

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

平成26年5月

立 川 市

- 『高度地区』とは都市計画法に基づく地域地区の一種で、市街地の環境の維持又は土地利用の増進を図るために、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定めるものです。
- 『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。

1 背景

市は、無秩序な開発の抑制や適切な土地利用の誘導など計画的な市街地の形成を図るため、地域の特性を踏まえたまちの将来像やまちづくりの方針等を具体的に示し、「立川市都市計画マスタープラン」を策定（平成13年3月策定・平成23年3月改定）しております。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、建物高さのルールを導入を検討するとしています。

また、自然、文化、街並み等に配慮した景観づくりを計画的に推進し、豊かな地域社会の実現に寄与するため、景観法に基づく景観行政団体として、「立川市景観計画」の運用（平成24年10月1日より）をしています。

現在市内における建築物の高さに関する規制としては、第一種低層住居専用地域や風致地区^{*1}、地区計画^{*2}による建築物の高さの最高限度、道路・隣地・北側からの斜線制限^{*3}、日影規制^{*4}等があります。

高度地区には「絶対高さ制限型」と北側隣地への日照等を考慮した「斜線制限型」があります。この「斜線制限型」の高度地区では、敷地の規模や形状により、高層な建築が可能であることから、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として絶対高さを定める高度地区の指定に向けて検討方針案を取りまとめることとしました。

2 指定の目的

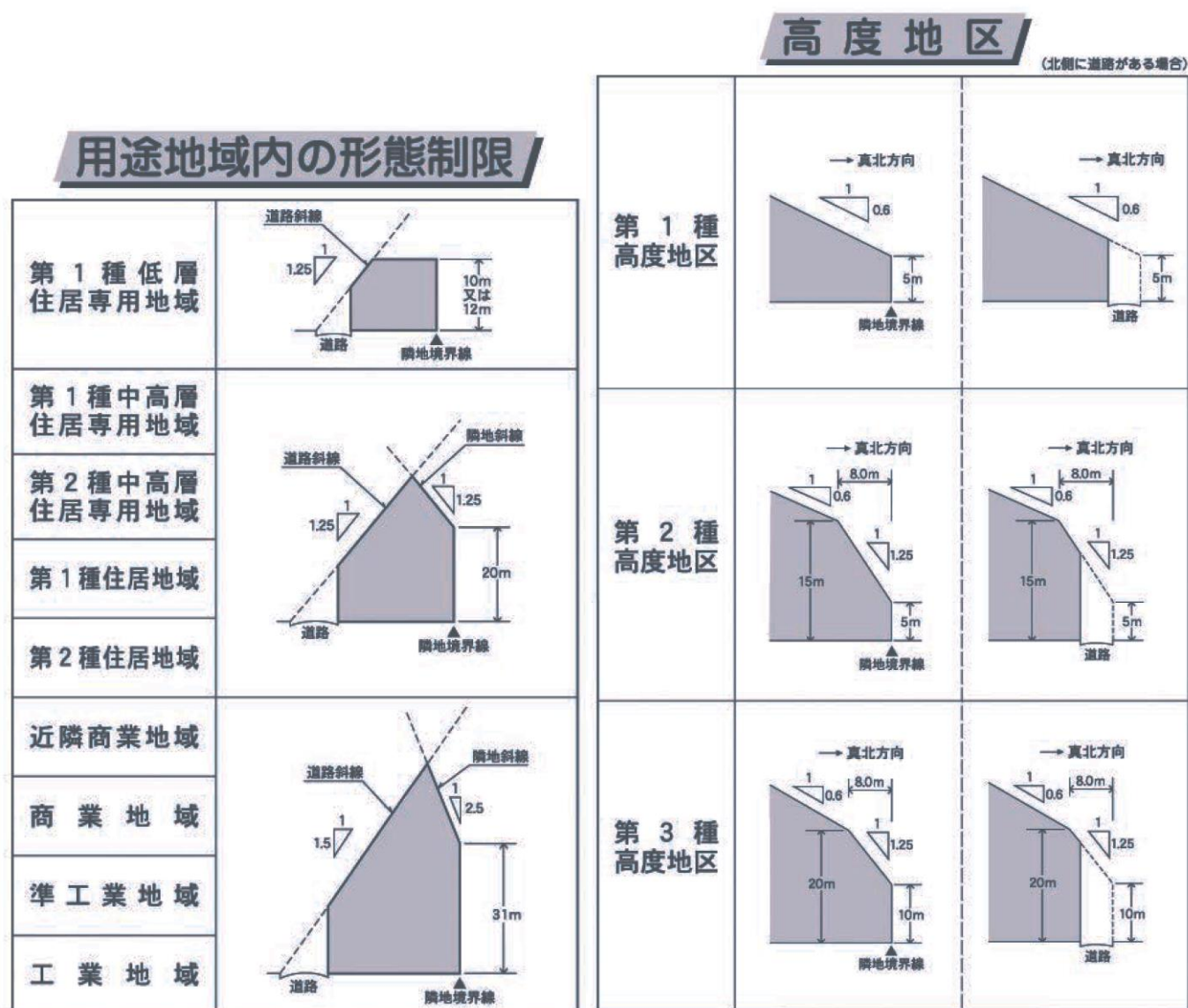
現状の建築物の高さが形成する街並みの維持や、突出した建築物が建築されることを予防し、良好な市街地環境を形成するため、絶対高さを定める高度地区を指定します。

