

立川市絶対高さを定める高度地区指定に 関する素案

平成 27 年 6 月

立川市

目 次

1	背景・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	1
2	指定の目的・・・・・・・・・・・・・・・・	1
3	指定の方針	
	（1） 指定対象区域・・・・・・・・	2
	（2） 絶対高さ制限導入の方針・・・・・・・・	3
	（3） 制限値設定の方針・・・・・・・・	3
4	制限値の設定方法・・・・・・・・	4
5	絶対高さ制限値・・・・・・・・	5
6	絶対高さを定める高度地区指定区域図・・・・・・・・	6
7	絶対高さ制限の特例等	
	（1） 適用除外・・・・・・・・	7
	（2） 認定による特例・・・・・・・・	7
	（3） 許可による特例・・・・・・・・	10
8	今後の予定・・・・・・・・	11
	用語解説・・・・・・・・	12

- 『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等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等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}による建築物等の高さの最高限度、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、高層建築が可能な状況であることから、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づくりを目指し、平成26年5月に「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27年3月に「立川市絶対高さを定める高度地区指定に関する骨子」を策定しました。

その後さらに検討を進め、このたび、「立川市絶対高さを定める高度地区指定に関する素案」を作成しました。

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す。

3 指定の方針

(1) 指定対象区域

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^{※5}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^{※6}

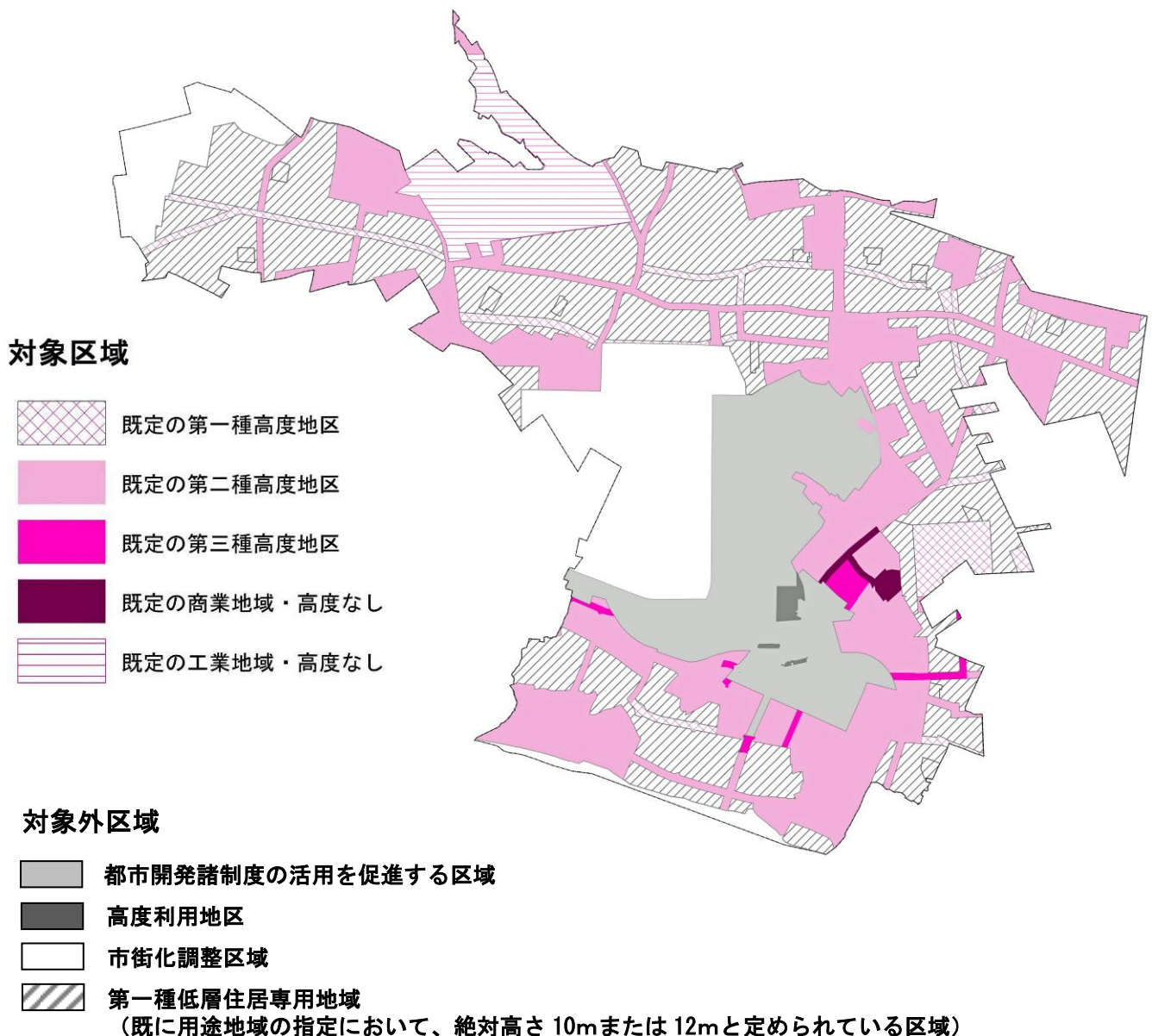
(土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る地区のため。)

