

東久留米市 都市計画マスタープラン

豊かな水と

緑に囲まれ、活力のある

住み続けたいまち 東久留米



平成24年5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



東久留米市は、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振興と労働力の確保により人口が流入し、西武池袋線などに沿って近郊住宅地が広がるとともに、ひばりが丘団地、東久留米団地、滝山団地など、大規模な住宅団地が相次いで建設され、首都圏近郊の住宅都市として発展してきました。また、このような住宅都市としての発展の傍ら、東京で唯一、平成の名水百選に選ばれた落合川と南沢湧水群をはじめとする多くの豊かな自然が残され、自然との調和が図られた住環境が形成されています。

こうした多くの貴重な自然環境が残る中、住宅都市として発展してきた本市の都市計画マスタープランは、平成12年10月におおむね20年間を計画期間とし、「水とみどりに囲まれた豊かな生活都市 東久留米」を将来都市像に掲げ、本市の都市計画に関する基本的な方針として定められました。

この度の都市計画マスタープランの改定につきましては、当初計画策定から10年余りが経過し、大規模団地の建替えや高齢化のさらなる進行、国による地域主権戦略大綱に基づく権限移譲、東日本大震災をはじめとする大規模自然災害を背景とした防災意識の向上など、市を取り巻く情勢や市民の意識が変化してきていることから、平成23年3月に策定いたしました、本市の将来像を「“自然 つながり 活力あるまち”東久留米」とする第4次長期総合計画(基本構想)に即した計画として中間見直しを行ったものであります。

改定いたしました本都市計画マスタープランに示されております「市民と行政の協働による、みんなが主役のまちづくり」という理念を基本に、将来都市像である「豊かな水と緑に囲まれ、活力のある、住み続けたいまち 東久留米」の実現をめざし、市民の皆様とともに全力で取り組んでまいります。

最後に、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中間見直し市民検討委員会の委員の方々をはじめ、地域別懇談会、パブリックコメントなど、様々な場面でご意見をいただきました市民の皆様にご心よりお礼を申し上げます。

平成24年5月
東久留米市長

馬場一彦

序章 都市計画マスタープランの位置づけとまちの概要	3
1. 都市計画マスタープランの位置づけ	3
2. 見直しの背景と目的	4
3. 計画書の構成	5
4. 計画の目標年次と将来人口	5
5. まちの概況	6
6. 時代の潮流変化	24
7. まちづくりの主要課題	26
第1章 まちづくりの目標	31
第1節 まちづくりの目標	31
1. 将来都市像	31
2. まちづくりの理念と将来の姿	33
第2節 都市の骨格構造	36
1. 都市の交流活動ゾーン・拠点	37
2. 都市の軸	39
第3節 土地利用の方針	41
1. 土地利用の基本方針	41
2. 土地利用の類型と配置、誘導の方針	42
3. 土地利用に係る主要課題への対応方針	46
第4節 都市を支える交通の整備方針	47
1. 自動車交通を支える道路ネットワークの方針	49
2. 歩行者・自転車の移動環境の整備方針	50
3. 公共交通の方針	51
4. その他の交通施設の整備方針	51

第2章 まちづくりの基本方針

55

第1節 水と緑を大切に、生かすまちづくり	57
1. 豊かな水と緑と共生するまちづくり	58
2. 美しい景観のまちづくり	59
3. 環境と共生するまちづくり	61
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	62
1. 安心して生活できる住みよいまちづくり	63
2. 誰にでもやさしく快適なまちづくり	65
第3節 災害に強く、犯罪・事故の少ない安全なまちづくり	66
1. 被害が少なく、安全に避難できるまちづくり	67
2. 交通事故や犯罪の少ない安全なまちづくり	69
第4節 活力をはぐくむまちづくり	70
1. いきいきとした交流をはぐくむまちづくり	71
2. 魅力ある産業をはぐくむまちづくり	71
3. 地域資源を活かしたまちづくり	72

第3章 地域別まちづくりの方針

75

第1節 北東部地域	77
1. 概況	77
2. 課題	78
3. まちづくりの方針	79
4. 重点的に取り組むべき課題と取り組み方針	83
第2節 南東部地域	85
(1. から4. は、第1節 北東部地域に同じ。以下、第3節から第8節まで同様。)	
第3節 駅周辺地域	91
第4節 北部地域	97
第5節 中央部地域	105
第6節 南部地域	111
第7節 西部地域	119
第8節 北西部地域	125

第1節 市民と行政の協働による、みんなが主役のまちづくりの推進	134
1. みんなが主役のまちづくりの考え方	134
2. みんなが主役のまちづくりを進めるために	134
第2節 都市計画マスタープランの推進	136

資料編

資料1 検討・審議経緯	138
資料2 東久留米市都市計画マスタープラン中間見直し市民検討委員会	142
資料3 用語解説	145

■方針内容の文章表現（語尾の記述）について

「めざします」…… 目標や方向性に向けて、取り組む場合に使います。

「進めます」…… 取り組みを優先的に推進する場合に使います。

注:「〇〇を進めます」とするよりも、「〇〇します。」の方が自然な場合や、その用語自体が意味を持つ場合は「〇〇します」と表現しますが、内容としては「〇〇を進めます」に該当します。例:整備、形成、実施、支援、保全、高める、など

「図ります」…… 目標達成には時間がかかるかもしれないが、市民や関係機関の協力を得て、継続的に取り組んでいる、あるいは取り組む場合に使います。

「努めます」…… 目標達成に時間がかかるが、継続して取り組む場合に使います。

「検討します」…… 取り組みを進めるため、今後内容を検討する場合に使います。

■用語解説について

本文中「※」印を付した語句は、資料編の「資料3 用語解説」にて説明していますので、必要に応じてご参照下さい。

序章

都市計画マスタープランの 位置づけとまちの概要

序章 都市計画マスタープランの位置づけとまちの概要

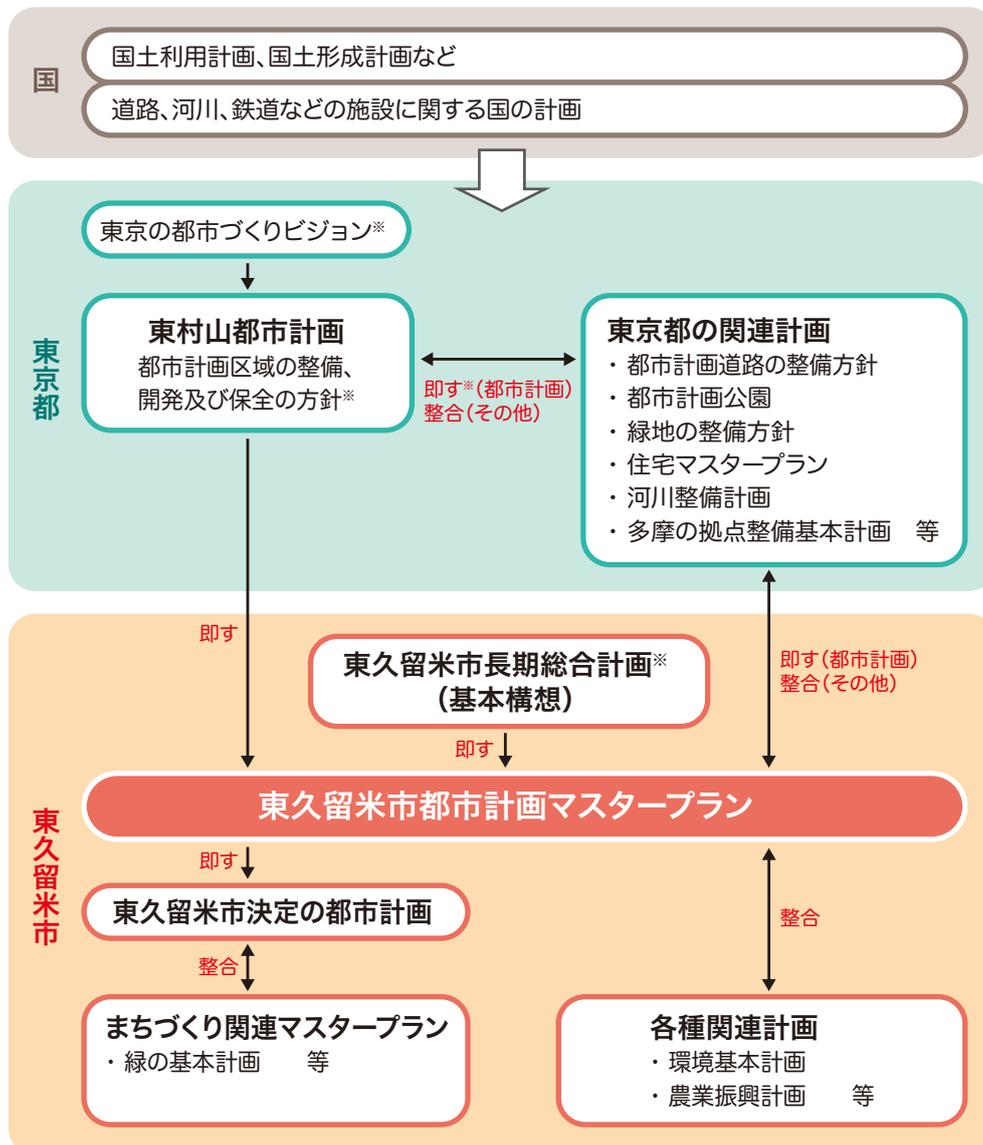
1. 都市計画マスタープランの位置づけ

「東久留米市都市計画マスタープラン」は、都市計画法第18条の2に定められた「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として定めるものです。

長期的な視点にたつて、まちの将来像を明らかにし、そのもとで都市の空間的な側面から土地利用・都市施設などの整備方針や調整方針を明らかにするとともに、まちづくりのガイドラインとしての役割を果たします。

市議会の議決を経て定められた「基本構想^{*}」と東京都が定める広域的な都市計画である「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針^{*}」に即する^{*}とともに、他の上位・関連計画と整合を図ります。

東久留米市都市計画マスタープランの位置づけ



2. 見直しの背景と目的

(1) 基本構想^{*}、東京都が定める都市計画の方針との整合性の確保

市町村が都市計画マスタープランを定めるにあたり、都市計画法に「即す^{*}」と規定されている『基本構想』である「東久留米市第4次長期総合計画（基本構想）^{*}」が、平成23年度よりスタートしました。また、『基本構想』と同じく都市計画法に「即す」と規定されている『都市計画区域の整備、開発及び保全の方針^{*}（東京都が定める都市計画の方針）』である「東村山都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針^{*}」に即するとともに、この上位にあたる「東京の都市づくりビジョン^{*}（平成21年7月策定）」との整合性を図ることとしました。

(2) まちづくりに関する新たな課題への対応

平成12年の東久留米市都市計画マスタープランの策定から10年余りが経過し、本市では、新たな都市基盤整備や大規模住宅団地の建替えなどによる土地利用の変化がみられます。

まちづくり三法^{*}の改正や景観緑三法^{*}、バリアフリー新法^{*}の施行などの制度面の変化、少子高齢化の進展や安全・安心への関心の高まり、低炭素型まちづくりへの要請、市民主体のまちづくりの必要性がより高まりつつあることなど、まちづくりを取り巻く状況も大きく変化し、対応すべき新たな課題が生じています。

時代のニーズにあった実効性ある都市計画マスタープランとするために、こうした新たな課題への対応を図ることとしました。

^{*}東久留米市都市計画マスタープランにおいて「市民」とは、市内に住む人、働く人、学ぶ人、地域活動団体（商店会、自治会、任意の団体）、非営利活動団体などをさし、また、企業や学校なども含みます。

(3) 見直しの位置づけ

平成12年に策定された当初の都市計画マスタープランの計画期間は、平成12年度～平成32年度のおおむね20年間です。改定年度にあたる平成24年度はその計画期間のほぼ中間にあたることから、今回は中間見直しと位置づけます。

3. 計画書の構成

計画書の構成は、当初の都市計画マスタープランの骨格を踏襲し、大きく以下の5つの章で構成します。

序章 都市計画マスタープランの位置づけとまちの概要

⇒ 位置づけ、見直しの背景と目的、計画の目標年次と将来人口、まちづくりの主要課題など

第1章 まちづくりの目標

⇒ まちづくりの目標や都市の骨格構造、土地利用の方針や都市を支える交通の整備方針など

第2章 まちづくりの基本方針

⇒ 水と緑を大切に、生かすまちづくり、災害に強く、犯罪・事故の少ない安全なまちづくりなどの「分野別」の方針

第3章 地域別まちづくりの方針

⇒ 市内を8つの地域にわけた「地域別」の方針

第4章 まちづくりを進めるために

⇒ みんなが主役のまちづくりの推進、都市計画マスタープランの推進

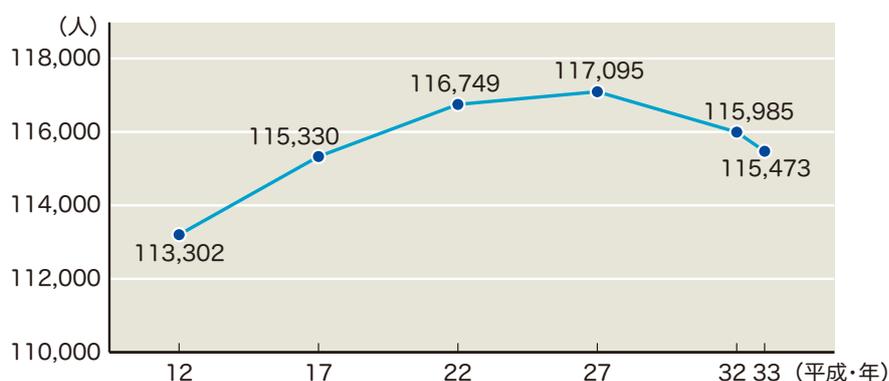
4. 計画の目標年次と将来人口

本計画は、平成32年度(2020年度)を目標年次としている当初の都市計画マスタープランの中間見直しと位置づけていること、東久留米市第4次長期総合計画(基本構想)[※]が平成23年度(2011年度)から平成32年度(2020年度)を計画期間としていることから、次期の都市計画マスタープランの策定期間を考慮し、目標年次は平成33年度(2021年度)とします。

目標年次：平成33年度(2021年度)

東久留米市第4次長期総合計画(基本構想)に基づき、平成33年(2021年)の本市の人口を、おおむね11万5千人と想定します。この予測によると、平成27年(2015年)以降、人口は減少に転じます。

将来人口予測



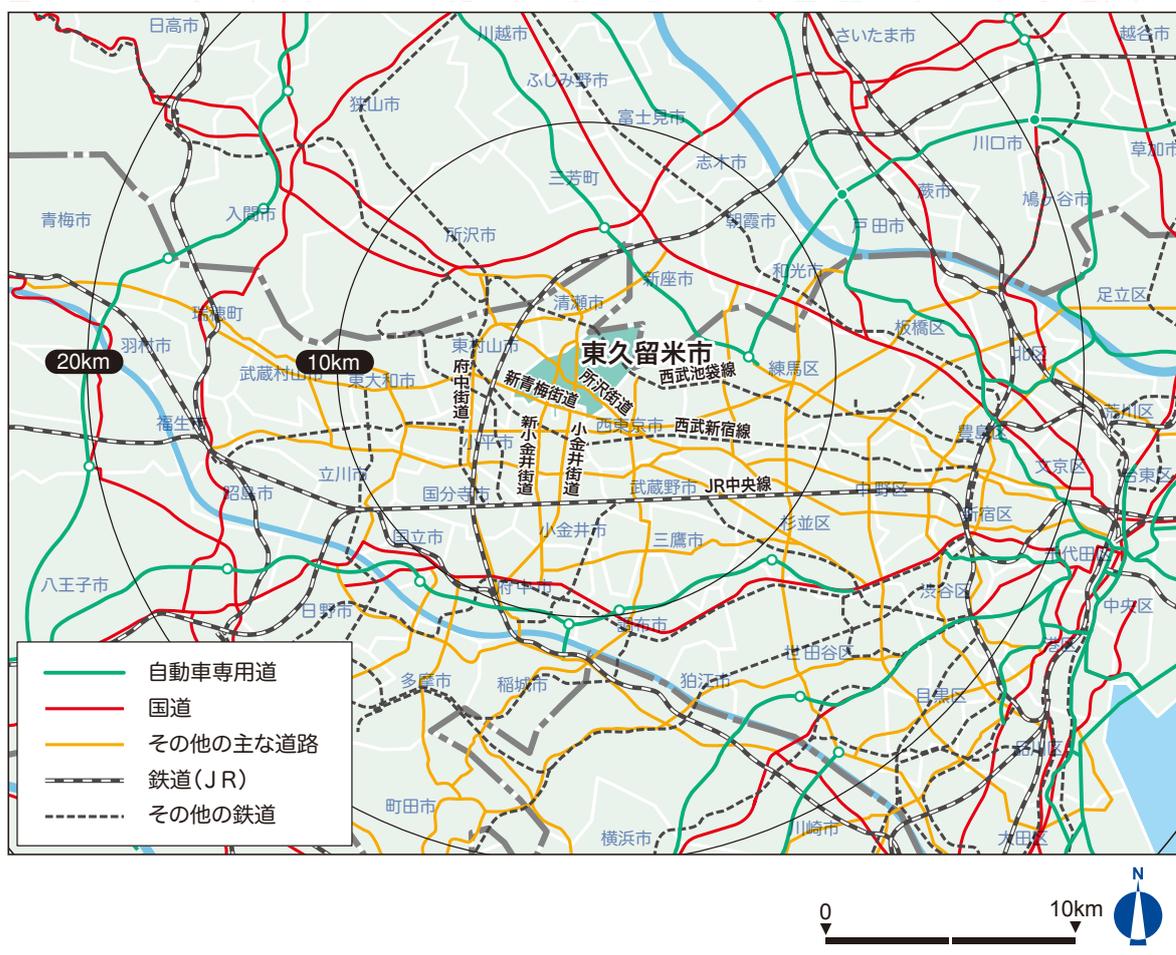
資料) 第4次長期総合計画基礎調査報告書(平成20年度/東久留米市)に基づく推計調査

