

## 青梅都市計画青梅駅前西地区地区計画（素案）

都市整備部都市計画課

# 都市計画の素案の理由書

## 1 種類・名称

青梅都市計画青梅駅前西地区地区計画

## 2 理由

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、周辺の住宅地も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。

そのため、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、「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を位置付けている。

このような背景を受け、本地区は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ため、面積約0.5haの区域について、青梅駅前西地区地区計画を決定するものである。

青梅都市計画地区計画の決定 [青梅市決定]

都市計画青梅駅前西地区地区計画を次のように決定する。

名称	青梅駅前西地区地区計画	
位置※	青梅市本町地内	
面積※	約 0.5ha	
地区計画の目標	<p>本地区は、防災建築街区造成事業により整備された建築物や周辺の木造建築物等の敷地を統合し、緊急車両が進入可能な区画道路を整備するとともに、敷地内に有効な空地を確保し、土地の高度利用と都市機能の更新を図ることにより、青梅市の JR 青梅線の駅前として、良質な駅前空間・駅前環境の創出や商業と住宅等が高度に融合する複合型居住施設を誘導し、青梅の顔にふさわしい駅前空間の再生および複合市街地を形成することを目標とする。</p>	
る 区 域 の 整 備 ・ 開 発 及 び 保 全 に 関 す	土地利用の方針	敷地の統合を図り、土地の合理性かつ健全な高度利用と計画的な空地の確保により、道路やその他有効空地を整備するとともに、地域の生活利便性を高める商業機能や文化・交流を促進するための公共公益機能、街なか居住を促進するための居住施設などによる複合型居住施設を誘導する。
	地区施設の整備の方針	青梅駅前周辺の利便性や快適性、周辺の防災性を高めるため区画道路の一部拡幅と一部付替えを行う。
	建築物等の整備の方針	<p>商業と住宅等が高度に融合する複合市街地を形成するため、以下のように建築物等の整備の方針を定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 健全で良好な市街地の形成と駅前にふさわしい賑わいを創出するため、建築物等の用途の制限、建築物の容積率の最高限度、建築物の容積率の最低限度、建築物の建蔽率の最高限度、および建築物の建築面積の最低限度を定める。</li> <li>2) 歩行者空間等を確保するため壁面の位置の制限や壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。</li> <li>3) 良好な街並みを形成するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。</li> <li>4) 施設計画にあわせて、緑地および空地の適切な配置を図る。</li> </ol>

地区整備計画	地区施設及び規模	種類	名称	幅員	延長	備考
		道路	区画道路1号	約6m	約18m	既設
			区画道路2号	約6m	約70m	既存道路の一部拡幅、市道の一部付替え
建築物等に関する事項	建築物等の用途の制限	<p>次に掲げるものは建築してはならない。</p> <p>1) 「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」に定める以下の営業を行う施設。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ キヤバレー、待合、料理店、カフェーその他設備を設けて客の接待をして客に遊興又は飲食をさせる営業</li> <li>・ 喫茶店、バーその他設備を設けて客に飲食をさせる営業で、国家公安委員会規則で定めるところにより計った営業所内の照度を十ルクス以下として営むもの（前号に該当する営業として営むものを除く。）</li> <li>・ 喫茶店、バーその他設備を設けて客に飲食をさせる営業で、他から見通すことが困難であり、かつ、その広さが五平方メートル以下である客席を設けて営むもの</li> <li>・ まあじやん屋、ぱちんこ屋その他設備を設けて客に射幸心をそそるおそれのある遊技をさせる営業</li> <li>・ 性風俗関連特殊営業</li> <li>・ 特定遊興飲食店営業</li> <li>・ 接客業務受託営業</li> </ul> <p>2) 倉庫業を営む倉庫</p> <p>3) 原動機を使用する危険性や環境を悪化させる恐れのない工場（原動機を使用する魚肉の練製品の製造、糖衣機を使用する製品の製造、原動機を使用する印刷を除く。）</p> <p>4) 貸付業法第2条第1項に定める貸金業のうち、個人向け消費者への無担保ローンを主たる業務とする営業の用（ただし、商業・業務施設内に設置される現金自動支払機は除く。）に供するもの</p> <p>5) 自動車修理工場</p> <p>6) 火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理する施設</p>				
建築物の容積率の最高限度	500%					
建築物の容積率の最低限度	150%					