○市街化調整区域^{※7}

(都市計画区域のうち、市街化を抑制すべき区域のため。)

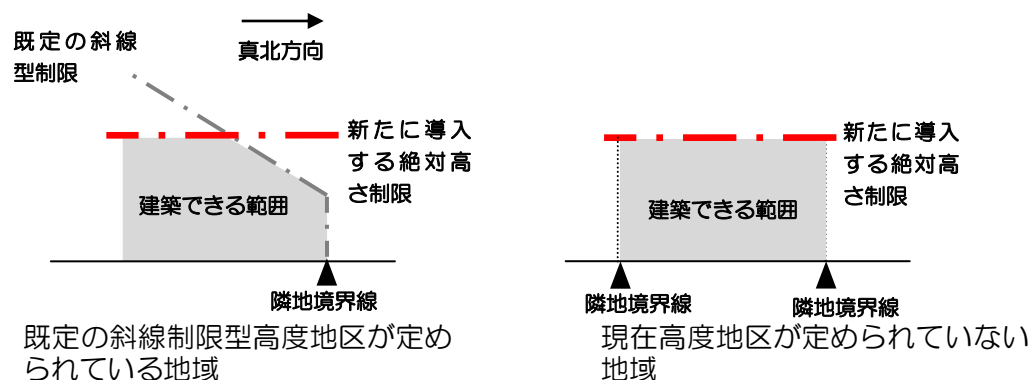
○第一種低層住居専用地域

(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。)



(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（第1種高度地区・第2種高度地区・第3種高度地区）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します。
- 2) 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します。

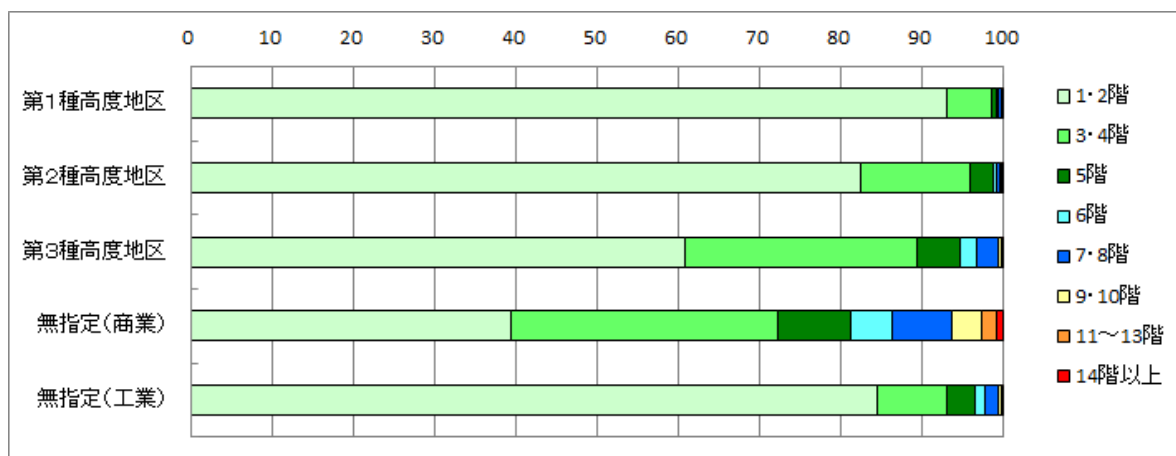


- 3) 「導入した絶対高さを超える既存の建築物等」、「地区計画により建築物等の高さの最高限度が定められている地区」、「良好な市街地環境の形成に貢献する建築計画」については、制限の特例を設けます。

