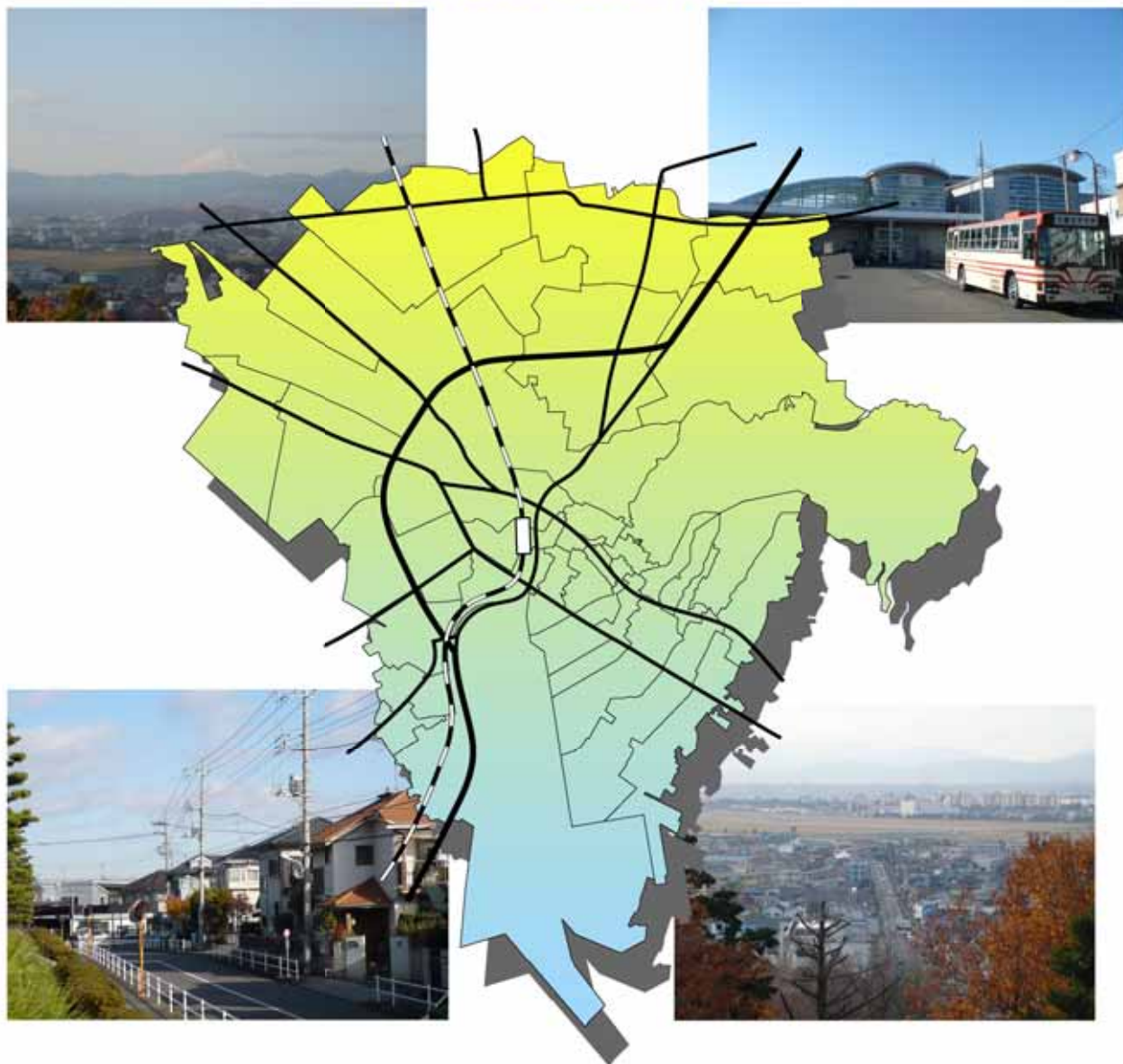


瑞穂町住宅 マスタープラン

瑞穂町の住宅及び住宅地の
供給に関する基本計画



平成21年3月

瑞穂町

はじめに



瑞穂町は、長期総合計画の基本理念である「人と自然が織りなすまち みずほ - 快適な生活環境をめざして - 」をまちづくりの基本とし、各施策ではマスタープラン等の計画によりその実現を目指しております。住宅に関するものは、平成6年3月に初めて住宅マスタープランを策定し、町の目指す方向を示したところです。

策定以来15年が経過し、町を取り巻く社会状況は大きく様変わりしています。少子化の傾向や高齢社会の到来は避けることはできず、戦後最長の好景気も既に過ぎ、アメリカの住宅政策に端を発した世界同時不況を迎えています。また、住生活基本法等関連法令の改正や、国および東京都の上位計画もこれまでの「量」の拡大から「質」の向上に方向が変わってきました。このような状況を踏まえ、このたび住宅マスタープランを改定しました。

今回の改定では、町民の皆様の考えや実態を把握するため、多くの方々のご協力のもと行いましたアンケート調査を精査し、また有識者のご意見として都市計画審議会委員の皆様にもご協力いただき計画に反映しました。いつ起こるか予測がつかない震災や火災への対応として住宅の耐震化や火災報知器の設置、高齢者や子育て世代にやさしく、また環境に配慮した住環境を目指し体系的に施策を示しました。

今後とも、町民や公共的団体および住宅関連事業者の皆様と共に、このマスタープランに沿った住宅施策を総合的に推進してまいりますので、ご理解、ご協力をお願い申し上げます。

平成21年3月

瑞穂町長

石塚 幸右衛門

目 次

第 1 章 計画の目的と性格

- 1 計画策定の目的 4
- 2 計画の性格と位置づけ 5
- 3 計画の期間 7

第 2 章 町の現状と課題

- 1 瑞穂町の人口・世帯数 10
- 2 土地及び建物利用の動向 14
- 3 住宅及び住環境の状況 22
- 4 都市特性と住宅施策上の課題 38

第 3 章 計画の基本方向

- 1 住宅施策の基本理念 42
- 2 住宅施策の基本テーマ 43
- 3 基本フレーム 45

第 4 章 住宅施策の展開

- 1 だれもが安全・安心できる居住環境 49
- 2 次世代に継承できる居住環境 52
- 3 住まいづくりと連携したまちづくり 54

第 5 章 計画の推進に向けて

- 1 住宅関連計画等による良好な住環境の誘導 56
- 2 東京都及び国との役割分担と連携 56
- 3 町民・事業者との協働によるまちづくり 56
- 4 変化に対する柔軟な対応 56

参 考 資 料

- 住宅マスタープランに関する町民アンケート 58
- 町民アンケート自由意見抜粋 67
- 用語解説 70

計画の目的と性格

- 1 計画策定の目的
- 2 計画の性格と位置づけ
- 3 計画の期間

第1章 計画の目的と性格

1 計画策定の目的

瑞穂町では、平成6年3月に町の地域特性に応じた『住宅マスタープラン』を策定し、住宅政策の基本としてまいりました。しかし、近年の社会経済情勢の変化、とりわけ全国的な人口の減少傾向や世帯構成の大きな変化への対応、高齢者や障がい者世帯への支援などソフト面でのサービスの提供などが課題となってきました。

また、国においては、これまで継続していた住宅建設五箇年計画を第8次で終了し、新たな考え方のもとに『住生活基本法』(平成18年6月)や、『大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法』(大都市法)(平成18年6月)を制定しました。

これらに基づき瑞穂町では『住宅マスタープラン』を改定することとなりました。

瑞穂町では、各地での災害の状況、少子高齢化社会の急速な到来など社会情勢の変化を踏まえ、住生活の最も重要な条件である『住宅の安全・安心の確保』を行政として最優先すべき事項とし、また、今回制定された『住生活基本法』に基づく“量”から“質”の向上を追求することが緊急の課題であると考えます。

今後、町民が安全かつ快適な生活を送るためには、どのような住まいや居住環境が望ましいのかを、行政や町民、住宅関連事業者の協力を得て的確にとらえ、検討する必要があります。

このような新たな視点のもと、その指針となる瑞穂町独自の特性を生かした『住宅マスタープラン』を策定するものです。

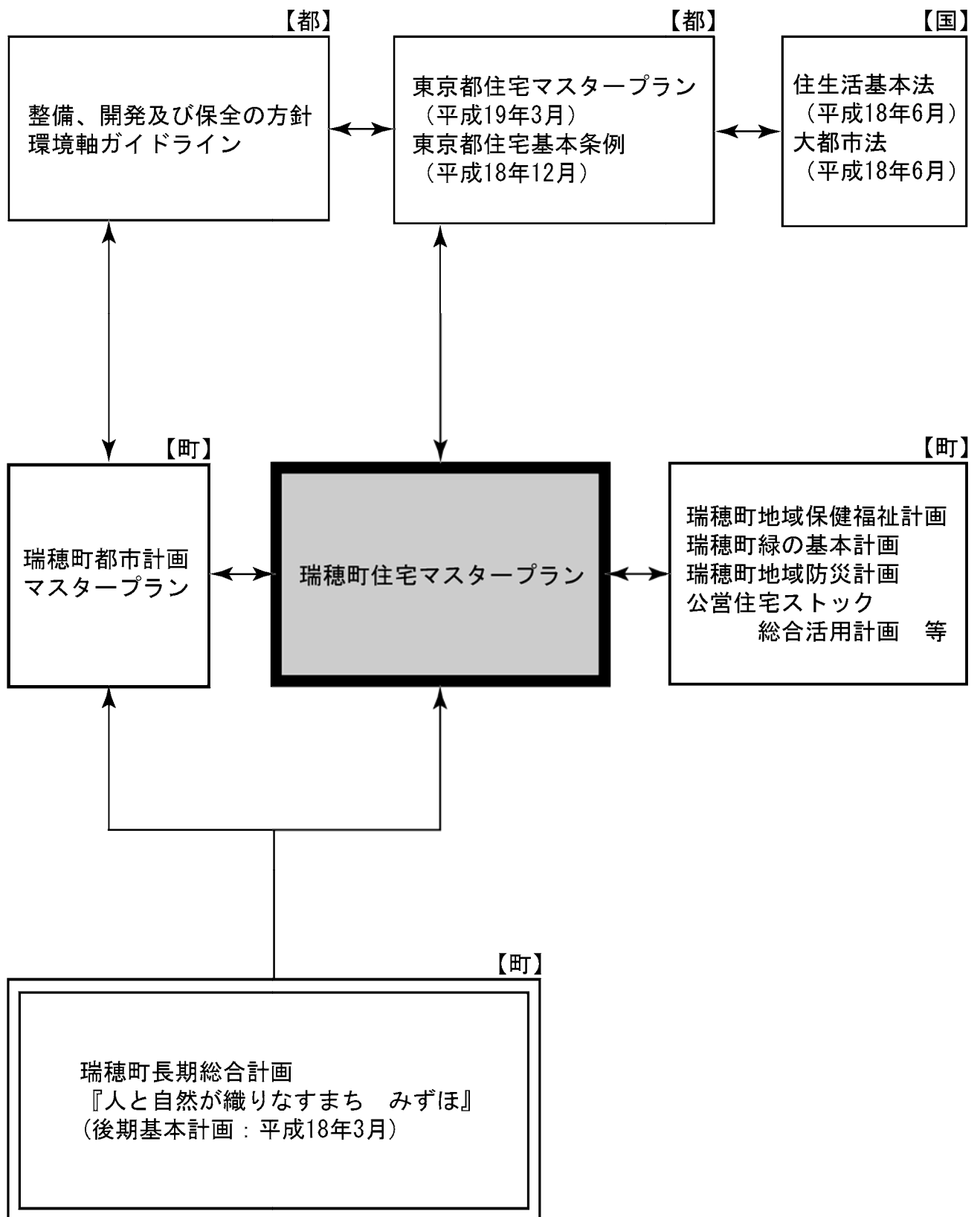
2 計画の性格と位置づけ

1) 計画の性格

- (1) この計画は、瑞穂町の『長期総合計画 後期基本計画』（平成 18 年 3 月策定）における重点施策『住環境の変化に対応し、住宅マスタープランを見直すとともに、良好な市街地の創出と保全をはかるため、地区計画制度の活用などについて検討します。』を踏まえつつ、より細やかにかつ体系的に示し、町民、地元住宅市場等に対し理解や協力を求めます。
- (2) 国の『住生活基本法』や、都の『東京都住宅基本条例』を受けた町の住宅政策の指針となるものであり、『東京都住宅マスタープラン（2006 年～2015 年）』と基本的な部分で整合を図りつつ、町の特性を反映したものです。
- (3) これまで策定された『瑞穂町都市計画マスタープラン』、『瑞穂町地域保健福祉計画』等の計画との整合を図り、また少子高齢化の進展や世帯構成の多様化が進む社会における総合的な住宅政策の展開を図るものです。



2) 計画の位置づけ



3 計画の期間

本計画の期間は、平成 21 年度(2009 年)~平成 30 年度(2018 年)の 10 年間とします。
なお、計画期間中においても、社会情勢などの変化に応じて、適宜見直しを行うものとします。



町の現状と課題

- 1 瑞穂町の人口・世帯数
- 2 土地及び建物利用の動向
- 3 住宅及び住環境の状況
- 4 都市特性と住宅施策上の課題

第2章 町の現状と課題

1 瑞穂町の人口・世帯数

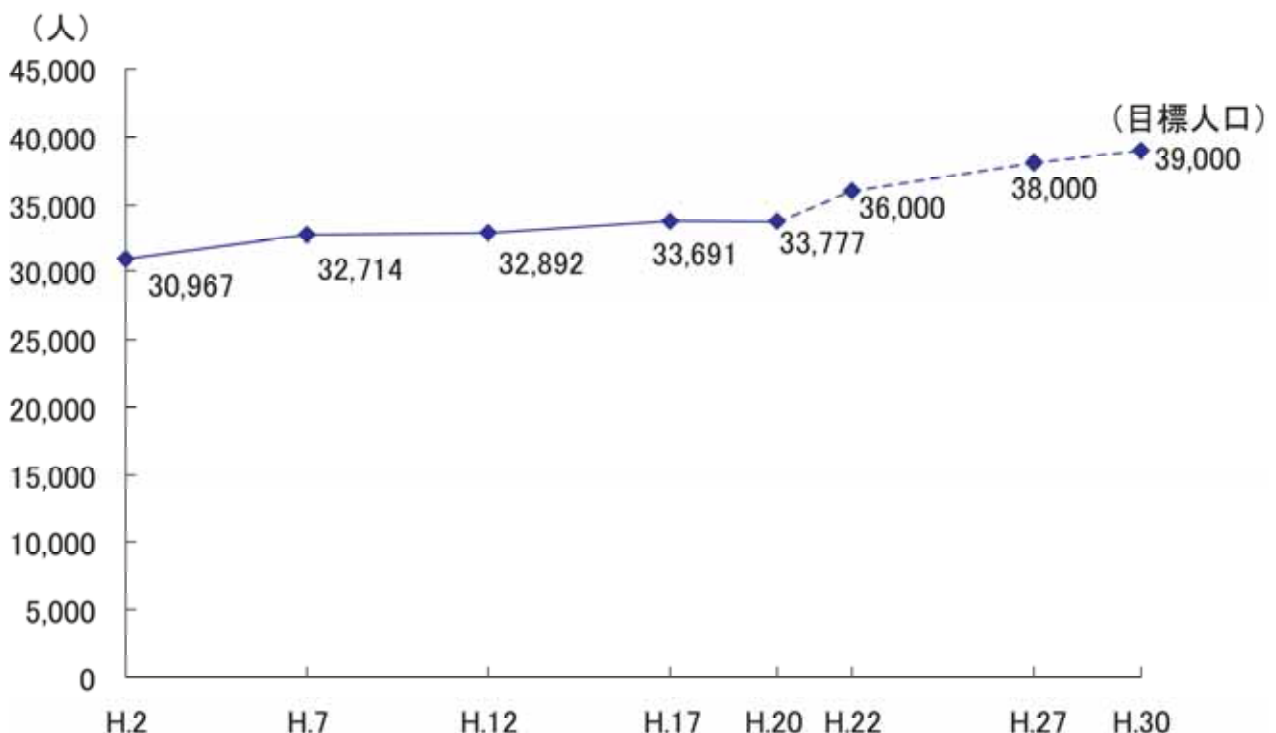
1) 人口の推移

平成6年3月の住宅マスタープラン策定当時の瑞穂町の人口は、都市化の進展とともに増加傾向にありました。しかし、少子高齢化による減少傾向が徐々に表れ始め平成7年以降は横ばい状態となり、平成20年10月現在も33,777人（住民基本台帳）です。

瑞穂町長期総合計画では目標人口を「平成22年に39,000人」とし、それ以後の計画値はありません。そのため、前回のマスタープラン作成時点から現在までの状況を踏まえ、本計画においては、長期総合計画の目標人口を本計画到達年度である今から10年後に置き換えて、「平成30年に39,000人」を基本として見直しを行いました（「第3章3．基本フレーム」参照）。

なお、次期長期総合計画での見直しがあった場合には、その目標値との調整を図るものとします。

人口の推移



【人口動態】

出生・死亡による自然動態は、平成 7 年をピークに出生者数が減少傾向に転じ、平成 17 年にやや持ち直したものの、平成 18 年には再び減少傾向になりました。

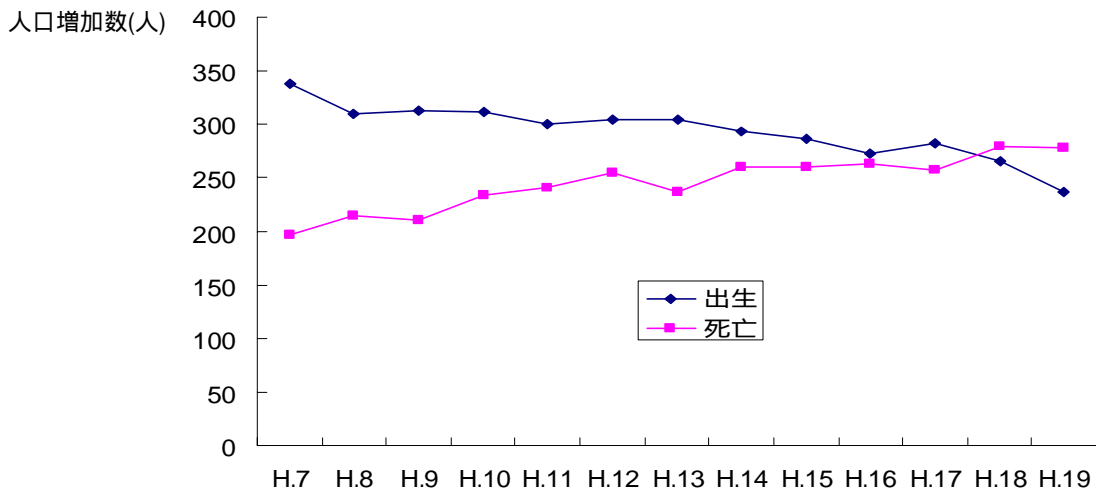
転入・転出による社会動態も平成 11 年から平成 14 年までは、転入者数が転出者数を大幅に上回っていましたが、平成 15 年から平成 17 年にかけては転出者の数が上回り、平成 18 年にやや持ち直したものの、平成 19 年には再び減少しています。

自然増と社会増を合わせた人口動態をみましても、平成 8 年から平成 14 年にかけて、人口増加の傾向にありましたが、平成 15 年からは減少傾向となっています。

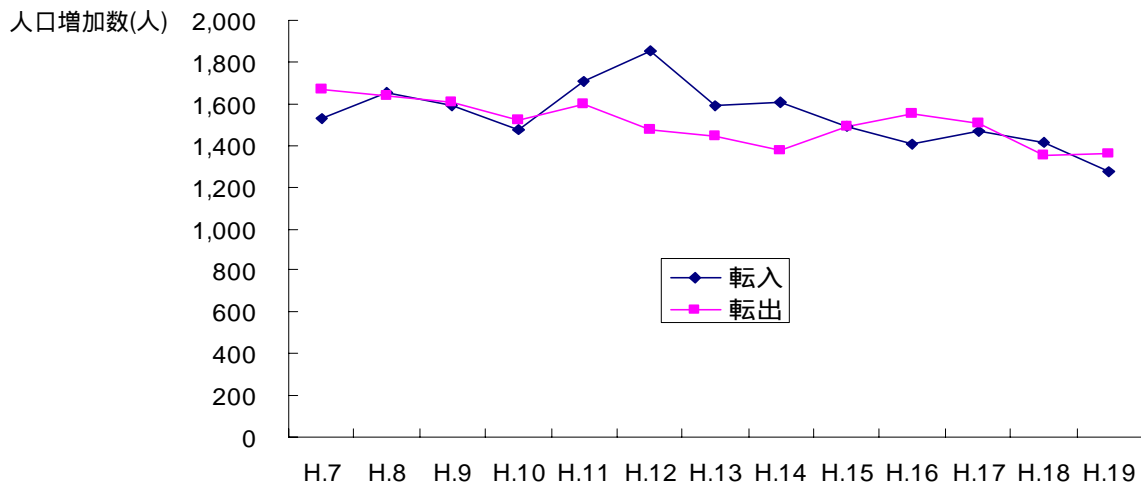
人口動態（住民基本台帳）

年度	H.7	H.8	H.9	H.10	H.11	H.12	H.13	H.14	H.15	H.16	H.17	H.18	H.19
自然増	142	96	103	77	59	50	69	34	26	9	25	-13	-41
社会増	-144	10	-18	-49	111	382	147	233	-2	-150	-38	59	-80
人口動態	-2	106	85	28	170	432	216	267	24	-141	-13	46	-121

