



立川市絶対高さを定める 高度地区指定原案説明会

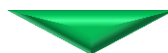
平成27年10月
立川市都市計画課



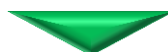
1. 経緯

2

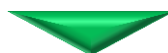
- 平成23年3月 立川市都市計画マスタープランを改定
(※建築物の高さのルールの導入を検討することを位置付けています)



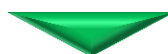
- 平成23年度 立川市高度地区指定に係る基礎調査を実施



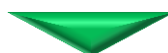
- 平成26年5月 絶対高さを定める高度地区指定に関する検討方針策定
(検討方針(案)について、平成26年1/10～1/30パブリックコメントを実施)



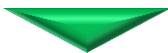
- 平成27年1月 立川市絶対高さを定める高度地区指定に関する骨子(案)説明会(5地域で開催)
(骨子(案)について、平成27年1/7～2/10パブリックコメントを実施)



- 平成27年3月 立川市絶対高さを定める高度地区指定に関する骨子策定



- 平成27年6月 立川市絶対高さを定める高度地区指定に関する素案作成
(素案について、平成27年6/22～7/15パブリックコメントを実施)



本日:立川市絶対高さを定める高度地区指定に関する原案説明会

(10/17・10/20・10/21・10/22・10/23)

2. 建築物の制限について

●市街地の規制・誘導の仕組み

建築物の 用途制限

用途地域等

種々雑多な建築物が混在することを防止するため、
地域を区分して住宅・店舗・工場等の用途を制限する

建築物の 構造制限

防火地域 準防火地域等

火災や災害に強い市街地をつくるため、
建築物の構造を制限する

建築物の 形態制限

斜線制限

道路・隣地境界線からの距離に応じて、
建築物の各部分の高さを制限する

日影規制

一定時間以上の日影を生じさせないよう
建築物の形態を制限する

建ぺい率 容積率

建築物の大きさ(延べ面積、建築面積)を制限する

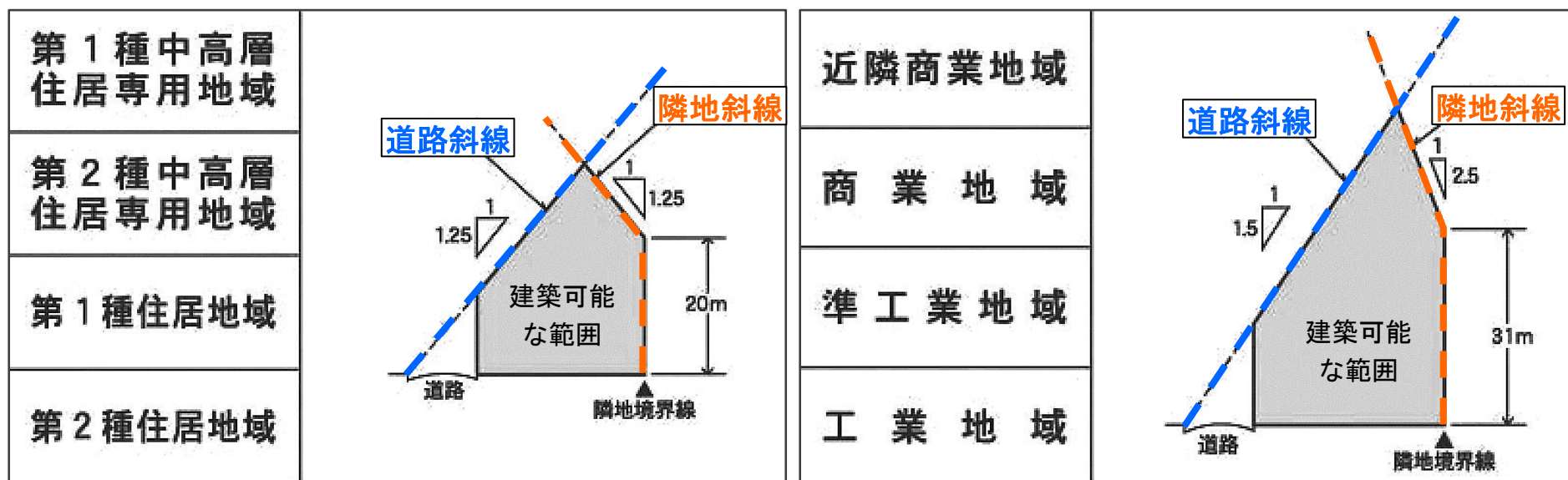
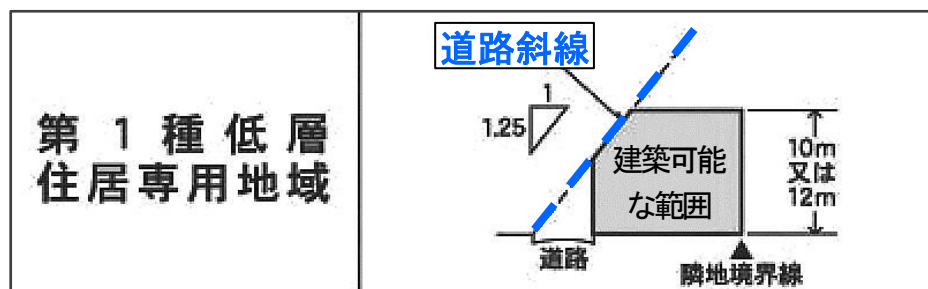
高度地区

北側隣地境界線からの距離等に応じて、
建築物の各部分の高さを制限する

※日照・通風等の
市街地環境の
維持のため、
建築物の形態
を制限する

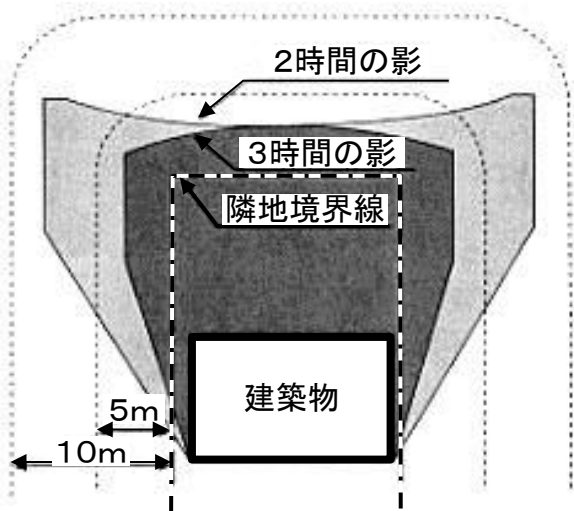
2. 建築物の制限について

●斜線制限（道路斜線制限、隣地斜線制限）

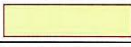
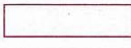


