

2 中央地域

(1) 地域の現況

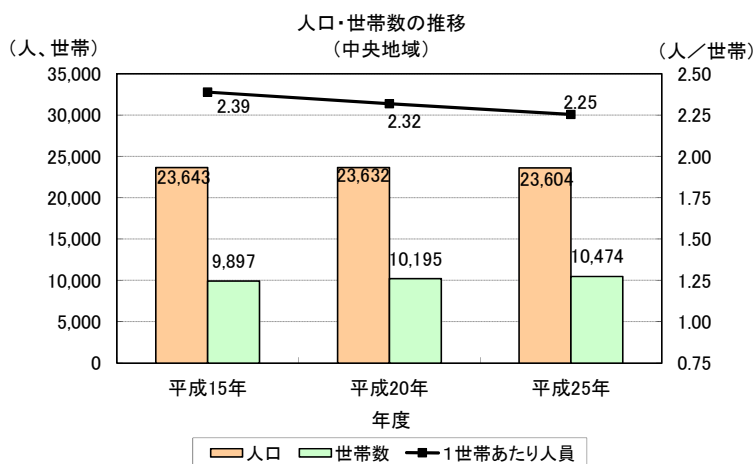
① 概況

市のほぼ中央に位置する地域です。地域の北側を西武池袋線が通り、西武池袋線ひばりヶ丘駅の駅勢圏*に含まれます。住吉町や泉町では、尉殿神社や四軒寺（東禅寺、宝晃院、如意輪寺、宝樹院）を中心に寺町が形成されています。東大生態調和農学機構をはじめ、谷戸せせらぎ公園など、人にうるおいとやすらぎを与えるみどり豊かな施設が比較的多く立地する地域となっています。

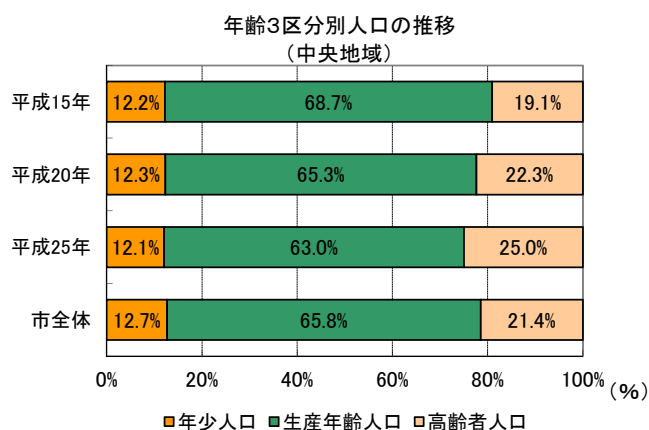


② 人口・世帯

人口はやや減少傾向にあります。世帯あたりの人口は、市内では比較的多い地域ですが、減少する傾向にあります。高齢者の割合が、市内でも比較的高い地域となっています。



※各年1月1日付住民基本台帳より



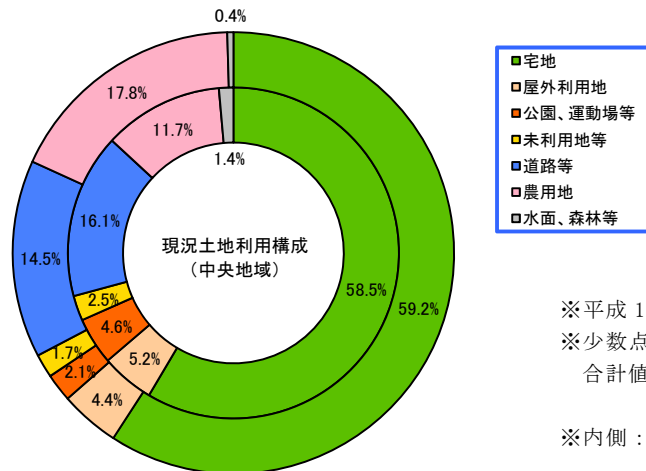
※各年1月1日付住民基本台帳より

※年少人口：0～14歳
生産年齢人口：15～64歳
高齢者人口：65歳～

* 駅勢圏：駅を利用する人の居住地や勤務先・通学先などが立地する範囲

③ 土地利用

全体的に低層の住宅地が中心ですが、地域南西部の多くを東大生態調和農学機構が占めています。



※平成 19 年度東京都土地利用現況調査 (多摩部) より
 ※少数点以下第 1 位を四捨五入しているため、
 合計値は必ずしも 100 とならない

※内側：市平均 外側：本地域

④ みどり・水辺・景観

地域南西部に広大な東大生態調和農学機構があり、貴重なみどりの空間を創出しています。現在、東京大学では一部の用地の処分も含め新たなキャンパスとして整備することを検討しており、広く社会に開かれた研究教育の場として計画されています。地域内に、谷戸せせらぎ公園、北原第一公園、泉町きつつき公園、住吉町上宿公園、泉町第三公園、住吉町第三公園、住吉第四公園があります。寺町の中を、ふたかけされた新川が通っています。

