

# 東久留米市都市計画マスタープラン 概要版(案)

令和3(2021)年10月



## 東京別世界 東久留米

東京にいたはずが、どこか別世界に迷いこんだ

どこかで見たことがあるような景色

懐かしくなるような、優しくなれるような

だけど、キラキラときれいで 湧き水のように透明になっていく

やさしい人と… 新鮮な時間

ここだけにしかないものをいっぱい見つけて

寄り道にも回り道にも困らない

ここは東京なのに…

8mm フィルムのように懐かしくて 空を飛ぶように自由に 映画のように美しい街

ここは東京別世界 東久留米

令和2(2020)年に市制施行 50 周年を記念して制作した、プロモーション動画のタイトル及びナレーションの文言です。



東京都で唯一「平成の名水百選」に選ばれた落合川と南沢湧水群、「新東京百景」に選ばれた竹林公園等、都心部に近い位置にありながらも豊かな自然が残されている東久留米には、ここにしかない魅力があふれています。

都市計画マスタープランでは、この魅力を育み、活かしていくまちづくりを掲げています。

# 第1章 都市計画マスタープランについて

## 計画の目的と位置づけ

「東久留米市都市計画マスタープラン」は、本市が定める都市計画(土地利用・都市施設などの整備や調整)の指針となるものです。

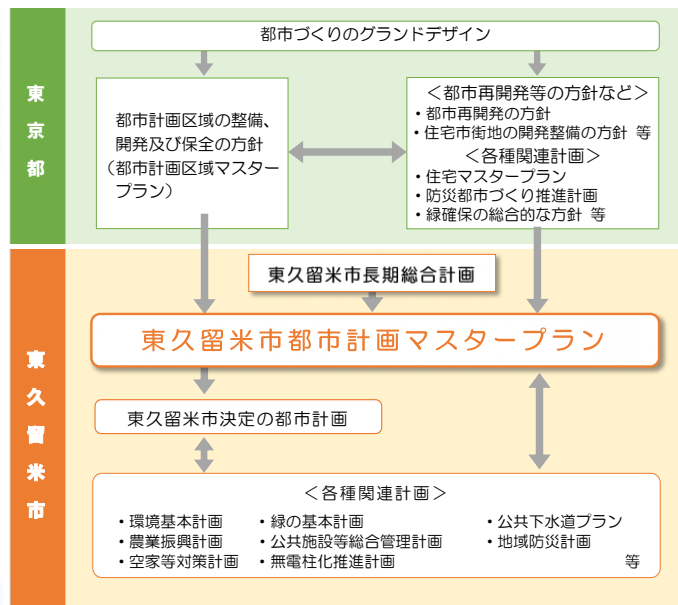
本市では、東京都が定める「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(都市計画区域マスタープラン)」に即し、東久留米市長期総合計画をはじめとした他の上位・関連計画と整合を図り定めます。

## 目標年次と将来人口

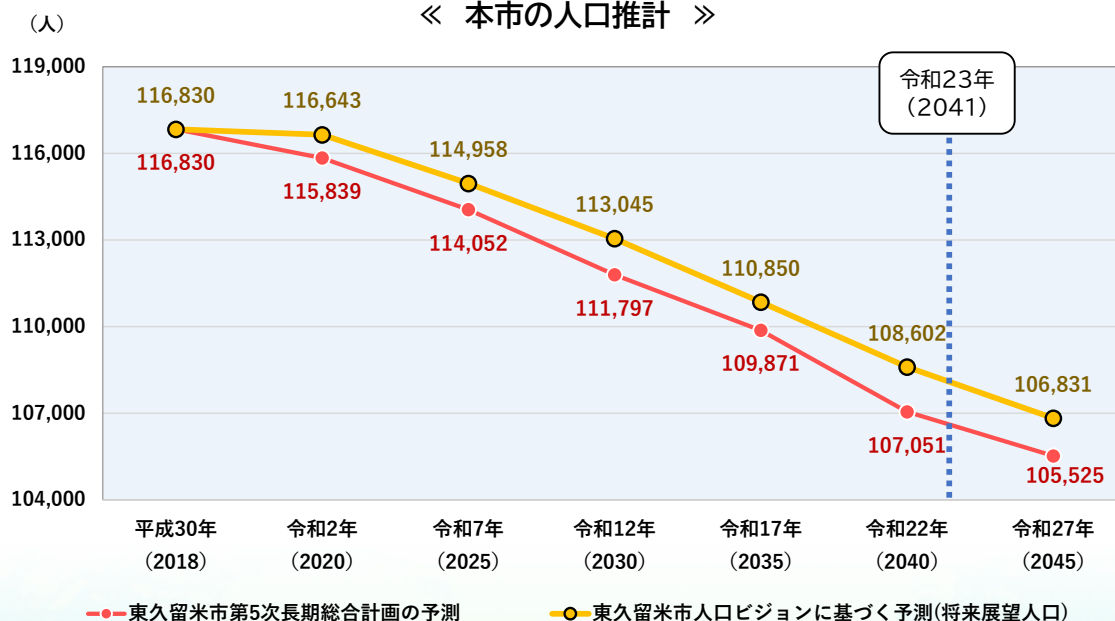
本計画の目標年次は、令和23(2041)年度です。

本計画の目標年次はおおむね20年後とし、社会情勢の変化やまちづくりの進捗状況などを踏まえ、必要に応じて見直しを図っていくものとします。本市の将来人口は、東久留米市第5次長期総合計画(基本構想)との整合を図り、令和23(2041)年の人口をおおむね10万7千人、また、将来展望人口をおおむね10万8千人とします。

### 《 本計画の位置づけ 》



### 《 本市の人口推計 》



(注) 将来展望人口は東久留米市人口ビジョン(平成27(2015)年10月策定)における推計結果について実績値をもとに補正

## 計画改定の視点

国際社会共通の目標である持続可能な開発目標 (SDGs)に寄与する取組や、Society 5.0 の推進による科学技術 IoT や AI、RPA などのまちづくりへの活用が期待されます。

本市では、上位計画との整合や都市基盤の整備、まちづくりに関する法令の改正による新たな課題などに対応するため中間見直しを行いながら、まちづくりを進めてきました。

これらを踏まえ、本計画では、以下のような社会情勢の変化や法改正等に対応しています。

### ■ 社会情勢の変化

- 持続可能な開発目標(SDGs)との関係
- 新しい生活様式(ニューノーマル社会)への対応
- コンパクトなまちづくりに向けた動き
- Society5.0の推進
- 都市における災害不安の高まり
- 都市的土地利用の方向転換
- カーボンニュートラルの実現に向けた機運の高まり

### ≪ SDGsの17のゴール ≫



### ■ 法改正等に対応した計画

- 近年、本市の都市環境形成に関連する法改正が行われ、都市と緑・農の共生やコンパクト・プラス・ネットワークといった考え方が推進されています。
- 国の地方分権改革により、市が主体的に地域の特性に応じた土地利用を推進することが可能となったことから、都市計画行政の重要度はこれまで以上に高まっています。

## 第2章

## まちの現状



水と緑の環境として、まとまった樹林地や、湧水等の水源が保たれています。



土地利用は、住宅用地等の都市的土地利用が市全体の約83%を占めています。



人口・世帯数は、年々増加傾向にありますが、少子高齢化が進行し、今後は徐々に減少することが推計されています。



高齢化は、特に北部地域や西部地域のような団地などの集合住宅が多く立地している地域で高くなっています。

### まちづくりの目標と将来都市像

まちづくりは、市民・事業者・行政などの多様な主体が、それぞれの役割を自覚し、連携・協力しながら共通の目標に向かって進めることが大切です。本計画においても、多様な主体が参画し、共に創る『みんなが主役のまちづくり』をまちづくりの理念とします。