● 日影規制

【日影規制時間と
規制範囲のイメージ】



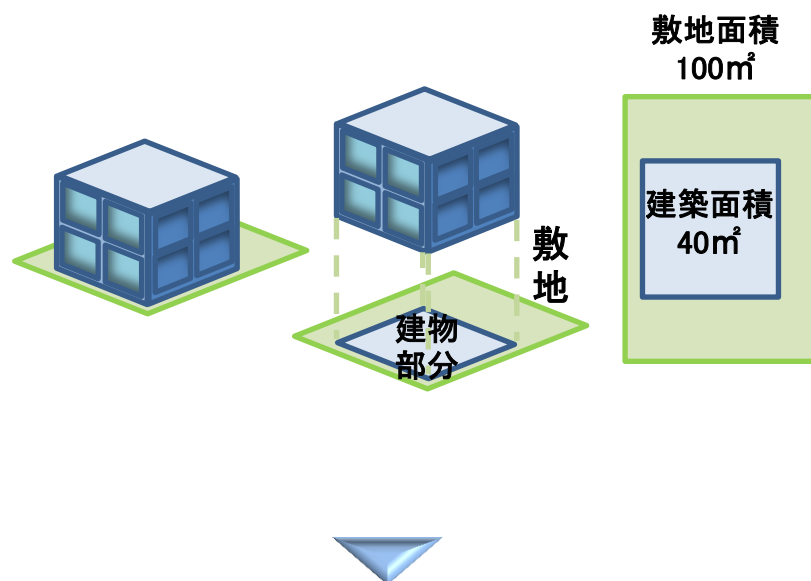
※冬至日の午前8時～午後4時
までの間に、2時間の日影が
10mラインの内側に、3時
間の日影が5mラインの内側
に、収まるようにしなければ
ならない

用 途 地 域 等						日 影 規 制					
表 示	用 途 地 域	建 ぺ い 率 (%)	容 積 率 (%)	高 度 地 区	準 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 10 m 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 し	(一)	3 時 間 以 上	2 時 間 以 上	1.5 m	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	第 2 種							
		60	200								
	第 2 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域	60	200	第 1 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	
		60	200	第 2 種							
	第 1 種 住 居 地 域	60	200								
		第 2 種 住 居 地 域	60		200						
	近 隣 商 業 地 域		80		200	第 3 種	準 防 火	(二)	5 時 間 以 上	3 時 間 以 上	4 m
		80	300								
		80	300								
		80	400								
	商 業 地 域	80	400	指 定 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	
		60	200								
	工 業 地 域	60	200	指定なし	準 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								

2. 建築物の制限について

●建ぺい率とは

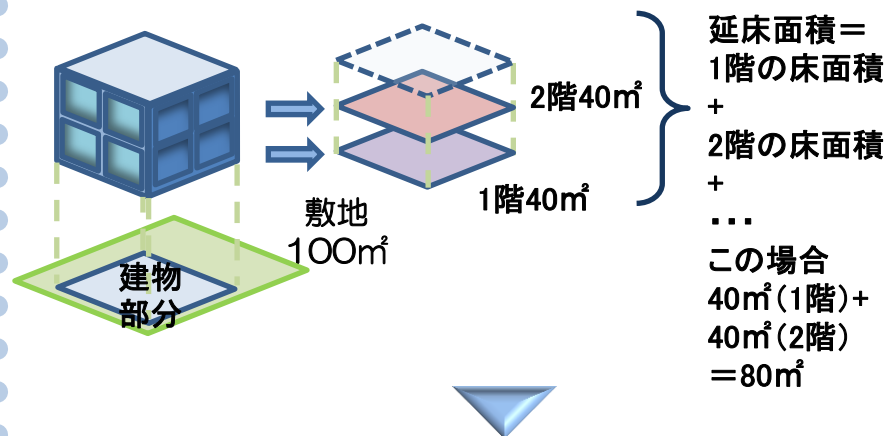
- ・ 建築物の建築面積
の敷地面積に対する割合
のこと。



$$\text{建ぺい率(\%)} = \frac{40\text{㎡}(\text{建築面積})}{100\text{㎡}(\text{敷地面積})} \times 100 = 40\%$$

●容積率とは

- ・ 建築物の延床面積
(各階の床面積の合計)
の敷地面積に対する割合
のこと。

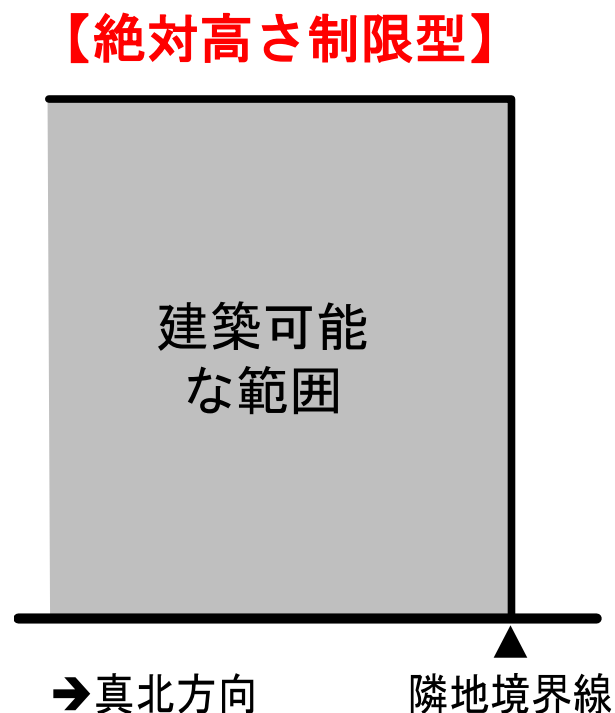
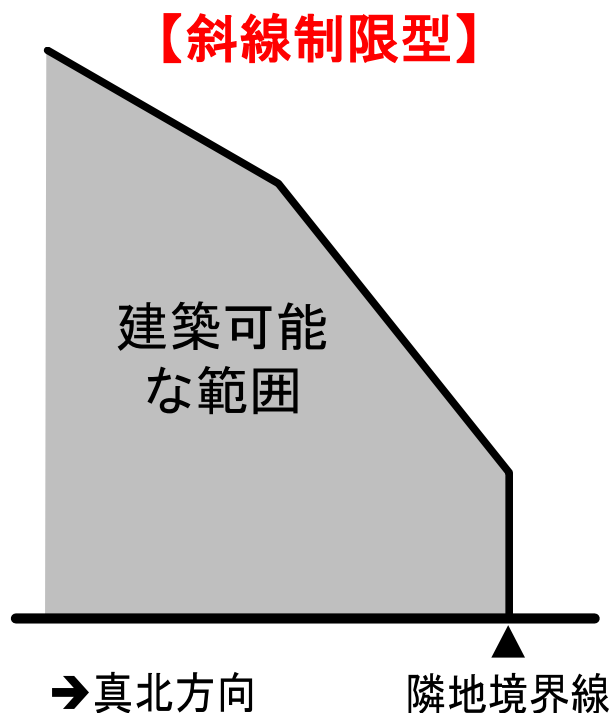


