

瑞穂町多摩都市モノレール 新駅周辺まちづくり基本構想

令和6年3月



<目 次>

1	新駅周辺まちづくり基本構想について	1
	①基本構想の目的	
	②上位関連計画との関係	
2	多摩都市モノレールの延伸計画について	2
	①多摩都市モノレール延伸計画	
	②No. 6 駅の概要	
	③No. 7 駅の概要	
3	新駅周辺の位置づけについて	5
	①東京都における位置づけ	
	②瑞穂町における位置づけ	
4	新駅周辺の概況	7
	①人口分布	
	②都市計画道路	
	③バス路線	
	④用途地域・土地利用	
	⑤防災環境	
	⑥横田基地	
5	No. 6 駅周辺のまちづくり動向	13
	①殿ヶ谷土地地区画整理事業	
	②新青梅街道沿道地区地区計画	
6	No. 6 駅周辺まちづくり基本構想	15
	①まちづくりの目標	
	②全体構想	
	③武蔵地区整備構想	
	④福3・5・23 石畑中央線整備構想	
7	No. 7 駅周辺のまちづくり動向	21
	①瑞穂町箱根ヶ崎駅西土地地区画整理事業	
	②箱根ヶ崎立体交差事業	
8	No. 7 駅周辺まちづくり基本構想	23
	①まちづくりの目標	
	②全体構想	
	③東口整備構想	
	④西口整備構想	
9	基本構想の実現へ向けて	29
	①協働によるまちづくりの推進	
	②まちづくりの流れ	
	(資料)基本構想の策定経過	30

1 新駅周辺まちづくり基本構想について

①基本構想の目的

現在、東京都では多摩都市モノレールの延伸計画を推進しており、先行してモノレールの導入空間となる新青梅街道の拡幅整備がすすめられています。上北台駅からＪＲ箱根ヶ崎駅までモノレールが延伸することにより、新たな人の流れが生まれ、多摩地域の公共交通ネットワークが強化されます。

町においては２か所の新駅（（仮称）Ｎｏ．６駅、（仮称）Ｎｏ．７駅）が計画されており、駅周辺エリアにおけるまちづくりの進展、さらには町全体、ひいては多摩地域全体の発展にも波及していくことが期待されます。

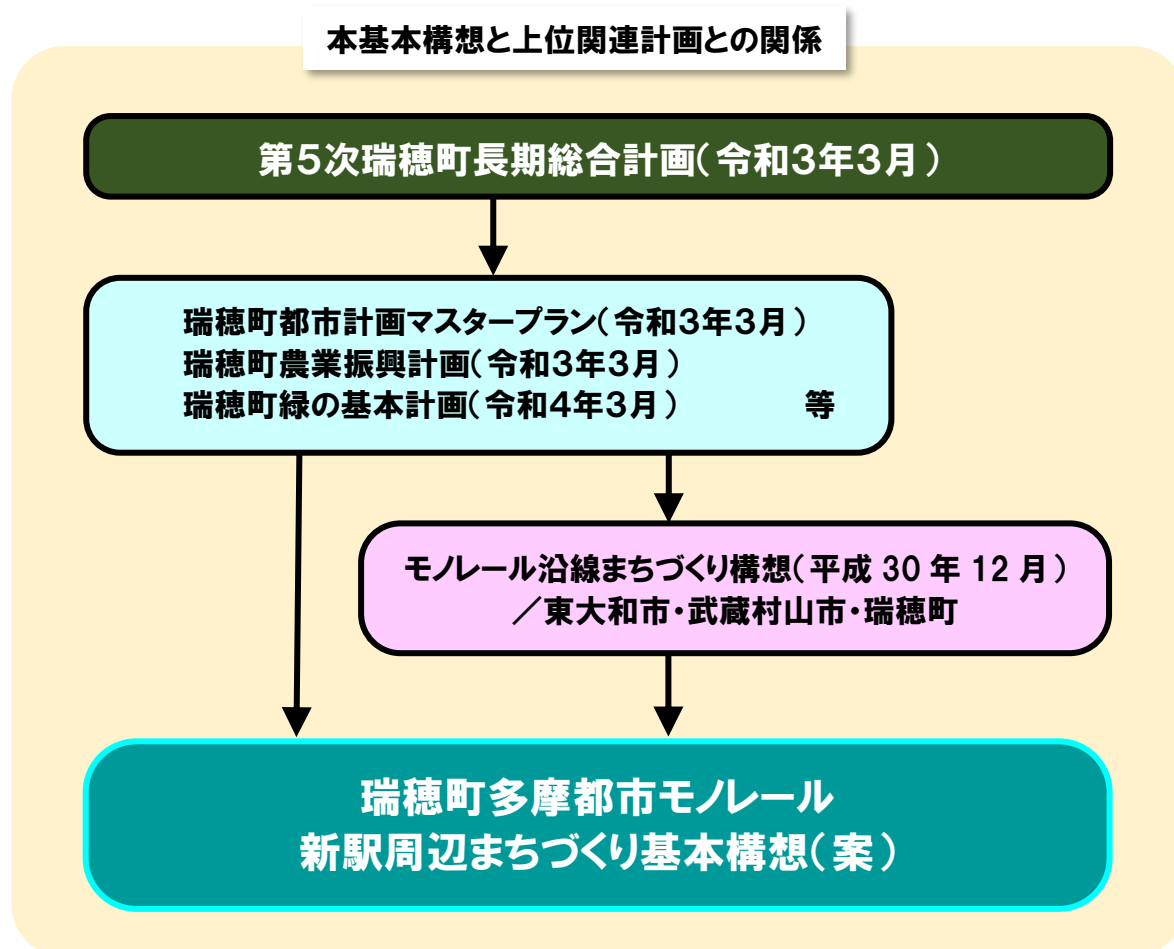
これまで、多摩都市モノレールの延伸後を見据え、地域のポテンシャル（潜在的な力）を最大限に発揮するためのまちづくりの方向性を明らかにすることを目的とし、町では平成３０年１２月に東大和市及び武蔵村山市と共同で「モノレール沿線まちづくり構想」を策定しました。

新駅周辺まちづくり基本構想（以下、「本基本構想」という。）は、「モノレール沿線まちづくり構想」及び「瑞穂町都市計画マスタープラン（令和３年３月）」に基づき、町としての目指すべきまちづくりの方向性を示しており、今後、関係地権者の皆様や国、東京都等と協議をすすめていくための基礎となるものです。

注）本基本構想では、便宜上一部を除き、新駅の（仮称）は省略しています。

②上位関連計画との関係

本基本構想と上位関連計画との関係は、以下に示すとおりです。



2 多摩都市モノレールの延伸計画について

①多摩都市モノレール延伸計画

多摩都市モノレール延伸計画は、上北台駅が位置する東大和市上北台一丁目から、武蔵村山市内を通過し、ＪＲ箱根ヶ崎駅が位置する西多摩郡瑞穂町大字箱根ヶ崎までの約 7.0km の区間を延長するものです。沿線には 7 つの駅が計画されており、本町には No.6 駅と No.7 駅が設置される予定です。

延伸計画の実現により、ＪＲ箱根ヶ崎駅から多摩センター駅までが繋がりと、多摩地域のアクセス利便性の向上がはかれるとともに、多摩地域全体の活力や魅力の向上等が期待されます。

既存開業区間においては、以下のような効果が確認されました。

■多摩都市モノレール延伸計画区間及び新駅計画位置



(図面・イメージ出典：東京都資料)

■モノレール開業の効果

移動時間の短縮

上北台駅～立川北駅間が 30 分(バス)→13 分(モノレール)に短縮

夜間人口の増加

開業区間の全駅周辺夜間人口が増加

施設利用の増加

多摩動物公園の利用者が 2 割近く増加

(出典：モノレール沿線まちづくり構想)

2 多摩都市モノレールの延伸計画について

②No. 6 駅の概要

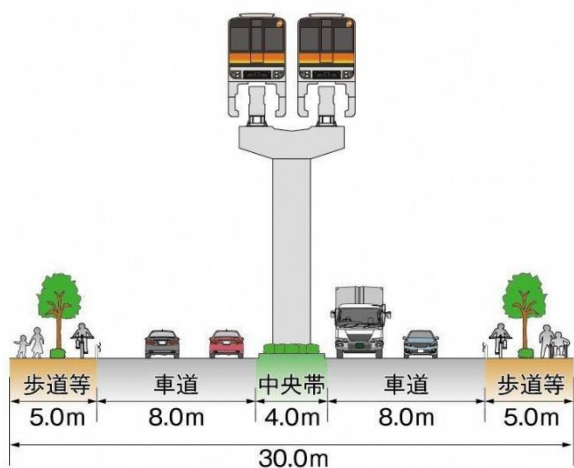
No. 6 駅は、殿ヶ谷土地区画整理事業地区と武蔵地区付近に計画されています。

駅周辺では、新青梅街道が現在の幅員 18m から 30m（駅部は 37m）に拡幅され、安全でゆとりのある歩行空間と自転車走行空間が整備されます。

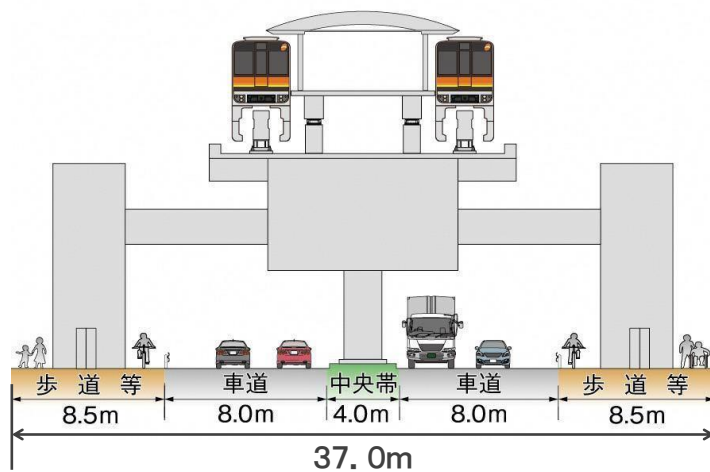
■ No. 6 駅の概要



新駅のイメージ



一般部断面



No. 6 駅部断面

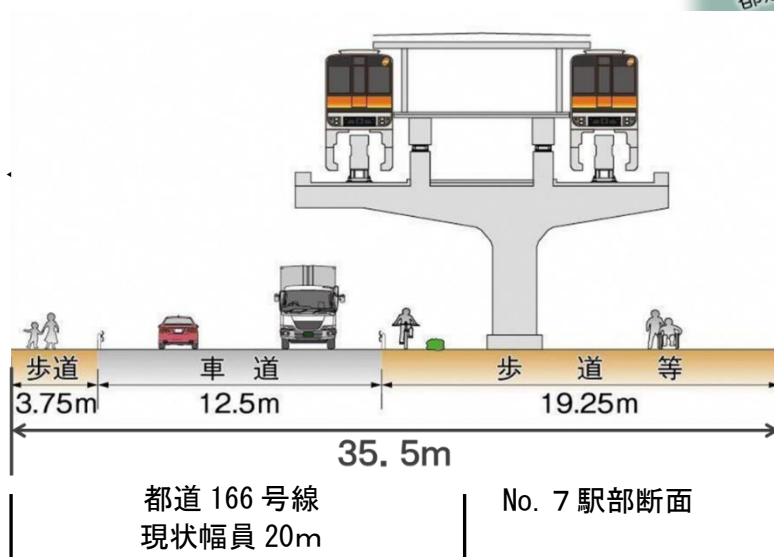
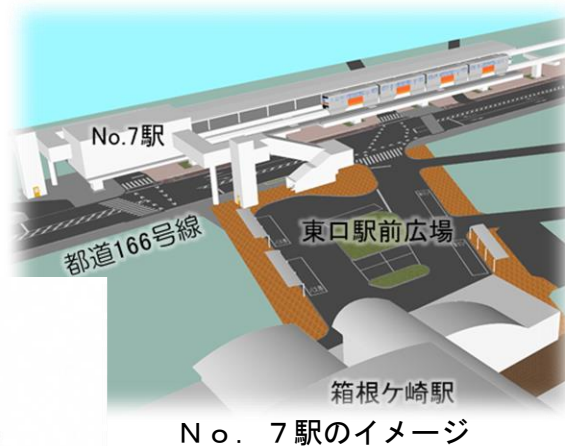
（図面・イメージ出典：東京都資料）

