

**瑞穂町多摩都市モノレール新駅周辺における
産業近代化拠点の形成に向けたまちづくり計画
(案)**

令和 8 年 3 月

瑞穂町

目次

序 章 計画の概要.....	1
1. 『瑞穂町多摩都市モノレール新駅周辺における産業近代化拠点の形成に向けたまちづくり計画』 作成の背景	1
(1). 本計画作成の背景	1
2. 本計画の位置づけと構成	2
(1). 本計画と関連上位計画の関係	2
(2). 本計画の構成	3
3. 今後のスケジュール	4
第1章 瑞穂町の現況等について.....	5
1. 多摩都市モノレール延伸を契機とした瑞穂町まちづくり基本計画（No.6 駅周辺まちづくり基本計画）	5
(1). 全体構想	5
(2). 産業近代化拠点整備計画	6
2. 瑞穂町の基礎データ	7
(1). 基礎データの整理	7
(2). 得られた示唆・課題等	7
(3). 各種基礎データ	8
第2章 ヒアリングの実施	20
1. 令和6年度ヒアリング	20
(1). ヒアリングの実施結果	20
(2). ヒアリング結果を踏まえて	21
2. 令和7年度ヒアリング	21
(1). ヒアリングの実施結果	21
(2). ヒアリング結果を踏まえて	22
第3章 今後の取組の方向性	23
1. 施策の方向性に向けた分類	23
2. 社会環境のリスク予測：日本の将来推計人口.....	24
3. 自然環境のリスク予測：日本の気候変動 2025	24
4. 施策の方向性	25
第4章 取組実現に向けた課題	26
1. 事業スケジュール	26
2. ゾーンの取捨選択、導入施設のイメージの作成.....	26
3. 導入機能の検討	27
4. 産業育成ゾーンのイメージ	28
第5章 事業スキームの検討結果.....	29
1. 瑞穂町における新産業拠点施設の要件	29

2. 新産業導入・育成拠点形成の方針	30
(1) . スマート農業推進事業（リーディング事業）	31
(2) . ビジネス経営支援事業（リーディング事業）	32
(3) . 施設運営事業（リーディング事業）	33
(4) . 拠点運営の西多摩ローカルゼブラ企業（仮称）推進事業	33
(5) . 拠点構成のイメージ ～ ローカルビジネスショーケース	34
(6) . 西多摩地域への産業支援の展開イメージ	34
(7) . ビジネスショーケースのイメージ	35
3. 都市基盤・農業基盤整備のパターン	36
(1) . スマート農業推進事業	36
(2) . スマート農業実装拠点のイメージ	36
(3) . ビジネス経営支援事業	37
(4) . インキュベーション、交流拠点、ワークプレイスのイメージ	37
(5) . 研究開発支援事業	38
(6) . 研究開発拠点のイメージ	38
(7) . 整備検討エリアの設定	39
(8) . 今後の進め方	40
参考資料	41
1. 検討委員会について	41
(1) . 名称	41
(2) . 目的	41
(3) . 委員名簿	41
(4) . 開催実績	41
2. オープンハウス	42
3. 関連上位計画	43
(1) . 第5次瑞穂町長期総合計画（令和3年3月）	43
(2) . 「瑞穂町都市計画マスタープラン」（令和3年3月）	43
(3) . 「瑞穂町農業振興計画」（令和3年3月）	44
(4) . 「瑞穂町産業振興ビジョン」（令和4年3月改定）	45
(5) . 「瑞穂町工業振興計画」（令和4年3月）	46
(6) . 瑞穂町多摩都市モノレール新駅周辺まちづくり基本構想（No.6 駅周辺まちづくり基本構想） ..	48

序 章 計画の概要

1. 『瑞穂町多摩都市モノレール新駅周辺における産業近代化拠点の形成に向けたまちづくり計画』作成の背景

(1) . 本計画作成の背景

多摩都市モノレールの延伸事業は、2025年11月27日に都市計画事業の認可を取得し、事業に着手することが発表されました。

瑞穂町においては、2か所の新駅（(仮称) No.6 駅、(仮称) No.7 駅）が計画されており、これにより、町では令和6年度に「多摩都市モノレール延伸を契機とした瑞穂町まちづくり基本計画」（以下「基本計画」という。）を策定しました。

基本計画においては、(仮称) No.6 駅の南西部に位置する武蔵地区について産業近代化拠点整備計画として7つのゾーン・導入施設を設定しました。

この整備計画のうち、3つのゾーン（イノベーション創出ゾーン、産業育成ゾーン、農用地活用ゾーン）について、町が設置した「瑞穂町多摩都市モノレール新駅周辺まちづくり検討委員会」において検討を重ねました。

「瑞穂町多摩都市モノレール新駅周辺における産業近代化拠点の形成に向けたまちづくり計画」（以下「本計画」という。）は、検討委員会の議論を踏まえ、産業近代化拠点の形成に向けたまちづくり方針について取りまとめたものです。

なお、産業近代化拠点の整備後に事業内容が効果的なものとなるよう、事前に事業者や住民の方々等と連携し、継続的に見直しをはかりながら取り組んでいきます。



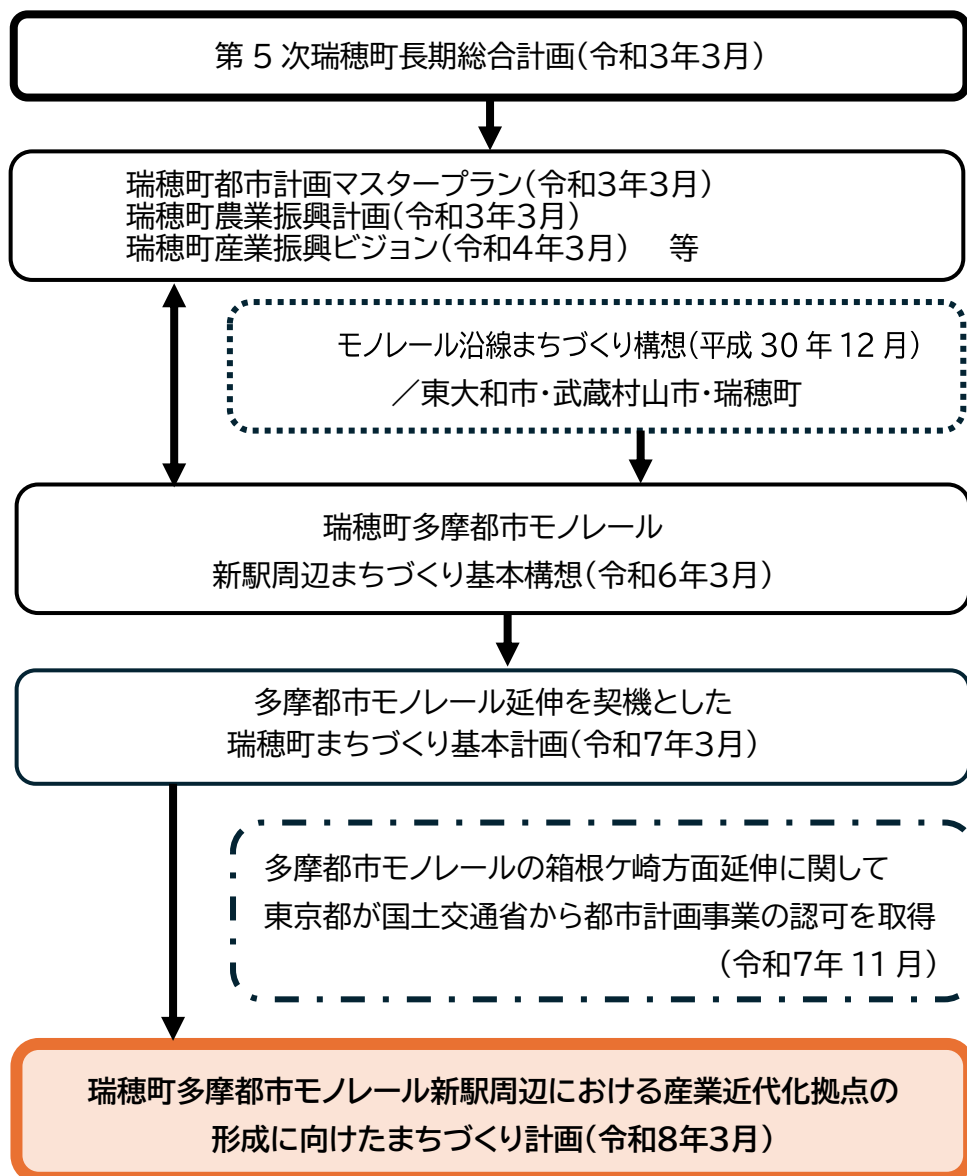
図表1：瑞穂町多摩モノレール新駅周辺まちづくり 位置図

2. 本計画の位置づけと構成

(1) . 本計画と関連上位計画の関係

本計画と関連上位計画の関係は、以下に示すとおりです。

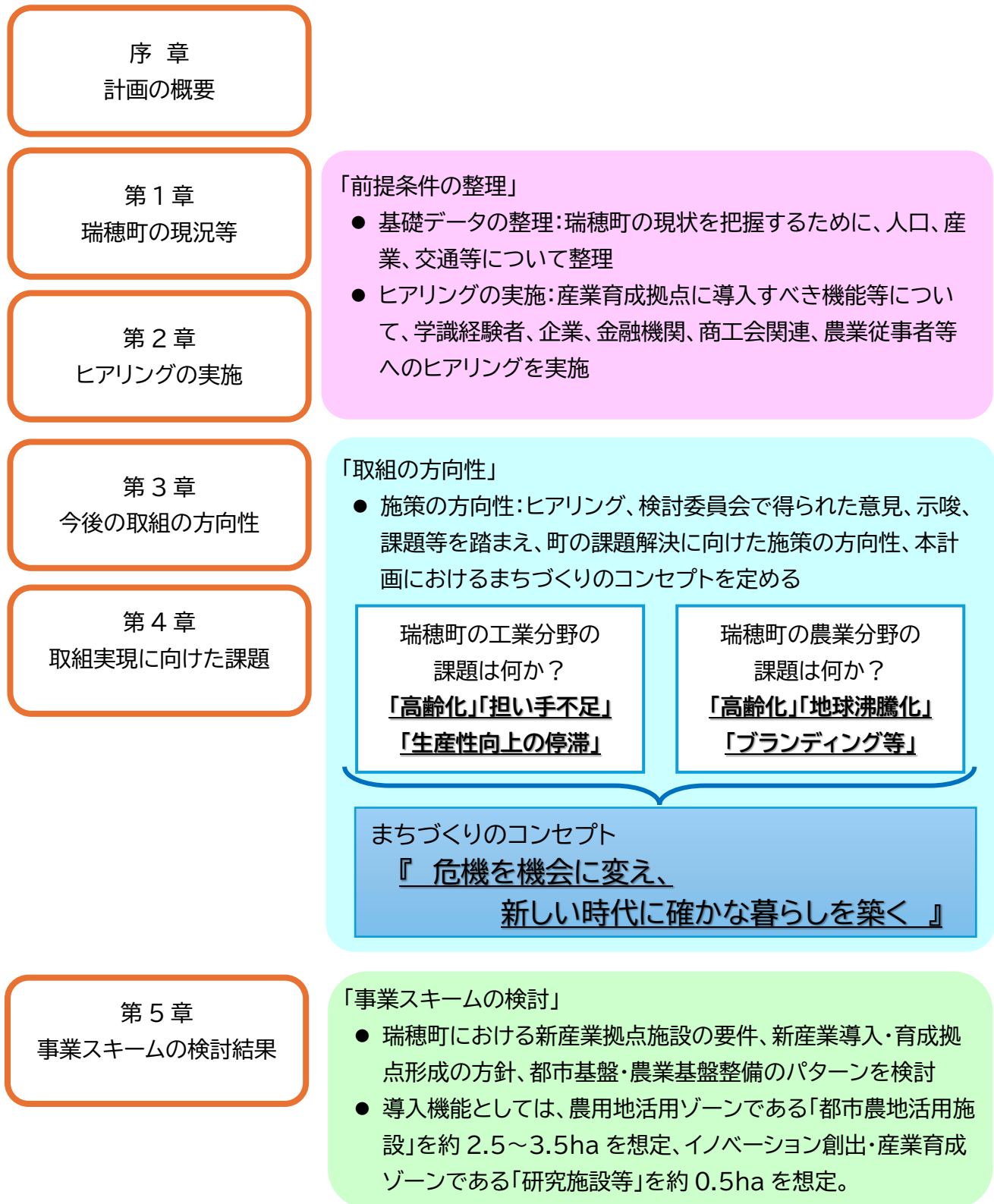
本計画作成にあたっては、瑞穂町多摩都市モノレール新駅周辺まちづくり検討委員会（条例）を設置し、新駅周辺の産業近代化拠点の形成に向けたまちづくり方針等について協議しました。



図表 2: 本計画と関連上位計画との関係

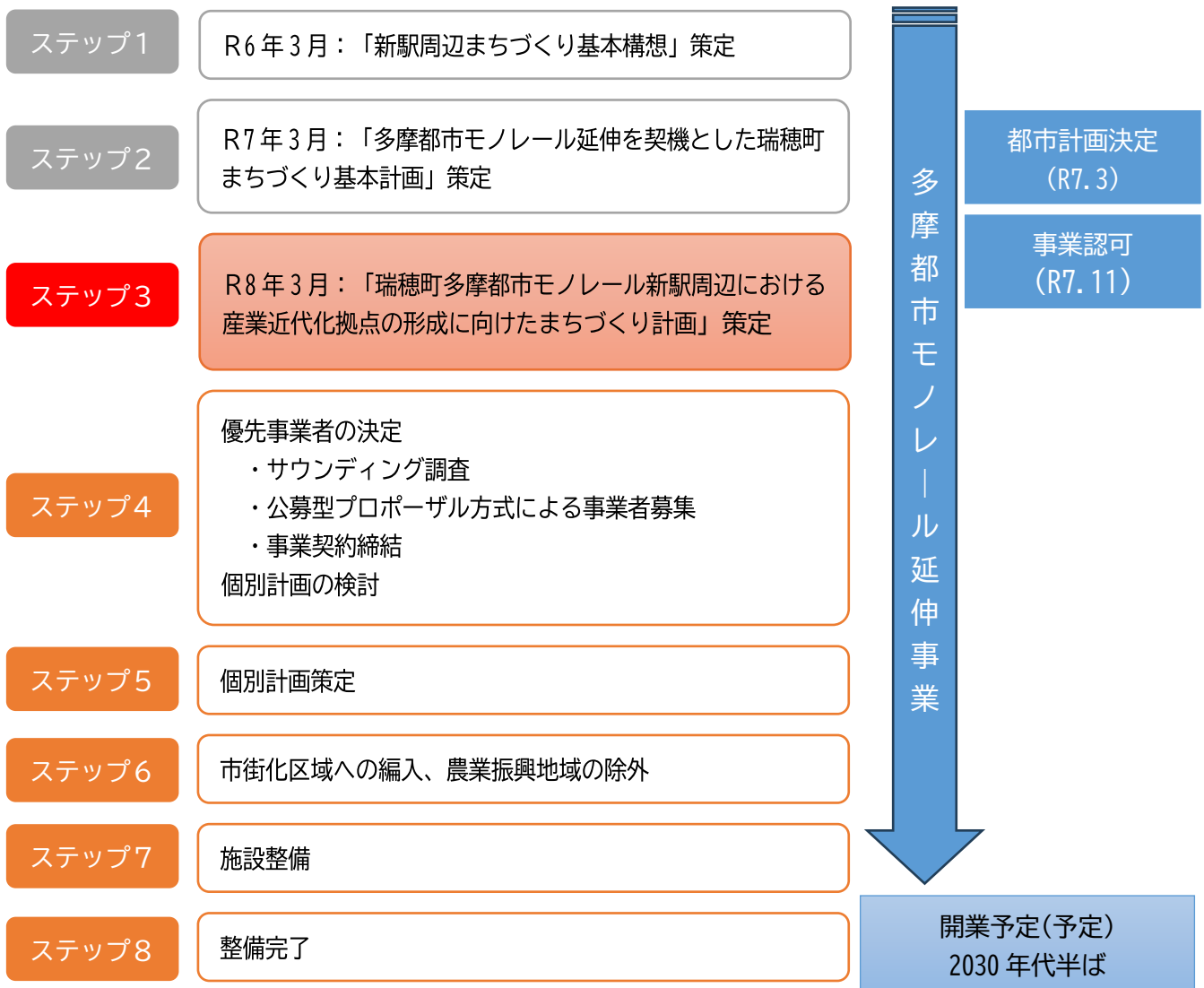
(2) . 本計画の構成

本計画は、大きくは「前提条件の整理」「取組の方向性」「事業スキームの検討」から構成されています。



図表 3：本計画の構成

3. 今後のスケジュール



図表 4：今後のスケジュール

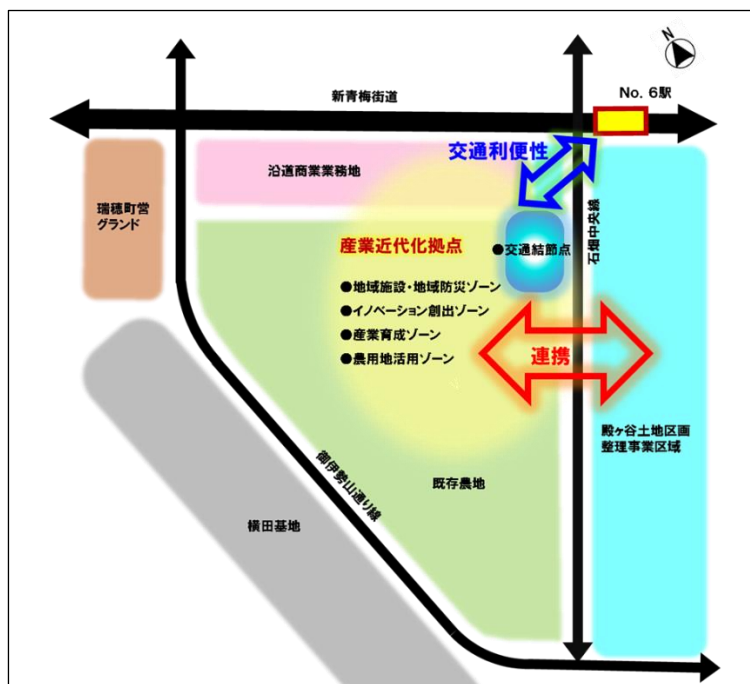
第1章 瑞穂町の現況等について

1. 多摩都市モノレール延伸を契機とした瑞穂町まちづくり基本計画（No.6 駅周辺まちづくり基本計画）

令和5年度に策定した「瑞穂町多摩都市モノレール新駅周辺まちづくり基本構想」を踏まえ、町全体に関するまちづくりの方向性及び新駅周辺のまちづくりに関する基本的な計画について取りまとめたものです。

