

Ⅱ 地区別構想

第4章 地区別のまちづくりの方針

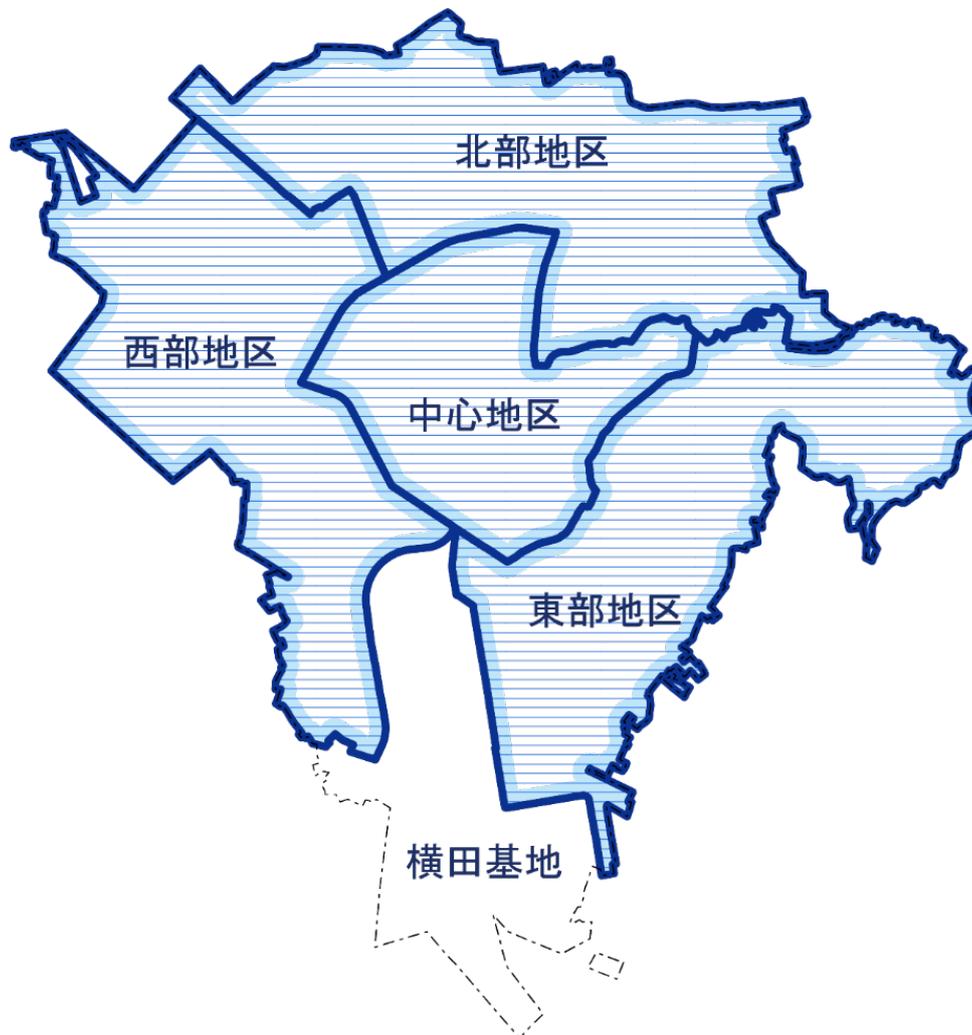
地区別構想は、全体構想で示した瑞穂町全体の目標や基本方針を受け、かつ、各地区の特性などをふまえた地区別のまちづくり方針です。

