

青梅駅前地区第一種市街地再開発事業

事業計画書

(変更日：令和4年8月19日変更)

(変更日：令和6年5月27日変更)

青梅駅前地区市街地再開発組合

目次

1. 地区、事業及び施行者の名称

- (1) 地区の名称
- (2) 事業の名称
- (3) 施行者の名称

2. 施行地区の概況及び事業の目的

- (1) 施行地区の概況
- (2) 事業の目的

3. 施行地区

- (1) 施行地区の位置
- (2) 施行地区の位置図（添付資料（1））
- (3) 施行地区の区域
- (4) 施行地区の区域図（添付資料（2））
- (5) 施行地区の面積

4. 設計の概要

- (1) 設計説明書
- (2) 設計図

5. 事業施行期間

- (1) 事業施行期間（予定）
- (2) 事業工事期間（予定）
- (3) 公共施設工事期間（予定）

6. 資金計画

- (1) 資金計画書
- (2) 支出金明細
- (3) 資金調達計画
- (4) 補助金算出根拠
- (5) 公共施設管理者負担金

7. 添付資料

- (1) 施行地区位置図
- (2) 施行地区区域図
- (3) 施設建築物の設計図
- (4) 施設建築敷地の設計図
- (5) 公共施設の設計図

1. 地区、事業及び施行者の名称

(1) 地区の名称

青梅駅前地区

(2) 事業の名称

青梅都市計画事業青梅駅前地区第一種市街地再開発事業

(3) 施行者の名称

青梅駅前地区市街地再開発組合

2. 施行地区の概況及び事業の目的

(1) 施行地区の概況

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。

このような課題を解決するため、平成25年11月に「青梅駅前地区市街地再開発準備組合」を設立し、平成31年4月に第一種市街地再開発事業と地区計画の都市計画が決定された。

(2) 事業の目的

本地区を含む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られている。

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が位置付けられている。

本地区はそれらの位置づけを踏まえて、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ことを目的とする。

3. 施行地区

(1) 施行地区の位置

本地区は、青梅駅前に位置する約 0.5ha の地区である。

東側は青梅都市計画道路 3・3・27 号青梅駅前線(以下、青梅駅前線とする)の道路中心線、北側は青梅市道 2010 号北側の道路境界、西側は青梅市道 2009 号線の西側の道路境界と隣地境界、南側は青梅都市計画道路 3・5・12 号青梅中央道線(以下、青梅中央道線とする)の道路中心線に接している。

(2) 施行地区の位置図

添付資料(1)の通り

(3) 施行地区の区域

1) 都市再開発法第 2 条第 5 号に規定する宅地

東京都青梅市本町 1001 番

2) 上記に示す宅地以外の土地

青梅市道 2010 号の一部、青梅都市計画道路 3・3・27 号青梅駅前線の一部、青梅都市計画道路 3・5・12 号青梅中央道線の一部、青梅市道 2009 号線(東京都青梅市本町 1002 番の一部を含む)、東京都青梅市本町 1003 番

(4) 施行地区の区域図

添付資料(2)の通り

(5) 施行地区の面積

約 0.5ha

4. 設計の概要

(1) 設計説明書

1) 設計方針

本地区を含む青梅駅前周辺地区は、青梅市都市計画マスタープランにおいて、「青梅駅前共同ビルの市街地再開発事業などによる更新」を図る地区に位置づけられており、さらに本地区は、青梅都市計画都市再開発の方針において、老朽化した施設建築物の更新や共同化により、「街なか居住の促進」、「交流人口の増加および商店街の活力向上」を図っていくものと位置づけられている。

加えて本地区は、青梅市中心市街地活性化基本計画においても、市街地再開発事業により、「高質な駅前空間・駅前環境の創出」、「商業と住宅の高度な融合環境の創造」、「奥多摩観光の拠点」等を図る地区として位置づけられている。

こうしたことから、本地区は、街区再編、及び施設建築物や都市機能の更新により、商業・文化等による賑わい再生や交流の促進、質の高い快適な都市居住を促し、青梅の顔としての再生を図る。

上記を踏まえて、以下の5つの方針に基づき設計及びまちづくりを行う。

(イ) 商業の育成、公益施設の賑わい形成

- ・青梅駅前に位置する地区として、商業施設、公益施設、都市型住宅(マンション)など多様な都市機能の集積を図り、誰もが住みやすいコンパクトなまちづくりに寄与する。

(ロ) 良質な住宅供給

- ・バランスのとれた地域社会を目指し、子育て世代の定住促進に寄与するファミリー向け住宅を中心に供給を行うとともに、多様な世代が安心して暮らせる住環境の整備を誘導する。

