“自然 つながり 活力あるまち”東久留米

東久留米市上の原地区
土地利用構想

平成26年7月

東久留米市

これまでの土地利用方針

上の原地区の土地利用については、平成１５年３月に「老朽化した公団（現：ＵＲ都市機構）東久留米団地の建替えを契機として、敷地の高度利用及び居住水準の向上を図りつつ、交通の利便性を生かした良質な都市型住宅を供給するとともに、地域の骨格となる道路の整備及び公園の再整備を総合的に進め、活力と魅力ある美しい市街地環境の形成及び快適で災害に強い安全な住環境を創出していく。」とする上の原地区住宅市街地整備総合支援事業（現：住宅市街地総合整備事業）の整備計画を策定するとともに、同年８月に都市計画法上の「一団の住宅施設」を廃止し、地区計画を定め、住宅市街地の再整備を図ってきました。

上の原交番前より北側を望む
（平成26年4月撮影）

食品スーパー北側より航空管制施設跡を望む
（平成26年4月撮影）

上の原地区のいま

□ 地区西側の区域【上の原通り（市道２０２号線）より西側　約8.6ha】

道路、公園等の基盤整備が完了するとともに、ＵＲ都市機構賃貸住宅（1,０１６戸）、保育施設の整備が完了しています。現在は高齢者福祉施設等の計画が進められており、約3,０００㎡の土地を残し、その利用が確定しています。

□ 地区東側の区域【上の原通り（市道２０２号線）より東側　約17.9ha】

商業施設（食品スーパー）はすでに開店し、公益施設（郵便局、市連絡所、医療施設等）の再整備計画は進められているものの、ＵＲ都市機構所有地約７.４ｈａの土地利用は確定していません。また国有地では、航空管制施設及びこれに付随する宿舎は廃止され、国家公務員合同宿舎についても、その一部が東日本大震災の避難者住宅として利用されているものの、既に公務員宿舎としての利用がされていないことから、将来的には約５.２ｈａの未利用地が生まれることとなります。

□ 義務教育施設

地区内の市立第四小学校は、平成２３年度末をもって閉校しています。現在、その用地は隣接する市立東中学校用地として利活用するための再整備が進められています。

□ 都市計画道路の整備

地区から約２５０m南側に計画されている都市計画道路東３･４･２０号線は、神宝町一丁目から新座市境までの区間の整備を平成２２年度に着手し、平成２８年度末の完成を目途に事業を進めています。

新たな土地利用に向けて（１／２）

都市再生の提案

上の原地区における大規模団地の建替えや、当時見込まれていた国家公務員宿舎の廃止により、広大な余剰地が生まれようとしていたなか、平成１９年度より３ヶ年の調査期間を経て、委託業者により取りまとめられた「東久留米市における新たな産業のあり方調査報告書（２２年３月）」では、当地区を機能転換を図る都市再生エリアとして位置付け、「活き活き健康都市」のコンセプトが例示され、新たな産業導入を図ることが提案されました。

市の計画における位置付け

平成２３年３月に策定された東久留米市第４次長期総合計画基本構想では、大規模団地の建替えなどにより生じる広大な余剰地について、用途変換を含めて柔軟に対処し、まちの将来像“自然 つながり 活力あるまち”に相応しい土地利用を誘導していくという方向性が示されています。

また、翌２４年５月に改定された東久留米市都市計画マスタープランでは、建替えで生じた余剰地などを活用し、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するとともに、豊かな緑の景観の保全・創出を図るという方針が示されています。

東京都が描く多摩

平成２５年３月、都は、区部に先行した人口減少局面の到来、大規模団地や都市インフラの老朽化など、多摩地域を取り巻く状況が大きく変化していることを踏まえて、「新たな多摩ビジョン」を策定しました。

ここでは、多摩の目指すべき姿の実現に向け、重要となる８つの方向性が整理されています。

８つの方向性

１ 持続可能な暮らしやすいまちづくり
２ 高付加価値を生み出す企業活動の促進
３ 地域資源を活かした産業の活性化
４ 地域を支える交通インフラの整備
５ 災害に強いまちづくり
６ 低炭素で自律分散型エネルギーのまちづくり
７ 豊かな自然の保全と活用
８ 「成熟・持続」に対応した行政サービスの展開

新たな土地利用に向けて（２／２）

企業等誘導に向けた取り組み

市では、平成２３年９月、まちの活性化を図るとともに、安定した税収の確保を目的に、周辺の住環境との調和を乱さないことを前提とし、新たな企業等の誘導に取り組むべく、「上の原地区活性化方針」を策定しました。