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

【第4章の構成】



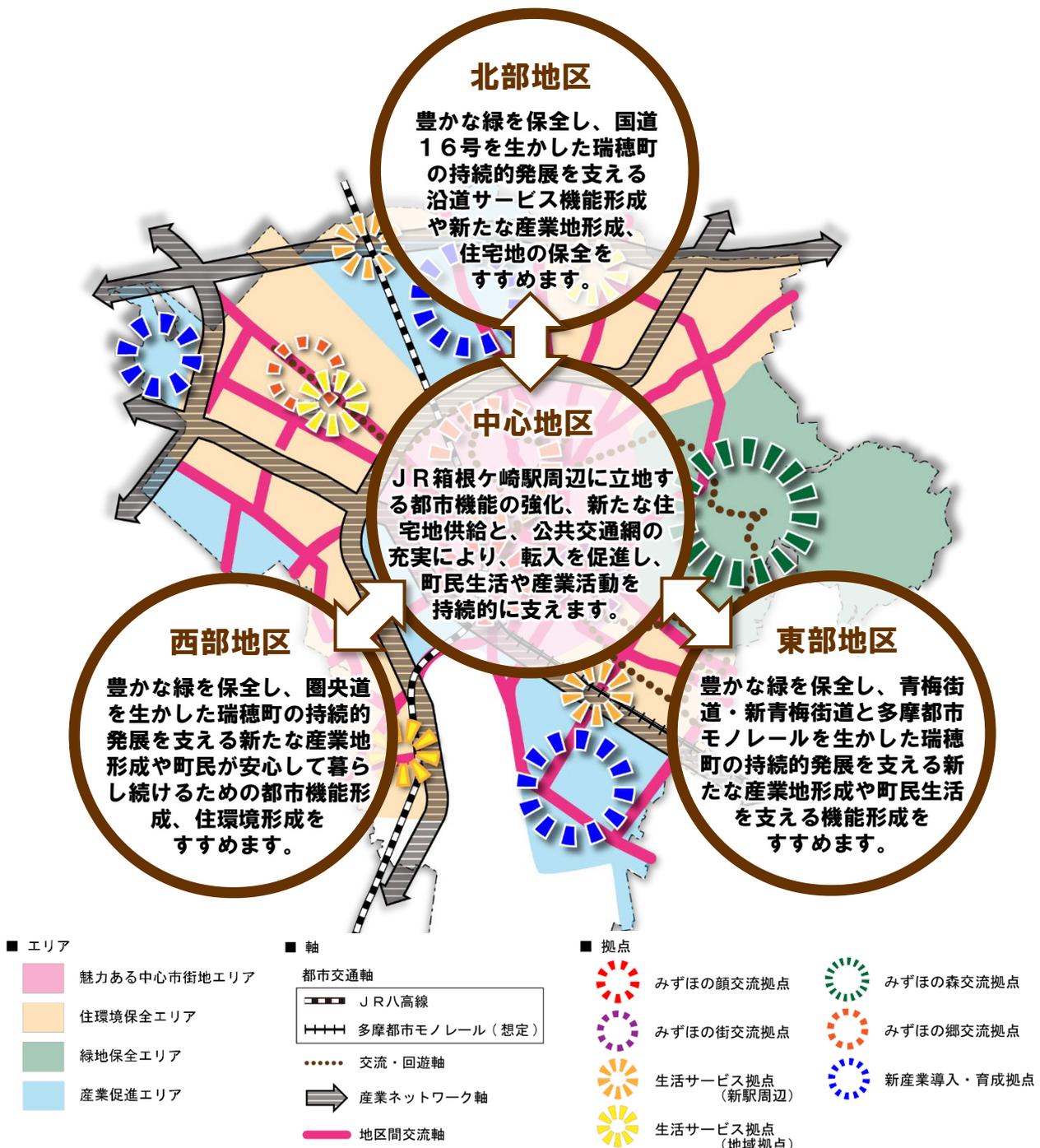
なお地区区分は、町内会・自治会区域、地形地物などを考慮し、以下の4地区とします。



地区の特性を生かした4地区連携の考え方

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

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



1 中心地区

(1) 地区の特性

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



■ 面積 約242ha

■ 人口 6,111人 (令和元年10月現在)

■ 整備の状況

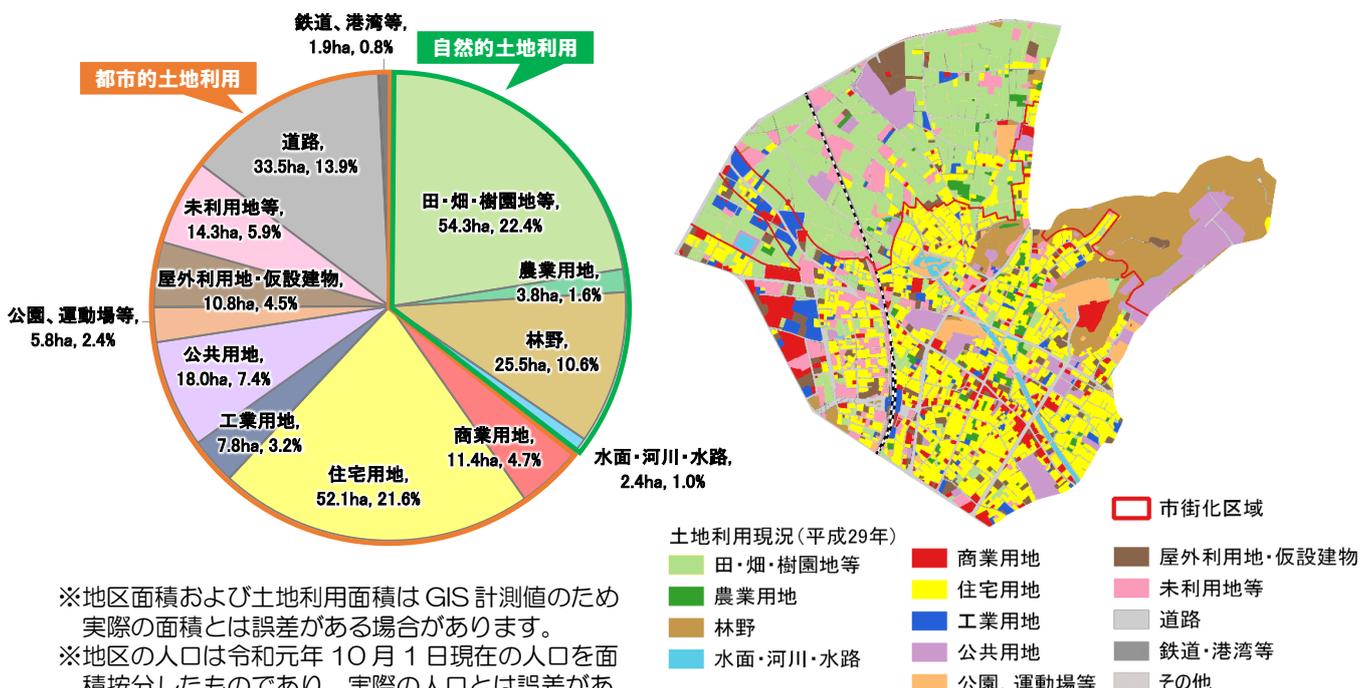
地区内には商店のほか、役場庁舎、ビューパーク、福生消防署瑞穂出張所、武道館、図書館、保健センター、ふれあいセンター、瑞穂町民会館など各種公共・公益施設が立地しています。

