資料１－２

青梅都市計画地区計画の変更（案）

拠点整備部拠点整備課

都市計画の案の理由書

１　種類・名称

青梅都市計画地区計画　青梅インターチェンジ北側地区地区計画

２　理　由

本地区は、首都圏中央連絡自動車道青梅インターチェンジの北側に隣接していることから、「東京都西南部の流通業務施設に関する整備方針（平成２０年５月）」において、流通業務地区の候補地として位置づけられ、「多摩部１９都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（令和３年３月）」において、自然環境に十分配慮しながら、流通業務機能などが集積する拠点を形成することとされている。

さらに、「青梅市都市計画マスタープラン（平成２６年５月）」では、広域交通の結節点としての利便性を生かし、土地区画整理事業による基盤整備を進め、物流を中心とした流通業務機能などの集積を図ることとしている。また、本地区の集団的農地は、「青梅市緑の基本計画（平成２６年５月）」において、開発の際に計画的に緑を配置していく地域とされている。

これらの上位計画を踏まえ、計画的に緑を配置していくとともに周辺の農地や住環境に配慮しつつ、広域交通の利便性を生かした物流拠点の形成を図るため、青梅インターチェンジ北側地区地区計画を令和５年８月１０日に都市計画決定した。

その後、周辺地域における土地利用の動向や多様化する産業需要を受け、物流を中心とした流通業務機能を維持しつつ、社会経済情勢の更なる変化に速やかに対応し、柔軟かつ持続可能な拠点を整備するため、物流業務地区の一部を複合業務地区Ａに変更し、従前の複合業務地区を複合業務地区Ｂに変更する。

青梅都市計画地区計画の変更　　［青梅市決定］

都市計画青梅インターチェンジ北側地区地区計画を次のように変更する。

<table>
<tr><td colspan="2">名　　称</td><td>青梅インターチェンジ北側地区地区計画</td></tr>
<tr><td colspan="2">位　　置※</td><td>青梅市今井２丁目、今井４丁目および今井５丁目各地内</td></tr>
<tr><td colspan="2">面　　積※</td><td>約５０．１ha</td></tr>
<tr><td colspan="2">地区計画の目標</td><td>本地区は、首都圏中央連絡自動車道青梅インターチェンジの北側に隣接し、地勢的には起伏が少ない平坦な一団の土地である。周辺は、農地、住宅および工業団地に囲まれ、職住近接など本市のまちづくりを進めていく上で、重要な場所に位置している。地区内には、「東京における都市計画道路の整備方針（第四次事業化計画）（平成２８年３月）」において優先整備路線に位置付けられ、早期に整備を行うこととしている都市計画道路３・５・１２号青梅中央道線および３・４・１３号青梅東端線がある。
本地区の将来像は、「多摩部１９都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（令和３年３月）」において、自然環境に十分配慮しながら、流通業務機能などが集積する拠点を形成することとされており、「青梅市都市計画マスタープラン（平成２６年５月）」では、広域交通の結節点としての利便性を生かし、土地区画整理事業による基盤整備を進め、物流を中心とした流通業務機能などの集積を図ることとしている。
また、本地区の集団的農地は、「青梅市緑の基本計画（平成２６年５月）」において、開発の際に計画的に緑を配置していく地域に位置付けている。
これらの上位計画および東京都西南部における流通機能の適正化を目的とした「東京都西南部の流通業務施設に関する整備方針（平成２０年５月）」の基本事項を踏まえ、本地区は、計画的に緑を配置していくとともに周辺の農地や住環境に配慮しつつ、本市の更なる発展をけん引する物流拠点の形成を図ることを目標とする。</td></tr>
<tr><td rowspan="2">区域の整備・開発及び保全に関する方針</td><td>土地利用の方針</td><td>物流拠点の形成を図るため、地区を次のとおり区分し、それぞれの特性を生かした土地利用を図る。
＜物流業務地区＞
周辺の農地や住環境に配慮しつつ、大規模な区画を生かした物流施設の誘導を図る。
＜複合業務地区Ａ＞
周辺の農地に配慮しつつ、物流を中心とした工業の利便の増進を図るとともに、大規模な区画を生かした施設の誘導を図る。
＜複合業務地区Ｂ＞
物流を中心とした工業の利便の増進を図るとともに、就業者や近隣住民の日常利便施設や沿道サービス施設の誘導を図る。
＜公園緑地地区＞
既存の樹林地を維持・保全しつつ、就業者や近隣住民の憩いの場を創出する。また、周辺の住環境に配慮し、緩衝緑地帯を適切に配置する。</td></tr>
</table>

