●区域区分（市街化区域および市街化調整区域）

市街化区域とは、すでに市街地を形成している区域や、おおむね10年以内に優先的、計画的に市街化を図るため、積極的に都市施設の整備を進める区域であり、市街化調整区域は、市街化を抑制する区域で、農林漁業の育成を図り、あわせて自然の景観、樹林地等を保全する区域として、昭和43年の都市計画法の改正によって設けられた制度です。

●用途地域

用途地域制度は、良好な市街地環境の形成や、都市における住居、商業、工業などの適正な配置による機能的な都市活動の確保を目的として、建築物の用途、容積率、建蔽率、高さなどを規制・誘導する都市計画・建築規制制度です。

用途地域は 13 種類あり、青梅市においては、「準住居地域」および「田園住居地域」を除く 11 種類の用途地域を指定しています。

分類	用途地域名	用途地域の概要
住居系	第一種低層住居専用地域	低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所を兼ねた住宅、小中学校などが建てられます。
	第二種低層住居専用地域	主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。
	第一種中高層住居専用地域	中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。
	第二種中高層住居専用地域	主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。
	第一種住居地域	住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までのお店、事務所、ホテルなどは建てられます。
	第二種住居地域	主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。
	準住居地域	道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。
	田園住居地域	農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。住宅に加え、農産物の直売所などが建てられます。
商業系	近隣商業地域	まもりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や お店のほかに小規模な工場も建てられます。
	商業地域	銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模な工場も建てられます。
工業系	準工業地域	主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化のおそれのない工場のほか、ほとんど建てられます。
	工業地域	どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。
	工業専用地域	工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

注）青梅市では準住居地域と田園住居地域の指定はありません。

●用途地域による建築物の用途制限の概要

◇ 制限については、東京都多摩建築指導事務所建築指導第三課 TEL.0428－23－3692 まで問い合わせください。

用途地域内の建築物の用途制限
○ 建てられる用途
□ 建てられない用途
①、②、③、④、▲、■、面積、階数等の制限あり

	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域	備考
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
兼用住宅、非住宅部の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		非住宅部分の用途制限あり
店舗等 店舗等の床面積が150㎡以下のもの		①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	○	④	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店および建具屋等のサービス業用店舗のみ、2階以下 ②に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業者等のサービス業用店舗のみ、2階以下 ③2階以下 ④物品販売店舗、飲食店を除く ■農産物直売所、農家レストラン等のみ、2階以下
店舗等 店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの			②	③	○	○	○	■	○	○	○	○	④	
店舗等 店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				③	○	○	○		○	○	○	○	④	
店舗等 店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○		○	○	○	○	④	
店舗等 店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの						○	○		○	○	○	○	④	
店舗等 店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの							○		○	○				
事務所等 事務所等の床面積が150㎡以下のもの					▲	○	○	○		○	○	○	○	▲ 2階以下
事務所等 事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの					▲	○	○	○		○	○	○	○	
事務所等 事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの					▲	○	○	○		○	○	○	○	
事務所等 事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの						○	○	○		○	○	○	○	
事務所等 事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの						○	○	○		○	○	○	○	
ホテル、旅館					▲	○	○			○	○	○		▲ 3,000㎡以下
遊戯施設 ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等					▲	○	○			○	○	○		▲ 3,000㎡以下
遊戯施設 カラオケボックス等						▲	▲			○	○	○	▲	▲ 10,000㎡以下
遊戯施設 麻雀屋、パチンコ屋、射的場、馬券・車券発売所等						▲	▲			○	○	▲	▲	▲ 10,000㎡以下
遊戯施設 劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等							▲			○	○	○	○	▲ 客席およびナイトクラブ等の用途に供する部分の床面積200㎡未満
遊戯施設 キャバレー、個室付浴場等											▲	○	○	▲ 個室付浴場等を除く
公共施設・病院・学校等 幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
公共施設・病院・学校等 大学、高等専門学校、専修学校等					○	○	○	○	○	○	○	○	○	
公共施設・病院・学校等 図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
公共施設・病院・学校等 巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
公共施設・病院・学校等 神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
公共施設・病院・学校等 病院			○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
公共施設・病院・学校等 公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
公共施設・病院・学校等 老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
公共施設・病院・学校等 老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	▲ 600㎡以下
事務所 自動車教習所					▲	○	○		○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
事務所 単独車庫（附属車庫を除く）			▲	▲	▲	▲	○		○	○	○	○	○	▲ 300㎡以下　2階以下
事務所 建築物附属自動車車庫 ①②③に ついては、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限	①	①	②	②	③	③	○	①	○	○	○	○	○	① 600㎡以下　1階以下 ②3,000㎡以下　2階以下 ③ 2階以下
事務所 倉庫業倉庫							○		○	○	○	○	○	
店舗 自家用倉庫				①	②	○	○	■	○	○	○	○	○	① 2階以下かつ1,500㎡以下 ② 3,000㎡以下 ■ 農産物および農業の生産資材を貯蔵するものに限る。
店舗 畜舎（15㎡を超えるもの）					▲	○	○		○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下
工場・倉庫 パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下		▲	▲	▲	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	原動機の制限あり、▲ 2階以下
工場・倉庫 危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場					①	①	①	■	②	②	○	○	○	原動機・作業内容の制限あり
工場・倉庫 危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場									②	②	○	○	○	作業場の床面積 ① 50㎡以下　② 150㎡以下 ■ 農産物生産、集荷、処理および貯蔵するものに限る。
工場・倉庫 危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場											○	○	○	
工場・倉庫 危険性が大きいかまたは著しく環境を悪化させるおそれがある工場												○	○	
工場・倉庫 自動車修理工場					①	①	②		③	③	○	○	○	作業場の床面積 ① 50㎡以下　② 150㎡以下 ③ 300㎡以下 原動機の制限あり
工場・倉庫 火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設				①	②	○	○	○	○	○	○	○	
	量が少ない施設								○	○	○	○	○	① 1,500㎡以下　2階以下
	量がやや多い施設										○	○	○	② 3,000㎡以下
	量が多い施設											○	○	
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等	都市計画区域内においては都市計画決定が必要													

