

立川市都市計画審議会 資料
(諮問第 6 号関連)

案件審査会

令和 4 年 10 月 27 日

立 川 市

目 次

4 諮問第6号 立川都市計画 用途地域の変更（立川市決定）（案）について

計 画 書（立川市分）	・ ・ ・ ・	14～15
変 更 概 要（立川市分）	・ ・ ・ ・	16～17
計 画 書（立川都市計画分）	・ ・ ・ ・	18～19
変 更 概 要（立川都市計画分）	・ ・ ・ ・	20～21
計 画 図	・ ・ ・ ・	22

立川都市計画用途地域の変更（立川市決定）（案）

都市計画用途地域を次のように変更する。

（立川市分）

種 類	面 積	容 積 率	建 蔽 率	外壁の 後退距 離の限 度	建築物の 敷地面積 の最低限 度	建築物 の高さ の限度	備 考	
第一種低層住 居専用地域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	6.5	6/10	4/10	—	—	10	0.3	
	836.6	8/10	4/10	—	—	10	40.2	
	21.0	8/10	4/10	—	—	12	1.0	
小 計	25.6	10/10	5/10	—	—	10	1.2	
	889.7						42.7	
第二種低層住 居専用地域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	—	—	—	—	—	—	—	
小 計	—	—	—	—	—	—	—	
第一種中高層 住居専用地域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	0.1	15/10	4/10	—	—	—	0.0	
	25.1	15/10	5/10	—	—	—	1.2	
	395.3	20/10	6/10	—	—	—	19.0	
小 計	420.5						20.2	
第二種中高層 住居専用地域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	37.4	20/10	6/10	—	—	—	1.8	
小 計	37.4						1.8	
第一種 住居地域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	188.9	20/10	6/10	—	—	—	9.1	
小 計	188.9						9.1	
第二種 住居地域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	41.9	20/10	6/10	—	—	—	2.0	
小 計	41.9						2.0	
準住居地域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	—	—	—	—	—	—	—	
小 計	—	—	—	—	—	—	—	

種 類	面 積	容 積 率	建 蔽 率	外壁の 後退距 離の限 度	建築物の 敷地面積 の最低限 度	建築物 の高さ の限度	備 考	
近隣商業地域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	20.2	20/10	8/10	—	—	—	1.0	
	18.9	30/10	8/10	—	—	—	0.9	
	1.4	40/10	8/10	—	—	—	0.1	
小 計	40.5						1.9	
商 業 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	0.4	20/10	8/10	—	—	—	0.0	
	79.6	40/10	8/10	—	—	—	3.8	
	23.4	50/10	8/10	—	—	—	1.1	
	21.2	60/10	8/10	—	—	—	1.0	
	0.6	70/10	8/10	—	—	—	0.0	
小 計	3.1	80/10	8/10	—	—	—	0.1	
	128.3						6.2	
準工業地域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	204.6	20/10	6/10	—	—	—	9.8	
小 計	204.6						9.8	
工 業 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	131.3	20/10	6/10	—	—	—	6.3	
小 計	131.3						6.3	
工業専用地域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	—	—	—	—	—	—	—	
小 計	—	—	—	—	—	—	—	
合 計	約 ha						%	
	2,083.1						100.0	

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由

立川基地跡地昭島地区地区計画の変更に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、用途地域を変更する。

