

**立川都市計画道路3・2・10号緑川通り線および用途地域等の変更素案説明会  
主な質疑と回答**

	質問	回答
1.	固定資産税については、どのような影響があるか。	敷地毎に状況が異なることから、詳細は個別にご回答いたします。 なお、都市計画道路の区域内にある敷地については、その敷地における都市計画道路の区域の割合に応じて減額措置が現在されておりますが、この変更がされた場合減額措置はなくなります。
2.	今後、緑川通りについて何も変更ないという認識で良いか？今後工事をするとということはないか？	今回の変更を行うことにより都市計画道路として「完成」扱いとなり、今後緑川通りの幅員を変更するような工事を行うことはありません。
3.	この都市計画道路の変更が実際にされた場合は、現在の建築物を今後建て替える際に、現在都市計画道路の区域となっている部分においても建築が可能になるということか？	都市計画法による建築制限がなくなるため可能となります。 この変更後、道路拡幅のために沿道の土地を買収することはなくなり、敷地面積が減ることはありません。
4.	説明会終了後も意見を提出する機会はあるか？	都市計画法に基づく手続きとして、意見書の受け付けを行う機会を今後設けることとなります。
5.	「東京における都市計画道路の在り方に関する基本方針」における現道合わせの変更を行う路線について、この立3・2・10号線の「変更に向けた検討主体」は立川市だが、他の路線では都が主体とされている。この違いは何か？	立3・2・10号線のうち今回変更を行う区間については、他の路線と異なり市が変更すべき区間であることから、立川市が都市計画決定するものです。
6.	この都市計画を変更する決定は、どこでどのように誰が決定するのか？	立川市長が行う告示をもって都市計画が決定されることとなります。
7.	立3・2・10号線の都市計画決定はいつされたのか？	昭和36年に決定されております。したがって、その後に建てられた建築物については都市計画道路が拡幅されることを前提として計画されているものと考えます。
8.	第2種高度地区とは何か？	北側からの距離に応じた建築物の高さ制限になります。(※次のページを参照)
9.	既存不適格建築物とは何か。	建築当時は法律に基づいて建築されたが、その後の法律等の変更によって、基準に適合しない状態となっている建築物のことで、違反建築物とは扱いが異なります。 引き続き現在の住居や店舗などを使用することは問題ありませんが、建て替えをする際には、都市計画変更後の条件に適合させる必要があります。
10.	駐車場整備地区とは？	主に商業地域や近隣商業地域に指定するもので、一定の駐車場を設けることが都の駐車場条例により義務付けられます。

## 【参考】立川市における高度地区の制限内容

<p>第1種 高度地区</p>	<p>建築物等が建てられる範囲</p> <p>→真北方向</p> <p>隣地境界線</p>	<p>(北側に道路がある場合)</p> <p>建築物等が建てられる範囲</p> <p>→真北方向</p> <p>道路</p>	<p>第3種 高度地区</p>	<p>建築物等が建てられる範囲</p> <p>→真北方向</p> <p>隣地境界線</p>	<p>(北側に道路がある場合)</p> <p>建築物等が建てられる範囲</p> <p>→真北方向</p> <p>道路</p>
<p>20m 第1種 高度地区</p>	<p>20m 建築物等が建てられる範囲</p> <p>→真北方向</p> <p>隣地境界線</p>	<p>(北側に道路がある場合)</p> <p>20m 建築物等が建てられる範囲</p> <p>→真北方向</p> <p>道路</p>	<p>30m 第3種 高度地区</p>	<p>30m 建築物等が建てられる範囲</p> <p>→真北方向</p> <p>隣地境界線</p>	<p>(北側に道路がある場合)</p> <p>30m 建築物等が建てられる範囲</p> <p>→真北方向</p> <p>道路</p>
<p>第2種 高度地区</p>	<p>建築物等が建てられる範囲</p> <p>→真北方向</p> <p>隣地境界線</p>	<p>(北側に道路がある場合)</p> <p>建築物等が建てられる範囲</p> <p>→真北方向</p> <p>道路</p>	<p>25m 高度地区</p>	<p>25m 建築物等が建てられる範囲</p> <p>隣地境界線 隣地境界線</p>	
<p>25m 第2種 高度地区</p>	<p>25m 建築物等が建てられる範囲</p> <p>→真北方向</p> <p>隣地境界線</p>	<p>(北側に道路がある場合)</p> <p>25m 建築物等が建てられる範囲</p> <p>→真北方向</p> <p>道路</p>	<p>35m 高度地区</p>	<p>35m 建築物等が建てられる範囲</p> <p>隣地境界線 隣地境界線</p>	