

区域区分等の一斉見直しについて

1 背景

前回の区域区分等の見直し（平成16年度）から約18年が経過し、区域区分等の境界根拠としている地形地物の変更（変化）などが生じており、整合を図るため見直しの必要性が生じている。このため、区域区分の決定権者である東京都から令和2年1月24日付けで、都市計画法第15条の2第1項にもとづく区域区分の変更に関する原案作成依頼があった。

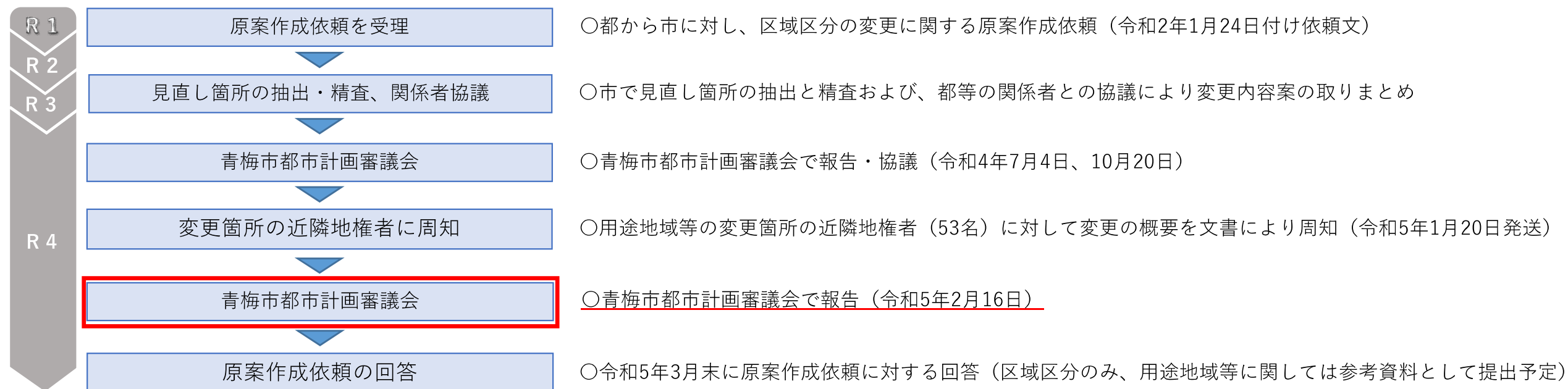
用途地域等については青梅市が決定権者であるが、都市計画の整合を図る観点から区域区分に合わせて見直しを進めている。

2 見直し対象と見直し項目

- 見直し対象
平成16年以降の地形地物の変更等にもとづく変更
- 見直し項目
 - (1) 都決定：区域区分
 - (2) 市決定：用途地域等（用途地域、高度地区、防火・準防火地域、特別用途地区）