適用の除外

次のいずれかに該当する土地については、建築物の敷地面積の最低限度（以下「最低敷地面積」という。）の定めは、適用しない

- 1 次の各号のいずれかに掲げる公共公益施設等の整備（以下「公共公益施設等の整備」という。）が行われる際、現に建築物の敷地として使用されている土地で最低敷地面積の定めに適合するもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば最低敷地面積の定めに適合する土地で、公共公益施設等の整備と併せて、当該公共公益施設等の用に供する土地を除く全部を一の敷地として使用し、又は当該公共公益施設等の用に供する土地を除き分割される各々を一の敷地として使用するもの
 - (1) 道路法（昭和27年法律第180号）又は都市計画法（昭和43年法律第100号）による道路
ただし、都市計画法第29条の規定による許可を受けた開発行為に係るものを除く
 - (2) 河川、水路その他公共公益施設
 - (3) 都市公園法（昭和31年法律第79号）による都市公園
 - (4) 地区計画等により定められた施設
- 2 最低敷地面積が定められ、又は変更された際、現に建築物の敷地として使用されている土地で最低敷地面積の定めに適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば最低敷地面積の定めに適合しないこととなる土地で、公共公益施設等の整備と併せて、当該公共公益施設等の用に供する土地を除く全部を一の敷地として使用し、又は当該公共公益施設等の用に供する土地を除き分割される各々を一の敷地として使用するもの（最低敷地面積が変更された際、従前の制限に違反していた建築物の敷地若しくは所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該制限に違反することとなったもの又は最低敷地面積の定めに適合するに至った建築物の敷地若しくは所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば最低敷地面積の定めに適合するに至ったものを除く。）
- 3 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第98条第1項の規定による仮換地の指定、同法第103条第1項の規定による換地処分その他法令によるこれらに準じた処分等を受けた土地（当該処分等があった際、現に建築物の敷地として使用されていた従前の土地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用することができた従前の土地と照応するものに限る。ただし、最低敷地面積の制限に違反していたものを除く。）で、その全部を一の敷地として使用するもの

変更概要

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
立川市泉町地内	第一種低層住居専用地域 建蔽率 30 % 容積率 50 %	第二種住居地域 建蔽率 60 % 容積率 200 %	約 2.8 ha	用途、建蔽率及び容積率の変更

新旧対照表

()内は変更箇所を示す。
(立川市分)

種類	容積率	建蔽率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	新旧対照面積表				
						新		旧		増減
						面積[A]	比率	面積[B]	比率	
第一種低層住居専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	5/10	3/10	—	—	10	(0.0)	(0.0)	(2.8)	(0.1)	(△ 2.8)
	6/10	4/10	—	—	10	6.5	0.3	6.5	0.3	
	8/10	4/10	—	—	10	836.6	40.2	836.6	40.2	
	8/10	4/10	—	—	12	21.0	1.0	21.0	1.0	
	10/10	5/10	—	—	10	25.6	1.2	25.6	1.2	
小計					(889.7)	(42.7)	(892.5)	(42.8)	(△ 2.8)	
第二種低層住居専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
小計										
第一種中高層住居専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	15/10	4/10	—	—	—	0.1	0.0	0.1	0.0	
	15/10	5/10	—	—	—	25.1	1.2	25.1	1.2	
	20/10	6/10	—	—	—	395.3	19.0	395.3	19.0	
小計					420.5	20.2	420.5	20.2		
第二種中高層住居専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	—	—	37.4	1.8	37.4	1.8	0.0
小計					37.4	1.8	37.4	1.8	0.0	
第一種住居地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	—	—	188.9	9.1	188.9	9.1	
小計					188.9	9.1	188.9	9.1		
第二種住居地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	—	—	—	(41.9)	(2.0)	(39.1)	(1.9)	(2.8)
小計					(41.9)	(2.0)	(39.1)	(1.9)	(2.8)	
準住居地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
小計	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

