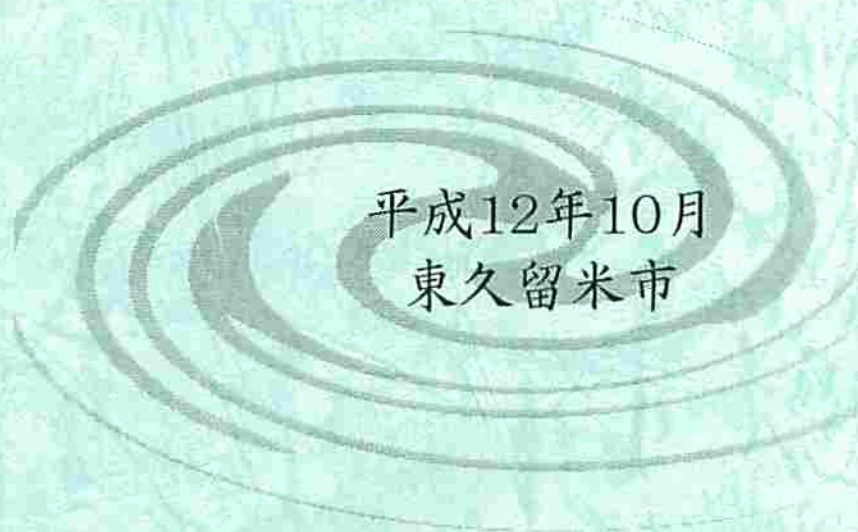




市民とともに進める

東久留米市 都市計画マスタープラン

～都市計画に関する基本的な方針～



平成12年10月
東久留米市

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世紀を間近に控え、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行します。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援体制づくりを進め、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全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 千 男



— 目 次 —

序 章 都市計画マスタープランとは

計画策定の背景と目的	3
都市計画マスタープランの性格	4
計画書の構成	5
計画の期間	5
まちの現状と課題	6

第1章 まちづくりの目標

第1節 まちづくりの理念	19
1. 市民参加によるまちづくり	19
2. 循環・めぐりによるまちづくり	19
第2節 まちづくりの目標	21
1. 将来都市像	21
2. 都市の骨格構造	22
1) 将来人口	22
2) 都市の骨格と土地利用	23
(1) 広域的な将来都市構造	23
(2) 東久留米市の骨格構造	25
(3) 土地利用の方針	29
3) 都市を支える交通体系	35
(1) 自動車交通を支える道路ネットワークの整備方針	37
(2) 歩行者・自転車交通を支えるネットワークと 交通環境の整備方針	41
(3) 公共交通の整備方針	42
(4) その他の交通施設の整備方針	42

第2章 まちづくりの基本方針

第1節 水とみどりを大切にし、生かすまち	50
1. 豊かな水とみどりと共生するまちづくり	51
1) 豊かな水とみどりの保全・活用	51
2) 豊かな水とみどりと共生する都市環境の育成	54
2. 美しい景観のまちづくり	55
1) 自然を生かした東久留米らしい景観づくり	55
2) 自然と調和した良好な生活景観づくり	56
第2節 誰もが安心して暮らせるまち	58
1. 人にやさしいまちづくり	59
1) 互いに助け合う地域コミュニティの育成	59
2) 誰にでもやさしく快適な都市環境の育成	59

2. 安全なまちづくり	61
1) 自然災害への対応	61
2) 人為的災害への対応	63
3. 生活環境の整ったまちづくり	64
1) 生活拠点の整備	64
2) 良好な住宅地の整備	65
第3節 活力を育むまち	67
1. いきいきとした交流を育むまちづくり	68
1) 交流の拠点づくり	68
2) 交流を支えるネットワークづくり	69
2. 身近に働く場のあるまちづくり	70
1) 既存産業の育成	70
2) 新たな産業機能の育成	71

第3章 地域別まちづくりの方針

第1節 地域区分	75
第2節 地域別構想	78
1. 北東部地域	78
1) 地域の概況と課題	78
2) 将来構想	79
2. 南東部地域	82
1) 地域の概況と課題	82
2) 将来構想	83
3. 中央部地域	86
1) 地域の概況と課題	86
2) 将来構想	87
4. 北部地域	90
1) 地域の概況と課題	90
2) 将来構想	91
5. 南部地域	94
1) 地域の概況と課題	94
2) 将来構想	95
6. 西部地域	99
1) 地域の概況と課題	99
2) 将来構想	100
7. 北西部地域	103
1) 地域の概況と課題	103
2) 将来構想	104

第4章 まちづくりを進めるために

第1節 まちづくりへの市民参加の推進	111
1. 市民参加の考え方	111
2. 市民参加の推進	112
1) 情報の公開体制の充実	112
2) 市民の参加システムの拡充	112
3) 協働体制の強化	113
第2節 都市計画マスタープランの推進	114
1. 具体的な計画づくりと都市計画の決定・変更など	114
2. 独自のルールや制度の制定	114
3. 効率的な事業実施	114
4. 都市計画マスタープランの進行管理と適切な見直し	114
5. まちづくり制度・事業の活用	115

資 料

都市計画マスタープラン策定経過	123
都市計画マスタープランにおける市民参加の状況	124
都市計画マスタープラン市民へのお知らせ方法	125
東久留米市都市計画マスタープランに関する要望	126
用語の説明	131

序章

都市計画マスタープランとは



撮影：太田和子さん

〔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市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「市町村の都市計画に関する基本的な方針」（都市計画法第18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^{※2}ごとに都知事が定める「市街化区域及び市街化調整区域^{※3}の整備、開発又は保全の方針^{※4}」がありました。しかし、本市は「東村山都市計画区域（東村山市、清瀬市、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はいませんでした。

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、潤いやゆと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^{※5}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の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た、都市計画に関する基本法。平成12年5月に、約30年ぶりに大改正された。

※2 都市計画区域… 都市計画を定めるべき区域をいい、東久留米市は市域全域が都市計画区域となっている。

※3 市街化区域、市街化調整区域… 市街化区域とは、都市計画法が適用される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図るべき区域のこと。市街化区域以外は、市街化調整区域といい、市街化を抑制すべき区域をいう。

※4 市街化区域、市街化調整区域の整備、開発又は保全の方針… 東京都が広域的見地から定める、市街化区域と市街化調整区域を定める都市計画区域におけるマスタープラン。都市計画法の改正により都市計画区域における整備、開発及び保全の方針として位置づけられることになる。

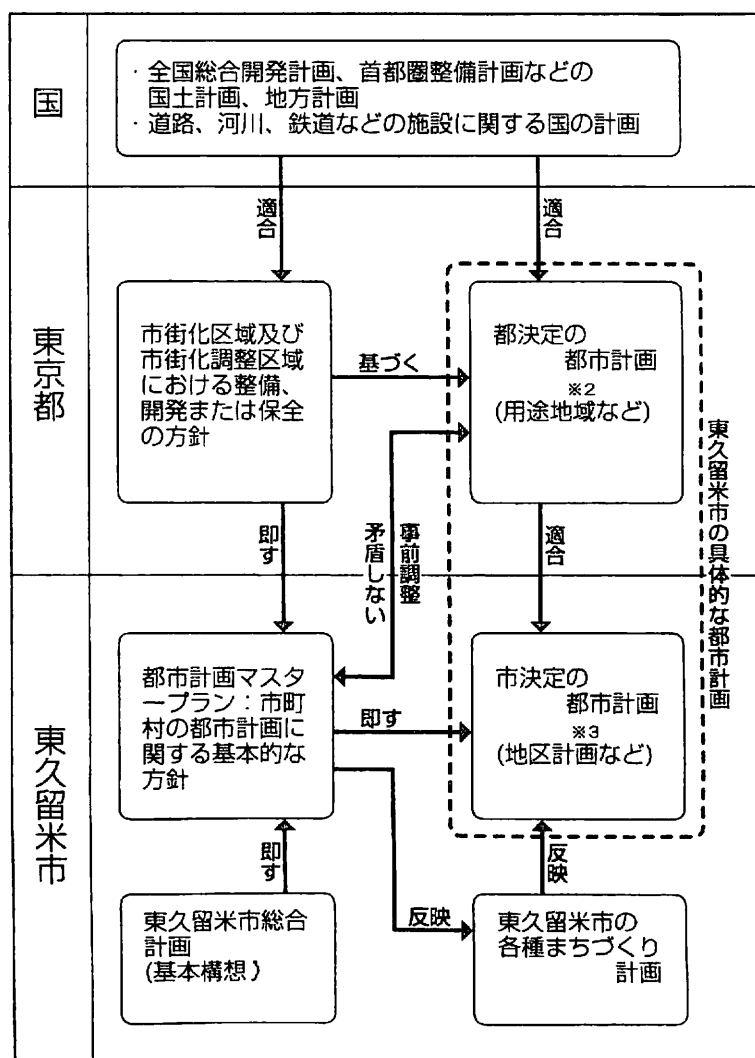
※5 ビジョン（vision）… 理想として描く像、未来像をいう。

〔都市計画マスタープランの性格〕

この「東久留米市都市計画マスタープラン」は、市議会の議決を経て定められた市の総合的・計画的な行政運営方針である「基本構想」※¹に即した、まちづくり分野（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）の基本的な方針となるものです。

これはまた、国や東京都が定める広域的な都市計画などとの整合を図り、市の将来都市像を定め、具体的なまちづくりの計画を決定あるいは変更する際に、まちづくりの基本姿勢や施策の方向性を明らかにするものです。

■都市計画マスタープランと関係計画との関係



※1 基本構想… 総合的かつ計画的な行政の運営を図るために、将来の望ましい将来像と目標達成のための基本的な施策の方向を明らかにした計画で、地方自治法に基づき定める。現在の基本構想は、平成13年●から平成22年●までを計画期間として「水と緑とふれあいのまち 東久留米」の実現を目指している。

※2 用途地域… 都市計画で定めることのできる地域地区の最も基本となるもので、土地の合理的利用を図り、市街地の環境の整備、都市機能の向上を目的として、建築物の建築を、用途や容積等により規制する制度で、12種類がある。

※3 地区計画… 地区レベルの道路等の配置、建築物の形態や意匠、土地利用等について地区住民の合意を得て、市町村が都市計画決定し、それに基づいて開発を規制・誘導することにより良好な市街地の環境を形成するものであり、都市計画法及び建築基準法で規定されている。

〔計画書の構成〕

本計画書の構成は、次のとおりです。

都市計画マスタープランとは

都市計画マスタープランの策定目的や性格・位置づけ及び市の現状と課題についての解説

第1章 まちづくりの目標

まちづくりの基本となる理念及び将来都市像と都市の骨格構造（都市構造、土地利用、交通体系）

第2章 まちづくりの基本方針

まちづくりの目標を実現するための「水とみどりを大切にし、生かすまち」「誰もが安心して暮らせるまち」「活力を育むまち」から見た方針

第3章 地域別まちづくりの方針

長年培われてきた地域の特性や将来のまちづくりの姿を踏まえた地域整備の7つの単位毎のまちづくりの方針

第4章 まちづくりを進めるために

市民と行政が協働^{※1}してまちづくりを具体的に進めていくための取り組み方向

資料

計画策定の経緯や策定委員会の要望など

〔計画の期間〕

東久留米市都市計画マスタープランは、概ね20年の中長期を見据えた計画とします。

基準年度：平成12年度（2000年度）

目標年次：平成32年度（2020年度）

※1 協働… 同じ目的のために、協力して働くこと。ここでは、まちづくりを市民・行政が協力して進めることを指す。

〔まちの現状と課題〕

1. まちの概況

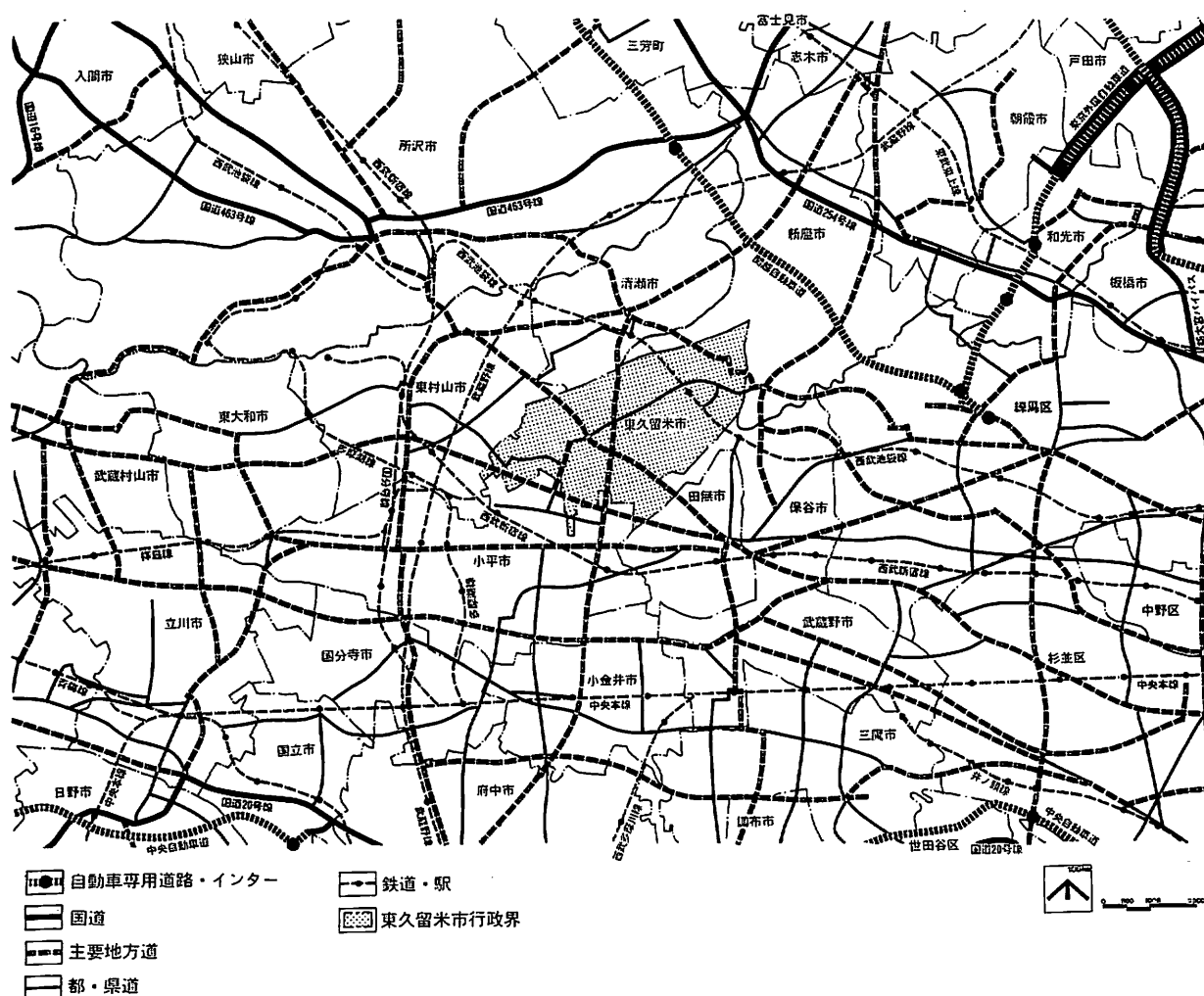
(1) 位 置

東久留米市は、武蔵野台地の中央部、北多摩の北東部に位置し、都心から約24kmにあります。東は保谷市と埼玉県新座市、西は東村山市、南は小平市と田無市、北は野火止用水を挟んで清瀬市に接し、東西6.5km、南北に3.5km、面積は約12.92km²の市域を有しています。

市域の東部には池袋方面と所沢方面を結ぶ西武池袋線が、また、隣接する小平市内を、新宿方面と東村山・本川越方面を結ぶ西武新宿線が通っており、東久留米駅や近接する市外の駅を市民が利用しています。

幹線道路としては、市域を南東から北西方向に横断し都心方面に向かう新青梅街道と所沢街道、市域を南北に縦断する小金井街道があり、周辺市や都心とを結んでいます。

■広域における位置図



(2) 都市の沿革

本市は、標高70mから40mの範囲で、西から東へと緩やかに傾斜する地形となっており、何本かの崖線が通っています。この崖線から水が湧き出し、これを源として、黒目川、落合川、立野川が流れています。そのため、本市には縄文時代から人が居住しており、原始時代からの長い間の人々の営みが、現在の東久留米市を育成してきました。

近世には、野火止用水の築造に伴い、武蔵野台地の大規模な開墾が行われ、近代までは豊かな自然と台地上の畑や低地の水田を持つ農村として安定的に発展してきました。大正後期から昭和初期にかけて、軍事施設やその関連工場、学校などの都市的な機能が移転してきますが、農村としての性格の強い都市のままでした。

大きな転機となるのは、昭和30年代初頭からの経済成長政策です。この実現のため、東京圏を中心とする産業の振興と労働力の確保に取り組まれました。この東京圏の拡大を機に、中央線、西武池袋線などに沿って近郊住宅地が広がっていきます。

本市においても、ひばりが丘団地、東久留米団地など、大規模な住宅団地が次々と建設されました。その結果、昭和30年（1955年）に約1万人であった人口が、昭和50年（1975年）には約10万人にまで増加しました。

規模の大きな工場が一部立地していますが、基本的には東京区部のベッドタウンとしての性格が強く、近年は人口の停滞などが見られます。

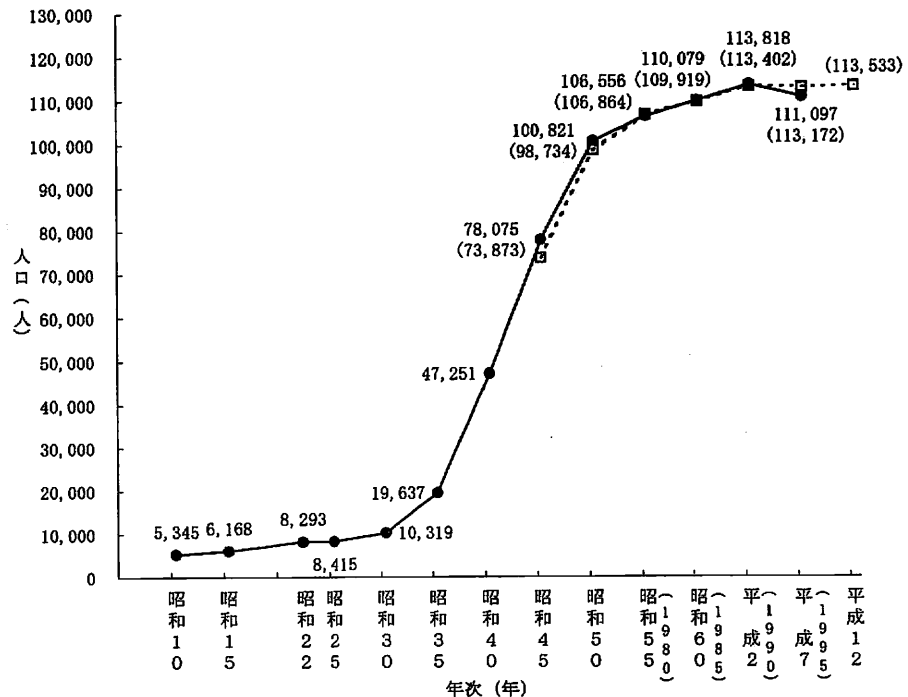
(3) 人 口

本市では、昭和30年（1955年）から昭和50年（1975年）にかけて人口が急増しました。それ以降増加傾向には歯止めがかかり、平成2年（1990年）～平成7年（1995年）には、戦後初めての人口減少を経験しました。

平成7年（1995年）国勢調査における本市の人口は 111,097人、世帯数は40,431世帯となっています。

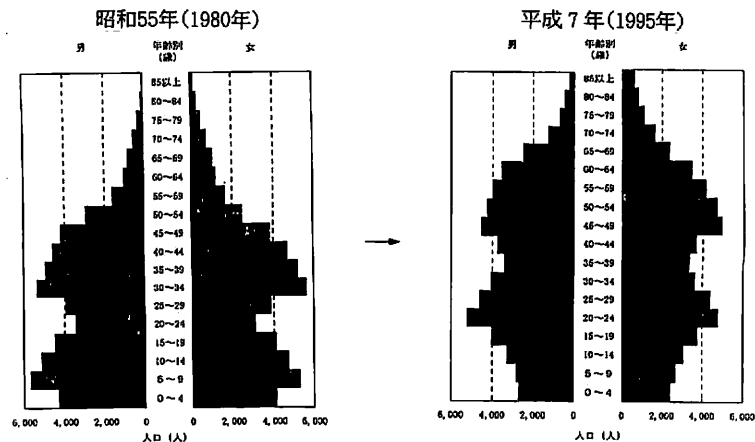
全人口に占める65歳以上の人口の割合を見ると、昭和55年（1980年）に 4.4%であったものが、平成7年（1995年）には10.5%に達しています。相対的にはその割合は低いものとなっていますが、高齢者予備軍の割合が高く、今後急速に高齢化が進んでいくことが想定されます。

■総人口の推移



※実線は国勢調査(10月1日現在)、破線は住民基本台帳(1月1日現在)

■人口の年齢構成



※国勢調査

(4) 土地利用と都市基盤整備

本市は、市域全域が都市計画区域であり、その内柳窪の一部を除く全域が市街化区域となっており、住居系の用途を中心とする用途地域が指定されています。

実際の土地利用を見ると、農用地などの自然的な利用が全体の 1/4 を占めており、ベッドタウンとして急激な人口増加を経験した都市としては高い割合を占めていることが特徴です。これらの多くには生産緑地^{※1}や緑地保全地域^{※2}などが指定されていますが、都市的な土地利用への転用が進行しています。

また、都市的な土地利用の多くは住宅地であり、公的大規模住宅団地が分散している他は、基盤未整備な低層戸建て住宅地が多くなっています。

農地や緑地などの良好な自然環境を極力守っていくことや、住宅地の環境改善を進めていくことが必要です。

※1 生産緑地… 市街化区域内において保全していくべき農地で、生産緑地地区として都市計画で指定する。生産緑地の指定により、固定資産税は農地課税が適用されるなどの優遇措置が受けられるが、長期的な農地保全が義務づけられる。

※2 緑地保全地域… 市街地及びその周辺地にある樹林地、水辺地等の自然の存する地域で、その自然を保護することが必要な土地の区域。

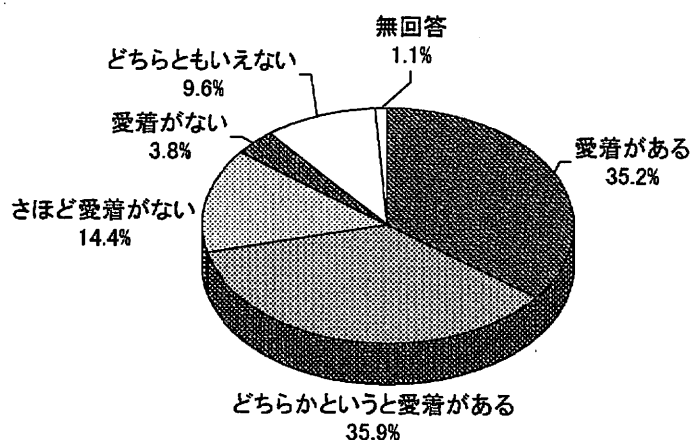
(5) 市民意向

都市計画マスタープランの策定にあたり実施した市民意識調査で寄せられた主な要望・意向は次のとおりです。

① 地域への愛着と定住意向

東久留米市をわがまちとして「愛着がある」「どちらかというとな愛着がある」とする割合は7割を越え、全般的に愛着度は高くなっています。

また、居住継続の意向については、6割の方が『東久留米市内で住み続けたい』（「今の場所に住み続けたい」「市内の別の場所で住み続けたい」）と答えています。

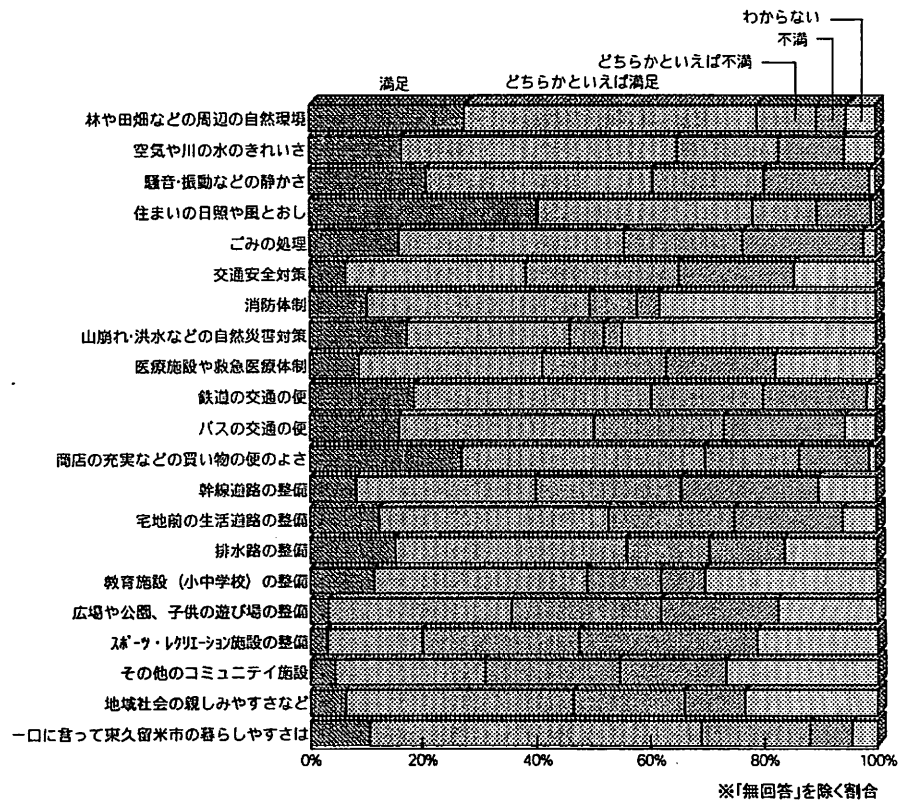


② 地域の環境評価

地域の暮らしやすさについては、総合的には7割弱の方が『満足している』（「満足」「どちらかといえば満足」）と答えています。

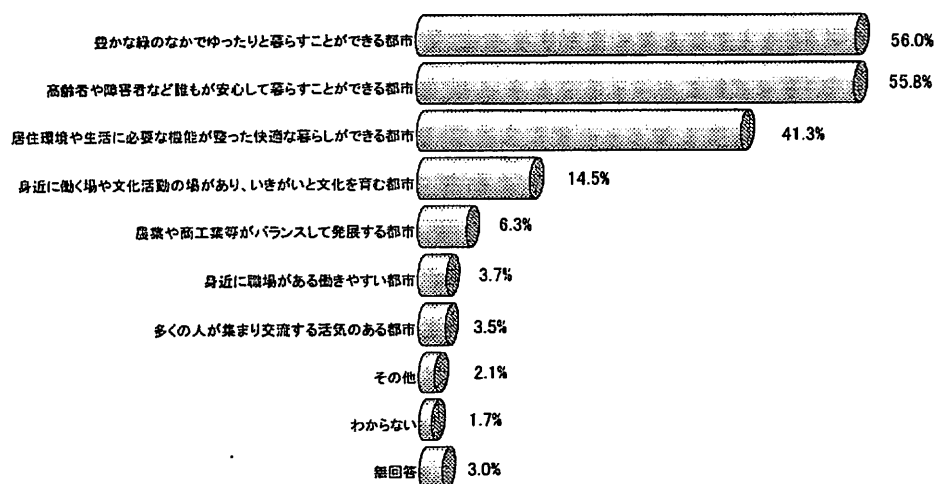
項目別に見ると、『満足』が『不満』（「どちらかといえば不満」「不満」）を上回る項目の方が多く、特に、『自然環境』『住宅環境』『鉄道交通や買い物の便』に関する項目で満足とする方が多く、良好な自然に恵まれた住宅都市として培われた生活環境に対しては満足度が高いと考えられます。

一方、不満とする方が多い項目は、『幹線道路と交通安全』や生活をより豊かにする『公園、スポーツ施設、コミュニティ施設』に関するものとなっています。



③ 望ましいまちの将来像

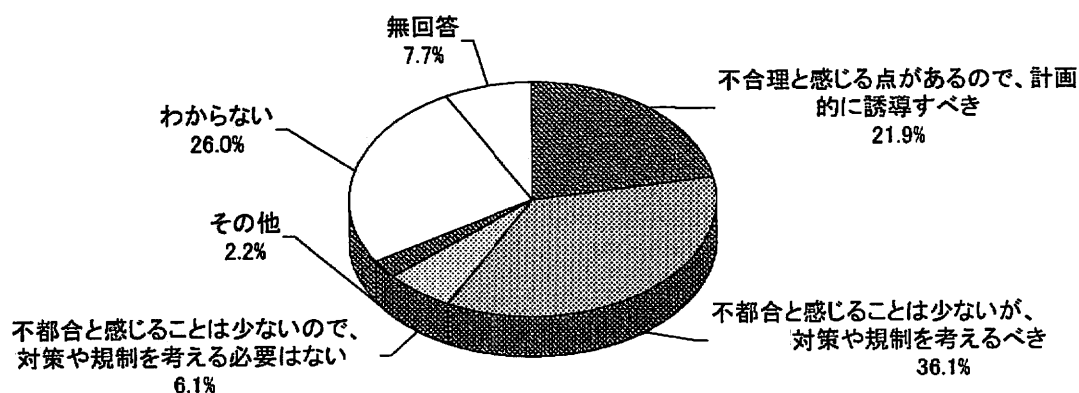
今後10～20年後の東久留米市の望ましい都市像としては「豊かな緑のなかでゆったりと暮らすことができる都市」「高齢者や障害者など誰もが安心して暮らすことができる都市」がそれぞれ5割を越えています。これに加えて、「居住環境や生活に必要な機能が整った快適な暮らしができる都市」が4割を占め、総じてゆとりを持って住むことのできる『生活都市』としてのまちづくりが求められていることが分かります。



※複数回答

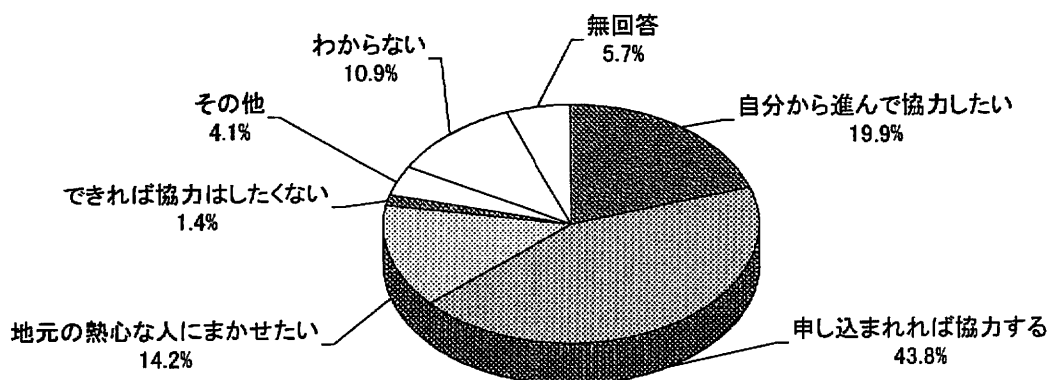
④ 土地利用について

周辺の土地利用に関しては、「これまでの土地利用は不合理と感じる点があり、将来計画を立てて、計画に沿って誘導していくべきだ」「土地の利用上不都合と覚じることは少ないが、今後、土地の利用を計画的に進めるため、対策や規制を覚える必要がある」という方が合計で6割弱を占め、土地利用計画の策定とそれに沿った土地利用誘導が必要だとする覚えが強くなっています。



⑤ まちづくりへの参加意向

都市づくりに対して、「できれば協力はしたくない」「あまり関心がないので、地元の熱心な人にまかせたい」という意見は2割弱に止まり、「自分たちのまちを住みよくするために、自分から進んで協力したい」「自分から進んではやらないが、申し込まれれば協力する」という都市づくりへの参加意思のある方が6割を占めています。



2. 時代の潮流変化への対応

本市が将来にわたって豊かに安心して暮らしていけるまちとして持続的に発展していくためには、現在の良い所を生かし、悪い所を改善するという個別課題に対応していくことはもちろんですが、時代の変化や広域的な動向に適切に対応することが重要です。

まちづくりに係る主要な動向には、次のようなものがあります。

(1) 意識の多様化・成熟化

自由時間の増大、所得水準の向上、高学歴化などを背景として、合理性や効率性に重点を置く価値観から、自然との調和、人とのふれあい、地域文化・歴史の確認、自己実現などによる心の豊かさを求める価値観へと、人々の意識は変化しつつあります。