⑤ 交通環境

地域内の主要な道路として、南北方向に保谷新道 (都道 233 号) が通っています。広域幹線道路として、西東京 3・4・20 号武蔵境保谷線、西東京 3・2・6 号調布保谷線が整備済みになるなど着実に交通環境が整ってきています。そのほかに、西東京 3・4・9 号保谷東村山線が事業着手するなど都市計画道路の整備が進められています。ひばりヶ丘駅が隣接した地域にあり、地域北部は鉄道利便性の高い地域となっています。ひばりヶ丘駅と西武新宿線田無駅を結ぶバス路線が地域を南北に縦断しています。

⑥ 防災・人にやさしいまちづくりなど

広域避難場所*として、東大生態調和農学機構が指定されています。避難広場*として、都立保谷高等学校・谷戸せせらぎ公園・住吉小学校・泉小学校・谷戸第二小学校・田無第二中学校・ひばりが丘中学校が指定されています。地域の一部に、避難や緊急車両の通行が困難な幅の狭い道路や行き止まり道路がみられ、防災面での危険性が指摘されています。福祉施設として、福祉会館（住吉老人福祉センター）、地域包括支援センター（泉町）があります。



東大生態調和農学機構

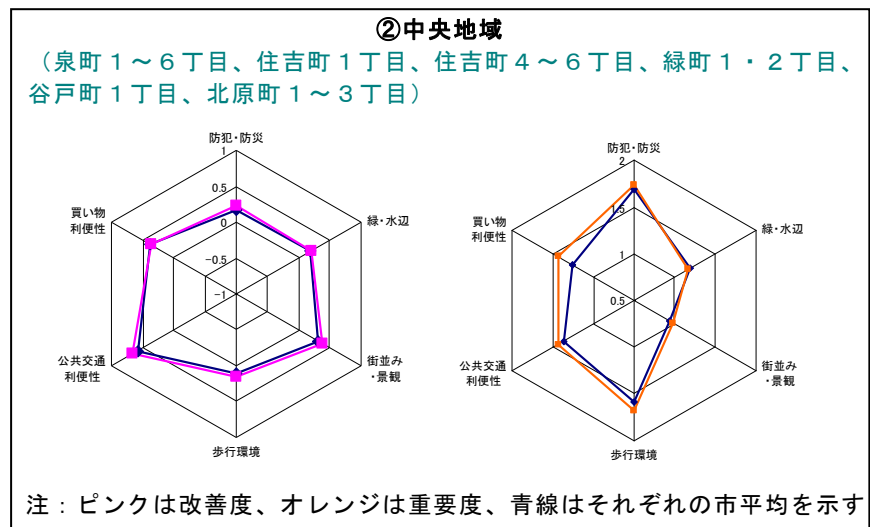


谷戸せせらぎ公園

-
- * 広域避難場所：大地震等の発生に伴う延焼火災やその他の危険から避難者の生命を保護するために必要な面積を有する大規模公園や緑地等
 - * 避難広場：広域避難場所へ避難する前に近隣の避難者が一時的に集合して様子を見る場所、または避難者が避難するために一時的に集団を形成する場所で、集合した人々の安全が確保されるスペースを有する学校のグラウンド等

(2) 地域の意識

平成24年の西東京市市民意識調査における中央地域住民のまちづくりへの意識を見ると、改善度はおおむね市平均並みと感じている一方、買い物利便性や公共交通利便性、歩行環境について、今後とも重要と認識しています。



(3) 地域のまちづくり上の課題

① 土地利用

地域の多くを占める低層住宅地において、住環境の維持・改善と生活道路などの基盤整備の推進が求められます。老朽化しつつある市営・都営住宅の建替え促進と、高齢者・障害者向け住宅の確保も課題となっています。西東京3・2・6号調布保谷線の沿道は、後背地*への影響に配慮しつつ広域幹線道路の沿道にふさわしい土地利用を進めていく必要があります。

② みどり・水辺・景観

東大生態調和農学機構は、市内でも最大規模のきわめて貴重な緑地空間となっています。農場部分については形状や機能などが大きく変化することも予想されますが、緑地機能を極力保全していくことが求められます。谷戸せせらぎ公園をはじめとする公園や農地・緑地などの資源を活かして、生態系に配慮した環境と共生する地域づくりが求められます。地域内に残る尉殿神社をはじめとする歴史的資源や新川などを活かした、美しい都市景観の形成が望まれます。