$$\text{容積率(\%)} = \frac{80\text{㎡}(\text{建物の延床面積})}{100\text{㎡}(\text{敷地面積})} \times 100 = 80\%$$

3. 高度地区について

●高度地区とは？

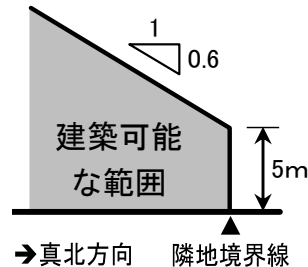
- 都市計画法に基づく地域地区の一種で、市街地の環境の維持又は土地利用の増進を図るために、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定めるもの。
- 【斜線制限型】と【絶対高さ制限型】がある。



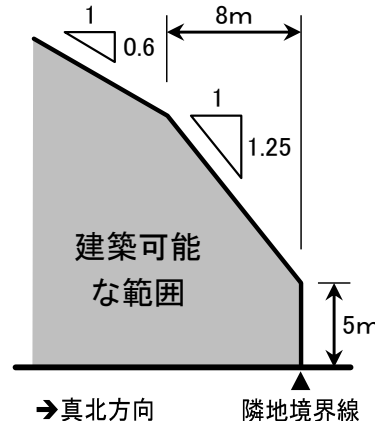
3. 高度地区について

●既定の高度地区

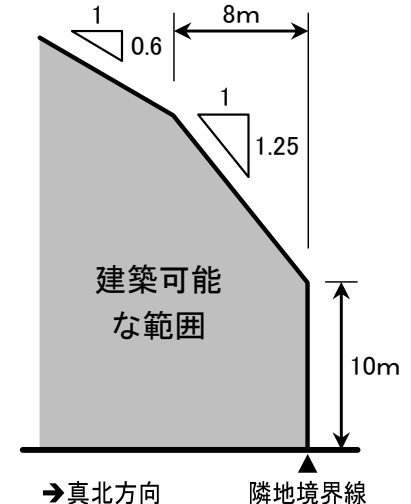
- 「斜線制限型」高度地区



【第1種高度地区】

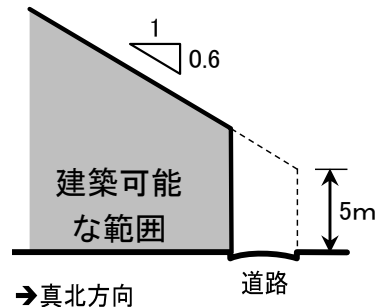


【第2種高度地区】

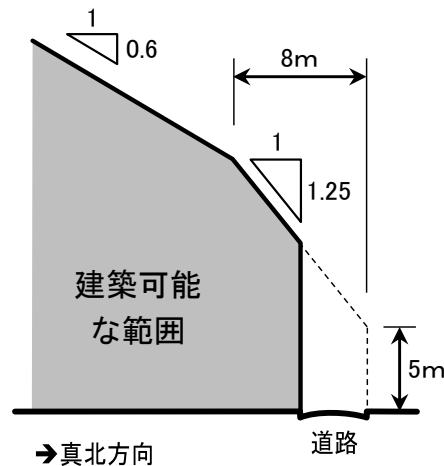


【第3種高度地区】

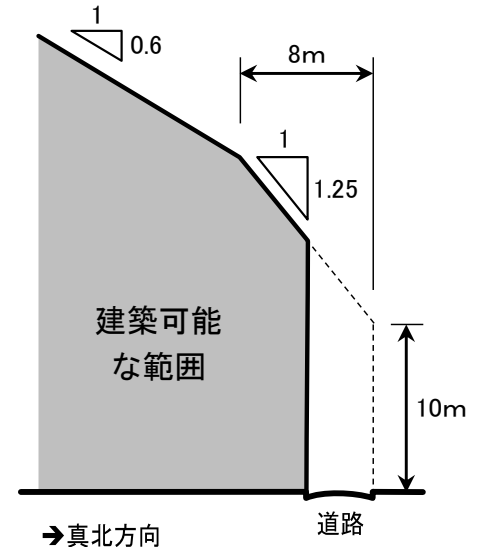
- 北側に道路がある場合



【第1種高度地区】



【第2種高度地区】



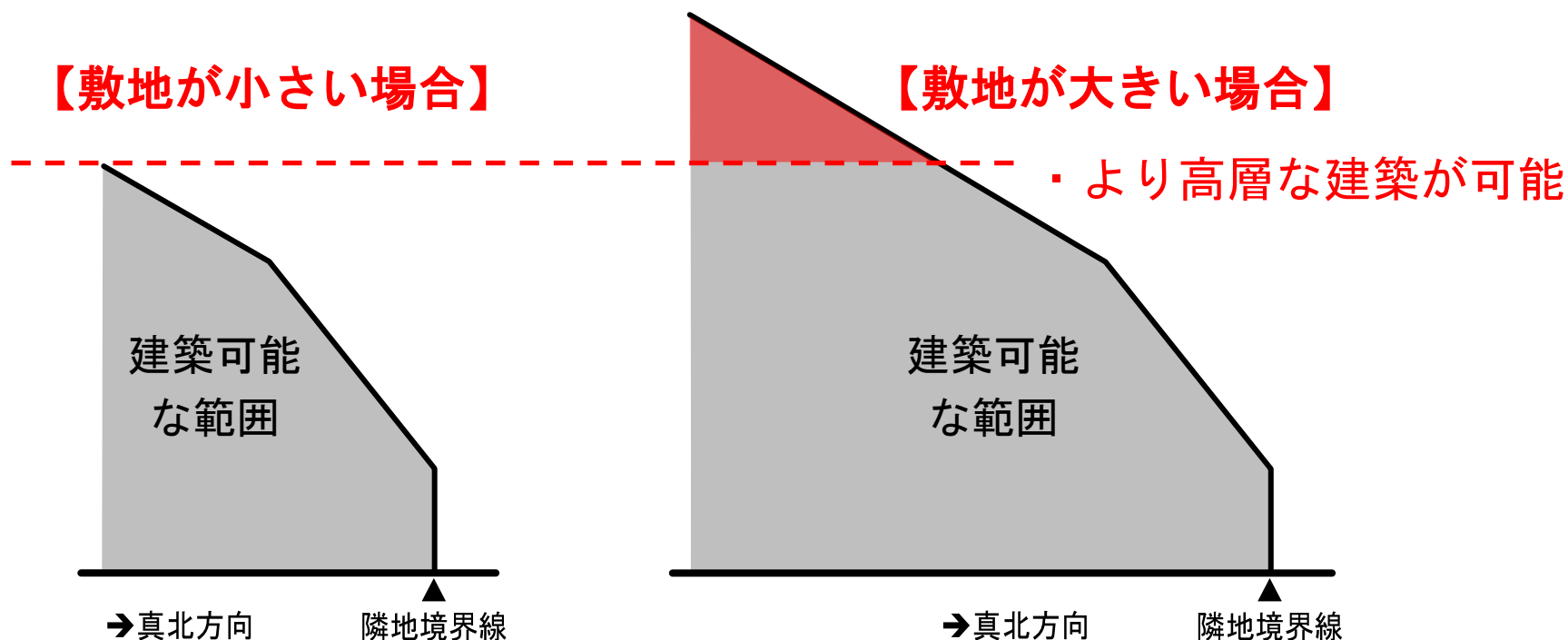
【第3種高度地区】

3. 高度地区について

●高度地区に係る近年の動向

- ・「斜線制限型」では、敷地規模等により高層な建築が可能
- ・近年、「絶対高さ制限型」高度地区を導入する自治体が増加

※11市：東大和、小平、清瀬、府中、多摩、町田、
武蔵野、三鷹、調布、狛江、青梅



4. 指定の目的と方針

●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
- 突出した建築物が建築されることの予防
- 良好な市街地環境の形成

●対象区域

- 原則として、市内全域

※ただし、下記の区域は指定の対象外

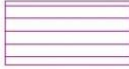
- ・都市開発諸制度の活用を促進する区域
- ・高度利用地区
- ・市街化調整区域
- ・第1種低層住居専用地域

