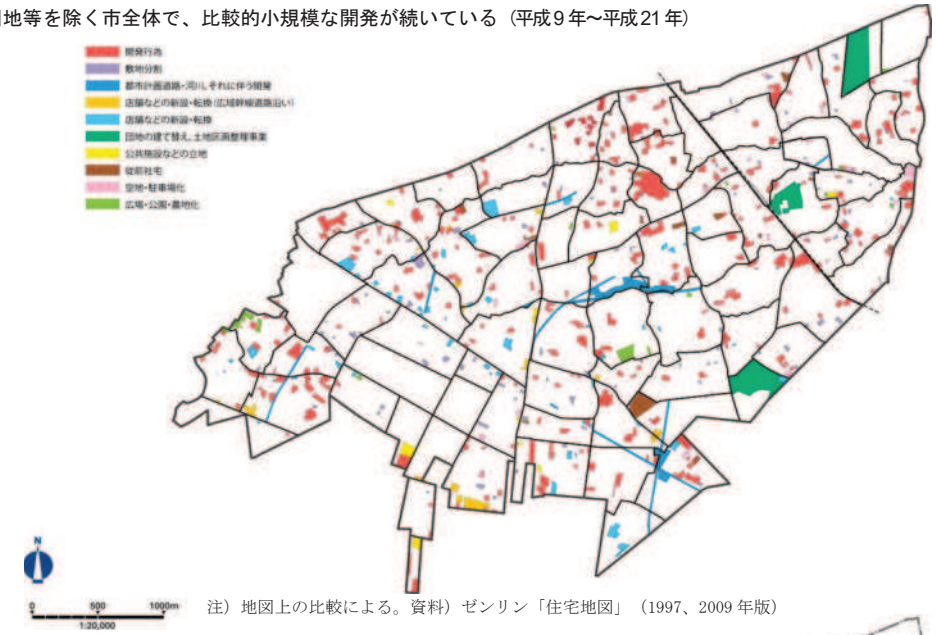
テーマ① 水とみどりを大切にし、生かすまちづくり

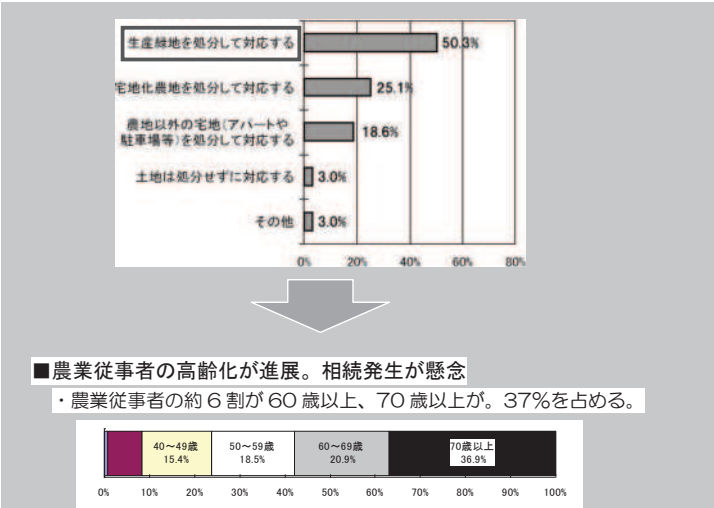
現況・実情などに関する資料（全般）

図　大規模団地等を除く市全体で、比較的小規模な開発が続いている（平成９年～平成21年）



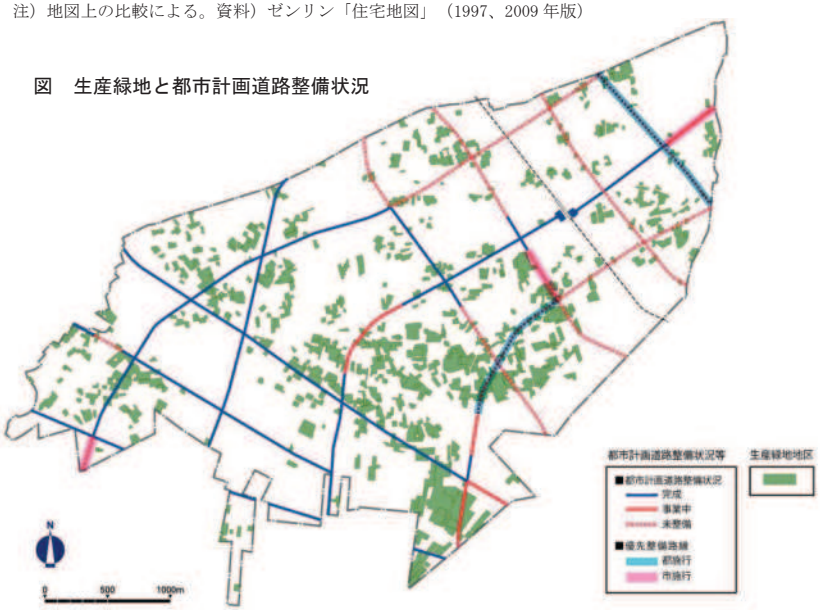
注）地図上の比較による。資料）ゼンリン「住宅地図」（1997、2009年版）

図　相続が発生した場合、生産緑地を処分して対応する農家が５割



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
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）

図　生産緑地と都市計画道路整備状況



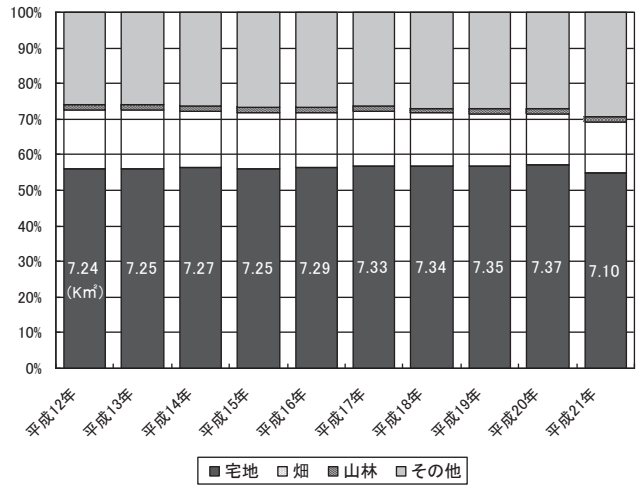
注）第三次事業化計画優先整備路線：平成18年度から平成27年度の10年間で優先的に整備すべき路線
資料）東京都「多摩地域における都市計画道路の整備方針」第三次事業化計画（平成18年４月）
東久留米市「東久留米市都市計画図」（平成22年１月調製）

表　減少する生産緑地面積

	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

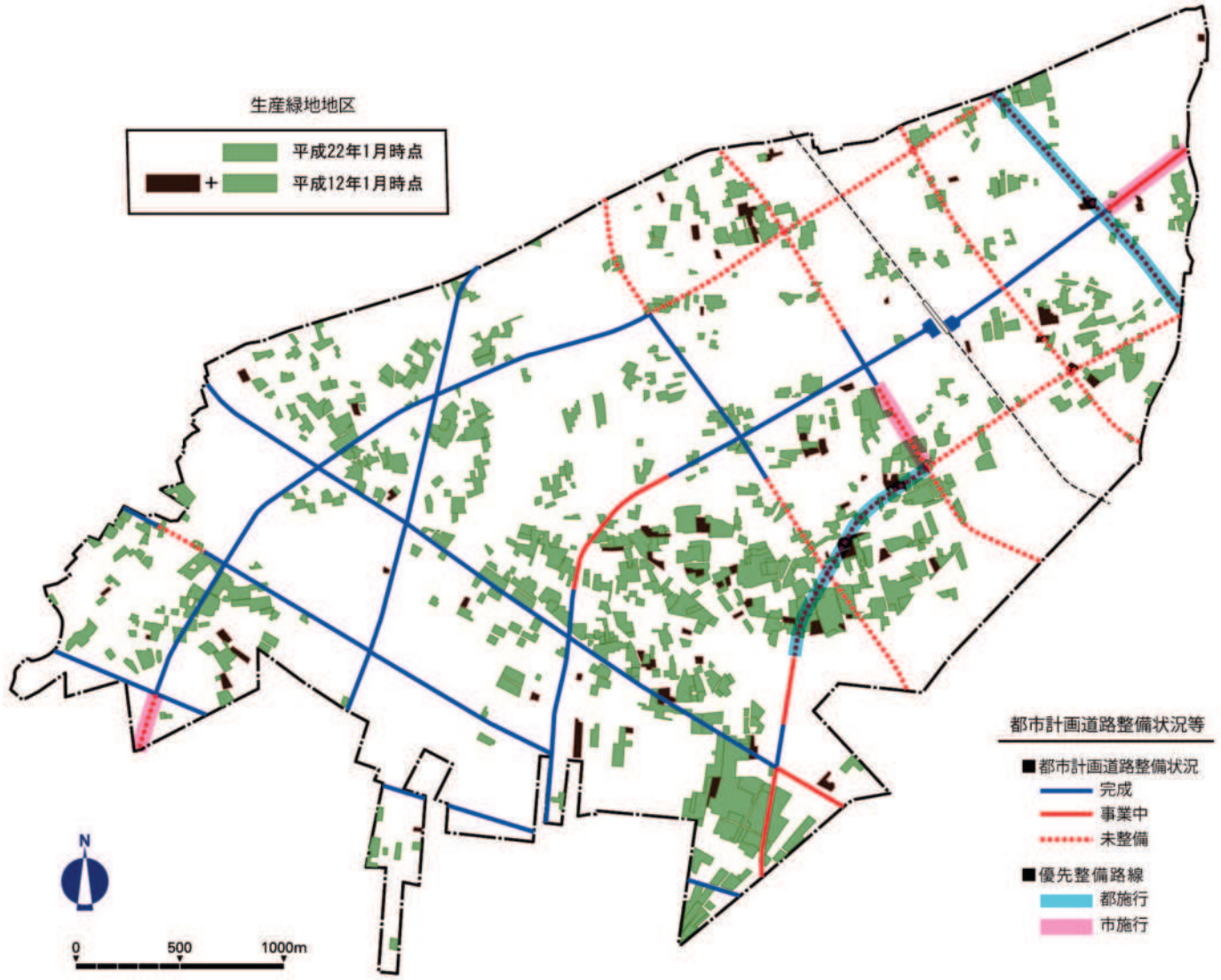
注）各年末現在。19年は３月末。20年は４月１日
資料）東京都都市整備局「東京の土地2008」