(3) 制限値設定の方針

- 1) 既定の斜線制限型高度地区の種別ごとに形成されている街並みの特性を踏まえて、斜線制限型高度地区の種別及び、無指定地区ごとに制限値を定めて、現在の街並みから突出する建築物を予防します。

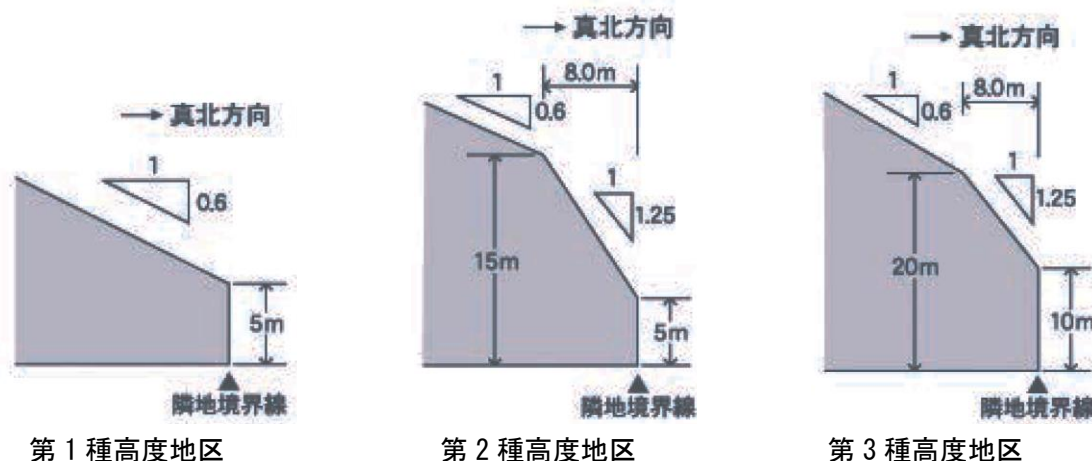
【既定の高度地区別・建物階数別の棟数割合】



- 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^{※8}を利用できる高さとしています。

3) 既定の斜線制限型高度地区では、高さ5mごとに垂直方向の立ち上がりや斜線角度を切り換え、北側市街地に対する環境誘導を行っていることから、絶対高さについても斜線型制限と連動させて、5m刻みで制限値を定めます。

