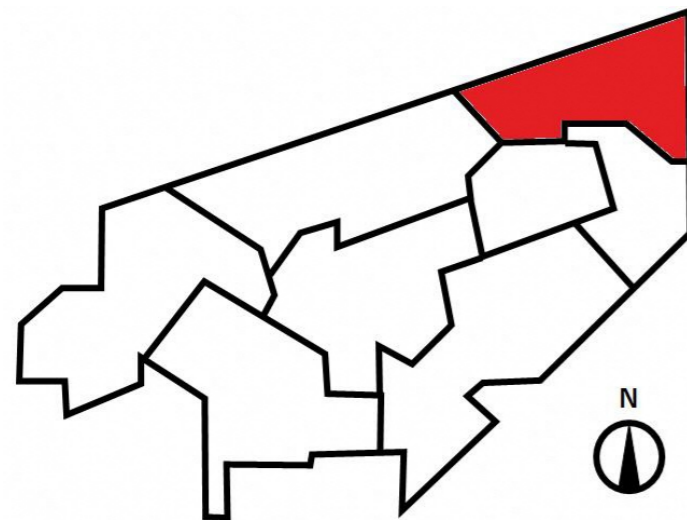


### 1. 地域の概要

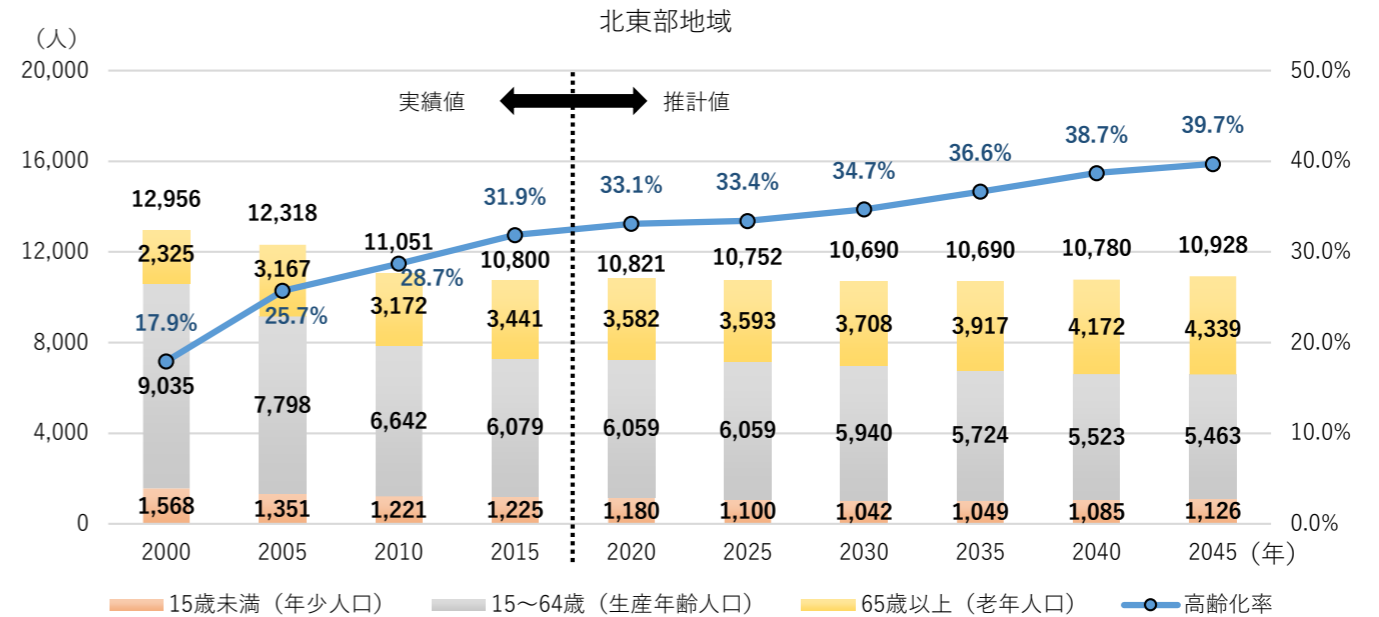
【該当する町丁目】上の原、神宝町、金山町、氷川台

- ✓ 市の東部北側に位置し、新座市に接している。
- ✓ 上の原地区は大規模な再開発が行われたばかりであり、今後の市の活力を生み出すことが期待されている。



### 2. 人口動向

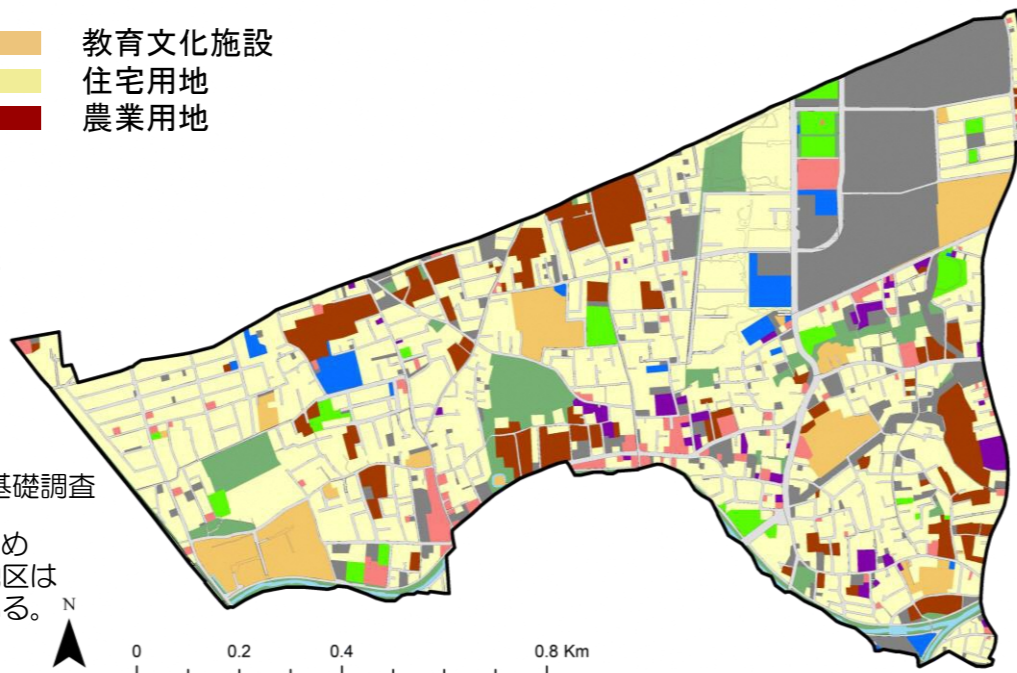
- ✓ 本地域は8地域のなかで2番目に高齢化率が高く、人口減少が既に進んでいる。
- ✓ 今後、総人口は横ばいで推移すると推計されているものの、高齢化は進行し、2040年には老年人口は4,000人を超え、高齢化率も4割に迫ると見込まれる。



出典：実績値は国勢調査（小地域集計をもとに地域別に再集計している）、総数は年齢不詳人口を含む  
推計値は国土技術政策総合研究所（G空間情報センター 将来人口・世帯予測ツールV2）より作成

