

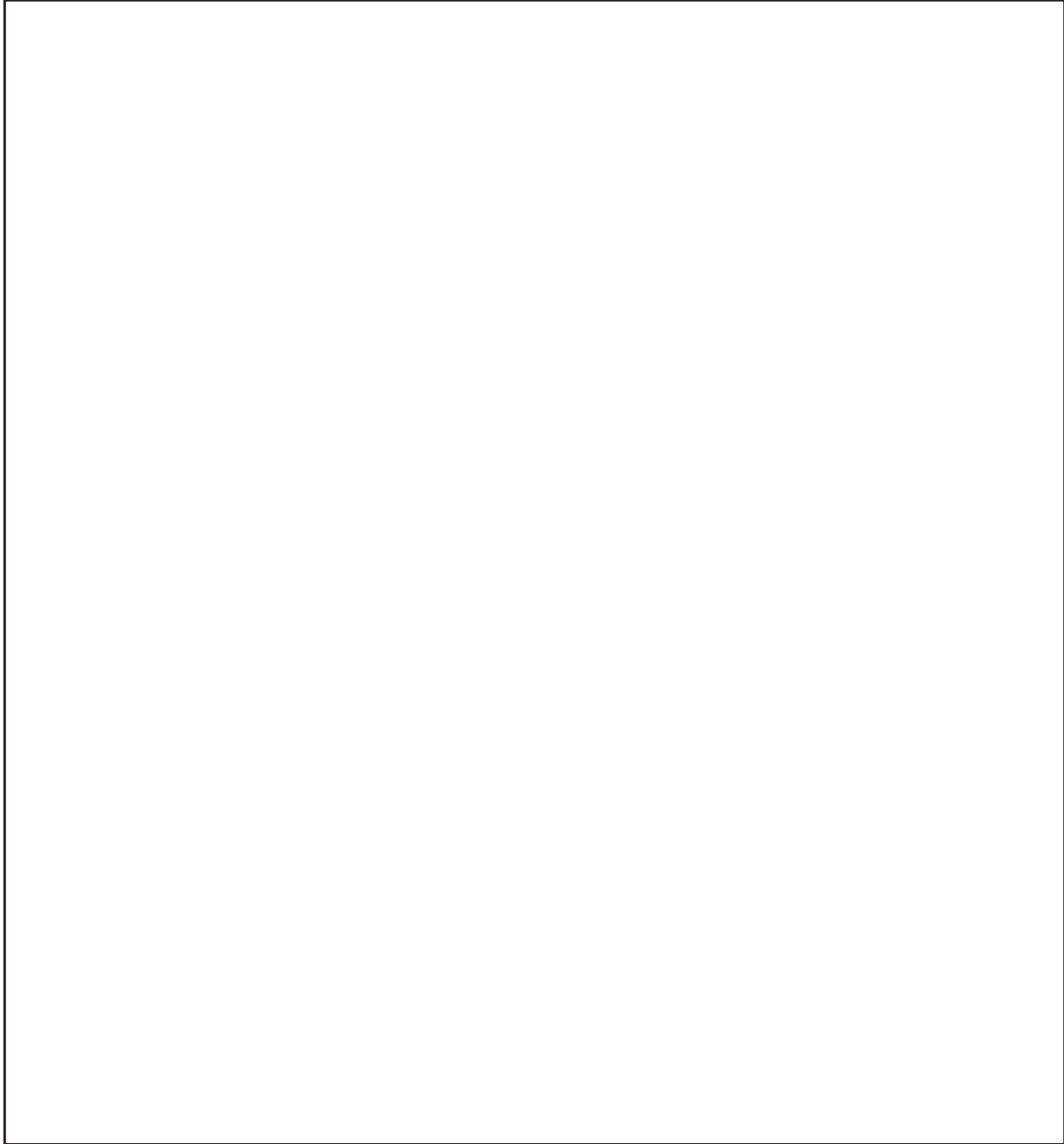
第8回改定検討委員会資料④

令和3年10月11日

東久留米市都市計画マスタープラン(案)

令和3(2021)年10月

東久留米市都市計画マスタープランの改定にあたって



令和3年〇月

東久留米市長 並木 克巳

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

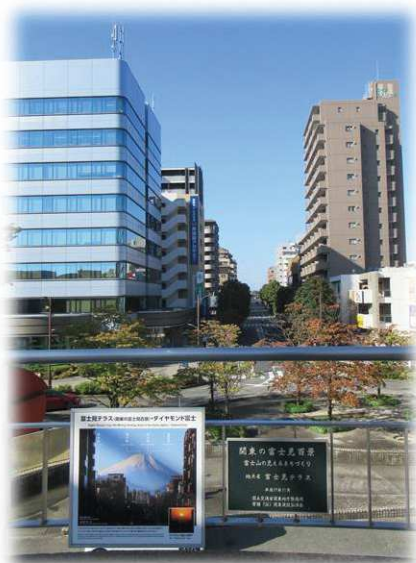
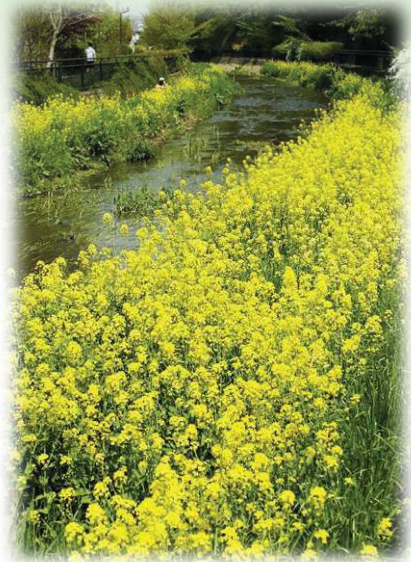
寄り道にも回り道にも困らない

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で 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。

目次

第1章 都市計画マスタープランについて	1
1-1 計画の目的と位置づけ	1
1-2 目標年次と将来人口	2
1-3 計画改定の視点	2
1-4 計画書の構成.....	5
第2章 まちの現状	6
2-1 まちの概要	6
2-2 人口・世帯数	8
2-3 土地利用	10
第3章 全体構想	11
3-1 まちづくりの目標	11
(1) まちづくりの理念.....	11
(2) 将来都市像	12
(3) 将来都市構造.....	13
3-2 分野別の主要課題と方針.....	19
(1) 土地利用	19
(2) 交通.....	27
(3) 水と緑.....	33
(4) 活力.....	37
(5) 安全・安心.....	40
(6) 生活環境	44

第4章 地域別構想 50

4-1	北東部地域.....	52
(1)	概況.....	52
(2)	まちづくりの方針.....	53
(3)	主要課題.....	55
(4)	分野別の取組.....	56
(5)	重点的な取組.....	58
4-2	南東部地域.....	59
	(1)から(5)は4-1北東部地域に同じ。以下、4-3から4-8まで同様。)	
4-3	駅周辺地域.....	66
4-4	北部地域.....	73
4-5	中央部地域.....	80
4-6	南部地域.....	87
4-7	西部地域.....	96
4-8	北西部地域.....	103

第5章 実現化方策(まちづくりを進めるために) 110

5-1	みんなが主役のまちづくりに向けて.....	110
(1)	基本的な考え方.....	110
(2)	まちづくりの主体と役割.....	110
(3)	協働によるまちづくりに向けた取組.....	111
5-2	計画の実現に向けて.....	112
(1)	計画の推進.....	112
(2)	計画の検証.....	112
(3)	進行管理.....	113
(4)	分野別の実現化手法.....	114

資料1	計画の改定にあたって	122
(1)	改定の経緯	122
(2)	東久留米市都市計画マスタープラン改定検討委員会及び庁内検討部会	130
資料2	分野別の基礎データ	133
(1)	土地利用	133
(2)	交通	135
(3)	水と緑	137
(4)	活力	140
(5)	安全・安心	144
(6)	生活環境	147
資料3	改定に係るアンケート調査の主な結果	151
(1)	市民アンケート	151
(2)	中学生アンケート	153
(3)	市内事業者アンケート	155
(4)	市外居住者アンケート	156
資料4	用語集	158

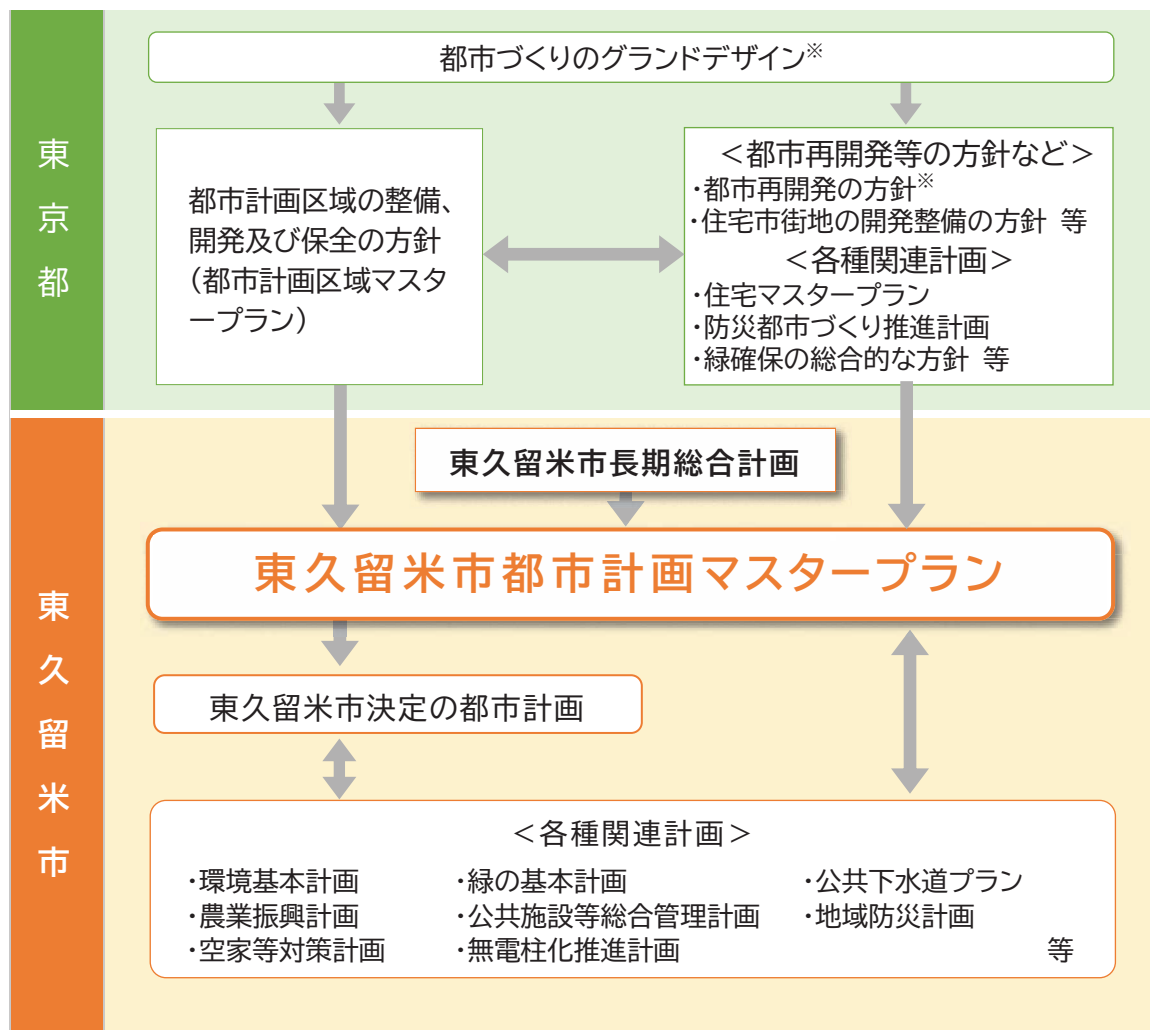
第 1 章 都市計画マスタープランについて

1-1 計画の目的と位置づけ

都市計画マスタープランとは、平成 4(1992)年 6 月の都市計画法の改正により創設された「市町村の都市計画に関する基本的な方針(市町村マスタープラン)」のことで、住民に最も近い立場にある市町村が、その創意工夫のもとに住民の意見を反映し、長期的な視点にたってまちの将来像を明らかにしたうえで、土地利用・都市施設等の整備方針や調整方針を示すものであり、まちづくりのガイドラインとしての役割を果たします。

「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の指針となるものであり、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。

《 東久留米市都市計画マスタープランの位置づけ 》



1-2 目標年次と将来人口

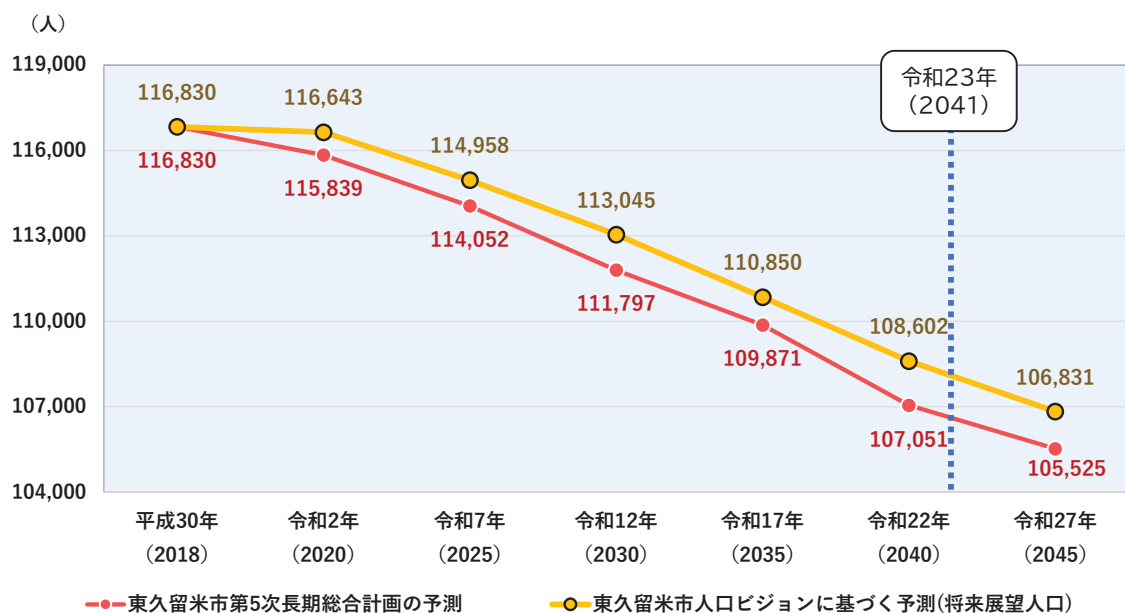
■ 目標年次

長期的な視点におけるまちづくりの方針としての継続性や、上位計画である「都市計画区域マスタープラン」の目標年次を踏まえ、本計画の目標年次を 20 年後の令和 23(2041)年度とします。

なお、社会情勢の変化やまちづくりの進捗状況等を踏まえ、必要に応じて見直しを図っていくものとします。

■ 将来人口

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)年の本市の人口をおおむね 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。



(注) 将来人口展望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

1-3 計画改定の視点

本市では、平成 12(2000)年 10 月に「東久留米市都市計画マスタープラン」を策定しました。その後、平成 24(2012)年 5 月に、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等に対応するため中間見直しを行い、まちづくりを進めてきました。

今後、更に少子高齢化が進行し、本市の人口は長期的な視点で緩やかな減少局面に入ることが推計されています。このような社会にあって、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^{*} 等のまちづくりへの活用が期待されます。

本計画では、こうした社会情勢の変化などを見据えた計画としました。

■ 社会情勢の変化

○持続可能な開発目標(SDGs)との関係

平成 27(2015)年 9 月の国連サミットにおいて採択された「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」の中核であるSDGs(持続可能な開発目標:Sustainable Development Goals)は、17 のゴールと 169 のターゲットで構成されています。SDGsは、令和 12(2030)年までに経済・社会・環境をめぐる広範囲な課題を総合的に解決することを目指す国際社会共通の目標となっています。

都市計画マスタープランの実現に向けた取組は、SDGsの達成に寄与するものです。



○新しい生活様式(ニューノーマル社会)への対応

働き方改革によって、多様で柔軟な働き方を自分で選択できるようにする改革が進められており、都市部に集中するのではなく、地方で暮らして働く選択も増えると考えられます。

さらに、令和 2(2020)年に世界中に感染が拡大した新型コロナウイルス感染症は、医療分野のみならず、社会全体に甚大な影響を与え、人々の意識や行動に、大きな変化をもたらしました。まちづくりにおいても、これまでの都市における働き方や住まい方の変化、テレワークの導入や身近な公園・自然環境の価値の再評価等、人々のライフスタイルや価値観に大きな変化をもたらし、新しい生活様式(ニューノーマル社会)への対応が求められます。

○コンパクトなまちづくりに向けた動き

市街地が拡散して低密度な市街地が形成されていく中で、人口減少や高齢化を背景として、住民の生活利便性の維持・向上、サービス産業の生産性向上による地域経済の活性化等のため、一定区域内の人口密度を維持するとともに、医療・福祉施設、商業施設等がまとまって立地し、あるいは、住民が公共交通によりそれらの都市機能にアクセスできるなど、都市全体の構造を見直しながら住民の生活を支える「コンパクト・プラス・ネットワーク」という考えのもと、平成 26(2014)年に都市再生特別措置法が改正され、立地適正化計画制度が創設されました。

○Society 5.0 の推進

Society 5.0 で実現する社会は、IoT(Internet of Things)で全ての人とモノがつながり、様々な知識や情報が共有され、今までにない新たな価値を生み出します。また、人工知能(AI)により、必要な情報が必要な時に提供されるようになり、少子高齢化、過疎化、貧富の格差等の課題の克服が期待されます。

特に交通分野においては、各自動車からのセンサー情報、天気、交通といったリアルタイムの情報、過去の履歴等のデータベースといった様々な情報を含むビッグデータを AI で解析することにより、自動走行で渋滞なく、事故なく、快適に移動することなどが可能になると考えられます。

今後は、あらゆる分野において、DX※(デジタルトランスフォーメーション)の推進を軸に、これらの未来技術を活用した新たな視点によるまちづくりが求められます。

○都市における災害不安の高まり

気候変動の影響などにより頻発化・激甚化している豪雨災害や首都直下地震の懸念等、都市部における災害への不安が高まっています。

地域の状況などに応じて災害リスクを想定し、防災施設の整備、施設の耐震化、代替施設の確保等のハード対策と防災訓練・教育・啓発等のソフト対策を適切に組み合わせて効果的に施策を推進するとともに、このための体制を早急に整備するため、国土強靱化に向けた取組が推進されています。

○都市的土地利用の方向転換

国が平成 28(2016)年に定めた「都市農業振興基本計画」において、都市農地が「宅地化すべきもの」から「都市にあるべきもの」へと位置づけが転換され、市町村マスタープランなどにおいて、「都市と緑・農の共生」の実現に向けた取組が推進されるよう必要な措置を検討することが示されました。

また、平成 29(2017)年の生産緑地法改正により、生産緑地※を計画的に保全し、良好な都市環境の形成を図るため、新たに「特定生産緑地制度※」が創設されました。

都市農地や雑木林、屋敷林等の武蔵野の原風景や河川、湧水などの豊かな自然環境が残っている本市においても、それらを他の土地利用との調和を図りつつ保全し、人と自然が共生するまちづくりを進める必要があります。

○カーボンニュートラルの実現に向けた機運の高まり

カーボンニュートラル(脱炭素)とは、二酸化炭素をはじめとする温室効果ガスの排出量から、森林などによる吸収量を差し引いて実質ゼロの状態のことです。

「地球温暖化対策の推進に関する法律」では、「都道府県及び市町村は、その区域の自然的社会的条件に応じて、温室効果ガスの排出量の削減などのための総合的かつ計画的な施策を策定し、及び実施するように努めるものとする」とされており、こうした制度も踏まえつつ、東京都は、令和元(2019)年 5 月、脱炭素社会に向けて、令和 32(2050)年に二酸化炭素排出実質ゼロに貢献する「ゼロエミッション東京」を実現することを宣言しました。

■ 法改正などに対応した計画

近年、都市農業振興基本法の制定や都市再生特別措置法、生産緑地法等の改正など、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。さらに、国の地方分権改革により、平成 24(2012)年に用途地域などの決定権限が東京都から市へ移譲され、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。こうしたまちづくりに関する法令の改正などと整合を図り、計画を改定しました。

前計画(中間見直し・平成 24(2012)年 5 月)以降の法改正など

- ・国土強靱化基本法の制定(平成 25(2013)年)
- ・都市再生特別措置法の改正(平成 26(2014)年, 令和2(2020)年)
- ・空家等対策の推進に関する特別措置法の制定(平成 26(2014)年)
- ・建築物省エネ法の制定(平成 27(2015)年)
- ・都市農業振興基本法・都市農地貸借円滑化法の制定、生産緑地法の改正(平成 27(2015)年～平成 30(2018)年)
- ・都市緑地法、都市公園法の改正(平成 29(2017)年)
- ・住宅セーフティネット法の改正(平成 29(2017)年)
- ・道路法の改正(令和2(2020)年)
- ・地域公共交通活性化再生法の改正(令和2(2020)年)
- ・地球温暖化対策推進法の改正(令和3(2021)年)

1-4 計画書の構成

計画書の構成は、大きく以下の 5 つの章で構成します。

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、目標年次と将来人口、計画改定の視点、計画書の構成

第2章 まちの現状

○まちの概要、人口・世帯数、土地利用

第3章 全体構想

○まちづくりの目標、分野別の主要課題と方針

第4章 地域別構想

○地域別の方針・取組 等

第5章 実現化方策(まちづくりを進めるために)

○みんなが主役のまちづくりに向けて、計画の実現に向けて

第2章 まちの現状

2-1 まちの概要

位置・沿革

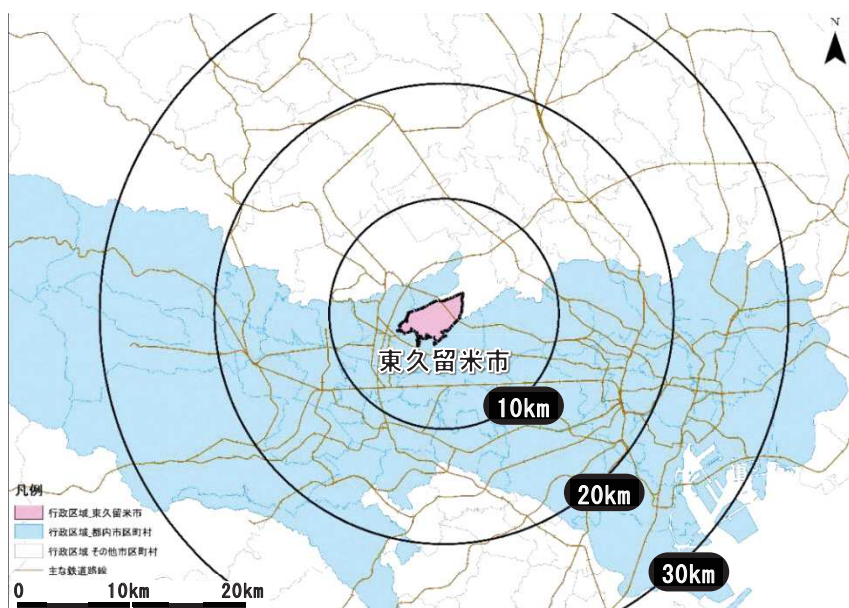
本市は、武蔵野台地のほぼ中央部に位置し、東京都心から北西へ約24km、北多摩の北東部に位置しています。東は西東京市と埼玉県新座市、西は東村山市、南は西東京市と小平市、北は野火止用水をはさんで清瀬市と埼玉県新座市に接し、東西は6.5km、南北は3.5kmの長さで、都市計画区域面積(市内全域)は約12.92km²(注)です。

東久留米の地に人類が住み始めたのは約3万年前の旧石器時代のことで、約1万年前まで続くこの旧石器時代の遺跡が湧水と河川に面した台地上に数多くあります。つづく縄文時代の遺跡は市内で最も多くあり、大規模な集落跡が台地上に何箇所もあります。米作りが始まる弥生時代になると、米作りに適さない土地だったためか、ほとんど遺跡は残されておらず、奈良時代や平安時代の東久留米も、小さな村がいくつかあっただけでした。江戸時代になると、武蔵野は大都市江戸の町の食料供給地の役割を担うようになりました。

典型的な農村地帯だった村の発展に大きな影響を与えたのが大正4(1915)年に池袋―飯能間に開通した武蔵野鉄道(現在の西武池袋線)と、東久留米駅の開設です。この駅の誕生により、生産物や物資の流通が進み、人の往来も盛んになりました。第2次大戦後人口が増加し、昭和30(1955)年には10,000人に達しました。

昭和31(1956)年に町制が施行され、30年代後半からひばりが丘団地・東久留米団地・滝山団地・久留米西団地等が次々と建設され、人口は急激に増加しました。特に昭和35(1960)年(約19,000人)から45(1970)年(約78,000人)までに4.1倍の増加を記録し、日本で最も人口の多い町となりました。そして、昭和45(1970)年に東京都で22番目の市として「東久留米市」が誕生しました。

《 東久留米市の位置 》

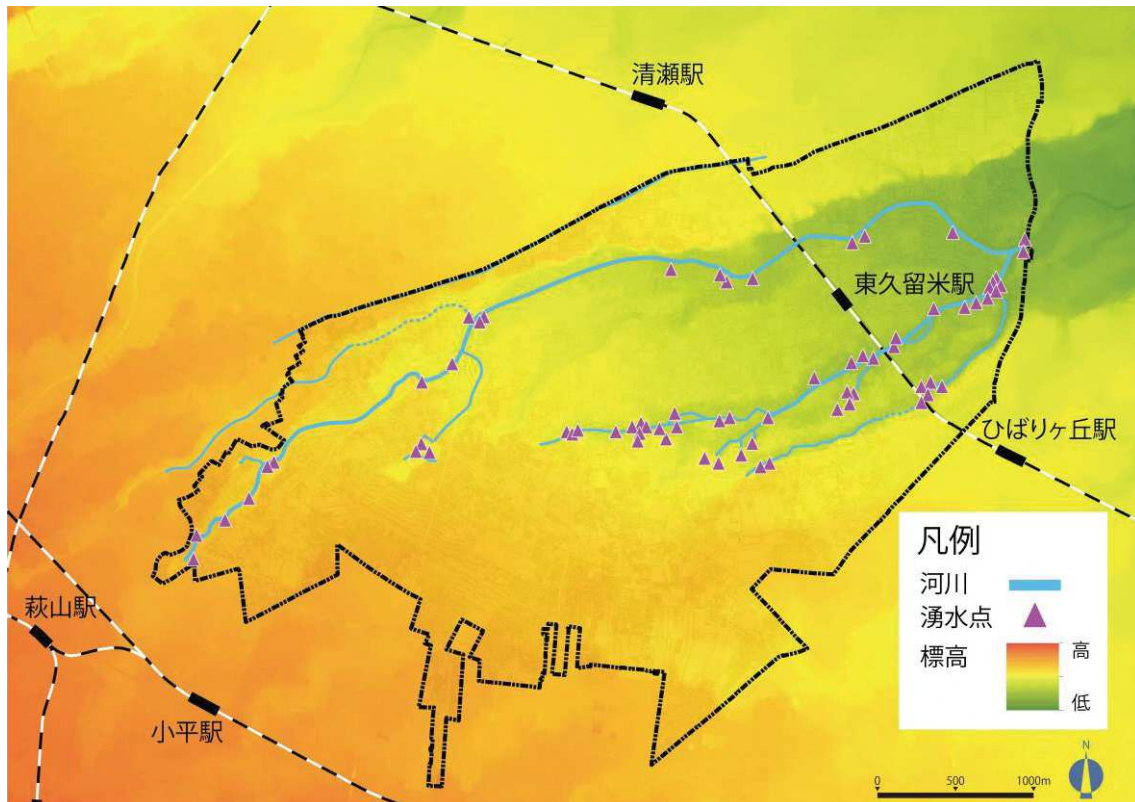


(注)国土地理院の公表値では、平成26(2018)年に従来2万5千分の1地形図に基づく計測方法から、電子国土基本図に基づく計測方法に変えたことにより、12.92km²から12.88km²に変更されています。

■ 地形

本市は、標高 70m から 40m の範囲で、南西から北東に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。この崖線などから水が湧き出し、これを源として、黒目川や落合川及びその他の小流が北東に向かって流れ、その間には紡錘形の台地が分布しています。浸食や低地によって地下水の流れも複雑であり、市内には南沢をはじめとする多くの湧水があります。

《 地形図 》



出典：国土地理院基盤地図情報(平成 31(2019)年時点)をもとに作成

■ 植生と生物多様性*

本市には、武蔵野の農村時代からつづく平地林(生活・農用地)や河岸段丘*の崖地に点在する縁崖林*にはまとまった樹林地が存在しています。縁崖林には、平地林や農用地とは異なる植生や生態系もみられ、北斜面では古い植生が残っていることもあります。また、草地は少なくなりましたが、まとまった面積の草地は、教育施設や公園等にあり、街路樹や宅地内の緑も市内の貴重な緑となっています。

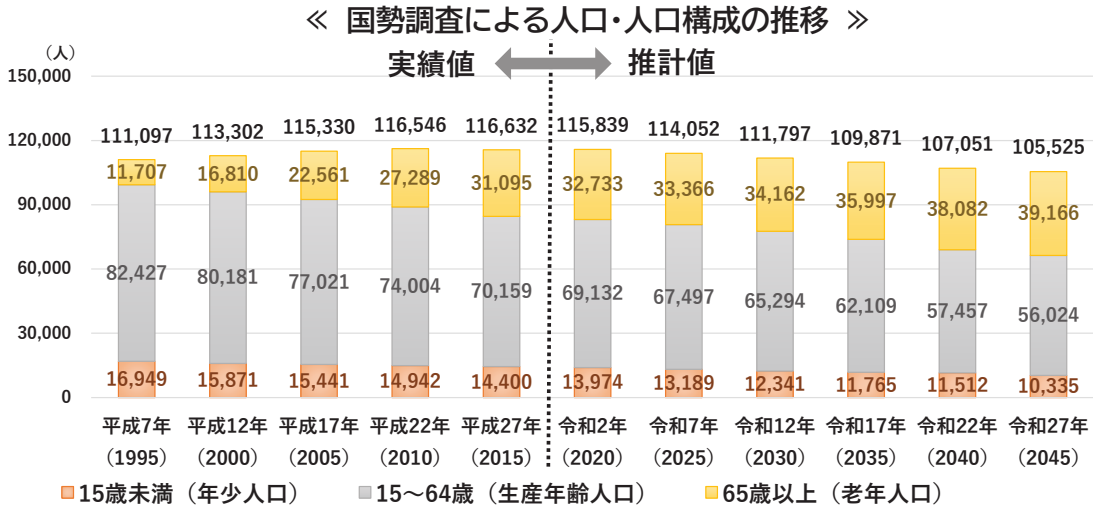
雨水がこれらの樹林地や農地、草地などで涵養されることで、地下水・湧水の水源が維持され、水が豊かな環境が保たれています。こうした「緑」や「水」が各所に存在していて、それらが黒目川や落合川、立野川といった河川となりその周辺が「水と緑と生きものの回廊」として水辺沿いの生態系を形成しています。東久留米市内では、平成 28(2016)年までの調査では、約 2 千種の生きものが確認され、国や東京都のレッドリストに載っている希少種も 166 種が確認されています。それらは、川沿いや湧泉地等の水辺や雑木林、公園や住宅地等、大きく 4 つの環境に分布しています。

2-2 人口・世帯数

人口・世帯数の推移

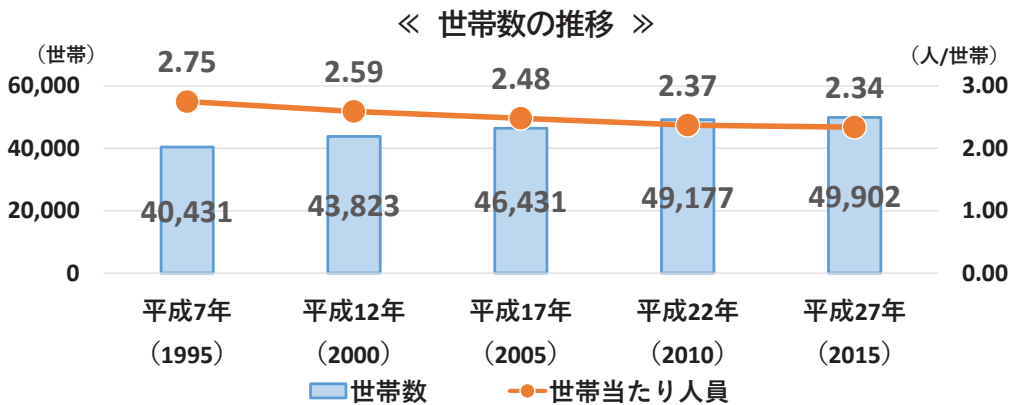
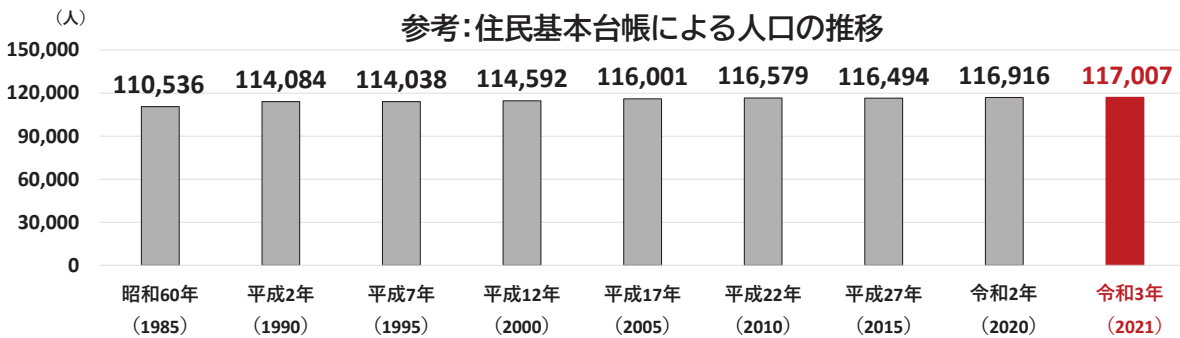
本市の平成 27(2015)年の国勢調査の人口は、116,632 人です。人口は年々増加傾向にありますが、少子高齢化が進行し、人口予測によると今後は徐々に減少することが推計されています。

世帯数は増加傾向にあるものの、世帯あたりの人員は減少傾向となっていることから、核家族化が進行していることが考えられます。



※2015年以前の総人口には年齢不詳人口も含まれている。

出典: 国勢調査及び第 5 次長期総合計画策定に係る主要指標の推計 (人口フレーム・財政フレーム) (令和元(2019)年 6 月) をもとに作成



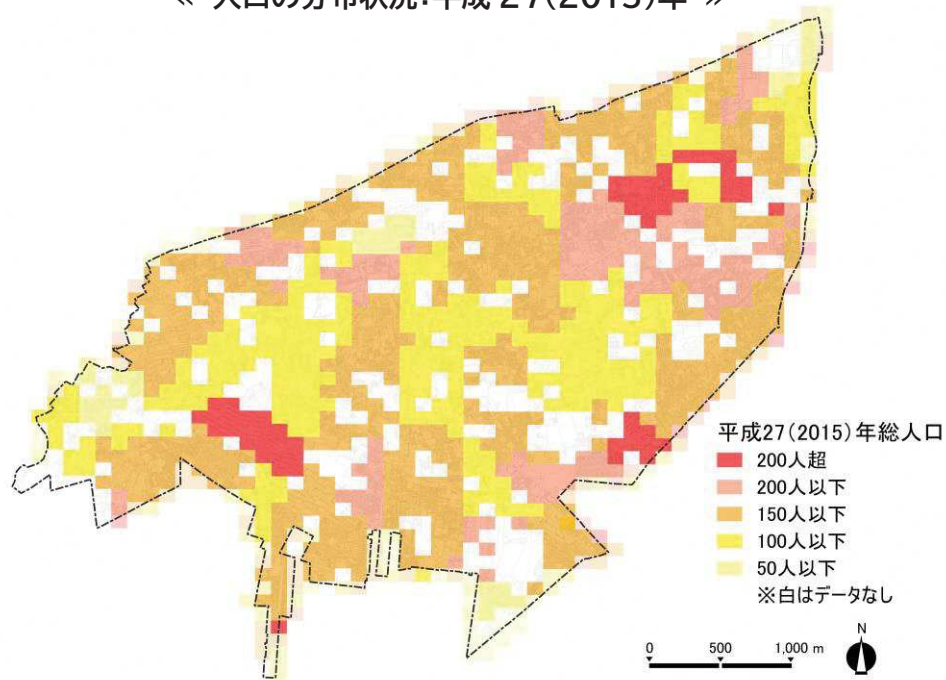
出典: 国勢調査(平成 27(2015)年) をもとに作成

■ 人口分布の状況

本市の人口を 100mメッシュ別にみると、特に東久留米駅周辺、ひばりが丘団地や滝山団地周辺においては、200人/ha以上となっています。

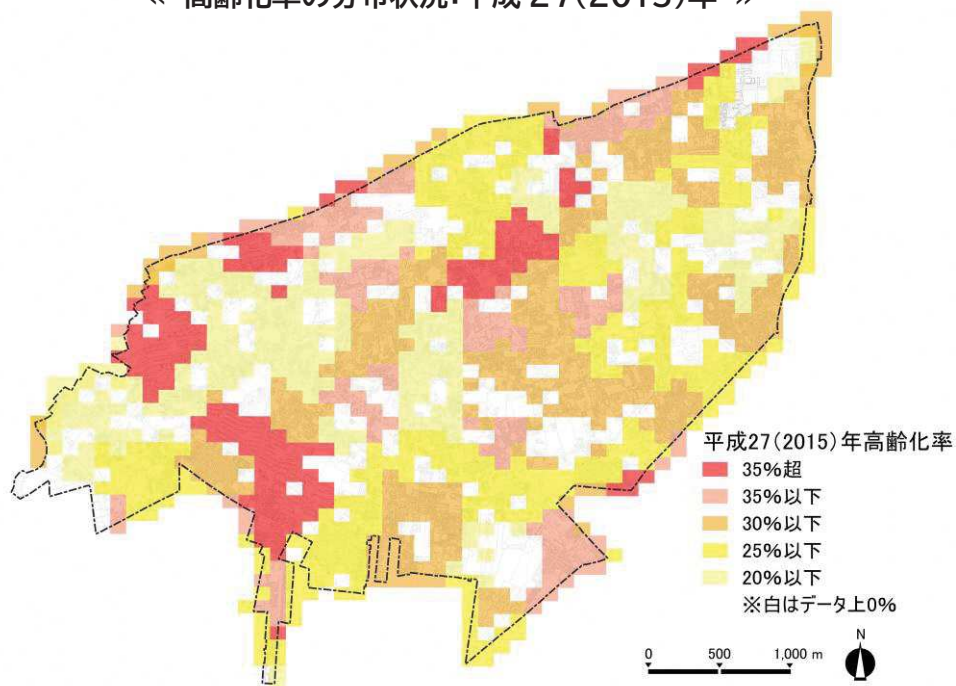
高齢化率をみると、特に北部地域や西部地域のような団地などの集合住宅が多く立地している地域の高齢化率が高くなっています。

《 人口の分布状況:平成 27(2015)年 》



出典:国勢調査(平成 27(2015)年)をもとに作成

《 高齢化率の分布状況:平成 27(2015)年 》



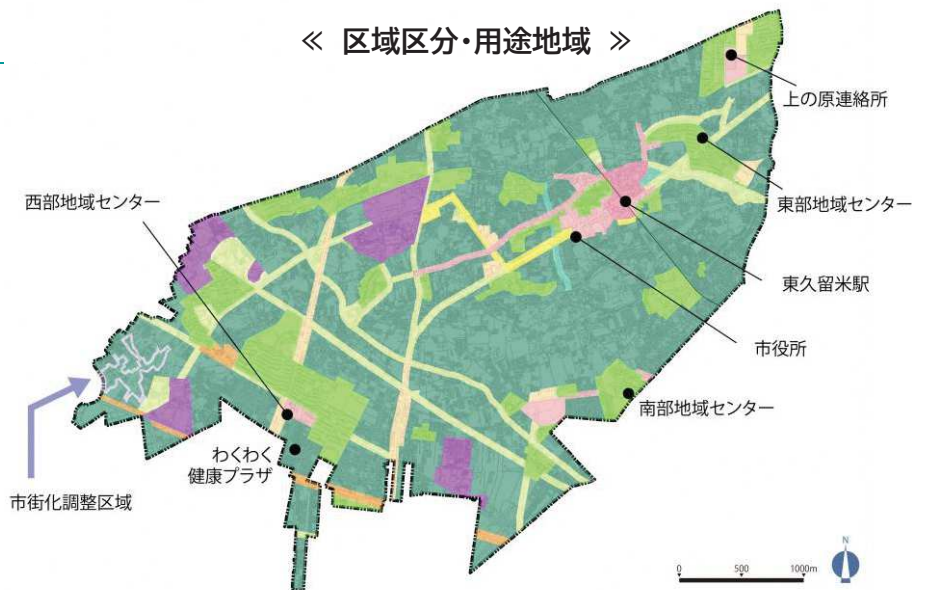
出典:国勢調査(平成 27(2015)年)をもとに作成

2-3 土地利用

区域区分※・用途地域※

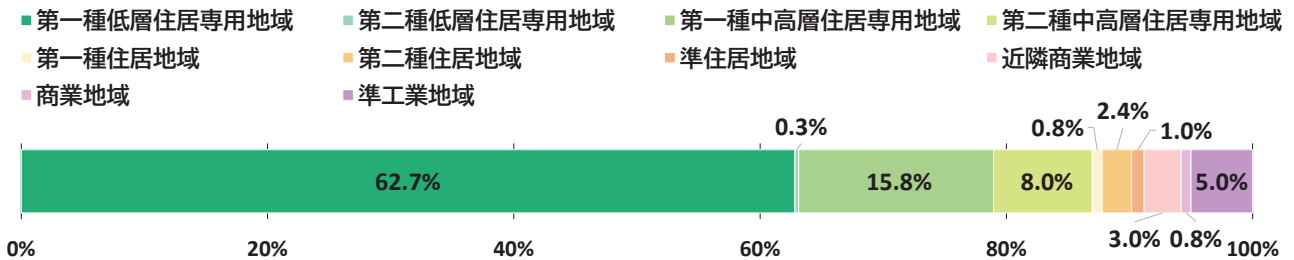
本市は、柳窪四丁目及び五丁目の一部に市街化調整区域※がある以外は、市街化区域※となっています。用途地域は、住居系の用途地域が9割を占めており、そのほか駅周辺は主として商業系、前沢、下里、柳窪、野火止、八幡町には工業系の用途地域が指定されています。最も面積が広いのは、第一種低層住居専用地域で市の約6割を占めています。

区域区分・用途地域



出典：都市計画決定情報(東京都)GISデータをもとに作成

○ 用途地域の面積割合(注)



(注)小数点以下第2位で四捨五入しているため合計は100%と一致しない。
田園住居地域、工業地域、工業専用地域は本市で該当する地域はない。

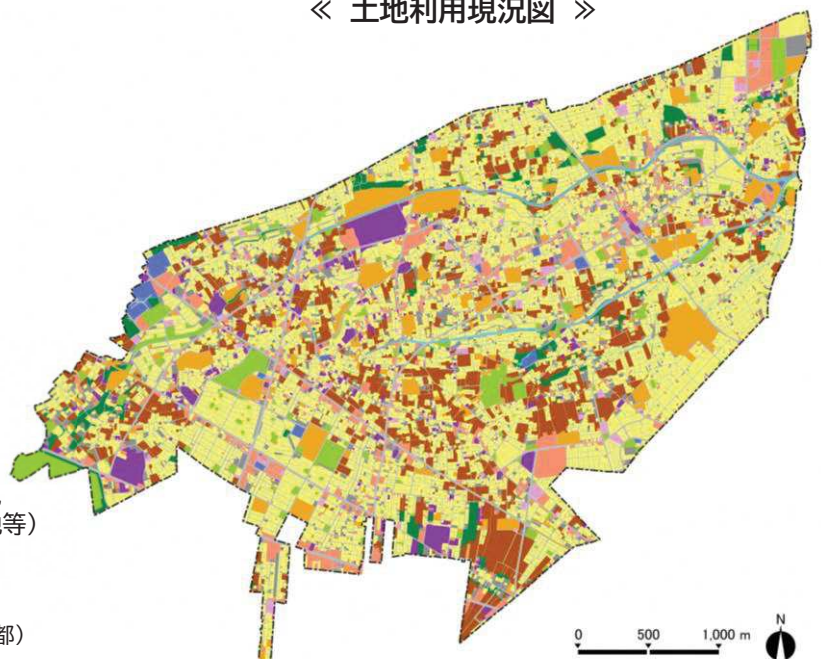
土地利用現況

土地利用現況図をみると、住宅用地などの都市的土地利用が市全体の約83%を占め、農業用地や森林・原野等の自然的土地利用は約17%となっています。

土地利用現況図

凡例

- | | |
|----------|----------------------------|
| ■ 公共用地 | ■ 公園、運動場等 |
| ■ 教育文化施設 | ■ 水面・河川・水路 |
| ■ 厚生医療施設 | ■ 森林・原野 |
| ■ 商業用地 | ■ 道路・鉄道 |
| ■ 住宅用地 | ■ その他(屋外利用地
仮設建物・未利用地等) |
| ■ 工業用地 | |
| ■ 農業用地 | |



