

地区計画変更（原案）の参考資料

拠点整備部拠点整備課

青梅インターチェンジ北側地区地区計画の変更概要について

1 地区計画の概要

○位置：今井2丁目、4丁目、5丁目各案内

○面積：50.1ha

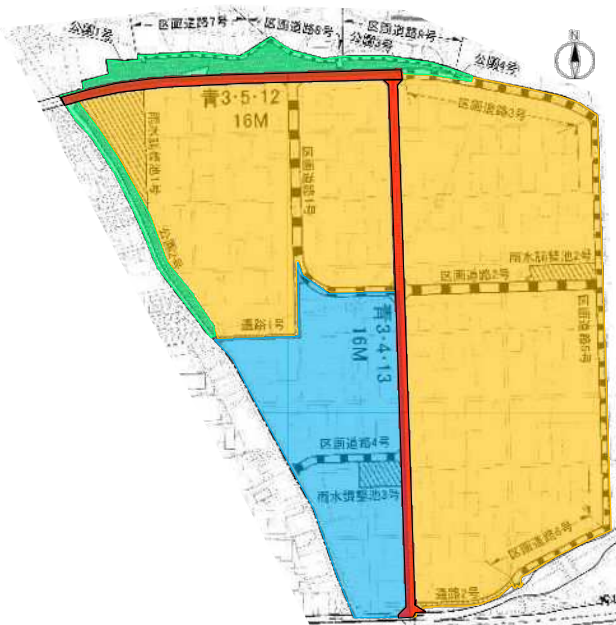
○都市計画決定経緯

- ・令和5年8月 都市計画決定（当初）
- ・令和7年3月 都市計画決定（第1回変更）
（変更内容）通路1号の既設水道管撤去に伴う通路形状の一部変更

○上位計画等

- 「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）」
- 「青梅市都市計画マスタープラン（平成26年5月）」
- 「青梅市緑の基本計画（平成26年5月）」
- 「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）」