(1) . 全体構想

- ① 駅前空間のにぎわい創出
 - ・ 殿ヶ谷地区と武蔵地区のまちづくりに伴う新たな雇用者や来訪者、地域住民の交流を促進し、にぎわいを創出します。
- ② 産業近代化拠点の形成
 - ・ 武蔵地区において、産業系ではイノベーションやデジタル研究開発、農業系では六次産業やスマート農業等の近代的な産業を誘致・育成します。
 - ・ 町民の健康増進やスポーツを通じた交流促進のための地域体育施設の整備、また新青梅街道南側における広域避難場所の確保をはかります。
- ③ 交通ネットワークの強化
 - ・ 新駅設置と併せ、モノレールとバス、タクシー等との乗り換えを行うための交通結節点（交通広場）整備やバリアフリー化をすすめ、町内外との地域公共交通ネットワークを強化します。
 - ・ 福生都市計画道路3・5・23号（石畑中央線）の整備により、青梅街道へのアクセス強化をはかります。



図表 5：武蔵地区（産業近代化拠点）整備計画

(2) . 産業近代化拠点整備計画

- ・瑞穂町産業振興ビジョン(令和4年3月)では、町の産業における課題として、従業員の高齢化や人材確保、事業承継が上位に挙がっています。また、町内事業所の経営力強化や時代の変化に対応する産業構造の構築等が求められています。モノレール延伸の機会をいかし、課題解決に向けた施策を展開することで、持続可能な都市づくりを行うことが必要です。
- ・このため、殿ヶ谷土地区画整理事業区域と連携をはかりつつ、イノベーションやスマート農業等の近代的産業の導入を促進する機能と交通結節機能等とが融合した拠点を形成します。
- ・構想のある武蔵地区は、市街化調整区域の中に農業振興地域を含んでいます。農業振興地域をいかしつつ都市との調和をはかるため、拠点整備の具現化に当たっては学識経験者等を交えた検討委員会を設置し、要件定義や事業スキームについて検討を行います。また、地域体育施設や地域防災ゾーンについては、別途体制を構築し、検討を行います。さらに、市街化区域編入に向けては、関係地権者や国、東京都等と協議・調整をすすめます。

ゾーン・導入施設		考え方
交通結節点	交通広場	・モノレール利用者及び各ゾーンの利用者等がバス、タクシーを利用するための施設として設置します。
	駐車場・駐輪場	・モノレール利用者及び各ゾーンの利用者等が利用する駐車場・駐輪場を設置します。 ・モノレール利用者用の駐輪場については、別途、No.6駅に近い位置へ設置します。
地域施設・地域防災ゾーン	地域体育施設	・町民や近隣就業者の健康増進やスポーツを通じた交流づくりの拠点施設として設置します。 ・多世代の有効活用に配慮し、様々な屋内競技に対応した機能を導入します。
	防災拠点施設	・地震等の大規模災害が発生した場合に備え、新たな防災拠点施設(災害備蓄倉庫等)の設置を検討します。 ・既存の武蔵災害用資材置場との統合をはかります。
	一時避難場所	・災害時に一時避難ができるスペースを確保します。
イノベーション創出ゾーン	研究・開発施設等	・「健康・スポーツ」、「医療・福祉」、「環境・エネルギー」、「危機管理」等の成長産業分野を中心に、都市課題の解決に資する技術・製品開発テーマを明らかにし、新たな技術・製品開発に取り組むための機能を導入し、「多摩地域のイノベーション拠点」を目指します。
産業育成ゾーン	インキュベーションオフィス等	・産業のデジタル化・DX化の推進や産官学連携等、多様な人材交流により、新たなビジネスの育成をサポートするための機能を導入します。 ・新たに創業をめざす起業家の育成(インキュベーション)をはかり、事業成功に導くサポートを行うための機能を導入します。
農用地活用ゾーン	スマート農業関連施設等	・農用地という良好な環境条件や横田基地との近接性等を踏まえ、六次農業、ハイテク農業(スマート農業)等の先進農業推進拠点としての機能を導入します。 ・農家との協働により、新たな農業振興のための拠点(農産物販売等)として位置付けます。
沿道商業業務地区	ロードサイド型店舗等	・新青梅街道に面する側は、駅前の顔となるロードサイド型の飲食関連店舗等の立地誘導をはかります。

図表 6：産業近代化拠点ゾーン・施設の考え方

2. 瑞穂町の基礎データ

(1) . 基礎データの整理

以下のとおり、人口データ、産業データ（農業分野及び工業分野）、交通データ、近隣の動向データを調査項目として、町の基礎データを整理しました。

調査項目	内容
① 人口データ	総人口、将来人口、人口増減、純移動数、滞在人口 等
② 産業データ(農業分野)	農家の推移、農業経営体数、農業従事者数、農地面積 等
③ 産業データ(工業分野)	事業所数割合、従業者数割合、製造品出荷額、粗付加価値額、企業リスト、製造品出荷額等構成比、価値額構成比 等
④ 交通データ	多摩モノレール駅別乗降人員（一日平均）
⑤ 近隣の動向データ	TAMA まちづくり推進プロジェクト、イノベーション施設の事例、トレンド（多摩都市モノレール新駅（No.6 予定駅）周辺に誘致予定の産業の一つである「イノベーション施設」を中心に基礎データを収集）、大学、研究機関 等

図表 7：基礎データの調査項目と内容

(2) . 得られた示唆・課題等

基礎データから得られた示唆・課題等は以下のとおりです。

項目	得られた示唆・課題等
基礎データの整理	<ul style="list-style-type: none"> ・総人口は減少が続き、老年人口が増加する傾向 ・就業者のうち町内に在住する就業者が約3割のため、休日よりも平日の滞在が多い。 ・販売農家数及び販売規模の少ない農業経営体数は顕著な減少傾向にあり、農業従事者の高齢化が進んでいる。 ・従業員数は製造業が非常に多く、製造業分野で雇用を生み出しており、約半数（45.5%）が「製造業」 ・多摩モノレールの乗降人員（一日平均）はコロナ禍を経て回復傾向にあり、多摩センター駅～上北台駅の19駅で、25万人超で推移。 ・多摩モノレール沿線では、多摩大学、帝京大学、明星大学、中央大学等が多摩センター付近に所在。中央線沿線には、立川駅より東側に数多く所在。農業関係では国分寺等に東京農工大が所在。

図表 8：基礎データから得られた示唆・課題等

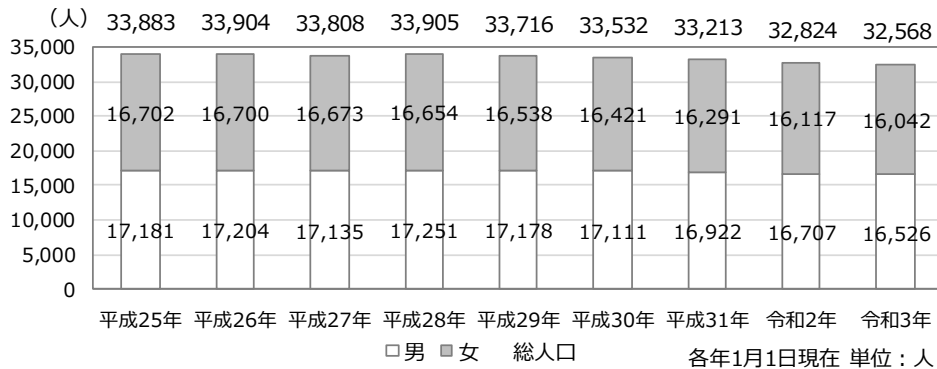
(3) . 各種基礎データ

① 人口データ

7. 総人口の推移

町の人口は、住民基本台帳人口によると 2013（平成 25）年の約 33,900 人をピークに 2015（平成 27）年まではおおむね横ばい、それ以降は微減傾向となっています。

	平成25年	平成26年	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	平成31年	令和2年	令和3年
男	17,181	17,204	17,135	17,251	17,178	17,111	16,922	16,707	16,526
女	16,702	16,700	16,673	16,654	16,538	16,421	16,291	16,117	16,042
総人口	33,883	33,904	33,808	33,905	33,716	33,532	33,213	32,824	32,568



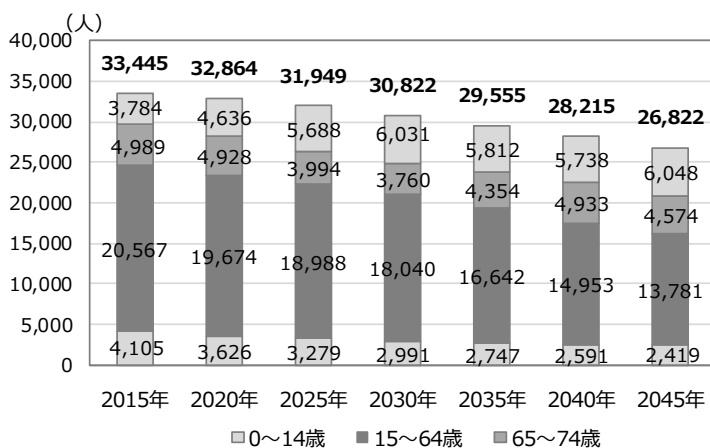
出典：「瑞穂町の人口と世帯数の履歴」町 HP より作成

図表 9：総人口の推移

1. 将来人口の予測

町の将来人口は、2045（令和 27）年には 26,822 人と予測されています。

2020（令和 2）年から 2045（令和 27）年の人口構造では、年少人口（0～14 歳）が 3 割強の減、生産年齢人口（15 歳～64 歳）についても 3 割減、65 歳以上人口は 1 割強増加し、65 歳以上の人口は全体の約 4 割を占めると予測されています。



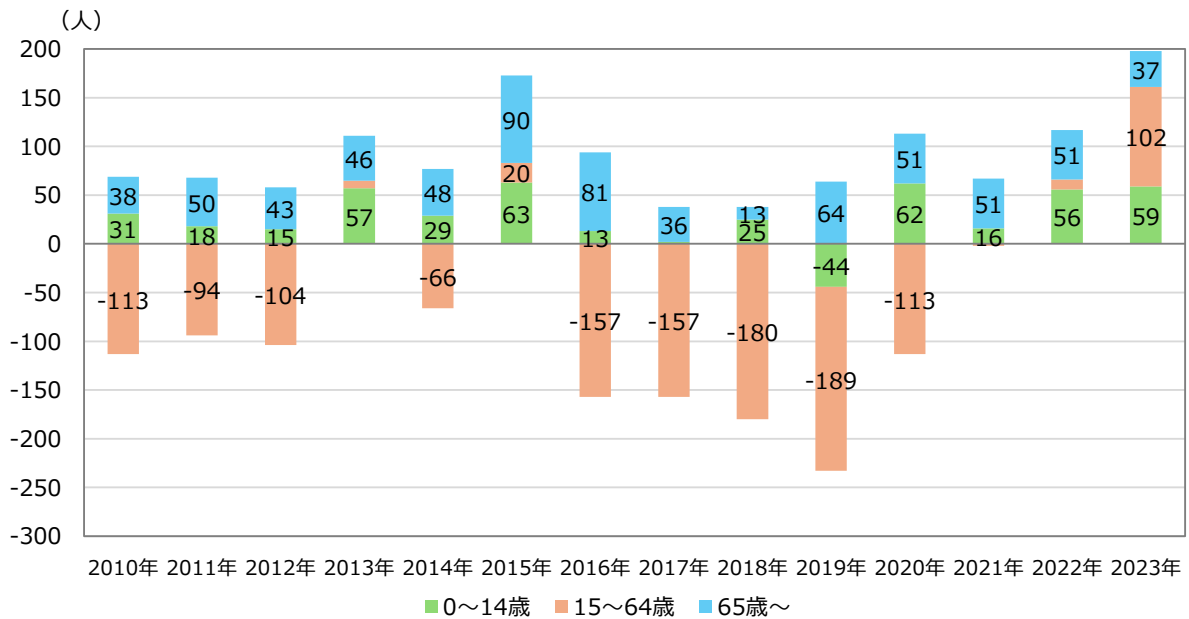
	0～14歳	15～64歳	65歳以上	内訳	
				65～74歳	75歳以上
2015年	12.3%	61.5%	26.2%	14.9%	11.3%
2020年	11.0%	59.9%	29.1%	15.0%	14.1%
2025年	10.3%	59.4%	30.3%	12.5%	17.8%
2030年	9.7%	58.5%	31.8%	12.2%	19.6%
2035年	9.3%	56.3%	34.4%	14.7%	19.7%
2040年	9.2%	53.0%	37.8%	17.5%	20.3%
2045年	9.0%	51.4%	39.6%	17.1%	22.5%

