

## 第3章 まちづくりの基本方針(全体構想)

- 1 土地利用の方針
- 2 交通体系の整備方針
- 3 自然環境の保全・活用と都市環境形成の方針
- 4 景観形成の方針
- 5 河川・下水道等の整備方針
- 6 安全・安心のまちづくりの方針
- 7 産業環境の整備方針



### 基本的考え方

#### ①自然や居住環境に配慮した適正な土地利用の規制・誘導

豊かな自然環境と居住環境が調和したまちを実現するため、市街化区域および市街化調整区域の土地利用方針にもとづき、適正な土地利用の規制・誘導を図ります。

新たな鉱山・採石事業は認めず、既存の鉱山・採石場の拡張については、市民の理解を前提に、環境への影響を十分配慮し、慎重に対応します。また、墓地、斎場、動物霊園関連施設、廃棄物処理施設などの、自然や生活環境に影響を及ぼす施設については、適正な規制を行います。

#### ②地域の特性に応じたメリハリのある市街化調整区域の土地利用誘導

山地や丘陵地、河川など豊かな自然の積極的な保全を図ります。市街地に近接した丘陵地や河川などは、自然と親しめる空間、環境学習や身近なレクリエーションの場などとして活用を図ります。

既存集落地域については、農業との調和を図りながら、適正な土地利用の誘導を検討します。

都市的土地利用へ誘導すべき地域は、周辺環境との調和に配慮し、新たな産業立地なども含めて機能的な市街地を目指します。

### (1) 市街化区域の土地利用方針

市街化区域は、中心市街地への都市機能の集積や、住居、商業、工業などの秩序ある土地利用により、都市の活力の創出と良好な市街地環境の形成を図ります。

市街化区域内に残る樹林地や生産緑地などの緑の適正な維持・保全を図るとともに、生活環境に影響を及ぼす施設について適正な規制を行います。

また、狭あい道路や行き止まり道路など道路基盤が不足している地区について、地区計画やミニ区画整理などの面的な整備事業を検討します。

#### ア 低密度住宅地

多摩川上流地域や霞川周辺地域などは、自然環境と調和した低密度、低層のゆとりと潤いのある住宅地の形成を目指します。この地域に旧来から立地する小規模な地場産業などについては、良好な居住環境との調和を図ります。また、幹線道路の沿道には、居住環境に配慮した生活利便施設を誘導します。

#### イ 中密度住宅地

土地区画整理事業\*により都市基盤が整った東部の市街地は、中密度の住宅地の形成を目指します。また、幹線道路の沿道には、居住環境に配慮した商業・業務施設の立地を誘導します。



居住環境や景観などの視点から、建築物の高さの最高限度が定められていない地区については、適正な高さの制限を検討します。

### ウ 住居系複合市街地

商業系複合市街地と住居・産業系複合市街地に接する地域は、住宅を中心とする中密度の市街地の形成を目指します。

居住環境との調和に配慮した商業・業務などの多様な施設を許容します。

居住環境や景観などの視点から、建築物の高さの最高限度が定められていない地区については、適正な高さの制限を検討します。

### エ 住居・産業系複合市街地

多摩川沿いなどの旧来から小規模な産業が点在し、住宅と工場が混在する地域は、居住環境との調和に配慮した、住む場と働く場が近接した複合市街地の形成を目指します。

大規模集客施設などの立地については、周辺の状況を勘案し、特別用途地区\*の導入などにより、適正な規制・誘導を検討します。

居住環境や景観などの視点から、建築物の高さの最高限度が定められていない地区については、適正な高さの制限を検討します。

工場などから住居系に土地利用転換された地区については、用途地域の変更などの都市計画的な対応を検討します。

### オ 商業系複合市街地

青梅、東青梅、河辺、小作の各駅周辺地域は、業務・商業施設や文化施設、各種サービスを提供する施設を誘導します。また、地域の特性に合わせ、土地の高度利用を促進するとともに、都市型住宅の誘導や歴史・文化を生かした観光産業の振興などにより、まちの空洞化を防ぎ、暮らしと賑わいのある商業地の形成を目指します。

また、幹線道路の沿道には、居住環境に配慮した業務・商業施設を誘導し、中密度の複合市街地の形成を目指します。

### カ 工業系市街地

東部の工業団地を中心とする地域は、優良企業の立地を促進し、工場や関連事業所などの産業集積の形成を目指します。

## (2) 市街化調整区域の土地利用方針

市街化調整区域は、自然環境の保全・活用、農業的土地利用の維持・保全を図るとともに、集落地域における生活環境整備や、計画的な開発の誘導など、地域の特性に応じた土地利用を進めます。

