

## 計画の位置づけと構成

本計画は、東京都や瑞穂町の上位計画に即すとともに、都市の将来像を明示し、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。

### 計画の位置づけ

### 計画の構成

#### 序章 改訂の考え方

#### 第1章 町の現況と都市づくりの課題

##### I 全体構想

#### 第2章 瑞穂町がめざすまち

#### 第3章 まちづくりの基本方針

- 1 土地利用の方針
- 2 道路交通体系整備の方針
- 3 公園整備と緑の保全創出の方針
- 4 下水道の整備の方針
- 5 公共・公益施設の整備の方針
- 6 都市景観・都市環境形成の方針
- 7 住宅と住宅地の整備の方針
- 8 防災・公害対策の方針

##### II 地区別構想

#### 第4章 地区別のまちづくりの方針

- 1 中心地区
- 2 東部地区
- 3 西部地区
- 4 北部地区

##### III 実現のための方途

#### 第5章 都市計画マスタープランの実現に向けて

## 都市づくりの課題

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状況、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ると、「都市づくりの課題」として以下の4つが挙げられます。

### ①広域交通利便性を活かした活力ある産業地づくり

人口の減少や少子高齢化、就業者の町外就業の傾向を持つ瑞穂町で、活力あるまちづくりをすすめていくためには、広域交通利便性の高い立地を活かし、企業誘致をすすめる、新たな「雇用の場」を創出することが必要です。

### ③多様な交流を促す持続性ある都市づくり

都市基盤の老朽化などが懸念される状況のなかで、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、一定の広がりの中で利便性と回遊性を確保する、瑞穂町に適した都市づくりが必要です。

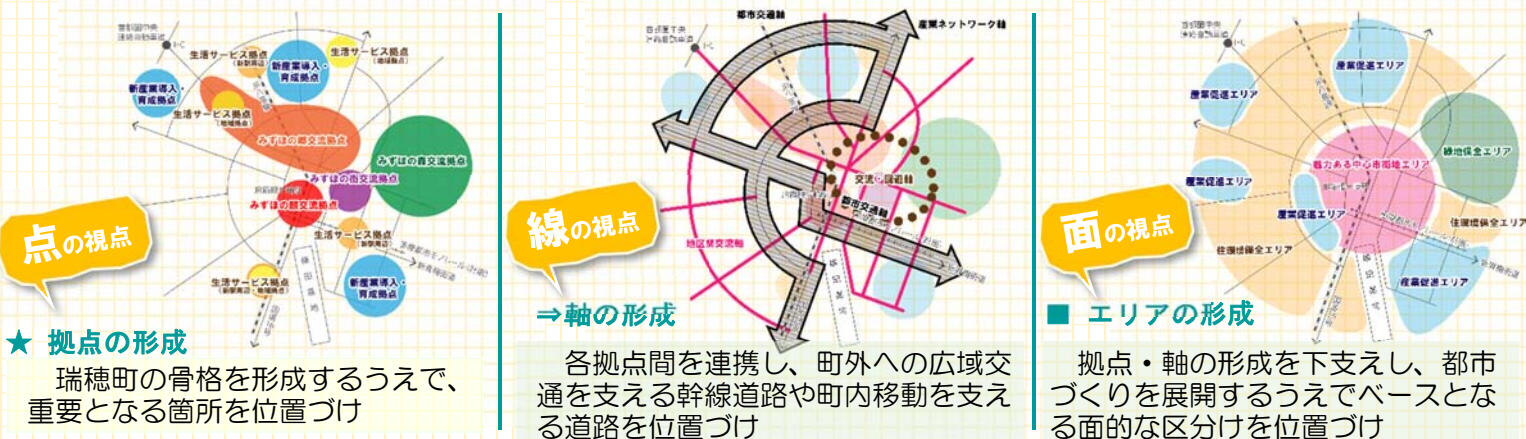
### ②定住と子育て世代などの転入を促す住環境づくり

若者の転出を減らし、子育て世代の転入を促すために、魅力ある住環境形成と子育て支援や教育環境整備などの子育てしやすいまちづくり、**新しい生活様式に対応した**、いつまでも住み続けられる安全安心のまちづくりが必要です。

### ④自然環境を活かしたまちづくり

地域の持続性を確保するための地方創生の流れの中で、町の特徴である豊かな自然環境の活用が必要となっています。

将来都市像の実現を目指し、瑞穂町全体としてのあり方（都市構造）を定めます。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。



## 瑞穂町がめざすまち

## 将来都市像

瑞穂町の現況・課題、近年の社会情勢の変化、町民意向などをふまえ、瑞穂町の将来都市像を以下とします。

## ゆとりある生活都市 瑞穂

※改定中の「第5次瑞穂町長期総合計画」と整合をとり、今後設定します。

将来都市像を実現するため、基本施策に基づいた取り組みを行います。

### 基本施策 1

#### 交通の要衝として発展するまち

- ①広域交通利便性を活かした市街地形成と企業誘致の推進
- ②効率的な土地利用の推進
- ③町内就業者の居住や子育て世代の転入などの促進
- ④付加価値型農業の展開と広域交通利便性を活かした農地の活用
- ⑤商業業務拠点の整備