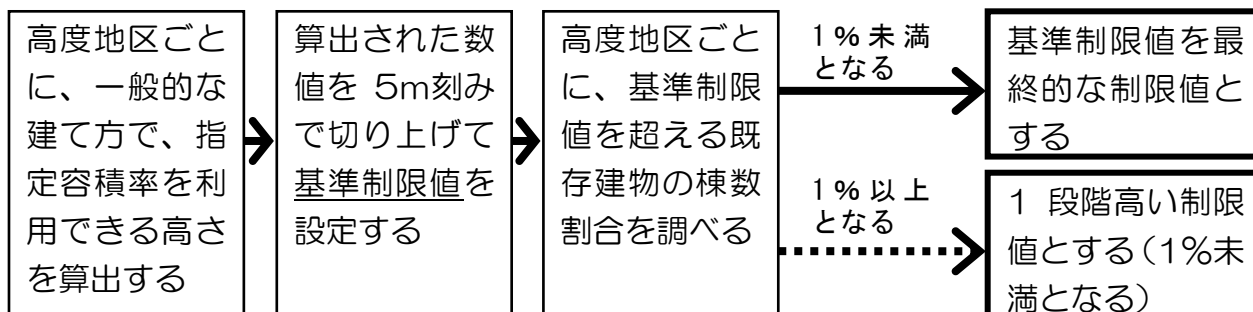
【既定の高度地区斜線（斜線型制限）】



4) 現在の街並みを踏まえた、実効性のある制限とするため、今回定める絶対高さ制限値を超える既存建築物の割合が、1%未満となる数値とします。

4 制限値の設定方法

具体的な制限値は以下のような方法で定めます。



○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ることとします。

$$\text{各高度地区・無指定地区の中で一番大きい指定容積率を利用するための階数 (指定容積率} \div \text{施設別市内平均建ぺい率}^{※9}) \times \text{施設別階高} + \text{パラペット}^{※10} \cdot \text{1階床レベルの高さ} = \text{基準制限値}$$

設定条件 1

* 指定容積率は、第1種高度地区では200%、第2種高度地区では300%、第3種高度地区及び無指定(商業地域)では400%、無指定(工業地域)では200%

設定条件 2

* 施設別市内平均建ぺい率は、施設系建築物で57%、集合住宅で50%

設定条件 3

* 施設別階高及びパラペット・1階床レベルの高さは、施設系建築物で3.6m+パラペット1m、集合住宅で3m+パラペット・1階床レベルの高さ1.5m

設定条件 4

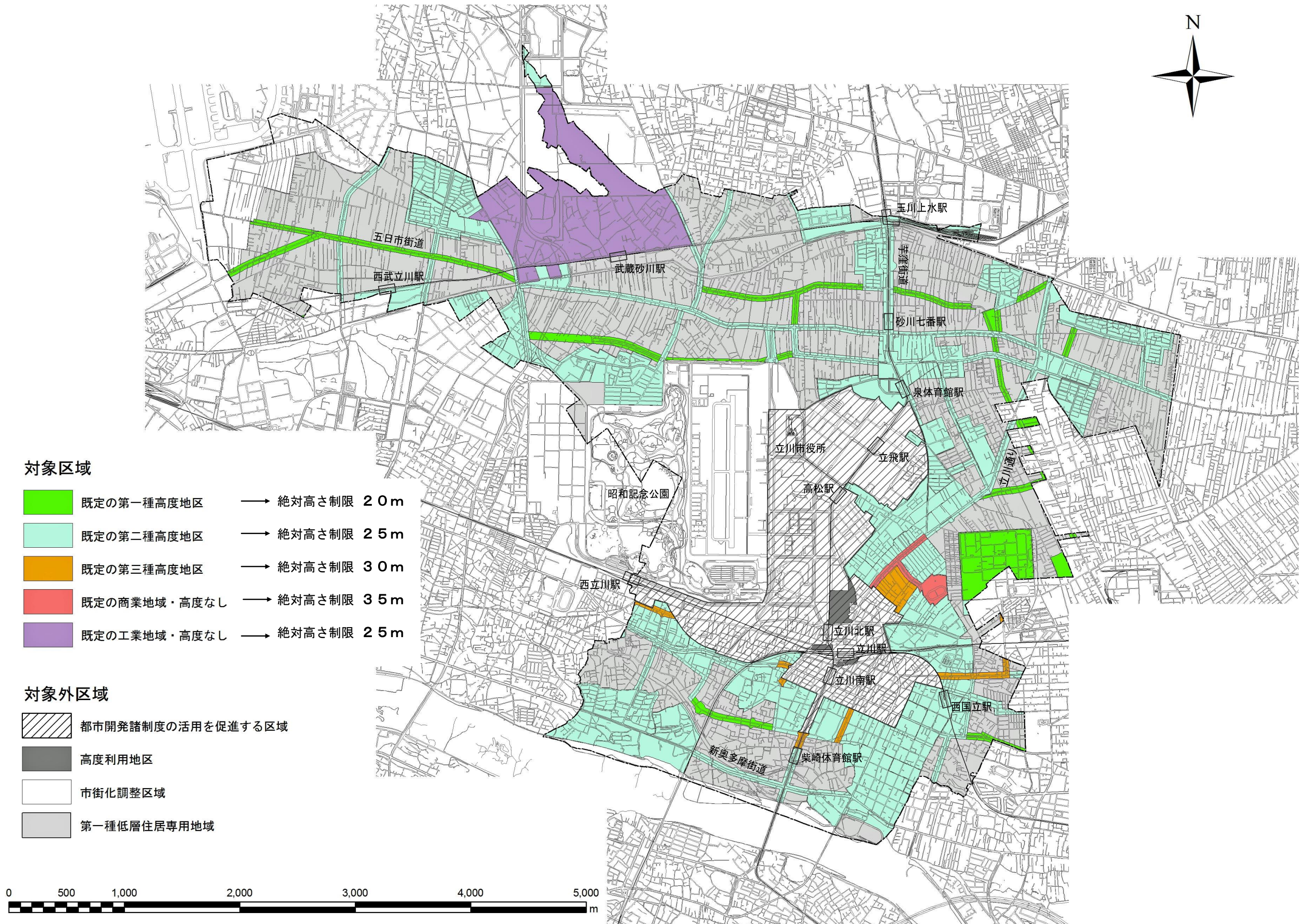
* 第1種高度地区では、住居専用地域であるために集合住宅を想定し、それ以外の地域では、商業・業務建築物が建つ可能性があるために、施設系建築物も想定する