本市の豊かな自然を再評価し、次の世代の基盤として大切に守り育てていくことが求められます。また様々な自己実現の機会の創出、各種の活動の場の整備など、市民の意識の多様化・成熟化への対応を図ることが必要です。

(2) 少子・高齢化の進行

平均寿命の伸びに加えて、女性の社会参加、晩婚化などに伴う出生率の低下によって少子化が進み、我が国は先進諸国の中では類を見ないスピードで高齢化が進んでいます。この急速な高齢化は、地域社会に様々な影響を与えるものと考えられます。

本市においても、目標年次（平成32年度）には3人に1人が65歳以上となることが予測されており、これらに適切に対応できる環境やシステムを整え、誰もが健やかで安心して、生きがいを持って暮らせる社会を形成していくことが求められています。

(3) 高度情報化

高度情報化は、社会経済のあらゆる分野に浸透し、大きな影響を与えています。

私たちの生活においても、情報システムの発達に伴い、在宅勤務、在宅学習、在宅医療などの普及や、女性・高齢者・障害者の社会参加の機会の拡大が予測されます。

このような情報化のもたらす恩恵を広く市民生活に行き渡らせるため、医療、福祉、教育などの市民が必要な情報を迅速に入手できる各種情報システムの導入などが求められます。

(4) 地球環境問題

我が国を含む先進諸国では、資源やエネルギーの大量消費が続いています。一方、開発途上の国々においては、人口の急増や経済活動水準の上昇など、大きな変化が進んでいます。そのため自然生態系のバランスが乱れ、地球の温暖化^{※1}やオゾン層^{※2}の破壊、森林の減少、野生生物の減少など、地球規模の環境問題が顕在化しています。

私たちの生活が、地球環境に影響を与えていることを認識し、身近なところから対応していくとともに、環境に負荷の少ない持続的発展が可能となるよう循環型社会^{※3}への転換を図っていくことが求められています。

(5) 地方分権

社会経済や人々の変化に対応して、住民に最も近い地方公共団体が、地域の実情に応じて効率的に行政を行うとともに、地域のことは住民自らが決定し、その責任も分担していくという、地方分権型の取り組みが必要とされています。

地域の自律的で効率的な行政を実現していくため、行財政改革とともに市民の協力と参加のもと、まちづくりを進めることが求められています。

※1 温暖化… 二酸化炭素などの増加により、地球の気温が高まり、自然や生活環境に各種の悪影響が生じる現象をいう。

※2 オゾン層… 成層圏以高にあるオゾン（O₃）の層で、太陽光に含まれる紫外線のうち有害なものの大部分を吸収している。フロンガスなどによりオゾン層が破壊されており、地上に到達する有害な紫外線が増加し、皮膚ガンや白内障などの健康被害の発生、植物などの生育阻害を引き起こすことが懸念されている。

※3 循環型社会… 大量消費社会に代わって、持続可能な社会を達成するための新たな社会のイメージ。生産、流通、消費、廃棄という社会経済活動の全段階を通じた資源利用の循環化・効率化、循環負荷の極小化を目指す。

3. まちづくりの主要課題

以上から、東久留米市のまちづくりの主要課題を次のように設定しました。

(1) 生活の基盤の整備

今後の高齢社会に対応して、誰もが安心して暮らし続けることのできるバリアフリー^{※1}で地域に密着した都市基盤を整備するなど、生活都市としての環境を向上させていくことが第1の課題です。

- ・人にやさしい都市づくり
交通・施設のバリアフリー化、公共交通機能の強化／快適な歩行空間や交通結節機能^{※2}の充実／高齢者対応の優良な住宅の供給・住宅改善誘導など
- ・互いに助け合う地域の市民活動の基盤づくり
地域に密着した公共公益施設の配置、複合化整備／安全、快適な地域交通ネットワークの形成など
- ・災害に強い都市づくり
市街地建築物の耐震化、耐火構造化／防災機能を強化する都市基盤の整備など
- ・美しい都市づくり
まちの美化の促進、東久留米らしい風景の保全など

(2) 交流の基盤の整備

市民の交流を活発化するため、人々の都市的活動を支える基盤を整備していくことが第2の課題です。

- ・都市活動の拠点整備
交流機能の育成、良好な都市的景観の育成／既存商店街の活性化／歩行者空間の整備／交流を支える道路・公共交通の整備など
- ・地域を支える生活拠点^{※3}の育成とネットワーク化

※1 バリアフリー (barrier free) … 「バリア」とは元々英語で物理的に人を隔てたり行動を規制するという障壁をいう言葉。日本でも、障害がないこと、特に高齢者、身体障害者の日常生活に妨げとなる障害を取り除くことを「バリアフリー」という言葉で表すことが一般。

※2 交通結節機能… 異なる交通手段を円滑に転換せざるための機能で、バスと電車の乗換を行う駅前広場などをいう。

※3 ネットワーク (network) … ある一定の目的を持ってつながっている網状組織をいう。

(3) 自然環境の保全と活用

東久留米市の大切な財産である水や緑を保全し、まちづくりに生かしていくことが第3の課題です。

- ・水とみどりのネットワークづくり

河川沿川の歩行者・自転車用空間の整備／親水空間の整備／水質の浄化と水量の確保／湧水の保全など

- ・緑の拠点整備と樹林や農地を生かした環境整備

生産緑地の保全と活用、樹林の保全／公園の整備／環境学習の拠点づくりなど

(4) 市民・行政の協働のまちづくり

東久留米市で居住する市民、活動する民間企業などのまちづくりへの積極的な参加により、豊かで实际的なまちづくりを進めていくことが第4の課題です。

- ・市民参加のまちづくり

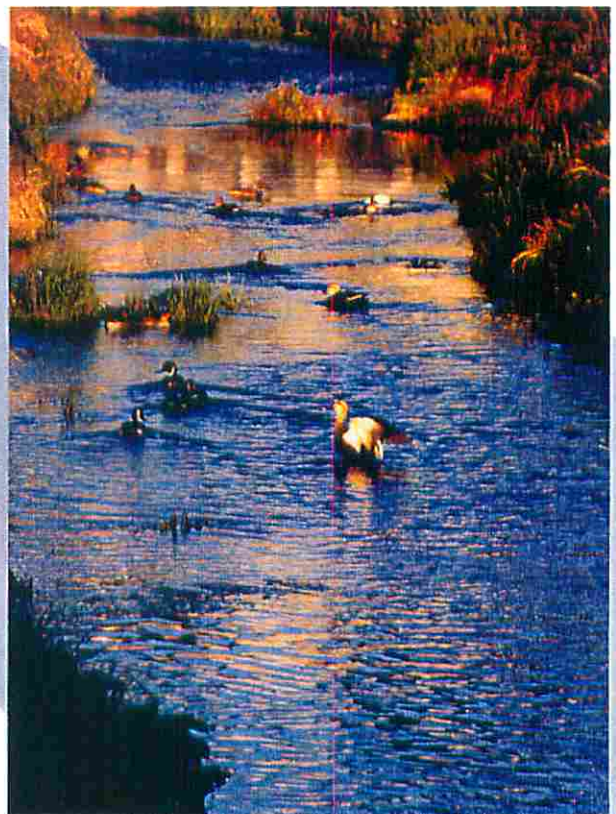
市民意見の反映と公開、開かれた行政／市民参加の場づくり・ルールづくり／計画づくり・施設整備・施設管理など多様な市民参加の推進など

- ・効率的で実現性の高い計画づくり

既存施設の活用、計画・事業の優先性の再評価、計画の継続性など

1章

まちづくりの目標



撮影：高橋絢子さん

第1節 まちづくりの理念

1. 市民参加によるまちづくり

私たちは今東久留米に生きています。これからも生きていきます。私たちの子どもたちもこのまちに生きています。そして生まれてくる子どもたちもこのまちで生きていきます。

このまちに大勢の人が住むようになったのはこの20年～30年という短い時間の中です。この短い時間の中で生活の利便性を獲得する代わりに、先人たちが残し、創りあげてきた東久留米らしい美しいものを失ってきました。

それは、自然環境の減少だけではなく、潤いのない住宅地や人間の温かみが感じられない街が作られてきたことにも見るすることができます。

この都市計画マスタープランの目標年次は20年先です。20年というのは大事なものをなくすには十分な時間です。しかし、大切なものを残し、創りあげるには短すぎる時間かもしれません。

まちづくりというのは、私たちの生活のドラマを演ずるための舞台のようなものです。ドラマには脚本や出演者や監督や舞台が必要です。

このドラマの脚本は、私たち東久留米に住む市民が参加して、常に書き換えられながらエンドレスで作られていきます。

その時の出演者ならびに脚本家、監督はあなたです。私たちです。どんな舞台が一番似合うか、どんな背景で、生活のドラマを演じたいかを決めるのも、出演者であり脚本家であり、監督でもある私たちです。他人のせいにはできません。

それを具体的に行うのが市民参加のまちづくりです。

2. 循環・めぐりによるまちづくり

私たちの周りには、多くのモノがあふれています。そして、ともすると私たちはそれが当然のことと考えがちです。

しかし、大量にモノを生産し、それを消費し、利用可能なものまでをも含めてゴミとして廃棄する社会は、資源の枯渇や土壌・水・大気汚染やゴミ問題などを招いています。将来に渡って持続的に発展していくことのできる社会を作っていくため、この大量生産・大量消費・大量廃棄型社会から循環型社会への転換を図っていくことが求められています。

東久留米市は、この「循環」の象徴とも言える「水とみどり」を最大の特徴としています。このため、東久留米市が、未来にも持続しうる社会を形成するために「水とみどり」＝「循環・めぐり」を、まちづくりの基本に据えていきます。

水がめぐるまち

東久留米市内には大小10本もの川が流れています。そして、豊かな地下水に恵まれ、武蔵野台地の中でも特に湧水量が豊富です。これらは、人の営みを含む自然生態系の基本となっており、加えて、私たちの精神的な支えともなっています。

これらの水のめぐりを滑らかに保ち、またその豊かさに実際に触れ、実感できる仕掛けを作っていきます。

みどりがめぐるまち

本市のもう一つの特徴である「みどり」は、雑木林、屋敷林、農地、公園、街路樹、庭木など様々な姿で市域全体に張りめぐらされています。「みどり」はまた、地下水を涵養し、湧水を生み、川の清流となって、水のめぐりにつながっていきます。

日々、散策や保全・管理活動など、みどりを愛しむことができるよう、これらの緑のネットワークを充実させていきます。

人の心がめぐるまち

あたたかく活力あるまちは、人々が出会い、心を通わせることによって生まれます。

人々が心置きなく活動に取り組めるよう、人々の出会いの場を作っていきます。

人々がめぐるまち

人々の出会いや交流を促進するためには、交流のための基盤が整っている必要があります。特に、高齢社会にあつては、歩きやすい道や公共交通の利便性を高めていく必要があります。

誰もがまちに出て、出会い、交流できるよう、「歩ける道、歩きやすい道」づくりを進めるとともに、公共交通が市内をくまなくめぐるようにしていきます。

モノがめぐるまち

限られた資源の中で持続可能な社会を発展させていくためには、日常生活で使われているモノをめぐらせ、リサイクル、リユース（再使用）^{※1}していくことが重要です。

生ゴミや枯れ葉、切り枝の土への還元や堆肥としての利用など、姿を変えてのモノのめぐりを推進していきます。

意見が自由闊達にめぐるまち

市民の意見が行政へ、行政の意見が市民へ、そしてまた市民の意見が…、そんな風通しのいい、色々な意見が自由闊達にめぐるまちづくりを推進していきます。

※1 リサイクル（recycle）… ごみとなったものを再利用すること。

第2節 まちづくりの目標

1. 将来都市像

東久留米らしい風景の伝承と創造

まちに暮らすのは、若い健康な人ばかりではありません。子どもたち、障害を持つ人、病に苦しんでいる人、そして増え続けている高齢者など、様々な人が暮らしています。このような多様な人たちが、豊かな自然を残す良好な環境の中で、それぞれお互いを認め合い、助け合って暮らしていけるまち……私たちは、そんなまちの風景を考えてみました。



- ・ こんこんと湧き出る湧水、そこで遊ぶ子どもたち
- ・ 湧水を舞うホタルの光
- ・ とうとうと流れる清流、水辺を散歩する家族、休憩所で語らうお年寄りたち
- ・ 川の生き物と遊ぶ子どもたち
- ・ 湧水を蓄える崖線沿いの緑のつながりと雑木林
- ・ 時代を超えて人間を見守ってきた大木の屋敷林
- ・ 季節を告げる鳥や虫の声
- ・ 公園で元気に遊ぶ子どもたち
- ・ 大地の恵みを教える農地や市民農園
- ・ 詩情を誘う庭木の香り
- ・ 澄んだ大気の中、川向こうに望む富士山と秩父連山
- ・ 広い空を染め上げる茜雲
- ・ 小気味よい囃子のリズムと御輿の掛け声
- ・ 活気ある商店街で安心して買い物をする人々
- ・ ふざけながらも安心して通える通学路
- ・ 笑い声の絶えない井戸端会議



将来都市像と将来都市像を支える4つの柱

東久留米ならではの、東久留米らしいこんな風景を後世にも伝えまた、新たに創造していくために、次のような将来都市像とこれを支える4つの柱を定めました。

〔将来都市像〕

『水とみどりに囲まれた豊かな生活都市 東久留米』

〔将来都市像を支える4つの柱〕

- 水とみどりを大切にし、生かすまち
- 誰もが安心して暮らせるまち
- 活力を育むまち
- 市民参加によるまちづくり



※これらの具体的な内容は、「第2章 まちづくりの基本方針」及び「第4章 まちづくりを進めるために」で述べることにします。

2. 都市の骨格構造

1) 将来人口

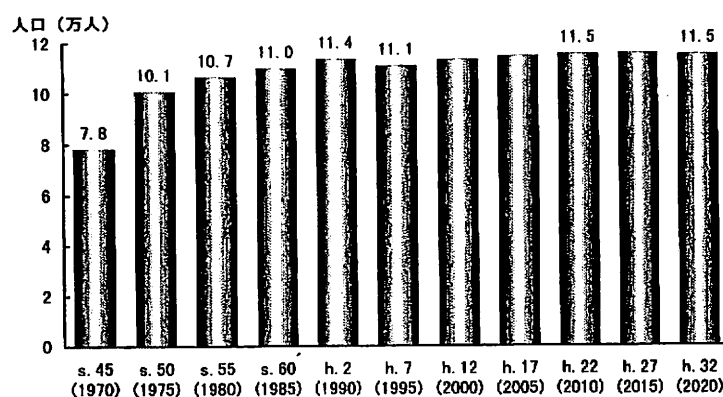
東久留米で暮らす人々の規模を、次のように想定しました。

■人口

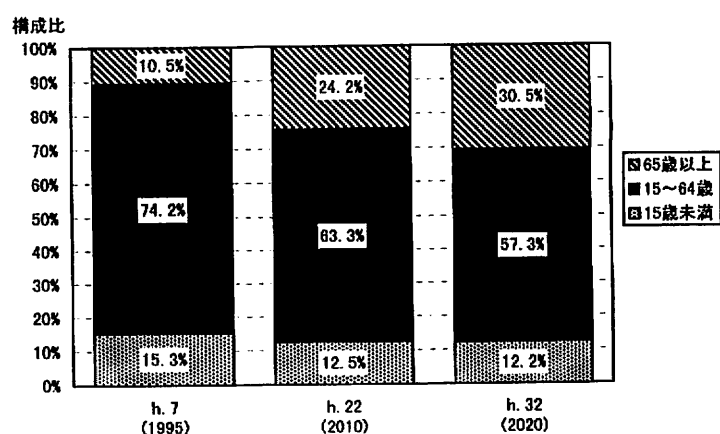
項 目	平成7年 (1995年)	平成22年 (2010年)	平成32年 (2020年)
総人口 (人)	111,097	115,200	115,000
年少人口 (15才未満)	15・3 %	12・5 %	12・2 %
生産年齢人口 (15～64才)	74・2 %	63・3 %	57・3 %
老年人口 (65才以上)	10・5 %	24・2 %	30・5 %

※ 平成7年の人口、年齢構成は国勢調査による

■人口の推移



■年齢構成の推移



2) 都市の骨格と土地利用

(1) 広域的な将来都市構造

昭和30年代に、中央線、西武池袋線などに沿って住宅地が広がりました。本市はその外延化した近郊住宅地の一部であり、都市の構造は周辺都市を含む広域的な構造を基本として考える必要があります。

多摩北部都市広域行政圏を中心とする広域的な構造は、東西方向に延びる西武池袋線及び西武新宿線に沿って連なる都市機能の集積（都市の軸）が、南北方向の幹線道路により相互に連携するという形となっています。

〔東西方向の2つの都市軸〕

- ・西武池袋線の各駅を中心とした中心拠点（保谷駅、ひばりヶ丘駅、東久留米駅、清瀬駅、秋津駅）が連なる西武池袋線軸
- ・西武新宿線の各駅を中心とした中心拠点（田無駅、花小金井駅、小平駅、久米川駅、東村山駅）が連なる西武新宿線軸

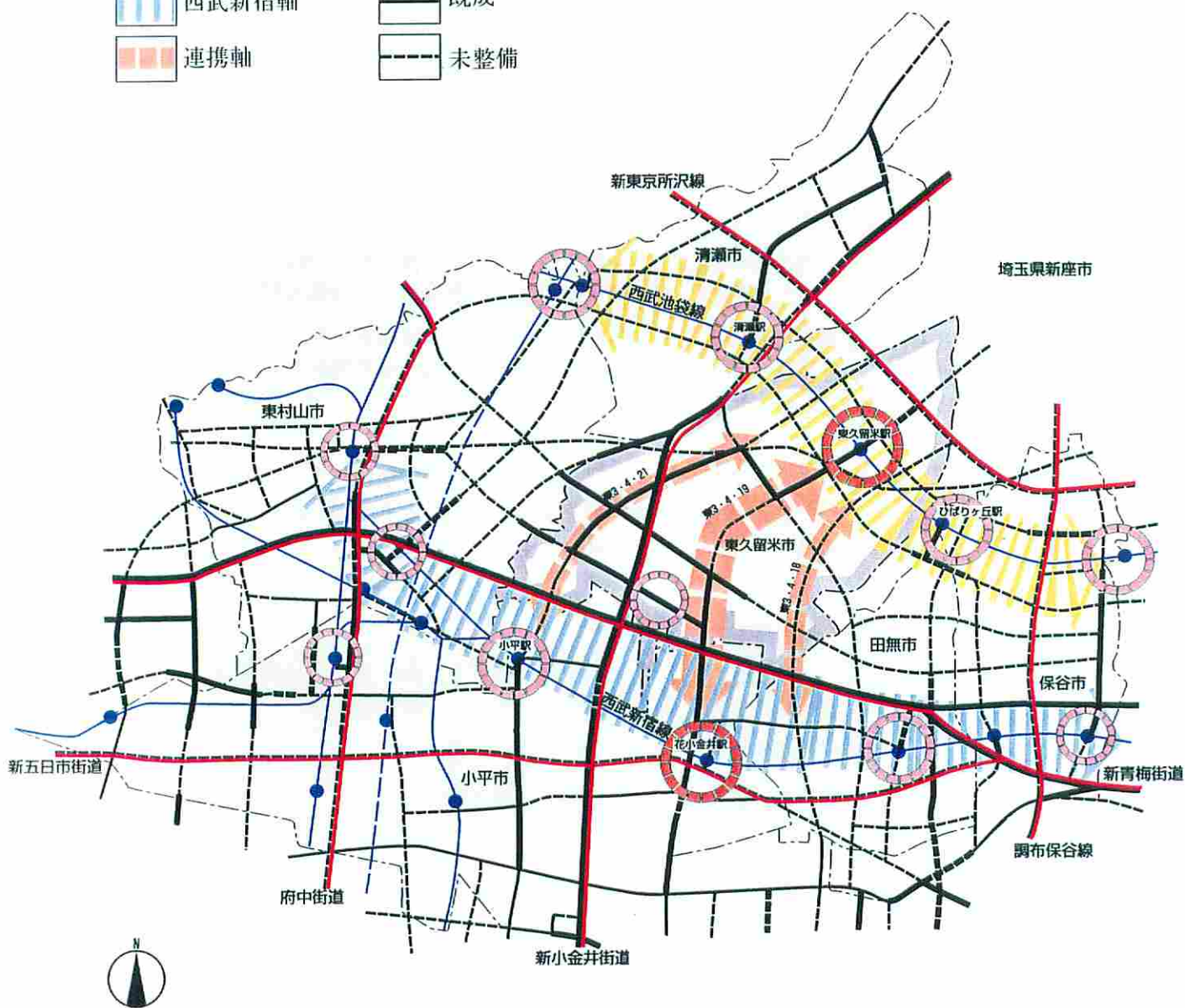
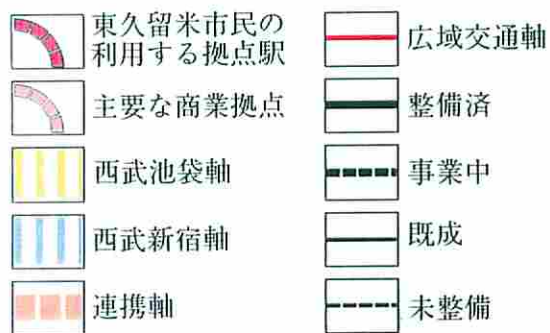
このような広域構造の中で、本市では以下の整備により、東西方向の2つの都市軸を結ぶ連携軸を強化していくとともに、併せて隣接市との連携強化を図ることが重要です。

〔連携軸の強化〕

- ・2つの軸の駅（東久留米駅、花小金井駅）間、滝山団地の商業拠点を結ぶ都市計画道路東3・4・19（小金井久留米線）
- ・都市計画道路東3・4・18（新小金井久留米線）
- ・都市計画道路東3・4・21（小平久留米線）

※1 都市計画道路… 都市計画法第11条に定められた都市施設の一つであり、都市計画により指定される道路。

■広域的な将来都市構造図



資料：都市計画道路整備状況（平成9年3月31日現在）

(2) 東久留米市の骨格構造

目標とする都市像を支える都市の骨格を、次のように設定します。

〔都市の交流活動拠点〕

●生活・文化の交流ゾーン

東久留米駅周辺から中央公民館周辺までのゾーンを、東久留米市の生活・文化の交流ゾーンとして位置づけ、魅力と活力ある環境を育成します。

- ・ 東久留米駅周辺を商業の中心とする拠点として位置づけ、「中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律」^{※1}などによる支援措置も活用しつつ、商業環境の整備と商業機能を育成します。
- ・ 中央公民館周辺を行政文化拠点として位置づけ、既存の行政文化機能の集積に加えて、周辺環境の整備や新たな行政文化機能の育成を進めます。
- ・ 両拠点を魅力的な都市軸により結び、一体的に魅力あるゾーンを育成します。

●生活拠点

将来の生活圏のまとまりに対応して生活拠点を位置づけ、デイサービスセンター^{※2}などの地区レベルの公共公益施設の集約立地に努めます。

●水とみどりの拠点

(仮称)六仙公園などの規模の大きな公園や緑地保全地域などの一団の緑地を、緑を生かした交流の拠点として位置づけ、施設の整備、緑地保全、アクセス道路^{※3}の整備を進めます。

●産業拠点

都市活力を維持し、高めるため、現在の大規模工場に加えて、新たな産業基盤の整備と機能育成を検討していきます。

- ・ 幹線道路に沿って立地している大規模な工場用地、流通施設用地を産業拠点として位置づけ、その環境の維持と産業機能の増進に努めます。
- ・ 都市計画道路東3・4・18(新小金井久留米線)沿道のグランドなどの企業用地の業務系土地利用の転換を誘導し、新たな産業拠点として育成します。

※1 中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の一体的推進に関する法律
大型店舗の郊外立地等による中心市街地の衰退に対して、その活性化を図るため、「市街地の整備改善」「商業等の活性化」を柱とする総合的・一体的な対策を講じるために平成10年に制定された法律。この法律に基づいて市町村が定める中心市街地活性化基本計画を基本として、関係する省庁が重点的に支援措置を講じることになっている。

※2 デイサービスセンター(day service center) … 体の弱い高齢者等を、昼間だけ預かって、食事、入浴、生活指導、機能回復訓練等のサービスを行う施設。

※3 アクセス(access) … 近づく手段、方法をいう。アクセス道路とは目的地まで近づくための道路。

〔都市の軸〕

●交通軸

- ・ 東久留米市と東京都心部、武蔵野ゾーンを中心となる吉祥寺や府中、埼玉の中心都市、広域を支える幹線道路とを結ぶ主要幹線道路を整備します。
- ・ 市街地をラダー状に支える幹線道路を整備します。

●都市軸

（生活・文化の交流ゾーンを支える軸）

- ・ 中心軸
生活・文化の交流ゾーン内の都市計画道路東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）を、沿道の適正な土地利用誘導を図ります。
- ・ サブ軸
生活・文化の交流ゾーン内の都道234を、沿道建築物の更新などにより、近隣性の商業・飲食を中心とする土地利用を強化します。

（生活軸）

生活・文化の交流ゾーンと東部の生活拠点や花小金井駅、小平霊園や小平駅を結ぶ道路を、沿道景観の形成や住環境に配慮した適正な沿道土地利用誘導により生活軸として育成します。

●水とみどりの軸

市を東西に流れる黒目川、落合川や野火止用水沿川の歩行空間の整備や河川周辺の環境の保全、親水化^{※1}などにより、水とみどりを生かした景観と交流の軸を強化します。

(3) 土地利用の方針

① 土地利用の基本方針

次のような基本的な方針に基づき、計画的な土地利用を推進します。

●自然と調和した計画的な都市的土地利用の推進

黒目川、落合川、立野川、野火止用水が市内を流れ、加えて樹林地や農地が豊富に残されていることが、本市の土地利用上の特徴となっています。

市街地の整備を進めるにあたっては、これらの自然環境や構造を極力保全・活用するとともに、これらと調和した都市的土地利用を誘導していきます。

●都市型居住機能の再生・育成

本市は、東京都市圏に集中する人口の受け皿として次々に大規模な住宅団地が建設され、昭和30年代後半から急激な人口増加を経験してきました。しかしこれらの団地では、近年、入居者の高齢化・減少や建物の老朽化が進み、地域コミュニティ^{※1}の維持や団地の更新、質的向上が課題となっています。

居住者が今後とも住み続けられる快適な都市型居住の場として再生するとともに、地域コミュニティを育成するため、住宅団地の適切な建替えと住み続けることのできる施策を展開していきます。

●都市の活力を生む都市機能^{※2}の育成

本市は住宅地としての性格が強い都市ですが、高齢化の進展や経済の低迷による税収の減少、女性の社会参加や高齢者の社会参加の場の必要性などに対応して都市の活力を生む産業や就業の場を育成していくことが必要となります。

そのため、魅力ある中心商業地の育成、駅周辺における業務地の育成、新たな流通業務地の育成など、都市の活力を生む都市機能を育成していきます。

●地区単位のきめ細かな土地利用の誘導

地区の生活拠点が適正に配置されるなど、地区の特性を生かしたきめ細かな土地利用を、市民の参加を得て計画的に実現していきます。

※1 コミュニティ（community）… 社会、集団、共同生活体。日常生活圏域としての都市計画の計画単位。

※2 都市機能… 商業、交通、文化等の、都市における社会・経済・政治的活動の仕組み、はたらきのこと。

② 土地利用の類型と配置方針

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12に区分、配置し、用途地域などの地域地区の指定や地区計画などにより計画的に誘導していきます。

a. 中心商業業務地

東久留米駅東西を都市の中心となる商業業務地に位置づけ、その環境整備と機能育成を行います。

駅東側は、「中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律」などによる支援措置も活用しつつ、市街地再開発事業、優良建築物等整備事業^{※1}などの共同建替え^{※2}や協調建替え^{※3}による建物の更新、商業活動を支える道路の拡幅整備、景観づくりを進めるとともに、既存商業・サービス機能の再編・活性化、都市居住機能の強化を図ります。

b. 近隣商業地

都道234や都市計画道路東3・4・19（小金井久留米線）沿道や東西の主要な生活拠点、ひばりが丘団地周辺を、地区の生活利便に供するサービス・商業施設や公益施設の立地誘導を行い、近隣性の商業地としていきます。

公営住宅団地内は、その建替えなどと整合を図った基盤施設の整備と機能誘導を図るとともに、その他の地区は優良建築物等整備事業などの共同建替えや協調建替えによる建物の更新や建物のセットバック^{※5}による歩行空間の豊富化を進めます。

c. 都市型住宅地・業務地

中心商業業務地に隣接する地区や生活軸沿道地区などを、土地の高度利用により、良質な集合住宅や業務・商業施設を供給し、都市軸としての都市景観を育成する都市型住宅地・業務地^{※6}として位置づけ、都市計画道路などの基盤施設の整備を進めます。

d. 工業地

既存工業地は、今後とも工業地として位置づけ、その工業環境を維持していきます。

※1 優良建築物等整備事業… 都市計画決定等の法手続きの必要のない任意の建築物の共同・協調建替え事業。事業採択要件を満たせば、補助金を受けることができる。

※2 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て替えること。代表的な共同建て替えの手法としては、市街地再開発事業がある。

※3 協調建替え… 建物の高さを揃えたり、敷地距離から壁面を一定距離後退させる等の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て替えを行うこと。

※4 景観… 目の前の環境を一目見て得た視覚的印象をいう。また、この見ることを介して他の多くの人々と環境を意識するプロセスのこと。

※5 セットバック(setback)… セットバックとは、建築物の上部を下部よりも階段状に後退させる建築方法であるが、ここでは良好な環境を育成するために、建築物を敷地境界から一定距離後退させることをいう。

※6 基盤施設… さまざまな都市活動を支えるための施設をいう。社会資本と同義。

e. 流通業務地

都市計画道路東3・4・11（保谷東村山線）、同東3・4・21（小平久留米線）沿道の業務系土地利用への転換が見られる地区や同東3・4・18（新小金井久留米線）沿道の企業のグランド用地などを流通業務用地として位置づけ、都市基盤の整備と適正な土地利用誘導を進め、新たな産業拠点を育成します。

f. 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は、居住と生産活動が両立する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制限や工場と住宅の間の緩衝のための緑化などを進めます。

g. 一団の中高層住宅地

既に中高層の住宅団地として整備されている地区や、今後建替え事業などにより中高層の住宅団地として再整備される予定のある住宅地については、周辺環境と調和を図りつつ、良好な中高層の集合住宅地環境を維持・整備する一団の中高層住宅地とします。

h. 住宅地

その他は、比較的密度の低い戸建て住宅を中心とする住宅地として位置づけ、生産緑地や一団の樹林地の保全・活用、居住環境の改善などを進め、東久留米らしい良好な住宅地を育成します。

