

番号	意見・修正案	町の考え・対応
1	<p>公共施設の立地案</p> <p>現、寿楽のあり方を見れば、如何にも立地条件が悪く利用価値がない有様である。又、スカイホールを見ても立地条件がすこぶる悪く、利用度が将来に向け若者相手のホールとしか利用価値がない過去の負である。そこで、立地条件を踏まえた、駅西口開発地に総合的な多目的施設を作る。</p> <p>【長所】</p> <ol style="list-style-type: none">1. 町のほぼ中央にあり平坦地である。2. 町の交通網の起点集合点である。3. JR、都市モノレール、バスの離発着地であり町住民だけでなく多方面からの利用が望める。 <p>【利用案】</p> <ol style="list-style-type: none">1. 高齢者が街の大半を占めることは言わずと知れたことであり、21世紀の姥捨てリゾート地にする。2. 室内プール、競泳プールと遊泳プールと健康プールを作る。3. 大型銭湯を設ける。（朝6時～夕方19時まで営業、但し11時～15時まで休み）4. レストラン喫茶店開業、5. 飲食店を開業（アルコールをAM10時より20時まで提供する）6. カラオケ喫茶開業（上記5同様）7. 室内軽スポーツ場設置（輪投げ、ボッチャ、ピンポン、麻雀、囲碁将棋、ダンスホール、和太鼓、ギターピアノ管弦楽等）8. 5000人程度収容のホール、1000人程度のホールを設ける。9. 10000人程度収容のアリーナを設置。	<p>一般的に立地適正化計画とは、民間の建物を誘致することが目的の計画ではありません。立地適正化計画は全国的な人口減少の中、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、市街化区域をさらに狭めた誘導区域（居住誘導区域・都市機能誘導区域）を設定し、すでに存在する「住宅」や「町で指定した施設」（都市機能誘導施設）を維持していくための計画です。</p> <p>また、新しく建てられる「一定規模以上の住宅」や「町で指定された施設」（都市機能誘導施設）を誘導区域外に建築する場合は町への届出が必要となります。計画内に「誘導」という言葉がたびたび出てきますが、これは届出制度によって建物の立地を誘導区域内へ緩やかに誘導していくことを指します。将来的にどのような地域にどのような施設整備や土地利用を計画していくかについては、本計画ではなく、町の状況に応じてその他の計画で検討していくこととなります。</p> <p>瑞穂町は、横田基地の高度制限等の制約があるため、高層建築物の建築は困難です。また、箱根ヶ崎駅西地区は地区計画区域に設定されており、住宅、商業・業務、工業の調和の取れた健全な市街地の形成を目指すことをまちづくりの目標としています。</p> <p>多摩都市モノレール延伸に伴い、町では「多摩都市モノレール延伸を契機とした瑞穂町まちづくり基本計画」を策定中です。現在、計画案が公表されており、新駅周辺のまちづくり基本構想が記されています。その中で、JR箱根ヶ崎駅前への商業・業務機能・都市機能の集積、病院・スーパー等の生活利便施設の誘致を検討することとなっています。</p>
2	<p>近隣市の状況なども組み入れたほうが良いのではないのでしょうか。</p> <p>町の計画ではありますが、すべての施設について行政が設置した施設のように考える必要はないのかと思います。</p> <ul style="list-style-type: none">・武蔵野地区では、隣接する羽村市側に病院があります。・殿ヶ谷地区では、隣接する武蔵村山市側にドラッグストアなどもあります。 <p>こういった施設を利用できると考えます。</p>	<p>本計画では、町の誘導施設を設定するにあたり、町内の施設でどれくらいカバーできているかを把握するため、町の現状分析では近隣市の状況を除いた形としています。届出制度など今後の運用の中で、近隣市の状況を把握していくことが重要と考えています。</p>
3	<p>公共交通軸について記載がありますが、町の多くの方は、自家用車等での移動が多いことかと。</p> <p>移動のしやすさ、人の流れ・・・いわゆる道路網、自転車での移動なども、そのような考え方も入れることも良いのではないのでしょうか。</p> <p>図では基幹となる幹線道路である国道16号線が途中で途切れていて、少し気になりました。</p>	<p>本計画では、瑞穂町都市計画マスタープランでの考え方と、現況の公共交通の運行状況をふまえ、基幹的な公共交通軸としています。</p> <p>鉄道（JR線・多摩都市モノレールの計画線）や、バス（民間バス・コミュニティバス）の運行している箇所を、公共交通軸として設定しているため、現在の表現となっています。</p>
