

東久留米市都市計画マスタープラン

地域別構想（素案）

令和3（2021）年5月

目 次

第4章 地域別構想	52
4－1 北東部地域.....	54
4－2 南東部地域.....	61
4－3 駅周辺地域.....	68
4－4 北部地域	76
4－5 中央部地域.....	84
4－6 南部地域	92
4－7 西部地域	102
4－8 北西部地域.....	110

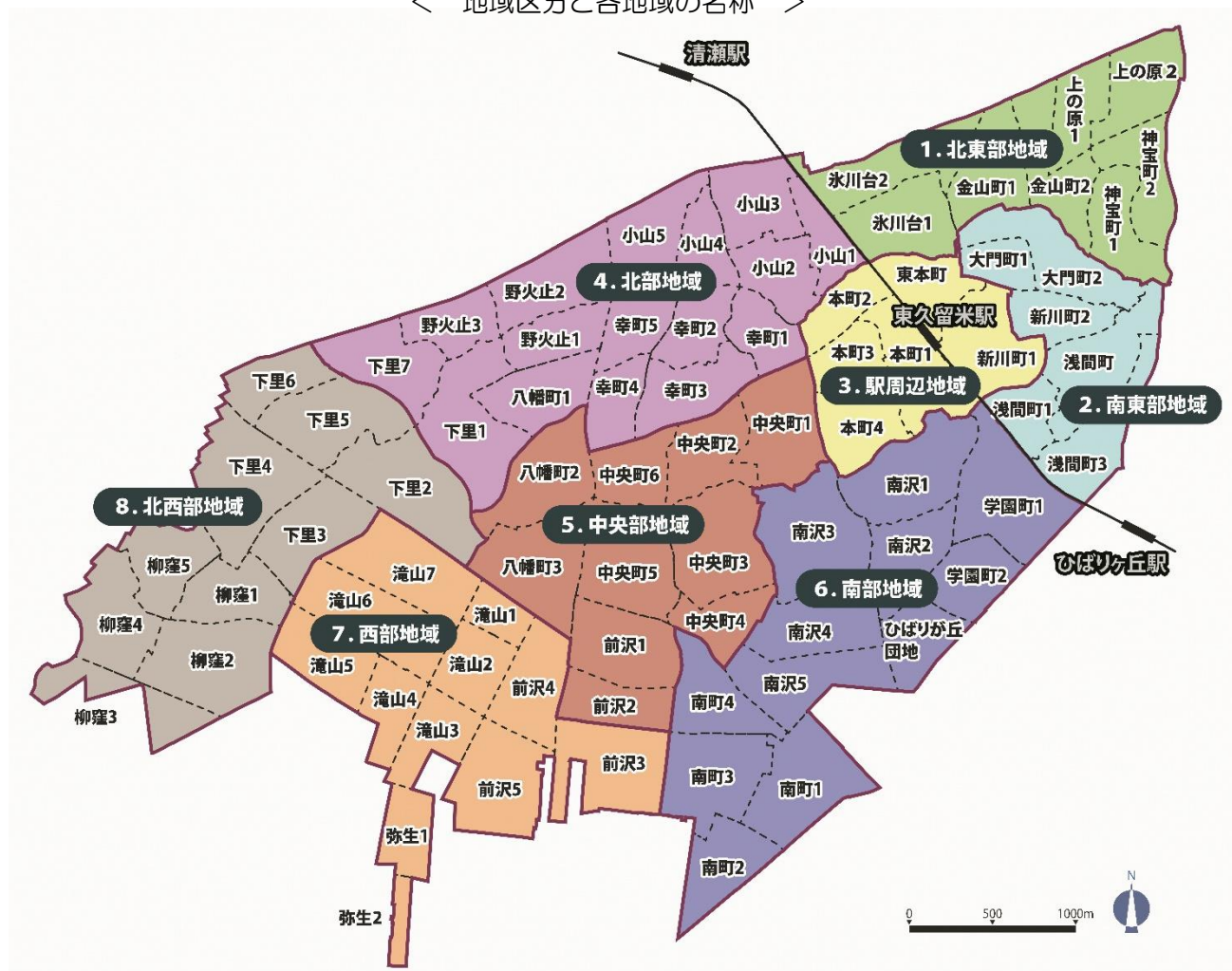
第4章

地域別構想

地域別構想では、前章の市全域のまちづくりの方針を示す全体構想の考え方を前提としつつ、地域の実情や課題に応じて地域ごとの特色を活かした、よりきめ細かい地域ごとのまちづくりの方向性を示します。

地域区分は、住民にとってコミュニティの単位として身近でわかりやすいことから、市内7つの中学校区域を基本とし、東久留米駅周辺については、市内で最も拠点性が高いことから、駅東西を一体に捉え独立した1つの地域として、全部で8つの地域とします。なお、中学校区域は一部町丁目を二分する箇所がありますが、町会単位のコミュニティのまとまりや、人口など統計的处理の関係などから、町丁目単位として地域を設定します。

< 地域区分と各地域の名称 >



地域別構想の構成

(1) 概況

位置・人口・面積・地形、駅圏域・中学校区域、地域の概況など

(2) まちづくりの目標

①地域の将来像、②まちづくりの方針図

(3) 主要課題

まちづくり上の主な課題

(4) 分野別の取組

(5) 重点的な取組

上記「(4)」のうち重要な事項についての取組

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、安全な暮らしとにぎわいあるまち

3. 駅周辺地域

東久留米の玄関口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、人と自然が共生した 文化の薫るまち

6. 南部地域

水と緑に囲まれ、多くの人の交流の輪が広がる、自然と都市が共生したまち

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

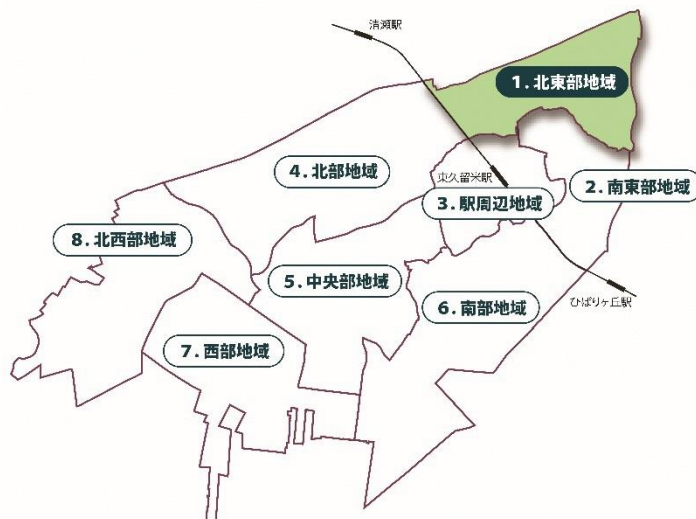
武蔵野の原風景を守り育て、コミュニティの輪を次世代につなぐ活力のあるまち

4-1 北東部地域

(1) 概況

○位置・人口・面積・地形

- ・市の東部北側に位置し、新座市に接しています。
- ・人口は約10,800人（全市の9.3%）です。うち65歳以上人口は31.9%を占めます。
- ・面積は124ha（全市の9.6%）です。
- ・地域の南側に黒目川が流れています。黒目川北側の段丘崖を境に大きな高低差があります。



○駅圏域・中学校区域

- ・東久留米駅から直線で400mから2,000mの距離にあり、このうち氷川台一・二丁目は清瀬駅から直線で700mから1,600mの距離にあります。
- ・日常利用する主な最寄り駅は、東久留米駅です。
- ・東中学校区域です。

○地域の概況

- ・上の原地区の一部においては、団地の建替えて生じた余剰地を活用し、「東久留米市上の原地区土地利用構想及び同整備計画」に基づき、土地区画整理事業や開発行為などにより、自然と調和した“複合多機能都市”に向けた、にぎわいのあるまちづくりが進められています。
- ・上の原や氷川台一丁目に共同住宅が立地しています。
- ・上記以外は、戸建住宅地です。
- ・生活道路の整備水準が低い地区が多くなっています。
- ・都市計画道路東3・4・15の1（新東京所沢線）の整備が進められています。
- ・東久留米駅から新座市方面を結ぶバス路線が運行されています。
- ・神宝町二丁目や金山町二丁目に近年懸念されている都市型災害リスクが高いと考えられている土砂災害警戒区域等があります。
- ・地域住民に身近な公共施設として、上の原連絡所が立地しています。

(2) まちづくりの目標

① 地域の将来像（案）

将来像（案）

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、うるおいとやすらぎのあるまち
- ・ 上の原地区東側の活力創出拠点の整備による、活力とにぎわいがうまれるまち



住宅地と一体となった緑



上の原地区

上の原地区の活力創出拠点としての機能強化

上の原連絡所
上の原グラウンド
東中
神山堂阪公園
宝泉寺
神宝小
氷川神社(神宝町)
下谷公園
大門中
スポーツセンター

上の原通り
金山通り
黒目川
東部地域センター
氷川神社(氷川台)
厳島神社
金山緑地保全地域
金山森の広場
第六小
門前大橋通り
東3・4・14
東3・4・15の1
東3・4・20
東3・4・21
氷川台緑地保全地域
成美森の広場
東京学芸大学付属特別支援学校

氷川台2
上の原2
神宝町2
金山町2
金山町1
氷川台1
氷川台2

都市計画道路東3・4・15の1
(新東京所沢線)の整備及び沿道の適正な土地利用の誘導

主要生活道路や生活道路の改善整備

-  活力創出拠点
-  コミュニティ拠点
-  水と緑の保全ゾーン
-  水と緑の軸
-  主要幹線道路
-  幹線道路
-  補助幹線道路
-  主要生活道路
-  生活道路
-  鉄道・駅
-  市の主要な公共施設



(3) 主要課題

※根拠は委員会資料用に付けており、計画書には掲載しません。

分野	主要課題	根拠		
		既往データ・計画等	アンケート	懇談会・委員会
土地利用	・上の原地区の公務員宿舎跡地の活用の検討	●		
	・事業中の都市計画道路東3・4・15の1（新東京所沢線）の沿道における、周辺環境と調和させた適正な土地利用の誘導	●		
交通	・交通量が多い門前大橋通りなどの歩行者や自転車利用者の安全性の確保	●	●	
水と緑	・金山緑地保全地域、氷川台緑地保全地域といった緑地保全地域に指定されている一団の緑地の環境維持やその管理	●		
	・黒目川の水質の保全・向上	●	●	●
	・緑地の保全、黒目川の親水化と利用・活用の工夫	●		
活力	・上の原地区について、「上の原地区土地利用構想」における土地利用のコンセプト「自然と調和した複合多機能都市をめざして」との整合を図りながらの活力創出の推進	●		●
安全・安心	・黒目川沿いなどの浸水想定区域や、神宝町二丁目と金山町二丁目の土砂災害警戒区域等における防災対策	●		
生活環境	・黒目川の水と緑を守り生かした良好な自然景観の形成と周辺の土地利用や背景など一体になった河川景観の形成	●		●

(4) 分野別の取組

※【全体構想との対応】は委員会資料用に付けており、計画書には掲載しません。

分野	取組	全体構想との対応
土地利用	・神宝町、金山町、氷川台地区は、低層住宅地を基本として位置づけ、金山町一丁目や氷川台一丁目にある緑地保全地域と森の広場の緑環境や、黒目川の水辺の自然環境等と調和した、良好な低層住宅地の形成を図ります。このうち、農地が点在する神宝町二丁目南側や金山町一・二丁目周辺は、農住共生地とし、都市農地の多面的な機能を発揮しながら、農業環境との調和や緑地の保全を基本とした良好な低層住宅地の形成を図ります。【継続】 ・上の原地区は、おおむね上の原通り西側の地区を、周辺の環境と調和した、緑豊かで良好な一団の中高層住宅地として維持します。おおむね上の原通り東側の地区を、まちづくり重点地区とし、「東久留米市上の原地区土地利用構想及び同整備計画」に基づき、公務員宿舍跡地における市の活性化に資する土地利用の誘導を図り、引き続き自然と調和した魅力ある拠点形成を進めます。【一部見直し】 ・都市計画道路東3・4・15の1（新東京所沢線）沿道や、同東3・4・20（東久留米駅神山線）沿道は、住商複合地とし、広域的な活力のある都市活動を支える複合的な土地利用を図ります。【継続】	土地利用の類型と配置方針 土地利用＞方針 2 ＞施策 2
交通	・幹線系の道路は、新座市や、東京都心部、所沢方面へのアクセス性向上をめざします。広域の主要幹線道路である都市計画道路東3・4・15の1（新東京所沢線）や、幹線道路である同東3・4・20（東久留米駅神山線）、同東3・4・21（小平久留米線）、同東3・4・14（保谷秋津線）が配置されており、これらの道路ネットワークの形成を図ります。【継続】 ・都市計画道路東3・4・15の1（新東京所沢線）をはじめとした都市計画道路の整備を促進し、市外との交通軸の強化を図ります。なお、整備にあたっては、隣接する小学校など周辺環境に配慮します。【一部見直し】 ・主要生活道路や生活道路については、歩行者や自転車利用者の安全性を確保するための自動車交通対策を進めるとともに、円滑な消防活動や災害時の救援活動などに資するよう、地域住民や関係者の理解を得ながらボトルネック箇所の解消などの整備、改善を進めます。【継続】	交通＞方針 1 ＞施策 1 交通＞方針 1 ＞施策 3 安全・安心＞方針 1 ＞施策 1