3 これまでの経過

これまでの経過は以下のとおりである。



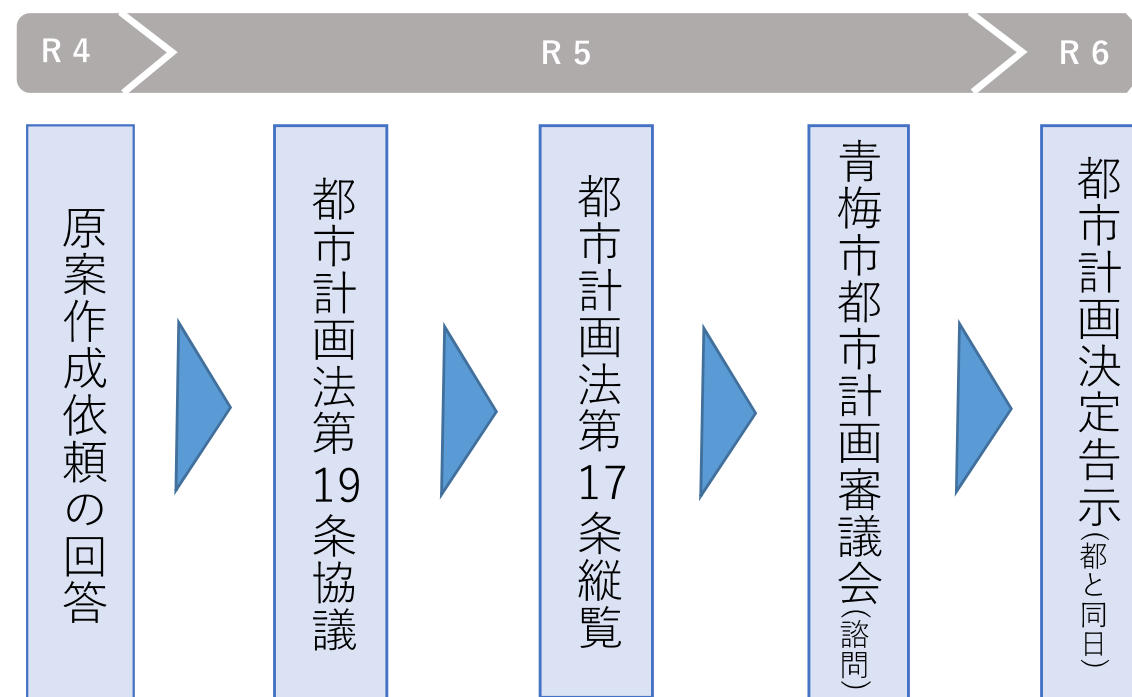
4 原案作成依頼に対する回答（検討結果）

- (1) 都決定：区域区分
⇒ 変更箇所なし、ただし議定図の背景図を最新の地形図に差し替えた図書を提出する。
- (2) 市決定：用途地域等（用途地域、高度地区、防火・準防火地域、特別用途地区）
⇒ 変更箇所が2箇所あり（別紙参照）、参考に市決定の図書についても都に提出する。

