

東久留米市都市計画マスタープラン改定方針（令和2年2月）について

■ 概要

趣旨・目的：都市計画マスタープランとは、平成4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・都市施設など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。

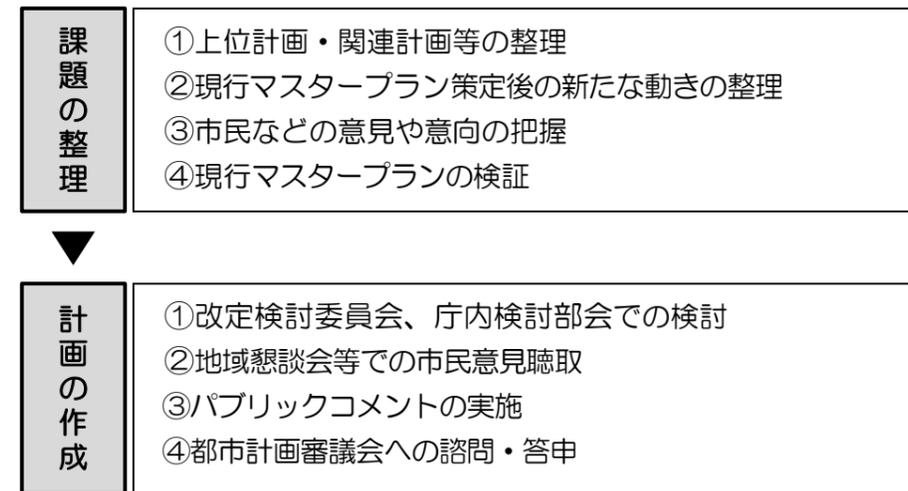
位置づけ：「東久留米市都市計画マスタープラン」は、本市が定める都市計画の指針となるものであり、東京都が定める「都市計画区域マスタープラン」に即し、東久留米市長期総合計画をはじめとした他の上位・関連計画と整合を図り定めます。

対象区域：東久留米市全域 **計画期間：**令和4年度（2022年度）から令和23年度（2041年度）まで（20年間）

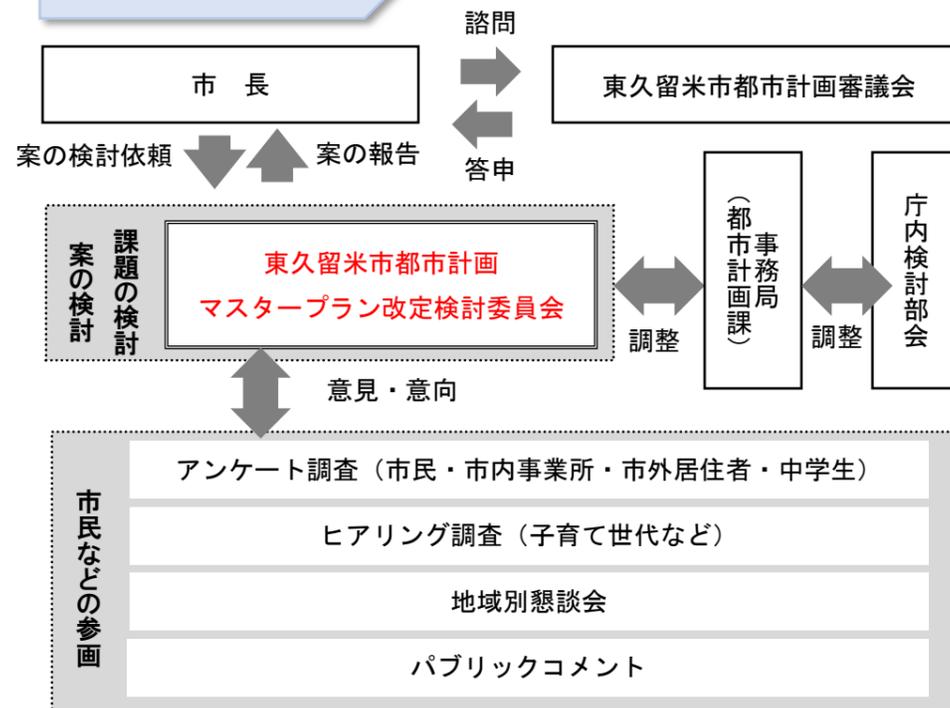
■ 現行マスタープランの構成

- 1 都市計画マスタープランの位置づけとまちの概要**
都市計画マスタープランの位置づけや見直しの背景と目的、計画の目標年次と将来人口、主要課題などまちづくりの前提となる事項を示しています。
- 2 まちづくりの目標（まちづくりの理念や都市計画の目標）**
将来都市像やまちづくりの理念、それを実現するための都市の骨格構造、土地利用の方針や都市を支える交通の整備方針などを示しています。
- 3 まちづくりの基本方針（全体構想）**
水と緑や安全安心、活力といったまちづくりにおける主要分野について、それぞれの方針を示しています。
- 4 地域別まちづくりの方針（地域別構想）**
市内の7つの中学校区域を基本として、駅周辺地域を加えた8地域に区分（地域区分）し、各地域の実情に応じた将来像やまちづくりの目標を示しています。
- 5 まちづくりを進めるために（実現化方策）**
市民と行政の協働によるまちづくりの推進と、都市計画マスタープランの具体化についての方針を示しています。

■ 改定の進め方



■ 改定の体制



■ 改定検討委員会委員名簿

○学識経験を有するもの（2名以内）

| No | 氏名 | 所属等 |
|----|-------|---|
| 1 | 村上 正浩 | 工学院大学 建築学部まちづくり学科 教授 <研究分野>社会システム工学、安全システム、都市計画、建築計画 |
| 2 | 村山 公一 | 日本大学 指導教員・非常勤講師 (株)URリンケージ都市整備本部 技術顧問 |

○市内の各種団体の構成員（7名以内）

| No | 氏名 | 所属等 |
|----|--------|----------------------|
| 1 | 海老沢 義昭 | 東京みらい農業協同組合 理事 |
| 2 | 山下 雅章 | 東久留米市商工会 理事 |
| 3 | 荒島 久人 | 東久留米市社会福祉協議会 事務局長 |
| 4 | 梅本 富士子 | 東久留米市自治会連合会 会長 |
| 5 | 齋藤 正人 | 東京都宅地建物取引業協会北多摩支部 幹事 |
| 6 | 薬師 信子 | 南中学校地区青少年健全育成協議会 会長 |
| 7 | 菅谷 輝美 | 東久留米市市民環境会議 座長 |

○市民（4名以内）

| No | 氏名 | 所属等 |
|----|-------|------|
| 1 | 市川 徹 | 公募市民 |
| 2 | 伊藤 純一 | 公募市民 |
| 3 | 赤本 啓護 | 公募市民 |
| 4 | 栗林 弘 | 公募市民 |

東久留米市都市計画マスタープラン改定実施スケジュール(案)

【令和2年度】

| 作業項目 | 令和2年度 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------------|--|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|-----|----|----|-----|----|----|-----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|--|--|
| | 4月 | | | 5月 | | | 6月 | | | 7月 | | | 8月 | | | 9月 | | | 10月 | | | 11月 | | | 12月 | | | 1月 | | | 2月 | | | 3月 | | |
| | 上旬 | 中旬 | 下旬 | 上旬 | 中旬 | 下旬 | 上旬 | 中旬 | 下旬 | 上旬 | 中旬 | 下旬 | 上旬 | 中旬 | 下旬 | 上旬 | 中旬 | 下旬 | 上旬 | 中旬 | 下旬 | 上旬 | 中旬 | 下旬 | 上旬 | 中旬 | 下旬 | 上旬 | 中旬 | 下旬 | 上旬 | 中旬 | 下旬 | | | |
| ○まちづくり目標の検討 | [Progress bar from July to December] | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ○全体構想(案)の検討 | [Progress bar from July to February] | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ・まちづくりの課題の整理 | [Progress bar from July to September] | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ・都市の骨格構造の検討 ・部門別方針の検討 | [Progress bar from September to December] | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ・全体構想(案)の作成 | [Progress bar from September to February] | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ○地域別構想(案)の検討 | [Progress bar from February to March] | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ・地域別の課題の整理 | [Progress bar from February to March] | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ・地域別構想(案)の作成 | [Progress bar from February to March] | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ○改定検討委員会の開催 | <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> ①②③④⑤ </div> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ・改定検討委員会作業部会の開催 | <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> ①②③④⑤ </div> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ・庁内検討部会の開催 | <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> ①②③④⑤ </div> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ○市民意見の聴取 | <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> 報告(勉強会)報告地域別懇談会 </div> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ○都市計画審議会 | [Progress bar from August to November] | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ○市議会 | [Progress bar from July to March] | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

【これまでに実施した内容】

| |
|--|
| ○市の現況など基礎的データの作成 ・収集・整理・分析 |
| ○現行マスタープランの進捗状況の整理・検証 |
| ○アンケート調査 (市民3,000名、市内事業所64事業所及び当該事業所に勤務する市外居住者640名、市立中学校第2学年801名) |
| ○令和2年2月に「東久留米市都市計画マスタープラン改定方針」を作成 |

【実施内容】

| | 第1回 | 第2回 | 第3回 | 第4回 | 第5回 |
|---------|---|---|---|---|--|
| 改定検討委員会 | <ul style="list-style-type: none"> まちづくりについて 改定の進め方について 現状の整理について | <ul style="list-style-type: none"> まちづくりの課題の整理について 地域区分(案)について 市民意見の聴取について | <ul style="list-style-type: none"> まちづくりの目標及び都市の骨格構造について 部門別の課題と方針について 全体構想(素案)について 市民意見の聴取について | <ul style="list-style-type: none"> 地域別懇談会の結果と対応について 全体構想(案)について 地域別の課題について | <ul style="list-style-type: none"> 地域別構想(素案)について 市民意見の聴取について |
| 庁内検討部会 | <ul style="list-style-type: none"> 改定方針について 現状の整理について まちづくりの課題について 地域区分について | <ul style="list-style-type: none"> まちづくりの目標及び都市の骨格構造について 部門別の課題と方針について 全体構想(素案)について 市民意見の聴取について | | <ul style="list-style-type: none"> 地域別懇談会の結果と対応について 地域別の課題について 全体構想(案)について 地域別構想(素案)について 市民意見の聴取について | |
| 市民意見聴取 | | | | 第1回地域別懇談会(WS形式) <ul style="list-style-type: none"> 全体構想(素案)について 地域の課題について | |
| 都市計画審議会 | | 報告(8月下旬) <ul style="list-style-type: none"> 改定方針について(構成、地域区分、体制、スケジュール) 現状の整理について まちづくりの課題について | | 第37回(11月中旬) <ul style="list-style-type: none"> 検討状況について(報告) | |

東久留米市都市計画マスタープラン改定実施スケジュール(案)

【令和3年度】

| 作業項目 | 令和3年度 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------|----------|----|----|----|----|----|--------|----|----|----|----|----|-----------|----|----|----|----|----|---------|----|----|-----|----|----|------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|--|--|
| | 4月 | | | 5月 | | | 6月 | | | 7月 | | | 8月 | | | 9月 | | | 10月 | | | 11月 | | | 12月 | | | 1月 | | | 2月 | | | 3月 | | |
| | 上旬 | 中旬 | 下旬 | 上旬 | 中旬 | 下旬 | 上旬 | 中旬 | 下旬 | 上旬 | 中旬 | 下旬 | 上旬 | 中旬 | 下旬 | 上旬 | 中旬 | 下旬 | 上旬 | 中旬 | 下旬 | 上旬 | 中旬 | 下旬 | 上旬 | 中旬 | 下旬 | 上旬 | 中旬 | 下旬 | 上旬 | 中旬 | 下旬 | | | |
| ○地域別構想(案)の検討 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ・地域別構想(案)の作成 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ○実現化方策(案)の作成 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ○都市マス改定(案)の作成 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ○改定検討委員会の開催 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ・改定検討委員会作業部会の開催 | ※適宜開催※ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ・庁内検討部会の開催 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ○市民意見の聴取 | 地域別懇談会 | | | | | | 地域別懇談会 | | | | | | パブリックコメント | | | | | | 市民フォーラム | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ○都市計画審議会 | | | | 報告 | | | | | | | | | 報告 | | | | | | | | | 付議 | | | | | | | | | | | | | | |
| ○市議会 | ※適宜情報提供※ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 行政報告 | | | | | | | | | | | |

【実施内容】

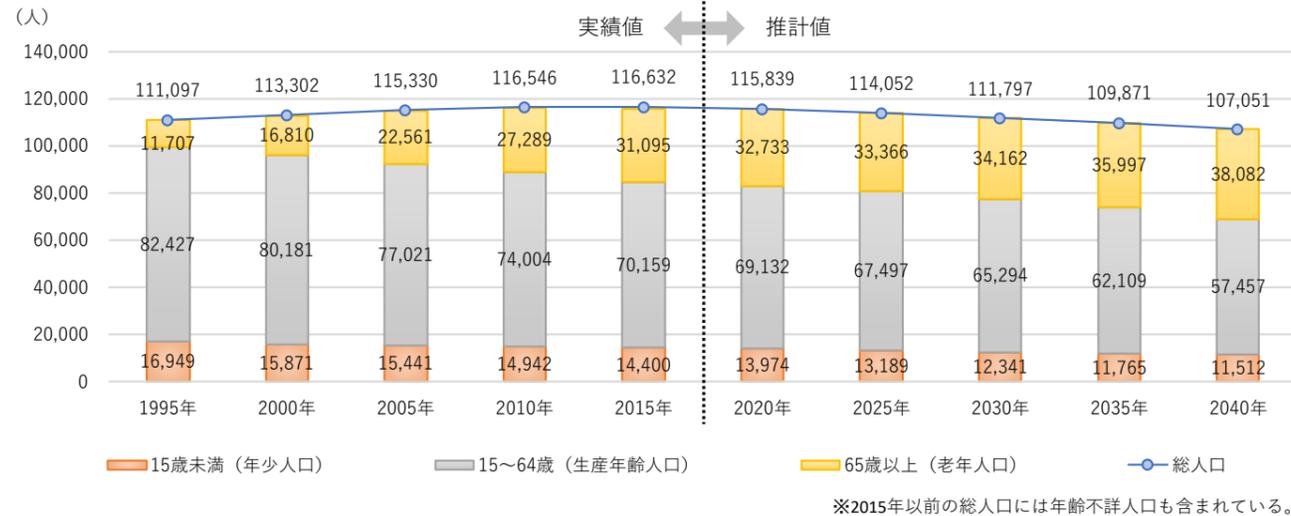
| | | | | | | | |
|---------|--------------------------------|--|---------------------------------|---|---------------------|---|---------------------|
| 改定検討委員会 | | 第6回 | | 第7回 | | 第8回 | |
| | | ・地域別懇談会の結果と対応について ・地域別構想(案)について ・実現化方策(素案)について ・市民意見の聴取について | | ・地域別懇談会の結果と対応について ・実現化方策(案)について ・都市計画マスタープラン(素案)について ・パブリックコメントの実施について | | ・パブリックコメントの結果と対応について ・都市計画マスタープラン(案)について | |
| 庁内検討部会 | | 第4回 | | 第5回 | | 第6回 | |
| | | ・地域別懇談会の結果と対応について ・地域別構想(案)について ・実現化方策(素案)について ・市民意見の聴取について | | ・地域別懇談会の結果と対応について ・実現化方策(案)について ・都市計画マスタープラン(素案)について ・パブリックコメントの実施について | | ・パブリックコメントの結果と対応について ・都市計画マスタープラン(案)について | |
| 市民意見聴取 | 第2回地域別懇談会(座談会方式) | | 第3回地域別懇談会(座談会方式) | | パブリックコメント | | 市民フォーラム |
| | ・全体構想(案)について ・地域別構想(素案)について | | ・地域別構想(案)について ・これまでの検討結果について | | ・都市計画マスタープラン(案)について | | ・都市計画マスタープランの改定について |
| 都市計画審議会 | | 報告(5月上旬) | | 報告(8月下旬) | | 第38回(11月上旬) | |
| | | ・検討状況について | | ・検討状況について | | ・都市計画マスタープランの改定について(付議) | |

人口

東久留米市の人口は、今後は徐々に減少していくことが推計されています。
高齢化率は今後も上昇することが推計されています。

① 東久留米市の人口は、現在の水準（約 11 万 7 千人）でピークに達しており、今後は徐々に減少することが推計されています。（図 1-1）

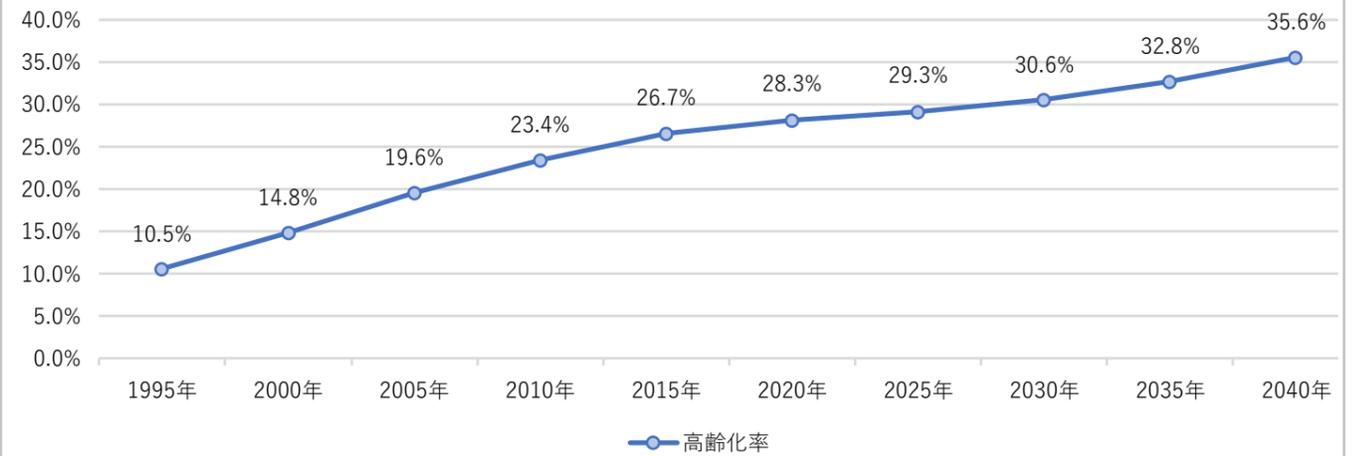
図 1-1 東久留米市の人口推移（推計）



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）（令和元年 6 月）

② 高齢化率は上昇傾向を示しており、2015 年の高齢化率は 26.7%です。人口予測によると今後も高齢化率は上昇し、2030 年には 30%を超えることが推計されています。（図 1-2）