なお、都市基盤の整備や空地の確保などが可能であり、周辺環境との調和を図ることができる地区については、中高層住宅地として位置づけていきます。

i. 農業集落地

市街化調整区域となっている良好な緑地や農地と一体となった集落地は、農地及び緑地の保全と市街化の抑制により、当分の間、農業集落地としての環境を維持していきます。

j. 一団の公共公益施設用地

現在比較的大規模な公共公益施設については、その環境を維持し、避難地などとしての活用を図るとともに、交通動線の整備を行います。

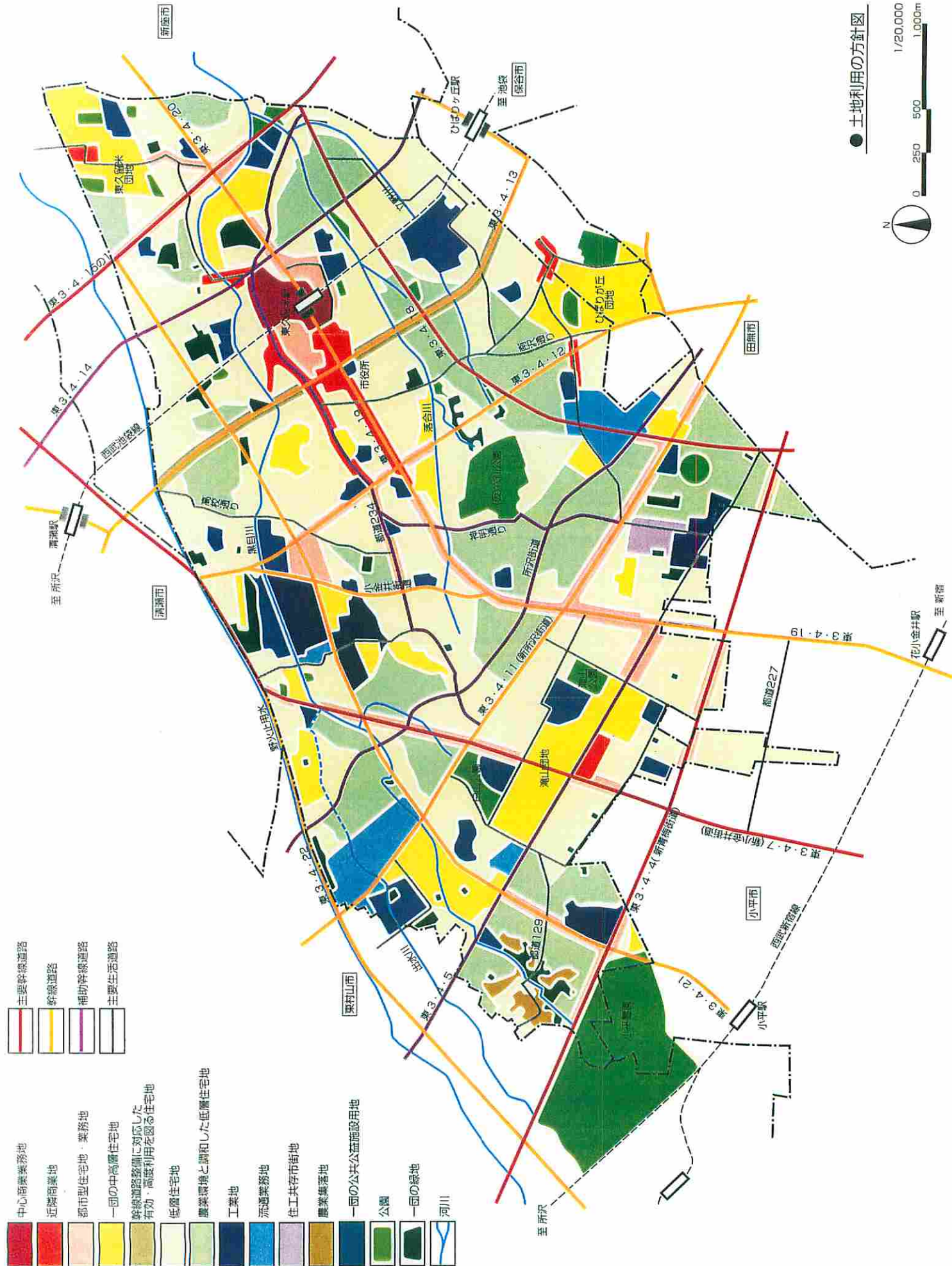
k. 一団の緑地

河川沿いなどに残る一団の緑地は、緑地保全地域、歴史環境保全地域の維持や指定、市民参加の緑のトラスト^{※1}などにより、保全・活用を図り、潤いのある環境を形成します。

l. 河川

黒目川、落合川、立野川、野火止用水については、水質の浄化や河川環境の美化、沿川の歩行空間や親水公園の整備により、市民が水と親しむことのできる環境を育成します。

※1 トラスト (trust) … トラストとは、元々委託、保管、監督の意味であるが、緑のトラストは、緑の破壊を未然に防止するために、広く寄付を募って土地を買い、または寄贈を受けて、保存・管理しようとする運動をいう。



3) 都市を支える交通体系

道路は都市のさまざまな交通を円滑に処理するとともに、下水道やガス・水道などを収容する空間として、また火災の延焼の防止や風の通り道として都市の安全性、快適性を確保したり、人々の出会いの場を提供するなど、さまざまな役割を果たしています。

これまでは、車社会の進展に対応して、自動車交通を効率的に処理することに重点を置いた道路整備が進められてきました。その結果、経済活動や生活の利便性は高まりましたが、一方では、騒音や大気汚染、交通事故の増大などのマイナス面も多くなりました。また、公共交通、特にバス交通の機能低下が進んできました。

来るべき高齢社会、成熟化社会における交通需要に対応して、体系的な交通基盤の整備を進める必要があります。このため、以下の基本的な考え方に基づき交通体系の整備を進めていきます。



交通計画の考え方の転換

これまでの交通計画の評価は、鉄道や自動車交通の混雑緩和及び所要時間の短縮に重点が置かれてきました。

しかし、本市は豊かな自然環境を持つ住宅都市であり、その性格を踏まえると、生活環境、自然環境からの評価も重要です。

また、歩行者や自転車などの歩道における交通は、首都圏全体といった広域的な視点からの交通計画においては軽視されてきました。しかし、地域における交通体系整備の上では、歩道における交通への対応が重要です。特に、高齢社会における交通を考える上では、それらの重要度を高める必要があります。

混雑緩和・所要時間の短縮という価値観に立脚する自動車中心の交通の考え方から、生活環境、自然環境などにも配慮したさまざまな移動手段に対応できる交通基盤の整備を進めていきます。

地域の生活交通の利便性の向上

高齢社会においても、誰もが快適にまちに出て活発な都市活動を行うことができるよう、身近な生活道路の安全性、快適性を高めるとともに、公共交通の利便性の向上を図っていきます。

安全で豊かな歩行者・自転車空間づくり

幹線道路における、安全で豊かな歩行者・自転車空間づくりを積極的に進めます。また、豊かな水やみどりなどの自然環境を、市民の交流に生かしていくため、これらを結ぶ歩行者系交通ネットワークを形成していきます。

周辺市との連携の強化

本市は西武池袋線に沿って住宅地化が進んだ地域の一部であり、市外のひばりヶ丘駅、花小金井駅、清瀬駅、小平駅を利用する市民が多く、市民の生活は周辺市と密接に関連しています。加えて、都市づくりは各市単独で進めることは難しく、広域的な機能分担と連携を基本として進める必要があります。そのため、周辺市との連携を強化する道路の整備を促進していきます。

鉄道による東西分断の解消

現在は、西武池袋線が道路と平面交差する形で走っています。そのため、踏切による交通渋滞や東西市街地の分断などが問題となっています。その解消を図るため、東西を結ぶ幹線道路と鉄道の立体交差化を進めていきます。

(1) 自動車交通を支える道路ネットワークの整備方針

自動車交通を支える道路の段階構成と配置を次のように計画し、その整備を推進します。

① 道路の段階構成と配置の方針

〔幹線道路〕

a. 主要幹線道路

広域圏との円滑な連絡を確保するため、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：新小金井街道）、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）を主幹線道路として位置づけ、未整備区間の整備を進めます。

b. 幹線道路

主要幹線道路と連携して都市の骨格を形成し、近隣市とを連絡する幹線道路として、以下を位置づけ、未整備区間や新たに拡幅が必要な区間の整備を促進します。

- ・ 市域を東西方向に結ぶ都市計画道路東3・4・19（小金井久留米線）同東3・4・21（小平久留米線）、及び同東3・4・20（東久留米駅神山線）
- ・ 市域を縦方向（南北）に結ぶ、都市計画道路東3・4・13（練馬東村山線）、同東3・4・12（田無久留米線）、同東3・4・11（保谷東村山線：新所沢街道）及び小金井街道

c. 補助幹線道路

主要幹線道路、幹線道路を補完する補助幹線道路として、都市計画道路東3・4・14（保谷秋津線）、同東3・4・5（久留米東村山線）及び都道234、所沢街道、神明通りを位置づけ、未整備区間や新たに拡幅が必要な区間の整備を進めます。

〔生活道路〕

d. 主要生活道路

幹線道路（主要幹線道路、幹線道路、補助幹線道路）を補い、地区内外の交通を捌く主要生活道路として、都道129、同227などを位置づけ、歩道付き道路として整備を進めます。

e. 生活道路

現況の基盤水準の低い地区における居住環境の改善を図るため、主要な区画道路を生活道路として位置づけ、建物の建て替えなどにあわせて、大型の消防自動車が入れる幅員で整備を進めます。

f. 補助生活道路

上記以外の道路は、幅員4.2m以上の道路として整備を進めます。

② 道路整備の方針

a. 道路整備指針に沿った生活道路の整備

生活道路については、歩行者の安全を確保することを基本として、その整備対象や整備水準、整備のあり方（道路幅員、隅切り^{※1}など）を示す「道路整備指針」を策定し、指針に沿って整備を進めます。

b. 生活環境や自然環境と調和した道路のあり方^{※2}に沿った道路の整備

道路緑化や透水性の舗装^{※2}など、生活環境や自然環境と調和した道路整備のあり方を検討し、それに沿って道路の整備を進めます。

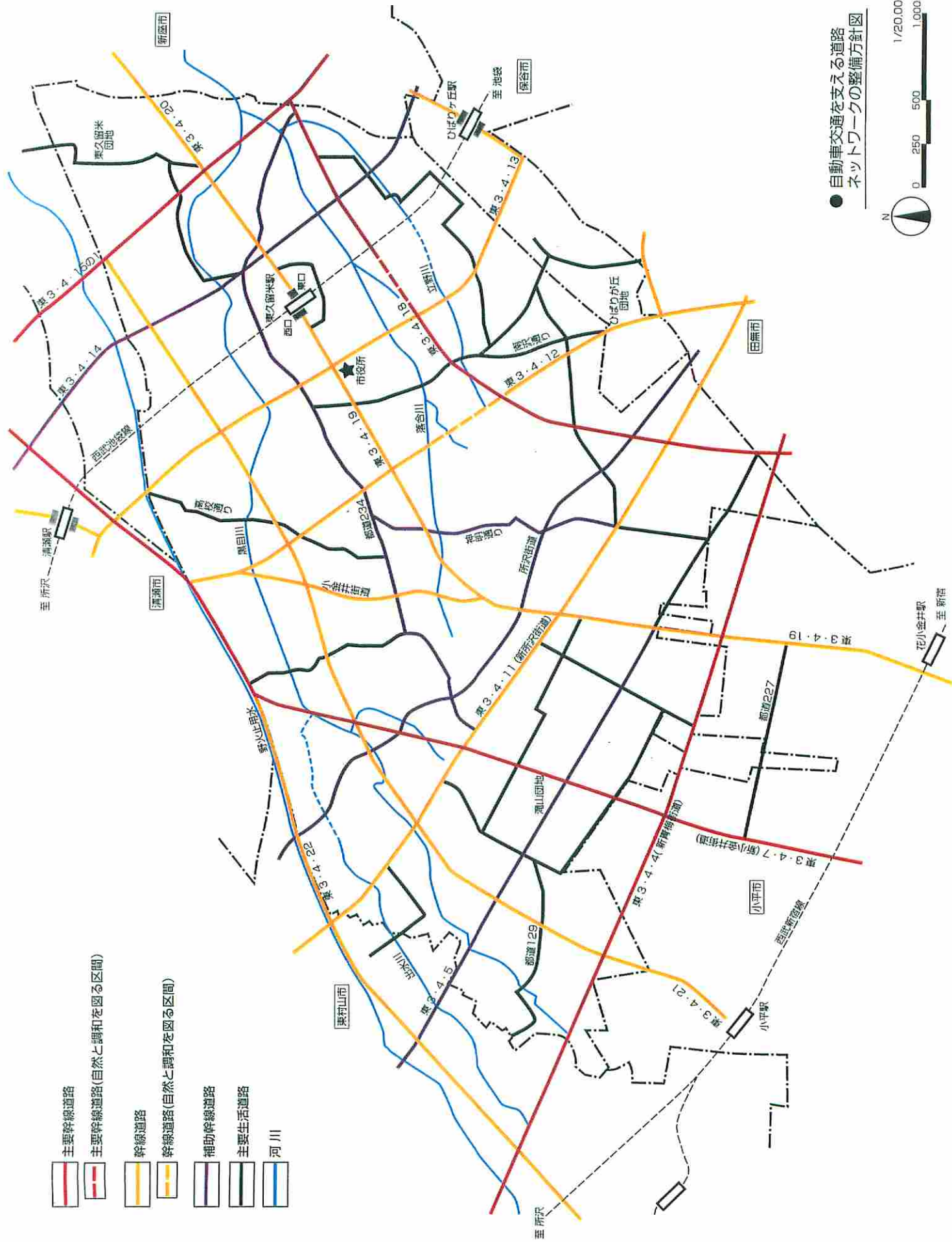
特に、東久留米市の財産である南沢湧水、竹林公園を横切る形で計画されている都市計画道路東3・4・12（田無久留米線）、同東3・4・18（新小金井久留米線）の整備にあたっては、その環境を守ることのできる整備のあり方が明らかになるまで整備を留保し、明らかになった時点において、それにあわせて整備を進めます。

c. 投資効果などを勘案した整備

道路整備に対する投資と整備による効果（効率性）や公平性などを勘案して、整備の優先性などを評価し、それに沿って整備を進めていきます。

※1 隅切り… 自動車、歩行者等の安全で円滑な通行を確保するために、交差点の隅を切除したもの。

※2 透水性舗装… 雨水を舗装体を通して、直接地中に浸透させる工法。地下水の涵養、街路樹の保護育成、雨天時の歩行者の快適性、雨水の流出抑制等に効果がある。



(2) 歩行者・自転車交通を支えるネットワークと交通環境の整備方針

① ネットワーク形成の方針

以下に加えて、主要幹線道路、幹線道路、補助幹線道路、主要生活道路の整備により確保される歩行者・自転車空間や既存の歩道により、生活の拠点や公園などを結ぶ歩行者・自転車交通のネットワークを形成します。

a. 水を生かした環状の歩行者・自転車交通のネットワーク整備

黒目川、落合川への自転車・歩行者道路の整備を進めるとともに、これを結ぶ幹線道路（新所沢街道：東3・4・11、所沢街道）の歩道を整備し、水を生かした環状の歩行者・自転車交通のネットワークを整備します。

b. 市域を東西・南北に結ぶ歩行者・自転車交通のネットワーク整備

市域を東西に結ぶ軸とこれと連絡する南北方向の軸を整備し、市域を東西・南北に結ぶ歩行者・自転車交通のネットワークを形成します。

- ・ 都市計画道路東3・4・19（小金井久留米線）、同東3・4・20（東久留米駅神山線）、都道234を、市域を東西に結ぶ歩行者・自転車交通の主要な軸として整備を進めます。
- ・ 都市計画道路東3・4・7（府中清瀬線）、同東3・4・13（練馬東村山線）、同東3・4・15の1（新東京所沢線）、小金井街道を、市域を南北に結ぶ歩行者・自転車交通の主要な軸として整備を進めます。

c. 休息や交流の拠点づくり

道路整備の残地や既存公共施設跡地などを活用して、歩行者や自転車利用者が休息したり、交流できる拠点の整備を進めます。

② 安全な交通環境の整備方針

歩行者、自転車の安全性の確保、快適な買い物空間の確保を図るため、交通規制や交通安全施設^{※1}の整備を進めます。

加えて、歩道のバリアフリー化や歩行者と自転車の分離を進めます。

※1 交通安全施設… 信号機、道路標識、道路表示、道路照明灯、防護柵、道路反射鏡などの、道路における交通の安全を確保するために必要な施設の総称。

(3) 公共交通の整備方針

① 鉄道交通

通勤、通学による朝夕の交通混雑を緩和するため、鉄道の運行ダイヤの改善などを促進するとともに、現在の誰もが使いやすい快適な駅構内及び駅周辺環境の維持を図り、交通の快適化を進めていきます。

加えて、西武池袋線により分断されている市街地の問題を解消するため、幹線道路と鉄道との立体交差化を推進していきます。

② バス交通

高齢化に伴う交通弱者^{※1}の増加に対応して、誰もが安全・快適に鉄道駅や生活拠点、公共公益施設などに行けるよう、幹線道路の整備や小型バスの導入などにより、バス路線網の再編を図るとともに、バス優先レーン^{※2}の設置や公共車両優先システム^{※3}の導入などによりバス利用の利便性を向上させます。また、バスシェルター^{※4}の整備やバス接近表示システム^{※5}の導入、低床バス^{※6}の導入などにより、バス交通の快適化、バリアフリー化を図っていきます。

(4) その他の交通施設の整備方針

① 交通広場など

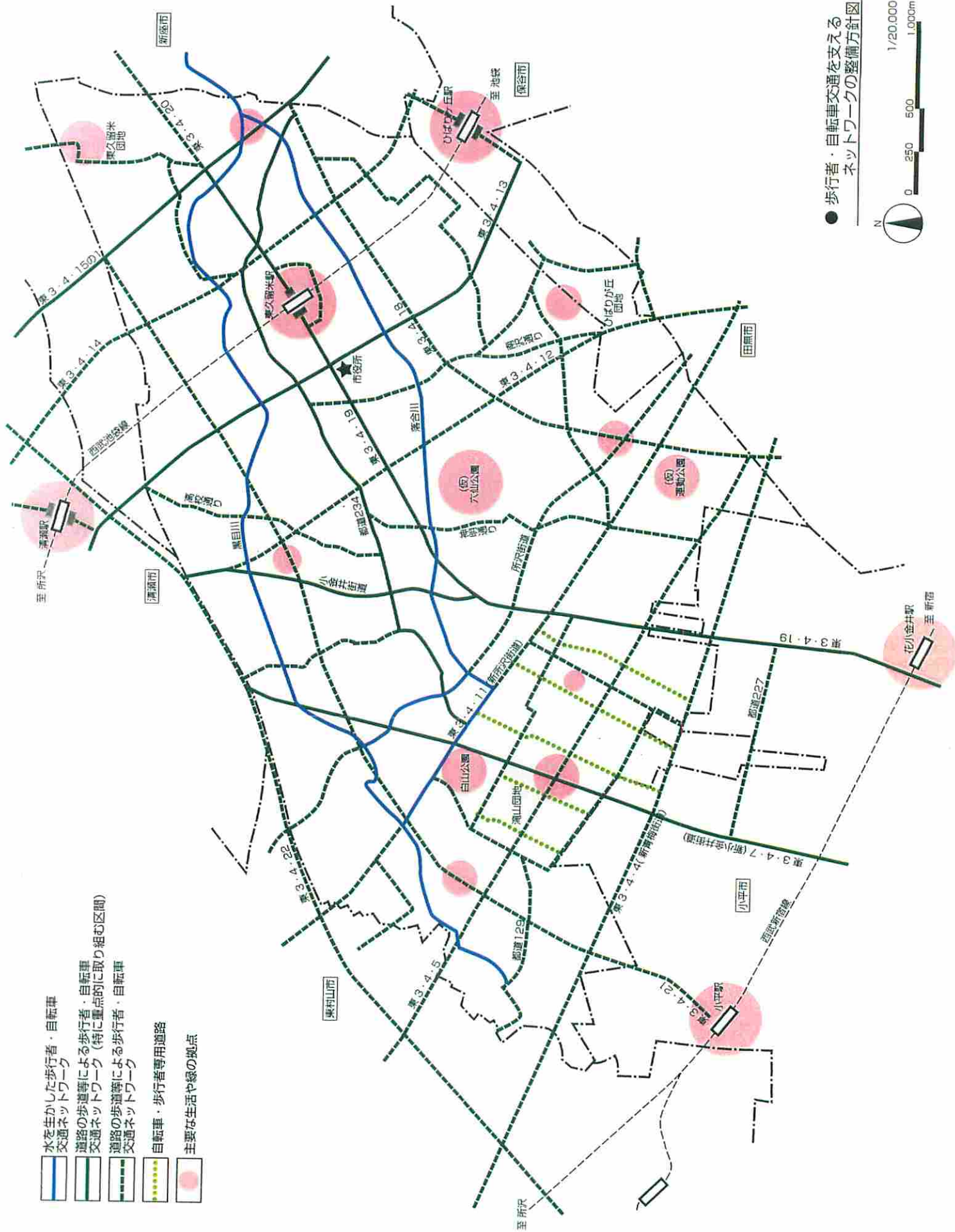
現在整備されている駅前広場の機能、環境の維持に努めます。

加えて、高齢者などに配慮した鉄道東西の歩行者の安全な連絡を確保するため、駅舎東口にエレベーターなどを設置していきます。

② 駐車場・駐輪場など

商業拠点、生活拠点などにおいて、周辺の交通事情に配慮して、共同駐車場、自転車駐車場の整備を誘導するとともに、駐車帯の設置を検討していきます。

- ※1 交通弱者… 車社会の中で、子どもや高齢者などの自分で自動車を運転できない人をいう。このような人々の行動を支えるため、バス・鉄道などの公共交通を強化していく必要がある。
- ※2 バス優先レーン… バス交通を強化するための交通規制で、バスの通行を優先させる車線をいう。
- ※3 公共車両優先システム… 双方向通信を利用したきめ細かな信号制御や柔軟な専用レーンの指定、解除を行うことにより、公共車両の優先通行を確保するシステム。
- ※4 バスシェルター… バス停を、雨や風を防ぐことのできるよう屋根等で覆い、バスを快適に利用できるようにしたもの。
- ※5 バス接近表示システム… 停留所や公共施設の表示器に、バスの接近情報や時刻表を表示するシステム。
- ※6 低床バス… 障害者や高齢者などが、車椅子などに乗ったまま乗り降りできるようにバスの床が低くなっているもの、ノンステップバス。その他に備付けのリフトにより乗降するリフト付きバスもある。



2章

まちづくりの基本方針



撮影：永嶋正美さん

戦後50年を経て、都市づくりは今、大きな変革期にあると言われています。

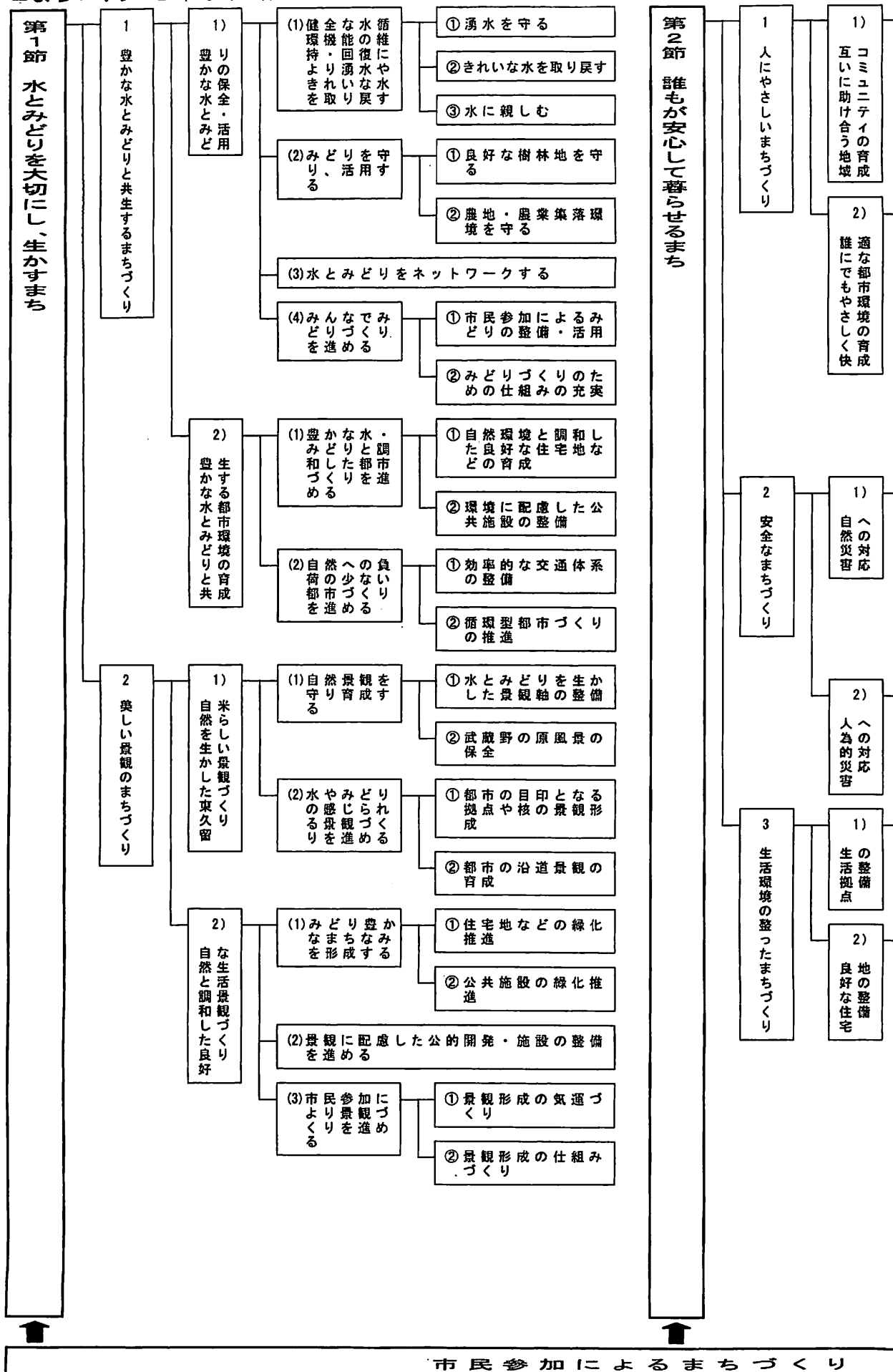
それは、今後は人口が減少し超高齢社会になることが確実となり、若い人々を中心として人口が増加し、都市が拡大し続けていたこれまでとは、異なった都市づくりに取り組んでいく必要があるからです。そしてまた、人々の身近な生活環境への関心やまちづくりへの主体的な参画意識が高まっており、これに応えていく必要があるからです。

このように、都市づくりは、量の拡大から質の拡充へ、画一的対応から多様な対応に重点を置いて進めることが求められており、より地域に密着したまちづくりを進めていくことが重要となっています。

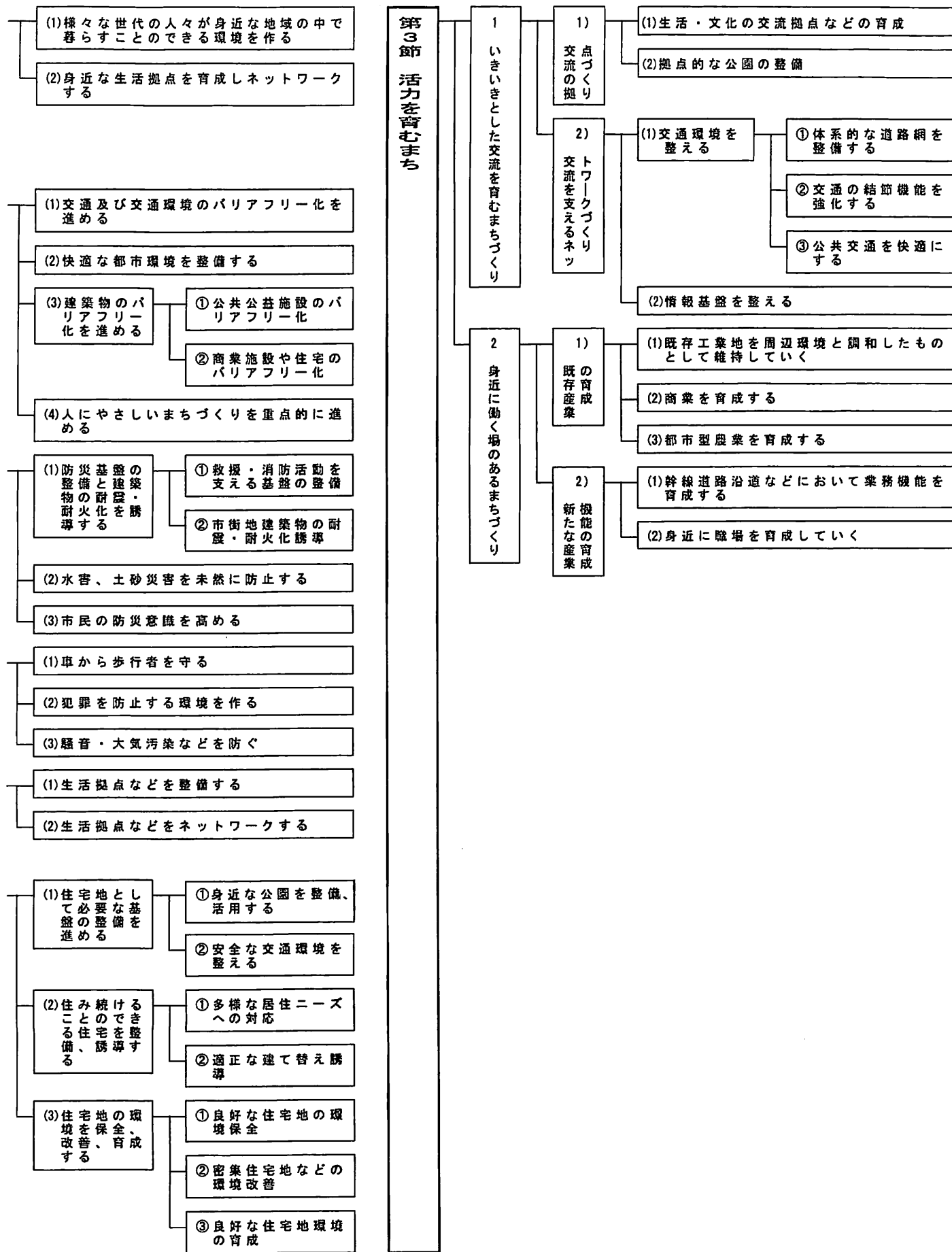
地域の行政のことは、地域住民自らが決定(自己決定)し、その責任も負っていく(自己責任)という住民自治を基本として、基礎自治体である東久留米市が地域の実情に即して効率的に行政を行うという、地方分権型の行政システムに基づいて、まちづくりを進めていく必要があります。そのためには、まちづくりの中心となる市民の意識の高揚、担い手の育成が最も重要であり、あわせて、市の能力の向上と調整システムを整えていく必要があります。加えて、市内で活動する企業との連携、周辺市との連携を強化していくことも重要です。

私たちは、この地方分権の理念を基本として、市民・行政が、それぞれの役割と責任を果たし、相互に協力して、次の体系に沿ってまちづくりに取り組んでいきます。

■まちづくりの基本方針の体系図



第3節 活力を育むまち



(第4章 まちづくりを進めるために)

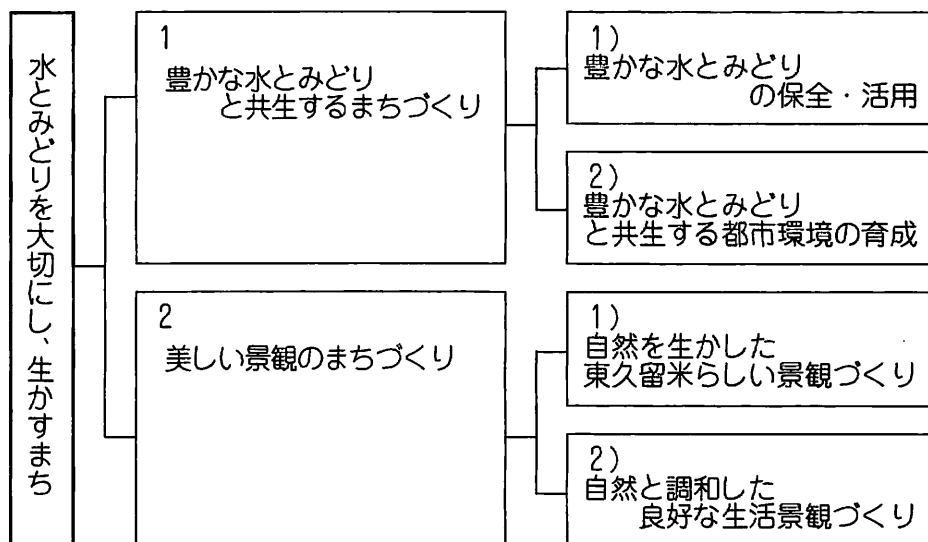
第1節 水とみどりを大切にし、生かすまち

武蔵野台地に位置する本市には、東西方向に崖線があり、この崖線の下層部は地下水の流れる地層となっています。そのため、多くの湧水群があり、黒目川、落合川、立野川の水源となっています。また、近世の中・後期には畑の開墾が盛んに行われ、広大な畑地や雑木林、及び屋敷林を持つ集落からなる武蔵野の特徴的な景観が形成されました。そして、この水とみどり豊かな環境が、代々受け継がれてきました。

しかし、昭和30年代後半から宅地化が進展し、それに伴い緑や湧水地・湧水量が減少しつつあります。周辺市町村に比べると、未だに豊かな自然環境が残っていますが、私たちの生活は、本市の持っている自然環境に大きな負荷を与えています。そして、利便性や経済性のみを追求した生活を続けることは、私たちの住む環境そのものをも破壊してしまうおそれのあることが明らかになりつつあります。