出典：国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成 30（2018）年推計）」より作成

図表 10：総人口の予測

ウ. 年齢階級別純移動数

純移動数（転入数－転出数）を見ると、2010年以降生産年齢人口（15－64歳）が大きく減少しています。一方、2023年は一時的に増加しています。

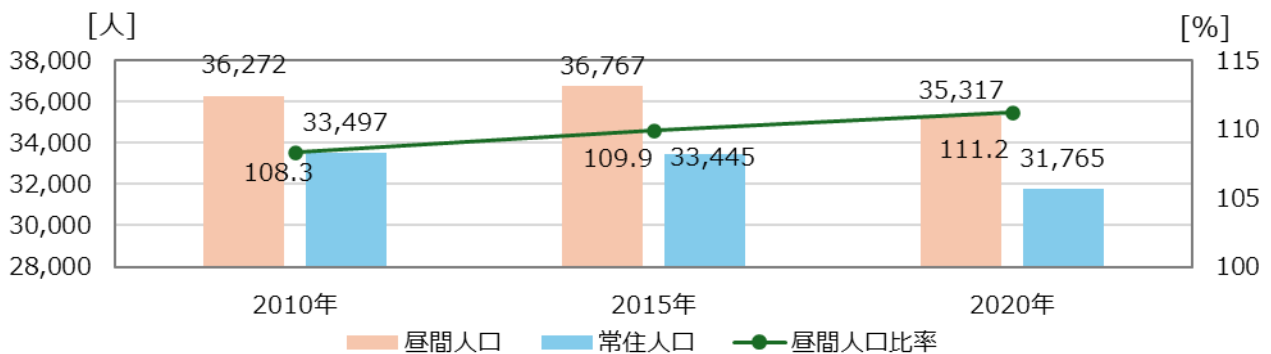


出典：総務省「住民基本台帳人口移動報告」

図表 11：年齢階級別純移動

I. 昼間人口比率

昼間人口や常住人口は減少傾向にありますが、昼間人口比率は上昇傾向にあり、通学や通勤における町外からの流入割合が多いことがわかります。



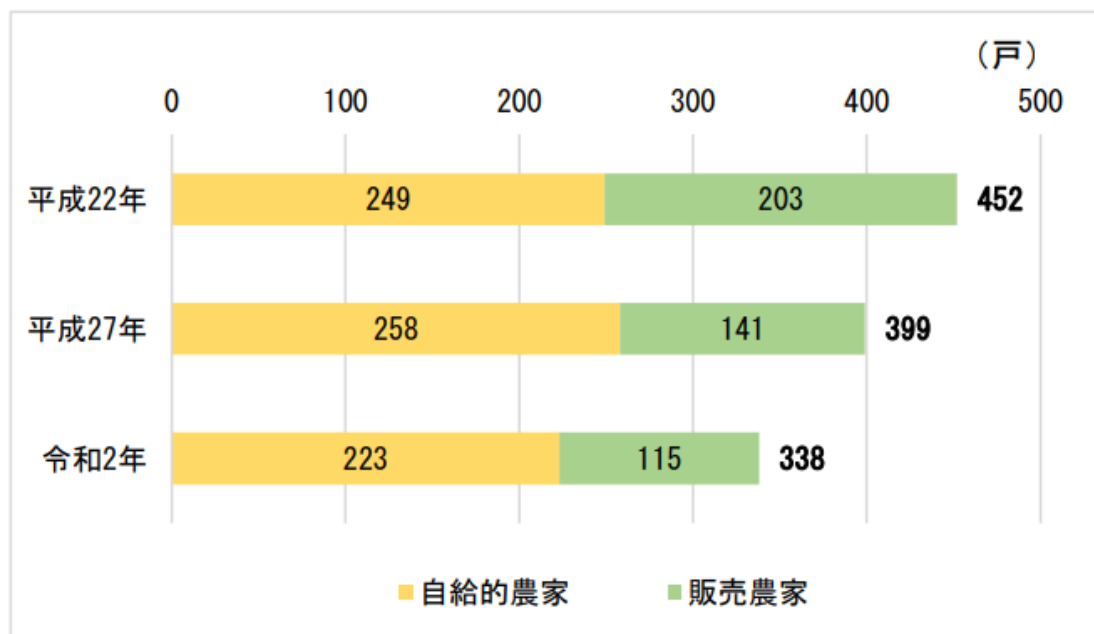
出典：「国勢調査による東京都の昼間人口（従業地・通学地による人口）」（東京都）

図表 12：昼間人口比率

② 産業データ（農業分野）

7. 農家の推移（町全体）

町全体でみると、自給的農家数に比べ、販売農家数の顕著な減少傾向にあります。

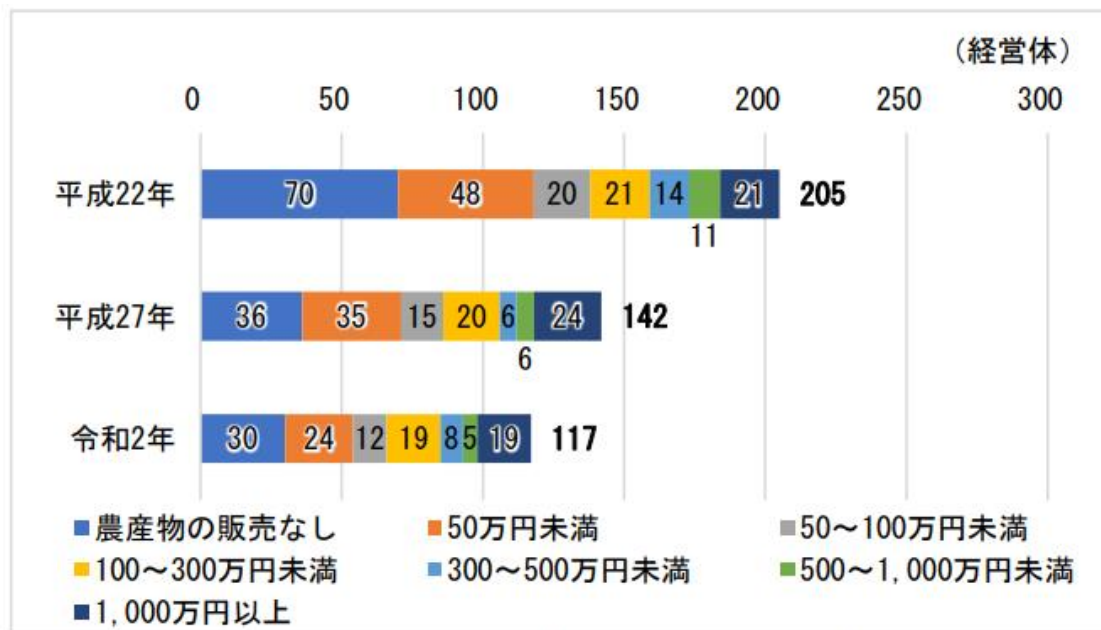


出典：農林水産省「農林業センサス」

図表 13：農家の推移（町全体）

1. 農産物販売額規模別農業経営体数（町全体）

販売額規模の少ない農業経営体が相対的に大きく減少しています。

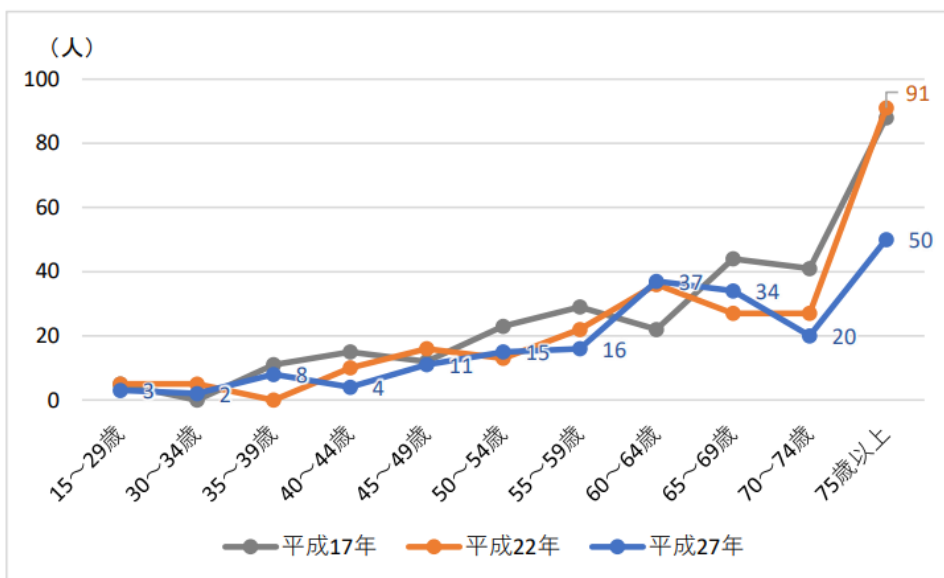


出典：農林水産省「農林業センサス」

図表 14：農産物販売額規模別農業経営体数（町全体）

ウ. 年齢別基幹的農業従事者数（町全体）

年齢が上がるとともに、基幹的農業従事者数が増加していることから、農業者の高齢化が進んでいることがわかります。

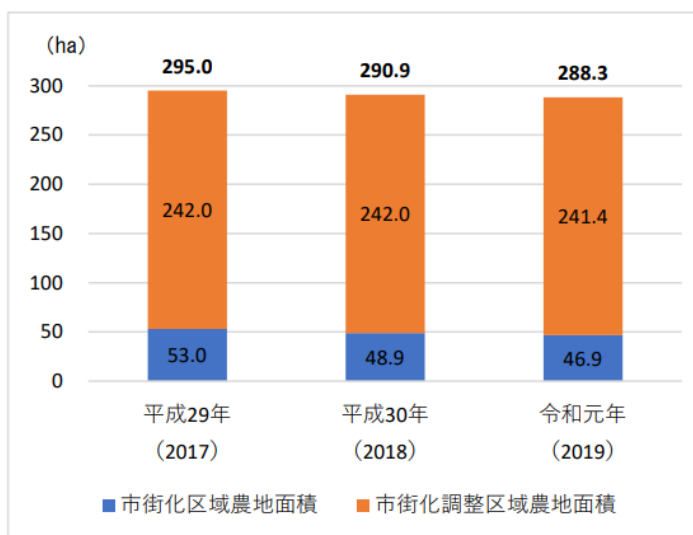


出典：農林水産省「農林業センサス」

図表 15：年齢別基幹的農業従事者数（町全体）

I. 農地面積の推移（町全体）

農業者の減少割合と比較し、農地面積は緩やかに減少しています。



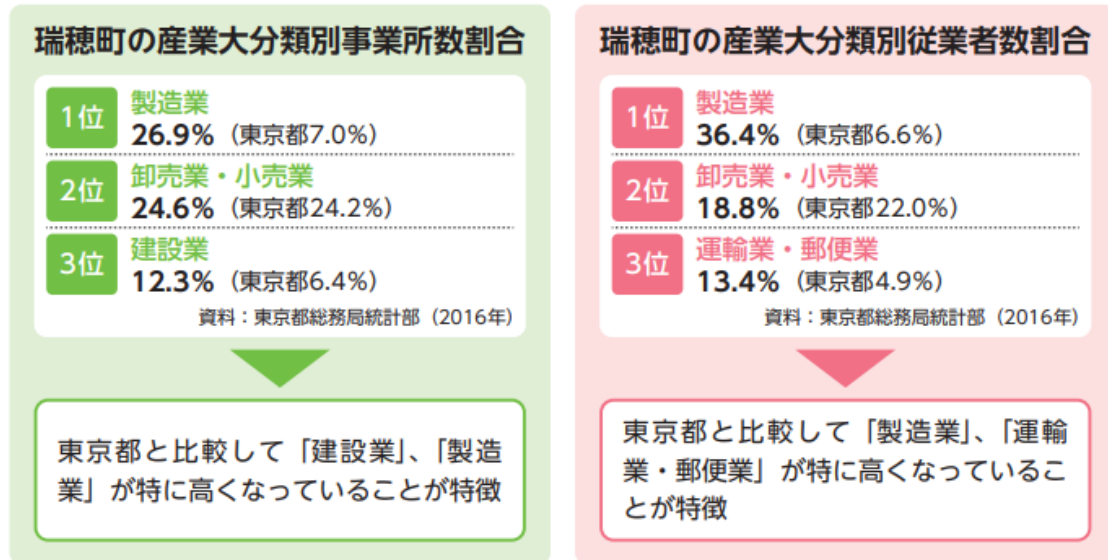
出典：東京都の地域・区市町村別農業データブック

図表 16：農地面積の推移（町全体）

③ 産業データ（工業分野）

7. 産業大分類別事業所数割合及び従業者数割合

産業構造では、製造業（東京都平均 7.0%⇒瑞穂町 26.9%）、運輸業・郵便業が東京都平均を大きく上回り、産業拠点としての機能が強いことがわかります。

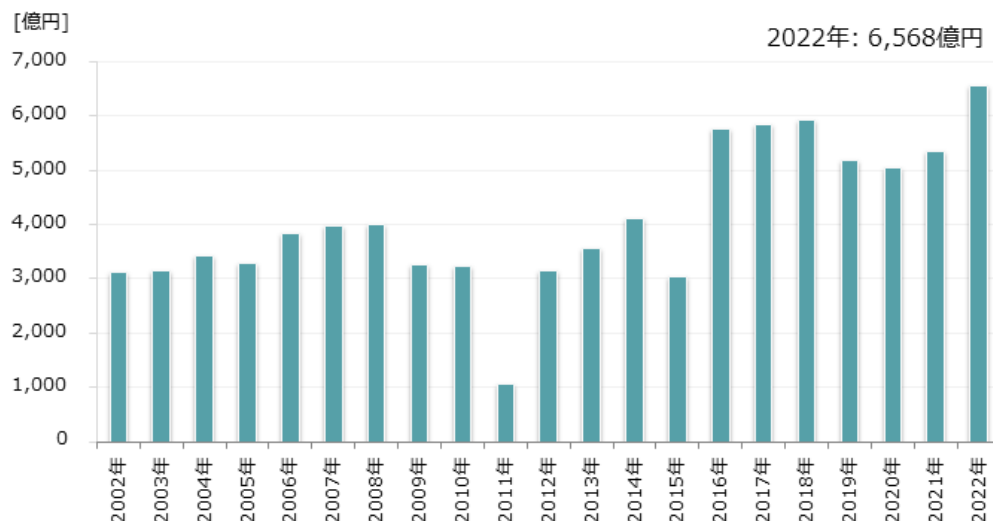


出典：瑞穂町「瑞穂町産業振興ビジョン（概要版）」 令和4年3月

図表 17：瑞穂町の産業大分類別事業所数割合及び従業者数割合

1. 瑞穂町（東京都）の製造品出荷額等の推移

2022年における瑞穂町の製造業の製品出荷額等は、前年比 22.9%増の 6,568.1 億円で 2年連続増加しており、2002年以降で当年が最大になります。

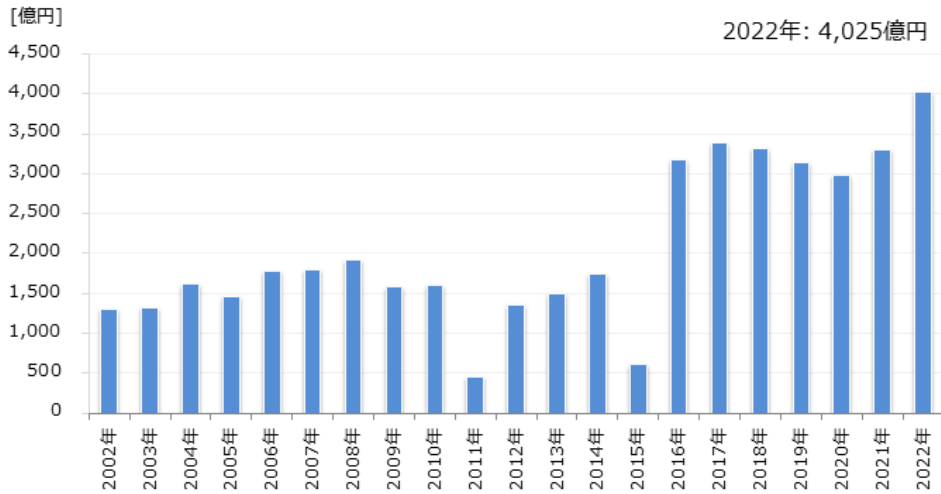


出典：経済産業省 「工業統計（従業者数4人以上の事業所、～2020）」、「経済構造実態調査（全事業所、2021～）」

図表 18：瑞穂町（東京都）の製造品出荷額等の推移

ウ. 瑞穂町（東京都）の粗付加価値額の推移

2022 年における瑞穂町の製造業の粗付加価値額は前年比 22.2%増の 4,024.5 億円で 2 年連続の増加しており、2002 年以降で当年が最大になります。



出典：経済産業省 「工業統計（従業者数4人以上の事業所、～2020）」、
「経済構造実態調査（全事業所、2021～）」

図表 19：瑞穂町（東京都）の製造品出荷額等の推移

I. 町内の企業リストの分析

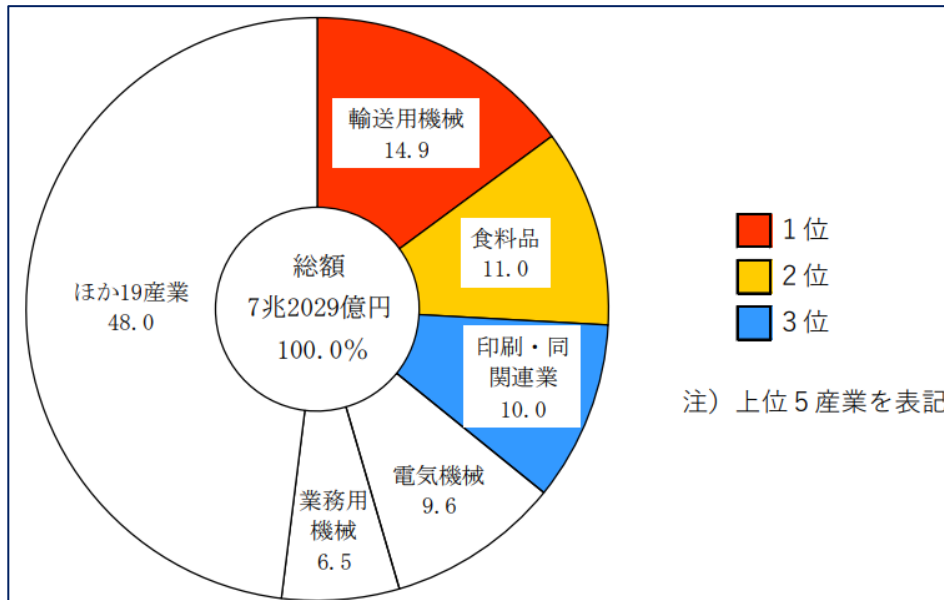
町内の企業リストは以下のとおりです。製造業（404 企業）の内訳は、「加工」（57.6%）、「塗装」（8.2%）、「精密部品」（5.9%）、「鉄鋼」（4.7%）、「包装」（3.5%）の順です。

大分類	小分類	大分類	小分類	大分類	小分類
加工	複写機の側板などの金属加工	加工	精密部品や治具の加工	精密部品	精密機械部品の製造
加工	電子ビーム受託加工事業	加工	金属プレス加工や板金加工など	精密部品	精密機械部品の製造
加工	OA機器部品や医療機器部品および小径シャフト部品などの切削加工	加工	理化学機器部品や船舶用通信機器部品などの精密金属加工	精密部品	真空用装置部品や半導体製造装置部品など、精密機械部品の製作・販売
加工	含浸剤の製造・販売及び受託含浸加工など	加工	金型の製作や金属のプレス加工および板金加工	精密部品	航空機部品を中心とした精密部品の製造
加工	自動車部品の板金加工や厚板や薄板および試作品などの加工	加工	精密板金加工や溶接加工および建築板金加工など	精密部品	小物精密金属部品の製作
加工	精密機器加工や微細穴加工など	加工	難削材にも対応した金属の切削加工	鉄鋼	タクトイル鋳鉄の製造
加工	筐体加工や板金加工	加工	プレス板金などの金属加工	鉄鋼	鉄鋼に関する事業
加工	レーザー加工、プレス加工等の金属部品の加工、販売を一貫体制で行う	加工	金属加工や溶接、半導体製造用装置の部品加工などの請負	鉄鋼	鉄鋼業や鋼構造物工事
加工	研削加工を中心とした金属部品加工	加工	鋼管の切断加工、およびメタルソーの再研磨や卸売	鉄鋼	鉄鋼工業
加工	レーザー加工や精密板金などの金属加工	加工	金属プレスおよび板金加工	包装	緩衝包装を専門に製造
加工	プレス加工や溶接および板金加工	加工	金属切削加工	包装	段ボールケースをはじめとした包装資材の製造販売
加工	半導体製造装置等の精密機械部品の加工・組立	加工	スクルーローターの切削加工	包装	クラフト包装紙・容器袋の収集やリサイクル
加工	精密板金加工など	加工	金属切削加工を行い、半導体選別機などの製造	その他	高炉用部品や銅铸件などを製造
加工	拡散接合技術を用いた部品の製作・加工	加工	金属プレス加工やシートメタル加工	その他	機械部品の製造および販売
加工	半導体関連部品などの金属切削加工など	加工	金属プレス加工や板金加工など	その他	コンクリート型枠の設計および製造
加工	受託切削加工や雑貨類の製造	加工	高周波焼入れ等により金属加工	その他	アクリル造形や模型など制作
加工	レーザー加工などの金属加工	加工	金属加工や金属製品の製造	その他	半導体製造装置用の部品製作
加工	板金加工や機械組立および金属製品の製造	加工	ハーネスなどの電線の加工	その他	消防用設備や給排水設備の保守と施工
加工	金属部品の板金加工やレーザー加工など	加工	鉄棒の切断や溶接	その他	コンクリート型枠の製造および販売
加工	金属加工	加工	金属部品の切削や焼き入れおよび研磨など	その他	パンチングメタルなど金網製品の製造および販売
加工	エネルギーや航空・宇宙関連などの大型精密部品加工	加工	金属部品の切削や焼き入れおよび研磨など	その他	主にエンジン鑄造用の木型の製造・卸販売
加工	金属加工	塗装	木目塗装や粉体塗装など	その他	小型歯車などの製造
加工	航空機エンジン部品や半導体部品などの加工	塗装	金属製品の塗装	その他	回路設計やプリント基板製造
加工	建設機械用マフラーのプレス加工やガス溶接など	塗装	金属製品の焼付塗装や樹脂製品の塗装など	その他	アルミニウムの表面処理や着色仕上げなど
加工	金属加工	塗装	金属部品の塗装	その他	消防設備の点検や整備
加工	ウォータージェットによる金属加工	塗装	金属製品の塗装	その他	機械工業
加工	金型の製作や金属のプレス加工および板金加工	塗装	金属製品の塗装	その他	舞台やテーマパークの特殊美術製作
加工	精密板金加工ならびにアルミニウムやステンレスの加工	塗装	金属製品および一般塗装	その他	食肉処理や食肉製品および惣菜などの製造
				その他	段ボールケースの製造および卸売

図表 20：瑞穂町の町内の企業リストの分析

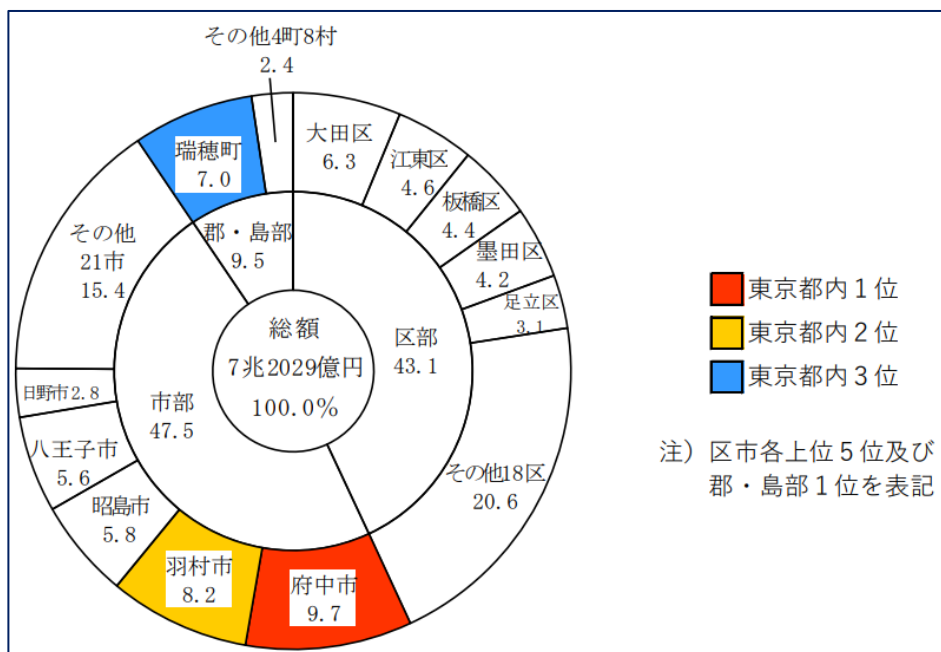
㊦. 製造品出荷額等構成比

製造品出荷額等は7兆2029億円、産業別では、「輸送用機械」が1兆718億円（構成比14.9%）で最も多く、地域別では、東京都内1位が府中市、本町は東京都内3位（構成比7.0%）です。