分野	取組	全体構想との対応
	交通量が多い門前大橋通りなどの歩行者や自転車利用者の交通安全の確保のための取組を推進します。【継続】	
水と緑	- 黒目川を水と緑の軸とし、水質の維持や親水性の確保、歩行空間を兼ねた緑の連続性の確保などを進めます。【継続】 - 金山緑地保全地域と氷川台緑地保全地域を、水と緑の保全ゾーンとし、市民との協働で保全をしていきます。【継続】 - 金山緑地保全地域周辺の厳島神社の社寺林や農地、屋敷林、縁崖林が一体となった貴重な緑を保全します。【新規】	将来都市構造＞4つのゾーン 水と緑＞方針2＞施策1
活力	- 上の原地区は活力創出拠点として、公務員宿舍跡地の活用を検討し、民間事業者等と連携し、まちのにぎわいと活力を生むような機能の誘導を図ります。【一部見直し】 - 東部地域センターと、都市計画道路東3・4・15の1（新東京所沢線）と同東3・4・20（東久留米駅神山線）との交差部一帯は、地域センターの機能を維持し強化するとともに、交差部の交通利便性を活かし、生活利便に係るサービス・商業施設等の立地の誘導を図ります。【継続】 - 地域コミュニティや日常生活を支える機能として、団地内の集会施設などのコミュニティ施設、門前大橋通り沿道などに立地する近隣型の商店の集積地、小中学校を身近な生活交流の場として、その機能の維持、更新に努めます。【継続】	将来都市構造＞4つの拠点 土地利用の類型と配置方針 活力＞方針2＞施策2
安全・安心	- 神宝町一丁目、金山町二丁目、氷川台二丁目などの木造住宅の密度が高い地域については、住宅の更新などを促進します。【新規】 - 黒目川沿いなどの浸水想定区域は、ハザードマップなどにより市民へ周知を図るとともに、避難体制等の充実・強化を図ります。【新規】 - 神宝町二丁目、金山町二丁目の土砂災害警戒区域等については、土地所有者や居住者に対し、必要な改善が図られるよう誘導するとともに、ハザードマップによる啓発や地域による共助・連携体制の構築を図ります。【一部見直し】	安全・安心＞方針1＞施策2
生活環境	- 黒目川の水と緑を守り生かして、治水機能を維持しつつ、良好な自然景観を形成するとともに、周辺の土地利用や背景などと一体になった河川景観の形成について検討します。【一部見直し】 - 黒目川と落合川の合流地点や、スポーツセンター、隣接する下谷公園、大門中学校一帯は、主要幹線道路や歩行者用道路	生活環境＞方針3＞施策

分野	取組	全体構想との対応
	の整備、河川環境の整備を進めるとともに、スポーツ・レクリエーション機能の充実を図ります。【継続】	

(5) 重点的な取組

【 1 】 上の原地区の活力創出拠点としての機能強化

- ・上の原地区は、公務員宿舎跡地の活用など、まちの活性化に資するため、新たな企業や施設等の誘致に取り組み、市内外から人が集まる活力創出拠点としてまちのにぎわいや生活の利便性を高める都市機能・生活機能の維持・誘導を図ります。
- ・「東久留米市上の原地区土地利用構想及び同整備計画」に基づき、自然と調和した“複合多機能都市”の構築を図り、市の活力を牽引する土地利用を進め、上の原地区の魅力を高めていきます。

【 2 】 都市計画道路東3・4・15の1(新東京所沢線)の整備及び沿道の適正な土地利用の誘導

- ・整備中の都市計画道路東3・4・15の1(新東京所沢線)は、東京都心部と所沢方面を結ぶ主要幹線道路であり、周辺市の整備とあわせた全線整備により、広域的な道路交通ネットワークが形成されることとなります。この整備にあわせ、沿道地域の建物の不燃化や、住商複合地としての土地利用を誘導するため用途地域等の見直しを進めるとともに、周辺環境と調和した良好なまちなみを形成するため、地区計画制度の活用を図ります。

【 3 】 主要生活道路や生活道路の改善整備

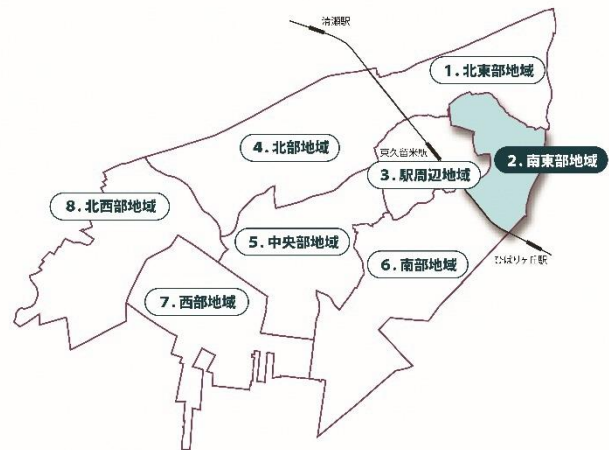
- ・幹線系の道路整備を進める一方で、神宝町・金山町・氷川台地区と周辺地域との連絡道路や災害時の緊急輸送道路(市啓開道路)を中心にボトルネック個所の解消を進めます。あわせて、歩行者や自転車利用者の交通安全対策を進めます。

4-2 南東部地域

(1) 概況

○位置・人口・面積・地形

- ・市の東南側に位置し、新座市、西東京市に接しています。
- ・人口は約10,000人（全市の8.6%）です。
うち65歳以上人口は21.4%を占めます。
- ・面積は84ha（全市の6.5%）です。
- ・黒目川や落合川、立野川が流れています。
立野川の南側に段丘崖があり、立野川沿いは傾斜地となっています。



○駅圏域・中学校区域

- ・東久留米駅から直線で400mから1,200mの距離にあり、このうち浅間町一～三丁目はひばりヶ丘駅から直線で400mから1,200mの距離にあります。
- ・日常利用する主な最寄り駅は、東久留米駅とひばりヶ丘駅です。
- ・大門中学校区域です。

○地域の概況

- ・大門町二丁目に共同住宅が立地しています。
- ・上記以外は戸建住宅地です。
- ・浅間町地区は生活道路の整備水準が低い地区が多くあります。
- ・都市計画道路東3・4・15の1（新東京所沢線）の整備が進められています。
- ・大門町地区と東久留米駅を結ぶバス路線が運行されています。
- ・遊歩道が整備された黒目川や落合川のほか、立野川も流れています。
- ・浅間町一・三丁目は木造住宅密集地域に抽出されています。
- ・立野川に沿った傾斜地は、宅地造成工事規制区域に指定されています。
- ・不動橋広場付近や浅間町二・三丁目の立野川沿いには、近年懸念されている都市型災害リスクが高いと考えられている土砂災害警戒区域等があります。
- ・主要な公共施設として、スポーツセンター、東部地域センターが立地しています。
- ・地域住民に身近な公共施設として、浅間町地区センターが立地しています。

(2) まちづくりの目標

① 地域の将来像 (案)

将来像 (案) 三筋の川が流れるなか、良好な住宅地が広がる、安全な暮らしとにぎわいあるまち

- ・ 黒目川・落合川・立野川の三川が織りなす水辺環境のなかで、災害に強い安全な住環境が形成されるまち
- ・ 川沿いの緑にふれ、スポーツ、レクリエーションに憩う、人々が集いにぎわうまち



黒目川と落合川の合流地点



東部地域センター

② 南東部地域のまちづくり方針図



(3) 主要課題

※根拠は委員会資料用に付けており、計画書には掲載しません。

分野	主要課題	根拠		
		データ・ 既往計画等	アンケート	委員会・ 懇談会
土地利用	・事業中の都市計画道路東3・4・15の1（新東京所沢線）の沿道における、周辺環境と調和させた適正な土地利用の誘導	●	●	
交通	・交通量が多い都道234（前沢保谷線）や門前大橋通りなどの歩行者や自転車利用者の安全の確保	●	●	
水と緑	・黒目川や落合川、立野川の水質の保全・向上	●	●	●
	・東部地域センター、スポーツセンター、河川合流部の公園の活用	●	●	
活力	・東部地域センターの機能強化と周辺の生活利便施設の維持・誘導	●		
安全・安心	・浅間町三丁目など、生活道路の整備水準が低い地区について避難路の確保	●		
	・浅間町三丁目の宅地造成工事規制区域や、浅間町一・三丁目の木造住宅密集地域における住環境の改善	●		
	・黒目川、落合川、立野川沿いなどの浸水想定区域や、不動橋広場付近、浅間町二・三丁目の土砂災害警戒区域等における防災対策	●		●
生活環境	・黒目川や落合川、立野川の水と緑を守り生かした良好な自然景観の形成と周辺の土地利用や背景など一体になった河川景観の形成	●		●

（４）地域の分野別の取組

※【全体構想との対応】は委員会資料用に付けており、計画書には掲載しません。

分野	取組	全体構想との対応
土地利用	・大門町一丁目、新川町二丁目、浅間町地区は、自然環境と調和した低層住宅地を基本として位置づけます。このうち、農地が点在する新川町二丁目と浅間町二丁目周辺地区は、農住共生地とし、都市農地の多面的な機能を発揮しながら、農業環境との調和や緑地の保全を基本とした良好な低層住宅地の形成を図ります。【継続】 ・大門町二丁目地区は、周辺環境と調和した一団の中高層住宅地として、住環境の維持、更新を図ります。【継続】 ・都市計画道路東３・４・１５の１（新東京所沢線）沿道や、同東３・４・２０（東久留米駅神山線）沿道は、住商複合地とし、広域的な活力のある都市活動を支える複合的な土地利用を図ります。【継続】	土地利用の類型と配置方針
交通	・幹線系の道路は、新座市や、東京都心部、所沢方面へのアクセス性向上をめざします。都市計画道路東３・４・１４（保谷秋津線）、同東３・４・１５の１（新東京所沢線）、同東３・４・１８（新小金井久留米線）及び同東３・４・２０（東久留米駅神山線）が配置されており、これらの道路ネットワークの形成を図ります。【継続】 ・都市計画道路東３・４・１５の１（新東京所沢線）をはじめとした都市計画道路の整備を促進し、市外との交通軸の強化を図ります。【一部見直し】 ・主要生活道路や生活道路については、歩行者や自転車利用者の安全性を確保するための自動車交通対策を進めるとともに、円滑な消防活動や災害時の救援活動などに資するよう、地域住民や関係者の理解を得ながらボトルネック箇所の解消などの整備、改善を進めます。【継続】 ・交通量が多い都道２３４（前沢保谷線）や門前大橋通りなどの歩行者や自転車利用者の交通安全の確保のための取組を推進します。【継続】	交通＞方針１＞施策１ 交通＞方針１＞施策３ 安全・安心＞方針１＞施策１
水と緑	・黒目川や落合川、立野川を水と緑の軸とし、水質の維持や親水性の確保、歩行空間を兼ねた緑の連続性の確保などを進めます。【継続】	将来都市構造＞４つの拠点・３つの軸

分野	取組	全体構想との対応
	・ 不動橋広場を水と緑の活動拠点とし、防災機能の向上に向けた整備を促進するとともに、広場としての機能を維持していくことについて検討します。【新規】	
活力	・ 東部地域センターと、都市計画道路東 3・4・15 の 1（新東京所沢線）と同東 3・4・20（東久留米駅神山線）との交差部一帯は、地域センターの機能を維持し強化するとともに、交差部の交通利便性を活かし、生活利便に係るサービス・商業施設等の立地の誘導を図ります。【継続】 ・ 地域コミュニティや日常生活を支える機能として、団地内の集会施設や地区センターなどのコミュニティ施設、都道 234（前沢保谷線）沿道や門前大橋通り沿道などに立地する近隣型の商店の集積地、中学校を身近な生活交流の場として、その機能の維持、更新に努めます。【継続】	活力＞方針 2＞施策 2 土地利用の類型と配置方針
安全・安心	・ 浅間町三丁目など狭あい道路が多い地域については、住民同士の協力による災害時の避難路の確保を進めます。【継続】 ・ 浅間町一・三丁目の木造住宅密集地域については、住宅の更新や不燃化、耐震改修を促進します。また、地区計画制度の活用や東京都建築安全条例に基づく、新たな防火規制の活用を検討します。【新規】 ・ 浅間町三丁目の宅地造成工事規制区域は、現状の監視を続けるとともに、建替えにあわせた適正な改善指導を進めます。【継続】 ・ 黒目川、落合川、立野川沿いなどの浸水想定区域は、ハザードマップなどにより市民へ周知を図るとともに、避難体制等の充実・強化を図ります。【新規】 ・ 不動橋広場付近、浅間町二・三丁目の土砂災害警戒区域等については、土地所有者や居住者に対し、必要な改善が図られるよう誘導するとともに、ハザードマップによる啓発や地域による共助・連携体制の構築を図ります。【一部見直し】	安全・安心＞方針 1＞施策 1 安全・安心＞方針 1＞施策 2
生活環境	・ 東部地域センターをコミュニティ拠点とし、周辺地域における暮らしや文化活動の中心拠点として、生活関連施設の維持・誘導と地域コミュニティの形成を図ります。【継続】 ・ 黒目川や落合川、立野川の水と緑を守り生かして、治水機能を維持しつつ、良好な自然景観を形成するとともに、周辺の土地利用や背景などと一体になった河川景観の形成について検討します。【一部見直し】	将来都市構造＞4つの拠点 生活環境＞方針 3＞施策

分野	取組	全体構想との対応
	・黒目川と落合川の合流地点や、スポーツセンター、隣接する下谷公園、大門中学校一帯は、主要幹線道路や歩行者用道路の整備、河川環境の整備を進めるとともに、スポーツ・レクリエーション機能の充実を図ります。【継続】	

(5) 重点的な取組

【 1 】 木造住宅密集地域や宅地造成工事規制区域の住環境の改善及び主要生活道路や生活道路の改善整備

- ・浅間町一・三丁目の木造住宅密集地域については、住環境の改善に向け、住宅の更新や不燃化、耐震改修を促進します。さらに、地区計画制度の活用や東京都建築安全条例に基づく、新たな防火規制の活用を検討します。また、建物の建替えや開発事業にあわせ、狭あいな区画道路の改善整備を進めます。
- ・宅地造成工事規制区域は、現状の監視を続けるとともに、建替えにあわせた適正な改善指導を進めます。
- ・浅間町地区の道路網は、地区内の幹線系の道路が未整備であり、主要生活道路についても幅員が狭い状況にあります。このため、浅間町地区と周辺地域との連絡道路や災害時の緊急輸送道路（市啓開道路）を中心にボトルネック個所の解消を進めます。あわせて、歩行者や自転車利用者の交通安全対策も進めます

【 2 】 立野川の水質維持と、黒目川や落合川の親水性の確保

- ・河川の良い水質を維持するため、公共下水道の未接続世帯の更なる解消を図るとともに、市民との連携により、継続的に河川調査等を実施し、河川の汚濁防止のための監視や啓発活動を継続して進めます。
- ・黒目川や落合川に沿った遊歩道の適正な維持管理に努めるとともに、生物多様性に配慮した緑と、それらを結ぶ河川や街路樹、敷地内の植栽等の緑を整備・誘導し、良好な水辺環境の維持・保全に努めます。