出典：都市計画現況調査(平成29(2017)年 東京都)をもとに作成

3-1 まちづくりの目標

(1) まちづくりの理念

まちづくりは、市民・事業者・行政等の多様な主体^(注)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。

東久留米市第5次長期総合計画基本構想では、「みんないきいき 活力あふれる 湧水のまち 東久留米」をまちの将来像に掲げ、これを実現するための基本理念を「みんなが主役のまちづくり」とし、“まちづくりの主役である市民一人一人は、人と自然に寄り添い、力を合わせ、様々な場面で主体的に力を発揮し、共に創る「みんなが主役のまちづくり」を進めます。”としています。

本計画でも、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。

《 まちづくりの理念 》



みんなが主役のまちづくり

(注)市が平成29年10月に改訂した「協働の指針」では、行政との協働の主体として主なものを、市民、地域の公共的・公益的活動を行うNPO法人、自治会等の地縁組織、ボランティア団体、一般社団法人、一般財団法人、社会福祉法人、学校法人、宗教法人、医療法人、労働団体、経済団体、協同組合等の団体、及び企業と位置づけています。

(2) 将来都市像

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。その象徴であり、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、少子高齢・人口減少の時代において、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。

以上のことから、本市が目指すべき都市の姿を示す将来都市像を以下の3つとします。

《 将来都市像 》

○ 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

<水と緑> <活力> <安全>の3つの軸に沿った取組が、それぞれ有機的につながりながら、将来都市像を実現していきます。

《 将来都市像のイメージ 》

みんなで生み出す

活力



“水と緑”と“活力”を
有機的につなげるまちづくり

“活力”と“安全”を
有機的につなげるまちづくり



みんなが主役のまちづくり

みんなで守り、育てる

水と緑



みんなで作る

安全



“水と緑”と“安全”を
有機的につなげるまちづくり

(3) 将来都市構造

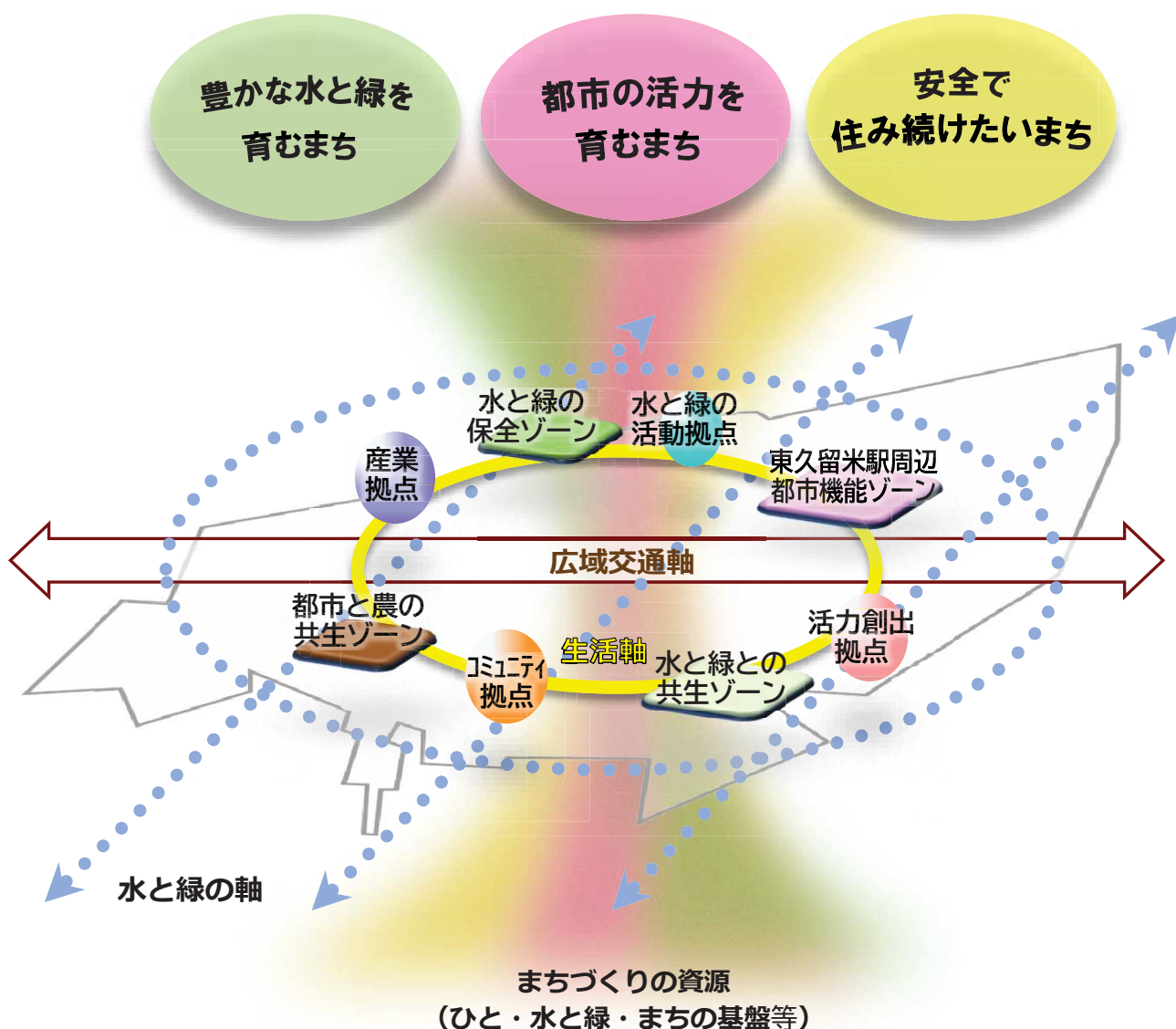
将来都市構造は、将来のまちづくりの骨格であり、本市の将来都市像に掲げる「豊かな水と緑を育むまち」、「都市の活力を育むまち」、「安全で住み続けたいまち」の実現に向けて、構成要素の配置を具体化したものです。

本市の将来都市構造を構成する要素として、“4つの拠点”（活力創出拠点・水と緑の活動拠点・コミュニティ拠点・産業拠点）と“4つのゾーン”（東久留米駅周辺都市機能ゾーン・水と緑の保全ゾーン・水と緑との共生ゾーン・都市と農の共生ゾーン）を配置し、メリハリのあるまちづくりを目指します。

さらに、それらの拠点・ゾーンや周辺都市を“3つの軸”（水と緑の軸・広域交通軸・生活軸）で機能的に結び、ネットワークの強化を図ります。

まちを支えるひと、豊かな水と緑、これまでつくってきたまちの基盤等のまちづくりの資源を、都市を支える各拠点でそれぞれの機能を発揮させながら、有機的なネットワークにより相乗的に市全体の魅力を高めていきます。

《 将来都市構造のイメージ 》



◀ 将来都市構造図 ▶

4つの拠点、4つのゾーン、3つの軸を重ね合わせた、本市の将来都市構造図を以下に示します。

■ 4つの拠点

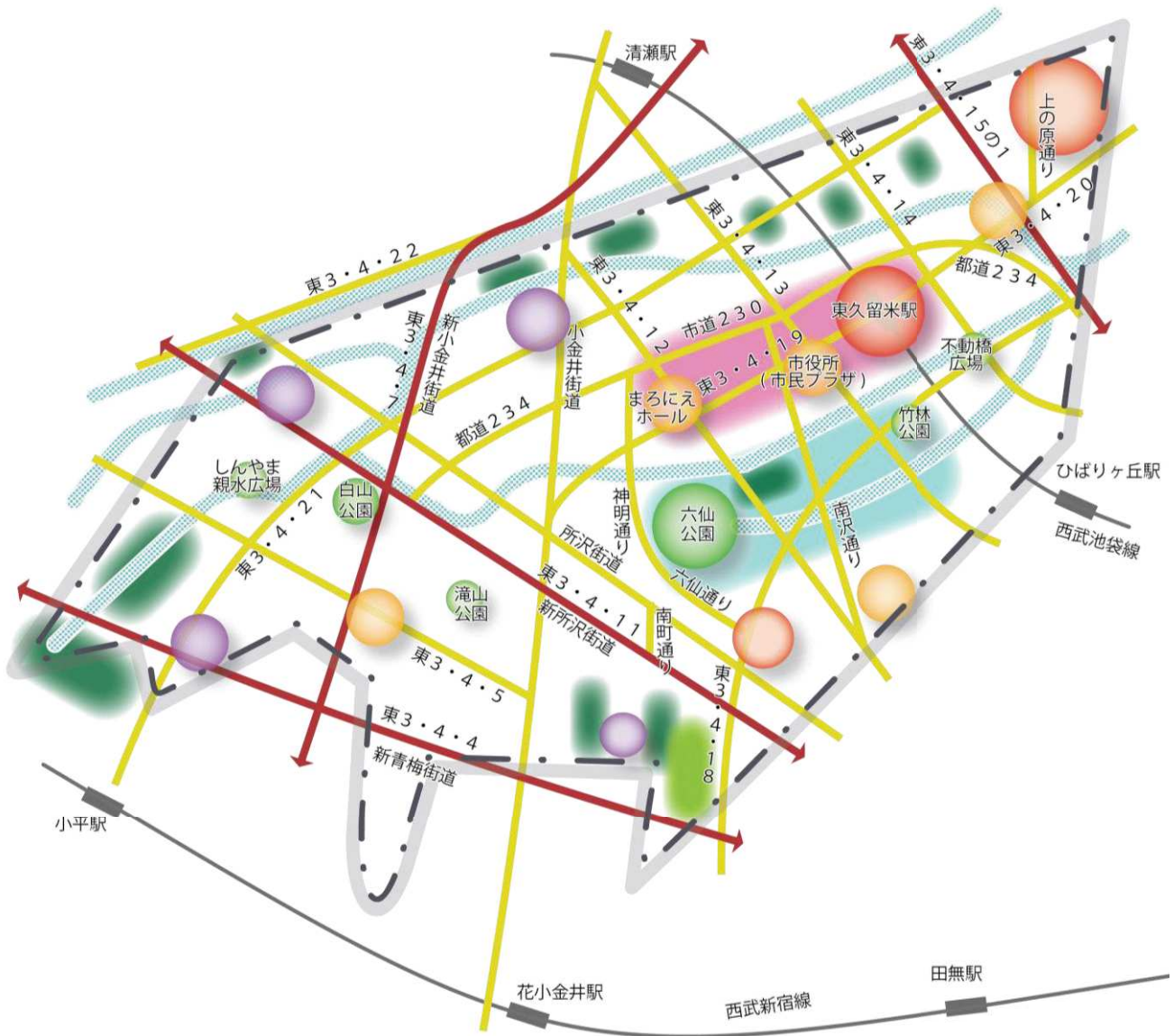
- 活力創出拠点
- 水と緑の活動拠点
- コミュニティ拠点
- 産業拠点

■ 4つのゾーン

- 東久留米駅周辺都市機能ゾーン
- 水と緑の保全ゾーン
- 水と緑との共生ゾーン
- 都市と農の共生ゾーン

■ 3つの軸

- 水と緑の軸
- ↔ 広域交通軸
- 生活軸



4つの拠点

活力創出拠点

市内外から人が集まり、市全体や地域の活力を生み出す拠点として、東久留米駅、上の原地区及び南沢五丁目地区を位置づけ、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。

《位置づける主な地域》

東久留米駅周辺、上の原地区、南沢五丁目地区



東久留米駅周辺



上の原地区

水と緑の活動拠点

水や緑を保全・活用し、人々の交流・活動の場となる拠点として、六仙公園、白山公園及び滝山公園の規模の大きな公園・広場を位置づけ、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。

《位置づける主な地域》

六仙公園、白山公園、滝山公園 等



白山公園



滝山公園

コミュニティ拠点

行政サービスやコミュニティ施設が集積し、暮らしや文化の活動の中心となる拠点として、市民プラザや各地域センター等を位置づけ、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。

《位置づける主な地域》

市民プラザ、各地域センター 等



市役所(市民プラザ)



南部地域センター

産業拠点

大規模な工場や流通業務機能が集積し活力を生み出す拠点として、計画的な土地利用により、周辺の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。

《位置づける主な地域》

前沢三丁目地区、野火止一丁目地区、柳窪二丁目地区 等



野火止一丁目の工場



柳窪二丁目の工場

4つのゾーン

東久留米駅周辺都市機能ゾーン

行政機能、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(都市計画道路東 3・4・19)及び東久留米駅神山線(同東 3・4・20)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。

《位置づける主な地域》

まろにえホール～駅周辺、東久留米駅北口周辺の商店街 等



東久留米駅の商業施設



駅周辺の沿道

水と緑の保全ゾーン

良好な自然環境を保護することが必要なゾーンとして、河川沿いなどにあるまとまった緑が多く残っている地域を保全し、次代に継承します。

《位置づける主な地域》

野火止用水歴史環境保全地域*、緑地保全地域*、市街化調整区域 等



野火止用水歴史環境保全地域



南町緑地保全地域

水と緑との共生ゾーン

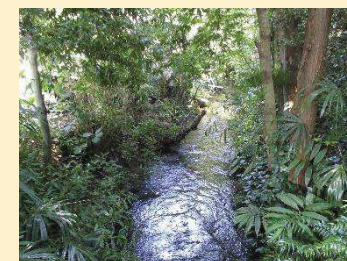
水と緑の連続性を持ちながらつなげていくことで、そのネットワークを更に充実させる豊かな水と緑が集積したゾーンとして、魅力を活かした周辺の整備や保全・活用方法の検討を進めます。

《位置づける主な地域》

南沢湧水群、南沢緑地保全地域、竹林公園、六仙公園 等



竹林公園



南沢緑地保全地域

都市と農の共生ゾーン

生産緑地が集積し、かつ、交通利便性の高いゾーンとして、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。

《位置づける主な地域》

南町二丁目地区、南町三丁目地区 等



南町地区

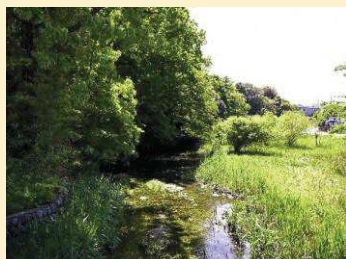
3つの軸

水と緑の軸

本市を東西に流れる黒目川や落合川、立野川及び野火止用水等の沿川を中心に水と緑の軸として位置づけ、良好な環境のもとで、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等を進めます。

《位置づける主な地域》

黒目川、落合川、立野川、野火止用水 等



落合川



黒目川

広域交通軸

市内の主要幹線道路のうち、本市と東京都心、多摩南部地域及び埼玉県を中心都市等とつながる、交通の動脈となる広域交通軸として整備を進めます。

《位置づける主な地域》

新小金井街道(東3・4・7)、新所沢街道(東3・4・11) 等



新小金井街道



新所沢街道

生活軸

各拠点などを結ぶ道路(幹線道路及び補助幹線道路)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を誘導します。

《位置づける主な地域》

小金井街道、所沢街道 等



浄牧院通り



下里本邑通り

3-2 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つの分野別に主要課題と方針を示します。

方針では、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

■ 主要課題

○機能や施設を集約し、効率的で利便性の高い土地利用の形成

人口減少社会を迎え、コンパクト・プラス・ネットワークの考えに基づくまちづくりが推進されており、東久留米駅周辺や拠点エリアへの商業・業務、サービス機能等の集積・誘導の必要性や市内のどの地域からも利便性の高い環境を創出するための検討が必要です。

○市街化調整区域内の環境の維持・保全

武蔵野の原風景が残る柳窪四・五丁目地区には、平成2(1990)年に市街化区域から逆線引きを行った市街化調整区域がありますが、市街化調整区域内の既存集落における宅地開発が進行しており、区域内の環境の維持・保全の検討が必要です。

○空き家や低未利用地[※]の有効活用

点在する空き家や低未利用地を産業振興やコミュニティ活性化の推進等のために活用することにより、地域価値の向上に結びつけていくことが必要です。

○用途地域の見直しや土地利用の誘導による産業用地の創出・雇用創出

本市は、商業・業務系の用途地域の割合が多摩地域の中でも低くなっており、事業活動に影響を及ぼしています。事業者が活動しやすいまちづくりを進めるため、周辺環境との調和を図りつつ、適切な用途地域への見直しなどが必要です。

○広域的な視点での土地利用の誘導

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も多く、市民の生活は周辺市と密接に関係しており、広域的な視点での土地利用の誘導が必要です。

○市の玄関口となる駅前拠点の形成

東久留米駅周辺は、東京都の「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)」において、地域の拠点としての役割が位置づけられており、市の玄関口としての商業・業務、サービス機能等の集積・誘導や駅前にふさわしい景観の形成が必要です。

○活力を創出する拠点の形成

上の原地区は、東京都の「都市再開発の方針」において、まちのにぎわいと活力を生む多様な機能が適切に配置された土地利用の形成を図るとされており、「東久留米市上の原地区土地利用構想※」における土地利用のコンセプト「自然と調和した“複合多機能都市”をめざして」と整合した活力創出の推進が必要です。

○新たな拠点などの形成の検討

持続的なまちづくりに向けた取組として、大規模住宅団地(公的住宅団地)の更新の際の土地利用の誘導など、地域の活性化や市の魅力を引き出す新たな拠点などの形成について検討が必要です。

■ 方針

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

本市の象徴である豊かな水と緑の環境を保全するとともに、これらと調和したまちの魅力の向上につながる土地利用を誘導します。また、人口減少社会において、市の活力を維持するため、東久留米駅周辺など市民や企業の活動の中心となるエリアについて、都市機能の集積・誘導を図ります。



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	取組
1) まちの魅力を高める土地利用の誘導	<p>○東久留米駅周辺都市機能ゾーンや活力創出拠点等への都市機能の集積・誘導</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 市内外から多くの人を訪れる東久留米駅周辺をはじめとした活力創出拠点においては、商業・業務、サービス機能等の都市機能の集積・誘導を図ります。 ・ 都市計画道路の沿道に事業所や店舗等の立地を誘導し、その後背地は良質な住宅地とするなど、メリハリのある、利便性の高い土地利用を誘導します。 <p>○空き家や低未利用地の適正な管理・活用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 東久留米市空家等対策計画の推進により、空家等の所有者に対し適切な管理や利用を促進します。 ・ 低未利用地の利活用に向けた適切な土地利用を検討します。

施 策	取 組
	<p>○武蔵野の原風景の保全や農業との共生に向けた土地利用の検討</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 緑と農地、住宅等が調和したまちづくりとともに、利便性の高い土地利用を検討します。 ・ 低層住宅とまとまった農地が混在した地区では、農業の利便の増進を図りつつ、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も検討します。 ・ 都市機能の集積を図る場所、開発を優先する場所、緑を守る場所等を明らかにし、メリハリのある土地利用を誘導し、まとまった緑の保全をめざします。 <p>○社会情勢の変化や地域特性等に応じた土地利用の見直し</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 社会情勢の変化や地域特性等に応じたきめ細かい土地利用の形成を図るため、用途地域などの見直しや地区計画制度[※]の活用を検討します。 ・ 隣接する用途地域の相互の関係を考慮し、地域特性を活かした土地利用を検討します。 ・ 補助幹線道路や主要生活道路沿道は、地域特性などに応じた土地利用を検討します。 ・ 行政区域を超えた広域的な視点での土地利用の誘導を検討します。 ・ 敷地の細分化を抑制し、良好な住環境の保全・形成を図るため、建築物の敷地面積の最低限度の設定を検討します。
2) 産業を下支えする土地利用の誘導	<p>○産業用地の創出や事業活動の活性化に資する土地利用の誘導</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 事業活動を支える用途地域などの見直しや地区計画制度の活用、特別用途地区[※]などの指定の検討及びそれらに資する土地利用を誘導します。

方針② 活力を生み出す拠点をつくる

施 策	取 組
1) 市の活力を象徴する駅前拠点の形成	<p>○市の玄関口としての都市機能の誘導と魅力的な空間形成</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 市の玄関口として商業・業務、サービス機能等の都市機能の集積・誘導や駅前にふさわしい魅力的な空間形成を図ります。 <p>○東久留米駅周辺におけるにぎわい創出</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 東久留米駅周辺都市機能ゾーンへの更なるにぎわいの創出につながる機能を誘導します。 ・ 駅東西の分断を解消するため、道路と鉄道の連続立体交差事業[※]の実現を見据えたまちづくりを検討します。

施 策	取 組
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駅北口地区※においては、商業・業務機能の向上に向け、関係者と共に今後の土地利用を検討します。 ○居心地が良く歩きたくなるまちなかの形成 <ul style="list-style-type: none"> ・ 東久留米駅周辺都市機能ゾーンにおいては、街路空間の活用などにより、居心地が良く歩きたくなるウォーカブルなまちづくりを推進します。 ・ 駅周辺の回遊性の向上を検討します。 ○災害時の帰宅困難者対策 <ul style="list-style-type: none"> ・ 一時滞在施設の確保の誘導など、拠点としての防災機能の向上を検討します。
2) 地域に活気をもたらす拠点の形成	<ul style="list-style-type: none"> ○公共公益施設跡地などの公的資産の有効活用 <ul style="list-style-type: none"> ・ 上の原地区においては、引き続き自然と調和した魅力ある拠点形成を図るとともに、公務員宿舎跡地における市の活性化に資する土地利用を誘導します。 ・ 公共公益施設跡地などの公的資産の有効活用を図ります。 ○大規模住宅団地(公的住宅団地)の更新の際の土地利用の誘導 <ul style="list-style-type: none"> ・ 大規模住宅団地(公的住宅団地)の更新の際には、地域の特性や課題に応じて、生活サービスや交流、業務等の住環境と調和した多様な機能が、適切に配置された土地利用を誘導します。 ・ 大規模住宅団地(公的住宅団地)の更新の際に発生した余剰地や創出用地を活用し、まちの課題解決につなげます。 ○大規模土地利用転換への対応 <ul style="list-style-type: none"> ・ まとまった土地利用の転換の際には、周辺環境と調和し、まちの課題解決に資するような土地利用を誘導します。また、適正な土地利用転換が図られるよう、関係権利者との協議の場の確保や、周辺住民への計画段階での情報提供等、関係者間で話し合う機会の設置について検討します。

《 土地利用の方針図 》

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。

- | | | |
|--------------------|-------------|----------|
| 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 | | |



≪ 土地利用の類型と配置方針 ≫

土地利用の方針に基づき、目標となる土地利用を次の①から③に区分・配置し、用途地域などの地域地区※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を誘導します。

類 型	方 針
① 駅周辺商業業務地	<ul style="list-style-type: none"> ・ 東久留米駅周辺を駅周辺商業業務地として位置づけます。 ・ 本市の駅周辺商業業務地にふさわしい魅力的な空間形成と、にぎわいの創出につながる機能を誘導します。 ・ 駅東側では、関係者と共に商業・業務機能の受け皿づくりや、周辺環境の向上を図り、商業・業務機能と都市型居住機能が融合した土地利用を形成します。 ・ 駅西側の基盤整備済の地区では、中層階が都市型住宅、低層階が商業・サービス施設等、立体的に複合した土地利用を形成します。
 <p data-bbox="244 846 411 875">東久留米駅 東口</p>	
② 近隣商業地	<ul style="list-style-type: none"> ・ 前沢保谷線(都道 234)や市道 230、小金井久留米線(都市計画道路東 3・4・19)沿道、活力創出拠点、コミュニティ拠点の付近などを、近隣商業地として位置づけ、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。
 <p data-bbox="236 1294 419 1323">門前大橋通り 沿道</p>	
③ 住商複合地	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駅周辺商業業務地や近隣商業地に隣接する地区、幹線系の道路沿道を住商複合地として位置づけ、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(商業・業務・医療機能等)が、複合的に立地する土地利用を形成します。
 <p data-bbox="228 1641 427 1671">小金井久留米線 沿道</p>	
④ 業務地	<ul style="list-style-type: none"> ・ 南沢四丁目に立地している企業の業務施設用地を業務地として位置づけ、今後も業務系の土地利用を優先するとともに、周辺環境と調和した業務地として、その環境を維持します。
 <p data-bbox="260 1989 395 2018">五小通り 沿道</p>	

類 型

方 針

⑤ 工業地・流通業務地



小平久留米線沿道の工場

- ・ 既存工場用地や保谷東村山線(都市計画道路東 3・4・11)、小平久留米線(同東 3・4・21)沿道の工場や流通業務施設用地を工業地・流通業務地として位置づけ、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。

⑥ 住工共存地



前沢三丁目

- ・ 前沢三丁目、南町三丁目等の住宅と小規模な工場の混在する地区を住工共存地として位置づけ、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。

⑦ 一団の中高層住宅地



滝山団地

- ・ 既存の一団の大規模住宅団地を一団の中高層住宅地として位置づけ、周辺環境と調和した、緑豊かで良好な中高層の集合住宅地として維持します。

⑧ 低層住宅地



弥生一丁目

- ・ 比較的密度の低い住宅地を中心に低層住宅地として位置づけます。
- ・ 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等の基盤整備、敷地の細分化の抑制等により、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。

⑨ 農住共生地



南町四丁目

- ・ まとまった農地や緑地が多くみられる低層住宅地を農住共生地として位置づけ、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。

類 型

方 針

⑩ まちづくり重点地区



上の原地区

- ・上の原地区を、まちづくり重点地区として位置づけます。「東久留米市上の原地区土地利用構想」及び「東久留米市上の原地区土地利用構想整備計画※」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。

⑪ 農と共生したまちづくりの検討地区



南町地区

- ・南町地区の生産緑地が集積し、かつ、主要幹線道路に囲まれ交通の利便性が高い地区を、農と共生したまちづくりの検討地区として位置づけ、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。

⑫ 市街化調整区域



村野家住宅周辺

- ・良好な農地や屋敷林、緑地が残る市街化調整区域は、緑の保全と市街化の抑制によりその環境を維持します。
- ・既存集落においては、地域の意向などを踏まえつつ、土地利用の方向性について検討します。

⑬ 一団の公共公益施設用地



中央図書館

- ・市役所や学校、わくわく健康プラザ等の敷地を一団の公共公益施設用地として位置づけ、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、用途地域の見直しや地区計画制度の活用等により、まちづくりの課題などに対応した土地利用を検討します。

(2) 交通

■ 主要課題

○移動しやすい道路網の確保

都市計画道路の整備率は約 61.3%(約 20.1km)(令和 3 年 10 月時点)となっており、未整備の地域には狭い道路が多く存在しているところもあります。安全で円滑な交通環境の実現のための主要幹線道路や幹線道路の整備が引き続き必要です。

また、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も多く、市民の生活は周辺市と密接に関係しており、幹線系の道路整備は、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。

○都市計画道路の整備にあたっての自然環境への配慮

南沢湧水地、竹林公園及び小山緑地保全地域と整備予定地が重複する都市計画道路(東 3・4・12、東 3・4・18、東 3・4・21)は、環境の保全と両立した整備の検討が必要です。

○踏切による交通渋滞対策と東西市街地の分断の解消

ひばりヶ丘～東久留米駅付近は、東京都が策定した「踏切対策基本方針」において、鉄道立体化の検討対象区間に位置づけられています。連続立体交差事業促進の取組にあわせ、東西での市街地の分断の解消や周辺のまちづくりなどの検討が必要です。

○歩行者・自転車のための道路環境の整備

歩行者の利便性の増進のため、安心して移動できる歩道の整備、地域のニーズや道路空間の有効活用に向けた規制緩和の動きなどを踏まえた新しい道路づくりが必要です。

また、安全な自転車ネットワークの形成や、脱炭素化や健康づくり等にも資する自転車交通の環境づくりが必要です。

○公共交通網の維持・充実

交通利便性の高い地域の狭間に公共交通空白地域^{*}があります。都市計画道路などの整備の進展に伴う交通環境の変化を考慮した地域公共交通の在り方の検討が必要です。

○次世代の交通技術への対応

自動運転技術の進展により、将来的に自動車等の無人運行などが期待されます。持続的な地域公共交通の在り方や自動運転技術の進展がまちづくりに与える影響を踏まえた対応が必要です。

■ 方針

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

都市活動に必要な円滑な交通の流れをつくり、都市機能を備えた各拠点などを効率的・効果的に結ぶことで、利便性の維持・向上を図ります。あわせて、交通の安全性を確保し、安心して移動できる交通環境を目指します。



≪道路の段階構成と役割≫

市内の道路を主要幹線道路、幹線道路、補助幹線道路、主要生活道路及び生活道路に区分し、各道路が担う役割を明確にし、体系的な整備を進め、安全で快適な道路ネットワークを形成します。

主要幹線道路	主として広域の自動車交通を円滑に処理する機能と共に、沿道における広域的な都市活動の誘導や、延焼遮断帯、ライフラインの收容空間、道路緑化等の役割を担います。 東 3・4・4 東 3・4・7 東 3・4・11 東 3・4・15 の 1 東 3・4・18
幹線道路	市内外または市内の地域間を連絡し、各種交通を処理する機能と共に、沿道における都市活動の誘導や、延焼遮断帯、ライフラインの收容空間、道路緑化等の役割を担います。 東 3・4・5 東 3・4・12 東 3・4・13 東 3・4・14 東 3・4・19 東 3・4・20 東 3・4・21 東 3・4・22
補助幹線道路	主要幹線道路や幹線道路を補完する役割を担います。 都道 234 市道 230 所沢街道 小金井街道 南沢通り 神明通り 六仙通り 南町通り 上の原通り
主要生活道路	幹線系の道路(主要幹線道路、幹線道路、補助幹線道路)を補い、地区内外の交通を処理する役割を担います。
生活道路	主要な区画道路で、街区レベルの交通を処理する役割を担います。

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	取 組
<p>1) ネットワークを強化する道路環境の整備</p>	<p>○道路整備の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 首都圏の放射方向の軸(放射 7 号線)としての役割を担い、東京都心部と埼玉方面を結ぶ新東京所沢線(都市計画道路東 3・4・15 の 1)の整備を促進します。 ・ 主要幹線道路や幹線道路を補完する役割として、補助幹線道路の拡幅整備を推進します。 ・ 体系的な道路整備や交差点の改良等により、交通渋滞の緩和を図るとともに、自動車移動距離を短縮させます。 ・ 主要生活道路や生活道路等でネットワークを形成すべき地域を設定し、地区計画制度や開発行為等で整備を誘導するような手法について検討します。 ・ 周辺市との連絡を強化する幹線系の道路整備を促進します。 ・ 身近な生活道路は、安全性や防災性、快適性に配慮し、補修や住民と協力しながら計画的に拡幅整備を進めます。 <p>○踏切対策・連続立体交差事業の促進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 踏切による交通渋滞や東西での市街地の分断解消のため、周辺自治体と共に西武池袋線のひばりヶ丘～東久留米駅付近の道路と鉄道の連続立体交差事業の早期実現に向けた取組を進めます。
<p>2) 周辺環境と調和した道路環境の整備</p>	<p>○周辺環境と調和した道路の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 生活環境や自然環境に配慮した道路整備を進めます。 ・ 本市の財産である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)の整備にあたっては、その環境を守ることのできる整備の在り方が明らかになるまで当該箇所(後掲「道路ネットワークの方針図」の自然環境を守ることを前提とした区間)の整備を留保し、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。 ・ 市内外を連絡する道路交通機能を担うことが期待される小平久留米線(都市計画道路東 3・4・21)の整備にあたっては、小山緑地保全地域の自然環境を踏まえ、整備の在り方を検討します。 ・ 道路緑化を進めるとともに、騒音の抑制や遮熱性舗装等、環境に配慮した道路整備を進めます。

3) 心地よく安心して移動できる道路環境の整備

○居心地が良いまちなかの形成

- ・ 地域のニーズを踏まえた新しい道路空間づくりや、緑があり、まち歩きが楽しい道路空間の創出により、居心地が良く歩きたくなるウォーカブルなまちづくりを推進します。
- ・ 道路占用許可基準の緩和により、道路空間における官民一体による地域イベントなどを実施することについて、にぎわいのあるまちづくりを推進します。
- ・ 東久留米駅周辺都市機能ゾーンやコミュニティ拠点の周辺では、安全な歩行空間・自転車走行空間の整備を進めます。
- ・ 商業地を支える道路は、買い物利便性などを考慮し、歩行者や自転車利用者を重視した道路整備について検討します。
- ・ 東久留米駅周辺都市機能ゾーンやコミュニティ拠点等において、自動車駐車場や自転車等駐車場の整備を誘導します。

○新たな制度の活用や技術の進展にあわせた道路環境の整備

- ・ 都市再生特別措置法や道路法の改正にあわせて、ゆとりある歩行者空間や休憩スペース等の確保のため、地域の状況に応じ、歩道状空地[※]やポケットパーク[※]の設置を検討します。
- ・ 自動運転などの次世代交通技術の進展などによるまちづくりに与える影響を踏まえ、交通環境を検討します。

○歩行者・自転車利用者のための環境整備

- ・ 歩道が整備済あるいは整備が計画されているルート、歩行空間と自転車走行空間が既に確保されているルートを中心に、脱炭素化や健康づくり等にも資する歩行者・自転車ネットワークを形成します。
- ・ 道路改修などにあわせ、自転車専用レーンの設置など、安全な歩行空間と自転車走行空間の確保に努めます。
- ・ 駅周辺の自転車等駐車場の整備を進め、自転車利用者の利便性の向上や放置自転車などの解消を図ります。

○安全な道路環境づくり

- ・ 歩道の拡幅や段差解消、防護柵や道路反射鏡の設置、コミュニティ・ゾーン[※]の設定などの検討を行い、歩行者や自転車利用者の安全を確保します。
- ・ 通学路などでは、既存道路の断面構成の工夫などにより、歩行空間を確保します。
- ・ 河川沿いなどの遊歩道における、歩行者と自転車利用者が安全で快適に共存するための環境について検討をします。
- ・ 自転車利用者の走行マナーの向上を図り、安全な歩行環境づくりを進めます。

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	取 組
<p>1) 公共交通による 移動手段の確保</p>	<p>○地域公共交通の充実</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 高齢者や子育て世帯を対象者としたデマンド型交通[※]の実験運行を踏まえ、地域特性に応じた地域公共交通の在り方を検討します。 ・ 道路整備などにあわせ、バス路線網の再編・拡大等を関係事業者に働きかけ、コミュニティ拠点や公共施設、駅や病院等へのアクセス強化を図ります。 <p>○次世代の交通技術を見据えた交通システムの検討</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 自動運転などの次世代交通技術の進展などがまちづくりに与える影響を踏まえ、持続的な地域公共交通などの在り方を検討します。

≪ 道路ネットワークの方針図 ≫



方針図に示される各道路の路線名など

- 東3・4・4…新青梅街道線(新青梅街道)
- 東3・4・5…久留米東村山線(滝山中央通り)
- 東3・4・7…府中清瀬線(新小金井街道)
- 東3・4・11…保谷東村山線(新所沢街道)
- 東3・4・12…田無久留米線(さいわい通り)
- 東3・4・13…練馬東村山線(本町ふれあい通り)
- 東3・4・14…保谷秋津線
- 東3・4・15の1…新東京所沢線(放射7号線)
- 東3・4・18…新小金井久留米線
- 東3・4・19…小金井久留米線(小金井街道～まろにえ富士見通り)
- 東3・4・20…東久留米駅神山線(浄牧院通り)
- 東3・4・21…小平久留米線(新山通り～新宮前通り～下里本邑通り～さいわい通り)
- 東3・4・22…萩山野火止線
- 都道 234… 前沢保谷線

(3) 水と緑

■ 主要課題

○湧水の保全と地下水の涵養

落合川と南沢湧水群をはじめとする湧水や清流は、市の象徴となっており、黒目川や落合川沿いは、市民の憩いの場となっています。市民や団体等と連携した保全・保護に向けた体制づくりとともに、グリーンインフラ^{*}の整備や雨水貯留浸透施設^{*}の設置による地下水の涵養が必要です。

○良好な河川環境の整備と管理

黒目川や落合川の水質は、これまでの市民・事業者・行政等による下水道整備や清掃・調査・啓発等の適切な管理・保全活動の結果、東京都水質環境基準水域類型において高い評価を得ています。この貴重な財産である河川を守り、次世代へ継承するため、河川や下水道の整備と、沿川の景観形成や地域での清掃活動をはじめとした水質維持の取組などの活動の推進が必要です。

○公園・緑地の適切な維持・保全、管理と開発のコントロール

都市緑地法や都市公園法の改正により、民間事業者などの参加によるみどりのまちづくりが進められており、更なる市民や民間事業者等の参加による緑の保全・活用が求められています。

○水と緑のネットワークの形成

市内の水と緑は、黒目川や落合川とその周辺の緑地が中軸となっており、良好な景観や生物多様性に資する緑の拠点づくりと、それらを結ぶ河川や街路樹、植栽等の整備により連続性を確保することが必要です。

○都市農地の保全策の推進・多面的機能の活用

市内の農地は長期的に減少傾向にあります。都市農業振興基本法や都市農地貸借円滑化法の制定、生産緑地法の改正により、都市農地の保全と農産物を供給する機能に加え、防災や良好な景観の形成、環境の保全、体験・学習・交流の場の提供等の多面的機能をまちづくりに活かした取組が求められています。

■ 方針

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

東久留米の象徴である豊かな水と緑を保全・創出し、まちづくりの様々なシーンへの活用を図ります。また、この豊かな自然環境を次世代につなぐために、意識の醸成と協働による水と緑のまちづくりを目指します。



方針① 東久留米を象徴する水環境を形成する

施策	取組
1) 地域資源としての湧水・地下水の保全	<p>○地下水の涵養と雨水の流出抑制</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 樹林地や農地の保全に努めるとともに、グリーンインフラの整備を推進し、地下水の涵養と雨水流出抑制を図ります。 ・ 雨水貯留浸透施設の設置により、地下水の涵養と雨水流出抑制を進めます。 <p>○湧水の保全・管理</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 市民や関係機関等の多様な主体との連携により、湧水の保全・管理に努めます。 ・ 健全な水循環機能の維持・回復に努めます。
2) 親しみを感じる川づくり	<p>○河川の水質の維持・保全</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 公共下水道の整備や未接続世帯の解消を進め、河川の水質を維持します。 ・ 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・湧水の保護に努めます。 ・ 河川流量を確保するための施策を実施します。 ・ 工場排水などによる水質の悪化を防止するため、調査や事業者に対する指導を行います。 <p>○生物多様性の保全と親水空間の創出</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 市民参加による環境美化や水質悪化の防止により、水辺の生物多様性を保全します。 ・ 黒目川や落合川において、自然生態系に配慮しつつ、東京都と連携してコミュニティ形成の場となるような親水空間の創出を図ります。 ・ 蓋がけされている河川は、現状の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。 ・ 河川沿いに広場やベンチの設置を進め、水に親しめる環境を形成します。

方針② 東久留米らしい緑を形成する

施 策	取 組
1) 緑の保全・創出	<p>○東久留米らしい緑の保全・創出</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 崖線や平地林、屋敷林等の緑の保全を図ります。 ・ 緑地保全地域などの良好な樹林地や河川沿いの緑などの保全に努めます。 ・ 地区計画制度などの活用により、地域特性に応じて新たな緑の創出に努めます。 <p>○協働による緑の整備・管理の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ みどりの基金※を活用した公園・緑地の整備など、基金を効果的に活用する方策を検討します。 ・ 市民との協働による公園・緑地や街路樹、雑木林、河川環境の整備や管理を推進します。 ・ 水と緑の保全・創出・活用に資する人材育成に努めるとともに、市民参加による人的ネットワークや活動ネットワークづくりを進めます。 ・ 緑の確保と緑化の推進に対する意識の醸成により、市民の自主的な緑の保全・創出・活用を誘導します。 <p>○地域ニーズに対応した公園の整備・管理と利用の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 六仙公園の整備にあたっては、東京都に地域の特性を踏まえた緑の創出を図るよう要請していきます。 ・ 高齢化などの地域の変化や特性を踏まえつつ、多様な主体との連携による公園の有効活用に向けた取組を検討します。
2) みどりが有機的に結びついたまちづくり	<p>○水と緑のネットワークの形成</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 黒目川、落合川、立野川、野火止用水等の河川沿いにおいては、生物多様性に配慮した緑と、それらを結ぶ河川や街路樹、植栽等の緑を整備・誘導し、水と緑のネットワークを形成します。ネットワーク上では、安全な歩行空間・自転車走行空間づくりを検討します。 ・ 主要な河川である黒目川や落合川においては、周辺の道路整備とあわせて、安全・快適に歩いてめぐることができる歩行空間ネットワークの形成を進めます。 ・ 水と緑と調和した歩行空間の整備や沿道宅地の生垣化などによる接道部緑化を進めます。

方針③ 農のある暮らしを実現する

施 策	取 組
1) 都市農地を支える取組の推進	<p>○都市計画制度などを活用した農地の保全・創出</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 生産緑地地区の新規指定及び特定生産緑地の指定を推進します。 ・ まとまった農地が存在する地区において、地域の意向などを踏まえ、田園住居地域の指定など都市計画制度による農地保全の推進を検討します。
2) 多面的機能を持った農地の保全・活用	<p>○都市農業・農地の多面的機能の活用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 都市農地貸借円滑化法等の活用により、多様な主体の都市農地への関わりを推進するとともに、農業体験や学習の場及び交流の場等としての農地の活用を検討します。 ・ 地権者の理解を得ながら、農地を防災上の貴重なオープンスペース※として活用します。 ・ 農に関するイベントなどにより、農地の多面的機能などの普及啓発を推進します。 ・ 良好な景観形成や環境保全のため、農地の保全を図ります。

(4) 活力

■ 主要課題

○地域産業の振興

人口減少・高齢化等の課題解決や市内での雇用の確保・創出に向け、創業などへの支援が求められています。

○企業などの支援

社会全体で働き方改革や外国人労働者人材の受け入れが進んでおり、就労環境が変化し、企業等も変革が求められています。健全で持続的な企業経営などのための産業政策と連動した取組が必要です。

○地域資源の保全と活用の両輪による観光まちづくりの推進

市内には湧水のほか、国登録有形文化財や都指定文化財、竹林公園をはじめ見どころのある公園等、地域資源があります。また、新しい生活様式を踏まえ、マイクロツーリズムなど新しい観光の動きも出てきています。ハード・ソフトの両輪の観光まちづくりの取組による交流人口^{*}の拡大が必要です。

○協働に向けた機運づくりと機会の創出

人口減少社会における地域の絆づくり(コミュニティ形成)や行政からの積極的かつ効果的な情報発信等の取組により、協働に向けた機運づくりと機会の創出が必要です。

■ 方針

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

魅力あるまちづくりに向けて、にぎわいと活気を生み出す仕掛けづくりを行います。地域の独自性を生み出す地域産業の強化と、歴史資源や観光資源を活用し、市内外の人々の交流の場を創出するとともに郷土愛の醸成を図ります。



