

発行 / 立川市 編集 / 都市整備部都市計画課
〒190-8666 立川市泉町 1156 番地の 9
電話 042 (523) 2111 (市役所代表) 内線 2366
ファクス 042 (522) 9725
ホームページ http://www.city.tachikawa.lg.jp/

「立川市絶対高さを定める高度地区指定に関する骨子(案)」がまとまりました

立川市では、平成 26 年 5 月に「立川市絶対高さを定める高度地区指定に関する検討方針」を策定しました。この検討方針に基づき、このたび具体的な指定の考え方を示す骨子(案)がまとまりましたのでお知らせします。骨子(案)については、説明会の開催やパブリックコメントの実施により、市民の皆さんのご意見等をお聞きしながら、さらに検討を進め、平成 27 年度末ごろの都市計画決定を目指します。



1. 指定を目指す背景

立川市都市計画マスタープランでは、「まちづくりの新たな展開」の計画的な土地利用の誘導施策の一つとして、建物高さのルールの導入を検討することとしています。現在市内に指定されている「斜線制限型」の高度地区では、敷地の規模や形状により、高層建築が可能な状況になっています。また、近年、多摩地域において「絶対高さ制限型」高度地区を導入する自治体が増加しています。本市においても、良好な市街地環境の維持・保全及び形成を図るため、新たな高さに関するルールづくりについて検討することとなりました。

3. 指定の方針

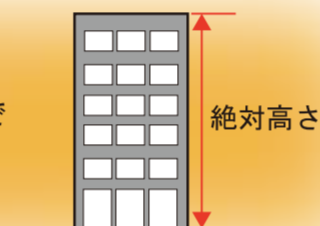
指定対象区域の図解。対象外区域（都市開発誘導制度の活用を促進する区域、高度利用地区、市街化調整区域、第1種低層住居専用地域）と対象区域（第1種高度地区、第2種高度地区、第3種高度地区、商業地域・高度なし、工業地域・高度なし）の区分が示されています。

2. 指定の目的

現状の建築物の高さが形成する街並みの維持や、突出した建築物が建築されることを予防し、良好な市街地環境を形成するため、絶対高さを定める高度地区を指定します。

絶対高さとは？

『絶対高さ』とは、建てることのできる建築物の高さの最高限度のことをいいます。



②絶対高さ制限導入の方針

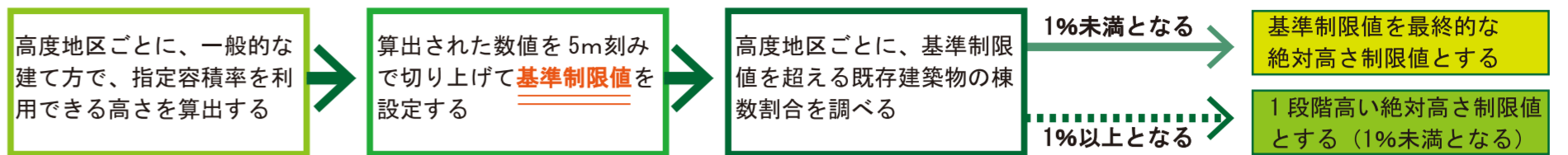
- 1) 既定の斜線制限型高度地区が定められている地域では、その制限に加えて絶対高さ制限を導入します。
2) 高度地区が定められていない地域では、新たに絶対高さ制限を導入します。
3) 「導入した絶対高さを超える既存の建築物」、「地区計画により建築物の高さの最高限度が定められている地区」、「良好な市街地環境の形成に貢献する建築計画」については、制限の特例を設けます。

③制限値設定の方針

- 1) 既定の斜線制限型高度地区の種別および、無指定地区ごとに制限値を定めて、現在の街並みから突出する建築物を予防します。
2) 絶対高さの制限値は、市内で建築されている一般的な建て方で、指定容積率を利用できる高さとしします。
3) 既定の斜線制限型高度地区と連動させて、5m刻みで制限値を定めます。
4) 今回定める絶対高さ制限値を超える既存建築物の割合が、1%未満となる数値としします。

4. 制限値の設定方法

具体的な制限値は、以下のような方法で定めます。



○基準制限値の設定方法

基準制限値は、下の算出式により求めることとします。

算出式: 各高度地区・無指定地区の中で一番大きい指定容積率を利用するための階数 (指定容積率 ÷ 施設別市内平均建ぺい率) × 施設別階高 + パラペット・1階床レベルの高さ = 基準制限値。具体的な数値例も記載されています。