2 多摩都市モノレールの延伸計画について

③No. 7 駅の概要

No. 7 駅は、JR 八高線箱根ヶ崎駅の東側を走る都道 166 号線上に計画されています。モノレールの軌道及びNo. 7 駅の設置にあたり、都道については、現在の幅員 20m から 35.5 m に拡幅されます。JR 箱根ヶ崎駅とは東口駅前広場を挟む形となり、駅前広場内に連絡通路（昇降施設）が設置される予定です。

■No. 7 駅の概要



（図面・イメージ出典：東京都資料）

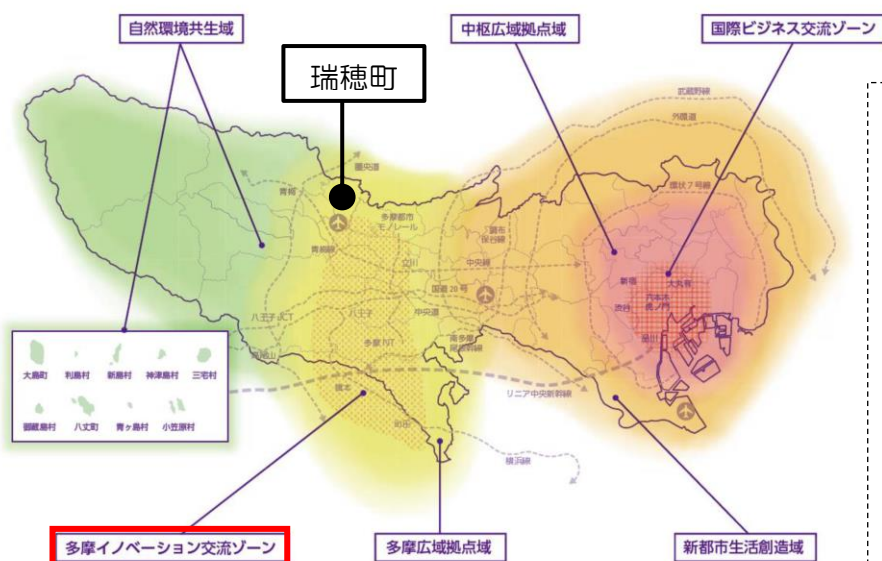
3 新駅周辺の位置づけについて

①東京都における位置づけ

東京都の都市計画である「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」において、瑞穂町は「多摩イノベーション交流ゾーン※」に位置づけられています。

また、町内においては「殿ヶ谷」、「箱根ヶ崎」、「武蔵地区」の3つの拠点が位置づけられており、各々以下のような将来像が示されています。

■瑞穂町の位置づけ



【殿ヶ谷の将来像】

- ・主要幹線道路である新青梅街道の整備状況に合わせ、沿道用途地域の見直しや地区計画、緑化等を考慮した広がりや厚みのあるみどりの形成が図られるとともに、多摩都市モノレールの延伸を見据え、日常生活やサービスの中心地として機能できるよう、商業・業務等の利便施設等の集積が図られ、交通の利便性を生かした土地利用や快適な生活の中心地を形成

【箱根ヶ崎の将来像】

- ・箱根ヶ崎駅周辺では、交通広場や都市計画道路等の都市基盤整備により、交通ターミナル機能の拡充がなされるとともに、多摩都市モノレール箱根ヶ崎方面延伸を見据えた商業・業務施設の整備・集約化により、人、交通及び情報が集まり、景観的にも美しい町の表玄関としての生活の中心地を形成

【武蔵地区の将来像】

- ・多摩都市モノレール箱根ヶ崎方面延伸等交通アクセスの充実を見据えつつ、既存工業団地と一体的な産業拠点を形成
- ・市街地整備の見通しが明らかになった段階で、農林業との十分な調整を行い、市街化調整区域から市街化区域に編入し、市街地を形成

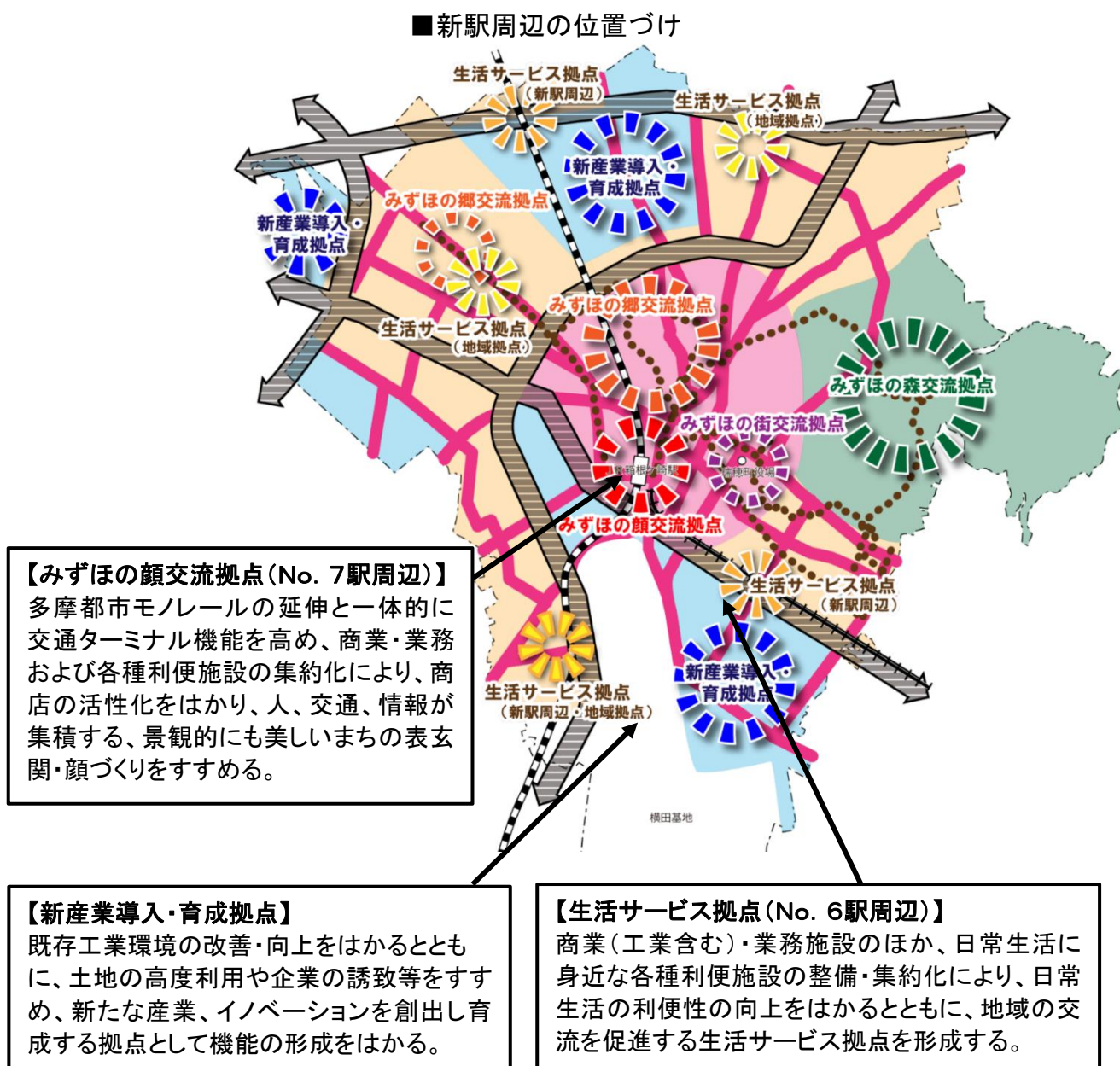
(出典: 多摩部 19 都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(令和3年3月)／東京都)

3 新駅周辺の位置づけについて

②瑞穂町における位置づけ

瑞穂町都市計画マスタープラン（令和3年3月）において、No. 6駅周辺は、「生活サービス拠点」に位置づけられています。また新青梅街道の南側は、「新産業導入・育成拠点」として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等をすすめ、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る拠点として位置づけられています。

中心地区に位置するNo. 7駅周辺は、「みずほの顔交流拠点」に位置づけられています。「みずほの顔交流拠点」は、町の玄関口である箱根ヶ崎駅を中心として商業・業務の集積や交通結節点としての利便性の向上、及び地域内外の交流促進を担う顔として育成していくことを目指していくことを目指しています。



(出典：瑞穂町都市計画マスタープラン（令和3年3月）)

