



東久留米市 都市計画マスタープラン

令和3（2021）年10月
東久留米市

東久留米市都市計画マスタープランの 改定にあたって



本市は、都心から電車で約30分、武蔵野台地のほぼ中央部に位置し、これまで住宅都市として発展してきました。一方で、東京都で唯一「平成の名水百選」に選ばれた落合川と南沢湧水群や「新東京百景」に選ばれた竹林公園等、都心部に近い位置にありながらも残されている豊かな自然は、まちの特別な魅力となっており、この環境を次世代へ引き継ぐため「湧水・清流保全都市」を宣言しています。

本市におきましては、平成12年10月に、将来のまちのあるべき姿や、その実現に向けた道筋を明らかにする「東久留米市都市計画マスタープラン」を策定し、その後、平成24年5月には、上位計画との整合や都市基盤の整備、まちづくりに関する法令の改正による新たな課題などに対応するため中間見直しを行い、まちづくりを進めてまいりました。

その中間見直しから約9年半が経過する中で、更なる少子高齢化の進行など、社会情勢の変化や自然災害への不安などの高まり、そして、100年に一度のパンデミックとなった新型コロナウイルス感染症は、日常生活を一変させ、生活様式や働き方にも大きな影響を及ぼしました。また、本市の人口は、市制施行された昭和45年、約7万8千人でしたが、現在は約11万7千人と年々増加傾向にありましたが、今後は徐々に減少することが推計されています。

改定に当たりましては、こうした社会情勢の変化などを見据えつつ、学識経験者、市内で活動されている各種団体の構成員及び公募市民で構成された「東久留米市都市計画マスタープラン改定検討委員会」により議論を進め、また、アンケート調査や地域別懇談会、説明会等に多くの市民の皆さまにもご参画いただきました。

本都市計画マスタープランは、「みんなが主役のまちづくり」というまちづくりの理念の下、「豊かな水と緑を育むまち」「都市の活力を育むまち」「安全で住み続けたいまち」を将来都市像として掲げています。今後は、この将来都市像の実現に向け、多様な主体が参画し、共に創るまちづくりを進めてまいります。

結びに、このコロナ禍において日常生活にも影響がある不安定な状況の中、本都市計画マスタープランの改定にあたりましてご尽力いただきました東久留米市都市計画マスタープラン改定検討委員会委員の方々をはじめ、様々な場面で貴重なご意見などをいただきました市民の皆さまに心より感謝を申し上げます。

令和3年10月
東久留米市長

並木克巳

東京別世界 東久留米

東京にいたはずが、どこか別世界に迷いこんだ

どこかで見たことがあるような景色

懐かしくなるような、優しくなれるような

だけど、キラキラときれいで 湧き水のように透明になっていく

やさしい人と… 新鮮な時間

ここだけにしかないものをいっぱい見つけて

寄り道にも回り道にも困らない

ここは東京なのに…

8mm フィルムのように懐かしくて 空を飛ぶように自由で 映画のように美しい街

ここは東京別世界 東久留米

令和2(2020)年に市制施行 50 周年を記念して制作した、プロモーション動画のタイトル及びナレーションの文言です。



東京都で唯一「平成の名水百選※」に選ばれた落合川と南沢湧水群、「新東京百景※」に選ばれた竹林公園等、都心部に近い位置にありながらも豊かな自然が残されている東久留米には、ここにしかない魅力があふれています。

都市計画マスタープランでは、この魅力を育み、活かしていくまちづくりを掲げています。

目 次

第 1 章 都市計画マスタープランについて	1
1-1 計画の目的と位置づけ	1
1-2 目標年次と将来人口	2
1-3 計画改定の視点	2
1-4 計画書の構成.....	5
 第 2 章 まちの現状	 6
2-1 まちの概要	6
2-2 人口・世帯数	8
2-3 土地利用	10
 第 3 章 全体構想	 11
3-1 まちづくりの目標	11
(1) まちづくりの理念.....	11
(2) 将来都市像	12
(3) 将来都市構造.....	13
3-2 分野別の主要課題と方針.....	19
(1) 土地利用	19
(2) 交通.....	27
(3) 水と緑.....	33
(4) 活力.....	37
(5) 安全・安心.....	40
(6) 生活環境	44

第4章 地域別構想 50

4-1 北東部地域.....	52
(1) 概況.....	52
(2) まちづくりの方針.....	53
(3) 主要課題	55
(4) 分野別の取組.....	56
(5) 重点的な取組.....	58
4-2 南東部地域.....	59
((1)から(5)は、4-1 北東部地域に同じ。以下、4-3から4-8まで同様。)	
4-3 駅周辺地域.....	66
4-4 北部地域	73
4-5 中央部地域.....	80
4-6 南部地域	87
4-7 西部地域	96
4-8 北西部地域.....	103

第5章 実現化方策(まちづくりを進めるために) 110

5-1 みんなが主役のまちづくりに向けて	110
(1) 基本的な考え方	110
(2) まちづくりの主体と役割	110
(3) 協働によるまちづくりに向けた取組	111
5-2 計画の実現に向けて	112
(1) 計画の推進	112
(2) 計画の検証	112
(3) 進行管理	113
(4) 分野別の実現化手法	114

資料1	計画の改定にあたって	124
(1)	改定の経緯	124
(2)	東久留米市都市計画マスタープラン改定検討委員会及び庁内検討部会	132
資料2	分野別の基礎データ	135
(1)	土地利用	135
(2)	交通	137
(3)	水と緑	139
(4)	活力	142
(5)	安全・安心	146
(6)	生活環境	149
資料3	地域別の基礎データ	152
(1)	人口構成	152
(2)	地域別の人口推計・市民アンケート調査結果	153
資料4	改定に係るアンケート調査の主な結果	161
(1)	市民アンケート	161
(2)	中学生アンケート	163
(3)	市内事業者アンケート	165
(4)	市外居住者アンケート	166
資料5	用語集	168