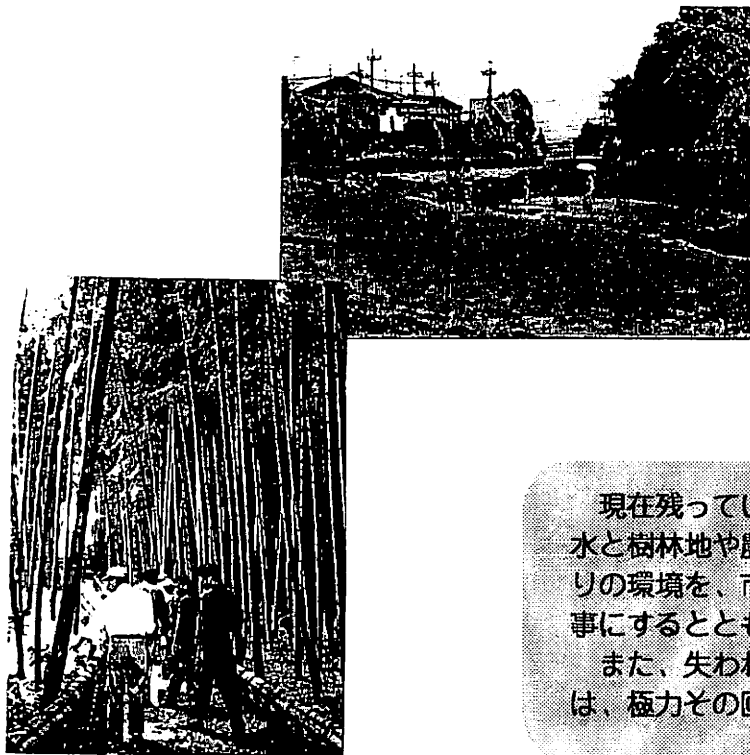
水や緑などの自然環境は、生活に潤いや安らぎを与えるものとして重要であるばかりではなく、その環境への配慮は、私たちが自然生態系の中の一員として、持続して生き続けるために必要不可欠なものです。

私たちは、東久留米らしい環境として誇りうる『豊かな水とみどり＝水とみどり及びこれらに育まれた生態系』を、これからも大切にしてい、まちづくりに生かしていきます。



1. 豊かな水とみどりと共生するまちづくり

1) 豊かな水とみどりの保全・活用



現在残っている湧水地や黒目川などの水と樹林地や農地などから成る水とみどりの環境を、市民の大切な財産として大事にするとともに、活用していきます。

また、失われてしまった環境については、極力その回復に努めていきます。

(1) 健全な水循環機能の維持・回復により湧水やきれいな水を取り戻す

① 湧水を守る

本市の財産である湧水を守るため、次のような施策を講じていきます。

a. 地下水の涵養能力の維持・向上

- ・ 地下水を涵養するため、樹林地や農地を保全していきます。
- ・ 道路の透水性舗装を進めるとともに、新たな開発地や既存の住宅地において浸透ますを設置するなど、雨水を地下に還元する取り組みを進めていきます。

b. 雨水などの活用

- ・ 雨水を植木への散水、防火用水、トイレの水洗水などとして活用できる身近な貯水施設の設置を誘導し、雨水を大切に利用していきます。

c. 市民参加による環境美化などの推進

- ・ 川辺の管理などへの市民参加により、河川の環境美化を進めます。

② きれいな水を取り戻す

a. 公共下水道の整備と適切な維持・管理

- ・ 市街化の進展により必要となる污水枝管整備を推進するとともに、整備済地区における公共下水道の利用を促進していきます。
- ・ 下水道施設の適切な維持・管理を行っていきます。

b. 体系的な河川などの整備と河川の浄化能力の維持・回復

- ・ 一級河川である黒目川、落合川の整備を進めるとともに、この整備にあわせて公共下水道雨水幹線^{※1}及び普通河川の整備を進めます。なお、河川の整備にあたっては、親水機能の育成や自然生態系に配慮したものとしていきます。
- ・ 河川の水質を保つためには、一定の水量が必要となります。そのため、湧水の維持・復活に取り組むとともに、清流の復活事業などの河川流量を確保するための施策を実施していきます。

c. 河川の水質悪化の防止

- ・ 水質の悪化をもたらす危険性の高い施設立地は極力規制するとともに、既存の工場などの排水については、水質を悪化させることのないよう引き続き指導を行っていきます。

③ 水に親しむ（親水機能、自然生態系に配慮した河川の整備）

- ・ 河川の水質悪化の防止や環境美化などを総合的に展開し、清流の復活を目指していきます。加えて、蓋がけされている河川については、親水機能の復活を目指して、その見直しを進めていきます。
- ・ 河川沿いへの広場、ベンチなどの設置を進め、水と親しむことのできる環境を形成していきます。

（２）みどりを守り、活用する

① 良好な樹林地を守る

- ・ 良好な樹林地を極力保全していくため、現在指定されている保存樹、緑地保全地域などを維持するとともに、市民緑地としての活用などを進めていきます。

② 農地、農業集落環境を守る

- ・ 農地の保全・活用を図るため、農業経営への支援、市民農園^{※2}としての活用など、農地の多面的な活用を進めます。また、将来の公共施設用地としての活用が期待される生産緑地^{※2}については、制度の適正な運用により極力保全していきます。
- ・ 農地と一体となって武蔵野らしい環境を形成している屋敷林を持つ集落の保全を支援していきます。

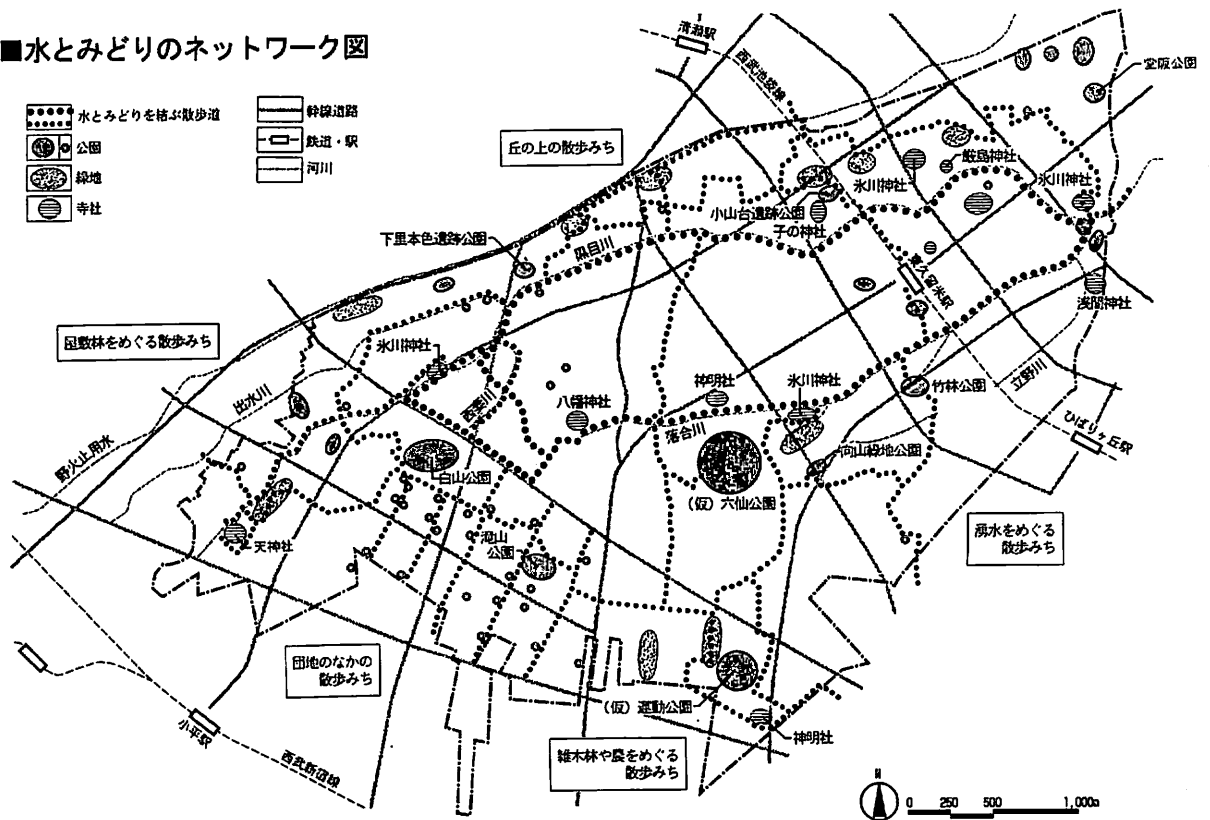
※1 公共下水道雨水幹線… 市街地における下水を排除し、処理するために地方公共団体が管理する下水道（公共下水道）のなかで、雨水を河川に放流するための幹線。

※2 市民農園… 市民が園芸を通じて土に親しみ、生産の喜びを味わい市民相互の交流を深める農地。

(3) 水とみどりをネットワークする

- ・ 黒目川、落合川を利用した歩行者・自転車用道路の、未整備区間の整備を進めます。また、これらを結ぶ歩行者・自転車用道路を整備し、水を生かした環状型の歩行系ネットワークを形成していきます。
- ・ 丘陵部の歴史資源や緑地を結ぶ散策路を、歩道の整備、交通規制、沿道の生け垣化などにより整備していきます。

■水とみどりのネットワーク図



(4) みんなでみどりづくりを進める

① 市民参加によるみどりの整備・活用

- ・ 自然とふれあうことのできる自然を生かした公園・緑地や市民農園の整備などにより、自然を大切にする意識を高めていきます。
- ・ 市緑化推進協力委員などのみどりづくりのリーダーや緑化団体などの育成に努めるとともに、みどりづくりに係わる人、団体のネットワークを形成していきます。
- ・ 公園・緑地、雑木林、河川などの整備や管理にあたって、定期的な市民参加を推進していきます。

② みどりづくりのための仕組みの充実

- ・ みどりづくりを推進するため、既存の「東久留米市のみどりに関する条例」の充実や緑地協定、地区計画制度などの活用を促進するとともに、緑の基金など新たな仕組みを検討していきます。

2) 豊かな水とみどりと共生する都市環境の育成

保全と開発とのバランスをとりながら、豊かな水・みどりと調和した住宅地の育成や都市基盤施設の整備を進めます。

また、環境にできるだけ負荷をかけないための施設やシステムを整備していきます。



(1) 豊かな水・みどりと調和した都市づくりを進める

① 自然環境と調和した良好な住宅地などの育成

- ・ 現在の自然豊かな環境を極力保全するものとしませんが、やむを得ず住宅地として整備する場合は、豊かに植栽された住宅地として育成するなど従前の自然のイメージを継承していくよう指導していきます。また、隣接する自然環境と調和した土地利用となるよう、建築物の高さ、建ぺい率、敷地規模などについての規制を検討していきます。

② 環境に配慮した公共施設の整備

- ・ 湧水や緑地の保全に配慮した幹線道路の整備のあり方を検討し、それに沿って道路整備を進めていきます。
- ・ 循環型の都市を形成するため、自然エネルギーや都市エネルギー^{※1}の活用システムなどの整備を検討していきます。

(2) 自然への負荷の少ない都市づくりを進める

① 効率的な交通体系の整備

- ・ 車交通による大気汚染をできるだけ防止するため、交通渋滞を解消する体系的な道路網の整備を進めるとともに、バスなどの公共交通の利便性を高めることにより、車の交通量の減少に努めていきます。

② 循環型都市づくりの推進

- ・ 循環型都市づくりの象徴となる取り組みとして、健全な水循環の確保を促進していきます。
- ・ 資源ゴミの分別ステーション^{※2}機能の強化など、循環型都市づくりにとって重要となる社会資本整備^{※3}に取り組んでいきます。
- ・ 道路の整備において建設廃材を活用するなど、社会資本整備においてリサイクル材の利用を進めていきます。

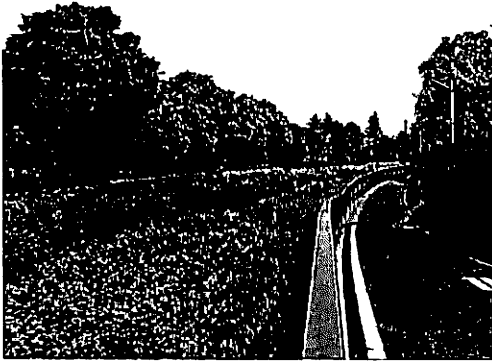
※1 都市エネルギー… 下水処理水の保有熱、清掃工場の廃熱、ビル廃熱等のエネルギーをいい、これらを回収、運搬、制御し都市のエネルギーとして活用することが必要とされている。

※2 分別ステーション… 再生可能なごみを分別し、集積しておくための場所。

※3 社会資本… 治山治水施設、道路・下水道・公園・教育施設などの、公共性の強い、社会的に広く便益を提供する性格を持つもの。

2. 美しい景観のまちづくり

1) 自然を生かした東久留米らしい景観づくり



河川や湧水、雑木林、武蔵野の原風景を残す柳窪地区などの東久留米らしい自然の景観資源を保全していきます。

また、新たに整備する空間において、水やみどりの感じられる景観づくりに取り組むなど、これらのイメージをまちづくりに生かしていきます。

(1) 自然景観を守り育成する

① 水とみどりを生かした景観軸の整備^{※1}

- ・ 黒目川、落合川、立野川、野火止用水の水質の維持・管理、河川沿いの緑地の保全、緑化を進めるとともに、見るだけでなく、せせらぎを聞く、水を触るなど自然の豊かさを五感で感じられる環境づくりに取り組み、特徴ある景観軸を形成していきます。

② 武蔵野の原風景の保全

- ・ 湧水、雑木林、農地が一体となった武蔵野の原風景を持つ柳窪地区を保全し、継承していきます。

(2) 水やみどりの感じられる景観づくりを進める

① 都市の目印となる拠点や核の景観形成

- ・ 駅前広場やその周辺において、水やみどりのイメージを生かしたシンボル空間、サインの整備を行うなど、市民の活動や交流の中心となる拠点の周辺環境の特徴を生かした都市のランドマークとなる景観整備を誘導していきます。^{※2}^{※3}

② 都市の沿道景観の育成

- ・ 都市の軸となる道路及び沿道において、水やみどりとマッチした道路空間の演出、沿道建物や広告物の景観コントロールなどを行い、統一感ある沿道景観を形成していきます。

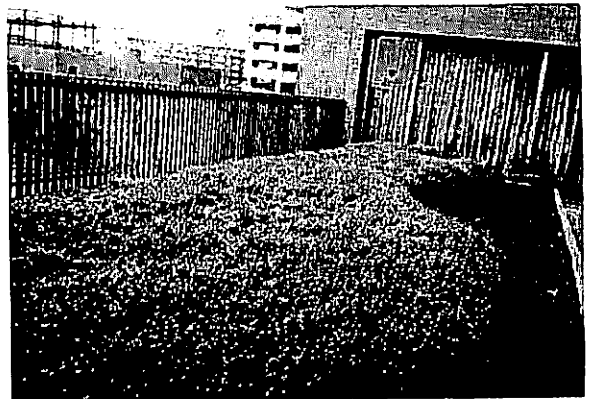
※1 景観軸… 統一のとれた沿道の街並み、緑豊かな河川など、景観として都市の骨格となる軸。

※2 サイン (sign) … 看板や標識。

※3 ランドマーク (landmark) … ある地域の目印となる象徴的な景観要素。

2) 自然と調和した良好な生活景観づくり

住宅地の緑化の推進などにより、周辺の自然環境と調和した良好な生活景観を育成していきます。



(1) みどり豊かなまちなみを形成する

① 住宅地などの緑化推進

- ・ 屋敷林を持つ住宅地を保全していきます。また、住宅地の生け垣化、庭の緑化や屋上・壁面緑化への支援を行うとともに、工場などの緑化を誘導し、民有地の緑化を推進していきます。

② 公共施設の緑化推進

- ・ 小・中学校のグラウンドや公民館の入口などの公共施設用地の緑化と街路樹の適正な整備を行い、公共空間の緑化を推進していきます。

(2) 景観に配慮した公的開発・施設の整備を進める

- ・ 建て替えが計画されている公営住宅については、周辺の環境と調和した魅力ある住宅地の景観づくりを誘導するとともに、案内版を設置するなど、分かりやすいまちづくりに取り組んでいきます。
- ・ 公共施設を整備するにあたっては、みどりのイメージや周辺環境にマッチしたものとしていきます。

(3) 市民参加により景観づくりを進める

① 景観形成の気運づくり

- ・ 景観づくりに対するセミナーの開催や表彰事業により、景観づくりに対する市民や企業の意識を高めていきます。
- ・ 富士見テラスや黒目川などの、東久留米市の美しい景観や眺望ポイントを積極的にPRしていきます。

- ・ 駅前広場や歩行者ルート沿いに設置されている河川や湧水、緑地などに関するマップに加えて、さらに情報を市民に広く提供し、市民の自然に対する意識を高め、わがまちに対する愛着を深めていきます。

② 景観形成の仕組みづくり

- ・ 景観づくりを進める上で基本となる景観形成基本計画^{※1}などを、光環境や音環境にも配慮して、市民参加のもとに作成します。そして、この計画と東京都景観づくり基本方針を基本として、景観形成を誘導していきます。
- ・ 景観づくりのために地区計画制度、建築協定^{※2}などの既存制度を活用するとともに、市の特性を踏まえた独自の制度を創出し運用することも検討していきます。

※1 景観形成基本計画… 良好な景観を育成していくための基本となる計画。

※2 建築協定… 住宅地や商店街などの環境や利便性を維持増進するために、建築基準法に基づき、地区全員の同意に基づき定める協定。

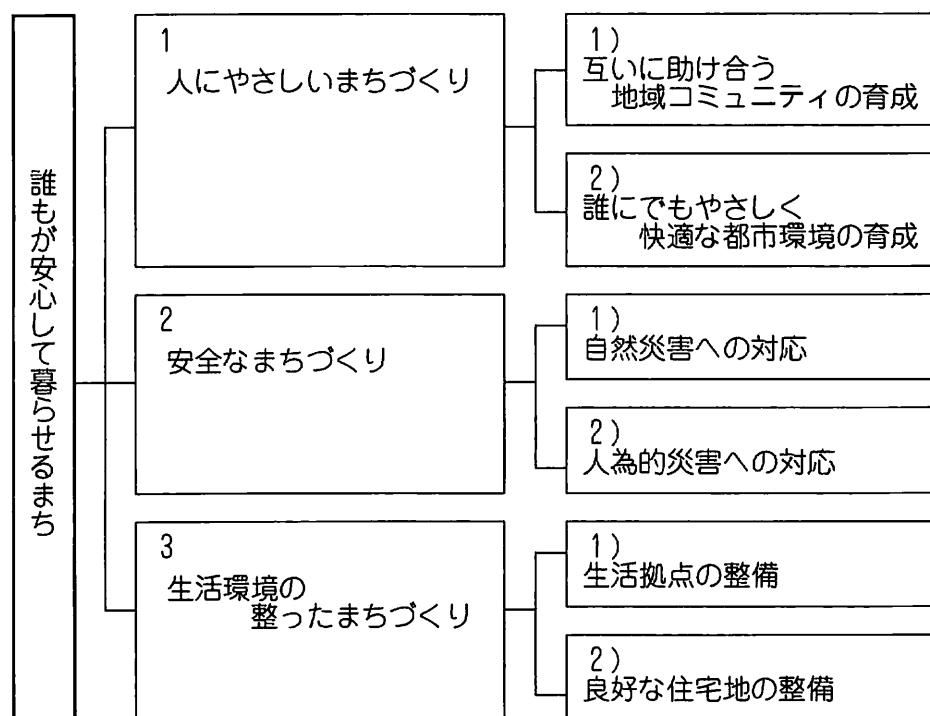
第2節 誰もが安心して暮らせるまち

本市は、昭和30年代後半から、2万人の農村から東京のベッドタウンとして大きく変貌を遂げ、11万余の人々が生活する都市に発展してきました。

その人口増加も一段落し、この時期に入居してきた人々も、比較的若い子育て世代から子供が独立しつつある中年世代へと変化してきています。そのため、今後急速に高齢化が進み、20年後には3人に1人が高齢者になると予測されます。高齢化に伴う身体能力などの低下を補うことのできる都市環境や社会システムの整った、人にやさしいまちづくりが必要です。そして、それは障害を持つ人々にとっての環境づくりとしても重要です。

また、急速に都市化が進んだため、道路や公園などが不足している傾向にあり、一部には密集した市街地が形成されています。多くの人命を奪った阪神・淡路大震災は、都市の安全性を確保することが大きな課題であること、そして一定幅員以上の道路や街路樹の延焼遮断効果、小公園などの避難や救護活動の場としての有用性、災害救助を支える地域コミュニティの重要性を教訓として残しました。これらの教訓を踏まえて、あらためて都市防災に取り組むとともに、交通事故や都市型犯罪^{※1}から市民を守る安全なまちづくりが必要です。

私たちは、これらへの取り組みを含めて、11万市民誰もが、安心して暮らすことのできる環境を整えていきます。



1. 人にやさしいまちづくり

1) 互いに助け合う地域コミュニティの育成



多様な人々が暮らすことのできる住宅の整備、身近な活動基盤の配置などにより、多様な年代の人々が身近な地域の中で暮らし、互いに助け合う地域コミュニティを育成していきます。

(1) 様々な世代の人々が身近な地域の中で暮らすことのできる環境を作る

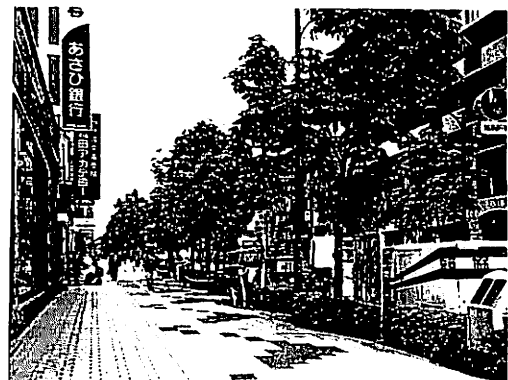
- ・ 公営住宅の建て替えや新たな住宅地開発において、多世代が居住できる多様な住戸タイプや生活利便施設や交流施設などの生活支援機能を持つ環境づくりを進め、子どもから高齢者までの多様な世代の人々が、相互に連携し助け合うことのできる住宅土地利用を実現していきます。

(2) 身近な生活拠点を育成しネットワークする

- ・ 身近な生活圏において、生活利便施設やデイサービスセンター、集会施設などの集積する生活拠点を、地域住民の利用しやすい場所に育成していきます。
- ・ 居住地と生活拠点やその他の活動拠点を結ぶ道路の整備や公共交通の利便性を向上させ、ネットワーク化を進めていきます。

2) 誰にでもやさしく快適な都市環境の育成

車いすで通行できない狭い歩道の拡幅整備や大きな段差の解消、人の集まる施設へのエレベーターの設置など、高齢者や障害者の日常的な活動の障害を取り除いていきます。そして、これらのバリアフリー化に加えて、さらに誰にでもやさしく快適な都市づくりを進め、誰もが平等に社会参加できる環境を育成していきます。



(1) 交通及び交通環境のバリアフリー化を進める

- ・ 鉄道駅や主要な公共施設などを結ぶ主要な道路を中心に、車いすでの利用に配慮したゆとりある歩行空間を確保していきます。加えて、歩道交差部の平面化、歩行障害物の除去、視覚障害者誘導用ブロックや十分な照度の街路灯の設置などに取り組んでいきます。
- ・ 高齢者や障害者が乗降しやすい低床式のバス車両の採用や鉄道駅東口へのエレベーター設置など、公共交通の利用環境のバリアフリー化を進めます。
- ・ 人の多く集まる施設の周辺において、車いす利用者にも配慮した駐車場の計画的な整備に努めていきます。
- ・ アップダウンを繰り返す歩道の解消^{※1}に向けて、幹線道路を横切る場所では、横切る道路上にハンプ^{※1}を設けるなど、高齢者や障害者などにやさしい歩道の整備に取り組んでいきます。

(2) 快適な都市環境を整備する

- ・ 身近な公園を、誰もが使いやすい空間として再整備していきます。また、規模の大きな公園については、車いすで利用できるトイレの設置や園路の整備を進めていきます。
- ・ 歩道や歩道に面して、ポケットパークやベンチなどの休息スペース^{※2}を整備していきます。

(3) 建築物のバリアフリー化を進める

①公共公益施設のバリアフリー化

- ・ 公共公益施設は、段差の解消やエレベーターの設置を進めていきます。

②商業施設や住宅のバリアフリー化

- ・ 大規模店舗などの人の集まる施設^{※3}については、「東京都福祉のまちづくり条例^{※3}」「東久留米市福祉のまちづくり環境整備要綱」により、バリアフリー化を誘導していきます。
- ・ 高齢化に伴う身体能力の衰えに対応して、必要となる住宅の改善を支援していきます。

(4) 人にやさしいまちづくりを重点的に進める

- ・ 生活・文化の交流ゾーンを、人にやさしいまちづくりの重点地区として位置づけ、各種の施策を総合的に実施していきます。

※1 ハンプ (hump) … 自動車運転手の注意を喚起させ、車のスピードを抑え歩行者の安全性を確保するための、横断歩道の手前での部分的な盛り上げ舗装等をいう。

※2 ポケットパーク (pocket park) … 市街地などで、休息の場や都市景観の向上を図るために設けられる広域的機能を有する小規模な公園。

※3 東京都福祉のまちづくり条例… 全ての東京都民が安全かつ快適に施設を利用できるよう、物心両面にわたる地域環境を創出することを目的として、福祉のまちづくりの総合的な推進のあり方、施設整備のための技術標準等を定めたもの。

2. 安全なまちづくり

1) 自然災害への対応

燃えにくく倒壊しにくい建築物の整備を誘導するとともに、救援・消防活動を支える道路や公園などの基盤を整備し、地震とそれに伴って発生する火災などに備えていきます。

また、水害や崖崩れを未然に防止するための対策を講じるとともに自然災害の誘因となる無秩序な開発を規制していきます。



(1) 防災基盤の整備と建築物の耐震・耐火化を誘導する

① 救援・消防活動を支える基盤の整備

- ・ 災害時の避難や防災活動拠点として機能する身近な防災拠点を、公園や広場の整備、生産緑地の活用、社会福祉施設の活用などにより確保していきます。
- ・ 東京都及び東久留米市の啓開道路沿道の不燃化を誘導し、災害復旧時の緊急輸送機能を確保していきます。^{※1}
- ・ ライフラインの維持・管理と災害復旧を容易にするとともに、避難時の安全性を確保するため、啓開道路を中心として電線、電話線の地中化を進めていきます。^{※2}
- ・ 市街地火災に対処するため、道路水準の低い市街地において、大型の消防自動車による消防活動が可能となるように道路整備を進めていくとともに、公園への耐震性貯水槽の整備や川の水や雨水を消火用水として活用できる工夫を行っていきます。

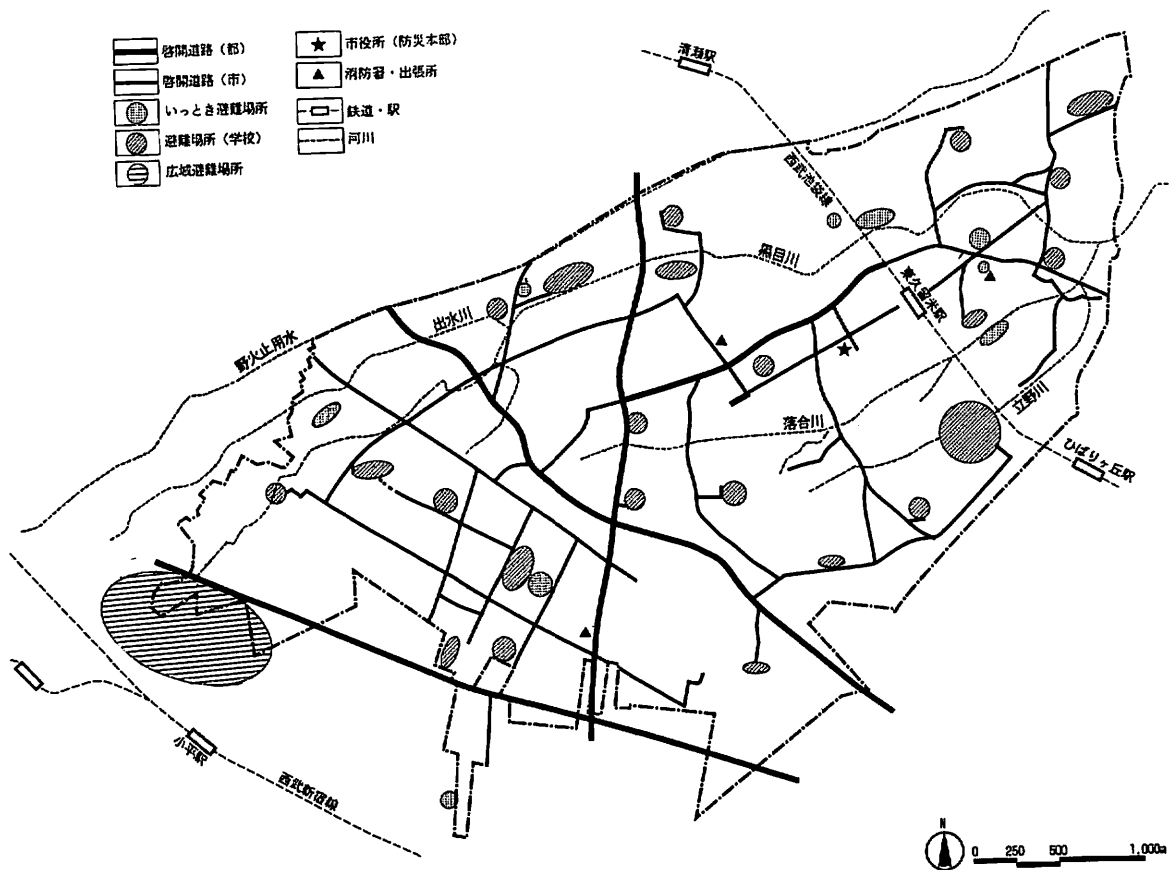
② 市街地建築物の耐震・耐火化誘導

- ・ 現在の耐震基準に適合しない建築物の耐震改修を促進し、地震による建築物の倒壊を防止していきます。
- ・ 木造密集地における耐火化を進めるため、各種の施策を総合的に講じていきます。

※1 啓開道路… 地震時に発生した道路上の電柱・建物等の落下物、放置車両等を除去し、また道路の陥没・亀裂・段差等の応急補修を行って、2車線の車両用走行帯を確保し、被災者の救援救護活動及び緊急物資を輸送するための道路。

※2 ライフライン (life line) … 命綱、生命線、生活線のこと。ガス、水道、電気等の生活に必要なシステム。

■啓開道路等一覧図（平成11年3月現在の防災道路等）



（２）水害、土砂災害を未然に防止する

- 河川や排水路などの雨水排水路の系統的な整備を進めるとともに、開発地の雨水流出量を極力抑制し、水害を防止していきます。
- 崖崩れの危険性の高い急傾斜地崩壊危険区域^{※1}などについては、斜面周辺の緑地の保全や無秩序な開発の規制を図るとともに、崩壊防止工事などにより崖崩れを未然に防止していきます。

（３）市民の防災意識を高める

- 自主防災組織の活動への支援、防災に対するPRなどを進め、市民の地区防災への意識を啓発し、それを具体のまちづくりに生かしていきます。
- 市民参加による身近な防災計画や都市の復興計画などの検討・立案を進めていきます。

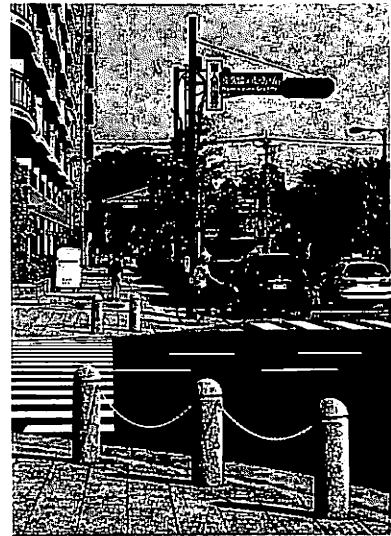
※1 急傾斜地崩壊危険区域… 崩壊するおそれのある急傾斜地（傾斜度30度以上の土地）で、周辺住民に危害が生じるおそれのある土地の区域をいう。この区域は知事が指定する。

2) 人為的災害への対応

カーブミラーやガードレールなどの交通安全施設の整備や適切な交通規制を実施し、交通事故から歩行者や自転車利用者を守っていきます。

加えて、自転車による交通事故から歩行者を守っていきます。

また、増加傾向にある都市型犯罪を防止する都市環境を整備していきます。



(1) 車から歩行者を守る

- ・ 歩行者、自転車の安全性を確保するため、歩行者・自転車交通に対応した道路空間や交通安全施設、隅切りなどの整備を進めていきます。
- ・ 道路や交通安全施設整備に加えて、^{※1}一方通行規制、スクールゾーンの指定やコミュニティ・ゾーン形成事業などを実施していきます。
- ・ 自転車による事故から、高齢者や障害者などの歩行者を守るため、自転車交通量の多い道路を中心に、歩行者と自転車の分離を図っていきます。

(2) 犯罪を防止する環境を作る

- ・ 犯罪の発生を極力防止するまちづくりを進めるため、公園などの整備にあたっては、死角を作らない工夫を行っていきます。
- ・ 防犯灯、水銀灯などの計画的な整備を進め、歩行空間の適正な照度を確保していきます。

