

東久留米市都市計画マスタープラン（一部改訂）平成20年6月

## 「東久留米市都市計画マスタープラン」の一部改訂

### 1 改訂理由

都市計画マスタープランにおける南沢五丁目周辺地区の位置付けは、産業拠点であり、都市計画道路東3・4・18号線沿道のグラウンドなどの企業用地の業務系土地利用への転換を誘導し、新たな産業拠点として育成する、というものである。

近年の社会、経済情勢や南沢五丁目周辺地区、特に企業のグラウンド用地の土地利用の動向等を踏まえ、南沢五丁目地区の地域の活性化につながる土地活用が、市のまちづくりにとって望ましいとの考えから、土地利用を計画的に誘導し、流通業務地を近隣商業地や都市型住宅地・業務地などに転換する「東久留米市南沢五丁目地区土地利用転換計画」を策定した。

このため、今回この「東久留米市南沢五丁目地区土地利用転換計画」の内容を反映し、都市計画マスタープランの一部改訂を行った。

### 2 主な改訂内容

・第1章まちづくりの目標 第2節まちづくりの目標 2. 都市の骨格構造 2) 都市の骨格と土地利用 (3) 土地利用の方針 ②土地利用の類型と配置方針について

b. 近隣商業地の項目に「また、南沢五丁目の企業のグラウンド用地は、隣接する住宅地との環境の調和に配慮した商業施設等の立地誘導を行います。」を追加し、e. 流通業務地の「企業のグラウンド用地」を「企業用地」に変更する。

・第2章まちづくりの基本方針 第3節活力を育むまち 2. 身近に働く場のあるまちづくり 2) 新たな産業機能の育成について

(1) 幹線道路沿道などにおいて業務機能を育成する の記述から「一団の企業厚生施設用地などの中で」を削除する。

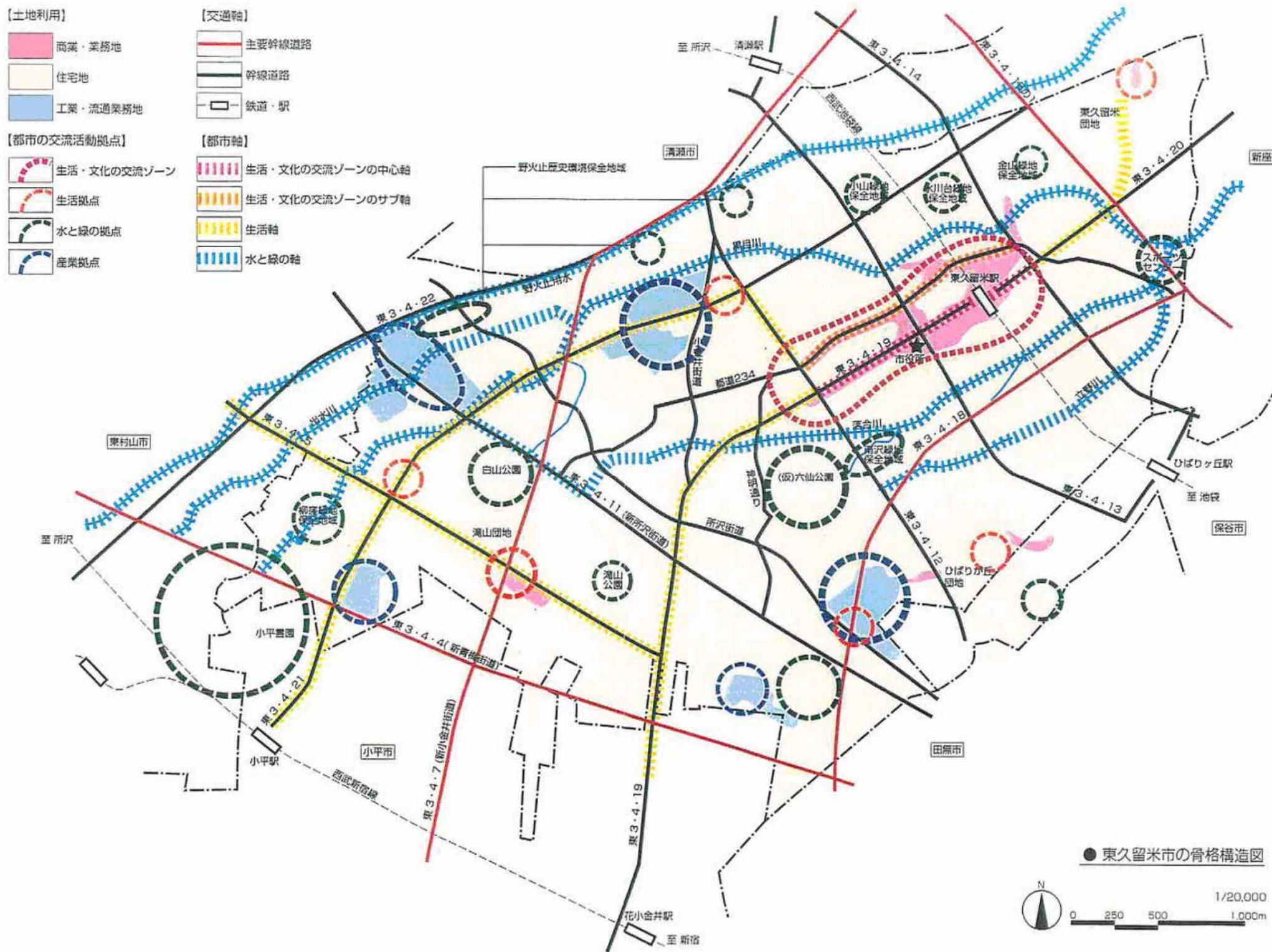
・第3章地域別まちづくりの方針 第2節地域別構想 5. 南部地域 1) 地域の概況と課題について