	地区施設の整備の方針	周辺の農地や住環境に配慮しつつ、物流拠点の形成を図るため、道路、公園およびその他の公共空地の配置ならびに規模を定める。 ＜道路＞ 区画道路１号、２号および４号は、青梅インターチェンジと直結する都市計画道路と接続し、物流業務地区と複合業務地区Ａ・Ｂの主要な交通を担う道路とする。また、区画道路３号、５号および６号は、地区東側の交通利便性を確保する道路とする。 上記の区画道路は、主として流通業務の用に供する車両が通行する道路として、業務の利便の増進を図るとともに歩車道分離の構造とし、歩行者通行の安全を確保する。 区画道路７号から９号は、主として近隣住民が利用する道路として、消防活動の際に消防車両が他の車両とすれ違い可能な幅員を確保し、車両の相互通行を担保する。 ＜公園＞ 公園１号は、良好な樹林地の維持・保全を図るとともに、主として就業者や近隣住民の休息や散歩等の利用に供することを目的とした公園とする。 公園２号は、就業者や近隣住民の休息や散歩等に利用されるほか、緩衝緑地帯として住宅地と隣接する道路境界に配置することで、周辺の住環境を保全する。 公園３号および４号は、周辺の農業振興の場として利用するとともに、災害時における一時的な避難地として使用する。 ＜その他の公共空地＞ 雨水調整池を適切に配置し、地区内の雨水の流出を抑制する。また、通路を配置し歩行者や自転車の動線を確保する。

	建築物等の整備の方針	物流拠点の形成を図るため、地区ごとに土地利用方針に示す建築物の誘導を図る。 ＜物流業務地区＞ 建築物の敷地の細分化を防止し大型の物流施設を誘導するため、「建築物等の用途の制限」を定めるとともに、「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。良好な市街地の形成を図るため、公共施設の整備の状況に応じた「建築物の容積率の最高限度」を定める。また、周辺の農地や住環境に配慮し、「建築物等の高さの最高限度」、「壁面の位置の制限」、「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」、「建築物の緑化率の最低限度」および「垣又はさくの構造の制限」を定める。 ＜複合業務地区Ａ＞ 物流施設等の誘導を図るとともに、柔軟かつ持続可能な拠点を整備するため、「建築物等の用途の制限」および「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。良好な市街地の形成を図るため、公共施設の整備の状況に応じた「建築物の容積率の最高限度」を定める。また、周辺の農地に配慮し、周辺環境との調和を図るため、「建築物等の高さの最高限度」、「壁面の位置の制限」、「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」、「建築物の緑化率の最低限度」および「垣又はさくの構造の制限」を定める。 ＜複合業務地区Ｂ＞ 物流施設等の誘導を図るとともに、就業者や近隣住民の日常利便施設等を誘導するため、「建築物等の用途の制限」および「建築物の敷地面積の最低限度」を定める。良好な市街地の形成を図るため、公共施設の整備の状況に応じた「建築物の容積率の最高限度」を定める。また、周辺環境との調和を図るため、「建築物等の高さの最高限度」、「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」、「建築物の緑化率の最低限度」および「垣又はさくの構造の制限」を定める。 ＜公園緑地地区＞ 周辺の営農環境への配慮等、公園の多様な機能を確保するため、「建築物等の用途の制限」および「建築物等の高さの最高限度」を定める。良好な市街地の形成を図るため、公共施設の整備の状況に応じた「建築物の容積率の最高限度」を定める。また、周辺環境との調和を図るため、「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」および「垣又はさくの構造の制限」を定める。
	その他当該地区の整備、開発及び保全に関する方針	公園や道路等の公共施設は、積極的に緑化を進めるとともに、生物多様性に配慮した緑の回廊となるよう動植物の生息・生育地となる樹木を配植し、緑のネットワーク化を図る。また、敷地の緑化を促進し、周辺の農地や住環境に配慮した緑豊かな潤いのある産業集積地の形成を図る。なお、道路に面する樹木については、歩行者からの視認性を確保する等、安全性の高い配置とする。 また、屋根等への太陽光発電設備の設置等、再生可能エネルギーの活用を促進する。さらに、災害に強い物流拠点を目指し、無電柱化を促進するとともに、施設の非常用電源設備の導入等、社会インフラとしての物流機能の継続性を確保する。

