

## 青梅都市計画青梅駅前地区第一種市街地再開発事業（素案）

都市整備部都市計画課

# 都市計画の素案の理由書

## 1 種類・名称

青梅都市計画青梅駅前地区第一種市街地再開発事業

## 2 理由

青梅市の中心市街地である青梅、東青梅、

河辺の各駅周辺には、業務・商業施設や官公庁施設、医療施設、文化・スポーツ施設が立地し、市の核となる都市機能の集積地となっている。

本地区が位置する青梅駅周辺は、江戸時代に宿場町として栄えて以降、西多摩地域の拠点として機能してきた。

また、昭和40年代に行われた土地区画整理事業や防災建築街区造成事業によって駅前空間が整備されたことで、青梅市を代表する商業集積地として発展してきた。

一方で、青梅駅周辺は郊外や幹線道路沿いへの都市基盤整備、新たな大規模商業施設の進出などにより、小売販売額・小売従業者数の減少傾向が進むとともに、人口の減少、少子化・高齢化も進行している。

また、防災建築街区造成事業によって整備された施設をはじめとする周辺建物も、老朽化と機能更新の遅れが目立ち、業務・商業・居住等の機能が低下している現状にある。

この他に、周辺の住宅地も緊急車両が進入困難な細街路を残すなど、防災性の課題も有している。

そのため、青梅駅周辺地区は青梅市都市計画マスタープランにおいて、「市街地再開発事業などにより、老朽化した共同ビルの更新」や、「商業と住宅などが高度に融合した複合型居住施設」の検討を進める地区として位置付けている。

また、青梅市中心市街地活性化基本計画においても、『高質な駅前空間・駅前環境の創出』、青梅の歴史・文化・自然を活かした『商業と住宅の高度な融合環境の創造』、また『奥多摩観光の拠点』等、地域や観光客からのニーズを踏まえ、持続可能なまちなか空間と、青梅らしい駅前空間の再生を図る。」ため、市街地再開発事業の活用を位置付けている。

このような背景を受け、本地区は老朽化した共同ビルや周辺の木造建築物等の敷地の統合を行い、敷地内に有効な空地を確保し、緊急車両が進入可能な区画道路や有効空地を整備するとともに、土地の高度利用と都市機能の更新を図り、商業と住宅等が高度に融合する複合型居住施設を形成するため、面積約0.5haの区域について、青梅駅前地区第一種市街地再開発事業を決定するものである。