図　宅地動向データ



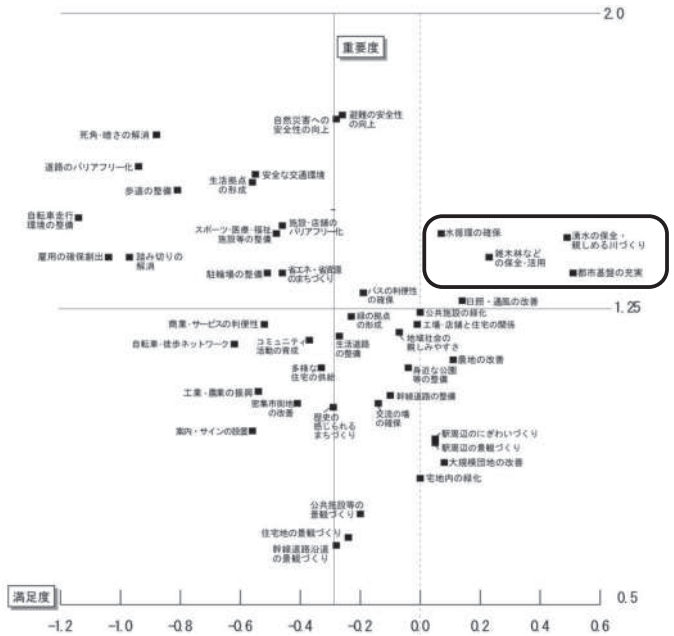
注　）「その他」は、「宅地、田、畑、山林」に該当しない道路、境内、墓地等の合計
平成21年の宅地面積は、学校の現況地目を宅地から学校用地に変更した減少分（0.3㎢）あり
資料）東久留米市「統計東久留米」（平成21年版）

図　生産緑地の変遷（平成 12 年 1 月～平成 22 年 1 月）



注）第三次事業化計画優先整備路線：平成 18 年度から平成 27 年度の 10 年間で優先的に整備すべき路線
資料）東京都「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）
　　東久留米市「東久留米市都市計画図」（平成 22 年 1 月調製）

図　水とみどりの市民満足度が高く、重要度も高い



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アンケート」（平成 22 年 1 月実施）

図　東久留米市の水とみどり



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書
河川：東久留米市「東久留米市環境基本計画」（平成 18 年 4 月）「ガイドマップ東久留米」、保全地域・森の広場：　東京都ホームページ

図 市民が特に大切にしたい、活かしたいと思うものの上位は「湧水群や、黒目川・落合川の水辺」

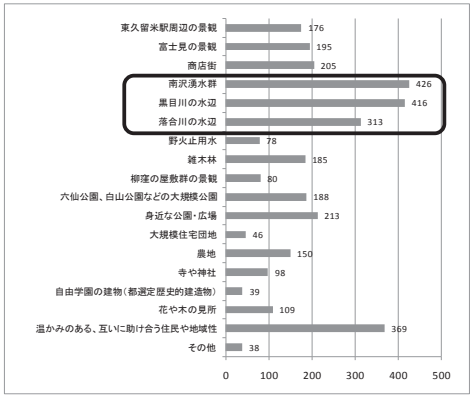


図　市外居住者は、東久留米市に「水と緑の自然豊かな都市」という印象をもっている

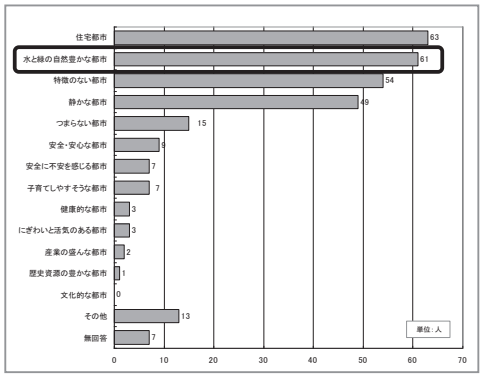


表　緑化協定に基づく緑化面積

名称	所在地	面積(㎡)
南沢第一市民緑地	南沢三丁目	968.0
計	1カ所	968.0

表　樹林地（公有地）

名称	所在地	面積(㎡)
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

表　東京都の歴史環境保全地域・緑地保全地域

（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

・保全地域は、東京都が条例で指定しています。
・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。

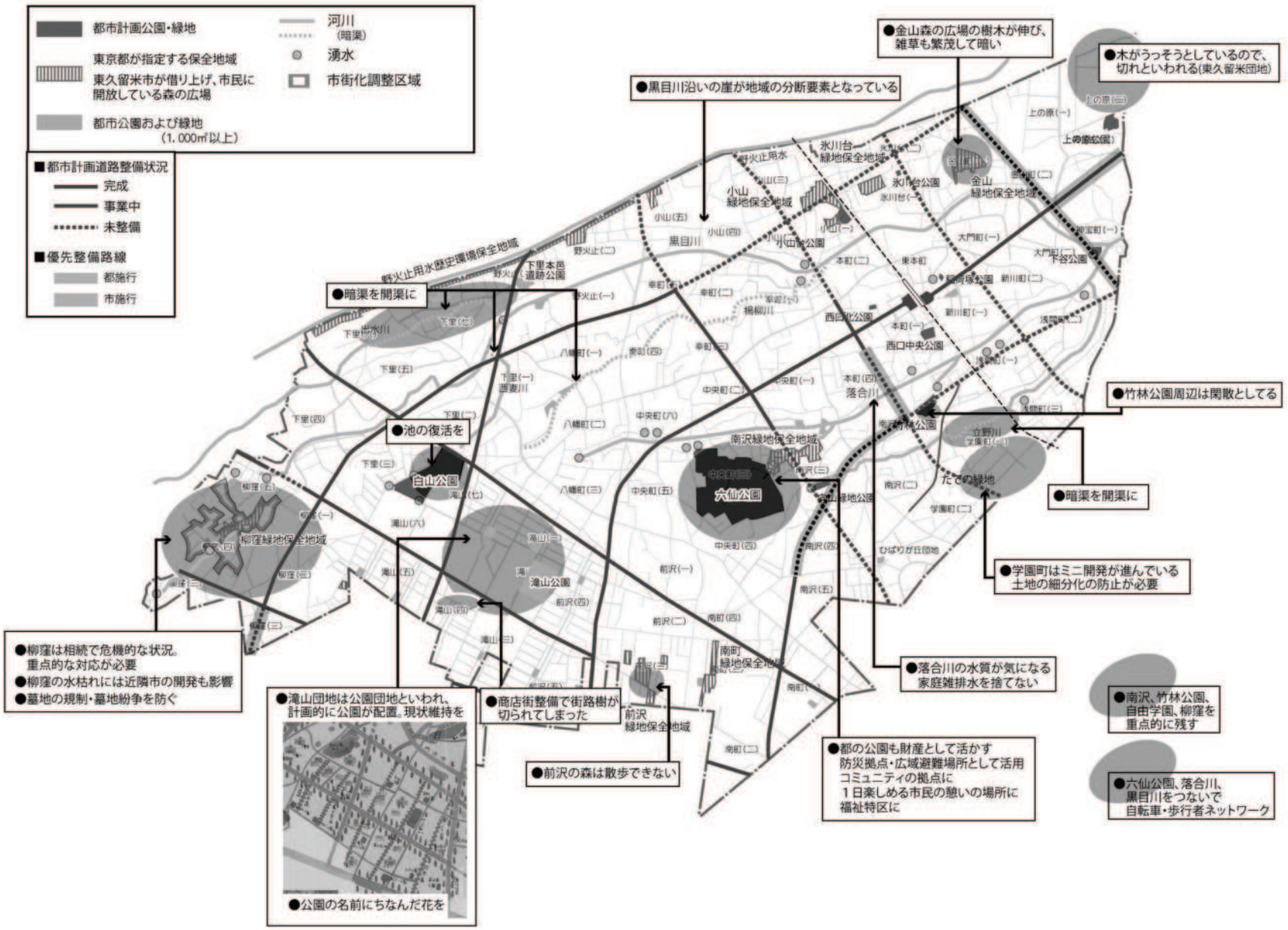
注）野火止用水歴史環境保全地域の面積には、水路（７７６㎡）を含まない。

表　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
柳窪けやき森の広場	柳窪五丁目	1,912.0
計	7カ所	28,641.8

資料）東久留米市環境政策課資料（左記２表とも）

懇談会で出された課題 （即地的なもの）



関連計画での位置づけや、関連制度など

計画名称：	東久留米市農業振興計画　平成 18 年 3 月
所　管　：	東久留米市
計画期間：	平成 18 年から 22 年
位置づけ：	農業経営基盤強化促進法の第六条に定める「農業経営基盤強化促進基本構想」。農業経営基盤の強化の促進に関する目標、農業経営の規模など、５項目を定めることとされている。
内　容　：	■施策の体系 **1　市民生活を支える農地の維持、保全** **（1）農のあるまちづくりの推進** ①農のあるまちづくりの位置付け ②都市計画との調整 ③農業生産環境整備の検討 ④相続対策の支援 ⑤宅地化農地の有効利用 都市計画・土地利用に係る部分を抜粋