自然増による人口動態



社会増による人口動態



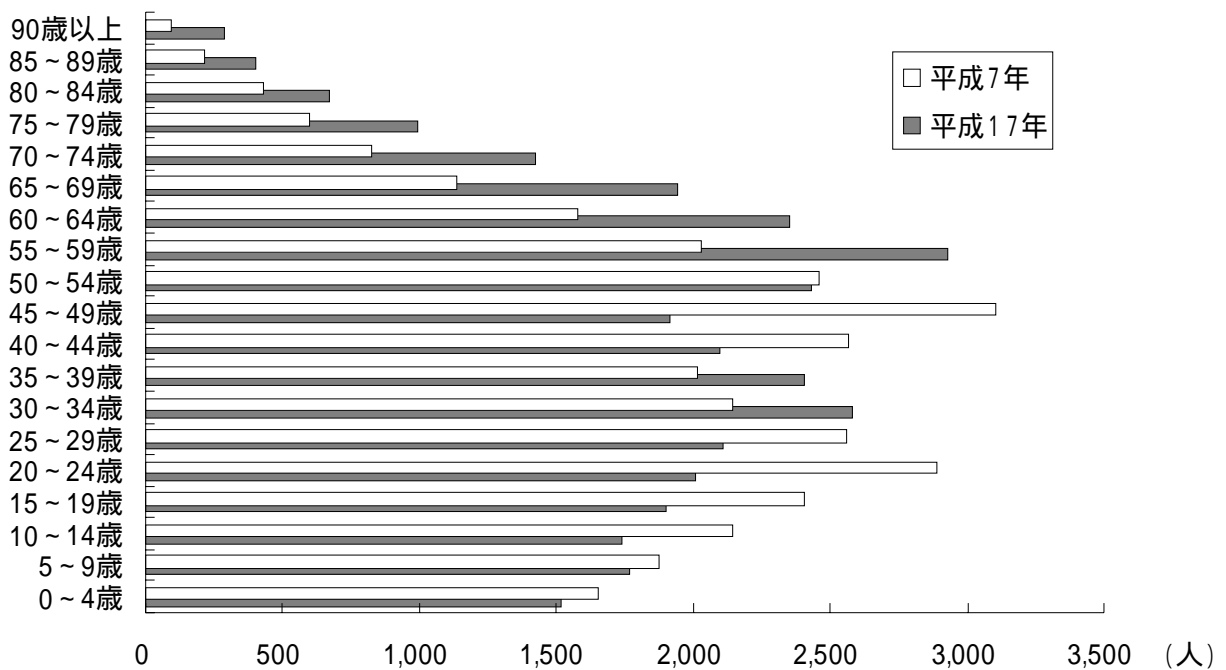
【年齢階層別人口】

平成 17 年（国勢調査）年齢階層別人口は、0～14 歳の年少人口が 5,025 人（15%）、15～64 歳の生産年齢人口が 22,730 人（68%）、65 歳以上の老年人口が 5,721 人（17%）となっており、年々、老年人口が増加し、瑞穂町においても高齢社会が確実に進行してきています。

年齢階層別人口（国勢調査）

年度	年少人口	生産年齢人口	老年人口
平成7年	5,667(17%)	23,744(73%)	3,303(10%)
平成17年	5,025(15%)	22,730(68%)	5,721(17%)
増加率	0.89倍	0.96倍	1.73倍

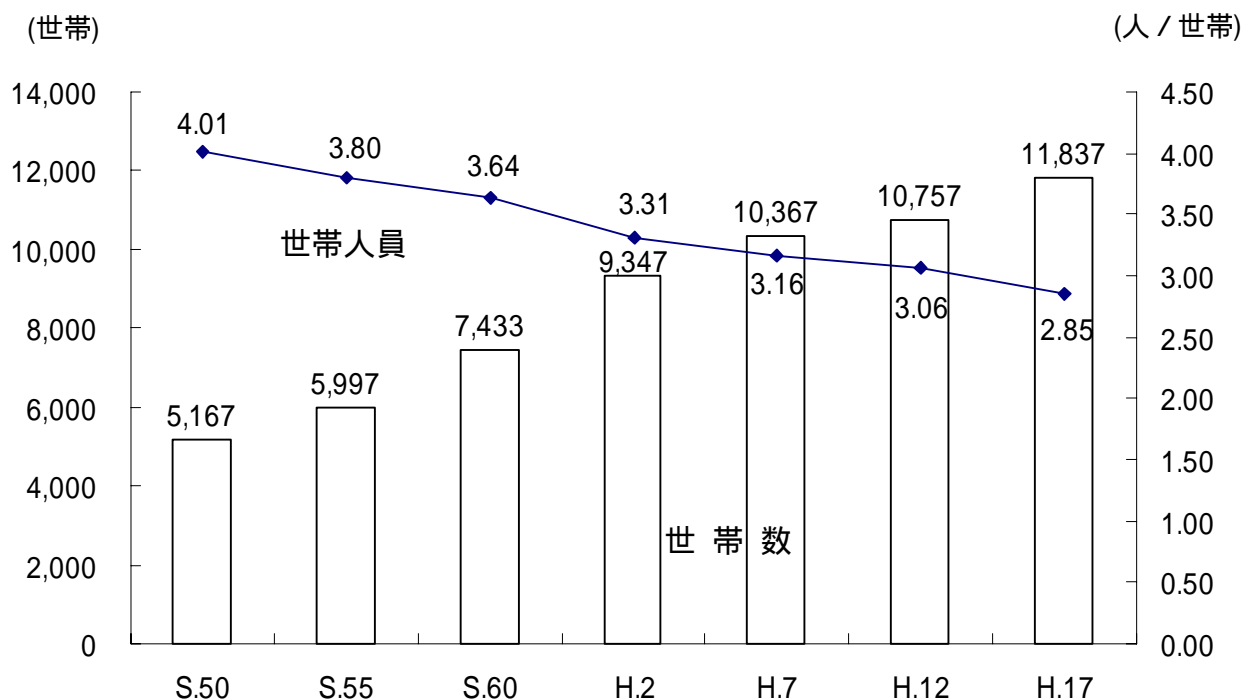
平成17年年齢階層別人口は、年齢不詳人口があるため、平成17年国勢調査の人口と合致しません。



2) 世帯数の推移

総世帯数の推移をみますと、昭和 50 年（国勢調査）において、5,167 世帯であったものが、平成 17 年（国勢調査）の世帯数は 11,837 世帯で 2.29 倍となっています。また、一世帯当たりの人員が、昭和 50 年の 4.01 人/世帯から、平成 17 年で 2.85 人/世帯と減少しています。このことから、世帯分離・少子化等による小家族化が急速に進んでいることがわかります。

世帯数と世帯人員の推移（国勢調査）



【世帯の人数】

世帯の人数は、2～4人の核家族が67.3%で約7割を占め、一人世帯も21.3%と高くなっています。

世帯の人数（国勢調査）

年 度	総世帯数	一般世帯			核家族世帯
		1人世帯	2～4人世帯	5人以上世帯	
平成 7 年	10,367	1,842 (17.8%)	6,832 (65.9%)	1,689 (16.3%)	7,124 (68.7%)
平成 17 年	11,837	2,478 (21.3%)	7,837 (67.3%)	1,334 (11.4%)	7,804 (67.0%)
伸 び 率	1.14 倍	1.35 倍	1.15 倍	0.79 倍	1.10 倍

核家族世帯(夫婦のみ、夫婦と子供、男親と子供、女親と子供)

総世帯数とは一般世帯と施設等の世帯をあわせた世帯（用語解説：【世帯の種類】参照）

2 土地及び建物利用の動向

1) 瑞穂町の沿革

瑞穂町は、東京都心より北西へ約40kmの位置にあり、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。

古くから農作地帯として開けていたこの土地は、江戸時代に入り日光街道と青梅街道が交差する箱根ヶ崎が宿駅として発達し、昭和6年には八王子・東飯能間に鉄道（現八高線）が開通したことにより商業活動も盛んとなりました。

その後昭和15年に、箱根ヶ崎、石畑、殿ヶ谷、長岡の4ヶ村が合併して瑞穂町が誕生し、昭和33年には、埼玉県元狭山村と合併し、現在の瑞穂町ができあがりました。

町の南部に位置していた陸軍飛行場が昭和20年に米軍に接收され、その後滑走路の延長もあり現在に至っていますが、航空機騒音の発生や東西交通の支障となるなど良好な生活環境の形成に対し大きな阻害要因ともなっています。

昭和30年代後半には都営住宅が建設され、また、昭和45年には市街化区域と市街化調整区域の区域指定がなされ、さらに昭和49年には西部土地区画整理事業及び公共下水道事業が開始され、都市化が急速に進み人口が増加しました。

昭和60年代に入って、各種施設の整備がさらに充実し、平成8年には箱根ヶ崎駅西・殿ヶ谷両地区の土地区画整理事業が認可されるなど都市基盤整備が着実にすすめられています。



2) 土地利用の状況

瑞穂町の土地利用の状況は、狭山丘陵の西端部が町の東部中央に位置し、都立公園となっています。南部には、町域の13%を占める横田基地が存在し、町域の一体的土地利用を阻害しています。

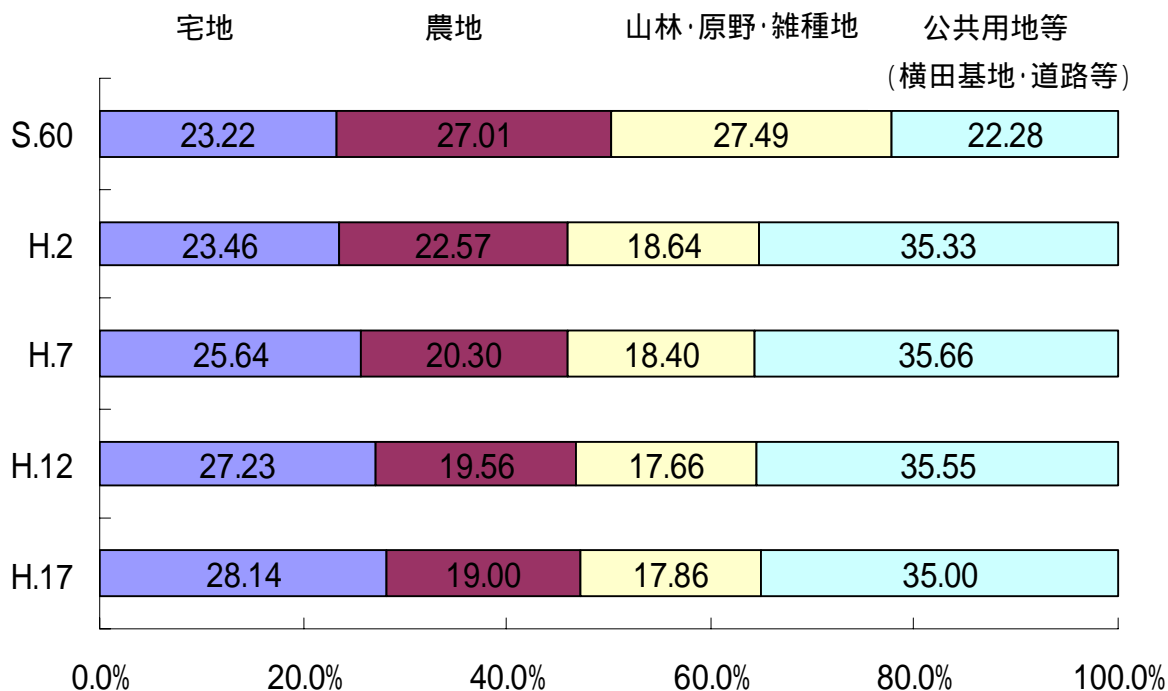
市街地は、都道166号線（旧国道16号）以東の旧青梅街道沿いの箱根ヶ崎、石畑と殿ヶ谷地区に広がり、その後、西部土地区画整理事業が行われた長岡、箱根ヶ崎と武蔵野地区に拡大しました。住宅の広がり、市街地のうち長岡南西部と箱根ヶ崎西部の工業地域を除き市街地と重なり、一部には元狭山地区で住宅地の広がりがあります。

商業は、箱根ヶ崎駅前から旧青梅街道沿いに分布するほか、近年は元狭山及び殿ヶ谷地区にも大型商業施設が展開しています。

地目別に土地利用の推移をみると、近年の市街化により宅地が増加し、その分農地が大きく減少し、山林・原野・雑種地も微減しています。平成17年には宅地28.14%、農地19.00%、山林・原野・雑種地17.86%、公共用地等35.00%となっています。

なお、昭和60年から平成2年の間での公共用地等の大幅な増加は、狭山丘陵の都立公園化によるものです。

土地利用の推移(固定資産概要調書)



【都市計画の指定状況】

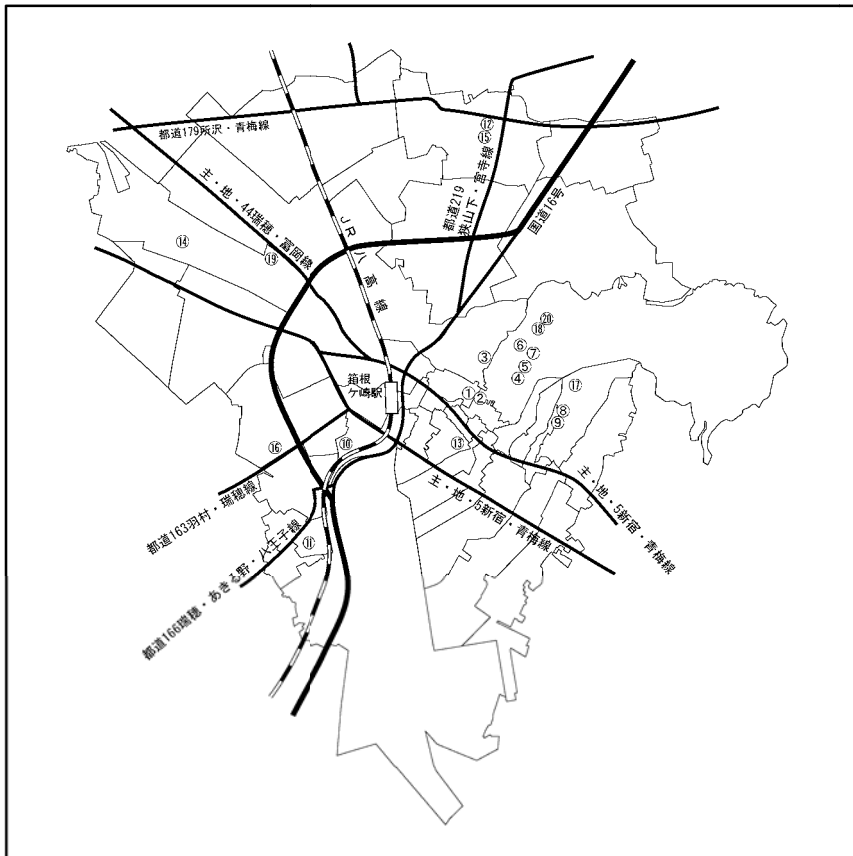
瑞穂町は、行政区域の全域（1,683ha）が都市計画区域に指定されており、その内の44.4%が市街化区域に指定されています。また用途地域は市街化調整区域を含む1,150.4haに指定されています。

用途地域の構成は、住居系用途地域が442.7ha（26.3%）、商業系用途地域が17.3ha（1.0%）、工業系用途地域が287.0ha（17.1%）、その他市街化調整区域内住居専用地域が403.4ha（24.0%）を占めています。

また、東部の狭山丘陵に都立野山北・六道山公園129.8ha（都市計画公園）があり、当区域と東側隣接丘陵地の都有林等を含めた265.6haの区域が狭山近郊緑地保全区域に指定されています。

地域地区の指定状況(平成16年6月24日 都市計画決定)

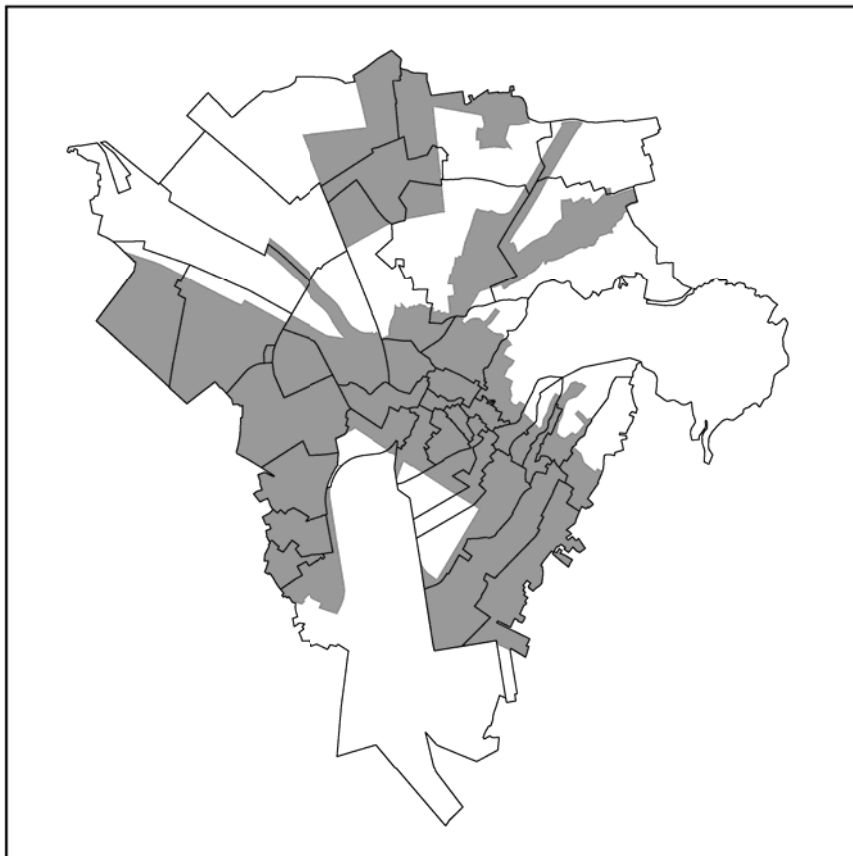
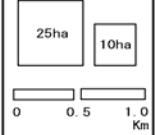
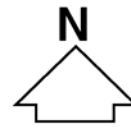
都市計画区域	市街化区域 市街化調整区域	用途地域		
			面積 ha (%)	
行政区域全域 1,683ha	市街化区域 747.0ha	第1種低層住居専用地域	332.8	(29.0)
		第2種低層住居専用地域	11.6	(1.0)
		第1種中高層住居専用地域	23.1	(2.0)
		第1種住居地域	32.2	(2.8)
		準住居地域	43.0	(3.7)
		近隣商業地域	14.3	(1.2)
		商業地域	3.0	(0.3)
		準工業地域	30.4	(2.6)
		工業地域	218.6	(19.0)
		工業専用地域	38.0	(3.3)
				1,150.4 (100.0)
	市街化調整区域 936.0ha	第1種低層住居専用地域	403.4	(35.1)
		無指定	532.6	



主要施設位置図

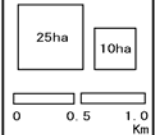
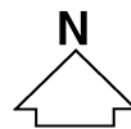
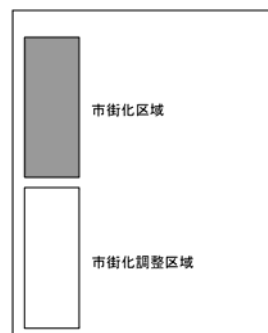
凡 例

- ① 瑞穂町役場
- ② 町民会館
- ③ スカイホール
- ④ 子ども家庭支援センター「ひばり」
- ⑤ 保健センター
- ⑥ 図書館
- ⑦ 福祉会館
- ⑧ 高齢者福祉センター「寿楽」
- ⑨ 心身障害者(児)福祉センター「あゆみ」
- ⑩ みずほりサイクルプラザ
- ⑪ 武蔵野コミュニティセンター
- ⑫ 元狹山コミュニティセンター
- ⑬ 第一小学校
- ⑭ 第二小学校
- ⑮ 第三小学校
- ⑯ 第四小学校
- ⑰ 第五小学校
- ⑱ 瑞穂中学校
- ⑲ 第二中学校
- ⑳ 都立瑞穂農芸高校



市街化区域及び市街化調整区域

凡 例



【市街化の状況】

平成 17 年の市街化区域内の人口は 30,109 人（国勢調査）で、人口密度は、平成 2 年度国勢調査時 37.8 人 / ha より高くなり、40.3 人 / ha となりました。

地区別には、国道 16 号西側の武蔵野地区が 98.1 人 / ha と最も高く、つづいて既成市街地である石畑地区・箱根ヶ崎地区、また平成 4 年 3 月に終了した西部土地区画整理事業地区を含む長岡地区の順で高くなっています。

また、現在区画整理事業中の殿ヶ谷地区は工業地域であることから 23.3 人 / ha と最も人口密度が低くなっています。

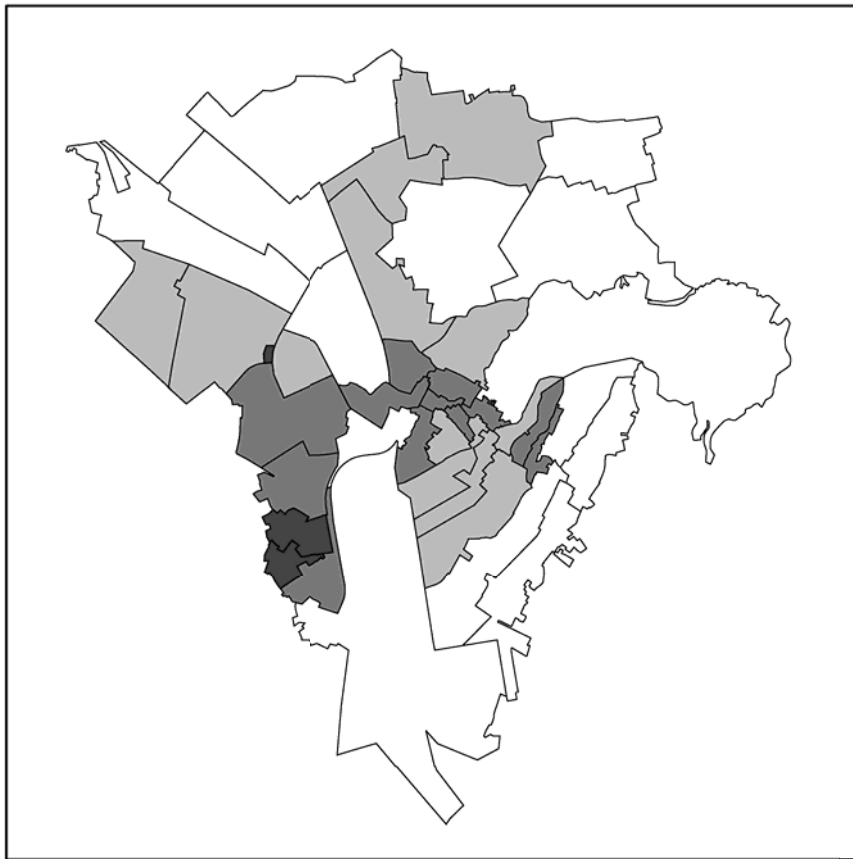
市街化区域内の人口密度(平成 17 年度国勢調査)

地区	面積 (ha)	人口 (人)	人口密度 (人 / ha)
殿ヶ谷地区	107.9	2,515	23.3
石畑地区	72.6	3,526	48.6
箱根ヶ崎地区	214.7	9,130	42.5
長岡地区	100.6	3,873	38.5
元狭山地区	183.0	4,424	24.2
武蔵野地区	67.7	6,641	98.1
市街化区域	746.5	30,109	40.3