3 現在の建築物の高さに関する規制

現在市では、建築物の高さに関する規制として、斜線制限、日影規制の他、風致地区や地区計画による建築物の高さの最高限度があります。

【 斜線制限 】

下記のとおり、道路、隣地、北側からの3種類の斜線制限があります。



【 日影規制 】

日影規制は中高層の建物により生ずる日影を一定の時間内に抑えることにより、周辺の居住環境を保護しようとするものです。

市では下記のとおり、「東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例」に基づき、規制を行っています。対象区域及び日影の時間は上記条例で定められており、規制の対象時間は、一年のうちで太陽が最も南に傾くため日影が長くなる冬至の日の午前8時から午後4時までの8時間で測定します。

用 途 地 域	建 ぺい 率 (%)	容 積 率 (%)	高 度 地 区	準 防 火 ・ 防 火 地 域	規 制 値 種 別	① 規制される日影時間			対象建築物	備 考			
						5 m を 超 え 10m以内の区域	10 m を 超 え る 区 域	②測定 水平面 の高さ					
第 1 種 低 層 住居専用地域	30	50	第 1 種	指 定 な し	(一)	3 時 間 以 上	2 時 間 以 上	1.5m	軒の高さが7 m を超える建築物 又は地階を除く 階数が3階以上 の建築物	・ 建築物のある地域と、日影を落とす地域とが異なっている場合は、日影を落とす地域の ①(規制される日影時間)及び、②(測定水平面)が、適用されます。 ・ 規制される日影時間は、冬至の日の午前8時から午後4時までの間で測定します。			
	40	60											
	40	80											
	50	100											
第 1 種 中 高 層 住居専用地域	40	150	第 2 種	準防火	(一)	3 時 間 以 上	2 時 間 以 上	4 m	高さが10 m を 超える 建築物				
	50	150	第 1 種										
	60	200											
	60	200	第 2 種										
第 2 種 中 高 層 住居専用地域	60	200	第 1 種			4 時 間 以 上	2.5時間以上						
	60	200											
第 1 種住居地域	60	200	第 2 種										
第 2 種住居地域	60	200											
近 隣 商 業 地 域	80	200	第 3 種		(二)	5 時 間 以 上	3 時 間 以 上						
	80	300											
	80	300											
	80	400											
商 業 地 域	80	400	指 定 な し	防 火	規 制 対 象 外 但し、高さが10mを超える建築物で、対象区域内に 日影を落とす場合は、日影規制の対象となります。								
	80	400											
	80	500											
	80	600											
	80	700											
	80	800											
準 工 業 地 域	60	200	第 2 種	準防火	(一)	4 時 間 以 上	2.5時間以上	4 m	高さが10 m を 超える 建築物				
工 業 地 域	60	200	指定なし	防 火	規 制 対 象 外 但し、高さが10mを超える建築物で、対象区域内に 日影を落とす場合は、日影規制の対象となります。								
	60	200		準防火									