5. まちの概況

(1) 位置・交通条件

- 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および埼玉県新座市に接し、東西は6.5 km、南北は3.5 kmの長さで、面積は約12.92 km²です。
- 市域の東部には池袋方面と所沢方面を結ぶ西武池袋線が、また、南西部の隣接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通っており、市民は東久留米駅および隣接する市にある駅を利用しています。
- 幹線系の道路としては、市域を北西から南東方面に横断する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と新小金井街道があり、周辺市や都心とを結んでいます。

東久留米市の位置



(2) 地理的条件

- ・本市は、標高70mから40mの範囲で、西から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、黒目川や落合川およ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。

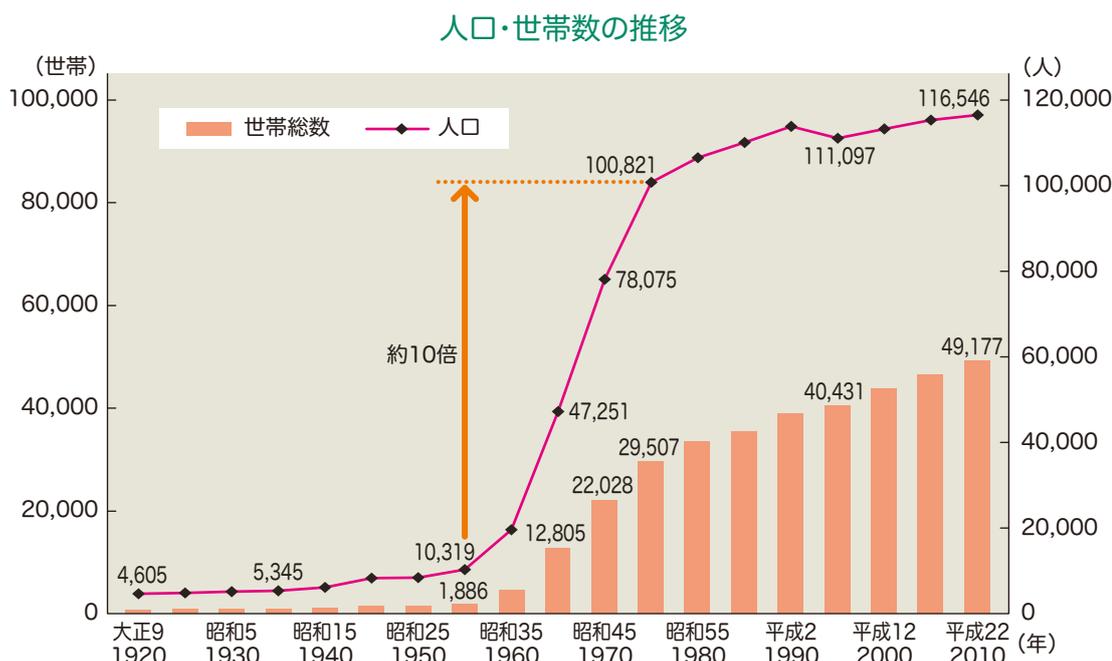
(3) 都市の沿革

- ・本市には縄文時代から人が居住しており、原始時代からの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、農村としての性格が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により人口が流入し、中央線や西武池袋線などに沿って近郊住宅地が広がってきました。
- ・本市においても、ひばりが丘団地、東久留米団地、滝山団地など、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年には約1万人であった人口が、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、基本的には東京都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

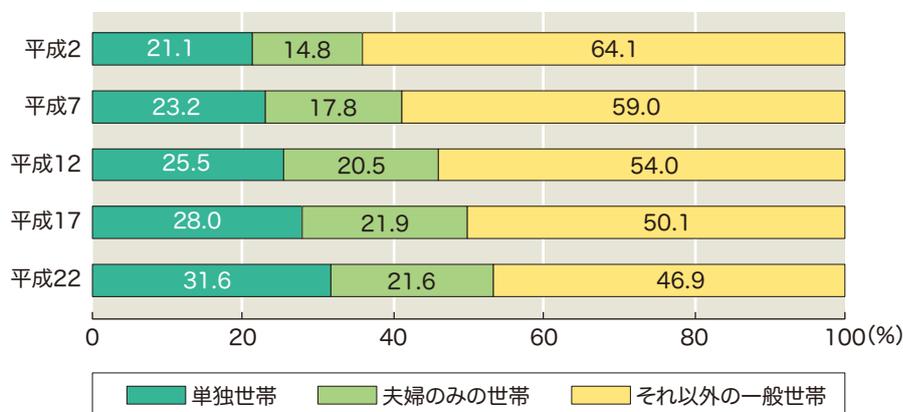
(4) 人口・世帯、年齢構成

- 本市の人口は、高度成長期の大規模住宅団地建設などを背景に、昭和30年から昭和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。その後、人口の伸びは鈍化し、11万人台で推移しています。
- 人口の伸びが鈍化する一方、世帯数は増加しています。その結果、1世帯あたりの人数は、昭和50年の3.4人／世帯から平成22年の2.4人／世帯へと小規模化が進みました。
- 世帯を類型別にみると、当初の都市計画マスタープランが策定された平成12年から平成22年の間に、単独世帯の割合がおよそ6ポイント増加し、平成22年には単独世帯と夫婦のみの世帯のみの世帯の両者で全体の5割を超えました。



資料) 国勢調査および総務省統計局ホームページ(各年10月1日)

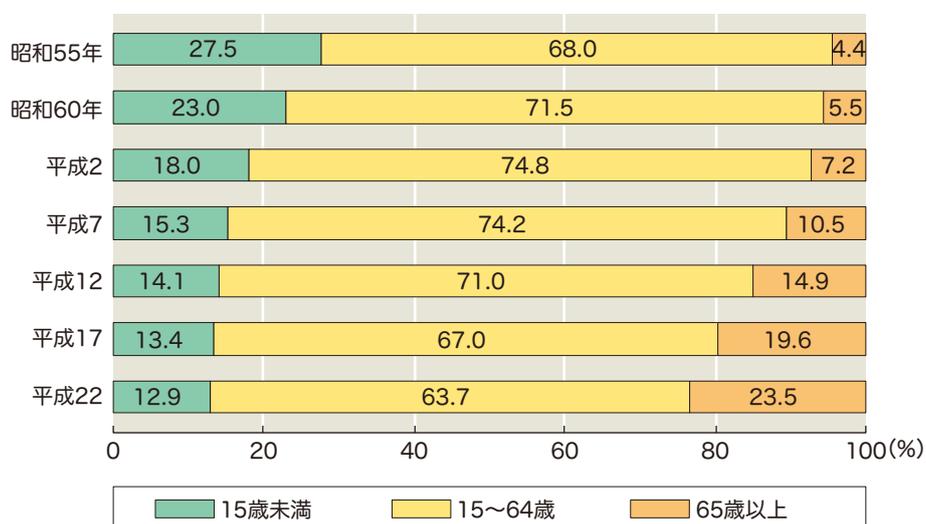
世帯類型別構成割合の推移



注) 寮、病院その他施設などにある「施設等世帯」を除く一般世帯数に対する割合
 端数処理のため、割合の各値を足した計は必ずしも100とはならない。
 資料) 国勢調査および総務省統計局ホームページ(各年10月1日)

- ・本市の65歳以上の人口の割合は年々増加し、平成12年には15歳未満人口を上回りました。平成22年の割合は23.5%で、総人口のおよそ4分の1を占めます。

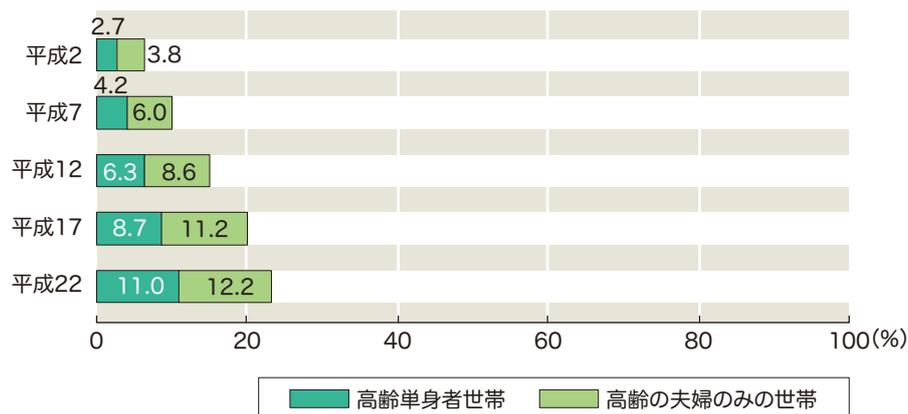
人口の年齢構成の推移



注) 端数処理のため、割合の各値を足した計は必ずしも100とはならない。
資料) 国勢調査および総務省統計局ホームページ(各年10月1日)

- ・平成12年から平成22年の間に、高齢単身世帯^{*}の割合はおよそ5ポイント増加し、平成22年には高齢単身世帯と高齢の夫婦のみの世帯^{*}の両方で、総世帯のおよそ4分の1となりました。

類型別高齢者世帯割合の推移

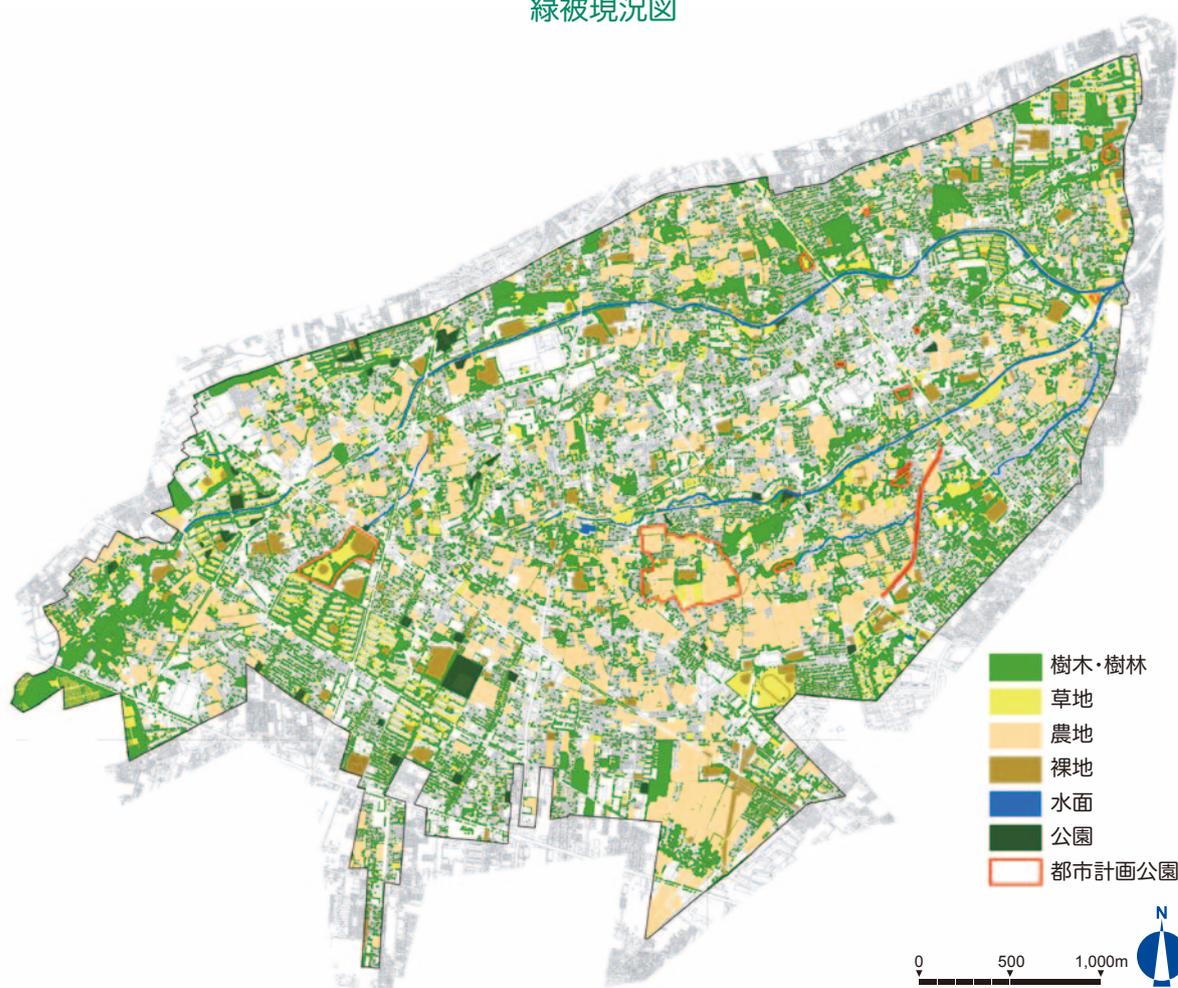


注) 高齢単身世帯: 65歳以上の単身者の世帯
高齢の夫婦のみの世帯: 夫が65歳以上、妻が60歳以上の世帯
病院その他施設などにいる「施設等世帯」を除く一般世帯数に対する割合
資料) 国勢調査および総務省統計局ホームページ(各年10月1日)

(5) 土地利用

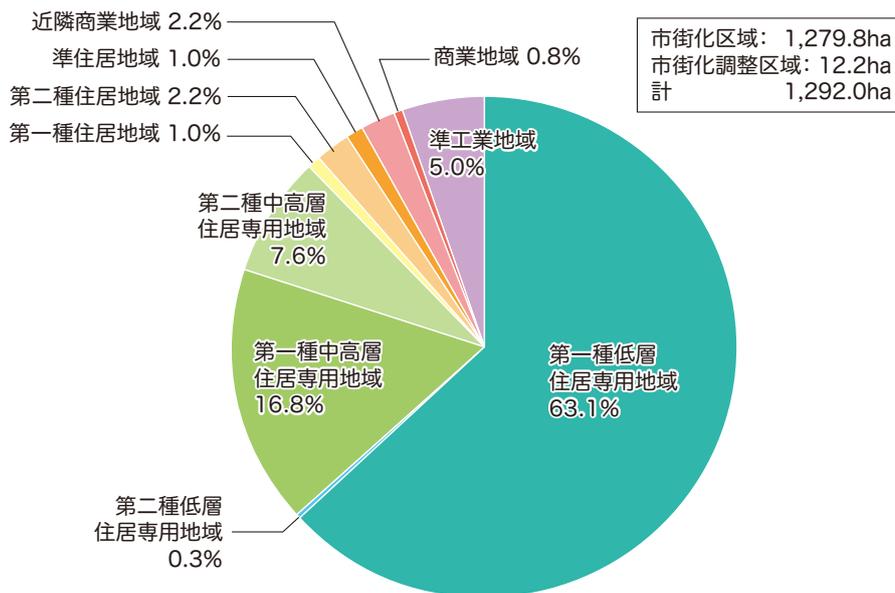
- ・本市は、市域全体1,292haが都市計画区域で、このうち、柳窪の一部（12.2ha）を除き、市街化区域^{*}となっており、主に住宅系の用途を中心とする用途地域が指定されています。
- ・実際の土地利用をみると、農地や樹林地などの自然的土地利用^{*}が民有地^{*}全体の1/5を占めており、東京都区部のベッドタウンとして急激な人口増加を経験した都市としては比較的高い割合を占めていますが、これらの減少が進んでいます。
- ・自然的土地利用の多くには、生産緑地地区や緑地保全地域などが指定されていますが、生産緑地地区の指定面積が、平成12年から平成24年の12年間で、およそ183haから158haへと約14%減少するなど、都市的土地利用^{*}への転用が進行しています。実際、相続を契機として、農地転用などによる、戸建てを中心とした小規模宅地開発が散発的に行われています。
- ・都市的土地利用の多くは住宅地であり、大規模住宅団地が点在しているほかは、低層戸建住宅地が多くなっています。また、昭和30年代から40年代半ばに建設された大規模住宅団地は、建替えや改修の時期を迎えており、一部の団地では建替えが実施済あるいは進行中です。

