

序 章

第1章

第2章

第3章

第5章

資料編



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4章

地域別まちづくりの方針（地域別構想）



1

地域区分

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。

＜ 表 4-1 地域区分表 ＞

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 4-1 地域区分図 ＞





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7（2025）年1月1日現在の地域人口は111,801人となっています。青梅市人口129,105人の86.6%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9.5%、生産年齢人口比率が59.6%、老年人口比率は30.9%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となっています。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

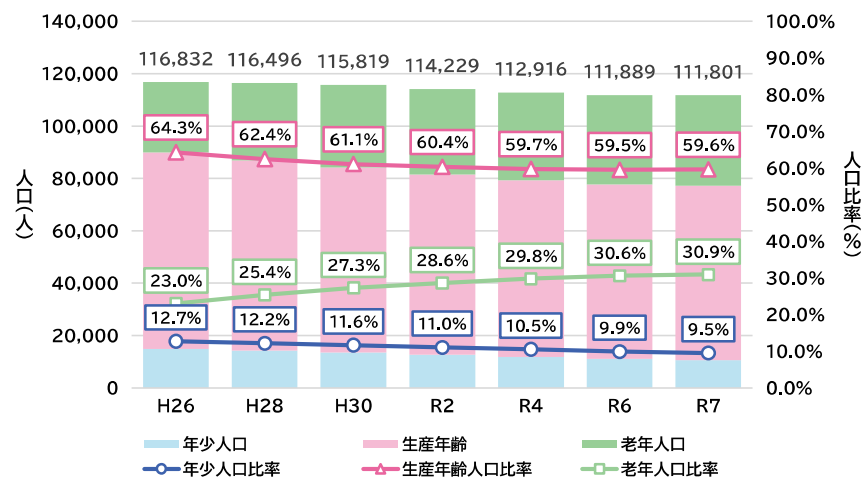
- ・青梅、東青梅、河辺の各駅周辺に業務・商業地が形成されており、その周辺は概ね中低層の住宅地が広がっています。駅周辺、幹線道路沿道、多摩川の崖線上にマンションの立地がみられます。
- ・新町地区、大門地区、青梅インターチェンジ周辺にロードサイド型の大型店の出店が進んでいます。
- ・東部の工業団地に産業が集積しているほか、中小の地域産業などが既成市街地内にも分布しています。
- ・青梅、東青梅、河辺の各駅周辺には、官公庁施設、医療施設、文化・スポーツ施設などが立地しており、本市の中心的な都市機能の集積地となっています。