4 指定の考え方

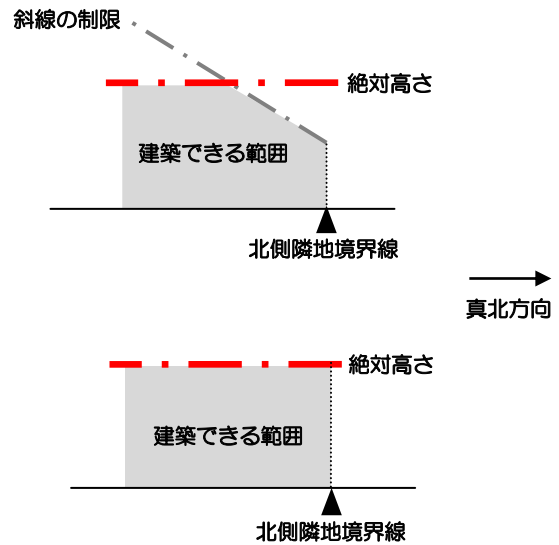
① 高度地区の種類

【 併用型の高度地区 】

既存の斜線制限型高度地区（第1種高度地区・第2種高度地区・第3種高度地区）に連動して制限値を設定し、斜線＋絶対高さの高度地区を指定します。

【 絶対高さのみの高度地区 】

これまで、斜線制限型高度地区が指定されていなかった地区で、工業地域及び商業地域に絶対高さのみの高度地区を指定します。



② 建築物の高さの制限の検討について

●既定の第1種高度地区

⇒ 中高層住宅に係る良好な住環境を保護し、後背地または隣接する低層住宅地の住環境に配慮した高さを検討します。

●既定の第2種高度地区

⇒ 日常生活に必要な商業施設等の都市機能と住宅が調和、または住工が調和し、後背地の低層住宅地の住環境に配慮した高さを検討します。

●既定の第3種高度地区

⇒ 地域の生活圏の中心として、日常生活にかかわる商業施設等の都市機能の集積を図る高さを検討します。

●既定の高度地区なしの工業地域 ⇒ 住工農が調和する高さを検討します。

●既定の高度地区なしの商業地域 ⇒ 都市機能の充実を図る高さを検討する区域。

※ただし、既定の用途地域^{※5}、建ぺい率^{※6}及び容積率^{※7}との整合が図れるように検討していくものとします。

③対象区域について

原則として、市内全域に指定します。

ただし、下記の区域については指定の対象外とします。

○都市開発諸制度^{※8}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図る区域のため。）

○高度利用地区^{※9}

（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。）