4 新駅周辺の概況

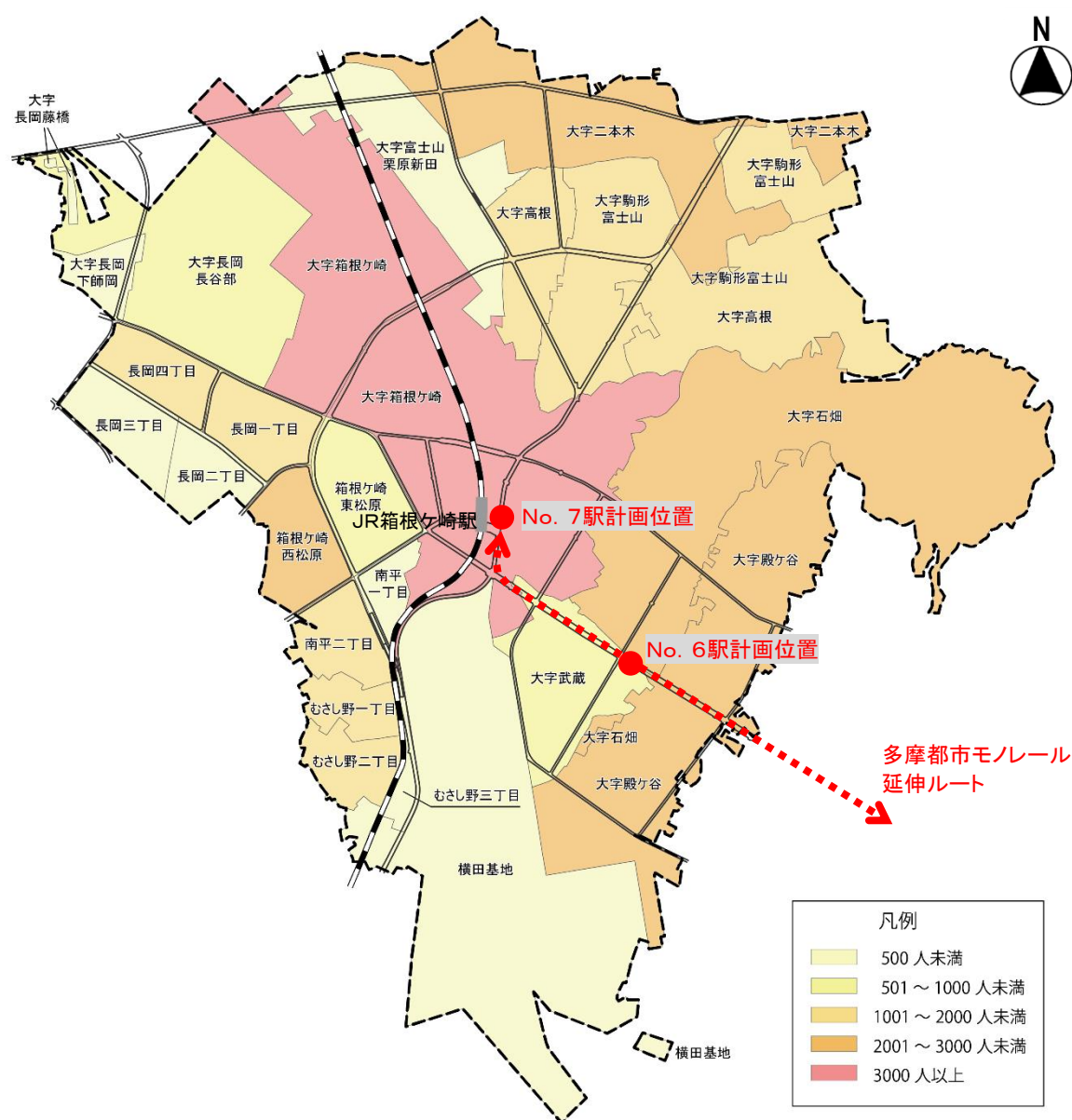
①人口分布

大字別の人口分布をみると、町の中心に位置する大字箱根ヶ崎に人口が多く分布しています。

No. 6 駅周辺は、大部分が農地である大字武蔵を除き比較的人口は多く分布しています。No. 7 駅周辺は、JR箱根ヶ崎駅があり町の中心市街地となっていることや、住宅系用途地域が指定されていることから、人口が最も多く分布しています。

将来、多摩都市モノレールが開業した後は、沿線の人口増加が期待されます。

■新駅周辺の人口分布



注) 本図は大字別の人口分布を示すものであり、
詳細な人口分布とは異なります。

(出典：住民基本台帳（令和 5 年 1 月 1 日）)

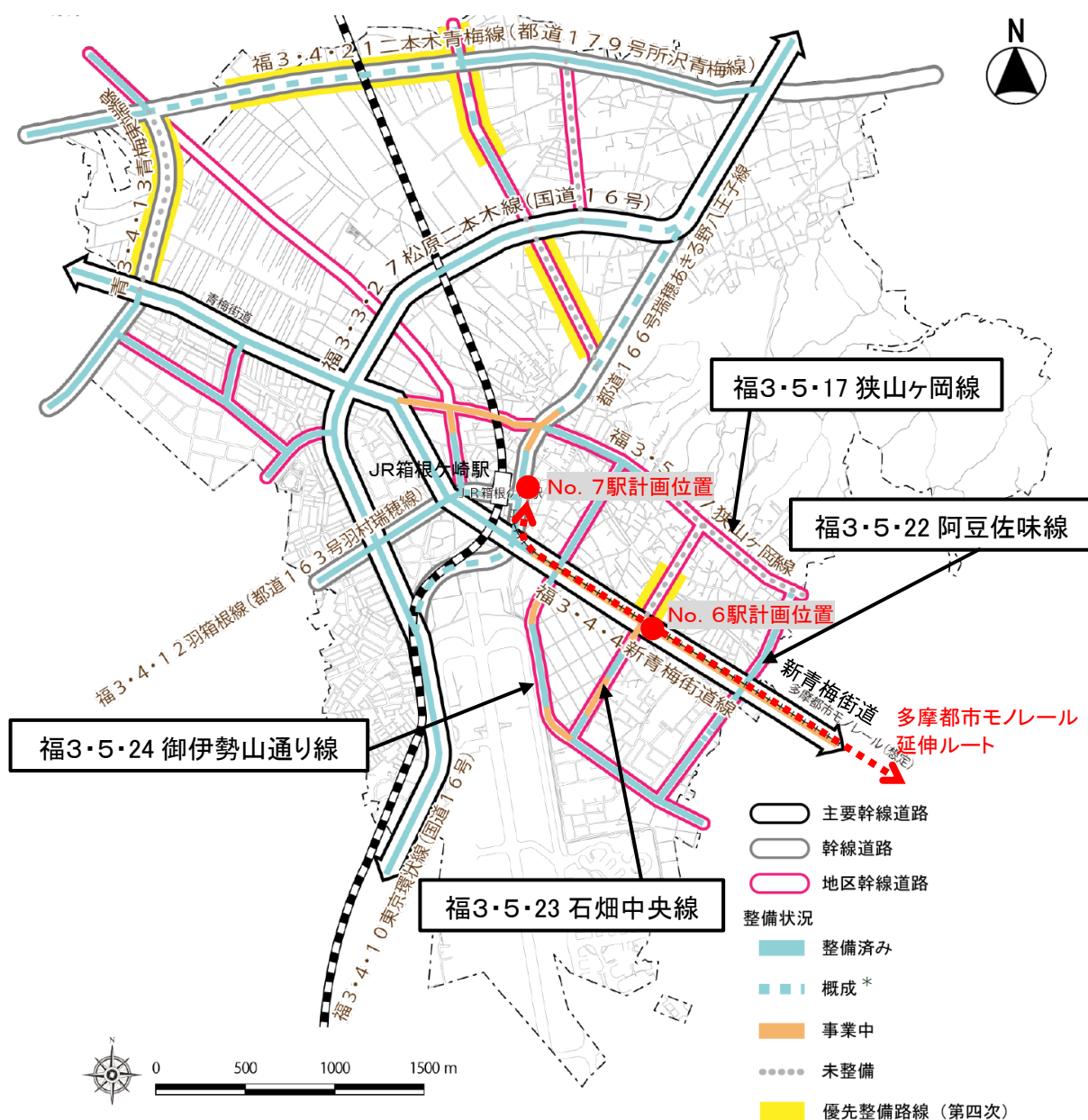
4 新駅周辺の概況

②都市計画道路

町内の都市計画道路整備率は、63.7%（令和2年3月時点）となっています。No. 7 駅と連絡する路線は概ね整備済となっています。

No. 6 駅付近においては、新青梅街道南側で福3・5・24 御伊勢山通り線及び福3・5・23 石畑中央線が事業中となっています。しかし、新青梅街道北側においてはまだ未整備路線があり、No. 6 駅の開業とあわせた整備が望まれます。

■新駅周辺の都市計画道路整備状況



(出典：瑞穂町都市計画マスタープラン（令和3年3月）)

