

瑞穂町立地適正化計画 (概要版)



令和7年3月
瑞穂町



はじめに

全国的に本格的な人口減少社会が到来し、少子高齢化のさらなる進行や新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う生活様式の変化など、都市を取り巻く社会経済情勢は大きく変化しています。また、国におきましては、人口減少社会における持続可能な都市を構築するため、平成 26 年に都市再生特別措置法を改正し、立地適正化計画制度を創設するなど、「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを推進しています。



瑞穂町においても、平成 17 年をピークに人口減少に転じ、その傾向が継続していますが、将来に向かって医療・福祉・商業などの生活に必要なサービスを維持していくこと、また、多摩都市モノレールの箱根ヶ崎方面延伸と一体となったまちづくりをすすめることが、喫緊の課題となっています。令和 3 年 3 月に改定した上位計画である「瑞穂町都市計画マスタープラン」では、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～」としています。この目標を具現化し、コンパクト・プラス・ネットワークの視点で、利便性を保った持続可能なまちづくりを実現するため、新たに「瑞穂町立地適正化計画」を策定しました。

今後は、本計画に基づき、緩やかに居住の誘導を行い、人口密度を維持するとともに、生活に必要な都市機能を都市拠点に確保し、現在策定中の「瑞穂町地域公共交通計画」と連携を図り、鉄道やバスをはじめとする公共交通ネットワークを構築し、あらゆる世代の方が安全・安心・快適に暮らせる生活環境の実現や効率的な行政運営をめざし、持続可能な魅力あふれるまちづくりをすすめてまいります。

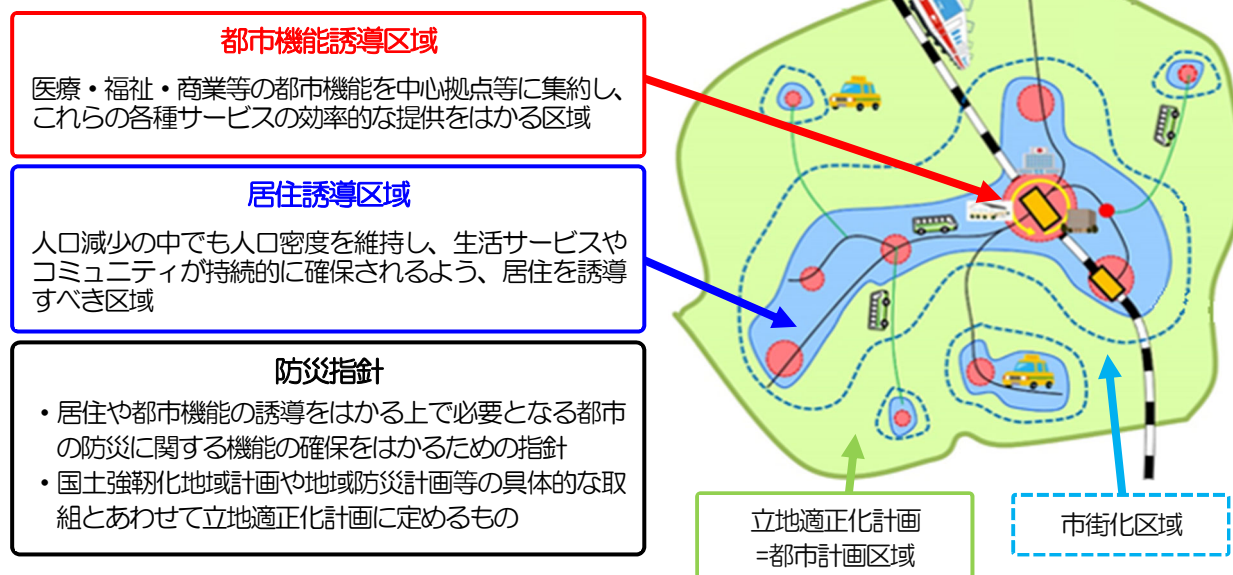
結びに、本計画の策定にあたりまして、ご協力いただきました瑞穂町都市計画審議会委員の皆様をはじめ、貴重なご意見をお寄せいただいた町民の皆さんに心よりお礼を申し上げます。

