

## 青梅都市計画用途地域の変更（原案）

拠点整備部拠点整備課

# 都市計画の案の理由書

## 1 種類・名称

青梅都市計画用途地域

(青梅インターチェンジ北側地区地区計画関連)

## 2 理由

本地区は、首都圏中央連絡自動車道青梅インターチェンジの北側に隣接していることから、「東京都西南部の流通業務施設に関する整備方針」(平成20年5月)において、流通業務地区の候補地として位置づけられ、「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(令和3年3月)」において、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的形成することとされている。

さらに、「青梅市都市計画マスタープラン(平成26年5月)」では、広域交通の結節点としての利便性を生かし、土地区画整理事業による基盤整備を進め、物流を中心とした流通業務機能などの集積を図ることとしている。また、本地区の集团的農地は、「青梅市緑の基本計画(平成26年5月)」において、開発の際に計画的に緑を配置していく地域とされている。

これらの上位計画の基本事項を踏まえ、計画的に緑を配置していくとともに周辺の農地や住環境に配慮しつつ、広域交通の利便性を生かした物流拠点の形成を図るため、青梅インターチェンジ北側地区地区計画を決定することとなった。

このような背景を踏まえ、面積約50.1haの区域について、土地利用上の観点から検討した結果、用途地域を変更するものである。

# 青梅都市計画用途地域の変更（青梅市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

| 種類                   | 面積         | 容積率        | 建蔽率   | 距離の<br>限度 | 外壁の<br>後退<br>の限度 | 敷地面積<br>の最低<br>限度 | 建築物の<br>高さの<br>限度 | 備考   |
|----------------------|------------|------------|-------|-----------|------------------|-------------------|-------------------|------|
| 第一種<br>低層住居<br>専用地域  | 約 19.1 ha  | 以下         | 以下    | m         | m <sup>2</sup>   | m                 | %                 |      |
|                      | 4.1        | 5/10       | 3/10  | —         | —                | 10                | 0.8               |      |
|                      | 716.8      | 6/10       | 4/10  | —         | —                | 10                | 0.2               |      |
|                      | 59.8       | 8/10       | 4/10  | —         | —                | 120               | 10                | 31.8 |
|                      | 48.9       | 8/10       | 4/10  | —         | —                | 10                | 2.7               |      |
| 小計                   | 約 848.7 ha | 10/10      | 5/10  | —         | —                | 10                | 2.2               | 37.7 |
| 第二種<br>低層住居<br>専用地域  | 約 49.8 ha  | 以下         | 以下    | m         | m <sup>2</sup>   | m                 | %                 |      |
|                      | 14.2       | 10/10      | 5/10  | —         | —                | 10                | 2.2               |      |
|                      | 小計         | 約 64.0 ha  | 15/10 | 6/10      | —                | —                 | 10                | 0.6  |
| 第一種<br>中高層住居<br>専用地域 | 約 11.5 ha  | 以下         | 以下    | m         | m <sup>2</sup>   | m                 | %                 |      |
|                      | 1.7        | 10/10      | 4/10  | —         | —                | —                 | 0.5               |      |
|                      | 194.2      | 10/10      | 5/10  | —         | —                | —                 | 0.1               |      |
|                      | 155.3      | 15/10      | 6/10  | —         | —                | —                 | 8.6               |      |
|                      | 小計         | 約 362.7 ha | 20/10 | 6/10      | —                | —                 | —                 | 6.9  |
| 第二種<br>中高層住居<br>専用地域 | 約 49.9 ha  | 以下         | 以下    | m         | m <sup>2</sup>   | m                 | %                 |      |
|                      | 49.9       | 20/10      | 6/10  | —         | —                | —                 | 2.2               |      |
|                      | 小計         | 約 49.9 ha  |       |           |                  |                   |                   | 2.2  |
| 第一種<br>住居地域          | 約 131.4 ha | 以下         | 以下    | m         | m <sup>2</sup>   | m                 | %                 |      |
|                      | 163.0      | 15/10      | 6/10  | —         | —                | —                 | 5.8               |      |
|                      | 小計         | 約 294.4 ha | 20/10 | 6/10      | —                | —                 | —                 | 7.2  |
| 第二種<br>住居地域          | 約 20.4 ha  | 以下         | 以下    | m         | m <sup>2</sup>   | m                 | %                 |      |
|                      | 小計         | 約 20.4 ha  | 20/10 | 6/10      | —                | —                 | —                 | 0.9  |
| 準住居地域                | 約 — ha     | 以下         | 以下    | m         | m <sup>2</sup>   | m                 | %                 |      |
| 小計                   | 約 — ha     |            |       |           |                  |                   |                   |      |
| 田園<br>住居地域           | 約 — ha     | 以下         | 以下    | m         | m <sup>2</sup>   | m                 | %                 |      |
| 小計                   | 約 — ha     |            |       |           |                  |                   |                   |      |