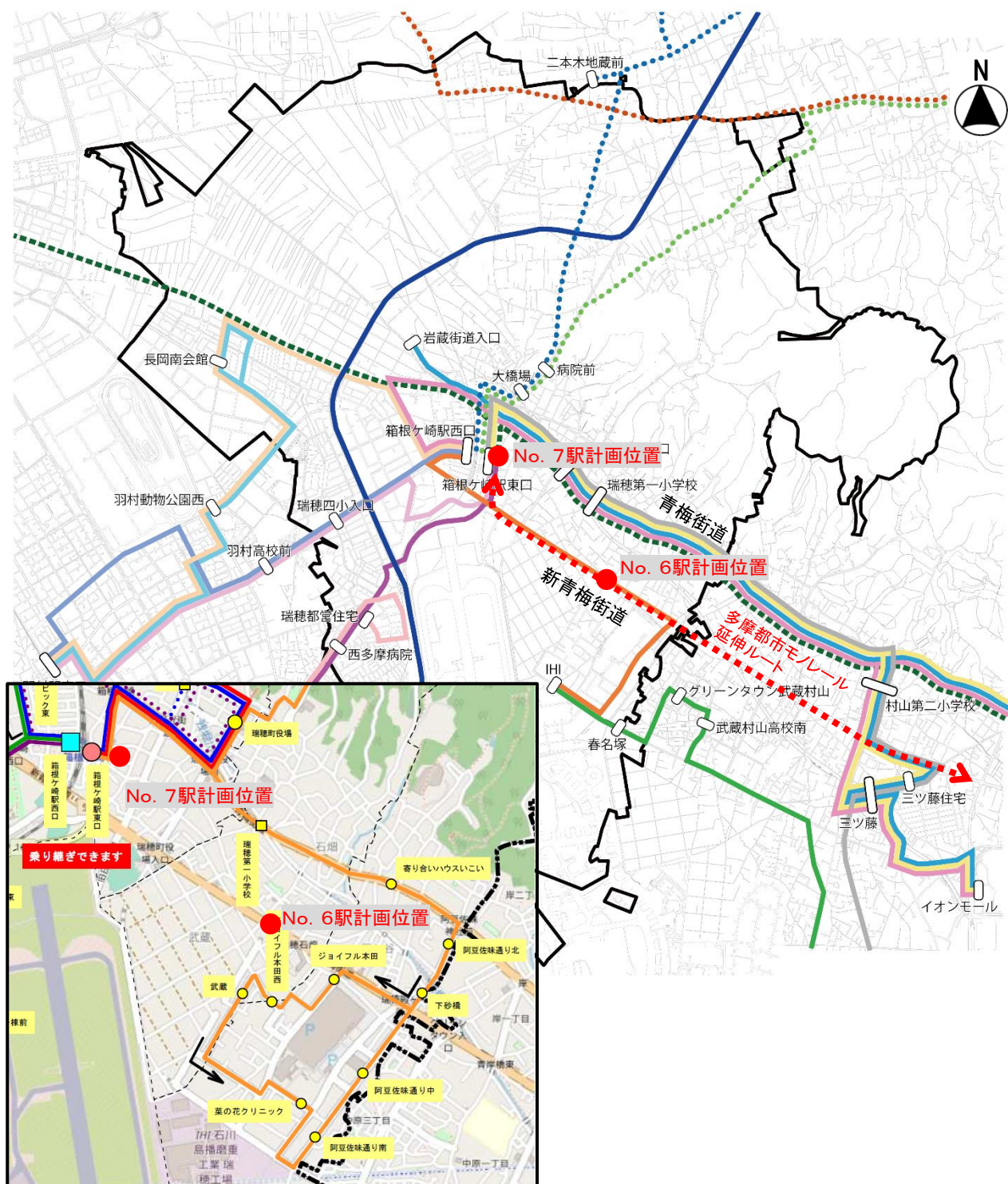
4 新駅周辺の概況

③バス路線

バス路線は、JR箱根ヶ崎駅を中心とし、青梅街道を主軸として運行されています。No. 6 駅付近においては、新青梅街道に1路線のみ運行されています。

また、JR箱根ヶ崎駅東口と連絡するコミュニティバスの実証実験運行を実施しています。

■バス路線（令和5年4月現在）



■コミュニティバスコース（令和5年4月現在）

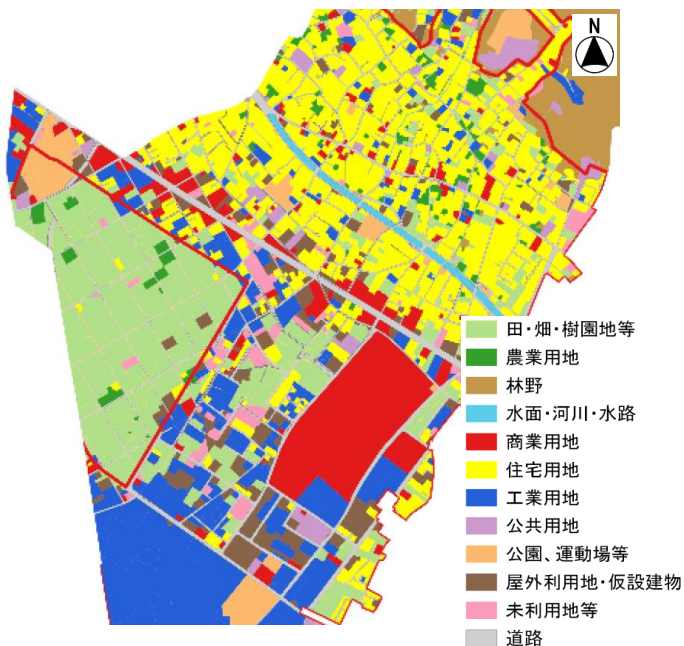
4 新駅周辺の概況

④用途地域・土地利用

Ｎｏ．６駅周辺の用途地域は、新青梅街道北側が住居系、南側が工業系に指定されており、概ねこれに準じた土地利用がなされています。農地が広がる武蔵地区については、市街化調整区域となっており、農業関係の施設以外の土地利用はなされていません。殿ヶ谷土地区画整理事業地区においては、事業の進捗とあわせて新たな工業系の土地利用がすすんでいます。



■用途地域（令和３年３月現在）



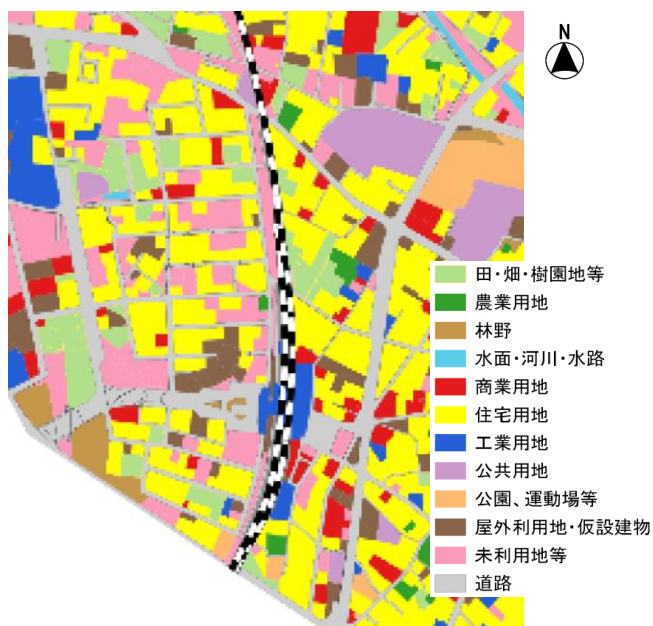
■土地利用現況

（出典：平成 29 年多摩部土地利用現況調査）

Ｎｏ．７駅周辺の用途地域は、ＪＲ箱根ヶ崎駅東口が商業地域、西口が近隣商業地域に指定されていますが、現状では商業施設は少なく住宅として土地利用がなされています。駅周辺においては概ね住居系の用途地域となっており、これに準じた土地利用がすすんでいます。



■用途地域（令和３年３月現在）



■土地利用現況

（出典：平成 29 年多摩部土地利用現況調査）

⑤防災環境



No. 6 駅計画位置周辺の現状の広域避難場所等は左図のとおりです。

武蔵地区には災害用資材置場はありますが、広域避難場所等は、新青梅街道の北側及び西側に分布しており、南側には指定場所がありません。

今後、No. 6 駅の開業及び武蔵地区、殿ヶ谷地区の産業拠点づくりに伴い昼間人口の増加が見込まれることから、新たな避難場所の確保も必要と考えられます。

広域避難場所等	収容人員
第一小学校	6,880 人
町営グラウンド	12,929 人
石畑防災広場(一時避難場所)	2,771 人
石畑スポーツ広場(一時避難場所)	4,165 人

■広域避難場所等（出典：瑞穂町地域防災計画（令和3年3月改定））



No. 7 駅計画位置周辺の現状の避難場所は左図のとおりです。

広域避難場所は、新青梅街道南側の町営グラウンドがあり、指定避難所として青梅街道北側の瑞穂武道館があります。

今後、No. 7 駅の開業に伴い昼間人口及び夜間人口の増加が見込まれることから、新たな災害対策の必要性が考えられます。

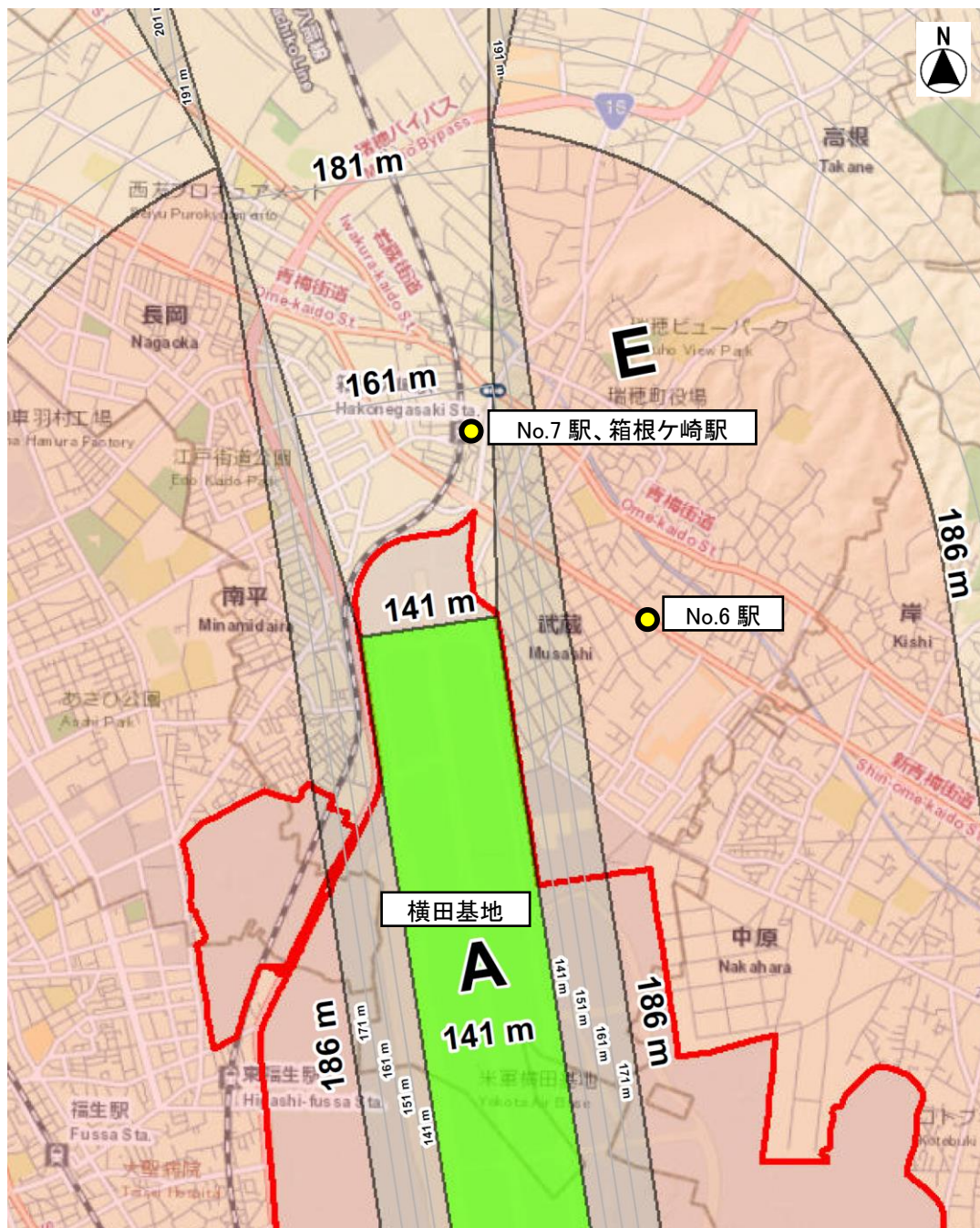
広域避難場所等	収容人員
町営グラウンド(一時避難場所)	12,929 人
指定避難所	収容人員
瑞穂武道館	110 人

■広域避難場所等（出典：瑞穂町地域防災計画（令和3年3月改定））

⑥横田基地

No. 6 駅、No. 7 駅の南西側には横田基地が立地しており、高度制限や騒音などの影響を受けています。このことから「防衛施設周辺の生活環境の整備等に関する法律」（昭和 49 年法律第 101 号）に基づき防衛省から交付金を受け、騒音対策などに取り組んでいます。

■横田基地高度制限（出典：横田基地公表資料に加筆）



※図中の数値は標高を示します。周囲の標高から横田基地の標高 141mを差し引いた数値が制限高さになります。

5 No. 6駅周辺のまちづくり動向

① 殿ヶ谷土地区画整理事業（組合施行）

殿ヶ谷地区は、町の産業基盤を担う重要な工業ゾーンと一部の住宅ゾーンとして育成していくべき地区と位置づけられており、市街地としての基盤の整備改善をはかるべく土地区画整理事業を実施しています。

事業区域の隣接地には都内最大の売場面積 38,200 m²を有する大型商業施設が立地しており、さらにNo. 6駅にも近いことから、人の流れやにぎわいが一層活発化することが期待されます。