4. 指定の目的と方針

11

●対象区域：原則、市内全域

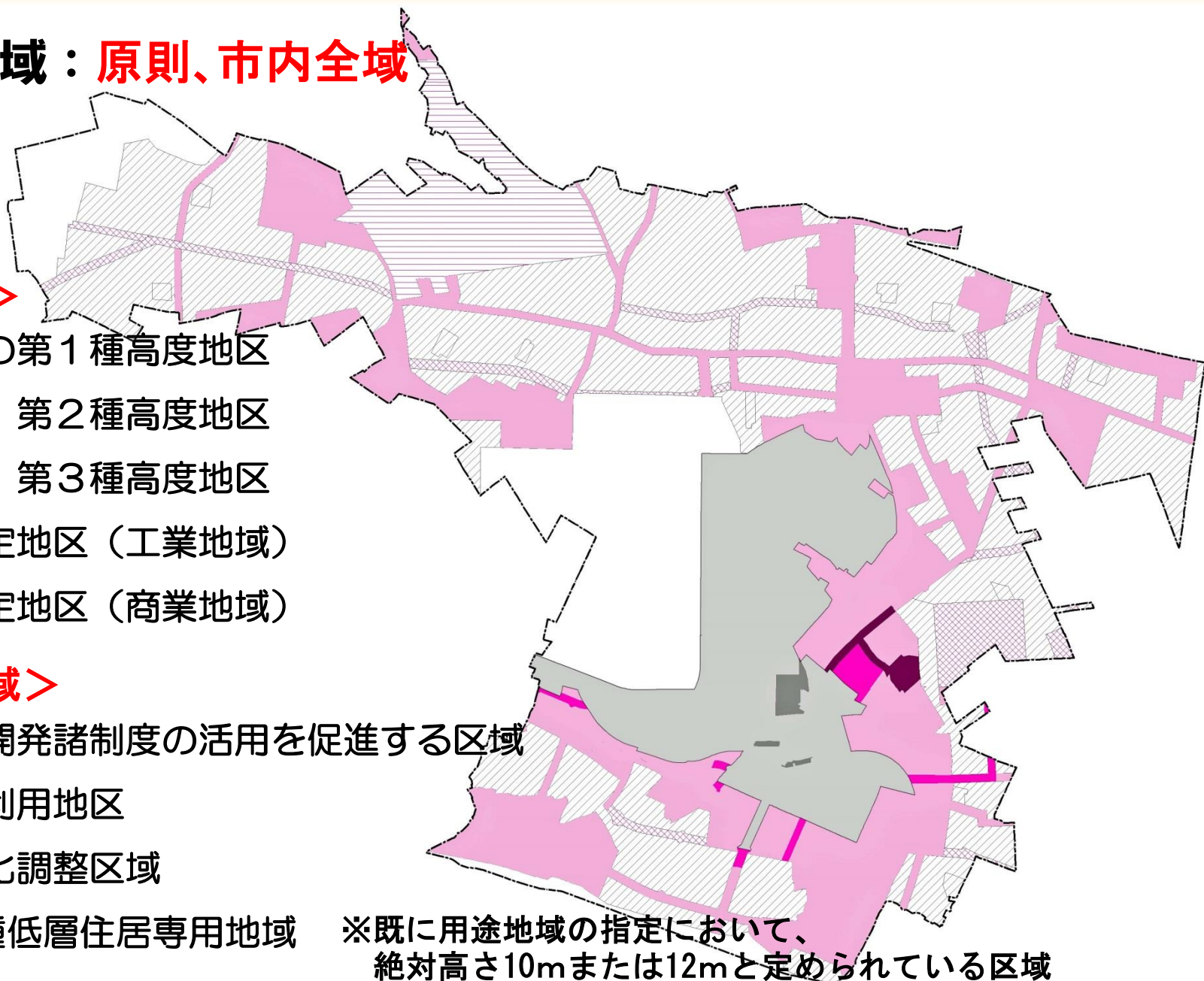
<対象区域>

-  既定の第1種高度地区
-  // 第2種高度地区
-  // 第3種高度地区
-  無指定地区（工業地域）
-  無指定地区（商業地域）

<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

※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



4. 指定の目的と方針

●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