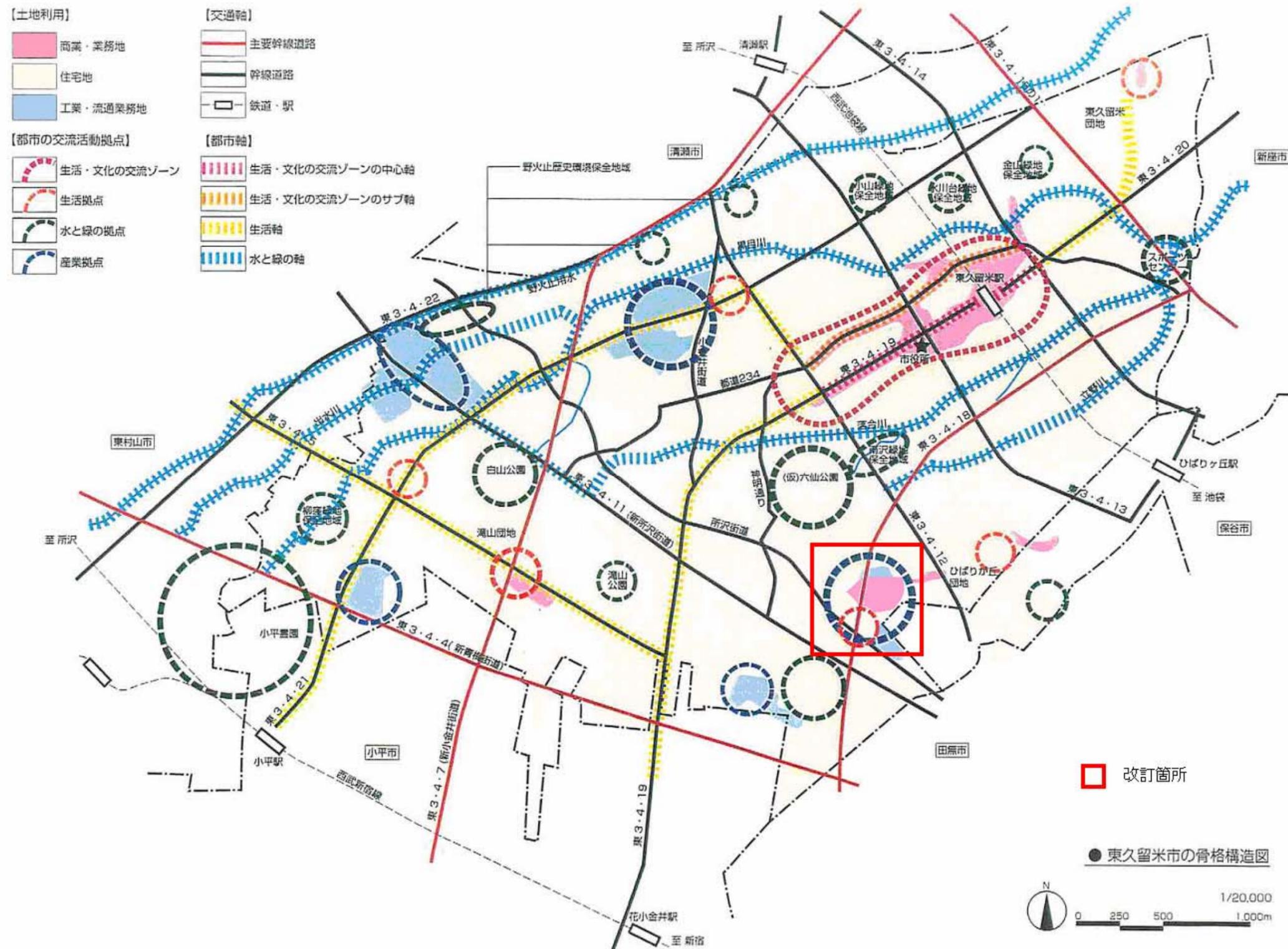
「銀行厚生施設及びその周辺を都市型流通業務地などとして誘導していくこと」を「企業のグラウンド用地を周辺環境に配慮した近隣商業地として誘導していくこと」に変更する。