5 絶対高さ制限値

制限値の設定方法に基づいて、以下のような絶対高さ制限を導入していきたいと考えています。

高度地区		絶対高さ制限値 (m)	指定の考え方	用途地域 ^{※11}	指定建ぺい率/容積率 (%)
①	第1種高度地区	20	現況の建築状況を踏まえながら、周辺と調和する段階的な街並み形成を目指す。 最大で6階程度の集合住宅が建つ市街地	第1種中高層住居専用地域	50/150
				第2種中高層住居専用地域	60/200
②	第2種高度地区	25	多様な建物用途の立地を想定しながら、現況の街並みから突出する建築物等を予防する。 最大で7～8階程度の集合住宅や、6～7階程度の施設系建築物が建つ市街地	第1種中高層住居専用地域	40/150
				第2種中高層住居専用地域	60/200
				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
					80/300
				準工業地域	60/200
				工業地域	60/200
③	第3種高度地区	30	商業系用途地域内での施設系建築物の立地を想定し、周辺の住居系地域と調和する段階的な街並み形成を目指す。 最大で9～10階程度の集合住宅や、8階程度の施設系建築物が建つ市街地	近隣商業地域	80/300
				商業地域	80/400
④	高度地区指定なし	35	一定の自由度を持った建築を許容しながら、現況の建築状況を踏まえて周辺と調和する段階的な街並み形成を目指す。 最大で11階程度の集合住宅や、9～10階程度の施設系建築物が建つ市街地	商業地域	80/400
⑤	高度地区指定なし	25	中高層住宅が立地している状況を踏まえながら、住工農が調和する現況の街並みから突出する建築物等を予防する。 最大で7～8階程度の集合住宅や6～7階程度の施設系建築物が建つ市街地	工業地域	60/200

6 絶対高さを定める高度地区指定区域図



7 絶対高さ制限の特例等

今回導入する新たな建築物等の高さのルールでは、以下のような特例を設けることとします。

(1) 適用除外

①既存不適格建築物等^{※12}

- ・従前から建っている建築物等または、建築、修繕もしくは模様替の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除外とします。
- ・また、既存不適格建築物等を増築^{※13}する場合においても、増築する部分が新たな制限の範囲であれば、適合しなくなる部分への制限を適用除外とします。

②地区計画区域内

市全体を対象にした制限に対し、地域の特性や現状を踏まえたきめ細かい制限を、権利者の合意を得て定めた地区計画区域内で、高さの最高限度が定められている地区については、その高さを絶対高さ制限値（制限値を読替えて適用）とします。