### 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
- ②利便性と回遊性により集約する都市づくり

### 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
- ②市街地の基盤整備の促進
- ③定住・転入を促す多様な質の高い住宅の供給促進
- ④災害と防犯に強いまちづくり
- ⑤**新しい生活様式に対応したまちづくり**
- ⑥地域への愛着を促す美しい街並み形成

### 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
- ②生態系や水循環に配慮したまちづくり
- ③環境負荷の少ないまちづくり

## 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、将来都市構造を設定します。

### ■ 拠点

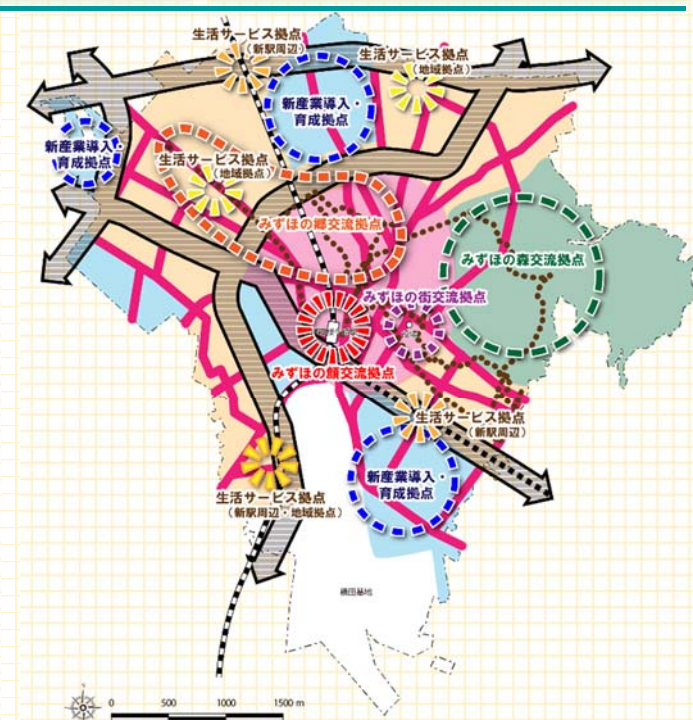
- みずほの顔交流拠点
- みずほの街交流拠点
- 生活サービス拠点（新駅周辺）
- 生活サービス拠点（地域拠点）
- みずほの森交流拠点
- みずほの郷交流拠点
- 新産業導入・育成拠点

### ■ 軸

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

### ■ エリア

- 魅力ある中心市街地エリア
- 住環境保全エリア
- 緑地保全エリア
- 産業促進エリア



将来都市構造図



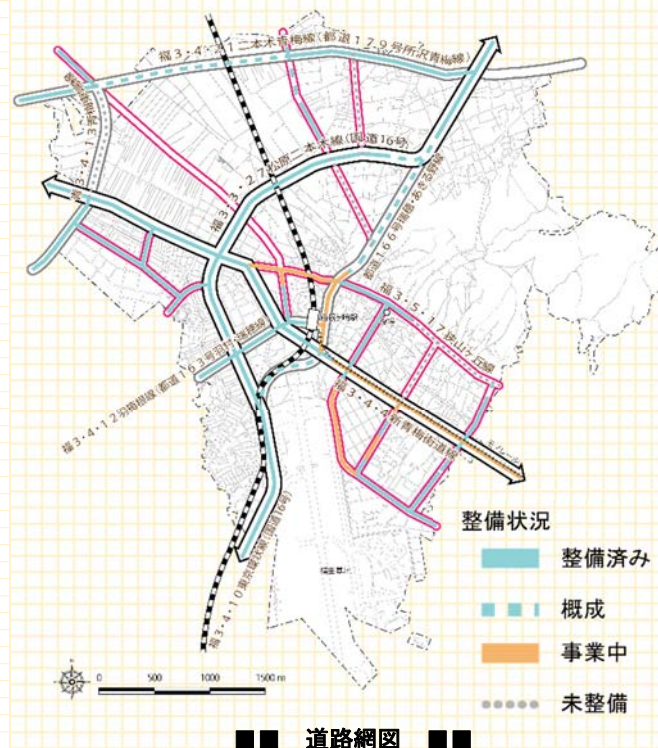
## まちづくりの基本方針

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・公益施設の整備の方針	(1) 公共・公益施設の整備
6 都市景観・都市環境形成の方針	(1) 都市景観の形成 (2) 環境負荷の少ない都市づくり
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 防災・公害対策の方針	(1) 防災対策（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）

## 2 道路交通体系整備の方針



### 地区幹線道路

※既成市街地の都市計画道路の整備については、長期対応が必要ですが、新市街地においては、土地地区画整理事業の面整備事業などとあわせて整備

### 幹線道路

※幹線道路は、都道179号所沢青梅線、都道166号瑞穂あきる野八王子線、都道163号羽村瑞穂線、都市計画道路青3・4・13青梅東端線とし、主要幹線道路や地区幹線道路との連携をはかる