① 農のあるまちづくりの位置付け

●主要河川を軸とする本市の**緑のネットワークづくり等と調和**のとれた農地の位置付けを図る。

●**住宅と混在する農地**は、防災や日照、通風等の環境保全機能を有していることを位置付け、保全を図る。

② 都市計画との調整

●**生産緑地の維持・保全**を図り、買い取り請求等への速やかな対応を検討するとともに、生産緑地と一体的に生産を行っている宅地化農地については、生産緑地地区指定の追加を促進し、拡大する。

●**公共事業で買収された生産緑地**については、代替地等の斡旋をスムーズに行えるよう関係機関と連携を図る。

●各地域の実態に応じた、**東京都生産緑地保全整備事業の導入**を図る。

●**面的事業と併せた生産緑地の集団化**を図る。

●**農地の継続条件を把握するため、農地拡大意向農家の把握等を行う。**

③ 農業生産環境整備の検討

●**農地外周の生け垣化等により景観形成**を併せた農業生産環境の保全を図る。

●**土地区画整理など面的事業とあわせた農地の集団化**を研究する。

●東久留米市の特性に即した新たな事業制度として、**「農業振興地域の整備に関する法律」に準じた、市独自の農業専用地区導入可否について研究**する。

④ 相続対策の支援

●**農家の相続対策**に関する研修・相談の充実を図る。

●**相続税納税猶予制度**の堅持・改善を国に要望する。

⑤ 宅地化農地の有効利用

●**市民農園、学童農園、福祉農園等や借り上げ公園等オープンスペースとしての活用**を図る。

内　容　：

2　やりがいのある農業経営づくり

- **（1）活力ある経営体の育成**
  - ① 農業経営の確立
  - ② 経営体の近代化、改善
- **（2）後継者、担い手の育成**
  - ① 後継者の育成
  - ② 農家女性の就労支援
  - ③ 生産者組織、後継者組織の育成・支援
  - ④ 市民の援農体制の確立
  - ⑤ 農作業受託法人設立の検討
- **（3）地域性を生かした農業生産**
  - ① 地域ブランドの開発、振興
  - ② 環境保全型農業の推進
  - ③ 安全な農産物の生産・供給
- **（4）消費者と結び付いた販売、流通**
  - ① 出荷体制の充実
  - ② 市内販売・流通の検討、推進
  - ③ 直売所の拡大、充実
  - ④ 観光農業の充実
  - ⑤ 情報発信による農業ＰＲの推進

3　市民生活にうるおいをもたらす農業

- **（1）ふれあいの場の確保と拡大**
  - ① 農業情報の提供
  - ② 市民と農業の交流機会の拡大
  - ③ 農業体験の場の確保
  - ④ 屋敷林、雑木林の活用
  - ⑤ 幼児、学校教育との連携
- **（2）都市環境へのうるおいの提供**
  - ① 生態系、水循環に配慮した農地等の活用
  - ② 防災、緑地機能としての活用
- **（3）農業集落環境の保全**
  - ① 優れた環境、景観の周知と発掘
  - ② 環境・景観保全のルールづくり

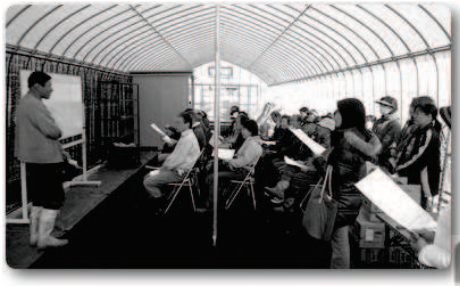
市内・他自治体の事例など

●練馬区の体験農園

・練馬区は、平成 8 年に第一号の体験農園を開園して以降 10 年以上にわたり、体験農園を実施しています。現在１５園（野菜、果樹）が区のホームページで紹介されています。体験農園の園主会もあります。



■加藤農園



■井口農園　旬感倶楽部



出典）練馬区ホームページ

●農地の多面的機能を活かしたまちづくり（東京都）



出典）東京都産業労働局「農業・農地を活かしたまちづくりガイドライン」平成 20 年３月

② 開発コントロールで、農地・緑地を守る　ー　面的な土地利用誘導の必要性に関すること

関連計画での位置づけや関連制度など

●市街化区域と市街化調整区域

・東久留米市は、都市計画で、市街化区域と市街化調整区域に区分されています。

『市街化区域』: すでに市街地を形成している区域及びおおむね十年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域です。

・基準に適合し手続に瑕疵がなければ、**開発を許可しなければいけない**区域です。開発許可の基準（技術的細目）は、市町村の条例で一部※強化又は緩和できます。※強化又は緩和については、政令

『市街化調整区域』: 市街化を抑制すべき区域です一定の要件を満たすと認められる場合を除き、原則として、開発の許可をしてはならない区域です。

●用途地域など、都市計画に定める地域地区

・土地をその利用目的によって区分し、建築物などに対するルールを決め、土地の合理的な利用を図るために、都市計画で、用途地域などの地域地区を指定しています。

・用途地域が指定されている地域においては、建築物の用途の制限とあわせて、建築物の建て方のルールが定められています。これによって、土地利用に応じた環境の確保が図られるようになっています。例えば、土地の面積と建物の床の面積の比率（容積率と言います。）、道路の幅に見あった建物の高さなどのルールがあります。

・その他の地域地区には、「建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める『高度地区』」や後述の『生産緑地地区』などが含まれます。

※具体的な地域地区や用途地域の制限などは、別添の都市計画図をご覧ください。

●開発と建築行為の規制・誘導による

・地域地区などに従い、「開発許可」と「建築確認」が連動して、行為を許可する手続きを通じて、行為を左記の地域地区などの計画の内容に沿って規制・誘導することで計画に沿った土地利用が実現されていきます。