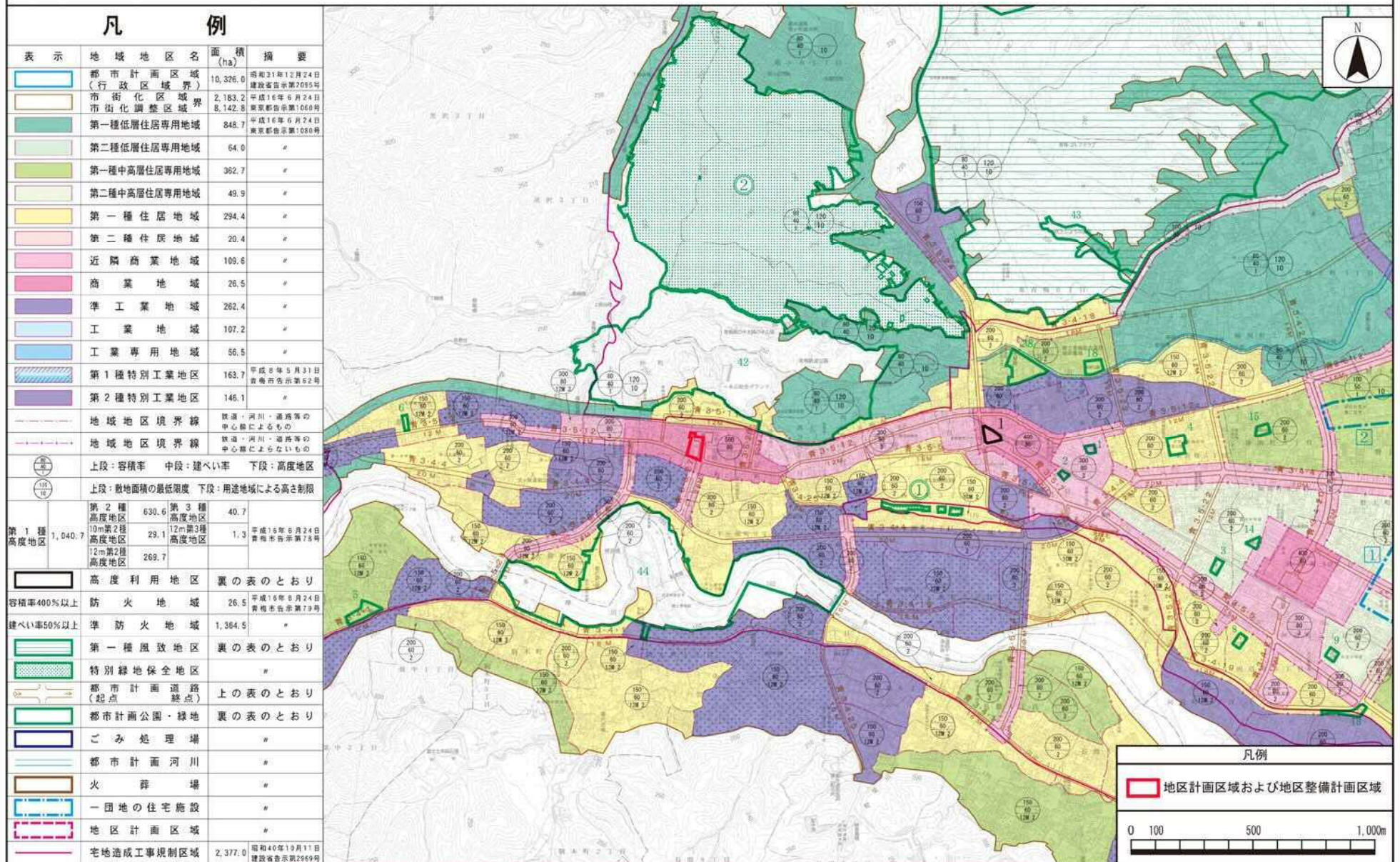
建築物の建蔽率の最高限度	80% ただし、建築基準法第53条第5項第1号に定める建築物は同条同項同号を適用する。
建築物の建築面積の最低限度	150㎡
壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面は、計画図3に示す壁面線を超えて建築してはならない。ただし、落下防止のための庇およびこれを支える柱並びに隣地境界線に沿って設けられる門、塀その他これらに類するものを除く。
壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面の位置の制限により建築物が後退した区域においては、原則として歩行者の通行の妨げとなる門、へい、広告物、看板等の移動が困難な工作物を設置してはならない。ただし、公益上必要なものについてはこの限りではない。
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」に適合していること。 「東京都景観条例」「東京都屋外広告物条例」に適合していること。

