

東久留米市南沢五丁目地区土地利用転換計画

【目 次】

I. はじめに	1
1. 本計画の位置づけ	1
2. 本計画に係る対象地区	1
II. 対象地区の現況と位置づけ	3
1. 広域的条件	3
2. 対象地区の現況	4
3. 都市計画の状況	6
III. 計画の考え方	8
1. 土地利用転換に向けた基本方針	8
2. 対象地区でのまちづくりの考え	10
3. 公共施設の整備方針	10
4. 対象地区の土地利用計画	11
5. 大規模土地利用転換ゾーンでの整備方針	13
6. 実現化に向けての対応方針	14
7. それ以外の区域	15

平成20年 5月

東久留米市都市計画課

I. はじめに

1. 本計画の位置づけ

- 東久留米市が平成12年10月に定めた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）では、市南東部に位置する都市計画道路東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、新たな産業拠点を育成すると定めている。
- この土地利用転換計画（以下「本計画」と称す。）は、近年の社会・経済情勢や土地利用の動向等を踏まえ、対象地区における将来の土地利用、都市基盤施設の整備の方向性など今後のまちづくりに向けての対応策について定めるものであり、都市計画マスタープランの一部として位置づけるものである。

2. 本計画に係る対象地区

- 本計画に係る対象地区は、旧第一勧銀グラウンド（面積約 5.5ha）及びその南西側市街地一帯（合計面積約10.4ha）とする。



図 本計画に係る対象地区（広域）

Ⅱ．対象地区の現況と位置づけ

1. 広域的条件

1) 東久留米市の広域的位置づけ

- 東久留米市は、東京都の北西部の地域で、都心から約24kmの位置にあり、北に清瀬市、北東に埼玉県新座市、南に西東京市、小平市の2市、西に東村山市に接している。市域は東西6.5km、南北3.5km、面積は12.92平方キロメートルで、地形は武蔵野台地のほぼ中央に位置するため概ね平坦であり、市の中央を黒目川、落合川が東流している。
- 市域内の鉄道駅は東久留米駅一つで、西武池袋線が南東から北西に横断している。道路網は、所沢街道、小金井街道、新青梅街道、新小金井街道が周辺都市とを結ぶ主要な幹線道路として利用されている。

2) 東久留米市の概要

- 東久留米市は、昭和30年代前半までは畑作中心の近郊農村地帯であったが、都心から比較的近距離で45分程度の位置にあることから、住宅団地を中心とするベッドタウン化現象が著しく、急激な人口増加による市街化の波が全市域に及んでいる。
- そのため、計画的に整備された一部の地区を除いて、都市基盤整備が遅れており、望ましい水準の市街地として整備される状況がないまま市街化が拡大したため、住工混在、小規模宅地、狭隘な道路などの市街地が広がっている。

3) 対象地区および周辺の概要

- 対象地区周辺は、東久留米市の南東部にあり、最寄駅の西武池袋線東久留米駅及びひばりが丘駅まで約2kmの位置にある。また、周辺都市とを結ぶ主要な地方道の所沢街道に隣接する。
- 本計画対象地区周辺では、一団の企業用地が多く存していたが、長く続いた景気低迷によりこれらの企業用地の売却が相次ぎ、計画的な都市基盤整備が行われないまま、大型マンションが相次いで建設されている。
- そのような中、近年になって東京都施行による六仙公園の整備、所沢街道の拡幅、都市計画道路東3・4・11号線、東3・4・18号線などの整備が施行中であり、幹線道路などの整備に合わせた計画的な市街地の整備を行うことが必要とされている。

2. 対象地区の現況

1) 土地・建物の現況

(1) 土地・建物用途の現況

○対象地区には現在、旧第一勧銀グラウンドがあり、土地・建物利用の用途上は「公園・運動場」として分類されているが現在は「未利用地等」になっている。

○対象地区の西側は大規模な集合住宅があり、南側は専用独立住宅や集合住宅、専用商業施設、住商併用建物等が混在している。

○対象地区東側は専用独立住宅が集積した住宅市街地が広がっており、北側には大規模な事務所建築物や教育文化施設（市立第五小学校）が立地している。

(2) 土地・建物利用の変化

○近年の土地・建物利用の変化を見てみると、対象地区西側の大規模な集合住宅は、対象地区と同様、大規模空閑地から土地利用転換がなされたものである。

○対象地区南側にも専用独立住宅や専用商業施設としての土地利用転用がなされた敷地が見られる。

(3) 建物構造・階数

○対象地区西側の大規模な集合住宅は高層の耐火建築物であり、対象地区南側や北側にも中層の耐火系建築物が見られるものの、周辺の建築物の大半は2階建ての防火造又は木造建築物である。

