

I 全体構想

第2章 瑞穂町がめざすまち

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

【第2章の構成】



1 将来都市像

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

将来都市像

新たな流れを創出する都市 瑞穂 ～未来都市構想～

これには、

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

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

2 基本施策

将来都市像を実現するため、次の4つの基本施策にもとづいた取組を行います。

基本施策 1

交通の要衝として
発展するまち

基本施策 2

安全・安心で
快適に住み続け
られるまち

基本施策 3

多くの人が行き
交い、ふれあい
が育まれるまち

基本施策 4

豊かな自然と
調和したまち

基本施策

1

交通の要衝として発展するまち



① 広域交通利便性を生かした市街地形成と企業誘致の促進

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

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

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

② 効率的な土地利用の推進

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

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

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

③ 町内就業者の居住や子育て世代の転入などの促進

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

④ 付加価値の高い農業の展開と広域交通利便性を生かした農地の活用

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

⑤ 商業業務拠点の整備

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

基本施策 2

安全・安心で快適に住み続けられるまち



① 公共交通ネットワークの整備・強化

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

② 市街地の基盤整備の推進

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

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

③ 定住・転入を促す多様で質の高い住宅の供給促進

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

④ 防災・防犯まちづくり

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

高齢者や子育て世代なども安心して生活できる、防犯まちづくりをすすめます。

⑤ 新しい生活様式に対応したまちづくり

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

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

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

⑥ 地域への愛着を促す美しい街並みの形成

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

基本施策
3

多くの人が行き交い、ふれあいが育まれるまち



① 交通環境の改善・充実

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

② 利便性と回遊性により集約する都市づくり

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

③ 交流拠点の形成

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

