保護及び保全を目的として指定されています。そのため、指定された土地はその利用に厳しい制限があり、指定の目的に反している行為（建築物の新築や改築、宅地の造成、木竹の伐採など）はできません。

表 2-24 森の広場

名称	所在地	面積 (㎡)
金山森の広場	金山町一丁目	8,274.0
成美森の広場	氷川台一丁目	2,021.0
前沢森の広場	前沢三丁目	4,598.0
前沢第二森の広場	前沢三丁目	1,596.8
柳窪森の広場	柳窪二丁目	2,002.0
南町森の広場	南町三丁目	8,238.0
柳窪けやしき森の広場	柳窪五丁目	1,912.0
計	7カ所	28,641.8

資料) 環境政策課資料

表 2-25 樹林地・市民緑地

名称	所在地	面積 (㎡)
(樹林地)		
学園樹林地	学園町一丁目	496.2
向山樹林地	南沢三丁目	213.2
柳窪樹林地	柳窪五丁目	204.9
柳窪第二樹林地	柳窪四丁目	405.5
下里樹林地	下里六丁目	167.7
南沢樹林地	南沢三丁目	1,794.6
計	6カ所	3,282.2
(市民緑地)		
南沢第一市民緑地	南沢三丁目	968.0
計	1カ所	968.0

資料) 環境政策課資料

表 2-26 緑化協定に基づく緑化面積

年度	事業区域数(カ所)	緑化面積(㎡)
平成20年度	16	609.0

資料) 環境政策課資料

図 2-56 公園・緑地、保全地域、森の広場



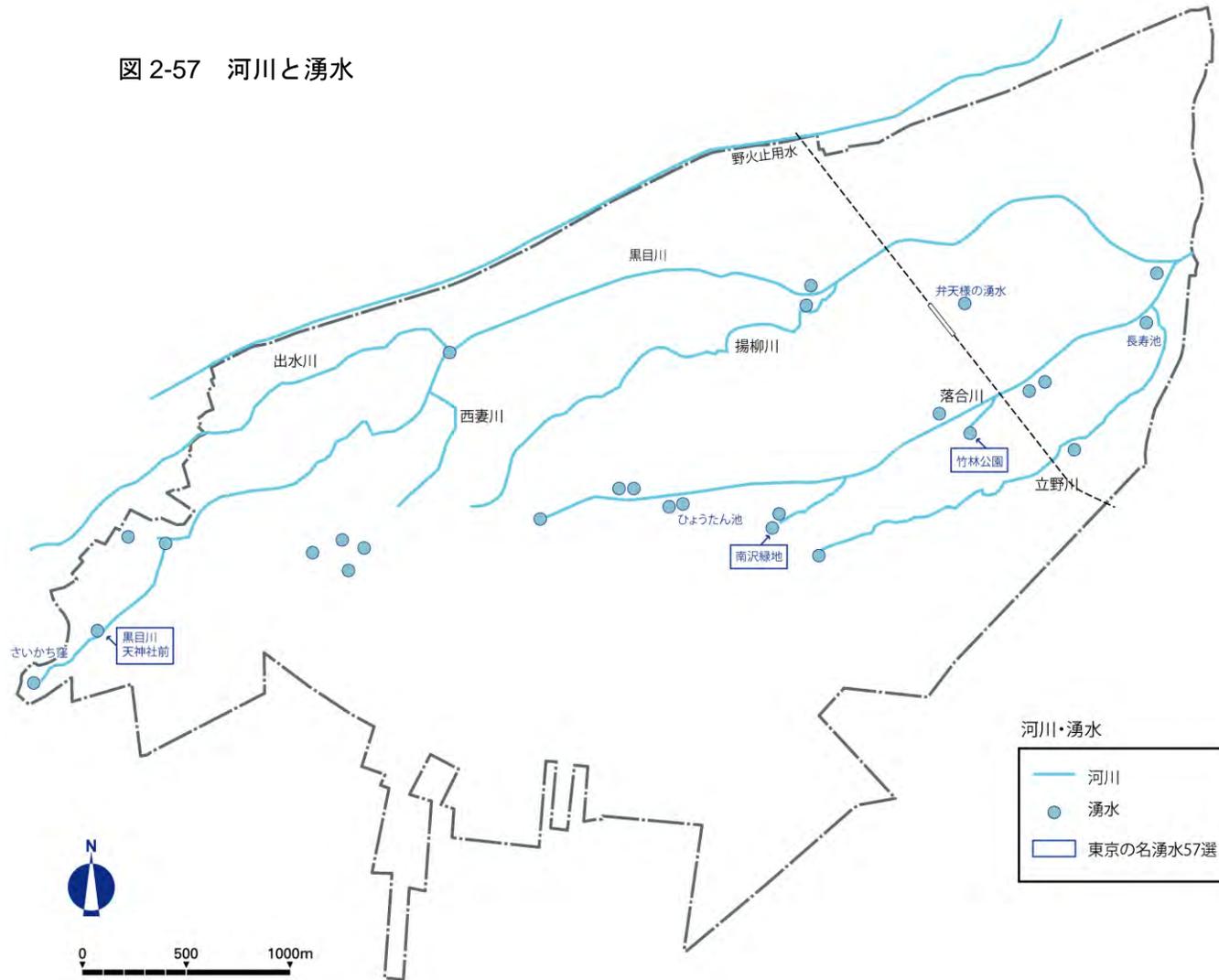
- 注 1) 東京都の指定する保全地域のうち、緑地保全地域7か所、歴史環境保全地域1か所が東久留米市内にある。  
 2) 森の広場とは、都市公園や緑地の不足を補うため、民有地の樹林地を借り上げ、市民に開放しているもの。  
 3) 都市公園・緑地は 1000 ㎡以上のもののみ表示。名称は 5,000 ㎡以上のもののみ表示。  
 4) 都市計画公園の名称は、都市計画上の名称を表示しているため、現場の公園名称とは異なる場合がある。

資料) 都市計画公園・都市計画河川：東久留米市都市計画図(平成 22 年1月調製)、都市公園・緑地)環境政策課資料及び東京都公園調査

河川：東久留米市「東久留米市環境基本計画」(平成 18 年 4 月)P16 保全地域・森の広場：東京都ホームページ、東久留米市企画調整課発行「ガイドマップ東久留米」(平成21 年2月)

- ・東久留米市には、南沢緑地など、東京の名湧水に選ばれた 3 か所を含む湧水 27 か所があります。
- ・平成 20 年 6 月に「落合川・南沢湧水群」が、環境省の「平成の名水百選」に都内で唯一選定されました。
- ・南沢緑地、竹林公園、黒目川天神社前の 3 か所は、平成 15 年 1 月に「東京の名湧水 57 選」にも選定されています。
- ・東久留米市は、平成 17 年 6 月に「東久留米市の湧水等の保護と回復に関する条例」を定め、水質保全や雨水の地下浸透に努めています。

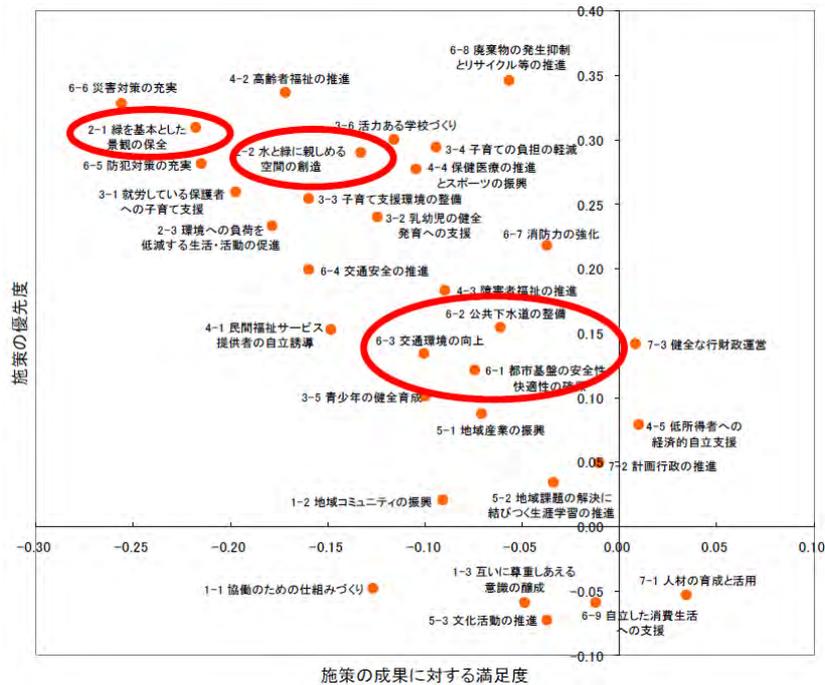
図 2-57 河川と湧水



資料) 東久留米市「東久留米市環境基本計画」(平成 18 年 4 月) [関連](#)  
東京都環境局ホームページ「東京の名湧水57選」

- ・平成 20 年度に行われた「東久留米市第 4 次長期総合計画策定に向けたアンケート調査」結果によると、「緑を基本とした景観の保全」「水と緑に親しめる空間の創造」の施策優先度が高くなっています。
- ・今回行った市民アンケートでは「湧水の保全・活用、親しめる川づくり」「雑木林や緑地などのみどりの保全・活用」の満足度が高くなっています。（図は前出）
- ・市外居住者アンケートでも、東久留米市の優れた点として、「緑や湧水」「落合川などの河川景観」が評価され「水と緑の自然豊かな都市」というイメージをもたれています。休日の東久留米市への来街目的も「川辺で散歩・サイクリング等をした」が複数みられました。

