

青梅都市計画高度地区の変更（案）

(1) 都市計画の案の理由書	・ ・ ・ ・ 1
(2) 計画書	・ ・ ・ ・ 2
(3) 総括図	・ ・ ・ ・ 3
(4) 計画図	・ ・ ・ ・ 4

（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

青梅都市計画高度地区

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、青梅都市計画用途地域の変更に伴い、市街地環境と土地利用上の観点から検討した結果、面積約350平方メートルの区域について、高度地区を変更するものである。

青梅都市計画高度地区の変更（青梅市決定）
都市計画高度地区を次のように変更する。

面積欄の（ ）内は変更前を示す。

種類	面積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考
第1種高度地区	約 1044.9 (1044.9) ha	建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5mを加えたもの以下とする。	
第2種高度地区	約 633.3 ha	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8m以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5mを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8mを超える範囲にあっては、当該水平距離から8mを減じたものの0.6倍に1.5mを加えたもの以下とする。	
第3種高度地区	約 41.0 ha	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8m以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10mを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8mを超える範囲にあっては、当該水平距離から8mを減じたものの0.6倍に20mを加えたもの以下とする。	
10m第2種高度地区	約 29.2 (29.2) ha	1 建築物の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、10m以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8m以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5mを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8mを超える範囲にあっては、当該水平距離から8mを減じたものの0.6倍に1.5mを加えたもの以下とする。	
12m第2種高度地区	約 271.1 ha	1 建築物の高さは、12m以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8m以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5mを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8mを超える範囲にあっては、当該水平距離から8mを減じたものの0.6倍に1.5mを加えたもの以下とする。	
12m第3種高度地区	約 1.3 ha	1 建築物の高さは、12m以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8m以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10mを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8mを超える範囲にあっては、当該水平距離から8mを減じたものの0.6倍に20mを加えたもの以下とする。	
合計	約 2020.8 (2020.8) ha		

〔最高限度〕

〔最高限度〕	<p>1 制限の緩和 この規定の適用の緩和に関する措置は、次の各号に定めるところによる。ただし、第2号の規定については、北側の前面道路又は隣地との関係についての建築物の各部分の高さの最高限度が定められている場合において、その高さを算定するときに限る。</p> <p>(1) 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの（以下「水面等」という。）がある場合又は敷地の北側の隣地境界線に接して水面等がある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面等に接する隣地境界線は、当該水面等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす。</p> <p>(2) 敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）より1メートル以上低い場合においては、当該隣地の地盤面は、当該高低差から1メートルを減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす。</p> <p>2 一定の複数建築物に対する制限の特例 一団地内に2以上の構えをなす建築物を総合的設計によって建築する場合又は一定の一団の土地の区域内に現に存する建築物の位置及び構造を前提として総合の見地からした設計によって当該区域内に建築する場合において、建築基準法（昭和25年法律第201号）第86条第1項又は第2項（第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により同一敷地内にあるものとみなされるこれらの建築物は、この規定を適用する場合においては、同一敷地内にあるものとみなす。</p> <p>3 既存不適格建築物等に対する適用の除外 この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。</p> <p>4 許可による特例 次の各号の一に該当する建築物で特定行政庁（当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。以下同じ。）が許可したものであるものについては、この規定は適用しない。この場合においては、特定行政庁は、第2号又は第3号に該当するものについて許可するときは、あらかじめ建築審査会の同意を得るものとする。なお、第2号の規定は、10m第2種高度地区、12m第2種高度地区、12m第3種高度地区については適用しない。</p> <p>(1) 都市計画として決定した一団地の住宅施設に係る建築物で土地利用上適当と認められるもの。</p> <p>(2) 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第136条に定める敷地内空地及び敷地規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物で市街地の環境の整備改善に資すると認められるもの。</p> <p>(3) その他公益上やむを得ないと認め、又は周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物。</p>
--------	--