※は知事協議事項

「区域、地区施設の配置、壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

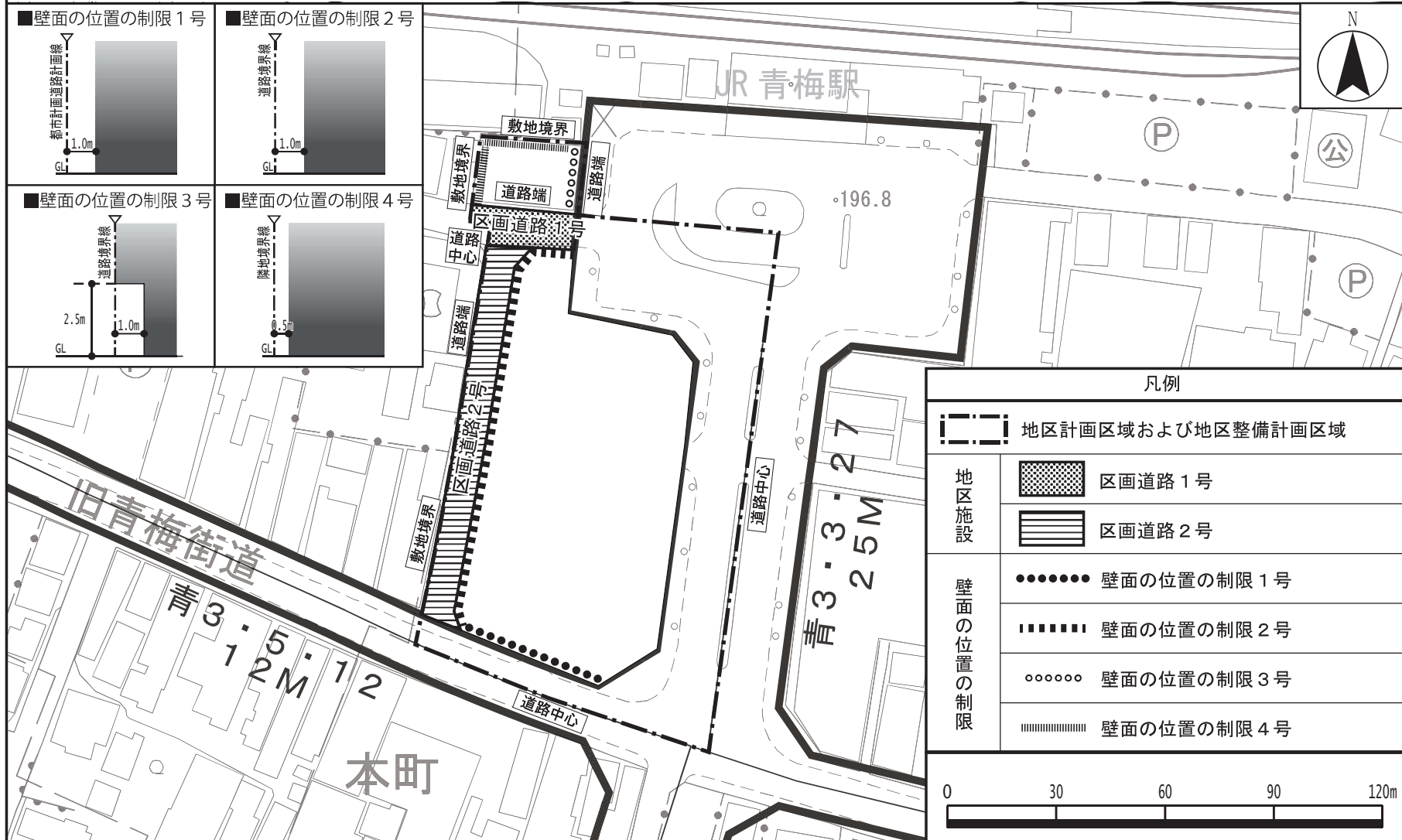
理由：老朽化した共同ビルや周辺の木造建築物等の敷地の統合を行い、敷地内に有効な空地を確保し、緊急車両が進入可能な区画道路や有効空地を整備するとともに、土地の高度利用と都市機能の更新を図り、商業と住宅等が高度に融合する複合型居住施設を形成するため、地区計画を決定する。