図 2-58 水・みどりに関する施策の優先度が高い



資料) 東久留米市「第 4 次長期総合計画 基礎調査報告書 別冊」(平成 21 年 3 月)

図 2-59 東久留米市で良い、優れている点 N=141

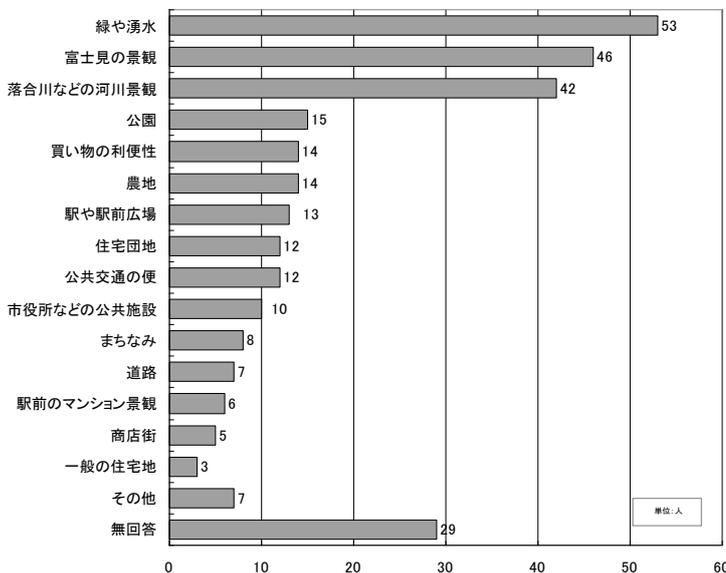
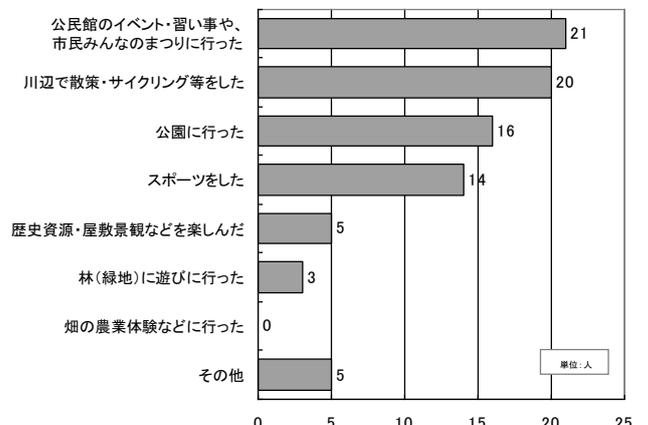


図 2-60 休日に市外から来てしたこと N=62



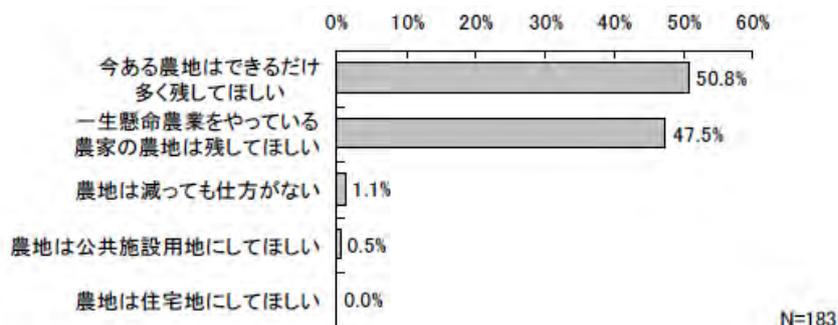
注) 無回答が 108 人と多かったため、グラフに「無回答」は示していない

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市外居住者アンケート(詳細は I 参照)

## 2-8 農地転用が進行する懸念

- ・農地を残してほしいとする市民意向が高くみられます。
- ・農業やみどり、環境への関心の高まりを受け、農地の緑のネットワークの位置づけや体験農園などへの農地活用が、東久留米市の農業振興計画に位置づけられています。
- ・しかし、農家意向調査によると、相続が発生した際には生産緑地を処分して対応する状況がみられ、今後の農地転用の進行が懸念されます。

図 2-61 都市農地に関する市民の考え



出典) 東久留米市「第 4 次長期総合計画 基礎調査報告書」(平成 21 年 3 月)  
原資料) 平成 17 年「市民意向調査」

表 2-27 農地のみどり・景観機能、体験・レクリエーション機能の活用（農業振興計画より）

### < 緑・景観形成 >

- ・農地と緑のネットワークづくり等との調和や農地外周の生け垣化等による景観形成など、緑や景観づくりに関する施策を位置づけ

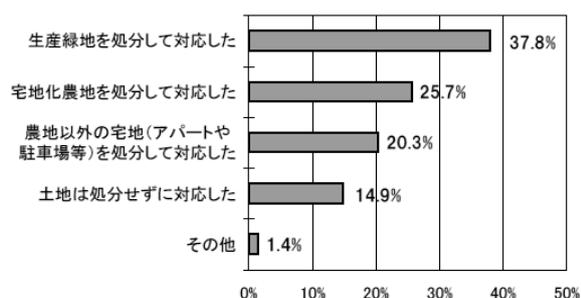
### < 宅地化農地の有効活用 >

- ・農業体験や公園スペースとしての活用を施策に位置づけ

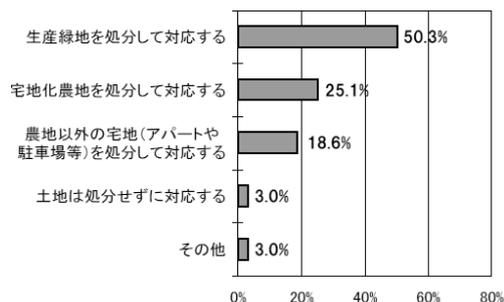
資料) 東久留米市農業振興計画 平成 18 年 3 月 [関連](#)

図 2-62 農地の今後の維持・活用について：今後、生産緑地を含む農地の減少が予想される

(既に生産緑地で相続が発生した場合の対応)



(今後生産緑地で相続が発生した場合の対応)

