

# まちづくりについて

それでは、委員会の本題に入る前に、前段として、「まちづくりについて」ということで少しお時間いただきます。

既にご承知の内容もあるかと思いますがお付き合い下さい。

お手元にも画面と同じ資料を配付しておりますので見やすいほうをご覧ください。

まちづくりとは、……

「さらに良い生活が送れるように、**ハード**と**ソフト**の両面から改善を図ろうとするプロセス」

と一般的に解釈されています。

新しい建物を建てるというような**ハード**な面だけではなく、ルールを定めて、今後のまちの方針を定めるといった**ソフト**面についてもまちづくりに含まれるとされています。

。

まちづくりについて、ということで、まちづくりの定義には様々なものがありますが、「さらに良い生活が送れるように、ハードとソフトの両面から改善を図ろうとするプロセス」という表現が分かりやすいのではないかと思います。

ハード面というのは、建物や道路を造るとことをさし、

ソフト面というのは、どの土地にどのような建物を誘導するか、というようなルール作りのことをさします。

無秩序でまとまりのないまちとならないように、どのようなまちにしたいか、ルール・計画を作って、

そしてハード面の整備を進める、というプロセスが重要かと思います。

都市計画とは、・・・

都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための、土地利用・施設整備・開発事業などに関する計画。

簡単に言うと、まとまりのある街にするために土地の使い方などを予め決めておくということです。

**都市計画＝まちづくり**

そもそも「都市計画」とは、「まとまりのある街にするために土地の使い方などを予め決めておく」というイメージかと思います。

土地の使い方を決めておくというのはソフト面の取組と言えます。

都市計画＝まちづくりとお考えください。

## 都市計画の概要

### ▶ 「都市計画区域」都市計画を策定する区域



▶ 東久留米市は、全域都市計画区域です。

調整区域に区分すること。一般的に、「緑引き」とも呼ばれる。  
【市街化区域】  
都市計画区域のうち、既に市街地を形成している区域及びおおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を促すべき区域  
【市街化調整区域】  
都市計画区域のうち、市街化を抑制するべき区域。農林漁業用の建物や、一定規模以上の計画的開発などを除き開発行為は許可されず、また、原則として用途地域及び市街化を促進する都市施設は定めのないことになっている。

※東京都HPより

都市計画を決めるにあたっては、まず「都市」の範囲を明らかにしなければなりません。

そこで、都心の市街地から郊外の農地や山林のある地域に至るまで、

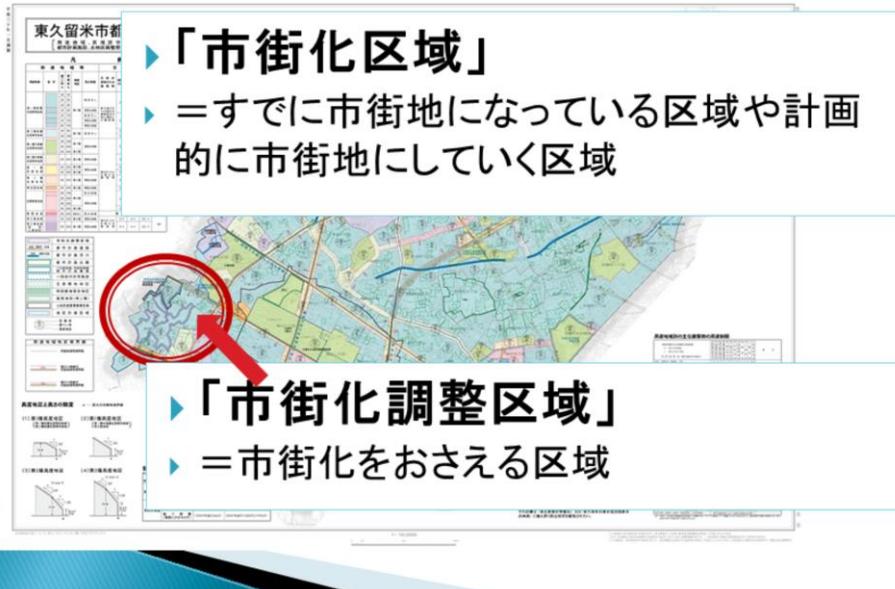
人や物の動き、都市の発展を見通し、地形などからみて、一体の都市として捉える必要がある区域を、「都市計画区域」として指定します。

東久留米市は全域都市計画区域です。

都全体を見ると奥多摩町、檜原村(ひのはらむら)、以外は都市計画区域です。

## 都市計画の概要

- ▶ 区域区分: 「市街化区域」と「市街化調整区域」



こちらの画像は、お配りした都市計画図です。

都市計画区域は、2つに区分して、

すでに市街地になっている区域や概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街地にしていく区域(市街化区域)と、

市街化をおさえる区域(市街化調整区域)を定めます。

東久留米市においては、柳窪地区の一部を「市街化調整区域」としています。

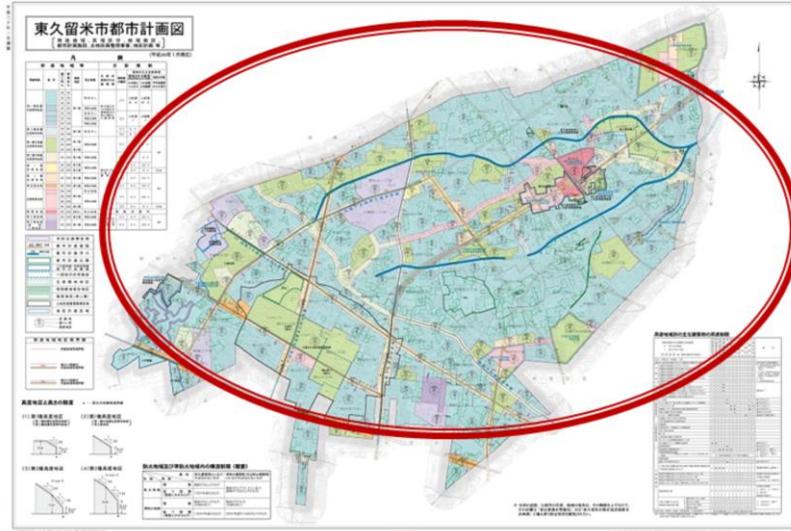
これは、平成2年、黒目川源流域の屋敷林を中心とする柳窪地区の一部を市街化区域から市街化調整区域に「逆線引き」したものです。

今、これで市内を「市街化区域」と「市街化調整区域」の2つに分けました。

## 都市計画の概要

### ▶ 地域地区：「用途地域」

- ▶ 生産緑地地区・特別用途地区
- ▶ 風致地区・特別緑地保全地区



次に、こちらの「都市計画図を見るとはカラフルなモザイクになっています。これらは、「用途地域」と言われるものの区分です。

この地域にはこういった建物なら建てられる、といった建築物の用途を決めています。

都市における住居、商業、工業といった土地利用は、似たようなものが集まっていると、それぞれにあった環境が守られ、効率的な活動を行うことができます。

しかし、種類の異なる土地利用が混じっていると、互いの生活環境や業務の利便が悪くなります。

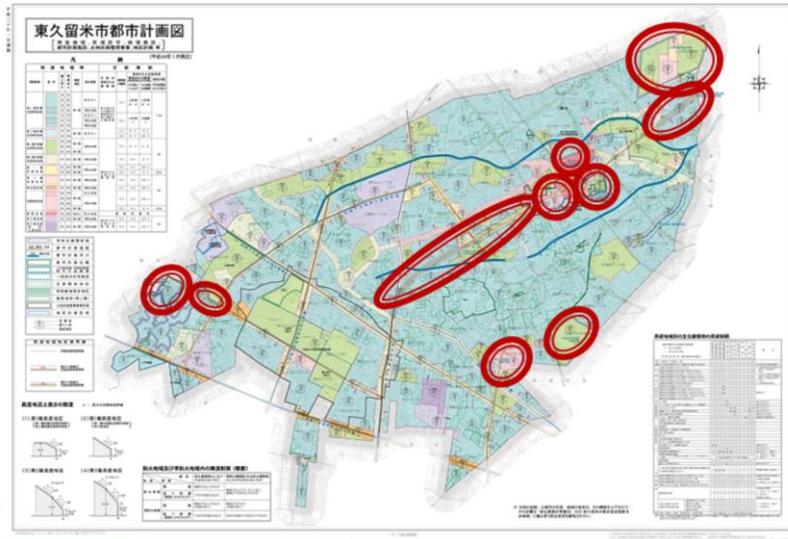
そこで、都市計画では都市をいくつかの種類に区分し、これを「用途地域」として定め（いわゆるゾーニング）その地域分けを色で示しています。

