

**青梅都市計画**  
**都市計画区域の整備、開発及び保全の方針**

**東京都**



## 目次

第 1	都市計画の目標.....	1
1	基本的事項	
2	都市づくりの基本理念	
3	東京がめざす広域的な都市の将来像	
4	青梅都市計画区域の都市の将来像	
第 2	区域区分の有無および区域区分を定める際の方針.....	9
1	区域区分の有無	
2	区域区分の方針	
第 3	主要な都市計画の決定の方針	
	土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針.....	1 1
1	主要用途の配置の方針	
2	市街地における建築物の密度構成に関する方針	
3	良好な住宅ストック形成の方針	
4	市街地において特に配慮すべき土地利用の方針	
5	市街化調整区域の土地利用の方針	
	都市施設に関する都市計画の決定の方針	
A	交通施設の都市計画の決定の方針.....	1 7
1	基本方針	
2	整備水準の目標	
3	主要な施設の配置の方針	
4	主要な施設の整備の目標	
B	下水道及び河川の都市計画の決定の方針.....	2 3
1	基本方針	
2	整備水準の目標	
3	主要な施設の配置の方針	
4	主要な施設の整備の目標	
C	その他主要な都市施設等の都市計画の決定の方針.....	2 5
1	基本方針	
2	主要な施設の整備の方針	

市街地開発事業に関する決定の方針.....	2 6
1 主要な市街地開発事業の決定の方針	
自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針.....	2 7
1 基本方針	
2 整備又は保全の水準	
3 水と緑の骨格を形成する緑地の配置の方針	
4 実現のための都市計画制度適用の方針	
5 主要な緑地の確保目標	
都市防災に関する都市計画の決定の方針.....	3 3
1 基本方針	
2 整備水準の目標	
3 都市防災機能の配置の方針	
4 実現のための都市計画制度適用の方針	
5 都市防災機能の確保目標	
その他都市計画の決定に関する方針	
A 都市景観に係る都市計画に関する方針.....	3 6
1 基本方針	
2 都市景観の形成に関する方針	
B 環境共生都市づくりに係る都市計画に関する方針.....	3 8
1 基本方針	
2 環境共生都市づくりに関する方針	

# 青梅都市計画・都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

## 第 1 都市計画の目標

### 1 基本的事項

東京圏全体を視野に入れ、50年先を展望して東京都が策定した「東京の新しい都市づくりビジョン（以下「都市づくりビジョン」という。）」を踏まえ、「都市づくりビジョン」で示した将来像の実現に向けて、都民、企業、NPOなど多様な主体の参加と連携によって戦略的に都市づくりを進める政策誘導型の都市づくりを推進するため、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。）を策定する。本都市計画区域における土地利用、都市施設の整備、市街地開発事業等の都市計画は、この都市計画区域マスタープランに即して定めることとする。

都市計画区域マスタープランには、一の都市計画区域の範囲を超えて社会的、経済的に一体となっている東京圏全体を視野に入れ、広域的、根幹的な都市計画に関する事項を主として定める。また、地域特性を踏まえた将来像を実現するため、市町村の都市計画に関する基本的な方針（以下「区市町村マスタープラン」という。）の反映などに留意しながら、地域に密着した都市計画に関する事項のうち必要な事項を合わせ定めることとする。

なお、都市計画基礎調査等を踏まえ、人口構造、産業構造、技術動向、財政見通しなど社会経済情勢の変化等への対応が必要となった場合には、都市計画区域マスタープランや、都市施設など個別の都市計画についての再検討を行い、適時適切に変更を行うものとする。

#### (1) 目標年次

都市づくりの基本理念、都市の将来像、その実現のための方針及び整備水準の目標については、2025年を目標年次とする。

また、区域区分及び主要な施設などの整備の目標については、2015年を目標年次とする。

#### (2) 範囲

本区域の範囲及び規模は次のとおりである。

区 分	区市町村	範 囲	規 模
青 梅 都市計画区域	青梅市	行政区域全域	約10,326ha

## 2 都市づくりの目標と基本理念

東京の都市づくりの目標を「世界をリードする魅力とにぎわいのある国際都市東京の創造」とし、その実現に向け、政策誘導の視点から今後の都市づくりを進める上で最も基本とすべき事項として、次の5つを都市づくりの理念とする。

### (1) 国際競争力を備えた都市活力の維持・発展

東京が、首都を担う東京圏にあって、今後も都市としての繁栄を続け、そこで暮らす人々が豊かで安定・充実した生活ができるようにするため、ビジネス環境や産業活動の国際競争力を高め、都市活力の維持・発展を図る。

### (2) 持続的発展を可能とする環境との共生

東京が、都市として持続的に繁栄するため、地球環境の保持という視点も含め、東京圏や首都圏全体の環境にも視野を広げながら、都市づくりにおいて、環境負荷の低減や環境との共生を図る。

### (3) 独自性のある都市文化の創造・発信

東京が、魅力ある都市となり、人々が交流し、新たな文化の芽をはぐくむ都市となるため、都市づくりにおいて、歴史的・文化的資産を活かしながら独自性のある都市文化の創造・発信を図る。

### (4) 安全で健康に暮らせる質の高い生活環境の実現

東京が、誰もが安心して住みやすい都市となるため、震災や水害などの災害危険性、十分ではない居住水準、自動車による大気汚染などの生活環境上の課題の改善に加え、ユニバーサルデザインの視点に立った人にやさしいまちづくりの促進や、防犯まちづくりの推進など、安全で健康に暮らせる質の高い生活環境を実現する。

### (5) 多様な主体の参加と連携

東京が、めざすべき将来像に向けた都市づくりを着実に進めるため、都市や地域の将来像や計画等の策定並びに事業実施の過程において、都民や民間事業者、NPO、専門家、地域のまちづくり組織など多様な主体の参加と連携を図る。

### 3 東京がめざす広域的な都市の将来像

#### (1) 環状メガロポリス構造

首都を担う東京圏が国内外で果たすべき役割を踏まえ、東京圏全体を視野に入れた集積のメリットを活かす多機能集約型の環状メガロポリス構造の構築をめざす。

環状メガロポリス構造は、東京圏全体を対象とし、必要な都市機能を適切に配置するとともに、とりわけ環状方向の都市と都市との結びつきを重視して、交通網の整備を進めるなど、東京圏全体の効率的・効果的な機能連携の実現をめざすものである。

#### (2) 環状メガロポリス構造実現のための5つのゾーン分けと将来像

環状メガロポリス構造を実現するためには、東京圏の他縣市との広域連携を強化するとともに、都の区域において、先導的かつ戦略的な取組を展開する必要がある。

このため、東京を以下のとおり、東京圏を視野に入れ、5つのゾーンに区分する。

センター・コア再生ゾーン

東京湾ウォーターフロント活性化ゾーン

都市環境再生ゾーン

核都市広域連携ゾーン

自然環境保全・活用ゾーン

東京における都市計画区域で定められる都市計画の共通の目標を示し、もって、当該都市計画区域の役割を明確にするため、各ゾーン別に、広域的観点に立った主な地域特性と将来像を示す。

センター・コア再生ゾーン	
ゾーンの特性	おおむね首都高速中央環状線の内側で、首都を担う東京圏の中心に位置し、我が国の政治・経済・文化の中核としての役割を果たす。皇居を中心に風格ある歴史的景観を備え、日本の政治・経済の中核である都心（大手町、丸の内、有楽町、内幸町、霞ヶ関、永田町、日本橋、八重洲、京橋、銀座及び新橋）、多くの人々が交流し新しい文化を創造・発信している副都心（新宿、渋谷、池袋、大崎、上野・浅草及び錦糸町・亀戸）、大規模跡地などにおける計画的複合開発により形成される新たな魅力を創造する新拠点（品川、秋葉原など、都心、副都心と同様に、多様な機能を備えた複合拠点として育成する新たな拠点）などを有する。また、変化に富む地形を活かした多様な住宅地、日本の産業を支える工業地など多様な機能が存在する。
ゾーンの将来像	・都心では、都市開発諸制度などを活用し、老朽オフィス等の建て替えや、充実した幹線道路網や公共交通網等を活かした市街地の機能更新が進み、国際的なビジネスセン