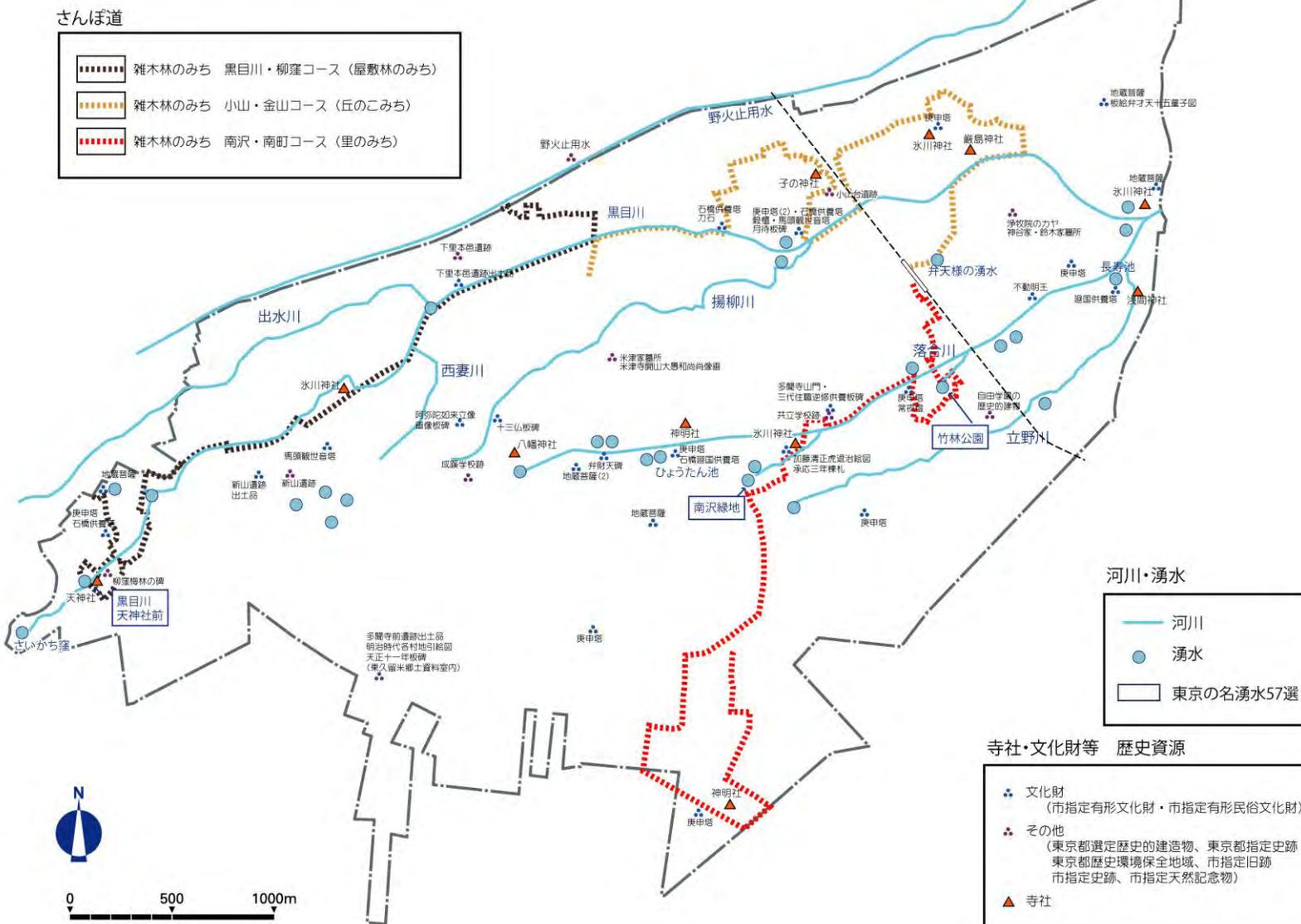


出典) 東久留米市農業振興計画策定のための農家意向調査 平成 17 年 7 月～8 月実施 [関連](#)

## 2-9 地域資源

- ・アンケートでは、さんぽ道への評価もみられ、市外居住者アンケートでも、休日に川辺で散策・サイクリングにくるなど、地域資源を活かしたまち中での余暇活動が行われています。
- ・次ページのように、東久留米には地域資源が散在していることから、これらをめぐるまち歩き観光の可能性もあると考えられます。

図 2-63 地域資源とさんぽ道



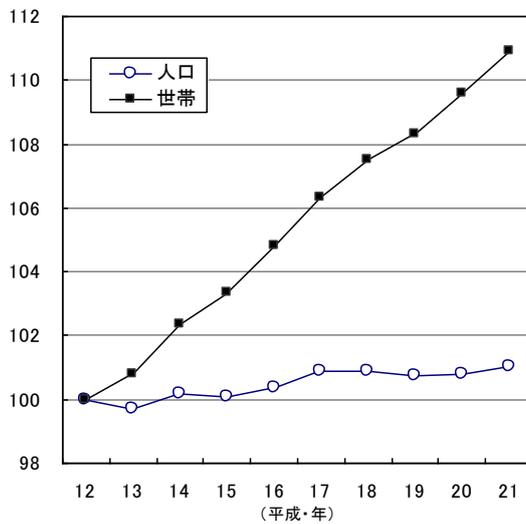
資料) 寺社: 東久留米市「都市計画マスタープラン」(平成 12 年 10 月)に掲載されていたもののみ  
 文化財等: 東久留米市教育委員会発行「東久留米市の文化財」(2003 年)、東久留米市企画調整課発行「ガイドマップ東久留米」(平成 21 年 2 月)

## 2-10 小規模・高齢世帯の増加

- ・平成12年から21年の10年間の人口は微増ですが、世帯数は1割増加しています。
- ・世帯類型を近隣市と比較すると、単独世帯の割合はやや低く、夫婦のみ世帯の割合がやや高くなっています。なお、2020年（平成32年）には、東久留米市の全世帯の3分の1は単独世帯になると予測されています。
- ・高齢者単身世帯の比率は、多摩26市中5位と高い状況です。また、高齢者夫婦世帯の比率は、多摩26市中で最も高くなっています。

図 2-64 世帯数の推移

(平成12年=100とした指数)



※付表 <実数>

	実数	
	人口	世帯
平成12年	113,533	44,918
平成13年	113,212	45,280
平成14年	113,752	45,975
平成15年	113,603	46,412
平成16年	113,974	47,078
平成17年	114,539	47,767
平成18年	114,554	48,284
平成19年	114,376	48,661
平成20年	114,418	49,220
平成21年	114,717	49,825

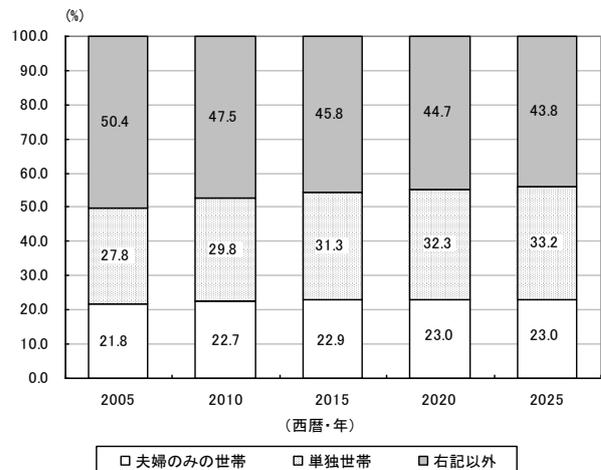
資料) 東久留米市「統計 東久留米」(平成20年版)  
原典) 市民部市民課

表 2-28 類型別世帯状況 (平成17年・近隣市との比較)

	夫婦のみの世帯	単独世帯	左記以外
東久留米市	21.9	28.0	50.1
小平市	18.5	36.9	44.6
東村山市	20.0	31.6	48.4
清瀬市	20.2	31.7	48.1
西東京市	19.2	36.2	44.6

資料) 国勢調査報告(平成17年)

図 2-65 東久留米市の類型別世帯状況 (将来予測)



資料) 東京都世帯数の予測 平成21年3月  
<http://www.toukei.metro.tokyo.jp/syosoku/sy-data.htm>

表 2-29 高齢者のいる世帯の状況

	一般世帯数	65歳以上の 高齢単身者 世帯	65歳以上の 親族のいる 世帯	高齢夫婦 世帯	割合(%)		
					65歳以上の 高齢単身者 世帯	65歳以上の 親族のいる 世帯	高齢夫婦 世帯
八王子市	227,804	14,075	63,084	18,606	6.2	27.7	8.2
立川市	74,648	6,645	21,524	6,024	8.9	28.8	8.1
武蔵野市	69,365	5,679	16,909	4,925	8.2	24.4	7.1
三鷹市	76,049	7,056	22,094	6,513	9.3	29.1	8.6
青梅市	52,090	3,172	15,429	4,100	6.1	29.6	7.9
府中市	107,289	7,331	26,971	7,901	6.8	25.1	7.4
昭島市	44,531	3,475	13,249	3,703	7.8	29.8	8.3
調布市	101,620	7,143	24,922	7,486	7.0	24.5	7.4
町田市	162,999	12,043	50,046	16,201	7.4	30.7	9.9
小金井市	51,345	4,218	13,492	4,136	8.2	26.3	8.1
小平市	77,873	5,290	21,293	6,872	6.8	27.3	8.8
日野市	77,349	4,898	20,498	6,782	6.3	26.5	8.8
東村山市	58,470	5,175	19,007	5,810	8.9	32.5	9.9
国分寺市	53,117	3,670	13,915	4,500	6.9	26.2	8.5
国立市	33,195	2,849	8,931	2,585	8.6	26.9	7.8
福生市	26,386	2,036	7,042	1,842	7.7	26.7	7.0
狛江市	37,787	2,832	9,992	3,178	7.5	26.4	8.4
東大和市	30,894	2,387	9,977	3,103	7.7	32.3	10.0
清瀬市	29,741	2,866	10,168	3,075	9.6	34.2	10.3
<b>東久留米市</b>	<b>46,199</b>	<b>4,036</b>	<b>15,532</b>	<b>5,168</b>	<b>8.7</b>	<b>33.6</b>	<b>11.2</b>
武蔵村山市	24,926	1,797	7,924	2,278	7.2	31.8	9.1
多摩市	62,908	3,751	15,488	5,096	6.0	24.6	8.1
稲城市	30,348	1,590	7,143	2,143	5.2	23.5	7.1
羽村市	22,374	1,163	5,843	1,735	5.2	26.1	7.8
あきる野市	27,570	1,499	9,596	2,722	5.4	34.8	9.9
西東京市	82,254	6,865	24,476	7,582	8.3	29.8	9.2

※高齢夫婦とは夫65歳以上妻60歳以上の1組の一般世帯をさす

資料) 東久留米市「第4次長期総合計画 基礎調査報告書」(平成21年3月)

原資料) 総務省統計局「国勢調査報告」(平成17年)