本市の将来都市像は「豊かな水と緑を育むまち」「都市の活力を育むまち」「安全で住み続けたいまち」の3つとし、これらの軸に沿った取組みがそれぞれ有機的につながりながら、目指すべき都市の姿を実現していきます。

◀ 将来都市像とそのイメージ ▶

○ 豊かな水と緑を育むまち ○ 都市の活力を育むまち ○ 安全で住み続けたいまち



本市の象徴であり、誇りでもある水と緑を育み、まちづくりの様々なシーンで活用を図ることで、東久留米らしい文化的なまちの風景が生まれていきます。

また、持続的なまちづくりを進めるにあたっては、都心部への交通アクセスの良さをはじめとした利便性などを活かしながら、都市の活力を育み、みんなの活動を活性化していくことが必要となります。

そして、自然災害に負けない、また、生活を脅かす新たな感染症にも対応した、日常の暮らしを守るための安全なまちづくりを目指すことも重要です。



## - 4つの拠点 -

### ● 活力創出拠点

まちのにぎわいや生活の利便性を高める都市機能・生活機能の維持・誘導を図ります。



東久留米駅周辺など

### ● 水と緑の活力拠点

自然豊かな環境の維持・保全、交流や防災機能の向上に向けた整備・活動を推進します。



白山公園など

### ● コミュニティ拠点

公共公益施設を中心とした生活関連施設の維持・誘導と地域コミュニティの形成を図ります。



市役所(市民プラザ)など

### ● 産業拠点

計画的な土地利用により周辺住環境との調和を図りながら、既存産業機能の維持・増進に努めます。



野火止一丁目地区など

## - 4つのゾーン -

### ● 東久留米駅周辺 都市機能ゾーン

都市計画道路沿道の適正な土地利用誘導を図るとともに、ウォーカブルなまちづくりを推進します。



駅周辺の沿道など

### ● 水と緑の保全ゾーン

良好な自然環境を保護するため、河川沿いにあるまとまった緑などが多く残っている地域を保全し、次代に継承します。



野火止水歴史環境保全地域など

### ● 水と緑との共生ゾーン

水と緑の連続性を持ちながら繋げていき、その魅力を活かした周辺の整備や保全・活用方法の検討を進めます。



竹林公園など

### ● 都市と農の共生ゾーン

都市農業・農地の持つ多面的機能の向上と、特色ある地域づくりに向けた多様な土地利用の検討を進めます。



南町地区など

## - 3つの軸 -

### ● 水と緑の軸

市民の憩いの場や生物の生息空間となるよう、水質の維持や親水性・連続性の確保、水と緑による景観形成などを進めます。



落合川など

### ● 広域交通軸

東京都心、多摩南部地域及び埼玉県の中心都市などにつながる主要幹線道路を、交通の動脈となる広域交通軸として整備を進めます。



新小金井街道など

### ● 生活軸

各拠点などを結ぶ道路を位置づけ、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の誘導を図ります。



浄牧院通りなど

## 分野別の主要課題と方針

本市が目指す将来都市像の実現に向け、「土地利用」「交通」「水と緑」「活力」「安全・安心」「生活環境」の6つの分野別に基本目標を設定し、目標に沿った方針、施策を位置づけます。また、基本目標別に関連性の高いSDGsをアイコンで示しています。

1  
土地  
利用

**● 基本目標 計画的な土地利用による活力を生み出すまちづくり**

- 方針① 適切な土地利用により都市機能を充実させる
- 施策1) まちの魅力を高める土地利用の誘導
- 施策2) 産業を下支えする土地利用の誘導
- 方針② 活力を生み出す拠点をつくる
- 施策1) 市の活力を象徴する駅前拠点の形成
- 施策2) 地域に活気をもたらす拠点の形成

⑨イノベーション



⑩都市



⑰実施手段



2  
交通

**● 基本目標 みんなが利用できる持続的な交通環境のあるまちづくり**

- 方針① 持続的な都市づくりにおける適正な道路環境を実現する
- 施策1) ネットワークを強化する道路環境の整備
- 施策2) 周辺環境と調和した道路環境の整備
- 施策3) 心地よく安心して移動できる道路環境の整備
- 方針② みんなが安心して利用できる移動インフラをつくる
- 施策1) 公共交通による移動手段の確保

③保健



⑩都市



⑨イノベーション



⑰実施手段



3  
水と  
緑

**● 基本目標 水と緑と農がつながり東久留米らしさを彩るまちづくり**

- 方針① 東久留米を象徴する水環境を形成する
- 施策1) 地域資源としての湧水・地下水の保全
- 施策2) 親しみを感じる川づくり
- 方針② 東久留米らしい緑を形成する
- 施策1) 緑の保全・創出
- 施策2) みどりが有機的に結びついたまちづくり
- 方針③ 農のある暮らしを実現する
- 施策1) 都市農地を支える取組の推進
- 施策2) 多面的機能を持った農地の保全・活用

②飢餓



⑩都市



⑬気候変動



⑮陸上資源



⑥水・衛生



⑫生産・消費



⑭海洋資源



⑰実施手段



6

## 4 活力

### ● 基本目標 東久留米の魅力を活かすいきいきとしたまちづくり

#### 方針① 東久留米の経済基盤を強化する

施策1) 雇用を生み、経済を循環させるまちづくり

#### 方針② 東久留米の魅力を引き出す

施策1) 東久留米の魅力を発揮させる地域資源の活用

施策2) 市民・事業者等が一体となるまちづくり



## 5 安全・安心

### ● 基本目標 みんなでつくる安全・安心なまちづくり

#### 方針① 災害に強いまちをつくる

施策1) ハード対策による都市防災機能の向上

施策2) ソフト対策による都市防災機能の向上

#### 方針② みんなで防犯に取り組むまちをつくる

施策1) ハード対策による防犯力の強化

施策2) ソフト対策による防犯力の強化



## 6 生活環境

### ● 基本目標 豊かな暮らしを実現するまちづくり

#### 方針① 安心して住み続けられる住宅環境をつくる

施策1) 定住環境の整備

施策2) 快適な住環境の整備

#### 方針② 暮らしやすい生活環境をつくる

施策1) 公共施設などの整備・誘導

#### 方針③ 市民が誇りに思うまちの景色をつくる

施策1) 魅力あふれる景観形成の推進

#### 方針④ 環境に優しいまちをつくる

施策1) 脱炭素・循環型社会の形成に向けた都市機能の整備
















## - 土地利用の類型と配置方針 -

将来都市像を実現するための土地利用の方針図を以下に示します。土地利用分野の方針に基づき、目標となる土地利用を13種に区分・配置し、地域地区の指定・見直しや地区計画制度などを活用して、計画的にメリハリのある土地利用の誘導を図ります。

- |                    |             |          |
|--------------------|-------------|----------|
| ① 駅周辺商業業務地         | ■ 主な公園・緑地など | — 主要幹線道路 |
| ② 近隣商業地            | — 河川        | — 幹線道路   |
| ③ 住商複合地            | ⋯⋯ 河川（暗きよ）  | — 補助幹線道路 |
| ④ 業務地              | ⋯⋯ 行政区域     | ■ 鉄道・駅   |
| ⑤ 工業地・流通業務地        |             |          |
| ⑥ 住工共存地            |             |          |
| ⑦ 一団の中高層住宅地        |             |          |
| ⑧ 低層住宅地            |             |          |
| ⑨ 農住共生地            |             |          |
| ⑩ まちづくり重点地区        |             |          |
| ⑪ 農と共生したまちづくりの検討地区 |             |          |
| ⑫ 市街化調整区域          |             |          |
| ⑬ 一団の公共公益施設用地      |             |          |