緑被現況図



注) 平成23年1月1日撮影の航空写真から、おおむね300㎡以上のまとまった樹林地、農地等の分布状況を把握し作成した図
資料) 東久留米市緑の基本計画策定検討委員会資料をもとに作成

用途地域別面積割合(平成23年)



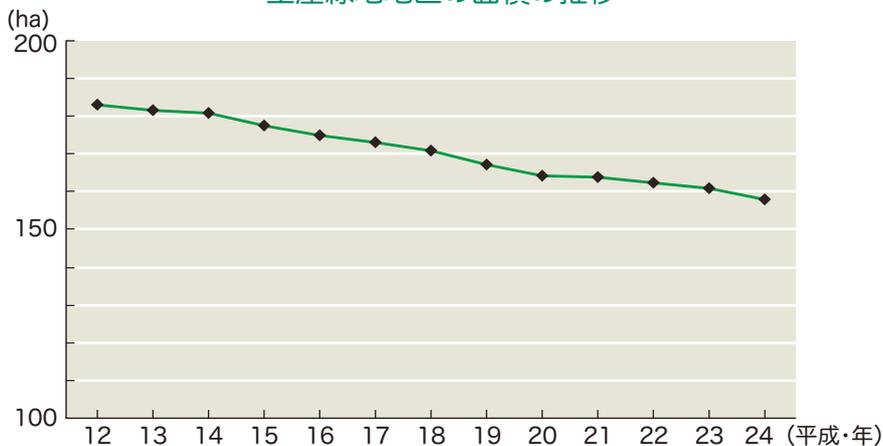
注) 市街化調整区域12.2haは、第一種低層住居専用地域の指定
資料) 東久留米市「統計東久留米」(平成23年版)
原資料) 東久留米市都市計画課(平成23年12月1日現在)

地目別民有地*面積(平成20年)

		東久留米市	小平市	東村山市	清瀬市	西東京市
面積(千㎡)	宅地	6,403	9,772	7,359	3,347	8,648
	農地	1,850	2,277	1,811	2,169	1,623
	山林	63	25	156	109	16
	その他	226	1,159	667	315	342
構成比(%)	宅地	75.0	73.8	73.6	56.3	81.4
	農地	21.7	17.2	18.1	36.5	15.3
	山林	0.7	0.2	1.6	1.8	0.2
	その他	2.6	8.8	6.7	5.3	3.2

注) その他には、池沼、牧場、雑種地(野球場、テニスコート、ゴルフ場、運動場、高圧鉄塔敷地等)などが含まれる。
端数処理のため、割合の各値を足した計は必ずしも100とはならない。
資料) 東京都「東京の土地 2008」(課税資料より作成)

生産緑地地区の面積の推移

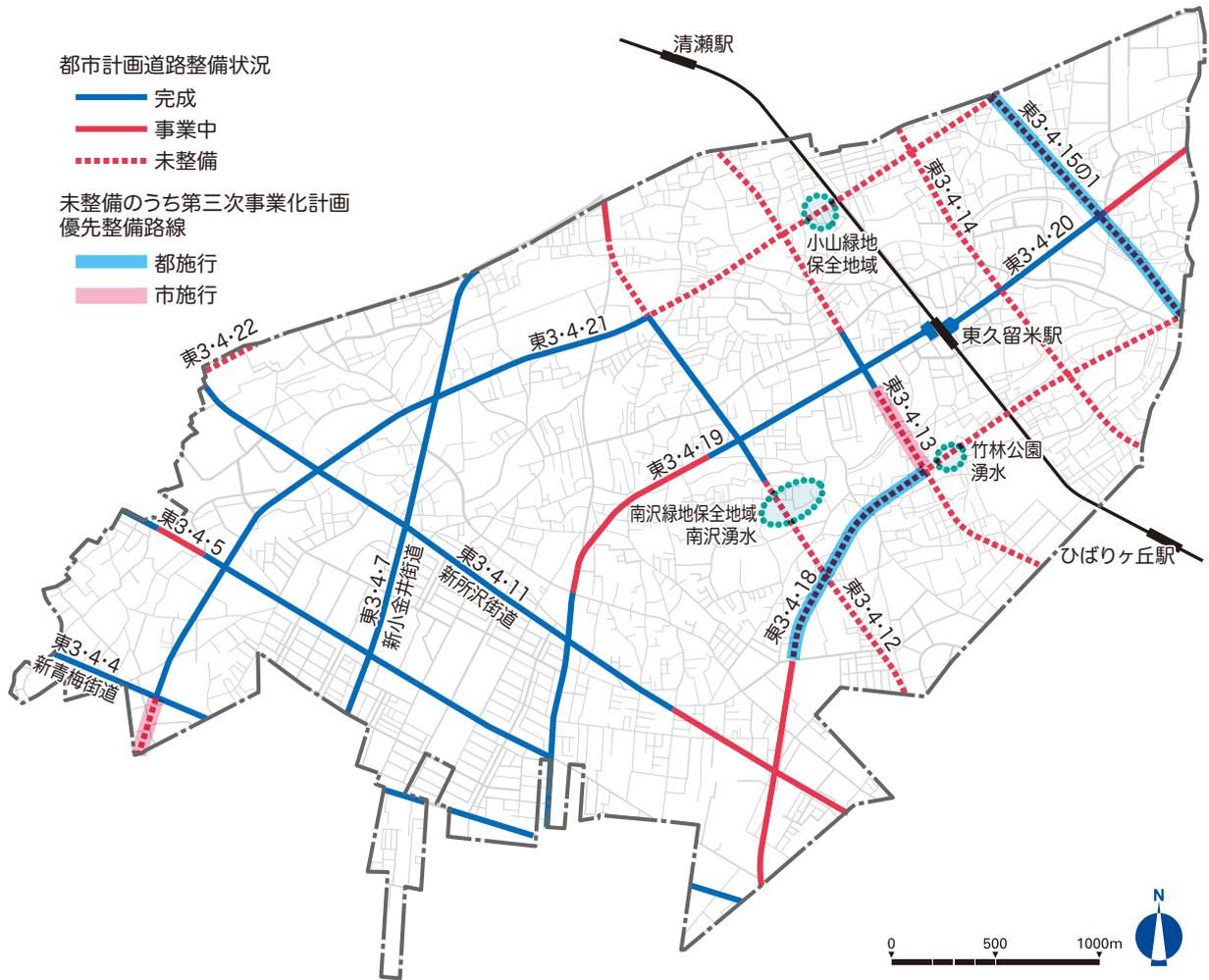


注) 各年1月1日時点
資料) 東久留米市都市計画課

(6) 交通・移動

- ・都市計画道路は、市域西部で整備が進んでいますが、中部、東部では未整備区間が多くみられます。
- ・湧水地や樹林地などを横切る形で計画されている幹線系の道路整備のあり方が懸案となっています。
- ・西武池袋線や西武新宿線の駅と、大規模住宅団地を結ぶ経路を中心にバス路線が設定されていますが、バス利用が不便な地区もあります。

都市計画道路の整備状況



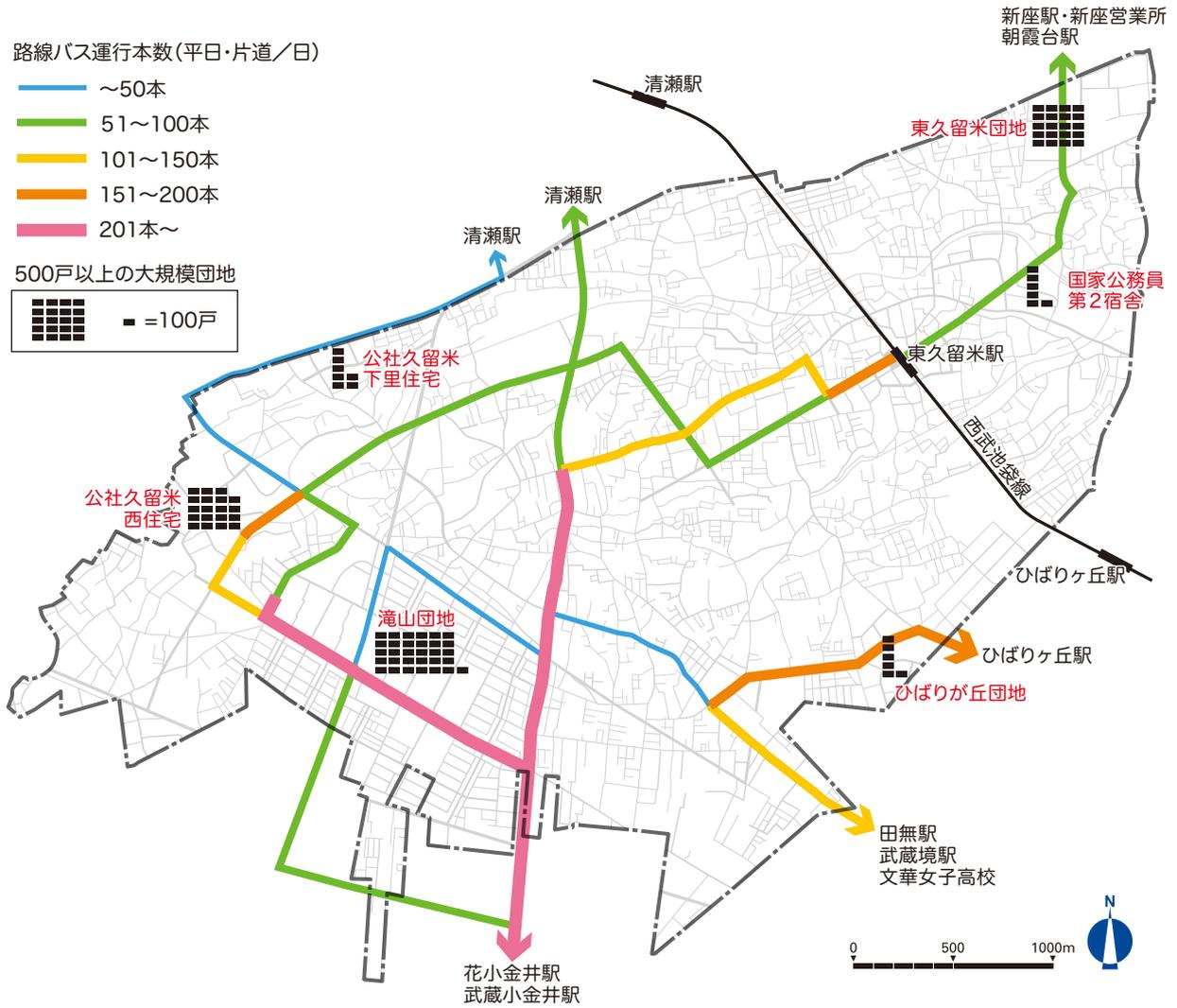
注) 第三次事業化計画優先整備路線：平成18年度から平成27年度の10年間で、優先的に整備すべき路線
資料) 「東久留米市都市計画図」
東京都・28市町「多摩地域における都市計画道路の整備方針(第三次事業化計画)」

バス路線と運行回数

路線バス運行本数(平日・片道/日)

- ~50本
- 51~100本
- 101~150本
- 151~200本
- 201本~

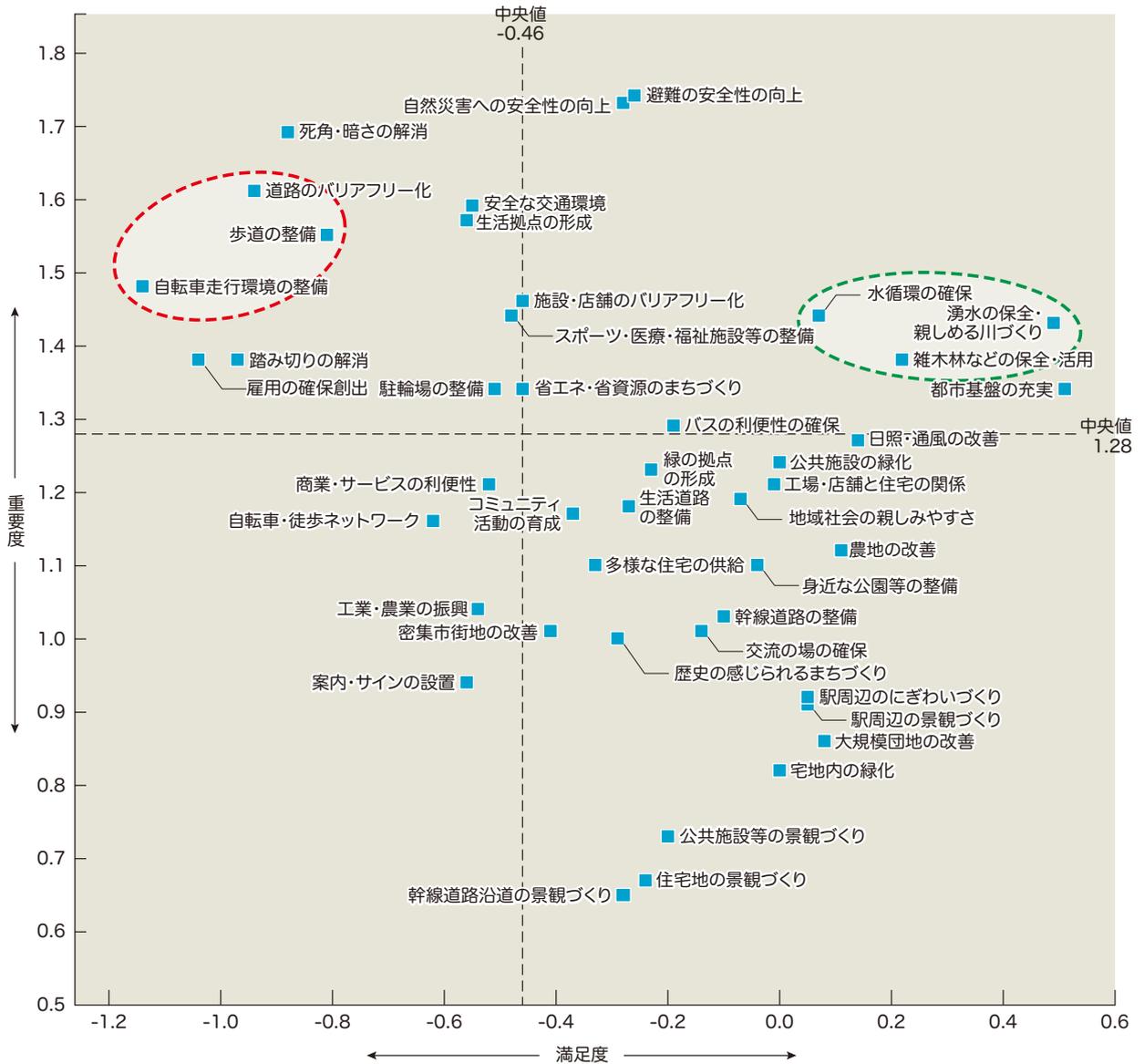
500戸以上の大規模団地



注) 運行回数は往路で算定。路線が重複する部分は、各路線の運行回数の和。深夜バスを除く。
 団地戸数は100戸以下切り捨てて図示。東久留米団地:2,056戸(内建替え後1,016戸)
 資料) バス運行回数、団地戸数:東久留米市「統計東久留米」(平成23年版)
 路線図: 西武バスホームページ

- ・交通・移動に係る施策の満足度・重要度を、市民アンケート※をもとにみると、「道路のバリアフリー化※」や「歩道の整備」「自転車走行環境の整備」に関する施策の重要度は高く、満足度は低くなっています。
- ・市域は鉄道で東西に分断され、駅東西の一体的な整備や活性化が難しい状況にあります。

