

・黄色マーカー箇所：前回都市計画審議会以降、変更した主な箇所

資料 2－4

青梅市都市計画マスタープラン (原案)

令和7年〇月
青梅市

～ 目 次 ～

序章 都市計画マスタープランの改定について	3	6. 安全・安心のまちづくりの方針	71
1. 都市計画マスタープランの位置付けと役割	4	7. 産業環境の整備方針	76
2. 改定の背景	5	第4章 地域別のまちづくりの方針（地域別構想）	81
3. 改定の体制と流れ	5	1. 地域区分	82
4. 目標年次と計画フレーム	6	2. 東部地域のまちづくりの方針	83
5. 都市計画マスタープランの構成	6	3. 西部地域のまちづくりの方針	93
第1章 青梅市の現況と課題	7	4. 北部地域のまちづくりの方針	100
1. 青梅市の特性	8	第5章 都市計画マスタープランの推進に向けて	107
2. 青梅市の現況動向	12	1. 協働・共創のまちづくりに向けて	108
3. 市民意識	31	2. これからの時代の都市経営について	109
4. 社会経済情勢の変化とまちづくりの視点	34	3. 都市計画マスタープランの適切な見直し	110
5. 青梅市の現況動向からみたまちづくりの課題	36		
第2章 まちづくりの目標	40		
1. 都市の将来像とまちづくりの目標	41		
2. 将来都市構造	43		
第3章 まちづくりの基本方針（全体構想）	47		
1. 土地利用の方針	48		
2. 交通体系の整備方針	53		
3. 自然・都市環境形成の方針	58		
4. 景観形成の方針	63		
5. 都市施設等の整備方針	67		

序章 都市計画マスタープランの改定について

- 1 都市計画マスタープランの位置付けと役割
- 2 改定の背景
- 3 改定の体制と流れ
- 4 目標年次と計画フレーム
- 5 都市計画マスタープランの構成

1. 都市計画マスタープランの位置付けと役割

(1) 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、市民に最も身近な自治体である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。

都市計画マスタープランでは、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。

(2) 青梅市都市計画マスタープランの位置付け

青梅市都市計画マスタープラン（以下「本計画」という。）は、市議会の議決を経て定めた「第7次青梅市総合長期計画」（以下「総合長期計画」という。）と東京都が広域的な見地から定める「多摩部 19 都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（以下「都市計画区域マスタープラン」という。）に即すとともに、他の関連する諸計画と整合を図りながら定めます。

今後、この本計画に即して本市の都市計画を定めることとなります。

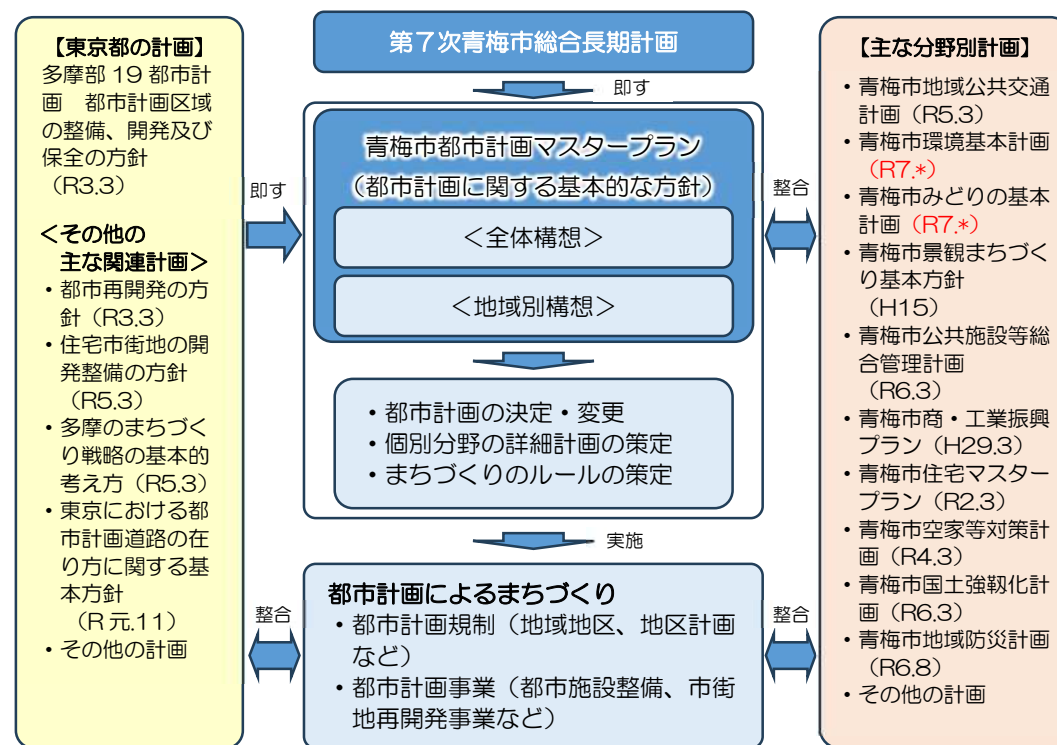
(3) 求められる役割

本計画の基本的な役割は次のとおりです。

- 長期的な視点に立った本市の将来都市像とまちづくりの目標を定めます。
- 本市の将来都市像を実現するために都市計画の基本的な方針を定めます。

- 個別の都市計画と関連する諸計画との相互の整合を図ります。
- 市民、事業者などの多様な主体がそれぞれの役割のもと、協働・共創のまちづくりを推進します。

図 青梅市都市計画マスタープランの位置付け



2. 改定の背景

本市では、平成 26（2014）年 5 月に都市計画マスタープランを改定し、10 年以上が経過しました。この間、全国的に社会情勢や経済動向等が大きく変化し、人口減少・少子高齢化の進行をはじめ、激甚化・頻発化する豪雨災害や切迫する地震災害に対応した安全・安心の確保、デジタル化の進展への対応、地球環境問題へ対応したカーボンニュートラルの実現など、社会環境やニーズの変化に対応したまちづくりが求められています。

こうした中、東京都において令和 3（2021）年 3 月に都市計画区域マスタープランが改定され、本市においても令和 5（2023）年 3 月に総合長期計画を策定し、新たな課題に対応したまちづくりが推進されています。

このため、都市計画区域マスタープランや総合長期計画等の上位計画に即し、社会経済情勢の変化などに適切に対応するため、現行計画を改定しました。

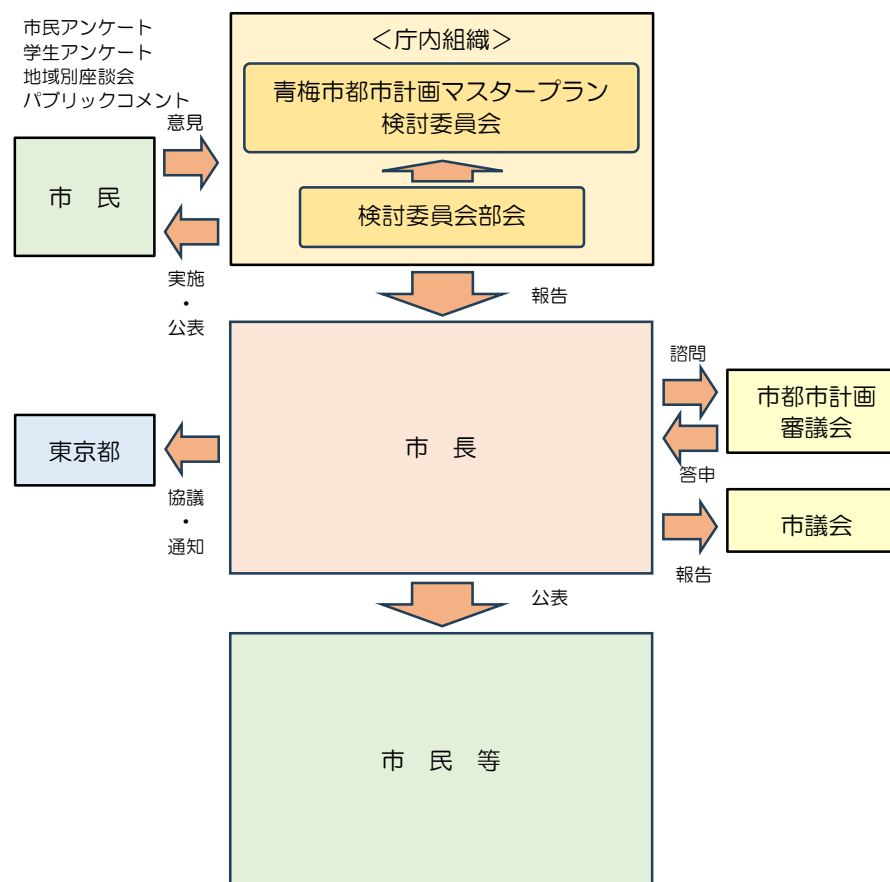
3. 改定の体制と流れ

「青梅市都市計画マスタープラン検討委員会」において、アンケート調査、地域別座談会およびパブリックコメントなどで寄せられた市民の意見を踏まえて、本計画の改定案をまとめました。

市長は、検討委員会からこの改定案の報告を受け、青梅市都市計画審議会の審議を経て、本計画を改定しました。

- 検討委員会 *回開催 (R5.10.6~R7.*.*)
- 地域別座談会 3回開催 (R6.11.17、23、24)
- パブリックコメント (R7.*.*~R7.*.*)
- 青梅市都市計画審議会 諮問 (R7.*.*)
- 青梅市都市計画マスタープラン 決定 (R7.*.*)

図 青梅市都市計画マスタープランの改定の体制と流れ



4. 目標年次と計画フレーム

(1) 目標年次

本計画は、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 年後の令和 17（2035）年を目標年次とします。

(2) 将来人口

総合長期計画において、住民基本台帳人口の推移から予測される人口は、令和 14（2032）年に 118,512 人であると推計した上で、少子化対策や移住定住促進等各施策を展開することにより、令和 14（2032）年の目標人口を 120,700 人としています。

本計画においても、総合長期計画の推計にしたがって、概ね 10 年後の令和 17（2035）年の目標人口を 117,300 人と設定します。

表 総合長期計画における推計条件

項目	条 件
将来 展望	○基準値：令和 4（2022）年 1 月 1 日時点の住民基本台帳人口 ○合計特殊出生率：令和 22（2040）年までに直近値 1.10 から直近の多摩 26 市最上位値 1.37 まで上昇し、その後一定で推移 ○移動率（数）：平成 28（2016）年から令和 3（2021）年までの 5 年間の地区ごとの移動率（※1）を基準とし、以下の転入促進および転出抑制を見込んだ場合 転入：毎年 40 世帯 90 人 転出抑制：毎年 65 人（※2）

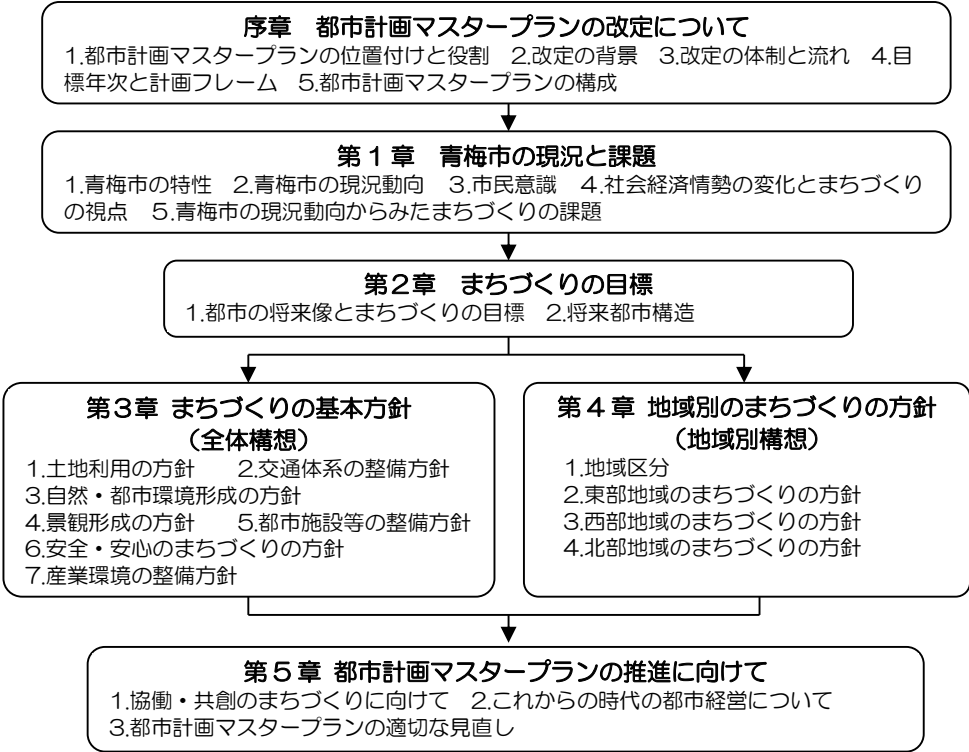
※1 移動率は、死亡による影響を除いた人口変化を移動数としてみなして算出
※2 「青梅市移住・定住促進プラン（令和 4（2022）年度から令和 6（2024）年度）」に掲げる目標値
出典：第 7 次青梅市総合長期計画

5. 都市計画マスタープランの構成

本計画は、大きく「全体構想」と「地域別構想」によって構成します。

- 「全体構想」は、広域的な位置付けを踏まえた上で、都市の将来像を描きつつ、土地利用・都市施設などの 7 つの分野の整備方針を示すものです。
- 「地域別構想」は、「全体構想」で示された整備方針をもとに、地域ごとのまちづくりの方針を示すものです。地域は、東部、西部、北部の 3 つに区分しております。

図 青梅市都市計画マスタープランの構成



第1章 青梅市の現況と課題

- 1 青梅市の特性
- 2 青梅市の現況動向
- 3 市民意識
- 4 社会経済情勢の変化とまちづくりの視点
- 5 青梅市の現況動向からみたまちづくりの課題

1. 青梅市の特性

(1) 位置および地勢

本市は、東京都の西北部、都心から 40～60 kmに位置し、東西に 17.2 km、南北に 9 km、総面積 103.31 km²で、市域の約 6 割を占めるみどり豊かな山並みと美しい溪谷に囲まれています。

北は、埼玉県飯能市、東は、埼玉県入間市、瑞穂町、羽村市、南は、あきる野市、日の出町、西は、奥多摩町に接しています。

西部は、東京、埼玉、山梨、長野の 1 都 3 県におよぶ秩父多摩甲斐国立公園の山地で、御岳山など標高千 m 近い山々があります。また、多摩川に沿って平地が連なっています。

東部は、多摩川が台地を東西に貫き、羽村市、瑞穂町に連なる比較的平坦な扇状地が広がっています。また、関東山地から連なる丘陵の尾根が、武蔵野台地に張り出しています。

北部は、多摩川流域と尾根を隔てた荒川流域で、山地や丘陵地、河川によって構成され、河川に沿って帯状に平地が連なっています。

(2) 沿革

本市は、多摩川と荒川水系の豊かな水に恵まれ、これらの河川の流域では、旧石器時代や縄文時代に、狩猟生活を中心とした集落が営まれました。

弥生時代になると、霞川流域では水田がひらかれ、古墳時代がはじまると、都内でも最大規模の集落が形成されました。

奈良・平安時代に入ると、武蔵国府の造営のための建築用材などの供給地として、多摩川上流にも集落が形成されました。

鎌倉時代のころから、土豪の三田氏が豊富な林産資源を背景に支配を広げ、勝沼城を本拠に多摩川上流域と入間川流域に勢力をのばすようになり

ました。三田氏は、塩船観音寺、武蔵御嶽神社などの神社仏閣の再興に力を注ぐとともに、市場を設置するなど、永禄年間（1558～1569）まで、青梅地方に独自の文化を築きあげました。

江戸開幕とともに、青梅の大半は幕府の直轄地となり、森下に陣屋が置かれ、整然と区画された市（いち）の立つ町として整備されました。産業としては、多摩川、荒川の水運や青梅街道によって、白壁に使う石灰や木材、織物などの産業が活況を極め、青梅地域一帯は発展しました。また、武蔵野台地の新田開拓のさきがけとなる新町村が開村し、その先導役を果たした吉野織部之助のゆかりの屋敷や大井戸跡は、都の有形文化財・史跡に指定されています。

明治維新以後、明治 4（1871）年には青梅地方は神奈川県直轄となりました。その後、青梅を中心とした 40 か村の村々は、青梅町と調布村、霞村、吉野村、三田村、小曾木村、成木村の 1 町 6 か村に統合されました。明治 26（1893）年には神奈川県から東京府に編入され、翌年には、立川・青梅間に鉄道が開通しました。

昭和 26（1951）年に、青梅町、霞村、調布村が合併し、東京で 5 番目の市制が施行され「青梅市」が誕生しました。さらに昭和 30（1955）年には、隣接する吉野村、三田村、小曾木村、成木村の 4 か村が編入され現在の市域となりました。

市施行後の昭和 28（1953）年から平成 10（1998）年までは、土地区画整理事業などの市街地整備により、公共施設の整備と住宅の利用増進を図ってきました。

近年、青梅、東青梅、河辺の各駅周辺では、青梅駅前が進められている市街地再開発事業をはじめ、生涯学習・交流活動の拠点となる文化交流センター、行政運営・災害対策の拠点となる市庁舎、河辺駅北口の整備で誕

生した中央図書館、三次救急まで対応する市立青梅総合医療センターなど市民生活を支える拠点施設が整備されています。

かつて、まちの基幹産業だった織物業や林業は産業構造の変化により、往時をしのぶことはできませんが、現在は、東部の工業団地などへの企業誘致や観光資源を活用したまちづくりを推進するとともに、青梅インターチェンジ北側地区において、土地区画整理事業による広域交通ネットワークの利便性を生かした新たな産業拠点の整備を進めています。

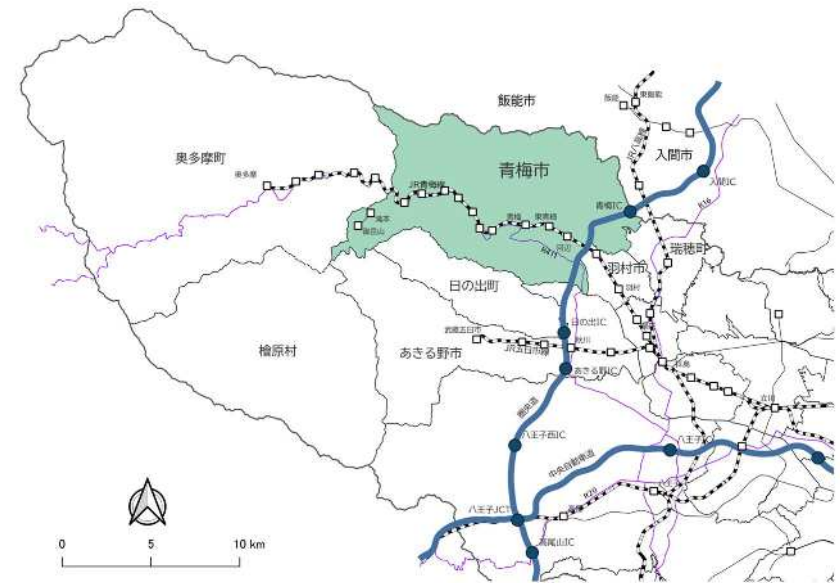
(3) 広域交通体系

鉄道は、多摩川に沿ってＪＲ青梅線が市域を東西に通貫し、東京方面の中央線直通電車により、都心部との連絡が強化されています。周辺地域には、瑞穂町、埼玉県入間市にＪＲ八高線、飯能市に西武池袋線が通っています。

広域道路網としては、都心方面と奥多摩町・山梨県方面を結ぶ青梅街道・吉野街道が東西方向の交通軸となっています。

東部には、首都圏中央連絡自動車道（以下「圏央道」という。）が南北に通っており、入間市境に青梅インターチェンジがあり、他県との行き来において利便性が高くなっています。

図 青梅市の位置



(4) 広域計画における位置付け

ア 第5次首都圏基本計画

首都圏基本計画（国土交通省、平成 11 年3月）は、首都圏（東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、茨城県、栃木県、群馬県および山梨県）の整備に関する基本的・総合的な計画です。

首都圏の目標とすべき社会や生活の姿を描くとともに、一極依存構造を是正するための目指すべき地域構造を明らかにし、それらの実現に向けて取り組むべき施策を示しており、本市は広域連携拠点として、以下の整備方針が定められています。

青梅広域連携拠点

本市を中心とする地域については、業務核都市として、青梅線3駅周辺地区、圏央道青梅インターチェンジ周辺地区等を核に、業務、商業等の機能の充実を図るほか、圏央道との近接性をいかして、秋留台地域等との連携を深めながら、工業機能および研究開発機能の集積を高める。

イ 都市づくりのグランドデザイン

都市づくりのグランドデザイン（東京都、平成 29 年9月）において、本市は、「多摩広域拠点域」、「自然環境共生域」に当たり、次の将来イメージが示されています。

(ア) 多摩広域拠点域

みどり豊かな住環境とともに、商業、文化、サービスなどの生活を支える機能が高度に集積し、便利で魅力と活力のある拠点が形成されています。

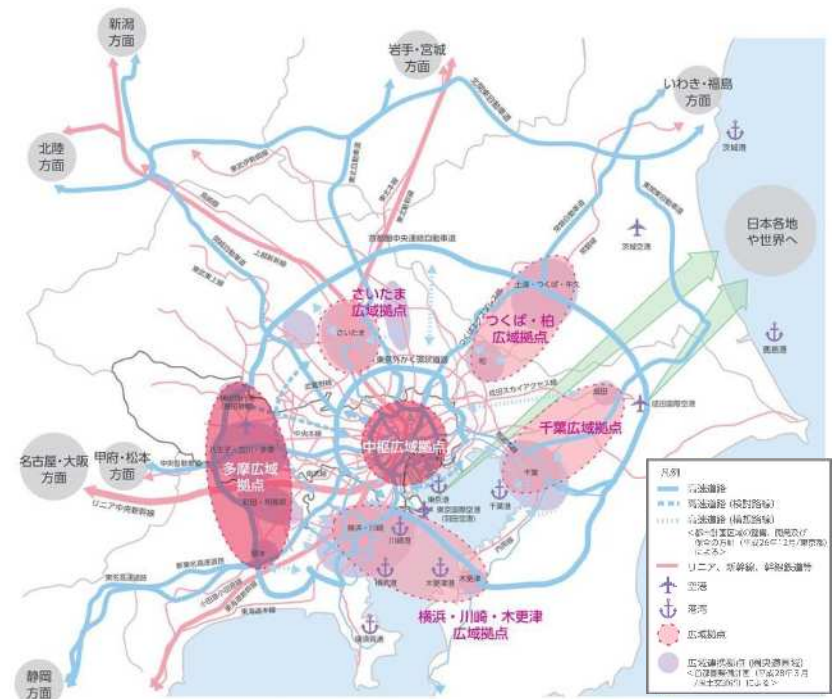
また、既存建築物を活用した商業・宿泊施設の立地が進むとともに、歴史や文化などの地域資源を生かした、魅力のある観光のまちが形成されています。

(イ) 自然環境共生域

清流や森林などの自然環境や温泉、地酒といった地域資源が最大限活用されているとともに、人々を惹き付ける豊かな自然環境や地域資源をベースとし、二地域居住やサテライトオフィス、環境教育、スポーツなどの多様な機能も共存することで地域の魅力を発揮し、発信しています。

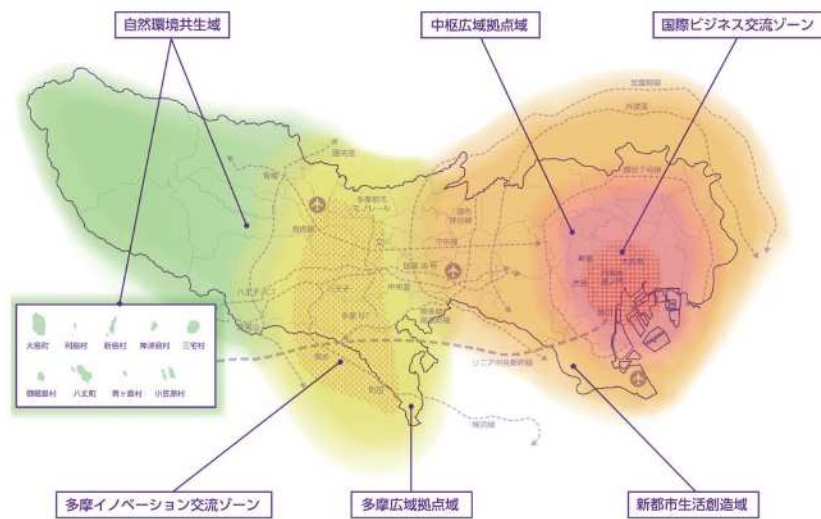
また、豊かな自然や多様な地域資源が世界中の注目を集め、観光地、スポーツの場、農業・林業を体験する場として親しまれています。

図 広域的なレベルの都市構造イメージ



出典：都市づくりのグランドデザイン

図 新たな地域区分（4つの地域区分と2つのエンジンゾーン）



出典：都市づくりのランドデザイン

2. 青梅市の現況動向

(1) 人口・世帯数等

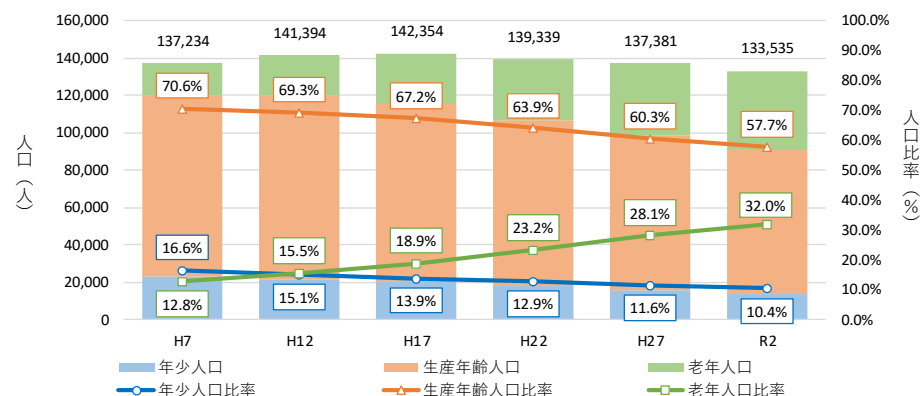
国勢調査による令和 2（2020）年 10 月 1 日現在の本市の人口は、133,535 人であり、平成 17（2005）年をピークに減少傾向にあります。

年齢 3 区分別人口構成比は、平成 12（2000）年に老年人口比率が年少人口比率を上回り、少子高齢化が進んでいます。

一般世帯数は 56,354 世帯であり、増加傾向が続いています。1 世帯当たりの人員は、令和 2（2020）年は 2.4 人/世帯まで減少しています。

社会動態（転入・転出）は、社会減となる年が多いものの、令和 2（2020）年以降は、社会増に転じています。5 歳階級別の人口移動数は、10 代後半から 20 代後半は転出超過であり、大学進学や就職を契機として市外への転出が伺えます。一方、50 代以上の転入超過が見られます。

図 年齢 3 区分別人口構成比の推移



出典：国勢調査

図 人口動態の推移



出典：青梅市の統計

図 人口・世帯数の推移



出典：国勢調査

図 5歳階級純移動数の推移



出典：国勢調査

ア 地区別人口増減率

平成 22（2010）年から令和 2（2020）年にかけての地区別での人口増減を見ると、多くの地区で人口減少が見込まれており、市の北側や西側においては人口増減率が－20%未満となっています。

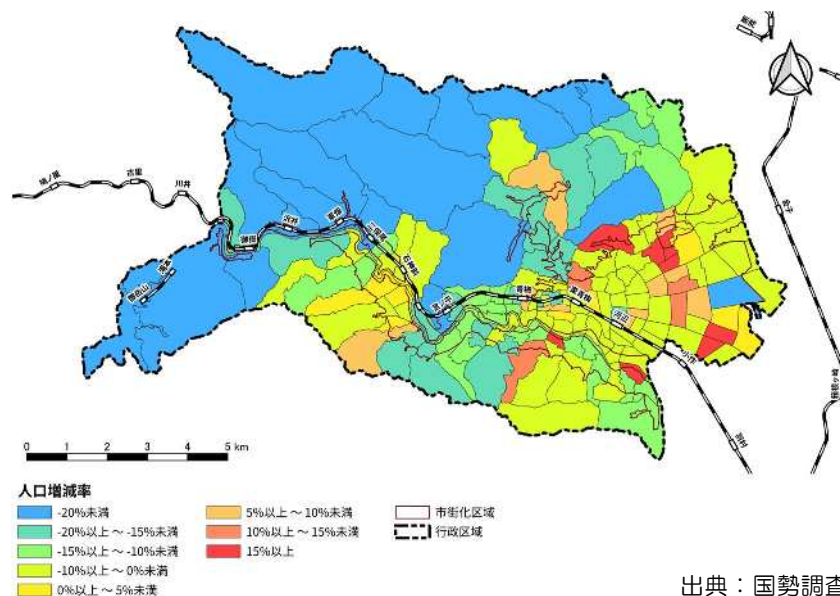
青梅、東青梅、河辺の各駅近隣に位置する一部の地区において 5～10% の人口増加となっています。また、塩船や今寺などの市街地の縁辺部においては 15%以上の人口増加となっています。

イ 地区別高齢化率

令和 2（2020）時点の地区別での高齢化率を見ると、市の西側ならびに北側に位置する地区の多くで高齢化率が 50%以上となっています。

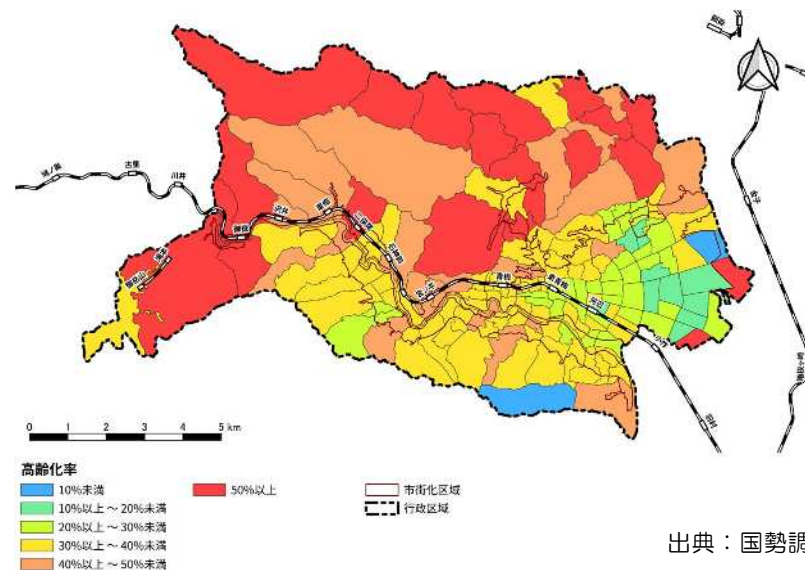
その一方で、小作駅の北側に立地している地区では高齢化率が 10～20%となっている箇所も多く、市の東側ほど高齢化率が低い傾向にあります。

図 地区別の人口増減率（平成 22 年～令和 2 年）



出典：国勢調査

図 地区別の高齢化率（令和 2 年）



出典：国勢調査

ウ 地区別人口密度

人口密度 40 人/ha 以上のエリア（500mメッシュ）は、青梅、東青梅、河辺の各駅周辺のほか、青梅街道、都道青梅入間線沿いなど、市域の東側に広がっています。

人口密度の変化をみると、平成 17（2005）年に人口密度 10 人/ha 以上であった御岳、小曾木、黒沢では、令和 2（2020）年に 10 人/ha 未満へと低下しているエリアもみられます。