第4章

地域別まちづくりの方針（地域別構想）

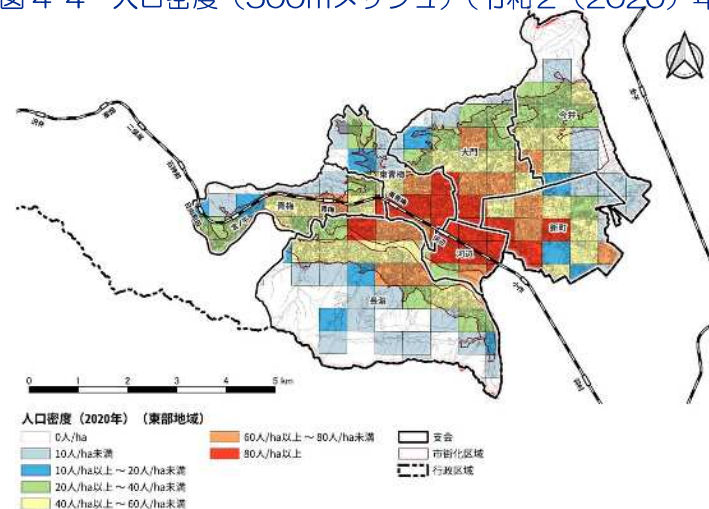


< 図 4-2 年齢3区分別人口構成比の推移 >



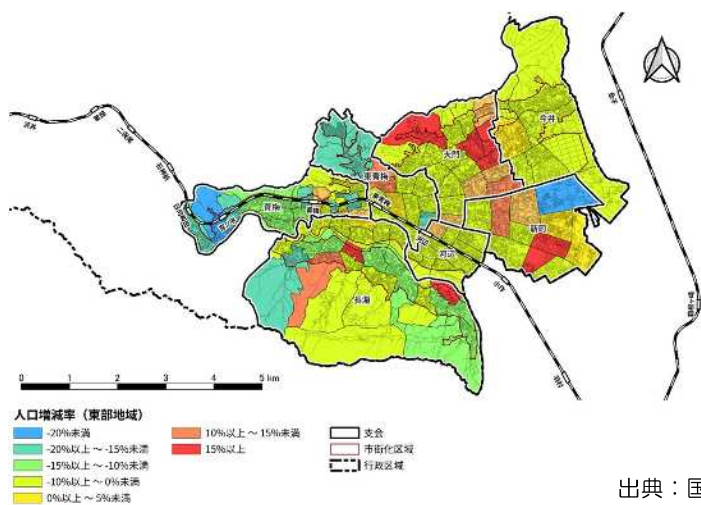
出典：住民基本台帳

< 図 4-4 人口密度（500mメッシュ）（令和2（2020）年） >



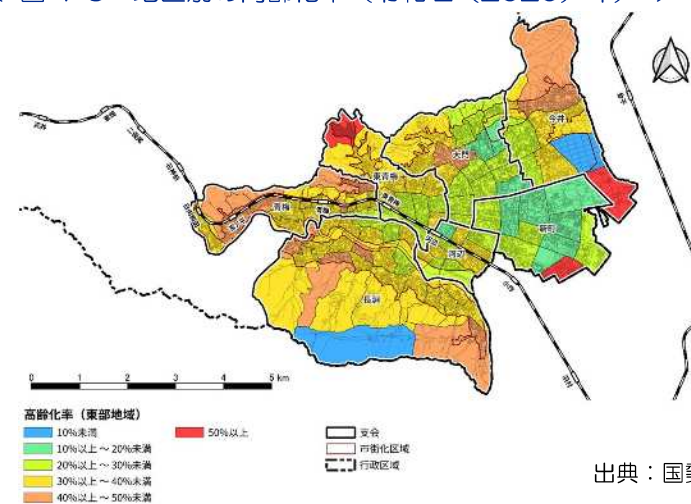
出典：国勢調査

< 図 4-3 地区別の人口増減率（平成22（2010）年～令和2（2020）年） >



出典：国勢調査

< 図 4-5 地区別の高齢化率（令和2（2020）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、生活利便施設の立地については、幹線道路の沿道を基本とし、居住環境へ配慮します。

(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、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上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、空き店舗と起業家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の形成を図ります。

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推進します。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進めます。

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、東京直通電車の増発、青梅駅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。

東青梅駅のバリアフリー化に向けた駅舎建替えを進めるとともに、使いやすい交通機関としての整備を要請します。また、駅舎建替えにあわせて、東青梅駅南口ロータリーの整備を促進します。

（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 河川の保全・活用

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。

河川を利用した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。

釜の淵エリア一带について、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。

イ 丘陵地の保全・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。

（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、「青梅の森杉保プロジェクト」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、鷺巣川などの河川は、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。

（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

永山公園、釜の淵公園、吹上しょうぶ公園、わかぐさ公園など規模の大きな公園の整備では、地域特性や近隣住民の意向を踏まえつつ、にぎわいの創出やだれもが安全・安心に利用できる公園づくりを推進します。

住宅地等に隣接する都市公園については、「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する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。