ターとしての機能集積とともに、緑豊かでゆとりと風格のある街並みが形成されている。

- ・都心、副都心、新拠点などでは、商業系の高容積率メニューや特例容積率適用区域などの活用により、情報通信技術などに関連する新たな産業や多様なニーズに応える商業・飲食サービス等の多様な機能集積が行われ、質の高い文化を創造・発信する魅力的な都市となっている。
- ・地域特性を踏まえ、住居系の高容積率メニュー、中高層階住居専用地区、地区計画等の諸制度の活用により、都市を楽しむ都心居住が推進され職住バランスが回復するとともに、良好な住環境の保全、商業や工業などの機能を合わせ持つ複合市街地の形成が推進され、国際都市にふさわしい良質な居住環境が創出されている。
- ・都市の魅力のひとつとして、東京駅の復元や日本橋川の再生などにより、残された歴史的・文化的資源を活かした街並みや景観が一層充実され、世界に誇れる魅力ある都市空間が形成されている。

#### 東京湾ウォーターフロント活性化ゾーン

##### ゾーンの特性

本ゾーンは、センター・コア再生ゾーンに接し、隣接県とも連続する東京湾の広大な水辺空間にある。羽田空港や東京港、東京湾岸道路など広域交通インフラがある東京の交通・物流の拠点である。また、産業構造の変化に伴う土地利用転換が見込まれる用地など、大きな潜在的可能性を持っており、業務機能、観光・コンベンション機能、アミューズメント機能などを持つ施設が立地し、多くの来訪者でにぎわいを見せている地域でもある。

##### ゾーンの将来像

- ・東京湾岸道路や第二東京湾岸道路の整備、内陸部へのアクセス強化、国際空港機能の充実など、東京湾ウォーターフロント都市軸を支える広域的な交通ネットワークが形成される。また、国際物流の中心である東京港の機能強化が図られ、新たな物流ネットワークが構築されている。
- ・再開発等促進区を定める地区計画などにより、「水辺の都」として、誰もが水際へ容易にアクセスできる空間を広げることなどで、臨海副都心を中心として業務、産業、商業、住宅、文化、交流など多様な機能の導入や再編が図られ、多くの来訪者でにぎわう、魅力的な都市となっている。
- ・アジアなどとの連携により、国際的な産業技術交流や情報通信技術関連産業の集積が進んでいる。

#### 都市環境再生ゾーン

##### ゾーンの特性

本ゾーンは、水と緑の創生リングを含み、センター・コア再生ゾーンと核都市広域連携ゾーンの間にはさまれる地域にある。住宅地を主体としつつ、地域の中心としてにぎ

わいを見せる個性的なまち、河川、農地、大規模な公園などうおいのある水と緑に恵まれたまち、住と工の融合した活気あるまちなど多様な表情を持つ地域である。

また、人口集中期に無秩序な市街化が進行し、木造建築物が集積する地域の形成や都市基盤整備の立ち後れなどにより、安全・生活環境上の課題がみられる地域である。

#### ゾーンの将来像

- ・街区再編まちづくり制度などによる狭小宅地の集約化や細街路の拡幅整備などによる木造建築物が集積する地域の改善、都市型水害を引き起こしていた中小河川の改修が行われ、安全な市街地として再生されている。
- ・河川や道路なども活かした緑の回復、通過交通の流入を防ぐ幹線道路等の地域交通体系の整序、地区計画等による利便性に優れた生活拠点等における魅力的な都市型住宅地の形成などにより、コミュニティの充実した健康で質の高い住環境が創造されている。
- ・水辺を活かしたまちづくりや清流の復活や、都市内農地の積極的な保全や活用が行われ、水と緑の調和した魅力的な居住環境が形成されている。

#### 核都市広域連携ゾーン

##### ゾーンの特性

本ゾーンは、核都市連携都市軸を含む地域であり、丘陵地では豊かな環境を有する住宅地や緑が広がり、多様な機能が集積する立川や八王子などの核都市がにぎわいを見せる。また、大学、研究機関、先端産業などが数多く立地し、産学公の連携が進みつつあるとともに、消費地への近接性を活かした農業も行われるなど、多様な機能を持つ。これら機能の集積とセンター・コアのほか神奈川、埼玉、山梨などとの近接性を活かしながら、独自の魅力ある発展が期待される地域である。

##### ゾーンの将来像

- ・核都市や生活拠点が育成され、また、首都圏中央連絡道路（圏央道）などの都県境を越えた環状方向の広域的なネットワーク形成により、都市間の連携が一層強化され、地域の活力が生み出されている。
- ・情報通信技術を活用した産学公の連携の強化や多摩に住む豊富な人材のネットワークなどによる多様なビジネス・産業機能が育成されるとともに、核都市周辺の交通網の整備も行われ、核都市などを中心に自立した都市圏が形成されている。
- ・敷地内の緑化を促進することによって骨格的な緑と連続したネットワークを形成し、環境負荷の低減、環境との共生を図り緑豊かな都市環境を形成することを目的とした環境形成型地区計画などにより、自然と調和した質の高い良好な居住環境が形成されるとともに、丘陵地、森林などが保全・育成されている。
- ・震災時に都心等の都市機能をバックアップする機能を備え、東京の都市全体としての防災性が向上している。
- ・農地は、自然的環境としての都市の豊かさを支える資源として、また、産業としての

- 農業を振興する視点からも、都市づくりの中で積極的に保全・活用されている。
- ・骨格的な水と緑の軸となる多摩川や狭山丘陵、多摩丘陵などの緑地が、このゾーン全体を支える大きな水と緑のネットワークを形成している。

#### 自然環境保全・活用ゾーン

##### ゾーンの特性

本ゾーンは、西多摩地域の山間部を中心とした地域及び伊豆諸島、小笠原諸島からなる。多摩山間部は、豊かな自然が残された森林を有し、隣接県の山間部と一体となって水や環境を保全し、人々の憩いを創出するなど多様な役割を担っている。また、島しょ地域は豊かな海洋資源と独自の文化を持ち、自然体験型の観光などを求め、観光客などが来訪する。

##### ゾーンの将来像

- ・豊かな自然を活かした東京圏のレクリエーションゾーンが形成されている。
- ・豊かな自然が東京圏全体の環境を支える重要な水と緑の骨格として位置付けられ、野生生物の保護や生息地の保全、さらには地域の人々の生活などにも配慮しつつ、自然環境の保全が図られている。
- ・森林の保全に果たす林業の役割を踏まえ、都民との連携による森林の保全・利用が図られている。
- ・伊豆諸島や小笠原諸島では、豊富な海洋資源を活かした観光振興が強化され、空港・港湾等を基盤として、島それぞれの独自の文化や気候・風土に立脚した暮らしが充実し、地域が活性化している。
- ・マリンスポーツのできる美しい海や南国情緒あふれる自然と、そこで営まれる生活・文化など、豊富な観光資源が活用され、長期滞在型リゾートとして、多くの観光客が訪れている。
- ・島ごとに特色ある農水産物、伝統や生産者の創意工夫によって開発された加工品などが、島の特産品として店先を彩り、観光客を楽しませている。
- ・空港・港湾機能や幹線道路、水道などの都市施設の整備及び情報通信技術の進展などにより、医療、教育などの生活利便性の向上が図られている。

### (3) 多摩地域における都市づくりの進め方の概略的方向

「都市づくりビジョン」が示す将来像を多摩地域で実現していくために、それぞれ地域の持つ特性、課題を踏まえながら、展開すべき主要な都市づくり施策について、多摩地域全体を視野に入れつつその概略的方向を以下に示す。

- ・核都市広域連携ゾーンに存在する立川、八王子の中心市街地をはじめとする核都市では、東京圏において広域的な中心性を持ち、連携・交流の要となる拠点として、市街地再開発事業や都市開発諸制度を活用して、業務・商業機能等の立地を積極的に誘導するとともに、居住機能との調和を図りながら、業務・商業等多様な機能の導入を図る。
- ・交通結節点などに位置し、商業・業務、文化、生活サービス機能など既存の集積がみられる地区では、市街地再開発事業や地区計画制度による計画的な整備・誘導や、都市開発諸制度の活用等により、業務・商業等の多様な諸機能の集積など、土地利用の高度化を誘導し、地域における拠点性の向上を図る。
- ・都市環境再生ゾーンの鉄道駅周辺や、核都市の周辺などにみられる、建築物が密集し、道路をはじめとする基盤の整備が不十分な地区では、街区再編まちづくり制度の活用等により市街地の再編・整備を図り個性豊かで魅力のある一体的街並みの実現をめざす。
- ・低層住宅地については、地区の特性により、環境形成型地区計画、生産緑地地区等を活用して、ゆとりある緑豊かな環境の保全又は形成を図る。
- ・土地区画整理事業などによりすでに基盤整備がなされ良好な市街地が形成された地区では、地区計画等により良好な環境の維持・保全を図る。

