

青梅都市計画用途地域の変更（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 限度	外壁の 後退 の限度	敷地面積 の最低 限度	建築物の 高さの 限度	備考
第一種 低層住居 専用地域	約 19.1 ha	以下	以下	m	m ²	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 低層住居 専用地域	約 49.8 ha	以下	以下	m	m ²	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 中高層住居 専用地域	約 11.5 ha	以下	以下	m	m ²	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 中高層住居 専用地域	約 49.9 ha	以下	以下	m	m ²	m	%	
	49.9	20/10	6/10	—	—	—	2.2	
	小計	約 49.9 ha						2.2
第一種 住居地域	約 131.4 ha	以下	以下	m	m ²	m	%	
	163.0	15/10	6/10	—	—	—	5.8	
	小計	約 294.4 ha	20/10	6/10	—	—	—	7.2
第二種 住居地域	約 20.4 ha	以下	以下	m	m ²	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 ²	m	%	
小計	約 — ha	—	—	—	—	—	—	—
田園 住居地域	約 — ha	以下	以下	m	m ²	m	%	
小計	約 — ha	—	—	—	—	—	—	—

種類	面積	容積率	建蔽率	距離の 限度	外壁の 後退 の限度	敷地面積 の最低 限度	建築物の 高さの 限度	備考	
近隣 商業地域	約 14.9 ha	以下	以下	m	m ²	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 ²	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 ²	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 ²	m	%		
	小計	約 157.3 ha	20/10	6/10	—	—	—	7.0	7.0
工業 専用地域	約 56.5 ha	以下	以下	m	m ²	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 限度	敷地の 最低積 の度	建築物の 高さの 限度	新旧対照面積表				
						新		旧		増減 [A-B]
						面積[A]	比率	面積[B]	比率	
第一種 低層住居 専用地域	以下	以下	m	m ²	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 低層住居 専用地域	以下	以下	m	m ²	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 中高層住居 専用地域	以下	以下	m	m ²	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 中高層住居 専用地域	以下	以下	m	m ²	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 住居地域	以下	以下	m	m ²	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 住居地域	以下	以下	m	m ²	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	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
小計										
田園 住居地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
小計										

種類	容積率	建蔽率	距外壁の 限度	敷地の 最低積 の度	建築物の 高さの 限度	新旧対照面積表				
						新		旧		増減 [A-B]
						面積[A]	比率	面積[B]	比率	
近隣 商業地域	以下	以下	m	m ²	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	以下	以下	m	m ²	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	以下	以下	m	m ²	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	以下	以下	m	m ²	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 専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
小計	20/10	6/10	—	—	—	56.5	(2.5)	56.5	(2.6)	
合計						約 ha (2,252.4)	約 % 100.0	約 ha (2,202.3)	約 % 100.0	約 ha 50.1