一方、新町では人口密度 60 人/ha 以上のエリアが拡大しています。

※人口密度 40 人/ha：都市計画法施行規則に定める既成市街地の基準

図 平成 17（2005）年人口密度（500mメッシュ）

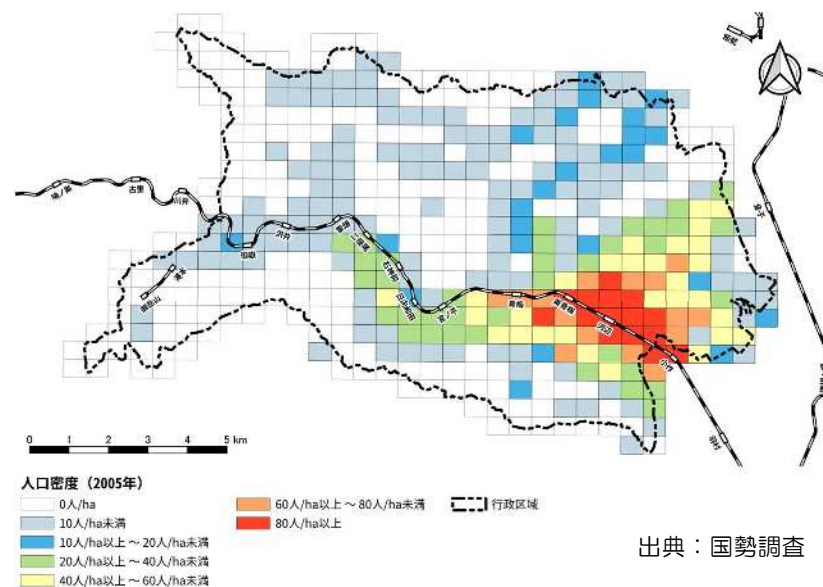
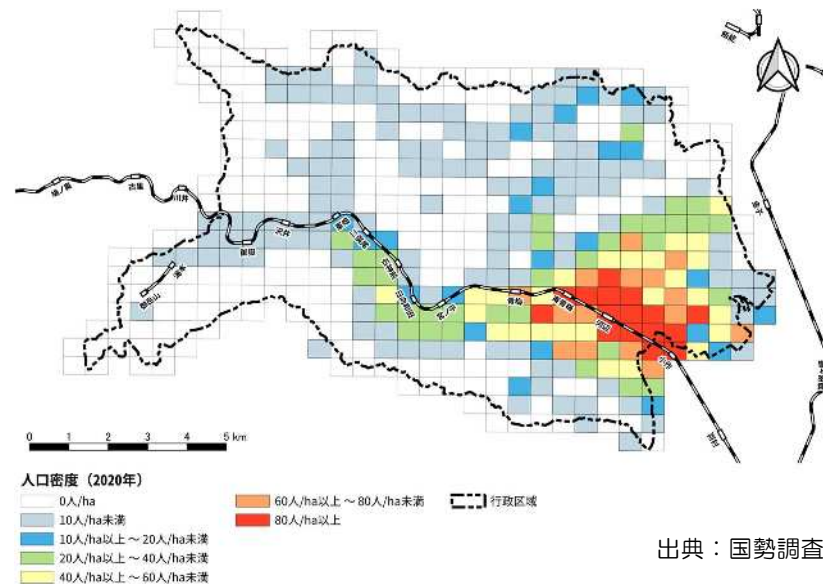


図 令和 2（2020）年人口密度（500mメッシュ）



(2) 土地利用・建物状況等

ア 地形・地質

本市は、関東山地と武蔵野台地が接続するところに位置しています。西部の山地は標高 900～1,000m の高地から東に向けて高度を下げて、標高 300m 付近で、丘陵地となっています。丘陵地は、北部に青梅丘陵・霞丘陵・小曾木丘陵など、南部に長淵丘陵が位置し、その間を扇状地が開けています。台地の中央を流下する多摩川の両岸は侵食が進み、その上に河岸段丘が形成されています。また、霞川周辺には低地が分布しています。

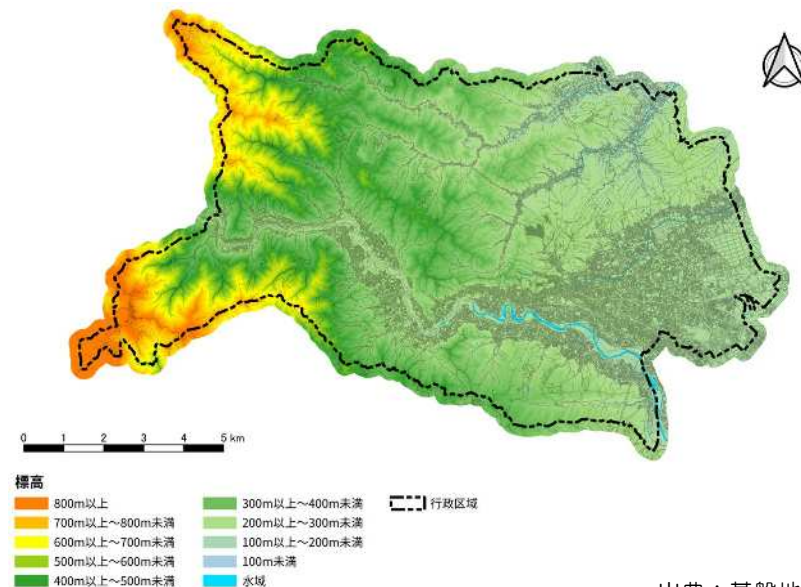
市域の海拔最高点は鍋割山の 1,084m、最低点は成木川河床（両群橋下流）の 103m で、高低差約 1,000m と起伏に富んでいます。地質は、山地の大部分が秩父古生層からなっており、丘陵地や台地においては、上部層をいわゆる関東ローム層が覆い、その下を砂れき層が広がっています。

イ 水系

本市の水系は、市域中央を流れる多摩川などの多摩川水系と、北部を流れる霞川、成木川などの荒川水系により構成されています。このうち、一級河川は 8 本で、多摩川水系が 3 本（多摩川・大荷田川・鳶巣川）、荒川水系が 5 本（霞川・成木川・黒沢川・北小曾木川・直竹川）となっています。

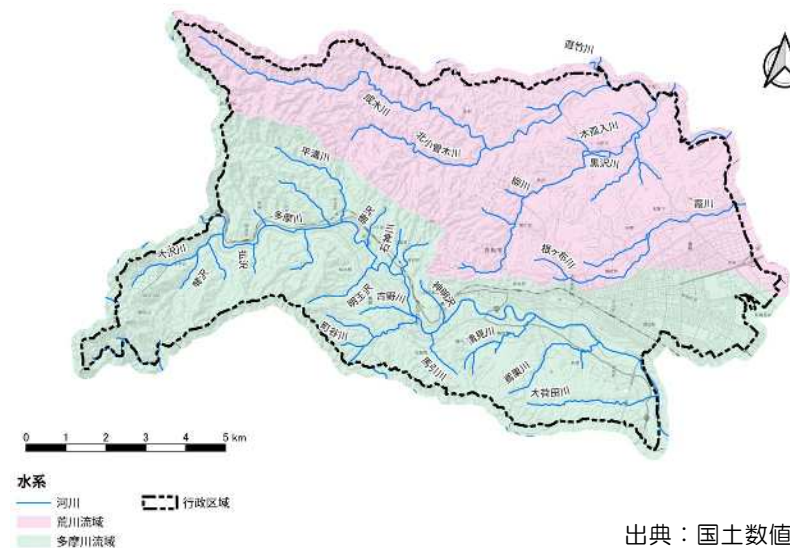
本市の西側に広がる山地は多摩川水系と荒川水系の水源地域の一部となっており、市域は両水系の流域で二分されます。

図 標高の状況



出典：基盤地図情報

図 水系



出典：国土数値情報

ウ 自然環境

市域西部の御岳山や高水三山をはじめとした山々の一部は、秩父多摩甲斐国立公園に指定され、自然環境の保全が図られるとともに、市内外から多くの登山やハイキングを楽しむ人々が訪れています。また、それらの山地を水源とする多摩川水系や荒川水系の多くの河川が流れ、多摩川については、上流域では自然豊かな溪流の様相を呈し、中下流では広い河原と河岸段丘が形成され、貴重なレクリエーションの場としても親しまれています。東部の扇状地に広がる市街地を包み込むように分布する丘陵地はかつて、里山として人々に利用されてきました。その後、生活様式の変化などにより放置され荒廃しつつありましたが、近年、里山のもつ生物多様性や景観など多様な価値が見直されています。

自然環境の保護や維持保全に関して、自然公園地域、条例等による保全地域、鳥獣保護区、特別緑地保全地区、風致地区などの指定を受けています。

図 自然環境の保護地域等



出典：国土数値情報、東京都環境局保全地域の指定状況、おうめ地図情報システム

エ 土地利用・建物状況

市街化区域は、青梅、東青梅、河辺の各駅周辺の複合市街地と東部の工業団地のほかは、比較的低密度の住宅を中心とした市街地が形成されています。また、多摩川沿いにはマンションが立地し、崖線緑地などの周辺景観との調和が課題となっています。

商業地は、河辺駅周辺に一定の集積がみられますが、近年は東部の青梅街道沿道などのロードサイド型店舗や青梅インターチェンジ周辺における大型店の立地が顕著となっています。青梅、東青梅、河辺の各駅周辺には、業務・商業施設、官公庁施設、医療施設、文化・スポーツ施設が立地しており、本市の核となる都市機能の集積地となっています。

市東側の工業団地においては専用工場や倉庫運輸関係施設などの土地利用がされています。

市街化調整区域は、採石場やゴルフ場などが多く点在しています。北東部の小曾木街道、成木街道沿いに、まとまった集落が形成されているほかは、特別養護老人ホームや関連の病院が多く分布しています。

また、霞水田地区をはじめ東部には、まとまった農地があります。

市街化区域における土地利用状況を見ると、全体の79.7%が公共施設用地や住宅用地などの都市的土地利用となっています。最も多いのは住宅用地で、全体の41.1%を占めています。市街化調整区域においては農地や山林・原野などの自然的土地利用が全体の94.9%となっており、そのうち87.5%が山林・原野等となっています。

図 土地利用の状況

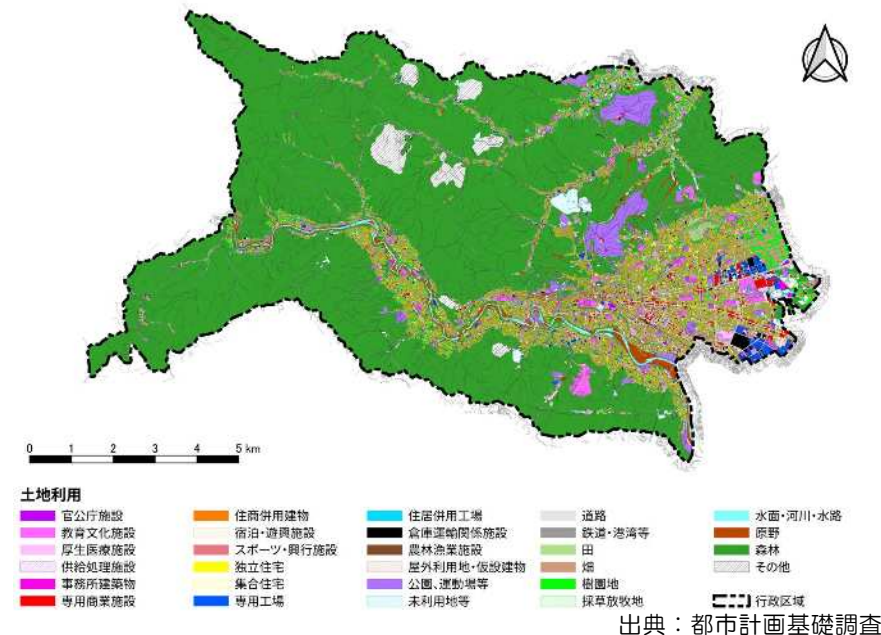


図 市街化区域の土地利用割合

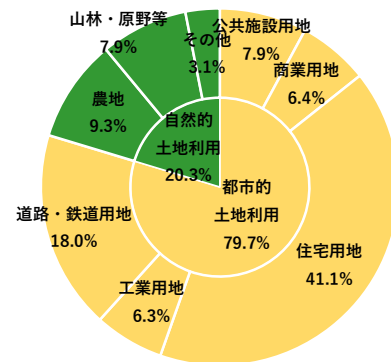
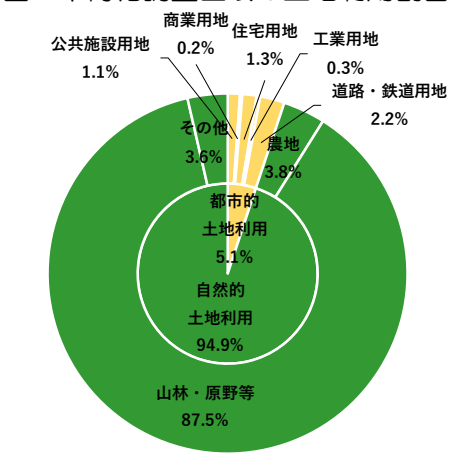


図 市街化調整区域の土地利用割合



出典：都市計画基礎調査

(3) 産業

ア 商業

本市の商店数は、減少傾向にあり、令和3（2021）年現在、624 店となっています。従業者数と年間商品販売額は平成 26（2014）年以降、増加に転じています。

店舗が減少している一方、青梅インターチェンジ周辺にロードサイド型の大型店の出店が進んでいます。

イ 工業

本市の製造業事業所数は、大企業の製造工場の移転等もあり、事業所数・従業者数・製造品出荷額等は、いずれも減少傾向が続いています。

産業分類別の従業者数は、令和5（2023）年現在、「電子部品・デバイス・電子回路製造業」「生産用機械器具製造業」「業務用機械器具製造業」で47.9%を占めています。

図 小売業の商店数・従業者数・年間商品販売額の推移



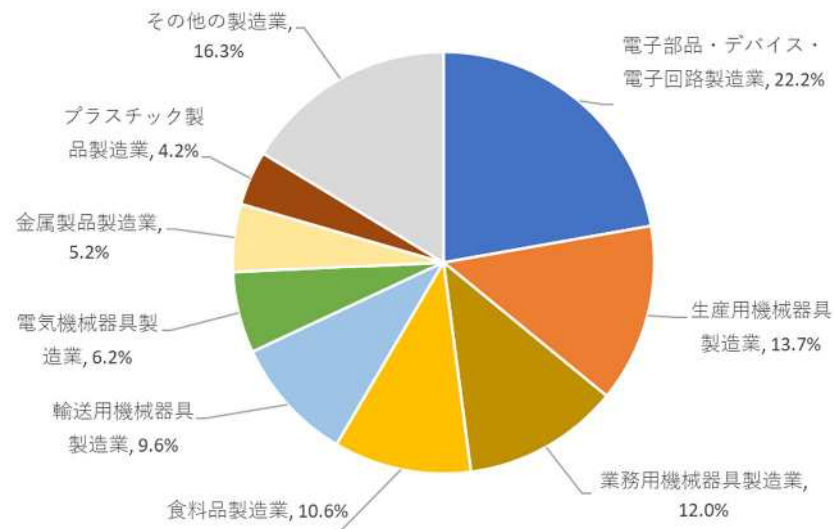
出典：商業統計、経済センサス活動調査

図 工業の事業所数・従業者数・製造品出荷額等の推移（従業者4人以上）



資料：東京都総務局工業統計調査報告

図 産業分類別事業所の従業者数割合（令和5年）



出典：経済構造実態調査（製造業事業所調査）

ウ 農林業

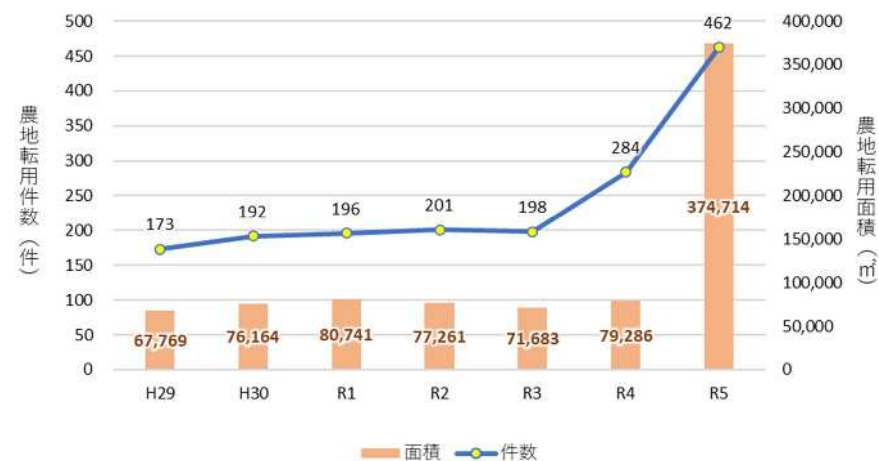
令和5（2023）年12月1日現在の市街化区域の農地は72.8%が生産緑地地区に、市街化調整区域の農地は55.8%が農振農用地に指定されています。

本市の農業における経営耕地面積は、令和2（2020）年現在10,110aとなっており、平成12（2000）年と比較して、28.0%に減少しています。

農地の転用は、毎年200件近くで推移していましたが、今井土地区画整理事業等に伴い、令和5（2023）年は462件に増加しています。

林業の就業人口は、平成17（2005）年から平成22（2010）年にかけて増加しており、令和2（2020）年現在、72人となっています。

図 農地転用状況



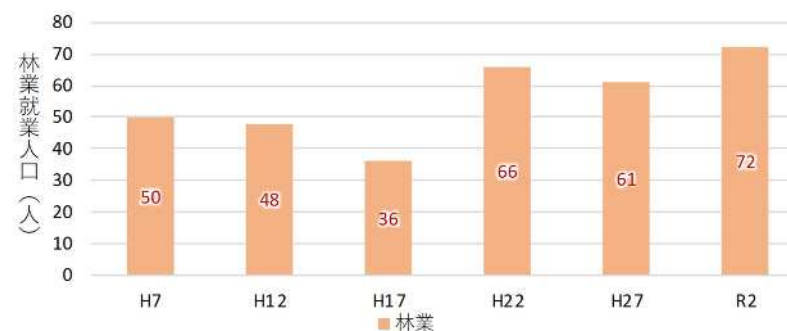
出典：青梅市の統計、青梅市資料

図 農家総数・経営耕地面積の推移



出典：東京都総務局農林業センサス報告

図 林業就業人口の推移



出典：国勢調査

エ 観光

(ア) 来訪者数の推移

近年の本市への来訪者数は、令和2（2020）年度第3四半期から、前年同時期と比べると来訪者数が減少しており、新型コロナによる外出自粛、県外移動制限の影響等が考えられます。

令和3（2021）年度中は、前年同時期を割り込む状況が続いたものの、令和4（2022）年度第3四半期から、来訪者数は増加傾向となり新型コロナの影響から脱しはじめたことがわかります。

直近の令和5（2023）年度第3四半期では、令和元（2019）年度同時期と比べると約8割まで回復しました。

(イ) 宿泊者数の推移

宿泊者数は、令和元（2019）年まで微増してきましたが、令和2（2020）年は、新型コロナの影響により、大きく落ち込みました。

令和3（2021）年には、令和元（2019）年の約8割の水準まで回復し、令和4（2022）年は令和元（2019）年を超える宿泊者数となりました。

これは、国や東京都で実施された全国旅行支援や GoTo トラベル事業による観光需要喚起策の影響だと考えられます。

表 来訪者数の推移（単位：人）

年度/期	第1四半期(4-6月)		第2四半期(7-9月)		第3四半期(10-12月)		第4四半期(1-3月)	
令和元年度	—	—	—	—	2,260,400	—	2,201,600	—
令和2年度	1,971,100	—	2,019,600	—	1,903,700	▲ 356,700	1,770,400	▲ 431,200
令和3年度	1,818,900	▲ 152,200	1,781,000	▲ 238,600	1,807,500	▲ 96,200	1,657,500	▲ 112,900
令和4年度	1,754,500	▲ 64,400	1,725,700	▲ 55,300	1,860,400	52,900	1,793,200	135,700
令和5年度	1,833,100	78,600	1,842,300	116,600	1,880,000	19,600	—	—

※ヤフー・データソリューション「DS.INSIGHT」から市が独自作成
 ※令和元年度第1四半期および第2四半期はデータがないため未集計
 ※来訪者…青梅市以外に住居があると推定される人の滞在人口

出典：おうめ観光戦略 2024-2028

表 宿泊者数の推移（単位：人）

宿泊日数別	平成30年	令和元年	令和2年	令和3年	令和4年
1泊	13,675	13,230	6,728	10,116	18,551
2・3泊	2,592	3,358	1,967	3,049	2,231
4泊以上	0	0	599	898	0
小計	16,267	16,588	9,294	14,063	20,782

※観光予報プラットフォーム（地域経済分析システム RESAS「観光マップ From-to 分析」）から市が独自作成
 ※データの算出方法において、宿泊実績データのサンプリングをもとに拡大推計をして算出していることから、属性別の延べ宿泊者数（総数）の合計値が一致しない場合がある。

出典：おうめ観光戦略 2024-2028

(4) 通勤・通学

ア 市民の通勤・通学先

市民の就業者のうち 46.1%が市内で従業しています。市外で従業している市民の従業先は、23 区、羽村市のほか、瑞穂町、立川市等が多くなっています。

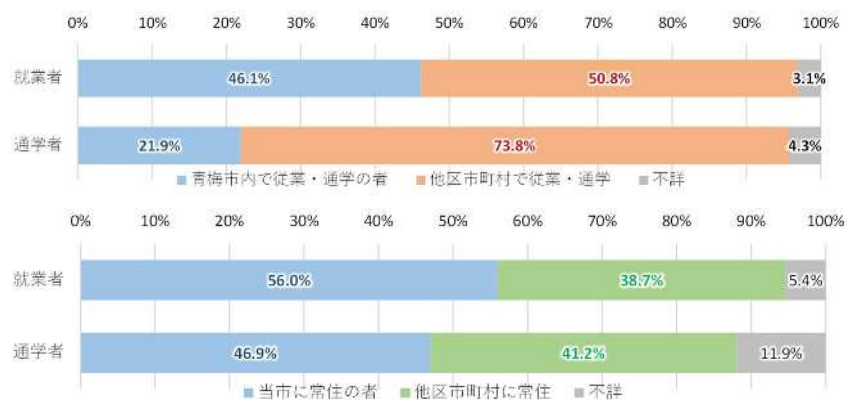
市内の学生の 21.9%が市内で通学していますが、73.8%は市外に通学しています。

イ 市外から青梅市への通勤・通学状況

市内の就業者のうち 38.7%が市外からの通勤者となっています。市外から通勤する人の居住地は、羽村市のほか、あきる野市、入間市、飯能市が多くなっています。

市内の学校に通学している学生の 41.2%が市外から通学しています。

図 市常住者（上段）・市への通勤者等（下段）の割合（15 歳以上）



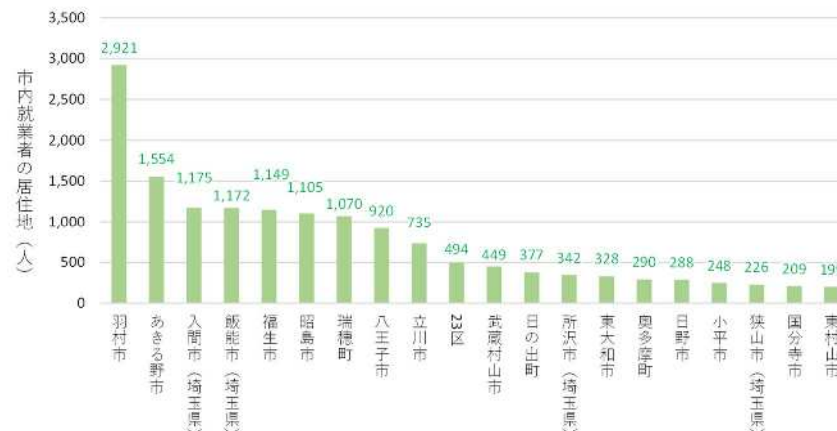
出典：国勢調査

図 市外で就業する市民の従業地



出典：国勢調査

図 青梅市で就業する市外の住民の居住地



出典：国勢調査

(5) 公共交通

ア 鉄道

市内には、ＪＲ青梅線のほか、御岳登山鉄道が通っています。ＪＲ青梅線の青梅駅からの所要時間は立川駅まで約 30 分、新宿駅まで約 1 時間 10 分となっています。

市内の駅では、年間乗車人員はＪＲ河辺駅が最も多く、市内各駅の利用者数は新型コロナの影響で減少した令和 2（2020）年度以降、回復傾向にあります。東部地域の一部は、隣接する羽村市の小作駅の駅勢圏に含まれ、利用者が多くいます。

御岳登山鉄道は、御岳山を登るケーブルカーで滝本駅と御岳山駅を結んでいます。

イ バス

市内のバス路線網は、主に青梅駅、東青梅駅、河辺駅、小作駅を起終点とし、市街地内や市街地と郊外部を結ぶ路線が配置されていますが、山間部や市街地部の一部には、バスや鉄道などの公共交通空白・不便地域が分布しています。

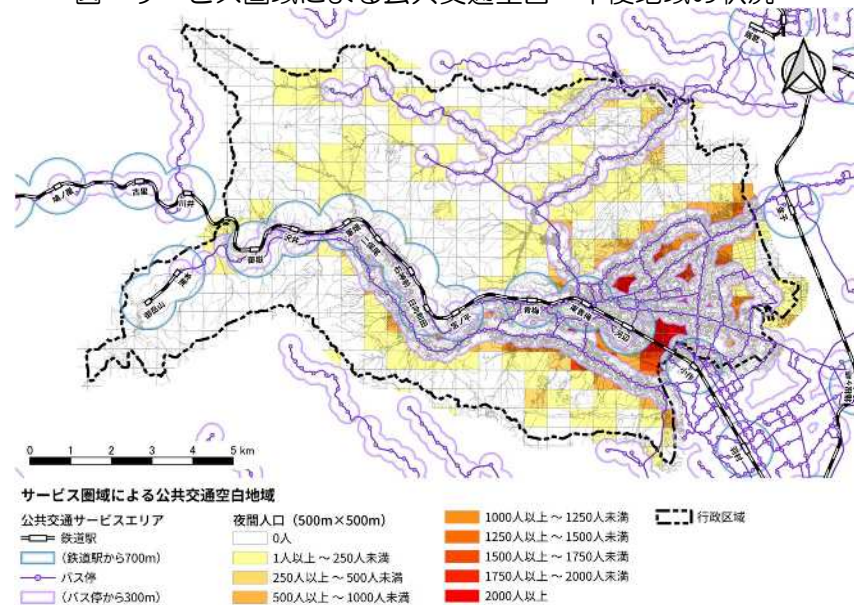
特に、河辺駅と小作駅の間や河辺駅の北側においては、公共交通空白・不便地域に多くの人が居住している状況となっています。

図 ＪＲ青梅線の主要駅の年間乗車人員の推移



出典：東京都総務局：東京都統計年鑑、JR 東日本 HP

図 サービス圏域による公共交通空白・不便地域の状況



出典：国土数値情報、青梅市公共交通ガイド、青梅市地域公共交通計画

(6) 面的整備の実施状況

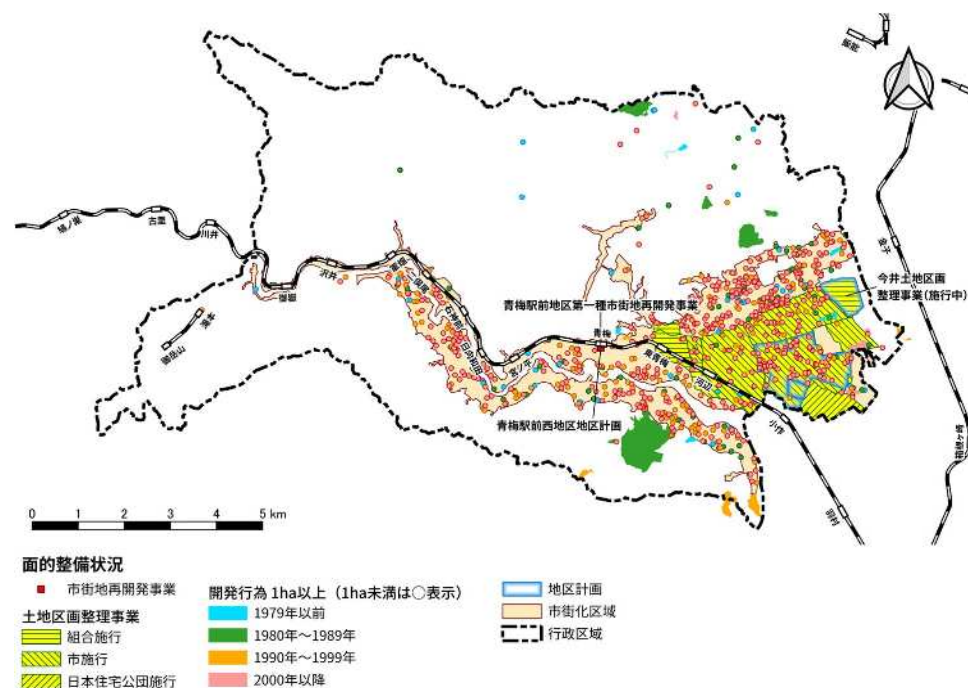
昭和40（1965）年代を中心に、9地区において土地区画整理事業が実施され、特に東部の平地部一帯は面的整備が進んでいます。このうち、青梅東部新町土地区画整理事業区域では、2地区に地区計画を定め、良好な居住環境を誘導しています。

市東部の青梅インターチェンジ北側地区においては、自然環境に十分配慮しながら、流通業務機能などが集積する拠点として今井土地区画整理事業が進められています。

青梅駅前では、商業施設や公益施設、住宅等が融合する複合型再開発ビルの建設が市街地再開発事業により進められています。

東青梅駅南口では、平成9（1997）年に公共施設整備と合わせ、潤いのある駅前のまちづくりに向けた市街地再開発事業が完了しています。

図 面的整備状況



出典：都市計画基礎調査

(7) 都市施設等の整備状況

ア 道路

都市計画道路は、東部の土地区画整理事業区域内を中心に整備されており、現在は主に多摩川を挟む東西方向の幹線道路等の整備が進められています。また、3・5・5 号新奥多摩街道線、3・5・24 号根ヶ布長淵線、3・5・26 号永山グランド線についても整備を進めています。

都市計画道路の整備率は、令和 5（2023）年 3 月現在、76%となっています。

土地区画整理事業区域外の生活道路は、狭あい道路が多く残っています。東青梅駅や河辺駅南側を通る奥多摩街道や市南側からあきる野市方面を結ぶ国道 411 号、市東側から瑞穂町方面を結ぶ都道所沢青梅線、市北部の県道成木河辺線においてやや混雑度が高くなっています。