## 4 青梅都市計画区域の都市の将来像

### (1) 本都市計画区域の特性

本区域は東京都西部に位置し、核都市広域連携ゾーンと自然環境保全・活用ゾーンに属する。

区域の約7割が緑豊かな山地で占められており、南部を多摩川が貫流して段丘状の地形を作り、中心部から東部へ扇状地を形成し武蔵野台地へと広がっている。西部は標高1000メートル近い山々が連なり、秩父多摩甲斐国立公園の一角を占める。北部には荒川水系の成木川、黒沢川、北小曾木川が流れ、谷沿いに平地が連なっている。本区域は、早くから集落が発達し、江戸時代には石灰、木材、織物などの産業が活況を極めるとともに、青梅街道の宿場町としても栄えた。明治27年には立川・青梅間に鉄道が開通し、東京中心部との交通利便性が高まった。

市街地は、南北を丘陵地、山地にはさまれた多摩川の段丘面から扇状地にかけて形成されており、特に東青梅駅から東は、都市基盤の整った市街地が広がっている。全

体に住宅主体の市街地と農地とが混在する土地利用であるが、旧青梅街道沿い、河辺駅周辺にまとまった商店街が存在する。また、東部には大規模な工場用地が集中し、先端産業や研究開発などの企業が集積している。

本区域では青梅街道と吉野街道が東西の道路交通の軸となってきたが、近年首都圏中央連絡道路（圏央道）青梅インターチェンジが供用され、核都市としての本区域のポテンシャルが高まりつつある。なお、青梅市は、第4次首都圏基本計画において業務核都市に位置づけられている。

## （2）本都市計画区域の持つ課題

本区域は、秩父多摩甲斐国立公園に属する山地、丘陵地や、多摩川の渓谷など豊かな自然環境に恵まれている。この自然環境を守り育てるとともに、独自の魅力ある歴史と文化を活かした、特徴ある都市の形成を図るべきである。

旧青梅街道沿いに連なる古くからの文化の蓄積が感じられる伝統ある市街地と、東部の新しい市街地が、それぞれの個性を活かしながら発展し、核都市にふさわしい自立的で活力のある都市の実現につなげていかなければならない。

本区域の道路網は、東西方向が主体である。交通量に比べ幅員が狭く、生活道路への通過交通流入など、交通の円滑化、歩行者の安全確保の面で十分でない。

## （3）本都市計画区域の将来像

本区域の豊かで変化に富む自然環境を守り育てるとともに、歴史と文化の優れた資源を活かし、豊かな自然環境の中で、都市的な生活が享受できる、他の区域にない特徴ある都市空間を形成する。

旧青梅街道沿いに連なる文化の蓄積が感じられる伝統ある市街地と、近年開発が進む東部の新しい市街地が、それぞれの個性を活かしながら発展し、核都市にふさわしい自立的で活力ある暮らしやすい都市の実現を図る。

青梅街道とそれに並行する東西方向の道路を交通量に見合った幅員に拡張することにより、幹線道路間のネットワークを整備し、円滑な自動車交通の実現を図る。

また、圏央道の開通により都県境を越えた環状方向の連携を強化し、自然・歴史・文化と産業集積を活用した、核都市としての拠点性を高める。

また道路や公園、駅などの公共空間のバリアフリー化や住環境整備などを進め、誰にとっても住みやすくやさしいまちづくりをめざす。

## 第2 区域区分の有無および区域区分を定める際の方針

### 1 区域区分の有無

青梅都市計画区域は、都市計画法第7条第1項第1号イに基づき、区域区分を行う。

### 2 区域区分の方針

#### (1) 市街化区域及び市街化調整区域に配置されるおおむねの人口及び産業の規模

本区域の将来におけるおおむねの人口を次のとおり想定する。

区分	年次	2000年	2015年
都市計画区域内人口		141 千人	おおむね 149 千人
市街化区域人口		132 千人	おおむね 140 千人

(注) 市街化区域内人口は、保留された人口を含むものとする。

本区域における産業の規模を次のとおり想定する。

区分	年次	2000年	2015年
生産規模	工業出荷額	8,299 億円	11,804 億円
	卸小売販売額	2,156 億円	2,523 億円
就業構造	第一次産業	1 千人 (1.4%)	1 千人 (1.4%)
	第二次産業	23 千人 (39.8%)	24 千人 (34.8%)
	第三次産業	34 千人 (58.8%)	44 千人 (63.8%)
	計	58 千人 (100%)	69 千人 (100%)

#### (2) 市街化区域のおおむねの規模及び現在市街化している区域との関係

本区域における産業の見通しに基づき、かつ市街化の現況及び動向を勘案し、2015年時点で市街化している区域及び当該区域に隣接しおおむね10年以内に優先的かつ計画的市街化を図るべき区域を市街化区域とすることとし、市街化区域の概ねの規模を次のとおり想定する。

年次	2015年
市街化区域面積	おおむね 2,183 ha

(注) 市街化区域面積は、2015年時点における人口の保留フレームに対応する市街化区域面積を含まないものとする。



## 第3 主要な都市計画の決定の方針

### 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

核都市にふさわしい、広域的な拠点機能を強化する。そのためには、中心市街地において既存の集積を活かしながら、個性ある業務・商業地としての機能強化を図り、活力ある自立性の高い都市構造の形成をめざす。また、区域西部を中心に広がる豊かな自然環境を、魅力ある広域的資源として保全・育成するなど、本区域の特性を十分に活かした自然と都市機能とが調和した秩序ある土地利用を図る。

それとともに、区域内の住民の生活を支える都市として、職住近接を可能とする産業集積や生活利便施設を誘導し、自立的な都市の活力と良好な生活環境や景観を備えた都市として、合理的かつ適正な土地利用を推進する。

このため、「東京における土地利用に関する基本方針」(平成14年3月東京都都市計画審議会答申)に基づくなど、政策誘導型都市づくりの視点を重視して土地利用に関する都市計画を定める。

#### 1 主要用途の配置の方針

##### (1) 核都市

青梅駅、東青梅駅、河辺駅の周辺地区は、本区域の中心市街地であり、一体となって核都市の整備エリアとなっている。それぞれの駅周辺地区の特性を活かしつつ、核都市にふさわしい業務・商業機能や文化機能、住民の生活を支える各種サービス機能など、各種の機能を各地区で分担する。

青梅駅周辺地区は、伝統的な街並みの保全や観光商業の振興等による商店街の活性化を図るとともに、快適な歩行者空間を確保し、周辺の丘陵地、多摩川沿いの自然資源も含めた周遊性の高い、歩いて楽しいまちづくりをめざす。

東青梅駅周辺地区は、住民や来訪者の生活を支える公共・公益施設の集約により、利便性の向上と、核都市にふさわしい街並みの形成を図る。

河辺駅周辺地区は、住民の生活を支える活力ある商業・業務施設の集積をめざすとともに、区域東部に集中する先端技術産業の支援機能を中心に、文化・交流、医療など複合的機能の集積を図る。

また、3地区をつなぐ幹線道路沿道に、生活環境と調和した既存の商業機能の維持、育成を図り、3地区が一体となった中心市街地の形成を促す。

##### (2) 生活中心地

その他の鉄道駅周辺は、近隣住民の日常生活を支える生活中心地と位置づけ、商店街やコミュニティインフラの維持育成に努め、拠点性の強化を図る。

### (3) 特徴ある複合市街地

- ・ 中心市街地のうち、青梅駅周辺地区の業務・商業地の周辺など、古くから市街化された地域では、住宅を中心とする中密度の市街地の形成をめざす。良好な居住環境確保、伝統的市街地の景観維持の視点から、絶対高さ制限の導入を検討する。
- ・ 多摩川沿いなどに、旧来から点在する地場産業の小規模工場と住宅とが混在する地域がみられる。この地域は、用途転換の動向等を踏まえて、職住近接の複合市街地の維持を図る地区、住宅市街地への転換をめざす地区に区分し、それぞれにふさわしい土地利用誘導、基盤整備を計画的に進める。

### (4) 工業地

- ・ 東部の工業団地を中心とする地域は、工業及び関連事業所等の集積及び良好な操業環境の形成を図る。
- ・ 圏央道青梅インターチェンジ周辺については、優れた交通結節機能を活かした物流機能等の導入を検討する。