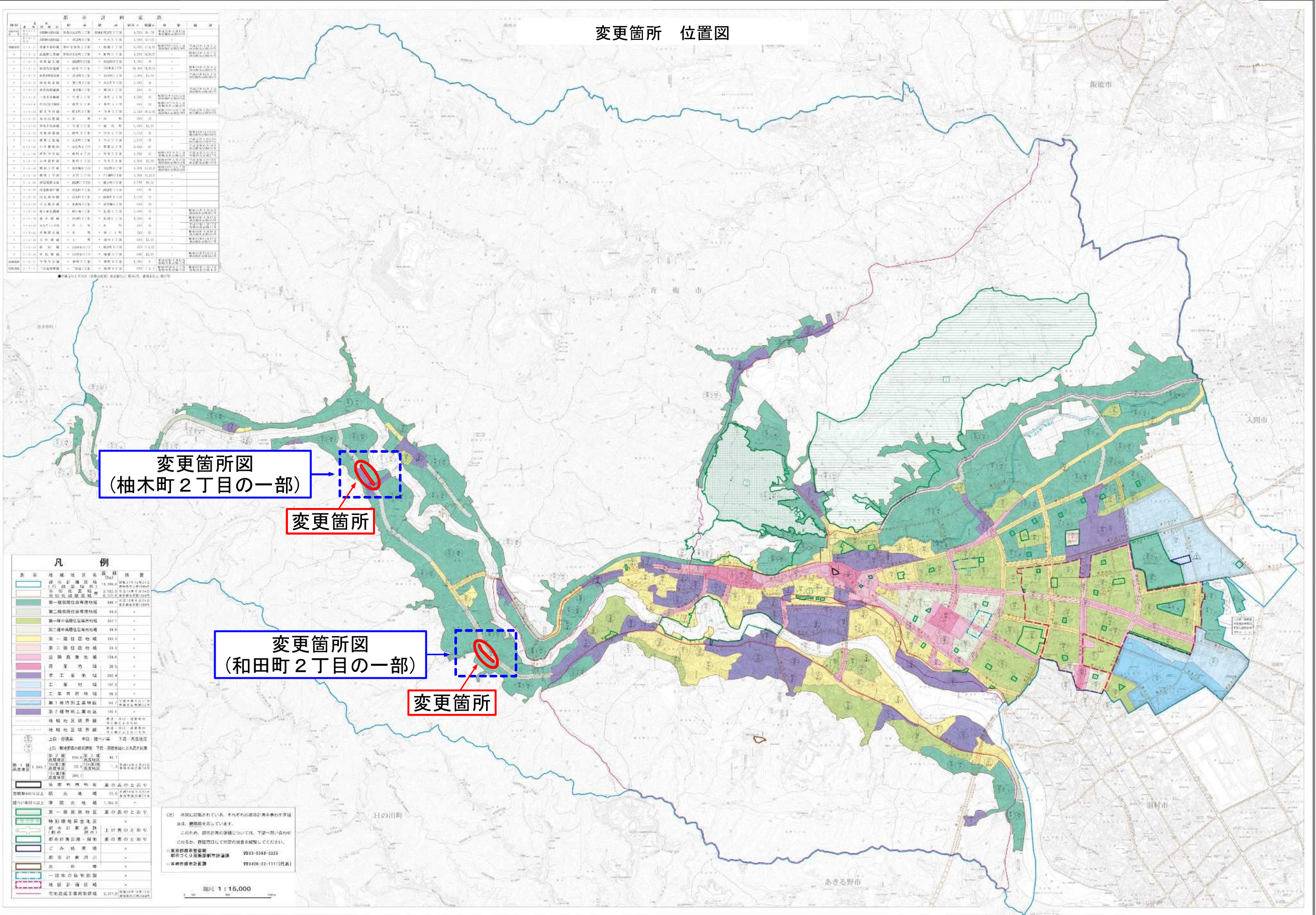
5 今後のスケジュール

令和5年3月に東京都に回答後は、青梅市が決定権者である用途地域等について右図のようなスケジュールで都市計画変更の手続きを進める。

なお、都市計画決定の時期は都決定の区域区分と同日に行う予定である。



変更箇所 位置図



種別	変更箇所	変更内容	面積	備考
第一種住居地域	柚木町 2丁目	第一種住居地域	1,234.56	
第二種住居地域	和田町 2丁目	第二種住居地域	2,345.67	
第三種住居地域	和田町 2丁目	第三種住居地域	3,456.78	
近隣商業地域	和田町 2丁目	近隣商業地域	4,567.89	
工業地域	和田町 2丁目	工業地域	5,678.90	
工業専用地域	和田町 2丁目	工業専用地域	6,789.01	
第一種工業地域	和田町 2丁目	第一種工業地域	7,890.12	
第二種工業地域	和田町 2丁目	第二種工業地域	8,901.23	
特別用途地域	和田町 2丁目	特別用途地域	9,012.34	
緑地	和田町 2丁目	緑地	10,123.45	
公園	和田町 2丁目	公園	11,234.56	
河川	和田町 2丁目	河川	12,345.67	
道路	和田町 2丁目	道路	13,456.78	
その他	和田町 2丁目	その他	14,567.89	

変更箇所図
(柚木町 2丁目の一部)

変更箇所

変更箇所図
(和田町 2丁目の一部)

変更箇所

凡 例

表示	地籍地区名称	面積
第一種住居地域	第一種住居地域	1,234.56
第二種住居地域	第二種住居地域	2,345.67
第三種住居地域	第三種住居地域	3,456.78
近隣商業地域	近隣商業地域	4,567.89
工業地域	工業地域	5,678.90
工業専用地域	工業専用地域	6,789.01
第一種工業地域	第一種工業地域	7,890.12
第二種工業地域	第二種工業地域	8,901.23
特別用途地域	特別用途地域	9,012.34
緑地	緑地	10,123.45
公園	公園	11,234.56
河川	河川	12,345.67
道路	道路	13,456.78
その他	その他	14,567.89

この地図は東京府第112号測量図(平成27年度)を参照したものである。[測量図番号]は、測量図番号である。
 (2) 境界は記載されている。それぞれの境界は、その境界線を示す。境界線は、境界線を示す。
 このため、境界線の正確性については、下図への問い合わせによる。詳細については、お問い合わせください。
 測量図番号: 東京府第112号測量図
 測量図番号: 東京府第112号測量図