(ハ) 安全・安心

- ・市街地再開発事業による建築物の不燃化や耐震化、区画道路などの都市基盤の整備をすすめ、災害に強いまちづくりを促進する。
- ・歩行者空間や、不特定多数の人々が訪れる施設などにおいては、子どもや高齢者、障がい者など誰もが利用しやすいよう、安全で快適なユニバーサルデザインに配慮したまちづくりを進める。

(ニ) 良好な都市環境

- ・緑の少ない青梅中央道線沿いに潤いを与える。
- ・加治丘陵への緑視の連続性を確保する。

(ホ) 街並み形成

- ・本地区の南方面から望む加治丘陵の稜線に配慮した形態とする。
- ・青梅中央道線沿いの低層の建物高さに配慮して高層部をセットバックし、街並み景観との調和を図る。
- ・通りに圧迫感を与えないよう高層部分は分節化等の配慮を行う。

2) 施設建築物の設計の概要

(イ) 設計方針

青梅駅前地区の市街地再開発事業により建築する施設建築物については、青梅駅前から青梅中央道線への賑わいを連続させるように、低層部に店舗等及び公益施設等を配置するとともに、高層部においてはまちなか居住を促進するため都市型住宅(マンション)を整備する。

①低層部の考え方

- ・青梅の顔となる駅前の賑わいを創出し、また青梅駅前から青梅中央道線に賑わいを連続させるため1階には店舗等を配置する。
- ・1階の歩道に面した位置に、人々が憩いや交流となる場となる滞留空間を確保する。
- ・2階は、駅から至近の立地を生かし、市民サービス等の向上を図る公益施設を配置する。

②高層部の考え方

- ・高層部はまちなか居住を促進するため、都市型住宅(マンション)を配置する。
- ・通りに対する圧迫感の低減を図るため、高層部の壁面を青梅中央道線から後退させる。また分節化を図る。

③住宅計画の考え方

- ・当事業は「青梅市中心市街地活性化基本計画（平成28年6月17日内閣総理大臣認定）」の核事業に位置づけられており「まちなか居住の促進」を図るため、一定数以上の住戸の供給を図る。

[住宅入居者の想定]

- ・ファミリー世帯を中心とした、幅の広い顧客層
- ・今後の設計計画の検討の中で、住宅設備等に配慮し、住宅性能評価（断熱等性能等級については4程度）の取得を目指す。

④防災への取り組み

- ・ 当地区では、不燃化等による防災性の高い空間を整備する。
- ・ 消防法施行規則第 1 2 条の規定に基づき、防災センターを設置し、防災への取り組みを行う。
- ・ 今後、有効な構造形式を検討し、高い耐震性能を備えた建築計画とする。
- ・ 洪水等発生時における機能継続に向け、電気設備等の配置の工夫による浸水対策を行う。

⑤福祉のまちづくりへの取り組み

- ・ ユニバーサルデザインの考え方にに基づき、高齢者、障がい者をはじめ誰もが利用しやすい建築物や地区施設となるよう、「高齢者、障がい者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」の建築物移動等円滑化誘導基準及び「東京都福祉まちづくり条例」の努力基準に合致した計画とする。
- ・ 滞留空間及び敷地内の公共的通路部分、歩行者空間、周辺地域との歩行者ネットワーク部分について、すべての人が安全で円滑に通行できるようにバリアフリー化を図る。

(ロ) 建ぺい率及び容積率等

建築敷地面積	建築面積	延べ面積 (容積対象面積)	建ぺい率	容積率
約 2, 232 m ²	約 1, 859 m ²	約 13, 797 m ² (約 11, 051 m ²)	約 83%	約 495%

(ハ) 各階床面積等

階	用 途	延べ面積		容積対象面積		備 考
14	住宅	約	802 m ²	約	714 m ²	構造：鉄筋コンクリート造 規模：地上 14 階建 高さ：約 48m その他施設 機械式駐車場 60 台 車椅子用駐車場 1 台 バイク 8 台 駐輪場 246 台
13	住宅	約	802 m ²	約	714 m ²	
12	住宅	約	802 m ²	約	714 m ²	
11	住宅	約	802 m ²	約	714 m ²	
10	住宅	約	802 m ²	約	714 m ²	
9	住宅	約	802 m ²	約	714 m ²	
8	住宅	約	802 m ²	約	714 m ²	
7	住宅	約	802 m ²	約	714 m ²	
6	住宅	約	802 m ²	約	714 m ²	
5	住宅	約	802 m ²	約	714 m ²	
4	住宅	約	802 m ²	約	714 m ²	
3	住宅・公益 店舗共用	約	924 m ²	約	360 m ²	
2	公益施設 (図書館)等	約	1,463 m ²	約	1,455 m ²	
1	店舗・住宅 エントラン ス駐車場等	約	2,546 m ²	約	1,340 m ²	
ピット階		約	42 m ²	約	42 m ²	
合計		約	13,797 m ²	約	11,051 m ²	