### (5) 住宅地

- ・ 中心市街地では、既存の中心市街地の街並みとの調和に留意しながら、都市基盤整備にあわせて高水準の共同住宅の立地を誘導する。これにより、都市の利便と豊かな自然環境の双方を享受できる、質の高い住宅の供給とともに、中心市街地の活性化を促すことにより、まちの空洞化を防ぎ、暮らしとにぎわいのある拠点形成をめざす。
- ・ 多摩川上流地域及び霞川周辺地域などにおいては、自然環境との調和を重視した低密度、低層のゆとりとuringおいのある住宅地の形成をめざす。
- ・ 区域東部の土地区画整理事業が完了した市街地は、中密度の住宅地の形成をめざす。また、土地区画整理事業が完了していない地区は、居住環境や景観などの視点から、絶対高さ制限などの導入を検討する。
- ・ 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する。

## 2 市街地における建築物の密度構成に関する方針

- ・ 中心市街地のうち、青梅駅周辺の商業業務地は、伝統的な商店街の街並みと調和した高密度の利用とし、それ以外の地区では計画的な整備を前提に中密度の利用とする。
- ・ 生活中心地及び幹線道路沿いの商業業務地及び複合市街地については、地区特性及び隣接する住宅地との調和に配慮しながら、居住機能と複合した低密度または中密度の利用とする。
- ・ 中心市街地内の住宅地は、都市施設の適正な整備を前提に、中密度の利用とする。

- ・区域東部の新しい市街地のうち、土地区画整理事業が完了した地区については、中密度の利用を基本とする、
- ・その他の住宅地は低密度の利用とし、良好な住環境の形成を図る。
- ・工業地については、原則として中密度の利用とする。

注)ここでの密度の数値は、商業系市街地にあつては、概ね、高密度とは容積率 500%以上、中密度とは容積率 300~400%、低密度とは容積率 200%以下、住宅・工業系市街地にあつては、概ね、高密度とは容積率 300%以上、中密度とは容積率 150~200%、低密度とは容積率 100%以下を想定している。

### 3 良好な住宅ストック形成の方針

- ・中心市街地の空洞化を防ぎ、自立的な都市としての市街地の活力を維持するために、中心市街地及び周辺部において良質な住宅を誘導する。
- ・本区域の特徴である身近な自然や、歴史的・文化的資源を活かすとともに、自然景観と調和した良好な都市景観の形成、生活利便施設の適正な配置など、住宅の供給と合わせて、快適な住環境の実現をめざす。
- ・高齢社会に対応した住宅のバリアフリー化の推進と福祉施策とを連携させながら、災害に強い住宅と道路や公園などの公共施設の整備など、住環境の整備を進める。
- ・公的住宅建て替え時に高齢者や障害者に配慮した住宅の確保、民間事業者に対するバリアフリー型住宅の整備に関する指導・助言などにより、人にやさしい住宅の整備をめざす。
- ・自然エネルギーの活用、省資源、自然環境との調和を図る環境共生型住宅の普及や敷地内緑化の促進など、環境に配慮した住宅の整備をめざす。

### 4 市街地において特に配慮すべき土地利用の方針

本区域のめざす市街地像に向けた、政策誘導型の都市づくりを土地利用の面から進めていくために、特に配慮すべき事項に関する方針を明らかにする。

方針実現のため、地区毎の整備の方向性、地域の持つ固有な課題を明らかにしたうえで、適切な都市機能更新、良好な住宅地の維持・育成、良好な都市景観の形成などを行うため、地区計画制度など土地利用に関わる諸制度を積極的に活用し、望ましい市街地像実現に向けた土地利用の誘導を図る。

#### (1) 土地の高度利用に関する方針

青梅駅周辺地区は、居住機能の高度な集積を計画的に誘導するとともに、既存の商業集積との調和に配慮しつつ中核拠点にふさわしい多様な機能を誘導し、中心市街地としての活力の維持を図る。また、東青梅駅、河辺駅の各周辺地区で業務・商業機能、生活支援機能の集積を進め、各地区の連携により核都市にふさわしい中心市街地の形

成を図る。

## **(2) 市街地の機能更新に関する方針**

- ・周辺の環境や景観と調和する秩序ある健全な都市環境の形成をめざし、地区毎の特性を踏まえながら、用途地域等の見直しや絶対高さ制限の指定、地区計画及び特別用途地区等の導入を検討する。
- ・区域東部の工業団地など、今後も引き続き工業地としていく地区においては、現行の特別用途地区の指定を維持しながら良好な操業環境の維持、育成に努める。

## **(3) 居住環境の改善又は維持に関する方針**

- ・不燃化や道路等の整備が不十分な中心市街地について、既存の街並みの保全に留意しつつ計画的改善を行い、安全性の向上と良好な生活環境の形成を図る。
- ・長淵・霞川周辺・梅郷地区など、市街化の進行に比べて道路などの生活基盤の整備が遅れている地区については、良好な市街地環境の形成を図るため、地区計画等による地区特性に応じた土地利用の規制・誘導や、土地区画整理事業をはじめとする面的な整備事業の導入を検討する。

## **(4) 市街化区域内の緑地又は都市の風致の維持に関する方針**

- ・市街化区域内に残された緑地、農地、水系、崖線など地域の環境資源を積極的に保全し、それらを活かしたまちづくりを推進する。また、良好な自然環境を有する土地については、緑地保全地区等の指定を検討するとともに、地区計画などを積極的に活用し、自然的環境と調和した豊かな都市の風致の維持を図る。
- ・豊かな自然に囲まれた本区域の景観を特徴づける丘陵地の景観保全に資するため、風致地区制度の活用を努める。

# **5 市街化調整区域の土地利用の方針**

## **(1) 優良な農地との健全な調和に関する方針**

霞川沿いに位置する霞水田地区については、水田、畑地として利用されており、優良農地として保全に努める。

## **(2) 災害防止の観点から必要な市街化の抑制に関する方針**

本区域の西部、北部に位置する急峻な地形を有する森林地域については、多摩川・黒沢川・成木川等に対する重要な保水機能を持つことから、その育成保全に努める。

浸水危険区域、河川の流下能力に著しい影響を及ぼす地区や、急傾斜地崩壊危険区域に指定された地区、崖崩れの恐れのある地区については、市街化の抑制に努める。

### **( 3 ) 自然環境形成の観点から必要な保全に関する方針**

秩父多摩甲斐国立公園、霞丘陵風致地区等の山地、丘陵地及び多摩川とその崖線緑地は、直接自然と親しみ利用する空間として、今後ともその保全に努める。

### **( 4 ) 秩序ある都市的土地利用の実現に関する方針**

本区域内の市街化調整区域については、市街地の無秩序な拡大を抑制するため、市街化区域及び市街化調整区域の設定方針等に基づき計画的な整備が行われることが確実な土地の区域を除いて、原則として現状を維持していくこととする。

市街化調整区域内で用途地域が指定されていない区域では、許可に基づき建築行為が行われる際にも適正な土地利用の実現を図られる様、周辺と調和した容積率、建ぺい率の指定を行う。

圏央道青梅インターチェンジ周辺地区については、本区域の健全な発展と秩序ある土地利用に向けて、農林業との十分な調整を行いながら、物流機能等の導入を踏まえた市街地整備について検討を進める。

区域北部の成木川、黒沢川など、中小河川沿いの既存集落は、河川などの自然環境の保全に努めるとともに、農林業との十分な調整を行いながら快適な生活環境を創出する。ための基盤整備を進める。



## 都市施設に関する都市計画の決定の方針

### A 交通施設の都市計画の決定の方針

#### 1 基本方針

東京圏の発展を図る『環状メガロポリス構造』を実現するには、東京圏における環状方向の都市と都市の結びつきを重視して交通網の整備等を進め、人・モノ・情報の流れを円滑にしていくことが重要である。

そのため、特に環状方向の広域幹線道路の整備を進めるとともに、道路・鉄軌道などの交通施設を体系的に整備・更新し、速達性に優れ、かつ安全性・信頼性が高く、快適で環境負荷の少ない交通ネットワークを形成する。

また、あわせて交通機関相互の乗継ぎの円滑化（シームレス化）とバリアフリー化の推進により、人と環境にやさしい交通サービスを実現する。

整備に当たっては、道路、鉄軌道、その他の交通施設の適切な役割分担のもと、「TDM(交通需要マネジメント)東京行動プラン」に基づくTDM施策等の展開と合わせ、相互に連携が図られた21世紀にふさわしい交通体系の実現を図る。

本区域を含む多摩地域の共通の課題として、多摩地域の自立都市圏としての都市機能強化が求められており、多摩地域の主要都市間の連携を図る幹線道路網の整備が不可欠となっている。

