
瑞穂町都市計画マスタープラン

地区別構想（素案）

瑞 穂 町

目次

地区別構想.....	1
第4章 地区別のまちづくりの方針	1
地区の区分と4地区連携の考え方	1
(1)地区の区分	1
(2)地区の特性を活かした4地区連携の考え方	2
1 中心地区	3
(1)地区の特性	3
(2)地区の将来像とまちづくりの考え方.....	4
(3)地区のまちづくりの方針.....	6
2 東部地区	15
(1)地区の特性	15
(2)地区の将来像とまちづくりの考え方.....	16
(3)地区のまちづくりの方針.....	18
3 西部地区	26
(1)地区の特性	26
(2)地区の将来像とまちづくりの考え方.....	27
(3)地区のまちづくりの方針.....	29
4 北部地区	36
(1)地区の特性	36
(2)地区の将来像とまちづくりの考え方.....	37
(3)地区のまちづくりの方針.....	39

第4章 地区別のまちづくりの方針

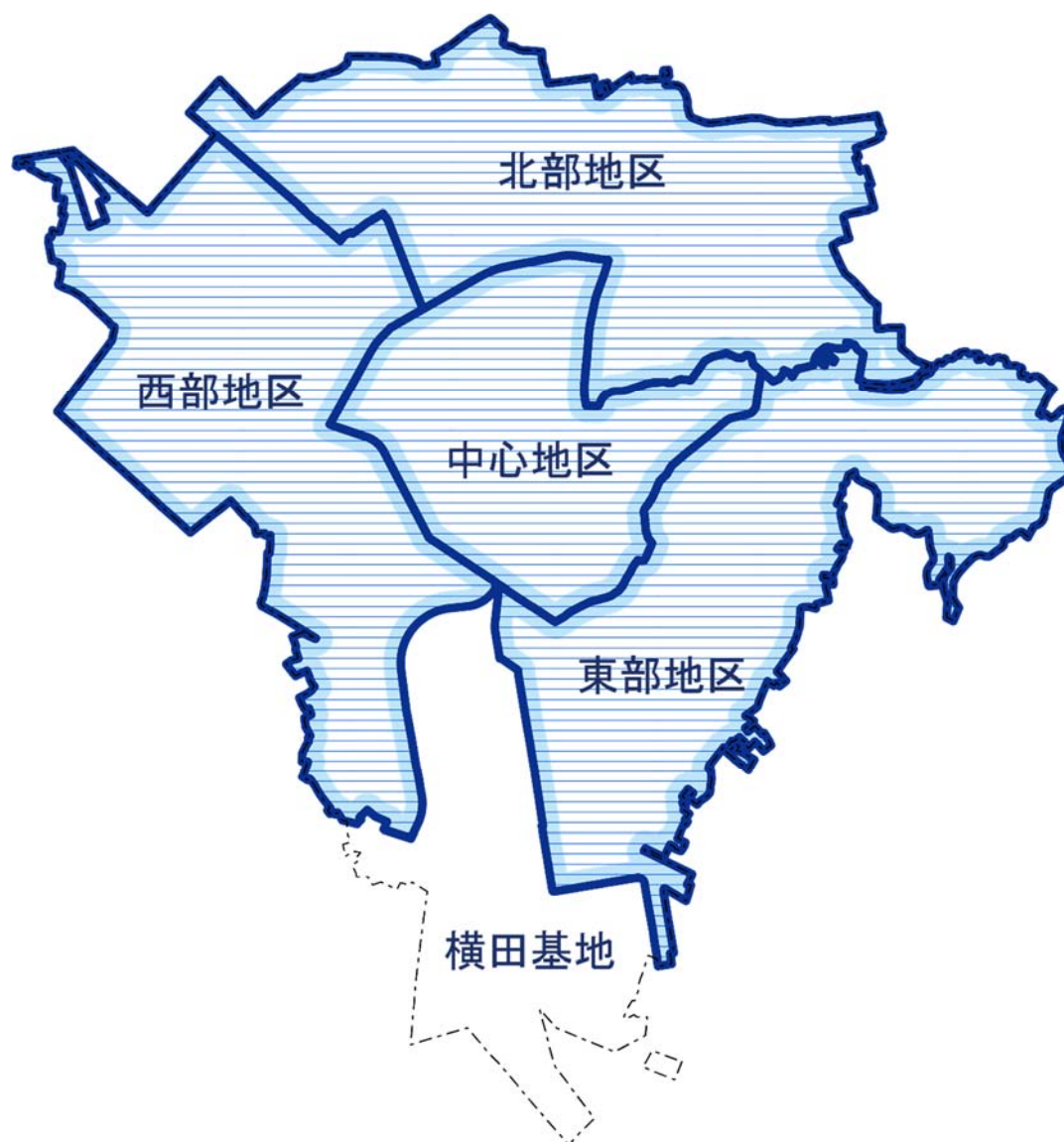
地区の区分と4地区連携の考え方

(1) 地区の区分

地区別構想は、これまで示してきた、瑞穂町がめざすまち（第2章）、まちづくりの基本方針（第3章）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。

地区別構想の内容構成は、まず各地区の特性を示し、地区のめざす将来像（期待される役割、将来像、基本施策）を明らかにし、次にその実現に向けての地区のまちづくり方針（土地利用の方針、道路交通体系整備の方針、公園、公共下水道等の整備の方針）を示しています。

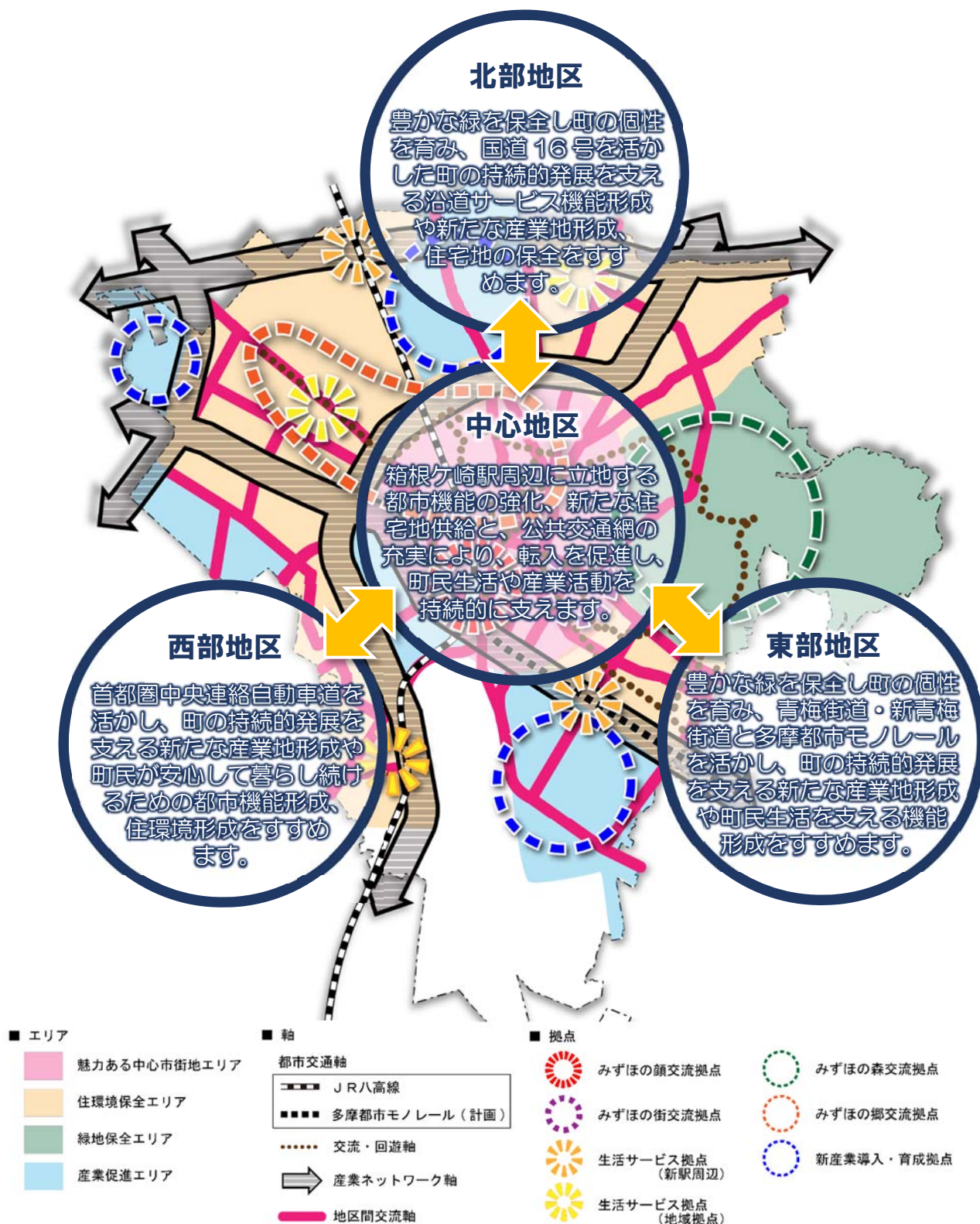
なお、地区区分は、町内会・自治会区域・地形地物等を考慮し、図のように4地区に区分しました。



