

青梅市都市計画 マスタープラン

【概要版】



平成26年5月



青梅市

青梅市都市計画マスタープランとは

- 都市計画マスタープランは、都市計画法第 18 条の 2 により「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として、市町村が主体的に定めるもので、今後の都市計画やまちづくりの総合的な指針となるものです。
- 地域の特性や実情を踏まえ、市民の意見を反映しながら、目指すべき都市の将来像をわかりやすく描き、その実現に向けた施策を明らかにします。
- 都市計画マスタープランは、「第 6 次青梅市総合長期計画」と、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」に即すとともに、関連諸計画と整合を図りながら定めます。
- 目標年次は、概ね 20 年後の将来都市像を展望しつつ、具体的な取組については、10 年後の平成 35 年とします。
- 都市計画マスタープランは、土地利用・都市施設などの 7 つの分野の整備方針を示す「全体構想」と、東部、西部、北部の 3 地域のまちづくりの方針と、多摩川沿い地域、中心市街地地域の整備方針を示す「地域別構想」で構成されます。

まちづくりにおける視点と課題

まちづくりにおける視点と課題については、社会経済情勢の変化、青梅市の現況動向、上位計画・関連計画の要請、市民意向を踏まえて、以下の体系で整理しました。

基本理念と将来像

基本理念と将来像は、「第 6 次青梅市総合長期計画」に示された 3 つの基本理念と将来像とします。

まちづくりにおける視点と課題	
社会経済情勢の変化に対応したまちづくりの視点	①大震災を教訓とした地震などの自然災害への備えと防犯を意識したまちづくりの推進
	②地球温暖化やエネルギー転換の動きに対応する低炭素型まちづくりの実践
	③人口減少と少子高齢化が同時に進行する時代のまちづくり
	④自然・歴史・文化などの資源や特性を生かした個性的なまちづくりの推進
	⑤空洞化や商業機能の低下がみられる中心市街地の活性化
	⑥広域交通体系や地域資源を活用した産業の活性化と多様な雇用の場の確保
	⑦市民協働・公民連携による市民主体のまちづくりの推進
	⑧公共施設の老朽化や維持管理費の増加に対応した都市経営
現況動向からみた課題	①青梅市の歴史・文化などの個性の伸張と継承
	②豊かな自然環境の保全と活用
	③残された貴重な農地の保全
	④市街地環境の整備・保全
	⑤交通環境の改善
	⑥山間地集落の生活環境の整備
上位計画・関連計画の要請	①第 6 次青梅市総合長期計画との整合
	②青梅市緑の基本計画との調整
	③都市計画区域の整備、開発及び保全の方針との調整
	④都市再開発の方針との調整
	⑤住宅市街地の開発整備の方針との調整
	⑥その他の計画との整合

基本理念

①豊かな自然環境の中で快適で文化的な暮らしができるまち

都心近郊にありながら、豊かな自然環境に恵まれた立地の特性や歴史・伝統・文化資源など本市が有する地域資源の全てを生かして、快適で文化的な暮らしができるまちを目指します。

②人と人の心のふれあいがあるまち

郷土に対する愛着と誇りを持ち、豊かな社会性や生きる力、新しい価値を創造する知恵や行動力を身に付け、未来を担うたくましい人材が育つ、人と人の心のふれあいがあるまちを目指します。

③安全で安心して暮らせるまち

大震災を契機とする新たな課題に対応し、あらゆる世代が支え合い、健やかで安全に暮らせるよう、防災、防犯、医療、福祉など多様な分野において、市民の安全・安心の向上が図られたくらしの実現を目指します。

将来像

みどりと清流、歴史と文化、
ふれあいと活力のまち 青梅
—ゆめ・うめ・おうめ—

まちづくりの目標

まちづくりの視点と課題を踏まえ、3つの目標を定めました。

◆目標1：豊かな緑と清流に恵まれた美しい青梅を守り育ていこう。

- 山地や丘陵地、多摩川をはじめとする河川の自然環境を守り育ていこう。
- 自然環境や歴史・文化と調和した、美しい青梅をつくりだそう。
- 自然と共生し環境にやさしいまちづくりを進めよう。