そのため、首都圏中央連絡道路（圏央道）及び東京外かく環状道路（外環）の整備を促進して、広域的な道路ネットワークの形成を図るとともに、調布保谷線等南北道路の重点的な整備を進めて、環状方向の地域間連携の強化を図り、自立都市圏としての広域的な拠点性を高める。

こうした基本的な方針に基づき、本区域および本区域を含む多摩地域の交通体系について次の取り組みを進め、適正な都市機能の確保及び安全で快適な都市空間の確保に努めるものとする。

#### (1) 骨格的交通基盤の整備

##### 道 路

- ・東京圏の広域的な連携を強化し、多摩地域の自立的な発展を図るため、広域的な自動車交通を担う自動車専用道路や都市の骨格となる幹線街路を整備するとともに、市街地の住環境を向上させるために、街区を構成する区画街路等を適切に配置するなど、秩序ある道路体系を構築する。
- ・自動車交通を円滑に処理する道路ネットワークの整備を行うとともに、歩行者や自転車利用者等にとって、安全で快適な空間を確保するための道路の整備を図る。さらに、遊歩道と公園の連携などにより、都民がジョギングなどを行い、健康づくりに利用できる施設としての整備について検討を行なう。

- ・立体交差等による踏切の解消、橋梁の整備、交差点の改良、交通安全施設の整備などにより、安全で円滑な交通の流れを確保する。
- ・良好な地域環境の創出に向け、沿道環境に配慮した道路整備を図り、安全で快適なまちづくりを進める。
- ・歩行者専用道等においては、快適な通行の用に供し、良好な都市環境、都市景観の形成を図るため、緑化等に配慮して整備を進める。

#### **交通広場（駅前広場等）**

- ・鉄道とバス等との乗り継ぎの利便性を確保するための交通結節機能に加えて、人々の交流や、都市の景観形成、公共サービス等の情報提供、防災活動の拠点等といった都市の広場機能を確保するための施設の整備を図る。

#### **駐車場**

- ・道路交通を円滑化し、都市機能を維持向上させるために、都市計画法に基づく駐車場整備地区や都市計画駐車場の決定等による駐車施設の計画的な整備を図る。

#### **鉄軌道**

- ・多摩地域の主要都市間の連携と利便性の向上を図り、また、区部との機能分担・連携に向けた交通機能の強化を図るため、鉄軌道の整備を促進する。
- ・踏切解消により、道路交通の円滑化と安全性の向上を図る。

### **（２）人と環境にやさしい交通サービスの実現**

- ・道路の整備に当たっては、街路樹などの植栽の効果的配置や「東京都福祉のまちづくり条例」等に基づくバリアフリー化の推進などに取り組み、『見て美しい』『歩いて楽しい』『使って便利』空間形成を進め、アメニティーや景観を重視するまちづくりを促進する。また、地域の景観軸となる魅力とうるおいあるシンボリックな道路を整備し、生活環境の形成を図る。

#### **《歩行者空間の整備と自転車交通への対応》**

- ・道路整備と合わせた歩行者空間の充実を図る。また、駐輪場の計画的な確保など自転車利用も含めた総合的なネットワークの形成について検討する。

#### **《快適な都市環境の形成》**

- ・歩行者空間の整備にあたっては、市街地開発事業や地区計画制度の活用など、景観や緑の創出による快適な都市環境の形成に配慮した整備を図る。

#### **《高齢者・障害者等への配慮》**

- ・段差の解消や幅員の確保など、高齢者・障害者をはじめ誰もが安全で快適に移動できる歩行者空間の整備を促進する。
- ・鉄道駅でのエレベーター、エスカレーターを設置やノンステップバスの導入など、「高齢者、身体障害者等の公共交通機関を利用した移動の円滑化の促進に関する法律」（交通バリアフリー法）に則し、公共交通機関のバリアフリー化を図るととも

に、道路標識の大型化など交通施設のユニバーサルデザインの観点からの整備を図る。

## 2 整備水準の目標

おおむね20年後の都市施設の整備水準の目標は次のとおりである。

### (1) 道路

年次	2000年	2025年
東京都内を走行する自動車の混雑時平均旅行速度	21 km/h	30 km/h

### (2) 鉄軌道

年次	2002年	2025年
東京圏の鉄道の平均混雑率	180%	150%

(参考) 鉄道混雑率の指標：混雑率180% 身体は触れ合うが、新聞は読める状態  
混雑率150% 肩が触れ合う程度で、新聞が楽に読める状態

## 3 主要な施設の配置の方針

### (1) 道路

- ・核都市をはじめとする、多摩地域の主要都市間の連携強化を図るとともに、各都市から中央自動車道(中央道)、圏央道等への円滑なアクセス確保を図る。
- ・道路の都市計画を定める際には、広域的な道路網との整合はもとより、土地利用や他の都市施設との十分な連携のもとに、自動車専用道路、幹線街路、区画街路及び特殊街路を適切に組み合わせることにより都市計画道路網を形成するよう配置する。

これらの基本的な考え方に加え、地形、地質等の自然条件、市街地の形態や現況の土地利用、あるいは保全すべき自然環境、歴史的環境等の社会的条件を踏まえて、以下の方針により都市計画を定める。

#### 自動車専用道路

自動車専用道路は、都市間高速道路を国の計画に適合しつつ国土レベルの広域的な自動車交通を処理するように適切に定めるとともに、大都市等においては、都市高速道路を、幹線街路と連携して広域的な交通や都市内の交通を適切に処理することができるよう配置する。

他の道路との接続は、専用の出入路において広域的な自動車交通を適切に分担するよう接続する道路及び接続位置を定める。この場合、できる限り交通機能として規格の高い幹線街路と接続すべきであり、区画街路とは接続しないこととする。また、他の都市計画道路とは立体交差とする。

## 幹線街路

幹線街路は、特に多様な機能を有していることから、次のとおりさらに区分して計画することが望ましく、これらの役割分担した道路が適切に組み合わせられるよう配置することにより円滑な交通処理、良好な市街地環境の形成、災害時の防災性の向上等を図る。

幹線街路は、自動車専用道路とも区画街路とも接続することができるが、自動車専用道路とはできる限り交通機能として規格の高い幹線街路と接続することが望ましく、また、区画街路と接続する場合には区画街路を極力集約して接続する。

幹線街路については、極力右折車線等を考慮した幅員とする。四車線以上の幹線街路が相互に交差するものについては、原則として立体交差とする。

### 主要幹線街路

主要幹線街路は、都市の拠点間を連絡し、自動車専用道路と連携し都市に出入りする交通及び都市内の枢要な地域間相互の交通を集約して処理できるよう適切に配置する。また、主要幹線街路は、特に高い走行機能と交通処理機能を有し、都市構造に対応したネットワークを形成するよう計画する。

### 都市幹線街路

都市幹線街路は、都市内の各地区又は主要な施設相互間の交通を集約して処理することができるよう適切に配置する。特に市街地内においては、主要幹線街路、都市幹線街路で囲まれた区域内から通過交通を排除し良好な環境を保全するよう適切に配置する。

### 補助幹線街路

補助幹線街路は、主要幹線街路又は都市幹線街路で囲まれた区域内において、当該区域の発生又は集中する交通を集約し適正に処理することができるよう、また区域内において良好な都市環境を実現するため区域内を通過する自動車交通の進入を誘導しないよう配置する。

- ・ 青梅3・4・4号新青梅街道線をはじめとする幹線道路網の整備を推進し、隣接する都市との結びつきを強化する。

### 区画街路

区画街路は、適切な規模、形状の街区を形成するとともに、幹線街路等で囲まれた区域内に発生又は集中する交通を円滑に集散するよう、また区域内を通過する自動車交通の進入を誘導しないよう配置する。

### 特殊街路

特殊街路に相当する歩行者専用道については、住宅地や商業地等における平面的な歩行者専用道、駅周辺部における立体的な歩行者専用道（ペDESTリアンデッキ、地下道等）等が考えられ、歩行者の交通の動線と整合を図るとともに、車道との交差を

なるべく避け、あるいは立体交差を行い、他の道路の歩道や区画街路、公共交通と連携して歩行者交通のネットワークを形成するよう配置する。

## **(2) 交通広場(駅前広場等)**

- ・鉄道駅周辺においては、交通機能の結節点として各交通機関の円滑な動線処理を行うため、駅前広場の整備に努め、安全な歩行空間の確保を図る。

## **(3) 駐車場**

- ・市街地中心部の東青梅駅などの鉄道駅周辺地区においては、道路交通の円滑化と交通安全性の向上ならびに都市の活性化に寄与する駐車場の計画的な配置と整備を促進する。