【 3 】 都市計画道路東3・4・15の1(新東京所沢線)の整備及び沿道の適正な土地利用の誘導

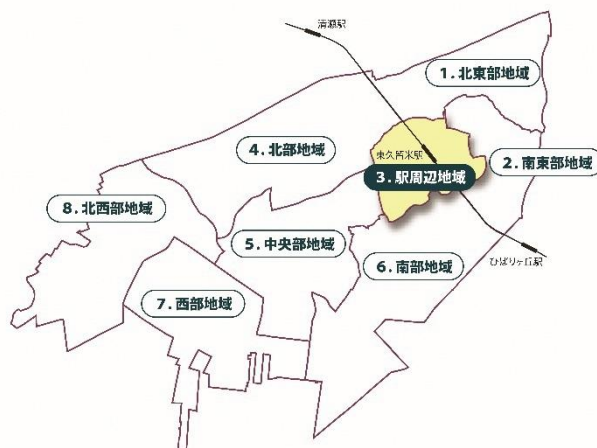
- ・整備中の都市計画道路東3・4・15の1（新東京所沢線）は、東京都心部と所沢方面を結ぶ主要幹線道路であり、周辺市の整備とあわせた全線整備により、広域的な道路交通ネットワークが形成されることとなります。この整備にあわせ、沿道地域の建物の不燃化や、住商複合地としての土地利用を誘導するため用途地域等の見直しを進めるとともに、周辺環境と調和した良好なまちなみを形成するため、地区計画制度の活用を図ります。

4-3 駅周辺地域

(1) 概況

○位置・人口・面積・地形

- ・市の東部中央に位置し、東久留米駅を擁します。
- ・人口は約11,400人（全市の9.7%）です。うち65歳以上人口は20.9%を占めます。
- ・面積は85ha（全市の6.6%）です。
- ・黒目川と落合川に挟まれた平坦な地形です。



○駅圏域・中学校区域

- ・東久留米駅から直線で0mから800mの距離にあります。
- ・日常利用する主な最寄り駅は、東久留米駅です。
- ・大門中学校区域と久留米中学校区域と南中学校区域の各一部に属します。

○地域の概況

- ・駅西口・東口周辺は土地区画整理事業が実施され、都市的な土地利用と景観整備が進んでおり、本市の玄関口として商業施設や主要な公共施設が集積しています。
- ・駅北口地区及び都道 234（前沢保谷線）沿道は、歩行環境の整備水準が低くなっています。
- ・都市計画道路東 3・4・19（小金井久留米線）沿道は、地区計画制度の活用や壁面後退部の整備により、良好な歩行空間の確保と統一した景観づくりがすすめられています。
- ・鉄道により地域が東西に分かれています。
- ・本町二丁目は木造住宅密集地域に抽出されています。
- ・主要な公共施設として、市民交流スペースとして市民プラザの併設されている市役所が立地しています。
- ・地域住民に身近な公共施設として、コミュニティホール東本町、スペース 105 が立地しています。

(2) まちづくりの目標

① 地域の将来像 (案)

将来像 (案) 東久留米の玄関口として様々な人々が集い行きかう にぎわいあるまち

- ・ 商業、サービスなど様々な中枢的都市機能が集積する、市の玄関口としてにぎわいと活力があふれるまち
- ・ 駅から東西にのびる幹線道路沿道において良好なまちなみ景観が形成され、居心地の良い、ふれあいとにぎわいのあるまち

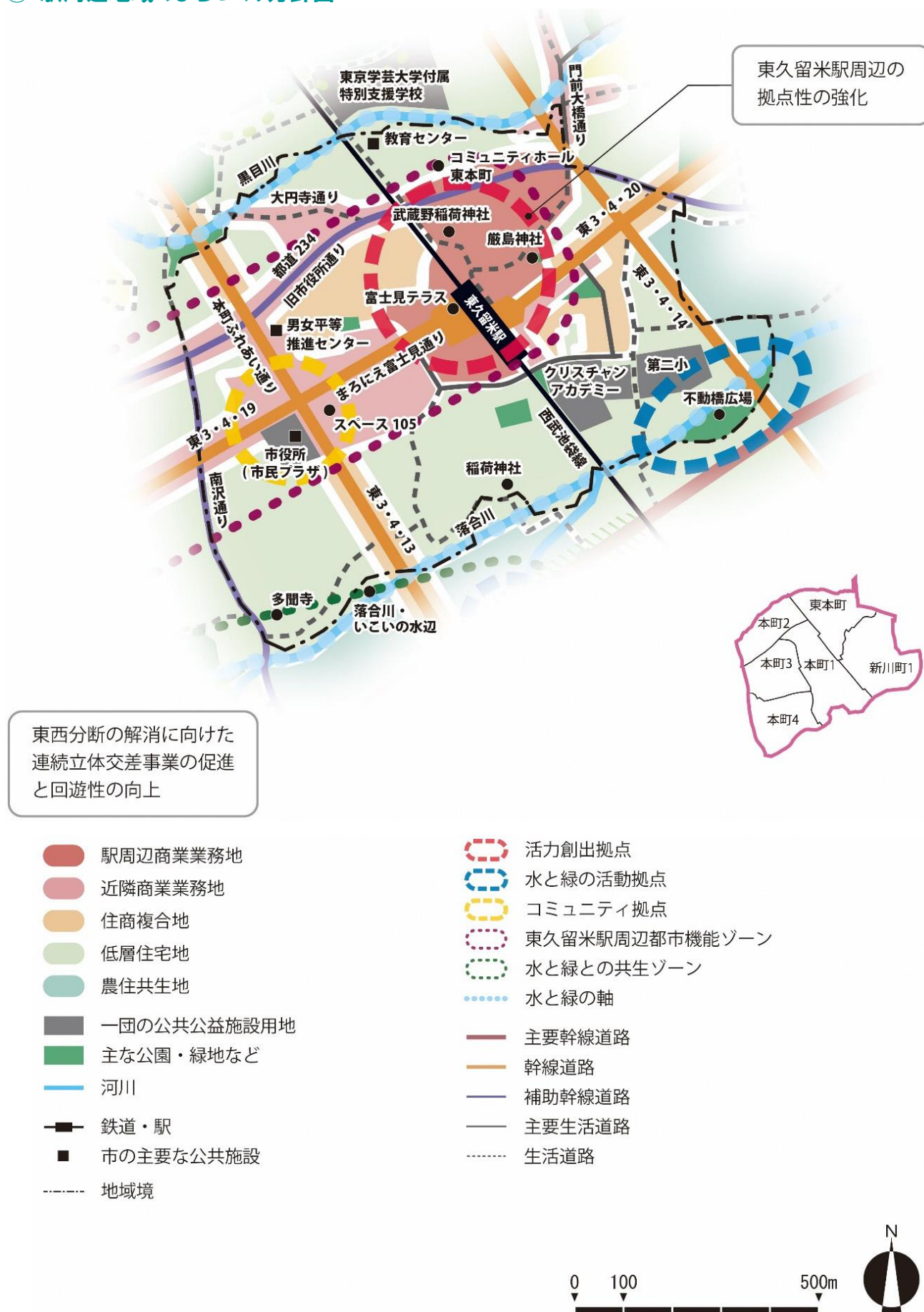


まろにえ富士見通り



東久留米駅 東口

② 駅周辺地域のまちづくり方針図



(3) 主要課題

※根拠は委員会資料用に付けており、計画書には掲載しません。

分野	主要課題	根拠		
		データ・ 既往計画等	アンケート	委員会・ 懇談会
土地利用	・コンパクト・プラス・ネットワークの考えに基づく、東久留米駅前や拠点エリアへの商業・業務、サービス機能等の都市機能の集積・誘導の必要性の検討	●		●
	・駅北口地区の商店街の商業・業務機能の向上に向けた土地利用の検討	●		●
	・都道 234（前沢保谷線）の整備と連動した沿道商業機能の再生	●		
	・駅西口の都市計画道路東 3・4・19（小金井久留米線）の北側に立地する住商複合地における住宅地の環境改善	●		
交通	・鉄道により分断されている東西の連絡性強化	●	●	●
	・駅周辺の良好な歩行空間の創出	●		
	・都道 234（前沢保谷線）や土地区画整理事業が実施されていない地区の、主要生活道路や生活道路における、歩行者や自転車利用者の安全性の確保	●		
水と緑	・黒目川、落合川の水質の保全・向上	●	●	●
活力	・東久留米駅周辺への業務機能の誘導		●	●
安全・安心	・本町二丁目の木造住宅密集地域における住環境の改善	●		
生活環境	・東久留米駅周辺の誘導・規制等による富士山をのぞむ眺望を軸にした駅周辺の景観の維持	●	●	●
	・黒目川や落合川の水と緑を守り生かした良好な自然景観の形成と周辺の土地利用や背景など一体になった河川景観の形成	●		●

(4) 地域の分野別の取組

※【全体構想との対応】は委員会資料用に付けており、計画書には掲載しません。

分野	取組	全体構想との対応
土地利用	- 東久留米駅周辺を駅周辺商業業務地、まろにえ富士見通り及び都道 234（旧市役所通り）、大円寺通り、門前大橋通り沿道を近隣商業業務地、沿道の後背地のうち駅周辺について住商複合地とし、その他の後背地を低層住宅地とします。【継続】 - 東久留米駅周辺からまろにえホール（生涯学習センター）周辺一帯を、行政機能、商業機能等の中核的な都市機能が集積した東久留米駅周辺都市機能ゾーンとします。このゾーンにおいては、都市計画道路東 3・4・19（小金井久留米線）及び同東 3・4・20（東久留米駅神山線）沿道の適正な土地利用の誘導を図るとともに、街路空間の活用などにより、居心地が良く歩きたくなるウォーカブルなまちづくりを推進します。また、駅周辺の回遊性の向上を検討します。【一部見直し】 - 東久留米駅周辺都市機能ゾーンの後背は、低層住宅地が広がるため、隣接する部分の土地利用のあり方について検討します。また、本町一・三丁目、新川町一丁目周辺にある住商複合地は、道路等の都市基盤を向上させ、都市型住宅や小規模店舗の立地を誘導するための方策について検討します。【継続】 - 駅東西の分断を解消するため、道路と鉄道の連続立体交差事業の実現を見据えたまちづくりを検討します。【継続】 - 駅北口地区においては、商業・業務機能の向上に向け、関係者と共に今後の土地利用を検討します。【一部見直し】	土地利用の類型と配置方針 将来都市構造＞4つのゾーン 土地利用＞方針 1＞施策 1 土地利用＞方針 2＞施策 1
交通	- 幹線系の道路は、市内各地から東久留米駅へのアクセス性向上をめざします。都市計画道路東 3・4・13（練馬東村山線）、同東 3・4・14（保谷秋津線）、同東 3・4・19（小金井久留米線）及び同東 3・4・20（東久留米駅神山線）が配置されており、これらの道路ネットワークの形成を図ります。【継続】 - 都市計画道路東 3・4・13（練馬東村山線）のうち優先的に整備すべき区間として位置づけられている、市役所付近から南部地域の都市計画道路東 3・4・18（新小金井久留米線）までの区間の事業の促進を図ります。【継続】	交通＞方針 1＞施策 1 交通＞方針 1＞施策 3 安全・安心＞方針 1＞施策 1

分野	取組	全体構想との対応
	・踏切による交通渋滞や東西での市街地の分断解消のため、周辺自治体とともに西武池袋線のひばりヶ丘～東久留米駅付近の道路と鉄道の連続立体交差事業の早期実現に向けた取組を進めます。【継続】 ・東久留米駅周辺において、自転車等駐車場の整備を進め、自転車利用者の利便性の向上や放置自転車等の解消を図ります。【継続】 ・主要生活道路や生活道路については、歩行者や自転車利用者の安全性を確保するための自動車交通対策を進めるとともに、円滑な消防活動や災害時の救援活動などに資するよう、地域住民や関係者の理解を得ながらボトルネック箇所の解消などの整備、改善を進めます。【継続】 ・都道 234（前沢保谷線）や土地区画整理事業が実施されていない地区における身近な生活道路について、計画的に道路の補修や拡幅整備を進めます。【継続】 ・壁面後退部分は、歩道状整備を進め快適な歩行空間を確保し、ふれあいとにぎわいのあるプロムナードを形成します。【継続】	
水と緑	・南沢湧水地と竹林公園を中心とした周辺部一帯を水と緑との共生ゾーンとします。黒目川や落合川を水と緑の軸とし、水質の維持や親水性の確保、歩行空間を兼ねた緑の連続性の確保などを進めます。【一部見直し】 ・不動橋広場を水と緑の活動拠点とし、防災機能の向上に向けた整備を促進するとともに、広場としての機能を維持していくことについて検討します。【新規】	将来都市構造＞4つの拠点・4つのゾーン・3つの軸
活力	・東久留米駅周辺都市機能ゾーンは、本市の駅周辺商業業務地にふさわしい魅力的な空間形成と、にぎわいの創出につながる機能の誘導を進めます。【継続】 ・東久留米駅周辺に身近な働く場所として、業務機能を誘導します。【継続】 ・地域コミュニティや日常生活を支える機能として、コミュニティホールなどのコミュニティ施設や、大円寺通り沿道、門前大橋通り沿道をはじめとする近隣型の商店の集積地、小学校などを身近な生活交流の場として、その機能の維持、更新に努めます。【継続】	将来都市構造＞4つのゾーン 土地利用の類型と配置方針 活力＞方針1＞施策 活力＞方針2＞施策2
安全・安心	・本町二丁目の木造住宅密集地域については、都市計画道路の整備にあわせ防災性の向上を図ります。【新規】	安全・安心＞方針1＞施策1

分野	取組	全体構想との対応
	黒目川や落合川沿いなどの浸水想定区域は、ハザードマップなどにより市民へ周知を図るとともに、避難体制等の充実・強化を図ります。【新規】	安全・安心＞方針 1 ＞施策 2
生活環境	- 市民プラザをコミュニティ拠点とし、周辺地域における暮らしや文化活動の中心拠点として、生活関連施設の維持・誘導と地域コミュニティの形成を図ります。【新規】 - 市の玄関口にふさわしい、より魅力的で文化的な都市空間を形成します。【新規】 - 東久留米駅から富士山をのぞむ眺望を確保し、地区計画制度の活用等により富士山の景観を保全します。【継続】 - 花と緑がある東久留米駅前空間の創出により、やすらぎの景観を形成します。【新規】 - 駅前広場の機能や環境の維持に努めます。【継続】 - 黒目川や落合川の水と緑を守り生かして、治水機能を維持しつつ、良好な自然景観を形成するとともに、周辺の土地利用や背景などと一体になった河川景観の形成について検討します【一部見直し】	将来都市構造＞4 つの拠点 生活環境＞方針 3 ＞施策

