

第4章 地域別のまちづくりの方針(地域別構想)

- 1 東部地域のまちづくりの方針
- 2 西部地域のまちづくりの方針
- 3 北部地域のまちづくりの方針
- 4 多摩川沿い地域の整備方針
- 5 中心市街地地域の整備方針



■地域区分

本市の西部は、秩父多摩甲斐国立公園に指定された美しい自然環境を持つ山並みが広がり、多摩川に沿って市街地が形成されています。中央部から東は扇状地が広がり、市の中心となる市街地が形成されています。北部は、多摩川水系との分水嶺^{ぶんすいれい}となっている尾根を挟んで荒川水系となり、山間部を流下する河川に沿って住宅地が点在しています。

このような地形や土地利用などの特徴、生活圏のまとまりを考慮し、11のコミュニティ（支会）を基本として、市域を東部地域、西部地域、北部地域の3つに区分して、地域別のまちづくり方針をまとめました。

また、3つの地域区分とは別に、まちづくりのテーマに応じて取り組む地域として、多摩川沿い地域と中心市街地地域を取り上げ、整備の方針をまとめました。

地域の区分



地域区分		地域の特徴	コミュニティ(支会)
地形・土地利用・コミュニティによる地域区分	東部地域	扇状地に広がる市街地を中心とする地域。	青梅、長瀬、大門、東青梅、新町、河辺、今井
	西部地域	山地を主体とする地域。多摩川に沿って市街地が分布する。	梅郷、沢井
	北部地域	丘陵地を主体とする地域。谷あいの河川にそって住宅が点在する。	小曾木、成木
テーマ別の取組にもとづく地域	多摩川沿い地域	多摩川と河川敷および河岸からなる地域。	多摩川、河岸地域
	中心市街地地域	業務・商業、行政、文化などの中心となる3駅周辺の市街地。	青梅駅、東青梅駅、河辺駅周辺を中心とする地域

1 東部地域のまちづくりの方針

基本的考え方

業務・商業、サービスなどの多様な機能が連携し、歴史・文化を生かした賑わいのある中心市街地の形成を目指すとともに、圏央道インターチェンジ周辺の一体的な産業拠点の形成や農業の振興などにより活気あふれるまちづくりを進めます。