### (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。

### (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ていきます。

- ①主要幹線道路の整備
- ②回廊ルートの整備
- ③自転車・歩行者利用環境の整備

### (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します。

### 主要幹線道路

※国道16号は、福3・4・10東京環状線の暫定整備箇所の早期完成を要望し、整備後の道路環境を保全  
※新青梅街道は、拡幅により渋滞緩和をはかり円滑な道路交通を確保

## 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推進するとともに、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。

### (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

※「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考えに基づき、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目指します。

#### 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、市街地外では、無秩序な土地利用転換を抑制し、適切な土地利用を推進します。

#### ③空き家・空き店舗の利用促進

※空き家・空き店舗については、その適正管理を働きかけるとともに、流動化の促進や有効活用に向けた活用方法の検討をすすめます。

#### ④農地の保全と有効活用

※農業生産の維持・高度化につとめ、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ていきます。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などによる農業の担い手の確保を検討します。

### 商業業務ゾーン

※箱根ヶ崎駅周辺は、町の中心地としての新たな都市機能形成や商業業務地の整備  
※多摩都市モノレールの新駅周辺は、新たな生活サービス拠点としての機能形成と新たな玄関口としての商業業務地づくりの検討

### 沿道サービスゾーン

※商業・業務・沿道サービス施設などを誘導

### 工業・流通ゾーン

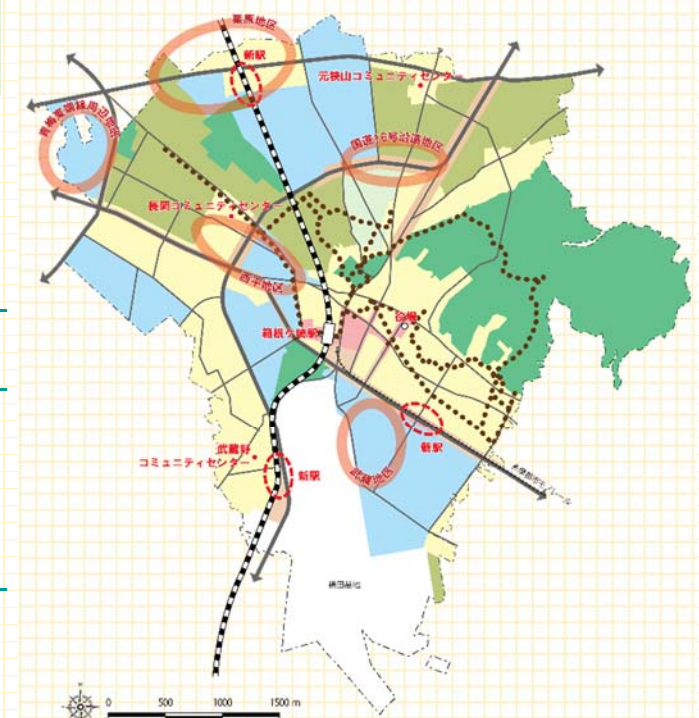
※地区周辺環境とも調和する利便性の高い工業・流通業務地を形成  
※今後、新たな産業地形成をすすめる地区は、立地特性を的確に捉え、企業誘致につながる優良な産業地を創出

### 住宅ゾーン

※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  
※新たな住宅地については、子育て世代から高齢者まで多様な世帯のニーズや、多世代居住や二地域居住といった多様な居住形態に対応した住宅地の形成

### 田園住宅ゾーン

※既存の田園集落環境の維持・改善  
※農地の観光、景観資源として活用するとともに将来的な都市的土地利用について検討



### 田園ゾーン 緑地ゾーン

※その保全につとめるとともに、観光、景観資源としての有効活用につとめる

## 3 公園整備と緑の保全創出の方針

### (1) 緑の保全・創出

緑が持つ効果・機能を最大限活用し、グリーンインフラを推進します。「まちの財産」である狭山丘陵の豊かな緑を保全・活用していくとともに、まちなかにおいても生物多様性に配慮した連続した緑の創出をはかります。

### (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

※狭山丘陵の広域公園（都立野山北・六道山公園）の遊歩道の整備など、整備拡充に向けて東京都に要望します。  
※住区基幹公園は、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。

#### ②公園の維持管理

※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、子どもから高齢者までが楽しめる公園づくりをすすめます。  
※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とともに、地域のニーズに合った特色ある公園づくりを自ら行うことができるよう推進します。





## 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

- ＊未整備地区については汚水処理の概成を目指し、下水道施設の整備を順次すすめ、未接続世帯については接続を促進します。
- ＊修繕などにより適正な維持管理を行います。