(5) 重点的な取組

【 1 】 東久留米駅周辺の拠点性の強化

- ・市内唯一の鉄道駅である東久留米駅を中心とする駅周辺は、土地区画整理事業や街路事業により東西の駅前広場が整備され、さらに駅北口改札閉鎖に伴い連絡通路も整備されました。これらの都市基盤を有効に活用し、駅を中心とした周辺地域が一体となった機能の強化が必要です。このため、駅西口地区及び東口地区については、地区計画制度の活用などにより本市の玄関口にふさわしい魅力ある商業・サービス施設や、業務施設の集積を誘導します。
- ・駅北口地区は関係者と地区のあり方の検討を進め、機能の強化（活用）に向けたまちづくりを推進します。

【 2 】 東西分断の解消に向けた連続立体交差事業の促進と回遊性の向上

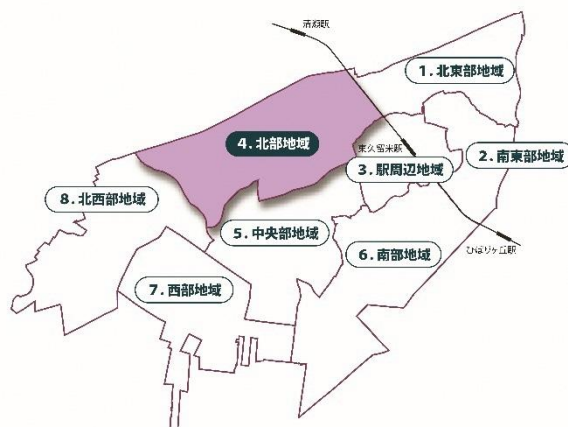
- ・駅の東西の往来にあたっては踏切による交通渋滞が発生しているほか、市街地の分断が生じており、解消に向けて東京都や周辺自治体、鉄道事業者との協議を進め、西武池袋線のひばりヶ丘～東久留米駅付近の道路と鉄道の連続立体交差事業の早期実現に向けた取組を進め、また、これを見据えた長期的なまちづくりを検討・推進していきます。
- ・駅周辺の道路については、安全に通行できる歩道・自転車走行空間の整備のうえで、富士見の景観を軸とした沿道の景観誘導・緑化の推進や、地域のニーズを踏まえた新しい道路空間づくり、沿道の商業施設と連携したまち歩きが楽しい道路空間の創出等により、居心地が良く歩きたくなるウォーカブルなまちづくりを推進により、回遊性の向上を図ります。

4-4 北部地域

(1) 概況

○位置・人口・面積・地形

- ・市の中央北側に位置し、清瀬市、新座市、東村山市に接しています。
- ・人口は約19,700人（全市の16.9%）です。うち65歳以上人口は27.7%を占めます。
- ・面積は226ha（全市の17.5%）です。
- ・地域中央を黒目川が流れています。黒目川北側の段丘崖を境に大きな高低差があります。



○駅圏域・中学校区域

- ・東久留米駅から直線で400mから3,100mの距離にあり、このうち小山一〜五丁目、野火止一〜三丁目は清瀬駅から直線で500mから1,900mの距離にあります。
- ・日常利用する主な最寄り駅は、東久留米駅と清瀬駅です。
- ・おおむね久留米中学校区域です。

○地域の概況

- ・幸町一丁目、下里七丁目、野火止二・三丁目、八幡町一丁目に共同住宅が立地しています。
- ・上記以外は戸建住宅地です。
- ・野火止一丁目と八幡町一丁目は、まとまった工場用地がありますが、高層マンションや商業施設なども立地しています。
- ・都市計画道路東3・4・13（練馬東村山線）及び同東3・4・21（小平久留米線）の整備が進められています。
- ・生活道路の整備水準が低い地区があります。
- ・地域内の小金井街道には清瀬駅・花小金井駅方面へのバスが運行され、また東久留米駅から都市計画道路東3・4・12（田無久留米線）、同東3・4・21（小平久留米線）を通り、花小金井駅方面に向かうバスが運行されています。
- ・地域北側の隣接市との境界部を野火止用水が流れ、中央部には黒目川が流れています。また高台には遺跡公園などの公園や緑地、農地が多い地域です。
- ・小山二・四丁目、野火止二丁目に近年懸念されている都市型災害リスクが高いと考えられている土砂災害警戒区域等があります。
- ・東久留米総合高校、久留米西高校、久留米特別支援学校などの文教施設が、地域中央にまとまって立地しています。
- ・地域住民に身近な公共施設として、野火止地区センターが立地しています。

(2) まちづくりの目標

① 地域の将来像（案）

将来像（案）

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

- ・黒目川、野火止用水の水辺環境、小山緑地保全地域や野火止歴史環境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、うるおいとやすらぎのあるまち
- ・都市計画道路東3・4・21（小平久留米線）や黒目川沿いに広がる工場や商業・業務、文教施設などが、地域に活力をもたらすまち

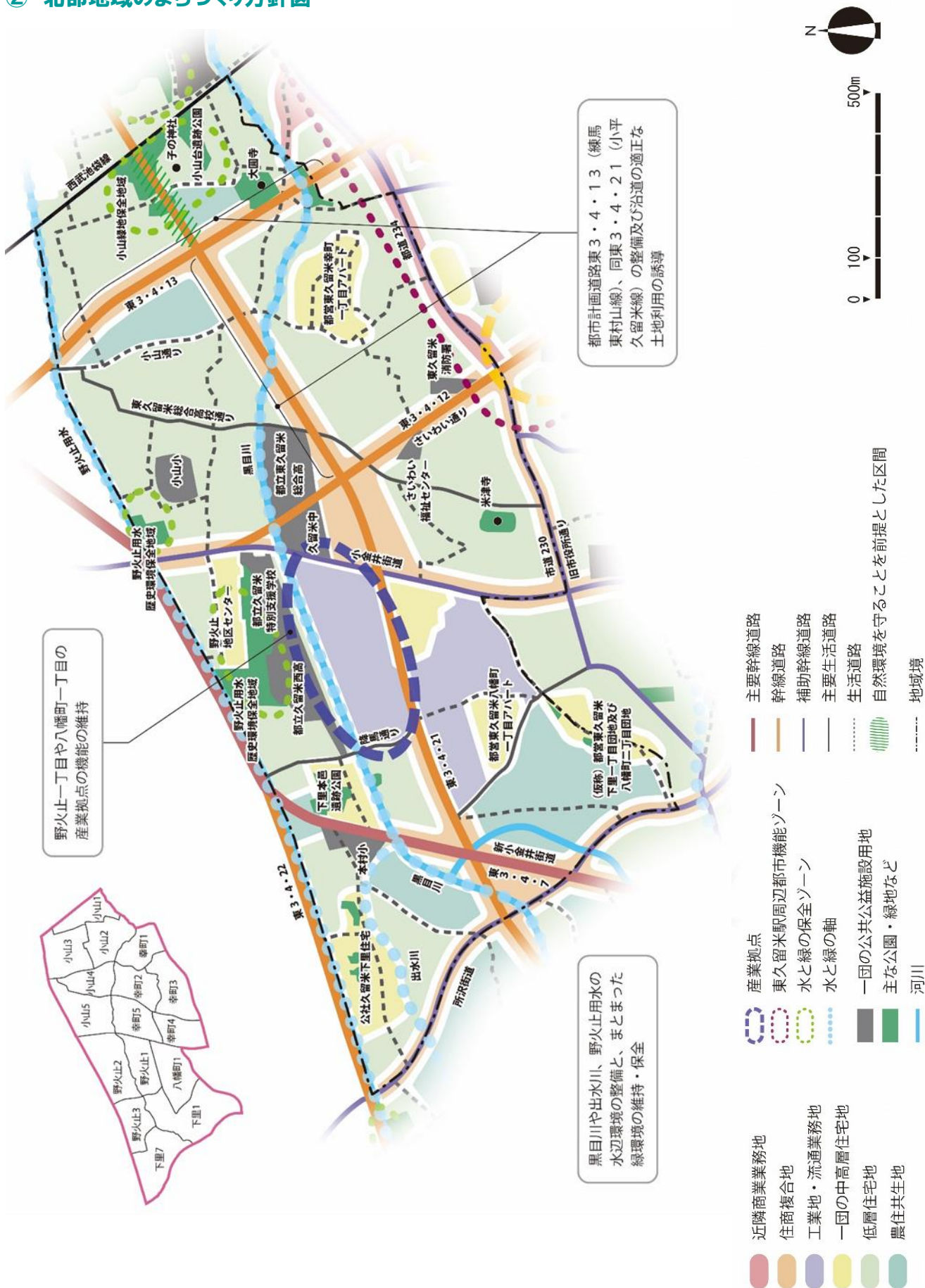


野火止用水



下里本邑通り沿道の工場

② 北部地域のまちづくり方針図



(3) 主要課題

※根拠は委員会資料用に付けており、計画書には掲載しません。

分野	主要課題	根拠		
		データ・ 既往計画等	アンケート	委員会・ 懇談会
土地利用	・事業中の都市計画道路東3・4・13（練馬東村山線）及び同東3・4・21（小平久留米線）の沿道における、周辺環境と調和させた適正な土地利用の誘導	●		●
交通	・小山緑地保全地域と整備予定地が重複する都市計画道路東3・4・21（小平久留米線）について、周辺環境と調和した整備	●		●
	・交通量が多い小金井街道や都道234（前沢保谷線）、小山通りなどの歩行者や自転車利用者の安全性の確保	●	●	●
水と緑	・黒目川や野火止用水などについて、環境の維持やその管理	●		●
	・緑地の保全・活用。黒目川の親水化と利用・活用の工夫、出水川の活用方法の検討、野火止用水の環境保全と、これらの資源を結ぶ歩行系ネットワーク	●		●
活力	・まとまった工場用地の生産環境の維持・増進と周辺環境との調和	●		
安全・安心	・小山二、三、四丁目など、狭あい道路等が多く、緊急車両の通行・災害時活動等において課題がある地域における道路網の形成	●	●	
	・黒目川沿いなどの浸水想定区域や、小山二・四丁目、野火止二丁目の土砂災害警戒区域等における防災対策	●		
生活環境	・コミュニティ施設などの不足への対応	●	●	●
	・黒目川や出水川、野火止用水の水と緑を守り生かした良好な自然景観の形成と周辺の土地利用や背景などと一体になった河川景観の形成	●		

(4) 地域の分野別の取組

※【全体構想との対応】は委員会資料用に付けており、計画書には掲載しません。

分野	取組	全体構想との対応
土地利用	・野火止一丁目、八幡町一丁目地区を除き、低層住宅地を基本として位置づけ、小山緑地保全地域や野火止用水歴史環境保全地域、小山台遺跡公園などの緑環境や、黒目川や野火止用水の水辺の自然環境及び文教施設などと調和した良好な低層住宅地の形成を図ります。このうち、農地が点在する小山二・三丁目と下里一・七丁目周辺は農住共生地とし、都市農地の多面的な機能を発揮しながら、農業環境との調和や緑地の保全を基本とした良好な低層住宅地の形成を図ります。【継続】 ・公社久留米下里住宅や都営東久留米幸町一丁目アパート、同東久留米八幡町一丁目アパート、(仮称)都営東久留米下里一丁目団地及び八幡町二丁目団地(旧都営八幡町第アパート)等は、周辺の環境と調和した、緑豊かで良好な一団の中高層住宅地として維持します。【継続】 ・都道 234(前沢保谷線)の沿道は近隣商業業務地とし、地区の生活利便に係る商業・業務、サービス施設が立地する土地利用を形成するとともに、周辺環境との調和した空間形成に努めます。【継続】 ・野火止一丁目と八幡町一丁目の一部を工業地・流通業務地とし、今後も工業や流通業務系の土地利用を優先しながら、周辺の住宅地と調和した環境の形成を図ります。【継続】 ・都市計画道路東 3・4・13(練馬東村山線)沿道、同東 3・4・21(小平久留米線)の同東 3・4・13(練馬東村山線)との交差部から幸町五丁目周辺までの沿道と降馬通りとの交差部以西の沿道、東 3・4・7(府中清瀬線)沿道、小金井街道沿道及び所沢街道沿道は、住商複合地とし、広域的な活力のある都市活動を支える複合的な土地利用を図ります。 【一部見直し】	土地利用の類型と配置方針
交通	・幹線系の道路は、主として東久留米駅や清瀬市、新座市方面へのアクセス性向上をめざします。都市計画道路東 3・4・7(府中清瀬線)、同東 3・4・12(田無久留米線)、同東 3・4・13(練馬村山線)、同東 3・4・21(小平久留米線)、同東 3・4・22(萩山野火止線)及び小金井街道が配置されており、これらの道路ネットワークの形成を図ります。【継続】	交通＞方針 1＞施策 1 交通＞方針 1＞施策 2 交通＞方針 1＞施策 3

分野	取組	全体構想との対応
	・都市計画道路東3・4・13（練馬東村山線）及び同東3・4・21（小平久留米線）をはじめとした都市計画道路の整備を促進し、市外との交通軸の強化を図ります。なお、整備にあたっては、隣接する小学校など周辺環境に配慮します。なお、小山緑地保全地域を横切る形で計画されている、同東3・4・21（小平久留米線）の整備にあたっては、周辺の自然環境を踏まえた整備のあり方について検討します。【継続】 ・主要生活道路や生活道路については、歩行者や自転車利用者の安全性を確保するための自動車交通対策を進めるとともに、円滑な消防活動や災害時の救援活動などに資するよう、地域住民や関係者の理解を得ながらボトルネック箇所の解消などの整備、改善を進めます。【継続】 ・交通量が多い小金井街道や都道234（前沢保谷線）、小山通りなどの歩行者や自転車利用者の交通安全の確保のための取組を推進します。【継続】	安全・安心＞方針1 ＞施策1
水と緑	・黒目川や出水川、野火止用水を水と緑の軸とし、水質の維持や親水性の確保、歩行空間を兼ねた緑の連続性の確保などを進めます。【継続】 ・小山緑地保全地域と野火止用水歴史環境保全地域を水と緑の保全ゾーンとし、地域との協働で保全をしていきます。【継続】	将来都市構造＞4 つのゾーン・3つの 軸
活力	・野火止一丁目及び八幡町一丁目の一部を産業拠点とし、一団の工業地・流通業務地の既存機能を維持するとともに、工業地・流通業務地に隣接する住宅地などとの環境の調和を図ります。【継続】 ・地域コミュニティや日常生活を支える機能として、団地内の集会施設や地区センターなどのコミュニティ施設、幸町五丁目周辺をはじめとする近隣型の商店の集積地、小中学校を身近な生活交流の場として、その機能の維持、更新に努めます。【継続】	将来都市構造＞4 つの拠点 活力＞方針2＞施 策2
安全・安心	・小山二、三、四丁目など狭あい道路が多い地域については、住民同士の協力による災害時の避難路の確保を進めます。【継続】 ・小山一丁目、幸町二、三丁目などの木造住宅の密度が高い地域については、住宅の更新などを促進します。【新規】	安全・安心＞方針1 ＞施策1 安全・安心＞方針1 ＞施策2

