

# 青梅都市計画用途地域の変更（案）

- (1) 都市計画の案の理由書 . . . . . 1
- (2) 計画書 . . . . . 2
- (3) 総括図 . . . . . 5
- (4) 計画図 . . . . . 6

（索引図および変更箇所図面のみ抜粋）

都市整備部都市計画課

# 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

## 2 理由

昭和43年の都市計画法の制定以降、東京都全域を対象とした用途地域の見直しを、法改正や上位計画策定等に伴い、昭和48年、昭和56年、平成元年、平成8年、平成16年に、目指すべき市街地像を実現するため行ってきた。

前回の見直しから約19年が経過している中で、道路の整備による地形地物の変更（変化）などが多く発生したことにより、用途地域等の指定状況と現況との不整合などがみられることから、今回、これに伴う用途地域等の変更を一括して実施することとした。

このような背景を踏まえ、地形地物の変更等に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、面積約0.1ヘクタールの区域について、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。

（青梅市）

種類	面積	容積率	建蔽率	外壁の 後退距離 の限度	建築物 の敷地面積 の最低限度	建築物 の高さ の限度	備考	種類	面積	容積率	建蔽率	外壁の 後退距離 の限度	建築物 の敷地面積 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 18.4 4.1 720.2 60.1 49.3 852.1	以下 5/10 6/10 8/10 8/10 10/10	以下 3/10 4/10 4/10 4/10 5/10	m — — — — —	m <sup>2</sup> — — 120 — —	m 10 10 10 10 10	約 % 0.8 0.2 31.8 2.7 2.2 37.7	近隣商業 地	約 14.9 95.2	以下 20/10 30/10	以下 8/10 8/10	m — —	m <sup>2</sup> — —	m — —	約 % 0.7 4.2
小計								小計	110.1						4.9
第二種 低層住居 専用地域	約 49.8 14.2 64.0	以下 10/10 15/10	以下 5/10 6/10	m — —	m <sup>2</sup> — —	m 10 10	約 % 2.2 0.6 2.8	商業 地	約 15.2 11.2	以下 40/10 50/10	以下 8/10 8/10	m — —	m <sup>2</sup> — —	m — —	約 % 0.7 0.5
小計								小計	26.4						1.2
第一種 中高層住居 専用地域	約 11.6 1.7 195.0 155.6 363.9	以下 10/10 10/10 15/10 20/10	以下 4/10 5/10 6/10 6/10	m — — — —	m <sup>2</sup> — — — —	m — — — —	約 % 0.5 0.1 8.6 6.9 16.1	準工業 地	約 130.3 134.9	以下 15/10 20/10	以下 6/10 6/10	m — —	m <sup>2</sup> — —	m — —	約 % 5.8 6.0
小計								小計	265.2						11.7
第二種 中高層住居 専用地域	約 50.1 50.1	以下 20/10	以下 6/10	m —	m <sup>2</sup> —	m —	約 % 2.2 2.2	工業 地	約 158.0	以下 20/10	以下 6/10	m —	m <sup>2</sup> —	m —	約 % 7.0
小計								小計	158.0						7.0
第一種 住居地域	約 132.3 162.9 295.2	以下 15/10 20/10	以下 6/10 6/10	m — —	m <sup>2</sup> — —	m — —	約 % 5.8 7.2 13.1	工業 専用 地	約 56.4	以下 20/10	以下 6/10	m —	m <sup>2</sup> —	m —	約 % 2.5
小計								小計	56.4						2.5
第二種 住居地域	約 20.1 20.1	以下 20/10	以下 6/10	m —	m <sup>2</sup> —	m —	約 % 0.9 0.9	合計	約 2,261.5						% 100
小計															

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由： 地形地物の変更等に伴い、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