方針① 東久留米の経済基盤を強化する

施 策	取 組
1) 雇用を生み、経済を循環させるまちづくり	<p>○地域産業の振興につながるまちづくりの推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 既存事業者の支援や市内での創業の支援と連携し、働きやすい環境づくりに努めます。 ・ 身近な商店街において、商業振興施策と連携した商業機能の維持・強化と安全かつ安心して歩くことのできる商店街空間の形成に努めます。 ・ 地域コミュニティで重要な役割を担う、身近な商店街の振興・育成に努めるとともに、空き店舗などを活用した交流・相談機能等の充実を検討します。 ・ 農業従事者と連携し、地産地消の推進などを通じて、農業の活性化を図ります。 <p>○周辺環境と調和した既存工業地・流通業務地の維持</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 一団の工業地・流通業務地の既存機能を維持するとともに、産業活動を支え、工業地・流通業務地に関係する大型車両などの通行を円滑に処理する幹線系の道路整備を進めます。 ・ 幹線系の道路沿道において、業務系の土地利用を誘導するとともに、工業地・流通業務地に隣接する住宅地などとの環境の調和を図ります。 <p>○新たな生活様式に対応した働く環境づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 東久留米駅周辺などに身近な働く場所として、業務機能を誘導します。 ・ サテライトオフィス※など、新たな生活様式に対応し、多様な働き方を踏まえた環境を形成します。

方針② 東久留米の魅力を引き出す

施 策	取 組
<p>1) 東久留米の魅力を発揮させる地域資源の活用</p>	<p>○地域資源の利用促進に資する環境づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本市のイメージアップや地域ブランド力の向上を図るため、水と緑や歴史的・文化的価値の高い貴重な地域資源の保全と効果的な活用策について検討します。 ・ 公園・緑地等の地域資源の活用と、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ます。 ・ 地域資源をつなぐため、ニーズを踏まえ、自転車レンタル・シェアリング・システムなどの誘導を検討します。 <p>○地域資源の情報発信による観光まちづくりの推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 地域資源の発掘と活用方策の検討を行い、ホームページやSNS、動画コンテンツ等による観光向けの情報発信の強化を図るとともに、観光情報の多言語化を推進します。
<p>2) 市民・事業者等が一体となるまちづくり</p>	<p>○協働によるまちづくりの推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 東久留米駅周辺や上の原地区等の活力創出拠点においては、民間事業者などと連携し、まちのにぎわいや活力を生むような機能を維持・誘導します。 ・ 協働によるまちづくり推進に向けて、積極的かつ効果的な情報発信などの取組により、まちづくりを支える市民活動の機運を醸成します。 <p>○地域の特性に応じたコミュニティの維持・活性化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 地域住民が互いに見守り、支えあう活動を支援するため、自治会やその他の地域コミュニティが連携した地域組織づくりを促進します。 ・ 地域コミュニティの交流・活動の場ともなる集会所や交流施設、身近な公園・広場の整備を進めます。

(5) 安全・安心

■ 主要課題

○災害時の通行を確保する道路網の形成

小山二～四丁目、浅間町三丁目、学園町一丁目は、東京都の「地震に関する地域危険度測定調査報告書(第8回)」(平成30(2018)年2月)において、道路基盤から評価した際の災害時活動困難度が最も高くなっており、狭あい道路など、緊急車両の通行などに際し課題があります。このような、災害時の活動において課題がある地域における道路網の形成が必要です。

○木造住宅密集地域※などの解消と住宅の防災力の向上

浅間町一・三丁目、本町二丁目は、東京都の「防災都市づくり推進計画」において、木造住宅密集地域に抽出されたほか、神宝町や小山、幸町等に木造住宅の密度が高い地域※があります。

都市計画道路の整備にあわせた防災性の向上や地区計画制度の活用、新たな防火規制※の指定の検討、木造住宅に対する耐震改修等の促進が必要です。

○大雨・冠水対策、土砂災害警戒区域等、災害ハザードエリアへの対応

ハザードマップにおいて、主として黒目川や落合川周辺に、浸水した場合に想定される水深が1m以上の区域があります。また、土砂災害警戒区域※や土砂災害特別警戒区域※、宅地造成工事規制区域※に指定されている区域があり、こうした区域では近年懸念されている都市型災害リスクが高いと考えられます。地域の災害リスクを踏まえたまちづくりを検討するとともに、公共下水道(雨水)※の整備や雨水貯留浸透施設の設置、雨水流出抑制の効果も期待できるグリーンインフラの活用、ハザードマップの周知等のハード・ソフト両面による防災力の向上が必要です。

○適切な避難場所・オープンスペースの整備

首都直下地震の懸念など、都市部における災害への不安が高まっています。身近な避難スペースとして、防災協力農地やグリーンインフラ等のオープンスペースの活用や、東京都などでも掲げている“逃げないですむまち”“安全で安心して住めるまち”の実現に向けた取組が必要です。

○公助と連携した地域の自助・共助体制の構築

大規模災害が発生した際に重要となる地域防災力の強化に向けて、行政による公助と連携した、自分の身は自分で守る自助や近所の人たちと助け合う共助の体制構築が必要です。

○エネルギーの確保

大規模災害が発生した際に都市機能を維持できるよう、大規模な土地利用転換や共同住宅の建築・更新、公共施設の更新等にあわせ、自立・分散型エネルギーを導入するなど、エネルギーの安定した確保に向けた取組が必要です。

○まちの死角・暗さ等を解消するための防犯まちづくり

死角を生むブロック塀や植栽配置等の改善、適切な緑化や清掃等による秩序ある空間の創出、防犯灯や防犯カメラの設置による人の目の確保といった取組の継続が必要です。

○警察や防犯ボランティア団体等と連携した継続的な防犯対策

近年の犯罪の傾向として、社会的弱者に対する犯罪が多発しており、特殊詐欺※も増加しています。警察や防犯ボランティア団体等と連携したパトロールの強化や普及啓発のイベント実施等の取組が必要です。

■ 方針

基本目標 みんなでつくる安全・安心なまちづくり

関係機関と連携して、防災対策としての都市基盤整備を行うとともに、地域のコミュニティを維持し、災害時に市民の暮らしを守る都市のしゅくみをハード対策・ソフト対策を効果的に組み合わせて構築します。また、犯罪が少なく誰もが快適に暮らすことができる安全・安心なまちづくりを目指します。



方針① 災害に強いまちをつくる

施 策	取 組
1) ハード対策による都市防災機能の向上	<p>○災害時の通行を確保する道路環境の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 地域防災のため、行き止まりにならないような生活道路の整備を指導するなど、地域住民や関係権利者の理解を得ながら整備を進めます。 ・ 行き止まり道路や狭あい道路が多い地域等、災害時の活動に懸念がある地域では、住民同士の協力による災害時の避難路の確保を進めます。 ・ 橋梁の地震対策や電線類地中化等による無電柱化を進めるとともに、ブロック塀などの生垣化や倒壊防止対策を誘導し、避難路の確保を進めます。 <p>○水災害対策の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 公共下水道(雨水)や河川の整備などにより、浸水対策を推進します。 ・ 雨水貯留浸透施設の設置により、雨水流出抑制を図ります。 <p>○防災上懸念のある場所における建築物の防災性の向上</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 特定緊急輸送道路※沿道の建築物の耐震化・不燃化を促進します。また、幅員の狭い市啓開道路※の拡幅整備などを進めます。 ・ 都市計画道路の整備にあわせ防災性の向上を検討します。 ・ 木造住宅などの耐震改修を促進します。

施 策	取 組
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 木造住宅密集地域について、住宅の更新や不燃化、耐震改修を促進します。また、地区計画制度の活用や東京都建築安全条例に基づく、新たな防火規制の活用を検討します。 ・ 木造住宅の密度が高い地域は、住宅の更新や不燃化を促進します。 ・ 地域の災害リスクを踏まえた安全・安心なまちづくりを検討します。 <p>○防災拠点や避難場所としての公園やオープンスペースの活用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 避難時にも対応できる公園づくりとして、かまどベンチ[※]などの防災施設の設置に努めます。 ・ 地権者の理解を得ながら、農地や空き地等を防災上の貴重なオープンスペースとして活用します。 ・ 六仙公園の整備拡大にあわせ、広域避難場所としての活用を図ります。 <p>○グリーンインフラの活用推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 延焼防止機能を持った植樹帯や河川等に農地・緑地を加えた防災に対応する水と緑のネットワークの形成を図ります。 ・ 地下水を涵養し、雨水流出抑制を図るため、緑地や農地の保全に努めるとともに、グリーンインフラの整備を推進します。 <p>○災害時のライフラインの確保</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 電線類地中化などによる無電柱化や、上水道、下水道、ガスといった埋設配管などの耐震化を進め、災害時のライフラインの確保を図ります。 ・ 大規模な土地利用転換や共同住宅の建築・更新、公共施設の更新等にあわせ、平時の環境負荷軽減と災害に対する強靱性を持つ自立・分散型エネルギーの導入などを検討し、エネルギーの安定した確保に向けた取組を促進します。
<p>2) ソフト対策による都市防災機能の向上</p>	<p>○公助と連携した地域の自助・共助体制の構築</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 国土強靱化に向けて、ハード対策と適切に組み合わせたソフト対策を強化し、事前復興を推進します。 ・ 市民の防災意識の普及・啓発や、連携体制の共助の核となる自主防災組織の育成・支援を進めます。 ・ 避難所や避難場所等が災害時に十分対応できるよう、関係機関と連携を図りながら機能の充実を進めます。 ・ 倒壊などの危険が生じないように、空家の適切な管理について、所有者に啓発します。 ・ 土砂災害警戒区域等の土砂災害が発生するおそれがある区域は、区域内の土地所有者や居住者に対し、災害時の危険性についてハザードマップなどにより周知を図ります。

施 策	取 組
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 河川沿いなどを中心とした水災害が発生するおそれがある区域は、ハザードマップなどにより市民へ周知を図るとともに、避難体制などの充実・強化を図ります。 ・ 在宅避難者などに向けた食料・水・生活物資の配給等や応急の医療活動などの情報提供といった災害支援の体制構築を推進します。

方針② みんなで防犯に取り組むまちをつくる

施 策	取 組
1) ハード対策による防犯力の強化	<p>○安心して歩くことができるまちなみ・道路の形成</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 適切な緑化や清掃、管理不全の空家等の解消に向けた所有者への啓発等により秩序ある空間を創出します。 ・ ブロック塀や植栽などの配置の改善、防犯カメラの設置等、死角を生まないまちなみの形成により、犯罪抑止のための工夫を行います。 ・ 防犯灯や街路灯の計画的な整備により、適切な照度を確保します。
2) ソフト対策による防犯力の強化	<p>○地域コミュニティの形成や関係機関・団体との連携による防犯力の向上</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 防犯意識の普及・啓発や防犯活動体制の構築を支援し、コミュニティが連携して犯罪を未然に防ぐ環境づくりをめざします。 ・ 地域住民によるパトロールなど地域のコミュニティ活性化と地域の防犯力を高める取組を推進します。 ・ 特殊詐欺への対策となる警察や防犯ボランティア団体等との連携を強化します。

(6) 生活環境

■ 主要課題

○大規模住宅団地(公的住宅団地)の住環境の維持・向上

市内の過半の大規模住宅団地(公的住宅団地)が、昭和 50 年代以前に入居が開始されたものであるため、防災や景観等、周辺環境への影響を考慮した、住環境の維持・向上の取組が求められています。

○住宅確保要配慮者^{*}の居住の安定の確保

平成 29(2017)年に住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律(住宅セーフティネット法)が改正されたことにより、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度の創設や入居円滑化に関する措置等によって、住宅セーフティネットの取組の強化が求められています。

○管理不全の空家等の解消

平成 29(2017)年度の調査結果では、空家数は 405 件存在しています。東久留米市空家等対策計画に基づき、管理不全の空家等の解消に向けた取組が必要です。

○ニーズに合わせた公共施設などの機能補完・再編

多様化する市民ニーズに応えていくために、必要とされる機能の補完や、施設の再編について進めていくことが必要です。

○ユニバーサルデザイン^{*}のまちづくりの推進

障害の有無や年齢、性別、国籍等に関わらず、多様な人々が利用しやすいユニバーサルデザインの環境づくりが求められています。

○景観まちづくりの推進

東久留米の良好な景観を保全・形成していくために、地区計画制度や東京都の景観条例等に基づく規制・誘導や市民の都市景観に係る意識醸成が必要です。

○富士見の景観を軸にした駅周辺の景観の維持

東久留米駅周辺の景観の誘導・規制等による景観保全の取組の継続が必要です。

○公共施設・民間施設における脱炭素化に向けた自然エネルギーを活かしたまちづくり

国際的に脱炭素社会の実現に向けた取組が加速しているなかで意識が高まっており、公共施設、民間施設における脱炭素化の推進が求められています。

■ 方針

基本目標 豊かな暮らしを実現するまちづくり

暮らしやすい環境づくりに向けて、良質な住宅供給や都市基盤の適切な維持・管理に取り組むとともに、環境や景観に配慮した快適な住環境の形成を図ることにより、持続性のある良好な生活環境を実現します。



方針① 安心して住み続けられる住環境をつくる

施策	取組
1) 定住環境の整備	<p>○大規模住宅団地(公的住宅団地)の住環境の維持・向上</p> <ul style="list-style-type: none"> 大規模住宅団地(公的住宅団地)の更新などの際には、空間のゆとりや周辺環境に配慮しつつ、防災機能の向上、多様な世代やニーズに対応した住宅整備と周辺施設の機能強化、住宅や共用空間のユニバーサルデザイン化された整備を誘導します。あわせて、居住者が住み続けることができる施策を展開し、地域活力の向上やコミュニティの活性化を図ります。 大規模住宅団地(公的住宅団地)の更新などの際には、公共公益施設などの整備や居住水準の向上、多様な住戸タイプの供給を要望します。 大規模住宅団地(公的住宅団地)においては、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再生を誘導します。 高齢化の進行を踏まえ、大規模住宅団地(公的住宅団地)における三世帯同居や近居、身体・生活状況に応じた円滑な更新などを誘導するとともに、世代間の支え合いで高齢者が健康に暮らし、多様な世代がつながり交流する、ミクストコミュニティ※形成に向けた取組への支援を検討します。 <p>○住宅確保要配慮者の居住の安定の確保</p> <ul style="list-style-type: none"> 住宅セーフティネット制度を活用し、住宅確保要配慮者が安心して住むことができる居住支援を検討します。

施 策	取 組
<p>2) 快適な住環境の整備</p>	<p>○安全で質の高い住宅の確保</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 様々な世帯構成に対応し、将来にわたり活用される安全で快適な質の高い住宅の立地を誘導します。 ・ 大規模住宅団地(公的住宅団地)の更新などの際には、グリーンインフラを取り入れた住環境の整備を誘導します。 ・ 民間の住宅供給にあたっては、宅地開発等に関する条例に基づき、良質な供給を誘導します。 ・ 多世代同居、高齢化等に対応した住宅への更新・改築や、共同住宅の適切な維持・改善を誘導するため、必要な情報提供などの支援を行います。 ・ 地区計画制度などの活用により、良好な住宅地が形成されている地区や基盤が整っている地区はその環境を維持し、改善が必要な地区は、良好な住環境の形成を誘導します。 <p>○空き家・空き地等の適切な管理</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 東久留米市空家等対策計画の推進により、空家等の所有者に対し適切な管理や利用を促進します。 ・ 空き地などの適切な管理を誘導します。

施 策	取 組
<p>1) 公共施設などの整備・誘導</p>	<p>○ニーズに対応した施設・機能の検討</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 多様化する市民ニーズに対応するために必要とされる公共施設機能の補完方法を検討します。 ・ 行政サービスの電子化(デジタル化)の推進などにより、市民の利便性の向上を図ります。 ・ 子育て支援・高齢者関連施設の施設特性を踏まえた適切な立地を誘導します。 ・ 公共施設マネジメントを踏まえた公共施設の整備・再編を進めます。 <p>○ユニバーサルデザイン化の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 多くの市民が利用する施設などの建築物は、バリアフリー新法やユニバーサルデザインを基本理念とする東京都福祉のまちづくり条例等に基づき、整備を誘導します。 ・ 歩道の段差解消や無電柱化等のユニバーサルデザイン化された道路空間の整備を推進します。 ・ バス停の改良や駅へのホームドア設置を交通事業者へ働きかけるなど、公共交通のユニバーサルデザイン化を促進します。 ・ ユニバーサルデザイン化された整備や防災施設の設置等、安全・安心で誰もが使いやすい公園づくりを進めます。 ・ 非常時利用も想定される公園内などのトイレについて、ユニバーサルデザイン化された施設への更新や適切な環境の維持を図ります。

方針③ 市民が誇りに思うまちの景色をつくる

施 策	取 組
<p>1) 魅力あふれる景観形成の推進</p>	<p>○周辺環境と調和したまちなみ景観の形成</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 水と緑と調和した道路空間の整備を進めます。 ・ 沿道の建築物や広告物等の景観コントロールによる統一感のある沿道景観を形成します。 ・ 良好な住宅地を形成するため、建築物の高さなどの制限や敷地面積の最低限度の設定を検討します。 ・ 「東久留米市のみどりに関する条例」に基づき、保存樹木や生垣等の指定を通じ、宅地内の緑化を支援するとともに、宅地開発に伴う緑化を進めます。 ・ 公共施設の整備にあたっては、周辺環境との調和を図ります。 ・ 大規模住宅団地(公的住宅団地)の緑豊かな景観の保全を図ります。 ・ 工場や商業施設の敷地や壁面・屋上の緑化を進めます。 ・ 地区計画制度や宅地開発等に関する条例等の活用により、新たな緑の創出に努めます。 <p>○水と緑や歴史的資源の保全による自然・歴史景観の形成</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 黒目川や落合川、立野川、野火止用水等の水と緑を守り生かして、治水機能を維持しつつ、良好な自然景観を形成するとともに、河川とその周辺の景観とが一体となった河川景観の形成について検討します。 ・ 湧水、雑木林、農地等が一体となった武蔵野の原風景を保全・継承します。 ・ 国登録有形文化財である柳窪の村野家住宅や、自由学園内の東京都選定歴史的建造物等、東久留米が誇る歴史景観を保全します。 <p>○駅周辺の景観の維持・創出</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 市の玄関口にふさわしい、より魅力的で文化的な都市空間を形成します。 ・ 東久留米駅から富士山をのぞむ眺望を確保し、富士見の景観を保全します。 ・ 花と緑がある東久留米駅前空間の創出により、やすらぎの景観を形成します。 ・ 駅前広場の機能や環境の維持に努めます。

施 策	取 組
	<p>○市民参加による景観づくりの推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 地区計画制度や建築協定[※]等の活用により、良好なまちなみ景観を形成します。 ・ 景観づくりに対する市民や企業の意識を高め、市民ボランティアなどの多様な主体と連携した景観づくりを推進します。 ・ 東京都景観計画を踏まえ、音や光にも配慮した市民参加による景観形成基本計画などの策定を検討します。

方針④ 環境に優しいまちをつくる

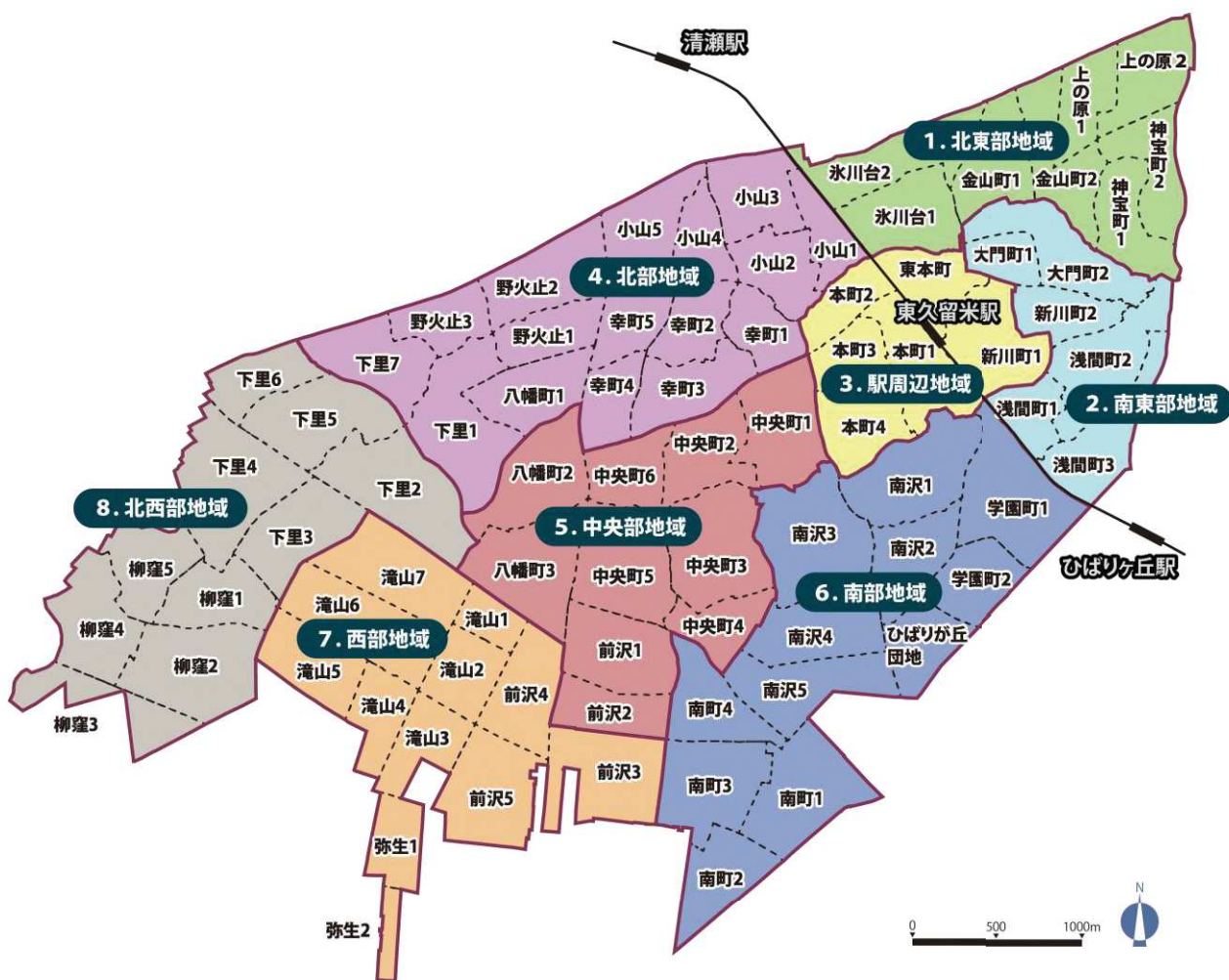
施 策	取 組
<p>1) 脱炭素・循環型社会[※]の形成に向けた都市機能の整備</p>	<p>○脱炭素社会の実現に向けた新エネルギーなどの活用推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 太陽光などの自然エネルギーの活用を推進します。 ・ 省エネ性能を有する環境に配慮した住宅や長期にわたり使用可能な質の高い住宅の普及に努めます。 ・ 環境負荷の軽減に向けて、電気自動車や燃料電池自動車等に対応した新エネルギー供給の環境整備を検討します。 ・ 道路整備で再生路盤材や再生アスファルト等を使用するなど、リサイクル材の利活用を進めます。 ・ 公共施設や駅、病院等への公共交通によるアクセス性の向上に努め、自家用車利用などによる自動車交通量を削減します。 ・ 歩行者や自転車利用者のための環境を整備し、自動車交通量の削減を図ります。 <p>○グリーンインフラの活用推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 農業振興による緑の保全、公共施設や民有地の緑化などによる、グリーンインフラの活用を推進します。

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、よりきめ細かいまちづくりの方向性を示します。

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

《 地域区分と各地域の名称 》



《 地域別構想の構成 》

- (1) 概況
位置・人口・面積・地形、駅圏域・中学校区域、地域の概況
- (2) まちづくりの方針
①地域の将来像、②まちづくりの方針図
- (3) 主要課題
まちづくり上の主な課題
- (4) 分野別の取組
- (5) 重点的な取組
上記「(4)」のうち重要な事項についての取組

《 各地域の将来像 》

1. 北東部地域
緑につつまれた住まい環境のなかに、にぎわいと活力がうまれるまち
2. 南東部地域
三筋の川が流れるなか、良好な住宅地が広がる、安全な暮らしとにぎわいあるまち
3. 駅周辺地域
東久留米の玄関口として、様々な人々が集い行き交うにぎわいあるまち
4. 北部地域
まとまった林や歴史、文教施設など地域資源にとけ込む良好な住宅地と、活力ある産業拠点が調和するまち
5. 中央部地域
豊かな公園緑地と清流に生まれ、人と自然が共生した文化を発信するまち
6. 南部地域
水と緑に囲まれ、多くの人の交流の輪が広がる、自然と都市が共生したまち
7. 西部地域
笑顔が行きかう商店街と魅力的な遊歩道に支えられた、豊かな暮らしのあるまち
8. 北西部地域
武蔵野の原風景を守り育て、コミュニティの輪を次世代につなぐ活力のあるまち

4-1 北東部地域

(1) 概況

■ 位置・人口・面積・地形

- ・市の東部北側に位置し、新座市に接しています。
- ・人口は約10,800人(全市の9.3%)です。うち65歳以上人口は31.9%、15～64歳人口は56.3%、15歳未満人口は11.3%です。
- ・面積は124ha(全市の9.6%)です。
- ・地域の南側に黒目川が流れています。黒目川北側の段丘崖を境に大きな高低差があります。



■ 駅圏域・中学校区域

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

■ 地域の概況

- ・上の原や氷川台一丁目に共同住宅が立地しており、その他は戸建て住宅地が広がっています。
- ・地域住民に身近な公共施設として、上の原連絡所が立地しています。
- ・新東京所沢線(都市計画道路東3・4・15の1)の整備が進められています。
- ・東久留米駅から新座市方面を結ぶ路線バスが運行されています。
- ・上の原地区の一部においては、団地の建て替えで生じた余剰地を活用し、「東久留米市上の原地区土地利用構想」及び「東久留米市上の原地区土地利用構想整備計画」に基づき、土地区画整理事業や開発行為等により、自然と調和した“複合多機能都市”に向けた、にぎわいのあるまちづくりが進められています。
- ・神宝町二丁目や金山町二丁目には、土砂災害警戒区域等に指定されている区域があります。

(2) まちづくりの方針

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

- ・ 黒目川の水辺環境や、金山・氷川台の緑地保全地域等の豊かな緑につつまれた、良好な住宅地が形成され、うるおいとやすらぎのあるまち
- ・ 上の原地区東側の活力創出拠点の整備による、にぎわいと活力がうまれるまち



住宅地と一体となった緑



黒目川と落合川の合流地点

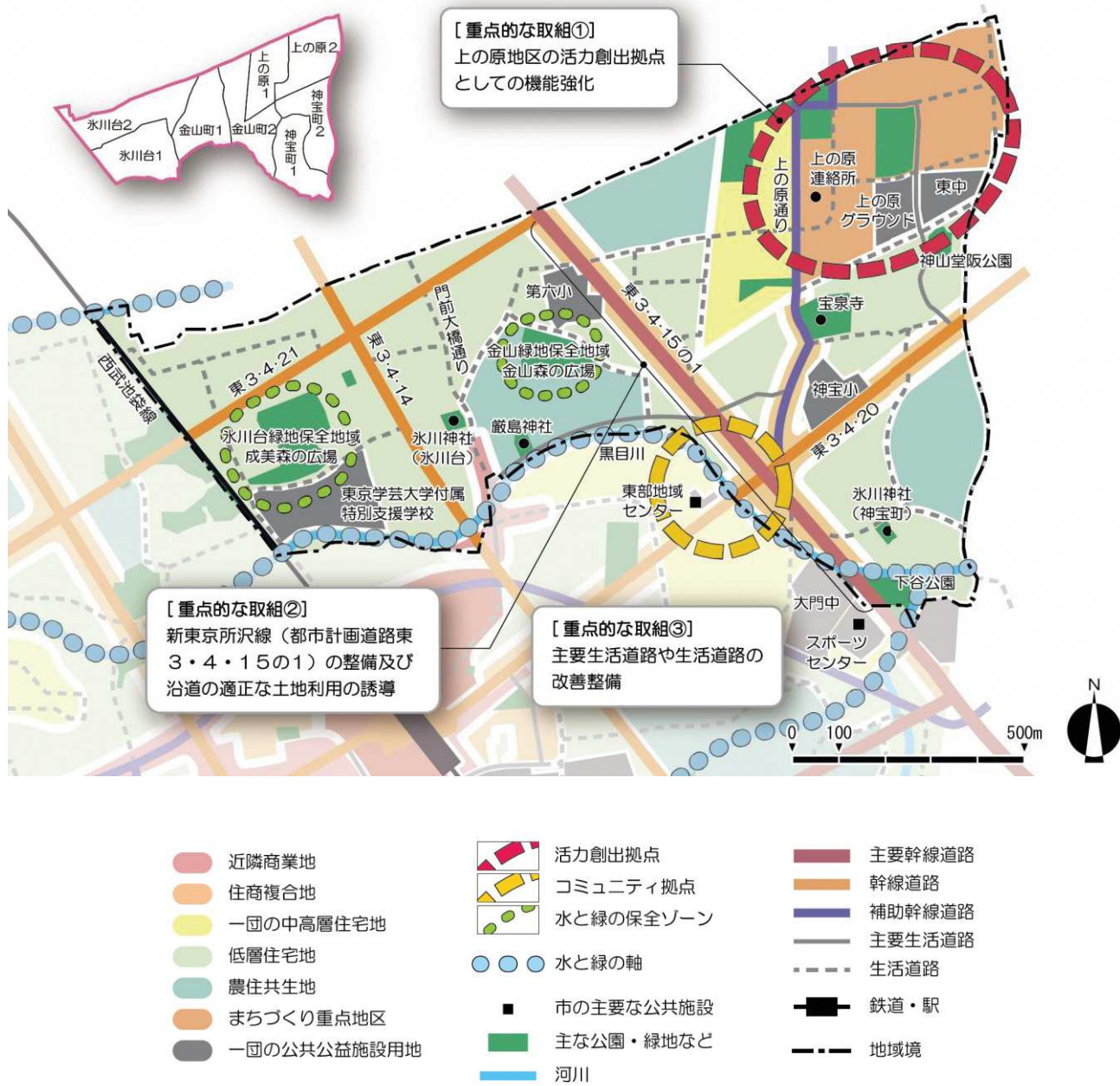


金山緑地保全地域



上の原地区

② 北東部地域のまちづくり方針図



(3) 主要課題

分野	主要課題
土地利用	・ 事業中の新東京所沢線(都市計画道路東 3・4・15 の 1)の沿道における、周辺環境と調和した適正な土地利用の誘導
交通	・ 交通量が多い門前大橋通りなどの歩行者や自転車利用者の安全性の確保
水と緑	・ 金山緑地保全地域、氷川台緑地保全地域といった緑地保全地域に指定されている一団の緑地の環境維持やその管理 ・ 黒目川の水質の維持・保全 ・ 緑地の保全、黒目川の親水化と利用・活用の工夫
活力	・ 上の原地区の公務員宿舎跡地の活用の検討
安全・安心	・ 黒目川沿いなどの浸水予想区域や、神宝町二丁目と金山町二丁目の土砂災害警戒区域等に指定されている区域における防災対策
生活環境	・ 黒目川の水と緑を守り生かした良好な自然景観の形成と、河川とその周辺の景観とが一体となった河川景観の形成

(4) 分野別の取組

分野	取組
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 神宝町、金山町、氷川台地区は、低層住宅地を基本として位置づけ、金山町一丁目や氷川台一丁目にある緑地保全地域と森の広場の緑環境や、黒目川の水辺の自然環境等と調和した、良好な低層住宅地の形成を図ります。このうち、農地が点在する神宝町二丁目南側や金山町一・二丁目付近は、農住共生地とし、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の形成を図ります。 ・ 上の原地区は、おおむね上の原通り西側の地区を、周辺環境と調和した、緑豊かで良好な一団の中高層住宅地として維持します。おおむね上の原通り東側の地区を、まちづくり重点地区とし、「東久留米市上の原地区土地利用構想及び同整備計画」に基づき、公務員宿舍跡地における市の活性化に資する土地利用を誘導し、引き続き自然と調和した魅力ある拠点形成を進めます。 ・ 新東京所沢線(都市計画道路東3・4・15の1)沿道や、東久留米駅神山線(同東3・4・20)沿道は、住商複合地とし、広域的な活力のある都市活動を支える複合的な土地利用の形成を図ります。
交通	<ul style="list-style-type: none"> ・ 幹線系の道路は、新座市や、東京都心部、所沢方面へのアクセス性向上をめざします。広域の主要幹線道路である新東京所沢線(都市計画道路東3・4・15の1)や、幹線道路である東久留米駅神山線(同東3・4・20)、小平久留米線(同東3・4・21)、保谷秋津線(同東3・4・14)が配置されており、これらの道路ネットワークの形成を図ります。 ・ 新東京所沢線(都市計画道路東3・4・15の1)の整備を促進し、市外との交通軸の強化を図ります。なお、整備にあたっては、隣接する小学校など周辺環境に配慮します。 ・ 主要生活道路や生活道路は、歩行者や自転車利用者の安全性を確保するための自動車交通対策を進めるとともに、円滑な消防活動や災害時の救援活動等に資するよう、地域住民や関係者の理解を得ながらボトルネック箇所の解消などの整備、改善を進めます。 ・ 交通量が多い門前大橋通りなどの歩行者や自転車利用者の交通安全の確保のための取組を推進します。
水と緑	<ul style="list-style-type: none"> ・ 黒目川を水と緑の軸とし、水質の維持や親水性の確保、歩行空間を兼ねた緑の連続性の確保等を進めます。 ・ 金山緑地保全地域と氷川台緑地保全地域を、水と緑の保全ゾーンとし、市民との協働で保全をしていきます。 ・ 金山緑地保全地域周辺の巖島神社の社寺林や農地、屋敷林、縁崖林が一体となった貴重な緑を保全します。

分野	取組
活力	<ul style="list-style-type: none"> ・ 上の原地区は活力創出拠点として、公務員宿舎跡地の活用を検討し、民間事業者などと連携し、まちのにぎわいや活力を生むような機能を維持・誘導します。 ・ 東部地域センターと、新東京所沢線(都市計画道路東 3・4・15 の 1)と東久留米駅神山線(同東 3・4・20)との交差部一帯は、地域センターの機能を維持し強化するとともに、交差部の交通利便性を活かし、生活利便に係るサービス・商業施設等の立地を誘導します。 ・ 地域コミュニティや日常生活を支える機能として、団地内の集会施設などのコミュニティ施設、門前大橋通り沿道などに立地する近隣型の商店の集積地、小中学校を身近な生活交流の場として、その機能の維持・更新に努めます。
安全・安心	<ul style="list-style-type: none"> ・ 神宝町一丁目、金山町二丁目、氷川台二丁目等の木造住宅の密度が高い地域は、住宅の更新などを促進します。 ・ 黒目川沿いなどの浸水予想区域は、ハザードマップなどにより市民へ周知を図るとともに、避難体制などの充実・強化を図ります。 ・ 神宝町二丁目、金山町二丁目の土砂災害警戒区域等に指定されている区域は、土地所有者や居住者に対し、ハザードマップによる周知や地域による共助・連携体制の構築を図ります。
生活環境	<ul style="list-style-type: none"> ・ 黒目川の水と緑を守り生かして、治水機能を維持しつつ、良好な自然景観を形成するとともに、河川とその周辺の景観とが一体となった河川景観の形成について検討します。 ・ 黒目川と落合川の合流地点や、スポーツセンター、隣接する下谷公園、大門中学校一帯は、主要幹線道路や歩行者用道路の整備、河川環境の整備を進めるとともに、スポーツ・レクリエーション機能の充実を図ります。

(5) 重点的な取組

① 上の原地区の活力創出拠点としての機能強化

- ・ 上の原地区は、公務員宿舎跡地の活用など、まちの活性化に資するため、新たな企業や施設等の誘致に取り組み、市内外から人が集まる活力創出拠点としてまちのにぎわいや活力を生むような機能を維持・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。

③ 主要生活道路や生活道路の改善整備

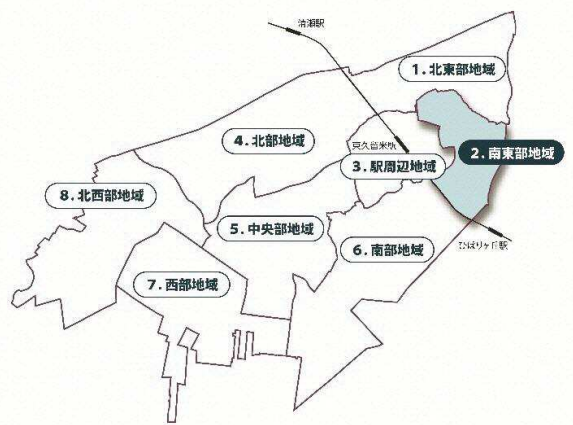
- ・ 幹線系の道路整備を進める一方で、神宝町・金山町・氷川台地区と周辺地域との連絡道路や災害時の市啓開道路を中心にボトルネック箇所の解消を進めます。あわせて、歩行者や自転車利用者の交通安全対策を進めます。

4-2 南東部地域

(1) 概況

■ 位置・人口・面積・地形

- ・市の東部南側に位置し、新座市、西東京市に接しています。
- ・人口は約10,000人(全市の8.6%)です。うち65歳以上人口は21.4%、15～64歳人口は64.2%、15歳未満人口は13.5%です。
- ・面積は84ha(全市の6.5%)です。
- ・黒目川や落合川、立野川が流れています。立野川の南側に段丘崖があり、立野川沿いは傾斜地となっています。



■ 駅圏域・中学校区域

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

■ 地域の概況

- ・大門町二丁目に共同住宅が立地しており、その他は戸建住宅地が広がっています。
- ・主要な公共施設として、スポーツセンター、東部地域センターが立地しています。
- ・地域住民に身近な公共施設として、浅間町地区センターが立地しています。
- ・新東京所沢線(都市計画道路東3・4・15の1)の整備が進められています。
- ・大門町地区と東久留米駅を結ぶ路線バスが運行されています。
- ・遊歩道が整備された黒目川や落合川のほか、立野川も流れています。
- ・浅間町一・三丁目は、木造住宅密集地域に抽出されています。
- ・浅間町三丁目は、東京都「地震に関する地域危険度測定調査(第8回)」(平成30(2018)年2月)において災害時活動困難度が最も高くなっています。
- ・不動橋広場付近や浅間町二・三丁目の立野川沿いには、土砂災害警戒区域等に指定されている区域があります。
- ・浅間町三丁目の立野川沿いの傾斜地は、宅地造成工事規制区域に指定されています。

(2) まちづくりの方針

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

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



立野川



スポーツセンター

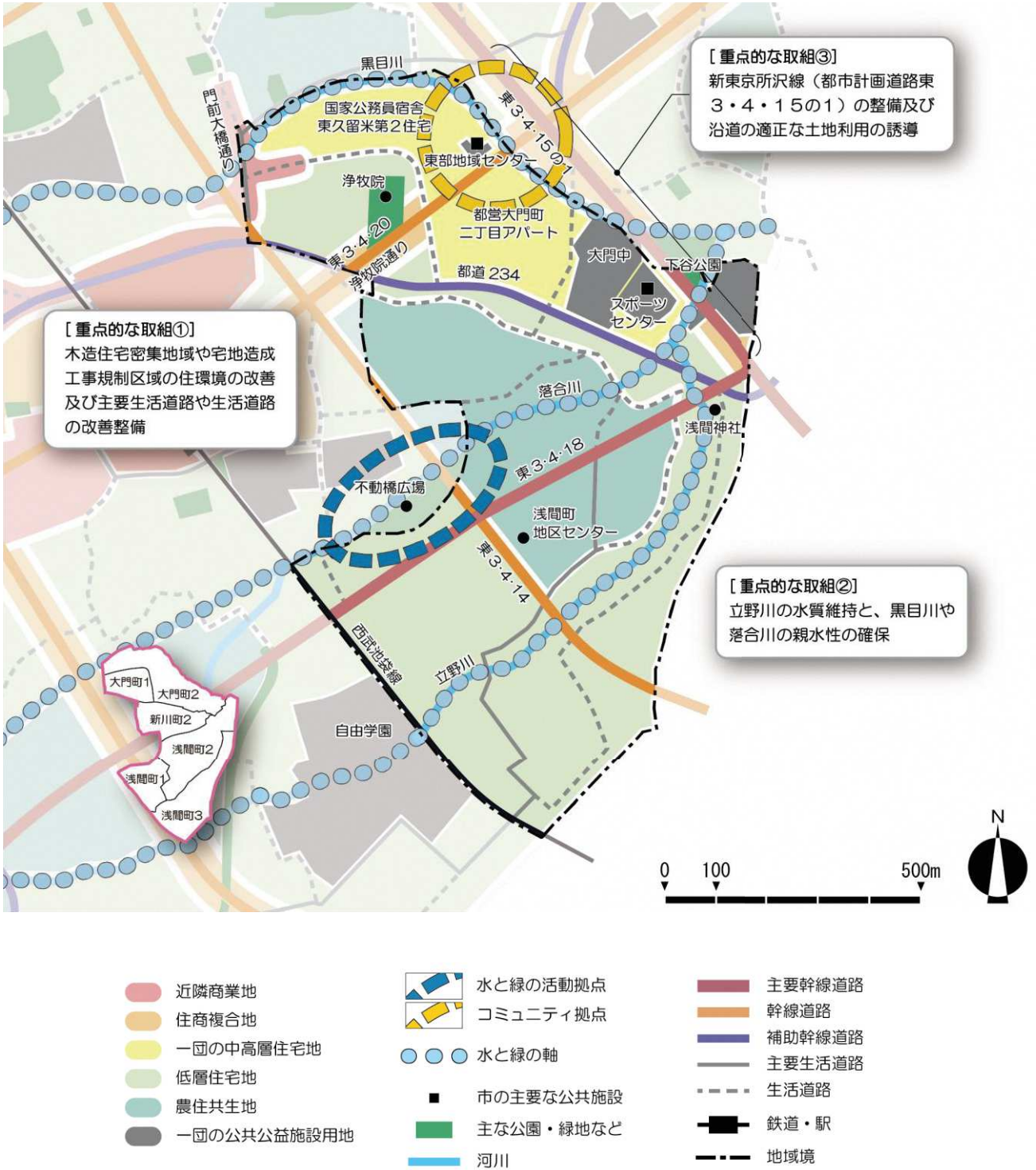


黒目川



落合川

② 南東部地域のまちづくり方針図



(3) 主要課題

分野	主要課題
土地利用	・ 事業中の新東京所沢線(都市計画道路東 3・4・15 の 1)の沿道における、周辺環境と調和した適正な土地利用の誘導
交通	・ 交通量が多い前沢保谷線(都道 234)や門前大橋通り等の歩行者や自転車利用者の安全の確保
水と緑	・ 黒目川や落合川、立野川の水質の維持・保全
活力	・ 東部地域センターの機能強化と周辺的生活利便施設の維持・誘導
安全・安心	<ul style="list-style-type: none"> ・ 浅間町三丁目など、生活道路の整備水準が低い地区における避難路の確保 ・ 浅間町一・三丁目の木造住宅密集地域や、浅間町三丁目の宅地造成工事規制区域における住環境の改善 ・ 黒目川、落合川、立野川沿いなどの浸水予想区域や、不動橋広場付近、浅間町二・三丁目の土砂災害警戒区域等に指定されている区域における防災対策
生活環境	<ul style="list-style-type: none"> ・ 黒目川や落合川、立野川の水と緑を守り生かした良好な自然景観の形成と河川とその周辺の景観とが一体となった河川景観の形成 ・ 東部地域センター、スポーツセンター、河川合流部の下谷公園の活用