令和 7 年 3 月

瑞穂町長 杉浦 裕之

1. 立地適正化計画の概要

近年、我が国においては、人口減少や都市機能の低下、公共施設の維持更新費用の増大などが懸念されており、財政面および経済面において持続可能な都市経営を可能とすることが大きな課題となっています。国では、地域の活力を維持するとともに、医療・福祉・商業などの都市機能を確保し、だれもが安心して暮らせるよう、地域公共交通と連携した「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを推進するため、平成26年に都市再生特別措置法を改正し、立地適正化制度を創設しました。



2. 瑞穂町立地適正化計画の策定の目的

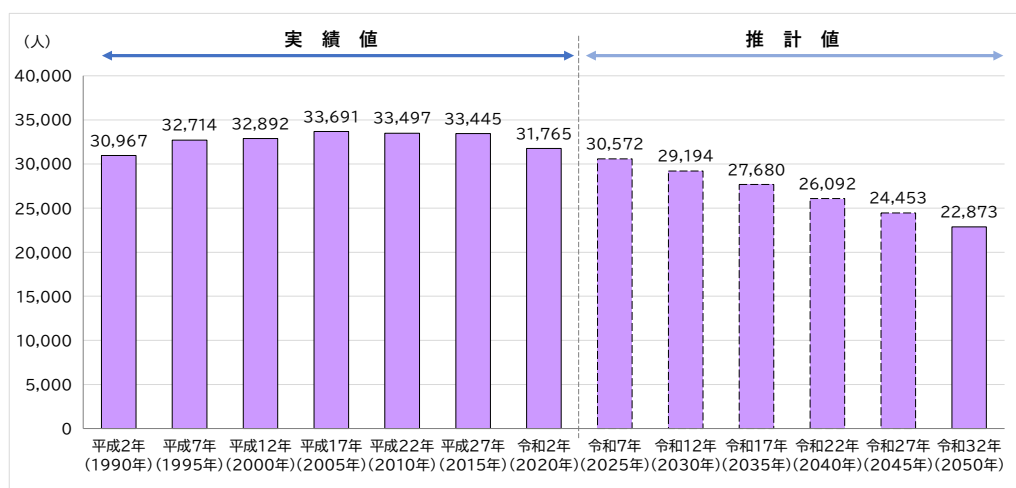
瑞穂町においては、地域特性をふまえた効率的かつ持続可能な都市経営を可能とするため、コンパクト・プラス・ネットワークの考え方により、集約型都市構造の形成を推進し、法改正により追加された防災指針も含めて瑞穂町立地適正化計画（以下「本計画」という。）を策定します。なお、多摩都市モノレールの箱根ヶ崎方面延伸計画や、新駅周辺の新たなまちづくり、地域公共交通のあり方も含めて検討をすすめます。

計画の目標年次は「瑞穂町都市計画マスタープラン」との整合をはかり、令和22年度とします。なお、定期的な計画の進捗状況を確認するとともに、必要に応じて計画の見直しを行います。