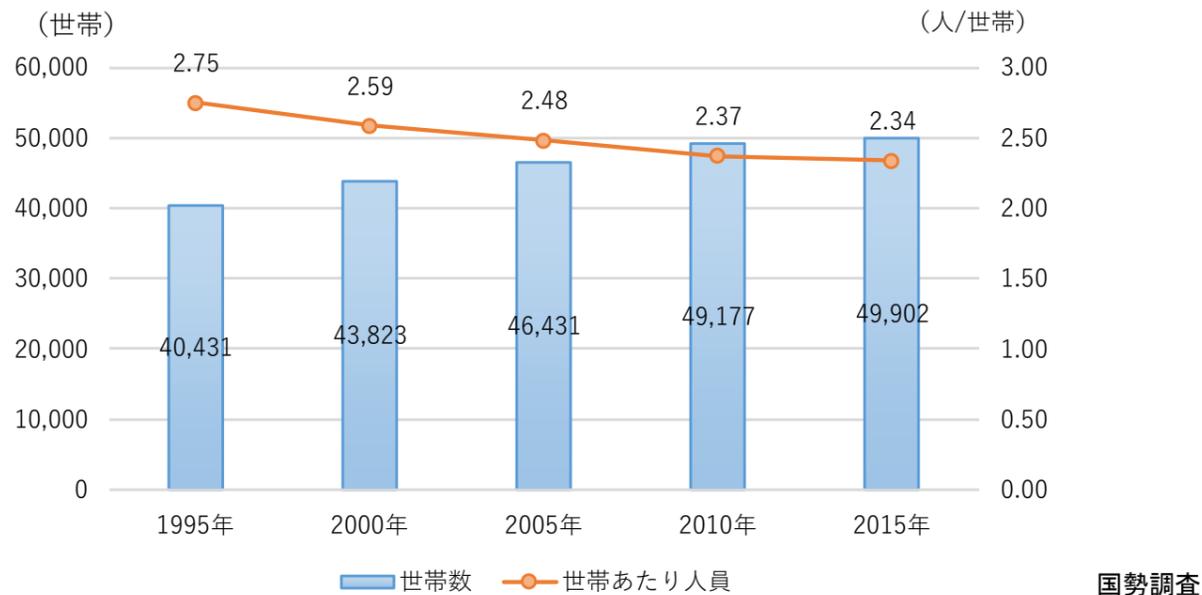
図 1-2 東久留米市の高齢化率の推移（推計）



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）（令和元年 6 月）

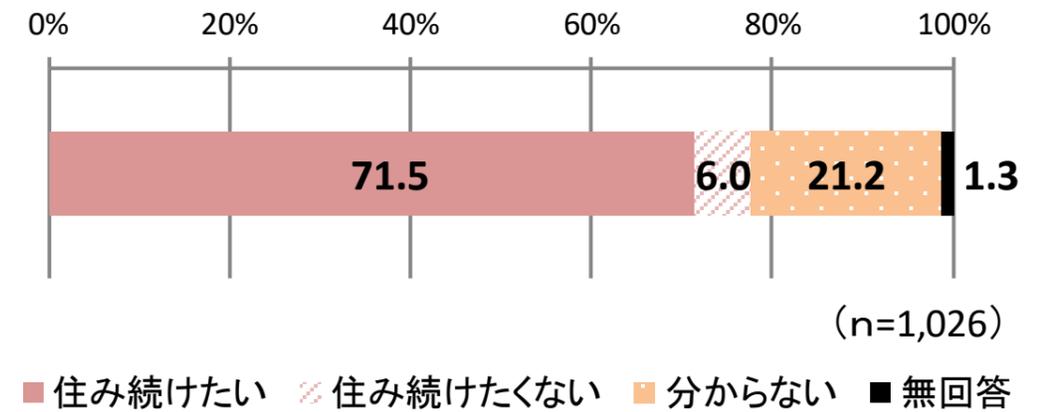
③ 世帯数は増加傾向にあるものの、世帯あたりの人員は減少傾向となっていることから、核家族化が進行していることや単身世帯が増加していることが考えられます。（図 1-3）

図 1-3 東久留米市の世帯の推移



④ 市民アンケート結果において、「住み続けたい」という居留意向は 7 割程度となっています。（図 1-4）

図 1-4 市民の居留意向



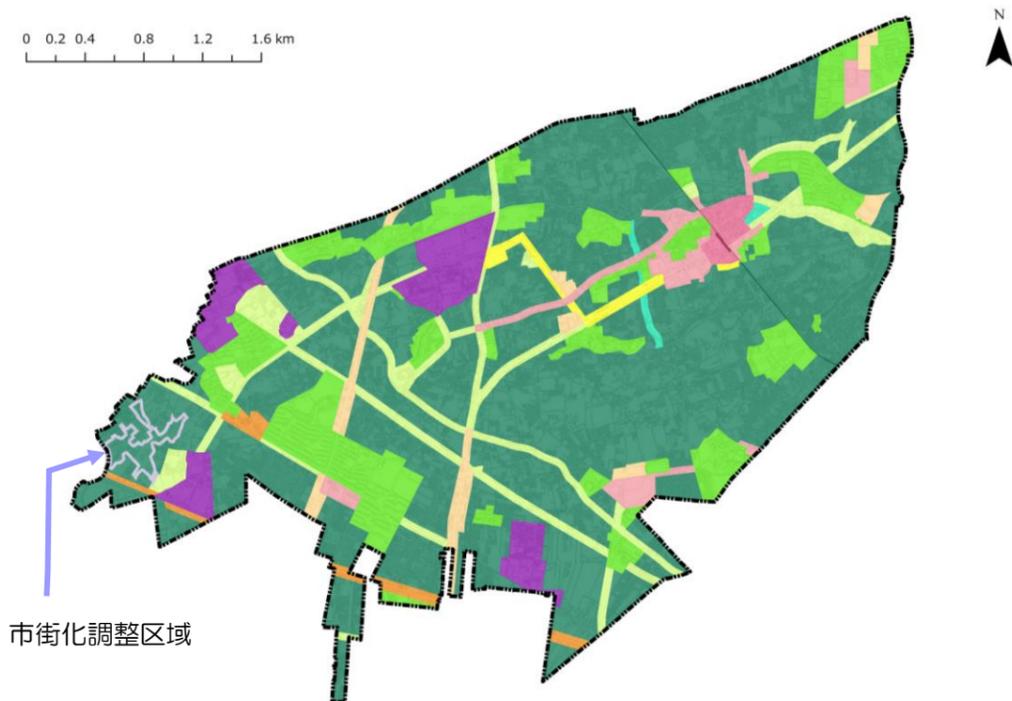
市民アンケート調査結果（令和元年度実施）

土地利用 - 1

自然的土地利用から、都市的土地利用への転換が進む一方で、空き家や未利用地が点在しています。

① 東久留米市は、西部の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1種低層住居専用地域で市域の約6割を占めています。多摩地域の平均と比較すると商業系・工業系の用途地域の割合が低くなっています。(図2-1)

図2-1 区域区分・用途地域

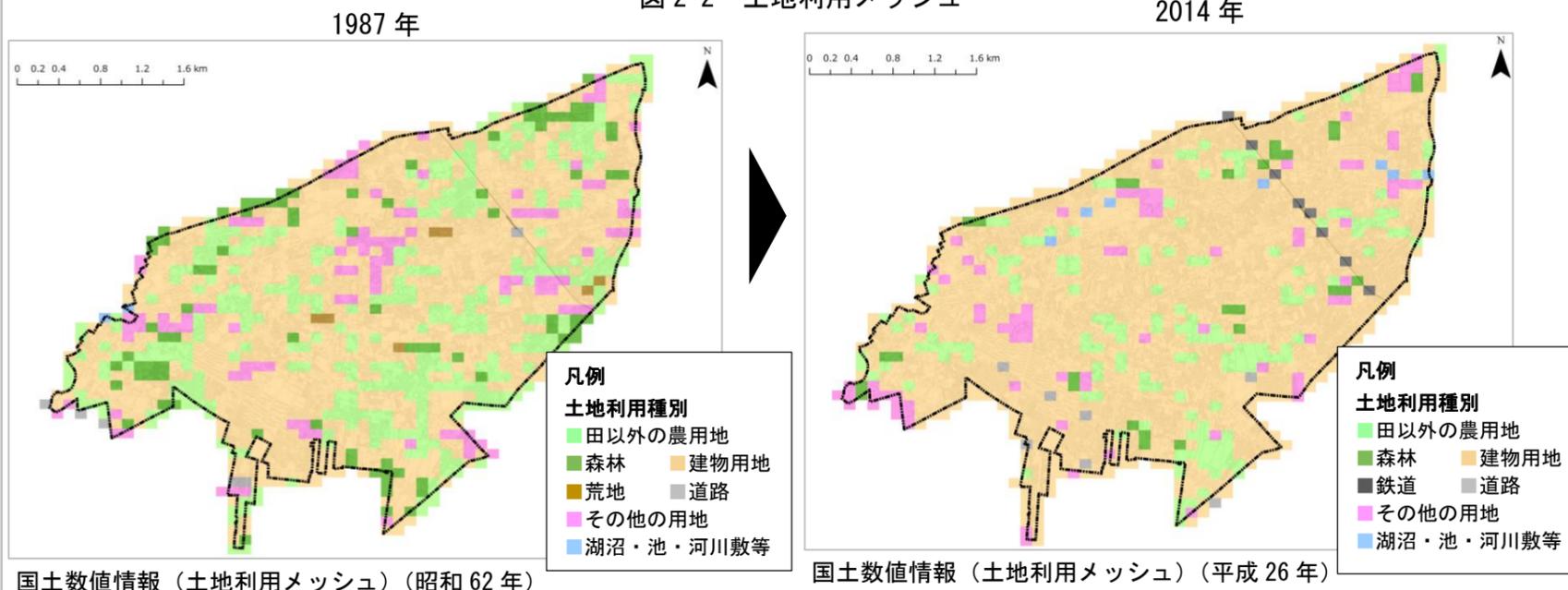


| | 住居専用地域 第1種低層地域 | 住居専用地域 第2種低層地域 | 住居専用地域 第1種中高層地域 | 住居専用地域 第2種中高層地域 | 第1種住居地域 | 第2種住居地域 | 準住居地域 | 近隣商業地域 | 商業地域 | 準工業地域 | 工業地域 | 工業専用地域 |
|----------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|---------|---------|-------|--------|-------|-------|-------|--------|
| 東久留米市 | 62.7 % | 0.3 % | 15.8 % | 8.0 % | 0.8 % | 2.4 % | 1.0 % | 3.0 % | 0.8 % | 5.0 % | 0.0 % | 0.0 % |
| 多摩地域(平均) | 56.0 % | 0.4 % | 16.3 % | 4.9 % | 4.0 % | 1.8 % | 1.9 % | 3.2 % | 1.7 % | 7.0 % | 2.6 % | 0.6 % |

※小数点以下第2位で四捨五入しているため合計は100%と一致しない。
都市計画課調べ及び東京都都市整備局「事業概要 巻末資料(令和元年版)」
図は東京都都市整備局 都市計画決定情報 GIS データをもとに作成

② 1987年では市全体の約30%を占めていた農用地等の自然的土地利用が、その後住宅地などの都市的土地利用へ転換され、2014年には約14%に減少しています。対して、都市的土地利用は1987年では市全体の約68%であったのが、2014年には約86%に増加しており、市街地が拡大しています。(図2-2)

図2-2 土地利用メッシュ

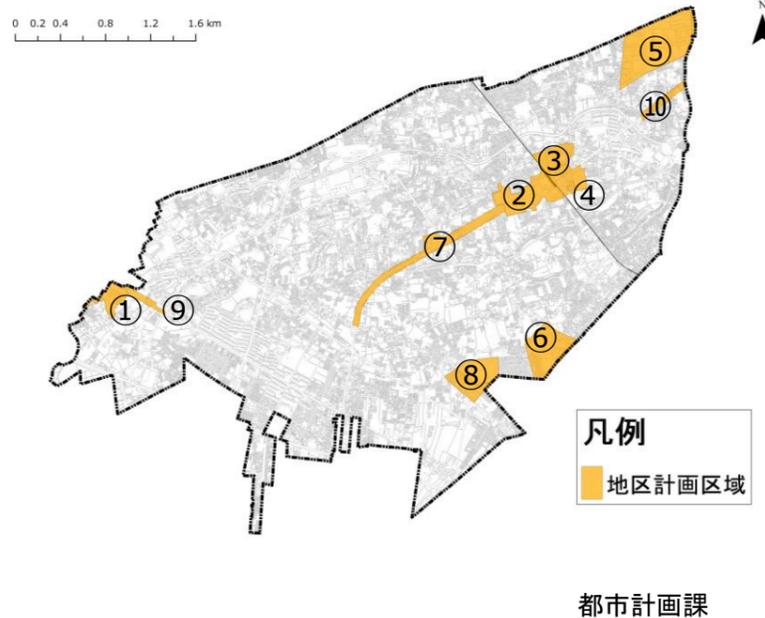


国土数値情報(土地利用メッシュ)(昭和62年)

国土数値情報(土地利用メッシュ)(平成26年)

③ 市内では現在10地区に地区計画が定められています。地区計画区域の総面積は約98haであり、上の原地区が約27haで最大となっています。(図2-3)

図2-3 地区計画

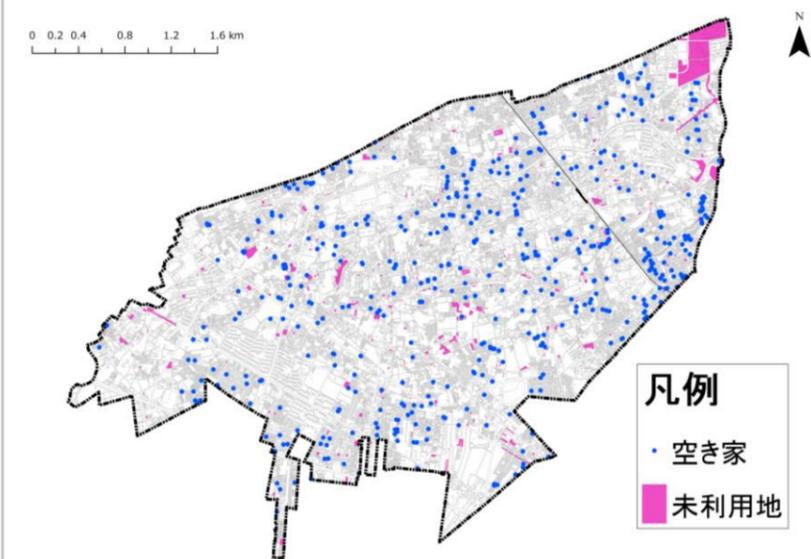


凡例
地区計画区域

都市計画課

④ 空き家数は、市の平成29年度の調査結果では405件確認されています。また、平成29年度の土地利用現況調査では、未利用地(宅地で建物を伴わないもの、建築中で用途不明のもの、区画整理中の宅地、取りこわし跡地、廃屋等)の総面積は、約30haとなっています。(図2-4)