「東久留米市都市計画マスタープラン」の一部改訂

第1章 まちづくりの目標 改訂箇所

【現行】(P.27)





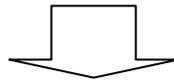
## ② 土地利用の種類と配置方針

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。

### 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<sup>※5</sup>による歩行空間の豊富化を進めます。



## ② 土地利用の種類と配置方針

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。

### 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。

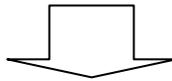
また、南沢五丁目の企業のグラウンド用地は、隣接する住宅地との環境の調和に配慮した商業施設等の立地誘導を行います。

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<sup>※5</sup>による歩行空間の豊富化を進めます。

【現 行】(P. 31)

**●. 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。

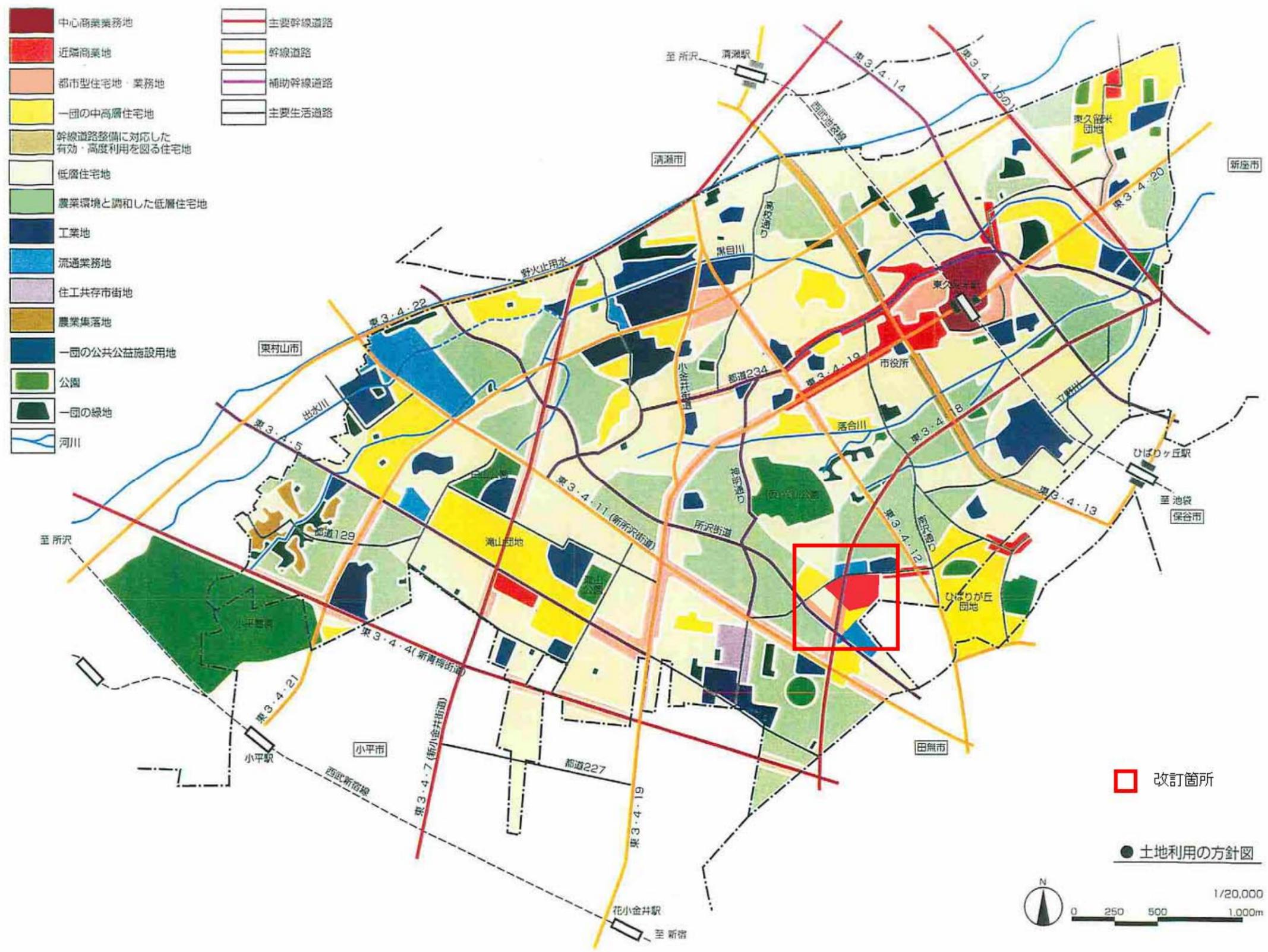


【改 訂】

**●. 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。





## 2) 新たな産業機能の育成

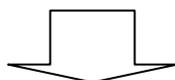


都心に近く比較的交通便利性が高いという立地特性を生かして、低公害型の産業誘致に努めるとともに、光ファイバーなどの情報基盤の整備などにより、都市の活力を育む新たな産業と身近に働く場を育成していきます。

### (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。

【改 訂】



## 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

- ・ 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。

## 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まりありません。
- ・ 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閑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。

## 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まりありません。
- ・ 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。
- ・ その他は企業のグラウンド用地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。企業のグラウンド用地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閑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、企業のグラウンド用地を周辺環境に配慮した近隣商業地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

### (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。

## 2) 将来構想

### (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）、同東 3・4・18（新小金井久留米線）、主要地方道 4（所沢街道）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。
- ・ 南沢五丁目の企業のグラウンド用地を近隣商業地として位置づけ、道路整備を進めるとともに、隣接する住宅地との環境の調和に配慮した商業施設等の立地誘導を行います。
- ・ 都市計画道路東 3・4・18（新小金井久留米線）沿道の企業用地など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。

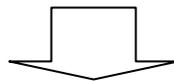
【現 行】(P.96)

**【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
- ・集会・福祉拠点
- ・身近な交流拠点
- ・スポーツ・レクリエーション拠点
- ・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。