## B 下水道及び河川の都市計画の決定の方針

### 1 基本方針

水は、人間を含めた生態系にとって良好な環境形成のための大切な要素であり、生活にゆとりやうるおいを与える資源でもある。また良好な都市環境を維持し、持続的発展を可能とする都市づくりには、環境に対する負荷の少ない循環型社会を形成する必要がある。そのため、「東京都水循環マスタープラン」に基づき、良好な水循環を形成するため、以下の4つの基本理念を踏まえて施策を展開する。

環境に与える負荷が小さい水循環の創造

人と自然の共生を育む水循環の形成

都市における効率的な水循環の構築

平常時の豊かで快適な水循環と異常・災害時の安全な水循環の実現

- ・河川、下水道の整備及び流域における雨水の流出抑制対策の総合的な推進により、水害の危険から都民の生命と暮らしを守るとともに、うるおいある水辺の形成や自然環境の保全と回復を図る。
- ・都市部を流れる河川の流域において、著しい浸水被害のおそれがある地域について、特定都市河川流域としての、総合的な浸水被害対策を検討する。

#### (1) 下水道

- ・本区域の下水道については、「多摩川・荒川等流域別下水道整備総合計画」に基づき、流域関連公共下水道の整備を促進し、公共用水域の環境保全に努める。

#### (2) 河川

- ・本区域の河川については、都市の安全性と快適な環境を確保するため、総合的な治水対策を推進し、公園等と一体になった河川の整備と下水の高度処理水等の活用、あわせて河川を持つ環境機能の向上及び保全を図り、水辺に親しめるような安全で快適な水辺空間の創出を図る。
- ・河道などの整備を推進し、水害の危険から都民の生命と財産を守る。

#### (3) 流域貯留・浸透施設

- ・本区域における治水水準の向上を図るため、下水道、河川の整備とあわせて、流域貯留・浸透事業を推進する。
- ・雨水流出を極力抑制するため、流域貯留・浸透施設を普及促進し、積極的な整備を推進する。
- ・浸水被害が発生している地域においては、雨水排水施設の整備を進めるとともに、流域における雨水浸透域の保全や雨水貯留浸透施設の整備を重点的に進め、浸水被害の解消を図る。

## 2 整備水準の目標

おおむね20年後の都市施設の整備水準は次のとおりである。

### (1) 下水道

- ・下水道普及率100%の整備を図る。
- ・雨水対策について、公共下水道としての施設の整備を促進する。

### (2) 河川

- ・本区域内中小河川の1時間50mmの降雨に対する治水安全度達成率100%概成を図る。

## 3 主要な施設の配置の方針

### (1) 下水道

#### 下水道施設の整備

- ・本区域の下水道は、流域下水道及び流域関連公共下水道からなっている。「多摩川・荒川等流域別下水道整備総合計画」に基づき、計画的な施設整備を促進する。

### (2) 河川

- ・本区域の河川においては、下流との整合を図りながら、1時間50mmの降雨に対応できるよう河道などの整備を進める。また、治水対策とあわせ、景観、親水性、生態系の保全・再生など環境面に配慮し、うるおいある川づくりを進めていく。

### (3) 流域貯留・浸透施設

- ・雨水の流出抑制と地下還元を図るため、総合治水の観点及び「水の有効利用促進要綱」に基づき、公共・公益施設及び大規模民間施設の新築・改築時に雨水流出抑制施設の設置を促進する。あわせて、一般住宅についても雨水貯留・浸透施設の普及を図る。

## 4 主要な施設の整備の目標

おおむね10年以内に整備する主な施設は次のとおりとする。

### (1) 下水道

青梅市公共下水道、多摩川上流雨水幹線

### (2) 河川

霞川

## C その他主要な都市施設等の都市計画決定の方針

### 1 基本方針

本区域における今後の人口動向等を勘案し、快適で文化的な都市生活と機能的な都市活動の向上を図るために長期的視点に立ち必要な公共施設の確保に努める。

### 2 主要な施設の整備の方針

#### (1) ごみ処理施設

人口動向等を勘案し、生活様式や都市活動の多様化に対応したごみ処理施設およびリサイクル施設の整備により、ごみの減量化、再資源化を図る。

#### (2) 小・中学校

人口動向等を勘案し、児童・生徒数の変動にあわせた余裕教室の有効利用や地域特性に即した適正配置を図る。

#### (3) その他の中核的施設

生涯教育活動、高度な文化教育活動に関する欲求の高まり及び市民意識の多様化に対応し、多摩地域の都民相互の交流と交歓を深める多摩文化ホールの整備について検討する。

多摩西部地域を対象とする広域的な流通業務拠点の形成について検討する。

#### (4) 一団地の住宅施設

一団地の住宅施設の都市計画が指定されている大規模な住宅団地においては、地域に必要な道路、公園の整備や緑の保全など骨格的な事項を定めた上で、原則として一団地の住宅施設の都市計画を廃止し、周辺地区の状況も勘案した地区計画への移行を促進する。

## 市街地開発事業に関する都市計画の決定の方針

### 1 主要な市街地開発事業の決定の方針

市街地開発事業により、都市基盤の整備や質の高い計画的な住宅地の整備などを行い、地域の活性化や職住近接を図り、地域の魅力を一層高めていく。市街化調整区域内では、農林漁業との十分な調整を図りつつ事業を進めるものとする。

#### (1) 拠点の整備

青梅駅、東青梅、河辺駅周辺地区は、本区域の中心市街地として、既存の商業施設、公共・公益施設の集積及び立地条件を活かして多様な機能の拡充を図り、便利で魅力と活力あるまちづくりをめざす

青梅・東青梅・河辺駅周辺地区において、本区域の中心市街地として、核都市、生活中心地としての位置づけを強化する。

#### (2) 安全な市街地の整備

狭あい道路や防災性の低い建築物が多い既成市街地において、良質な住まいと安全な住環境の形成に努め、災害に強い都市づくりを進める。

災害時の避難場所や避難経路となる公園や道路の整備、これらの周辺や沿道建築物の耐震・耐火性能の強化や緑化などを図る。

#### (3) 快適な居住環境の整備

既成市街地においては、周辺の環境や景観と調和するように、秩序ある健全な居住環境の形成をめざし、地区特性や住民の意向をふまえながら、従来からの用途地域等のほかに、絶対高さ制限や地区計画、特別用途地区の導入を検討し、建築物の規模、用途などをきめ細かく誘導する。

また、青梅・長淵・霞川周辺・梅郷地区など、市街化の進行に比べて道路などの生活基盤の整備が遅れている地区については、良好な市街地環境の形成を図るため、それぞれの地区特性に応じた土地利用の規制手法(地区計画など)や土地区画整理事業などの面的な整備事業の導入について検討する。

#### (4) 自然や歴史・文化などの環境を活かした整備

青梅駅周辺地区をはじめとする既成市街地において、社寺、古民家、町家、庭園や橋梁、石積、隧道などの歴史・文化資源や、市街地を囲む山地、丘陵地や多摩川などの自然資源を活かしながら、個性的で魅力ある街なみの創出を図る。

## 自然的環境の整備又は保全に関する都市計画の決定の方針

### 1 基本方針

#### (1) 本区域の特徴

本区域は、関東山地と武蔵野台地が接するところに位置し、山岳地、丘陵地、扇状台地の地形からなっている。西部の山地は秩父多摩甲斐国立公園の一角を担い、多摩川と一体となって優れた自然環境・景観を形づくっている。

市街地は、西部を関東山地が、北部は霞丘陵が、南部は長淵丘陵に囲まれ、その台地のなかを東西に多摩川が貫流し、平坦な台地には、農地や平地林が残り豊かな自然環境に恵まれた地区を形成している。

多摩川水系と成木川、黒沢川、霞川などの荒川水系による河川の豊かな自然環境に恵まれているとともに、古い歴史をもつ、史跡や名所も豊富である。

#### (2) 基本方針

本区域では、優れた自然環境や景観、歴史的特性を踏まえた都市づくりを進めるため「豊かな自然とふれあえるうるおいにみちたまち」づくりを目標とし、青梅を特徴づける豊かな自然を守り育て、まちにゆとりとうるおいをもたらす緑の基盤づくりを基本方針とし、隣接する福生、秋多の各都市計画区域や、西多摩、埼玉などとの連携を図りながら骨格的な水と緑をつくり出す。また、骨格の網目の中は、緑の基本計画による地域のネットワークを充実・強化することにより、区域全体の豊かな都市環境の創出を図る。