パラペットとは？

屋上や陸屋根などの平坦な部分の端部において、防水層の端の立ち上げや、落下防止などを目的に設置される低い壁のこと。

5. 絶対高さ制限の特例等

今回導入する新たな建築物の高さのルールでは、以下のような特例を設けることとします。

①適用除外

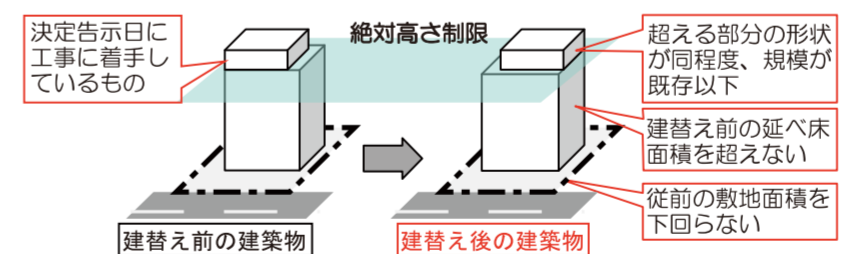
- 1) 既存不適格建築物: 従前から建っている建築物または、工事中の建築物が、新たなルールに適合しなくなる部分を有する場合...
2) 地区計画区域内: 地区計画区域内で、高さの最高限度が定められている地区については、その高さを絶対高さ制限値(制限値を替えて適用)とします。

②認定による特例(市長が認める場合に適用)

- 1) 既存不適格建築物の建替え: 既存不適格となる建築物の建替えについても、新たなルールに適合させることを原則としますが、下記の条件を満たす場合については1回に限り、従前の高さまでの建替えが行えることとします。

【既存不適格建築物等の建替え特例を適用するための条件】

- 1. 都市計画の決定告示日にすでに工事に着手している
2. 従前の敷地面積を下回らない(ただし公共用地の供出による縮小は可)
3. 制限を超える部分の形状が同程度で、規模が既存以下である
4. 建替え後の建築物が建替え前の建築物の延べ床面積を超えない



2) 敷地規模に応じた特例

より良い生活環境の形成に貢献することができる一定敷地規模以上の建築に対し、下記の条件を満たす場合については、絶対高さ制限値を周辺環境への影響のない範囲で緩和し、絶対高さ制限による街並み形成と合わせて、緑、公共空間等の生活空間が充実した良好な市街地環境の形成を誘導していきます。

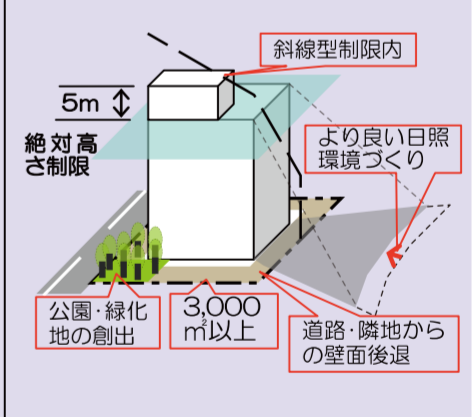
【緩和の限度】

絶対高さ制限の指定目的を踏まえ、街並みへの大きな変化を生じさせない高さを限度として、1~2階程度の緩和を想定し、各絶対高さ制限値に5mを加えた高さを限度とする。

Table with 3 columns: 高度地区 (Height District), 絶対高さ制限値 (Absolute Height Limit), 緩和の限度 (Relief Limit). Rows include 第1種高度地区 (20m limit, 25m relief), 第2種高度地区 (25m limit, 30m relief), 第3種高度地区 (30m limit, 35m relief), 指定なし(商業地域) (35m limit, 40m relief), 指定なし(工業地域) (25m limit, 30m relief).

【特例を適用するための条件】

- 1. 敷地面積が3,000㎡以上であること
2. 北側市街地に対して、より良い日照環境をつくる建築物であること
3. 道路および隣地からの建築物の壁面後退距離をとること
4. 公園や緑地を創出し、整備すること



③許可による特例(特定行政庁が許可する場合に適用)

公益上やむを得ないと認められるもの、かつ周囲の状況等により環境上又は土地利用上支障がないと認められる良好な建築計画の建築物等について、特例が適用されます。

◇説明会を5地域で開催します◇

説明会を下表のとおり開催します。地域ごとに開催しますが、参加しやすい日時・会場を選んで直接会場へお越しください。申し込みは不要です。

Table with 4 columns: 地域(町) (Area/Town), 日程 (Date), 時間 (Time), 場所 (Venue). Lists 5 locations: 北部西地域, 北部中地域, 北部東地域, 南地域, 中央地域.

◇ご意見をお寄せください◇

「立川市絶対高さを定める高度地区指定に関する骨子(案)」について平成27年2月10日までパブリックコメントを実施します。ぜひ、市民の皆さんのご意見をお寄せください。計画の詳細についてはホームページのほか、都市計画課(市役所2階)、市政情報コーナー(市役所3階)、窓口サービスセンター、各地域学習館、各市立図書館でご覧いただけます。

- 【提出期限】平成 27 年 2 月 10 日まで (郵送は平成 27 年 2 月 10 日消印有効)
【提出方法】住所・氏名をご記入のうえ、都市計画課(市役所2階)に直接お持ちいただくか、郵送、ファクスまたは市ホームページのパブリックコメント専用フォームからお寄せください。
【提出先】立川市都市整備部都市計画課都市計画係
〒190-8666 立川市泉町 1156 番地の 9
ファクス: 042 (522) 9725

今後の予定

絶対高さを定める高度地区は、今後も市民の皆さんのご意見をお聞きしながら素案や案を策定し、平成 27 年度末ごろの都市計画決定・告示を目指してまいります。