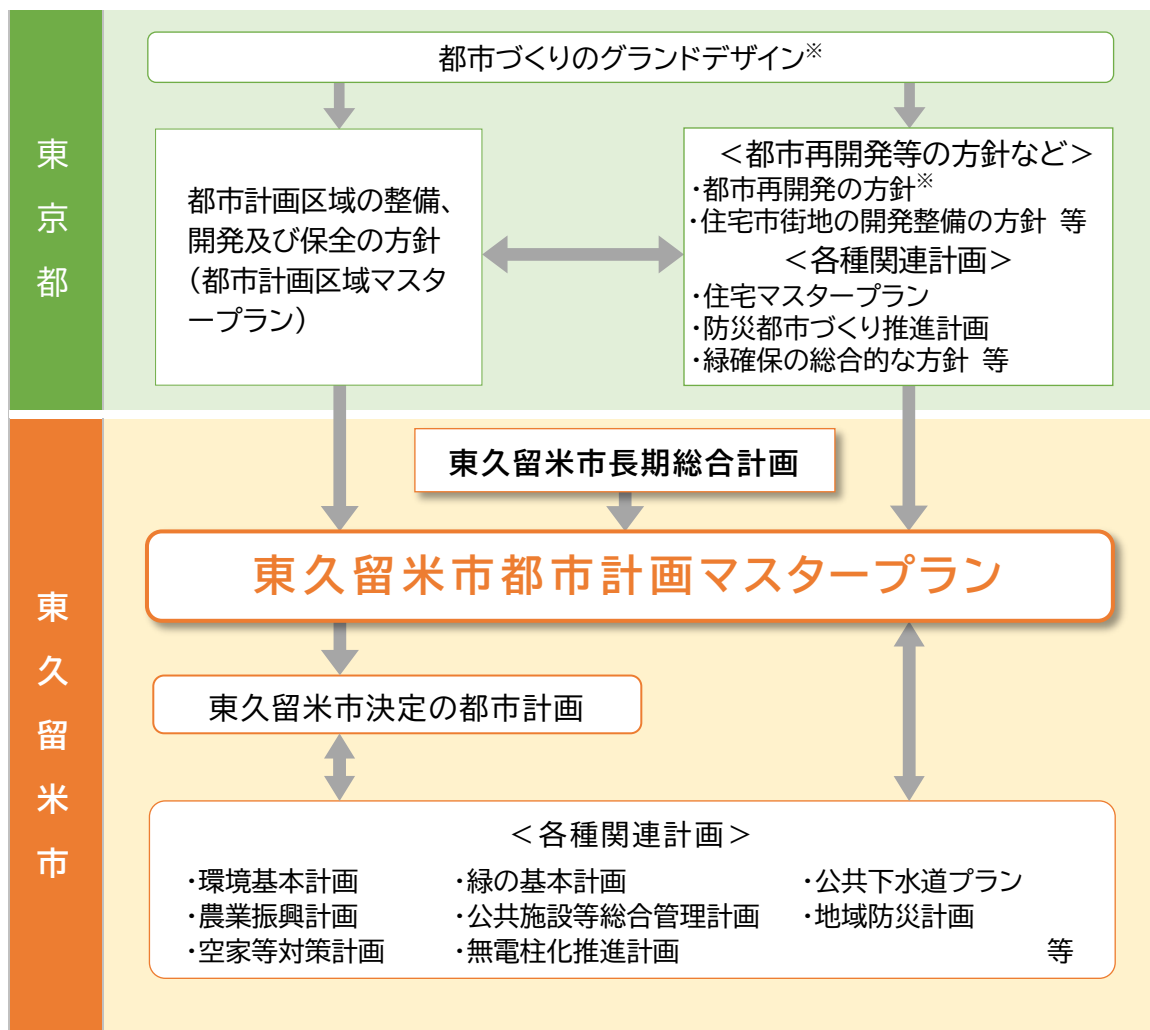
第1章 都市計画マスタープランについて

1-1 計画の目的と位置づけ

都市計画マスタープランとは、平成4(1992)年6月の都市計画法の改正により創設された「市町村の都市計画に関する基本的な方針(市町村マスタープラン)」のことで、住民に最も近い立場にある市町村が、その創意工夫のもとに住民の意見を反映し、長期的な視点にたってまちの将来像を明らかにしたうえで、土地利用・都市施設等の整備方針や調整方針を示すものであり、まちづくりのガイドラインとしての役割を果たします。

「東久留米市都市計画マスタープラン」は、本市が定める都市計画の指針となるものであり、東京都が定める「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(都市計画区域マスタープラン)※」に即し、東久留米市長期総合計画※をはじめとした他の上位・関連計画と整合を図り定めます。