		種　類	名　称	幅　員	延　長	面　積	備　考
地区整備計画	地区施設の配置及び規模	道　路	区画道路１号　※	15.0m	約 450m	—	新　設
			区画道路２号　※	15.0m	約 300m	—	新　設
			区画道路３号　※	12.0m	約 310m	—	新　設
			区画道路４号　※	12.0m	約 170m	—	新　設
			区画道路５号　※	9.5m	約 630m	—	新　設
			区画道路６号　※	9.5m	約 180m	—	新　設
			区画道路７号	6.0m	約 210m	—	新　設（転回広場を設置）
			区画道路８号	6.0m	約 130m	—	新　設
			区画道路９号	6.0m	約 180m	—	新　設
		公　園	公園１号	—	—	約 9,900 ㎡	新　設
			公園２号	—	—	約 4,900 ㎡	新　設（緩衝緑地帯）
			公園３号	—	—	約 1,800 ㎡	新　設
			公園４号	—	—	約 140 ㎡	新　設
		その他の公共空地	雨水調整池１号	—	—	約 9,000 ㎡	新　設
			雨水調整池２号	—	—	約 2,500 ㎡	新　設
			雨水調整池３号	—	—	約 2,500 ㎡	新　設
			通路１号	6.0m	約 230m	—	新　設（自転車歩行者専用道路）
			通路２号	6.0m	約 160m	—	新　設（自転車歩行者専用道路）

<table>
<tr><td rowspan="3">建築物等に関する事項</td><td rowspan="2">地区の区分</td><td>地区の名称</td><td>物流業務地区</td><td>複合業務地区Ａ</td><td>複合業務地区Ｂ</td><td>公園緑地地区</td></tr>
<tr><td>地区の面積</td><td>約 24.2ha</td><td>約 14.2ha</td><td>約 8.9ha</td><td>約 2.8ha</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の用途の制限</td><td>次の各号に掲げる建築物（建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）別表第二(る)項第１号もしくは第２号または青梅市特別工業地区建築条例（平成 15 年条例第 38 号）別表第１に掲げるものを除く。）以外は建築してはならない。
１　物資の流通の効率化に関する法律（平成 17 年法律第 85 号）第４条第１号に規定する流通業務の用に供する工場および事務所
２　倉庫
３　店舗、飲食店でその用途に供する部分の床面積の合計が 5,000 ㎡以下のもの
４　展示場で床面積の合計が 10,000 ㎡以下のもの
５　自動車車庫
６　自動車修理工場
７　保育所
８　診療所
９　公益上必要な建築物（建築基準法別表第二(い)項第９号に掲げる建築物（建築基準法施行令第 130 条の４第１項第２号に掲げるもののうち、老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するものを除く。））
10　前各号に掲げる建築物に付属するもの</td><td colspan="2">次の各号に掲げる建築物（建築基準法別表第二(る)項第１号もしくは第２号または青梅市特別工業地区建築条例別表第１に掲げるものを除く。）以外は建築してはならない。
１　工場
２　事務所
３　倉庫
４　店舗、飲食店でその用途に供する部分の床面積の合計が 5,000 ㎡以下のもの
５　展示場で床面積の合計が 10,000 ㎡以下のもの
６　自動車車庫
７　自動車修理工場
８　保育所
９　診療所
10　公益上必要な建築物（建築基準法別表第二(い)項第９号に掲げる建築物（建築基準法施行令第 130 条の４第１項第２号に掲げるもののうち、老人福祉センター、児童厚生施設その他これらに類するものを除く。））
11　前各号に掲げる建築物に付属するもの</td><td>次の各号に掲げる建築物以外は建築してはならない。
１　公益上必要な建築物（建築基準法別表第二(い)項第９号に掲げる建築物（建築基準法施行令第 130 条の４第１項第２号に掲げるものを除く。））
２　農業の利便を増進するために必要な建築物（建築基準法別表第二(ち)項第２号から第６号に掲げる建築物）
３　前各号に掲げる建築物に付属するもの</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="3">建築物の容積率の最高限度</td><td>区域の特性に応じた容積率の最高限度</td><td colspan="4">10 分の 20</td></tr>
<tr><td rowspan="2">公共施設の整備の状況に応じた容積率の最高限度</td><td colspan="4">次の各号のいずれかに該当する場合は、下記の容積率を適用しない。
１　当該地区計画の内容に適合し、かつ、特定行政庁が交通上、安全上、防火上および衛生上支障がないと認めた場合（建築基準法第 68 条の４第１項にもとづく認定）。
２　道路法第 18 条第２項の規定にもとづく都市計画道路３・５・１２号青梅中央道線、３・４・１３号青梅東端線および区画道路の供用開始の告示をした場合。</td></tr>
<tr><td colspan="4">10 分の８</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物の敷地面積の最低限度</td><td>30,000 ㎡
ただし、建築物等の用途の制限のうち、第９号を除く。</td><td>30,000 ㎡
ただし、建築物等の用途の制限のうち、第 10 号を除く。</td><td>500 ㎡
ただし、建築物等の用途の制限のうち、第 10 号を除く。</td><td>―</td></tr>
<tr><td colspan="2">建築物等の高さの最高限度</td><td colspan="3">建築物の高さの最高限度は、31ｍとする。</td><td>建築物の高さの最高限度は、10ｍとする。</td></tr>
</table>