### 3. 土地利用

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



出典：平成 29 年度都市計画基礎調査

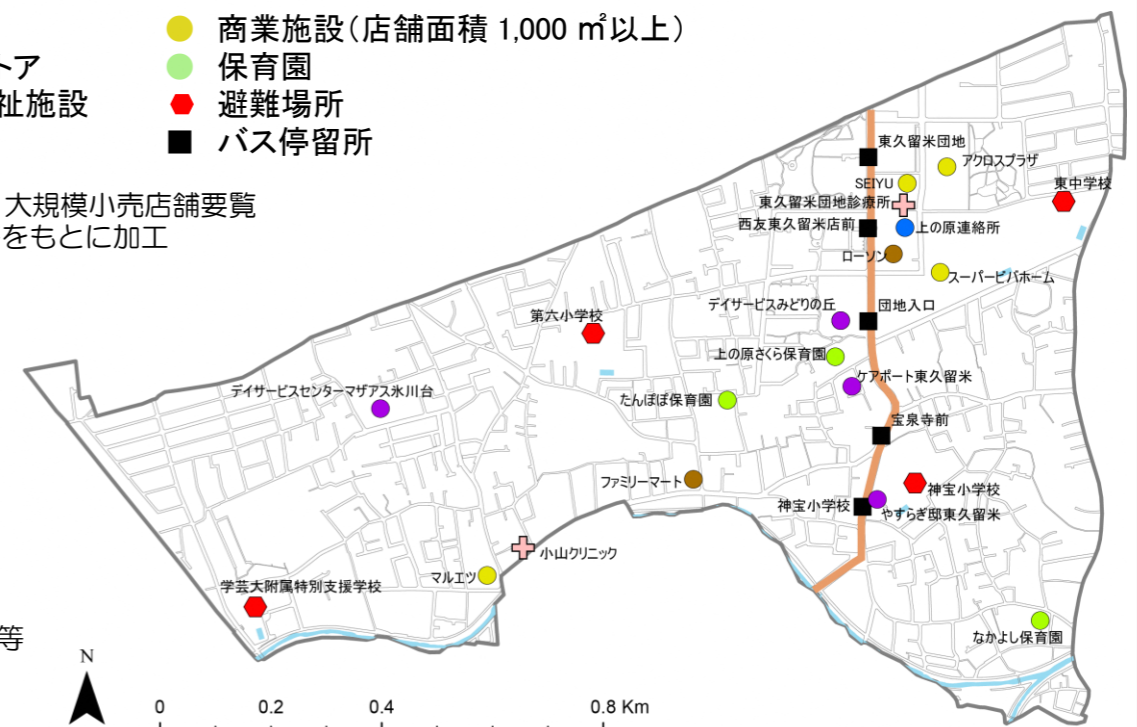
※平成 29 年度時点の調査のため当時開発中であった上の原地区は大部分が未利用地となっている。