変 更 概 要

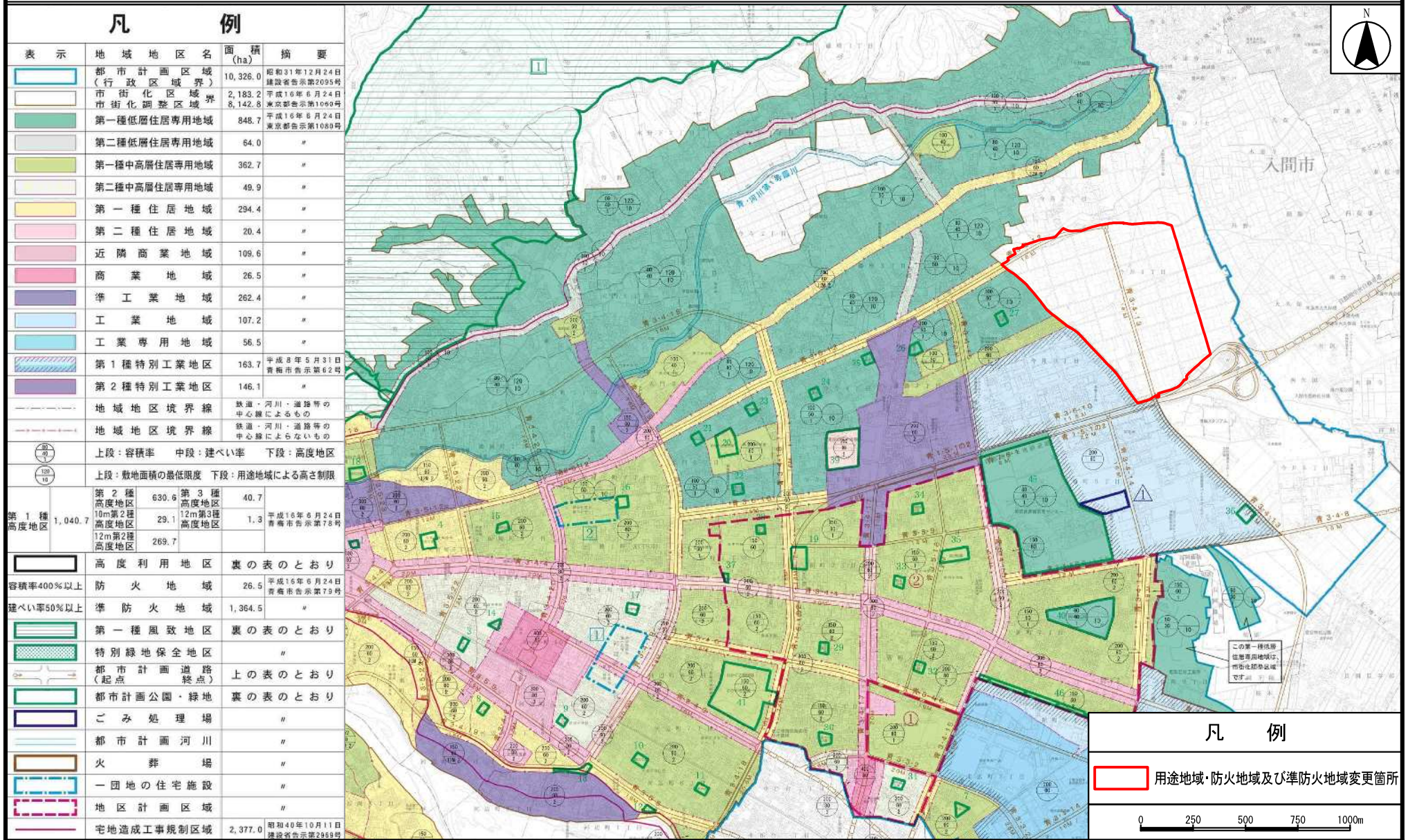
青梅都市計画用途地域		〔青梅市決定〕		
変更箇所	変更前	変更後	面積	摘要
青梅市今井2丁目、今井4丁目および今井5丁目各地内	指定なし	工業地域 建蔽率：60（%） 容積率：200（%）	約 50.1（ha）	用途地域、建蔽率及び容積率の変更
理由：青梅インターチェンジ北側地区地区計画の決定に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、用途地域を変更する。				