		壁面の位置の制限	建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から前面道路の境界線までの距離については、１号壁面線においては、道路境界線から15.0m以上とし、２号壁面線は、道路境界線から20.0m以上とする。 ただし、中高層建築物（青梅市開発行為等の基準および手続に関する条例（平成16年12月27日条例第38号）第２条第１項第３号に掲げるもの。）以外の建築物を除く。	建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から前面道路の境界線までの距離については、１号壁面線は、道路境界線から15.0m以上とする。 ただし、中高層建築物（青梅市開発行為等の基準および手続に関する条例第２条第１項第３号に掲げるもの。）以外の建築物を除く。	―
		建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	「青梅市の美しい風景を育む条例」（平成16年条例第22号）に適合していること。		
		建築物の緑化率の最低限度	１．５／１０		―
		垣又はさくの構造の制限	道路境界の垣またはさくの構造は、生垣または開放的なフェンスとする。ただし、次の各号に掲げるものを除く。 １　宅地の地盤面から0.6m以下のコンクリートブロック造または石造その他これらに類するもの。 ２　門柱、門扉または安全上、保安上必要なもの。		
	土地の利用に関する事項		敷地については、「東京における自然の保護と回復に関する条例」（平成12年条例第216号）の緑地基準にもとづき、緑地面積を１５％以上確保する。		

※は知事協議事項

「区域、地区の区分、地区施設の配置および壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

理由：周辺地域における土地利用の動向や多様化する産業需要を受け、物流を中心とした流通業務機能を維持しつつ、社会経済情勢の更なる変化に速やかに対応し、柔軟かつ持続可能な拠点を整備するため、物流業務地区の一部を複合業務地区Ａに変更し、従前の複合業務地区を複合業務地区Ｂに変更する。

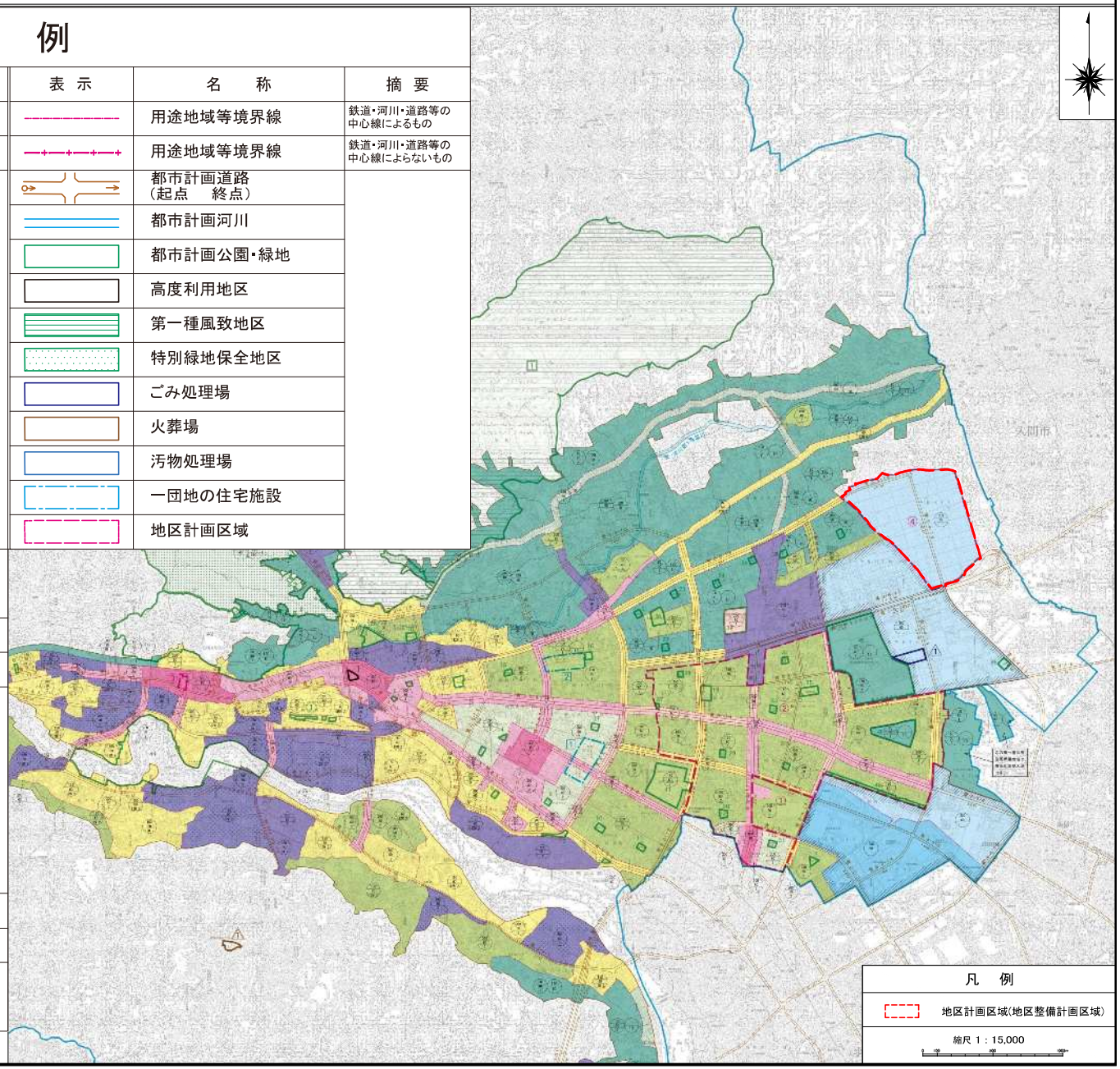
青梅都市計画地区計画　　青梅インターチェンジ北側地区地区計画　　総括図　〔青梅市決定〕