3. 現況と課題

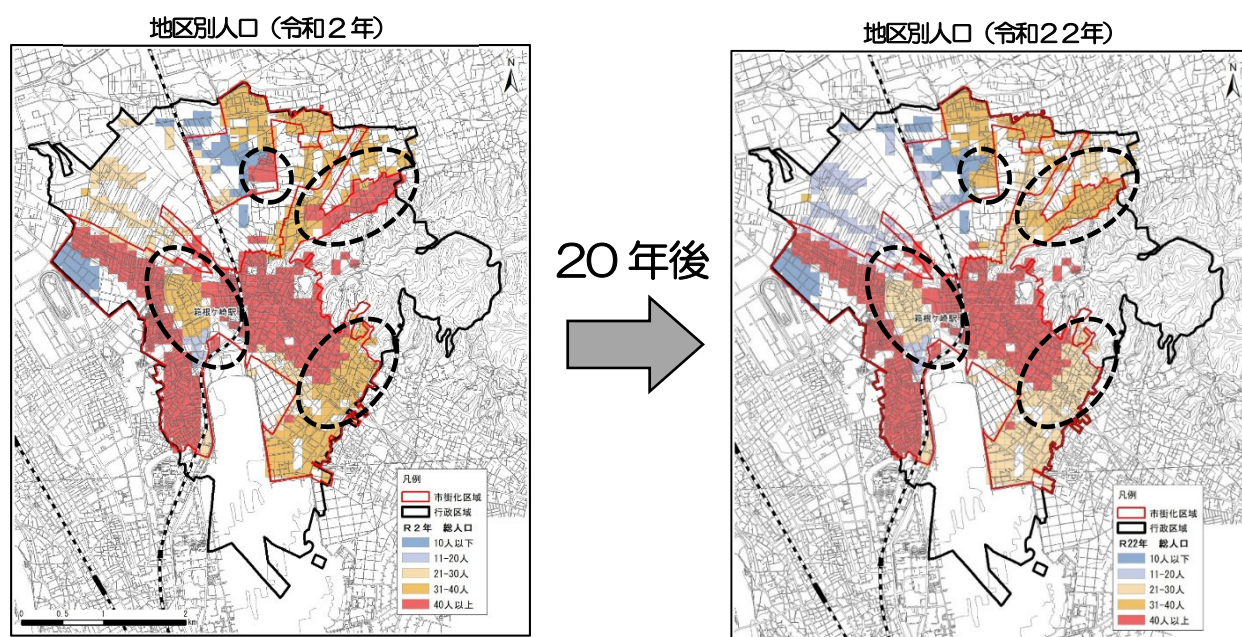
(1) 将来人口の予測

国立社会保障・人口問題研究所による「日本の地域別将来推計人口（令和5年推計）」において、瑞穂町の人口は令和32年に、約22,900人まで減少すると推計されています。



(2) 地域別の将来人口（人口密度）

令和2年の人口分布と本計画の目標年次である令和22年と比較すると、市街化区域内でも人口が減少する箇所がみられます。（多摩都市モノレール延伸に伴う人口予想反映されていません。）



(3) 立地適正化計画における課題

【課題①】 中心拠点の人口密度の維持と生活サービス機能の充実

- 市街地の人口密度の低下の抑制
- 中心拠点に立地する都市機能の維持と集約

【課題②】 自然災害に強いまちづくりによる安全・安心な暮らしの実現

- 市街地の災害リスクの軽減
- 自助・共助などで自然災害に強いまちづくり

【課題③】 地域拠点の生活環境の向上と公共交通サービスの維持

- 高齢者や障がい者（児）の移動手段となる公共交通サービスの確保、利用促進
- 少子・高齢社会の進行へ対応する住民の暮らしやすさの向上

4. まちづくりの方針

瑞穂町の現状および将来見通しに基づく課題への対応や、上位計画における基本目標の実現などの観点から、本計画におけるまちづくりの基本方針を定め、それを進めていくための施策・誘導方針を以下に設定します。