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〕



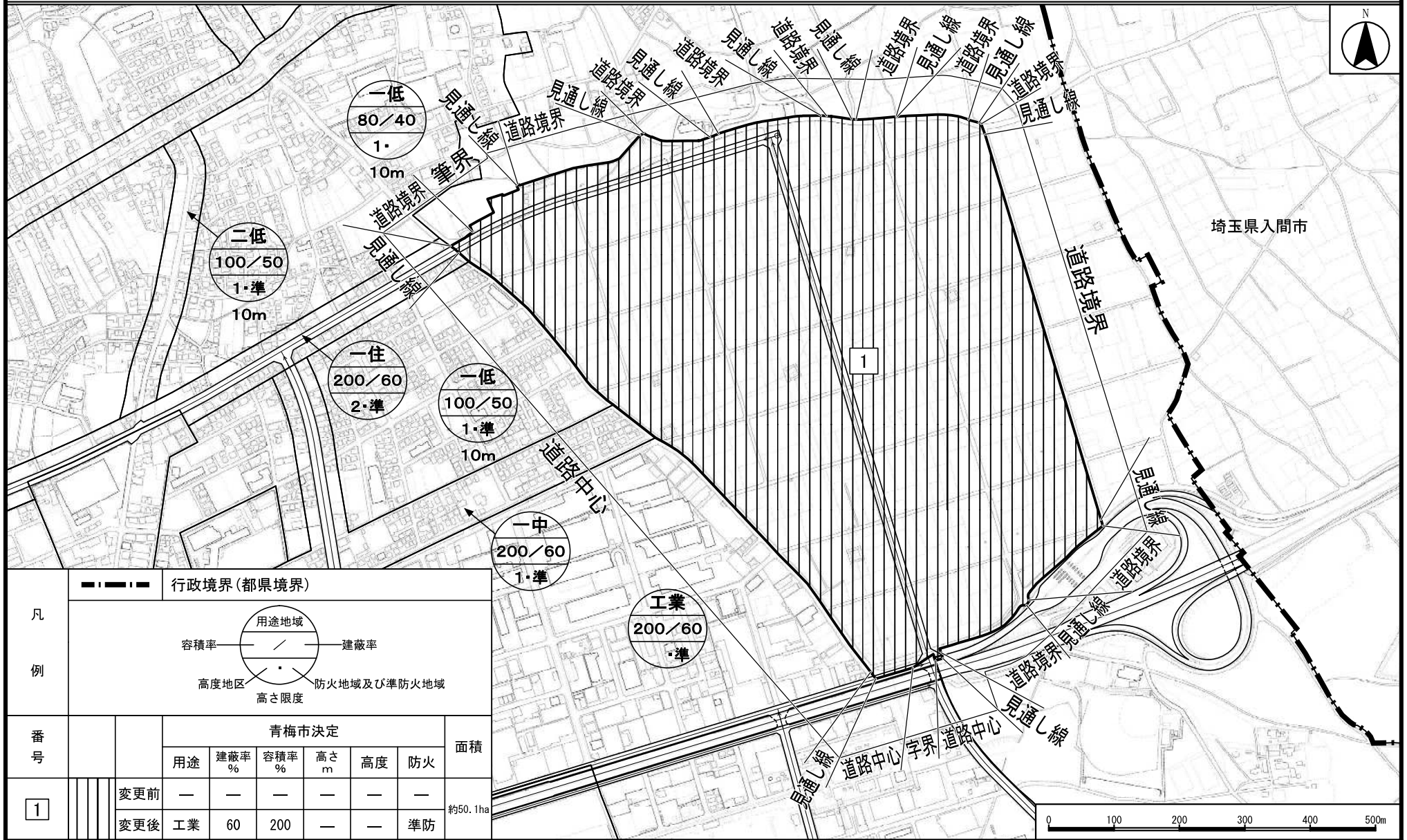
「この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。無断複製を禁ずる。(承認番号)4都市基交第13号」
「(承認番号)4都市基街都第113号、令和4年7月4日」

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							
	<p>用途地域</p> <p>容積率</p> <p>建築率</p> <p>高度地区</p> <p>高さ限度</p> <p>防火地域及び準防火地域</p>						
番号	青梅市決定						面積
	変更前	用途	建築率 %	容積率 %	高さ m	高度	
1	変更前	—	—	—	—	—	約50.1ha
	変更後	工業	60	200	—	—	

「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。無断複製を禁ずる。(承認番号)4都市基交審第13号」
 「(承認番号)4都市基街都第113号、令和4年7月4日」