4	<p>町内の施設について、一覧でわかりやすく表記されていますが、町内だけではなく、周辺（瑞穂境界から1km程度）の状況もわかるようになっていないと、町の立ち位置が良くわかることかと思えます。</p> <p>もしくは、この計画をホームページで掲載するときなどは、近隣市の状況についてもリンクを添付するなど、そのような見せ方もあることかと思えます。</p>	<p>「第2章 瑞穂町の現状分析 4.都市機能の現状の整理」において示している各施設の分布と整合性を合わせているため、現在のような表現となっています。</p>
5	<p>スカイホール付近ですが、都市機能誘導区域と土砂災害特別警戒区域が重なっている（隣接している？）ところが気になります。</p> <p>P86を見ると隣接していること、そして、その付近は何もない（畑だけ？）ことがわかるのですが。</p>	<p>土砂災害特別警戒区域（災害レッドゾーン）での住宅等の建築や開発行為等には規制があります。また、災害レッドゾーンを居住誘導区域に含めることは原則禁止となっているため、本計画においても誘導区域に土砂災害特別警戒区域は含まれていません。しかし、土砂災害特別警戒区域に隣接する土砂災害警戒区域（災害イエローゾーン）は誘導区域内に含まれた計画となっています。</p> <p>土砂災害警戒区域（災害イエローゾーン）での住宅等の建築や開発行為等には規制がありません。本計画においては、土砂災害警戒区域はソフト対策を講じることで安全性が確保され则认为、居住誘導区域に設定している区域があります。</p> <p>また、区域を決定するにあたり、道路などの地形地物や、用途境、区域区分などの不変的なものを根拠としているため、現在の形状となっています。</p>

番号	意見・修正案	町の考え・対応
6	2.3内水　過去の水害被害実績 武蔵野地区での水害被害実績がありますが、昭和40年代の雨水管が設置されていなかった時代のものかと。 （防災マップでの記載もありますが）あまりにも古すぎる情報をいれるのもどうでしょうか？	「図 過去の水害被害実績」では町の水害被害実績が一部分しか載っていません。また、実績（水害被害実績）と想定（洪水予想区域）の情報が混在しており、住民の方々に誤解を与える恐れがあるため、この項目を削除します。
7	出典のハザードマップにはこのようなデータはない？ 都のデータをつかっているのかと思いますが、いかがでしょうか？	東京都建設局より公開されている、「残堀川流域 洪水浸水想定区域図」へ出典名を変更します。
8	地震総合危険度×建物分布 この地区は消防団もなく（形的には旧石畑地区なので第三分団が担当ですが）、火災発生には公的援助が弱いと感じられる地区です。武蔵野自衛消防隊は頑張ってくれている状況ではあります。住んでいる方に不安を煽る感もありますので、これは必要な資料ですが、どうなのでしょうか。	出典にもあるとおり、こちらは「地震に関する地域危険度測定調査　第9回〔東京都都市整備局〕（令和4年）」から作成したもので、公表されているものです。分析内容の言い回しを改めて検討します。
9	立地適正計画の上位計画と関連計画がP4～P17に記載されていますが、それぞれの計画内容が記載されているだけです。各計画の目的、計画の趣旨が示されていず、又それぞれの関連性も図解等で示されていないため立地適正計画とどのようにかわるのかよくわかりません。またそれぞれの計画がどのように作られたかわかりませんが、計画ごとに違った業者に委託されたようにも思われ、全体の統一性に欠けるように感じます。立地適正化計画の直上の計画は都市計画マスタープランだと思いますが、マスタープランと同じようなことがかかかれていて関連性が非常にわかりづらいです。マスタープランのどの部分についての詳細な計画だとか、具体的計画だとかはっきりしていればそこを中心に読めば立地適正化計画を理解できるのでしょうか、すでに他の計画で示されている付属のような部分が多すぎわかりづらくしていると思います。立地適正計画の目的に示されている「コンパクト・プラス・ネットワーク」はマスタープランにも出ています。となると立地的適正化計画は防災指針の反映がメインになるのでしょうか。それならばマスタープランや防災計画の中に織り込めばよいような気がします。	本計画とその他の関連計画との関係性は、「序章 立地適正化計画の概要」内の「図 立地適正化計画の位置付け」のとおりとなります。 立地適正化計画は全国的な人口減少の中、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、市街化区域をさらに狭めた誘導区域（居住誘導区域・都市機能誘導区域）を設定し、すでに存在する「住宅」や「町で指定した施設」（都市機能誘導施設）を維持していくための計画であり、新しく建てられる「一定規模以上の住宅」や「町で指定した施設」（都市機能誘導施設）を誘導区域外に建築する場合、町への届出が必要になります。「住宅」や「都市機能誘導施設」の誘導区域内での維持や、届出制度による緩やかな誘導が本計画のメインの内容となります。 また、都市再生特別措置法の改正により立地適正化計画の策定の際は、防災指針を含めることが義務づけられることとなっています。