## 2-11 歩行・自転車利用環境に不満

・市民アンケートによると、「自転車の走行環境の整備」「道路などのバリアフリー化」「歩道の整備」の満足度が低くなっています。

図 2-66 まちの満足度（再掲）



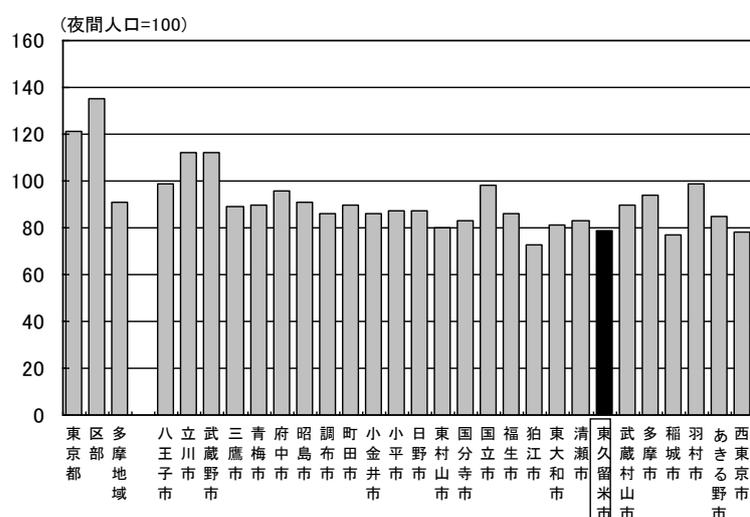
資料) 東久留米市都市計画マスタープラン中間見直しのための市民アンケート(詳細は I 参照)

## 2-12 産業の状況

### (1) 通勤・通学と従業者・事業所数

- ・東久留米市は市外への通勤・通学者が多く、多摩地域の中でも狛江市、稲城市、西東京市について昼間人口割合が低く、ベッドタウン的な性格がみられます。
- ・東久留米市は近隣市と比べて、従業者数の減少率が大きくなっています。増減を業種別にみると、情報通信業及び製造業の減少と医療、福祉の増加が顕著です。

図 2-67 昼夜間人口比率（平成 17 年）



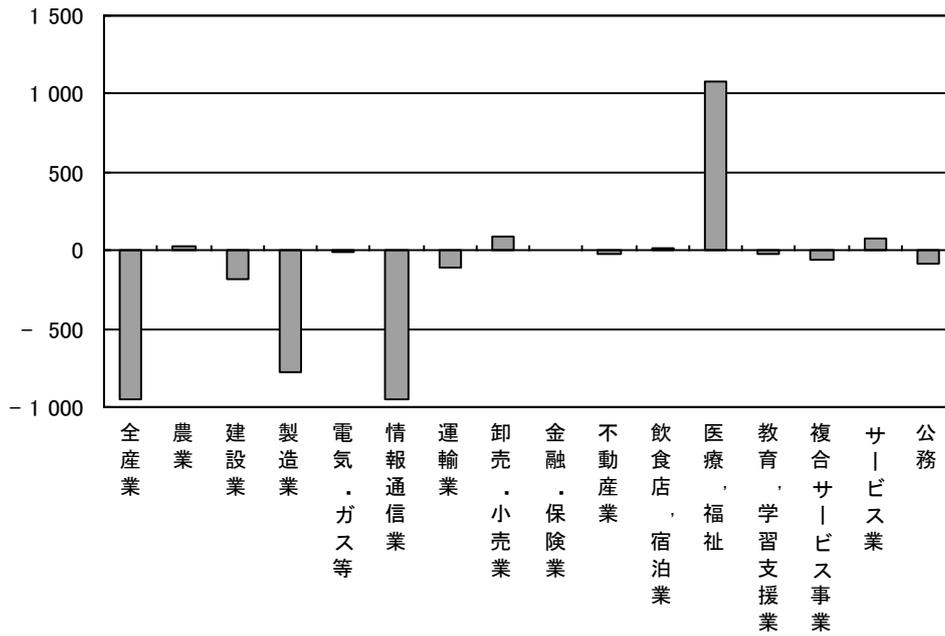
資料) 東久留米市「第 4 次長期総合計画 基礎調査報告書」(平成 21 年 3 月)  
 原資料) 総務省統計局「国勢調査報告」

表 2-30 事業所・従業者数の推移（平成 13 年～平成 18 年・近隣市との比較）

	事業所数				従業者数(人)			
	平成13年	平成18年	増減数	増減率(%)	平成13年	平成18年	増減数	増減率(%)
東京都	724,769	690,556	-34,213	-4.7	8,608,794	8,704,870	96,076	1.1
区部	587,024	557,107	-29,917	-5.1	7,134,941	7,213,675	78,734	1.1
多摩市部	132,282	128,142	-4,140	-3.1	1,431,520	1,448,540	17,020	1.2
<b>東久留米市</b>	<b>2,883</b>	<b>2,638</b>	<b>-245</b>	<b>-8.5</b>	<b>27,271</b>	<b>26,326</b>	<b>-945</b>	<b>-3.5</b>
小平市	5,214	4,814	-400	-7.7	56,540	55,154	-1,386	-2.5
東村山市	4,163	3,938	-225	-5.4	38,812	38,772	-40	-0.1
清瀬市	1,939	1,909	-30	-1.5	19,145	19,015	-130	-0.7
西東京市	6,090	5,615	-475	-7.8	52,217	51,864	-353	-0.7

資料) 東久留米市「第 4 次長期総合計画 基礎調査報告書」(平成 21 年 3 月)  
 原資料) 総務省統計局「事業所・企業統計調査報告」

図 2-68 産業大分類別事業所数の推移（平成 13 年～平成 18 年の増減数）



注) 電気・ガス等: 電気・ガス・熱供給・水道業。サービス業・公務は、他に分類されないもの  
 資料) 東久留米市「第 4 次長期総合計画 基礎調査報告書」(平成 21 年 3 月)  
 原資料) 総務省統計局「事業所・企業統計調査報告」



### (3) 工業

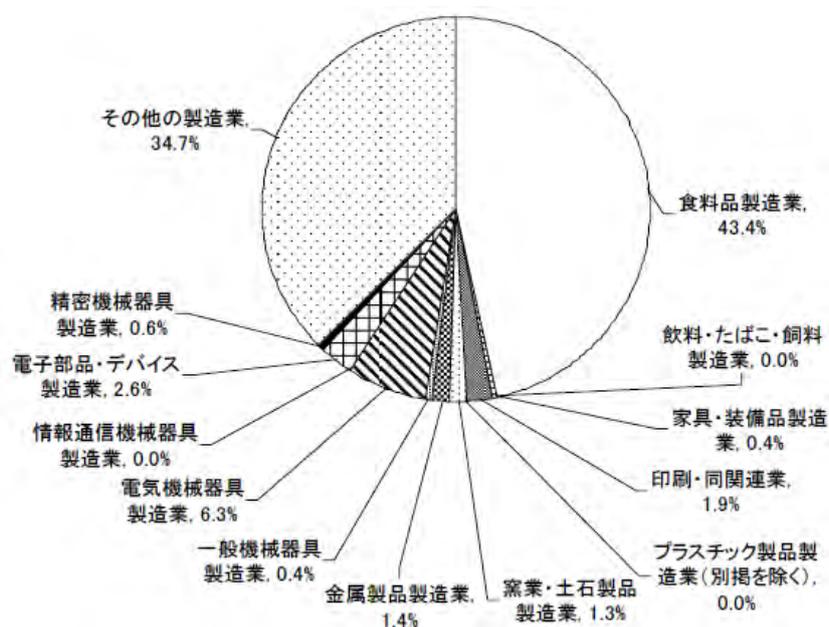
- ・平成13年から平成17年の増減をみると、工場数は増加していますが、従業員数、製造品出荷額等は2～3割減となっています。
- ・業種別の出荷額をみると、東京コカ・コーラボトリング株式会社 多摩工場、山崎製パン株式会社 武蔵野工場など、食料品製造業の割合が4割を超えて最も多くなっています。

表 2-31 工場数、従業員数、製造品出荷額等の推移

	平成13年	平成17年	増減数	増減率(%)
工場数	89	102	13	15
従業員数(人)	4,659	3,816	-843	-18
製造品出荷額等(百万円)	11,365,049	7,998,127	-3,366,922	-30

出典)東久留米市「第4次長期総合計画 基礎調査報告書」(平成21年3月)  
 原資料)経済産業省「工業統計調査」(平成18年)

図 2-70 製造品出荷額等の業種別構成比 (平成18年)



出典)東久留米市「第4次長期総合計画 基礎調査報告書」(平成21年3月)  
 原資料)経済産業省「工業統計調査」(平成18年)

#### (4) 新たな産業機能の導入

- ・東久留米市の「産業振興方策調査」では、東久留米団地の再生に合わせて、1,500～3,000坪程度の商業施設の導入と、コールセンター、医療施設、研究所などの大規模施設の誘導を検討しています。
- ・また、コミュニティビジネスの発掘・育成もすすめるとしています。