注）本表は、建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。

●用途地域別一覧表

用途地域	建蔽率(%)	容積率(%)	面積(ha)	計(ha)	敷地面積の最低限度(㎡)	建築物の高さの限度(m)	高度地区	防火地域 準防火地域	規制される日影時間 5mを超える10mまたは10mを超える範囲		測定水平面(平均地盤面からの高さ)	規制対象建築物	特別用途地区
第一種低層住居専用地域	40	30	50	18.4	120	10	第1種高度地区	指定なし	3時間以上	2時間以上	1.5m	軒高7mを超えるかまたは地上3階以上の建築物	
		60	4.1	852.1									
		80	720.2										
			60.1										
第二種低層住居専用地域	40	50	100	49.3				準防火地域	4時間以上	2.5時間以上			
		60	150	14.2	64.0								
第一種中高層住居専用地域	60	40	100	11.6	363.9			指定なし	3時間以上	2時間以上	4.0m	高さ10mを超える建築物	
		50		1.7									
		60	150	82.8			第2種高度地区	準防火地域	4時間以上	2.5時間以上			
				60.6			第1種高度地区						
			200	51.6									
				32.6			第2種高度地区						
				122.9									
第二種中高層住居専用地域	60	200	50.1	50.1			10m第2種高度地区						
第一種住居地域	60	150	15.2	295.2			12m第2種高度地区						
			117.1										
		200	162.9				第2種高度地区						
第二種住居地域	60	200	20.1	20.1									
商業系 近隣商業地域	80	200	14.9	110.1									
		300	49.9										
			3.0				12m第2種高度地区						
			41.0				第3種高度地区						
			1.3				12m第3種高度地区						
商業地域	80	400	15.2	26.4			指定なし	防火地域					
		500	11.2										
工業系 準工業地域	60	150	17.0	265.2			第2種高度地区	準防火地域	4時間以上	2.5時間以上	4.0m	高さ10mを超える建築物	第2種特別工業地区
			4.6				10m第2種高度地区						
			9.4										
			14.6				12m第2種高度地区						
		200	84.7										
			83.0				第2種高度地区						第2種特別工業地区
			51.9										
工業地域	60	200	50.1	158.0									第2種特別工業地区
			107.9										
工業専用地域	60	200	56.4	56.4			指定なし						第1種特別工業地区

注）面積については敷地処理の関係により、一部面積において合計が一致しないため、各面積の計については都市計画決定時の面積を記載しています。
注）青梅市では準住居地域と田園住居地域の指定はありません。