種類	容積率	建蔽率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	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 5/10 6/10 8/10 8/10 10/10	以下 3/10 4/10 4/10 4/10 5/10	m — — — —	㎡ — — 120 — —	m 10 10 10 10 10	約 ha 18.4 4.1 (720.2) 60.1 49.3 852.1	約 % 0.8 0.2 (31.8) 2.7 2.2 37.7	約 ha 18.4 4.1 (720.3) 60.1 49.3 852.2	約 % 0.8 0.2 (31.9) 2.7 2.2 37.7	約 ha — — △ 0.1 — — △ 0.1
小計										
第二種 低層住居 専用地域	以下 10/10 15/10	以下 5/10 6/10	m — —	㎡ — —	m 10 10	約 ha 49.8 (14.2) 64.0	約 % 2.2 (0.6) 2.8	約 ha 49.8 (14.1) 63.9	約 % 2.2 (0.6) 2.8	約 ha — 0.1 0.1
小計										
第一種 中高層住居 専用地域	以下 10/10 10/10 15/10 20/10	以下 4/10 5/10 6/10 6/10	m — — — —	㎡ — — — —	m — — — —	約 ha 11.6 1.7 195.0 155.6 363.9	約 % 0.5 0.1 8.6 6.9 16.1	約 ha 11.6 1.7 195.0 155.6 363.9	約 % 0.5 0.1 8.6 6.9 16.1	約 ha — — — — —
小計										
第二種 中高層住居 専用地域	以下 20/10	以下 6/10	m —	㎡ —	m —	約 ha 50.1 50.1	約 % 2.2 2.2	約 ha 50.1 50.1	約 % 2.2 2.2	約 ha — —
小計										
第一種 住居地域 専用地域	以下 15/10 20/10	以下 6/10 6/10	m — —	㎡ — —	m — —	約 ha 132.3 162.9 295.2	約 % 5.8 7.2 13.1	約 ha 132.3 162.9 295.2	約 % 5.8 7.2 13.1	約 ha — — —
小計										
第二種 住居地域	以下 20/10	以下 6/10	m —	㎡ —	m —	約 ha 20.1 20.1	約 % 0.9 0.9	約 ha 20.1 20.1	約 % 0.9 0.9	約 ha — —
小計										
準住居地域	以下 —	以下 —	m —	㎡ —	m —	約 ha — —	約 % — —	約 ha — —	約 % — —	約 ha — —
小計										

種類	容積率	建蔽率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	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 20/10 30/10	以下 8/10 8/10	m — —	㎡ — —	m — —	約 ha 14.9 95.2	約 % 0.7 4.2	約 ha 14.9 95.2	約 % 0.7 4.2	約 ha — —
小計										
商業 地域	以下 40/10 50/10	以下 8/10 8/10	m — —	㎡ — —	m — —	約 ha 15.2 11.2 26.4	約 % 0.7 0.5 1.2	約 ha 15.2 11.2 26.4	約 % 0.7 0.5 1.2	約 ha — — —
小計										
準工業 地域	以下 15/10 20/10	以下 6/10 6/10	m — —	㎡ — —	m — —	約 ha (130.3) 134.9 265.2	約 % (5.8) 6.0 11.7	約 ha (130.3) 134.9 265.2	約 % (5.8) 6.0 11.7	約 ha 0.0 [350㎡] 0.0 [350㎡]
小計										
工業 地域	以下 20/10	以下 6/10	m —	㎡ —	m —	約 ha 158.0 158.0	約 % 7.0 7.0	約 ha 158.0 158.0	約 % 7.0 7.0	約 ha — —
小計										
工業専用 地域	以下 20/10	以下 6/10	m —	㎡ —	m —	約 ha 56.4 56.4	約 % 2.5 2.5	約 ha 56.4 56.4	約 % 2.5 2.5	約 ha — —
小計										
合計						約 ha 2261.5	約 % 100.0	約 ha 2261.5	約 % 100.0	約 ha —

変更概要

(青梅市)

