

# 青梅市 都市計画マスタープラン 概要版(案)

令和7(2025)年12月

 青梅市





## 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 社会経済情勢の変化とまちづくりの視点

青梅市都市計画マスタープラン（以下「本計画」という。）の策定にあたって踏まえるべき社会経済情勢の概要を以下に整理します。

人口減少・少子高齢化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・単身世帯や空き家の増加に伴う防災・防犯性の低下への対策</li> <li>・財政や人口規模に応じた公共施設等の整備</li> </ul>
持続可能性・SDGs	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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（SDGs）を踏まえたまちづくり</li> </ul>
ウェルビーイング	<ul style="list-style-type: none"> <li>・多くの人々が身体的、精神的、社会的、経済的に良好で満たされた状態であることを重視すること</li> </ul>
脱炭素	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市分野における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</li> </ul>
ウォーカブル	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市の魅力を上向きさせ、居心地が良く歩きたくなるまちなかの創出</li> </ul>
安全・安心	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土砂崩れ・洪水、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都市・地域づくり</li> </ul>
まちづくりDX	<ul style="list-style-type: none"> <li>・情報通信技術の発達・普及を踏まえた、まちづくりにおけるDXの推進</li> </ul>
エリアマネジメント	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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を重視すること</li> </ul>
コンパクト・プラス・ネットワーク	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中心的な市街地の充実だけでなく、日常生活を営む身近なエリア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の確保</li> </ul>

## 3 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す。

人口減少・少子高齢化等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・将来的な人口減少を踏まえたコンパクトなまちづくり</li> <li>・官民ストックの活用による市民サービスの向上</li> </ul>
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域特性に応じた住みよい住環境の形成</li> <li>・市民の買い物環境の向上</li> <li>・産業集積の維持・発展に向けた工業用地の確保</li> <li>・良好な都市環境の形成に資する農地の保全・活用</li> </ul>
交通体系	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市のネットワーク軸となる幹線道路等の整備</li> <li>・地域の需要に応じた公共交通サービスの確保</li> </ul>
自然・都市環境形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>・多摩川の崖線や美しい森林の自然環境の保全</li> <li>・グリーンインフラの推進</li> <li>・カーボンニュートラルの実現</li> </ul>
景観形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市と自然・歴史が調和した景観の形成</li> <li>・市民・事業者との協働による景観まちづくりの推進</li> </ul>
都市施設等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公共施設等の規模や機能の最適化</li> <li>・河川等の治水機能の維持・充実</li> <li>・公共施設等の老朽化への対応</li> </ul>
安全・安心まちづくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地震や風水害等の発生に対する対策の強化</li> <li>・空き家対策による安全な市街地等の形成</li> <li>・犯罪や交通事故が発生しにくいまちづくり</li> </ul>
産業環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>・産業の集積による働く場の確保</li> <li>・本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</li> </ul>

## 4 都市の将来像

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。また、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16（2034）年を目標年次とします。

### (1) まちの将来像

#### 美しい山と 溪谷に抱かれ、東京に暮らす 青梅

### (2) 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。



JR 青梅駅周辺



昭和レトロ商品博物館



武蔵御嶽神社



成木地区の田園風景



御岳溪谷

## 5 まちづくりの目標

まちづくりの課題や都市の将来像を踏まえ、3つのまちづくりの目標を定めます。

### 《目標①》

豊かなみどりと清流に恵まれた美しい青梅を後世に残していこう

本市が誇る奥多摩から続く山地や丘陵地、多摩川の清流は、市民の大切な宝です。この自然が美しく保たれ、継承されていくよう、守り育みます。

### 《目標②》

あらゆる人が安心して快適に、幸福感をもって生活ができるまちにしよう

こどもから高齢者までのあらゆる世代の市民が、安全で安心な生活環境の中で、支え合い、幸福感を持って暮らせるまちを目指します。人口が減少する時代にあって、未来をつくる若者や子育て世代の人たちにとって、いつまでも本市で暮らし続けたい、暮らしてみたいと感じることのできるまちづくりを推進します。