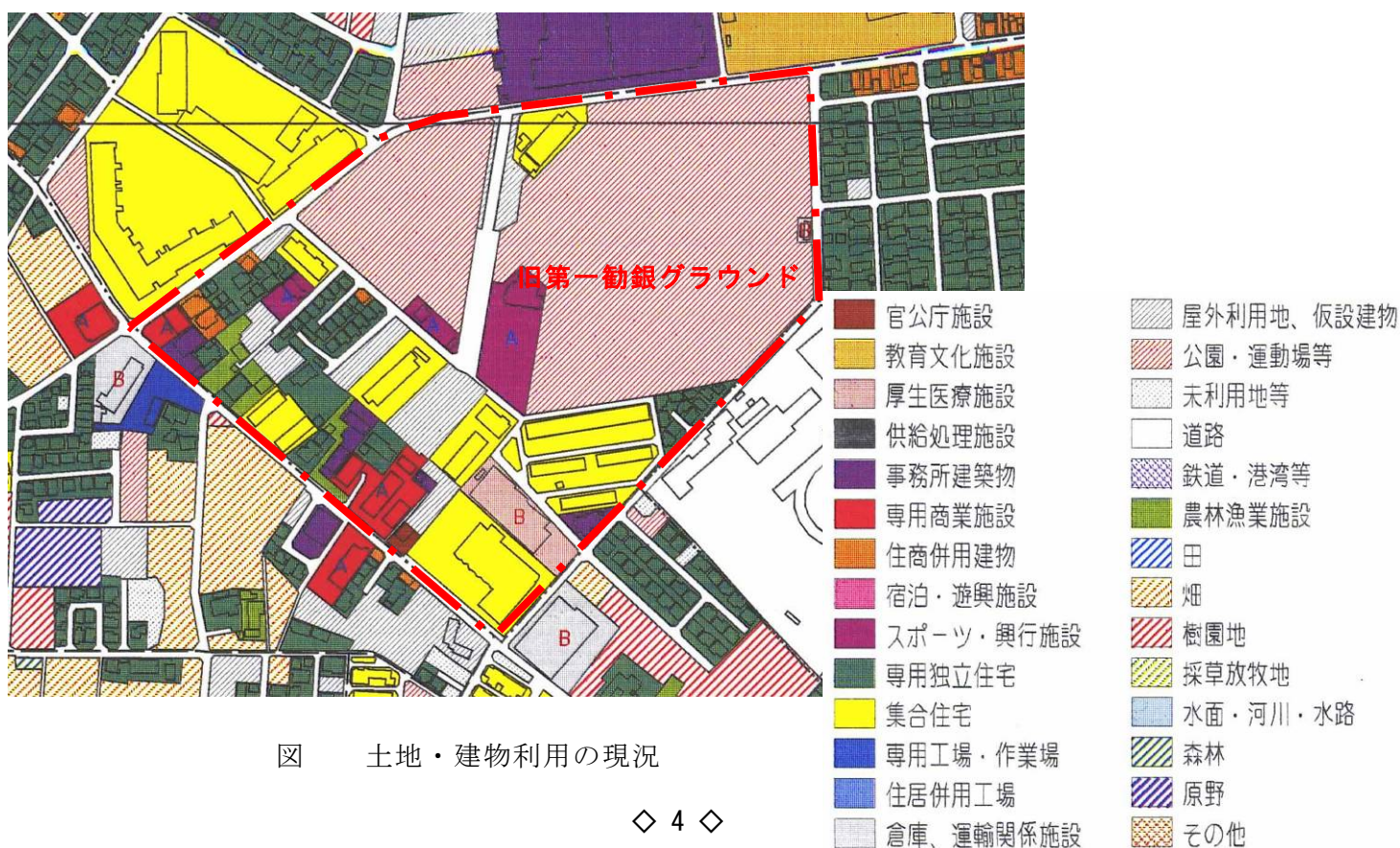


図 土地・建物利用の現況

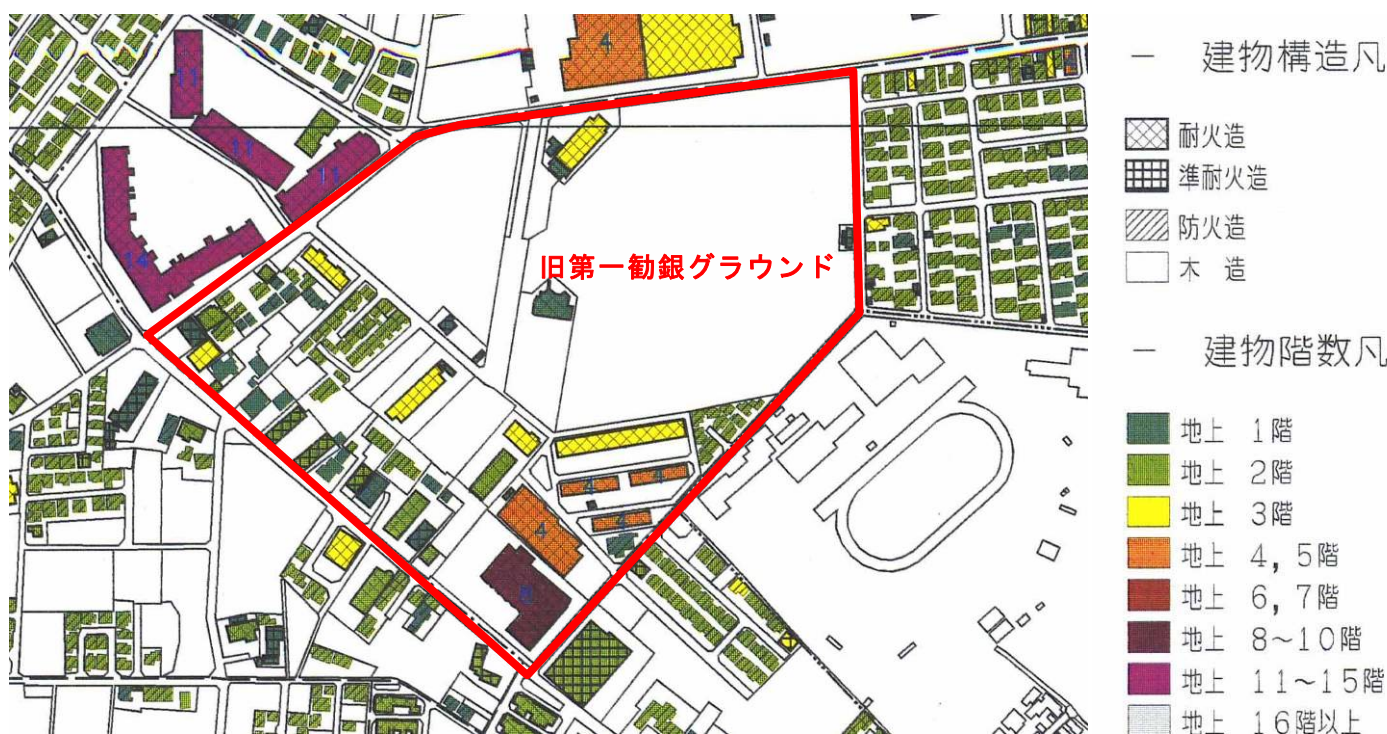


図 建物構造と階数

2) 道路の現況

- 対象地区周辺の道路は、旧第一勧銀グラウンドの外周道路のうち、北側に接する市道（通称：五小通り）については幅員8～8.8m、その他の道路については6mとなっている。
- また、所沢街道については、対象地区に接する区間については幅員8mとなっている。