(3) 騒音・大気汚染などを防ぐ

- ・ 騒音や大気汚染を極力低減するため、工場や道路沿道の緑化を推進していきます。

※1 コミュニティ・ゾーン形成事業… 小学校区や自治会区などまとまりのある地区において、通過交通の進入を抑え、歩行者、自転車等の安全を確保する事業。

3. 生活環境の整ったまちづくり

1) 生活拠点の整備



身近な生活の範囲内に、日常生活に必要な施設の集まる生活の拠点を育成していきます。

また、道路などの整備により、生活の拠点を結ぶネットワークを形成していきます。

(1) 生活拠点などを整備する

- ・ 身近な生活圏において、生活利便施設やデイサービスセンター、集会施設などの集積する生活拠点を、地域住民の利用しやすい場所に育成していきます。
- ・ 最寄り商店街を情報や交流の場としても育成していきます。また、神社や公園、広場などのオープンスペースを活用したコミュニティの交流の場づくりを進めていきます。

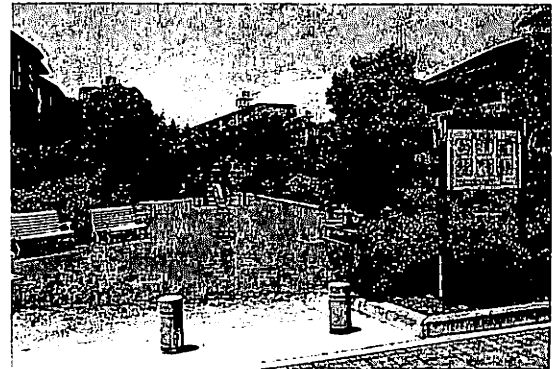
(2) 生活拠点などをネットワークする

- ・ 居住地と生活拠点やその他の活動拠点を結ぶ道路の整備や公共交通の利便性を向上させるとともに、安全、快適な歩行者・自転車交通のためのネットワーク整備を進めていきます。
- ・ 交通基盤に加えて、光ファイバーケーブルなどの情報基盤^{※1}の整備を推進し、生活拠点などから発信される情報のネットワーク化を目指していきます。

※1 光ファイバーケーブル… ガラス繊維でできた電気通信回線。電気信号の電送距離損失が極めて少なく、大容量の長距離電気通信が可能。

2) 良好な住宅地の整備

誰もが利用しやすい身近な広場・公園や歩行者と自動車が共存できる区画道路などの、住宅地として必要な基盤施設の整備と整備されている施設の改善・活用、公営住宅の建て替えなどを進め、生活環境の整ったまちを育成していきます。



(1) 住宅地として必要な基盤の整備を進める

① 身近な公園を整備、活用する

- ・ 既存の街区公園^{※1}などの規模の小さな公園については、高齢化に対応した需要（身近な語らいの場所など）に合わせた再整備を進めていきます。
- ・ 借地による公園・広場については、将来においても存続できるよう、土地所有者への働きかけや支援措置の検討を進めていきます。
- ・ 商業地などの人の集まる場所において、ポケットパークを整備し、潤いある環境づくりを進めていきます。

② 安全な交通環境を整える

- ・ 住宅地における区画道路を、最低限車がすれ違いできる幅員の道路として整備していくとともに、その中で主要な路線については歩道の設置を推進していきます。
- ・ 通過交通の流入している生活道路については、幹線道路の整備や交通規制により、通過交通を排除していきます。

(2) 住み続けることのできる住宅を整備、誘導する

① 多様な居住ニーズへの対応

- ・ 都営住宅や公団住宅などの公営住宅の建て替えにあたっては、居住水準の向上と多様なニーズに対応した住戸タイプの供給を要望し、その実現を目指していきます。
- ・ 宅地開発指^{※2}導要綱などに、居住水準や住環境向上のための適切なガイドライン^{※3}を設定し、良質な民間住宅の供給を誘導していきます。

※1 街区公園… 一般の住宅地において、半径 250m位の範囲に居住する人々の日常的な利用を目的とする公園をいう。1か所当たりの面積は、2,500㎡を標準とする。

※2 宅地開発指^{※2}導要綱… 無秩序な開発の防止、宅地開発に見合った公共施設の整備を目的とした宅地開発に際して基準を市独自に定めたもの。東久留米市では昭和48年に制定。

※3 ガイドライン (guideline) … 指針、目安のこと。

② 適正な建て替え誘導

- ・ 戸建て持ち家の、老朽化や多世代同居、高齢化に対応した住宅への建て替え・増築・改築などへの支援を検討していきます。
- ・ 分譲マンションなどの共同持ち家住宅の維持・管理や建て替えに対して、情報の提供などの支援を検討していきます。

(3) 住宅地の環境を保全、改善、育成する

① 良好な住宅地の環境保全

- ・ 土地区画整理事業^{※1}など面的な基盤整備事業が実施済、若しくは整備が予定されている地区において、地区計画、建築協定などの活用により、良好な環境の維持・形成を誘導していきます。

② 密集住宅地などの環境改善

- ・ 住宅の密集する住環境改善の必要な地区において、住環境整備事業などを活用した総合的な整備を検討していきます。

③ 良好な住宅地環境の育成

- ・ 宅地化農地^{※2}が集团的に分布する地区の中で住宅地として適切な地区や、住宅地への土地利用転換が予想される地区について、土地区画整理事業などの検討を行っていきます。
- ・ 駅周辺の中心商業業務地、幹線道路沿道においては、商業環境の改善、幹線道路の整備に合わせて、良好な都市型住宅の整備を誘導していきます。

※1 土地区画整理事業… 都市計画区域内の市街地を面的に整備する代表的な市街地開発事業であり、土地の換地と減歩により、公共施設を平等に出し合うことにより良好な宅地を造成し、これを初めの土地の価値に応じて公平に分配する事業。

※2 宅地化農地… 市街化区域内において保全していくべき農地（生産緑地）以外の農地。いつでも宅地への転用が可能であるが、固定資産税、相続税は宅地並みに課税される。

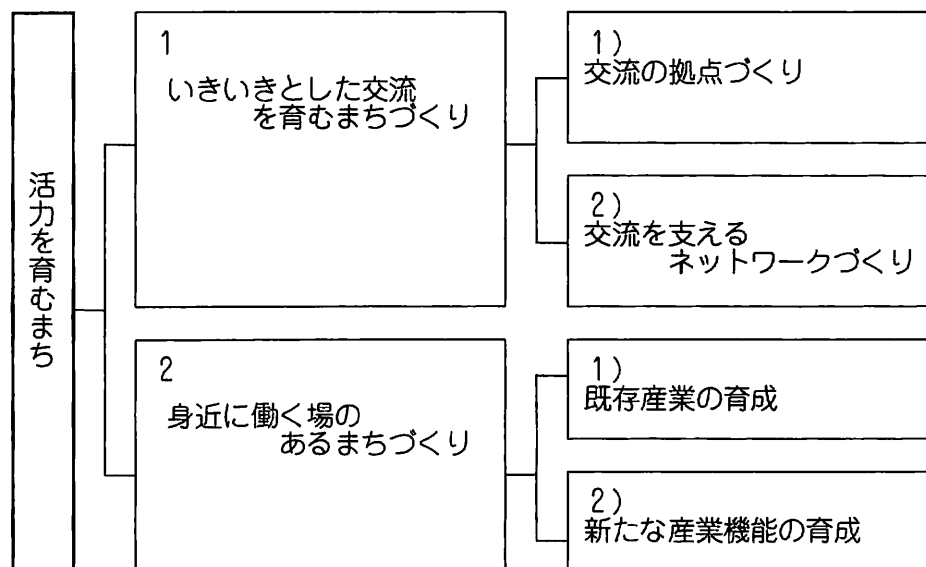
第3節 活力を育むまち

本市の人口は停滞傾向にあり、今後高齢化が急速に進展していきます。高齢化は、現在経済活動の中心となっている生産年齢人口が減少することであり、都市の活力が低下することは否めません。しかし、私たちは既に経済面での豊かさを手に入れ、新たな豊かさを求めています。

市民の文化活動なども活発化しており、今後さらに盛んになっていくと考えられます。また、高齢者の増加は、人生経験豊かな人々の知恵を継承していくことのできる機会が増えていくことでもあります。高齢者を含め、市民の交流を増やしていくことは、生活の豊かさを高めていくことになります。

また、文化活動などの交流のみではなく、働く場を育成していくことも必要です。身近に働く場所を育成していくことは、男女が育児や家事や介護を分担して女性が社会参加をする機会や、高齢者が働き続けることのできる機会を広げることにもつながります。

私たちは、交流の促進と、身近で働くことのできる環境づくりにより、活力あるまちを育成していきます。



1. いきいきとした交流を育むまちづくり

1) 交流の拠点づくり



商店街の育成やスポーツ、文化活動などの交流施設を整備し、市民がいきいきと交流できる拠点の整備を進めていきます。

(1) 生活・文化の交流拠点などの育成

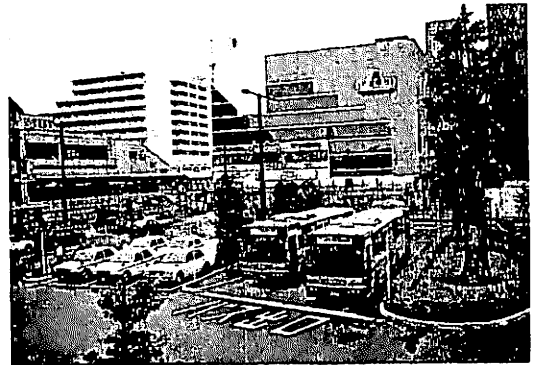
- ・ 東久留米駅周辺において、既存の商業や公共公益機能の集積に加えて、駅北口において基盤整備と商業機能の強化を進めるとともに、これらの機能を支え、連携を強化する道路整備を進め、生活・文化の交流拠点を育成していきます。
- ・ 滝山団地センター地区の再整備、東久留米団地の建て替えにあわせたセンター地区の整備により、市西部・東部の中心となる交流拠点を育成していきます。また、東部地域センターからスポーツセンターに至る地区を新たな交流拠点として育成していきます。

(2) 拠点的な公園の整備

- ・ (仮称)六仙公園や新たな運動公園をスポーツなどの拠点として位置づけ、整備を進めていきます。なお、(仮称)六仙公園については、自然豊かな環境づくりを要望し、その実現を目指していきます。

2) 交流を支えるネットワークづくり

交流拠点などを結ぶ交通の利便性を高めるとともに、情報の相互交流を高める基盤やシステムを整備し、いきいきとした交流を支えています。



(1) 交通環境を整える

① 体系的な道路網を整備する

- ・ 自動車交通に対応した道路の段階構成とその配置の考え方に沿った道路計画を基本として、生活・自然環境や整備の効率性に配慮して整備を進めていきます。
- ・ 生活の拠点や鉄道駅などへの歩行者・自転車交通に対応した、安全快適な歩行系ネットワークを形成していきます。

② 交通の結節機能を強化する

- ・ 自家用車、バスから鉄道への乗換など、異なる交通手段の転換を円滑にするため、現交通広場の機能の維持、商業拠点などにおける駐車場、駐輪場の整備を誘導していきます。

③ 公共交通を快適にする

a. 鉄道交通の利便性を高める

- ・ 通勤、通学による朝夕の交通混雑を緩和するため、鉄道の運行ダイヤの改善を要望し、その実現を促進していきます。

b. バス交通の快適性の向上

- ・ 小型バスの導入などによりバス路線網を再編するとともに、ベンチを備えたバスシェルターの整備やバス接近表示システムの導入などの検討により、バス交通の快適性を向上させていきます。

c. 環境に配慮する

- ・ 環境に配慮して、低公害型のバスの導入を進めていきます。

(2) 情報基盤を整える

- ・ 市民生活を支える重要な社会資本として、光ファイバーケーブルの敷設や情報センターなどの整備を検討していきます。

2. 身近に働く場のあるまちづくり

1) 既存産業の育成

既存工業地の交通利便性の強化・周辺と調和した環境づくりや商店街の商業環境の改善を進めるとともに、農地の保全と農業振興を行い、製造業、商業、都市型農業を育成していきます。



(1) 既存工業地を周辺環境と調和したものとして維持していく

- ・ 現在の規模の大きな工場の立地する一団の工業地は、既存機能を維持していくものとし、隣接住宅地との環境の調和を誘導するとともに幹線道路などの整備を進めていきます。

(2) 商業を育成する

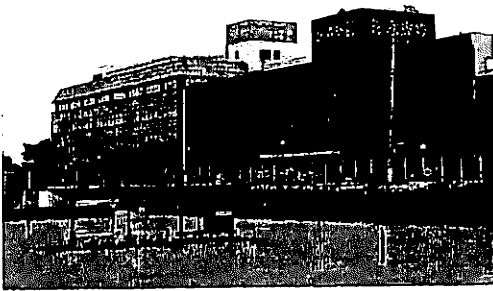
- ・ 東久留米駅周辺の商業地について、駅北口の共同・協調建て替えの誘導、旧市役所通りなどの商業地を支える道路の拡幅整備、基盤整備済地区への商業機能の適正な誘導などにより、中心商業業務地としての機能強化を進めていきます。
- ・ 近隣商業地や最寄りの商店街については、商業振興施策と連携しつつ、道路基盤の整備や建物の建て替え誘導などにより、商業地としての機能強化を進めていきます。

(3) 都市型農業を育成する

- ・ 土地区画整理事業による農地の集約化や農地外周の生け垣化などを進め、農業の生産環境を向上していきます。
- ・ 農業生産の場としてだけでなく、市民農園、学童農園、福祉農園や観光農園など多面的な活用を進めていきます。
- ・ 都市の中における貴重な緑地・空閑地^{※1}であり、将来の公共施設用地としての活用が期待される生産緑地については、制度の適正な運用により極力保全していきます。

※1 空閑地… 利用可能な土地であるにも関わらず、使われないままになっている土地。

2) 新たな産業機能の育成



都心に近く比較的交通便利性が高いという立地特性を生かして、低公害型の産業誘致に努めるとともに、光ファイバーなどの情報基盤の整備などにより、都市の活力を育む新たな産業と身近に働く場を育成していきます。

(1) 幹線道路沿道などにおいて業務機能を育成する

- ・ 一団の企業厚生施設用地などの中で土地利用転換が予想される地区や幹線道路沿道において、流通や業務などの周辺環境に悪影響をおよぼさない産業機能を育成していきます。

(2) 身近に職場を育成していく

- ・ 高齢化や女性の社会進出に対応して、駅周辺や生活拠点周辺などの身近な場所で働くことのできる業務機能を誘導していきます。

3章

地域別まちづくりの方針



撮影：松元和代さん

第1節 地域区分

地域別構想を検討する単位としては、次のようなまとまりであることが望ましいと考えられます。

【望ましい単位の考え方】

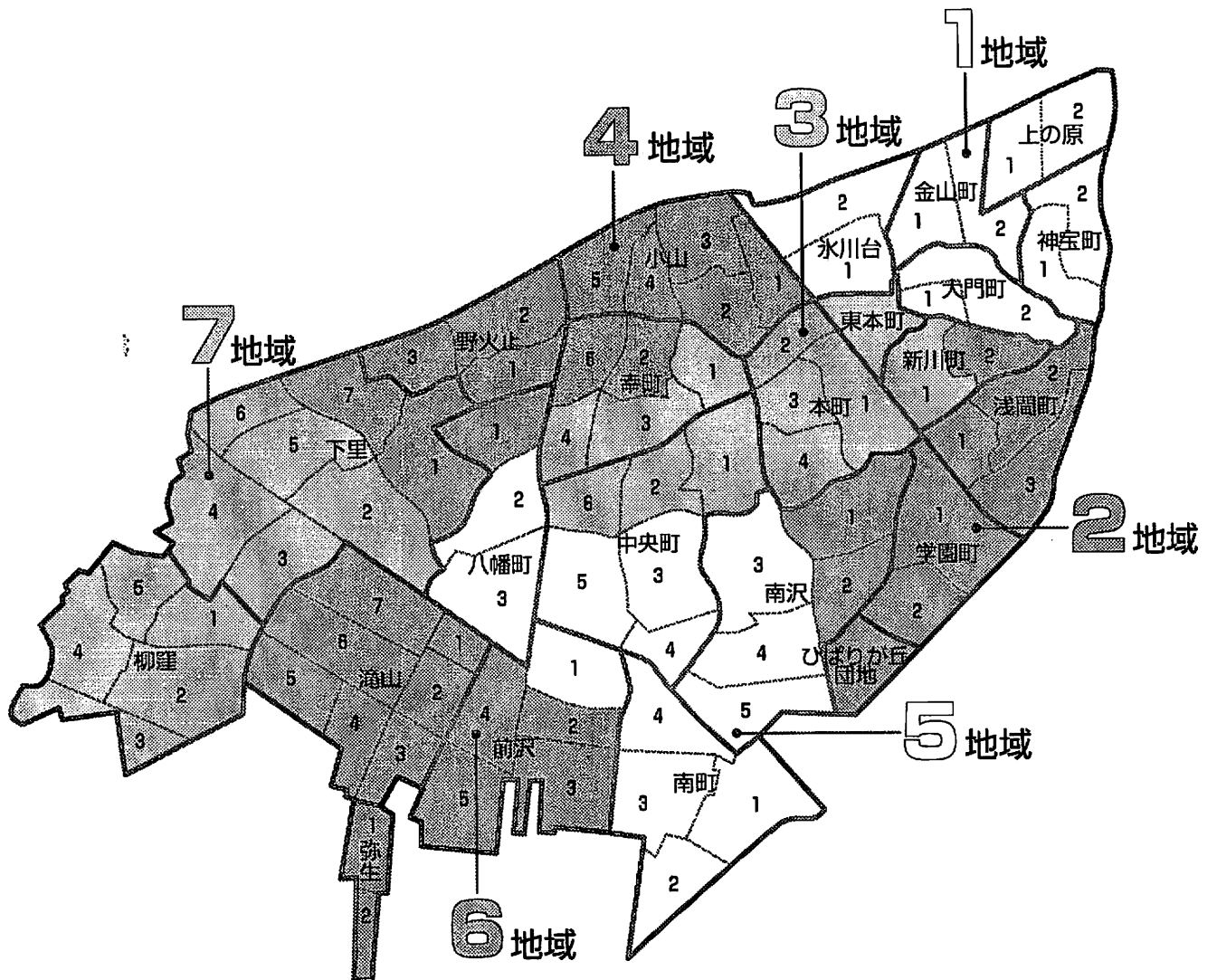
- ・ 今後の地域整備の指針となるものであり一定の基礎的なサービスを提供する単位であることが望ましい。
(デイサービス施設のサービス単位など)
- ・ 計画の単位であり、社会条件や都市基盤の状況を把握できる単位であることが望ましい。(町丁/既存の計画単位など)
- ・ 将来の整備指針であり、住民の参加や合意が得られやすい単位が望ましい。(町丁/小・中学校区/駅^{※1}勢力圏/既存の地域単位など)
- ・ 将来の目標を示すものであり、地域整備の課題に対応した区分とすることが望ましい。
(河川、緑地の整備/中心市街地の整備/良好住宅地の保全/住宅地環境の改善)

これらを勘案して、町丁を基礎単位とし、これらを地域整備の課題や生活（駅勢）圏に対応してまとめることにより、以下に示す人口1～2万人、面積150～260haの7つの地域を設定しました。

1. 北東部地域 : 水と緑と調和した良好な住宅地
2. 南東部地域 : 自然河川を生かす良好な住宅地
3. 中央部地域 : 生活、文化の拠点ゾーン
4. 北部地域 : まとまった林や歴史、文教資源と調和した良好な住宅地
5. 南部地域 : 水と緑を生かした交流拠点
6. 西部地域 : 西部の生活拠点ゾーン
7. 北西部地域 : 武蔵野の原風景を生かすまち

※1 駅勢力圏… 駅の勢力圏を略したもの。駅を利用する人の居住地、就業地、就学地の範囲を示す。

■地域区分図



■地域区分

地域名称	面積(ha)	人口・世帯	対象町丁目
1. 北東部地域	150	約17.3千人 約 6.9千世帯	上の原 1・2丁目 神宝町 1・2丁目 金山町 1・2丁目 氷川台 1・2丁目 大門町 1・2丁目
2. 南東部地域	149	約13.5千人 約 5.8千世帯	新川町 2丁目 浅間町 1・2・3丁目 学園町 1・2丁目 ひばりが丘団地 南 沢 1・2丁目
3. 中央部地域	175	約17.3千人 約 7.2千世帯	東本町 新川町 1丁目 本 町 1・2・3・4丁目 幸 町 1・3・4丁目 中央町 1・2・6丁目
4. 北部地域	186	約15.0千人 約 5.5千世帯	小 山 1・2・3・4・5丁目 幸 町 2・5丁目 下 里 1・7丁目 野火止 1・2・3丁目 八幡町 1丁目
5. 南部地域	262	約16.6千人 約 6.0千世帯	中央町 3・4・5丁目 南 沢 3・4・5丁目 前 沢 1丁目 南 町 1・2・3・4丁目 八幡町 2・3丁目
6. 西部地域	181	約21.5千人 約 8.3千世帯	前 沢 2・3・4・5丁目 滝 山 1・2・3・4・5・6 ・7丁目 弥 生 1・2丁目
7. 北西部地域	189	約12.6千人 約 4.8千世帯	下 里 2・3・4・5・6丁目 柳 窪 1・2・3・4・5丁目
合 計	1,292	約 113.8千人 約44.5千世帯	80町丁目

※人口、世帯は平成11年1月1日現在の住民基本台帳による
面積は平成9年度東久留米市土地利用現況調査による

第2節 地域別構想

1. 北東部地域

1) 地域の概況と課題

北東部地域の概況と地域整備の課題は次のとおりです。

地域の概況

- ・ 市の北東部に位置し、新座市に接しています。また、東久留米駅に近く、東久留米駅を中心とする生活圏域となっています。
- ・ 黒目川北側に段丘崖があり、地形上2つに分かれています。また、一部に崖崩れのおそれのある地域がみられます。
- ・ 上の原、大門町では、公団東久留米団地などの共同住宅が立地しており、全世帯の4割が公的住宅に居住しています。その他は緑の多い戸建て住宅地となっていますが、区画道路などの都市基盤の水準は低い地区が多く、歩行者の安全性や自動車の利用の利便性で問題があります。
- ・ 地域南側を自転車・歩行者用道路が整備された黒目川が流れ、高台には緑地保全地域に指定されている一団の緑地があり、豊かな自然に恵まれています。しかし一方で、その環境の維持・管理や使い方の面で問題が指摘されています。
- ・ 東部地域センターやスポーツセンターなど、交流拠点の整備が進められています。また、都営住宅の建て替えが終了し、新たに公団東久留米団地の建て替えが計画されています。
- ・ 地域の中央部を南北に主要幹線道路の整備が計画されており、道路整備による環境変化への対応を検討していく必要があります。
- ・ 便利さ、快適さには高い評価がありますが、生活道路や消防活動には不満が多くなっています。

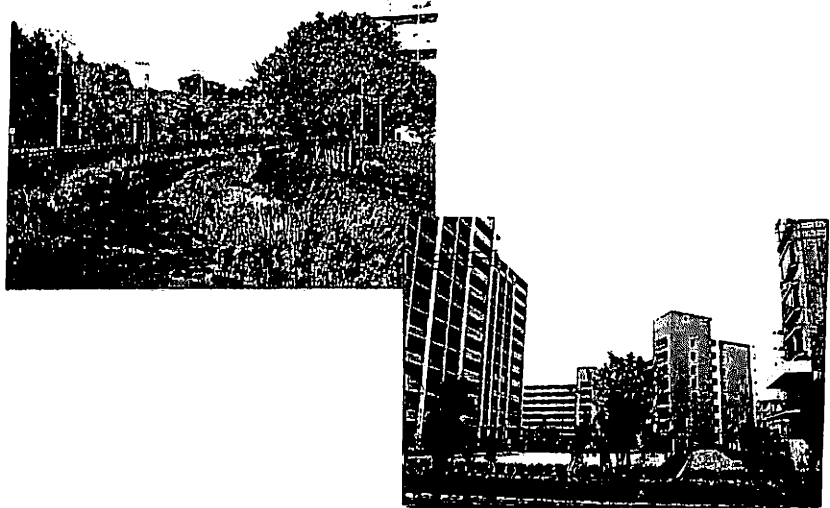
主要な地域整備の課題

- ・ 良好な自然を生かし守るために、緑地の保全を進めるとともに、黒目川の親水化と利用・活用の工夫を行うことが重要です。
- ・ 良好な住宅地環境を育成するため、共同住宅の適正な建て替え誘導と良好環境の保全を図るとともに、低層戸建て住宅地の環境保全と生活道路の整備、通過交通への対応を行うことが重要です。
- ・ 交流の拠点を育成するため、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や公団東久留米団地センター地区の再構築に取り組むことが重要です。
- ・ 居住環境の安全性を確保するため、黒目川と落合川合流地点の水害対策や斜面地における崖崩れ対策に取り組むことが重要です。
- ・ 幹線道路の整備に対応するため、特に都市計画道路東3・4・15の1（新東京所沢線）の沿道土地利用の適正な誘導と環境保全対策を進めることが重要です。

2) 将来構想

(1) 地域の将来像

『水と緑と調和した良好な住宅地』を目標とします。



(2) 地域の将来構造と重点的な取り組み方針

地域の将来像を実現していくため、次のような地域の構造（土地利用、道路、活動や交流の拠点）づくりと重点的な取り組みを進めます。

① 地域の将来構造

〔土地利用の骨格〕

地域の土地利用を次のように位置づけ、適正な土地利用を誘導します。

- ・ 大門町一丁目西側の黒目川を渡る道路沿道を近隣商業地として位置づけ、身近な商業施設を誘導します。
- ・ 都市計画道路東3・4・15の1（新東京所沢線）及び都市計画道路東3・4・20（東久留米神山線）と公団東久留米団地を結ぶ主要生活道路沿道を都市型住宅地・業務地として位置づけます。特に前者については、主要幹線道路沿道にふさわしい土地利用としていきます。
- ・ 中高層住宅地として整備された都営大門町二丁目アパートや公務員住宅、建て替えが計画されている公団東久留米団地等を一団の中高層住宅地として位置づけます。建て替えが予定されているものについては、地域の環境と調和し、更に環境向上にも寄与し得るものとしての整備を要請していきます。
- ・ その他の地区は低層住宅地として位置づけ、環境の保全と改善を進めます。この中で、生産緑地が多い金山町一・二丁目、氷川台二丁目東側、神宝町二丁目南側周辺地区は、農地と調和した環境づくりを進めます。

〔道路の骨格〕

まちづくりの目標で位置づけた幹線道路、主要生活道路に加えて、大型の消防自動車による消防活動が地域全体で可能な水準で、生活道路の整備を進めます。

なお、鉄道による分断を改善できるような生活道路の整備を進めます。

●位置づけられている幹線道路

- ・主要幹線道路：都市計画道路東3・4・15の1（新東京所沢線）
- ・幹線道路：都市計画道路東3・4・20（東久留米駅神山線）
都市計画道路東3・4・21（小平久留米線）
- ・補助幹線道路：都市計画道路東3・4・14（保谷秋津線）
都道234

〔活動や交流の拠点〕

次のような活動や交流の拠点を整備します。

- ・生活拠点
公団東久留米団地の建て替えに合わせた商業施設や福祉、文化施設などの機能整備を要請し、生活拠点を育成します。
- ・商業拠点
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）との交差部において、交通利便性を生かした商業施設の集積を誘導します。
- ・集会・福祉拠点
整備済の東部地域センター、マザアス氷川台の環境を守っていきます。
- ・身近な交流拠点
小・中学校のグラウンド・体育館・教室の開放や公園、神社、寺などのオープンスペースの活用により、第四小学校、神宝小学校、第六小学校、東中学校、大門中学校や神宝町及び氷川台の両氷川神社、厳島神社、宝泉寺、浄牧院などを身近な交流拠点としていきます。
- ・スポーツ・レクリエーション拠点
スポーツセンターや隣接する野草園、大門中学校一体をスポーツ・レクリエーション拠点として位置づけ、幹線道路や歩行用道路の整備、河川環境の整備を進めます。

② 重点的な取り組み

東部地域センター、スポーツ・レクリエーション拠点、都市計画道路東3・4・15の1（新東京所沢線）沿道の商業拠点を、都市計画道路や黒目川で結び、東部交流ゾーンを育成していきます。

〔東部交流ゾーンの育成〕

- ・東部地域センター及びその周辺環境の維持
- ・スポーツ・レクリエーション拠点の機能強化
- ・商業拠点の育成
- ・幹線道路の整備
- ・河川に沿った歩行軸の整備

など

2. 南東部地域

1) 地域の概況と課題

南東部地域の概況と地域整備の課題は次のとおりです。

地域の概況

- ・ 市の南東部に位置し、保谷市、新座市に接しており、ひばりヶ丘駅を中心とする生活圏域となっています。
- ・ 立野川の南側に段丘崖があり、地形上は3つに分かれています。また川沿いの浅間町、南沢では、崖崩れのおそれのある地域が見られます。
- ・ (私)自由学園が中央部に位置し、その他は住宅地として利用され、持ち家に居住する世帯の割合が高くなっています。住宅地は次のような特徴を持っています。
 - ・ 基盤の整った敷地規模の大きな住宅地（学園町）
 - ・ 基盤水準の低い密集した戸建て住宅地（浅間町）
 - ・ 基盤の整った一団の共同住宅地（公団ひばりが丘団地）
- ・ 地域北側を自転車・歩行者用道路や親水広場が整備された落合川が流れ、竹林公園や湧水地があり、東久留米の「豊かな水とみどり」の象徴となっています。しかし、これらを横切る形で都市計画道路が計画されており、これらの環境と共生できる整備を進めていく必要があります。また、南側には立野川もありますが、生活雑排水の流入により汚濁が問題となっています。
- ・ 公団ひばりが丘団地の建て替えが進められています。
- ・ 交通・買い物の利便性や川の環境については高い評価があり、居住継続意向が高くなっていますが、生活道路や公園については不満が多くなっています。

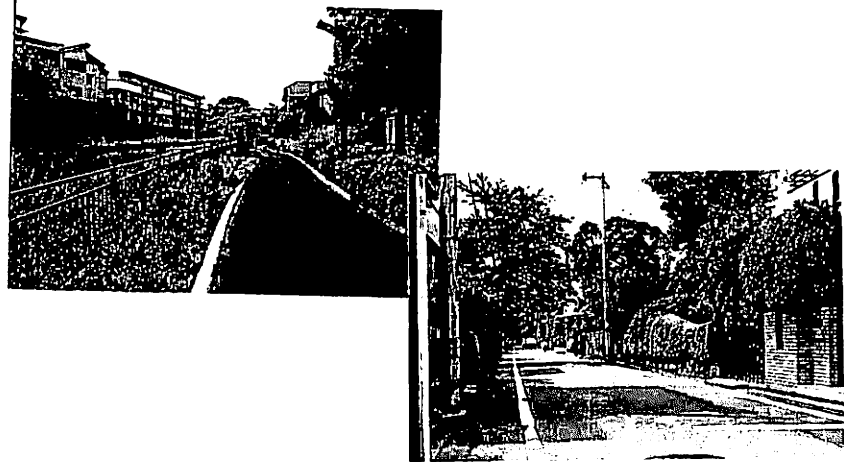
主要な地域整備の課題

- ・ 水を生かしていくために、落合川の親水化と利用・活用の工夫、浅間町の環境改善と連動した立野川の整備・活用、湧水地と竹林公園の保全を行うことが重要です。
- ・ 良好な住宅地環境を育成するため、公団ひばりが丘団地の適正な建て替え誘導、学園町の良好住宅地環境の保全、浅間町の住環境の改善を進めることが重要です。
- ・ より魅力的な住宅地としていくため、(私)自由学園の環境保全と良好な住宅環境づくりへの活用が重要です。

2) 将来構想

(1) 地域の将来像

『自然河川を生かす良好な住宅地』を目標とします。



(2) 地域の将来構造と重点的な取り組み方針

地域の将来像を実現していくため、次のような地域の構造（土地利用、道路、活動や交流の拠点）づくりと重点的な取り組みを進めます。

① 地域の将来構造

〔土地利用の骨格〕

地域の土地利用を次のように位置づけ、適正な土地利用を誘導します。

- ・ ひばりが丘北商店街を近隣商業地として位置づけ、身近な商業施設を誘導します。
- ・ 建て替えが計画されている公団ひばりが丘団地を一団の中高層住宅地として位置づけ、地域の環境と調和し、更に環境向上にも寄与し得るものとしての整備を要請していきます。
- ・ 都市計画道路東3・4・13（練馬東村山線）沿道は、幹線道路の整備に対応した有効・高度利用を図る住宅地として誘導します。
- ・ その他の地区は低層住宅地として位置づけ、次のような誘導を進めます。
 - ・ 学園町はその良好な住宅地環境を保全するため、敷地規模の細分化の防止、緑化の推進などを進めます。
 - ・ 浅間町はその環境を改善するため、細街路の整備、崖崩れの危険性の解消などを進めます。
 - ・ 生産緑地が多い新川町二丁目、浅間町二丁目、南沢一・二丁目周辺地区は、農地と調和した環境づくりを進めます。