●建蔽率・容積率

◇ 制限については、東京都多摩建築指導事務所建築指導第三課 TEL.0428－23－3692まで問い合わせください。

建蔽率

建蔽率とは、建物の建築面積（いわゆる「建坪」）の敷地面積に対する割合のことをいいます。

容積率

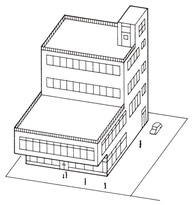
容積率とは、建築物の各階の床面積の合計の敷地面積に対する割合のことをいいます。たとえば敷地の半分を使って建築するのであれば平屋は50%、総2階建ては100%になります。

建蔽率および容積率制限（例）

右図は次の内容をもつ、地下1階、地上4階建の事務所です。

敷地面積	S	400㎡
建築延べ面積	F（B_1＋F_1 ～＋R_1）	880㎡
（内　訳）		
地下1階の床面積	B_1	200㎡
1　階　の　〃	F_1	180㎡
2　階　の　〃	F_2	200㎡
3　階　の　〃	F_3	140㎡
4　階　の　〃	F_4	140㎡
屋上階段室の　〃	R_1	20㎡

この場合は2階部分にはね出しがあり建築面積は2階の面積と同じとなります



この建物の建蔽率および容積率は次のとおりです。

建蔽率は $\frac{F_2}{S}=\frac{200}{400}=50\%$

容積率は $\frac{F}{S}=\frac{880}{400}=220\%$

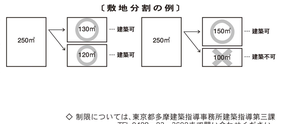
●建築物の敷地面積の最低限度

◇ 制限については、東京都多摩建築指導事務所建築指導第三課 TEL.0428－23－3692まで問い合わせください。

敷地面積の最低限度とは、敷地の細分化を防止し、ゆとりある良好な住宅地を維持するための制度です。
敷地面積の最低限度の都市計画決定後は、建築物の敷地面積が、定められた最低限度以上でなければ建築することが出来ません。
青梅市では、第一種低層住居専用地域（建蔽率 40%、容積率 80%）の一部について、敷地面積の最低限度を 120 ㎡と定めています。
（平成 16 年 6 月 24 日東京都告示第 1080 号にて指定）

※　都市計画決定時点で、敷地面積が最低限度に満たない敷地については、新たに分割しない限り、建築ができます。
※　都市計画決定後に敷地を分割しても、最低限度を満たしている敷地は、建築ができます。
※　都市計画決定後に敷地を分割し、それによって最低限度に満たなくなった敷地については、原則的に建築することができません。

〔敷地分割の例〕



●日影規制

◇ 制限については、東京都多摩建築指導事務所建築指導第三課 TEL.0428－23－3692まで問い合わせください。

一定の高さ以上の建築物について、その建築物によって生じる日影を一定時間、周囲の敷地におよぼさないよう日影の規制対象となる区域と規制する日影時間を、各地域の容積率や高度地区、その他地域の特性に応じて定めています。

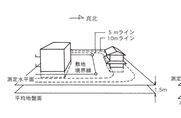
日影規制の基準（青梅市の場合）

用途地域等	容積率(%)	高度地区	規制される建築物	規制値の種別	規制される日影時間 規制される範囲（敷地境界からの水平距離） 5mを超え10m以内	10mを超える範囲	測定水平面（平均地盤面からの高さ）
第一種低層住居専用地域または第二種低層住居専用地域	50	第1種	軒高が7mを超えるか、または地上3階以上の建築物	(一)	3時間以上	2時間以上	1.5m
	60						
	80						
	100			(二)	4時間以上	2.5時間以上	
	150						
第一種中高層住居専用地域または第二種中高層住居専用地域	100	第1種 第2種 12m第2種	高さが10mを超える建築物	(一)	3時間以上	2時間以上	4m
	150						
	200						
第一種住居地域 第二種住居地域	150	第2種 10m第2種 12m第2種	高さが10mを超える建築物	(一)	4時間以上	2.5時間以上	4m
	200						
近隣商業地域	200	第2種 12m第2種		(一)	4時間以上	2.5時間以上	4m
	300						
	300	第3種 12m第3種	高さが10mを超える建築物	(二)	5時間以上	3時間以上	
準工業地域	150	第2種 10m第2種 12m第2種		(一)	4時間以上	2.5時間以上	4m
	200						