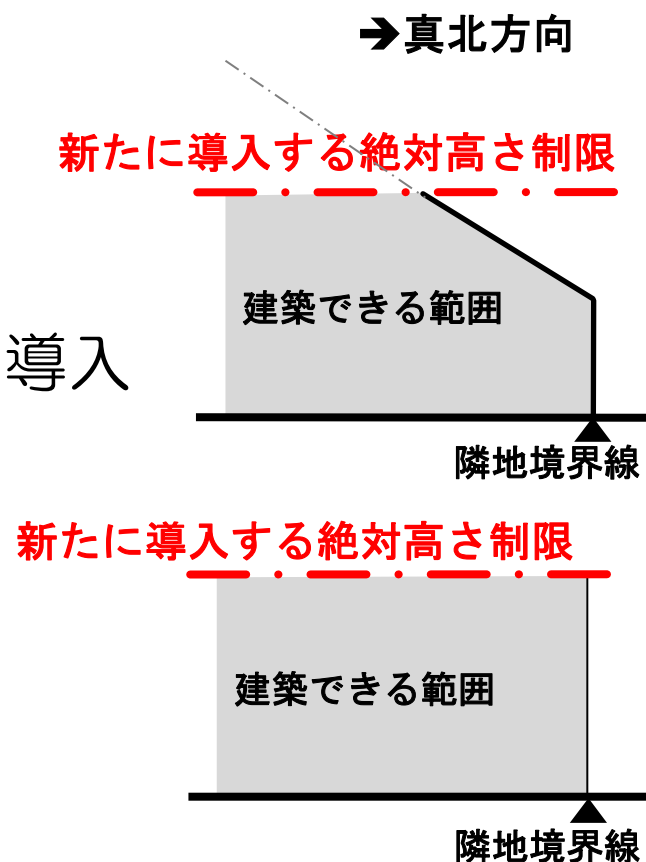
→その制限に加えて絶対高さ制限を導入

2) 高度地区が
定められていない地域

→新たに絶対高さ制限を導入

3) 制限の特例を設ける

- ・導入した絶対高さを超える既存の建築物
- ・地区計画等により絶対高さ制限が定められている敷地
- ・良好な市街地環境の形成に貢献する建築計画

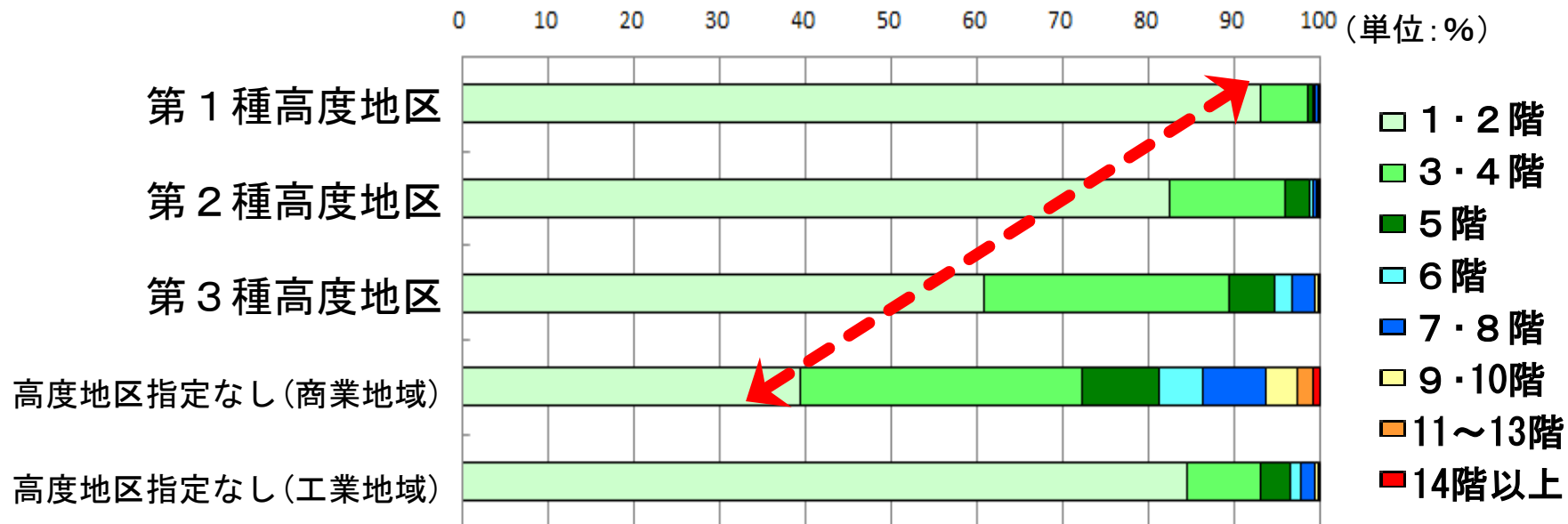


4. 指定の目的と方針

●制限値設定の方針

- 1) 斜線制限型高度地区の種別、無指定地区ごとに設定
- 2) 指定容積率を利用できる高さ
- 3) 5m刻み
- 4) 制限値を超える既存建築物の割合1%未満