資料)平成20年度 東久留米市における新たな産業振興方策検討調査 平成20年2月 [関連](#)  
詳細は、「IV 上位計画・関連計画の収集・整理」参照

表 2-32 市の産業振興方策（検討段階）

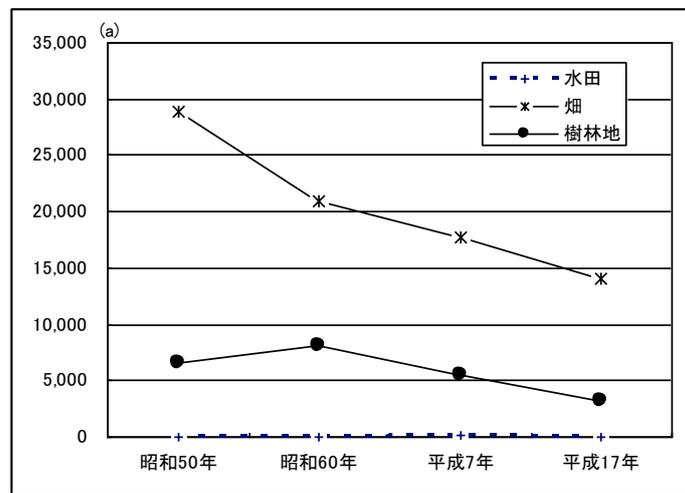
- ・再生計画が進められている東久留米団地に、1,500～3,000坪程度の商業施設（地元産品のプレゼンテーション機能ももつ）の導入を検討する一方、「コールセンター」「医療施設」「研究所」などの大規模施設誘導にも注力する。合わせて、「コミュニティビジネス」の発掘・育成もすすめる。
- ・すすめるにあたっては、都市再生機構、地権者との連携による協議体制及び庁内連携体制の構築とともに、第4次長期総合計画での検討、「都市計画マスタープラン」の重点課題のひとつと位置づけ、都市計画の見直しなどに取り組んでいく。
- ・東久留米駅前については、駅前通り沿いの畑や駐車場などの低未利用地を有効活用して、賑わいのある駅前地区の創出及び新たな産業振興が望まれていることから、地権者単独での取組みではなく、行政、各種団体、企業等との連携による取組みをすすめる。

資料)平成20年度 東久留米市における新たな産業振興方策検討調査 平成20年2月 [関連](#)

## (5) 農業

- ・ 経営耕地面積は減少しており、畑の減少が顕著です。
- ・ 生産緑地は減少傾向にあります。生産緑地の指定率は高く、多摩 26 市中 2 番目です。
- ・ 人口当たりの農地面積は約 17 m<sup>2</sup>で、多摩市部で 5 番目に多くなっています。（1 番目：清瀬市 31 m<sup>2</sup>、2 番目：武蔵村山市 23 m<sup>2</sup>、3 番目：稲城市 20 m<sup>2</sup>、4 番目：あきる野市 18 m<sup>2</sup>）
- ・ 農業従事者の高齢化が進んでおり、後継者のいる割合は 67.4%にとどまります。今後、相続を機とした農地の減少が懸念されます。
- ・ そのため農業振興計画では、都市計画との調整を図った生産緑地の維持・保全施策などを位置づけていますが、税制上の課題もあり、有効な手立てはみつからないのが実状です。

図 2-71 経営耕地面積の推移



出典) 東久留米市「第 4 次長期総合計画 基礎調査報告書」(平成 21 年 3 月)  
 原資料) 農林水産省「農林業センサス」

表 2-33 生産緑地地区指定面積の推移

年	面積(ha)
平成13年	180.8
平成15年	174.8
平成17年	170.9
平成19年	167.1
平成20年	164.5

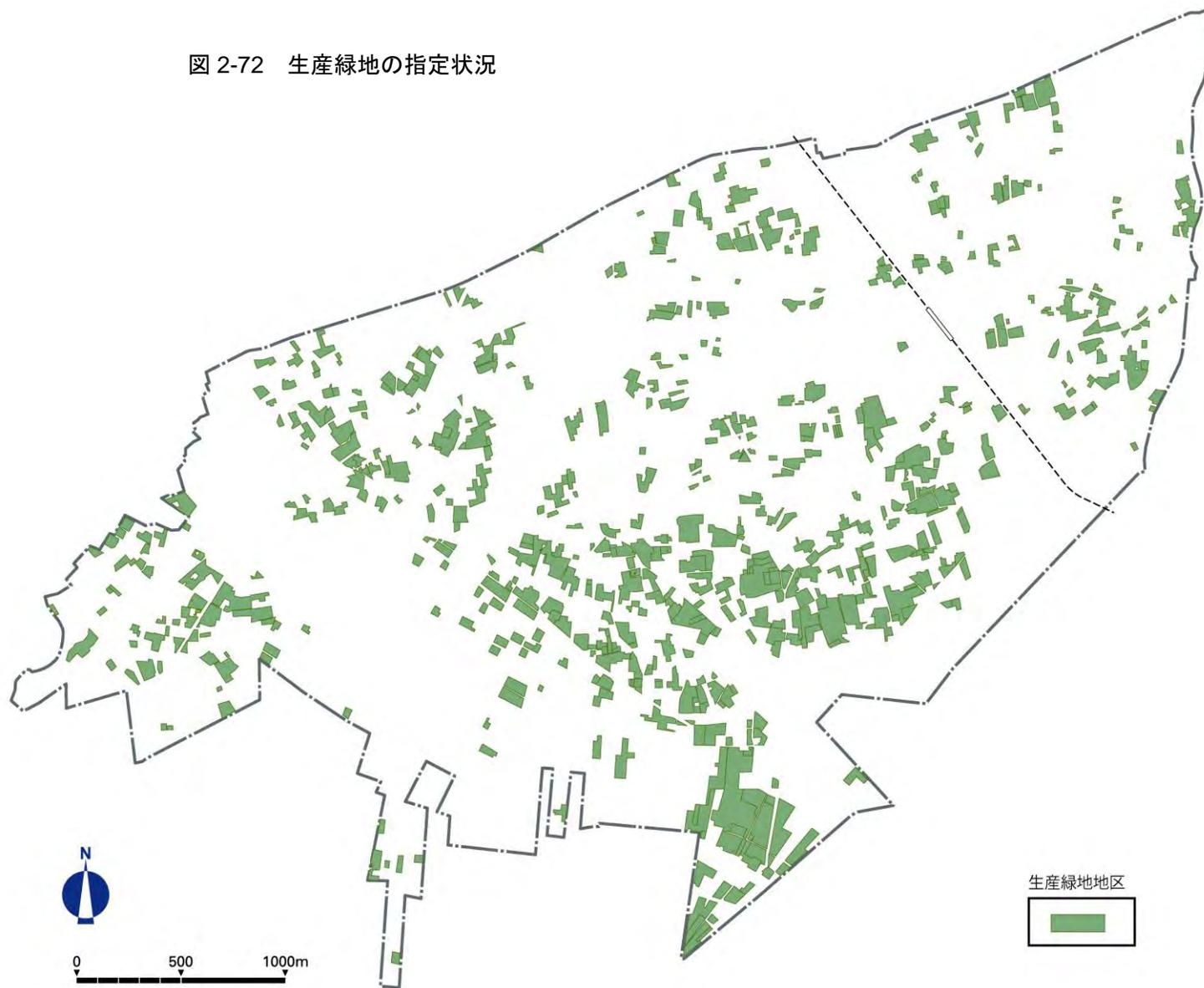
注) 各年末現在。19 年は 3 月末。20 年は 4 月 1 日。  
 資料) 東京都都市整備局「東京の土地 2008」

表 2-34 農地の状況 (平成 17 年)

	農地面積 (千m <sup>2</sup> )	市街化区域 農地面積 (千m <sup>2</sup> )	生産緑地 面積 (千m <sup>2</sup> )	指定率 (%)	人口当たり 農地面積 (m <sup>2</sup> )
東久留米市	1923	214	1709	88.9	16.81
小平市	2397	304	2093	87.3	13.50
東村山市	1893	388	1505	79.5	13.00
清瀬市	2261	277	1984	87.7	31.14
西東京市	1731	278	1453	83.9	9.15
東京都	51143	14108	37035	72.4	4.14
多摩地域	43602	11641	31961	73.3	10.92