市民アンケートにみる施策の満足度・重要度

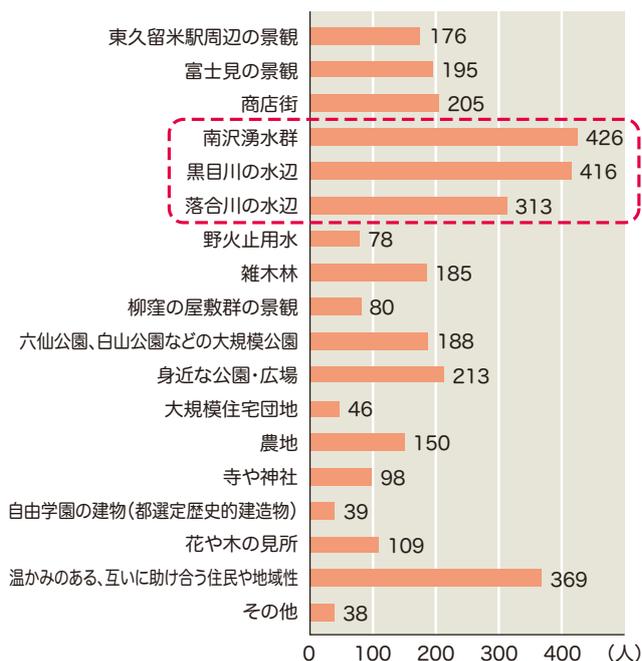


資料) 東久留米市都市計画マスタープランの中間見直しのための市民アンケート(平成22年1月実施)

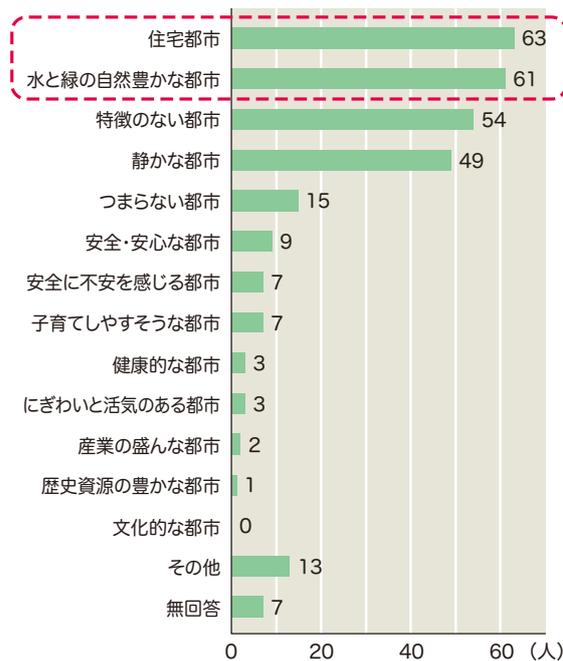
(7) 水と緑・景観

- 水と緑・景観に係る施策の満足度・重要度を、市民アンケート^{*}をもとにみると、「湧水の保全・親しめる川づくり」「雑木林などの保全・活用」「水循環の確保」など、水と緑に関する施策の満足度と重要度は、ともに高くなっています。また、特に大切にしたい、活かしたいと思うものとして、「南沢湧水群」や「黒目川および落合川の水辺」をあげる市民が多くみられました。
- 市内で働く市外居住者へのアンケート^{*}をもとにみると、本市を「住宅都市」、「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。
- 平成23年6月には「湧水・清流保全都市」を宣言しました。
- 土地利用の項でみたように、農地（生産緑地地区）は減少しつつあります。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年に向けた対応が求められています^(注)。
- 緑地保全地域やまとまった農地が残る地域を横切る形で計画されている幹線系の道路があり、樹林地の減少や宅地化の無秩序な進行を懸念する声もあります。
- 都立六仙公園(計画面積15ha)の整備が、中央町で進められています。

市民が特に大切にしたい、活かしたいと思うもの



市外居住者は東久留米市をどのような都市と感じているか



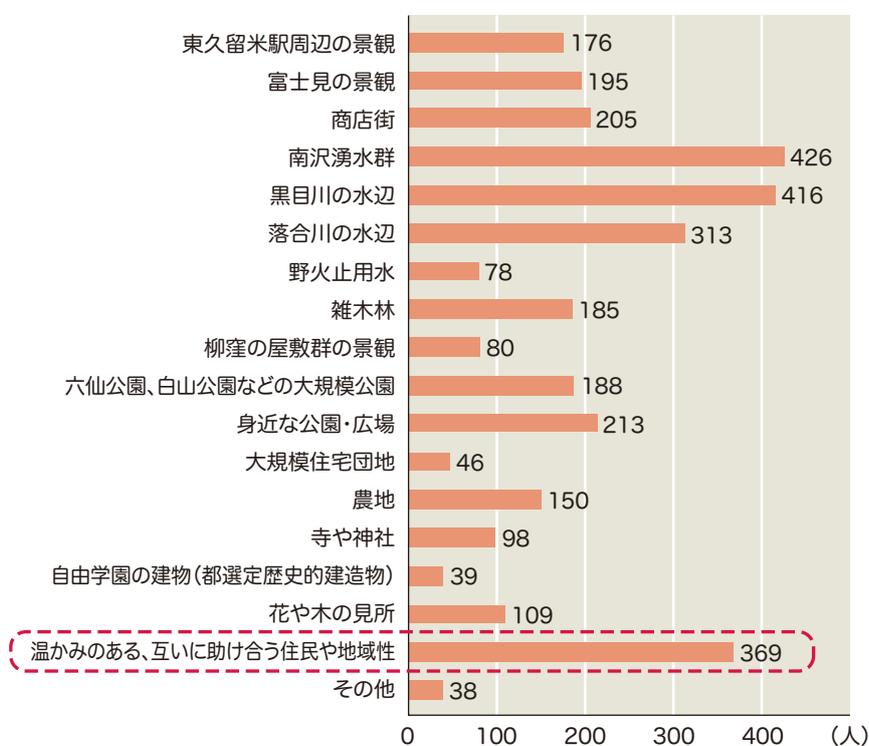
資料) 東久留米市都市計画マスタープランの中間見直しのための市民アンケート(平成22年1月実施)

(注) 本市における生産緑地地区は、半数以上が平成4年に指定されており、指定から30年後にあたる平成34年には、所有者の意思で生産緑地地区の買い取り申し出ができることとなる。農地等の減少が進むことが懸念される。

(8) 生活・居住面の安心

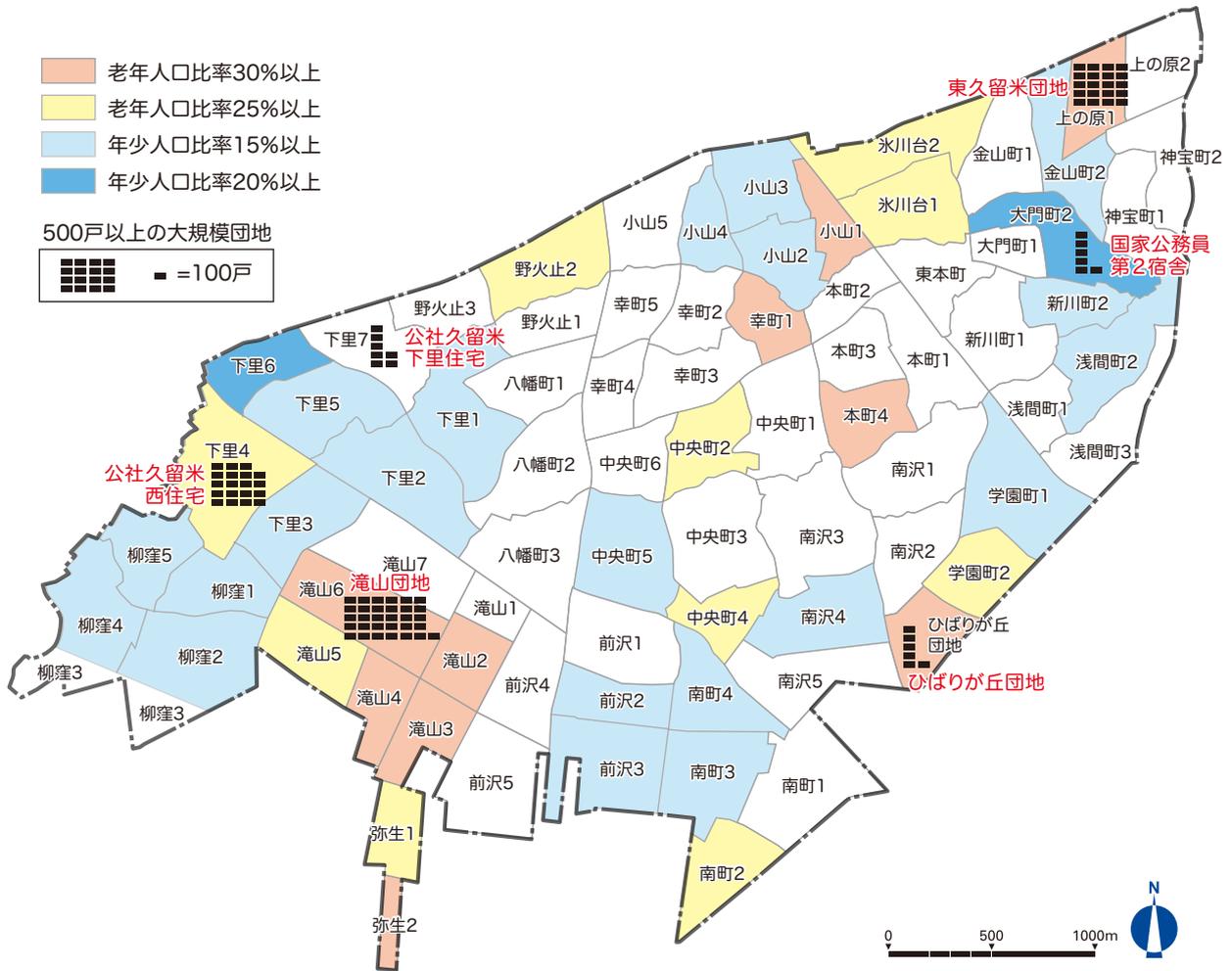
- ・高齢化などにより、身近な場所での買い物や生活サービスへのニーズが高まっています。
- ・市民アンケート*をもとにみると、「温かみのある、互いに助け合う住民や地域性」を大切にしたいとする回答が多くみられます。自治会の加入率は減少する傾向にありますが、高齢者や子ども等の見守り、防災・防犯、地域づくりなど様々な分野で、市民による主体的な取り組みも進められてきています。
- ・既存建物の建替えに伴う敷地の細分化などによる建詰まりが発生するなど、良好な住環境の保全が必要な住宅地があります。
- ・地域別懇談会*などでは、高齢化に伴い、大規模住宅団地などの質的改善(ユニバーサルデザイン*の理念に基づく整備)を求める声や、一部市街地に見られるようになった空き家に関して、治安や環境の悪化の面から対策を求める声がありました。

市民が特に大切にしたい、活かしたいと思うもの(再掲)



資料) 東久留米市都市計画マスタープランの中間見直しのための市民アンケート(平成22年1月実施)

町丁目別の年齢構成の特徴と大規模公営住宅の分布

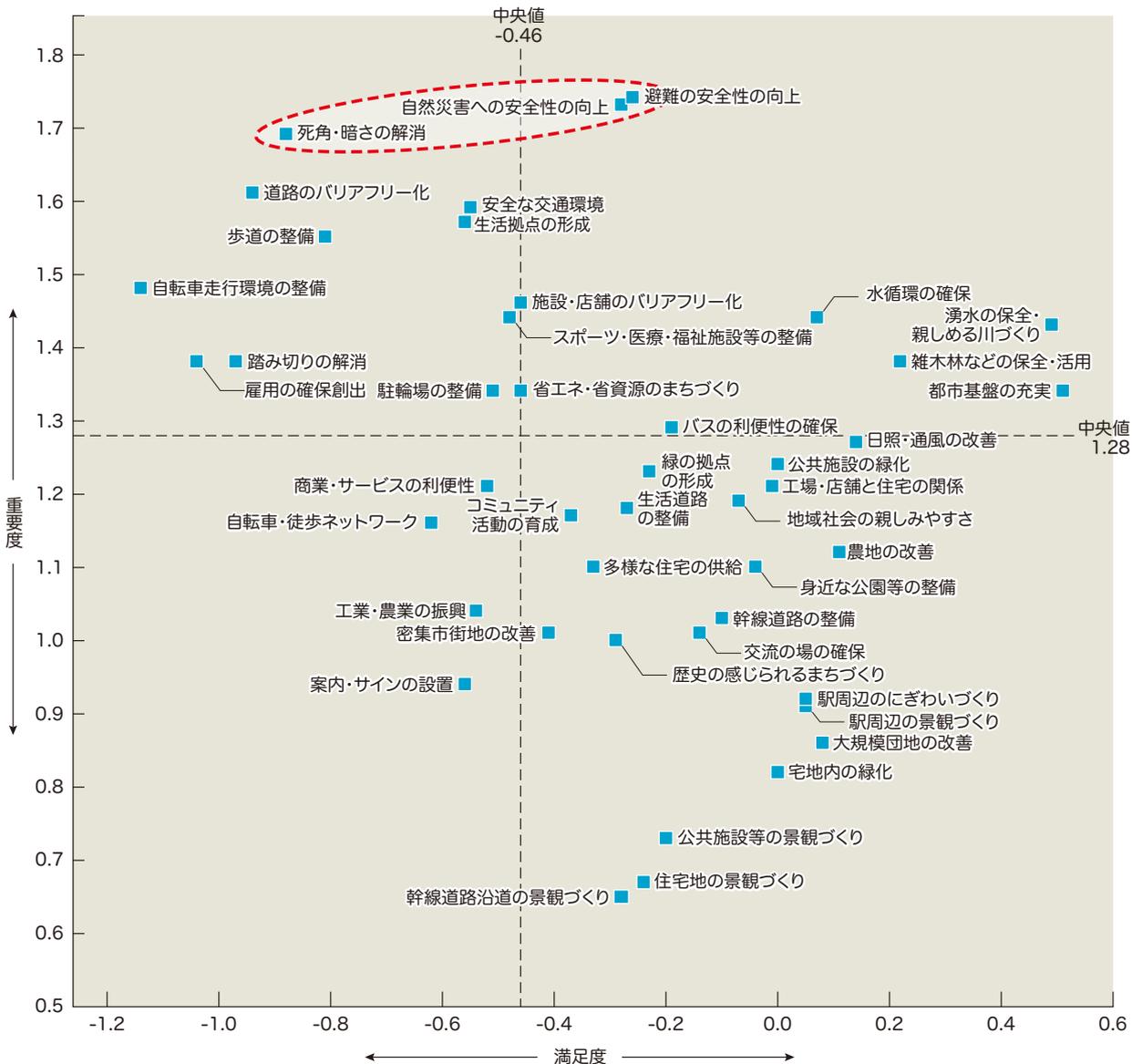


資料) 65歳以上の老年人口比率・15歳未満の年少人口比率: 東久留米市「住民基本台帳」(平成20年1月1日現在)
 団地戸数: 東久留米市「統計東久留米」(平成23年版)