#### ②雨水

- ＊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埼玉県に引き続き要望します。

## 5 公共・公益施設の整備の方針

### (1) 公共・公益施設の整備

瑞穂町の機能の根幹となる公共・公益施設について、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。



## 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とストック活用

多様なライフスタイルや生活ニーズをふまえ、若者の転出の減少、子育て世代などの転入の促進、高齢者の増加に対応した住宅供給の誘導、まちの活力低下につながる空き家の適正管理の働きかけなどにつとめます。

#### ①多様なライフスタイルに対応した住宅供給

- ＊多様な世代ニーズ、居住形態に対応する、戸建て住宅や集合住宅などの多様な住宅の供給を誘導します。

#### ②既存住宅ストックの有効活用

- ＊リフォームなどによる既存住宅ストックの質の向上、中古住宅などの住宅ストック資源の活用を誘導します。

#### ③空き家の適正管理と有効活用

- ＊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と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

- ＊道路・下水道などのインフラの整った、安全性、利便性、快適性を兼ね備えたゆとりのある住宅地を形成します。

#### ②まちの中心地にふさわしい住宅地形成

- ＊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在り方を検討します。

#### ③既成市街地の住環境の改善

- ＊市街地内の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り住環境を改善します。

### (3) だれもが住み続けられるまちづくり

だれもが住み続けられる町にするため、日常生活のしやすさや、安全で快適なまちの形成につとめます。

#### ①職住の近接した歩いて暮らせる日常生活圏の形成

- ＊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を供給します。
- ＊いつまでも暮らし続けられるように、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を検討します。

#### ②だれもが安全に安心できるまちづくり

- ＊災害に強い安全な住まいづくりや、幼児から高齢者までが、安心して定住でき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

- ＊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利用できる施設の整備・改善をすすめます。

## 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

- ＊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。
- ＊沿道宅地の緑化などをはかり、水辺景観と一体となった潤いある親水・歩行空間を形成します。
- ＊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を形成します。

#### ②歴史的景観の保全・継承

- ＊文化財など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。

#### ③都市景観の創出

- ＊交通結節点として、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、町の顔にふさわしい都市景観を創出します。
- ＊景観モニュメントについては、「水・緑と観光を繋ぐ回廊計画」にもとづく回廊ルートと連動させ、人々の交流を生む景観スポットとして維持・活用します。
- ＊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、美しい街並み形成を推進します。

### (2) 環境負荷の少ない都市づくり

環境保全の取り組みとして、環境負荷の少ない都市づくりをすすめます。公共施設の整備をすすめるほか、町民・事業者への環境啓発を行い、連携した取り組みを促します。

#### ①公共交通の充実、道路のネットワーク化による環境負荷の低減

- ＊多摩都市モノレールの早期整備等による公共交通の充実や、自転車走行環境の整備により環境負荷の低減につとめます。

#### ②緑の保全・創出による地球温暖化対策の推進

- ＊緑豊かな自然環境の保全、公園・緑地の整備や公共施設・道路の緑化によるクールスポットを創出します。

#### 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、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。
- ＊雨水貯留浸透施設の整備や道路の浸透性舗装の推進、街路灯や防犯灯のLED化などを推進します。



## 8 防災・公害対策の方針

### (1) 防災対策

災害に強い都市の形成をはかるため、建築物の耐震性強化を推進するとともに、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、水害に強い都市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火災・震災対策の充実

- ＊災害に強い都市の形成をはかるため、建築物の耐震性強化を推進するとともに、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。

#### ②総合的な治水対策の推進

- ＊河川改修の推進に加え、雨水の流出抑制や地下水のかん養のための雨水貯留浸透施設を整備します。

#### ③総合的な土砂災害対策の推進

- ＊急傾斜地崩壊危険区域や土砂災害警戒区域は、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すすめます。

