
瑞穂町都市計画マスタープラン

(案)

瑞 穂 町

はじめに

瑞穂町では、平成12年に瑞穂町都市計画マスタープランを策定し、平成26年3月の改訂を経て、将来都市像である「ゆとりある生活都市 瑞穂」の実現に向けた、まちづくりに取り組んでまいりました。



策定から20年余りが経過するなか、少子・高齢化の急速な進行、人口減少、環境問題、防災意識の高まりなど、社会経済情勢は大きく変化を遂げており、昨今では新型コロナウイルス感染症の感染拡大により、「新しい生活様式」への転換による、安全で安心して暮らせる社会形成が求められています。

また、瑞穂町においては、多摩都市モノレールの箱根ヶ崎方面延伸に向けた取組はかられる中、行政運営の総合的な指針である「第5次瑞穂町長期総合計画」が新たに策定され、本年4月よりスタートいたします。

このような、まちづくりを取り巻く様々な状況の変化に、的確に対応するとともに、まちづくりの進展を踏まえ、まちの将来像をより明確にし、更なる推進をはかるため瑞穂町都市計画マスタープランの改定を行いました。

今後も、瑞穂町都市計画マスタープランに基づき、土地利用や道路、公園などの都市基盤整備について、町民や事業者の皆様とともに協働のまちづくりを推進してまいりますので、より一層のご理解とご協力をお願い申し上げます。

コロナ禍の中、瑞穂町都市計画マスタープランの改定にあたり、貴重なご意見やご提案をお寄せいただきました町民や、関係者の皆様に心から厚く御礼申し上げます。

令和3年3月

瑞穂町長 杉浦裕之

目次

序章 改定の考え方	1
1 都市計画マスタープラン見直しの背景と必要性	1
(1)計画改定の背景.....	1
(2)都市計画マスタープラン見直しの必要性.....	1
2 計画の位置づけと構成	2
(1)位置づけ.....	2
(2)構成.....	2
3 目標年次	3
 第1章 町の現況と都市づくりの課題	4
1 町の現況	4
(1)位置・沿革.....	4
(2)人口.....	6
(3)産業.....	9
(4)土地・建物.....	11
2 近年の社会経済情勢	14
(1)人口減少と少子・高齢社会への対応.....	14
(2)活力を高め地球環境に配慮した持続可能なまちづくり.....	14
(3)安全で安心して暮らせる社会の形成.....	15
(4)情報・通信技術、人工知能（A I）技術の進展.....	15
(5)限られた財源の効率的・効果的な活用.....	15
(6)協働のまちづくりの推進.....	16
3 町民意向	17
(1)瑞穂町住民意識調査.....	17
(2)瑞穂町農業振興計画策定のための農家及び農地所有者意向調査.....	21
(3)まちづくり懇談会・地区別の将来像に関するアンケート.....	22
4 いま求められている新たな都市づくり	24
(1)集約型の地域構造への再編.....	24
(2)人口減少傾向から転じるための都市づくり.....	24
(3)圏央道の全線開通を見据えた産業地形成.....	25
(4)多摩都市モノレール延伸と一体となった新たなまちづくり.....	26
5 都市づくりの課題	27
(1)都市づくりの主要課題.....	27
(2)分野別の課題.....	30

I 全体構想

第2章 瑞穂町がめざすまち	31
1 将来都市像	31
2 基本施策	32
3 将来フレーム	37
(1)人口フレーム	37
(2)土地フレーム	38
4 将来都市構造	39
(1)拠点、軸、エリアの形成	39
(2)将来都市構造	41
第3章 まちづくりの基本方針	44
1 土地利用の方針	45
(1)計画的土地利用の推進	45
(2)効率的土地利用の推進	48
2 道路交通体系整備の方針	50
(1)幹線道路の整備	50
(2)生活道路の機能強化	52
(3)公共交通の利便性向上	53
3 公園整備と緑の保全創出の方針	54
(1)緑の保全・創出	54
(2)公園の適正配置と維持管理	56
4 下水道の整備の方針	59
(1)下水道施設の整備	59
5 公共施設の整備の方針	60
(1)公共施設の整備	60
6 都市景観・都市環境形成の方針	63
(1)都市景観の形成	63
(2)環境負荷の少ないまちづくり	66
7 住宅と住宅地の整備の方針	67
(1)多様なニーズに対応した住宅供給の誘導とストック活用	67
(2)良好な住宅地の形成と住環境の改善	68
(3)だれもが住み続けられるまちづくり	69
8 災害・公害対策の方針	70
(1)災害対策（火災、震災、水害、土砂災害）	70
(2)公害対策（騒音、振動、悪臭、水質）	74
(3)その他（交通安全・防犯）	75

Ⅱ 地区別構想

第4章 地区別のまちづくりの方針	76
地区の特性を生かした4地区連携の考え方	77
1 中心地区	78
(1)地区の特性	78
(2)地区の将来像とまちづくりの考え方	79
(3)地区のまちづくりの方針	81
2 東部地区	90
(1)地区の特性	90
(2)地区の将来像とまちづくりの考え方	91
(3)地区のまちづくりの方針	93
3 西部地区	100
(1)地区の特性	100
(2)地区の将来像とまちづくりの考え方	101
(3)地区のまちづくりの方針	103
4 北部地区	109
(1)地区の特性	109
(2)地区の将来像とまちづくりの考え方	110
(3)地区のまちづくりの方針	112

Ⅲ 実現のための方途

第5章 計画の実現に向けて	118
1 多様な手法によるまちづくりの推進	118
(1)計画的な土地利用の誘導	118
(2)都市ストックの効率的な利活用	121
2 多様な主体によるまちづくりの推進	122
(1)協働のまちづくりの推進	122
(2)広域連携によるまちづくり	123
3 都市計画マスタープランの運用と進捗管理	124
(1)都市計画マスタープランの運用	124
(2)財源の確保と効率的な事業推進	124
(3)庁内組織体制の強化	124
(4)都市計画マスタープランの進捗管理	125
資料編	126
1 策定体制・検討経過	126
2 委員名簿	129
3 東京都関連計画等の概要	131
4 用語解説	134

本文中の注釈「*」について、用語を解説しています。

序章 改定の考え方

1 都市計画マスタープラン見直しの背景と必要性

(1) 計画改定の背景

瑞穂町では、平成12年に都市計画マスタープラン*を策定し、平成26年に改訂を行っています。策定から20年が経過しますが、策定以降、社会情勢や瑞穂町の状況は刻々と変化してきています。

- 平成16年をピークに人口減少傾向に転じ、その傾向が継続しており、人口減少傾向からの転換に向けた取組が喫緊の課題となっています。
- 産業面では、工場や物流施設、大規模商業施設などの産業立地がすすみ、昼夜間人口比率*が100を上回るなど、着実に産業集積がすすんでいます。圏央道の全線開通により、さらなる産業立地が見込まれることから、計画的に受けとめる産業地づくりが求められています。
- 多摩都市モノレールの箱根ヶ崎方面への延伸に向けた取組が具体化してきており、延伸と一体となった都市づくりも必要となっています。

※なお、本計画に示す多摩都市モノレールのルート、駅位置については瑞穂町が想定したものであり、確定したものではありません。

(2) 都市計画マスタープラン見直しの必要性

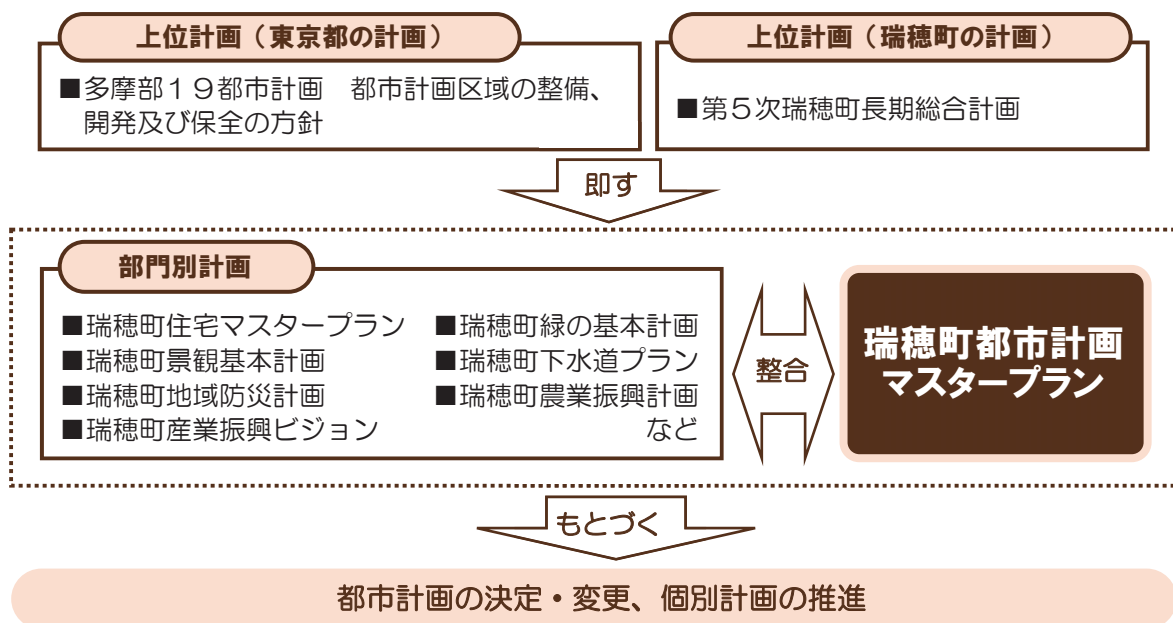
平成26年の改訂以降、上記のように、瑞穂町を取り巻く状況に変化が生じ、その変化に対応した都市づくりの方針を定める必要があること、さらに、都市計画マスタープランの上位計画である「第5次瑞穂町長期総合計画」の策定や、東京都「都市づくりのグランドデザイン」、東京都「東京における土地利用に関する基本方針」が示されたことを受け、東京都「多摩部19都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針*」が改定されたことから、上位計画との計画内容の整合をはかる必要があるため、都市計画マスタープランを見直すものです。

2 計画の位置づけと構成

(1) 位置づけ

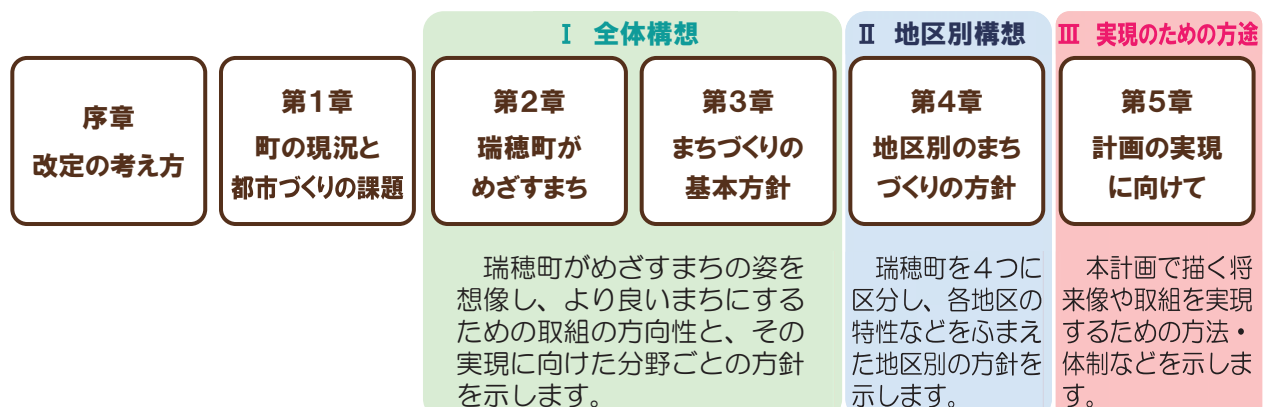
瑞穂町都市計画マスタープランは、「瑞穂町長期総合計画」や東京都「多摩部19都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」などの上位計画に即すとともに、都市の将来像を明示し、瑞穂町の長期的な都市づくりの基本方針として、土地利用や都市施設*、市街地の整備にかかわる個々の都市計画を誘導する法定計画として位置づけられるものです。

瑞穂町都市計画マスタープランと、上位計画などとの関連としては、以下のように示されます。



(2) 構成

瑞穂町都市計画マスタープランは、大きくは「全体構想」「地区別構想」「実現のための方途」から構成されています。



3 目標年次

本計画の目標年次は、概ね20年後の **令和22年度(2040年度)** とします。

なお、今後の社会情勢などの変化に対応するため、中間年次である令和12年度に見直しを行うこととしますが、必要に応じて適宜見直しを行います。

人口や産業・土地利用などの瑞穂町の現況、近年の全国的な社会経済情勢、町民意向などの基本情報のほか、国や東京都の方針などをふまえ「いま求められている新たな都市づくり」の要請と、それらから導かれる「都市づくりの課題」を整理します。

```
graph LR; 1[1 町の現況] --> 2[2 近年の社会経済情勢]; 2 --> 3[3 町民意向]; 3 --> 4[4 いま求められている新たな都市づくり]; 4 --> 5[5 都市づくりの課題];
```

1 町の現況

2 近年の社会経済情勢

3 町民意向

4 いま求められている新たな都市づくり

5 都市づくりの課題

(1) 位置・沿革

- 東京都心から約40kmの位置にあり、町域は東西に約5.8km、南北に約6.1km、面積は16.85km²です。
- 東は武蔵村山市、埼玉県所沢市、西は青梅市、羽村市、南は福生市、北は埼玉県入間市に接しています。



2) 地勢

- 武蔵野台地に位置し、標高は約140mで中心部はほぼ平坦な土地となっていますが、東部には狭山丘陵が広がり、六道山では標高約194mとなっています。
- 狭山池を源に瑞穂町の東南へ流れる残堀川は多摩川へ、狭山丘陵北側の高根地区から北東へ流れる不老川は、埼玉県に入り新河岸川を経て荒川へ、それぞれ注いでいます。

3) 沿革

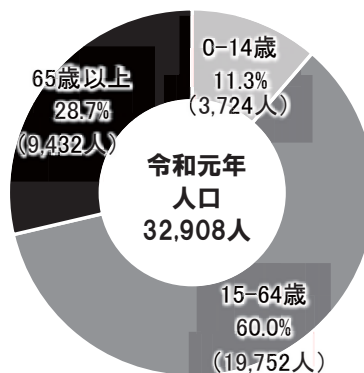
- 明治22年に箱根ヶ崎、石畑、殿ヶ谷、長岡の4つの村と組合を組織し、昭和15年に組合を発展的に解消して町制を施行し、瑞穂町が誕生しました。さらに、昭和33年に埼玉県入間郡元狭山村の一部と合併し、現在の瑞穂町が形成されました。
- 昭和15年に「陸軍多摩飛行場」が開設され、昭和20年に米軍が接收、昭和31年から昭和40年にかけて基地拡張がなされ、現在の横田基地となっています。瑞穂町における面積は約210.1haで、行政面積の約12.5%を占めています。
- 昭和45年に市街化区域*と市街化調整区域*の区域が指定され、その後昭和56年、平成2年などに区域の見直しが行われています。
- 昭和49年に西部土地区画整理事業および公共下水道事業を開始し、急速な都市化がすみ、人口が増加しました。西部土地区画整理事業は平成4年に完了し、平成8年から箱根ヶ崎駅西、殿ヶ谷の2地区の土地区画整理事業*を施行しています。
- 昭和46年に新青梅街道が、平成8年に国道16号が整備され、瑞穂町の骨格的な道路となっています。その他、都市計画道路*の整備により、道路のネットワーク化がすすめられています。
- 昭和6年に八王子駅東飯能駅間の八高線が開業、平成8年に八王子駅高麗川駅間が電化されました。箱根ヶ崎駅は平成17年に橋上駅となり、自由通路が整備され東口西口ができ、都道166号瑞穂あきる野八王子線の整備や箱根ヶ崎駅西土地区画整理事業により、東口西口の駅前広場が整備されています。
- 平成8年に圏央道青梅インターチェンジ鶴ヶ島ジャンクション間が開通し、関越道と連絡。その後、中央道、東名高速、東北道、常磐道などが圏央道によりつながり、首都圏の広域的な幹線道路網を形成しています。

(2) 人口

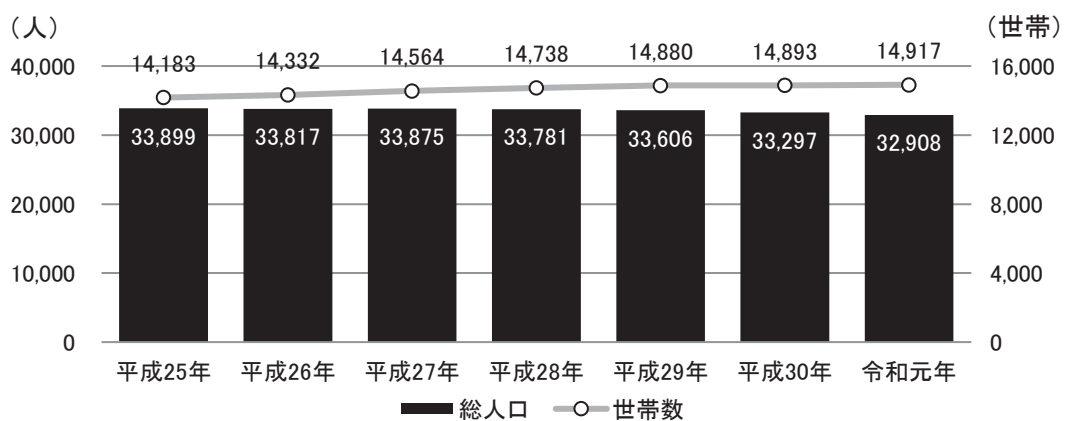
1) 人口・世帯の推移、年齢構成

- 瑞穂町の人口は令和元年10月時点で32,908人、世帯数は14,917世帯となっており、人口は平成25年以降微減しているものの、世帯数は増加傾向となっており、単身世帯の増加がうかがえます。
- 年齢構成は、年少人口（0-14歳）11.3%、生産年齢人口（15-64歳）60%、老年人口（65歳以上）28.7%となっています。

■■ 年齢構成 ■■



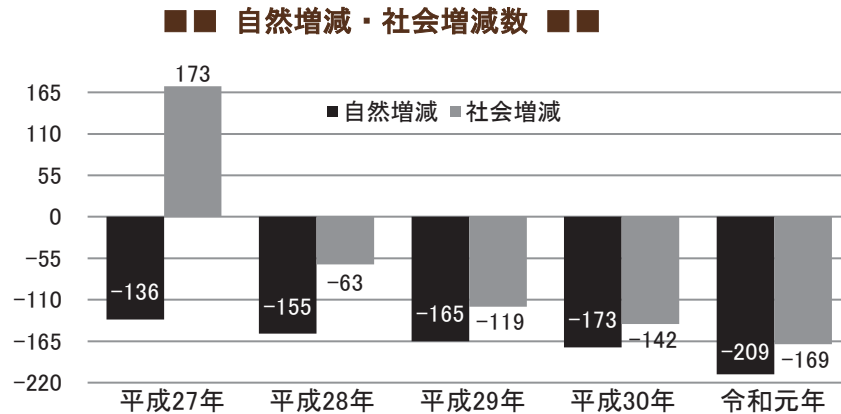
■■ 人口・世帯数の推移 ■■



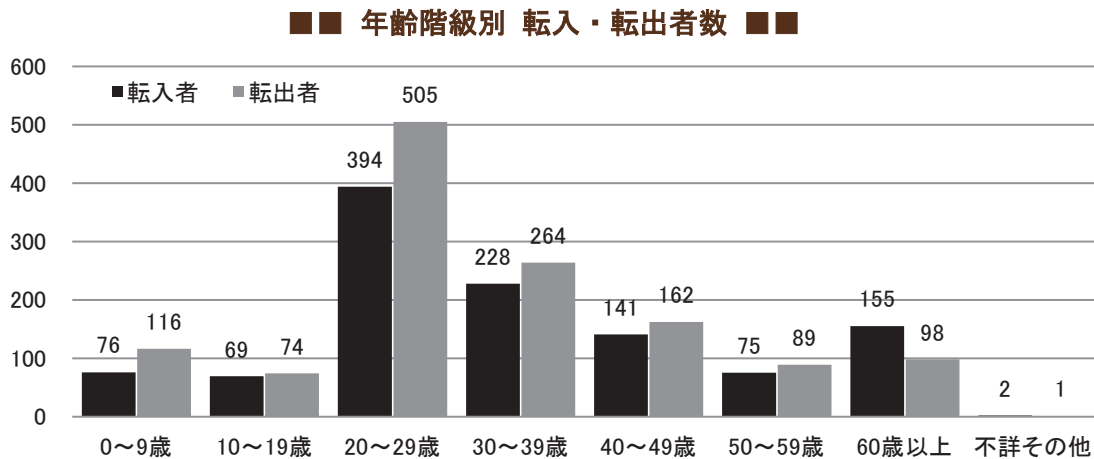
出典：住民基本台帳（各年10月1日時点）

2) 人口動態

- 瑞穂町は、平成27年までは自然減（死亡による人口減）・社会増（転入による人口増）で推移していたものの、若者の転出や転入者の減少により、平成28年以降は自然減（死亡による人口減）・社会減（転出による人口減）の傾向となっています。
- 令和元年の転入者数は1,140人、転出者数は1,309人となっており、年齢別では転入者数・転出者数ともに20～29歳が多くなっています。



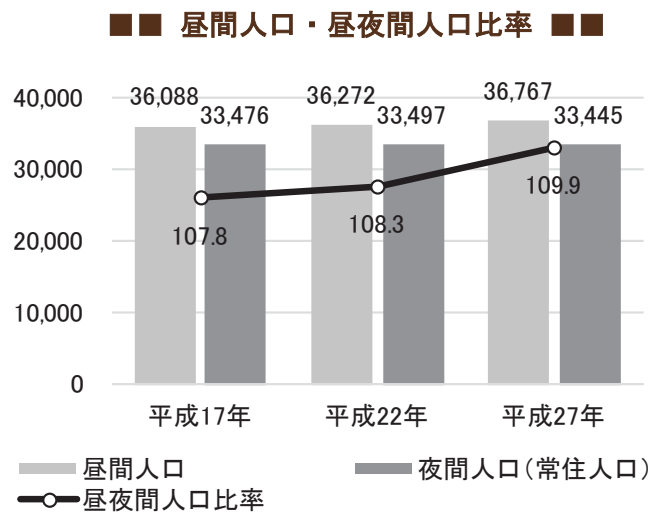
出典：自然増減/人口動態調査、社会増減/住民基本台帳人口移動報告



出典：住民基本台帳人口移動報告参考表（令和元年）

3) 昼間人口・昼夜間人口比率

- 瑞穂町の昼間人口*は平成27年時点で36,767人、夜間人口は33,445人、昼夜間人口比率は109.9と、昼間人口が上回っています。
- 平成17年からの推移をみると、夜間人口は減少傾向にあるものの、昼間人口は増加傾向にあります。
- 平成27年の昼夜間人口比率は多摩部市町村でみると立川市の114.2に次ぐ第2位となっています。



出典：国勢調査

(3) 産業

1) 事業所数、就業者数

- 町内の事業所数は、平成21年から概ね横ばい傾向で推移しており、平成26年時点で1,674事業所となっています。
- 町内で働く就業者は、平成27年時点で20,119人となっており、そのうち町内に在住する就業者が6,248人（31.0%）、町外に在住する就業者が12,770人（63.5%）となっています。町外に在住する就業者の割合をみると、青梅市在住が20%、次いで羽村市在住が12.1%と多くなっています。
- 町内に在住し、町外で働く就業者は8,665人となっており、そのうち青梅市で働く就業者が最も多く1,152人（13.3%）、次いで羽村市で働く就業者が1,077人（12.4%）となっています。

■■ 事業所数 ■■

	事業所数	産業分類		
		第1次産業	第2次産業	第3次産業
平成21年	1,682	5	660	1,017
平成26年	1,674	3	652	1,019

出典：経済センサス 基礎調査

■■ 就業者数 ■■

瑞穂町内で働く就業者		20,119人	—
上位地	瑞穂町に在住	6,248人	31.0%
	他市町村に在住	12,770人	63.5%
	青梅市	2,552人	20.0%
	羽村市	1,544人	12.1%
	武蔵村山市	1,079人	8.4%
	その他(不詳など)	1,101人	5.5%
瑞穂町に在住する就業者(就業地は問わない)		15,799人	—
上位地	瑞穂町内で就業	6,248人	39.6%
	他市町村で就業	8,665人	54.8%
	青梅市	1,152人	13.3%
	羽村市	1,077人	12.4%
	武蔵村山市	702人	8.1%
	その他(不詳など)	886人	5.6%

出典：平成27年国勢調査

2) 産業

- 農業に関して、平成27年時点の販売農家数は141戸となっており、平成22年と比較すると3割減少しています。

■■ 農業 ■■

	農家数	うち、 販売農家数
平成22年	452戸	203戸
平成27年	399戸	141戸

出典：農林業センサス

- 工業に関して、平成30年時点の製造品出荷額等は5,918億5,300万円となっており、平成26年と比較すると事業所数は減っているものの、製造品出荷額等は4割増加しています。

■■ 工業 ■■

	事業所数	製造品出荷額等
平成26年	211	410,770百万円
平成28年	206	574,981百万円
平成29年	203	583,399百万円
平成30年	207	591,853百万円

出典：工業統計調査

- 卸・小売業に関して、平成28年時点の年間商品販売額は、1,201億9,500万円となっており、平成24年と比較すると2割増加しています。

■■ 卸・小売業 ■■

	事業所数	年間商品販売額
平成24年	255	101,425百万円
平成28年	306	120,195百万円

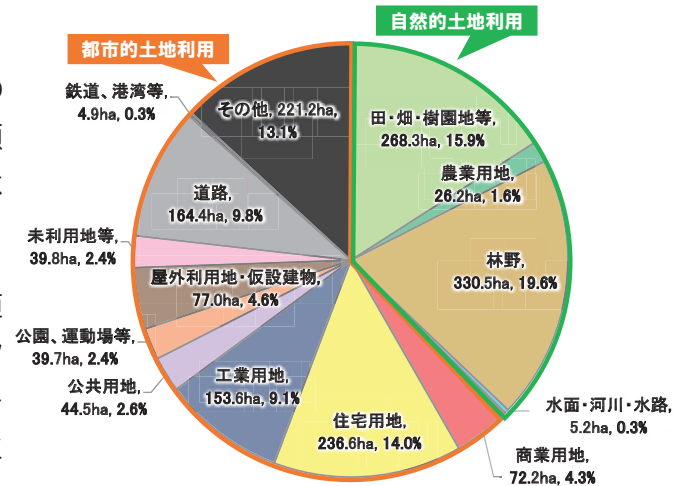
出典：経済センサス 活動調査

(4) 土地・建物

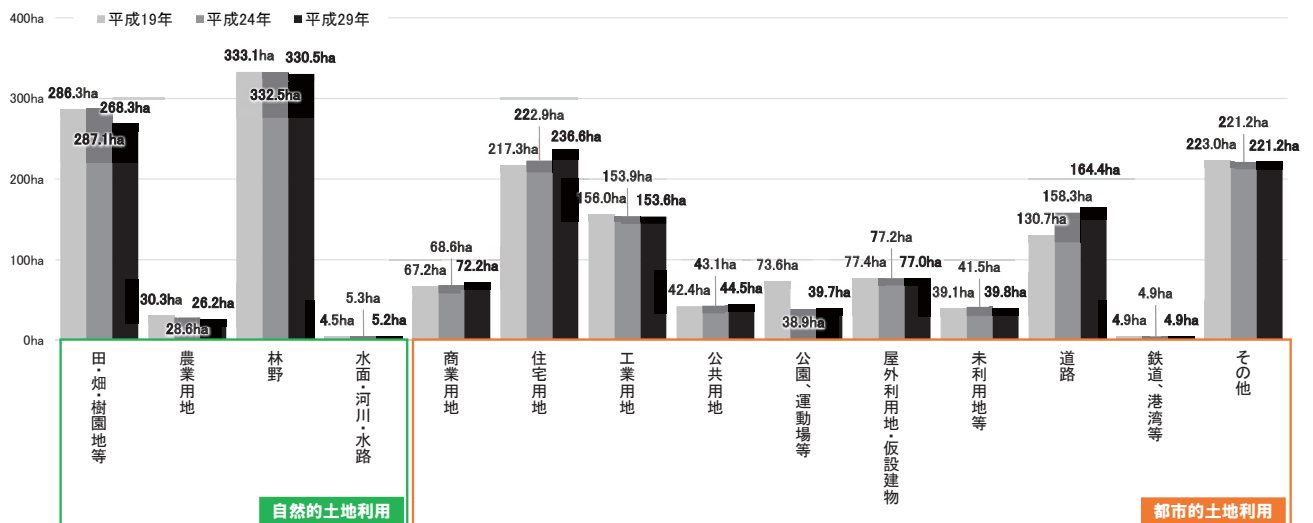
1) 土地利用

- 瑞穂町の土地利用比率は、平成29年時点で自然的土地利用が37.4%、都市的土地利用が62.6%となっており、狭山丘陵を含む林野が19.6%、次いで田・畑・樹園地等15.9%の順に多くなっています。
- 平成19年から平成29年の10年間の推移をみると、田・畑・樹園地等が減少傾向にあるのに対し、住宅用地や道路用地は増加傾向となっています。
- 町内の商業集積は新青梅街道沿道と国道16号沿道にみられます。高根地内にはショッピングモールが、殿ヶ谷地内にはホームセンターがあり、工業系の用途地域*に大規模商業施設が立地しています。
- 工業系の用途地域には工場や倉庫が集積していますが、遊興施設（パチンコ店）や住宅が立地するエリアもあります。工業用地は整形の大街区が少なく、中小事業所の立地が大半を占めています。

■■ 土地利用比率（平成29年） ■■

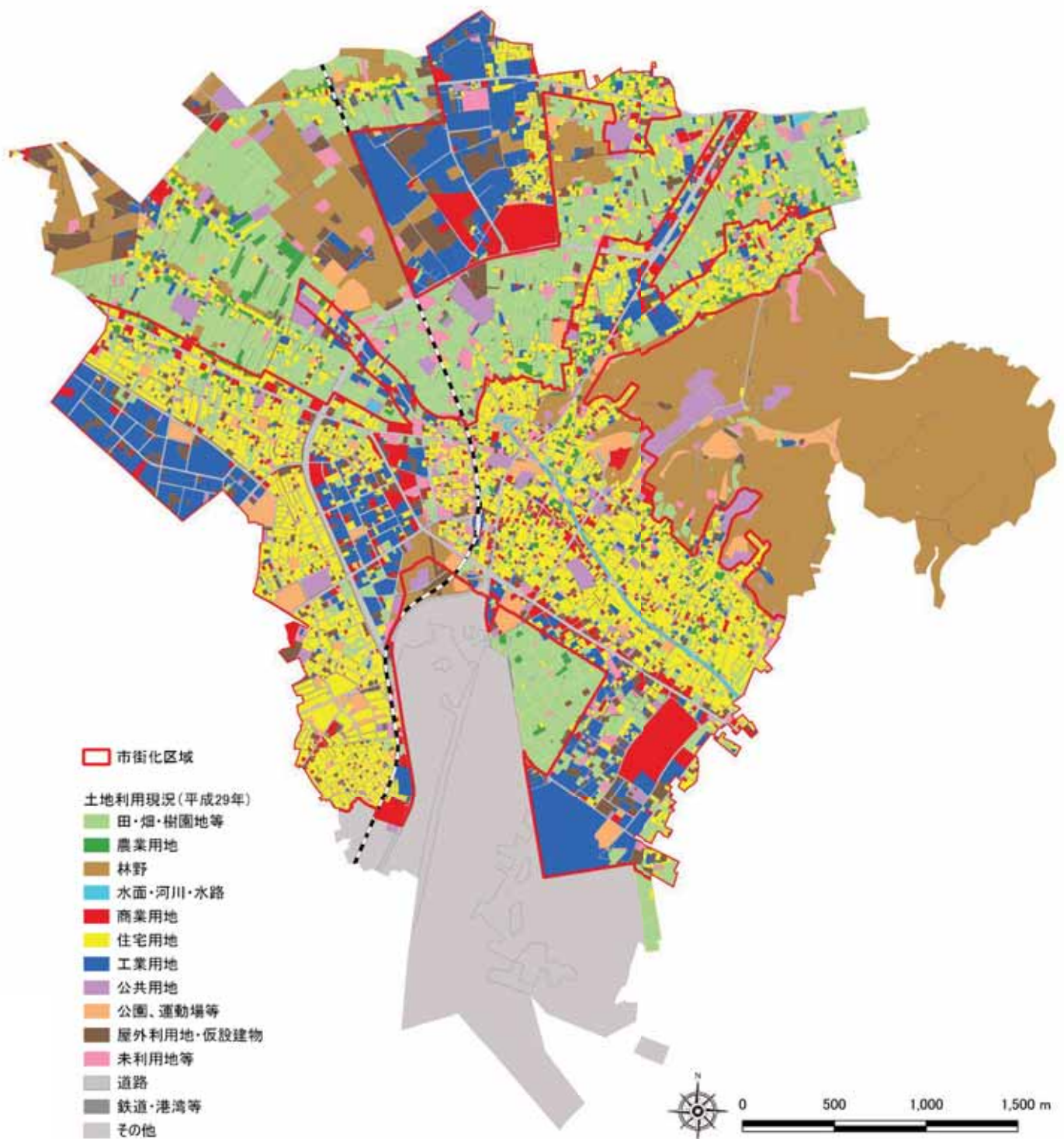


■■ 土地利用の推移 ■■



出典：多摩部土地利用現況調査（平成19年、24年、29年）
 ※GIS 求積値のため実際の面積とは誤差がある可能性があります。

■■ 土地利用現況図（平成 29 年） ■■

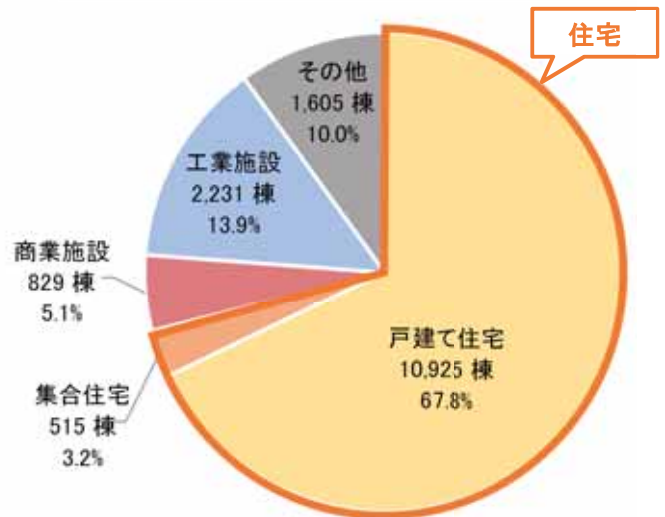


出典：多摩部土地利用現況調査

2) 住宅

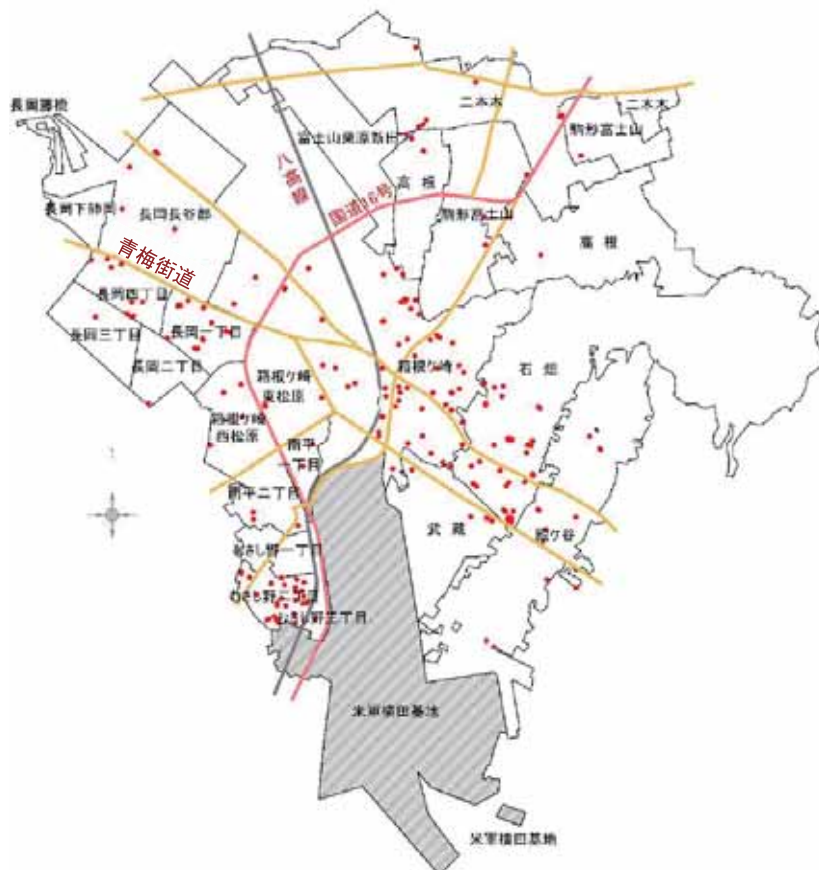
- 平成29年時点の建物棟数は瑞穂町全域で1万6,105棟であり、そのうち戸建て住宅が1万925棟（建物全体の67.8%）、集合住宅は515棟（建物全体の3.2%）となっており、戸建て住宅が多くの割合を占めています。
- 平成28年に実施した空き家実態調査によると、住宅地図（平成27年5月版）に掲載の建物総件数9,920件のうち、空き家等候補と判定された建物は206件となっています。
- 空き家の出現率は町内平均で2.08%となっており、石畑、南平一丁目、むさし野二丁目、箱根ヶ崎、長岡一丁目、長岡長谷部の各地区が町内平均より高くなっています。