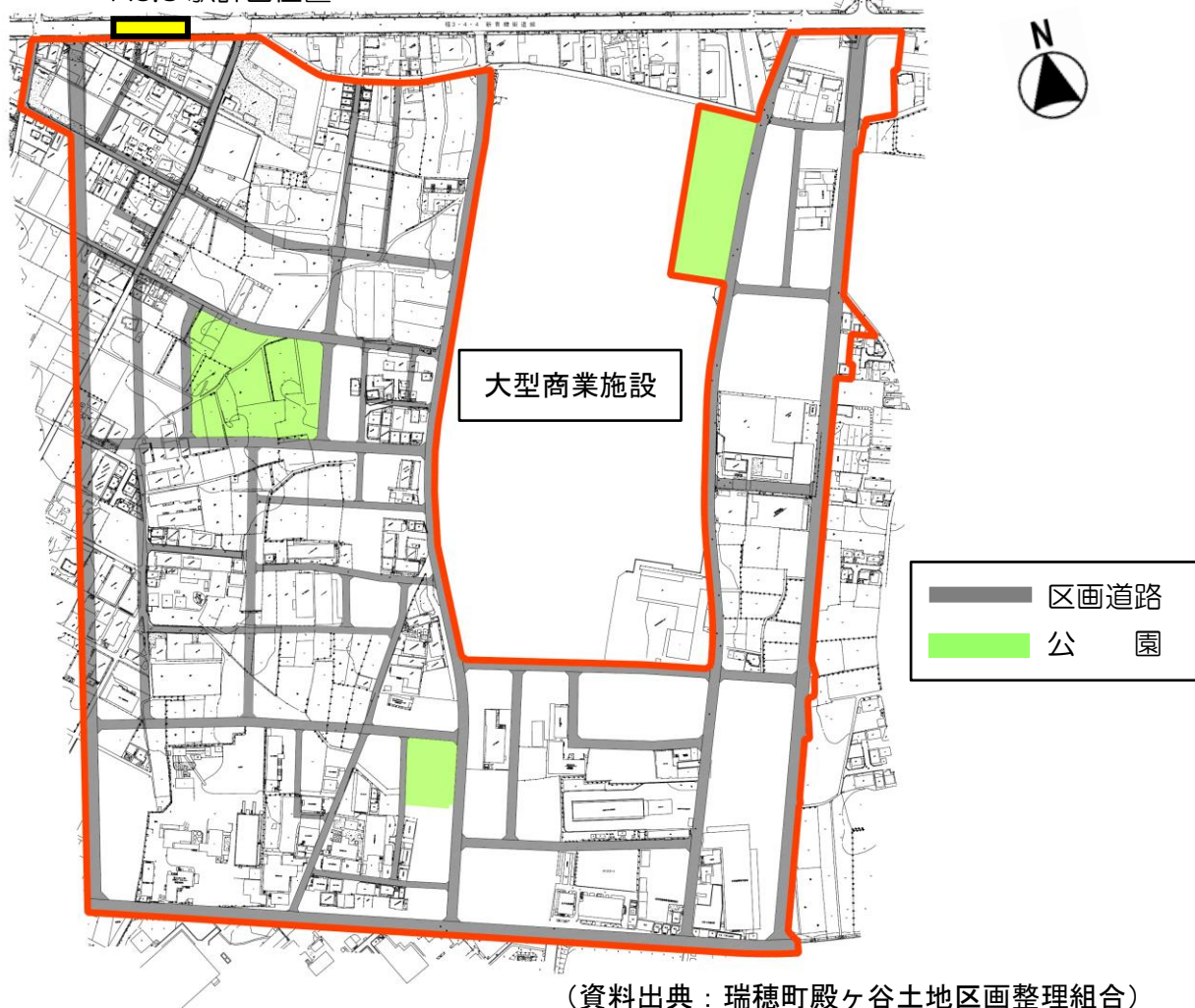
■ 瑞穂町殿ヶ谷土地区画整理事業概要

施行者名	瑞穂町殿ヶ谷土地区画整理組合
施行面積	約38.8ヘクタール
施行期間	平成8年6月11日～令和7年3月31日
総事業費	約149億円
進捗率	約82%(令和5年3月31日事業費ベース)



■ 殿ヶ谷土地区画整理事業地区

No.6 駅計画位置



(資料出典：瑞穂町殿ヶ谷土地区画整理組合)

No. 6 駅周辺のまちづくり動向

②新青梅街道沿道地区地区計画

新青梅街道の北側沿道は、「新青梅街道沿道地区地区計画」が都市計画決定されています。本地区計画では、建築物の用途の制限のほか、良好な沿道づくりのためのルールが設けられています。



まちづくりのルール

※記載内容は概略です。詳しい内容は、都市計画課窓口で決定図書を閲覧できます。

建築物の用途の制限

- ◆ホテルまたは旅館は
建築できません。



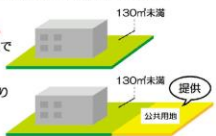
建築物の敷地面積の最低限度

- ◆敷地の細分化を防ぎ、土地を有効利用するために130㎡とします。

ただし、以下の場合には適用されません。

- ①都市計画決定告示日(平成29年3月31日)の時点で
建築物の敷地として使用されている土地

- ②都市計画決定告示日以降で公共施設の整備等により面積が減少し、130㎡未満となった土地

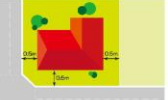


壁面の位置の制限

- ◆新たに建築物等を新築・増改築する際には、建築物等の外壁又はこれに代わる柱の面と道路等の敷地境界線を0.5m以上後退する必要があります。

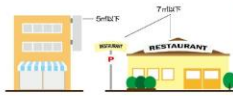
ただし、以下の場合には適用されません。

- ①壁面の後退距離に満たない部分にある外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下であるもの
②物置その他これに類する用途(自動車庫を除く。)に供し、軒の高さが2.3m以下であつ床面積の合計が5㎡以内であるもの
③自動車庫で軒の高さが2.3m以下であるもの



建築物の形態又は色彩その他意匠の制限

- ◆広告塔や広告板、案内板の表示面積は7㎡以下とします。また建築物の壁面から突出するものは5㎡以下とします。これらは、本地区外の施設のためには設置できません。



- ◆屋外外壁や屋外広告物、工作物等は、刺激的な色彩や装飾を避け、周辺環境に調和したものとします。



垣又はさくの構造の制限

- ◆道路に面して設ける垣又はさく(門柱を除く。)の構造は、生垣あるいは透視可能なフェンス等とします。
 なお、コンクリートブロック塀等を設ける場合は、その部分の高さを1.0m以下としてください。



緑化のルール(土地の利用に関する事項)

- ◆緑豊かで潤いのある街並みを形成していくため、
景観に配慮した緑化に努めてください。



6 No. 6駅周辺まちづくり基本構想

①まちづくりの目標

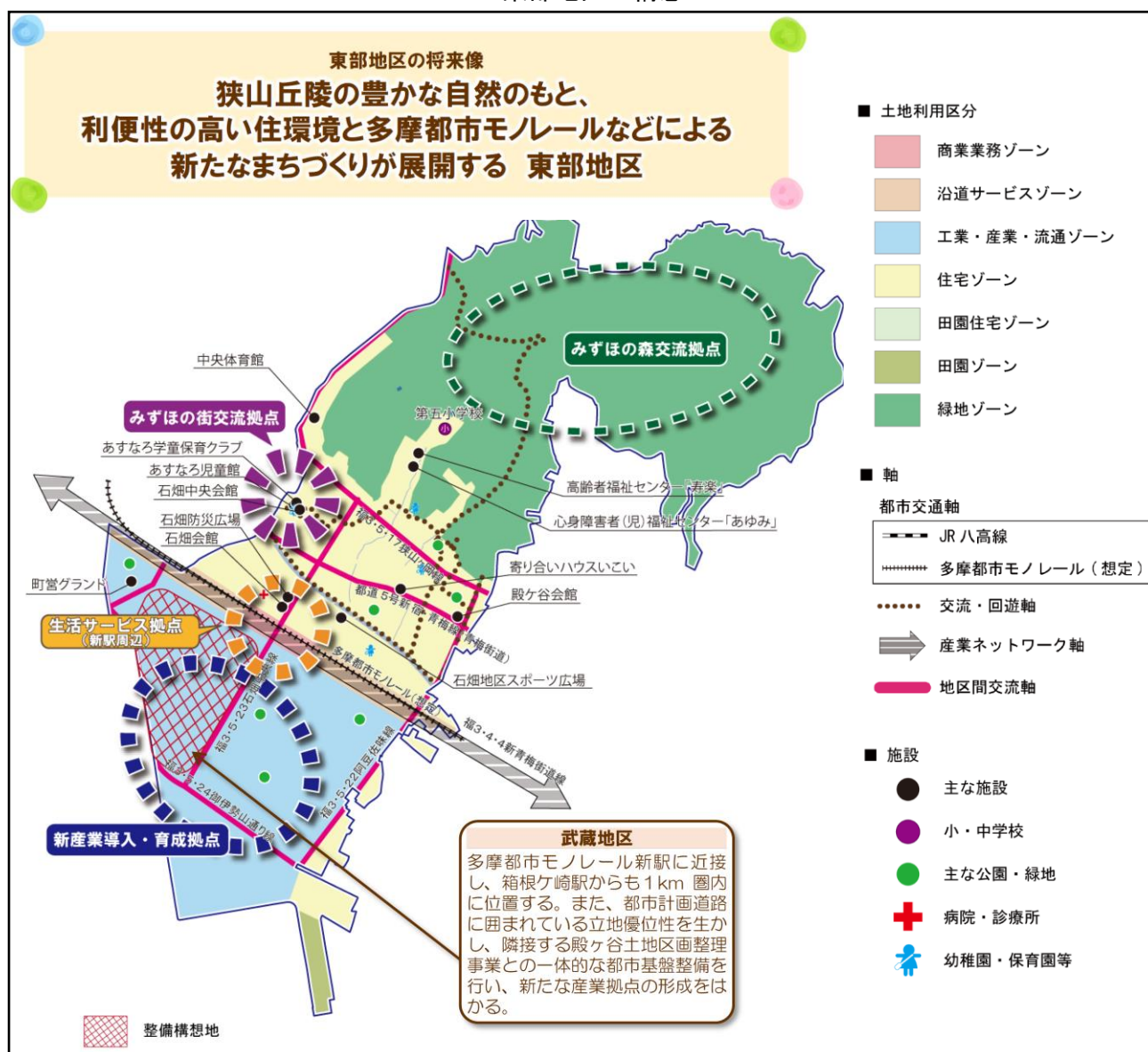
No. 6駅周辺のまちづくりについては、都市計画マスタープランにおける東部地区の構想の実現をはかることを基本的な目標とします。

東部地区は、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ることとしています。

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ることとしています。

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、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ています。

■東部地区の構想



(出典：瑞穂町都市計画マスタープラン (令和3年3月))

都市計画マスタープランでは、東部地区の構想を受けまちづくりの考え方を以下のように定めています。本基本構想は、この考え方を基本とします。

■東部地区のまちづくりの考え方

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。

(出典：瑞穂町都市計画マスタープラン（令和3年3月）)

6 No. 6駅周辺まちづくり基本構想

②全体構想

まちづくりの目標を踏まえ、多摩都市モノレール新駅の設置に向けて以下のとおりまちづくりを考えていきます。

■全体構想

① 駅前空間のにぎわい創出

- ・新駅の設置に伴い、これまでの車中心の移動から徒歩や自転車による移動への移行が想定されるため、駅関連施設（駐輪場・バス乗降場等）の配置を検討します。
- ・殿ヶ谷地区と武蔵地区のまちづくりに伴う新たな雇用者や来訪者と地域住民の交流を促進し、賑わいが創出されるような拠点づくりをはかります。

