第５章　計画の実現に向けて

1 多様な手法によるまちづくりの推進

(1) 計画的な土地利用の誘導

1）用途地域と開発指導による誘導

住環境の保全や業務の利便増進など、地区ごとにめざすべき市街地像に応じた建築規制を行うために定められているものが用途地域です。また、用途地域に応じた建築による土地利用であっても、無秩序な土地利用がすすむことのないように開発指導を行っています。

①　用途地域による誘導

用途地域について、役場窓口での案内、広報・ホームページでの周知や説明会など、機会を捉えて町民や事業者に対して広く案内し、用途地域に応じた適切な土地利用を誘導します。

また、都市計画道路の整備や土地区画整理事業による市街地整備など、市街地形成の状況に応じた適切な土地利用を誘導するため、適宜用途地域の見直しを行います。

②　開発指導による誘導

無秩序な開発を防止し、良好な市街地形成をはかるため、瑞穂町宅地開発等指導要綱にもとづき、開発を行う事業主に対して道路や下水道などの整備について適切に指導するとともに、周辺環境に配慮した整備や土地利用を誘導します。

2）地区計画の活用

地区計画は、地域住民の生活に結びついた一定の区域を対象として、建築物の形態、公共施設その他の施設の配置などからみて、一体として地区の特性にふさわしい良好な市街地環境の整備・保全を誘導するため、建築物などに関する制限などを定める制度です。

①　地区計画による誘導

瑞穂町では、国道１６号沿道元狭山地区、箱根ケ崎駅西地区、新青梅街道沿道地区の３地区で地区計画が定められています。地区計画の定めにより、地区特性にふさわしいまちづくりを誘導します。

②　新たな地区計画指定の推進

新たに市街地形成をはかる地区においては、地区周辺の環境と調和する良好な市街地を形成するために、市街地形成の状況に応じて地区計画の指定をすすめます。

また、既成市街地においても、道路などの公共施設の整備や居住環境の改善など地区が抱える課題の解決が必要な地区については、地区計画の活用を検討します。

3）市街地開発事業の活用

土地区画整理事業、市街地再開発事業など、一定のエリアを区切って、そのエリア内で公共施設の整備と宅地の開発を総合的な計画にもとづいて一体的に行うものが市街地開発事業です。

①　土地区画整理事業の推進

現在施行中の箱根ケ崎駅西土地区画整理事業、殿ヶ谷土地区画整理事業については、早期完了に向け、事業を推進します。

準備組合において、土地区画整理事業の準備がすすめられている栗原土地区画整理事業については、組合の設立、事業の認可、実施に向けて必要な支援を行います。

②　新たな市街地形成のための事業手法の検討

新たな市街地形成をはかる地区においては、地区の特性に応じた適切な事業手法を検討し、その実現に向けた取組をすすめます。

4）産業施設の立地誘導

町内への産業施設の立地を促進するために、企業誘致に関する制度を活用し、産業地への産業施設の立地を誘導します。

①　土地情報の提供

町内への立地を希望する企業に対し、立地に適した土地に関する情報について、不動産事業者との連携により情報提供を行う「瑞穂町企業立地マッチング促進事業」を活用し、企業立地の促進、産業系用地の有効活用をはかります。

②　企業誘致の促進

町内に新たに進出する製造業、情報通信業、学術研究などを営む事業者に対して固定資産税・都市計画税額に応じた額を補助する「瑞穂町企業誘致促進事業」を活用し、新たな産業地形成に適した優良企業の誘致をすすめます。

(2) 都市ストックの効率的な利活用

1）公共施設などの適切な管理と有効活用

瑞穂町では、地域の実情をふまえ、町の公共施設などの管理を計画的にすすめていくことを目的として、「瑞穂町公共施設等総合管理計画」を策定しています。

公共施設については、不測の事故や故障などを防ぐため適切に維持管理し、だれもが安全・安心に利用できるとともに、環境にも配慮した施設整備につとめます。また、公共施設の建て替えによる更新などを検討する場合は、周辺市街地に適した施設整備をすすめるとともに複合化・多機能化による都市機能の向上をはかるなど、公共施設を有効活用し、周辺市街地像の形成につながる施設整備につとめます。