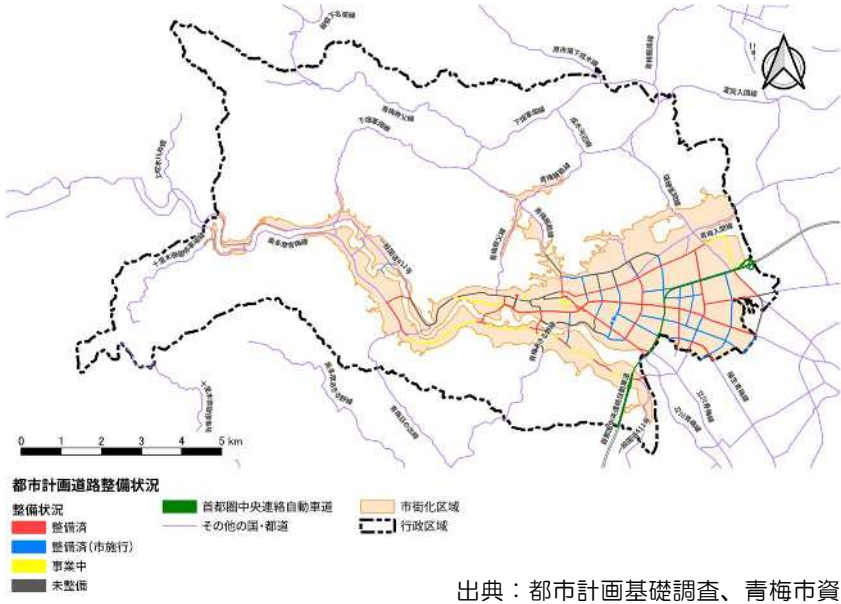
市北側の一部道路において、大型車混入率が 30%を超える区間があります。

表 混雑度

混雑度	交通状況
1.00 未満	道路が混雑することはなく、円滑に走行できる。
1.00～1.25	道路が混雑する可能性のある時間帯がピーク時のみ 1～2 時間程度あるが、何時間も混雑が連続するという可能性は非常に小さい。
1.25～1.75	ピーク時間のみを中心として混雑する時間帯が増加する可能性が高く、ピーク時のみの混雑から慢性的な混雑の中間状態にある。

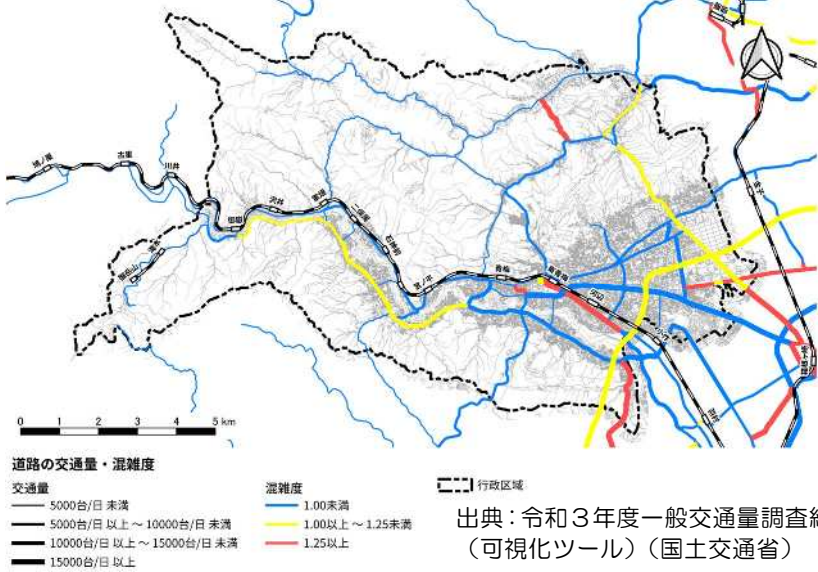
出典：道路の交通容量（日本道路協会）

図 都市計画道路の整備状況



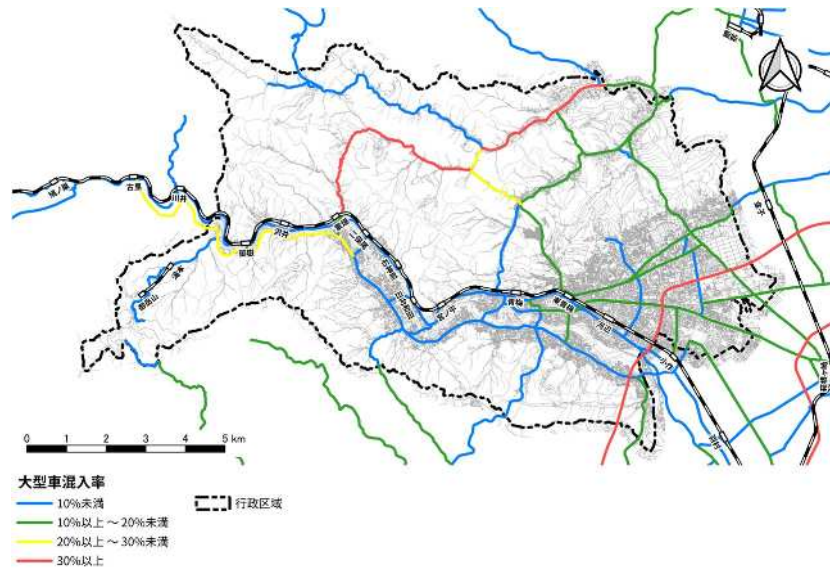
出典：都市計画基礎調査、青梅市資料

図 道路の交通量・混雑度



出典：令和 3 年度一般交通量調査結果（可視化ツール）（国土交通省）

図 大型車混入率



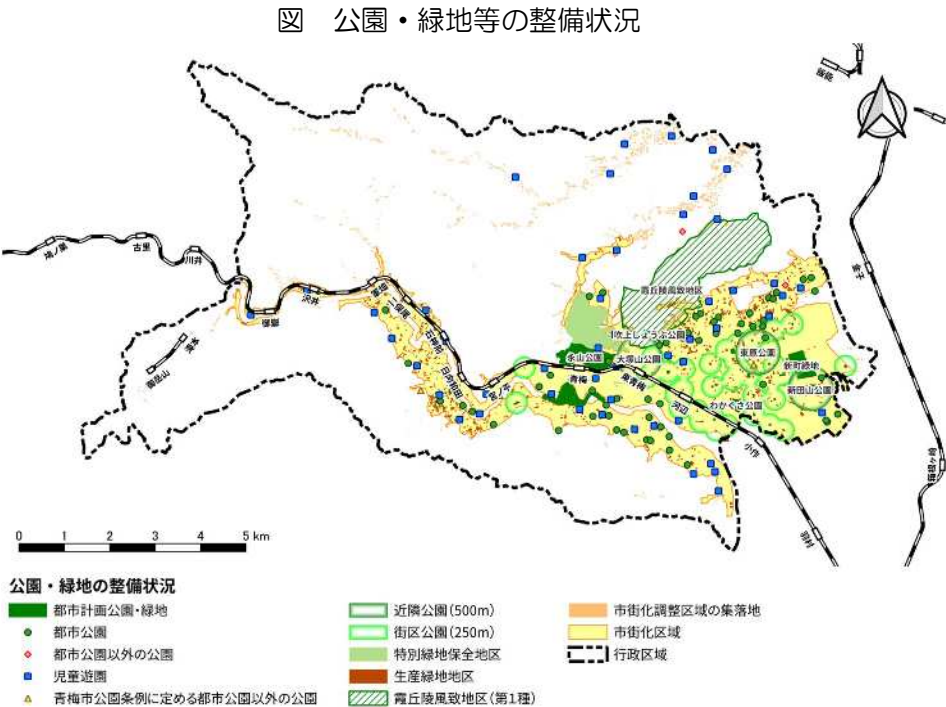
出典：都市計画基礎調査、青梅市資料

イ 公園・緑地

市内の公園・緑地等のうち、整備が完了し使用できる公園（供用公園）は170か所、88.53haあり、未整備の公園（未供用公園）を含めた場合は、172か所、163.63haとなります。

また、令和7（2025）年4月1日時点の1人当たり都市公園面積は、10.59㎡となっています。

このうち都市計画公園が43か所（74.78ha）、都市計画緑地が3か所（58.9ha）計画決定されています。



出典：青梅市の公園（おうめ地図情報システム）

表 公園・緑地等の整備状況

種 別		供用公園の確保現況量			未供用公園を含む確保現況量		
		箇所数	確保面積（ha）	市民1人当たり面積（㎡/人）	箇所数	確保面積（ha）	市民1人当たり面積（㎡/人）
児童遊園		51	4.06	0.31	51	4.06	0.31
住区基幹公園	街区公園	88	12.42		89	13.30	
	近隣公園	3	7.78		3	7.78	
	地区公園	1	6.20		1	6.20	
	小 計	92	26.40	2.04	93	27.28	2.11
都市基幹公園	総合公園	0	0.00		0	0.00	
	運動公園	1	25.11		1	47.80	
	小 計	1	25.11	1.94	1	47.80	3.70
都市緑地等	特殊公園	1	2.10		1	2.10	
	広場公園	1	0.04		1	0.04	
	緩衝緑地	1	1.40		1	1.40	
	都市緑地	8	6.30		9	57.83	
	都市林	1	0.31		1	0.31	
	小 計	12	10.15	0.79	13	61.68	4.77
都市公園 計		105	61.66	4.77	107	136.76	10.59
その他条例等による公園		14	22.81	1.77	14	22.81	1.77
合 計		170	88.53	6.85	172	163.63	12.67

※1人当たり公園面積は令和6年4月1日時点の面積および人口（129,178人）より算出

※未供用の公園部分は、都市計画決定しているが未供用部分とする。

出典：青梅市みどりの基本計画

表 都市計画公園・緑地（単位：ha）

	街区公園	近隣公園	地区公園	運動公園	特殊公園	緑地
箇所数	37	3	1	1	1	3
面積（ha）	10.9	7.78	6.2	47.8	2.1	58.9

資料：青梅市都市計画図

生産緑地地区の指定面積は、平成 27（2015）年から令和 6（2024）年の 10 年間で、134ha から 113ha と 16%減少しています。これは、相続や期間経過などを契機に農地転用が行われ、戸建住宅などが建設されたものです。特に、令和 4（2022）年以降では、生産緑地地区の指定から 30 年の期間経過をむかえ、解除する生産緑地地区が多かったため、指定面積が大きく減少しています。

図 生産緑地地区の推移



出典：青梅市資料

ウ 下水道・河川

公共下水道は、多摩川流域下水道多摩川上流処理区関連公共下水道（分流式）として昭和 47（1972）年から事業を着手しました。

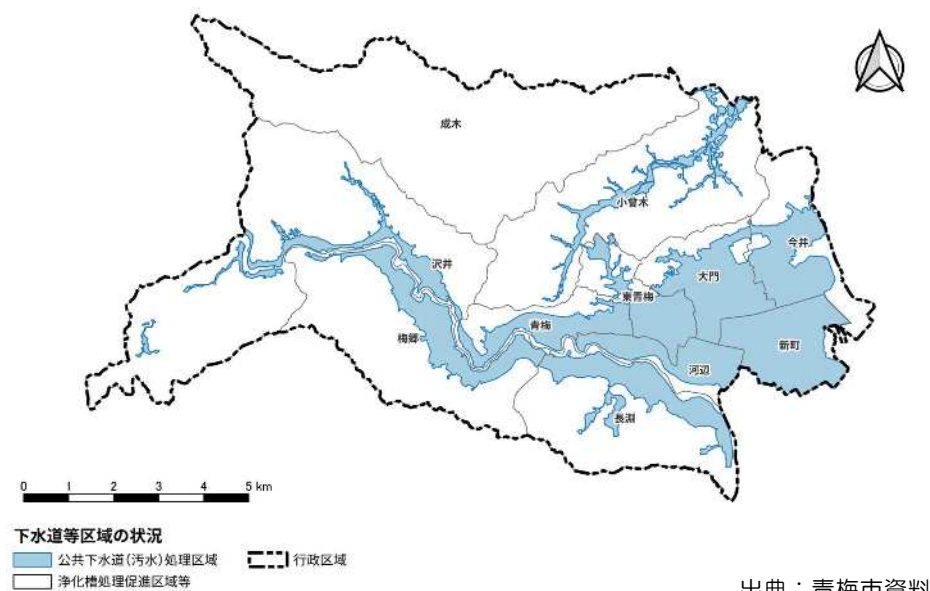
汚水事業については、令和 5（2023）年 8 月に公共下水道排水区域面積を 2,429ha に変更し、令和 5（2023）年度末における供用開始面積は 2,179ha となりました。現在は御岳山地区などの下水道未普及地域や浄化槽処理促進区域等における合併処理浄化槽の整備を進めています。

雨水事業については、これまでに東部地域、流域下水道多摩川上流（雨水）幹線、霞台放流渠を整備し浸水被害を解消してきました。

また、雨水流出を制御する雨水浸透施設や雨水小型貯留槽の設置を促進しています。

多摩川水系、荒川水系に属す多くの河川は、治水機能の向上などの整備が進められています。霞川については、平成 4（1992）年に金子橋から 5.5 km が都市計画決定され、平成 18（2006）年度に霞川調節池が完成し、その上流の河川改修が進められています。

図 下水道等区域の状況



(8) 防災

ア 地震

本市では、立川断層帯が活断層として確認されています。立川断層帯地震による被害想定では、市の南東部で震度6強から、一部では震度7の強い揺れが生じることが予測されています。

イ 水害

国土交通省および東京都は想定し得る最大規模の降雨による浸水区域を、浸水想定（予想）区域として指定しています。

市内で想定される浸水深は、浅いところで 0.1～0.5m、深いところでは 5m 以上の恐れがあると予想されています。

ウ 土砂災害

土砂災害防止法にもとづき、がけ崩れや土石流などの土砂災害から市民の生命を守るため、土砂災害警戒区域および土砂災害特別警戒区域が指定されています。

エ 防火地域・準防火地域

建築物の密集が著しい市街地では、災害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制度として、「防火地域」が 26.4ha、「準防火地域」が 1,420.7ha 指定されています。

図 立川断層帯



出典：「地震調査研究推進本部」資料

表 土砂災害警戒区域指定状況（令和6年12月現在）

	警戒区域箇所数	うち特別警戒区域
土砂災害警戒区域	1,539 箇所	1,444 箇所
急傾斜地の崩壊（がけ崩れ）	1,118 箇所	1,077 箇所
土石流	418 箇所	367 箇所
地滑り	3 箇所	0 箇所

出典：東京都建設局

3. 市民意識

(1) 市民アンケート調査結果

青梅市都市計画マスタープランの改定にかかる市民アンケート調査

・令和5年12月実施（1,030名/3,000名（回収率：34.3%））

まちづくりについて、満足度が高い項目は、「下水道等の整備状況」「自然景観の保全」「住宅地の環境」が上げられています。満足度が低い項目は、「バスの利用しやすさ」「空き家対策」「だれもが利用・移動しやすいまちづくり」「地域商業・工業の活性化」が上げられています。

人口減少等による懸念される問題に対しては、「生活に必要なインフラを維持するために必要な税負担割合が大きくなる（26.6%）」、「鉄道やバス等の公共交通が減便や廃止になる（26.3%）」が特に多くなっています。

(2) 小学生アンケート調査結果

青梅市の「みどり」についての小学生アンケート調査

・令和6年6月実施（538名/811名（回収率66.3%））

「大人になっても青梅市に住み続けたいと思うか」といった設問に対して、「思う（42.9%）」、「やや思う（28.1%）」の合計が71.0%となっています。

図 まちづくりについての満足度（市民）

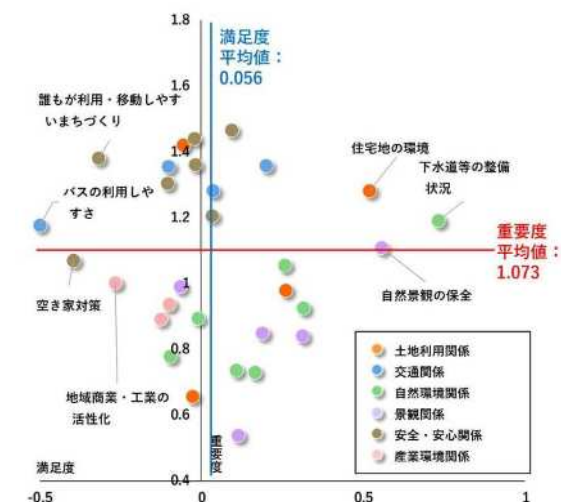


図 人口減少等による懸念される問題（市民）

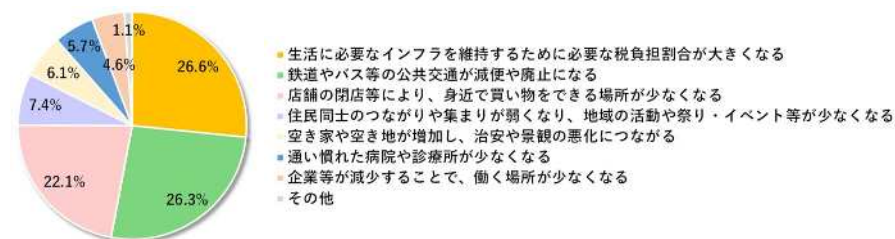
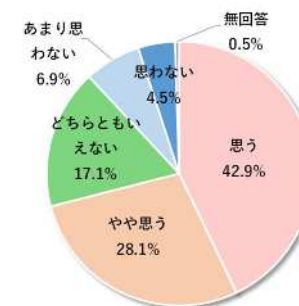


図 大人になっても青梅市に住み続けたいと思うか（小学生）



(3) 中学生アンケート調査結果

青梅市都市計画マスタープランの改定にかかる中学生アンケート調査
 ・令和6年7月実施（744名/894名（回収率83.2%））

現状は、「住宅地としての環境のよさ」や「森や川など自然への親しみやすさ」「公園の遊びやすさ」が好印象となっています。

将来は、「居心地のよい住宅地があるまち」「買い物が便利にできるまち」「森や川などの自然が豊かなまち」が望まれています。

(4) 高校生アンケート調査結果

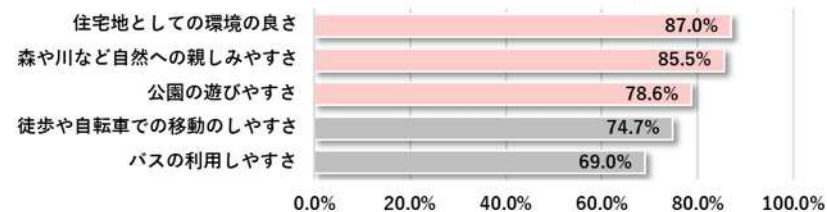
青梅市の「みどり」についての高校生アンケート調査
 ・令和6年12月実施（254名/352名（回収率72.2%））

現状は、「森や川などの自然への親しみやすさ」や「住宅地としての環境の良さ」「徒歩や自転車での移動のしやすさ」が好印象となっています。

将来は、「居心地のよい住宅地があるまち」「買い物が便利にできるまち」「鉄道やバスで移動しやすいまち」が望まれています。

図 地域の印象と将来について（中学生）

青梅市の「良い」「やや良い」と思うところ ※上位5位を抜粋



将来の青梅市がどのようになっているとよいか ※上位5位を抜粋

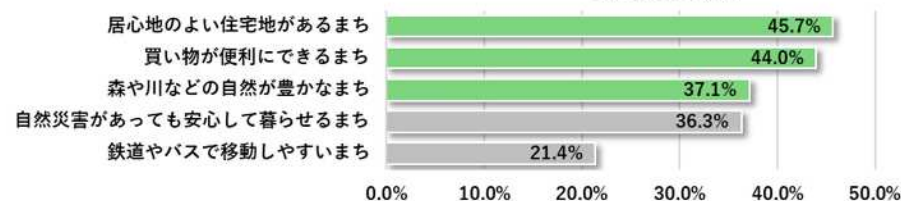
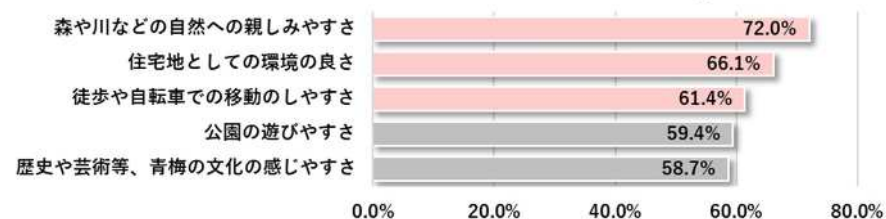
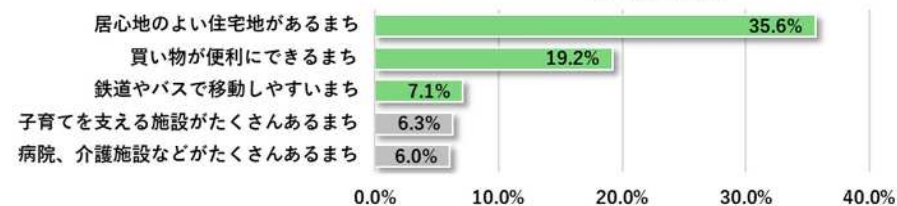


図 青梅市の印象と将来について（高校生）

青梅市の「良い」「やや良い」と思うところ ※上位5位を抜粋



将来の青梅市がどのようになっているとよいか ※上位5位を抜粋



(5) 地域別座談会におけるアンケート調査結果

青梅市都市計画マスタープラン改定に伴う地域別座談会

「まちづくりワークショップ～これからの青梅市について考えよう～」

- ① 令和6年11月17日 場所：小曾木市民センター、参加者7名
- ② 令和6年11月23日 場所：青梅市役所、参加者8名
- ③ 令和6年11月24日 場所：梅郷市民センター、参加者9名

[テーマ1] 人口減少・少子高齢化に対応したまちづくり

[テーマ2] だれもが安全で安心のまちづくり

[テーマ3] 自然・文化などの地域資源を守り、生かすまちづくり

<実施概要>

地域別座談会の参加者に対し、上記にある各テーマのまちづくりを進めていく上でまちづくりの方向性として重要だと思う項目(図参照)についてシールを貼ってもらう形式のアンケート調査を実施しました。

調査結果については当日のグループワークの際に活用しています。

<調査結果>

- ・全体的に「交通サービス」や「空き家対策」、「自然環境の保全／景観資源・自然景観の保全」への回答が多い傾向です。
- ・北部地域で実施した1日目は、テーマ3への回答が少なかった一方、「空き家対策」に対する回答が多くなっています。
- ・東部地域で実施した2日目は、「居住環境」への回答が少なかった一方、「交通サービス」への回答が多くなっています。
- ・西部地域で実施した3日目は、「景観資源・自然景観の保全」に対する回答が多くなっています。

図 地域別座談会におけるアンケート調査結果



4. 社会経済情勢の変化とまちづくりの視点

本計画の策定にあたって踏まえるべき社会経済情勢等の概要を以下に整理します。

(1) 人口減少・少子高齢化の進行

全国的に人口減少・少子高齢化が進行しており、高齢単身世帯や空き家の増加に伴う防災や防犯性の低下、財政や人口規模に応じた公共施設等（公共施設、インフラ施設）の整備が必要となります。

(2) 持続可能性とSDGs

2015年の国連サミットにおいて、2030年までに、だれひとり取り残さない持続可能でよりよい社会の実現を目指す世界共通の目標として、「SDGs（持続可能な開発目標）」が採択され、日本においても多くの自治体でその方向性を踏まえたまちづくりを推進しています。

(3) Well-being（ウェルビーイング）の向上

近年は、価値観やライフスタイルの多様化に伴い、多くの人が肉体的にも、精神的にも、そして社会的にも全てが満たされた「ウェルビーイング」の状態にあることが重視されています。

(4) まちづくり分野のDXの推進

情報通信技術の発達・普及は、消費生活やコミュニケーションのあり方に変化をもたらし、まちづくり分野においても「デジタル・トランスフォーメーション（DX）」が推進されています。

(5) 脱炭素に資するまちづくり

地球温暖化をはじめ、環境問題に対する関心が高まる中、都市・地域構造や交通システムは中長期的に二酸化炭素排出量に影響を与え続けることから、都市分野においても脱炭素に資する都市・地域づくり、グリーンインフラの推進が求められています。

(6) ウォーカブルなまちなかの形成

人口減少・少子高齢化が進み、商店街のシャッター街化などによる地域の活力の低下が懸念される中、都市の魅力を向上させ、居心地が良く歩きたくなるまちなかを創出することが求められています。

(7) 安全・安心に暮らし続けられるまちづくり

近年の激甚化・頻発化する台風や集中豪雨による土砂崩れ・洪水への対応、阪神・淡路大震災や東日本大震災などを教訓とした切迫する地震への対応など、安全・安心に暮らし続けられる災害に強い強靱な都市・地域づくりが求められています。

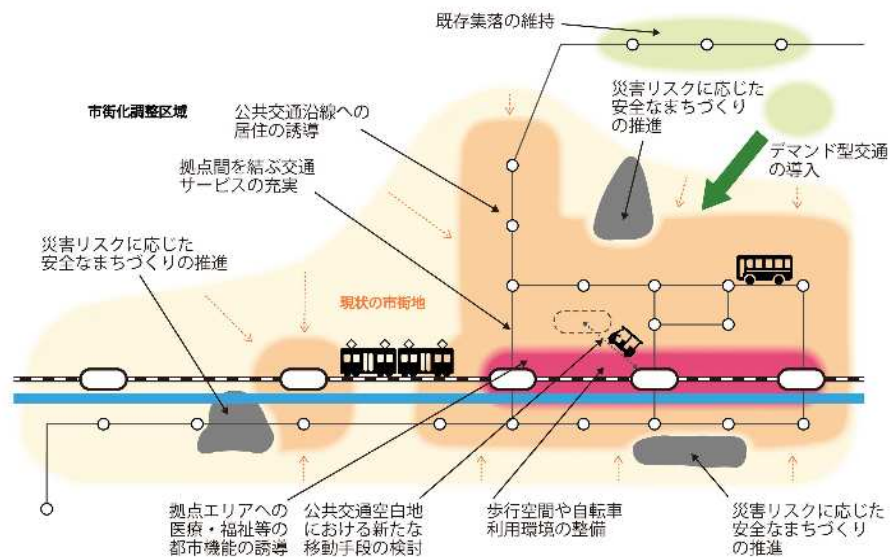
(8) エリアマネジメントによるまちづくり

人口減少社会を迎え、これからのまちづくりは「つくること」から「育てること」へシフトしていく必要があるといわれ、幅広い多様な主体が一体となって、地域の価値を高める様々な活動（エリアマネジメント）が重視されています。

(9) コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくり

コンパクトなまちづくりの実現に向けて、中心的な市街地の充実だけではなく、日常生活を営む身近なエリア（ネイバーフッド）にも必要な機能が確保された地域生活拠点の形成と、都市の骨格となる公共交通（ネットワーク）の確保が重視されています。

図 コンパクト・プラス・ネットワークのまちづくり概念図



5. 青梅市の現況動向からみたまちづくりの課題

社会経済情勢の変化を踏まえ、本市の現況動向からみたまちづくりの課題を整理しました。

(1) 人口減少・少子高齢化等による基本的な課題

ア 将来的な人口減少を踏まえたコンパクトなまちづくり

本市の人口は、平成 17（2005）年をピークに減少傾向にあり、少子高齢化が進んでいます。人口密度をみると、将来的に低密度のエリアが北部地域、西部地域で広がるほか、東部地域においても 40 人/ha のエリアの縮小が見込まれます。人口減少・少子高齢化の進行により、一定の人口に支えられてきた医療・福祉・子育て支援・商業等の生活サービスや公共交通の維持ができなくなることから、人口減少・少子高齢化に対応した都市機能の集約によるコンパクト・プラス・ネットワークのまちづくりが必要です。

図 青梅市の人口構造の推移と予測



出典：国勢調査、青梅市人口ビジョン（令和5年3月改定版）

図 令和2（2020）年人口密度（500mメッシュ）

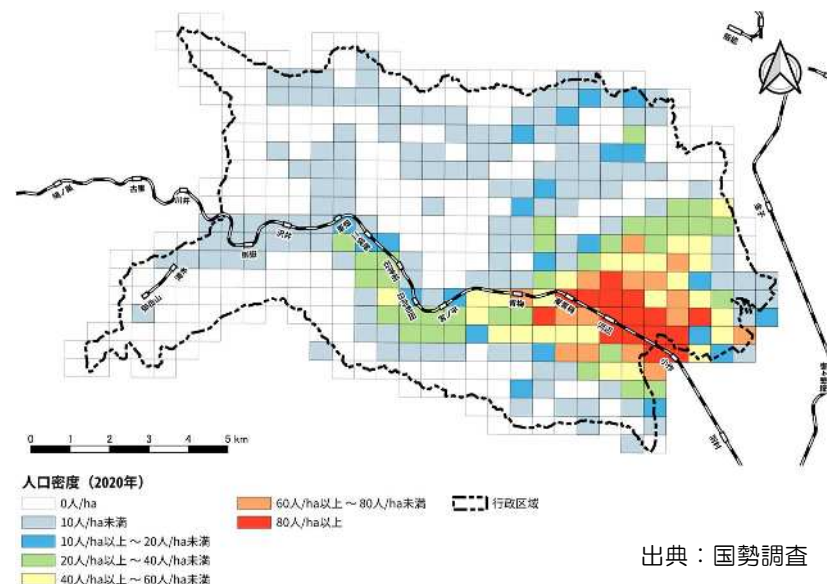
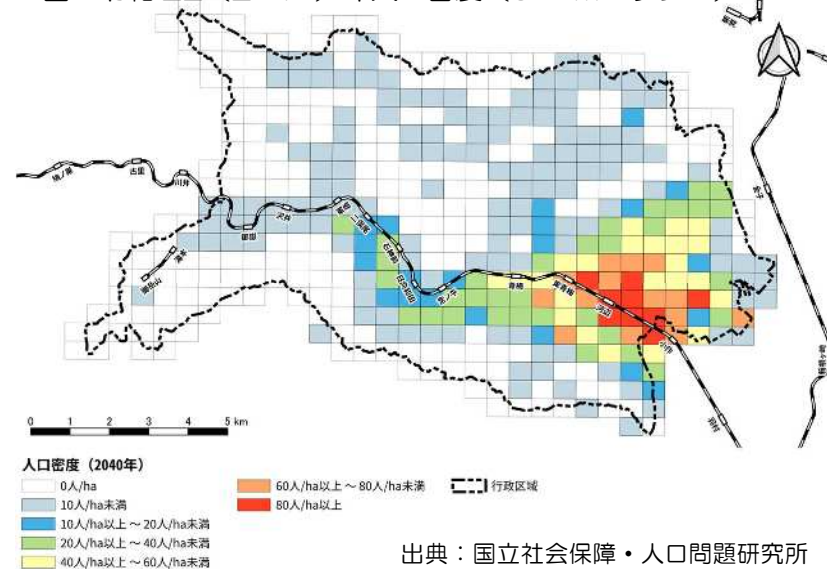


図 令和22（2040）年人口密度（500mメッシュ）



イ 官民ストックの活用による市民サービスの向上

将来的な人口減少により歳入の大幅な伸びが期待できない中、新たな都市基盤の整備や公共施設等（公共施設、インフラ施設）の維持が困難になることが予想され、既存の公共施設等や民間施設の官民ストックの有効活用を基本とした取組が求められます。

(2) 土地利用の課題

ア 地域特性に応じた住みよい住環境の形成

市西部の市街地や市北部の既存集落では高齢化率が高く、人口密度も低下する見込みとなっているため、高齢者の利便性の確保や低密度な人口規模に対応した公共施設等の機能の維持など、地域住民が日常生活を営む身近なエリアにも必要な機能を確保することが必要です。

イ 市民の買い物環境の向上

市街地から距離がある北部・西部を中心とした買い物環境の向上が課題となっています。今後、さらに高齢化が進み、買い物を困難と感じる市民が増えることが予測されることから、市民がアクセスしやすい駅周辺や幹線道路沿いでの買い物環境の向上が必要です。

ウ 産業集積の維持・発展に向けた工業用地の確保

既存の工業団地や工業地域の用地を上回る需要があることから、市内立地企業が事業拡張時に用地を取得することが困難になっているため、産業集積に向けた土地利用を促進することが必要です。

エ 良好な都市環境の形成に資する農地の保全・活用

本市の農地は減少傾向にある中、市街化区域の農地の約7割が生産緑地地区に指定されています。これらの農地は、環境保全、レクリエーション、防災、景観などの多面的な機能を有し、良好な都市環境の形成に資することを踏まえ、都市農地の保全・活用に取り組むことが必要です。

(3) 交通体系の課題

ア 都市のネットワーク軸となる幹線道路等の整備

将来の人口減少に対応したコンパクト・プラス・ネットワークの都市構造の形成に対応していくため、引き続き、主要な公共施設や駅周辺を結ぶネットワーク形成や安全な歩行者空間の確保等に向けた幹線道路等の整備が必要です。

