

青梅市 都市計画マスタープラン

令和7(2025)年12月



青梅市



ごあいさつ

私たちのまち青梅は、東京にありつつ、御岳山や高水三山など美しい山と溪谷を有しながら、住宅が立ち並ぶ市街地がある唯一無二の特徴があります。また、首都圏においては業務核都市、東京都においては多摩広域拠点域と自然環境共生域に位置付けられ、商業、文化、サービスなどの機能を備えた広域連携拠点としての役割が期待されています。

近年、人口減少・少子高齢化の進行をはじめ、激甚化・頻発化する自然災害に対応した安全・安心の確保、デジタル化の進行への対応、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、青梅市を取り巻く社会環境は、大きく変化しています。

こうしたことを背景に、このたび、目標年次を10年後の令和16年とし、青梅市都市計画マスタープランの改定を行いました。

この計画は、本市の最上位計画である第7次青梅市総合長期計画に即し、市民や学生へのアンケート、地域別座談会、パブリック・コメントなど、多くの市民から御意見、御提案をいただき、今後の都市計画やまちづくりの基本的な方針を定めたものです。

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」を実現するため、「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」、「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」、「地域資源や市民の力を活かした活気ある産業で雇用が生まれるまちにしよう」という3つの目標を掲げ、市民の皆様との「協働・共創」によるまちづくりを推進してまいります。

結びに、本計画の改定にあたり、貴重な御意見や御提言をいただきました「青梅市都市計画審議会」委員の方々をはじめ、市民意識調査等に御協力をいただきました市民の皆様と関係各位に心から感謝申し上げます。

令和7年12月

青梅市長 大勢待 利 明



目 次



序 章 都市計画マスタープランの改定について	7	第4章 地域別のまちづくりの方針（地域別構想）	89
1 都市計画マスタープランの位置付けと役割.....	8	1 地域区分.....	90
2 改定の背景.....	9	2 東部地域のまちづくりの方針.....	91
3 改定の体制と流れ.....	9	3 西部地域のまちづくりの方針.....	101
4 目標年次と計画フレーム.....	10	4 北部地域のまちづくりの方針.....	108
5 都市計画マスタープランの構成.....	10		
第1章 青梅市の現況と課題	11	第5章 都市計画マスタープランの推進に向けて	115
1 青梅市の特性.....	12	1 協働・共創のまちづくりに向けて.....	116
2 青梅市の現況動向.....	16	2 これからの時代の都市経営について.....	118
3 市民意識.....	35	3 都市計画マスタープランの適切な見直し.....	118
4 社会経済情勢の変化とまちづくりの視点.....	38		
5 青梅市の現況動向からみたまちづくりの課題.....	40		
第2章 まちづくりの目標	45	資料編	119
1 都市の将来像とまちづくりの目標.....	46	1 視点と課題の整理・見直しの方向性・目標と施策の関連性.....	120
2 将来都市構造.....	48	2 策定体制と経過.....	129
第3章 まちづくりの基本方針（全体構想）	53	3 市民意識.....	132
1 土地利用の方針.....	54	4 青梅市都市計画マスタープラン改定にかかる 地域別座談会の実施結果.....	143
2 交通体系の整備方針.....	59	5 青梅市都市計画マスタープラン改定にかかる パブリック・コメント実施結果.....	148
3 自然・都市環境形成の方針.....	64	6 用語集.....	150
4 景観形成の方針.....	69		
5 都市施設等の整備方針.....	73		
6 安全・安心のまちづくりの方針.....	77		
7 産業環境の整備方針.....	83		