なお、東久留米市では、そのほか地域地区として、農地を計画的に保全する生産緑地地区、南町や前沢の準工業地域の一部に住環境を保護するため特別用途地区、弥生の東京街道沿いに沿道の風致を維持するため風致地区、柳窪の黒目川源流域の良好な自然環境を保全するため特別緑地保全地区が定められています。

。

## 都市計画の概要

- ▶ 地区計画：よりきめ細やかなまちづくりのルール



用途地域より細かいルールを設定したいときには「地区計画」という手法が使われます。

用途地域等の制限に加え、より細かに建物の用途、色彩、緑地の確保などを決めるものです。

東久留米でいうと画面で示した10箇所がそうです、

## 都市計画の概要

### ▶ 地区計画：よりきめ細やかなまちづくりのルール



#### ●地区計画で定められるまちづくりのルール

1. 地区施設(生活道路、公園、広場、遊歩道など)の配置
2. 建物の建て方や街並みのルール  
(用途、容積率、建ぺい率、高さ、敷地規模、セットバック、デザイン、生垣化、など)
3. 保全すべき樹林地

※国土交通省HPより

地区計画の区域内でさらに特性に応じ地区別にわかるなどして、道路や公園などの地区に必要な施設のほか、建築物の用途、敷地面積や高さ、色彩など景観に係る規定、敷地内の緑化などのルールを地域の方々とお話しを行い決めています。

。

## 都市計画の概要 まとめ

- ▶ 東久留米市は
- ▶ ①「都市計画区域」である
- ▶ ↓
- ▶ ②「市街化区域」と「市街化調整区域」に区域を分けて計画している
- ▶ ↓
- ▶ ③「用途地域」で地域を分けて計画している
- ▶ ↓
- ▶ ④「地区計画」できめ細かく計画している

ちょっとまとめてみます。

- ①「都市である」
- ②市街地とするところと市街地にしないところを分けています
- ③どこにどういった建物を建てられるか、地域ごとに分けている。
- ④市内の10か所では、より細かいまちづくりのルールを定めています。