図2-4 空き家・未利用地の分布



凡例
空き家
未利用地

空き家は東久留米市空き家等実態調査(平成29年)
未利用地は東京の土地利用 平成29年多摩・島しょ地域

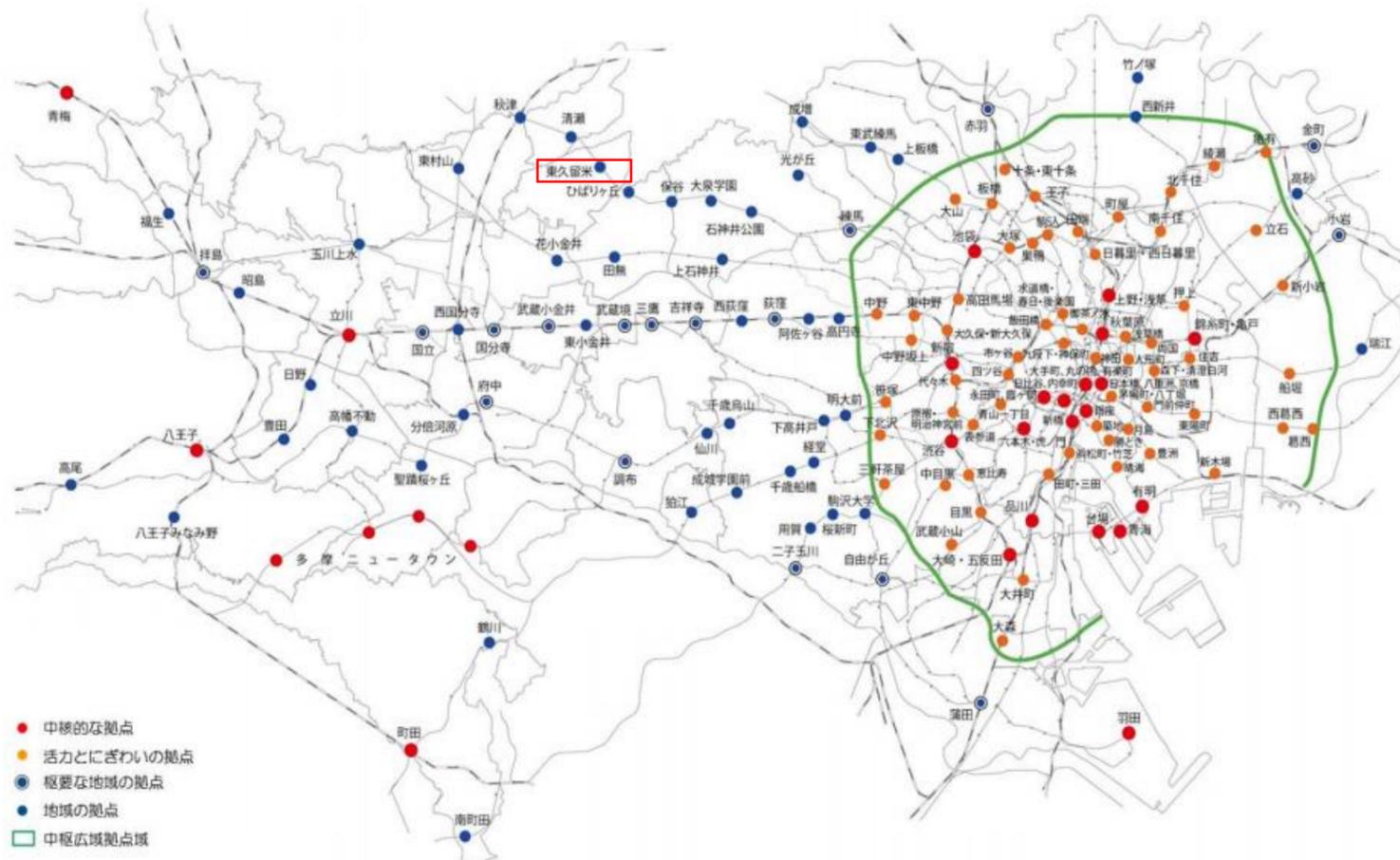
土地利用 - 2

[上位計画（東京都）
における位置づけ]

上位計画である都の計画や方針において、東久留米駅周辺は広域的な地域の拠点としての役割、上の原地区はまちのにぎわいと活力を生み出す機能、ひばりが丘団地には生活の中心地としての機能が位置付けられています。

⑤ 令和2年度に改定予定の「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（原案）」において、東久留米駅周辺が、従来の生活拠点等、鉄道乗車人員の多い駅（1,000万人/年以上）周辺やまちづくりの取組熟度が高い拠点的な地区を位置付ける「地域の拠点」に位置付けられています。また、ひばりが丘団地は、中枢広域拠点域外において、従来の生活中心地など、地域の拠点以外の駅周辺や商店街、大規模団地など人々の活動や交流の中心の場である「生活の中心地」として位置づけられています。（図2-5）

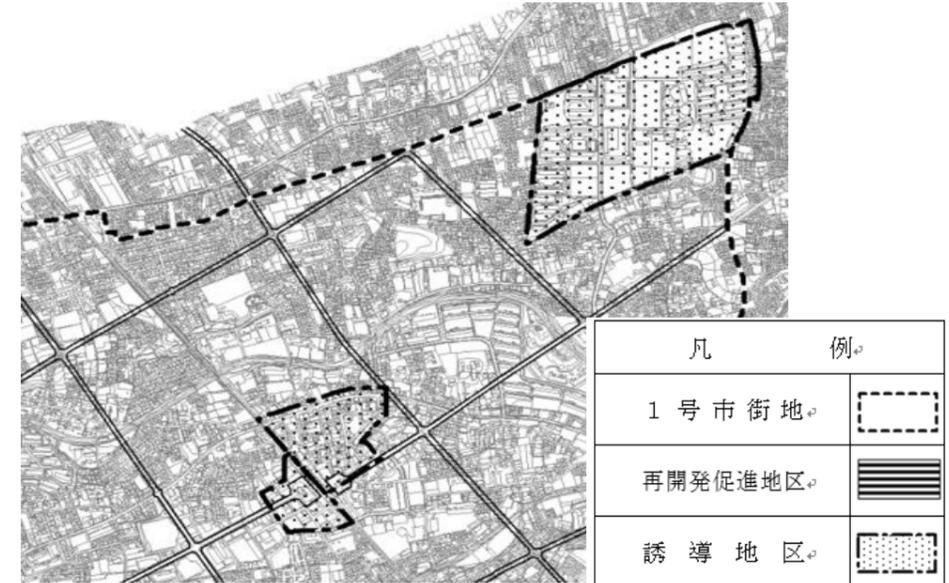
図2-5 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（原案）における中核的な拠点等



東京都多摩部 19 都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（原案）（令和2年5月）

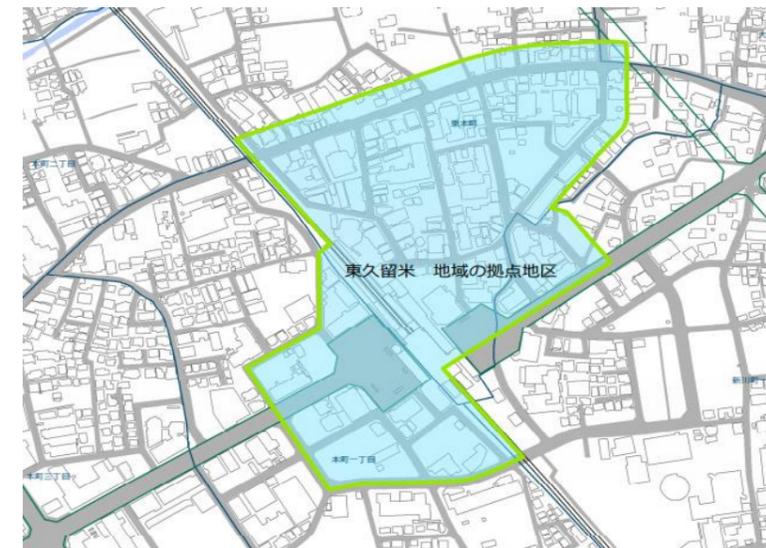
⑥ 令和2年度に改定予定の「都市再開発の方針（原案）」において、豊かな水と緑に囲まれ、活力のある都市を形成していくため、東久留米駅周辺地域においては、市の商業核にふさわしい生活中心地の形成を図り、また、上の原地区においては、周辺の住環境を調和したまちのにぎわいと活力を生む多様な機能が、適切に配置された土地利用を図るとした方針が示されました。（図2-6）

図2-6 都市再開発の方針における東久留米駅周辺及び上の原地区の位置づけ



⑦ 令和元年度に改定した「都市開発諸制度活用方針」において、東久留米駅周辺が鉄道乗車人員の多い駅周辺等を商業、医療・福祉などの生活に必要な都市機能や柔軟な働き方、暮らし方にも対応する都市機能の集積を図る「地域の拠点地区」に位置付けられました。（図2-7）

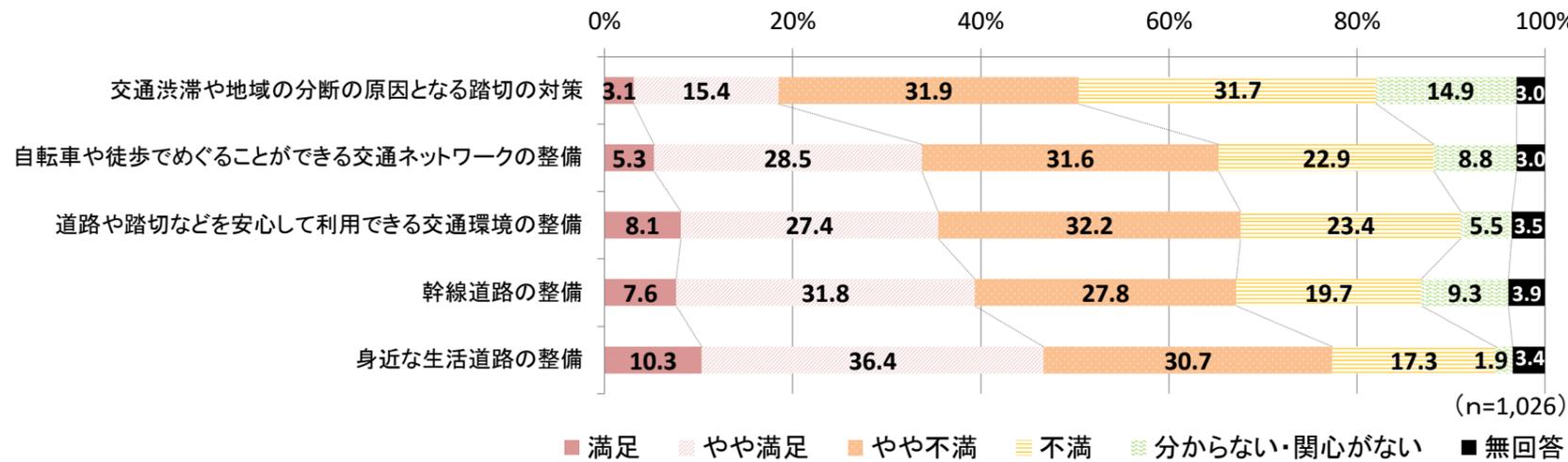
図2-7 都市開発諸制度活用方針における東久留米駅周辺の位置づけ



交通環境の整備などの市民満足度は比較的低くなっています。都市計画道路及び都市計画駐車場の整備を進めています。

- ① 市民アンケートでは、「交通渋滞や地域の分断の原因となる踏切の対策」の満足度が低くなっています。なお、東京都が平成16年6月に策定した「踏切基本対策方針」において、「ひばりヶ丘～東久留米駅付近」は、鉄道立体化の可能性を関係者間で検討すべきとした「鉄道立体化の検討対象区間」に抽出されています。(図3-1)
- ② 市民アンケートでは、「交通渋滞や地域の分断の原因となる踏切の対策」「自転車や徒歩でめぐることができる交通ネットワークの整備」「道路や踏切などを安心して利用できる交通環境の整備」「幹線道路の整備」「身近な生活道路の整備」の満足度が低くなっています。(図3-1)
- ③ 無電柱化については、総合的・計画的に推進するために平成30年度に東久留米市無電柱化推進計画を策定しました。(図3-2)

図3-1 「踏切の対策」や「幹線道路の整備」についての満足度



- ④ 都市計画道路の総延長は約32.9kmとなっており、整備率は平成31年3月時点で約57.5% (約18.9km) となっています。令和2年6月現在、事業を行っている所は4か所です。東村山都市計画道路3・4・12号田無久留米線より北東部の多くが計画段階となっています。(図3-3)
- ⑤ 恒常的な自転車駐車場の確保に向けて、平成30年3月に策定した「東久留米駅周辺自転車等駐車場整備計画」に基づき、都市計画駐車場として、東久留米駅西口第1自転車駐車場(駐車場台数約1,000台)及び東久留米駅西口第2自転車駐車場(駐車場台数約800台)の整備に着手しています。

図3-3 都市計画道路及び都市計画駐車場の整備状況

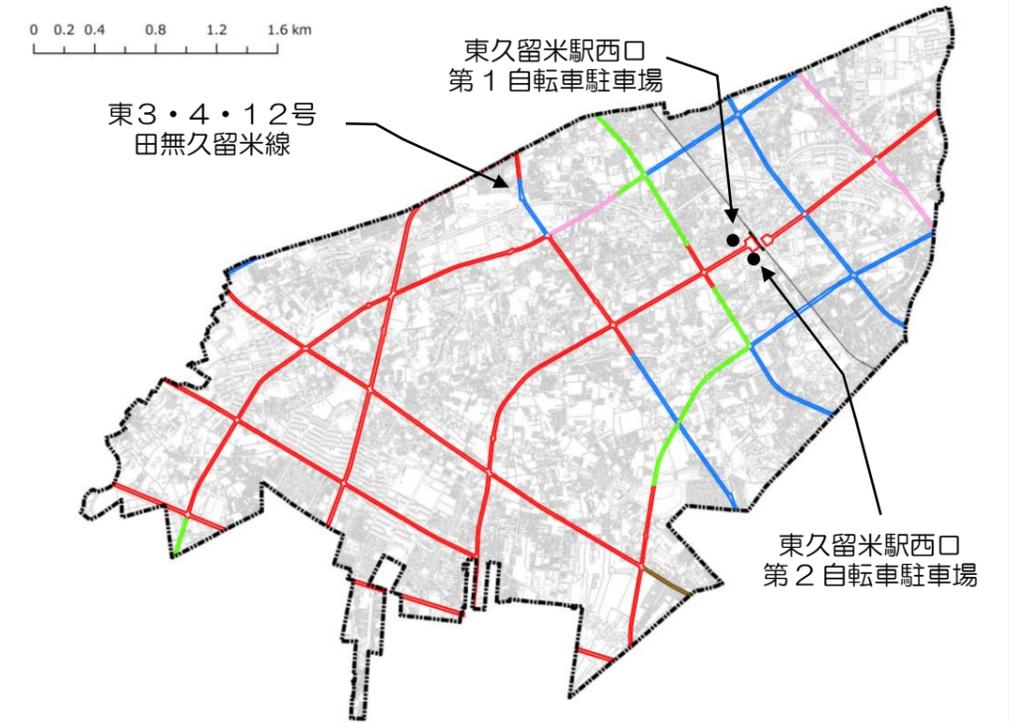
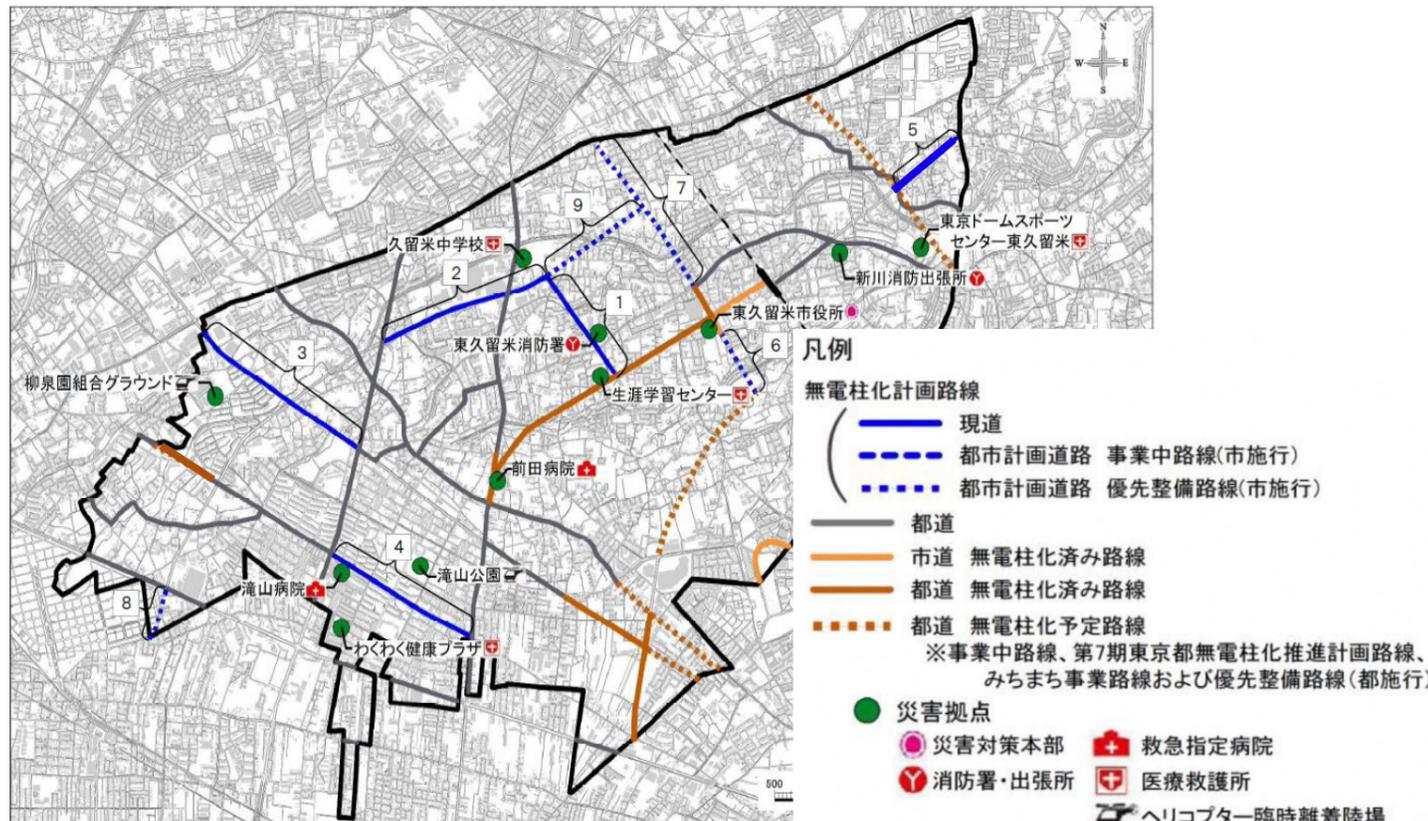


図3-2 無電柱化計画路線図



東久留米市無電柱化推進計画をもとに作成 (令和2年6月)