《 東久留米市都市計画マスタープランの位置づけ 》



1-2 目標年次と将来人口

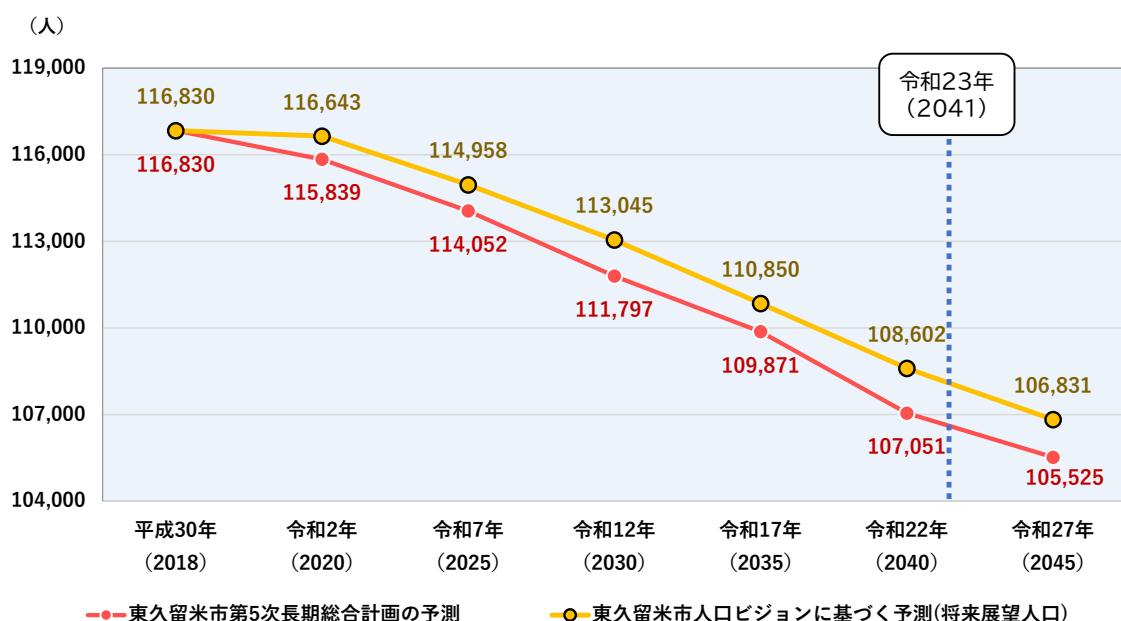
■ 目標年次

長期的な視点におけるまちづくりの方針としての継続性や、上位計画である「都市計画区域マスタープラン」の目標年次を踏まえ、本計画の目標年次を20年後の令和23(2041)年度とします。

なお、社会情勢の変化やまちづくりの進捗状況等を踏まえ、必要に応じて見直しを図っていくものとしします。

■ 将来人口

東久留米市第5次長期総合計画(基本構想)との整合を図り、令和23(2041)年の本市の人口をおおむね10万7千人、また、将来展望人口をおおむね10万8千人とします。



(注) 将来展望人口は東久留米市人口ビジョン(平成27(2015)年10月策定)における推計結果について実績値をもとに補正

1-3 計画改定の視点

本市では、平成12(2000)年10月に「東久留米市都市計画マスタープラン」を策定しました。その後、平成24(2012)年5月に、上位計画との整合や都市基盤の整備、まちづくりに関する法令の改正による新たな課題等に対応するため中間見直しを行い、まちづくりを進めてきました。

今後、更に少子高齢化が進行し、本市の人口は長期的な視点で緩やかな減少局面に入ることが推計されています。このような社会にあって、国際社会共通の目標である持続可能な開発目標(SDGs)に寄与する取組や、Society 5.0[※]の推進による科学技術IoT[※]やAI[※]、RPA[※]等のまちづくりへの活用が期待されます。

本計画は、こうした社会情勢の変化などを見据えた計画としました。

■ 社会情勢の変化

○持続可能な開発目標(SDGs)との関係

平成 27(2015)年 9 月の国連サミットにおいて採択された「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」の中核であるSDGs(持続可能な開発目標:Sustainable Development Goals)は、17 のゴールと 169 のターゲットで構成されています。SDGsは、令和 12(2030)年までに経済・社会・環境をめぐる広範囲な課題を総合的に解決することを目指す国際社会共通の目標となっています。

都市計画マスタープランの実現に向けた取組は、SDGsの達成に寄与するものです。

《 SDGsの 17 のゴール 》



○新しい生活様式(ニューノーマル社会)への対応

働き方改革によって、多様で柔軟な働き方を自分で選択できるようにする改革が進められており、都市部に集中するのではなく、地方で暮らして働く選択も増えると考えられます。

さらに、令和 2(2020)年に世界中に感染が拡大した新型コロナウイルス感染症は、医療分野のみならず、社会全体に甚大な影響を与え、人々の意識や行動に、大きな変化をもたらしました。まちづくりにおいても、これまでの都市における働き方や住まい方の変化、テレワークの導入や身近な公園・自然環境の価値の再評価等、人々のライフスタイルや価値観に大きな変化をもたらし、新しい生活様式(ニューノーマル社会)への対応が求められます。

○コンパクトなまちづくりに向けた動き

市街地が拡散して低密度な市街地が形成されていく中で、人口減少や高齢化を背景として、住民の生活利便性の維持・向上、サービス産業の生産性向上による地域経済の活性化等のため、一定区域内の人口密度を維持するとともに、医療・福祉施設、商業施設等がまとまって立地し、あるいは、住民が公共交通によりそれらの都市機能にアクセスできるなど、都市全体の構造を見直しながら住民の生活を支える「コンパクト・プラス・ネットワーク」という考えのもと、平成 26(2014)年に都市再生特別措置法が改正され、立地適正化計画制度が創設されました。

○Society 5.0 の推進

Society 5.0 で実現する社会は、IoT(Internet of Things)で全ての人とモノがつながり、様々な知識や情報が共有され、今までにない新たな価値を生み出します。また、人工知能(AI)により、必要な情報が必要な時に提供されるようになり、少子高齢化、過疎化、貧富の格差等の課題の克服が期待されます。

特に交通分野においては、各自動車からのセンサー情報、天気、交通といったリアルタイムの情報、過去の履歴等のデータベースといった様々な情報を含むビッグデータを AI で解析することにより、自動走行で渋滞なく、事故なく、快適に移動することなどが可能になると考えられます。