③一団地の住宅施設内^{※14}

都市計画で建築物等の高さや、基盤施設などが定められている一団地の住宅施設については、その計画での高さを絶対高さ制限値（制限値を読替えて適用）とします。

(2) 認定による特例

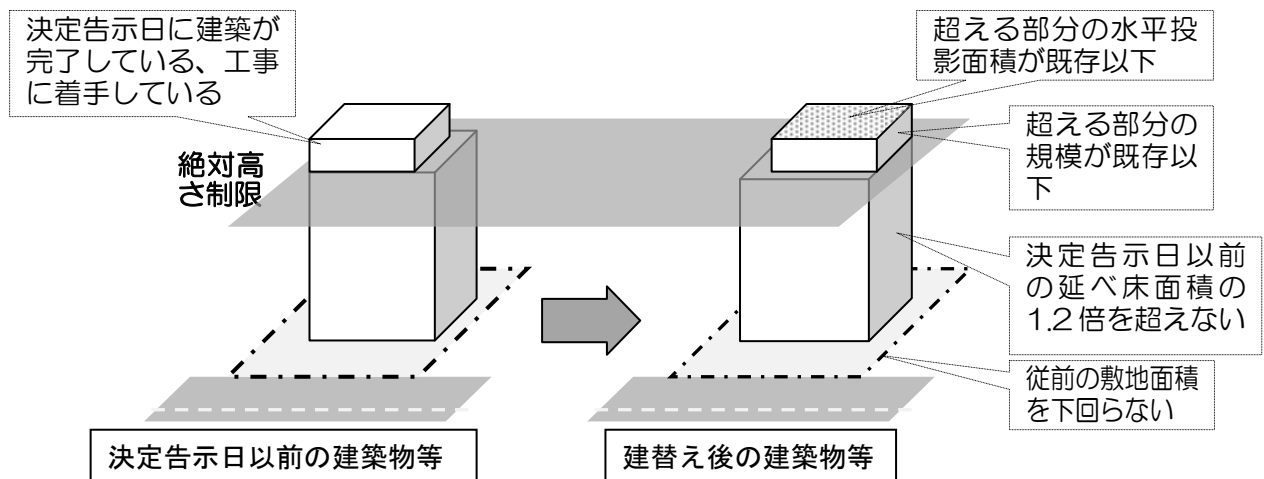
以下の①、②について、市長が認める場合は特例が適用されます。

① 既存不適格建築物等の建替え

- ・絶対高さ制限について既存不適格となる建築物等の建替えもしくは改築^{※15}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もしくは改築が行えることとします。

【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: 都市計画の決定告示日に既に建築が完了しているもしくは工事に着手している
- 2: 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）
- 3: 制限を超える部分の形状が同程度（水平投影面積の合計が既存以下）で、規模が既存以下である
- 4: 建替え後の建築物が都市計画の決定告示日以前の建築物の延べ床面積の1.2倍を超えない



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ては、絶対高さ制限値を周辺住環境への影響のない範囲で緩和し、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。

【緩和の限度】

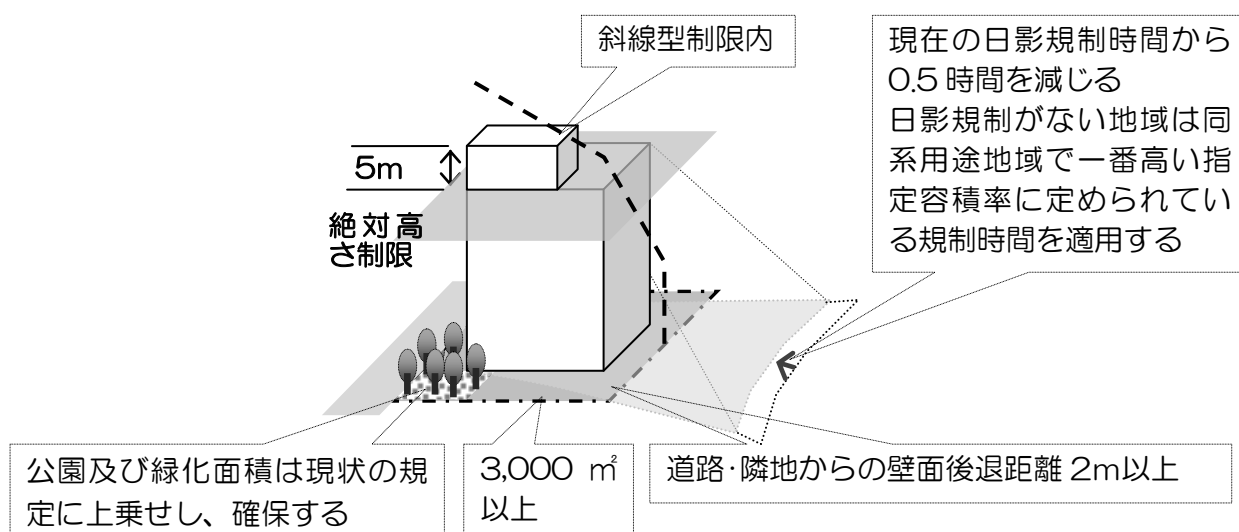
絶対高さ制限の指定目的を踏まえ、緩和による街並みへの大きな変化を生じさせない高さを限度として、1～2 階程度の緩和を想定し、各絶対高さ制限値に5mを加えた高さを限度とする