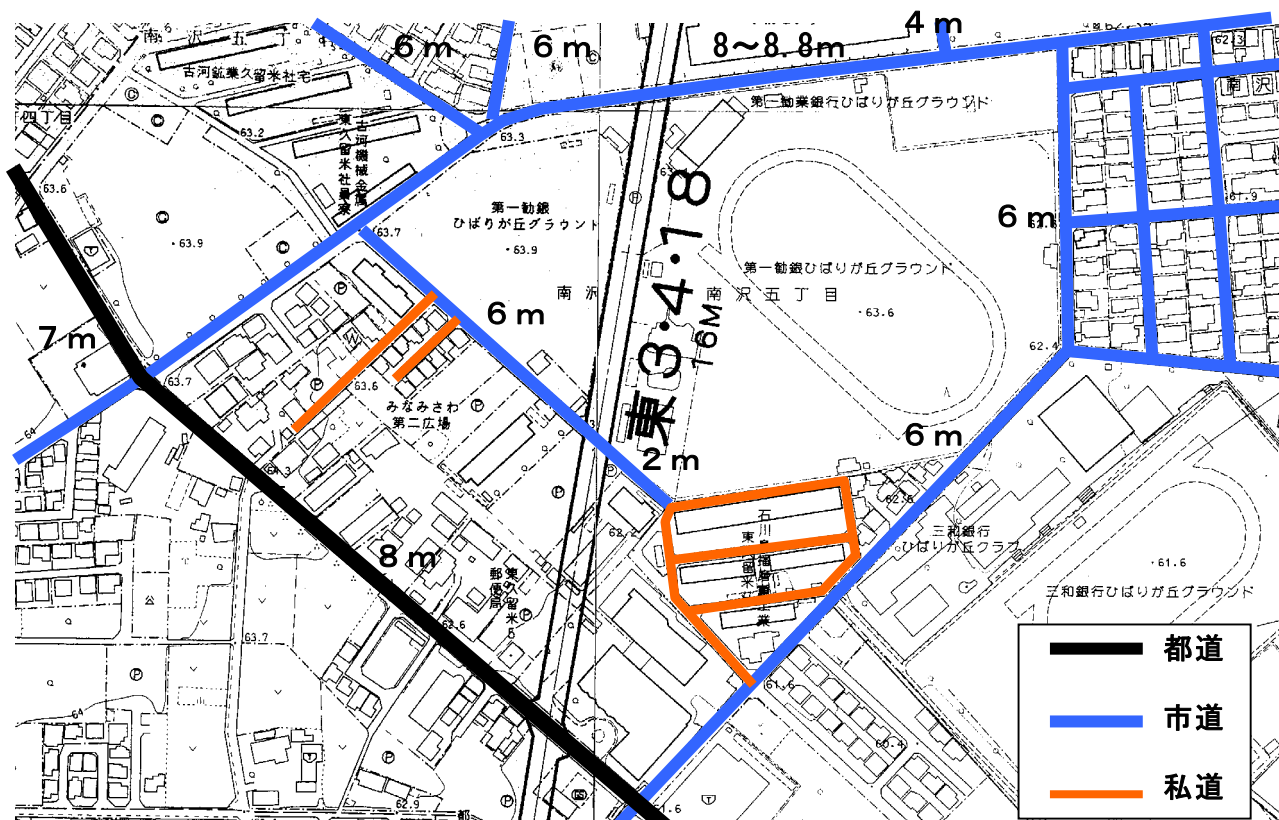


図 周辺の道路の現況

3. 都市計画の状況

1) 用途地域等の指定状況

○対象地区及びその周辺での用途地域等の指定状況は、下図に示すとおりである。

区域	用途地域	建ぺい率	容積率	防火・準防火	高度地区
旧第一勧銀グラウンド	第一種中高層住居	40%	100%	準防火地域	第一種
南西側住宅地	第一種低層住居	40%	80%	指定なし	第一種
南側住宅地	第一種中高層住居	60%	200%	準防火地域	第二種
所沢街道沿道	第二種中高層住居	60%	200%	準防火地域	第二種