### 《目標③》

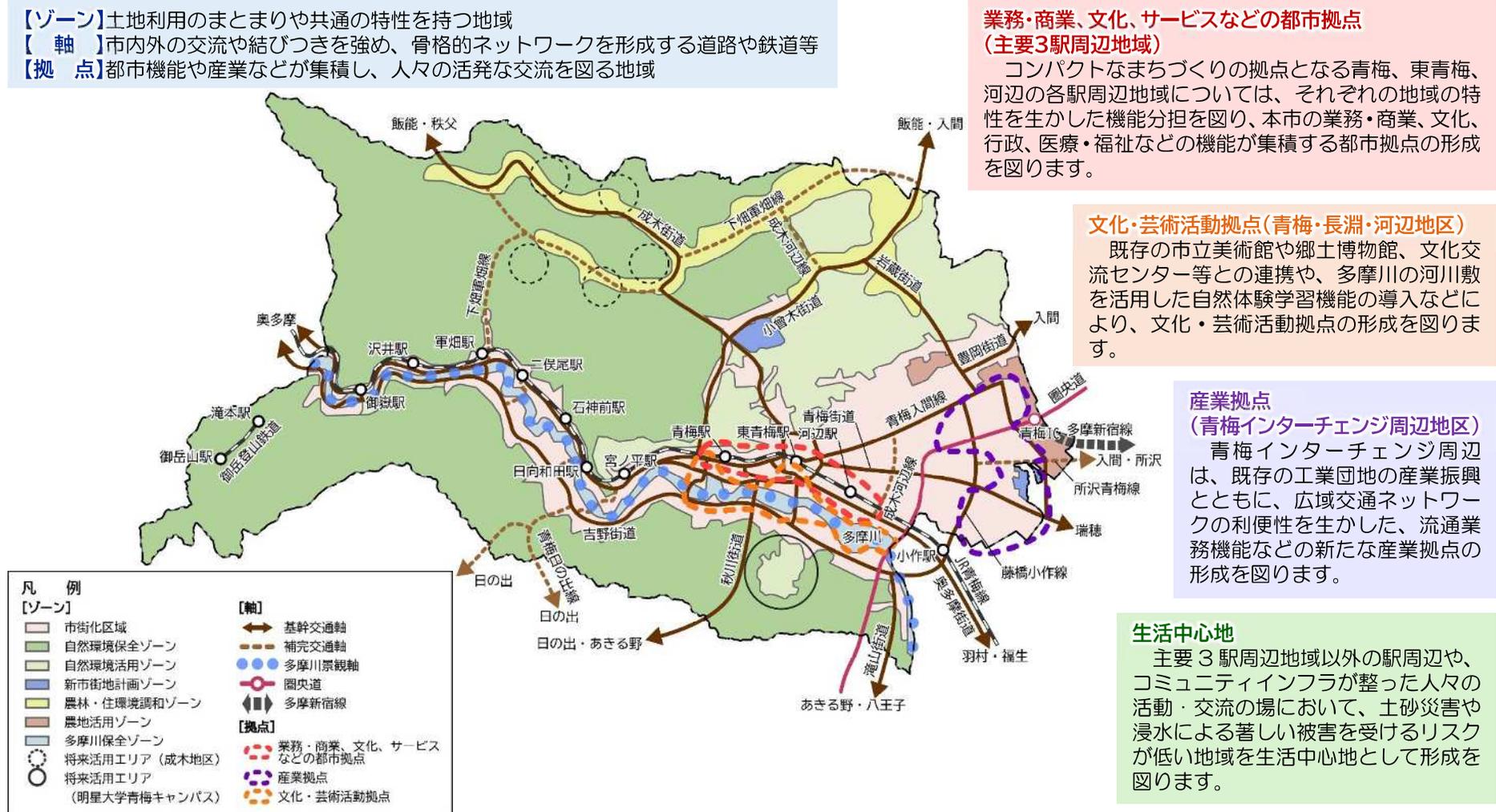
地域資源や市民の力を生かした活気ある産業で雇用が生まれるまちにしよう

本市の恵まれた自然や歴史・文化を生かした身近な産業振興や、市民活動の支援を図るとともに、来訪者や青梅ファンを増やしていくことがまちの活力を生み出す源になります。本市固有の地域資源や市民の力を活用した観光まちづくりを推進するとともに、産業拠点の整備や、地域ニーズに応える産業の振興を図り、身近に働く場のあるまちづくりを推進します。

## 6 将来都市構造

将来都市構造は、目標年次となる将来を見据えた都市構造を示すものです。都市構造は「ゾーン」「軸」「拠点」から構成され、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。

＜ 図1 将来都市構造図 ＞



## 7 まちづくりの基本方針(全体構想)

### 1. 土地利用の方針

#### 【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おそれのある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。

#### 【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。

#### 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。

#### 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おそれのある施設について、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。