(9) 防災・防犯面の安全と安心

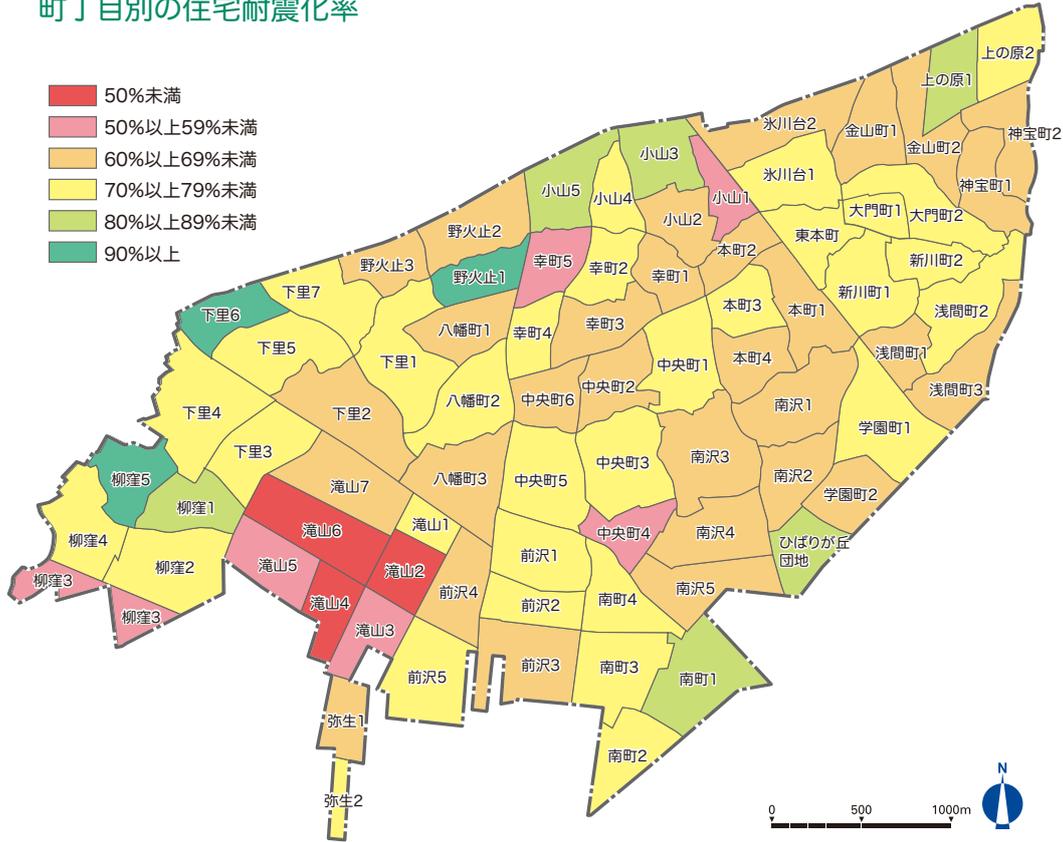
- ・ 防災・防犯に係る施策の満足度・重要度を、市民アンケート※をもとにみると、「避難の安全性の向上」や「自然災害への安全性の向上」「死角・暗さの解消」に関する施策の重要度が高くなっています。
- ・ 市内で、台風や局所的な豪雨の際に、浸水や道路冠水が発生しています。宅地造成に伴い災害が発生するおそれ大きい区域として指定されている宅地造成工事規制区域※のほか、急傾斜地が市内にあります。
- ・ 災害時の消防活動や避難活動に十分な道路環境が、未整備な住宅地があります。
- ・ 大地震や大規模火災に対応するため、建築物等の耐震化や不燃化が求められています。
- ・ 振り込め詐欺や不審者など、高齢者や子どもなどが被害者となる事件もみられます。

市民アンケートにみる施策の満足度・重要度(再掲)



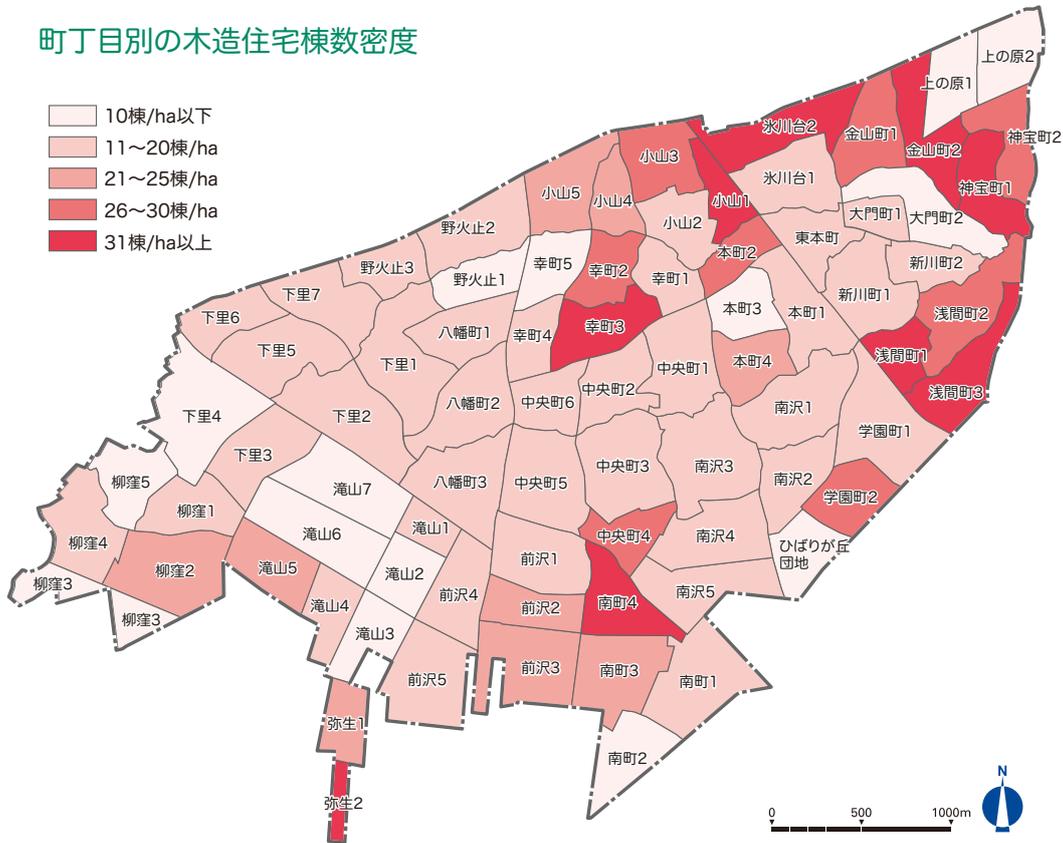
資料) 東久留米市都市計画マスタープランの中間見直しのための市民アンケート(平成22年1月実施)

町丁目別の住宅耐震化率



注) 住宅耐震化率は、平成21年1月現在の住宅総数に対する、昭和56年以前に建てられた住宅のうち耐震改修済みの住宅および耐震性を満たす住宅と、昭和57年以降に建てられた住宅の和の割合を示す。
 なお、平成21年以降、耐震改修が進んだ滝山地区など、現状にあわない値となっている町丁がある。

町丁目別の木造住宅棟数密度

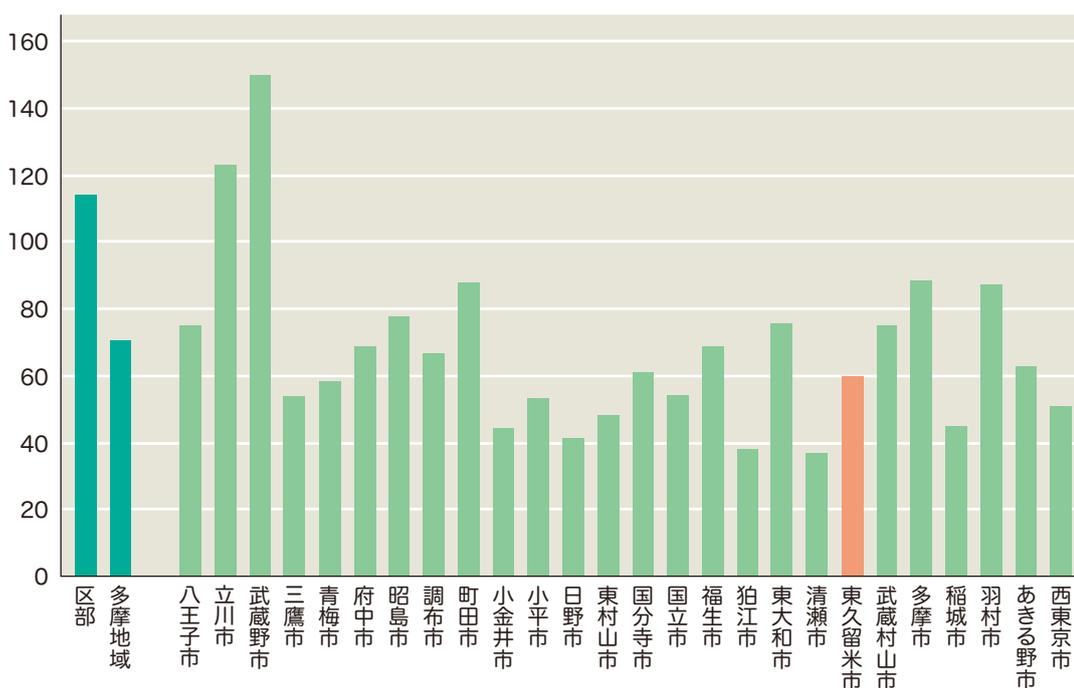


資料) 東久留米市「東久留米市耐震改修促進計画」(平成22年3月)

(10) 活力・にぎわい(交流・産業)

- ・高齢化で働く人や消費の中心層が減少することにより、まちの活力の低下が心配されます。
- ・商業の中心性が低く、消費が市外へ流出する傾向にあります。
- ・消費者動向の変化や店主の後継問題などの影響から空き店舗が生じており、商店街の活力が低下しています。
- ・農業従業者は減少する傾向にありますが、意欲のある後継者が育ってきており、市内でとれた農産物の利用意向も高くなっています。
- ・市内には多くの地域資源（農文化や地下水・湧水・河川・緑地、武蔵野の原風景等）があり、これらの維持・保全、活用に対する関心が高まっています。

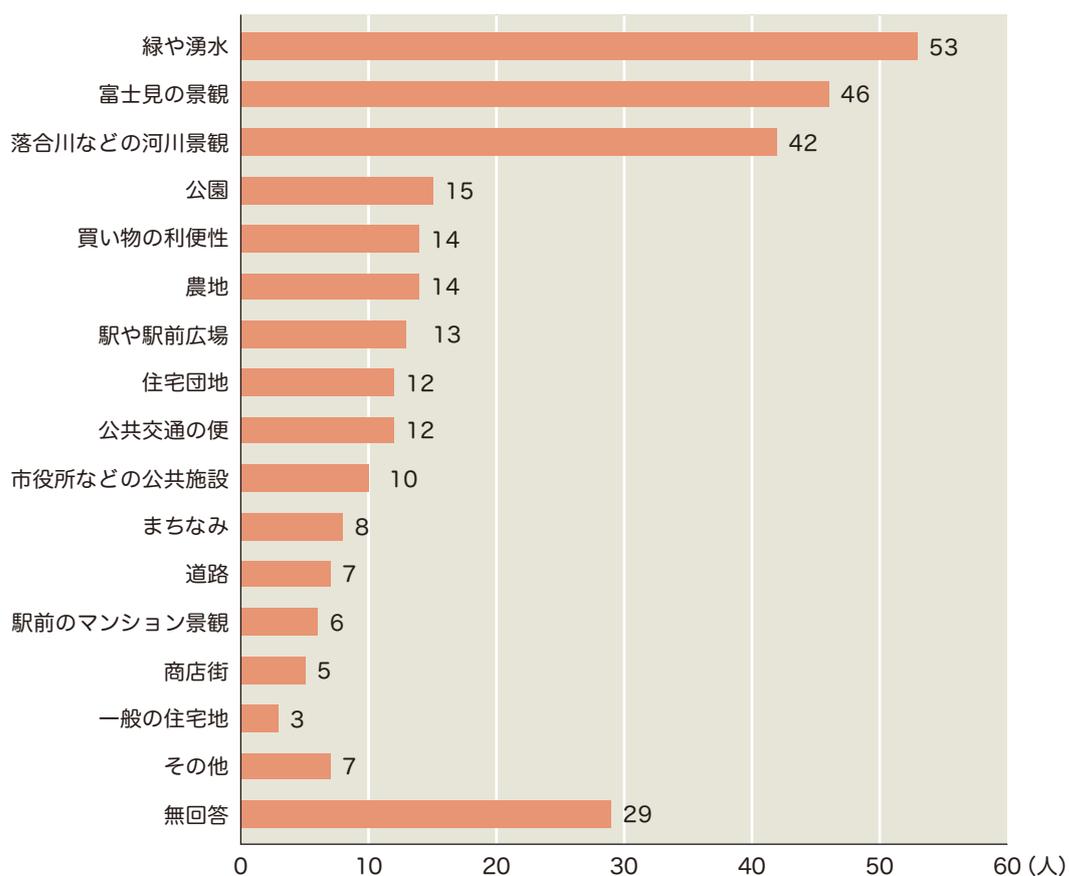
商業中心性指標



注) 商業中心性指標:市の小売業が、都の顧客をどれだけ吸収しているのかを示す指数
 数値が100以上であれば、市外の消費者が市内へ来て買い物していると考えことができ、100以下であれば、市内の消費者が市外で買い物をしていると考えすることができる。

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) 経済産業省「商業統計調査」(平成19年)

東久留米市で良い、優れていると感じられること(市外居住者の回答)



資料) 東久留米市都市計画マスタープランの中間見直しのための市民アンケート(平成22年1月実施)

地域資源となる文化財、寺社、建造物、湧水など



❖ 文化財

- ① 地藏菩薩、石幢六地藏、板絵弁才天十五童子図
- ② 庚申塔
- ③ 地藏菩薩
- ⑤ 庚申塔
- ⑥ 廻国供養塔
- ⑦ 不動明王
- ⑧ 多聞寺山門、三代住職逆修供養板碑
- ⑩ 庚申塔(2)、石橋供養塔、穀櫃、馬頭観世音塔、月待板碑
- ⑪ 石橋供養塔・力石
- ⑭ 下里本邑遺跡出土品
- ⑮ 米津寺開山大愚和尚肖像画
- ⑯ 阿弥陀如来立像画像板碑
- ⑰ 十三仏板碑、旧延命寺跡民間信仰石造物群
- ⑲ 地藏菩薩(2)
- ⑳ 弁財天碑
- ㉑ 庚申塔、石橋廻国供養塔
- ㉒ 地藏菩薩
- ㉓ 庚申塔
- ㉔ 庚申塔、常夜燈
- ㉗ 加藤清正虎退治絵図、承応三年棟札
- ㉘ 庚申塔

- ㉙ 庚申塔
- ㉚ 多聞寺前遺跡出土品、明治時代各村地引絵図、天正十一年板碑、向山遺跡出土品一括、神明山南遺跡出土品一括
- ㉛ 馬頭観世音塔
- ㉜ 新山遺跡出土品
- ㉝ 地藏菩薩
- ㉞ 庚申塔、石橋供養塔、地藏菩薩
- ㉟ 村野家住宅

❖ その他

- ④ 浄牧院の力や、神谷家・鈴木家墓所
- ⑨ 小山台遺跡
- ⑫ 野火止用水
- ⑬ 下里本邑遺跡
- ⑮ 米津家墓所
- ⑰ 楊柳沢御殿跡
- ⑱ 成蹊学校跡
- ㉒ 自由学園の歴史的建造物
- ㉔ 共立学校跡
- ㉚ 新山遺跡
- ㉜ 筆子塚
- ㉞ 柳窪梅林の碑

注) 都選定歴史的建造物：建築後50年を経過した歴史的価値を有する建造物（文化財は除く）で景観上重要なものを「東京都選定歴史的建造物」として東京都が選定したもの

国の登録有形文化財：保存および活用についての措置が特に必要とされる文化財建造物を、文部科学大臣が文化財登録原簿に登録する「文化財登録制度」。届出制と指導・助言・勧告を基本とする緩やかな保護措置を講じる制度

平成の名水百選「落合川と南沢湧水群」：平成の名水百選とは、水環境保全の一層の推進を図ることを目的に、地域の生活に溶け込んでいる清澄な水の水環境のなかで、特に、地域住民等による主体的かつ持続的な水環境の保全活動が行われているとして、平成20年6月5日、全国各地の湧水、河川、用水、地下水の中から選定されたもの。「落合川と南沢湧水群」は、この1つに選定されている。

新東京百景「竹林公園」：新東京百景とは、「都民の日」制定30周年を記念して昭和57年10月1日に東京都によって選定された100の風景で、都市や自然の景観、名所や旧跡といった都内の景勝地が、東京都民の公募のもとに選ばれている。「竹林公園」はこの1つに選定されている。

東久留米七福神：浄牧院（大黒天尊）、大圓寺（寿老尊・福祿寿尊・恵比寿尊）、多聞寺（毘沙門天）、米津寺（布袋尊）、宝泉寺（弁財天）。図中には、黒枠で名称を記載し、寺社の凡例△は付けていない。

資料) 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）

寺社：平成12年10月に策定された当初の東久留米市都市計画マスタープラン

文化財・その他：東久留米市教育委員会「ふるさとマップ 東久留米の文化財」、「統計東久留米」（平成23年版）

6. 時代の潮流変化

(1) 高齢化、世帯の小規模化

- ・ 高齢化の進展、単独世帯や夫婦のみの世帯の増加などを背景に、日々の生活や移動に不安を抱える人、地域の支えを必要とする人が増加している一方で、まちづくりや地域活動に意欲的に参加する高齢者も増えています。
- ・ 人口減少を背景に、子育て支援への要請が高まっています。子育てしやすい環境を整えるとともに、親を孤立させずに地域全体で子どもを守り育てていく環境づくりが求められています。

(2) 都市化の沈静化と意識の多様化・成熟化

- ・ 都市化の沈静化や社会の成熟化を背景に価値観も変化し、自然との調和やまちの質や潤い、景観、地域社会や地域の歴史・文化、人とのふれあいや心の豊かさへの関心が高まっています。