イ 地域の需要に応じた公共交通サービスの確保

市内にはJR青梅線や路線バスなどが運行され、市民生活に欠かせない足となっていますが、公共交通空白・不便地域が存在しているため、既存の公共交通の維持・利便性の向上や新たな公共交通の導入を図ることが必要です。

(4) 自然・都市環境形成の課題

ア 多摩川の崖線や美しい森林の自然環境の保全

多摩川の崖線は、多くの湧水や動植物の生息・生育空間として、市街地の貴重な自然地となっており、本市のかけがえのない資源となっています。また、市域の多くを占める森林は、土砂災害の防止、二酸化炭素の吸収による地球温暖化防止、水資源のかん養など、多面的な公益的機能を有しているため、自然環境の積極的な保全に努めることが必要です。

イ グリーンインフラの推進

グリーンインフラの推進により、地球温暖化の緩和や浸水対策、生き物の生息・生育空間の提供など環境への効果などが期待されているため、本市のインフラ施設の整備においてもグリーンインフラの考え方や技術の導入などに努める必要があります。

ウ カーボンニュートラルの実現

地球温暖化対策に関する状況は大きく変化しています。本市においても、令和4（2022）年2月に「ゼロカーボンシティ宣言」を表明しており、カーボンニュートラルの実現に向けたまちづくりが必要です。

(5) 景観形成の課題

ア 都市と自然・歴史が調和した景観の形成

本市では、「青梅市の美しい風景を育む条例」にもとづき、優れた景観づくりを進めています。引き続き、都市と自然・歴史が調和した景観を育んでいく必要があります。

イ 市民・事業者との協働による景観まちづくりの推進

本市では、多摩川沿いと青梅駅周辺を「景観形成地区」に指定し、良好な街なみの形成を誘導しています。また、市民による街なみ景観づくりに関しても、市民の理解と協力が必要です。

(6) 都市施設等の課題

ア 公共施設等の規模や機能の最適化

人口減少が進む中、公共施設等の利用や使用頻度が低下することが課題となっているため、将来の人口規模に応じた公共施設等の規模や機能の最

適化を進める必要があります。

イ 河川等の治水機能の維持・充実

水害は近年激甚化・頻発化しており、冠水や浸水への早急な対策が必要となっているため、河川改修や雨水調節池などの整備等により水害の防止に努める必要があります。

ウ 公共施設等の老朽化への対応

公共施設等は、今後、老朽化が進行することが想定されているため、公共施設等の適切な維持管理や改築の実施等により、都市機能の確保に努める必要があります。

(7) 安全・安心のまちづくりの課題

ア 地震や風水害等の発生に対する対策の強化

丘陵地・山地では土砂災害の危険性があり、東部では立川断層帯による地震に伴う被害が発生するおそれもあるため、安全な避難経路の確保や建築物・ライフラインの耐震化等による災害に強いまちづくりが必要です。

イ 空き家対策による安全な市街地等の形成

本市の令和5（2023）年の空き家数は市内にある住宅の約1割を占め、多摩地域市町村と比較しても高い割合となっています。防災・防犯・景観などの面から空き家対策の強化による安全な市街地、住宅地等の形成が必要です。

ウ 犯罪や交通事故が発生しにくいまちづくり

人口減少、高齢者の増加に伴う地域コミュニティの衰退等による、地域の防犯力の低下や高齢ドライバーによる交通事故の増加が懸念されます。引き続き、犯罪や交通事故が発生しにくいまちづくりが必要です。

(8) 産業環境の課題

ア 産業の集積による働く場の確保

本市の若者世代は転出超過であり、就職を契機として市外への転出が同えます。若者世代に魅力的な働く場を確保するため、市内企業の事業拡大の支援や市外企業の誘致を推進していく必要があります。

イ 市特有の自然や歴史・文化資源を生かした観光まちづくりの推進

市内には、山や川、溪谷などの美しい自然や、それらを生かしたリバーアクティビティ、温泉、歴史ある街なみ、寺社・旧家・旧跡などがあり、これら既存の資源を生かした観光まちづくりを推進することが必要です。

第2章 まちづくりの目標

- 1 都市の将来像とまちづくりの目標
- 2 将来都市構造

1. 都市の将来像とまちづくりの目標

(1) 将来像

本計画における将来像と基本理念は、総合長期計画に示された将来像と3つの基本理念とします。

【まちの将来像】

美しい山と 渓谷に抱かれ、東京に暮らす 青梅

【基本理念】

豊かな自然と都市機能が調和した持続可能なまち

御岳山に代表される美しい山並みや多摩川などの清流を身近に感じつつ、快適に暮らせるまちを目指します。

多様性を認め合い、みんなが健やかに暮らせるまち

全ての人が尊重し合い、一人ひとりが元気に活躍できるまちを目指します。

歴史と文化を継承し、人も産業も育むまち

郷土に対する愛着と誇りを持ち、ともに未来を創り育む力を培い、人も産業も成長できるまちを目指します。

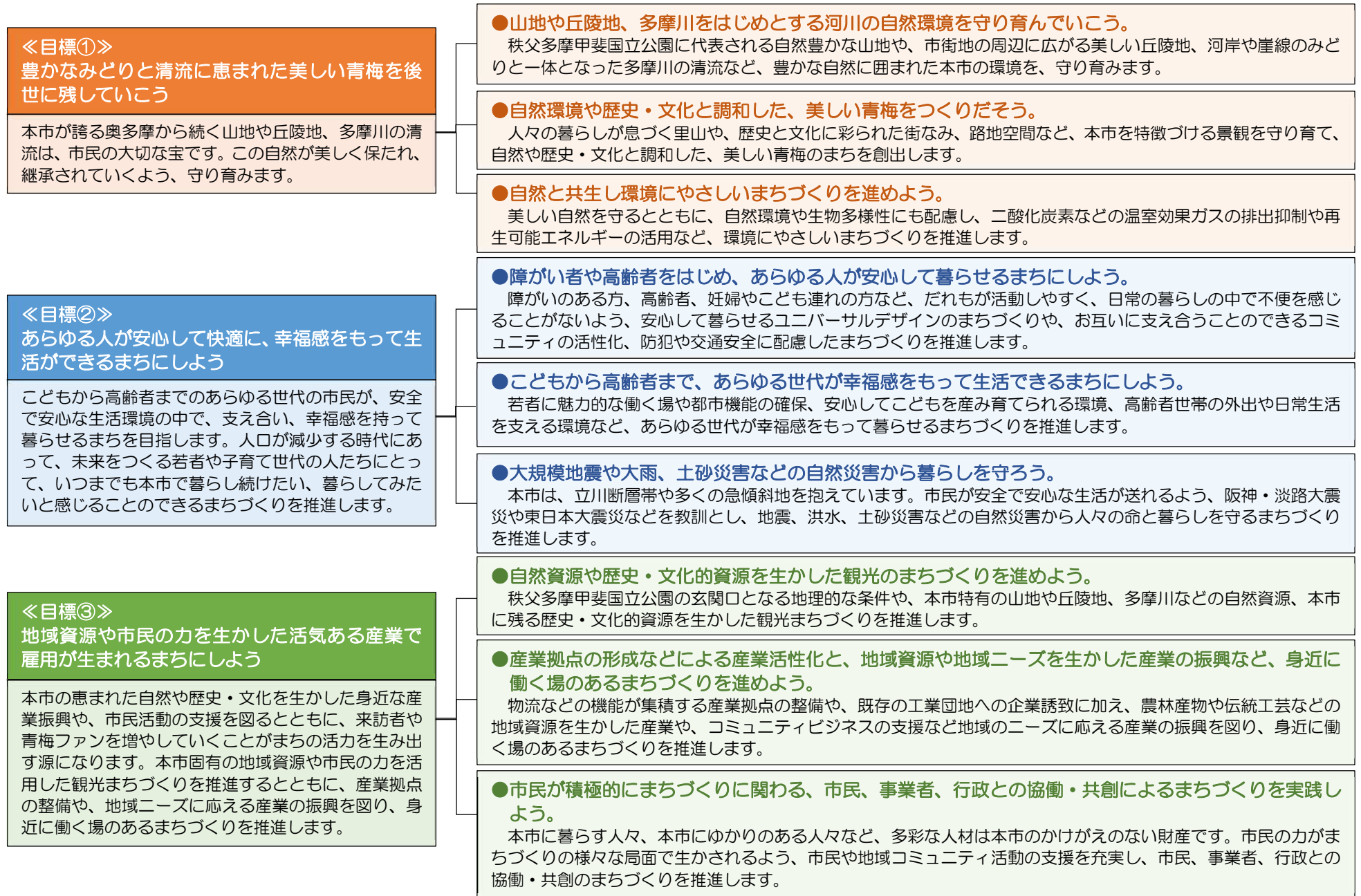
(2) まちづくりの目標

全国的に人口減少・少子高齢化が進行し、今後も加速すると予想されています。本市も同様であり、今後の地域社会や経済活動の担い手不足、新たな都市整備への投資が困難になることなどが懸念されています。

こうした中、市民・事業者・行政がそれぞれの役割と責務を認識し、協力・連携しながら持続可能なまちづくりを行うため、郷土が持つ魅力を認識し、引き出し、守り育て、将来に引き継いでいくことが重要となります。

そのためにも、市民が愛着と誇りを持ち、来訪者が青梅の魅力を感じ取れる魅力の認識、魅力づくりが求められます。

青梅の良さを失わず、人々の日々の暮らしやふれあいを尊重し、だれもが心豊かにいきいきと住み続けたいと思えるまち、このようなまちづくりを進めるため、まちづくりの目標を次のように定めます。



2. 将来都市構造

(1) 基本的な考え方

まちづくりの目標を踏まえ、本市の都市構造を総合長期計画に示された土地利用方針のゾーン区分と同様に、土地利用のまとまりや共通の特性を持つ地域を示す「ゾーン」、市内外の交流や結びつきを強めるため、国道や主要地方道等骨格的ネットワークから形成される交通網等を示す「軸」、都市機能や産業などが集積し、人々の活発な交流を図る地域を示す「拠点」の3つの要素から構成しました。

これらの要素から、目標年次となる将来を見据えた都市構造において、駅周辺や生活中心地に集積した医療・福祉・子育て支援・商業等の生活サービス機能へのアクセスを確保しながら、安全で持続可能な暮らしを実現する「コンパクトなまちづくり」を推進します。

(2) 骨格交通軸

ア 広域交通ネットワーク

圏央道により、本市と首都圏の業務核都市を結ぶ広域交通ネットワークを形成します。また、都心部と青梅を結ぶ都市高速道路・多摩新宿線の構想を促進します。

イ 基幹交通軸

(ア) 東西交通軸

都心から伸び、JR中央線から分岐するJR青梅線や青梅街道、吉野街道、奥多摩街道により、市街地の東西交通軸を形成します。

(イ) 環状交通軸

市域東部に面的に広がる東青梅、河辺、新町などの市街地の骨格となる環状交通軸を形成します。

(ウ) 放射交通軸

市街地と北部および周辺市町を結ぶ成木街道、小曾木街道、滝山街道などにより、放射交通軸を形成します。

ウ 補完交通軸

基幹交通軸との接続や市内外のアクセスを補完する交通網として一般都道を中心に補完交通軸を形成します。

(3) 多摩川景観軸

多摩川と多摩川由来の崖線緑地は、市街地における景観軸として多摩川景観軸を形成します。

(4) 土地利用のゾーン構成

ア 市街化区域

市街化区域は、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。

イ 市街化調整区域

市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域ですが、社会環境の変化や地域特性などを踏まえ、以下の7つに区分し、土地利用の調和を図ります。

(ア) 自然環境保全ゾーン

適切な農林業の振興を図ることにより自然環境の保全を図るゾーンです。地形の改変、施設の立地は基本的に認めません。

(イ) 自然環境活用ゾーン

森林等における公益的機能の保全を図りながら、自然を損なわない範囲での活用は可能とするゾーンです。大規模開発は原則として認めません。

(ウ) 新市街地計画ゾーン

都市的土地利用を計画的に誘導するゾーンです。開発に当たっては、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。

(エ) 農林・住環境調和ゾーン

農林・住環境の調和のとれた地域として活性化を図るゾーンです。地域の特性を踏まえ、生活基盤整備などによる居住環境の向上と農林業の振興を図りながら、地域コミュニティの維持、農林業の担い手の定住などによる地域振興を図ります。

(オ) 農地活用ゾーン

農地を維持するとともに、積極的に活用するゾーンです。治水、環境保全など、農地が持つ多面的機能を重視するとともに、生産性の向上や農地の集積を図ります。

(カ) 多摩川保全ゾーン

清流や河岸のみどりを積極的に保全するゾーンです。水質汚濁防止や、水辺環境の保全に努めるとともに、散策路整備など生活に潤いのある空間として活用を図ります。また、周辺市街地との調和を図るため、土地利用の制限等を検討します。

(キ) 将来活用エリア

i) 成木地区の鉱山・採石事業地

鉱山・採石事業地は、事業完了後、森林など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、特性を生かした跡地の将来活用を図る地域として位置付けます。

ii) 明星大学青梅キャンパス

明星大学青梅キャンパスエリアについては、様々な可能性や各施策との関連性を考慮し、将来活用を図る地域として位置付けます。

(5) 拠点

ア 業務・商業、文化、サービスなどの都市拠点（主要3駅周辺地域）

コンパクトなまちづくりの拠点となる青梅、東青梅、河辺の各駅周辺地域については、それぞれの地域の特性を生かした機能分担を図り、本市の業務・商業、文化、行政、医療・福祉などの機能が集積する都市拠点の形成を図ります。

イ 産業拠点（青梅インターチェンジ周辺地区）

青梅インターチェンジ周辺は、既存の工業団地の産業振興とともに、広域交通ネットワークの利便性を生かした、流通業務機能などの新たな産業拠点の形成を図ります。

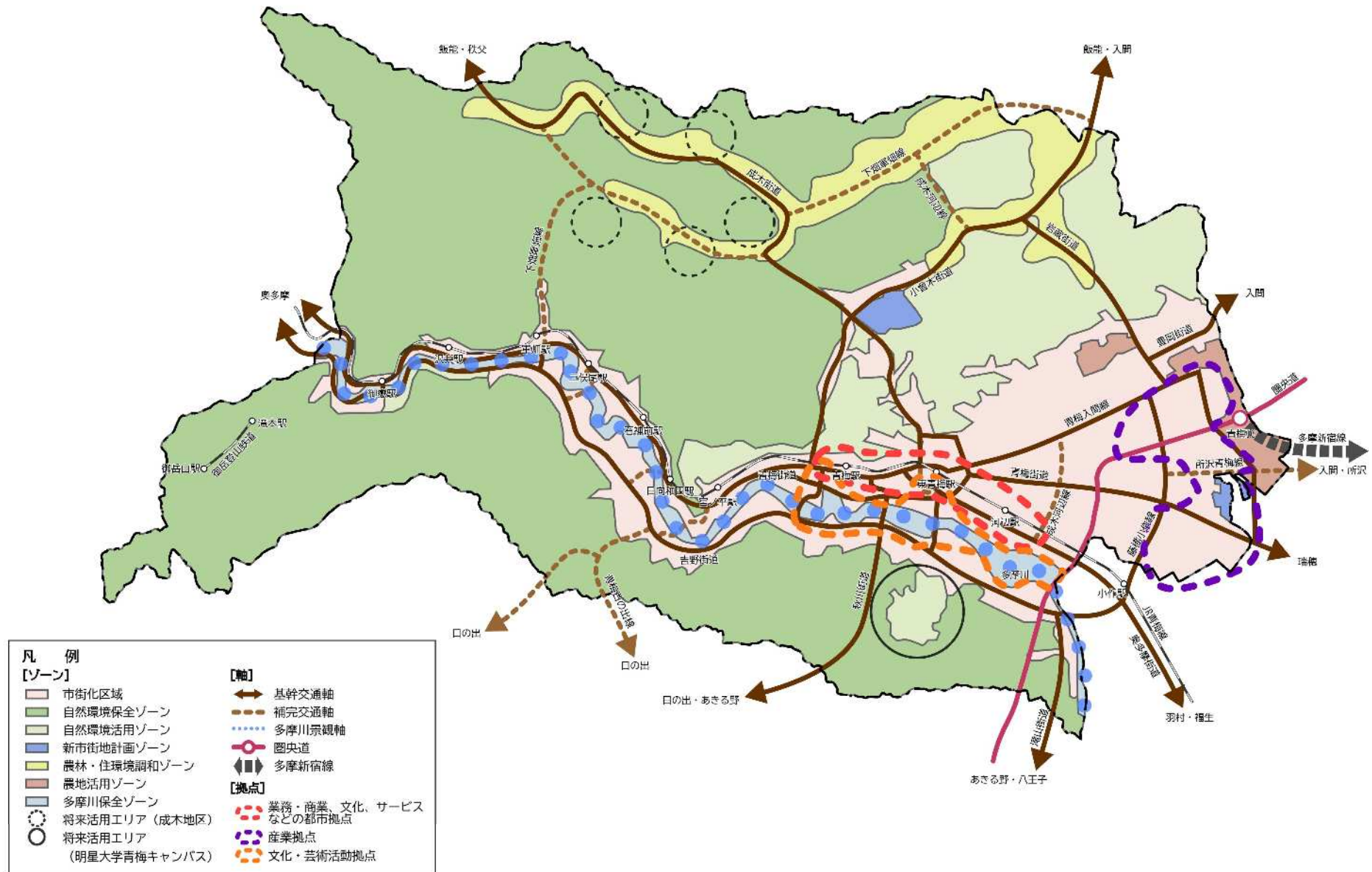
ウ 文化・芸術活動拠点（青梅・長淵・河辺地区）

既存の市立美術館や郷土博物館、文化交流センター等との連携や、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。

エ 生活中心地

主要３駅周辺地域以外の駅周辺や、コミュニティインフラが整った人々の活動・交流の場において、土砂災害や浸水による著しい被害を受けるリスクが低い地域を生活中心地として形成を図ります。

図 将来都市構造図



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・都市環境形成の方針
- 4 景観形成の方針
- 5 都市施設等の整備方針
- 6 安全・安心のまちづくりの方針
- 7 産業環境の整備方針

1. 土地利用の方針

＜基本的考え方＞

①みどりの豊かさと都市の活力が備わったコンパクトシティの形成

人口減少・少子高齢化等に対応しながら、豊かな自然環境が保全・活用された、持続可能で安全かつ利便性の高い土地利用を図ります。

②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・採石事業の拡張については、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。

③地域特性に応じた住みよい居住環境の形成

市東部の都市基盤が整った市街地での快適な居住環境の形成を図るとともに、市西部の市街地や市北部の既存集落の住民が日常生活を営む身近なエリアの居住環境の維持を図ります。

④市内の買い物環境の向上

今後、高齢化が進み、買い物を困難と感じる市民が増えることが予測されることから、利便性の高い駅周辺地域や幹線道路沿道での商業施設の誘導等を促進します。

⑤産業集積の維持・発展に向けた工業用地の確保

広域交通ネットワークの利便性を生かした産業拠点の形成のため、工業用地の確保に努め、地域の産業振興や雇用創出、安定した税源の確保につなげます。

⑥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、農林・住環境との調和を図りながら、適正な土地利用の誘導を図ります。また、コミュニティ維持を目的とした既存宅地や空き家の活用による地域の活性化を図ります。

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

都市機能の集約化・高度化、各地域を結ぶ交通ネットワークの構築など、コンパクトシティの形成を図ります。

市街化区域は、青梅、東青梅、河辺の各駅周辺地域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地区などのみどりの適正な維持・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。

住居系土地利用では、居住環境や景観などの視点から、適正な高さ規制のあり方や住工混在地における地域地区の変更などの都市計画的な対応を検討します。

①住居系土地利用

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図ります。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。生活利便施設の立地については、幹線道路の沿線を基本とし、居住環境へ配慮します。

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図ります。商業・業務施設の立地については、幹線道路の沿線を基本とし、居住環境へ配慮します。

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図ります。

商業・業務などの多様な施設の立地については、居住環境との調和を図ります。

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図ります。

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、適正な規制・誘導を図ります。

②商業系土地利用（商業系複合市街地）

青梅、東青梅、河辺、小作の各駅周辺では、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、暮らしとにぎわいのある商業地の形成を図ります。

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図ります。

③工業系土地利用（工業系市街地）

東部の工業団地を中心とする地域は、企業立地を促進し、工場や関連事業所などの産業集積の形成を図ります。

青梅インターチェンジ北側地区は、広域交通ネットワークの利便性を生かし、土地区画整理事業による基盤整備を進め、流通業務機能などの集積を図ります。また、当地区は大きく土地利用が変わる中で、周辺環境との調和を図り、新たな秩序ある景観を創出します。

(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、農林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図ります。

既存集落におけるコミュニティについては、災害リスクが低い地域を考慮し、維持を図ります。

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るため、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）

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、計画的な土地利用の誘導を図ります。また、市街地からの景観に配慮し、斜面緑地など自然

環境の活用を図ります。市街地整備の見通しが明らかになった段階で、農林業との十分な調整を行い、市街化調整区域から市街化区域への編入を検討し、計画的に市街地を形成します。

エ 農林的环境と調和した既存集落地の活性化を図る地域（農林・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、地域の特性を踏まえた生活基盤整備などによる居住環境の向上と、農林業の振興を図りながら、地域コミュニティの維持、農林業の担い手の定住などによる地域振興を図ります。また、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制度等の活用や、開発許可制度の運用などによる適正な土地利用の誘導を図ります。

オ 農業的土地利用の維持・活用を図る地域（農地活用ゾーン）

農産物の生産機能だけでなく、治水や環境保全などの農地の持つ多面的な機能を重視するとともに、生産性の向上や農地の集積を図ります。

カ 多摩川の保全（多摩川保全ゾーン）

多摩川の水質汚濁の防止や水辺環境の保全を図るとともに、散策路整備など生活に潤いのある空間としての活用を図ります。

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目指し、景観や土地利用の誘導を図ります。また、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みどりであり、適正な維持・保全を図ります。

キ 成木地区の鉱山・採石事業地（将来活用エリア）

事業中の鉱山・採石事業の拡張については、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・採石事業地は、事業完了後、森林など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、特性を生かした跡地の将来活用を図る地域として位置付けます。

ク 明星大学青梅キャンパス（将来活用エリア）

明星大学青梅キャンパスエリアについては、様々な可能性や各施策との関連性を考慮し、将来活用を図る地域として位置付けます。

【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

- ◇「青梅市用途地域等に関する指定方針および指定基準」にもとづく、適切な運用
- ◇特別用途地区、地区計画などの導入検討
- ◇高度地区の適用区域の拡大検討
- ◇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」の運用
- ◇特別緑地保全地区や風致地区の各種制度の運用
- ◇「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」にもとづく指導

●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

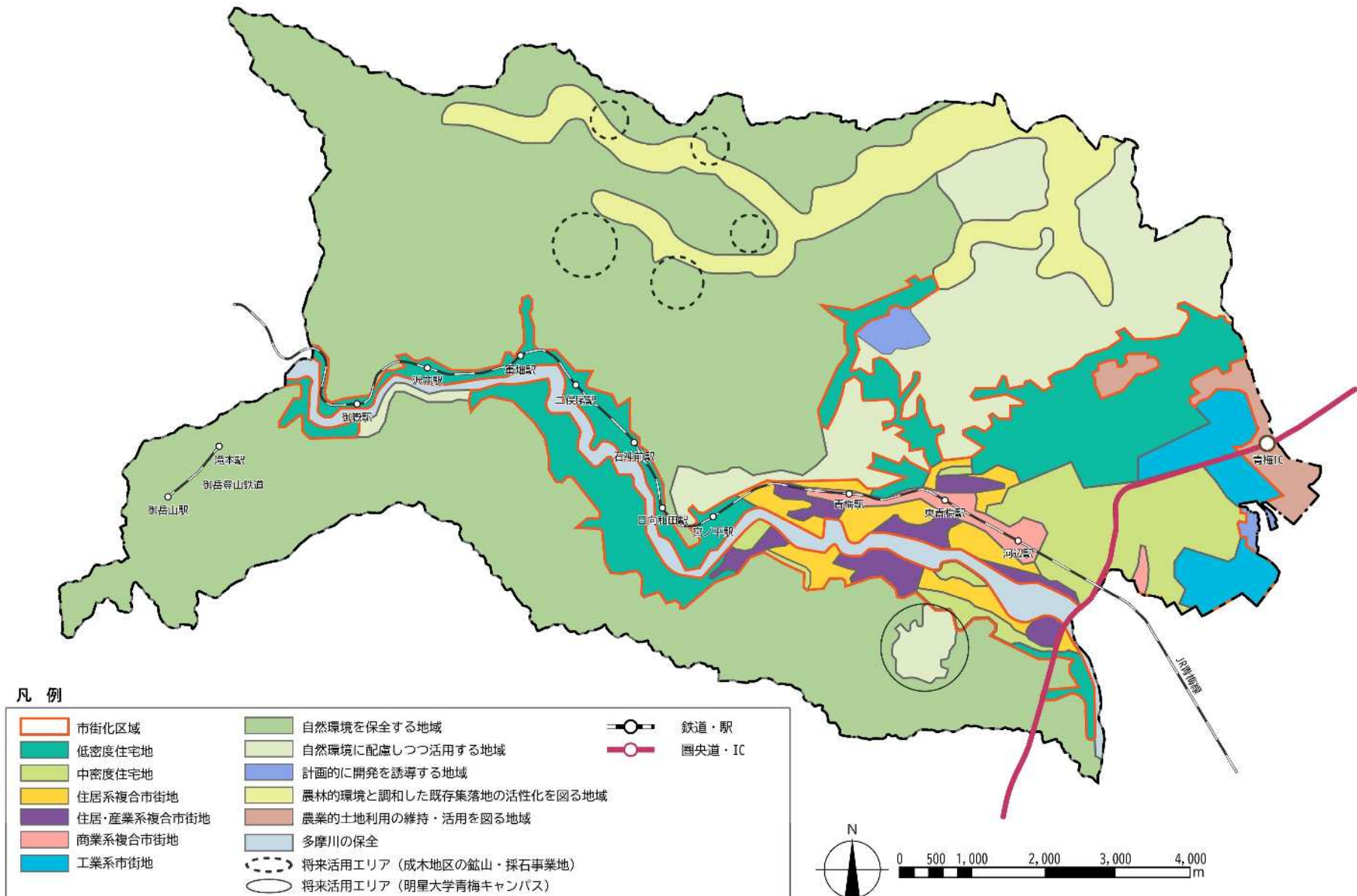
●既存集落地の活性化

- ◇市街化調整区域の開発許可制度等の運用

●多摩川の保全

- ◇「多摩川沿い景観形成地区・景観形成計画・景観形成基準」による景観形成・景観誘導
- ◇「多摩川由来の崖線の緑の保全に向けたガイドライン」にもとづく保全施策の検討
- ◇散策路など水辺施設の整備

図 土地利用の方針図



2. 交通体系の整備方針

＜基本的考え方＞

①業務核都市にふさわしい広域交通ネットワークの形成

圏央道を軸に、首都圏の業務核都市を結ぶ広域交通ネットワークの形成を促進します。

②骨格となる基幹交通軸の機能の充実

青梅街道、吉野街道、奥多摩街道による東西交通軸、市街地を囲む環状交通軸、市街地と北部および周辺市町を結ぶ放射交通軸の機能の充実を図り、利便性・快適性の向上を目指します。

③幹線道路の機能の充実

将来の人口減少に対応したコンパクトなまちづくりの都市構造の形成を図るため、主要な公共施設や駅周辺を結ぶネットワーク形成に向けた幹線道路等の整備を推進します。

地域生活としても重要な役割を担う幹線道路について、観光や産業用車両との競合などの問題解消に努めます。

都市計画道路については、「東京における都市計画道路の整備方針」にもとづく整備を進めます。

④安全・安心の身近な道路環境づくり

日常生活に利用される道路では、ユニバーサルデザインの視点や地域の特性に配慮しながら、だれもが安心して快適に移動できるよう歩行者空間を確保します。

⑤持続可能で多様な公共交通サービスの確保

JR青梅線やバス路線などの既存の公共交通の維持・利便性の向上とともに、多様な交通サービスの導入等により、公共交通空白・不便地域の解消と持続可能な交通サービスを確保します。

(1) 道路網の整備方針

道路は市民生活に欠くことのできない社会資本です。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推進します。

ア 広域交通ネットワークの形成

首都圏の広域的な幹線道路網を形成する圏央道の全線開通を促進します。また、都心部と青梅を結ぶ都市高速道路・多摩新宿線の構想を促進します。

イ 基幹交通軸を形成する道路の整備

東西方向の基幹道路については、既に都市計画決定された路線における、青梅街道の未整備区間の整備や吉野街道の拡幅を促進します。

ウ 幹線道路の整備

機能的な都市活動や安全で快適な都市生活の確保に向けて、都市計画道路の整備に当たっては、「東京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付けられた路線や、周辺環境の変化や課題を適切に捉え、選定した路線の整備を進めます。

エ 歩行者等にやさしい道路空間の整備

地域の生活者や来訪者など、だれもが安全で快適に利用できる道路整備を行うため、歩道のバリアフリー化や無電柱化など、人と環境にやさしく歩行者空間に配慮した道路空間づくりを推進します。特に緊急度の高い区間については、沿道のセットバックの協力や、近接経路での歩行者・自転車用通路の確保など、道路の課題に応じた整備方法を検討します。

健康づくりや、自然、歴史・文化の資源等を巡る道として利用される「青梅市健康と歴史・文化の路」の整備や適正な維持管理に努めます。

オ 市街地の道路整備

青梅、東青梅、河辺の各駅周辺地域とその周辺における道路については、安全で快適な歩行者空間の連続的な確保を目指します。そのため、観光交通に対応した駐車場の適正な配置やレンタサイクル、シェアサイクルの普及などにより、自動車交通の抑制と安全で快適な道路空間の確保に努めます。

地域生活に欠くことのできない幹線市道や生活道路については、暮らしやすい地域づくりに向けて、市道の新設や拡幅改修、路面改良工事、ＩＣＴ等の新技術を活用した効率的かつ計画的な橋りょう等の点検・補修を実施し、利便性・安全性の向上を図ります。

(2) 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。だれ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。

ア JR青梅線の利便性向上

JR青梅線は、市民や観光客の重要な交通手段の一つです。JR中央線の複々線化を含む東京直通電車の増発、青梅以西の運行本数増加などを引き続き要請し、利用者の増加を目指します。また、老朽化した駅施設など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 路線バスの利用促進

路線バスは、市街地から郊外部まで幅広くカバーする、重要な交通手段の一つである一方、市内を運行する路線バスの多くは経営が厳しく、一部路線は公共負担により運行を維持しています。

そのため、路線バスを含む公共交通の状況や重要性を周知し、市民の公共交通に対する意識改革を促すとともに、路線バスの利用促進にかかる取組として、公共交通ガイドの配布や、事業所や学校等におけるモビリティ・マネジメントを推進します。

ウ 公共交通の利用の充実

(ア) 公共交通空白・不便地域の解消

一部の地域に存在する公共交通空白・不便地域を解消するため、それぞれの地域の特性に応じ、路線バス、鉄道、タクシー等の公共交通に自動車・自転車を加えた交通手段の最適な組み合わせ（ベストミックス）を構築し、持続可能な公共交通の確保を図ります。

(イ) 新たな公共交通の導入によるサービスの維持

デマンド型交通や自動運転、環境の負荷が低いグリーンスローモビリティ等の新技術を活用した移動手段などと併せて、利便性を向上させるソフト対策も含めた新たな公共交通の導入に向けた取組を推進します。