今後は、あらゆる分野において、DX※(デジタルトランスフォーメーション)の推進を軸に、これらの未来技術を活用した新たな視点によるまちづくりが求められます。

○都市における災害不安の高まり

気候変動の影響などにより頻発化・激甚化している豪雨災害や首都直下地震の懸念等、都市部における災害への不安が高まっています。

地域の状況などに応じて災害リスクを想定し、防災施設の整備、施設の耐震化、代替施設の確保等のハード対策と防災訓練・教育・啓発等のソフト対策を適切に組み合わせて効果的に施策を推進するとともに、このための体制を早急に整備するため、国土強靱化に向けた取組が推進されています。

○都市的土地利用の方向転換

国が平成 28(2016)年に定めた「都市農業振興基本計画」において、都市農地が「宅地化すべきもの」から「都市にあるべきもの」へと位置づけが転換され、市町村マスタープランなどにおいて、「都市と緑・農の共生」の実現に向けた取組が推進されるよう必要な措置を検討することが示されました。

また、平成 29(2017)年の生産緑地法改正により、生産緑地※を計画的に保全し、良好な都市環境の形成を図るため、新たに「特定生産緑地制度※」が創設されました。

都市農地や雑木林、屋敷林等の武蔵野の原風景や河川、湧水などの豊かな自然環境が残っている本市においても、それらを他の土地利用との調和を図りつつ保全し、人と自然が共生するまちづくりを進める必要があります。

○カーボンニュートラルの実現に向けた機運の高まり

カーボンニュートラル(脱炭素)とは、二酸化炭素をはじめとする温室効果ガスの排出量から、森林などによる吸収量を差し引いて実質ゼロの状態のことです。

「地球温暖化対策の推進に関する法律」では、「都道府県及び市町村は、その区域の自然的社会的条件に応じて、温室効果ガスの排出量の削減などのための総合的かつ計画的な施策を策定し、及び実施するように努めるものとする」とされており、こうした制度も踏まえつつ、東京都は、令和元(2019)年 5 月、脱炭素社会に向けて、令和 32(2050)年に二酸化炭素排出実質ゼロに貢献する「ゼロエミッション東京」を実現することを宣言しました。

■ 法改正などに対応した計画

近年、都市農業振興基本法の制定や都市再生特別措置法、生産緑地法等の改正など、本市の都市環境形成に関連する法改正が行われ、「都市と緑・農の共生」や「コンパクト・プラス・ネットワーク」といった考え方が推進されています。さらに、国の地方分権改革により、平成 24(2012)年に用途地域※などの決定権限が東京都から市へ移譲され、市が主体的に地域の特性に応じた土地利用を推進することが可能となったことから、都市計画行政の重要度はこれまで以上に高まっています。こうしたまちづくりに関する法令の改正などと整合を図り、計画を改定しました。

前計画(中間見直し・平成 24(2012)年 5 月)以降の法改正など

- ・国土強靱化基本法の制定(平成 25(2013)年)
- ・都市再生特別措置法の改正(平成 26(2014)年, 令和2(2020)年)
- ・空家等対策の推進に関する特別措置法の制定(平成 26(2014)年)
- ・建築物省エネ法の制定(平成 27(2015)年)
- ・都市農業振興基本法・都市農地貸借円滑化法の制定、生産緑地法の改正(平成 27(2015)年～平成 30(2018)年)
- ・都市緑地法、都市公園法の改正(平成 29(2017)年)
- ・住宅セーフティネット法の改正(平成 29(2017)年)
- ・道路法の改正(令和2(2020)年)
- ・地域公共交通活性化再生法の改正(令和2(2020)年)
- ・地球温暖化対策推進法の改正(令和3(2021)年)

1-4 計画書の構成

計画書の構成は、大きく以下の 5 つの章で構成します。

第1章 都市計画マスタープランについて

○計画の目的と位置づけ、目標年次と将来人口、計画改定の視点、計画書の構成

第2章 まちの現状

○まちの概要、人口・世帯数、土地利用

第3章 全体構想

○まちづくりの目標、分野別の主要課題と方針

第4章 地域別構想

○地域別の方針・取組 等

第5章 実現化方策(まちづくりを進めるために)

○みんなが主役のまちづくりに向けて、計画の実現に向けて

第2章 まちの現状

2-1 まちの概要

位置・沿革

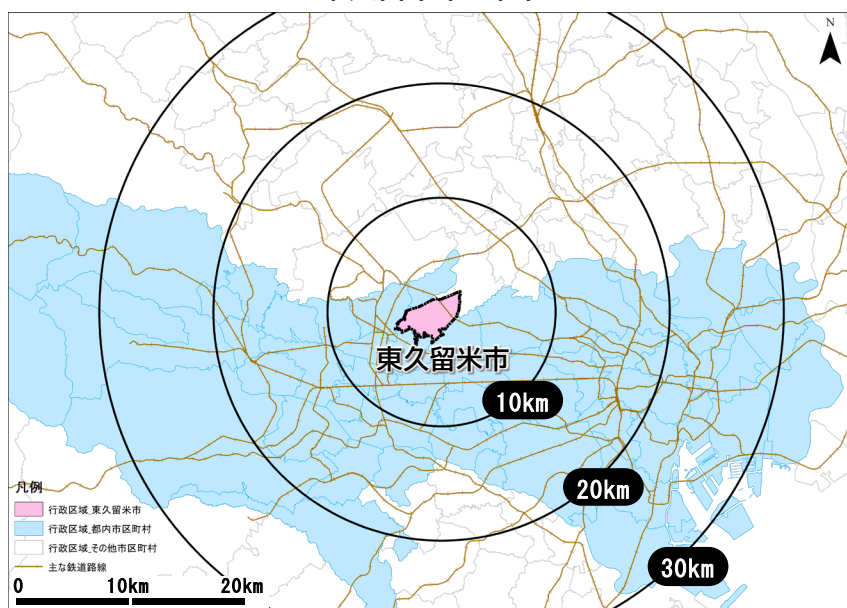
本市は、武蔵野台地のほぼ中央部に位置し、東京都心から北西へ約24km、北多摩の北東部に位置しています。東は西東京市と埼玉県新座市、西は東村山市、南は西東京市と小平市、北は野火止用水をはさんで清瀬市と埼玉県新座市に接し、東西は6.5km、南北は3.5kmの長さで、都市計画区域面積(市内全域)は約12.92km²(注)です。