(4) 分野別の取組

分野	取組
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 大門町一丁目、新川町二丁目、浅間町地区は、自然環境と調和した低層住宅地を基本として位置づけます。このうち、農地が点在する新川町二丁目と浅間町二丁目付近は、農住共生地とし、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の形成を図ります。 ・ 大門町二丁目地区は、周辺環境と調和した、緑豊かで良好な一団の中高層住宅地として維持します。 ・ 新東京所沢線(都市計画道路東 3・4・15 の 1)沿道や、東久留米駅神山線(同東 3・4・20)沿道は、住商複合地とし、広域的な活力のある都市活動を支える複合的な土地利用の形成を図ります。
交通	<ul style="list-style-type: none"> ・ 幹線系の道路は、新座市や、東京都心部、所沢方面へのアクセス性向上をめざします。保谷秋津線(都市計画道路東 3・4・14)、新東京所沢線(同東 3・4・15 の 1)、新小金井久留米線(同東 3・4・18)及び東久留米駅神山線(同東 3・4・20)が配置されており、これらの道路ネットワークの形成を図ります。 ・ 新東京所沢線(都市計画道路東 3・4・15 の 1)をはじめとした都市計画道路の整備を促進し、市外との交通軸の強化を図ります。 ・ 主要生活道路や生活道路は、歩行者や自転車利用者の安全性を確保するための自動車交通対策を進めるとともに、円滑な消防活動や災害時の救援活動などに資するよう、地域住民や関係者の理解を得ながらボトルネック箇所の解消などの整備、改善を進めます。 ・ 交通量が多い前沢保谷線(都道 234)や門前大橋通り等の歩行者や自転車利用者の交通安全の確保のための取組を推進します。
水と緑	<ul style="list-style-type: none"> ・ 黒目川や落合川、立野川を水と緑の軸とし、水質の維持や親水性の確保、歩行空間を兼ねた緑の連続性の確保等を進めます。 ・ 不動橋広場を水と緑の活動拠点とし、防災機能の向上に向けた整備を促進するとともに、広場としての機能を維持していくことについて検討します。
活力	<ul style="list-style-type: none"> ・ 東部地域センターと、新東京所沢線(都市計画道路東 3・4・15 の 1)と東久留米駅神山線(同東 3・4・20)との交差部一帯は、地域センターの機能を維持し強化するとともに、交差部の交通利便性を活かし、生活利便に係るサービス・商業施設等の立地を誘導します。 ・ 地域コミュニティや日常生活を支える機能として、団地内の集会施設や地区センターなどのコミュニティ施設、前沢保谷線(都道 234)沿道や門前大橋通り沿道等に立地する近隣型の商店の集積地、中学校を身近な生活交流の場として、その機能の維持、更新に努めます。

分野	取組
安全・安心	<ul style="list-style-type: none"> ・ 浅間町三丁目など狭あい道路が多い地域は、住民同士の協力による災害時の避難路の確保を進めます。 ・ 浅間町一・三丁目の木造住宅密集地域は、住宅の更新や不燃化、耐震改修を促進します。また、地区計画制度の活用や東京都建築安全条例に基づく、新たな防火規制の活用を検討します。 ・ 浅間町三丁目の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。 ・ 黒目川、落合川、立野川沿いなどの浸水予想区域は、ハザードマップなどにより市民へ周知を図るとともに、避難体制などの充実・強化を図ります。 ・ 不動橋広場付近、浅間町二・三丁目の土砂災害警戒区域等に指定されている区域は、土地所有者や居住者に対し、ハザードマップによる周知や地域による共助・連携体制の構築を図ります。
生活環境	<ul style="list-style-type: none"> ・ 東部地域センターをコミュニティ拠点とし、周辺地域における暮らしや文化活動の中心拠点として、生活関連施設の維持・誘導と地域コミュニティの形成を図ります。 ・ 黒目川や落合川、立野川の水と緑を守り生かして、治水機能を維持しつつ、良好な自然景観を形成するとともに、河川とその周辺の景観とが一体となった河川景観の形成について検討します。 ・ 黒目川と落合川の合流地点や、スポーツセンター、隣接する下谷公園、大門中学校一帯は、主要幹線道路や歩行者用道路の整備、河川環境の整備を進めるとともに、スポーツ・レクリエーション機能の充実を図ります。

(5) 重点的な取組

- ① **木造住宅密集地域や宅地造成工事規制区域の住環境の改善及び主要生活道路や生活道路の改善整備**
 - ・ 浅間町一・三丁目の木造住宅密集地域は、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。

4-3 駅周辺地域

(1) 概況

■ 位置・人口・面積・地形

- ・市の東部中央に位置し、東久留米駅を擁します。
- ・人口は約11,400人(全市の9.7%)です。うち65歳以上人口は20.9%、15～64歳人口は68.1%、15歳未満人口は10.0%です。
- ・面積は85ha(全市の6.6%)です。
- ・黒目川と落合川に挟まれた平坦な地形です。



■ 駅圏域・中学校区域

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

■ 地域の概況

- ・主要な公共施設として、市民交流スペースである市民プラザの併設されている市役所が立地しています。
- ・地域住民に身近な公共施設として、コミュニティホール東本町、スペース105が立地しています。
- ・鉄道により地域が東西に分かれています。
- ・駅北口地区及び前沢保谷線(都道234)沿道は、歩行環境の整備水準が低くなっています。
- ・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おり、本市の玄関口として商業施設や主要な公共施設が集積しています。
- ・本町二丁目は、木造住宅密集地域に抽出されています。

(2) まちづくりの方針

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交うにぎわいあるまち

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



まろにえ富士見通り



東久留米市役所



駅北口地区



東久留米駅 西口

② 駅周辺地域のまちづくり方針図



〔重点的な取組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

〔重点的な取組①〕
東久留米駅周辺の拠点性の強化

- | | | |
|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> 駅周辺商業業務地 近隣商業地 住商複合地 低層住宅地 農住共生地 一団の公共公益施設用地 | <ul style="list-style-type: none"> 活力創出拠点 水と緑の活動拠点 コミュニティ拠点 東久留米駅周辺都市機能ゾーン 水と緑との共生ゾーン 水と緑の軸 市の主要な公共施設 主な公園・緑地など 河川 | <ul style="list-style-type: none"> 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 |
|---|---|---|

(3) 主要課題

分野	主要課題
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> ・ コンパクト・プラス・ネットワークの考えに基づく、東久留米駅前や拠点エリアへの商業・業務、サービス機能等の都市機能の集積・誘導の必要性の検討 ・ 駅北口地区の商店街の商業・業務機能の向上に向けた土地利用の検討 ・ 前沢保谷線(都道 234)の整備と連動した沿道商業機能の再生 ・ 駅西口の小金井久留米線(都市計画道路東 3・4・19)の北側に立地する住商複合地における住宅地の環境改善
交通	<ul style="list-style-type: none"> ・ 鉄道により分断されている東西の連絡性強化 ・ 駅周辺の良い歩行空間の創出 ・ 前沢保谷線(都道 234)や土地区画整理事業が実施されていない地区の、主要生活道路や生活道路における、歩行者や自転車利用者の安全性の確保
水と緑	<ul style="list-style-type: none"> ・ 黒目川、落合川の水質の維持・保全
活力	<ul style="list-style-type: none"> ・ 東久留米駅周辺への業務機能の誘導
安全・安心	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本町二丁目の木造住宅密集地域における住環境の改善
生活環境	<ul style="list-style-type: none"> ・ 東久留米駅周辺の誘導・規制等による富士山をのぞむ眺望を軸にした景観の維持 ・ 黒目川や落合川の水と緑を守り生かした良好な自然景観の形成と河川とその周辺の景観とが一体となった河川景観の形成

(4) 分野別の取組

分野	取組
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 東久留米駅周辺を駅周辺商業業務地、まろにえ富士見通り及び前沢保谷線(都道234)、大円寺通り、門前大橋通り沿道を近隣商業地、沿道の後背地のうち駅周辺について住商複合地とし、その他の後背地を低層住宅地とします。 ・ 東久留米駅周辺からまろにえホール(生涯学習センター)周辺一帯を、行政機能、商業機能等の中枢的な都市機能が集積した東久留米駅周辺都市機能ゾーンとします。このゾーンにおいては、小金井久留米線(都市計画道路東 3・4・19)及び東久留米駅神山線(同東 3・4・20)沿道の適正な土地利用を誘導するとともに、街路空間の活用などにより、居心地が良く歩きたくなるウォークアブルなまちづくりを推進します。また、駅周辺の回遊性の向上を検討します。 ・ 東久留米駅周辺都市機能ゾーンの後背は、低層住宅地が広がるため、隣接する部分の土地利用の在り方について検討します。また、本町一・三丁目、新川町一丁目付近にある住商複合地は、道路などの都市基盤を向上させ、都市型住宅や小規模店舗の立地を誘導するための方策について検討します。 ・ 駅東西の分断を解消するため、道路と鉄道の連続立体交差事業の実現を見据えたまちづくりを検討します。 ・ 駅北口地区においては、商業・業務機能の向上に向け、関係者と共に今後の土地利用を検討します。
交通	<ul style="list-style-type: none"> ・ 幹線系の道路は、市内各地から東久留米駅へのアクセス性向上をめざします。練馬東村山線(都市計画道路東 3・4・13)、保谷秋津線(同東 3・4・14)、小金井久留米線(同東 3・4・19)及び東久留米駅神山線(同東 3・4・20)が配置されており、これらの道路ネットワークの形成を図ります。 ・ 優先整備路線として位置づけられている練馬東村山線(都市計画道路東 3・4・13)の市役所付近から南部地域の新小金井久留米線(都市計画道路東 3・4・18)までの区間について、事業の推進を図ります。 ・ 踏切による交通渋滞や東西での市街地の分断解消のため、周辺自治体と共に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す。 ・ 東久留米駅周辺において、自転車等駐車場の整備を進め、自転車利用者の利便性の向上や放置自転車などの解消を図ります。 ・ 主要生活道路や生活道路は、歩行者や自転車利用者の安全性を確保するための自動車交通対策を進めるとともに、円滑な消防活動や災害時の救援活動などに資するよう、地域住民や関係者の理解を得ながらボトルネック箇所の解消などの整備・改善を進めます。

分野	取組
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 前沢保谷線(都道 234)や土地区画整理事業が実施されていない地区における身近な生活道路について、計画的に道路の補修や拡幅整備を進めます。 ・ 壁面後退*部分は、歩道状に整備を進め快適な歩行空間を確保し、ふれあいとにぎわいのあるプロムナードを形成します。
水と緑	<ul style="list-style-type: none"> ・ 南沢湧水地と竹林公園を中心とした周辺部一帯を水と緑との共生ゾーンとします。黒目川や落合川を水と緑の軸とし、水質の維持や親水性の確保、歩行空間を兼ねた緑の連続性の確保等を進めます。 ・ 不動橋広場を水と緑の活動拠点とし、防災機能の向上に向けた整備を促進するとともに、広場としての機能を維持していくことについて検討します。
活力	<ul style="list-style-type: none"> ・ 東久留米駅周辺都市機能ゾーンは、本市の駅周辺商業業務地にふさわしい魅力的な空間形成と、にぎわいの創出につながる機能を誘導します。 ・ 東久留米駅周辺に身近な働く場所として、業務機能を誘導します。 ・ 地域コミュニティや日常生活を支える機能として、コミュニティホールなどのコミュニティ施設や、大円寺通り沿道、門前大橋通り沿道をはじめとする近隣型の商店の集積地、小学校などを身近な生活交流の場として、その機能の維持、更新に努めます。
安全・安心	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本町二丁目の木造住宅密集地域は、都市計画道路の整備にあわせ防災性の向上を図ります。 ・ 黒目川や落合川沿いなどの浸水予想区域は、ハザードマップなどにより市民へ周知を図るとともに、避難体制などの充実・強化を図ります。
生活環境	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市民プラザをコミュニティ拠点とし、周辺地域における暮らしや文化活動の中心拠点として、生活関連施設の維持・誘導と地域コミュニティの形成を図ります。 ・ 市の玄関口にふさわしい、より魅力的で文化的な都市空間を形成します。 ・ 東久留米駅から富士山をのぞむ眺望を確保し、地区計画制度の活用などにより富士見の景観を保全します。 ・ 花と緑がある東久留米駅前空間の創出により、やすらぎの景観を形成します。 ・ 駅前広場の機能や環境の維持に努めます。 ・ 黒目川や落合川の水と緑を守り生かして、治水機能を維持しつつ、良好な自然景観を形成するとともに、河川とその周辺の景観とが一体となった河川景観の形成について検討します。

(5) 重点的な取組

① 東久留米駅周辺の拠点性の強化

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

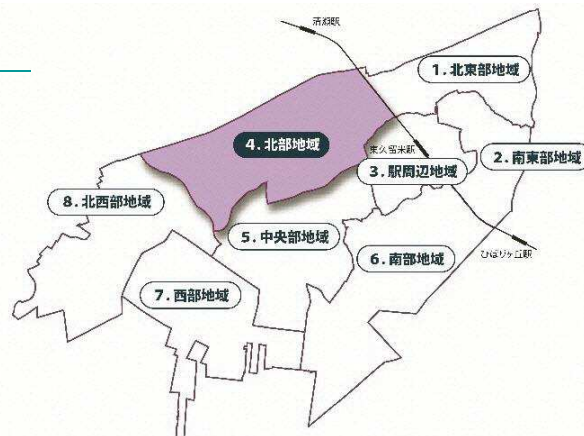
- ・ 駅の東西の往来にあたっては踏切による交通渋滞が発生しているほか、市街地の分断が生じており、解消に向けて東京都や周辺自治体、鉄道事業者との協議を進め、西武池袋線のひばりヶ丘駅～東久留米駅付近の道路と鉄道の連続立体交差事業の早期実現に向けた取組を進め、また、これを見据えた長期的なまちづくりを検討・推進していきます。
- ・ 駅周辺の道路は、安全に通行できる歩道・自転車走行空間を整備するとともに、富士見の景観を軸とした沿道の景観誘導・緑化の推進、地域のニーズを踏まえた新しい道路空間や沿道の商業施設と連携したまち歩きが楽しい道路空間の創出等により、居心地が良く歩きたくなるウォークアブルなまちづ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

4-4 北部地域

(1) 概況

■ 位置・人口・面積・地形

- ・市の中央北側に位置し、清瀬市、新座市、東村山市に接しています。
- ・人口は約19,700人(全市の16.9%)です。うち65歳以上人口は27.7%、15～64歳人口は59.6%、15歳未満人口は11.6%です。
- ・面積は226ha(全市の17.5%)です。
- ・地域中央を黒目川が流れています。黒目川北側の段丘崖を境に大きな高低差があります。



■ 駅圏域・中学校区域

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

■ 地域の概況

- ・幸町一丁目、下里七丁目、野火止二・三丁目、八幡町一丁目に共同住宅が立地しており、その他は低層住宅地が広がっています。
- ・野火止一丁目と八幡町一丁目には、まとまった工場用地がありますが、高層マンションや商業施設なども立地しています。
- ・都立東久留米総合高校、都立久留米西高校、都立東久留米特別支援学校などの文教施設が、地域中央にまとまって立地しています。
- ・地域住民に身近な公共施設として、野火止地区センターが立地しています。
- ・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)の整備が進められています。
- ・地域内の小金井街道には、清瀬駅・花小金井駅方面へのバスが運行され、また、東久留米駅から田無久留米線(都市計画道路東 3・4・12)、小平久留米線(同東 3・4・21)を通り、花小金井駅方面に向かう路線バスが運行されています。
- ・地域北側の隣接市との境界部を野火止用水が流れ、中央部には黒目川が流れています。また、高台には遺跡公園などの公園や緑地、農地が多く、自然環境に恵まれた地域です。
- ・小山二～四丁目は、東京都「地震に関する地域危険度測定調査(第8回)」(平成30(2018)年2月)において災害時活動困難度が最も高くなっています。
- ・小山二・四丁目、野火止二丁目には、土砂災害警戒区域等に指定されている区域があります。

(2) まちづくりの方針

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

- ・ 黒目川、野火止用水の水辺環境、小山緑地保全地域や野火止歴史環境保全地域などの豊かな緑につつまれた、良好な住宅地が形成され、うるおいとやすらぎのあるまち
- ・ 小平久留米線(都市計画道路東3・4・21)や黒目川沿いに広がる工場や商業・業務、文教施設などが、地域に活力をもたらすまち



野火止用水



下里本邑遺跡公園

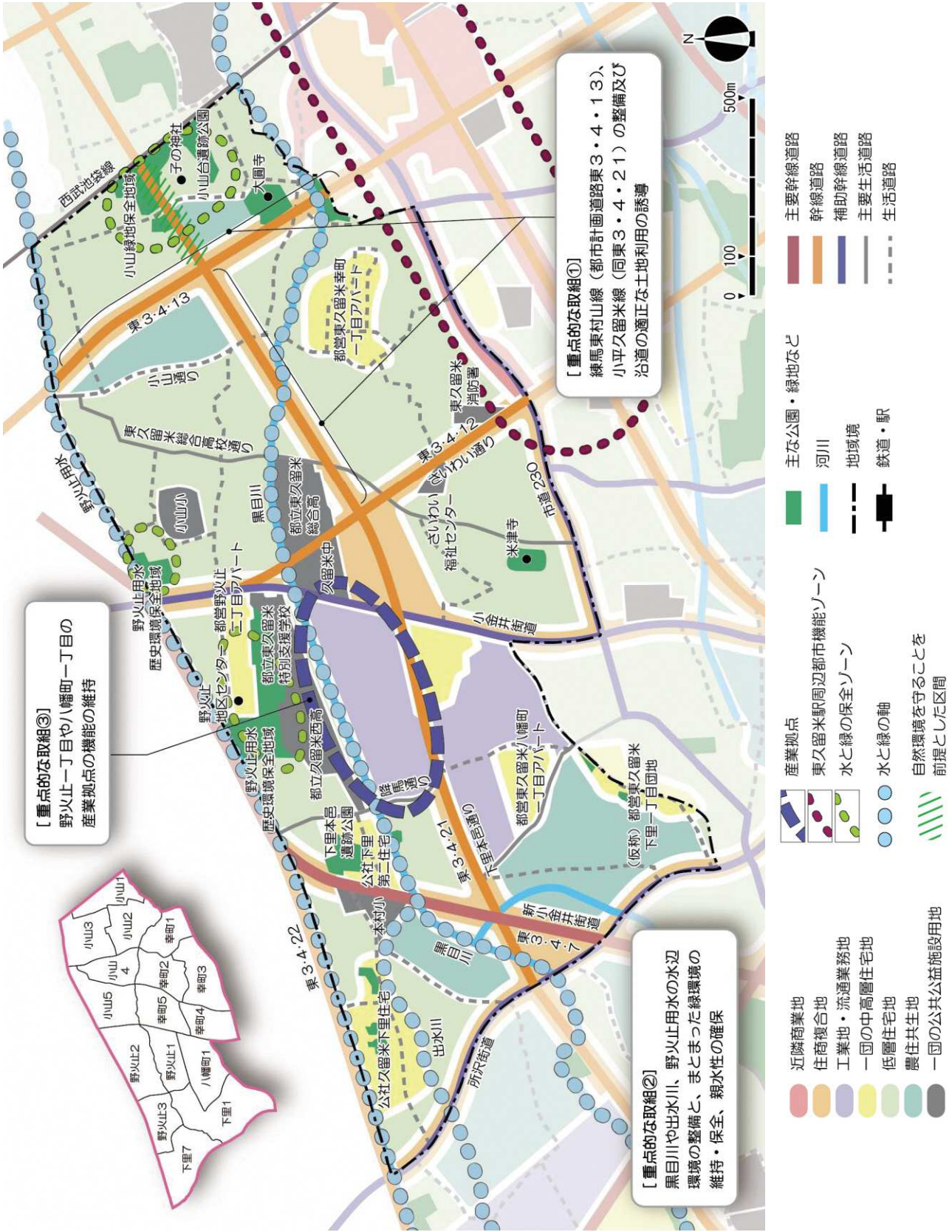


都立東久留米特別支援学校



下里本邑通り沿道の工場

② 北部地域のまちづくり方針図



(3) 主要課題

分野	主要課題
土地利用	・ 事業中の練馬東村山線(都市計画道路東 3・4・13)及び小平久留米線(同東 3・4・21)の沿道における、周辺環境と調和した適正な土地利用の誘導
交通	・ 小山緑地保全地域と整備予定地が重複する小平久留米線(都市計画道路東 3・4・21)の周辺環境と調和した整備 ・ 交通量が多い小金井街道や前沢保谷線(市道 230)、小山通りなどの歩行者や自転車利用者の安全性の確保
水と緑	・ 黒目川や野火止用水等の環境の維持やその管理 ・ 緑地の保全・活用、黒目川の親水化と利用・活用の工夫、出水川の活用方法の検討、野火止用水の環境保全と、これらの資源を結ぶ歩行系ネットワーク
活力	・ まとまった工場用地の生産環境の維持・増進と周辺環境との調和
安全・安心	・ 小山二～四丁目など、狭あい道路などが多く、緊急車両の通行・災害時活動等において課題がある地域における道路網の形成 ・ 黒目川沿いなどの浸水予想区域や、小山二・四丁目、野火止二丁目の土砂災害警戒区域等に指定されている区域における防災対策
生活環境	・ コミュニティ施設などの不足への対応 ・ 黒目川や出水川、野火止用水の水と緑を守り生かした良好な自然景観の形成と河川とその周辺の景観とが一体となった河川景観の形成

(4) 分野別の取組

分野	取組
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 野火止一丁目、八幡町一丁目地区を除き、低層住宅地を基本として位置づけ、小山緑地保全地域や野火止用水歴史環境保全地域、小山台遺跡公園などの緑環境や、黒目川や野火止用水の水辺の自然環境及び文教施設などと調和した良好な低層住宅地の形成を図ります。このうち、農地が点在する小山二・三丁目と下里一・七丁目付近は農住共生地とし、都市農地の多面的な機能を発揮しながら、農業環境との調和や緑地の保全を基本とした良好な低層住宅地の形成を図ります。 ・ 公社久留米下里住宅や都営東久留米幸町一丁目アパート、同東久留米八幡町一丁目アパート、(仮称)都営東久留米下里一丁目団地(旧都営八幡町第2アパート)等は、周辺環境と調和した、緑豊かで良好な一団の中高層住宅地として維持します。 ・ 前沢保谷線(市道 230)の沿道は近隣商業地とし、地区の生活利便に係る商業・サービス施設が立地する土地利用を形成するとともに、周辺環境との調和した空間形成に努めます。 ・ 野火止一丁目と八幡町一丁目の一部を工業地・流通業務地とし、今後も工業や流通業務系の土地利用を優先しながら、周辺の住宅地と調和した環境の形成を図ります。 ・ 練馬東村山線(都市計画道路東 3・4・13)沿道、小平久留米線(同東 3・4・21)の練馬東村山線(同東 3・4・13)との交差部から幸町五丁目付近までの沿道と降馬通りとの交差部以西の沿道、府中清瀬線(東 3・4・7)沿道、小金井街道沿道及び所沢街道沿道は、住商複合地とし、広域的な活力のある都市活動を支える複合的な土地利用の形成を図ります。
交通	<ul style="list-style-type: none"> ・ 幹線系の道路は、主として東久留米駅や清瀬市、新座市方面へのアクセス性向上をめざします。府中清瀬線(都市計画道路東 3・4・7)、田無久留米線(同東 3・4・12)、練馬東村山線(同東 3・4・13)、小平久留米線(同東 3・4・21)、萩山野火止線(同東 3・4・22)及び小金井街道が配置されており、これらの道路ネットワークの形成を図ります。 ・ 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)をはじめとした都市計画道路の整備を推進し、市外との交通軸の強化を図ります。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(同東 3・4・21)の整備にあたっては、周辺の自然環境を踏まえた整備の在り方について検討します。 ・ 主要生活道路や生活道路は、歩行者や自転車利用者の安全性を確保するための自動車交通対策を進めるとともに、円滑な消防活動や災害時の救援活動などに資するよう、地域住民や関係者の理解を得ながらボトルネック箇所の解消などの整備、改善を進めます。 ・ 交通量が多い小金井街道や前沢保谷線(市道 230)、小山通りなどの歩行者や自転車利用者の交通安全の確保のための取組を推進します。

分野	取組
水と緑	<ul style="list-style-type: none"> ・ 黒目川や出水川、野火止用水を水と緑の軸とし、水質の維持や親水性の確保、歩行空間を兼ねた緑の連続性の確保などを進めます。 ・ 小山緑地保全地域と野火止用水歴史環境保全地域を水と緑の保全ゾーンとし、地域との協働で保全をしていきます。
活力	<ul style="list-style-type: none"> ・ 野火止一丁目及び八幡町一丁目の一部を産業拠点とし、一団の工業地・流通業務地の既存機能を維持するとともに、工業地・流通業務地に隣接する住宅地などとの環境の調和を図ります。 ・ 地域コミュニティや日常生活を支える機能として、団地内の集会施設や地区センターなどのコミュニティ施設、幸町五丁目付近をはじめとする近隣型の商店の集積地、小中学校を身近な生活交流の場として、その機能の維持・更新に努めます。
安全・安心	<ul style="list-style-type: none"> ・ 小山二～四丁目など狭あい道路が多い地域は、住民同士の協力による災害時の避難路の確保を進めます。 ・ 小山一丁目、幸町三丁目などの木造住宅の密度が高い地域は、住宅の更新などを促進します。 ・ 黒目川沿いなどの浸水予想区域は、ハザードマップなどにより市民へ周知を図るとともに、避難体制などの充実・強化を図ります。 ・ 小山二・四丁目、野火止二丁目の土砂災害警戒区域等に指定されている区域については、土地所有者や居住者に対し、ハザードマップによる周知や地域による共助・連携体制の構築を図ります。 ・ 都市防災機能の強化や安全で快適な歩行空間の確保に向けて、田無久留米線(都市計画道路東 3・4・12)の小金井久留米線(同東 3・4・19)との交差部から小平久留米線(同東 3・4・21)との交差部の区間、同交差部から小平久留米線(同東 3・4・21)の府中清瀬線(同東 3・4・7)との交差部の区間について、無電柱化を推進します。
生活環境	<ul style="list-style-type: none"> ・ (仮称)都営東久留米下里一丁目団地(旧都営八幡町第2アパート)の建て替えの際には、地域の特性を踏まえ、周辺環境と調和した良好な住環境の形成を図ります。 ・ 黒目川や出水川、野火止用水の水と緑を守り生かして、治水機能を維持しつつ、良好な自然景観を形成するとともに、河川とその周辺の景観とが一体となった河川景観の形成について検討します。 ・ 公共施設マネジメントを踏まえた公共施設機能の在り方について検討します。

(5) 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。

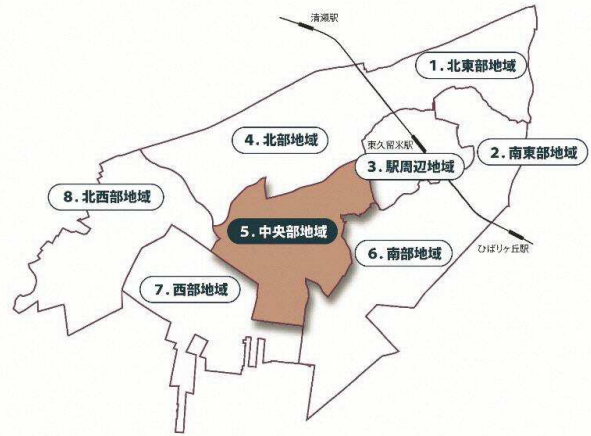
- ③ **野火止一丁目や八幡町一丁目の産業拠点の機能の維持**
 - ・ 市の経済と雇用を支える工業などが集積する産業拠点について、その基盤を支え、拠点機能の維持を図ります。
 - ・ 練馬東村山線(都市計画道路東 3・4・13)及び小平久留米線(同東 3・4・21)の整備の推進により、周辺とのアクセス性の更なる向上を図るほか、事業者が企業活動をしやすい環境の構築を図ります。
 - ・ なお、産業拠点の維持にあたっては、敷地内の緑化を事業者に要望するなど、周辺環境との調和に努めます。

4-5 中央部地域

(1) 概況

■ 位置・人口・面積・地形

- ・ 市の中央に位置し、六仙公園を擁します。
- ・ 人口は約14,500人(全市の12.5%)です。うち65歳以上人口は26.6%、15～64歳人口は59.8%、15歳未満人口は13.1%です。
- ・ 面積は183ha(全市の14.2%)です。
- ・ 地域中央を落合川が流れています。おおむね平坦な地形です。



■ 駅圏域・中学校区域

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

■ 地域の概況

- ・ 中央町一・二丁目、前沢二丁目、八幡町二丁目に共同住宅が立地しており、その他は戸建て住宅地が広がっています。
- ・ 主要な公共施設として、まろにえホール、中央図書館が立地しています。
- ・ 地域住民に身近な公共施設として、中央町地区センターや八幡町地区センターが立地しています。
- ・ 落合川では一部の区間を除いて、遊歩道が整備されています。
- ・ 中央町三丁目に六仙公園があり、整備が進められています。

(2) まちづくりの方針

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

- ・ 落合川の水辺環境や豊かな緑と、防災拠点として機能する六仙公園を抱いた、うるおいとやすらぎのある良好な住宅地が形成されたまち
- ・ まろにえ富士見通りの良好なまちなみの中、中央図書館やまろにえホール等を**中心に**、文化を発信し交流とにぎわい**を生み出す**まち



六仙公園



中央図書館



まろにえホール



落合川

② 中央部地域のまちづくり方針図



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

(3) 主要課題

分野	主要課題
土地利用	・ 低層住宅地、中高層住宅地としての緑と調和した良好な住環境の形成
交通	・ 交通量が多い小金井街道や所沢街道、神明通り等の歩行者や自転車利用者の安全性の確保
水と緑	・ 六仙公園の整備進捗にあわせた活用推進 ・ 六仙公園を中心とした豊かな緑環境の創出 ・ 落合川の水辺空間と湧水の良好な維持・保全と、市の貴重な資源としての活用に向けた取組
活力	・ 六仙公園の活用に向けた周辺のインフラ整備
安全・安心	・ 落合川沿いなどの浸水予想区域における防災対策
生活環境	・ 落合川の水と緑を守り生かした良好な自然景観の形成と河川とその周辺の景観とが一体となった河川景観の形成

(4) 分野別の取組

分野	取組
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 低層住宅地を基本として位置づけます。中央町地区と八幡町二・三丁目地区は、六仙公園の緑環境や落合川の水辺の自然環境等と調和した、良好な低層住宅地の形成を図ります。前沢一・二丁目地区は、保谷東村山線(都市計画道路東 3・4・11)や小金井街道、所沢街道による交通利便性の高い低層住宅地として、良好な住環境の形成を図ります。このうち、農地が点在する中央町三・五丁目、八幡町三丁目、前沢一丁目付近は農住共生地とし、都市農地の多面的な機能を発揮しながら、農業との調和や緑地の保全を基本とした良好な低層住宅地の形成を図ります。 ・ 都営東久留米中央町一丁目アパートや同東久留米中央町二丁目アパート、同前沢二丁目アパート、(仮称)都営東久留米八幡町二丁目団地(旧都営八幡町第1アパート)は、周辺環境と調和した、緑豊かで良好な一団の中高層住宅地として維持します。 ・ 市道 230 及び小金井久留米線(都市計画道路東 3・4・19)の中央町一丁目とまろにえホール付近の沿道は近隣商業地とし、生活利便に係る商業・サービス施設が立地する土地利用の形成を図ります。 ・ 小金井久留米線(都市計画道路東 3・4・19)の近隣商業地以外の沿道、田無久留米線(同東 3・4・12)沿道、保谷東村山線(同東 3・4・11)沿道、小金井街道沿道、市道 230 沿道及び所沢街道沿道は、住商複合地とし、広域的な活力のある都市活動を支える複合的な土地利用の形成を図ります。 ・ まろにえホール周辺から東久留米駅周辺に至る一帯を、行政機能、商業機能等の中枢的な都市機能が集積した東久留米駅周辺都市機能ゾーンとします。このゾーンにおいては、小金井久留米線(都市計画道路東 3・4・19)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。
交通	<ul style="list-style-type: none"> ・ 幹線系の道路は、六仙公園へのアクセス性向上をめざします。小金井久留米線(都市計画道路東 3・4・19)、田無久留米線(同東 3・4・12)、保谷東村山線(同東 3・4・11)、小金井街道、神明通り及び六仙通りが配置されています。 ・ 主要生活道路や生活道路は、歩行者や自転車利用者の安全性を確保するための自動車交通対策を進めるとともに、円滑な消防活動や災害時の救援活動などに資するよう、地域住民や関係者の理解を得ながらボトルネック箇所の解消などの整備、改善を進めます。 ・ 交通量が多い小金井街道や所沢街道、神明通り等の歩行者や自転車利用者の交通安全の確保のための取組を推進します。
水と緑	<ul style="list-style-type: none"> ・ 南沢湧水地と竹林公園を中心とした周辺部一帯を水と緑の共生ゾーンとします。落合川を水と緑の軸とし、水質の維持や親水性の確保、歩行空間を兼ねた緑の連続性の確保等を進めます。

分野	取組
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 水と緑の活動拠点として、また、防災拠点としての機能を持つ六仙公園の整備を促進するとともに、その整備にあわせ、南沢湧水地と共に市を代表する地域資源として、両者の複合的な活用について検討を行い、本市の象徴である豊かな水と緑の一体的な環境空間の形成を図ります。 ・ 六仙公園と南沢湧水地を結ぶ歩行系ネットワークの整備について検討します。
活力	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 地域コミュニティや日常生活を支える機能として、団地内の集会施設や地区センター等のコミュニティ施設、近隣型の商店の集積地、小中学校を身近な生活交流の場として、その機能の維持・更新に努めます。
安全・安心	<ul style="list-style-type: none"> ・ 中央町四丁目などの木造住宅の密度が高い地域は、住宅の更新などを促進します。 ・ 落合川沿いなどの浸水予想区域は、ハザードマップなどにより市民へ周知を図るとともに、避難体制などの充実・強化を図ります。
生活環境	<ul style="list-style-type: none"> ・ まろにえホールをコミュニティ拠点とし、周辺地域における暮らしや文化活動の中心拠点として、生活関連施設の維持・誘導と地域コミュニティの形成を図ります。 ・ (仮称)都営東久留米八幡町二丁目団地(旧都営八幡町第1アパート)の建て替えの際には、地域の特性を踏まえ、周辺環境と調和した良好な住環境の形成を図ります。 ・ 東久留米駅から富士山をのぞむ眺望を確保し、地区計画制度の活用などにより富士見の景観を保全します。 ・ 落合川の水と緑を守り生かして、治水機能を維持しつつ、良好な自然景観を形成するとともに、河川とその周辺の景観とが一体となった河川景観の形成について検討します。

(5) 重点的な取組

① 六仙公園の整備拡充及び周辺の道路整備

- ・ 六仙公園は、市の中央部に位置する計画面積 15ha の大規模な都市計画公園であり、地域の特性を踏まえた自然豊かで、防災機能を併せ持つ公園として整備が進められています。
- ・ 整備にあわせ、地域のニーズに合わせて公園の多面的機能の活用と、公園東側の南沢湧水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

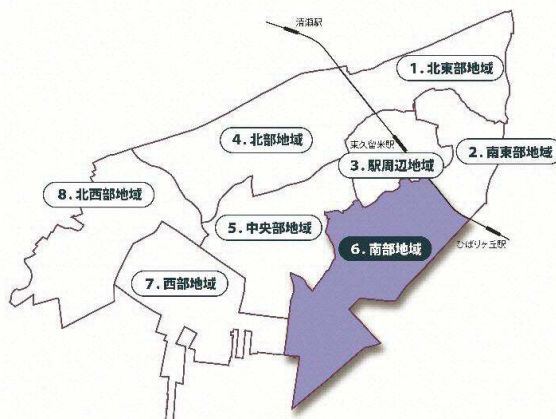
- ・ 小金井街道や所沢街道は、自動車交通を処理する補助幹線道路ですが、中央部地域において歩道がない、または狭い区間が多く、歩行者や自転車利用者の安全性を確保することが必要です。このため、これらの区間の歩道拡幅整備の促進を図ります。

4-6 南部地域

(1) 概況

■ 位置・人口・面積・地形

- ・市の中央南側に位置し、西東京市、小平市に接しています。
- ・人口は約17,600人(全市の15.1%)です。うち65歳以上人口は24.4%、15～64歳人口は60.9%、15歳未満人口は14.1%です。
- ・面積は233ha(全市の18.0%)です。
- ・落合川と立野川付近の一部は傾斜地となっていますが、全体的にはおおむね平坦な地形です。



■ 駅圏域・中学校区域

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

■ 地域の概況

- ・ひばりが丘団地や南町一丁目に共同住宅が立地しています。
- ・南沢五丁目に大型商業施設が立地しており、その他は戸建住宅地が広がっています。このうち、地域東側にある自由学園周辺の住宅地には、基盤の整った敷地規模の大きな戸建住宅が多くあります。
- ・主要な公共施設として、南部地域センターが立地しています。
- ・地域住民に身近な公共施設として、南町地区センターが立地しています。
- ・地域内のひばりが丘団地を経由し、隣接する西東京市のひばりが丘駅方面と田無駅方面を結ぶ路線バスが運行されています。
- ・地域北側を、遊歩道や親水広場が整備された落合川が流れています。
- ・地域内には、南沢湧水地や竹林公園、緑地保全地域に指定されたまとまった緑地や農地、柳新田通りのけやき並木等、豊かな自然環境が残されています。
- ・学園町一丁目は、東京都「地震に関する地域危険度測定調査(第8回)」(平成30(2018)年2月)において災害時活動困難度が最も高くなっています。
- ・南沢一・二丁目には、土砂災害警戒区域等に指定されている区域があります。

(2) まちづくりの方針

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

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



南沢湧水地



竹林公園



南町地区

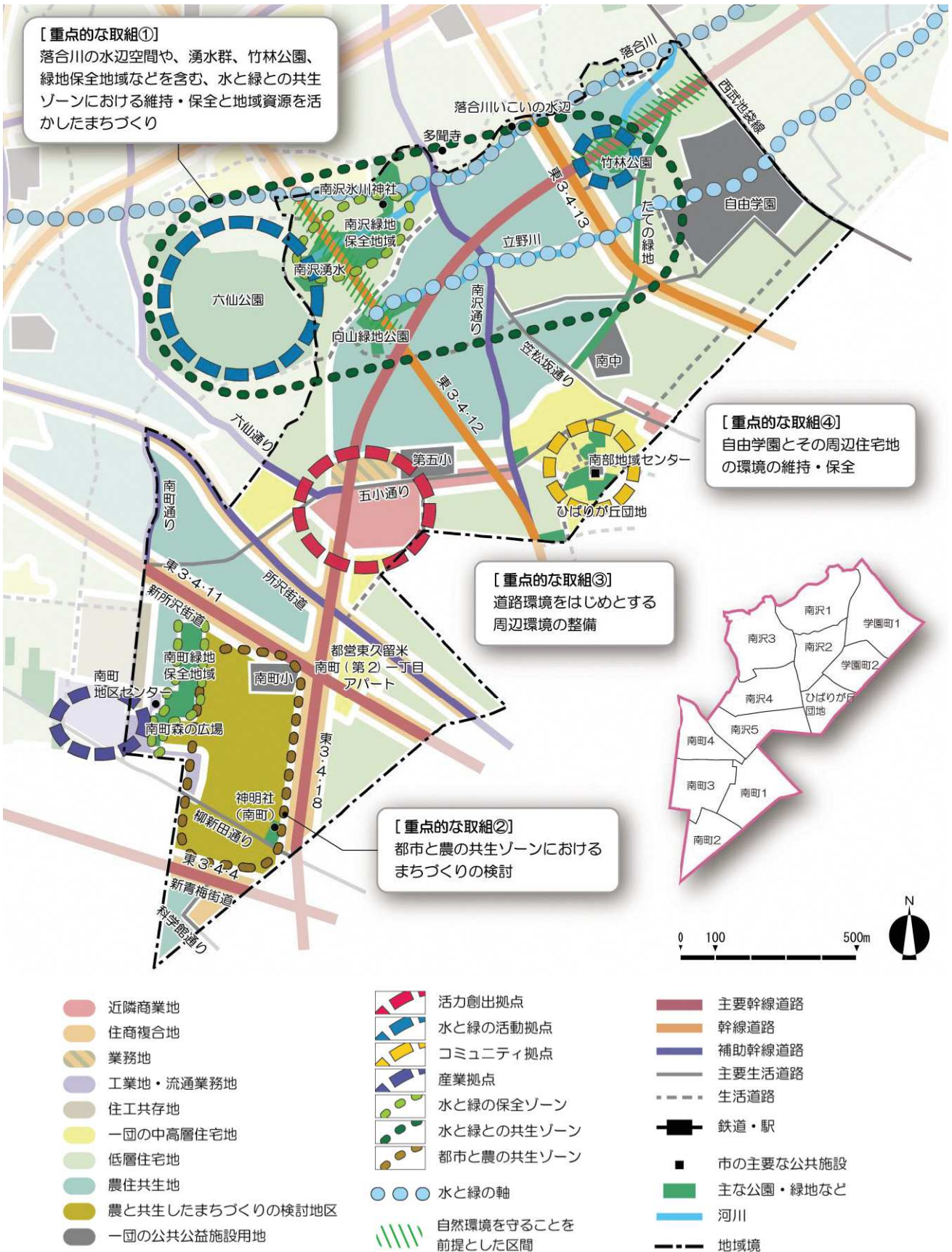


南沢五丁目の大型商業施設



自由学園キャンパス(初等部周辺)

② 南部地域のまちづくり方針図



(3) 主要課題

分野	主要課題
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 優先整備路線に位置づけられている練馬東村山線(都市計画道路東 3・4・13)及び新小金井久留米線(同東 3・4・18)の沿道における、周辺環境と調和した適正な土地利用の誘導 ・ 南町地区の生産緑地が集積し、かつ、主要幹線道路に囲まれ交通の利便性が高い地区(農と共生したまちづくりの検討地区)における、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の検討
交通	<ul style="list-style-type: none"> ・ 竹林公園や南沢湧水地を横切る都市計画道路の整備における、その環境の保全 ・ 交通量が多い所沢街道や南沢通り、五小通り、南沢通り等の歩行者や自転車利用者の安全性の確保
水と緑	<ul style="list-style-type: none"> ・ 落合川の水辺空間と湧水地、竹林公園の良好な自然環境の維持・保全
活力	<ul style="list-style-type: none"> ・ 南沢五丁目の近隣商業地の機能維持
安全・安心	<ul style="list-style-type: none"> ・ 学園町一丁目など、緊急車両の通行や災害時活動において課題がある地域における道路網の形成 ・ 落合川、立野川等の浸水予想区域や、南沢一・二丁目の土砂災害警戒区域等に指定されている区域における防災対策
生活環境	<ul style="list-style-type: none"> ・ 落合川や立野川の水と緑を守り生かした良好な自然景観の形成と河川とその周辺の景観とが一体となった河川景観の形成 ・ 東京都選定の歴史的建造物のある自由学園の環境保全と、周辺住宅地の良好な住環境の維持・保全

(4) 分野別の取組

分野	取組
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 低層住宅地を基本として位置づけ、南沢緑地保全地域や竹林公園の緑環境、落合川や立野川の水辺の自然環境等と調和した、良好な低層住宅地の形成を図ります。このうち、農地が点在する南沢一～四丁目、南町二～四丁目付近は農住共生地とし、都市農地の多面的な機能を発揮しながら、農業環境との調和や緑地の保全を基本とした良好な低層住宅地の形成を図ります。 ・ ひばりが丘団地や都営東久留米南町一丁目アパート等は、周辺環境と調和した、緑豊かで良好な一団の中高層住宅地として維持します。 ・ 南沢五丁目の大型商業施設周辺と五小通りの南沢通りまでの沿道、笠松坂通りのひばりが丘団地付近の沿道は近隣商業地とし、地区の生活利便に係る商業・サービス施設が立地する土地利用を形成するとともに、周辺環境と調和した空間形成に努めます。 ・ 南沢四丁目の一部は、周辺環境と調和した業務地として、その環境を維持します。 ・ 南町三丁目付近に工業地・流通業務地と住工共存地を位置づけます。工業地・流通業務地は、今後も工業系の土地利用を優先しながら、周辺の住宅地と調和した環境の形成を図ります。住宅と小規模な工場が混在している住工共存地は、住環境を悪化させる工場の立地制限などを行います。 ・ 新青梅街道線(都市計画道路東 3・4・4)沿道、新小金井久留米線(同東 3・4・18)沿道、保谷東村山線(同東 3・4・11)沿道、所沢街道沿道及び主要幹線道路である新青梅街道につながる科学館通りに隣接する区域は、住商複合地とし、広域的な活力のある都市活動を支える複合的な土地利用の形成を図ります。 ・ 南町地区の生産緑地が集積し、かつ、交通利便性の高い、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)、新青梅街道線(同東 3・4・4)に囲まれたエリアの東側は、都市と農の共生ゾーンとするとともに、農と共生したまちづくりの検討地区とし、都市農業・農地の持つ多面的機能の向上を進めるとともに、特色ある地域づくりに向けて土地利用の方向性を検討します。 ・ 学園町一・二丁目の住宅地は、良好な住環境の維持と保全を図るため、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。
交通	<ul style="list-style-type: none"> ・ 幹線系の道路は、主として東久留米駅や西東京市方面へのアクセス性向上をめざします。新青梅街道線(都市計画道路東 3・4・4)、保谷東村山線(同東 3・4・11)、田無久留米線(同東 3・4・12)、練馬東村山線(同東 3・4・13)、新小金井久留米線(同東 3・4・18)が配置されており、これらの道路ネットワークの形成を図ります。 ・ 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。