青梅都市計画第一種市街地再開発事業の決定（青梅市決定）

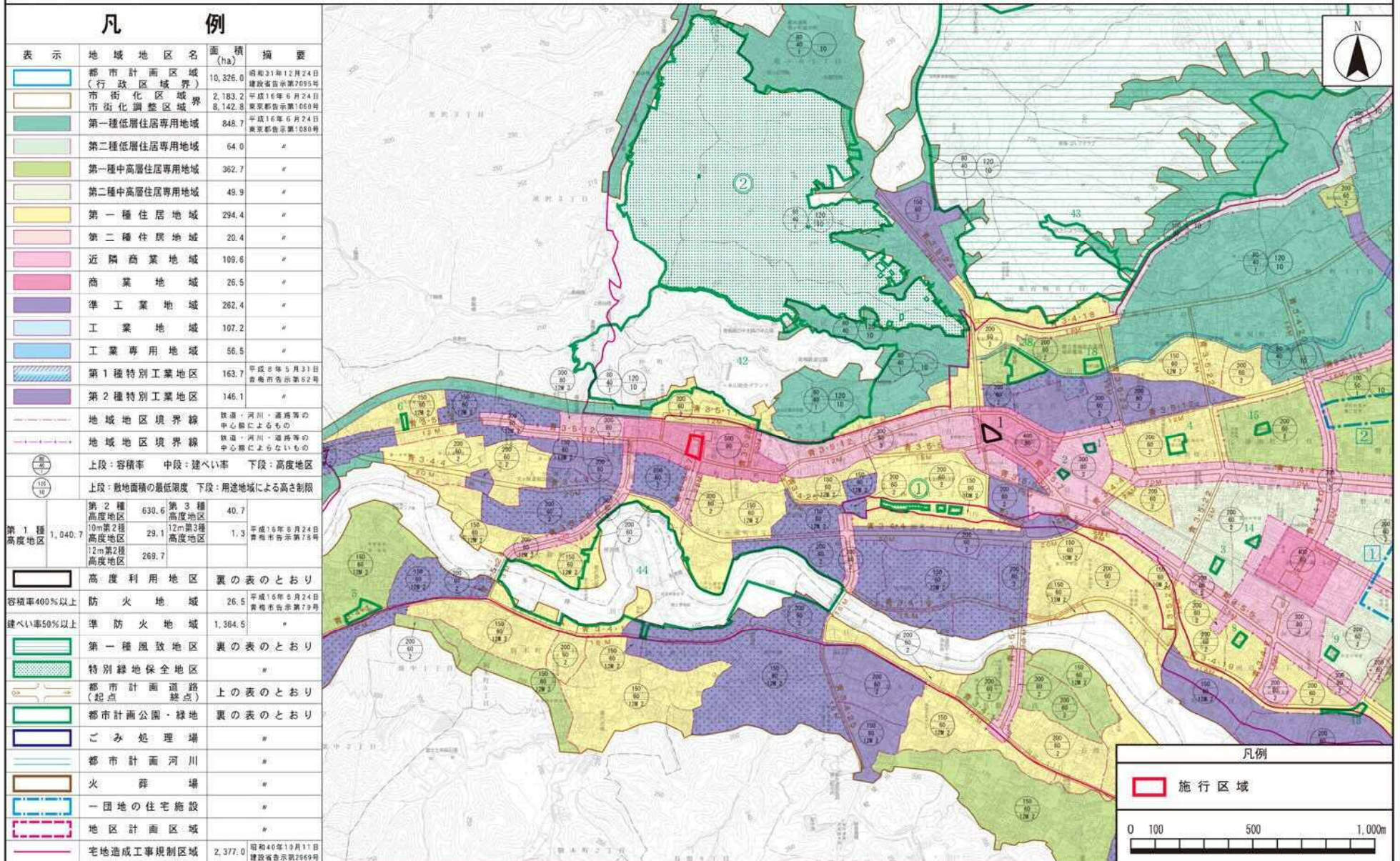
都市計画青梅駅前地区第一種市街地再開発事業を次のように決定する。

|                                      |                        |  |                        |   |      |
|--------------------------------------|------------------------|--|------------------------|---|------|
| 名 称                                  |                        | 青梅駅前地区第一種市街地再開発事業  |                        |   |      |
| 施行区域面積                               |                        | 約 0.5ha  |                        |   |      |
| 配置および規模<br>の<br>公共施設の<br>道 路         | 種 別                    | 名 称  | 規 模                    |   | 備 考  |
|                                      | 幹線街路                   | 青梅都市計画道路<br>3・3・27号青梅駅前線   | 別に都市計画において定めるとおり       |   | 整備済み |
|                                      |                        | 青梅都市計画道路<br>3・5・12号青梅中央道線  | 別に都市計画において定めるとおり       |   | 概成   |
|                                      | 区画道路                   | 区画道路1号   | 幅員約6m、延長約14m           |   | 既設   |
| 区画道路2号                               |                        | 幅員約6m、延長約70m   |                        | 既存道路の一部拡幅、市道の一部付替え  |      |
| の<br>建<br>築<br>物<br>の<br>整<br>備      | 建築面積                   | 延べ面積<br>〔容積対象面積〕   | 主要用途                   | 高さの限度   | 備考   |
|                                      | 約 1,900 m <sup>2</sup> | 約 13,300 m <sup>2</sup><br>〔約 11,100 m <sup>2</sup> 〕                  | 住宅、公益施設、店舗             | 50m   |      |
| の<br>建<br>築<br>敷<br>地<br>の<br>整<br>備 | 建築敷地面積                 | 整 備 計 画  |                        |   |      |
|                                      | 約 2,200 m <sup>2</sup> | 道路と一体となった歩行者空間等を確保するために壁面の位置の制限を定める。<br>緑地および空地の適切な配置を図り、高質な駅前空間を形成する。 |                        |   |      |
| 住宅建設の目標                              |                        | 戸数   | 面積                     | 備考  |      |
|                                      |                        | 約 110 戸  | 約 8,100 m <sup>2</sup> | 建築基準法第52条第3項による共同住宅の地下部分の面積、建築基準法第52条第6項による共同住宅の共用廊下等の面積、建築基準法施行令2条第1項4号および同条3項により自動車車庫等の面積を除く、住宅共用部を含む |      |
| 参 考                                  |                        | 地区計画区域内にあり。  |                        |   |      |

