

発行 / 立川市 編集 / まちづくり部都市計画課
〒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」(立川都市計画高度地区の変更)を都市計画決定し、施行しました

立川市では、これまで「絶対高さを定める高度地区」の新たな指定について検討を進めてきましたが、このたび、平成 28 年 3 月 1 日に都市計画決定し、告示・施行いたしました。今後、建築物等を建築する際には新たな制限の範囲内で建築していただくこととなります。



1. 指定の背景

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。

これまで市内に指定されていた「斜線制限型」の高度地区だけでは、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した。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。

そこで、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しました。

3. 指定の方針

①指定対象区域

指定対象区域は市内全域としています。ただし、下記の区域については指定の対象外とします。

- 対象外区域
都市開発諸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

○都市開発諸制度の活用を促進する区域

(土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を促進する区域のため。)

○高度利用地区

(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地区のため。)

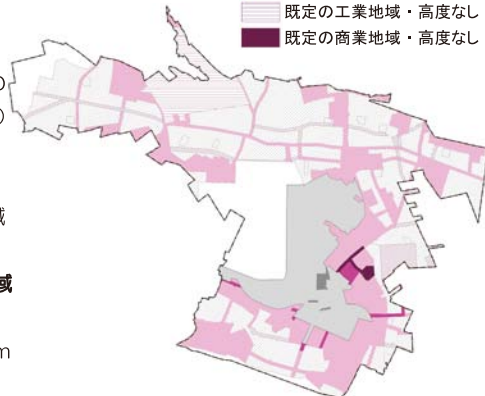
○市街化調整区域

(都市計画区域のうち、市街化を抑制すべき区域のため。)

○第 1 種低層住居専用地域

(既に用途地域の指定において、絶対高さが 10m または 12m と定められているため。)

- 対象区域
既定の第 1 種高度地区
既定の第 2 種高度地区
既定の第 3 種高度地区
既定の工業地域・高度なし
既定の商業地域・高度なし

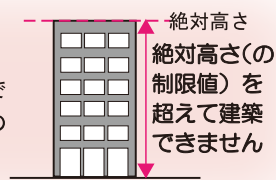


2. 指定の目的

現状の建築物等の高さが形成する街並みの維持や、突出した建築物等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した。

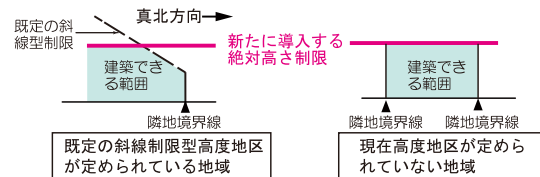
絶対高さとは？

○『絶対高さ』とは、建てることのできる建築物等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することとしました。
2) 現在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することとしました。



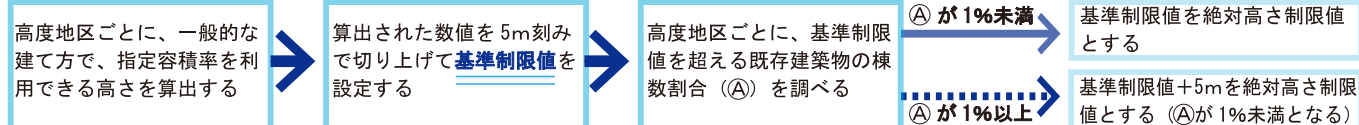
- 3) 「導入した絶対高さを超える既存の建築物等」、「地区計画などにより建築物等の高さの最高限度が定められている地区」、「良好な市街地環境の形成に貢献する建築計画」については、制限の特例を設けます。(5. 絶対高さ制限の特例等 参照)

③高さの制限値設定の方針

- 1) 現在の街並みから突出する建築物等が、今後建たないように既定の高度地区ごとに制限値を定めることとしました。
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ように定めることとしました。
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ることとしました。
4) 今回定めた絶対高さ制限値を超える既存建築物の割合が、1% 未満となるように制限値を定めることとしました。