### ア 自然環境を保全する地域(自然環境保全ゾーン)

秩父多摩甲斐国立公園の区域や急峻な地形を有する山地は、森林を主体とした優れた自然環境資源であり、積極的に自然環境を保全します。この地域では、地形を変えることや施設をつくることなどは、基本的に認めません。

## イ 自然環境に配慮しつつ活用する地域(自然環境活用ゾーン)

市街地に近接した丘陵地は、自然環境に配慮しつつ、自然と親しめる空間として活用します。

この地域では、自然環境に影響を及ぼす施設について、適正な規制を行うとともに、大規模な開発や土砂などの処分を目的とした土地の埋立て、盛土および切土は、原則として認めません。

## ウ 計画的に開発を誘導する地域(新市街地計画ゾーン)

青梅インターチェンジ北側地区は、広域交通の結節点としての利便性を生かし、土地区画整理事業<sup>\*</sup>による基盤整備を進め、物流を中心とした流通業務機能などの集積を図ります。

東端地区は、瑞穂町と連携した面的整備事業などにより、雇用の生まれる産業の集積を促進します。

黒沢地区採石場跡地については、市街地と近接した立地条件を生かし、雇用の生まれる新たな産業を含めた産業集積地として、計画的な土地利用を誘導します。また、市街地からの景観に配慮し、斜面緑地などの自然環境資源を活用するよう誘導します。

## エ 農的環境と調和した既存集落地の活性化を図る地域(農・住環境調和ゾーン)

黒沢川や成木川などに沿った既存集落地域は、人口減少や高齢化に対し、地域の活性化や若者世代などの定着を促進するため、生活環境施設の整備を進めるとともに、住宅や生活利便施設の立地を適正に誘導していく必要があります。このため、農業の振興と河川などの自然環境に配慮しながら、市街化調整区域における地区計画の導入や、開発許可制度の運用などによる土地利用の誘導を検討します。

## オ 農業的土地利用の維持・保全を図る地域(農業環境保全ゾーン)

農産物の生産機能だけでなく、治水や環境保全、景観などの農地の持つ多面的な機能を重視するとともに、市民が農業にふれあう空間として維持・保全を図ります。

## カ 多摩川の保全(多摩川保全ゾーン)

多摩川の清流と河岸<sup>カガ</sup>の緑は、まちに潤いを与える都市の貴重な自然資源です。このため、水質汚濁の防止や水辺環境の保全に努めるとともに、散策路の整備などを進め、生活に潤いのある空間としての活用を図ります。

また、多摩川沿いの市街地については、多摩川の自然環境との調和を図るため、景観や土地利用の誘導を行います。

市街地における多摩川由来の崖線緑地<sup>\*</sup>は、自然の地形に残る貴重な緑であり、適正に維持・保全を行います。

## キ 鉱山・採石場跡地の修復と活用(将来活用エリア)

新たな鉱山・採石事業は認めません。既存の鉱山・採石場の拡張については、市民の理解を前提に、環境への影響を十分配慮し、慎重に対応します。また、鉱山・採石場跡地の修復や活用については、森林などの自然環境への復元を図ることを基本としつつ、周辺環境に配慮し特性を生かした、地域の生活環境の向上などに役立つ将来活用についても検討します。



## 【土地利用の方針】を実現化するための施策

### ●市街地などの土地利用の誘導

- 用途地域などに関する指定方針・基準の策定
- 特別用途地区\*、地区計画などの導入
- 高度地区の適用区域の拡大
- 市街化調整区域などの土地利用に関する条例の検討
- 「青梅市開発行為等の基準および手続きに関する条例」にもとづく指導
- 区域区分、地域地区の境界の明確化
- 空き家の管理や活用のための制度の検討

### ●自然環境の保全

- 「東京における自然の保護と回復に関する条例」にもとづく保全地域の指定の検討
- 特別緑地保全地区\*や風致地区などの指定
- 「青梅市風致地区条例」にもとづく指導
- 「青梅市土砂等による土地の埋立て等の規制に関する条例」にもとづく制限

### ●計画的な開発の誘導

- 区域区分の見直し
- 用途地域の指定
- 地区計画の導入
- 土地区画整理事業\*の促進
- 農業振興地域、農用地区域の見直し

### ●既存集落地の活性化

- 市街化調整区域の地区計画の導入
- 市街化調整区域の開発許可制度の運用

### ●多摩川の保全

- 景観形成地区の指定
- 景観形成計画にもとづく事業の推進
- 景観形成基準による景観誘導
- 「多摩川由来の崖線の緑の保全に向けてのガイドライン」にもとづく保全施策の検討
- 自然公園法にもとづく秩父多摩甲斐国立公園の特別地域の拡大検討

图3-1 土地利用の方針図