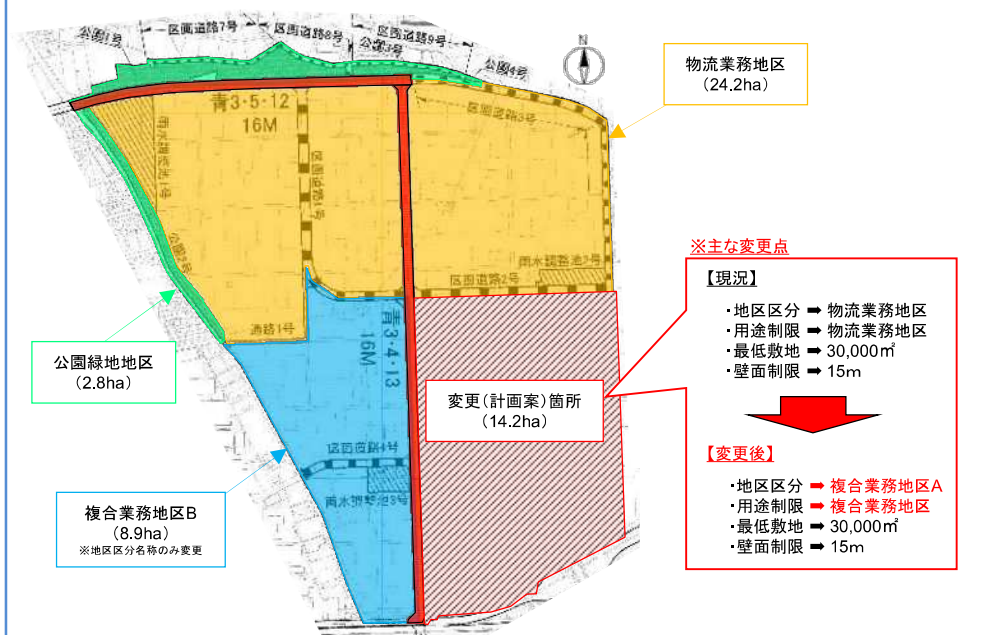
○主な地区整備計画



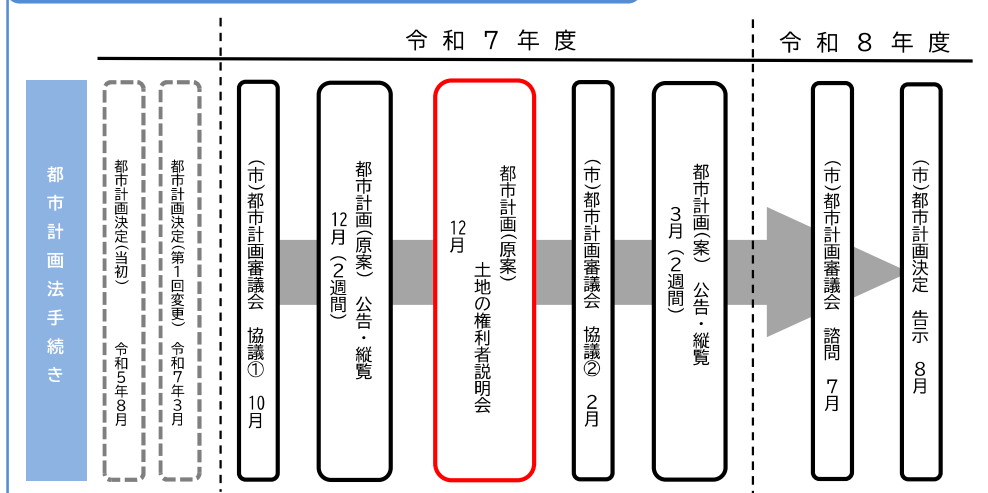
凡例

- 都市計画道路
- 区画道路
- 公園
- その他の公共空地
- 物流業務地区：38.4ha
- 複合業務地区：8.9ha
- 公園緑地地区：2.8ha

2 地区計画の変更概要（計画案）



3 今後のスケジュール（予定）



地区の区分	建築物等の用途の制限
物流業務地区	物流業務の用に供する工場・事務所、倉庫、店舗・飲食店（5,000㎡以下）、展示場（10,000㎡以下）、自動車車庫、自動車修理工場、保育所、診療所、公益建築物（老人福祉センター、児童厚生施設等は不可）
複合業務地区	工場、事務所、倉庫、店舗・飲食店（5,000㎡以下）、展示場（10,000㎡以下）、自動車車庫、自動車修理工場、保育所、診療所、公益建築物（老人福祉センター、児童厚生施設等は不可）
公園緑地地区	農産物直売所、農家レストラン（2階以下）、農産物を生産・出荷・貯蔵等するための工場、公共建築物（老人福祉センター、児童厚生施設等は不可）

青梅インターチェンジ北側地区地区計画			
事項	旧	新	摘要
区域の整備・開発及び保全に関する方針	<p>土地利用の方針</p> <p>物流拠点の形成を図るため、地区を次のとおり区分し、それぞれの特性を生かした土地利用を図る。</p> <p><物流業務地区></p> <p>周辺の農地や住環境に配慮しつつ、大規模な区画を生かした物流施設の誘導を図る。</p> <p><複合業務地区></p> <p>物流を中心とした工業の利便の増進を図るとともに、就業者や近隣住民の日常利便施設や沿道サービス施設の誘導を図る。</p> <p><公園緑地地区></p> <p>既存の樹林地を維持・保全しつつ、就業者や近隣住民の憩いの場を創出する。また、周辺の住環境に配慮し、緩衝緑地帯を適切に配置する。</p>	<p>物流拠点の形成を図るため、地区を次のとおり区分し、それぞれの特性を生かした土地利用を図る。</p> <p><物流業務地区></p> <p>周辺の農地や住環境に配慮しつつ、大規模な区画を生かした物流施設の誘導を図る。</p> <p><複合業務地区A></p> <p>周辺の農地に配慮しつつ、物流を中心とした工業の利便の増進を図るとともに、大規模な区画を生かした施設の誘導を図る。</p> <p><複合業務地区B></p> <p>物流を中心とした工業の利便の増進を図るとともに、就業者や近隣住民の日常利便施設や沿道サービス施設の誘導を図る。</p> <p><公園緑地地区></p> <p>既存の樹林地を維持・保全しつつ、就業者や近隣住民の憩いの場を創出する。また、周辺の住環境に配慮し、緩衝緑地帯を適切に配置する。</p>	<p>物流業務地区の一部を複合業務地区Aに変更したことに伴い、土地利用の方針を変更する。</p>