出展：総務省 「令和3年経済センサス-活動調査報告（産業別集計 東京の製造業）」【令和5年3月28日公表】

図表 21：産業中分類別製造品出荷額等構成比（全事業所）

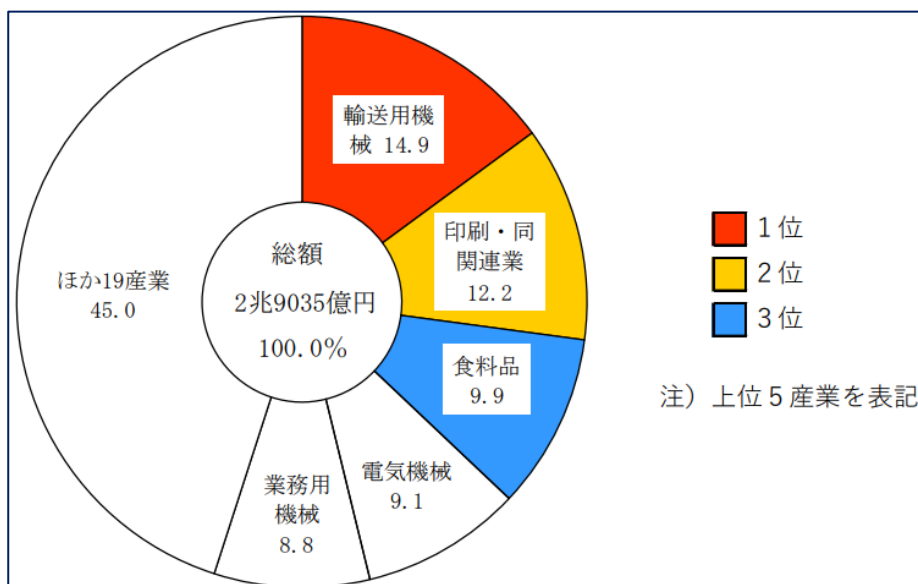


出展：総務省 「令和3年経済センサス-活動調査報告（産業別集計 東京の製造業）」【令和5年3月28日公表】

図表 22：区市町村別製造品出荷額等構成比（全事業所）

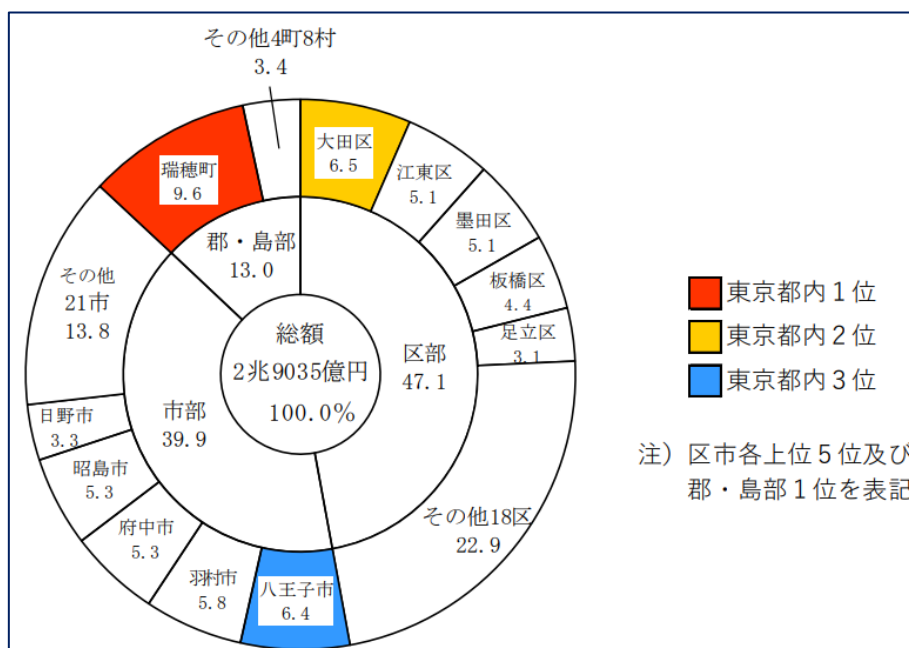
カ. 価値額構成比

価値額は2兆9,035億円、産業別では、「輸送用機械」が4,334億円（構成比14.9%）で最も多く、地域別では、本町が都内1位（構成比9.6%）です。



出展：総務省 「令和3年経済センサス-活動調査報告（産業別集計 東京の製造業）」【令和5年3月28日公表】

図表 23：産業中分類別付加価値額構成比（全事業所）

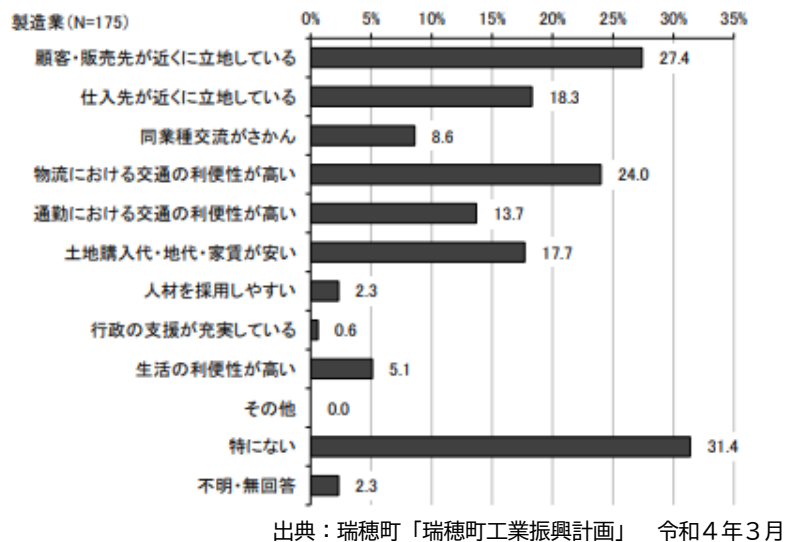


出展：総務省 「令和3年経済センサス-活動調査報告（産業別集計 東京の製造業）」【令和5年3月28日公表】

図表 24：区市町村別付加価値額構成比（全事業所）

キ. 事業所が瑞穂町に立地するメリット

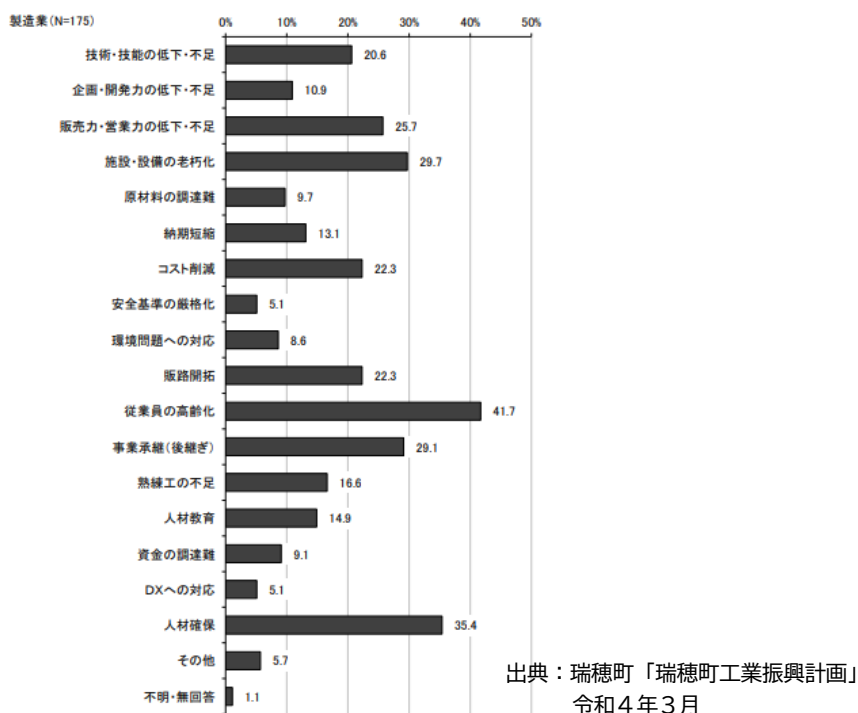
アンケートによると、「顧客・販売先が近くに立地している」が24.7%、「物流における交通の利便性が高い」が24.0%、「仕入れ先が近くに立地している」が18.3%でメリットとして認識されています。



図表 25：事業者が瑞穂町に立地するメリット

ク. 事業者の現状課題

ヒアリングによると、「従業員の高齢化」が41.7%と最も多く、次いで「人材確保」が35.4%、「施設・設備の老朽化」が29.7%で経営課題として認識されています。

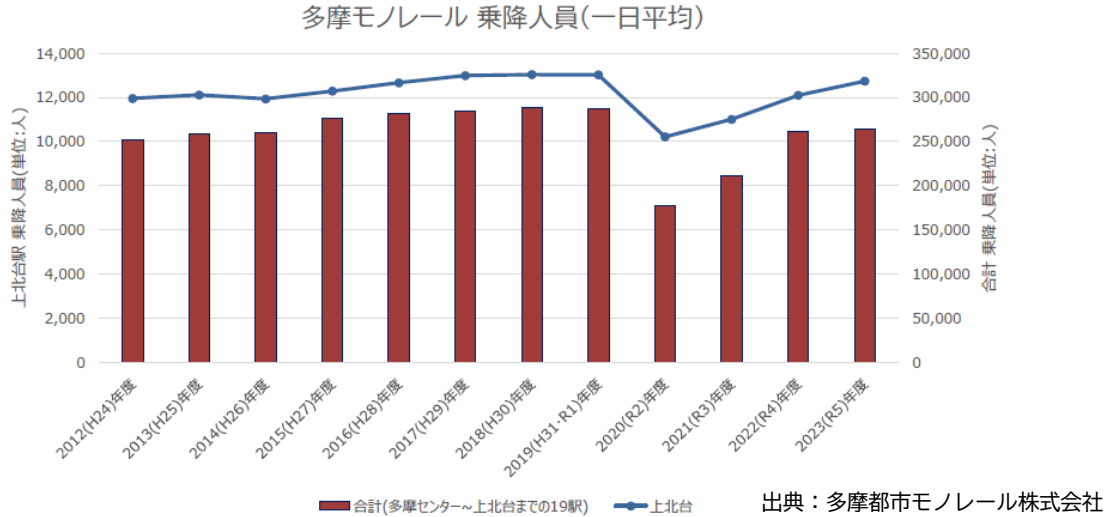


図表 26：事業者の現状課題

④ 交通データ

7. 多摩モノレール駅別乗降人員

コロナ禍である 2020(R2)年度は乗降人員が減少したものの、2023(R5)年度にかけて回復傾向にあります。



図表 27：多摩モノレール駅別乗降人員

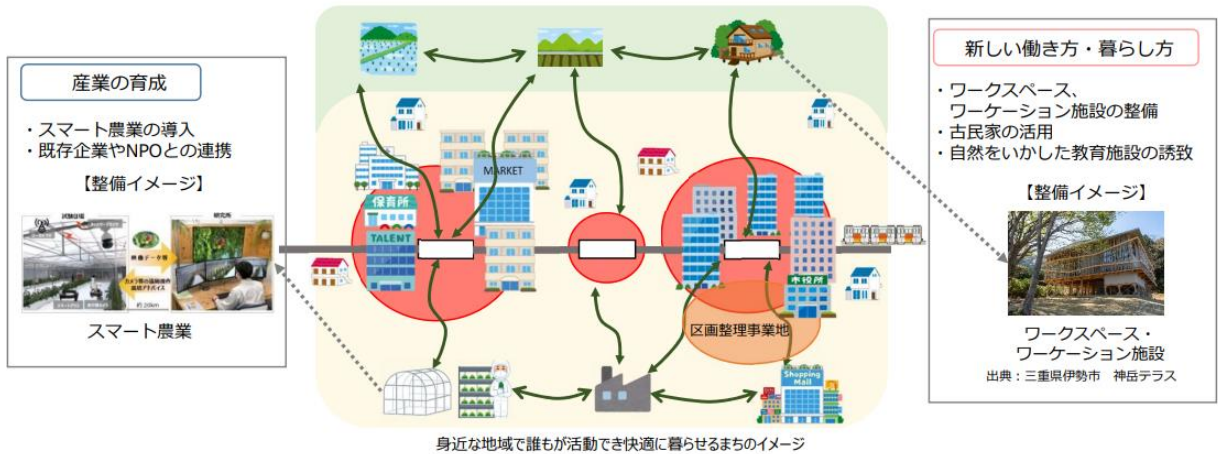
⑤ 近隣の動向データ

7. TAMA まちづくり推進プロジェクト（多摩都市モノレール箱根ヶ崎方面延伸部）

東京都が策定した「多摩まちづくり戦略」において、多摩都市モノレール延伸に伴う駅周辺等のまちづくりの方向性について以下のように示されています。

設計思想① 駅周辺に商業、医療・福祉、サテライトオフィスなど様々な都市機能を集積

⇒ 暮らし、働く様々な人を呼び込み、持続的に発展するまちづくりに向けて、「身近な地域で誰もが活動でき快適に暮らせるまち」をカスタマイズ



設計思想② 駅と地域とをつなぐ都市空間を確保 ⇒ 地域内外の交流を支える自由に移動できるインフラとモビリティを標準整備



※今後、設計思想の具体化に向けて検討を深度化。検討に当たり公有地などの活用も視野

出典：東京都「多摩のまちづくり戦略」

図表 28：まちの設計思想

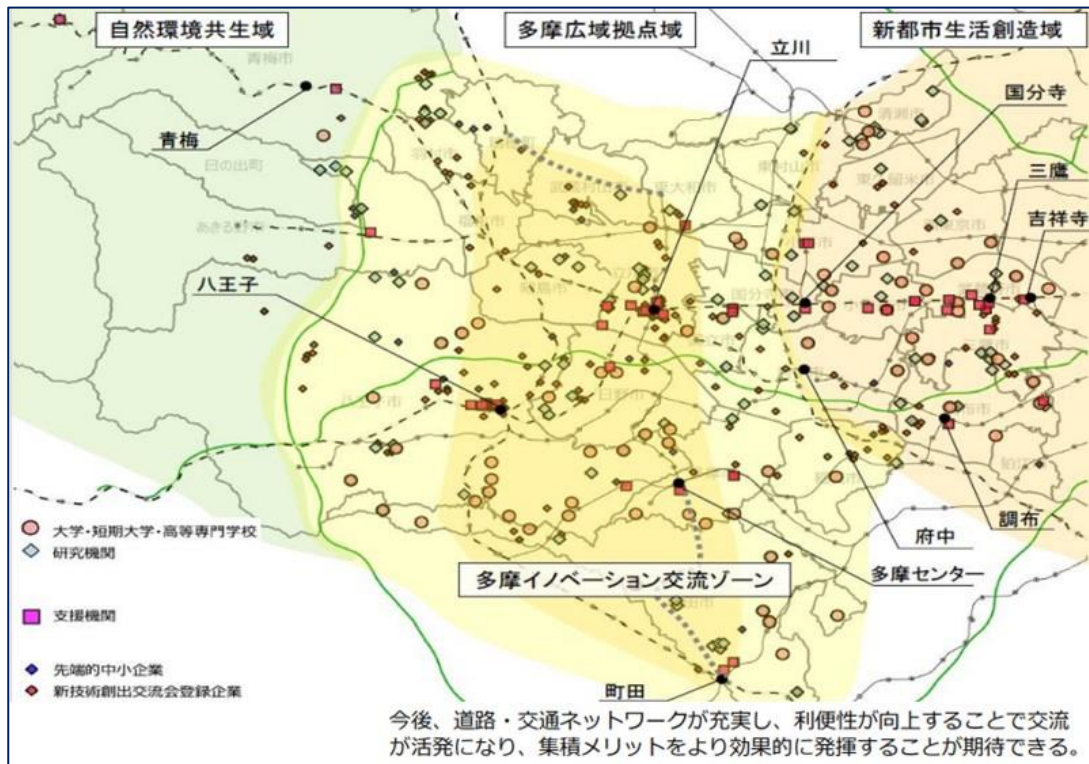
イ. 多摩イノベーション交流ゾーンの現況

(ア) 大学の集積状況

東京都には全国の大学の約 15%が集中し、多摩地域にはその約 1/3 全国の約 5% (44 校) の大学が集積しています。近隣の他県 (神奈川県 32 校、埼玉県 28 校、千葉県 27 校) と比較しても多摩地域の大学立地数の方が多く、関東地方全体の大学立地数の 17%を占めます。企業と連携した開発など産学連携が行われています。

(イ) 研究機関の集積状況

明治イノベーションセンターをはじめとする食品企業や、コニカミノルタなどのデジタル企業など、約 250 の研究機関が集積し研究開発が行われています。



(大学) 多摩地域：44 校 (区部：93 校)

(研究機関) 多摩地域：約 250 機関 (区部：約 600 機関)

出典：東京都都市計画審議会 土地利用調査特別委員会

図表 29：大学・研究機関等の分布図

ウ. 多摩モノレール沿線・中央線の大学

立川駅を中心とする多摩都市モノレール沿線、中央線沿線での大学の所在地の特徴として、中央線沿いの大学は立川駅から西側に比べ東側に多く存在しています。また、多摩都市モノレール沿線の大学は、終着駅の多摩センター駅近辺に集中しており、北側は玉川上水駅を最寄りとする国立音楽大学があるのみです。

I. 多摩におけるイノベーション創出に関する状況と課題

(ア) 企業間連携や交流機能の状況

- ・多摩市、多摩大学、多摩信用金庫が連携し運営する「ビジネススクエア多摩」や、企業・大学・研究機関等と連携した新技術等の開発・事業化を目指した「広域多摩イノベーションプラットフォーム（東京都中小企業振興公社 多摩支社）」、職業能力開発・人材育成支援を行う「産業サポートスクエア TAMA（産業労働局）」など、企業間連携の取組みや支援機能が集積しています。
- ・また、多摩地域の持つ産業集積の強みを活かし、広域的な産業交流を通じてイノベーションの創出を活性化するため、広域的産業交流の中核機能を担う産業交流拠点が八王子市に整備される予定で、さらなる産業交流機能の集積が見込まれます。

(イ) 課題(企業の移転・大学の都心回帰)

- ・大学や研究機関が集積する一方、企業は事業所の統廃合などにより、他地域へ生産拠点を移転し、また、大学においては都心部キャンパスへの機能集約などがみられます。
- ・集積した機能を生かし、産学連携や交流によるイノベーション創出に向けた環境づくりを促進し、多摩地域の魅力と価値の向上を図る必要があります。