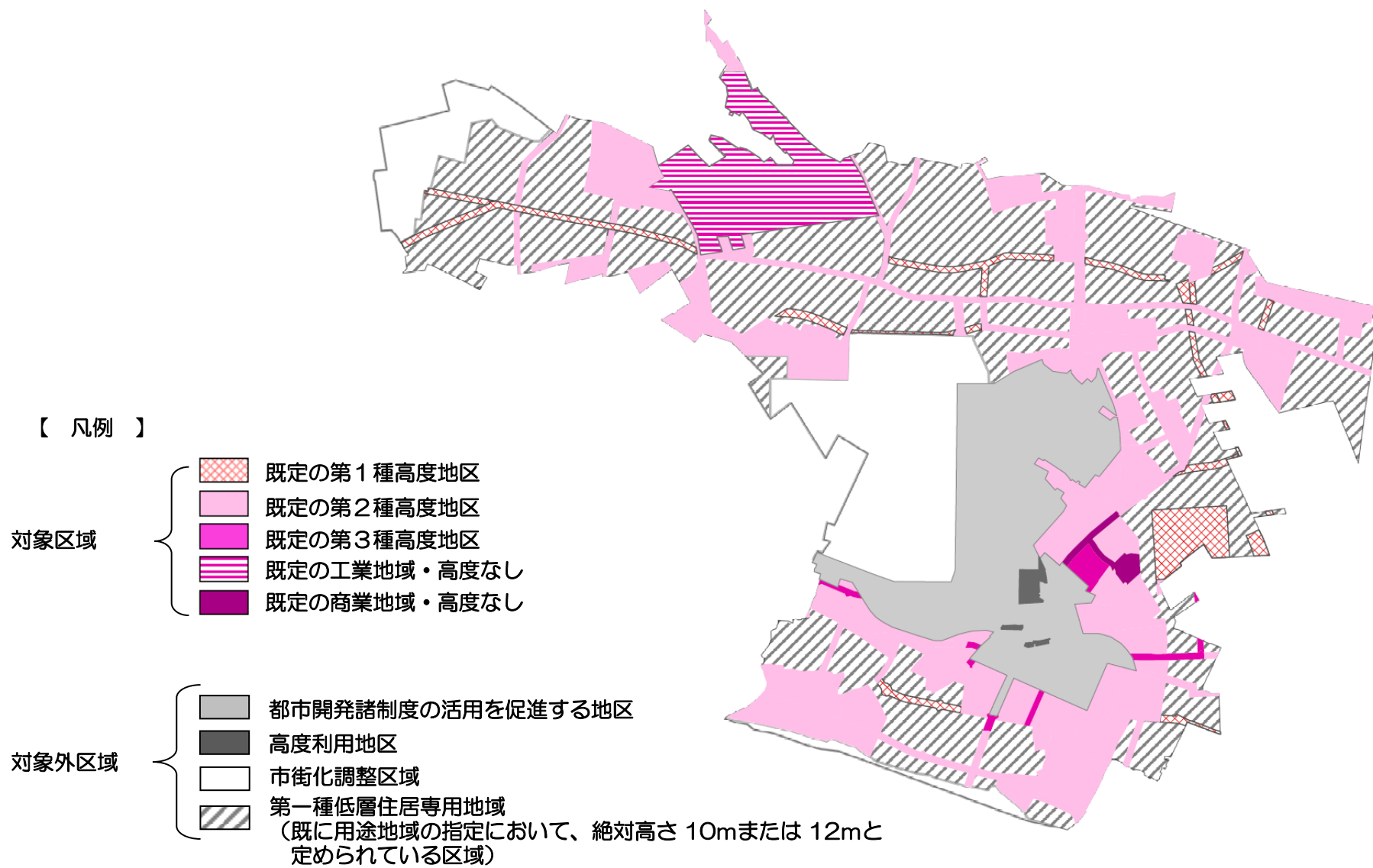
○市街化調整区域^{※10}

（都市計画区域のうち、市街化を抑制すべき区域のため。）

○第一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 10m または 12m と定められているため。）

5 絶対高さを定める高度地区指定対象区域図



6 指定の規定を適用しないもの

【適用の除外】

1) 都市計画で定めるもの

地区計画、一団地の住宅施設^{※11}等の都市計画において高さの最高限度を定めた区域においては、その最高限度を高度地区で定めた高さの最高限度として読み替えることとします。

2) 制限値を超える既存建築物

現に存する建築物または現に建築、修繕もしくは模様替の工事中の建築物が当該規定に適合しない部分を有する場合（以下、「既存不適格建築物」^{※12}という。）は当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しないものとします。

【特例の適用】

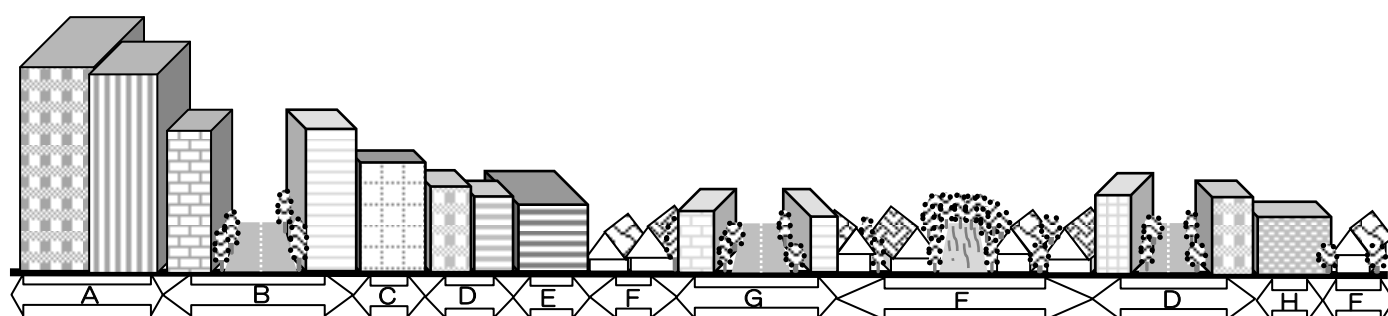
1) 既存不適格建築物の建替え

既存不適格建築物の建替えについては、原則として制限値の範囲内で建替えを行うものとするが、現状の範囲内であれば、建替え可能な緩和措置を検討します。

2) その他

公益上やむを得ないと認められるもの、または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もので、かつ、良好な建築計画の建築物等、市長が認めるものについては絶対高さを緩和できる特例措置を検討します。