② 土地区画整理事業の早期完了

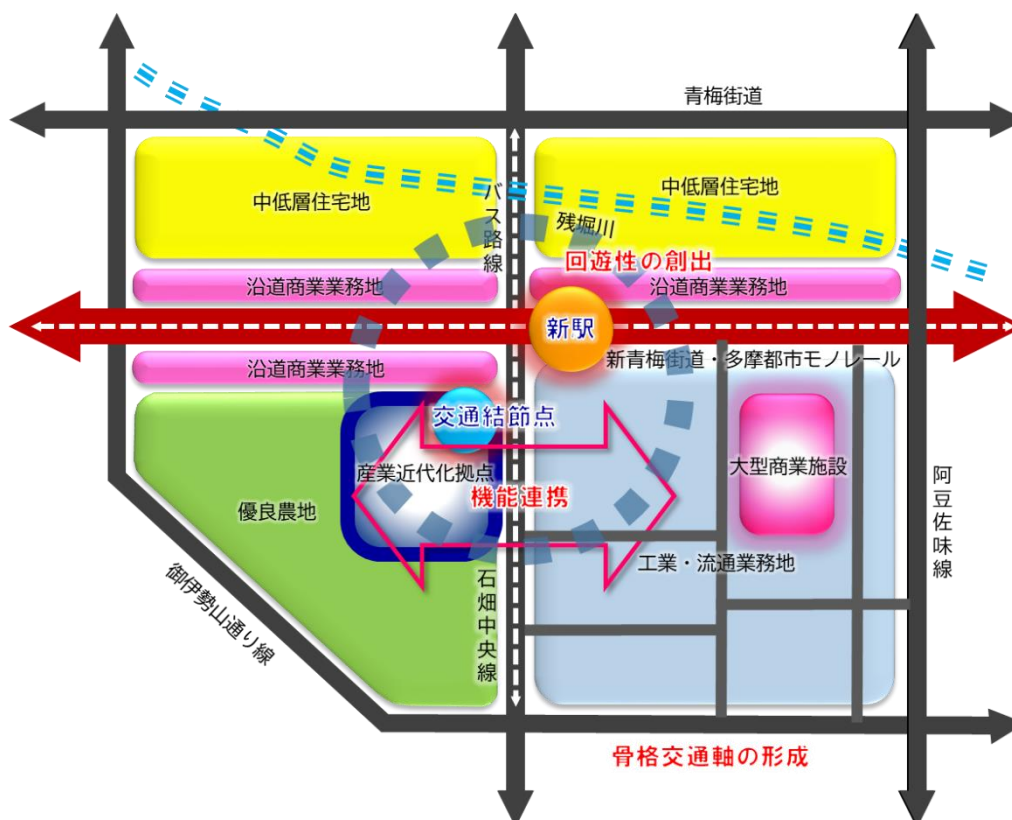
- ・殿ヶ谷土地区画整理事業を早期に完了し、多摩都市モノレールと新青梅街道沿道の利便性を活かした工業・流通業務地としての環境整備をはかります。また、公園整備のほか、公有地の活用を検討します。

③ 産業近代化拠点の形成

- ・武蔵地区には、産業系ではイノベーションやデジタル研究開発、農業系では六次産業やスマート農業等の近代的な産業の誘致・育成をはかります。
- ・町民の健康増進やスポーツを通じた交流づくりのための地域体育施設の整備、また新青梅街道南側における広域避難場所の確保をはかります。

④ 交通ネットワークの強化

- ・新駅設置と併せ、モノレールとバス、タクシー等の乗り換えを行うための交通結節機能（交通広場）の配置及びバリアフリー化を促進し、東西南北いずれの方面へも移動しやすいよう交通環境の向上をはかります。
- ・福3・5・23 石畑中央線（東京都・特別区・26市2町の第四次事業化計画における区市町が施行する優先整備路線）の整備促進により、青梅街道との交通ネットワークの強化をはかります。



6 No. 6駅周辺まちづくり基本構想

③武蔵地区整備構想

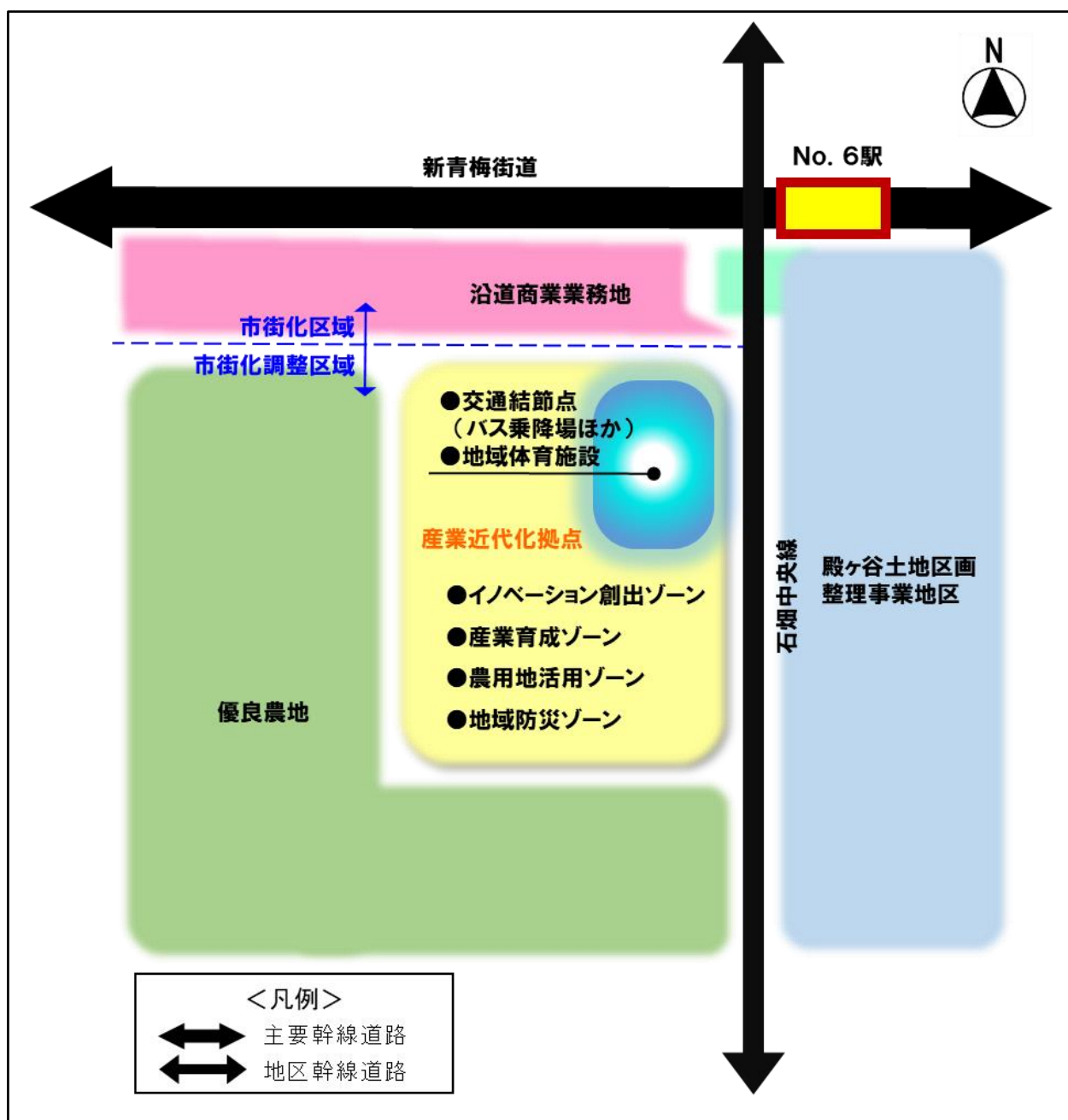
横田基地に隣接する武蔵地区は、市街化調整区域内かつ農用地区域となっています。

一方、町における農家数も年々減少しており、農業従事者の高齢化や後継者不足が課題となっています。

将来に渡り持続可能な都市づくりを行うため、イノベーションやスマート農業の推進等、殿ヶ谷土地区画整理事業地区と連携をはかりつつ、駅との至近性を生かした新たな近代的産業が融合した拠点づくりを目指します。

今後、本構想に基づき、関係地権者の皆様や国、東京都等と協議・調整をすすめていきます。

■武蔵地区（産業近代化拠点）整備構想



■各ゾーン・施設の考え方

ゾーン・導入施設		考え方
交通結節点	交通広場	・モノレール利用者及び新産業拠点の利用者等がバス、タクシーを利用するための施設として配置します。
	駐車場・駐輪場	・モノレール利用者及び新産業拠点の利用者等が利用する駐車施設として配置します。 ・モノレール利用者用の駐輪場については、別途、No. 6駅に近い位置への配置もあわせて検討します。
	地域体育施設	・町民や近隣就業者の健康増進やスポーツを通じた交流づくりの拠点施設として配置します。 ・多世代の有効活用に配慮し、様々な屋内競技に対応した機能を導入します。
イノベーション創出ゾーン	研究・開発施設等	・「健康・スポーツ」、「医療・福祉」、「環境・エネルギー」、「危機管理」等の成長産業分野を中心に、都市課題の解決に資する技術・製品開発テーマを明らかにし、新たな技術・製品開発に取り組むための機能を導入し、「多摩地域のイノベーション拠点」を目指します。
産業育成ゾーン	インキュベーションオフィス等	・産業のデジタル化・DX化の推進や産官学連携等、多様な人材交流により、新たなビジネスの育成をサポートするための機能を導入します。 ・新たに創業をめざす起業家の育成（インキュベーション）を図り、事業成功に導くためのサポートを行うための機能を導入します。
農用地活用ゾーン	スマート農業関連施設 等	・農用地という良好な環境条件や横田基地との近接性等を踏まえ、六次農業、ハイテク農業（スマート農業）等の先進農業推進拠点としての機能を導入します。 ・農家との協働により、新たな農業振興のための拠点（農産物販売等）として位置づけます。
地域防災ゾーン	防災拠点施設 災害備蓄倉庫等	・地震等の大規模災害が発生した場合に備え、新たな防災拠点施設（災害備蓄倉庫等）の設置を検討します。 ・既存の武蔵災害用資材置場との統合をはかります。
	一時避難場所	・災害時に一時避難ができるスペースを確保します。
沿道商業業務地区	ロードサイド型店舗等	・新青梅街道に面する側は、駅前の顔となるロードサイド型の飲食関連店舗等を誘致します。

【イノベーションとは……】

モノ、仕組み、サービス、組織、ビジネスモデル等に新たな考え方や技術を取り入れて新しい価値を生み出し、社会に大きな「革新」「刷新」「変革」をもたらす取り組みです。我が国の企業ではよく「技術革新」と表現されます。

【インキュベーションとは……】

（卵等が）ふ化する”という意味です。これになぞらえ、起業家の育成や、新しいビジネスを支援する施設を「（ビジネス）インキュベーション」と呼びます。

【DX（デジタルトランスフォーメーション）とは……】

企業がビジネス環境の激しい変化に対応するために、デジタル技術を活用し、業務、組織、プロセス、企業文化・風土を変革し、新たなデジタル時代にも十分に勝ち残れるよう自社の競争力を高めることをいいます。

6 No. 6駅周辺まちづくり基本構想

④福3・5・23 石畑中央線整備構想

福3・5・23 石畑中央線は、地域間交通軸として位置づけられており、No. 6駅への南北アクセス動線として重要な役割を担う道路です。新青梅街道から南側の区間は殷ヶ谷土地区画整理事業により整備がすすんでいます。新青梅街道から北側の区間は未着手となっています。