(2) 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、瑞穂町に適した「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。



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



■ 面積 約242ha

■ 人口 6,011人（令和元年10月現在）

■ 整備の状況

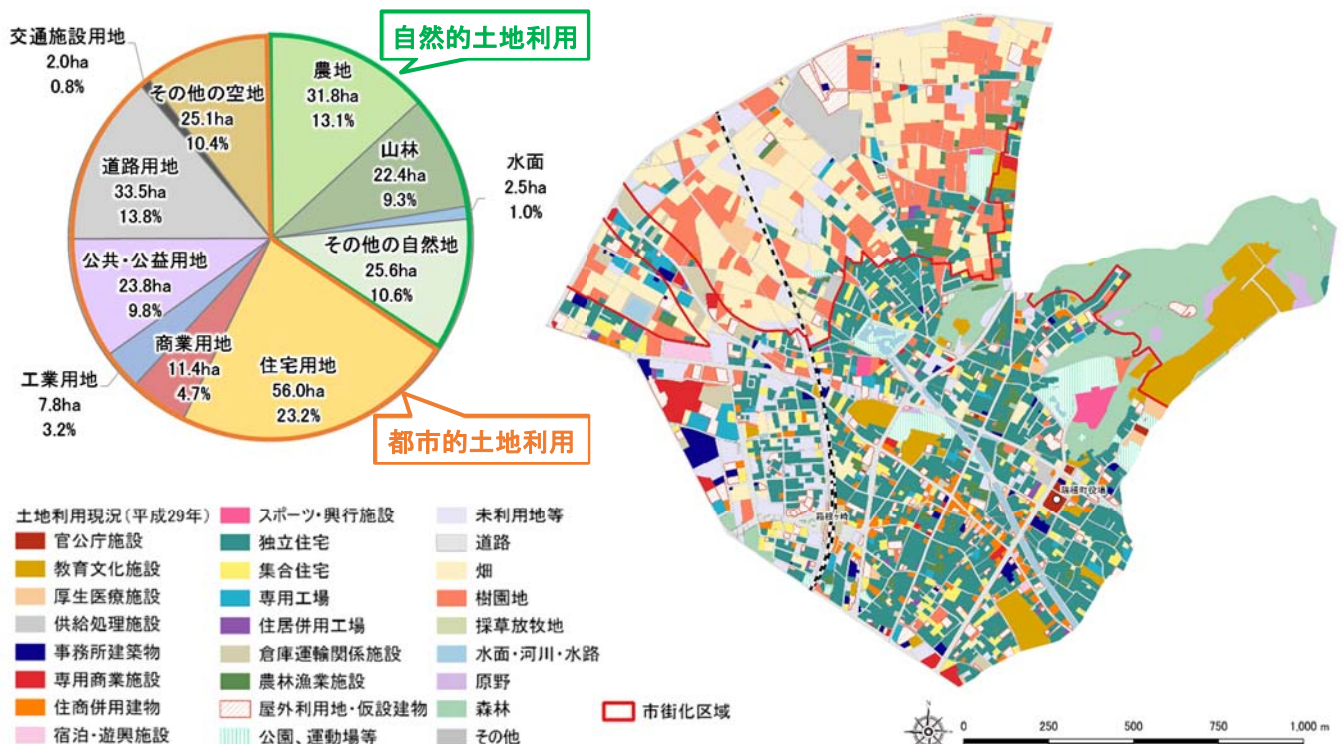
地区内には商店のほか、町役場、ピューパーク、福生消防署瑞穂出張所、武道館、図書館、保健センター、ふれあいセンター、町民会館など各種公共・公益施設が立地しています。

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、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。



出典：多摩部土地利用現況調査（平成29年）

※地区面積及び土地利用面積はGIS計測値のため実際の面積とは誤差がある可能性があります。
 ※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可能性があります。

(2) 地区の将来像とまちづくりの考え方

1) 地区の位置づけと期待される役割

中心地区には、まち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」が位置づけられています。

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。

※地区別懇談会の意見をもとに、今後設定します。
(↓下記は現行計画の将来像)

2) 地区の将来像

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(暮らし)が広がる地区

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

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活かし、身近に豊かな自然を感じられるまちづくりを進めます。

上記のまちづくりを進めることで、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姿を、地区の目指す将来像とします。

3) 地区のまちづくりの考え方

瑞穂町全体の基本施策に基づく、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、町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。

箱根ヶ崎駅西土地区画整理事業の早期事業完了を目指すとともに、連坦する西平地区の土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等の転入促進のための住宅適地での住宅地供給をすすめます。

「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

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誘導するとともに、定住を促すための市街地の基盤整備を推進します。

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

町民の愛着や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進めます。

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」の考え方に基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) 土地利用の方針

① 商業業務地

JR 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、商業業務施設のほか、町民が集い交流する新たな公共施設や行政サービス施設、交番などの各種公共・公益施設などが集積する高度な土地利用をはかっていきます。

箱根ヶ崎駅西地区では、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基づき、にぎわいのある駅前中心商業地の形成に努めます。

青梅街道沿道などの既存商業地は、商店や事務所が並び、JR 箱根ヶ崎駅と町役場・ビュースパーク・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るという立地性をふまえ、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の創出に努めます。

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をはかっていきます。

③ 工業・流通業務地

JR 箱根ヶ崎駅西地区の工業地および西平地区の一部では、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、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をはかっていきます。

また、地区計画による土地や建物のルールに基づき、周辺環境との調和をはかることで、隣接住宅地等の良好な住環境に配慮した産業地の形成に努めます。

④ 住宅地

都道 166 号瑞穂あきる野八王子線、町道 4 号線などの沿道では、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っていきます。

福 3・5・17 狭山ヶ岡線沿道については、道路整備後の交通状況を踏まえて、上記の土地利用をはかっていきます。

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、JR 箱根ヶ崎駅や商業地に近接し、今後多摩都市モノレール箱根ヶ崎方面延伸が見込まれる利便性を活かし、特に JR 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、多世代居住や二地域居住といった多様な居住形態に対応するために、戸建住宅を主体とした、低中層の集合住宅も立地する中密専用住宅地としての土地利用をはかっていきます。

青梅街道を軸に広がる住宅地では、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としての土地利用をはかっていきます。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の検討をすすめます。

狭山池や狭山丘陵周辺の住宅地では、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につとめるとともに、郷土資料館「けやき館」や「耕心館」など、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・改善に向けた取り組み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、農業と調整を図りながら将来的な都市的土地利用について検討していきます。

⑥ 田園集落地

市街化調整区域である池廻り地区などでは、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、防災面での活用をはかっていきます。

⑦ 緑地

近郊緑地保全区域に指定されている狭山丘陵においては、自然環境への影響を配慮し、計画的に行うもの以外は、適正に誘導するとともに、公園や遊歩道の整備をすすめることで将来にわたっても貴重な自然環境として保全・育成していきます。

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」は身近な自然との触れ合いの場として、環境整備・修景化につとめるとともに、遊歩道等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おいては、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・育成をはかっていきます。特に「土砂災害警戒区域」に指定される斜面林については、その安全対策につとめます。