青梅の森については、「青梅の森事業計画」にもとづく豊かな自然環境を保全します。

イ 下水道等の整備・維持管理

（ア）下水道施設の整備

青梅インターチェンジ北側地区で進める今井土地区画整理事業に合わせ、地区内の下水道整備を推進します。



（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、関連する大門川の改修や矢端川および周辺地区の河川・水路改修、調節池の整備などを推進します。

（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みます。

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ている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。

イ 緊急輸送道路の機能確保

青梅街道や吉野街道などの緊急輸送道路に指定されている道路沿道の建築物については、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整備・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。

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。また、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。



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推進します。

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。

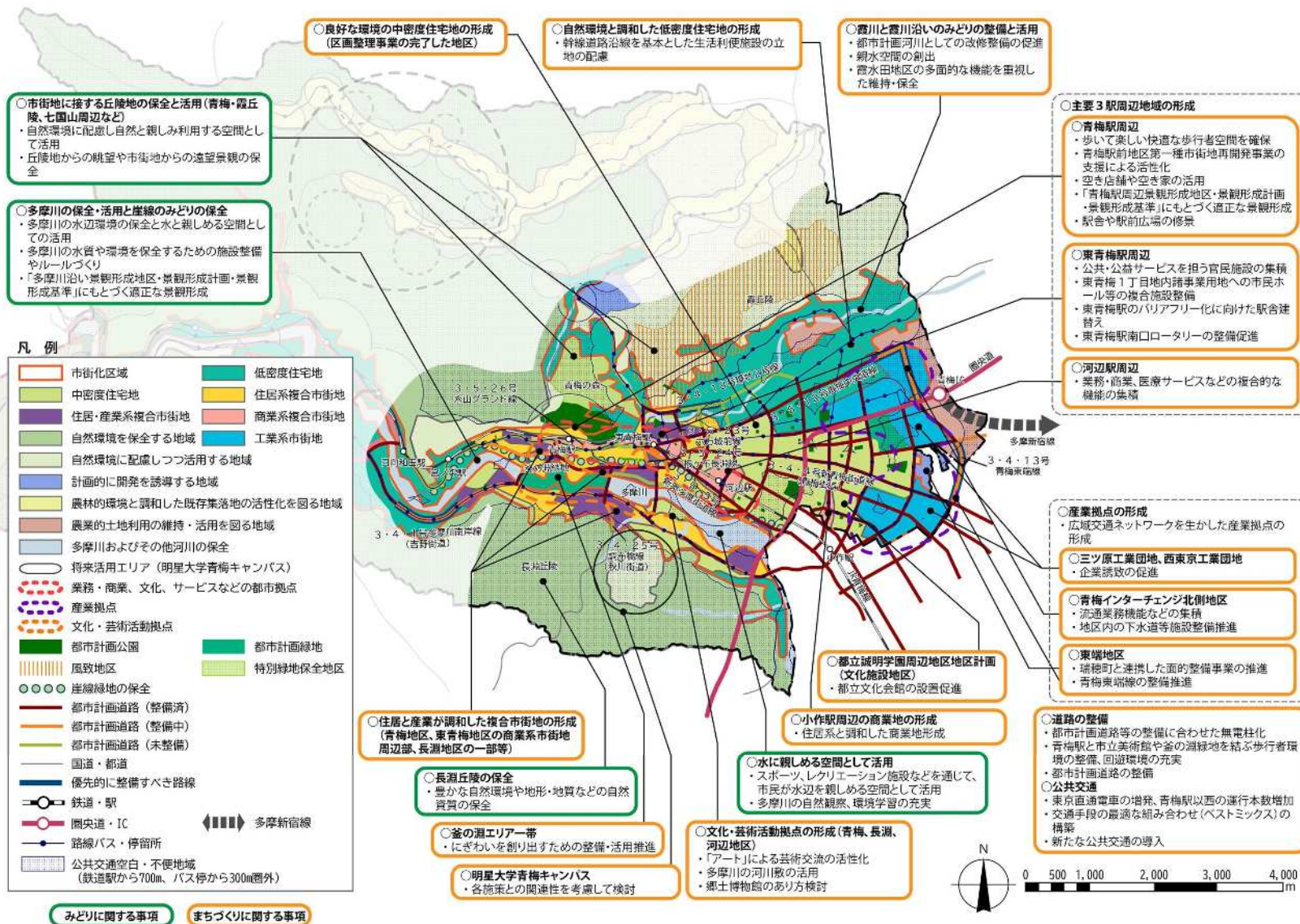
エ 旧来から存続する地域産業の活性化

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。





＜ 図 4-6 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。西側にある御岳山をはじめとする山並みは、秩父多摩甲斐国立公園に指定されている地域があります。
- 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7（2025）年1月1日現在の地域人口は12,820人となっています。青梅市人口129,105人の9.9%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8.1%、生産年齢人口比率が54.0%、老年人口比率は37.9%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未満がみられますが、地域全体では40人/ha未満が大半となっています。