* 後背地：道路沿道から住宅地内に入った区域

③ 交通環境

地域内の自動車交通を担う幹線道路の保谷新道（都道 233 号）に加え、西東京 3・2・6 号調布保谷線や西東京 3・4・20 号武蔵境保谷線の完成により交通環境は大きく改善されたものの、東京外かく環状道路の大泉インターチェンジを利用する通過車両は依然多く、とくに朝夕が混雑し、渋滞を避けるため生活道路へ入ってくる通過車両も多く見られます。道路交通の利便性の向上や防災性を向上させるためにも、西東京 3・4・9 号保谷東村山線の早期完成及び計画区間の事業化を、西東京 3・4・11 号練馬東村山線については事業化を図るなど都市計画道路の事業推進が課題となっています。また、生活道路の整備も遅れているところもあり、防災や交通安全などの面から整備が望まれます。

④ 防災・人にやさしいまちづくりなど

地域の防災機能の向上を図るため、都市計画道路をはじめとする幹線道路の整備や消防活動の空間の確保、建築物の不燃化、防災拠点の整備などを進める必要があります。

（4）地域の将来像

「みどり豊かな、歴史・環境と共生するまち」～中央地域～

東大生態調和農学機構や谷戸せせらぎ公園など、今あるみどりの資源を大切に保全し、みどり豊かな地域づくりを目指します。寺町としての歴史を大切にし、まちづくりに活かします。これらにより、歴史・環境と共生する美しく落ち着いた地域づくりを目指します。

（5）地域のまちづくりの方針

地域のまちづくり方針については、先に設定した 3 つの戦略的テーマに留意しつつ分野ごとに整理すると以下のようにまとめられます。

① 土地利用の方針

低層住宅と中層集合住宅が中心の、互いが共存できる土地利用を目指します。地域内に比較的多くみられる農地と調和した、みどり豊かな住環境の形成を図ります。東大生態調和農学機構の再整備における大学の継続的な活動及び周辺市街地の良好な住環境の維持・保全を図るために、計画的な土地利用の規制・誘導を図ります。西東京 3・4・9 号保谷東村山線の整備の進捗に応じて、沿道の計画的な土地利用の規制・誘導を図ります。南北都市軸に位置づけている西東京 3・4・20 号武蔵境保谷線、西東京 3・2・6 号調布保谷線の沿道では、

沿道型市街地地区として計画的な土地利用を図ります。

② みどり・水辺・景観のまちづくりの方針

東大生態調和農学機構のみどりの保全と活用のため、さまざまな施策を検討します。人にやさしいまちづくり条例によって確保された公園・緑地や児童遊園の保全と充実を目指します。新たな整備についても検討します。農地・屋敷林*・社寺林の保全とあわせて周辺の公園や緑地との連携や散歩道などによるみどりと水のネットワークの形成を図ります。地域内に散在する小規模な緑地の保全と充実、建物の敷地内や屋上・壁面の緑化、生垣化などを総合的に進めることで、地域全体にわたってみどりを保全・創出します。

③ 交通環境整備の方針

都市計画道路のうち、現在事業が進められている西東京3・4・9号保谷東村山線、西東京3・5・10号東町西原線について、早期完成を目指します。東西都市軸である西東京3・4・11号練馬東村山線について、事業化を目指します。生活幹線道路は、周辺の都市計画道路の整備と共に歩行者優先化を図り、沿道の壁面後退*により歩行空間を充実するなど、歩行者が安心して歩ける道路づくりを目指します。とくに地域の東部で路線バスなどの公共交通機関の充実を図ります。