#### 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推進します。

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、雇用の生まれる産業集積地として、計画的な土地利用の誘導を図ります。市街地として整備する際は、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ます。

#### 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。

#### 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。

#### 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縁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。

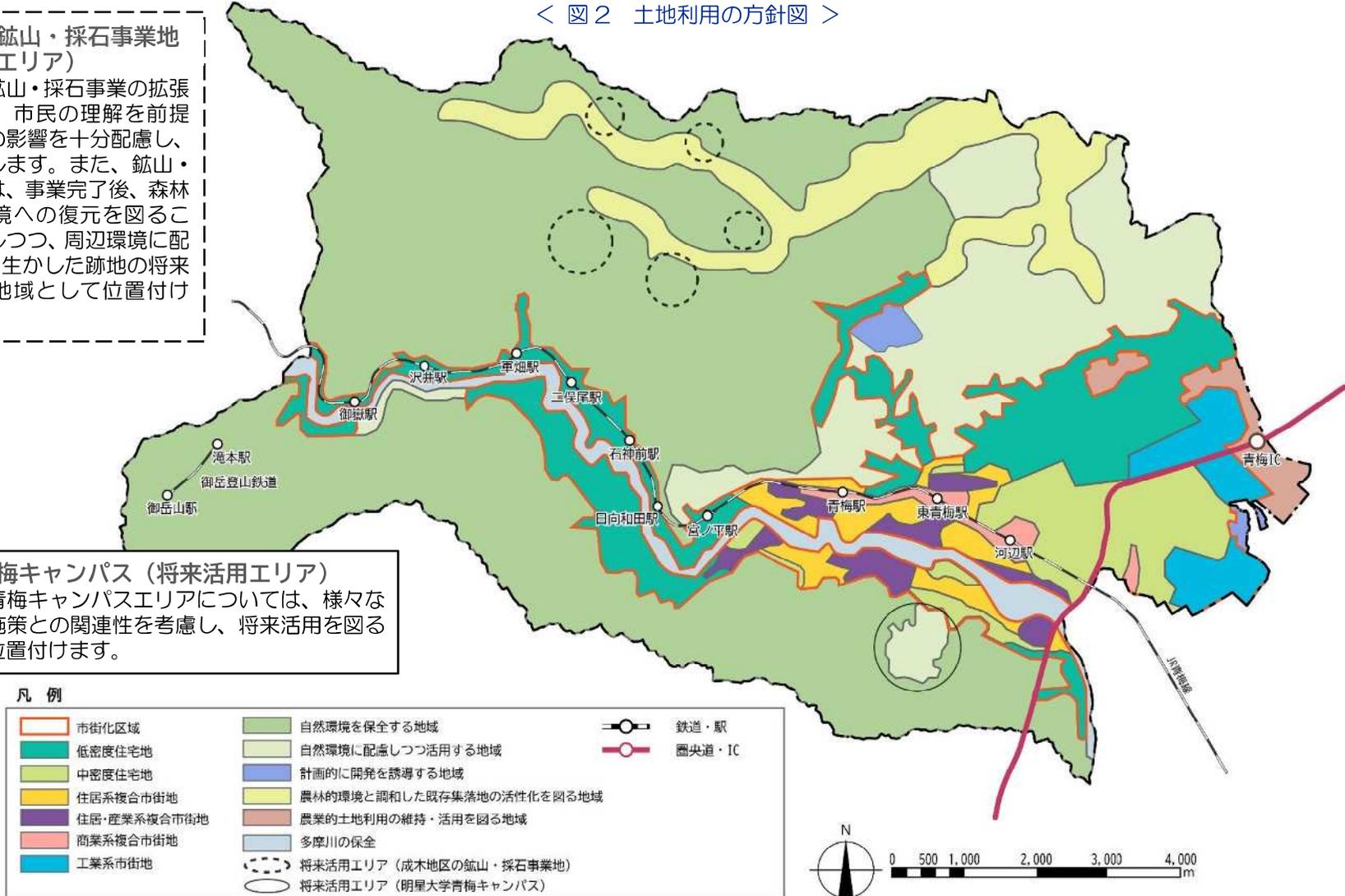
< 図2 土地利用の方針図 >

**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。

**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

### 【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進めます。

### 【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。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。

## 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】

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。

### 【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。



多摩川沿いの景観



美しい田園風景

## 3. 自然・都市環境形成の方針

### 【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。

### 【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。

### 【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。



梅の公園



平松緑地

## 5. 都市施設等の整備方針

### 【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。

### 【下水道等の整備・管理方針】

生活環境の改善や公共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。

### 【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。

### 【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。

し尿処理施設、リサイクルセンターおよび火葬場（市民斎場、市営墓地を含む）などについては、各種計画等にもとづき、計画的な改修・長寿命化や適正な維持・管理に努めます。