# 青梅都市計画青梅駅前西地区地区計画 総括図



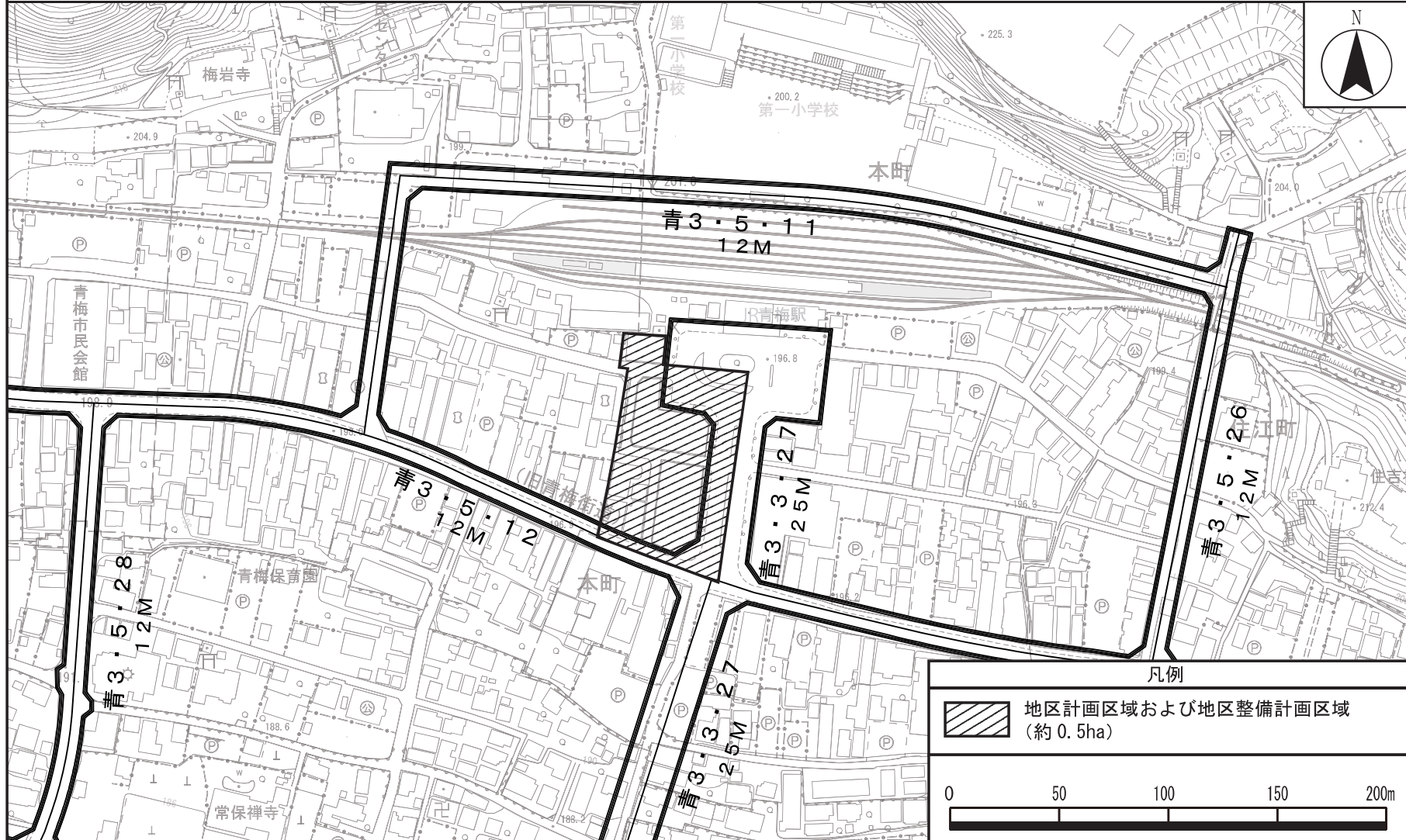
この地図は、東京都編元1/2,500地形図(平成27年度版)を利用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号)(30都市基交第52号)(30都市基街部第78号、平成30年6月14日)

# 青梅都市計画青梅駅前西地区地区計画 計画図 (地区施設および壁面の位置の制限図)



この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図 (平成 27 年度版) を利用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号) (30 都市基交第 5 2 号) (30 都市基街都第 7 8 号、平成 30 年 6 月 14 日)