その後、企業等誘導を迅速かつ効果的に進めるため、企業への情報提供、及び進出する企業等の事業展開等に関する支援業務を外部へ委ね、翌２４年９月には、その活動の成果となる最終の報告書が提出されています。

この報告書では、商業施設、研究、製造施設、健康維持施設など十数社（団体）が当該地への進出に関心を示したとされ、市ではこれを足掛かりに、企業立地の可能性を精査するとともに、実現に向けた更なるＰＲと意見交換を行ってきました。

一方で、土地所有者であるＵＲ都市機構、国（関東財務局）と土地利用転換にあたっての課題整理を進めるとともに、当該地区のまちづくりに関する協議、調整を行ってきました。

企業等立地の可能性

「上の原地区活性化方針」に示された誘導イメージに照らし、これまでの取り組みの成果から企業等の立地可能性を探ります。

生活利便施設

ホームセンターやスポーツ・レジャー用品等を扱う店舗など、商業関連が進出意向を示しています。

産業・機能

立地条件などから事務系オフィスやデーターセンターの進出を見込むことは難しい状況でした。一方、周辺の住環境との調和を前提とした業務系企業へのＰＲと意見交換を行うなかで、事業用地としての活用の意向を示す事業者があります。

健康増進施設

スポーツジムや日帰り温浴施設などが進出に興味を示しています。

教育施設

現段階では、大学等の教育施設や企業等の研修施設などの進出を見込むことは難しい状況です。

しかしながら、これらの施設については、昼間人口の増加に伴う周辺への経済的効果や、まちのイメージアップも期待されることから、引き続き誘導に努めていく必要があります。

土地利用にあたっての課題整理（１／２）

錯綜する土地の形状

上の原地区は、昭和３７年に建設された公団東久留米団地及び公務員宿舎、教育施設等で構成されており、団地内通路等で街区区分がなされているものの、土地の所有区分が錯綜している街区があります。

これらの土地について、これまでの土地所有者との協議の結果、所有者ごとの売却方針や制約条件があるものの、今後の土地活用にあたっては、一定の整理が必要であるとの認識を共有するに至っています。

企業等の誘導を進めていくためには、現在の土地の所有区分を考慮しつつ、本構想を踏まえた区画道路の配置を行った上で、所有区分が錯綜する街区は、土地の交換等により、企業等が立地しやすい環境整備を図る必要があります。

緑地の保全･活用

東久留米団地が整備された当初から残る豊かな緑の環境は、既に整備が完了している地区西側区域においても再整備が行われており、地区東側の区域においてもこれらの緑の環境の保全・活用に努めていくことも必要です。

土地利用にあたっての課題整理（２／２）

住宅施設の再整備

住宅施設については、地区西側の区域において1,０１６戸のＵＲ賃貸住宅（グリーンヒルズ東久留米）が整備されましたが、旧団地からの戻り入居が大半を占めていることから、居住者の年齢構成は高く、上の原全体でも高齢化率は４９％に達しています。今後、地区に世代を超えたコミュニティを再生し、にぎわいと活力を生み出すため、多世代が暮らせる住宅の整備が求められています。その一方では、地区内にあった市立第四小学校を閉校している経緯を踏まえ、急激な児童数の増加による教育環境への影響には十分な配慮が必要です。

※ 高齢化率は住民基本台帳による（平成26年1月1日現在）

アクセス道路の整備

当該地区への主なアクセス道路は、地区南側からの市道２０２号線（上の原通り）と、地区北側からの新座市道がありますが、他の道路は何れも幅員６m以下の生活道路となっています。また、地区の南側約２５０mの位置に都市計画道路東３･４･２０号線が計画されており、平成２８年度末の供用開始を目途に整備が進められています。