縮尺 1:15,000



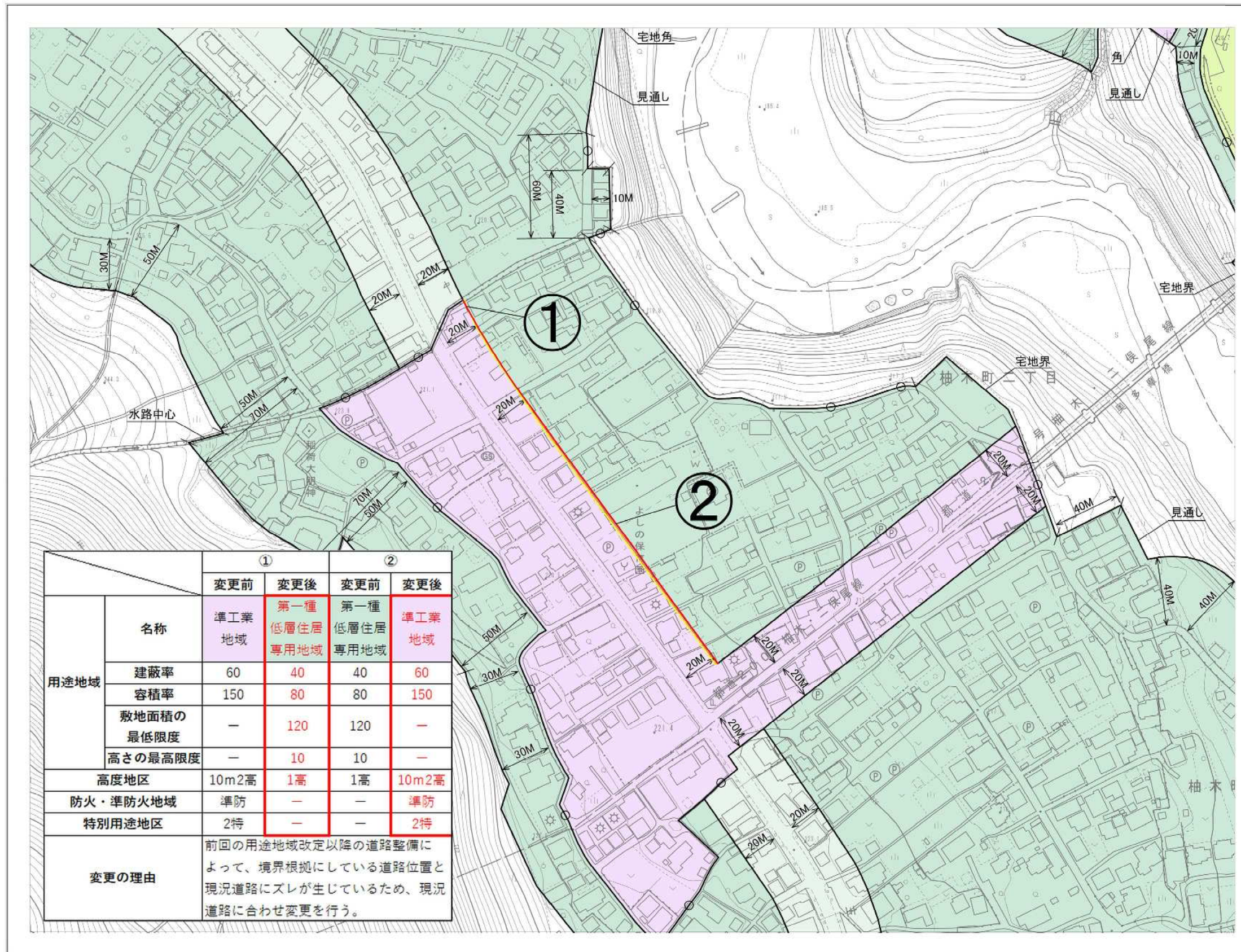
青
梅
市

この地図は東京府第112号測量図(平成27年度)を参照したものである。[測量図番号]は、測量図番号である。
 (2) 境界は記載されている。それぞれの境界は、その境界線を示す。境界線は、境界線を示す。
 このため、境界線の正確性については、下図への問い合わせによる。詳細については、お問い合わせください。
 測量図番号: 東京府第112号測量図
 測量図番号: 東京府第112号測量図



変更箇所図（柚木町2丁目の一部）

1:2,500



	①		②	
	変更前	変更後	変更前	変更後
用途地域	準工業地域	第一種低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域	準工業地域
建蔽率	60	40	40	60
容積率	150	80	80	150
敷地面積の最低限度	—	120	120	—
高さの最高限度	—	10	10	—
高度地区	10m2高	1高	1高	10m2高
防火・準防火地域	準防	—	—	準防
特別用途地区	2特	—	—	2特
変更の理由	前回の用途地域改定以降の道路整備によって、境界根拠にしている道路位置と現況道路にズレが生じているため、現況道路に合わせ変更を行う。			