上記表による市街化区域の面積は、横田基地内の市街化区域面積を含みません。

土地区画整理事業の状況

No	地区名	施行者	面積 ha	概要
1	西部地区	町	176.7	住宅地と工業地との調和した基盤整備 (平成 4 年 3 月未完了)
2	箱根ヶ崎駅西地区	町	27.4	中心核の形成と住居・商業及び工業との調和のとれたゆとりのある町づくり (平成 8 年 3 月事業認可。施行中)
3	殿ヶ谷地区	組合	38.8	住宅地と工業地との調和をはかり、優良企業を誘致 (平成 8 年 6 月事業認可。施行中)
4	栗原地区	組合	50.8	新駅の誘致と商業系、工業系、住宅系の調和のとれた基盤整備(準備中)
5	西平地区	組合	32.8	既存道路を重視した土地区画整理事業による工業地、住宅地との調和のとれた基盤整備(検討対象)
6	長岡北部地区	組合	30.0	首都圏中央連絡自動車道青梅 I.C.周辺土地区画整理事業地区と隣接することから、これら周辺との総合的基盤整備(検討対象)



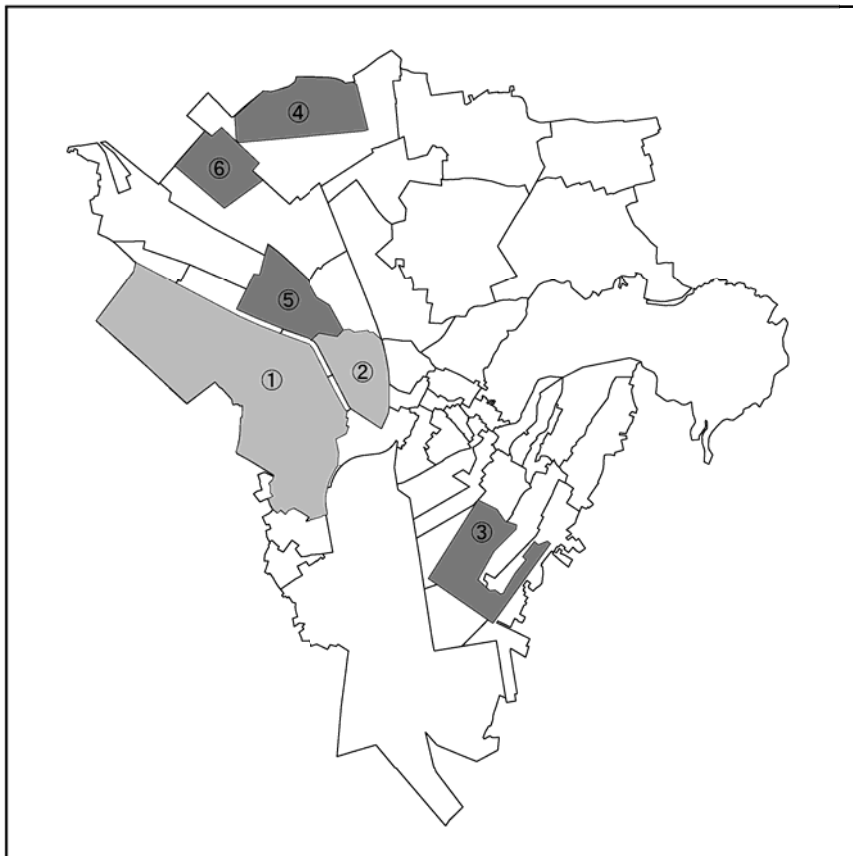
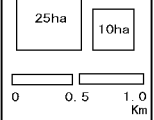
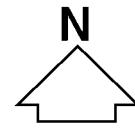
人口密度

凡 例

人口密度(人/ha)



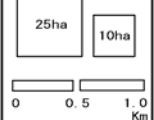
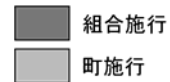
(平成17年度 国勢調査)



土地区画整理事業 計画等位置図

凡 例

- ① 西部地区
- ② 箱根ヶ崎駅西地区
- ③ 殿ヶ谷地区
- ④ 栗原地区
- ⑤ 西平地区
- ⑥ 長岡北部地区



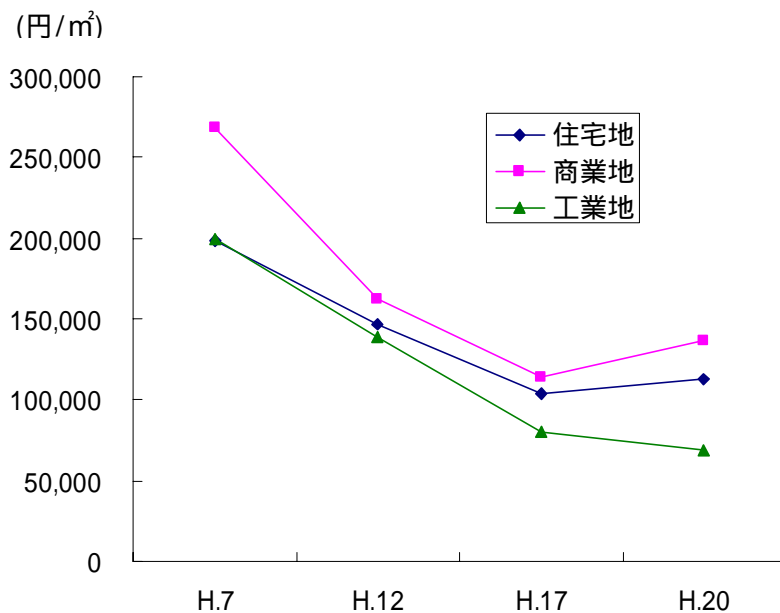
【土地価格】

東京都区部から多摩地域にかけての地価は、平成元年から平成3年までが地価高騰の期間であり、その後平成5年から平成6年を境として地価は下落しました。

瑞穂町においては、平成7年の市街化区域内商業地の価格は268,000円/㎡であり、平成17年には半額以下の114,000円/㎡と下落しましたが、現在はやや持ち直してきています。

また、住宅地における平均価格は平成7年は198,286円/㎡が、平成17年には103,833円/㎡と下落し、その後やや上昇の傾向にあります。

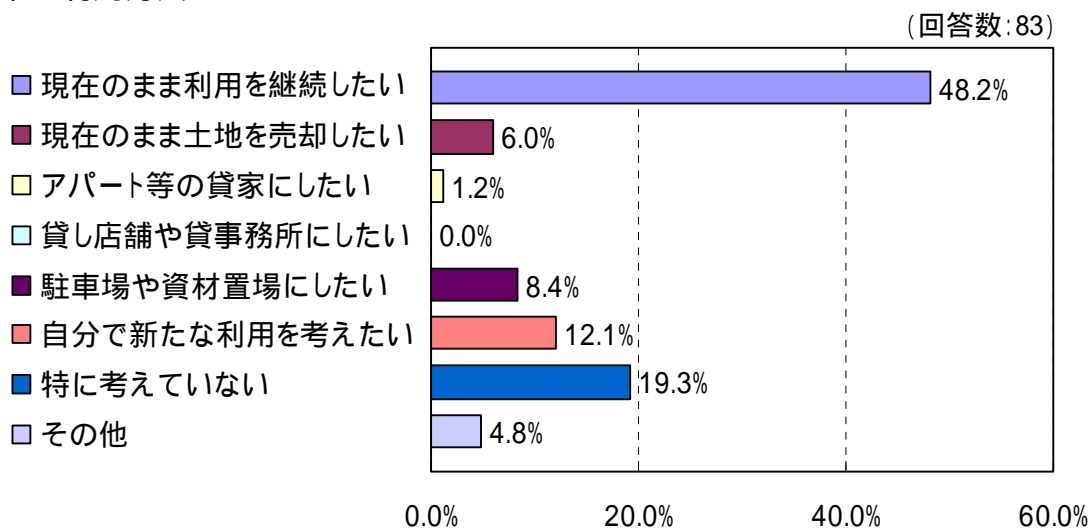
土地価格の推移(地価調査基準値の標準価格平均)



【土地利用転換への意向】

町民アンケート調査(平成20年10月)で、農地などの住宅以外の土地をお持ちの方に伺ったところ、将来の利用方法としては、現在のままの利用を継続が48.2%と全体の約半数を占め、新たな利用を考えている人は12.1%となっています。

将来の利用方法

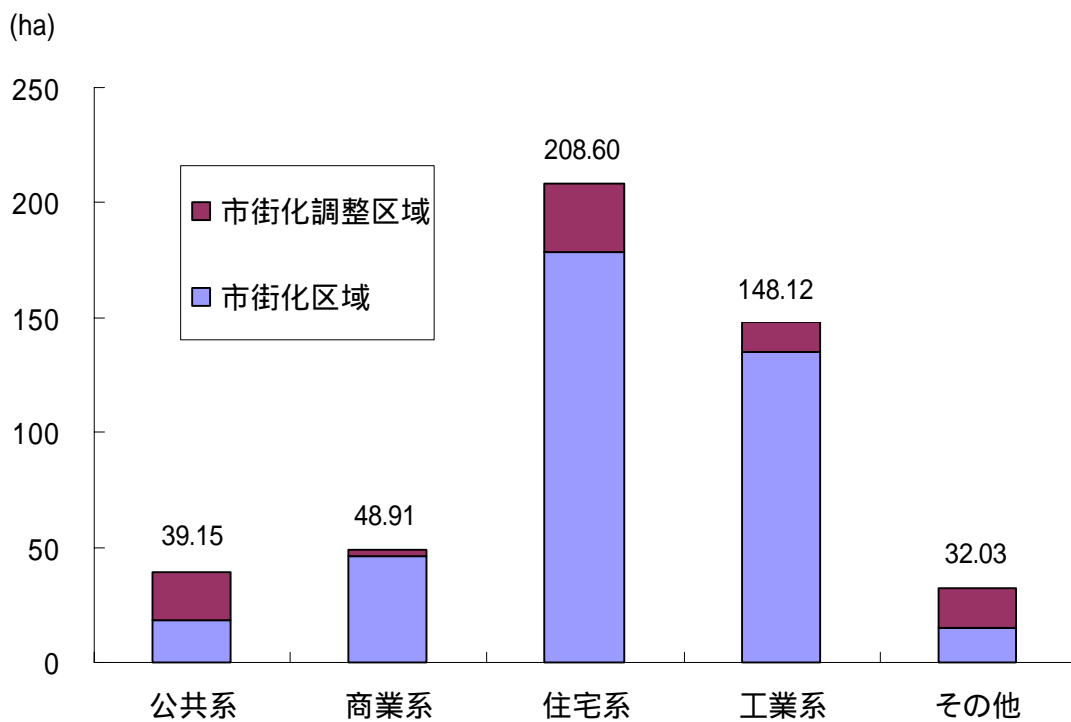


3) 建物利用の状況

瑞穂町の建物用途別床面積(平成14年度土地利用現況調査)によると、住宅系用途の床面積は、208.60ha(43.7%)で最も多いものの、工業系用途の床面積も148.12ha(31.1%)と次いで多いことから、住宅と工業施設が共存しているまちといえます。アンケート結果(P.23【通勤・通学地】参照)によれば、瑞穂町においては近距離通勤者が多いので、職住近接した理想的な都市形態であることがいえます。

工業系用途の内訳としては、専用工場・作業所が73.4%を占めており、倉庫・運輸関係施設が26.6%を占めています。

建物用途別床面積(平成14年度土地利用現況調査)



3 住宅及び住環境の状況

瑞穂町の住宅及び住環境の状況を、国勢調査の既存資料及び平成20年10月に実施しました『住宅マスタープランに関する町民アンケート』によって把握します。

1) 居住者像の実態

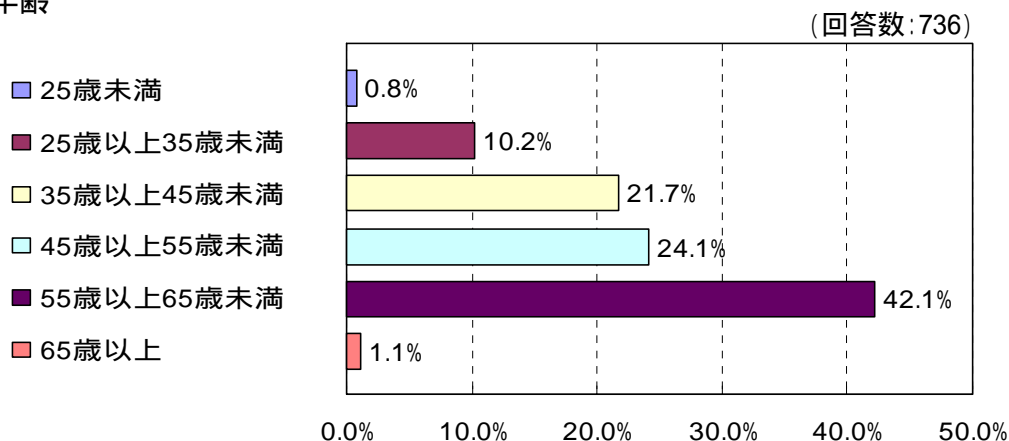
町民アンケート調査によると、世帯主について、年齢は35歳～65歳が大部分を占めており、職業は会社員が一般的で、通勤は瑞穂町内及び隣接市内の近距離にあり、その住まいには最低でも5年以上は住んでいます。

また、世帯構成については、4人家族の夫婦と子供からなる核家族世帯が主であり、世帯の年間収入は500～1,000万円の層にあり、多くの人が一戸建ての持家を所有していることから、比較的恵まれた環境にあります。

【世帯主の年齢】

世帯主の年齢は、55歳～65歳が大半を占め、35歳以上が大部分の89%を占めています。

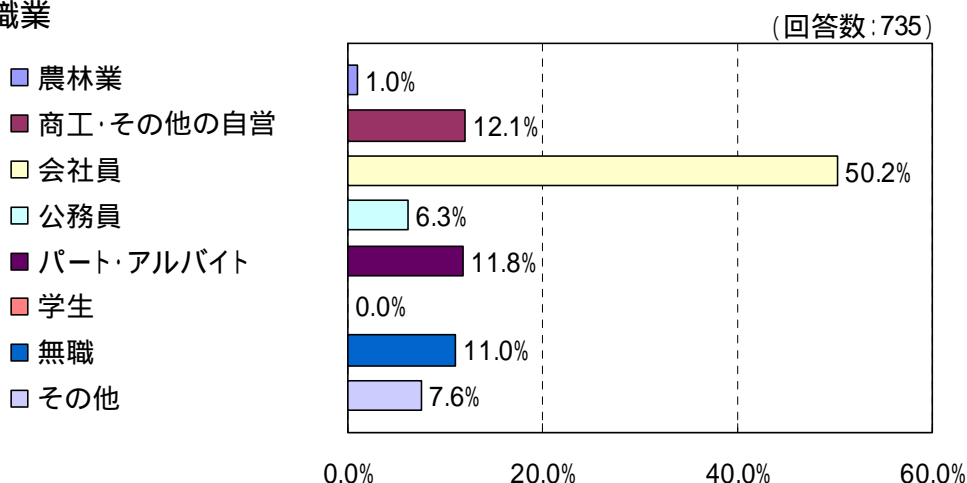
世帯主の年齢



【世帯主の職業】

世帯主の職業は、会社員が50.2%を占め圧倒的に多く、その次に商工業等の自営業者やパート・アルバイトの順となっています。

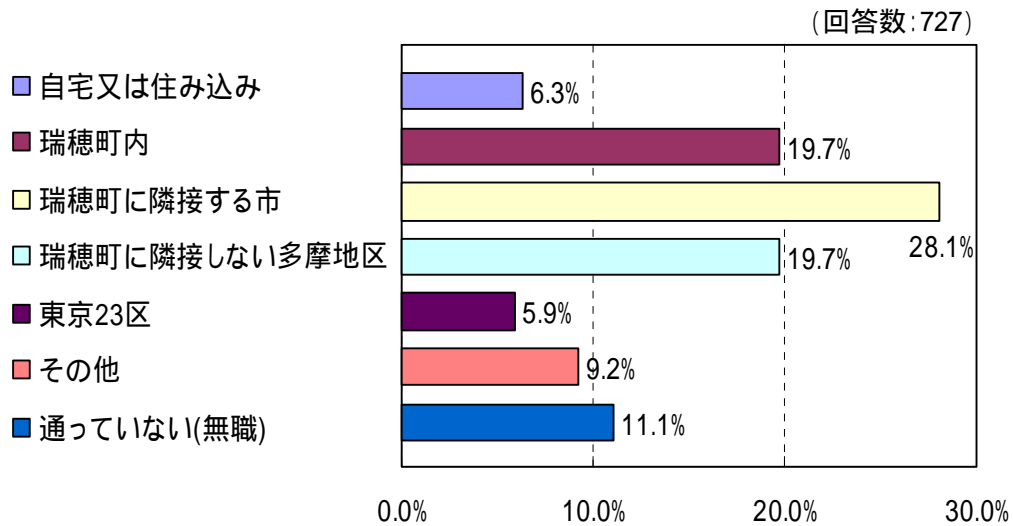
世帯主の職業



【通勤・通学地】

通勤・通学地は、隣接市までが 28.1%を占め最も多く、次いで、瑞穂町内と町に隣接しない多摩地区がみられ、全体のうち、近距離にあたる自宅から隣接市までが約 54%の大部分を占めています。

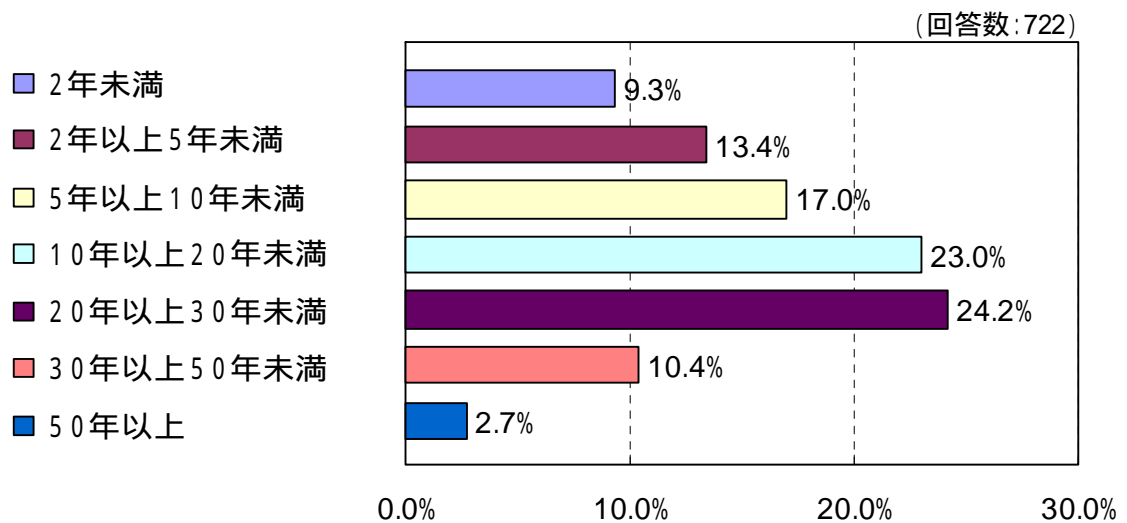
通勤・通学地



【居住年数】

居住年数は、20年以上30年未満が24.2%を占め最も多く、全体のうち、5年以上が約77%と大部分を占めています。また、5年未満の新しい入居者が約23%もみられます。

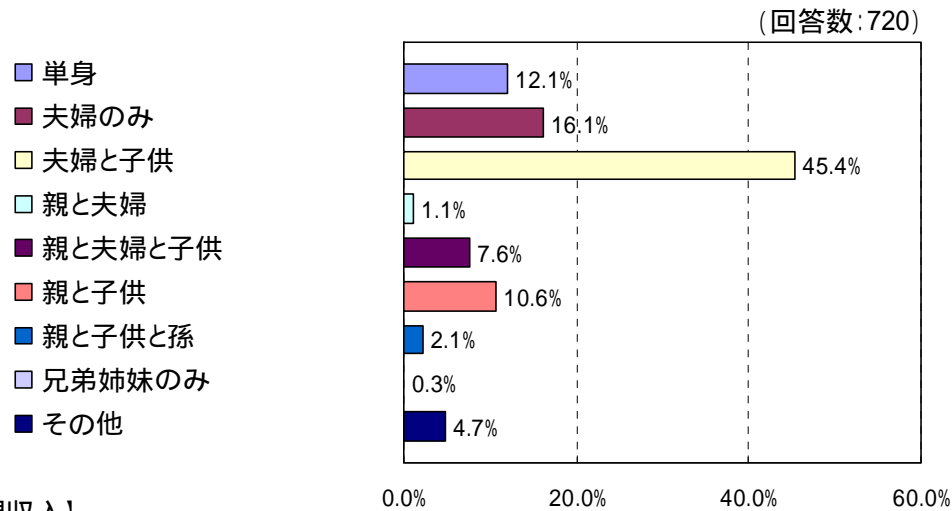
居住年数



【世帯の構成】

世帯構成は、夫婦と子供からなる核家族世帯が 45.4% を占め圧倒的に多く、次いで夫婦のみが 16.1%、単身が 12.1% となっています。

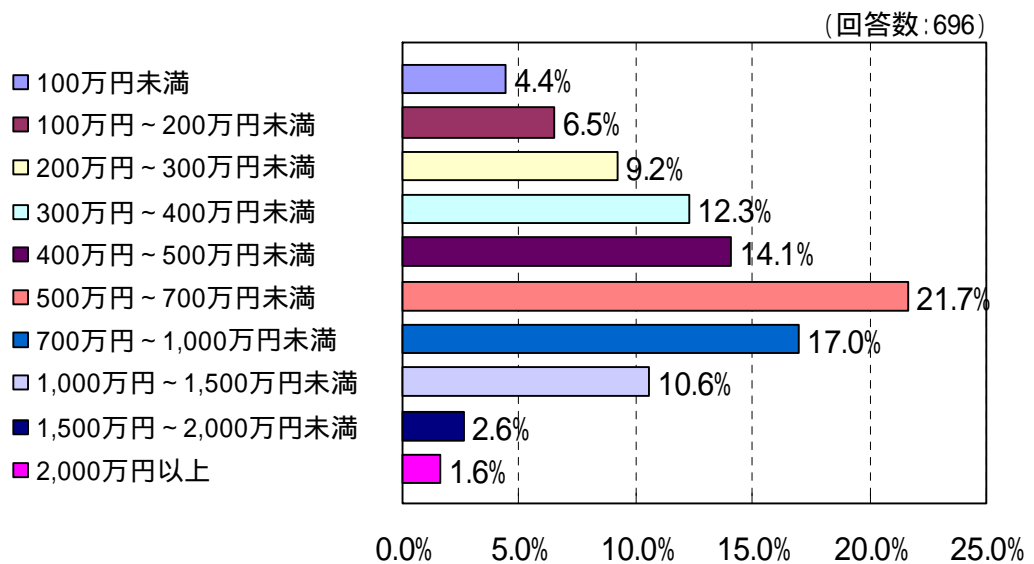
世帯の構成



【世帯全員の年間収入】

世帯全員による年間収入は、500万円未満が約 46% と大半を占めています。また 500万円～1,000万円未満においては約 39%、1,000万円以上が約 15% を占めています。