当該地区はこれまで住宅団地であったため、これらの道路基盤だけで充分でしたが、土地利用の転換に際しては、それを支えるアクセス道路についても検討する必要があります。

土地利用のコンセプト

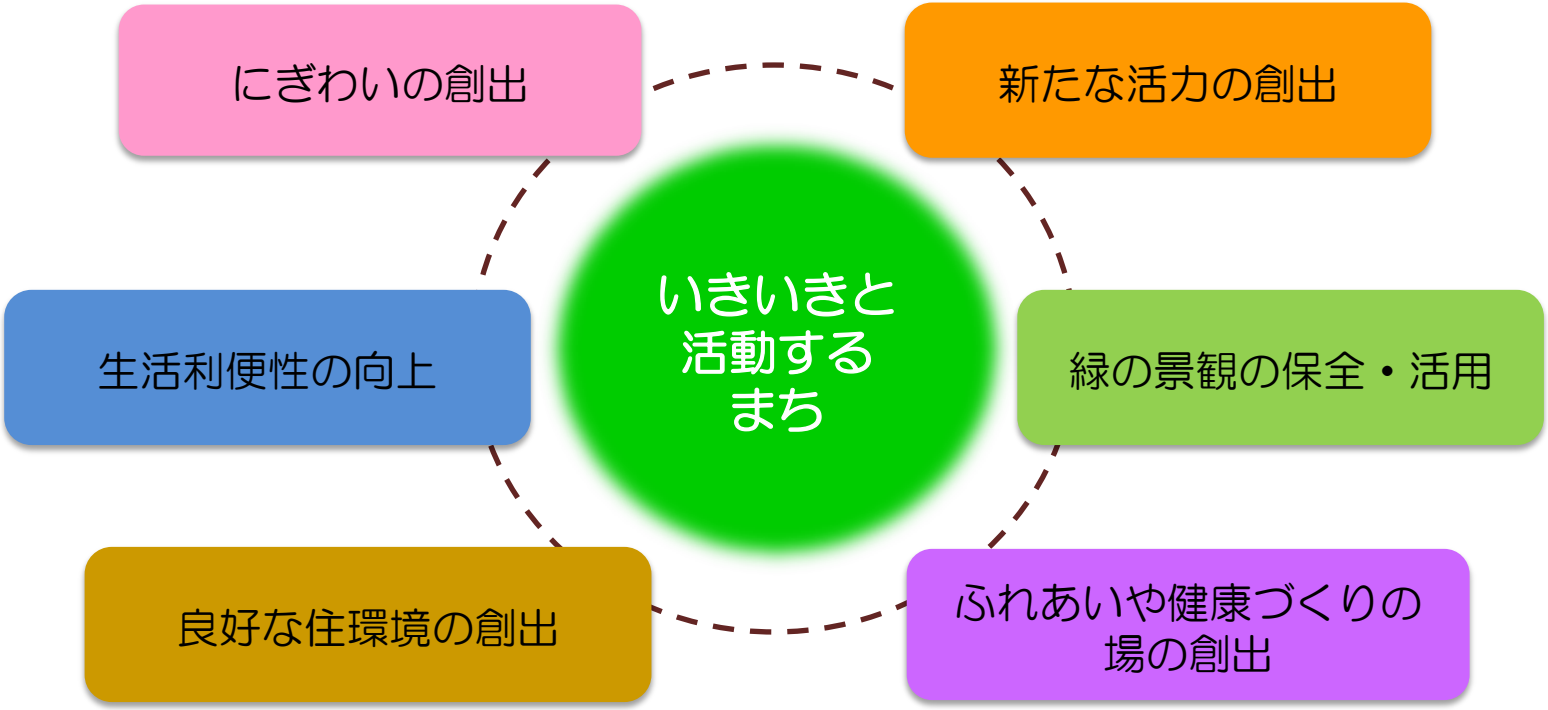
上の原地区の土地利用のコンセプトは「東久留米市第４次長期総合計画」、「東久留米市都市計画マスタープラン」に示された方向性に基づき、また、市がこれまで取り組んできた「東久留米市における新たな産業のあり方調査」や、企業等誘導活動の成果、及び土地所有者との協議を踏まえ、以下のとおりとします。