分野	取組	全体構想との対応
	・黒目川沿いなどの浸水想定区域は、ハザードマップなどにより市民へ周知を図るとともに、避難体制等の充実・強化を図ります。【新規】 ・小山二・四丁目、野火止二丁目の土砂災害警戒区域等については、土地所有者や居住者に対し、必要な改善が図られるよう誘導するとともに、ハザードマップによる啓発や地域による共助・連携体制の構築を図ります。【一部見直し】 ・都市防災機能の強化や安全で快適な歩行空間の確保に向けて、都市計画道路東 3・4・12（田無久留米線）の同東 3・4・19（小金井久留米線）との交差部から同東 3・4・21（小平久留米線）との交差部の区間、同東 3・4・21（小平久留米線）の同東 3・4・12（田無久留米線）との交差部から同東 3・4・7（府中清瀬線）との交差部の区間について、無電柱化を推進します。【新規】	
生活環境	・（仮称）都営東久留米下里一丁目団地及び八幡町二丁目団地（旧都営八幡町第 2 アパート）の建替えにあたっては、地域の特性を踏まえ、周辺環境と調和した良好な居住環境の形成を図ります。【継続】 ・黒目川や出水川、野火止用水の水と緑を守り生かして、治水機能を維持しつつ、良好な自然景観を形成するとともに、周辺の土地利用や背景などと一体になった河川景観の形成について検討します。【一部見直し】 ・公共施設マネジメントを踏まえた公共施設機能あり方について検討します。【新規】	生活環境＞方針 1 ＞施策 2 生活環境＞方針 3 ＞施策

(5) 重点的な取組

【 1 】 都市計画道路東3・4・13(練馬東村山線)、同東3・4・21(小平久留米線)の整備及び沿道の適正な土地利用の誘導

- ・整備中の都市計画道路東3・4・13(練馬東村山線)及び同東3・4・21(小平久留米線)は、東久留米駅や清瀬駅へのアクセスを担う交通軸となるとともに、さいわい通りの道路冠水の解消、狭あい道路の多い小山地区での通過交通の流入抑制による安全性や住環境の向上など、整備効果の大きい路線であり、早期開通に向け引き続き整備を進めます。
- ・整備にあたっては、歩行者や自転車利用者への配慮、街路樹やポケットパークの配置など、道路空間における緑の創出について検討するとともに、沿道地域の建物の不燃化や住商複合地としての土地利用を誘導するため用途地域等の見直しを進め、周辺環境と調和した良好なまちなみを形成するため、地区計画制度の活用を図ります。

【 2 】 黒目川や出水川、野火止用水の水辺環境の整備と、まとまった緑環境の維持・保全

- ・黒目川に沿った遊歩道や、野火止用水の水辺と周辺の歴史環境保全地域の適正な維持管理により、良好な水辺環境を維持・保全します。出水川の蓋かけ部分は、歩行者通路としての機能を踏まえつつ、親水機能を考慮に入れた整備のあり方を検討します。
- ・小山台遺跡公園や小山緑地保全地域、屋敷林や社寺林など豊かな緑の保全について検討します。
- ・なお、小山緑地保全地域を横切る形で計画されている、都市計画道路東3・4・21(小平久留米線)の自然環境を守ることを前提とした区間の整備にあたっては、周辺の自然環境を踏まえ、整備のあり方を検討します。

【 3 】 野火止一丁目や八幡町一丁目の産業拠点の機能の維持

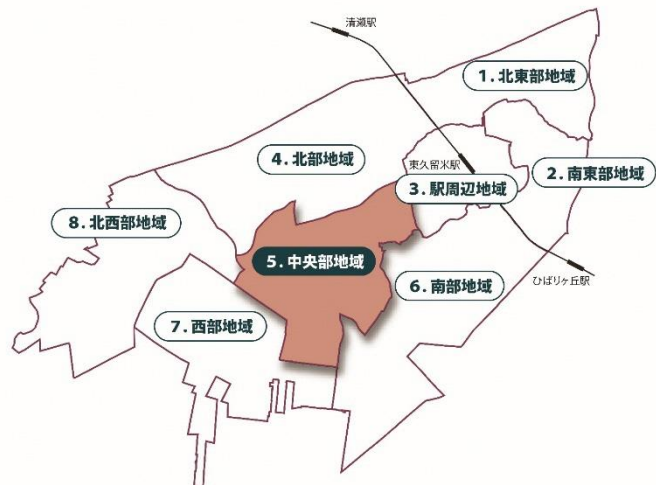
- ・市の経済と雇用を支える工業等が集積する産業拠点について、その基盤を支え、拠点機能の維持を図ります。
- ・都市計画道路東3・4・13(練馬東村山線)及び同東3・4・21(小平久留米線)の整備の推進により、周辺とのアクセス性の更なる向上を図るほか、事業者が企業活動をしやすい環境の構築を図ります。
- ・なお、産業拠点の維持にあたっては、敷地内の緑化を事業者に要望するなど、周辺環境との調和に努めます。

4-5 中央部地域

(1) 概況

○位置・人口・面積・地形

- ・市の中央に位置し、六仙公園を擁します。
- ・人口は約14,500人（全市の12.5%）です。うち65歳以上人口は26.6%を占めます。
- ・面積は183ha（全市の14.2%）です。
- ・地域中央を落合川が流れています。おおむね平坦な地形です。



○駅圏域・中学校区域

- ・東久留米駅から直線で600mから2,600mの距離にあり、このうち前沢一・二丁目は花小金井駅から直線で1,800mから2,400mの距離にあります。
- ・日常利用する主な最寄り駅は、東久留米駅です。
- ・おおむね中央中学校区域です。

○地域の概況

- ・中央町一・二丁目、前沢二丁目、八幡町二丁目に共同住宅が立地しています。
- ・上記以外は戸建住宅地です。
- ・落合川では一部の区間を除いて、遊歩道が整備されています。
- ・中央町三丁目に六仙公園があり、整備が進められています。
- ・主要な公共施設として、まろにえホール（生涯学習センター）、中央図書館が立地しています。
- ・地域住民に身近な公共施設として、中央町地区センターや八幡町地区センターが立地しています。

(2) まちづくりの目標

① 地域の将来像（案）

将来像（案） 豊かな公園緑地と清流に育まれ、人と自然が共生した 文化の薫るまち

- ・ 落合川の水辺環境や豊かな緑と、防災拠点として機能する六仙公園を抱いた、うるおいとやすらぎのある良好な住宅地が形成されたまち
- ・ まろにえ富士見通りの良好なまちなみの中、中央図書館やまろにえホールなどを中心とした、文化が息づく交流とにぎわいのあるまち



六仙公園



まろにえホール

② 中央部地域のまちづくり方針図

小金井街道や所沢街道など
における、歩行者・自転車
利用者の安全性の確保



都立六仙公園の整備拡充
及び周辺の道路整備

- 近隣商業業務地
- 住商複合地
- 工業地・流通業務地
- 一団の中高層住宅地
- 低層住宅地
- 農住共生地

- 一団の公共公益施設用地
- 主な公園・緑地など
- 河川
- 市の主要な公共施設
- 地域境

- 水と緑の活動拠点
- コミュニティ拠点
- 東久留米駅周辺都市機能ゾーン
- 水と緑との共生ゾーン
- 水と緑の軸
- 主要幹線道路
- 幹線道路
- 補助幹線道路
- 主要生活道路
- 生活道路
- 自然環境を守ることを前提とした区間

0 100 500m



(3) 主要課題

※根拠は委員会資料用に付けており、計画書には掲載しません。

分野	主要課題	根拠		
		データ・ 既往計画等	アンケート	委員会・ 懇談会
土地利用	・低層住宅地、中高層住宅地としての緑と調和した良好な住環境の形成	●		
交通	・交通量が多い小金井街道や所沢街道、神明通りなどの歩行者や自転車利用者の安全性の確保	●		
水と緑	・六仙公園の整備進捗に合わせた活用推進	●	●	●
	・六仙公園を中心とした豊かな緑環境の創出	●		
	・落合川の水辺空間と湧水の良好な維持・保全と、市の貴重な資源としての活用に向けての取組	●	●	
活力	・六仙公園の活用に向けた周辺のインフラ整備	●		
安全・安心	・落合川沿いなどの浸水想定区域における防災対策	●		
生活環境	・落合川の水と緑を守り生かした良好な自然景観の形成と周辺の土地利用や背景など一体になった河川景観の形成	●		

(4) 地域の分野別の取組

※【全体構想との対応】は委員会資料用に付けており、計画書には掲載しません。

分野	取組	全体構想との対応
土地利用	・低層住宅地を基本として位置づけます。中央町地区と八幡町二・三丁目地区は、六仙公園の緑環境や落合川の水辺の自然環境等と調和した、良好な低層住宅地の形成を図ります。前沢一・二丁目地区は、都市計画道路東 3・4・11（保谷東村山線）や小金井街道、所沢街道による交通利便性の高い低層住宅地として、良好な住環境の形成を図ります。このうち、農地が点在する中央町三・五丁目、八幡町三丁目、前沢一丁目周辺は農住共生地とし、都市農地の多面的な機能を発揮しながら、農業との調和や緑地の保全を基本とした良好な低層住宅地の形成を図ります。【継続】 ・都営東久留米中央町一丁目アパート、同東久留米中央町二丁目アパート、同前沢二丁目アパート、（仮称）都営東久留米下里一丁目団地及び八幡町二丁目団地（旧都営八幡町第 1 アパート）は、周辺環境と調和した、緑豊かで良好な一団の中高層住宅地として、住環境を維持します。【継続】 ・都道 234（前沢保谷線）及び都市計画道路東 3・4・19（小金井久留米線）の中央町一丁目とまろにえホール（生涯学習センター）付近の沿道は近隣商業業務地とし、生活利便に係るサービス・商業施設が立地する土地利用を図ります。【継続】 ・都市計画道路東 3・4・19（小金井久留米線）の近隣商業業務地以外の沿道、同東 3・4・12（田無久留米線）沿道、同東 3・4・11（保谷東村山線）沿道、小金井街道沿道、市道 230 沿道及び所沢街道沿道は、住商複合地とし、広域的な活力のある都市活動を支える複合的な土地利用を図ります。【継続】 ・まろにえホール（生涯学習センター）周辺から東久留米駅周辺に至る一帯を、行政機能、商業機能等の中核的な都市機能が集積した東久留米駅周辺都市機能ゾーンとします。このゾーンにおいては、都市計画道路東 3・4・19（小金井久留米線）沿道の適正な土地利用の誘導を図るとともに、居心地が良く歩きたくなるウォーカブルなまちづくりを推進します。【一部見直し】	土地利用の類型と配置方針 将来都市構造＞4つのゾーン 土地利用＞方針 2＞1
交通	・幹線系の道路は、東久留米駅や六仙公園へのアクセス性向上をめざします。都市計画道路東 3・4・19（小金井久留米線）、	交通＞方針 1＞施策 1

分野	取組	全体構想との対応
	同東 3・4・12（田無久留米線）、同東 3・4・11（保谷東村山線）、小金井街道、神明通り及び六仙通りが配置されており、これらの道路ネットワークの形成を図ります。【継続】 - 主要生活道路や生活道路については、歩行者や自転車利用者の安全性を確保するための自動車交通対策を進めるとともに、円滑な消防活動や災害時の救援活動などに資するよう、地域住民や関係者の理解を得ながらボトルネック箇所の解消などの整備、改善を進めます。【継続】 - 交通量が多い小金井街道や所沢街道、神明通りなどの歩行者や自転車利用者の交通安全の確保のための取組を推進します。【継続】	交通＞方針 1＞施策 3 安全・安心＞方針 1＞施策 1
水と緑	- 南沢湧水地と竹林公園を中心とした周辺部一帯を水と緑の共生ゾーンとします。落合川を水と緑の軸とし、水質の維持や親水性の確保、歩行空間を兼ねた緑の連続性の確保などを進めます。【一部見直し】 - 水と緑の活動拠点として、また、防災拠点としての機能を持つ六仙公園の整備を促進するとともに、その整備にあわせ、南沢湧水地とともに市を代表する地域資源として、両者の複合的な活用について検討を行い、本市の象徴である豊かな水と緑の一体的な環境空間の形成を図ります。【継続】 - 六仙公園と南沢湧水地を結ぶ歩行系ネットワークの整備について検討します。【継続】	将来都市構造＞4つの拠点・4つのゾーン・3つの軸
活力	- 六仙公園へのアクセス性向上のため、神明通りや六仙通りの拡幅整備などを行い、歩行者や自転車利用者の環境を整えます。【一部見直し】 - 地域コミュニティや日常生活を支える機能として、団地内の集会施設や地区センターなどのコミュニティ施設、近隣型の商店の集積地、小中学校を身近な生活交流の場として、その機能の維持、更新に努めます。【継続】	活力＞方針 2＞施策 1 活力＞方針 2＞施策 2
安全・安心	- 中央町四丁目などの木造住宅の密度が高い地域については、住宅の更新などを促進します。 - 落合川沿いなどの浸水想定区域は、ハザードマップなどにより市民へ周知を図るとともに、避難体制等の充実・強化を図ります。【新規】	安全・安心＞方針 1＞施策 2