世帯全員の年間収入

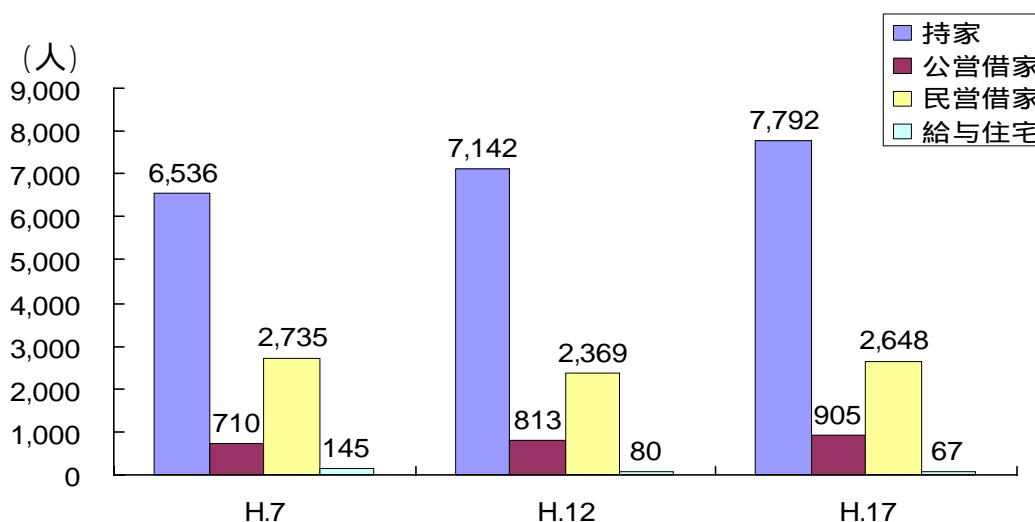


2) 住宅ストックの推移

瑞穂町の平成 17 年の所有関係別の住宅数を見ると、総世帯数が 11,837 世帯に対し、持家は 7,792 戸あり、割合で 65.8%と大部分を占めています。また、借家は 3,620 戸あり、そのうち公営借家が全体の 7.6%、民営借家が 22.4%、給与住宅が 0.6%を占めています。

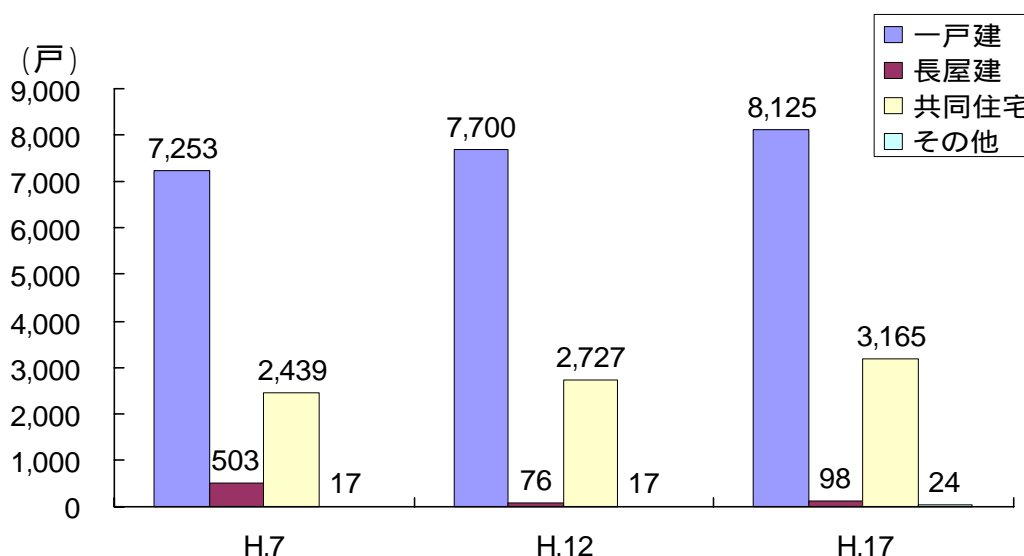
全体的には世帯分離等による小家族化が進み、住宅数が増加する傾向にあります。

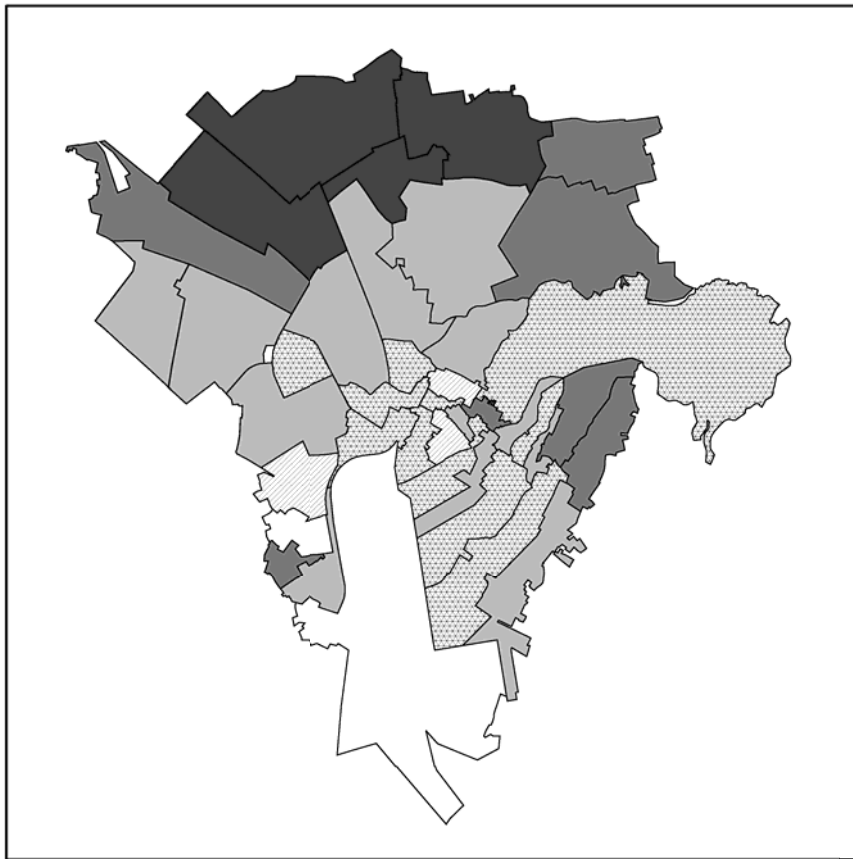
所有関係別住宅数の推移（国勢調査）



一方、建て方別の住宅数をみると、一戸建住宅は平成 7 年で 7,253 戸から平成 17 年に 8,125 戸と増加しているものの、全体に占める割合は 71.0%から 71.2%とほぼ横ばいで推移しています。それに対して、1・2 階及び 3～5 階の中低層からなる共同住宅が、平成 7 年時に比べ平成 17 年では 1.3 倍に増加しています。

建て方別住宅数の推移（国勢調査）

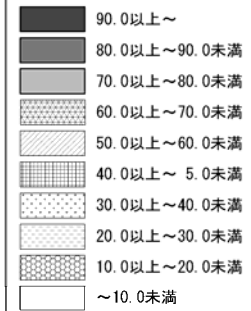




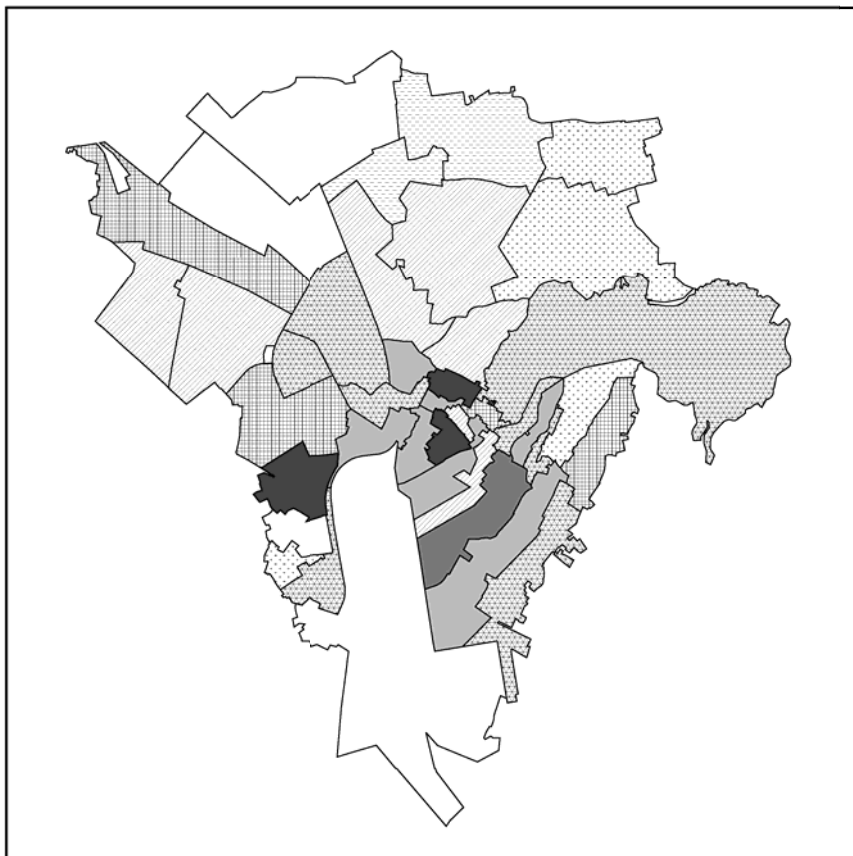
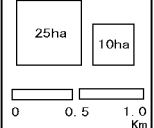
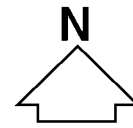
持ち家の割合

凡 例

平成12年 持ち家の割合(%)



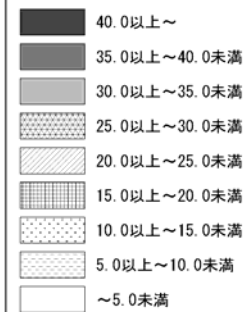
平均値 : 68.4



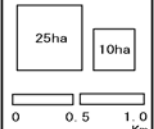
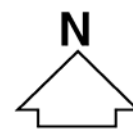
民営借家の割合

凡 例

平成12年 民営借家の割合(%)



平均値 : 22.3

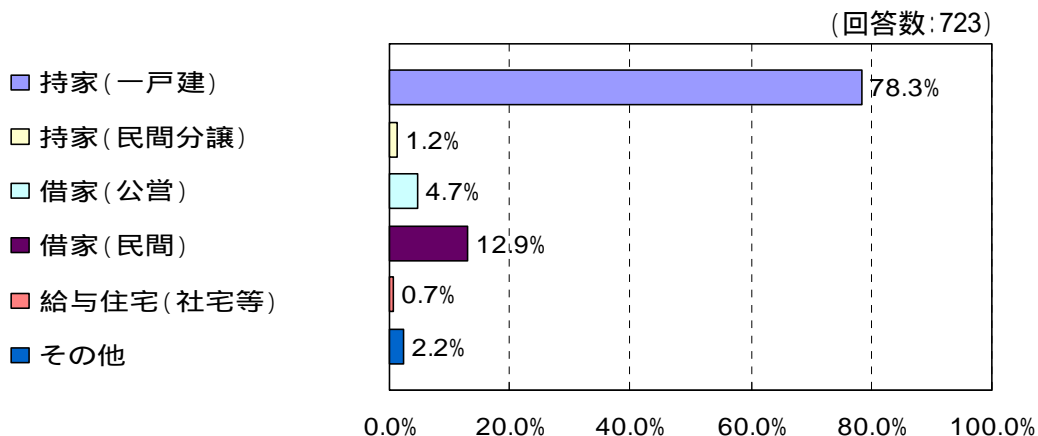


【居住者の住まい】

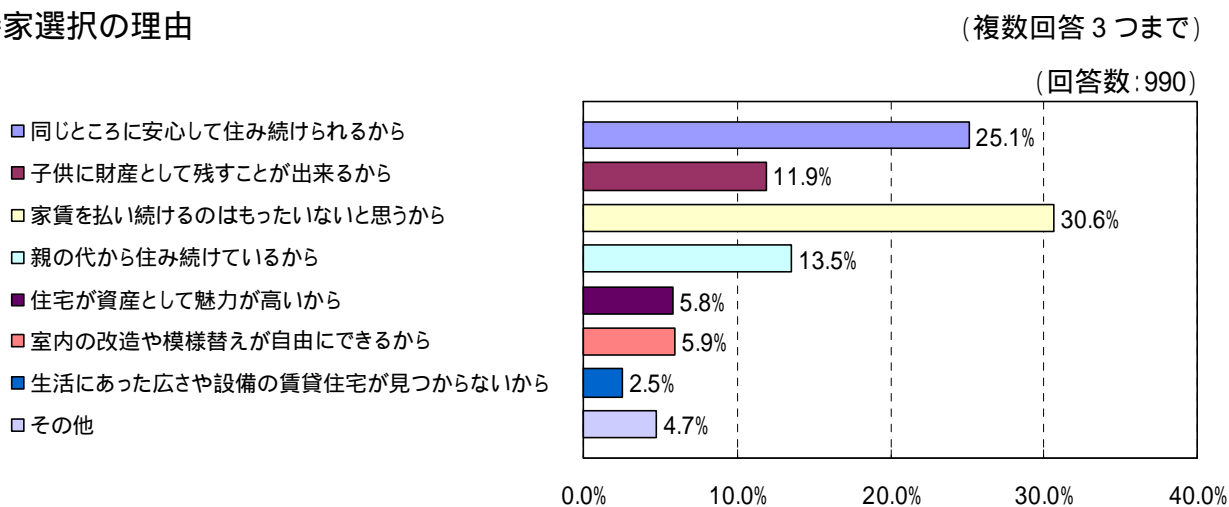
町民アンケート調査によると、一戸建の持家を所有している世帯が78.3%を占め圧倒的に多く、その理由としては家賃の支払いがもったいない、同じところに安心して住み続けられるといった意見が過半数を超えています。

また、耐震性の観点からは、昭和56年に建築基準法が改正され耐震基準が大幅に見直されましたが、それ以後に建築された建物が77.5%に上り、耐震性の備わった安全性の高い建物が多いことが分かります。

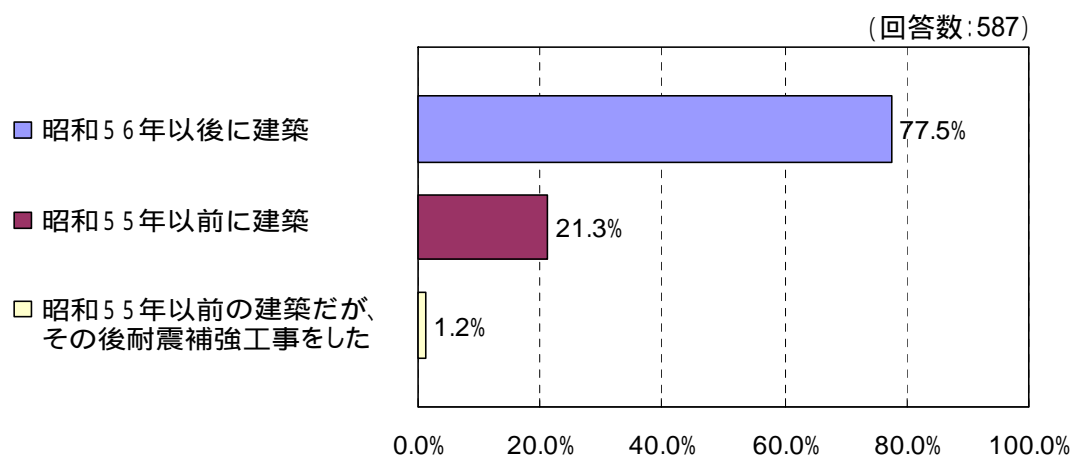
住まいの種類



持家選択の理由



建築年度

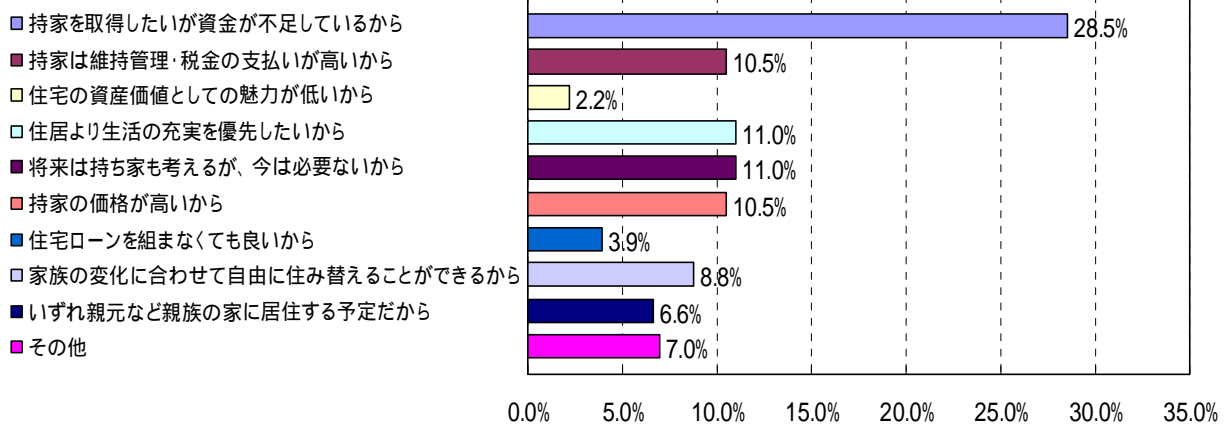


一方、民間、公営どちらの借家にお住まいの方も「借家選択の理由」と「持家取得の際の不安要素」としては、資金不足が圧倒的に多くなっています。

借家選択の理由

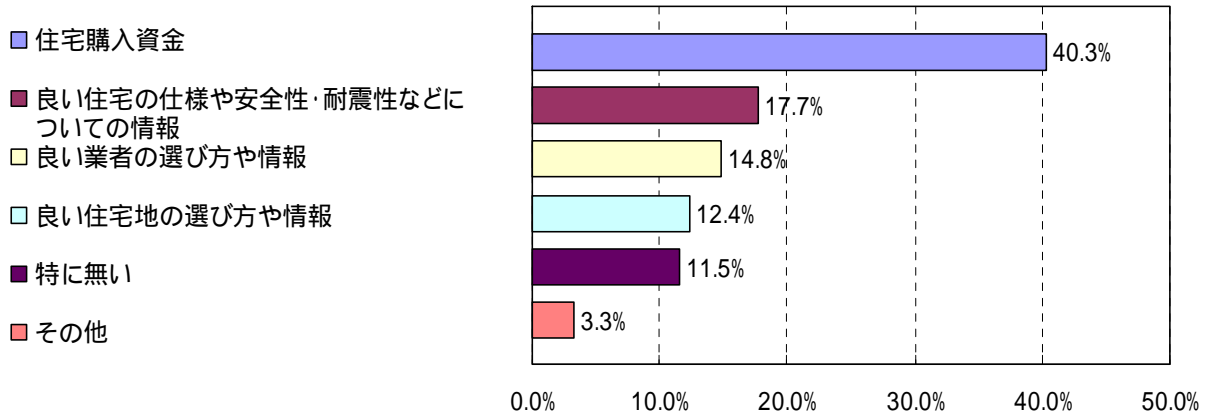
(複数回答 3 つまで)

(回答数:228)



持家取得の際の不安要素

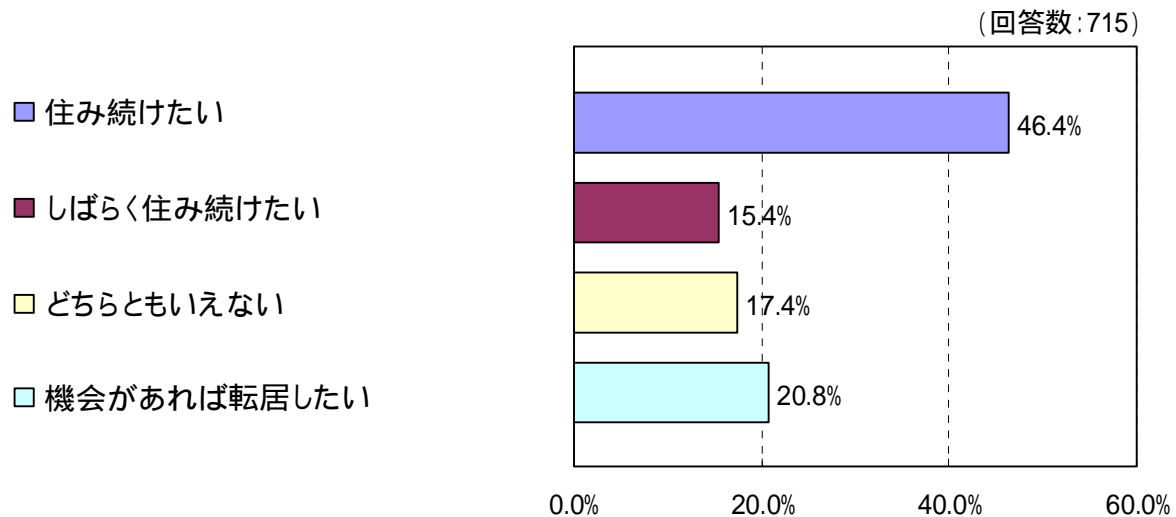
(回答数:243)