2）空き家（空き店舗）・空き地の有効活用

世帯の高齢化の進展に伴い発生している空き家（空き店舗）・空き地については、限られた市街地での有効活用をはかります。

①　空き家（空き店舗）・空き地の現状把握と適正管理

平成２８年に実施した空き家実態調査以降の空き家の現状を把握するため、現地調査を継続するとともに、町民から寄せられる空き家（空き店舗）・空き地に関する情報を収集します。空き家（空き店舗）・空き地の適正管理を促すことで、空き家問題の深刻化・複雑化を予防し、円滑な有効活用につなげます。

②　空き家（空き店舗）・空き地の有効活用の検討

空き家（空き店舗）・空き地の有効活用についての検討を行います。

空き家（空き店舗）・空き地に関する情報について、民間取引の流動化とつなげ、町内で働く就業者の町内居住の促進に活用するとともに、住環境の改善、地域コミュニティや商店の活性化、新しい生活様式に合わせた活用などさまざまな視点で、空き家（空き店舗）・空き地の有効活用について検討します。

2 多様な主体によるまちづくりの推進

(1) 協働のまちづくりの推進

町民ニーズの高度化・多様化がすすむ中、ＮＰＯによる社会的な活動やボランティア活動の活発化など、町民の地域に対する関心の高まりから、多くの町民の意見をまちづくりに反映する仕組みづくりがもとめられています。

そのため、「町民・事業者・瑞穂町」それぞれの役割分担と連携のもと、まちづくりをすすめます。

1）町民の役割

町民一人ひとりがまちづくりの主役として自覚と責任をもち、瑞穂町が提供する都市計画やまちづくりに関する情報をもとに、日々の生活環境を改善するため、町民が主体となったまちづくりにかかわる勉強会の開催や組織活動の展開など、都市計画やまちづくり活動への積極的な参加をはかります。

2）事業者の役割

事業者は、都市計画やまちづくりの目標・方向性を理解し、自らの事業活動がそれらに沿ったものとなるように展開していくことが必要です。

自らの事業を通じた専門性を生かし、町民や瑞穂町がすすめるまちづくりへの協力・参画をはかります。

3）瑞穂町の役割

瑞穂町の将来の目標や方針を掲げ、まちづくりに関する情報を提供し、都市計画やまちづくりについて、町民や事業者へ広く周知し、理解を深めていきます。また、まちづくりにかかわる勉強会の開催や組織活動を支援するなど、町民が主体となった取組を促します。

また、町民や事業者の意向を的確に捉え、国や東京都をはじめとする関係機関との調整・連携を行い、瑞穂町がめざすべきまちづくりをすすめます。

(2) 広域連携によるまちづくり

1) 国・東京都・周辺自治体との連携強化

瑞穂町の将来像の実現のためには、多摩都市モノレールの整備、ＪＲハ高線の複線化といった関係機関が主体となる事業や、圏央道沿線の物流施設のあり方、多摩イノベーション創出拠点の形成など広域的プロジェクトとの緊密な連携が必要です。

国・東京都および周辺自治体との調整・連携を強化し、広域的なプロジェクトと連携したまちづくりをすすめます。

2) 多摩地域の市町村との連携強化

人口減少社会への対応、多摩都市モノレールの延伸、ＪＲハ高線の複線化の推進、圏央道沿線のまちづくり、農業振興と都市づくりなど瑞穂町が抱える課題のなかには、多摩地域の市町村と共通した課題もあります。