種類	容積率	建蔽率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	新旧対照面積表				
						新		旧		増減
						面積[A]	比率	面積[B]	比率	
近隣商業地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	8/10	—	—	—	20.2	1.0	20.2	1.0	
	30/10	8/10	—	—	—	18.9	0.9	18.9	0.9	
	40/10	8/10	—	—	—	1.4	0.1	1.4	0.1	
	小計					40.5	1.9	40.5	1.9	
商業地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	8/10	—	—	—	0.4	0.0	0.4	0.0	
	40/10	8/10	—	—	—	79.6	3.8	79.6	3.8	
	50/10	8/10	—	—	—	23.4	1.1	23.4	1.1	
	60/10	8/10	—	—	—	21.2	1.0	21.2	1.0	
	80/10	8/10	—	—	—	0.6	0.0	0.6	0.0	
小計					128.3	6.2	128.3	6.2		
準工業地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
小計	20/10	6/10	—	—	—	204.6	9.8	204.6	9.8	
工業地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
小計	20/10	6/10	—	—	—	131.3	6.3	131.3	6.3	
工業専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
小計	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
合計						ha	%	ha	%	ha
						2,083.1	100.0	2,083.1	100.0	0.0

立川都市計画用途地域の変更（立川市決定）

都市計画用途地域を次のように変更する。

種 類	面 積	容 積 率	建 蔽 率	外壁の 後退距 離の限 度	建築物の 敷地面積 の最低限 度	建築物 の高さ の限度	備 考	
第一種低層 住居専用地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	672.5	5/10	3/10	—	—	10	13.8	
	20.9	6/10	3/10	—	—	10	0.4	
	68.4	6/10	4/10	—	—	10	1.4	
	1,789.1	8/10	4/10	—	—	10	36.7	
	39.4	8/10	4/10	—	—	12	0.8	
	51.8	10/10	5/10	—	—	10	1.1	
	127.5	10/10	5/10	—	110	10	2.6	
小 計	5.8	10/10	5/10	—	120	10	0.1	
2,775.4							56.9	
第二種低層 住居専用地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	2.4	8/10	4/10	—	—	10	0.0	
小 計	2.4						0.0	
第一種中高 層住居専用 地域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	17.6	10/10	4/10	—	—	—	0.4	
	4.5	10/10	5/10	—	—	—	0.1	
	0.1	15/10	4/10	—	—	—	0.0	
	62.8	15/10	5/10	—	—	—	1.3	
	75.3	15/10	6/10	—	—	—	1.5	
570.7	20/10	6/10	—	—	—	11.7		
小 計	731.0						15.0	
第二種中高 層住居専用 地域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	1.7	10/10	5/10	—	—	—	0.0	
	0.9	15/10	6/10	—	—	—	0.0	
	109.8	20/10	6/10	—	—	—	2.3	
小 計	112.4						2.3	
第一種 住居地域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	2.0	15/10	6/10	—	—	—	0.0	
	290.4	20/10	6/10	—	—	—	6.0	
小 計	292.4						6.0	
第二種 住居地域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	52.6	20/10	6/10	—	—	—	1.1	
	3.6	30/10	6/10	—	—	—	0.1	
小 計	56.2						1.2	

種 類	面 積	容 積 率	建 蔽 率	外壁の 後退距 離の限 度	建築物の 敷地面積 の最低限 度	建築物 の高さ の限度	備 考	
準住居地域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	63.6	20/10	6/10	—	—	—	1.3	
小 計	63.6						1.3	
近隣商業地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	61.4	20/10	8/10	—	—	—	1.3	
	35.2	30/10	8/10	—	—	—	0.7	
	1.4	40/10	8/10	—	—	—	0.0	
小 計	98.0						2.0	
商業地域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	21.2	20/10	8/10	—	—	—	0.4	
	8.4	30/10	8/10	—	—	—	0.2	
	79.6	40/10	8/10	—	—	—	1.6	
	23.4	50/10	8/10	—	—	—	0.5	
	21.2	60/10	8/10	—	—	—	0.4	
	0.6	70/10	8/10	—	—	—	0.0	
	3.1	80/10	8/10	—	—	—	0.1	
小 計	157.5						3.2	
準工業地域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	207.0	20/10	6/10	—	—	—	4.2	
小 計	207.0						4.2	
工業地域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	378.9	20/10	6/10	—	—	—	7.8	
小 計	378.9						7.8	
工業専用地域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	—	—	—	—	—	—	—	
小 計	—						—	
合 計	約 ha						%	
	4,874.8						100.0	