(3) 水と緑への関心、生物多様性[※]の保全への要請の高まり

- ・ 潤いのある環境や景観を形成する水と緑への関心が高まっています。
- ・ 地産地消への関心も高まっています。
- ・ 生物多様性の保全への要請が高まっています。

(4) 低炭素型・循環型まちづくりへの要請の高まり

- ・ 国^(注1)や東京都が2020年までに温室効果ガス排出量を25%削減する目標を掲げたことを背景に、低炭素型・循環型まちづくりへの要請が高まっています。
- ・ 国は平成22年8月、低炭素まちづくりに関する考え方と対策の効果分析方法を掲載した「低炭素都市づくりガイドライン」を示しました。
- ・ 東日本大震災による東京電力福島第一原子力発電所の事故を受けて、エネルギーの安定供給を確保するとともに地球温暖化問題への対応を図る観点から、再生可能エネルギー[※]の利用拡大が進められています^(注2)。
- ・ 将来に渡って持続的に発展していくことのできる社会を作っていくため、大量生産・大量廃棄型社会のあり方やライフスタイルの見直しを行い、3R（スリーアール）[※]によるごみの減量化や資源のリサイクルなどを推進し、循環型社会への転換を図っていくことが求められています。

注1) 平成22年12月28日に政府が決定した「地球温暖化対策の基本方針」による。

注2) 「電気事業者による再生可能エネルギー電気の調達に関する特別措置法」が平成23年8月に国会で成立。発電事業者が太陽光や風力など再生可能エネルギーによって得た電力を、電力会社が、一定の期間、一定の価格で買い取ることを義務づける「固定価格買い取り制度」の導入を目的としている。

(5) 安全・安心への関心の一層の高まり

- 平成23年3月の東日本大震災をはじめ、近年の大規模自然災害の増加や局所的な豪雨による都市型水害、犯罪不安の広がりなどを背景に、安全・安心の確保への関心が一層高まっています。
- こうした中、東京都は、平成24年4月に東京都の新たな被害想定として、「首都直下地震等による東京都の被害想定」を公表し、これを踏まえた地域防災計画の修正をしております。

平成15年以降に日本付近で発生した主な地震

	発生日	マグニチュード
平成15年(2003年)十勝沖地震	平成15年 9月26日	M8.0
平成16年(2004年)新潟県中越地震	平成16年10月23日	M6.8
平成19年(2007年)能登半島地震	平成19年 3月25日	M6.9
平成19年(2007年)新潟県中越沖地震	平成19年 7月16日	M6.8
平成20年(2008年)岩手・宮城内陸地震	平成20年 6月14日	M7.2
平成23年(2011年)東北地方太平洋沖地震	平成23年 3月11日	M9.0

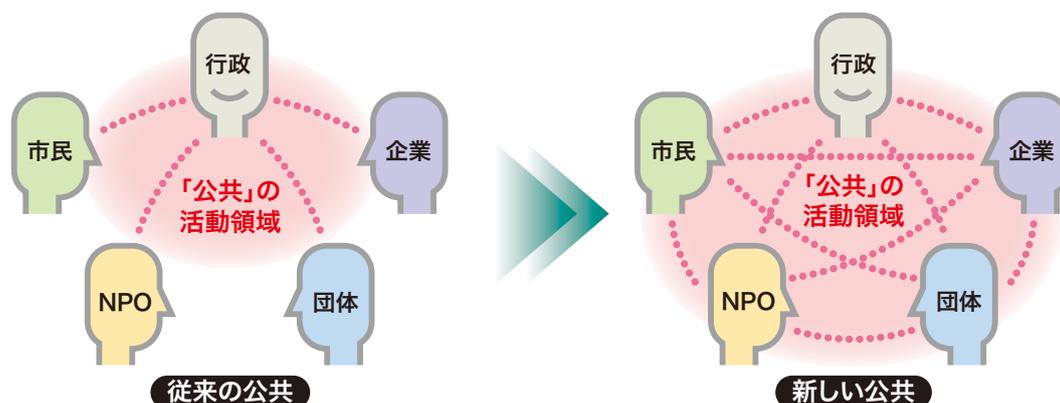
注) 平成15年以降におきた地震のうち、命名された地震を掲載。気象庁は、顕著な大地震や豪雨などが発生した場合、名称を統一することにより応急対策活動等に資するとともに、将来に記録しておくべく資料として記憶に残すよう、命名している。

資料) 気象庁ホームページ

(6) 地域・市民が主役のまちづくり

- 平成21年秋、行政だけが公共サービスを提供するのではなく、市民や事業者も公共の担い手となる「新しい公共^{*}」をめざす姿勢が国から示されました。
- 平成22年に国は地域主権戦略大綱を掲げ、住民に身近な行政は、地方公共団体が自主的かつ総合的に広く担うようにするとともに、地域住民が自らの判断と責任において地域の諸課題に取り組むことができるようにするための地域主権改革を明らかにし、関係法律の整備に着手しました。このように、地域主権に向けた制度面の環境も整いつつあり、地域・市民が主役のまちづくりが時代の流れとなっています。
- 市民提案で計画づくりを進めるなど、まちづくりへの市民参加の動きも活発になってきており、市民がまちづくりの担い手として活躍することが期待されています。今後は、このような多様な主体に期待されるところが多くなると想定され、これを支援する社会的しくみが必要です。

「新しい公共」の概念



7. まちづくりの主要課題

本市が将来にわたり安心して暮らしていけるまちとして持続的に発展していくためには、現在のよいところを活かし、悪いところを改善するという個別課題への対応はもちろんですが、「5. まちの概況」にある本市の現状を踏まえ、「6. 時代の潮流変化」を的確に捉えて、適切に対応することが重要です。まちづくりの主要課題には、次のことがあげられます。

(1) 水と緑を大切にし、生かすまちづくりとそのための土地利用コントロール

- ・水と緑に代表されるかけがえのない東久留米の環境資源を、次世代に引き継ぐことが求められています。また、市内外からも評価の高い、湧水や河川、樹林地などのまとまった水と緑およびそこに息づく多様な生物を、保全し生かしていくことが求められています。

そこで、

- ・水と緑の保全・再生・創出や農業経営者の視点に立った農業環境の整備、地産地消の取り組みなどによる農地の保全を図ることにより、水と緑豊かなまちを守り、育てていくことが必要です。
- ・無秩序な宅地化の抑制など土地利用をコントロールすることにより、緑豊かなまちを守ることが必要です。

(2) 道路が整い、バスが使いやすく、歩行者・自転車が安心して通行できるまちづくり

- ・自家用車利用から発生するCO₂の削減と、ユニバーサルデザイン^{*}の移動環境づくりの観点から、環境や人にやさしい交通環境の整備が求められています。

そこで、

- ・体系的な道路整備を進めるとともに、自家用車に頼らなくとも、バスや自転車、徒歩などで、駅や生活の拠点となる場所に行くことができるまちをつくっていくことが必要です。
- ・子どもから高齢者まで、誰もが利用しやすい交通環境の整備や、安心して通行できる歩行空間の整備や自転車利用環境の形成が必要です。あわせて、自転車走行ルールの遵守やマナーの向上などを通じて、事故防止を図っていくことが必要です。

(3) CO₂の発生の少ない低炭素型まちづくり

- ・都市活動に伴うCO₂の発生をできるだけ抑える一方で、CO₂を吸収する緑を保全する、低炭素型のまちづくりが求められています。

そこで、

- ・自家用車利用ができるだけ少なくてすむような生活関連施設の配置・誘導や交通環境の整備を進めてCO₂の発生を抑えるとともに、CO₂を吸収するまとまった緑が残る、低炭素型のまちをつくっていくことが必要です。

(4) 地域で安心して住み続けられるまちづくり

- ・高齢者世帯の増加などで、買い物や生活・サービスへの不安を感じる市民が増え、身近で生活に必要な用事を済ませられるような環境づくりが求められています。
- ・地域による見守りをはじめ、様々な分野で地域が主体的に活動することの必要性がこれまで以上に高まっていますが、現状では自治会の加入世帯数が半数を割っており、地域コミュニティの活性化や活動に向けた体制の強化としくみづくりが求められています。

そこで、

- ・日常生活に必要な施設が、身近なところや行きやすいところにあるまちをつくる必要があります。そのためには、地域の商店街の維持・強化も必要です。
- ・市民が特に大切にしたい、活かしたいと思っている「温かみのある、互いに助け合う住民や地域性」を活かしながら、地域コミュニティで支えあい、何歳になっても住み続けられ、子どもから高齢者まで安心して暮らせるまちをつくっていく必要があります。

(5) 大規模土地利用転換を活かした周辺まちづくり

- ・大規模住宅団地や企業が保有する土地等において、大規模な土地利用転換が生ずる場合には、周辺を含めたまちの活性化などが求められます。

そこで、

- ・このような土地利用転換の際には、周辺の住環境との調和を図りつつ、まとまった土地利用転換であることを活かし、まちの課題の解決に資するような土地利用を誘導していく必要があります。誘導にあたっては、まちのにぎわいと活力を生むような機能の導入などの検討も必要です。

(6) 災害に強く、犯罪の少ないまちづくり

- ・「自然災害への安全性の向上」や「避難の安全性の向上」の施策重要度が高い中、平成23年3月に発生した東日本大震災を機に、大規模自然災害への対応が一層強く求められています。
- ・局所的な豪雨などによる都市型水害への対応や急傾斜地の防災対応が求められています。
- ・犯罪不安への対応が求められています。

そこで、

- ・東日本大震災を契機に、予想される大規模地震に備えるため、防災計画の見直しや再点検を行い、災害時の被害ができるだけ少なくすみ、安全に避難できるまちをつくっていく必要があります。
- ・斜面崩壊による土砂災害を防ぐとともに、局所的な豪雨などによる都市型水害に強いまちをつくっていく必要があります。
- ・犯罪を未然に防ぐようなまちづくりが必要です。
- ・地域の安全・安心を地域住民が自らの手で守り、災害時にも互いに助け合うため、地域の人々のつながりを深め、地域コミュニティを育てていく必要があります。

(7) 地域資源を活かした、人をひきつけ、市民が愛着と誇りを持つまちづくり

- ・人口減少や高齢化による都市活力の低下が懸念される中、地域資源を活用して地域のイメージアップを図り、住む人や訪れる人、企業をひきつけようとする自治体が多くなっています。
- ・地域資源の掘り起こしは、市民が「わがまち東久留米」の価値を再認識し、子どもから大人まで、市民がまちへの愛着を深めるきっかけともなります。
- ・市内には、豊かな水と緑をはじめ、武蔵野の景観、歴史的建造物、有形無形の文化財、市民と行政との協働で作りに上げてきた名所など、多くの地域資源があります。

そこで、

- ・市民主体で地域資源を活かして、市外の人をひきつけるとともに、市民がまちへの愛着と誇りを持てるようなまちを育てていく必要があります。

(8) 市民主体の協働のまちづくり

- ・市民のみんなが主役のまちづくりが求められています。

そこで、

- ・市民がまちづくりに主体的に参加する気運を高めるとともに、行政と協働しやすい体制やしきみなど、市民主体で協働のまちづくりを進めていく環境をつくっていく必要があります。
- ・地域主権で問われる行政職員の資質・能力を、一層高めていく必要があります。

第1章

まちづくりの目標

第1章 まちづくりの目標

第1節 まちづくりの目標

1. 将来都市像

東久留米市の将来都市像を次のように設定します。

将来都市像

豊かな水と緑に囲まれ、活力のある、住み続けたいまち
東久留米

東久留米らしい風景の伝承と創造

東久留米の象徴であり、誇りでもある湧水や河川に代表される「水」と、樹林地や緑地、農地などに代表される「緑」を守りはぐくんで、東久留米らしい「まちの風景」を伝承・創造していくことは、東久留米ならではのまちづくりといえます。これは、愛着と誇りをもてるまちづくりにもつながります。

まちを活動・生活の場としてとらえると、人々が活動し行き交う舞台を整えて「活力」を生み出していくことや、子どもから高齢者までみんなが暮らしやすく、安全なまちをつくっていくことが不可欠です。

そこで、水と緑の環境を守りながら、活動・暮らしの舞台を整えて、「活力のある、住み続けたい、住みたい、訪れたい、働きたいまち」の実現をめざします。

将来都市像を支える5つの柱

- 水と緑を大切にし、生かすまち
- 誰もが安心して地域で暮らし続けられるまち
- 災害に強く、犯罪・事故の少ない安全なまち
- 活力をはぐくむまち
- 市民と行政の協働のまち

東久留米らしい「まちの風景」…



ダイヤモンド富士

こんこんと湧き出る湧水、とうとうと流れる清流
闇に舞う蛍の光、季節を告げる鳥や虫の声
崖線沿いの緑のつながりと雑木林

川沿いの台地に連なる縄文時代の住まいを忍ぶ遺跡
茜雲に響き渡る教会やお寺の鐘の音
時代の面影を今に伝える茅葺の民家と大木の屋敷林
詩情を誘う庭木の香り
大地の恵みを教えてくれる農地
緑とオープンスペースに恵まれた団地
人々が行き交う大通りのビル景観と富士の雄景
駅前のにぎわいを過ぎると広がる緑の静寂空間

川遊びに興じ、生き物と触れ合う子どもたち
水辺の散策、ジョギング、バードウォッチング
昔ながらの小気味よい囃子のリズムとみこしの掛け声
活気ある商店街を行き交い、やりとりや出会いを楽しむ買い物客
特産品の即売や出し物、みこしで大賑わいの「市民みんなのまつり」
市民が集い、楽しみ、学びあう姿



清流に棲む生きもの



市民みんなのまつり

2. まちづくりの理念と将来の姿

将来都市像の実現に向けてまちづくりを進めていく際の理念を、次のように設定します。

『市民と行政の協働による、みんなが主役のまちづくり』

まちづくりというのは、私たちの生活のドラマを演ずるための舞台のようなものです。ドラマには脚本や出演者や監督、そして舞台が必要です。このドラマの脚本は、私たち東久留米に住む市民が参加して、常に書き換えられながらエンドレスで作られています。

その時の出演者ならびに脚本家、監督はあなたです。私たちです。私たちがまちづくりの主役なのです。他人まかせにはできません。

このため、市民が自分たちのまちをよりよいものにしていこうという積極的な意識をもち、市民と行政が協働するまちづくりにより、子どもたちの将来に負担を残さないよう、持続可能な市の発展の一翼を担うこととし、『みんなが主役のまちづくり』を進めることを、まちづくりの理念の一つとします。

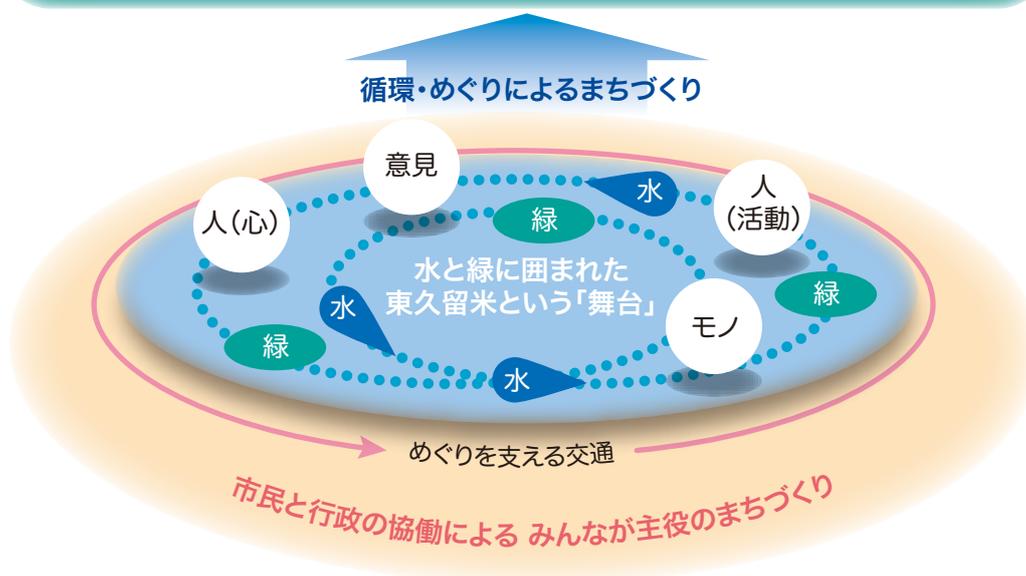
『循環・めぐりによるまちづくり』

将来にわたって持続的に発展していくことのできる社会をつくっていくため、大量生産・大量消費・大量廃棄型社会から循環型社会への転換が図られています。

本市は、この「循環」の象徴とも言える「水と緑」を最大の特徴としています。このため、本市が、未来にも持続しうる社会を形成するために、『「水と緑」＝「循環・めぐり」によるまちづくり』を進めることを、まちづくりの理念の一つとします。