〔道路の骨格〕

まちづくりの目標で位置づけた幹線道路、主要生活道路に加えて、大型の消防自動車による消防活動が地域全体で可能な水準で生活道路の整備を進めます。

なお、都市計画道路東3・4・18（新小金井久留米線）については、竹林公園の環境を守ることのできる整備のあり方を検討し、それに合わせて整備を行います。

●位置づけられている幹線道路

- ・ 主要幹線道路：都市計画道路東3・4・15の1（新東京所沢線）
都市計画道路東3・4・18（新小金井久留米線）
- ・ 幹線道路：都市計画道路東3・4・13（練馬東村山線）
- ・ 補助幹線道路：都市計画道路東3・4・14（保谷秋津線）

〔活動や交流の拠点〕

次のような活動や交流の拠点を整備します。

- ・ 生活拠点
公団ひばりが丘団地の建て替えに合わせた商業施設や福祉、文化施設などの機能整備を要請し、生活拠点を育成します。
- ・ 集会・福祉拠点
整備済の浅間町地区センターの環境を守っていきます。
- ・ 身近な交流拠点
小・中学校のグラウンド・体育館・教室の開放や公園、神社、寺などのオープンスペースの活用により、南中学校や浅間神社などを身近な交流拠点としていきます。

② 重点的な取り組み

自然河川である立野川的环境を生かして、立野川親水化ゾーンを育成していきます。

〔立野川親水化ゾーンの育成〕

- ・ 立野川沿いへの親水広場・公園の整備
- ・ 立野川の水質浄化（公共下水道への切り換え推進）
- ・ 自由学園の環境やイメージをできるだけ地域へ開放していく
- ・ 浅間町地区の環境の改善 など

3. 中央部地域

1) 地域の概況と課題

中央部地域の概況と地域整備の課題は次のとおりです。

地域の概況

- ・ 市の中央部に位置し、東久留米駅があり、西口・東口及び北口への3つの改札口を持っています。
- ・ 黒目川、落合川に挟まれた平坦な地形となっています。
- ・ 東久留米駅周辺では、鉄道を挟んで東西に商業施設や主要な公共施設が立地しています。駅周辺地区は、次のような特徴を持っています。
 - ・ 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います。
 - ・ 駅北口及び都道234沿道は、道路の整備水準が低く、商業活動は停滞傾向にあります。
 - ・ また、鉄道により地域が東西に分断されているため、東西市街地の連携がうまく図られていない面が見られます。
 - ・ 中央部に市役所が、地域の西側には中央図書館、中央公民館が、また公共用地の跡地などに総合福祉センターや複合施設の整備が計画されています。
- ・ 都市計画道路東3・4・19（小金井久留米線）沿道は、沿道の建築物整備のルールにより、まろにえ富士見通りとして統一した景観づくりが進んでいます。
- ・ 地域南北を自転車・歩行者用道路が整備された黒目川、落合川が流れています。
- ・ 東久留米駅東口第二土地区画整理事業が進められています。また、都営住宅（幸町、中央町）の建て替えが計画されています。
- ・ 交通・買い物の利便性や川の環境については高い評価がありますが、公園や運動施設、日照や風通しについては不満が多くなっています。

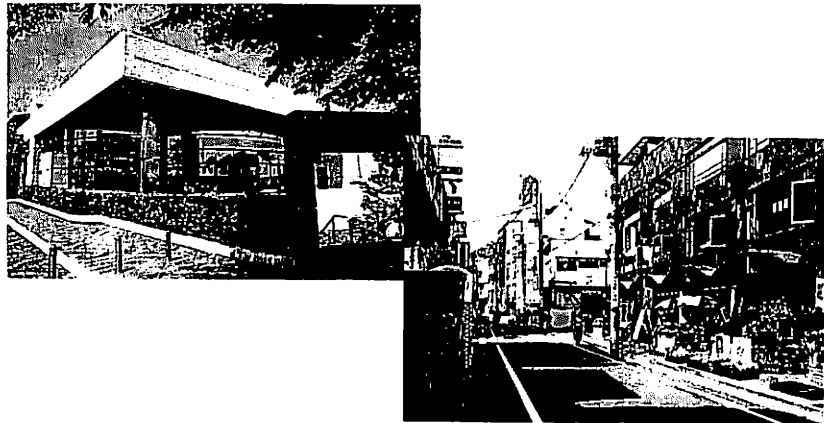
主要な地域整備の課題

- ・ 商業や公共施設の集積を生かすとともに、更に魅力を高めるため、北口商店街の基盤整備と機能育成、都道234整備と連動した沿道商業機能の再生、駅周辺整備と連動した適正な建築物と景観誘導、良好な歩行者空間の創出、鉄道により分断されている東西の連絡性強化などに取り組んでいくことが重要です。
- ・ 交通拠点機能を強化するため、駅周辺における駐車・駐輪施設の適正な整備、バス交通の再編とターミナル機能の強化、駅及び駅周辺の人にやさしい環境づくりに取り組んでいくことが重要です。
- ・ 水を生かしていくために、落合川の改修と黒目川、落合川の親水化と利用・活用の工夫、駅周辺における水のシンボル空間やサイン整備に取り組んでいくことが重要です。
- ・ 良好な住宅地環境を育成するため、駅周辺や幹線道路沿道の都市型住宅地の誘導と低層戸建て住宅地の環境改善を進めることが重要です。

2) 将来構想

(1) 地域の将来像

『生活、文化の拠点ゾーン』を目標とします。



(2) 地域の将来構造と重点的な取り組み方針

地域の将来像を実現していくため、次のような地域の構造（土地利用、道路、活動や交流の拠点）づくりと重点的な取り組みを進めます。

① 地域の将来構造

〔土地利用の骨格〕

地域の土地利用を次のように位置づけ、適正な土地利用を誘導します。

- ・ 駅東西を中心商業業務地として位置づけ、商業地を支える基盤整備を行い、商業業務機能を誘導します。特に北口については、重点的に取り組んでいきます。
- ・ 都道234及び都市計画道路東3・4・19（小金井久留米線）の中央公民館付近までの沿道を近隣商業地として位置づけ、身近な商業施設を誘導します。
- ・ 駅周辺の中心商業業務地、近隣商業地に隣接する地区や都道234や都市計画道路東3・4・19の近隣商業地以外の沿道などを都市型住宅地・業務地として位置づけます。また、都市計画道路東3・4・13（練馬東村山線）沿道は、幹線道路の整備に対応した有効・高度利用を図る住宅地として位置づけ、これらを幹線道路沿道にふさわしい土地利用として誘導します。
- ・ 中高層住宅地として整備されている都営中央町一丁目アパートや建て替えが計画されている幸町一丁目アパート、（仮称）中央町二丁目アパートを一団の中高層住宅地として位置づけます。建て替えが予定されているものについては、地域の環境と調和し、さらに環境向上にも寄与し得るものとしての整備を要請していきます。
- ・ その他の地区は低層住宅地として位置づけ、環境の保全と改善を進めます。この中で、生産緑地が多い幸町四丁目周辺地区は、農地と調和した環境づくりを進めます。

〔道路の骨格〕

まちづくりの目標で位置づけた幹線道路、主要生活道路に加えて、大型の消防自動車による消防活動が地域全体で可能な水準で生活道路の整備を進めます。

●位置づけられている幹線道路

- ・ 幹 線 道 路：都市計画道路東3・4・19（小金井久留米線）
都市計画道路東3・4・20（東久留米神山線）
都市計画道路東3・4・13（練馬東村山線）
都市計画道路東3・4・12（田無久留米線）
主要地方道15（小金井街道）
- ・ 補助幹線道路：都市計画道路東3・4・14（保谷秋津線）
都道234
神明通り

〔活動や交流の拠点〕

次のような活動や交流の拠点を整備します。

- ・ 商業拠点
駅東西において、鉄道駅を有するという交通利便性を生かした商業施設の集積を誘導します。
- ・ 集会・福祉拠点
整備済の市民プラザ（市役所内）、中央公民館、中央図書館、教育センターの環境を守るとともに、総合福祉センターや複合施設の整備を進めます。
- ・ 身近な交流拠点
小・中学校のグラウンド・体育館・教室の開放や公園、神社、寺などのオープンスペースの活用により、第一小学校、第二小学校、第三小学校や神明神社、多聞寺、米津寺などを身近な交流拠点としていきます。

② 重点的な取り組み

商業拠点を中心として、鉄道駅への幹線道路と都道234沿道の近隣商業地を育成し、さまざまな公共施設と一体となる生活・文化の交流ゾーンを育成していきます。

〔生活・文化の交流ゾーンの育成〕

- ・ 商業拠点の機能強化
(北口商業地の整備、東口から北口へのアクセス道路の整備)
- ・ 交流ゾーンを支える軸づくり
(沿道の景観誘導、都道234への歩道の設置、都市計画道路東3・4・19、同東3・4・20の歩道・自転車道の整備)
- ・ ゾーン全体のバリアフリー化
(鉄道駅東口へのエレベーターの設置などの駅のバリアフリー化、歩道のバリアフリー化)
- ・ 鉄道による東西分断の解消
(都道234の立体化、東西を結ぶ主要生活道路の整備) など

4. 北部地域

1) 地域の概況と課題

北部地域の概況と地域整備の課題は次のとおりです。

地域の概況

- ・ 市の中央北部に位置し、清瀬市、新座市、東村山市に接しています。
- ・ 黒目川北側に段丘崖を境に大きな高低差があり、清瀬駅と東久留米駅を中心とする生活圏域に分かれています。
- ・ 野火止一丁目、八幡町は、まとまった工業地となっていますが、八幡町では高層マンションなどの立地が見られます。
- ・ (都)久留米高・久留米西高、久留米養護学校等の文教施設が、地域中央部にまとまって立地しています。
- ・ その他は住宅地であり、整備されている公社下里住宅などがありますが、住宅地を支える道路の水準が低い戸建て住宅地が多く、歩行者の安全性や自動車の利用の利便性の面で問題があります。
- ・ 地域北側の隣接市との境界部を野火止用水が、中央部には黒目川が流れ、また高台には遺跡公園などの公園や緑地、農地が多く、自然環境に恵まれた地域となっています。しかし一方では、その環境の維持・管理や使い方には問題が指摘されています。
- ・ 交通安全や公園については不満が多く、自然環境の維持・活用に対しては強い要望があります。また、集会施設が不足しています。

主要な地域整備の課題

- ・ 良好な自然を生かし守るために、緑地の保全、活用を進めるとともに、黒目川の親水化と利用・活用の工夫、野火止用水の環境保全や出水川の親水機能の復活の検討を行うとともに、これらの資源を結ぶ歩行系ネットワークづくりが重要です。
- ・ 良好な住宅地環境を育成するために、低層戸建て住宅地の環境保全と生活道路の整備、通過交通の排除などによる環境改善が重要です。加えて地域住民の交流のための拠点を育成することが重要です。
- ・ 都市の活力を増進していくために、一団の工業地の生産環境の維持・増進と周辺環境との調和を図っていくことが重要です。

2) 将来構想

(1) 地域の将来像

『まとまった林や歴史、文教資源と調和した良好な住宅地』
を目標とします。



(2) 地域の将来構造と重点的な取り組み方針

地域の将来像を実現していくため、次のような地域の構造（土地利用、道路、活動や交流の拠点）づくりと重点的な取り組みを進めます。

① 地域の将来構造

〔土地利用の骨格〕

地域の土地利用を次のように位置づけ、適正な土地利用を誘導します。

- ・ 幸町五丁目の都市計画道路東3・4・21（小平久留米線）沿道及び同東3・4・7（府中清瀬線）沿道を都市型住宅地・業務地として位置づけ、幹線道路沿道にふさわしい土地利用を誘導します。
- ・ 中層住宅地として整備されている公社下里住宅等を一団の中高層住宅地として位置づけ、その環境を守っていきます。
- ・ 既存の工業地及びその周辺は、工業地や流通業務地として位置づけ、その生産環境を守るとともに、周辺の住宅地と調和した環境づくりを誘導します。
- ・ その他の地区は低層住宅地として位置づけ、環境の保全と改善を進めます。この中で、生産緑地が多い小山二・三・四丁目、下里一・七丁目周辺地区は、農地と調和した環境づくりを進めます。

〔道路の骨格〕

まちづくりの目標で位置づけた幹線道路、主要生活道路に加えて、大型の消防自動車による消防活動が地域全体で可能な水準で生活道路の整備を進めます。

なお、鉄道による分断を改善できるような生活道路の整備を進めます。

●位置づけられている幹線道路

- ・主要幹線道路：都市計画道路東3・4・7（府中清瀬線）
- ・幹線道路：都市計画道路東3・4・21（小平久留米線）
都市計画道路東3・4・13（練馬東村山線）
都市計画道路東3・4・12（田無久留米線）
主要地方道15（小金井街道）
- ・補助幹線道路：主要地方道4（所沢街道）

〔活動や交流の拠点〕

- ・生活拠点
幸町五丁目の都市型住宅地・業務地付近における商業施設の立地誘導と公共公益施設の配置を検討し、生活拠点を育成します。
- ・集会・福祉拠点
整備済の野火止地区センターやガーデン・ほんむらの環境を守っていきます。また、小山地区に新たな集会施設などの整備を検討していきます。
- ・身近な交流拠点
小・中学校のグラウンド・体育館・教室の開放や公園、神社、寺などのオープンスペースの活用により、小山小学校、本村小学校、久留米中学校や子ノ神社、大円寺などを身近な交流拠点としていきます。
- ・産業拠点
既存の大規模工場周辺を産業の拠点として、機能増進を進めます。

② 重点的な取り組み

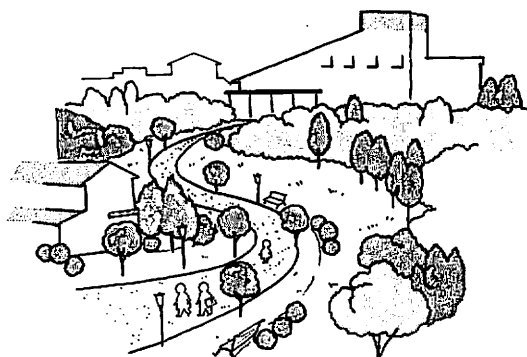
地域に残されている豊かな自然をネットワークする歩行ルートの整備を進めます。

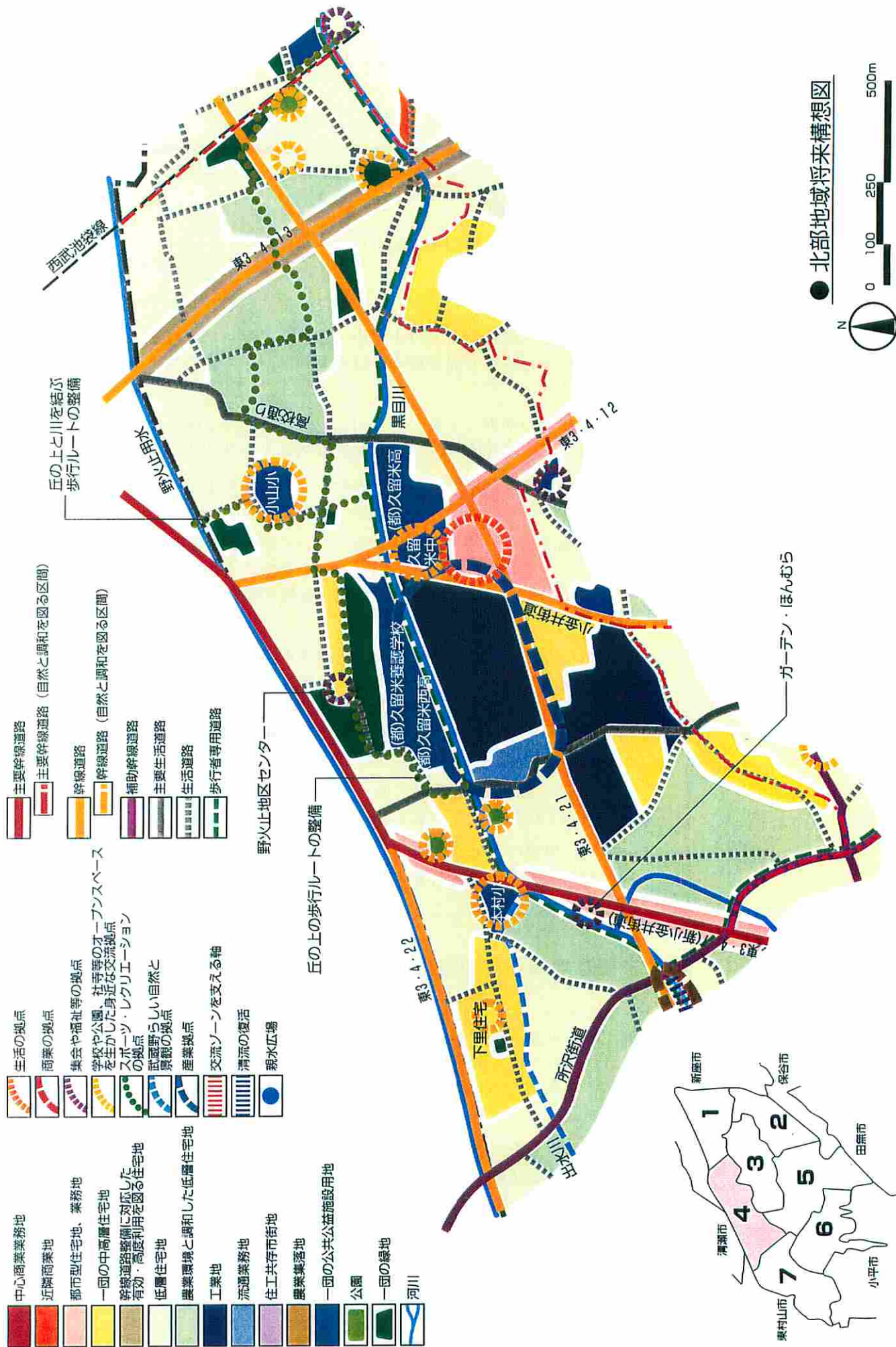
〔歩行ルートの整備〕

- ・林や拠点を結ぶ丘の上の歩行ルートの整備
- ・黒目川の歩行ルートの強化
- ・丘の上と川を結ぶ歩行ルートの整備

など

■緑豊かな坂道など生活の道の整備





5. 南部地域

1) 地域の概況と課題

南部地域の概況と地域整備の課題は次のとおりです。

地域の概況

- ・ 市の中央南部に位置し、小平市、田無市、保谷市に接し、最寄り駅は、東久留米駅、保谷市のひばりヶ丘駅、小平市の花小金井駅と多様です。
- ・ 地域東側の南沢三丁目の落合川、立野川付近は急峻な地形となっていますが、全体的に大きな高低差はありません。
- ・ 地域面積の3割以上を農地が占め、その多くが生産緑地に指定されています。
- ・ その他は企業の厚生施設が立地している他は、低層戸建て住宅が中心となっており、区画道路などの都市基盤の水準は低い地区が多くなっています。厚生施設の土地利用転換の動向や一部に住工混在地区があります。
- ・ 南沢に落合川、立野川の源をなす湧水地が、また地域南側には緑地保全地域が指定されているまとまった緑地があり、自然環境に恵まれ、東久留米の「豊かな水とみどり」のシンボルにふさわしい地域となっています。しかし、湧水地周辺の環境悪化や湧水を横切る形で都市計画道路が計画されているなど問題があります。
- ・ 中央町三丁目に（仮称）六仙公園が都市計画決定され、部分的に用地買収が進められています。
- ・ 自然環境等の快適さについては満足度が高くなっていますが、利便性や公共施設の整備水準などについては評価が低くなっています。

主要な地域整備の課題

- ・ 水を生かしていくために、残されている湧水地の保全と落合川の河川改修と親水化を進めることが重要です。
- ・ 計画されている大規模公園や残されているまとまった空地を生かしてスポーツ・レクリエーションの拠点づくりを進めることが重要です。
- ・ 都市の活力を増進していくために、銀行厚生施設及びその周辺を都市型流通業務地などとして誘導していくことや一団の工業地の生産環境の維持・増進と周辺環境との調和を図っていくことが重要です。
- ・ 良好な住宅地環境を育成していくために、住工混在市街地の住宅と工場環境の調和や生活道路の整備、生産緑地の保全と活用などによる低層戸建て住宅地の環境改善を進めることが重要です。

2) 将来構想

(1) 地域の将来像

『水と緑を生かした交流拠点』を目標とします。



(2) 地域の将来構造と重点的な取り組み方針

地域の将来像を実現していくため、次のような地域の構造（土地利用、道路、活動や交流の拠点）づくりと重点的な取り組みを進めます。

① 地域の将来構造

〔土地利用の骨格〕

地域の土地利用を次のように位置づけ、適正な土地利用を誘導します。

- ・ 都市計画道路東3・4・19（小金井久留米線）、同東3・4・11（保谷東村山線）、同東3・4・4（新青梅街道線）沿道を都市型住宅地・業務地として位置づけ、幹線道路沿道にふさわしい土地利用を誘導します。
- ・ 南町三丁目の工業地は、その生産環境を守るとともに、周辺の住宅地と調和した環境づくりを誘導します。
- ・ 銀行厚生施設及びその周辺を流通業務地として位置づけ、道路整備を進めるとともに、周辺の住宅環境と調和した流通・業務機能を誘導します。
- ・ 南町三丁目の住宅と小規模な工場が混在している地区は、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制限などを行います。
- ・ 中層住宅地として整備されている民間住宅や建て替えが計画されている都営住宅を一団の中高層住宅地として位置づけ、その整備を推進するとともに良好な環境を守っていきます。
- ・ その他の地区は低層住宅地として位置づけ、環境の保全と改善を進めます。なお殆どの低層住宅地は生産緑地が多く、農地と調和した環境づくりを進めます。

〔道路の骨格〕

まちづくりの目標で位置づけた幹線道路、主要生活道路に加えて、大型の消防自動車による消防活動が地域全体で可能な水準で生活道路の整備を進めます。

なお、都市計画道路東3・4・12（田無久留米線）については、南沢湧水地の環境を守ることのできる整備のあり方を検討し、それに合わせて整備を行います。

●位置づけられている幹線道路

- ・主要幹線道路：都市計画道路東3・4・18（新小金井久留米線）
都市計画道路東3・4・4（新青梅街道線）
- ・幹線道路：都市計画道路東3・4・19（小金井久留米線）
都市計画道路東3・4・12（田無久留米線）
都市計画道路東3・4・11（保谷東村山線）
主要地方道15（小金井街道）
- ・補助幹線道路：主要地方道4（所沢街道）
神明通り

〔活動や交流の拠点〕

次のような活動や交流の拠点を整備します。

- ・生活拠点
主要地方道4（所沢街道）と都市計画道路東3・4・18（新小金井久留米線）との交差部周辺における商業施設の立地誘導とシャローム南沢に加えて新たな公共公益施設の配置を検討し、生活拠点を育成します。
- ・集会・福祉拠点
整備済の八幡町地区センター、南町地区センターの環境を守っていきます。
- ・身近な交流拠点
小・中学校のグラウンド・体育館・教室の開放や公園、神社、寺などのオープンスペースの活用により、第五小学校、南町小学校、中央中学校や南沢の氷川神社、八幡神社、神明神社などを身近な交流拠点としていきます。
- ・スポーツ・レクリエーション拠点
（仮称）六仙公園及び南町三丁目の大規模公園や隣接する南町小学校一体をスポーツ・レクリエーション拠点として位置づけ、公園の整備を進めます。
- ・産業拠点
既存工場及び銀行厚生施設及びその周辺の流通業務地を産業拠点として位置づけ、機能増進と育成を図ります。

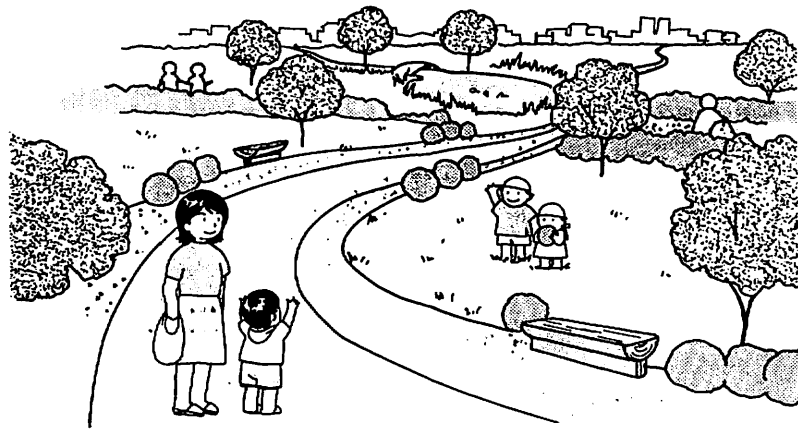
② 重点的な取り組み

（仮称）六仙公園及びその東側の河川、湧水地を一体的に六仙公園育成ゾーンとして位置づけ整備を進めます。

〔六仙公園育成ゾーンの整備〕

- ・（仮称）六仙公園の整備
- ・湧水地及び周辺緑地の保全
- ・落合川支川の保全

など



6. 西部地域

1) 地域の概況と課題

西部地域の概況と地域整備の課題は次のとおりです。

地域の概況

- ・ 市の南西部に位置し、小平市に接しており、小平市の小平駅、花小金井駅を中心とする生活圏域となっています。特に地域南側の弥生地区は、小平市に細長く入り込んでおり、密接な関係を持っています。
- ・ 地域の東側と南側の一部を除く全域で、土地区画整理事業が実施され、道路などの都市基盤や商業施設・文化施設などの整った良好な中層住宅地、低層戸建て住宅地が形成されています。団地内の活気ある商店街や西部地域センターは、交流の拠点として重要な役割を果たしているとともに、祭りなどが盛んな良好なコミュニティが形成されています。しかし、整備後30年以上が経過しているため、施設などの老朽化や人口の急速な高齢化が危惧されます。
- ・ 地域東側には、工業地、住工混在地があります。工業地では排水不良が見られ、住工混在市街地では住宅系への土地利用転換が見られます。
- ・ 計画的に住宅・商業地が整備された地区であるため全般的に満足度は高くなっています。しかし、自然が少ないことや幹線道路が整備されているため交通量が多いこと、西側の拠点として多くの人が訪れることから、自然や静かさに対しては不満が多くなっています。

主要な地域整備の課題

- ・ 良好な住宅地環境を維持・増進するため、共同住宅の管理と建て替えへの対応や戸建て住宅地の敷地の細分化の防止、緑化の推進などによる環境保全が重要です。
- ・ 未整備地区の環境を改善するため、住工混在市街地の住宅と工場環境の調和や生活道路の整備、生産緑地の保全と活用などによる低層戸建て住宅地の環境改善に取り組むことが重要です。
- ・ 西部地域の拠点機能を育成するため、既存商店街の機能強化に取り組むことが重要です。
- ・ 地域南側の整備は、小平市と連携して進めることが重要です。

2) 将来構想

(1) 地域の将来像

『西部の生活拠点ゾーン』を目標とします。



(2) 地域の将来構造と重点的な取り組み方針

地域の将来像を実現していくため、次のような地域の構造（土地利用、道路、活動や交流の拠点）づくりと重点的な取り組みを進めます。

① 地域の将来構造

〔土地利用の骨格〕

地域の土地利用を次のように位置づけ、適正な土地利用を誘導します。

- ・ 公団滝山団地のセンター地区を近隣商業地として位置づけ、商店街の再整備や駐車場・駐輪場などの整備を行い、商業・業務機能を強化します。
- ・ 都市計画道路東3・4・7（府中清瀬線）、同東3・4・19（小金井久留米線）、同東3・4・4（新青梅街道線）、同東3・4・5（久留米東村山線）沿道を都市型住宅地・業務地として位置づけ、幹線道路にふさわしい土地利用を誘導します。
- ・ 工場の立地する一団の工業地は、その生産環境を守るとともに、周辺の住宅地と調和した環境づくりを誘導します。
- ・ 前沢三丁目の住宅と小規模な工場が混在している地区は、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制限などを行います。
- ・ 中層住宅地として整備されている公団滝山団地などは一団の中高層住宅地として位置づけ、良好な環境を守っていきます。
- ・ その他の地区は低層住宅地として位置づけ、次のような誘導を進めます。
 - ・ 土地区画整理事業が実施済の滝山及び前沢の一部の良好な住宅地環境を保全するため、敷地規模の細分化の防止、緑化の推進などを進めます。
 - ・ それ以外の地区は住環境を改善するため、細街路の整備などを進めます。

〔道路の骨格〕

まちづくりの目標で位置づけた幹線道路、主要生活道路に加えて、大型の消防自動車による消防活動が地域全体で可能な水準で生活道路の整備を進めます。

●位置づけられている幹線道路

- ・ 主要幹線道路：都市計画道路東3・4・7（府中清瀬線）
都市計画道路東3・4・4（新青梅街道線）
- ・ 幹線道路：都市計画道路東3・4・19（小金井久留米線）
都市計画道路東3・4・11（保谷東村山線）
- ・ 補助幹線道路：都市計画道路東3・4・5（久留米東村山線）

〔活動や交流の拠点〕

次のような活動や交流の拠点を整備します。

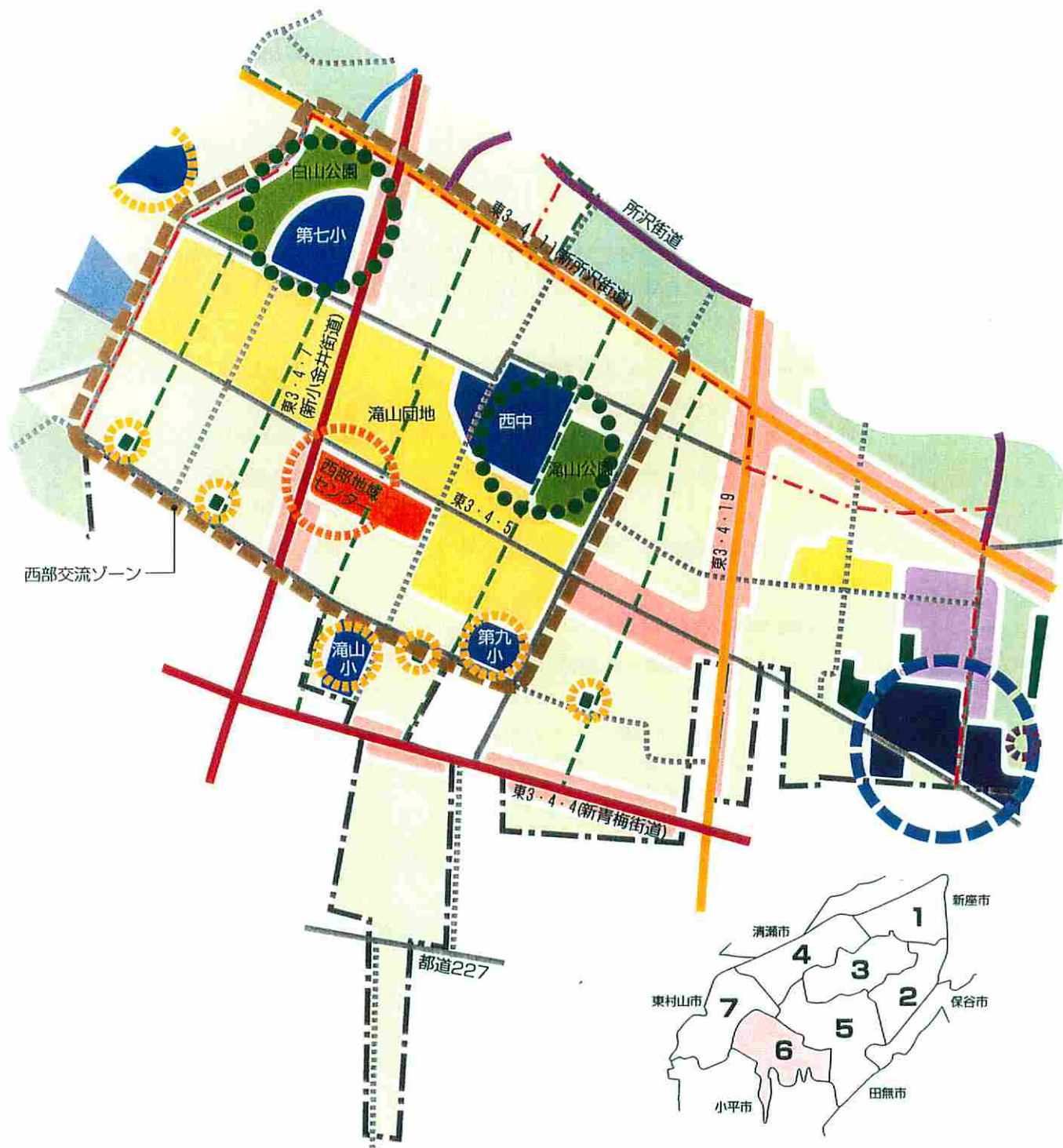
- ・ 生活拠点
公団滝山団地のセンター地区における商業機能を強化し、西部地域センターなどの既存の公共公益施設と合わせて、生活拠点の機能を強化します。
- ・ 集会・福祉拠点
弥生地区において、新たな集会施設などの整備を検討していきます。
- ・ 身近な交流拠点
小・中学校のグラウンド・体育館・教室の開放や公園などのオープンスペースの活用により、第七小学校、第九小学校、滝山小学校、西中学校などを身近な交流拠点としていきます。
- ・ スポーツ・レクリエーション拠点
白山公園、滝山公園やこれらに隣接する小・中学校一体をスポーツ・レクリエーション拠点として位置づけ、その機能強化を図ります。
- ・ 産業拠点
工場周辺を産業拠点として位置づけ、機能増進を図ります。