### (2) 公害対策

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

#### ②自動車騒音・振動対策の充実

#### ③悪臭などの防止

#### ④水質汚濁の防止

### (3) その他

#### ①交通安全対策の充実

- ＊歩道のガードパイプ、カラー舗装、道路照明灯などの交通安全施設を整備します。

#### ②防犯対策の充実

- ＊防犯灯や防犯カメラの増設、適正配置および防犯灯のLED化につとめ、犯罪を未然に防ぐ環境の整備を推進します。



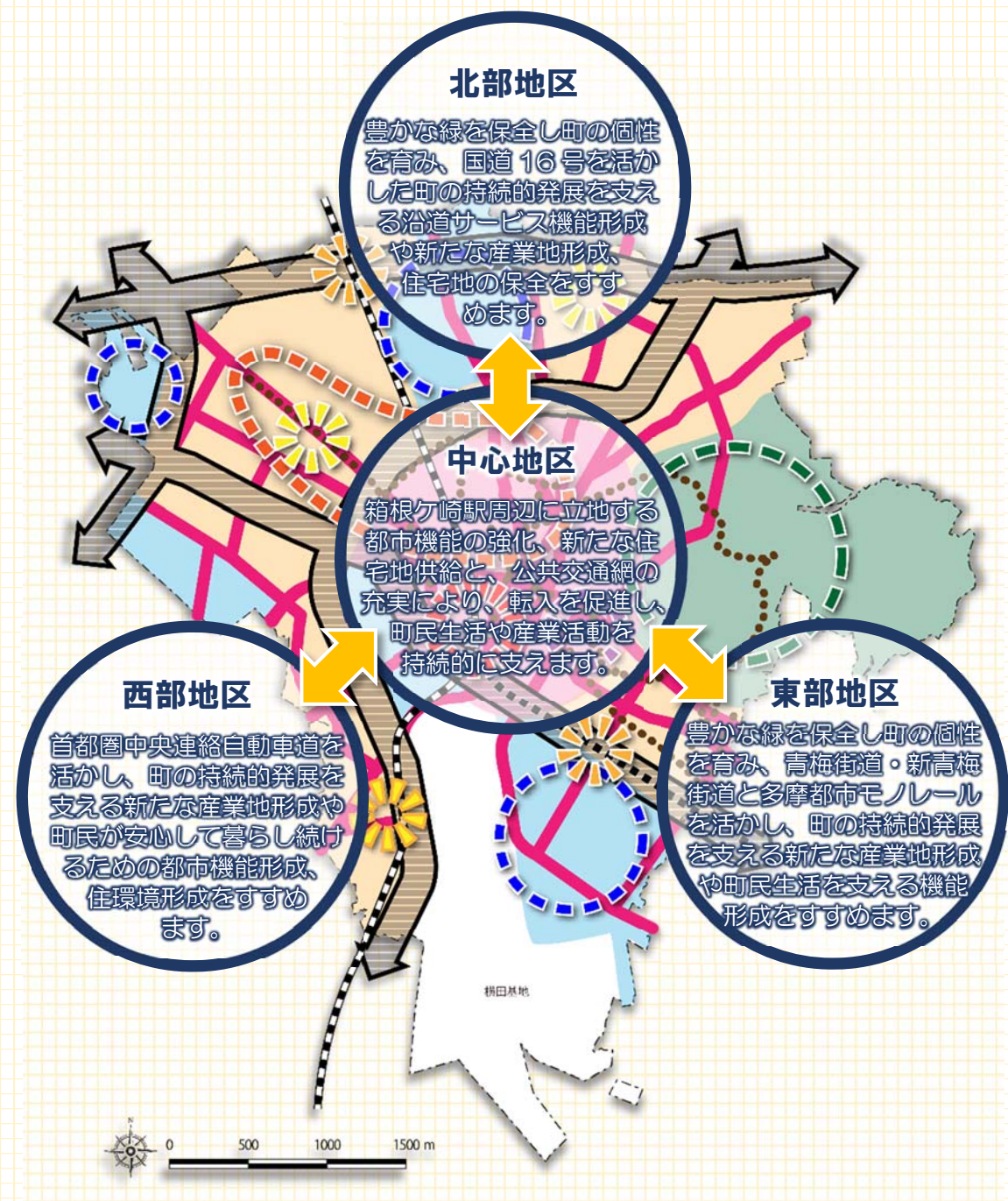
地区別のまちづくりの方針

地区別構想は、これまで示してきた、「瑞穂町がめざすまち」「まちづくりの基本方針」を受け、かつ、各地区ごとの特性などをふまえた、地区別のまちづくり方針です。

地区の特性を活かした4地区連携の考え方

4地区は、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、まちの特徴である狭山丘陵等の自然資源や、町の広域交通利便性を活かし、今後の町の発展を支える新たな産業地等を抱える周辺3地区（東部地区、西部地区、北部地区）にわかれます。

これらの地区が、各地区の特性を活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、瑞穂町ならではの「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考えに基づくまちづくりを進めることを目標とします。



地区に期待される役割

	中心地区	東部地区	西部地区	北部地区
地区の役割分担の考え方	・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、町民生活や産業活動を持続的に支えます。	・豊かな緑を保全し町の個性を育み、青梅街道・新青梅街道と多摩都市モノレールを活かし、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ます。	・首都圏中央連絡自動車道を活かし、町の持続的発展を支える新たな産業地形成や町民が安心して暮らし続けるための都市機能形成や住環境形成をすすめます。	・豊かな緑を保全し町の個性を育み、国道16号を活かし、町の持続的発展を支える沿道サービス機能形成や新たな産業地形成、住宅地形成をすすめます。