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

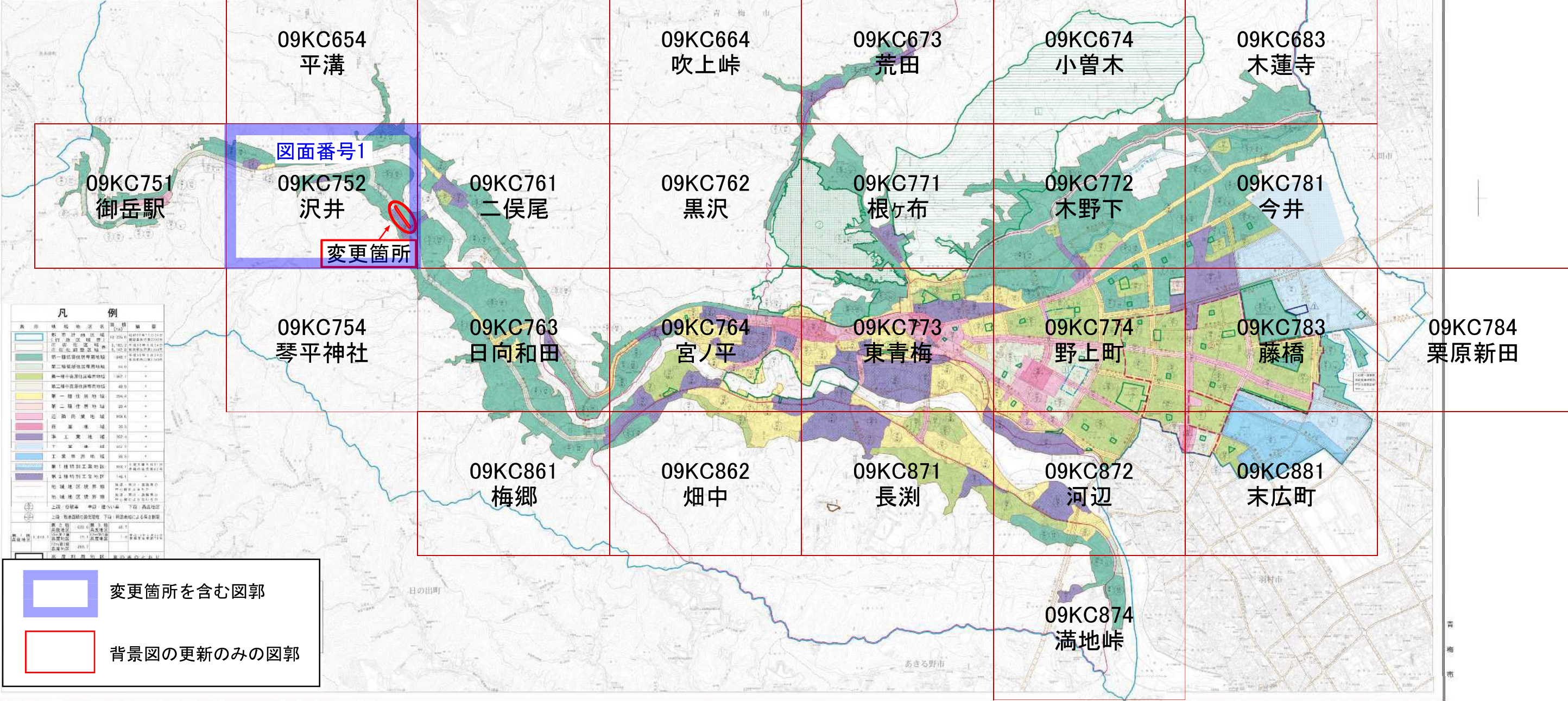
理由：用途地域の変更に伴い、市街地環境と土地利用の観点から検討した結果、高度地区を変更する。

変更概要

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
青梅市 柚木町二丁目地内	10m第2種高度地区	第1種高度地区	約 0.0 (2 m ²) ha	
青梅市 柚木町二丁目地内	第1種高度地区	10m第2種高度地区	約 0.0 (350 m ²) ha	

青梅都市計画高度地区計画図 索引図

図郭番号	名称	面積(㎡)	用途	備考
09KC654	平溝	1,100	第一種住居地域	
09KC664	吹上峠	1,200	第一種住居地域	
09KC673	荒田	1,300	第一種住居地域	
09KC674	小曾木	1,400	第一種住居地域	
09KC683	木蓮寺	1,500	第一種住居地域	
09KC751	御岳駅	1,600	第一種住居地域	
09KC752	沢井	1,700	第一種住居地域	
09KC761	二俣尾	1,800	第一種住居地域	
09KC762	黒沢	1,900	第一種住居地域	
09KC771	根ヶ布	2,000	第一種住居地域	
09KC772	木野下	2,100	第一種住居地域	
09KC781	今井	2,200	第一種住居地域	
09KC754	琴平神社	2,300	第一種住居地域	
09KC763	日向和田	2,400	第一種住居地域	
09KC764	宮ノ平	2,500	第一種住居地域	
09KC773	東青梅	2,600	第一種住居地域	
09KC774	野上町	2,700	第一種住居地域	
09KC783	藤橋	2,800	第一種住居地域	
09KC784	栗原新田	2,900	第一種住居地域	
09KC861	梅郷	3,000	第一種住居地域	
09KC862	畑中	3,100	第一種住居地域	
09KC871	長淵	3,200	第一種住居地域	
09KC872	河辺	3,300	第一種住居地域	
09KC881	末広町	3,400	第一種住居地域	
09KC874	満地峠	3,500	第一種住居地域	