## 都市計画の概要 まとめ

- ▶ 東久留米市は



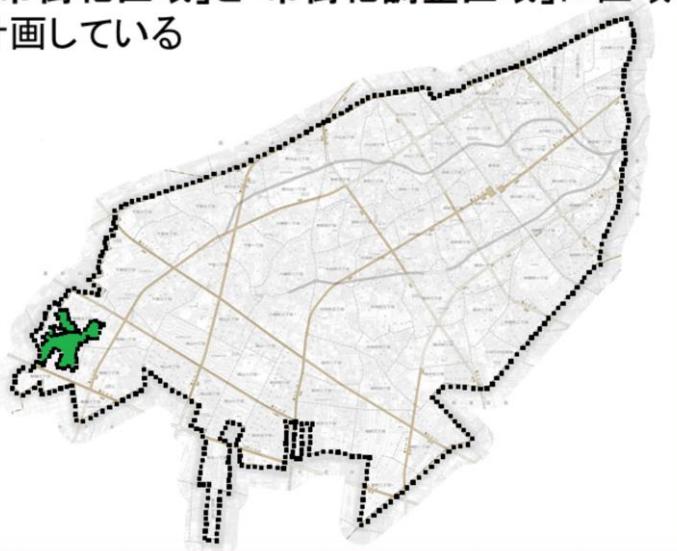
## 都市計画の概要 まとめ

- ▶ ①「都市計画区域」である



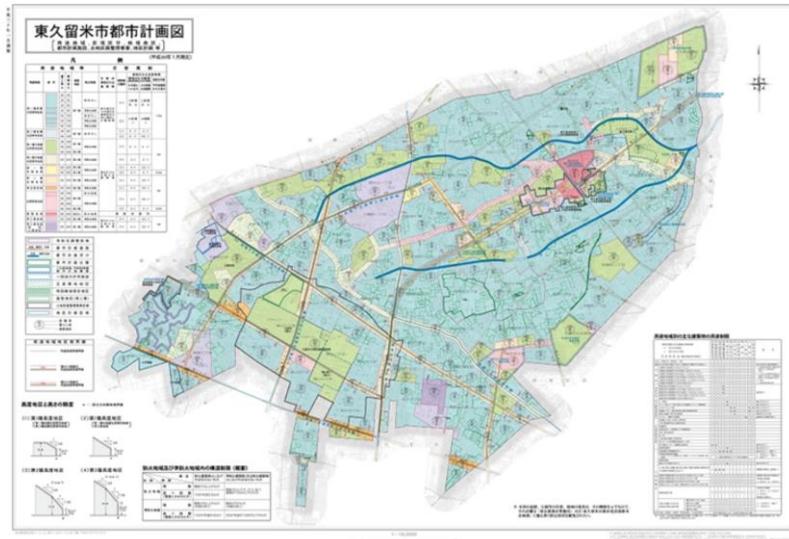
## 都市計画の概要 まとめ

- ▶ ②「市街化区域」と「市街化調整区域」に区域を分けて計画している



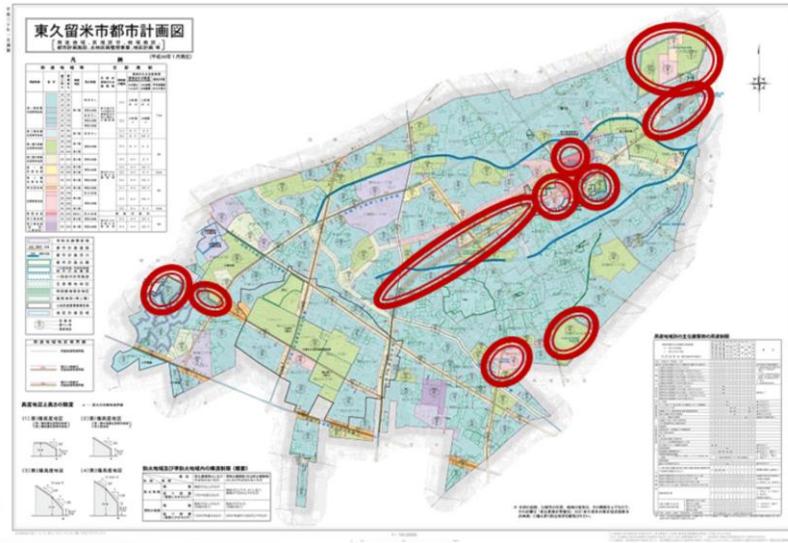
## 都市計画の概要 まとめ

- ▶ ③「用途地域」で市全体をエリア分けしている



## 都市計画の概要 まとめ

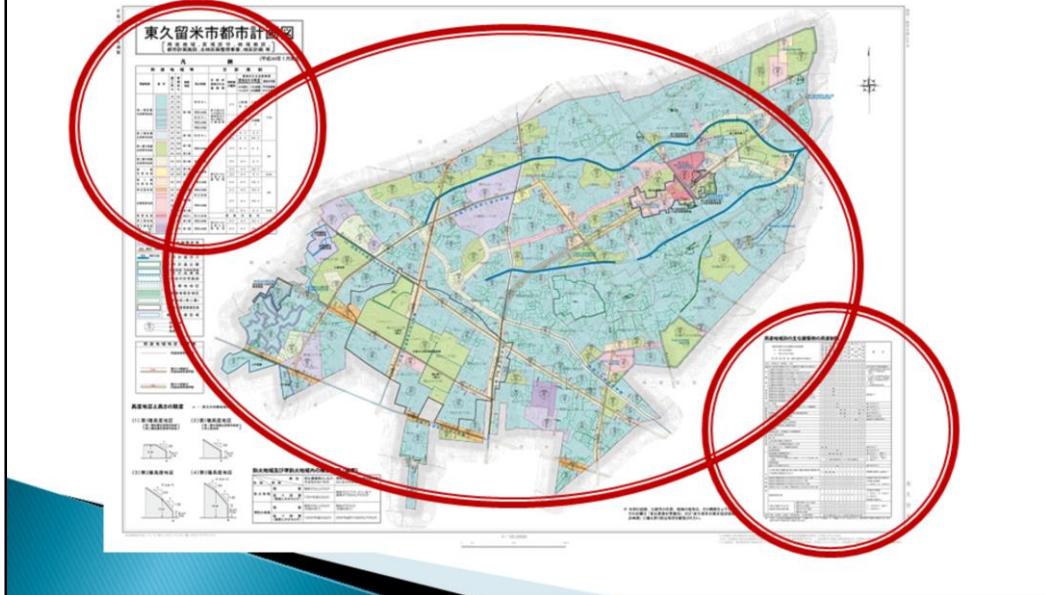
- ▶ ④「地区計画」できめ細かいルールづくりをしている



このような都市計画の、「網かけ」の階層があります。

まちづくりのルールを地図上で平面的にとらえた形ですが、都市計画のルールの設定は、このような感じになっています。

## ▶ 「用途地域」



まちづくりの基本である用途地域についてもう少しご説明します。簡単に言うと、どこにどんな建物が建てられるかの区分けです。

都市計画図では色で区分けされています。

表面の左上に用途地域の種類が書いてあります。

右下には、その用途地域で、何が建築できるのかが書いてあります。

▶ 「用途地域」

用途地域等				日影規制				
用途地域	表示	建ぺい率 %	容積率 %	高度地区	防火地域	日影が規制される建築物の種類	規制される日影時刻	
							規制される日影時刻 測定水準 平均地盤面からの高さ	
第一種低層住居専用地域		30	50	第1種	準防火地域	軒の高さが7mを超える建築物又は地上4m以上の建築物	(-) 3時間以上 2時間以上	
		30	60				(一) 3時間以上 2時間以上	
		40	80					
		40	80					指定なし
		50	100					
		50	100					
60	150	準防火地域	(二) 4時間# 2.5時間#					
第二種低層住居専用地域		40	80	第1種	指定なし		(-) 3 # 2 #	
		50	100				(二) 4 # 2.5 #	
第一種中高層住居専用地域		40	100	第1種	準防火地域		(-) 3 # 2 #	
		60	200				(一) 3 # 2 #	
第二種中高層住居専用地域		60	200	第2種	準防火地域		(-) 3 # 2 #	
		60	200				(一) 3 # 2 #	
第一種住居地域		60	200	第2種	準防火地域	高さ10mを超える建築物	(-) 4 # 2.5 #	
		60	300				(二) 5 # 3 #	
第二種住居地域		60	200	第2種	準防火地域		(-) 4 # 2.5 #	
		60	200				(一) 4 # 2.5 #	
準住居地域		60	200	第2種	準防火地域		(-) 4 # 2.5 #	
		60	150				防火地域	(-) 4 # 2.5 #
		60	200					(一) 4 # 2.5 #
近隣商業地域		60	200	第2種	準防火地域		(-) 4 # 2.5 #	
		80	200				(一) 4 # 2.5 #	
		80	300				(二) 5 # 3 #	
商業地域		80	400	指定なし	防火地域		規制対象外	
準工業地域(特別工業地区)		60	200	第2種	準防火地域	高さ10mを超える建築物	(-) 4 # 2.5 #	
		60	200				第1種	準防火地域

左上の凡例の拡大です。

東久留米にある、用途地域の種類が書いてあります。

同じ用途地域でもそれに付随する建ぺい率や容積率等の規制は、条件によって細分化されています。

▶ 「用途地域」

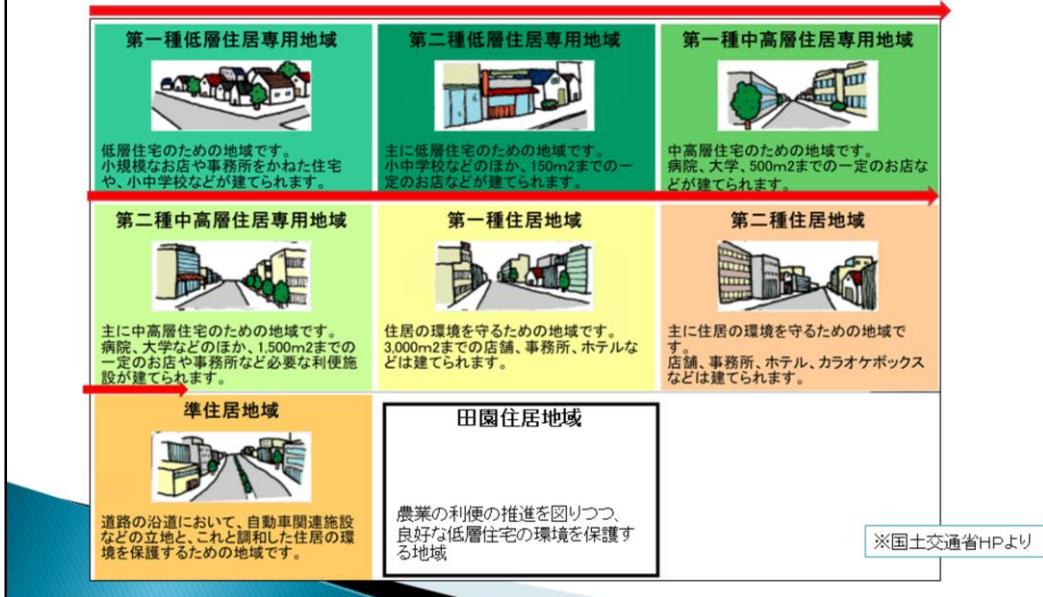
用途地域別の主な建築物の用途制限

用途地域別の主な建築物の用途制限 ○ 建てられる用途 × 建てられない用途 ①、②、③、④、▲ 面積、階数等の制限あり	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第三種中層住居専用地域	第四種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	
兼用住宅で、非住宅部分の面積が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	非住宅部分の用途制限あり
店舗等	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建築留等のサービス業店舗のみ、2階以下。 ② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、情報代理店、銀行の支店、宅地建物取引業者等のサービス業店舗のみ、2階以下。 ③ 2階以下。 ④ 物品販売店舗、飲食店を除く。
店舗等の床面積が150㎡以下のもの	×	①	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	
店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	②	③	○	○	○	○	○	○	○	④	
店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	③	○	○	○	○	○	○	○	④	
店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	④	
店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	④	
店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	×	
事務所等	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	▲2階以下
事務所等の床面積が150㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	
事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館	×	×	×	×	▲	○	○	○	○	○	×	×	▲3,000㎡以下