高度地区	絶対高さ制限値	緩和の限度
第1種高度地区	20m	25m
第2種高度地区	25m	30m
第3種高度地区	30m	35m
指定なし（商業地域）	35m	40m
指定なし（工業地域）	25m	30m

特例の適用は次ページの条件についてすべて満たした場合に限ります。

【特例を適用するための条件】

条 件	基 準 (案)
1: 敷地面積が 3,000 m ² 以上であること	基準: 敷地面積が 3,000 m ² 以上
2: より良い日照環境をつくる建築物であること	基準: <u>日影規制の対象となっている場合</u>、指定されている規制時間から 0.5 時間を減じて算定する 基準: <u>日影規制の対象となっていない場合</u>、同系用途地域で一番高い指定容積率に定められている規制時間を適用する 商業地域は、5 時間-3 時間 測定面 4m 工業地域は、4 時間-2.5 時間 測定面 4m
3: 道路及び隣地からの建築物等の壁面後退距離をとること	基準: 壁面後退距離 2m 以上
4: 公園を創出し、整備すること	基準: ○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 % 以上の提供公園)
5: 緑化地を創出し、整備すること	基準: ○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 (同施行規則別表第二の面積算定式の係数に 0.05 を加える) <u>上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。</u>

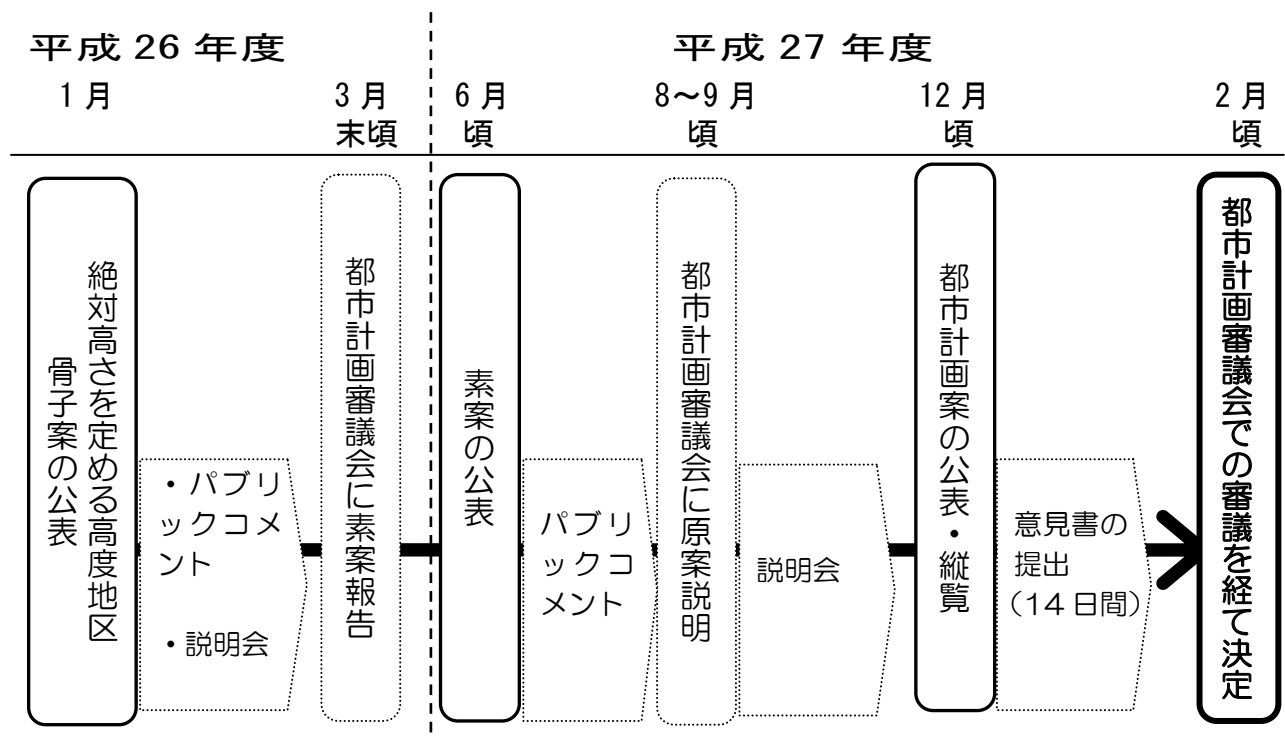


(3) 許可による特例

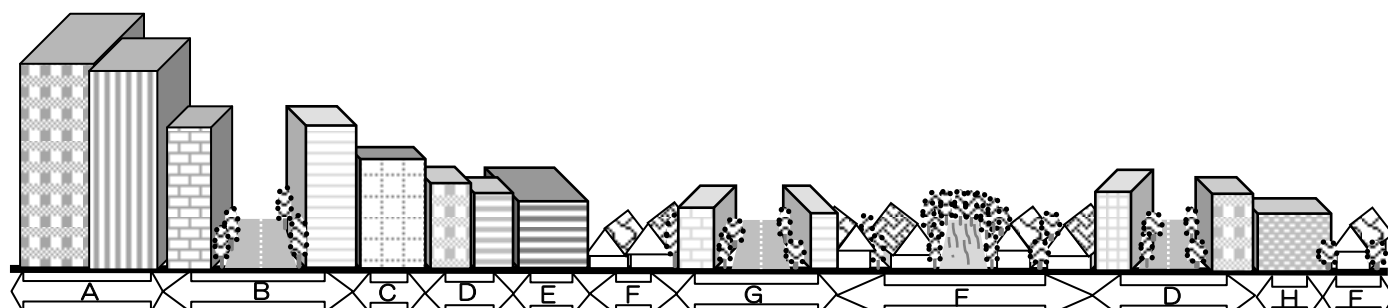
公益上やむを得ないと認められるもの、かつ周囲の状況等により環境上支障がないと認められる良好な建築計画の建築物等について、特定行政庁が許可する場合には特例が適用されます。

8 今後の予定

絶対高さを定める高度地区は、今後も市民の皆様の意見をお聞きしながら原案や案を策定し、平成 27 年度末ごろの都市計画決定・告示を目指していきます。



【 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。