・市街化区域の場合

開発許可

・一定規模以上の土地の形を変えたり、切土、盛土したりする場合には開発許可が必要です。

・**「開発許可基準」**に適合し、手続きがを違反していなければ、許可されます。

・許可のよりどころとなる**「開発許可基準」の細目（公園、緑地の割合など）や最低敷地規模などは、市町村の条例で強化し、または緩和することができます。**

※10 ページの「東久留米市宅地開発等に関する条例」主要事項参照

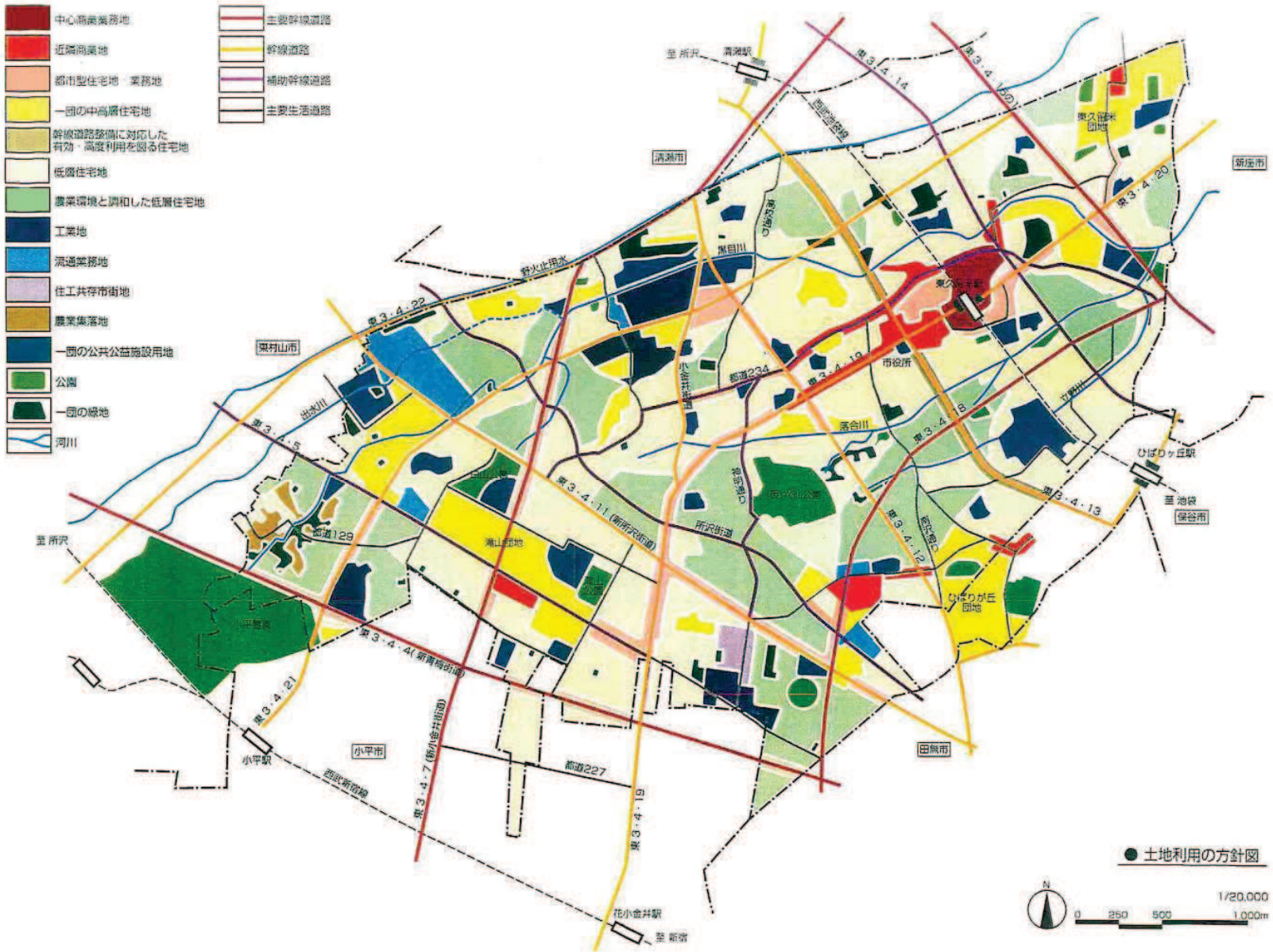
建築確認

・建物を建てたり、増改築などをする際は、建築確認が必要です。

・建築物の用途や形態などが、都市計画の内容にあっているかどうかなどについて、確認を受けます。

※地区計画や緑化地域制度などで、地区を限って緑の確保や保全を上乗せすることもできます。（後述参照）

■参考：現行プランの土地利用の方針図



関連計画での位置づけや、関連制度、動きなど

●生産緑地

・市街化区域内の農地などで市町村から生産緑地地区の指定を受けたものです。（都市計画制度にのっとった指定です。）
・生産緑地法第３条１の規定により、以下に該当するものを生産緑地地区と定めることができます。
1. 公害又は災害の防止、農林漁業と調和した都市環境の保全等良好な生活環境の確保に相当の効用があり、かつ、公共施設等の敷地の用に供する土地として適しているものであること。
2. 500 平方メートル以上の規模の区域であること。
3. 用排水その他の状況を勘案して農林漁業の継続が可能な条件を備えていると認められるものであること。

●生産緑地と宅地並み課税・相続税猶予制度

・首都圏市街化区域内の農地は市街化政策により固定資産税が宅地並みに課税されています。しかし保全すべき農地として生産緑地に指定されれば、固定資産税が農地として課税されるので安くなります。
・生産緑地に指定され、農地を営農者が相続し、相続人が営農している限り、相続税の猶予を受けることができます。（平成３年 12 月 31 日までに相続していれば、猶予期間は 20 年）
・相続した人が営農しなければ、相続税は猶予されません。また、相続した農地で営んでいた農業をやめたときには、支払いが猶予されていた相続税を遡って払わなければいけなくなります。(利子分を併せて納付)
・また、農家の自宅敷地部分や屋敷林など「営農地でない」部分は、相続税の猶予対象になりません。

●農地の転用・農地の利用

・農地法第４条で「農地を農地以外のものにする者は、都道府県知事等の許可を受けなければならない」とされています。
・なお、市街化区域内の農地（東久留米市の場合、柳窪の一部地域を除き、全て市街化区域です）を農地以外のものにする場合は、あらかじめ農業委員会に届け出なければなりません。
・また、農地を所有者以外の者が利用する場合、一定の要件を満たすなどの制限があります。

●「都市農地保全推進自治体協議会」（会長 練馬区長、市街化区域内農地を持つ東京都内の 38 自治体が会員）は、国土交通大臣、農林水産大臣に対し、都市農地の保全の推進に関する要望書を提出（平成 22 年５月）

1 農地は、都市部においてより一層公益的な役割を果たしていることを評価し、都市に暮らす住民にとって農地が必要との認識の下に、関係する法令や税制を見直し、省庁が連携して都市農地が適切に保全されるように政策を実施すること。

2 都市計画法の見直しにおいては、農のあるまちづくりの促進に資するよう、都市農地を不可欠なものとして明確に位置づけ、その保全に向けた必要な対策を行うこと。

3 都市農地の保全に寄与する生産緑地法は基本を堅持すること。また、生産緑地地区として指定できる面積要件については、自治体毎のまちづくり施策や公共施設整備方針等に基づき、下限面積を引き下げられるようにすること。加えて、既に生産緑地地区として指定されている農地が、収用等に伴って下限面積を下回ることとなった場合でも、残された農地で農業生産が継続される場合は、指定を継続できるようにすること。

●東久留米市みどりの基金条例　　昭和 61 年３月 31 日条例第 16 号

（設置）
第１条　東久留米市内の緑地保全及び緑化推進を図るため，東久留米市みどりの基金（以下「基金」という。）を設置する。
（基金の積立）
第２条　基金として積み立てる金額は，毎年度の一般会計歳入歳出予算（以下「予算」という。）で定める。
（協力要請）
第３条　基金の充実を図るため，市長は市民に，基金の現状及び使途等について，周知を図り，基金への参加を求めるなど，協力の要請に努めるものとする。
（管理）
第４条　基金に属する現金は，金融機関への預金その他最も確実かつ有利な方法により保管しなければならない。
（繰替運用）
第５条　市長は，財政上必要があると認めるときは，確実な繰戻しの方法，期間及び利率を定めて，基金に属する現金を歳計現金に繰り替えて運用することができる。
（運用益金の処理）
第６条　基金の運用から生ずる収益は，予算に計上して，この基金に繰り入れるものとする。
（処分）
第７条　基金は，緑地保全及び緑化推進に関する経費に充てる場合に限り，基金の全部又は一部を処分することができる。
（委任）
第８条　この条例に定めるもののほか，基金の管理に関し必要な事項は，市長が別に定める。

付　則
この条例は，昭和 61 年４月１日から施行する。

参考：「みどりの基金」残高の推移

（単位：千円）

年度	寄付金積立	預金等利子積立	取り崩し額	年度末残高	摘要
平成13年度	43,568	296	67,000	632,146	たての緑地等用地購入
平成14年度	46,135	952	51,000	628,233	向山緑地等用地購入
平成15年度	50,318	397		678,948	
平成16年度	29,471	489		708,908	
平成17年度	29,927	287		739,122	
平成18年度	48,746	690	83,300	705,258	南沢森の広場用地購入
平成19年度	37,509	1,222		743,989	
平成20年度	128,214	1,029		873,232	
平成21年度	53,531	608		927,371	
平成22年度（見込み）	22,285	2,375	131,693	820,338	柳窪の樹林地等用地購入

資料）財政課

関連計画での位置づけや関連制度など

●東久留米市宅地開発等に関する条例　主要事項

「東久留米市宅地開発等に関する条例」主要事項

【※　条例・施行規則・様式は東久留米市ホームページをご覧下さい。】

・適用範囲（条例§3①）次のいずれかに該当する事業について適用されます。

（1）都市計画法第29条に基づく開発行為でその規模が500㎡以上のもの。

建築目的のために区画形質の変更を行うもの（道路を築造する。切土・盛土（1m以上）をする、農地等→宅地にする【質の変更3000㎡以上】）

（2）建築基準法第42条第1項第5号に定める道路の位置指定を受けて開発するもの。

事業面積が500㎡未満で、建築物の敷地として利用するために区画の変更（道路を入れる）を行うもの

（3）建築基準法第2条第1項第2号に定める特殊建築物の建設で建築敷地面積が1,000㎡以上のもの。

（4）建築基準法第2条第1項第1号に定める建築物を建設するために、土地を5宅地以上に区画分けするもの。

（5）中高層建築物（個人の居住用を除く）の建設で、高さが10mを超えるもの。

（6）集合住宅（2戸以上で形成された住宅で、共同住宅（単身者用を含む）、長屋、寮、その他これらに類するものをいう。）の建設で、建設戸数が20戸以上のもの。

（7）駐車場の造成で、面積が500㎡以上のもの。

（8）経営を目的とする墓地を造成するもの。

（9）建築基準法第86条第1項（一団地建築物設計制度）の認定を受け建設するもの。

※次に示すいずれかに該当する場合は、「重要開発事業」として事前協議申請書提出の90日前までに当該重要開発事業計画（変更可能なもの）の概要が分かる事業構想について、事前相談を行わなければなりません。【市長が認めた場合についてはこの限りではありません。】（条例§12①）

1）都市計画法第29条に基づく開発行為で、その規模が10,000㎡以上のもの。

2）中高層建築物の建設で、その事業区域が第1種高度地区の区域から水平距離で20mの範囲内に及ぶもの。

3）上記（3）に規定する事業で、その営業時間が午後11時から翌日の午前6時までの間に及ぶもの。

4）集合住宅の建設で、建設戸数が300戸以上のもの。

・敷地面積の最低限度　（条例§21）

すべての敷地において下記の面積を確保しなければなりません。

第1種低層住居専用地域　110㎡以上

その他の地域　100㎡以上

・境界確定（条例§7）

事業者は、開発区域内及び開発区域に接続する土地・道路等との境界について、あらかじめ関係権利者との間に境界を確定しておかなければなりません。

・公共施設等の整備（条例§22）

事業者は、当該宅地開発等において必要となる公共施設等について、自らの負担において整備しなければなりません。

・既存道路（条例§23、規則§25）

事業区域に隣接する既存道路は、原則として旧道路の中心線より3.0m以上後退し、規則で定める基準により拡幅整備しなければなりません。【周辺の道路整備状況により必要がないと認める場合はこの限りではない。】

・新設道路（条例§24、規則§25）

事業区域内の道路は、規則で定める基準により整備しなければなりません。

・道路の整備基準（規則§25①）

事業区域内の道路及び隣接する道路の幅員、転回広場、隅切りは東京都が定めた「都市計画法の規定に基づく開発行為の許可等に関する審査基準」を準用するものとされています。

【審査基準　抜粋】小区間の区画道路の幅員

道路延長 ＼ 道路幅員	35m以下のもの	35mを超え60m以下	60mを超え120m以下	120mを超えるもの
通り抜け型	4.5m以上	4.5m以上	5m以上	6m以上
行き止まり型 ＊1	4.5m以上	5m以上	6m以上 ＊2	6m以上