右下の建築物の用途制限が書かれた場所の拡大です

用途地域で、何が建築できるのかが書いてあります。東久留米に無い用途地域の説明もあります。

## ▶ 「用途地域」の説明(住居系)



用途地域は大きく(住居系・商業系・工業系)の3つに分類できます。

まず最初に住居系の説明です。住居系には「田園住居地域」が加わって8種類となりました。

左上の第一種低層住居専用地域から二低層、準住居までだんだんと規制が緩くなり建てられるものが増えていきます。

これを「用途があがる」と言ったりします。

新しくできた、田園住居地域は、第二種低層住居専用地域に準じています。違いは、農産物を使った「農家レストラン」等を建てられたりするかわりに

農地における300m<sup>2</sup>以上の開発に規制があったりします。

▶ 「用途地域」の説明(商業系)

近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。  
住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。

商業地域



銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。  
住宅や小規模の工場も建てられます。

※国土交通省HPより

次に商業系の用途地域の説明となります。商業系は2種類です。

## ▶ 「用途地域」の説明(工業系)

### 準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

### 工業地域



どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

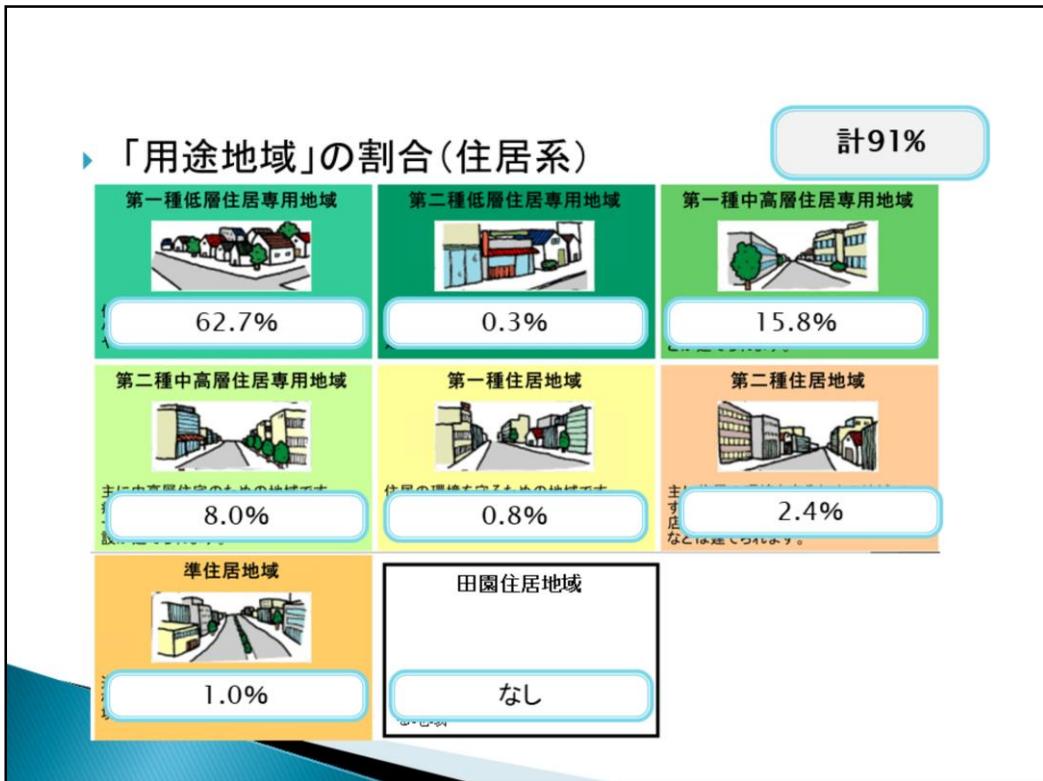
### 工業専用地域



工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

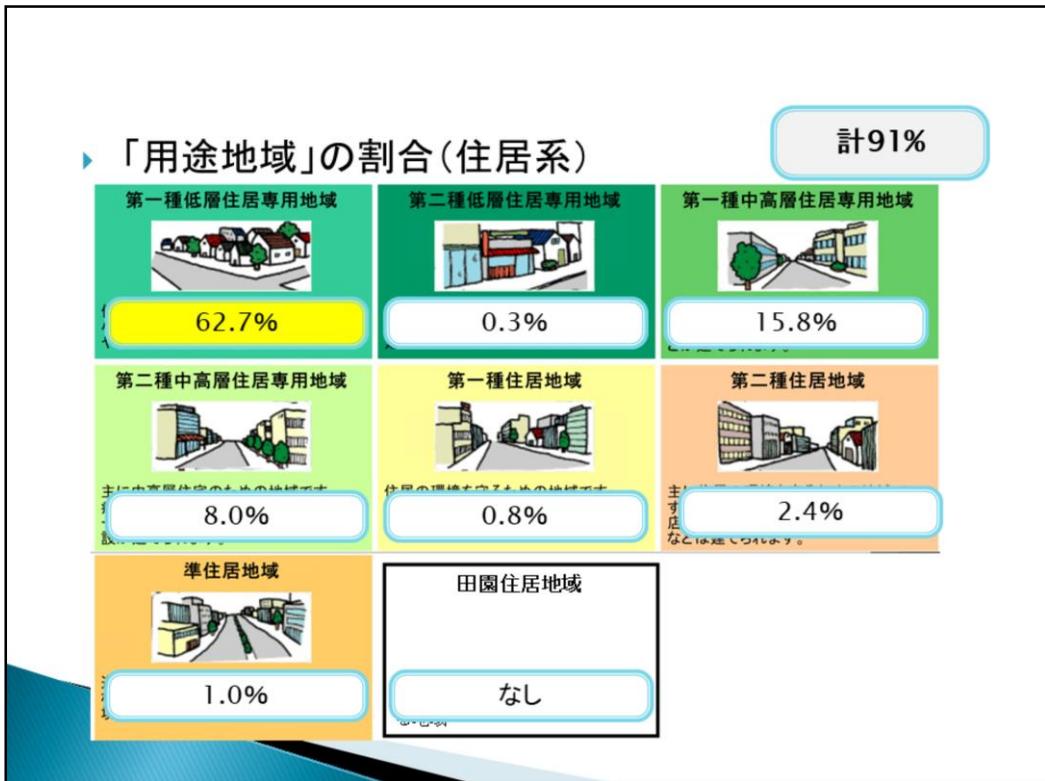
※国土交通省HPより

最後に工業系の用途地域。工業系は3種類です。



東久留米市でのそれぞれの用途地域の割合を見てみますと、住居系の割合はこのようになっています。

住居系だけで約91%を占めます。



中でも「第一種低層住居専用地域」、略して「一低層」が大半を占めています。

▶ 「用途地域」の割合（商業系）

計3.8%



商業系の割合です。

商業地域は駅前のみ。近隣商業も駅前から続く地域と上の原の一部と南沢のイオン、滝山の商店街のところくらいです。

割合は少ないです。

ただ、先ほど説明をした住居系の用途地域でも用途が上がるにつれて、だんだん規模の大きな店舗が建てられるようになります。

▶ 「用途地域」の割合(工業系)