分野	取組	全体構想との対応
生活環境	・ まろにえホールをコミュニティ拠点とし、周辺地域における暮らしや文化活動の中心拠点として、生活関連施設の維持・誘導と地域コミュニティの形成を図ります。【新規】 ・ (仮称) 都営東久留米下里一丁目団地及び八幡町二丁目団地(旧都営八幡町第1アパート)の建替えにあたっては、地域の特性を踏まえ、周辺環境と調和した良好な居住環境の形成を図ります。【継続】 ・ 東久留米駅から富士山をのぞむ眺望を確保し、地区計画制度の活用等により富士見の景観を保全します。【継続】 ・ 落合川の水と緑を守り生かして、治水機能を維持しつつ、良好な自然景観を形成するとともに、周辺の土地利用や背景などと一体になった河川景観の形成について検討します。【一部見直し】	将来都市構造＞4つの拠点 生活環境＞方針1＞施策2 生活環境＞方針3＞施策

(5) 重点的な取組

【 1 】 六仙公園の整備拡充及び周辺の道路整備

- ・六仙公園は、市の中央部に位置する計画面積 15ha の大規模な都市計画公園であり、地域の特性を踏まえた自然豊かで、防災機能を併せ持つ公園として整備が進められています。
- ・整備にあわせ、地域のニーズに合わせて公園の多面的機能の活用と、公園東側の南沢湧水群とともに水と緑との共生ゾーンとして、両者の複合的な活用についての検討を行い、本市の象徴である豊かな水と緑の一体的な環境空間の形成を図ります。また、六仙公園へのアクセス性向上のため、神明通りや六仙通りの拡幅整備などを行い、歩行者や自転車利用者の環境を整えます。

【 2 】 小金井街道や所沢街道などにおける、歩行者・自転車利用者の安全性の確保

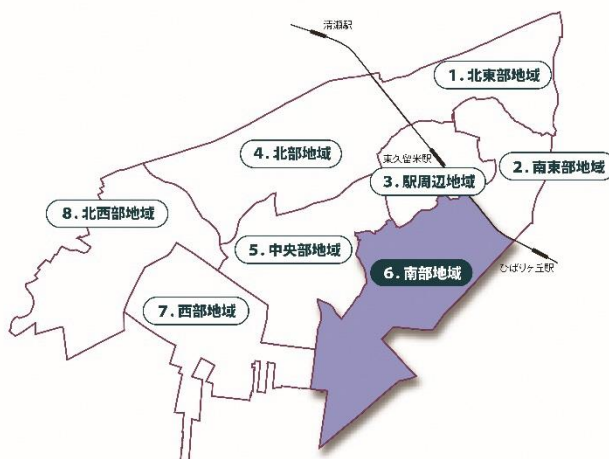
- ・小金井街道（主要地方道 15 号府中清瀬線）や所沢街道（主要地方道 4 号東京所沢線）は、自動車交通を処理する補助幹線道路ですが、中央部地域において歩道がない、または狭い区間が多く、歩行者や自転車利用者の安全性を確保することが必要です。このため、これらの区間の歩道拡幅整備の促進を図ります。

4-6 南部地域

(1) 概況

○位置・人口・面積・地形

- ・市の中央南側に位置し、西東京市、小平市に接しています。
- ・人口は約17,600人（全市の15.1%）です。うち65歳以上人口は24.4%を占めます
- ・面積は233ha（全市の18.0%）です。
- ・落合川と立野川付近の一部は傾斜地となっていますが、全体的にはおおむね平坦な地形です。



○駅圏域・中学校区域

- ・東久留米駅から直線で400mから3,200mの距離にあり、このうち学園町一・二丁目、ひばりが丘団地はひばりヶ丘駅から直線で400mから1,400mの距離にあり、また南町一～四丁目は花小金井駅から直線で1,000mから2,300mの距離にあります。
- ・日常利用する主な最寄り駅は、ひばりヶ丘駅と東久留米駅、花小金井駅です。
- ・おおむね南中学校区域です。

○地域の概況

- ・ひばりが丘団地や南町一丁目に共同住宅が立地しています。
- ・南沢五丁目に大規模な商業施設が立地しています。
- ・その他の地区は戸建住宅地です。このうち、地域東側にある自由学園周辺の住宅地は、基盤の整った敷地規模の大きな戸建住宅が多くあります。
- ・地域内のひばりが丘団地を経由し、隣接する西東京市のひばりヶ丘駅方面と田無駅方面を結ぶバス便が運行しています。
- ・地域北側を、遊歩道や親水広場が整備された落合川が流れています。
- ・地域内には、南沢湧水地や竹林公園、緑地保全地域に指定されたまとまった緑地や農地、柳新田通りのけやき並木など、豊かな自然環境が残されています。
- ・主要な公共施設として、南部地域センターが立地しています。
- ・地域住民に身近な公共施設として、南町地区センターが立地しています。

（２）まちづくりの方針

① 地域の将来像（案）

将来像（案）

水と緑に囲まれ、多くの人の交流の輪が広がる、自然と都市が共生したまち

- ・ 落合川や立野川の水辺環境や自由学園の豊かな緑、地域内に広がる農地など、豊かな自然環境につつまれた良好な低層住宅地が形成され、人々が交流するまち
- ・ 南沢五丁目の活力創出拠点による、にぎわいと活力のあるまち
- ・ 南沢湧水地や竹林公園など、貴重な自然環境を守り育て活かすまち



南沢湧水地



南沢五丁目の大規模商業施設

② 南部地域のまちづくり方針図



(3) 主要課題

※根拠は委員会資料用に付けており、計画書には掲載しません。

分野	主要課題	根拠		
		データ・ 既往計画等	アンケート	委員会・ 懇談会
土地利用	・東京都選定の歴史的建造物のある自由学園の環境保全と、周辺住宅地の良好な住環境の維持・保全	●		
交通	・竹林公園や南沢湧水地を横切る都市計画道路の整備における、その環境の保全	●		
	・交通量が多い所沢街道や南沢通り、五小通り、南町通りなどの歩行者や自転車利用者の安全性の確保	●	●	
水と緑	・落合川の水辺空間と湧水地、竹林公園の良好な自然環境の維持・保全	●	●	
活力	・南沢五丁目の近隣商業業務地の機能維持	●		
安全・安心	・学園町一丁目など、緊急車両の通行や災害時活動において課題がある地域における道路網の形成	●		
	・落合川、立野川などの浸水想定区域や、南沢一・二丁目の土砂災害警戒区域等における防災対策	●		
生活環境	・落合川や立野川の水と緑を守り生かした良好な自然景観の形成と周辺の土地利用や背景など一体になった河川景観の形成	●		

(4) 地域の分野別の取組

※【全体構想との対応】は委員会資料用に付けており、計画書には掲載しません。

分野	取組	全体構想との対応
土地利用	・低層住宅地を基本として位置づけ、南沢緑地保全地域や竹林公園の緑環境、落合川や立野川の水辺の自然環境等と調和した、良好な低層住宅地の形成を図ります。このうち、農地が点在する南沢一～四丁目、南町二・三・四丁目周辺は農住共生地とし、都市農地の多面的な機能を発揮しながら、農業環境との調和や緑地の保全を基本とした良好な低層住宅地の形成を図ります。【継続】 ・ひばりが丘団地や都営東久留米南町一丁目アパート及び南沢五丁目周辺地区は、周辺環境と調和した、緑豊かで良好な一団の中高層住宅地として住環境を維持します。【一部見直し】 ・南沢五丁目の商業施設周辺と五小通り沿道、笠松坂通り沿道は近隣商業業務地とし、地区の生活利便に係る商業・業務、サービス施設が立地する土地利用を形成するとともに、周辺環境と調和した空間形成に努めます。【継続】 ・南町三丁目周辺に工業地・流通業務地と住工共存地を位置付けます。工業地・流通業務地は、今後も工業系の土地利用を優先しながら、周辺の住宅地と調和した環境の形成を図ります。住宅と小規模な工場が混在している住工共存地は、住環境を悪化させる工場の立地制限などを行います。【継続】 ・都市計画道路東 3・4・4（新青梅街道線）沿道、同東 3・4・18（新小金井久留米線）沿道、同東 3・4・11（保谷東村山線）沿道、所沢街道沿道及び科学館通り沿道は、住商複合地とし、広域的な活力のある都市活動を支える複合的な土地利用を図ります。【一部見直し】 ・南町地区の生産緑地が集積し、かつ、交通利便性の高い、都市計画道路東 3・4・11（保谷東村山線）、同東 3・4・18（新小金井久留米線）、同東 3・4・4（新青梅街道線）に囲まれたエリアの東側については、都市と農の共生ゾーンとするとともに、農と共生したまちづくりの検討地区とし、都市農業・農地の持つ多面的機能の向上を進めるとともに、特色ある地域づくりに向けて土地利用の方向性を検討します。【新規】	土地利用の類型と配置方針 土地利用＞方針 1 ＞施策 1

分野	取組	全体構想との対応
	・学園町一・二丁目の住宅地については、良好な住環境の維持と保全を図るべく、地区計画制度など地域のルールづくりに向けた検討を行います。【継続】	
交通	・幹線系の道路は、主として東久留米駅や西東京市方面へのアクセス性向上をめざします。都市計画道路東 3・4・4（新青梅街道線）、同東 3・4・11（保谷東村山線）、同東 3・4・12（田無久留米線）、同東 3・4・13（練馬東村山線）、同東 3・4・18（新小金井久留米線）が配置されており、これらの道路ネットワークの形成を図ります。【継続】 ・五小通りのうち、地区計画区域外の区間について、歩行者や自転車利用者の安全性を確保するため、拡幅整備に向けた検討を行います。【継続】 ・優先的に整備すべき区間として位置づけられている都市計画道路東 3・4・18（新小金井久留米線）の五小通り以北から、同東 3・4・13（練馬東村山線）の駅周辺地域の市役所付近までの区間について、同東 3・4・13（練馬東村山線）の整備の進捗にあわせて整備の促進を図ります。なお、整備にあたっては、周辺の生活環境や自然環境に配慮した道路整備を図ります。【継続】 ・都市計画道路東 3・4・12（田無久留米線）や同東 3・4・18（新小金井久留米線）の整備にあたっては、周辺の水と緑環境や農業環境と調和した、道路整備や沿道環境のあり方について検討します。このうち、南沢湧水池と竹林公園を横断する箇所（「道路ネットワークの方針図」の自然環境を守ることを前提とした区間）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、当該箇所の整備を留保し、実現性や変更などとした場合の影響について検証します。【一部見直し】 ・主要生活道路や生活道路については、歩行者や自転車利用者の安全性を確保するための自動車交通対策を進めるとともに、円滑な消防活動や災害時の救援活動などに資するよう、地域住民や関係者の理解を得ながらボトルネック箇所の解消などの整備、改善を進めます。【継続】 ・交通量が多い所沢街道や南沢通り、五小通り、南町通りなどの歩行者や自転車利用者の交通安全の確保のための取組を推進します。【継続】	交通＞方針 1＞施策 1 交通＞方針 1＞施策 3 安全・安心＞方針 1＞施策 1

分野	取組	全体構想との対応
水と緑	・南沢湧水地と竹林公園を中心とした周辺部一帯を水と緑の共生ゾーンとし、自然環境の魅力を活かした周辺の整備や保全・活用方法の検討を進めます。【一部見直し】 ・落合川や立野川を水と緑の軸とし、水質の維持や親水性の確保、歩行空間を兼ねた緑の連続性の確保などを進めます。【継続】 ・水と緑の活動拠点である竹林公園は、象徴的な緑として保全をするとともに、静寂に包まれた環境を維持しながら地域資源としての活用を検討します。【一部見直し】 ・南沢緑地保全地域や南沢湧水地、南町緑地保全地域、南町森の広場を、水と緑の保全ゾーンとし、地域との協働で保全をしていきます。【継続】	土地利用の類型と配置方針 将来都市構造＞4つの拠点・4つのゾーン・3つの軸
活力	・南沢湧水地と竹林公園を中心とした周辺部一帯の水と緑との共生ゾーンは、本市の貴重な資源の一つとして、市内外に広くアピールし、水と緑に親しむ人を増やし、まちのイメージアップを図ります。【一部見直し】 ・南町三丁目の一部を産業拠点とし、一団の工業地・流通業務地の既存機能を維持するとともに、工業地・流通業務地に隣接する住宅地などとの環境の調和を図ります。【継続】 ・地域コミュニティや日常生活を支える機能として、団地内の集会施設や地区センターなどのコミュニティ施設、近隣型の商店の集積地、小中学校を身近な生活交流の場として、その機能の維持、更新に努めます。【継続】 ・南沢五丁目の大規模商業施設が備える地区について活力創出拠点として、生活利便に係る商業・業務、サービス機能について、引き続き維持・形成を図るとともに、周辺環境と調和した空間形成に努めます。【一部見直し】	将来都市構造＞4つの拠点・4つのゾーン 活力＞方針2＞施策2
安全・安心	・学園町一丁目など狭あい道路が多い地域については、住民同士の協力による災害時の避難路の確保を進めます。【継続】 ・落合川、立野川沿いなどの浸水想定区域は、ハザードマップなどにより市民へ周知を図るとともに、避難体制等の充実・強化を図ります。【新規】 ・南沢一・二丁目の土砂災害警戒区域等については、土地所有者や居住者に対し、必要な改善が図られるよう誘導するとともに、ハザードマップによる啓発や地域による共助・連携体制の構築を図ります。【一部見直し】	安全・安心＞方針1＞施策1 安全・安心＞方針1＞施策2

分野	取組	全体構想との対応
生活環境	- 南部地域センターをコミュニティ拠点とし、周辺地域における暮らしや文化活動の中心拠点として、生活関連施設の維持・誘導と地域コミュニティの形成を図ります。【継続】 - 落合川や立野川の水と緑を守り生かして、治水機能を維持しつつ、良好な自然景観を形成するとともに、周辺の土地利用や背景などと一体になった河川景観の形成について検討します。【一部見直し】	将来都市構造＞4 つの拠点 生活環境＞方針3 ＞施策

（５）重点的な取組

【１】 落合川の水辺空間や、湧水群、竹林公園、緑地保全地域などを含む、水と緑との共生ゾーンにおける維持・保全と地域資源を活かしたまちづくり

- ・南沢一・三丁目周辺地区には、親水化が図られている落合川や、その水源の１つである南沢湧水地、南沢緑地保全地域、竹林公園と公園内の湧水、さらに周辺に広がる農地など、本市の象徴である豊かな水と緑の環境が形成されています。
- ・この環境を市民と協働で維持・保全しながら、周辺環境と調和した景観形成を図りつつ、貴重な資源の一つとして、市内外に広くアピールし、水と緑に親しむ人を増やし、まちのイメージアップを図るとともに、来訪者や利用者のための駐車場などのインフラ整備を推進し、活用を図ります。
- ・なお、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（田無久留米線）と、同様に竹林公園を横切る同東 ３・４・１８（新小金井久留米線）の自然環境を守ることを前提とした区間の道路整備にあたっては、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整備を留保し、実現性や変更などとした場合の影響について検証します。