2) 道路交通体系整備の方針

① 幹線道路

■ 主要幹線道路

国道 16 号および新青梅街道は、現道の道路機能の維持とともに、街路樹の適正管理や電線の地中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指定されているため機能の確保をはかっていきます。

■ 幹線道路

都道 166 号瑞穂あきる野八王子線は、福 3・4・10 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ていきます。

■ 地区幹線道路

福 3・5・17 狭山ヶ岡線は、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。

福 3・5・24 御伊勢山通り線は、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。

福 3・4・30 稲荷ヶ丘線は、箱根ヶ崎駅西土地区画整理事業による早期事業完了を目指し、都道 44 号瑞穂富岡線（岩蔵街道）との連絡による交通ネットワーク化をはかります。

都道 44 号瑞穂富岡線（岩蔵街道）は、地区幹線道路、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併せ持つ道路維持を要望します。

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

青梅街道および主要な生活交通軸となる町道は、主要生活道路としての拡充整備をはかっていきます。

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、道路環境の改善をはかっていきます。

■ 回廊ルート

JR 箱根ヶ崎駅を起点に、役場等の公共・公益施設、「狭山池公園」「さやま花多来里の郷」「残堀川」や狭山丘陵等の自然資源、郷土資料館「けやき館」や「耕心館」等の歴史的資源などへの回遊性を高めるために、「水・緑と観光を繋ぐ回廊計画」にもとづき整備してきた、安全で快適な歩行空間を継続して確保するとともに、回廊ルートの特殊カラー舗装や案内板の設置によって、わかりやすいルートとしていきます。

また、中心地区内だけではなく、回遊ルートを各地区の地区間交流軸と繋ぐことで、地区間の交流を促し、回遊による各地区の活性化を目指します。

■ 自転車・歩行者利用環境

JR 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、安心して安全に暮らせる日常生活圏の形成につとめます。

■ 駅前広場

JR 箱根ヶ崎駅では、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。

駅前広場周辺では、駐車場・駐輪場、交通情報・案内サービス施設などの公益施設を集約整備し、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機能を強化していきます。

③ 公共交通

■ 公共交通ネットワーク

JR箱根ヶ崎駅周辺を結節点とした、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すすめます。

公共交通環境の改善に向け、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の議論をふまえ、検討します。

■ 鉄道

JR 八高線の複線化を関係機関に要請していきます。

■ バス

既存の運行サービスの維持・向上を要望していくとともに、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ていきます。

■ 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、モノレール新駅周辺整備をすすめ、JR 箱根ヶ崎駅との機能的接続をはかっていきます。

3) 公園、公共下水道等の整備の方針

① 公園

■ 近隣公園

~~瑞穂公園（町営グラウンド）の維持・充実をはかっていきます。~~

■ 街区公園

箱根ヶ崎駅西土地区画整理地内の街区公園3か所の整備を進めるとともに、長期間未着手の都市計画公園の見直しをすすめます。

■ 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ていきます。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っていきます。

② 公共下水道、河川

■ 公共下水道

未整備の区域については、概成に向けて、全体計画の中での調整のもとに、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、残堀川の側道の緑化やポケットパークの整備などをはかり、快適な河川環境の維持に努めます。また、公共下水道整備の推進や浄化施設の設置による水質の浄化をはかっていきます。

4) 都市景観形成の方針

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促進していきます。

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や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、周辺緑化の推進、親水広場や緑道などの整備をはかり、潤いある水辺空間を形成していきます。

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・歩行空間を形成していきます。

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、町や中心地区の歴史や個性を伝える場・景観ポイントとして保全していきます。

③ 都市景観の創出

■ 町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 箱根ヶ崎駅及びモノレール新駅周辺を整備し、町の顔となる駅前景観を形成するとともに、町の玄関口としてふさわしい植栽や案内板などを設置し、町の魅力の発信に繋がる利便性の高い駅前空間を形成していきます。

■ わかりやすく美しい公共・公益施設の景観形成

町役場やビューパーク周辺の公共・公益施設においては、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・公益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やシンボル性を付加させ、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を形成していきます。

■ 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道路およびその沿道においては、電線の地中化を関係機関に要望するとともに、街路樹などの植栽により修景化をはかり、良好な市街地景観となるように沿道環境を形成していきます。

■ 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を形成していきます。

■ 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、敷地内緑化を促進できるように、瑞穂町緑の基本計画などにもとづいて、緑豊かな住宅地景観を形成していきます。

また、箱根ヶ崎駅西地区では、地区計画で目指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積極的に推進します。

5) 防災対策の方針

① 火災・震災対策の充実

■ 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っていきます。そして、土砂災害警戒区域のうち対策が必要な箇所について、東京都に対して対策を要望していきます。

■ 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推進するとともに、第一小学校・既存公園・広場については避難場所等としての機能充実をはかっていきます。また、町役場周辺においては、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っていきます。

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補強などを促進し、特定緊急輸送道路の通行を確保していきます。

■ 防災機能向上のための都市整備の推進

市街地においては、土地区画整理事業や道路・公園整備などを着実にすすめ、消火活動困難地区などの解消と、避難場所・避難路となる公園・道路を計画的に整備していきます。

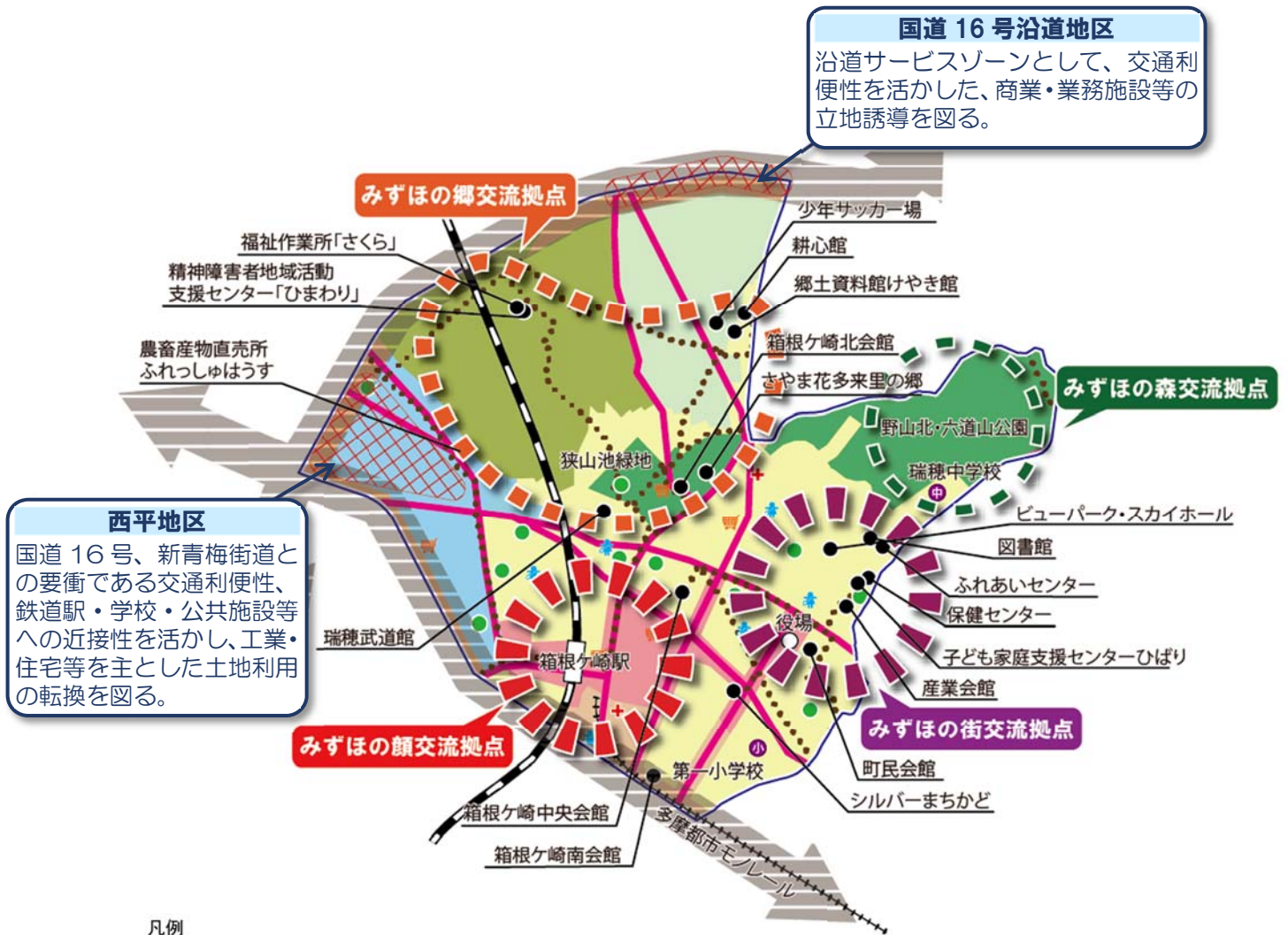
また、集落地においても道路・公園などの基盤施設の計画的整備をすすめるとともに、整備にあわせて、消火栓・防火水槽の設置をはかっていきます。