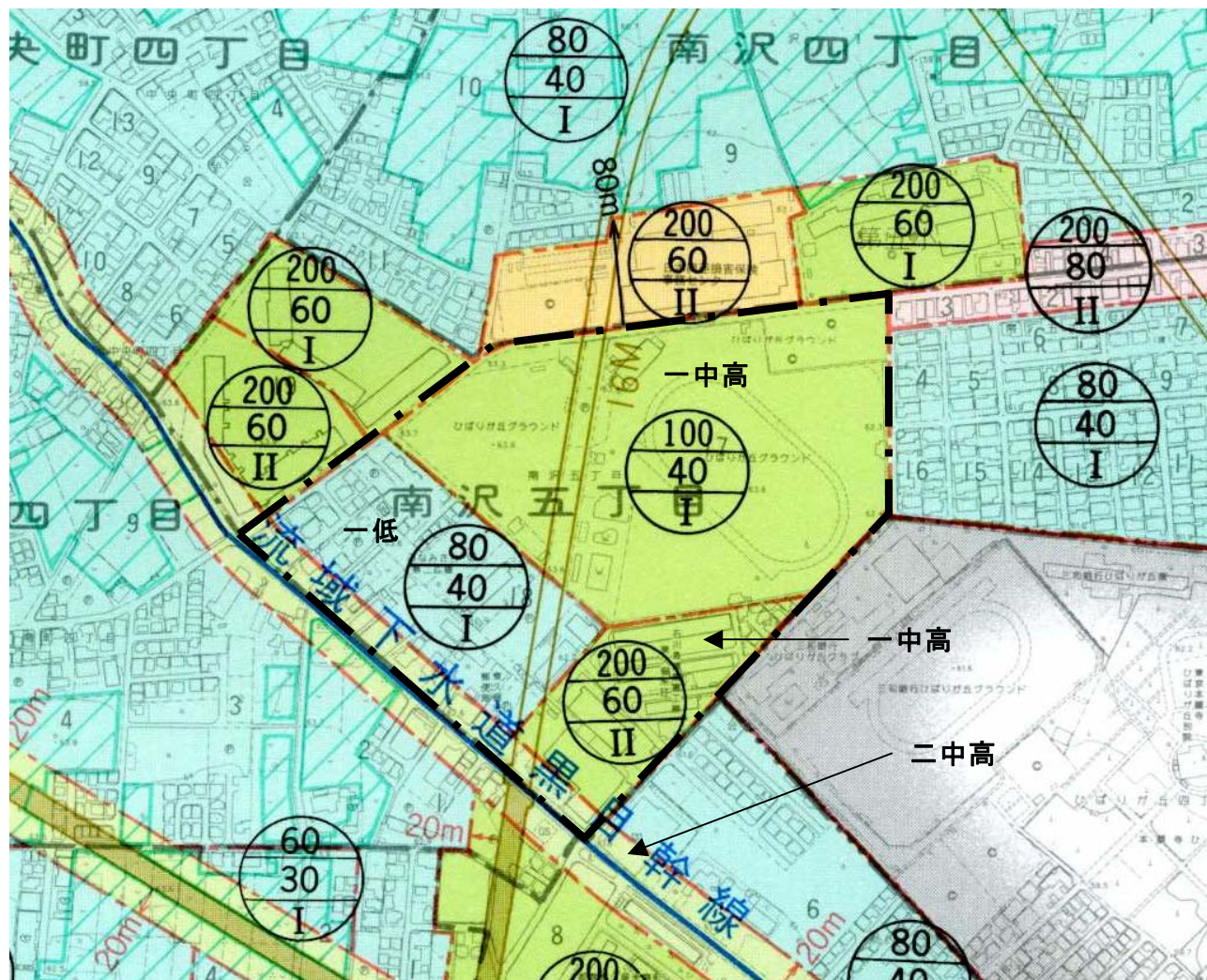


図 対象地区周辺の用途地域指定状況

2) 都市計画道路等の整備予定

(1) 都市計画道路 東3・4・11号線（新所沢街道）

- 東3・4・18号線以西区間については、平成19年12月に供用開始している。
- 東3・4・18号線以東区間については、現在事業中で、平成22年度末供用開始予定である。

(2) 都市計画道路 東3・4・18号線

- 東3・4・11号線と所沢街道の間の区間については、平成19年12月に供用開始している。
- 東3・4・11号線以南区間については、現在事業中で、平成22年度末供用開始予定である。
- 所沢街道と五小通りの間の区間（市道 110号線）については、現在事業中で、平成20年度末完了予定である。
- 五小通り以北の区間については、平成18年4月に多摩地域第三次事業化計画で優先整備路線の位置づけがなされている。