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

第一小学校、瑞穂中学校が広域避難場所*などに指定されています。

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

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



※地区面積および土地利用面積は GIS 計測値のため実際の面積とは誤差がある場合があります。
 ※地区の人口は令和元年10月1日現在の人口を面積按分したものであり、実際の人口とは誤差がある場合があります。

出典：多摩部土地利用現況調査 (平成 29 年)

(2) 地区の将来像とまちづくりの考え方

1) 中心地区の位置づけと期待される役割

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

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

2) 中心地区の将来像

中心地区の将来像

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

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

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

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



■ JR箱根ヶ崎駅 ■



■ 郷土資料館けやき館 ■



■ みずほママーフェスティバル ■



■ 耕心館 ■

II 地区別構想

第4章 地区別のまちづくりの方針

考え方 中心地区 東部地区 西部地区 北部地区

3) 中心地区のまちづくりの考え方

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

基本施策 1

交通の要衝として発展するまち

を実現するために



JR箱根ヶ崎駅周辺において、多摩都市モノレールの延伸と一体となった、まちの中心地としての新たな都市機能の形成や新たな商業業務拠点の形成をすすめます。箱根ヶ崎駅西土地区画整理事業の早期事業完了をめざすとともに、連坦する西平地区の土地区画整理事業の施行に向けた取組をすすめます。持続可能なまちの中心地づくりのために、効率的な土地利用の誘導や子育て世代などの転入促進のための住宅適地での住宅地供給をはかります。

基本施策 2

安全・安心で快適に住み続けられるまち

を実現するために



JR箱根ヶ崎駅を起点とした公共交通ネットワークの整備・強化をすすめます。多様な居住形態に対応した住宅地供給をはかるとともに、定住を促すための市街地の基盤整備をすすめます。土砂災害や浸水被害によるリスクを検証し、安全・安心なまちづくりをすすめます。町民の愛着や瑞穂町の魅力を高めるために、瑞穂町の豊かな自然や歴史ある建造物などが残る街並みの保全をすすめます。

基本施策 3

多くの人が行き交い、ふれあいが育まれるまち

を実現するために



多摩都市モノレールの早期整備を要請するとともに、多摩都市モノレールの延伸と一体となったJR箱根ヶ崎駅周辺の整備をすすめます。JR箱根ヶ崎駅周辺を中心として、回遊性のある動線軸により各拠点のネットワーク化をはかる「コンパクト・プラス・ネットワーク」の考え方にもとづく都市づくりをすすめます。

基本施策 4

豊かな自然と調和したまち

を実現するために



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

(3) 地区のまちづくりの方針



1) 良好な土地利用の誘導に向けて…

① 商業業務ゾーン

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る、商業業務施設のほか、行政サービス施設、交番などの各種公共・公益施設などが集積し機能的に連動する、まちの玄関口として交通結節点にふさわしい高度な土地利用をはかります。

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

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

② 沿道サービスゾーン

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

③ 工業・産業・流通ゾーン

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

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

④ 住宅ゾーン

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

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

II 地区別構想

第4章 地区別のまちづくりの方針

考え方 中心地区 東部地区 西部地区 北部地区

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

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

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

⑤ 田園住宅ゾーン

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

また、農業と調整をはかりながら将来的な都市的土地利用について検討します。

⑥ 田園ゾーン

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

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

⑦ 緑地ゾーン

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

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

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

道路・交通



2) 便利で安全な道路交通体系の整備に向けて…

① 幹線道路

■ 主要幹線道路

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

また、新青梅街道については拡幅整備による渋滞緩和をはかります。

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

■ 幹線道路

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

■ 地区幹線道路

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

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

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

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

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

西平地区においては、土地区画整理事業にあわせて道路計画を検討します。

② 生活道路等

■ 主要生活道路

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

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

■ 回廊ルート

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

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

■ 自転車・歩行者利用環境

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、安全・安心に暮らせる日常生活圏の形成をはかります。

■ 駅前広場

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

③ 公共交通

■ 公共交通ネットワーク

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

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

■ 鉄道

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

■ バス

既存の運行サービスの維持・向上を要請するとともに、多摩都市モノレール延伸と一体となった、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ます。