エ 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を促進します。

【交通体系の整備方針を実現化するための施策】

●道路交通体系の整備

- ◇都市計画道路の整備
- ◇幹線市道、生活道路の整備
- ◇安全な歩行者空間の確保
- ◇歩道のバリアフリー化
- ◇無電柱化
- ◇「青梅市健康と歴史・文化の路」の整備や適正な維持管理
- ◇適正な駐車場配置の検討
- ◇レンタサイクル、シェアサイクルの普及

●JR青梅線の利便性向上

- ◇運行本数の増加の促進
- ◇駅施設の改善やバリアフリー化

●路線バスの利用促進

- ◇バス利用促進や市民意識の改革
- ◇市民・事業者等との連携による公共交通の利便性等の向上

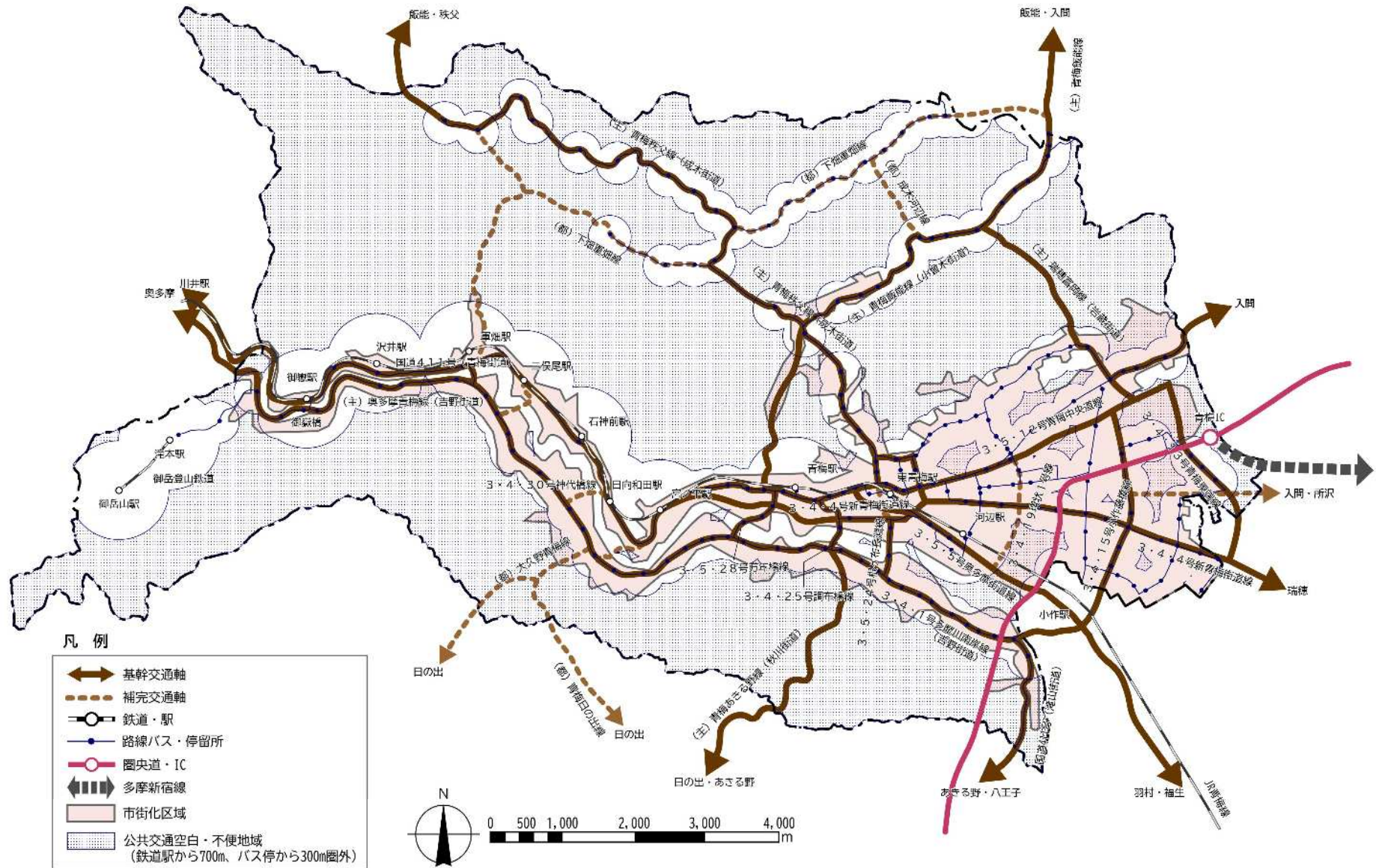
●公共交通の充実

- ◇公共交通空白・不便地域の解消
- ◇新たな公共交通の導入によるサービスの維持

●その他公共交通の充実

- ◇多摩都市モノレールの延伸促進

図 交通体系の整備方針図(1) (骨格を形成する交通網図)



3. 自然・都市環境形成の方針

＜基本的考え方＞

①山地や丘陵地などの豊かな自然環境の保全と活用

市域の6割以上を占める山地や丘陵地は、豊かなみどりの宝庫であり、これらの自然環境を積極的に保全するとともに、自然と親しめる空間、身近なレクリエーションなどの場としての活用を図ります。

②多摩川の保全と活用

自然の恵みをたくわえた美しい多摩川の流れと河岸のみどりや市街地に連続して残る河岸段丘上の貴重なみどり、多摩川の水を支える両岸の山地や丘陵地など、これらの自然はすべて多摩川と一体のものです。このような多摩川の環境や景観を積極的に保全するとともに、身近なレクリエーションや自然観察、環境学習の場としての活用等、多摩川の利活用のあり方について検討します。

③グリーンインフラの推進による良好な都市環境の形成

市街地には、公園・緑地や街路樹、農地のほか、崖線緑地や社寺林などのみどりが多く残っています。生物多様性に配慮し、これら市街地内のみどりを積極的に保全するとともに、自然環境が持つ多面的機能を活用したグリーンインフラの取組を推進し、良好な都市環境の形成を図ります。

④カーボンニュートラルの実現に向けたまちづくり

国は、令和2（2020）年10月に、2050年までに二酸化炭素排出量を実質ゼロにするカーボンニュートラルを目指す政策目標を表明しました。都では、令和3（2021）年1月に、2030年までに温室効果ガス排出量を50%削減（2000年比）する「カーボンハーフ」を表明しました。このような中、本市においても、令和4（2022）年2月に「ゼロカーボンシティ宣言」を表明しており、カーボンニュートラルの実現に向けたまちづくりを推進します。

(1) 自然環境の保全・活用の方針

本市は、多摩川流域と荒川流域の2つの流域から構成され、それぞれの流域に人々の暮らしと調和した特徴的な自然環境が形成されています。この河川とみどり豊かな山並みは、市街地を取り囲み、自然環境・景観の骨格を形づくっています。これらの山地や丘陵地、河川などの自然環境を保全するとともに、市民や来訪者などの憩いとレクリエーションの空間として活用を図ります。

ア 山地や丘陵地、河川などの自然環境の積極的な保全施策の推進

自然環境を保全する地域、自然環境に配慮しつつ活用する地域および多摩川については、豊かな自然環境や地形・地質などの保全を図ることを基本とします。そのため、秩父多摩甲斐国立公園や「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、特別緑地保全地区、風致地区などの各種制度を運用し自然環境の保全を図ります。また、地形の骨格となり、分水嶺としても重要な山地の尾根の山並みを保全します。

山林の保全に向け、東京都と連携し、多摩産材の利用拡大を図るとともに、多摩の森林再生事業や花粉の少ない森づくりなどの事業を促進します。また、森林ボランティアの育成や森林保全に取り組むボランティアグループとの連携など、市民との協働による森林整備を促進します。

多摩川の崖線緑地については、「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ます。

山間部の農地の持つ水源かん養や保水、地滑り防止等の機能による自然環境の保全の役割を重視し、農地の維持・保全を図ります。

下水道や合併処理浄化槽の整備により、生活環境の改善を行うとともに、河川、水路などの水質保全を図ります。

イ 保養・レクリエーション・アウトドアスポーツの場としての活用

御岳山や高水山などの山地と多摩川の水辺は、市民や来訪者などの保養や散策、釣りなどの自然レクリエーションの場、登山やリバースポーツの場として親しまれています。

利用者が安全に自然とふれあい親しめるように、散策路やハイキングコース、登山道、休憩施設などの適切な管理による利用環境の充実を図るとともに、御岳ビジターセンターや指導員を通じて利用者のモラルの向上を図ります。

ウ 自然観察・環境学習・自然体験などの場としての活用

青梅の森特別緑地保全地区などの市街地に近い丘陵地などは、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します。また、身近な自然とふれあえる場として市民などと協働し、周辺施設との連携に

よる一体的な管理・運営を推進します。

「おうめ水辺の楽校運営協議会」構成団体の協力により、市内の河川で自然観察、環境学習、自然体験などの水辺に親しむ事業が行われています。今後も、市民などとの協働による取組を推進します。

(2) 市街地の緑地等確保の方針

グリーンインフラとして、自然環境が有する多様な機能を積極的に活用して、地域の魅力・居住環境の向上や防災・減災等を推進します。

公園のみどり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、生産緑地地区の適正な維持・保全や制度の活用により、みどりあふれる快適な環境づくりを推進します。

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、生産性の向上や農地の集積に努めます。

(3) 脱炭素まちづくりの方針

2050 年までのゼロカーボンシティ実現に向け、都市機能の集約化とあわせ、交通、エネルギー、みどりなどの各分野において脱炭素化に向けた取組を推進します。

ア 都市機能の集約化による歩いて暮らせるまちづくりの推進

青梅、東青梅、河辺の各駅周辺地域に医療・福祉施設、公共施設、商業施設などの都市機能の集約化・高度化を図り、居心地良く歩いて暮らせるまちづくりを進めるとともに、各地域を結ぶ交通ネットワークを構築し、将来の人口減少・少子高齢化等を見据えたコンパクトシティの形成を図ります。

イ 環境にやさしい交通体系の整備

自動車に過度に依存しない環境にやさしい交通体系を目指し、鉄道やバスなどの公共交通の利便性の向上を図るとともに、グリーンスローモビリティ等の新たな公共交通の導入に向けた取組を推進します。

幹線道路の整備や交差点改良などにより、バスの円滑な走行や渋滞解消などの交通環境の改善を図ります。

安全で快適な歩行者空間の整備や自転車が安心して通行できる道路整備、自転車等駐車場の適正な配置など、居住環境の整備を推進します。

次世代自動車の普及・促進を図るため、公共施設への充電設備の整備を促進します。

努め、ZEB 化の検討を行います。

ウ 再生可能エネルギーの利用促進、エネルギーの地産地消

カーボンニュートラルの実現に向け、次世代自動車や住宅への太陽光発電システム導入等の支援制度などについて周知するとともに、市独自の支援制度を展開し、再生可能エネルギーの利用を促進します。

公共施設への太陽光発電システムの導入やバイオマス発電等の導入など、小規模分散型の再生可能エネルギーの活用を検討します。

エ 都市の緑化推進や都市施設・建築物の省エネルギー化

市街地内における公園や緑地、生産緑地地区などの維持・保全を図ります。また、緑化重点地区では公共施設の緑化を推進するとともに、生け垣設置補助金制度等の活用により民有地の緑化を促進します。

LED 照明や高断熱窓、高効率空調設備など、省エネ性能の高い機器の設置に関する普及啓発・導入支援を行い、建築物の ZEH 化・ZEB 化を促進します。また、公共施設の新築、改修時には省エネルギー性能の向上に

【自然・都市環境形成の方針を実現化するための施策】

●自然環境の保全

- ◇自然公園法にもとづく秩父多摩甲斐国立公園の制度の運用
- ◇「東京における自然の保護と回復に関する条例」の運用
- ◇特別緑地保全地区や風致地区などの各種制度の運用
- ◇「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」にもとづく指導
- ◇「多摩川由来の崖線の緑の保全に向けたガイドライン」にもとづく保全施策の検討
- ◇「青梅市森林整備計画」にもとづく森林再生事業や主伐事業などの森林施策の実施
- ◇体験学習講座などによる森林ボランティア育成
- ◇東京都農林水産振興財団が行う企業の森事業の促進
- ◇ハイキングコース、休憩施設などの観光レクリエーション施設の適正な管理
- ◇「おうめ水辺の楽校運営協議会」構成団体など、市民と連携した自然体験学習などの協働事業の充実

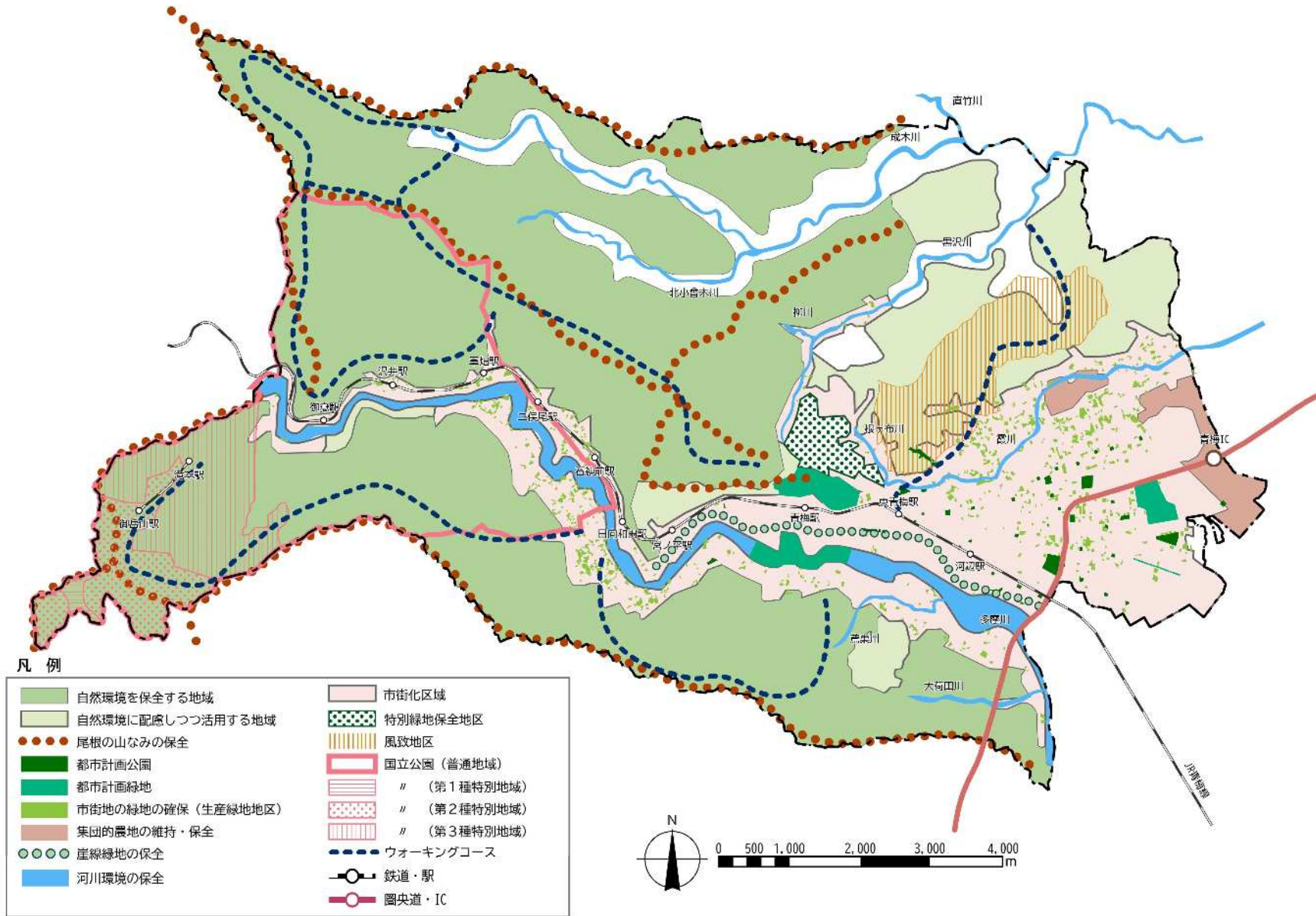
●市街地の緑地確保

- ◇公園のみどりの質的な充実
- ◇公園のみどりの適切な管理
- ◇生産緑地地区の維持・保全や制度の活用

●脱炭素まちづくり

- ◇幹線道路の整備、交差点の改良など交通環境の改善
- ◇歩行者と自転車が安全で快適に通行できる道路および歩行者空間の整備
- ◇自転車等駐車場の整備
- ◇次世代自動車の普及・促進
- ◇小規模分散型再生可能エネルギーの普及・促進
- ◇市街地内の公園・緑地の維持・保全
- ◇敷地内緑化の促進
- ◇省エネ性能の高い機器の普及・導入支援
- ◇公共施設における ZEB 化の検討

図 自然・都市環境形成の方針図



4. 景観形成の方針

<基本的考え方>

①豊かな自然景観の保全

美しい山並みと清流はふるさとの原風景であり、貴重な観光資源でもあるため、これらの自然景観を守り育てます。

②歴史的景観の保全・活用による本市固有の歴史・文化の継承

優れた歴史的資産や先人たちの暮らしとともに育まれてきたまちの風景を保全・活用し、本市固有の歴史・文化を将来に引き継ぎます。

③市民・事業者との協働による景観まちづくりの推進

景観まちづくりを実現するため、市民、事業者、行政が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推進します。

(1) 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

本市ならではの自然や、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みます。また、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。

ア 山地や丘陵地などの自然景観の保全と活用

山地や丘陵地の景観を大切にし、四季を彩る豊かな樹林の形成、レクリエーションの場としての適切な活用、眺望の確保を図ります。

イ 景観の主軸となる河川景観の保全と活用

多摩川と荒川支流の河川を地域の景観・環境の主軸として、美しい川の姿を守り、散策や川遊びの場として活用し、水辺のやすらぎや楽しみを満喫する場としての魅力を高めます。

ウ 歴史や文化に根ざした景観の保全・継承

点在する歴史資源や風情ある街なみ、伝統行事などを、地域に根ざした固有の歴史・文化として大切に継承します。

エ 暮らしの拠点におけるにぎわいのある景観の形成

鉄道駅前やバス停留所などの交通結節点や公園、公共施設といった公共性の高い場は、だれもが利用しやすい快適な空間づくりを進めるとともに、これらの場所にふさわしいにぎわいを創出し、公共性の高い場の快適な景観づくりを推進します。

オ 住み続けたいと思えるまちの良好な景観の形成

多摩川の河岸段丘上や丘陵地の斜面上から扇状地へと広がる住宅地、荒川支流の谷筋に形成された山あいの集落において、安心な生活の基盤を整えるとともに、住まいの緑化や地域住民による花壇づくりを促進し、いつまでも住み続けたいと思える、潤いを感じられる生活環境を形成します。

カ 快適で潤いのある交通景観の形成

青梅街道、吉野街道、成木街道、小曾木街道などの主要な道路や鉄道の車窓からは、山と川からなる青梅の特徴的な地域構造を一望のもとに把握できます。このように、道路や鉄道の交通空間は地域認識の場でもあるため、沿道沿線の景観とともに一体的な交通景観の充実を目指します。

キ 豊かで活力ある産業景観の活用と整備

小曾木地区や成木地区などの里山に点在する水田や畑地、樹園地などの農地の健全な環境と特徴ある景観を大切にし、恵み豊かな風土や環境への理解と実感を深めます。

地域に活力を与える産業と風土とのより良い関係を築き、自然環境や街なみなどとの調和に配慮した景観形成を図ります。

(2) 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、協調した取組を推進します。

ア 市民参加による景観まちづくりの促進

道路と沿道の商店街を一体とした街なみづくりなどの、地区の住民、事業者、行政との協働による取組や、生け垣・花壇づくりなどの市民の主体的な取組など、様々な形の市民参加による景観まちづくりを促進します。

イ 市民や事業者の理解と協力の促進

景観まちづくりの基本方針や重要な景観資源などについて、市民や事業者に積極的な情報提供を行い、これらを通して市民の意識を高めながら、景観形成に対する市民の理解と協力を促します。

【景観形成の方針を実現化するための施策】

●自然景観の保全と活用

- ◇自然環境の保全
- ◇山地や丘陵地の散策や眺望空間の確保

●河川景観の保全と活用

- ◇「多摩川沿い景観形成地区・景観形成計画・景観形成基準」による景観形成・景観誘導
- ◇河川の親水空間の整備・充実

●歴史的景観の保全・継承

- ◇「青梅駅周辺景観形成地区・景観形成計画・景観形成基準」による景観形成・景観誘導
- ◇「青梅市の美しい風景を育む条例」にもとづく景観形成重要資源の指定・保全

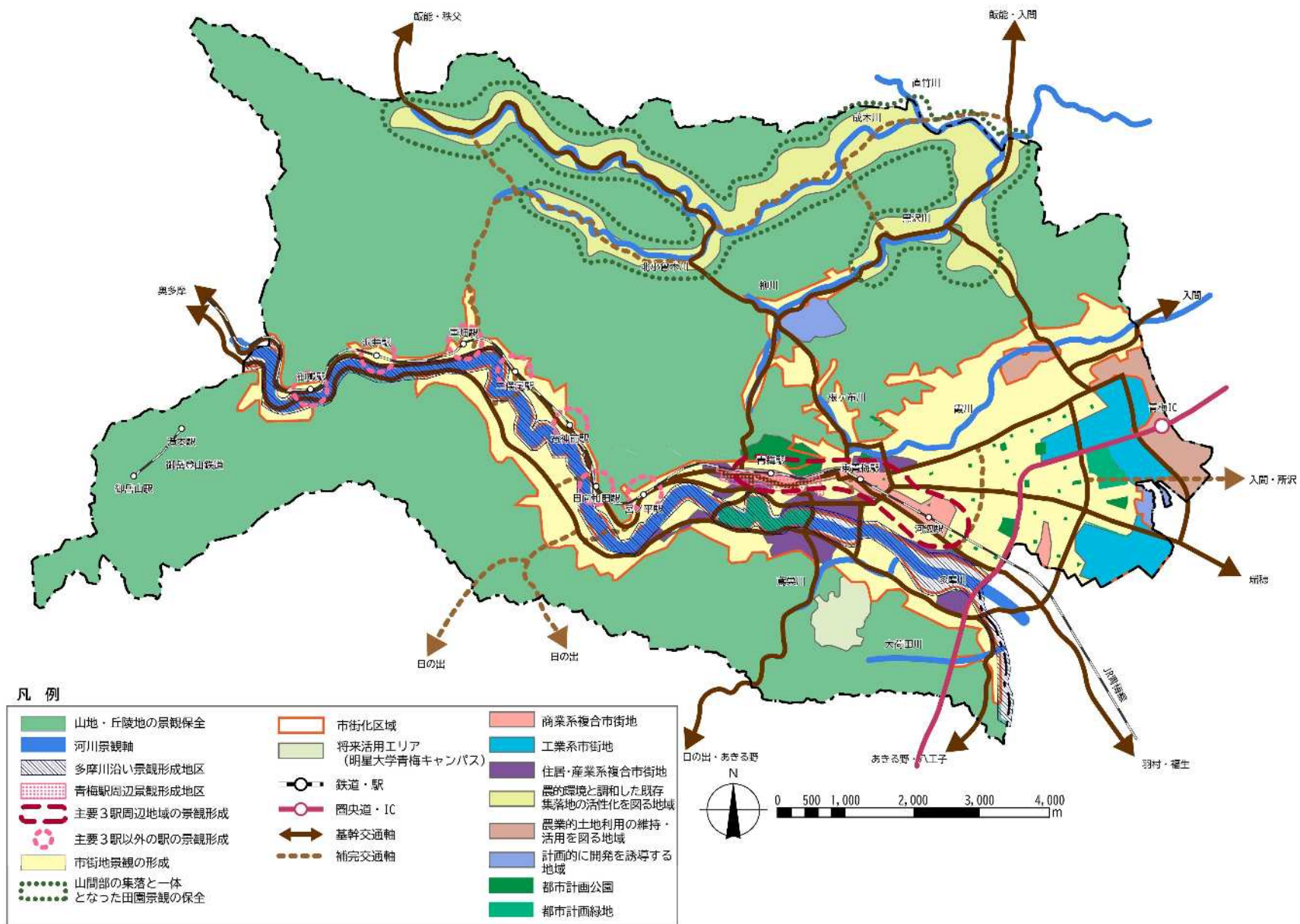
●市街地景観の整備

- ◇公共性の高い場のバリアフリー化
- ◇駅前の魅力ある街なみの形成
- ◇道路と沿道を一体とした景観整備
- ◇生け垣の設置支援
- ◇コミュニティ花壇の促進
- ◇「青梅市の美しい風景を育む条例」にもとづく良好な景観形成
- ◇「青梅市景観形成ガイドライン(公共施設の標準デザイン指針)」による公共施設の良好な景観形成
- ◇「東京都屋外広告物条例」にもとづく適正な指導
- ◇「青梅市開発行為等の基準および手続に関する条例」にもとづく景観誘導

●協働による景観まちづくりの推進

- ◇景観に関する情報提供や意見交換、学習の場の提供
- ◇景観形成事業の推進
- ◇市民と行政の連携強化に向けた仕組みの整備
- ◇都市計画提案制度の活用

図 景観形成の方針図



5. 都市施設等の整備方針

<基本的考え方>

①人口減少に対応した持続可能なまちづくり

人口減少に対応した都市施設等の規模や機能の最適化、人口密度の低下による土地利用の変化に応じた都市計画の見直しなど、持続可能なまちづくりを図ります。

②治水機能の向上による市民生活の安全確保

国や東京都と連携し、市内各河川の改修を進めるとともに、雨水の流出を抑止する浸透施設や貯留施設の普及などにより、治水機能の向上を図ります。

③都市の貴重な水とみどりのオープンスペースとしての保全と活用

河川は、都市における貴重な潤いのある場であるため、自然環境に配慮しながら、水辺に親しめる川づくりや良好な河川景観の形成を図ります。

民間との連携により、市民ニーズに即した公園の整備を進めるとともに、地域の魅力向上につながる公園管理を推進します。

④安全・安心な暮らしを支える都市基盤の整備

ライフラインである下水道施設等の計画的な維持管理と老朽化に伴う施設の改築、災害時における下水道機能確保のための対策を推進します。

(1) 公園の整備・管理の方針

市民にとって身近な憩いの場やレクリエーションの空間である公園は、あらゆる世代の多様なニーズに対応し、魅力的で快適な環境づくりを図ります。

ア 公園の改修

公園施設については、青梅市公園施設長寿命化計画にもとづき、安全・安心な施設利用を維持するため、予防保全型管理を主体とした計画的な補修や更新を実施します。

公園施設等のバリアフリー化、ユニバーサルデザインを推進するとともに、地域特性を踏まえながらだれもが遊べる遊具の導入を推進します。また、持続可能な公園管理のため、必要に応じて都市計画変更等を行います。

イ 公園の管理

公園のさらなる魅力の向上や新たなにぎわい創出を図るため、指定管理者制度やPark-PFI制度等の民間活力を活用した管理方法の導入について検討します。

公園を柔軟に利活用するための仕組みづくりや公園管理を効率的に行う方法として、デジタル技術を活用した公園DXの取組を検討します。

(2) 下水道等の整備・管理方針

生活環境の改善や公共用水域の水質保全を図るため、下水道や合併処理浄化槽の整備を進めるとともに、将来にわたり下水道サービスを提供するため、既存施設の適切な維持管理や老朽化対策、耐震化を推進するとともに、人口規模に合った施設規模の最適化を検討します。また、浸水被害の防止や雨水の流出抑制を図ります。

ア 下水道施設の整備・維持管理

多くの観光客が訪れる御岳山地区の下水道整備や浄化槽処理促進区域等における合併処理浄化槽の整備を進めます。

既存の下水道施設を有効に活用するため、予防保全的な維持管理を推進するとともに、「青梅市公共下水道ストックマネジメント計画」にもとづき、老朽化した施設を計画的に改築し、長期的には、修繕や改築のタイミングなどを考慮し、施設の規模の縮小や廃止等を検討します。

計画的に開発を誘導する地域については、面的整備事業などの土地利用計画に合わせ公共下水道計画区域への編入を検討します。

イ 雨水対策の推進

雨水排水施設については、浸水被害の防止を図るため、河川改修の進捗状況に合わせ、様々な対策や新たな整備について検討します。

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、雨水対策を図ります。

ウ 下水道施設の耐震化

下水道施設は都市の重要なインフラであり、震災によってその機能が停止・低下した場合、市民生活に大きな影響を及ぼします。このため、汚水中継ポンプ場や水管橋などの下水道施設の耐震化を図ります。

(3) 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。

ア 河川改修の推進

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し、治水機能の向上を図ります。また、成木川、黒沢川などの自然豊かな地域を流れる河川については、自然環境に配慮しながら、豪雨による増水などによる危険箇所の改修を促進します。

準用河川および普通河川の改修や雨水調節池の整備などの治水対策を推進します。

イ 自然豊かで潤いのある水辺空間の創出

多摩川については、上流から下流のそれぞれの特性を生かして、アウトドアスポーツやレクリエーション、水に親しめる場として活用するための施設整備を推進します。

釜の淵エリア一帯については、民間のノウハウを取り入れつつ、にぎわいを創出するための整備・活用を推進します。

霞川、成木川、黒沢川などについては、自然環境に配慮し、親水機能を備えた整備を促進します。

ウ 市民との協働による良好な水辺環境の保全と活用

多摩川、霞川、黒沢川、成木川などでは市民やボランティアによる清掃活動が実施されており、今後も河川の保全を進める市民等の活動を支援します。

環境学習や体験学習を通じて、こ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るとともに、豊かな人間性を育むことを目的に、「おうめ水辺の楽校運営協議会」構成団体など、市民と連携した協働事業の充実を図ります。

(4) その他の都市施設の方針

市民の暮らしの基盤となっているその他都市施設について、適正な管理と計画的な改修を行います。

ア し尿処理施設

し尿処理施設（黒沢地区）については、「し尿処理場長寿命化計画書」にもとづき、計画的な改修と適正な管理に努めます。

イ リサイクルセンター

リサイクルセンターの計画的な長寿命化と適正な維持管理を行い、更なる機能強化と省エネルギー化を図り、安定的な資源化処理を行います。

ウ 火葬場

火葬場（長淵地区）については、市民斎場、市営墓地とともに、適切な維持管理に努めます。

【都市施設等の整備方針を実現化するための施策】

●公園の整備・管理

- ◇民間活力を取り入れた公園の整備・管理
- ◇公園施設の予防保全型管理を主体とした補修・更新

●下水道などの整備

- ◇下水道整備の推進
- ◇合併処理浄化槽整備の推進
- ◇雨水排水施設整備の検討
- ◇雨水浸透施設・雨水小型貯留施設設置の促進
- ◇下水道施設の耐震化の推進
- ◇下水道施設の予防保全的な維持管理
- ◇下水道施設の改築更新の推進