◆目標2：安全で安心な暮らしの中で、人と人の心がふれあうまちにしよう。

- 障害者や高齢者をはじめ、あらゆる人たちが安心して暮らせるまちにしよう。
- 子どもたちがいきいきと暮らせるまち、子育てがしやすいまちをつくらう。
- 大規模地震や土砂災害などの自然災害から暮らしを守らう。

◆目標3：地域資源や市民の力を生かした活気ある産業で雇用が生まれるまちにしよう。

- 自然資源や歴史・文化的資源を生かした観光のまちづくりを進めよう。
- 新たな産業拠点の形成などによる産業活性化と、地域資源や地域ニーズを生かした産業の振興など、身近に働く場のあるまちづくりを進めよう。
- 市民が積極的にまちづくりに関わる、市民、事業者、行政との協働によるまちづくりを実践しよう。

将来都市構造

将来都市構造は、将来の都市の姿を示すものです。都市構造は、骨格交通軸、多摩川景観軸、土地利用のゾーン、拠点から構成され、土地利用・都市施設などの整備方針は、この都市構造を基本に設定します。

■骨格交通軸

- ・圏央道により広域交通ネットワークを形成します。
- ・東西・環状・放射交通軸により基幹交通軸を形成します。

■多摩川景観軸

- ・多摩川と多摩川由来の崖線緑地を、市街地における景観軸として位置づけます。

■土地利用のゾーン構成

- ・市街化区域は、市街地として積極的に整備する区域であり、秩序ある土地利用を図ることにより、都市の活力と良好な居住環境を創出します。
- ・市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域ですが、社会環境変化や地域特性などを踏まえ、7つに区分し、土地利用の調和を図ります。

■拠点

- 業務・商業、文化、サービスなどの都市拠点（中心市街地）
- 産業拠点（青梅インターチェンジ周辺地区）
- 観光交流拠点（梅郷・沢井・御岳地区）
- 文化・芸術活動拠点（青梅・長淵・河辺地区）

【将来都市構造図】



凡例	
	自然環境保全ゾーン
	自然環境活用ゾーン
	新市街地計画ゾーン
	農・住環境調和ゾーン
	農業環境保全ゾーン
	多摩川保全ゾーン
	将来活用エリア
	市街化区域
	多摩川景観軸
	圏央道・I C
	多摩新宿線
	基幹交通軸
	補完交通軸
	鉄道・駅
	拠点

まちづくりの基本方針（全体構想）

まちづくりの目標を実現していくため、7つの分野の整備方針を設定しました。

1. 土地利用の方針

【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。
- ・狭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。

【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。

2. 交通体系の整備方針

【道路網の整備方針】

- ・周辺環境や景観に配慮し、市民や利用者、地権者の協力のもと、生活の利便性や安全性、防災性の向上を目指した道路整備を進めていきます。

【公共交通の充実の方針】

- ・鉄道やバスなどの公共交通は、市民生活を支える都市基盤のひとつであり、高齢化社会や環境負荷への視点から、その役割はますます高まっています。誰もが利用しやすい交通手段とするため、市民や交通事業者、行政が協働して、公共交通の充実を目指します。