地区のまちづくりの考え方

	中心地区	東部地区	西部地区	北部地区
基本施策1 交通の要衝として発展するまち	・JR 箱根ヶ崎駅周辺での <b>新たな都市機能の形成や新たな商業業務拠点</b> の形成。 ・箱根ヶ崎駅西土地区画整理事業の早期事業完了。 ・西平地区の土地区画整理事業の施行に向けた取組。	・武蔵地区において、広域交通利便性を活かした、 <b>新たな産業地形成</b> 。 ・新青梅街道の沿道サービス業務の集積を誘導。 ・多摩都市モノレールの新駅周辺において、 <b>新たな商業業務拠点の形成</b> 。	・青梅東端線周辺地区において、広域交通利便性を活かした、 <b>新たな産業地形成</b> 。 ・西平地区において、 <b>職住近接の新たな産業地及び住宅地形成</b> 。 ・田園集落地において、付加価値のある特産品を創出するとともに、 <b>広域交通利便性を活かした農業振興</b> 。	・栗原地区において、職住近接のライフスタイルが実現できる <b>新たな市街地形成</b> 。 ・国道16号沿道地区において、広域交通利便性を活かした、 <b>新たな沿道型の産業地形成</b> 。
基本施策2 安全・安心で快適に住み続けられるまち	・JR 箱根ヶ崎駅を起点とした <b>公共交通ネットワーク</b> の整備・強化。 ・多様な居住形態に対応した <b>住宅地供給</b> を誘導。 ・定住を促すための <b>市街地の基盤整備</b> を推進。 ・土砂災害や浸水被害による <b>リスクを検証・対応</b> 。 ・豊かな自然や歴史ある建造物などが残る街並み保全。	・多摩都市モノレール新駅への利便性を考慮した <b>公共交通ネットワーク</b> の整備。 ・多様な居住形態に対応した <b>住宅地供給</b> を誘導。 ・定住を促すための <b>市街地の基盤整備</b> を推進。 ・土砂災害や浸水被害による <b>リスクを検証・対応</b> 。 ・豊かな自然や歴史ある建造物などが残る街並み保全。	・JR 箱根ヶ崎駅等への利便性を考慮した <b>公共交通ネットワーク</b> の整備・強化。 ・多様な居住形態に対応した <b>住宅地供給</b> の誘導。 ・空き家、空き地の有効活用等による <b>市街地の再構築</b> 。 ・定住を促すための <b>市街地の基盤整備</b> を推進。	・JR 箱根ヶ崎駅等への利便性を考慮した <b>公共交通ネットワーク</b> の整備・強化。 ・元狹山コミュニティセンターを中心に、 <b>安心して安全に暮らせる日常生活圏</b> の形成。
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	・多摩都市モノレールの早期整備を要請。 ・箱根ヶ崎駅周辺を中心として、各拠点を回遊性のある動線軸により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」の都市づくり。	・多摩都市モノレールの早期整備を要請。 ・多摩都市モノレール <b>新駅周辺整備やアクセス道路整備</b> 。 ・「狭山丘陵」「歴史ある建造物」「残堀川」などを連携し、 <b>回遊と交流を促すネットワーク</b> の形成。	・JR 八高線新駅設置を要請。 ・シクラメン街道と農地、平地林などを「水・緑と観光を繋ぐ回廊計画」にもとづき、 <b>回遊と交流を促すネットワーク</b> の形成。	・JR 八高線新駅設置を要請。 ・「狭山丘陵」「歴史ある建造物」などを連携し、 <b>回遊と交流を促すネットワーク</b> の形成。
基本施策4 豊かな自然と調和したまち	・「狭山池公園」「さやま花多来里の郷」「残堀川」などの <b>豊かな自然資源の保全や生態系に配慮</b> したまちづくり。	・「狭山丘陵」「残堀川」などの <b>豊かな自然資源の保全や生態系に配慮</b> したまちづくり。 ・豊かな自然、里山の文化的・歴史的環境を体験学習できる場、 <b>観光・レクリエーション拠点としての機能充実</b> 。	・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、町民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、 <b>多様な活用</b> 。	・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、町民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、 <b>多様な活用</b> 。



## 1 中心地区

### (1) 中心地区の特性

中心地区は、商業業務施設や生活サービス施設、公共公益施設が集まる町の中心地で、既存の住宅市街地が形成されているほか、箱根ヶ崎駅西口では、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。

※現行計画↓地区別懇談会の意見をもとに、今後設定します。  
**狭山池の自然と JR 箱根ヶ崎駅を中心とした利便性の高い快適な街(くらし)が広がる地区**

### (2) 中心地区の将来像

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。  
 中心地区は、まち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まちを目指します。

### (3) 地区のまちづくりの考え方(土地利用の方針)

#### ①商業業務地

※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**新駅周辺整備計画**などを策定し、商業業務施設、町民が集い交流する**新たな公共施設**などが集積する高度な土地利用。  
 ※既存商業地(商店)では、日常生活を支える商業サービス機能の拡充に努めるとともに、回廊ルートとの連携をはかり賑わい創出。