| 種類         | 面積           | 容積率        | 建蔽率   | 距離の<br>限度 | 外壁の<br>後退<br>の限度 | 敷地面積<br>の最低<br>限度 | 建築物の<br>高さの<br>限度 | 備考    |      |
|------------|--------------|------------|-------|-----------|------------------|-------------------|-------------------|-------|------|
| 近隣<br>商業地域 | 約 14.9 ha    | 以下         | 以下    | m         | m <sup>2</sup>   | m                 | %                 |       |      |
|            | 94.7         | 20/10      | 8/10  | —         | —                | —                 | 0.7               |       |      |
|            | 小計           | 約 109.6 ha | 30/10 | 8/10      | —                | —                 | —                 | 4.2   | 4.9  |
| 商業地域       | 約 15.2 ha    | 以下         | 以下    | m         | m <sup>2</sup>   | m                 | %                 |       |      |
|            | 11.3         | 40/10      | 8/10  | —         | —                | —                 | 0.7               |       |      |
|            | 小計           | 約 26.5 ha  | 50/10 | 8/10      | —                | —                 | —                 | 0.5   | 1.2  |
| 準工業地域      | 約 130.1 ha   | 以下         | 以下    | m         | m <sup>2</sup>   | m                 | %                 |       |      |
|            | 132.3        | 15/10      | 6/10  | —         | —                | —                 | 5.8               |       |      |
|            | 小計           | 約 262.4 ha | 20/10 | 6/10      | —                | —                 | —                 | 5.9   | 11.7 |
| 工業地域       | 約 157.3 ha   | 以下         | 以下    | m         | m <sup>2</sup>   | m                 | %                 |       |      |
|            | 小計           | 約 157.3 ha | 20/10 | 6/10      | —                | —                 | —                 | 7.0   | 7.0  |
| 工業<br>専用地域 | 約 56.5 ha    | 以下         | 以下    | m         | m <sup>2</sup>   | m                 | %                 |       |      |
|            | 小計           | 約 56.5 ha  | 20/10 | 6/10      | —                | —                 | —                 | 2.5   | 2.5  |
| 合計         | 約 2,252.4 ha |            |       |           |                  |                   |                   | 100.0 |      |

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由：青梅インターチェンジ北側地区地区計画の決定に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、用途地域を変更する。