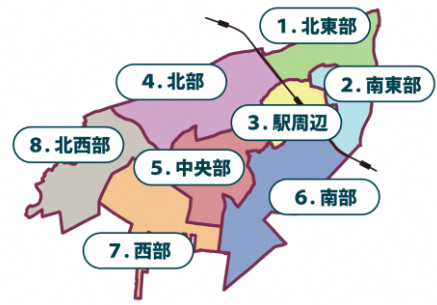


凡例	類型と方針
	<b>駅周辺商業業務地</b> ・ 駅周辺にふさわしい魅力的な空間形成と、にぎわいの創出につながる機能の誘導を進めます。
	<b>近隣商業地</b> ・ 地区の生活利便に係る商業・サービス施設や公益施設の立地した土地利用を形成するとともに、周辺環境と調和した空間形成に努めます。
	<b>住商複合地</b> ・ 土地の高度利用によって、良好な中高層住宅と後背に立地する低層住宅地などと調和した市民の生活利便性を高める機能が、複合的に立地する土地利用を形成します。
	<b>業務地</b> ・ 今後も業務系の土地利用を優先するとともに、周辺環境との調和を維持します。
	<b>工業地・流通業務地</b> ・ 今後も工業や流通業務系の土地利用を優先し、その環境を維持します。
	<b>住工共存地</b> ・ 中小工場の利便の増進を図りつつ、これと調和した住環境の保護を図ります。
	<b>一団の中高層住宅地</b> ・ 周辺の環境と調和した、緑豊かで良好な中高層の集合住宅地として維持します。 ・ 居住者の世代構成や地域ニーズに応じた都市型居住の場、生活・コミュニティの場として改善・再生を誘導します。
	<b>低層住宅地</b> ・ 水や緑と調和した低層住宅地としての土地利用を誘導するとともに、主要生活道路や生活道路などの基盤整備、敷地の細分化の抑制などにより、良好な住環境を形成します。 ・ 多世代が住み続けることができる、ゆとりある住宅の供給を誘導します。
	<b>農住共生地</b> ・ 都市農地の多面的機能を発揮しながら、農業環境との調和や緑地の保全を基本とした良好な低層住宅地を形成します。 ・ 地域特性などに応じて、農業の利便と増進を図りつつ、これと調和した良好な住環境の形成を図るため、地域の意向などを踏まえ、田園住居地域の指定などについて検討します。
	<b>まちづくり重点地区</b> ・ 「東久留米市上の原地区土地利用構想及び同整備計画」に基づき、自然と調和した“複合多機能都市”の構築を図り、市の活力を牽引する土地利用を進めます。
	<b>農と共生したまちづくりの検討地区</b> ・ 農業環境と調和した特色ある地域づくりに向けた土地利用の方向性を検討します。
	<b>市街化調整区域</b> ・ 緑の保全と市街化の抑制によりその環境を維持します。 ・ 既存集落においては、地域の意向などを踏まえつつ、土地利用の方向性を検討します。
	<b>一団の公共公益施設用地</b> ・ 公共公益的な機能を担う施設用地として引き続き活用します。 ・ 社会情勢の変化などに応じて、まちづくりの課題などに対応した土地利用を検討します。