分野	取組
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 優先整備路線として位置づけられている練馬東村山線(同東 3・4・13)の新小金井久留米線(都市計画道路東 3・4・18)との交差部から駅周辺地域の市役所付近までの区間について、事業の推進を図ります。 ・ 優先整備路線として位置づけられている新小金井久留米線(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。なお、整備にあたっては、周辺的生活環境や自然環境に配慮します。 ・ 田無久留米線(都市計画道路東 3・4・12)や新小金井久留米線(同東 3・4・18)の整備にあたっては、周辺の水と緑環境や農業環境と調和した、道路整備や沿道環境の在り方について検討します。このうち、南沢湧水地と竹林公園を横断する箇所(「道路ネットワークの方針図」の自然環境を守ることを前提とした区間)は、その環境を守ることでできる整備の在り方が明らかになるまで、当該箇所の整備を留保し、実現性や変更等、都市計画道路の在り方に関して検討します。 ・ 主要生活道路や生活道路は、歩行者や自転車利用者の安全性を確保するための自動車交通対策を進めるとともに、円滑な消防活動や災害時の救援活動等に資するよう、地域住民や関係者の理解を得ながらボトルネック箇所の解消などの整備・改善を進めます。 ・ 交通量が多い所沢街道や南沢通り、五小通り、南町通り等の歩行者や自転車利用者の交通安全の確保のための取組を推進します。
水と緑	<ul style="list-style-type: none"> ・ 南沢湧水地と竹林公園を中心とした周辺部一帯を水と緑の共生ゾーンとし、自然環境の魅力を活かした周辺の整備や保全・活用方法の検討を進めます。 ・ 落合川や立野川を水と緑の軸とし、水質の維持や親水性の確保、歩行空間を兼ねた緑の連続性の確保等を進めます。 ・ 水と緑の活動拠点である竹林公園は、象徴的な緑として保全をするとともに、静寂につつまれた環境を維持しながら地域資源としての活用を検討します。 ・ 南沢緑地保全地域や南沢湧水地、南町緑地保全地域、南町森の広場を、水と緑の保全ゾーンとし、地域との協働で保全をしていきます。
活力	<ul style="list-style-type: none"> ・ 南沢湧水地と竹林公園を中心とした周辺部一帯の水と緑との共生ゾーンは、本市の貴重な資源の一つとして、市内外に広くアピールし、水と緑に親しむ人を増やし、まちのイメージアップを図ります。 ・ 南町三丁目の一部を産業拠点とし、一団の工業地・流通業務地の既存機能を維持するとともに、工業地・流通業務地に隣接する住宅地などとの環境の調和を図ります。 ・ 地域コミュニティや日常生活を支える機能として、団地内の集会施設や地区センター等のコミュニティ施設、近隣型の商店の集積地、小中学校を身近な生活交流の場として、その機能の維持・更新に努めます。

分野	取組
	<ul style="list-style-type: none"> ・南沢五丁目の大型商業施設が立地する地区は活力創出拠点として、生活利便に係る商業・サービス機能の維持・形成を図るとともに、周辺環境と調和した空間形成に努めます。
安全・安心	<ul style="list-style-type: none"> ・学園町一丁目など狭あい道路が多い地域は、住民同士の協力による災害時の避難路の確保を進めます。 ・落合川、立野川沿いなどの浸水予想区域は、ハザードマップなどにより市民へ周知を図るとともに、避難体制などの充実・強化を図ります。 ・南沢一・二丁目の土砂災害警戒区域等に指定されている区域は、土地所有者や居住者に対し、ハザードマップによる周知や地域による共助・連携体制の構築を図ります。
生活環境	<ul style="list-style-type: none"> ・南部地域センターをコミュニティ拠点とし、周辺地域における暮らしや文化活動の中心拠点として、生活関連施設の維持・誘導と地域コミュニティの形成を図ります。 ・落合川や立野川の水と緑を守り生かして、治水機能を維持しつつ、良好な自然景観を形成するとともに、河川とその周辺の景観とが一体となった河川景観の形成について検討します。 ・自由学園内の東京都選定歴史的建造物など、東久留米が誇る歴史景観を保全します。また、学園町一・二丁目の住宅地は、良好な住環境の維持と保全を図るため、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。

(5) 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)に囲まれた交通利便性の高い地区は、都市農業・農地の持つ多面的機能の向上を進めるとともに、特色ある地域づくりに向けて、多様な土地利用の方向性の検討を進めます。

- ③ 道路環境をはじめとする周辺環境の整備
 - ・ 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) 概況

■ 位置・人口・面積・地形

- ・市の西部南側に位置し、小平市に接しています。
- ・人口は約18,100人(全市の15.5%)です。うち65歳以上人口は32.4%、15～64歳人口は56.3%、15歳未満人口は11.0%です。
- ・面積は168ha(全市の13.0%)です。
- ・平坦な地形です。



■ 駅圏域・中学校区域

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

■ 地域の概況

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

(2) まちづくりの方針

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

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



西部地域センター



子どもセンターあおぞら

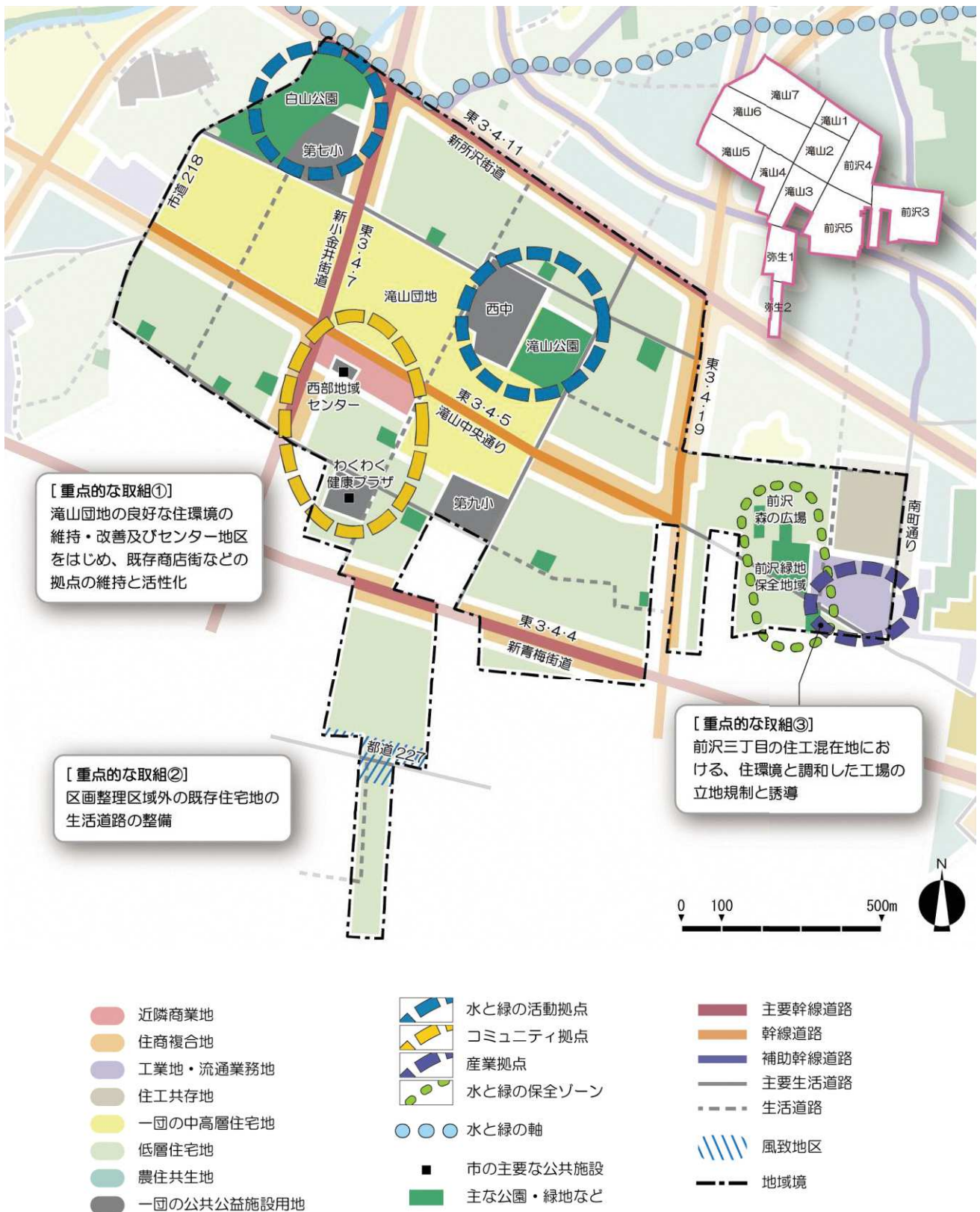


滝山団地センター地区の商店街



滝山団地周辺の遊歩道

② 西部地域のまちづくり方針図



(3) 主要課題

分野	主要課題
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 滝山団地センター地区をはじめ、既存商店街などの拠点性の維持と活性化 ・ 共同住宅の管理や環境改善への対応や、戸建住宅地の敷地細分化の防止、緑化の推進 ・ 前沢三丁目のまとまった工場用地の生産環境の維持・増進と、周辺住宅環境との調和 ・ 前沢三丁目の住工混在地における、住宅と工場環境の調和
交通	<ul style="list-style-type: none"> ・ 交通量が多い滝山五丁目と柳窪二丁目の境界に位置する南北方向の市道 218 や、南町通り等の歩行者や自転車利用者の安全性の確保 ・ 遊歩道における安全な歩行空間の確保
水と緑	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市民が利用したくなる身近な公園の整備と活用推進 ・ 団地内や遊歩道の緑の維持・管理
活力	<ul style="list-style-type: none"> ・ 商店街の空き店舗の利用促進
安全・安心	<ul style="list-style-type: none"> ・ 滝山三・四丁目など浸水予想区域の防災対策
生活環境	<ul style="list-style-type: none"> ・ 滝山団地における防災や景観等、周辺環境への影響を考慮した、住環境の維持・向上の取組

(4) 分野別の取組

分野	取組
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 一団の中高層住宅地と低層住宅地を基本として位置づけ、白山公園や滝山公園、幾条にも連なる遊歩道、前沢緑地保全地域等の緑環境等と調和した良好な低層住宅地の形成を図ります。そのうち既存の低層住宅地は、その環境を保全するため、敷地規模の細分化の防止、緑化の推進等について検討します。 ・ 滝山団地は、周辺環境と調和した、緑豊かで良好な一団の中高層住宅地として、住環境の維持・改善や、防災機能の向上に向けて検討します。 ・ 新青梅街道線(都市計画道路東 3・4・4)、久留米東村山線(同東 3・4・5)、府中清瀬線(同東 3・4・7)、小金井久留米線(同東 3・4・19)沿道は、住商複合地とし、広域的な活力のある都市活動を支える複合的な土地利用の形成を図ります。 ・ 滝山団地センター地区は、近隣商業地とし、周辺の公共施設との連携を図りつつ、商店街の再整備や商業・業務機能の維持・強化を図ります。 ・ 前沢三丁目地区東側に工業地・流通業務地と住工共存地を位置づけます。工業地・流通業務地は、今後も工業系の土地利用を優先しながら、周辺の住宅地と調和した環境の形成を図ります。住宅と小規模な工場が混在している住工共存地は、住環境を悪化させる工場の立地制限などを行います。
交通	<ul style="list-style-type: none"> ・ 幹線系の道路は、東京都心部や東村山市、小金井市、清瀬市方面、そして東久留米駅方面へのアクセス性向上をめざします。新青梅街道線(都市計画道路東 3・4・4)、府中清瀬線(同東 3・4・7)、保谷東村山線(同東 3・4・11)及び小金井久留米線(同東 3・4・19)が配置されています。 ・ 主要生活道路や生活道路は、歩行者や自転車利用者の安全性を確保するための自動車交通対策を進めるとともに、円滑な消防活動や災害時の救援活動等に資するよう、地域住民や関係者の理解を得ながらボトルネック箇所の解消などの整備、改善を進めます。 ・ 交通量が多い市道 218 や南町通り等の歩行者や自転車利用者の交通安全の確保のための取組を推進します。 ・ 滝山地区や前沢地区の遊歩道は、その環境改善に向けた手法を検討します。
水と緑	<ul style="list-style-type: none"> ・ 黒目川や落合川、出水川を結ぶ歩行空間ネットワーク整備のため、保谷東村山線(都市計画道路東 3・4・11)の一部区間について、快適な歩行空間の確保と連続的な道路緑化等を進めます。 ・ 白山公園を水と緑の活動拠点とし、調整池機能の維持を図るとともに、スポーツ・レクリエーション機能の充実を図ります。 ・ 滝山公園を水と緑の活動拠点とし、指定緊急避難場所として防災機能の充実を図るとともに、スポーツ・レクリエーション機能の充実を図ります。

分野	取組
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺の緑と調和した団地内や遊歩道の緑の適切な維持管理について検討します。 ・ 前沢緑地保全地域、前沢森の広場を水と緑の保全ゾーンとし、住宅地と隣接する工業地・流通業務地との緩衝緑地としての役割も踏まえて、地域との協働で保全します。
活力	<ul style="list-style-type: none"> ・ 前沢三丁目の一部を産業拠点とし、一団の工業地・流通業務地の既存機能を維持するとともに、工業地・流通業務地に隣接する住宅地などとの環境の調和を図ります。 ・ 地域コミュニティや日常生活を支える機能として、団地内の集会施設や地区センター等のコミュニティ施設、滝山団地センター地区を中心に立地する近隣型の商店の集積地、小中学校を身近な生活交流の場として、その機能の維持・更新に努めます。 ・ 滝山団地センター地区周辺の身近な商店街において、商業振興施策と連携した商業機能の維持・強化と安全かつ安心して歩ける商店街空間の形成に努めます。
安全・安心	<ul style="list-style-type: none"> ・ 滝山三・四丁目などの浸水予想区域は、ハザードマップなどにより市民へ周知を図るとともに、避難体制などの充実・強化を図ります。 ・ 都市防災機能の強化や安全で快適な歩行空間の確保に向けて、久留米東村山線（都市計画道路東 3・4・5）のうち、小金井久留米線（同東 3・4・19）との交差部から府中清瀬線（同東 3・4・7）との交差部の区間について、無電柱化を推進します。
生活環境	<ul style="list-style-type: none"> ・ 西部地域センターをコミュニティ拠点とし、周辺地域における暮らしや文化活動の中心拠点として、生活関連施設の維持・誘導と地域コミュニティの形成を図ります。 ・ 滝山団地においては、多世代が共存するための取組を進め、地域活力の向上やコミュニティの活性化を図ります。 ・ 滝山団地（分譲）においては、良好な住環境の維持・改善に向けた支援の在り方を検討します。 ・ 弥生一・二丁目の都道 227 を挟んだ東京道風致地区[※]は、今後も都市の自然的景観を維持します。

(5) 重点的な取組

- ① 滝山団地の良好な住環境の維持・改善及びセンター地区をはじめ、既存商店街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。

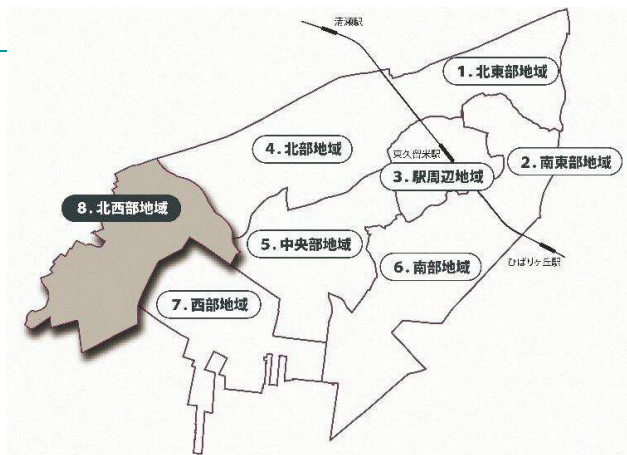
- ③ 前沢三丁目の住工混在地における、住環境と調和した工場の立地規制と誘導
 - ・ 前沢三丁目には、まとまった工場用地に隣接して住工混在地があり、住宅系への土地利用転換がみられ、工場の生産環境と住宅地との調和が求められています。
 - ・ このため、住環境に影響のある一定規模以上の工場の立地を制限する条例(特別工業地区建築条例)により、工場の立地を制限していますが、当該地が準工業地域である旨を転入者を中心に周知し理解してもらうとともに、新たな課題に対応するための規制の在り方について検討します。

4-8 北西部地域

(1) 概況

■ 位置・人口・面積・地形

- ・市の西部北側に位置し、東村山市、小平市に接しています。
- ・人口は約14,500人(全市の12.5%)です。うち65歳以上人口は24.9%、15～64歳人口は60.3%、15歳未満人口は14.0%です。
- ・面積は189ha(全市の14.6%)です。
- ・地域中央を黒目川が流れています。
- ・おおむね平坦な地形です。



■ 駅圏域・中学校区域

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

■ 地域の概況

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

(2) まちづくりの方針

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

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



村野家住宅の屋敷林



さいかち窪

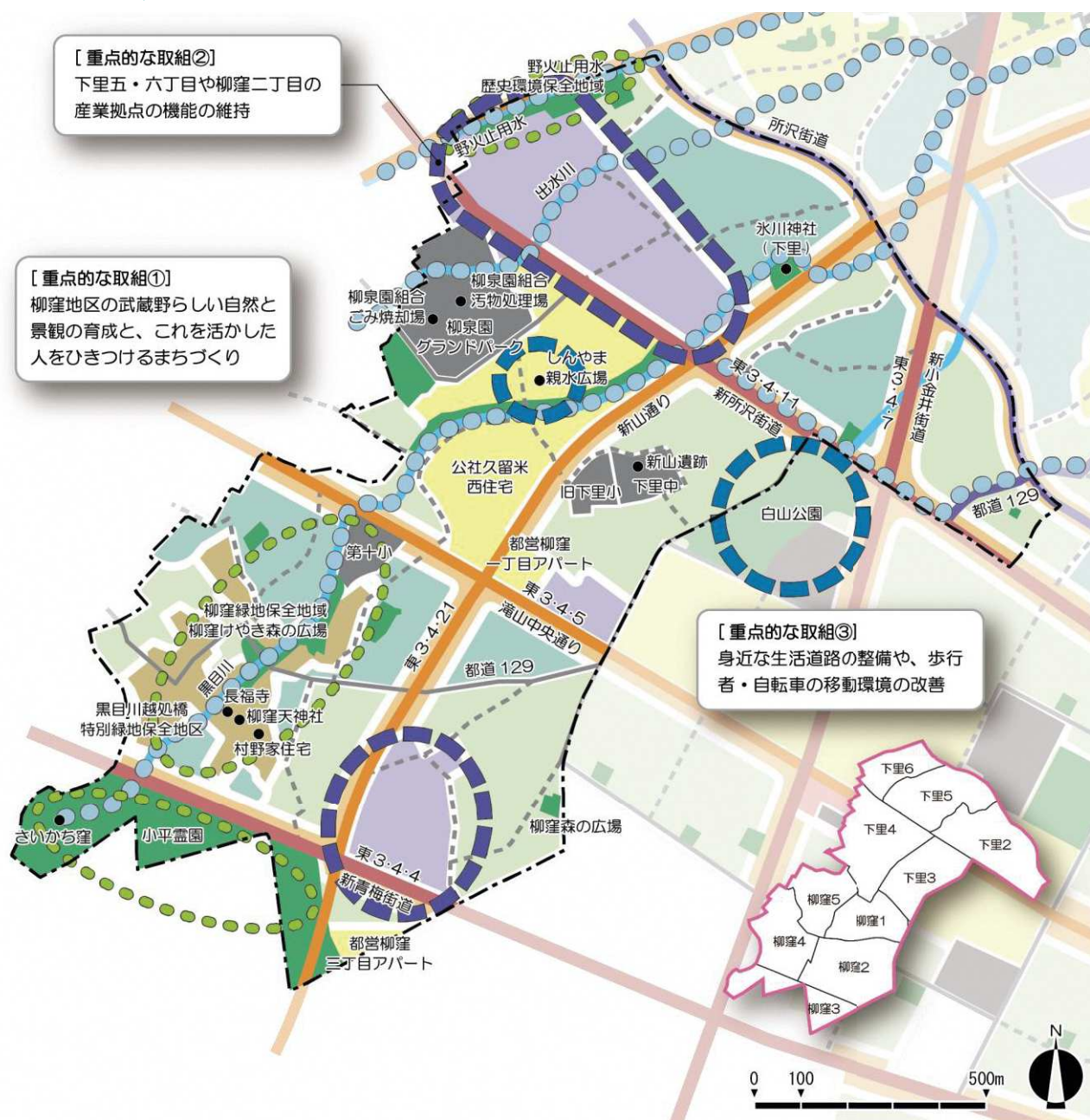


下里五丁目の市場



柳窪二丁目の工場

② 北西部地域のまちづくり方針図



(3) 主要課題

分野	主要課題
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 柳窪四・五丁目の市街化調整区域内における武蔵野の原風景の保全と地域資源の活用 ・ 都市の活力を高めるために、流通業務施設用地や一団となった工場用地の生産環境の維持・増進と周辺環境との調和
交通	<ul style="list-style-type: none"> ・ 交通量が多い所沢街道や、柳窪二丁目と滝山五丁目境界にある南北方向の主要生活道路などの歩行者や自転車利用者の安全性の確保 ・ 小平駅へのアクセス性の向上
水と緑	<ul style="list-style-type: none"> ・ 黒目川と落合川と出水川の間を結ぶ歩行系ネットワークの整備
活力	<ul style="list-style-type: none"> ・ 湧水や河川環境及び周辺の緑地や農地の保全 ・ 歴史的建造物の保全と、これらの地域資源の活用
安全・安心	<ul style="list-style-type: none"> ・ 黒目川、出水川沿いなどの浸水予想区域の防災対策 ・ 避難場所への避難路の確保や、避難場所の安全性の向上
生活環境	<ul style="list-style-type: none"> ・ 黒目川や出水川、野火止用水等の水と緑を守り生かした良好な自然景観の形成と河川と、その周辺の景観とが一体となった河川景観の形成

(4) 分野別の取組

分野	取組
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 低層住宅地を基本として位置づけ、野火止歴史環境保全地域と白山公園の緑環境や、黒目川と出水川、野火止用水の水辺の自然環境等と調和した良好な低層住宅地の形成を図ります。このうち、農地が点在する下里二・五丁目、柳窪一・四・五丁目付近は、農住共生地とし、都市農地の多面的な機能を発揮しながら、農業環境との調和や緑地の保全を基本とした良好な低層住宅地の形成を図ります。 ・ 公社久留米西住宅や都営柳窪一丁目アパート、同柳窪三丁目アパートは、周辺環境と調和した、緑豊かで良好な一団の中高層住宅地として維持します。 ・ 保谷東村山線(都市計画道路東 3・4・11)の沿道北側周辺や、久留米東村山線(同東 3・4・5)沿道北側の西団地南交差点から滝山団地西交差点の区間、新青梅街道線(同東 3・4・4)の柳窪交差点以東の沿道北側周辺は、工業地・流通業務地として周辺環境と調和させながら、産業機能を維持します。 ・ 柳窪四・五丁目地区の良好な農地や屋敷林、緑地が残る市街化調整区域は、緑の保全と市街化の抑制によりその環境を維持しつつ、既存集落においては、地域の意向などを踏まえつつ、土地利用の方向性について検討します。 ・ 土地区画整理事業の実施された柳窪地区は、武蔵野の原風景と調和する良好な低層戸建住宅の立地を進めます。 ・ 旧下里小学校用地は、社会情勢に応じて、用途地域の見直しや地区計画制度の活用等により、まちづくりの課題などに対応した土地利用を検討します。
交通	<ul style="list-style-type: none"> ・ 幹線系の道路は、東久留米駅や小平市、所沢市方面へのアクセス性向上をめざします。新青梅街道線(都市計画道路東 3・4・4)、久留米東村山線(同東 3・4・5)、府中清瀬線(同東 3・4・7)、保谷東村山線(同東 3・4・11)及び小平久留米線(同東 3・4・21)が配置されており、これらの道路ネットワークの形成を図ります。 ・ 優先整備路線として位置づけられている小平久留米線(都市計画道路東 3・4・21)の事業を推進し、市外との交通軸の強化を図ります。 ・ 主要生活道路や生活道路は、歩行者や自転車利用者の安全性を確保するための自動車交通対策を進めるとともに、円滑な消防活動や災害時の救援活動等に資するよう、地域住民や関係者の理解を得ながらボトルネック箇所の解消などの整備、改善を進めます。 ・ 交通量が多い所沢街道や、柳窪二丁目と滝山五丁目境界にある南北方向の主要生活道路などの歩行者や自転車利用者の交通安全の確保のための取組を推進します。

分野	取組
水と緑	<ul style="list-style-type: none"> ・ 黒目川と出水川、野火止用水を水と緑の軸とし、水質の維持や親水性の確保、歩行空間を兼ねた緑の連続性の確保等を進めます。 ・ しんやま親水広場は、水と緑の活動拠点とし、市民の憩いの場としての機能を維持していきます。 ・ 野火止用水歴史環境保全地域、柳窪緑地保全地域、柳窪けやき森の広場、柳窪森の広場、小平霊園を、水と緑の保全ゾーンとし、地域との協働で保全をしていきます。
活力	<ul style="list-style-type: none"> ・ 下里五・六丁目や柳窪二丁目の一部を産業拠点とし、一団の工業地・流通業務地の既存機能を維持するとともに、工業地・流通業務地に隣接する住宅地などとの環境の調和を図ります。 ・ 地域コミュニティや日常生活を支える機能として、団地内の集会施設や柳泉園グランドパークなどのコミュニティ施設、新山通り沿道に立地する近隣型の商店の集積地、小中学校を身近な生活交流の場として、その機能の維持・更新に努めます。 ・ 柳窪地区の歴史的景観資源の保全と活用に向け、黒目川上流域の親水化を進めるとともに、開発規制や景観保全に関する都市計画制度や支援の在り方について検討します。また、地域住民の理解と協力のもと、これらの魅力を活かした、人をひきつけるまちづくりを進めます。
安全・安心	<ul style="list-style-type: none"> ・ 黒目川や出水川沿いなどの浸水予想区域は、ハザードマップなどにより市民へ周知を図るとともに、避難体制などの充実・強化を図ります。 ・ 都市防災機能の強化や安全で快適な歩行空間の確保に向けて、保谷東村山線(都市計画道路東3・4・11)の府中清瀬線(同東3・4・7)との交差部から東村山市との市境の区間について、無電柱化を推進します。
生活環境	<ul style="list-style-type: none"> ・ 黒目川や出水川、野火止用水等の水と緑を守り生かして、治水機能を維持しつつ、良好な自然景観を形成するとともに、河川とその周辺の景観とが一体となった河川景観の形成について検討します。

(5) 重点的な取組

- ① **柳窪地区の武蔵野らしい自然と景観の育成と、これを活かした人をひきつけるまちづくり**
 - ・ 柳窪地区には、国の有形文化財に登録された「村野家住宅」など、江戸時代から明治期にかけての建造物や屋敷林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あいな生活道路が点在しており、災害時の避難活動や消防活動に支障をきたすおそれがあります。
 - ・ 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。

第5章 実現化方策(まちづくりを進めるために)

5-1 みんなが主役のまちづくりに向けて

(1) 基本的な考え方

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。

(2) まちづくりの主体と役割

まちづくりの各主体の役割を整理し、それぞれがまちづくりの担い手であるという自覚を持つことで、多様な主体が参画し、共に創るまちづくりの実現を目指します。

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等

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等

行政 の役割

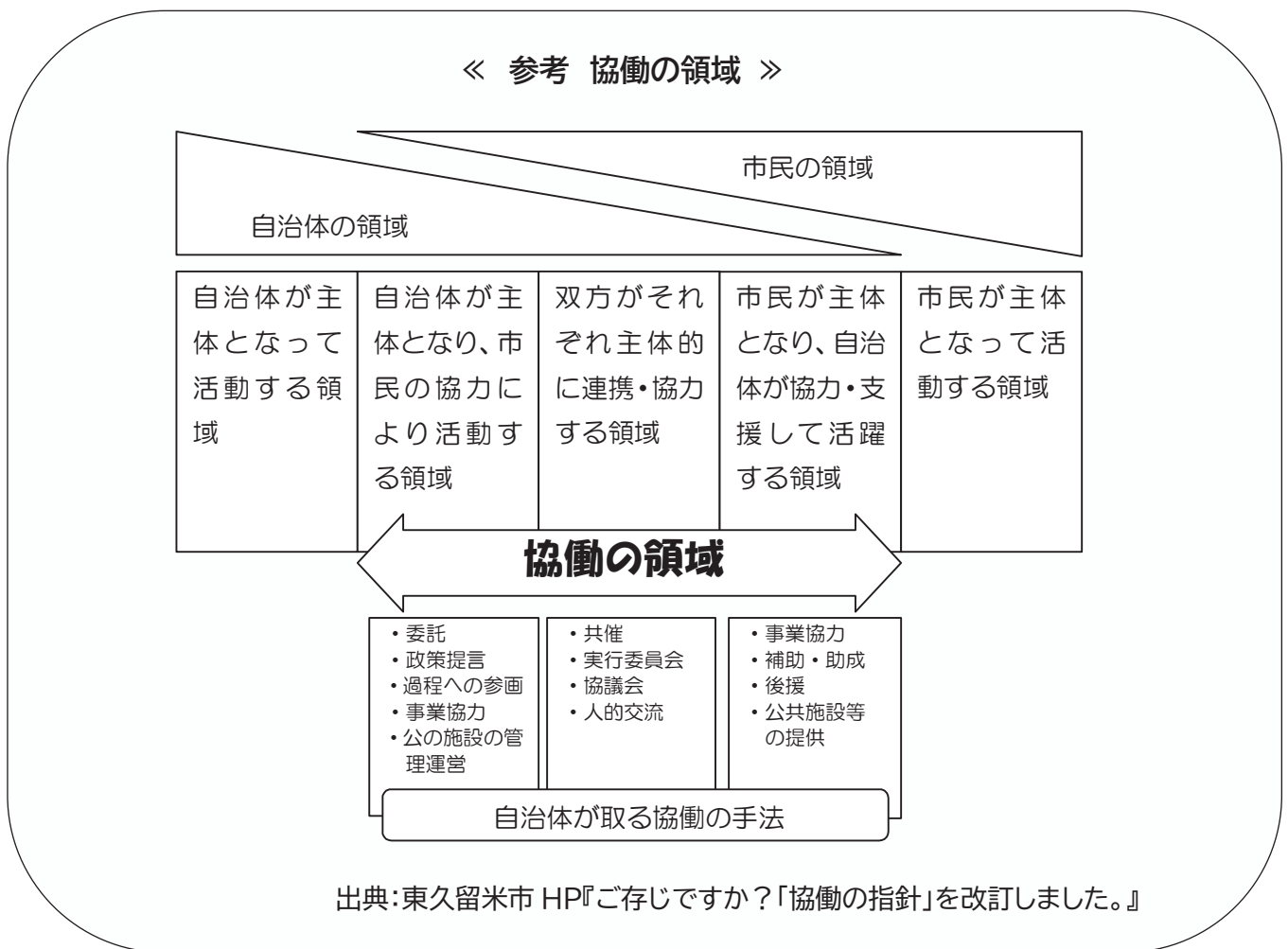
- ・まちづくりに関する情報発信・機運醸成・支援
- ・国や都、周辺自治体等との行政間連携
- ・庁内連携による分野横断的取組
- ・適切な予算管理、まちづくりの計画の策定と進行管理等

(3) 協働によるまちづくりに向けた取組

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、市民など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るため、以下の取組を進めます。

- ・ 市民・行政職員共に、協働のまちづくりに必要な発意と対話の力を高めるとともに、まちづくりのリーダーとなる人材育成および行政職員の資質・能力の一層の向上に努めます。
- ・ 市民などの自主的なまちづくり活動への支援制度の充実や、活動の場の確保に努めます。
- ・ まちづくりを考え、論議することができるよう、計画段階からの市民等と行政の協働の場の構築に向けた取組を進めます。
- ・ これらの取組の実現に向け、市民などと行政の協働のまちづくりを進めるためのしくみづくりについて検討します。



5-2 計画の実現に向けて

(1) 計画の推進

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の整合を図り、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。

(2) 計画の検証

本計画は、20年後の令和23(2041)年度を目標年次としたまちづくりの方向性を示しています。今後、まちづくりに関して実施する施策や事業は、本計画に基づいて、長期的に取り組むこととなります。

このため、将来都市像の実現に向け、PDCAサイクル[※]を踏まえ、本計画に基づく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。

④ Action(改善)

検証結果に基づいた施策や事業等の取組の見直し、改善

① Plan(計画)

都市計画マスタープランの改定



③ Check(評価)

施策や事業等の取組を評価

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) 進行管理

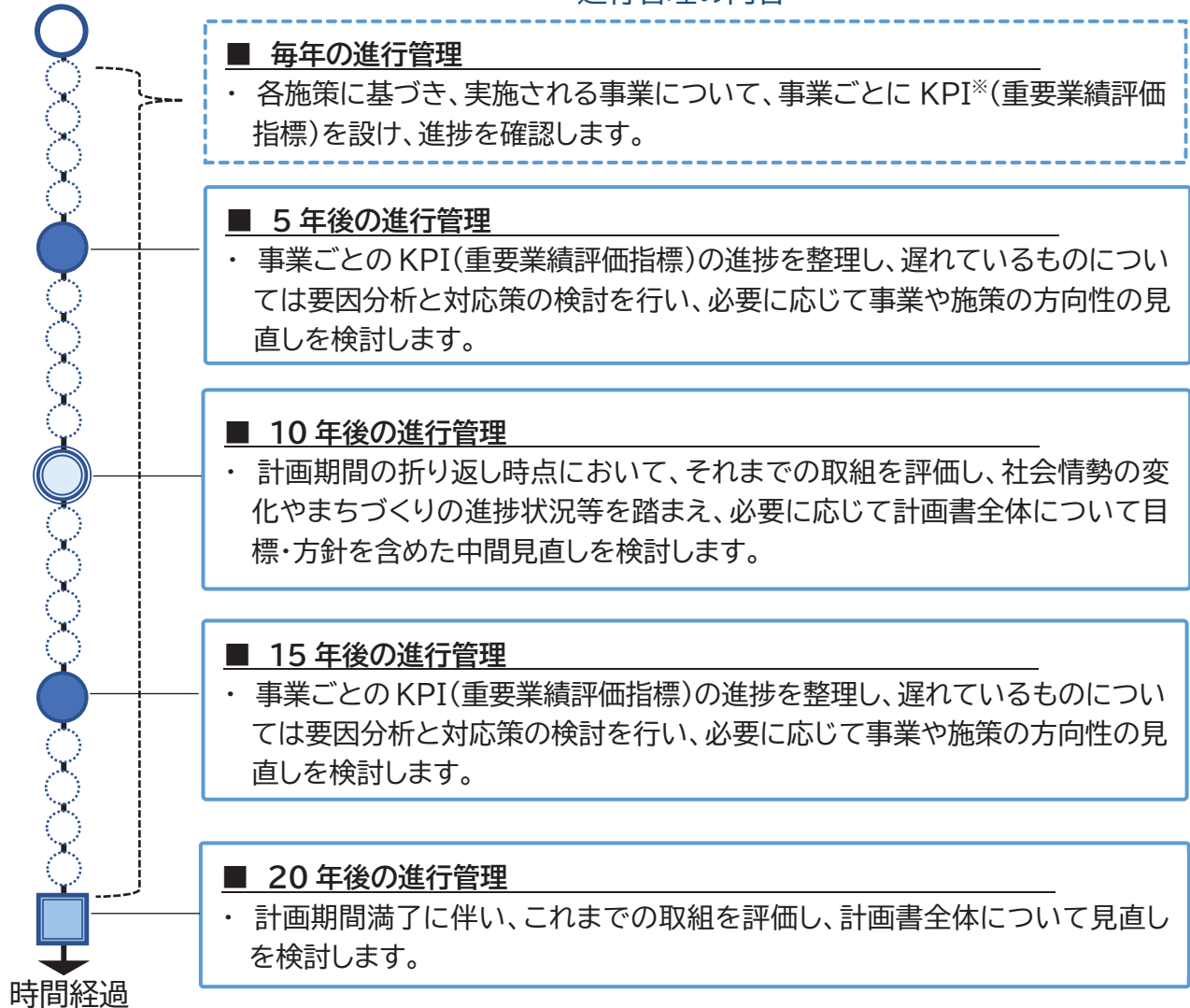
進行管理は、毎年・5年後・10年後などと、時間経過により内容を整理して進めていきます。

また、体制は、庁内・都市計画審議会や検討委員会等・市民の3つに分類するなど、進行管理のしくみを構築し、進めていきます。

《 進行管理のイメージ 》

計画期間開始

進行管理の内容



進行管理の体制

● 庁内

・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

・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

・懇談会やワークショップ※等の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。

(4) 分野別の実現化手法

第3章 全体構想の「3-2 分野別の主要課題と方針」に示す分野別に、活用が可能なまちづくりの主な手法を整理し、その手法の効果を示します。地域の実情に合わせて、効果的な手法を活用し、市民との合意形成を図りながら将来都市構造の実現を目指します。

また、今後の法改正などに伴う新たな手法についても、活用を検討します。

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

主な手法	効果
用途地域の見直し	社会情勢の変化や地域特性に応じて、適切な用途地域の見直しや建蔽率・容積率の見直しを行うことにより、周辺環境と調和を図りつつ、市民・事業者にとって活用しやすい土地利用の誘導につながります。
田園住居地域の指定	田園住居地域に指定することにより、農業用施設が建築可能となる一方、農地における一定規模以上の開発などが制限され、都市農地と調和した住環境の形成につながります。
特別用途地区の指定	建築基準法の用途制限を強化又は緩和する特別用途地区を指定することにより、土地利用の増進又は環境の保護等につながります。
地区計画制度の活用	地区の実情に合ったきめ細かい規制を行う地区計画制度を活用することにより、地区の特性を活かした良好な住環境や美しいまち並み等の誘導につながります。 また、都市計画道路の整備に伴い、土地利用の高度化を図る沿道空間は、地区計画制度を活用することにより、周辺環境と調和した適正な土地利用の誘導につながります。
土地区画整理事業の活用	土地区画整理事業を活用して、道路や公園といった都市基盤を整備・改善し、土地の区画を整えることにより、宅地の利用の増進につながります。
都市開発諸制度 [※] の活用	都市開発諸制度を活用した建築物の整備に伴い、広場や緑地等の有効空地等を整備することにより、市街地環境の向上につながります。
連続立体交差事業の促進	東京都や周辺自治体、鉄道事業者と連携し、西武池袋線・ひばりヶ丘～東久留米駅付近区間の道路と鉄道の連続立体交差事業を促進することにより、駅東西の分断の解消による回遊性の促進・商業機能の強化につながります。
まちなかウォークブル推進事業の活用	国土交通省「まちなかウォークブル推進事業」を活用することにより、居心地が良く歩きたくなるまちなかの形成につながります。

主な手法	効 果
東久留米市宅地開発等に関する条例の運用	条例に基づき事業者へ指導などを行うことにより、土地利用の適切なコントロールにつながります。

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

主な手法	効 果
都市計画道路の整備	都市計画道路の整備を推進することにより、道路ネットワークの強化やアクセス性の向上、バス路線網の再編・拡大等につながります。
都市計画自転車等駐車場の整備	東久留米駅周辺において、都市計画自転車等駐車場の整備を推進することにより、自転車利用者の利便性の向上や放置自転車などの解消につながります。
連続立体交差事業の促進	東京都や周辺自治体、鉄道事業者と連携し、西武池袋線・ひばりヶ丘～東久留米駅付近区間の道路と鉄道の連続立体交差事業を促進することにより、踏切による交通渋滞の緩和につながります。
まちなかウォークアブル推進事業の活用	国土交通省「まちなかウォークアブル推進事業」を活用することにより、居心地が良く歩きたくなるまちなかの形成につながります。
都市開発諸制度の活用	都市開発諸制度を活用した建築物の整備に伴い、歩行者用通路などを整備することにより、安全な歩行者ネットワークの形成につながります。

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

主な手法	効 果
都市計画公園・都市計画緑地の整備	都市計画に基づき、公園・緑地の整備を進めることにより、緑の保全・活用、市民の憩いの場の創出等につながります。
特別緑地保全地区制度の活用	指定区域内の建築や宅地造成等の行為規制を行うとともに、土地所有者に対する税制優遇を行うことにより、良好な自然環境の保全につながります。
緑地保全地域制度の活用	指定区域内の建築や宅地造成等の行為規制を行うことにより、良好な樹林地などの保全につながります。
地区計画制度の活用	地区計画制度を活用することにより、地域特性に応じた新たな緑の創出につながります。
生産緑地地区の新規指定・特定生産緑地の指定	地権者への制度の周知を図り、生産緑地地区の新規指定及び特定生産緑地の指定を推進することにより、農地の保全につながります。
都市開発諸制度の活用	都市開発諸制度を活用した建築物の整備に伴い、緑化を推進することにより、緑の創出につながります。
田園住居地域の指定	田園住居地域に指定することにより、農業用施設が建築可能となる一方、農地における一定規模以上の開発が制限され、都市農地と調和した住環境の形成につながります。
新たな地区計画制度（地区計画農地保全条例制度）の活用	農地の保全を図る新たな地区計画制度を活用することにより、農と調和した都市環境の形成につながります。
都市農地貸借円滑化法の活用	制度の周知を図り、農地の貸借を促進することにより、農地の保全や、農業体験や学習の場及び交流の場等としての農地の活用につながります。
緑化地域制度の活用	一定規模以上の敷地で建築物の新築や増築を行う場合に、敷地面積の一定割合以上の緑化を義務付けることにより、新たな緑の創出につながります。
市民緑地認定制度の活用	市民や民間事業者等が民有地を「市民緑地」として整備し、一定期間公開することにより、民有地の緑の保全と地域の憩いの場の創出につながります。

主な手法	効 果
農の風景育成地区制度の活用	農地や屋敷林等が比較的まとまって残る地区を指定し、散在する農地を一体の都市計画公園等として計画決定するなど、都市計画制度を積極的に活用することにより、農のある風景を将来に引きつぐことにつながります。
東久留米市宅地開発等に関する条例の運用	整備基準に適合する雨水貯留浸透施設が設置されることにより、地下水の涵養や雨水流出抑制につながります。 また、公園・緑地の整備を推進することにより、新たな緑の創出につながります。
グリーンインフラの活用	樹林地や農地の保全に努めるとともに、グリーンインフラの整備を推進することにより、地下水の涵養や雨水流出抑制につながります。
保存樹木等補助制度の活用	「東久留米市のみどりに関する条例」に基づき、指定されている保存樹木または保存樹林、保存生垣の所有者について、維持管理の補助を行うことにより、市内の貴重な緑の保全につながります。

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

主な手法	効 果
用途地域等の見直し	社会情勢の変化や地域特性に応じて、適切な用途地域の見直しや建蔽率・容積率の見直しを行うことにより、周辺環境と調和を図りつつ、市民・事業者にとって活用しやすい土地利用の誘導につながります。
特別用途地区の指定	建築基準法の用途制限を強化又は緩和する特別用途地区を指定することにより、土地利用の増進又は環境の保護等につながります。
都市農地貸借円滑化法の活用	制度の周知を図り、意欲ある農業者などへの農地貸借を促すことにより、農業の活性化につながります。
まちなかウォークアブル推進事業の活用	国土交通省「まちなかウォークアブル推進事業」を活用することにより、都市の魅力が向上することで集客力が増し、にぎわいの創出につながります。
文化財の指定	市内の貴重な歴史文化資源を文化財として指定し、保存・活用を促進することにより、本市のイメージアップや地域ブランド力の向上につながります。