凡例

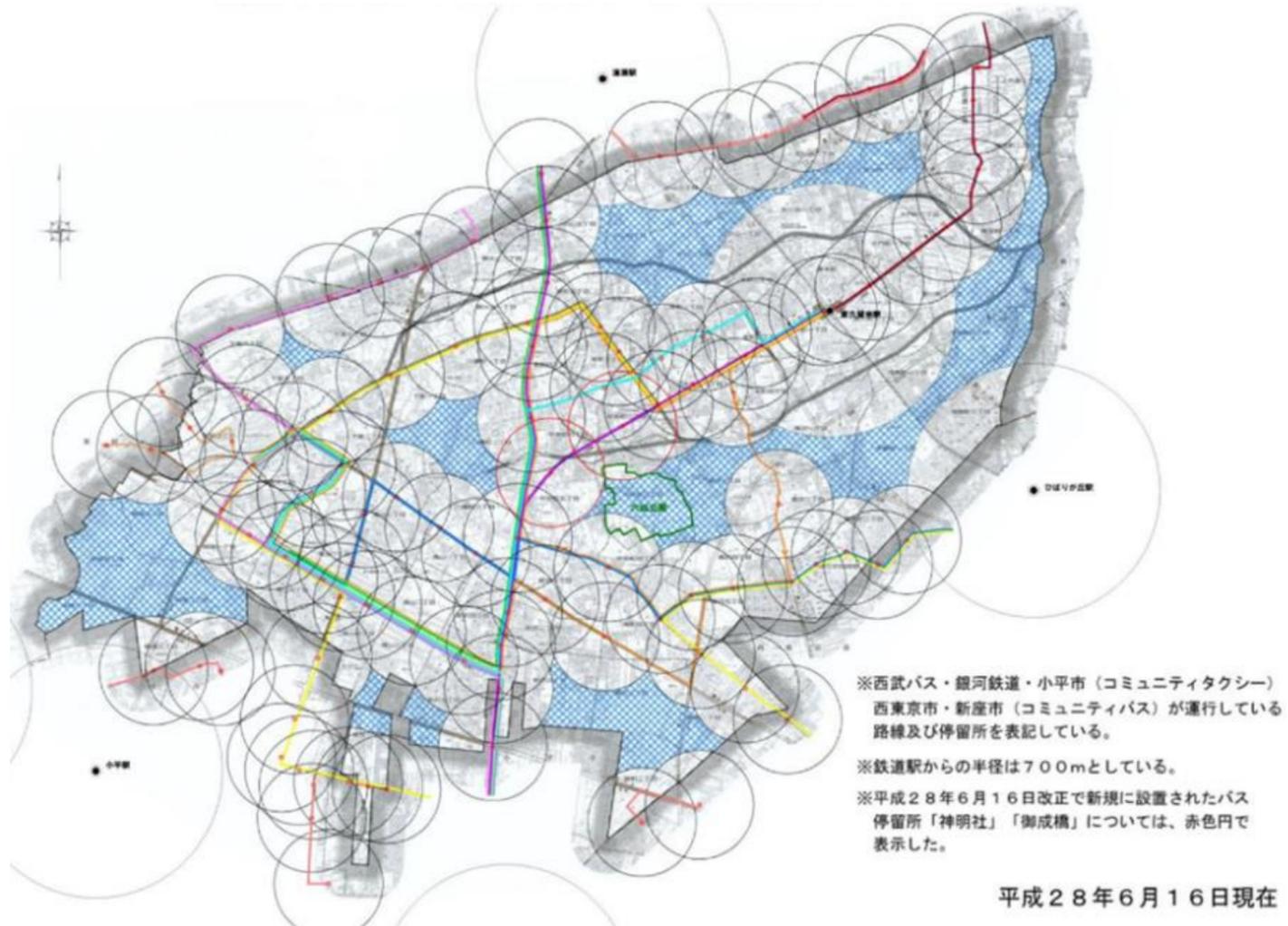
都市計画道路

- 完成
- 事業中のうち、優先整備路線 (第4次事業化計画) に位置付け
- 事業中
- 計画のうち、優先整備路線 (第4次事業化計画) に位置付け
- 計画
- 都市計画駐車場

都市計画課調べ (令和2年6月時点)

⑥ 市内の公共交通空白地域は、一団のまとまりではなく、交通利便性の高い地域のはざまに存在しており（図3-4）、平成27年度に公共交通空白地域を中心に市内の道路幅員調査を実施したところ、コミュニティバスなどの定時定路線方式により公共交通空白地域を解消することは難しいことが確認されています。

図3-4 公共交通空白地域（バス停から半径300m・鉄道駅半径700m）



東久留米市デマンド型交通の実験運行に向けた運営方針（平成31年2月）

⑦ 公共交通空白地域の解消・高齢者及び子育て世帯の移動支援のため、利用者の自宅と各乗降場（鉄道施設及び公共・公益施設など32箇所）、または各乗降場間を結ぶデマンド型交通「くるぶー」の実験運行を令和2年3月に開始しました。（図3-5）

図3-5 デマンド型交通「くるぶー」乗降場案内図

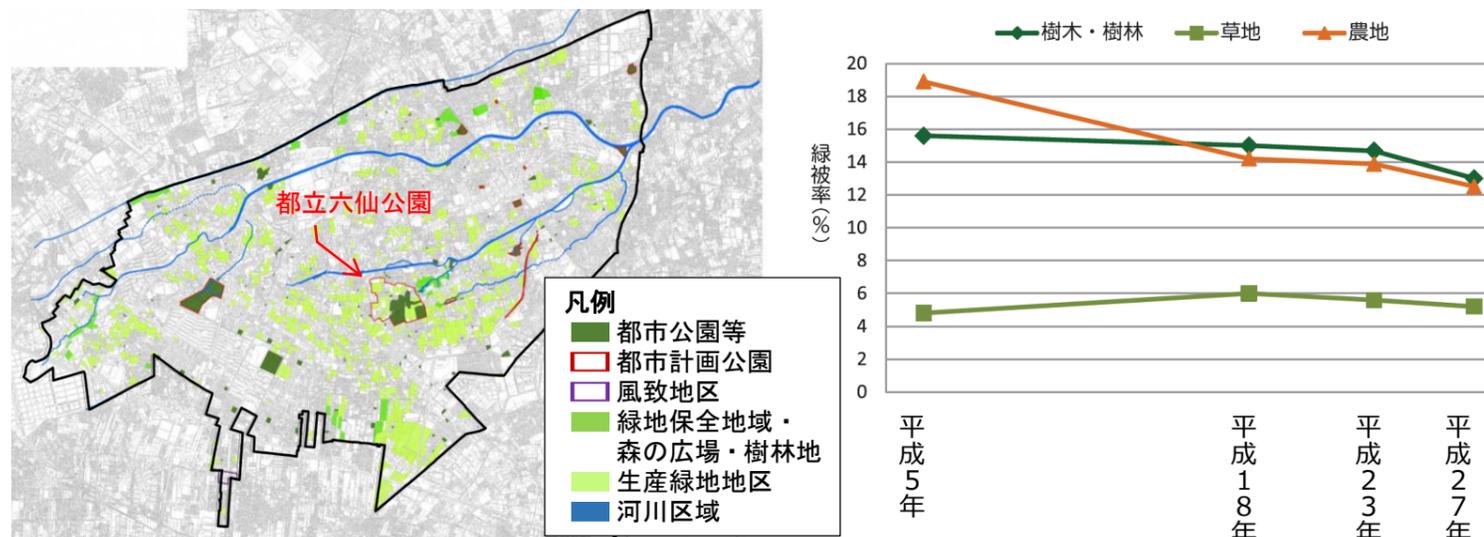


水と緑

公園や緑地の中には、都市計画道路の計画線との重複箇所があります。
農地・生産緑地は減少傾向にあります。

① 本市では平成10年に緑の基本計画を策定して以降、公園整備事業として、市民が計画から携わり自主的な管理が行われている「南沢水辺公園」「落合川水生公園」の開園、「しんやま親水広場」を始めとした黒目川上流域の水辺空間や、竹林公園の拡張整備等を行い、水辺に親しめる公園づくりを行いました。平成29年3月末時点で、市全域に137か所の公園、緑地が位置しており、供用面積は約32haとなっています。市のほぼ中心には、北多摩地域における緑の拠点として平成7年に計画された都立六仙公園（都市計画面積＝約15.0ha）の整備がすすめられ、一部（約5ha）が開園しています。（図4-1中央）

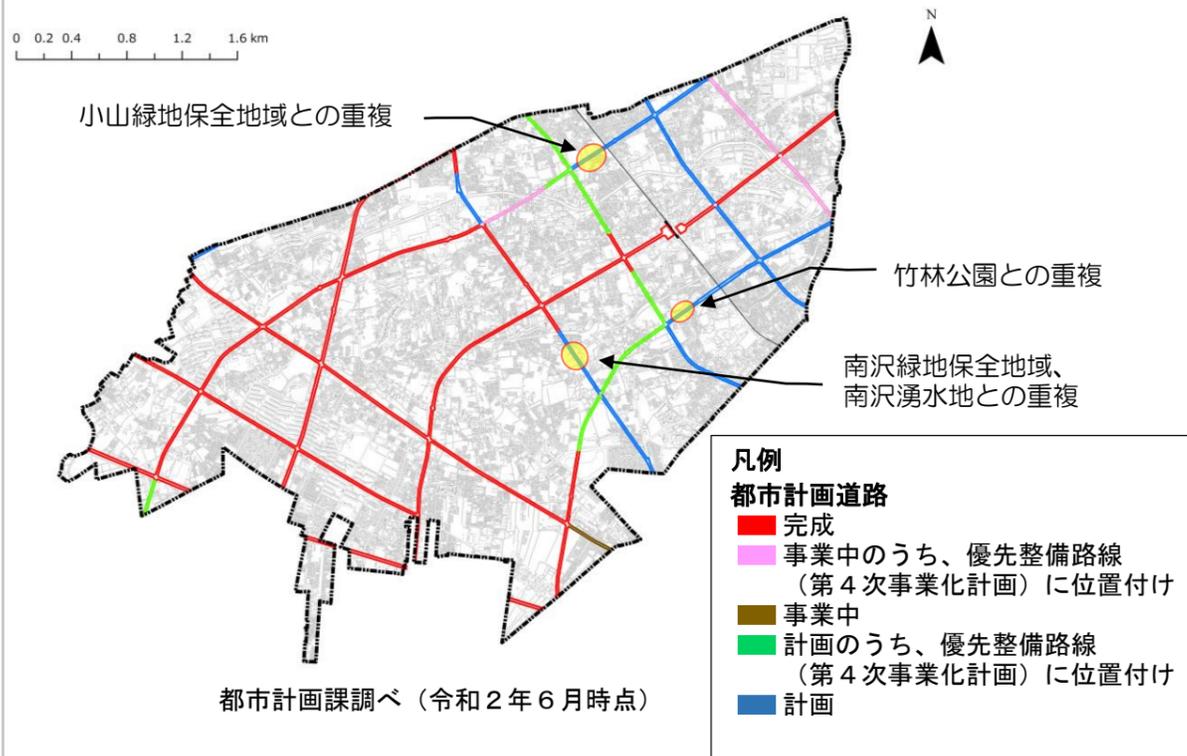
図4-1 公園・緑地の分布（左）と緑被率の変化



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年3月）

② 小山緑地保全地域、竹林公園及び南沢遊水地と都市計画道路の計画線との重複箇所があり、現行の都市計画マスタープランにおいても周辺環境保全と共に課題となっています。（図4-2）

図4-2 公園・緑地と都市計画道路の重複箇所



③ 農業従事者の高齢化等により農地・生産緑地ともに減少傾向にあります（図4-3、図4-4）。平成29年の生産緑地法の改正により、平成4年以降に指定した、いわゆる「新法」の生産緑地を計画的に保全する特定生産緑地制度が創設されました。本市においても、生産緑地地区の指定面積要件を緩和するなどの制度改正を行い、農地の計画的な保全に努めています。

図4-3 農家数及び経営耕地面積の推移

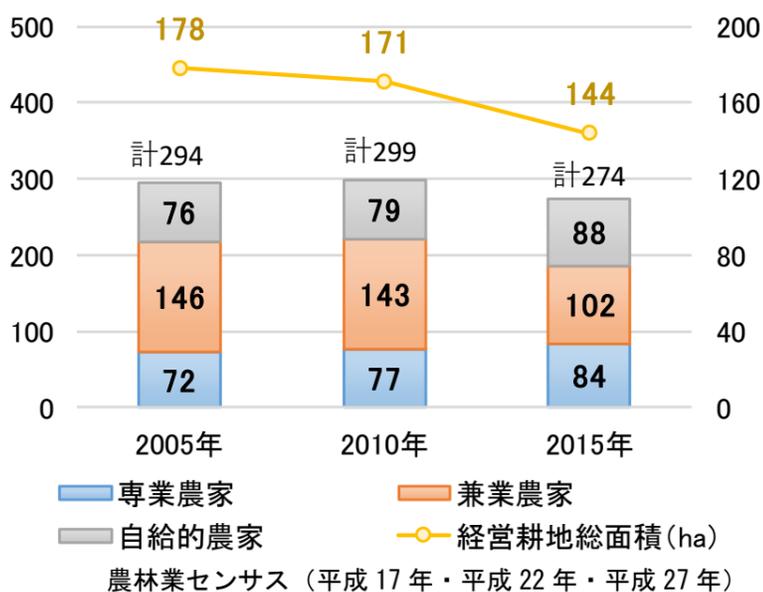
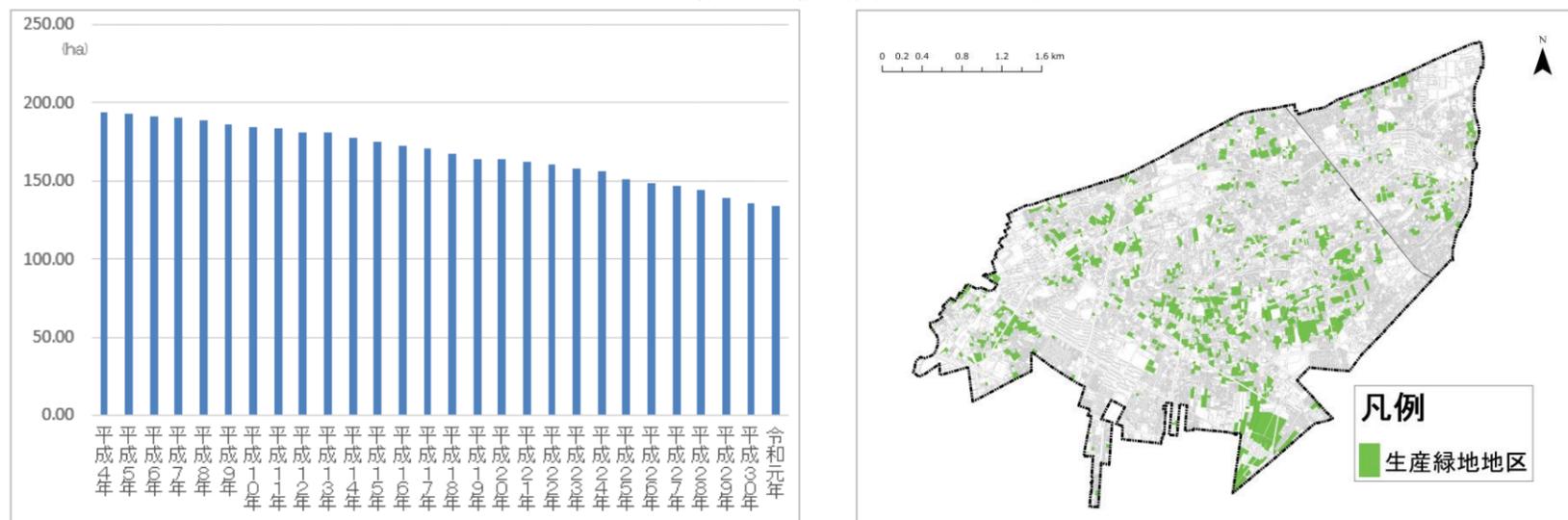


図4-4 生産緑地の面積の推移（左）と分布（右）



都市計画課（令和元年）

居住環境 - 1

過半の公的住宅団地が、昭和 40 年代から 50 年代に入居が開始されたものです。
生活拠点の形成についての市民満足度は4割未満となっています。

- ① 公的住宅団地は、25 箇所に約 11,000 戸整備されていて、昭和 40 年代に入居が開始されたものが5箇所(6,363 戸)、昭和 50 年代に入居が開始されたものが 4 箇所 (574 戸) あります。(図 5-1)