## 第4章

## 地域別構想

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



### 4-1 北東部地域

#### ① 地域の将来像

緑につつまれた住まい環境のなかに、にぎわいと活力がうまれるまち

#### ② 地域のまちづくり方針図



## - 北東部地域の重点的な取組 -

### ① 上の原地区の活力創出拠点としての機能強化

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

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

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

### ③ 主要生活道路や生活道路の改善整備

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



住宅地と一体となった緑



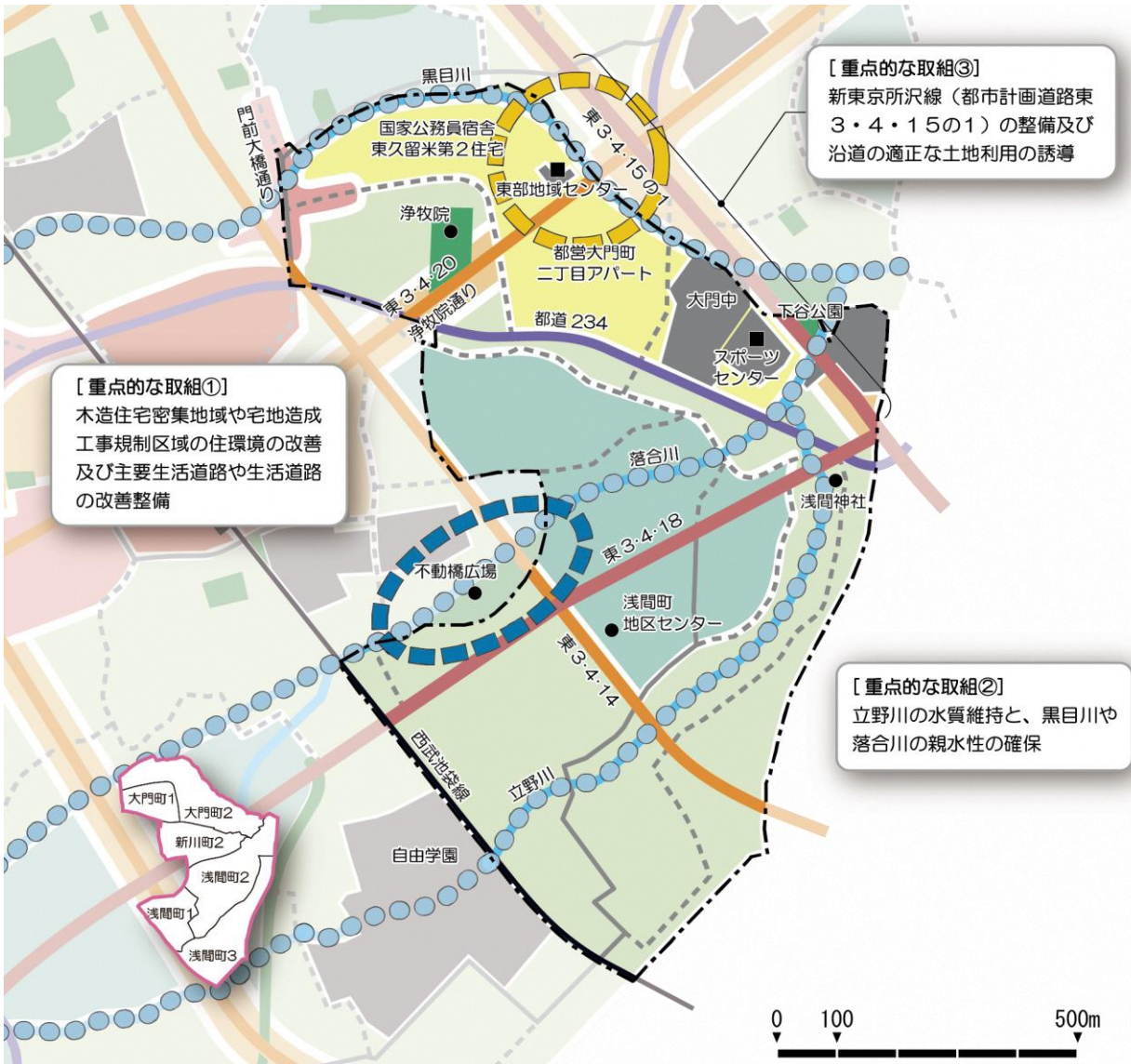
黒目川と落合川の合流地点

## 4-2 南東部地域

### ① 地域の将来像

三筋の川が流れるなか、良好な住宅地が広がる、安全な暮らしとにぎわいあるまち

### ② 地域のまちづくり方針図



- 近隣商業地
- 住商複合地
- 一団の中高層住宅地
- 低層住宅地
- 農住共生地
- 一団の公共公益施設用地

- 水と緑の活動拠点
- コミュニティ拠点
- 水と緑の軸
- 市の主要な公共施設
- 主な公園・緑地など
- 河川

- 主要幹線道路
- 幹線道路
- 補助幹線道路
- 主要生活道路
- 生活道路
- 鉄道・駅
- 地域境

## - 南東部地域の重点的な取組 -

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

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

### ② 立野川の水質維持と、黒目川や落合川の親水性の確保

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

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

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



立野川



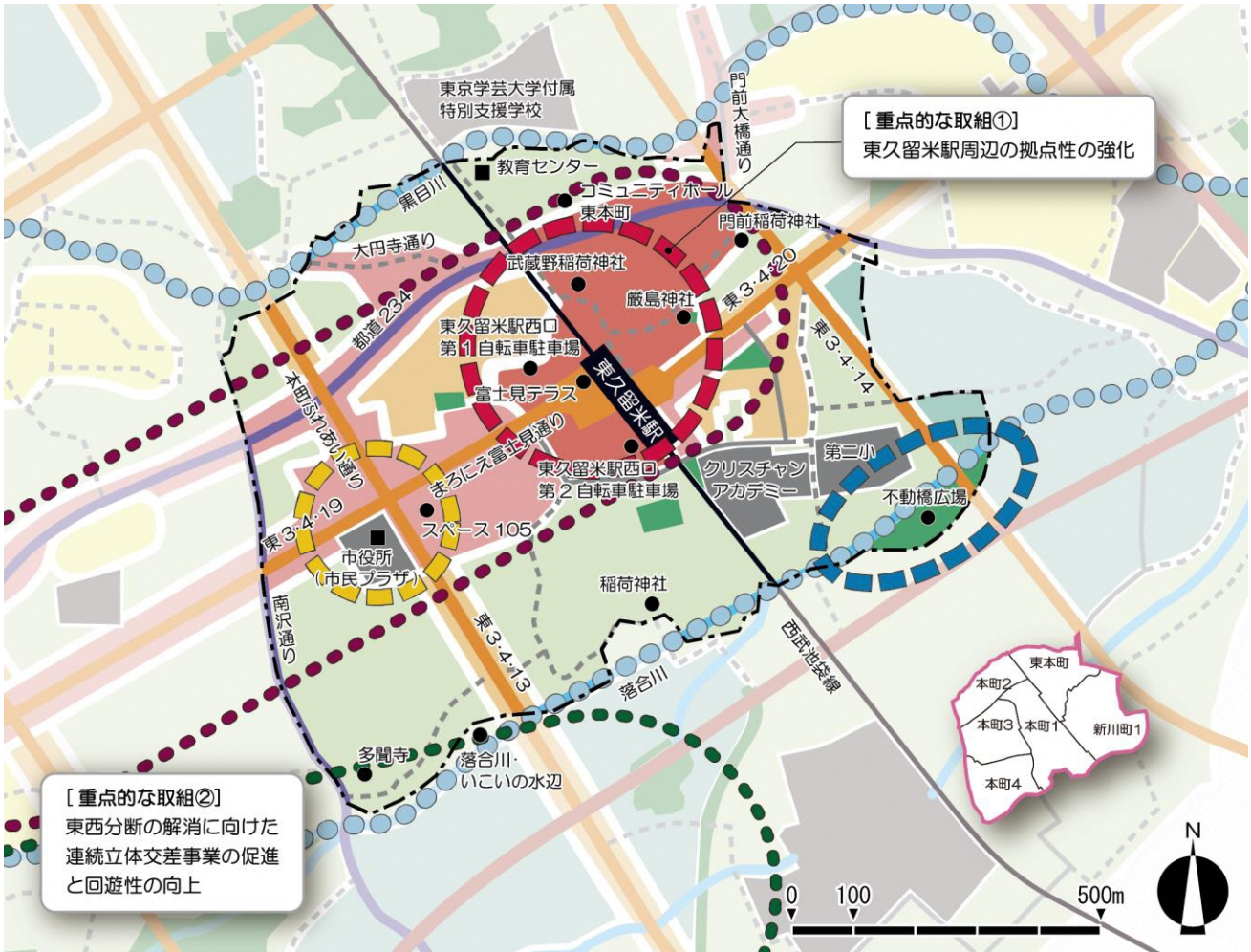
スポーツセンター

## 4-3 駅周辺地域

### ① 地域の将来像

東久留米の玄関口として様々な人々が集い行きかう にぎわいあるまち

### ② 地域のまちづくり方針図



- |             |                |        |
|-------------|----------------|--------|
| 駅周辺商業業務地    | 活力創出拠点         | 主要幹線道路 |
| 近隣商業地       | 水と緑の活動拠点       | 幹線道路   |
| 住商複合地       | コミュニティ拠点       | 補助幹線道路 |
| 低層住宅地       | 東久留米駅周辺都市機能ゾーン | 主要生活道路 |
| 農住共生地       | 水と緑との共生ゾーン     | 生活道路   |
| 一団の公共公益施設用地 | 水と緑の軸          | 鉄道・駅   |
|             | 市の主要な公共施設      | 地域境    |
|             | 主な公園・緑地など      |        |
|             | 河川             |        |

## - 駅周辺地域の重点的な取組 -

### ① 東久留米駅周辺の拠点性の強化

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

### ② 東西分断の解消に向けた連続立体交差事業の促進と回遊性の向上

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



まろにえ富士見通り



東久留米市役所

## 4-4 北部地域

### ① 地域の将来像

まとまった林や歴史、文教施設など地域資源にとけ込む良好な住宅地と、  
活力ある産業拠点が調和するまち

### ② 地域のまちづくり方針図



- |   |   |   |   |
|---|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #f08080; border: 1px solid #000; margin-right: 5px;"></span> 近隣商業地</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #ffcc99; border: 1px solid #000; margin-right: 5px;"></span> 住商複合地</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #ccccff; border: 1px solid #000; margin-right: 5px;"></span> 工業地・流通業務地</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #ffff99; border: 1px solid #000; margin-right: 5px;"></span> 一回の中高層住宅地</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #99ff99; border: 1px solid #000; margin-right: 5px;"></span> 低層住宅地</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #99ffcc; border: 1px solid #000; margin-right: 5px;"></span> 農住共生地</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #666666; border: 1px solid #000; margin-right: 5px;"></span> 一団の公共公益施設用地</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #ccccff; border: 2px solid #000; margin-right: 5px;"></span> 産業拠点</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 2px dashed #ff0000; margin-right: 5px;"></span> 東久留米駅周辺都市機能ゾーン</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 2px dashed #00ff00; margin-right: 5px;"></span> 水と緑の保全ゾーン</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 2px dashed #0000ff; margin-right: 5px;"></span> 水と緑の軸</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 2px dashed #00ff00; margin-right: 5px;"></span> 自然環境を守ることを前提とした区間</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #00ff00; border: 1px solid #000; margin-right: 5px;"></span> 主な公園・緑地など</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #00bfff; border: 1px solid #000; margin-right: 5px;"></span> 河川</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px dashed #000; margin-right: 5px;"></span> 地域境</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 2px solid #000; margin-right: 5px;"></span> 鉄道・駅</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 2px solid #ff0000; margin-right: 5px;"></span> 主要幹線道路</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 2px solid #ff9900; margin-right: 5px;"></span> 幹線道路</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 2px solid #0000ff; margin-right: 5px;"></span> 補助幹線道路</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 2px solid #999999; margin-right: 5px;"></span> 主要生活道路</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 2px dashed #999999; margin-right: 5px;"></span> 生活道路</li> </ul> |
|---|---|---|---|