＊1 行き止まり道路の終端部の形状は、道路中心線に対して直角とすること。

＊2 回転広場を2箇所以上設ける場合には、5m以上とすることができる。

防災上の観点から行き止まり道路は極力避けるようお願いします。（幅員により、35mを超えると、転回広場が必要になります。）

・公園（条例§25①、③（適用除外【土地区画整理事業が行われた区域】）　規則26①）

事業面積が3000㎡以上の場合は、事業面積の6％を規則で定める基準により公園として整備し、市に無償譲渡しなければなりません。

・緑地（条例§25②、③（適用除外【土地区画整理事業が行われた区域】））

事業面積が3000㎡未満の場合は、事業面積の3％の緑地（事業者管理）を確保し、別に定める基準（環境政策課：東久留米市宅地開発等における緑地整備基準）により整備しなければなりません。

＊公園、緑地が整備できないとき（条例§25④　規則§27①、②、③）

規則で整備に代えて講ずる措置を定めています。

（整備に代わる措置として用地費相当額と施設整備費相当額を市へ寄附金として納付することができます。）

・排水施設（条例§27②、③　規則§29, 30）

東久留米市は分流式下水道なので汚水は公共下水道へ接続、雨水はすべて宅地内において処理しなければなりません。雨水流出抑制施設については、新河岸川流域整備計画又は東京都の審査基準に基づき算定し、設置しなければなりません。　降雨強度値（5年確率60㎜/h）（浸透井・浸透トレンチ等）

・消防水利施設　（条例§28、規則§31②）

事業面積及び予定建築延べ面積の合計が6,000㎡を超える場合は40㎥以上の貯水施設を設置しなければなりません。

・清掃施設　（条例§29①、規則§32）

条例に定める基準により清掃施設を整備し、市に無償譲渡するものとされています。

（但し、中高層建築物及び集合住宅に設置する清掃施設は事業者管理とされています。（規則§24））

清掃施設の規模等については、所管課（ごみ対策課）と事業計画を基に協議願います。

事業者は、清掃施設の設置にあたり、周辺住民と紛争が生じないよう努めてください。（条例§29②）

・公共施設等の管理及び帰属　（条例§19①、規則§24①）

整備された公共施設等（道路、公園、緑地、下水道、清掃施設、消防水利、交通安全施設、水路等）の管理及び帰属については、規則で定められています。

・電波障害等　（条例§34）

事業者は、工事着手前にテレビの受信障害予想地域の受信状況及び完了後の受信障害発生地域の受信状況を調査し報告しなければなりません。（中高層建築物）

・駐車場・駐輪場　（条例§35、§36、規則§34　駐車場（適用除外【商業地域及び近隣商業地域】））

駐車場　計画戸数の2分の1以上確保しなければなりません。

自転車駐輪場　計画戸数の1．5倍以上確保しなければなりません。

・管理人室　（条例§37、規則§35）

20戸以上の単身者共同住宅（ワンルーム形式で、1戸あたり32平方メートル未満のものをいう。）については、管理人室を設置し、管理人を常駐させでください。

・住民説明　（条例§2、§5）

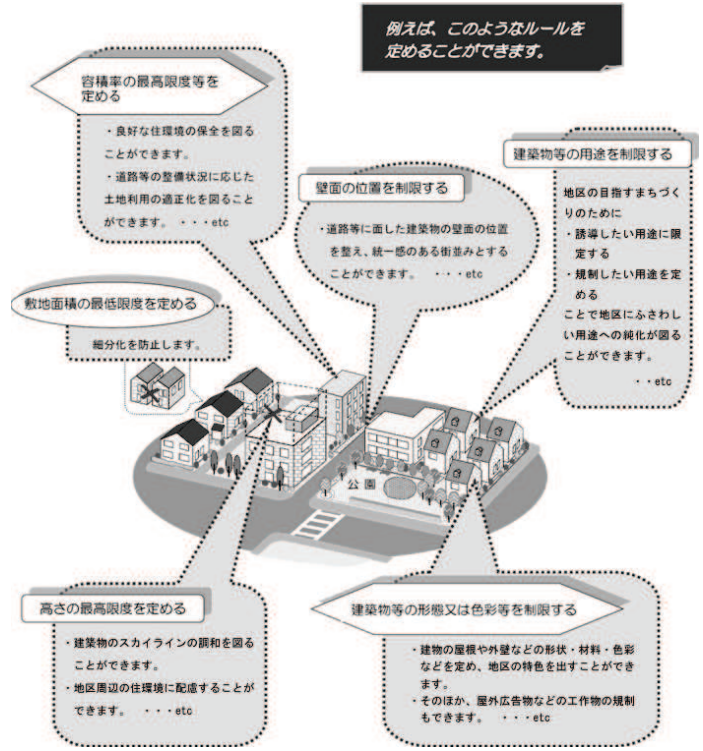
事業区域に隣接する周辺住民に説明し、合意を得るように努めなければなりません。

なお、中高層建築物の場合は、敷地境界から2Hの範囲の周辺住民に説明しなければなりません。

関連計画での位置づけや関連制度など

●地区計画で地区のルールを定める

・地区計画とは、地区の課題や特徴を踏まえ、住民と区市町村とが連携しながら、地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向けて都市計画に位置づけて「まちづくり」を進めていく手法です。



出典）東京都都市整備局ホームページ

●都市緑地法に基づいて、緑化地域制度で緑地率を定める

■緑化地域制度

・緑が不足している市街地などにおいて、一定規模以上の建築物の新築や増築を行う場合に、敷地面積の一定割合以上の緑化を義務づける制度です。これにより効果的に緑を創出することができます。（都市緑地法第 34 条）
・緑化地域は、都市計画法における地域地区として市町村が計画決定を行います。
・緑化の義務づけの対象
・義務づけの対象となるのは、敷地面積が原則 1,000m2 以上の建築物の新築又は増築です。

※市町村は、特に必要がある場合、条例で敷地面積の対象規模を 300m2 まで引き下げることができます。

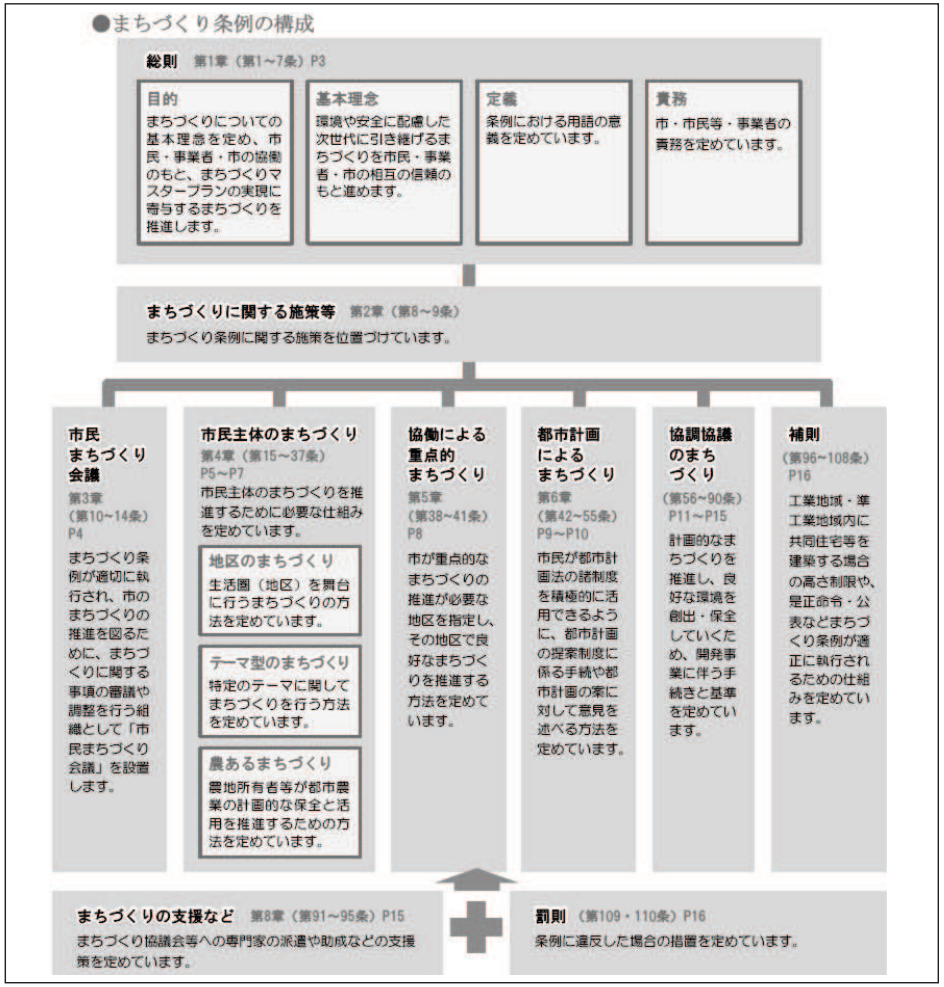
市内・他自治体の事例など

●世田谷区は都市緑地法に基づき緑化率を定めました

市内・他自治体の事例など

●まちづくり条例で、まちづくりの手続きや活動のしくみを定める(日野市まちづくり条例)

・まちづくり条例で、宅地開発等の基準や手続きに関することのほか、市民が話し合うしくみや、市民主体のルールづくりの手続き、行政の支援などについて、定めています。



●まちづくり条例を定めるねらい（武蔵野市）

・市民による地域でのまちづくりルール化　⇒住民主体の地域まちづくり活動の活性化
・宅地開発等の指導基準・手続き等の明確化　⇒事前協議、意見調整の仕組み、手続き明確化
・参加と連携によるまちづくりの総合的な推進　⇒適切な役割分担と協働関係の構築方法の提案
・都市計画法に基づく提案制度等の活用　⇒法制度の適切な活用に基づくまちづくりを推進

