

東久留米市都市計画マスタープラン 第3章 地域別まちづくりの方針

5. 重点的に取り組むべき課題と取り組み方針(案)

資料 2

H23. 10. 18

第1節 北東部地域

(1) 重点課題と取り組み方針～その1

東久留米団地の建て替えに伴う余剰地の活用など、上の原地区の活力拠点としての推進

- ・上の原地区は、東久留米団地の建て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、これにより生じる余剰地を活用し、まちの活性化に資するため、新たな企業等の誘導に取り組みます。
- ・具体的な取り組みにあたっては、地区計画制度を活用し、生活サービスや住宅、交流、業務、産業など、周辺の住環境と調和した多様な機能が適切に配置された土地利用を誘導します。
- ・地区内の公園や道路の再整備、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）との連携を図る道路整備を進めます。

(2) 重点課題と取り組み方針～その2

都市計画道路東3・4・20（東久留米駅神山線）、同東3・4・15の1（新東京所沢線）整備および、沿道の適正な土地利用の誘導

- ・整備中の都市計画道路東3・4・20（東久留米駅神山線）は、東久留米駅東口と隣接する新座市において整備が進められている都市計画道路と接続する東部圏域の基幹的な道路です。このため、早期開通に向け引き続き整備を進めます。整備にあたっては、歩行者や自転車利用者への配慮、街路樹やポケットパークの配置など、道路空間におけるみどりの創出について検討します。
- ・優先整備路線（※1）に位置付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、都心部と所沢方面を結ぶ主要幹線道路であり、周辺市の整備と合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。早期着工に向け整備促進を図ります。
- ・これらの都市計画道路整備に合わせ、沿道地域の建物の不燃化や都市型住宅・業務地としての土地利用を誘導するため用途地域等の見直しを進めるとともに、周辺環境と調和した良好な街並み形成を図るため、地区計画制度の活用を図ります。

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

(3) 重点課題と取り組み方針～その3

主要生活道路や生活道路の改善整備

- ・北東部地域の道路網は、都市計画道路東3・4・20（東久留米駅神山線）の一部区間および主要生活道路2路線が整備されていますが、地域内の通過交通や発生する自動車交通を処理する基幹的な道路整備が十分ではない状況にあります。

- ・このため、幹線道路の整備を進める一方で、氷川台・金山町・神宝町地区と周辺地域との連絡道路や災害時の緊急輸送道路を中心にボトルネック個所の解消を進めます。合わせて、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）重点課題と取り組み方針～その１

密集している木造住宅地（全体構想と整合）や、宅地造成等規制区域の住環境の改善および、主要生活道路や生活道路の改善整備

- ・浅間町地区の密集している木造住宅地は、住環境の改善に向け、建築物等の耐震化・不燃化を進めるとともに、建物の建替えや開発事業に併せ細街路の改善整備を図ります。また、宅地造成等規制区域は、現状の監視を続けるとともに、建替えに合わせた適正な改善指導を進めます。
- ・浅間町地区の道路網は、地区内の幹線道路が未整備であり、主要生活道路についても幅員が狭い状況にあります。このため、浅間町地区と周辺地域との連絡道路や災害時の緊急輸送道路を中心にボトルネック個所の解消を進めます。合わせて、歩行者や自転車利用者の交通安全対策も進めます。

（２）重点課題と取り組み方針～その２

黒目川、落合川および立野川の水質の維持や親水性の確保

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

（３）重点課題と取り組み方針～その３

都市計画道路東３・４・２０（東久留米駅神山線）、同東３・４・１５の１（新東京所沢線）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、東久留米駅東口と隣接する新座市において整備が進められている都市計画道路と接続する東部圏域の基幹的な道路です。このため、早期開通に向け引き続き整備を進めます。整備にあたっては、歩行者や自転車利用者への配慮、街路樹やポケットパークの配置など、道路空間におけるみどりの創出について検討します。
- ・優先整備路線（※１）に位置付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、都心部と所沢方面を結ぶ主要幹線道路であり、周辺市の整備と合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。早期着工に向け整備促進を図ります。
- ・これらの都市計画道路整備に合わせ、沿道地域の建物の不燃化や都市型住宅・業務地としての土地利用を誘導するため用途地域等の見直しを進めるとともに、周辺環境と調和した良好な街並み形成を図るため、地区計画制度の活用を図ります。

第3節 駅周辺地域

(1) 重点課題と取り組み方針～その1

東久留米駅周辺の中心商業核としての拠点性の強化

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

(2) 重点課題と取り組み方針～その2

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

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

(3) 重点課題と取り組み方針～その3

駐輪場・駐車場の整備

- ・東久留米駅周辺の市営の自転車駐車場は、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、自転車駐車場の安定的な確保に向けて検討します。
- ・駐車場は、民間活力により、商業施設の併設駐車場や時間貸屋外駐車場などが整備されています。今後の東久留米駅周辺の商業施設利用者などの駐車場需要の動向に注視し、整備のあり方について検討します。

第4節 北部地域

(1) 重点課題と取り組み方針～その1

農業環境と調和した低層住宅地の誘導

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

（２）重点課題と取り組み方針～その２

主要生活道路や生活道路の改善整備

- ・北部地域は、旧住宅地と新興住宅地が混在している地区が多く、行き止り道路や狭あい道路が多くあります。また、小山地区などは地域内の通過交通や発生する自動車交通を処理する基幹的な道路整備が不十分な状況にあります。
- ・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。合わせて、歩行者や自転車利用者の交通安全対策も進めます。