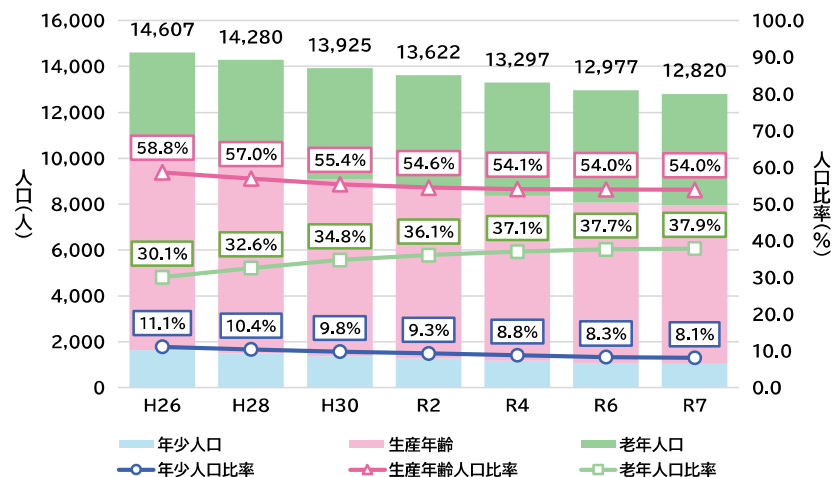
③土地利用等の概況

- 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。





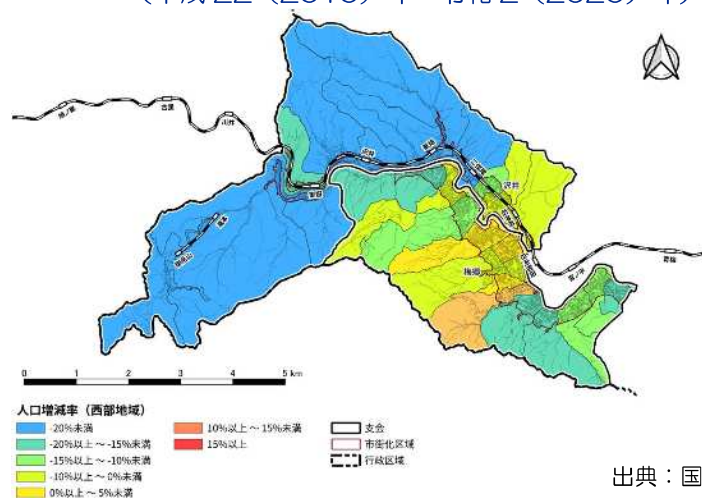
< 図 4-7 年齢3区分別人口構成比の推移 >



出典：住民基本台帳

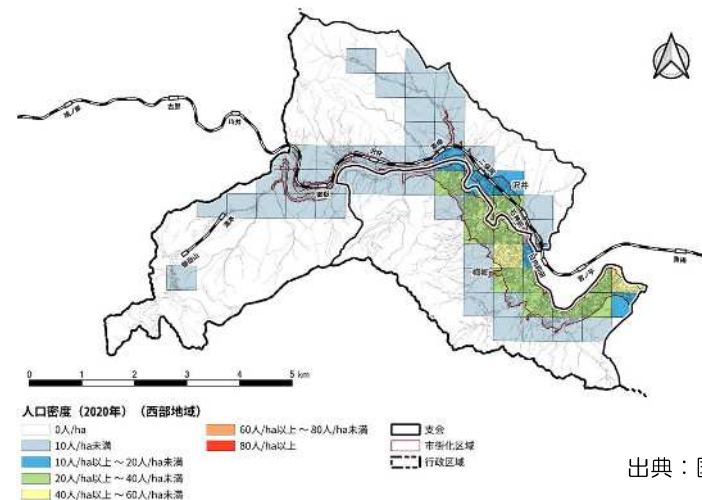
< 図 4-8 地区別の人口増減率

(平成 22 (2010) 年～令和 2 (2020) 年) >



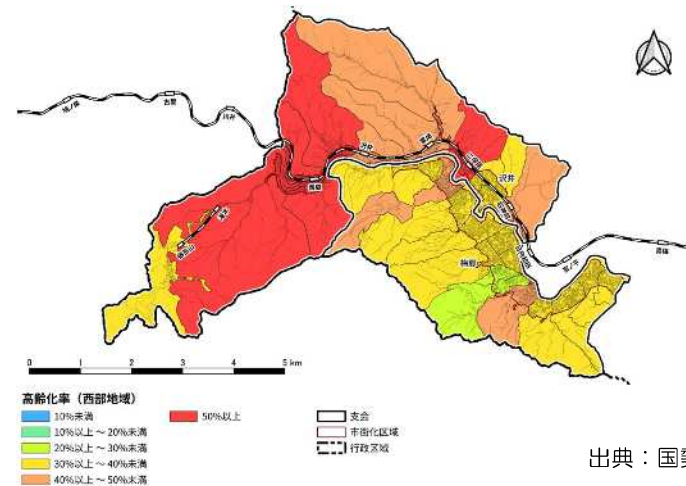
出典：国勢調査

< 図 4-9 人口密度 (500mメッシュ) (令和 2 (2020) 年) >



出典：国勢調査

< 図 4-10 地区別の高齢化率 (令和 2 (2020) 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）

地域産業などが点在する市街地については、居住環境との調和や周辺状況へ配慮した土地利用などへの改善を図ります。

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進めます。

青梅街道や吉野街道などについては、観光車両や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）

主要地方道 45 号奥多摩青梅線（吉野街道）

一般市道

イ 公共交通の充実

JR 青梅線の利便性の向上を図るため、青梅駅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、適正な誘導を行います。

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

山地や多摩川に囲まれた自然環境と調和した公園整備を重視するとともに、梅の公園など観光地としての魅力向上となる整備を推進します。

（イ）公園の管理

山地などの豊かな地域資源と均衡のとれた公園では、自然環境が生かせるよう緑地等の適正な管理に努めます。

梅の公園では地域資源を生かした観光振興に資する事業などを検討します。

イ 下水道等の整備・維持管理

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。

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進めます。

（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。

土砂災害特別警戒区域などでは特定の開発行為や建築物の構造などについて、技術基準にもとづく規制を行い、土砂災害の防止・軽減を図ります。

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

青梅街道などの特定緊急輸送道路に指定されている道路沿道の建築物については、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、多摩川の溪谷と清流、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既存の住宅等を活用した民泊や店舗、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。

御岳溪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

本市の代表的な観光地である吉野梅郷においては、ウメ輪紋ウィルス
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するため、観光需要に応じた運行等
の柔軟なサービスの情報提供等を進めます。