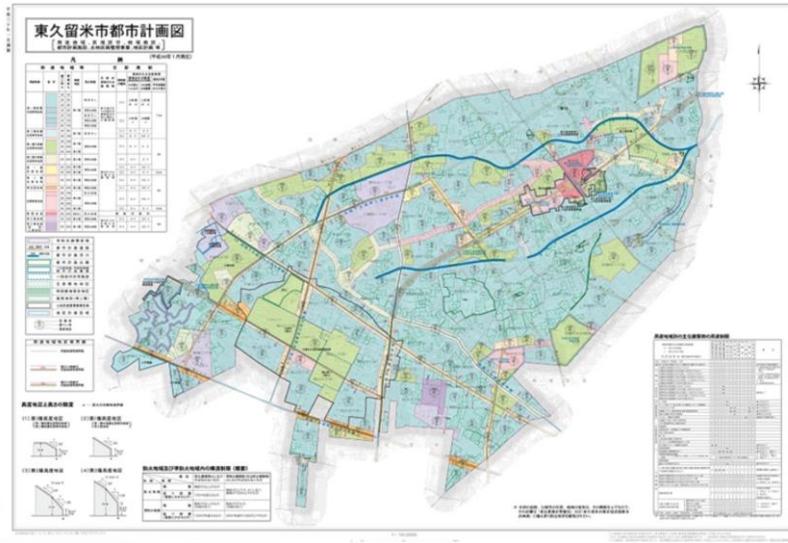
計5.0%



工業系は準工業地域のみで他の二つは市内にはありません。  
これも割合は少ないです。

野火止・八幡町のコココーラ工場あたり、下里の市場があるところ、柳窪の山崎製パン工場があるところ、前沢のグループライドがあるところ、  
くらいです。

## ▶ 「用途地域」



割合を知ってから都市計画図全体を見ると、また見え方が違って来るかもしれません。

住居系の用途地域がほとんどなので、東久留米は「ベッドタウン」、と言われるのがよくわかるかと思います。

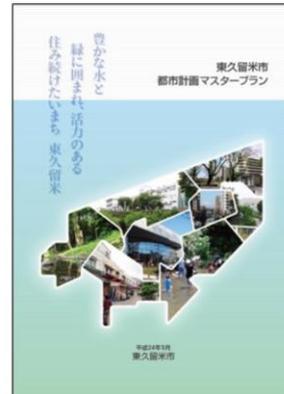
## 都市計画マスタープランについて

つづいて、これから皆さんに改定の検討をしていただく「都市計画マスタープラン」について簡単にご説明いたします。

## 【都市計画マスタープラン】

市で作成している計画で、都市計画における基本的な方針を定めているもの

長期的な視点で、街の将来像を明らかにし、まちづくりのガイドラインの役割を果たします

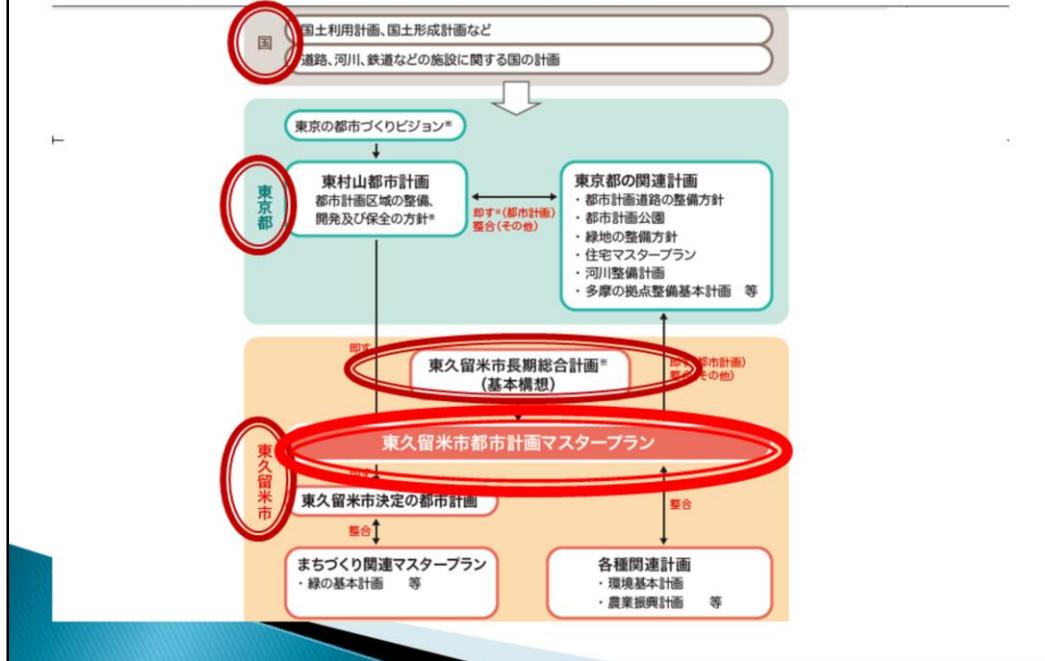


「都市計画マスタープラン」略して都市マスといいますが、都市計画における基本的な方針を定め、将来的なまちづくりのガイドラインとして市が定めるものです。

個別の細やかな計画事業の内容そのものを直接決めるものではありませんが、市町村が定める都市計画の基本的な指針となるものです。

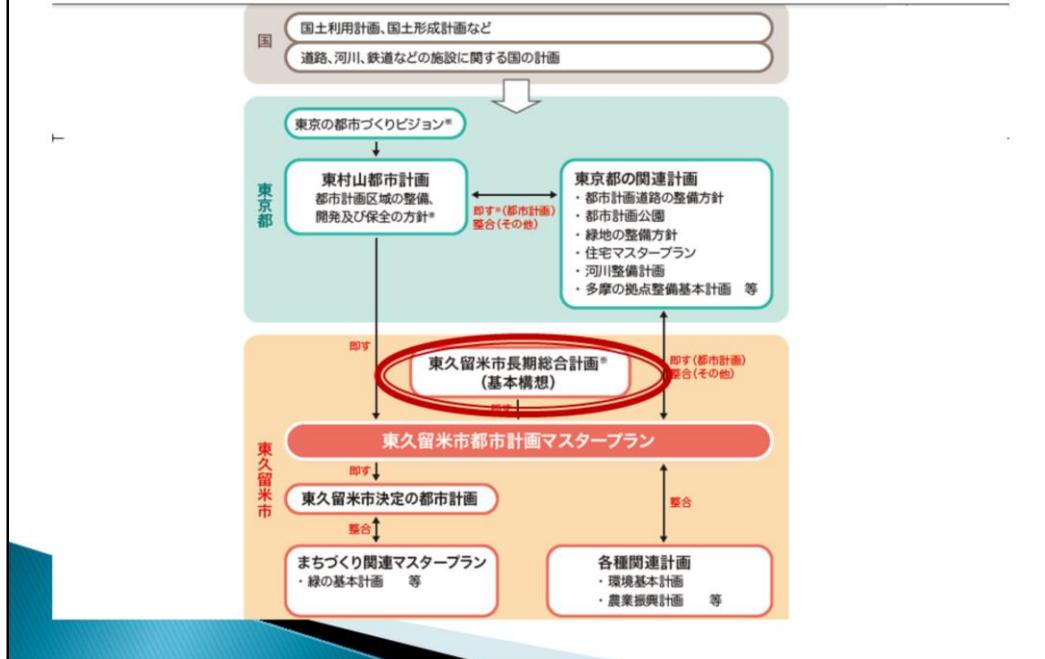
現行の都市マスは、平成24年に改定したものです。

# 都市計画マスタープランの位置づけ



計画の位置づけとして、市の計画の中では、都市マスの上位に、長期総合計画があります。

## 都市計画マスタープランの位置づけ



その上位計画である、東久留米市第5次長期総合計画も現在策定中です

## 都市計画マスタープランの位置づけ (長期総合計計画・基本構想との整合)

### 1. まちの将来像

東久留米市のまちの将来像として、

「 みんないきいき 活力あふれる 湧水のまち 東久留米 」

を掲げます。

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をはじめとする湧水や清流に象徴される

水や緑と土が織りなす風景は、東久留米市の誇りです

わたくしたちは、未来に希望をもって一人ひとりがいきいきと暮らし

人々が行き交い、まちが潤い、魅力あふれるまちをめざし

本基本構想におけるまちの将来像として

「みんないきいき 活力あふれる 湧水のまち 東久留米」を掲げます

今、示されている長期総合計画の基本構想(素案)では、まちの将来像として「みんないきいき 活力あふれる 湧水のまち 東久留米」が掲げられています。

この将来像を、わかりやすく示し、また実現するための考え方を明確にするのが都市マスの役割です。