【２】 都市と農の共生ゾーンにおけるまちづくりの検討

- ・南町地区の生産緑地が集積し、かつ、都市計画道路東 ３・４・１１（保谷東村山線）、同東 ３・４・１８（新小金井久留米線）及び同東 ３・４・４（新青梅街道線）に囲まれた交通利便性の高い地区は、都市農業・農地の持つ多面的機能の向上を進めるとともに、特色ある地域づくりに向けて、多様な土地利用の方向性の検討を進めます。

【３】 道路環境をはじめとする周辺環境の整備

- ・都市計画道路東 ３・４・１８（新小金井久留米線）の五小通りから同東 ３・４・１３（練馬東村山線）に至る区間について、同東 ３・４・１３（練馬東村山線）の整備の進捗にあわせて整備の促進を図ります。
- ・所沢街道や南沢通りなどの補助幹線道路は、歩行者や自転車利用者の安全性を確保するため、拡幅整備を進めます。
- ・五小通りのうち、地区計画区域外の区間について、歩行者や自転車利用者の安全性を確保するため、拡幅整備に向けた検討を行います。

【 ４ 】 自由学園とその周辺住宅地の環境の維持・保全

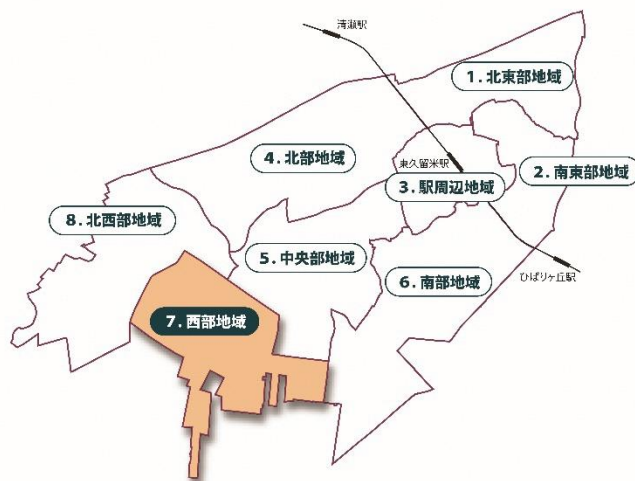
- 南部地域の東側に位置する自由学園内には東京都選定の歴史的建造物があり、敷地内には、豊かな緑があります。また、周辺住宅地にも緑が多く、区画道路も整備された良好な住宅地が形成されています。しかしながら、建築物の更新に伴い、敷地の細分化や緑の減少が進んでおり、その対応が求められています。
- このため、良好な住環境の維持と保全を図るべく、地区計画制度など地域のルールづくりに向けた検討を行います。

4-7 西部地域

(1) 概況

○位置・人口・面積・地形

- ・市の西部南側に位置し、小平市に接しています。
- ・人口は約18,100人（全市の15.5%）です。うち65歳以上人口は32.4%を占めます。
- ・面積は168ha（全市の13.0%）です。
- ・平坦な地形です。



○駅圏域・中学校区域

- ・東久留米駅から直線で2,300mから4,100mの距離にあり、このうち弥生一・二丁目、前沢三～五丁目は花小金井駅から直線で900mから2,300mの距離にあり、また滝山一～七丁目は小平駅から直線で1,300mから2,400mの距離にあります。
- ・日常利用する主な最寄り駅は、花小金井駅です。
- ・おおむね西中学校区域です。

○地域の概況

- ・地域の東側と南側の一部を除く地域で土地区画整理事業が実施され、住宅地と商業地が計画的に整備されるとともに、大規模な公園や遊歩道が整備されています。
- ・滝山二・三・六丁目に共同住宅が立地しています。
- ・その他は戸建住宅地です。
- ・地域東側には、まとまった工場用地や住工混在地があり、住工混在地では、住宅系の用途への土地利用転換がみられます。また、まとまった工場用地に隣接して緑地保全地域などの緑地があります。
- ・滝山団地と東久留米駅や武蔵小金井駅方面を結ぶバス路線が運行されています。
- ・主要な公共施設として、西部地域センター、わくわく健康プラザが立地しています。

（２）まちづくりの目標

① 地域の将来像（案）

将来像（案）

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

- ・ 滝山団地の緑や、幾条にも連なる遊歩道の緑が適切に管理された緑豊かなまち
- ・ 滝山団地センター地区の、にぎわいのある商店街や、西部地域センター、わくわく健康プラザを中心としたコミュニティ拠点が形成されるなかで、子どもから高齢者まで安全で安心して居住できる豊かな暮らしのあるまち



西部地域センター



滝山団地周辺の緑道

② 西部地域のまちづくり方針図



(3) 主要課題

※根拠は委員会資料用に付けており、計画書には掲載しません。

分野	主要課題	根拠		
		データ・ 既往計画等	アンケート	委員会・ 懇談会
土地利用	・ 滝山団地センター地区をはじめ、既存商店街などの拠点性の維持と活性化	●		
	・ 共同住宅の管理や環境改善への対応や、戸建住宅地の敷地細分化の防止、緑化の推進	●		
	・ 前沢三丁目のまとまった工場用地の生産環境の維持・増進と、周辺住宅環境との調和	●		
交通	・ 交通量が多い滝山五丁目と柳窪二丁目の境界に位置する南北方向の市道 218 や、南町通りなどの歩行者や自転車利用者の安全性の確保	●	●	
	・ 遊歩道における安全な歩行空間の確保			●
水と緑	・ 市民が利用したくなる身近な公園の整備と活用推進		●	●
	・ 団地内や遊歩道の緑の維持・管理	●		
活力	・ 商店街の空き店舗の利用促進		●	
安全・安心	・ 滝山三・四丁目など浸水想定区域の防災対策	●		
生活環境	・ 滝山団地における防災や景観等、周辺環境への影響を考慮した、住環境の維持・向上の取組	●	●	

(4) 地域の分野別の取組

※【全体構想との対応】は委員会資料用に付けており、計画書には掲載しません。

分野	取組	全体構想との対応
土地利用	・一団の中高層住宅地と低層住宅地を基本として位置づけ、白山公園や滝山公園、幾条にも連なる遊歩道、前沢緑地保全地域などの緑環境等と調和した良好な低層住宅地の形成を図ります。そのうち既存の低層住宅地は、その環境を保全するため、敷地規模の細分化の防止、緑化の推進などについて検討します。【継続】 ・滝山団地は、周辺の環境と調和した、緑豊かで良好な一団の中高層住宅地として、住環境の改善や、防災機能の向上に向けて検討します。【継続】 ・都市計画道路東3・4・4（新青梅街道線）、同東3・4・5（久留米東村山線）、同東3・4・7（府中清瀬線）、同東3・4・19（小金井久留米線）沿道は、住商複合地とし、広域的な活力のある都市活動を支える複合的な土地利用を図ります。【継続】 ・滝山団地センター地区は、近隣商業業務地とし、周辺の公共施設との連携を図りつつ、商店街の再整備や商業・業務機能の維持・強化を図ります。【継続】 ・前沢三丁目地区東側は、工業地・流通業務地として周辺環境と調和させながら、産業機能を維持します。【継続】	土地利用の類型と配置方針
交通	・幹線系の道路は、東京都心部や東村山市、小金井市、清瀬市方面、そして東久留米駅方面へのアクセス性向上をめざします。都市計画道路東3・4・4（新青梅街道線）、同東3・4・7（府中清瀬線）、同東3・4・11（保谷東村山線）及び同東3・4・19（小金井久留米線）が配置されています。【継続】 ・主要生活道路や生活道路については、歩行者や自転車利用者の安全性を確保するための自動車交通対策を進めるとともに、円滑な消防活動や災害時の救援活動などに資するよう、地域住民や関係者の理解を得ながらボトルネック箇所の解消などの整備、改善を進めます。【継続】 ・交通量が多い市道218や南町通りなどの歩行者や自転車利用者の交通安全の確保のための取組を推進します。【継続】 ・滝山地区や前沢地区の遊歩道について、その環境改善に向けた手法について、検討します。【新規】	交通＞方針1＞施策1 交通＞方針1＞施策3 安全・安心＞方針1＞施策1

分野	取組	全体構想との対応
水と緑	・黒目川や落合川、出水川を結ぶ歩行空間ネットワーク整備のため、都市計画道路東 3・4・11（保谷東村山線）の一部区間について、快適な歩行空間の確保と連続的な道路緑化などを進めます。【継続】 ・白山公園を水と緑の活動拠点とし、調整池機能の維持を図るとともに、スポーツ・レクリエーション機能の充実を図ります。【一部見直し】 ・滝山公園を水と緑の活動拠点とし、指定緊急避難場所として防災機能の充実を図るとともに、スポーツ・レクリエーション機能の充実を図ります。【一部見直し】 ・周辺の緑と調和した団地内や遊歩道の緑の適切な維持管理について検討します。【継続】 ・前沢緑地保全地域、前沢森の広場、前沢第二森の広場を、水と緑の保全ゾーンとし、住宅地と隣接する工業地・流通業務地との緩衝緑地としての役割も踏まえて、地域との協働で保全をしていきます。【継続】	将来都市構造＞4 つの拠点・4つのゾ ーン 水と緑＞方針2＞ 施策1 水と緑＞方針2＞ 施策2
活力	・前沢三丁目の一部を産業拠点とし、一団の工業地・流通業務地の既存機能を維持するとともに、工業地・流通業務地に隣接する住宅地などとの環境の調和を図ります。【継続】 ・地域コミュニティや日常生活を支える機能として、団地内の集会施設や地区センターなどのコミュニティ施設、滝山団地センター地区を中心に立地する近隣型の商店の集積地、小中学校を身近な生活交流の場として、その機能の維持、更新に努めます。【継続】 ・滝山団地センター地区周辺の身近な商店街において、商業振興施策と連携した商業機能の維持・強化と安全かつ安心して歩ける商店街空間の形成に努めます。【継続】	将来都市構造＞4 つの拠点 活力＞方針1＞施 策 活力＞方針2＞施 策2
安全・安心	・弥生二丁目などの木造住宅の密度が高い地域については、住宅の更新などを促進します。【新規】 ・滝山三・四丁目などの浸水想定区域は、ハザードマップなどにより市民へ周知を図るとともに、避難体制等の充実・強化を図ります。【新規】 ・都市防災機能の強化や安全で快適な歩行空間の確保に向けて、都市計画道路東 3・4・5（田無久留米線）のうち、同東 3・4・19（小金井久留米線）との交差部から同東 3・4・7（府中清瀬線）との交差部の区間について、無電柱化を推進します。【新規】	安全・安心＞方針1 ＞施策1 安全・安心＞方針1 ＞施策2

分野	取組	全体構想との対応
生活環境	・西部地域センターをコミュニティ拠点とし、周辺地域における暮らしや文化活動の中心拠点として、生活関連施設の維持・誘導と地域コミュニティの形成を図ります。【継続】 ・滝山団地においては、多世代が共存するための取組をすすめ、地域活力・コミュニティの維持を図ります。 ・滝山団地（分譲）においては、良好な住環境の維持・改善に向けた支援のあり方を検討します。【継続】 ・弥生一・二丁目の東京道を挟んだ東京道風致地区は、今後も都市の自然的景観を維持します。【新規】	将来都市構造＞4 つの拠点 生活環境＞方針1 ＞施策1 生活環境＞方針1 ＞施策2

(5) 重点的な取組

【 1 】 滝山団地の良好な住環境の維持・改善及びセンター地区をはじめ、既存商店街などの拠点の維持と活性化

- ・施設整備から 50 年が経過した滝山団地は、団地居住者の高齢化が進んでおり、高齢者が安心して住み続けられる住環境の整備や、子育て世帯の定住促進に向けた取組が求められています。
- ・このため、団地内での高齢者・子育て支援など多世代が共存するための取組を進めるとともに、滝山団地（分譲）の良好な住環境の維持・改善に向けた支援のあり方を検討します。
- ・また、滝山団地センター地区を中心とする既存商店街や西部地域センター、わくわく健康プラザが立地する一帯は、本市の西部における拠点性が高く、それぞれの機能の維持・更新を図り活性化を誘導するとともに、相互機能の連携による広域的な交流機能の創出を誘導します。

【 2 】 区画整理区域外の既存住宅地の生活道路の整備

- ・西部地域の大半は、土地区画整理事業により生活道路などの都市基盤が整備されましたが、これに隣接する土地区画整理事業区域外の既存住宅地の生活道路には、狭あいな道路があります。
- ・このため、これらの生活道路について、歩行者や自転車利用者の安全性を確保し防災性が高まるよう、自動車交通対策を進めるとともに、ボトルネック個所の解消を進めます。

【 3 】 前沢三丁目の住工混在地における、住環境と調和した工場の立地規制と誘導

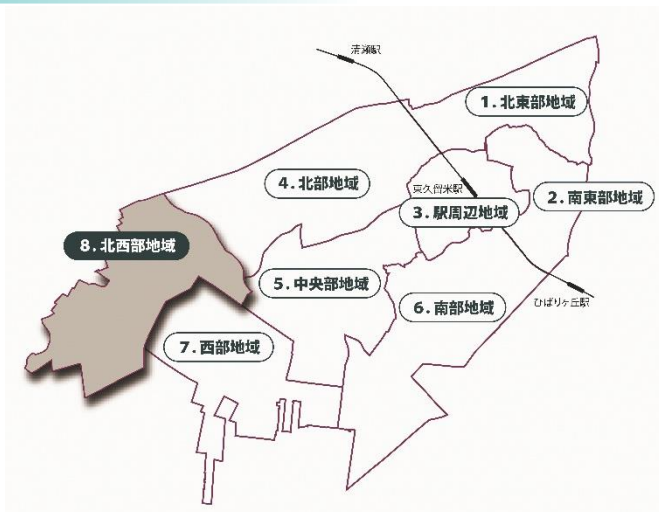
- ・前沢三丁目には、まとまった工場用地に隣接して住工混在地があり、住宅系への土地利用転換がみられ、工場の生産環境と住宅地との調和が求められています。
- ・このため、住環境に影響のある一定規模以上の工場の立地を制限する条例（特別工業地区建築条例）により、工場の立地を制限していますが、当該地が準工業地域である旨を転入者を中心に周知し理解してもらうとともに、新たな課題に対応するための規制のあり方について検討します。