地域の特性

①地域の立地条件

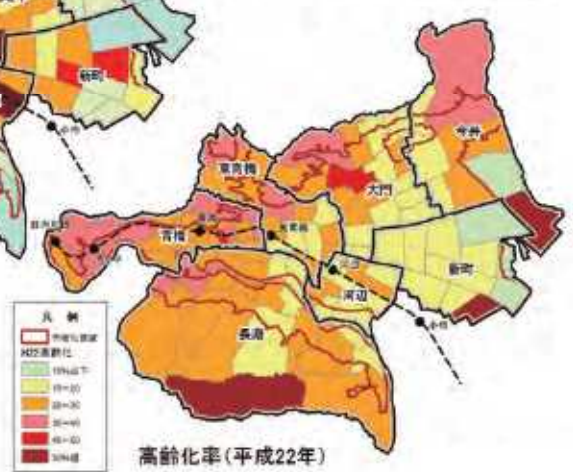
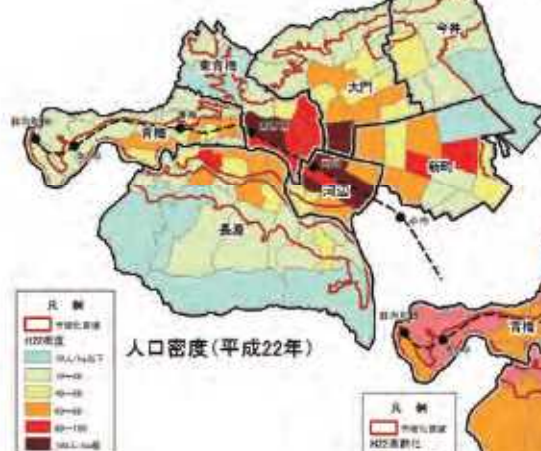
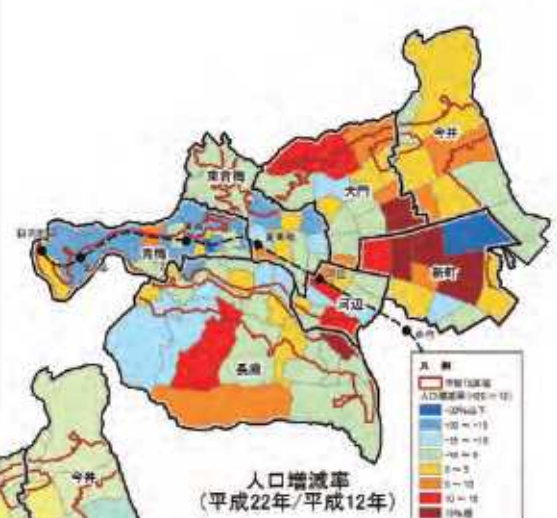
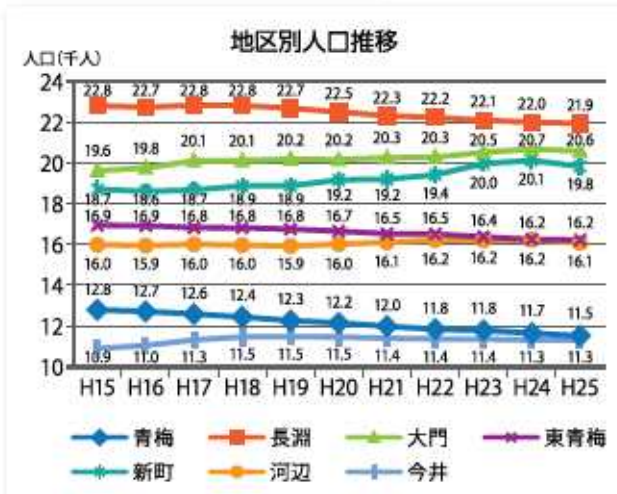
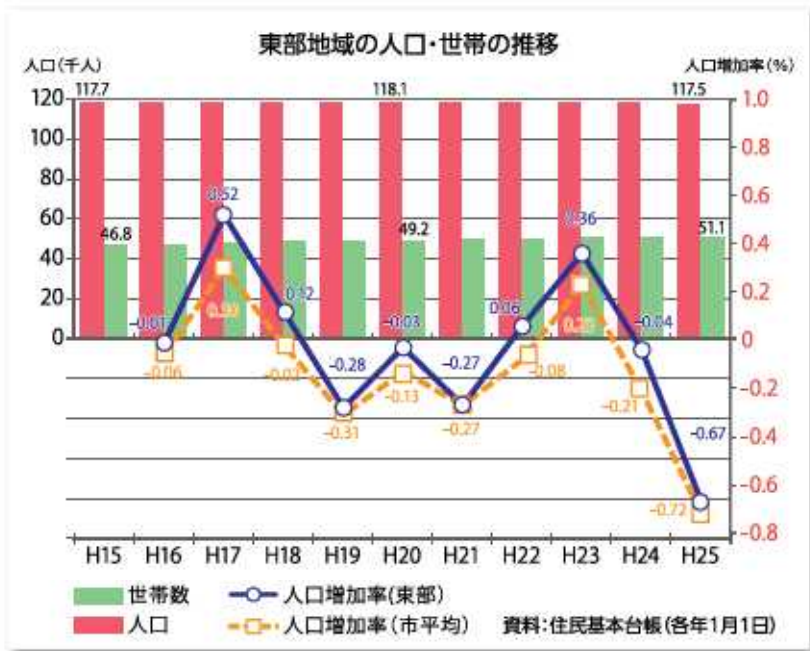
- 東部地域は、多摩川や霞川に沿った扇状地に市街地が形成され、歴史ある青梅宿を中心とした既成市街地と、土地区画整理事業^{*}によって整備された市街地を中心とする地域です。
- 東西方向にJR青梅線、青梅街道、吉野街道が通っているほか、東部には青梅インターチェンジが設置されており、広域交通の結節点となっています。
- 市街地の中央を東西に多摩川が貫流し、北部は青梅・霞丘陵、南部は長淵丘陵に囲まれています。
- 東部地域は、青梅、長淵、大門、東青梅、新町、河辺、今井の7地区から構成されています。