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
柚木町二丁目地内	準工業地域 建蔽率 60% 容積率 150% 建築物の敷地面積の最低限度 - m <sup>2</sup> 高さの限度 - m	第一種低層住居専用地域 建蔽率 40% 容積率 80% 建築物の敷地面積の最低限度 120 m <sup>2</sup> 高さの限度 10m	約 ha 0.0 (2 m <sup>2</sup> )	用途、建蔽率、容積率、建築物の敷地面積の最低限度及び高さの限度の変更
柚木町二丁目地内	第一種低層住居専用地域 建蔽率 40% 容積率 80% 建築物の敷地面積の最低限度 120 m <sup>2</sup> 高さの限度 10m	準工業地域 建蔽率 60% 容積率 150% 建築物の敷地面積の最低限度 - m <sup>2</sup> 高さの限度 - m	約 ha 0.0 (350 m <sup>2</sup> )	用途、建蔽率、容積率、建築物の敷地面積の最低限度及び高さの限度の変更
和田町二丁目地内	第一種低層住居専用地域 建蔽率 40% 容積率 80% 建築物の敷地面積の最低限度 120 m <sup>2</sup> 高さの限度 10m	第二種低層住居専用地域 建蔽率 60% 容積率 150% 建築物の敷地面積の最低限度 - m <sup>2</sup> 高さの限度 10m	約 ha 0.1	用途、建蔽率、容積率及び建築物の敷地面積の最低限度の変更
和田町二丁目地内	第二種低層住居専用地域 建蔽率 60% 容積率 150% 建築物の敷地面積の最低限度 - m <sup>2</sup> 高さの限度 10m	第一種低層住居専用地域 建蔽率 40% 容積率 80% 建築物の敷地面積の最低限度 120 m <sup>2</sup> 高さの限度 10m	約 ha 0.0 (20 m <sup>2</sup> )	用途、建蔽率、容積率及び建築物の敷地面積の最低限度の変更