## - 北部地域の重点的な取組 -

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

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

### ② 黒目川や出水川、野火止用水の水辺環境の整備と、まとまった緑環境の維持・保全、親水性の確保

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

### ③ 野火止一丁目や八幡町一丁目の産業拠点の機能の維持

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

## 4-5 中央部地域

### ① 地域の将来像

豊かな公園緑地と清流に生まれ、人と自然が共生した 文化を発信するまち

### ② 地域のまちづくり方針図



**〔重点的な取組②〕**  
 小金井街道や所沢街道など  
 における、歩行者・自転車  
 利用者の安全性の確保

**〔重点的な取組①〕**  
 六仙公園の整備拡充及び  
 周辺の道路整備



- |   |   |  |
|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #f08080; border: 1px solid #000; margin-right: 5px;"></span> 近隣商業地</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #f4a460; border: 1px solid #000; margin-right: 5px;"></span> 住商複合地</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #c0c0ff; border: 1px solid #000; margin-right: 5px;"></span> 工業地・流通業務地</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ffff00; border: 1px solid #000; margin-right: 5px;"></span> 一団の中高層住宅地</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #c0ffc0; border: 1px solid #000; margin-right: 5px;"></span> 低層住宅地</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #c0ffc0; border: 1px solid #000; margin-right: 5px;"></span> 農住共生地</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #808080; border: 1px solid #000; margin-right: 5px;"></span> 一団の公共公益施設用地</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #add8e6; border: 1px solid #000; margin-right: 5px;"></span> 水と緑の活動拠点</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ffff00; border: 1px solid #000; margin-right: 5px;"></span> コミュニティ拠点</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ff00ff; border: 1px solid #000; margin-right: 5px;"></span> 東久留米駅周辺都市機能ゾーン</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #c0ffc0; border: 1px solid #000; margin-right: 5px;"></span> 水と緑との共生ゾーン</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid #000; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> 水と緑の軸</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #008000; border: 1px solid #000; margin-right: 5px;"></span> 主な公園・緑地など</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 2px solid #000; margin-right: 5px;"></span> 河川</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #800000; border: 1px solid #000; margin-right: 5px;"></span> 主要幹線道路</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ffa500; border: 1px solid #000; margin-right: 5px;"></span> 幹線道路</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #4169e1; border: 1px solid #000; margin-right: 5px;"></span> 補助幹線道路</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 1px solid #000; margin-right: 5px;"></span> 主要生活道路</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 1px dashed #000; margin-right: 5px;"></span> 生活道路</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: black; margin-right: 5px;"></span> 市の主要な公共施設</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 2px dashed #000; margin-right: 5px;"></span> 地域境</li> </ul> |
|---|---|--|