梅の公園



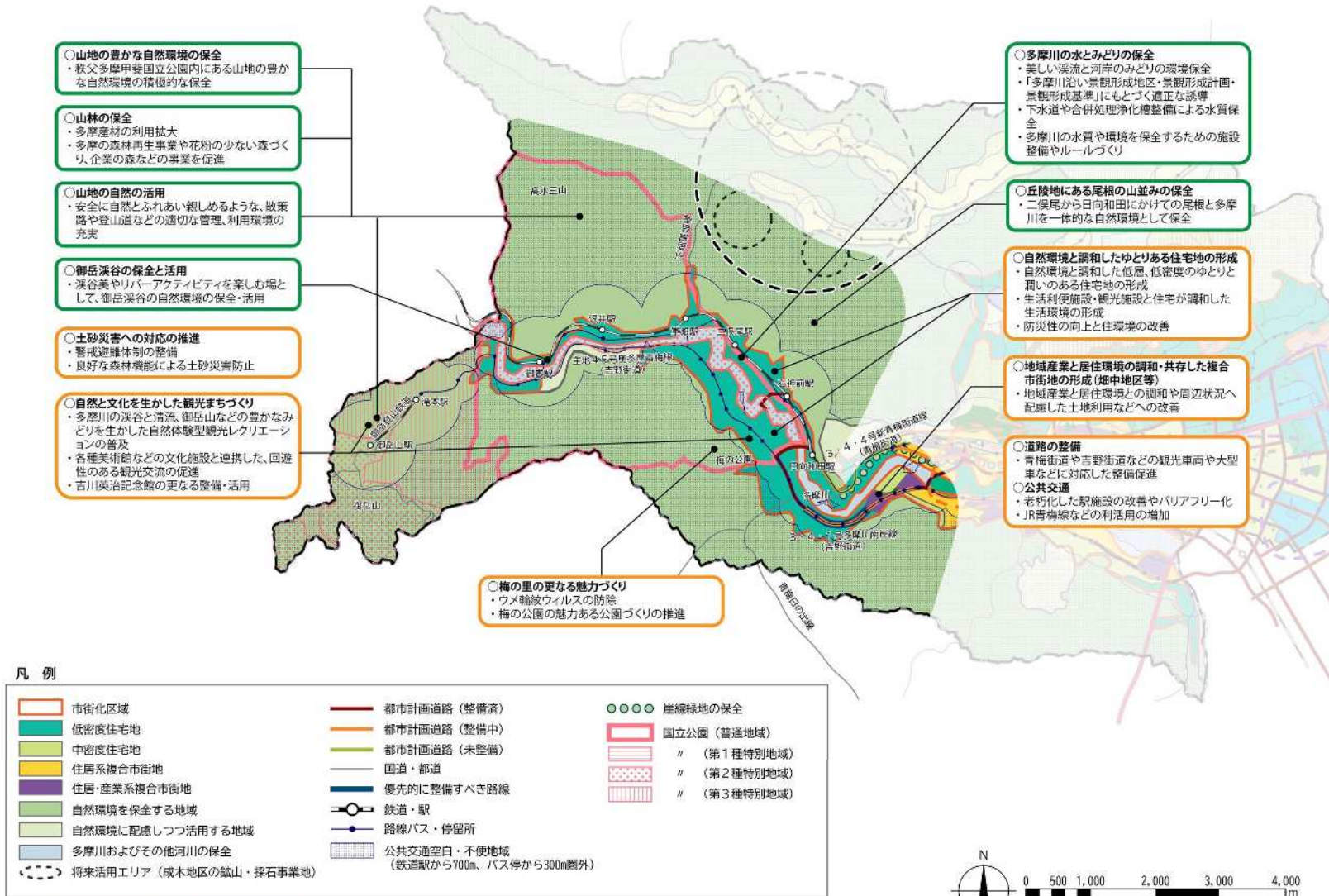
紅葉の御岳溪谷



御獄駅



< 図 4-11 西部地域のまちづくりの方針図 >



みどりに関する事項

まちづくりに関する事項



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、農林的环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、小曾木地区、黒沢地区の一部を除き、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、公共施設がある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7（2025）年1月1日現在の地域人口は4,484人となっています。青梅市人口129,105人の3.5%となっています。
- 年齢3区分別構成比は、年少人口比率が4.2%、生産年齢人口比率が43.3%、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