■ モノレール

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



3) 快適な暮らしを支える公園・下水道の整備に向けて…

① 公園

■ 街区公園

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

■ 都市計画緑地

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

② 公共下水道、河川

■ 公共下水道

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

浸水対策として雨水管渠の整備につとめます。

■ 河川

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

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



4) 魅力的な景観づくりに向けて…

① 自然的景観の保全育成

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

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

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

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

② 歴史的景観の保全継承

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

③ 都市景観の創出

■ まちの顔となる魅力ある駅前景観の形成

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

■ わかりやすく美しい公共施設の景観形成

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

■ 美しく秩序のある沿道景観の形成

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

■ にぎわいのある商業地景観の形成

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

■ 緑豊かな住宅地景観の形成

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

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



5) 安全・安心な地区形成に向けて…

① 災害対策の充実

■ 防災性を有する自然環境の保全・育成

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

■ 災害に強い都市構造の形成

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

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

■ 防災機能向上のための都市整備の推進

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

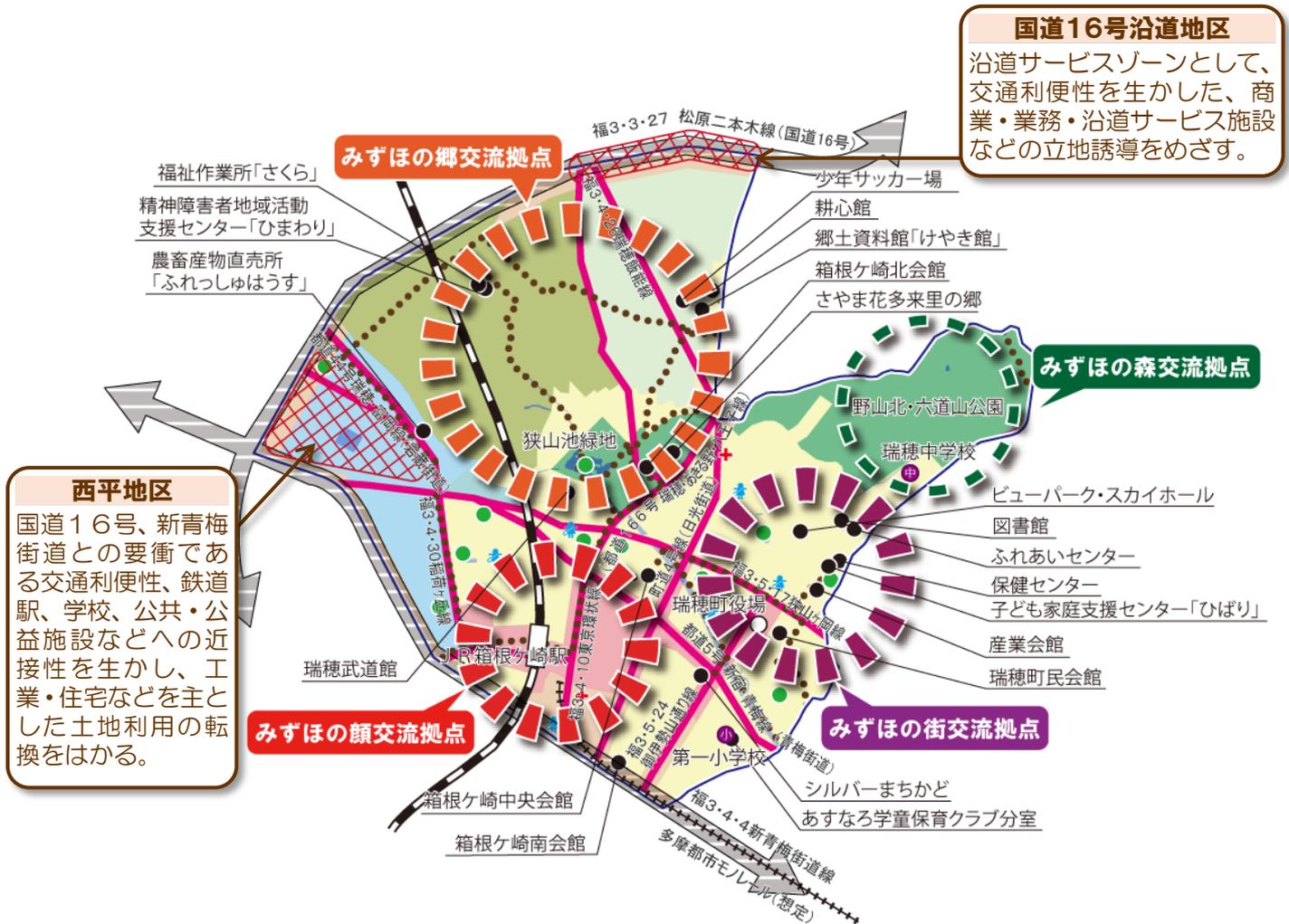
土地区画整理事業を着実にすすめ、道路・公園を計画的に整備するとともに消火栓・防火水槽の設置をはかります。

② 総合的治水対策の推進

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

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

■ ■ 地区別構想図（中心地区） ■ ■



整備構想地

■ 土地利用区分

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

■ 軸

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

■ 施設

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

2 東部地区

(1) 地区の特性

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



■ 面積 約398ha

■ 人口 6,353人 (令和元年10月現在)