■■ 建物利用比率（平成29年） ■■



出典：多摩部土地利用現況調査（平成29年）

■■ 空き家等候補の分布図 ■■



出典：瑞穂町空き家実態調査 報告書（平成29年3月）
※外観目視による調査の結果です。

2 近年の社会経済情勢

(1) 人口減少と少子・高齢社会への対応

- 少子・高齢社会の進展に加えて、全国的に人口減少が本格化しており、社会経済活動の担い手の確保や、空き家（空き店舗）・空き地の増加への対応などが求められています。
- 高齢者や障がい者、子育て世代、外国籍の方などが安心して生活できるように、バリアフリー化の推進や、ユニバーサルデザイン*に配慮したまちづくりが必要です。
- 社会や経済の成熟化に伴って、人々のニーズや価値観がさらに多様化・複雑化している中で、「職住近接」や「二地域居住*」といった多様なライフスタイルが注目され、そのニーズを受けとめるまちづくりが求められています。

(2) 活力を高め地球環境に配慮した持続可能なまちづくり

- スマートフォンの普及や人工知能（AI）技術の導入など、情報通信技術が飛躍的な発展をとげ、産業、生活、交通、行政、市民活動など、あらゆる領域に影響が及んでおり、都市の活力を高める情報通信技術の活用が期待されています。
- 地球環境問題が国際的に重要な課題と認識され、地球温暖化対策とあわせて、都市型集中豪雨の多発や記録的猛暑などの地球レベルでの気候変動に適応した、住みやすく環境にやさしい都市の構築が必須とされていることから、再生可能エネルギー*への転換、循環型社会の形成、脱炭素化などの取組が課題となっています。
- 2015年（平成27年）に国連サミットにおいて「持続可能な開発目標SDGs」が採択され、国際社会全体の開発目標として、持続可能な世界を実現するための17のゴール（目標）と169のターゲット（達成基準）が示されました。各市町村においても、SDGs達成に寄与する強靱なまちづくりが求められています。

持続可能な開発目標 SDGs (エス・ディー・ジーズ)

SDGsは、2015年(平成27年9月)の国連サミットで採択された、2030年(令和12年)を期限とする国際社会全体の開発目標です。

世界が持続可能な発展をめざし、人間活動に伴い引き起こされる諸問題を喫緊の課題として認識し、国際社会全体で解決に取り組んで行くことを決意したもので、社会情勢の変化への対応、途上国だけでなく先進国を含む全ての国が行動し「誰一人取り残さない持続可能で多様性と包摂性のある社会」を実現するための、17のゴール(目標)、169のターゲット(達成基準)から構成されています。本計画の推進を通して、特に下記の目標に貢献していきます。



(3) 安全で安心して暮らせる社会の形成

- 頻発する風水害や大規模地震などの自然災害対策が重要な課題として再認識されています。
- 防犯、感染症対策、消費者保護といった幅広い分野における安全・安心な社会構築のための取組が必要となっています。特に、新たな感染症への対策として、国民が「新しい生活様式*」に転換することで、安全で安心して暮らせる社会を形成していくことが求められています。

(4) 情報・通信技術、人工知能(AI)技術の進展

- ICT*の進展により、情報・通信分野をはじめとする多くの新技術が産業や生活に取り込まれ、安全性、利便性、効率性が高まり、人々の暮らしが豊かになっています。
- 人工知能(AI)技術が飛躍的に進展し、交通渋滞の緩和、公共交通の自動運転、医療・介護の高度化など、さまざまな分野で広く実用化され、社会の課題解決に役立っています。今後は、これらの技術を活用したまちづくりの推進が求められています。

(5) 限られた財源の効率的・効果的な活用

- 人口減少社会の進展を受け、限られた財源や貴重な資源を一層効率的かつ効果的に使って住民サービスを充実させる必要があります。また、老朽化がすすんだ施設が増え、維持管理に多大な財政負担が必要となることから、公共施設の計画的な整備や効率的な維持管理などが求められています。

(6) 協働のまちづくりの推進

- ライフスタイルの変化や社会を取り巻く環境の変化などにより、住民ニーズの多様化とともに地域の課題やニーズも複雑化し、行政が単独で対応することが難しい課題が増加しています。住民、NPO*、企業などの知識や技術を活用し、協力、連携した協働のまちづくりの推進が求められています。

3 町民意向

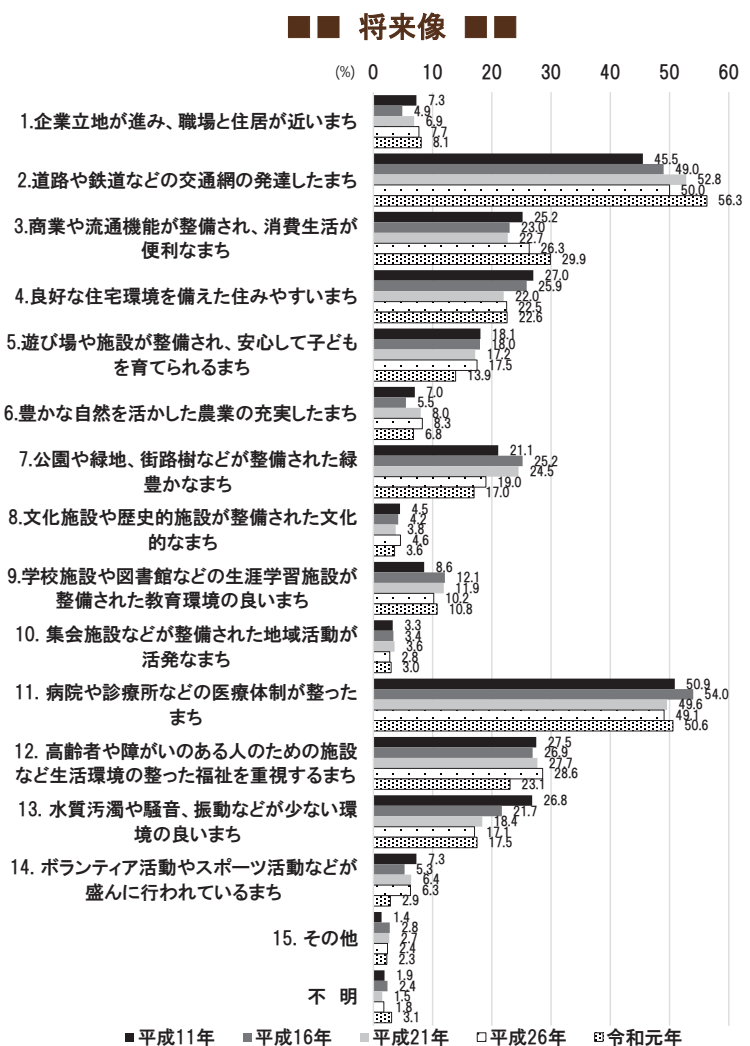
瑞穂町のまちづくりに対する町民意向を把握する機会として、「瑞穂町住民意識調査」および「まちづくり懇談会」などを実施しました。

(1) 瑞穂町住民意識調査 (結果抜粋)

- 調査期間 令和元年8月28日～9月9日
- 調査目的 瑞穂町民の瑞穂町政や町内での生活に関する意識等を把握し、新たな計画づくりの基礎資料とする。
- 調査対象 18歳以上の町内在住者3,000人（無作為抽出）
- 回答率 44.9%

1) 町の将来像について

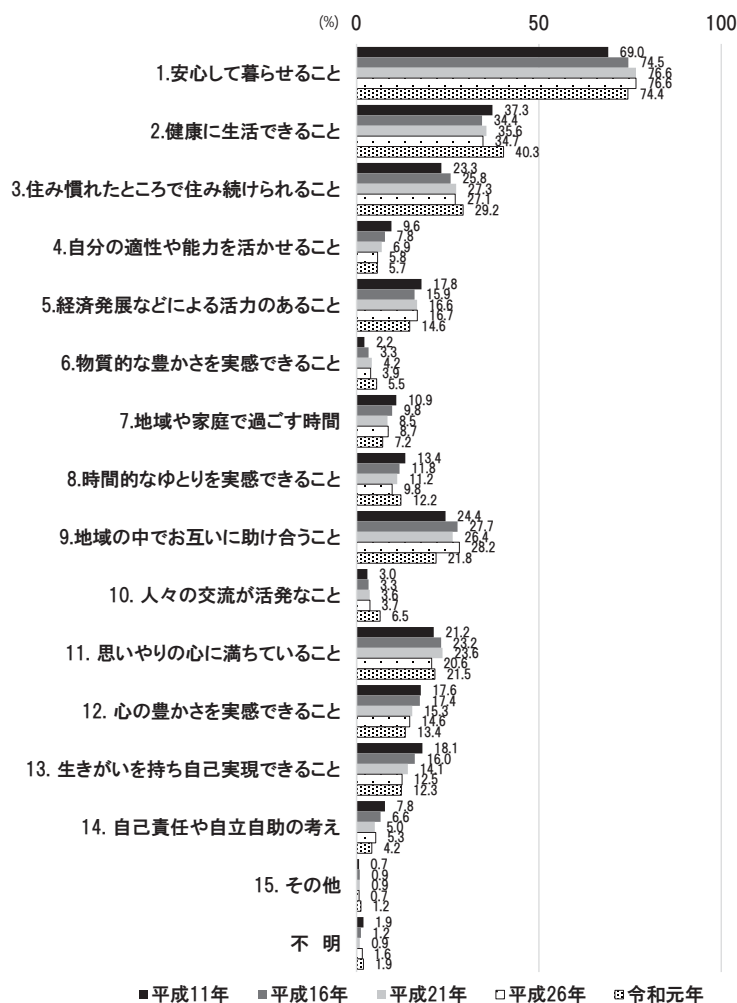
- 町の将来の姿については、
「道路や鉄道などの交通網の発達したまち」「病院や診療所などの医療体制が整ったまち」がともに50%以上で多くなっています。
- 次いで「商業や流通機能が整備され、消費生活が便利なまち」「高齢者や障がいのある人のための施設など生活環境の整った福祉を重視するまち」「良好な住宅環境を備えた住みやすいまち」が20%～30%で多くなっています。



2) 重視すべきことについて

- 「安心して暮らせること」が74.4%で最も多く、次いで「健康に生活できること」40.3%、「住み慣れたところで住み続けられること」29.2%となっています。
- 年齢別にみると、65歳未満は「時間的なゆとりを実感できること」「地域や家庭で過ごす時間」を重視する層が多く、高齢者は「地域の中でお互いに助け合うこと」を重視する層が多くなっています。

社会が重視すべきこと

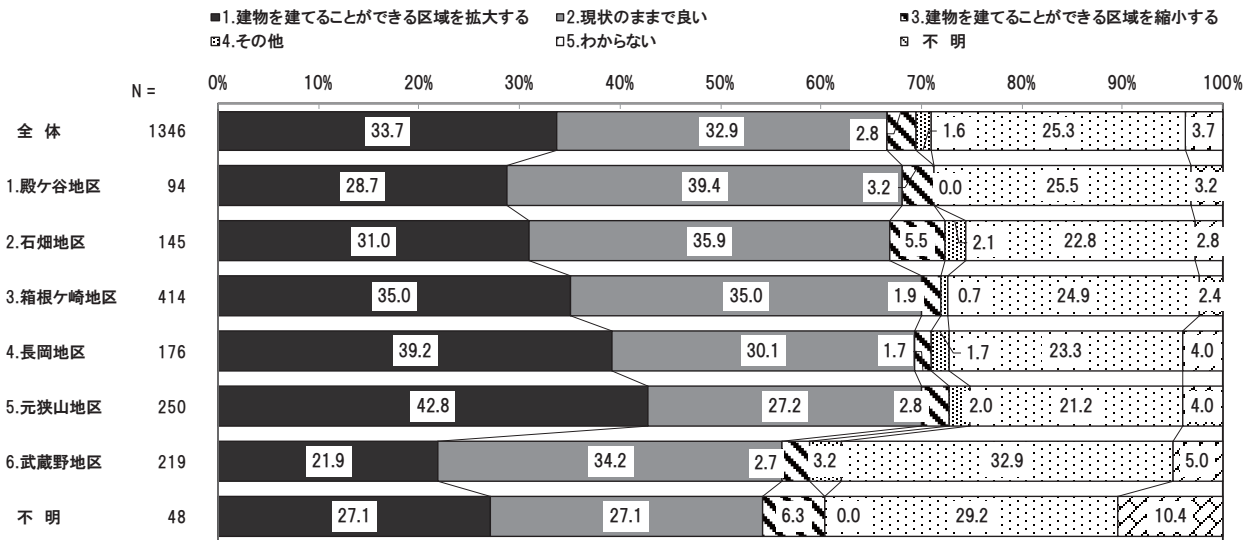


3) 土地利用について

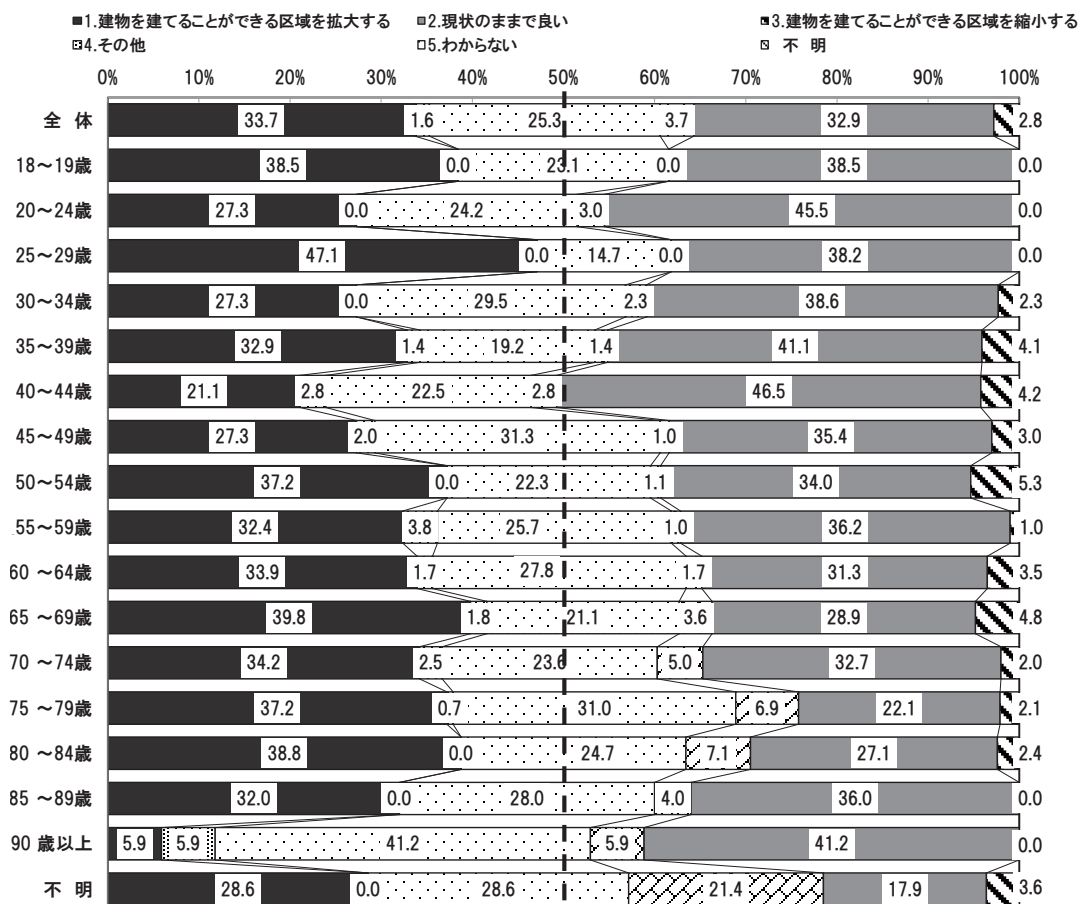
- 今後の土地利用に対する町民意向として、「建物を建てることができる区域（市街化区域）を拡大する」が33.7%、「現状のままで良い」が32.9%と同程度の割合となっています。地区別では元狹山地区で「建物を建てることができる区域（市街化区域）を拡大する」が42.8%と高く、年齢別では50歳以上の年齢層で高い傾向が伺えます。

■ ■ 瑞穂町において今後取り組むべきこと（土地利用） ■ ■ （単回答）

<地区別の結果>

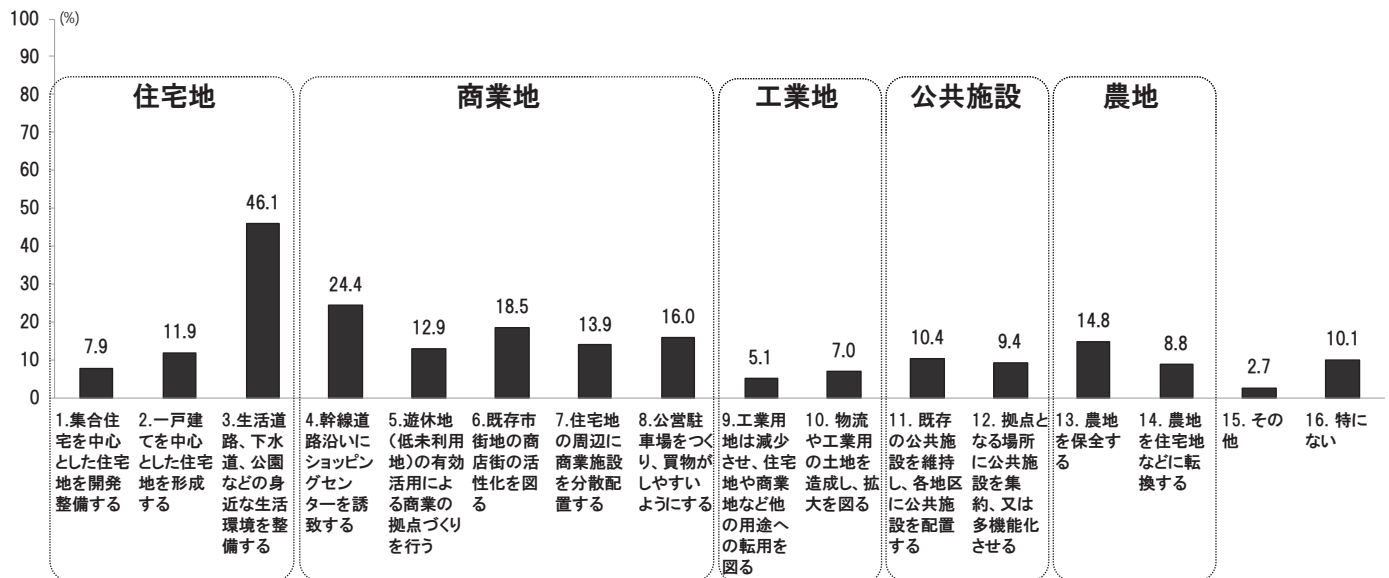


<年代別の結果>



- 今後の土地利用のあり方としては、「生活道路、下水道、公園などの身近な生活環境を整備する」が46.1%と、最も重視されています。

■ ■ 住宅地、商業地、工業地、公共施設、農地等のあり方 ■ ■ （複数回答）



(2) 瑞穂町農業振興計画策定のための農家及び農地所有者意向調査

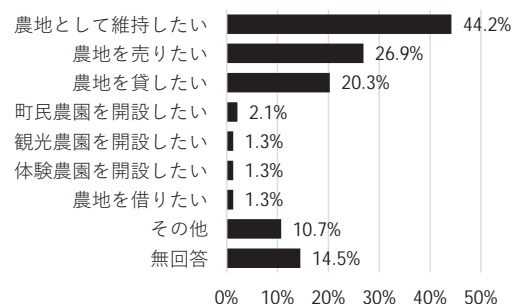
(結果抜粋)

- 調査期間 令和元年7月31日～8月30日
- 調査目的 瑞穂町内在住の農家および町内農地の所有者の、農地や今後の農業経営に対する意見等を把握し、今後の町の農業の方向性を検討するための基礎資料とする。
- 調査対象 瑞穂町内在住の農家および町内農地の所有者 844人
- 回答率 55.5%

1) 今後10年間の農地の活用方法

- 今後10年の農地の活用方法としては、「農地として維持したい」が44.2%と最も多く、次いで「農地を売りたい」が26.9%、「農地を貸したい」が20.3%となっています。

■ ■ 農地の活用方法 ■ ■ (複数回答)

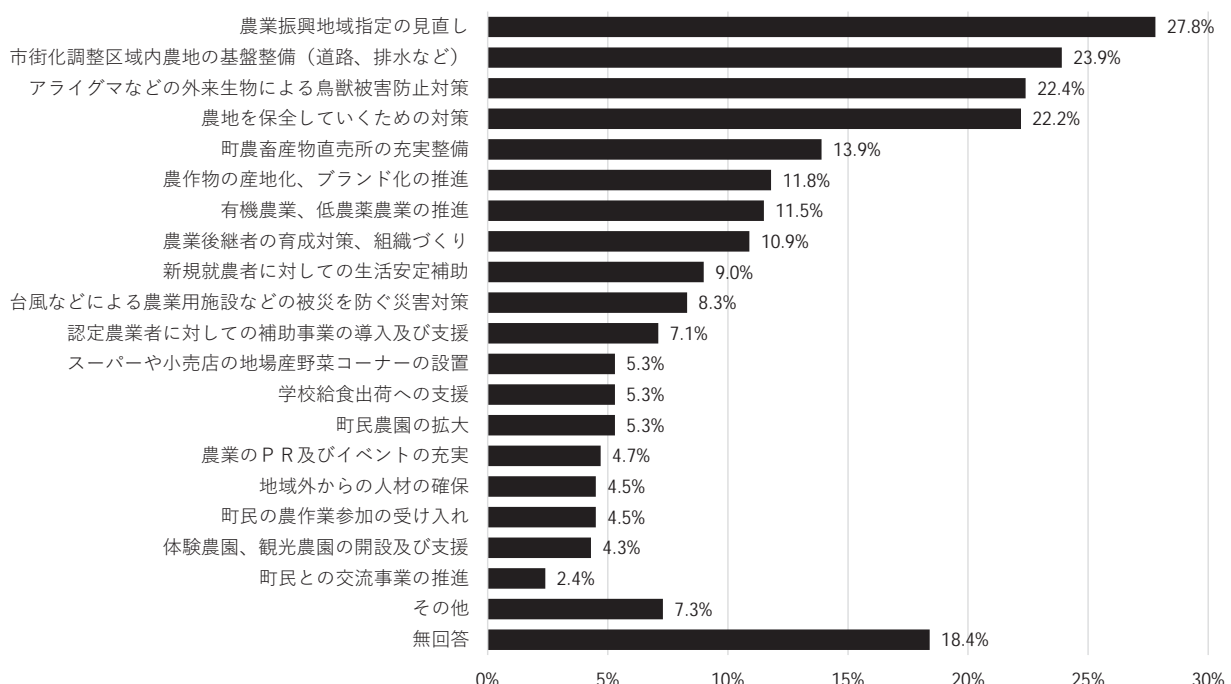


2) 今後の農業施策で重視してほしいこと

- 今後の瑞穂町の農業施策として、「農業振興地域指定の見直し」を求める声が27.8%と最も多くなっています。次いで「市街化調整区域内農地の基盤整備(道路、排水など)」が23.9%、「アライグマなどの外来生物による鳥獣被害防止対策」が22.4%、「農地を保全していくための対策」が22.2%と高い割合となっています。

■ ■ 重視してほしいこと ■ ■

(複数回答)



(3) まちづくり懇談会・地区別の将来像に関するアンケート

■実施内容・目的

都市計画マスタープラン改定案（全体構想、地区別構想）に関するご意見を頂くとともに、地区別構想の「地区の将来像」に関する町民の考えを把握し、検討材料とするため、アンケートを実施。

■懇談会

開催概要	令和2年9月16日	武蔵野コミュニティセンター	：参加者5名
	令和2年9月17日	長岡コミュニティセンター	：参加者8名
	令和2年9月18日	元狭山コミュニティセンター	：参加者31名
	令和2年9月22日	瑞穂町民会館	：参加者20名

懇談会内容

- ・改定案の説明
- ・質疑応答
- ・地区別の将来像に関するアンケート

■地区別の将来像に関するアンケート

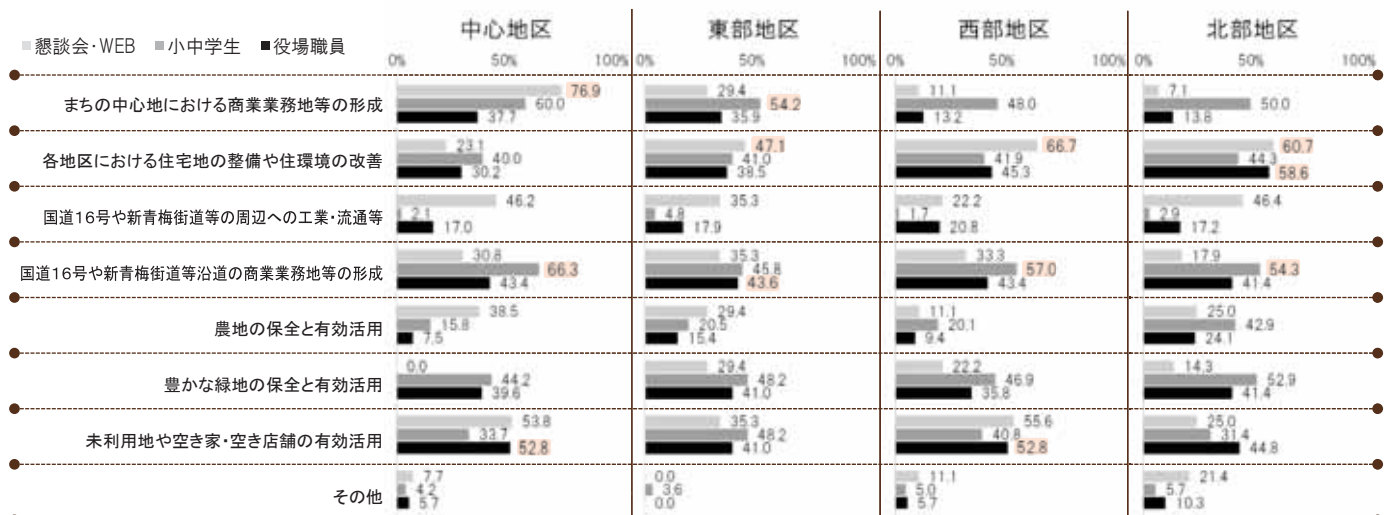
対象者	懇談会出席者へのアンケート	：回答数54件
	WEB アンケート（町ホームページに掲載）	：回答数13件
	小中学生アンケート（町内の小学5年（6年）生、中学2年生の一部）	：回答数450件
	役場職員アンケート	：回答数277件

<地区別の将来像に関するアンケート> （結果抜粋）

1) 暮らしやすい地区形成に向けた「土地利用」に関する取組について

- 中心地区・西部地区・北部地区において、小中学生から「道路沿道の商業業務地の形成」を求める意見が多くなっています。
- 北部地区では懇談会・WEB 回答者および役場職員から「住宅地の整備や住環境の改善」を求める意見が多くなっています。

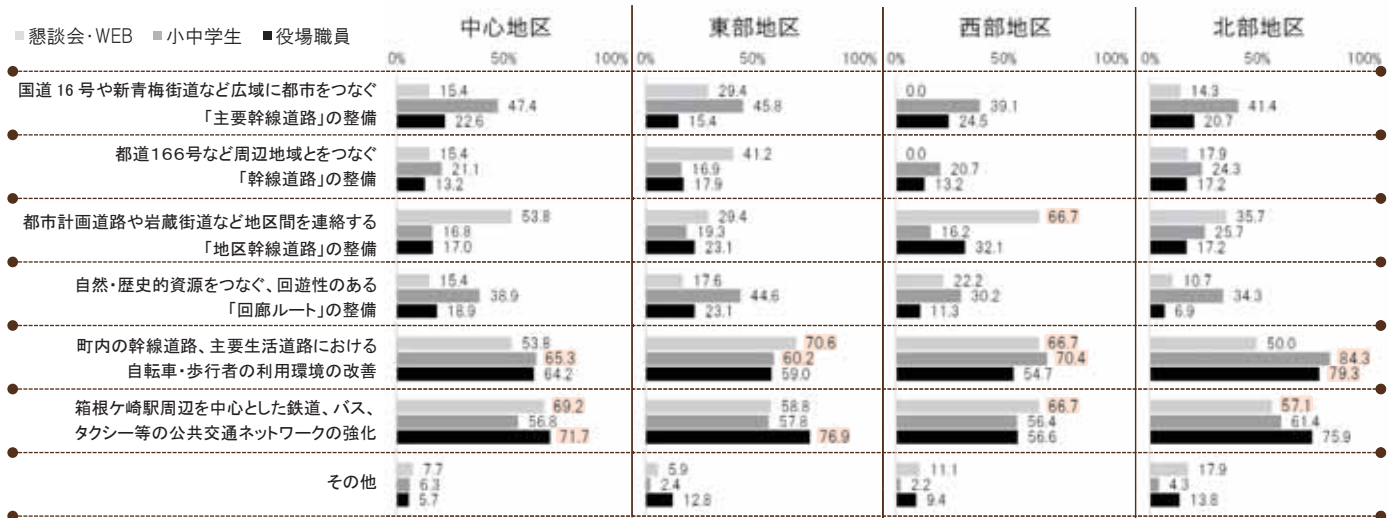
（複数回答）



2) 暮らしやすい地区形成に向けた「道路・交通」に関する取組について

- 全ての地区において、「自転車・歩行者の利用環境の改善」や「駅周辺を中心とした公共交通ネットワークの強化」を求める意見が多くなっています。

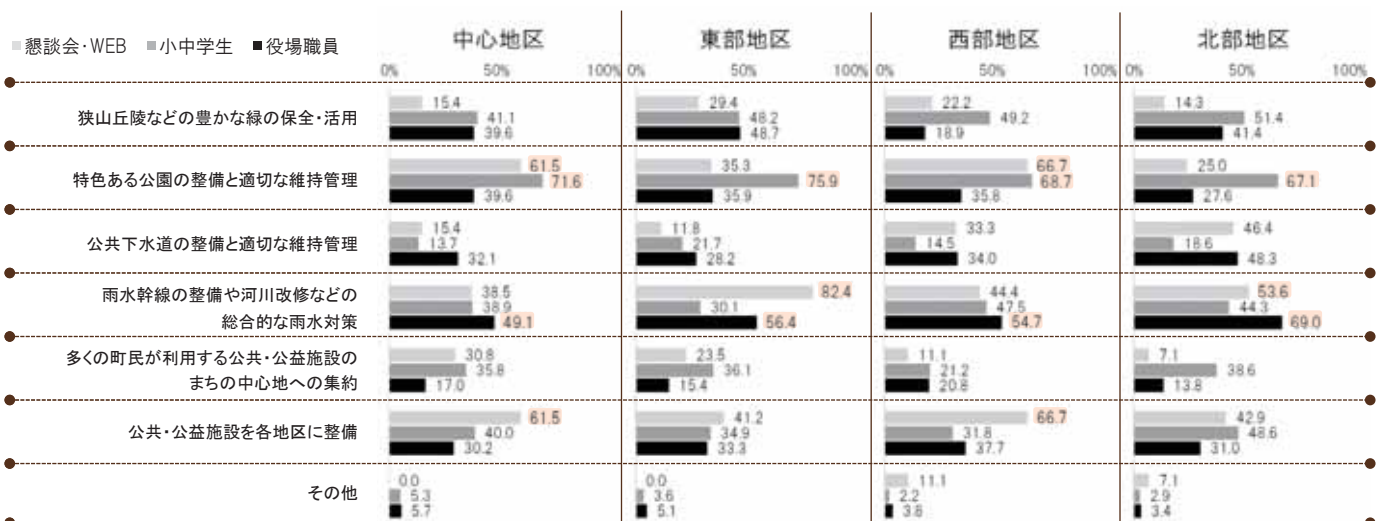
(複数回答)



3) 暮らしやすい地区形成に向けた「町の施設」に関する取組について

- 全ての地区において「特色ある公園の整備と適切な維持管理」や「総合的な雨水対策」を求める意見が多くなっています。
- 中心地区・西部地区において、懇談会・WEB 回答者から「公共・公益施設の各地区への整備」を求める意見が多くなっています。

(複数回答)



4 いま求められている新たな都市づくり

(1) 集約型の地域構造への再編

- 人口減少や少子・高齢社会が進展する中で、都市経営コストの効率化をはかり、身近な地域で、だれもが活動しやすく、快適に暮らすことのできる環境を実現するために、「集約型の地域構造」への再編が求められています。
- 「集約型の地域構造」の実現に向けては、「コンパクト・プラス・ネットワーク*」の考え方をもとに、それぞれの地域がもつ多様な個性を生かした都市機能を集積させ、鉄道や幹線道路によるネットワークで連携する、土地利用と交通が互いに融合した都市づくりが求められています。
- まちの中心地であるJR箱根ヶ崎駅周辺は、横田基地の影響もあり、高度利用しにくい状況にあります。また、町民の生活を支える商業業務施設や公共・公益施設、町内での交流を促す資源などが、駅を中心とした一定の範囲に分散立地している状況もあります。こうした状況をふまえ、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方にもとづく、瑞穂町に適した集約型の地域構造への再編をすすめていく必要があります。

(2) 人口減少傾向から転じるための都市づくり

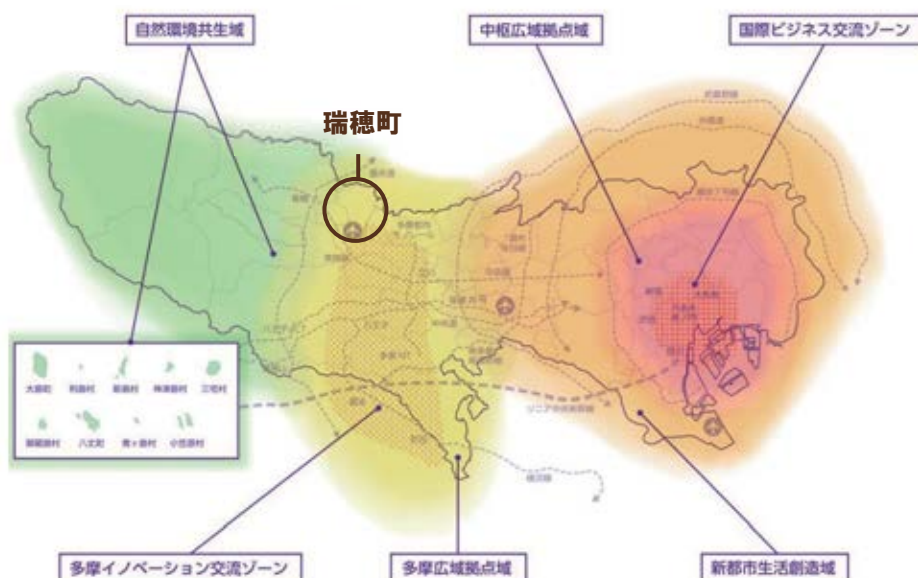
- 我が国の人口が減少局面を迎える中、全国では、人口減少を緩やかにするため、地方創生の取組がすすめられています。その取組として、地域における「雇用の場」の確保のほか、子育て世代などの転入を促進し、各種子育て支援施策などにより出生率を高め、いつまでも住み続けられるまちづくりが求められています。瑞穂町でも、平成28年に「瑞穂町まち・ひと・しごと創生総合戦略」を策定し、その実現が求められています。
- 瑞穂町は、JR箱根ヶ崎駅と青梅街道を軸に住宅地、国道16号を軸に産業地が形成され、昼夜間人口比率が多摩部市町村内で立川市に次ぐ109.9と、就業地として一定の産業集積がみられます。しかし、町内で働く就業者の6割以上が町外に在住し、また、町内に在住する就業者の5割以上が町外で就業しています。職住近接の自立したまちをめざして、瑞穂町の優位性である「雇用の場」を生かしながら、子育てしやすい、いつまでも住み続けられるまちづくりをすすめることが求められています。
- 人口減少傾向であるものの、昼間人口は引き続き増加傾向にあり活発な経済活動の状況が伺えます。町民活力を維持し、活発な経済活動をさらに促進するまちづくりが求められています。

- 人口減少傾向から転じるためには、職住近接の都市づくりのほか、東京都心から約1時間の交通条件で豊かな自然が残るといった地域性を生かした都市型の「二地域居住」など多様なライフスタイルを実現できる都市づくりが有効と考えられます。
- 人口減少傾向からの転換をはかる取組と同時に、地域経済を活性化させるために、交流人口*を呼び込み、その後も継続して町内での活動にかかわる関係人口*の増加につながるまちづくりが求められています。

(3) 圏央道の全線開通を見据えた産業地形成

- 東京都「都市づくりのグランドデザイン」において、「多摩イノベーション交流ゾーン*」では、リニア中央新幹線や圏央道、多摩都市モノレールなどの道路・交通ネットワークを生かして、域内外との交流が活発になることや積極的に挑戦しやすい環境が整うことにより、様々な主体が交流し新たなアイデアや創意工夫が生まれ、多様なイノベーション*の創出を図るとしています。
- 東京都「都市づくりのグランドデザイン」において、東京湾臨海部の老朽化した物流施設の機能更新が課題とされ、道路、鉄道、港湾、空港が高度に連携し、広範なエリアにおける速達性、定時性を確保した効率的な物流ネットワーク形成が目標とされています。また、圏央道の周辺においては、災害時の救援活動の円滑化等の複合的な機能を持つ広域的な物流拠点の整備を促進するとしています。
- 瑞穂町は、圏央道青梅インターチェンジに至近で、首都圏の環状道路である国道16号が町内を通り、入間インターチェンジにもアクセスがしやすい広域交通利便性が高い立地にあります。今後の多摩都市モノレール箱根ヶ崎方面延伸なども見据えながら、道路・交通ネットワークを生かして、多摩イノベーション交流ゾーンや物流拠点の形成に向け、利便性の高い地域への計画的な産業地形成をすすめていく必要があります。