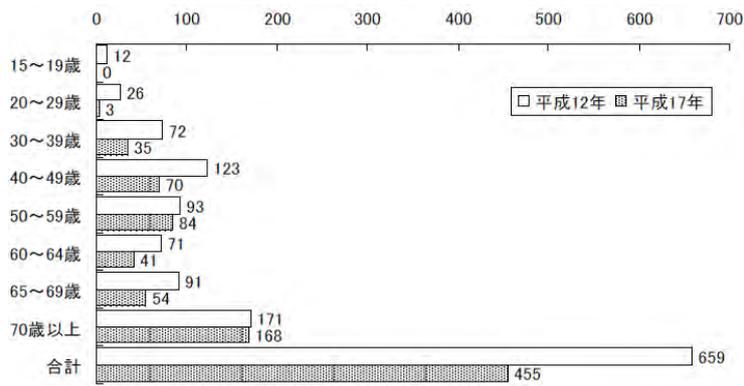
注) 多摩地域には、瑞穂町、日出町、檜原村、奥多摩町を含む  
 市街化区域農地面積: 平成 17 年 1 月 1 日現在  
 生産緑地面積: 平成 17 年 4 月 1 日現在  
 資料) 東久留米市「第 4 次長期総合計画 基礎調査報告書」(平成 21 年 3 月)  
 原典) 東京都都市町村自治調査会「多摩地域データブック」(平成 19 年版)

図 2-72 生産緑地の指定状況



資料) 東久留米市都市計画図 (平成 22 年 1 月調製)

図 2-73 基幹的農業従事者の年齢別人口



出典) 東久留米市「第4次長期総合計画 基礎調査報告書」(平成21年3月)  
 原典) 東久留米市「農業振興計画」(平成18年)

表 2-35 販売農家の農業後継者の有無別農家数

単位：(戸)

	販売農家数	同居農業後継者有	同居農業後継者無	後継者のいる割合
小平市	299	187	112	62.5%
東村山市	224	182	42	81.3%
清瀬市	230	110	120	47.8%
東久留米市	218	147	71	67.4%
西東京市	228	123	105	53.9%

出典) 東久留米市「第4次長期総合計画 基礎調査報告書」(平成21年3月)  
 原資料) 農林水産省「農林業センサス」

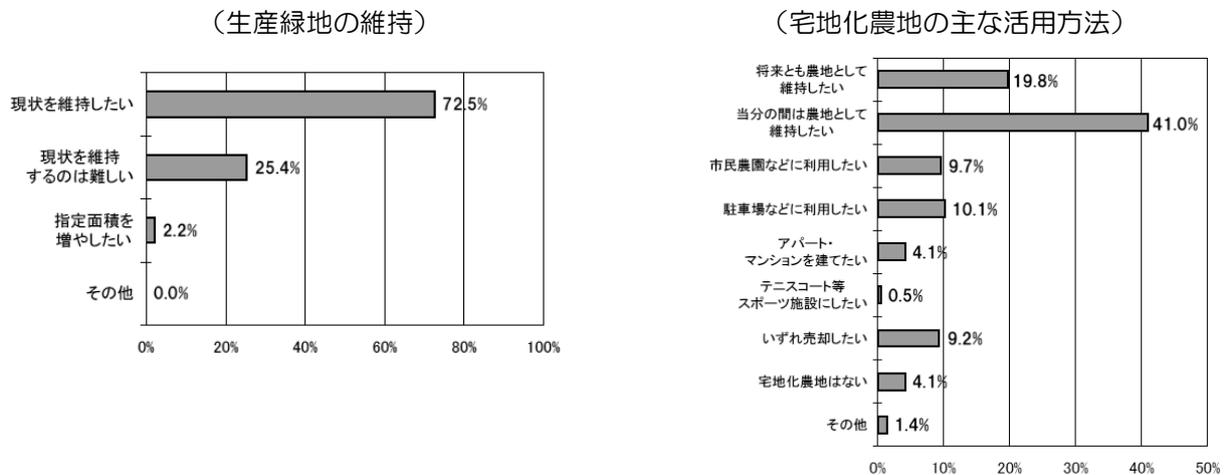
表 都市計画・まちづくりにかかわる農地・生産緑地関連施策（農業振興計画より）

<生産緑地の維持・保全>

- ・都市計画との調整による生産緑地の維持保全や農業生産環境の整備、相続対策など、都市計画に該当するものを含めた、農地の保全施策を位置づけ

資料) 東久留米市農業振興計画 平成18年3月 [関連](#)

図 2-74 農地の今後の維持・活用について：今後、生産緑地を含む農地の減少が予想される

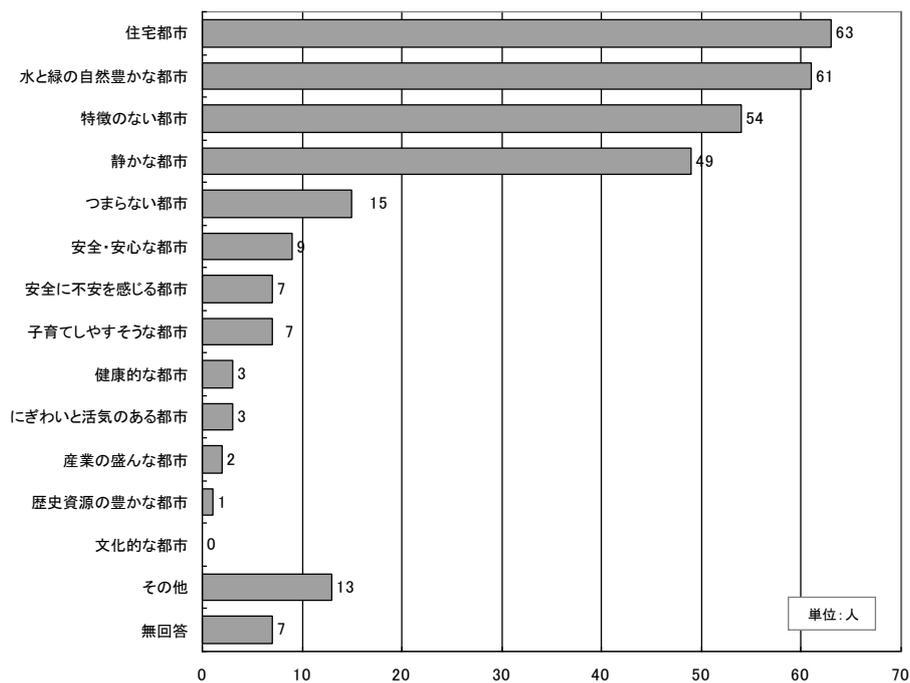


出典) 農家意向調査 [関連](#)

## 2-13 地域イメージは、水・みどり。ほかにも資源が

- ・市外居住者アンケートで、東久留米市をどのような都市と感じるかたずねたところ、「住宅都市」という回答に次いで「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。一方、「特徴のない都市」と感じる人も多くみられます。
- ・水とみどりのほか、文化財等の歴史資源も多く、さんぽ道が設定されているなど（P67参照）、地域資源にめぐまれたところと考えられます。

図 2-75 東久留米市をどのような都市と感じるか N=163



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市外居住者アンケート(詳細は I 参照)



## 2-14 災害対策・防犯対策の優先度が高い

- ・高度成長期、急激に宅地化が進んだ黒目川流域では、雨水の流出増により、浸水被害を生じるようになりました。河川整備の進捗に伴い、大規模な溢水は近年発生していませんが、内水氾濫ははまだ発生しています。
- ・近年も大雨の際には、道路の通行止や床上浸水などの被害が生じており、事業所アンケートでも問題・要望として「冠水対策」をあげた企業が7社中2社ありました。

表 2-36 黒目川・落合川の主な水害

(昭和 49 年から平成 14 年の 28 年間、被害棟数 10 棟以上)

年 月 日	原因	流域名	浸水面積 (溢水面積)	被害棟数		雨量観測所	最大時間 雨量	日雨量 ※:総雨量
				床下	床上			
昭和 49 年 6 月 9 日	集中豪雨	落合川	2.20ha	20	1	小平	34.5 mm	51.0 mm <sup>**</sup>
昭和 49 年 6 月 18 日	集中豪雨	落合川	4.70ha	30	1	小平	20.5 mm	52.0 mm <sup>**</sup>
昭和 49 年 7 月 11 日	梅雨前線	黒目川・落合川	10.50ha (10.50ha)	215	6	小平	11.0 mm	66.5 mm <sup>**</sup>
昭和 49 年 7 月 20 日	雷雨	黒目川・落合川	12.10ha (12.10ha)	199	1	小平	23.0 mm	95.5 mm
昭和 51 年 9 月 12 日	台風 17 号	黒目川・落合川	8.80ha (5.00ha)	56	3	田無	65.0 mm	220.0 mm <sup>**</sup>
昭和 57 年 9 月 12 日	台風 18 号	黒目川・落合川	4.50ha	88	2	東久留米	48.0 mm	176.0 mm
昭和 62 年 7 月 25 日	雷雨	黒目川	0.92ha	31	2	東久留米	26.0 mm	27.0 mm
平成 3 年 8 月 12 日	集中豪雨	黒目川・落合川	2.00ha	7	3	小平霊園	46.0 mm	53.0 mm
平成 3 年 9 月 19 日	台風 18 号	黒目川・落合川	2.25ha	11	4	小平霊園	38.0 mm	168.0 mm
平成 12 年 7 月 7 日	台風 3 号	黒目川	0.16ha	14	2	東久留米	27.0 mm	147.0 mm