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。

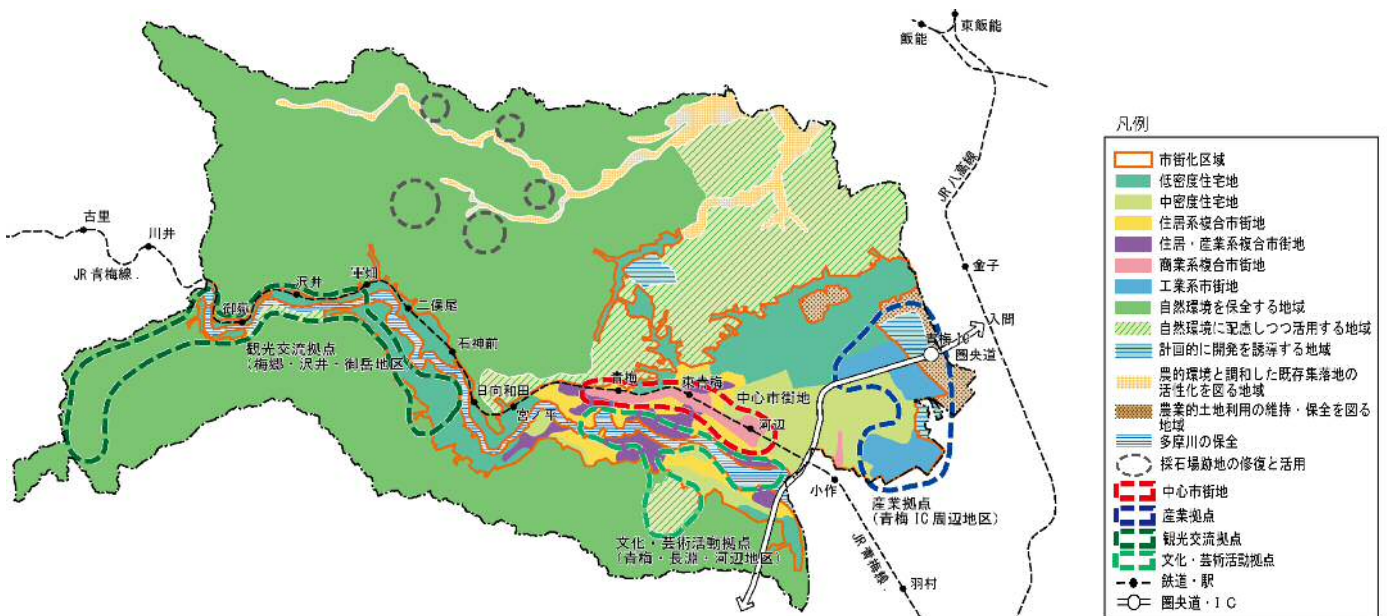
東端地区は、瑞穂町と連携した面的整備事業などにより、雇用の生まれる産業の集積を促進します。

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

【土地利用の方針図】



3. 自然環境の保全・活用と都市環境形成の方針

【自然環境の保全・活用の方針】

- ・山地や丘陵地、河川などの自然環境を保全するとともに、市民のみならず都民などの憩いとレクリエーションの空間として活用を図っていきます。

【市街地の緑地等確保の方針】

- ・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。
- ・市街地に囲まれた集团的農地は、都市環境や景観などの機能を重視し、市民が農業にふれあう空間としての維持・保全を図ります。

【低炭素まちづくりの方針】

- ・温室効果ガスをできるだけ排出しないなどの環境にやさしい低炭素まちづくりを進めるため、都市機能の集約化とあわせ、交通、エネルギー、緑などの各分野において低炭素化に向けた取組を展開します。

ともに、住宅や生活便利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。

4. 景観形成の方針

【地域独自の骨格的・構造的な要素を生かす景観形成の方針】

- ・青梅ならではの自然や、先人から受け継いだ歴史・文化を共有財産として守り育てるとともに、暮らしを取り巻くまちの風景を優れたものとして育てていくため、景観と暮らしを特徴づけている骨格的・構造的な要素に着目し、景観形成を図ります。

【協働による都市景観の形成】

- ・景観まちづくりを実現していくため、市民、事業者、行政が景観形成に対する共通の認識を持ちながら、それぞれの立場に応じた役割を担い、協調した取組を進めていきます。

5. 河川・下水道等の整備方針

【河川の整備方針】

- ・河川は、自然環境や親水性に配慮しつつ、治水機能の向上を図ります。

【下水道等の整備方針】

- ・生活環境の改善や公共用水域の水質保全を図るため、全市水洗化を目指し、公共下水道汚水事業や合併処理浄化槽の整備を進めます。
- ・浸水被害の防止や雨水の流出抑制を図ります。

6. 安全・安心のまちづくりの方針

【災害に強いまちづくりの方針】

- ・大規模な地震災害への備えを強化するとともに、急峻な山地における土砂災害などへの対策を進め、災害から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。

【人にやさしいまちづくりの方針】

- ・高齢者や障害者、子ども、来訪者などを含めたすべての人にとって利用しやすく、分かりやすい、安心して行動できるユニバーサルデザインのまちづくりを進めるとともに、安全な交通環境の確保に努めます。

【犯罪から市民生活を守るまちづくりの方針】

- ・多発する高齢者や子どもたちをねらった犯罪、インターネットなどの普及により巧妙化する犯罪から市民生活を守り、安心して暮らすことのできるまちづくりを進めます。

7. 産業環境の整備方針

【身近に働く場のある産業まちづくりの方針】

- ・既存産業の振興とともに、広域交通のネットワークを生かした産業拠点の形成や、中心市街地における社会的なニーズに対応した新たな産業育成、観光と一体となった農林業の新たな展開などを通じ、多様な雇用の充実を図っていきます。