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

主な手法	効 果
地区計画制度の活用	木造住宅密集地域において、地区計画により敷地面積の最低限度を設定することにより、敷地の細分化防止につながります。
土地区画整理事業の活用	土地区画整理事業を活用し、道路や公園といった都市基盤を整備・改善することにより、防災性の向上や脆弱な道路基盤の解消等につながります。
都市開発諸制度の活用	都市開発諸制度を活用した建築物の整備に伴い、災害時の機能継続のために防災備蓄倉庫や自家発電設備を整備するとともに、帰宅困難者のための一時滞在施設の確保などにより、都市の防災性の向上につながります。
新たな防火規制の活用	東京都建築安全条例に基づく、新たな防火規制の活用により、木造住宅密集地域における防災性の向上につながります。
無電柱化の推進	無電柱化計画路線(東久留米市無電柱化推進計画(平成 31 年 3 月))について、事業を進めることにより、災害時におけるライフラインの確保や、避難救助活動の円滑化につながります。
東久留米市宅地開発等に関する条例の運用	整備基準に適合する雨水貯留浸透施設が設置されることにより、雨水流出抑制や地下水の涵養につながります。
公共下水道(雨水)の整備	「東久留米市公共下水道プラン-第 2 次-」に基づき、公共下水道(雨水)の整備を進めることにより、浸水対策につながります。
グリーンインフラの活用	緑地や農地の保全に努めるとともに、グリーンインフラの整備を推進することにより、雨水流出抑制や延焼防止、防災上の貴重なオープンスペースの確保につながります。

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

主な手法	効 果
地区計画制度の活用	地区計画制度の活用により、景観や周辺環境に配慮した良好な住環境の形成につながります。
建築協定制度の活用	建築協定制度を活用し、敷地面積の最低限度や建築物の色彩・意匠等を規制することにより、良好なまちなみ景観の形成につながります。
無電柱化の推進	無電柱化計画路線(東久留米市無電柱化推進計画(平成 31 年 3 月))について、事業を進めることにより、道路空間におけるユニバーサルデザイン化につながります。
住宅セーフティネット制度の活用	住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度や、登録住宅の改修や入居者への経済的な支援を行う住宅セーフティネット制度の活用により、住宅確保要配慮者が安心して住むことができる環境の形成につながります。
都市開発諸制度の活用	都市開発諸制度を活用した建築物の整備に伴い、電気自動車などの充電設備の設置や再生可能エネルギーの導入等を行うことにより、CO2 の排出削減につながります。
ユニバーサルデザイン化の推進	多くの市民が利用する施設などの建築物について、バリアフリー新法や東京都福祉のまちづくり条例等に基づき、ユニバーサルデザイン化を推進することにより、だれもが利用しやすい施設づくりにつながります。
景観形成基本計画の策定	景観形成基本計画の策定を市民参加で検討することにより、協働での良好な景観形成につながります。
グリーンインフラの活用	緑地や農地の保全に努めるとともに、グリーンインフラの整備を推進することにより、気温上昇の抑制などにつながります。

《実現化手法例》

第3章 全体構想の「将来都市構造」の中から、特徴的な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

行政機能、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(都市計画道路東3・4・19)及び東久留米駅神山線(同東3・4・20)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
- ・グリーンインフラの活用
- ・都市計画自転車等駐車場の整備

行政・市民・事業者の関わり方の例

行政

市民

事業者

計画づくりの
主導・支援

計画づくりへの参加

- ・懇談会やワークショップ*等、まちづくりの計画策定プロセスへの地域住民や事業者の参加 等

整備の誘導

計画に沿った整備

- ・公共施設を補完する整備(民地部分のオープンスペース化、緑化等)
- ・景観に配慮した整備
- ・バリアフリー新法やユニバーサルデザインを基本理念とする東京都福祉のまちづくり条例等に基づいた整備 等

維持・向上に
向けた運用

維持・向上の取組

- ・色彩や高さに配慮した建物の建築、植栽・緑の管理
- ・オープンスペース化した民地部分などの活用 等

水と緑との共生ゾーン

水と緑の連続性を持ちながらつなげていくことで、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

行政

市民

事業者

計画づくりの
主導・支援

計画づくりへの参加

- ・懇談会やワークショップ[※]等、まちづくりの計画策定プロセスへの地域住民や事業者の参加 等

整備の誘導

計画に沿った整備

- ・建築物等について、周辺の良い自然環境と一体となった景観形成
- ・雨水貯留浸透施設の設置やグリーンインフラの整備 等

維持・向上に
向けた運用

維持・向上の取組

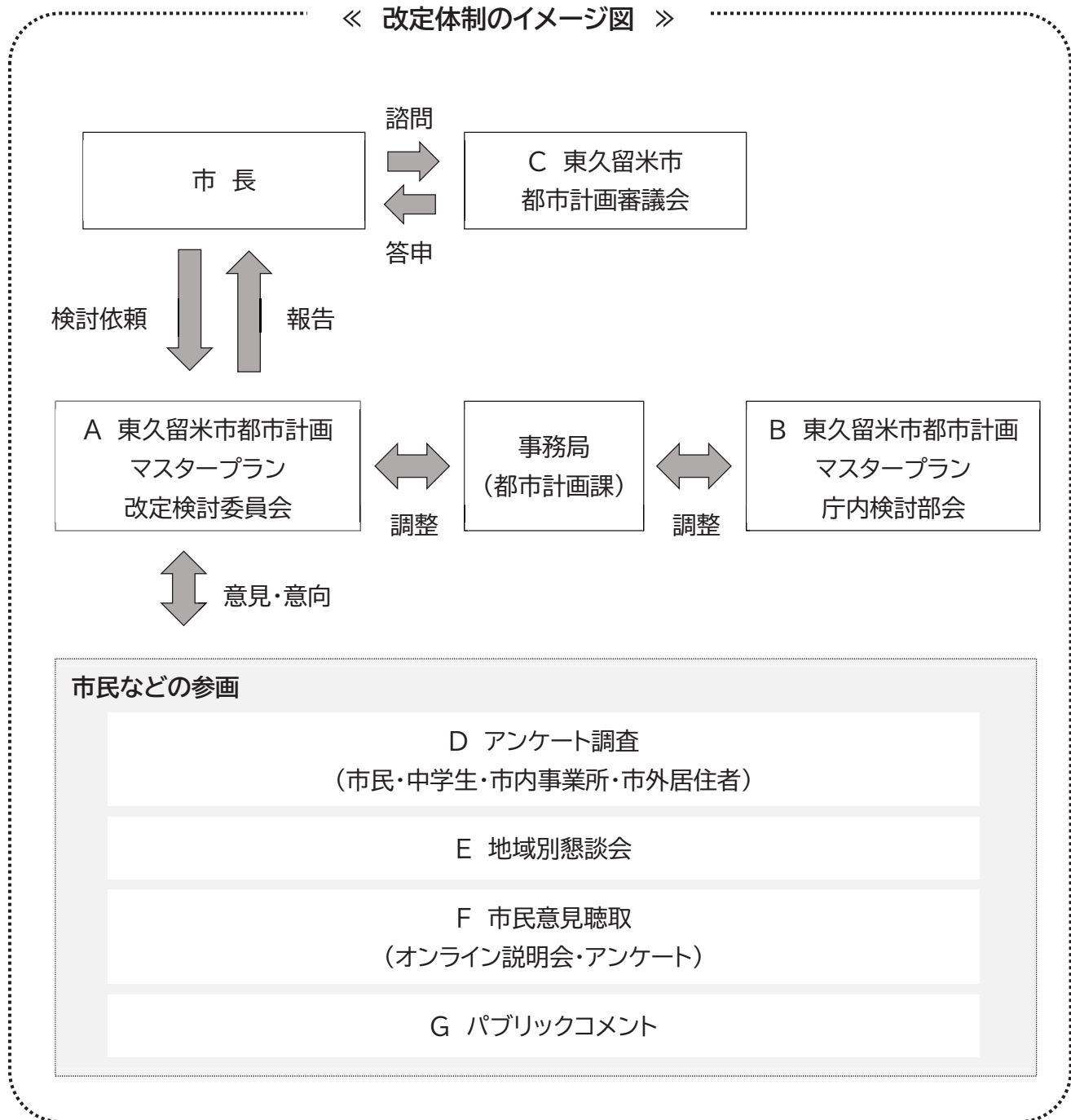
- ・水と緑の保全維持活動への参加
- ・水と緑を活かした社会教育や普及啓発のイベントの企画・参画 等

資料編

資料 1 計画の改定にあたって

(1) 改定の経緯

① 改定体制



A 東久留米市都市計画マスタープラン改定検討委員会

東久留米市都市計画マスタープラン改定検討委員会設置要綱に基づき設置され、学識経験者、市内の各種団体の構成員、公募市民で構成され都市計画マスタープランの改定に関する調査及び検討を行った。

B 東久留米市都市計画マスタープラン庁内検討部会

東久留米市都市計画マスタープラン改定検討委員会設置要綱に基づき設置され、庁内での合意形成や部署を横断するような取組の検討等を行った。

C 東久留米市都市計画審議会

東久留米市都市計画審議会条例に基づき設置され、都市計画マスタープランの改定について諮問・答申を行った。

D アンケート調査

本市のまちづくりについて、現状や課題、市民など(市民、中学生、市内事業者、市外居住者)の意向を把握し、課題の整理や今後の施策の方向性等、計画改定にあたり参考とするため、アンケート調査を実施した。

E 地域別懇談会

地域ごとに地域の課題を把握するため、市内を8つの地域に分け、懇談会を開催した。

F 市民意見聴取

全体構想及び地域別構想の素案(たたき台)について、市民意見を聴取し、成案の策定に向け改定検討委員会の検討材料とするため、オンラインでの説明会や郵送配布回収方式などでのアンケートを実施した。

G パブリックコメント

素案が完成した段階で、広く市民などから意見を求め、意見募集終了後、「提出された意見の概要」及び「提出された意見に対する市長の考え方」について公表した。

② 改定の経過

A 東久留米市都市計画マスタープラン改定検討委員会

年	月日	内容
令和2年 (2020)	7月27日	第1回東久留米市都市計画マスタープラン改定検討委員会 主な議題:まちづくりについて、改定の進め方について、現状の整理について、意見交換
	9月30日	第2回東久留米市都市計画マスタープラン改定検討委員会 主な議題:改定の流れについて、まちづくりの課題の整理について、地域区分について、地域別懇談会の実施について
	11月19日	第3回東久留米市都市計画マスタープラン改定検討委員会 主な議題:まちづくりの目標及び都市の骨格構造案について、分野別の課題における次期計画での取組案について、地域別懇談会の実施について
令和3年 (2021)	3月25日	第4回東久留米市都市計画マスタープラン改定検討委員会 主な議題:第1回地域別懇談会実施結果について、全体構想(素案)について
	5月17日	第5回東久留米市都市計画マスタープラン改定検討委員会 主な議題:全体構想(素案)について、地域別構想(素案)について、市民意見聴取の実施について
	7月12日	第6回東久留米市都市計画マスタープラン改定検討委員会 主な議題:市民意見聴取の結果について、全体構想及び地域別構想(素案)について、実現化方策(素案)について、表紙(案)について
	8月11日	第7回東久留米市都市計画マスタープラン改定検討委員会 主な議題:東久留米市都市計画マスタープラン(素案)について、表紙(案)について、パブリックコメントの実施について
	10月11日	第8回東久留米市都市計画マスタープラン改定検討委員会 主な議題:パブリックコメントの結果について、東久留米市都市計画マスタープラン(案)について、表紙(案)について



B 東久留米市都市計画マスタープラン庁内検討部会

年	月日	内容
令和2年 (2020)	7月2日	第1回東久留米市都市計画マスタープラン庁内検討部会 主な議題:都市計画マスタープランの改定について、現状の整理と課題について、地域区分について
	10月26日	第2回東久留米市都市計画マスタープラン庁内検討部会 主な議題:都市計画マスタープラン改定検討委員会について、まちづくりの目標及び都市の骨格構造について、分野別の課題における次期計画での取組案について、地域別懇談会の実施について
令和3年 (2021)	2月18日	第3回東久留米市都市計画マスタープラン庁内検討部会(書面開催) 主な議題:全体構想(素案)について、第1回地域別懇談会の実施結果について
	4月28日	第4回東久留米市都市計画マスタープラン庁内検討部会(書面開催) 主な議題:東久留米市都市計画マスタープラン全体構想(素案)について、東久留米市都市計画マスタープラン地域別構想(素案)について、東久留米市都市計画マスタープラン全体構想及び地域別構想の素案に係る市民意見聴取について
	7月1日	第5回東久留米市都市計画マスタープラン庁内検討部会 主な議題:市民意見聴取の結果について、実現化方策について
	7月29日	第6回東久留米市都市計画マスタープラン庁内検討部会 主な議題:東久留米市都市計画マスタープラン(素案)について、パブリックコメントの実施について
	10月1日	第7回東久留米市都市計画マスタープラン庁内検討部会 主な議題:パブリックコメントの結果について、東久留米市都市計画マスタープラン(案)について

C 東久留米市都市計画審議会

年	月日	内容
令和2年 (2020)	11月18日	第1回東久留米市都市計画審議会勉強会 主な議題:東久留米市都市計画マスタープランの改定について、まちづくりの課題の整理について、地域区分について、地域別懇談会の実施について
令和3年 (2021)	5月21日	第2回東久留米市都市計画審議会勉強会(書面開催) 主な議題:全体構想及び地域別構想素案(たたき台)について、市民意見聴取の概要について
	7月15日	第3回東久留米市都市計画審議会勉強会(書面開催) 主な議題:市民意見聴取の結果について、全体構想及び地域別構想(素案)について、実現化方策(素案)について
	10月20日 (予定)	第38回東久留米市都市計画審議会 議案:東久留米市都市計画マスタープランの改定について

D アンケート調査

実施概要

● 市民アンケート

【実施期間】令和元年12月23日(月)[発送]～令和2年1月17日(金)[回収]

【対象】市内在住の18歳以上の市民(令和元年10月現在の住民基本台帳ベース)について、前計画の地域区分(8地域)の人口、性別、年齢等を考慮し3,000人を無作為抽出

【内容】分野別満足度・重要度、まちづくりについて等

【回収数】1,026部(回収率:34.2%)

<地域別の内訳>

地域	配布数	回収数	回収率
北東部	279	110	39.4%
南東部	247	71	28.7%
駅周辺	291	99	34.0%
北部	496	127	25.6%
中央部	371	162	43.7%
南部	483	172	35.6%
西部	458	151	33.0%
北西部	375	120	32.0%
無回答	-	10	-
不明	-	4	-

(注)「不明」は町名のみ回答のため地域区分の判断ができなかった票数

● 中学生アンケート

【実施期間】令和2年2月12日(水)[各中学校へ配布]～令和2年2月21日(金)[回収]

【対象】市立中学校に在学する第2学年(普通学級及び特別支援学級)801人

【内容】分野別満足度・重要度、居留意向、市の好きなところ、まちづくりへの参加意向等

【回収数】739部(回収率:92.3%)

<学校別の内訳>

学校名	配布数	回収数	回収率
久留米	147	139	94.6%
東	64	54	84.4%
西	143	134	93.7%
南	140	128	91.4%
大門	95	91	95.8%
下里	95	86	90.5%
中央	117	107	91.5%

実施概要

- 事業者アンケート
 【実施期間】令和元年12月23日(月)[発送]～令和2年1月31日(金)[回収]
 【対象】東久留米市内で事業を行っている従業者数50名超の64事業所
 【内容】経営動向、事業環境、まちづくりについて等
 【回収数】10部(回収率:15.6%)

- 市外居住者アンケート
 【実施期間】令和元年12月23日(月)[発送]～令和2年1月31日(金)[回収]
 【対象】東久留米市内で事業を行っている従業者数50名超の64事業所に勤めている市外居住者640名(各事業所10名ずつ、対象者は事業者側で任意に選定)
 【内容】市内施設の利用状況、東久留米市の印象、不満点、居住意向等
 【回収数】63部(回収率:9.8%)

E 地域別懇談会

実施概要

- 【実施期間】令和2年12月13日(日)～令和3年1月末
 【対象】市民及び市内で事業・活動等を行っている者
 【内容】地域の課題とニーズ等について
 【各回の概要】

年	日時	地域	会場	参加者数
令和2年 (2020)	12月13日(日) 10時～12時	西部・ 北西部	わくわく健康プラザ(1階講堂)	11名
	12月20日(日) 10時～12時	駅周辺	市役所(701会議室)	7名
	12月20日(日) 15時～17時	北部・ 中央部	市役所(701会議室)	6名
令和3年 (2021)	1月16日(土) 10時～12時	北東部・ 南東部	令和3年1月7日の新型コロナウイルス感染症緊急事態宣言の発出を踏まえ、1月16日及び18日の懇談会については、手法を変更し、会場での開催ではなく、事前申込者に対し懇談会資料及びご意見用紙を送付し、1月末までを目途としてご意見を頂くこととした。	5名
	1月16日(土) 15時～17時	南部		6名
	1月18日(月) 19時～21時30分	全地域		11名
				計46名

実施概要

【その他】

地域別懇談会の開催に合わせ、以下を実施した。

(1)市ホームページで説明会と同じ内容の説明動画を配信し、メールなどで意見受付

- ・説明動画再生回数:138回(令和3年1月末時点)
- ・ご意見:3件

(2)上の原連絡所、東部地域センター、南部地域センター、西部地域センター及び市役所5階都市計画課窓口に、懇談会資料・ご意見回収箱を設置し、意見受付

- ・ご意見なし

F 市民意見聴取

実施概要

【実施期間】令和3年6月1日(火)[発送]～令和3年6月11日(金)[回収]

※上記期間中に説明動画を配信したほか、オンライン説明会を6月6日(日)、6月8日(火)に実施

【対象】市民及び市内で事業・活動等を行っている者

【内容】全体構想及び地域別構想の素案(たたき台)について

【手法ごとの概要】

(1)資料及びご意見用紙の送付

実施方法	対象者数	回答件数
希望者に対し、郵送配布・回収方式により意見聴取(アンケートフォームでの回答も可)	6名	
令和3年5月1日時点で18歳以上の市民400名(50名×8地域)を年代・性別の比率を考慮し抽出、郵送配布・回収方式により意見聴取(アンケートフォームでの回答も可)	400名	アンケート用紙での回答: 103件
令和2年度に実施した第1回地域別懇談会参加者に対し、郵送配布・回収方式により意見聴取(アンケートフォームでの回答も可)	37名	アンケートフォームでの回答: 34件
青少年健全育成協議会会長に対し、郵送配布・回収方式により意見聴取(アンケートフォームでの回答も可)	7名	
都市と農の共生ゾーンにおける生産緑地所有者に対し、郵送配布・回収方式により意見聴取(アンケートフォームでの回答も可)	12名	
	計462名	計137件

(2)ホームページでの資料公開及び説明動画配信

素案(たたき台)についての説明動画を配信、アンケートフォームで意見受付

- ・説明動画再生回数:59回(令和3年6月末時点)

(3)ご意見箱の設置

地域センターなどに資料、アンケート用紙と共にご意見箱を設置し、意見聴取を行った。

- ・ご意見箱設置場所:都市計画課窓口、上の原連絡所、東部・南部・西部地域センター
- ・回答件数:2件

実施概要

(4)オンライン説明会

年	日時	地域	手法	参加者数
令和3年 (2021)	6月6日(日) 14時～15時50分	全地域	Web 会議システムを使用し、双方向コミュニケーションを取りながら、意見聴取	3名
	6月8日(火) 19時～20時	全地域		1名
				計4名

G パブリックコメント

実施概要

- 【実施期間】令和3年9月1日(水)～令和3年9月21日(火)[21日間]
- 【対象】市内に住所を有する方、市内に事務所又は事業所を有する方、市内に事務所又は事業所に勤務する方、市内の学校に在学する方、その他パブリックコメント手続に係る事案に利害関係を有する方
- 【内容】東久留米市都市計画マスタープラン(素案)について
- 【意見提出者数】6名
- 【意見件数】10件

(2) 東久留米市都市計画マスタープラン改定検討委員会及び庁内検討部会

① 東久留米市都市計画マスタープラン改定検討委員会設置要綱

(設置)

第1 東久留米市における都市計画法(昭和43年法律第100号)第18条の2第1項の規定に基づく都市計画に関する基本的な方針(以下「都市計画マスタープラン」という。)の改定を行うため、東久留米市都市計画マスタープラン改定検討委員会(以下「改定検討委員会」という。)を設置する。

(所掌事務)

第2 改定検討委員会は、次に掲げる事項について調査及び検討を行い、その結果を東久留米市長(以下「市長」という。)に報告する。

- (1) 都市計画マスタープランの改定に関すること。
- (2) 前号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事項に関すること。

(組織)

第3 改定検討委員会は、委員13人以内で組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 学識経験を有する者2人以内
- (2) 市内の各種団体の構成員7人以内
- (3) 市民4人以内

3 前項第3号の市民は、公募により選考する。ただし、応募がなかったときその他やむを得ない理由があるときは、この限りでない。

(任期)

第4 委員の任期は、委嘱の日から第2の規定による報告が完了する日までとする。

(委員長及び副委員長)

第5 改定検討委員会に、委員長及び副委員長を置く。

2 委員長及び副委員長は、第3第2項第1号の学識経験を有する者のうちから市長の指名により定める。

3 委員長は、改定検討委員会を代表し、会務を総理する。

4 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故あるとき又は委員長が欠けたときはその職務を代理する。

(会議)

第6 改定検討委員会の会議は、委員長が招集し、委員長が議長となる。

2 改定検討委員会は、委員の半数以上の出席がなければ、会議を開くことができない。

3 委員長は、必要があると認めるときは、委員以外の者に対し出席を求め、その意見等を聴くことができる。

(会議の公開)

第7 改定検討委員会の会議は、公開とする。ただし、次に掲げる場合は、この限りでない。

- (1) 東久留米市情報公開条例(平成12年東久留米市条例第6号)第7条に規定する非開示情報を含む場合
- (2) 会議を公開することにより、公正かつ円滑な議事運営が著しく阻害されると認める場合で、改定検討委員会の議決により、その会議の全部又は一部を公開しないとしたとき。

(報償)

第8 改定検討委員会の委員に対しては、予算の範囲内で謝金を支給する。

(作業部会)

第9 第2に掲げる事項の調査及び検討を行うにあたり必要があると認めるときは、改定検討委員会に作業部会を置くことができる。

2 作業部会の部会員は、委員長が指名する。

(検討部会)

第10 第2に掲げる事項の調査及び検討を円滑に推進するため、東久留米市都市計画マスタープラン庁内検討部会(以下「検討部会」という。)を置く。

- 2 検討部会の部会員は、別表に掲げる職にある者をもって組織する。
- 3 検討部会に部会長及び副部会長を置き、部会長は都市建設部長をもって充て、副部会長は部会長が指名する。
- 4 部会長は、検討部会の会務を総理する。
- 5 副部会長は、部会長を補佐し、部会長に事故あるとき又は部会長が欠けたときはその職務を代理する。
- 6 検討部会の会議は、部会長が招集し、部会長が議長となる。
- 7 部会長は、必要があると認めるときは、部会員以外の者に対し出席を求め、その意見等を聴くことができる。

(庶務)

第11 改定検討委員会、作業部会及び検討部会の庶務は、都市建設部都市計画課において行う。

(委任)

第12 この要綱に定めるもののほか、改定検討委員会の運営において必要な事項は委員長が、検討部会において必要な事項は部会長が定める。

付則

- 1 この訓令は、令和2年4月7日から施行する。
- 2 この訓令の施行後、最初の会議において市長が委員長を指名するまでの改定検討委員会の招集は、第6第1項の規定にかかわらず、市長が行うものとする。
- 3 この訓令は、第2の規定による市長への報告の日をもって、その効力を失う。

② 委員名簿

● 東久留米市都市計画マスタープラン改定検討委員会

委員長	むらかみ まさひろ 村上 正浩	学識経験を有する者
副委員長	むらやま こういち 村山 公一	学識経験を有する者
委員	あらしま ひさと 荒島 久人	市内の各種団体の構成員
委員	うめもと ふじこ 梅本 富士子	市内の各種団体の構成員
委員	えびさわ よしあき 海老沢 義昭	市内の各種団体の構成員
委員	さいとう まさと 齋藤 正人	市内の各種団体の構成員
委員	すがや てるみ 菅谷 輝美	市内の各種団体の構成員
委員	やくし のぶこ 薬師 信子	市内の各種団体の構成員
委員	やました まさあき 山下 雅章	市内の各種団体の構成員
委員	あかもと けいご 赤本 啓護	公募市民
委員	いちかわ とおる 市川 徹	公募市民
委員	いとう じゅんいち 伊藤 純一	公募市民
委員	くりばやし ひろし 栗林 弘	公募市民

● 東久留米市都市計画マスタープラン庁内検討部会(別表第 10 関係)

部会長	都市建設部長
副部会長	都市建設部道路計画課長
部会員	企画経営室企画調整課長
	総務部総務課長
	市民部産業政策課長
	環境安全部防災防犯課長
	環境安全部環境政策課長
	福祉保健部福祉総務課長
	子ども家庭部子育て支援課長
	都市建設部管理課長
	都市建設部施設建設課長
	教育部教育総務課長

資料 2 分野別の基礎データ

(1) 土地利用

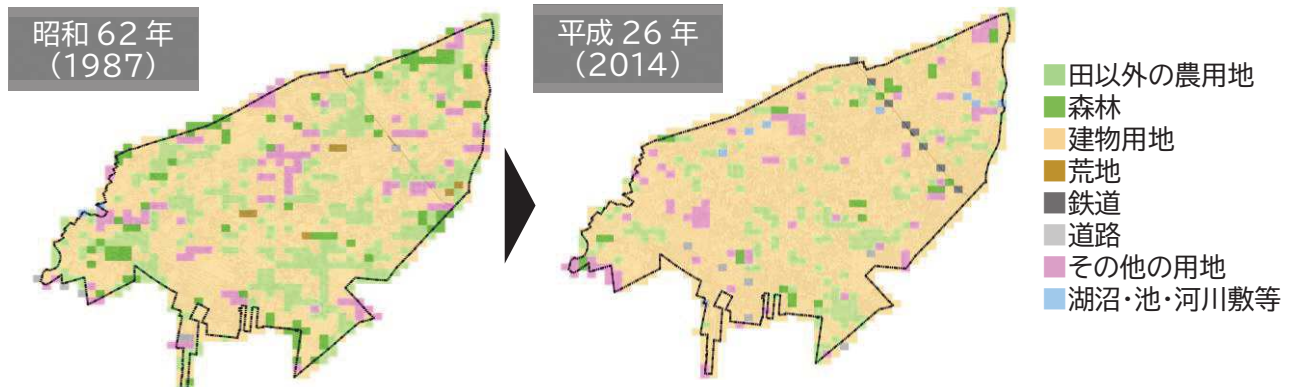
① 現況

○昭和 62(1987)年から平成 26(2014)年までの間で、農用地などの自然的土地利用は約 30%から約 14%に、住宅地などの都市的土地利用は約 68%から約 86%に変化し、自然的土地利用から都市的土地利用への転換が進んでいます。

○空き家率が4%を超える地域があります。

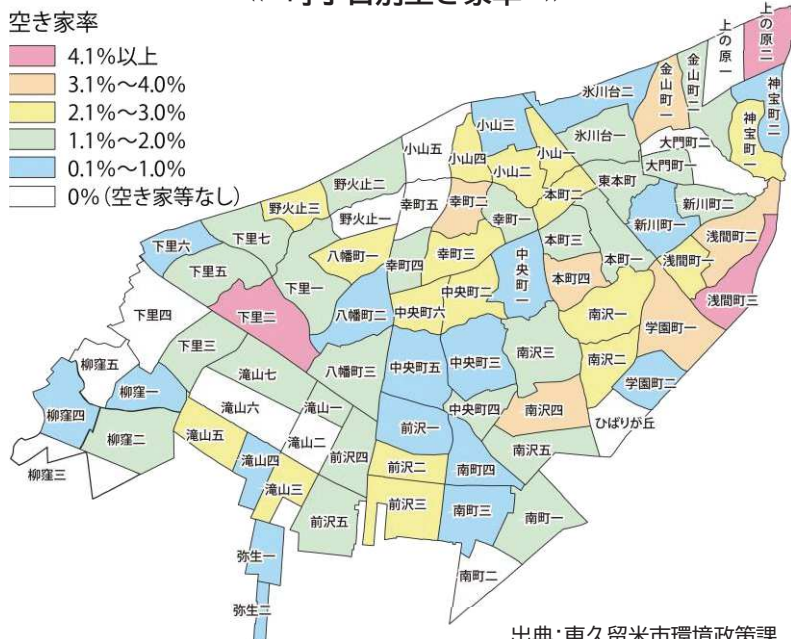
○多摩地域の平均と比較して、商業系・工業系の用途地域の割合が低くなっています。

≪ 土地利用メッシュ ≫

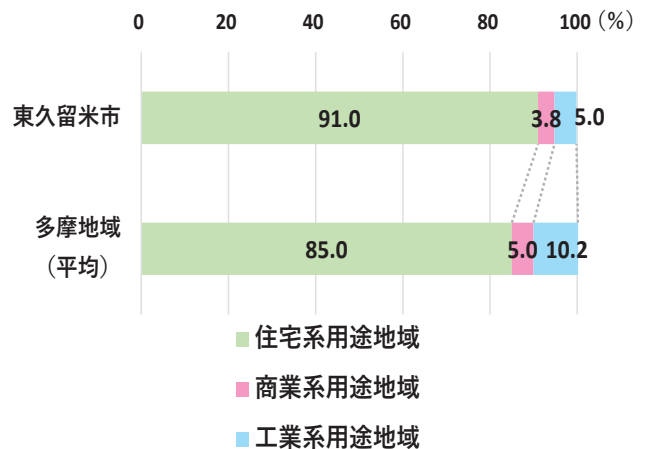


出典:国土数値情報(土地利用メッシュ)(昭和 62(1987)年・平成 26(2014)年)をもとに作成

≪ 町丁目別空き家率 ≫



≪ 用途地域の割合 ≫

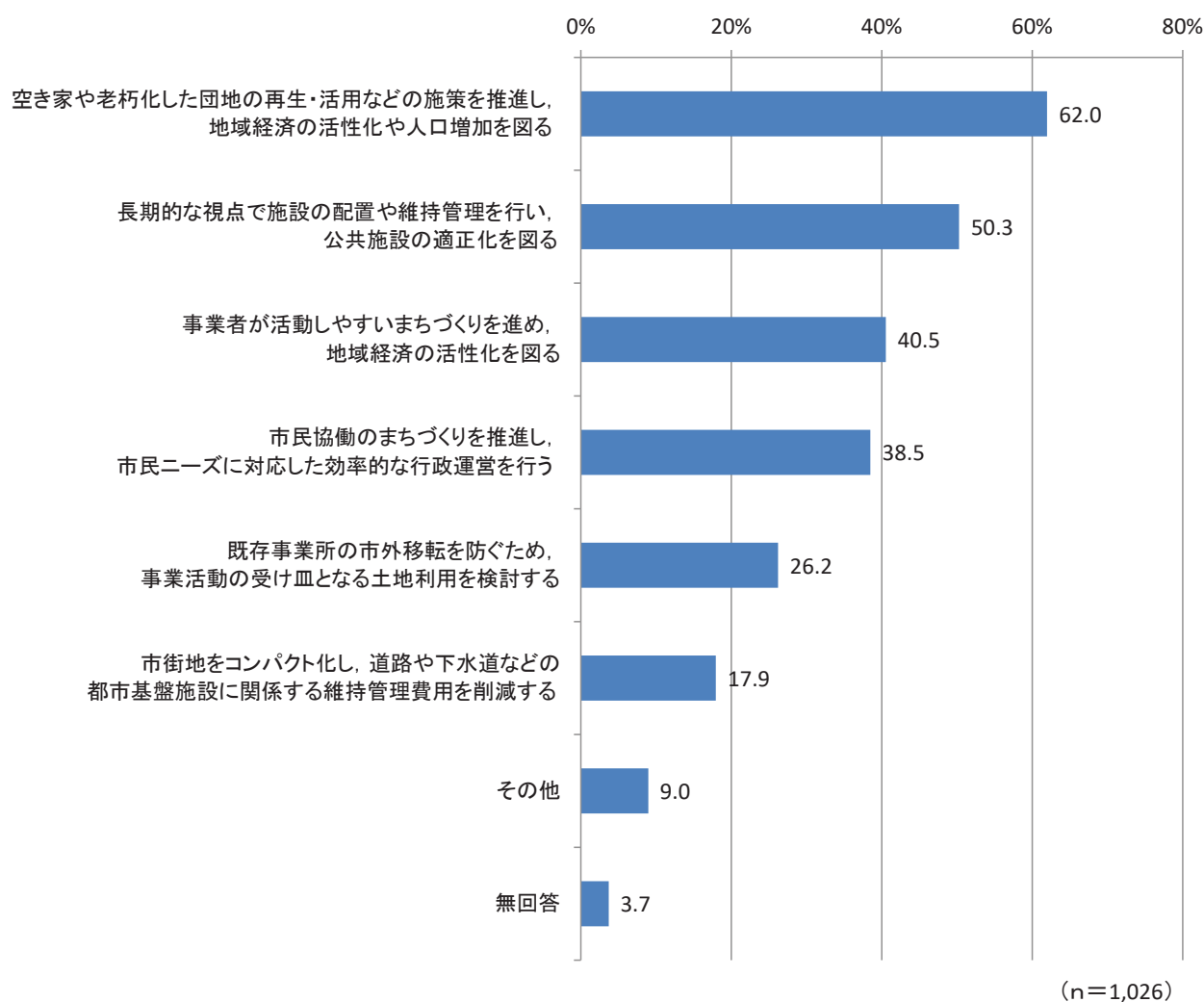


出典:東久留米市都市計画課及び東京都都市整備局「事業概要 巻末資料(令和2年版)」をもとに作成
(注)小数点以下第 2 位で四捨五入しているため合計は 100%と一致しない。

② 市民アンケート調査結果

○持続可能なまちづくりに向けて力を入れていくべき取組は、「空き家や老朽化した団地の再生・活用などの施策を推進し、地域経済の活性化や人口増加を図る」が 62.0%と最も多く、次いで「長期的な視点で施設の配置や維持管理を行い、公共施設の適正化を図る」が 50.3%となっています。

《 持続可能なまちづくりに向けて必要な取組 》



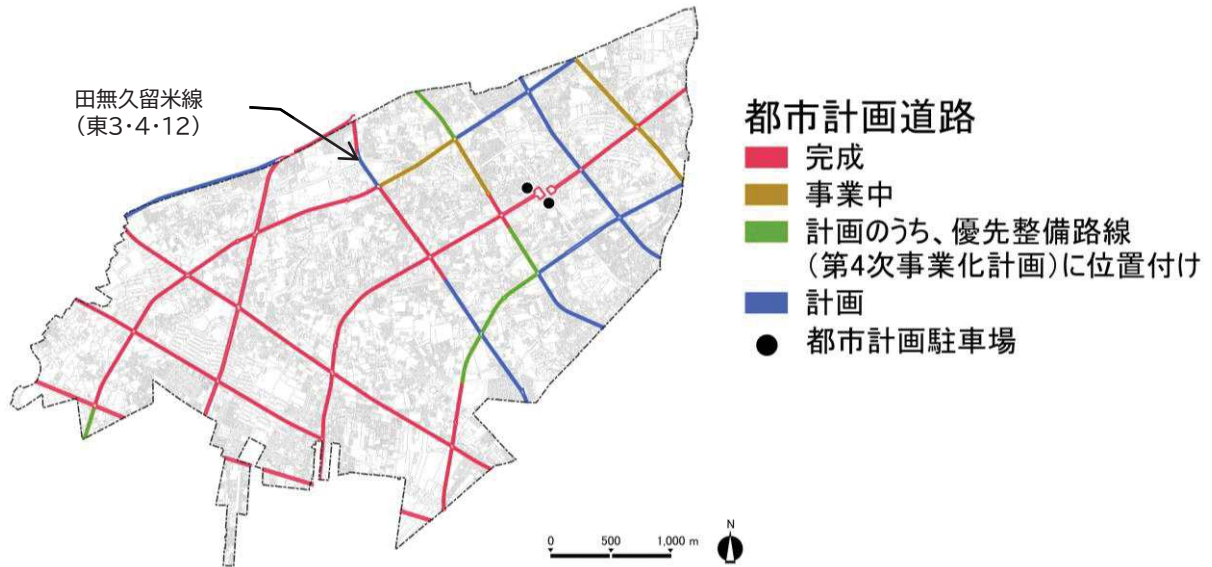
出典：市民アンケート調査結果(令和元(2019)年度実施)

(2) 交通

① 現況

- 都市計画道路整備率は約 61.3%(約 20.1km)(令和 3(2021)年 10 月時点)となっており、田無久留米線(都市計画道路東3・4・12)より北東部の多くが計画段階です。
- 恒常的な自転車駐車場の確保に向けて、平成 30(2018)年 3 月に策定した「東久留米駅周辺自転車等駐車場整備計画」に基づき、都市計画駐車場の整備に着手しています。
- 公共交通空白地域は、一団のまとまりではなく、交通利便性の高い地域の狭間に存在しています。公共交通空白地域の解消・高齢者及び子育て世帯の移動支援のため、デマンド型交通「くるぶー」の実験運行を令和2(2020)年 3 月に開始しています。

≪ 都市計画道路及び都市計画駐車場の整備状況 ≫



≪ 公共交通空白地域(バス停から半径 300m・鉄道駅から半径 700m) ≫

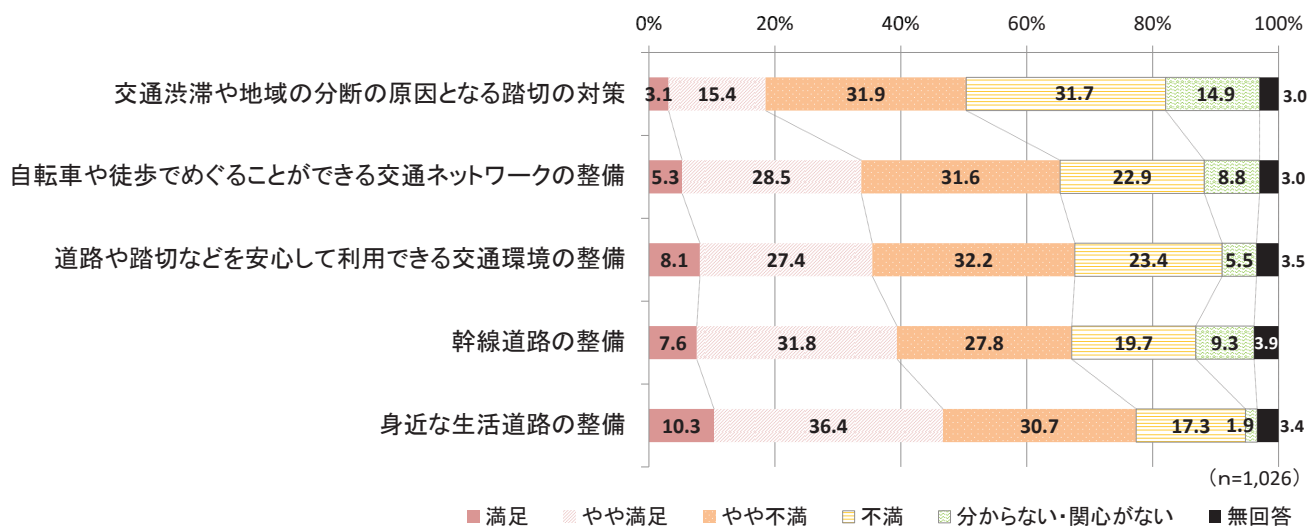


出典：東久留米市デマンド型交通の
実験運行に向けた運営方針
(平成 31(2019)年2月)

② 市民アンケート調査結果

○交通に関する満足度は、「交通渋滞や地域の分断の原因となる踏切の対策」「自転車や徒歩でめぐることができる交通ネットワークの整備」「道路や踏切などを安心して利用できる交通環境の整備」「幹線道路の整備」「身近な生活道路の整備」の順番に満足度が低くなっています。

《 交通に関する満足度 》



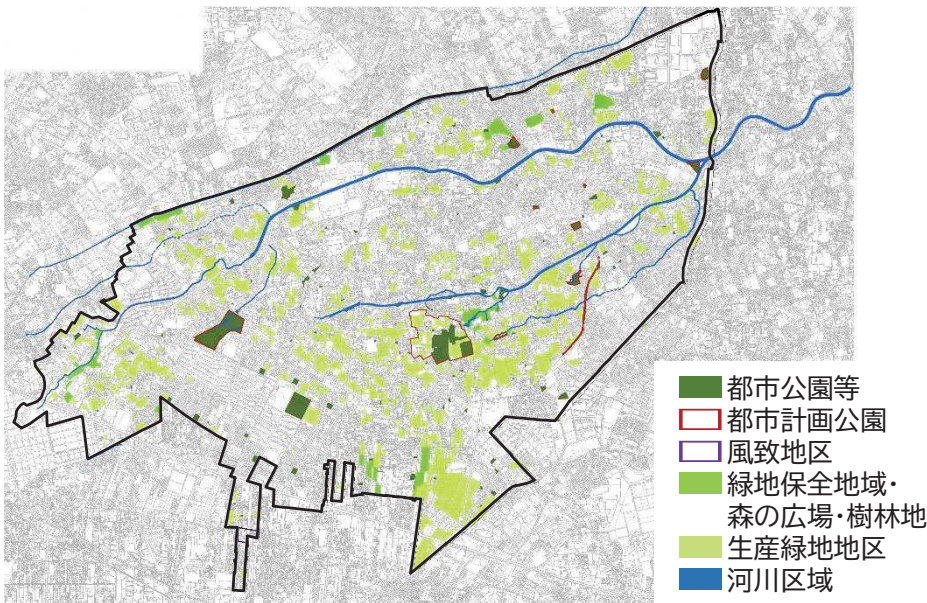
出典：市民アンケート調査結果(令和元(2019)年度実施)

(3) 水と緑

① 現況

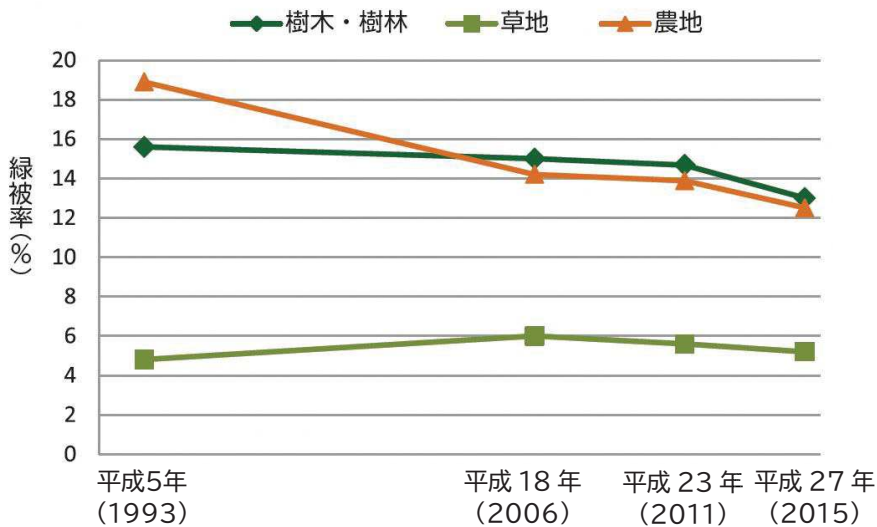
- 平成 29(2017)年 3 月末時点で、市全域に 137 の公園、緑地が位置しており、供用面積は約 32ha となっています。市のほぼ中心には、北多摩地域における緑の拠点として六仙公園の整備が進められ、一部が開園しています。
- 農業従事者の高齢化などにより農地・生産緑地共に減少傾向にあります。
- 湧水点は落合川や黒目川沿いに点在しています。

