

第6章 誘導施策に関する検討

本計画では、都市機能誘導区域、誘導施設、居住誘導区域の設定をもとに、それらの誘導を促進するための各種施策を実施することにより、計画の実効性を高めることがもとめられます。それら必要な施策について、本計画で整理した施策・誘導方針にもとづき、「第5次瑞穂町長期総合計画」における施策をもとに設定します。

【本計画の施策・誘導方針（再掲）】

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	
施策・誘導方針	1－1. 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 1－2. 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	2－1. 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 2－2. 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	3－1. 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 3－2. 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. 都市機能誘導に係る施策

都市機能誘導区域への都市機能の誘導については、瑞穂町が行う施策・事業を推進することにより、誘導施設の誘導や、拠点内の環境形成をはかります。

【施策・誘導方針１－２】

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	
内容	●都市計画マスタープランの全体構想および地区別構想をふまえ、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立地を促進するとともに、町の特性を生かした持続可能な都市の集約化・効率化につとめます。 ●新青梅街道沿道や既成市街地を含め多摩都市モノレール延伸と一体となった整備の方向性を明確にし、利便性の高い快適に住み続けられるまちづくりをすすめます。 【実施施策・事業】 ○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	
内容	●箱根ヶ崎駅西土地区画整理事業は、多摩都市モノレールの延伸を踏まえ、事業を促進します。 ●殿ヶ谷土地区画整理事業は、多摩都市モノレール延伸に伴う新駅周辺のまちづくり構想の中の一部として、事業系用途（工業地域）に適した整備を行うとともに、快適に過ごせる空間づくりを促進します。 ●組合設立準備中である栗原地区土地区画整理事業は、権利者の合意形成や基盤整備のあり方などについて支援や研究を行います。また、現在施行中の土地区画整理事業の進捗状況と社会情勢をふまえ、今後の新たな土地区画整理事業の事業化に向けた調査をすすめます。さらに、瑞穂町の産業力を高めるため、町の経済をささえる多様な主体が有機的に連携できるよう、イノベーション創出に向けたまちづくりの研究につとめます。 【実施施策・事業】 ○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	
内容	●住宅の確保に配慮を要する高齢者・障がい者（児）・子育て世帯などが、可能な限り住み慣れた地域で住宅を確保できるよう、それぞれの実情に応じた住まい確保への支援を推進します。 ●町営住宅については、長寿命化計画に沿った維持管理につとめます。 【実施施策・事業】 ○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２－１】

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	
内容	●人口動向や社会情勢などの変化をふまえ、町内で必要とされる公共施設などを長期的な視点で最適に配置するとともに、耐用年数を超過する施設の更新時期を見据え、事業量の平準化やライフサイクルコストの最小化につとめます。 【実施施策・事業】 ○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	
内容	●住民が安全で快適に公共施設などを利用できるよう、すべての施設について、個別の施設維持管理計画にもとづき、適切に運営や維持管理をすすめます。 【実施施策・事業】 ○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	
内容	●体育施設の維持管理を行うとともに、安全・安心な施設として快適に利用できるよう施設の環境整備につとめます。特に、中央体育館は利用者の安全を守るために、新たな機能を備えた体育館の新設を検討します。 【実施施策・事業】 ○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

2. 居住誘導に係る施策

居住誘導区域への居住の誘導については、瑞穂町が行う施策・事業を推進することにより、居住誘導区域内への誘導をはかります。

【施策・誘導方針１－１】

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	
内容	●住民それぞれが健康の維持・増進や身体の機能を維持するため、相談や専門家などの助言を受けられる体制づくりと健康づくりに自発的に取り組める環境を整え、健康への不安軽減や疾病予防につとめます。また、地域のさまざまな人や組織、活動と連携した健康づくりを推進します。 【実施施策・事業】 ○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	
内容	●魅力ある居住環境のもとで、だれもが安心して生活できるように、災害に強い安全な住まいづくりや、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るとともに、豊かな自然と市街地の緑が融合する質と量のバランスのとれた住環境の形成を推進します。 【実施施策・事業】 ○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	
内容	●町内に存在する空き家などの適正な管理を働きかけるとともに、今後の空き家などの利活用について研究します。 【実施施策・事業】 ○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３－１】

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

内容	●災害に強い都市の形成をはかるため、建築物の耐震性強化を推進します。火災の発生、危険物の存在などの危険要因への対処など、災害に強いまちづくりの推進につとめます。 【実施施策・事業】 ○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３－２】