《自然と調和した“複合多機能都市”をめざして》

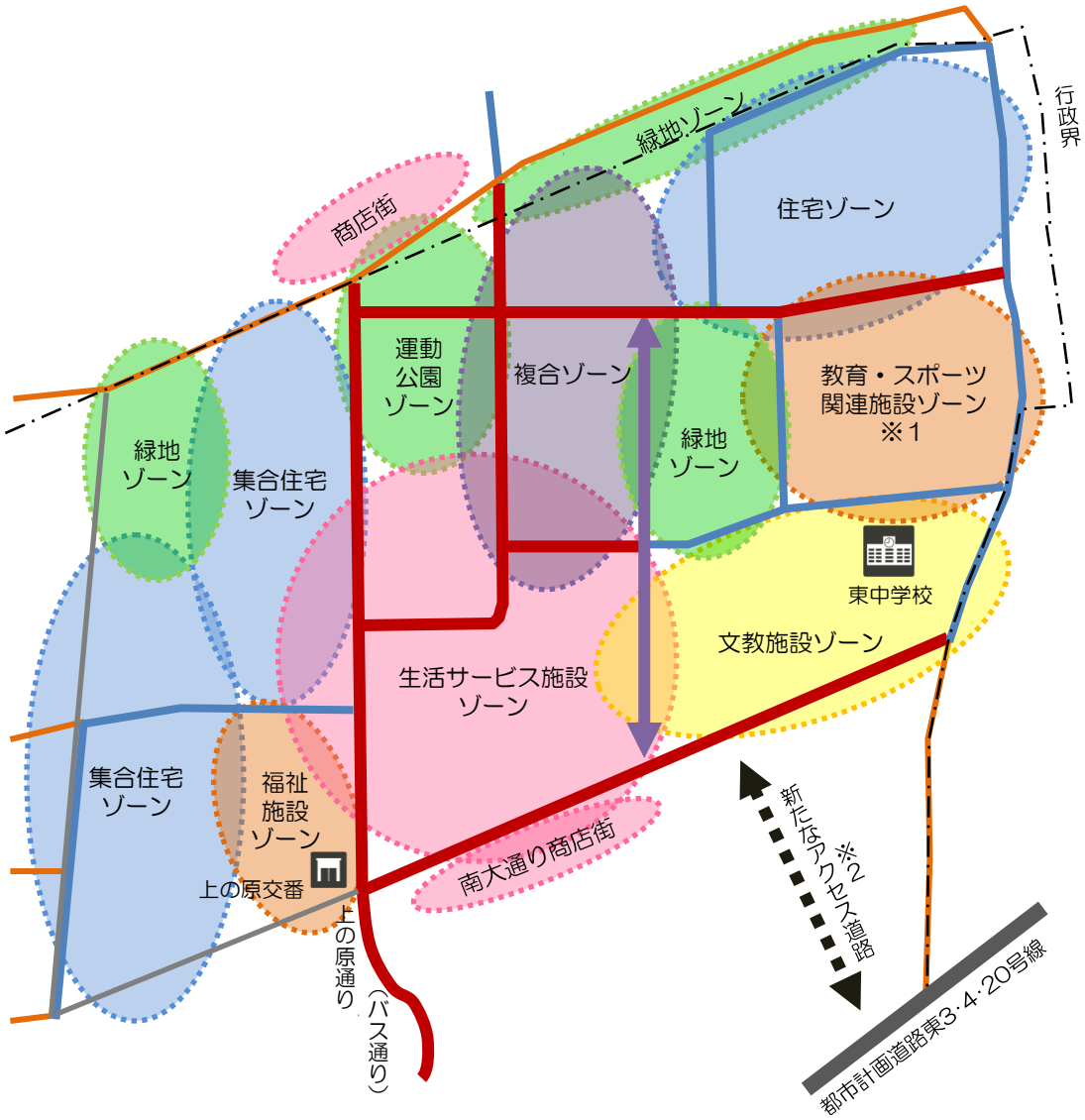
緑豊かな景観の保全を図りつつ、生活サービス、健康増進、業務、
教育、住宅など多様な機能を導入し、まちのにぎわいと活力を生み出し、
いきいきと活動するまち

コンセプトイメージ

自然と調和した“複合多機能都市”



土地利用のコンセプトを踏まえたゾーニングと道路計画



凡例

主要区画道路　幅員１１～１４m

新設主要区画道路　幅員１２m

区画道路　幅員８～１１m
（既存道路及び団地内通路拡幅）

幹線道路　幅員１６m

地区周辺生活道路　幅員４～６m

道路幅員については、関係機関との協議により決定します。

※１
教育･スポーツ関連施設ゾーンは、現在、東日本大震災避難者用住宅として利用されていることから、将来構想として示すものです。

※２
ここに示す新たなアクセス道路は、あくまでもイメージであり、位置を特定したものではありません。
想定：幅員１２m（2。5m両側歩道、車道7m）

ゾーニングの考え方（１／３）

集合住宅ゾーン

ＵＲ都市機構賃貸住宅の再整備が完了している区域を集合住宅ゾーンとして位置付け、良好な住環境の維持・保全を図ります。

福祉施設ゾーン

既に整備完了している保育所や、高齢者福祉施設の誘導に取り組んでいる区域を福祉施設ゾーンとして位置付け、区域内の南公園を幼児と高齢者の交流の場として活用するなど、あらゆる世代が集い、交流する場の創出を図ります。