《 緑地現況図 》



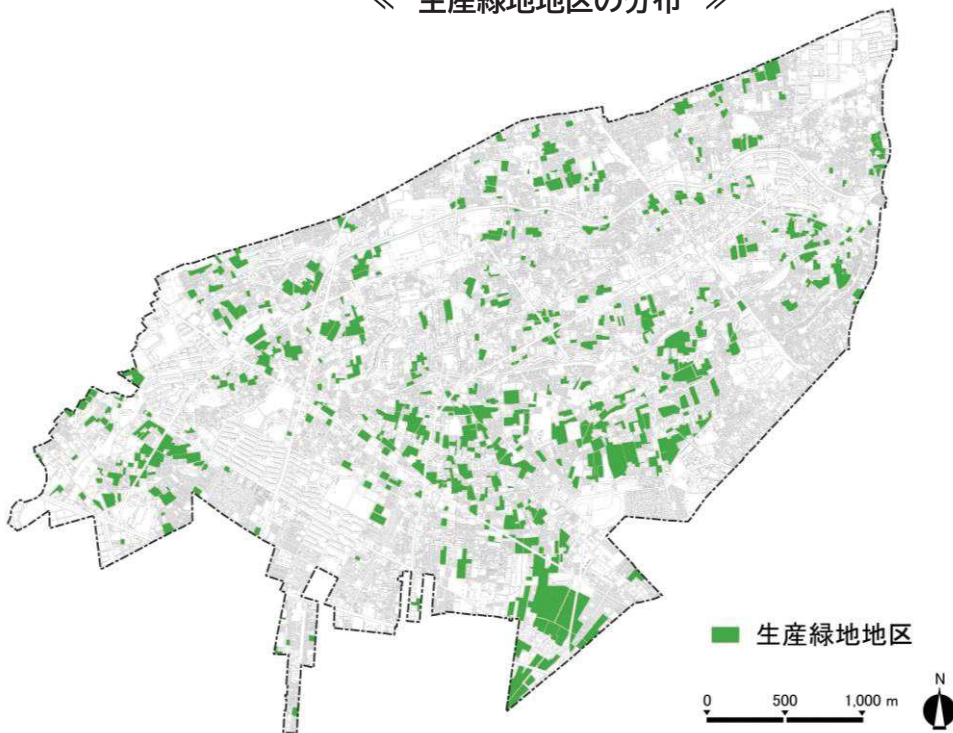
出典：東久留米市第二次緑の基本計画中間見直し・東久留米市生物多様性戦略(平成 30(2018)年 3 月)

《 緑被率の推移 》



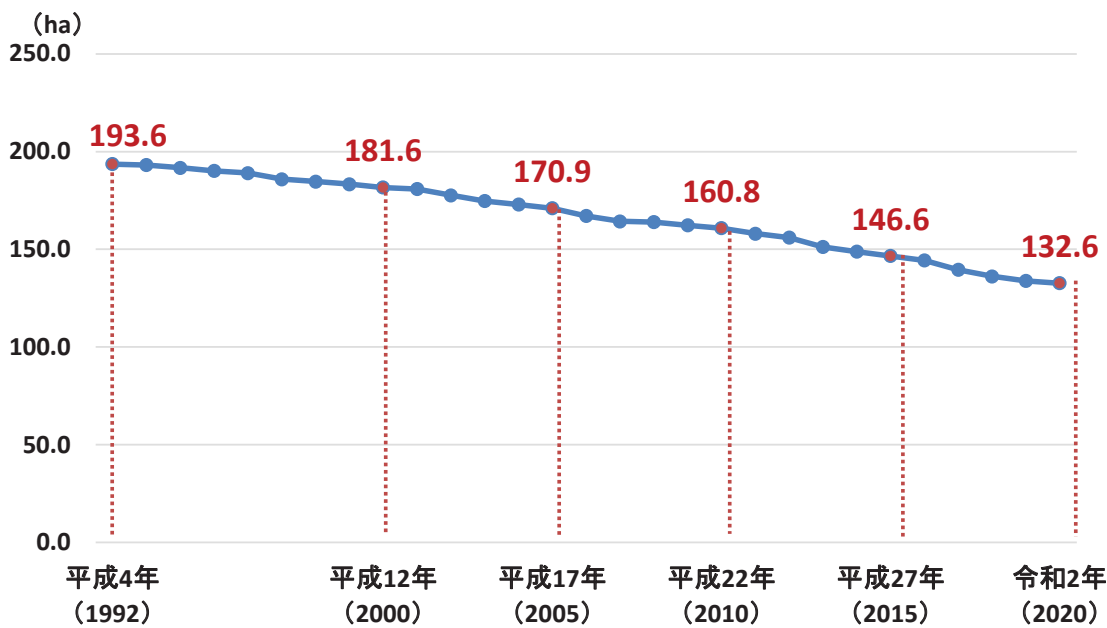
出典：東久留米市第二次緑の基本計画中間見直し・東久留米市生物多様性戦略(平成 30(2018)年 3 月)

◀ 生産緑地地区の分布 ▶



出典:東久留米市都市計画課(令和2(2020)年)

◀ 生産緑地地区の面積の推移 ▶

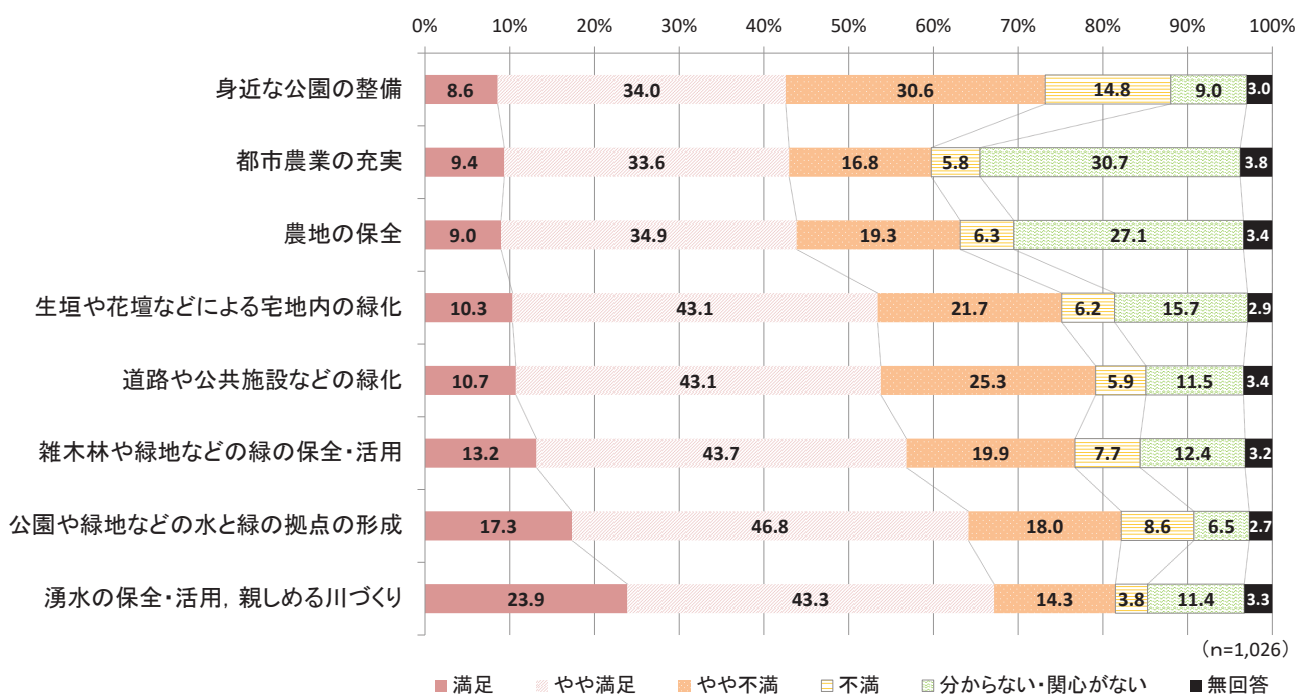


出典:東久留米市都市計画課(令和2(2020)年)

② 市民アンケート調査結果

○水と緑に関する満足度は、「身近な公園の整備」「都市農業の充実」「農地の保全」が5割以下で、「生垣や花壇などによる宅地内の緑化」「道路や公共施設などの緑化」「雑木林や緑地などの緑の保全・活用」「公園や緑地などの水と緑の拠点の形成」「湧水の保全・活用, 親しめる川づくり」が5割を超えています。

《 水と緑に関する満足度 》

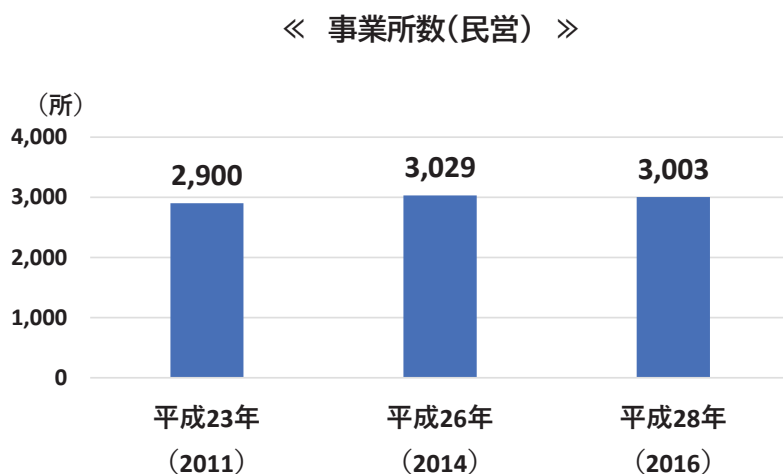
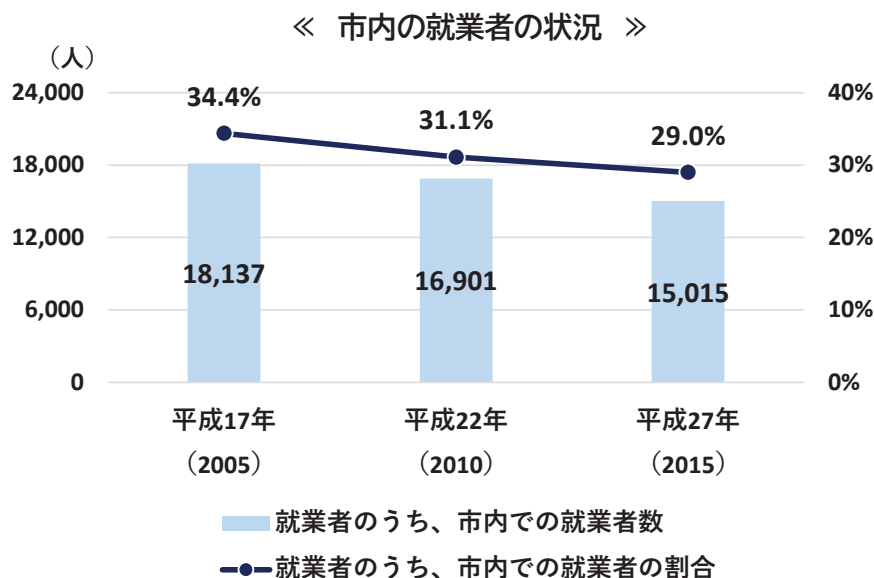


出典:市民アンケート調査結果(令和元(2019)年度実施)

(4) 活力

① 現況

- 就業者(市民)のうち市内で就業する割合は、減少傾向にあります。
- 事業所数は横ばいで推移しています。
- 財政は、目的別歳出の内訳では民生費が、性質別歳出の内訳では、義務的経費のうちの扶助費が大幅に増加しており、少子高齢化などの影響で、今後も増加するものと思われます。
- 市内には、落合川と南沢湧水群をはじめ、黒目川等の水辺や竹林公園といった水と緑の資源があります。文化財は、国登録有形文化財の村野家住宅、都選定歴史的建造物の自由学園内の建造物等、都指定文化財の新山遺跡や下里本邑遺跡、米津家大名墓所のほか、多数の市指定文化財が分布しています。

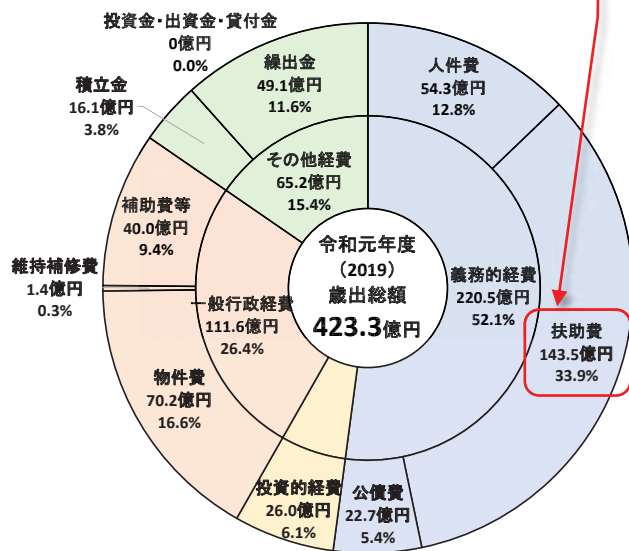
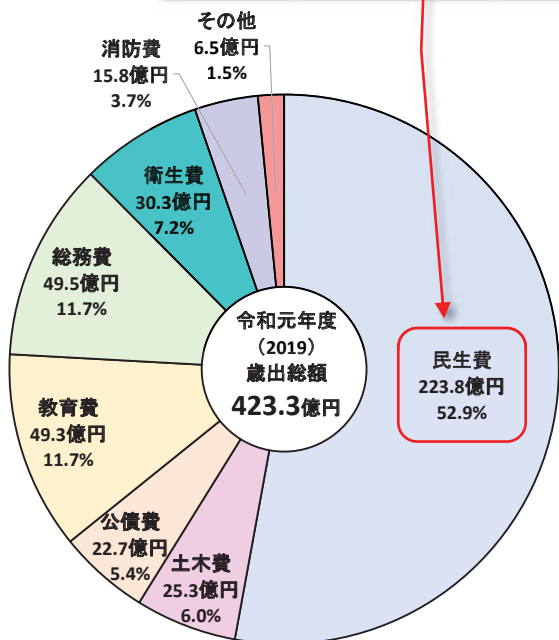


≪ 目的別歳出額の内訳(令和元(2019)年度) ≫

≪ 性質別歳出額の内訳の内訳(令和元(2019)年度) ≫

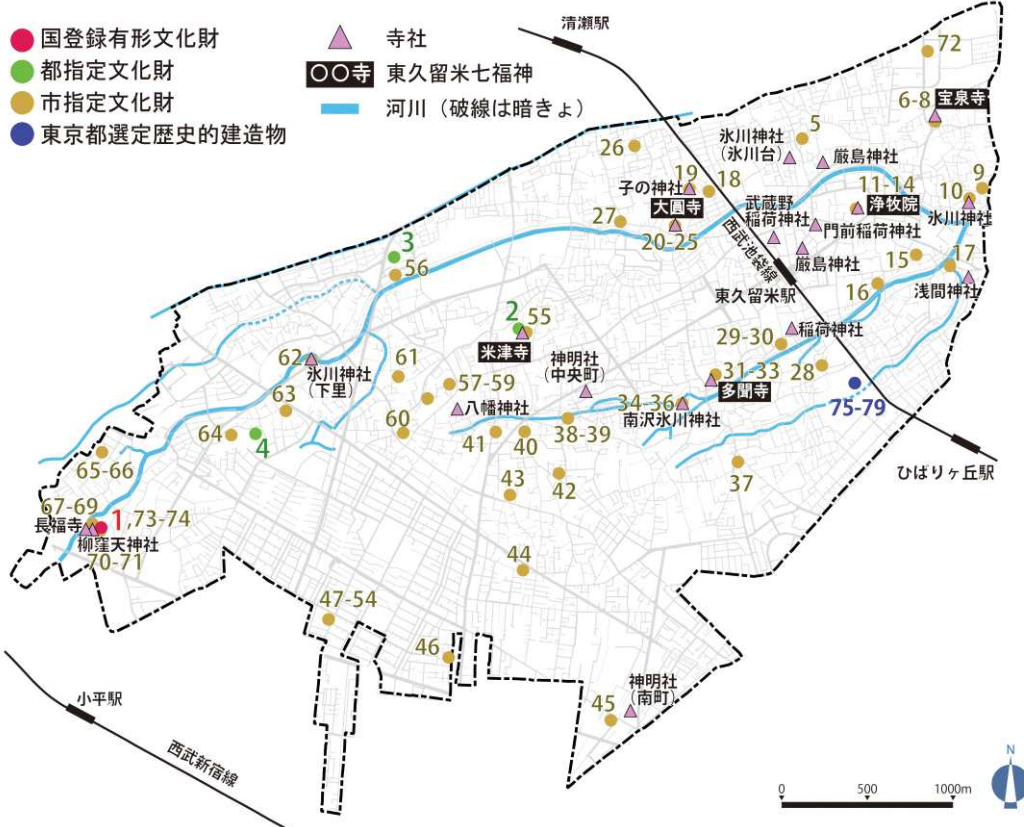
平成 18(2006)年度と比べて
民生費が占める構成比は
36.9% ⇒ 52.9%に増加

平成 18(2006)年度と比べて
扶助費が占める構成比は
17.2% ⇒ 33.9%に増加



出典: 令和元(2019)年決算カード

≪ 文化財等の分布 ≫



出典: 東久留米市ホームページ(令和3(2021)年1月時点掲載のもの)をもとに作成

◀ 文化財等一覧 ▶

● 国登録有形文化財

No.	名称	分類
1	村野家住宅	建造物

● 都指定文化財

No.	名称	分類
2	米津家大名墓所	史跡
3	下里本邑遺跡	史跡
4	新山遺跡	史跡

● 市指定文化財

No.	名称	分類
5	庚申塔	有形民俗文化財
6	地藏菩薩	有形民俗文化財
7	石幢六地藏	有形民俗文化財
8	板絵弁財天十五童子図	有形文化財
9	地藏菩薩	有形民俗文化財
10	神山囃子	無形民俗文化財
11	浄牧院旧山門	有形文化財
12	神谷家墓所	史跡
13	鈴木家墓所	史跡
14	浄牧院のカヤ	天然記念物
15	庚申塔	有形民俗文化財
16	不動明王	有形民俗文化財
17	廻国供養塔	有形民俗文化財
18	小山台遺跡	史跡
19	小山囃子	無形民俗文化財
20	庚申塔	有形民俗文化財
21	庚申塔	有形民俗文化財
22	馬頭観世音塔	有形民俗文化財
23	旧下里村穀櫃	有形民俗文化財
24	石橋供養塔	有形民俗文化財
25	月待板碑	有形文化財
26	富士講関係文書	有形文化財
27	力石・石橋供養塔	有形民俗文化財
28	武蔵野鉄道引き込み線跡	旧跡
29	庚申塔	有形民俗文化財
30	常夜燈	有形民俗文化財
31	共立学校跡	旧跡
32	多聞寺山門	有形文化財
33	多聞寺三代住職逆修供養板碑	有形文化財
34	南沢獅子舞	無形民俗文化財
35	加藤清正虎退治絵馬	有形文化財
36	承応三年棟札	有形文化財
37	庚申塔	有形民俗文化財
38	庚申塔	有形民俗文化財
39	石橋廻国供養塔	有形民俗文化財

● 市指定文化財

No.	名称	分類
40	弁財天碑	有形民俗文化財
41	地藏菩薩	有形民俗文化財
42	地藏菩薩	有形民俗文化財
43	地藏菩薩石像	有形民俗文化財
44	庚申塔	有形民俗文化財
45	庚申塔	有形民俗文化財
46	北多摩陸軍通信所跡	旧跡
47	多聞寺前遺跡出土品一括	有形文化財
48	明治時代各村地引絵図	有形文化財
49	天正十一年板碑	有形文化財
50	向山遺跡出土品一括	有形文化財
51	神明山南遺跡出土品一括	有形文化財
52	六仙遺跡出土品一括	有形文化財
53	地租改正取調野帳	有形文化財
54	里道調	有形文化財
55	米津寺開山大愚和尚肖像画	有形文化財
56	下里本邑遺跡出土品一括	有形文化財
57	旧延命寺跡民間信仰石造物群	有形民俗文化財
58	十三仏板碑	有形文化財
59	楊柳沢御殿跡	旧跡
60	成蹊学校跡	旧跡
61	阿弥陀如来立像画像板碑	有形文化財
62	下里囃子	無形民俗文化財
63	馬頭観世音塔	有形民俗文化財
64	新山遺跡出土品一括	有形文化財
65	地藏菩薩	有形民俗文化財
66	筆子塚	史跡
67	庚申塔	有形民俗文化財
68	石橋供養塔	有形民俗文化財
69	地藏菩薩石像	有形民俗文化財
70	柳窪囃子	無形民俗文化財
71	柳窪梅林の碑	史跡
72	海軍大和田通信隊跡	旧跡
73	村野家住宅建築関係文書	有形文化財
74	村野家（屋号・天神前）の衣食住資料及び商いと糸繭飛白稿資料	有形民俗文化財

● 東京都選定歴史的建造物

No.	名称
75	自由学園女子部食堂
76	自由学園女子部体操館
77	自由学園女子部講堂
78	自由学園男子部体育館
79	自由学園初等部食堂

(注) 東京都選定歴史的建造物: 建築後 50 年を経過した歴史的価値を有する建造物(文化財は除く)で景観上重要なものを「東京都選定歴史的建造物」として東京都が選定したもの。

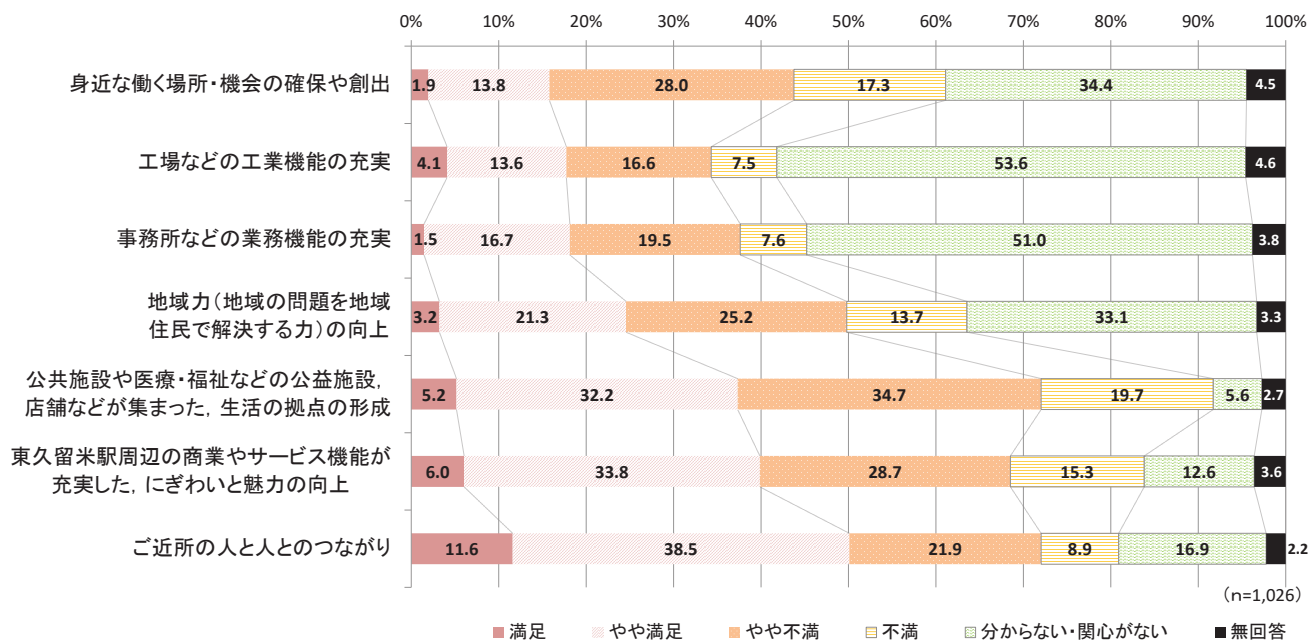
国の登録有形文化財: 保存および活用についての措置が特に必要とされる文化財建造物を、文部科学大臣が文化財登録原簿に登録する「文化財登録制度」。届出制と指導・助言・勧告を基本とする緩やかな保護措置を講じる制度。

東久留米七福神: 浄牧院(大黒天尊)、大圓寺(寿老尊・福祿寿尊・恵比寿尊)、多聞寺(毘沙門天)、米津寺(布袋尊)、宝泉寺(弁財天)。

② 市民アンケート調査結果

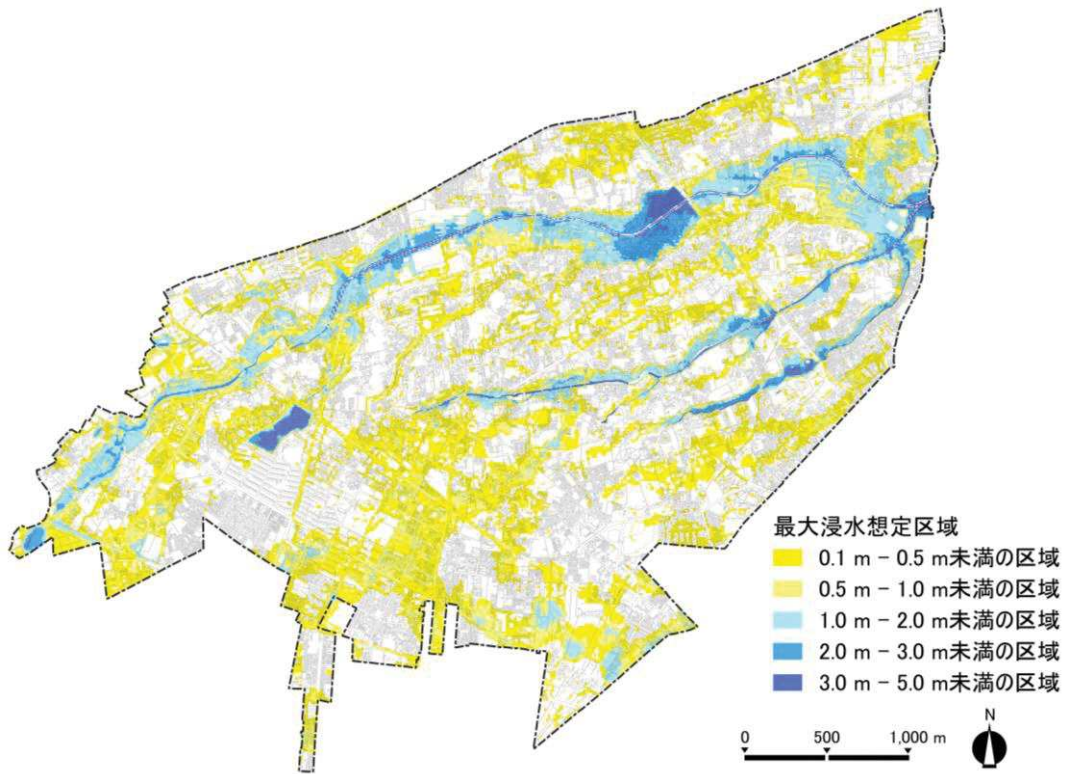
○活力に関する満足度は、「ご近所の人と人とのつながり」以外は、5割を下回っています。

《 活力に関する満足度 》

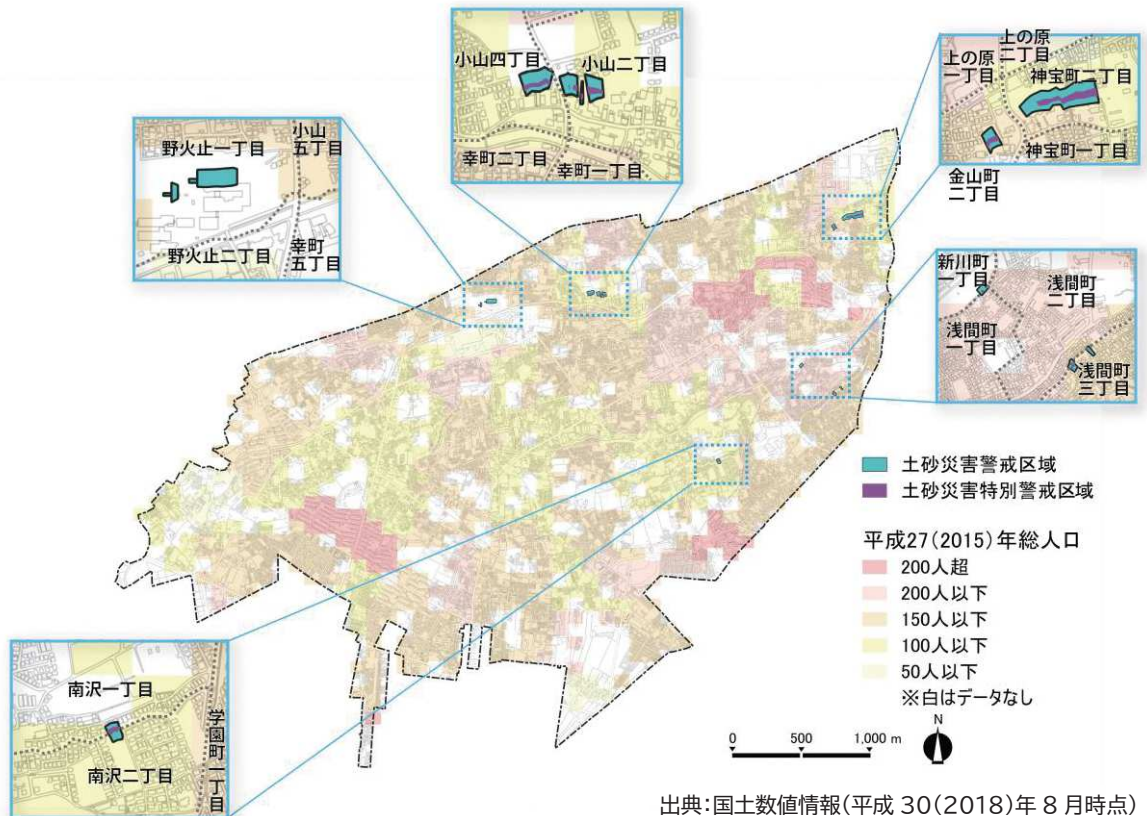


出典:市民アンケート調査結果(令和元(2019)年度実施)

≪ 洪水ハザードマップ ≫



≪ 土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域 ≫

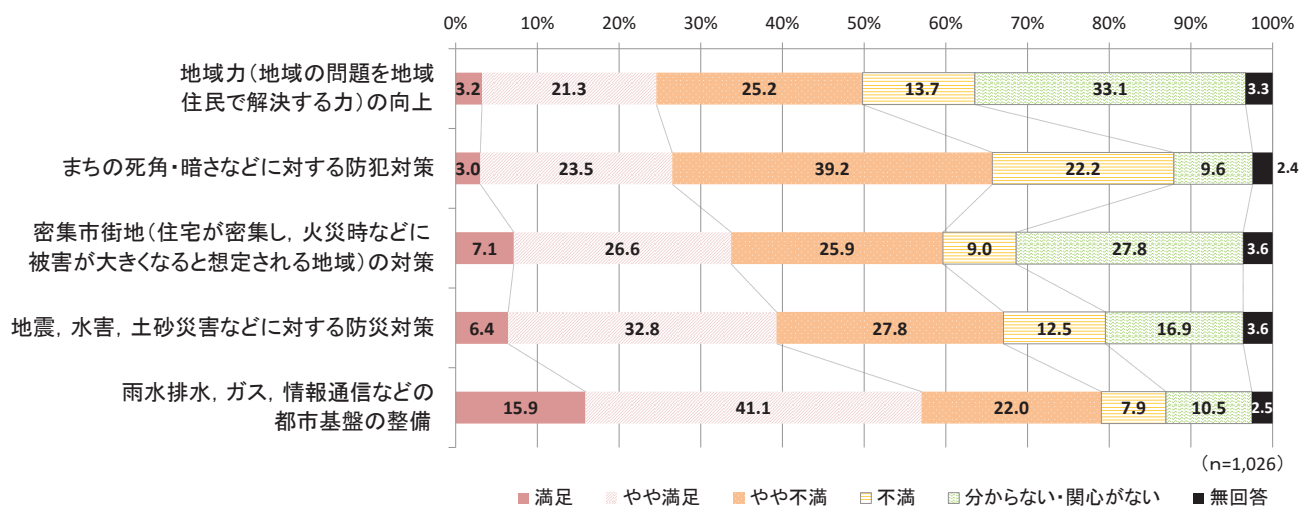


出典:国土数値情報(平成 30(2018)年 8月時点)
東久留米市洪水ハザードマップ(2020 ver.2)
国勢調査 等をもとに作成

② 市民アンケート調査結果

○安全・安心に関する満足度は、「雨水排水, ガス, 情報通信などの都市基盤の整備」以外は、それぞれ5割を下回っています。

《 安全・安心に関する満足度 》



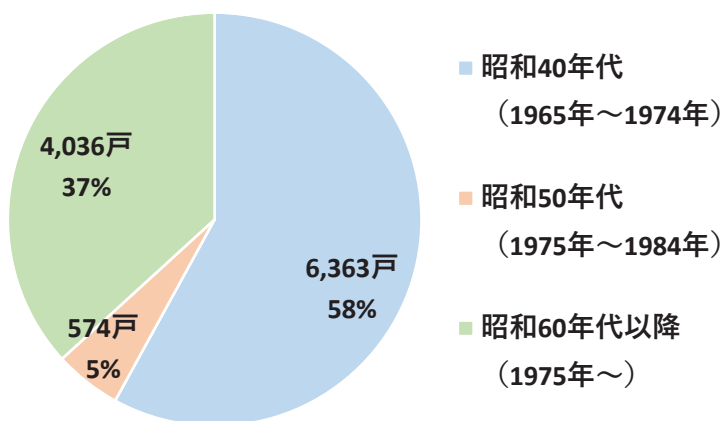
出典:市民アンケート調査結果(令和元(2019)年度実施)

(6) 生活環境

① 現況

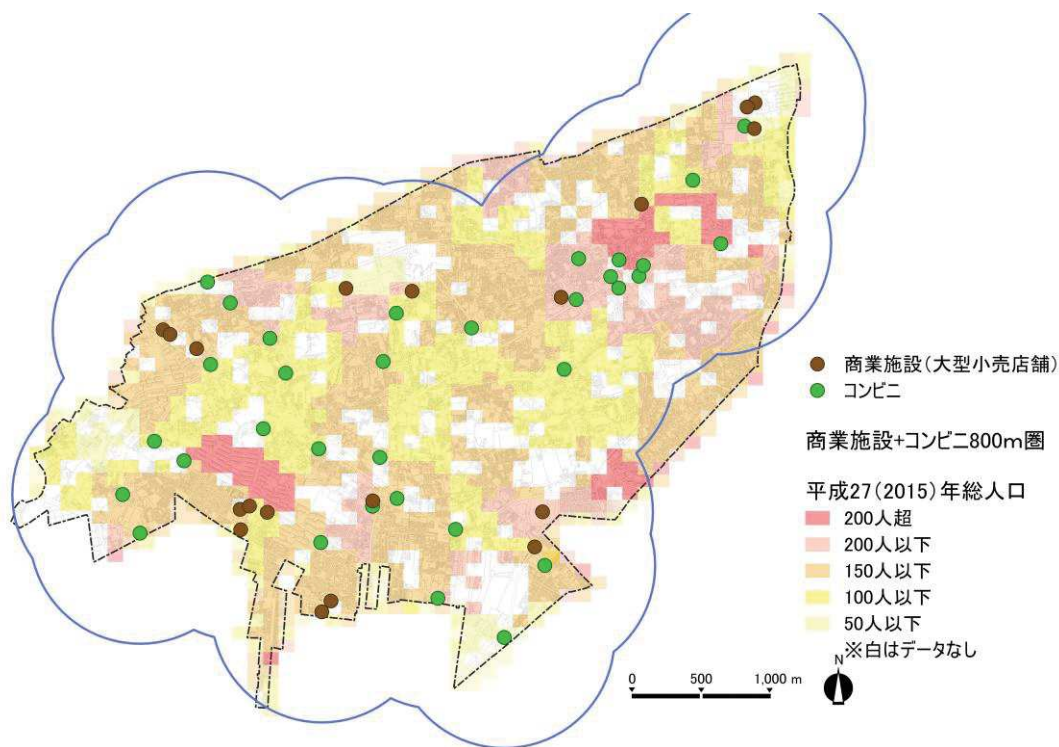
- 大規模住宅団地(公的住宅団地)の過半が、昭和40年代から50年代に入居が開始されたものです。
- 商業施設やコンビニ、保育施設、病院または診療所は、ほぼ全域が徒歩圏内に立地しています。
- 景観形成については、地区計画などで建築物の形態・色彩・意匠の制限をしています。

◀ 大規模住宅団地(公的住宅団地)の入居開始時期 ▶



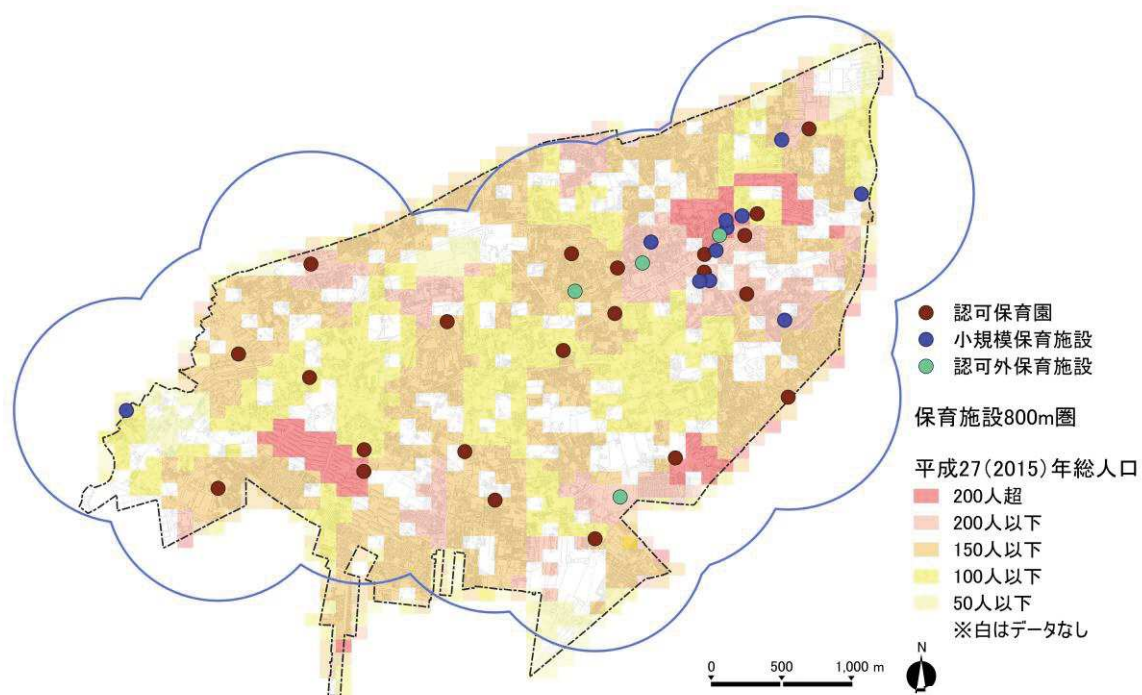
出典:統計東久留米(令和元(2019)年12月)をもとに作成

◀ 商業施設と人口メッシュの重ね合わせ図 ▶



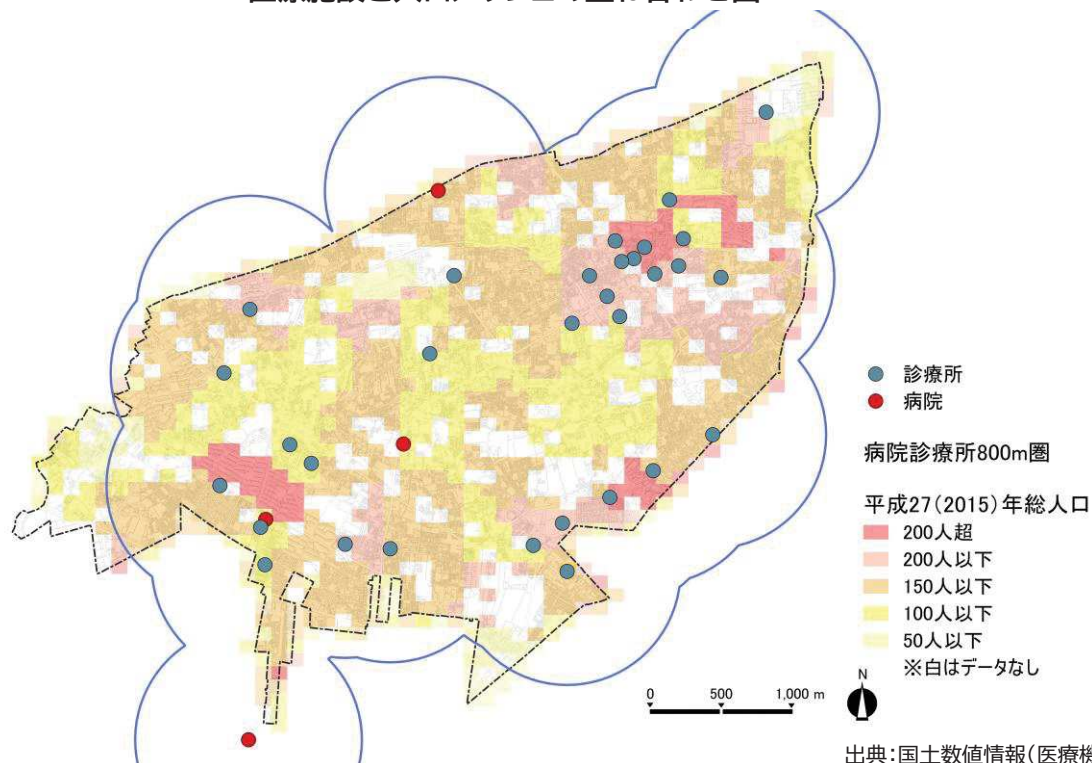
出典:全国大型小売店総覧令和元(2019)年版
国勢調査 等をもとに作成

《 保育施設と人口メッシュの重ね合わせ図 》



出典:東久留米市(幼稚園・認定こども園・認可保育所・小規模保育施設・家庭的保育施設)入園のしおり(令和3(2021)年度) 国勢調査 等をもとに作成

《 医療施設と人口メッシュの重ね合わせ図 》

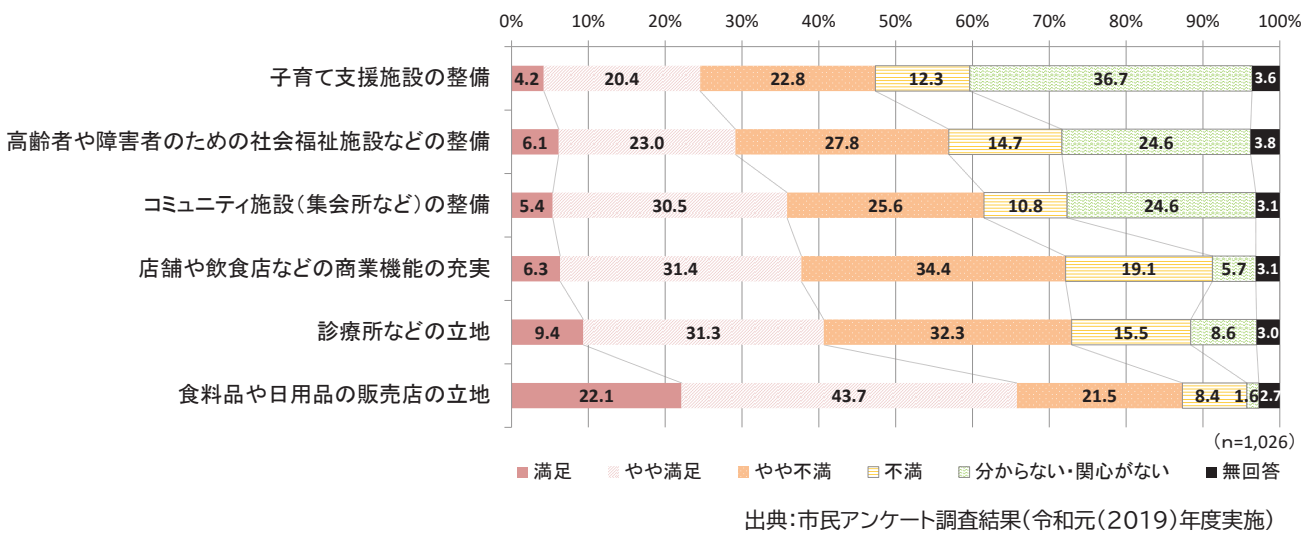


出典:国土数値情報(医療機関)(平成26(2014)年9月時点) 国勢調査 等をもとに作成

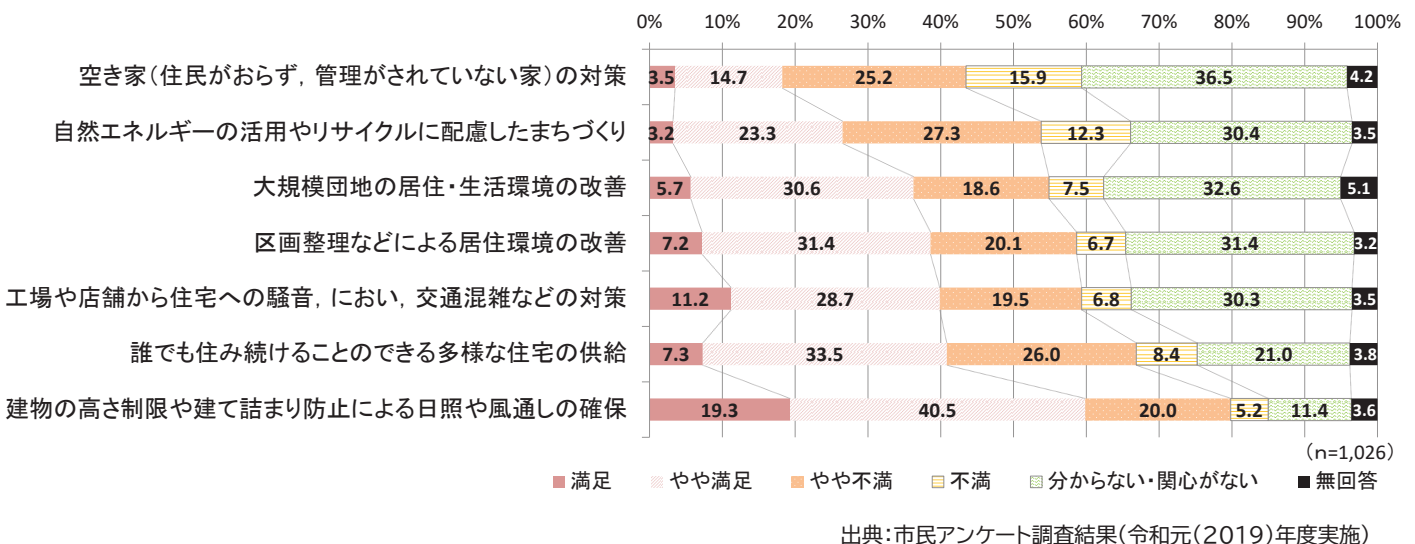
② 市民アンケート調査結果

○生活環境に関する満足度は、施設の整備などについては「食料品や日用品の販売店の立地」、住宅環境等については「建物の高さ制限や建て詰まり防止による日照や風通しの確保」以外の満足度が5割を下回り、景観等については「道路や住宅、店舗などが調和した都市景観」が、バリアフリーについてはいずれの項目も満足度が5割を下回っています。