【観光まちづくりの方針】

- ・広域観光の玄関口となる地理的な条件や、本市特有の豊かな自然資源、青梅宿の街なみなどの歴史・文化的な資源、これらを生かした観光まちづくりを推進します。

地域別のまちづくりの方針（地域別構想）

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。

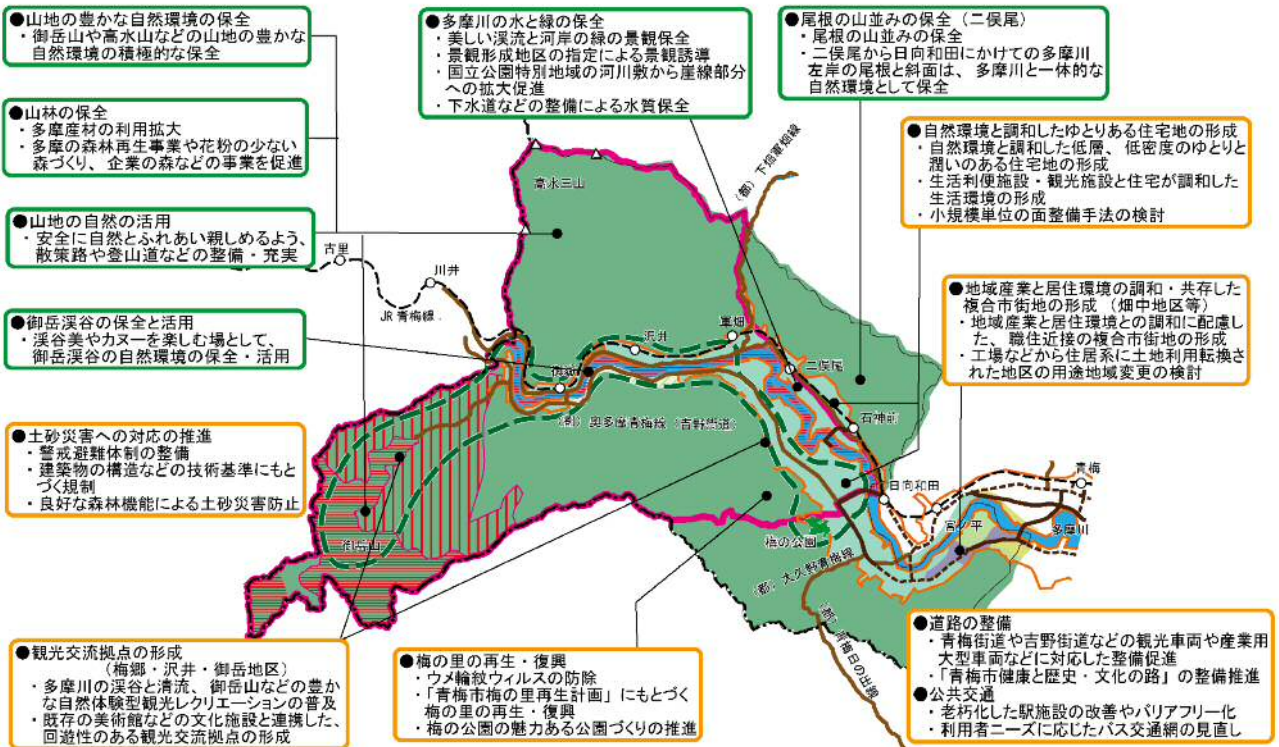
また、まちづくりのテーマに応じて取り組む地域として、多摩川沿い地域と中心市街地地域を取り上げ、整備方針をまとめました。