資料)東京都「黒目川流域河川整備計画(東京都管理区間)」(平成 18 年 3 月) [関連](#)

原資料)東京都建設局河川部「水害記録」(各年)

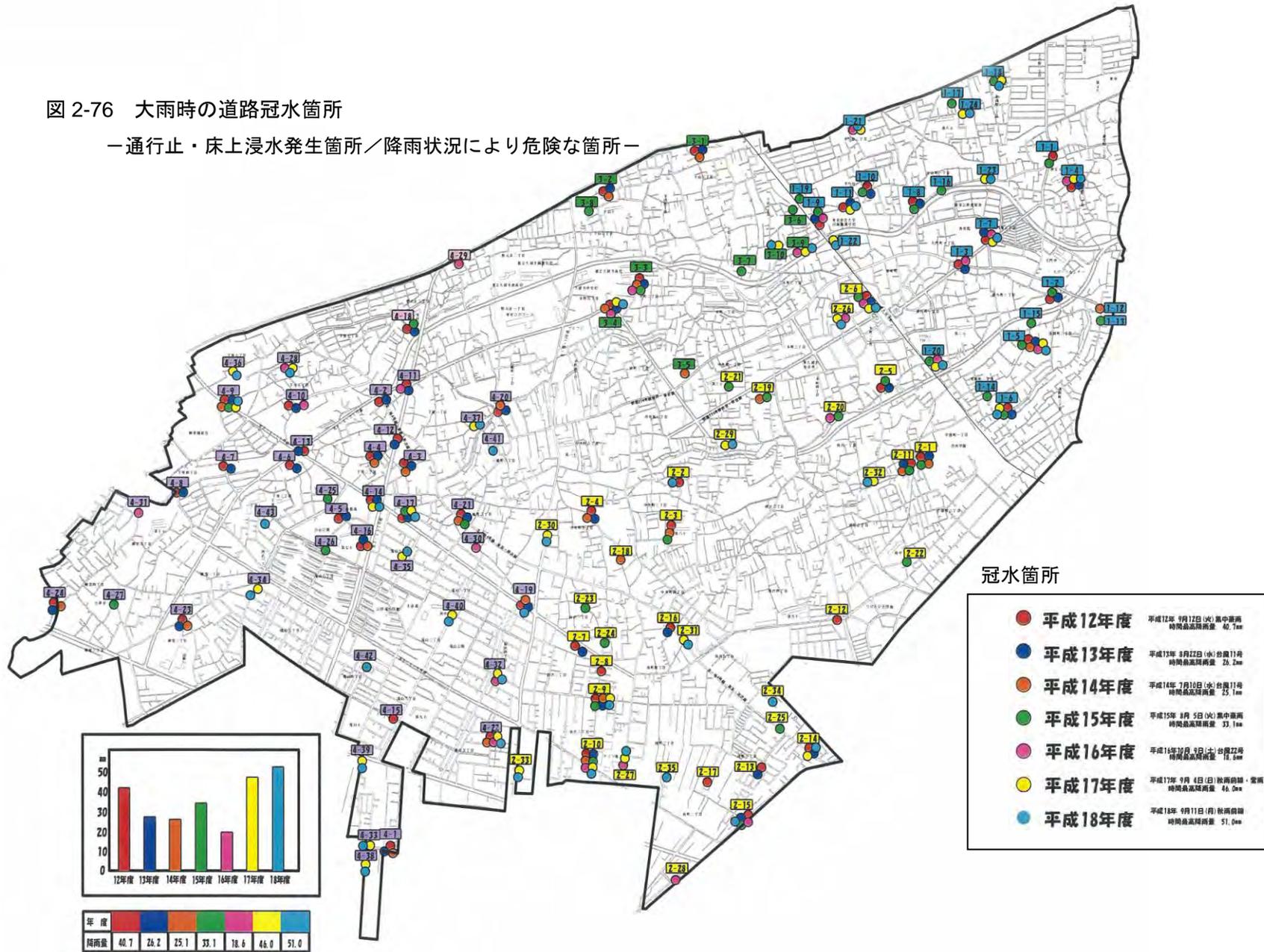
台風により浸水した住宅街（東久留米市下里付近）



資料)東京都「黒目川流域河川整備計画(東京都管理区間)」(平成 18 年 3 月) [関連](#)

図 2-76 大雨時の道路冠水箇所

—通行止・床上浸水発生箇所／降雨状況により危険な箇所—

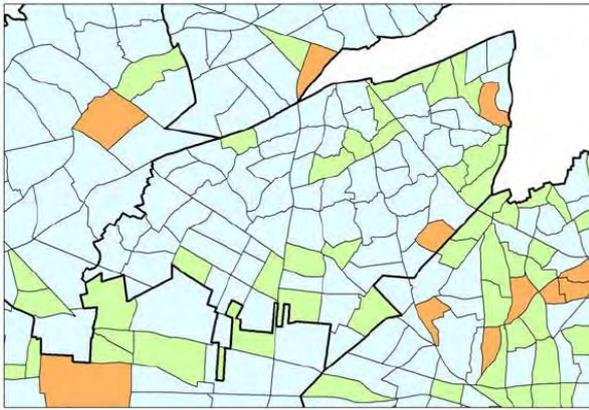


資料) 平成 12 年度から平成 18 年度 東久留米市資料

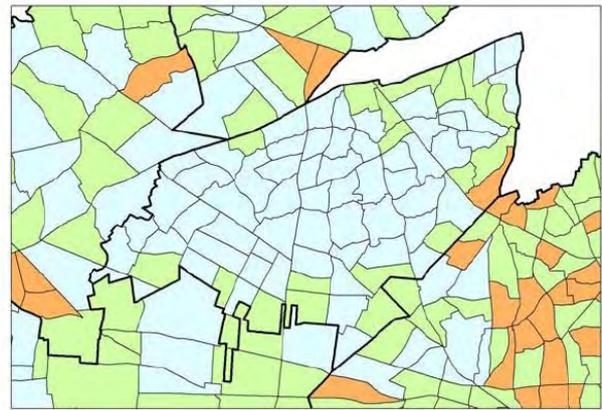
・東京都が行った「地震に関する地域危険度測定調査」によると、東久留米市の地震に関する危険度は相対的に低くなっています。

図 2-77 東京都 「あなたのまちの地域危険度」 (平成 20 年 2 月公表)

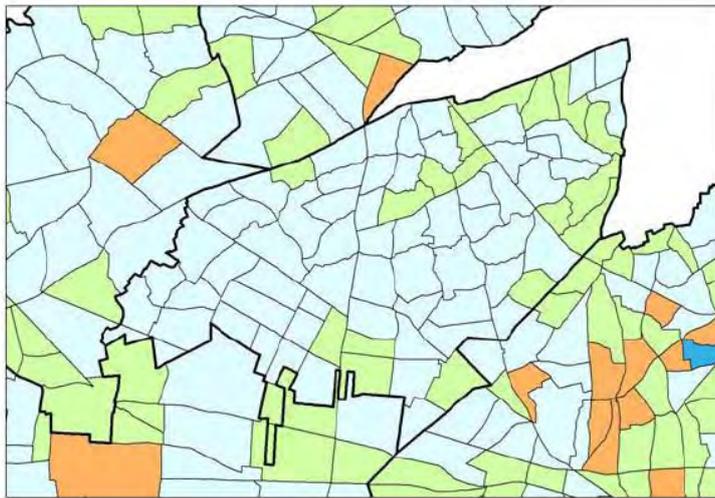
①建物倒壊危険度



②火災危険度



③総合危険度



凡例

○ 区市町村界

○ 町丁目界

危険度ランク

5

4

3

2

1

出典) 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)