(3) 所沢街道

- 五小通りとの交差点から西東京市境までの区間について、平成17年度から22年度までを事業期間として、東京都が拡幅及び歩道設置整備事業を実施中である。

（幅員12m
両側歩道2.5m）

多摩地域第三次事業化計画の中で優先整備路線の位置づけがなされている。

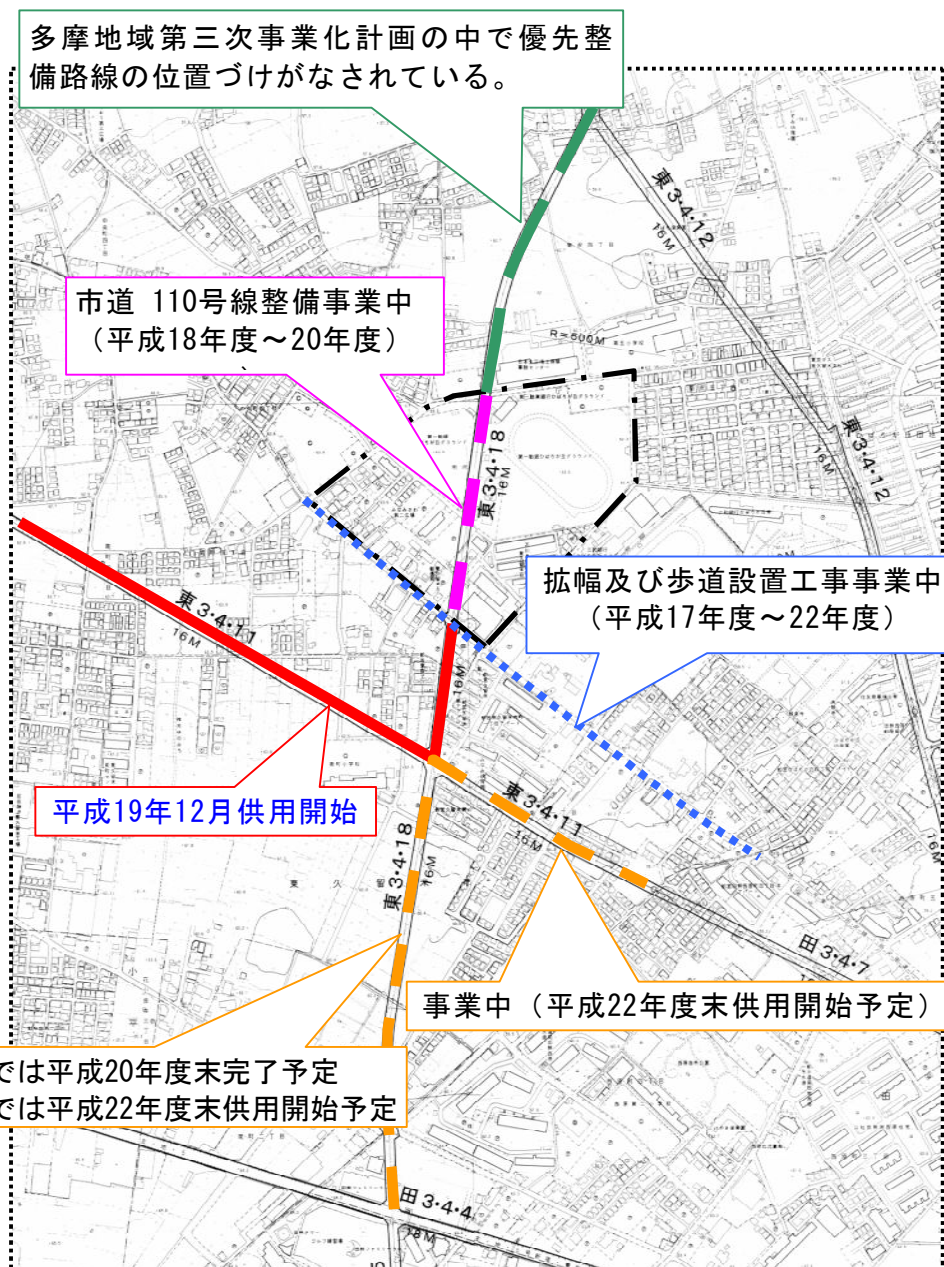
市道 110号線整備事業中
（平成18年度～20年度）

拡幅及び歩道設置工事事業中
（平成17年度～22年度）

平成19年12月供用開始

事業中（平成22年度末供用開始予定）

柳新田通りまでは平成20年度末完了予定
新青梅街道までは平成22年度末供用開始予定



Ⅲ. 計画の考え方

1. 土地利用転換に向けた基本方針

1) 対象地区および周辺での土地利用の動向と課題

- 近年、地区周辺では、旧古河機械金属（株）の社宅及び多目的広場（約 2.2ha）や旧三和銀行グラウンド（約 5.8ha）跡地に大型マンションが相次いで建設され、また、西東京市にまたがるひばりが丘団地では現在、建替え事業（平成27年度完成予定）が進められるなど、地域周辺の状況が大きく変貌しつつある。
- しかしながら、計画的に整備された一部の地区を除いて都市基盤整備が遅れており、望ましい水準の市街地として整備される状況が作り出されないまま市街化が拡大してきている。
- 一方、東京都施行による六仙公園の整備をはじめ、地区南側を東西に走る所沢街道の拡幅や都市計画道路東3・4・11号線、所沢街道と新青梅街道を南北に結ぶ主要幹線道路である東3・4・18号線などの整備が進められており、周辺地域の急速な土地利用の転換が予想される。
- また、地区内の旧第一勧銀グラウンド（約 5.5ha）は昭和42年から銀行の厚生施設として長年使用されてきたが、平成10年に不動産会社に売却され、その役割を終えている。現在、土地所有者側から商業施設開発の意向が示されている。

2) 今後の土地利用について

- 上記1)の土地利用動向等を踏まえて今後以下のような土地利用とし、適切な土地利用転換を誘導する。

区 域	現行計画での位置づけ	今後の土地利用の分類と方向性
①旧第一勧銀グラウンド	『流通業務地』	『近隣商業地』 ⇒隣接する住宅地との環境の調和に配慮した商業施設の立地誘導を行う地区
②東3・4・18号線及び所沢街道沿道		『都市型住宅地・業務地』 ⇒幹線道路沿道の立地を生かし、土地の高度利用、良質な集合住宅や業務・商業施設を誘導する地区
③東3・4・18号線東側後背地		『一団の中高層住宅地』 ⇒周辺の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・整備する地区
④東3・4・18号線西側後背地		『低層住宅地』 ⇒戸建て住宅を中心とする住宅地