# 新旧対照表

( ) 内は変更箇所を示す。

| 種類                   | 容積率   | 建蔽率  | 距外壁の<br>限度 | 敷地の<br>最低積<br>の度 | 建築物の<br>高さの<br>限度 | 新旧対照面積表 |        |         |        |               |
|----------------------|-------|------|------------|------------------|-------------------|---------|--------|---------|--------|---------------|
|                      |       |      |            |                  |                   | 新       |        | 旧       |        | 増減<br>[ A-B ] |
|                      |       |      |            |                  |                   | 面積[ A ] | 比率     | 面積[ B ] | 比率     |               |
| 第一種<br>低層住居<br>専用地域  | 以下    | 以下   | m          | m <sup>2</sup>   | m                 | 約 ha    | 約 %    | 約 ha    | 約 %    | 約 ha          |
|                      | 5/10  | 3/10 | —          | —                | 10                | 19.1    | (0.8)  | 19.1    | (0.9)  |               |
|                      | 6/10  | 4/10 | —          | —                | 10                | 4.1     | 0.2    | 4.1     | 0.2    |               |
|                      | 8/10  | 4/10 | —          | 120              | 10                | 716.8   | (31.8) | 716.8   | (32.5) |               |
|                      | 8/10  | 4/10 | —          | —                | 10                | 59.8    | 2.7    | 59.8    | 2.7    |               |
| 小計                   | 10/10 | 5/10 | —          | —                | 10                | 848.7   | (37.7) | 848.7   | (38.5) |               |
| 第二種<br>低層住居<br>専用地域  | 以下    | 以下   | m          | m <sup>2</sup>   | m                 | 約 ha    | 約 %    | 約 ha    | 約 %    | 約 ha          |
|                      | 10/10 | 5/10 | —          | —                | 10                | 49.8    | (2.2)  | 49.8    | (2.3)  |               |
|                      | 15/10 | 6/10 | —          | —                | 10                | 14.2    | 0.6    | 14.2    | 0.6    |               |
| 小計                   |       |      |            |                  | 64.0              | (2.8)   | 64.0   | (2.9)   |        |               |
| 第一種<br>中高層住居<br>専用地域 | 以下    | 以下   | m          | m <sup>2</sup>   | m                 | 約 ha    | 約 %    | 約 ha    | 約 %    | 約 ha          |
|                      | 10/10 | 4/10 | —          | —                | —                 | 11.5    | 0.5    | 11.5    | 0.5    |               |
|                      | 10/10 | 5/10 | —          | —                | —                 | 1.7     | 0.1    | 1.7     | 0.1    |               |
|                      | 15/10 | 6/10 | —          | —                | —                 | 194.2   | (8.6)  | 194.2   | (8.8)  |               |
|                      | 20/10 | 6/10 | —          | —                | —                 | 155.3   | (6.9)  | 155.3   | (7.0)  |               |
| 小計                   |       |      |            |                  | 362.7             | (16.1)  | 362.7  | (16.4)  |        |               |
| 第二種<br>中高層住居<br>専用地域 | 以下    | 以下   | m          | m <sup>2</sup>   | m                 | 約 ha    | 約 %    | 約 ha    | 約 %    | 約 ha          |
|                      | 20/10 | 6/10 | —          | —                | —                 | 49.9    | (2.2)  | 49.9    | (2.3)  |               |
|                      |       |      |            |                  |                   | 49.9    | (2.2)  | 49.9    | (2.3)  |               |
| 第一種<br>住居地域          | 以下    | 以下   | m          | m <sup>2</sup>   | m                 | 約 ha    | 約 %    | 約 ha    | 約 %    | 約 ha          |
|                      | 15/10 | 6/10 | —          | —                | —                 | 131.4   | (5.8)  | 131.4   | (6.0)  |               |
|                      | 20/10 | 6/10 | —          | —                | —                 | 163.0   | (7.2)  | 163.0   | (7.4)  |               |
| 小計                   |       |      |            |                  | 294.4             | (13.1)  | 294.4  | (13.4)  |        |               |
| 第二種<br>住居地域          | 以下    | 以下   | m          | m <sup>2</sup>   | m                 | 約 ha    | 約 %    | 約 ha    | 約 %    | 約 ha          |
|                      | 20/10 | 6/10 | —          | —                | —                 | 20.4    | 0.9    | 20.4    | 0.9    |               |
|                      |       |      |            |                  |                   | 20.4    | 0.9    | 20.4    | 0.9    |               |
| 準住居地域<br>小計          | 以下    | 以下   | m          | m <sup>2</sup>   | m                 | 約 ha    | 約 %    | 約 ha    | 約 %    | 約 ha          |
|                      | —     | —    | —          | —                | —                 | —       | —      | —       | —      |               |
| 田園<br>住居地域<br>小計     | 以下    | 以下   | m          | m <sup>2</sup>   | m                 | 約 ha    | 約 %    | 約 ha    | 約 %    | 約 ha          |
|                      | —     | —    | —          | —                | —                 | —       | —      | —       | —      |               |