町民の意識としては、現在の住居に住み続けたいと考えている人が46.4%に上ります。

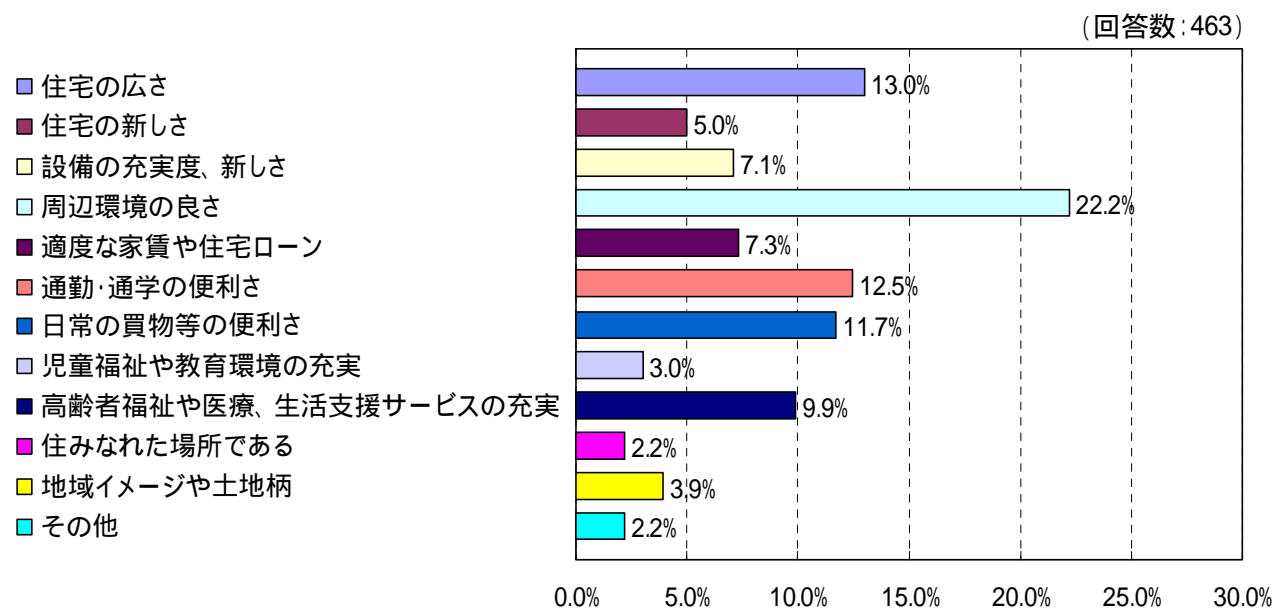
また、20.8%は機会があれば転居したいと考えており、転居先を選択する際の条件としては周辺環境の良さ、住宅の広さ、通勤・通学の便利さの順に重視する傾向となっています。

定住意識



転居先選択条件

(複数回答3つまで)

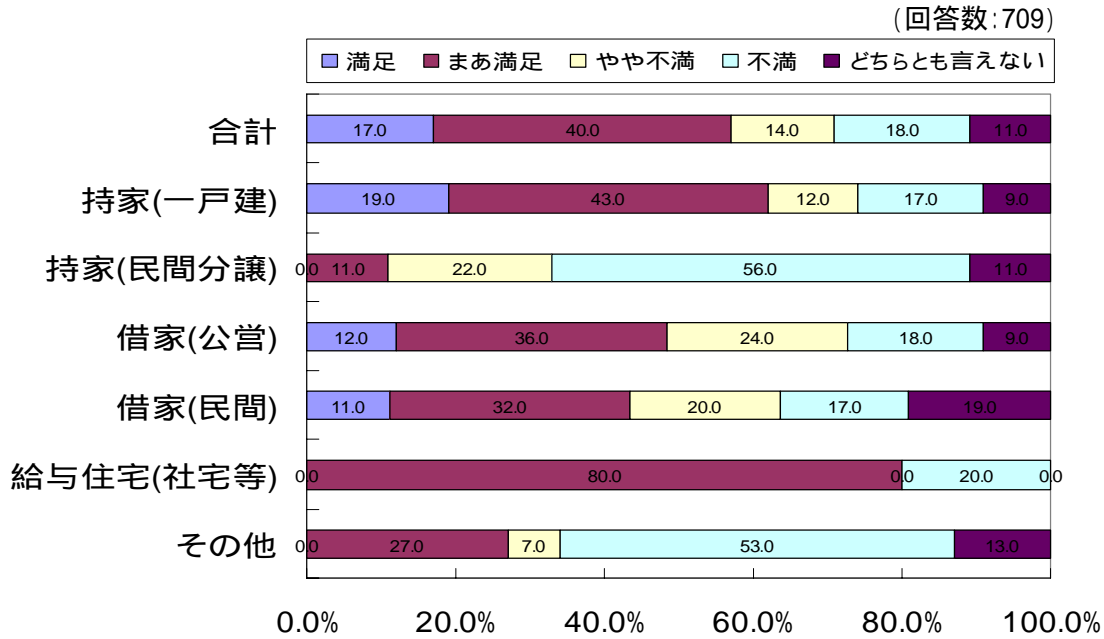


3) 住宅への評価

【住宅の満足度】

現在の住宅に対する満足度は、満足していると回答した人が全体の内で57%、不満であるが32%を占めており、満足している人の方が多くみられます。

住宅の満足度

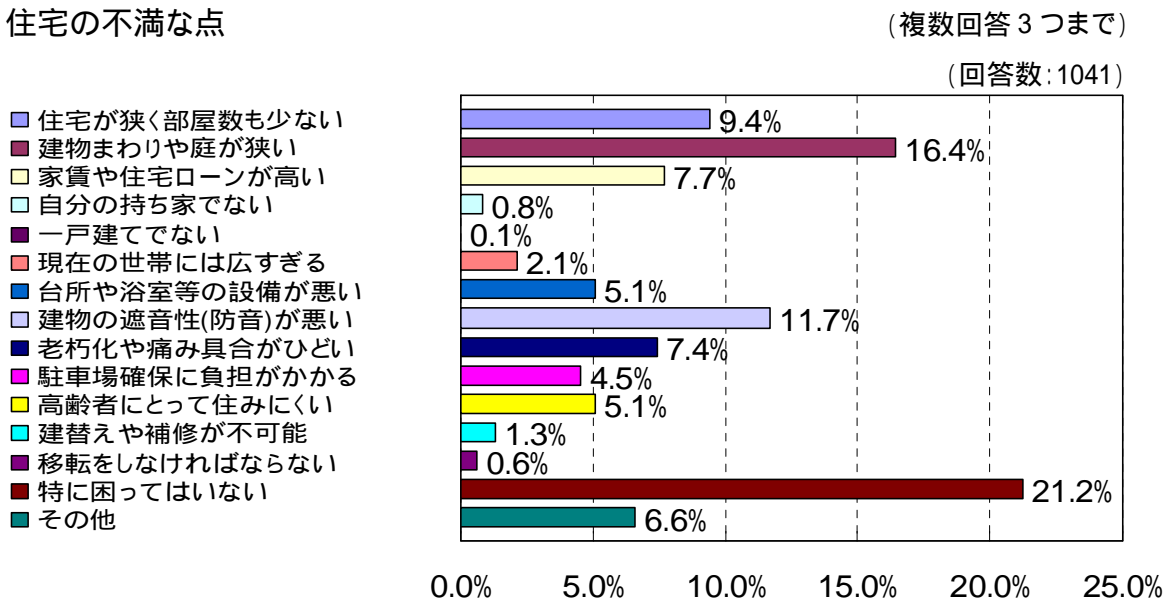


【住宅の不満な点】

住宅の不満な点については、特に困っていないが21.2%と多くを占めるが、建物周りや庭が狭いが回答者の16.4%、建物の遮音性(防音)が悪いが11.7%、建物が狭く部屋数も少ないが9.4%となっています。

また、所有形態別にみると借家については、部屋数及び遮音性に対する不満が強く、分譲マンションについては、住宅ローンに対する不満が最も高くなっています。

住宅の不満な点



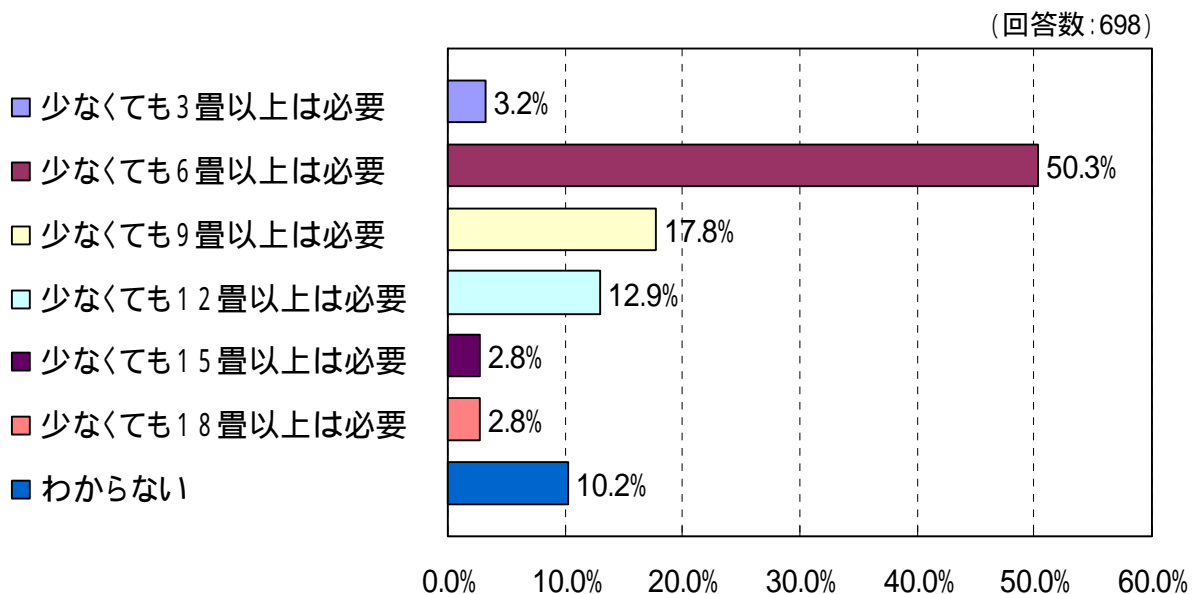
住宅の所有形態別による不満

住宅の形態	1位	2位	3位
持家(一戸建)	困っていない 21.2%	庭が狭い 16.4%	遮音性が悪い 11.7%
持家(民間分譲)	庭が狭い 30.8% 遮音性が悪い 30.8%	家賃・住宅ローンが高い 23.1%	住宅が狭い 7.7%
借家(公営)	持ち家でない 21.8%	駐車場確保の負担 14.5% 困っていない 14.5%	その他 9.1%
借家(民間)	遮音性が悪い 19.9%	設備が悪い 13.9%	持ち家でない 13.3%
給与住宅(社宅等)	住宅が狭い 37.5%	設備が悪い 12.5% 遮音性が悪い 12.5% 痛み具合がひどい 12.5% 困っていない 12.5% その他 12.5%	

【住宅の広さの要望】

住宅が狭いことに対して、どのくらいの広さを要望しているかは、少なくとも6畳は必要としている人が全回答者の50.3%と約半数を占めています。

住宅の広さの要望



4) 住環境の状況

(1)住環境施設等の整備状況

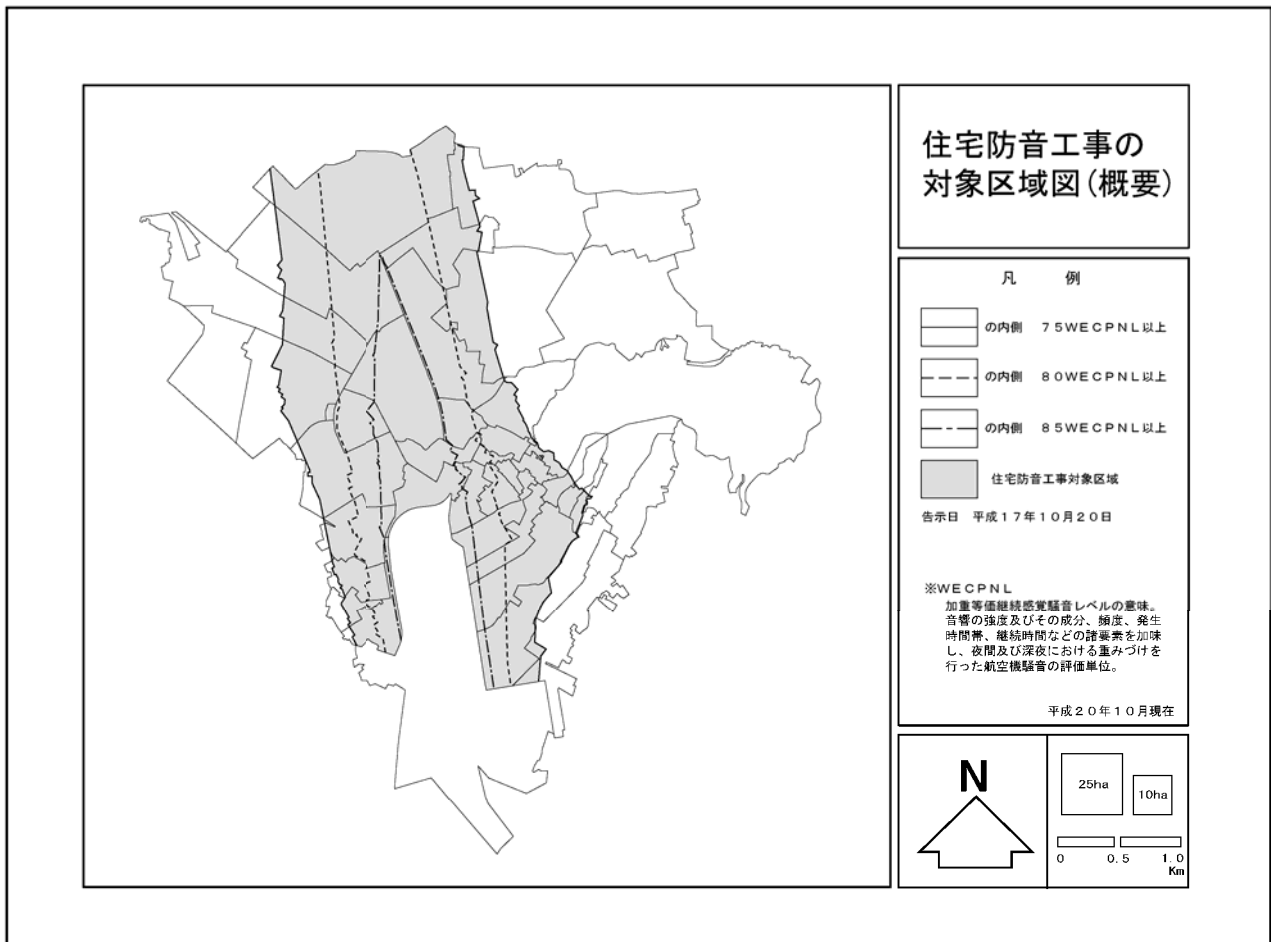
道路の整備状況は、国道 5,613m、都道 18,249m、町道 219,860m からなる 243,722m の公道があり、平成 19 年の町面積に占める道路面積の割合（道路率）は 8.6%になります。

また、公園及び緑地（緑道）については、合計 50 箇所の公園・緑地が整備されており、その面積は 15.78ha で、町民一人当たりの面積は約 5 m²になります。

下水道については、計画人口 34,800 人、面積 829ha に対し、平成19 年度末における下水道整備の水洗化率が 97%と高水準にあります。

その他について、瑞穂町には公共住宅として町営住宅と都営住宅とがあり、平成 19 年度末の町営住宅が 72 戸、都営住宅は 995 戸あります。

また、横田基地による航空機騒音は、町域のかなりの領域に影響を及ぼしているため、今までに学校等の公共施設や 75WECPNL 以上の助成対象区域内で防音対策が実施されています。

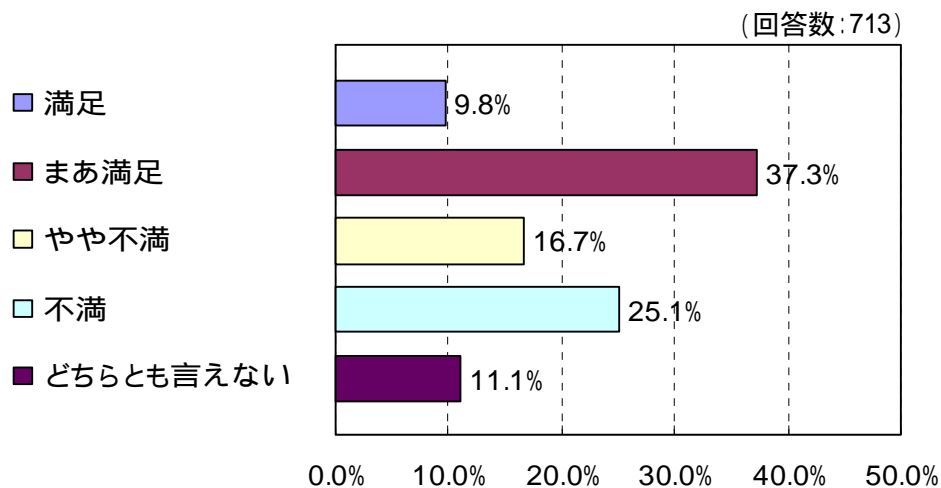


(2) 住環境への満足度

【住環境の満足度】

現在の住環境に対する満足度は、満足していると回答した人が全体の内で約 47%、不満である人が約 42%を占めています。

住環境の満足度



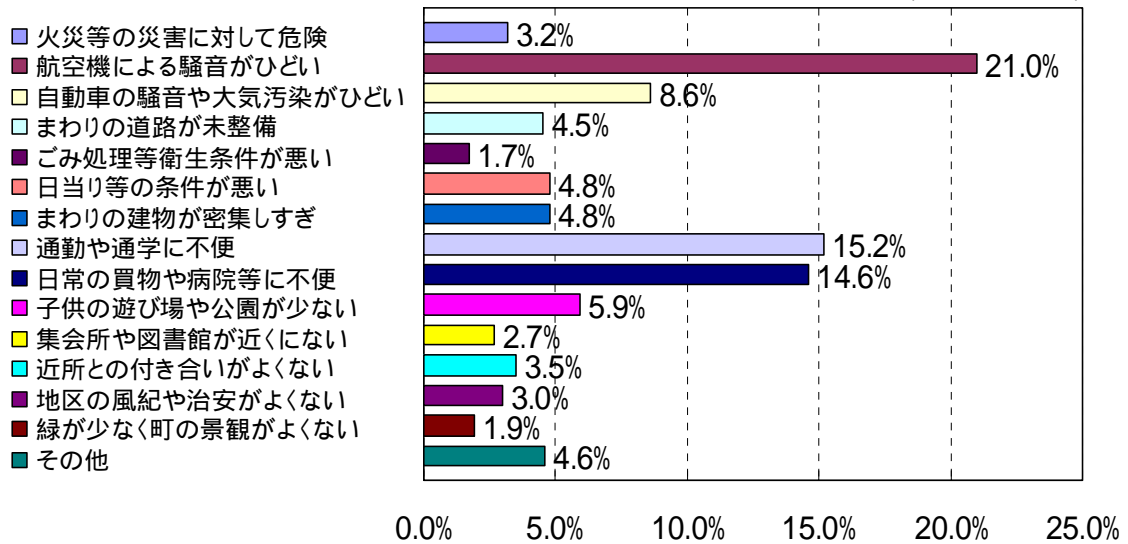
【住環境の不満な点】

住環境の不満な点については、航空機による騒音がひどいが回答者全体の21.0%を占めており最も多く、次いで、通勤や通学、日常の買い物や病院等に不便がそれぞれ約15%、自動車の騒音や大気汚染への不満が8.6%を占めています。

住環境の不満な点

(複数回答3つまで)

(回答数:1386)



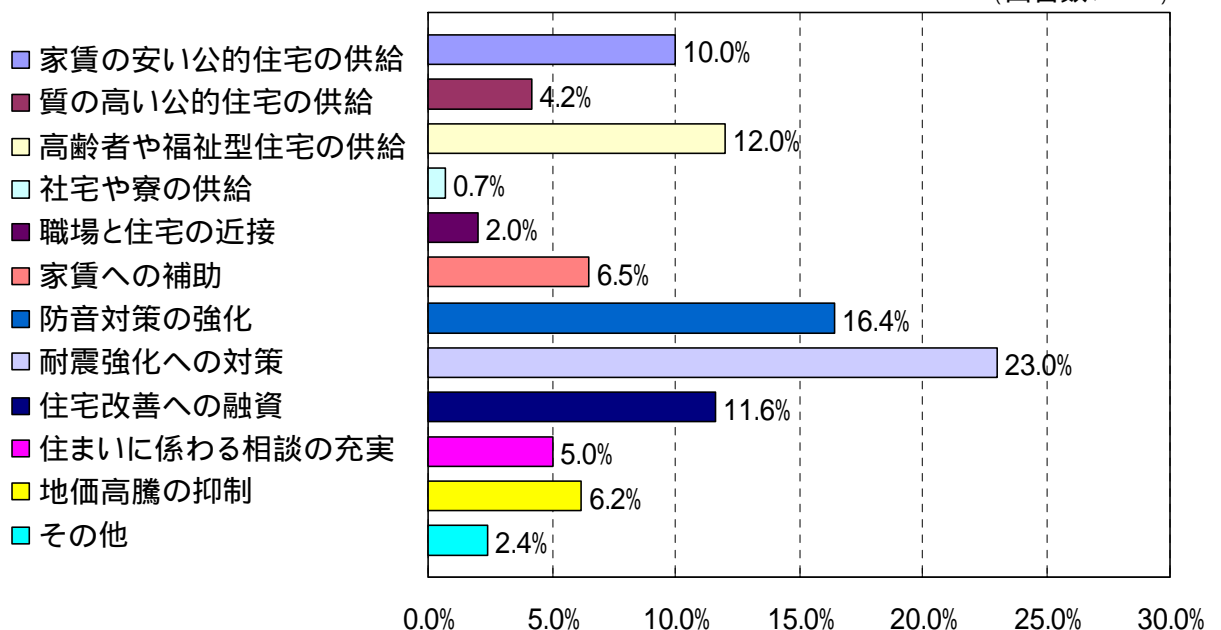
【住宅対策への要望】

住宅対策の要望としては、耐震強化への対策と回答した人が23.0%と最も多く、次いで、防音対策の強化が16.4%、高齢者や福祉型住宅の供給が12.0%、住宅改善への融資が11.6%、家賃の安い公的住宅の供給が10.0%となっています。

住宅対策への要望

(複数回答3つまで)

(回答数:1414)