②人口特性等

- 平成25年1月1日現在の地域人口は117.5千人で、青梅市人口138.7千人の約85%がこの地域に集中しています。
- 近年の人口動向は、地域全体では横ばいですが、土地区画整理事業^{*}により整備された新町地区や大門地区で増加傾向がみられ、旧来の既成市街地である青梅地区や多摩川南岸の長淵地区では、減少傾向が顕著になっています。
- 市の中心市街地を構成する東青梅地区や河辺地区は、人口密度が100人/haを超える街区もあります。また、他の地域と比較すると高齢化の進展は大きくありません。

③土地利用等の概況

- 青梅、東青梅、河辺の各駅周辺に業務・商業地が形成されており、その周辺は概ね中低層の住宅地が広がっています。駅周辺、幹線道路沿道、多摩川の崖線上にマンションの立地がみられます。
- 東部の工業団地に産業が集積しているほか、中小の地域産業などが既成市街地内にも分布しています。
- 青梅、東青梅、河辺の各駅周辺には、官公庁施設、医療施設、文化・スポーツ施設などが立地しており、本市の中心的な都市機能の集積地となっています。



資料:国勢調査(総務省)

(1) 土地利用の方針

ア 活気あふれる都市的土地利用の誘導

(7) 霞川周辺、青梅地区西部ほか(低密度住宅地)

周囲の自然環境との調和を重視した、低層、低密度のゆとりと潤いのある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生活利便施設を誘導します。

(4) 区画整理が完了した地区や長淵地区の一部(中密度住宅地)

中密度の住宅地の形成を目指します。

長淵地区の一部で、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は、地区計画やミニ区画整理事業などの面的な整備を検討します。

多摩川沿い地域では、近年、マンションの立地も多くみられます。これらの地域で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。また、都立誠明学園周辺地区地区計画で定めた文化施設地区には、都立文化会館の設置を促進します。



区画整理された地区と長淵地区

(9) 青梅地区、東青梅地区などの商業系市街地の周辺部や長淵地区の一部 (住宅系複合市街地、住居・産業系複合市街地)

住宅と多様な産業施設が複合し、それらが適切に共存した調和のとれた生活環境の形成を目指します。千ヶ瀬町の青梅街道など、幹線道路沿道における適正な土地利用の検討を行います。

多摩川沿い地域の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。

住居・産業系複合市街地で、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、用途地域の変更等都市計画的な対応を検討します。

(1) 小作駅周辺(商業系複合市街地)

小作駅周辺の商業系複合市街地は、商業・サービス機能の集積を誘導し、周辺の住居系土地利用と調和した商業地の形成を図ります。

(2) 東部の工業団地(工業系市街地)

優良企業の立地を促進し、工場および関連事業所などの産業集積を図ります。

イ 中心市街地の形成

青梅、東青梅、河辺の各駅周辺地区は、市の中心市街地として、それぞれの地区の特性を生かして、業務・商業、文化、サービス機能などが集積し、相互に連携・分担することで、便利で魅力と活力あるまちづくりを目指します。

各駅周辺地区をつなぐ東西方向の市街地は、生活環境と調和した業務・商業施設を誘導し、各駅周辺地区の機能を補完する複合市街地の形成を目指します。

ウ 既存の文化施設を集積を生かした文化・芸術活動拠点の形成

既存の市立美術館、郷土博物館と文教施設との連携や、多摩川の河川敷を活用した自然体験学習機能の導入などにより、文化・芸術活動拠点の形成を図ります。



がんばれ!あゆっ子

エ 青梅インターチェンジ周辺の産業拠点の形成

既存工業団地の振興とともに、青梅インターチェンジ北側地区や東端地区に流通業務機能や雇用の生まれる産業を集積し、一体的な産業拠点の形成を図ります。

東部の三ツ原工業団地や西東京工業団地については、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を図ります。

青梅インターチェンジ北側地区については、区域区分や農振農用地の見直しを促進するとともに、土地区画整理事業*により基盤整備を進め、物流を中心とした流通業務機能などの集積を図ります。

東端地区については、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。

また、青梅インターチェンジと青梅街道を結ぶ3・4・13号青梅東端線については、産業拠点の機能を高める道路として、瑞穂町と連携を図りながら整備を促進します。

オ 青梅・霞丘陵、七国山周辺や長淵丘陵の一部 (自然環境に配慮しつつ活用する地域)