② 重点的な取り組み

生活拠点及びスポーツ・レクリエーション拠点と一体となった緑豊かな住宅地環境を保全・育成し、西部交流ゾーンを育成します。

〔西部交流ゾーンの育成〕

- | | |
|---|----|
| <ul style="list-style-type: none"> ・ 生活拠点の強化 ・ スポーツ・レクリエーション拠点の強化（白山公園の再整備） ・ 緑豊かな住宅地の育成 | など |
|---|----|



● 西部地域将来構想図



7. 北西部地域

1) 地域の概況と課題

北西部地域の概況と地域整備の課題は次のとおりです。

地域の概況

- ・ 市の北西部に位置し、小平市、東村山市に接し、小平市の花小金井駅、小平駅を中心とする生活圏域となっています。
- ・ 下里五・六丁目の新所沢街道沿道などで流通施設・工場が立地しており、隣接してごみ処理施設（柳泉園）があります。
- ・ 下里四丁目で公社西住宅が整備されています。また、柳窪五丁目の一部では土地区画整理事業が終了していますが、まだ市街化は進んでいません。
- ・ その他は区画道路などの基盤水準の低い低層戸建て住宅地ですが、地域西側は農地、屋敷林、神社に加えて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べき環境を残しています。そして、その主要な地区は市街化調整区域となっています。
- ・ 黒目川の整備（清流の復活）が計画されています。
- ・ 小平市とを結ぶ幹線道路が未整備なことや、黒目川（所沢街道より上流部）が未整備であることなどから、交通や買い物の利便性、川の環境に対しては不満が多い傾向にあります。

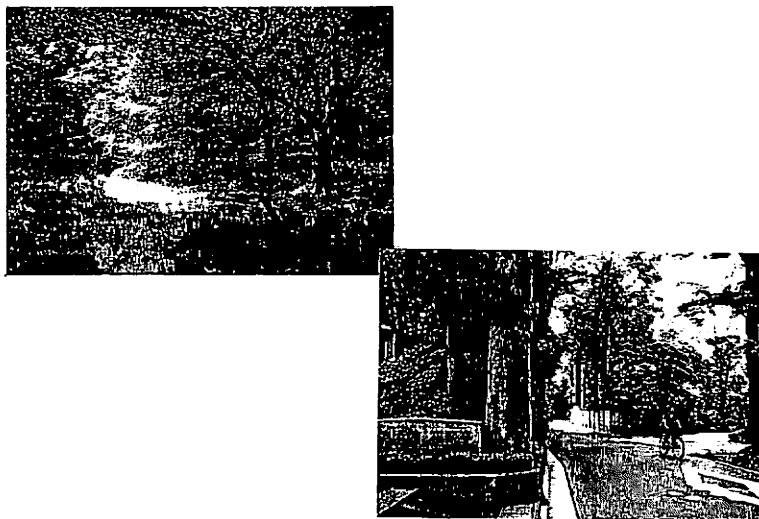
主要な地域整備の課題

- ・ 武蔵野の原風景を今後も守っていくため、湧水と河川環境の保全、緑地、農地の保全、歴史的な家屋の保全に取り組んでいくことが重要です。
- ・ 河川を生かすため、黒目川の河川改修と親水化、黒目川と落合川を結ぶ歩行系ネットワーク（水の軸）の整備に取り組んでいくことが重要です。
- ・ 良好な居住環境の育成を図るため、土地区画整理事業実施地区における適正な建築物誘導と良好な環境育成を図るとともに生活道路の整備、生産緑地の保全と活用などによる低層戸建て住宅地の環境改善に取り組むことが重要です。

2) 将来構想

(1) 地域の将来像

『武蔵野の原風景を生かすまち』を目標とします。



(2) 地域の将来構造と重点的な取り組み方針

地域の将来像を実現していくため、次のような地域の構造（土地利用、道路、活動や交流の拠点）づくりと重点的な取り組みを進めます。

① 地域の将来構造

〔土地利用の骨格〕

地域の土地利用を次のように位置づけ、適正な土地利用を誘導します。

- ・ 都市計画道路東3・4・7（府中清瀬線）、同東3・4・4（新青梅街道線）沿道及び同東3・4・21（小平久留米線）の柳窪地区沿道を都市型住宅地・業務地として位置づけ、幹線道路にふさわしい土地利用を誘導します。
- ・ 工場の立地する一団の工業地は、その生産環境を守るとともに、周辺の住宅地と調和した環境づくりを誘導します。
- ・ 下里五・六丁目の都市計画道路東3・4・11（保谷東村山線）沿道を流通業務地として位置づけ、流通業務機能を強化していきます。
- ・ 中層住宅地として整備されている公社西住宅を一団の中高層住宅地として位置づけ、良好な環境を守っていきます。
- ・ その他の地区は低層住宅地として位置づけ、次のような誘導を進めます。

- ・ 柳窪の市街化調整区域となっている良好な緑地や農地と一体となった集落地は、農地及び緑地の保全と市街化の抑制により、その環境を保全していきます。
- ・ 土地区画整理事業の実施された恩多柳窪地区は、生産緑地を除き武蔵野の原風景と調和する良好な低層戸建て住宅の立地を促進します。
- ・ その他の地区は環境の保全と改善を進めます。なお生産緑地が多い下里二・五丁目、柳窪一・二・五丁目周辺地区は、農地と調和した環境づくりを進めるとともに、武蔵野の原風景に隣接する地区は、その環境と調和した市街化を誘導します。

〔道路の骨格〕

まちづくりの目標で位置づけた幹線道路、主要生活道路に加えて、大型の消防自動車による消防活動が地域全体で可能な水準で生活道路の整備を進めます。

●位置づけられている幹線道路

- ・ 主要幹線道路：都市計画道路東3・4・4（新青梅街道線）
都市計画道路東3・4・7（府中清瀬線）
- ・ 幹線道路：都市計画道路東3・4・21（小平久留米線）
都市計画道路東3・4・11（保谷東村山線）
- ・ 補助幹線道路：都市計画道路東3・4・5（久留米東村山線）

〔活動や交流の拠点〕

次のような活動や交流の拠点を整備します。

- ・ 生活拠点
下里小学校周辺地区において、商業施設の立地誘導と公共公益施設の配置を検討し、生活拠点を育成します。
- ・ 集会・福祉拠点
けんちの里、パレ・フローラの環境を守っていきます。
- ・ 身近な交流拠点
小・中学校のグラウンド・体育館・教室の開放や公園、神社、寺などのオープンスペースの活用により、第十小学校、下里小学校、下里中学校や柳窪の天神社、下里二丁目の氷川神社などを身近な交流拠点としていきます。
- ・ 武蔵野らしい自然と景観の拠点
柳窪地区の土地利用や河川環境を保全していきます。
- ・ 産業拠点
下里五・六丁目の流通業務地を産業拠点として位置づけ、機能の整備や誘導を図ります。

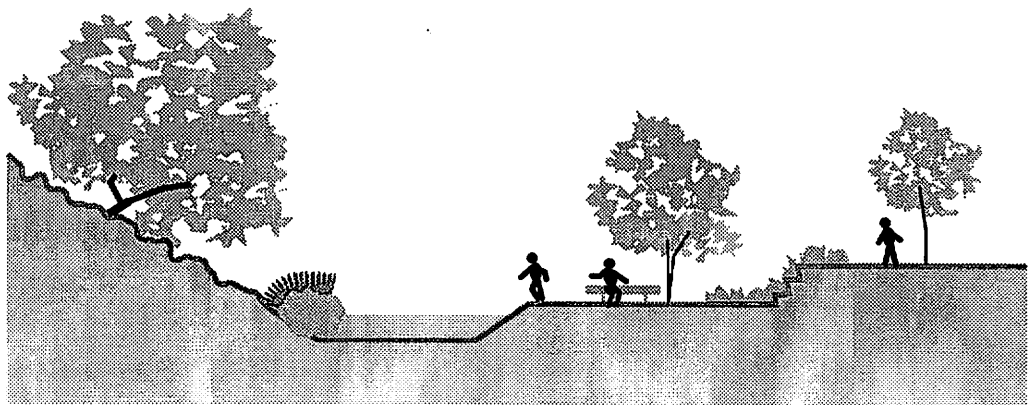
② 重点的な取り組み

武蔵野らしい自然と景観の拠点を中心として、それに至る河川環境の整備により武蔵野の原風景と一体となった親水化ゾーンを育成します。

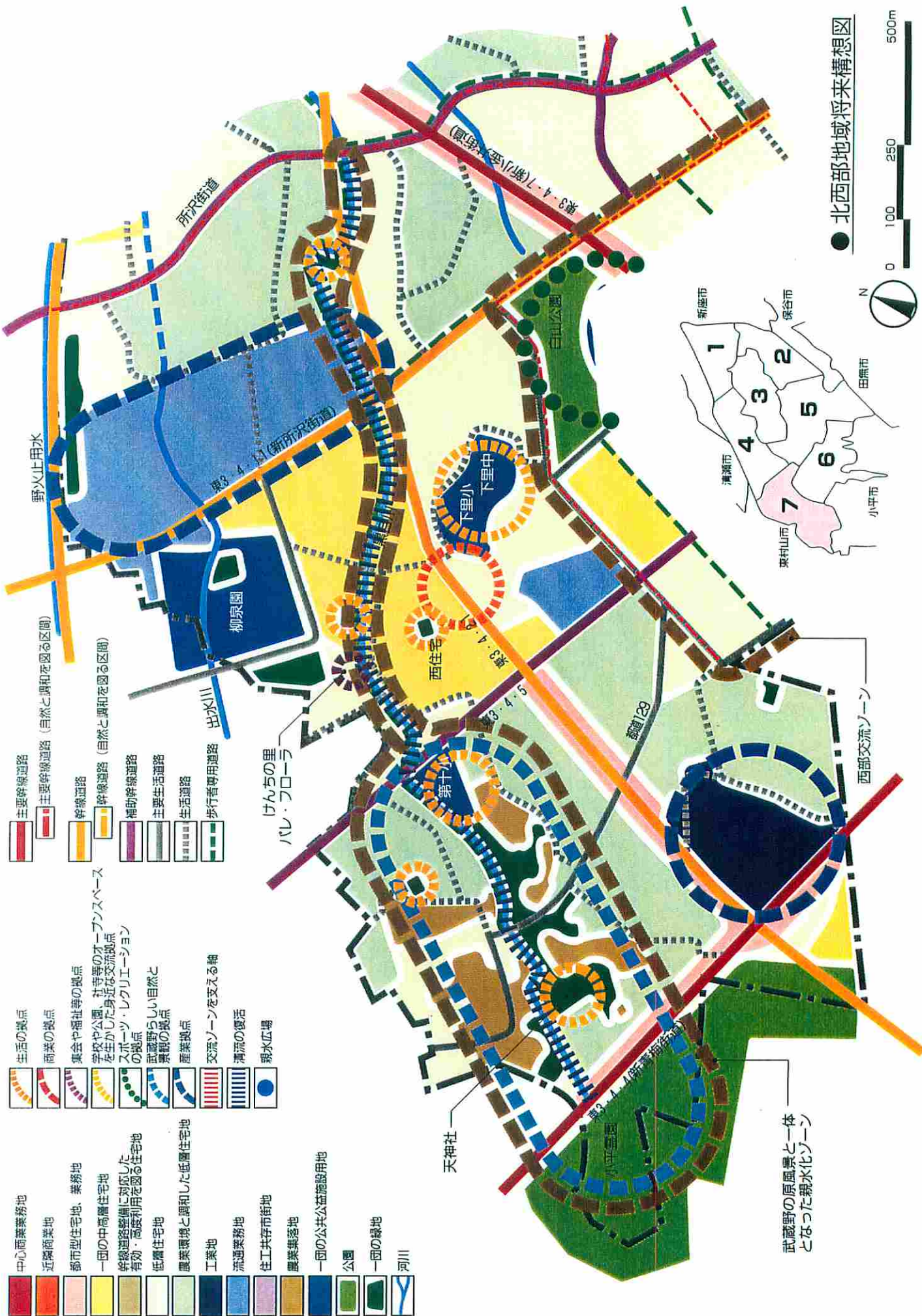
【武蔵野の原風景と一体となった親水化ゾーンの育成】

- ・ 武蔵野らしい自然と景観の拠点の育成
- ・ 黒目川の清流の復活とこれと調和した沿川の環境整備 など

■湧水を活用した広場づくり



湧水や河川の自然を生かした環境整備を進める



● 北西部地域将来構想図



0

100

250

500m

まちづくりを進めるために

4章



加藤早也佳さん



堀内祐吾さん



小林真紀さん



藤本雅子さん



小林真紀さん



宮本英一郎さん



馬場大助さん



大沢 潤さん



奥村京子さん



松本輝之さん



小鍋 哲さん



仲山智子さん



須田小順さん



片山寛子さん



金石浩爾さん



横山 剛さん



岡地由美子さん



並木大典さん



芳賀清美さん



伊藤亜砂子さん

第1節 まちづくりへの市民参加の推進

1. 市民参加の考え方

〔市民参加〕

「住みやすいまち」「素敵なまち」は、単に機能的に充足した街や美観が優れている街を言うのではなく、そこに生活するひとりひとりが「わがまち」として誇りを持ち、生き生きと暮らせるまちのことです。

そのようなまちをつくるためには、市民ひとりひとりがまちづくりという「生活の舞台」の主役としての意識を持ち参加することが重要です。そして、計画の初期の段階から、市民と行政、そして専門家などが協働して創造的なまちづくりの過程を築いていくことが求められています。

そのためには、市民ひとりひとりが「わがまち」への愛着を持って、日頃からまちづくりに関心を持ち、様々なことを学び発見し、それを発信していく姿勢が重要になります。加えて、単なる個人的あるいは一区域のみの狭い利害関係を越えて、公に供する心を持ってまちづくり全般を見渡す能力も重要になります。そして、子どもから高齢者、障害者などあらゆる立場の老若男女を含む様々な人々が、個々の立場の違いを越え、お互いを理解し、共感をしながらまちづくりを推進していく必要があります。

また、市内で活動する企業やまちづくりに携わる専門家の人々などは、情報や知識を駆使し、市民の夢や希望をかなえる大きな力となります。

〔情報の共有化〕

市民参加を支える大きな柱は、まちづくりに関する情報です。

市役所や企業、あるいは市民団体などが有しているまち及びまちづくりに関する情報を、広くそして分かりやすく市民に公開し、まちづくりの情報を共有していく必要があります。

さらには、いわゆる都市計画に関することだけでなく、「わがまち」に関する最新情報を、良いことも悪いことも含めて多様に知ることができる情報システムを確立し、「わがまち」意識を高めていく必要があります。

〔体制と仕組みづくり〕

誰もがまちづくりに参加しやすくするためには、市民参加の場づくりや仕組みづくり、まちづくり活動への支援、NPOの育成などとおして、市民の参加を支援していく体制を整える必要があります。

また、まちづくりは、その時々道路や建物を作り、木を植え、環境を整備するだけではなく、それらを有効に活用し、適切に維持・管理するという継続した取り組みです。そのため、都市計画マスタープランに基づく様々な計画や事業が、どのように進捗しているか常に検証し、成果や問題点を考察する評価・点検システムを整えていく必要があります。

2. 市民参加の推進

市民参加は、それぞれの場合に応じて、様々な方法で取り組むことができます。

まちづくりに関心が高い人から、それほど意識を持っていない人まで広く取り組める工夫をしていきます。また、まちづくりの企画・計画段階から整備、管理・利用段階に関することやまちづくりのビジョンから細部の設計や仕様に関することまで、様々なレベル、範囲に応じて市民参加を推進していきます。

1) 情報の公開体制の充実

まちづくりに関する情報を受発信する総合的な窓口の設置など、分かりやすく親しみやすい組織体制や情報提供システムを整え、市民の求める情報提供に努めていきます。

また、まちづくりに関する政策立案過程を市民が知ることができるよう広報公聴活動を充実するとともに、市民の学習機会の提供を図っていきます。

2) 市民の参加システムの拡充

(1) 市民活動への支援

- 誰もがまちづくりに参加しやすくするため、市民の自主的なまちづくり活動への支援制度の充実、まちづくりNPO^{※1}への計画・事業委託への助成制度など、自主的活動への支援制度の拡充を図っていきます。
- 様々な分野の専門知識を有する人や地域のリーダーとなってまちづくりを進めていく人材の把握と、必要な情報の提供や勉強会などを行ってリーダーとなる人材の育成に努めていきます。

(2) 参加形態・機会の多様化

- 多様な市民参加の取り組みのあり方を検討し、その実現に努めていきます。なお、多様な市民参加の取り組みには、次のようなものも考えられます。
 - ・ まちの体験学習
市民自らの五感や見識を通してまちを体感し、まちづくりの手掛かりとなる魅力や問題点を得るワークショップ^{※2}
 - ・ 公募事業
まちづくりに対する市民の思いや夢、思い出などを公募し、そのことによってわがまちへの意識と愛着を深める手段

※1 NPO (non-profit-organization) … 民間の非営利組織をいい、営利企業や行政組織とは異なる手法により公益を実現していく役割を担う。特定非営利活動促進法に基づきNPO法人の承認を受ける組織が増加している。

※2 ワークショップ (workshop) … まちづくりなどに関して、当該地域に関係するさまざまな人々が参加し、種々の共同作業によって計画を作成し、実施していく方法。

・教育現場との連携

※1
地域清掃やウォークラリーなどの行事や、学校教育との連携によって、子どもたちの参加意識を高める仕組み

- 身近な地域におけるまちづくりのルールである地区計画や建築協定などの市民参加の計画制度を積極的に活用するとともに、まちづくりを論議したり、調査研究を行う「（仮称）まちづくり会議」を含めて、計画段階における多様な市民参加の制度、体制を確立します。
- 身近な地域施設から、利用者による施設管理の制度を充実、拡大していきます。

3) 協働体制の強化

市民の主体的なまちづくり組織の設立を奨励し、その活動を支援、助成する体制を整えるとともに、市民の主体的なまちづくり組織と連携、協働してまちづくりを進める意識の定着と協働体制の確立に努めていきます。

その一方、まちづくりには様々な分野にまたがる総合的な施策の展開が必要です。行政の組織体制を、これまで以上に柔軟なものとし、多様な市民のニーズに対応していきます。更に、まちづくりに熱意と知識を持ち、広い視野からまちづくりを立案し、支援していくことのできる職員の育成に努めます。

※1 ウォークラリー（walk rally）… 決められたコースを歩きながら、途中のチェックポイントに用意されているクイズに答え、ゴール時点で時間得点とクイズ回答得点の合計点を競うもの。健康づくりとともに、グループ交流、自然との接触を目的とする。

第2節 都市計画マスタープランの推進

『東久留米市都市計画マスタープラン』は、東久留米市のまちづくりを進めていく上で目標となるものであり、都市計画道路の配置や用途地域の指定などの都市計画を立案・決定するための指針となるものです。

今後は、この都市計画マスタープランを基本として、市民と行政が一体となって都市づくりに取り組み、より良いまちを実現していくものとします。

1 . 具体的な計画づくりと都市計画の決定・変更など

都市計画マスタープランで示されている内容は基本方針であり、個別の基本計画や具体的な都市計画決定に対応した計画ではありません。

そのため、プラン実現のためには本方針を基本として、具体的な計画づくりを行うとともに、個々の計画や事業の熟度などを考慮し、市民の理解と協力を得ながら、適切な時期に都市計画として決定・変更していきます。

2 . 独自のルールや制度の制定

目標としているまちは、道路などの都市計画決定と都市計画事業の実施のみでは実現することはできません。良好な景観の育成、緑の保全・育成、良好な住宅地環境の保全・育成などを実現するため、条例による市独自のまちづくりへの取り組みや、地区計画を含めた市民や地権者の参加を基本としたルールづくりを進めていきます。

3 . 効率的な事業実施

都市計画マスタープランは、概ね20年先の目標像を描いたものであり、その実現のためには効率的に事業を実施していく必要があります。そのため、長期的・段階的な取り組みや周辺市との連携の視点にたって、効率的な整備プログラムを策定し、それに沿って整備を進めていきます。

4 . 都市計画マスタープランの進行管理と適切な見直し

都市計画マスタープランは長期的な計画であるため、その着実な実現のために進行管理を的確に行うとともに、我が国の社会経済の動向、本市に関連する広域的な都市整備の動向やプランの実現の段階に応じて、市民参加の基に適切な見直しを行っていきます。

5. まちづくり制度・事業の活用

まちづくりの目標やまちづくりの方針を実現するため、都市計画の手法やまちづくりの方策を総合的に適用して、市民の参加と協力を得ながら具体のまちづくりを推進します。

地域の特性な課題に対応して、次頁以降に示す総合的・面的なまちづくりの方策を適用していきます。なお、第1章の「土地利用の方針」で示した土地利用区分に応じた適用の考え方は、概ね次のように考えられます。

■土地利用に対応したまちづくり方策の適用類型

土地利用区分	まちづくり方策の適用地区類型
中心商業業務地 近隣商業地	③中心市街地再活性化型 ⑧面的基盤整備済市街地の土地利用促進型 ⑨面整備事業促進・計画土地利用誘導型 ⑩幹線道路沿道土地利用整序型
都市型住宅地・業務地	⑧面的基盤整備済市街地の土地利用促進型 ⑨面整備事業促進・計画土地利用誘導型 ⑩幹線道路沿道土地利用整序型
工業地 流通業務地 住工共存市街地	②一団の良好産業用地機能環境保全型 ⑦住工の混在市街地の環境調和型 ⑪新市街地形成・面整備事業誘導型
一団の中高層住宅地	①良好住宅地環境保全型 ④都市型居住機能再生型
住宅地	①良好住宅地環境保全型 ⑤密集住宅市街地環境改善型 ⑥スプロール ^{※1} 住宅市街地環境改善型 ⑧面的基盤整備済市街地の土地利用促進型 ⑫市街地環境整備誘導型
農業集落地	⑭武蔵野の原風景の保全型
一団の緑地	⑬緑の交流拠点整備型

※1 スプロール (sprawl) … スプロールとは「手足を伸ばすこと」であるが、都市計画では市街地の無計画な郊外部への虫食いの拡大をいう。都市生活に必要な公共施設の整備を伴わず、点々と農耕地や山林、原野などを食いつぶす形で無秩序な市街地が形成されること。

■総合的・面的まちづくり方策（都市計画）の適用類型

まちづくり方策の適用地区類型		適用すべき地区のイメージ	方策適用の目的	地域地区等	
既成市街地の良好環境保全	1. 良好住宅地環境保全型	既に基盤施設や建築物が用途に適合して整って良好な住宅市街地環境を形成している地区（滝山団地地区等）	・既存の良好住宅市街地環境の保全 ・建替えの適正誘導	・現行地域地区の維持	
	2. 一団の良好産業用地機能環境保全型	既に一定水準の基盤施設が整備され適正な産業系土地利用により良好な機能、環境、景観が整っている地区（野火止1丁目地区）	・既存の良好産業系市街地の環境保全	・現行地域地区の維持	
既成・進行市街地の更新・改善整備	3. 中心市街地再活性化型	都市の中心地としての再活性化を図るため、基盤の整備と建物の共同化等を進める地区（駅東地区）	・都市の顔としての機能、景観誘導 ・面的整備事業の誘導	・〔中心市街地活性化計画〕 ・高度利用地区	
	4. 都市型居住機能再生型	整備されてかなりの年数を経た一団の住宅団地の居住環境の改善を進める地区（ひばりが丘地区等）	・良好な共同住宅の建替えの誘導 ・良好な都市環境育成の誘導（景観、緑、公益機能等）	・現行地域地区の維持	
	5. 密集住宅市街地環境改善型	基盤未整備のまま、木造建築物等が密集した住宅市街地（浅間町2・3丁目地区等）	・主要生活道路等の整備 ・市街地防災の向上 ・更新時協調建替え誘導	・用途地域の見直し※1 ・防火・準防火地域※1	
	6. スプロール住宅市街地環境改善型	低未利用地を残しながら、基盤施設未整備のまま無秩序に住宅宅地化が進行した住宅市街地	・主要生活道路等の整備 ・市街地防災の向上 ・低未利用地の利用促進	・用途地域見直し	
	7. 住工の混在市街地の環境調和型	住宅と工業流通系土地利用が混在する地区（前沢3丁目、南町3丁目地区）	・主要区画道路等の整備 ・住工が共存しうる用途の誘導 ・緩衝緑地等の確保	※2 ・特別用途地区の維持	

※1 防火・準防火地域… 都市計画で定めることのできる地域地区の一つで、商業施設が集積する地区等において、建築物の構造を制限することによって不燃化を図り、市街地における火災の危険を防除するために指定する。

※2 特別用途地区… 都市計画で定めることのできる地域地区の一つで、用途地域内において特別の目的を持つ土地利用の増進と環境の保護等を図るために定める地区。

適用すべき方策			
規制誘導方策		整備事業方策	
地区計画等（適用主旨）	ルール・市民参加	面的整備事業	線的・点的整備事業
市街地環境保全型地区計画（敷地の細区分等の良好環境を阻害する行為の防止）	- 建築協定 - 緑化協定 - 保存樹木指定 - 管理組合規定等まちの管理に係るルール	—	—
市街地環境保全型地区計画（工場用途の制限、良好環境を阻害する行為の防止、住宅の制限）	- 緑化協定 - 管理組合規定等まちの管理に係るルール	—	—
- 計画開発誘導型地区計画（面的な基盤整備と計画的な土地利用を担保） 「再開発地区計画」（公共空地の確保と高度利用の促進）	- 建築協定 - 屋外広告物規制 - 景観形成基準	- 街なか再生土地区画整理事業 - 街なか再生市街地再開発事業^{※1} - 優良建築物等整備事業	（駐車場、広場） （敷地内空地、広場）
計画開発誘導型地区計画（面的な基盤整備と計画的な土地利用を担保）	- 建築協定 - 屋外広告物規制 - 景観形成基準	公団・公営住宅建替え事業	（駐車場、広場） （敷地内空地、広場） - 市道改良事業 - 都市公園緑地整備事業
- 居住環境改善型地区計画 「住宅地高度利用地区計画」（基盤整備を伴う高度利用促進）（密集法「防災街区整備地区計画」）	- 建築協定 - 緑化協定 - 共同・協調建替え - 防災街区整備組合	密集住宅市街地整備促進事業^{※2}	- 都市計画道路整備事業 - 市道改良事業 - 都市公園緑地整備事業
居住環境改善型地区計画（建築の高さ、壁面線による環境悪化の防止、主要な生活道路の配置等による基盤水準の向上）	- 建築協定 - 緑化協定 - 保存樹木・樹林指定	沿道区画整理型街路事業^{※3}	- 都市計画道路整備事業 - 市道改良事業 - 都市公園緑地整備事業
住工混在環境改善型（環境悪化を招く工場の制限、工場等の再編・立体化）	- 建築協定 - 緑化協定 - 共同・協調建替え	—	市道改良事業

注）線的・点的整備事業中の（ ）内は、左欄の面的整備事業が実施される場合は一体的に整備されるもの

※1 街なか再生市街地再開発事業、街なか再生土地区画整理事業… 中心市街地活性化施策として創設された事業、通常の市街地再開発事業、土地区画整理事業に比べ、規模要件や補助対象や補助率で優遇されている。

※2 密集住宅市街地整備促進事業… 密集した住宅地において、防災性の向上、居住環境の整備、良質な住宅の供給等を推進するための事業手法。

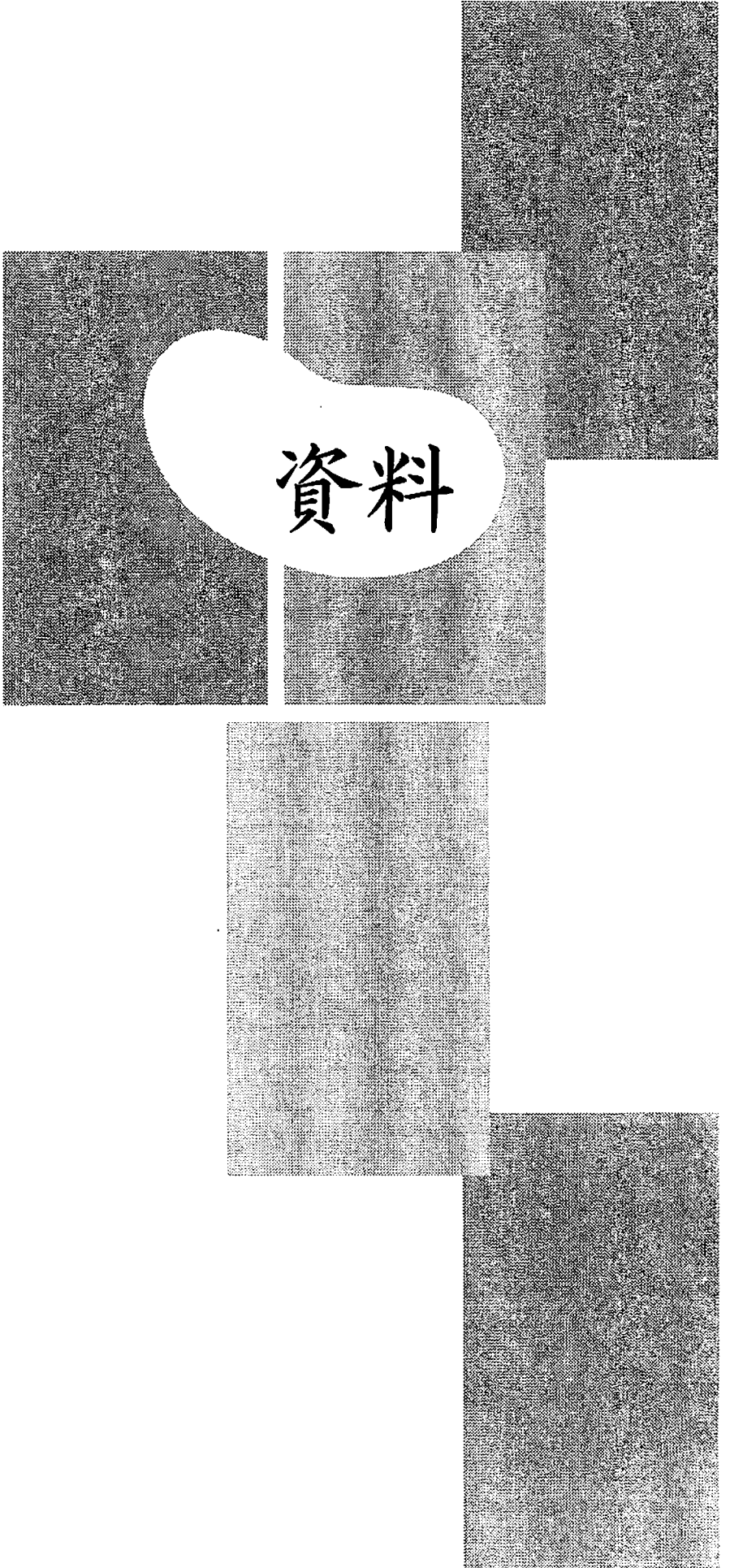
※3 沿道区画整理型街路事業… 都市計画道路を含む帯状の市街地を、土地区画整理事業により面的に整備する事業。