【既定の高度地区別・建物階数別の棟数割合】



●制限値の設定方法

現在の高度
地区ごとに
指定容積率を
利用できる
高さを算出

算出値を
5m刻みで
切上げて
基準制限値を
設定

基準制限値を
超える
既存建築物の
棟数割合を
調べる

1%
未満



基準制限値

1%
以上



基準制限値
+5m

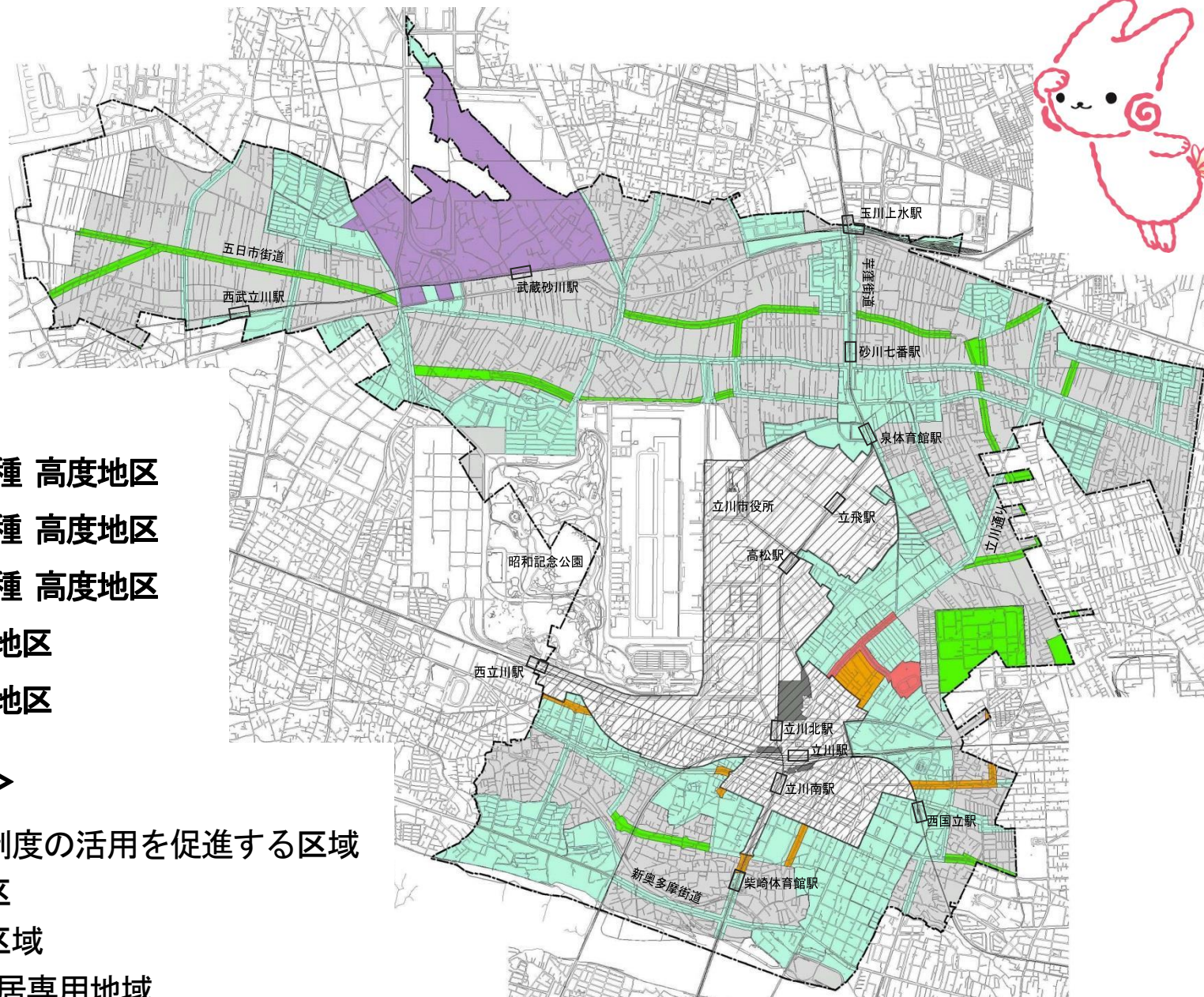
5. 新たに加わる高度地区制限の種類(都市計画原案)

15

新たに加わる高度地区	制限値の目安	用途地域	建ぺい /容積率
20m 第1種 高度地区	集合住宅 : 6階程度	第1種中高層	50/150%
			60/200%
		第2種中高層	60/200%
25m 第2種 高度地区	集合住宅 : 7～8階程度 施設系建築物 : 6～7階程度	第1種中高層	40/150%
			60/200%
		第2種中高層	60/200%
		第1種住居	60/200%
		第2種住居	60/200%
		近隣商業	80/200%
			80/300%
30m 第3種 高度地区	集合住宅 : 9～10階程度 施設系建築物 : 8階程度	準工業、工業	60/200%
		近隣商業	80/300%
		商業	80/400%
25m 高度地区	集合住宅 : 7～8階程度 施設系建築物 : 6～7階程度	工業地域	60/200%
35m 高度地区	集合住宅 : 11階程度 施設系建築物 : 9～10階程度	商業	80/400%

5. 新たに加わる高度地区制限の種類(都市計画原案)

16



<対象区域>

- 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

<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

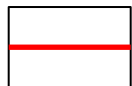
5. 新たに加わる高度地区制限の種類(都市計画原案)

17

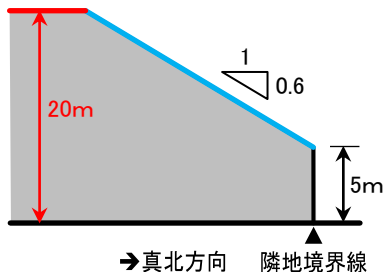
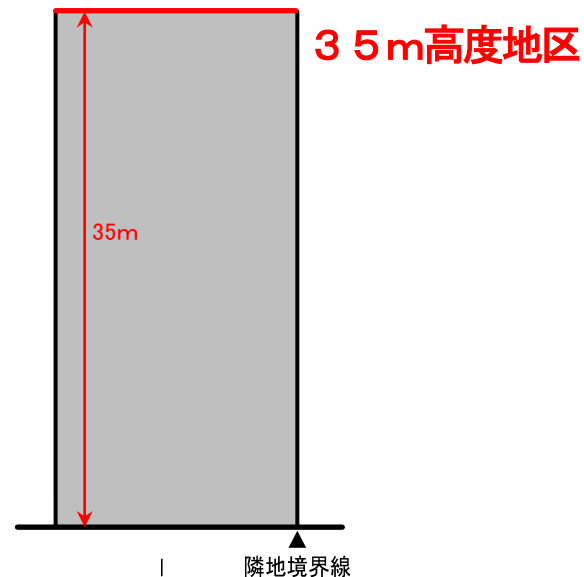
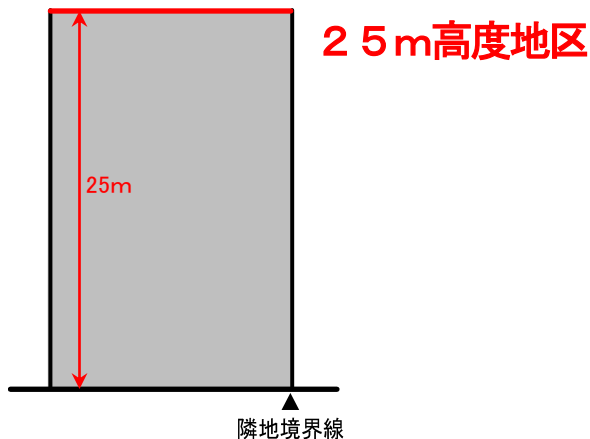
凡 例