・犯罪に関しては、以下のような取り組みを行っています。

表 2-37 東久留米市の取り組み

管轄する警察署〔田無〕

自治体の担当部署〔市民部 防災防犯課〕

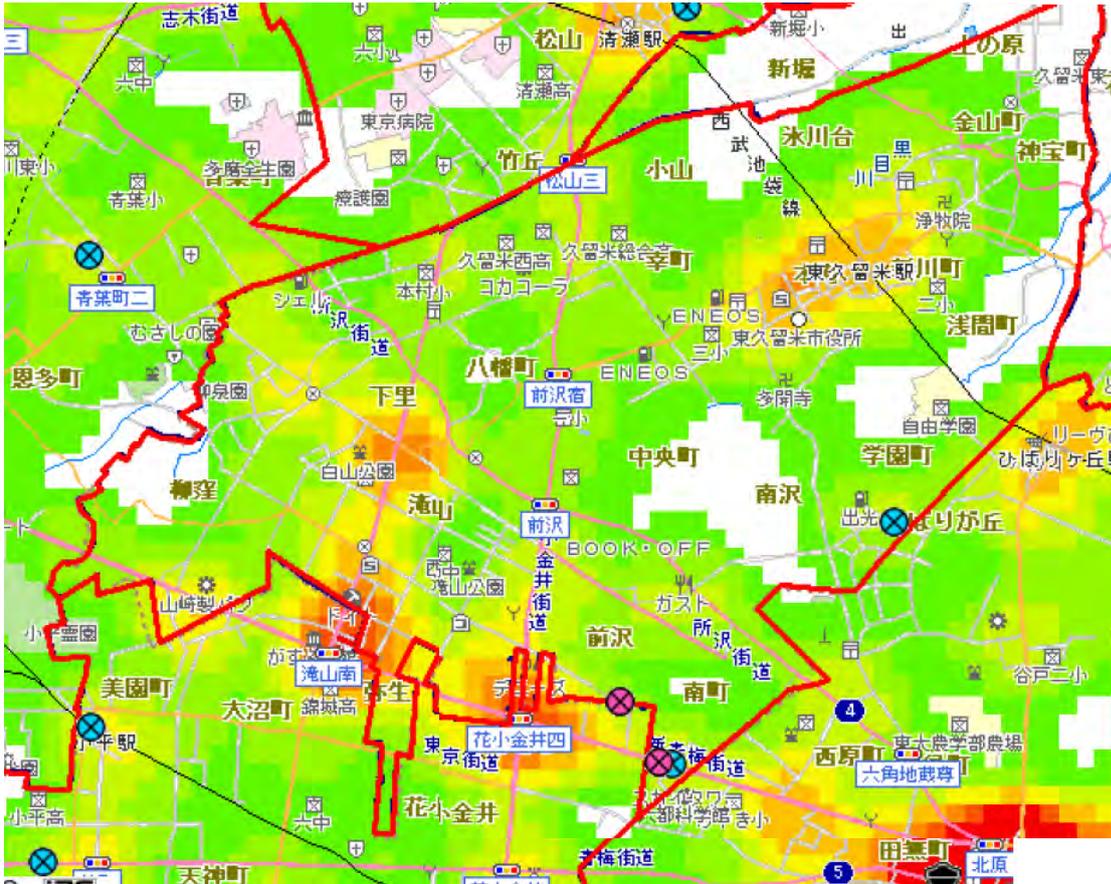
中項目	小項目	制定 設置 実施	概 要	
生活安全条例	条例の制定	○	「東久留米市安全・安心まちづくり条例」	
	推進協議会の設置	○	「東久留米市安全・安心まちづくり推進協議会」	
防犯パトロール関連の 施策	自治体職員によるパトロール	○	防犯パトロール	
	警備業者等への外部委託			
	ボランティア活動助成	○	腕章・たすき・自転車防犯プレート・パトロールベスト等の支給(貸与)	
	その他の取り組み	○	庁用車にパネル掲示、職員腕章の着装、リーダー養成講座等の実施、青色回転灯装備車両の配置	
犯罪情報の発信				
犯罪に強い環境整備の 促進	道路	○	防犯灯の維持管理費助成	
	公園			
	駐車場			
	街頭防犯カメラ	自治体による設置		
		助成制度		
都市計画への防犯対策の盛り込み				
犯罪に強い住宅の整備 促進	鍵の防犯対策補助金制度			
	その他	○	防犯灯への維持管理費補助	
子どもの安全確保	防犯ブザーの配布等	○	小・中学校に配布	
	その他	○	催涙スプレーの配布(小学校・中学校)、インターホンの設置(H17.7)、防犯カメラの設置(全小・中学校)予定、インターホンの設置(全小・中学校設置)	
その他の取り組み				

(注)青字は20年度中に新規に実施又は実施予定のもの【平成20年4月末現在】

出典)警視庁ホームページ

- ・警視庁交通事故発生マップをみると、小金井街道と新青梅街道の交差点、新小金井街道と新青梅街道の交差点付近で事故が多く発生しています。また、新小金井街道と新所沢街道の交差点や東久留米駅の周辺もやや多い状況がみられます。
- ・平成 21 年中の交通事故の発生件数は 453 件で、平成 16 年の 678 件に比べて減少しました。発生件数は都内 39 位、死者数は都内 21 位です。

図 2-78 警視庁交通事故発生マップ



全事故 単位:件/km <sup>2</sup>	事故発生地点
~	◎ 先週の死亡事故
15~	⊗ 死亡事故(平成 22 年)
30~	⊗ 死亡事故(平成 21 年)
45~	● 負傷事故(平成 21 年中)
60~	
75~	
90~	
105~	
120~	

平成21年中の  
東久留米市内の交通事故発生状況

発生件数 453 件  
(都内第 39 位)

死者 3 人  
(都内第 21 位)

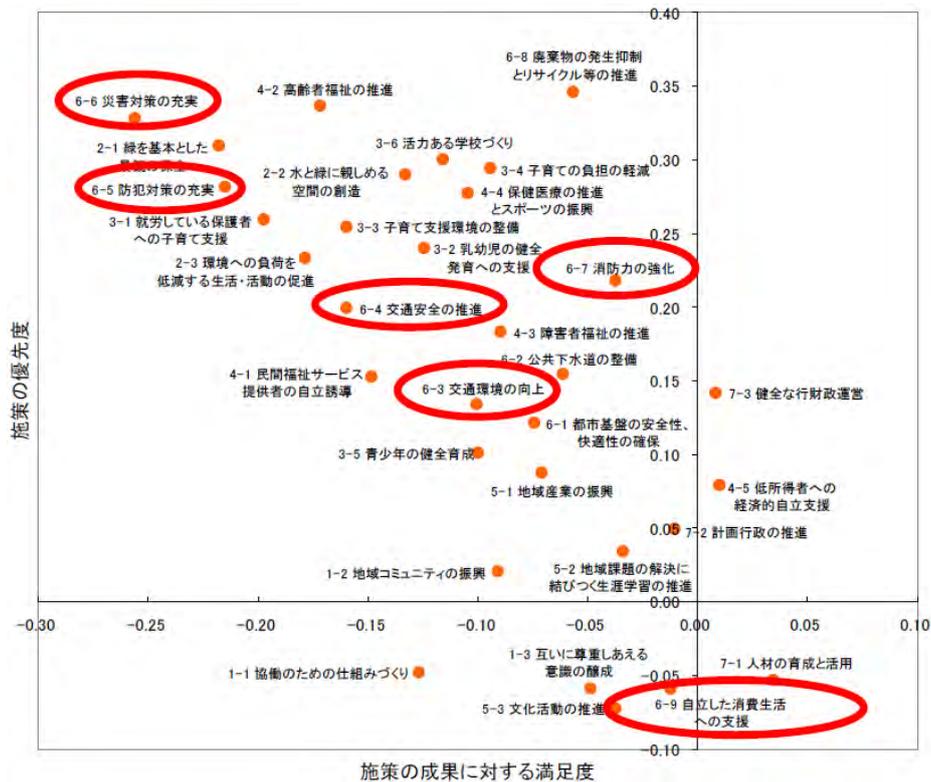
重傷者 0 人

軽傷者 473 人

出典) 警視庁ホームページ

- ・平成 20 年度に行われた「東久留米市第 4 次長期総合計画策定に向けたアンケート調査」結果によると、市民の災害対策、防犯対策への満足度は低く、優先度が高い状況がみられます。
- ・なお、東久留米市は平成 9 年度に中央町地区を対象に、コミュニティ・ゾーン形成事業を実施しました。

図 2-79 災害対策、防犯対策への満足度が低く、優先度が高い



資料) 東久留米市「第 4 次長期総合計画 基礎調査報告書 別冊」(平成 21 年 3 月)

図 2-80 コミュニティ・ゾーン形成事業対象地区 (中央町地区)



資料) 東久留米市資料

## 2-15 地球温暖化対策

- ・東久留米市は、平成 20 年 4 月「東久留米市地球温暖化対策実行計画」を定めました。これは、地球温暖化対策の推進に関する法律 第二十条の三に定める「地方公共団体実行計画等」にあたるもので、東久留米市の温室効果ガスの総排出量削減目標を定めています。

表 2-38 東久留米市の温室効果ガスの削減目標値

### 【温室効果ガスの排出量削減目標】

平成 24 年度における本市の事務事業に伴う温室効果ガスの総排出量を、二酸化炭素換算で平成 18 年度比 6%削減します。

### 【項目ごとの削減目標】

項 目	削減目標
(1)電気使用量の削減	6%以上
(2)庁舎燃料使用量の削減	6%以上
(3)公用車燃料使用量の削減	6%以上
(4)用紙使用量の削減 ～再生紙利用の促進	50%以上
(5)水道使用量の削減	6%以上
(6)ごみ排出量の抑制 ～廃棄物リサイクル対策の推進	6%以上
(7)グリーン購入の推進	----
(8)その他環境負荷低減	----

出典)東久留米市「東久留米市地球温暖化対策実行計画」(平成 20 年 4 月) 関連