東久留米の地に人類が住み始めたのは約3万年前の旧石器時代のことで、約1万年前まで続くこの旧石器時代の遺跡が湧水と河川に面した台地上に数多くあります。つづく縄文時代の遺跡は市内で最も多くあり、大規模な集落跡が台地上に何箇所もあります。米作りが始まる弥生時代になると、米作りに適さない土地だったためか、ほとんど遺跡は残されておらず、奈良時代や平安時代の東久留米も、小さな村がいくつかあっただけでした。江戸時代になると、武蔵野は大都市江戸の町の食料供給地の役割を担うようになりました。

典型的な農村地帯だった村の発展に大きな影響を与えたのが大正4(1915)年に池袋―飯能間に開通した武蔵野鉄道(現在の西武池袋線)と、東久留米駅の開設です。この駅の誕生により、生産物や物資の流通が進み、人の往来も盛んになりました。第2次大戦後人口が増加し、昭和30(1955)年には10,000人に達しました。

昭和31(1956)年に町制が施行され、30年代後半からひばりが丘団地・東久留米団地・滝山団地・久留米西団地等が次々と建設され、人口は急激に増加しました。特に昭和35(1960)年(約19,000人)から45(1970)年(約78,000人)までに4.1倍の増加を記録し、日本で最も人口の多い町となりました。そして、昭和45(1970)年に東京都で22番目の市として「東久留米市」が誕生しました。

《 東久留米市の位置 》

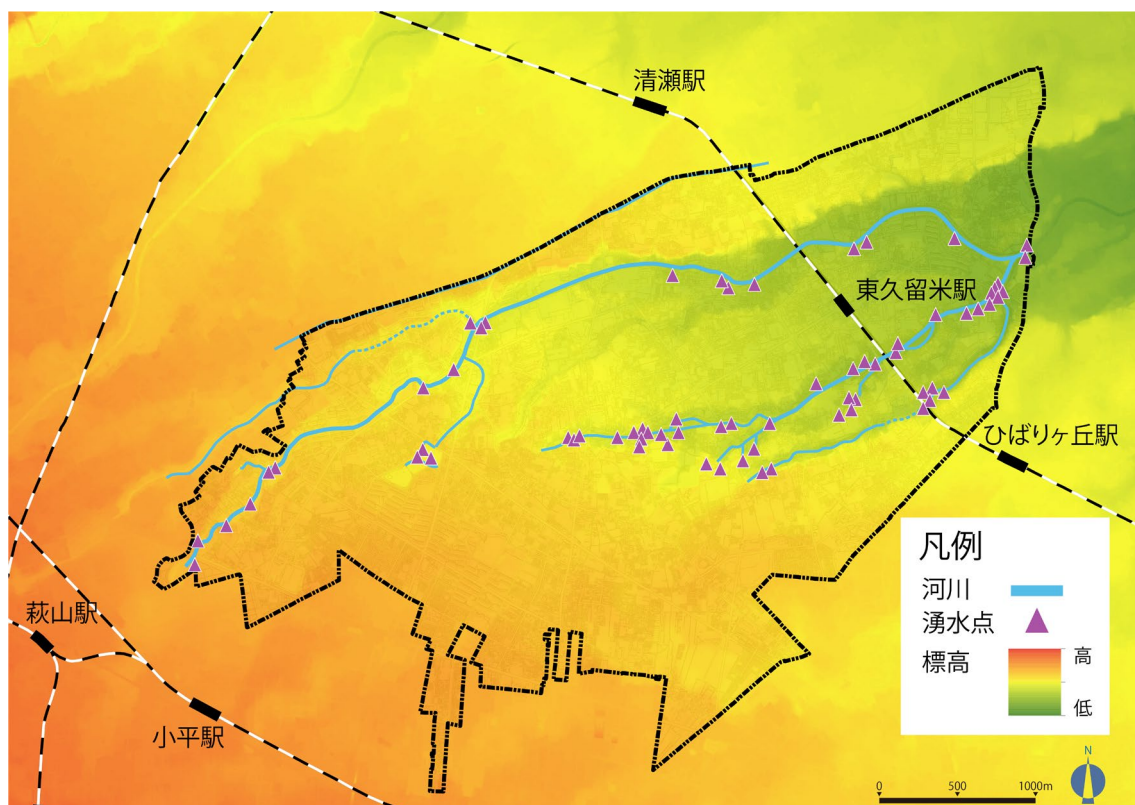


(注)国土地理院の公表値では、平成26(2014)年に従来の2万5千分1地形図に基づく計測方法から、電子国土基本図に基づく計測方法に変えたことにより、12.92km²から12.88km²に変更されています。

地形

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

《 地形図 》



出典：東久留米市第二次緑の基本計画中間見直し・東久留米市生物多様性戦略(平成 30(2018)年 3 月)、
国土地理院基盤地図情報(平成 31(2019)年時点)をもとに作成