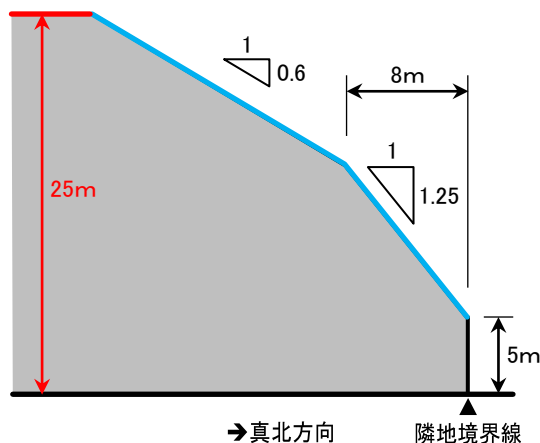
斜線による制限



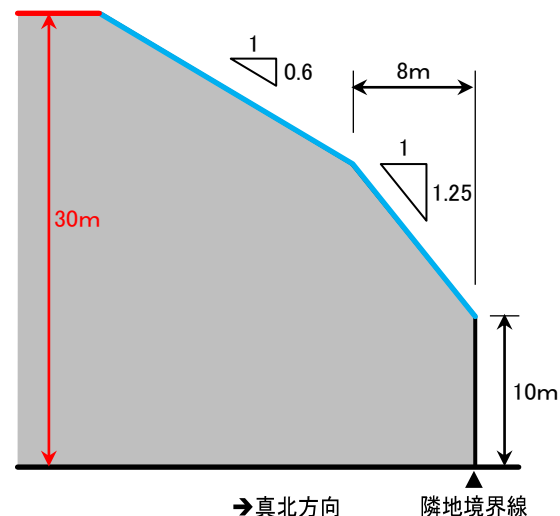
絶対高さによる制限



2.0m第1種高度地区



2.5m第2種高度地区



3.0m第3種高度地区

(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

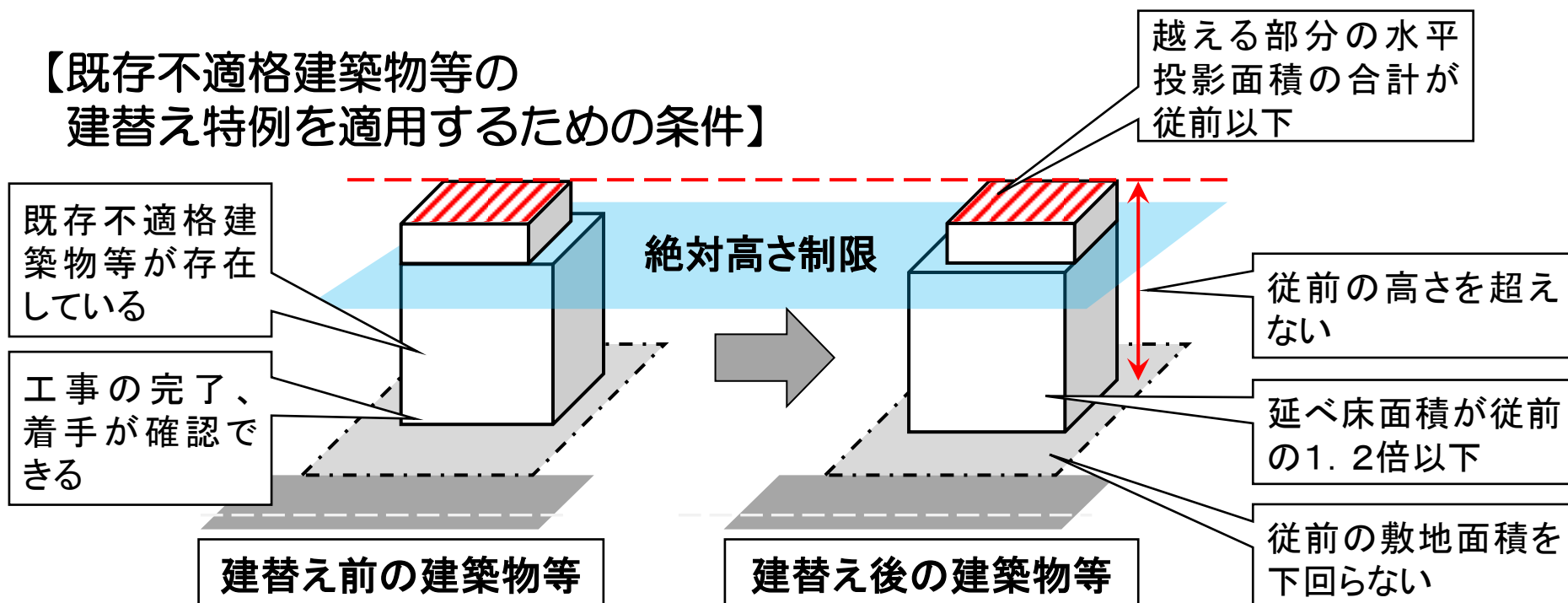
- ・地区計画など、別の都市計画で高さの最高限度が定められている場合は、その高さの最高限度を絶対高さ制限値（制限値を読み替えて適用）とします。

(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

- ・ 既存不適格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。
- ・ ただし、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。