まちづくりの目標

豊かな水と緑に囲まれ、活力のある、住み続けたいまち 東久留米



○水がめぐるまち

市内には黒目川、落合川をはじめ多くの川が流れています。そして、豊かな地下水に恵まれ、武蔵野台地の中でも特に湧水量が豊富です。これらは、人の営みを含む自然生態系の基本となっており、加えて、私たちの精神的な支えになっています。

これらの水のめぐりを滑らかに保ち、またその豊かさに実際に触れ、実感できる仕掛けをつくっていきます。



黒目川(川清掃の風景)

○緑がめぐるまち

本市のもう一つの特徴である「緑」は、雑木林や屋敷林、農地、公園、街路樹、庭木など様々な姿で市域全体に張りめぐらされています。「緑」はまた、地下水を涵養し、湧水を生み、川の清流となって、水のめぐりにつながっていきます。

日々、散策や保全・管理活動など、緑を愛しむことができるよう、緑のネットワークを充実させていきます。



柳窪緑地保全地域と黒目川

○人々の心がめぐるまち

あたたかく、子どもも高齢者や障害のある方も安心して暮らし、住み続けられるまちは、人々が出会い、心を通わせ、支えあうことによって生まれます。

人々が互いの絆(きずな)を深め、地域に関心を持ち、子どもから高齢者まで安心して暮らせるまちづくりに取り組んでいくよう、人々の出会いの場をつくっていきます。



落合川・いこいの水辺

○人々の活動がいきいきとめぐるまち

活力あるまちは、ものをつくり、消費し、働き、遊び、学ぶなど市民の多様な活動の中から生まれます。これらが活発に展開されることによる躍動感が、にぎわいと活気を呼びます。

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ような都市基盤・都市環境をつくっていきます。



東久留米駅北口連絡通路

○人々のめぐりを支える交通が整ったまち

交通環境は、人々の移動（めぐり）を支え、交流、多様な都市活動を支える基盤として非常に重要です。特に、高齢社会にあつては、歩きやすい道づくりや公共交通の利便性の向上が重要です。

誰もがまちに出て、生活に必要な用事を済ませ、出会い、交流し、様々な活動ができるよう、体系的な道路整備や「歩ける道、歩きやすい道」づくりを進めます。また、公共交通が市内をめぐることができるまちにしていきます。



滝山五丁目のバス停留所

○モノがめぐるまち

環境への負荷が小さいまちづくりのためには、3R（スリーアール）※のさらなる推進や、再生可能エネルギー※を活用していくことが重要です。

このためには市民の意識向上が不可欠です。市民がごみの排出者としての責任を持ち、ごみの減量やリサイクルへの意識を高めるとともに、公共事業等における再生材の活用や生ごみをたい肥として活用するなど、資源のめぐりを進めていきます。



リサイクルセンター（柳泉園組合）

○意見が自由闊達にめぐるまち

市民の意見が行政へ、行政の意見が市民へ、そしてまた市民の意見が・・・、そんな風通しのよい、様々な意見が自由闊達にめぐるまちづくりを進めていきます。



東久留米つながり・活力まちづくり
市民セミナーの様子

第2節 都市の骨格構造

本市は、昭和30年代に中央線や西武池袋線、西武新宿線などに沿って広がった住宅地の一部であり、都市の構造は、周辺都市を含む広域的な構造を踏まえて考える必要があります。

多摩北部都市広域行政圏^{*}を中心とする広域的な都市構造は、下図にみるとおり、東西に延びる西武池袋線および西武新宿線に沿って連なる都市機能の集積（都市軸）が、南北方向の幹線系の道路（連携軸）により、相互に連携するという形となっています。

広域的な将来都市構造



〔都市間を東西につなぐ鉄道による東西方向の2つの都市軸〕

- 西武池袋線軸：西武池袋線の各駅を中心とした拠点が連なる広域的な都市軸
- 西武新宿線軸：西武新宿線の各駅を中心とした拠点が連なる広域的な都市軸

〔東西方向の2つの都市軸を結ぶとともに、隣接市との連携強化を図る3つの連携軸〕

- 2つの都市軸（東久留米駅・花小金井駅間）、滝山団地の生活拠点を結ぶ都市計画道路東3・4・19（小金井久留米線）
- 都市計画道路東3・4・18（新小金井久留米線）
- 都市計画道路東3・4・21（小平久留米線）

広域的な将来都市構造を踏まえ、市の将来都市像を支える骨格構造を以下のように定め、まちづくりを進めます。

- まちづくりの目標を実現するため、にぎわいと活力を生み出したり、様々な生活関連サービスを提供する『拠点』が適切に配置され、その周辺地域は『水と緑に囲まれた豊かな生活の場』が広がるような、メリハリのあるまちづくりを進めます。
 - ・本市の中心的な役割を担う「生活・文化の交流ゾーン」
 - ・まちのにぎわいや活力を生む「活力拠点」
 - ・地域の生活関連施設が集積する「生活拠点」
 - ・産業機能を担う「産業拠点」
 - ・水と緑豊かな「水と緑の拠点」
 - ・まとまった緑の保全を図る「緑を守るゾーン」
- これらの拠点は、各拠点への移動を確保する「交通軸」と、拠点間の連携を支えるその他の軸でつなぎます。
- 広域においても、都市間を東西につなぐ鉄道による「2つの都市軸」と、2つの都市軸を連絡する幹線系の道路による「3つの連携軸」により、隣接市との連携を強化します。

1. 都市の交流活動ゾーン・拠点

(1) 生活・文化の交流ゾーン

- ・東久留米駅周辺から、まろにえホール（生涯学習センター）周辺までのゾーンです。本市の中心的な役割を担う地区として位置づけ、商業・サービス機能、行政機能、交流・文化機能など多様な機能が共存した、にぎわいと活力のあるゾーンとして育成します。
- ・隣接する市外の駅との役割分担のもと、本市の中心商業核として、商業・サービス機能の強化を進めます。
- ・東久留米駅周辺は、商業環境の整備と商業機能の育成を図ります。
- ・市役所周辺は、行政機能とともに交流機能や商業・サービス機能を強化・育成します。
- ・まろにえホール（生涯学習センター）周辺は、既存の文化・交流機能を維持します。



生活・文化の交流ゾーン
(東久留米市役所本庁舎・市民プラザ)

(2) 活力拠点

- ・上の原地区や南沢五丁目地区を、活力拠点として位置づけ、周辺の住環境と調和を図りつつ、まちのにぎわいや活力を生むような機能の導入を図ります。



活力拠点(事業中の南沢五丁目地区)

(3) 生活拠点

- 既に公共公益施設が集積している大門町、ひばりが丘団地、滝山を生活拠点として位置づけ、3つの圏域（東部・中部・西部）の生活の拠点として、地域センターを配置するとともに、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つの圏域(東部・中部・西部)



西部地域センター



南部地域センター



東部地域センター

(4) 産業拠点

- 幹線系の道路沿道などに立地している大規模な工場用地、流通業務施設用地を産業拠点として位置づけ、既存産業機能の維持・増進に努めます。



産業拠点(前沢三丁目にある大規模工場)

(5) 水と緑の拠点

- 白山公園や滝山公園、そして整備が進められている都立六仙公園などの大規模公園、また、竹林公園、南沢緑地保全地域など一団の緑地を、水と緑の拠点として位置づけ、自然豊かな公園の整備、緑地保全地域の保全などを進めます。



整備が進められている都立六仙公園

(6) 緑を守るゾーン

- 河川沿いにあるまとまった緑など、緑を特に保全することが重要と考えられるゾーンです。
- 農地や雑木林、屋敷林などまとまった緑が多く残っている地域を、緑を守るゾーンとして位置づけ、保全について検討します。



緑を守るゾーン(南沢一丁目周辺)

2. 都市の軸

(1) 交通軸

【主要幹線道路※】

- ・本市と東京都心部、吉祥寺駅周辺や府中市、埼玉県を中心都市などを結ぶ4本の道路を主要幹線道路として位置づけ、整備を進めます。このうち東京都心部からみて放射方向の軸は、都市計画道路東3・4・4（新青梅街道線）、同東3・4・15の1（新東京所沢線）であり、環状方向の軸は、同東3・4・7（府中清瀬線）、同東3・4・18（新小金井久留米線）です。

【幹線道路※、補助幹線道路※】

- ・市街地を大きく格子状に支える道路を幹線道路および補助幹線道路として位置づけ、整備を進めます。



交通軸(都市計画道路東3・4・7)

(2) 生活・文化の交流ゾーンを支える軸

- ・生活・文化の交流ゾーン内の都市計画道路東3・4・19（小金井久留米線）および同東3・4・20（東久留米駅神山線）を、生活・文化の交流ゾーンを支える中心軸と位置づけ、沿道の適正な土地利用の誘導を図ります。
- ・生活・文化の交流ゾーン内の都道234を、生活・文化の交流ゾーンを支える副次軸と位置づけ、近隣型の商業・飲食を中心とする土地利用の誘導を図ります。



生活・文化の交流ゾーンを支える軸
(都市計画道路東3・4・19)

(3) 生活軸

- ・生活・文化の交流ゾーンを中心に、大門町にある生活拠点を経て、上の原地区の活力拠点に至る道路とその沿道や、花小金井駅と小平駅方面に至る道路とその沿道、また、滝山の生活拠点を中心に東西に延びる都市計画道路東3・4・5（久留米東村山線）とその沿道を生活軸として位置づけ、沿道景観の形成や住環境に配慮した適正な沿道土地利用の誘導を図ります。



生活軸(都市計画道路東3・4・5)

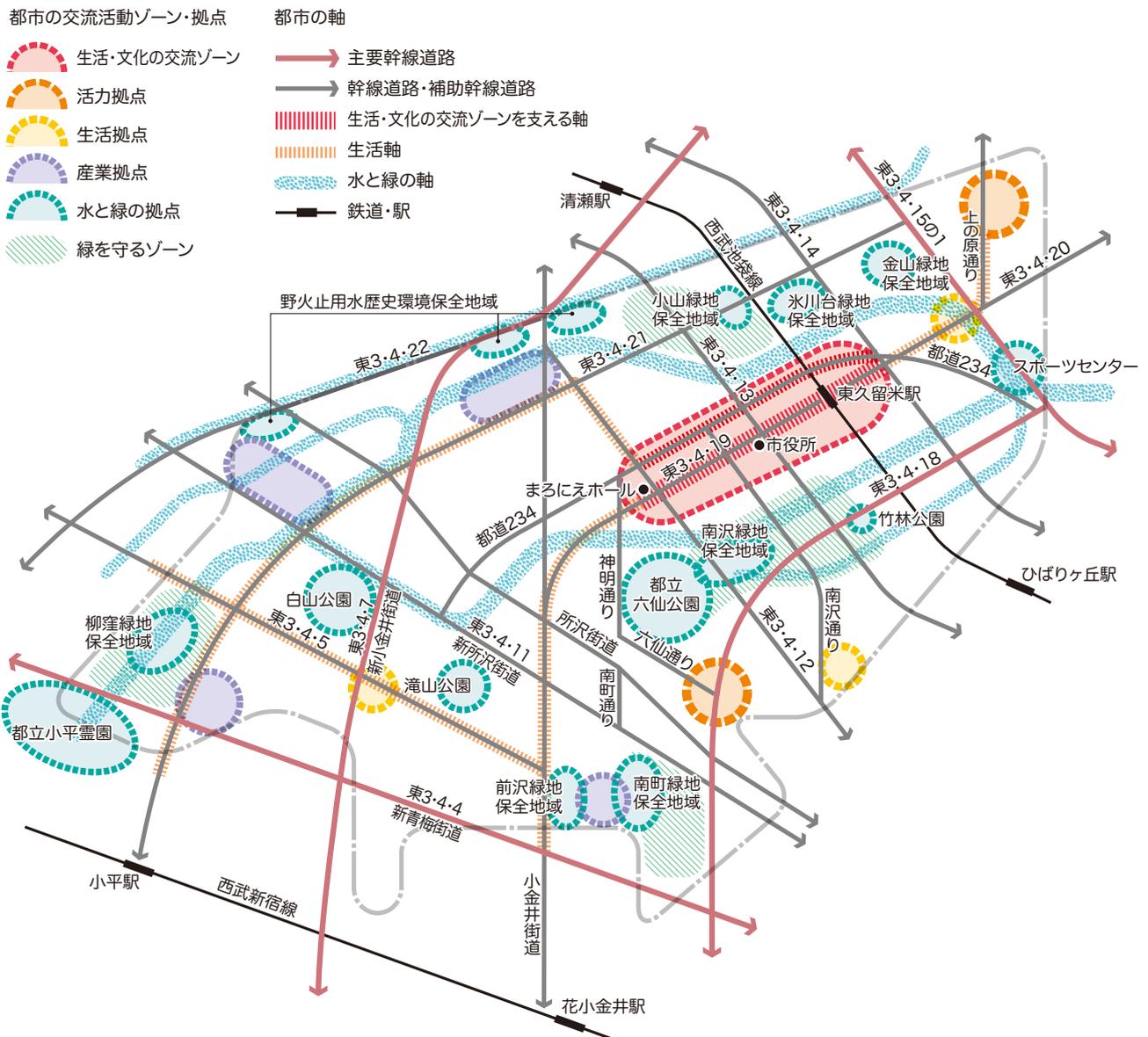
(4) 水と緑の軸

・本市を東西に流れる黒目川や落合川、立野川、野火止用水などの沿川を中心に、人と生物が行き交うことのできる水と緑の軸として位置づけ、水質の維持や親水性の確保、緑の連続性の確保、水と緑を生かした景観形成などを進めます。



水と緑の軸(落合川・いこいの水辺)

本市の骨格構造図



注) 図に示した生活拠点は、東久留米市都市計画マスタープランで定義した拠点で、3つの圏域(東部・中部・西部)の生活の拠点として、地域センターを配置するとともに、公共公益施設を中心とした主要な生活関連施設の維持・誘導を図る、大門町、ひばりが丘団地、滝山をさす。

第3節 土地利用の方針

1. 土地利用の基本方針

●自然と調和した計画的な土地利用の誘導

豊かな湧水に恵まれていること、黒目川や落合川、立野川、野火止用水などが市内を流れていること、加えて樹林地や農地が豊富に残されていることが、本市の土地利用上の特徴となっています。

このため、市街地の整備を進めるにあたっては、緑の保全・再生・創出や農地の保全・活用に努めるとともに、これらと調和した都市的土地利用^{*}を誘導していきます。

●大規模住宅団地の改善・再生

本市は、東京都市圏に集中する人口の受け皿として次々に大規模な住宅団地が建設され、昭和30年代後半から急激な人口増加を経験してきました。しかしこれらの団地では、近年、入居者の高齢化・減少や建物の老朽化が進み、地域コミュニティの維持や団地の更新、質的向上が課題となっています。

このため、居住者が今後とも住み続けられる快適な都市型居住の場、生活・コミュニティの場として改善・再生を図ります。また、住み続けることのできる施策を展開していきます。

●大規模土地利用転換への対応

まとまった土地利用の転換の際には、周辺環境と調和し、まちの課題解決に資するような土地利用を誘導します。

●都市の活力を生み、産業を支える土地利用の誘導

本市は住宅地としての性格が強い都市ですが、高齢化の進展や経済の低迷による税収の減少、女性や高齢者の社会参加の必要性などに対応して、都市の活力を生む産業や就業の場を育成していくことが必要となります。

このため、まちの活力とにぎわいの維持・向上をめざして、魅力ある商業や業務、都市の活力を生む産業を育成するような土地利用を誘導していきます。

また、都市計画道路沿道の緑を守るゾーンを除く区間については、主として事務所や店舗などの立地誘導を図り、その後背地は住宅地とした、メリハリのある利便性の高い土地利用を誘導していきます。

●地区単位のきめ細かな土地利用の誘導

地区単位で日常生活に身近な生活交流施設等が適正に配置されるなど、地区の特性を活かしたきめ細かな土地利用を、市民の参加を得て計画的に実現していきます。

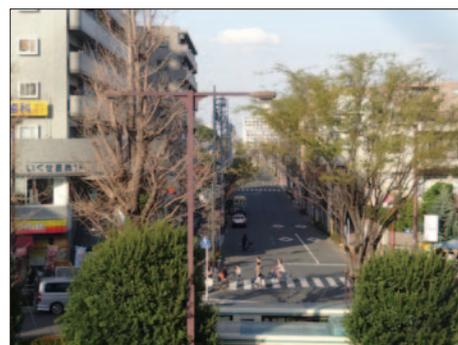
2. 土地利用の類型と配置、誘導の方針

土地利用の基本的な方針に基づき、目標となる土地利用を次の(1)から(10)に区分・配置し、用途地域などの地域地区の指定や地区計画制度[※]などを活用して、計画的に誘導していきます。