【現行計画での位置づけ】

現在は対象地区全域が「流通業務地」の位置づけ



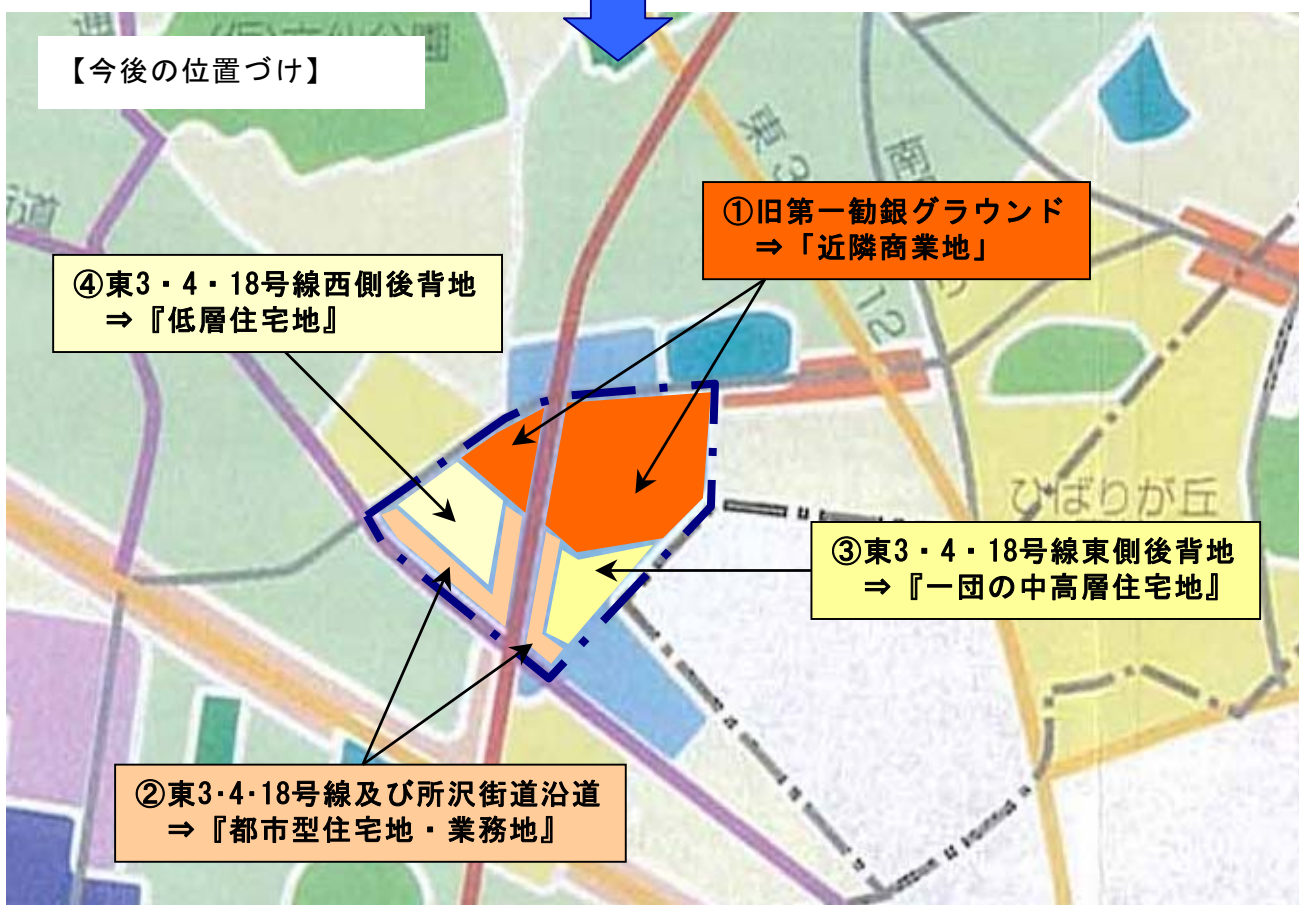
【今後の位置づけ】

④東3・4・18号線西側後背地
⇒『低層住宅地』

①旧第一勧銀グラウンド
⇒「近隣商業地」

③東3・4・18号線東側後背地
⇒『一団の中高層住宅地』

②東3・4・18号線及び所沢街道沿道
⇒『都市型住宅地・業務地』



2. 対象地区でのまちづくりの考え

1) 対象地区でのまちづくりの考え方

- 対象地区では、計画的な都市基盤整備が遅れている。このため、地区計画制度を活用し、道路、公園等の公共施設整備、商業施設、住宅等の立地誘導等、調和の取れたまちづくりを推進する。
- 旧第一勧銀グラウンド跡地（低・未利用地）については、建築物と公共施設の整備を一体的かつ総合的に計画することとし、土地の有効利用、都市機能の増進、地域の活性化の拠点づくり等を誘導、育成する。
- また、併せて、地域の防災拠点等に供する公園やオープンスペースを確保するとともに、可能な限り緑を保全、創出し、快適な市街地環境を形成する。

3. 公共施設の整備方針

1) 都市計画道路「東3・4・18号線(市道110号線)」の整備

- 地区の中央を南北に縦断する都市計画道路「東3・4・18号線(市道110号線)」については、整備の早期実現を図る。

2) 区画道路の整備

- 補助幹線道路である所沢街道や主要生活道路である五小通りは、ゆとりある歩道空間を確保するなど、適切な整備の早期実現を図る。
- 周辺の区画道路については、歩行者空間の充実を図るなど、適切な整備を図る。
- これらの道路とともに主要な交差点改良等により、安全な自動車動線ネットワーク、快適な歩行者動線ネットワークの形成を図る。

3) 公園・広場等の整備

- 各街区での開発や建替えにあわせ、敷地内のオープンスペースを確保するとともに、関係地権者の協力を得ながら公園・広場の整備に努める。

4. 対象地区の土地利用計画

1) 土地利用の方針

○対象地区では、次頁図に示すゾーン毎に適正な土地利用を誘導する。

ゾーン名	土地利用の方針等
大規模土地利用転換ゾーン (旧第一勧銀グラウンド跡地)	○旧第一勧銀グラウンド跡地（低・未利用地）は公共施設と建築物を一体的かつ総合的に整備し、良好な市街地の形成を図るため、再開発等促進区を定める地区計画制度を活用し、土地の有効利用、都市機能の増進、地域の活性化の拠点づくり等を誘導、育成を図る。 ○周辺環境に配慮した商業施設等の立地を誘導し、地域のにぎわいの場の形成を図る。 ○地域のイベント活動や防災・避難空間としても機能する公園・広場及びオープンスペースを確保する。 ○都市計画道路東3・4・18号線をはじめとする道路網の適切な整備を図り、自動車及び歩行者のネットワーク形成を図る。 ○敷地内では可能な限り緑化を推進し、快適な市街地環境の形成を図る。
都市計画道路沿道ゾーン	○都市計画道路東3・4・18号線沿道では都市計画道路の整備にあわせ、都市型住宅地・業務地として位置づけ、幹線道路沿道の立地を生かした土地利用を誘導する。
中高層住宅・福祉施設ゾーン	○大規模土地利用転換ゾーンの南東側の街区は、『一団の中高層住宅地』として現存する福祉施設の保全を図るとともに、中高層住宅の適切な維持、更新を誘導する。 ○敷地内では可能な限りオープンスペースを確保するとともに、緑化を推進して、快適な市街地環境の形成を図る。
低層住宅地ゾーン	○大規模土地利用転換ゾーンの南西側の街区は、『低層住宅地』として戸建て住宅を中心とした土地利用を進める。 ○区画道路等の生活基盤施設の整備を図るとともに、低層住宅地としての環境を維持するため、適正な土地利用の誘導を図る。
所沢街道沿道ゾーン	○所沢街道沿道では、『都市型住宅・業務地』としての調和の取れた土地利用の誘導を図る。 ○道路の拡幅整備にあわせて快適な歩行者空間を形成し、良好な街並み環境の形成を図る。