② 総合的治水対策の推進

公共下水道（雨水）の整備を推進します。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・公益施設地を利用した貯留・浸透施設（浸透性舗装、浸透マスなど）の設置をはかっていきます。

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、避難所等の位置、緊急避難の方法等の周知につとめます。

地区別構想図（中心地区）



凡例

整備構想地

土地利用区分

- 商業業務地
- 沿道サービス地
- 工業・流通業務地
- 住宅地
- 田園住宅地
- 田園集落地
- 緑地

軸

- 都市交通軸
- JR 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

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
- 商業施設

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



■ 面積 約398ha

■ 人口 6,342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活かした整備が行われています。

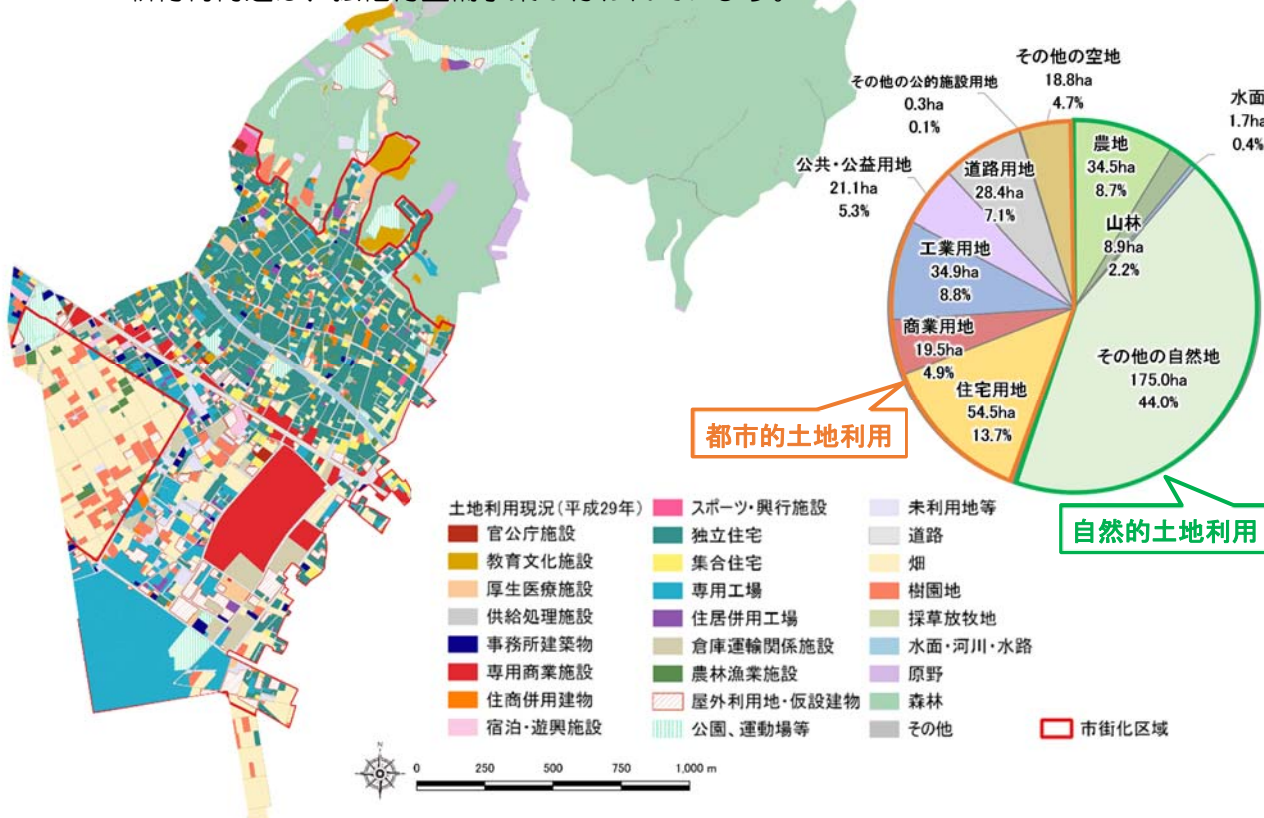
住宅地は、青梅街道を軸に形成されたため、狭あい道路や建築物が密集している場所がみられます。

第五小学校が広域避難場所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ました。

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。



出典：多摩部土地利用現況調査（平成29年）

※地区面積及び土地利用面積はGIS計測値のため実際の面積とは誤差がある可能性があります。

※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可能性があります。

(2) 地区の将来像とまちづくりの考え方

1) 地区の位置づけと期待される役割

東部地区には、まち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への「生活サービス拠点」及び「みずほの森交流拠点」「新産業導入・育成拠点」が位置づけられています。

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。

※地区別懇談会の意見をもとに、今後設定します。
(↓下記は現行計画の将来像)

2) 地区の将来像

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

東部地区では、主要幹線道路である新青梅街道と多摩都市モノレールの整備を見据えた新たな都市づくり、産業地づくりを進めます。

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活かし、豊かな自然と歴史を感じられるまちづくりを進めます。

上記のまちづくりを進めることで、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、豊かな自然と共生し、回遊と交流が生まれる姿を、地区の目指す将来像とします。

3) 地区のまちづくりの考え方

瑞穂町全体の基本施策に基づく、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

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、広域交通利便性を活かした、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誘導するとともに、定住を促すための市街地の基盤整備を推進します。

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

町民の愛着や町の魅力を高めるための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すすめます。

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図ります。

(3) 地区のまちづくりの方針

1) 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っていきます。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のあり方を検討します。

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すとともに、多摩都市モノレールの延伸と一体となった沿道型商業施設が立地する土地利用をはかっていきます。また、地区計画による土地や建物のルールに基づき、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に努めます。

③ 工業・流通業務地

殿ヶ谷工業地区では、殿ヶ谷土地区画整理事業により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の誘致などをはかるとともに、交通の利便性が高く、自然環境と調和する工業・流通業務地としての土地利用をはかっていきます。~~そして、建築物の高さ・形態・色彩などは、周辺環境と調和するものに誘導していきます。~~

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では、土地区画整理事業や地区計画など柔軟な市街地整備手法を用いて、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・流通業務地としての土地利用をはかっていきます。

④ 住宅地

新青梅街道、~~福 3・5・17 狭山ヶ岡線、~~福 3・5・22 阿豆佐味線、福 3・5・23 石畑中央線、福 3・5・24 御伊勢山通り線などの骨格道路の沿道では、多摩都市モノレールの延伸や道路整備の状況に併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っていきます。

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としての土地利用をはかっていきます。また、狭山丘陵周辺の歴史ある建造物などが残る住宅地では、その街並みの保全につとめます。

⑤ ~~田園住宅地~~

~~現在は市街化調整区域になっている武蔵地区を田園住宅地として位置づけ、将来的には既存の田園集落環境の保全をはかりつつ、地元意向との調整のもとに整備を検討していきます。~~

⑥ 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・育成をはかっていきます。

⑦ 緑地

近郊緑地保全区域に指定されている狭山丘陵においては、自然環境への影響を配慮し、計画的に行うもの以外は、適正に誘導するとともに、公園や遊歩道の整備をすすめることで将来にわたっても貴重な自然環境として保全・育成していきます。また、多摩都市モノレール新駅、福 3・5・23 石畑中央線、回廊ルートを繋ぎ、狭山丘陵の遊歩道へ導く、来訪者の増加にあわせた新たな人の流れを創出し、回遊・交流を促します。

