

青梅市の都市計画



平成28年3月現在



都市計画の概要

青梅市は、東京都の西部、都心から50km圏に位置し東西17.2km、南北9km、行政面積103.31km²で、市域の70%を占める緑豊かな山並みと、美しい多摩川の渓流に囲まれています。

古来、江戸の経済・文化の発展とともに、青梅では石灰、木材、織物などの産業が、多摩川の水運や青梅街道の整備によって、江戸に最も近い産地という優位性が発揮され活況を極めました。

明治22年（1889）、市制町村制によって青梅を中心とした40か村の村々は、1町6か村に統合され、明治27年には立川・青梅間に鉄道が開通しました。そして、昭和26年（1951）に青梅町・霞村・調布村が合併して「青梅市」が誕生しました。さらに昭和30年（1955）には、隣接する吉野・三田・小曾木・成木の4か村が編入されて現在の市域となりました。

都市計画においては、旧青梅町が昭和12年（1937）11月に都市計画法の適用を受けて以来、都市計画区域、地域地区、都市施設および市街地開発事業等の都市計画を定め、土地区画整理、公園、道路および下水道などの各種事業を実施し、企業誘致とともに安全で快適な生活環境をつくるための都市基盤整備を進めてきました。そして、「豊かな自然、快適な暮らし、ふれあいの街 青梅」の実現に向けて新たなまちづくりを進めています。



都市計画法による主な都市計画の種類一覧



都市計画とは

都市計画法では、「都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備および市街地開発事業に関する計画」と定義しており、「都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もって国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的とする。」としている。また都市計画の基本理念は、「農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活および機能的な都市活動を確保すべきこと、ならびにこのためには適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきこと。」としている。



土地利用

一 区域区分（市街化区域および市街化調整区域）一

市街化区域および市街化調整区域の区域区分は、都市計画区域（青梅市は全域）を当該都市計画の発展の動向等を勘案し、市街地として計画的に整備する区域と市街化を抑制する区域とに区分し、無秩序な市街化を防止しようとするものであり、昭和43年の都市計画法の改正により設けられた制度です。

市街化区域は、既成市街地およびおおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域であり、市街化調整区域は、原則として市街化を抑制する区域で、農林漁業用の建築や一定規模以上の計画的開発などを除き開発行為等は許可されません。

一 地域地区 一

地域地区は、都市計画区域内の土地をその利用目的に応じて区分し、建築物や工作物などに一定の制限を課し規制することにより、土地の合理的な利用を図るためのゾーニング制度です。

用途地域

用途地域制度は、建築物の用途の混在を防止し、良好な市街地環境の形成や都市における住居、商業、工業などの適正な配置による機能的な都市活動の確保を目的として、建築物の用途、建ぺい率、容積率、敷地面積の最低限度および高さなどを規制・誘導する制度です。

特別工業地区

特定の用途の利便の増進または環境の保護等を図るため、用途地域を補完して定めるために特別用途地区があり、その1つとして特別工業地区があります。特別工業地区は、地場産業等の特定の工業の利便の増進を図り、またその利便の増進を図りつつこれと調和した居住環境等の保護を図るために指定する制度です。

高度地区

高度地区は、市街地における建築物の日照、通風、採光条件を保護して、都市の環境を維持するために、それぞれの地区の特性により、建築物の最低限度または最高限度を定める制度です。

高度利用地区

高度利用地区は、市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、建築物の容積率の最高限度・最低限度、建ぺい率の最高限度および建築面積の最低限度を定め、さらに必要と認められる場合には、壁面の位置の制限も定めることができる制度です。

防火地域および準防火地域

建築物の密集が著しい市街地では、災害の発生などにより火災が発生すると大きな被害を受けます。そのため、その地域内の建築物を耐火構造等に制限することにより延焼を防止し、大火災の発生を未然に防ぐための制度です。

風致地区

風致地区は、都市の自然景観およびこれと一体となった史跡、名勝等を含む区域の環境を保全し、良好な都市環境を維持するための制度です。

特別緑地保全地区

特別緑地保全地区は、地区内の建築や土地の形質の変更などの一定の行為を制限することにより、都市における動植物の生息地等として、良好な自然環境となる緑地を適正に保全する制度です。