### 4. 主な施設の立地状況と公共交通

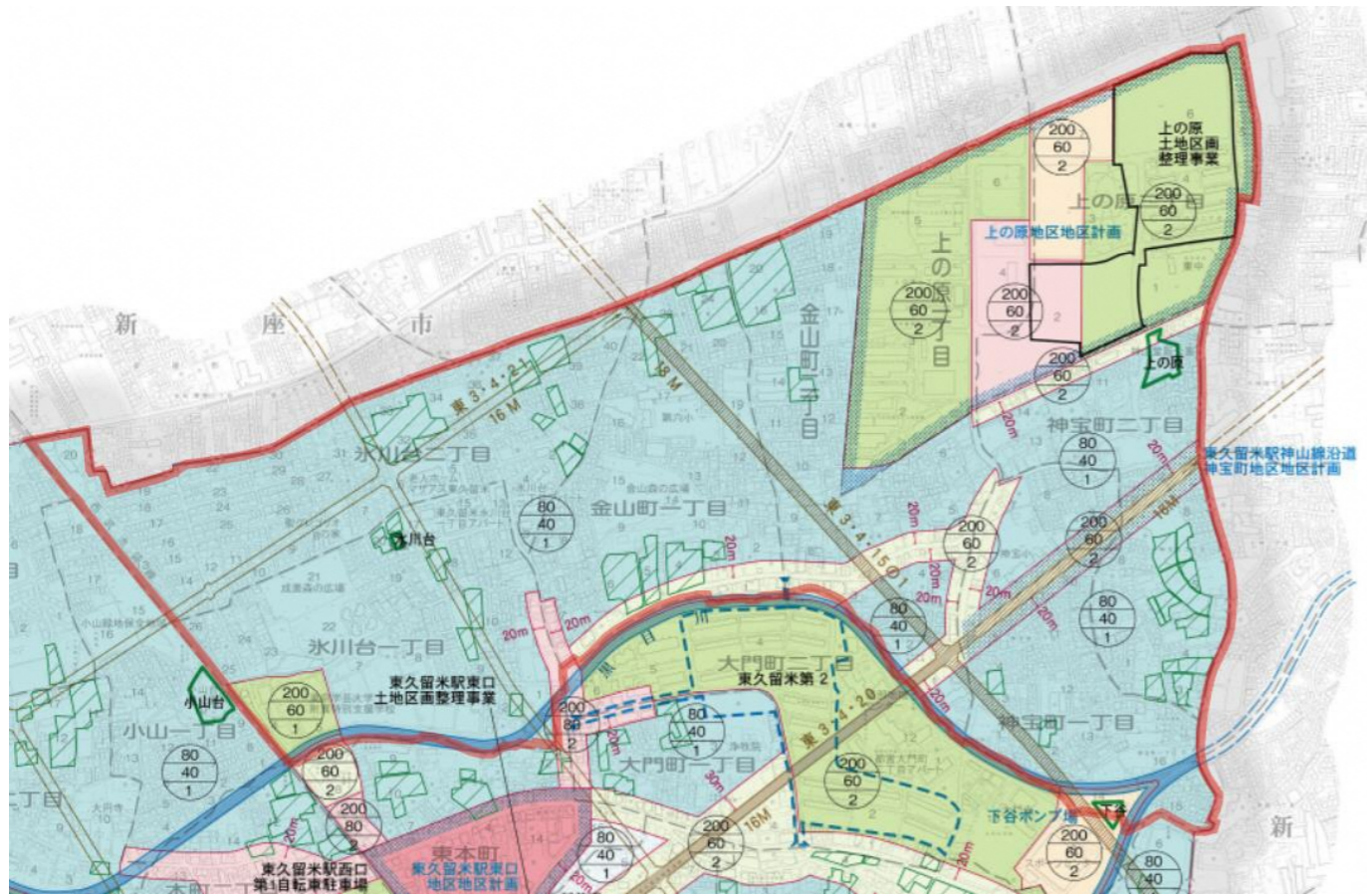
- 凡例
- 連絡所
  - コンビニエンスストア
  - 通所系高齢者福祉施設
  - 病院診療所
  - 商業施設(店舗面積 1,000 m<sup>2</sup>以上)
  - 保育園
  - 避難場所
  - バス停留所