凡　　例

表　示	名　　称	面積 (ha)	摘　要
	都市計画区域（行政区域界）	10,330.6※	昭和31年12月24日 建設省告示第2095号
	市街化区域 市街化調整区域 界	2,243.1※ 8,087.5※	令和5年8月10日 東京都告示第901号
	第一種低層住居専用地域	852.1	令和6年4月26日 青梅市告示第76号
	第二種低層住居専用地域	64.0	
	第一種中高層住居専用地域	363.9	
	第二種中高層住居専用地域	50.1	
	第一種住居地域	295.2	
	第二種住居地域	20.1	
	近隣商業地域	110.1	
	商業地域	26.4	
	準工業地域	265.2	
	工業地域	158.0	
	工業専用地域	56.4	
	第1種特別工業地区	164.4	令和6年4月26日 青梅市告示第79号
	第2種特別工業地区	146.1	
80 40 1 上段	容積率		（%）
80 40 1 中段	建蔽率		（%）
下段：高度地区 80 40 1 — 1	第1種高度地区	1,044.9	令和6年4月26日 青梅市告示第77号
2	第2種高度地区	633.3	
10M 2	10m 第2種高度地区	29.2	
12M 2	12m 第2種高度地区	271.1	
3	第3種高度地区	41.0	
12M 3	12m 第3種高度地区	1.3	
120 10 上段	用途地域による建築物の敷地面積の最低限度(㎡)		
120 10 下段	用途地域による建築物の高さの最高限度		（m）
容積率400%以上	防火地域	26.4	令和6年4月26日 青梅市告示第78号
建蔽率50%以上	準防火地域	1,420.7	