市街地と接する斜面林においては、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・育成をはかっていきます。特に「土砂災害警戒区域」に指定される斜面林については、その安全対策につとめます。

2) 道路交通体系整備の方針

① 幹線道路

■ 主要幹線道路

新青梅街道は、拡幅による渋滞緩和とともに、街路樹などの植栽や電線の地中化などによる修景化を要望します。また、新青梅街道は特定緊急輸送道路に指定されているため、機能の確保をはかっていきます。

■ 地区幹線道路

福 3・5・17 狭山ヶ岡線、福 3・5・22 阿豆佐味線、福 3・5・23 石畑中央線、福 3・5・24 御伊勢山通り線を地区幹線道路として位置づけます。

福 3・5・24 御伊勢山通り線は、街路事業による早期事業完了をめざします。

福 3・5・23 石畑中央線は、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促進します。

福 3・5・17 狭山ヶ岡線、福 3・5・22 阿豆佐味線は、街路事業による整備を促進します。

② 生活道路等

■ 主要生活道路

青梅街道および主要な生活交通軸となる町道は、主要生活道路としての拡充整備をはかっていきます。

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、道路環境の改善をはかっていきます。

■ 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、狭山丘陵等の自然資源や残堀川、歴史ある建造物などが残る街並みなどへの回遊性を高めるために、「水・緑と観光を繋ぐ回廊計画」にもとづき整備してきた、安全で快適な歩行空間を継続して確保するとともに、回廊ルートの特殊カラー舗装によって、わかりやすいルートとしていきます。

■ 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、安心して安全に暮らせる日常生活圏の形成につとめます。

③ 公共交通

■ バス

既存の運行サービスの維持・向上を要望していくとともに、多摩都市モノレール(計画)の新駅設置や道路網の整備に伴い、運行路線や本数の拡充などを関係機関に要望していきます。

■ 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新駅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新駅周辺整備をすすめます。

3) 公園、公共下水道等の整備の方針

① 公園

■ 広域公園

都立野山北・六道山公園については、東京都と連携し、人々が豊かな自然と触れ合い、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整備拡充をはかっていきます。

■ 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た計画内容の見直しをすすめます。

■ 街区公園

殿ヶ谷土地区画整理地内において、街区公園2か所の整備を進めます。

また、公園や広場、公共・公益施設などの立地状況を踏まえ、市街地の街区公園について適正に確保していきます。

② 公共下水道、河川

■ 公共下水道

区画整理事業の進捗に合わせ、下水道工事を進めていきます。

未整備の区域については、概成に向けて、全体計画の中での調整のもとに、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、残堀川の側道の緑化やポケットパークの整備などをはかり、快適な河川環境の維持に努めます。また、公共下水道整備の推進や浄化施設の設置による水質の浄化をはかっていきます。

4) 都市景観形成の方針

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促進していきます。

地区南端部の田園においては、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や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、周辺緑化の推進、親水広場や緑道などの維持管理をはかり、潤いある水辺空間を形成していきます。

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、案内サインの設置をはかり、生活に密着した潤いある親水・歩行空間を形成していきます。

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、町や東部地区の歴史や個性を伝える場・景観ポイントとして保全していきます。

③ 都市景観の創出

■ わかりやすく美しい公共・公益施設の景観形成

中央体育館や第五小学校周辺などの狭山丘陵の谷津に所在する公共・公益施設においては、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・公益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を形成していきます。

■ 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、電線の地中化を関係機関に要望するとともに、街路樹などの植栽により修景化をはかります。

■ 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・駅前景観を計画的に形成していきます。

■ 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、敷地内緑化を促進できるように、瑞穂町緑の基本計画にもとづいて、みどり豊かな住宅地景観を形成していきます。

5) 防災対策の方針

① 火災・震災対策の充実

■ 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っていきます。そして、土砂災害警戒区域のうち対策が必要な箇所について、東京都に対して対策を要望していきます。

■ 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推進するとともに、第五小学校・瑞穂中学校・既存公園・広場などについては、防災機能の充実とともに、周囲の状況変化などをふまえ、瑞穂町地域防災計画に基づき、適宜見直しを行っていきます。

特定緊急輸送道路となる国道 16 号の沿道にある建築物について、耐震補強などをするための補助をし、特定緊急輸送道路の通行を確保していきます。

新青梅街道は、特定緊急輸送道路として通行を確保します。

■ 防災機能向上のための都市整備の推進

本地区の市街地は、青梅街道を軸に形成されたため、狭い道路や建築物の密集している場所がみられます。

このため、柔軟な市街地整備手法を用いて道路・公園などの整備を着実にすすめ、消火活動困難地区などの解消や避難場所・避難路となる公園・道路を計画的に整備していきます。

② 総合的治水対策の推進

公共下水道（雨水）の整備を推進します。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・公益施設地を利用した貯留・浸透施設（浸透性舗装、浸透マスなど）の設置をはかっていきます。

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、避難所等の位置、緊急避難の方法等の周知につとめます。

■ ■ 地区別構想図（東部地区） ■ ■



凡例



整備構想地

■ 土地利用区分



商業業務地



沿道サービス地



工業・流通業務地



住宅地



田園住宅地



田園集落地



緑地

■ 軸

都市交通軸

--- JR 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

■ 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

🛒 商業施設

3 西部地区

(1) 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。

■ 面積 約410ha

■ 人口 14,161人（令和元年10月現在）

■ 整備の状況

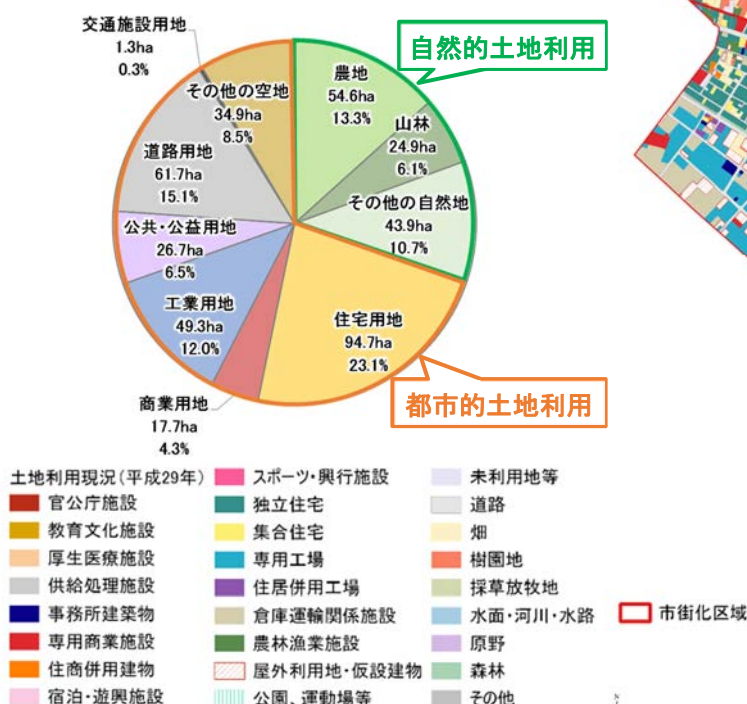
市街地のほとんどは西部土地区画整理事業により整備され、住商工混在地区（工業地域）、住宅専用地区（第一種低層住居専用地域）、工業専用地区（工業専用地域）などの土地利用により構成されています。

市街地の南部の武蔵野地区には、一団の都営住宅があり、団地付近への 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。

地区の北部は、細長い短冊状の特徴のある土地利用形態をもつ田園集落地で、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）は通称「シクラメン街道」と呼ばれており、農業の多角化が進んでいます。

また、地区内には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に指定されています。



出典：多摩部土地利用現況調査（平成 29 年）

※地区面積及び土地利用面積は GIS 計測値のため実際の面積とは誤差がある可能性があります。

※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可能性があります。

(2) 地区の将来像とまちづくりの考え方

1) 地区の位置づけと期待される役割

西部地区には、まち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八高線新駅周辺への「生活サービス拠点」及び「みずほの郷交流拠点」「新産業導入・育成拠点」が位置づけられています。