青梅インターチェンジ北側地区地区計画			
事項	旧	新	摘要
区域の整備・開発及び保全に関する方針 地区施設の整備の方針	<p>周辺の農地や住環境に配慮しつつ、物流拠点の形成を図るため、道路、公園およびその他の公共空地の配置ならびに規模を定める。</p> <p><道路> 区画道路1号、2号および4号は、青梅インターチェンジと直結する都市計画道路と接続し、物流業務地区と複合業務地区の主要な交通を担う道路とする。また、区画道路3号、5号および6号は、主として物流業務地区の交通利便性を確保する道路とする。</p> <p>上記の区画道路は、主として流通業務の用に供する車両が通行する道路として、業務の利便の増進を図るとともに歩車道分離の構造とし、歩行者通行の安全を確保する。</p> <p>区画道路7号から9号は、主として近隣住民が利用する道路として、消防活動の際に消防車両が他の車両とすれ違い可能な幅員を確保し、車両の相互通行を担保する。</p> <p><公園> 公園1号は、良好な樹林地の維持・保全を図るとともに、主として就業者や近隣住民の休息や散歩等の利用に供することを目的とした公園とする。</p> <p>公園2号は、就業者や近隣住民の休息や散歩等に利用されるほか、緩衝緑地帯として住宅地と隣接する道路境界に配置することで、周辺の住環境を保全する。</p> <p>公園3号および4号は、周辺の農業振興の場として利用するとともに、災害時における一時的な避難地として使用する。</p>	<p>周辺の農地や住環境に配慮しつつ、物流拠点の形成を図るため、道路、公園およびその他の公共空地の配置ならびに規模を定める。</p> <p><道路> 区画道路1号、2号および4号は、青梅インターチェンジと直結する都市計画道路と接続し、物流業務地区と複合業務地区A・Bの主要な交通を担う道路とする。また、区画道路3号、5号および6号は、地区東側の交通利便性を確保する道路とする。</p> <p>上記の区画道路は、主として流通業務の用に供する車両が通行する道路として、業務の利便の増進を図るとともに歩車道分離の構造とし、歩行者通行の安全を確保する。</p> <p>区画道路7号から9号は、主として近隣住民が利用する道路として、消防活動の際に消防車両が他の車両とすれ違い可能な幅員を確保し、車両の相互通行を担保する。</p> <p><公園> 公園1号は、良好な樹林地の維持・保全を図るとともに、主として就業者や近隣住民の休息や散歩等の利用に供することを目的とした公園とする。</p> <p>公園2号は、就業者や近隣住民の休息や散歩等に利用されるほか、緩衝緑地帯として住宅地と隣接する道路境界に配置することで、周辺の住環境を保全する。</p> <p>公園3号および4号は、周辺の農業振興の場として利用するとともに、災害時における一時的な避難地として使用する。</p>	<p>物流業務地区の一部を複合業務地区に変更したことに伴い、地区施設の整備の方針を変更する。</p>

青梅インターチェンジ北側地区地区計画				
事項		旧	新	摘要
区域の整備・開発及び保全に関する方針	地区施設の整備の方針	<p><その他の公共空地> 雨水調整池を適切に配置し、地区内の雨水の流出を抑制する。また、通路を配置し歩行者や自転車の動線を確保する。</p>	<p><その他の公共空地> 雨水調整池を適切に配置し、地区内の雨水の流出を抑制する。また、通路を配置し歩行者や自転車の動線を確保する。</p>	
	建築物等の整備の方針	<p>物流拠点の形成を図るため、地区ごとに土地利用方針に示す建築物の誘導を図る。 <物流業務地区> 建築物の敷地の細分化を防止し大型の物流施設を誘導するため、「建築物等の用途の制限」を定めるとともに、「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。良好な市街地の形成を図るため、公共施設の整備の状況に応じた「建築物の容積率の最高限度」を定める。また、周辺の農地や住環境に配慮し、「建築物等の高さの最高限度」、「壁面の位置の制限」、「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」を定める。および「垣又はさくの構造の制限」を定める。</p>	<p>物流拠点の形成を図るため、地区ごとに土地利用方針に示す建築物の誘導を図る。 <物流業務地区> 建築物の敷地の細分化を防止し大型の物流施設を誘導するため、「建築物等の用途の制限」を定めるとともに、「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。良好な市街地の形成を図るため、公共施設の整備の状況に応じた「建築物の容積率の最高限度」を定める。また、周辺の農地や住環境に配慮し、「建築物等の高さの最高限度」、「壁面の位置の制限」、「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」、「建築物の緑化率の最低限度」および「垣又はさくの構造の制限」を定める。</p>	