住宅の所有形態別による住宅対策の要望

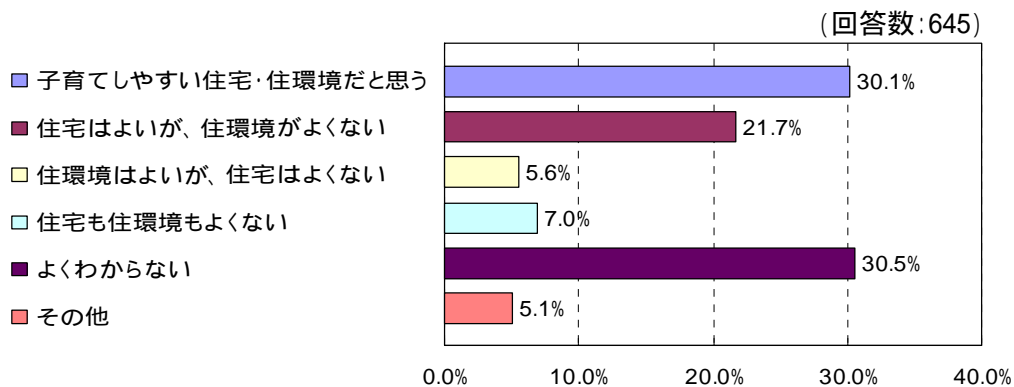
住宅の形態	1位	2位	3位
持家(一戸建)	耐震強化への対策 25.2%	防音対策の強化 17.0%	住宅改善への融資 14.0%
持家(民間分譲)	防音対策の強化 25.0% 住宅改善への融資 25.0%	質の高い公的住宅の供給 16.7% 地価高騰の抑制 16.7%	家賃の安い公的住宅の供給 8.3% 住まいに係わる相談の充実 8.3%
借家(公営)	耐震強化への対策 20.0%	家賃の安い公的住宅の供給 17.3%	家賃への補助 13.3% 防音対策の強化 13.3%
借家(民間)	家賃の安い公的住宅の供給 22.5%	防音対策の強化 15.3%	家賃への補助 13.4% 耐震強化への対策 13.4%
給与住宅(社宅等)	耐震強化への対策 27.2%	家賃への補助 18.2% 地価高騰の抑制 18.2%	家賃の安い公的住宅の供給 9.1% 高齢者や福祉型住宅の供給 9.1% 社宅や寮の供給 9.1% 住まいに係わる相談の充実 9.1%

【子育てに対する住環境】

子育てに対する住環境については、30.5%がよくわからないとのことであるが、30.1%は子育てしやすい住宅・住環境だと感じており、次いで21.7%は、住宅はよいが住環境がよくないと感じています。

子育てするうえで、現在の住宅に対してというよりも、周辺の住環境に不便さを感じている傾向がうかがえます。

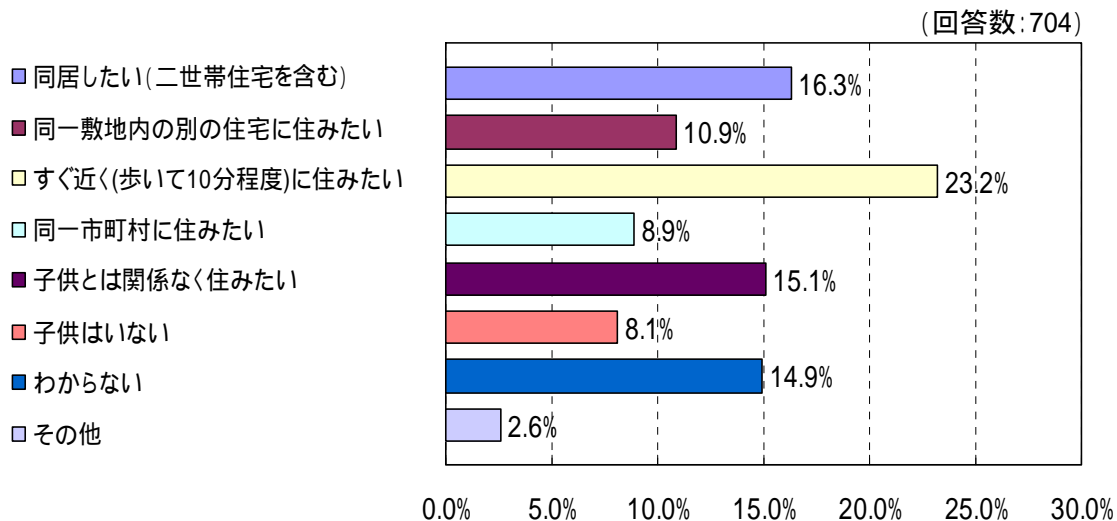
子育て環境



【子供との同居意識】

同居も含め、約 59%が同一市町村内のごく近い距離に住みたいと感じています。
逆に、15.1%は子供と関係なく住みたいと感じています。

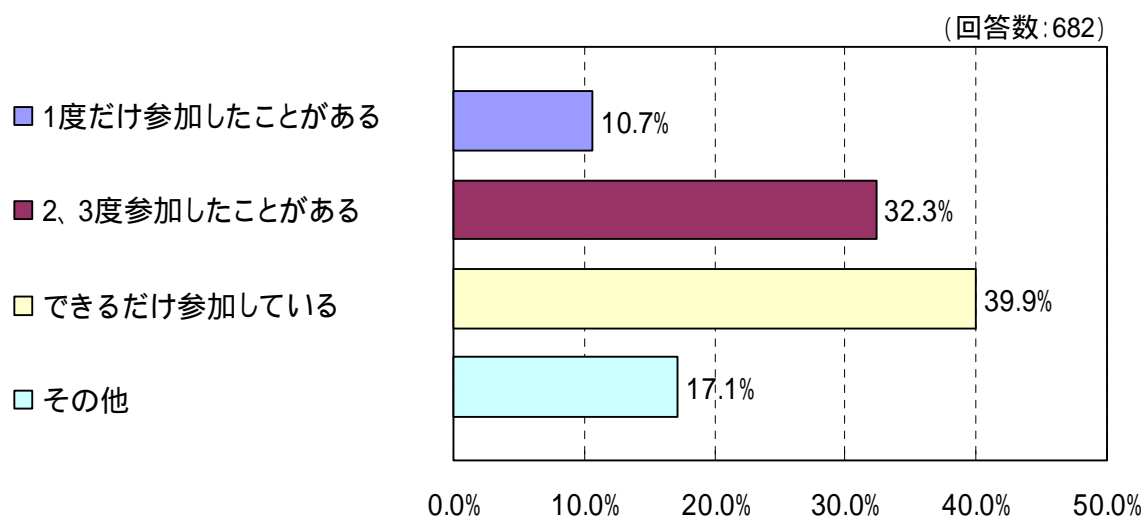
子供との同居意識



【町の活動、催しへの参加意識】

町の活動や催しなどには、できるだけ参加している 39.9%、2、3度参加したことがある 32.3%、1度だけ参加したことがある 10.7%と、全体の約 83%が参加意識を持っていることが分かります。

町の活動、催しへの参加意識



【今後の住宅施策】

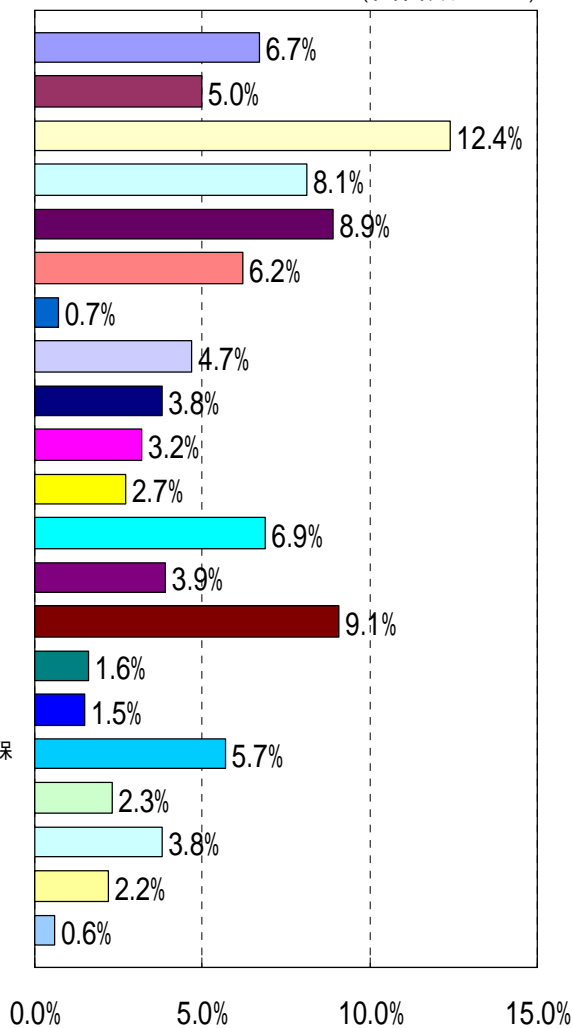
今後の住宅施策に対して重視する点として、まず災害に対する安全性が12.4%と高く、次いで日常生活の利便性向上9.1%、住宅のバリアフリー化の促進8.9%となっています。

今後の住宅施策

(複数回答5つまで)

(回答数:2472)

- 敷地や住宅床面積の広さの確保
- 様々な世代、世帯のニーズに対応した住宅の確保
- 災害に対する住宅の安全性の確保(耐震化への支援など)
- 省エネルギーや自然素材の利用など環境に配慮した住宅の普及促進
- 高齢者や障がい者などが自立して生活できる住宅のバリアフリー化の促進
- 子育てに配慮した住まいや住環境の整備促進
- マンションなどの集合住宅を維持管理するための活動の支援
- 街並み・景観整備の促進
- 緑地・オープンスペースの確保や緑地等を結ぶ回遊散策路の整備
- ゴミ出しなど、ご近所での生活マナー向上のための啓発
- いきいきとした暮らしができる地域コミュニティの育成
- 地域における防犯対策の推進
- 公共施設や屋外空間のバリアフリー化など、福祉に配慮した環境整備の推進
- 商店街の活性化による買物の利便性の確保など、日常生活の利便性向上
- 公共住宅入居者の住宅費負担の公平性の確保
- 高齢、障がいなどにより制約を受けない入居や住み替えの実現
- 高齢、障がいなど身体状況に応じて適切な生活支援サービスを利用できる環境の確保
- 優良な住宅地の供給促進
- リフォーム・耐震・中古住宅など住まいに関する住宅相談や情報提供の充実
- 市民自らがまちづくり活動に参加できる体制や仕組みの整備
- その他



4 都市特性と住宅施策上の課題

瑞穂町の現状を把握して、まちの住宅及び住環境をめぐる都市特性と住宅施策上の課題を整理すると次のようになります。

小家族化・高齢化の進展

(課題)・小家族化に伴う住宅需要への対応
・高齢化社会に対応した住宅施策の展開

全国的傾向としての高齢化・小家族化は瑞穂町においても進展しており、国勢調査（平成17年度）によれば高齢者（65歳以上）のいる世帯は、3,563世帯で、一般世帯の30.6%を占めています。特に高齢者の単身世帯が16.1%、高齢者の夫婦のみの世帯が28.2%も占めています。これらをあわせると44.3%となり、親族その他同居人のいない世帯が、高齢者のいる世帯のうち約半数を占めています。また、小家族化に伴う住宅需要は、世帯分離等による小家族化が急速に進んでいるため、今後の住宅供給促進が課題となります。また、高齢化社会に対しては、今後、親族その他同居人がいない高齢者世帯の割合がますます高くなることが予想されるため、社会全体で高齢者を支える環境づくりが重要になり、特に二世帯・三世帯住宅などの供給や、高齢者に配慮した住宅の供給などの住宅施策が課題となります。

自立的に成長発展するまち

(課題)・多様な居住階層やライフスタイルに対応した住宅の供給

瑞穂町は広域交通拠点として生産流通、商業業務機能を備えた建物の立地が進み、職住近接した自立的な地域発展が進展しております。また、最近の主としてファミリー層をターゲットとした郊外型の一戸建て分譲住宅の建設が進んでいます。

今後は、これまで中心となっていた一戸建て分譲住宅に加えて、賃貸住宅、マンションなども視野に入れた多様な住宅の供給が課題であり、あらゆる人に配慮した安心して住めるまちとなるよう住宅施策を講じていく必要があります。

自然環境に配慮した基盤整備が必要なまち

(課題)・都市基盤の整備

・自然環境と調和した居住環境形成

瑞穂町は狭山丘陵を中心とする豊かな自然環境のあるまちですが、依然として自然環境に配慮した十分な都市基盤整備が必要なまちでもあります。基盤整備された地区以外は幅員の狭い道路が多く、公園などの数も少ない状況にあり、このため、交通利便性の向上や都市発展に対応した面的基盤整備の推進、既成市街地の環境整備など都市基盤の整備促進が必要であり、自然環境の保全とこれに調和した快適な居住環境の形成が必要です。

航空機騒音に悩むまち

(課題)・航空機騒音対策の充実

瑞穂町においては、米軍横田基地に離発着する航空機騒音対策は重要な課題であり、住民意向における住環境上の問題では第1位となっています。このため、防音対策の充実や航空機騒音に配慮した市街地形成が課題となります。

計画の基本方向

- 1 住宅施策の基本理念
- 2 住宅施策の基本テーマ
- 3 基本フレーム

第3章 計画の基本方向

1 住宅施策の基本理念

住宅施策の基本理念は、平成18年6月に制定された『住生活基本法』にその骨子が定められ、また平成19年3月に改定された『東京都住宅マスタープラン』を尊重し方向づけられなければなりません。瑞穂町独自の特色を持った基本理念は、これら法や上位計画との整合を図りつつ、各種計画の基である『瑞穂町長期総合計画（後期基本計画）』の基本テーマ

『人と自然が織りなすまち みずほ』
- 快適な生活環境をめざして -

を実現することにあります。

瑞穂町基本理念

「人と自然が織りなすまち みずほ - 快適な生活環境をめざして - 」

住生活基本法の理念

住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の基本理念を定め、国及び地方公共団体は、住生活の安定の確保及び向上の促進のため必要な施策を講ずるものとする。

出展：平成18年2月 国土交通省住宅局 住生活基本法説明より

東京都住宅マスタープランの理念

- 1 良質な住宅ストックと良好な住環境の形成
- 2 都民が適切に住宅を選択できる市場の環境整備
- 3 住宅に困窮する都民の居住の安定の確保

出展：平成19年3月 東京都住宅マスタープラン 政策展開の基本的方向

2 住宅施策の基本テーマ

1) 町民の意向

町民アンケート調査の結果から分かった、瑞穂町民が住宅や住環境に対して持っている意識の傾向は、前回『住宅マスタープラン』策定時の調査結果とほぼ同じで、以下のようなものでした（「第2章 3.住宅及び住環境の状況」参照）。

現在の住居に住み続けたいと思っている人が多いが、機会があれば転居したいと考えている人も比較的多い。

現在の住宅に対する満足度は高いが、民間分譲の持家所有者には、不満を感じている人も多い。

現在の住環境についても満足度は高いが、一方、不満を感じている人もかなり多い。

住環境に関して不満な点は、

- 1位 航空機による騒音がひどい
- 2位 通勤や通学に不便
- 3位 日常の買い物や病院等に不便

住宅対策への要望は、

- 1位 耐震強化への対策
- 2位 防音対策の強化
- 3位 高齢者や福祉型住宅の供給

子育て環境については、「子育てしやすい住宅・住環境だ」と思っている人が多い反面、「住宅はよいが、住環境はよくない」と思っている人もかなり多い。

今後の住宅施策に対して重視する点は、

- 1位 災害に対する住宅の安全性の確保（耐震化への支援など）
- 2位 商店街の活性化による買物の便利さの確保など、日常生活の利便性向上
- 3位 高齢者や障がい者などが自立して生活できる住宅のバリアフリー化の促進

以上をまとめると、多くの町民が

- ・ 丈夫で安心して暮らせる住宅
- ・ 安全で便利な生活環境

を望んでいると言えます。

そして、上の2つを満足できて初めて「瑞穂町に長く住み続けたい。」というのが、町民の意向であると考えられます。

2) 住宅施策の基本テーマ

以上の結果を踏まえて、瑞穂町における今後の住宅施策は、次の3つのテーマのもとに総合的に推進するものとします。

だれもが安全・安心できる居住環境

瑞穂町に住む町民のひとりひとりが、安全な居住環境のもとで安心して生活できるように、以下のことを推進します。

- 1) 災害に強い安全な住まいとまちづくり
- 2) 高齢者や障がい者の住まいの安全と安心
- 3) 安心して子育てができる住宅の整備
- 4) 環境と調和した健康的な住まいづくり
- 5) 住宅の航空機騒音対策の推進

次世代に継承できる居住環境

住宅自体も周囲の環境も含み、次世代まで安心して住み続けることのできる居住環境を目指して、以下のことを推進します。

- 1) 既存住宅の質の維持
- 2) 良質な住まいの供給と維持・向上
- 3) 地域で取り組む美しいまちなみづくり

住まいづくりと連携したまちづくり

快適な生活環境を維持するためには、道路・下水道等のインフラ整備や、住宅市街地の整備等、行政の総合的かつ計画的な対応が不可欠です。そこで、『住まいづくりはまちづくり』という観点から、以下のことを推進します。

- 1) 市街化区域内における計画的な住宅整備とまちづくり
- 2) 土地区画整理事業、地区計画事業の推進による優良住宅地の供給

3 基本フレーム

1) 人口・世帯数の推計

瑞穂町の人口は、平成元年に 30,000 人に達しました。しかし、平成 10 年頃からは少子高齢化傾向もあって、人口増加率は鈍化してきており、平成 20 年 10 月現在では 33,777 人となっています。

今後は箱根ヶ崎駅西及び殿ヶ谷の土地区画整理事業等の面整備地区への人口定着などによるプラスの要素もありますが、少子高齢化傾向に抗して大幅な人口増加を見込めるものではなく、本計画の目標年次である平成 30 年までは、ゆるやかな増加傾向が続くものと予測されます。

将来人口・世帯数の推計にあたっては、最小自乗法による回帰直線式のトレンド解析を行うものとし、世帯数は、人口を世帯数の推計値で除して算出します。

将来人口・世帯数

年次		S.60	H.2	H.7	H.12	H.17	H.20	H.22	H.27	H.30
観測値	人口	27,033	30,967	32,714	32,892	33,691	33,777	—	—	—
	世帯数	7,433	9,347	10,367	10,757	11,837	13,449	—	—	—
理論値	人口	28,411	29,935	31,459	32,983	34,507	34,605	36,031	37,555	38,469
	世帯数	7,904	8,926	9,948	10,970	11,992	12,605	13,014	14,036	14,649
	1世帯 人数	3.59	3.35	3.16	3.01	2.88	2.75	2.77	2.68	2.63

回帰直線式 : $y = aX + b$

y : 人口

a : 係数

X : 基準年 (S.60) からの年数

b : 定数値

人口直線式 : $y = 1524X + 31,459$

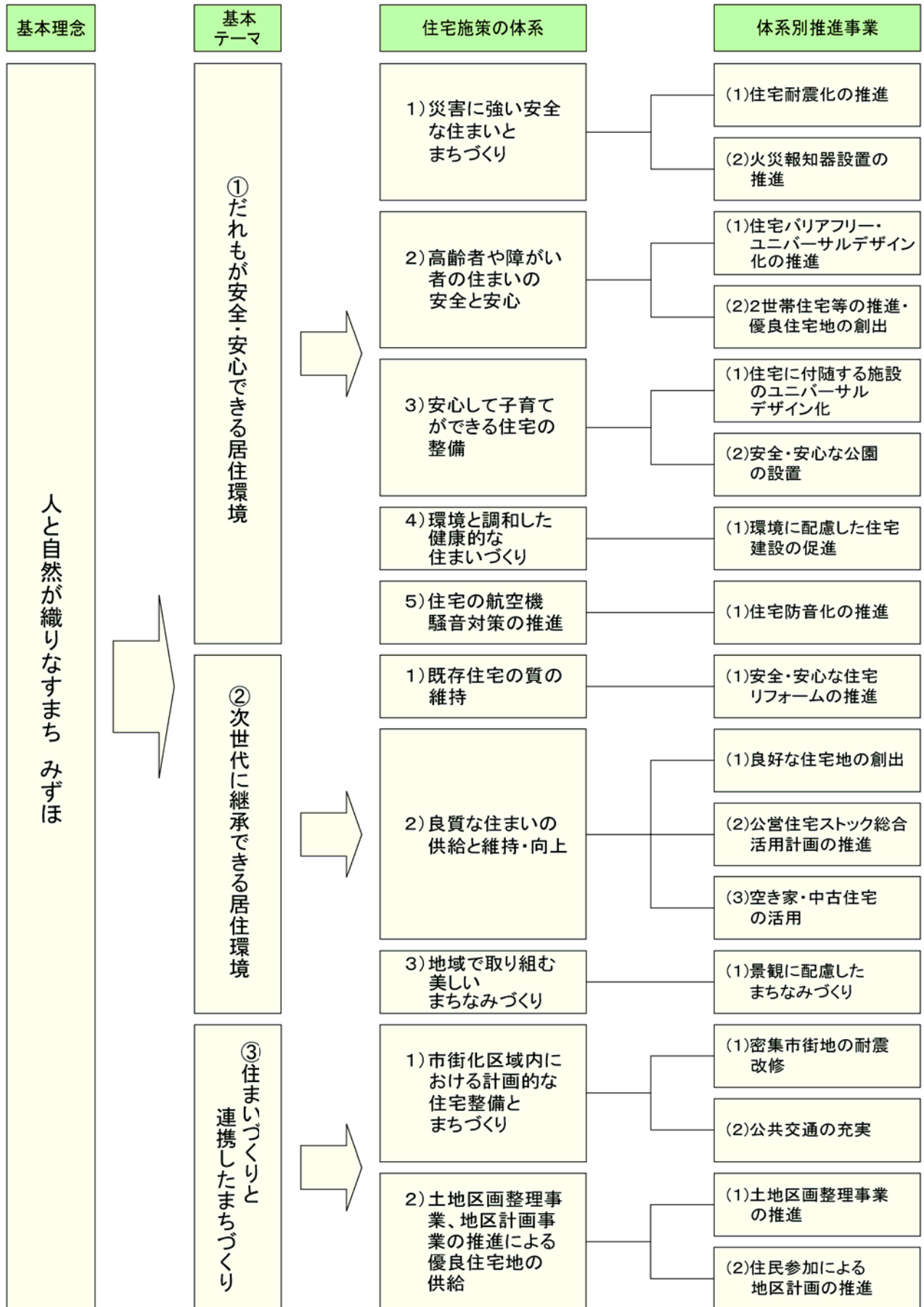
世帯数直線式 : $y = 1022X + 9,948$

住宅施策の展開

- 1 だれもが安全・安心できる居住環境
- 2 次世代に継承できる居住環境
- 3 住まいづくりと連携したまちづくり

第4章 住宅施策の展開

■住宅施策の展開



1 だれもが安全・安心できる居住環境

1) 災害に強い安全な住まいとまちづくり

町民が安全かつ安心して快適に住み続けるためには、災害に強く、耐久性に優れた住宅建設を誘導する必要があります。また、既存住宅についても住宅性能の維持・向上を図るよう、適切な改善指導が求められます。

(1) 住宅耐震化の推進

昭和56年以前の旧耐震基準により建築された住宅について、耐震改修を進める必要があります。国は、『住生活基本法』に基づく全国計画の中で、平成28年までに新耐震基準の適合率を75%から90%にすることを掲げています。今回マスタープラン改定に伴い行ったアンケートで、新耐震基準の家屋の比率も77.5%と、ほぼこの全国基準なみの数値でした。この計画を受けて東京都は、23区内で平成21年1月から旧耐震基準による老朽化住宅の改修に対し、固定資産税及び都市計画税の減免による誘導施策で、個人住宅耐震改修の推進をしています。