## 都市計画マスタープランの位置づけ (長期総合計計画・基本構想との整合)

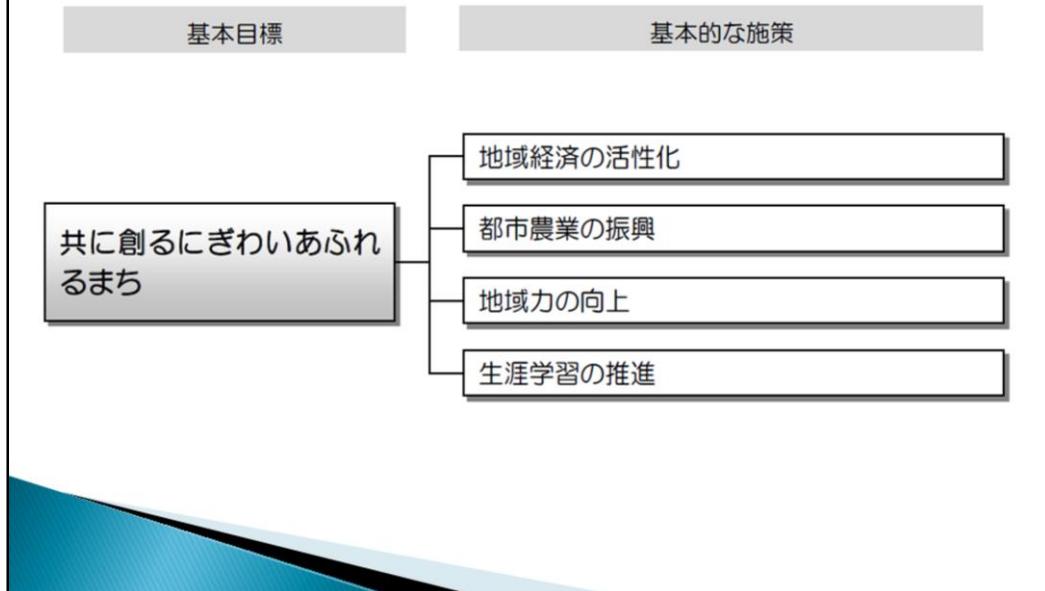
### 2. まちづくりの基本理念

まちの将来像を実現するための、まちづくりの基本理念は、第4次基本構想を継承し、「**みんなが主役のまちづくり**」とします。

まちづくりの主役である市民一人一人は、人と自然に寄り添い、力を合わせ、さまざまな場面で主体的に力を発揮し、共に創る「みんなが主役のまちづくり」を進めます。

また、まちづくりの基本理念として「みんなが主役のまちづくり」が掲げられており、

## 都市計画マスタープランの位置づけ (長期総合計計画・基本構想との整合)



さらに基本目標として5つあげられています。  
1つめは「共に創るにぎわいあふれるまち」

## 都市計画マスタープランの位置づけ (長期総合計計画・基本構想との整合)

基本目標

基本的な施策

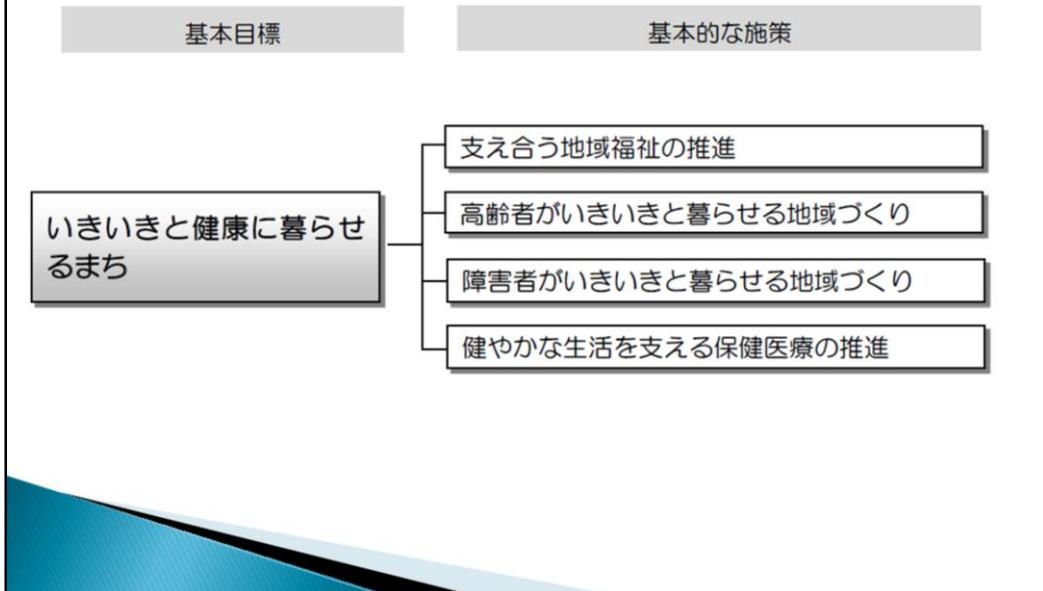
安心して快適にすごせる  
まち

安全・安心な地域づくり

快適な住環境整備の推進

2つめは「安心して快適にすごせるまち」

## 都市計画マスタープランの位置づけ (長期総合計計画・基本構想との整合)



3つめは「いきいきと健康に暮らせるまち」

## 都市計画マスタープランの位置づけ (長期総合計計画・基本構想との整合)

基本目標

基本的な施策

子どもが豊かに成長できるまち

子どもを安心して生み育てられる環境づくり

子どもの未来を育む学校づくり

4つめは子どもが豊かに成長できるまち

## 都市計画マスタープランの位置づけ (長期総合計計画・基本構想との整合)

基本目標

基本的な施策

自然と共生する環境にやさしいまち

水と緑を守り育てる環境づくり

地球環境にやさしい暮らしづくり

5つめは「自然と共生する環境にやさしいまち」  
以上の5つが長期総合計画基本構想の基本目標となっています。

## 都市計画マスタープランの位置づけ (長期総合計計画・基本構想との整合)

### 6. 将来人口と土地利用に関する方針

まちの将来像の実現に向けた施策展開の基本的条件として、将来人口及び土地利用についての方針を次のように定めます。

さらに「土地利用に関する方針」が定められていて

## 都市計画マスタープランの位置づけ (長期総合計計画・基本構想との整合)

### (2) 土地利用

土地は限られた資源であるとともに、都市空間を形成する最も基本的な要素です。

今後、人口減少・少子高齢化の進展とともに、経済活動の中心である生産年齢人口の減少が予測されています。また、昭和30年代に建設された大規模住宅団地の建替えは完了しましたが、昭和40年代に建設された大規模住宅団地が存在していることや、空き家や空き店舗なども目立ち始めています。これらの今後の動向は、都市の活性化や景観に大きな影響を及ぼすこととなります。