図 5-1 公的住宅団地の整備状況

| 住 宅 名 | 主な所在地 | 管理者 | 戸数 | 構 造 | 入 居 年 |
|----------------------|----------|------|-------|-------------------------------------|-----------------|
| 1 ひばりが丘パークヒルズ | ひばりが丘団地 | (UR) | 635 | 鉄筋コンクリート 2~12階建 | 平成 16・19~22 |
| 2 グリーンヒルズ東久留米 | 上の原一・二丁目 | (UR) | 1,016 | 鉄筋コンクリート 8~10階建 | 平成 17・19・22 |
| 3 滝山団地 (賃貸) | 滝山六丁目 | (UR) | 1,060 | 鉄筋コンクリート 5階建 | 昭和 43・44 |
| 4 滝山団地 (分譲) | 滝山六丁目 | - | 2,120 | 鉄筋コンクリート 5階建 | 昭和 43~45 (第二含む) |
| 5 滝山東団地 | 滝山六丁目 | (UR) | 36 | 鉄筋コンクリート 5階建 | 昭和 62 |
| 6 国家公務員第2宿舎 | 大門町二丁目 | (財) | 558 | 鉄筋コンクリート 5階建 | 昭和 43 |
| 7 久留米西住宅 | 下里四丁目 | (公社) | 1,942 | 鉄筋コンクリート 5階建 | 昭和 44・46 |
| 8 都営東久留米氷川台一丁目アパート | 氷川台一丁目 | (都住) | 68 | 鉄筋コンクリート 3階建 | 平成 10 |
| 9 都営柳窪三丁目アパート | 柳窪三丁目 | (都住) | 95 | 鉄筋コンクリート 3階建 | 平成 9 |
| 10 都営東久留米幸町一丁目アパート | 幸町一丁目 | (都住) | 360 | 鉄筋コンクリート 4~5階建 | 平成 15~18 |
| 11 都営東久留米中央町一丁目アパート | 中央町一丁目 | (都住) | 108 | 鉄筋コンクリート 4階建 | 平成 11 |
| 12 都営大門町二丁目アパート | 大門町二丁目 | (都住) | 444 | 鉄筋コンクリート 4階建 鉄骨鉄筋コンクリート 8・9・12階建 | 平成 7・11 |
| 13 都営東久留米中央町二丁目アパート | 中央町二丁目 | (都住) | 248 | 鉄筋コンクリート 3~5階建 | 平成 15・16 |
| 14 都営東久留米氷川台二丁目アパート | 氷川台二丁目 | (都住) | 68 | 鉄筋コンクリート 3階建 | 平成 11 |
| 15 都営野火止二丁目アパート | 野火止二丁目 | (都住) | 48 | 鉄筋コンクリート 3階建 | 平成 10 |
| 16 都営前沢二丁目アパート | 前沢二丁目 | (都住) | 183 | 鉄筋コンクリート 3~4階 | 平成 6・8 |
| 17 都営東久留米南町一丁目アパート | 南町一丁目 | (都住) | 332 | 建鉄筋コンクリート 6~7階 | 平成 25・28 |
| 18 都営東久留米南町一丁目第2アパート | 南町一丁目 | (都住) | 172 | 建鉄筋コンクリート 7~8階 | 平成 23 |
| 19 久留米下里団地 | 下里七丁目 | (公社) | 683 | 建鉄筋コンクリート 5階建 | 昭和 48・49 |
| 20 都営八幡町第1アパート | 八幡町二丁目 | (都住) | 270 | 鉄筋コンクリート 5階建 | 昭和 50 |
| 21 都営東久留米八幡町第3アパート | 八幡町二丁目 | (都住) | 16 | 鉄筋コンクリート 3階建 | 昭和 53 |
| 22 都営東久留米八幡町一丁目アパート | 八幡町一丁目 | (都住) | 160 | 鉄筋コンクリート 6階建 | 平成 10 |
| 23 都営柳窪一丁目アパート | 柳窪一丁目 | (都住) | 63 | 鉄筋コンクリート 3階建 | 平成 8 |
| 24 国家公務員第3宿舎 | 浅間町二丁目 | (財) | 48 | 鉄筋コンクリート 3階建 | 昭和 52 |
| 25 東久留米下里第二住宅 | 野火止三丁目 | (公社) | 240 | 鉄筋コンクリート 5階建 | 昭和 57 |

注) (財) = 財務省、(都住) = 東京都住宅政策本部、(公社) = 東京都住宅供給公社、(UR) = 都市再生機構

統計東久留米 (令和元年 12 月) をもとに作成

- ② 市民アンケートでは、公共施設や医療・福祉施設、店舗などが集まった生活拠点の形成についての満足度は 4 割弱です。特に行政サービス機能を有する施設 (庁舎、地域センター、連絡所、わくわく健康プラザ) の徒歩圏人口の充足率は 5 割程度と、他の施設と比べて低くなっています。(図 5-2、図 5-3)

図 5-2 「生活拠点の形成」についての満足度

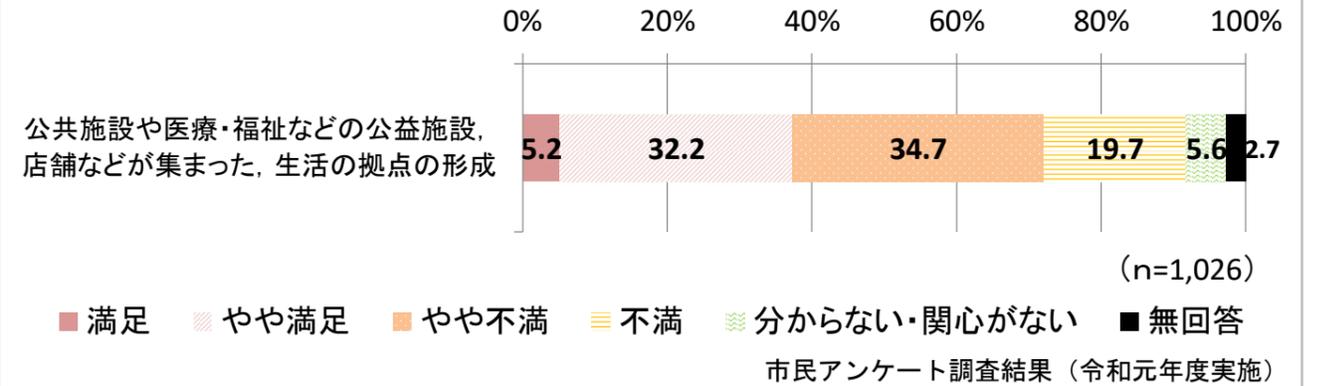
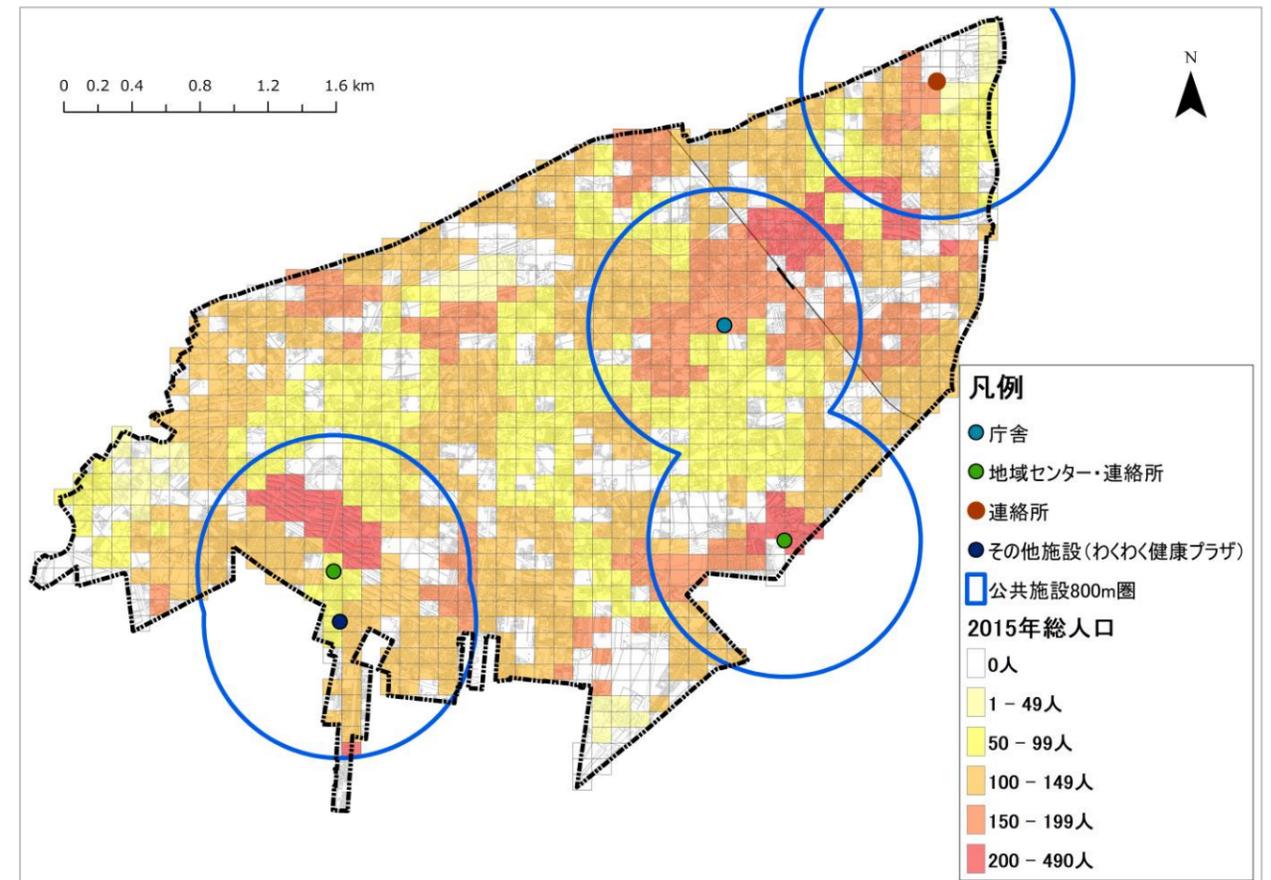


図 5-3 公共施設 (行政サービス機能を有するもの) と人口メッシュの重ね合わせ図

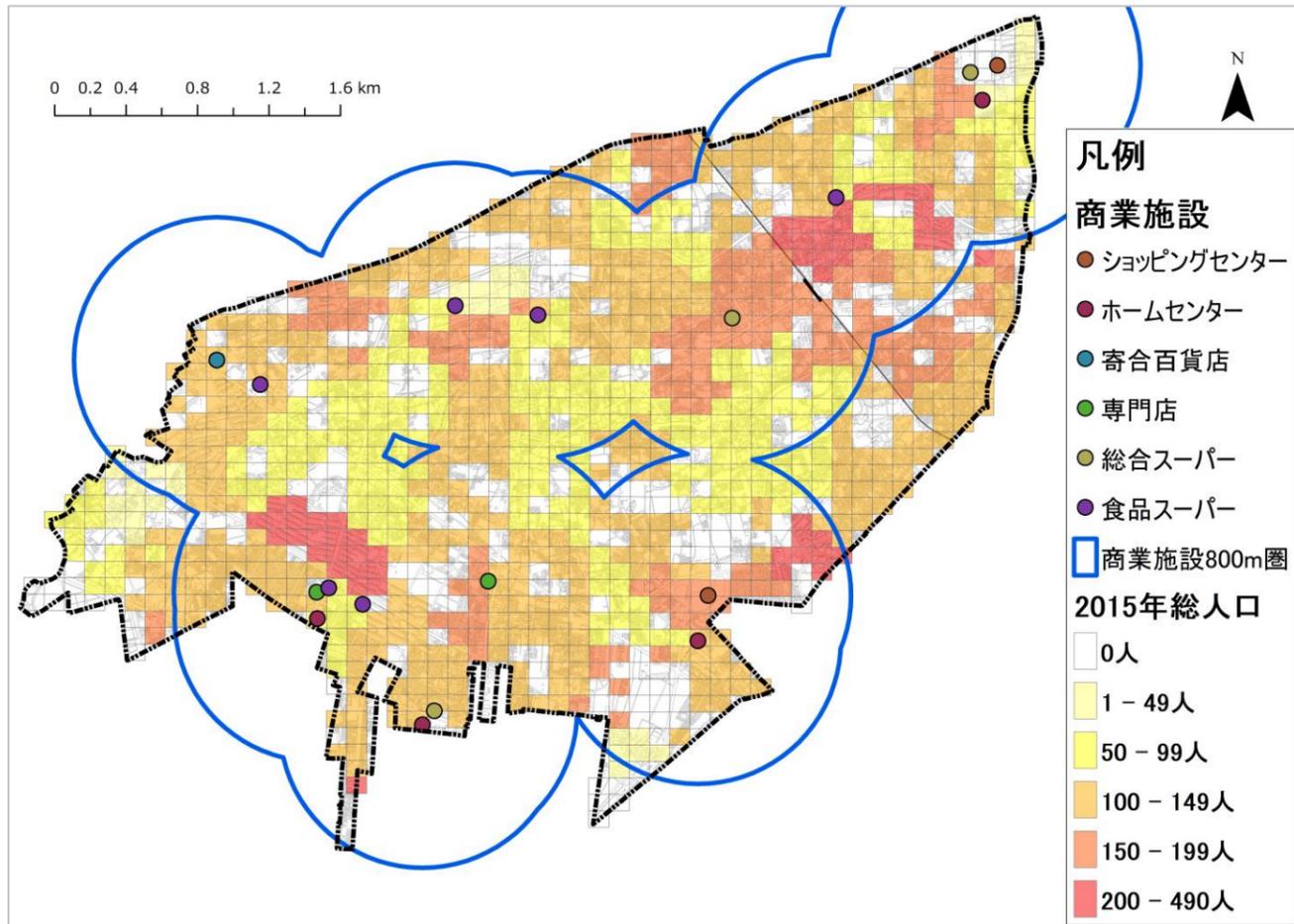


東久留米市公共施設等総合管理計画 (平成 29 年 2 月) 等をもとに作成

上の原地区や滝山地区は、利便性が高い地域となっています。保育施設は、概ね市内全域に立地しています。

③ 商業施設（店舗面積 1,000 m²を超えるもの）は、計 18 施設が市内に存在し、徒歩圏内人口は 85.9% となっています。特に、上の原地区や滝山地区は、ホームセンターやスーパーなどが立地し、利便性が高い地区となっています。（図 6-1）

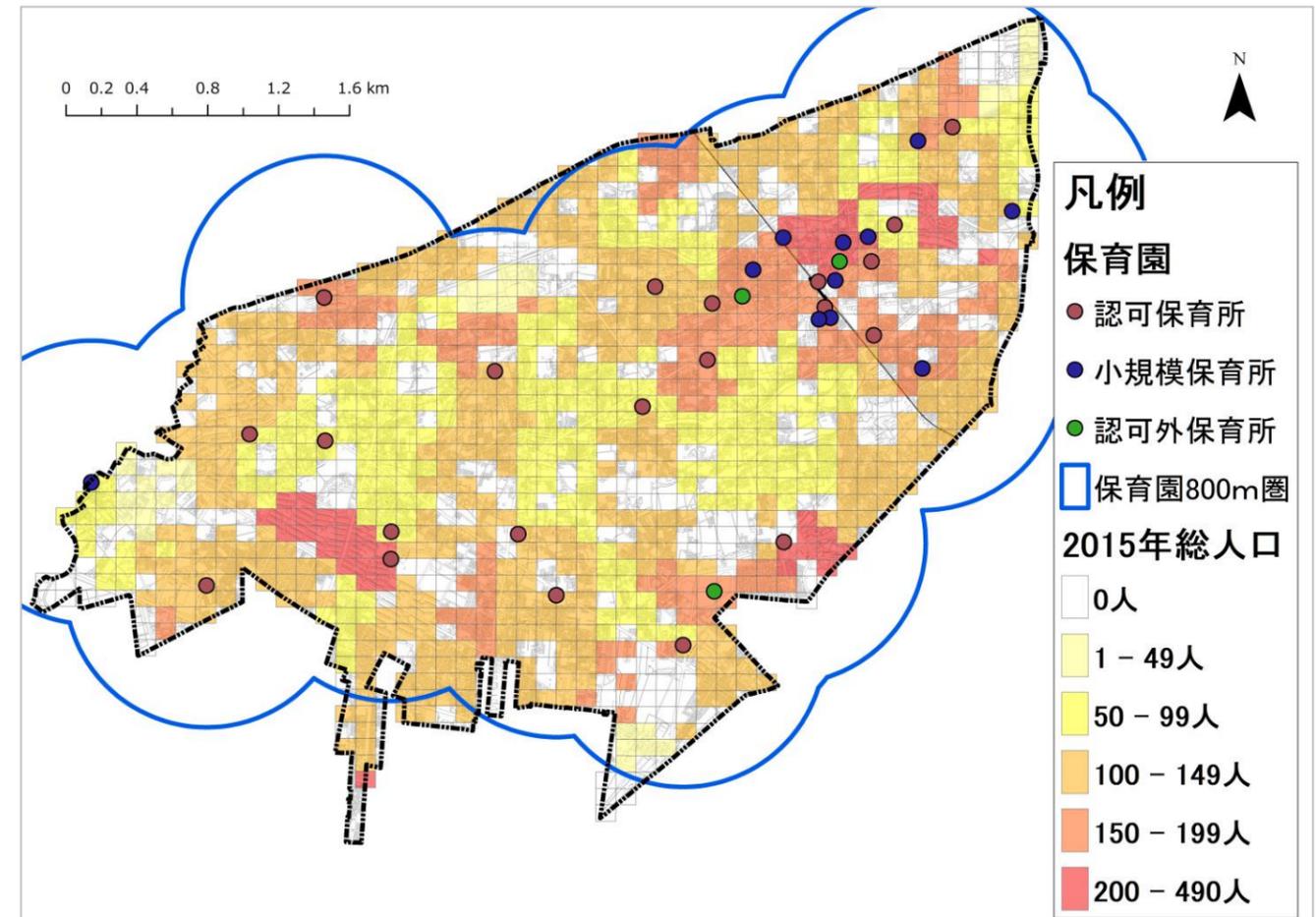
図 6-1 商業施設と人口メッシュの重ね合わせ図



全国大型小売店総覧令和元年版等をもとに作成

④ 保育施設（認可保育所、小規模保育施設、認可外保育施設）は、市内に 35 施設立地しています。概ね市内全域に立地しており、徒歩圏内の人口は 98.2% となっています。（図 6-2）