今後、多摩地区市町村においても東京都なみの誘導施策による耐震改修を推進する必要がありますが、東京都及び特別区に比べ税基盤が脆弱な市町村においては東京都による何らかの支援策も同時に要望していくことが必要となります。

(2) 火災報知器設置の推進

住宅火災による犠牲者を減らし国民の安全と財産を守るため、平成16年6月に『消防法』が改正され、一般住宅用火災報知器の設置が義務づけられました。これを受け、『東京都火災予防条例』により既存住宅への火災報知器設置期限が平成22年4月1日と定められました。町はこの方針を受け町民への周知を行うとともに、速やかな完全設置を目指し何らかの誘導施策を展開する必要があります。

2) 高齢者や障がい者の住まいの安全と安心

高齢者や障がい者が安全かつ安心して生活するために、まず住宅のバリアフリー化が必要ですが、在宅介護も視野に入れ、また年齢、性別を問わず、あらゆる町民にとって暮らしやすいユニバーサルデザインの住宅とするよう誘導します。

(1) 住宅バリアフリー・ユニバーサルデザイン化の推進

本格的な高齢社会を向かえ、高齢者が家族の中にいる、または高齢者だけ等の生活をする上で支援を必要とする世帯が多くなってきます。障がい者も含めたこれらの支援を必要とする方々は、住宅の構造においてもバリアフリー化が欠かせません。

住生活基本法に基づく全国計画の中で、平成28年までに高齢者のいる住宅のバリアフリー化率を29%から75%と大幅に引き上げることが計画されています。瑞穂町地域保健福祉計画に

よる医療・福祉の相談・調整機能のほか、住宅バリアフリー・ユニバーサルデザイン化を目指し相談機能を一層充実させる必要があります。

(2) 2世帯住宅等の推進・優良住宅地の創出

町民アンケートの「子供との同居意識」の調査において、「同居したい」、「同一敷地内の別住宅に住みたい」、「すぐ近く（歩いて10分程度）に住みたい」を合計するとその比率は半数を占め、「子供と関係なく住みたい」を大きく引き離しています。このことは、親子や親族間ではできるだけ近くに住みたいという希望が多いことがわかります。このため、2世帯住宅建設の促進や、既存住宅地周辺での区画整理事業と優良住宅地の創出が必要です。

3) 安心して子育てができる住宅の整備

安心して子育てするためには、住宅に付随する施設をユニバーサルデザインとするのはもちろんのこと、子育て世代のための保育施設や子育て相談等の支援システム、安全・安心のもと子育てに取組めるよう公園等も含めた防犯体制の強化を図る必要があります。

(1) 住宅に付随する施設のユニバーサルデザイン化

共同住宅などで子育て世代が安全に利用するため、共用部分のユニバーサルデザイン化を促進する必要があります。共同住宅建設に際し、『瑞穂町宅地開発等指導要綱』に基づき建物の付随設備等にユニバーサルデザインの考えを取り入れた指導を研究する必要があります。

(2) 安全・安心な公園の設置

公園は、住民の憩いや、健康維持等人々の生活に欠かせない多くの機能を持っています。特に、子育ての時期には親子や子供たちが多く利用する施設です。子供たちの安全を守るため、植栽等緑の創出に配慮しつつ、安全・安心な公園の建設が必要です。

4) 環境と調和した健康的な住まいづくり

町民が健康的に安心して住み続けるためには、居住環境の機能性だけでなく、豊かな自然と調和した美しいまちなみ形成もまた必要です。

(1) 環境に配慮した住宅建設の促進

町民が精神的、肉体的に健康を維持し生活するためには、住宅以外の環境も非常に大きな影響を与えます。狭山丘陵の豊富な緑や平地林等の自然的景観、文化財歴史的建造物等の歴史的景観については、そこに住まう人々の住宅政策からも保全が必要です。

また、都市景観については、道路や公共施設等のほか住宅も含めて、住民の理解と協力による地区計画等に基づく規制により創出及び保全することが求められます。都市計画的手法である地区計画や、環境軸構想を推進する必要があります。

5) 住宅の航空機騒音対策の推進

瑞穂町は米軍横田基地があるため、航空機事故の不安を抱えつつ長年航空機の離着陸騒音に悩まされてきました。町は横田基地の軍民共用化に反対し基地の返還を求めています。実現するまでは住宅内への騒音の軽減を図らなければなりません。

(1) 住宅防音化の推進

横田基地の滑走路延長部分は、航空機騒音対策として国により住宅防音化事業が行なわれています。この騒音に対する代償事業を今後とも引き続き行なえるよう関係機関に強く要望していくことが必要です。

2 次世代に継承できる居住環境

1) 既存住宅の質の維持

現在住んでいる住宅を長期間にわたり使い続けるためには、適正な維持管理とリフォームが必要です。また、住宅を長い期間使用することができれば建築廃棄物の減量等が可能となり、廃棄物行政にも多大な貢献ができます。これらに関する支援体制を充実させる必要があります。

(1) 安全・安心な住宅リフォームの推進

住宅リフォームの需要は、家族構成の変化等による増改築、耐震化補強や省エネルギー対策を行うエコ住宅化など様々なものがあります。これらのリフォームについては、住宅改修業者による営業活動が活発ですが、ともすると一部不良業者による高齢者世帯等への詐欺まがいの施工が行われることがあり、町民が安心して住宅改修に臨めない状況にあります。これらの不安を払拭するためにも住宅リフォームに対し、適切なアドバイスや相談業務を行うことが必要です。

2) 良質な住まいの供給と維持・向上

良好な住まいを目指すとき、住宅そのものの質の向上は言うまでもありませんが、住宅を建設する土地の形状や広さも重要な要件となります。また、住宅不足に対し地方自治体が住宅供給をするとき、良質な公営住宅を目指す必要があります。

次世代に継承出来る住宅は、大規模な地震にも耐えうる安定した構造のものでなければなりません。またそれを維持し、より住みやすいものにするためには、十分な知識が必要です。したがって、住宅の設計・建築に関する適正なチェック体制と、メンテナンスに関する正確な情報提供が必要です。

(1) 良好な住宅地の創出

良好な住宅地とは、道路や公園等の都市基盤が整備され、適切に規制された建築条件が存在する住宅地と言えます。都市基盤の整備では、道路等の適切な整備が求められます。

建築条件の規制については、建物そのものについては建築基準法に基づく建築確認で、地区ごとの括りでは都市計画法に基づく都市計画により建ぺい率や容積率が規制されています。また、都市計画に上乘せする地区計画では建築物の用途制限や最低宅地面積等を定め、良好な住宅地の創出を目指しその手法が活用されています。概ね5年ごとの都市計画の見直しにおいては地区計画も含め適切な検討を行います。

(2) 公営住宅ストック総合活用計画の推進

瑞穂町における公営住宅のストックは、町営住宅72戸のほか、都営住宅で995戸が存在します。都営住宅では平成14年度には建替えが終了し、高齢者や障がい者に対応した住宅も建設されました。これらの公営住宅を有効に活用するために、平成16年1月に『公営住宅ストック

総合活用計画』が策定されました。公営住宅をより有効に活用するため、この計画を推進する必要があります。

(3) 空き家・中古住宅の活用

少子高齢化や核家族化が進むと、おのずと空き家が出現します。また、住宅の住み替えに伴う中古住宅の販売も常態化しています。住宅供給に関し、これらの住宅ストック資源の活用は有効な手段と考えます。そのため、供給情報提供や町民からの相談等の体制を整備することが必要となります。

3) 地域で取り組む美しいまちなみづくり

瑞穂町には旧青梅街道や日光街道を中心とした古くからの市街地としてのまちなみや、狭山丘陵に続く里山風景の中のまちなみ等、それぞれのまちなみがあります。

これらのまちなみを「美しいまちなみ」とすべく、町と住民が協働しそれぞれの地域にふさわしいまちなみ形成を図ります。

(1) 景観に配慮したまちなみづくり

美しい都市景観には、公共施設である建築物、道路、橋や公共空地の美しさや電柱の地中化等が必要になります。また、個人の住宅地については生垣の設置や季節を彩る草花等が欠かせません。公共施設については付近の環境にマッチした施設設計等を行う必要があります。また、個人住宅については、生垣設置助成制度の積極的な活用を呼び掛けることや、地区計画による街並みづくりを推進する必要があります。

3 住まいづくりと連携したまちづくり

1) 市街化区域内における計画的な住宅整備とまちづくり

地震、火災等の緊急的な災害時には、町民の安全確保を第一に考えなければなりません。また、普段の生活では公共交通が充実し通勤通学や病院での受診が便利なまちが求められています。

(1) 密集市街地の耐震改修

地震災害が発生した時、被害を大きくしている要因は住宅の耐震力不足と住宅の密集による場合が多くあります。住宅耐震化改修を推進する場合、住宅密集地から優先的に行う必要があります。しかし、改修を行うのは町民であるので、改修誘導施策を効果的に実施していく必要があります。

(2) 公共交通の充実

町民アンケートの「住環境の状況」での不満は航空機騒音が最も多く、次は通勤通学が不便、第3位が買い物と医療機関の充実を求めています。このことから、直接的な住宅施策とは言えませんが、公共交通の充実を図ることが良好な住宅地の形成につながることから、多摩都市モノレールの箱根ヶ崎までの延伸等公共交通機関の更なる充実を推進する必要があります。

2) 土地区画整理事業、地区計画事業の推進による優良住宅地の供給

市街地では、人の集まるまちづくりに向け、土地区画整理事業等による整備が進められています。居住の面からこれらの動きと連携して土地区画整理事業で、道路・公園・下水道等のインフラ整備を推進します。

また、これらを住宅供給の有効な資源として、土地利用の基本方針である『瑞穂町都市計画マスタープラン』に基づき、住まいづくり、まちづくりを推進します。

(1) 土地区画整理事業の推進

町民アンケートの「子供との同居意識」の調査においても、既成市街地周辺での住宅地供給要望があることなどから新たな住宅地の供給は必要です。町の持続的発展のためにも商業や工業にも配慮したバランスの取れた土地区画整理事業を推進する必要があります。

(2) 住民参加による地区計画の推進

計画的に進めるまちづくりのために、町には決定された都市計画があります。

しかし、地域を区切って特色あるまちづくりを行う場合には、住民が参加し、住民の理解と協力のもとに行う『地区計画制度』があります。この制度を積極的に活用し、住民が住みやすい美しいまちなみを創出していくことが求められます。

計画の推進に向けて

- 1 住宅関連計画等による良好な住環境の誘導
- 2 国及び東京都との役割分担と連携
- 3 町民・事業者との協働によるまちづくり
- 4 変化に対する柔軟な対応

第5章 計画の推進に向けて

1 住宅関連計画等による良好な住環境の誘導

住宅に係る法律や規定には各種のものがああります。住宅本体については、建築基準法による建築確認で構造や用途について制限されています。住宅を建設する用地については、都市計画法に基づく福生都市計画で瑞穂町内の用途地域や建ぺい率、容積率、高さの制限や防火指定がされています。地区計画では、土地所有者等住民の理解と協力のもと、都市計画での規制を上回った規制が設けられています。また、新たに住宅地を開発する場合には、開発行為として許可を得なければなりません。

これらの確認行為や計画に基づく規制は、総て良好な住環境を実現するため制定されているもので、良好な住生活の実現には不可欠のものです。計画による指導を行う場合、常に良好な住生活の実現を念頭に置き、適切な指導を心がける必要があります。

2 国及び東京都との役割分担と連携

現在、住宅に関し緊急な課題ともいえる住宅耐震化や火災報知器設置の義務付け等は、安全な住生活を実現するため必要なものです。これらの施策は、主には国及び東京都による規制や指導となっています。また、住宅のバリアフリー化などの施策では、東京都の補助による施策誘導となっています。住宅に関する施策に対し、町はその内容の周知等を国や東京都に協力及び連携して行うことで、目的を達成する必要があります。

3 町民・事業者との協働によるまちづくり

住宅施策を推進していくためには、行政はもちろんのこと町民と住宅関連事業者が主体的にそれぞれの役割に応じ、互いに連携していく必要があります。行政の計画に対し、その計画作りから町民、町民を主体とする地域団体やNPO団体、また住宅関連事業者等の積極的な参画を求め、町民の声を反映したものとすべきです。本計画の体系別推進事業を実施するとき、町民・事業者との協働を図っていく必要があります。

4 変化に対する柔軟な対応

現在の社会経済状況は、米国の住宅政策に起因した世界的な金融の不安定をもたらし、実経済にもその影響が起きています。この状況からの復調には予断を許さないものがあり、住宅施策にも少なからず影響があるものと考えます。また、瑞穂町の長期総合計画の計画期間は平成22年度で終了します。23年度からの新たな計画策定に伴い、現計画の検証・評価を受けて、瑞穂町の目標も変化があるものと考えます。これらの状況や町計画と整合した住宅マスタープランとするためにも、計画期間中であっても適時適切に柔軟な見直しを行う必要があります。

参考資料

住宅マスタープランに関する町民アンケート
町民アンケート自由意見抜粋
用語解説

参 考 資 料

本調査は、「瑞穂町住宅マスタープラン」を改定するに当たり、住民の意向を十分に反映させるため、町内の居住者を対象に実施したものです。

(調査項目)

- ・世帯主及び世帯の属性
- ・住宅の属性
- ・住宅に対する評価と意向
- ・住環境に対する評価と意向
- ・定住の意向
- ・町の活動への参加意識
- ・住宅施策に対する意向
- ・住宅地以外の土地の意向
- など

(調査の規模と方法)

- ・調査地域：瑞穂町全体
- ・調査対象：20歳以上65歳未満の世帯主
- ・調査規模：2,000世帯
- ・抽出方法：世帯主名簿から無作為抽出
- ・調査方法：郵送による配布及び回収
- ・調査時期：平成20年10月

(アンケートの回収率)

- ・配布数：2,000通(100%)
- ・回収数：737通(36.9%)
- ・有効回答数：737通(36.9%)

住宅マスタープランに関する町民アンケート

<アンケート>

あてはまるものに を付けてください。

あなた自身についてお伺いいたします。

問1 あなたの性別をお答えください。

- | | |
|-----|-----|
| 1 男 | 2 女 |
|-----|-----|

問2 あなたの年齢についてお聞かせください。

- | | |
|--------------|--------------|
| 1 25歳未満 | 4 45歳以上55歳未満 |
| 2 25歳以上35歳未満 | 5 55歳以上65歳未満 |
| 3 35歳以上45歳未満 | 6 65歳以上 |

問3 あなたがお住まいの地区をお聞かせください。

- | | |
|----------|------------|
| 1 殿ヶ谷地区 | 5 元狭山地区 |
| 2 石畑地区 | 6 武蔵野地区 |
| 3 箱根ヶ崎地区 | 7 地区がわからない |
| 4 長岡地区 | |

問4 あなたの職業をお聞かせください。

- | | |
|-------------|-------------|
| 1 農林業 | 5 パート・アルバイト |
| 2 商工・その他の自営 | 6 学生 |
| 3 会社員 | 7 無職 |
| 4 公務員 | 8 その他 () |

問5 あなたの通勤・通学地をお聞かせください。

- | | |
|-----------------|--------------|
| 1 自宅又は住み込み | 5 東京23区 |
| 2 瑞穂町内 | 6 その他 () |
| 3 瑞穂町に隣接する市 | 7 通っていない(無職) |
| 4 瑞穂町に隣接しない多摩地区 | |

問6 あなたは現在何人でお住まいですか？

- | | |
|------|--------|
| 1 1人 | 4 4人 |
| 2 2人 | 5 5人 |
| 3 3人 | 6 6人以上 |

問7 あなたの世帯全員の年間収入の合計をお聞かせください。

- | | |
|------------------|---------------------|
| 1 100万円未満 | 6 500万円以上700万円未満 |
| 2 100万円以上200万円未満 | 7 700万円以上1,000万円未満 |
| 3 200万円以上300万円未満 | 8 1,000万円～1,500万円未満 |
| 4 300万円以上400万円未満 | 9 1,500万円～2,000万円未満 |
| 5 400万円以上500万円未満 | 10 2,000万円以上 |

問8 あなたの世帯構成をお聞かせください。

- | | |
|-----------|-----------|
| 1 単身 | 6 親と子供 |
| 2 夫婦のみ | 7 親と子供と孫 |
| 3 夫婦と子供 | 8 兄弟姉妹のみ |
| 4 親と夫婦 | 9 その他 () |
| 5 親と夫婦と子供 | |

問9 あなたは現在、65歳以上の方と同居されていますか？

- | | |
|------|-------|
| 1 いる | 2 いない |
|------|-------|

問10 あなたは現在、18歳未満の方と同居されていますか？

- | | |
|------|-------|
| 1 いる | 2 いない |
|------|-------|

あなたのお住まいについてお伺いいたします。

問11 現在のお住まいの建て方は以下のどれに該当しますか？

- | | |
|-------------------------|-----------|
| 1 一戸建 | 3 共同住宅 |
| 2 長屋建 (廊下、階段などを共用しないもの) | 4 その他 () |

問12 お住まいになって何年くらい経ちましたか？

- | | |
|--------------|--------------|
| 1 2年未満 | 5 20年以上30年未満 |
| 2 2年以上5年未満 | 6 30年以上50年未満 |
| 3 5年以上10年未満 | 7 50年以上 |
| 4 10年以上20年未満 | |

問13 現在のお住まいは以下のどれに該当しますか？

- | | |
|------------|-------------|
| 1 持家(一戸建) | 5 借家(民間) |
| 2 持家(公営分譲) | 6 給与住宅(社宅等) |
| 3 持家(民間分譲) | 7 その他 () |
| 4 借家(公営) | |

問18 住宅対策への要望をお聞かせください（複数回答3つまで）

- | | |
|----------------|-----------------|
| 1 家賃の安い公的住宅の供給 | 8 耐震強化への対策 |
| 2 質の高い公的住宅の供給 | 9 住宅改善への融資 |
| 3 高齢者や福祉型住宅の供給 | 10 住まいに係わる相談の充実 |
| 4 社宅や寮の供給 | 11 地価高騰の抑制 |
| 5 職場と住宅の近接 | 12 その他 |
| 6 家賃への補助 | |
| 7 防音対策の強化 | |

お住まいのまわりの環境についてお伺いいたします。

問19 お住まいのまわりの環境についてどのようにお感じになっておりますか？

- | | |
|-------------|--------|
| 1 満足 | 4 やや不満 |
| 2 まあ満足 | 5 不満 |
| 3 どちらとも言えない | |

**問20 お住まいのまわりの環境について不満な点があればお聞かせください。
（複数回答3つまで）**

- | | |
|-------------------|-------------------|
| 1 火災等の災害に対して危険 | 9 日常の買物や病院等に不便 |
| 2 航空機による騒音がひどい | 10 子供の遊び場や公園が少ない |
| 3 自動車の騒音や大気汚染がひどい | 11 集会所や図書館が近くにない |
| 4 まわりの道路が未整備 | 12 近所との付き合いがよくない |
| 5 ごみ処理等衛生条件が悪い | 13 地区の風紀や治安がよくない |
| 6 日当り等の条件が悪い | 14 緑が少なく町の景観がよくない |
| 7 まわりの建物が密集しすぎ | 15 その他（ ） |
| 8 通勤や通学に不便 | |

問21 子育てに対する現在の住宅および住環境について、どのようにお感じになっておりますか？

- 1 子育てしやすい住宅・住環境だと思う
- 2 住宅はよいが、住環境がよくない
- 3 住環境はよいが、住宅はよくない
- 4 住宅も住環境もよくない
- 5 よくわからない
- 6 その他（ ）

**問22 今後の住宅施策で重視する点をお聞かせください。
(複数回答5つまで)**

- 1 敷地や住宅床面積の広さの確保
- 2 様々な世代、世帯のニーズに対応した住宅の確保
- 3 災害に対する住宅の安全性の確保(耐震化への支援など)
- 4 省エネルギーや自然素材の利用など環境に配慮した住宅の普及促進
- 5 高齢者や障がい者などが自立して生活できる住宅のバリアフリー化の促進
- 6 子育てに配慮した住まいや住環境の整備促進
- 7 マンションなどの集合住宅を維持管理するための活動の支援
- 8 街並み・景観整備の促進
- 9 緑地・オープンスペースの確保や緑地等を結ぶ回遊散策路の整備
- 10 ゴミ出しなど、ご近所での生活マナー向上のための啓発
- 11 いきいきとした暮らしができる地域コミュニティの育成
- 12 地域における防犯対策の推進
- 13 公共施設や屋外空間のバリアフリー化など、福祉に配慮した環境整備の推進
- 14 商店街の活性化による買物の便利さの確保など、日常生活の利便性向上
- 15 公共住宅入居者の住宅費負担の公平性の確保
- 16 高齢、障がいなどにより制約を受けない入居や住み替えの実現
- 17 高齢、障がいなど身体状況に応じて適切な生活支援サービスを利用できる環境の確保
- 18 リフォーム・耐震・中古住宅など住まいに関する住宅相談や情報提供の充実
- 19 優良な住宅地の供給促進
- 20 市民自らがまちづくり活動に参加できる体制や仕組みの整備
- 21 その他()

問23 高齢期に子供とどのように暮らしたいですか？

- 1 同居したい(二世帯住宅を含む)
- 2 同一敷地内の別の住宅に住みたい
- 3 すぐ近く(歩いて10分程度)に住みたい
- 4 同一市町村に住みたい
- 5 子供とは関係なく住みたい
- 6 子供はいない
- 7 わからない
- 8 その他()

問24 あなたは町の活動や催しなどに参加したことがありますか？

- 1 1度だけ参加したことがある
- 2 2、3度参加したことがある
- 3 できるだけ参加している
- 4 その他()

農地などの住宅以外の土地をお持ちの方にお伺いいたします。

問25 将来の利用方法としてどのようにお考えですか。

- | | |
|-----------------|-----------------|
| 1 現在のまま利用を継続したい | 5 駐車場や資材置場にしたい |
| 2 現在のまま土地を売却したい | 6 自分で新たな利用を考えたい |
| 3 アパート等の貸家にしたい | 7 特に考えていない |
| 4 貸店舗や貸事務所にしたい | 8 その他() |

すべての方にお伺いいたします。

問26 住宅に関して感じていること、思っていること等ありましたら、ご記入ください。



住宅政策には直接的な関係はありませんが、ご回答ください。

少子高齢化及び核家族化が着実に進んでいる中で、高齢者のみの世帯も今後増加するものと思われます。そして、人生の終焉は必ず訪れるものです。

そこで、墓地に関してお伺いします。

問27 あなたまたはご家族は（あなたの家は）、墓地をお持ちですか。

- | | |
|----------|---------|
| 1 持っている | 3 わからない |
| 2 持っていない | |

問28 持っている方にお伺いします。その墓地はどのようなものですか。

- 1 檀家である寺の墓地を持っている
- 2 瑞穂町内の公営墓地を持っている（石畑財産区管理会所有の墓地）
- 3 瑞穂町以外の公営墓地（都民霊園）を持っている
- 4 瑞穂町以外の民間の霊園に墓地を持っている
- 5 個人墓地を持っている
- 6 その他()

問29 墓地をお持ちでない方にお伺いします。

- 1 将来は、瑞穂町内の寺の檀家となり、寺の墓地を求めたい
- 2 将来は、公営墓地を求めたい
- 3 将来は、民間の霊園に墓地を求めたい
- 4 その他()

問30 墓地の今後についてお伺いします。

- 1 瑞穂町内に、公営墓地を増やすべきだ
- 2 瑞穂町内に、民間の霊園を増やすべきだ
- 3 瑞穂町内に、墓地を増やすべきだ
- 4 瑞穂町内に、公営墓地は今以上増やすべきではない
- 5 瑞穂町内に、民間の墓地を増やすべきではない
- 6 瑞穂町内に、墓地を増やすべきではない

問31 問30で回答を4・5・6いずれかにされた方に理由をお伺いします。

- 1 墓地は必要だが、付近環境等を考えると瑞穂町内に墓地ができるのはいやだ
- 2 1以外の理由の方、墓地を増やすべきでない理由をご記入ください



以上で質問を終わらせていただきます。
ご協力ありがとうございました。

町民アンケート自由意見抜粋

平成 20 年 10 月に実施しました『住宅マスタープランに関する町民アンケート』中、問 26 にて、住宅に関して感じていること、思っていること等、ご自由に記載していただきました。

そのうちのいくつかをご紹介します。

中古住宅ではなく、今思うと、新築の家を持ちたかった。

集合住宅を増やし、緑を増やしてほしい。

一人暮らし用の住宅が少ないように思う。

航空機の騒音に悩まされています。(基地返還が無理ならば)防音工事の促進、補助の適用範囲を拡大する等の施策の検討を進めて下さい。

今回瑞穂から転出を考えています。駅を利用するにも不便だし、道路なども歩道が狭く危険な場所も多いと思います。今は、子育て中ですが、自分が高齢になった時も、このまま住むには不安があります。

住宅施設を作っても環境が・・・残堀川も草だらけの川に・・・歩道の回りも草だらけ。

道路に面した建売新築住宅は、プライバシーの配慮がなされていない。高齢者が増加する状況下で住宅は二階建てが多い。将来は自宅の二階に上れない人が多くなると思うと心配である。

駅までの交通手段がなく不便である。これでは町は発展しない。

大雨の時、道路がすぐ冠水する。住んで 25 年近くなるが一向に改善しない!!