住みたいまち、住み続けたいまち、訪れたいまち、働きたいまちの実現をめざし、以下に示す「快適に暮らすことができる住環境の形成」、「活力を生み利便性を高める都市づくり」、「農地と雑木林の保全」に努め、都市として必要な機能がバランスよく配置されるよう市域全体を通して計画的な土地利用を推進します。

今後の土地利用については、地権者の権利を尊重しつつ、市民の参画を得ながら、都市計画マスタープランなどの計画策定を踏まえ、用途地域等の見直しなどにより、まちの将来像に相応しい土地利用を誘導します。

「快適に暮らすことができる住環境の形成」、「活力を生み利便性を高める都市づくり」、「農地と雑木林の保全」に努め、都市として必要な機能がバランスよく配置されるよう市域全体を通して計画的な土地利用を推進します。

と書かれています。

## 都市計画マスタープランの位置づけ (長期総合計計画・基本構想との整合)

### 1) 快適に暮らすことができる住環境の形成

市民だれもが安心して快適に過ごすことができるよう、住環境や道路などの交通環境の整備を図ります。また、市民の安全を守るための対策や、自然災害に備えた防災都市基盤の整備を図ります。

### 2) 活力を生み利便性を高める都市づくり

持続可能な都市として発展していくため、人々がいきいきと行き交いながら、産業と経済の好循環が図られるよう、まちに活力とにぎわいをもたらす都市機能の充実を図ります。

整備された都市計画道路の沿道においては、事業所や店舗などの立地誘導を図り、その後背地は住宅地とするなどメリハリのある、利便性の高い土地利用を誘導します。

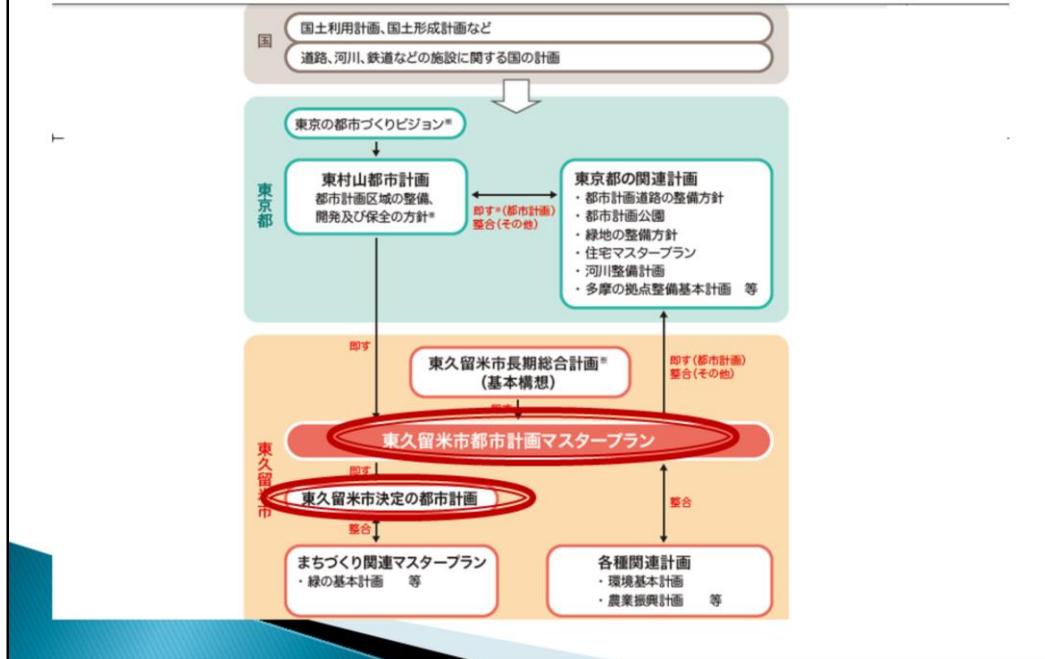
### 3) 農地と雑木林の保全

農地は、新鮮で安全安心な農産物を供給しているのに加え、都市の環境保全、安らぎや潤いのある景観、防災空間、教育などの多面的機能を有しています。また、雑木林も、地球温暖化の防止や大気汚染対策、ヒートアイランド対策、生物多様性の保全、循環型社会への転換などに寄与しています。これらの重要な役割を担う農地と雑木林の保全に努めるとともに、他の土地利用との共存に努めていきます。

さらに、このようなこと（下線部分）が書かれています。

この内容との整合を図って都市マスの改定を考えていくという前提がありません。

## 都市計画マスタープランの位置づけ



また、市が決定する都市計画は、都市マスに即していないとできません。

## 都市計画マスタープランの位置づけ

### 各種都市計画決定

- 地域地区  
用途地域、特別用途地域、高度利用地区  
特別緑地保全地区、生産緑地地区 など
- 都市施設  
道路、公園、下水道 など
- 市街地開発事業  
土地区画整理事業、市街地再開発事業 など
- 地区計画等  
地区計画、防災街区整備地区計画 など

都市計画決定にはこのようなものがあります。広域的なものは、決定権者が市から都にうつることもあります。

# 都市計画マスタープランの位置づけ (都市マスに即した市の都市計画)



現行都市マスP80-81

たとえば、現行都市マスには、上の原地区についてこのような位置づけを示しており、

## 都市計画マスタープランの位置づけ (都市マスに即した市の都市計画)

### ■東村山都市計画地区計画の変更（東久留米市決定）

都市計画上の原地区地区計画を次のように変更する。

名 称	上の原地区地区計画
位 置 ※	東久留米市上の原一丁目及び上の原二丁目地内
面 積 ※	約 27.3ha
地区計画の目標	<p>東久留米市都市計画マスタープランにおいて、一団の中高層住宅地及びまちづくり重点地区に位置付けられている本地区は、東久留米団地の建替え、国関連施設の移転・廃止等に伴い、活力拠点として、まちのにぎわいや活力を創出する機能の導入を図る地区とされ、また、これに伴い地域住民の安全性・利便性の向上、幹線道路である都市計画道路東3・4・20号線との連携を図る道路整備、歩行者空間の確保及び地域資源である武蔵野の緑の保全・再整備が求められている。</p> <p>本地区計画は、東久留米市上の原地区土地利用構想に示された土地利用のコンセプトである自然と調和した“複合多機能都市”を形成するため、緑豊かな景観の保全を図りつつ、団地の建替え等で生じた余剰地などを活用し、生活サービス、健康増進、業務、教育、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、地区の特性を活かした街並みを創出することにより、緑や道路のネットワークによって安全で住みよい質の高い市街地環境の形成を図ることを目標とする。</p>

平成15年に策定した上の原地区地区計画を、現行都市マス並びに団地再編等の余剰地を活用し、まちの活性化を図るために平成26年及び27年に策定した「上の原地区土地利用構想」及び「同整備計画」に即したものに全面見直しをしました。