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。

※地区別懇談会の意見をもとに、今後設定します。
(↓下記は現行計画の将来像)

2) 地区の将来像

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

西部地区では、圏央道や主要幹線道路である国道 16 号、青梅街道の広域交通利便性を活かした新たな都市づくり、産業地づくりを進めます。既成の住居系市街地では、町民の定住を促す環境整備を進めます。

また、良好な農地の多様な活用と回遊と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進めます。

上記のまちづくりを進めることで、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、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姿を、地区の目指す将来像とします。

3) 地区のまちづくりの考え方

瑞穂町全体の基本施策に基づく、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

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、広域交通利便性を活かした、新たな産業地形成をすすめます。

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及び住宅地形成をすすめます。

地区北部の田園集落地において、花き栽培、施設野菜などの付加価値のある特産品を創出するとともに、広域交通利便性を活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

JR 八高線新駅設置を要請するとともに、JR 箱根ヶ崎駅等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。

既成の住居系市街地において、多様な居住形態に対応した住宅地供給の誘導や空き家、空き地の有効活用等による市街地の再構築をすすめます。

多様な居住形態に対応した住宅地供給を誘導するとともに、定住を促すための市街地の基盤整備を推進します。

「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」と周辺の良い農地、まとまった平地林などを、「水・緑と観光を繋ぐ回廊計画」にもとづき整備されたルートや区画整理事業で整備された緑道・歩道で繋ぎ、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

地区に残る平地林や、地区に広がる良い農地については、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、多様な活用をすすめます。

(3) 地区のまちづくりの方針

1) 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・新青梅街道**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をはかっていきます。

青 3・4・13 青梅東端線の東側の沿道では、既存の住環境を阻害しない沿道サービス施設などの立地する土地利用をはかっていきます。

② 工業・流通業務地

西部地区の既存工業地は、**広域交通の利便性の高さを活かし、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っていきます。**

また、現在、市街化調整区域となっている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アクセス道路となる青 3・4・13 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活かした工業・流通業務地としての土地利用をはかっていきます。

③ 住宅地

~~福 3・4・15 羽松原街道線、福 3・4・29 下師岡栗原線、青 3・4・13 青梅東端線の東側などの骨格道路の沿道を沿道型住宅地として位置づけ、中低層の住居系建物（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っていきます。~~

西部土地区画整理地内は、道路・公園・下水道などの基盤施設が整備されている地区であり、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をはかっていきます。**

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をはかっていきます。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地としての土地利用をはかっていきます。

西平地区は、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、新たな住宅地を形成します。

~~地区北部に新たに整備する青 3・4・13 青梅東端線の東側では、現在、市街化調整区域となっていますが、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をはかっていきます。~~

④ 田園集落地

長岡長谷部地区の一带は、既存の田園集落環境の維持・改善に向けた取り組みをすすめます。また、農地の観光、景観資源としての活用をはかります。

⑤ 緑地

長岡長谷部地区の平地林については、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することで保全をはかっていきます。

2) 道路交通体系整備の方針

① 幹線道路

■ 主要幹線道路

~~国道 16 号、都道 5 号新宿青梅線（青梅街道、新青梅街道）を主要幹線道路として位置づけます。~~

国道 16 号および青梅街道は、現道の道路機能の維持とともに、街路樹の適正管理や電線の地中化など沿道環境の保全を要望します。

~~都道 5 号新宿青梅線（青梅街道）は整備済みです。~~

国道 16 号および青梅街道は、特定緊急輸送道路として指定されているため機能の確保をはかっていきます。

■ 幹線道路

~~都道 163 号羽村瑞穂線、都道 166 号瑞穂あきる野八王子線、青 3・4・13 青梅東端線を幹線道路として位置づけます。~~

都道 163 号羽村瑞穂線においては、既存の道路環境の保全をはかっていきます。

都道 166 号瑞穂あきる野八王子線においては、福 3・4・10 東京環状線として、**拡幅整備**を要望していきます。

また、青 3・4・13 青梅東端線は、首都圏中央連絡自動車道へのアクセス道路として、その早期整備を要望していきます。

■ 地区幹線道路

~~福 3・3・18 下師岡中央線、福 3・4・15 羽松原街道線、福 3・4・29 下師岡栗原線を地区幹線道路として位置づけます。~~

福 3・3・18 下師岡中央線、福 3・4・15 羽松原街道線、福 3・4・29 下師岡栗原線においては、既存の道路環境の保全をはかっていきます。

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および主要な生活交通軸となる町道は、**主要生活道路としての拡充整備**をはかっていきます。

整備済みの路線においては既存道路環境の保全をはかり、未整備の路線においては各種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、道路環境の改善をはかっていきます。

■ 回廊ルート

都道 44 号瑞穂富岡線（岩蔵街道）周辺の田園集落地や緑地などへの回遊性を高めるために、「水・緑と観光を繋ぐ回廊計画」にもとづき整備してきた、安全で快適な歩行空間を継続して確保するとともに、区画整理事業により整備された緑道・遊歩道・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を形成していきます。

■ 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道の活用等により、自転車・歩行者利用環境の整備をすすめ、安心して安全に暮らせる日常生活圏の形成につとめます。

③ 公共交通

■ 鉄道

JR 八高線の複線化を促進するとともに、武蔵野地区への新駅設置を要請していきます。

■ バス

既存の運行サービスの維持・向上を要望していくとともに、武蔵野地区への新駅設置や道路網の整備にともない、運行路線や本数の拡充などを関係機関に要請していきます。

3) 公園、公共下水道等の整備の方針

① 公園

■ 近隣公園

整備済みの下師岡公園、松原中央公園の維持管理をはかっていきます。

■ 都市計画緑地

長谷部緑地は、青3・4・13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、計画内容を見直していきます。

② 公共下水道、河川

■ 公共下水道

未整備区域においても、概成に向けて、全体計画の中での調整のもとに、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) 都市景観形成の方針

① 自然的景観の保全育成

長岡長谷部地区に残る短冊状の形態をもつ田園集落地においては、**田園集落地**として無秩序な土地利用・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観光として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都市施設の整備・修景化などをはかり、豊かで風情のある田園景観を形成していきます。

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、町や西部地区の歴史や個性を伝える場・景観ポイントとして保全していきます。

③ 都市景観の創出

■ ~~新たな公共交通となる駅前景観の形成~~

~~武蔵野地区における新駅設置予定周辺においては、本地区の新たな交通機関の玄関口として、駅前景観を形成していきます。~~

■ 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、電線の地中化を関係機関に要望するとともに、街路樹などの植栽により修景化をはかり、良好な市街地景観となるように沿道環境を形成していきます。

■ 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、敷地内緑化を促進できるように、瑞穂町緑の基本計画などにもとづいて、緑豊かな住宅地景観を形成していきます。

5) 防災対策の方針

① 火災・震災対策の充実

■ 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・育成をはかっていきます。~~そして、土砂災害警戒区域のうち対策が必要な箇所について、東京都に対して対策を要望していきます。~~

■ 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推進するとともに、第二小学校・第四小学校・第二中学校・既存公園・広場などの避難場所等としての機能の充実をはかっていきます。

■ 防災機能向上のための都市整備の推進

避難場所・避難路となる公園・道路を計画的に拡充整備していきます。また、集落地においても道路・公園などの基盤施設の計画的整備をすすめるとともに、整備にあわせて、消火栓・防火水槽の設置をはかっていきます。

② 総合的治水対策の推進

公共下水道（雨水）の整備を推進します。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**・公益施設地を利用した貯留・浸透施設（浸透性舗装、浸透マスなど）の設置をはかっていきます。

地区別構想図（西部地区）

青梅東端線周辺地区

圏央道青梅 IC に至近かつ、瑞穂町・青梅市・羽村市の工業地帯を結ぶ主要路線であることから、新たなアクセス道路の整備や青梅市と連携した面的整備を進め、広域交通利便性の向上、新たな産業拠点の形成を図る。