■ 整備の状況

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

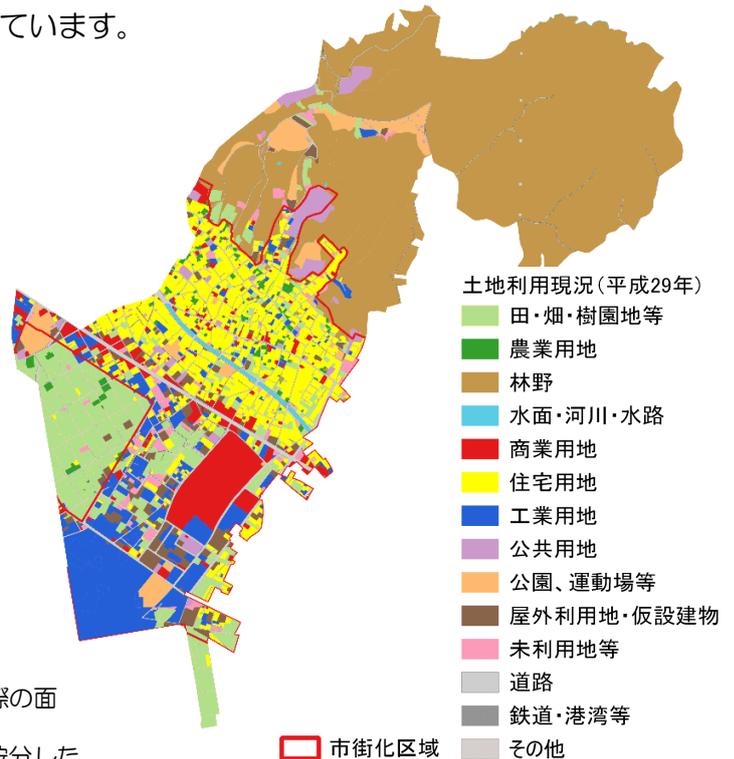
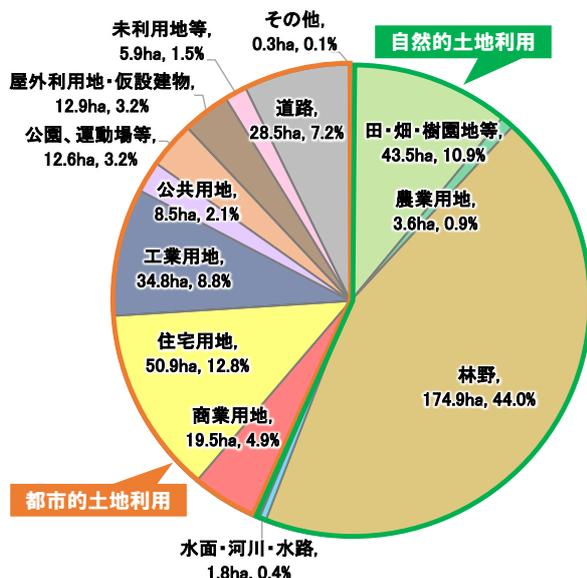
丘陵地一帯は広域公園(都立野山北・六道山公園)であるとともに、狭山近郊緑地保全区域に指定され、自然環境の保全およびその環境を生かした整備が行われています。

住宅地は、青梅街道を軸に形成され、狭あい道路や建物が密集している場所がみられます。第五小学校、町営グラウンド、石畑地区スポーツ広場、石畑防災広場が広域避難場所などに指定されています。

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

地区南部の工業地においては、殿ヶ谷土地区画整理事業が行われています。

新青梅街道は、拡幅再整備事業が行われています。



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

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

出典：多摩部土地利用現況調査 (平成 29 年)