多摩地域の市町村との連携を強化し、共通の課題の解決に向けた取組をすすめます。

3 都市計画マスタープランの運用と進捗管理

(1) 都市計画マスタープランの運用

都市計画マスタープランは、都市計画分野における各種施策展開の指針となるものですが、今後の社会動向やそれに伴う関連諸制度の見直し状況などをふまえ、適切な時期を捉えて計画を修正していく必要があります。

都市計画マスタープランの運用にあたっては、関連計画の施策事業との連携、効率的な行政運営との調整などにより円滑な推進をはかります。

(2) 財源の確保と効率的な事業推進

限られた財源の中で効率的・効果的な投資を行い、町民サービスが向上する施策を重点的に展開していく、「選択と集中」の考えにもとづいた事業の推進が重要です。

そのため、費用対効果についての検討を行うとともに、国や東京都の各種補助制度などを有効に活用した事業の推進をはかります。

また、公共施設の建て替えや機能更新などを検討する場合は、ＰＰＰ／ＰＦＩ*による公共施設の整備を検討し、企業やＮＰＯなどの民間活力やノウハウを有効活用して、多様な町民ニーズに対応した質の高いサービスの提供と財政負担の軽減をはかります。

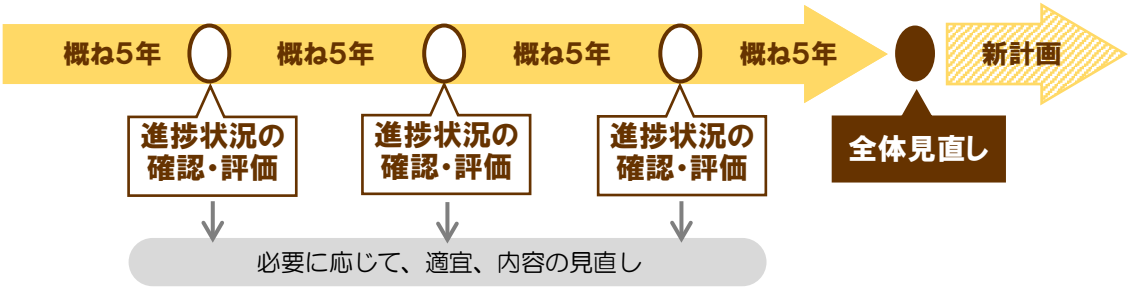
(3) 庁内組織体制の強化

まちづくりは、都市整備の分野だけでなく、福祉、教育、文化などのさまざまな分野が関連しています。そのため、まちの将来像の実現をはかるためには、各分野の施策を相互に連携させ、計画的・効果的にすすめていく必要があります。幅広い分野との連携をはかることができるように、庁内組織体制の強化につとめます。

(4) 都市計画マスタープランの進捗管理

1) 進捗管理の時期

都市計画マスタープランは、概ね２０年後の令和２２年度（２０４０年度）を目標年次としていますが、概ね５年ごとに、定期的にその進捗状況の確認・評価を行います。



2) 進捗管理の方法

都市計画マスタープランの進捗管理は、瑞穂町を取り巻く状況変化と都市計画マスタープランの計画内容にもとづく計画事業の実施状況などをもとに、計画の進捗状況を確認・評価します。

瑞穂町を取り巻く状況変化は、定期的に実施される都市計画基礎調査をもとにした定量的な分析や社会経済情勢などの定性的な分析により、その傾向を把握します。

計画事業の実施状況は、道路、公園、下水道などの都市施設の整備状況や鉄道、モノレールなどの広域交通インフラの進捗状況をもとに、その状況を把握します。

確認された計画の進捗状況について、都市計画マスタープランの改定の必要性の観点で評価し、計画の改定が必要とされた場合は、適宜計画を見直します。

3) 進捗管理の体制

進捗管理にあたっては、関係各課による庁内組織で実施状況を確認し、実施状況の結果と進捗状況の評価について都市計画審議会で審議し、都市計画マスタープランの改定の必要性について検討します。

また、都市計画マスタープランを改定する場合は、説明会や意見募集などの手続により、町民の意見を取り入れた改定を行います。