みずほの郷交流拠点

新産業導入・育成拠点

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。

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
- 🛒 商業施設

凡例



整備構想地

土地利用区分



商業業務地



沿道サービス地



工業・流通業務地



住宅地



田園住宅地



田園集落地



緑地

軸

都市交通軸

--- JR 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

生活サービス拠点 (新駅周辺・地域拠点)

4 北部地区

(1) 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。



■ 面積 約410ha

■ 人口 6,034人（令和元年10月現在）

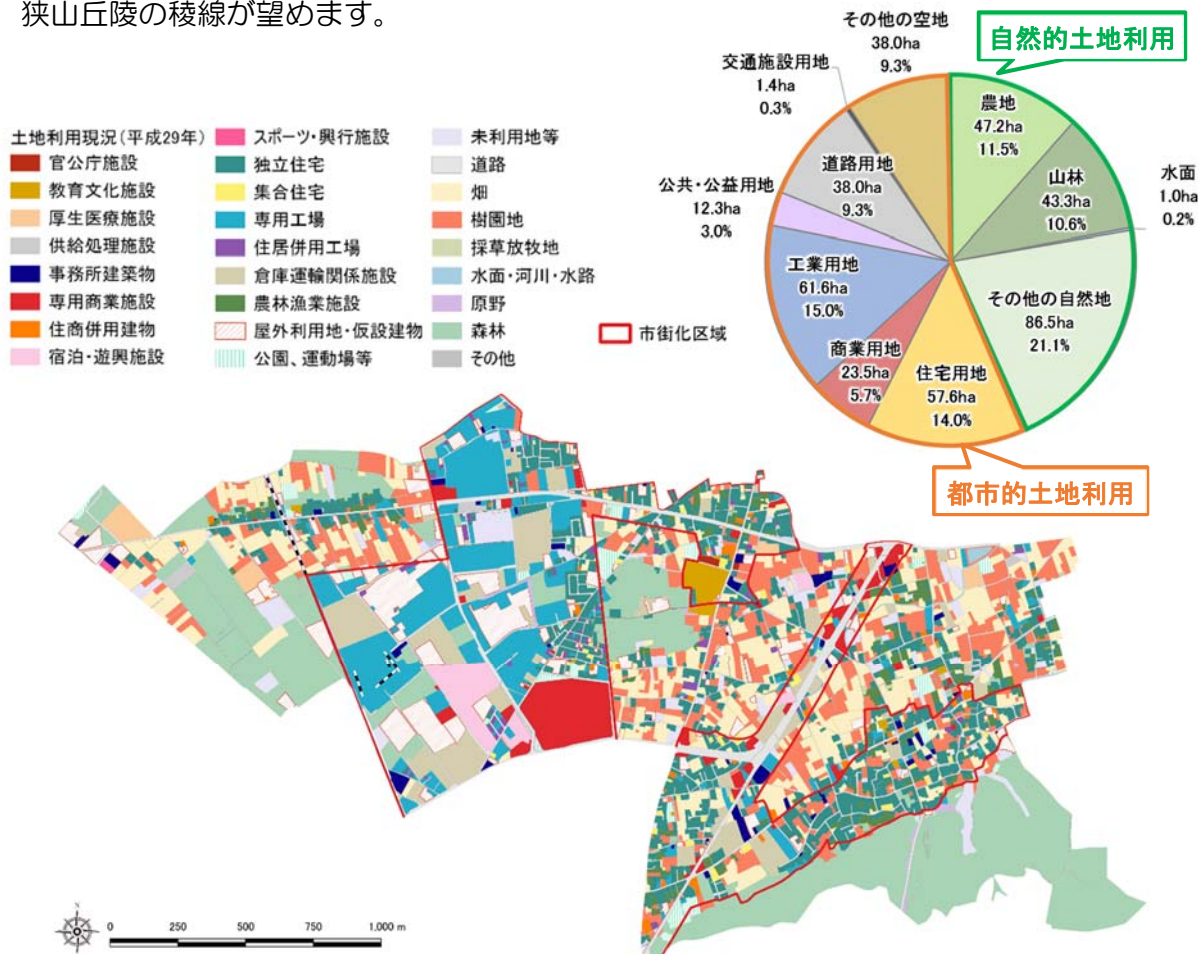
■ 整備の状況

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、その立地特性を活かして、栗原地区においては、土地区画整理事業の実施が予定されています。

また、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に指定されています。

地区の東南部は、狭山丘陵の一部となっており、そのふもとの田園集落地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）

※地区面積及び土地利用面積は GIS 計測値のため実際の面積とは誤差がある可能性があります。

※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可能性があります。

(2) 地区の将来像とまちづくりの考え方

1) 地区の位置づけと期待される役割

北部地区には、まち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八高線新駅周辺への「生活サービス拠点」及び「みずほの森交流拠点」「新産業導入・育成拠点」が位置づけられています。

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。

※地区別懇談会の意見をもとに、今後設定します。
(↓下記は現行計画の将来像)

2) 地区の将来像

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

北部地区では、主要幹線道路であり圏央道とも繋がる国道16号の広域交通利便性を活かした新たな都市づくり、産業地づくりを進めます。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目指します。

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進めます。

上記のまちづくりを進めることで、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、住宅地と産業地の調和のとれた活力のある姿を、地区の目指す将来像とします。

3) 地区のまちづくりの考え方

瑞穂町全体の基本施策に基づく、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

JR 八高線の新駅設置を要請している栗原地区において、職住近接のライフスタイルが実現できる新たな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、広域交通利便性を活かした、新たな沿道型の産業地形成をすすめます。

「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

JR 八高線新駅設置を要請するとともに、JR 箱根ヶ崎駅等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等を中心に、安心して安全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

地区に残る平地林や、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、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、多様な活用をすすめます。

(3) 地区のまちづくりの方針

1) 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をはかっていきます。

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をはかっていきます。

国道 16 号沿道元狭山地区では、地区計画による土地や建物のルールに基づき、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に努めます。

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、土地の高度利用や敷地内・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っていきます。

また、本地区は、首都圏中央連絡自動車道青梅インターチェンジへのアクセス性に優れており、その特性を活かし、優良企業の誘致をはかっていきます。

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道路の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おこなっていきます。

④ 住宅地

~~都道 179 号所沢青梅線、都道 218 号二本木飯能線、都道 219 号狭山下宮寺線、町道 1 号線の沿道では、中低層の住居系建物（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っていきます。~~

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をはかっていきます。また、栗原地区では、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していきます。

⑤ 田園住宅地

~~第三小学校周辺、狭山池緑地北側および長岡長谷部地区の一角を田園集落地として位置づけ、当面、市街化調整区域として、既存土地利用の保全をはかっていきますが、将来的には住宅市街地としての整備を検討していきます。~~

⑥ 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、防災面での活用をはかっていきます。

⑦ 緑地

近郊緑地保全区域に指定されている狭山丘陵においては、自然環境への影響を配慮し、計画的に行うもの以外は、適正に誘導するとともに、公園や遊歩道の整備をすすめることで将来にわたっても貴重な自然環境として保全・育成していきます。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踏まえ、狭山丘陵北側から望める眺望や里山風景についてPRしていきます。

特に、市街地と接する斜面林においては、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・育成をはかっていきます。特に「土砂災害警戒区域」に指定される斜面林については、その安全対策につとめます。

第三小学校周辺に残る平地林は、保存樹林制度の利用により保全を促すとともに、景観、観光資源としての活用を検討していきます。

2) 道路交通体系整備の方針

① 幹線道路

■ 主要幹線道路

~~国道 16 号を主要幹線道路として位置づけます。~~

国道 16 号においては、暫定整備箇所の完成とともに、街路樹の適正管理や電線の地中化など沿道環境の保全を要望します。

また、国道 16 号は特定緊急輸送道路として指定されているため、機能の確保をはかっていきます。

■ 幹線道路

~~都道 179 号所沢青梅線、都道 166 号瑞穂あきる野八王子線を幹線道路として位置づけます。~~

都道 166 号瑞穂あきる野八王子線は、福 3・4・10 東京環状線として、東京都に拡幅整備を要望していきます。

都道 179 号所沢青梅線は、福 3・4・21 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ていきます。