#### ②沿道サービス地

※国道 16 号や**新青梅街道**などの沿道では、道路利用者の利用が見込まれる沿道型商業施設が立地する土地利用。

#### ③工業・流通業務地

※JR 箱根ヶ崎駅西地区および西平地区の一部では、**広域交通利便性の高さを活かした工業・流通業務地としての土地利用**。

#### ④住宅地

※都道 166 号線、町道 4 号線などの沿道では、中低層の住居系建築物を主体に住環境を阻害しない範囲の沿道サービス施設などの立地。

※JR 箱根ヶ崎駅西地区と JR 箱根ヶ崎駅の東側に隣接する住宅地では、多様な世帯のニーズや多様な居住形態に対応する住宅地。

※狭山丘陵の豊かな自然や隣接して点在する社寺等の歴史ある建造物などが残る街並みの保全、**町の歴史文化の発信拠点と調和した環境整備**

#### ⑤田園住宅地

※狭山池緑地北側の地区は、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。

#### ⑥田園集落地

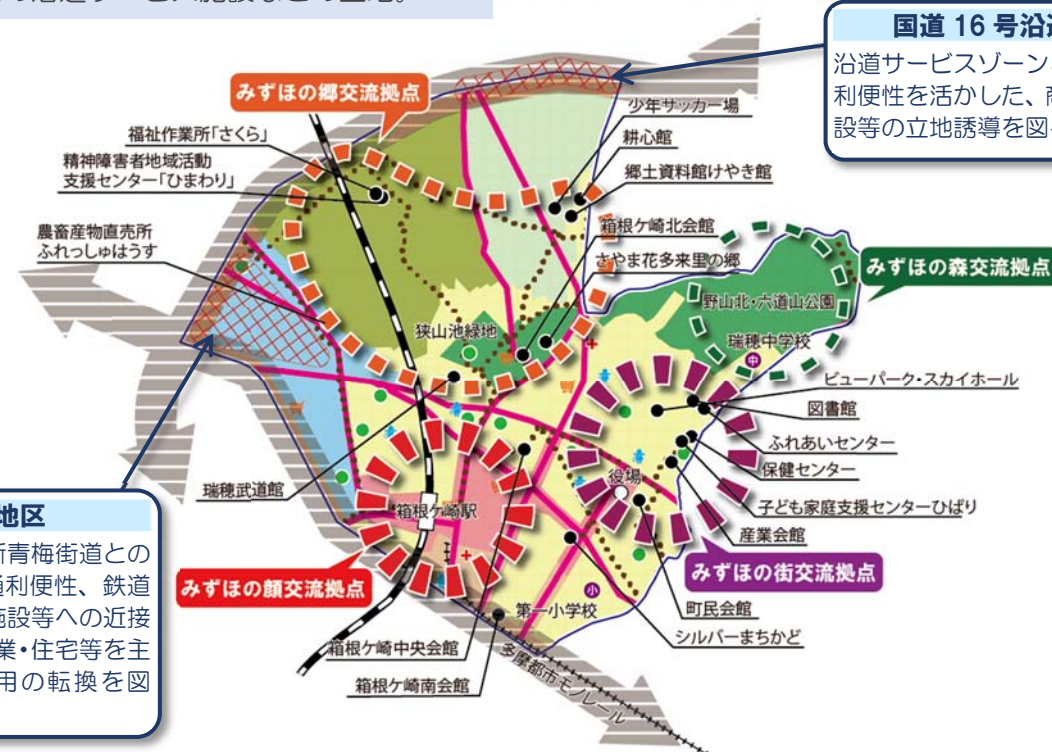
※市街化調整区域の池廻り地区などでは、優良農地の保全や営農支援とともに、農地の観光、景観資源としての活用、防災面での活用。

#### ⑦緑地

※狭山丘陵では、将来にわたっても貴重な自然環境として保全・育成。  
 ※「狭山池公園」「さやま花多来里の郷」は、身近に自然に触れられる場として、環境整備・修景化、回遊を促す動線整備。  
 ※**「土砂災害警戒区域」に指定される斜面林の安全対策**

#### 国道 16 号沿道地区

沿道サービスゾーンとして、交通便利性を活かした、商業・業務施設等の立地誘導を図る。



#### 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・公共施設等への近接性を活かし、工業・住宅等を主とした土地利用の転換を図る。

## 2 東部地区

### (1) 東部地区の特性

東部地区は、主要幹線道路である都道 5 号線を中心に、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。

※現行計画↓地区別懇談会の意見をもとに、今後設定します。  
**緑豊かな狭山丘陵の自然や里山文化を背景に、安らぎのある住環境や緑に囲まれた生産環境が広がる地区**

### (2) 東部地区の将来像

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活かし、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。  
 東部地区は、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、豊かな自然と共生し、回遊と交流が生まれるまちを目指します。

### (3) 地区のまちづくりの考え方(土地利用の方針)

#### ①商業業務地

※多摩都市モノレール新駅周辺では、**新駅周辺整備計画**などを策定し、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。  
 ※**新たな玄関口としてのあり方を検討**。

#### ②沿道サービス地

※**新青梅街道**の沿道では、その交通の利便性を活かし、沿道型商業施設が立地する土地利用。

#### ③工業・流通業務地

※殿ヶ谷工業地区では、地区内道路の拡充整備や土地の高度利用および優良企業を誘致し、交通の利便性が高く自然環境に調和する土地利用。  
 ※武蔵地区は、**多摩イノベーション交流ゾーンに適した、工業・流通業務地としての土地利用**。