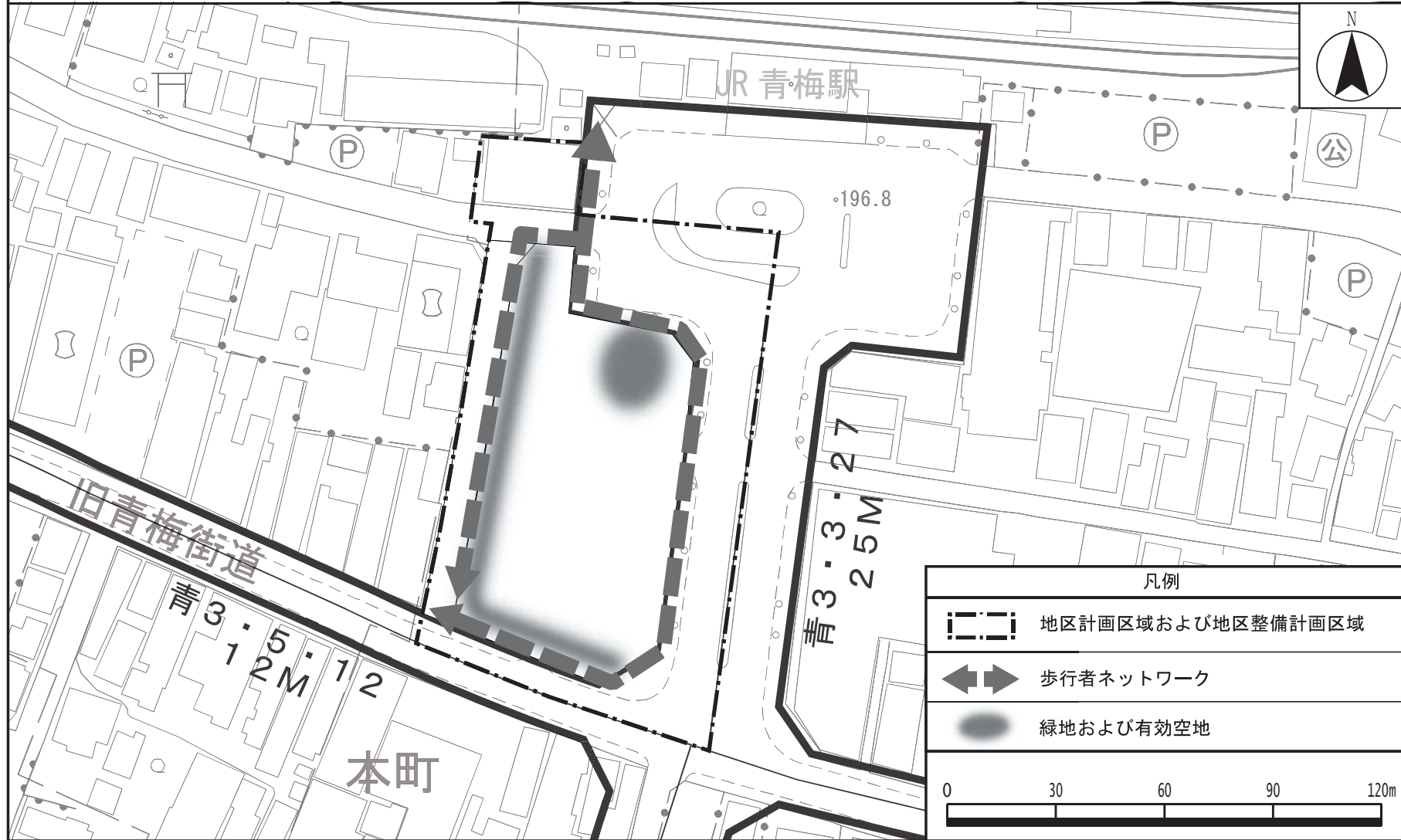
# 青梅都市計画青梅駅前西地区地区計画 位置図



この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図 (平成 27 年度版) を利用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。(承認番号) (30都市基交著第52号) (30都市基街都第78号、平成30年6月14日)



# 青梅都市計画青梅駅前西地区地区計画 参考図



この地図は、東京都縮尺 1/2,500 地形図（平成 27 年度版）を利用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ず。（承認番号）（30 都市基交第 5 2 号）（30 都市基街都第 7 8 号、平成 30 年 6 月 14 日）