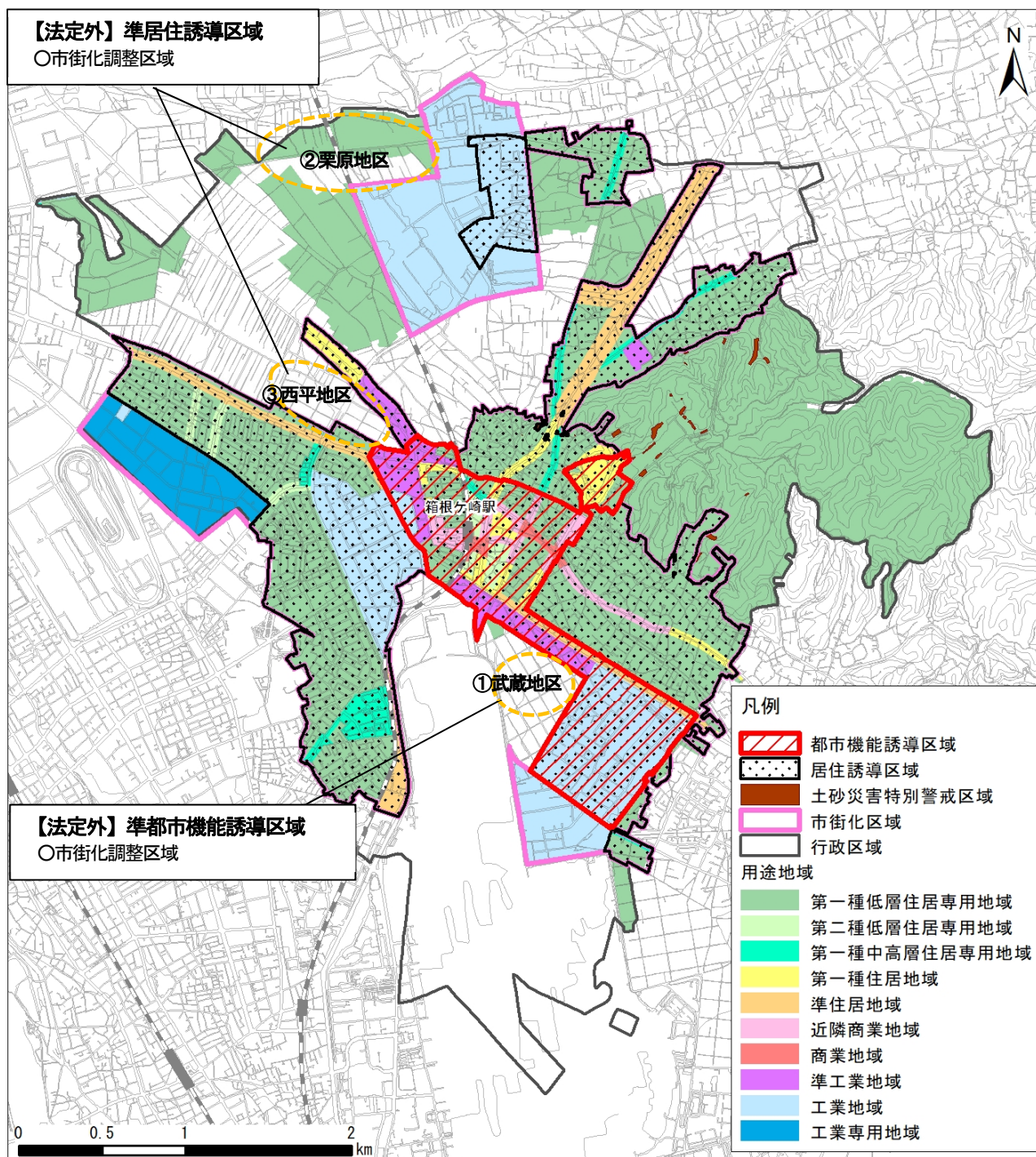
基本方針1	あらゆる年代の人のびとが交流する定住都市づくり
施策・誘導方針	・日常生活における健康づくりや生きがいづくりなど、快適に住み続けられる環境づくり ・高齢者や障がい者（児）、子育て世代の若い世代などあらゆる年代の住民が、通勤や買物などに困ることなく生活できる環境整備
基本方針2	新しい時代に対応したコンパクトな都市づくり
施策・誘導方針	・都市施設などの適正配置や維持管理による財政負担の軽減、持続可能な市街地の形成 ・拠点や公共交通施設の周辺を中心とし、歩いて活動などが可能となる公共交通ネットワークの形成
基本方針3	自然災害に強い安全・安心な都市づくり
施策・誘導方針	・災害に備えたソフト・ハード対策が充実したエリアへの居住誘導、安全・安心な生活環境の確保 ・地域住民が主体となった持続的な防災取組体制の形成

5. 都市機能誘導区域・居住誘導区域について

都市機能誘導区域は、さまざまな施設（都市機能誘導施設）について、都市の拠点となる地区に集約することにより、各種サービスが効率的に提供されるよう設定すべき区域です。居住誘導区域は、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を維持・誘導すべき区域です。本計画において都市機能誘導区域および居住誘導区域を、下図のとおり設定します。