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由

立川基地跡地昭島地区地区計画の変更に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、用途地域を変更する。

適用の除外

次のいずれかに該当する土地については、建築物の敷地面積の最低限度（以下「最低敷地面積」という。）の定めは、適用しない

- 1 次の各号のいずれかに掲げる公共公益施設等の整備（以下「公共公益施設等の整備」という。）が行われる際、現に建築物の敷地として使用されている土地で最低敷地面積の定め適合するもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば最低敷地面積の定め適合する土地で、公共公益施設等の整備と併せて、当該公共公益施設等の用に供する土地を除く全部を一の敷地として使用し、又は当該公共公益施設等の用に供する土地を除き分割される各々を一の敷地として使用するもの
 - (1) 道路法（昭和27年法律第180号）又は都市計画法（昭和43年法律第100号）による道路
ただし、都市計画法第29条の規定による許可を受けた開発行為に係るものを除く
 - (2) 河川、水路その他公共公益施設
 - (3) 都市公園法（昭和31年法律第79号）による都市公園
 - (4) 地区計画等により定められた施設
- 2 最低敷地面積が定められ、又は変更された際、現に建築物の敷地として使用されている土地で最低敷地面積の定め適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば最低敷地面積の定め適合しないこととなる土地で、公共公益施設等の整備と併せて、当該公共公益施設等の用に供する土地を除く全部を一の敷地として使用し、又は当該公共公益施設等の用に供する土地を除き分割される各々を一の敷地として使用するもの（最低敷地面積が変更された際、従前の制限に違反していた建築物の敷地若しくは所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該制限に違反することとなったもの又は最低敷地面積の定め適合するに至った建築物の敷地若しくは所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば最低敷地面積の定め適合するに至ったものを除く。）
- 3 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第98条第1項の規定による仮換地の指定、同法第103条第1項の規定による換地処分その他法令によるこれらに準じた処分等を受けた土地（当該処分等があった際、現に建築物の敷地として使用されていた従前の土地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用することができた従前の土地と照応するものに限る。ただし、最低敷地面積の制限に違反していたものを除く。）で、その全部を一の敷地として使用するもの

変更概要

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
立川市泉町地内	第一種低層住居専用地域 建蔽率 30 % 容積率 50 %	第二種住居地域 建蔽率 60 % 容積率 200 %	約 2.8 ha	用途、建蔽率及び容積率の変更

新旧対照表

()内は変更箇所を示す。

種 類	容積率	建蔽率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	新旧対照面積表				
						新		旧		増減 [A-B]
						面積[A]	比率	面積[B]	比率	
第一種低層住居専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	5/10	3/10	—	—	10	(672.5)	(13.8)	(675.3)	(13.9)	△ 2.8
	6/10	3/10	—	—	10	20.9	0.4	20.9	0.4	
	6/10	4/10	—	—	10	68.4	1.4	68.4	1.4	
	8/10	4/10	—	—	10	1789.1	36.7	1789.1	36.7	
	8/10	4/10	—	—	12	39.4	0.8	39.4	0.8	
	10/10	5/10	—	—	10	51.8	1.1	51.8	1.1	
	10/10	5/10	—	110	10	127.5	2.6	127.5	2.6	
小 計									△ 2.8	
						(2775.4)	(56.9)	(2778.2)	(57.0)	
第二種低層住居専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
小 計	8/10	4/10	—	—	10	2.4	0.0	2.4	0.0	
						2.4	0.0	2.4	0.0	
第一種中高層住居専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
小 計	10/10	4/10	—	—	—	17.6	0.4	17.6	0.4	
	10/10	5/10	—	—	—	4.5	0.1	4.5	0.1	
	15/10	4/10	—	—	—	0.1	0.0	0.1	0.0	
	15/10	5/10	—	—	—	62.8	1.3	62.8	1.3	
	15/10	6/10	—	—	—	75.3	1.5	75.3	1.5	
	20/10	6/10	—	—	—	570.7	11.7	570.7	11.7	
						731.0	15.0	731.0	15.0	
第二種中高層住居専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
小 計	10/10	5/10	—	—	—	1.7	0.0	1.7	0.0	
	15/10	6/10	—	—	—	0.9	0.0	0.9	0.0	
	20/10	6/10	—	—	—	109.8	2.3	109.8	2.3	
						112.4	2.3	112.4	2.3	
第一種住居地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
小 計	15/10	6/10	—	—	—	2.0	0.0	2.0	0.0	
	20/10	6/10	—	—	—	290.4	6.0	290.4	6.0	
						292.4	6.0	292.4	6.0	