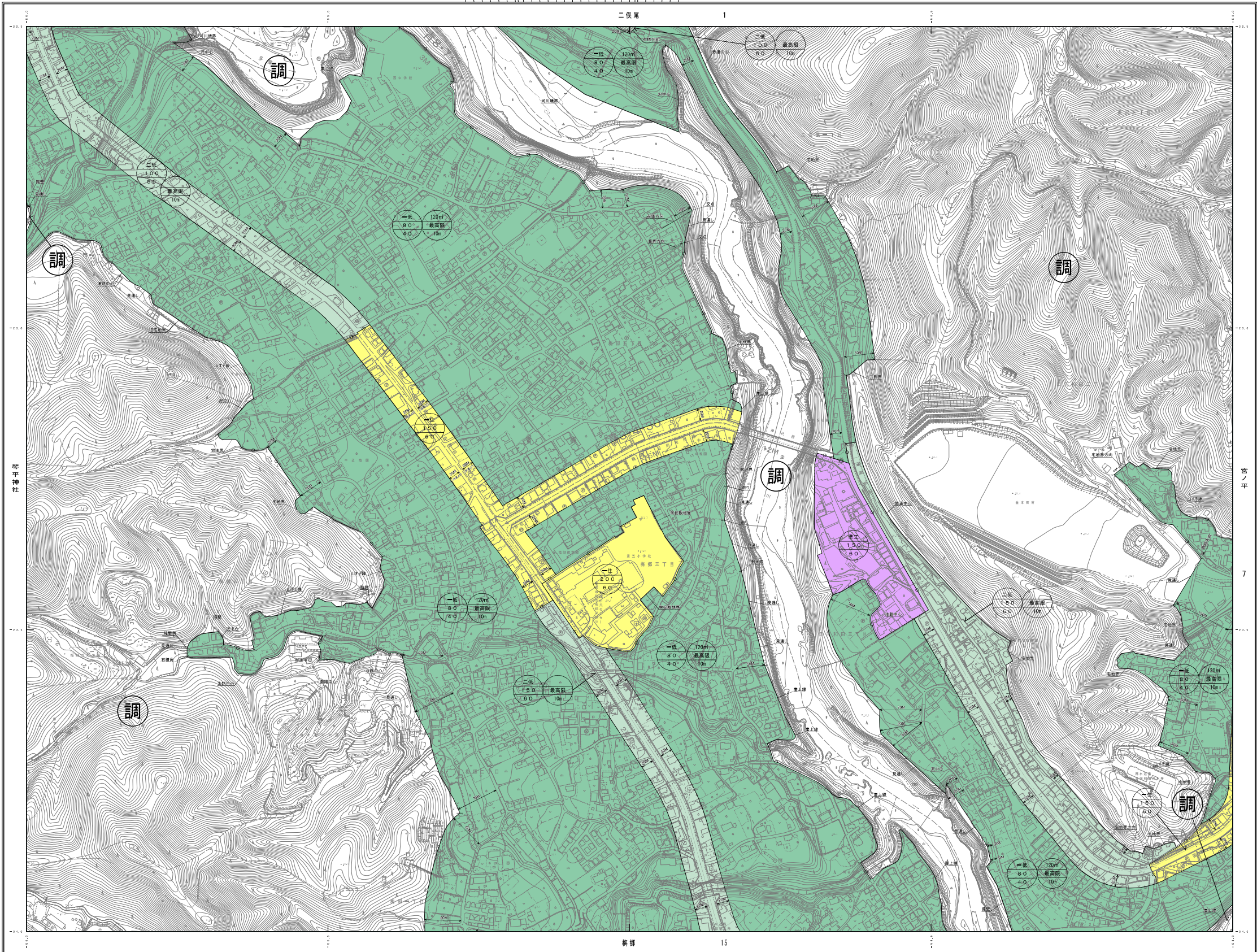


青梅市 用途地域

日向和田

1:2,500 青梅都市計画用途地域(青梅市決定)計画図 6  
7-18 (1X-KC76-3) H28.3.14 (道路網図作成年月日)

製図者	二俣 寛	承認	二俣 寛
製図	松尾 隆	製図	松尾 隆



凡例

△	第一種住宅用途地域
●	第二種住宅用途地域
○	第三種住宅用途地域
□	第一種中高層住宅用途地域
◇	第二種中高層住宅用途地域
△	第一種出店地域
◇	第二種出店地域
□	近隣商業用途地域
△	商業用途地域
◇	準工業用途地域
□	工業用途地域
△	工業専ら用途地域

平成11年調査  
平成16年修正  
平成21年修正  
平成26年修正

1:2,500

この図面は、国土交通省の定める都市計画法に基づき、青梅市が作成したものである。製図者：二俣 寛、承認者：二俣 寛、製図：松尾 隆、承認：松尾 隆、製図日：2018年3月14日、承認日：2018年3月14日、図面番号：1X-KC76-3、図面枚数：3枚、図面サイズ：A3、図面形式：横書き、図面単位：メートル、図面縮尺：1:2,500、図面用途：都市計画用途地域計画図、図面対象：青梅市、図面範囲：日向和田地区、図面内容：用途地域、道路網、地籍情報、地形情報、建築物情報、その他、図面備考：本図面は、青梅市が作成したものである。製図者：二俣 寛、承認者：二俣 寛、製図：松尾 隆、承認：松尾 隆、製図日：2018年3月14日、承認日：2018年3月14日、図面番号：1X-KC76-3、図面枚数：3枚、図面サイズ：A3、図面形式：横書き、図面単位：メートル、図面縮尺：1:2,500、図面用途：都市計画用途地域計画図、図面対象：青梅市、図面範囲：日向和田地区、図面内容：用途地域、道路網、地籍情報、地形情報、建築物情報、その他、図面備考：本図面は、青梅市が作成したものである。

凡例

■	第一種住宅用途地域
■	第二種住宅用途地域
■	第三種住宅用途地域
■	第一種中高層住宅用途地域
■	第二種中高層住宅用途地域
■	第一種出店地域
■	第二種出店地域
■	近隣商業用途地域
■	商業用途地域
■	準工業用途地域
■	工業用途地域
■	工業専ら用途地域