【 立川市の市街地像のイメージ図 】



- A：立川駅周辺の都市開発諸制度の活用を促進する区域（今回、絶対高さを指定しない区域）
- B：商業地域で現在高度地区指定なし
- C：商業地域で現在3種高度地区、近隣商業地域で現在3種高度地区
- D：近隣商業地域で現在2種高度地区、第一種中高層住居専用地域で現在2種高度地区、第二種中高層住居専用地域で現在2種高度地区、第一種住居地域で現在2種高度地区、第二種住居地域で現在2種高度地区
- E：準工業地域で2種高度地区、工業地域で2種高度地区
- F：第一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10mまたは12mと定められている区域）
- G：第一種中高層住居専用地域で現在1種高度地区、第二種中高層住居専用地域で現在1種高度地区
- H：工業地域で現在高度地区指定なし

※上図は市街地像を模式的に示したイメージであり、特定の場所を示しているものではありません。

◆ 用語の解説

【 ※1 風致地区 】

都市の風致を維持するために定められる都市計画の地域地区の一つで、樹林地や水辺地等で構成される良好な自然的景観を形成している土地が指定される。市内では玉川上水風致地区、五日市道風致地区が指定されています。

【 ※2 地区計画 】

建築物の建築形態、公共施設その他の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい良好な環境の街区を整備し、開発し、及び保全するための計画のこと。市内では、現在、立川駅北口駅前地区地区計画、一番町五丁目地区地区計画、立川基地跡地昭島地区地区計画、西武立川駅南口地区地区計画、立川基地跡地関連地区地区計画、村山工場跡地地区地区計画を定めています。

【 ※3 斜線制限 】

良好な市街地環境を図るために、建築物の高さや位置などの形態を規制するもの。斜線制限には、道路、隣地、北側からの3種類があります。(p 3参照)

【 ※4 日影規制 】

中高層の建物により生ずる日影を一定の時間内に抑えることにより、周辺の居住環境を保護しようとするもの。対象区域と日影の時間は東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例で定められています。規制の対象時間は、一年のうちで太陽が最も南に傾くため日影が長くなる冬至日の午前8時から午後4時までの8時間となります。(p 4参照)

【 ※5 用途地域 】

都市計画の地域地区の一つで、目指すべき市街地像に応じて用途別に分類される12種類の都市計画の総称のこと。市内では、第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域の9種類があります。

【 ※6 建ぺい率 】

建築物の建築面積の敷地面積に対する割合のこと。

【 ※7 容積率 】

建築物の延べ面積（建築物の各階の床面積の合計）の敷地面積に対する割合のこと。

【 ※8 都市開発諸制度 】

「特定街区」、「再開発等促進区を定める地区計画」、「高度利用地区」、「総合設計」のことを指し、公開空地の確保等の公共貢献を行う建築計画に対し、容積や斜線等の形態規制を緩和することで市街地環境の向上に寄与する良好な都市開発の誘導を図る制度。

【 ※9 高度利用地区 】

市街地において、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ための都市計画法に基づく地域地区の一つで、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建ぺい率の最高限度、建築物の最低限度、壁面の位置の制限を定めるもの。市内では、現在、立川基

地跡地関連地区、立川駅南口第一地区、立川駅北口西地区に指定されています。

【 ※10 市街化調整区域 】

都市計画法による都市計画の一つで、原則として市街化を抑制すべき区域のこと。

【 ※11 一団地の住宅施設 】

良好な居住環境を有する住宅と居住者の生活施設を一団の土地の中に集団的に建設することで、都市機能の増進を図ることを目的とした都市施設の一つで、一団地における50戸以上の集団住宅及び附帯する通路などの施設のこと。市内では現在、江の島道東、けやき台第1、富士見町住宅、砂川第3（幸町団地）、砂川第4（柏町団地）、砂川第2（若葉町団地）に指定されています。

【 ※12 既存不適格建築物 】

現に存在している建築物又は工事中の建築物がその時点で法令等に適合しない場合に、その部分については、当該規定は適用されず、違反建築物とならないような建築物のこと。