種 類	容積率	建蔽率	外壁の後退距離の限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	新旧対照面積表				
						新		旧		増減 [A-B]
						面積[A]	比率	面積[B]	比率	
第二種住居地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
小 計	20/10	6/10	—	—	—	(52.6)	(1.1)	(49.8)	(1.0)	2.8
	30/10	6/10	—	—	—	3.6	0.1	3.6	0.1	
						(56.2)	(1.2)	(53.4)	(1.1)	2.8
準住居地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
小 計	20/10	6/10	—	—	—	63.6	1.3	63.6	1.3	
						63.6	1.3	63.6	1.3	
近隣商業地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
小 計	20/10	8/10	—	—	—	61.4	1.3	61.4	1.3	
	30/10	8/10	—	—	—	35.2	0.7	35.2	0.7	
	40/10	8/10	—	—	—	1.4	0.0	1.4	0.0	
						98.0	2.0	98.0	2.0	
商業地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
小 計	20/10	8/10	—	—	—	21.2	0.4	21.2	0.4	
	30/10	8/10	—	—	—	8.4	0.2	8.4	0.2	
	40/10	8/10	—	—	—	79.6	1.6	79.6	1.6	
	50/10	8/10	—	—	—	23.4	0.5	23.4	0.5	
	60/10	8/10	—	—	—	21.2	0.4	21.2	0.4	
	70/10	8/10	—	—	—	0.6	0.0	0.6	0.0	
	80/10	8/10	—	—	—	3.1	0.1	3.1	0.1	
						157.5	3.2	157.5	3.2	
準工業地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
小 計	20/10	6/10	—	—	—	207.0	4.2	207.0	4.2	
						207.0	4.2	207.0	4.2	
工業地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
小 計	20/10	6/10	—	—	—	378.9	7.8	378.9	7.8	
						378.9	7.8	378.9	7.8	
工業専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
小 計	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
合 計						ha	%	ha	%	ha
						4,874.8	100.0	4,874.8	100.0	