■ 地区幹線道路

~~都道 44 号瑞穂富岡線（岩蔵街道）、福 3・4・26 瑞穂飯能線、福 3・5・25 富士山二本木線および栗原地区での整備を予定する（仮）地区幹線 1 号線・2 号線・3 号線を地区幹線道路として位置づけます。~~

福 3・4・26 瑞穂飯能線においては、未整備区間の整備を促進します。

福 3・5・25 富士山二本木線においては、計画的な整備を検討します。

~~（仮）地区幹線 1 号線・2 号線・3 号線においては、都市計画道路としての指定を検討し、栗原地区における土地区画整理事業による整備をはかっていきます。~~

② 生活道路等

■ 主要生活道路

都道 219 号狭山下宮寺線および主要な生活交通軸となる町道を主要生活道路として位置づけ、拡充整備をはかっていきます。そして、道路事業による狭あい部の拡幅、歩道の確保、危険な交差点の改良など、道路環境の改善をはかっていきます。

■ 回廊ルート

JR 箱根ヶ崎駅を起点に、狭山丘陵等の自然資源などが残る地域への回遊性を高めるために、「水・緑と観光を繋ぐ回廊計画」にもとづき整備してきた、安全で快適な歩行空間を継続して確保するとともに、回廊ルートの特殊カラー舗装によって、わかりやすいルートとしていきます。

■ 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、安心して安全に暮らせる日常生活圏の形成につとめます。

③ 公共交通

■ 公共交通環境の改善

公共交通環境の改善に向け、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検討します。

■ 鉄道

JR 八高線の複線化を促進するとともに、栗原地区への新駅設置を要請していきます。

■ バス

既存の運行サービスの維持・向上を要望していくとともに、栗原地区への新駅設置や道路網の整備に伴い、運行路線や本数の拡充などを関係機関に要望していきます。

3) 公園、公共下水道等の整備の方針

① 公園

■ 近隣公園

第三小学校周辺および高根地区において、土地区画整理事業が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ていきます。

■ 都市計画緑地

長谷部緑地は、隣接する平地林と一体となり、都市環境に潤いを与え、都市景観の向上にも資する都市緑地として、計画的な保全・育成をはかっていきます。

② 公共下水道、河川

■ 公共下水道

未整備の区域については、概成に向けて、全体計画の中での調整のもとに、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求めながら、その位置の把握と整備について検討していきます。

4) 都市景観形成の方針

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促進していきます。

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や観光・町民農園として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都市施設の整備・修景化などをはかり、豊かで風情のある田園景観を形成していきます。

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、町や北部地区の歴史や個性を伝える場・景観ポイントとして保全していきます。

③ 都市景観の創出

■ ~~新しい玄関口となる魅力ある駅前景観の形成~~

~~栗原地区の新駅周辺においては、本地区の新たな玄関口として魅力ある駅前景観を形成していきます。~~

■ 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、街路樹などの植栽により修景化をはかります。

また、国道 16 号沿道元狭山地区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などや生垣の設置、屋外広告物の計画的誘導による秩序ある沿道環境の形成をしていきます。

■ 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、敷地内緑化を促進できるように、瑞穂町緑の基本計画などにもとづいて、緑豊かな住宅地景観を形成していきます。

5) 防災対策の方針

① 火災・震災対策の充実

■ 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・育成をはかっていきます。そして、土砂災害警戒区域のうち対策が必要な箇所について、東京都に対して対策を要望していきます。

■ 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推進するとともに、第三小学校、元狭山広域防災広場、既存公園・広場などにおける防災機能の充実とともに、周囲の状況変化などをふまえ、地域防災計画にもとづき、適宜見直しを行っていきます。

国道16号は、特定緊急輸送道路として沿道環境を保全し、特定緊急輸送道路の通行を確保していきます。

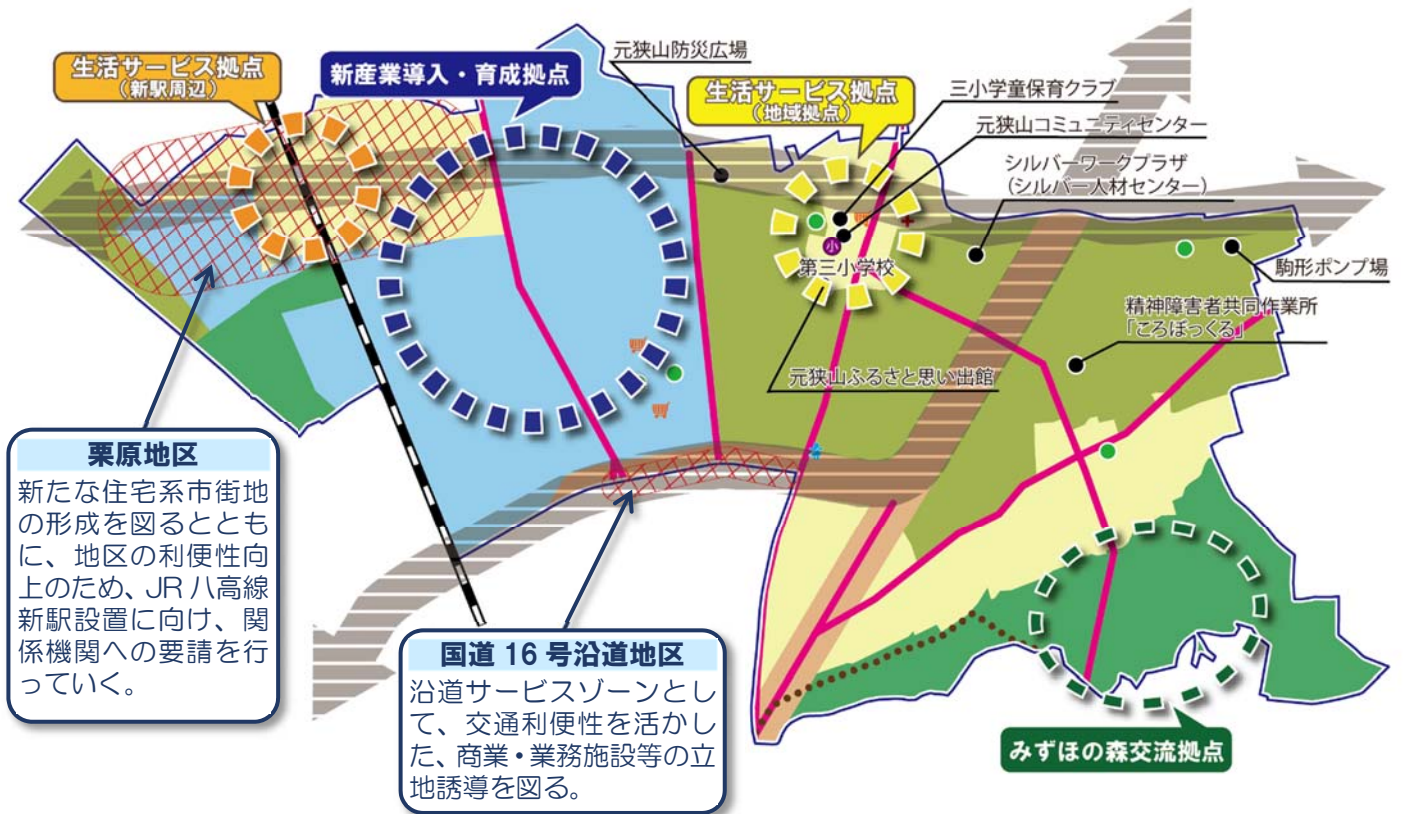
■ 防災機能向上のための都市整備の推進

市街地においては、避難路・避難場所となる道路・公園整備などを計画的に整備していきます。また、集落地においても道路・公園などの基盤施設の計画的整備をすすめるとともに、整備にあわせて、消火栓・防火水槽の設置をはかっていきます。

② 総合的治水対策の推進

~~公共下水道（雨水）の整備を推進します。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・公益施設地を利用した貯留・浸透施設~~の設置~~（浸透性舗装、浸透マスなど）の設置をはかっていきます。

■ 地区別構想図（北部地区） ■



凡例



整備構想地

■ 土地利用区分



商業業務地



沿道サービス地



工業・流通業務地



住宅地



田園住宅地



田園集落地



緑地

■ 軸

都市交通軸

--- JR 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

■ 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



商業施設