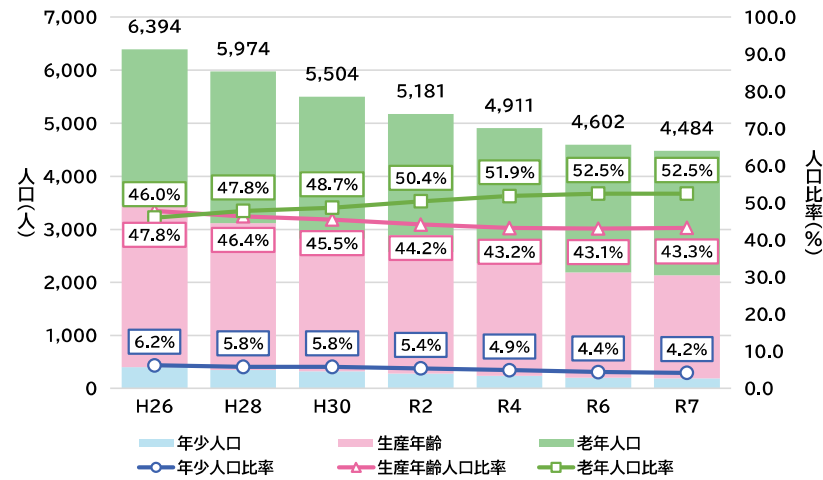
- 成木川や黒沢川に沿って集落が形成され、山地や丘陵地に囲まれた田園地域となっています。
- 北東部には岩蔵温泉郷やゴルフ場などの観光レクリエーション施設があります。また、西部には採石場が点在しています。