出典：国土数値情報、大規模小売店舗要覧 2020 年版等をもとに加工

- バス路線
- ～50 本
  - 51～100 本
  - 101～150 本
  - 151～200 本
  - 201 本～
- ※路線バス運行本数（平日・片道/日）  
出典：西武バス路線図等



東久留米市都市計画図（令和2年1月現在）



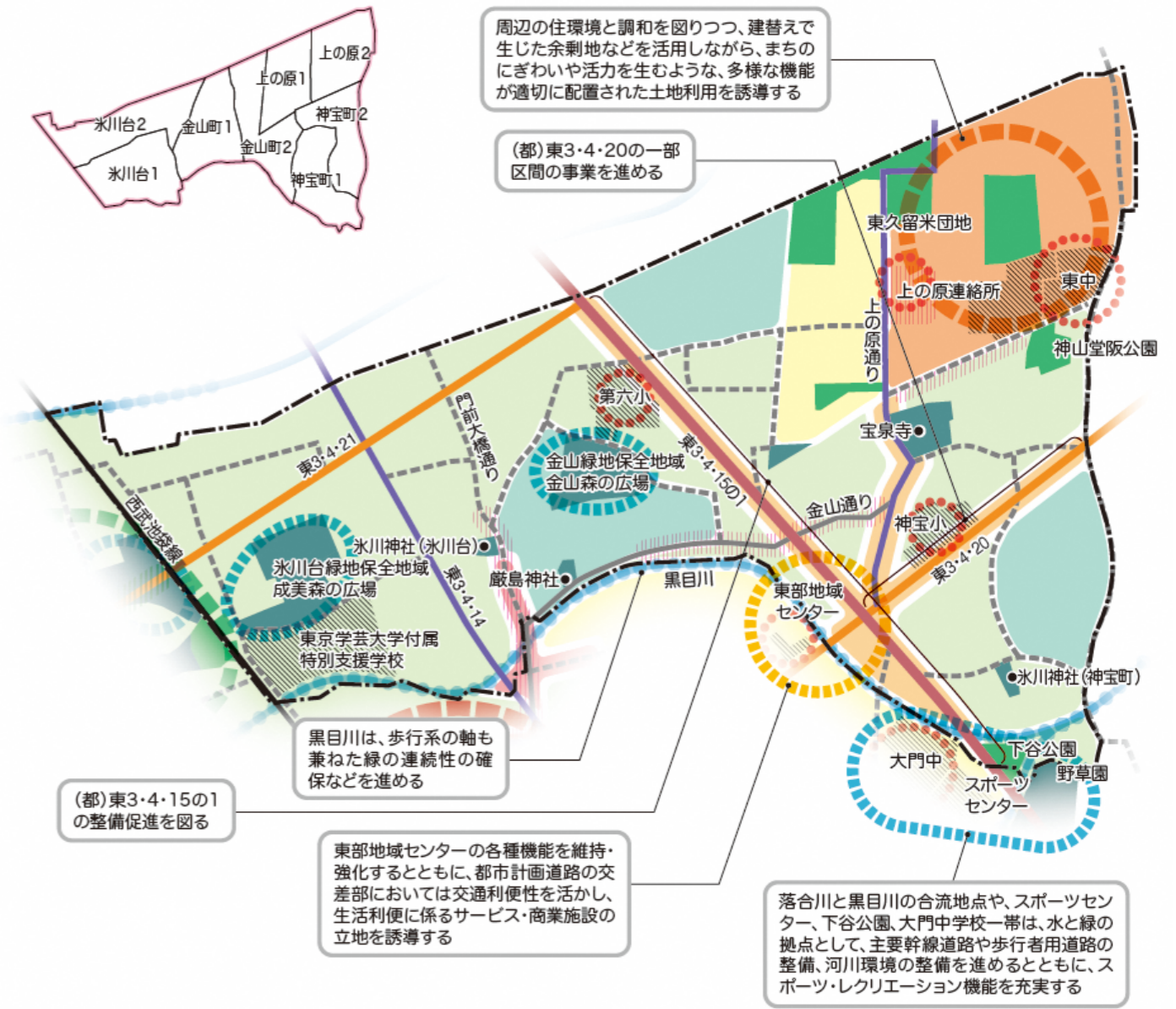
用途地域等			日影規制							
用途地域	表示	容積率 %	高度地区	防火地域	日影が規制される建築物	規制される日影時間				
						規制される範囲 (敷地面積からの水平距離)	測定水平面	平均地盤面からの高さ		
第一種低層住居専用地域		30 50	第1種	指定なし	軒の高さが7mを超える建築物又は地上3層以上の建築物	(-)	5mを超え10m以内	3時間以上	2時間以上	1.5m
		30 60					10mを超える範囲	2時間以上	2時間以上	
		40 80								
		40 80								
		50 100								
第二種低層住居専用地域		40 80	第1種	指定なし	高さ10mを超える建築物	(-)	3m以内	3m	2m	4m
		50 100					4m	2.5m		
第一種中高層住居専用地域		40 100	第1種	準防火地域	高さ10mを超える建築物	(-)	3m	3m	2m	4m
		60 200					3m	2m		
第二種中高層住居専用地域		60 200	第2種	準防火地域	高さ10mを超える建築物	(-)	3m	3m	2m	4m
		60 200					3m	2m		
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	(-)	4m	4m	2.5m	6.5m
		60 300					4m	2.5m		
第二種住居地域		60 200	第2種	準防火地域	高さ10mを超える建築物	(-)	4m	4m	2.5m	4m
		60 200					4m	2.5m		
近隣商業地域		60 150	第2種	防火地域	高さ10mを超える建築物	(-)	4m	4m	2.5m	6.5m
		60 200					4m	2.5m		
		80 300					5m	3m		
商業地域		80 400	指定なし	防火地域	高さ10mを超える建築物	(-)	4m	4m	2.5m	4m
準工業地域		60 200	第2種	準防火地域	高さ10mを超える建築物	(-)	4m	4m	2.5m	4m
準工業地域(特別工業地区)		60 200	第1種	準防火地域	高さ10mを超える建築物	(-)	4m	4m	2.5m	4m

市街化調整区域	
	完成 事業中 計画
	完成 事業中(計画)
	都市計画公園
	都市計画道路
	都市計画河川
	都市計画駐車場
	ごみ焼却場、汚物処理場
	都市計画墓園
	一団地の住宅施設
	生産緑地地区
	特別緑地保全地区
	風致地区(第二種)
	土地区画整理事業区域
	地区計画区域