「施行区域、公共施設の配置、街区の配置及び壁面の位置の制限は計画図表示のとおり。」

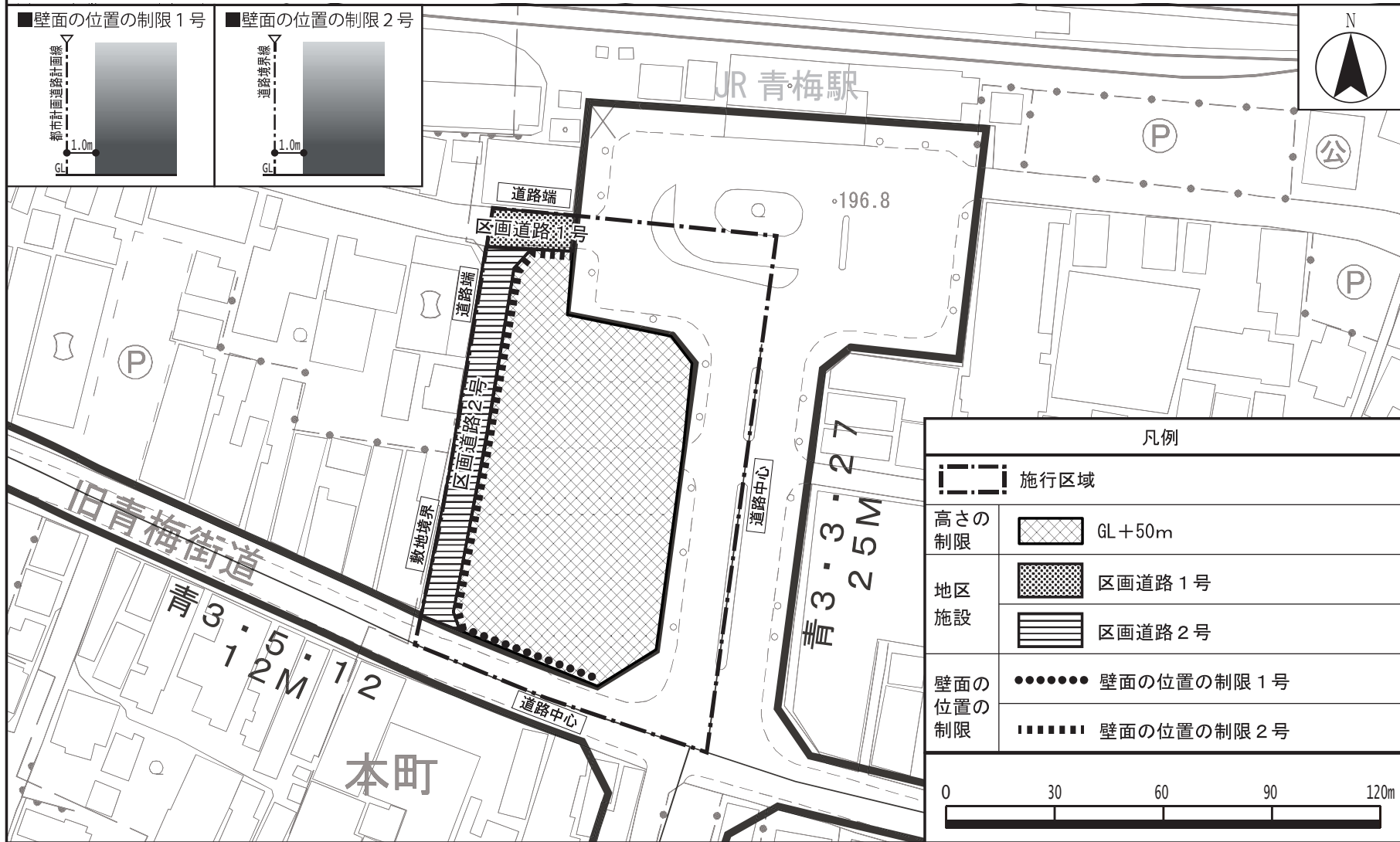
理 由：防災建築街区造成事業により整備された建築物や周辺の木造建築物等の敷地を統合し、緊急車両が進入可能な区画道路を整備するとともに、敷地内に有効な空地を確保し、土地の高度利用と都市機能の更新を図るため市街地再開発事業を決定する。