なお、大規模な住宅団地の建替えによる土地利用転換が進行中である上の原地区は、10分類とは別に「まちづくり重点地区」として位置づけ、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の誘導を図っていきます。

(1) 中心商業業務地

- ・ 東久留米駅周辺を、本市の中心となる中心商業業務地として位置づけます。
- ・ 駅東側は、共同建替え[※]や協調建替え[※]による建物の更新を誘導し、商業業務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、商業と都市型居住機能が融合した土地利用を形成します。
- ・ 駅西側の基盤整備済地区では、中層階が都市型住宅、低層階が商業・サービス施設など、立体的に複合した土地利用を形成します。
- ・ 本市の中心商業業務地にふさわしい景観づくりを進めます。



中心商業業務地
(東久留米駅東口から浄牧院通りをのぞむ)

(2) 近隣商業地

- ・ 都道234や都市計画道路東3・4・19沿道、生活拠点、活力拠点の周辺などを、近隣商業地として位置づけ、地区の生活利便に係るサービス・商業施設や公益施設の立地した土地利用を形成するとともに、安全かつ安心して歩ける商業空間の形成に努めます。



近隣商業地(門前大橋交差点周辺)

(3) 住商複合地

- ・ 中心商業業務地に隣接する地区や幹線系の道路沿道を住商複合地として位置づけ、高度利用によって、良質な集合住宅と、後背に立地する低層の住宅地と調和した業務や商業など活力を生む機能が、複合的に立地する土地利用を形成します。



住商複合地(小金井街道沿道)

(4) 業務地

- ・南沢四丁目の五小通り沿いに立地している企業の業務施設用地を業務地として位置づけ、今後とも業務系の土地利用を優先するとともに、周辺と調和した業務地として、その環境を維持します。



業務地(五小通り沿道)

(5) 工業地・流通業務地

- ・既存工場用地や都市計画道路東3・4・11、同東3・4・21沿道の流通業務施設用地を工業・流通業務地として位置づけ、今後とも工業・流通業務系の土地利用を優先し、その環境を維持します。



工業地・流通業務地
(柳窪二丁目にある大規模工場)

(6) 住工共存市街地

- ・前沢三丁目、南町三丁目の住宅と小規模な工場の混在する地区を住工共存市街地として位置づけ、住環境を悪化させる工場の立地を制限するとともに、工場と住宅の間の緩衝のための緑化などを進めます。



住工共存市街地
(前沢三丁目・南町三丁目周辺)

(7) 一団の中高層住宅地

- ・既存の一団の住宅団地を中高層住宅地として位置づけ、周辺の環境と調和した、緑豊かで良好な中高層の集合住宅地として維持します。
- ・建替えに際しては、空間のゆとりや周辺環境に配慮しながら、緑化や景観に配慮しつつ団地の更新を進めるとともに、住環境や防災機能の維持・向上、多様な世代に対応した住宅整備、ユニバーサルデザイン^{*}の理念に基づく整備を図ります。
- ・建替えて生じた余剰地なども活用しながら、地域の特性や課題に応じて、生活サービス、交流、業務など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。



一団の中高層住宅地(滝山団地)

(8) 低層住宅地

- ・ 比較的密度の低い住宅を中心とする一般の低層住宅地です。
- ・ 水や緑と調和した低層住宅地としての土地利用を誘導するとともに、主要生活道路や生活道路などの基盤整備、敷地の細分化の抑制などにより、良好な住環境を形成します。
- ・ 世代間を通じて住み続けることができる、ゆとりある住宅の供給を誘導します。



低層住宅地(弥生一丁目)

(9) 農業環境と調和した低層住宅地

- ・ 生産緑地などまとまった農地が多くみられる低層住宅地は、農業環境と調和した低層住宅地を形成します。



農業環境と調和した低層住宅地
(下里七丁目)

(10) 農業集落地

- ・ 良好な緑地や農地と一体となった市街化調整区域*です。
- ・ 農地および緑地の保全と市街化の抑制により、農業集落地としての環境を維持します。



農業集落地(柳窪四丁目)

(11) まちづくり重点地区

- ・ 上の原地区を、まちづくり重点地区として位置づけます。
- ・ 大規模な住宅団地の建替えて生じた余剰地などを活用しながら、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。



まちづくり重点地区
(更地化された住宅団地跡地)

土地利用の方針図



3. 土地利用に係る主要課題への対応方針

序章「まちづくりの主要課題」にあげた、「水と緑を大切にし、生かすまちづくりとそのため
の土地利用コントロール」、「大規模土地利用転換を活かした周辺まちづくり」にどう対応し
ていくかは、土地利用上の大きな課題です。

また、市街化区域^{*}とは異なる「市街化調整区域^{*}」における開発の抑制も課題となります。
そこで、これらの課題については、以下のような対応を進めます。

(1) まとまった緑（樹林地・農地など）を残していくための対応

- ・市街化を誘導するゾーンと緑を守るゾーンの区分や、緑を守るための手段について検討し
ます。
- ・ゾーン設定の視点と、守るための手段の検討候補の例は、以下のとおりです。

【緑を守るゾーンを設定する視点】

- ・農地や樹林地、黒目川崖線の南向き斜面林、河川流域など、まとまった緑を守る視点
- ・湧水を残すため、雨水浸透面積の減少を抑えて水循環を確保する視点
- ・畑、屋敷林、屋敷という3要素で形成される武蔵野の原風景や、歴史的景観などを守る
視点
- ・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を図る視点

【緑を守るための手段の例】

- ・条例による開発コントロールや地区計画制度^{*}などを活用し、一定の制限をかけた上で、
十分な緑を確保する計画を策定することを条件に制限を緩和するといった、緑の保全と
創出のルールづくり
- ・特別緑地保全地区の指定など、法令に基づく保全手法の活用
- ・農業経営の状況を踏まえつつ、農地として維持していく側面からの対応。例えば、経営強
化に資する支援や農業環境の整備に係る国や都への支援の要請、市民農園や体験型農
園などの活用

(2) 水に親しめる河川・湧水を守っていくための対応

- ・雨水の地下浸透を維持して地下水を涵養し、河川の流量や市内各所の湧水を守ってい
くため、樹林地や農地の保全を図るとともに、雨水の地下浸透設備の整備拡充を進めます。

(3) 大規模土地利用転換への対応

- ・適正な土地利用転換が図られるよう、関係権利者との協議の場の確保や、周辺住民への
計画段階での情報提供など、関係者間で話し合う機会の設置について検討します。

(4) 市街化調整区域における開発への対応

- ・市街化調整区域は、市街化を抑制し、良好な農業環境の維持・保全を図るべき区域です。
このため、現行法の規制の対象とならない土地利用転換についても、適切な土地利用を
維持するための方策を検討します。

第4節 都市を支える交通の整備方針

道路は、都市の様々な交通を円滑に処理するとともに、下水道やガス・水道などを収容する空間として、また火災の延焼の防止や風の通り道として都市の安全性、快適性の確保や、人々の出会いの場を提供するなど、様々な役割を果たしています。

本市において顕著な人口増加がみられた高度成長期には、交通計画の評価は、鉄道や自動車交通の混雑緩和および所要時間の短縮に重点が置かれ、自動車交通を効率的に処理することを中心とした道路整備が進められてきました。

その後、都市化が沈静化し、社会が成熟化していく中で、生活環境・自然環境が重視されるようになりました。また、高齢社会の交通需要に対応して、高齢者や子育て中の人をはじめ、誰もが移動しやすい交通環境をつくっていくことが重要になってきています。

さらに、豊かな水と緑に囲まれた住宅都市という本市の性格を踏まえ、生活環境・自然環境に配慮しながら、市外との広域的な交通アクセスの確保と市内の様々な交通需要への対応を総合的に進めて、道路が整い、バスが使いやすく、歩行者・自転車が安全に安心して通行できるまちをつくる必要があります。

このことは、市民の生活の足を確保して、地域で安心して住み続けられる環境をつくるとともに、市内および市外からの移動を円滑化して、経済活動や交流、文化活動などの都市活動を支え、活性化し、活力のあるまちをつくっていくことにもつながります。また、災害時の緊急活動や避難の円滑化にもつながっていきます。

このため、以下の基本的な考え方にに基づき、交通体系の整備を進めていきます。

●体系的な道路整備

市内および市外からの自動車交通を円滑に処理するとともに、バスの走行空間や災害時の緊急ルート確保といった観点で、体系的な道路整備を進めていきます。

●地域の生活交通の利便性の向上

高齢社会においても、誰もが快適にまちに出て活発な都市活動を行うことができるよう、様々な移動手段に対応した交通基盤を整備します。身近な生活道路の安全性や防災性、快適性に配慮し、住民と協力しながら計画的に生活道路の補修や拡幅整備を進めます。自家用車に頼らなくとも、バスや自転車などで駅や生活の拠点となる場所に行きやすくなるよう、公共交通や自転車利用の利便性の向上を図ります。

●安全な歩行空間・自転車走行空間づくり

幹線系の道路を中心に、安全な歩行空間・自転車走行空間づくりを積極的に進めます。また、豊かな水や緑などの自然環境を、市民の交流に生かしていくため、これらを結ぶ歩行系ネットワーク^{*}を形成していきます。

●周辺市との連携の強化

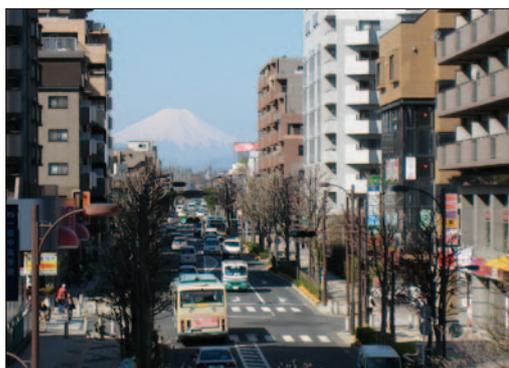
本市は西武池袋線や西武新宿線に沿って宅地化が進んだ地域の一部であり、市外のひばりヶ丘駅、花小金井駅、清瀬駅、小平駅を利用する市民も多く、市民の生活は周辺市と密接に関係しています。加えて、幹線系の道路整備は、広域的な機能分担と連携を基本として進めることが重要で、このため、周辺市との連携を強化する道路整備を促進していきます。

●鉄道による東西分断の解消

現在、西武池袋線は道路と平面交差となっています。このため、踏切による交通渋滞や東西市街地の分断などが問題となっています。この解消を図るため、東西を結ぶ幹線系の道路と鉄道の立体交差化に向けた取り組みを進めます。



東久留米駅西口



都市計画道路東3・4・19 (まろにえ富士見通り)

1. 自動車交通を支える道路ネットワークの方針

(1) 道路の段階構成と役割・配置の方針

- ・市内の道路を、主要幹線道路、幹線道路、補助幹線道路、主要生活道路および生活道路に区分し、各道路が担う役割を明確にするとともに整備を進め、安全で快適な道路ネットワークを形成します。

主要幹線道路	主として広域の自動車交通を円滑に処理する機能とともに、沿道における広域的な都市活動の誘導や、延焼遮断帯、ライフラインの収容空間、道路緑化などの役割を担います。 ○東 3・4・4 ○東 3・4・7 ○東 3・4・15 の 1 ○東 3・4・18
幹線道路	市内外または市内の地域間を連絡し、各種交通を処理する機能とともに、沿道における都市活動の誘導や、延焼遮断帯、ライフラインの収容空間、道路緑化などの役割を担います。 ○東 3・4・11 ○東 3・4・12 ○東 3・4・13 ○東 3・4・19 ○東 3・4・20 ○東 3・4・21 ○東 3・4・22 ○小金井街道
補助幹線道路	主要幹線道路や幹線道路を補完する役割を担います。 ○東 3・4・5 ○東 3・4・14 都道 234 所沢街道 南沢通り 神明通り 六仙通り 南町通り 上の原通り
主要生活道路	幹線系の道路（主要幹線道路、幹線道路、補助幹線道路）を補い、地区内外の交通を処理する役割を担います。
生活道路	主要な区画道路で、街区レベルの交通を処理する役割を担います。

(2) 道路整備の方針

1) 防災的な視点や、生活環境・自然環境に配慮した道路の整備

- ・主に緊急輸送道路^{*}を対象に、防災的な視点から道路整備を進めます。
- ・生活環境や自然環境に配慮した道路整備を進めます。
- ・本市の財産である南沢湧水地を横切る形で計画されている都市計画道路東 3・4・12 と、同様に竹林公園を横切る同東 3・4・18 の整備にあたっては、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（道路ネットワークの方針図：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。
- ・市内外を連絡する道路交通機能を担うことが期待される都市計画道路東 3・4・21 の整備にあたっては、小山緑地保全地域の自然環境を踏まえ、整備のあり方を検討します。
- ・首都圏の放射方向の軸（放射 7 号線）としての役割を担い、東京都心部と埼玉方面を結ぶ都市計画道路東 3・4・15 の 1（新東京所沢線）の整備の促進を図ります。

- ・道路緑化を進めるとともに、騒音の抑制や雨水の保水や地中への浸透、路面温度の上昇を抑制する舗装など、環境に配慮した道路整備を進めます。
- ・道路植栽等の維持管理への住民参加を進めます。また、街路樹や植栽、街路灯などの道路環境整備に関する住民の意見を整備に反映させる手法を検討します。

2) 住民参加型の主要生活道路・生活道路の整備

- ・地域防災のため、行き止まりにならないような生活道路の整備を指導するなど、地域住民や関係権利者の理解を得ながら整備を進めます。
- ・主要生活道路・生活道路のネットワークを形成すべき重点地域を設定し、地区計画制度[※]や開発指導で整備を誘導していくような手法について検討します。
- ・地域住民の話し合いでボトルネックを抽出し、合意ができた所から整備を進めるというようなしくみについて検討します。

3) 投資効果などを勘案した整備

- ・道路整備にあたっては、財政面の制約を踏まえ、必要性や整備効果、公平性などを勘案して、戦略的に進めます。

2. 歩行者・自転車の移動環境の整備方針

- ・歩道が整備済あるいは整備が計画されているルート、歩行空間と自転車走行空間が既に確保されているルートを中心に、歩行者・自転車ネットワークを形成します。また、休息・交流の場や駐輪場の確保に努めます。
- ・歩道を中心に、無電柱化やユニバーサルデザイン[※]の理念に基づく整備を進めます。
- ・広幅員の道路で自転車専用レーンの設置を検討するなど、安全な歩行空間と自転車走行空間の確保に努めます。また、河川沿いなどの遊歩道における、歩行空間と自転車走行空間の分離について検討します。
- ・自転車利用者の走行マナーの向上や放置自転車の解消を図り、安全な歩行環境づくりを進めます。



路側帯の視覚的区分(六仙通り)



交差点の高輝度舗装(南町通り)

3. 公共交通の方針

- ・誰もが使いやすい快適な駅構内および駅周辺環境を維持します。
- ・鉄道による分断を解消するために、周辺自治体とともに鉄道の連続立体化に向けた取り組みを進めます。
- ・生活拠点や公共施設、駅や病院などへのアクセス強化のため、バス路線網の再編・拡大などを関係機関に働きかけます。
- ・バス車両の低床化の達成を踏まえ、今後は、バス停などについて、ユニバーサルデザイン※の理念に基づく整備を進めます。
- ・地域公共交通※の充実に向けた取り組みを進めます。

4. その他の交通施設の整備方針

- ・駅前広場の機能や環境の維持に努めます。
- ・生活・文化の交流ゾーンや生活拠点などにおいて、自動車駐車場や自転車等駐車場の整備を誘導します。
- ・駅周辺の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への支援、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。



低床化されたバス車両



市営の自転車等駐車場

道路ネットワークの方針図



方針図に示される各道路の路線名など

- 東3・4・4…新青梅街道線（新青梅街道）
- 東3・4・5…久留米東村山線（滝山中央通り）
- 東3・4・7…府中清瀬線（新小金井街道）
- 東3・4・11…保谷東村山線（新所沢街道）
- 東3・4・12…田無久留米線（さいわい通り）
- 東3・4・13…練馬東村山線（本町ふれあい通り）
- 東3・4・14…保谷秋津線
- 東3・4・15の1…新東京所沢線（放射7号線）
- 東3・4・18…新小金井久留米線
- 東3・4・19…小金井久留米線（小金井街道～まろにえ富士見通り）
- 東3・4・20…東久留米駅神山線（浄牧院通り）
- 東3・4・21…小平久留米線（さいわい通り～下里本邑通り～新宮前通り～新山通り）
- 東3・4・22…萩山野火止線
- 都道 234…前沢保谷線（旧市役所通り）