	容積率
	建蔽率
	高度地区

現在の都市計画マスタープランでの方針図



	近隣商業地		活力拠点		主要幹線道路
	まちづくり重点地区		生活拠点		幹線道路
	住商複合地		水と緑の拠点		補助幹線道路
	一団の中高層住宅地		水と緑の軸		主要生活道路
	低層住宅地		緑を守るゾーン		生活道路
	農業環境と調和した低層住宅地		身近な生活交流拠点 (商店街)		鉄道・駅
	一団の公共公益施設用地				
	公園等				
	一団の緑地*				
	河川				

\* 歴史環境保全地域・緑地保全地域、森の広場など



**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

- 黒目川の水辺環境や、金山・氷川台の緑地保全地域などの豊かな緑につつまれた、良好な住宅地が形成され、うるおいやすらぎのあるまち
- 上の原地区東側の活力拠点整備による、にぎわいと活力がうまれるまち

## 現行計画の土地利用の類型と配置、誘導の方針（現行計画 P4 2～4 5）

現行計画では、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、計画的に誘導しています。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」として位置づけています。

### （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。
- 建替えで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で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)

#### ※用語説明

共同建替え	複数の土地権利者が敷地を共同化して建築物を建替えること。
協調建替え	建物の高さを揃え、また敷地境界から壁面を一定距離後退させるなど、より良い環境を育成するためのルールを作り、それに沿って個別の敷地単位で建築物の建替えを行うこと。
ユニバーサルデザイン	あらかじめ、障害の有無、年齢、性別、国籍、言語、文化などにかかわらず、多様な人々が利用しやすいよう都市や生活環境をデザインする考え方。
市街化調整区域	都市計画法第7条第3項に規定される「市街化を抑制すべき区域」のこと。

## 5. 地域住民の意向・評価（令和元年度実施・市民アンケート調査結果）

✓ アンケート結果からは、満足度の低い（満足度指数が平均以下）項目として分野別に以下のことが挙げられる。

### 水と緑

…身近な公園の整備についての満足度が低くなっている。

### 住環境

…子育て支援施設の整備や、自然エネルギーの活用やリサイクルに配慮したまちづくり、コミュニティ施設の整備、空き家対策などに対する満足度が低くなっているほか、立地面では診療所についての満足度が低くなっている。