植生と生物多様性※

本市には、武蔵野の農村時代からつづく平地林(生活・農用林)や河岸段丘※の崖地に点在する縁崖林※等、まとまった樹林地が存在しています。縁崖林には、平地林や農用地とは異なる植生や生態系もみられ、北斜面では古い植生が残っていることもあります。また、草地は少なくなりましたが、まとまった面積の草地は、教育施設や公園等にあり、街路樹や宅地内の緑も市内の貴重な緑となっています。

雨水がこれらの樹林地や農地、草地などで涵養されることで、地下水・湧水の水源が維持され、水が豊かな環境が保たれています。こうした「緑」や「水」が各所に存在していて、それらが黒目川や落合川、立野川といった河川となりその周辺が「水と緑と生きものの回廊」として水辺沿いの生態系を形成しています。東久留米市内では、平成 28(2016)年までの調査では、約 2 千種の生きものが確認され、国や東京都のレッドリストに載っている希少種も 166 種が確認されています。それらは、川沿いや湧泉地等の水辺や雑木林、公園や住宅地等、大きく 4 つの環境に分布しています。

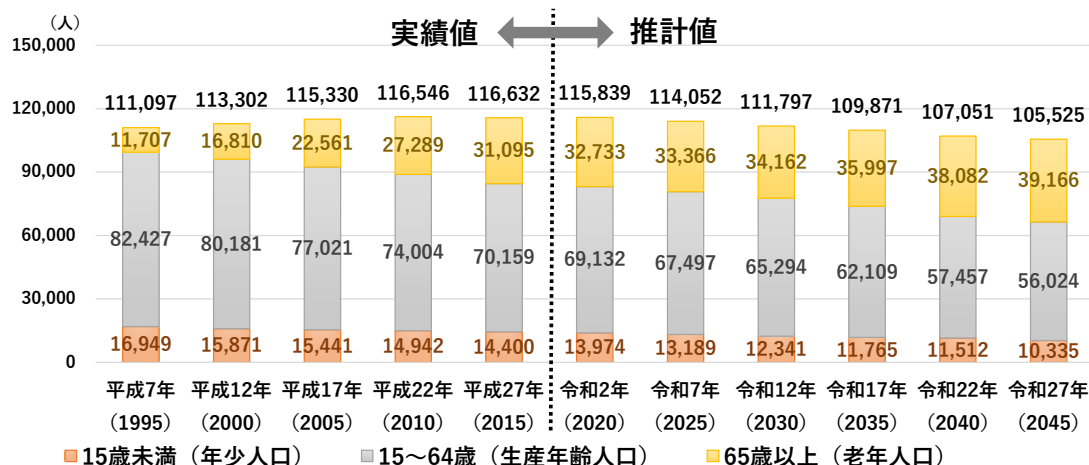
2-2 人口・世帯数

人口・世帯数の推移

本市の平成 27(2015)年の国勢調査の人口は、116,632 人です。人口は年々増加傾向にありますが、少子高齢化が進行し、人口予測によると今後は徐々に減少することが推計されています。

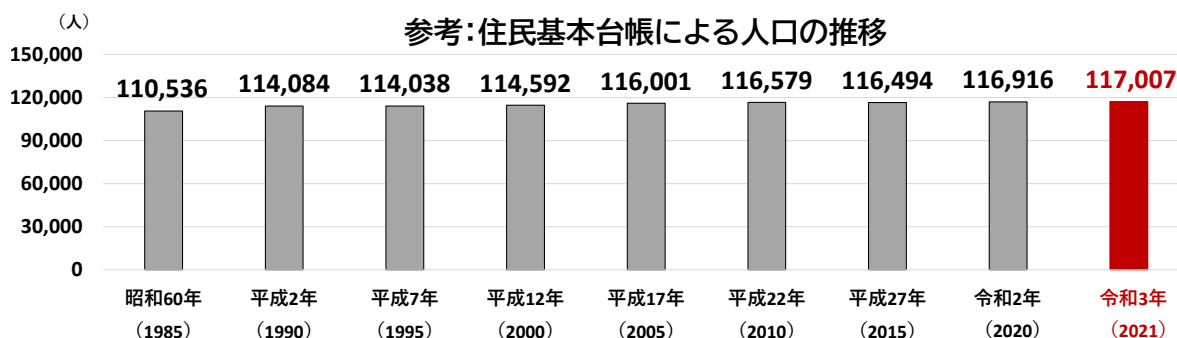
世帯数は増加傾向にあるものの、世帯あたりの人員は減少傾向となっていることから、核家族化が進行していることが考えられます。