＜新たな地域区分（4つの地域区分と2つのエンジンゾーン）＞

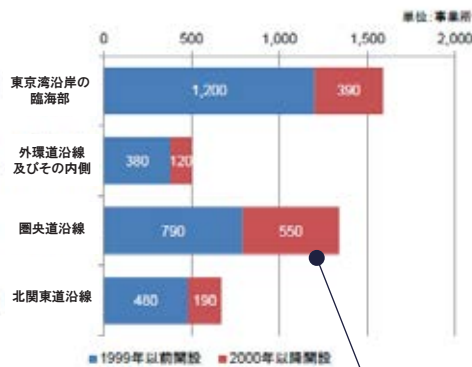


出典：東京都 都市づくりのグランドデザイン（平成29年9月）

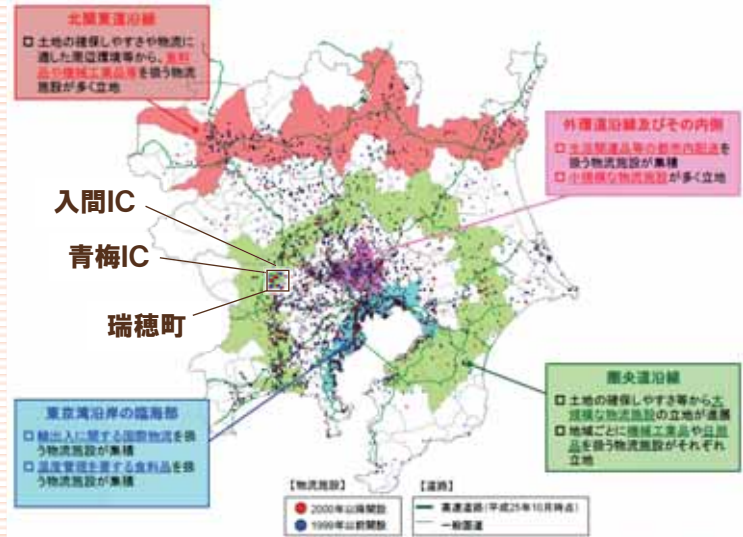
物流施設の立地の可能性

瑞穂町は首都圏の中でも、近年、物流施設の立地がすすむ圏央道沿線に位置します。圏央道沿線では、土地の確保のしやすさなどから大規模な物流施設の立地の進展が注目されています。まとまった産業地の創出により、物流施設の誘致が期待できます。

＜物流施設の立地件数＞



※2000年以降は、東京湾沿岸の臨海部よりも立地件数が多い



資料：第5回東京都市圏物流流動調査（事業所機能調査）
図 2.1.24 地域別にみた物流の特徴

出典：「東京都市圏の望ましい物流の実現に向けて」（平成 27 年 12 月：東京都市圏交通計画協議会）

(4) 多摩都市モノレール延伸と一体となった新たなまちづくり

- 上北台から箱根ヶ崎方面への多摩都市モノレールの延伸について、東京都は、事業化に向けて現況調査および基本設計などに着手するとし、延伸整備に向けた取組が具体化してきています。
- 瑞穂町においては、多摩都市モノレールの延伸と、JR八高線やバスなどの公共交通機関や広域道路網との連携による交通結節機能の強化のほか、転入者の増加や企業の進出などを見据えた土地利用など、多摩都市モノレール延伸と一体となった沿線の新たなまちづくりが求められています。



■ 多摩都市モノレール ■

5 都市づくりの課題

(1) 都市づくりの主要課題

瑞穂町の現況や近年の社会経済情勢、上位計画などにおける新たな都市づくりの要請をふまえると、今後の都市づくりの主要課題は、下記の4点に集約できます。

課題1 広域交通利便性を生かした活力ある産業地づくり

- 人口減少や少子・高齢社会が進展し、就業者の町外就業の傾向がある瑞穂町で、活力あるまちづくりをすすめていくためには、圏央道、国道16号など広域交通利便性の高い立地を生かして、企業が魅力を感じ進出しやすい土地条件と交通環境の整った産業地づくりをすすめることで企業誘致につなげ、新たな「雇用の場」を創出することが必要です。
- 「雇用の場」を創出するとともに、町内居住に結びつける魅力あるまちづくりをすすめ、職住近接のライフスタイルが実現できるまちづくりが必要です。
- 町内の土地利用現況で大きな割合を占める農地については、住宅や産業の適地として土地利用をはかる地域と、農地として保全する地域を検討し、広域交通利便性を生かした農業振興など、地域の状況に応じた農地の活用方法を見いだしていく必要があります。

課題2 定住と子育て世代などの転入を促す住環境づくり

- 若者の転出を減少させ、子育て世代などの転入を促すためには、世代のニーズに対応した、生活利便性と移動利便性の整った魅力ある住環境形成と子育て支援や教育環境の整備などの子育てしやすいまちづくりが必要です。また、だれもがいつまでも住み続けられる安全・安心なまちづくりが必要です。
- 大規模地震への対策や気候変動によって近年激甚化する大型台風、局地的や記録的な集中豪雨などへの対策の充実など、災害に強い安全・安心なまちづくりが必要です。
- 多摩都市モノレールの延伸による転入者の増加に向けて、既成市街地の効率的な土地利用を促すとともに、土地利用と交通が融合した新たな市街地整備に向けた計画的な住宅地の形成が必要です。

- 新たな感染症の感染拡大により、新しい生活様式が求められています。テレワーク*など働き方が大きく変わり、在宅時間が増えることで、ゆとりある住環境を求めて都心から郊外への移住が注目されるとともに、自宅近くでの新たなオフィススペース需要が高まっています。また、在宅での生活を支える通信環境の整備が求められています。

課題3 多様な交流を促す持続性ある都市づくり

- 都市施設の老朽化、都市のスポンジ化*が懸念される状況の中で、都市の持続性を確保するための集約型の地域構造への再編が求められています。瑞穂町は、航空法に準じた高さ制限や騒音域がまちの中心地であるJR箱根ヶ崎駅周辺にかかるため、中心地における高度利用がしにくい条件下にあります。そのため、一定の広がりの中で利便性と回遊性を確保する、瑞穂町に適した、土地利用と交通が融合した都市づくりが必要です。
- 瑞穂町は、「水・緑と観光を繋ぐ回廊計画」にもとづき、町内の自然環境資源を活用した観光振興、交流促進の取組をすすめてきました。また、「第5次瑞穂町長期総合計画」や「瑞穂町まち・ひと・しごと創生総合戦略」では、転入や自然増につながるきっかけとなる交流人口・関係人口の増加が求められています。
- 多摩都市モノレールの延伸によるさらなる交流人口・関係人口の増加に向けて、自然資源である緑や水辺を保全する取組はもとより、まちの玄関口であるJR箱根ヶ崎駅や多摩都市モノレール新駅、圏央道インターチェンジ、国道16号などから誘導する動線や町内を回遊する動線の確保、その周辺における地域の魅力づくり、景観づくりなどをすすめる、地域資源、景観、交通の融合により多様な交流を促進するまちづくりが必要です。

みずほ☆きらめき回廊

瑞穂町では、狭山池上流部、さやま花多来里の郷、「けやき館」と狭山丘陵などの自然環境資源を結びつけることにより、回遊性を高め観光の振興をはかることを目的に、平成24年3月に「水・緑と観光を繋ぐ回廊計画」を策定しました。

<基本理念の2つの柱>

- ① 自然環境の保全と人や物の交流によって、快適な生活空間を創出する
- ② 現在生きる人々は、未来の人々への配慮を忘れずにこのまちを引き継ぐ

施策1 拠点整備

狭山池上流部、さやま花多来里の郷、郷土資料館の整備

施策2 ルート整備

道路を活用した「歩いて楽しい道づくり」、案内板の充実

施策3 ソフト整備

情報発信、イベント実施など



みずほ☆きらめき回廊

課題4 自然環境を生かしたまちづくり

- 瑞穂町は、狭山丘陵の豊かな緑や農地、残堀川や狭山池などの水辺が市街地に点在する自然環境に恵まれたまちであり、この緑と水辺は、瑞穂町が培ってきた後世に残すべき「まちの財産」となっています。
- 近年の人口減少傾向を緩やかにし、地域の持続性を確保するための地方創生の流れの中で、各地では地域の特徴を生かした多様な取組が行われています。瑞穂町では、豊かな自然環境の活用が有効な取組であると考えられます。
- 瑞穂町における近年の土地利用の動向は、宅地が増加し森林や農地が減少する傾向にあります。宅地化がすすむ中で、豊かな自然環境を都市空間に取り入れることで、潤いやゆとりある都市環境を形成するとともに、「まちの財産」を守り育てるまちづくりが必要です。

(2) 分野別の課題

都市づくりの主要課題から導かれる課題を分野別に整理すると以下のとおりです。

分野	該当する 主要課題 No	分野別の課題
土地利用	4	・後世に残すべき地域資源を保全するための手法の検討が必要
	2	・若者の転出を減少させ、子育て世代などの転入を促進するためには、生活利便性と移動利便性の整った住宅適地での住宅地供給や、空き家の活用や建て替え促進などによる安定的な住宅供給策が必要
	1	・圏央道や国道16号などの広域交通利便性を生かした産業立地を促進するために、土地条件と交通環境の整った産業適地での産業地の確保が必要 ・既存工業地域内には大規模商業施設などの立地もみられ、土地利用の純化が必要
	3	・商業施設や公共・公益施設が分散的に立地する現状をふまえ、瑞穂町に適した都市機能と交通が融合した都市の集約化・効率化のかたちづくりが必要 ・多様な交流を促す拠点の位置づけと土地利用の方針が必要
道路・交通	2、3	・多摩部他都市との連携を強化するため、多摩都市モノレールの早期延伸が必要 ・JR八高線の複線化による輸送力の増強など公共交通の強化が必要 ・生活道路の整備や歩行者・自転車の安全な交通環境の提供が必要
	1、2	・広域幹線道路（国道16号、新青梅街道）の交通量が多く、補完する幹線道路網の体系的整備が必要
	1	・JR箱根ヶ崎駅や広域幹線道路（国道16号、新青梅街道）から町内各地への回遊を促進する、土地利用と融合した道路整備や交通体系の確立が必要
公園・緑地	1、3、4	・町民の定住意識を醸成し、交流人口・関係人口増加を促す、自然環境、歴史的資源の保全・活用が必要
	2	・公園の確保と適正配置、子育て世代から高齢者まで多様な世代が利用しやすい公園整備が必要
都市景観・環境	1、4	・まちの玄関口であるJR箱根ヶ崎駅や町内を回遊する動線とその周辺の景観づくりが必要 ・交流人口・関係人口増加のために、地域資源を生かした個性あるまちづくりが必要 ・環境負荷の少ない循環型社会の構築が必要
住宅整備	2	・快適で潤いある居住環境の形成や公共施設の適正配置による利便性の高い日常生活圏の形成が必要 ・若者や子育て世代などのニーズや多世代居住ニーズを満たす多様な住宅の供給と住環境の提供が必要 ・各地域の活力を維持していくために、多世代交流につながるコミュニティや地域活動の拠点の維持が必要
防災・公害対策	1、2、4	・まちの魅力である「水と緑」を保ち、損なわないための防災対策が必要 ・浸水予想区域や土砂災害警戒区域のリスクの検証と公共・公益施設の安全性の確保が必要
	2	・だれもが安心して暮らせるよう、防災・防犯まちづくりが必要

I 全体構想

第2章 瑞穂町がめざすまち

第1章での「町の現況と都市づくりの課題」をふまえ、これからの瑞穂町がめざすまちの姿を想像し、より良いまちにするための取組の方向性を整理します。

【第2章の構成】



1 将来都市像

瑞穂町の現況・課題、近年の社会情勢の変化のほか、町民意向などをふまえ、第5次瑞穂町長期総合計画が掲げる将来都市像「すみたいまち つながるまち あたらしいまち ～“そうぞう”しよう みらいにずっとほこれるみずほ～」の実現に向けて、瑞穂町の都市づくりの目標となる将来都市像を「新たな流れを創出する都市 瑞穂 ～未来都市構想～」とします。

将来都市像

新たな流れを創出する都市 瑞穂 ～未来都市構想～

これには、

- 新たな人や物の流れを生かした、産業・観光振興による人の交流を促す
- 町外から人・物を誘導するとともに、地域特性を生かすことで瑞穂町に潜在する力を呼び起こし、活力を創出する

といった願いが込められているとともに、都市計画マスタープランはそれを実現するための「未来都市構想」であることを示しています。

2 基本施策

将来都市像を実現するため、次の4つの基本施策にもとづいた取組を行います。

基本施策 1

交通の要衝として発展するまち

基本施策 2

安全・安心で
快適に住み続け
られるまち

基本施策 3

多くの人が行き
交い、ふれあい
が育まれるまち

基本施策 4

豊かな自然と
調和したまち

基本施策

1

交通の要衝として発展するまち



① 広域交通利便性を生かした市街地形成と企業誘致の促進

瑞穂町の持続的な発展のために、圏央道や国道16号などの広域交通利便性を生かした産業地としての瑞穂町の優位性を的確に発信し、企業誘致を促進します。

圏央道や国道16号へのアクセスの良い低未利用地・遊休地については、広域交通インフラ*と産業系土地利用が融合する町内の産業適地として位置づけ、無秩序な開発を抑制するとともに計画的な市街地形成をすすめることで、企業誘致の候補地として創出します。

産業適地として、栗原地区、武蔵地区の市街化区域編入に向けた取り組みをすすめるとともに、青梅東端線周辺地区、国道16号沿道地区について、市街化区域編入の位置づけに向けて関係機関との調整をすすめます。

② 効率的な土地利用の推進

持続可能な都市づくりとまちの中心地づくりをすすめるため、各地域の土地利用動向を総合的に勘案し、用途地域などの見直しや地区計画の活用により、効率的な土地利用を誘導します。

低未利用地・遊休地については、無秩序な土地利用転換を抑制しつつ、適切で効率的な土地利用をすすめます。また、空き家（空き店舗）・空き地の流動化の促進や有効活用に向けて活用方法を検討します。

市街化調整区域での新たな住宅地や産業地の形成に向けて、農業振興のあり方について検討を行い、関係機関と調整していきます。

③ 町内就業者の居住や子育て世代の転入などの促進

若者の転出を減少させ、町内で働く就業者の居住や子育て世代の転入を促進するために、産業地の形成にあわせた住宅適地での住宅地供給など、職住近接のライフスタイルが実現できる自立都市の形成をすすめます。

④ 付加価値の高い農業の展開と広域交通利便性を生かした農地の活用

花き類や施設野菜*などの特産品や付加価値のある農産物の生産を支援するとともに、広域交通利便性を生かした農業展開など、各地域の状況に応じた農地の活用方法を見いだしていきます。

⑤ 商業業務拠点の整備

町民の生活を支えてきた小規模な商店と幹線道路沿道に位置した大型店の共存をはかるため、それぞれの地域ごとに買物ができ、地域のコミュニティの活力を維持するまちづくりをすすめます。また、多摩都市モノレールの延伸と一体となった、新たな商業業務拠点の形成や瑞穂町の商業業務地のあり方について検討します。

基本施策 2

安全・安心で快適に住み続けられるまち



① 公共交通ネットワークの整備・強化

便利で快適に暮らせるまちをめざし、多摩都市モノレールの早期整備、JR八高線の複線化や車両基地の整備による輸送力増強、バス交通の充実など、公共交通ネットワークの整備・強化を関係機関に要請します。また、コミュニティバスの実証実験を行い、町民の移動の需要に即した、公共交通不便地域を解消するための持続可能な輸送サービスの確保や利便性を向上させる取組について、地域公共交通会議などで議論し、検討をすすめます。

② 市街地の基盤整備の推進

町民の定住促進や、子育て世代などの転入促進のために、安全・安心に暮らせる日常生活圏を形成します。道路や公園などの基盤整備を推進し、狭あい道路*の解消、無電柱化、自転車・歩行者利用環境の整備や特色ある公園の整備をすすめます。

既成市街地においては、長期的、段階的に基盤整備を推進し、新市街地においては、土地区画整理事業などの実施によって、その実現をはかります。

③ 定住・転入を促す多様で質の高い住宅の供給促進

ライフスタイルの多様化や、子育て世代から高齢者までの多様なニーズ、多世代居住や都市型の二地域居住といった多様な居住形態に対応するために、町内の公共交通ネットワークと融合した、安全性、利便性、快適性を兼ね備えた住宅の供給を誘導するとともに、地区計画や開発指導によりゆとりのある優良住宅地の創出をはかり、質と量のバランスのとれた住環境の形成をはかります。

④ 防災・防犯まちづくり

避難所や防災倉庫などの防災施設*の整備、充実につとめるとともに、治水対策として河川の改修や雨水浸透施設の整備などを都市基盤整備とあわせて推進し、災害に強いまちづくりをすすめます。また、浸水予想区域や土砂災害警戒区域の災害リスクの検証と公共・公益施設の安全性の確保につとめます。

高齢者や子育て世代なども安心して生活できる、防犯まちづくりをすすめます。

⑤ 新しい生活様式に対応したまちづくり

3密を回避した行動を促すために、人の集まる駅や公共施設周辺において、ゆとりある公共空間の確保、自動扉などの非接触の移動空間の確保につとめます。

テレワークなど働き方の変化による、職住に快適な環境、ゆとりあるスペースへのニーズの高まりをふまえて、新たなライフスタイルやゆとりある住環境が実現できる住宅地供給をはかります。あわせてサテライトオフィス*、シェアオフィス、レンタルオフィスなど新たなオフィススペース需要にあわせた居住の場、働く場、憩いの場を備えたまちづくりをすすめます。

また、在宅勤務やオンライン授業、インターネットによる買物など在宅での生活を支えるため、5G*などの新たな通信技術の活用や公共施設へのWi-Fiの整備など、通信環境の整備につとめます。

⑥ 地域への愛着を促す美しい街並みの形成

町民の愛着やまちの魅力を高めるために、瑞穂町の豊かな自然や歴史ある建造物などが残る街並みの保全につとめるとともに、市街地の緑化促進や無電柱化に向けて関係機関に要望を行うなど、地域の特性にあわせた個性的で魅力あふれる、調和のとれた美しい街並みの形成をはかります。

基本施策
3

多くの人が行き交い、ふれあいが育まれるまち



① 交通環境の改善・充実

多摩都市モノレールの早期整備、ＪＲ八高線の複線化や新駅設置を要請し、公共交通の拡充をめざします。また、圏央道の全線開通や青梅インターチェンジへのアクセス道路の早期整備を要望するとともに、町内道路網の拡充整備を推進し、産業地や商業地、住宅地などと融合した道路交通網のネットワーク化をすすめます。

② 利便性と回遊性により集約する都市づくり

ＪＲ箱根ヶ崎駅周辺を中心として、一定の広がりの中で複数の拠点に機能を集めることで利便性を確保し、回遊性のある動線軸を活用してネットワーク化をはかり、土地利用と交通が融合した「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方にもとづく都市づくりをすすめます。

③ 交流拠点の形成

恵まれた自然環境と歴史ある建造物などが残る街並みなど地域資源を有効に活用し、人、物を町内に呼び込むための場を創出します。また、各種公共・公益施設、生活利便施設などの集約化をはかり、都市サービスや日常サービスの中心地として機能させていきます。

基本施策
4

豊かな自然と調和したまち



① 豊かな自然環境の保全と活用

狭山丘陵をはじめ、町内各所の良好な農地や平地林などの豊かな自然環境は、瑞穂町が培ってきた後世に残すべき「まちの財産」として、営農支援や官民による多様な取組により、その保全につとめます。景観資源としての自然とのふれあいの場、体験農園*などの交流促進の場、観光農園*などの観光振興の場など、多様な活用をすすめることで、「まちの魅力」としてＰＲし、地域の活性化をはかります。

市街地においては、公園・緑地の整備による新たな緑地の創出や公共施設や宅地の緑化などをはかり、潤いあるまちづくりをすすめます。また、都市空間における農地の位置づけが見直されており、身近な緑として農地の保全につとめます。

② 生態系や水循環に配慮したまちづくり

生態系に配慮したまちづくりを行うため、町内に存在する緑や水辺空間は、動植物の生息・生育環境として保全します。また、水循環の回復をはかるため、雨水浸透機能の向上に配慮したまちづくりをすすめます。

③ 環境負荷の少ないまちづくり

環境負荷の少ない循環型社会を構築するために、公共交通の充実や道路のネットワーク化、再生可能エネルギーの利用や省エネルギー化、緑の保全・創出など環境負荷の低減につとめます。

都市の農地に対する位置づけの転換

■ 国の動向 ■

これまで、都市（市街化区域）にある農地は「宅地化すべきもの」として位置づけられてきましたが、平成27年の都市農業振興基本法において、「都市にあるべきもの」と位置づけが大きく転換されました。

この転換を受け、都市緑地法等の改正が平成29年に行われ、都市にある農地は都市の緑地に含まれるものとして明確に位置づけられ、保全の対象として扱われるようになりました。

<生産緑地制度>

良好な都市環境を確保し、農林漁業との調整をはかりつつ、都市部に残存する農地の計画的な保全をはかることを目的として、生産緑地制度（30年間の営農を条件として税制優遇などが適用される）が設けられています。また、指定から30年が経過した農地に対し、税制上の優遇を継続することができる特定生産緑地制度が都市緑地法等の改正により創設されました。



<田園住居地域>

その他にも、農業の利便の増進をはかりつつ、これと調和した良好な住宅環境を保護することを目的に「田園住居地域」が平成29年の都市計画法改正により用途地域の1つとして設けられています。

3 将来フレーム

この計画の目標年次（令和22年度）を見据え、人口・土地の将来フレームを以下のとおりとします。

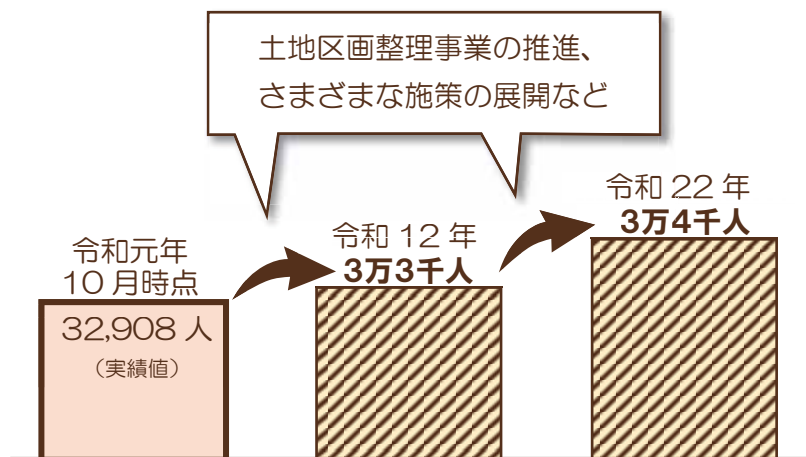
(1) 人口フレーム

前計画（平成26年改訂）における令和12年の人口フレームは3万6千人としていましたが、令和元年10月現在の人口は32,908人となっています。人口減少や少子・高齢社会の進展による影響を受け、今後も人口の減少傾向が続くと推計されています。

しかし、土地区画整理事業の推進やさまざまな施策展開などによる人口減少傾向からの転換を見込むとともに、上位計画（「第5次瑞穂町長期総合計画」や東京都「多摩部19都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」）との整合をはかり、本計画における人口フレームを以下のとおりとします。

令和12年の人口フレーム 3万3千人

令和22年の人口フレーム 3万4千人



※実績値：住民基本台帳（令和元年10月1日時点）

(2) 土地フレーム

瑞穂町の都市計画区域面積（町全域）1,683ha のうち、現在747ha（44.4%）が市街化区域、936ha（55.6%）が市街化調整区域に指定されています。

市街化調整区域のうち市街化区域への編入をめざす5地区を整備構想地として位置づけます。

東京都「多摩部19都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」で市街化区域への編入の位置づけがある地区については、市街化区域編入に向けた取組をすすめます。位置づけのない地区については、東京都「多摩部19都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」での位置づけに向け、関係機関との調整を行います。

■■ 現在の区域区分* ■■

区分	面積
都市計画区域(町全域)	1,683ha
市街化区域	747ha(44.4%)
市街化調整区域	936ha(55.6%)

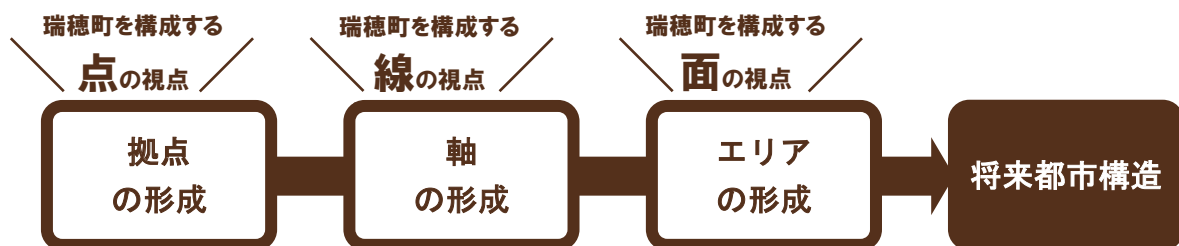
■■ 整備構想地 ■■

地区	面積	備考
栗原地区	約51ha	土地地区画整理組合設立準備会結成(平成18年) ※東京都「多摩部19都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」への位置づけあり。
西平地区	約21ha	市街化区域を含む全体面積 約33ha ※東京都「多摩部19都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」への位置づけあり。
武蔵地区	約29ha	※東京都「多摩部19都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」への位置づけあり。
国道16号沿道地区	約5ha	
青梅東端線周辺地区	約29ha	

4 将来都市構造

将来都市像「新たな流れを創出する都市 瑞穂 ～未来都市構想～」の実現をめざし、瑞穂町全体としてのあり方（都市構造）を定めます。

瑞穂町の地域特性をふまえるとともに、それぞれの位置づけが相互に連携・強化するように配慮し、以下の視点で都市構造を形成していきます。



(1) 拠点、軸、エリアの形成

拠点、軸、エリアを位置づけるにあたり、瑞穂町の地域特性として以下を考慮します。

【まちの中心地形成の考え方】

- JR箱根ヶ崎駅周辺においては、住居系土地利用と産業系土地利用を支える中心市街地の形成をはかるため、駅西口の土地区画整理事業により整理された街並みを保全するとともに、多摩都市モノレールの延伸と一体となった、まちの表玄関にふさわしい交通結節機能の充実した駅周辺の整備をすすめます。また、公共・公益施設など町の諸機能が集積する拠点とを「みずほ☆きらめき回廊」で結び、水や緑を感じられる中心地の形成をはかります。

【住宅地形成の考え方】

- 各地域の生活を支える公共・公益施設の集積状況を考慮し、「生活サービス拠点」と位置づけ、その周辺を住区と捉え、町民の定住と転入促進のための利便性の高い住宅地形成をすすめます。
- 多摩都市モノレールやJR八高線の新駅周辺には、新駅と一体となった新たな生活サービス拠点の形成を見込みます。

【産業地形成の考え方】

- 産業系土地利用は、圏央道インターチェンジに至近な立地を生かし、広域幹線道路である国道16号や新青梅街道など交通アクセスの良い産業適地に配置します。

I 全体構想

第2章 瑞穂町がめざすまち

将来都市像 基本施策 将来ルール 将来都市構造

① 拠点の形成

瑞穂町の骨格を形成するうえで、重要となる箇所を拠点として位置づけます。

- ★ **みずほの顔交流拠点**
交通、生活など全ての玄関口・顔となり、人々が集うまちの中心拠点
- ★ **みずほの街交流拠点**
公共・公益施設などの町の諸機能が集積する拠点
- ★ **生活サービス拠点**
日常生活を支える地域のコミュニティ拠点
- ★ **みずほの森交流拠点**
豊かな自然環境を生かした観光・レクリエーションの拠点
- ★ **みずほの郷交流拠点**
瑞穂町の特産を生み出す農業を推進するとともに、瑞穂町の歴史文化を残し、伝える拠点
- ★ **新産業導入・育成拠点**
交通結節点である瑞穂町の特徴を生かし、人、物、情報の流れを生み出す産業導入の拠点

② 軸の形成

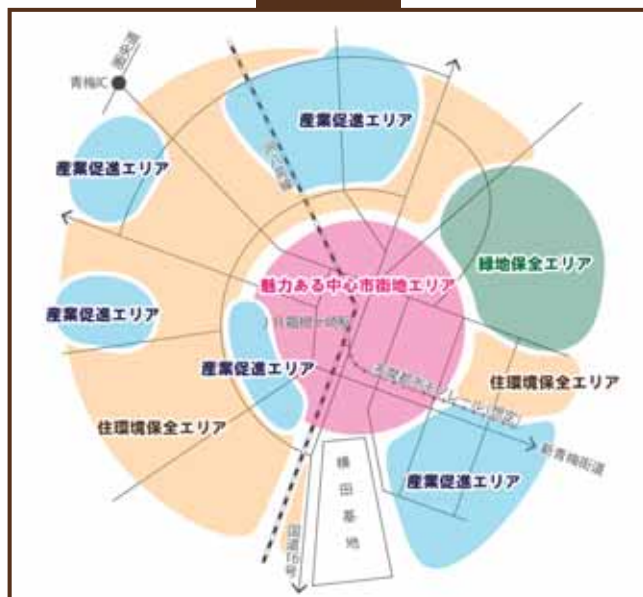
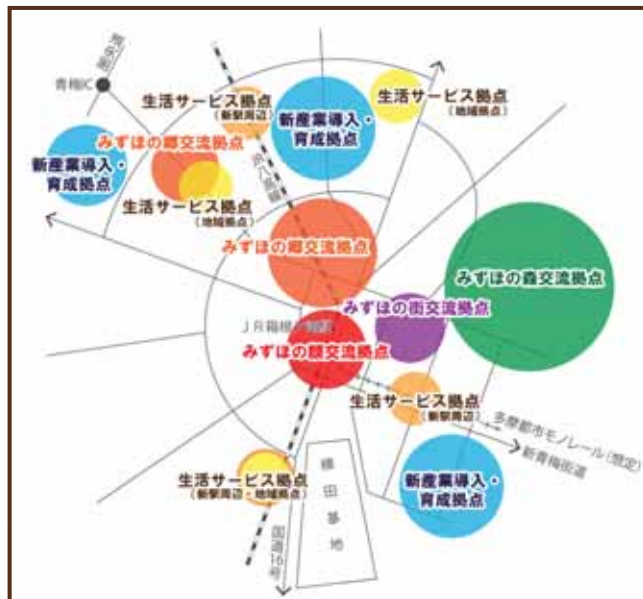
各拠点間を連携するとともに、町外への広域交通を支える幹線道路や町内移動を支える道路を軸として位置づけます。

- ⇒ **都市交通軸**
瑞穂町の発展を支える鉄道・モノレール（公共交通）軸
- ⇒ **交流・回遊軸**
町内の主要な拠点をつなぎ町民の豊かな生活を支える人の回遊軸
- ⇒ **産業ネットワーク軸**
まちの中心を結節点として四方（広域）に伸び、産業拠点をネットワークさせる人・物の移動軸
- ⇒ **地区間交流軸**
まちの中心を結節点として町内にめぐらされた生活レベルの移動軸

③ エリアの形成

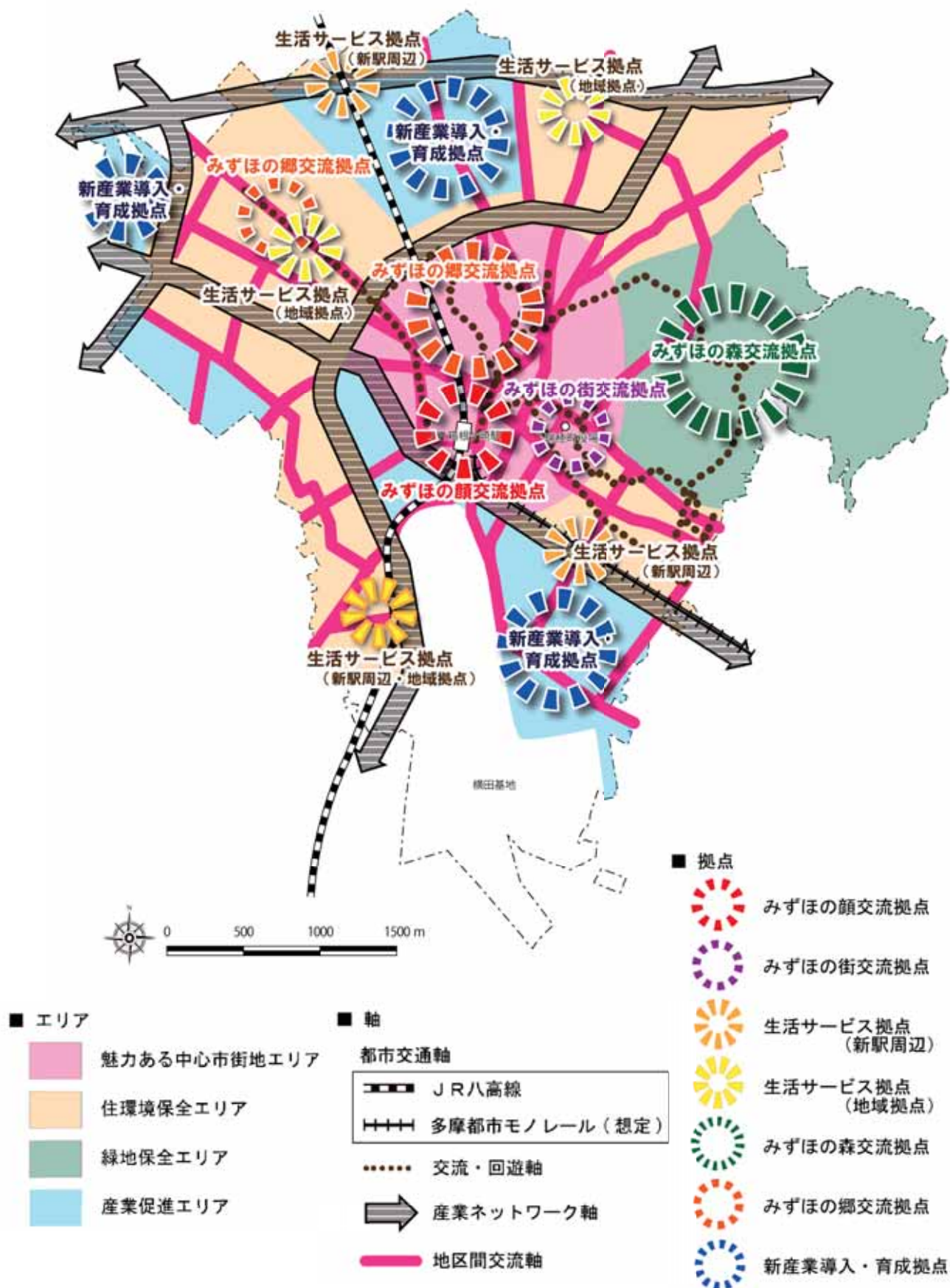
拠点、軸の形成を下支えし、都市づくりを展開するうえでベースとなる面的な区分けをエリアとして位置づけます。

- **魅力ある中心市街地エリア**
まちの玄関口・顔にふさわしい、にぎわいを生み出すエリア
- **住環境保全エリア**
日常生活の場となるエリア
- **緑地保全エリア**
豊かな自然環境の保全・活用をはかるエリア
- **産業促進エリア**
周辺環境との調和をはかりつつ、産業地形成を促進するエリア



(2) 将来都市構造

拠点、軸、エリアの形成パターン・考え方をふまえ、将来都市構造を以下のとおりとします。



I 全体構想




第2章 瑞穂町がめざすまち

将来都市像 基本施策 将来ルール 将来都市構造





■ ■ 拠点 ■ ■

		配置方針	形成方針
 みずほの顔 交流拠点		<ul style="list-style-type: none"> ・ J R箱根ヶ崎駅周辺 	<p>多摩都市モノレールの延伸と一体的に交通ターミナル機能を高め、商業・業務および各種利便施設の集約化により、商店の活性化をはかり、人、交通、情報が集積する、景観的にも美しいまちの表玄関・顔づくりをすすめます。</p>
 みずほの街 交流拠点		<ul style="list-style-type: none"> ・ 各種公共・公益施設が集積している役場庁舎周辺 	<p>各種公共・公益施設に潤い空間やオープンスペース*を確保し、修景化などをはかり、瑞穂町全体をサービスする中核的な諸機能が集積立地する都市サービスやコミュニティの中心拠点を形成します。</p>
生活サービス拠点	 新駅 周辺	<ul style="list-style-type: none"> ・ 多摩都市モノレールの新駅周辺 ・ J R八高線の新駅周辺 	<p>商業（工業含む）・業務施設のほか、日常生活に身近な各種利便施設の整備・集約化により、日常生活の利便性の向上をはかるとともに、地域の交流を促進する生活サービス拠点を形成します。</p>
	 地域 拠点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 長岡コミュニティセンター周辺 ・ 元狭山コミュニティセンター周辺 ・ 武蔵野コミュニティセンター周辺 	
 みずほの森 交流拠点		<ul style="list-style-type: none"> ・ 狭山丘陵一帯 	<p>自然環境の保全や既存資源を生かした環境整備を要望し、美しい自然や景観、里山の文化などを体験できる広域の観光・レクリエーション拠点として機能の向上をはかります。</p>
 みずほの郷 交流拠点		<ul style="list-style-type: none"> ・ 狭山池上流付近の土地の一帯 ・ 狭山池緑地一帯 ・ 郷土資料館周辺 ・ 長岡長谷部地区の都道44号瑞穂富岡線（岩蔵街道）沿道 	<p>農と水辺、歴史や文化にふれることのできる交流拠点を形成します。 農業の多角化・高度化、農業体験や多様な担い手の確保と育成による就農支援、農作物販売施設の機能整備をはかります。 狭山池公園の周辺を含めた環境整備・修景化など、水辺とふれあえる親水空間を保全します。 歴史や文化の勉強会、イベント開催など、瑞穂町の歴史や文化を発信します。</p>
 新産業導入 ・育成拠点		<ul style="list-style-type: none"> ・ 元狭山工業地区 ・ 土地区画整理事業が行われている殿ヶ谷地区 ・ 今後の新産業導入を見込む栗原地区、武蔵地区、青梅東端線周辺地区 	<p>既存工業環境の改善・向上をはかるとともに、土地の高度利用や企業の誘致などをすすめ、新たな産業、イノベーションを創出し育成する拠点として機能の形成をはかります。</p>