凡例	説明
[Green]	第一種住居地域
[Yellow]	第二種住居地域
[Pink]	第三種住居地域
[Purple]	第一種工業地域
[Blue]	第二種工業地域
[Light Blue]	第三種工業地域
[Dark Blue]	第一種商業地域
[Light Green]	第二種商業地域
[Light Purple]	第一種公共施設地域
[Light Yellow]	第二種公共施設地域
[Light Pink]	第一種公園緑地
[Light Green]	第二種公園緑地
[Light Blue]	第一種河川緑地
[Light Purple]	第二種河川緑地
[Light Yellow]	第一種農用地
[Light Green]	第二種農用地
[Light Pink]	第一種雑草
[Light Blue]	第二種雑草
[Light Purple]	第一種空地
[Light Yellow]	第二種空地
[Light Green]	第一種水田
[Light Blue]	第二種水田
[Light Purple]	第一種山林
[Light Yellow]	第二種山林
[Light Green]	第一種河川
[Light Blue]	第二種河川
[Light Purple]	第一種道路
[Light Yellow]	第二種道路
[Light Green]	第一種公園
[Light Blue]	第二種公園
[Light Purple]	第一種緑地
[Light Yellow]	第二種緑地
[Light Green]	第一種空地
[Light Blue]	第二種空地

 変更箇所を含む図郭
 背景図の更新のみの図郭

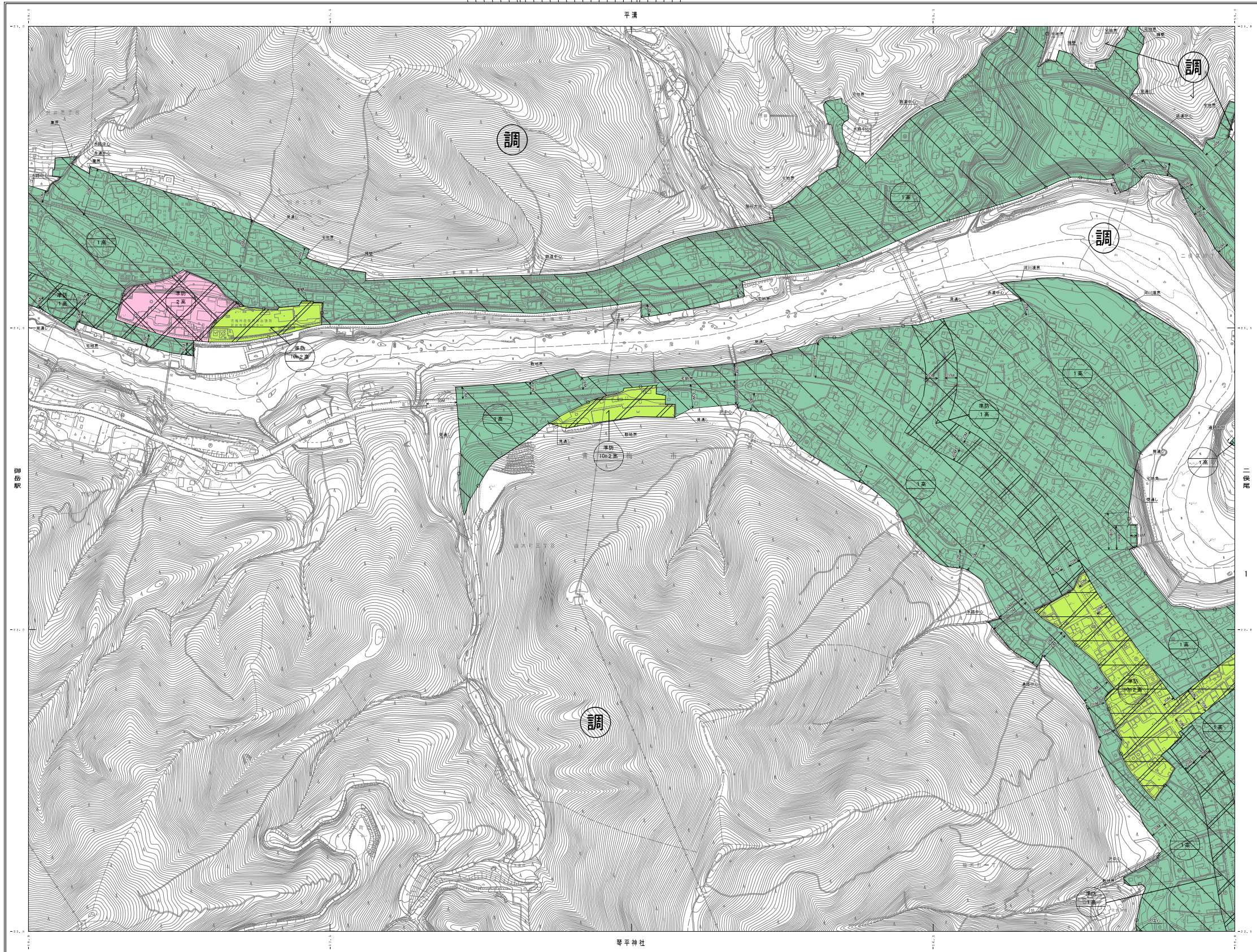
本図は、青梅都市計画高度地区計画図(1/20,000)を基に作成されたもので、図中の色は、実際の土地利用状況を示しているものではありません。