生産緑地地区

生産緑地地区は、緑地機能等の優れた農地等を計画的に保全し、良好な都市環境の形成を図る制度です。

指定を受けた生産緑地地区は、永続的な農地等として適正に肥培管理することが義務づけられています。

● 区域区分（市街化区域および市街化調整区域）

告示日	告示番号	市街化区域面積	市街化調整区域面積
平成16年6月24日	東京都告示第1060号	2,183.2ha	8,142.8ha

● 地域地区

● 用途地域

告示日 告示番号	第一種 低住専地	第二種 低住専地	第一種 中高住専地	第二種 中高住専地	第一種 住居地域	第二種 住居地域	近隣 商業地域	商業 地域	準工業 地域	工業 地域	工業 専用地域	工業 合 計
平成16年6月24日 東京都告示第1080号	848.7	64.0	362.7	49.9	294.4	20.4	109.6	26.5	262.4	107.2	56.5	2,202.3

● 特別工業地区

告示日	告示番号	第1種特別工業地区	第2種特別工業地区
平成8年5月31日	青梅市告示第62号	163.7ha	146.1ha

● 高度地区

告示日 告示番号	第1種 高度地区	第2種 高度地区	第3種 高度地区	10m第2種 高度地区	12m第2種 高度地区	12m第3種 高度地区
平成16年6月24日 青梅市告示第78号	1,040.7ha	630.6ha	40.7ha	29.1ha	269.7ha	1.3ha

● 高度利用地区

告示日	告示番号	地区名	面積
平成元年6月16日	青梅市告示第56号	東青梅駅南口地区	0.5ha

● 防火地域および準防火地域

告示日	告示番号	面積	
		防火地域	準防火地域
平成16年6月24日	青梅市告示第79号	26.5ha	1,364.5ha

● 風致地区

告示日	告示番号	名称	面積	摘要
昭和36年10月5日	建設省告示第2276号	霞丘陵風致地区	383.14ha	第一種指定

● 特別緑地保全地区

告示日	告示番号	名称	面積
平成4年7月13日	東京都告示第832号	第1号千ヶ瀬特別緑地保全地区	1.0ha
平成22年1月22日	東京都告示第68号	第2号青梅の森特別緑地保全地区	91.7ha

● 生産緑地地区

告示日	告示番号	地区数	面積
平成27年10月1日	青梅市告示第116号	723	134.27ha



都市施設

道 路

都市計画道路は交通機能上はもとより、都市防災、都市空間の確保、地域環境の保全などの観点から極めて重要な都市施設です。

路線数	計画延長
34	76,760 m

公園・緑地

都市計画公園・緑地は、道路とともに都市基盤をつくるために必要な施設であり、都市景観を造り出すことはもとより、市民の健康増進、レクリエーションの場として役立つとともに、災害時のオープンスペースとして、市民生活に欠くことのできない重要な都市施設です。

(公園)

箇所数	計画面積
43	74.78 ha

(緑地)

箇所数	計画面積
3	58.90 ha

公共下水道

下水道は、家庭や工場等から排出される汚水を衛生的に処理し、公共用水域の水質保全を図り、また、雨水についても、計画的に排除し、浸水被害などから市民生活を守る役割を担っています。下水道は、市民が健康で文化的な生活を営むための都市づくりの基礎をなす重要な都市施設です。