(2) 地区の将来像とまちづくりの考え方

1) 東部地区の位置づけと期待される役割

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

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

2) 東部地区の将来像

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

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

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

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



■ 六道山公園展望塔 ■



■ 多摩都市モノレール ■



■ 吉野岳地藏堂 ■



■ 高齢者福祉センター「寿楽」 ■

3) 東部地区のまちづくりの考え方

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

基本施策

1

交通の要衝として発展するまち

を実現するために



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

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

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

基本施策

2

安全・安心で快適に住み続けられるまち

を実現するために



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

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

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

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

基本施策

3

多くの人が行き交い、ふれあいが育まれるまち

を実現するために



多摩都市モノレールの早期整備を要請します。

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

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

基本施策

4

豊かな自然と調和したまち

を実現するために



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

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

(3) 地区のまちづくりの方針



1) 良好な土地利用の誘導に向けて…

① 商業業務ゾーン

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

② 沿道サービスゾーン

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

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

③ 工業・産業・流通ゾーン

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

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

④ 住宅ゾーン

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

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

⑤ 田園ゾーン

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

⑥ 緑地ゾーン

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

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

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

2) 便利で安全な道路交通体系の整備に向けて…



① 幹線道路

■ 主要幹線道路

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

■ 地区幹線道路

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

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

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

武蔵地区においては、市街地整備にあわせて道路計画を検討します。

② 生活道路等

■ 主要生活道路

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

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

■ 回廊ルート

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

■ 自転車・歩行者利用環境

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

③ 公共交通

■ 公共交通の充実

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

■ バス

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

■ モノレール

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



3) 快適な暮らしを支える公園・下水道の整備に向けて…

① 公園

■ 広域公園

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

■ 近隣公園

殿ヶ谷土地区画整理地内において、近隣公園1か所の整備をすすめます。

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

■ 街区公園

殿ヶ谷土地区画整理地内において、街区公園2か所の整備をすすめます。

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

② 公共下水道、河川

■ 公共下水道

土地区画整理事業の進捗に合わせ、下水道工事をすすめます。

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

浸水対策として雨水管渠の整備につとめます。

■ 河川

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

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



4) 魅力的な景観づくりに向けて…

① 自然的景観の保全育成

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

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

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

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

② 歴史的景観の保全継承

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

③ 都市景観の創出

■ わかりやすく美しい公共施設の景観形成

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

■ 美しく秩序のある沿道景観の形成

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

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

■ 新たな商業地・駅前景観の計画的形成

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

■ 緑豊かな住宅地景観の形成

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



5) 安全・安心な地区形成に向けて…

① 災害対策の充実

■ 防災性を有する自然環境の保全・育成

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

■ 災害に強い都市構造の形成

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

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

■ 防災機能向上のための都市整備の推進

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

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

② 総合的治水対策の推進

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

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

■ ■ 地区別構想図（東部地区） ■ ■



整備構想地

■ 土地利用区分

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

■ 軸

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

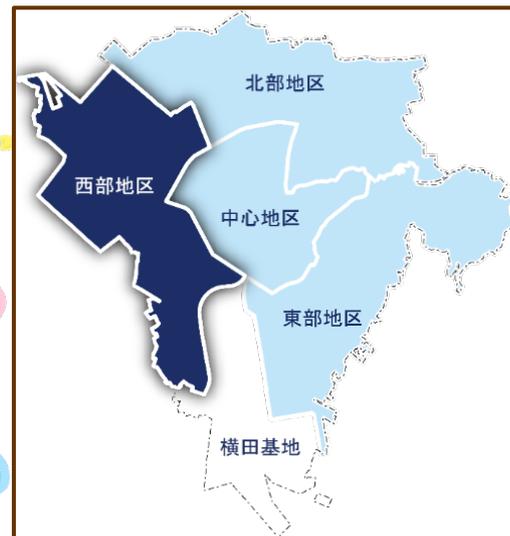
■ 施設

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

3 西部地区

(1) 地区の特性

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



■ 面積 約410ha

■ 人口 14,311人 (令和元年10月現在)

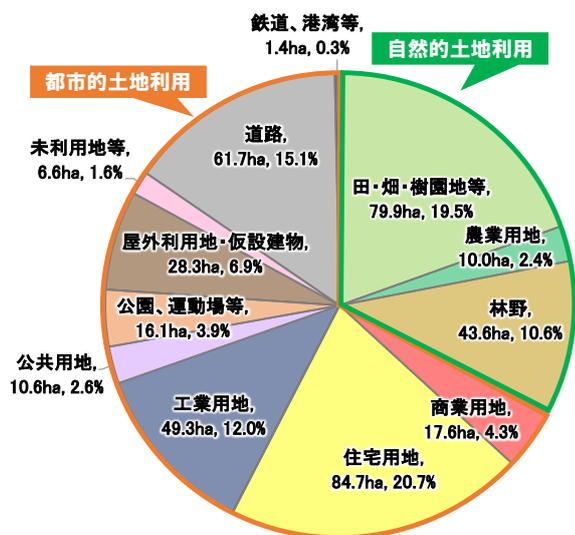
■ 整備の状況

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

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

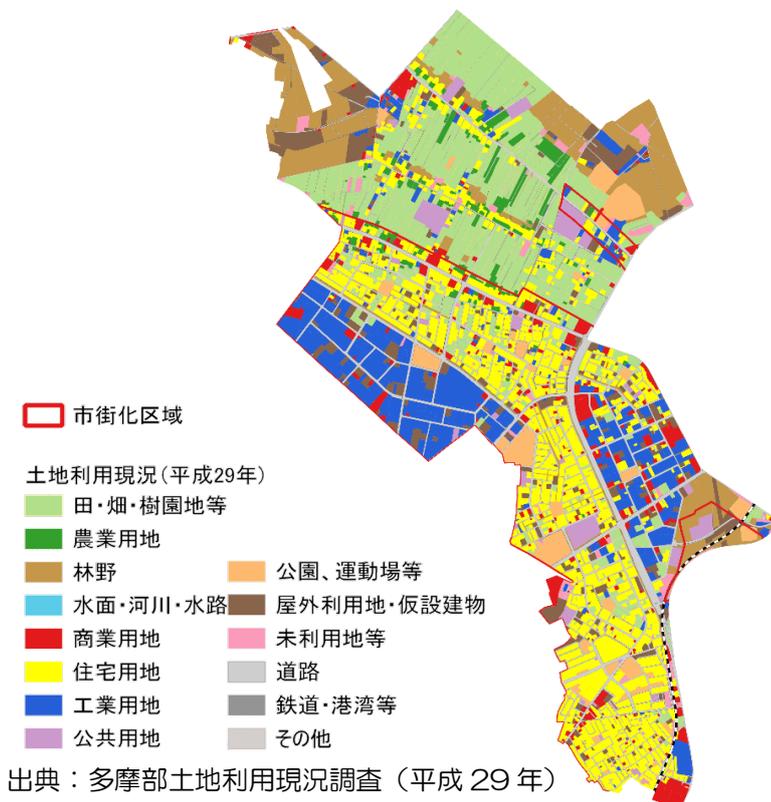
地区北部は、新田開発による細長い短冊状の特徴ある土地利用形態をもつ田園集落地で、主に狭山茶やシクラメンが特産品として生産されており、ここを通る都道44号瑞穂富岡線（岩蔵街道）は「シクラメン街道」と呼ばれ、農業の多角化がすすんでいます。また、まとまった平地林があります。