また、市街化調整区域内にある「①武蔵地区」は、多摩都市モノレールの延伸区域の新駅周辺の開発が見込まれているため「準都市機能誘導区域（法定外）」として設定し、さらに、「②栗原地区・③西平地区」についても、今後の住宅施策などを計画的に推進するため「準居住誘導区域（法定外）」として設定します。

図 都市機能誘導区域・居住誘導区域



6. 都市機能誘導施設の設定

都市機能誘導施設は、生活利便性の向上をはかるために維持・誘導を目指していく施設のことであり、町役場をはじめとする各種の主な施設が集積する都市機能誘導区域において、瑞穂町における都市機能誘導施設を下記のとおり設定します。なお、下表に定める誘導施設は都市再生特別措置法第108条の規定に基づく届出の対象となります。

表 都市機能誘導施設一覧

施設分類	施設	誘導施設の対象 ●：維持型 ■：誘導型
行政施設	町役場	対象（●）
介護・福祉・保健施設	保健センター	対象（●）
子育て支援施設	子ども家庭支援センター	対象（●）
文化施設	文化ホール	対象（●）
	図書館	対象（●）
商業施設	大規模小売店（店舗面積1,000㎡超）	対象（■ ●）
医療施設	病院（20床以上）	対象（●）

誘導施設対象の考え方について

維持型の施設（●）・・・都市機能誘導区域内での配置を維持する。

誘導型の施設（■）・・・新たな施設整備の際には都市機能誘導区域内へ誘導する。

対象外の施設・・・都市機能誘導区域に限定せず、地域全体に分散して立地を図ることが望ましい。

※上記の表に記載されていない施設は届出の対象外となります。

7. 誘導施策

まちづくりの基本方針から設定した施策・誘導方針に基づき、「第5次瑞穂町長期総合計画」における施策をもとに、都市機能誘導、居住誘導、交通公共交通に係る各誘導施策を設定します。

都市機能誘導に係る施設

施策・誘導方針	高齢者や障がい者（児）、子育て世代の若い世代などあらゆる年代の住民が、通勤や買物などに困ることなく生活できる環境整備
①計画的な土地利用の推進	○ 都市計画の適正化 ○ 市街地整備の促進および区域区分の適正化 ○ 多摩都市モノレール沿線のまちづくりの推進
②土地区画整理事業の推進	○ 箱根ヶ崎駅西土地区画整理事業の推進 ○ 殿ヶ谷土地区画整理事業の推進 ○ 栗原土地区画整理事業の推進に向けた支援・研究 ○ 新たな土地区画整理事業の事業化に向けた調査 ○ イノベーション創出に向けたまちづくりの研究・検討
③住宅セーフティネットの形成	○ 国や都の補助金の周知・啓発 ○ 町営住宅の浴室改修工事の実施
施策・誘導方針	都市施設などの適正配置や維持管理による財政負担の軽減、持続可能な市街地の形成
①既存施設の適切な維持管理	○ 町が管理するすべての公共施設およびインフラ施設の適正な維持管理 ○ 公共施設などの統廃合・除却の検討
②個別施設計画の整備・運用	○ 町が管理するすべての公共施設およびインフラ施設の維持管理計画、実施方針の策定
③体育施設などの整備・維持管理	○ 新たな機能を備えた体育館の新設検討 ○ 民間事業者や地域との協働による施設運営方法の検討

居住誘導に係る施設		
施策・誘導方針	日常生活における健康づくりや生きがいづくりなど、快適に住み続けられる環境づくり	
①健康づくりの推進	○ 健康づくりのための相談機会の提供や生活習慣病予防事業などの継続 ○ 健康づくりに向けた地域の通いの場の拡大・活用	
②居住環境の整備	○ 既存住宅の耐震化やバリアフリー化の推奨 ○ 地区計画の活用による住環境保全・誘導	
③空き家などの活用を促進するための支援	○ 空き家などの適正な管理の周知 ○ 空き家などの利活用の研究・検討 ○ 空家等対策計画の策定	
施策・誘導方針	災害に備えたソフト・ハード対策が充実したエリアへの居住誘導、安全・安心な生活環境の確保	
①災害に強いまちづくりの推進	○ 地震に強い都市づくりの推進 ○ 安全な市街地の整備、再開発 ○ 道路、橋りょうの整備 ○ 治水対策の推進 ○ 無電柱化の推進 ○ 防災広場の適正な維持管理	
施策・誘導方針	地域住民が主体となった持続的な防災取組体制の形成	
①自主防災組織の強化	○ 災害に備えるための行動 ○ 災害による被害を防ぐための活動 ○ 災害時の活動の習得 ○ 普及啓発活動	