計画面積	(分流式汚水面積 2,459 ha)	(分流式雨水面積 2,119 ha)
2,459 ha		

河 川

都市計画河川は、流域における雨水の流出抑制を進める治水面だけではなく、平常時を含めた都市の水循環の正常化を図る観点から重要な都市施設です。

河川数	計画延長
1	5,550 m



市街地開発事業

土地区画整理事業

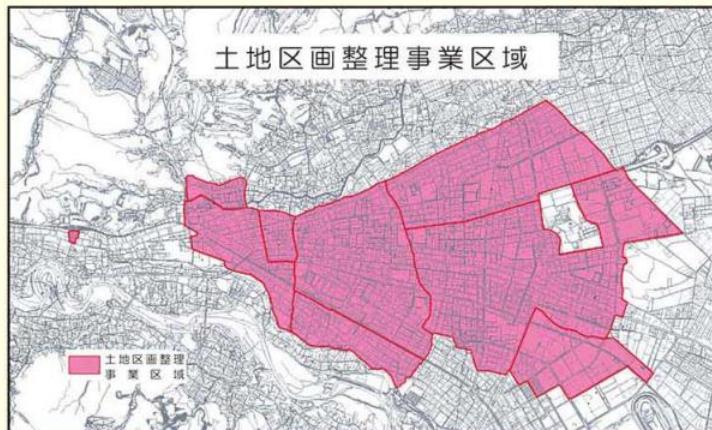
土地区画整理事業は、都市計画区域内の土地について、道路、公園などの公共施設の整備と宅地の利用増進を図るため、土地の区画形質の変更などを行う面的な整備事業です。

地区数	施行面積
9	761.75 ha

防災建築街区造成事業

防災建築街区造成事業は、都市の中心部において災害を効果的に防止するため、街区内の建築物を耐火建築物にする事業です。

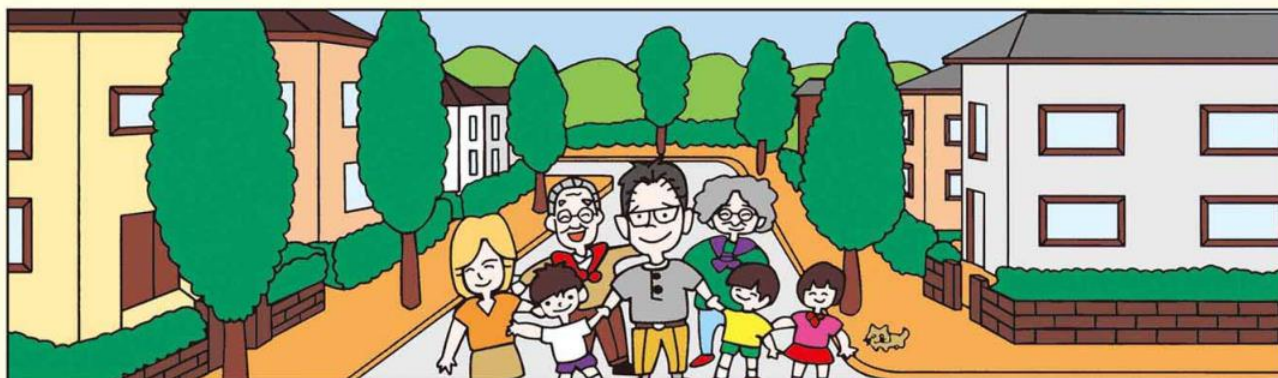
街区数	敷地面積
2	3,699.76 m ²



市街地再開発事業

市街地再開発事業は、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図り、もって公共の福祉に寄与することを目的とし、都市再開発法にもとづき、建築物、建築敷地および公共施設の整備を行う事業です。

地区名	面積
東青梅駅南口地区	0.5 ha



地区計画

地区計画は、地区レベルでのきめ細かなまちづくりを目指し、地区の特性に応じて街路、公園等の地区施設と建築物の用途、形態、敷地規模等について総合的な都市計画を定め、その計画にもとづいて建築または開発行為を誘導・規制するもので、良好な地区環境の整備と保全を図る制度です。

告示日	告示番号	名称	面積
平成5年8月10日	青梅市告示第56号	都立誠明学園周辺地区地区計画	13.5 ha
平成11年11月1日	青梅市告示第120号	新町地区地区計画	190.2 ha

宅地造成工事規制区域

宅地の造成に伴い、がけくずれや土砂の流出を生ずる危険性のある区域において、災害防止のために必要な規制を行うため、宅地造成等規制法にもとづいて宅地造成工事規制区域を定めています。

告示日	告示番号	面積
昭和40年10月11日	建設省告示第2969号	2,377 ha

※本編は、平成28年3月現在における青梅市の都市計画の概要を表したもので、その後に都市計画が部分的に変更される場合があります。

編集・発行 / 青梅市都市計画課

☎ 22-1111 (代表)