※面積については、用途地域等の見直し(令和6年4月実施)に伴い再計測を行ったため、令和6年4月26日付けで修正しています。

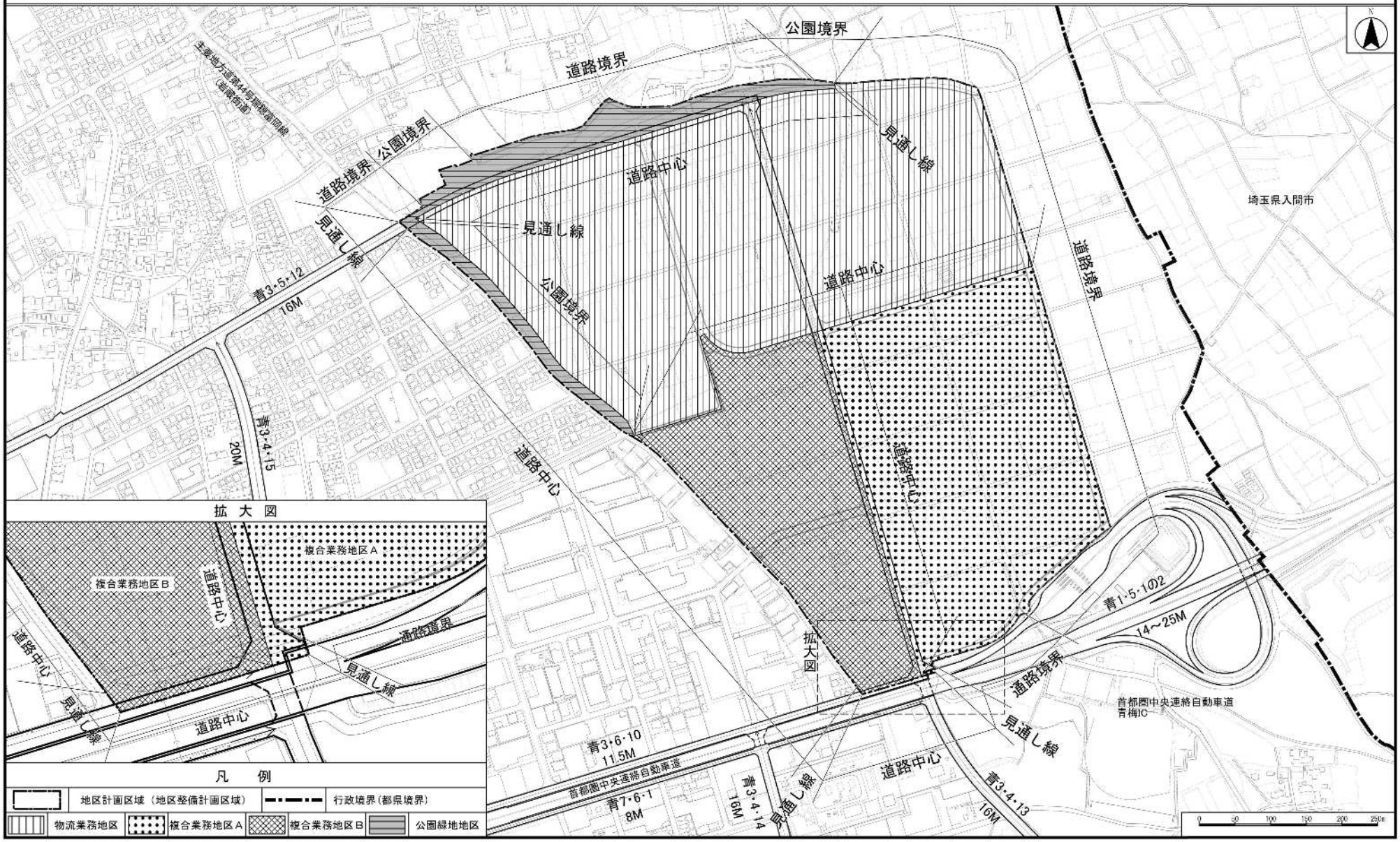
表　示	名　　称	摘　要
	用途地域等境界線	鉄道・河川・道路等の中心線によるもの
	用途地域等境界線	鉄道・河川・道路等の中心線によらないもの
	都市計画道路（起点　終点）	
	都市計画河川	
	都市計画公園・緑地	
	高度利用地区	
	第一種風致地区	
	特別緑地保全地区	
	ごみ処理場	
	火葬場	
	汚物処理場	
	一団地の住宅施設	
	地区計画区域	



「この図面は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺2,500分の1地形図を利用して作成したものである。(承認番号)5都市基交著第89号」「この測量成果は、飯能市長の承認を得て同市所管の測量成果を複製して得たものである。(承認番号)5飯能計発第515号」
「(承認番号)5都市基街都第281号、令和6年2月7日」無断複製を禁ずる。
「この測量成果は、入間市長の承認を得て同市所管の測量成果を複製して得たものである。(承認番号)入都第932号」