福3・5・17 狭山ヶ岡線が未整備であり、全線整備には長期間を要することが予想されます。このことから、青梅街道までの区間を早期に整備し、No. 6駅の開業に伴う交通アクセス環境の向上をはかることとします。当該区間は、東京都・特別区・26市2町の第四次事業化計画における優先整備路線に位置づけられています。

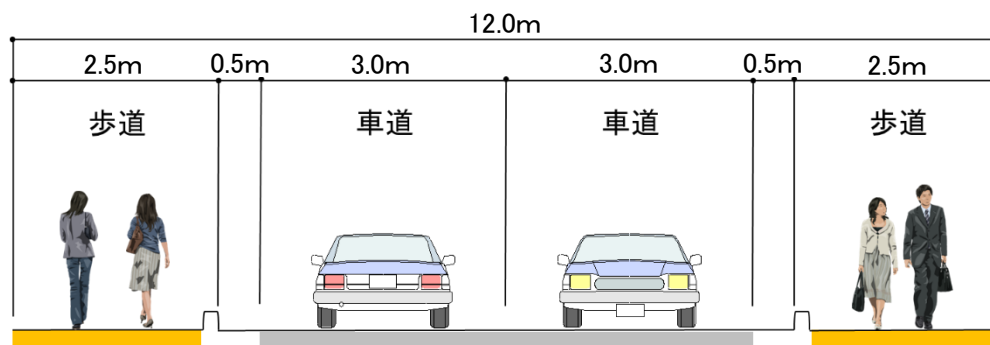
都市計画道路の整備については、街路事業、沿道整備街路事業等の事業手法があり、地権者をはじめ地元の方々と合意形成を図りながら適切な手法を検討します。

■優先整備路線（出典：東京都・特別区・26市2町の第四次事業化計画）

NO.	路線名	区間	所在区	延長(m)
市町 - 70	福生3・4・26号線	富士山栗原新田字大日塚～二本木字西樽口	瑞穂	400
市町 - 71	福生3・4・26号線	福生3・3・27～福生3・4・10	瑞穂	810
市町 - 72	福生3・5・23号線	主地5～福生3・4・4	瑞穂	320



■福3・5・23 石畑中央線の標準断面



※幅員構成や整備形態については、場所によって異なる場合があります。

7 No. 7駅周辺のまちづくり動向

①瑞穂町箱根ヶ崎駅西土地区画整理事業（町施行）

箱根ヶ崎駅西地区は、JR八高線箱根ヶ崎駅に隣接し、町の中心市街地を形成する地区であるものの、都市基盤が未整備のまま市街化がすすみ、交通、排水等居住環境の悪化が進んでいました。このため、道路、公園等の整備を行うとともに、宅地の利用増進をはかり、駅周辺の活性化と健全な市街地の形成をはかることを目的とし、土地区画整理事業を実施しています。

■瑞穂町箱根ヶ崎駅西土地区画整理事業概要

施行者名	瑞穂町
施行面積	約27.4ヘクタール
施行期間	平成8年3月6日～令和14年3月31日
総事業費	約199億円
進捗率	約99%（令和5年3月31日事業費ベース）

区域内には地区計画が設定されており、駅前広場を中心に、近隣商業地や低層住宅地が形成されつつあります。

■瑞穂町箱根ヶ崎駅西土地区画整理事業区域

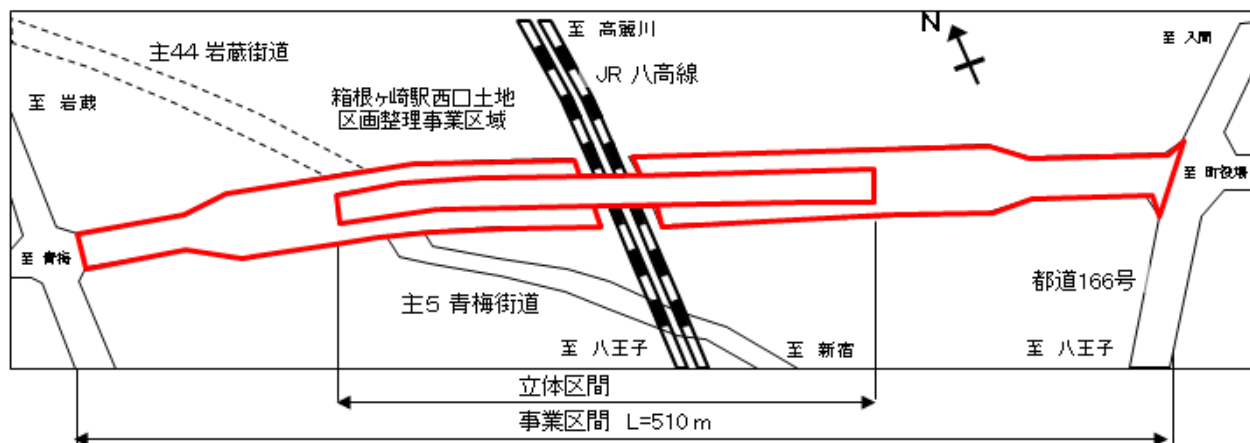


7 No. 7駅周辺のまちづくり動向

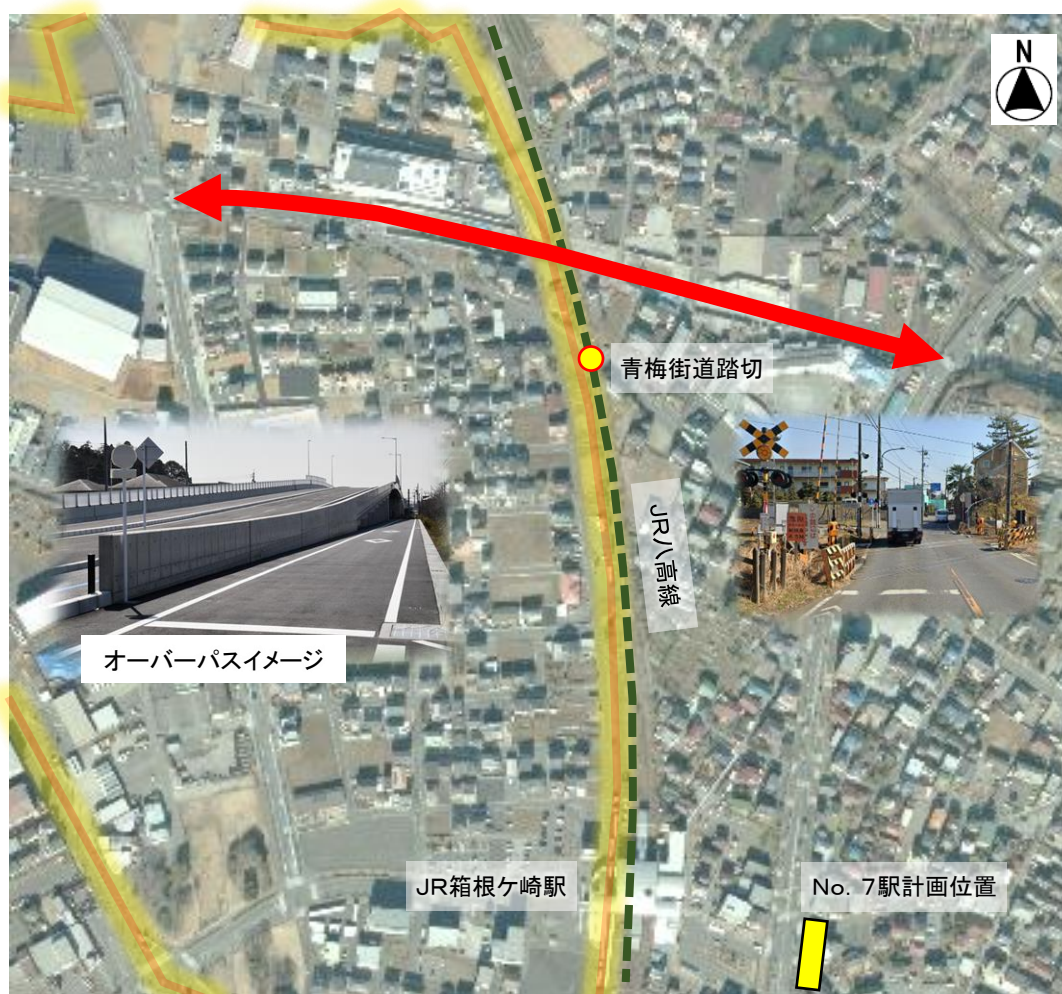
②箱根ヶ崎立体交差事業

箱根ヶ崎駅西土地区画整理事業区域の一部である青梅街道において、青梅街道踏切の渋滞解消、歩行者の安全確保を目的として、東京都建設局にて道路とJR八高線をオーバースタックで立体交差化する事業が進められています。また、良好な都市景観の創出と防災性の向上を目的として、電線類が地中化されます。

■箱根ヶ崎立体交差事業位置



(資料出典：東京都建設局)



8 No. 7 駅周辺まちづくり基本構想

①まちづくりの目標

No. 7 駅周辺のまちづくりについては、都市計画マスタープランにおける中心地区の構想の実現をはかることを基本的な目標とします。

中心地区は、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、町民生活や産業活動を持続的に支えることとしています。

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ることとしています。

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目指す将来像としています。

■ 中心地区の構想



（出典：瑞穂町都市計画マスタープラン（令和3年3月））

都市計画マスタープランでは、中心地区の構想を受けまちづくりの考え方を以下のように定めています。本基本構想は、この考え方を基本とします。

■中心地区のまちづくりの考え方

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。

(出典：瑞穂町都市計画マスタープラン（令和3年3月）)