市が定める都市計画は、都市マスに即したものでなくてはならないため、このようなまちづくりをしたい、というしっかりした見通しをもって

位置付けていく必要があります。



# 都市計画マスタープランの内容

土地利用の方針図



まちづくりの目標／第3節 土地利用の方針

さらに、こんなふうにゾーンをわけています。先ほど説明した用途地域の根拠となるものです。

# 都市計画マスタープランの内容



また、今の都市マス上では、市内を8地域にわけて考えており

## 都市計画マスタープランの内容

### 地域の将来像

1. 北東部地域 緑につつまれた住まい環境のなかに、  
活力とにぎわいがうまれるまち
2. 南東部地域 三筋の川が流れるなか、良好な住宅地が広がる、  
安全な暮らしのあるまち
3. 駅周辺地域 東久留米の中心として様々な人々が集い行きかう  
にぎわいあるまち
4. 北部地域 まとまった林や歴史、文教施設など地域資源にとけ込む  
良好な住宅地と、活力ある産業拠点が調和するまち
5. 中央部地域 豊かな公園緑地と清流に育まれた文化の薫るまち
6. 南部地域 緑豊かな住まい環境があり、  
川と親しむ多くの人で交流の輪が広がるまち
7. 西部地域 笑顔が行きかう商店街と魅力的な遊歩道に支えられた、  
豊かな暮らしのあるまち
8. 北西部地域 武蔵野の原風景を守り育て、  
コミュニティの輪を次世代につなぐまち

現行都市マスP75

地域ごとの特性に沿った将来像を描いています。

後ほど説明しますが、今回改定する都市マスでも全体の分野ごとの方針と、地域を分けて、それぞれの地域ごとのまちづくりの方針を示す構成としたいと思っています。

# 都市計画マスタープラン(平成12年策定時)

## 東久留米市都市計画マスタープランの策定にあたって

本市では、将来都市像「水と緑とふれあいのまち「東久留米」」の実現に向けて、これまでもさまざまな施策を展開し、努力してまいりました。この都市像は、平成13年度からの第3次長期総合計画においても引き続き目標にいたします。

21世紀を前に控え、市民の意識の多様化、少子・高齢化、高度情報化などが今後とも進みます。それに加え、環境、財政、地方分権などといった新たな課題への対応が求められています。

このような状況の中、都市計画法が改正され、自分たちのまちのマスタープランは自分たちで決めることが初めてできるようになりました。そこで、本市の将来都市像の基本要素である「水」と「みどり」をまちづくりの中心に据えて、「都市計画マスタープラン」を市民参加で策定いたしました。この都市計画マスタープランは、おおむね20年間という長期的な視点に立って、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備などまちづくりを進めていく上での基本的な方針となるものであり、具体的な計画を決定する際などに、その基本姿勢や施策の方向性を明らかにするものです。

今後は、市民参加の仕組みづくりや支離体制づくりを進め、市民と行政が適切な役割分担の基に協働して、東久留米らしさを生かしたまちづくりに向けて力を尽くす所存であります。市民の皆さまの一層のご協力を賜りますようお願い申し上げます。

最後に、この都市計画マスタープランの策定にあたりましてご尽力いただきました策定市民委員会の委員の方々、アンケートにお答え頂いた、あるいはご意見をお寄せ頂いた市民の皆さまに心より御礼申し上げます。

平成12年10月

東久留米市長 稲葉 三夫



## 【計画策定の背景と目的】

平成4年6月に都市計画法が改正され、住民に最も身近な各町村が市民の意見を反映させつつ定める都市づくりのマスタープランとして「町村の都市計画に関する基本的な方針」(都市計画法第15条の2)を定めることができるようになりました。

これまでは、都市計画分野のマスタープランとしては、都市計画区域ごとに都知事が定める「市街化区域及び市街化調整区域の整備、開発又は保全の方針」がありました。しかし、本市は「東村山都市計画区域(東村山町、国府町、東久留米市の3市)」に属していることもあり、必ずしも市としての独自性、地域性を反映したものとはなっていませんでした。

近年の社会経済の変化は大きく、特に少子高齢化、価値観とライフスタイルの多様化などに対応して、これまで以上に、思いやりある環境をきめ細かく育成していくことが求められており、市の特性を反映した都市づくりのビジョン・プランを明らかにしていくことが必要となっています。加えて、その実現には、市民参加が不可欠となっています。

そこで、将来に向けて東久留米のまちをどのように守り、創造し、未来の子どもたちに引き継いでいくのか、そしてそれを市民と行政がどのように実現していくかを明らかにすることを目的として、「市町村の都市計画に関する基本方針」となる「東久留米市都市計画マスタープラン」を策定しました。

- ※1 都市計画法 都市の健全な発展と秩序ある整備を図ることを目的とし、各町村が定める基本方針、平成12年6月1日、第15条の2
- ※2 都市計画区域 都市計画区域の名称(市街化区域、市街化調整区域)は、都知事が指定する区域に属している。
- ※3 市街化区域、市街化調整区域 市街化区域とは、都市計画区域に属する市街化区域のうち、特に市街地を形成するに好ましい用途を指定する区域を指す。
- ※4 市街化調整区域 市街化調整区域とは、市街化区域のうち、市街地を形成するに好ましくない用途を指定する区域を指す。
- ※5 マスタープラン 一般に「まちづくり」を指して使われる言葉。

東久留米市では、平成12年に初めて都市マスを作成しました、都市マスはだいたい20年先をみとおした、長期的な計画なのですが、

# 都市計画マスタープラン(平成24年改定時)

## 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  
都市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、清山団地など、大規模な住宅団地が相次いで建設  
され、首尾揃った住宅都市として発展してきました。また、このよみ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集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、自然との調和が取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年間の計画期間とし、「水とみどり囲まれた  
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、形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います「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、地域調整委員会、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 馬場 一彦  
東久留米市長

## 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<sup>1)</sup>の改正や管理職三法<sup>2)</sup>、バリアフリー新法<sup>3)</sup>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、防災意識の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が大きく変  
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、05年度にある平成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した。

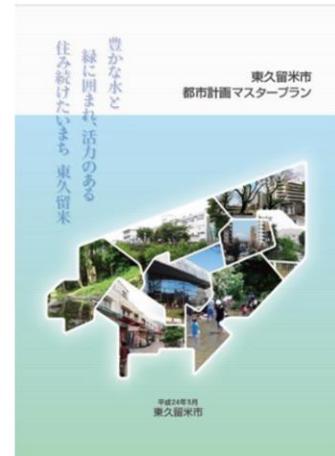
時代の変化に対応するために、平成24に中間見直しをしました。

そして、平成12当初の都市マス策定から20年が経過しようとしておりますので、

## 都市計画マスタープランの改定

現在の都市計画マスタープランの計画期間は令和3年度まで

昨年度から令和3年度までの3箇年で改定作業を行います。



昨年度から3箇年かけて改定作業を行っているところです。

## 市民意見の聴取

### 【令和元年度】

アンケート調査(市民、事業者、市外居住者、中学生)

### 【令和2年度】

改定検討委員会

…学識経験者、市内で活動する団体の構成員、市民の方で構成される委員会で都市マスを検討します

地域別懇談会

…地域ごとにお住まいの方からまちづくりについて意見を伺います



都市マスは、都市計画法に「あらかじめ、公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。」とあり

市民の方の意見を広く伺いながら作成する事とされています。

昨年度は、アンケート調査を行いました。

市民アンケートは、18歳以上の方を無作為抽出した3000名に対して行いました。

他にも市内の事業所や、市外から市内に働きに来ている方、中学生にもアンケートを行いました。詳しいアンケート結果は、本日お配りした「参考資料3」でご確認下さい。

令和2年度以降は、この改定検討委員会で都市マスの検討を行います。また、地域別懇談会を実施し、地域ごとにお住まいの方からまちづくりについて意見を伺います。

## 市民意見の聴取

【令和3年度】

地域別懇談会

…令和2年度に引き続き

改定検討委員会

…令和2年度に引き続き

パブリックコメント

…改定(案)について意見を募集します



完成

後ほど改定スケジュールについては改めて説明いたしますが、このような流れで改定の検討をしていきます。

簡単ですが、「まちづくりについて」の説明は以上となります。