# 青梅都市計画青梅駅前地区第一種市街地再開発事業 総括図



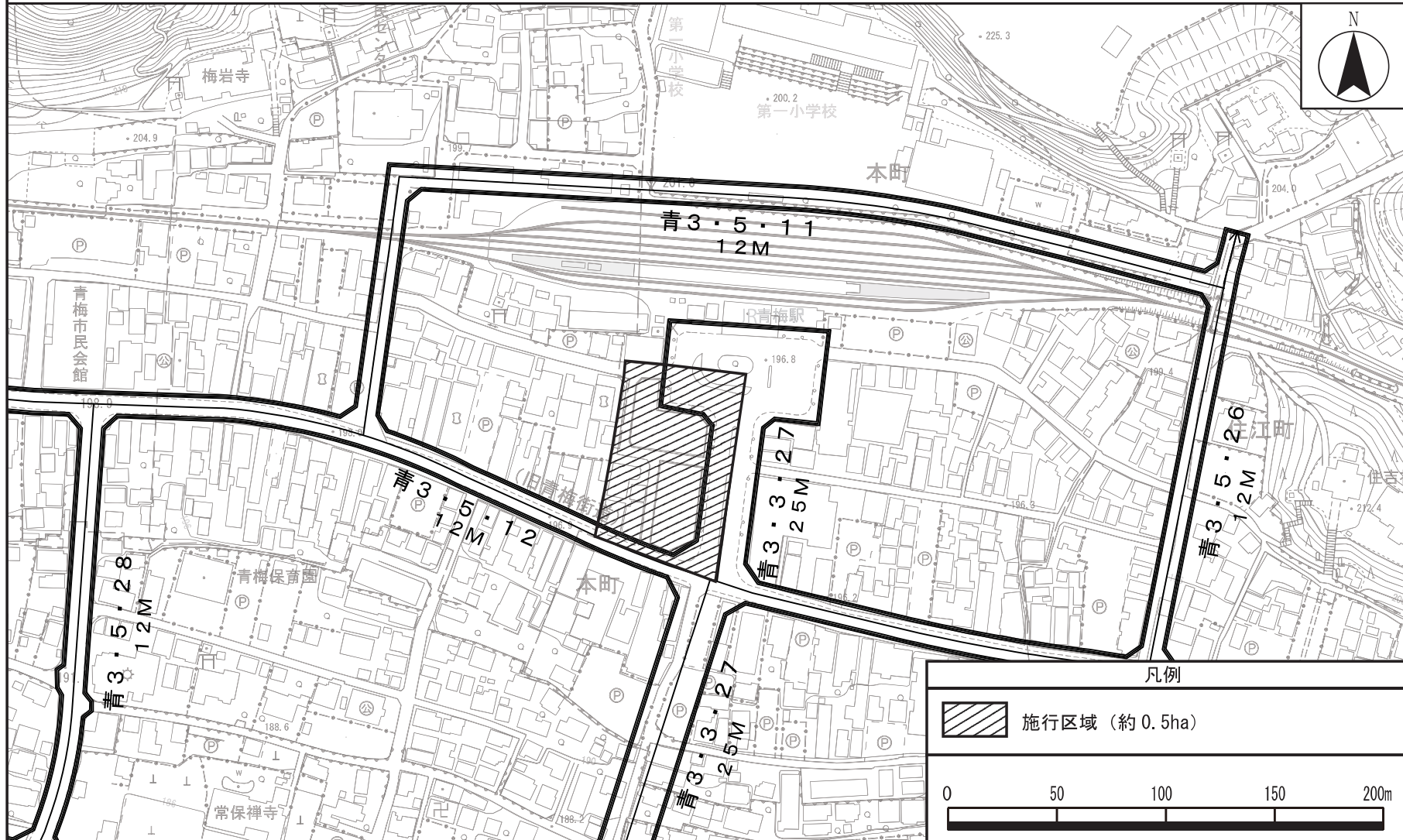
この地図は、東京都編入1/2,500地形図(平成27年度版)を利用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)(30都市基交第52号)(30都市基街部第78号、平成30年6月14日)

# 青梅都市計画青梅駅前地区第一種市街地再開発事業 計画図 (公共施設の配置・建築物の高さの制限・壁面の位置の制限図)



この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図（平成 27 年度版）を利用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）（30 都市基交第 5 2 号）（30 都市基街都第 7 8 号、平成 30 年 6 月 14 日）

# 青梅都市計画青梅駅前地区第一種市街地再開発事業 位置図



この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図（平成 27 年度版）を利用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）（30都市基交著第52号）（30都市基街都第78号、平成30年6月14日）