10	立地適正化計画は町の最上位計画である長期総合計画を実現するための都市計画を具体的に誘導していく計画と認識しています。その点で当計画は長期総合計画で示す町の姿を具体的に町民に示すものと思います。しかし町民それぞれが自分の居住している区域が具体的にどのようになり、それが長期総合計画に示すような姿になっているのかわかるようになっていないのではないかと感じます。 立地適正化計画の作成を委託業者に依頼し、本当に各地域の実情や要望を把握した計画ができるのでしょうか？私は計画の段階からせめて6地区の代表各1名くらい入れるべきではないかと思います。さらに今回は町役場で住民説明会が2回ありましたが、周知活動が不十分なため一般住民の参加がほとんどありませんでした。 これからの地域の暮らしに結びつく重要な事であり、もっと丁寧に説明の機会を設けるべきでは無かったですでしょうか。各地区で実施し、町内会を通じて回覧による周知を図るとがすべきだったと思います。	今後の計画策定の参考にいたします。
11	1) まちづくり方針 言葉の定義・解説があまりされていないため計画全体に具体的イメージが湧きづらい。 ① 基本方針1の都市基盤・環境づくりと出てくるが、都市基盤とはどのような内容か、またどのような環境かわかりません。施策の段階になっても同じくあいまいです。 ② 基本方針2のコンパクトシティを町全体とし、都市機能誘導区域と居住誘導区域を交通機関で結ぶ考えのようですが、居住誘導区域内の生活関連機能あることが必要であると思います。高齢化、核家族化、老々介護等自力での生活に支障が出てきている住民の増える中、日常生活（食料品・日用雑貨・衣料品等の買い物、散髪・飲食店・文房具等）に必要な機能が徒歩で行ける範囲になければ居住誘導区域とは言えないと思います。徒歩で行ける範囲を半径何m、必要な生活関連機能は何と明確に決めるべきだと思います。	① 本計画における都市基盤とは、一般的に定義されているものを示しており、道路・鉄道・河川・公園・上下水道・学校・病院など、町のいろいろな活動を支える基本となる要素のことを指しています。 また、基本方針1に記載されている環境とは、文章に記載の通り「豊かな生活環境の中で生活できる環境」「充実した生活を送ることができる環境」のことを指します。 ② 瑞穂町は元々コンパクトな町であり、その中でも市街化調整区域の割合が大きく、市街化区域が狭いのが現状です。狭い市街化区域の中で、居住誘導区域をできるだけ広く設定したいというのが、町の考えです。 商業施設の徒歩圏は国交省の「都市構造の評価に関するハンドブック」を参考とし800mとしています。 立地適正化計画の趣旨は、自治体が新たな施設を誘致することではなく、すでに存在する住宅や町で指定された施設（都市機能誘導施設）を維持していくための計画です。 将来的にどんな地域にどんな建物を計画していくかについては、本計画ではなく、町の状況に応じてその他の計画で検討していくこととなります。

番号	意見・修正案	町の考え・対応
12	<p>2) 都市機能誘導</p> <p>① 都市機能誘導区域内に誘導すべき施設の内、対象外としている広域で補完する施設としては何があり、各自治体間どのような調整をするのかまた瑞穂町としてどのような施設を担うのか。また対象外とし地域拠点に立地を許容する設備の不足数は、各設備でどのくらいあり、どの地域に誘導すべきと考えているのか。</p> <p>② 誘導すべき施設の立地にどのくらいの土地が必要になるのか。またその立地に必要な市街地が残っているのか。地域によっては残っているのは調整区域や農振区域で必要な市街地が不足しているのではないかと思われる。</p>	<p>① 本計画で設定している「都市機能誘導施設 対象外」としている施設については、地域ごとに分散して町全体に立地すべき施設であると考えています。「第2章 瑞穂町の現状分析 4.都市機能の現状の整理」に表記しているとおり、学校・金融・医療施設などについて、一部地域で利便性が低い（不足している）状況となっています。将来的にどのような地域にどのような施設整備や土地利用を計画していくかについては、本計画ではなく、町の状況に応じてその他の計画で検討していくこととなります。</p> <p>② 一般的に立地適正化計画とは、民間の建物を誘致することが目的の計画ではありません。また、一般的に誘導区域は市街化区域に設定することが原則とされ、市街化調整区域に設定することができません。</p>