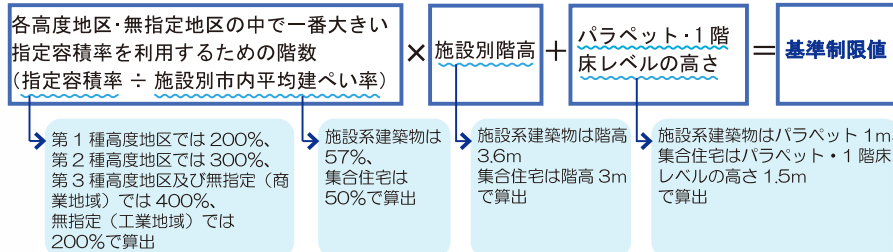
4. 制限値の設定方法

具体的な制限値は、以下の方法で定めています。



○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ています。



パラハットとは？

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

今回導入した建築物等の高さの新たなルールでは、以下のような特例を設けています。

①適用除外

1) 既存不適格建築物等

- ・従前から建っている建築物等、または高度地区の変更決定告示日(平成 28 年 3 月 1 日)において工事中の建築物等が、新たなルールに適合しなくなる部分を有する場合(以下、「既存不適格建築物等」という。)は、その部分に対しては制限を適用しません。
・既存不適格建築物等を増築する場合も、増築する部分が新たな制限の範囲であれば、既存部分へは制限を適用しません。

2) 地区計画区域等の区域内

- ・地区計画など、別の都市計画で高さの最高限度が定められている場合は、その高さの最高限度を絶対高さ制限値(制限値を誘替えて適用)とします。

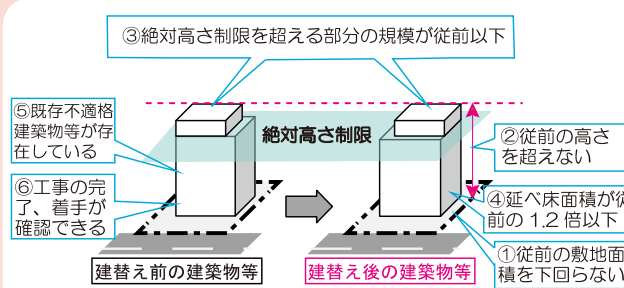
②認定による特例(市長が認める場合に適用)

1) 既存不適格建築物等の建替え等の特例

- ・既存不適格となる建築物等の建替えや改築についても、新たなルールに適合させることを原則としますが、下記の条件をすべて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や改築ができることとします。

【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 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)
② 従前の高さを超えない
③ 絶対高さ制限を超える部分の規模が、従前以下である
④ 延べ床面積が、従前延べ床面積の 1.2 倍以下である
⑤ 認定による特例の申請を市が受理した日において、既存不適格建築物等が存在している
⑥ 高度地区の変更決定告示日(平成 28 年 3 月 1 日)に既存不適格となる建築物等の工事が完了していた、もしくはすでに工事に着手していたことが確認できる



※ただし、斜線型制限に係る部分については、建替え時に適合させる必要があります。

2) 敷地規模に応じた特例

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が誘導できる場合、一定敷地規模以上の建築に対し、下記の条件をすべて満たすことを条件に、周辺環境への影響のない範囲で絶対高さ制限値を緩和します。

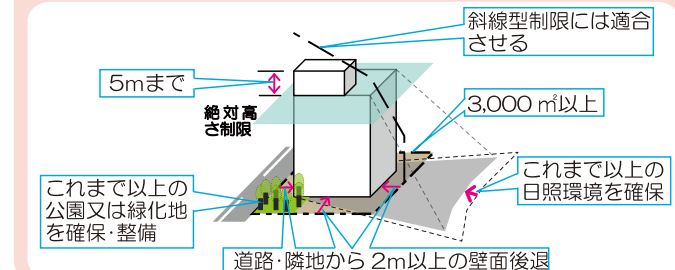
【緩和の限度】

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ように+5m(1~2階程度)を緩和の限度とする。

Table with 3 columns: 高度地区, 絶対高さ制限値, 緩和の限度. Rows include 20m 第1種高度地区, 25m 第2種高度地区, 30m 第3種高度地区, 25m 高度地区, 35m 高度地区.

【特例を適用するための条件・基準】

Table with 2 columns: 条件, 基準. Rows include 敷地面積, 日照環境, 壁面後退距離, 公園の創出と整備, 緑化地の創出と整備.



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。