### 2 整備又は保全の水準

おおむね20年後の自然的環境の整備水準を以下のとおりとし、多摩地域全体のみどり率80%を維持していく。

#### (1) 緑地の確保水準

2025年までに、緑地の都市計画区域に対する割合をおおむね70%確保することを目標とする。なお、ここで言う緑地とは、公園緑地等の都市施設とする緑地（都市公園、海上公園、条例公園等）、緑の環境を将来にわたり保全すべき区域（社寺境内地、民間遊園地、公開性のある大学・病院、公開空地等）、制度により保全する緑地（緑地保全地区、生産緑地地区等）である。

#### (2) 公園緑地等の都市施設とする緑地の目標水準

2025年までに、公園緑地等の都市施設とする緑地を本区域内人口一人当たりおおむね20㎡確保することを目標とする

### (3) 緑地保全地区の目標水準

2025年までに、緑地保全地区をおおむね15ha確保することを目標とする。

### 3 水と緑の骨格を形成する緑地の配置の方針

#### (1) 環境保全系統(都市環境の改善と生態系を育む自然地の保全、回復)

山林、河川の水系、崖線に残存する斜面緑地、伝統的・文化的遺産として価値の高い緑地及び農地等で構成する。

このため、広域的な環境保全系統に関わる緑地として、西部の関東山地を位置付け、秩父多摩甲斐国立公園を配置し、また、霞丘陵に風致地区、長淵丘陵に羽村草花丘陵自然公園を配置するとともに、多摩川と多摩川の河岸段丘にある良好な自然地の保全を図る。なお、市街地においては、平地林等の自然地の保全に努める。

#### (2) 防災系統(安全・安心の基礎となる緑地の形成)

火災拡大防止のために多摩川等の線的緑地の活用を図り、工業団地には緩衝緑地を配置する。

また、都市基幹・住区基幹公園等の均衡ある配置による避難場所の確保を図るとともに、相互を結ぶ避難経路の確保に努めるほか、農地についても防災空間としての活用を図る。

#### (3) レクリエーション系統(緑に関する都民の多様な需要に対応)

レクリエーション需要の増大と多様化に対処するため、週末レクリエーション拠点として自然公園・総合公園を配置する。

自然公園は、青梅市西部から奥多摩町に続く一帯を秩父多摩甲斐国立公園とするほか、長淵丘陵の東端部に、羽村草花丘陵自然公園を配置する。

また、地域及び日常のレクリエーション需要に対応する都市及び住区基幹公園は、防災上の拠点を合わせた配置の均衡を図る。

なお、多摩川、霞川等に配置される線的な緑地は、レクリエーション及び日常生活活動における利用を図る。

#### (4) 景観構成系統(都市の風致・景観の向上)

良好な景観づくりを進めるため、輪郭を形成する緑地として関東山地、霞・長淵等の丘陵地及び河川環境の骨格をなす多摩川を配置する。

また、市街地において連続性を有する多摩川の河岸段丘の崖線樹林の保全に努める。



## 4 実現のための都市計画制度適用の方針

### (1) 土地利用に関する方針

土地利用の面においては、自然環境の維持・保全を図り、美しい景観や緑豊かな都市環境を形成するため、地区計画や都市開発諸制度の活用とともに、地域制緑地（法律や条例による土地利用規制等を通じて確保される緑地）を指定し、骨格となる緑とともに、民有地等の緑を含め、東京の緑の軸を形成していく。

#### 環境形成型地区計画の活用

民有地等の緑を含め環境形成型地区計画を活用することにより、道路、河川、公園緑地等と連動して緑の軸を形成していく。

#### 緑地保全地区等の指定

一団のまとまりをもつ樹林地・草地・水辺地及びこれら一体となった良好な自然環境を形成している土地、特に都市景観及び環境保全のうえからも重要な多摩川及び多摩川河岸段丘の緑地について保全に努める。

#### 風致地区の指定

市街地の背景となる丘陵地の景観保全に資するため、風致地区制度の活用を努める。

#### 農地を活かした都市環境の保全と積極的な活用

市街化区域の農地等について、緑地機能の評価とともに公共施設等の予定地としての機能に着目し、良好な都市環境の形成を図る農地等を生産緑地として、計画的に保全する。

また、市内の農地を安定的に維持していくため、土地区画整理事業などによる農地の保全と集約化を図るほか、小規模緑地の保全・回復等、きめ細かな施策を推進するため、都市計画手法のみならず、各種条例、開発要綱等の総合的な運用を図る。

### (2) 都市施設に関する方針

#### 公園緑地等の目標及び配置の方針

防災面からみて整備効果の高い公園、環境面から水と緑の骨格形成に効果的な公園の整備を優先してすすめる。また、公共施設等が廃止・移転・更新される場合には、それに合わせた新規指定を図る。

都市計画公園、緑地の指定にあたっては、緑の東京計画に基づくほか、緑の基本計画との整合を図りながら、適正な規模、配置を確保する。

#### 河川の整備に合わせた水と緑の骨格づくり

多摩川（下流部）、霞川を緑地として整備するとともに、多摩川河岸段丘等の緑地を保全することにより、水と緑の骨格の形成を図る。

#### 道路の整備に合わせた水と緑の骨格づくり

都市計画道路等の整備にあわせ、街路樹や植樹帯の設置を行う中で、市街地に残

る平地林の保全に努め、公園緑地等との緑のネットワーク化を図る。

### **(3) 市街地開発事業に関する方針**

身近に自然とふれあえる緑の空間である公園・緑地は、地域の特色を活かして、計画的に整備を進める。

## 都市防災に関する都市計画の決定の方針

### 1 基本方針

#### (1) 本区域の防災上の特徴

青梅駅、東青梅駅の周辺において、老朽建築物や木造建築物の密集度が高い地区があり、地震災害等による延焼を極力抑制するために、耐震・耐火建築物への建て替え、並びに不燃化の促進が求められる地域である。

延焼危険性が高いにもかかわらず、狭あい道路が多く大規模地震災害時に対し安全な避難活動が困難なため、積極的な道路整備を行う必要がある。

山地部においては、地震への備えに加え、崖崩れ等への対応についても配慮すべき地区が存在する。

#### (2) 基本方針

##### 火災・震災対策

- ・幹線道路沿道建築物の不燃化の促進及び幹線道路の整備や公園等の整備によりオープンスペースを確保するとともに、消防水利の整備を推進し、延焼の遅延、阻止を図る。
- ・人口集中地区に位置する避難場所については、避難場所の安全強化のため、周囲の不燃化等を図る。
- ・緊急避難時に使われる公園では、放送施設や視覚情報等によっても情報伝達が出来るように配慮するとともに、スロープや手すり等の整備により、高齢者、身体障害者が出入りしやすい環境を整える。
- ・避難場所への経路となる主要な道路沿線は、建築物の不燃化を促進し避難住民の安全を図る。
- ・市街地の防災性を高めるため、生産緑地等の活用を図る。
- ・急傾斜地及び擁壁の崩壊並びにブロック塀等の倒壊を防止し、その安全性を確保するための規制誘導を促進する。

##### 浸水対策

- ・河川や下水道の整備などにより、水害に対する安全性を確保するとともに、雨水貯留・浸透施設の設置を推進することにより、雨水の流出を抑制する。
- ・また、今後開発に伴う雨水流出増に対しては、放流先の河川整備状況等を勘案し、防災調整池の設置等必要な処置を講ずる。

### 2 整備水準の目標

#### (1) 火災・震災対策

- ・公共施設の整備に合わせて、避難場所までの徒歩距離を短縮する。

## **(2) 治水対策**

- ・ 1時間50mmの降雨に対応できるよう河川、下水道の整備を促進するとともに、雨水流出抑制施設を設置し、総合的な治水対策を推進する。

## **3 都市防災機能の配置の方針**

### **(1) 震災対策**

- ・ 公園の整備や周辺道路の不燃化により、避難場所に至る円滑な避難経路の確保を図る。
- ・ 震災時の同時多発的 화재や市街地大火などに備え、河川などの消防水利の確保、道路整備の促進、公園などの消防活動拠点の確保などを進める。

### **(2) 治水対策**

- ・ 河川と下水道の整備及び雨水貯留・浸透施設の設定により、都市の安全性を確保する。
- ・ 浸水被害の状況を踏まえた緊急性の高い箇所から、河川や下水道の整備により、水害に対する安全性を確保し、雨水貯留・浸透施設の設定を促進する。
- ・ 局所的集中豪雨への対応として、下水道管きよの整備により、一部地域への雨水集中の抑制を図る。