●河川の整備

- ◇一級河川の整備促進
- ◇一級河川の親水空間の整備・充実
- ◇準用河川、普通河川の治水対策の推進

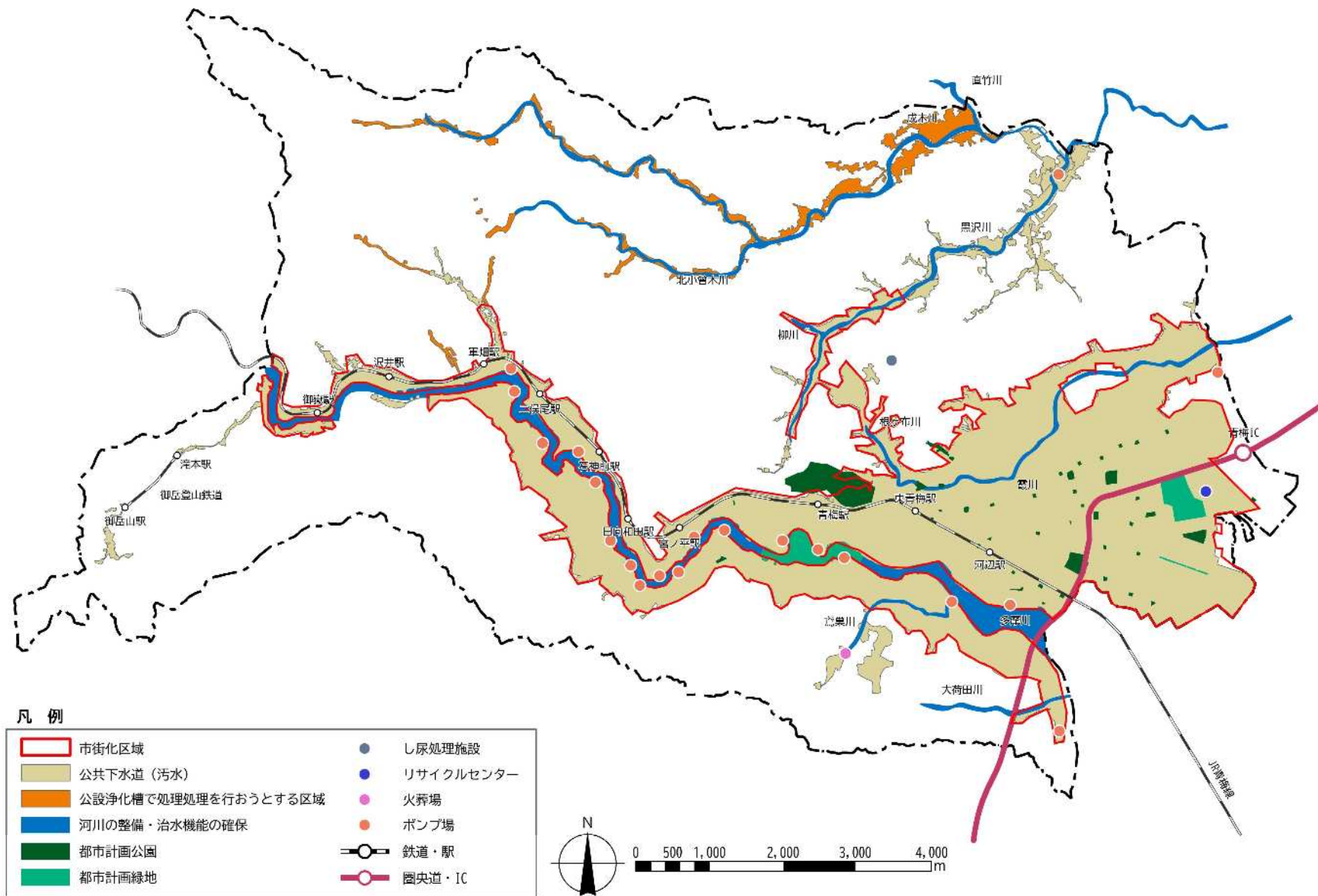
●市民との協働による水辺環境の保全

- ◇河川の保全を進める市民等の活動の支援
- ◇「おうめ水辺の楽校運営協議会」構成団体など、市民と連携した協働事業の充実

●その他都市施設の整備・管理

- ◇都市施設の計画的な長寿命化と適正な維持管理

図 都市施設等の整備方針図



6. 安全・安心のまちづくりの方針

<基本的考え方>

①災害時の安全・安心の確保

地震災害や、台風・集中豪雨による水害、土砂災害といった自然災害から市民の生命や財産を守るため、防災・減災のまちづくりを進め、安全・安心の確保を目指します。

自助・共助・公助の精神にもとづく災害時の助け合いや被災後の復興の基盤となる地域コミュニティにおける災害対応力の向上を図ります。

②安全な市街地、住宅地等の形成

震災時における建物倒壊、延焼のリスクに対応するため、空き家対策の強化および狭あい道路の解消などによる安全な市街地、住宅地等の形成を図ります。

③犯罪や交通事故が起きにくいまちづくり

高齢化の進展や人口減少に伴う地域コミュニティの衰退等により地域の防犯力の低下が懸念される中、ユニバーサルデザインのまちづくりや安全な交通環境の確保により、だれもが安心して暮らすことのできるまちづくりを推進します。

まちの死角をなくした安全な環境づくりなど、市民や関係機関との連携・協力のもと、防犯まちづくりを推進します。

(1) 災害に強いまちづくりの方針

市域の東部には、立川断層帯が活断層として確認されています。また、山間部を中心に土砂災害警戒区域や土砂災害特別警戒区域が多数指定されています。

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。

ア 地震災害に強いまちづくりの推進

(ア) 安全な市街地の形成

建築物の不燃化と合わせて耐震化を促進します。緊急車両が進入困難な住宅地の解消を図るため、道路の拡幅や地区計画制度を活用した建築物の壁面後退などにより、十分な道路空間の確保を図ります。

(イ) 建築物等の安全性の確保

防災上の拠点となる公共施設について、建築物の耐震化・不燃化を推進します。また、一般住宅の耐震化を促進するため、引き続き所有者への働きかけを行うとともに、木造住宅の耐震診断や耐震改修を支援します。

(ウ) 市街地におけるオープンスペースの確保

市街地では、地震等による多くの建物倒壊や火災による延焼などの被害が拡大する危険性が高いことから、被害の軽減を図るため、公園・緑地、農地、広幅員の道路など、都市における空間の確保に努めます。避難場所に指定された公園は、ソーラー公園灯への切り替えを行い、防災機能の向上を図ります。

生産緑地地区は、市街地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場所となることから、適正な維持・保全に努めます。

(工) 緊急輸送道路の機能確保

緊急輸送道路の沿道建築物に対する耐震診断・耐震改修などの支援や橋りょうの耐震化、電柱による占用制限の検討などにより、輸送路の機能の確保を図ります。

大規模な災害により道路が寸断し交通に混乱が生じた場合、ヘリコプターによる人員や物資の輸送が行えるよう、関係機関と調整の上、ヘリコプター臨時着陸場所を指定します。また、山林火災や登山・ハイキングの事故など、自然環境の中で起こる災害や事故の発生に迅速に対応するため、ヘリポートを備えた防災拠点の整備を促進します。

(オ) 災害時に備えた下水道施設やライフラインの強化

下水道施設については、「青梅市下水道総合地震対策計画」にもとづき汚水中継ポンプ場や水管橋などの下水道施設の耐震化を推進します。

災害時のライフラインの機能確保や早期復旧を目指し、「上下水道耐震化計画」にもとづき、避難所など重要施設に係る上下水道管路の一体的な地震対策など、関係機関との連携・協力体制の強化や事前対策の充実を図ります。

(力) 地域レベルの事前復興の充実

地域レベルの事前復興の充実に向けた重点的な取組を強化するなど、震災後の迅速な都市復興に向けた、事前の体制整備や事前対策の取組について、都、他市区町村等と連携して推進します。

都が策定した「市街地の事前復興の手引き」を通じて、地域レベルの復興まちづくり計画の事前検討や復興訓練の実施など、事前対策を推進し、迅速な都市復興への取組の強化を図ります。

(キ) 防災に関する情報提供や知識の普及・啓発

防災ハンドブックや防災マップの配布などにより、地域の危険性や避難場所等の周知、日頃の災害への備えなど、防災に関する情報提供や知識の普及・啓発を図ります。

イ 治水対策の推進

都市計画河川である霞川は、引き続き河道の拡幅などの改修を促進し、治水機能の向上を図ります。また、成木川、黒沢川などの自然豊かな地域を流れる河川については、自然環境に配慮しながら、豪雨による増水などによる危険箇所の改修を促進します。

準用河川および普通河川の改修や雨水調節池の整備などの治水対策を推進します。また、防災マップなどの周知により事前の浸水予防や早期の避難行動などを促進します。

ウ 土砂災害に関する危険箇所の周知

市内の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推進します。

都および関係機関と連携し、防災マップやパンフレット等により、土砂災害警戒区域等の危険箇所の周知に努めます。

エ 地域における防災体制の強化

自主防災組織の強化や各地区の「地区防災計画」の周知、避難行動要支援者支援体制の充実を図るとともに、近隣住民の安否確認、避難場所等の周知徹底など、地域における防災体制の強化を図ります。

(2) 人にやさしいまちづくりの方針

高齢者や障がい者、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を図ります。

ア ユニバーサルデザインのまちづくりの推進

だれもが安心して利用できるユニバーサルデザインのまちづくりを推進するため、「東京都福祉のまちづくり条例」や市のバリアフリーに関する基準などにより、公共建築物や公共交通施設、道路、公園、住宅などのバリアフリー化を進めるとともに、商業施設などの公共性の高い民間建築物については、「東京都建築物バリアフリー条例」にもとづく施設整備を促進します。

また、高齢者や障がい者、子どもを連れた方でも外出しやすい環境を創出するため、利用者の多い歩道などへの休憩場所の確保を検討します。

イ 安全な交通環境の確保

だれでも安心して活動できる安全な交通環境の形成を図るため、国道、都道の交通安全施設の整備・充実、交通事故多発箇所の改善などを促進します。

市道については、通学路や交通量の多い路線を中心に、路面表示などの交通安全施設の整備・充実を図ります。また、放置自転車防止に向け、駅周辺の自転車等駐車場の整備を推進します。

(3) 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推進します。

ア 公共空間における防犯環境の向上

道路、公園、駐車場、自転車等駐車場などの不特定多数の人が利用する公共空間について、防犯カメラの設置・更新を図るとともに、計画段階から見通しや明るさの確保など、防犯性を考慮した施設の整備を推進します。

夜間の道路通行の安全確保や犯罪の未然防止のため、街路灯の定期点検・整備を推進します。

イ 地域コミュニティによる犯罪抑止機能の向上

青梅警察署や青梅防犯協会などの関係機関と連携した広報・啓発活動をはじめ、メール配信や SNS、防災行政無線等を活用した情報提供、防犯パトロールなどを促進し、市民と一体となった防犯体制の強化、市民の防犯意識の高揚を図ります。

地域での自主的なパトロール活動を支援するとともに、高齢者や子どもたちを犯罪から守るため、地域ぐるみの見守り体制づくりを推進します。

ウ 空き家対策の推進

空き家の増加は、不審者の出入りや放火など、防犯・防災上の観点から対策が必要となります。このため、空き家の適正管理や老朽化した空き家の除却を促進する制度などの検討、所有者の意識啓発を図ります。

【安全・安心のまちづくりの方針を実現化するための施策】

●自然災害に対する減災まちづくり

- ◇防火地域、準防火地域における不燃化の促進
- ◇「青梅市耐震改修促進計画」にもとづく建築物の耐震改修の促進
- ◇道路の拡幅や地区計画制度を活用した建築物の壁面後退
- ◇下水道施設の耐震化の推進
- ◇都市計画河川などの改修促進
- ◇自然災害情報の周知
- ◇土砂災害に対する警戒避難体制の整備
- ◇土砂災害警戒区域等の危険箇所の周知
- ◇自主防災組織の強化、避難行動要支援者支援体制の充実
- ◇近隣住民の安否確認、避難場所・避難所などの周知徹底

●人にやさしいまちづくり

- ◇公共建築物や公共交通施設、道路、公園、住宅などのバリアフリー化
- ◇商業施設などの民間施設に対するバリアフリー化の促進
- ◇利用者の多い歩道などへの休憩施設の検討
- ◇国道、都道の交通安全施設の整備・充実
- ◇交通事故多発箇所の改善

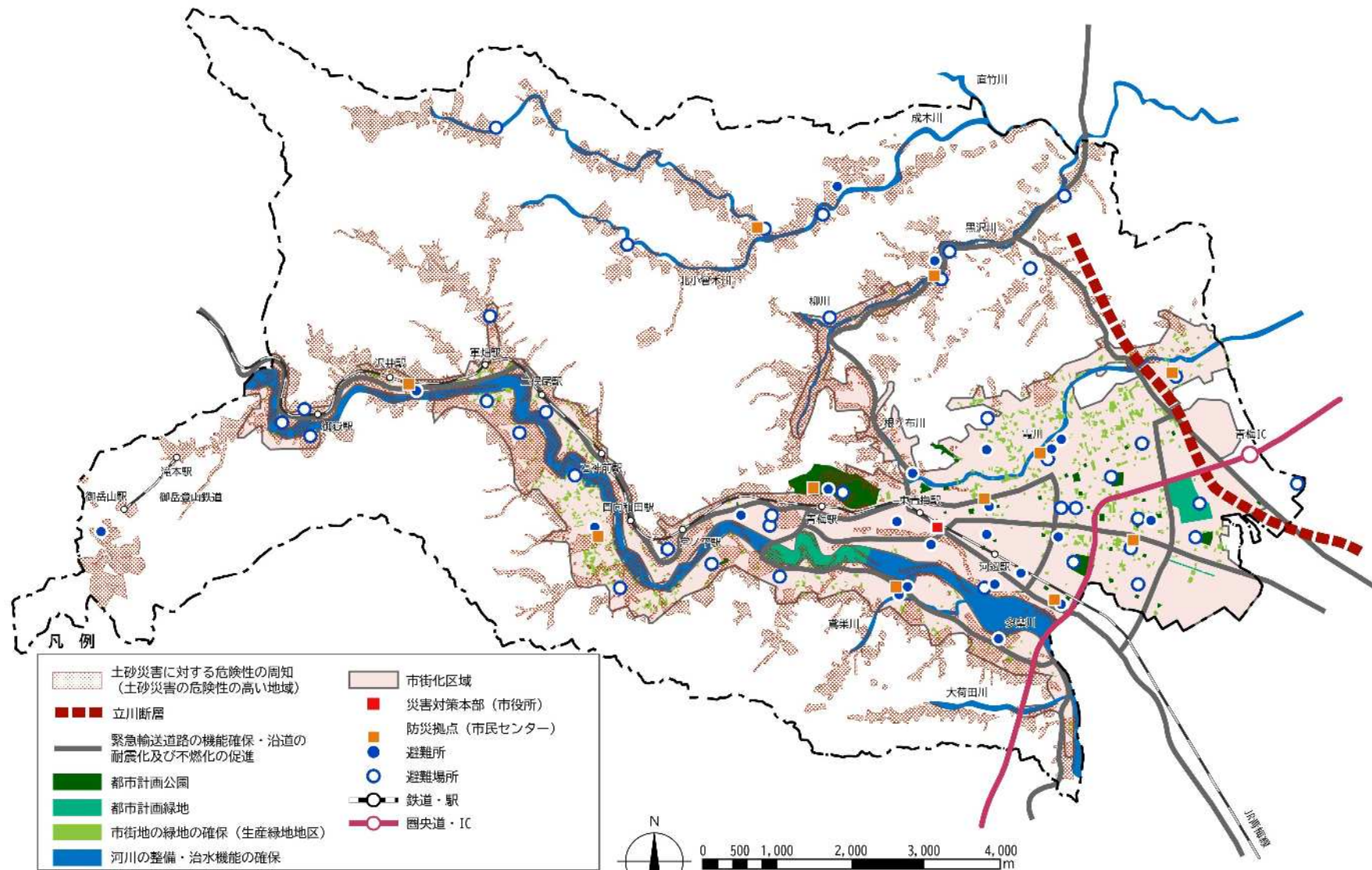
◇通学路や交通量の多い市道への路面表示などの交通安全施設の整備・充実

◇駅周辺の自転車等駐車場の整備

●犯罪から市民生活を守るまちづくり

- ◇公共空間の防犯設備の充実と犯罪防止を考慮した施設整備
- ◇防犯ボランティア活動の支援とネットワークの拡大
- ◇空き家所有者の意識啓発
- ◇空き家の適正管理
- ◇老朽化した空き家の除却を促進する制度などの検討

図 安全・安心のまちづくりの方針図



7. 産業環境の整備方針

＜基本的考え方＞

①地域経済の活性化と安定的な雇用の確保

「青梅市企業誘致条例」にもとづき、ものづくり産業やサービス産業、物流産業など幅広い分野の企業立地を進め、地域経済の活性化と市民の安定的な雇用の確保を目指します。また、ものづくり関連の起業を目指すスタートアップに対し、アイデアの試行を行える場の提供や起業に導くための支援を行い、更には、地域産業との連携を図ります。

②産業集積の基盤づくり

青梅インターチェンジ周辺については、既存の工業団地の産業振興とともに、青梅インターチェンジ北側地区の流通業務機能などの集積と、東端地区の雇用の生まれる産業機能の誘導により、産業拠点の整備を促進します。また、黒沢地区採石場跡地については、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。

青梅、東青梅、河辺の各駅周辺地域の業務・商業、サービスなどの産業活性化を図るとともに、農林業の振興や観光と連携した地域産業の活性化、新たなサービス産業の振興などを促進します。

③多様な雇用の創出と職住近接のまちづくり

多様化する就業ニーズに応えるため、地域に根付いて産業活動に携わっている中小の地域産業の活性化などを図ります。

④観光産業の活性化によるまちづくり

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、歴史・文化的な資源などを生かした観光産業を振興し、地域の活性化を図ります。

多摩川の溪流、御岳山などの豊かなみどりを生かし、自然体験型の観光レクリエーションの普及や既存の文化的施設と連携した観光交流を促進します。

(1) 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主要3駅周辺地域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ります。

ア 市域東部の産業拠点の形成（青梅インターチェンジ周辺地区）

青梅インターチェンジ周辺地区に、広域交通の結節点としての利便性を生かした産業拠点を形成し、新たな雇用を創出します。

三ツ原工業団地や西東京工業団地については、立地企業の技術高度化への支援や企業誘致を促進します。

青梅インターチェンジ北側地区については、土地区画整理事業による基盤整備を進め、物流の効率化とともに地域産業の振興に資する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。

イ 地域商業の振興や市民活動の活性化を誘発する主要3駅周辺地域の育成

青梅、東青梅、河辺の各駅周辺地域を育成するため、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法人などによるエリアマネジメント等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図ります。

ウ 市街地に分布する旧来から存続する地域産業の活性化

市街地には、小規模な工場や作業所が分布しており、地域に密着した雇用の場ともなっています。今後は住工の調和した複合市街地としての環境を整備するため、地区計画など都市計画的な対応を検討するとともに、ものづくりに対する支援の充実に努め、地域産業の活性化を図ります。

エ 山林資源や豊かな水、農林産物などの地域資源を生かした産業の活性化

伝統ある梅の加工品、多摩川の清流に育まれた醸造業など、地域資源を生かした産業が根づいています。これらは、観光振興とも連携しつつ、本市の特徴的な産業として、地域の中で共存できるよう育成を図ります。

また、森林の保全・再生や林業の振興と連携した多摩産材を使った建築物の普及や公共建築への木材の利用促進を図ります。さらに、地域の特性を生かした農産物を応援するなど、農業の振興を図ります。

オ 新たな産業系土地利用の誘導

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、計画的な土地利用の誘導を図ります。

(2) 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、歴史・文化的な資源などを生かした観光まちづくりを推進します。

ア 西部地域の観光の玄関口としての機能の充実

青梅駅は西部地域の観光の玄関口として、電車やバスなどの乗り換えの利便性の向上を図るとともに、周辺観光地・観光施設などの総合案内、観光客の立ち寄りや休憩、レンタサイクル、シェアサイクルの普及などの交通サービスの向上により機能の充実を図ります。

イ 滞在・回遊型観光の振興

自然とふれあい親しめる自然体験型の観光と、街なみの歴史・文化に親しめる都市型観光の一層の振興を図るとともに、新たな観光資源の発掘や観光資源のネットワーク化などにより、滞在・回遊型観光を目指した仕組みづくりやプロモーションに取組みます。

観光経路の回遊性を高めるため、多摩川兩岸の青梅街道、吉野街道の整備を促進するとともに、市街地と北部の丘陵地や岩蔵温泉郷などの観光資源を結ぶ既存道路網の充実を図ります。また、里山の保全活動や農業体験などを通じて、都市と農村との観光交流を促進します。

ウ 自然と文化を活用した観光資源の高付加価値化による観光まちづくり

自然環境の豊かさと歴史・文化に恵まれた資源を一体的に活用した、魅力ある観光のまちづくりを目指します。

国宝や重要文化財を擁する重厚な文化と、山地の自然を背景とした御岳山や御岳渓谷、春の訪れを告げる吉野梅郷など、御岳から梅郷にかけての広大な多摩川沿いの観光エリアや、青梅宿などの市内各所の観光スポットとの連携により、自然と文化を活用したにぎわいを創出します。

美しい山や渓谷を満喫するアクティビティなどの体験、古民家等を活用した宿泊施設など観光資源の高付加価値化や宿泊型観光の増加など、滞在時間の延長による収益力の向上を目指します。

梅郷・沢井・御岳地区においては、多摩川の渓谷と清流、御岳山などの豊かなみどりを生かした自然体験型の観光レクリエーションの普及や既存の美術館、博物館などと連携した、回遊性ある観光交流を促進します。また、吉野梅郷地区においては、ウメ輪紋ウイルスの防除を進めるとともに、市民、事業者との協働により、再生した梅の里の更なる魅力づくりに取り組みます。

青梅・長淵・河辺地区では、既存の市立美術館、郷土博物館、文化交流センター等との連携や多摩川の河川敷など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。

エ 観光と産業の振興が連携したまちづくり

かつての夜具地織物や、地酒づくりなどの地場産業の伝統は、都市の文化的要素として、まちの魅力を醸し出す重要な資源です。市民が誇りに思える伝統の物産が、歴史のある街なかで多くの観光客に親しまれるよう、

街なみの観光と産業の振興が連携したまちづくりを目指します。

市民、事業者、行政が共通の認識を持ち、協働による観光産業の導入や伝統的建造物の再生、史跡の保全、歩行者空間の整備などを推進します。

地域の活性化や来訪者の増加を図るため、文化・芸術活動や商店街振興イベントを支援します。

オ 新たな観光資源の活用

歴史・文化、産業的観光資源などの地域資源を見直すとともに、新たな観光資源の発掘に努めます。また、先端産業のものづくりなどを観光資源として活用することを検討します。

カ 観光交通への対応

観光用の自動車交通は、一定の場所や時間帯に集中するため、その地域や観光資源に応じた配慮が必要です。観光客等の公共交通の利用を促進させるため、観光需要に応じた運行等の柔軟なサービスの提供等を行います。

【産業環境の整備方針を実現化するための施策】

●青梅インターチェンジ周辺地区の産業拠点の形成

- ◇既存工業団地の立地企業への支援と企業誘致の促進
- ◇青梅インターチェンジ北側地区の土地区画整理事業による流通業務機能などの集積
- ◇東端地区の面的整備事業による雇用の生まれる産業の集積

●主要3駅周辺地域の育成

- ◇青梅、東青梅、河辺の各駅周辺地域への新たな業務・商業、サービス機能の誘導

●地域産業の活性化

- ◇地区計画などの導入による環境整備
- ◇社会経済情勢の変化に応じた地区計画の見直し
- ◇ものづくりに対する支援の充実

●農林産業などの地域資源を生かした産業の活性化

- ◇森林経営計画制度を活用した林業生産基盤の充実
- ◇多摩産材の利用促進
- ◇青梅市農業振興計画にもとづく施策の促進
- ◇安全で安心な農作物の供給

●新たな産業系土地利用の誘導

- ◇黒沢地区採石場跡地の計画的な土地利用による雇用の生まれる新たな産業を含めた産業集積

●観光まちづくりの推進

- ◇青梅駅の西部地域の観光の玄関口としての機能の充実
- ◇観光経路の回遊性を高めるための既存道路網の充実

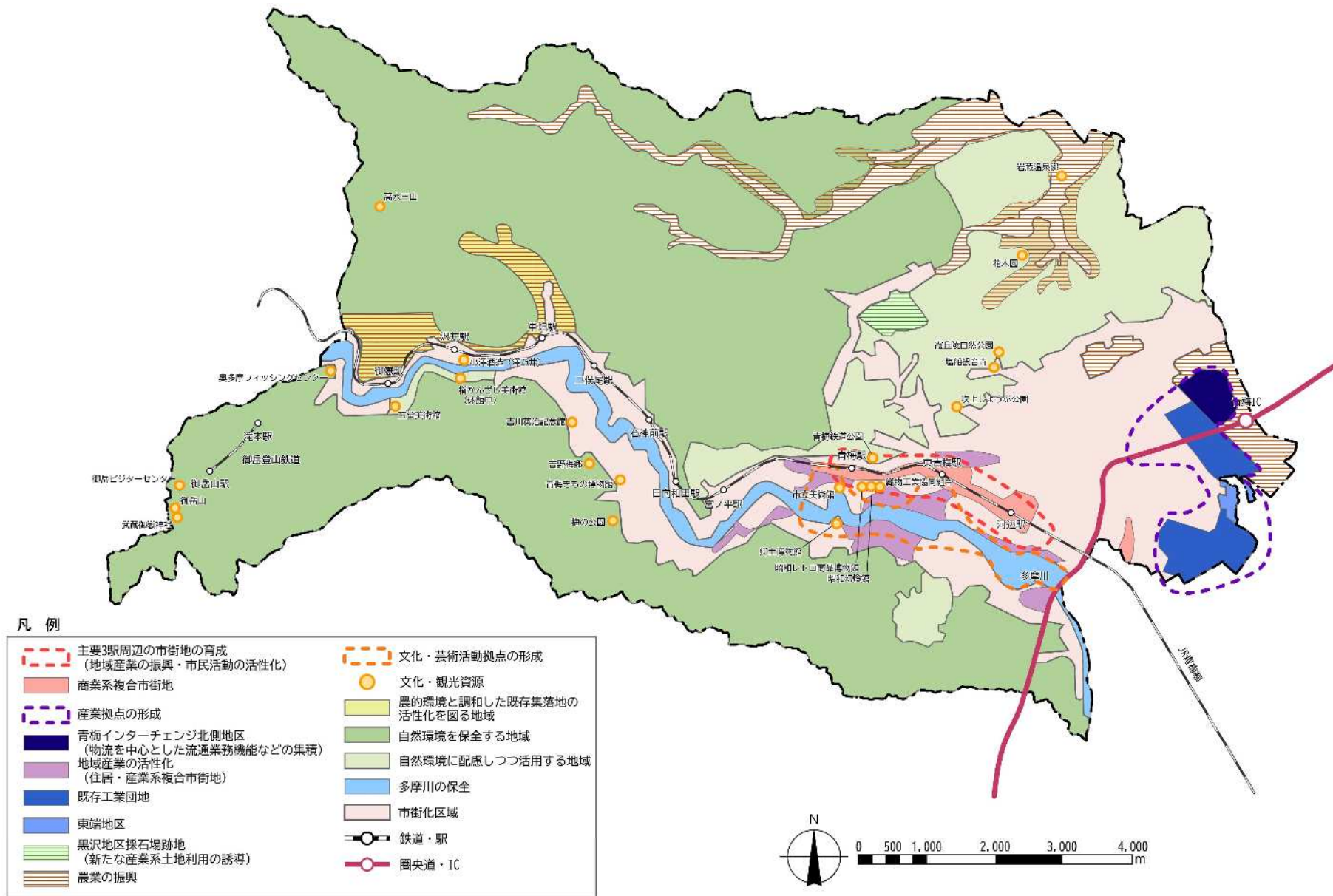
◇伝統的建造物の再生や史跡の保全に対する支援

◇歩行者空間の整備

◇文化・芸術活動や商店街振興イベントなどの支援

◇適切な駐車場の配置や案内表示の整備

図 産業環境の整備方針図



第4章 地域別のまちづくりの方針（地域別構想）

- 1 地域区分
- 2 東部地域のまちづくりの方針
- 3 西部地域のまちづくりの方針
- 4 北部地域のまちづくりの方針

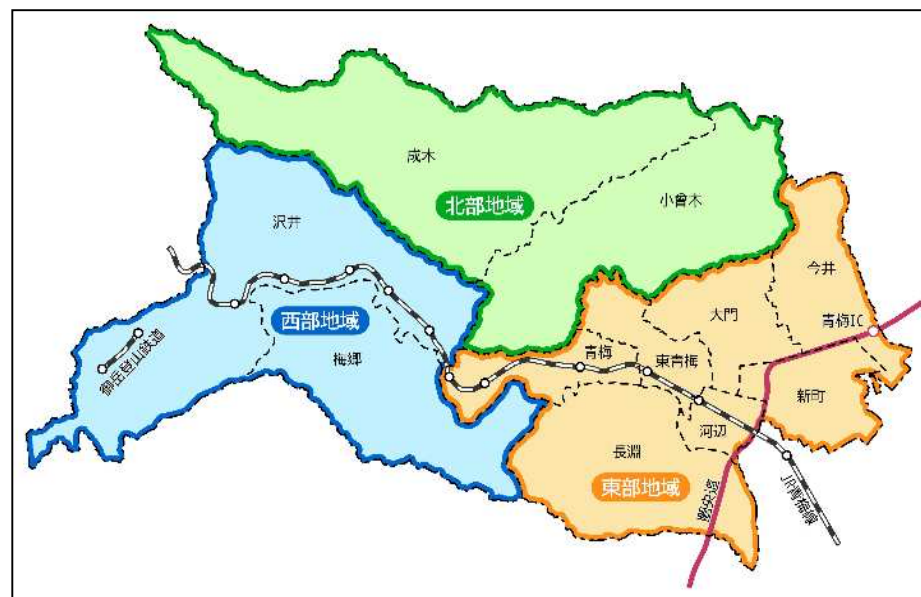
1. 地域区分

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。

区分	地域の特徴	コミュニティ（支会）
東部地域	扇状地に広がる市街地を中心とする地域。	青梅、長淵、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。谷あいの河川に沿って住宅が点在する。	小曾木、成木

図 地域区分図



2. 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・文化を生かしたにぎわいのある青梅、東青梅、河辺の各駅周辺地域の形成を目指すとともに、青梅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推進します。

＜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あり、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、青梅地区、長淵地区、大門地区、東青梅地区、新町地区、河辺地区、今井地区の7地区から構成されています。

②人口特性等

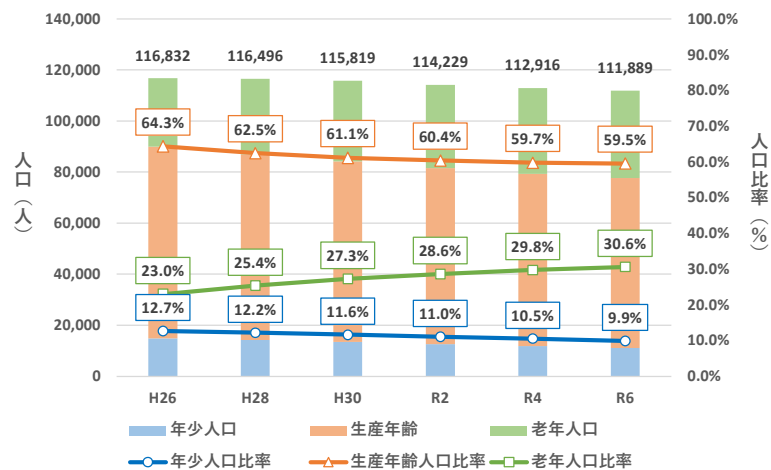
- ・東部地域全体の人口動向は微減傾向で、令和6（2024）年1月1日現在の地域人口は111,889人となっています。青梅市人口129,468人の86.4%がこの地域に集中しています。

- ・年齢3区分別人口構成比は、年少人口比率が9.9%、生産年齢人口比率が59.5%、老年人口比率は30.6%となっています。
- ・地区別の人口増減率は、大門地区、長淵地区、新町地区、東青梅地区、河辺地区の一部地域では増加傾向がみられます。また、東青梅地区や大門地区、河辺地区は、人口密度が80人/haを超える街区もあります。