青梅インターチェンジ北側地区地区計画

事項	旧	新	摘要
<p>区域の整備・開発及び保全に関する方針</p> <p>建築物等の整備の方針</p>	<p><複合業務地区> 物流施設等の誘導を図るとともに、就業者や近隣住民の日常利便施設等を誘導するため、「建築物等の用途の制限」および「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。良好な市街地の形成を図るため、公共施設の整備の状況に応じた「建築物の容積率の最高限度」を定める。また、周辺環境との調和を図るため、「建築物等の高さの最高限度」、「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」、「建築物の緑化率の最低限度」および「垣又はさくの構造の制限」を定める。</p> <p><公園緑地地区> 周辺の営農環境への配慮等、公園の多様な機能を確保するため、「建築物等の用途の制限」および「建築物等の高さの最高限度」を定める。良好な市街地の形成を図るため、公共施設の整備の状況に応じた「建築物の容積率の最高限度」を定める。また、周辺環境との調和を図るため、「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」および「垣又はさくの構造の制限」を定める。</p>	<p><複合業務地区A> 物流施設等の誘導を図るとともに、柔軟かつ持続可能な拠点を整備するため、「建築物等の用途の制限」および「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。良好な市街地の形成を図るため、公共施設の整備の状況に応じた「建築物の容積率の最高限度」を定める。また、周辺の農地に配慮し、周辺環境との調和を図るため、「建築物等の高さの最高限度」、「壁面の位置の制限」、「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」、「建築物の緑化率の最低限度」および「垣又はさくの構造の制限」を定める。</p> <p><複合業務地区B> 物流施設等の誘導を図るとともに、就業者や近隣住民の日常利便施設等を誘導するため、「建築物等の用途の制限」および「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。良好な市街地の形成を図るため、公共施設の整備の状況に応じた「建築物の容積率の最高限度」を定める。また、周辺環境との調和を図るため、「建築物等の高さの最高限度」、「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」、「建築物の緑化率の最低限度」および「垣又はさくの構造の制限」を定める。</p> <p><公園緑地地区> 周辺の営農環境への配慮等、公園の多様な機能を確保するため、「建築物等の用途の制限」および「建築物等の高さの最高限度」を定める。良好な市街地の形成を図るため、公共施設の整備の状況に応じた「建築物の容積率の最高限度」を定める。また、周辺環境との調和を図るため、「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」および「垣又はさくの構造の制限」を定める。</p>	<p>物流業務地区の一部を複合業務地区に変更したことに伴い、建築物等の整備の方針を変更する。</p>

青梅インターチェンジ北側地区地区計画									
事項			旧		新			摘要	
地区整備計画	建築物等に 関する 事項	地区の 区分	地区の 名称	物流業務地区	複合業務地区	物流業務地区	複合業務地区A	複合業務地区B	
			地区の 面積	約 38.4ha	約 8.9ha	約 24.2ha	約 14.2ha	約 8.9ha	
		建築物等の 用途の制限	<p>次の各号に掲げる建築物（建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第二（る）項第1号もしくは第2号または青梅市特別工業地区建築条例（平成15年条例第38号）別表第1に掲げるものを除く。）以外は建築してはならない。</p> <p>1 輸送、保管、荷さばき、流通加工（物資の流通の過程における簡易な加工をいう。）その他の物資の流通に係る業務（流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律（平成17年法律第85号）第2条第1項に掲げる業務）の用に供する工場および事務所</p>	<p>次の各号に掲げる建築物（建築基準法別表第二（る）項第1号もしくは第2号または青梅市特別工業地区建築条例（平成15年条例第38号）別表第1に掲げるものを除く。）以外は建築してはならない。</p> <p>1 工場 2 事務所 3 倉庫 4 店舗、飲食店でその用途に供する部分の床面積の合計が5,000㎡以下のもの 5 展示場で床面積の合計が10,000㎡以下のもの 6 自動車車庫 7 自動車修理工場 8 保育所 9 診療所</p>	<p>次の各号に掲げる建築物（建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第二（る）項第1号もしくは第2号または青梅市特別工業地区建築条例（平成15年条例第38号）別表第1に掲げるものを除く。）以外は建築してはならない。</p> <p>1 物資の流通の効率化に関する法律（平成17年法律第85号）第4条第1号に規定する流通業務の用に供する工場および事務所</p>	<p>次の各号に掲げる建築物（建築基準法別表第二（る）項第1号もしくは第2号または青梅市特別工業地区建築条例別表第1に掲げるものを除く。）以外は建築してはならない。</p> <p>1 工場 2 事務所 3 倉庫 4 店舗、飲食店でその用途に供する部分の床面積の合計が5,000㎡以下のもの 5 展示場で床面積の合計が10,000㎡以下のもの 6 自動車車庫 7 自動車修理工場 8 保育所 9 診療所</p>			
<p>法令の改正と新たな地区の追加に伴い、地区の面積、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度ならびに壁面の位置の制限を変更する。</p>									