青梅都市計画地区計画 青梅インターチェンジ北側地区地区計画　　計画図１

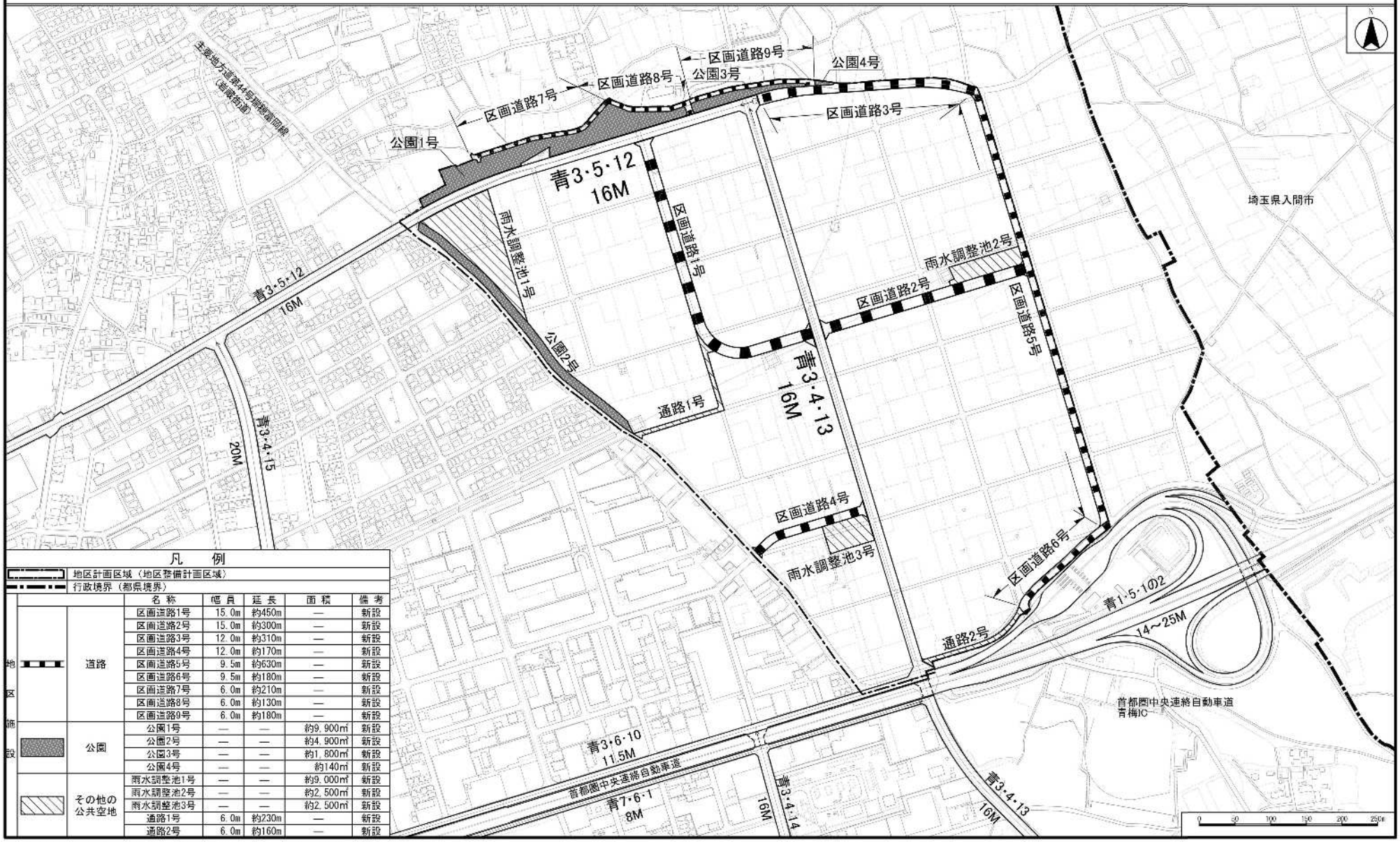
〔青梅市決定〕



「この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用（承認番号：7都市基交通第182号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。」
「この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。」
「（承認番号：7都市基交通第168号、令和7年8月15日）」