㊦. 全体のトレンド

直近のイノベーション施設の動向として、以下のように分類しました。

イノベーション施設の分類		事例
民間企業発	農業/宇宙事業など、特定領域に特化したオープン・イノベーションを担う施設	JAグループ、資生堂、シスコ、ロート製薬、東京建物、JSR
	自社内の従業員同士のコラボレーションを促進するための施設	IHI、富士通
	広大な土地を利用した研究施設	日立製作所、前田建設
教育機関発	起業家育成、大学発ベンチャー創出を支持する施設	東京大学、広島大学、神戸大学
	研究開発及びその関連技術をもとにした起業のワンストップ支援施設	金沢工業大学、北陸先端科学技術大学院大学、独立行政法人中小企業基盤整備機構
	民間企業と提携し、大学の研究技術をビジネスに生かすための研究施設	大阪大学、北海道大学、名古屋大学、九州工業大学
自治体発	該当地域の起業家育成をも目的としたインキュベーション施設	福岡県福岡市、大阪府大阪市、神奈川県相模原市、愛媛県大洲市
	地域の強み活用・課題可決に向けたイノベーション施設	福岡県久留米市、徳島県神山町、山形県鶴岡市
	サテライトオフィスなど企業誘致を狙ったイノベーション施設	徳島県神山町、新潟県燕市

図表 30：イノベーション施設の分類

第2章 ヒアリングの実施

1. 令和6年度ヒアリング

新産業育成拠点に導入すべき機能等について検討するため、学識経験者（計3者）、町外の企業、インキュベーション施設運営企業等（計5者）を対象にヒアリングを実施しました。

(1) . ヒアリングの実施結果

ヒアリングで得られた主な意見は、以下のとおりです。

学識経験者
(新駅開業に伴うまちづくりの考え方) <ul style="list-style-type: none">・新駅まちづくりはNo.6 駅単体ではなく、広域で考えるべき。・多摩モノレールを利用する沿線学生との連携を模索してもよい。・地域に資源や拠点等が小さく分散しており、自律分散共調で全体として量が取れるモデルを組めるとよい。・産業育成拠点をつくるだけでなく、そこに集まる人への魅力を考えるべき（暮らしも含め）。・瑞穂町のビジョンと産業育成拠点のコンセプトの明確化が肝要。
(産業育成拠点で取り扱うテーマ) <ul style="list-style-type: none">・ソーシャルビジネス(※1)が成長し、インパクトスタートアップ(※2)がトレンド。瑞穂町は製造業が集積している。・瑞穂町の農業は二極化しており、儲ける農家と自家消費の農家がいる。・農業や食で創業したい人を呼び込めると面白い。創業支援を超え、新たな生き方、ライフスタイルの開発ができるとうい。・農工連携は大事な観点であるが、農業に偏るのではなく、例えば加工業と組み合わせるなど、工業にも重点を置くことがポイントである。・多摩地域は中堅企業が多く、事業継承等を相談できる交流機能を組み込むことも考えられる。・人材育成の観点から、経営に関する学びの場を提供すること考えられる。
(産業育成拠点の施設要件) <ul style="list-style-type: none">・施設の用途（実験室タイプ、オフィスタイプ等）、スタイル（コワーキング、シェア等）、設備の充実（薬品耐性、ダクト設備、工作機械の設置等）で特徴を出すことが大事である。・施設をただ作るのではなく、ビジネスコンテストを毎回開催して随時支援する会社を入れ替えるなど、拠点に新陳代謝が生まれる仕組みを予め入れておきたい。また、柔軟に変えられる余地を残したい。・施設周辺の大学や企業と連携し、定常的な利活用を想定した検討が重要。
(今後の検討方法) <ul style="list-style-type: none">・プラン・計画を策定する段階から、地域に進出したい企業を巻き込めるとよい。・まずは瑞穂町内の企業、商工団体の話をきくべき。また、窓口を設置して広く意見を集めることも重要である。

図表 31：学識経験者のヒアリングで得られた主な意見（令和6年度）

※1：社会問題の解決が目的のビジネス。地域や社会が抱える課題の解決をミッションとして、ビジネスの手法を用いて取り組むもの。

※2：社会的・環境的課題の解決や新たなビジョンの実現と、持続的な経済成長をともに目指す企業。

企業

- ・産業分野について明確に限定せず、広く取り扱う拠点多い。
- ・企業の新陳代謝が課題となる。
- ・2025年4月に東京農工大府中キャンパスに、「農」「食」「エネルギー」に焦点を当てた共創施設がオープンした。連携を検討してはどうか。
- ・事業者を産業育成拠点に誘致する上では、産業育成拠点のコンセプトや提供価値等の解像度を高めることが必要。
- ・アグリテック企業としては、自社農場・実験農場として利用するのであれば、2~3ヘクタールのサイズが必要（狭すぎるスペースでは効率が悪い）。
- ・アグリテック企業としては、自社の関心テーマ（ロボット、AI等）関連であれば、実証したいニーズがある。

図表 32：町外の企業のヒアリングで得られた主な意見（令和6年度）

(2) . ヒアリング結果を踏まえて

検討委員会では、『多摩都市モノレール新駅周辺瑞穂町まちづくり基本計画』の実現に向けて、「産業近代化拠点構想を具現化」するため、「まちづくりの詳細や事業スキーム、農業振興方策等」について、具体的な方針を検討することとします。

検討委員会、企業ヒアリングで得られた示唆・課題等を踏まえ、上記内容を実施するにあたってのポイントは、以下の3点があげられます。

- ① 瑞穂町としての「明確なビジョン」や「差別化された解像度の高いコンセプト」を検討することが必要
- ② 広域連携を含め、地域のステークホルダーとの対話や連携が必要
- ③ 現状の需要や将来の需要を見越し、産業育成拠点の施設要件を具体化することが必要

2. 令和7年度ヒアリング

令和6年度学識経験者の言葉を受け、新産業育成拠点に導入すべき機能等について検討するため、町内の金融機関（支店）（計3者）、商工会関連（計2者）、企業等（計2者）、農業従事者、農業関連機関等（計11者）を対象に幅広くヒアリングを実施しました。

(1) . ヒアリングの実施結果

ヒアリングで得られた主な意見は、次頁のとおりです。

金融機関、商工会関連、企業等
<ul style="list-style-type: none"> ・町の特徴は、出荷額都内第3位であり、整備を考える上で、産業近代化拠点を含め産業振興のあり方を考えていくべきである。 ・比較的ニッチな分野に特化した企業が多いのでは。 ・まとまった土地が出てくれば、No.6 駅周辺も企業誘致の可能性はある。 ・常設展示場を設ければ、関係者にどのようなものが作れるか見せることができる。 ・新たな展開のためには、中小企業のメリットをPRする場、企業同士の交流、マッチングさせる場が必要。 ・イベント開催が可能な施設規模が望ましい。 ・ゾーン・導入施設は、取捨選択していくべきである。 ・将来像を描け、それをコーディネートできる人がいないと企業連携は機能しない。 ・職人気質であり、個々に技術を保持している。継承したいができていない。誰でもできるような仕組みへのシフトが急務。 ・人材確保が課題。超少子化による総就業者数の減少。 ・事業継承について、多摩地区の代表者は高齢化。親族や従業員の企業継承も減り、M&Aのように第三者に委ねる、もしくは廃業する企業が増加。
農業従事者、農業関連機関等
<ul style="list-style-type: none"> ・農振地区等が変更できれば町が変わってくる。 ・スマート農業は、費用対効果が一番気になるところ。(イニシャルコストが高い) ・酷暑による労働制約もあり、農地を活用した、DX導入が検討できないか。 ・瑞穂農芸高等学校等農学連携で、先進農業、六次産業等の実習の場として活用できないか。 ・瑞穂町には、観光スポットがない。スポーツ施設等とその周囲に農業体験施設、農家レストラン等が出来れば人が来るのでは。 ・駅から徒歩圏内で農に触れられる場所は珍しい。 ・商圈が近いのは都内の強みである。瑞穂野菜のブランディングがはかれれば。 ・共同出荷場や倉庫的なハブがあり、そこから都心へ出荷できるシステムがあれば良い。 ・共用の水場を確保すると、野菜作りの幅が広がる。スマート農業においても整備が重要。 ・農地を見つけることが大変。空き農地を可視化できるようなシステム。 ・瑞穂町の魅力として、新規就農者の受け入れが多い。今ある資源を改善していく視点が大事。 ・農業近代化拠点は、みんなが利用できるものを誘致し、管理・運営面はノウハウを持つ民間企業に任せた方が良い。 ・瑞穂町の特徴を捉え、細分化した畑にあうようなスマート農業。 ・気候変動により、栽培時期・産地がズれてくるなど就農環境が厳しくなってきた。

図表 33：ヒアリングで得られた主な意見（令和7年度）

(2) . ヒアリング結果を踏まえて

ヒアリング結果より、工業分野及び農業分野において、それぞれ以下の課題があげられます。

- ① 工業分野の課題：「高齢化」、「担い手不足」、「生産性向上の停滞」
- ② 農業分野の課題：「高齢化」、「地球沸騰化」、「ブランディング等」

第3章 今後の取組の方向性

1. 施策の方向性に向けた分類

施策の方向性を見出すため、工業サイドと農業サイドに分類し、それぞれについて「現状（強み・弱み）」、「仮説/示唆」、「方向性」を以下のとおり整理しました。

	工業サイド	農業サイド
現状	<ul style="list-style-type: none"> □ 強み ・事業所数/製造品出荷額等は増加傾向（都内第3位） ・物流利便性が高く、仕入れ先・消費地へのアクセスが良好 ・産業拠点としての機能が強い ・製造業の大半は「加工」に強みを持つ □ 弱み ・高齢化、人材確保、技術継承、など「人」に課題 ・スマート化（省人化、DX等）の遅れ ・ファントム工場（※1）が機能していない 	<ul style="list-style-type: none"> □ 強み ・農地面積は維持されている ・新規就農希望者の受入れが増えている ・都市部商圏から近い ・都立瑞穂農芸高等学校の存在 □ 弱み ・農業従事者の高齢化が進行 ・自給的農家数は維持、販売農家数が年々減少 ・露地栽培が主であり、気候変動等の影響が大 ・瑞穂町ならではの特産品が少ない
仮説/示唆	<ul style="list-style-type: none"> ・製造業、特に製品・部品等の加工が強い ・事業承継が課題になっている ・工業の立地優位性がある 	<ul style="list-style-type: none"> ・新規就農者希望はあるものの、農地の供給、教育人材が不足しているのではないかと ・農業従事者の高齢化等に伴い、スマート農業導入検討の必要性が考えられる ・都市部からの好アクセスを活かした体験農園やクラインガルテン（※2）等のニーズがあるのではないかと
方向性	<ul style="list-style-type: none"> ・製造（特に加工）を一体的に受託するコンソーシアム（※3）の拠点 ・まちの転機を新たな開発の機会とし、地域外への展開を図る ・事業機会創出に加え、人材確保・事業承継を支援 	<ul style="list-style-type: none"> ・自動化、スマート化等による担い手不足の解消 ・新規就農者への農業指導・支援サービス ・体験農園・農泊などへの事業展開 ・農学連携等による先進農業、6次産業等の実証実験の場としての役割と新たな特産品の開発
	<ul style="list-style-type: none"> ・農業分野の強みと、工業分野の強みを掛け合わせ、業際領域の開発やPRにより、好循環（持続的なイノベーション）を生み出す 	

図表 34：施策の方向性に向けた分類

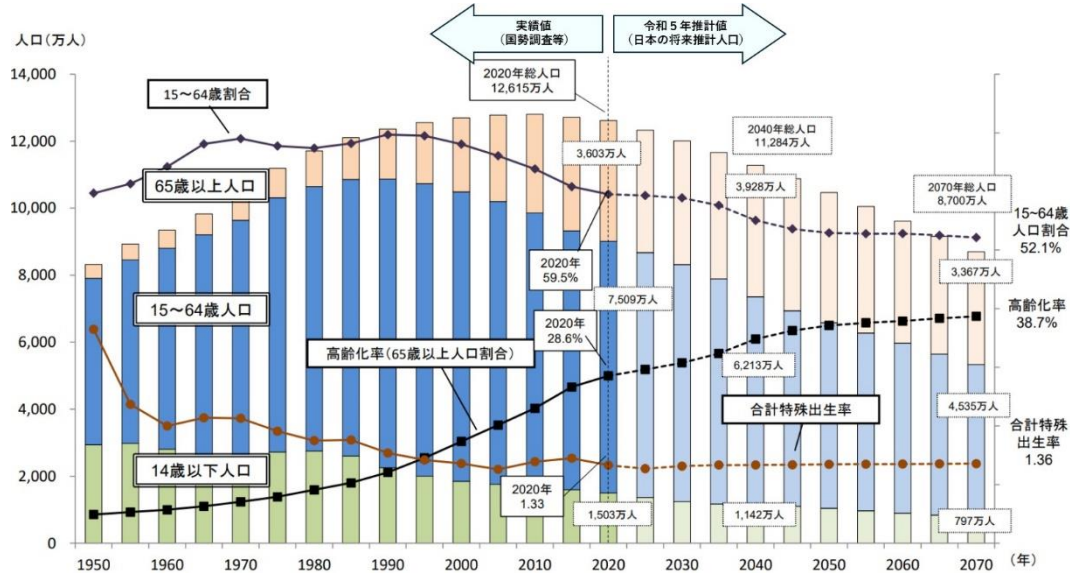
※1 ファントム工場：東京都瑞穂町の各分野の優れた技術力を有している製造業者約60社のグループ。各企業が集まることで、試作1個から、横連携で行う製品開発・一括発注まで柔軟に対応が可能。設計・製造・組立・検査・納品・保守サービスまでを行う。

※2 クラインガルデン：ドイツで盛んな200年の歴史をもつ農地の賃借制度。滞在型市民農園とも言われる。

※3 コンソーシアム：共通の目的を達成するために複数の組織が協力して結成する共同体のこと。

2. 社会環境のリスク予測：日本の将来推計人口

日本の総人口は 2010 年以降減少傾向にあります。2070 年には総人口が、9,000 万人を割り込み、生産年齢人口の割合がさらに落ち込む一方で高齢化率は約 39%の水準になると推計されています。



出典：国立社会保障・人口問題研究所「2025 日本の将来推計人口」

図表 35：日本の将来推計人口

3. 自然環境のリスク予測：日本の気候変動 2025

2025 年 3 月に文部科学省と気象庁が公表した「日本の気候変動 2025」において、これまでの観測結果と将来予測が示されており、将来にわたって地球温暖化と気候変動のさらなる影響が危惧されています。

【日本の気候変動 2025 における定義】

- ・地球温暖化：人為起源の温室効果ガスの排出等によって地球の平均気温が上昇すること（「地球温暖化対策の推進に関する法律」に準拠）。
- ・気候変動：自然変動や地球温暖化が原因となって、気温や降水量などの気候の諸要素にもたらされる様々な変化。

○年平均気温：いずれのシナリオにおいても上昇すると予測。

- ・気温上昇の度合いは、2℃上昇シナリオより 4℃上昇シナリオの方が大きい。
- ・同じシナリオでは、緯度が高いほど、また、夏よりも冬の方が、気温上昇の度合いは大きい。
- ・パリ協定の目標を達成できた場合（2℃上昇シナリオ）、2100 年時点の年平均気温は、2000 年から 1.4℃上昇する。

○極端な気温

- ・いずれのシナリオにおいても、多くの地域で猛暑日や熱帯夜の日数が増加、冬日の日数が減少すると予測。
- ・パリ協定の目標を達成できた場合（2℃上昇シナリオ）、猛暑日は年 2.9 日増加し、気象の極端化が進行。

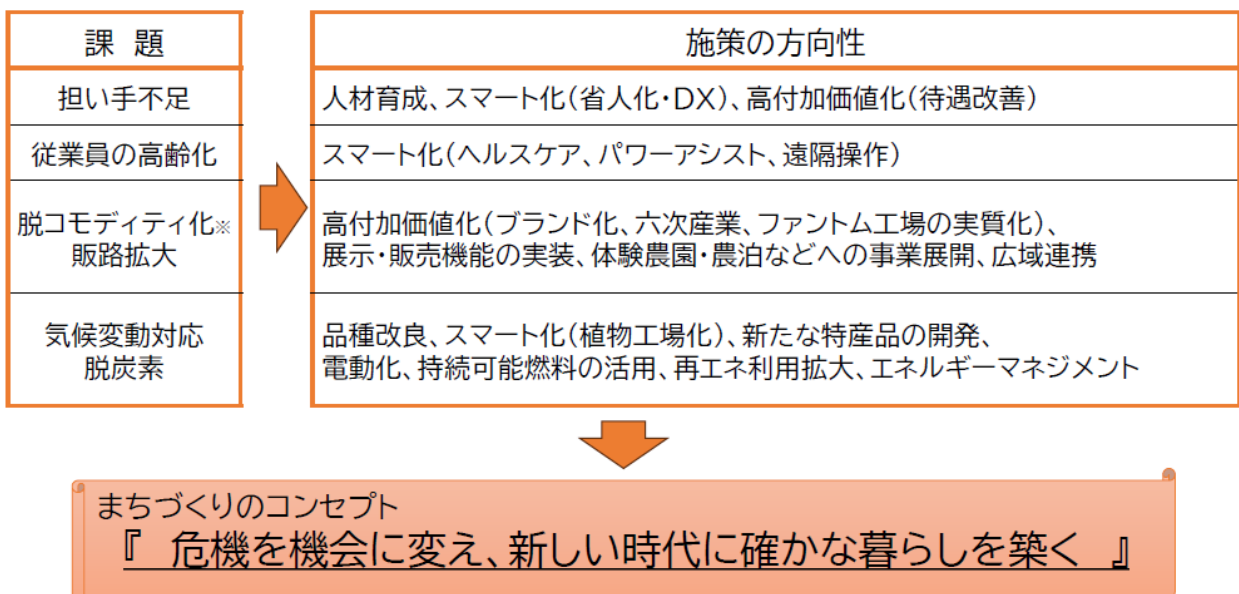
	2℃上昇シナリオによる予測 <small>パリ協定の2℃目標が達成された世界で生じ得る気候の状態</small>	4℃上昇シナリオによる予測 <small>追加的な緩和策を取らなかった世界で生じ得る気候の状態</small>
年平均気温	約+1.4℃	約+4.5℃
【参考】世界の年平均気温※ (IPCC, 2021)	(約+1.1℃)	(約+3.7℃)
猛暑日の年間日数	約+2.9日	約+17.5日
熱帯夜の年間日数	約+8.2日	約+38.0日
冬日の年間日数	約-16.6日	約-46.2日

出典：文部科学省 気象庁「日本の気候変動 2025」令和 7 年 3 月

図表 36：世界で生じ得る気候の状態

4. 施策の方向性

上記内容とこれまで実施したヒアリングで得られた意見等や検討委員会で得られた示唆・課題等を踏まえ、町の課題解決に向けた施策の方向性を示すとともに、本計画におけるまちづくりのコンセプトを定めます。