基本施策
4

豊かな自然と調和したまち



① 豊かな自然環境の保全と活用

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

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

② 生態系や水循環に配慮したまちづくり

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

③ 環境負荷の少ないまちづくり

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

都市の農地に対する位置づけの転換

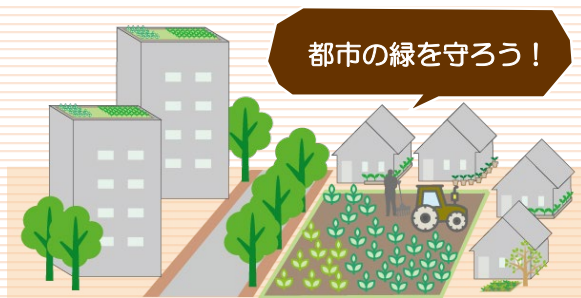
■ 国の動向 ■

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

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

<生産緑地制度>

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



<田園住居地域>

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

3 将来フレーム

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

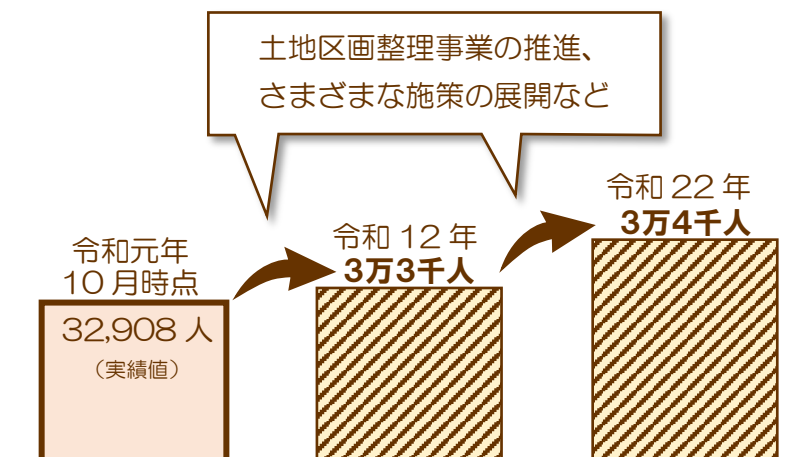
(1) 人口フレーム

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

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

令和12年の人口フレーム 3万3千人

令和22年の人口フレーム 3万4千人



※実績値：住民基本台帳（令和元年10月1日時点）

(2) 土地フレーム

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

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

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

■■ 現在の区域区分* ■■

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

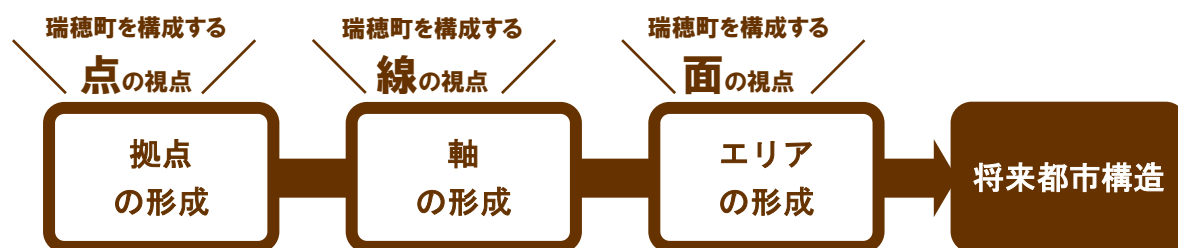
■■ 整備構想地 ■■

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

4 将来都市構造

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

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



(1) 拠点、軸、エリアの形成

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

【まちの中心地形成の考え方】

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

【住宅地形成の考え方】

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

【産業地形成の考え方】

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

I 全体構想

第2章 瑞穂町がめざすまち

将来都市像 基本施策 将来ルール 将来都市構造

① 拠点の形成

瑞穂町の骨格を形成するうえで、重要となる箇所を拠点として位置づけます。

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

② 軸の形成

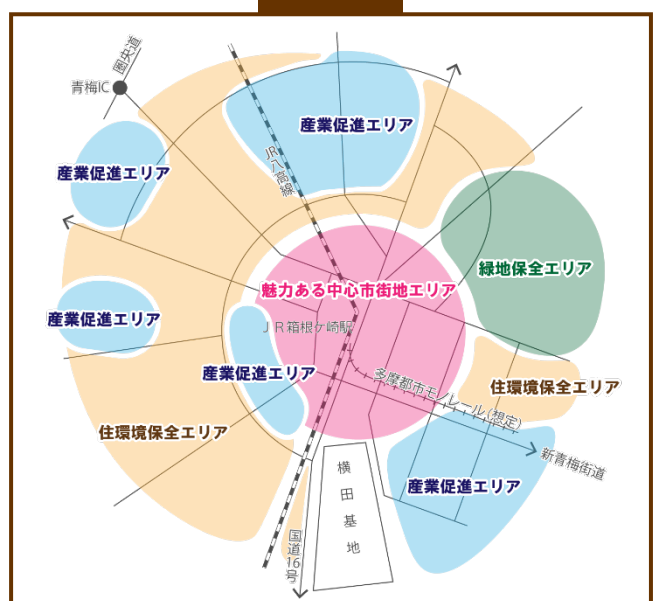
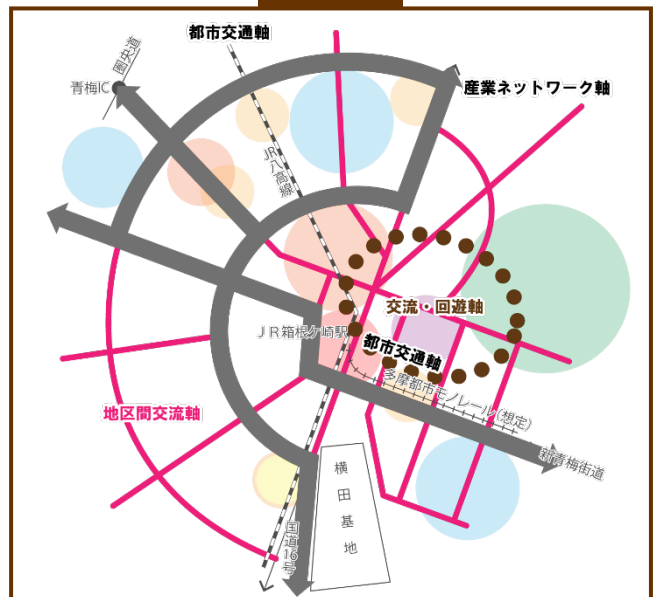
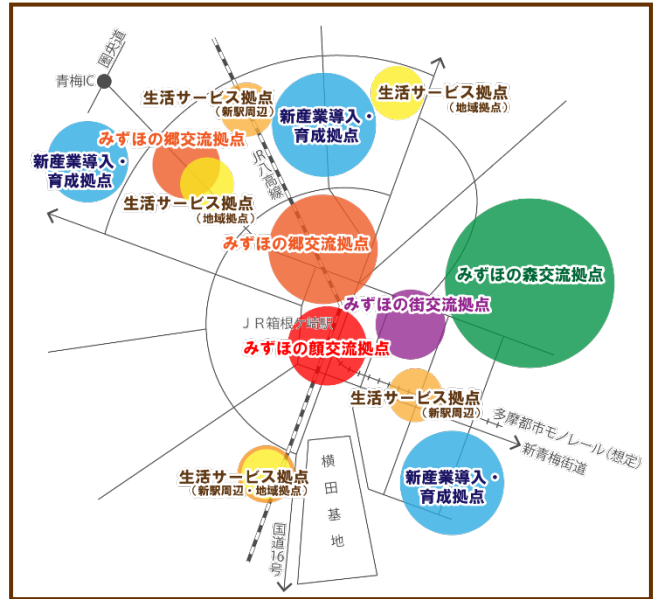
各拠点間を連携するとともに、町外への広域交通を支える幹線道路や町内移動を支える道路を軸として位置づけます。