緑地･運動公園ゾーン

既に整備完了している西公園と同様に、第四小学校跡北側に位置する武蔵野の雑木林の面影を残す東公園は、既存の樹木の保全を図りつつ地区内外の憩いの空間として再整備を図ります。

また、テニスコート、広場がある中央公園は、運動公園として既存施設の維持更新を図ります。

ゾーニングの考え方（2／3）

生活サービス施設ゾーン

既に商業施設の更新が行われたセンター地区から地区南側の既存商店街に至る区域を生活サービス施設ゾーンに位置づけ、上の原地区内の居住者はもとより、周辺地域住民の利便性の向上を図るとともに、地域のにぎわいを生み出します。

郵便局、市連絡所、医療施設などの公益的施設の更新を図ります。

既に施設更新された食品スーパーに加え、日用雑貨をはじめとする住生活関連商品などを取り扱う店舗など、生活サービス関連施設の立地を誘導します。

複合ゾーン

地区中央部の北側から生活サービス施設ゾーンに至る区域は、主要区画道路の整備を図り、複合ゾーンに位置づけます。

地域に人とのふれあいや健康づくりの機会と場所を提供する健康増進施設や、地域活力の向上に資する事業所など、多様な機能が立地可能なゾーンとして位置づけ、にぎわいや活力を生み出す土地利用を誘導します。

住宅ゾーン

地区北東側の周辺に戸建住宅が隣接し、ＵＲ都市機構所有地と国有地が錯綜する区域を住宅ゾーンに位置づけ、活気ある良好な市街地を形成するため、良質な住宅の立地を誘導します。

ゾーニングの考え方（３／３）

教育・スポーツ関連施設ゾーン

中学校北側の国家公務員合同宿舎は、現在、東日本大震災避難者用住宅として活用されています。

将来構想として、昼間人口の増加に伴う周辺への経済的効果や、まちのイメージアップにも繋がる大学等の教育施設や介護訓練施設、企業等の研修施設、スポーツ施設などの立地の誘導を進めます。

文教施設ゾーン

平成２４年３月に閉校した市立第四小学校跡地は、隣接する市立東中学校用地として利活用するため、小学校施設の取り壊しなど施設整備が進められており、その敷地面積は市内中学校２番目の大きさになっています。

今から遡ること４１年前、人口急増を背景に、もともと狭隘であった第四小学校、東中学校が不自由さを極める中、当時の両校のＰＴＡが中心となり、所沢市へ移転が予定されていた運輸省東京航空交通管制部の跡地を小中学校の運動場にするための払い下げ運動がなされ、１０年間に及ぶ運動の末に用地を取得した経緯があります。

このことを踏まえ、引き続き学校用地としての活用を図ることとしますが、敷地西側の境界では、国、市の土地が入り組んでいることに加え、地区内では南北に行き交う道路も不足していることから、区画道路の整備に併せ土地の交換等を進め、土地形状の整形化を図ります。

土地利用構想の実現に向けて

都市基盤整備の推進

地区内の道路は、住宅団地の形成を前提に団地内通路等が形成されていますが、本構想に示したまちづくりを実現していくためには、これらの土地利用を支える区画道路の再整備が必要です。また、平成２８年度の供用開始を目途に進められている都市計画道路東３･４･２０号線の整備にあわせた新たなアクセス道路の整備は、当該地区の土地利用を推進していく上で重要なポイントとなります。

これらの基盤整備は、具体的な土地活用の実施時期にあわせて整備を進めていく必要があり、企業等の進出をより確実なものとするためにも、着実な推進を図っていきます。

地域住民の理解と土地所有者との協力体制の確立

本構想の実現のためには、地域住民の理解と土地所有者であるＵＲ都市機構、国（関東財務局）の協力が必要不可欠です。

土地所有者は公共的な団体であり、市の計画に協力的な意向を示していただいていることから、引き続き協議を進め、あわせて地域住民の皆さまのご理解をいただきながら、本構想の実現に向け取り組んでいきます。

平成２６年７月

東久留米市上の原地区
土地利用構想

東京都東久留米市企画経営室
東京都東久留米市本町三丁目３番１号
電話　０４２（４７０）７７２３・７７０２