《 国勢調査による人口・人口構成の推移 》

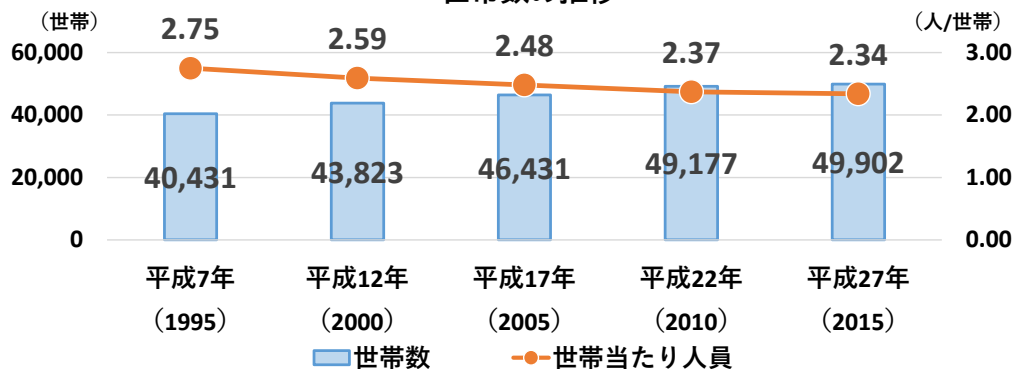


出典: 国勢調査及び第5次長期総合計画策定に係る主要指標の推計
(人口フレーム・財政フレーム)(令和元(2019)年6月)をもとに作成

参考: 住民基本台帳による人口の推移



《 世帯数の推移 》



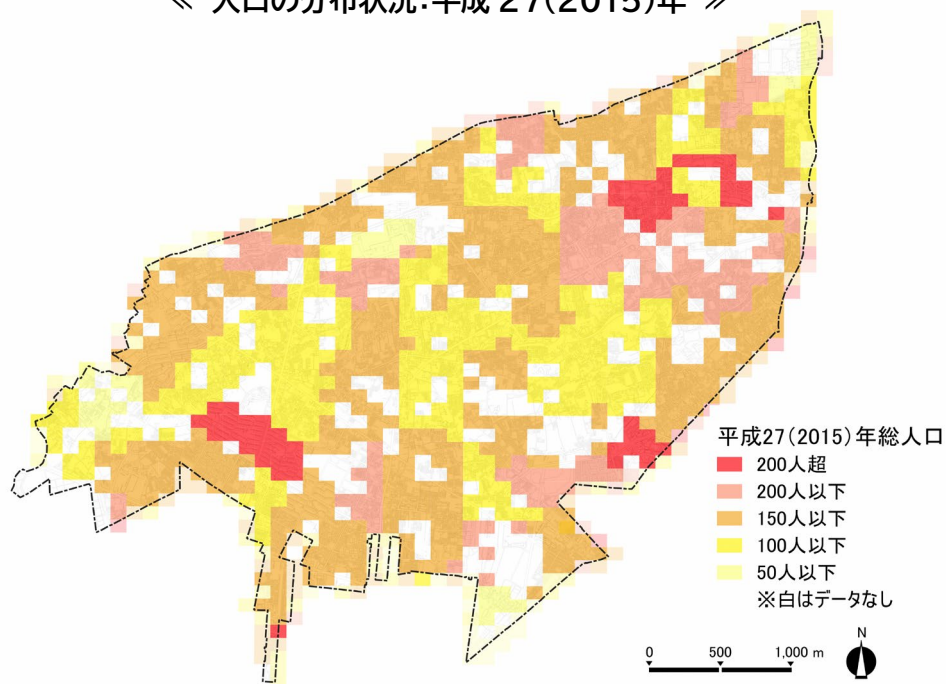
出典: 国勢調査(平成 27(2015)年)をもとに作成

人口分布の状況

本市の人口を 100mメッシュ別にみると、特に東久留米駅周辺、ひばりが丘団地や滝山団地周辺においては、200 人/ha 以上となっています。

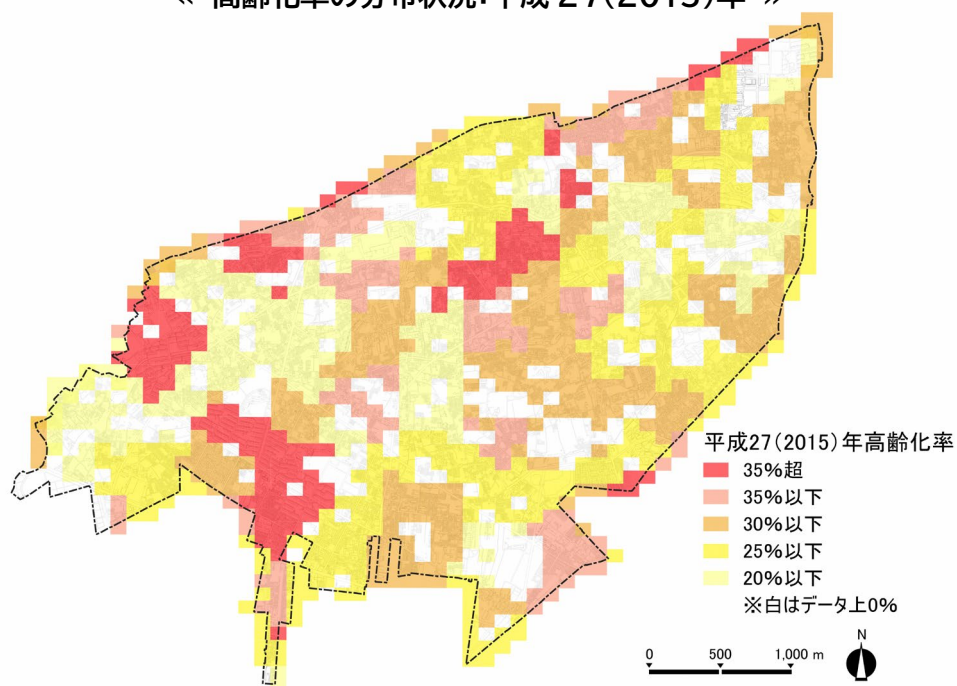
高齢化率をみると、特に北部地域や西部地域のような団地などの集合住宅が多く立地している地域の高齢化率が高くなっています。