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

③ エリアの形成

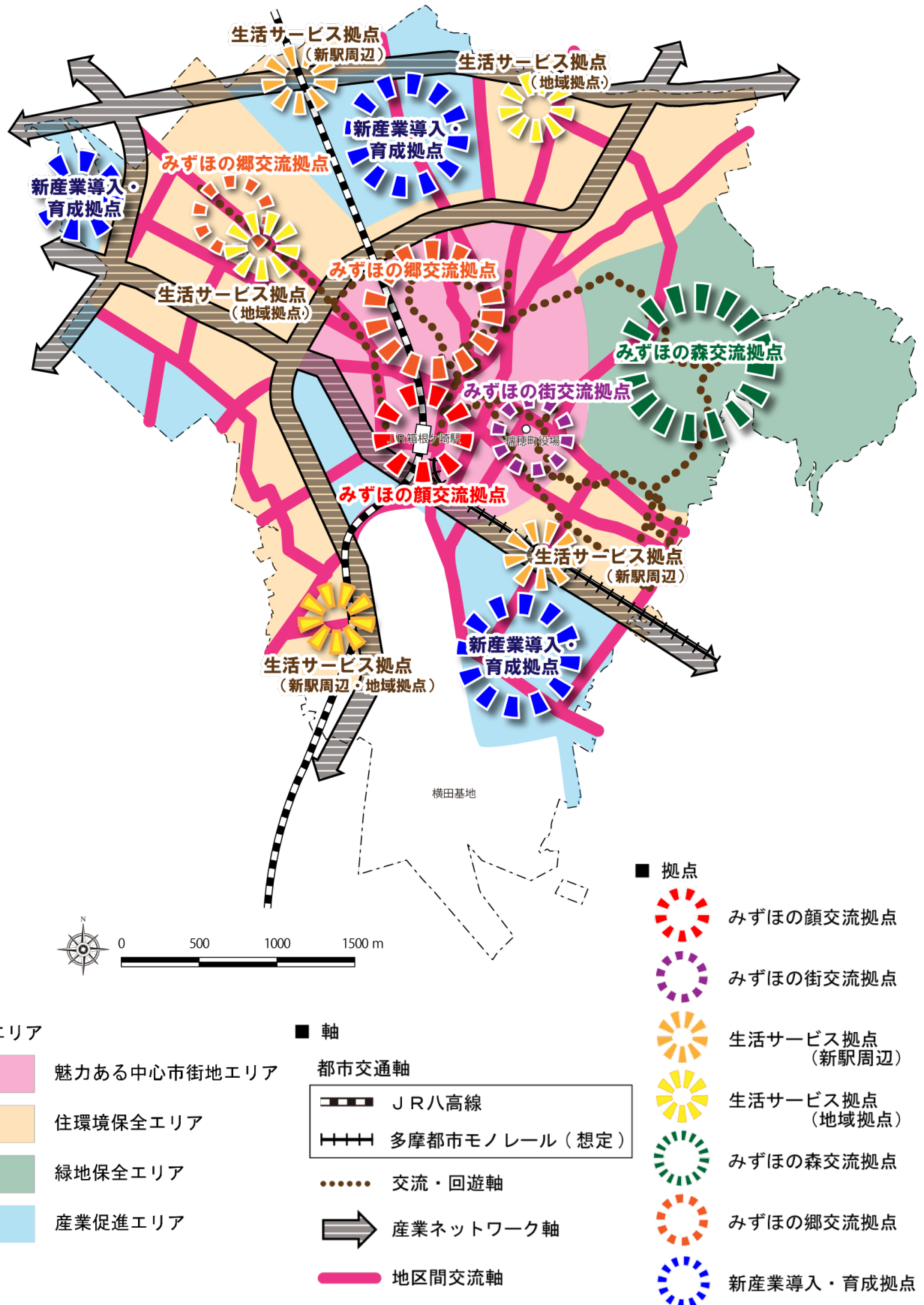
拠点、軸の形成を下支えし、都市づくりを展開するうえでベースとなる面的な区分けをエリアとして位置づけます。