公共交通ネットワークに係る施策		
施策・誘導方針	拠点や公共交通施設の周辺を中心とし、歩いて活動などが可能となる公共交通ネットワークの形成	
①多摩都市モノレール延伸と一体となった駅周辺の整備	○ 箱根ヶ崎駅東口広場の再整備（（仮称）No.7駅設置による駅前整備） ○ 箱根ヶ崎駅およびモノレール新駅周辺のまちづくりの調査研究、整備計画の策定および実施 ○ 箱根ヶ崎駅西土地区画整理事業の推進 ○ 殿ヶ谷土地区画整理事業の推進 ○ 事業中や新たな土地区画整理事業と連携した都市空間の創出 ○ 新青梅街道の拡幅に伴う都市計画道路福3・4・4号線（新青梅街道線）の下水道污水管布設替えおよび雨水管の新設	
②バス交通の充実	○ 地域公共交通計画の策定 ○ 地域公共交通会議における今後の公共交通のあり方の検討 ○ 瑞穂町デマンド交通の実証実験の実施 ○ 民間バス事業者への運行路線拡充や運行本数などの改善に向けた要請	

8. 届出制度について

都市機能誘導区域外における誘導施設の整備の動向を把握するため、都市機能誘導区域外での誘導施設を有する建築物の建築行為または開発行為を行う場合には、それぞれの行為に着手する30日前までに届出が必要です。また、都市機能誘導区域内にて誘導施設を休止または廃止しようとする場合にも届出が必要です。

居住誘導区域外での一定規模以上の住宅の開発、建築等行為も届出の対象となります。

都市機能誘導に係る届出

■都市機能誘導区域外で届出対象となるもの

【開発行為】

- ・誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為

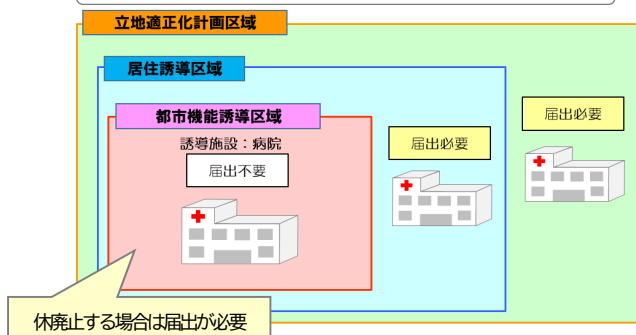
【建築等行為】

- ・誘導施設を有する建築物を新築する場合
- ・建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合
- ・建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合

■都市機能誘導区域内で届出対象となるもの

- ・誘導施設を休止または廃止しようとする場合

開発行為などに係る届出のイメージ



居住誘導に係る届出

■居住誘導区域外で届出対象となるもの

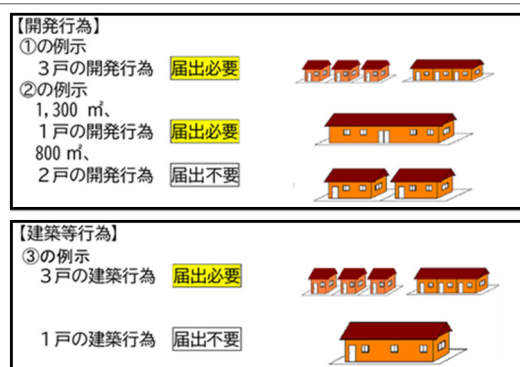
【開発行為】

- ① 3戸以上の住宅の建築目的の開発行為
- ② 1戸または2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの

【建築等行為】

- ③ 3戸以上の住宅を新築しようとする場合
- ④ 建築物を改築し、または建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

居住誘導区域外における開発行為などに係る届出のイメージ



9. 防災指針について

(1) 防災上の取組方針について

立地適正化に関する基本的な方針として、「基本方針3 自然災害に強い安全・安心な都市づくり」を掲げ、安全・安心に配慮した居住誘導を推進するため、取組方針を以下のとおりとし、災害リスクの回避や低減につとめます。

災害	課題	取組方針
土砂災害	・土砂災害警戒区域内に建物が立地しており、土砂災害防止の取組が必要。	【リスクの回避】 ・安全なエリアへの緩やかな居住誘導などによるリスクの回避
洪水	・狭山池周辺は浸水深1.0～3.0m未満の箇所があり、避難が困難となるおそれがあるため、避難体制の充実や避難場所の確保などの取組が必要。 ・狭山池周辺と残堀川沿岸は浸水深1.0m未満の箇所が一部みられ、状況に応じた避難所・施設の運用が必要。	【リスクの低減】 ・河川などのインフラ整備 ・建築制限・指導、木造住宅の耐震診断、耐震改修の促進、空き家等対策事業などの対策支援の充実 ・防災訓練の実施などの避難・防災体制の充実、防災ハザードマップの周知などによる啓発活動・情報提供などのソフト施策
内水	・居住誘導区域の北部では最大1.0m未満の浸水の可能性があり、平屋の建物は浸水の状況によって避難が困難になることが懸念されるため、排水機能の強化などが必要。	【リスクの低減】 ・下水道施設の整備や維持管理、雨水浸透施設の設置促進などのインフラ整備 ・防災ハザードマップの周知などによる啓発活動・情報提供などのソフト施策
地震	・居住誘導区域内のむさし野2丁目周辺では、建物の耐震化、不燃化の促進や、地域の安全対策の取組が必要。	【リスクの低減】 ・道路の整備と適正な維持管理 ・地域の防災性向上に向けたソフト施策

(2) 具体的な取組とスケジュール

瑞穂町の居住誘導区域では、豪雨時に伴う浸水リスクが基本となりますが、治水対策は、多額の費用と長期的な取組および国や東京都、流域市町村との連携も必要となります。このため、「瑞穂町国土強靱化地域計画（アクションプラン編）」における取組内容と整合をはかりながら、具体的な取組とスケジュールを以下のように設定します。

視点	項目	災害ハザード				具体的な取組	実施主体	実施時期		
		洪水	内水	土砂	地震			短期 (5年)	中期 (10年)	長期 (20年)
回避	危険回避			●		安全なエリアへの緩やかな居住誘導	町			
リスクの低減（ハード）	インフラ整備	●				多摩川水系流域治水プロジェクト	都 町			
		●				河川などの整備	都			
		●	●		●	緊急輸送道路の確保	国 都 町			
					●	都市計画道路などの整備	国 都 町			
		●	●		●	公園・緑地の整備および維持管理	町			
		●	●		●	下水道施設の整備	町			
		●	●		●	箱根ヶ崎駅西土地区画整理事業による道路、公園などの整備	町			
		●	●			殿ヶ谷2号幹線整備事業による雨水幹線管渠の整備	町			
		●	●		●	町道などの整備と適切な維持管理	町			
	施設整備	●	●	●	●	公共施設個別施設計画の策定、運用	町			
				●	●	消防力の強化（消防装備充実）	町			
				●	●	防災施設の整備充実	町			
				●	●	防災拠点の機能充実（危機対応・危機管理体制の強化）	町			
	土地利用	●	●	●	●	計画的な土地利用の推進	町			
		●	●	●	●	緑地の保全	町			
		●	●	●	●	農地の保全と担い手の確保	町			
	対策支援			●	●	危険区域などの指定	都			
				●	●	建築制限・指導	都			
					●	ブロック塀の生垣改修の促進	町			
					●	木造住宅の耐震診断、耐震改修の促進	町			
		●	●		●	地区防災計画の策定の支援	町			
		●	●		●	空き家等対策事業	町			
リスクの低減（ソフト）	防災体制の充実	●	●	●	●	防災訓練の実施	町			
		●	●	●	●	避難行動要支援者支援体制の構築	町			
		●	●	●	●	横田基地との協力体制	町			
		●	●	●	●	陸上自衛隊との協力体制	町			
		●	●	●	●	町内会・自治会への支援	町			
		●	●	●	●	ハザードマップの作成・配布	町			
	啓発活動・ 情報提供	●	●	●	●	情報提供の充実	町			
		●	●	●	●		町			