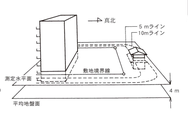
注）規制される日影時間は、冬至日における真太陽時の午前8時から午後4時までに生じる日影時間です。
注）対象区域外であっても、高さが 10m を超える建築物で、規制対象区域内に日影を生じさせる場合は、その規制対象区域内の規制を受けます。

日影の測定水平面

第一種低層住居専用地域
第二種低層住居専用地域 の場合



第一種中高層住居専用地域
第二種中高層住居専用地域
第一種住居地域
第二種住居地域
準住居地域
近隣商業地域
商業地域
準工業地域 の場合



冬至の太陽の位置と日影の長さ

真太陽時	12:00	11:00 12:30	11:00 13:00	10:30 13:30	10:30 14:00	9:30 14:30	9:00 15:00	8:30 15:30	8:00 16:00	
中央標準時	11:39	11:09 12:09	11:09 12:39	10:39 13:09	10:39 13:39	9:39 14:09	9:09 14:39	8:39 15:09	8:09 15:39	
太陽高度	30°33′	30°06′	26°53′	20°53′	14°06′	7°06′	0°34′	16°55′	12°35′	7°53′
太陽方位角	0°0′	7°5′	15°44′	23°10′	30°10′	36°41′	42°41′	48°13′	53°20′	
日影の倍率 1メートル分	1.694 (1.694)	1.723 (1.707)	1.813 (1.745)	1.975 (1.815)	2.232 (1.930)	2.634 (2.112)	3.289 (2.417)	4.479 (2.647)	7.220 (2.864)	(5.791) (4.312)

注）表は、北緯36°00′、東経139°40′のデータ。
東京の緯度は、北緯35°00′～35°50′にわたっていますが、実際の運用においては、北緯36°00′で統一。なお、日影図等の作成においては、法律と連動タイプーマニュアルの中、簡便法で活用下。

●特別工業地区（特別用途地区）

土地利用の増進、環境の保護等を図るため、特別用途地区として特別工業地区を定めています。青梅市では、工業地域（一部の工業地域を除く）および工業専用地域の全域に、水質汚濁、大気汚染および悪臭等の広域公害の防止を目的として、第1種特別工業地区を指定し、準工業地域のうち、中小工場と住居の混在度が高く、騒音、振動等近隣公害を防止すべき地区には、第2種特別工業地区を指定しています。

特別工業地区の用途上の制限（建てることのできない建築物）

第1種特別工業地区	次に掲げる事業を営む工場 （1）　塩素酸塩類、過塩素酸塩類、硝酸塩類、亜鉛塩類、黄リん、赤リん、硫化リん、金属カリウム、金属ナトリウム、マグネシウム、過酸化水素水、過酸化カリ、過酸化ソーダ、二硫化炭素、メタノール、アルコール、エーテル、アセトン、さく酸エステル類、ニトロセルロース、ベンゾール、トルオール、キシロール、ピクリン酸、ピクリン酸塩類、チレビン油またはこれを含む油類の製造 （2）　ビスコース製品の製造 （3）　合成染料もしくはその中間物または顔料の製造 （4）　石炭ガス類または石炭からコークスの製造 （5）　塩素、臭素、ヨード、硫黄、塩化硫黄、ふっ化水素酸、塩酸、硝酸、硫酸、りん酸、か性カリ、か性ソーダ、アンモニア水、炭酸カリ、せんたくソーダ、ソーダ灰、さらし粉、亜硫酸塩類、チオ硫酸塩類、ひ素化合物、鉛化合物、バリウム化合物、銅化合物、水銀化合物、シヤン化合物、クロールスルフォン酸、クロロホルム、四塩化炭素、ホルマリン、グリセリン、さく酸、石炭酸またはクロール化合物の製造 （6）　たんぱく質の加水分解による製品の製造 （7）　油脂の採取、硬化または脂肪加工（化粧品の製造を除く。） （8）　合成樹脂の製造 （9）　肥料の製造 （10）　製紙（手すき紙の製造を除く。）またはパルプの製造 （11）　製革、にかわの製造またはもぎもしくは骨の精製 （12）　アスファルト、コールタール、ネタール、石油蒸りゅう産物またはその残りかすを原料とする製造 （13）　金属の精錬（容量の合計が５０リットルを超えないようぼうたはかまを使用するものを除く。） （14）　動物の臓器またはは骨を原料とする医薬品の製造 （15）　ふっ化水素酸を使用する物品の処理（電ほまたは計量器類の処理を除く。） （16）　シヤン化合物を使用する物品の処理 （17）　魚肉練製品の製造または食肉の加工（その用途に供する作業場の床面積の合計が５００平方メートル以下のものを除く。） （18）　アルコール発酵による酒類の製造 （19）　ビタミン類の製造
第2種特別工業地区	1　原動機を使用する工場で作業場（原動機を使用しない室で、文選または校正の作業に使用するものを除く。(2) において同じ。）の床面積の合計が 300 平方メートルを超えるものの。ただし、次のいずれにも該当するものを除く。 （1）　印刷、製本その他これらに類する事業を営むもの （2）　作業場の床面積の合計が500平方メートルを超えないもの （3）　作業場の用途に供する建築物を耐火建築物または準耐火建築物としたもの 2　次に掲げる事業を営む工場 （1）　骨炭その他の動物質炭の製造 （2）　かわら、れんが、土器、陶磁器、人造と石、るつぼまたはほうろう鉄器の製造 （3）　ガラスの製造または砂糖 （4）　スプリングハンマーを使用する金属の鍛造 （5）　練炭の製造 （6）　木材の引割りまたはかんな削りで出力の合計が3.75キロワットを超える原動機を使用するもの （7）　紙物、岩石、土砂、硫黄、金属、ガラス、れんが、陶磁器、骨または貝殻の粉砕で原動機を使用するもの （8）　レデイミクストコンクリートの製造 3　風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 1 項第 1 号から第 3 号までおよび同条第 11 項に規定する営業に該当するもの