| 種類               | 容積率   | 建蔽率  | 距外壁の<br>限度 | 敷地の<br>最低積<br>の度 | 建築物の<br>高さの<br>限度 | 新旧対照面積表           |              |                   |              |               |
|------------------|-------|------|------------|------------------|-------------------|-------------------|--------------|-------------------|--------------|---------------|
|                  |       |      |            |                  |                   | 新                 |              | 旧                 |              | 増減<br>[ A-B ] |
|                  |       |      |            |                  |                   | 面積[ A ]           | 比率           | 面積[ B ]           | 比率           |               |
| 近隣<br>商業地域<br>小計 | 以下    | 以下   | m          | m <sup>2</sup>   | m                 | 約 ha              | 約 %          | 約 ha              | 約 %          | 約 ha          |
|                  | 20/10 | 8/10 | —          | —                | —                 | 14.9              | 0.7          | 14.9              | 0.7          |               |
|                  | 30/10 | 8/10 | —          | —                | —                 | 94.7              | (4.2)        | 94.7              | (4.3)        |               |
| 小計               |       |      |            |                  | 109.6             | (4.9)             | 109.6        | (5.0)             |              |               |
| 商業地域<br>小計       | 以下    | 以下   | m          | m <sup>2</sup>   | m                 | 約 ha              | 約 %          | 約 ha              | 約 %          | 約 ha          |
|                  | 40/10 | 8/10 | —          | —                | —                 | 15.2              | 0.7          | 15.2              | 0.7          |               |
|                  | 50/10 | 8/10 | —          | —                | —                 | 11.3              | 0.5          | 11.3              | 0.5          |               |
| 小計               |       |      |            |                  | 26.5              | 1.2               | 26.5         | 1.2               |              |               |
| 準工業地域<br>小計      | 以下    | 以下   | m          | m <sup>2</sup>   | m                 | 約 ha              | 約 %          | 約 ha              | 約 %          | 約 ha          |
|                  | 15/10 | 6/10 | —          | —                | —                 | 130.1             | (5.8)        | 130.1             | (5.9)        |               |
|                  | 20/10 | 6/10 | —          | —                | —                 | 132.3             | (5.9)        | 132.3             | (6.0)        |               |
| 小計               |       |      |            |                  | 262.4             | (11.7)            | 262.4        | (11.9)            |              |               |
| 工業地域<br>小計       | 以下    | 以下   | m          | m <sup>2</sup>   | m                 | 約 ha              | 約 %          | 約 ha              | 約 %          | 約 ha          |
|                  | 20/10 | 6/10 | —          | —                | —                 | (157.3)           | (7.0)        | (107.2)           | (4.9)        | 50.1          |
|                  |       |      |            |                  |                   | (157.3)           | (7.0)        | (107.2)           | (4.9)        | 50.1          |
| 工業<br>専用地域<br>小計 | 以下    | 以下   | m          | m <sup>2</sup>   | m                 | 約 ha              | 約 %          | 約 ha              | 約 %          | 約 ha          |
|                  | 20/10 | 6/10 | —          | —                | —                 | 56.5              | (2.5)        | 56.5              | (2.6)        |               |
| 小計               |       |      |            |                  | 56.5              | (2.5)             | 56.5         | (2.6)             |              |               |
| 合計               |       |      |            |                  |                   | 約 ha<br>(2,252.4) | 約 %<br>100.0 | 約 ha<br>(2,202.3) | 約 %<br>100.0 | 約 ha<br>50.1  |