■総合的・面的まちづくり方策（都市計画）の適用類型

まちづくり方策の適用地区類型		適用すべき地区のイメージ	方策適用の目的	地域地区等	
進行・新市街地の開発整備・土地利用誘導	8. 面的基盤整備済市街地の土地利用促進型	区画整理事業により面的に基盤が整備済の市街地であるが、比較的多くの低未利用地を残している地区（駅西口、駅東口、恩多柳窪地区）	- 低未利用地の利用促進、適正利用誘導、当面の管理・活用 - 良好住宅地環境の保全 - 建築更新整備への対応	現行用途地域の維持	
	9. 面整備事業促進・計画土地利用誘導型	土地区画整理事業により面的基盤整備が実施中であり、計画に則した良好な土地利用を進めるべき地区（駅東口第2地区）	- 優良な計画内容に則した事業の促進 - 事業後の適正な建築の誘導	- 用途地域見直し（適正な土地利用の誘導） - 防火・準防火地域の維持	
	10. 幹線道路沿道土地利用整序型	広域、都市幹線道路の沿道において適正な沿道土地利用を誘導すべき地区（都道234、都市計画道路東3、4、19沿道地区等）	- 後背の住宅地環境と調和の取れた適正な沿道土地利用の誘導 - 良好な沿道景観の形成	- 用途地域見直し - 防火・準防火地域	
	大規模店舗立地制限型	幹線道路の沿道において周辺都市環境を阻害する大規模な店舗等が立地する可能性のある地区	大規模店舗の立地による環境悪化の防止と中心市街地の育成	- 用地地域見直し - 特別用途地区の指定（大規模店舗の制限）	
新市街地の形成・開発整備	11. 新市街地形成・面整備事業誘導型	根幹的な幹線道路の整備と連動して、良質な住宅地供給と身近な職場の整備を進める新市街地開発地区（南沢5丁目地区等）	- 計画的開発、面的基盤整備事業の誘導 - 生産緑地の集約化	用途地域見直し	
	12. 市街地環境整備誘導型	生産緑地等が多いなど、面的整備の実現が難しい新市街地で、市街地環境水準を高めていく必要がある地区	- 無秩序な市街化の抑制 - 主要生活道路等の整備	現行用途地域の維持	
自然環境・農業環境の保全活用	13. 緑の交流拠点整備型	自然環境を守り、活用する交流等の拠点となる地区（中央町3丁目、南町3丁目地区等）	- 良好な一団の自然環境の保全 - 自然とのふれあいの拠点の形成	緑地保全地域の維持	
	14. 武蔵野の原風景の保全型	農村集落地、農地、緑地（柳窪地区）	- 一団の農用地の保全 - 農村集落生活環境の改善整備 - 緑地の保全	- 市街化調整区域の維持 - 緑地保全地域の維持	

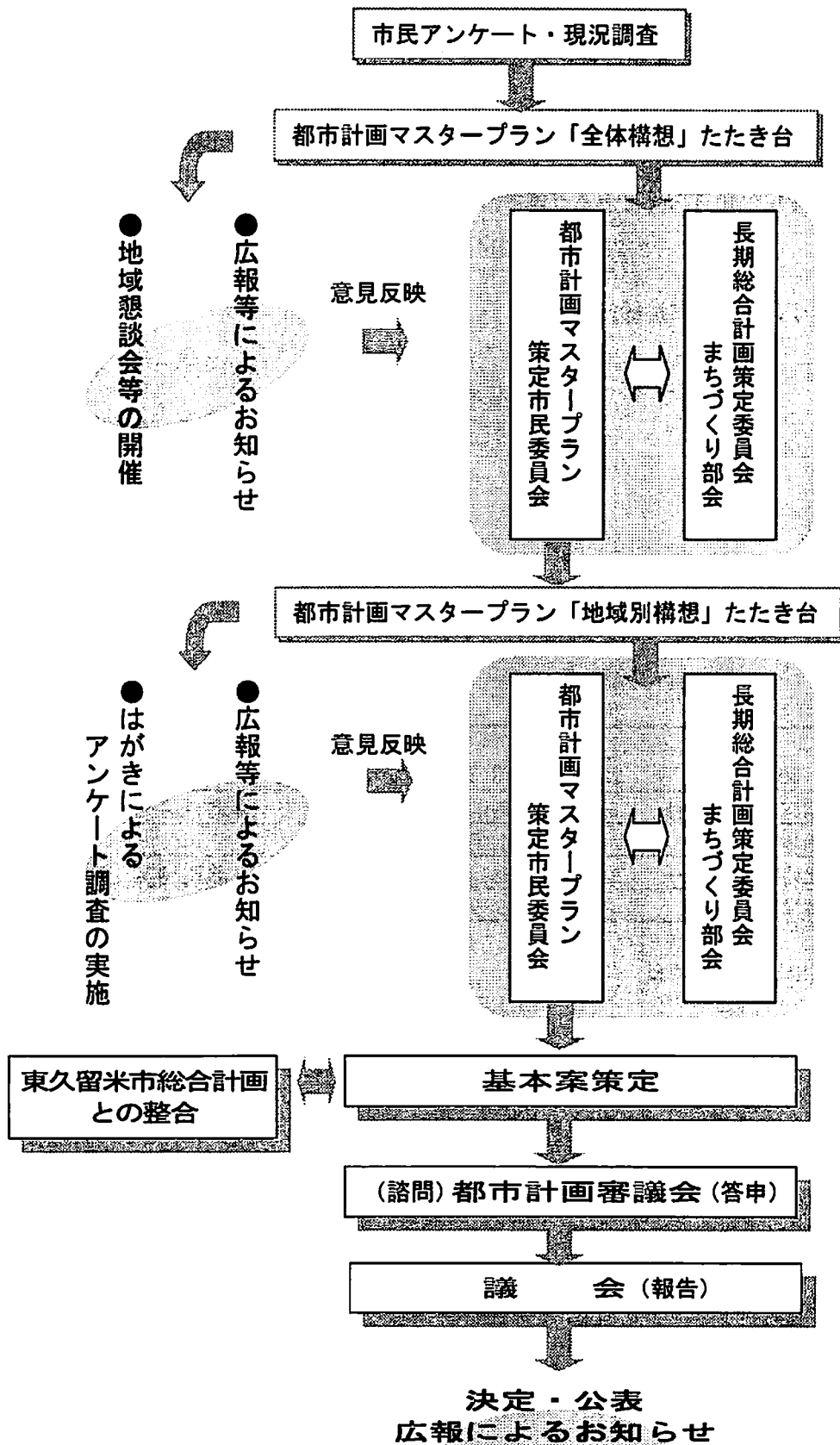
適用すべき方策			
規制誘導方策		整備事業方策	
地区計画等（適用主旨）	ルール・市民参加	面的整備事業	線的・点的整備事業
・基盤整備事業後の適正土地利用誘導型地区計画（維持継承）	・建築協定 ・緑化協定 ・広場、緑地としての管理、利用協定	—	—
・適正商業機能誘導 ・良好都市（維持継承）（周辺住環境と調和する適正な商業機能空間と良好景観を誘導）	・建築協定 ・屋外広告物規制	・土地区画整理事業	—
・適正土地利用促進誘導型の地区計画 ・良好沿道景観誘導型地区計画	・建築協定 ・屋外広告物規制	—	・都市計画道路整備事業 ・都道改良事業
・適正土地利用促進誘導型の地区計画	・建築協定 ・屋外広告物規制	—	・都市計画道路整備事業 ・都道改良事業
・計画開発誘導型地区計画（土地区画整理事業等による面的な基盤整備と計画的な土地利用を担保）	・管理組合規定等まちの管理に係るルール	・土地区画整理事業（一団の計画開発）	・（都市計画道路整備事業） ・（都市公園緑地整備事業）
・新市街地整序型地区計画（無秩序な市街化を防止し、適正な土地利用を図る上で、最低限必要な系統的基盤施設整備の誘導）	・建築協定 ・緑化協定	—	・都市計画道路整備事業 ・都市公園緑地整備事業 ・市道改良事業
—	・緑地保全基金 ・トラスト運動 ・憲章・協定等	—	・都市公園緑地整備事業
—	・緑化協定 ・建築協定 ・緑地保全基金 ・トラスト運動	—	・市道改良事業 ・河川整備事業 ・都市公園緑地整備事業

注) 線的・点的整備事業中の () 内は、左欄の面的整備事業が実施される場合は一体的に整備されるもの



資料

都市計画マスタープラン策定経過



都市計画マスタープランにおける市民参加の状況

※平成9年10月（マスタープラン策定における市民意識調査）

- ・東久留米市在住の20歳以上の市民より、4,100名を無作為抽出
- ・回収率……46.9（1,915名）

※平成10年10月市民による「都市計画マスタープラン策定市民委員会」を設置

- ・市民委員の内訳……学識経験者4名、各種団体代表者6名、公募市民5名

※平成11年1月（広報新年号）

- ・都市計画マスタープラン「全体構想のたたき台」の掲載に伴う市民意見（インターネットによる意見募集）

市民意見	総件数	10件
内 訳	Eメール	6件
	電 話	2件
	ハガキ	1件
	窓 口	1件

※平成11年1月（全体構想のたたき台に伴う地域懇談会）

- ・4日間 10会場 延参加人数 41人
- ・市民意見の延総件数……123件

	午 前 (9:30~11:30)	出席者	午 後 (13:30~15:30)	出席者	夜 (17:00~19:00)	出席者
1/30(土)	東久留米団地集会所	7	浅間町地区センター	2	南町地区センター	0
31(日)	南部地域センター	4	下里小学校	2	—	
2/ 6(土)	野火止地区センター	8	教育センター	5	八幡町地区センター	0
7(日)	西部地域センター	7	市民プラザホール	6	—	

※平成11年2月4日

- ・市政座談会……出席者12（市民8名、市側4名）
（テーマ……都市計画マスタープランについて
『おおむね20年先の未来像について』）
意見数……54件

※平成11年8月（広報8月15日号）

- ・都市計画マスタープラン「地域別構想のたたき台」の掲載に伴う市民意見（ハガキによる意見募集）

市民意見数	108件
内 訳	ハガキ 90件
	手 紙 8件
	窓 口 5件
	電 話 4件
	Eメール 1件

都市計画マスタープラン市民へのお知らせ方法

1. 広報によるお知らせ

- ・平成9年10月15日号特集号
「都市計画マスタープランの策定を始めます」のお知らせ及び市民意識調査のご案内
- ・平成10年4月1日号
「市民意識調査結果」のお知らせ
- ・平成10年7月15日号
「都市計画マスタープラン策定市民委員会の委員募集」のお知らせ
- ・平成11年1月7日号特集号
「都市計画マスタープランの全体構想（たたき台）」のお知らせ及び地域懇談会の開催案内
- ・平成11年5月15日号
市政座談会「都市計画マスタープランおおむね20年先の未来像について」の内容について
- ・平成11年8月15日号特集号
「都市計画マスタープランの地域別構想（たたき台）」のお知らせ及びアンケート調査のお知らせ
- ・平成12年6月1日号
「都市計画マスタープラン(案)の縦覧について」のお知らせ

2. インターネットによるお知らせ

- ・平成11年1月 全体構想（たたき台）の要約
- ・平成11年8月 地域別構想（たたき台）の要約
- ・平成12年6月 都市計画マスタープラン（案）の概要

平成 12 年 3 月 13 日

東久留米市長 稲 葉 三 千 男 殿

東久留米市都市計画マスタープランに関する要望

東久留米市都市計画マスタープラン

策定市民委員会会長 内 田 和 夫

本マスタープランは平成 10 年 10 月から 19 回の委員会のほか、現地視察、地元説明会、ワーキング打合せなど、15 名の市民委員の熱心な討議の結果策定されました。

このマスタープランは、市のまちづくりの将来都市像と基本的な方針を描いたもので、それらが実現するか否かは、これからのまちづくりの実践にかかっています。その意味では、このマスタープランは新たなまちづくりのスタート台となるものです。

このマスタープランを土台として、市民の皆さんが、安全で快適な生活をおくって行けるようなまちを実現するために、以下の事項について要望いたします。

1. 水とみどりは、東久留米市の最重要財産

「水とみどり」は将来都市像を支える 4 つの柱の第一に挙げた項目で、特に「湧水」は東久留米市のまちづくりで、過去から引き継がれている大事な財産であり、未来に継承すべき財産です。

まちづくりでは、各種の利害が輻輳することが多い中、各事業の評価にあたって、湧水を守り後世へ引き継ぐことは、公共の福祉という観点から、事業評価の第一に掲げるべき事項です。この財産を守り、育て、生かすことを行政運営の中で徹底されることを切に要望します。

また「水とみどり」に関しては「緑の基本計画」が既に策定されております。基本的な考え方については本マスタープランと緑の基本計画間の整合は取っておりますが、両者とも具体的な施策については、次のステップに譲っております。

従って、両計画の基本方針を尊重し、実現に向けた具体的な計画の策定の推進を併せて要望します。

2. 農地は重要なまちづくりの要素

東久留米市の土地利用の変遷を見ても分かるとおり、農地は生産機能だけではなく、宅地の供給源という性格を持っていました。その役割は、必要に応じてこれからも継続するものと思われます。

しかし、今後とも経済の低成長が続くと予測される中、また、将来都市像にうたった「水とみどりに囲まれた豊かな生活都市 東久留米」の実現のためには、農地を新たな生活環境資源として見直して行く必要があります。

従来、「都市計画＝建設行政」「農業振興＝農林行政」といった構図で土地の扱いが仕切られてきましたが、地方分権の流れも踏まえて、東久留米市独自の農地のあり方についての検討を深める必要があります。

今回のマスタープラン策定の中で、農地は「水とみどり」を支える重要な要素として位置づけておりますので、今後とも更なる具体的な取り組みについての検討を要望します。

3. 高齢・少子化とまちづくり

- ① 年齢の進行に伴い、運動機能の低下や、障害を抱える高齢者が増えることは各所で指摘され、まちづくりにおいてもバリアフリーとか、ユニバーサルデザインと言った言葉で対応が進められています。東久留米市でも段差解消や歩道の拡幅整備が進められています。今後ともこのような対応を望む一方、高齢者の行動実態、行動欲求を把握し、限られた財源の中での効率的な事業推進を要望します。

- ② 少子化の傾向は日本全体の問題でもあります。まちづくりからの対応として言えば、「東久留米市は子育てに良い環境を持っている」という評価を獲得することです。

子育て環境には教育とか病院とか自然環境とかいろいろあり総合的に対応する必要がありますが、まちづくりに直接関係する大きなものとして「自然環境」「安全性」「遊び場(公園)」が挙げられます。

「自然環境」に関して「緑の基本計画」の推進を、「安全性」に関しては、特に通学路の個別調査と対策を、「遊び場(公園)」に関しては、公園・緑地の整備推進のほか、特に利用の少ない公園、球技などを禁止されている公園などの総点検が必要です。また、住民による公園管理も新しい方向としてご検討を頂けるよう要望します。

- ③ まちづくりは学びの宝庫です。小・中学校において「総合的学習」が始められます。その中では、地元の高齢者や技術を持った人なども講師として位置づけられています。そういった意味では、まちづくりは生活そのものを題材にした学習の場であり、多様な人々が参加可能なテーマです。生涯学習との接点も多くあります。

高齢・少子化に対応し、元気な市民を多く生み出すために、「まちづくり」を建設事業の範疇だけに位置づけず、社会的事業としてしても位置づけていくよう、行政内でのリーダーシップの発揮を要望します。

4. 誰もが快適に暮らせるまちづくり

これからは、ますます多様な人々が社会参加できるような社会が求められます。まちづくりの仕方が原因で、社会参加の機会が奪われることは望ましくありません。特に、障害を持つ方々に配慮した公共施設の整備及びまちなかでの移動の円滑化の推進を要望します。併せて、外国の方々が、日常の生活に支障をきたさないような配慮のご検討も要望します。

5. 東久留米市の特性を踏まえた交通計画の検討

現在東久留米市が持っている交通計画は、「首都圏全体の交通マスタープラン(東京都市圏総合交通計画に基づく)」を何段階もブレイクダウンし、「東久留米市の交通計画」に至るという構造になっています。

これらには東久留米の特性(例えば湧水の存在など)が含まれておりません。今後、市の貴重な財産を生かし、また、高齢化の進行等社会状況の変化等を踏まえ、地域からの積み上げによる交通計画の再検討が重要な課題になっていると認識しておりますので、その推進を要望します。

特に、これからの道路整備にあたっては、自然環境及び居住環境に与える影響についても十分な検討を要望します。

6. 広域行政の推進

東久留米市は、西武池袋線、西武新宿線に挟まれた位置にあり、実際の生活圏はまるでパッチワークのような構造となっています。従って、市役所中心とか、東久留米駅中心といった日常生活行動をとっていない市民が多いのが現実です。センターがあって、サブセンターがあってというピラミッド型の都市構造は現実にそぐわない計画論です。

その中で、鉄道駅へのアクセスは日常生活で重要なものです。この為、田無市、保谷市、清瀬市、東村山市、小平市、新座市といった隣接市との計画調整が重要な事項となります。行政の出番でもあります。こういった、2市以上の行政区界重複事項について、広域行政の中で積極的に議題として取り上げて頂けるよう要望します。

同様に、大規模地震などの非常事態においては、東久留米市単独での対応が難しい状況が想定されます。市内での防災対策と併せて、広域的な対応策のご検討を要望します。

7. 地域別まちづくりの方針に関して

地域別まちづくりの方針は、地域住民にとっては、最も日常生活に関わりの深いまちづくりの事項です。今後その詳細について検討が進められるものと思いますが、次項で述べる「8. 市民参加の推進に向けて」を念頭に置き、以下の2点を要望します。

- ①市民に積極的な参加をしてもらうため、日常的な話題を提供する広報の工夫
- ②まちづくり推進地域協議会(仮称)など、地域のまちづくりの情報を発信、受信する機関の新設

8. 市民参加の推進に向けて

将来都市像を支える4つの柱の一つとして掲げている「市民参加によるまちづくり」に関し、以下のことを要望します。

①情報開示の推進とその方法の検討

情報公開については、市当局も推進されていることは理解しておりますが、市民から見た場合、その方法、手段については必ずしも十分とは言えず、情報公開の趣旨を徹底する方向で改善されるよう、更なる検討を望みます。

市民の声を聞き、それを計画情報(行政情報)とすることに異議はないし、更に多様なチャンネルを形成して頂きたい。ただし、市民の意見を収集し、それを行政が判断し、処理しただけでは、市民が望む最終的な市民参加の姿ではありません。その意思決定プロセスにどう関わり合いを持ち、市民各人がその決定に納得する、あるいは再挑戦するかが重要です。「市民参加の手続きは取ったが、市民が無関心であった」で終わりにするのではなく、どうしたら市民に主体的に参加してもらえるかを工夫する必要があります。現状からの更なる改善を望みます。

具体的には、前項で要望した地域別の窓口のほか、市全体のあり方に関しても、双方向の会話ができる継続的なチャンネルを作することを要望します。

②継続的なまちづくりに関する協議の場の設置／マスタープラン見直しの場の設置

本マスタープランは、20年先の本市の姿を想定して議論を進めることが与えられたテーマでした。20年の間にはいろいろな変化があると想定されますが、委員の皆さんが「こんなまちがいいな」と思いを巡らせ、意見の食い違いを調整しながらまとめたものが本マスタープランです。

世の中が変わったり、見えなかったことが見えてきたり、時代に応じて様々な判断の変化が全ての市民に起こります。このため、今回作ったマスタープランを見直さなければならない時期がくることが想定されます。

その時には、今回以上により多くの市民の主体的参加を得、より市民と協働できる開かれた行政が存在することを願います。その為に、上記の検討を含めて、一步一步市民参加によるまちづくりが充実されるよう、ご検討を要望します。

③行政の体制づくりに向けて

本マスタープラン第4章「まちづくりを進めるために」により、東久留米市の市民参加への姿勢が明らかにされておりますが、具体的なアクションプログラムが提示されていません。

ここで述べられている「市民参加の考え方」に基づき、是非、それを実行に移すための具体的な検討が速やかに行われることを要望します。

◆策定市民委員会名簿

(順不同、敬称略)

学識経験者	団体代表者	一般公募者
内田 和夫	石田 清	上村 明子
高橋 正策	榎元 顕治	木村 啓子
田中 直子	楠 久美子	高山 雄二
鳴澤 英司	篠田 正雄	本間 弘之
	福田 紀子	若原 小都美
	山本 喜一郎	



..... 用 語 の 説 明

あ～お

アクセス (access)

近づく手段、方法をいう。アクセス道路とは目的地まで近づくための道路。

ウォークラリー (walk rally)

決められたコースを歩きながら、途中のチェックポイントに用意されているクイズに答え、ゴール時点で時間得点とクイズ回答得点の合計点を競うもの。健康づくりとともに、グループ交流、自然との接触を目的とする。

駅 勢 圏

駅の勢力圏を略したもの。駅を利用する人の居住地、就業地、就学地の範囲を示す。

NPO (non-profit-organization)

民間の非営利組織をいい、営利企業や行政組織とは異なる手法により公益を実現していく役割を担う。特定非営利活動促進法に基づきNPO法人の承認を受ける組織が増加している。

沿道区画整理型街路事業

都市計画道路を含む帯状の市街地を、土地区画整理事業により面的に整備する事業。

オ ソ ン 層

成層圏以高にあるオゾン (O_3) の層で、太陽光に含まれる紫外線のうち有害なものの大部分を吸収している。フロンガスなどによりオゾン層が破壊されており、地上に到達する有害な紫外線が増加し、皮膚ガンや白内障などの健康被害の発生、植物などの成育阻害を引き起こすことが懸念されている。

温 暖 化

二酸化炭素などの増加により、地球の気温が高まり、自然や生活環境に各種の悪影響が生じる現象をいう。

か～こ

街 区 公 園

一般の住宅地において、半径 250m位の範囲に居住する人々の日常的な利用を目的とする公園をいう。1か所当たりの面積は、2,500㎡を標準とする。

ガイドライン (guideline)

指針、目安のこと。

基 盤 施 設

さまざまな都市活動を支えるための施設をいう。社会資本と同義。

基本構想

総合的かつ計画的な行政の運営を図るために、将来の望ましい将来像と目標達成のための基本的な施策の方向を明らかにした計画で、地方自治法に基づき定める。現在の基本構想は、平成13年■から平成22年■までを計画期間として「水と緑とふれあいのまち 東久留米」の実現を目指している。

急傾斜地崩壊危険区域

崩壊するおそれのある急傾斜地（傾斜度30度以上の土地）で、周辺住民に危害が生じるおそれのある土地の区域をいう。この区域は知事が指定する。

協働

同じ目的のために、協力して働くこと。ここでは、まちづくりを市民・行政が協力して進めることを指す。

協調建替え

建物の高さを揃えたり、敷地距離から壁面を一定距離後退させる等の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て替えを行うこと。

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て替えること。代表的な共同建て替えの手法としては、市街地再開発事業がある。

空閑地

利用可能な土地であるにも関わらず、使われないままになっている土地。

啓開道路

地震時に発生した道路上の電柱・建物等の落下物、放置車両等を除去し、また道路の陥没・亀裂・段差等の応急補修を行って、2車線の車両用走行帯を確保し、被災者の救援救護活動及び緊急物資を輸送するための道路。

建築協定

住宅地や商店街などの環境や利便性を維持増進するために、建築基準法に基づき、地区全員の同意に基づき定める協定。

景観

目の前の環境を一目見て得た視覚的印象をいう。また、この見ることを介して他の多くの人々と環境を意識するプロセスのこと。

景観形成基本計画

良好な景観を育成していくための基本となる計画。

景観軸

統一のとれた沿道の街並み、緑豊かな河川など、景観として都市の骨格となる軸。

公共下水道雨水幹線

市街地における下水を排除し、処理するために地方公共団体が管理する下水道（公共下水道）のなかで、雨水を河川に放流するための幹線。

公共車両優先システム

双方向通信を利用したきめ細かな信号制御や柔軟な専用レーンの指定、解除を行うことにより、公共車両の優先通行を確保するシステム。

交通安全施設

信号機、道路標識、道路表示、道路照明灯、防護柵、道路反射鏡などの、道路における交通の安全を確保するために必要な施設の総称。

交通結節機能

異なる交通手段を円滑に転換せざるための機能で、バスと電車の乗換を行う駅前広場などをいう。

交通弱者

車社会の中で、子どもや高齢者などの自分で自動車を運転できない人をいう。このような人々の行動を支えるため、バス・鉄道などの公共交通を強化していく必要がある。

コミュニティ (community)

社会、集団、共同生活体。日常生活圏域としての都市計画の計画単位。

コミュニティ・ゾーン形成事業

小学校区や自治会区などまとまりのある地区において、通過交通の進入を抑え、歩行者、自転車等の安全を確保する事業。

さ〜そ

サイン (sign)

看板や標識。

市街化区域、市街化調整区域

都市計画法が適用される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図るべき区域のこと。市街化区域以外は、市街化調整区域といい、市街化を抑制すべき区域をいう。

市街化区域、市街化調整区域の整備、開発又は保全の方針

東京都が広域的見地から定める、市街化区域と市街化調整区域を定める都市計画区域におけるマスタープラン。都市計画法の改正により都市計画区域における整備、開発及び保全の方針として位置づけられることになる。

社会資本

治山治水施設、道路・下水道・公園・教育施設などの、公共性の強い、社会的に広く便益を提供する性格を持つもの。

循環型社会

大量消費社会に代わって、持続可能な社会を達成するための新たな社会のイメージ。生産、流通、消費、廃棄という社会経済活動の全段階を通じた資源利用の循環化・効率化、循環負荷の極小

化を目指す。

市民農園

市民が園芸を通じて土に親しみ、生産の喜びを味わい市民相互の交流を深める農地。

親水化

河川や池沼等の水辺を利用し、水に触れ親しむことのできる空間を整備すること。

スプロール (sprawl)

スプロールとは「手足を伸ばすこと」であるが、都市計画では市街地の無計画な郊外部への虫食いの拡大をいう。都市生活に必要な公共施設の整備を伴わず、点々と農耕地や山林、原野などを食いつぶす形で無秩序な市街地が形成されること。

隅切り

自動車、歩行者等の安全で円滑な通行を確保するために、交差点の隅を切除したもの。

生産緑地

市街化区域内において保全していくべき農地で、生産緑地地区として都市計画で指定する。生産緑地の指定により、固定資産税は農地課税が適用されるなどの優遇措置が受けられるが、長期的な農地保全が義務づけられる。

セットバック (setback)

セットバックとは、建築物の上部を下部よりも階段状に後退させる建築方法であるが、ここでは良好な環境を育成するために、建築物を敷地境界から一定距離後退させることをいう。

た〜と

宅地開発指導要綱

無秩序な開発の防止、宅地開発に見合った公共施設の整備を目的とした宅地開発に際して基準を市独自に定めたもの。東久留米市では昭和48年に制定。

宅地化農地

市街化区域内において保全していくべき農地（生産緑地）以外の農地。いつでも宅地への転用が可能であるが、固定資産税、相続税は宅地並みに課税される。

地区計画

地区レベルの道路等の配置、建築物の形態や意匠、土地利用等について地区住民の合意を得て、市町村が都市計画決定し、それに基づいて開発を規制・誘導することにより良好な市街地の環境を形成するものであり、都市計画法及び建築基準法で規定されている。

中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の一体的推進に関する法律

大型店舗の郊外立地等による中心市街地の衰退に対して、その活性化を図るため、「市街地の整備改善」「商業等の活性化」を

柱とする総合的・一体的な対策を講じるために平成10年に制定された法律。この法律に基づいて市町村が定める中心市街地活性化基本計画を基本として、関係する省庁が重点的に支援措置を講じることになっている。

デイサービスセンター (day service center)

体の弱い高齢者等を、昼間だけ預かって、食事、入浴、生活指導、機能回復訓練等のサービスを行う施設。

低 床 バ ス

障害者や高齢者などが、車椅子などに乗ったまま乗り降りできるようにバスの床が低くなっているもの、ノンステップバス。その他に備付けのリフトにより乗降するリフト付きバスもある。

東京都福祉のまちづくり条例

全ての東京都民が安全かつ快適に施設を利用できるよう、物心両面にわたる地域環境を創出することを目的として、福祉のまちづくりの総合的な推進のあり方、施設整備のための技術標準等を定めたもの。

透 水 性 舗 装

雨水を舗装体を通して、直接地中に浸透させる工法。地下水の涵養、街路樹の保護育成、雨天時の歩行者の快適性、雨水の流出抑制等に効果がある。

特別用途地区

都市計画で定めることのできる地域地区の一つで、用途地域内において特別の目的を持つ土地利用の増進と環境の保護等を図るために定める地区。

トラスト (trust)

トラストとは、元々委託、保管、監督の意味であるが、緑のトラストは、緑の破壊を未然に防止するために、広く寄付を募って土地を買い、または寄贈を受けて、保存・管理しようとする運動をいう。

都市エネルギー

下水処理水の保有熱、清掃工場の廃熱、ビル廃熱等のエネルギーをいい、これらを回収、運搬、制御し都市のエネルギーとして活用することが必要とされている。

都 市 型 犯 罪

国際化や人々の考え方の多様化等、都市の成熟化に伴って深刻化、増加する犯罪。

都 市 機 能

商業、交通、文化等の、都市における社会・経済・政治的活動の仕組み、はたらきのこと。

都市計画区域

都市計画を定めるべき区域をいい、東久留米市は市域全域が都市計画区域となっている。

都市計画道路

都市計画法第11条に定められた都市施設の一つであり、都市計画により指定される道路。

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た、都市計画に関する基本法。平成12年5月に、約30年ぶりに大改正された。

土地区画整理事業

都市計画区域内の市街地を面的に整備する代表的な市街地開発事業であり、土地の換地と減歩により、公共施設を平等に出し合うことにより良好な宅地を造成し、これを初めの土地の価値に応じて公平に分配する事業。

な～の

ネットワーク (network)

ある一定の目的を持ってつながっている網状組織をいう。

は～ほ

バスシェルター

バス停を、雨や風を防ぐことのできるよう屋根等で覆い、バスを快適に利用できるようにしたもの。

バス接近表示システム

停留所や公共施設の表示器に、バスの接近情報や時刻表を表示するシステム。

バス優先レーン

バス交通を強化するための交通規制で、バスの通行を優先させる車線をいう。

バリアフリー (barrier free)

「バリア」とは元々英語で物理的に人を隔てたり行動を規制するという障壁をいう言葉。日本でも、障害がないこと、特に高齢者、身体障害者の日常生活に妨げとなる障害を取り除くことを「バリアフリー」という言葉で表すことが一般。

ハンプ (hump)

自動車運転手の注意を喚起させ、車のスピードを抑え歩行者の安全性を確保するための、横断歩道の手前での部分的な盛り上げ舗装等をいう。

光ファイバーケーブル

ガラス繊維でできた電気通信回線。電気信号の電送距離損失が極めて少なく、大容量の長距離電気通信が可能。

ビジョン (vision)

理想として描く像、未来像をいう。

分別ステーション

再生可能なごみを分別し、集積しておくための場所。

防火・準防火地域

都市計画で定めることのできる地域地区の一つで、商業施設が集積する地区等において、建築物の構造を制限することによって不燃化を図り、市街地における火災の危険を防除するために指定する。

ポケットパーク (pocket park)

市街地などで、休息の場や都市景観の向上を図るために設けられる広場的機能を有する小規模な公園。

ま～も

街なか再生市街地再開発事業、街なか再生土地区画整理事業

中心市街地活性化施策として創設された事業、通常の市街地再開発事業、土地区画整理事業に比べ、規模要件や補助対象や補助率で優遇されている。

密集住宅市街地整備促進事業

密集した住宅地において、防災性の向上、居住環境の整備、良質な住宅の供給等を推進するための事業手法。

や～よ

優良建築物等整備事業

都市計画決定等の法手続きの必要のない任意の建築物の共同・協調建替え事業。事業採択要件を満たせば、補助金を受けることができる。

用 途 地 域

都市計画で定めることのできる地域地区の最も基本となるもので、土地の合理的利用を図り、市街地の環境の整備、都市機能の向上を目的として、建築物の建築を、用途や容積等により規制する制度で、12種類がある。

ら～ろ

ライフサイクル (life cycle)

若年単身～結婚～子どもの誕生と成長～子どもの独立といった人間の生活周期。

ライフライン (life line)

命綱、生命線、生活線のこと、ガス、水道、電気等の生活に

必要なシステム。

ランドマーク (landmark)

ある地域の目印となる象徴的な景観要素。

リサイクル (recycle)

ごみとなったものを再利用すること。

緑地保全地域

市街地及びその周辺地にある樹林地、水辺地等の自然の存する地域で、その自然を保護することが必要な土地の区域。

わ、ん

ワークショップ (workshop)

まちづくりなどに関して、当該地域に関係するさまざまな人々が参加し、種々の共同作業によって計画を作成し、実施していく方法。

東久留米市都市計画マスタープラン
～都市計画に関する基本的な方針～

平成 12 年 10 月

発 行：東 久 留 米 市
都市計画部都市計画課
〒203-8555 東久留米市本町 3-3-1
Tel (0424) 70-7777

編集・印刷：㈱オオバ まちづくり計画部 計画課
〒153-0042 目黒区青葉台 4-4-12-101
Tel (03) 3460-0892