●用途地域の指定のない区域の容積率等の指定

◇ 制限については、東京都多摩建築指導事務所建築指導第三課 TEL.0428－23－3692まで問い合わせください。

用途地域の指定のない区域（新町 6 丁目、9 丁目の一部を除く市街化調整区域）については、下表のとおり容積率等を定めています。

用途地域の指定のない区域の建築制限

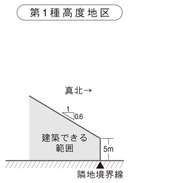
建蔽率	容積率	道路斜線制限	隣地斜線制限
４０%	８０%	∠１．５	20m＋∠1.25

注）施行日である平成16年5月17日時点で、建蔽率40%、容積率80%を超えて、建築基準法の規定による確認の処分がなされている敷地で、その建築物が存する場合は、都に問い合わせください。

●高度地区

高度地区とは、市街地における建築物の日照、通風、採光条件を保護して、都市の環境を維持するために、それぞれの地区の特性により、建築物の最低限度または最高限度を定めるものです。

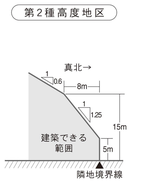
第１種高度地区



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または隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5メートルを加えたもの以下とする。

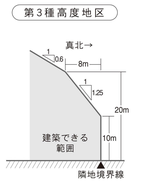
※第一種低層住居専用地域または第二種低層住居専用地域は、第二種低層住居専用地域は、良好な住宅地としての良好な住環境を保持するため建築物の高さは、10mまたは、12mのうち都市計画において指定する定めています。（青梅市の場合、建物の高さの限度が10mと定められています。）

第２種高度地区



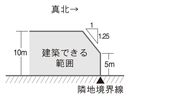
建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以上の範囲においては、当該水平距離の1.25倍にさらに5メートルを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が8メートルをこえる範囲においては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。

第３種高度地区



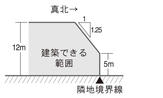
建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲においては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、真北方向の水平距離が8メートルをこえる範囲においては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。

10ｍ第２種高度地区



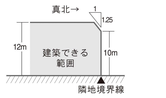
1　建築物の高さは、10メートル以下とする。
2　建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる、以下同じ。）は当該部分から前面道路の反対側の境界線または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲においては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルをこえる範囲においては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。

12ｍ第２種高度地区



1　建築物の高さは、12メートル以下とする。
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または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲においては、当該水平距離の1.25倍にさらに5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルをこえる範囲においては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。

12ｍ第３種高度地区



1　建築物の高さは、12メートル以下とする。
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または隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲においては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルをこえる範囲においては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。