## 変更概要

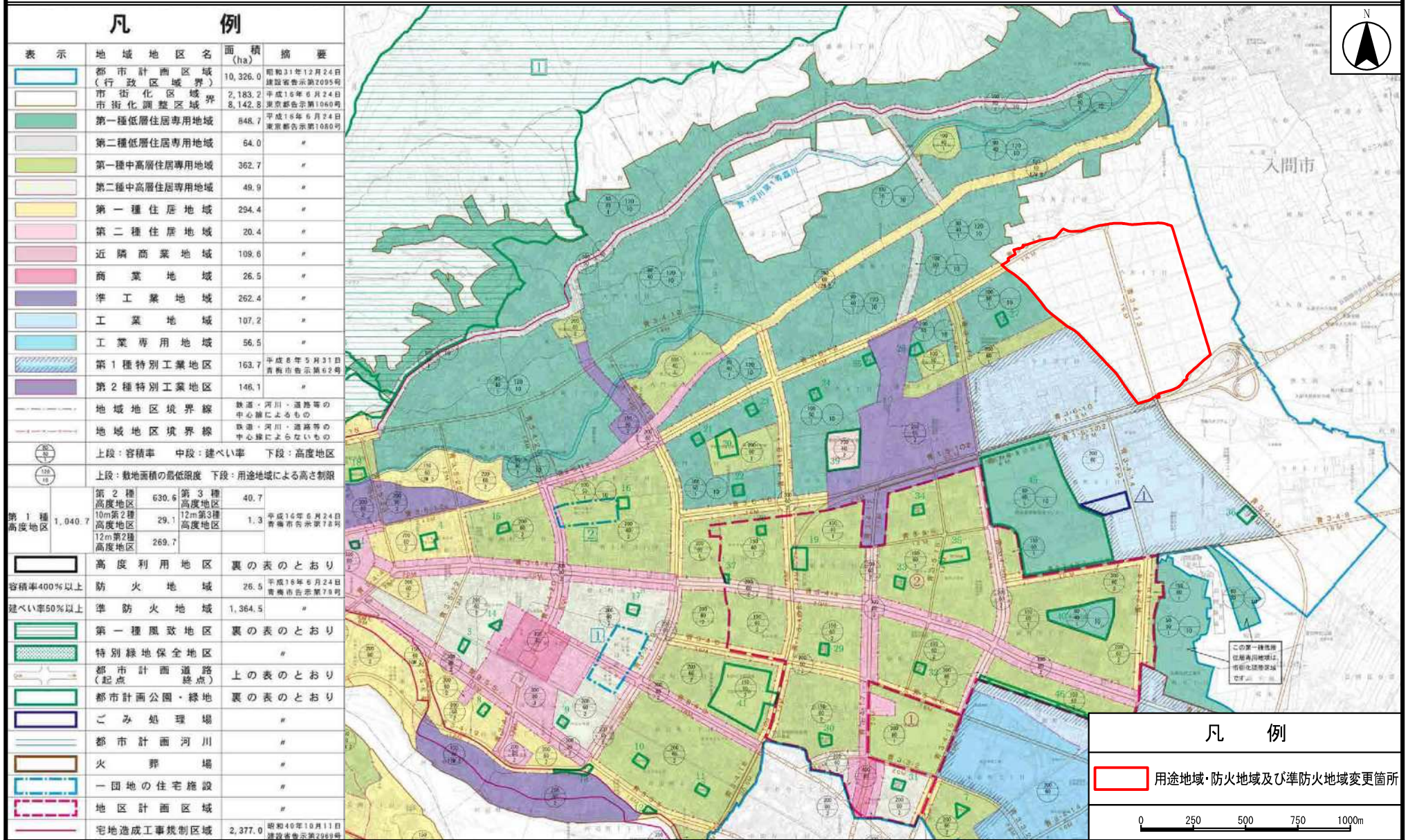
| 青梅都市計画用途地域  |      | 〔青梅市決定〕                         |           |                      |
|---|------|---------------------------------|-----------|----------------------|
| 変更箇所  | 変更前  | 変更後                             | 面積        | 摘要                   |
| 青梅市今井2丁目、4丁目<br>および5丁目各地内                               | 指定なし | 工業地域<br>建蔽率：60（%）<br>容積率：200（%） | 約50.1（ha） | 用途地域、建蔽率及び<br>容積率の変更 |
| 理由：青梅インターチェンジ北側地区地区計画の決定に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、用途地域を変更する。 |      |                                 |           |                      |

# 青梅都市計画用途地域 青梅都市計画防火地域及び準防火地域

# 総括図 総括図

〔青梅市決定〕

〔青梅市決定〕



「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1の地形図を利用して作成したものである。(承認番号)4都市基交第13号」  
 「(承認番号)4都市基街都第113号、令和4年7月4日」無断複製を禁ずる