■■ 軸 ■■

	配置方針	形成方針
 都市交通軸	<ul style="list-style-type: none"> ・ JR八高線 ・ 多摩都市モノレール 	<p>都市の骨格を形成し、都市間における交通を円滑に処理する交通軸として整備を要請します。</p>
..... 交流・回遊軸	<ul style="list-style-type: none"> ・ みずほの街交流拠点を中心に各種交流拠点を連絡・回遊することができる歩行空間 	<p>安全に楽しみながら都市を回遊（通勤、通学、買い物、散歩など）できる歩行空間・動線軸を保全、整備します。</p>
 産業ネットワーク軸	<ul style="list-style-type: none"> ・ 圏央道インターチェンジ、国道16号や新青梅街道など広域交通を担う路線と町内の新産業導入・育成拠点とを結ぶ道路 	<p>広域交通利便性を生かした新産業の集積と活性化につながる物流空間・動線軸を整備します。</p>
 地区間交流軸	<ul style="list-style-type: none"> ・ 瑞穂町に適した集約化のかたちとしてJR箱根ヶ崎駅周辺を中心とした中心地区と各地区を結ぶ半環状放射型に広がる道路網 	<p>瑞穂町に適した集約化のかたちとして中心地区と各地区を結び、円滑な交流を支える自動車・自転車空間、動線軸を整備します。</p>

■■ エリア ■■

	配置方針	形成方針
 魅力ある中心市街地エリア	<ul style="list-style-type: none"> ・ JR箱根ヶ崎駅を中心とした各種公共・公益施設が集積するエリア 	<p>JR箱根ヶ崎駅を公共交通の結節点として交通ターミナル機能を高めるとともに、各種公共・公益施設や商業・業務施設が集積し、利便性に優れたまちの中心地を形成します。</p> <p>また、回遊性のある歩行空間を維持し、狭山丘陵と連続した水や緑を感じられる景観にも優れた街並みを形成し、観光の拠点としての機能も有する中心地を形成します。</p>
 住環境保全エリア	<ul style="list-style-type: none"> ・ 日常生活の場となるエリア 	<p>市街地においては、利便性の高い住宅地形成をすすめます。</p> <p>市街化調整区域においては、良好な自然環境や農業環境と調和した集落環境の保全をはかります。</p>
 緑地保全エリア	<ul style="list-style-type: none"> ・ 狭山丘陵周辺エリア 	<p>狭山丘陵を中心とした周辺と連続性のあ一体的な緑の保全・育成により、緑地のネットワーク化をはかり、既存の自然環境の保全と計画的な活用をすすめます。</p>
 産業促進エリア	<ul style="list-style-type: none"> ・ 既存工業地や産業適地として今後の新産業導入を見込むエリア 	<p>周辺環境との調和をはかりつつ、広域交通利便性の高い立地の優位性や地域特性に配慮した産業の集積、良好な産業地形成をすすめます。</p>

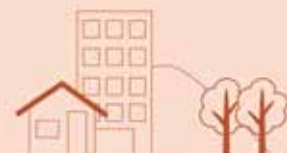
第3章 まちづくりの基本方針

将来都市像・将来都市構造を実現するため、分野ごとに以下の基本方針を定めます。

【基本方針の体系】

1 土地利用の 方針

- (1) 計画的土地利用の推進
- (2) 効率的土地利用の推進



2 道路交通体系 整備の方針

- (1) 幹線道路の整備
- (2) 生活道路の機能強化
- (3) 公共交通の利便性向上



3 公園整備と緑 の保全創出の 方針

- (1) 緑の保全・創出
- (2) 公園の適正配置と維持管理



4 下水道の整備 の方針

- (1) 下水道施設の整備



5 公共施設の 整備の方針

- (1) 公共施設の整備



6 都市景観・都 市環境形成の 方針

- (1) 都市景観の形成
- (2) 環境負荷の少ないまちづくり



7 住宅と住宅地 の整備の方針

- (1) 多様なニーズに対応した住宅供給の誘導とストック活用
- (2) 良好な住宅地の形成と住環境の改善
- (3) だれもが住み続けられるまちづくり

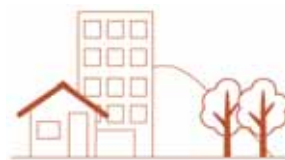


8 災害・公害対 策の方針

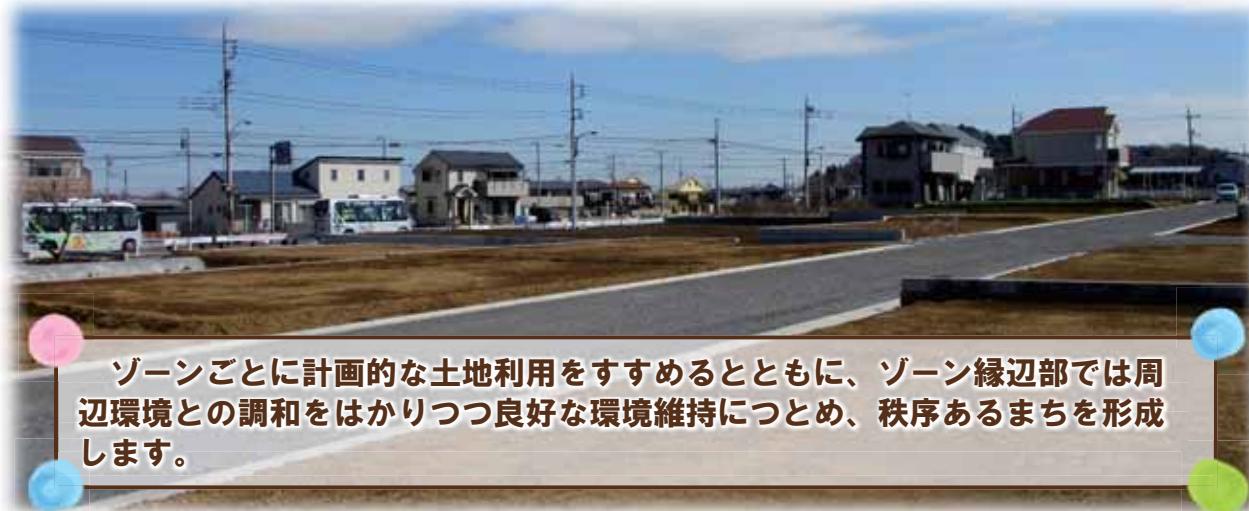
- (1) 災害対策（火災、震災、水害、土砂災害）
- (2) 公害対策（騒音、振動、悪臭、水質）
- (3) その他（交通安全、防犯）



1 土地利用の方針



(1) 計画的土地利用の推進



ゾーンごとに計画的な土地利用をすすめるとともに、ゾーン縁辺部では周辺環境との調和をはかりつつ良好な環境維持につとめ、秩序あるまちを形成します。

① 商業業務ゾーン

JR箱根ヶ崎駅周辺では、多摩都市モノレールの延伸と一体となった、交通結節機能の充実による駅利用者の増加を見据え、まちの中心地としての新たな都市機能の形成や商業業務地としての整備をすすめます。多摩都市モノレールの新駅周辺では、新たな生活サービス拠点としての機能形成をはかるとともに、新産業導入・育成拠点や観光資源への新たな玄関口としての商業業務地づくりを検討します。

また、地域のコミュニティの核、町民の集える場など地域密着型の商店街づくりを支援するとともに、都市基盤の整備や景観形成などにより、来訪者の回遊の核にふさわしい魅力ある商業業務地の形成をはかります。

② 沿道サービスゾーン

後背地の居住環境に配慮するとともに、交通量の多さを生かして、広域交通利便性の高い幹線道路沿道にふさわしい商業・業務・沿道サービス施設などが立地する、沿道サービス地の形成をはかります。



■ 国道16号沿道 ■

③ 工業・産業・流通ゾーン

圏央道や国道16号、新青梅街道といった主要幹線道路へのアクセス利便性や土地のまとまりなどの立地特性を的確に捉え、地区に適した産業地の方向性を「産業振興ビジョン」で示すとともに、栗原地区や西平地区、武蔵地区などの新たな産業地形成をすすめる地区については、土地条件と交通環境が整い、周辺環境への影響にも配慮した計画的な都市基盤整備をすすめることにより、企業誘致につながる優良な産業地の創出をはかります。

また、企業誘致の機会をとらえ、サテライトオフィスやインキュベーション施設*の誘導をはじめとした魅力的なまちづくりをすすめ、イノベーションを創出する「多摩イノベーション交流ゾーン」に適した拠点の形成をめざします。

現在、工場などが立地する地区については、工場の用途規制や緑化を促進し、地区環境の向上をはかるとともに、地区周辺環境とも調和する利便性の高い工業・流通業務地の形成をはかります。

④ 住宅ゾーン

既存住宅地については、いつまでも住み続けられる居住環境の保全・育成をはかるために、道路・公園などの都市基盤の改善、適切な維持管理につとめます。また、空き家の流動化の促進や有効活用に向けた活用方法を検討します。

新たに整備する住宅地については、多摩都市モノレール延伸との一体性や職住近接のまちづくりをふまえた、生活利便性と移動利便性の整った計画的な市街地整備をすすめます。

子育て世代から高齢者まで多様な世代のニーズや多世代居住・都市型の二地域居住といった多様な居住形態に対応し、戸建て住宅を主体としつつ集合住宅も許容したゆとりある良好な居住環境を有する住宅地の形成をはかります。

⑤ 田園住宅ゾーン

営農環境を保全し、既存の田園集落環境の維持・改善に向けた取組をすすめます。また、当面農地の観光、景観資源としての活用をはかるとともに、将来的な都市的土地利用について検討します。

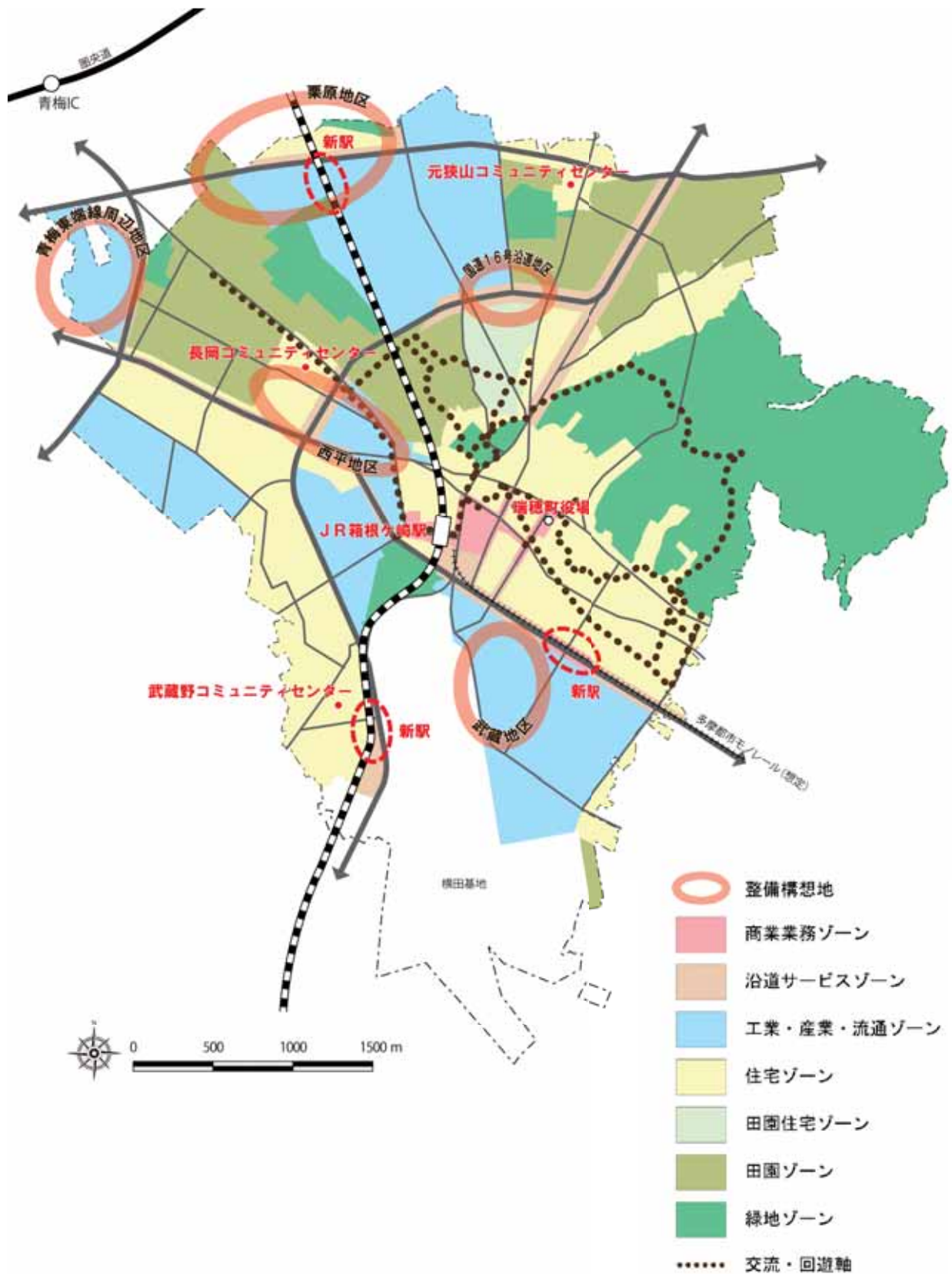
⑥ 田園ゾーン

営農環境を保全し、農業振興につとめるとともに、既存の田園集落環境の維持・改善に向けた取組をすすめます。また、農地の観光、景観資源としての活用をはかります。

⑦ 緑地ゾーン

狭山丘陵や町内各所の平地林などの豊かな自然環境は、官民による多様な取組により、その保全につとめます。また、自然環境を有効に活用し、観光振興や町民交流の場の創出をはかります。

■■ 土地利用方針図 ■■



(2) 効率的土地利用の推進



まちの活力低下や生活環境の悪化につながる無秩序な市街化や中心市街地における低未利用地の増加などを防ぎ、効率的な土地利用を推進します。

① 持続可能な都市づくり

人口減少傾向からの転換をめざした持続可能な都市づくりをすすめます。

瑞穂町に適した集約化のかたちとして、複数の拠点に各種公共・公益施設や生活利便施設などの集約化をはかることで、都市サービスや日常生活サービス機能を集め、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方にもとづき、複数の拠点をネットワーク化する、土地利用と交通の融合した集約型の地域構造をめざします。

多摩都市モノレールの延伸と一体的に沿線の住環境を向上させ、転入者の増加をはかるとともに、新たな産業適地の創出と企業誘致の促進による「雇用の場」の確保をすすめ、若者の転出を減少させ子育て世代などの転入を促進します。また、需要動向をふまえた新たな住宅地の創出につとめます。

② 未利用地・遊休地の利用促進

市街地の未利用地・遊休地は、用途地域などの指定状況にあわせた効率的な土地利用を促進し、都市のスポンジ化を抑制します。

市街地外の未利用地・遊休地は、無秩序な土地利用転換を抑制しつつ、緑化や景観資源としての活用なども含め、適切な土地利用を促進します。

③ 空き家（空き店舗）・空き地の利用促進

空き家（空き店舗）・空き地については、その適正管理を働きかけるとともに、流動化の促進をはかります。また、住環境の改善、地域コミュニティや商店の活性化、新しい生活様式に合わせた活用など、さまざまな視点で、空き家（空き店舗）・空き地の有効活用について検討します。

④ 農地の保全と有効活用

農地については、農業生産の維持・高度化につとめるとともに、町民農園*や体験農園の充実、観光や景観への活用など多面的な活用をすすめます。

また、身近な緑としての農地の保全をはかる手法として、生産緑地制度や都市農地の貸借の円滑化に関する法律による農業の担い手の確保を検討します。

2 道路交通体系整備の方針



(1) 幹線道路の整備



幹線道路網は、道路機能を大都市圏での骨格道路となる「主要幹線道路」、都市および周辺地域での骨格道路となる「幹線道路」および都市内の幹線道路で地区間を連絡する「地区幹線道路」に大別し、ネットワーク形成をはかります。

① 主要幹線道路

主要幹線道路として、産業ネットワーク軸の主要道路を位置づけます。首都圏の環状道路となる国道16号と放射道路となる新青梅街道があります。

国道16号については、都市計画道路福3・4・10号（東京環状線）の暫定整備箇所での早期完成を要望するとともに、整備後の道路環境の保全を要望します。新青梅街道については、拡幅により渋滞緩和をはかり円滑な道路交通の確保を要望します。

② 幹線道路

幹線道路として、産業ネットワーク軸と地区間交流軸の道路の一部を位置づけます。

瑞穂町の外環状道路として都道179号所沢青梅線を、都市内の幹線道路として都道166号瑞穂あきる野八王子線を、またJR箱根ヶ崎駅から羽村市方面へつながる都道163号羽村瑞穂線と、圏央道へのアクセス機能を担う都市計画道路青3・4・13号（青梅東端線）を幹線道路に位置づけ、主要幹線道路や地区幹線道路との連携による円滑な道路交通の確保をはかります。

都道166号瑞穂あきる野八王子線については、一部拡幅整備事業中であるため、計画的整備を促進するように関係機関に要望します。

都道179号所沢青梅線については一部整備済みですが、未整備箇所について関係機関へ整備を要望します。また、栗原地区の区間は土地区画整理事業にあわせた整備を関係機関と連携してすすめます。

都市計画道路青3・4・13号（青梅東端線）については一部整備済みですが、圏央道と青梅街道をつなぐ広域交通へのアクセス道路として、早期整備を関係機関に要望します。

③ 地区幹線道路

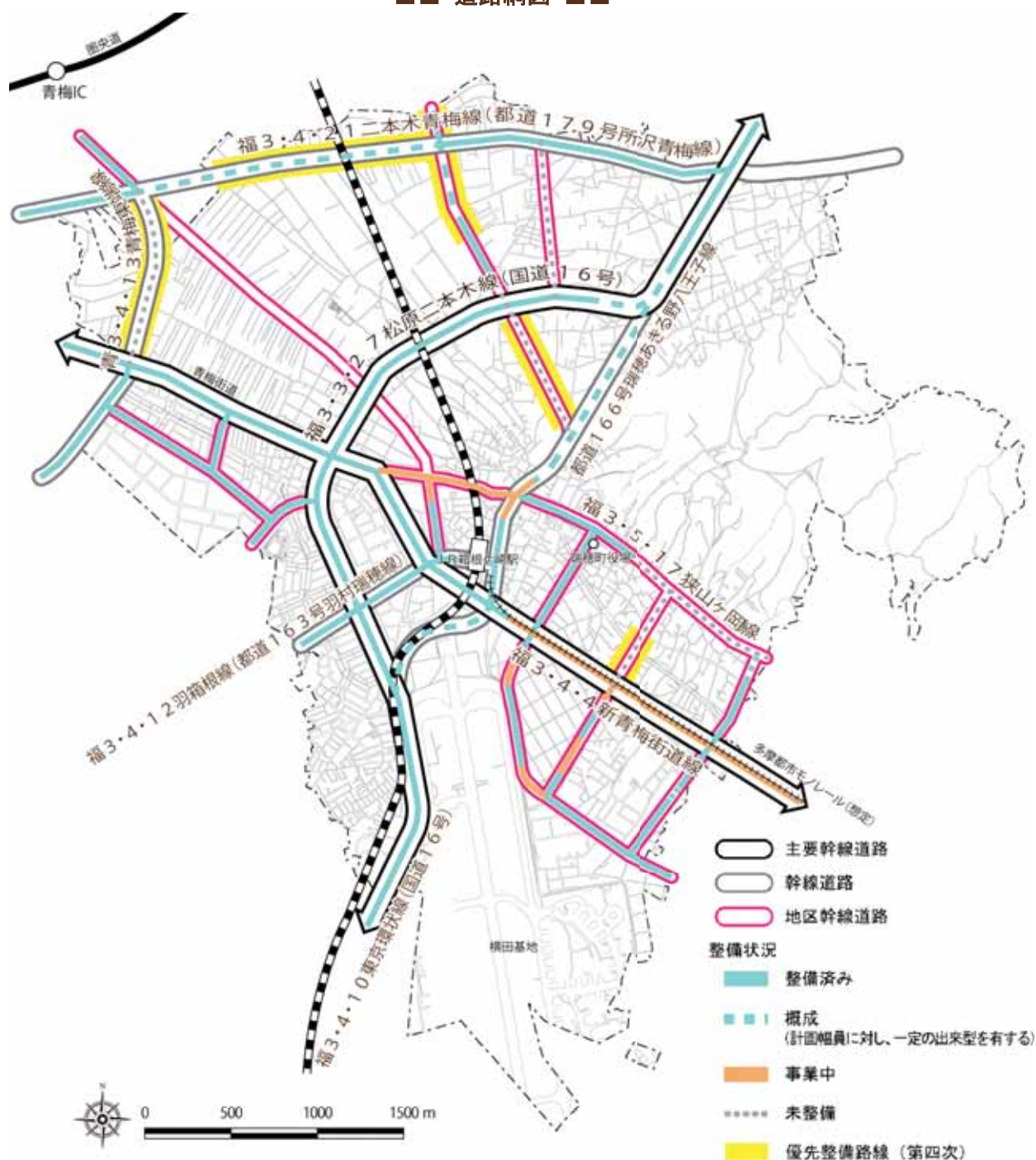
地区幹線道路として、地区間交流軸の道路の一部、主要幹線道路および幹線道路を除く都市計画道路を位置づけます。

既成市街地の都市計画道路については、整備に向けた取組を長期的にすすめます。新市街地においては、土地区画整理事業などの面整備事業などとあわせ、土地利用と融合した道路整備をすすめます。

■■ 都市計画道路整備状況 ■■

路線	整備状況（令和2年3月現在）
15路線	63.7%（完成延長）

■■ 道路網図 ■■



(2) 生活道路の機能強化



日常生活での移動軸となる主要生活道路のほか、自転車や歩行者が安心して利用できる環境整備もあわせて推進します。

① 主要生活道路の整備

主要幹線道路、幹線道路、地区幹線道路間をつなぐ主要生活道路の整備をすすめます。主要生活道路の機能としては、次のような重要な役割があります。

- 各種幹線道路間の円滑な処理を担う補助幹線道路*・主要区画道路*としての交通機能
- 救助・消防活動などにおける災害関係車両の主要道路となる防災機能
- 学校、公園、バス停留所などの施設を連絡する地区の生活幹線機能
- 公園などの施設を結ぶ散策・回遊機能

主要生活道路の構成として土地区画整理事業などにより新たに整備する地区については、ゾーンごとの土地利用の方針に応じた計画的な配置をはかります。また、狭あい道路の多い既成市街地については、既存道路を活用しつつ、長期的観点に立って道路幅員の確保につとめます。

② 回廊ルートの整備

町民や来訪者の自然環境・歴史的資源などへの回遊性を高めるために整備してきた「みずほ☆きらめき回廊」について、安全で快適な歩行空間の維持をはかるとともに、道路の補修などにあわせて回遊性のある歩行空間の改善につとめます。



③ 自転車・歩行者利用環境の整備

町民の定住促進や、子育て世代などの転入促進にもつながる、自転車・歩行者利用環境の整備をすすめ、だれもが安全・安心に暮らせる日常生活圏の形成をはかります。

自転車が関与する交通事故の減少と自転車利用者のルール周知、マナー向上のため、町内の道路上に「自転車ナビマーク」の設置をすすめます。



■ 自転車ナビマーク ■

(3) 公共交通の利便性向上

公共交通について、輸送力増強などに関して関係機関に要請していくとともに、地域公共交通会議での議論をふまえた持続可能な輸送サービスの確保について検討をすすめます。



① 公共交通ネットワーク

町民の生活利便性と移動利便性を高め、来訪者の移動利便性の整った市街地を形成するために、ＪＲ箱根ヶ崎駅周辺を結節点として、鉄道、モノレール、バス、タクシーといった公共交通が連携した公共交通ネットワークの形成をはかります。また、公共交通環境の改善に向け、コミュニティバスの実証実験を行い、新たな地域公共交通体系の構築、公共交通不便地域を解消するための持続可能な輸送サービスの確保について、地域公共交通会議などで議論し、検討をすすめます。

ＪＲ箱根ヶ崎駅周辺では、東口駅前広場と西口駅前広場との機能分担を維持しながら、多摩都市モノレールの延伸と一体となった交通ターミナルの形成をはかります。

② 鉄道

ＪＲ八高線の複線化や車両基地の整備について、輸送力の増強に向けて関係機関に要請します。

栗原地区、むさし野地区への新駅設置について、ＪＲ八高線利用者の利便性の向上に向けて関係機関に要請します。

③ バス

現行路線の運行本数の増加や運行時間の延長などのほか、多摩都市モノレールの延伸と一体となったＪＲ箱根ヶ崎駅、多摩都市モノレール新駅などを起点とした路線バスの運行路線の拡充など、そのサービス向上について引き続き関係機関に要請します。

④ 多摩都市モノレール

上北台から箱根ヶ崎方面への早期整備を関係機関に要請します。また、延伸に必要な財源の確保や沿線の土地の高度利用に向けた取組などにより、早期事業化を促進するとともに、延伸と一体となったまちづくりをすすめます。

3 公園整備と緑の保全創出の方針



(1) 緑の保全・創出



① 緑の役割と機能

都市における緑の役割は、日射の遮断や蒸発散作用などにより気温の上昇を抑えるなどのヒートアイランド現象*の緩和効果、洪水防止、大気汚染防止など多様で、地球環境問題の顕在化といった社会背景により、その重要性はますます高まっています。また、市街地の農地については、環境、防災などの多面的機能をもつ身近な緑として、都市空間にあるべきものと位置づけが転換されています。

公園や緑地は日常生活の中で潤いとやすらぎを与えてくれる空間であるとともに、地域交流の場や防災拠点*としても機能します。住宅と公園・緑地の一体的な整備をすすめるとともに身近な農地を保全し、安全で快適な都市空間の形成をはかります。また、「まちの財産」である豊かな自然環境資源と歴史的資源や景観資源を互いに連携させながら、来訪者にとっての魅力と回遊性を高め、観光の振興につなげます。

② 緑地配置の方法

緑地配置の方法としては、以下の点を考慮したものとします。

- 狭山丘陵を中心とする緑地ゾーンと田園ゾーンにおいては、集約的、連続的に緑地の保全をはかり、豊かな動植物の生息・生育環境を確保・育成するとともに、都市防災緑地としての機能や魅力あるレクリエーションゾーンの形成をはかります。



■ さやま花多来里の郷 ■

- 狭山丘陵や「さやま花多来里の郷」、狭山池公園を中心とした、まとまったオープンスペースを骨格的な緑地とし、遊歩道などにより緑地のネットワーク化をはかり、オアシス空間を活用した多様な交流を促進します。
- 横田基地周辺の緑地ゾーンにおいては、みずほリサイクルプラザと一体で整備されたみずほエコパークでの里山の復元など、自然環境に関する啓発活動をすすめる環境学習の拠点として適正に管理します。
- 保存樹林地等奨励金制度を活用し、町内各所に広がる平地林の保全につとめ、景観や交流などの地域資源としての活用による保全手法について検討します。
- 市街地の農地については、住宅ゾーンを中心に環境、防災などの多面的機能をもつ都市空間の形成に資する資源としての保全につとめます。

(2) 公園の適正配置と維持管理

特色ある公園や緑地の整備をすすめるとともに、生活に身近な緑として、地域と連携しつつ適正な維持管理を行います。



① 公園の配置

■ 大規模公園

都立狭山自然公園の西端に位置する都立野山北・六道山公園は、豊かな自然を生かした自然公園の魅力さをさらに高めるため、里山の保全や遊歩道の整備のほか、来訪者の増加にあわせた駐車場の確保、多摩都市モノレールの延伸による新たな人の流れにあわせた整備など、交流拠点としての機能の充実に向けて東京都に要望します。



■ 都立野山北・六道山公園西口駐車場 ■

■ 住区基幹公園

「瑞穂町緑の基本計画」にもとづき、計画的な公園の整備をすすめます。また、土地区画整理事業や大規模開発にあわせて、公園や緑地の確保につとめ、だれもが利用しやすい町民のいこいの場、交流の場、さらには、災害時に町民が集える場、活動の場として創出をはかります。

住区基幹公園については、箱根ヶ崎駅西および殿ヶ谷土地区画整理事業地内に近隣公園*を1か所、街区公園*を5か所、新たに整備します。

今後も土地区画整理事業などの市街地整備にあわせて公園の整備をすすめます。また、市街地の空き地などを利用したポケットパーク*の整備をすすめます。

なお、未着手の都市計画公園・緑地については、ゾーンごとの土地利用の方針をふまえた今後の市街地整備にあわせて整備をすすめることとし、周辺地域の設置状況や市街地整備との関連性などを勘案し、配置や区域などの計画の見直しも含めて検討します。



■ 下師岡公園 ■

■■ 公園・緑地の配置 ■■

公園区分		整備方針
大規模公園	広域公園* (都立野山北・六道山公園)	生態系を重視し、自然と人びとのふれあいの場としての公園づくりをすすめる
住区基幹公園	近隣公園	1か所あたりの面積2haを標準に配置
	街区公園	1か所あたりの面積0.25haを標準に配置

■■ 都市計画公園整備状況 ■■

公園	整備状況(令和2年3月現在)
広域公園(1か所)	81.0%(供用開始面積)
近隣公園(3か所)	59.0%(供用開始面積)
街区公園(28か所)	49.8%(供用開始面積)

② 公園の維持管理

遊具などの安全点検や植栽の定期せん定につとめ、子どもたちが安全に、保護者も安心して利用できる公園づくりをすすめるとともに、児童遊具や健康器具の設置など、子どもから高齢者まで、だれもが楽しめる公園づくりをすすめます。

公園は、町民にもっとも身近なコミュニティ施設です。公園ボランティア制度*を普及させ、町民が地域の公園を維持管理するなど、地域のニーズに合った特色ある公園づくりにつながる取組をすすめます。



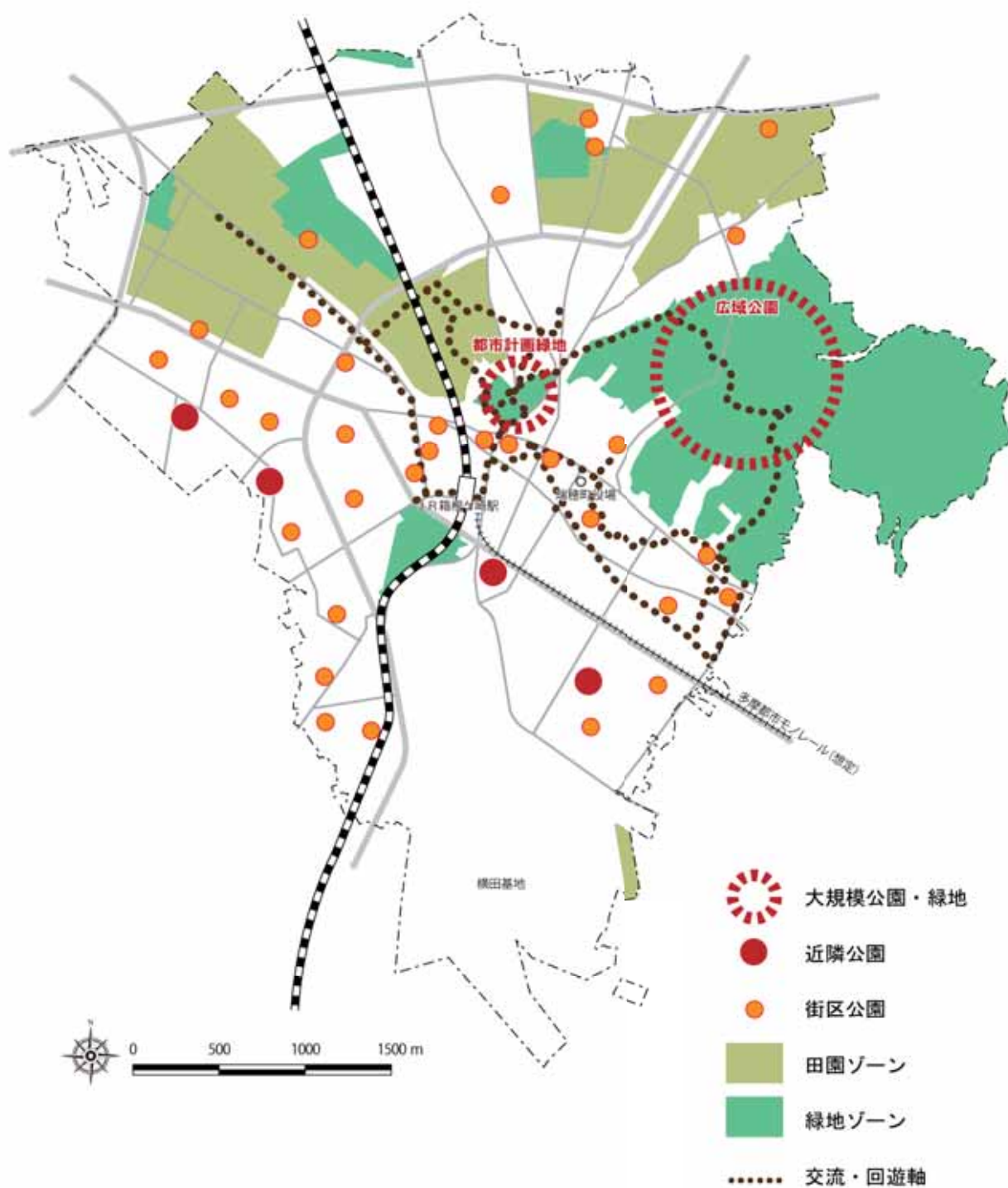
■ 公園遊具の点検 ■

I 全体構想

第3章 まちづくりの基本方針

土地利用 道路・交通 公園・緑 下水道 公共施設 景観・環境 住宅・住宅地 防災・公害

公園・緑地配置方針図



4 下水道の整備の方針



(1) 下水道施設の整備



生活環境の向上と雨水流出による浸水被害を防ぐため、下水道の整備を促進します。

① 汚水

下水道処理人口普及率は98.1%となっています（令和2年3月現在）。未整備地区については、汚水処理の概成*をめざし、下水道施設の整備を順次すすめます。

下水道施設は人々が暮らす中で必要不可欠な施設であり、社会経済活動を続ける限り、休止できない施設です。そのため、修繕などにより適正な維持管理を行い、下水道機能を維持する必要があります。

下水道施設を有効活用できるように、下水道への未接続世帯については接続を促進します。

② 雨水

都市化の進展に伴う雨水流出の増大や大型台風、局地的・記録的な集中豪雨などに対応するため、雨水幹線の整備をすすめます。総合的な雨水対策をすすめ、町民の生命や財産などに大きな影響を与える浸水被害を防ぎます。

- 土地区画整理事業などにあわせて、雨水幹線の整備をすすめます。
- 不老川水系については、流域自治体と連携し、河川の改修について引き続き埼玉県に要望します。
- まちづくりにかかわる各事業が連携し合い、総合的な雨水対策を行います。



5 公共施設の整備の方針

(1) 公共施設の整備

瑞穂町の機能の根幹となる公共施設について、まちの魅力発信の拠点機能を担うとともに、日常的な利用のほか、災害時などでもだれもが安全・安心に利用できるよう、施設の適正配置、安全性の確保などにつとめます。



① 基本的な考え方

町民が利用する公共施設について、住民サービスを確保した適正な配置を行うとともに、環境に配慮し災害に備えた安全かつ快適な施設の整備をすすめます。

- 複数の拠点に機能を集め、ネットワーク化をはかる「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方にもとづき、中心地としての施設と、各地域のコミュニティの核となる地域ごとの施設など、都市機能に応じた公共施設の適正配置を行います。
- 人工知能（AI）やICTなどの新技術を活用し、公共施設の効率的な管理運営を行います。
- 5Gなどの新たな通信技術の活用や公共施設へのWi-Fiの整備など、通信環境の整備につとめます。
- 災害に対応できるように施設の改修をはかるとともに、浸水予想区域や土砂災害警戒区域のリスクの検証と公共施設の安全性の確保につとめます。
- だれもが安全に障壁なく快適に利用できる施設をめざし、施設のバリアフリー化、ユニバーサルデザイン化を推進します。
- 自然採光や太陽光発電など再生可能エネルギーの利用につとめ、省エネルギーに配慮した施設への改修をすすめます。

② 拠点における公共施設の整備の考え方

■ みずほの顔交流拠点

まちの玄関口であるＪＲ箱根ヶ崎駅は自由通路により東西の広場がつながり、駅前駐輪場が一体として整備され、鉄道、バス、タクシーといった公共交通の結節点となっています。多摩都市モノレールの延伸によりさらなる交通結節機能が充実するため、延伸と一体となった周辺整備が必要です。また、充実した交通結節機能を生かし、町のにぎわいにつながる各種交流イベントなどでの活用をすすめます。

箱根ヶ崎駅西地区の公共施設については、交通結節機能の充実にあわせ、時代に即した複合施設の整備を視野に検討し、「みずほの顔交流拠点」の中核となる機能形成をめざします。

■ みずほの街交流拠点

利便性、快適性を備え、環境に配慮した防災機能、災害対策本部機能を充実させた機能的な新たな役場庁舎が完成しました。「みずほの街交流拠点」の中核としての機能形成をすすめます。

瑞穂町民会館、スカイホール、図書館や中央体育館など文化、教育やスポーツの分野、保健センター、子ども家庭支援センター、あすなろ児童館やふれあいセンターなど保健、福祉の分野など、狭山丘陵のふもとは、各分野の中心機能を担う公共施設が集積しています。各分野が連携して町民の文化活動や健康な生活を支えるための拠点として機能させます。



■ スカイホール ■

また、みずほの森交流拠点に交わる位置にあり、土砂災害警戒区域内または近接する立地でもあるため、豊かな自然との調和をはかりながら、各施設の安全性の確保につとめます。