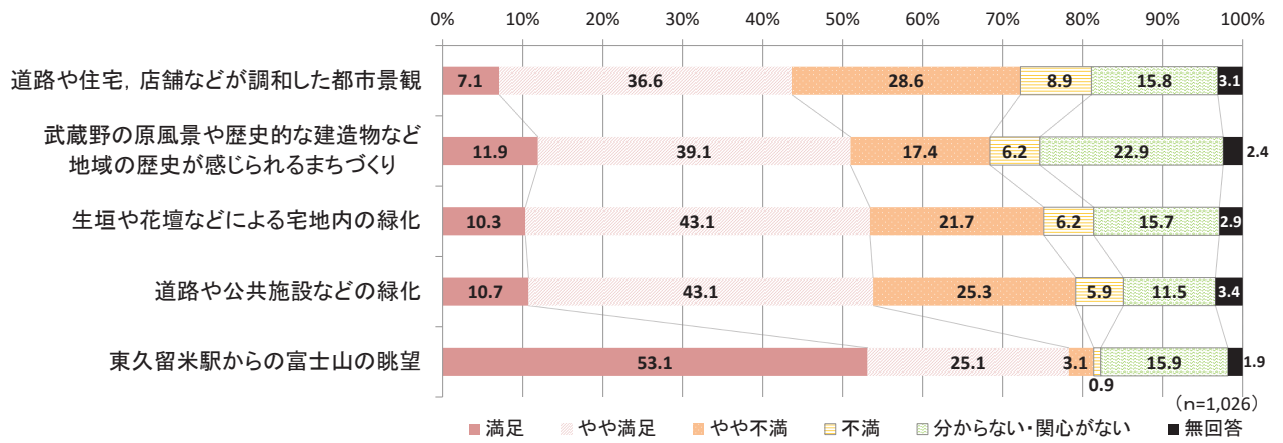
《 施設の整備などについての満足度 》



《 住環境などについての満足度 》

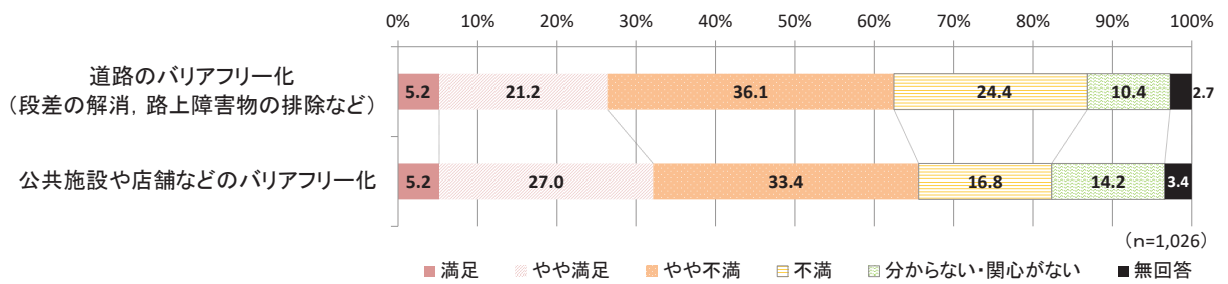


《 景観などについての満足度 》



出典:市民アンケート調査結果(令和元(2019)年度実施)

《 バリアフリーについての満足度 》



出典:市民アンケート調査結果(令和元(2019)年度実施)

資料 3 改定に係るアンケート調査の主な結果

(1) 市民アンケート

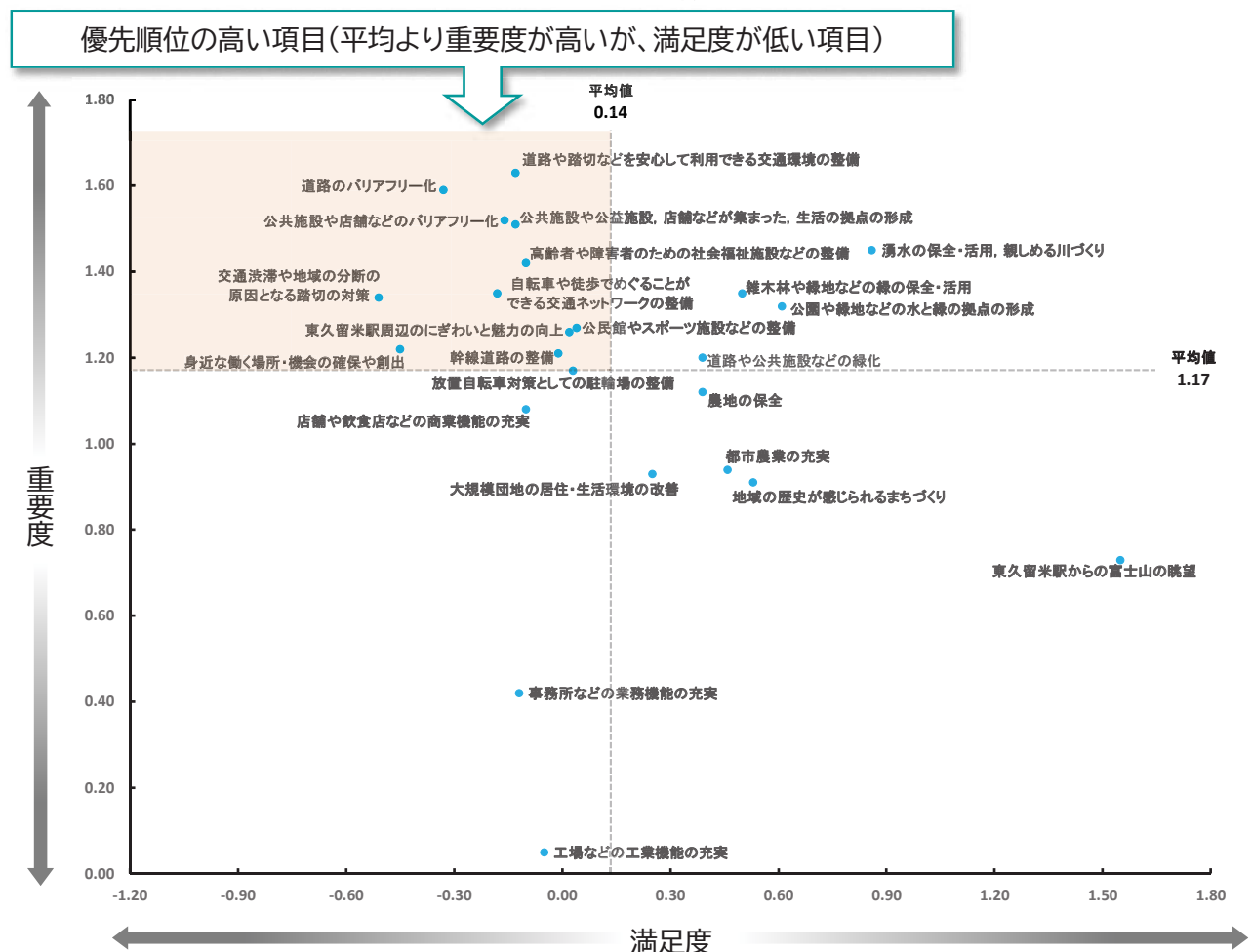
■ 市のまちづくりについての満足度と重要度

市民アンケート調査結果において、平均より重要度が高いものの、満足度が低い施策としては、次の項目が挙げられます。

・平均より重要度が高く、満足度が低い項目

- 交通渋滞や地域の分断の原因となる踏切の対策
- 身近な働く場所・機会の確保や創出
- 道路のバリアフリー化(段差の解消, 路上障害物の排除など)
- 自転車や徒歩でめぐることができる交通ネットワークの整備
- 公共施設や店舗などのバリアフリー化
- 公共施設や医療・福祉などの公益施設, 店舗などが集まった, 生活の拠点の形成
- 道路や踏切などを安心して利用できる交通環境の整備
- 高齢者や障害者のための社会福祉施設などの整備
- 幹線道路の整備
- 東久留米駅周辺の商業やサービス機能が充実した, にぎわいと魅力の向上
- 公民館(生涯学習センター)やスポーツ施設などの整備

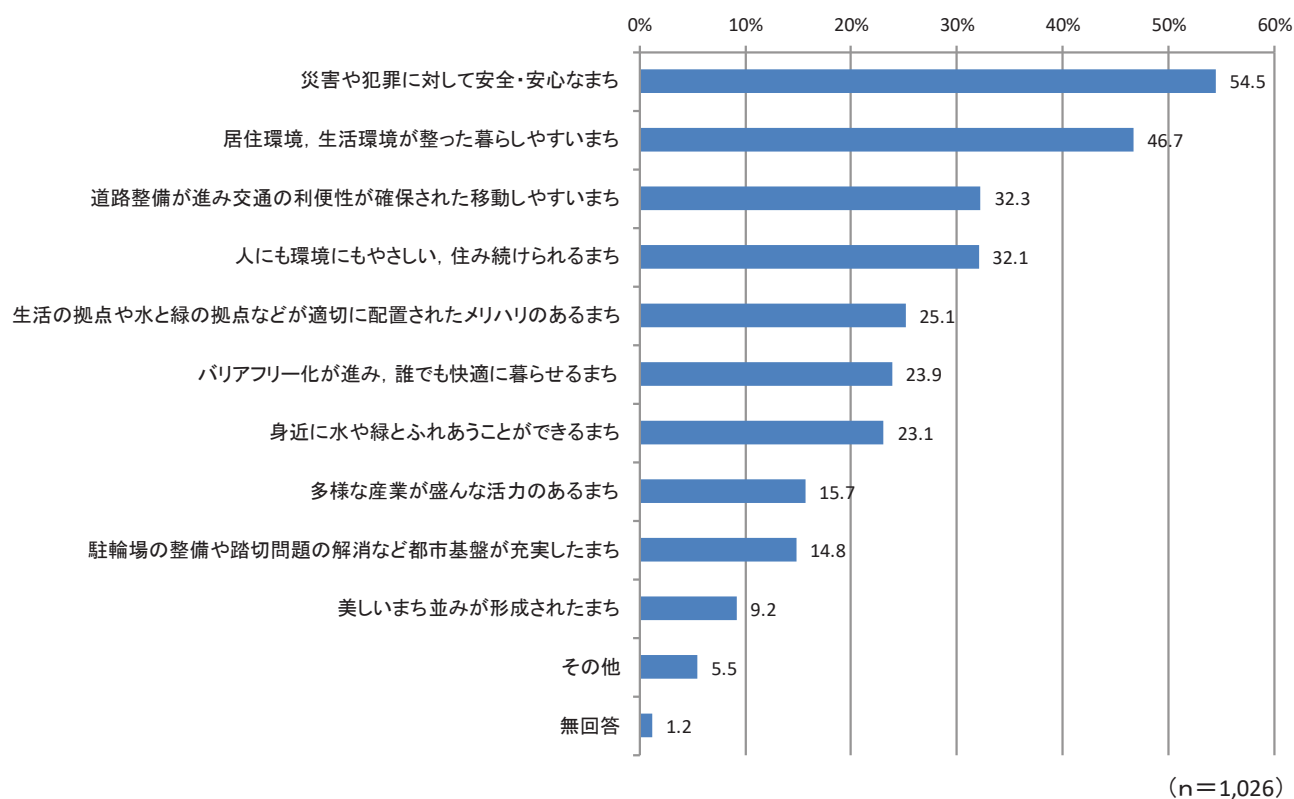
≪ 満足度・重要度の散布図 ≫



■ まちの将来像

「災害や犯罪に対して安全・安心なまち」が 54.5%と最も多く、次いで「居住環境, 生活環境が整った暮らしやすいまち」が 46.7%、「道路整備が進み交通の利便性が確保された移動しやすいまち」が 32.3%、「人にも環境にもやさしい, 住み続けられるまち」が 32.1%となっています。

《 まちの将来像 》



(2) 中学生アンケート

■ 市のまちづくりについての満足度と重要度

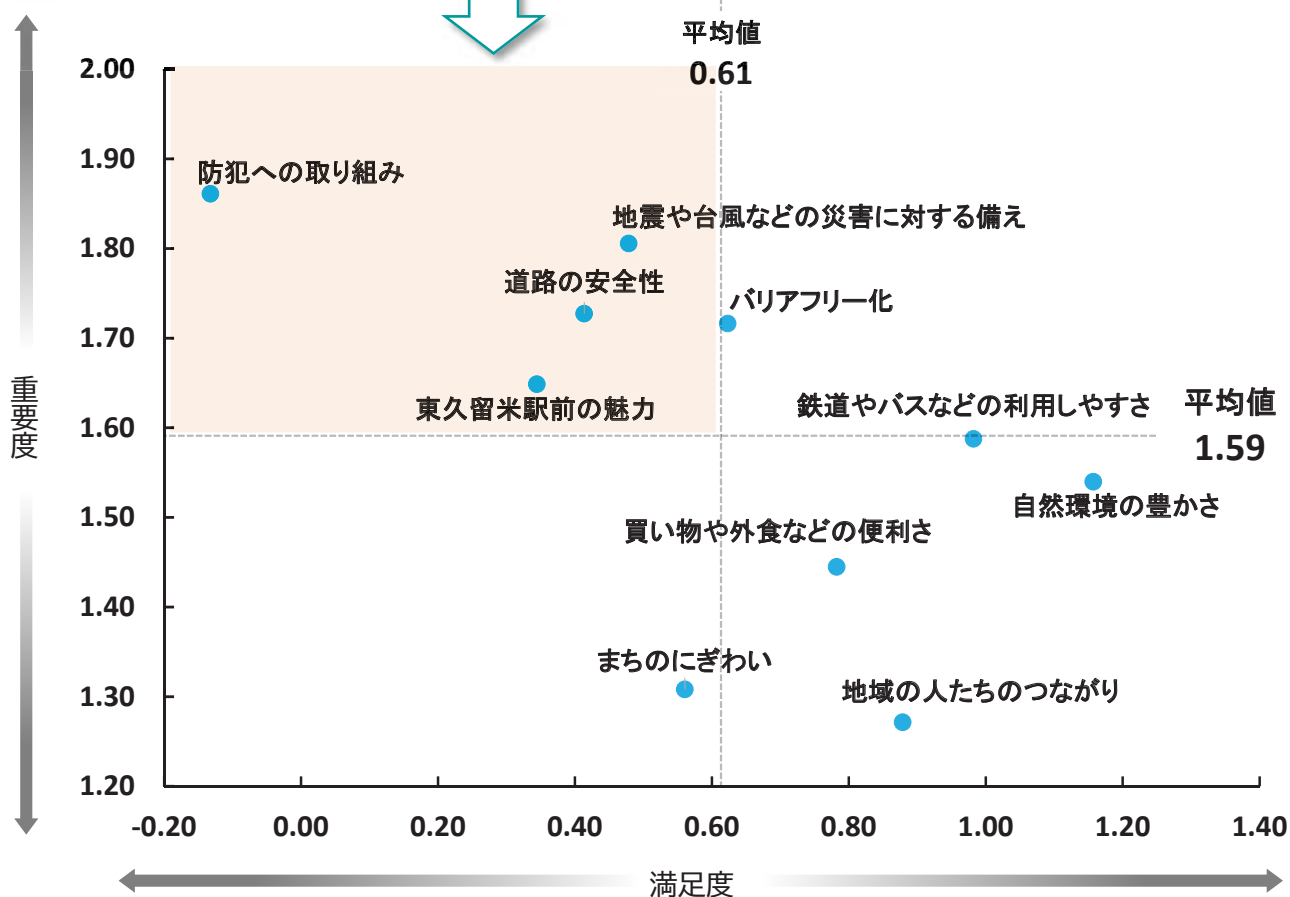
市民アンケート調査結果では、平均より重要度が高いものの、満足度が低い施策としては、次の項目が挙げられます。

・平均より重要度が高く、満足度が低い項目

- 防犯への取り組み
- 東久留米駅前の魅力
- 道路の安全性
- 地震や台風などの災害に対する備え

≪ 満足度・重要度の散布図 ≫

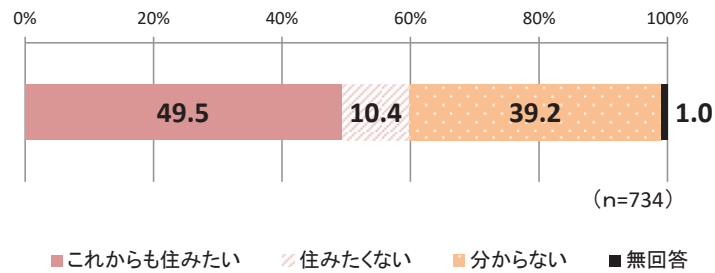
優先順位の高い項目(平均より重要度が高いが、満足度が低い項目)



■ 居留意向

「これからも住みたい」が 49.5%とほぼ半数で、次いで「分からない」が 39.2%、「住みたくない」が 10.4%となっています。

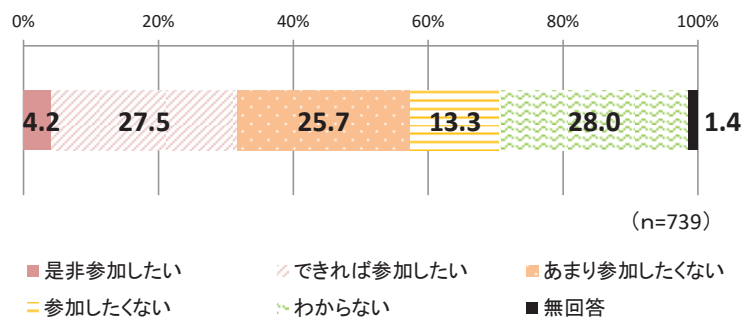
《 居留意向(市内居住者のみ) 》



■ まちづくりへの参加意向

「わからない」が 28.0%と最も多く、次いで「できれば参加したい」が 27.5%、「あまり参加したくない」が 25.7%、「参加したくない」が 13.3%となっています。

《 まちづくりへの参加意向 》



(3) 市内事業者アンケート

■ 市内における今後の事業展開

市内における今後の事業展開としては、「現状のまま、事業を続けたい」「現在の場所で、事業を拡大したい」がそれぞれ 4 件、「市内の他の場所に移転したい(一部機能を移転したい)」は 1 件となっています。

【集計結果】

現状のまま、事業を続けたい	4件
現在の場所で、事業を拡大したい	4件
市内の他の場所に移転したい(一部機能を移転したい)	1件
その他	1件

■ 現在の立地に問題を感じている点

「人材確保の容易さ」「駅・バス停までの距離」がそれぞれ 3 件、「用地の規模」「取引先(調達先・出荷先など)との距離」がそれぞれ 2 件、「土地利用の規制」「高速ICまでの距離」「幹線道路までの距離」「市場規模の大きさ」「行政の補助・支援制度」がそれぞれ 1 件となっています。

【集計結果】

人材確保の容易さ	3件
駅・バス停までの距離	3件
用地の規模	2件
取引先(調達先・出荷先など)との距離	2件
土地利用の規制	1件
高速ICまでの距離	1件
幹線道路までの距離	1件
市場規模の大きさ	1件
行政の補助・支援制度	1件
その他	2件

■ 建築物の規制・誘導に今後必要な取組

「事業所の立地に適した用途地域(商業系・工業系)の拡大」が 6 件、「再開発や区画整理などによるまちの再生」が 4 件、「事業所の立地に適した地区計画などの土地利用のルールづくり」が 2 件となっています。

【集計結果】

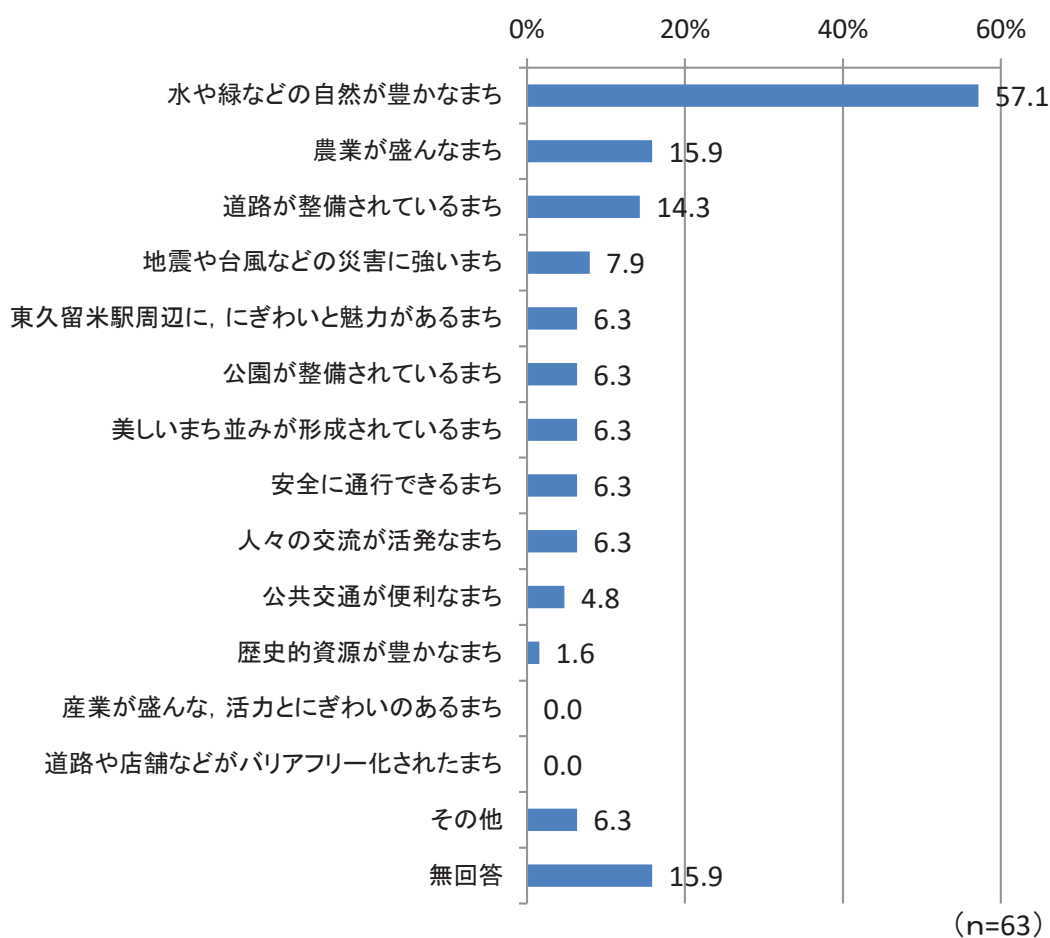
事業所の立地に適した用途地域(商業系・工業系)の拡大	6件
再開発や区画整理などによるまちの再生	4件
事業所の立地に適した地区計画などの土地利用のルールづくり	2件

(4) 市外居住者アンケート

■ 東久留米市のまちの印象

「水や緑などの自然が豊かなまち」が 57.1%と最も多く、次いで「農業が盛んなまち」が 15.9%、「道路が整備されているまち」が 14.3%、「地震や台風などの災害に強いまち」が 7.9%となっています。

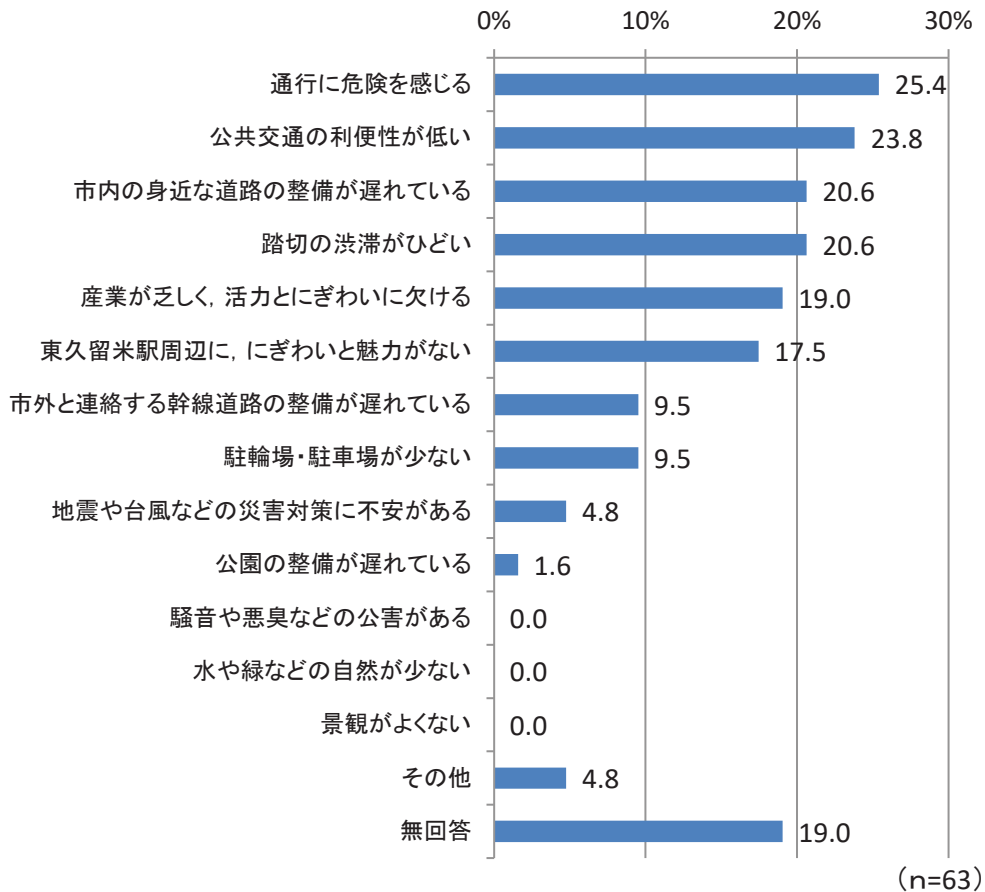
《 東久留米市のまちの印象 》



■ 市内で不満に感じること

「通行に危険を感じる」が 25.4%と最も多く、次いで「公共交通の利便性が低い」が 23.8%、「市内の身近な道路の整備が遅れている」「踏切の渋滞がひどい」が 20.6%となっています。

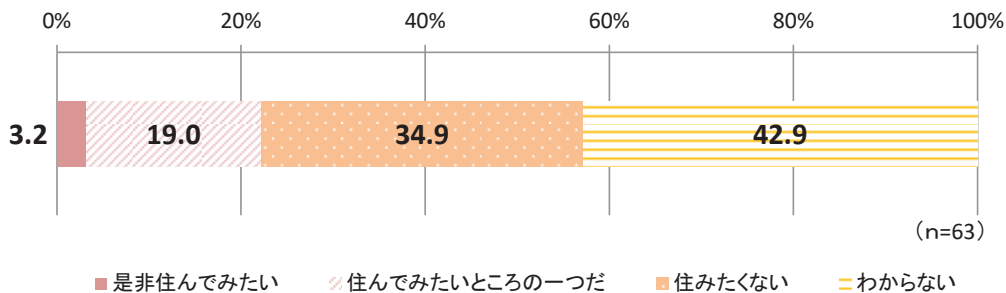
《 市内で不満に感じること 》



■ 居留意向

「わからない」が 42.9%と最も多く、次いで「住みたくない」が 34.9%、「住んでみたいところの一つだ」が 19.0%、「是非住んでみたい」が 3.2%となっています。

《 居留意向 》



資料 4 用語集

五十音順

あ

新たな防火
規制

東京都建築安全条例第7条の3の規定に基づく防火規制。建築物の不燃化を促進し木造密集地域の再生産を防止するために、都知事が指定する災害時の危険性の高い地域について、建築物の耐火性能を強化するもの。

う

ウォークア
ブルなまちづ
くり

「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律(令和2年法律第43号)」により、市町村が、まちなかにおける交流・滞在空間の創出に向けた官民の取組をまちづくり計画に位置づけることができることとなり、こうした地域の取組に対して、国土交通省で法律・予算・税制のパッケージによる支援を行うことで、車中心から人中心の空間への転換を図り、「居心地が良く歩きたくなる」空間づくり、まちなかの形成を目指すこと。

雨水貯留浸
透施設

雨水を一時的に貯留し、又は地下に浸透させる機能を有する施設であって、浸水による被害の防止や浸透させることによる水資源の保全を目的とするもの。雨水貯留施設には、出水時に雨水を貯留する調整池や建物の地下に貯留するタイプ等がある。雨水浸透施設には、浸透柵や浸透トレンチ、透水性舗装等がある。

え

駅北口地区

本計画における駅北口地区とは、東久留米駅東側の駅周辺商業業務地のうち、区画整理区域外の区域のこと。

縁崖林

主として河川などの浸食作用でできた崖地に形成された樹林で、自然の地形を保護するとともに、崖下の湧水や動植物の生息環境等の保全に寄与している。防風、土壌流出防止、水源維持を目的に、人為的に形成されたものもある。本市には、黒目川、落合川、立野川などの崖線には、古くからの縁崖林が残っている。

お

オープンス
ペース

公園・広場・河川・農地等、建築物などが設けられていない土地の総称。憩いや交流の場としての機能のほか、延焼防止効果や一時避難所としての防災機能の役割等を有する。

か

崖線

河川の浸食作用でできた崖地の連なり。

河岸段丘	河川に沿う階段状の地形で、川より高く平らな形で残った平坦面(段丘面)と削られてできた崖(段丘崖)からなる。
かまどベンチ	災害時に「かまど」として活用できるベンチ。
く	
区域区分	都市計画区域を、既に市街地を形成している区域やおおむね 10 年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域(市街化区域)と、市街化を抑制すべき区域(市街化調整区域)の2つに区分すること。本市においては、柳窪地区の一部が「市街化調整区域」に定められている。
グリーンインフラ	社会資本整備や土地利用等のハード・ソフト両面において、自然環境が有する多様な機能(生物の生息の場の提供、良好な景観形成、気温上昇の抑制等)を活用し、持続可能で魅力ある国土づくりや地域づくりを進めるもの。
け	
啓開道路	災害発生後の緊急輸送活動を円滑に実施するため、倒壊物や落下物等を優先的に除去(啓開)する道路。応急活動の中心となる防災拠点や庁舎等を相互に結ぶ道路が指定されている。
建築協定	建築基準法に基づくまちづくりの制度であり、地域の住民が自発的に法に定められた基準に上乘せする形で、地域内の建築物の用途や形態等のきめ細かなルールを取り決め、地域の良好な住環境やまちなみ等を将来にわたって守り育てていくもの。
こ	
公共下水道(雨水)	市街地における雨水のみを排除するために地方公共団体が管理する下水道で、河川その他の公共の水域に当該雨水を放流するもの又は流域下水道に接続するもの。
公共交通空白地域	一定の距離に鉄道駅やバス停等がない地域のこと。本市では鉄道駅から700m以上、バス停から300m以上離れた地域をいう。
交流人口	その地域に訪れる(交流する)人のことで、居住する人(定住人口)に対するもの。
コミュニティゾーン	自動車のスピード抑制や歩車分離等の歩行者の安全確保対策を展開する、一定のまとまりを持った地区。

さ	サテライト オフィス	都市部の企業などが、本拠から離れたところに設置する遠隔勤務のためのオフィスの総称。
し	市街化区域	都市計画法に規定される「すで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。
	市街化調整 区域	都市計画法に規定される「市街化を抑制すべき区域」のこと。
	住宅確保要 配慮者	「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」において定められる、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子供を養育する者等、住宅の確保に配慮を要する者。
	循環型社会	生産から流通、消費、廃棄に至るまで物質の効率的な利用やリサイクルを進めることにより、廃棄物の発生と天然資源の消費が抑制され、環境への負荷が低減される社会。
	新東京百景	「都民の日」制定 30周年を記念して昭和 57(1982)年 10月 1日に東京都によって選定された100の風景で、都市や自然の景観、名所や旧跡といった都内の景勝地が、東京都民の公募のもとに選ばれている。
せ	生産緑地	都市計画法における地域地区の一つである生産緑地地区として指定された市街化区域内の農地。生産緑地制度は、良好な生活環境の確保に効用があり、公共施設などの敷地として適している農地を都市計画に定め、建築行為などを許可制により規制し、都市農地の計画的な保全を図る制度のこと。
	生物多様性	様々な生態系が存在すること、また、生物の種間及び種内に様々な差異が存在すること。
た	宅地造成工 事規制区域	宅地造成に伴い災害が生ずるおそれ大きい土地の区域のことであり、区域内で行われる宅地造成工事は、着手前に都道府県知事などの許可が必要となる。
	多摩北部都 市広域行政 圏	地理的、歴史的、行政的につながりの深い小平市、東村山市、清瀬市、東久留米市、西東京市の5市で構成される広域行政圏のこと。共通する行政課題に連携・協力して広域的に対処し、より質の高い住民サービスの提供に努めている。

ち

地域地区
都市計画法に基づき、都市計画区域内の土地をその利用目的によって区分し、建築物などに対するルールを決め、土地の合理的な利用を図るために指定するもの。用途地域や特別用途地区、高度地区、高度利用地区等がある。

地区計画制度
用途地域などを補完し、地区の土地利用などの現況に応じて、道路や公園等の配置、敷地の規模、建物の建て方や使い方等を都市計画として定め、これにより地区の実情に応じたきめ細やかなまちづくりを進めていく制度。

て

低未利用地
居住や事業等の用途に利用されていないか、その利用の程度がその周辺の地域における同一の用途又はこれに類する用途に利用されている土地の利用の程度に比べ、著しく低い土地。

デマンド型交通
需要応答型交通システムのこと。路線バスとタクシーの中間的な位置にある交通機関で事前予約により運行するという特徴があり、運行方式や運行ダイヤは発着地の自由度の組み合わせにより、多様な運行方式が存在する交通のこと。

田園住居地域
農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護することを目的として、平成 29(2017)年の都市計画法の改正により創設された住居系用途地域の1つ。

と

特定緊急輸送道路
「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」に基づき、緊急輸送道路のうち特に沿道建築物の耐震化を図る必要があるとして指定した道路。

特定生産緑地制度
申出基準日が近く到来することとなる生産緑地について、市町村長が、農地等利害関係人の同意を得て指定することにより、買取りの申出が可能となる期日を10年延期する制度。

特殊詐欺
犯人が電話などで親族や公共機関の職員等を名乗って被害者を信じ込ませ、現金やキャッシュカードをだまし取ったり、医療費の還付金が受け取れるなどと言って ATM を操作させ、犯人の口座に送金させる犯罪のこと。

特別用途地区
都市計画法における地域地区の一つ。用途地域が定められている一定の地区において、地区の特性にふさわしい土地利用の増進や環境の保護等の、特別の目的の実現を図るために、用途地域の指定を補完して定める地区。

特別緑地保全地区	都市計画法における地域地区の一つ。無秩序な市街化の防止、公害または災害の防止、動植物の生育地などとなる緑地の保全を目的として、都市における良好な自然的環境となる緑地を指定し、建築行為など一定の行為の制限などにより現状凍結的に保全する制度。
都市開発諸制度	公開空地の確保など公共的な貢献を行う建築計画に対して、容積率や斜線制限等の建築基準法に定める形態規制を緩和することにより、市街地環境の向上に寄与する良好な都市開発の誘導を図る制度。再開発等促進区を定める地区計画、高度利用地区、特定街区、総合設計の4制度を指す。
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）	都市計画法に基づき、都道府県が広域的見地から定める都市計画の基本的な方針のこと。市町村が定める「市町村の都市計画に関する基本的な方針（都市計画マスタープラン）」は、この都市計画区域マスタープランに即して定められる。 <p>なお、都市計画区域とは、一体の都市として総合的に整備、開発、保全する必要がある区域として、都市計画法により定められた区域であり、本市は、全域が東村山都市計画区域に指定されている。</p>
都市再開発の方針	都道府県が策定する、市街地における再開発の各種施策を長期的かつ総合的に体系づけたマスタープラン。
都市づくりのグランドデザイン	平成28(2016)年9月に東京都都市計画審議会から出された答申「2040年代の東京の都市像とその実現に向けた道筋について」を踏まえ、2040年代の目指すべき東京の都市の姿とその実現に向けた、都市づくりの基本的な方針と具体的な方策を示したもの。
土砂災害警戒区域	土砂災害が発生した場合に、住民の生命または身体に危害が生ずるおそれがあると認められる区域として「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律」に基づき、都道府県知事が指定するもの。土砂災害を防止するために警戒避難体制を特に整備すべき土地の区域。イエローゾーンとも呼ばれる。
土砂災害特別警戒区域	土砂災害が発生した場合に、建築物の損壊が生じ住民などの生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる区域として「土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律」に基づき、都道府県知事が指定するもの。レッドゾーンとも呼ばれる。
土地区画整理事業	土地区画整理法に基づき、道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用の増進を図る事業。

ひ

東久留米市
上の原地区
土地利用構
想

上の原地区における大規模団地の建替えなどにより生じる広大な余剰地について、新たなまちづくりに向けた取組を進めるため、平成 26(2014)年 7 月に「自然と調和した“複合多機能都市”をめざして」をコンセプトとして策定したもの。

東久留米市
上の原地区
土地利用構
想整備計画

「東久留米市上の原地区土地利用構想」に基づき、平成 27(2015)年 7 月に地区内の街区形成の整備方針として策定したもの。

東久留米市
長期総合計
画

基本構想及び基本計画から構成され、本市における長期的かつ総合的なまちづくりの指針として、最上位に位置づけられる計画。

ふ

風致地区

都市計画法における地域地区の一つ。都市の風致(樹林地、水辺地等で構成された良好な自然的景観)を維持するため、都市において良好な自然的景観を形成している区域のうち、土地利用計画上、都市環境の保全を図るため風致の維持が必要な区域を指定。

へ

平成の名水
百選

水環境保全の一層の推進を図ることを目的に、地域の生活に溶け込んでいる清澄な水の水環境のなかで、特に、地域住民などによる主体的かつ持続的な水環境の保全活動が行われているとして、平成 20(2008)年6月5日、全国各地の湧水、河川、用水、地下水の中から選定されたもの。

壁面後退

地区計画における壁面の位置の制限の規定により、建築物の外壁などを後退させること。

ほ

ポケットパ
ーク

市街地の一角などで、わずかな空間を活用してうるおいや休息等の場所を提供するために整備された公園。

歩道状空地

敷地の前面道路に沿って設ける歩行者用の公開空地であり、既存の公園や歩道との一体的な歩行者空間の形成を図り、歩道機能を補完するもの。

み

ミクストコミ
ュニティ

高齢者や子育て世代等、様々な世代が共生する地域社会。

みどりの基金	「東久留米市みどりの基金条例」に基づき、緑地保全・緑化推進を図るための資金を蓄えていくための制度。市民からの寄付や宅地開発等に際し、公園・緑地整備に代えて納付される開発事業者からの寄付によって積み立てられ、樹林地などの取得に用いられている。
も	
木造住宅の密度が高い地域	本計画書においては、木造住宅棟数密度 30 棟/ha 以上(平成 30(2018)年時点)かつ老朽木造棟数率 30%以上(平成 27(2015)年時点)の地域のうち、木造住宅密集地域を除いた地域を指す。
木造住宅密集地域	震災時に延焼被害のおそれのある老朽木造住宅が密集している地域として、東京都が「防災都市づくり推進計画」において抽出した地域。
ゆ	
優先整備路線	「東京における都市計画道路の整備方針(第四次事業化計画)」において選定された、令和 7 (2025)年度までに優先的に整備すべき路線(区間)。
ユニバーサルデザイン	障害の有無、年齢、性別、人種等にかかわらず多様な人々が利用しやすいようあらかじめ都市や生活環境をデザインする考え方。
よ	
用途地域	都市計画法における地域地区の一つ。都市機能の増進、住環境の保護等を目的とした土地の合理的利用を図るため、建築物の用途、容積率、建蔽率等について制限を行う制度。
り	
緑地保全地域(都市緑地法)	都市計画法における地域地区の一つ。里地・里山など都市近郊の比較的大規模な緑地において、比較的緩やかな行為の規制により、一定の土地利用との調和を図りながら保全する地区。
緑地保全地域(自然保護条例)	「東京における自然の保護と回復に関する条例(自然保護条例)」に基づき、樹林地、水辺地等が単独で、又は一体となって自然を形成している市街地の近郊の地域で、その良好な自然を保護することが必要な土地の区域を指定。
歴史環境保全地域	「東京における自然の保護と回復に関する条例」に基づき、歴史的遺産と一体となった自然の存する地域で、その歴史的遺産と併せてその良好な自然を保護することが必要な土地の区域を指定。

れ

連続立体交
差事業

都市部における道路整備の一環として、道路と鉄道との交差点において、鉄道を高架化または地下化することによって、多数の踏切を一挙に除却し、踏切渋滞、事故を解消するなど都市交通を円滑化するとともに、鉄道により分断された市街地の一体化を促進する都市計画事業。

わ

ワークショ
ップ

まちづくりにおける住民参加の手法の一つで、地域社会の課題の改善などのため、地域住民などが参加し、情報を共有し、協働しながら計画の策定や推進を行っていくこと。

アルファベット順

A

AI

Artificial Intelligence の略称。人工知能。

D

DX

Digital Transformation の略称。デジタル技術の浸透が人々の生活をあらゆる面でより良い方向に変化させること。

I

IoT

Internet of Things(モノのインターネット)の略称。コンピュータなどの情報・通信機器だけでなく、世の中に存在する様々な物体(モノ)に通信機能を持たせ、インターネットに接続したり相互に通信することにより、自動認識や自動制御、遠隔計測等を行うこと。

K

KPI

「Key Performance Indicator(重要業績評価指標)」の略称で、目標達成に向けたプロセスにおける達成度を把握し、評価するための指標。

P

PDCA サイ
クル

Plan(計画)、Do(実行)、Check(評価)、Action(改善)の 4 段階を繰り返し、業務を継続的に改善する手法。

R

RPA

ロボットによる業務自動化(Robotic Process Automation)の略称で、これまで人間が行ってきた定型的なパソコン操作をソフトウェアのロボットにより自動化すること。

S

Society5.0

科学技術基本法に基づき策定した「第5期科学技術基本計画」において提唱する未来社会の在り方であり、狩猟社会、農耕社会、工業社会、情報社会に続く、5番目の新たな社会としてAI(人工知能)などを活用した高度な情報技術により、仮想空間と現実空間を融合させて実現する新しい社会。

表紙/裏表紙デザイン

赤本 啓護 氏

写真提供

小松原 昌夫 氏

学校法人自由学園

東久留米市都市計画マスタープラン(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