10. 目標指標設定の基本的な考え方

(1) 目標指標設定の基本的な考え方

本計画の方針と都市づくりの目標に基づいた定量的な目標指標を設定したうえで、定期的な評価と計画内容の見直しを行いながら、持続可能な都市の構築に取り組んでいきます。各分野のまちづくり基本方針に対する目標指標は以下のとおりです。

基本方針1 あらゆる年代の人びとが交流する定住都市づくり【居住誘導】

目標指標	現状値（令和2年度）	目標値（令和22年度）
居住誘導区域内の人口密度	46.7人/ha	48.3人/ha
目標指標	現状値（令和6年度）	目標値（令和22年度）
地価公示価格の変動率	2.3%増加	増加率維持

基本方針2 新しい時代に対応したコンパクトな都市づくり【都市機能、公共交通】

目標指標	現状値（令和6年度）	目標値（令和22年度）
都市機能誘導区域内の誘導機能立地数	10機能	現状維持以上
目標指標	現状値（令和5年度）	目標値（令和22年度）
箱根ヶ崎駅の乗車人員数	3,974人/日	現状値以上
コミュニティバスの乗降客数	40,711人/年	現状値以上

基本方針3 自然災害に強い安全・安心な都市づくり【防災】

目標指標	現状値（令和2年度）	目標値（令和22年度）
住宅の耐震化率	83.9%（棟数ベース）	おおむね解消
目標指標	現状値（令和元年度）	目標値（令和22年度）
総合防災訓練の参加者数	1,736人	現状値以上

(2) 期待される効果

目標指標が達成されることにより期待される効果を、以下の「評価指標」として設定します。

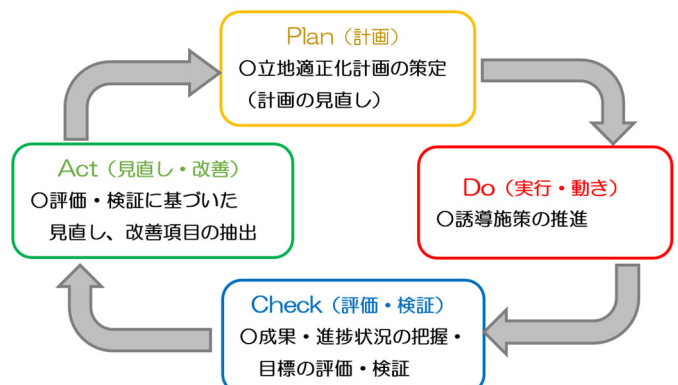
【第5次長期総合計画後期基本計画策定における住民意識調査結果】

（住民意識調査による定住意向・満足度）

評価指標	現状値	目標値（令和22年度）
住みやすさ（定住意向）	38.2%	現状値以上
公共交通の充実（満足度）	13.9%	現状値以上
防災・災害対策（満足度）	30.1%	現状値以上

11. 計画の進行管理・見直しについて

本計画は、瑞穂町の立地の適正化に関する基本的な方針となるものであり、上位計画や個別・関連計画との整合・連携をはかって計画を実現していくことになります。各種統計調査や住民意識調査などによるまちづくりの進捗状況を評価・検証し、必要に応じて見直し・改善を行い、計画の適切な進行管理を行っていきます。



お問い合わせ先

瑞穂町 都市整備部 都市計画課 計画・住宅係

〒190-1292 東京都西多摩郡瑞穂町大字箱根ヶ崎 2335 番地

TEL：042-557-0599（直通）



瑞穂町