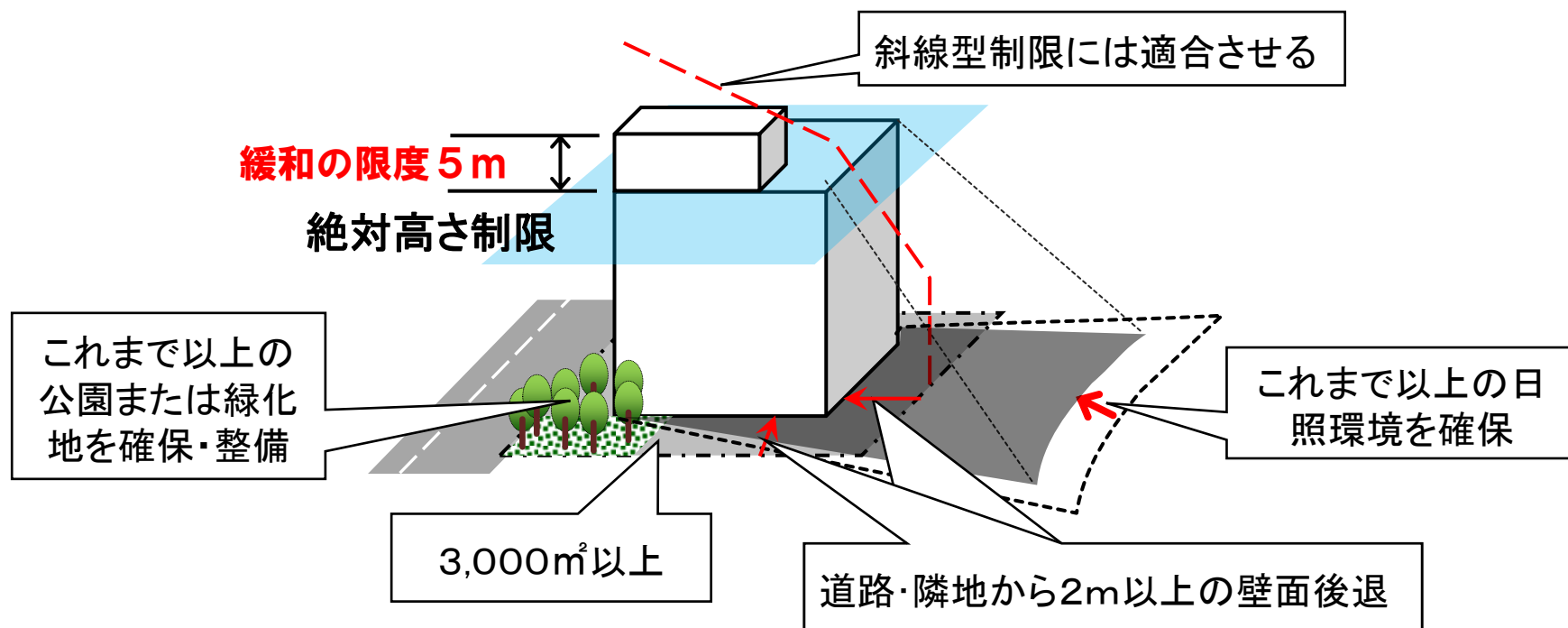
【既存不適格建築物等の 建替え特例を適用するための条件】



(2) 認定による特例（市長が認める場合に適用）

②敷地規模に応じた特例

- 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、周辺住環境への影響のない範囲で絶対高さ制限値を緩和し、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。



6. 絶対高さ制限の特例等

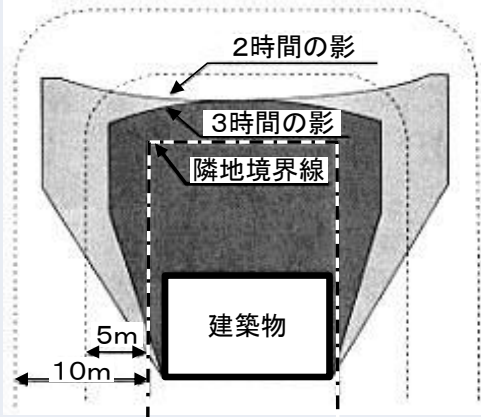
(2) 認定による特例（市長が認める場合に適用）

②敷地規模に応じた特例

高度地区	絶対高さ制限値		緩和の限度
20m 第1種 高度地区	20m		25m
25m 第2種 高度地区	25m		30m
30m 第3種 高度地区	30m		35m
25m 高度地区	25m		30m
35m 高度地区	35m		40m

6. 絶対高さ制限の特例等

②敷地規模に応じた特例（特例を適用するための条件・基準）

条件	基準																		
1： 敷地面積	3,000㎡以上 ※立川市宅地開発等まちづくり指導要綱において、3,000㎡以上の建築事業に対して、公園整備等の環境貢献を求めているため																		
2： より良い日照環境をつくる建築物等であること	【日影規制時間と規制範囲のイメージ】  ※冬至日の午前8時～午後4時までの間に、2時間の日影が10mラインの内側に、3時間の日影が5mラインの内側に、収まるようにしなければならない <table><tr><th>現在の日影規制</th><th>⇒</th><th>適用する日影規制</th></tr><tr><td>5-3.0時間</td><td>⇒</td><td>4.5-2.5時間</td></tr><tr><td>4-2.5時間</td><td>⇒</td><td>3.5-2.0時間</td></tr><tr><td>3-2.0時間</td><td>⇒</td><td>2.5-1.5時間</td></tr><tr><td>なし（商業地域）</td><td>⇒</td><td>5.0-3.0時間</td></tr><tr><td>なし（工業地域）</td><td>⇒</td><td>4.0-2.5時間</td></tr></table> ※原則、現在の日影規制の指定値から0.5時間を減じた規制時間を適用	現在の日影規制	⇒	適用する日影規制	5-3.0時間	⇒	4.5-2.5時間	4-2.5時間	⇒	3.5-2.0時間	3-2.0時間	⇒	2.5-1.5時間	なし（商業地域）	⇒	5.0-3.0時間	なし（工業地域）	⇒	4.0-2.5時間
現在の日影規制	⇒	適用する日影規制																	
5-3.0時間	⇒	4.5-2.5時間																	
4-2.5時間	⇒	3.5-2.0時間																	
3-2.0時間	⇒	2.5-1.5時間																	
なし（商業地域）	⇒	5.0-3.0時間																	
なし（工業地域）	⇒	4.0-2.5時間																	

6. 絶対高さ制限の特例等

②敷地規模に応じた特例（特例を適用するための条件・基準）

条件	基準
3： 壁面後退 距離	道路及び隣地からの建築物等の壁面後退距離 2 m以上 ※門や塀、庇や出窓等も対象とし、後退した区域には工作物を設置しない こととし、高木植栽等に努める ※中高木の植栽が可能な幅で設定
4： 公園の創 出と整備	事業区域面積の8%以上 ※立川市宅地開発等まちづくり指導要綱の規定に2%を加えた面積 （公園の提供が必要な事業の場合に限る）
5： 緑化地の 創出と整 備	下記により算出された面積のうち大きい方の面積以上とする ・立川市宅地開発等まちづくり指導要綱の規定に2%を加える。 （8%以上の緑化地） ・東京都自然の保護と回復に関する条例による地上部の緑化面積基準に 5%を加える。

(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、特定行政庁が許可する場合には特例が適用されます。

7. 今後の予定