出典）武蔵野市ホームページ

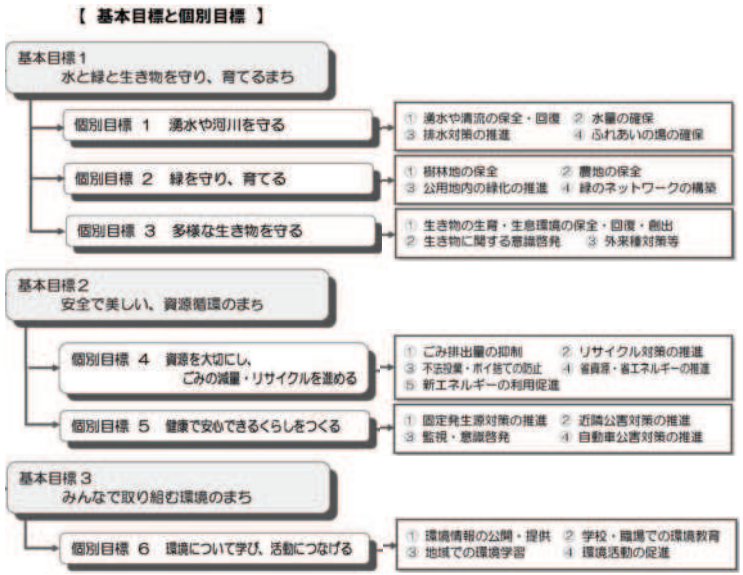
市内・他自治体の事例など

●学園町憲章

●常盤台の景観ガイドライン

③ みどりをふやす、守る、生かす

関連計画での位置づけや関連制度など

計画名称：	**24 東久留米市環境基本計画　平成 18 年 4 月**
計画期間：	平成 18 年度から 27 年度
位置づけ：	東久留米市環境基本条例に基づいて、東久留米市全域を対象に策定された計画
内　容　：	■将来の環境像 水と緑、安心した暮らしをみんなで育むまち　“東久留米” ■基本目標と個別目標 基本目標１　水と緑と生き物を守り、育てるまち 基本目標２　安全で美しい、資源循環のまち 基本目標３　みんなで取り組む環境のまち ■計画の体系 【 基本目標と個別目標 】  ■優先して取り組むべき施策 基本目標１では　⇒　水と緑の保全 雨水浸透施設の設置、湧水調査の継続実施、緑の実態把握、みどりのサインボードの設置 基本目標２では　⇒　ごみ排出量抑制とリサイクルの推進　地球温暖化の防止 基本目標３では　⇒　意識啓発と実態把握 ■計画の推進 推進体制、進行管理の仕組み、点検評価の考え方を示している。

市内･他自治体の事例など

●東京都　「マイ・ツリー　ーわたしの木ー」

・東京都では、「水と緑の回廊で包まれた、美しいまち東京を復活させる」ため、都内の街路樹を 100 万本に倍増し、都市公園等の緑の拠点を街路樹でつなぐ「グリーンロード・ネットワーク」の形成・充実を進めています。

・「マイ・ツリーーわたしの木ー」 は、一人でも多くの人に街路樹に関心を持っていただくため、「緑の東京募金」のメニューのひとつとして 20 年度に開始しました。「マイ・ツリー」事業により植栽する街路樹には、寄附者のお名前、メッセージを書き込んだ樹名プレートを取り付けます。

・20 年度・21 年度の２ヵ年で、2,747 本のお申し込みがありました

＜平成 22 年度募集概要＞

1　募集路線：22 年度は海岸通り、山手通り、青梅街道、明治通り、新小金井街道、高尾街道など 41 路線 50 箇所

2　募集期間

平成２２年６月１５日（火）～平成２３年３月３１日（木）

3　募集本数と価格

中木　１，５００本（１本１万円）

高木　　１５０本（１本５万円）

実施例



【高木・ｹﾔｷ（新宿副都心 9 号線）

出典）東京都ホームページ　http://www.kensetsu.metro.tokyo.jp/kouen/my_tree/index.html

市内・他自治体の事例など

●東久留米市役所の緑（ゴーヤ）のカーテン



●第六小学校校庭の芝生化



芝生の上で遊ぶ生徒



芝生ボランティアの維持管理

出典）東久留米市ホームページ

●東久留米市　市民の手による緑地の維持管理の例

東久留米自然ふれあいボランティア

・７ケ所の緑地保全地域と３ヶ所の歴史環境保全地域の中で活動。月２回、作業を行っている。





出典）東久留米自然ふれあいボランティアホームページ

●アドプト制度による道路等の美化活動（清瀬市）



出典）多摩北部都市広域行政圏協議会「第二次多摩北部都市広域行政圏計画 2006 年度~2015 年度」（平成 18 年３月）

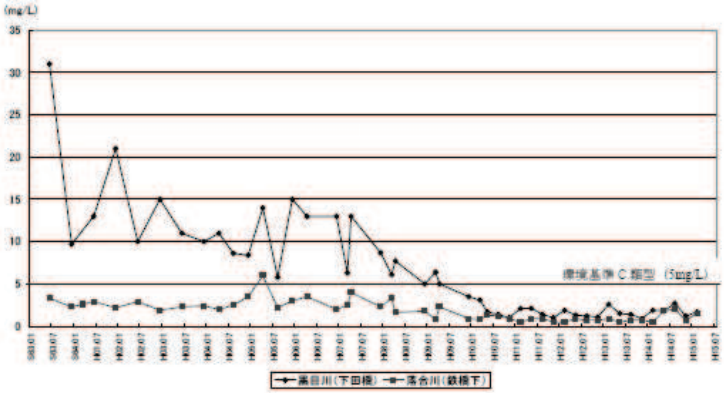
④ 水と水辺を守り、生かす

関連計画での位置づけや、関連制度など

●東久留米市の湧水等の保護と回復に関する条例

（目的）
第１条　この条例は，東久留米市（以下「市」という。）における湧水及び清流の保護，回復（以下「湧水等の保護」という。）を図ることにより，良好な水環境の確保及び市民の快適で安らぎのある生活に資することを目的とする。
（定義）
第２条　この条例において雨水浸透施設とは，雨水浸透ます，雨水浸透トレンチ，透水性舗装又は雨水浸透側溝等雨水の地下浸透を促進するための施設をいう。
（市の責務）
第３条　市は湧水等の保護を図るため，その施策の策定及び実施に努める責務を有する。
２　市は湧水等の保全に関する施策に，市民及び事業者の意見を反映するよう必要な措置を講ずるとともに，率先して湧水等の保護を推進するものとする。
（市民の責務）
第４条　市民は，湧水等の保護に努めるとともに，市が推進する湧水等の保護に関する施策に協力する責務を有する。
（事業者の責務）
第５条　事業者は，事業活動を行うに当たっては，市が推進する湧水等の保護に関する施策に協力するとともに，市及び地域社会に協力し，積極的に湧水等の保護に努める責務を有する。
（連携及び協力）
第６条　市，市民及び事業者は，連携を図り，湧水等の保護に係る必要な活動を協力して行うものとする。
（国等との協力）
第７条　市は，湧水等の保護を図るために広域的な取り組みを必要とする施策について，国及び東京都その他の地方公共団体（以下「国等」という。）と協力して，その推進に努めるものとする。
２　市は，前項に定めるもののほか，国等に対し，必要に応じて協力を要請するものとする。
（啓発活動等）
第８条　市は，市民及び事業者その他湧水等の保護に関心のあるものに対し，湧水等の保護に係る知識の普及及び情報の提供等意識の啓発に努めるものとする。
２　市は，市民，事業者又はこれらのもので構成される民間団体が行う湧水等の保護のための活動について，必要な助言，指導又は助成をすることができる。
（湧水等の水質保全）
第９条　何人も，廃棄物の投棄等みだりに湧水等の汚濁を招く行為をしてはならない。
（水質等の検査）
第10条　市は，湧水等の水質について，定期的に検査を実施するとともに，その監視に努めるものとする。
２　市は，前項の検査の結果をはじめ湧水の水質に異状が認められたときは，速やかに国等に連絡し，必要な措置を講ずるものとする。
（雨水の地下浸透）
第11条　市，市民及び事業者は，東京における自然の保護と回復に関する条例（平成12年東京都条例第216号）に基づき，湧水等の水量確保のため，雨水利用及び地下水の涵養に努めなければならない。
（雨水浸透）
第12条　市は，湧水等の水量確保及び雨水の流出抑制のため，雨水利用及び雨水浸透施設の普及を図るための必要な措置を講ずるものとする。
（災害時の利用）
第13条　市は，災害時に湧水等を利用できるようその保護に努め，必要な措置を講ずるものとする。
（委任）
第14条　この条例の施行について必要な事項は，市長が別に定める。
付　則
この条例は，東久留米市規則で定める日から施行する。（平成18年５月規則第39号で，同18年６月１日から施行）