（３）重点課題と取り組み方針～その３

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

- ・黒目川に沿った遊歩道、野火止用水の水辺や周辺の歴史環境保全地域の適正な維持管理により、良好な水辺環境の維持・保全を進めます。出水川の蓋かけ部分は、歩行者通路としての機能を踏まえつつ、親水機能の復活について検討します。
- ・小山台遺跡公園や小山緑地保全地域および、この北側に広がる農地を、みどりを守るゾーンとし、まとまったみどりの保全について検討します。ゾーン内の農地は、生産緑地の指定を通じ保全を図るとともに、農業経営への支援や、市民農園・体験型農園としての活用、地産地消の推進など、農業環境の維持・保全を進めます。また、屋敷林や社寺林など豊かなみどりの保全について検討します。
- ・なお、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を検討します。

第5節 中央部地域

（１）重点課題と取り組み方針～その１

小金井街道や所沢街道などにおける、歩行者・自転車利用者の安全性の確保

- ・小金井街道（主要地方道 15 号府中清瀬線）や所沢街道（主要地方道 4 号東京所沢線）は、自動車交通を処理する幹線及び補助幹線道路ですが、中央部地域において歩道がない、または狭い区間が多く、歩行者や自転車利用者の安全性を確保していく必要があります。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）重点課題と取り組み方針～その２

六仙公園の整備拡充および周辺の道路整備

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

(3) 重点課題と取り組み方針～その3

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

- ・都市計画道路東3・4・19（小金井久留米線）は、東久留米市の中心商業核である東久留米駅西口地区に至る、市の中央を東西に貫く幹線道路であり、駅西口の富士見テラスから富士山を望む景観が、関東の富士見百景に選定されており、この眺望線上に位置しています。
- ・このため、早期開通に向け引き続き整備を進めるとともに、沿道の電線地中化や地区計画による建築物の高さ制限を行い、快適な歩行空間と良好な街並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) 重点課題と取り組み方針～その1

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

- ・南沢五丁目地区における商業施設立地を支える道路交通ネットワークを形成するため、整備中の幹線道路である都市計画道路東3・4・18（新小金井久留米線）や、同東3・4・11（新所沢街道）の早期開通に向け、整備促進を図ります。また、五小通りから市の中心部に至る東3・4・18（新小金井久留米線）の未整備区間の整備を促進します。
- ・所沢街道や南沢通りなどの補助幹線道路は、歩行者や自転車利用者の安全性を確保するため、拡幅整備を進めます。
- ・五小通りは、地区計画区域内の拡幅整備を進めるとともに、歩行者や自転車利用者の安全を確保するため、全線の拡幅整備に向けた検討を進めます。
- ・商業施設の立地に合わせて、一体的に公園や緑地を配置し、周辺の住宅地や文教施設等のみどり環境を高めます。

(2) 重点課題と取り組み方針～その2

自由学園とその周辺住宅地の環境の維持保全

- ・南部地域の東部に位置する自由学園内には東京都選定歴史的建築物があり、敷地内には、豊かなみどりがあります。また、周辺住宅地もみどりが多く、区画道路も整備された良好な住

宅地が形成されています。しかしながら、建築物の更新に伴い、敷地の細分化やみどりの減少が進んでおり、その対応が求められています。

- ・このため、良好な住環境の維持と保全を進めるべく、地区計画など地域のルールづくりに向けて検討します。

（３）重点課題と取り組み方針～その３

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

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

第７節 西部地域

（１）重点課題と取り組み方針～その１

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

- ・施設整備から４０年が経過した滝山団地は、団地居住者の高齢化が進んでおり、高齢者が安心して住み続けられる住環境の整備や、子育て世帯の定住促進に向けた取り組みが求められています。
- ・このため、都市再生機構による高齢者・子育て支援の取り組みを推進するとともに、分譲団地の質的改善や建替えに向けた支援のあり方について検討します。
- ・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、東久留米市の西部圏域の生活拠点とし、それぞれの機能の維持・更新を図り活性化を誘導するとともに、相互機能の連携による広域的な交流機能の創出を誘導します。

（２）重点課題と取り組み方針～その２

区画整理区域外の既存住宅地の生活道路の整備

- ・西部地域の大半は、土地区画整理事業により生活道路などの都市基盤が整備されましたが、これに隣接する土地区画整理事業区域外の既存住宅地の生活道路には、狭あいな道路があります。
- ・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図ります。

（３）重点課題と取り組み方針～その３

前沢三丁目の住工混在地における、住環境と調和した工場の立地規制と誘導

- ・前沢三丁目には、工業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見られ、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、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、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）などにより、住環境を悪化させる工場の立地を制限します。

第8節 北西部地域

（１）重点課題と取り組み方針～その１

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

- ・柳窪地区の市街化調整区域には、国の有形文化財に登録された「村野家住宅」など、江戸時代から明治期にかけての建造物や屋敷林などが今でも多く残っており、東京都の「雑木林の道」における「屋敷林の道」にも選定された貴重な景観が保全されています。また、周辺には天神社の湧水を始め、柳窪緑地保全地域などがあり、自然と文化財が一体となった東久留米市における貴重な歴史的景観が残っています。
- ・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、地域住民が主体となった、これらの魅力を活かしたまちづくりを誘導し、人をひきつけるまちづくりを進めます。

（２）重点課題と取り組み方針～その２

身近な生活道路の整備や、歩行者、自転車の走行環境の改善

- ・久留米西団地地区を除く北西部地域では、散発的な宅地開発等の進行により、行き止り道路や狭あいな生活道路が点在しており、災害時の避難活動や消防活動に支障をきたす恐れがあります。
- ・このため、改善効果の高い生活道路を対象に、ボトルネック個所の解消を進めます。合わせて、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合わせて進め、広域的な道路交通ネットワークを完成させることで、地区内の生活道路への通過交通量の低減を図ります。