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

内容	●自助、共助および公助の連携により、地域の安全・安心は確保されています。その中で地域の相互協力体制の主体である自主防災組織を強化することに努めます。 【実施施策・事業】 ○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
----	--

3. 公共交通ネットワークに係る施策

公共交通ネットワークに係る施策については、町内での生活利便性の維持・向上および町外へのアクセス利便性の向上に資する要素であることから、バス事業者などとの協議・連携のもと、必要な施策を講じます。

【施策・誘導方針2-2】

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	
内容	●箱根ヶ崎駅やモノレール新駅において、新たなにぎわいの創出や多様な人びとの交流の拠点として、新しい町の顔づくり、交通結節点となる地域の拠点のあり方を検討します。また、低炭素型まちづくりの視点から快適な歩行空間と自転車利用しやすい環境を備えた交通拠点などの、整備について関係者などと調査研究し、整備の方向を明確にしていきます。 ●事業中や今後の新たな土地区画整理事業においては、駅周辺の整備の方向性と連携させ、住宅・商業・工業などの多様な用途を適正に配置・誘導し、調和した魅力ある都市空間の創出をはかります。 【実施施策・事業】 ○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（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	
内容	●関係機関に対し、箱根ヶ崎駅や町内の主要な施設へアクセスできる利便性の高いバス交通の運行を推進、路線の維持につとめます。さらに、自動運転を含む新たな公共交通の検討、研究を行います。 【実施施策・事業】 ○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

4. 届出制度について

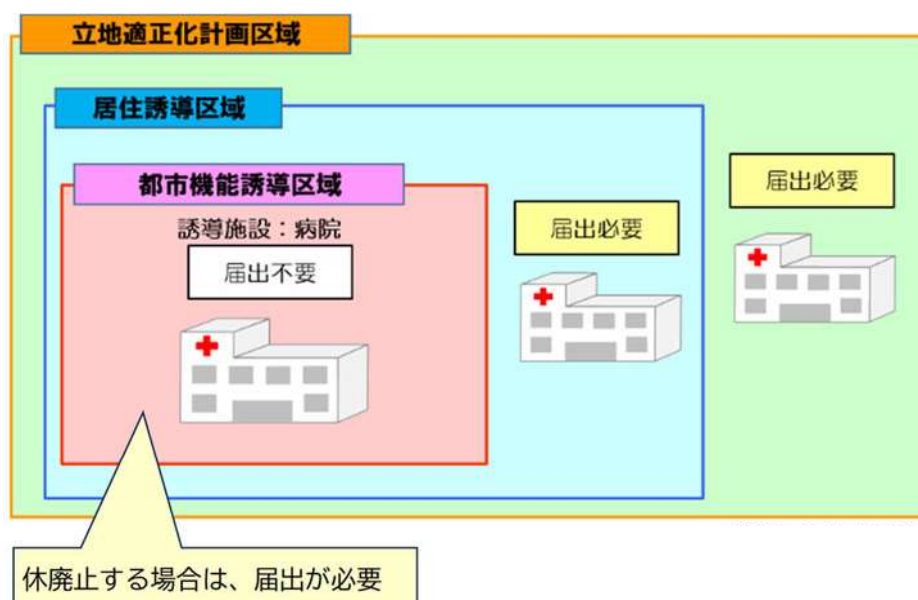
4-1 都市機能誘導に係る届出制度

都市機能誘導区域に関する届出は、瑞穂町が都市機能誘導区域外における誘導施設の立地の動きを把握するための制度です。

都市機能誘導区域外での誘導施設を有する建築物の開発行為または建築行為などを行う場合には、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。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も同様に、誘導施設を休止または廃止しようとする日の30日前までに届出を行う必要があります。

■都市機能誘導区域外で届出対象となるもの（都市再生特別措置法第108条）
《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を行おうとする場合
《建築等行為》 ・誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ・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（都市再生特別措置法第108条の2）
・誘導施設を休止または廃止しようとする場合

図 開発行為などに係る届出のイメージ



出典：改正都市再生特別措置法等について〔国土交通省〕より作成

4-2 居住誘導に係る届出制度

居住誘導区域に関する届出は、瑞穂町が居住誘導区域外における住宅開発などの動きを把握するための制度です。一定規模以上の開発、建築行為などを行う場合には、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。

■居住誘導区域外で届出対象となるもの（都市再生特別措置法第88条）

《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

図 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



出典：改正都市再生特別措置法等について〔国土交通省〕より作成