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



(2) 将来都市構造

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



I 全体構想

第2章 瑞穂町がめざすまち

将来都市像 基本施策 将来ルール 将来都市構造

■ ■ 拠点 ■ ■

		配置方針	形成方針
 みずほの顔 交流拠点		・JR箱根ヶ崎駅周辺	多摩都市モノレールの延伸と一体的に交通ターミナル機能を高め、商業・業務および各種利便施設の集約化により、商店の活性化をはかり、人、交通、情報が集積する、景観的にも美しいまちの表玄関・顔づくりをすすめます。
 みずほの街 交流拠点		・各種公共・公益施設が集積している役場庁舎周辺	各種公共・公益施設に潤い空間やオープンスペース*を確保し、修景化などをはかり、瑞穂町全体をサービスする中核的な諸機能が集積立地する都市サービスやコミュニティの中心拠点を形成します。
生活サービス拠点	 新駅 周辺	・多摩都市モノレールの新駅周辺 ・JR八高線の新駅周辺	商業（工業含む）・業務施設のほか、日常生活に身近な各種利便施設の整備・集約化により、日常生活の利便性の向上をはかるとともに、地域の交流を促進する生活サービス拠点を形成します。
	 地域 拠点	・長岡コミュニティセンター周辺 ・元狭山コミュニティセンター周辺 ・武蔵野コミュニティセンター周辺	
 みずほの森 交流拠点		・狭山丘陵一帯	自然環境の保全や既存資源を生かした環境整備を要望し、美しい自然や景観、里山の文化などを体験できる広域の観光・レクリエーション拠点として機能の向上をはかります。
 みずほの郷 交流拠点		・狭山池上流付近の土地の一帯 ・狭山池緑地一帯 ・郷土資料館周辺 ・長岡長谷部地区の都道44号瑞穂富岡線（岩蔵街道）沿道	農と水辺、歴史や文化にふれることのできる交流拠点を形成します。 農業の多角化・高度化、農業体験や多様な担い手の確保と育成による就農支援、農作物販売施設の機能整備をはかります。 狭山池公園の周辺を含めた環境整備・修景化など、水辺とふれあえる親水空間を保全します。 歴史や文化の勉強会、イベント開催など、瑞穂町の歴史や文化を発信します。
 新産業導入 ・育成拠点		・元狭山工業地区 ・土地区画整理事業が行われている殿ヶ谷地区 ・今後の新産業導入を見込む栗原地区、武蔵地区、青梅東端線周辺地区	既存工業環境の改善・向上をはかるとともに、土地の高度利用や企業の誘致などをすすめ、新たな産業、イノベーションを創出し育成する拠点として機能の形成をはかります。

■■ 軸 ■■

	配置方針	形成方針
 都市交通軸	・JR八高線 ・多摩都市モノレール	都市の骨格を形成し、都市間における交通を円滑に処理する交通軸として整備を要請します。
..... 交流・回遊軸	・みずほの街交流拠点を中心に各種交流拠点を連絡・回遊することができる歩行空間	安全に楽しみながら都市を回遊（通勤、通学、買い物、散歩など）できる歩行空間・動線軸を保全、整備します。
 産業ネットワーク軸	・圏央道インターチェンジ、国道16号や新青梅街道など広域交通を担う路線と町内の新産業導入・育成拠点とを結ぶ道路	広域交通利便性を生かした新産業の集積と活性化につながる物流空間・動線軸を整備します。
 地区間交流軸	・瑞穂町に適した集約化のかたちとしてJR箱根ヶ崎駅周辺を中心とした中心地区と各地区を結ぶ半環状放射型に広がる道路網	瑞穂町に適した集約化のかたちとして中心地区と各地区を結び、円滑な交流を支える自動車・自転車空間、動線軸を整備します。

■■ エリア ■■

	配置方針	形成方針
 魅力ある中心市街地エリア	・JR箱根ヶ崎駅を中心とした各種公共・公益施設が集積するエリア	JR箱根ヶ崎駅を公共交通の結節点として交通ターミナル機能を高めるとともに、各種公共・公益施設や商業・業務施設が集積し、利便性に優れたまちの中心地を形成します。 また、回遊性のある歩行空間を維持し、狭山丘陵と連続した水や緑を感じられる景観にも優れた街並みを形成し、観光の拠点としての機能も有する中心地を形成します。
 住環境保全エリア	・日常生活の場となるエリア	市街地においては、利便性の高い住宅地形成をすすめます。 市街化調整区域においては、良好な自然環境や農業環境と調和した集落環境の保全をはかります。
 緑地保全エリア	・狭山丘陵周辺エリア	狭山丘陵を中心とした周辺と連続性のあ一体的な緑の保全・育成により、緑地のネットワーク化をはかり、既存の自然環境の保全と計画的な活用をすすめます。
 産業促進エリア	・既存工業地や産業適地として今後の新産業導入を見込むエリア	周辺環境との調和をはかりつつ、広域交通利便性の高い立地の優位性や地域特性に配慮した産業の集積、良好な産業地形成をすすめます。