青梅都市計画地区計画 青梅インターチェンジ北側地区地区計画　　計画図２

〔青梅市決定〕



凡　例

地区計画区域（地区整備計画区域）

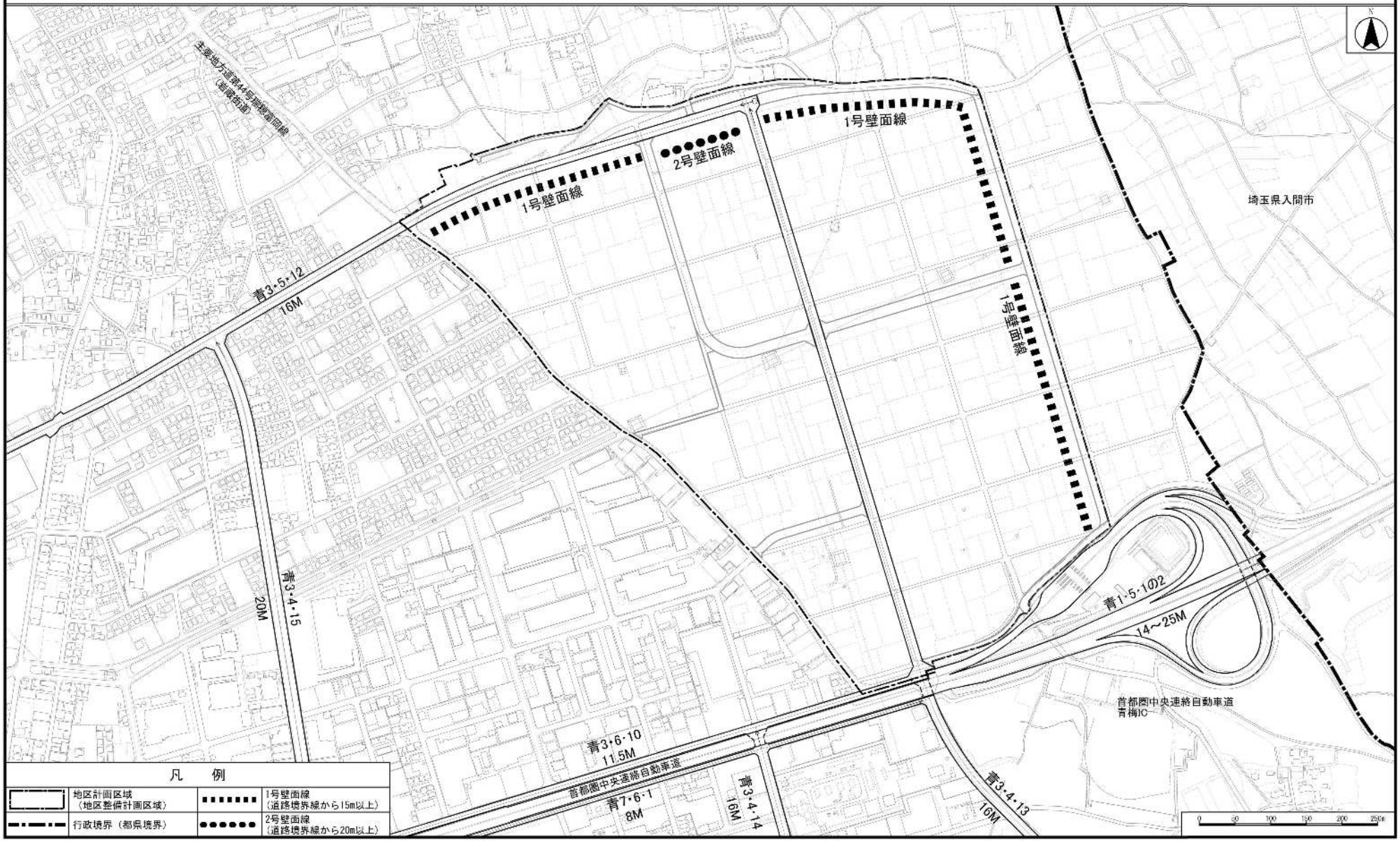
行政境界（都県境界）

		名称	幅員	延長	面積	備考
地区施設	道路	区画道路1号	15.0m	約450m	—	新設
		区画道路2号	15.0m	約300m	—	新設
		区画道路3号	12.0m	約310m	—	新設
		区画道路4号	12.0m	約170m	—	新設
		区画道路5号	9.5m	約630m	—	新設
		区画道路6号	9.5m	約180m	—	新設
		区画道路7号	6.0m	約210m	—	新設
		区画道路8号	6.0m	約130m	—	新設
		区画道路9号	6.0m	約180m	—	新設
	公園	公園1号	—	—	約9,900㎡	新設
		公園2号	—	—	約4,900㎡	新設
		公園3号	—	—	約1,800㎡	新設
		公園4号	—	—	約140㎡	新設
	その他の公共空地	雨水調整池1号	—	—	約9,000㎡	新設
		雨水調整池2号	—	—	約2,500㎡	新設
		雨水調整池3号	—	—	約2,500㎡	新設
		通路1号	6.0m	約230m	—	新設
		通路2号	6.0m	約160m	—	新設

「この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用（承認番号：7都市基交講第182号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。」
「この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。」
「（承認番号）7都市基交講第168号、令和7年8月15日」

青梅都市計画地区計画 青梅インターチェンジ北側地区地区計画　　計画図３

〔青梅市決定〕



「この地図は、東京都縮尺1/2,500地形図を使用（承認番号：7都市基交通第182号）して作成したものである。無断複製を禁ずる。」
「この地図の著作権は、東京都及び株式会社ミッドマップ東京に帰属する。」
「（承認番号）7都市基交通第168号、令和7年8月15日」