## - 中央部地域の重点的な取組 -

### ① 六仙公園の整備拡充及び周辺の道路整備

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

### ② 小金井街道や所沢街道等における、歩行者・自転車利用者の安全性の確保

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



六仙公園



中央図書館



まろにえホール



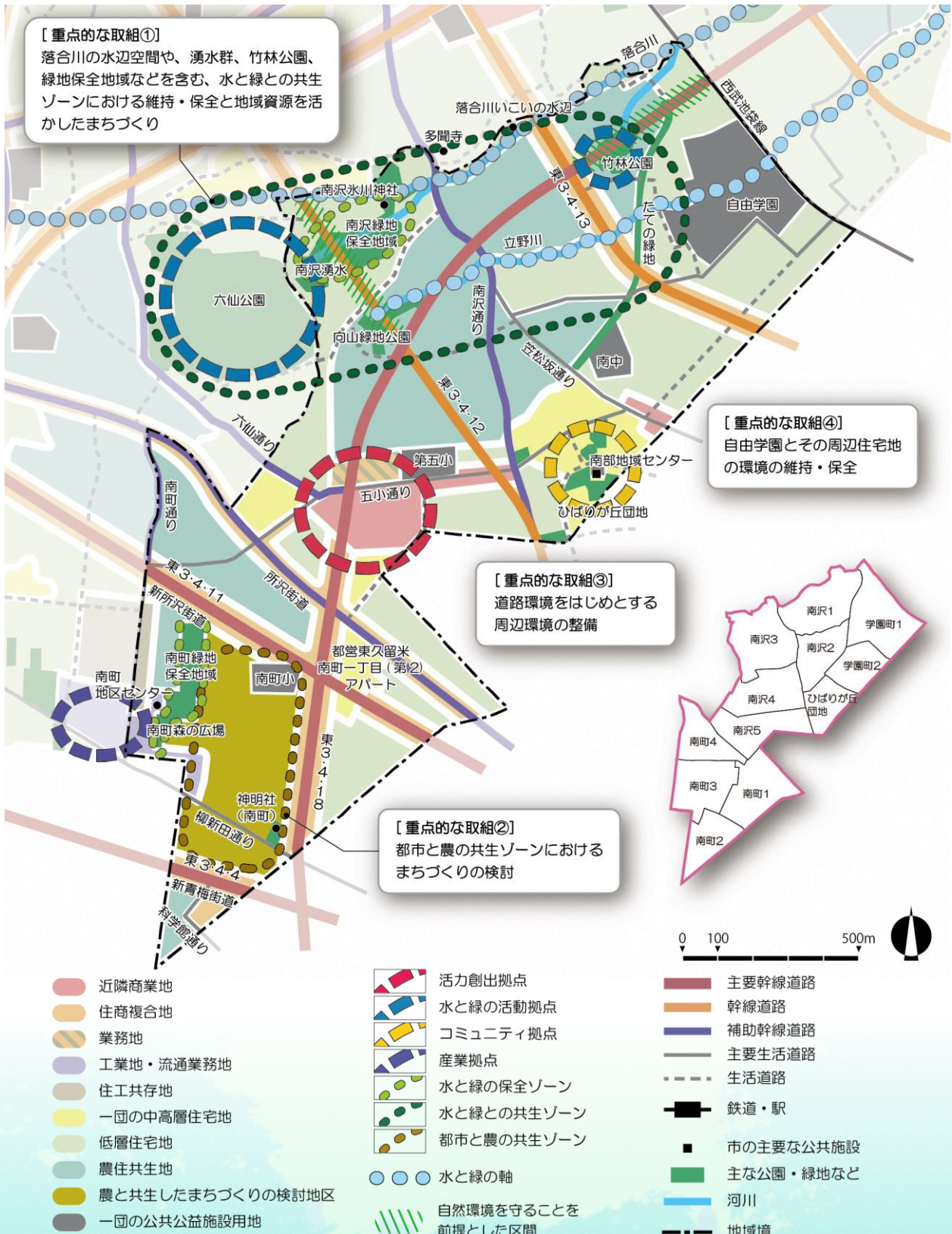
落合川

## 4-6 南部地域

### ① 地域の将来像

水と緑に囲まれ、多くの人の交流の輪が広がる、自然と都市が共生したまち

### ② 地域のまちづくり方針図



## - 南部地域の重点的な取組 -

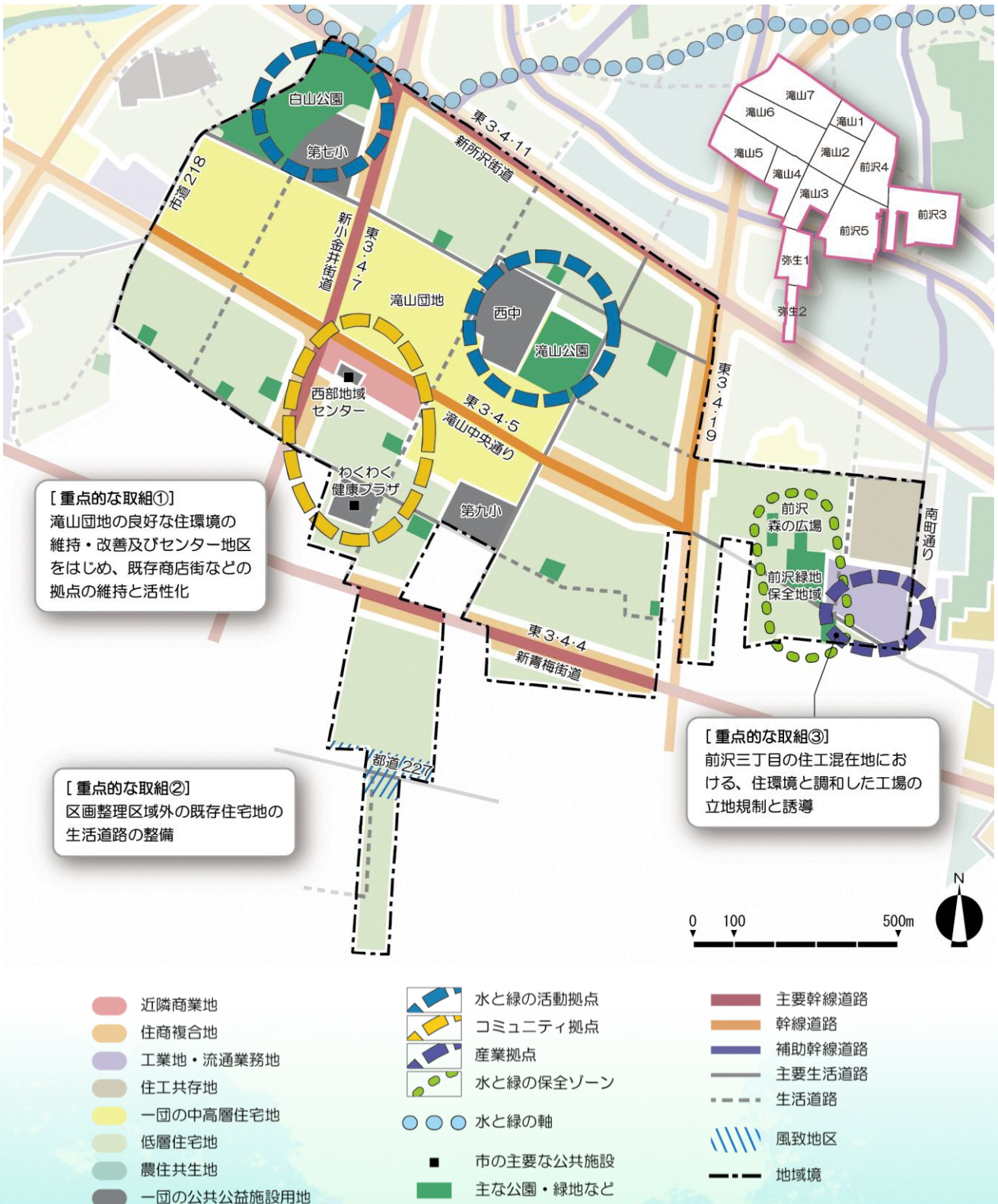
- ① **落合川の水辺空間や、南沢湧水地、竹林公園、緑地保全地域等を含む、水と緑との共生ゾーンにおける維持・保全と地域資源を活かしたまちづくり**
  - ・ 南沢一・三丁目付近には、親水化が図られている落合川や、その水源の1つである南沢湧水地、南沢緑地保全地域、竹林公園と公園内の湧水、さらに周辺に広がる農地等、本市の象徴である豊かな水と緑の環境が形成されています。
  - ・ この環境を市民と協働で維持・保全しながら、周辺環境と調和した景観形成を図りつつ、貴重な資源の一つとして、市内外に広くアピールし、水と緑に親しむ人を増やし、まちのイメージアップを図るとともに、来訪者や利用者のための駐車場などのインフラ整備を推進し、活用を図ります。
  - ・ なお、南沢湧水地を横切る形で計画されている田無久留米線(都市計画道路東 3・4・12)と、同様に竹林公園を横切る新小金井久留米線(同東 3・4・18)の自然環境を守ることを前提とした区間の道路整備にあたっては、その環境を守ることでできる整備の在り方が明らかになるまで整備を留保し、実現性や変更等、都市計画道路の在り方に関して検討します。
  
- ② **都市と農の共生ゾーンにおけるまちづくりの検討**
  - ・ 南町地区の生産緑地が集積し、かつ、保谷東村山線(都市計画道路東 3・4・11)、新小金井久留米線(同東 3・4・18)及び新青梅街道線(同東 3・4・4)に囲まれた交通便利性の高い地区は、都市農業・農地の持つ多面的機能の向上を進めるとともに、特色ある地域づくりに向けて、多様な土地利用の方向性の検討を進めます。
  
- ③ **道路環境をはじめとする周辺環境の整備**
  - ・ 新小金井久留米線(都市計画道路東 3・4・18)の五小通り以北から、練馬東村山線(同東 3・4・13)との交差部までの区間について、練馬東村山線(同東 3・4・13)の事業の進捗とあわせて事業の促進を図ります。
  - ・ 所沢街道や南沢通り等の補助幹線道路は、歩行者や自転車利用者の安全性を確保するため、拡幅整備を進めます。
  - ・ 五小通りのうち、地区計画区域外の区間について、歩行者や自転車利用者の安全性を確保するため、拡幅整備に向けた検討を行います。
  
- ④ **自由学園とその周辺住宅地の環境の維持・保全**
  - ・ 南部地域の東側に位置する自由学園内には東京都選定の歴史的建造物があり、敷地内には、豊かな緑が保全されています。また、周辺住宅地にも緑が多く、区画道路も整備された良好な住宅地が形成されています。しかしながら、建築物の更新に伴い、敷地の細分化や緑の減少が進んでおり、その対応が求められています。
  - ・ このため、良好な住環境の維持と保全を図るべく、地区計画制度など地域のルールづくりに向けた検討を行います。