■ 生活サービス拠点

武蔵野、長岡、元狭山コミュニティセンターは、自主的な地域活動によるコミュニティ形成の拠点、各地区の町民の交流の場となっています。町民が気軽に利用できる空間、交流を促進する場を提供するとともに、役場の連絡所機能を生かし、生活に身近なサービス拠点の中核施設として維持管理につとめます。また、コミュニティセンター周辺の学校や保育所、公園などの公共・公益施設との動線の確保、機能的な連携により、利便性の高い生活サービス拠点の形成をはかります。

多摩都市モノレールやＪＲ八高線の新駅周辺については、日常生活の利便性の向上に寄与する交通・行政・情報サービス施設などの整備について、新駅の計画の進捗にあわせてすすめる、拠点形成をはかります。

■ みずほの森交流拠点

都立野山北・六道山公園は豊かな自然を生かした自然公園として整備されています。六道山公園展望塔からは貴重な里山の風景が望め、ハイキングや野鳥観察、森遊びなどが楽しめる町民の憩いの場として親しまれてきた、後世に残すべき「まちの財産」です。都道166号瑞穂あきる野八王子線沿いに西口駐車場が整備されたことに加え、多摩都市モノレールの延伸によりアクセスのさらなる向上がはかれることから、来訪者増加に向けまちの魅力としてPRするとともに、観光サインや遊歩道の整備など、回遊性に優れた交流拠点として整備します。



■ 文化の森六道山公園 ■

■ みずほの郷交流拠点

郷土資料館「けやき館」と隣接する「耕心館」については、瑞穂町の歴史や文化を次世代や後世に伝えるとともに、町民および来訪者との交流をはかる拠点として、「みずほの郷交流拠点」の中核施設と位置づけ、その利用促進をはかります。

狭山池公園やさやま花多来里の郷を中心とした、まとまったオープンスペースはまちの骨格的な緑地として、狭山丘陵や中心市街地とのネットワーク化をはかり、オアシス空間を活用した多様な交流を促進します。

狭山池上流部については、町民農園の利用や花畑・小麦畑づくりなどを通じて農地を守ること、農のある風景を保全し、自然の営みを感じる空間づくりを行います。

郷土資料館「けやき館」周辺を中心に狭山茶の生産、販売が行われています。岩蔵街道沿道については、シクラメン温室が並び、農家による直売が行われ最盛期には多くの人々が訪れているほか、牧場での乳製品の加工販売が行われており、農業を中心とした人の交流が生まれています。

また、瑞穂町農畜産物直売所については、販路確保による農業者の営農を支援するとともに、消費者に新鮮で安全な農畜産物を提供することで、農業者と消費者とをつなぐ中核施設としての利用促進をはかります。



■ 耕心館 ■



■ シクラメン温室 ■

6 都市景観・都市環境形成の方針



(1) 都市景観の形成

景観は地域の人々が共通の財産として守り、育てるものです。地域特性に配慮した景観形成をはかり、まちの魅力向上につとめます。



① 自然的景観の保全・育成

■ 丘陵や平地の緑

狭山丘陵をはじめ、平地林などの緑は貴重な景観資源であることから生態系に配慮しつつその保全につとめ、人びとが自然とふれあうことができる場として活用します。

■ 緑のスカイラインと丘陵斜面

市街地からみた狭山丘陵の緑のスカイライン*は、まちの骨格的な自然景観を形成するものです。このため、東京都景観条例にもとづく「丘陵地景観基本軸」としての位置づけをふまえながら、尾根筋や丘陵斜面の緑の連続性を確保し、スカイラインを保全するなど、計画的な景観形成をはかります。

■ 河川沿いの親水・緑化空間、潤いのある水辺景観

河川、水路および池などの水辺景観を保全するため、公共下水道などの整備を推進し、水質を改善するとともに周辺環境の修景化をはかります。特に、市街地を流れる残堀川や狭山池などでは、親水広場やポケットパーク、緑地などを適切に維持管理するとともに、案内サインの設置や歩道のカラー舗装などにより回遊性を向上させます。沿道宅地の緑化などを促し、水辺景観と一体となった潤いある親水・歩行空間の形成をはかります。



■ 狭山池公園 ■

■ 眺望点

六道山公園展望塔から望める富士山、秩父連山、新宿副都心など遠方を見渡せる視界を遮ることがないように、都立野山北・六道山公園の整備にあわせ樹木などの整備および維持管理などを関係機関に要望します。

■ 田園景観の保全・育成

良好な農地や屋敷林のある農家の田園景観については、一団のまとまりで保全し、豊かな風情のある田園景観の形成をはかります。



■ 六道山公園展望塔からの眺望 ■

② 歴史的景観の保全・継承

■ 歴史的景観

瑞穂町文化財保護条例により位置づけられている文化財のうち、市民が身近に接することができる文化財については、その魅力を引き出すような周辺環境の修景化をはかり、地域の景観資源として活用します。

また、箱根ヶ崎時計台など、歴史を振り返ることができ、郷土史への関心や地域への愛着を育むことにもつながる歴史的価値のある建造物などの保全につとめます。



■ 箱根ヶ崎時計台 ■

■ 河川石積護岸・石積擁壁

瑞穂町の歴史を伝え、昔ながらの趣がある石積護岸や石積擁壁については、安全性を確保しながら保全につとめます。

③ 都市景観の創出

■ まちの顔となる駅周辺

JR箱根ヶ崎駅周辺の商業業務ゾーンは、東西広場整備によって創出された良好な景観を維持します。また、多摩都市モノレールの延伸と一体となった駅周辺整備をすすめる中で、交通結節点、新産業導入・育成拠点や観光資源への新たな玄関口として、まちの顔にふさわしい都市景観を創出します。



■ まちの玄関口（箱根ヶ崎駅） ■

■ 沿道環境

国道16号や新青梅街道をはじめとする主要幹線道路沿道などは、無電柱化や街路樹などの植栽による修景化を関係機関に要望します。

また、沿道の建築物や広告物などの立地誘導をはかり、秩序ある沿道環境を形成します。

■ 景観スポットの活用

平和を象徴する「アンネのバラ」、モーガンヒル市との友好の証としての「ポールズスカーレット」や瑞穂町の歴史、民俗や自然を象徴する景観モニュメントについては、「みずほ☆きらめき回廊」と連動させ、人々の交流を生む景観スポットとして維持し、活用します。



■ ポールズスカーレット（駅西口） ■

■ 市街地景観の創出

良好な市街地景観の創出をはかるため、公共施設（建築物、道路・橋梁、公共空地など）の美化をはかるとともに、宅地については、生垣などの緑化促進、建築物などの秩序ある街並みの形成、過密化の防止によるゆとりある空間の確保などをすすめ、美しい街並みの形成をはかります。

(2) 環境負荷の少ないまちづくり



環境保全の取組として、環境負荷の少ないまちづくりをすすめます。
環境に配慮した公共施設への改修をすすめるほか、町民・事業者への環境啓発を行い、連携した取組を促します。

① 公共交通の充実、道路環境の改善による環境負荷の低減

多摩都市モノレールの早期整備、JR八高線の複線化、運行本数の増加や運行時間の延長、路線バスの運行路線の拡充などを要請し、公共交通を充実させ、過度な自家用自動車交通への依存の低減をはかり、多様な交通手段を上手に使えるまちづくりをすすめます。また、回遊性のある歩道の整備や安全な自転車交通の確保により自家用自動車交通からの転換をはかるとともに、新青梅街道の拡幅や圏央道へのアクセス道路の整備など、渋滞の緩和や円滑な交通の流れをつくり、自動車交通による環境への負荷の低減につとめます。

② 緑の保全・創出による温暖化対策の推進

狭山丘陵をはじめ、町内各所の平地林などの緑豊かな自然環境を保全し、市街地の公園・緑地の整備や公共施設、道路の緑化をすすめることで、クールスポット*の創出をはかるとともに地球温暖化の原因となる温室効果ガスの減少につなげます。また、町民や事業者への環境啓発を行い、住宅敷地や事業地の緑化を促し、新たな緑の創出につとめます。



■ 日陰棚（松原西緑地） ■

③ 再生可能エネルギーの利用と環境に配慮した施設の整備

公共施設については施設の改修などにあわせて、自然採光や太陽光発電など再生可能エネルギーの利用につとめます。街路灯や防犯灯のLED化、公用車への電気自動車の導入など、環境に配慮した施設などへの改修をすすめます。また、地下水かん養*のために雨水貯留浸透施設*の整備や道路の浸透性舗装をすすめます。

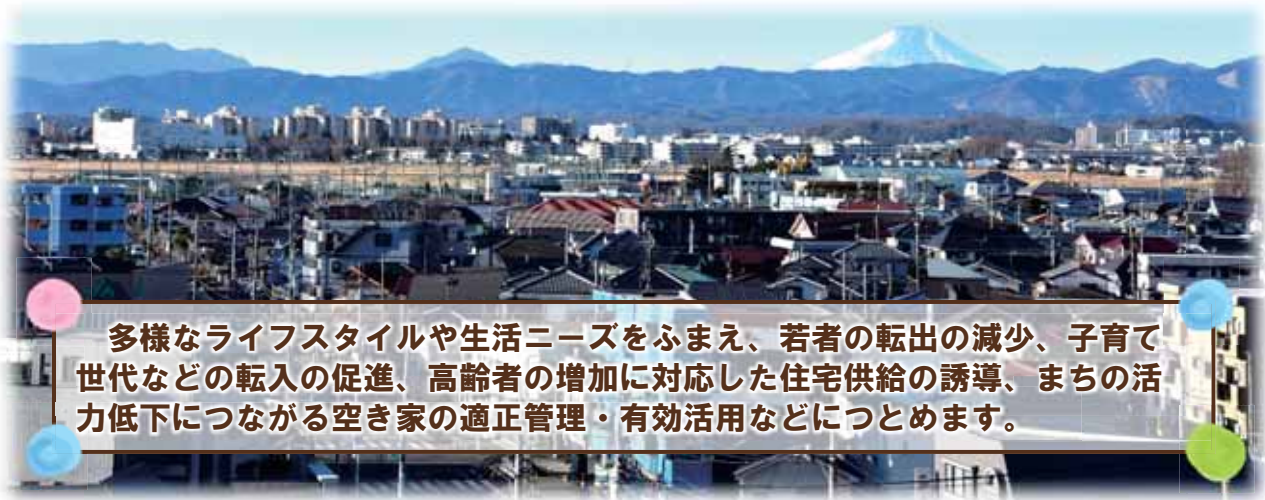


■ 太陽光発電設備（役場庁舎） ■

7 住宅と住宅地の整備の方針



(1) 多様なニーズに対応した住宅供給の誘導とストック活用



① 多様なライフスタイルに対応した住宅供給

子育て世代などの多様な世代のニーズ、多世代居住や都市型の二地域居住といった多様な居住形態に対応する、生活利便性と移動利便性の整った戸建て住宅や集合住宅など、多様な住宅の供給を誘導します。

緑地や農地に恵まれた地域の特性と調和した、家庭菜園のできる住宅などのように、ゆとりや個性ある住宅供給を誘導します。

② 既存住宅ストックの有効活用

町民が慣れ親しんだ住宅にいつまでも住み続けられるように、リフォームなどによる既存住宅ストックの質の向上を促進するとともに、中古住宅などの住宅ストック資源の活用を誘導します。

高齢者や障がい者が安心して住める住宅の確保は、ますます重要となっています。自立した生活ができるように、バリアフリーに配慮した住宅改修を含めた居住環境づくりをすすめます。

③ 空き家の適正管理と有効活用

空き家については、周辺の生活環境に深刻な影響をおよぼすことのないよう、所有者へ適切な管理を働きかけるとともに、民間事業者による流動化を促進します。また、住環境の改善、地域コミュニティの活性化や新しい生活様式に合わせた活用など、さまざまな視点で、有効な活用方法について検討します。

(2) 良好な住宅地の形成と住環境の改善

土地区画整理事業や地区計画などの都市計画手法の活用による計画的で秩序ある住宅地を形成するとともに、新たな拠点づくりによりまちの魅力を高めます。



① 計画的な住宅地の形成

多摩都市モノレールの延伸や「雇用の場」の確保による転入者の増加にあわせて、良好な住宅地を供給するために、土地区画整理事業や地区計画の推進により、道路、下水道などの都市基盤の整った、安全性、利便性、快適性を兼ね備えたゆとりのある良好な住宅地形成をはかります。また、景観に配慮したまちをめざし、地域で取り組む美しい街並みづくりをすすめます。

② まちの中心地にふさわしい住宅地形成

多摩都市モノレールの延伸と一体となった商業業務地づくりの検討と、住宅地形成とを連携させ、利便性、快適性の高い魅力ある住宅地形成をすすめます。特に、JR箱根ヶ崎駅周辺や多摩都市モノレール新駅周辺の住宅地においては、まちの中心地にふさわしい戸建て住宅や集合住宅などの多様な住宅供給のあり方を検討します。

③ 既成市街地の住環境の改善

既成市街地においては、空き地などを活用し、狭あい道路の解消、ポケットパークの整備などによる住環境の改善につとめます。

また、良好な住環境形成のため、地区計画の活用や開発指導などにより住工混在や狭小住宅の改善につとめます。



■ ポケットパーク ■

(3) だれもが住み続けられるまちづくり



① 職住の近接した歩いて暮らせる日常生活圏の形成

昼間人口の多い瑞穂町の特性をふまえ、計画的な産業地の形成にあわせて、町内で働く就業者の町内居住を促す住宅地の供給につとめます。

新たな住宅地の供給については、生活利便性と移動利便性の整った、歩いて暮らせる日常生活圏の形成をめざした整備をすすめます。

町内各地域においても、町民がいつまでも暮らし続けられるように、コミュニティバスの実証実験を行い、新たな地域公共交通体系の構築、公共交通不便地域を解消するための持続可能な輸送サービスの確保について、地域公共交通会議などで議論し、検討をすすめます。

② だれもが安全に安心できるまちづくり

防災、公害、交通安全、防犯などのさまざまな対策をすすめ、幼児から高齢者まで、瑞穂町に住む町民の一人ひとりが、安全な居住環境のもとで、安心して住み続けられるまちづくりをすすめます。

③ ユニバーサルデザインのまちづくり

道路、公園・緑地や公共施設、公共交通機関などは、ユニバーサルデザインの考え方にもとづき、障がい者、高齢者、子ども、外国籍の方など、だれもが地域で安心して障壁なく利用できる施設の整備・改善をすすめます。



■ ユニバーサルデザイン案内板 ■

8 災害・公害対策の方針



(1) 災害対策（火災、震災、水害、土砂災害）



災害に強いまちの形成をはかるため、建築物などの耐震化をすすめるとともに、火災の発生や危険物などの危険要因への対応、住宅密集地などの解消および延焼緑地帯となる緑地・農地の確保などにつとめます。

さらに、水害に強いまちづくりをめざす観点から、総合的治水対策を推進します。

① 災害対策の充実

■ 密集市街地

狭あい道路の多い密集市街地は、建築物などの耐震化、防火地域および準防火地域の指定による不燃化、河川改修や幹線道路および沿道市街地の不燃化による延焼遮断帯*の形成、さらには、消火活動や避難路として機能する主要生活道路の整備などを長期的観点にたってすすめます。

■ 防災上重要となる幹線道路網

災害時における物資や応援人員の緊急輸送、避難路などの機能をはじめ、防災上重要な道路として東京都から指定されている特定緊急輸送道路*や緊急輸送道路*など、都市計画道路を中心としたその他の防災上重要な輸送道路の整備を推進し、道路ネットワークを形成します。

また、大規模災害時の幹線道路の寸断などを想定し、物資輸送、緊急時避難経路などとして横田基地内の通行について関係機関との協議をすすめ、道路ネットワークの機能保持につとめます。

■ ライフライン施設

下水道施設については、耐震化をすすめるとともに、適切な維持管理につとめます。また、災害を受けた場合においても、速やかな復旧に備えて初動体制および応急復旧体制の強化をはかります。

上水道、電気などのライフライン*については、緊急時にも迅速に対応できるように関係機関に要望します。

■ 建築物など

「東京都耐震改修促進計画」および「瑞穂町耐震改修促進計画」にもとづき、建築物の耐震化を促進するとともに、耐震・不燃化、ブロック塀などの倒壊防止（生垣など）、防火・準防火地域の指定による建築物の不燃化*などを行い、安全性の高いまちづくりをすすめます。

また、地震発生時において沿道建築物などの倒壊による道路閉塞を防ぐため、緊急輸送道路沿道について、耐震化や無電柱化をすすめます。

■ オープンスペース

災害時に、地域（周辺）住民の避難場所、物資の輸送拠点、応援部隊の活動拠点、資材置場、仮設住宅建設用地などに活用する公園、グラウンド、緑地および農地などのオープンスペースの確保を推進します。

■ 避難所など

災害時における指定避難所などが不足する場合に備え、民間施設などの避難所の確保につとめます。また、避難所のトイレの使用が困難な状況に備えて、マンホールトイレを計画的に設置します。

■ 防災倉庫など

飲料水、物資などの備蓄を行うための防災倉庫の整備や確保につとめるとともに、福生消防署と連携し消防水利*の充実をはかります。

■ 防災行政無線など

防災に関する情報伝達として防災行政無線の活用・整備をはかるとともに、メール配信サービスに加え、SNSなどのICTを活用した新たな情報通信手段による情報提供など、防災情報ネットワークの充実につとめます。

■ 帰宅困難者対策

昼間人口が多く、今後の新産業導入・育成拠点の整備や企業誘致の促進による町内就業者のさらなる増加も見据えて、「瑞穂町地域防災計画」にもとづき、帰宅困難者対策の充実をはかります。



■ 文化財消防演習 ■

② 総合的な治水対策の推進

浸水被害の減災に向け、浸水区域を検証し、リスク回避につとめます。河川改修のほか、雨水貯留浸透施設の整備をすすめ、雨水の流出抑制による浸水対策をすすめるとともに、地下水のかん養をはかります。まちづくりにかかわる各対策事業や町民、事業者の取組の連携をはかり、総合的な治水対策を推進します。

■ 浸水リスクをふまえたまちづくり

東京都の残堀川流域浸水予想区域図などをもとにした「瑞穂町防災ハザードマップ」を活用し、浸水リスクが高いエリアについて、そのリスクを周知します。浸水リスクと土地利用や公共・公益施設の位置について検証し、リスクの回避について検討します。

■ 河川改修と浸水対策

河川の護岸の崩壊防止など補修や維持管理につとめ、都市化の進展に対応した河川改修などを推進します。不老川については、早期改修をはかるように流域の自治体と協力し、引き続き埼玉県に要望します。

浸水のおそれのある地域を中心に、雨水貯留浸透施設の設置による雨水流出の抑制をはかります。道路側溝や雨水貯留浸透施設については、補修や維持管理を適切に行い、機能保持につとめます。

気象観測装置を活用し、地域ごとに異なる降水量などの気象状況を的確に把握し、浸水被害防止のための迅速な対応につとめます。



■ 気象観測装置 ■

■ 雨水の流出抑制、地下水のかん養

町民や事業者への指導や啓発活動を行い、民間大規模施設をはじめ宅地内の雨水排水については、雨水浸透ますなど雨水貯留浸透施設の設置を促します。公共施設については、浸透性舗装や雨水貯留浸透施設を設置し、雨水の流出抑制による防災性能の向上をはかります。

また、雨水を地中へ浸透させ水循環をすすめることで、地下水のかん養をはかり、河川水量の安定的確保などによる生態系への配慮を行い、自然と共生したまちづくりをすすめます。

③ 総合的な土砂災害対策の推進

■ 土砂災害リスクをふまえたまちづくり

「瑞穂町防災ハザードマップ」などを活用し、土砂災害リスクが高いエリアについて、そのリスクを周知します。

土砂災害警戒区域内または近接する位置に公共・公益施設が集積している現状をふまえ、土砂災害リスクと土地利用や公共・公益施設の位置について検証し、リスクの回避について検討します。公共・公益施設については、周辺道路も含めた施設の安全性の確保につとめます。

■ 土砂災害対策

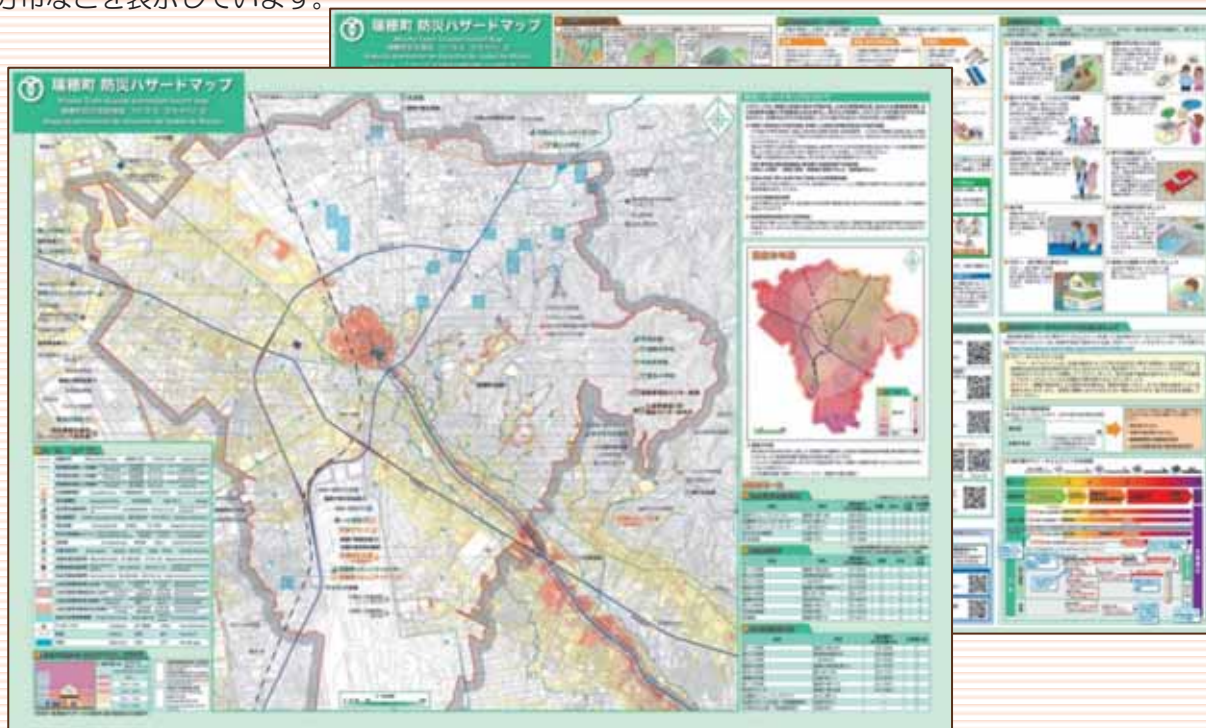
地滑り・がけ崩れのおそれのある急傾斜地を含め、市街地と接する狭山丘陵の斜面緑地については、今後とも保全をはかるとともに、急傾斜地崩壊危険区域や土砂災害警戒区域については、監視体制の強化や自然環境の復元に配慮した急傾斜地対策を東京都と連携してすすめます。

瑞穂町 防災ハザードマップ

瑞穂町では、洪水や地震により危険がある範囲と、指定緊急避難場所などを示した「防災ハザードマップ」を作成しています。

＜このマップで示しているもの＞

残堀川流域の浸水予想区域、土砂災害警戒区域、過去の水害被害実績、立川断層*帯地震の予想震度分布などを表示しています。



※防災ハザードマップは一定の条件下での被害を想定しており、地震の揺れの大きさや降雨量が条件と異なる場合は、被害状況も変化します。詳細な位置・条件などは防災ハザードマップをご覧ください。

出典：「瑞穂町 防災ハザードマップ」（令和2年6月発行）

(2) 公害対策（騒音、振動、悪臭、水質）



公害対策として、日常生活の安全性、快適性、利便性を担保するための対策を講じます。

① 航空機騒音対策の充実

航空機騒音などについては、夜間離発着の規制などの発生源対策や住宅などの防音対策の充実を関係機関に要請します。また、新たに市街化区域への編入をすすめる区域については、騒音域を考慮した土地利用計画を検討します。

② 自動車騒音・振動対策の充実

自動車騒音・振動については、幹線道路の整備により住宅地内の通過交通の排除をはかるとともに、幹線道路沿道については、住宅地としての利用から店舗・事務所などとしての利用を促進します。

交通量の多い主要幹線道路沿道などで住宅専用地区としての利用規制が行われている地区については、地域地区*の見直しや防音対策を講じます。

③ 悪臭などの防止

瑞穂町では、過去に廃棄物処理施設の不適正な処理により広範囲にわたる悪臭の被害を受けた経験から、「瑞穂町産業廃棄物処理施設の設置等の紛争予防に関する条例」を独自に制定しています。施設などの計画の段階から関係地域の住民に対する説明会を事業者に義務づけ、悪臭をはじめ、振動、騒音の防止も含めた周辺環境への配慮を求めるとともに、地域における紛争の予防に向けた調整を継続していきます。

④ 水質汚濁の防止

既成市街地における下水道未整備地区や新市街地の形成に対し下水道の整備を推進し、河川、水路の水質汚濁を防止します。

(3) その他（交通安全・防犯）

① 交通安全対策の充実

交通安全対策については、福生警察署などの関係機関との連携をはかり、安全確保につとめます。

市街地整備や都市施設の整備においては、単に効率性のみを追求せず、安全性・防犯性に配慮した整備を行います。既成市街地などでは、危険箇所の早期把握につとめ、歩道のガードパイプ、カラー舗装、道路照明灯、道路反射鏡などの交通安全施設の整備を推進します。特に通学路を中心に道路の危険箇所について、学校やP T A、町民から寄せられた意見をもとに庁内関係部署と福生警察署と合同で定期的な点検を行い、児童・生徒の安全確保と安全な道路の整備につとめます。

② 防犯対策の充実

犯罪を誘発する落書きやごみ放置などの解消につとめるとともに、防犯灯や防犯カメラの適正配置および防犯灯のL E D化をすすめ、犯罪を未然に防ぐ環境の整備を推進します。

防犯に関する情報伝達機能を中心とし、さまざまな情報ネットワークの機能の充実を推進します。

Ⅱ 地区別構想

第4章 地区別のまちづくりの方針

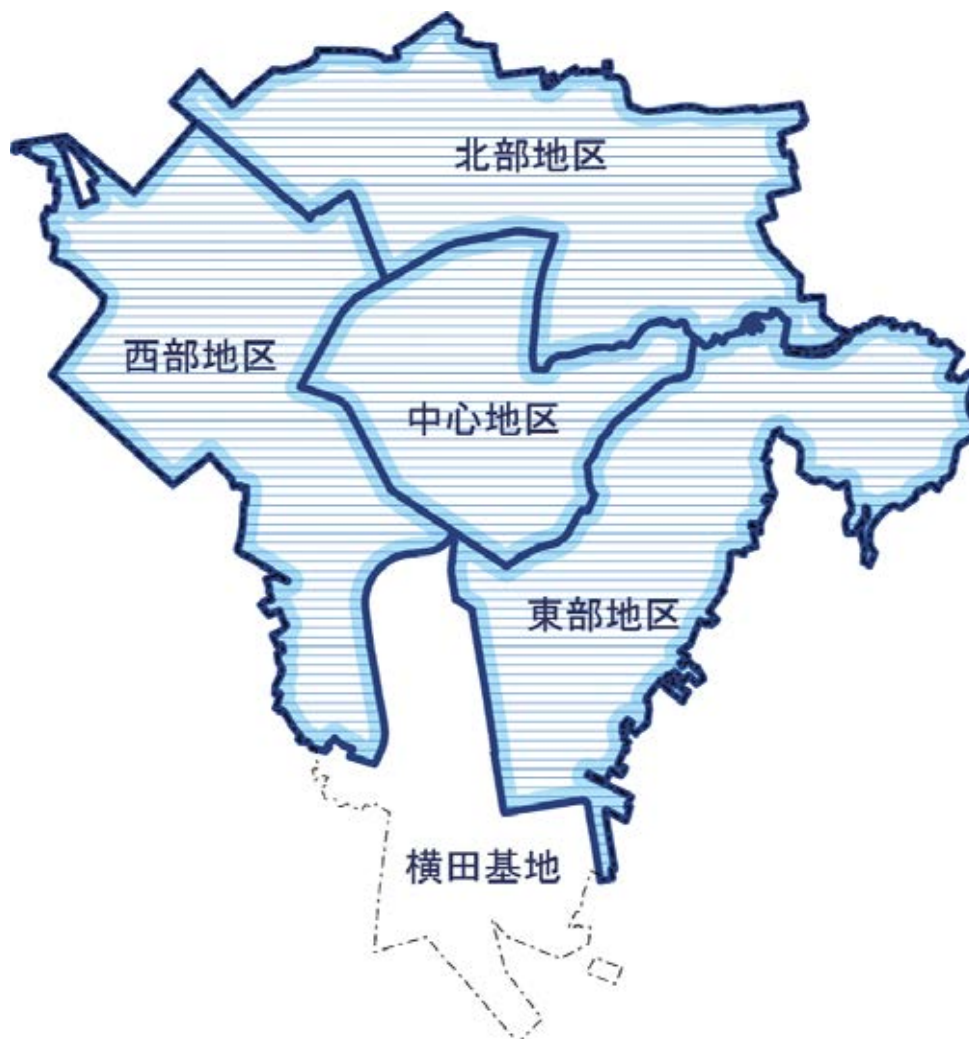
地区別構想は、全体構想で示した瑞穂町全体の目標や基本方針を受け、かつ、各地区の特性などをふまえた地区別のまちづくり方針です。

地区別の特性や地区のめざす将来像（期待される役割、将来像、基本施策）を示すとともに、「地区のまちづくりの方針」では、第3章「まちづくりの基本方針」で示した全町的な方向性のほか、地区ごとに特徴ある取組を掲げるものについて整理します。

【第4章の構成】



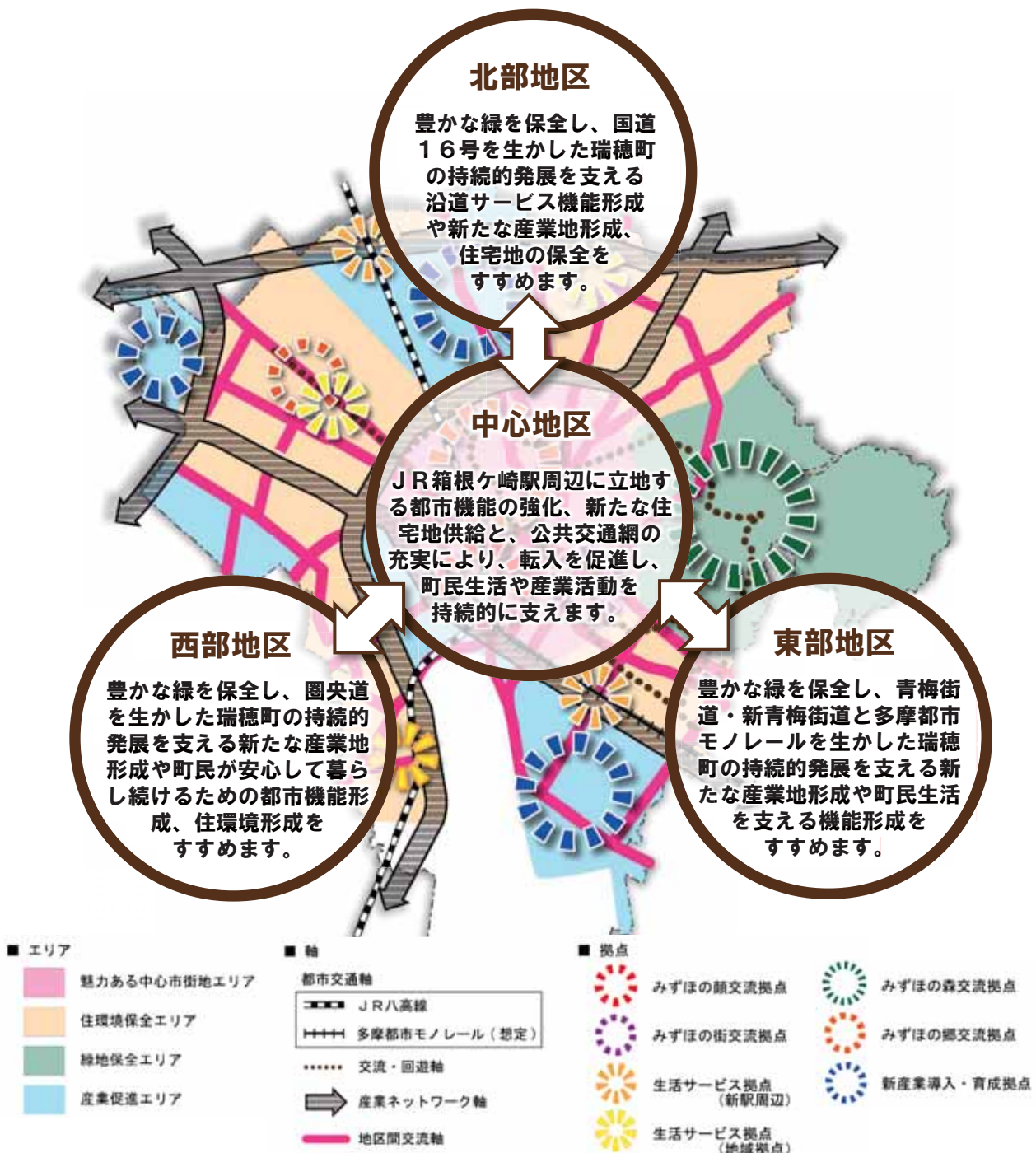
なお地区区分は、町内会・自治会区域、地形地物などを考慮し、以下の4地区とします。



地区の特性を生かした4地区連携の考え方

瑞穂町の中心に位置し、町民生活や産業を支える多くの都市機能を有する中心地区と、瑞穂町の特徴である狭山丘陵などの自然資源や、瑞穂町の広域交通利便性を生かし、今後の瑞穂町の発展を支える新たな産業地などを抱える東部地区、西部地区、北部地区にわかれます。

4地区が、各地区の特性を生かしたまちづくりを展開、連携することで相互に補完し合い、相乗効果を発揮する、瑞穂町に適した「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方にもとづく都市づくりをすすめることを目標とします。



1 中心地区

(1) 地区の特性

中心地区は、商業業務施設や生活サービス施設、公共・公益施設が集積するまちの中心地で、既存の住宅市街地が形成されているほか、箱根ヶ崎駅の西側では土地区画整理事業による新たな住宅地供給も行われている地区です。



■ 面積 約242ha

■ 人口 6,111人（令和元年10月現在）

■ 整備の状況

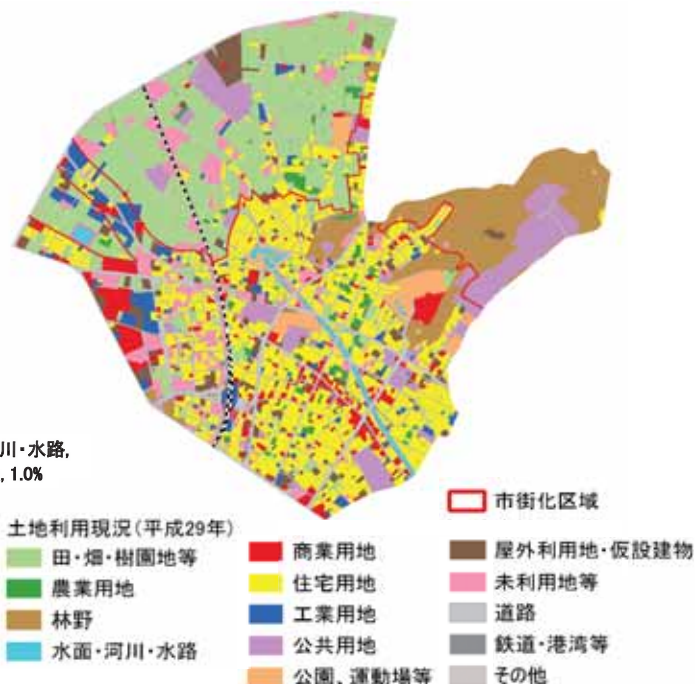
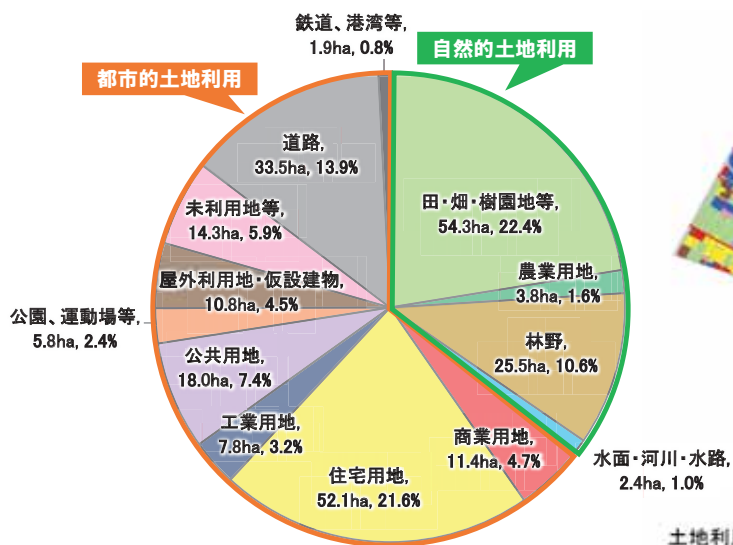
地区内には商店のほか、役場庁舎、ビューパーク、福生消防署瑞穂出張所、武道館、図書館、保健センター、ふれあいセンター、瑞穂町民会館など各種公共・公益施設が立地しています。

JR箱根ヶ崎駅の北側には、町民にとってのいこいの場となっている狭山池公園、さやま花多来里の郷や狭山神社などがあります。

第一小学校、瑞穂中学校が広域避難場所*などに指定されています。

JR箱根ヶ崎駅が立地し、国道16号、都道166号瑞穂あきる野八王子線と新青梅街道が交差する交通の要衝であり、瑞穂町で最も利便性が高い地区です。JR箱根ヶ崎駅の西側では、箱根ヶ崎駅西土地区画整理事業が行われています。