図 6-2 保育施設と人口メッシュの重ね合わせ図

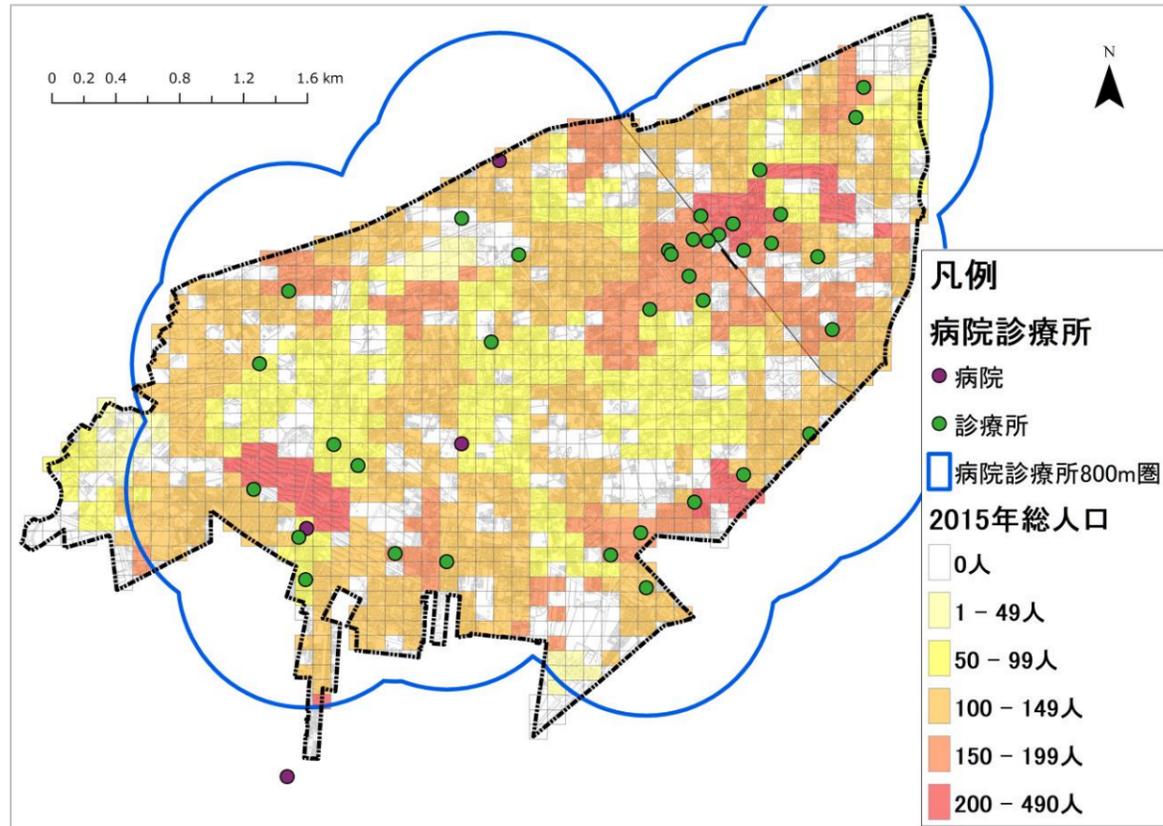


国土数値情報（福祉施設）（平成 27 年 9 月時点）
東久留米市（幼稚園・認定こども園・認可保育所・小規模保育施設・家庭的保育施設）入園のしおり（令和 2 年度）
をもとに作成

病院・診療所はほぼ全域徒歩圏内に立地しています。バリアフリーについては市民満足度が3割程度となっています。景観形成については、地区計画等で形態・色彩・意匠の制限をしています。

⑤ 病院・診療所は、内科または外科を有する施設が、計40施設（病院：3（うち救急医療機関 2）、診療所：37）立地しています。なかでも、東久留米駅周辺に多くの診療所が立地しています。また、隣接する小平市には本市が構成団体の一つとして運営する「公立昭和病院」が、立地しています。市内の西部が一部徒歩圏外となっていますが、それ以外の地域では、ほぼ全域が徒歩圏内となっており、圏内人口は98.2%とかなり高い値となっています。（図6-3）

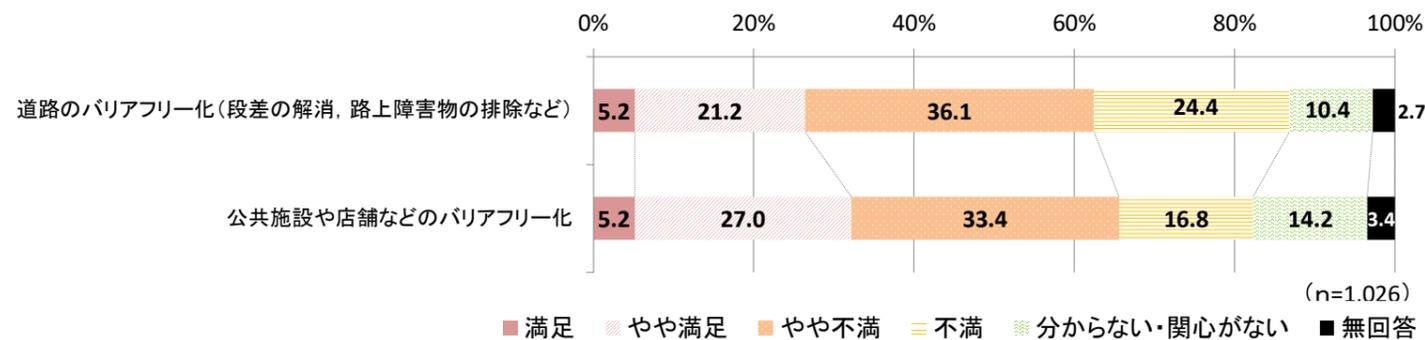
図6-3 医療施設と人口メッシュの重ね合わせ図



国土数値情報（医療機関）（平成26年9月時点）等をもとに作成

⑥ 市民アンケートでは、バリアフリーについての満足度は3割程度と低くなっています。（図6-4）

図6-4 バリアフリーについての満足度



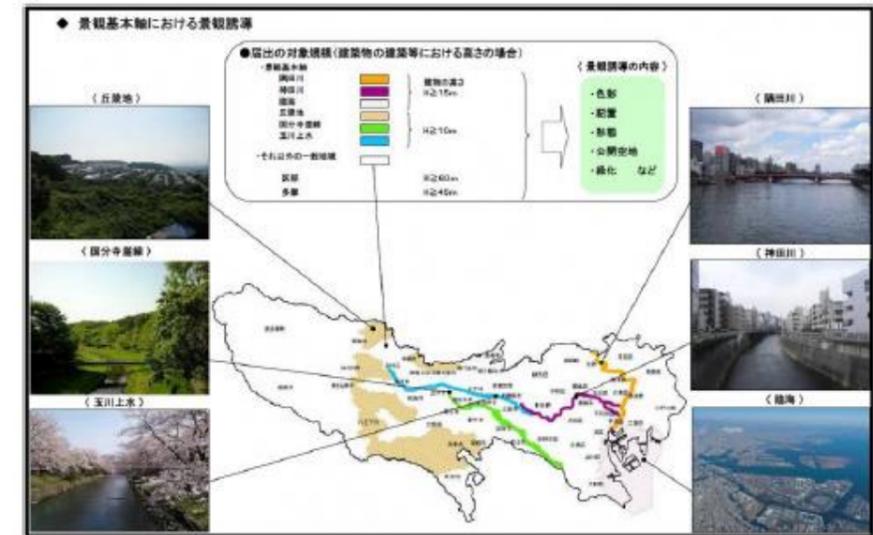
市民アンケート調査結果（令和元年度実施）

⑦ 景観については、地区計画等で形態・色彩・意匠の制限をしているほか、都の条例に基づき景観誘導がされています。また、東久留米駅から見える富士見の眺望は国土交通省関東地方整備局の「関東の富士見百景」（平成17年）に選定されています。（図6-5、図6-6）

図6-5 東京都景観条例

<概要>

東京都全域を景観計画区域とし、本市は一般地域として建物の高さ4.5m以上又は延べ面積1万5千㎡以上のものについて届出対象とされ、建築誘導（色彩・配置・形態・公開空地・緑化等）がされています。



東京都景観条例

図6-6 富士見テラス（左）と富士見の眺望（右）



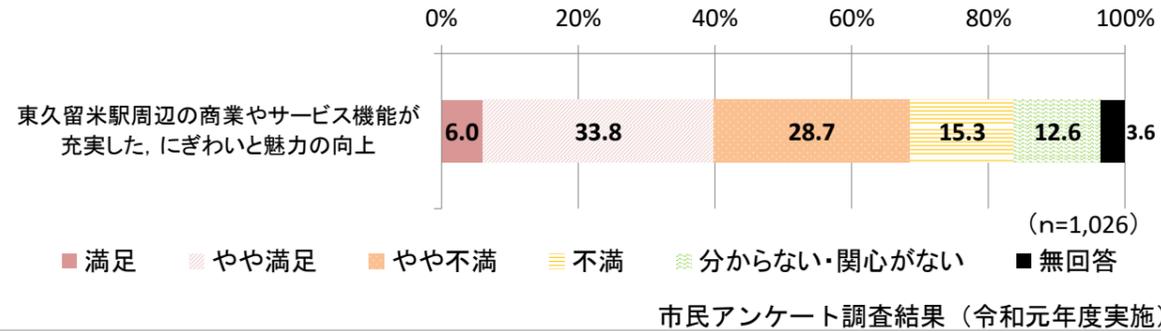
東久留米市ホームページ

活力

駅周辺の賑わいや身近な働く場所・機会について、市民満足度が低くなっています。
文化財や自然環境等の地域資源に関する市民満足度は高くなっています。

① 市民アンケートでは、「駅周辺のにぎわいづくり」に対する満足度は4割弱と低くなっています。(図7-1)

図7-1 「駅周辺のにぎわいと魅力の向上」についての満足度



② 市民アンケートでは、身近な働く場所・機会の確保や創出についての満足度は2割未満と低くなっています。(図7-2)

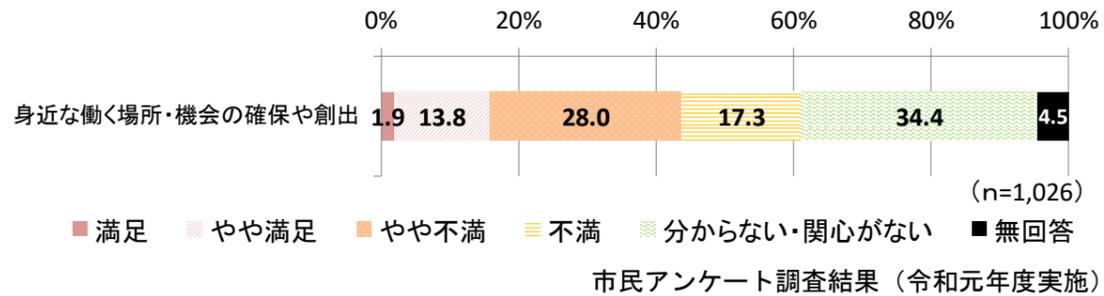
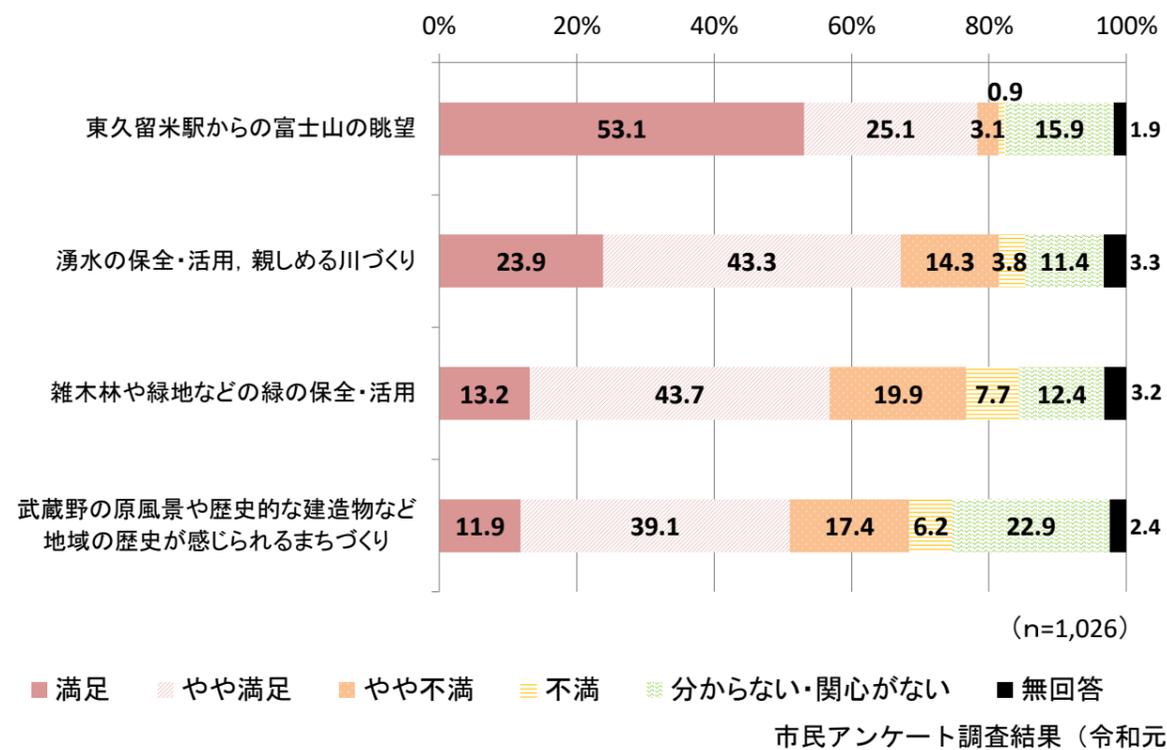
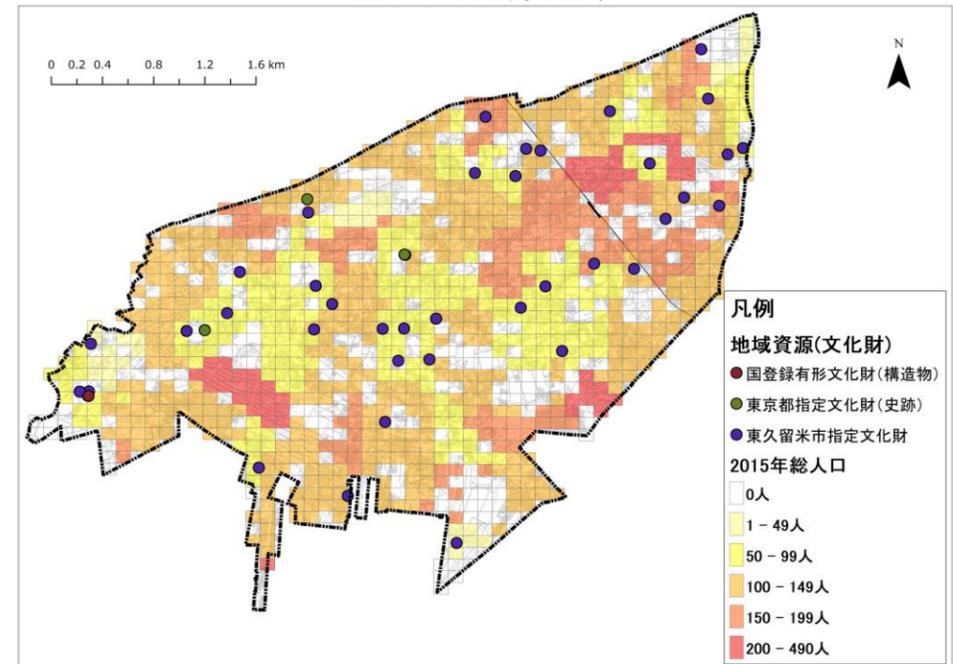


図7-3 「地域資源」に関連する項目についての満足度



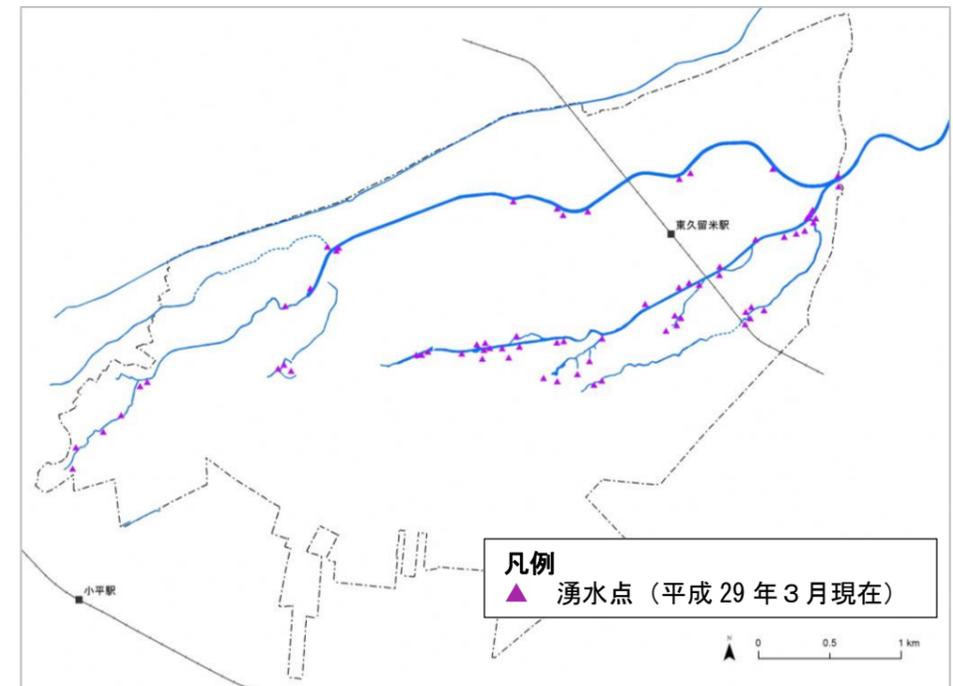
③ 市内には、東京都で唯一「平成の名水百選」に選定された落合川と南沢湧水群のほか、黒目川などの水辺や竹林公園、そして、国登録有形文化財に指定された村野家住宅、都選定歴史的建造物である自由学園内の建築物等があります。また、東京都指定文化財である新山遺跡や下里本邑遺跡、米津家大名墓所のほか、多数の文化財が分布しています。市民アンケートでは、市民満足度は比較的高くなっています。(図7-3、図7-4、図7-5)