## **4 実現のための都市計画制度適用の方針**

### **(1) 災害に強い都市構造の形成**

- ・ 災害時の避難場所や避難経路とする公園や道路の整備にあわせて、これらの周辺や沿道の耐震・耐火化、緑化などを進める誘導策を検討する。

### **(2) 水害に強い都市づくり**

- ・ 河川、下水道の整備を促進するとともに、雨水流出抑制施設を設置し、総合的な治水対策を推進する。
- ・ 貯留・浸透施設の公共・公益施設への設置を推進する。
- ・ 雨水の流出を抑制するため、局所的集中豪雨への対応については、下水道管きよの整備や貯留施設の設定を行う。

## **5 都市防災機能の確保目標**

下記事項について、概ね10年以内の達成を目標とする。

### **(1) 震災対策**

市街地の3km圏毎に、広域避難場所を確保する。

## (2) 治水対策

区域内の中小河川について、1時間50mmの降雨に対処できるよう整備を推進する。

## その他都市計画の決定に関する方針

### A 都市景観に係る都市計画に関する方針

#### 1 基本方針

##### (1) 本区域の特徴

本区域は、秩父多摩甲斐国立公園の一角を担う御岳山・高水山をはじめとする山々や、多摩川などの溪流、まちを囲む緑豊かな丘陵、市街地の崖線などの雑木林、耕作された田畑など、豊かな自然が残されているが、一方、近年、採石事業や資材置場の発生などにより緑が失われ、また、中高層建築物等の建設によって自然環境や街並みなどの景観が徐々に変化してきており、良好な都市景観の形成が求められている。

##### (2) 基本方針

本区域の東部が属する核都市広域連携ゾーンでは、骨格的な水と緑の軸となる多摩川や狭山丘陵、多摩丘陵などの緑地による、ゾーン全体を支える大きな水と緑のネットワークの形成のうえで、農地の保全による美しい農業景観と市街地の調和したまちづくりをすすめるほか、環境形成型地区計画等の活用により、緑あふれる優れた街並み景観の形成を図り、質の高い住宅地の整備等の推進をめざしている。また、西部の自然環境保全・活用ゾーンでは、国立公園の一角を担う山々や、まちを囲む緑豊かな丘陵、多摩川などの溪流、良好に維持された田畑など豊かな自然の風景が残されており、ハイキングコースや川辺の散策路の整備などによる自然環境の活用を推進していく。

本区域では、東京全体の景観の骨格となる景観基本軸や多摩の山地と多摩の丘陵の景観域に位置づけられており、これらの景観形成の方針や市が進める施策等とも連携し、景観の整った街並みや良好な居住空間としての景観形成を図ることにより、本区域の特性を活かした景観の形成を推進する。

さらに、東京のしゃれた街並みづくり推進条例に位置づけられた、街並み景観づくり制度等を活用し、都民等の意欲と創意工夫を活かした都市づくりを推進し、個性豊かで魅力のあるしゃれた街並みを形成する。

#### 2 都市景観の形成に関する方針

東京都景観条例に基づく景観基本軸等の指定による良好な景観形成の誘導や、東京都屋外広告物条例などによる景観の保全とともに、次の各施策を展開し、多摩川の自然景観の保全や青梅宿の街並み形成などをすすめていく。

##### (1) 「景観基本軸」、「景観域」に関する方針

景観づくりの拠点となる「景観基本軸」、地域性を踏まえた景観づくりを行う「景観域」は次のとおりとする。

[ 景観基本軸 ] 多摩川軸、 山岳軸、 丘陵地軸

[ 景観域 ] 多摩の山地、 多摩の丘陵

## ( 2 ) 土地利用に関する方針

地区計画や高度地区の絶対高さ制限の活用

既成市街地においては、周辺の環境や景観と調和するように、秩序ある健全な住宅・生活環境の形成をめざし、地区ごとの特性や住民の意向をふまえ景観基本軸の指定と連携しながら、地区計画や絶対高さ制限高度地区の導入を検討していく。

また、多摩川沿いの市街地については、自然環境や景観との調和を図るため、建物の高さなど土地利用の制限や景観に配慮するよう特別用途地区などの導入を検討する。

地域制緑地

多摩川流域における河岸段丘の崖線緑地の保全等に向けて緑地保全地区等の指定をすすめるとともに、干ヶ瀬緑地保全地区においては良好な樹林地の保持と急傾斜地の保全に努める。また生産緑地地区制度の活用により市街化区域内農地を保全し、良好な都市景観の形成を図る。

## ( 3 ) 都市施設に関する方針

市街地においては、公園緑地等の緑の拠点の整備を進めるとともに、街路樹や河川などを線的な緑で結ぶことにより、緑のもつ効果を高め都市にうるおいとやすらぎを与える景観の形成を図る。

## ( 4 ) 市街地開発事業に関する方針

市街地を囲む丘陵地等における開発にあたっては、自然環境や景観と適切なバランスをとった活用を図る。また、市街地からの景観に配慮し、斜面緑地などの自然環境資源との調和を図る。

## B 環境共生都市づくりに係る都市計画に関する方針

### 1 基本方針

#### (1) 本区域の特徴と現状

本区域では、良好な自然環境が豊富に残されているとともに、核都市として位置づけられている青梅を中心に利便性が高い都市生活が可能であるが、都市環境にうるおいをもたらす緑地率が下がってきている。一方、採石場の操業に伴い大型車の通行に起因した大気・騒音等の環境問題が発生している。また、主要幹線道路のボトルネックにより交通渋滞が発生し、環境悪化の原因となっている。さらに、今後も社会活動全般にわたる利用エネルギーの増大が予想され、地球環境問題への対応も迫られている。

#### (2) 基本方針

大気汚染、水環境問題対策の一層の強化充実を図り、区域内の環境改善に向けた施策を引き続き進めていくとともに、地球環境や東京圏全体の環境へ視野を広げ、良好な居住環境の実現及び環境と共生する都市の実現をめざして、環境負荷の少ない都市構造の形成、循環型都市づくり、区域内の環境改善策などを推進する。

### 2 環境共生都市づくりに関する方針

#### (1) 環境負荷の少ない都市構造

- ・都市基盤の整備状況など環境に配慮した上で、土地利用の効率化を図り、職住近接の実現や、多機能集約型の複合市街地の形成などにより、人や物の移動に伴う環境負荷の少ないコンパクトな都市形態の実現を図る。
- ・渋滞の原因となるボトルネックの解消などにより、自動車交通による環境負荷の低減を図る。
- ・公共・公益施設において太陽光発電など自然エネルギーの活用を図り、環境負荷の軽減を図る。
- ・環境に配慮した住宅の普及拡大や業務ビルにおけるエネルギー消費量の削減などにより温室効果ガスの抑制を図るとともに、建築物の長寿命化にも配慮し、環境負荷の低減を図る。
- ・中核拠点など高密度市街地における、地域冷暖房の導入による地域レベルでの環境保全、省エネルギーの可能性について検討する。
- ・都市施設の整備や市街地開発事業の実施に合わせた雨水浸透、貯留施設の設置などによる、雨水の有効利用や地表からの浸透率向上などにより、下水道などへのピーク時の流入雨水を平準化し、河川などへの負荷を軽減するとともに、都市における水循環を推進する。
- ・都民の健康と安全を確保する環境に関する条例(環境確保条例)や都市開発諸制度の

適切な運用などにより、屋上緑化や雨水浸透施設の設置を促進し、緑の創出や地下水の保全を図る。

- ・東京における自然の保護と回復に関する条例に基づき、一定規模以上の敷地面積での建築物の増改築等において、敷地及び屋上等の緑化を推進し、緑の持つ多面的機能を活用し、都市環境の改善を図る。
- ・事業実施に当たっては、必要に応じ計画段階から環境アセスメント制度を活用し、環境と調和した都市づくりを推進する。

## **(2) 循環型都市づくり**

- ・廃棄物処理計画に定められた施設、公的施設、公共的かつ広域的な処理を行う施設などについては、都市計画施設と位置付けることなどにより計画的整備を図るとともに、民間事業主体による産業廃棄物処理・リサイクル施設についても適切な配置を図る。
- ・資源循環の効率化のため、発生した建設廃棄物等の輸送環境や再資源化施設の整備などにより、首都圏全体での資源循環システム構築を図る。

## **(3) 区域内の環境改善**

- ・環境形成型地区計画の活用等により、良好な居住環境を実現し、区域内の環境改善を図る。
- ・自動車交通による騒音・振動を防止するため、道路構造の改善、沿道環境整備等の対策を総合的に推進する。