## 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】

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。

### 【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。

### 【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。

## 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。

### 【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。

## 8 地域別のまちづくりの方針(地域別構想)

本市の地形や土地利用などの現況、生活圏のまとまりなどを考慮し、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。

< 図3 地域区分図 >



### 西部地域

#### 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。



紅葉の御岳溪谷

### 北部地域

#### 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。



花木園

### 東部地域

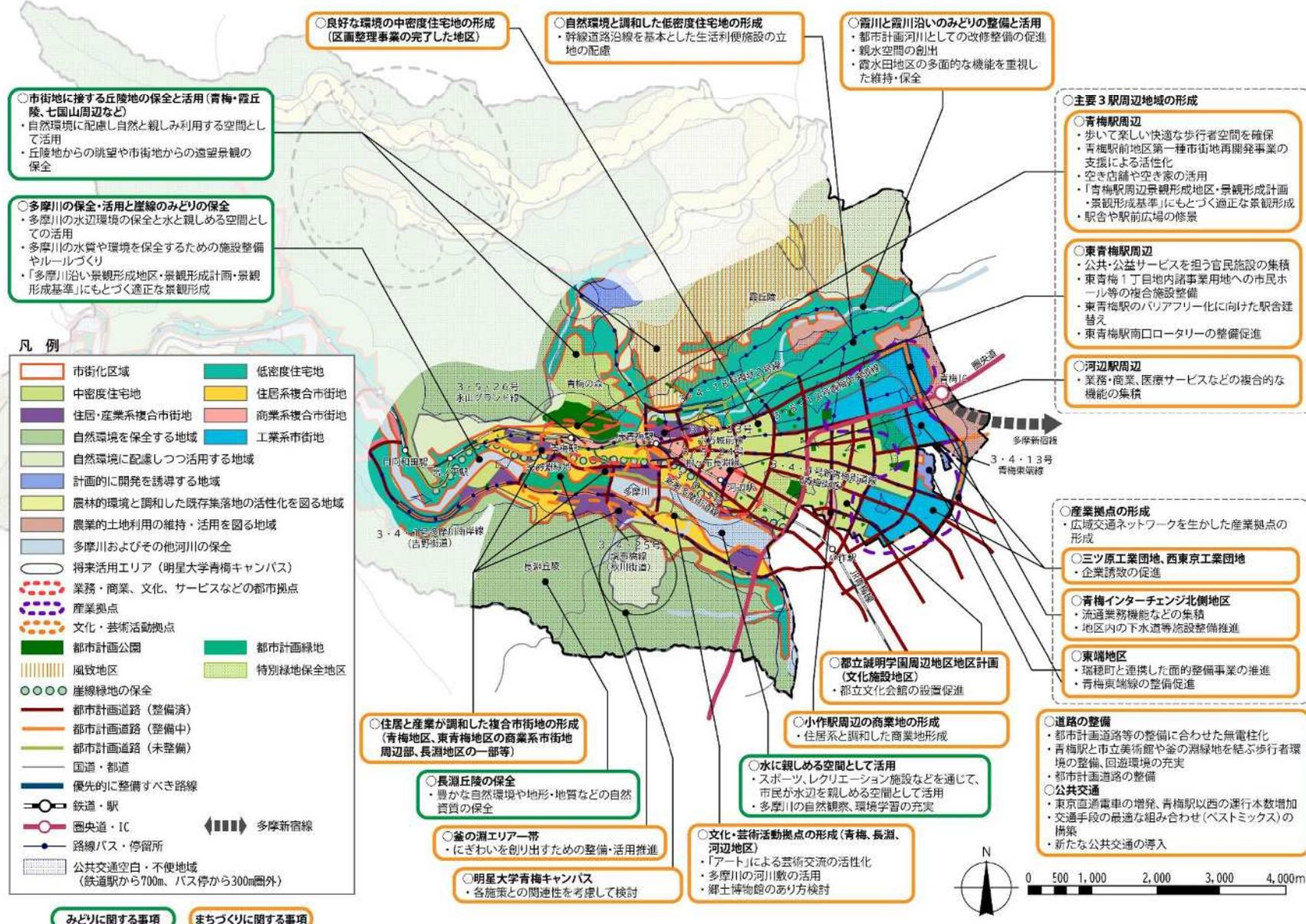
#### 基本的考え方

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體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。