市街地以外（池廻り地区など）の土地利用は、主に畑ですが、不耕作地も点在しています。



※地区面積および土地利用面積は GIS 計測値のため実際の面積とは誤差がある場合があります。

※地区の人口は令和元年10月1日現在の人口を面積按分したものであり、実際の人口とは誤差がある場合があります。

出典：多摩部土地利用現況調査（平成29年）

(2) 地区の将来像とまちづくりの考え方

1) 中心地区の位置づけと期待される役割

中心地区には、瑞穂町の将来都市像を示した将来都市構造において、「みずほの顔交流拠点」「みずほの街交流拠点」「みずほの郷交流拠点」を位置づけています。

JR箱根ヶ崎駅周辺に立地する都市機能の強化、新たな住宅地供給と、公共交通網の充実により、転入を促進し、町民相互や来訪者との交流を促すとともに、町民生活や産業活動を持続的に支えていくことが期待されています。

2) 中心地区の将来像

中心地区の将来像

**狭山池周辺の緑や多様な都市機能が集約し、
快適な暮らしとまちの“顔”を形成する 中心地区**

中心地区では、「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方にもとづく都市づくりの中心として、瑞穂町の発展や町民生活を安定的に支える都市機能の形成や、新たな住宅地供給、効率的な市街地形成をすすめます。

また、狭山丘陵の西端で、市街地近傍に豊かな自然が残る地区の特徴を生かし、身近に豊かな自然を感じられるまちづくりをすすめます。

こうしたまちづくりをすすめることで、瑞穂町の持続的発展を支える多彩な都市機能と良好な市街地環境が整い、豊かな自然と共生し、回遊と交流が生まれる姿を地区のめざす将来像とします。



■ JR箱根ヶ崎駅 ■



■ 郷土資料館けやき館 ■



■ みずほマ-フェスティバル ■



■ 耕心館 ■

3) 中心地区のまちづくりの考え方

基本施策にもとづく、中心地区の将来像実現に向けたまちづくりの考え方は以下のとおりです。

基本施策 1

交通の要衝として発展するまち

を実現するために



JR箱根ヶ崎駅周辺において、多摩都市モノレールの延伸と一体となった、まちの中心地としての新たな都市機能の形成や新たな商業業務拠点の形成をすすめます。

箱根ヶ崎駅西土地地区画整理事業の早期事業完了をめざすとともに、連坦する西平地区の土地地区画整理事業の施行に向けた取組をすすめます。

持続可能なまちの中心地づくりのために、効率的な土地利用の誘導や子育て世代などの転入促進のための住宅適地での住宅地供給をはかります。

基本施策 2

安全・安心で快適に住み続けられるまち

を実現するために



JR箱根ヶ崎駅を起点とした公共交通ネットワークの整備・強化をすすめます。

多様な居住形態に対応した住宅地供給をはかるとともに、定住を促すための市街地の基盤整備をすすめます。

土砂災害や浸水被害によるリスクを検証し、安全・安心なまちづくりをすすめます。

町民の愛着や瑞穂町の魅力を高めるために、瑞穂町の豊かな自然や歴史ある建造物などが残る街並みの保全をすすめます。

基本施策 3

多くの人が行き交い、ふれあいが育まれるまち

を実現するために



多摩都市モノレールの早期整備を要請するとともに、多摩都市モノレールの延伸と一体となったJR箱根ヶ崎駅周辺の整備をすすめます。

JR箱根ヶ崎駅周辺を中心として、回遊性のある動線軸により各拠点のネットワーク化をはかる「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方にもとづく都市づくりをすすめます。

基本施策 4

豊かな自然と調和したまち

を実現するために



狭山池公園、さやま花多来里の郷、残堀川などの豊かな自然資源の保全や生態系に配慮したまちづくりをすすめます。

(3) 地区のまちづくりの方針

1) 良好な土地利用の誘導に向けて…



① 商業業務ゾーン

J R箱根ヶ崎駅周辺については、多摩都市モノレールの延伸と一体となった新駅周辺整備計画などを策定し整備をすすめる、商業業務施設のほか、行政サービス施設、交番などの各種公共・公益施設などが集積し機能的に連動する、まちの玄関口として交通結節点にふさわしい高度な土地利用をはかります。

青梅街道沿道については、商店、飲食店や事務所が点在し、J R箱根ヶ崎駅と役場庁舎、ビューパーク、図書館や都立瑞穂農芸高校などの主要な公共・公益施設を連絡する軸線上にあります。瑞穂町の自然や歴史などの資源を結ぶ「みずほ☆きらめき回廊」と連携させ、既存商業地の活性化をはかります。

箱根ヶ崎駅西地区については、新たな公共施設を中心に店舗や事務所の集積を誘導し、地区計画による土地や建物のルールにもとづき、にぎわいのある駅前中心商業地の形成をはかります。

② 沿道サービスゾーン

国道16号や新青梅街道などの沿道については、交通量の多さを生かし、広域交通利便性の高い幹線道路沿道にふさわしい商業・業務・沿道サービス施設などが立地する沿道サービス地の形成をはかります。

③ 工業・流通ゾーン

箱根ヶ崎駅西地区の工業地および西平地区の一部については、圏央道青梅インターチェンジへのアクセス道路、国道16号や新青梅街道と接続する地区内道路の拡充整備をすすめる、広域交通利便性の高さを生かした工業・流通業務地としての土地利用をはかります。

また、地区計画による土地や建物のルールにもとづき、周辺環境との調和をはかることで、隣接住宅地などの良好な住環境に配慮した産業地の形成をはかります。

④ 住宅ゾーン

都道166号瑞穂あきる野八王子線、町道4号線などの沿道については、中低層の住居系建築物（マンション、店舗併用住宅など）を主体に住環境を阻害しない範囲の商業・業務・沿道サービス施設などの立地をはかります。

都市計画道路福3・5・17号（狭山ヶ岡線）沿道については、道路整備後の交通状況をふまえて、適切な土地利用を誘導します。

箱根ヶ崎駅西地区とＪＲ箱根ヶ崎駅の東側に位置する住宅地については、ＪＲ箱根ヶ崎駅や商業地に近接し、多摩都市モノレールの延伸と一体となった利便性の高い住宅地を形成します。特に箱根ヶ崎駅西地区については、子育て世代から高齢者まで多様な世代のニーズや多世代居住・都市型の二地域居住といった多様な居住形態に対応するため、戸建て住宅を主体としつつ、低中層の集合住宅も許容した住宅地として、土地利用をはかります。

青梅街道を軸に広がる住宅地については、戸建て住宅を主体とした、良好な住環境を有する低層専用住宅地としての土地利用をはかります。また、市街地のスポンジ化を抑制するために、空き家の流動化の促進や有効活用に向けた活用方法を検討します。

狭山池公園や狭山丘陵周辺の住宅地については、豊かな自然や隣接して点在する神社・仏閣などの歴史ある建造物などが残る街並みの保全につとめるとともに、郷土資料館「けやき館」や「耕心館」など、瑞穂町の歴史や文化の発信拠点と調和した環境整備をすすめます。

⑤ 田園住宅ゾーン

狭山池緑地北側の地区については、当面は市街化調整区域として、既存の田園集落環境の維持・改善に向けた取組をすすめるとともに、農地の観光、景観資源としての活用をはかります。

また、農業と調整をはかりながら将来的な都市的土地利用について検討します。

⑥ 田園ゾーン

市街化調整区域である池廻り地区などについては、優良農地の保全や営農支援をすすめるとともに、農地の観光、景観資源としての活用、防災機能としての活用をはかります。

また、狭山池上流部については、ソフト事業の充実をはかりながら、引き続き農業振興のための拠点としての整備を検討します。

⑦ 緑地ゾーン

狭山近郊緑地保全区域に指定されている狭山丘陵については、自然環境への影響を配慮し、計画的に公園や遊歩道の整備をはかります。適正に土地利用を誘導し、将来にわたっても貴重な自然環境として保全・育成します。

市街地やＪＲ箱根ヶ崎駅に近い狭山池公園やさやま花多来里の郷については、身近な自然とのふれあいの場として、環境整備・修景化につとめるとともに、遊歩道などの整備により回遊を促す動線の保全につとめます。

市街地と接する斜面林については、自然環境の保護のほか、景観上、防災上の観点からも重要な緑地として保全をはかります。

道路・交通



2) 便利で安全な道路交通体系の整備に向けて…

① 幹線道路

■ 主要幹線道路

国道16号および新青梅街道については、現道の道路機能の維持とともに、街路樹の適正管理や無電柱化など沿道環境の保全を要望します。

また、新青梅街道については拡幅整備による渋滞緩和をはかります。

国道16号および新青梅街道は特定緊急輸送道路として、沿道環境を保全し、災害時の道路通行を確保します。

■ 幹線道路

都道166号瑞穂あきる野八王子線については、都市計画道路福3・4・10号（東京環状線）として未整備区間の拡幅整備を要望するとともに、多摩都市モノレールの延伸と一体となった道路環境の整備を要望します。

■ 地区幹線道路

都市計画道路福3・5・17号（狭山ヶ岡線）については、JR八高線との立体交差部の早期の事業完了を要望します。

都市計画道路福3・5・24号（御伊勢山通り線）については、瑞穂町の中核的な機能を結ぶ中心道路としての機能を維持します。

都市計画道路福3・4・30号（稻荷ヶ丘線）については、都道44号瑞穂富岡線（岩蔵街道）からJR箱根ヶ崎駅西口へつながる道路として、交通のネットワーク化やアクセス機能の強化をはかります。

都道44号瑞穂富岡線（岩蔵街道）については、地区幹線道路と圏央道青梅インターチェンジへのアクセス道路としての機能をあわせもつ道路機能の維持を要望します。

都市計画道路福3・4・26号（瑞穂飯能線）については、整備区間との接続をはかり、交通ネットワークの整備をすすめます。

西平地区においては、土地区画整理事業にあわせて道路計画を検討します。

② 生活道路等

■ 主要生活道路

青梅街道については、自転車や歩行者の安全・安心な利用に向けて道路環境の改善を要望します。

主要な生活交通軸となる町道は、市街地整備事業や道路事業により、狭あい部の拡幅、歩道の確保、危険な交差点の改良など、沿道住民の協力を得ながら道路環境の改善をはかります。

■ 回廊ルート

J R箱根ヶ崎駅を起点に、狭山池公園、さやま花多来里の郷、残堀川や狭山丘陵などの自然資源、郷土資料館「けやき館」や神社・仏閣などの歴史的資源をつなぐとともに、役場庁舎などの公共・公益施設にもつながる「みずほ☆きらめき回廊」については、安全で快適な歩行空間の維持をはかり、道路の補修などにあわせ回遊性のある歩行空間の改善につとめます。

また、「みずほ☆きらめき回廊」を各地区の地区間交流軸とつなぐことで回遊による地区間の交流を促し、中心地区内だけではなく、各地区が連携した瑞穂町全体の活性化をめざします。

■ 自転車・歩行者利用環境

J R箱根ヶ崎駅周辺や中心市街地において、自転車・歩行者利用環境の整備をすすめ、安全・安心に暮らせる日常生活圏の形成をはかります。

■ 駅前広場

J R箱根ヶ崎駅前広場周辺に、駐車場・駐輪場、交通情報・案内サービス施設などの公共・公益施設を集約整備するとともに、多摩都市モノレール新駅と一体となった各種交通が機能的に集散できる交通ターミナルとしての駅前広場の整備をすすめます。

③ 公共交通

■ 公共交通ネットワーク

J R箱根ヶ崎駅周辺を結節点として、鉄道、モノレール、バス、タクシーといった公共交通が連携した公共交通のネットワーク化をはかり、交通ターミナル機能の向上につとめます。

公共交通環境の改善に向け、コミュニティバスの実証実験を行い、中心地区と各地区を結ぶ新たな地域公共交通体系の構築、持続可能な輸送サービスの確保について、地域公共交通会議での議論をふまえて検討します。

■ 鉄道

J R八高線の複線化や車両基地の整備による輸送力の増強を関係機関に要請します。

■ バス

既存の運行サービスの維持・向上を要請するとともに、多摩都市モノレール延伸と一体となった、J R箱根ヶ崎駅を起点とした路線バスの運行、路線の拡充などサービスの向上について引き続き関係機関に要請します。

■ モノレール

上北台から箱根ヶ崎方面への早期整備を関係機関に要請するとともに周辺整備をすすめ、J R箱根ヶ崎駅との機能的接続をはかります。



3) 快適な暮らしを支える公園・下水道の整備に向けて…

① 公園

■ 街区公園

箱根ヶ崎駅西土地区画整理地内の街区公園3か所の整備をすすめるとともに、都市計画公園の適正配置に向けた見直しをはかります。

■ 都市計画緑地

狭山池緑地および池廻緑地は、既存の良好な自然環境を守り、都市環境に潤いを与えるとともに都市景観の向上にも資する都市緑地として、今後とも計画的に保全活用します。特に、狭山池や丸池周辺においては、親水レクリエーション空間としての充実をはかります。

② 公共下水道、河川

■ 公共下水道

未整備の区域については、全体計画の中での調整のもとに、概成に向けて計画的に整備をはかっていきます。

浸水対策として雨水管渠の整備につとめます。

■ 河川

残堀川については、治水機能を保全するとともに市街地に潤いを与える親水空間として、東京都に適正管理を要望します。

沿川の町内会と連携し河川清掃を行うほか、側道の緑化やポケットパークの適正管理など、快適な河川環境の維持につとめます。また、公共下水道整備の推進による水質の浄化をはかっていきます。



4) 魅力的な景観づくりに向けて…

① 自然的景観の保全育成

狭山丘陵においては、東京都景観条例にもとづく「丘陵地景観基本軸」としての位置づけをふまえながら、計画的な景観形成をはかります。

池廻り地区などに広がる田園集落地においては、無秩序な土地利用・開発の防止をはかるとともに、優良農地の保全、耕作放棄地や遊休農地の解消、観光・景観資源としての農地の活用につとめます。

河川・水路および池などの水辺においては、親水広場や側道を適正に管理するとともに、緑化を推進し、潤いある水辺空間を保全します。

特に市街地を流れる残堀川や狭山池・丸池においては、親水広場や親水スポットの維持管理、河川側道の植栽や花壇の設置などによる緑化、案内サインの設置などをはかり、生活に密着した潤いある親水・歩行空間を保全します。

② 歴史的景観の保全継承

加藤神社（加藤塚）、円福寺、狭山神社、浅間神社、八雲神社など、地区内にある神社・仏閣などの歴史的・文化的資源を保全するとともに、その魅力を引き出すような周辺環境の修景化をはかり、瑞穂町や中心地区の歴史や文化を伝える場・景観ポイントとして保全します。

③ 都市景観の創出

■ まちの顔となる魅力ある駅前景観の形成

多摩都市モノレールの延伸と一体となった新駅周辺整備計画などを策定し、JR箱根ヶ崎駅および多摩都市モノレール新駅周辺を整備し、利便性の高い駅前空間を形成するとともに、まちの玄関口としてふさわしい植栽や案内板などを設置し、瑞穂町の魅力の発信につながるまちの顔となる駅前景観の形成をすすめます。

■ わかりやすく美しい公共施設の景観形成

役場庁舎やビューパーク周辺の公共施設については、機能面のみならず景観的にも優れた空間整備につとめ、建築物は公共施設としてふさわしいデザインとしつつも、その中に瑞穂らしさを付加させ、また、敷地内緑化や道路施設・案内施設のデザイン・修景化をはかり、わかりやすく美しい公共空間の形成をすすめます。

■ 美しく秩序のある沿道景観の形成

新青梅街道や都道166号瑞穂あきる野八王子線をはじめとする市街地を通る主要な道路およびその沿道においては、無電柱化や街路樹の適正管理など、関係機関に沿道の修景化を要望します。

■ にぎわいのある商業地景観の形成

商業業務地においては、周辺環境と調和がとれるように店先や敷地内の緑化を促進し、季節感豊かな街路樹や道路施設のデザイン・修景化とあわせてゆとりある歩行空間を確保し、四季を通して歩いて楽しいにぎわいのある商業地景観の形成をはかります。

■ 緑豊かな住宅地景観の形成

市街地の住宅地においては良好な市街地の形成をはかるため、ゆとり空間の確保や生垣化、敷地内緑化の促進など、「瑞穂町緑の基本計画」にもとづいて緑豊かな住宅地景観の形成をはかります。

また、箱根ヶ崎駅西地区においては、地区計画でめざす緑豊かで潤いのある街並みの形成に向けて、景観に配慮した敷地内の緑化を誘導します。



5) 安全・安心な地区形成に向けて…

① 災害対策の充実

■ 防災性を有する自然環境の保全・育成

地滑り・がけ崩れを防止する斜面林や狭山池緑地、池廻り地区の農地など、保水・遊水機能をもつ緑地・池・農地などの保全をはかります。また、土砂災害警戒区域については、土砂災害リスクを周知するとともに対策が必要な箇所について東京都に要望し、安全性の確保につとめます。

■ 災害に強い都市構造の形成

延焼遮断帯・避難路として機能する骨格的道路の計画的整備をすすめるとともに第一小学校、瑞穂中学校、既存公園・広場については避難場所などとしての機能の充実をはかります。また、役場庁舎周辺においては、災害後の救急・復旧活動の拠点として機能させるため、建築物の耐震・不燃化、備蓄倉庫、耐震貯水槽、情報通信施設の配備、避難路の整備・ネットワーク化など防災拠点としての機能強化をはかります。

特定緊急輸送道路となる国道16号、新青梅街道、都道166号瑞穂あきる野八王子線の沿道にある建築物について耐震化を促進し、災害時の道路通行を確保します。

■ 防災機能向上のための都市整備の推進

青梅街道を軸に形成された市街地では、狭あいな道路や建物の密集している場所がみられます。柔軟な市街地整備手法を用いて道路・公園などの整備をすすめ、消火活動困難地区などの解消や避難路・避難場所となる道路・公園を計画的に整備します。

土地区画整理事業を着実にすすめ、道路・公園を計画的に整備するとともに消火栓・防火水槽の設置をはかります。

② 総合的治水対策の推進

公共下水道（雨水）の整備をすすめます。また、降雨時の雨水流出を抑制するため、緑地や農地の保全、公共施設での雨水貯留浸透施設の設置をはかります。

残堀川氾濫想定区域内の地域では、防災ハザードマップを活用し、浸水リスクの周知をはかるとともに、避難所などの位置、緊急避難の方法などの周知につとめます。

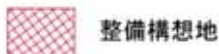
■ ■ 地区別構想図（中心地区） ■ ■

国道16号沿道地区

沿道サービスゾーンとして、交通利便性を生かした、商業・業務・沿道サービス施設などの立地誘導をめざす。

西平地区

国道16号、新青梅街道との要衝である交通利便性、鉄道駅、学校、公共・公益施設などへの近接性を生かし、工業・住宅などを主とした土地利用の転換をはかる。



■ 土地利用区分

- 商業業務ゾーン
- 沿道サービスゾーン
- 工業・産業・流通ゾーン
- 住宅ゾーン
- 田園住宅ゾーン
- 田園ゾーン
- 緑地ゾーン

■ 軸

- 都市交通軸
 - JR 八高線
 - 多摩都市モノレール（想定）
- 交流・回遊軸
- 産業ネットワーク軸
- 地区間交流軸

■ 施設

- 主な施設
- 小・中学校
- 主な公園・緑地
- 病院・診療所
- 幼稚園・保育園等

2 東部地区

(1) 地区の特性

東部地区は、主要幹線道路である新青梅街道や青梅街道を中心に住宅地と産業地が形成され、北部には狭山丘陵が広がる、市街地と自然環境が共存する地区です。

■ 面積 約398ha

■ 人口 6,353人（令和元年10月現在）

■ 整備の状況

丘陵地のふもとには、中央体育館、高齢者福祉センター「寿楽」、心身障害者（児）福祉センター「あゆみ」などの体育・福祉施設が立地しており、また神社・仏閣・文化財なども多く立地しています。

丘陵地一帯は広域公園（都立野山北・六道山公園）であるとともに、狭山近郊緑地保全区域に指定され、自然環境の保全およびその環境を生かした整備が行われています。

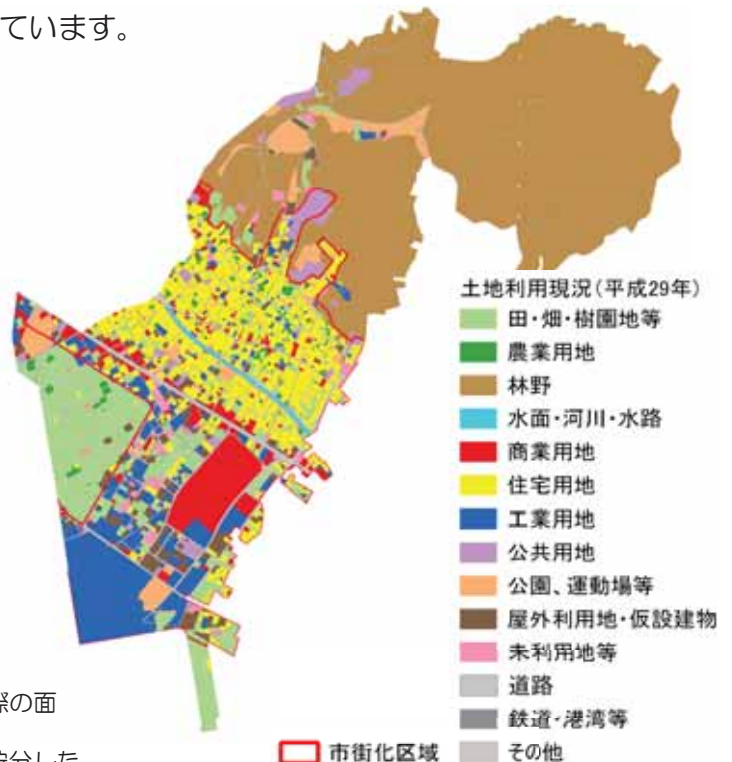
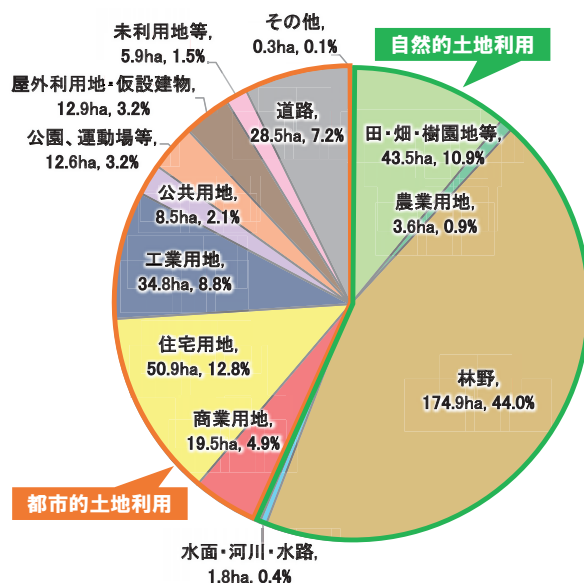
住宅地は、青梅街道を軸に形成され、狭あい道路や建物が密集している場所がみられます。

第五小学校、町営グラウンド、石畑地区スポーツ広場、石畑防災広場が広域避難場所などに指定されています。

地区の中央を残堀川が流れており、親水性に配慮した河川として改修されています。

地区南部の工業地においては、殿ヶ谷土地区画整理事業が行われています。

新青梅街道は、拡幅再整備事業が行われています。



※地区面積および土地利用面積は GIS 計測値のため実際の面積とは誤差がある場合があります。

※地区の人口は令和元年10月1日現在の人口を面積按分したものであり、実際の人口とは誤差がある場合があります。

出典：多摩部土地利用現況調査（平成29年）

(2) 地区の将来像とまちづくりの考え方

1) 東部地区の位置づけと期待される役割

東部地区には、瑞穂町の将来都市像を示した将来都市構造において、多摩都市モノレール新駅周辺を「生活サービス拠点」に、そのほか「みずほの森交流拠点」「新産業導入・育成拠点」を位置づけています。

豊かな緑を保全しつつ、青梅街道・新青梅街道と多摩都市モノレールを生かし、瑞穂町の持続的発展を支える新たな産業地形成や町民生活を支える機能形成をすすめていくことが期待されています。

2) 東部地区の将来像

東部地区の将来像
狭山丘陵の豊かな自然のもと、
利便性の高い住環境と多摩都市モノレールなどによる
新たなまちづくりが展開する 東部地区

東部地区では、主要幹線道路である新青梅街道の整備と多摩都市モノレールの延伸と一体となった新たなまちづくり、産業地づくりをすすめます。

また、狭山丘陵の豊かな自然や残堀川の水辺、歴史ある建造物が残る地区の特徴を生かし、豊かな自然と歴史を感じられるまちづくりをすすめます。

こうしたまちづくりをすすめることで、瑞穂町への新たな活力を呼び込む良好な市街地整備がすすみ、豊かな自然と共生し、回遊と交流が生まれる姿を地区のめざす将来像とします。



■ 六道山公園展望塔 ■



■ 多摩都市モノレール ■



■ 吉野岳地藏堂 ■



■ 高齢者福祉センター「寿楽」 ■

3) 東部地区のまちづくりの考え方

基本施策にもとづく、東部地区の将来像実現に向けたまちづくりの考え方は以下のとおりです。

基本施策

1

交通の要衝として発展するまち

を実現するために



殿ヶ谷土地区画整理事業の早期事業完了を促進するとともに、主要幹線道路である新青梅街道に隣接する武蔵地区において、広域交通利便性を生かした新たな産業地形成をすすめます。

主要幹線道路である新青梅街道において、多摩都市モノレールの延伸と一体となった沿道サービス業務の集積を誘導します。

多摩都市モノレールの新駅周辺において、新たな商業業務拠点の形成をすすめます。

基本施策

2

安全・安心で快適に住み続けられるまち

を実現するために



多摩都市モノレールの延伸と一体となった、多摩都市モノレール新駅への利便性を考慮した公共交通ネットワークの整備をすすめます。

多様な居住形態に対応した住宅地供給をはかるとともに、定住を促すための市街地の基盤整備をすすめます。

土砂災害や浸水被害によるリスクを検証し、安全・安心なまちづくりをすすめます。

町民の愛着や瑞穂町の魅力を高めるため、豊かな自然や歴史ある建造物などが残る街並みの保全をすすめます。

基本施策

3

多くの人が行き交い、ふれあいが育まれるまち

を実現するために



多摩都市モノレールの早期整備を要請します。

多摩都市モノレール新駅周辺整備やアクセス道路の整備をすすめ、利便性・回遊性のある新たな人の流れを創出します。

狭山丘陵、歴史ある建造物、残堀川などを連携し、回遊と交流を促すネットワークの形成をすすめます。

基本施策

4

豊かな自然と調和したまち

を実現するために



狭山丘陵、残堀川などの豊かな自然資源の保全や生態系に配慮したまちづくりをすすめます。

狭山丘陵の豊かな自然、丘陵やふもとで培われた里山の文化的・歴史的環境を体験学習できる場、観光・レクリエーション拠点としての機能の充実をはかります。

(3) 地区のまちづくりの方針

1) 良好な土地利用の誘導に向けて…



① 商業業務ゾーン

多摩都市モノレール新駅周辺については、新駅周辺整備計画などを策定し整備をすすめ、新たな生活サービス拠点として、日常生活を支える商業サービス施設が集積する土地利用をはかります。また、新産業導入・育成拠点や観光資源への新たな玄関口としての商業業務地づくりを検討します。

② 沿道サービスゾーン

新青梅街道の沿道については、交通量の多さや広域交通の利便性の高さを生かすとともに、多摩都市モノレールの延伸と一体となった商業・業務・沿道サービス施設が立地する土地利用をはかります。

また、地区計画による土地や建物のルールにもとづき、敷地の細分化による狭小宅地の発生を防止し、商業業務地と住宅地の調和のとれた良好な市街地環境の形成をはかります。

③ 工業・流通ゾーン

殿ヶ谷地区の工業地については、殿ヶ谷土地区画整理事業による地区内道路の拡充整備により、土地の高度利用をすすめるとともに優良企業の誘致などをはかり、交通の利便性が高い工業・流通業務地としての土地利用をはかります。

新青梅街道の沿道で、多摩都市モノレール新駅が至近な武蔵地区については、企業、研究機関などが集積し、インキュベーション施設など新たな創業を支援し、イノベーションを創出する「多摩イノベーション交流ゾーン」に適した、新たな産業・工業・流通業務地として土地区画整理事業や地区計画などを柔軟に活用し、土地利用をはかります。

④ 住宅ゾーン

新青梅街道、都市計画道路福3・5・22号（阿豆佐味線）、都市計画道路福3・5・23号（石畑中央線）、都市計画道路福3・5・24号（御伊勢山通り線）などの骨格道路の沿道については、多摩都市モノレールの延伸や道路整備の状況にあわせて中低層の住居系建築物（マンション、店舗併用住宅など）を主体に、住環境を阻害しない範囲の商業・業務・沿道サービス施設などの立地をはかります。

青梅街道を軸とする住宅地については、戸建て住宅を主体とした良好な住環境を有する低層専用住宅地としての土地利用をはかります。市街地のスポンジ化を抑制するために、空き家の流動化の促進や有効活用に向けた活用方法を検討するとともに、狭山丘陵周辺の住宅地では、歴史ある建造物などが残る街並みの保全につとめます。

⑤ 田園ゾーン

市街化調整区域である南端部地区については、農業環境の保全・育成をはかります。

⑥ 緑地ゾーン

狭山近郊緑地保全区域に指定されている狭山丘陵については、自然環境への影響を配慮し、計画的に公園や遊歩道の整備をはかります。適正に土地利用を誘導し、将来にわたっても貴重な自然環境として保全・育成します。

また、多摩都市モノレール新駅、都市計画道路福3・5・23号（石畑中央線）、「みずほ☆きらめき回廊」をつなぎ、狭山丘陵の遊歩道へ導く新たな人の流れを創出し、来訪者の増加と回遊・交流の促進をはかります。

市街地と接する斜面林については、自然環境の保護のほか、景観上、防災上の観点からも重要な緑地として保全をはかります。

2) 便利で安全な道路交通体系の整備に向けて…

道路・交通



① 幹線道路

■ 主要幹線道路

新青梅街道については、拡幅による渋滞緩和など円滑な交通環境への改善を要望するとともに、街路樹の適正管理や無電柱化などによる修景化を要望します。また、特定緊急輸送道路として沿道環境を保全し、災害時の道路通行を確保します。

■ 地区幹線道路

都市計画道路福3・5・24号（御伊勢山通り線）については、街路事業による早期事業完了をめざします。

都市計画道路福3・5・23号（石畑中央線）については、多摩都市モノレール新駅へのアクセス道路として、殿ヶ谷土地区画整理事業や街路事業による整備を推進します。

都市計画道路福3・5・17号（狭山ヶ岡線）、都市計画道路福3・5・22号（阿豆佐味線）については、道路ネットワークの形成による交通の円滑化に向け、街路事業による整備を推進します。

武蔵地区においては、市街地整備にあわせて道路計画を検討します。

② 生活道路等

■ 主要生活道路

青梅街道については、自転車や歩行者の安全・安心な利用に向けて道路環境の改善を要望します。

主要な生活交通軸となる町道は、市街地整備事業や道路事業により、狭あい部の拡幅、歩道の確保、危険な交差点の改良など、沿道住民の協力を得ながら、道路環境の改善をはかります。

■ 回廊ルート

JR箱根ヶ崎駅や多摩都市モノレール新駅を起点に、狭山丘陵などの自然資源や残堀川、歴史ある建造物などへの回遊性を高めるため、「みずほ☆きらめき回廊」については、安全で快適な歩行空間の維持をはかるとともに、道路の補修などにあわせ回遊性のある歩行空間の改善につとめます。

■ 自転車・歩行者利用環境

青梅街道・新青梅街道周辺の市街地において、自転車・歩行者利用環境の整備をすすめ、安全・安心に暮らせる日常生活圏の形成をはかります。

③ 公共交通

■ 公共交通の充実

コミュニティバスの実証実験を行うとともに、持続可能な輸送サービスの確保について地域公共交通会議などを通じて関係機関と協議し、地域公共交通体系の構築と公共交通の充実をはかります。

■ バス

既存の運行サービスの維持・向上を要請するとともに、多摩都市モノレールの新駅設置や道路網の整備にあわせて、運行路線や本数の拡充などを関係機関に要請します。

■ モノレール

上北台から箱根ヶ崎方面への早期整備を関係機関に要請するとともに、本地区への新駅設置を要請し、アクセス道路も含めた周辺整備をすすめます。また、本地区に隣接する武蔵村山市内への新駅設置も想定されているため、武蔵村山市と連携して周辺整備をすすめます。



3) 快適な暮らしを支える公園・下水道の整備に向けて…

① 公園

■ 広域公園

都立野山北・六道山公園については、人びとが豊かな自然とふれあい、狭山丘陵の豊かな自然、丘陵やふもとで培われた里山の文化的・歴史的環境を体験学習できる場、多様なレクリエーション活動を行うことができる場として、東京都に対し整備拡充を要望します。

■ 近隣公園

殿ヶ谷土地区画整理地内において、近隣公園1か所の整備をすすめます。

また、瑞穂公園（町営グラウンド）は、武蔵地区の市街地整備にあわせて計画区域などの見直しを検討します。

■ 街区公園

殿ヶ谷土地区画整理地内において、街区公園2か所の整備をすすめます。

また、公園や広場、公共施設などの立地状況をふまえ、市街地の街区公園について適正に確保します。

② 公共下水道、河川

■ 公共下水道

土地区画整理事業の進捗に合わせ、下水道工事をすすめます。

未整備の区域については、全体計画の中での調整のもとに、概成に向けて計画的に整備をはかっていきます。

浸水対策として雨水管渠の整備につとめます。

■ 河川

残堀川については、治水機能を保全するとともに、市街地に潤いを与える親水空間として、東京都に適正管理を要望します。

沿川の町内会と連携し河川清掃を行うほか、側道の緑化やポケットパークの適正管理など、快適な河川環境の維持につとめます。また、公共下水道整備の推進による水質の浄化をはかっていきます。

景観



4) 魅力的な景観づくりに向けて…

① 自然的景観の保全育成

狭山丘陵においては、東京都景観条例にもとづく「丘陵地景観基本軸」としての位置づけをふまえながら、計画的な景観形成をはかります。

地区南端部の田園集落地においては、無秩序な土地利用・開発の防止をはかるとともに優良農地の保全、耕作放棄地や遊休農地の解消、景観資源としての農地の活用につとめます。

河川・水路などの水辺においては、親水広場や側道を適正に管理するとともに、緑化を推進し、潤いある水辺空間を保全します。

特に市街地を流れる残堀川においては、親水広場や親水スポットの維持管理、河川側道の植栽や花壇の設置などによる緑化、案内サインの設置などをはかり、生活に密着した潤いある親水・歩行空間を保全します。

② 歴史的景観の保全継承

阿豆佐味天神社、須賀神社、福正寺・観音堂、神明神社、たち山の地蔵尊、吉野岳地藏堂、御嶽神社など、地区内にある神社・仏閣などの歴史的・文化的資源を保全するとともにその魅力を引き出すような周辺環境の整備・修景化をはかり、瑞穂町や東部地区の歴史や文化を伝える場・景観ポイントとして保全します。

③ 都市景観の創出

■ わかりやすく美しい公共施設の景観形成

第五小学校周辺などの狭山丘陵のふもとに所在する公共施設については、機能面のみならず景観的にも優れた空間整備につとめ、建築物は公共施設としてふさわしいデザインとしつつ、敷地内の緑化や周辺の道路施設・案内施設のデザイン・修景化など自然と調和した、わかりやすく美しい公共空間の形成をすすめます。

■ 美しく秩序のある沿道景観の形成

新青梅街道をはじめとする市街地を通る主要な道路およびその沿道においては、無電柱化や街路樹の適正管理など、関係機関に沿道の修景化を要望します。

また、新青梅街道沿道地区においては、地区計画の定めにより建築物の用途制限による無秩序な施設の混在防止や生垣の設置、屋外広告物の計画的誘導による秩序ある沿道景観の形成をはかります。

■ 新たな商業地・駅前景観の計画的形成

多摩都市モノレール新駅周辺で新たに形成をはかる商業業務地においては、多摩都市モノレールと一体となった新駅周辺整備計画などを策定し、これにもとづいた駅前整備・修景化などをはかり、新たな商業地・駅前景観の計画的な形成をすすめます。

■ 緑豊かな住宅地景観の形成

市街地の住宅地においては良好な市街地の形成をはかるため、ゆとり空間の確保や生垣化、敷地内緑化の促進など、「瑞穂町緑の基本計画」にもとづいて緑豊かな住宅地景観の形成をはかります。

安全・安心



5) 安全・安心な地区形成に向けて…

① 災害対策の充実

■ 防災性を有する自然環境の保全・育成

地滑り・がけ崩れを防止する斜面林や保水・遊水機能をもつ緑地・池・農地などの保全をはかります。また、土砂災害警戒区域については、土砂災害リスクを周知するとともに対策が必要な箇所について東京都に要望し、安全性の確保につとめます。

■ 災害に強い都市構造の形成

延焼遮断帯・避難路として機能する骨格的道路の計画的整備をすすめるとともに第五小学校、既存公園・広場などについては、防災機能の充実とともに、周囲の状況変化や「瑞穂町地域防災計画」などにもとづき、適宜見直しを行います。

新青梅街道は、特定緊急輸送道路として沿道環境を保全し、災害時の道路通行を確保します。

■ 防災機能向上のための都市整備の推進

青梅街道を軸に形成された市街地では、狭い道路や建物の密集している場所がみられます。柔軟な市街地整備手法を用いて道路・公園などの整備をすすめ、消火活動困難地区などの解消や避難路・避難場所となる道路・公園を計画的に整備します。