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



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

※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ります。



出典：多摩部土地利用現況調査（平成29年）

(2) 地区の将来像とまちづくりの考え方

1) 西部地区の位置づけと期待される役割

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

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

2) 西部地区の将来像

西部地区の将来像

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

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

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

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



■ 長岡コミュニティセンター ■



■ シクラメン温室 ■



■ 武蔵野コミュニティセンター ■



■ みずほ青空市 ■

3) 西部地区のまちづくりの考え方

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



基本施策
1

交通の要衝として発展するまち

を実現するために

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

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

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



基本施策
2

安全・安心で快適に住み続けられるまち

を実現するために

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

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

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



基本施策
3

多くの人が行き交い、ふれあいが育まれるまち

を実現するために

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



基本施策
4

豊かな自然と調和したまち

を実現するために

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

(3) 地区のまちづくりの方針



1) 良好な土地利用の誘導に向けて…

① 沿道サービスゾーン

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

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

② 工業・産業・流通ゾーン

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

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

③ 住宅ゾーン

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

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

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

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

④ 田園ゾーン

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

⑤ 緑地ゾーン

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

道路・交通



2) 便利で安全な道路交通体系の整備に向けて…

① 幹線道路

■ 主要幹線道路

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

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

■ 幹線道路

都道163号羽村瑞穂線については、既存の道路環境の保全を要望します。

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

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

■ 地区幹線道路

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

② 生活道路等

■ 主要生活道路

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

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

■ 回廊ルート

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

■ 自転車・歩行者利用環境

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

③ 公共交通

■ 公共交通の充実

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

■ 鉄道

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

■ バス

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



3) 快適な暮らしを支える公園・下水道の整備に向けて…

① 公園

■ 近隣公園

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

■ 街区公園

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

■ 都市計画緑地

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

② 公共下水道、河川

■ 公共下水道

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

浸水対策として雨水管渠の整備につとめます。



4) 魅力的な景観づくりに向けて…

① 自然的景観の保全育成

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

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

② 歴史的景観の保全継承

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

③ 都市景観の創出

■ 美しく秩序のある沿道景観の形成

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

■ 緑豊かな住宅地景観の形成

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

5) 安全・安心な地区形成に向けて…



① 災害対策の充実

■ 防災性を有する自然環境の保全・育成

延焼遮断や保水・遊水機能をもつ緑地・農地などの保全・育成をはかります。

■ 災害に強い都市構造の形成

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

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

■ 防災機能向上のための都市整備の推進

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

② 総合的治水対策の推進

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

II 地区別構想

第4章 地区別のまちづくりの方針

考え方 中心地区 東部地区 西部地区 北部地区

地区別構想図（西部地区）



4 北部地区

(1) 地区の特性

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



■ 面積 約410ha

■ 人口 6,133人 (令和元年10月現在)