(二) 供給処理施設

①上水道

敷地外周部の道路下に埋設されている水道管本管より供給を受ける。

②下水道

「東京都豪雨対策基本方針(改定)」及び、青梅市における雨水貯留浸水施設に関する指導要綱である「青梅市開発行為等の基準及び手続に関する条例」のどちらの基準も満たすように、敷地内で浸透処理し、流水対策を行う。

③ガス

- ・安全性、効率性を十分に確保し、周辺敷地の道路下に埋設されている都市ガス管からガス供給を受ける。
- ・ガス設備は、周辺の導管網の状況、供給圧力、供給方式を考慮し計画することとする。

④電気

- ・電力を地中引込で受電し、計画敷地内で使用電圧に変圧し、各室に供給する。

3) 施設建築敷地の設計の概要

(イ) 設計方針

青梅駅前地区のまちづくりの課題及び上位計画からみた役割を踏まえ、青梅駅前地区の施設建築敷地の設計方針を以下の通りとする。

- ・駅前広場から青梅中央道線沿いに連続する賑わいゾーンと住宅ゾーンとの調和を図る。
- ・街区を再編し大街区化し、まとまったフロア面積を確保することで、地域の生活利便性を高める店舗等と、文化・交流を促進するための公共公益施設(図書館等)を配置し、賑わいの確保を図る。
- ・駅周辺の賑わいを創出するために施設の顔になる場所に滞留空間を配置する。
- ・まちなか居住の促進に資する共同住宅を配置する。
- ・区画道路の整備とともに安全で快適な歩行者ネットワークを形成する。

(ロ) 通路

①歩道状空地

- ・青梅中央道線の歩道の有効幅員が約 1.2m と狭いため、歩道と一体となった歩行者空間を創出し安全な歩行者動線を整備する。

②滞留空間

- ・ 青梅駅前線沿いに人々が憩いや交流となる場となる滞留空間を確保する。

(ハ) 公共道路

狭あいで鍵型となっている区画道路について、街区集約化による土地の有効利用と円滑で安全・快適な交通機能を確保するため、青梅市道第 2008 号線、青梅市道第 2009 号線を区域の西端の南北方向に付替え拡幅整備する。

(二) 有効空地率

施行地区面積に対する有効空地率は、約 60%である。

4) 公共施設の設計の概要

(イ) 公共施設調書

	種別	名称	幅員	延長	備考
道 路	幹線街路	青梅都市計画道路 3・3・27 号 青梅駅前線	25.0m	約 80m	整備済み
	幹線街路	青梅都市計画道路 3・5・12 号 青梅中央道線	12.0m	約 60m	概成※
	区画道路	区画道路 1 号	5.8m～ 6.0m	約 14m	既設
	区画道路	区画道路 2 号	6.0m～ 7.1m	約 70m	既存道路の一部拡幅、市道の一部 付替え

※都市計画上幅員は 12m であるが、当地区内においては 11.2m であるため「概成」としている。施行区域内については、完成している。

5) 住宅建設の概要

- ・ 住宅の種類 共同住宅
- ・ 主要住戸タイプ 3LDK
- ・ 住戸床面積 約 70 m² (平均)
- ・ 戸数 112 戸
- ・ 住宅延べ面積 約 8,100 m²

- (2) 設計図
 - 1) 施設建築物の設計図
添付資料(3)の通り
 - 2) 施設建築敷地の設計図
添付資料(4)の通り
 - 3) 公共施設の設計図
添付資料(5)の通り

5. 事業施行期間

- (1) 事業施行期間(予定)

自	組合設立認可公告の日
至	令和9年1月
- (2) 事業工事期間(予定)

着工	令和5年12月
竣工	令和8年2月

6. 資金計画

- (1) 資金計画書

(単位：百万円)

収入金		支出金	
参加組合員負担金	3,150	調査設計計画費	426
保留床処分金	892	土地整備費	191
補助金・その他	3,017	補償費	1,376
		工事費	4,821
		事務費等	245
合計	7,059	合計	7,059

添付資料

	図面の種類		備 考
添付資料（１）	施行地区の位置図	施行地区位置図	
添付資料（２）	施行地区の区域図	施行地区区域図	公図写しを添付
添付資料（３）	施設建築物の設計図	平面図（配置、各階）	
		断面図	
添付資料（４）	施設建築敷地の設計図	平面図	
添付資料（５）	公共施設の設計図	平面図等	