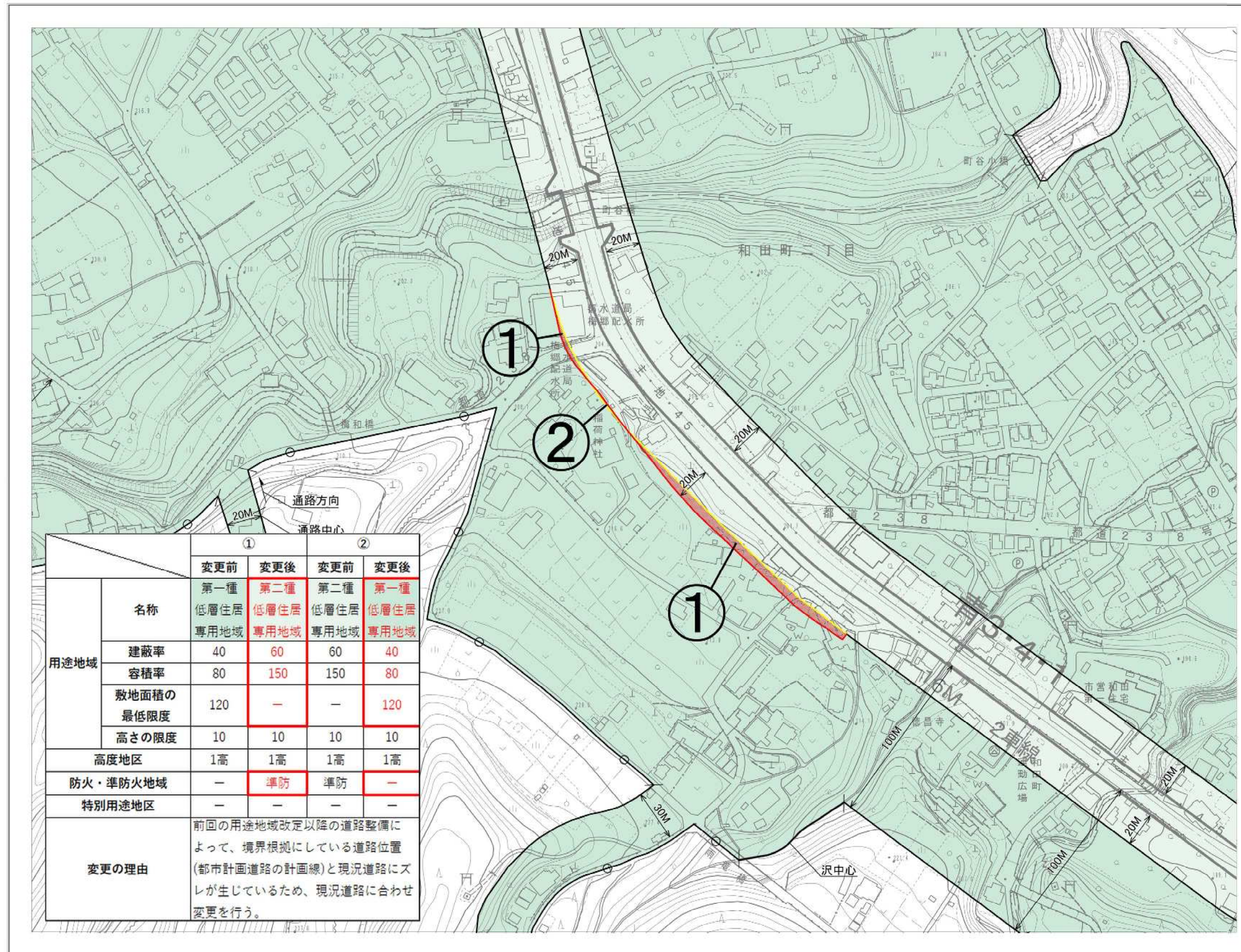
凡例			
	用途地域等の境界線（変更後）		準工業地域
	用途地域等の境界線（変更前）		第一種低層住居専用地域
	変更する区域		第二種低層住居専用地域

1:2,500

CONTR. BOARD OF THE PREFECTURE OF CHUGUO (MAY 1974) 1:2,500
 COM. BOARD OF THE PREFECTURE OF CHUGUO (MAY 1974) 1:2,500
 (MAY 1974) 1:2,500

変更箇所図（和田町2丁目の一部）

1:2,500



		①		②	
		変更前	変更後	変更前	変更後
用途地域	名称	第一種 低層住居 専用地域	第二種 低層住居 専用地域	第二種 低層住居 専用地域	第一種 低層住居 専用地域
	建蔽率	40	60	60	40
	容積率	80	150	150	80
	敷地面積の 最低限度	120	-	-	120
	高さの限度	10	10	10	10
	高度地区	1高	1高	1高	1高
	防火・準防火地域	-	準防	準防	-
	特別用途地区	-	-	-	-
	変更の理由	前回の用途地域改定以降の道路整備によって、境界根拠にしている道路位置（都市計画道路の計画線）と現況道路にズレが生じているため、現況道路に合わせて変更を行う。			

凡例

道路	第一種低層住居専用地域
第二種低層住居専用地域	
変更する区域	
用途地域等の境界線（変更後）	
用途地域等の境界線（変更前）	



1:2,500

凡例

用途地域等の境界線（変更後）	第一種低層住居専用地域
用途地域等の境界線（変更前）	第二種低層住居専用地域
変更する区域	