図表 37：施策の方向性

※ 脱コモディティ化 (Decommodification)：商品やサービスが市場で同質化し、価格競争に陥る状態から脱却し、独自の価値や魅力を付加して差別化を図ること

3. 導入機能の検討

No.6 駅周辺まちづくりにおける導入機能の検討にあたり、ヒアリングと近隣施設調査を踏まえ、課題を洗い出し対応状況を把握した上で、取り組むべき内容を整理する必要があります。そのため、あらかじめNo.6 駅周辺まちづくりで「行うこと」、「行わないこと」を以下のとおり分類し、対応すべき課題を明確化しました。なお、課題の解決策の具体化に向け、「行うこと」の中からさらに「尖らせる部分」を抽出することとします。

【行うこと】

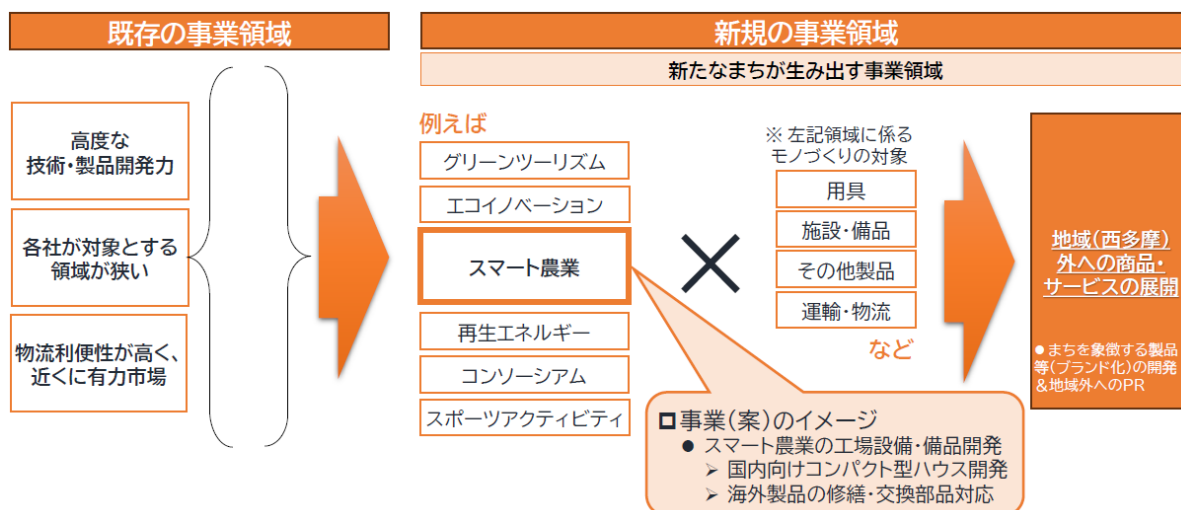
- ・連 携：広域連携、産学連携、沿線学生との連携、町全体との連携、産業間の連携（加工業、六次産業）
- ・デ ジ タ ル：デジタル化、DX、中小規模スマート農業、AI活用
- ・ビジネス支援：ソーシャルビジネスへの支援（都市課題の解決）、ビジネスコンテスト（企業の新陳代謝）
- ・経 営 支 援：学びの場（人材育成）、事業承継、担い手づくり、人材交流、スタートアップ伴走
- ・農 業 支 援：生産性向上、高付加価値化、裾野の拡大、ライフスタイルの開発、地場産農産物販売
- ・みどりの創出：多面的機能を踏まえた農地やグリーンインフラ
- ・集 客：モノレールに乗って訪れたいまち、暮らし方も含めて集まる人への魅力を提供
- ・施 設 整 備：特徴ある施設整備による差別化、定常的な利活用を想定したオペレーション

【行わないこと】

- ・地域に適さない（現状に合わない）大規模なスマート農業
- ・近隣の類似施設で事足りること（連携は実施する）
- ・広すぎる拠点の守備範囲（ターゲットや提供価値が不明確になるおそれがある）
- ・JA、商工会等と、役割を重複すること（各団体の役割を尊重しつつ、連携できる部分を模索する）

4. 産業育成ゾーンのイメージ

産業育成ゾーンのイメージは以下に示すとおりです。農業分野の強みと、工業分野の強みを掛け合わせ、業際領域の開発や PR により、好循環（持続的なイノベーション）を創出します。また、工業系の特徴を踏まえた、ショーケース機能の強化と新規の事業領域への染み出しをはかります。さらに、新駅開業に伴う新たなまちづくりの機会をきっかけとし、まちの工業系の技術・製品開発力（特に、加工の技術）を地域外へ一体的に PR するスキームの構築をはかります。



図表 40：産業育成ゾーンのイメージ

第5章 事業スキームの検討結果

1. 瑞穂町における新産業拠点施設の要件

新産業拠点施設において、以下3つの導入機能を設けることとし、さらに細分化した拠点導入機能を以下に示します。

○スマート農業機能

⇒ 環境制御による生産性の向上、DXの促進等スマート農業、大消費圏である東京近郊への先端拠点、スマート農業のモデルルーム、体験農園、農泊、カフェレストラン、物販

○ビジネス経営支援機能

⇒ 既存技術の見える化・先鋭化、既存技術の高度化・新たな技術の開発

○施設運営機能

⇒ インキュベーション・交流拠点・ワークプレイス、研究開発拠点、スマート農業実証スペース

また、導入機能と前述で整理した「行うこと」との関係性を整理したものを以下に示します。これらを踏まえ、後述する具体的な取組案に取り入れる要素を整理します。

拠点導入機能	行うこと								具体的な取組案 (リーディング事業/その他)
	連携	デジタル	ビジネス支援	経営支援	農業支援	みどりの創出	集客	施設整備	
環境制御による生産性の向上、DXの促進等スマート農業	○	○			○	○		○	スマート農業推進事業
大消費圏である東京近郊への先端拠点	○		○		○	○	○		
スマート農業のモデルルーム	○	○			○	○		○	
体験農園						○	○		
農泊						○	○		
カフェレストラン					○		○		
物販					○		○		
既存技術の見える化・先鋭化	○	○	○		○				ビジネス経営支援事業
既存技術の高度化・新たな技術の開発	○		○	○	○				
インキュベーション・交流拠点・ワークプレイス			○	○			○	○	施設運営事業
研究開発拠点	○	○	○					○	
スマート農業実証スペース	○	○	○		○	○		○	

図表 41：具体的な取組案の検討

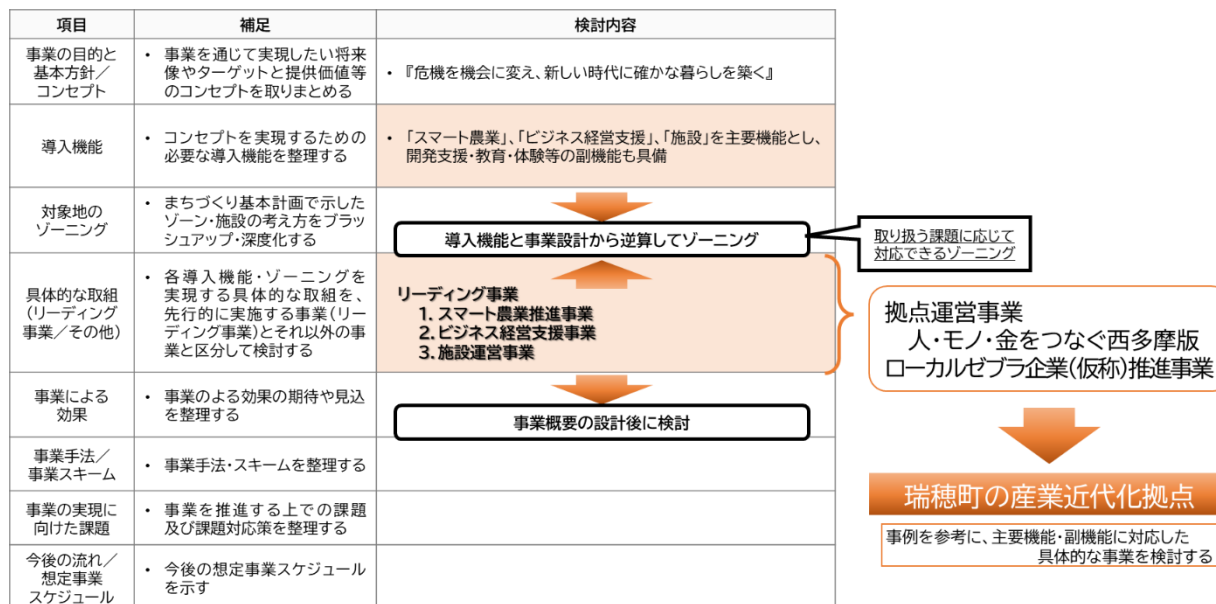
ターゲット分野を絞り込むため、優先すべき事項を整理し、以下に示します。

観点	観点に関連する情報
テーマの将来有望性	<ul style="list-style-type: none"> ✓ アグリテックレポート(NEDO)によると、「肥料」、「精密農業関連技術」、「環境制御型農業(CEA)」は、食料安全保障への対応の必要性や環境問題の影響から、今後期待が大きいテーマ ✓ 「自動操舵システム」は寡占市場化しており、テーマとしては取り扱いづらい
競合の状況	<ul style="list-style-type: none"> ✓ (公財)東京都農林水産振興財団、多摩テクノプラザ等との役割が重複しないか
近代化拠点の提供可能なスペース等の必要な施設要件	<ul style="list-style-type: none"> ✓ インキュベーションや産業育成のためのゾーンや地域体育館等の敷地が必要と考え、農用地活用ゾーンは2~3ha程度か
拠点近辺の制約条件(ドローン禁止等)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 横田飛行場の高さ制限空域(制限表面)のため、建物等の高さが30~45m(=171~186m-141m)に制限される ✓ 横田飛行場に隣接することからドローン関連の実証に不適合
瑞穂町等の工業系事業者との連携可能性	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 2022年の瑞穂町の製造業の粗付加価値額は前年比22.2%増の4,024.5億円で2年連続の増加 ✓ 製造業の内訳は、加工(57.6%)、塗装(8.2%)、精密部品(5.9%)、鉄鋼(4.7%)、包装(3.5%)の順
瑞穂町等の農家への展開可能性	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 販売農家が大きく減少しており、割合が少ない(2020年で自給的農家223戸、販売農家115戸)。また、農業経営体117経営体のうち、1千万円以上の販売額は19経営体のみ ✓ 農地面積は288.3ha(2019年)。2017~2019年の推移をみると農地面積は減少が少ない ✓ 農業産出額は「野菜」(6億1100万円)、「花き」(1億1000万円)、「果樹」(1800万円)の順(2022年)

図表 42：ターゲット分野の絞り込みの観点

2. 新産業導入・育成拠点形成の方針

産業近代化拠点の中核として、人・物・金をつなぐ西多摩版ローカルゼブラ企業(仮称)推進事業を展開していきます。



図表 43：事業構築で検討する分野

※ ローカル・ゼブラ：地域の社会課題を事業によって解決し、社会的インパクトと経済的持続性の両立を目指す中小企業・小規模事業者のこと。ボランティアのような一時的な関わりではなく、収益性のあるビジネスとして地域に根ざし、持続的に課題に取り組む点特徴。

(1) . スマート農業推進事業（リーディング事業）

① スマート農業分野における近代化拠点の役割設定のイメージ①

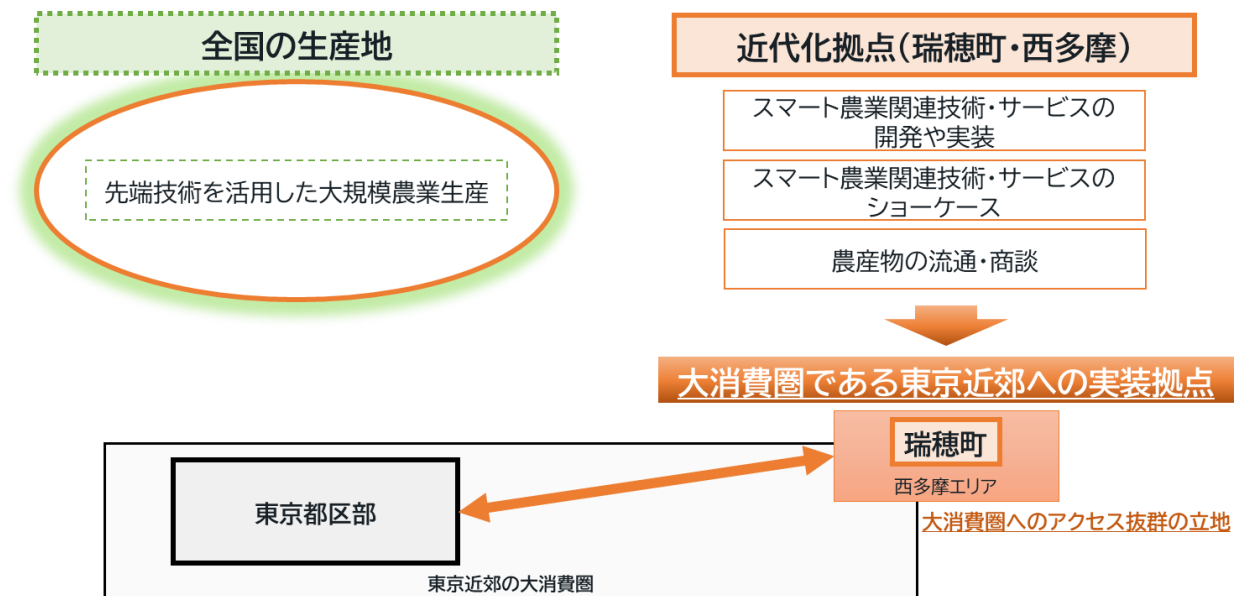
近代化拠点は、環境制御による生産性の向上、DX化の促進等、スマート農業の実装拠点の役割を担います。



図表 44：スマート農業分野における近代化拠点の役割イメージ①

② スマート農業分野における近代化拠点の役割設定イメージ②

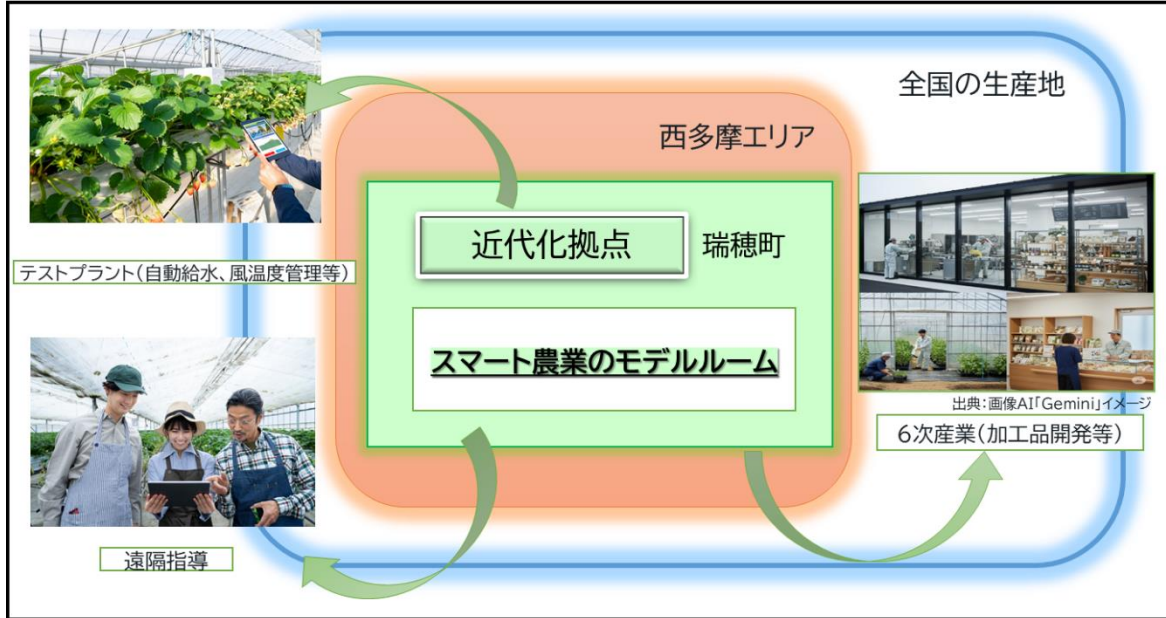
大消費圏である東京近郊へのアクセス抜群の立地である強みを生かし、全国の生産地の東京圏への様々な商機を見出す役割を担います。



図表 45：スマート農業分野における近代化拠点の役割イメージ②

③ スマート農業分野における近代化拠点の役割設定イメージ③

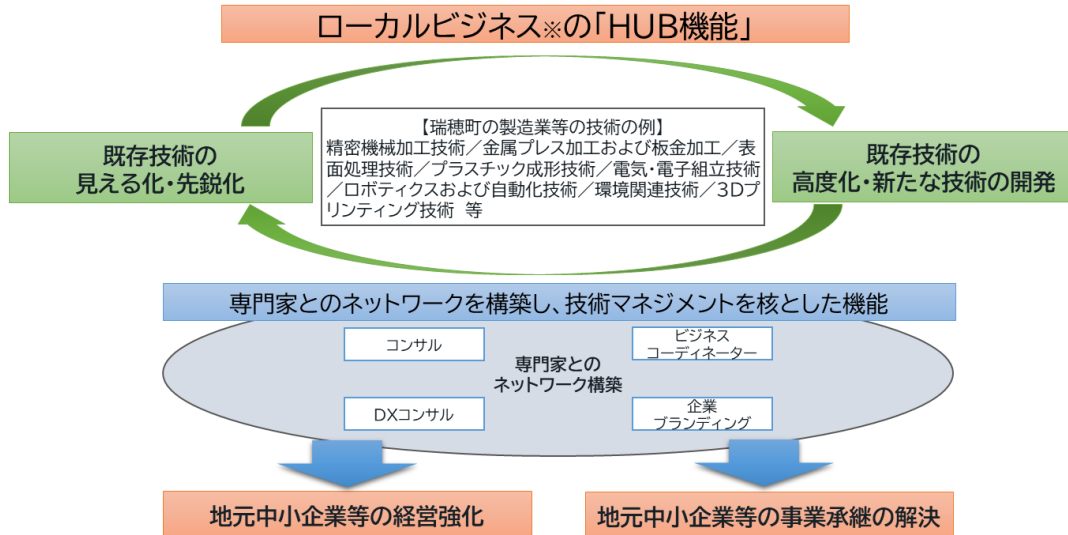
企業・研究機関等が開発した新しい技術の生産性や経営成立の検証を行い、製品化（商品化）したものを瑞穂町をはじめとする西多摩エリアや全国の生産拠点へ展開するスマート農業のモデルルームの役割を担います。



図表 46：スマート農業分野における近代化拠点の役割イメージ③

(2) . ビジネス経営支援事業（リーディング事業）

技術経営の考え方にに基づき、本町の製造業等の技術を見える化・先鋭化するとともに、新たな技術の開発を両輪ですすめます。専門家とのネットワークを構築し、技術マネジメントを核とした事業を展開する「HUB 機能」の役割を担います。