●水質の変化　水質（BOD）の経年変化



出典）東京都「荒川水系　黒目川流域河川整備計画（東京都管理区間）」平成 18 年 3 月

●黒目川流域河川整備計画の概要：

計画対象区間は、東京都管理区間の黒目川、落合川の２河川です。河川の整備から維持管理に関することも含まれます。計画期間はおおむね２０年を目標としています。



出典）東京都「荒川水系　黒目川流域河川整備計画（東京都管理区間）」平成 18 年 3 月

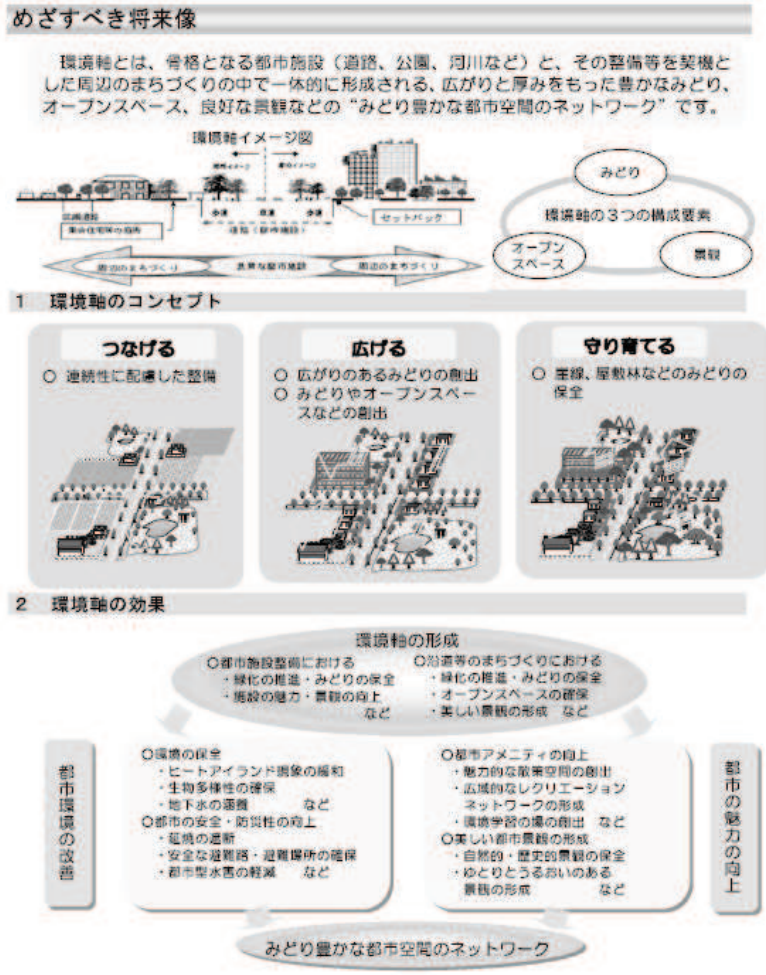
⑤ 水とみどりのネットワーク

関連計画での位置づけや、関連制度など

●環境軸

・平成 18 年に東京都が策定した「みどりの新戦略ガイドライン」に位置づけられた施策に「環境軸」の形成があります。

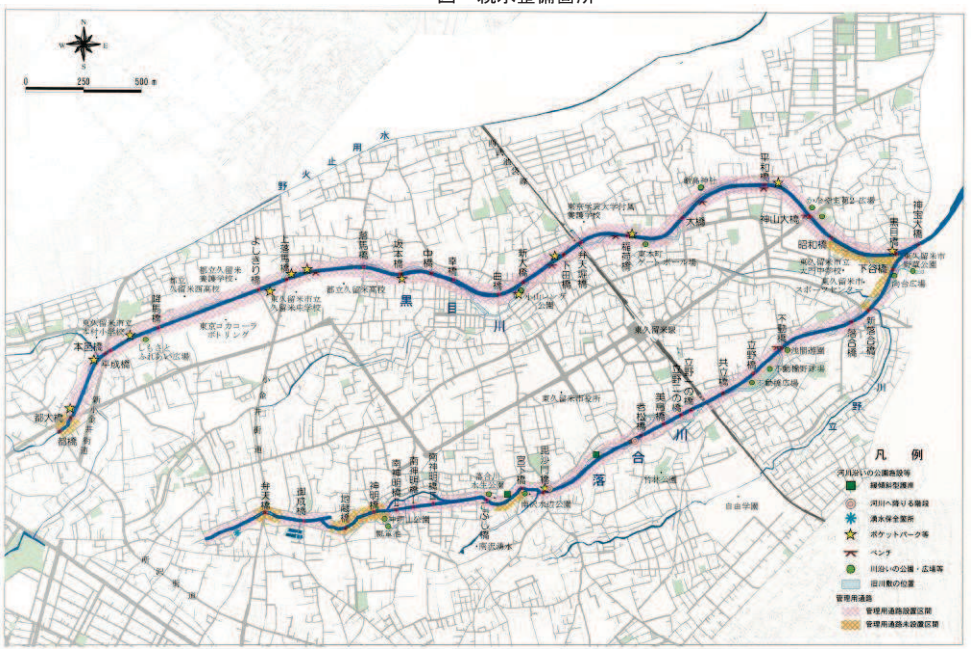
・「環境軸」とは、公園・緑地、道路や河川のみどりとこれら沿線のまちづくりで生まれるみどり等を組み合わせ、都市施設のみでは成しえない厚みと広がりをもったみどり空間の創造を目指すものです。



出典）東京都「環境軸ガイドライン　概要版」（平成 19 年 6 月）

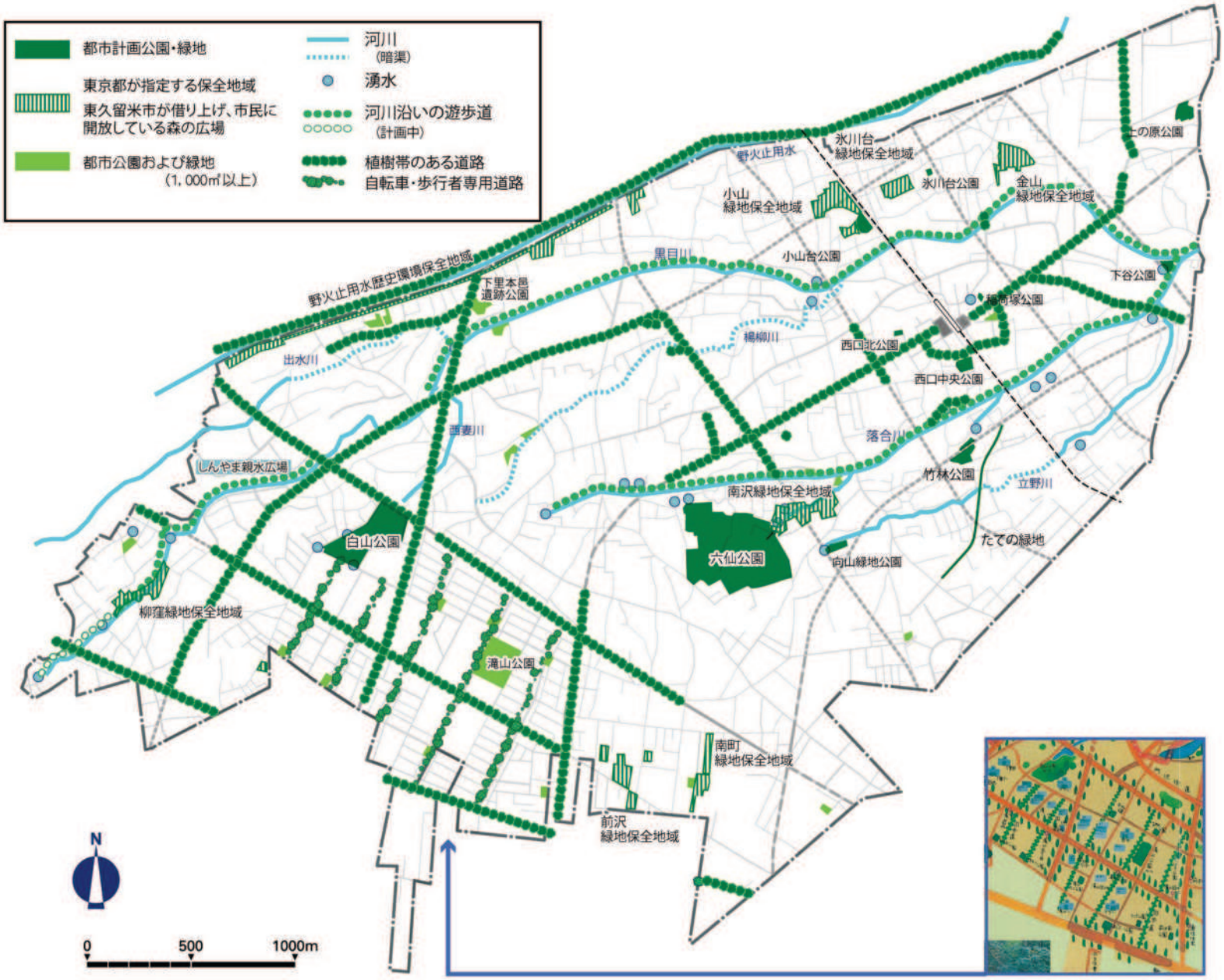
●黒目川上流域親水化計画など、散歩道づくりの計画概要

図　親水整備箇所



資料）東京都「荒川水系　黒目川流域河川整備計画（東京都管理区間）」平成 18 年 3 月

●水とみどりのネットワーク（案）



資料）都市計画公園・緑地：東久留米市都市計画図（平成 22 年 1 月調整）、都市公園・緑地：東久留米市「統計　東久留米」（平成 20 年版）、環境政策課資料、公園調書
河川・湧水：東久留米市「東久留米市環境基本計画」（平成 18 年 4 月）、保全地域・森の広場：東京都ホームページ、「ガイドマップ東久留米」（平成 21 年 2 月）、東久留米市ホームページ
河川沿いの遊歩道「東久留米市資料」、植樹帯のある道路：東久留米市「平成 22 年度　道路植樹帯図」、東久留米市剪定対象街路樹資料、現地確認　　暗渠の川、植樹帯のある道路・自転車･歩行者専用道路：黒目川・落合川､湧水マップ