西部地域のまちづくりの方針

【基本的考え方】

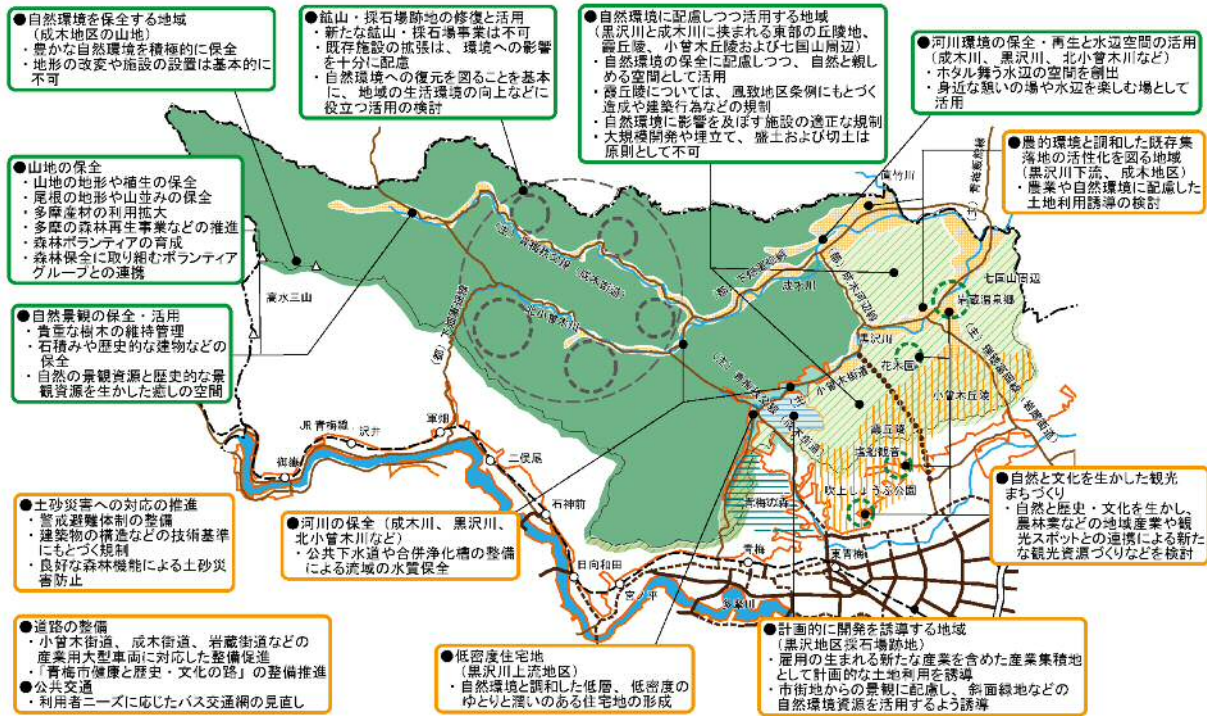
御岳山周辺をはじめとする地域の自然や文化・歴史的資源に親しむ観光交流を促進するとともに、周辺の自然環境と調和したゆとりと潤いのあるまちづくりを進めます。



北部地域のまちづくりの方針

【基本的考え方】

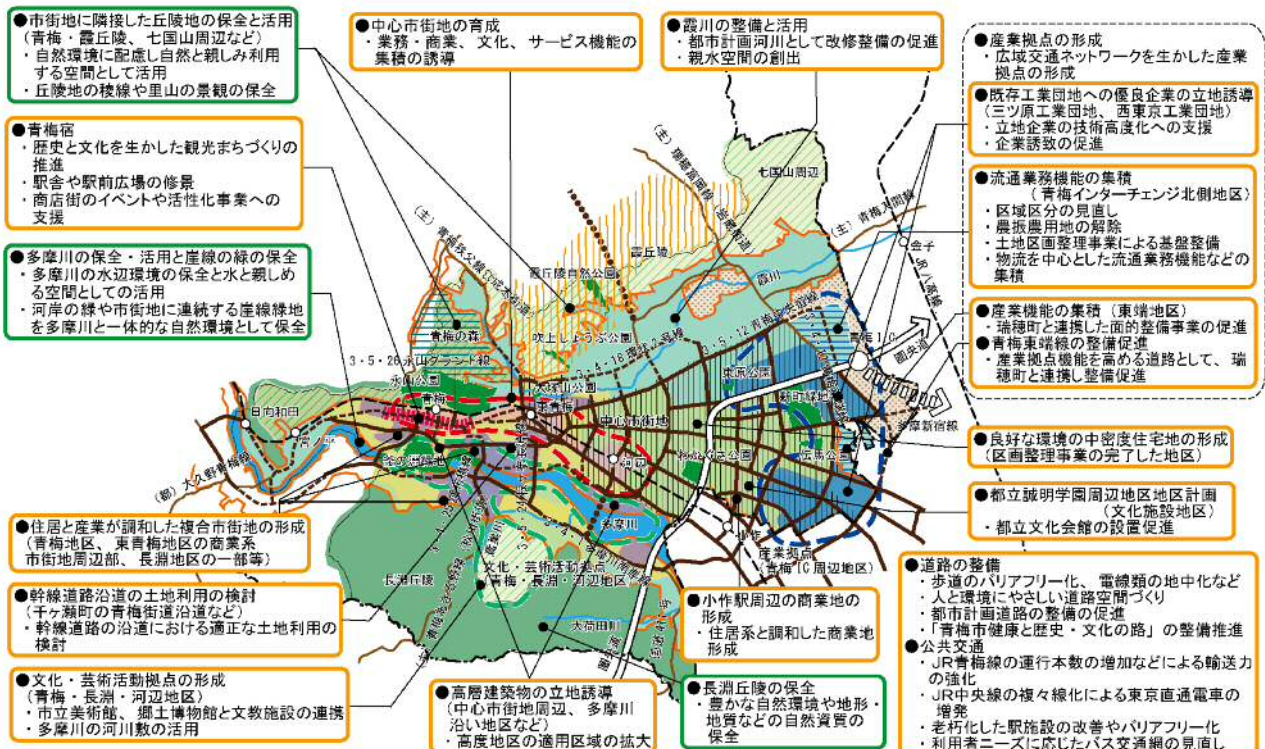
山地や河川の豊かな自然環境を保全するとともに、農業振興や生活環境の向上を図り、農的環境と居住環境が調和した暮らしやすいまちづくりを進めます。