## 4-7 西部地域

### ① 地域の将来像

笑顔が行きかう商店街と魅力的な遊歩道に支えられた、豊かな暮らしのあるまち

### ② 地域のまちづくり方針図



## - 西部地域の重点的な取組 -

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

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

### ② 区画整理区域外の既存住宅地の生活道路の整備

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

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

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



西部地域センター



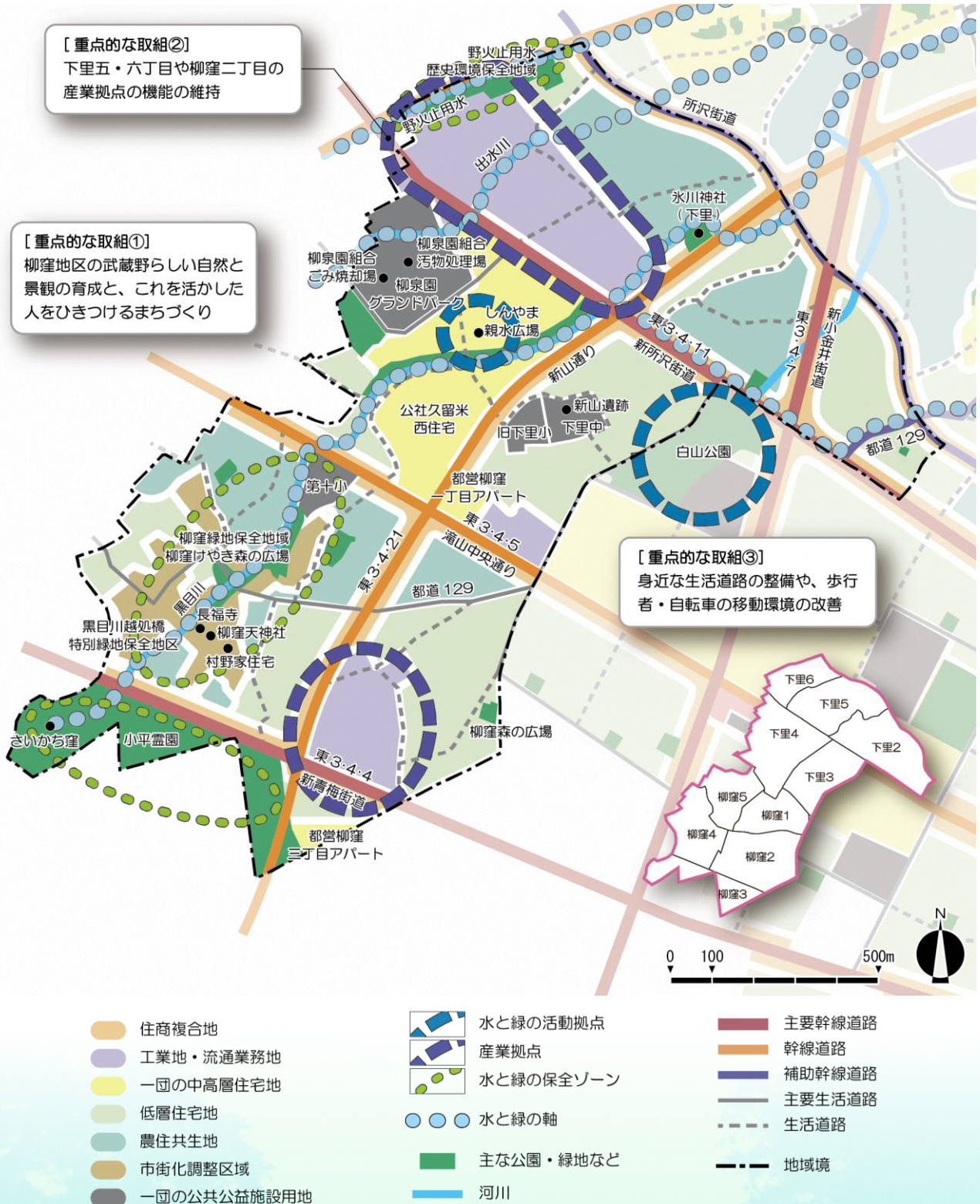
子どもセンターあおぞら

## 4-8 北西部地域

### ① 地域の将来像

武蔵野の原風景を守り育て、コミュニティの輪を次世代につなぐ活力のあるまち

### ② 地域のまちづくり方針図



## - 北西部地域の重点的な取組 -

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

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

### ② 下里五・六丁目や柳窪二丁目の産業拠点の機能の維持

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

### ③ 身近な生活道路の整備や、歩行者・自転車の移動環境の改善

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



村野家住宅の屋敷林



さいかち窪

みんなが主役のまちづくりに向けて

まちづくりは、市民・事業者・行政等の多様な主体が、それぞれの役割を自覚し、連携・協力しながら共通の目標に向かって進めることが大切です。本計画の将来都市像に掲げた「豊かな水と緑を育むまち」、「都市の活力を育むまち」、「安全で住み続けたいまち」の実現を図るために、まちづくりの理念「みんなが主役のまちづくり」に基づき、本計画を推進します。

市民

の役割

- ・各地域でのまちづくり活動
- ・まちづくりの提案
- ・市民の相互連携、情報共有、ネットワークづくり など

事業者

の役割

- ・専門性を活かしたまちづくり活動
- ・地域の魅力向上に資するまちづくり活動
- ・まちづくりの提案
- ・自然環境や周辺の住環境に配慮した事業活動 など

行政

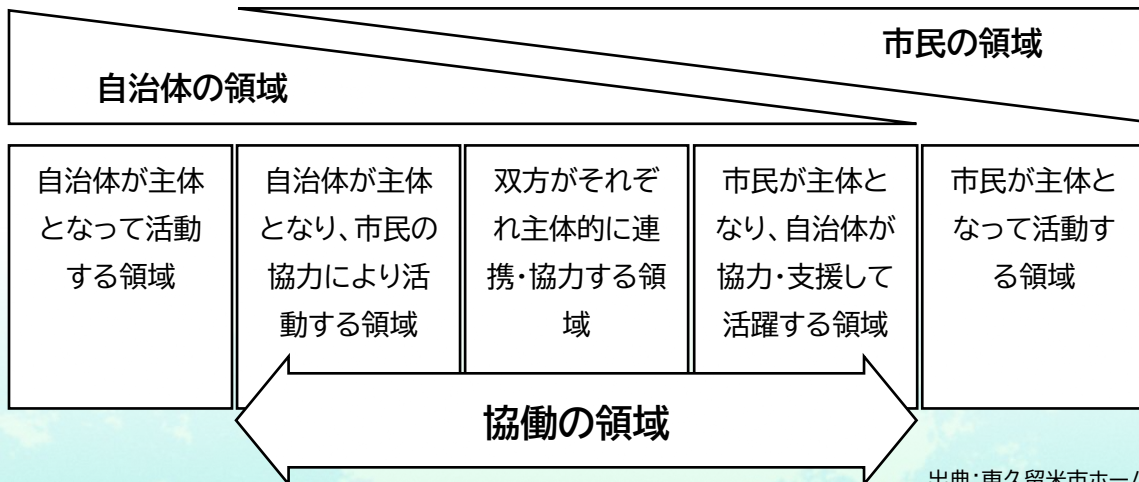
の役割

- ・まちづくりに関する情報発信・機運醸成・支援
- ・国や都、周辺自治体等との行政間連携
- ・庁内連携による分野横断的取組
- ・適切な予算管理、まちづくりの計画の策定と進行管理 など

みんなが主役のまちづくりを進めるためには、まちづくり活動の支援やまちづくり活動団体の育成を進める必要があります。あわせて、市民参加を支援し、協働してまちづくりを進める体制・しくみを整える必要があります。

また、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あり、行政の関連する部署を横断的・有機的につなげ、市民等との協働体制をもって施策を推進していくことが重要となります。