安楽寺

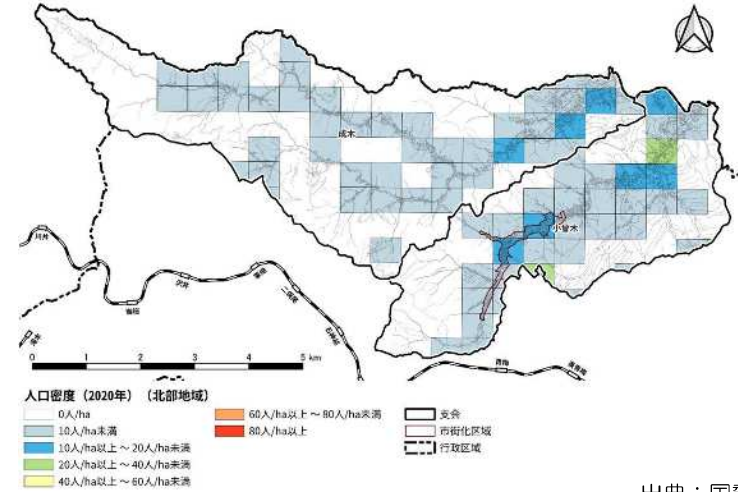


< 図 4-12 年齢3区分別人口構成比の推移 >



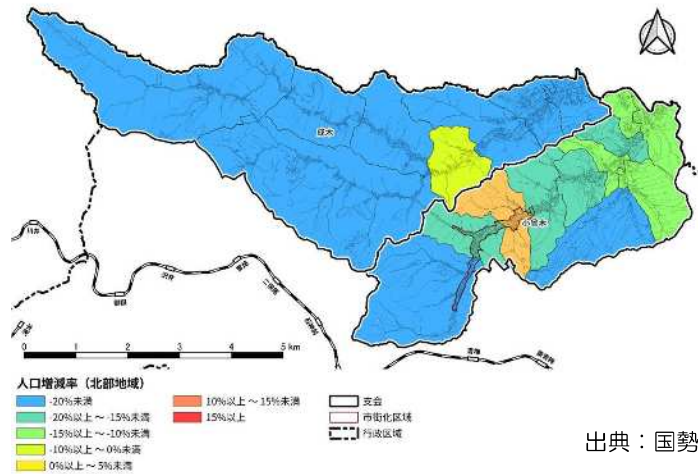
出典：住民基本台帳

< 図 4-14 人口密度（500mメッシュ）（令和2（2020）年） >



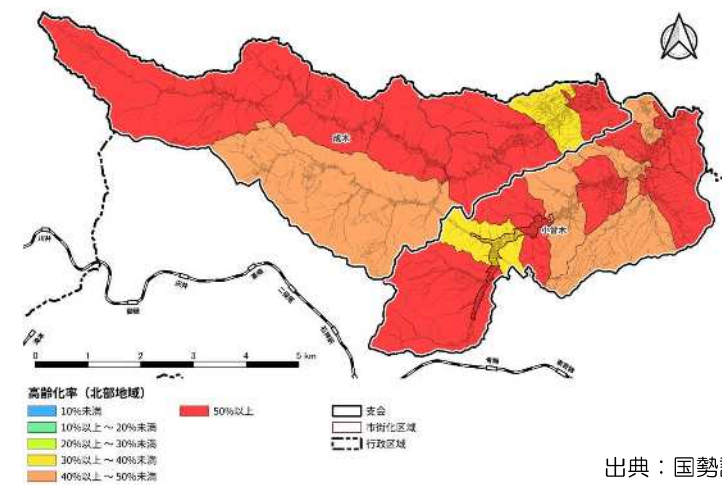
出典：国勢調査

< 図 4-13 地区別の人口増減率（平成22（2010）年～令和2（2020）年） >



出典：国勢調査

< 図 4-15 地区別の高齢化率（令和2（2020）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空き家や既存宅地等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おそれのある施設については、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、計画的な土地利用を誘導するとともに、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。また、市街化調整区域から市街化区域への編入を検討し、周辺の環境に配慮した面的整備等による計画的な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）

成木地区に5か所ある鉱山・採石事業地のうち、事業中の4か所における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、事業を完了した鉱山・採石事業地については、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進めます。

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、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。

主要地方道 28 号青梅飯能線（成木街道、小曾木街道）

主要地方道 44 号瑞穂富岡線（岩蔵街道）

主要地方道 53 号青梅秩父線（小曾木街道、成木街道）

一般都道 193 号線（下畑軍畑線）

一般市道

イ 公共交通の充実

路線バスなど公共交通のネットワークとサービスを維持するとともに、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。



（4）景観形成の方針

ア 自然・歴史的景観の保全・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に努めるとともに、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、高水三山や成木川源流の升ヶ滝や水辺の生き物といった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

自然林を生かした花木園では、農作物の植え付けから収穫までの農作業を体験できる場として、周辺の農業環境と調和した公園づくりを推進します。

（イ）公園の管理

山地や丘陵地に囲まれた市街地の公園では、里山環境に配慮するとともに地域住民の意向やニーズを踏まえた公園管理を行います。

霞丘陵では、霞丘陵ハイキングコースから花木園などと一体的に自然環境を楽しめる場として活用を検討します。

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、改修を進めるとともに、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

住宅などに近接した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

岩蔵街道や小曾木街道などの緊急輸送道路に指定されている道路沿道の建築物について、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、立地条件を生かした産業集積を図るため、計画的な土地利用を誘導しつつ、産業の活性化を目指します。



霞丘陵ハイキングコース



成木川



岩蔵鉱泉



＜ 図 4-16 北部地域のまちづくりの方針図 ＞