青梅インターチェンジ北側地区地区計画

事項		旧		新		摘要	
地区整備計画	建築物等に 関する 事項	建築物等の 用途の制限	2 倉庫	10 公益上必要な建築物（建築基準法別表第二(イ)項第9号に掲げる建築物（建築基準法施行令第130条の4第1項第2号に掲げるもののうち、老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するものを除く。））	2 倉庫	10 公益上必要な建築物（建築基準法別表第二(イ)項第9号に掲げる建築物（建築基準法施行令第130条の4第1項第2号に掲げるもののうち、老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するものを除く。））	
			3 店舗、飲食店でその用途に供する部分の床面積の合計が5,000㎡以下のもの	3 店舗、飲食店でその用途に供する部分の床面積の合計が5,000㎡以下のもの	3 店舗、飲食店でその用途に供する部分の床面積の合計が5,000㎡以下のもの		
			4 展示場で床面積の合計が10,000㎡以下のもの	4 展示場で床面積の合計が10,000㎡以下のもの	4 展示場で床面積の合計が10,000㎡以下のもの		
			5 自動車車庫	5 自動車車庫	5 自動車車庫		
			6 自動車修理工場	6 自動車修理工場	6 自動車修理工場		
			7 保育所	7 保育所	7 保育所		
			8 診療所	8 診療所	8 診療所		
			9 公益上必要な建築物（建築基準法別表第二(イ)項第9号に掲げる建築物（建築基準法施行令第130条の4第1項第2号に掲げるもののうち、老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するものを除く。））	11 前各号に掲げる建築物に付属するもの	9 公益上必要な建築物（建築基準法別表第二(イ)項第9号に掲げる建築物（建築基準法施行令第130条の4第1項第2号に掲げるもののうち、老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するものを除く。））		
			10 前各号に掲げる建築物に付属するもの	10 前各号に掲げる建築物に付属するもの	11 前各号に掲げる建築物に付属するもの		

青梅インターチェンジ北側地区地区計画							
事項		旧		新			摘要
地区整備計画	建築物の敷地面積の最低限度	30,000 m ² ただし、建築物等の用途の制限のうち、第9号を除く。	500 m ² ただし、建築物等の用途の制限のうち、第10号を除く。	30,000 m ² ただし、建築物等の用途の制限のうち、第9号を除く。	30,000 m ² ただし、建築物等の用途の制限のうち、第10号を除く。	500 m ² ただし、建築物等の用途の制限のうち、第10号を除く。	法令の改正と新たな地区の追加に伴い、地区の面積、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度ならびに壁面の位置の制限を変更する。
	壁面の位置の制限	建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から前面道路の境界線までの距離については、1号壁面線においては、道路境界線から15.0m以上とし、2号壁面線は、道路境界線から20.0m以上とする。 ただし、中高層建築物（青梅市開発行為等の基準および手続に関する条例（平成16年12月27日条例第38号）第2条第1項第3号に掲げるもの。）以外の建築物を除く。	—	建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から前面道路の境界線までの距離については、1号壁面線においては、道路境界線から15.0m以上とし、2号壁面線は、道路境界線から20.0m以上とする。 ただし、中高層建築物（青梅市開発行為等の基準および手続に関する条例（平成16年12月27日条例第38号）第2条第1項第3号に掲げるもの。）以外の建築物を除く。	建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から前面道路の境界線までの距離については、1号壁面線は、道路境界線から15.0m以上とする。 ただし、中高層建築物（青梅市開発行為等の基準および手続に関する条例第2条第1項第3号に掲げるもの。）以外の建築物を除く。	—	

※は知事協議事項

「区域、地区の区分、地区施設の配置および壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

理由：周辺地域における土地利用の動向や多様化する産業需要を受け、物流を中心とした流通業務機能を維持しつつ、社会経済情勢の更なる変化に速やかに対応し、柔軟かつ持続可能な拠点を整備するため、物流業務地区の一部を複合業務地区Aに変更し、従前の複合業務地区を複合業務地区Bに変更する。