立川都市計画用途地域

計画図

〔立川市決定〕

立川都市計画高度地区

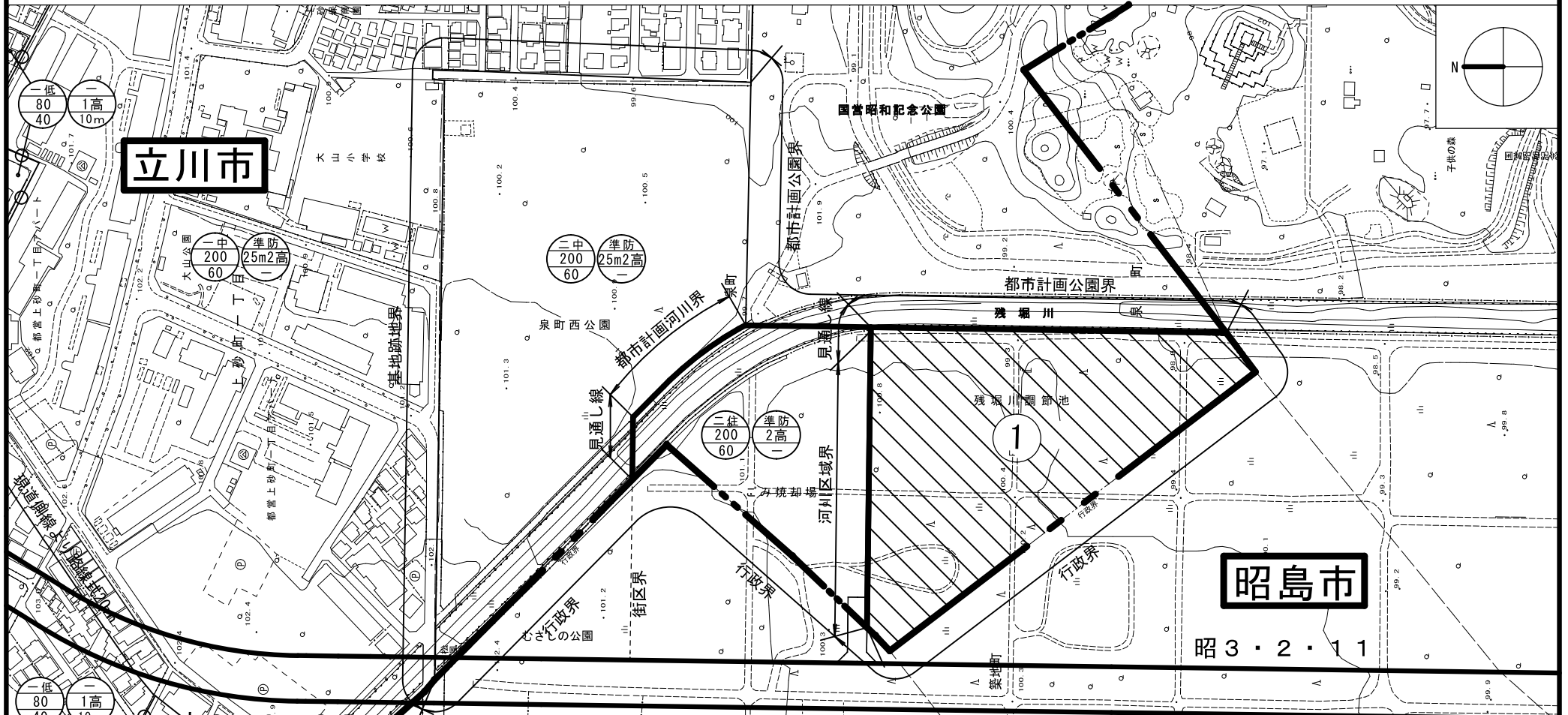
計画図

〔立川市決定〕

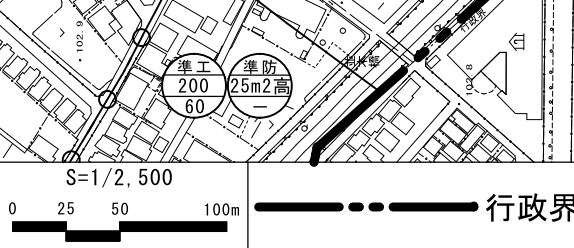
立川都市計画防火地域及び準防火地域

計画図

〔立川市決定〕



凡例	番号	変更	用途地域	建蔽率	容積率	最高高さ	高度地区	防火/準防火	面積
一低 50 30 上段：用途地域 中段：容積率 下段：建蔽率	1	前	第一種低層住居専用地域	30%	50%	10m	1高	—	約2.8ha
準防 1高 10m 上段：防火・準防火地域 中段：高度地区 下段：建築物の高さの最高限度		後	第二種住居地域	60%	200%	—	2高	準防火	



この地図は、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。無断複製を禁ずる。
 (承認番号)【4都市基査著第4号・4都市基査測第1号、令和4年4月6日】 (承認番号)【4都市基街都第196号、令和4年9月12日】