#### ④住宅地

※新青梅街道、福 3・5・24 などの沿道では、中低層の住居系建築物を主体に、住環境を阻害しない範囲の沿道サービス施設などの立地。  
 ※残堀川周辺の住宅地では、戸建住宅を主体とした、良好な住環境を有する低層専用住宅地。  
 ※狭山丘陵周辺の歴史ある建造物などが残る住宅地の街並みの保全。

#### ⑤田園集落地

※市街化調整区域である南端部地区では、農業環境の保全・育成。

#### ⑥緑地

※狭山丘陵は、将来にわたっても貴重な自然環境として保全・育成。  
 ※町民等の利用を促進するため、「福 3・5・23 石畑中央線」の整備や回廊ルートの整備を進め、回遊・交流を促進。  
 「土砂災害警戒区域」に指定される斜面林は、その安全対策。



#### 武蔵地区

多摩都市モノレール新駅予定地の 500m 圏内、鉄道駅 1km 圏内かつ、都市計画道路に囲まれた立地優位性を活かし、隣接する殿ヶ谷土地区画整理事業との一体的な都市基盤整備を行い、新たな産業拠点の形成を図る。



### 3 西部地区

#### (1) 西部地区の特性

西部地区は、JR 箱根ヶ崎駅西側に広がる市街地と、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。

※現行計画↓地区別懇談会の意見をもとに、今後設定します。  
**広域交通の利便性が高く質の高い居住環境と  
生産環境が調和して立地する地区**

#### (2) 中心地区の将来像

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

西部地区は、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、町民がいつまでも住み続け、豊かな農地と共生し、回遊と交流が生まれるまちを目指します。

#### (3) 地区のまちづくりの考え方 (土地利用の方針)

##### ①沿道サービス地

- \* 国道 16 号の沿道や**青梅街道**、新宿青梅線の沿道は、道路利用者の利用が見込まれる沿道型商業施設が立地する土地利用。
- \* **青 3・4・13 青梅東端線の東側の沿道は、住環境を阻害しない沿道サービス施設などの立地**

##### ②工業・流通業務地

- \* 西部地区の既存工業地および青梅東端線周辺地区では、圏央道青梅インターチェンジへの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。

##### ③住宅地

- \* 都営住宅団地（瑞穂アパート）および町営住宅団地（東長岡住宅）では、中層の集合住宅専用としての土地利用。
- \* 西部地区、武蔵野地区は、戸建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。空き家の流動化の促進や活用方法の検討。
- \* 西平地区は、多様な世代のニーズや多様な居住形態に対応する生活サービス拠点周辺の新たな住宅地を形成。

##### ④田園集落地

- \* 長岡長谷部地区の一帯は、既存の田園集落環境の維持・改善。農地の観光、景観資源としての活用。

##### ⑤緑地

- \* 長岡長谷部地区の平地林は、**保存樹林制度の利用をPRするとともに、景観や交流などの地域資源として活用し保全。**



### 4 北部地区

※現行計画↓地区別懇談会の意見をもとに、今後設定します。

**実りある田園環境との調和の中でゆとりある暮らしや  
新しい産業と交流が育まれる地区**

#### (2) 北部地区の将来像

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 号を活かした、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、良好な住宅地の保全が求められています。

北部地区は、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、交流やふれあいが生まれるまちを目指します。

#### (1) 北部地区の特性

北部地区は、田園集落地や平地林などの自然的な土地利用のなかに、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。

#### (3) 地区のまちづくりの考え方(土地利用の方針)

##### ①商業業務地

- \* JR 八高線の新駅周辺では、駅周辺としての立地特性をふまえ、日用品店および事務所・各種サービス施設が集積する土地利用。

##### ②沿道サービス地

- \* 国道 16 号や都道 166 号瑞穂あきる野八王子線の沿道では、道路利用者の利用が見込まれる沿道型商業施設が立地する土地利用。
- \* **国道 16 号沿道元狭山地区では、用途の混在化や建築物の過密化を防止するなど、秩序ある沿道環境の形成。**

##### ③工業・流通業務地

- \* 元狭山工業地区や栗原地区では、圏央道へのアクセス道路や地区内道路の拡充整備とともに、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。
- \* 住工が混在している地域については、都市計画道路等の整備や地区計画の活用などにより、混在の解消に向け長期的に対応。

##### ④住宅地

- \* 戸建住宅を主体とした、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。
- \* 栗原地区は、既存の住環境との調和を図りつつ新たな土地利用を検討

##### ⑤田園集落地

- \* 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。

##### ⑥緑地

- \* 狭山丘陵においては、将来にわたっても貴重な自然環境として保全・育成。**野山北・六道山公園西口駐車場の整備をふまえ、狭山丘陵北側から望める眺望や里山風景についてPR**
- \* 第三小学校周辺に残る平地林は、保存樹林地に指定し保全するとともに、景観、観光資源としての活用を検討
- \* 「土砂災害警戒区域」に指定される斜面林は、その安全対策。