図表 47：工業分野における近代化拠点の役割設定のイメージ

※ ローカルビジネス：特定の地域に根ざし、その地域の住民や企業に商品やサービスを提供するビジネス形態

(3) . 施設運営事業（リーディング事業）

「インキュベーション・交流拠点・ワークプレイス」、「研究開発拠点」、「スマート農業実装拠点」となる3つの施設を近代化拠点に設け、それらの施設が有機的に連携しながら、ビジネス経営支援事業やスマート農業推進事業を展開していきます。



図表 48：各事業を展開する近代化拠点の施設と展開事業のイメージ

(4) . 拠点運営の西多摩ローカルゼブラ企業（仮称）推進事業

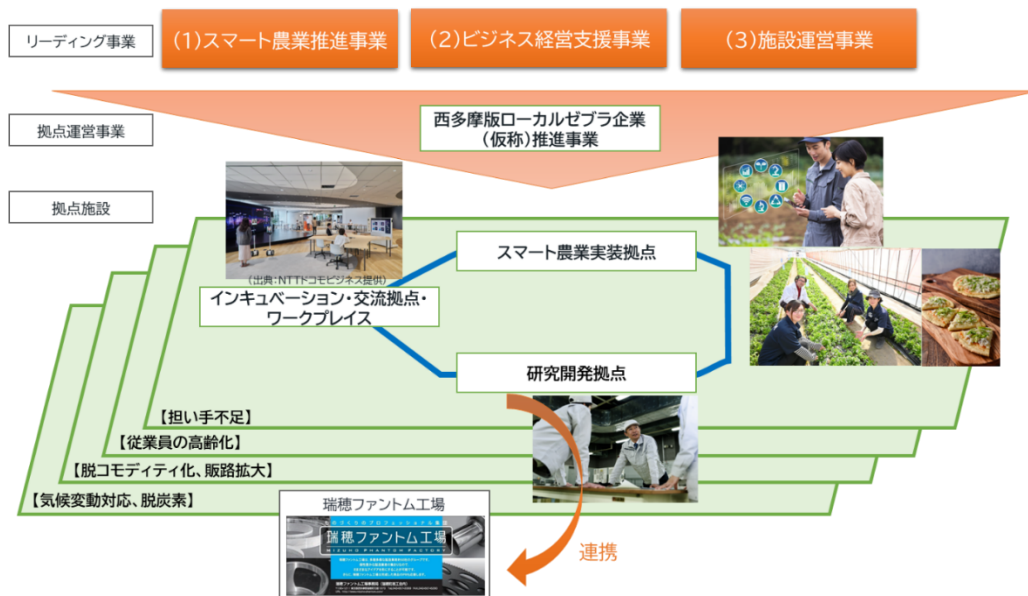
近代化拠点を核として展開する様々な事業を推進するための資金を運用管理（事業①）した上で、シンクタンク機能や事業の伴走支援（事業②）を行います。企業のベース事業として拠点の主要施設の運営管理（事業③）や集客のためのイベント・広報・PR 事業（事業④）を行います。



図表 49：拠点運営の西多摩版ローカルゼブラ企業（仮称）推進事業

(5) . 拠点構成のイメージ ～ ローカルビジネスショーケース

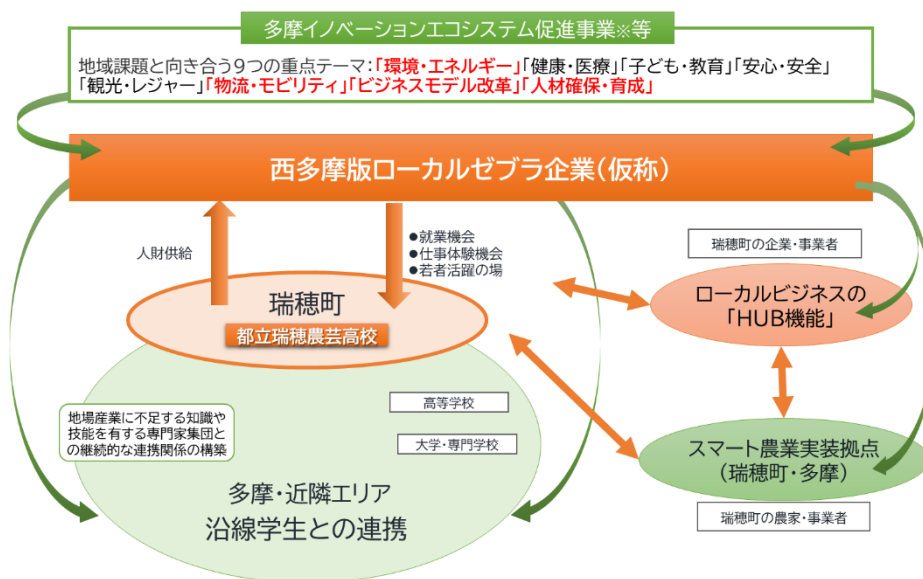
西多摩版ローカルゼブラ企業（仮称）が3つのリーディング事業を運営するとともに、「スマート農業実装拠点」、「インキュベーション・交流拠点ワークプレイス」、「研究開発拠点」で構成されるローカスビジネスショーケースを拠点として、瑞穂ファントム工場とも連携をはかりながら、町が抱える様々な課題に対応していきます。



図表 50：拠点構成のイメージ ～ローカルビジネスショーケース

(6) . 西多摩地域への産業支援の展開イメージ

多摩イノベーションエコシステム促進事業を通して、西多摩版ローカルゼブラ企業（仮称）を中心とする企業、町や町内外の学生と連携を強化し、あわせてローカルビジネスとしての HUB 機能とスマート農業の実装拠点とも相互に連携を図ることで、多面的に西多摩地域の産業を支援します。



図表 51：西多摩産業支援の展開イメージ

※ 多摩イノベーションエコシステム事業：多摩イノベーションエコシステム実行委員会の下、東京・多摩地域で、イノベーションを起こし続ける好循環（エコシステム）を作ることを目指して、中小企業や大学・研究機関、スタートアップ等の多様なプレイヤーが交流し連携を強める取組を展開。

(7) . ビジネスショーケースのイメージ

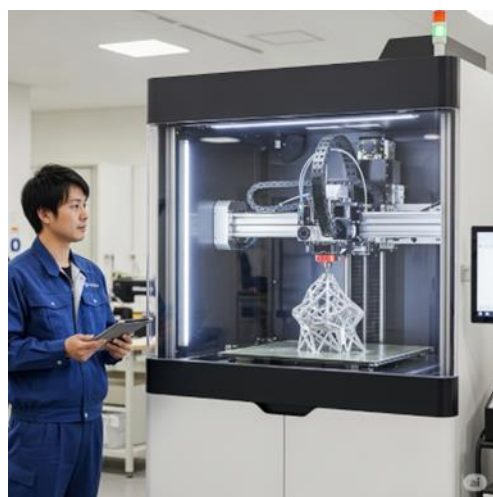
ビジネスショーケースのイメージは、以下に示すとおりです。ファントム工場との連携、コンソーシアムのような形を構築するための場、展示、商談等ができる施設、商談・交流スペース、技術・商品の展示スペースに加え、個々の企業では導入が難しい最新鋭の製造設備等を共同で調達できるような企業の連携やコンソーシアム形成の拠点を想定しています。



企業間の商談・交流スペース



技術・商品の展示スペース



共同利用できる最新鋭製造設備(3Dプリンタ、AI工場機器等)

図表 52：ビジネスショーケースのイメージ

3. 都市基盤・農業基盤整備のパターン

(1) . スマート農業推進事業

スマート農業推進事業を実施するため、近代化拠点の主要施設として、スマート農業を実装する拠点を設けます。この施設は、露地栽培から段階的にハウス栽培等用地の拡大をはかるとともに、先進農業のコントロールセンター（機器保管場所を含む）も設置することを想定しています。

スマート農業実装拠点

- 露地栽培用、ハウス栽培用及びコントロールセンターの3種類の異なるスペースで構成
- 拠点施設開業前～開業直後は、既存農地である露地栽培用地を中心にスペースを構成し、事業者の誘致に伴い、ニーズに応じてハウス栽培スペース等を拡大
- コントロールセンターは事業者が共有して活用し、スマート農業の実装のモニタリングを行う。

図表 53：スマート農業実装拠点の考え方

(2) . スマート農業実装拠点のイメージ

【スマート農業実装拠点の面積(案)】

- ✓ 露地栽培: **1～1.5ha**→異なる作物の栽培や土壌条件を試験
- ✓ ハウス栽培(環境制御型): **1～1.5ha**→温度や湿度を制御可能なハウスを設置
- ✓ コントロールセンター: **～0.5ha**

【露地栽培の要件(案)】

- ✓ 多様な土壌条件
- ✓ 栽培区画の柔軟性
- ✓ 環境モニタリング
- ✓ 灌漑システム



【ハウス栽培の要件(案)】

- ✓ 環境制御装置
- ✓ 多層栽培システム
- ✓ 自動モニタリングシステム
- ✓ 栽培シミュレーション技術



事例: NTT東日本・NTTアグリ
(出典: NTT東日本提供)

【コントロールセンターの要件(案)】

- ✓ モニタリングおよび制御設備
- ✓ 遠隔操作機能
- ✓ 機器保管スペース
- ✓ トレーニングルーム



事例: NTT東日本・NTTアグリ
(出典: NTT東日本提供)

図表 54：スマート農業実装拠点のイメージ

(3) . ビジネス経営支援事業

ビジネス経営支援事業を実施するため、インキュベーション、交流拠点、ワークプレイスを設けます。これらの施設と後述の研究開発拠点とが相互に補完しあうような機能や施設を検討し、利用者ニーズにあわせて一体的な施設として整備することを想定しています。

インキュベーション・交流拠点・ワークプレイス

- 必要性最低限のスペース、施設ながら、インキュベーション拠点として十分な機能を提供
- スタートアップ、農業関係者、工業関係者等の多様な人材が集まる拠点
- コミュニケーションラウンジ等では、スマート農業実装拠点と連携しカフェレストラン等で飲食物を提供

図表 55：インキュベーション、交流拠点、ワークプレイスの考え方

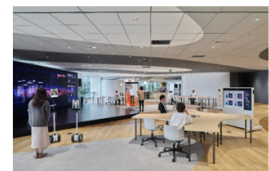
(4) . インキュベーション、交流拠点、ワークプレイスのイメージ

【施設の面積(案)】

- ✓ ~0.5ha: スタートアップ等をサポートするためのオフィススペースや試験用の小規模区画

【施設の要件(案)】

- ✓ オープンスペース: 自由な発想を促進するためにフレキシブルなオープンスペースを提供し、会議やコラボレーションのためのエリアを容易に設定できるようにする
- ✓ 会議室・セミナールーム: さまざまな規模の会議やセミナーができるよう、音響設備やプロジェクターなどを備えた部屋を数部屋設置する
- ✓ コワーキングエリア: 個別作業や小グループでの作業を支援するため、デスクや電源、Wi-Fiアクセスの整ったエリアを設ける
- ✓ コミュニケーションラウンジ: ネットワーキングやリラックスのためのラウンジスペースを提供し、軽食や飲み物が楽しめるカフェエリアを併設(※提供物は自然食レストランと連携)
- ✓ 技術支援デスク: スタートアップやプロジェクトチームを支援するため、ビジネス開発や法務相談が可能なデスクを配置
- ✓ イノベーションラボ: 実際にプロトタイプを作成できるよう、3Dプリンターや工作機器が利用できるラボスペースを提供(※研究開発拠点の施設と連携)



事例: OPEN HUB for Smart World
出典: NTTドコモビジネス提供

図表 56：インキュベーション、交流拠点、ワークプレイスのイメージ


(5) . 研究開発支援事業

研究開発支援事業を実施するため、研究開発拠点を設けます。この施設と前述の研究開発拠点とが相互に補完しあうような機能や施設を検討し、利用者ニーズにあわせて一体的な施設として整備することを想定しています。

研究開発拠点
<ul style="list-style-type: none">● 瑞穂町商工会が進めるファントム工場と連携して研究開発を推進● 農業の六次産業化、スマート農業等の重点研究領域に特化した設備等を設置● 近隣の研究機関や大手企業と連携し、高度で実践的な研究を推進

図表 57：研究開発拠点の考え方

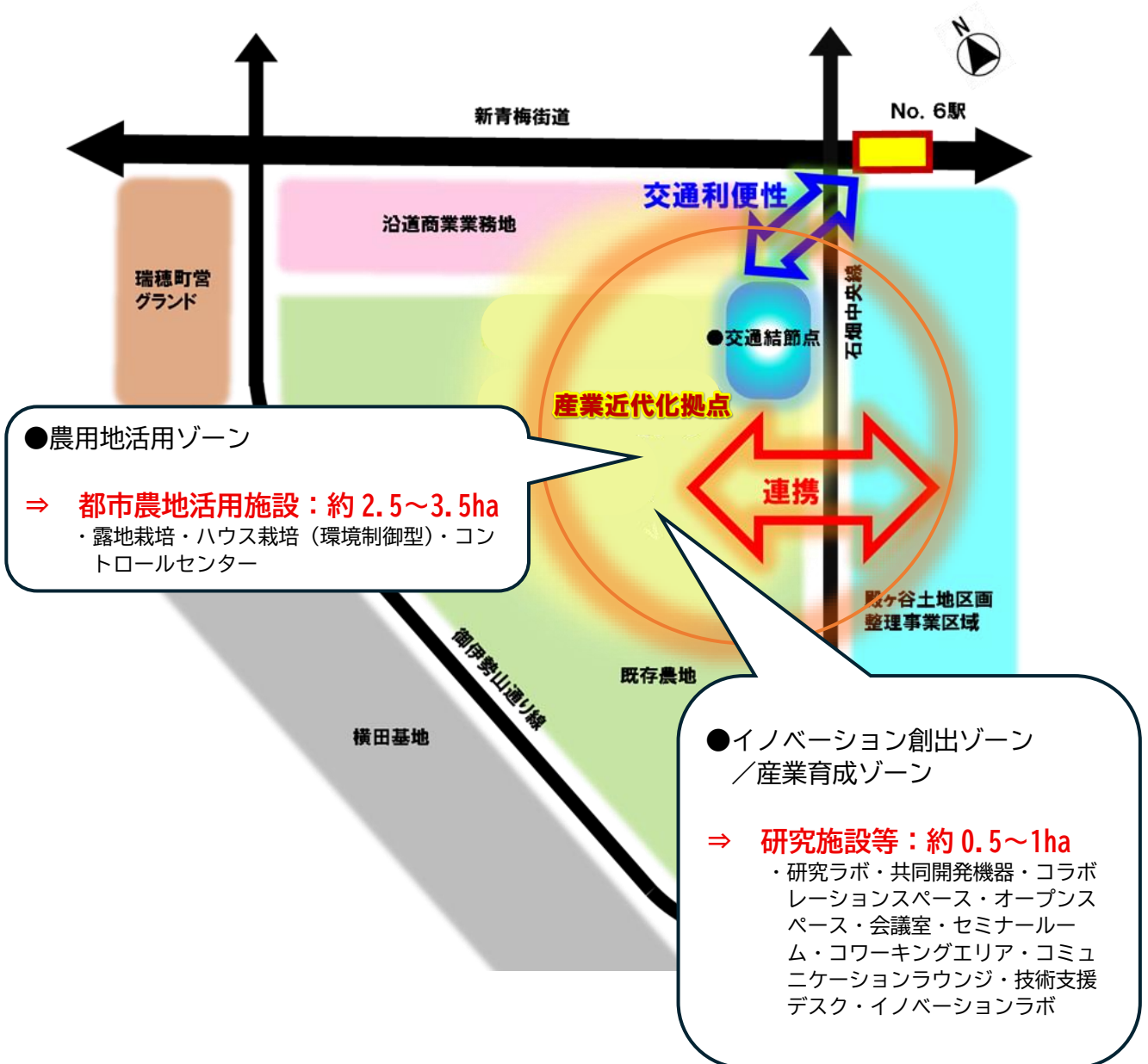
(6) . 研究開発拠点のイメージ

【施設の面積(案)】 ✓ ~0.5ha	
【施設の要件(案)】 <ul style="list-style-type: none">✓ 研究ラボ:特定の研究分野に応じた専門的な設備や機器を備えたラボを複数設置し、効率的な研究が行える環境を整える✓ 共同開発機器:重点開発領域について、個々の企業では導入が難しい、最先端の開発機器を導入し、各社が共同で利用。また、加工設備、包装ラベリング設備、商品開発キッチン、品質管理ラボ等の六次産業化に必要な設備を導入✓ コラボレーションスペース:研究者が自由に意見交換やディスカッションを行える共有スペースを用意する(インキュベーション・交流拠点・ワークプレイスの施設と連携)✓ セキュリティとコンプライアンス:機密情報を扱うための厳重なセキュリティシステムと、コンプライアンスに準じたデータ管理体制を確立する	

図表 58：研究開発拠点のイメージ

(7) . 整備検討エリアの設定

基本計画における産業近代化拠点の整備検討エリアにおいて、都市農地活用施設（スマート農業実装拠点）、及び研究施設等（研究開発拠点、インキュベーション・交流拠点・ワークプレイス）を導入機能として以下に示す各施設の想定規模を設定します。