⑥ 景観

関連計画での位置づけや、関連制度など

計画名称：	15 東京都景観計画　平成 21 年 4 月
所　管　：	東京都
位置づけ：	景観行政団体である東京都が策定した、景観法第八条に該当する景観計画。同条に基づき、以下の事項を定めている。 一　景観計画の区域（以下「景観計画区域」という。） 二　景観計画区域における良好な景観の形成に関する方針 三　良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項 当計画は「東京の新しい都市づくりビジョンとの整合を図りつつ、景観法、都市計画法、建築基準法に基づく諸制度、屋外広告物規制とも連携した施策を体系化したもの
内　容　：	■景観計画区域：東京都全域 □東京の景観特性（東久留米市に関する部分を抜粋） ＜核都市広域連携ゾーン＞ ①丘陵地の豊かな緑と連続する武蔵野の面影 関連する要素：黒目川、落合川、野火止用水、滝山公園、野火止用水歴史環境保全地域、南沢緑地保全地域、米津寺、多聞寺、氷川神社など ■良好な景観の形成に関する方針 ＜多摩：多摩 19 都市計画区域、奥多摩町及び檜原村の区域＞ ①武蔵野の原風景の保全と継承 ・柳瀬川、野火止用水、黒目川、落合川沿いなどに雑木林が残され、農地と合わせて武蔵野の原風景をとどめており、地区計画などを活用し、その保全と継承を図る。併せて、ゆとりある緑を背景とした、潤いのある住宅市街地を形成する。 ②玉川上水や街道沿いなどの緑の保全 ・玉川上水や野火止用水など、武蔵野台地を流れる用水の清流や緑、五日市街道、鈴木街道、青梅街道、東京街道沿いに連なる屋敷林などの自然環境を維持・保全し、水と緑のネットワークを形成する。 ⑥農のある風景の保全 ・市街地に残る農地は、農産物の生産地であると同時に、環境保全や防災機能をもち、また、市民農園などとして都民に親しまれている貴重なオープンスペースである。これらの農地については、生産緑地地区などの制度を活用し、身近な地域の農業景観の保全を図る。 ・農のある風景の保全に努め、その意義の普及啓発に取り組んでいる民間団体を支援する。 ■景観法の活用による新しい取組（良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項関連） ＜届出制度による景観形成＞ ・東京都景観条例に基づき指定した「景観基本軸」について地区を区分し、地区ごとに個別的な方針や基準を定める。 ・また、文化財庭園や水辺の周辺など、良好な景観形成を推進する上で特に重点的に取り組む必要がある地区を今後、適宜「景観形成特別地区」として指定し、方針、基準を定める。  ※東久留米市は、「景観基本軸」の区域「景観形成特別地区」の指定はなく、その他の地域（一般地域）に該当する。一般地域の基準等は、右のとおり

■良好な景観形成のための行為の制限に関する事項（一般地域の区域）

一般地域内で次に掲げる行為をしようとする者は、あらかじめ、景観法及び東京都景観条例に基づき、知事に対して届出（国の機関又は地方公共団体が行う行為については通知）を行うものとする。

届出対象行為の種類、規模及び景観形成基準は次に示すとおりとする。

1）建築物の建築等

■届　出　行　為：建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更

■届　出　規　模：（特別区）高さ≧60m又は延べ面積≧30,000㎡
（市町村）高さ≧45m又は延べ面積≧15,000㎡

■景観形成基準※2：次表のとおり

	景観形成基準
配置	□ 道路などの公共空間と連続したオープンスペースの確保など、公共空間との関係に配慮した配置とする。 □ 壁面の位置の連続性や適切な隣棟間隔の確保など、周辺の街並みに配慮した配置とする。 □ 敷地内に歴史的な遺構や残すべき自然などがある場合は、これを生かした建築物の配置とする。 □ 隣接する建築物の壁面の位置等を考慮する。
高さ・規模	□ 周辺の主要な眺望点（道路、河川、公園など）からの見え方を検討し、高さは、周辺の建築物群のスカイラインとの調和を図る。
形態・意匠・色彩	□ 形態・意匠は建築物全体のバランスだけでなく周辺建築物等との調和を図る。 □ 色彩は、別表２（110・111 ページ参照）の色彩基準に適合するとともに、周辺景観との調和を図る。
	□ 屋根・屋上に設備等がある場合は、建築物と一体的に計画するなど周囲からの見え方に配慮する。 □ 建築物に附帯する構造物や設備等は、建築物本体との調和を図る。
公開空地・外構等	□ 隣接するオープンスペースとの連続性を確保する。 □ 敷地内はできる限り緑化を図り、周辺の緑と連続させる。また、屋上や壁面の緑化を積極的に行う。 □ 緑化に当たっては、樹種の選定に配慮し、周辺の景観との調和を図るとともに、植物の良好な生育が可能となるよう、植栽地盤を工夫する。 □ 周囲の環境に応じた夜間の景観を検討し、周辺の景観に応じた照明を行う。 □ 外構計画は、敷地内のデザインのみを捉えるのではなく、隣接する敷地や道路など、周辺の街並みと調和を図った色調や素材とする。

2）工作物の建設等

■届　出　行　為：工作物の新設、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更

■工作物の種類と届出規模：次表のとおり

工作物の種類	届出規模
煙突、鉄柱、装飾塔、記念塔、物見塔その他これらに類するもの※1	（特別区）　高さ≧60m （市町村）　高さ≧45m
昇降機、ウォーターシュート、コースターその他これらに類するもの（回転運動をする遊戯施設を含む）	（特別区）高さ≧60m又は築造面積≧30,000㎡ （市町村）高さ≧45m又は築造面積≧15,000㎡
製造施設、貯蔵施設、遊戯施設、自動車車庫（建築物である物を除く）その他これらに類するもの	

■　景観形成基準：次表のとおり

	景観形成基準
配置	□ 山の山頂、稜線、斜面などへの設置を避ける。
規模	□ 周囲の公園、道路、河川などから見たときに、圧迫感を感じさせないような隣棟間隔を確保し、長大な壁面の工作物は避ける。
色彩・形態・意匠	□ 色彩は、別表２（110・111 ページ参照）の色彩基準に適合するとともに、周辺景観との調和を図る。（ただし、コースターなどの遊戯施設で、壁面と認識できる部分をもたない工作物を除く。） □ 周囲の公園、道路、河川などの主要な眺望点から見たときに、周辺の景観と調和した形態・意匠とする。

関連計画での位置づけや関連制度など

■景観法の概要

・景観行政を担う主体を「景観行政団体」といいます。

・東久留米市のような市町村は、「都道府県知事との協議・同意」により「景観行政団体」になることができます。

・景観行政団体は、景観計画で、景観行政を行う区域（景観計画区域）や一定の行為に対する届出・勧告等の基準を定めます。また、道路や河川を景観重要公共施設として位置づけて、景観に配慮した整備等を求めることが可能となります。

・景観重要建造物、景観重要樹木、景観協議会、景観協定や住民参加の仕組み等の景観法に基づく措置は、景観計画区域内が対象となります。



出典）国土交通省資料

市内･他自治体の事例など

⑦ 公園

関連データ

・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、東久留米市内の都市計画公園・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。

・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　都市計画公園（平成 21 年）

	都市計画公園・緑地名称（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
計			**23.2**	**9.9**

資料）東久留米市都市計画図（平成 22 年 1 月調製）

表　「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）

●六仙公園の計画概要





六仙公園　芝生広場

水の森の創造～湧水をまもり、緑をあるく～

六仙公園は東久留米市の中央に位置し、北多摩地区における緑の拠点として計画されました。計画区域内には良好な農地が多く残り、市街地の貴重なオープンスペースとなっています。

このオープンスペースを今後とも公園として保全し、武蔵野の原風景を回復するとともに災害時等の避難広場として防災的な機能をもった公園として整備していきます。

（六仙公園の基本的な役割）

●都市の環境を守る

●都市を災害から守る

●住民のさまざまなレクリエーションの場となる

●都市に美観を与える

出典）東京都「都市計画公園　六仙公園　事業のあらまし」（平成 20 年度）

関連計画での位置づけや関連制度など

●東久留米市「平成２１年度　東久留米市新たな産業のあり方に関する調査」における拠点としての都立六仙公園の現況と整備方針

(4) 都立六仙公園エリア

【現況】

都立六仙公園は東久留米市のほぼ中心に位置する都立公園で、「東京構想 2000」で東京における水と緑の骨格軸をなす大規模公園として位置づけられており、平成 18 年（2006 年）４月にその一部がオープンした。

当公園は北多摩地域における緑の拠点として計画されており、将来は 15ｈａの広大な公園になる計画だが、平成 19 年（2007 年）現在の広さは 1.3ｈａとなっている。

最終的には武蔵野の雑木林を再現し、災害時等の避難広場としての防災機能をも有する公園になる予定である。

【対応】

最近の公園は様々な機能が複合化し、多くの人達に来てもらえるような仕組みが取り入れられつつある。

都立六仙公園も多様な人々が集い、新たな時代の公園にすることを提案することが望まれる。

その一つとして、農業ビジネスや環境ビジネスの実証の場（プレゼンテーションステージ）として整備する方法が考えられる。

ここでは伏流水が豊かに湧く、昔ながらの原生林を復元する計画のようであるが、逆の視点から、壊れつつある環境を復元する技術を有する企業が、独自の先進技術を広く示すことができる場所として活用する方法も考えられる。

また、眺めるだけの公園から、企業の生産的活動を支援する公園として、企業からも注目される公園があっても良いものと考える。

さらに、一味違った魅力的な都市公園として整備し、多くの来訪者（住民・企業関係者等）に共感を持ってもらえるような公園づくりを求めたい。

このような仕組みができれば、企業誘致に資するだけではなく、新たな財源の捻出や運営管理費の削減にも資するものと考える。

既成概念に捉われない、東京都との生産的・創造的協議が必要と考える。

出典）東久留米市「平成２１年度　東久留米市新たな産業のあり方に関する調査」（平成 22 年３月）