②全体構想

まちづくりの目標を踏まえ、多摩都市モノレール新駅の設置に向けて以下のとおりまちづくりを考えていきます。

■全体構想

① 回遊性の向上、にぎわいの創出

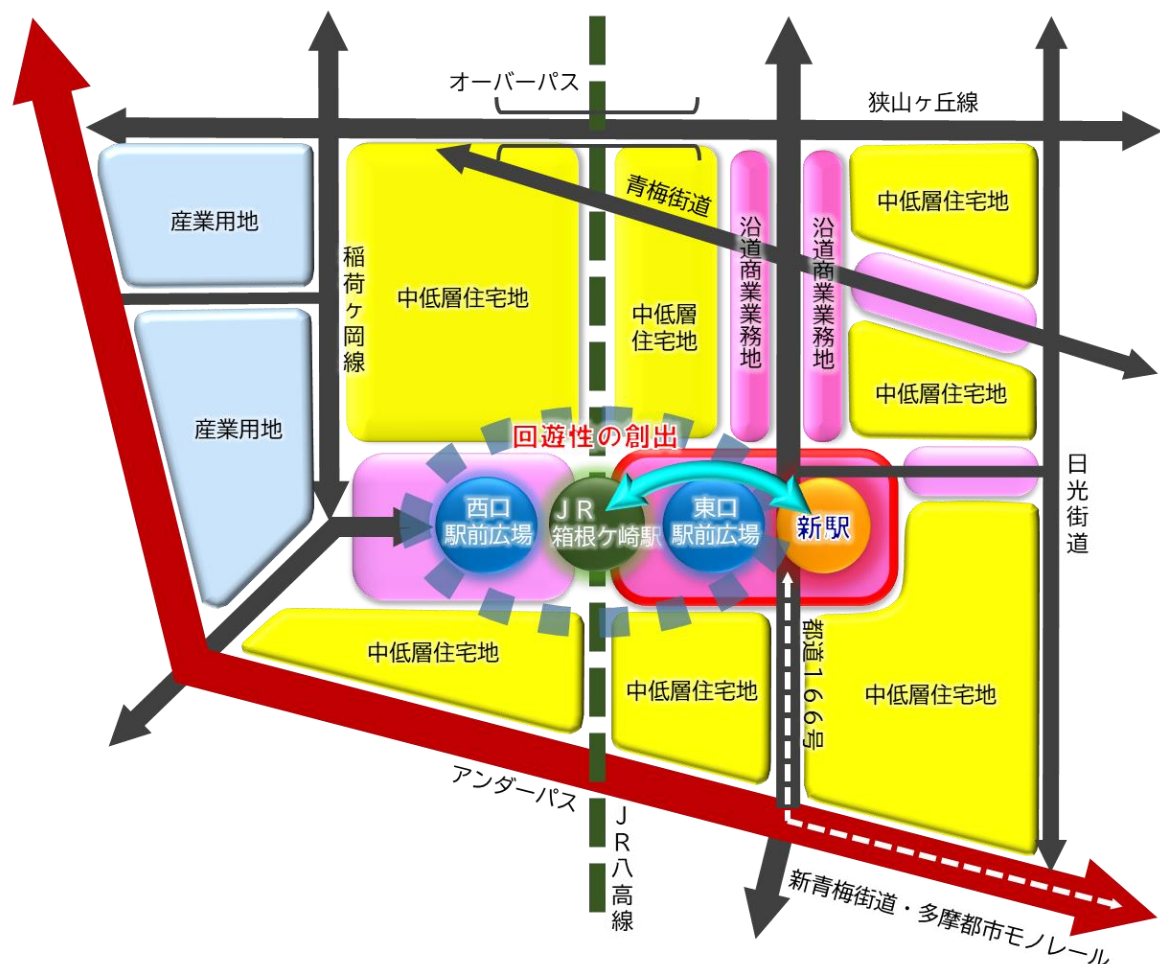
- ・現在のＪＲ箱根ヶ崎駅東口前は、中心市街地にふさわしい商業・業務機能が不足していることから、にぎわいのある駅前空間づくりへ向け、ＪＲ箱根ヶ崎駅と多摩都市モノレールNo. 7 駅間の乗換流動を活用した商業・業務機能を集積し、回遊性の向上と歩行者ネットワークの強化をはかります。
- ・多摩都市モノレールが利用できるようになることで交通利便性が向上するため、ＪＲ箱根ヶ崎駅周辺に病院、スーパー等の生活利便施設の誘致も検討します。

② 駅前空間の再編

- ・多摩都市モノレールNo. 7 駅の整備に伴う公共交通の利便性向上を契機とし、バリアフリー化の推進や駅周辺に魅力のある都市機能の集積を誘導し、交流人口の増加をはかります。
- ・駅周辺の魅力向上とあわせて、駅周辺に効率の高い土地利用を誘導し、居住環境の向上をはかります。

③ 地域交流の活性化

- ・ＪＲ箱根ヶ崎駅西地区の公有地は、駅前という好条件を生かした有効活用をはかることとし、モノレールの開業前と開業後を見据えた段階的な活用方策を検討します。



8 No. 7駅周辺まちづくり基本構想

③東口整備構想

No. 7駅は、東口駅前広場をJR箱根ヶ崎駅で挟む形で設置されます。あわせて東口駅前広場には連絡通路（昇降施設）が設置されるため、駅前広場を改修します。

また、No. 7駅利用者のための駐輪場も付近に設置します。

2つの駅の間には、安全かつ円滑な乗換を支援するため、上空の連絡通路を設けることを検討します。連絡通路を設けることで、新たに生じる乗換利用者の利便性は向上しますが、それだけではJR箱根ヶ崎駅周辺には何ら波及効果は生じません。そのため、乗換利用者の流れを取り込み、町の玄関口かつ中心市街地としてのにぎわい、回遊・活性化を醸成することが肝要です。

■駅前空間の整備構想（写真、絵はイメージです）



にぎわいや回遊性を創出するためには、人の動き、人の流れを効率的に生かすことが重要です。No. 7 駅の開業により、モノレール利用者やJR八高線との乗換利用者等新たな人の動きや流れが生まれます。これらの人々を町の中へ取り込み地域のにぎわいの創生に資する取組をはかります。

またこうした回遊性を、駅前のみではなく地域全体へ波及させていくことも重要です。そのためには、案内サインの充実による地域資源の再活用や、町民の皆様によるPR活動等により、人々の移動や交流を促すことが重要となります。

■にぎわい・回遊性づくりのイメージ（写真、絵はイメージです）



8 No. 7駅周辺まちづくり基本構想

④西口整備構想

JR箱根ヶ崎駅西口は、土地区画整理事業が終盤を迎えており、土地利用が進展しつつあります。既に道路交通基盤も整い、今後は西口のまちづくりへ向けてすすめていくことになります。

西口駅前には、町が所有する2か所の公有地があります。東口のまちづくりと併せ、これらの公有地を有効活用し、地域サービスの向上や地域交流の活性化へつなげていくことが重要です。

駅前という利便性の高い場所であることから、西口の顔となる空間づくりを誘導します。

モノレールが開業するまでの当面の期間については、主に地域交流に資するための暫定的な活用をはかります。

■西口のまちづくりのイメージ（現状以外の写真はイメージです）



9 基本構想の実現に向けて

①協働によるまちづくりの推進

町におけるまちづくりを総合的、計画的にすすめていくためには、町民・各種事業者等、町、国・東京都の各関係者がそれぞれの役割と責任の下、相互に連携・協力する必要があります。

そのため、適切な役割分担と協働により、まちづくりを推進していきます。

また、本町の各種まちづくり施策においては SDGs（持続可能な開発目標）※に取り組むこととしています。本基本構想においても SDGs を念頭に、高齢者や障がい者等の社会参加をすすめるため、バリアフリー化等持続可能なまちづくりを推進していきます。

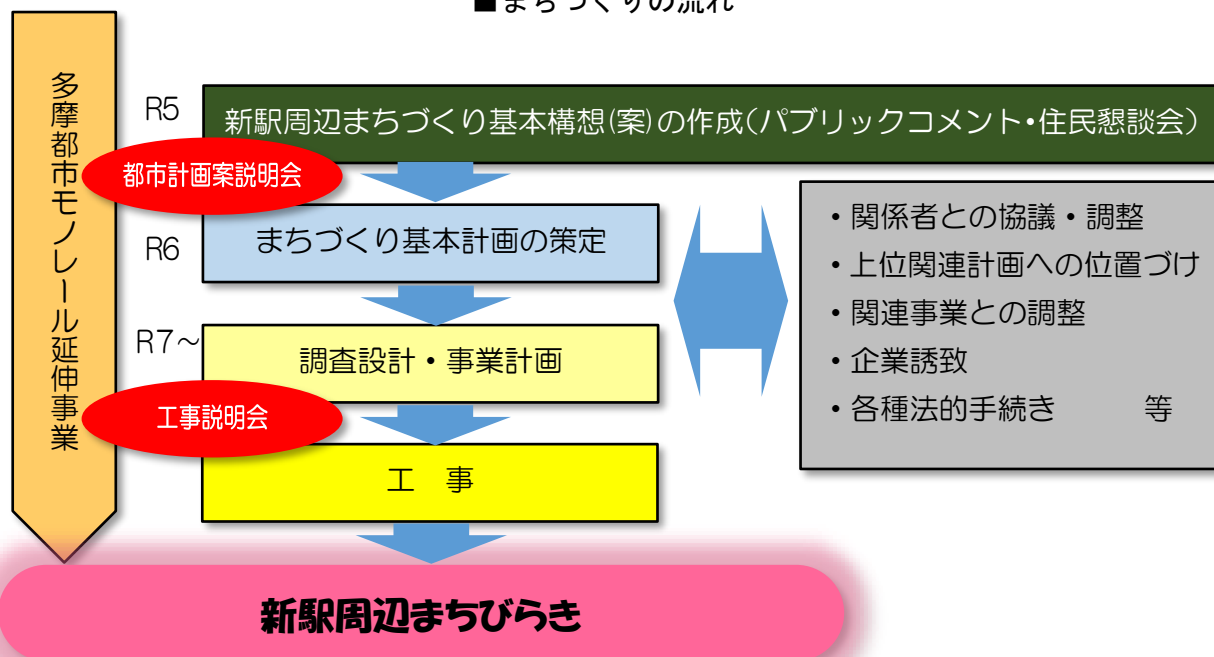
※2015 年 9 月 25 日に国連総会で採択された、持続可能な開発のための国際目標である。2030 年までに達成すべき持続可能な開発目標（SDGs）として 17 の世界的目標と 169 の達成基準が示された。



②まちづくりの流れ

本基本構想の内容を実現するには様々な段階を経ていく必要があります。ここでは、基本的なまちづくりの流れについて示します。また、令和6年度に策定予定である「まちづくり基本計画」においては、モノレール沿線のみでなく、町全体のまちづくりの方向性について示す予定です。

■まちづくりの流れ



(資料)基本構想の策定経過

●パブリックコメントの実施

基本構想（案）について町のホームページに公表し、ご意見をいただきました。いただいたご意見に対する町の回答については、ホームページに記載させていただいています。

【パブリックコメントの実施状況】

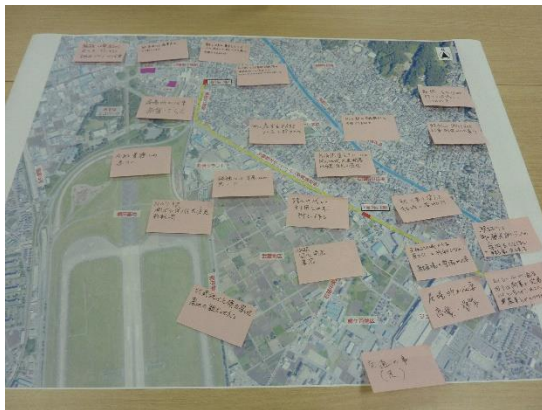
- 実施期間：令和5年7月18日～7月31日
- ご意見の数：5件

●まちづくり懇談会の実施

基本構想（案）について、町内外の方々に参加いただき意見交換を行いました。

【まちづくり懇談会の開催状況】

- 名称：瑞穂町多摩都市モノレール新駅周辺まちづくり基本構想策定に伴うまちづくり懇談会
- 開催日時：令和5年8月23日（水）19:00～20:30
令和5年8月27日（日）13:30～15:00
- 開催場所：瑞穂町役場1階ホール
- 参加者数：計34名



瑞穂町多摩都市モノレール
新駅周辺まちづくり基本構想

令和6年3月

発行 瑞穂町 都市整備部 都市計画課

tel 042-513-9379

e-mail toshikei@town.mizuho.tokyo.jp