青梅の森特別緑地保全地区*をはじめとする青梅丘陵、霞丘陵、七国山周辺および長淵丘陵の一部は、自然環境に配慮しつつ、自然と親しみ利用する空間として活用します。

カ 集団的農地、市街地内の農的環境の維持・保全

霞川沿いの霞水田地区については、生産機能のみならず保水や環境保全、景観などの農地の持つ多面的な機能を重視し、維持・保全を図ります。また、青梅インターチェンジ南側の地区については、既存住宅地との調整を図り、農業にふれあう緑の空間としての活用を図ります。

市街地に分布する生産緑地地区^{*}は、農産物などの生産活動を通じて、都市の貴重な緑の空間として、維持・保全や制度の活用を図ります。



霞水田

キ 多摩川と崖線の緑

まちに潤いを与える自然豊かな多摩川の水辺環境を積極的に保全するとともに、人々が憩い水に親しめる空間として活用を図ります。多摩川の河岸の緑と、市街地における連続した崖線の緑を、多摩川と一体的な自然環境として保全します。

(2) 交通体系の整備方針

ア 道路の整備

機能的な都市活動の向上や歩道の設置・拡幅などによる、誰もが安全で快適な都市生活の確保に向けた道路の整備を進めます。また、道路整備に合わせて、歩道のバリアフリー化や電線類の地中化など、人と環境にやさしい道路空間づくりを進めます。

都市計画道路の整備に当たっては、多摩地域における都市計画道路の整備方針において、優先的に整備すべき道路として位置づけられた路線や、周辺環境の変化や課題を適切にとらえ選定した路線の整備を進めます。また、健康づくりのために歩く人や、自然、歴史・文化を訪ねて歩く人が多い市道を「青梅市健康と歴史・文化の路」と位置づけ、現況幅員の中で人と車の安全性の向上を目指した整備を推進します。

(7) 都市計画道路の整備

- 3・4・1号多摩川南岸線(吉野街道)
- 3・5・12号青梅中央道線
- 3・4・13号青梅東端線
- 3・4・18号環状2号線
- 3・5・24号根ヶ布長淵線
- 3・4・25号調布橋線(秋川街道)
- 3・5・26号永山ブランド線
- 3・4・4号新青梅街道線(青梅街道)
- 3・5・5号新奥多摩街道線

(イ) 将来構想路線の計画促進

業務核都市^{*}にふさわしい広域交通ネットワークの強化のため、都心部と青梅を結ぶ都市高速道路・多摩新宿線の構想の検討

河辺地区と吉野街道を結ぶ新たな路線の検討

市街地と小曾木街道を結ぶ成木河辺線の整備の検討

イ 公共交通の充実

(7) JR青梅線の利便性の向上

JR青梅線の運行本数の増加や、青梅駅ホームの増設などによる輸送力の強化、JR中央線の複々線化による東京直通電車の増発などを引き続き要請し、利用者の増加を目指します。また、老朽化した駅施設の改善やバリアフリー化により、使いやすい交通機関としての整備を要請します。

(イ) バス交通の充実

利用しやすく、かつ環境に配慮する交通手段として、バス路線の確保と充実を目指します。路線バスの利用促進を図るとともに、市民や交通事業者、行政などで構成する青梅市公共交通協議会において、利用者のニーズに応じた公共交通網の抜本的な見直しに取り組み、最適なバス路線の維持発展を進めていきます。

(ウ) その他の公共交通の充実

多摩地域の公共交通の充実を図るため、多摩地域都市モノレール等建設促進協議会を通じて、多摩都市モノレールの延伸整備を促進します。

(3) 自然環境の保全・活用と都市環境形成の方針

ア 多摩川の保全・活用

(7) 多摩川の崖線緑地*の保全

多摩川の崖線緑地*は、自然環境や市街地の良好な景観形成の大切な資源として保全するため、「多摩川由来の崖線の緑の保全に向けてのガイドライン」にもとづき、東京都や関係市と連携して保全施策を検討していきます。

(イ) 多摩川の保全・活用

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、釜の淵緑地などの水辺を利用したレクリエーションについては、範囲を明確にして必要な施設を整備し、水に親しめる場として活用します。釜の淵公園水泳場などについては、今後の活用方法やあり方について検討を進めます。

多摩川の「おうめ水辺の楽校*」^{がっこう}などを中心とした、市民との協働による自然観察、環境学習などを通じて、子どもたちが自然と環境の大切さを体感する機会の充実を図ります。