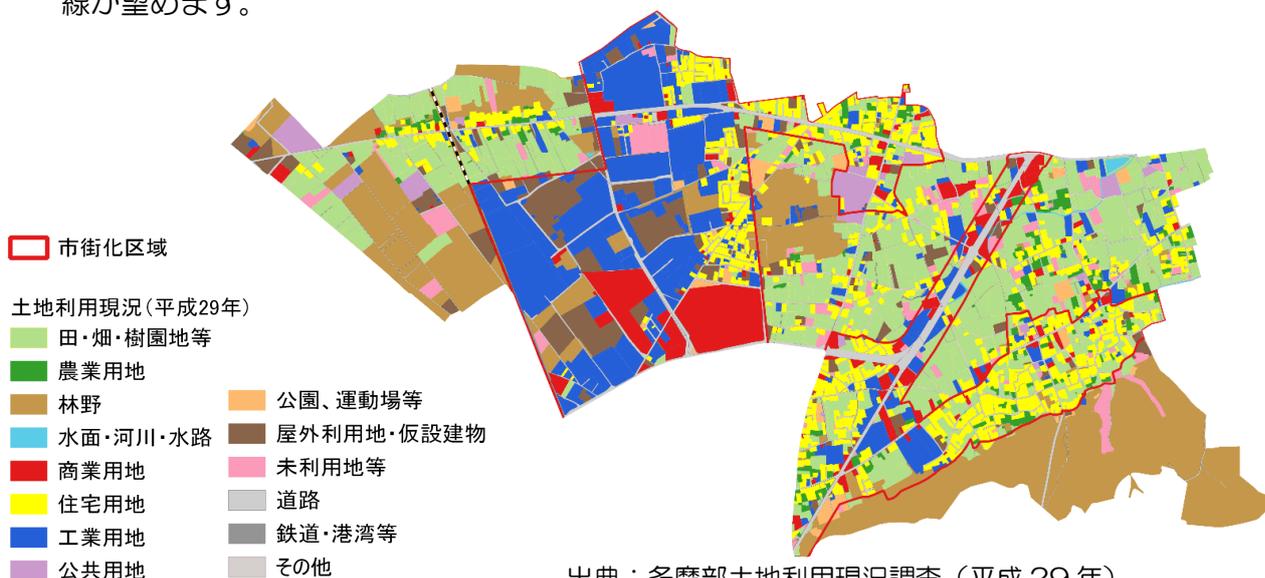
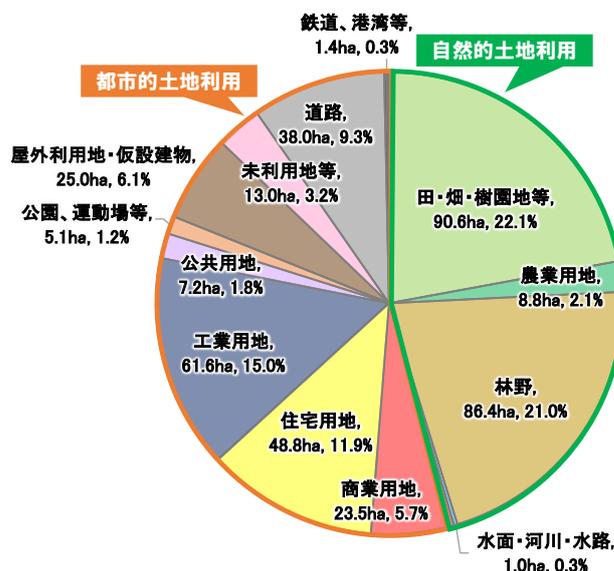
■ 整備の状況

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

地区の公共交通環境の改善に向け、JR八高線の新駅設置を要請しています。

第三小学校が広域避難場所などに指定されています。

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



出典：多摩部土地利用現況調査（平成29年）

※地区面積および土地利用面積はGIS計測値のため実際の面積とは誤差がある場合があります。
 ※地区の人口は令和元年10月1日現在の人口を面積按分したものであり、実際の人口とは誤差がある場合があります。

(2) 地区の将来像とまちづくりの考え方

1) 北部地区の位置づけと期待される役割

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

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

2) 北部地区の将来像

北部地区の将来像

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

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

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

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



■ 元狭山コミュニティセンター ■



■ 茶摘み風景 ■



■ 元狭山ふるさと思い出館 ■



■ 元狭山広域防災広場 ■

3) 北部地区のまちづくりの考え方

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

基本施策
1

交通の要衝として発展するまち

を実現するために



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

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

基本施策
2

安全・安心で快適に住み続けられるまち

を実現するために



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

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

基本施策
3

多くの人が行き交い、ふれあいが育まれるまち

を実現するために



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

基本施策
4

豊かな自然と調和したまち

を実現するために



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

(3) 地区のまちづくりの方針



1) 良好な土地利用の誘導に向けて…

① 沿道サービスゾーン

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

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

② 工業・産業・流通ゾーン

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

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

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

③ 住宅ゾーン

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

④ 田園ゾーン

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

⑤ 緑地ゾーン

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

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

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

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

道路・交通



2) 便利で安全な道路交通体系の整備に向けて…

① 幹線道路

■ 主要幹線道路

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

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

■ 幹線道路

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

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

■ 地区幹線道路

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

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

栗原地区においては、土地区画整理事業にあわせて道路計画を検討します。

② 生活道路等

■ 主要生活道路

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

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

■ 回廊ルート

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

■ 自転車・歩行者利用環境

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

③ 公共交通

■ 公共交通の改善

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

■ 鉄道

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

■ バス

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



3) 快適な暮らしを支える公園・下水道の整備に向けて…

① 公園

■ 近隣公園・街区公園

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

② 公共下水道、河川

■ 公共下水道

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

■ 河川

不老川の河川改修促進を埼玉県に引き続き要望していきます。

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



4) 魅力的な景観づくりに向けて…

① 自然的景観の保全育成

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

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

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

② 歴史的景観の保全継承

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

③ 都市景観の創出

■ 美しく秩序のある沿道景観の形成

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

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

■ 緑豊かな住宅地景観の形成

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



5) 安全・安心な地区形成に向けて…

① 災害対策の充実

■ 防災性を有する自然環境の保全・育成

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

■ 災害に強い都市構造の形成

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

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

■ 防災機能向上のための都市整備の推進

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

② 総合的治水対策の推進

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

■ 地区別構想図（北部地区） ■