③土地利用等の概況

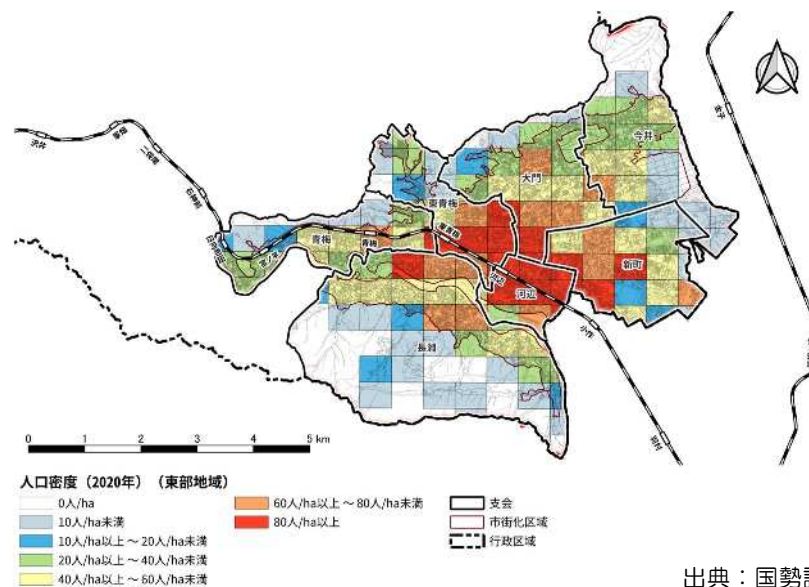
- ・青梅、東青梅、河辺の各駅周辺に業務・商業地が形成されており、その周辺は概ね中低層の住宅地が広がっています。駅周辺、幹線道路沿道、多摩川の崖線上にマンションの立地がみられます。
- ・新町地区、大門地区、青梅インターチェンジ周辺にロードサイド型の大型店の出店が進んでいます。
- ・東部の工業団地に産業が集積しているほか、中小の地域産業などが既成市街地内にも分布しています。
- ・青梅、東青梅、河辺の各駅周辺には、官公庁施設、医療施設、文化・スポーツ施設などが立地しており、本市の中心的な都市機能の集積地となっています。

図 年齢3区分別人口構成比の推移



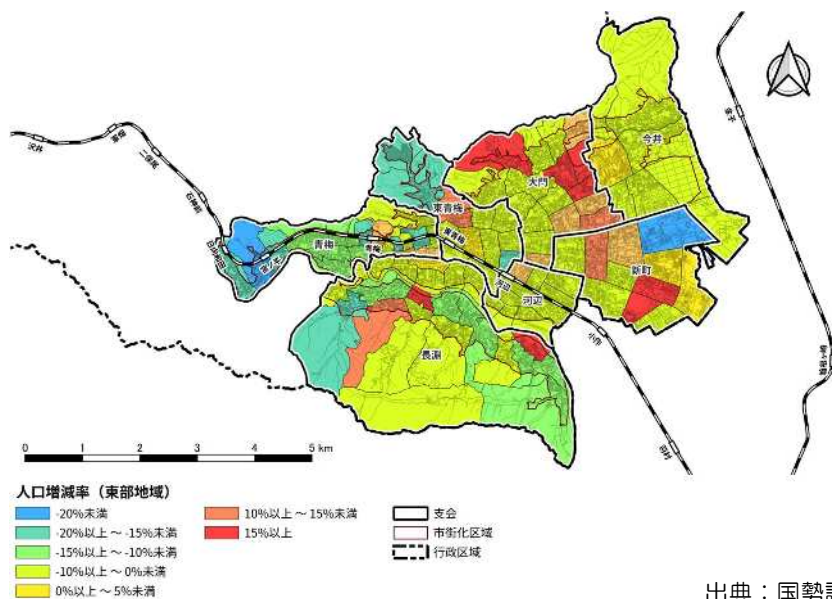
出典：住民基本台帳

図 500mメッシュ人口密度（令和2年）



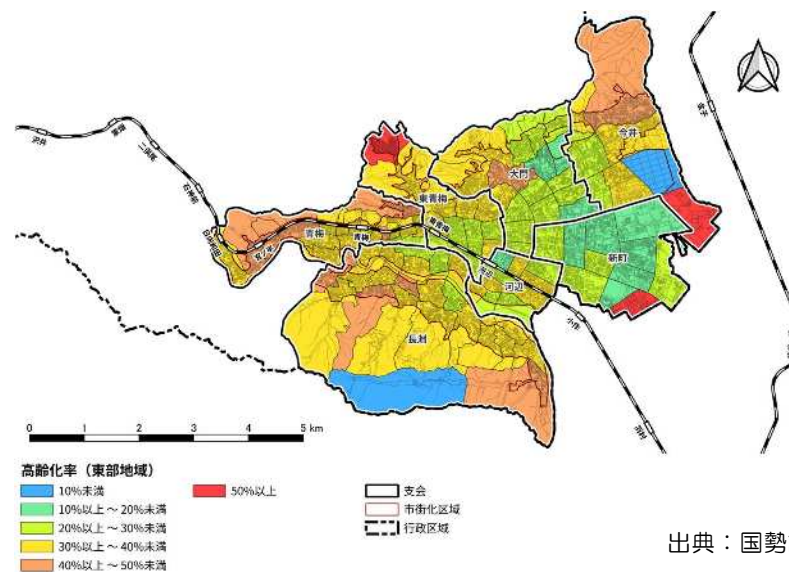
出典：国勢調査

図 地区別の人口増減率（平成22年～令和2年）



出典：国勢調査

図 地区別の高齢化率（令和2年）



出典：国勢調査

＜まちづくりの方針＞

(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

(ア) 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。

(イ) 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。

長淵地区の狭あい道路や行き止まり道路については、拡幅整備などを検討し、防災性の向上と住環境の改善を図ります。

多摩川沿い地域では、マンションの立地が多くみられます。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、適正な高さ規制のあり方を検討します。

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。

(ウ) 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の幹線道路沿道については、適正な土地利用の誘導を図るため、周辺の状況を勘案したうえで地域地区の変更など都市計画的対応を検討します。

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、適正な高さ規制のあり方を検討します。

(エ) 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。

(オ) 東部の工業団地（工業系市街地）

企業立地を促進し、工場および関連事業所などの産業集積を図ります。

イ 主要3駅周辺地域の形成

青梅、東青梅、河辺の各駅周辺地域の特性を生かして、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。

各駅周辺地域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、各駅周辺地域の機能を補完する複合市街地の形成を目指します。

(ア) 青梅駅周辺

青梅宿を中心に、歴史と文化などの地域資源を生かし、歩きやすく、歩いて楽しい快適な歩行者空間を確保した魅力ある観光のまちを形成します。

市立美術館、郷土博物館、文化交流センター等との連携で「アート」による芸術交流の活性化を図ります。

青梅駅前地区第一種市街地再開発事業を支援し、防災・安全面の改善や西部地域の拠点となる特色ある図書館の整備などを推進することで、青梅駅前周辺の活性化を図ります。

空き店舗や空き家の利活用については、空き店舗と起業者の仲介や改修支援などにより、消費者ニーズに対応した商業サービス機能の維持向上を図るとともに、空き店舗や空き家を活用した地域住民の交流の場へ誘導を行い、商業活力の向上を促進します。

(イ) 東青梅駅周辺

市民生活を支える公共・公益サービスを担う官民の施設が集積し、大規模公有地などを活用した業務・文化・交流機能の充実したまちを形成します。

市民の利便性の向上のため、公共・公益サービス機能の集積を図ります。特に、市役所周辺は中核的な拠点にふさわしいまちづくりを進めるとともに、安全で快適な歩行者空間の確保や街なみ景観の向上のため、無電柱化を進めます。

東青梅駅周辺における活力・にぎわいの創出を図るため、東青梅 1 丁目地内諸事業用地に国等の施設の誘致および市民ホール等の複合化施設整備を進めます。

(ウ) 河辺駅周辺

市民の総合的な生活支援機能を中心とした、業務・商業、文化、交流、医療などの複合的な機能が集積した活力あるまちを形成します。また、中央図書館やアミューズメント施設などを生かした交流や総合体育館を中心とした青梅マラソンなどのスポーツを通じた交流の場として活用・育成

を図ります。

市の基幹的医療機能や、西多摩地域の中核的医療機能の充実と合わせ、安心で快適な歩行者空間の確保など、人にやさしいまちづくりを推進します。

ウ 既存の文化施設の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、文化交流センター等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。

美術館については施設の老朽化対策を図るため、既存施設を整備します。また、郷土博物館については施設の廃止時期や移転を含めた、そのあり方を検討します。

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などを集積し、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、企業立地を促進し、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、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地区については、既存住宅地との調和を図り、生産性の向上や農地の集積に努めます。

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、都市の貴重なみどりの空間として維持・保全や制度の活用を図ります。

キ 多摩川と崖線のみどり

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。多摩川の河岸のみどりと市街地における連続した崖線のみどりを、多摩川と一体的な自然環境として保全します。

ク 明星大学青梅キャンパス（将来活用エリア）

明星大学青梅キャンパスエリアについては、様々な可能性や、各施策との関連性を考慮し、将来活用を図る地域として位置付けます。

(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・拡幅などにより、だれ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推進します。

市民や観光客などの安全で快適な歩行者空間を確保するため、都市計画道路等の整備に合わせて道路の無電柱化を進めるとともに、公共交通の充実を図り、自動車に過度に頼らないまちづくりを目指します。

駅周辺の地域資源をめぐりながら、青梅の魅力を存分に楽しんでもらうため、青梅駅と市立美術館や釜の淵緑地を結ぶ歩行者環境の整備や回遊環境の充実を図ります。

都市計画道路の整備に当たっては、「東京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付けられた路線や、周辺環境の変化や課題を適切に捉え、選定した路線の整備を進めます。

3・4・1 号多摩川南岸線（吉野街道）

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

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・23 号六万城前線

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 号永山グランド線

一般市道

イ 公共交通の充実

(ア) JR 青梅線の利便性の向上

JR 中央線の複々線化を含む東京直通電車の増発、青梅以西の運行本数増加などを引き続き要請し、利用者の増加を目指します。また、JR 東青梅駅の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) 公共交通空白・不便地域の解消

一部の地域に存在する公共交通空白・不便地域を解消するため、それぞれの地域の特性に応じ、路線バス、鉄道、タクシー等の公共交通に自動車・自転車を加えた交通手段の最適な組み合わせ(ベストミックス)を構築し、持続可能な公共交通の確保を図ります。

デマンド型交通や自動運転、環境の負荷が低いグリーンスローモビリティ等の新技術を活用した移動手段などと併せて、利便性を向上させるソフト対策も含めた新たな公共交通の導入に向けた取組を推進します。

(3) 自然・都市環境形成の方針

ア 多摩川の保全・活用

(ア) 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たガイドライン」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、釜の淵エリアー帯について、民間のノウハウを取り入れつつ、にぎわいを創出するための整備・活用を推進します。

「おうめ水辺の楽校運営協議会」構成団体など、市民との協働による自然観察、環境学習などを通じて、こ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。

河川を利用してのバーベキューなどが広域的に行われていますが、多摩川の水質や環境の保全を図るため、施設整備やルールづくりなどを検討します。

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地域住民によるボランティア活動と連携し、清掃活動を推進します。

下水道等の整備により、生活環境の改善を行うとともに、河川、水路などの水質保全を図ります。

イ 丘陵地の保全・活用

(ア) 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・地質などの保全を図ることを基本とし、特別緑地保全地区や風致地区などの各種制度の運用により、自然環境の保全を図ります。

(イ) 丘陵地の活用

市街地に接する青梅の森、霞丘陵、永山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、みどり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します。

霞丘陵は、丘陵地の貴重なみどりの保全や良好な景観の確保を図るとともに、吹上しょうぶ公園の新たな魅力創出や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活用を図ります。

ウ 市街地の緑地確保

グリーンインフラとして、自然環境が有する多様な機能を積極的に活用して、地域の魅力・居住環境の向上や防災・減災等を推進します。

公園のみどり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、生産緑地地区の適正な維持・保全や制度の活用により、みどりあふれる快適な環境づくりを推進します。

住宅地の生け垣設置や民間、公共施設の緑化などを推進し、市街地のみどり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みどりのルールづくりや緑化活動への支援を充実します。

(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

(ア) 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等の指導を行います。

また、みどり豊かな里山景観を保全するため、「青梅の森保全プロジェクト」との連携など、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、無電柱化などを進めます。

東部の工業団地などについては、周辺との調和やデザインなどに配慮した景観づくりを進めます。

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、「多摩川沿い景観形成地区・景観形成計画・景観形成基準」にもとづき、適正な誘導を行います。

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、「青梅駅周辺景観形成地区・景観形成計画・景観形成基準」にもとづき、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く、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造物や一般建築物の修理・修景について支援します。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。

まちを紹介するボランティアの育成や、観光情報の提供などについても検討します。

(5) 都市施設等の整備方針

ア 公園の整備・管理の方針

(ア) 公園の改修

公園施設については、「青梅市公園施設長寿命化計画」にもとづき、安全・安心な施設利用を維持するため、予防保全型管理を主体とした計画的な補修や更新を実施します。

持続可能な公園管理のため、必要に応じて都市計画変更等を行います。

釜の淵エリアについては、自然環境を生かした公園づくりを推進します。また、青梅の森については、豊かな自然環境を保全します。

(イ) 公園の管理

公園のさらなる魅力の向上や新たなにぎわい創出を図るため、指定管理者制度やPark-PFI制度等の民間活力を活用した管理方法の導入について検討します。

イ 下水道等の整備・維持管理

(ア) 下水道施設の維持管理

既存の下水道施設を有効に活用するため、予防保全的な維持管理を推進します。

(イ) 雨水対策の推進

雨水排水施設については、浸水被害の防止を図るため、河川改修の進捗状況に合わせ、様々な対策や新たな整備を検討します。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 河川の整備方針

(ア) 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します。また、関連する大門川や矢端川については、河川の改修や調節池の整備などの治水対策を推進します。

(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。

(6) 安全・安心のまちづくりの方針

ア 安全な市街地の形成

緊急車両の進入が困難な道路の拡幅や地区計画制度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めます。

地震等における復旧・復興の迅速化および土地取引の円滑化等を図るため、人口集中地区（D I D地区）を中心に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場所となることから、適正な維持・保全に努めます。

イ 緊急輸送道路の機能確保

特定緊急輸送道路に指定されている青梅街道や吉野街道などにある沿道建築物については、耐震診断・耐震改修などの支援を推進します。

ウ 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にぎわいのある観光のまちづくりを推進します。

まちの顔となる駅舎や駅前広場の修景、公共交通や駐車スペース、観光案内を充実し、歩いて巡る回遊型観光の振興を図るとともに、商店街のイベントや活性化事業への支援を行います。また、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推進します。

イ 産業拠点の整備・誘導

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。

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て、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。

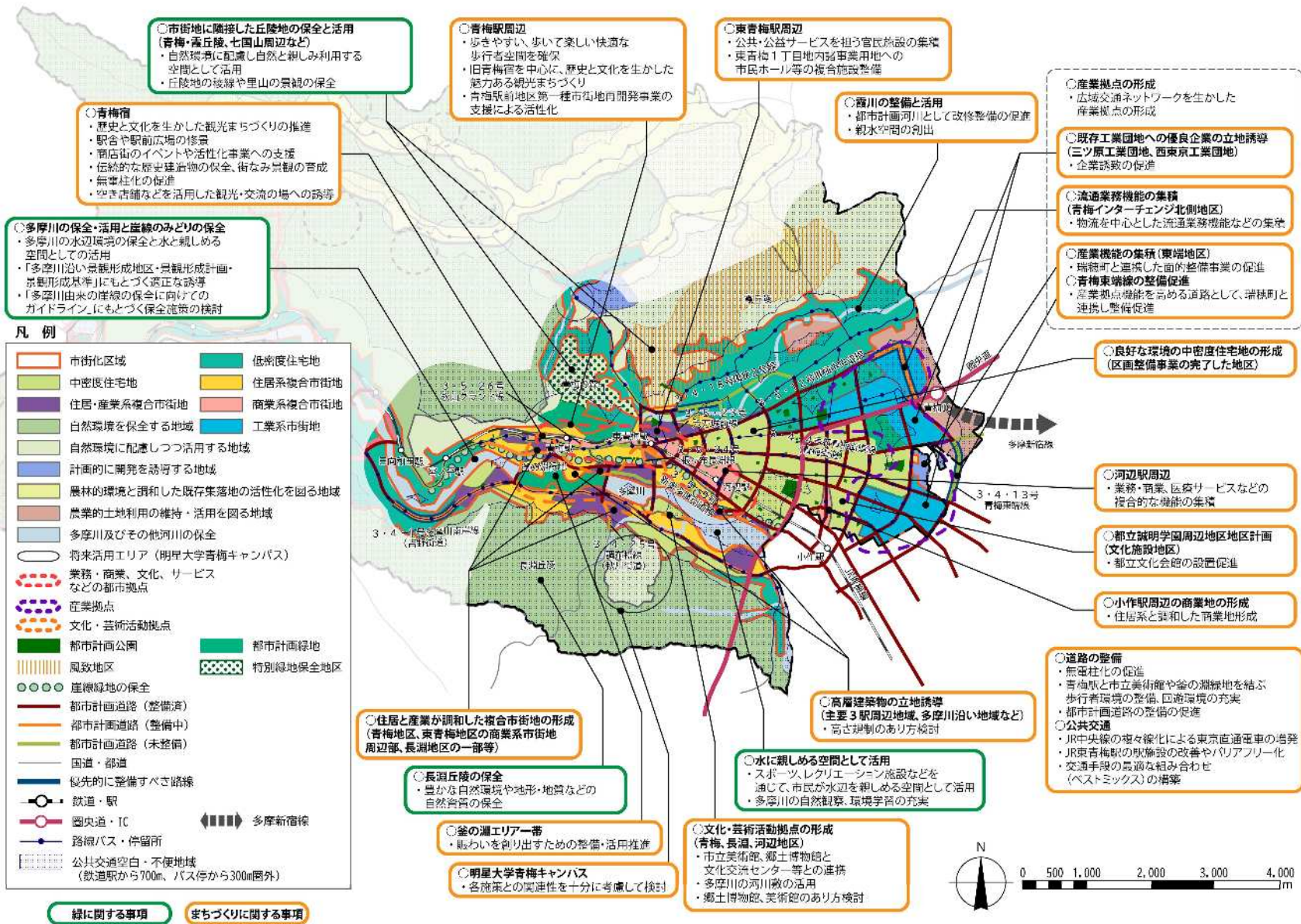
ウ 地域商業の振興や市民活動の活性化を図る主要3駅周辺地域の育成

青梅、東青梅、河辺の各駅周辺地域を育成するため、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や市民団体、NPO法人などによるエリアマネジメント等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図ります。

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行います。

東部地域のまちづくりの方針図



3. 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推進します。

<地域の特性>

①地域の立地条件

- 西部地域は多摩川上流の山間地域で、御岳山をはじめとする山地や多摩川などの豊かな自然は、本市の貴重な自然環境資源となっています。また、秩父多摩甲斐国立公園に指定される地域があります。
- 市街地は主に多摩川の渓谷に沿って細長く形成され、JR青梅線、青梅街道、吉野街道という東西交通軸が通っています。
- 西部地域は、梅郷地区、沢井地区の2地区で構成されています。市民センターや鉄道駅周辺など、公共施設が集積したところにコミュニティの中心があります。

②人口特性等

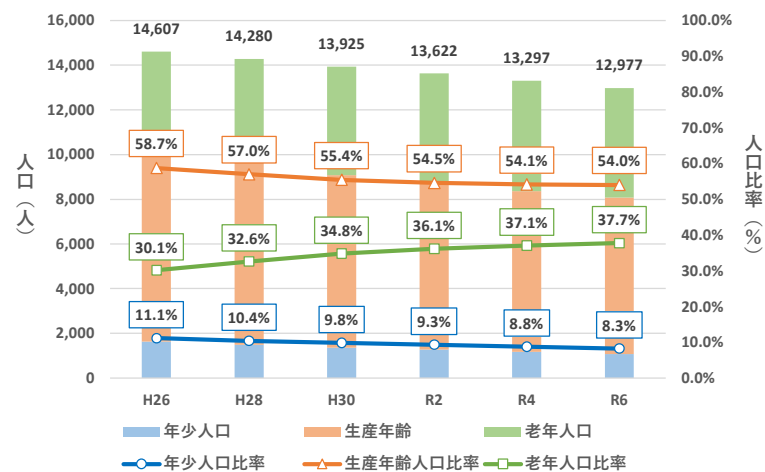
- 西部地域全体の人口動向は減少傾向にあり、令和6（2024）年1月1日現在の地域人口は12,977人となっています。青梅市人口129,468人の10.0%となっています。
- 年齢3区分別人口構成比は、年少人口比率が8.3%、生産年齢人口比率が54.0%、老年人口比率は37.7%となっています。

- 地区別の人口増減率は、梅郷地区、沢井地区の人口はともに減少しています。人口密度は、梅郷地区の一部で40人/ha以上60人/ha未満が見られますが、地域全体では40人/ha未満が大半となっています。

③土地利用等の概況

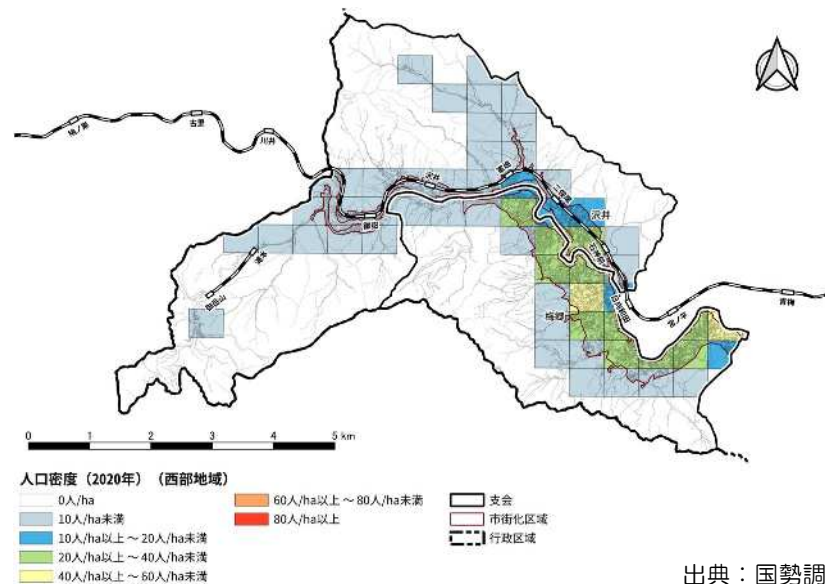
- 市街地は低層、低密度の住宅地が形成されており、商業施設は主に吉野街道などの幹線道路沿いに点在しています。
- 御岳山、多摩川などの自然資源のほか、梅の公園、吉川英治記念館、玉堂美術館などの観光施設が点在しています。

図 年齢3区分別人口構成比の推移



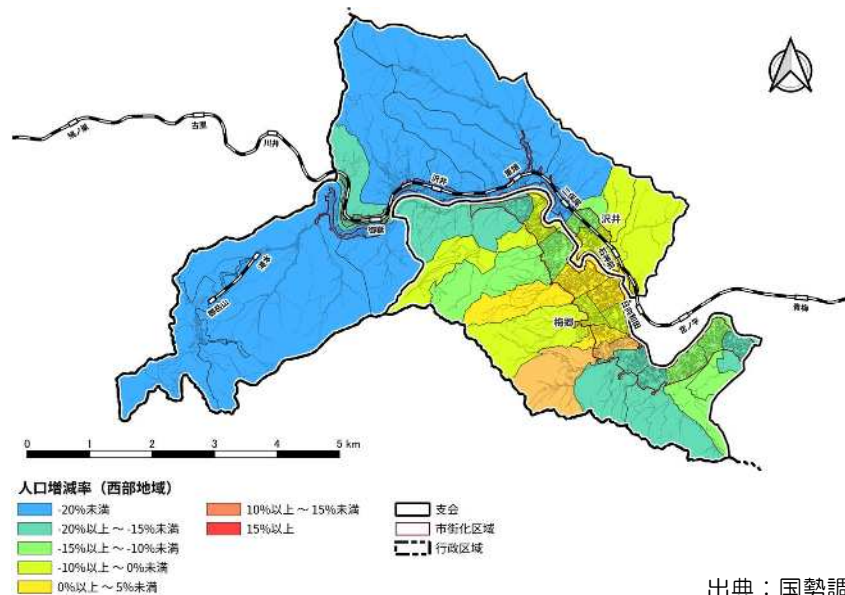
出典：住民基本台帳

図 500mメッシュ人口密度（令和2年）



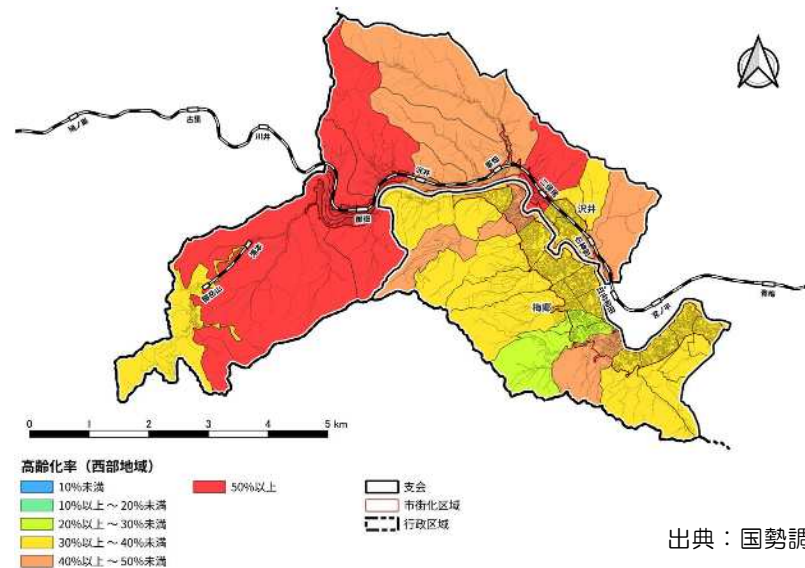
出典：国勢調査

図 地区別の人口増減率（平成22年～令和2年）



出典：国勢調査

図 地区別の高齢化率（令和2年）



出典：国勢調査

＜まちづくりの方針＞

(1) 土地利用の方針

ア ゆとりと潤いのある土地利用の誘導

(ア) 西部地域の基本的な土地利用（低密度住宅地）

多摩川の渓谷に沿って形成された山地の迫る市街地であり、周囲の自然環境と調和した、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、幹線道路の沿道では、生活利便施設、観光施設などが住宅と適切に共存・調和した生活環境の形成を目指します。

道路基盤が不足している地区については、狭あい道路や行き止まり道路の拡幅整備などを検討し、防災性の向上と住環境の改善を図ります。

市街地内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、市街地における貴重なみどりの空間として維持・保全や制度の活用を図ります。

(イ) 複合市街地の形成（住居系複合市街地、住居・産業系複合市街地）

周辺の自然環境や居住環境を保全するため、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の適正な高さ規制のあり方を検討します。

地域産業などが点在して立地する住居・産業系複合市街地については、居住環境との調和に配慮し、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。

イ 自然環境の保全・活用

(ア) 御岳山、高水山周辺の山地（自然環境を保全する地域）

御岳山や高水三山からなる秩父多摩甲斐国立公園内の山地は、その豊かな自然環境を積極的に保全します。

(イ) 梅郷地区、二俣尾地区の丘陵地（自然環境を保全する地域）

梅郷地区の丘陵地における尾根の山並みを保全するとともに、二俣尾から日向和田にかけての丘陵地における尾根の山並みについては、多摩川と一体的な自然環境として保全に努めます。

ウ 多摩川の水とみどりの保全

多摩川の溪流と河岸のみどりを保全します。

エ 御岳渓谷の保全と活用

秩父多摩甲斐国立公園随一の渓谷美やリバーアクティビティを楽しむ場として、御岳渓谷の自然環境を保全・活用するとともに、多摩川南岸についても自然環境の保全に配慮しつつ、自然と親しめる空間として活用します。

オ 自然と文化を生かした観光交流の促進

梅郷・沢井・御岳地区においては、多摩川の渓谷と清流、御岳山などの豊かなみどりなどの自然資源と、各種美術館などの文化的施設を生かした回遊性のある観光交流を促進します。

(2) 交通体系の整備方針

ア 道路の整備

自然環境に囲まれた地域にふさわしく、景観に配慮した道路整備を促進します。

生活道路としても重要な役割を担う青梅街道や吉野街道などについては、観光車両や産業用大型車などに対応し、歩く人が安心して快適に利用できるよう歩行者空間の整備を促進します。

- 3・4・1 号多摩川南岸線（吉野街道）
- 3・4・4 号新青梅街道線（青梅街道）
- 主地 45 号奥多摩青梅線（吉野街道）
- 一般市道

イ 公共交通の充実

J R 青梅線の利便性の向上を図るため、青梅以西の運行本数の増加などの輸送力の強化を引き続き要請し、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。

(3) 自然・都市環境形成の方針

ア 地域を囲む山地の保全

四季の変化を美しく表現する自然豊かな山地や丘陵地の自然環境を保全するとともに、尾根の地形や山並みを保全します。

山林の保全に向け、東京都と連携し、多摩産材の利用拡大を図るとともに、多摩の森林再生事業や花粉の少ない森づくり、企業の森などの事業を促進します。また、森林ボランティアの育成や森林保全に取り組むボランティアグループとの連携など、市民との協働による森林整備を促進します。

イ 多摩川の保全

水辺環境の保全については、上流域の下水道整備や浄化槽処理促進区域等における合併処理浄化槽の整備を進めます。また、市民やボランティアによる清掃活動を推進します。

ウ 山地や河川の自然環境の活用

御岳山や高水山などの山地と多摩川の水辺は、保養や自然レクリエーションの場、登山やカヌー、ボルダリングなどのアウトドアスポーツの場として既存資源の活用や民間の取組を支援します。

バーベキューなど河川環境への影響が懸念される水辺の利用については、施設整備やルールづくりなどを検討します。

(4) 景観形成の方針

ア 市民や観光客が魅力を感じられる景観づくり

観光の玄関口となる駅周辺や鉄道の車窓から、豊かな自然の魅力を感じられる景観づくりを推進します。

多摩川の上流部の美しい渓流と河岸のみどりの景観を守るため、「多摩川沿い景観形成地区・景観形成計画・景観形成基準」にもとづき、適正な指導を行います。

イ 地域の身近な景観の保全と活用

地域を特徴づける美しい石積みや歴史的な風情を感じさせる建物、山の辺の坂道から里を見渡す眺望など、長く地域で親しまれてきた美しい景観の保全に努めます。また、地域に点在する梅や柚子などの樹園地の保全や活用に向けた担い手づくりを支援します。

ウ 地域との協働による魅力ある観光地景観の保全

地域の人々の日々の暮らしの姿が来訪者をあたたかく迎えるような、地域が一体となった景観への取組を推進します。ゴミの持ち帰りや観光地を美しく保つためのモラルの向上、梅まつりや四季折々のイベントを通じて、

地域住民と来訪者が一体となった魅力づくりに努めます。

(5) 都市施設等の整備方針

ア 公園の整備・管理の方針

(ア) 公園の改修

公園施設については、「青梅市公園施設長寿命化計画」にもとづき、安全・安心な施設利用を維持するため、予防保全型管理を主体とした計画的な補修や更新を実施します。

(イ) 公園の管理

公園のさらなる魅力の向上や新たなにぎわい創出を図るため、指定管理者制度やPark-PFI制度等の民間活力を活用した管理方法の導入について検討します。

イ 下水道等の整備・維持管理

多くの観光客が訪れる御岳山地区の下水道整備や浄化槽処理促進区域等における合併処理浄化槽の整備を進めます。

また、既存の下水道施設を有効に活用するため、予防保全的な維持管理を推進します。

ウ 河川の整備方針

(ア) 自然環境に配慮した河川の維持管理対策

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推進します。

(イ) 市民協働による水辺環境の保全

水辺環境の保全に向けては、多摩川をはじめ支流の平溝川などで実施している地域住民によるボランティア活動と連携し、清掃活動を推進します。

(6) 安全・安心のまちづくりの方針

ア 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

多摩川沿いの丘陵地や山地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推進します。

多摩の森林再生事業や花粉の少ない森づくり、企業の森などの事業を促進し、良好な森林機能による土砂災害の防止を図ります。

イ 緊急輸送道路の機能確保

特定緊急輸送道路に指定されている青梅街道にある沿道建築物については、耐震診断・耐震改修などの支援を推進します。

(7) 産業環境の整備方針

ア 自然と文化を生かした観光のまちづくり

梅郷・沢井・御岳地区においては、多摩川の渓谷と清流、御岳山などの豊かなみどりを生かした自然体験型観光レクリエーションの普及や各種美術館などと連携した、回遊性のある観光交流を促進するとともに、吉川英治記念館の更なる整備・活用を図ります。