水辺を利用したレクリエーション

イ 丘陵地の保全・活用

(7) 丘陵地の保全

長淵丘陵をはじめとする丘陵地については、豊かな自然環境や地形・地質などの自然資質の保全を図ることを基本とし、特別緑地保全地区*、風致地区などの指定について検討していきます。

(イ) 丘陵地の活用

市街地に接する青梅の森、霞丘陵などについては、生物多様性*や地形などに配慮しつつ、緑豊かなゆとりある暮らしに向けた自然環境の活用を図ります。

青梅の森特別緑地保全地区*については、「青梅の森事業計画」にもとづき里山として自然環境の保全を図るとともに、動植物に配慮しつつ、自然観察や環境学習、里山体験の場として活用をしていきます。

また、霞丘陵は、丘陵地の貴重な緑の保全や良好な景観の確保を図るとともに、吹上しょうぶ公園、霞丘陵ハイキングコースなどと一体的に、自然環境に親しめる場としての活用を推進します。



吹上しょうぶ公園

ウ 市街地の緑地確保

市街地内の公園や緑地の緑は、市民の身近な憩いやレクリエーションの空間となるほか、良好な都市環境の形成、生物多様性*の確保などに寄与しています。

このため、公園の緑の質的な充実を図るとともに、市街地に残る崖線緑地*や社寺林などの積極的な保全、生産緑地の適正な維持・保全や制度の活用により、緑あふれる快適な環境づくりを進めます。

住宅地の生け垣化や民間、公共施設の緑化などを推進し、市街地の緑豊かな景観の形成を誘導するとともに、市民を主体とする身近な緑のルールづくりや緑化活動への支援を充実していきます。

(4) 景観形成の方針

ア 地形構造による地域固有の景観の保全・再生

(7) 丘陵地からの眺望景観や里山景観の保全

地域を取り囲む丘陵地からの眺望や市街地からの遠望景観を保全するため、展望空間の整備や、景観に配慮した開発行為の指導を行います。

また、緑豊かな里山景観の保全について、市民参加による維持管理などを促進します。

(イ) 河川の水辺景観の保全と再生

多摩川や霞川、大荷田川、鳶巣川などの河川は、市街地内で広がりのある貴重な眺望景観や、潤いを感じさせる水辺景観であり、その保全と再生を図ります。

イ 周辺の自然景観と調和した市街地景観の形成

周辺の自然環境と調和した地域の特徴となる都市景観を形成するため、「青梅市の美しい風景を育む条例」や「東京都屋外広告物条例」などにもとづき、建築物や看板などの形態や色彩の誘導を行うとともに、電線類の地中化などを進めます。東部の工業団地などについても、周辺との調和やデザインなどに配慮した景観づくりを誘導します。

ウ 多摩川沿い地区の景観形成

多摩川沿い市街地については、多摩川の自然環境との調和を図るため、「青梅市の美しい風景を育む条例」にもとづく景観形成地区の指定を行います。また、地区内の建築物や樹木などについて、景観形成計画や景観形成基準を定めるとともに、適正な景観誘導を行います。

エ 青梅駅周辺地区の魅力ある景観形成

青梅駅周辺地区については、伝統的な歴史的建造物を生かし、市民や来訪者を迎える玄関口にふさわしい、風格ある景観形成を目指します。このため、景観形成重要資源に指定された建築物や、一般建築物の修理・修景についての支援を進めます。また、景観形成地区内の建築物や広告物などについて、景観形成基準にもとづく適正な誘導を行います。

(5) 河川・下水道等の整備方針

ア 河川の整備方針

(7) 治水対策の推進

多摩川をはじめ地域の河川については、自然環境や親水性に配慮しつつ、必要な治水対策や適切な維持管理を進めます。

都市計画河川である霞川は、引き続き河道の拡幅などによる改修を促進するとともに、災害時における自然水利としての活用方策についても検討していきます。また、関連する大門川などについて、霞川改修に合わせて治水機能の向上を図ります。

(イ) 潤いのある水辺空間の創出

多摩川、霞川などの河川は、親水空間の創出を図ります。

(ウ) 水辺環境の保全

水辺環境の保全に向けては、多摩川、霞川などで実施している市民や地区の住民などによるボランティア活動と連携し、清掃活動を進めていきます。

イ 下水道等の整備方針

雨水排水施設については、市街化の進行に伴う浸水被害の防止を図るため、新たな整備の検討を進めます。また、雨水の流出を抑制する雨水浸透施設*や雨水小型貯留施設*の設置を促進し、雨水対策の充実を図ります。