土地区画整理事業を着実にすすめ、道路・公園を計画的に整備するとともに、消火栓・防火水槽の設置をはかります。

② 総合的治水対策の推進

公共下水道（雨水）の整備をすすめます。また、降雨時の雨水流出を抑制するため、緑地や農地の保全、公共施設での雨水貯留浸透施設の設置をはかります。

残堀川氾濫想定区域内の地域では、防災ハザードマップを活用し、浸水リスクの周知をはかるとともに避難所などの位置、緊急避難の方法などの周知につとめます。

■ ■ 地区別構想図（東部地区） ■ ■



3 西部地区

(1) 地区の特性

西部地区は、ＪＲ箱根ヶ崎駅の西部に広がる市街地とその北側の田園集落地からなり、計画的に整備された市街地環境と豊かな田園環境をあわせもつ地区です。

■ 面積 約410ha

■ 人口 14,311人（令和元年10月現在）

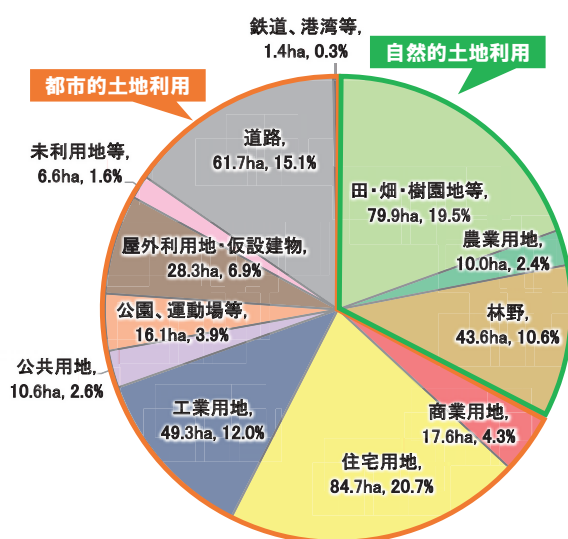
■ 整備の状況

地区の大半が西部土地区画整理事業により整備され、住商工混在地区（工業地域）、住宅専用地区（第一種低層住居専用地域）、工業専用地区（工業専用地域）などの土地利用により構成されています。

地区南部のむさし野地区には、都営住宅があり、付近へのＪＲ八高線の新駅設置について関係機関へ要請しています。

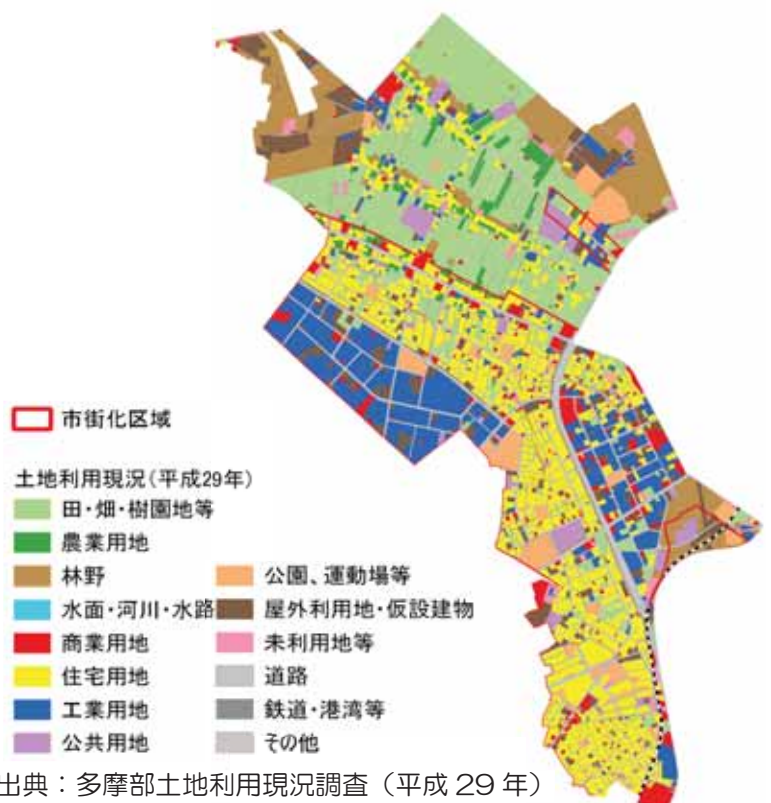
地区北部は、新田開発による細長い短冊状の特徴ある土地利用形態をもつ田園集落地で、主に狭山茶やシクラメンが特産品として生産されており、ここを通る都道44号瑞穂富岡線（岩蔵街道）は「シクラメン街道」と呼ばれ、農業の多角化がすすんでいます。また、まとまった平地林があります。

第二小学校、第四小学校、第二中学校、武蔵野コミュニティランドが広域避難場所などに指定されています。



※地区面積および土地利用面積は GIS 計測値のため実際の面積とは誤差がある場合があります。

※地区の人口は令和元年10月1日現在の人口を面積按分したものであり、実際の人口とは誤差がある場合があります。



出典：多摩部土地利用現況調査（平成29年）

(2) 地区の将来像とまちづくりの考え方

1) 西部地区の位置づけと期待される役割

西部地区には、瑞穂町の将来都市像を示した将来都市構造において、長岡コミュニティセンター付近、武蔵野コミュニティセンターとJR八高線新駅要請地周辺を「生活サービス拠点」に、そのほか「みずほの郷交流拠点」「新産業導入・育成拠点」を位置づけています。

圏央道青梅インターチェンジに至近な立地を生かし、瑞穂町の持続的発展を支える新たな産業地形成、町民が安心して暮らし続けるための都市機能、住環境形成をすすめる役割が期待されています。

2) 西部地区の将来像

西部地区の将来像

**シクラメン街道を中心とした農地と静かな住環境が整い、
圏央道などを生かした新たな産業が調和する 西部地区**

西部地区では、圏央道や主要幹線道路である国道16号や青梅街道の広域交通利便性を生かした新たなまちづくり、産業地づくりをすすめます。既成の住居系市街地では、町民の定住を促す環境整備をすすめます。

また、平地林や良好な農地の多様な活用と回遊・交流を促すネットワークの形成により、豊かな自然と調和しふれあいを育むまちづくりをすすめます。

こうしたまちづくりをすすめることで、瑞穂町への新たな活力を呼び込む良好な市街地整備が進み、町民がいつまでも住み続け、豊かな自然と共生し、回遊と交流が生まれる姿を地区のめざす将来像とします。



■ 長岡コミュニティセンター ■



■ シクラメン温室 ■



■ 武蔵野コミュニティセンター ■



■ みずほ青空市 ■

3) 西部地区のまちづくりの考え方

基本施策にもとづく、西部地区の将来像実現に向けたまちづくりの考え方は以下のとおりです。

基本施策 1

交通の要衝として発展するまち

を実現するために



国道16号に隣接しJR箱根ヶ崎駅にも近い西平地区において、職住近接のライフスタイルが実現できる新たな産業地および住宅地形成をすすめます。

圏央道青梅インターチェンジに至近な青梅東端線周辺地区において、広域交通利便性を生かした新たな産業地形成をすすめます。

地区北部の「シクラメン街道」周辺において、花き類や施設野菜などの生産地として保全するとともに、広域交通利便性を生かした農業振興などをすすめます。

基本施策 2

安全・安心で快適に住み続けられるまち

を実現するために



西平地区での新たな市街地形成をすすめ、多様な居住形態に対応した住宅地供給をはかります。

既成の住居系市街地において、市街地の基盤整備などをすすめるとともに空き家、空き地の有効活用を促し、良好な住環境の維持向上をはかります。

JR八高線新駅設置を要請するとともに、JR箱根ヶ崎駅などへの利便性を考慮した公共交通ネットワークの整備・強化をすすめます。

基本施策 3

多くの人が行き交い、ふれあいが育まれるまち

を実現するために



「シクラメン街道」と周辺の良好な農地、まとまった平地林などを、「みずほ☆きらめき回廊」や土地区画整理事業で整備された緑地・歩道でつなぎ、回遊と交流を促すネットワークの形成をすすめます。

基本施策 4

豊かな自然と調和したまち

を実現するために



シクラメンスポーツ公園周辺の平地林や地区に広がる良好な農地については、景観資源としての自然とのふれあいの場、体験農園などの交流促進の場、観光農園などの観光振興の場など、多様な活用をすすめます。

(3) 地区のまちづくりの方針

1) 良好な土地利用の誘導に向けて…



① 沿道サービスゾーン

国道16号の沿道や青梅街道・新青梅街道の沿道については、交通量の多さを生かし、広域交通利便性の高い幹線道路沿道にふさわしい商業・業務・沿道サービス施設などが立地する沿道サービス地の形成をはかります。

都市計画道路青3・4・13号（青梅東端線）の東側の沿道については、既存の住環境を阻害しない商業・業務・沿道サービス施設などの立地する土地利用をめざします。

② 工業・流通ゾーン

既存工業地については、広域交通の利便性の高さを生かし、敷地内・周辺への緑化の促進などをはかることで、周辺環境とも調和する工業・流通業務地としての土地利用をはかります。

現在、市街化調整区域となっている青梅東端線周辺地区については、圏央道青梅インターチェンジへのアクセス道路となる都市計画道路青3・4・13号（青梅東端線）の整備にあわせて、青梅市と連携した面的整備事業などにより、青梅インターチェンジに至近な立地を生かした工業・流通業務地としての土地利用をめざします。

③ 住宅ゾーン

西部土地区画整理地内については、道路、公園、下水道などの都市基盤が整備されています。基盤施設を適切に維持管理し、戸建て住宅や中低層の集合住宅も立地する住宅地としての土地利用をはかります。

むさし野地区については、戸建て住宅や中低層の集合住宅も立地する住宅地としての土地利用をはかります。道路・公園などの都市基盤の改善、適切な維持管理につとめるとともに、空き家の流動化の促進などをすすめます。

都営住宅（瑞穂アパート）および町営住宅（東長岡住宅）については、中層の集合住宅専用地としての土地利用を維持します。

西平地区については、子育て世代から高齢者まで多様な世代のニーズや、多世代居住や都市型の二地域居住といった多様な居住形態に対応する住宅地とし、長岡コミュニティセンター、第二中学校を中心とした生活サービス拠点と一体となる、新たな住宅地の形成をすすめます。

④ 田園ゾーン

道路や排水施設などの整備をすすめ、既存の田園集落環境の維持・改善に向けた取組をすすめます。また、優良農地の保全や営農支援をすすめるとともに、農地の観光、景観資源としての活用、防災面での活用をはかります。

⑤ 緑地ゾーン

シクラメンスポーツ公園周辺の平地林については、保存樹林地等奨励金制度により保全を促すとともに、景観や交流などの地域資源としての活用を検討します。

道路・交通



2) 便利で安全な道路交通体系の整備に向けて…

① 幹線道路

■ 主要幹線道路

国道16号および青梅街道については、現道の道路機能の維持とともに、街路樹の適正管理や無電柱化など沿道環境の保全を要望します。

また、国道16号および青梅街道は特定緊急輸送道路として沿道環境を保全し、災害時の道路通行を確保します。

■ 幹線道路

都道163号羽村瑞穂線については、既存の道路環境の保全を要望します。

都道166号瑞穂あきる野八王子線については、都市計画道路福3・4・10号（東京環状線）として拡幅整備を要望します。

都市計画道路青3・4・13号（青梅東端線）については、圏央道へのアクセス道路として早期整備を要望します。

■ 地区幹線道路

都市計画道路福3・3・18号（下師岡中央線）、都市計画道路福3・4・15号（羽松原街道線）、都市計画道路福3・4・29号（下師岡栗原線）については、既存の道路環境の保全をはかります。

② 生活道路等

■ 主要生活道路

都道166号瑞穂あきる野八王子線については、自転車や歩行者の安全・安心な利用に向けて道路環境の改善を要望します。

主要な生活交通軸となる町道は、土地区画整理事業により整備された路線については道路環境の保全をはかり、その他の路線については市街地整備事業や道路事業により、狭あい道路の拡幅、歩道の確保、危険な交差点の改良など、沿道住民の協力を得ながら道路環境の改善をはかります。

■ 回廊ルート

都道44号瑞穂富岡線（岩蔵街道）周辺の農地や平地林などへの回遊性を高めるため、「みずほ☆きらめき回廊」については、安全で快適な歩行空間を維持するとともに土地区画整理事業により整備された緑地や歩道などとの連携をはかり、季節感豊かな街路樹の植栽や道路施設のデザイン・修景化により、四季を通して歩いて楽しい回遊性のある歩行空間の形成をすすめます。

■ 自転車・歩行者利用環境

土地区画整理事業により整備された道路や緑地の活用などにより、自転車・歩行者利用環境の整備をすすめ、安全・安心に暮らせる日常生活圏の形成をはかります。

③ 公共交通

■ 公共交通の充実

コミュニティバスの実証実験を行うとともに、持続可能な輸送サービスの確保について地域公共交通会議などを通じて関係機関と協議し、地域公共交通体系の構築と公共交通の充実をはかります。

■ 鉄道

JR 八高線の複線化や車両基地の整備を要請するとともに、むさし野地区への新駅設置を要請します。

■ バス

既存の運行サービスの維持・向上を要請するとともに、むさし野地区への新駅設置や道路網の整備状況にあわせて、運行路線や本数の拡充などを関係機関に要請します。



3) 快適な暮らしを支える公園・下水道の整備に向けて…

① 公園

■ 近隣公園

土地区画整理事業により整備された下師岡公園、松原中央公園については、適正な維持管理につとめます。

■ 街区公園

土地区画整理事業により整備されたかすが公園や下野公園などについては、適正な維持管理につとめます。

■ 都市計画緑地

長谷部緑地は、都市計画道路青3・4・13号（青梅東端線）の整備や青梅東端線周辺地区の面的整備の計画に合わせて、区域などの見直しをはかります。

② 公共下水道、河川

■ 公共下水道

未整備区域については、全体計画の中での調整のもとに、概成に向けて計画的に整備をはかっていきます。

浸水対策として雨水管渠の整備につとめます。



4) 魅力的な景観づくりに向けて…

① 自然的景観の保全育成

長岡長谷部地区に広がる田園集落地においては、無秩序な土地利用・開発の防止をはかるとともに優良農地の保全、耕作放棄地や遊休農地の解消、観光・景観資源としての農地の活用につとめます。

また、平地林・屋敷林・寺社林などの保全・育成や集落景観に調和する基盤整備・修景化などにより、豊かで風情のある田園景観の保全をはかります。

② 歴史的景観の保全継承

東善院、愛宕神社など地区内にある神社・仏閣などの歴史的・文化的資源を保全するとともにその魅力を引き出すような周辺環境の整備・修景化をはかり、瑞穂町や西部地区の歴史や文化を伝える場・景観ポイントとして保全します。

③ 都市景観の創出

■ 美しく秩序のある沿道景観の形成

国道16号や青梅街道をはじめとする市街地を通る主要幹線道路およびその沿道においては、無電柱化や街路樹の適正管理など関係機関に沿道の修景化を要望します。

■ 緑豊かな住宅地景観の形成

市街地の住宅地においては良好な市街地の形成をはかるため、ゆとり空間の確保や生垣化、敷地内緑化の促進など、「瑞穂町緑の基本計画」にもとづいて緑豊かな住宅地景観の形成をはかります。

安全・安心



5) 安全・安心な地区形成に向けて…

① 災害対策の充実

■ 防災性を有する自然環境の保全・育成

延焼遮断や保水・遊水機能をもつ緑地・農地などの保全・育成をはかります。

■ 災害に強い都市構造の形成

延焼遮断帯や避難路として機能する骨格的道路の計画的整備をすすめるとともに第二小学校、第四小学校、第二中学校、武蔵野コミュニティランド、既存公園・広場などについては避難所などとしての機能の充実をはかります。

青梅街道・新青梅街道は、特定緊急輸送道路として沿道環境を保全し、災害時の道路通行を確保します。

■ 防災機能向上のための都市整備の推進

土地区画整理事業や道路・公園整備などを着実にすすめ、避難路・避難場所となる道路・公園を計画的に整備します。また、道路・公園などの基盤施設の整備にあわせて、消火栓・防火水槽の設置をはかります。

② 総合的治水対策の推進

公共下水道（雨水）の整備をすすめます。また、降雨時の雨水流出を抑制するため、緑地や農地の保全、公共施設での雨水貯留浸透施設の設置をはかります。

Ⅱ 地区別構想

第4章 地区別のまちづくりの方針

考え方 中心地区 東部地区 西部地区 北部地区

地区別構想図（西部地区）



4 北部地区

(1) 地区の特性

北部地区は、農地や平地林などの自然的な土地利用の中に、元狭山地区の工業地のほか、国道16号や都道179号所沢青梅線沿道に住居系の市街地が点在する地区です。



■ 面積 約410ha

■ 人口 6,133人（令和元年10月現在）

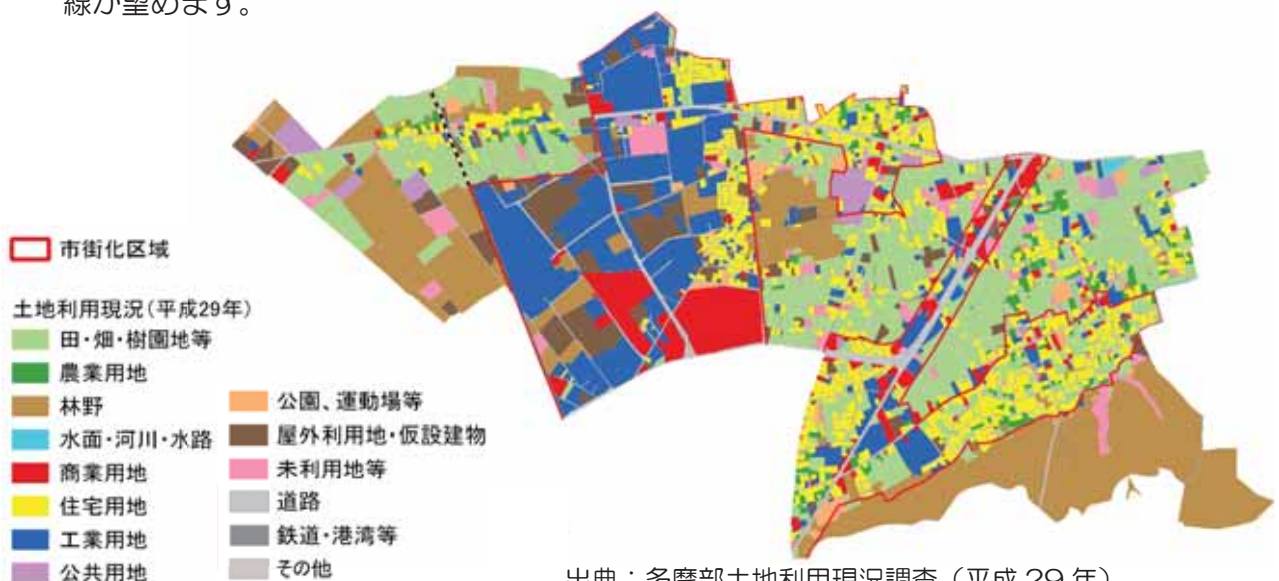
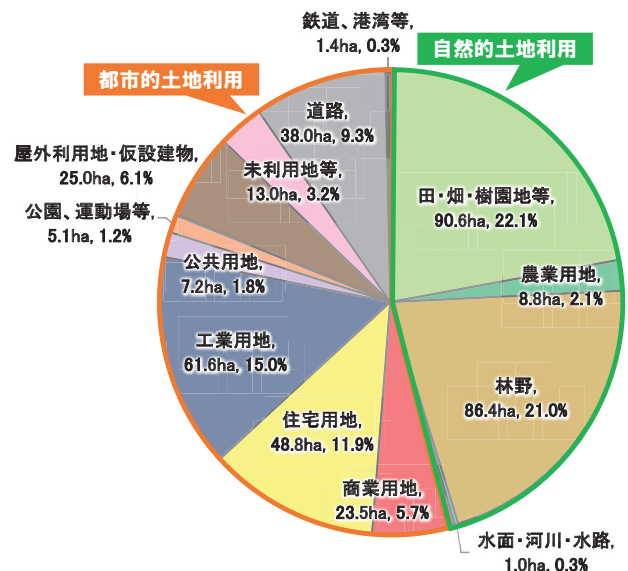
■ 整備の状況

開発余力のある地区で、圏央道青梅インターチェンジや入間インターチェンジに至近な位置にあり、栗原地区においてはその立地特性を生かして、土地区画整理事業が計画されています。

地区の公共交通環境の改善に向け、JR八高線の新駅設置を要請しています。

第三小学校が広域避難場所などに指定されています。

地区の南東部は、狭山丘陵の一部となっており、そのふもとからは美しい狭山丘陵の稜線が望めます。



出典：多摩部土地利用現況調査（平成29年）

※地区面積および土地利用面積はGIS計測値のため実際の面積とは誤差がある場合があります。

※地区の人口は令和元年10月1日現在の人口を面積按分したものであり、実際の人口とは誤差がある場合があります。

(2) 地区の将来像とまちづくりの考え方

1) 北部地区の位置づけと期待される役割

北部地区には、瑞穂町の将来都市像を示した将来都市構造において、元狭山コミュニティセンター付近、ＪＲ八高線新駅要請地周辺を「生活サービス拠点」に、そのほか「みずほの森交流拠点」「新産業導入・育成拠点」を位置づけています。

豊かな緑を保全しつつ、圏央道インターチェンジや国道１６号を生かした瑞穂町の持続的発展を支える沿道サービス機能や新たな産業地の形成が期待されるとともに、良好な居住環境の保全がもとめられています。

2) 北部地区の将来像

北部地区の将来像

**緑豊かなゆとりある居住環境と、
国道１６号や圏央道を生かした産業地づくりにより
新たな人や物の流れを生み出す 北部地区**

北部地区では、主要幹線道路であり圏央道ともつながる国道１６号の広域交通利便性を生かした新たなまちづくり、産業地づくりをすすめます。また、ＪＲ八高線の新駅設置を要請し、地区の新たな拠点形成をめざします。

また、平地林や良好な農地の多様な活用により、豊かな自然と調和した潤いのある住環境の中で、交流やふれあいが生まれるまちづくりをすすめます。

こうしたまちづくりをすすめることで、まちへの新たな活力を呼び込む良好な市街地整備が進み、豊かな農地と共生し、居住環境と産業地の調和のとれた活力のある姿を地区のめざす将来像とします。



■ 元狭山コミュニティセンター ■



■ 茶摘み風景 ■



■ 元狭山ふるさと思い出館 ■



■ 元狭山広域防災広場 ■

3) 北部地区のまちづくりの考え方

基本施策にもとづく、北部地区の将来像実現に向けたまちづくりの考え方は以下のとおりです。

基本施策
1

交通の要衝として発展するまち

を実現するために



栗原地区において、圏央道青梅インターチェンジに至近な立地を生かし、住宅地を一部含む物流などの産業を主体とした市街地形成をすすめます。

国道16号に隣接した国道16号沿道地区において、広域交通利便性を生かした沿道型の産業地形成をめざします。

基本施策
2

安全・安心で快適に住み続けられるまち

を実現するために



JR八高線新駅設置を要請するとともに、JR箱根ヶ崎駅などへの利便性を考慮した公共交通ネットワークの整備・強化をすすめます。

元狭山コミュニティセンターなどを中心に、安全・安心に暮らせる日常生活圏の形成をすすめます。

基本施策
3

多くの人が行き交い、ふれあいが育まれるまち

を実現するために



狭山丘陵、歴史ある建造物などを連携し、回遊と交流を促すネットワークの形成をすすめます。

基本施策
4

豊かな自然と調和したまち

を実現するために



第三小学校周辺の平地林や、地区に広がる良好な農地については、景観資源としての自然とのふれあいの場、体験農園などの交流促進の場、観光農園などの観光振興の場など、多様な活用をすすめます。

(3) 地区のまちづくりの方針

1) 良好な土地利用の誘導に向けて…



① 沿道サービスゾーン

国道16号や都道166号瑞穂あきる野八王子線の沿道については、交通量の多さを生かし、広域交通利便性の高い幹線道路沿道にふさわしい商業・業務・沿道サービス施設などが立地する沿道サービス地の形成をはかります。

国道16号沿道元狭山地区については、地区計画による土地や建物のルールにもとづき、用途の混在化や建物の過密化を防止するなど、秩序ある沿道環境の形成をはかります。

② 工業・流通ゾーン

元狭山地区の工業地や栗原地区については、圏央道へのアクセス道路や地区内道路を拡充整備し、土地の高度利用を促すとともに敷地内・周辺への緑化の促進などをはかり、交通の利便性が高く、周辺環境とも調和する工業・流通業務地としての土地利用をはかります。

また、圏央道青梅、入間インターチェンジへのアクセス性に優れた立地特性を生かし、優良企業の誘致をはかります。

住工が混在している地域については、都市計画道路あるいは地域内の道路整備をすすめるとともに地区計画の活用などによって、混在の解消に向けた長期的な対応を行っていきます。

③ 住宅ゾーン

戸建て住宅を主体とした、良好な居住環境を有する低層専用住宅地としての土地利用をはかります。また、栗原地区については、産業を主体とした新たな土地利用の転換にあわせながら、既存の居住環境の維持をめざした市街地整備を検討します。

④ 田園ゾーン

道路や排水施設などの整備をすすめ、既存の田園集落環境の維持・改善に向けた取組をすすめます。また、優良農地の保全や営農支援をすすめるとともに農地の観光、景観資源としての活用、防災面での活用をはかります。

⑤ 緑地ゾーン

狭山近郊緑地保全区域に指定されている狭山丘陵については、自然環境への影響を配慮し、計画的に公園や遊歩道の整備をはかります。適正に土地利用を誘導し、将来にわたっても貴重な自然環境として保全・育成します。

また、野山北・六道山公園西口駐車場が整備され、北側からの狭山丘陵への来訪が容易となったことをふまえ、狭山丘陵北側から望める眺望や里山風景についてPRします。

市街地と接する斜面林については、自然環境の保護のほか、景観上、防災上の観点からも重要な緑地として保全をはかります。

第三小学校周辺に残る平地林については、保存樹林地等奨励金制度により保全を促すとともに、景観や交流などの地域資源としての活用を検討します。

道路・交通



2) 便利で安全な道路交通体系の整備に向けて…

① 幹線道路

■ 主要幹線道路

国道16号については、暫定整備箇所の完成を要望するとともに街路樹の適正管理や無電柱化など沿道環境の保全を要望します。

また、特定緊急輸送道路として沿道環境を保全し、災害時の道路通行を確保します。

■ 幹線道路

都道166号瑞穂あきる野八王子線については、都市計画道路福3・4・10号（東京環状線）として東京都に拡幅整備を要望します。

都道179号所沢青梅線については、都市計画道路福3・4・21号（二本木青梅線）として栗原土地区画整理事業の進捗にあわせて、東京都に拡幅整備を要望します。また、圏央道青梅インターチェンジへのアクセス機能向上に向け、全区間についての円滑な道路環境の整備を要望します。

■ 地区幹線道路

都市計画道路福3・4・26号（瑞穂飯能線）については、未整備区間の整備を推進します。

都市計画道路福3・5・25号（富士山二本木線）については、計画的な整備を検討します。

栗原地区においては、土地区画整理事業にあわせて道路計画を検討します。

② 生活道路等

■ 主要生活道路

都道219号狭山下宮寺線については、自転車や歩行者の安全・安心な利用に向けて道路環境の改善を要望します。

主要な生活交通軸となる町道は、市街地整備事業や道路事業により、狭あい部の拡幅、歩道の確保、危険な交差点の改良など、沿道住民の協力を得ながら道路環境の改善をはかります。

■ 回廊ルート

JR箱根ヶ崎駅を起点に、狭山丘陵などの自然資源や歴史ある建造物などへの回遊性を高めるために「みずほ☆きらめき回廊」については、安全で快適な歩行空間の維持をはかるとともに、道路の補修などにあわせ回遊性のある歩行空間の改善につとめます。

■ 自転車・歩行者利用環境

国道16号や都道179号所沢青梅線周辺の市街地において、自転車・歩行者利用環境の整備をすすめ、安全・安心に暮らせる日常生活圏の形成をはかります。

③ 公共交通

■ 公共交通の改善

公共交通の改善に向けてコミュニティバスの実証実験を行い、中心地区と結ぶ新たな地域公共交通体系の構築、持続可能な輸送サービスの確保について地域公共交通会議での議論をふまえて検討します。

■ 鉄道

JR 八高線の複線化や車両基地の整備を要請するとともに、栗原地区への新駅設置を要請します。

■ バス

既存の運行サービスの維持・向上を要請するとともに、栗原地区への新駅設置や道路網の整備状況にあわせて、運行路線や本数の拡充などを関係機関に要請します。



3) 快適な暮らしを支える公園・下水道の整備に向けて…

① 公園

■ 近隣公園・街区公園

土地区画整理事業を計画中の栗原地区において、近隣公園を含めて都市計画公園を適正に配置し整備します。

② 公共下水道、河川

■ 公共下水道

未整備の区域については、全体計画の中での調整のもとに、概成に向けて計画的に整備をはかっていきます。

■ 河川

不老川の河川改修促進を埼玉県に引き続き要望していきます。

また、不老川の源流について、現地調査や有識者からの助言をもとめながら、その位置の把握と整備について検討します。



4) 魅力的な景観づくりに向けて…

① 自然的景観の保全育成

狭山丘陵においては、東京都景観条例にもとづく「丘陵地景観基本軸」としての位置づけをふまえながら、計画的な景観形成をはかります。

駒形地区に広がる田園集落地においては、無秩序な土地利用・開発の防止をはかるとともに優良農地の保全、耕作放棄地や遊休農地の解消、観光・景観資源としての農地の活用につとめます。

また、平地林・屋敷林・寺社林などの保全・育成や集落景観に調和する基盤整備・修景化などにより、豊かで風情のある田園景観の保全をはかります。

② 歴史的景観の保全継承

駒形水天宮、福泉寺、五輪様の柿の木、元狭山神社、竜泉寺など地区内にある神社・仏閣などの歴史的・文化的資源を保全するとともにその魅力を引き出すような周辺環境の修景化をはかり、瑞穂町や北部地区の歴史や文化を伝える場・景観ポイントとして保全します。

③ 都市景観の創出

■ 美しく秩序のある沿道景観の形成

国道16号や都道166号瑞穂あきる野八王子線をはじめとする市街地を通る主要な道路およびその沿道においては、無電柱化や街路樹の適正管理など関係機関に沿道の修景化を要望します。

また、国道16号沿道元狹山地区においては、地区計画の定めにより建築物の用途制限による無秩序な施設の混在防止や生垣の設置、屋外広告物の計画的誘導による秩序ある沿道景観の形成をはかります。

■ 緑豊かな住宅地景観の形成

市街地の住宅地においては良好な市街地の形成をはかるため、ゆとり空間の確保や生垣化、敷地内緑化の促進など、「瑞穂町緑の基本計画」にもとづいて緑豊かな住宅地景観の形成をはかります。

安全・安心



5) 安全・安心な地区形成に向けて…

① 災害対策の充実

■ 防災性を有する自然環境の保全・育成

地滑り・がけ崩れを防止する斜面林、延焼遮断や保水・遊水機能をもつ緑地・農地などの保全・育成をはかります。また、土砂災害警戒区域については、土砂災害リスクを周知するとともに対策が必要な箇所について東京都に要望し、安全性の確保につとめます。

■ 災害に強い都市構造の形成

延焼遮断帯・避難路として機能する骨格的道路の計画的整備をすすめるとともに第三小学校、元狹山広域防災広場、既存公園・広場などにおける防災機能の充実とともに、周囲の状況変化や「瑞穂町地域防災計画」などにもとづき、適宜見直しを行います。

国道16号は、特定緊急輸送道路として沿道環境を保全し、災害時の道路通行を確保します。

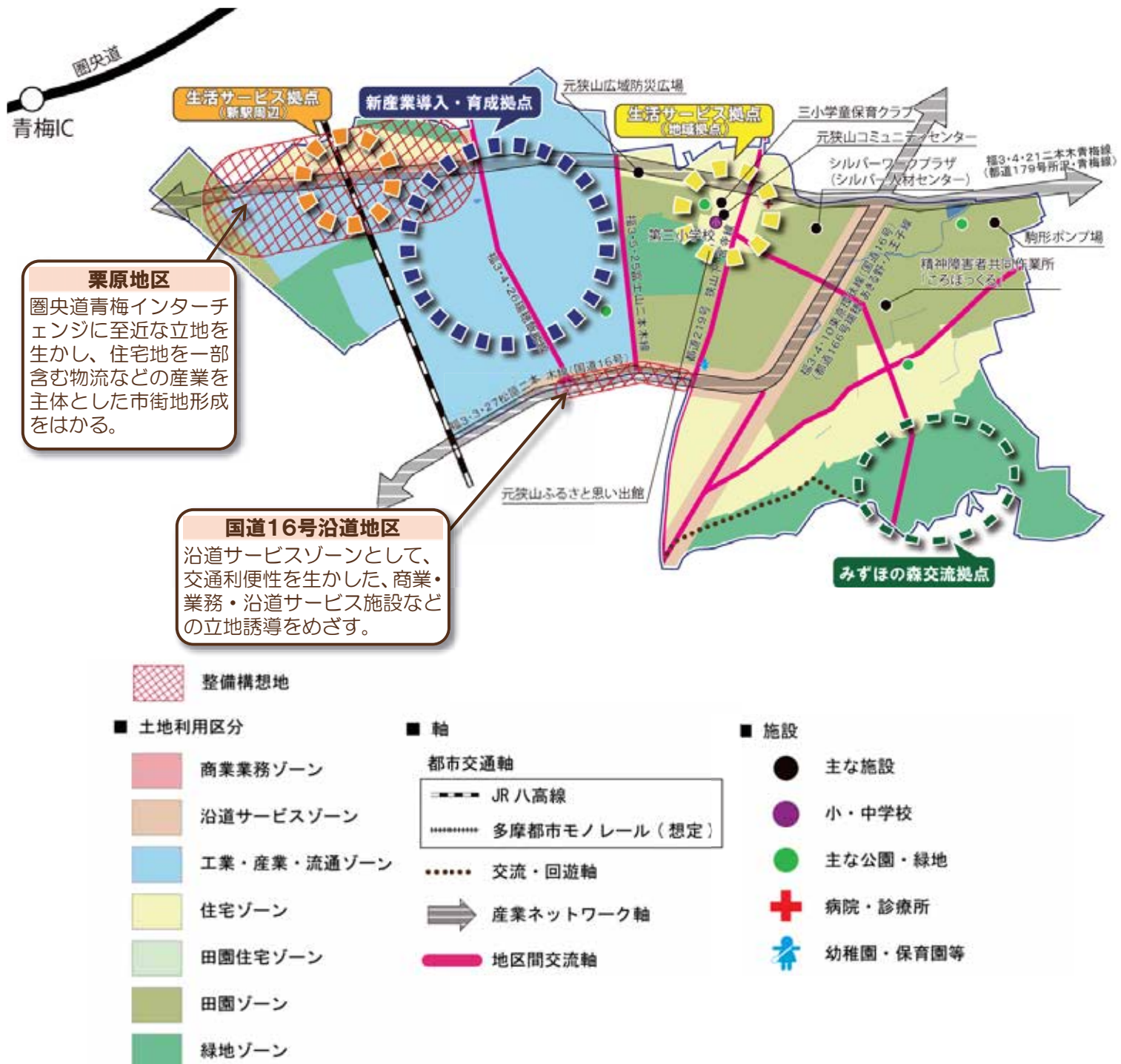
■ 防災機能向上のための都市整備の推進

土地区画整理事業や道路・公園整備などを着実にすすめ、避難路・避難場所となる道路・公園を計画的に整備します。また、道路・公園などの基盤施設の整備にあわせて、消火栓・防火水槽の設置をはかります。

② 総合的治水対策の推進

降雨時の雨水流出を抑制するため、緑地や農地の保全、公共施設での雨水貯留浸透施設の設置をはかります。

■ 地区別構想図（北部地区） ■



Ⅲ 実現のための方途

第5章 計画の実現に向けて

1 多様な手法によるまちづくりの推進

(1) 計画的な土地利用の誘導

1) 用途地域と開発指導による誘導

住環境の保全や業務の利便増進など、地区ごとにめざすべき市街地像に応じた建築規制を行うために定められているものが用途地域です。また、用途地域に応じた建築による土地利用であっても、無秩序な土地利用がすすむことのないように開発指導を行っています。

① 用途地域による誘導

用途地域について、役場窓口での案内、広報・ホームページでの周知や説明会など、機会を捉えて町民や事業者に対して広く案内し、用途地域に応じた適切な土地利用を誘導します。

また、都市計画道路の整備や土地区画整理事業による市街地整備など、市街地形成の状況に応じた適切な土地利用を誘導するため、適宜用途地域の見直しを行います。

② 開発指導による誘導

無秩序な開発を防止し、良好な市街地形成をはかるため、瑞穂町宅地開発等指導要綱にもとづき、開発を行う事業主に対して道路や下水道などの整備について適切に指導するとともに、周辺環境に配慮した整備や土地利用を誘導します。

2) 地区計画の活用

地区計画は、地域住民の生活に結びついた一定の区域を対象として、建築物の形態、公共施設その他の施設の配置などからみて、一体として地区の特性にふさわしい良好な市街地環境の整備・保全を誘導するため、建築物などに関する制限などを定める制度です。

① 地区計画による誘導

瑞穂町では、国道16号沿道元狭山地区、箱根ヶ崎駅西地区、新青梅街道沿道地区の3地区で地区計画が定められています。地区計画の定めにより、地区特性にふさわしいまちづくりを誘導します。

② 新たな地区計画指定の推進

新たに市街地形成をはかる地区においては、地区周辺の環境と調和する良好な市街地を形成するために、市街地形成の状況に応じて地区計画の指定をすすめます。

また、既成市街地においても、道路などの公共施設の整備や居住環境の改善など地区が抱える課題の解決が必要な地区については、地区計画の活用を検討します。

3) 市街地開発事業の活用

土地区画整理事業、市街地再開発事業など、一定のエリアを区切って、そのエリア内で公共施設の整備と宅地の開発を総合的な計画にもとづいて一体的に行うものが市街地開発事業です。