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。



多摩川沿い地域の整備方針

【基本的考え方】

- ・自然の恵みあふれる美しい多摩川の流れ、河岸の緑と市街地に連続して残る河岸段丘上の貴重な緑など、多摩川と一体的な自然環境と景観を守り育てていきます。
- ・多摩川の水辺は、自然環境の骨格を担う緑の連続的な空間であり、市民をはじめ都民にとっても大切な資産として、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の活用も進めていきます。

中心市街地地域の整備方針

【基本的考え方】

- ・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、便利で魅力と活力の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図ります。

都市計画マスタープランの推進に向けて

○協働のまちづくりに向けて

- ・市民、事業者、行政が信頼と協調のもとに、それぞれが果たすべき役割を認識し、都市計画マスタープランやまちづくりに関する情報を共有しながら、対等な立場で連携・協力する、協働のまちづくりを進めます。
- ・都市計画マスタープランにもとづき、市民がより主体的かつ積極的にまちづくりに参加できるよう、ワークショップやインターネットを活用した双方向コミュニケーションなどの参加手法の導入や、都市計画提案制度などにより、市民との協働によるまちづくりの充実を図ります。
- ・都市計画マスタープランに掲げる都市の将来像や方針と事業計画との整合が図られるとともに、事業の推進にあたっては、地域住民との良好な信頼関係が構築されるよう、開発事業者との協働によるまちづくりを検討します。
- ・地域住民が合意形成のもとに作成するまちづくり計画やルールを、実効性のあるものにするため、市民のまちづくり提案の位置づけや、都市計画手続きへの移行のしくみづくりなどの条例化を検討します。

○これからの時代の都市経営について

- ・公共施設里親制度（アダプト制度）など、市民が主体的に公共的な空間の維持管理に取り組むことのできる制度の導入や、エリアマネジメントなど、市民や事業者がまちの運営、維持管理などに関わることのできるしくみづくりについて検討します。
- ・社会資本全体にわたり、適切で効率的な維持管理を実現するため、ストックマネジメント手法の導入し、的確な施設の把握・評価にもとづく、予防保全的な維持管理や長寿命化対策を推進し、社会資本におけるライフサイクルコストの縮減を図ります。

○都市計画マスタープランの適切な見直し

- ・社会経済情勢や市民意識の変化、上位計画の改定などに伴い、必要に応じて見直しを行います。また、新たな計画やまちづくりの方向性に大きな変化が生じた際は、部分的な見直しを含め、適宜、柔軟な見直しを行うものとします。



青梅市都市計画マスタープラン【概要版】

編集：青梅市 まちづくり経済部 都市計画課

〒198-8701 青梅市東青梅1丁目11-1

※ 青梅市都市計画マスタープランの本編は、市ホームページでご覧になれます。また、都市計画課窓口で販売しております。