《 人口の分布状況:平成 27(2015)年 》



出典:国勢調査(平成 27(2015)年)をもとに作成

《 高齢化率の分布状況:平成 27(2015)年 》

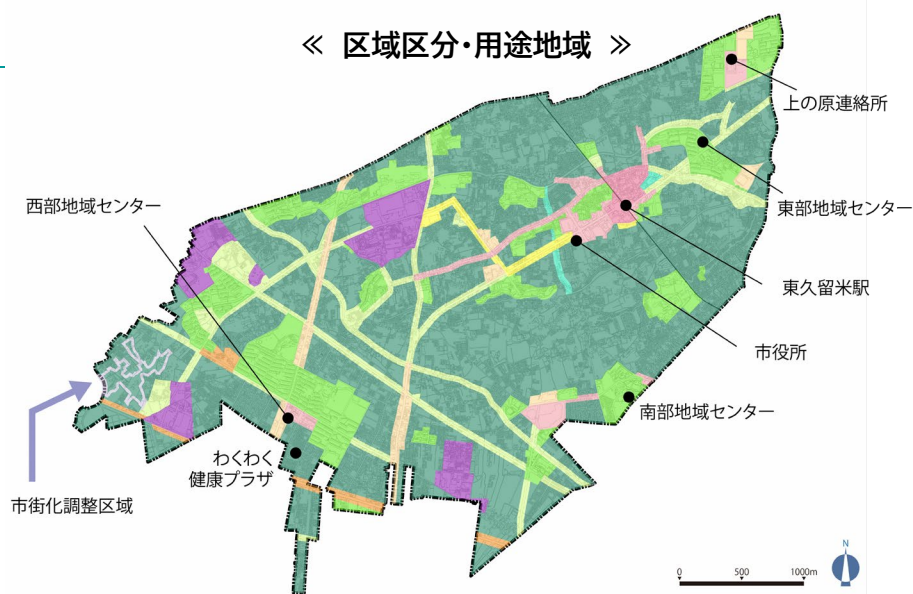


出典:国勢調査(平成 27(2015)年)をもとに作成

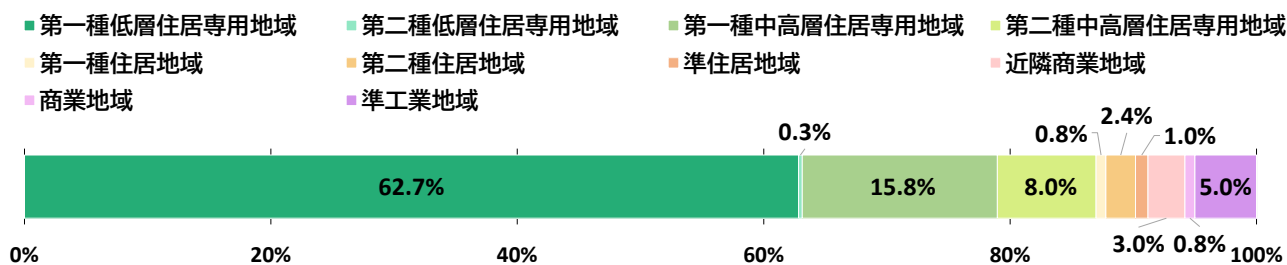
2-3 土地利用

■ 区域区分※・用途地域

本市は、柳窪四丁目及び五丁目の一部に市街化調整区域※がある以外は、市街化区域※となっています。用途地域は、住居系の用途地域が約9割を占めており、そのほか駅周辺は主として商業系、前沢・下里・柳窪・野火止・八幡町には工業系の用途地域が指定されています。最も面積が広いのは、第一種低層住居専用地域で市域の約6割を占めています。



○ 用途地域の面積割合(注)



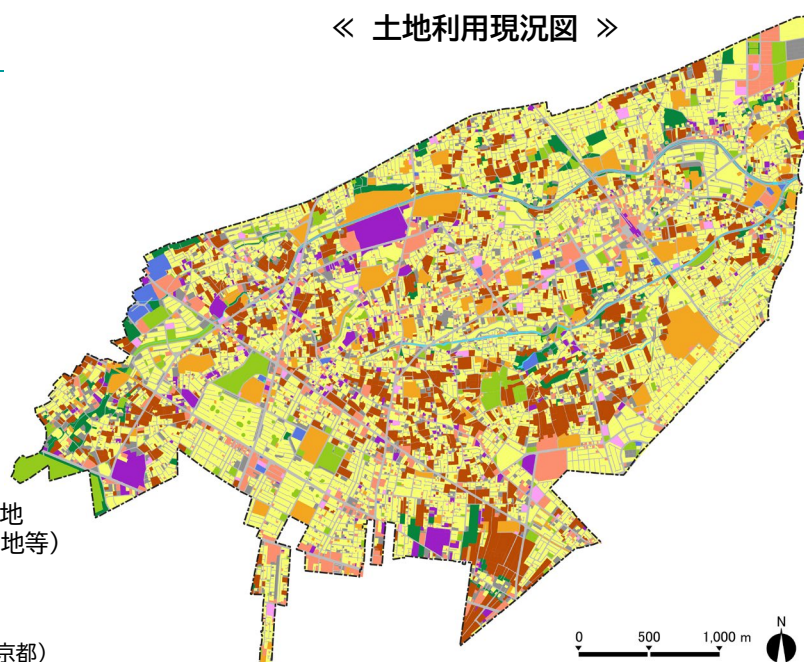
■ 土地利用現況

土地利用現況図をみると、住宅用地などの都市的土地利用が市全体の約83%を占め、農業用地や森林・原野等の自然的土地利用は約17%となっています。

≪ 土地利用現況図 ≫

凡例

- | | |
|--------|-----------------------|
| 公共用地 | 公園、運動場等 |
| 教育文化施設 | 水面・河川・水路 |
| 厚生医療施設 | 森林・原野 |
| 商業用地 | 道路・鉄道 |
| 住宅用地 | その他(屋外利用地、仮設建物・未利用地等) |
| 工業用地 | |
| 農業用地 | |



出典：都市計画現況調査(平成29(2017)年 東京都)
をもとに作成