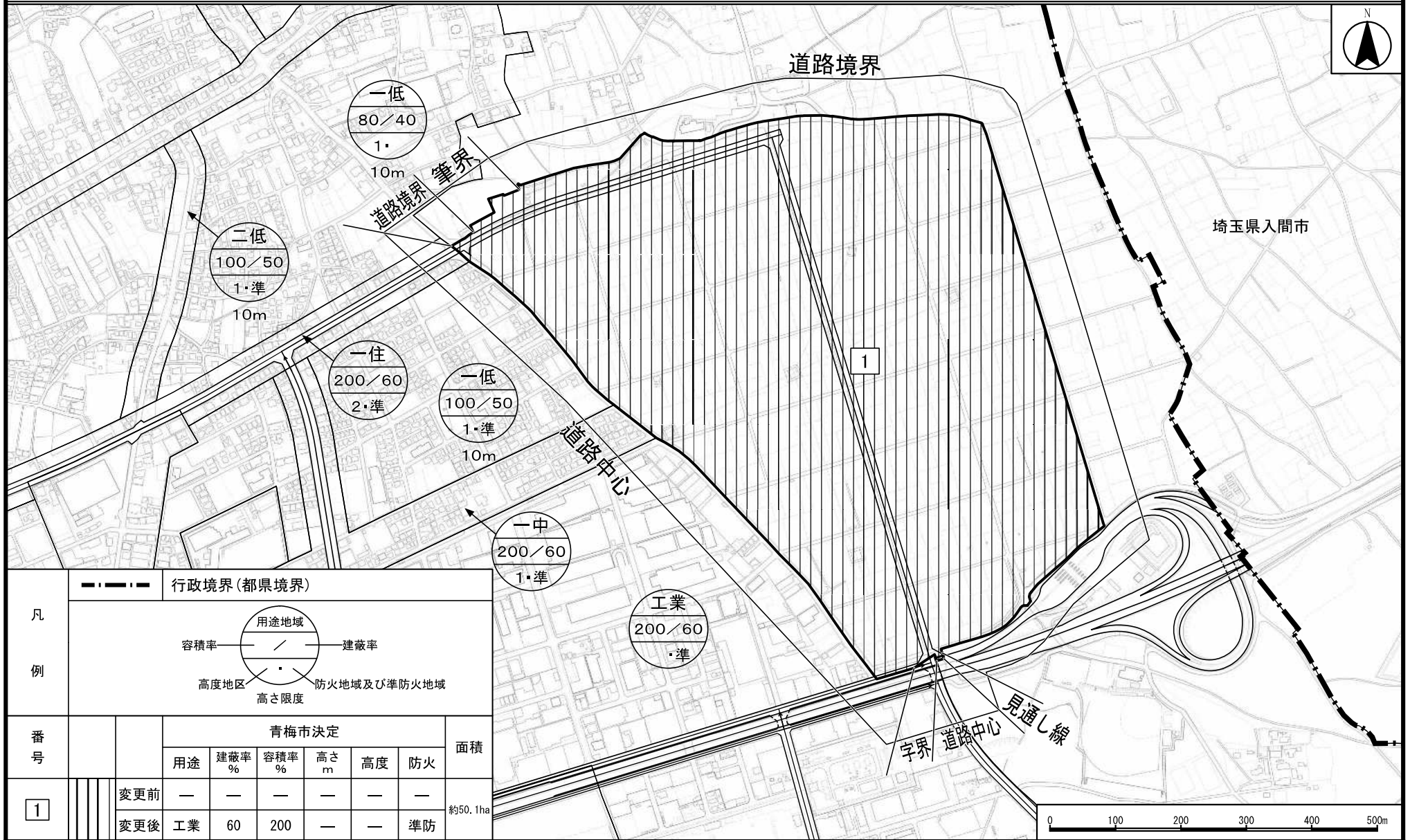


# 青梅都市計画用途地域 青梅都市計画防火地域及び準防火地域

# 計画図 計画図

〔青梅市決定〕

〔青梅市決定〕



|    |                    |       |       |             |     |    |         |
|----|--------------------|-------|-------|-------------|-----|----|---------|
| 凡例 | - - - - 行政境界(都県境界) |       | 用途地域  |             | 建蔽率 |    | 面積      |
|    | 容積率                | 高度地区  | 高さ限度  | 防火地域及び準防火地域 |     |    |         |
| 番号 | 青梅市決定              |       |       |             |     |    | 面積      |
|    | 用途                 | 建蔽率 % | 容積率 % | 高さ m        | 高度  | 防火 |         |
| 1  | 変更前                | —     | —     | —           | —   | —  | 約50.1ha |
|    | 変更後                | 工業    | 60    | 200         | —   | 準防 |         |

「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)4都市基交著第13号」  
 「(承認番号)4都市基街都第113号、令和4年7月4日」無断複製を禁ずる