4-8 北西部地域

(1) 概況

○位置・人口・面積・地形

- ・市の西部北側に位置し、東村山市、小平市に接しています。
- ・人口は約14,500人（全市の12.5%）です。うち65歳以上人口は24.9%を占めます。
- ・面積は189ha（全市の14.6%）です。
- ・地域中央を黒目川が流れています。おおむね平坦な地形です。



○駅圏域・中学校区域

- ・東久留米駅から直線で2,400mから4,700mの距離にあり、このうち柳窪一～五丁目は小平駅から直線で500mから1,700mの距離にあります。
- ・日常利用する主な最寄り駅は、東久留米駅と花小金井駅と小平駅です。
- ・下里中学校区域です。

○地域の概況

- ・柳窪五丁目の一部で土地区画整理事業が実施されています。
- ・その他は生活道路の整備水準の低い戸建住宅地が多くなっています。
- ・下里四丁目などに共同住宅が立地しています。
- ・地域北側及び南側には流通業務施設用地やまとまった工場用地があり、市場、ごみ処理場や工場等が立地しています。地域南側には小平市域を含めた大規模な小平霊園があり、広域避難場所に指定されています。
- ・地域西側の一部が市街化調整区域となっており、これを中心に、農地や屋敷林があります。また、黒目川の源流となる湧水地を有し、武蔵野の原風景ともいえる環境を残しています。
- ・黒目川上流域の整備事業が実施され、親水機能がある水辺空間が整備されています。
- ・地域住民に身近な公共施設として、柳泉園グランドパークが立地しています。

(2) まちづくりの目標

① 地域の将来像（案）

将来像（案）

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
活力のあるまち

- まちの貴重な財産である柳窪の武蔵野らしい自然と景観を守り育て、暮らしに新たな輪を生み出しながら、次世代に引きつがれるまち
- 地域内の工業地・流通業務地の生産や流通業務機能の維持保全を図りつつ、黒目川の水辺環境や地域内に広がる農地など、豊かな緑につつまれた、良好な住宅地が形成された活力とうるおいが共生するまち

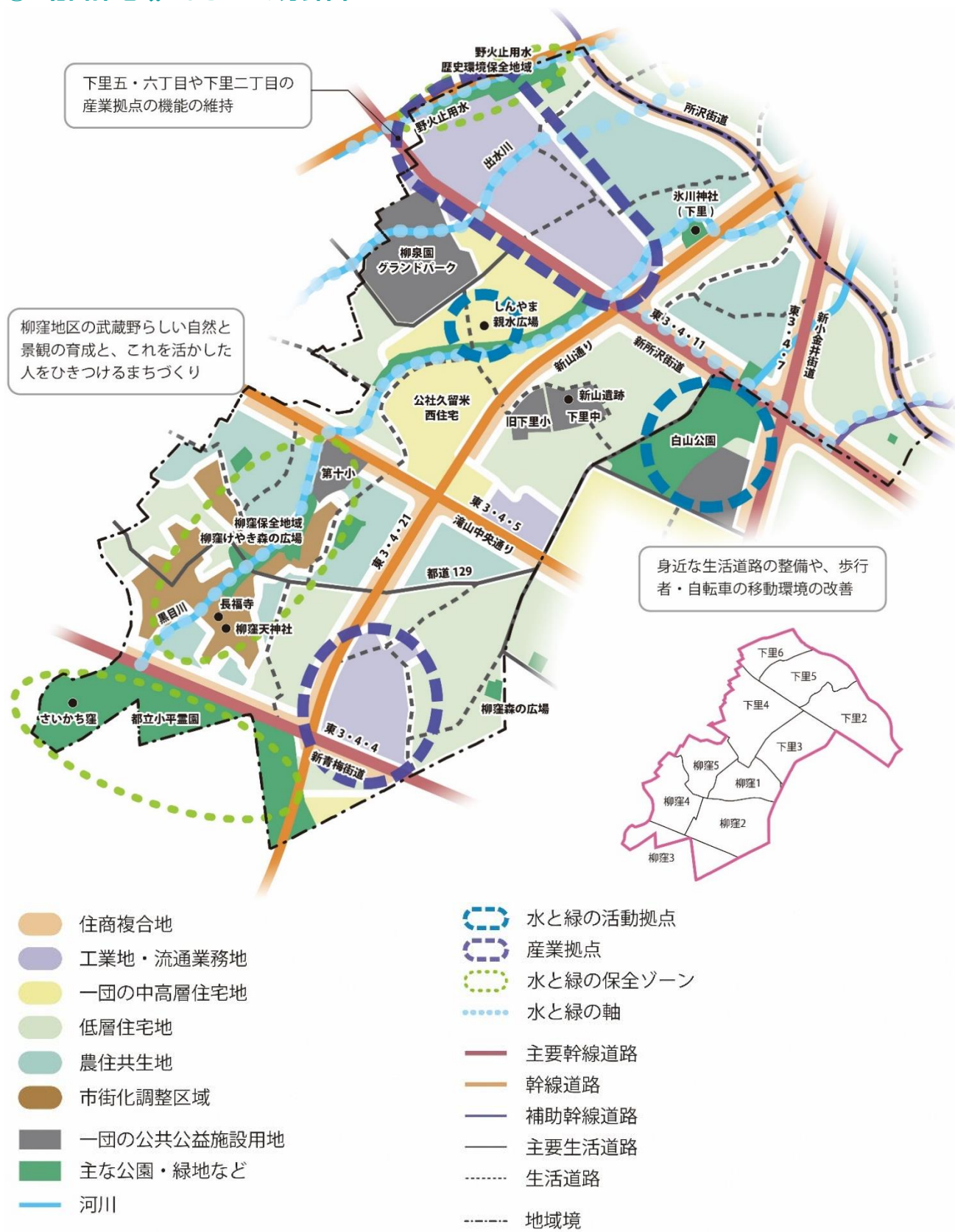


柳窪の武蔵野らしい自然と景観



下里五丁目の工場

② 北西部地域のまちづくり方針図



(3) 主要課題

※根拠は委員会資料用に付けており、計画書には掲載しません。

分野	主要課題	根拠		
		データ・ 既往計画等	アンケート	委員会・ 懇談会
土地利用	・柳窪四、五丁目の市街化調整区域内における武蔵野の原風景の保全と地域資源の活用	●		●
	・都市の活力を高めていくために、流通業務施設用地や一団となった工場用地の生産環境の維持・増進と周辺環境との調和	●		
交通	・交通量が多い所沢街道や、柳窪二丁目と滝山五丁目境界にある南北方向の主要生活道路などの歩行者や自転車利用者の安全性の確保	●	●	
	・小平駅へのアクセス性の向上		●	
水と緑	・黒目川と落合川と出水川の間を結ぶ歩行系ネットワークの整備	●		
活力	・湧水や河川環境及び周辺の緑地や農地の保全。また、歴史的建造物の保全と、これらの地域資源の活用	●		
安全・安心	・黒目川、出水川沿いなどの浸水想定区域の防災対策	●	●	
	・避難場所への避難路の確保や、避難場所の安全性の向上	●		
生活環境	・黒目川や出水川、野火止用水などの水と緑を守り生かした良好な自然景観の形成と周辺の土地利用や背景など一体になった河川景観の形成	●		●

(4) 地域の分野別の取組

※【全体構想との対応】は委員会資料用に付けており、計画書には掲載しません。

分野	取組	全体構想との対応
土地利用	・低層住宅地を基本として位置づけ、野火止歴史環境保全地域と白山公園の緑環境や、黒目川と出水川、野火止用水の水辺の自然環境等と調和した良好な低層住宅地の形成を図ります。このうち、農地が点在する下里二・五丁目、柳窪一・四・五丁目周辺は、農住共生地とし、都市農地の多面的な機能を発揮しながら、農業環境との調和や緑地の保全を基本とした良好な低層住宅地の形成を図ります。【継続】 ・公社久留米西団地や都営柳窪三丁目アパートは、周辺の環境と調和した、緑豊かで良好な一団の中高層住宅地として維持します。【継続】 ・都市計画道路東3・4・11（保谷東村山線）の沿道北側周辺や、同東3・4・5（久留米東村山線）の西団地南交差点以東の沿道北側、同東3・4・4（新青梅街道線）の柳窪交差点以東の沿道北側周辺は、工業地・流通業務地として周辺環境と調和させながら、産業機能を維持します。【継続】 ・柳窪四・五丁目地区の良好な農地や屋敷林、緑地が残る市街化調整区域は、緑の保全と市街化の抑制によりその環境を維持しつつ、既存集落においては、地域の意向などを踏まえつつ、土地利用の方向性について検討します。【一部見直し】 ・土地区画整理事業の実施された恩多柳窪地区は、武蔵野の原風景と調和する良好な低層戸建住宅の立地を進めます。【継続】 ・旧下里小学校用地は、社会情勢に応じて、用途地域の見直しや地区計画制度の活用等により、まちづくりの課題などに対応した土地利用を検討します【新規】	土地利用の類型と配置方針 土地利用＞方針2 ＞施策2
交通	・幹線系の道路は、東久留米駅や小平市、所沢市方面へのアクセス性向上をめざします。都市計画道路東3・4・4（新青梅街道線）、同東3・4・5（久留米東村山線）、同東3・4・7（府中清瀬線）、同東3・4・11（保谷東村山線）及び東3・4・21（小平久留米線）が配置されており、これらの道路ネットワークの形成を図ります。【継続】 ・主要生活道路や生活道路については、歩行者や自転車利用者の安全性を確保するための自動車交通対策を進めるとともに、円滑な消防活動や災害時の救援活動などに資するよう、	交通＞方針1＞施策1 交通＞方針1＞施策3 安全・安心＞方針1＞施策1

分野	取組	全体構想との対応
	地域住民や関係者の理解を得ながらボトルネック箇所の解消などの整備、改善を進めます。【継続】 交通量が多い所沢街道や、柳窪二丁目と滝山五丁目境界にある南北方向の主要生活道路などの歩行者や自転車利用者の交通安全の確保のための取組を推進します。【継続】	
水と緑	- 黒目川と出水川、野火止用水を水と緑の軸とし、水質の維持や親水性の確保、歩行空間を兼ねた緑の連続性の確保などを進めます。【継続】 - しんやま親水広場は、水と緑の活動拠点とし、市民の憩いの場としての機能を維持していきます。【新規】 - 野火止用水歴史環境保全地域、柳窪緑地保全地域、柳窪けやき森の広場、柳窪森の広場、都立小平霊園を、水と緑の保全ゾーンとし、地域との協働で保全をしていきます。【継続】	将来都市構造＞4つの拠点・4つのゾーン・3つの軸
活力	- 下里五・六丁目や柳窪二丁目の一部を産業拠点とし、一団の工業地・流通業務地の既存機能を維持するとともに、工業地・流通業務地に隣接する住宅地などとの環境の調和を図ります。【継続】 - 地域コミュニティや日常生活を支える機能として、団地内の集会施設や柳泉園グランドパークなどのコミュニティ施設、新山通り沿道に立地する近隣型の商店の集積地、小中学校を身近な生活交流の場として、その機能の維持、更新に努めます。【継続】 - 柳窪地区の歴史的景観資源の保全と活用に向け、黒目川上流域の親水化を進めるとともに、開発規制や景観保全に関する都市計画制度や支援のあり方について検討します。また、地域住民の理解と協力のもと、これらの魅力を活かした、人をひきつけるまちづくりを進めます。【継続】	将来都市構造＞4つの拠点 活力＞方針1＞施策 活力＞方針2＞施策1 活力＞方針2＞施策2
安全・安心	- 黒目川や出水川沿いなどの浸水想定区域は、ハザードマップなどにより市民へ周知を図るとともに、避難体制等の充実・強化を図ります。【新規】 - 都市防災機能の強化や安全で快適な歩行空間の確保に向けて、都市計画道路東3・4・11（保谷東村山線）の同東3・4・7（府中清瀬線）との交差部から東村山市との市境の区間について、無電柱化を推進します。【新規】	安全・安心＞方針1＞施策1 安全・安心＞方針1＞施策2
生活環境	黒目川や出水川、野火止用水などの水と緑を守り生かして、治水機能を維持しつつ、良好な自然景観を形成するとともに、	生活環境＞方針3＞施策

分野	取組	全体構想との対応
	周辺の土地利用や背景など一体になった河川景観の形成について検討します。【一部見直し】	

(5) 重点的な取組

【 1 】 柳窪地区の武蔵野らしい自然と景観の育成と、これを活かした人をひきつけるまちづくり

- ・柳窪地区には、国の有形文化財に登録された「村野家住宅」など、江戸時代から明治期にかけての建造物や屋敷林などが多く残っており、東京都の「雑木林のみち」における「屋敷林のみち」にも選定されています。また、周辺には柳窪天神社の湧水をはじめ、柳窪緑地保全地域、柳窪けやき森の広場、黒目川越処橋特別緑地保全地区、さいかち窪などがあり、自然と文化財が一体となった本市における貴重な歴史的景観資源が残っています。
- ・このため、これらの歴史的景観資源の保全と活用に向け、開発規制や景観保全に関する都市計画制度や支援のあり方について検討し、市外における土地利用との連続性などにも配慮しながら良好な景観創出を図ります。
- ・また、地域住民の理解と協力のもと、これらの魅力を活かした、人をひきつけるまちづくりを進めます。

【 2 】 下里五・六丁目や柳窪二丁目の産業拠点の機能の維持

- ・市の経済と雇用を支える工場等が集積する産業拠点について、その基盤を支え、拠点機能の維持を図ります。
- ・都市計画道路東 3・4・21（小平久留米線）の整備の推進により、周辺市とのアクセス性向上を図るほか、事業者が企業活動をしやすい環境の構築を図ります。
- ・なお、産業拠点の維持にあたっては、敷地内の緑化を事業者に要望するなど、周辺環境との調和に努めます。

【 3 】 身近な生活道路の整備や、歩行者・自転車の移動環境の改善

- ・久留米西団地地区を除く北西部地域では、散発的な宅地開発等の進行により、行き止まり道路や狭あいな生活道路が点在しており、災害時の避難活動や消防活動に支障をきたす恐れがあります。
- ・このため、改善効果の高い生活道路を対象に、ボトルネック個所の解消を進めます。あわせて、歩行者や自転車利用者の交通安全対策も進めます。