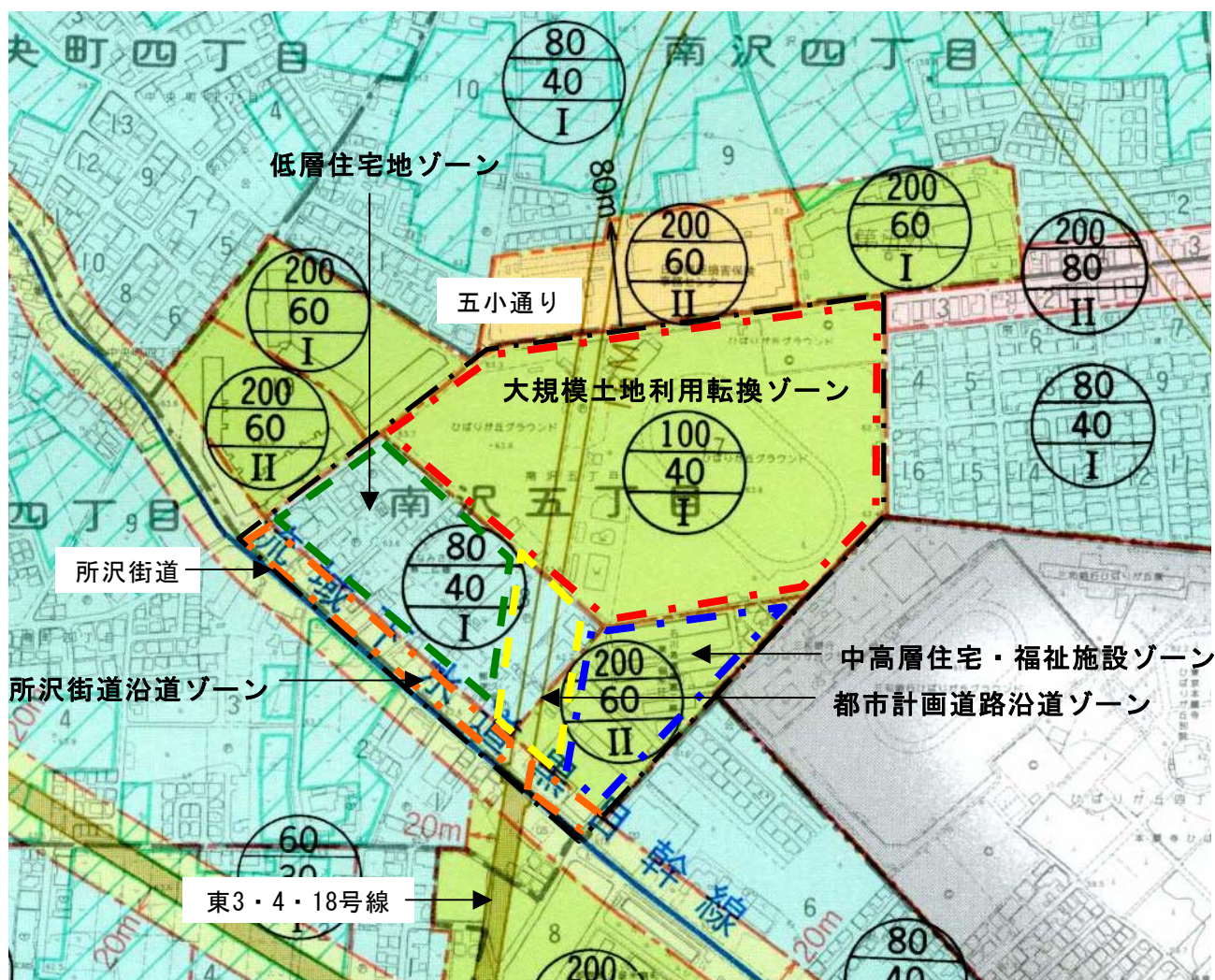


図 土地利用方針に係るゾーン区分

5. 大規模土地利用転換ゾーンでの整備方針

○大規模土地利用転換ゾーンでの開発整備の方針は、以下のように設定する。

土地利用の方針	都市基盤整備と連携して商業施設の立地を誘導し、活気のある産業拠点としてふさわしい土地利用を図る。 ①主として商業機能を導入し、活力ある市街地の形成を図る。 ②歩道と一体的に整備する歩道状空地及び地区内を貫通する歩行者通路を配置し、地区内の回遊性や地域周辺や公園・広場等へのアクセス性を高めるなど、歩行者の利便性、安全性の向上を図る。 ③公園・広場や歩行者通路、街路樹を骨格とした緑のネットワークを形成し、連続的な緑化空間の創出を図る。 ④地域のイベント活動や防災・避難空間としても機能する広場やオープンスペースを配置し、災害時には、市の啓開道路(※)である五小通り沿道にあって、避難場所に指定されている市立第五小学校と連携して防災性の機能向上を図る場として活用することを目標に、防災用施設等を適宜配置する。 ⑤中水道施設(※)、雨水浸透施設、緑地等地域環境の改善に資する施設を導入する。
公共施設等の整備の方針	★道路について 開発事業地の北側に接する五小通り（市道209号線）は、都市計画マスタープランにおいて主要生活道路として、市の啓開道路として位置づけられていることから、将来交通量予測値をも踏まえて適切な車線構成の道路として拡幅する。都市計画道路東3・4・18号線の交差点等においては右折レーンの設置等、適切な交差点改良を行う。 ★公園・広場について 商業施設への来客者が憩えるとともに、地域に開かれた空間として適切な規模の公園・広場を配置する。
建築物等の整備の方針	周辺住宅地との調和の取れた土地の合理的かつ健全な高度利用を図るとともに、景観や環境の向上に資するよう、建築物の高さ、壁面の後退位置、意匠等に配慮して整備する。
その他の方針	★緑化について 周辺地域と調和の取れた緑のネットワークの形成のため、開発事業地区内では積極的に緑化を推進するとともに、屋上緑化、壁面緑化など、効果的な緑化手法の活用に努める。