公園等の街灯が夜間には消灯されてしまうのは、防犯上好ましくないのでは?

住宅に対して相談できる場所があったらよいと思う。

住宅よりも道路の交通量が多くてうるさいし、出入りしづらい。歩道の段差が高すぎる。

都道が狭く、子供の通学、自転車の走行等に危険を感じます。

耐震性の強化、省エネルギー化、高齢化社会へ対応した住宅対策が必要と考えます。また、生活環境、特に緑地、公園等が町内均等に整備される必要があると考えます。

生活の 利便性に欠ける。特に 道路整備(狭い道が多い) 公共交通手段が未整備。

子供をたくさん育てている家庭に適した住宅が少なく困っている。

建ぺい率・容積率が低いので上げて欲しい。 八高線の複線化を早期に実現し、交通の利便性を高めて欲しい。 モノレールを早く箱根ヶ崎駅まで乗り入れるようにして欲しい。

とにかく家中古くて修理しなければいけない所だらけだが、資金がなくて出来ない。将来ずっと住み続ける事が出来るかとても不安。

防音工事の対象にならない年に建てた建物にも、場所によっては、防音工事の対象となるようにしてもらいたい。

瑞穂は建ぺい率及び容積率が低い気がする。住宅まわりの公共交通手段が不便でならない。バスの本数が少なすぎて、車がなくては動けないことが将来不安でならない。瑞穂という町名が気に入っています。住みやすいいい町にして下さい。

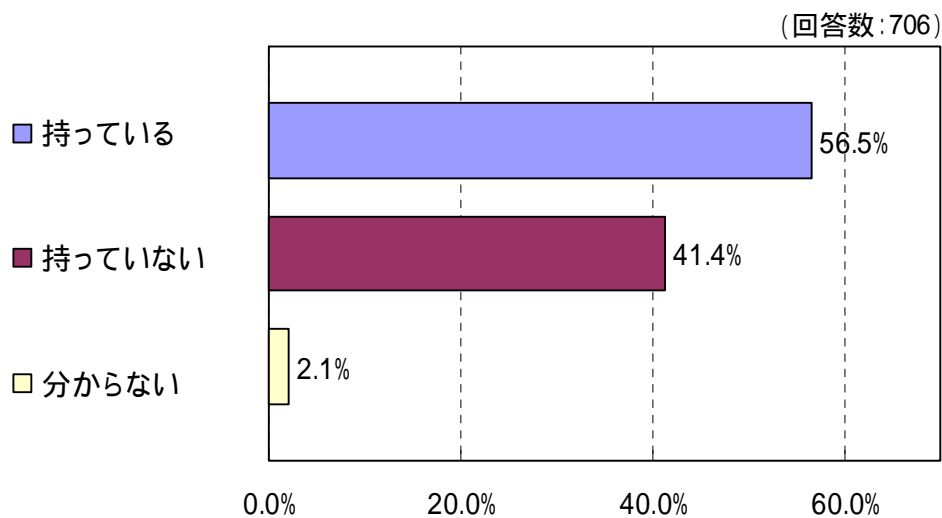
その他、貴重なご意見ありがとうございました。

今後の瑞穂町の発展のため役立てていきたいと思っております。

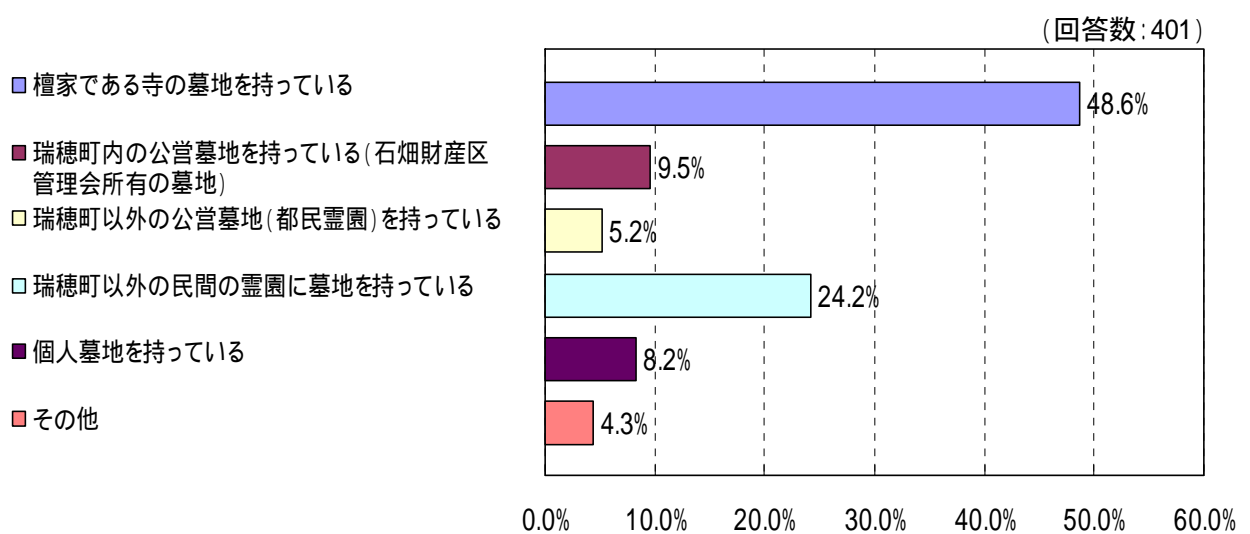
今回の「瑞穂町住宅マスタープラン」策定について直接関係ありませんが、墓地に関するアンケートもお聞きしています。参考までにご紹介させていただきます。

墓地に関するアンケート結果

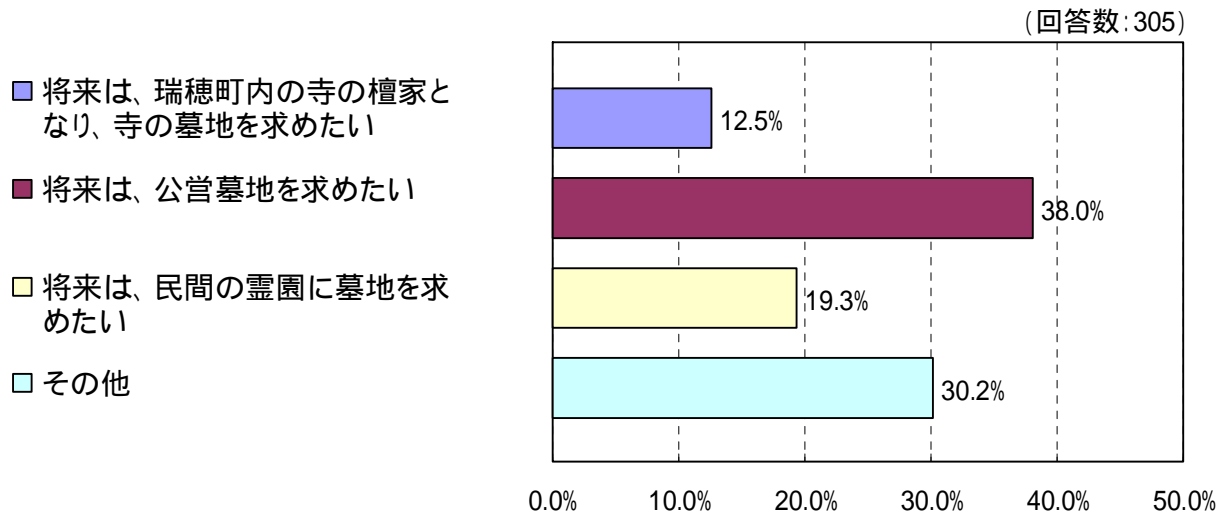
墓地の所有



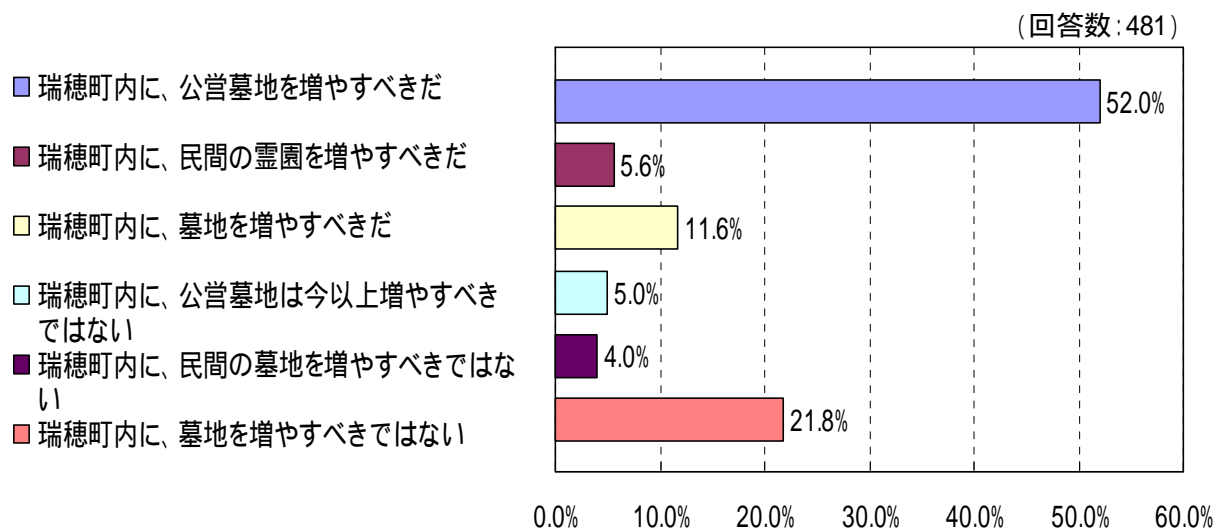
墓地の詳細



墓地の将来



墓地の今後



用語解説

あ 行

生垣設置助成制度

生垣の設置及び、生垣設置を目的とした既存ブロック塀等の撤去に補助金を交付します。

NPO 団体

Non-Profit Organization 民間非営利法人組織の略。日本においては、市民による自主的なまちづくり、高齢者支援、自然環境保全・ごみリサイクルなどの活動、あるいは、災害時のボランティア活動など、市民の非営利組織を示すものとしてNPOという言葉が広く用いられるようになりました。

か 行

改正建築基準法

昭和56年6月1日施行。昭和53年の宮城県沖地震等の被害状況を受けて、耐震関係規定が見直されました。その後の阪神・淡路大震災において、昭和56年以前に建築されたものについて被害が大きかったことが分かっています。

環境軸ガイドライン

東京都が平成18年4月に公表した「環境軸基本方針」を受けて策定したもので、公園・緑地、道路や河川のみどりとこれら沿線のまちづくりで生まれるみどり等を組み合わせ都市施設のみでは成しえない厚みと広がりをもったみどり空間の創造を目指すものです。

公営住宅ストック総合活用計画

市町村営住宅の新設、建替え、大規模改善、改修に関する整備計画並びに整備プログラムの策定を目的とします。公営住宅のストックの的確な整備と管理を図るとともに、地域ニーズに合わせた効率的な改善更新のための計画で、これに基づき計画的な建替え・改善などを実施していくこととなります。

高齢社会

人口構成に占める高齢者の割合の高い社会。近年、日本においても65歳以上の高齢者の人数及び総人口に占める構成比が増加しています。一般に、高齢化率が7%を超えた社会を「高齢化社会」、14%を超えた社会を「高齢社会」と呼んでいます。

さ 行

最小自乗法による回帰直線式のトレンド解析

過去の人口増減傾向を直線（回帰直線： $y = aX + b$ ）で表し、同様の傾向が続いた場合の将来人口を算出する解析方法。回帰直線式の係数 a 、定数 b を最小自乗法を用いて求めます。本来は、今後予定される開発等に伴う付加人口を足して推計値としますが、本計画においては目標年次までの開発状況が不透明であり、かつ全国的な少子高齢化傾向も考慮して、直線回帰のみの推計値を採用しました。

狭山近郊緑地保全区域

近郊緑地保全区域は、相当規模の広さを有する樹林地等の良好な自然環境が形成されている近郊緑地のうち、無秩序な市街化の防止、首都圏の既成都市区域及びその周辺の地域の住民の健全な生活環境の確保、公害、災害の防止の効果が著しいものとして内閣総理大臣が指定する区域。狭山近郊緑地保全区域は、瑞穂町・東村山市・東大和市・武蔵村山市にまたがる面積725haの区域で昭和42年2月に指定されています。

市街化区域 市街化調整区域

市街化区域とは、都市計画法に基づく都市計画区域のうち、市街地として積極的に開発・整備する区域で、既に市街地を形成している区域及びおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域をいい、市街化調整区域とは、都市計画法に基づく都市計画区域のうち市街化を抑制すべき区域をいいます。

住生活基本法

国民の住生活の安定の確保及び向上の促進を基本的な施策として、国及び地方公共団体並びに住宅関連事業者の責務を明らかにするとともに、基本理念の実現を図るための基本的施策、住生活基本計画その他の基本となる事項を定めたものです。

住宅建設五箇年計画

民間住宅の自力建設も含め、5年間における住宅建設の目標と、公的資金による住宅の建設事業量を定めた住宅建設計画法（昭和41年制定）に基づいて策定した、住宅の建設に関する基本計画のことです。昭和41年度から始まり、5年ごとに目標の達成度を量り、新たな目標を立てて推進してきましたが、社会経済情勢の変化に伴い、第八期住宅建設五箇年計画（平成13年度～平成17年度）で終了しています。

消防法

この法律は、火災を予防し、警戒し及び鎮圧し、国民の生命、身体及び財産を火災から保護するとともに、火災又は地震等の災害に因る被害を軽減し、もって安寧秩序を保持し、社会公共の福祉の増進に資することを目的とします。

【安寧秩序（あんねいちつじょ）】国や社会が落ち着いていて、乱れていないこと。

人口動態、自然増、社会増

人口動態は、出生、死亡、婚姻、離婚を把握し、人口及び厚生行政施策の基礎資料を得ることを目的としています。自然増は、その地域で誕生した数が死亡した数より多くなることにより人口が増えることです。社会増は、その地域へ他から転入してきた数が転出した人の数より多くなることです。

整備、開発及び保全の方針

平成12年の都市計画法の改正により、従来の「市街化区域及び市街化調整区域の整備、開発又は保全の方針」が「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」等に改変され、第6条の2において次の3つの事項について定めるものとされています。都市計画の目標 市街化区域と市街化調整区域の区分に関する方針 土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針。

世帯の種類

生活の基盤である世帯の構成を把握するためのもので、家族といっしょに生活している世帯や一人で生活している人（一般世帯）と、学生寮で共同生活をしている学生・生徒、病院の入院患者、社会施設の入所者などの集団（施設等の世帯）とを区分するものです。

大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法(大都市法)

大都市地域における住宅及び住宅地の供給を促進するために制定された法律で、住宅市街地の開発整備の方針等について定めるとともに、土地区画整理促進区域及び住宅街区整備促進区域内における住宅地の整備又はこれと併せて行う中高層住宅の建設並びに都心共同住宅供給事業について必要な事項を定める等特別の措置を講ずることにより、大量の住宅及び住宅地の供給と良好な住宅街区の整備とを図り、大都市地域の秩序ある発展に寄与することを目的としています。

WECPNL

Weighted Equivalent Continuous Perceived Noise Level の略で、航空機騒音の単位として使われています。日本語では「加重等価継続感覚騒音レベル」と訳されています。

地区計画

都市計画法に基づき、地区レベルの視点から建築物の形態、都市施設の配置等、それぞれの地区特性にふさわしい良好な環境を整備、保全するためのきめ細かい規制・誘導を行う計画です。

東京都火災予防条例

東京都火災予防条例は昭和 37 年に、火を使用する設備の位置、構造及び管理の基準等、火災予防上必要な事項を定めることを目的として制定されましたが、近年、建物の使用内容や管理形態の複雑多様化等により防火安全上の危険要因がますます増大する傾向にあり、また一方で防火安全上優良な建物に対する適正な公的評価と、この結果を表示・公表する制度を要望する声が高いことから、優良防火対象物認定表示制度の創設 既存住宅への住宅用火災警報器の設置義務化等を加えて、平成 18 年に改正されました。

東京都住宅基本条例

「全ての都民がその世帯の構成に応じて、良好な住環境の下で、ゆとりある住生活を享受するに足りる住宅を確保できるようにする」ことを目指して、東京にふさわしい住宅政策の目標とその基本的方向を明らかにするために制定されました。

東京都住宅マスタープラン

成熟した都市にふさわしい豊かな住生活の実現に向けて、今後 10 年間の住宅施策の展開の方向を示すために策定された計画で、平成 18 年 12 月に全面改正した東京都住宅基本条例に定める、住宅政策の目標や基本的施策を具体化し、施策を総合的かつ計画的に推進するための指針となるものです。

バリアフリー

バリアフリーとは、障壁を取り除くという意味で、現在は、公共の建築物や道路、個人の住宅等において、床面の段差をなくしたり手すりを設置する等、高齢者や身体障がい者の利用を配慮した仕様をいいます。

瑞穂町宅地開発等指導要綱

宅地開発や集合住宅等を建設する事業者に対して瑞穂町が定めた指導要綱。宅地開発等により設置される公共施設の技術的基準などのほか、事業主に対して道路や公園など公共施設を法律で定められた基準以上に課すものや、公共・公益施設の整備の基準を定め協力を依頼することにより、良好な都市環境を形成するうえで一定の役割を果たしています。

瑞穂町地域防災計画

災害対策基本法第 42 条に基づき、国の「防災基本計画」や東京都の地域防災計画と連携した計画です。町の災害予防、災害応急対策及びその事前対策、災害復旧に関する事項を定め、防災活動を総合的かつ計画的に実施することにより災害による被害の軽減を図り、町民の生命、財産を保護するとともに、社会秩序の維持及び公共の福祉に資することを目的としています。

瑞穂町地域保健福祉計画

保健と福祉との一体的なサービス展開を目指して平成 15 年 3 月に 5 年を計画期間として策定した「瑞穂町第 2 次地域福祉計画」の見直しを中心としながらも、新たに健康増進分野も組み入れた総合的な計画。町民、事業者、行政が協働して地域保健福祉を推進することにより、すべての町民が尊厳を保ち、いつまでも住み慣れた地域で、安心して暮らすことができ、生涯にわたって住み続け、自立した豊かな生活を送ることができる地域社会の実現を目指しています。

瑞穂町長期総合計画 後期基本計画

瑞穂町長期総合計画は、「人と自然が織りなすまちみずほ - 快適な生活環境をめざして -」を将来都市像に、平成 13 年に策定されましたが、5 年が経過する平成 17 年度に基本計画を見直し、後期基本計画が策定されました。平成 18 年から平成 22 年度までの 5 年間で各分野において実施する施策と、その中で特に重点的に進めていく施策を示しています。

瑞穂町都市計画マスタープラン

都市計画法第 18 条の 2 に定める「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として策定された計画で、自然、歴史、生活文化等の地域特性を生かし、創意工夫に富んだ総合的なまちづくりの指針を、住民参加のもとに策定することを目的としています。

瑞穂町緑の基本計画

瑞穂町の緑豊かな恵まれた自然環境の保全と利用を目指して、昭和 53 年に「瑞穂町緑のマスタープラン」が策定されましたが、その後の社会情勢や住環境の変化、自然とのふれあいに対する住民ニーズの多様化等により、総合的な指針が必要となったために新たに策定した計画です。平成 32 年を目標年次とし、「みどりとともに発展するいきいきとした生活のあるまち」を基本理念とします。

ユニバーサルデザイン

文化・言語・国籍の違い、老若男女といった差異、障がい・能力の如何を問わず、すべての人にとって使いやすい施設・製品・情報の設計（デザイン）をいいます。

用途地域

都市計画法に基づく地域地区の一種で、目指すべき市街地像に応じて土地の用途別に分類される 12 種類の都市計画の総称です。瑞穂町においては、第 2 種中高層住居専用地域・第 2 種住居地域を除く 10 地域が指定されています。