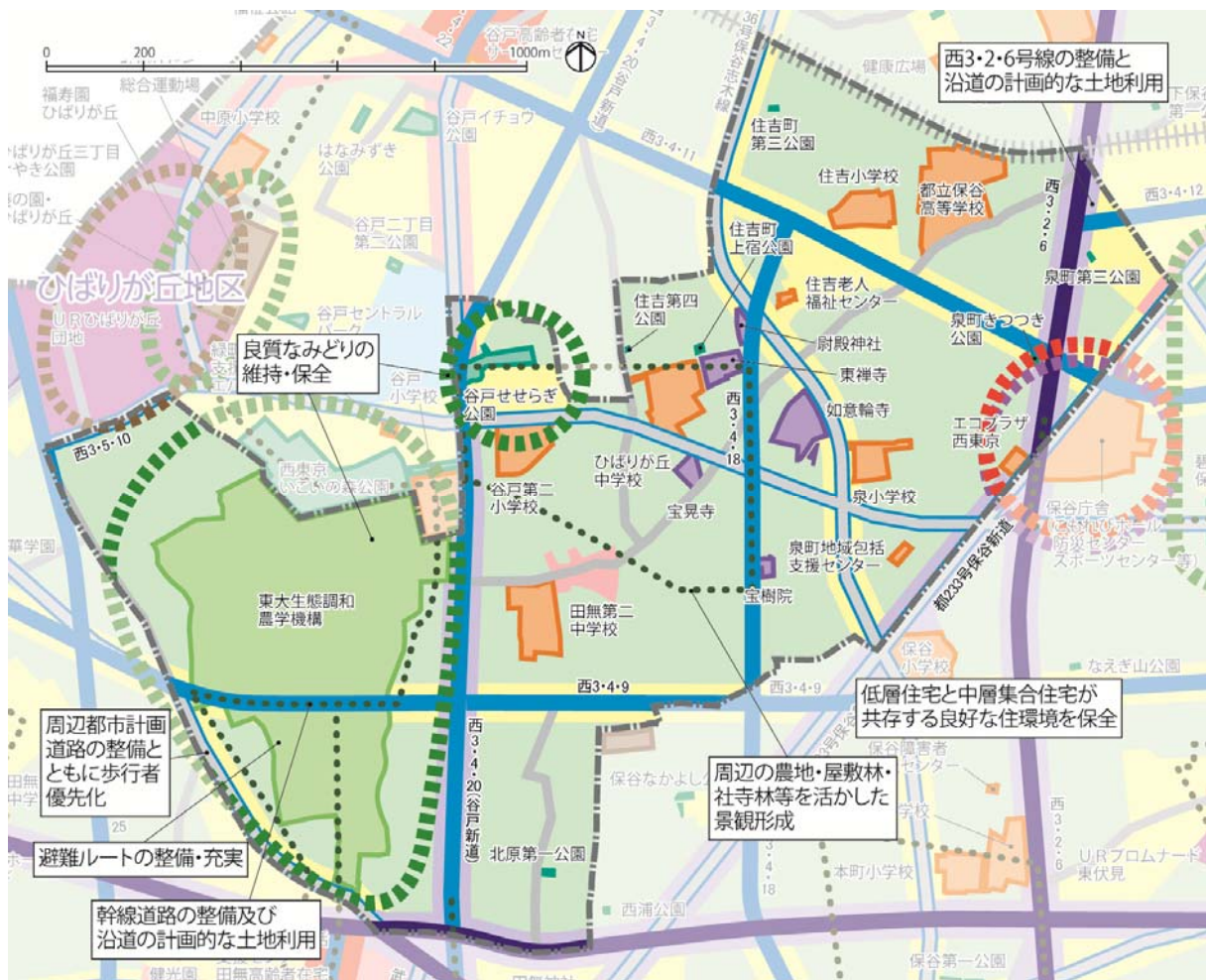
④ 防災・人にやさしいまちづくりなどの方針

災害に対する危険度が高いと指定されている区域では、消防活動の空間の確保や建築物の不燃化を誘導するなど、住環境の整備と連携した防災まちづくりを進めます。西東京3・2・6号調布保谷線の整備などにより、災害時の延焼防止と避難・救援・復興活動の円滑化を目指します。避難する場所としての東大生態調和農学機構、谷戸第二小学校、田無第二中学校へのアクセスの改善等に努めることで、地域の防災性の向上を目指します。農地付近にみられる暗がりの解消を図るため、照明施設などの設置を検討します。地域内に立地する各種の公共公益施設のバリアフリー化*を推進します。

* 屋敷林：農家などの周りを囲んでいる樹林

* 壁面後退：建物の外壁面を道路境界線より敷地の内側に下げたところに設けること

* バリアフリー化：障壁を取り除き、誰もが利用しやすい都市環境をつくること



凡 例							
⊞ ⊞ ⊞ ⊞	鉄道	■ (緑)	低層住宅地区	● (赤)	行政サービス拠点	■ (オレンジ)	主な公共・公益施設
— (紫)	広域幹線道路	■ (黄)	中層住宅地区	● (黄)	商業中心拠点	■ (紫)	社寺
— (青)	一般幹線道路	■ (赤)	商業拠点地区	● (黄)	生活拠点	■ (茶)	民間グラウンド等
— (青)	主要生活道路 (生活幹線道路)	■ (赤)	近隣型商業地区	● (紫)	文化拠点	■ (緑)	主な公園・緑地
— (青)	主要生活道路 (生活幹線道路を除く)	■ (青)	都市型産業基盤地区	● (茶)	住環境創出拠点		
— (灰)	主要生活道路 (生活幹線道路を除く)	■ (紫)	沿道型市街地地区	● (緑)	みどりの拠点		
⋯ (黒)	散歩道	■ (紫)	住環境創出拠点地区				
		■ (茶)	文化拠点地区				

図2-3 中央地域まちづくり方針図