【 ※4 日影規制 】

中高層の建築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。

【 ※5 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。絶対高さを定める高度地区の指定対象外区域としての「都市開発諸制度の活用を促進する区域」については、新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針（東京都策定）の中の「たちかわ新都心周辺一般拠点範囲図」の区域としています。

【 ※6 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。

【 ※7 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。

【 ※8 容積率 】

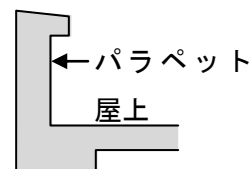
建築物の延べ面積（建築物の各階の床面積の合計）の敷地面積に対する割合のこと。

【 ※9 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。

【 ※10 パラペット 】

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。



【 ※11 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。

【 ※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。

【 ※13 増築 】

同じ敷地内の既存の建築物の延べ面積を増加させる、もしくは敷地に対して床面積を増加させる場合のこと。1の建築物の床面積を増加させる場合は、敷地に対しても、また建築物に対しても、増築となります。

【 ※14 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。

【 ※15 改築 】

建築物の全部若しくは一部を除却し、又はこれらの部分が災害等によって滅失した後引き続きこれと用途、規模、構造の著しく異ならない建築物を建てること。従前のものと著しく異なるときは、新築又は増築となり、使用材料の新旧を問いません。