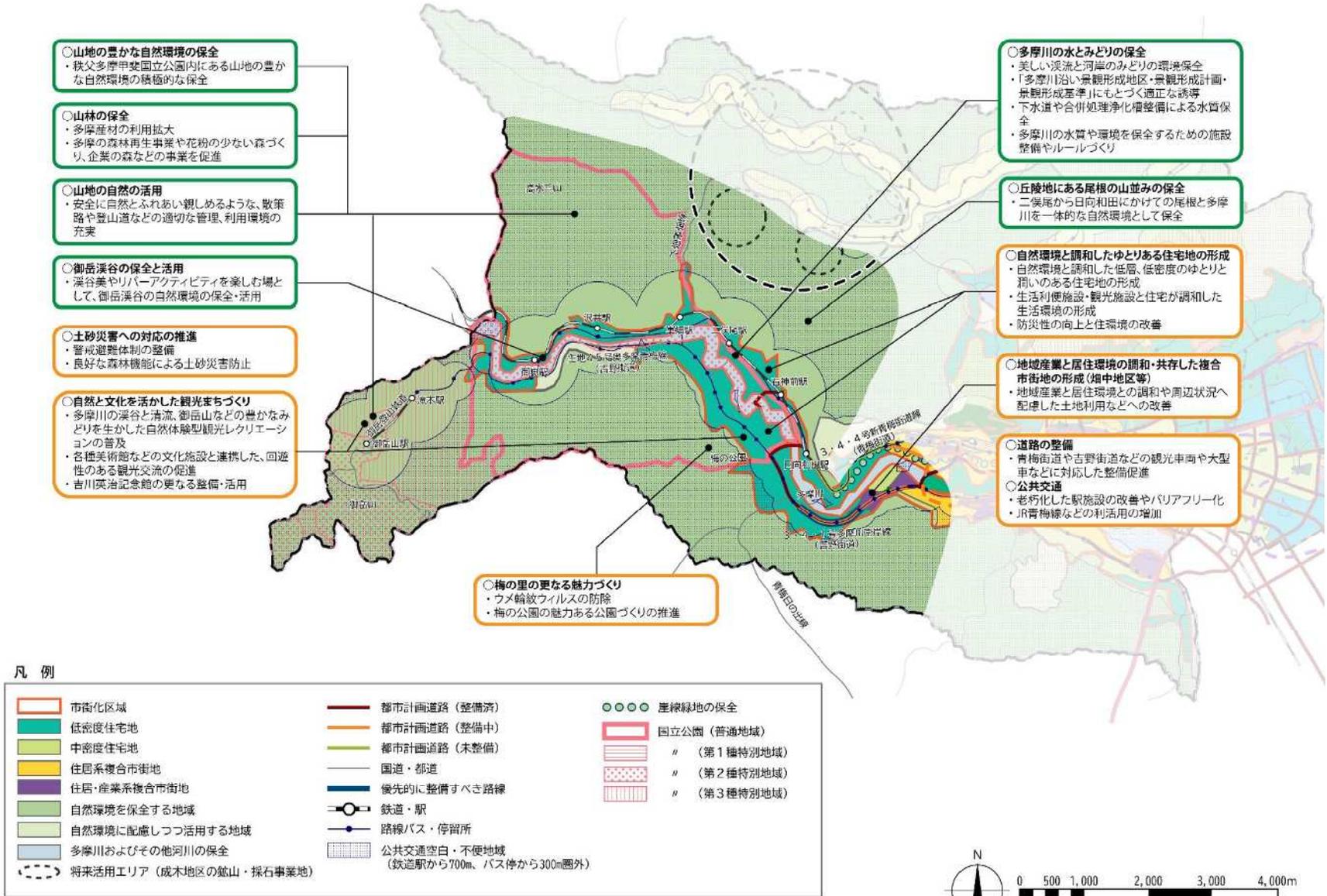


河辺びっくぱらむ

＜ 図4 東部地域のまちづくり方針図 ＞



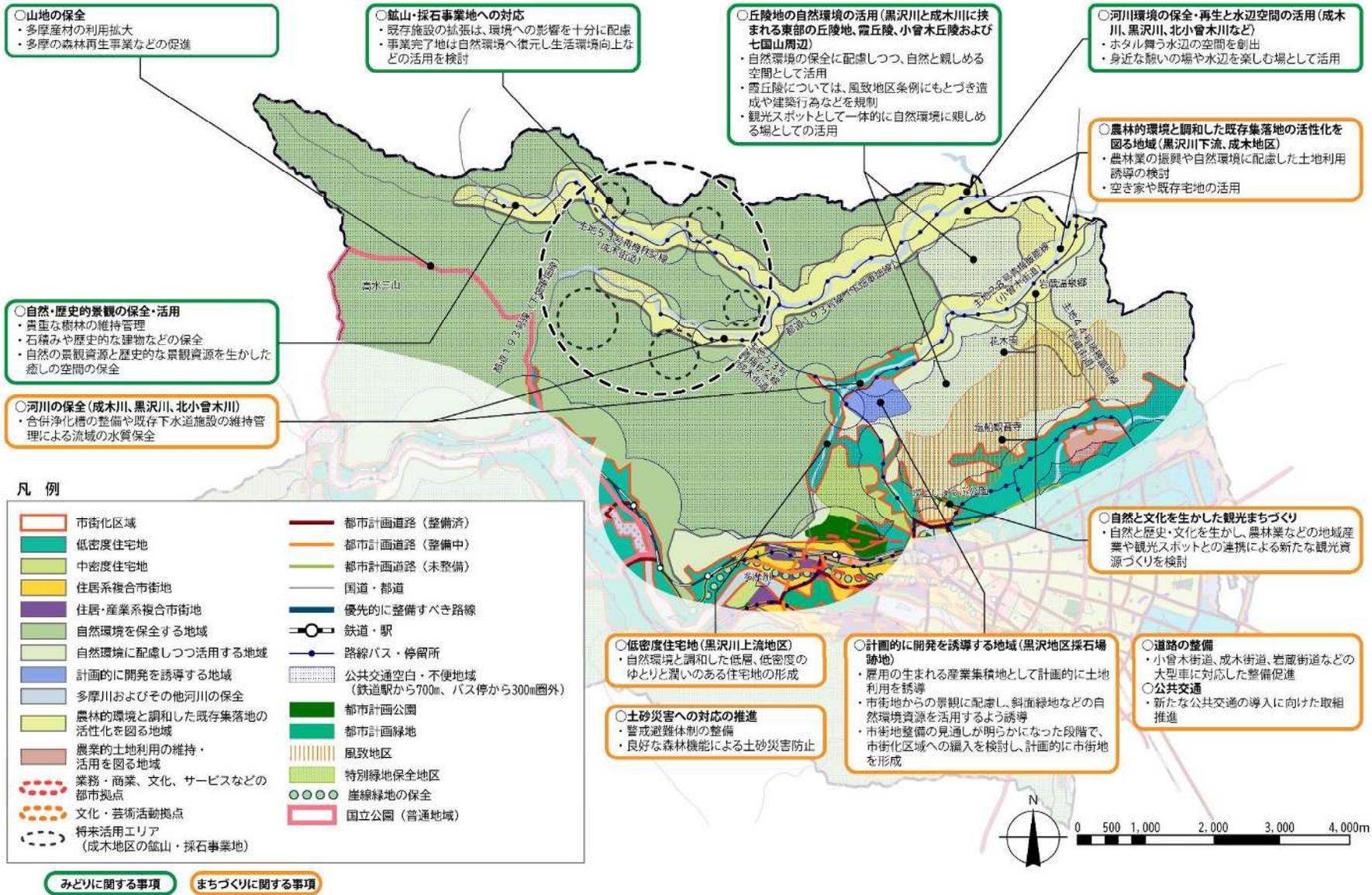
< 図5 西部地域のまちづくり方針図 >



みどりに関する事項

まちづくりに関する事項

< 図6 北部地域のまちづくり方針図 >



## 9 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

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。

### (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。



### (3) 都市計画マスタープランの適切な見直し

#### ア 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。

#### イ 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。



青梅市都市計画マスタープラン 概要版  
令和7年12月 発行

発行 青梅市

編集 青梅市都市整備部都市計画課

〒198-8701 東京都青梅市東青梅 1-11-1

電話 0428-22-1111（代表）

青梅市ホームページ <https://www.city.ome.tokyo.jp>

※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いただけるほか、  
都市計画課の窓口にて販売しております。