① 土地区画整理事業の推進

現在施行中の箱根ヶ崎駅西土地区画整理事業、殿ヶ谷土地区画整理事業については、早期完了に向け、事業を推進します。

準備組合において、土地区画整理事業の準備がすすめられている栗原土地区画整理事業については、組合の設立、事業の認可、実施に向けて必要な支援を行います。

② 新たな市街地形成のための事業手法の検討

新たな市街地形成をはかる地区においては、地区の特性に応じた適切な事業手法を検討し、その実現に向けた取組をすすめます。

4) 産業施設の立地誘導

町内への産業施設の立地を促進するために、企業誘致に関する制度を活用し、産業地への産業施設の立地を誘導します。

① 土地情報の提供

町内への立地を希望する企業に対し、立地に適した土地に関する情報について、不動産事業者との連携により情報提供を行う「瑞穂町企業立地マッチング促進事業」を活用し、企業立地の促進、産業系用地の有効活用をはかります。

② 企業誘致の促進

町内に新たに進出する製造業、情報通信業、学術研究などを営む事業者に対して固定資産税・都市計画税額に応じた額を補助する「瑞穂町企業誘致促進事業」を活用し、新たな産業地形成に適した優良企業の誘致をすすめます。

(2) 都市ストックの効率的な利活用

1) 公共施設などの適切な管理と有効活用

瑞穂町では、地域の実情をふまえ、町の公共施設などの管理を計画的にすすめていくことを目的として、「瑞穂町公共施設等総合管理計画」を策定しています。

公共施設については、不測の事故や故障などを防ぐため適切に維持管理し、だれもが安全・安心に利用できるとともに、環境にも配慮した施設整備につとめます。また、公共施設の建て替えによる更新などを検討する場合は、周辺市街地に適した施設整備をすすめるとともに複合化・多機能化による都市機能の向上をはかるなど、公共施設を有効活用し、周辺市街地像の形成につながる施設整備につとめます。

2) 空き家（空き店舗）・空き地の有効活用

世帯の高齢化の進展に伴い発生している空き家（空き店舗）・空き地については、限られた市街地での有効活用をはかります。

① 空き家（空き店舗）・空き地の現状把握と適正管理

平成28年に実施した空き家実態調査以降の空き家の現状を把握するため、現地調査を継続するとともに、町民から寄せられる空き家（空き店舗）・空き地に関する情報を収集します。空き家（空き店舗）・空き地の適正管理を促すことで、空き家問題の深刻化・複雑化を予防し、円滑な有効活用につなげます。

② 空き家（空き店舗）・空き地の有効活用の検討

空き家（空き店舗）・空き地の有効活用についての検討を行います。

空き家（空き店舗）・空き地に関する情報について、民間取引の流動化とつなげ、町内で働く就業者の町内居住の促進に活用するとともに、住環境の改善、地域コミュニティや商店の活性化、新しい生活様式に合わせた活用などさまざまな視点で、空き家（空き店舗）・空き地の有効活用について検討します。

2 多様な主体によるまちづくりの推進

(1) 協働のまちづくりの推進

町民ニーズの高度化・多様化がすすむ中、NPOによる社会的な活動やボランティア活動の活発化など、町民の地域に対する関心の高まりから、多くの町民の意見をまちづくりに反映する仕組みづくりがもとめられています。

そのため、「町民・事業者・瑞穂町」それぞれの役割分担と連携のもと、まちづくりをすすめます。

1) 町民の役割

町民一人ひとりがまちづくりの主役として自覚と責任をもち、瑞穂町が提供する都市計画やまちづくりに関する情報をもとに、日々の生活環境を改善するため、町民が主体となったまちづくりにかかわる勉強会の開催や組織活動の展開など、都市計画やまちづくり活動への積極的な参加をはかります。



2) 事業者の役割

事業者は、都市計画やまちづくりの目標・方向性を理解し、自らの事業活動がそれらに沿ったものとなるように展開していくことが必要です。

自らの事業を通じた専門性を生かし、町民や瑞穂町がすすめるまちづくりへの協力・参画をはかります。

3) 瑞穂町の役割

瑞穂町の将来の目標や方針を掲げ、まちづくりに関する情報を提供し、都市計画やまちづくりについて、町民や事業者へ広く周知し、理解を深めていきます。また、まちづくりにかかわる勉強会の開催や組織活動を支援するなど、町民が主体となった取組を促します。

また、町民や事業者の意向を的確に捉え、国や東京都をはじめとする関係機関との調整・連携を行い、瑞穂町がめざすべきまちづくりをすすめます。

(2) 広域連携によるまちづくり

1) 国・東京都・周辺自治体との連携強化

瑞穂町の将来像の実現のためには、多摩都市モノレールの整備、ＪＲ八高線の複線化といった関係機関が主体となる事業や、圏央道沿線の物流施設のあり方、多摩イノベーション創出拠点の形成など広域的プロジェクトとの緊密な連携が必要です。

国・東京都および周辺自治体との調整・連携を強化し、広域的なプロジェクトと連携したまちづくりをすすめます。

2) 多摩地域の市町村との連携強化

人口減少社会への対応、多摩都市モノレールの延伸、ＪＲ八高線の複線化の推進、圏央道沿線のまちづくり、農業振興と都市づくりなど瑞穂町が抱える課題のなかには、多摩地域の市町村と共通した課題もあります。

多摩地域の市町村との連携を強化し、共通の課題の解決に向けた取組をすすめます。

3 都市計画マスタープランの運用と進捗管理

(1) 都市計画マスタープランの運用

都市計画マスタープランは、都市計画分野における各種施策展開の指針となるものですが、今後の社会動向やそれに伴う関連諸制度の見直し状況などをふまえ、適切な時期を捉えて計画を修正していく必要があります。

都市計画マスタープランの運用にあたっては、関連計画の施策事業との連携、効率的な行政運営との調整などにより円滑な推進をはかります。

(2) 財源の確保と効率的な事業推進

限られた財源の中で効率的・効果的な投資を行い、市民サービスが向上する施策を重点的に展開していく、「選択と集中」の考えにもとづいた事業の推進が重要です。

そのため、費用対効果についての検討を行うとともに、国や東京都の各種補助制度などを有効に活用した事業の推進をはかります。

また、公共施設の建て替えや機能更新などを検討する場合は、PPP／PFI*による公共施設の整備を検討し、企業やNPOなどの民間活力やノウハウを有効活用して、多様な市民ニーズに対応した質の高いサービスの提供と財政負担の軽減をはかります。

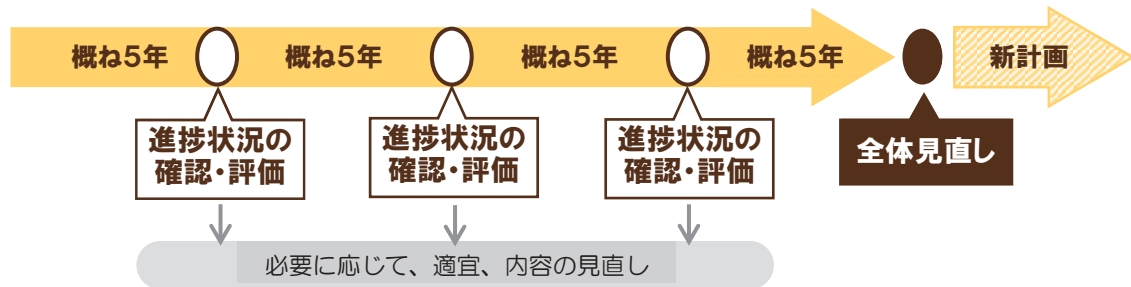
(3) 庁内組織体制の強化

まちづくりは、都市整備の分野だけでなく、福祉、教育、文化などのさまざまな分野が関連しています。そのため、まちの将来像の実現をはかるためには、各分野の施策を相互に連携させ、計画的・効果的にすすめていく必要があります。幅広い分野との連携をはかることができるように、庁内組織体制の強化につとめます。

(4) 都市計画マスタープランの進捗管理

1) 進捗管理の時期

都市計画マスタープランは、概ね20年後の令和22年度（2040年度）を目標年次としていますが、概ね5年ごとに、定期的にその進捗状況の確認・評価を行います。



2) 進捗管理の方法

都市計画マスタープランの進捗管理は、瑞穂町を取り巻く状況変化と都市計画マスタープランの計画内容にもとづく計画事業の実施状況などをもとに、計画の進捗状況を確認・評価します。

瑞穂町を取り巻く状況変化は、定期的実施される都市計画基礎調査をもとにした定量的な分析や社会経済情勢などの定性的な分析により、その傾向を把握します。

計画事業の実施状況は、道路、公園、下水道などの都市施設の整備状況や鉄道、モノレールなどの広域交通インフラの進捗状況をもとに、その状況を把握します。

確認された計画の進捗状況について、都市計画マスタープランの改定の必要性の観点で評価し、計画の改定が必要とされた場合は、適宜計画を見直します。

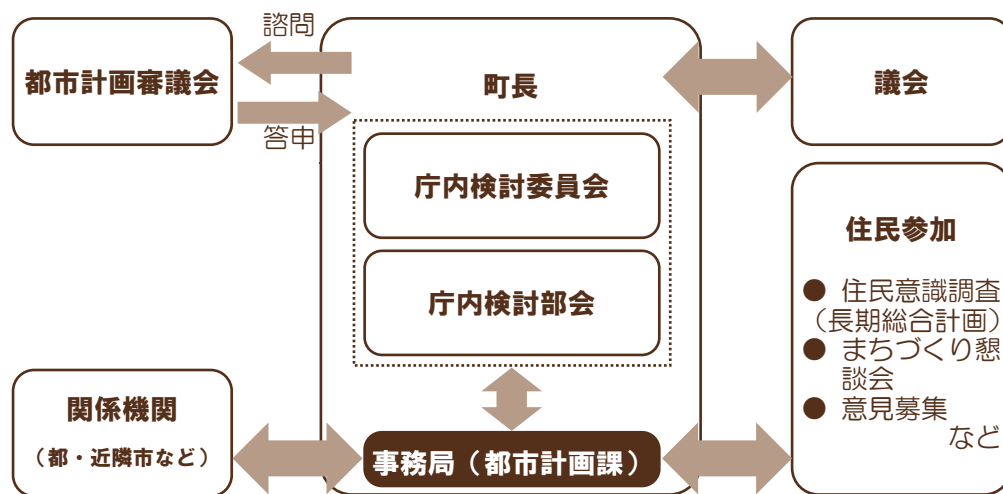
3) 進捗管理の体制

進捗管理にあたっては、関係各課による庁内組織で実施状況を確認し、実施状況の結果と進捗状況の評価について都市計画審議会でも審議し、都市計画マスタープランの改定の必要性について検討します。

また、都市計画マスタープランを改定する場合は、説明会や意見募集などの手続により、町民の意見を取り入れた改定を行います。

資料編

1 策定体制・検討経過



(1) 瑞穂町都市計画審議会

回数	開催日	議題
第1回	令和 元年 6月 14日	都市計画マスタープランの改定について
第2回	令和 2年 1月 28日	都市計画マスタープランの全体構想について
第3回	令和 2年 3月 18日	都市計画マスタープランの全体構想について【書面審議】
第4回	令和 2年 6月 30日	都市計画マスタープラン全体構想（素案）の公表及び意見募集結果について
第5回	令和 2年 9月 7日	都市計画マスタープラン全体構想・地区別構想について
第6回	令和 2年 11月 4日	まちづくり懇談会の開催結果について 都市計画マスタープラン全体構想・地区別構想について
第7回	令和 2年 12月 22日	都市計画マスタープラン（素案）について
第8回	令和 3年 3月 18日	都市計画マスタープラン（案）について

(2) 瑞穂町都市計画マスタープラン庁内検討委員会

回数	開催日	議題
第1回	令和元年 5月20日	(1) 都市計画マスタープランの改定について (2) 策定体制と今後のスケジュールについて (3) 瑞穂町を取り巻く状況について (4) 改定の方向性について
第2回	令和2年 1月 9日	(1) 全体構想の改定の考え方について
第3回	令和2年 3月 5日	(1) 全体構想の改定案について
第4回	令和2年 6月22日	(1) 全体構想(素案)意見募集の結果について (2) 今後のスケジュールについて (3) 地区別構想について
第5回	令和2年 8月27日	(1) 地区別構想(素案)について (2) まちづくり懇談会の開催について
第6回	令和2年10月15日	(1) 地区別構想(素案)について (2) まちづくり懇談会の開催結果について
第7回	令和2年11月27日	(1) 実現のための方途について
第8回	令和3年 2月25日	(1) 都市計画マスタープラン(案)について

(3) 瑞穂町都市計画マスタープラン庁内検討部会

回数	開催日	議題
第1回	令和元年 6月 5日	(1) 座長の選出 (2) 都市計画マスタープランの改定について (3) 策定体制と今後のスケジュールについて (4) 瑞穂町を取り巻く状況について (5) 改定の方向性について (6) 各課執行状況の調査等について
第2回	令和元年 8月13日	(1) 現計画の検証(各課ヒアリング)の結果について (2) 町の現況(概要)について (3) 課題の抽出と解決策の方向性の検討について
第3回	令和元年10月28日	(1) 全体構想の改定の考え方について
第4回	令和元年12月17日	(1) 全体構想の改定案について
第5回	令和2年 2月17日	(1) 全体構想の改定案について
第6回	令和2年 6月16日	(1) 全体構想(素案)意見募集の結果について (2) 今後のスケジュールについて (3) 地区別構想について
第7回	令和2年 7月22日	(1) 地区別構想について
第8回	令和2年 8月11日	(1) 地区別構想(素案)について
第9回	令和2年10月 2日	(1) まちづくり懇談会の開催結果について (2) 地区別構想(素案)について
第10回	令和2年11月13日	(1) 実現のための方途について
第11回	令和3年 2月17日	(1) 都市計画マスタープラン(案)について【書面開催】

(4) まちづくり懇談会

開催日	場所	参加者数
令和2年 9月16日	武蔵野コミュニティセンター	5名
令和2年 9月17日	長岡コミュニティセンター	8名
令和2年 9月18日	元狹山コミュニティセンター	31名
令和2年 9月22日	瑞穂町民会館	20名



武蔵野コミュニティセンター



長岡コミュニティセンター



元狹山コミュニティセンター



瑞穂町民会館

(5) パブリックコメント

期間	意見数
令和2年 4月10日 ～ 令和2年 4月30日	29件（3名）
令和3年 1月 8日 ～ 令和3年 1月25日	0件

2 委員名簿

(1) 瑞穂町都市計画審議会

(令和2年4月1日現在)

構成		氏名
学識経験者		会長 田中 康久 内野 徹也 吉野 ゆかり 上野 勝
町議会議員		石川 修 下野 義子 村上 嘉男 山崎 栄
関係行政機関職員	福生消防署長	高宮 恭一 (令和2年3月31日まで 都丸 貞雄)
	多摩建築指導事務所 建築指導第三課長	村岡 恒典
	福生警察署長	柳下 一利 (令和3年3月1日から 甲斐 重孝)
臨時委員	日本大学理工学部教授	大沢 昌玄

(2) 瑞穂町都市計画マスタープラン庁内検討委員会

No.	委員会役職	職名
1	委員長	都市整備部長
2	副委員長	企画部長
3	委員	住民部長
4	委員	福祉部長
5	委員	教育部長
6	委員	住民部参事(危機管理官)
7	委員	都市整備部都市計画課長

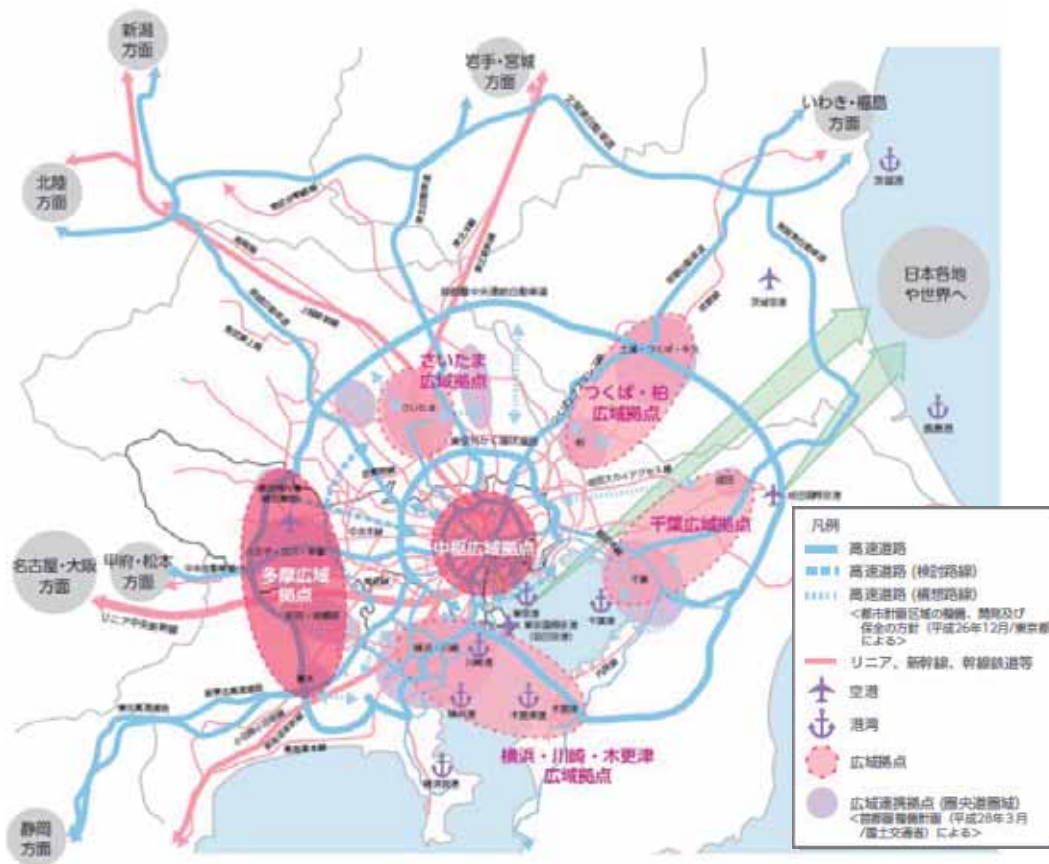
(3) 瑞穂町都市計画マスタープラン庁内検討部会

No.	部会役職	職名
1	座長	企画部企画課長
2	部会構成員	企画部秘書広報課長
3	部会構成員	企画部管財課長
4	部会構成員	住民部地域課長
5	部会構成員	住民部環境課長
6	部会構成員	福祉部福祉課長
7	部会構成員	福祉部子育て応援課長
8	部会構成員	福祉部高齢者福祉課長
9	部会構成員	都市整備部都市計画課下水道担当主幹
10	部会構成員	都市整備部建設課長
11	部会構成員	都市整備部産業課長
12	部会構成員	教育部学校教育課長
13	部会構成員	教育部社会教育課長
14	部会構成員	教育部図書館長

(平成29年9月：東京都)

広域的なレベルの都市構造

■ 瑞穂町は、「多摩広域拠点域」に属する。



- おおむねJR武蔵野線から圏央道までの区域では、道路・交通ネットワークの結節点において業務・商業機能が集積した拠点が形成され、リニア中央新幹線や圏央道などのインフラを活用し、他の広域拠点や都市圏との交流が活発に行われています。
- 世界の若い世代を魅了する最先端の研究・学術・ものづくりの拠点の形成も進んでいます。
- 駅等を中心とした拠点では、物販や飲食といった日常的な生活サービスに加え、医療・福祉・介護、コミュニティなどの多様な機能が集積し、多摩イノベーション交流ゾーンの活動を暮らしの面から支えています。
- また、公共交通と一体となった楽しく歩きたたずめる広場空間が創出されるとともに、東西・南北方向の道路・交通ネットワークが充実し、拠点間の連携が一層強化されています。
- 拠点の周辺に広がる市街地においては、高齢者や障害者、子育て世代を含め、誰もが安心して快適に暮らせる住環境が整備されています。
- 一方で、丘陵地や農地の緑があふれ、多くの人々が生活の中で自然と触れ合い交流する場となっています。


(2) 東京における土地利用に関する基本方針について 答申

(平成31年2月：東京都都市計画審議会)

概要	
多摩広域拠点域における新たな土地利用の誘導の方向	
<ul style="list-style-type: none"> ■ 圏央道のインターチェンジ周辺 ：物流拠点等の整備の具体化に合わせて、区域区分の変更と連携して適切な用途地域の変更等を行うべきである。 ■ 住宅地 ：バス路線などの身近な中心地に多様な世代やライフスタイルに対応した複合的な土地利用を誘導することにより、歩いて暮らせる住宅市街地へ再構築する必要がある。 ■ 公共交通の利便性が高い場所 ：商業施設、診療所、福祉施設など、地域住民の生活利便性と地域コミュニティを支え、生活に密着した都市機能が立地する生活の中心地の形成を図る必要がある。 ■ 公共交通の利便性が低い地域 ：新たな宅地化を抑制し、公園や緑地・農地などが広がるみどり豊かな環境を保全・形成するとともに、土砂災害等の災害のおそれのある区域においては、人口の動態も考慮し、安全な区域への誘導等を図る必要がある。 ■ 周辺地域 ：みどりの骨格となる都市計画公園や河川沿いの緑地、街路樹等の整備 ：多摩丘陵や狭山丘陵などにつながるみどりを保全・創出することで、みどりに厚みを持たせる取組を推進するべきである。 ：農地を核としたみどり空間を形成するとともに、市民緑地認定制度を活用して、民間主体による空き家・空き地の公園的な空間としての整備・管理を推進すべきである。 	
多摩イノベーション交流ゾーン ※瑞穂町も該当	
<ul style="list-style-type: none"> ■ リニア中央新幹線や圏央道、多摩都市モノレールなどの交通ネットワークを生かして、域内外との交流を活発化し、積極的に挑戦しやすい環境を整えることにより、様々な主体の交流を促進し、新たなアイデアや創意工夫を引き出しながら多様なイノベーションの創出を図るべきである。 ■ このため、多摩イノベーション交流ゾーンなどにおいて、イノベーション創出のための機能の集積を強化するとともに、大学周辺などの住宅市街地等においても研究施設の立地など複合的な土地利用を誘導する必要がある。 	
多摩広域拠点域における主な施策	
<ul style="list-style-type: none"> ■ 都市開発諸制度や特別用途地区、特定用途誘導地区、地区計画等を活用し、ビジネスマッチングやインキュベーション施設、商業、医療・福祉等の多様な都市機能を誘導 ■ 地区計画の活用により斜線制限などを緩和し、魅力的な街並みやにぎわいを継承しながら機能更新を促進 ■ 集約型の地域構造への再編に合わせ、低層住宅地と調和した事務所やカフェ、コンビニエンスストア、福祉施設等の立地を図る複合的な土地利用を誘導 ■ 特別用途地区等の活用により、土地利用の複合化を図り、インキュベーション施設や研究施設などの立地を誘導 ■ 田園住居地域の指定や居住誘導区域から外すことにより、丘陵地等につながる農地などのみどりの保全を促進 ■ 田園住居地域の活用により、営農意欲が高くまとまりのある農地を保全することで、将来にわたって良好な居住環境と営農環境の形成を促進 ■ 緑化地域の指定や市民緑地認定制度の活用による、みどりの量の底上げと質の向上の促進 ■ 区部中心部等の都市再生特別地区や都市開発諸制度により、居住誘導区域外のまとまった農地など骨格的なみどりの保全・創出を推進 ■ 市街化調整区域における開発許可制度を活用した農業経営の多角化と連動した農地の保全の推進 	

(3) 多摩部 19 都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

(令和2年11月案縦覧：東京都)

概要	
東京が目指すべき将来像	
<p>集約型の地域構造への再編</p> <p>■ 少子高齢化や人口減少が進行する中においても、技術革新の成果や人々の意欲的な取組により、一人当たりの労働生産性を高め、効率的な公共インフラの維持・更新を行うなど、都市経営コストの効率化を図り、身近な地域で、誰もが活動しやすく、快適に暮らすことのできる環境を実現することが必要であり、おおむね環状第7号線外側の地域において、<u>集約型の地域構造への再編</u>に向け取組を推進する。</p>	
	
地域の将来像	
新青梅街道沿道	<p>■ 新青梅街道の拡幅等により、交通ネットワークの強化が図られ、交通利便性が向上するとともに、沿道において商業や業務などの立地が進み、利便性の高い良好な住宅市街地を形成</p>
狭山丘陵～多摩湖	<p>■ 狭山丘陵の広大なみどりと多摩湖の水辺空間を生かした水と緑のネットワークにより、良好な市街地を形成</p> <p>■ 公園・緑地や街路樹の整備推進と合わせ、民間の協力を得て、みどりの拡充や質の向上を促進</p>
産業と住宅と自然が調和する地域	<p>■ 民間企業の大規模な工場や研究所、国の研究機関、大学などの集積と連携が進み、地域内や他地域との交流が活性化され、多様なイノベーションが創出され続ける地域を形成</p> <p>■ 産業の形態に応じた適切な立地が進み、産業と居住や自然が調和した活力のあるまちを形成</p> <p>■ 都市計画道路の整備により、交通渋滞が緩和されるとともに、防災性や安全性の高いまちを形成</p>
箱根ヶ崎	<p>■ 箱根ヶ崎駅周辺では、交通広場や都市計画道路などの都市基盤整備により、交通ターミナル機能の拡充がなされるとともに、多摩都市モノレール箱根ヶ崎方面延伸を見据えた商業・業務施設の整備・集約化により、人、交通及び情報が集まり、景観的にも美しい町の表玄関としての生活の中心地を形成</p>
殿ヶ谷	<p>■ 主要幹線道路である新青梅街道の整備状況に合わせ、沿道用途地域の見直しや地区計画、緑化などを考慮した広がりや厚みのあるみどりの形成が図られるとともに、多摩都市モノレールの延伸を見据え、日常生活やサービスの中心地として機能できるよう、商業・業務などの利便施設などの集積が図られ、交通の利便性を生かした土地利用や快適な生活の中心地を形成</p>
武蔵地区	<p>■ 多摩都市モノレール箱根ヶ崎方面延伸等交通アクセスの充実を見据えつつ、既存工業団地と一体的な産業拠点を形成</p> <p>■ 市街地整備の見通しが明らかになった段階で、農林業との十分な調整を行い、市街化調整区域から市街化区域に編入し、市街地を形成</p>
栗原地区・西平地区	<p>■ 市街地整備の見通しが明らかになった段階で農林業との十分な調整を行い、市街化調整区域から市街化区域に編入し、土地区画整理事業により新市街地を計画的に形成</p>

4 用語解説

あ行

ICT

Information and Communication Technology（インフォメーション・アンド・コミュニケーション・テクノロジー）の略。情報処理および情報通信に関連する諸分野における技術・産業・設備・サービスなどの総称。

新しい生活様式

新たな感染症に関し、長期間にわたって感染拡大を防ぐために、飛沫感染や接触感染、さらには近距離での会話への対策をこれまで以上に定着させた日常生活のこと。3密（密集・密接・密閉）の回避や身体的距離の確保、こまめな換気などの実践が考えられる。

イノベーション

技術革新と訳されることが多い。語源の「innovare」（ラテン語）がもつ「新しくする、更新する」という意味から派生した。サービスや組織、ビジネスモデルなどの新たな考え方や新技術により、今までにない価値創造を目指すこと。

インキュベーション施設

創業をめざす人や創業間もない企業、新分野へ展開しようとする企業に対して不足する資源（ソフト支援サービスや、低賃料スペースなど）を提供し、その成長を促進させる、新たな事業を創出するための一連の支援システムと連携活動のこと。

インフラ

インフラストラクチャー。生活や産業の基盤となる公共設備のこと。

雨水貯留浸透施設

雨水を一時的に貯めたり地下に浸透せたりして、下水道・河川への雨水流出量を抑制する施設で、浸透ます、浸透トレンチ、透水性の舗装などの種類がある。

NPO

Non Profit Organization（ノン・プロフィット・オーガナイズーション）の略。特定非営利活動団体。

延焼遮断帯

地震に伴う市街地火災の延焼を阻止する機能を果たす道路、河川、鉄道、公園などの都市施設およびこれらと近接する耐火建築物などにより構成される帯状の不燃空間のこと。震災時の避難経路、救援活動時の輸送ネットワークなどの機能も担う。

オープンスペース

道路、公園・緑地、河川、民有地に設けられた出入り自由な広場など、建築物によって覆われていない土地、あるいは敷地内の空地の総称。

か行

街区公園

街区に居住する者の利用に供することを目的とする公園で、誘致距離250mの範囲内で1箇所当たり面積0.25haを標準として配置する。

概成

おおむねの機能を果たしうる段階まで整備が完了した状態。

関係人口

定住人口や交流人口とは異なる、地域や地域の人々と多様にかかわるひとのこと。人口減少や高齢化などによる地域の担い手不足の課題に対し、関係人口と呼ばれる地域外の人材が、新たな担い手となることが期待されている。

観光農園

観光客に農作物の収穫を体験してもらい、その収穫物を販売することで対価を得ている農園のこと。

かん養

降雨・河川水などが地下浸透して帯水層に水が補給されること。市街化の進行に伴い、かん養機能の高い農地・林地・空地などが宅地や舗装道路に変わり、雨水などによる地下水かん養が阻害されつつある。

狭あい道路

幅員が狭く、救急車や消防車などの通行が困難な道路。法律的な定義はないが、幅員4m未満の道路をさす場合が多い。

緊急輸送道路

地震直後から発生する緊急輸送を円滑に行うため、高速自動車道路、一般国道およびこれらを連絡する幹線道路と知事が指定する防災拠点と相互に連絡する道路のこと。

近隣公園

主として近隣に居住する者の利用に供することを目的とする公園で、近隣住区当たり1箇所を誘致距離500mの範囲内で1箇所当たり面積2haを標準として配置する。

区域区分

「都市計画法」にもとづき、都市計画区域を「市街化区域」と「市街化調整区域」に区分すること。いわゆる「線引き制度」。

クールスポット

住民や観光客への暑さ対策のため、人の感じる暑さを緩和する暑熱対応設備を設置した場所のこと。

区画道路

道路を分類して幹線道路、補助幹線道路、区画道路その他に分ける。区画道路は、沿道宅地のための交通、供給処理施設の収容、日照、通風などのための道路である。

グリーンインフラ

自然環境が有する多様な機能（生物多様性の確保、防災・減災、環境保全、景観形成 など）を活用し、持続可能で魅力ある国土・都市・地域づくりを支える社会基盤のこと。

建築物の不燃化

市街地における延焼防止をはかるため、建築物の壁、柱、床、はり、屋根または階段などの主要な構造物について、耐火性能（通常の火災が終了するまでの間、火災による建築物の倒壊および延焼を防止するために建築物の部分に必要とされる性能）の高い鉄筋コンクリート造、れんが造などの構造を採用したり、建材に燃えにくい材料などを用いたりすることにより、建築物を燃えにくくすること。

広域公園

主として一の市町村の区域を超える広域のレクリエーション需要を充足することを目的とする公園で、地方生活圏など広域的なブロック単位ごとに1箇所当たり面積50ha以上を標準として配置する。

広域避難場所

大規模な延焼火災などの危険を回避するためのオープンスペースのこと。グラウンド、広場や学校などが指定されている。

公園ボランティア制度

身近な公園を市民が自分たちの財産として、ボランティアによる清掃活動などを行い、町がその活動を支援する制度。

交流人口

定住人口（地域に住んでいるひとの数）とは異なり、観光などで地域を訪れるひとのこと。

コンパクト・プラス・ネットワーク

居住地を公共交通沿線や日常生活の拠点に緩やかに誘導することで、居住と生活サービス施設との距離を短縮することにより、住民の生活利便性の向上をめざす都市づくりのこと。

さ行**再生可能エネルギー**

太陽光、風力その他非化石エネルギー源のうち、エネルギー源として持続的に利用することができるものと認められるもの。

サテライトオフィス

企業・組織の重要拠点から離れた場所に設置されたオフィスのこと。

市街化区域

「都市計画法」にもとづいて指定された、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はかるべき区域のこと。都市計画区域のうち、既に市街地になっている区域や公共施設の整備、面的な整備を行うことにより積極的に市街地をつくっていく区域。

市街化調整区域

都市計画で定められている都市計画区域における区域区分の1つであり、市街化を抑制すべき区域。

施設野菜

ガラス室やビニールハウスなどの構造物内で栽培した野菜。

消防水利

消火活動の際に使用する消防機関が有効であると認めた水源のこと。

た行**体験農園**

農家自らが開設し、都市住民に利用してもらう農園で、農園主のきめ細かい指導のもとで農業体験を行うもの。

立川断層

関東山地東部から武蔵野台地西部にかけて分布する断層帯。埼玉県入間郡名栗村から東京都青梅市、立川市を経て府中市に至る断層帯で、名栗断層と立川断層から構成されている。全体として長さは約33km。

多摩イノベーション交流ゾーン

東京都「都市づくりのグランドデザイン」において、めざすべき都市構造の「多摩広域拠点域」の内側に位置づけられたゾーンで、新たな都市産業の集積の促進や多様なイノベーションの誘発が求められている。

地域地区

都市計画法に定められた建築物規制、土地利用誘導の施策の1つであり、都市計画区域内の土地をその利用目的によって区分し、建築物などについて必要な制限を課すことにより、地域または地区を単位として一体的かつ合理的な土地利用を実現しようとするもの。

昼間人口

従業地・通学地を反映した昼間の人口のこと。常住人口（一般的にその地域に居住している世帯人口＝夜間人口）から通勤・通学のための移動人口を増減した人口を計算して求める。

昼夜間人口比率

昼間と夜間の人口比率（夜間人口100人あたりの昼間人口の割合）を示す指標で、次の式により求める。

昼夜間人口比率＝昼間人口÷夜間人口×100

町民農園

高齢者の生きがいづくり、児童・生徒の体験学習などの多様な目的で、小面積の農地を利用して野菜や花を育てるための農園のこと。

テレワーク

情報通信技術（ICT）を活用した、場所や時間にとらわれない柔軟な働き方のこと。

特定緊急輸送道路

地震発生時に建築物の倒壊による道路の閉塞を防ぎ、広域的な避難路および輸送路を重点的に確保すべき道路のこと。

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

2000年（平成12年）の都市計画法改正により規定された「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（法第6条の2）のこと。都市計画区域マスタープランとも呼ばれる。

都市計画道路

都市計画法にもとづいて都市計画において定められた計画道路のこと。都市における安全かつ快適な交通を確保するとともに、活力と魅力のある快適な都市形成に寄与し、あわせて防災強化の役割を果たすなど、多面的な機能を有する都市の骨格をなす施設。

都市計画マスタープラン

1992年（平成4年）の都市計画法改正により規定された「市町村の都市計画に関する基本的な方針」（法第18条の2）のこと。

都市施設

道路、公園、上下水道、河川など、都市の骨格を形成し、円滑な都市活動を確保し、良好な都市環境を保持するための施設の総称。

都市のスポンジ化

都市の内部で空き地や空き家がランダムに数多く発生し、多数の小さな穴を持つスポンジのように都市の密度が低下すること。

土地区画整理事業

土地区画整理法にもとづき、都市計画区域内の土地について、公共施設の整備改善および宅地の利用の増進をはかるために行われる土地の区画形質の変更や公共施設の新設または変更に関する事業。

な行

二地域居住

多様なライフスタイルを実現するための手段の一つとして、中長期、定期的、反復的に農山漁村などの同一地域に滞在することで、都市の住居に加えた生活拠点を持つこと。

は行

ヒートアイランド現象

郊外に比べ、都市部ほど気温が高くなる現象のこと。

PPP/PFI

PPP（パブリック・プライベート・パートナーシップ）は、公民が連携して公共サービスの提供を行うスキームのことで、PFIは、PPPの代表的な手法の一つ。

PFI（プライベート・ファイナンス・イニシアティブ）は、公共施設などの設計、建設、維持管理および運営に、民間の資金とノウハウを活用し、公共サービスの提供を民間主導で行う手法。

5G

5th Generation（第5世代移動通信システム）の略。国際電気通信連合が定める規定・IMT-2020を満たす無線通信システム。「超高速・大容量」、「超低遅延」、「多数同時接続」といった特長を持つ次世代の移動通信システムのこと。

防災施設

市街地において、火災の延焼を防ぐ延焼遮断帯（広幅員の幹線道路および沿道建物の不燃化）、避難路（幹線道路など）、避難地（学校、公園などのオープンスペースなど）、消化施設（防火水槽など）、災害復旧活動のための施設（食料備蓄倉庫、資機材倉庫、ヘリポートに活用できる防災公園など）、都市の防災性を高める施設の総称。

防災拠点

地震などの大規模な災害が発生した場合に、被災地において救援・救護などの災害応急活動の拠点となる施設・空間のこと。

ポケットパーク

道路整備や交差点の改良によって生まれた小さなスペースに、ベンチを置くなどして作った小さな公園。

補助幹線道路

道路網において幹線道路を補う道路で、幹線道路と区画道路などを連絡し、近隣住区（おおむね小学校区ぐらいの範囲）内交通の集散を受け持つ道路。また、近隣住区内では、住区の骨格を形成する生活幹線道路の役割を果たす。

ま行

緑のスカイライン

空を背景とした山や丘陵の輪郭線のこと。

や行

ユニバーサルデザイン

あらかじめ、障がいの有無、年齢、性別、人種などにかかわらず、多様な人々が利用しやすいよう都市や生活環境をデザインする考え方。

用途地域

都市機能の維持増進、住環境の保護などを目的とした土地の合理的利用をはかるため、「都市計画法」にもとづき、建築物の用途、容積率、建ぺい率および高さについて、規制・誘導するもの。

ら行

ライフライン

電気、ガス、上下水道、電話、通信など、都市生活や都市活動を支えるために地域にはりめぐらされている供給処理・情報通信の施設のこと。

瑞穂町都市計画マスタープラン

令和3年3月



発行

瑞穂町 都市整備部 都市計画課

〒190-1292 東京都西多摩郡瑞穂町大字箱根ヶ崎2335番地

TEL 042-557-0599

FAX 042-556-3401