	★オープンスペースの確保 開発事業地区内では、住民や買い物客の休憩、憩いのためのオープンスペースを確保することに努める。
--	--

※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車線の車両用通行帯を確保し、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。

※中水道：雨水や下水を浄化処理し、別の管で水洗便所・散水などの雑用に利用する水道。

6. 実現化に向けての対応方針

○対象地区において今後の良好なまちづくりへの誘導が求められていることから、都市計画法に基づく地区計画制度（再開発等促進区を定める地区計画等）を導入して良好な市街地環境の誘導を図るとともに、適切な地域地区の指定について、東京都と協議を進める。

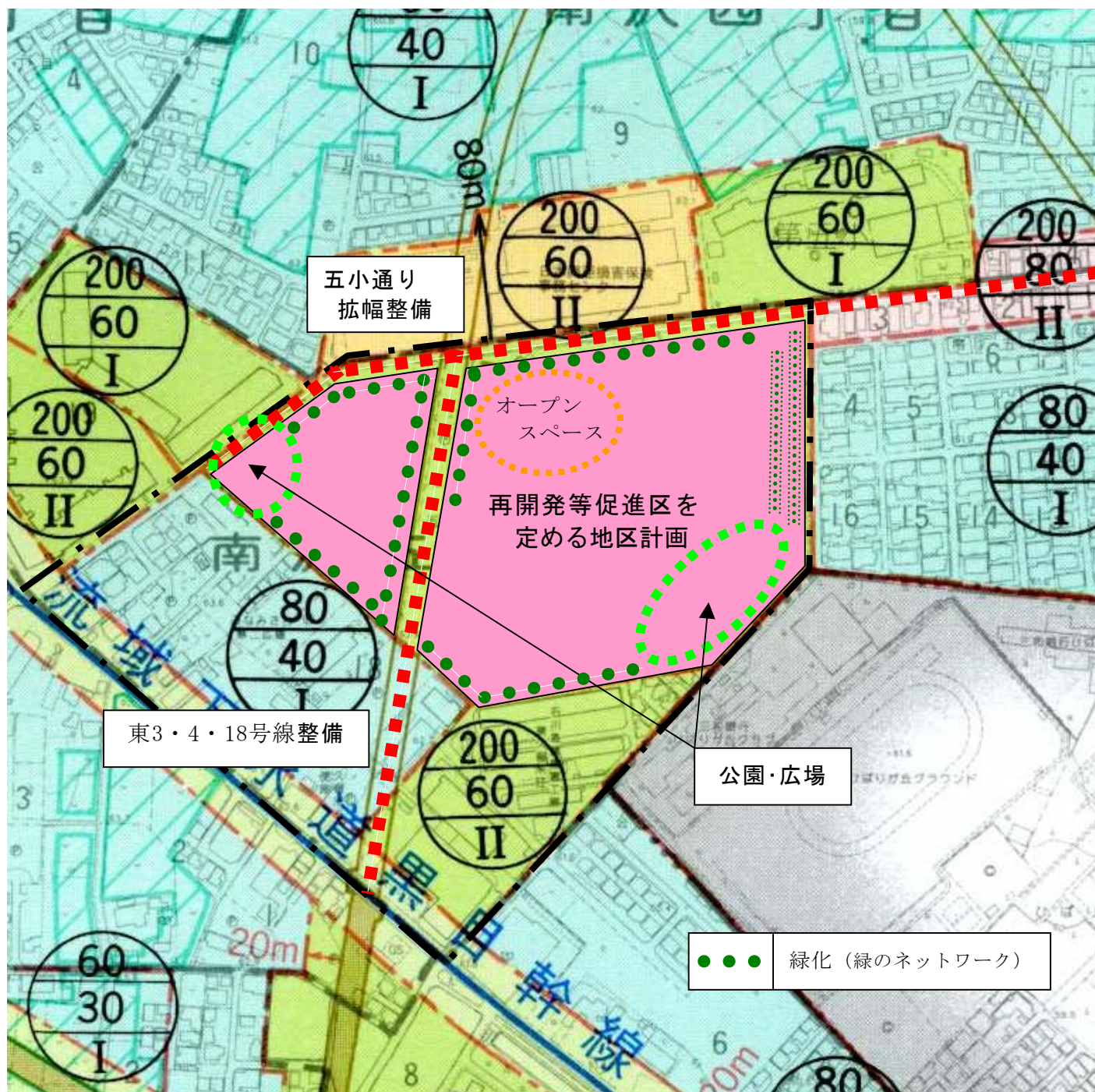


図 大規模土地利用転換ゾーン

7. それ以外の区域

- 現行の都市計画マスタープランに「流通業務地」として位置づけられている区域は、本土地利用転換計画の対象地区以外にも及んでおり、五小通り北側の区域（約 2.4ha）と南東側の区域（約 2.5ha）の計約 4.9haである。
- これらの区域については、現行都市計画マスタープランの位置づけのまま存置し、次期改定の際に検討する。