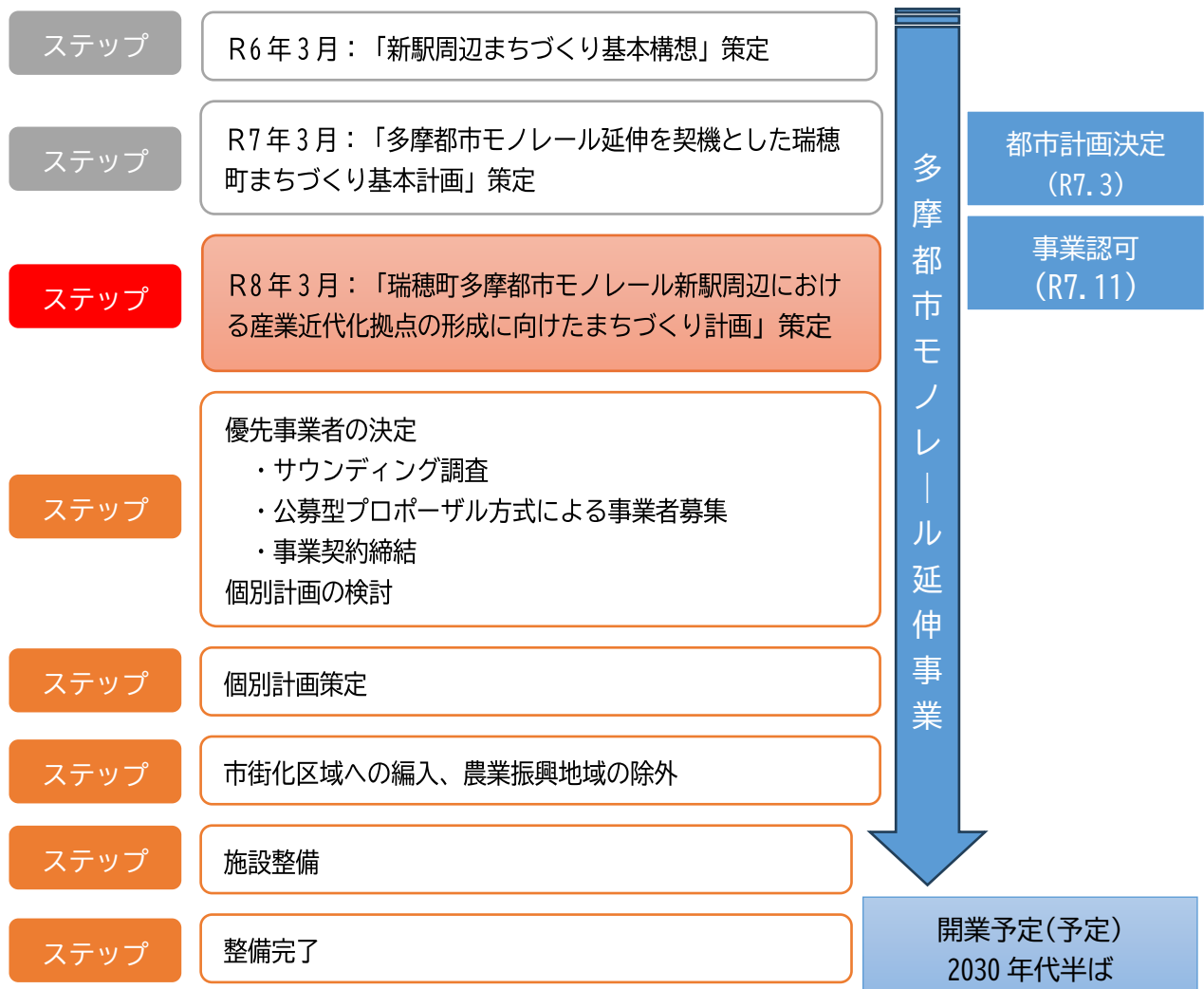


図表 59：産業近代化拠点の導入機能配置イメージ

(8) . 今後の進め方

今後は第5章2「新産業導入・育成拠点の方針」で検討した各種事業を実現するための事業協力者の選定や導入機能の個別計画の具体的検討をすすめ、2030年代半ばに開業を予定している多摩都市モノレール延伸区間と併せて産業近代化拠点の実現に取り組んでいきます。

なお、施設整備や事業内容については、社会環境や町を取り巻く環境の変化を踏まえて、必要に応じて見直しをはかる場合があります。



図表 60：今後の進め方

参考資料

1. 検討委員会について

(1) . 名称

瑞穂町多摩都市モノレール新駅周辺まちづくり検討委員会

(2) . 目的

「瑞穂町多摩都市モノレール新駅周辺まちづくり基本構想」に基づく多摩都市モノレール（仮称）No.6 駅周辺のまちづくりに関して必要な事項を協議するため、瑞穂町多摩都市モノレール新駅周辺まちづくり検討委員会を設置する。

(3) . 委員名簿

検討委員会の委員は以下の7名とした。

表：委員名簿

	所属	役職	氏名	備考
1	多摩大学	経営情報学部教授	松本 祐一	委員長
2	一般社団法人東京都農業会議	専務理事	築田 真由美	副委員長
3	一般財団法人都市農地活用支援センター	常任理事	佐藤 啓二※1	
4	東京都立産業技研技術研究センター	企画部連携企画室 産業交流係担当係長	樋口 明久	
5	瑞穂町	企画部長	小作 正人※2	
6	瑞穂町	協働推進部長	宮坂 勝利	
7	瑞穂町	都市整備部長	古川 実	

※1 一般財団法人都市農地活用支援センターの佐藤啓二委員については、ご退任に伴い、第2回検討委員会より、同センターの都市計画部長小谷俊哉委員に交代した。

※2 瑞穂町企画部長の小作正人委員については、人事異動に伴い、第3回検討委員会より、同町企画部長の町田陽生委員に交代した。

(4) . 開催実績

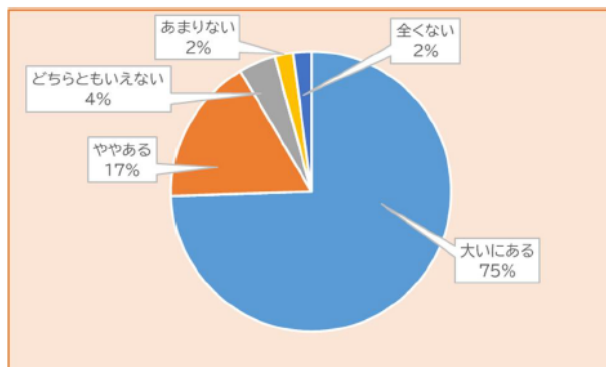
表：開催スケジュール

開催回	開催日	開催内容
第1回	令和7年5月13日	前提条件の整理、今後の進め方の確認
第2回	令和7年8月27日	町内事業者等へのヒアリング結果の共有・結果からの方向性
第3回	令和7年12月25日	まちづくり計画（スキーム・事業内容等）について協議
第4回	令和8年2月頃	まちづくり計画の了承

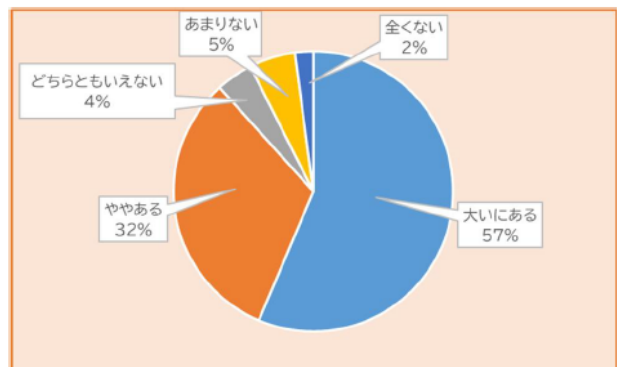
2. オープンハウス

2025年11月8、9日で開催された『瑞穂町産業まつり』において、『No.6 駅周辺まちづくり』に関するオープンハウスを開催し、「気候変動」「少子高齢化」についてアンケート調査を行いました。結果は以下に示すとおりです。

〔問1〕 現在進んでいる、気候変動についてあなた自身の仕事(生活)にどの程度影響がありますか？



〔問2〕 現在進んでいる、少子高齢化による人口減少についてあなた自身の仕事(生活)にどの程度影響がありますか？



図：アンケート結果



図：瑞穂町産業まつりの様子

② 東部地区の将来像



図：東部地区の将来像

(3) 「瑞穂町農業振興計画」(令和3年3月)

瑞穂町農業振興計画では、これまでの農業振興の取組状況や、農家や消費者のニーズを踏まえ、更なる農業振興を図るため、以下のとおり定めています。

① 瑞穂町農業振興の基本理念と将来像

農業振興の基本理念として、将来像を以下のとおり設定し、この将来像をもとに農業者、町民、関係者及び行政が一体となって町の農業振興を図ります。

○ みらいへつなぐ～10年後、20年後につなげる農業～

- 農畜産物の生産性を高め、販路を拡大し、地産地消により町民の日々の食を支え、さらに農業体験や交流の場、災害時の防災空間、緑の環境の保全、憩いの場などの機能も備える。

○ みんなで育てる

～認定農業者を中核に、町民が支え、みんなで育てる農業～

- 認定農業者、新規就農者、農業法人等をはじめとした中核的な担い手を確保し、さらに、町民ができることから農業を支える取組を促進し、みんなで農業を育てる。

○ みずほの農業

- 全町民が支え、町の農業が豊かになり将来にわたって持続する、このような農業を「みずほの農業」の目標とする。

② 基本方針

将来像を実現するための基本方針として、「生産する」「未来へつなげる」「地域と共存する」の3項目を設定し、施策を展開します。

- 1 生産する ~生産と所得が増大するやりがいのある農業~
- 2 未来へつなげる~人材を育てる、持続可能な農業~
- 3 地域と共存する~地域の交流が生まれ、地域とつながる農業~

③ 重点プロジェクト

瑞穂町の農業振興を進めていくうえで、重点的に取り組む施策・事業を「重点プロジェクト」に位置づけ、その推進を図ることで、農業振興全体の推進を図ります。重点プロジェクトを以下のとおり位置づけます。

- ア 認定農業者への支援
- イ 農畜産物のブランド化・6次産業化の推進
- ウ 農地集積の促進
- エ 新規就農者の受入・支援
- オ 技術承継の仕組みづくりの検討
- カ 町民及び学校教育との交流推進
- キ 地産地消の推進

(4) . 「瑞穂町産業振興ビジョン」(令和4年3月改定)

瑞穂町産業振興ビジョンでは、今後の産業振興の方向性や求められる施策を示すとともに、事業者や住民、関係団体、行政が共有し、実効性のある取組を実現するため、平成25年4月に定めた内容を改定し、以下のとおり定めています。

① 将来像(コンセプト)

イノベーションでみらいをひらく新たな魅力価値を共創するまち

基本方針1 産業のデジタル化・DX およびイノベーションの創出

- デジタル化・DXの推進
- イノベーションの創出
- 多様な人材交流の推進

基本方針2 経営基盤強化による「経営力」の向上

- 経営基盤の強化
- 販路の拡大

基本方針3 まちづくりと一体となった活力ある産業構造の構築

- 企業誘致の推進
- 事業承継の促進
- 起業の促進

基本方針4 未来を担う人づくり

- 人材の確保・育成
- 多様な人材育成の取組

基本方針5 地域資源を活かしたみずほの顔づくり

- みずほブランド・特産品の充実
- プロモーションの推進
- 町の魅力を伝える観光事業の展開

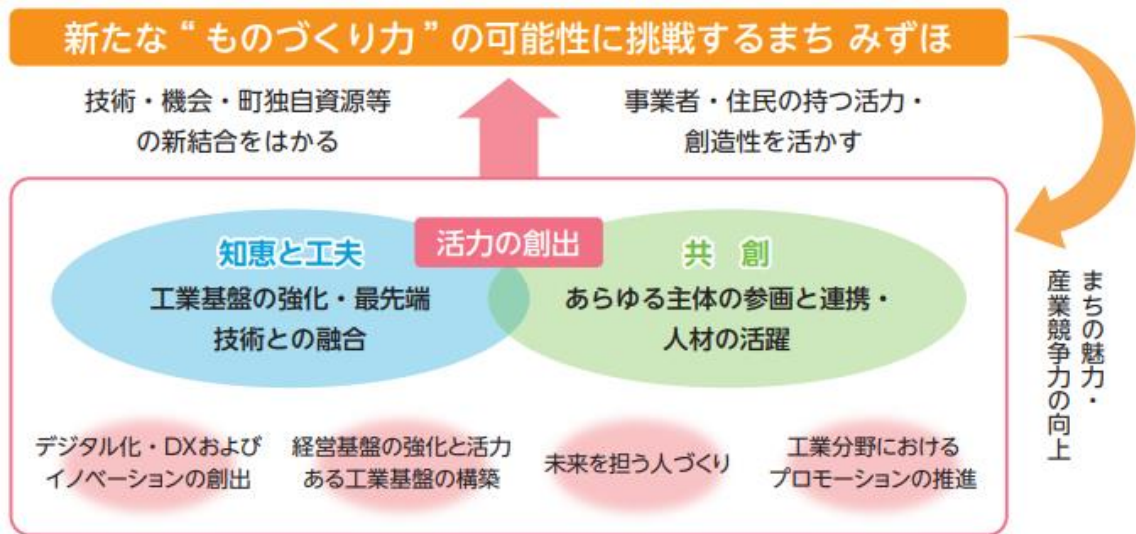
図：将来像(コンセプト)

① 工業振興計画の基本方向

「新たな“ものづくり”力の可能性に挑戦するまち みずほ」

今後の工業振興においては、瑞穂町の強みである高い技術集積力をさらに高め、製造業をはじめとする工業に関わる事業所の経営基盤を強化し、働く人づくりや環境づくりをより充実させることにより、持続的に発展する礎を築くことが重要です。

また、デジタルやテクノロジー等の先端技術の活用、業種・分野の枠を超えた人・情報・モノの融合、あわせて瑞穂町の町の多彩な地域資源を取り入れるなど、より多くの主体が連携することで、これまでにないイノベーションを巻き起こし、新たな魅力や活力の創出に取り組んでいく必要があります。



図：瑞穂町の工業振興イメージ

② 基本方針

・将来像を実現するための基本方針として次の4つの柱を設定し、施策展開します。



図：基本方針

③ 重点プロジェクトの展開

- ・将来像の実現に向けて、優先的に取り組む施策・事業を重点プロジェクトとして位置づけ、これらの一体的な推進をはかることで、分野横断的な課題の解決を進め、工業全体の活性化をはかります。

(1) デジタル化・DXの取組促進

デジタル化への取組において課題となるシステム構築のノウハウ、人材、コスト等の課題を解消し、デジタル技術の活用およびDXを促進させるため、初期段階のコンサルティングから導入まで製造業者のデジタル化の取組を支援します。

(2) イノベーションの創出に向けたまちづくりの推進

多摩都市モノレールの延伸と一体となったまちづくりや土地区画整理事業を進め、優良な産業地を形成し、高い技術力を有する企業を集積することによりイノベーション創出のまちづくりを推進します。また、多摩イノベーションパーク構想の動向等について情報収集に努め、イノベーション創出に向けたまちづくりの研究を進めます。

(3) 新製品・新技術の開発支援

町内企業が独自または他企業や大学等と連携して行う新技術・新製品の研究開発に対し、開発前の市場調査や試作等の開発事業に係る取組を支援します。また、これらの取組をPRすることで町内製造業の高い技術力を町内外に発信し、さらなる産業集積と多様な連携を促進します。

(4) 企業誘致の推進

地域経済の活性化、産業系用地の有効活用、新たな雇用機会の創出等をはかるため、関係機関と連携しながら企業立地に関する情報の収集・提供に努めるとともに、企業誘致促進事業の奨励制度等により町内への立地を希望している企業を支援し、企業誘致を推進します。

(5) 事業承継の促進

事業者が安定的に経営を継続できるよう、事業承継に関する情報提供や取組のきっかけとなり、相談につながる事業承継セミナーの開催に取り組みます。

(6) 人材育成の取組への支援

町内事業者が従業員の資質向上のために参加・実施する講習会や技術力向上につながる資格取得のための事業に対する支援を検討・実施します。

(7) 町の工業力の情報発信・PR

町の工業力や町内事業者が持つ高い技術力を町内外に発信し、企業誘致、雇用の増加および新たな受注等につながるよう、町の強みである工業・技術を積極的にPRし、プロモーションしていきます。

図：重点プロジェクト

(6) . 瑞穂町多摩都市モノレール新駅周辺まちづくり基本構想 (No.6 駅周辺まちづくり基本構想)

① 全体構想

A. 駅前空間のにぎわい創出

- ・新駅の設置に伴い、これまでの車中心の移動から徒歩や自転車による移動への移行が

想定されるため、駅関連施設（駐輪場・バス乗降場等）の配置を検討する。

- ・殿ヶ谷地区と武蔵地区のまちづくりに伴う新たな雇用者や来訪者と地域住民の交流を促進し、賑わいが創出されるような拠点づくりをはかる。

イ. 土地区画整理事業の早期完了

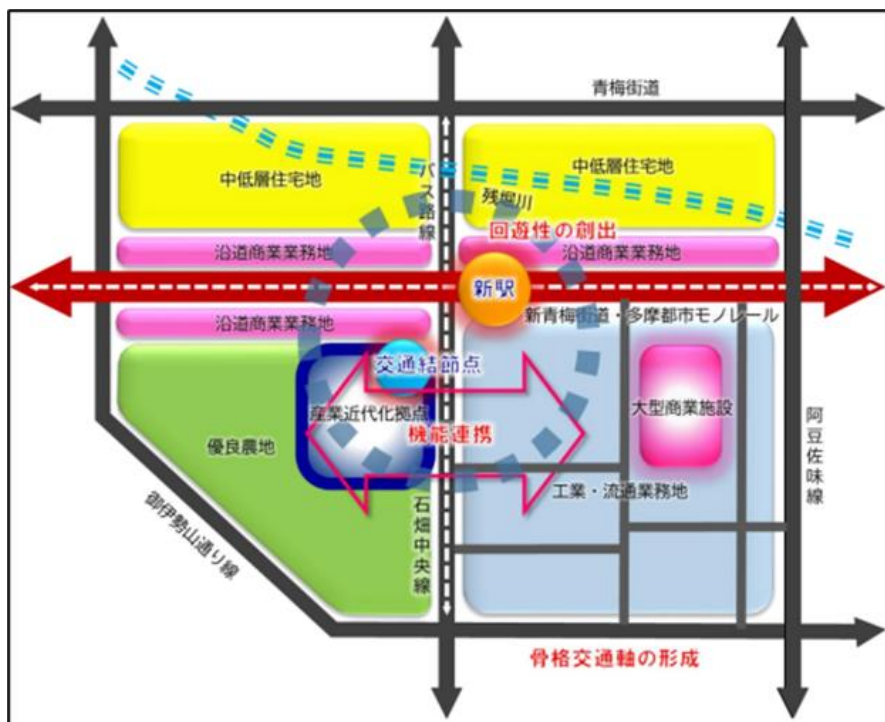
- ・殿ヶ谷土地区画整理事業を早期に完了し、多摩都市モノレールと新青梅街道沿道の利便性を活かした工業・流通業務地としての環境整備をはかります。また、公園整備のほか、公有地の活用を検討する。

ウ. 産業近代化拠点の形成

- ・武蔵地区には、産業系ではイノベーションやデジタル研究開発、農業系では六次産業やスマート農業等の近代的な産業の誘致・育成をはかる。
- ・町民の健康増進やスポーツを通じた交流づくりのための地域体育施設の整備、また新青梅街道南側における広域避難場所の確保をはかる。

エ. 産業近代化拠点の形成

- ・新駅設置と併せ、モノレールとバス、タクシー等の乗り換えを行うための交通結節機能（交通広場）の配置及びバリアフリー化を促進し、東西南北いずれの方面へも移動しやすいよう交通環境の向上をはかる。
- ・福3・5・23石畑中央線（東京都・特別区・26市2町の第四次事業化計画における区市町が施行する優先整備路線）の整備促進により、青梅街道との交通ネットワークの強化をはかる。



図：NO. 6 駅周辺まちづくり基本構想

- 瑞穂町多摩都市モレール新駅周辺における産業近代化拠点の形成に向けたまちづくり計画
- 公表：令和 8 年 3 月
- 発行：瑞穂町都市整備部交通政策モレール推進課
TEL 042-513-9379
e-mail koutuu@town.mizuho.tokyo.jp