御岳渓谷はカヌー拠点として全国的に注目されており、今後もアウトドアスポーツ振興の支援などにより交流人口の拡大を目指します。

イ 梅の里の更なる魅力づくり

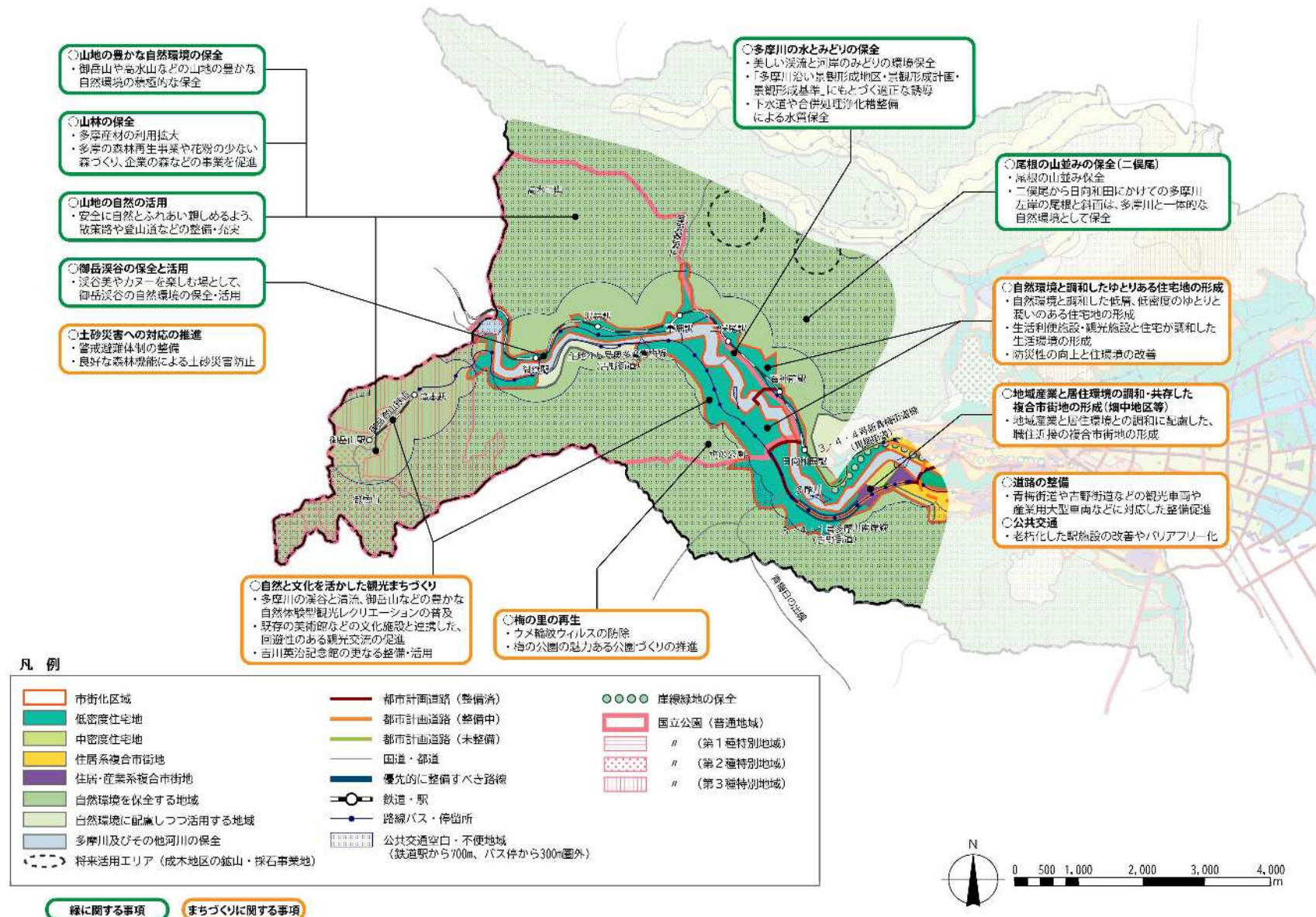
市の代表的な観光地である吉野梅郷においては、ウメ輪紋ウイルスの防除を進めるとともに、市民、事業者との協働により、再生した梅の里の更なる魅力づくりを図ります。また、梅の公園については、老朽化した施設整備や多様化する観光ニーズに対応した魅力ある公園づくりを推進します。

ウ 観光交通への対応

公共交通機関としてのＪＲ青梅線や路線バスなどの利活用を高めます。

観光客等の公共交通の利用を促進させるため、観光需要に応じた運行等の柔軟なサービスの提供等を行います。

図 西部地域のまちづくりの方針図



4. 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、農林業振興や生活環境の向上を図り、農林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推進します。

<地域の特性>

①地域の立地条件

- 北部地域は荒川流域に位置する山地や丘陵地が大半を占めており、多摩川流域とは尾根で隔てられています。西部の高水三山は秩父多摩甲斐国立公園、南東部の霞丘陵は風致地区に指定されています。
- 成木川、黒沢川に沿って地域の主要な道路が並行して走っており、小曾木、黒沢の一部を除き、ほぼ全域が市街化調整区域です。
- 北部地域は、小曾木地区、成木地区の2地区で構成されています。市民センターなど、公共施設が集積したところにコミュニティの中心があります。

②人口特性等

- 北部地域全体の人口動向は減少傾向にあり、令和6（2024）年1月1日現在の地域人口は4,602人となっています。青梅市人口129,468人の3.6%となっています。
- 年齢3区分別構成比は、年少人口比率が4.4%、生産年齢人口比率が43.1%、老年人口比率は52.5%となっています。東部地域、西部地

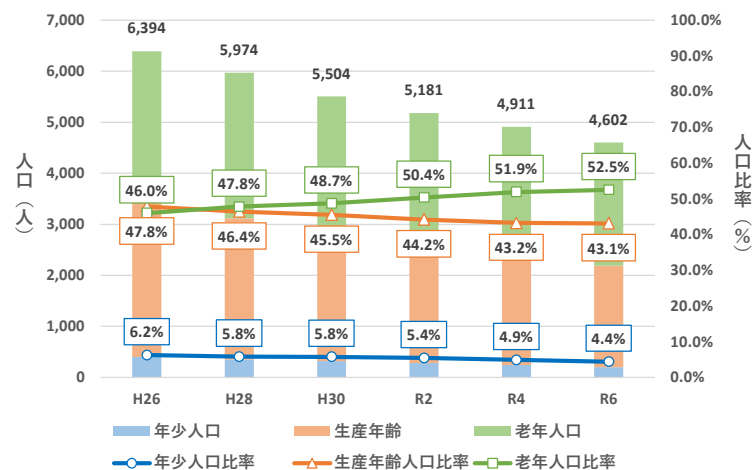
域と比較して年少人口比率は4%台と低く、老年人口比率は50%を超えて高くなっています。

- 地区別の人口増減率は、小曾木地区、成木地区の人口はともに減少しています。また、人口密度は10人/ha未満が大半となっています。

③土地利用等の概況

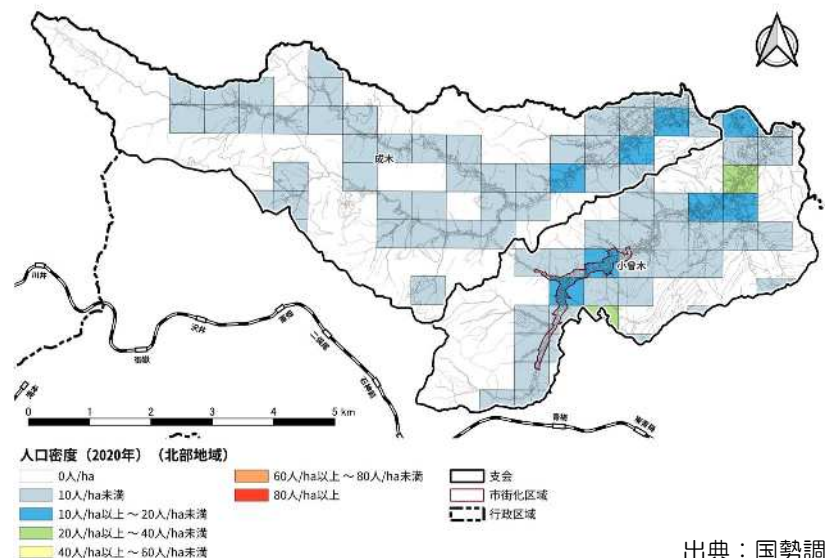
- 成木川や黒沢川に沿って集落が形成され、山地や丘陵地に囲まれた田園地域となっています。
- 北東部には岩蔵温泉郷やゴルフ場などの観光レクリエーション施設があります。また、西部には採石場が点在しています。

図 年齢3区分別人口構成比の推移



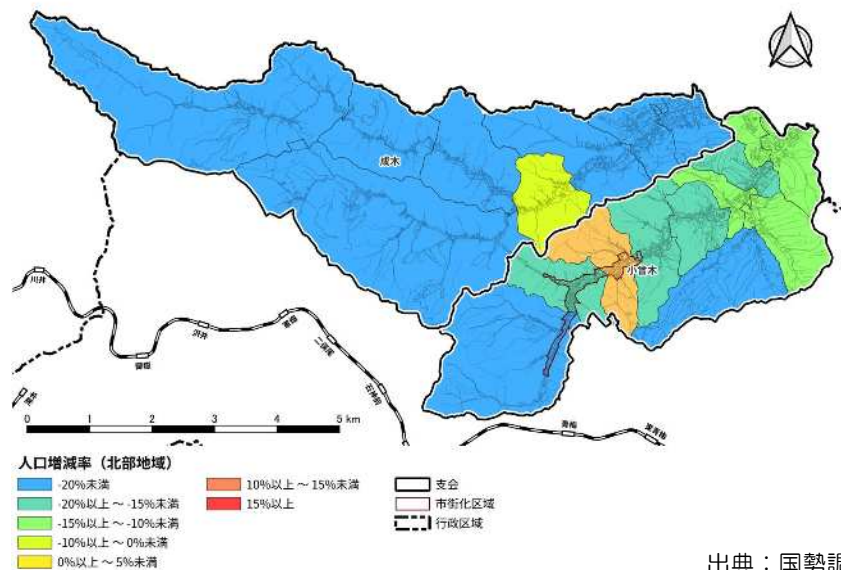
出典：住民基本台帳

図 500mメッシュ人口密度（令和2年）



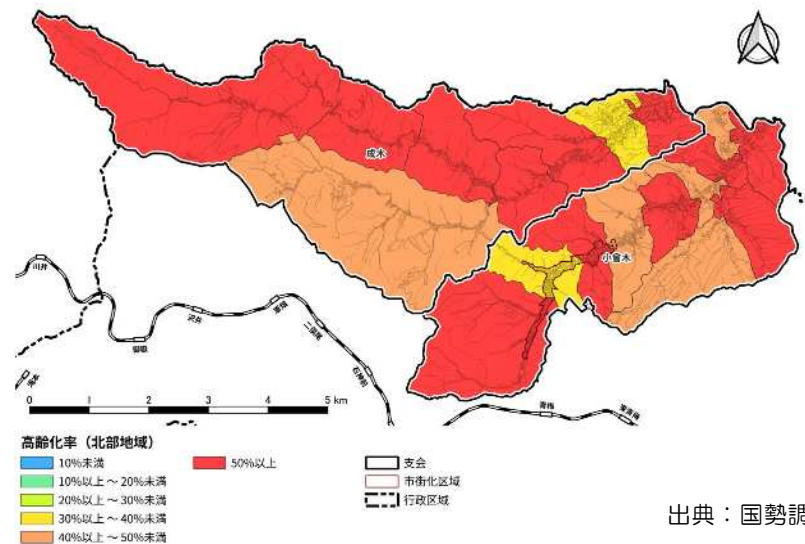
出典：国勢調査

図 地区別の人口増減率（平成22年～令和2年）



出典：国勢調査

図 地区別の高齢化率（令和2年）



出典：国勢調査

＜まちづくりの方針＞

(1) 土地利用の方針

ア ゆとりと潤いのある土地利用の誘導

(ア) 黒沢川上流地区（低密度住宅地）

周囲の自然環境と調和した、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。

(イ) 黒沢川下流、成木地区（農林的環境と調和した既存集落地の活性化を図る地域）

農林業の振興と河川などの自然環境の保全に配慮し、市街化調整区域における地区計画制度等の活用や開発許可制度の運用などによる適正な土地利用誘導を検討します。また、ライフスタイルや生活ニーズの多様化に対応した既存宅地や空き家を活用した移住促進やコミュニティ活性化に資する市民・民間の取組の支援や情報提供などを検討します。

イ 自然環境の保全・活用

(ア) 成木地区の山地（自然環境を保全する地域）

高水三山から連なる多摩川流域と荒川流域の分水嶺や西から東に連なる埼玉県境の尾根を軸とした周辺山地については、その豊かな自然環境を積極的に保全します。

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) 黒沢川と成木川に挟まれる東部の丘陵地、霞丘陵、小曾木丘陵や七国山周辺（自然環境に配慮しつつ活用する地域）

自然環境の保全に配慮しつつ、自然と親しめる空間として活用します。風致地区に指定されている霞丘陵については、「青梅市風致地区条例」にもとづく造成や建築行為などの規制により、自然と調和したみどり豊かな地区を形成します。

自然環境に影響を及ぼす施設については、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) 黒沢地区採石場跡地（計画的に開発を誘導する地域）

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、斜面緑地など自然環境の活用を図ります。市街地整備の見通しが明らかになった段階で、農林業との十分な調整を行い、市街化調整区域から市街化区域への編入を検討し、計画的に市街地を形成します。

(エ) 成木地区の鉱山・採石事業地（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・採石事業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。

(2) 交通体系の整備方針

ア 道路の整備

自然環境に囲まれた地域にふさわしく、景観に配慮した道路整備を促進します。

生活道路としても重要な役割を担う小曾木街道、成木街道、岩蔵街道などについては、産業用大型車などに対応し、歩く人が安心して快適に利用できるよう歩行者空間の整備を促進します。

主地 28 号青梅飯能線（成木街道、小曾木街道）

主地 44 号瑞穂富岡線（岩蔵街道）

主地 53 号青梅秩父線（小曾木街道、成木街道）

都道 193 号線（下畑軍畑線）

一般市道

イ 公共交通の充実

デマンド型交通等を活用した移動手段などと併せて、利便性を向上させるソフト対策も含めた新たな公共交通の導入に向けた取組を推進します。

(3) 自然・都市環境形成の方針

ア 山地の保全

成木川の上流域や北小曾木川流域の山地の自然環境を保全するとともに、尾根の地形や山並みを保全します。

山林の保全に向け、東京都と連携し、多摩産材の利用拡大を図るとともに、多摩の森林再生事業や花粉の少ない森づくり、企業の森などの事業を促進します。また、森林ボランティアの育成や森林保全に取り組むボランティアグループとの連携など、市民との協働による森林整備を促進します。

イ 丘陵地の自然環境の活用

黒沢川と成木川に挟まれる東部の丘陵地、霞丘陵、小曾木丘陵や七国山周辺は、地形や植生などの自然の保全に配慮しつつ、その環境を活用します。

風致地区に指定されている霞丘陵については、丘陵地の貴重なみどりの保全や良好な景観の確保を図るとともに、霞丘陵ハイキングコースや花木園、岩蔵温泉郷などと一体的に、自然環境に親しめる場としての活用を図ります。

ウ 河川の保全と活用

自然豊かな成木川、黒沢川、北小曾木川などの河川については、合併処理浄化槽の整備や既存下水道施設の維持管理により流域の水質保全を図り、自然環境を守り育てます。

成木川、黒沢川などで実施している地域住民による清掃活動など、市民との協働を進め、水辺環境の保全や市民が水辺に親しめる環境づくりを促進します。

エ 農業公園の活用

小曾木地区にある花木園については、市民の健康増進の場となるほか、市民が自然に親しみながら農業への理解を深められるよう、作付けから収穫までできる農業体験の場として、周辺の農業環境と調和した公園づくりを推進します。

(4) 景観形成の方針

ア 自然景観の保全・活用

貴重な樹林の維持管理や地域固有の美しい石積み、歴史的な風情を感じさせる建物などの保全を促進するとともに、星空やホタルなどの自然の景観資源や石灰の窯跡、隧道（トンネル）などの歴史的な景観資源を生かした癒しの空間としての保全に努めます。

イ 河川環境の保全・再生と身近な水辺空間の活用

成木川、黒沢川、北小曾木川、直竹川など荒川支流の河川においては、自然豊かなせせらぎの河川環境を保全・再生するとともに、ホタルの舞う水辺空間を創出し、身近な憩いの場や水辺を楽しめる場としての活用を図ります。また、高水山や成木川源流の升ヶ滝や水辺の生き物などの自然の景観資源を保全します。

(5) 都市施設等の整備方針

ア 公園の整備・管理の方針

(ア) 公園の改修

公園施設については、「青梅市公園施設長寿命化計画」にもとづき、安全・安心な施設利用を維持するため、予防保全型管理を主体とした計画的な補修や更新を実施します。

持続可能な公園管理のため、必要に応じて都市計画変更等を行います。

(イ) 公園の管理

公園のさらなる魅力の向上や新たなにぎわい創出を図るため、指定管理者制度やPark-PFI制度等の民間活力を活用した管理方法の導入について

検討します。

イ 下水道等の整備・維持管理

成木地区の公設浄化槽により汚水処理を行おうとする区域では、合併処理浄化槽の整備を行うとともに、黒沢・小曾木地区などの下水道整備区域にある既存の下水道施設を有効に活用するため、予防保全的な維持管理を推進します。

計画的に開発を誘導する地域については、面的整備事業などの土地利用計画に合わせ公共下水道計画区域への編入を検討します。

ウ 河川の整備方針

成木川、黒沢川、北小曾木川などの河川については、自然環境に配慮しながら、局所的な通水阻害箇所などの改良を進めるとともに、親水機能を備えた整備を促進します。

(6) 安全・安心のまちづくりの方針

ア 住宅などに近接した急傾斜地などの土砂災害への対策の推進

住宅などを取り囲む丘陵地や山地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推進します。

多摩の森林再生事業や花粉の少ない森づくりなどの事業を促進し、良好な森林機能による土砂災害の防止を図ります。

イ 緊急輸送道路の機能確保

一般緊急輸送道路に指定されている岩蔵街道や小曾木街道などにある沿道建築物については、耐震診断・耐震改修などの支援を推進します。

(7) 産業環境の整備方針

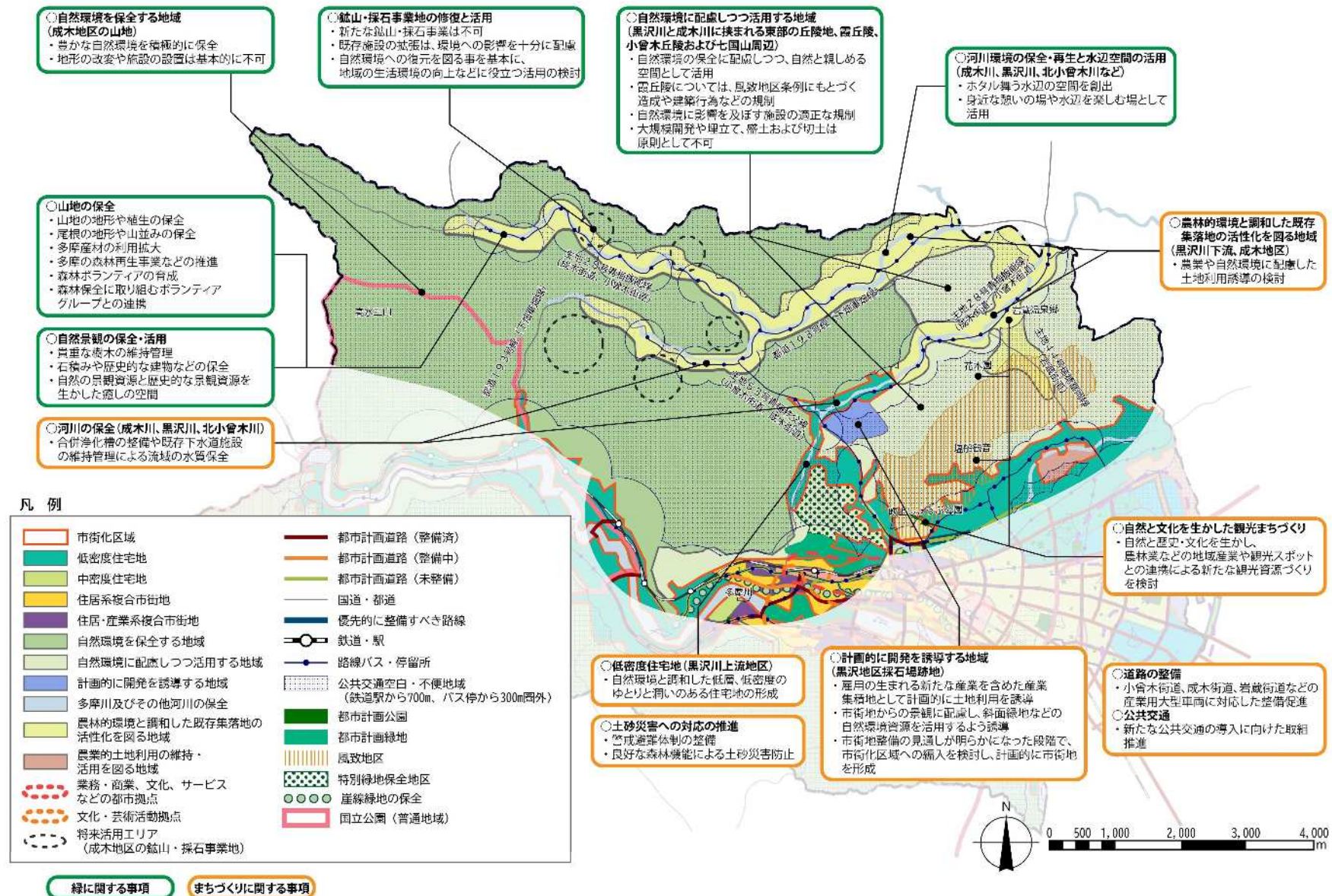
ア 自然と文化を生かした観光のまちづくり

自然や歴史・文化を生かし、農林業などの地域産業や岩蔵温泉郷などの既存の観光スポットとの連携による新たな観光資源づくりを検討します。

イ 新たな産業系土地利用の誘導

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、斜面緑地など自然環境の活用を図ります。市街地整備の見通しが明らかになった段階で、農林業との十分な調整を行い、市街化調整区域から市街化区域への編入を検討し、計画的に市街地を形成します。

図 北部地域のまちづくりの方針図



第5章 都市計画マスタープランの推進に向けて

- 1 協働・共創のまちづくりに向けて
- 2 これからの時代の都市経営について
- 3 都市計画マスタープランの適切な見直し

1. 協働・共創のまちづくりに向けて

市民ニーズや地域の特性に合わせたきめ細かく柔軟なサービスを提供していくためには、市民が参画したまちづくりや市民団体などと行政がまちづくりのパートナーとして対等な立場で協力し合うことが重要です。

本市では、平成 24（2012）年度から市民提案協働事業に取組み、これまで多くの事業を協働により実施しています。

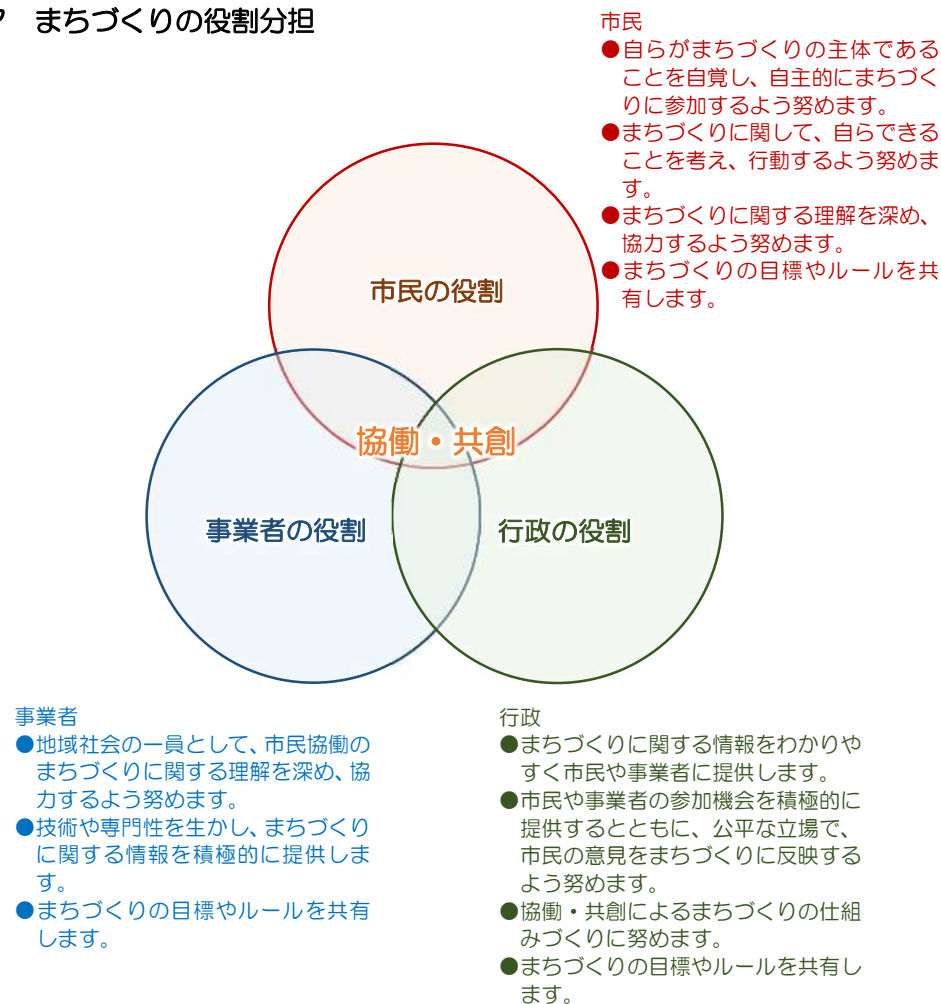
令和元（2019）年度には、市の公民連携における目的や原則、プロセス等基本的な考え方をまとめた「青梅市公民連携基本指針」を策定し、公民連携窓口を設置しました。これまで、事業者、大学、市民団体などと連携し、様々な課題の解決を図っています。

市民、市民団体、事業者、関係機関等が様々な地域の課題を解決し、新たな技術や価値を創り出す“共創”のまちづくりを推進していく必要があります。

(1) 協働・共創のまちづくりの推進

本計画に掲げる都市の将来像や目標を実現していくために、行政のみがまちづくりを推進するのではなく、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、本計画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・共創のまちづくりを推進します。

ア まちづくりの役割分担



イ 都市計画に関する情報の共有化

本計画に掲げる都市の将来像や方針にもとづき、協働・共創のまちづくりを推進していくためには、本計画や都市計画に関する情報を積極的に発信提供し、市民、事業者、行政が共通認識を持つことが重要です。

- 市の広報やホームページ、SNS などにより情報の発信を進めるとともに、おうめ地図情報システムの普及・推進に努めます。
- 市民や事業者などによるまちづくり活動や地域の情報を収集・公開し、市民同士がお互いのまちづくり情報を得ることができる環境づくりを推進します。

(2) 市民や事業者との協働・共創によるまちづくり

ア 市民との協働・共創によるまちづくり

協働・共創によるまちづくりを進めるためには、幅広く市民の意見を求め、計画に反映させることが重要です。本計画の改定に当たっては、市民アンケート・学生アンケートの実施や地域別座談会の開催、広報やホームページ等によるパブリックコメントの実施など、多様な参加機会を設け、市民の意向反映に努めました。

今後は、本計画にもとづき、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・共創によるまちづくりの充実を図ります。

イ 事業者との協働・共創によるまちづくり

良好な市街地環境を維持・保全していくためには、事業者との協働・共創も必要となります。

事業者が策定する事業計画については、本計画に掲げる都市の将来像や方針と整合を図り、事業の推進については、地域住民との良好な信頼関係が構築されるような仕組みを検討します。また、事業者等との新たな協力体制を構築し、課題解決に向けた可能性を柔軟に検討することで、市民、事業者、行政がともにメリットを享受するまちづくりを推進します。

(3) 地域の特性に合わせたまちづくりの推進

地域の特性を生かしたまちづくりを推進するためには、地域住民自らが考え行動することが重要です。

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には、地区計画などの都市計画制度や建築・緑地協定を活用していくことが考えられます。地域課題の解決や多様化するニーズに対応するため、市民団体、NPO法人等の自主性、専門性および柔軟性を生かしながら、市民提案型の協働によるまちづくりを推進します。

2. これからの時代の都市経営について

人口減少と少子高齢化が同時に進行し、財政状況がますます厳しさを増す中、都市の運営・管理の効率化や新たな公共サービスなどの考え方を取り入れていくことが重要です。

(1) 新たな公共サービスを担う市民協働、公民連携の仕組みづくり

厳しさが増す財政状況の中で多様化する市民ニーズに対応するため、新たな公共サービスのシステムとして、地域の市民や企業などが行政と連携してまちづくりの計画から運営・管理までのプロジェクト全般に携わるPPP（パブリック・プライベート・パートナーシップ：公民連携）への取

組が全国的に広まりつつあります。また、PFI（プライベート・ファイナンス・イニシアティブ）、指定管理者制度、公設民営方式などの多様な手法を活用し、行政では生み出せなかった新しい機能や価値を持った「新しい公共」のシステムが展開されています。

本市では、図書館、自転車等駐車場などの公共施設の指定管理や市民窓口業務の一部外部委託など、PPP への取組も実施していますが、さらなる充実に向けて次のような取組についても検討します。

- 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
- 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仕組みづくり

(2) スtockマネジメント手法の導入による社会資本全般の維持管理と長寿命化

高度成長期時代、社会的ニーズに応えるため集中的に整備された公共施設の内、築後 30 年以上を経過したものが延べ床面積の7割を超えています。社会資本全体の老朽化が急速に進行するにつれ、厳しい財政状況のもと、適切で効率的な維持管理が社会資本整備における重要なテーマとなっています。

今後は、社会資本全般にわたり、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を導入し、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。

3. 都市計画マスタープランの適切な見直し

(1) 社会経済情勢等に対応した計画の見直し

本計画は、計画期間が長期にわたることから、社会経済情勢や市民意識の変化などに伴い、必要に応じて見直しを行います。

特に、上位計画である総合長期計画や都市計画区域マスタープランなどの改定が行われた際には、本計画の内容や進捗状況を点検し、必要な改定を行います。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。

(2) 計画の適切な進行管理（PDCA サイクル）

本計画は概ね 20 年後の将来都市像を展望しつつ、10 年後の目標を描いたものであり、その実現のためには適切に事業を実施していく必要があります。このため、PDCA サイクルにより、計画に即した個々の事業について、適時、検証・評価を行い、必要に応じて、計画の見直しを行いながら、計画の着実な推進を図ります。