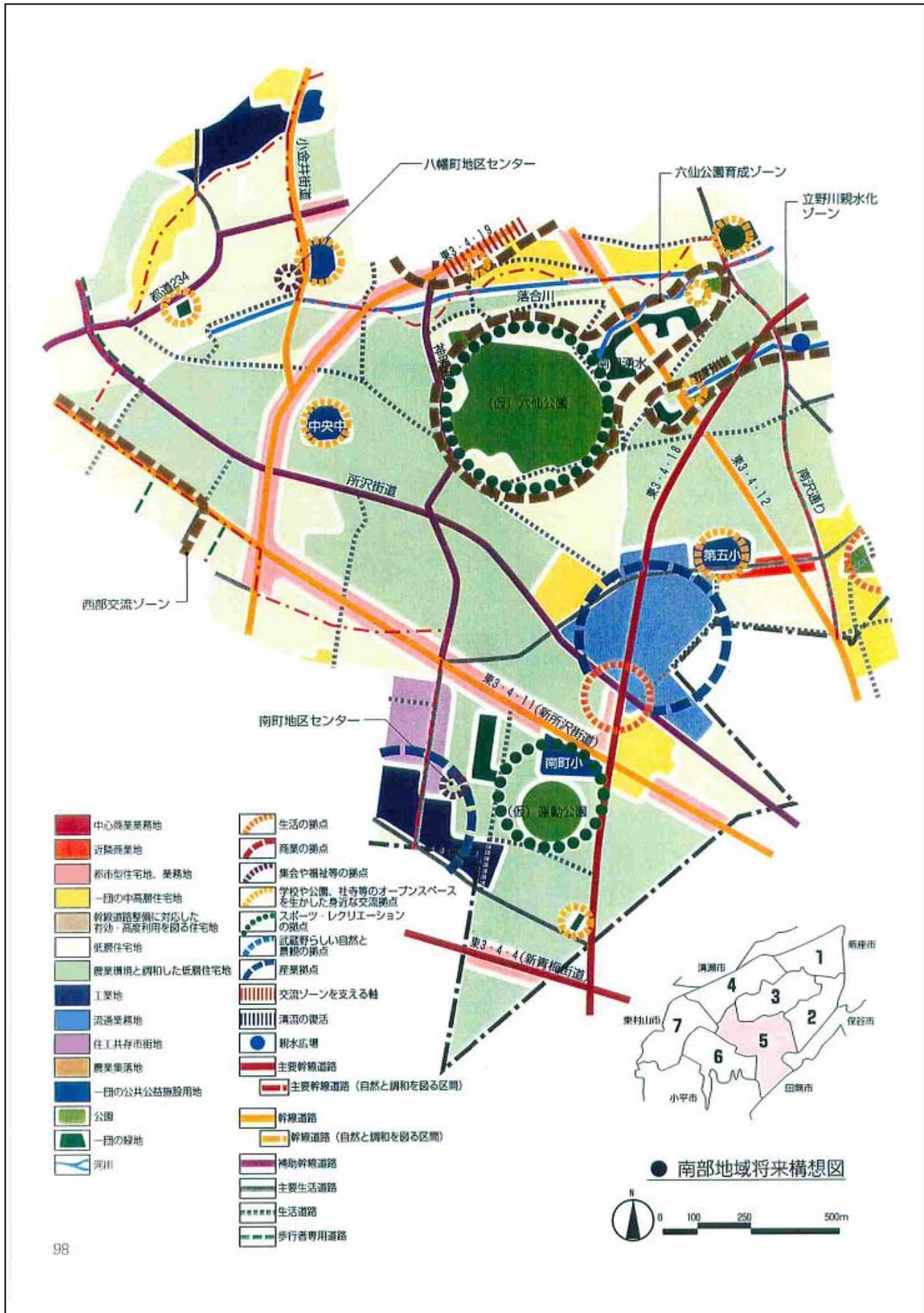
【改 訂】

**【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 (現行のとおり)
- ・集会・福祉拠点 (現行のとおり)
- ・身近な交流拠点 (現行のとおり)
- ・スポーツ・レクリエーション拠点 (現行のとおり)
- ・産業拠点

既存工場及び企業のグラウンド用地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。





第4章 まちづくりを進めるために 改訂箇所

【現 行】(P.118, 119)

■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	適用すべき方策	
			規制誘導方策	
			地区計画等(適用趣旨)	
整備・土地利用誘導	進行・新市街地の開発	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 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）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・適正商業機能誘導</li> <li>・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)</li> </ul>
	・開発整備	新市街地の形成	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）



【改 訂】

■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	適用すべき方策	
			規制誘導方策	
			地区計画等(適用趣旨)	
整備・土地利用誘導	進行・新市街地の開発	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、 又は土地利用転換の動向 に合わせて計画的な土地 利用を進めるべき地区 (駅東口第2地区、南沢 5丁目地区)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・計画開発誘導型地区計画</li> <li>・適正商業機能誘導</li> <li>・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)</li> </ul>
	・開発整備	新市街地の形成	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