13	<p>3) 居住誘導地区</p> <p>① P56の日常生活サービス機能の持続的な確保が可能な人口密度水準とありますが具体的な数値はいくらでしょうか。またそれは居住誘導区域と一致しているのでしょうか。居住誘導区域には現状、日常生活サービス機能が大幅に不足しています。</p> <p>② 居住誘導区域の設定フローを見ると市街化区域が対象であり、現状の住宅地を追認しているのと大差がないように思われます。コンパクトシティという考えで行くなら居住地区も日常生活サービス機能を中心に居住地が広がるよう誘導区域設定をすべきと思います。其のためには市街化調整区域も含めて検討すべきと考えます。コンパクトシティという考えのなかった時に設定された市街化地域に縛られて計画を立てれば将来に禍根を残すことになると思います。</p>	<p>① 居住誘導区域の望ましい区域像の1つとして、「生活サービス機能の持続的確保が可能な面積範囲の区域」と記されています。また、一般的な考え方として人口密度水準の基準は40人/haとなっています。瑞穂町は元々コンパクトな町であり、中でも市街化調整区域の割合が大きく、市街化区域が狭いのが現状です。狭い市街化区域の中で、居住誘導区域をできるだけ広く設定したいというのが、町の考えです。この考え方をもとに、本計画では現在立地している住宅の分布状況や、都市機能施設の分布を考慮し、居住誘導区域を設定しています。</p> <p>② 一般的に誘導区域は市街化区域に設定することが原則とされ、市街化調整区域に設定することができません。しかし、「東京都都市計画区域マスタープラン」などの計画において開発整備の候補地に位置づけられており、モノレール延伸区域の新駅に隣接する「武蔵地区」については、「準都市機能誘導区域」に設定しています。また、「東京都における住宅市街地の開発整備方針」などの計画において開発整備の候補地に位置づけられている「栗原地区」「西平地区」については、「準居住誘導区域」に設定しています。これらは、今後、整備を実施することとなった場合に、市街化区域への編入に合わせ「都市機能誘導区域」もしくは「居住誘導区域」としての設定を検討し、必要に応じて計画の見直しを行います。</p>
14	<p>4) 都市機能誘導施策について</p> <p>方針1－2（あらゆる町民が困ることなく生活できる環境整備）ここにはモノレール沿線や区画整理地域だけの計画しかなく、元狹山地区のように生活できる環境が不十分な地域の誘導施策が含まれていません。地域の実情をよく把握し、あらゆる町民の生活が困らないような誘導策の追加をお願いします。また必要な機能を誘導するためにはもっと具体的な誘導策が必要ではないかと思います。例えばこの地域このような機能の店を出したら何年間か税金の減免があるとか。</p>	<p>本計画の、都市機能誘導施策については第5次瑞穂町長期総合計画に則して設定しています。一般的に立地適正化計画とは、民間の建物を誘致することが目的の計画ではなく、すでに存在する住宅や町で指定された施設（都市機能誘導施設）を維持していくための計画です。将来的にどのような地域にどのような施設整備や土地利用を計画していくかについては、本計画ではなく、町の状況に応じてその他の計画で検討していくこととなります。</p>
15	<p>5) 目標指標と進捗管理</p> <p>目標指標はもう少し具体的にすべきではないかと思います。令和22年だけでなく、5年後、とか10年後のもう少し現実味のあるものがないとピンときませんし設定も根拠に乏しいものになってしまうと思います。進捗管理はどのような周期でPDCAを回すのでしょうか。決めておいた方が良いと思います。また情報公開はどのようにされるのでしょうか。見直し毎にすべきと思います。また各段階で住民の参画をさせるべきと思います。</p>	<p>「序章 立地適正化計画の概要 4.目標年次」のとおり、本計画は瑞穂町都市計画マスタープランとの整合をはかるため、令和22年度を目標としています。また、定期的に進捗状況を確認し、必要に応じて計画の見直しを行っていきます。また、情報公開、住民参画についてはその時の状況に応じて検討していきます。</p>