第1章
第2章
第3章
第4章
第5章
資料編



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。

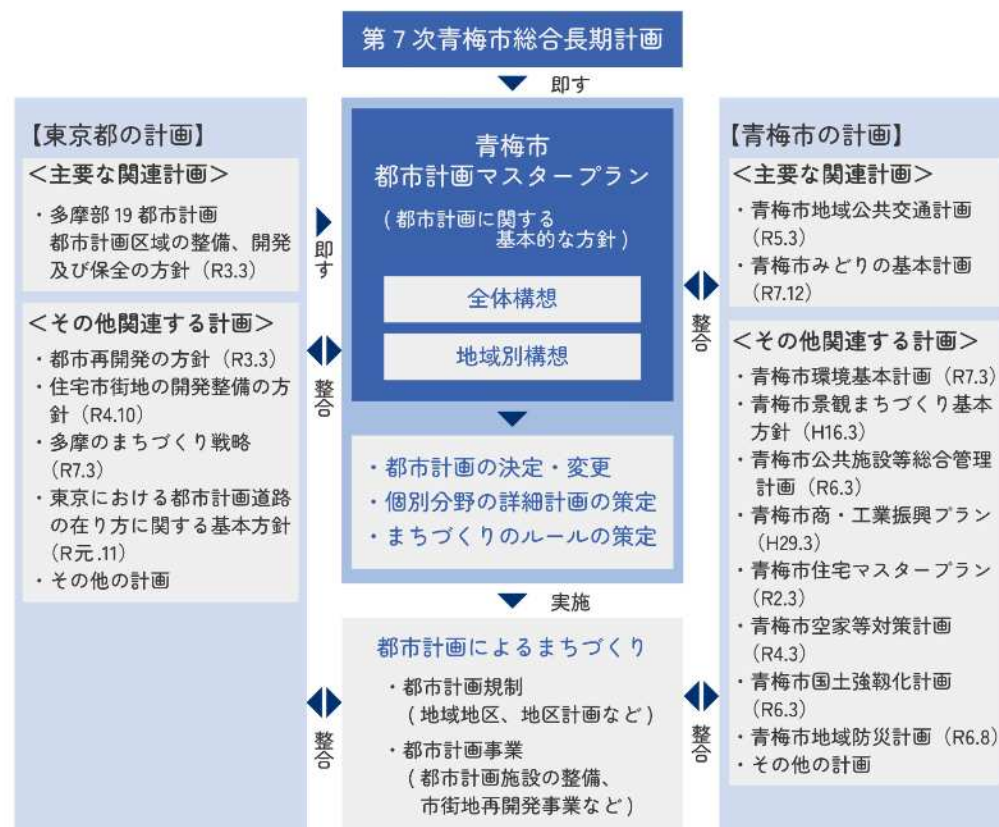
(3) 求められる役割

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1 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。

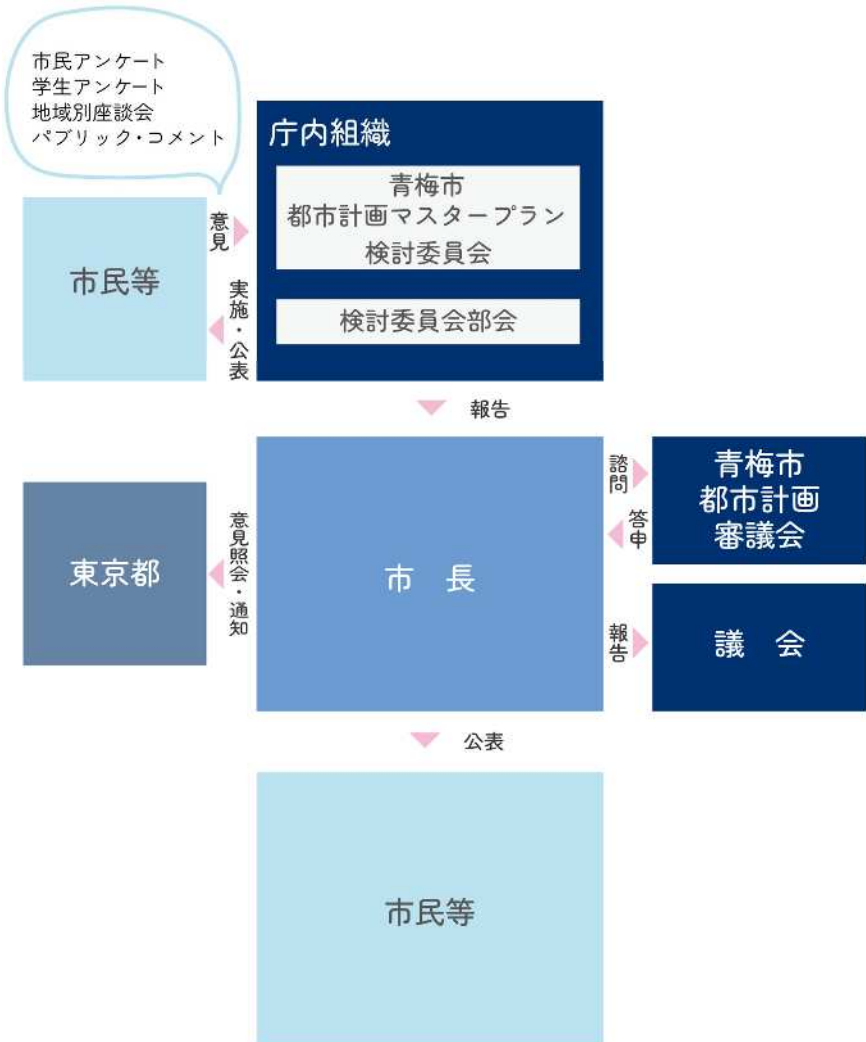
3 改定の体制と流れ

「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。

その後、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 6回開催 (R5.10.6～R7.9.26)
- 地域別座談会 3回開催 (R6.11.17、23、24)
- パブリック・コメント (R7.3.17～R7.3.31)
- 青梅市都市計画審議会 諮問 (R7.10.22)
- 青梅市都市計画マスタープラン 決定 (R7.12.1)

＜ 図2 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 16（2034）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の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 16（2034）年の目標人口を 118,400 人と設定します。

< 表 1 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・交通体系などの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つに区分しています。

< 図3 青梅市都市計画マスタープランの構成 >

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

第1章 青梅市の現状と課題

1. 青梅市の特性
2. 青梅市の現状動向
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. 青梅市の現状動向からみたまちづくりの課題

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

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

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

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