●防火地域及び準防火地域

◇ 制限については、東京都多摩建築指導事務所建築指導第三課 TEL.0428－23－3692まで問い合わせください。

木造建築物の多い市街地では、災害が発生した場合に大きな被害が予想されます。したがって火災予防上、その地域内の建築物を、耐火あるいは防火構造に制限する方法として、防火地域および準防火地域を指定しています。
準防火地域は建蔽率 50%以上、防火地域は容積率 400%以上に指定されています。
準防火地域内では、階数が２以下（地階を除く）で、かつ延べ面積が 500 ㎡以下の木造建築物等については、延焼のおそれのある部分の外壁・軒裏など防火構造としなければなりません。
なお、防火地域および準防火地域以外の区域は、建築基準法第 22 条区域に指定されており、建築物の屋根や外壁を一定の防火措置を講じた構造としなければなりません。

防火地域及び準防火地域内の構造制限

地域 / 構造 / 規模	防火地域 階数	防火地域 延べ面積（関数にかかわら ず）	準防火地域 階数	準防火地域 延べ面積（関数にかかわら ず）
耐火建築物としなければならないもの	階数３以上のもの	100㎡を超えるもの	階数4以上のもの（地階を除く。）	1,500㎡を超えるもの
準耐火建築物（または耐火建築物）としなければならないもの	階数が2以下で、かつ延べ面積が100㎡以下のものの		階数３のもの（地階を除く）※1	500㎡を超え1,500㎡以下のもの

※1　一定の防火措置を講じた木造建築物等は、建築することができます。

●高度利用地区

高度利用地区は、市街地における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、建築物の容積率の最高限度および最低限度、建築物の建蔽率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度を定め、さらに必要と認められる場合には壁面の位置の制限も定めることができる制度です。
青梅市では、東青梅駅南口地区の1地区において指定をしております。

●風致地区

◆ 詳しくは、青梅市公園緑地課 TEL.0428-22-1111(代表)まで問い合わせください。

都市の風致を維持するため、自然の景勝地、公園、沿岸、緑豊かな低密度住宅地などに指定します。風致地区内においては、建築物の建築、宅地の造成、木竹の伐採などの行為については、市長の許可が必要です。

許可を要する行為
1　宅地の造成・土地の開墾その他の土地の形質の変更
2　木竹の伐採・土石の類の採取・水面の埋立てまたは干拓
3　建築物その他の工作物（以下「建築物等」という。）の新築・改築・増築または移転
4　建築物等の色彩の変更
5　屋外における土石等の堆積

風致地区内の建築制限

	高さ制限	建蔽率	壁面の位置の制限
第一種風致地区	10m以下	20%以下	道路側３m以上 その他1.5m以上

（青梅市風致地区条例）

●特別緑地保全地区

◆ 詳しくは、青梅市公園緑地課 TEL.0428-22-1111(代表)まで問い合わせください。

良好な自然環境を形成している緑地等で、景観が優れており、これを保全するための地区です。地区内においては、建築物その他の工作物の新築・改築・増築、宅地の造成、木竹の伐採、水面の埋立てなど緑地の保全上影響を及ぼすおそれのある行為は、市長の許可を要します。

●都市計画施設等の区域内における建築の規制

◆ 制限については、青梅市都市計画課 TEL.0428-22-1111(代表)まで問い合わせください。

（建築の許可）
都市計画施設（道路・公園・河川等）の区域または市街地開発事業の施行区域内において建築物の建築をしようとする場合は、市長の許可が必要です。
……（都市計画法第 53 条）

（許可の基準）
1　階数が２以下で、かつ、地階を有しないもの。
2　主要構造部が、木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であること。
3　容易に移転し、または除去できるもの。
……（都市計画法第 54 条）

※　優先整備路線（道路）および優先整備区域（公園・緑地）以外の区域においては、階数が３のもので、高さが 10 メートル以下であり、かつ、地階を有しないものなどの緩和規定があります。

●青梅市の美しい風景を育む条例

◆ 詳しくは、青梅市都市計画課 TEL.0428-22-1111(代表)まで問い合わせください。

この条例は、青梅市の美しい風景を育むことに関して必要な事項を定めることにより、優れた景観づくりを計画的に進め、誇りと愛着の持てる暮らしやすいまちの実現に寄与することを目的としています。
青梅駅周辺景観形成地区、多摩川沿い景観形成地区および一般地区において該当する行為を行う場合には、市に届出が必要です。

※なお、東京都では景観法にもとづく景観計画として東京都景観計画を策定しています。青梅市は景観行政団体ではない