青梅市 高度地区・防火地域及び準防火地域

青梅都市計画高度地区（青梅市決定）計画図
青梅都市計画防火地域及び準防火地域（青梅市決定）計画図
（1X-KC75-2）

沢井



区界	市界	町界
道路	河川	鉄道
境界	境界	境界
境界	境界	境界

凡例

△	標高	10m
▽	標高	20m
○	標高	30m
□	標高	40m
◇	標高	50m
△	標高	60m
▽	標高	70m
○	標高	80m
□	標高	90m
◇	標高	100m
△	標高	110m
▽	標高	120m
○	標高	130m
□	標高	140m
◇	標高	150m
△	標高	160m
▽	標高	170m
○	標高	180m
□	標高	190m
◇	標高	200m

二保用

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

凡例

■	第1種防火地区
■	第2種防火地区
■	第3種防火地区
■	1.0m第2種高度地区
■	1.2m第2種高度地区
■	1.2m第3種高度地区
■	防火地域
■	準防火地域
■	高度地区の指定がない場合のみ着色

7 本図は、(建設省)の定める「都市計画高度地区の指定に関する省令」に基づき、青梅市が指定した高度地区を示す。本図は、青梅市が指定した高度地区を示す。本図は、青梅市が指定した高度地区を示す。

平成11年度
平成12年度
平成13年度
平成14年度
平成15年度
平成16年度
平成17年度
平成18年度
平成19年度
平成20年度
平成21年度
平成22年度
平成23年度
平成24年度
平成25年度
平成26年度
平成27年度
平成28年度
平成29年度
平成30年度
平成31年度
平成32年度
平成33年度
平成34年度
平成35年度
平成36年度
平成37年度
平成38年度
平成39年度
平成40年度
平成41年度
平成42年度
平成43年度
平成44年度
平成45年度
平成46年度
平成47年度
平成48年度
平成49年度
平成50年度
平成51年度
平成52年度
平成53年度
平成54年度
平成55年度
平成56年度
平成57年度
平成58年度
平成59年度
平成60年度
平成61年度
平成62年度
平成63年度
平成64年度
平成65年度
平成66年度
平成67年度
平成68年度
平成69年度
平成70年度
平成71年度
平成72年度
平成73年度
平成74年度
平成75年度
平成76年度
平成77年度
平成78年度
平成79年度
平成80年度
平成81年度
平成82年度
平成83年度
平成84年度
平成85年度
平成86年度
平成87年度
平成88年度
平成89年度
平成90年度
平成91年度
平成92年度
平成93年度
平成94年度
平成95年度
平成96年度
平成97年度
平成98年度
平成99年度
平成100年度

1:2,500

この図面は、国土院の提供した地形図を基に作成されたものである。本図は、青梅市が指定した高度地区を示す。本図は、青梅市が指定した高度地区を示す。本図は、青梅市が指定した高度地区を示す。