ウ その他の都市施設の方針

新町地区のごみ処理場(リサイクルセンター)については、周辺環境に配慮し、ごみ処理施設の老朽化に伴う更新に合わせ、施設の見直しを検討します。

また、長淵地区の火葬場については、市民斎場、市営墓地とともに、適切な維持管理と利便性の向上を図ります。



リサイクルセンター

(6) 安全・安心のまちづくりの方針

ア 安全な市街地の形成

大規模な地震災害への備えを強化し、市民の生命や財産を守る安全なまちづくりを推進します。

東部地域は、立川断層帯地震により想定される震度が7から6強と市域の中でも大きく、さらに、人口や都市機能の集積も高いことから、甚大な被害が予想されます。このため、木造建築物が密集する青梅駅周辺地区は、震災時に建物の倒壊や延焼の危険性が高いため、地区内の建築物の耐震化・不燃化を促進します。また、緊急車両の進入が困難な道路の拡幅や、地区計画を活用した沿道建築物の壁面後退の誘導を図り、市街地環境の改善に取り組みます。

被災後の迅速な復旧・復興のために、国土調査法にもとづく地籍調査を推進します。

避難場所に指定された永山公園や東原公園などは、非常用照明設備、防火水槽などの整備を検討し、防災機能の向上を図ります。

生産緑地地区^{*}は、市街化区域内の貴重なオープンスペースであり、災害の拡大防止機能のほか、一時避難地となることから、適正な維持・保全に努めます。

イ 緊急輸送道路^{*}の機能確保

緊急輸送道路^{*}に指定されている青梅街道、吉野街道などの沿道建築物については、耐震診断・耐震改修などの支援を進めます。

ウ 地域自治組織と連携した防災体制の確立

自治会や自主防災組織と連携し、自主防災組織の強化や、災害時要援護者支援体制の充実を図るとともに、近隣住民の安否確認、避難場所・避難所などの周知徹底など、地域防災力の向上を図ります。

エ 市街地に近接した急傾斜地などの土砂災害への対策の推進

長淵地区などに指定されている、土砂災害警戒区域^{*}や土砂災害特別警戒区域^{*}については、警戒避難体制の整備を進めます。土砂災害特別警戒区域^{*}では、特定の開発行為や建築物の構造などについて、技術基準にもとづく規制を行い、土砂災害の防止・軽減を図ります。

(7) 産業環境の整備方針

ア 歴史と文化を生かした観光まちづくりの推進

青梅宿の歴史と伝統文化を生かした賑わいのある観光のまちづくりを進めます。このため、まちの顔となる駅舎や駅前広場の修景、公共交通や観光案内を充実するとともに、商店街のイベントや活性化事業への支援を行います。

さらに、街なみ散策と自然とのふれあいが楽しめるよう、街なかと青梅丘陵や多摩川を一体とした回遊性の高いまちづくりを進めます。

イ 産業拠点の整備・誘導

青梅インターチェンジの北側地区は、土地区画整理事業^{*}による基盤整備を進め、広域交通の結節点としての利便性を生かして、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。

さらに、今井、新町、末広町地区に整備されている三ツ原工業団地、西東京工業団地の企業誘致の促進と合わせて、青梅インターチェンジ周辺の一体的な産業拠点の形成を図ります。

ウ 地域商業の振興や市民活動の活性化を誘発する中心市街地の育成

中心市街地を育成するため、既存の事業所や店舗に加え、新たな業務・商業、サービス機能を誘導していきます。また、地域住民・商店街が主体となった歴史・文化などの地域資源を生かしたまちづくり、市民団体やNPOなどによる高齢化対策、子育て支援、女性の就業支援などのコミュニティビジネス^{*}、ソーシャルビジネス^{*}の活動への支援策を充実させ、地域商業の振興や市民活動の活性化を誘発します。

エ 旧来から存続する地域産業の活性化

市街地内の小規模な工場や作業所は、旧来から地域に密着した雇用の場となっている地域産業であり、今後とも地域ニーズに応じたきめ細やかな支援を図ります。

図4-1 東部地域のまちづくり方針図