図7-4 文化財の分布



東久留米市ホームページ (令和元年12月時点掲載のもの)

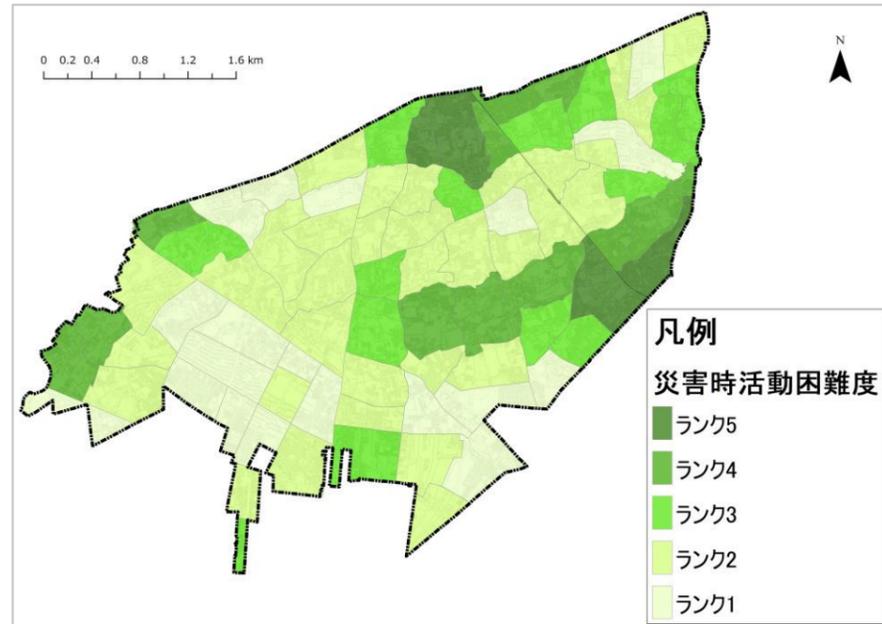
図7-5 湧水地点の分布



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年3月)

① 東京都の「地震に関する地域危険度測定調査報告書（第8回）」において、「道路基盤から評価される災害時活動困難度」が、一部の地域で最大ランクに指定されています。（図8-1）

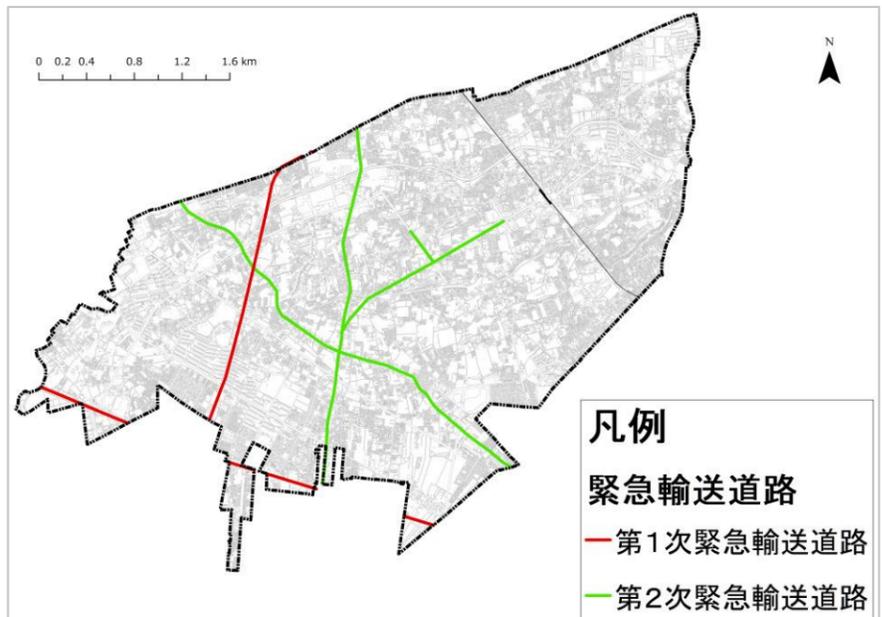
図8-1 災害時活動困難度



地震に関する地域危険度測定調査報告書（第8回）（平成30年2月）

② 主として東久留米市役所から西側の都道において、災害直後から避難・救助や物資供給等の応急活動のために、緊急車両の通行を確保すべき重要な路線である緊急輸送道路が指定されています。（図8-2）

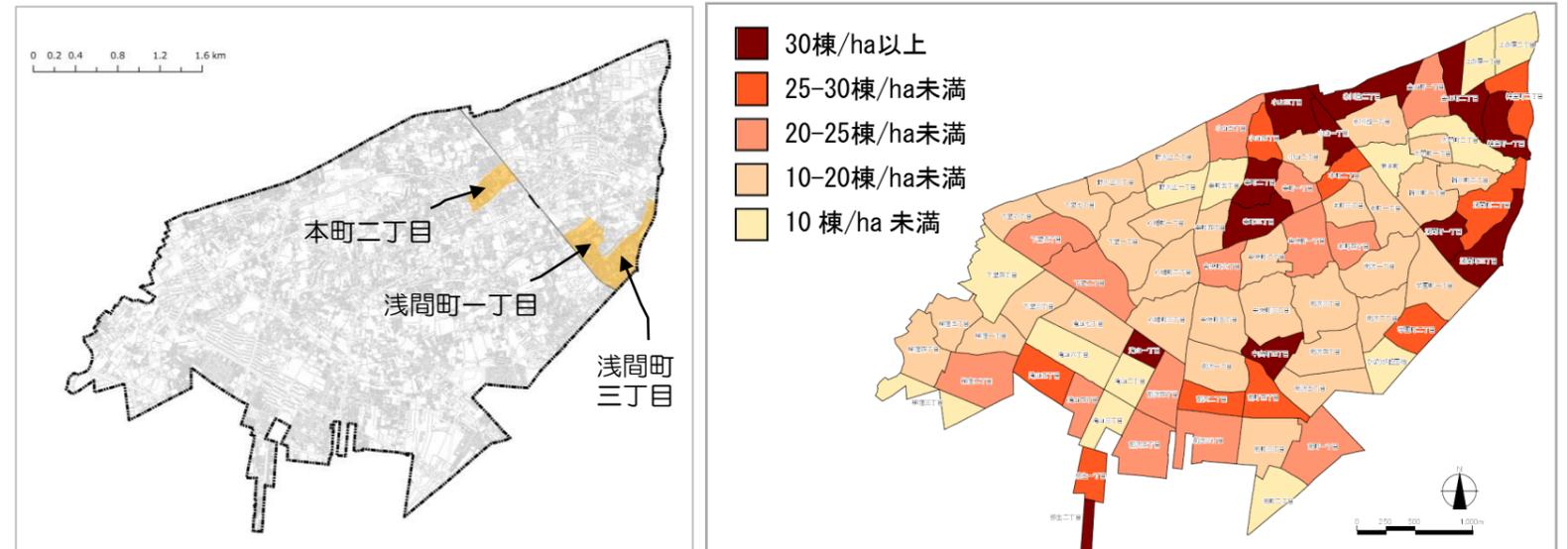
図8-2 緊急輸送道路



東京都緊急輸送道路ネットワーク計画図（令和2年4月時点）

③ 市では木造住宅に対し耐震診断助成や耐震改修助成を行っています。平成28年3月改定の東京都の「防災都市づくり推進計画基本方針」において、市内3箇所が「木造住宅密集地域」に抽出されました。さらに、令和2年3月に改定された同方針において、当該木造住宅密集地域を含め4箇所が「農地を有し、防災性の維持・向上を図るべき地域」として、新たに抽出されました。（図8-3、図8-4）

図8-3 木造住宅密集地域（左）と町丁目別の木造住宅棟数密度（右）

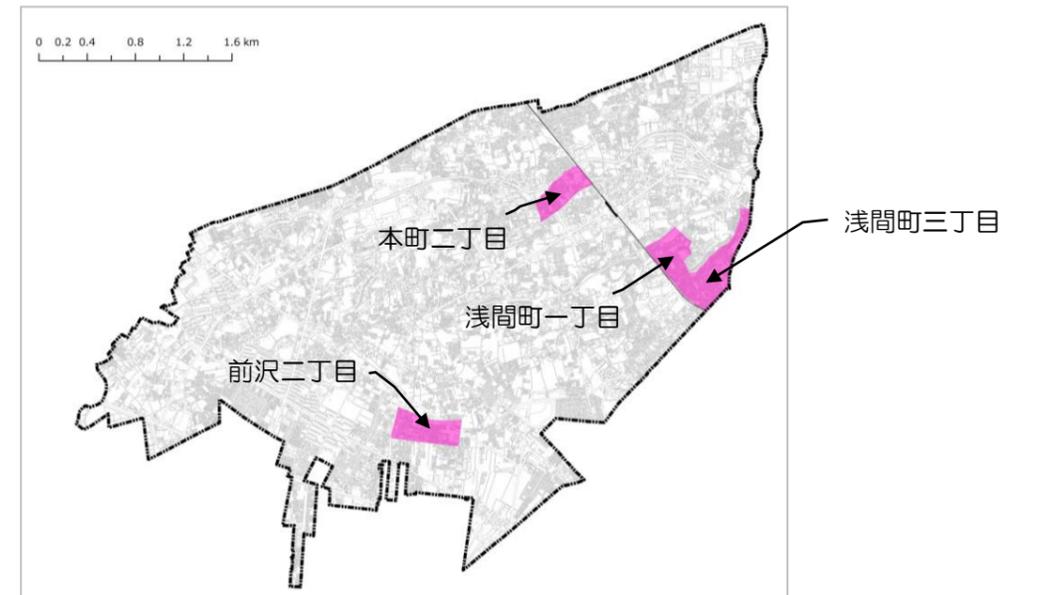


防災都市づくり推進計画基本方針（令和2年3月）

木造密集地域

東久留米市耐震改修促進計画検証報告書（平成30年12月）

図8-4 農地を有し、防災性の維持・向上を図るべき地域



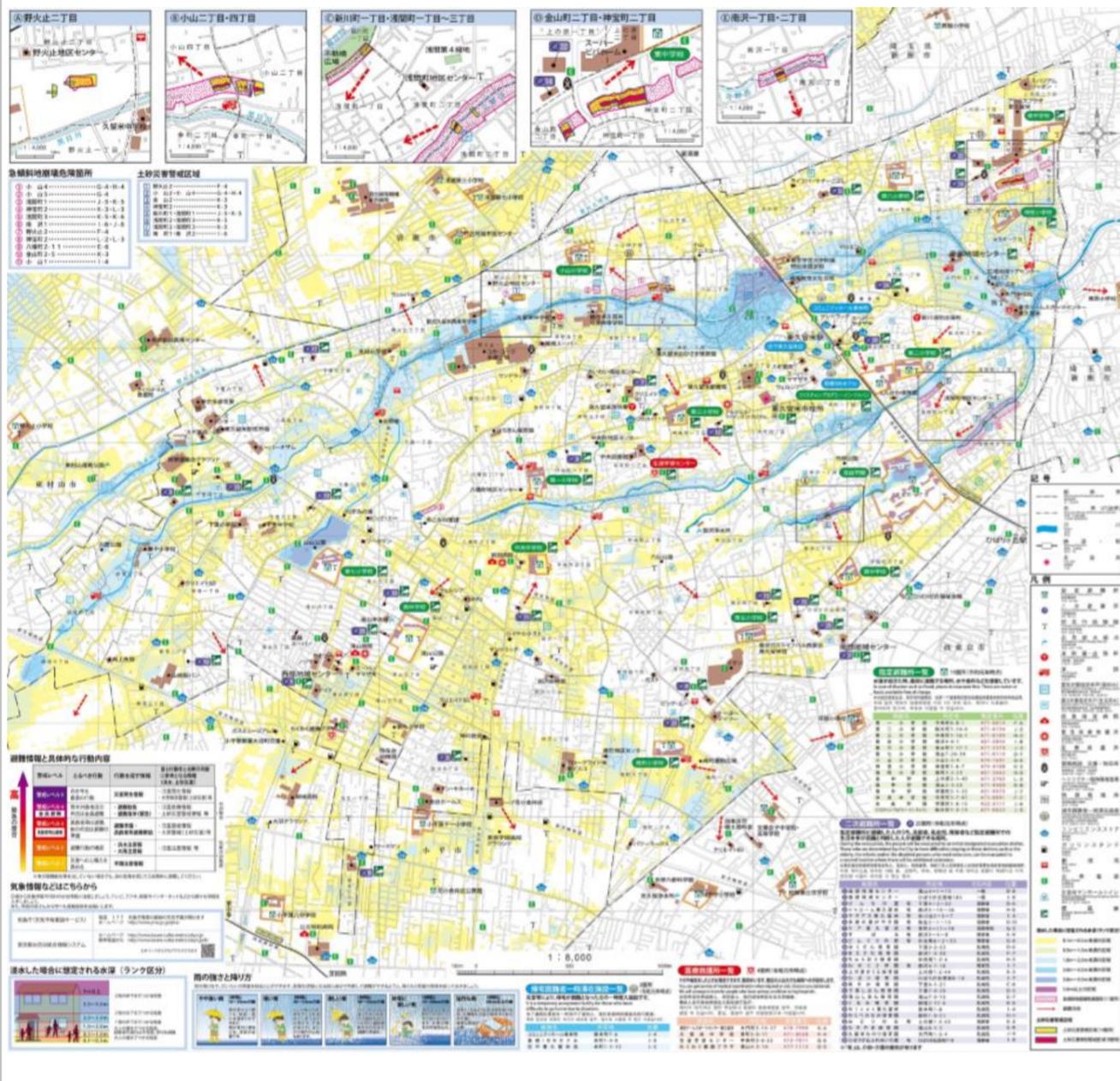
防災都市づくり推進計画基本方針（令和2年3月）

農地を有し、防災性の維持・向上を図るべき地域

浸水想定区域や土砂災害警戒区域等、近年懸念されている都市型災害リスクが高い地域があり、市民アンケート結果でも災害への不安が高くなっています。

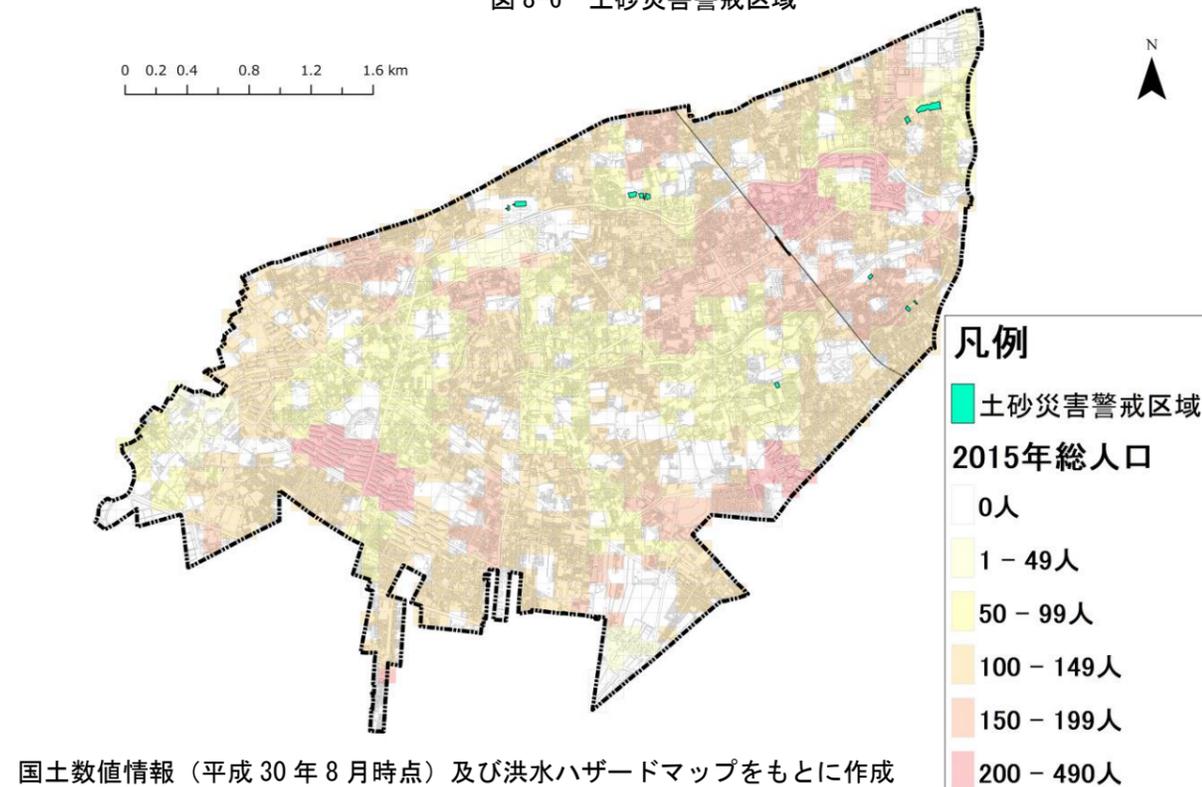
④ 市内には大雨により道路冠水が発生する箇所があります。また、市では想定最大規模降雨（総雨量657mm・時間最大雨量156mm）があった場合に予想される浸水の区域と最大の水深を示した洪水ハザードマップ（浸水予想区域図）を作成しており、特に河川沿いにおいて浸水深が1m以上と想定されています。（図8-5）