《 参考 協働の領域 》



出典：東久留米市ホームページ

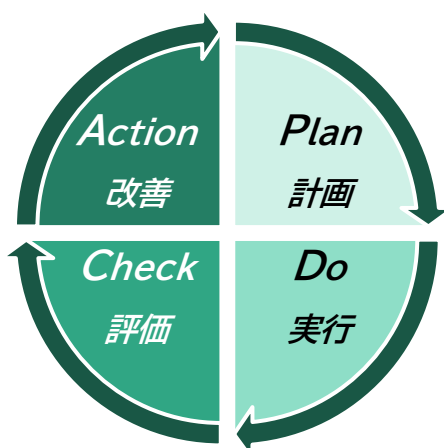
『ご存じですか？「協働の指針」を改訂しました。』をもとに作成

## 計画の実現に向けて

本計画で示した方針に基づき、東久留米市長期総合計画や各種関連計画と整合を図り、都市計画決定・変更や都市計画事業等を実施していきます。

また、本計画は、20年後の令和23(2041)年度を目標年次とした長期的なまちづくりの方向性を示しています。将来都市像の実現に向け、PDCAサイクルを踏まえ、まちづくりに関する施策や事業の進行状況を管理するとともに、社会情勢の変化や市民意向の把握をするなどして、定期的に本計画の検証を行います。

### 《 PDCA サイクル 》



#### ① Plan(計画)

都市計画マスタープランの改定

#### ② Do(実行)

都市計画マスタープランに基づく施策や事業の実施

#### ③ Check(評価)

施策や事業などの取組を評価

#### ④ Action(改善)

検証結果に基づいた施策や事業など取組の見直し、改善

### 《 進行管理のイメージ 》

計画期間  
開始

#### 進行管理の内容

##### ■ 毎年の進行管理

- 各施策に基づき、実施される事業ごとにKPI(重要業績評価指標)を設け、進捗を確認します。

##### ■ 5年後/15年後の進行管理

- 事業ごとの進捗を整理し、遅れているものについては要因分析と対応策の検討を行い、必要に応じて事業や施策の方向性を見直しを検討します。

##### ■ 10年後の進行管理

- 計画期間の折り返し時点において、それまでの取組を評価し、必要に応じて計画書全体について目標・方針を含めた中間見直しを検討します。

##### ■ 20年後の進行管理

- 計画期間満了に伴い、これまでの取組を評価し、計画書全体について見直しを検討します。

時間経過

#### 進行管理の体制

##### ● 庁内での検討

- 都市計画課が事務局となり、事業を管轄する各課及び関係課同士の情報共有を図りながら、計画を管理します。

##### ● 都市計画審議会や

##### 検討委員会等での検討

- 市民、学識経験者、関係行政機関の職員等で構成した会議体で検討しながら、計画を管理します。

##### ● 市民参加による検討

- 懇談会やワークショップなど様々な市民参加の場をつくり、意見・意向を幅広く伺いながら、計画を管理します。

## 実現化手法の例

第3章 全体構想の「将来都市構造」の中から、2つのゾーンについて、活用が可能なまちづくりの主な手法を示すとともに、行政・市民・事業者の関わり方について例示します。

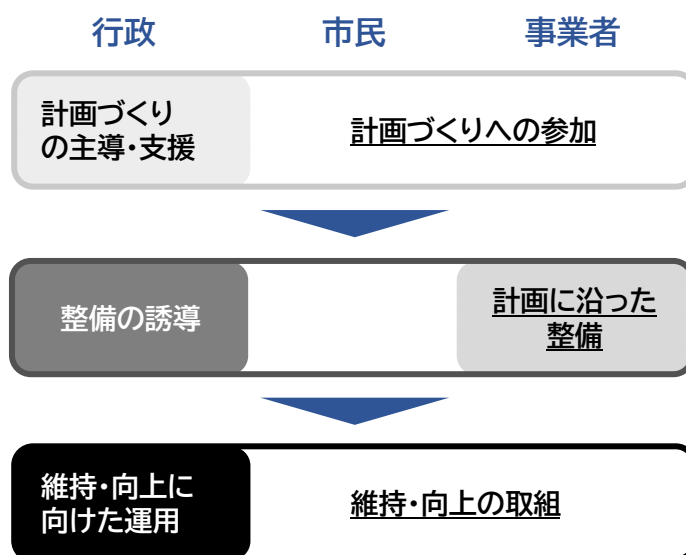
### 東久留米駅周辺都市機能ゾーン

行政・商業機能等の中核的な都市機能が集積したゾーンとして、小金井久留米線及び東久留米駅神山線沿道の適正な土地利用を誘導するとともに、居心地が良く歩きたくなるウォーカブルなまちづくりを推進します。

#### 主な手法

- ・地区計画制度の活用
- ・土地区画整理事業の活用
- ・連続立体交差事業の促進
- ・ユニバーサルデザイン化の推進
- ・まちなかウォーカブル推進事業の活用
- ・景観形成基本計画の策定
- ・都市開発諸制度の活用
- ・都市計画自転車等駐車場の整備
- ・グリーンインフラの活用

#### 行政・市民・事業者の関わり方の例



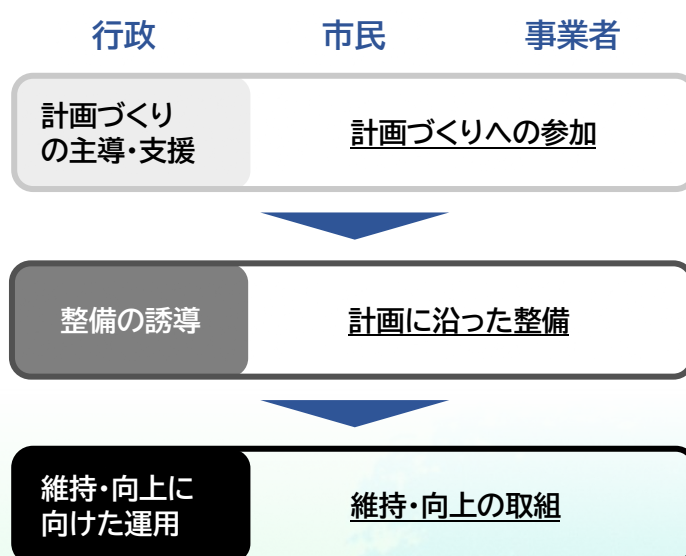
### 水と緑との共生ゾーン

水と緑の連続性を持ちながら繋げていくことで、水と緑のネットワークを更に充実させる豊かな水と緑が集積したゾーンとして、魅力を活かした周辺の整備や保全・活用方法の検討を進めます。

#### 主な手法

- ・地区計画制度の活用
- ・都市計画公園・都市計画緑地の整備
- ・緑地保全地域制度の活用
- ・景観形成基本計画の策定
- ・グリーンインフラの活用

#### 行政・市民・事業者の関わり方の例



表紙/裏表紙デザイン

赤本 啓護 氏

写真提供

小松原 昌夫 氏

**東久留米市都市計画マスタープラン  
概要版(案)**

令和3(2021)年10月

発 行 / 東久留米市

編 集 / 東久留米市都市建設部都市計画課

住 所 / 〒203-8555 東久留米市本町三丁目 3 番 1 号

電 話 / 042-470-7777(代表)

F A X / 042-470-7809

E-mail / [toshikeikaku@city.higashikurume.lg.jp](mailto:toshikeikaku@city.higashikurume.lg.jp)

(裏表紙)