### 活力

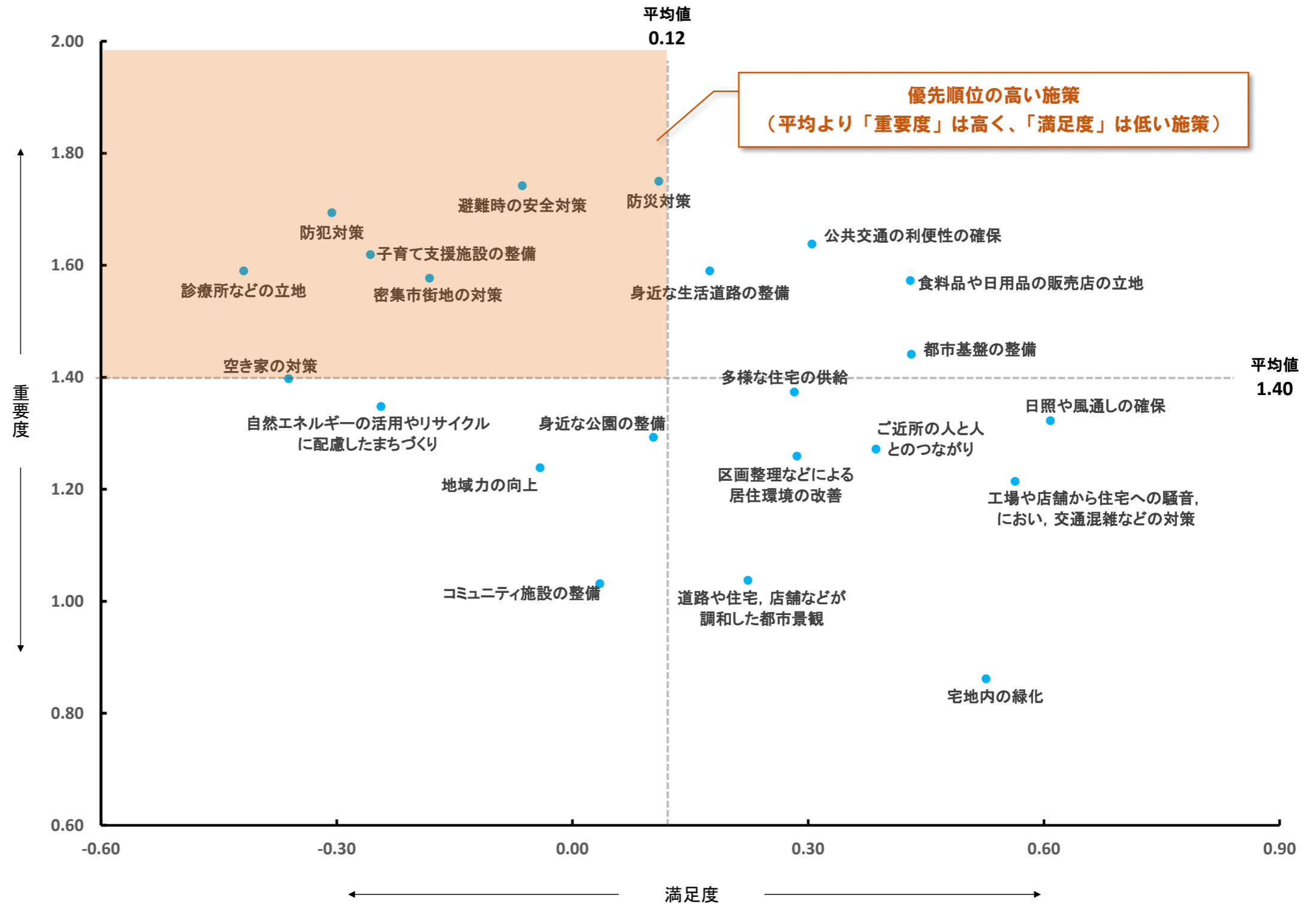
…地域力の向上についての満足度が低くなっている。

### 安全・安心

…密集市街地の対策や、防災対策や避難時の安全対策、防犯対策についての満足度が低くなっている。

✓ またCS分析の結果、優先順位の高い施策として、「診療所などの立地」「空き家対策」「防犯対策」「子育て支援施設の整備」「密集市街地の対策」「避難時の安全対策」「防災対策」等が整理された。

＜ アンケートのCS分析\*結果 ＞



### \*CS分析…

アンケート結果で得られた「現在の満足度」、「今後の重要度」別に、選択肢に対して点数を設定し、加重平均を算出し、満足度指数、重要度指数として求めたもの。満足度指数、重要度指数は、「満足」または「重要」への回答数が多いほどプラスの値になり、「不満」または「重要でない」への回答数が多いほどマイナスの値になる。

東久留米市防災マップ・洪水ハザードマップ（令和2年3月更新）

土砂災害区域 拡大図



記号

	都 県 界
	市 界 (行政界)
	河 川
	鉄 道 駅
	市 役 所

凡例

	指定避難所
	二次避難所
	防災行政無線
	応急給水拠点
	消防署・出張所
	消防団
	震災対策指定井戸(飲料水)
	震災対策指定井戸(生活用水)
	救急指定病院
	緊急医療救護所
	医療救護所
	警察施設 交番・駐在所
	ヘリコプター臨時離着陸場
	物資集積所
	帰宅困難者一時滞在施設
	コンビニエンスストア
	ガソリンスタンド
	郵便局
	公衆電話
	災害時マンホールトイレ
	標高

浸水した場合に想定される水深(ランク区分)	
	0.1m~0.5m未満の区域
	0.5m~1.0m未満の区域
	1.0m~2.0m未満の区域
	2.0m~3.0m未満の区域
	3.0m~5.0m未満の区域
	5.0m以上の区域
	急傾斜地崩壊危険箇所(11箇所)
	避難方向
土砂災害警戒区域	
	土砂災害警戒区域(14箇所)
	土砂災害特別警戒区域(9箇所)