図8-5 洪水ハザードマップ



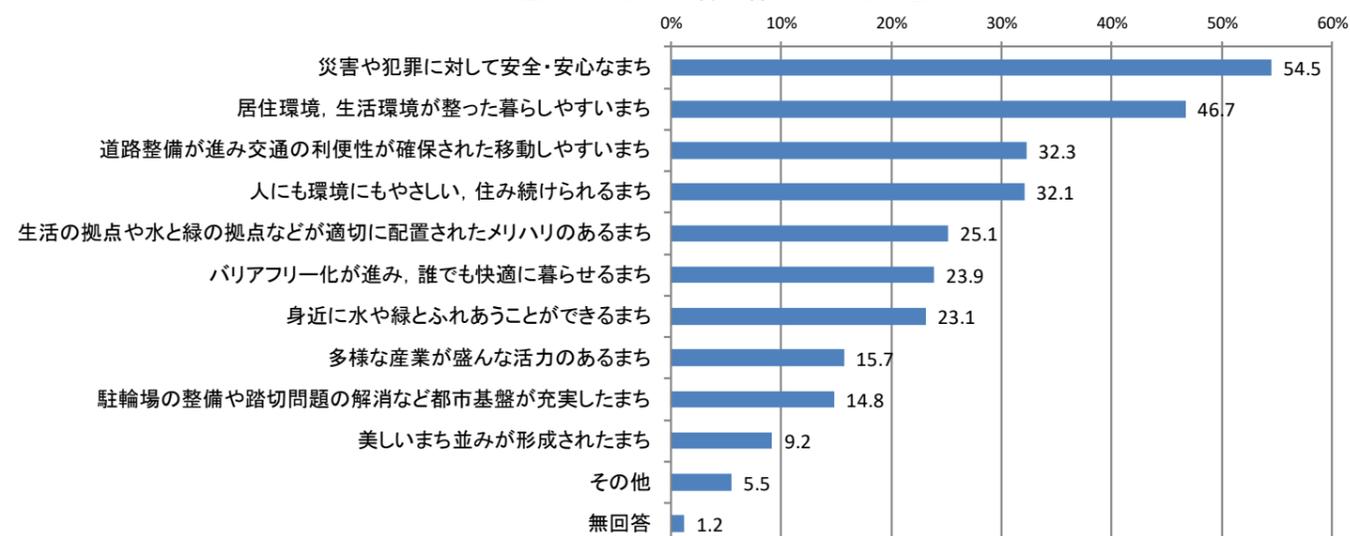
⑤ 土砂災害防止法に基づく土砂災害警戒区域は、市内に14箇所指定（うち特別警戒区域9箇所）されており、居住エリアと重なっている区域があります。（図8-6）

図8-6 土砂災害警戒区域



⑥ 市民アンケートでは、まちの将来像（どのようなまちになったら良いと思うか）について、「災害や犯罪に対して安全・安心なまち」の回答数が一番多くなっています。（図8-7）

図8-7 まちの将来像についての意向

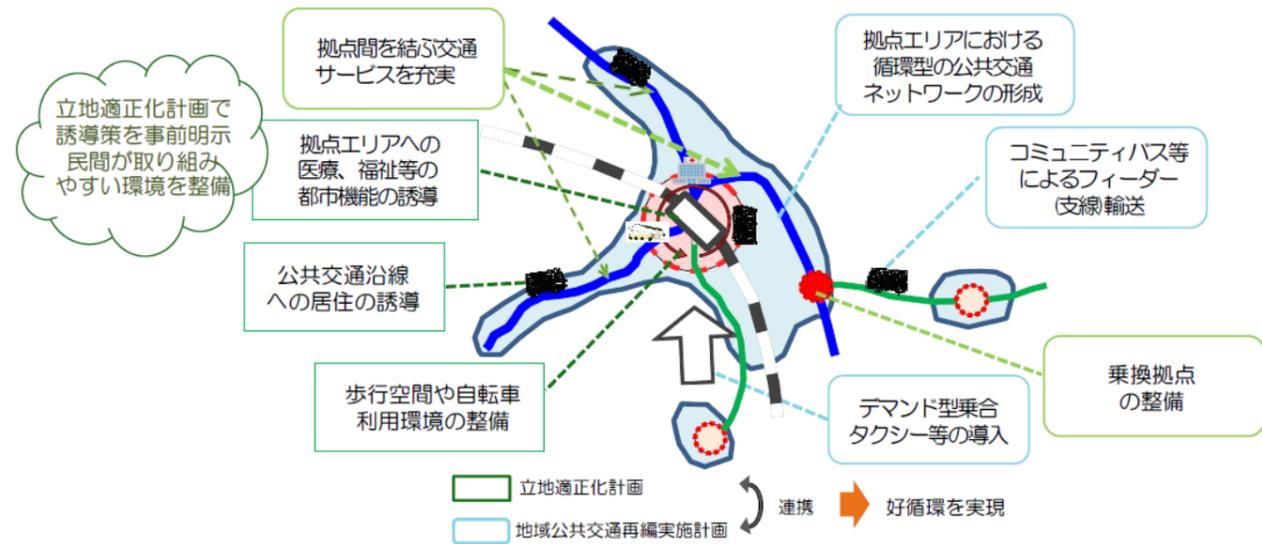


(n=1,026)
市民アンケート調査結果（令和元年度実施）

最近の社会潮流

【都市再生特別措置法の一部改正（平成26年）】

「コンパクト・プラス・ネットワーク」という拠点エリアへ医療や商業等の都市機能と居住等を集約・誘導し、コンパクトなまちを目指すとともに、公共交通ネットワークの再構築等を行う取組が示されました。

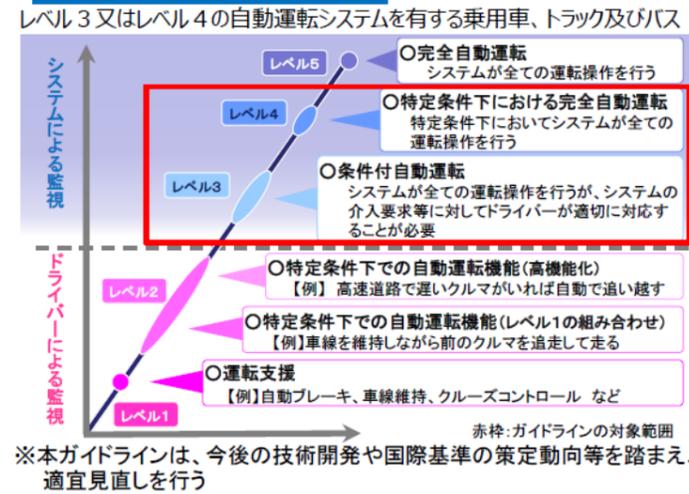


国土交通省 「都市再生特別措置法」に基づく立地適正化計画概要パンフレット みんなで進める、コンパクトなまちづくり

【自動車産業における新しい技術革新】

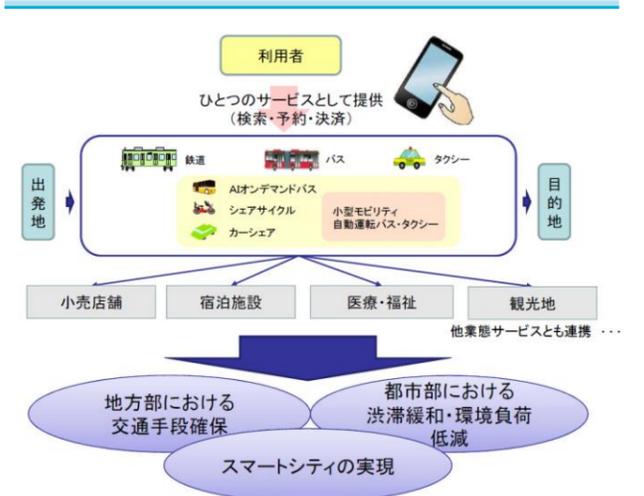
相乗りサービスやデマンド交通など、多様なモビリティサービスが登場しています。自動運転社会が実現すると、シェアリングモビリティやロボットタクシーが普及し、人が待たされることなくシームレスに移動できる社会になることが予想されます。

ガイドラインの対象車両



国土交通省「自動運転車の安全技術ガイドライン【概要】」

MaaSの概要



国土交通省「MaaSの実現に向けて」

【道路法の改正（令和2年）】

デジタル化対応をした特殊車両の通行制度の創設や事業者専用の停留施設を道路附属物として位置付けることにより、物流の生産性向上や道路混雑の解消を図るとともに、歩行者利便増進道路の指定により通行・対流できる空間整備や、民間の占用についての規制緩和が推進されています。



国土交通省報道発表資料 (https://www.mlit.go.jp/report/press/toshi05_hh_000257.html) 「あなたのまちを、居心地が良く歩きたくなるまちなかへ！～まちの修復・改変を目指し、160都市と共に、新たな都市再生プログラムを推進～」

【空家等対策の推進に関する特別措置法の制定（平成26年）】

空き家の放置によって発生するさまざまな影響を踏まえ、生命、財産の保護、生活環境の保全を図り、空家の活用を推進しています。

施策の概要

国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

- 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定（5条）
- 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定（6条）・協議会を設置（7条）
- 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助（8条）

空家等に関する情報収集

- 市町村長は、
 - ・ 法律で規定する限度において、空家等への調査（9条）
 - ・ 空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用（10条）等が可能
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力（11条）

空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施（13条）

特定空家等に対する措置（※）

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。（14条）

財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充を行う（15条1項）。このほか、今後必要な税制上の措置等を行う（15条2項）。

国土交通省「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）の概要」

【国土強靱化計画の閣議決定（平成 30 年）】

大地震やゲリラ豪雨等、自然災害の多い日本において、平時から災害に対する事前の備えを行うことが重要であることから、ハード対策だけでなく、ハザードマップの作成・活用や避難訓練を通じた自助・共助の取組（ソフト対策）を重視する国土強靱化に向けた取組が示されました。

ソフトとハードの組合せ

～ソフト対策をこれまで以上に重視します～

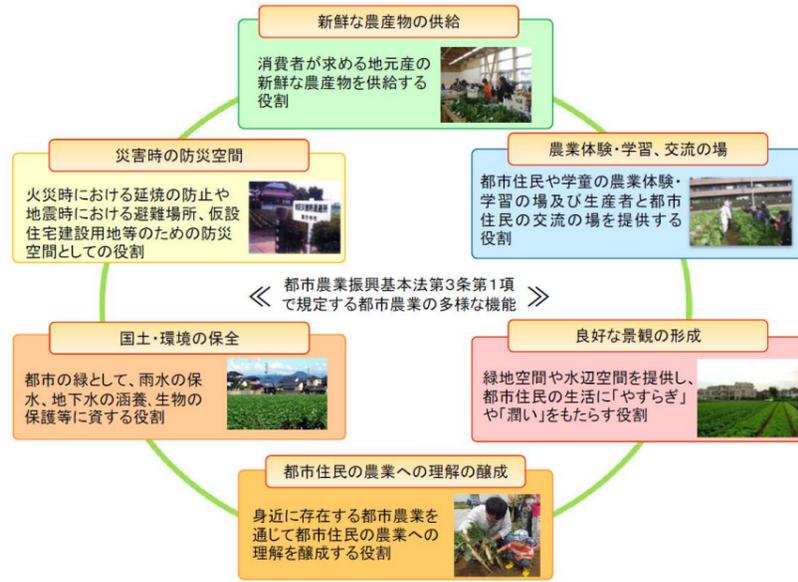
国土の強靱化に当たっては、これまで以上にソフト対策を重視する必要があります。災害リスクや地域の状況等に応じて、「ソフト対策」と「ハード対策」を適切に組み合わせて効果的に取り組みます。



内閣官房国土強靱化推進室作成パンフレット「国土強靱化とは？」

【都市農業振興基本法・都市農地貸借法の制定、生産緑地法の改正（平成 27 年～平成 30 年）】

都市農地は「開発すべきもの」から「あるべきもの」として政策的な位置づけが転換し、都市農業の支援のための各種施策が推進されています。



農林水産省・国土交通省「都市農業振興基本法のあらまし」（平成 27 年 7 月）

【都市緑地法や都市公園法の改正（平成 29 年）】

公園、緑地等の整備・管理について、個人や民間事業者が参加しやすくなる各種制度が創設されました。

| 都市公園の再生・活性化 | 緑地・広場の創出 | 都市農地の保全・活用 |
|--|--|---|
| <p>【都市公園法等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○都市公園で保育所等の設置を可能に（国家戦略特区特例の一般措置化） ○民間事業者による公共還元型の収益施設の設置管理制度の創設 <ul style="list-style-type: none"> -収益施設(カフェ、レストラン等)の設置管理者を民間事業者から公募選定 -設置管理許可期間の延伸(10年→20年)、建蔽率の緩和等 -民間事業者が広場整備等の公園リニューアルを併せて実施 <p>〔(予算) 広場等の整備に対する資金貸付〕 【都市開発資金の貸付に関する法律】 (予算) 広場等の整備に対する補助</p> <p>○公園内のPFI事業に係る設置管理許可期間の延伸(10年→30年)</p> <p>○公園の活性化に関する協議会の設置</p> | <p>【都市緑地法】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○民間による市民緑地の整備を促す制度の創設 <ul style="list-style-type: none"> -市民緑地の設置管理計画を市区町村長が認定 〔(税) 固定資産税等の軽減 (予算) 施設整備等に対する補助〕 ○緑の担い手として民間主体を指定する制度の拡充 <ul style="list-style-type: none"> -緑地管理機構の指定権者を知事から市区町村長に変更、指定対象にまちづくり会社等を追加 <p>▶ 市民緑地(イメージ)</p> | <p>【生産緑地法、都市計画法、建築基準法】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○生産緑地地区の一律500㎡の面積要件を市区町村が条例で引下げ可能に(300㎡を下限) 〔(税) 現行の税制特例を適用〕 ○生産緑地地区内で直売所、農家レストラン等の設置を可能に <p>▶ 市街地に残る小規模な農地での収穫体験の様子</p> <ul style="list-style-type: none"> ○新たな用途地域の類型として田園住居地域を創設 (地域特性に応じた建築規制、農地の開発規制) |

国土交通省「都市緑地法等の一部を改正する法律（概要）」

【SDGs（持続可能な開発目標）（平成 27 年～）】

持続可能な開発目標（SDGs）とは、2001年に策定されたミレニアム開発目標（MDGs）の後継として、2015年9月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」にて記載された2016年から2030年までの国際目標で、貧困や飢餓といった問題から、働きがいや経済成長、持続可能な都市の実現など17のゴール・169のターゲットから構成され、地方自治体においても、持続可能なまちづくりに向けて取組が進められています。



国際連合広報センター・ホームページ

【働き方改革の推進（平成 30 年～）】

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います。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。

働き方改革支援ハンドブック

働き方改革をきっかけに、貴社の課題を解決しましょう!!



2020年2月改訂
厚生労働省
中小企業庁

厚生労働省・中小企業庁「働き方改革支援ハンドブック」



総務省ホームページ「テレワークの推進」

まちづくりの課題の抽出

| | |
|---------------------|---|
| <p>土地利用</p> | <p>【土地活用・高度化】</p> <ul style="list-style-type: none"> 機能や施設を集約し、効率的で利便性の高い土地利用の形成 未利用地の活用による産業振興及びコミュニティ活性化の推進 <p>【拠点形成】</p> <ul style="list-style-type: none"> 市の玄関口となる駅前拠点の形成 <ul style="list-style-type: none"> 土地利用の誘導による産業用地の創出・雇用創出 市街化調整区域のありかたの検討 |
| <p>交通</p> | <p>【道路】</p> <ul style="list-style-type: none"> 移動しやすい道路網の確保 周辺環境と調和した都市計画道路の整備 <p>【公共交通】</p> <ul style="list-style-type: none"> 公共交通網の維持・充実（デマンド型交通による公共交通の補完等） <ul style="list-style-type: none"> 道路における歩行者・自転車の安全の確保 踏切対策・連続立体交差事業の推進 |
| <p>水と緑</p> | <p>【水】</p> <ul style="list-style-type: none"> 地下水の涵養 <p>【公園・緑地】</p> <ul style="list-style-type: none"> 公園・緑地の適切な維持・保全、管理と開発のコントロール <p>【農地】</p> <ul style="list-style-type: none"> 都市農地の保全策の推進 <p>【環境】</p> <ul style="list-style-type: none"> 公共施設における低炭素化に向けた取組の継続、民間施設の低炭素化の取組 <ul style="list-style-type: none"> 湧水の保全 水と緑のネットワーク形成 都市農業・農地の多面的機能の活用 |
| <p>居住環境</p> | <p>【住宅】</p> <ul style="list-style-type: none"> 公的住宅団地の居住環境の維持・向上 空き家の解消・活用 高齢者・障害者等の住宅確保要配慮者の居住の安定の確保 <p>【居住環境】</p> <ul style="list-style-type: none"> 公共施設・生活関連施設の整った環境づくり ユニバーサルデザインのまちづくりの推進 <p>【景観】</p> <ul style="list-style-type: none"> 景観まちづくりの推進 富士見の眺望を軸にした駅周辺の景観の維持 |
| <p>活力</p> | <p>【産業】</p> <ul style="list-style-type: none"> 地場産業の振興 企業・商店街等の支援 <p>【観光】</p> <ul style="list-style-type: none"> 地域資源の保全と活用の両輪による観光まちづくりの推進 <p>【市民協働】</p> <ul style="list-style-type: none"> 市民協働に向けた機運づくりと機会の創出 |
| <p>安全・安心</p> | <p>【防災】</p> <ul style="list-style-type: none"> 災害時の通行を確保する緊急輸送道路網の形成 公助と連携した地域の自助・共助体制の構築 <p>【防犯】</p> <ul style="list-style-type: none"> 警察や防犯ボランティア団体等と連携した継続的な防犯対策 <ul style="list-style-type: none"> 木造住宅密集地域等の解消 木造住宅の防災力の向上 大雨・冠水対策、土砂災害警戒区域等、災害ハザードエリアの対応 |