

変更の経緯と変更内容の概要

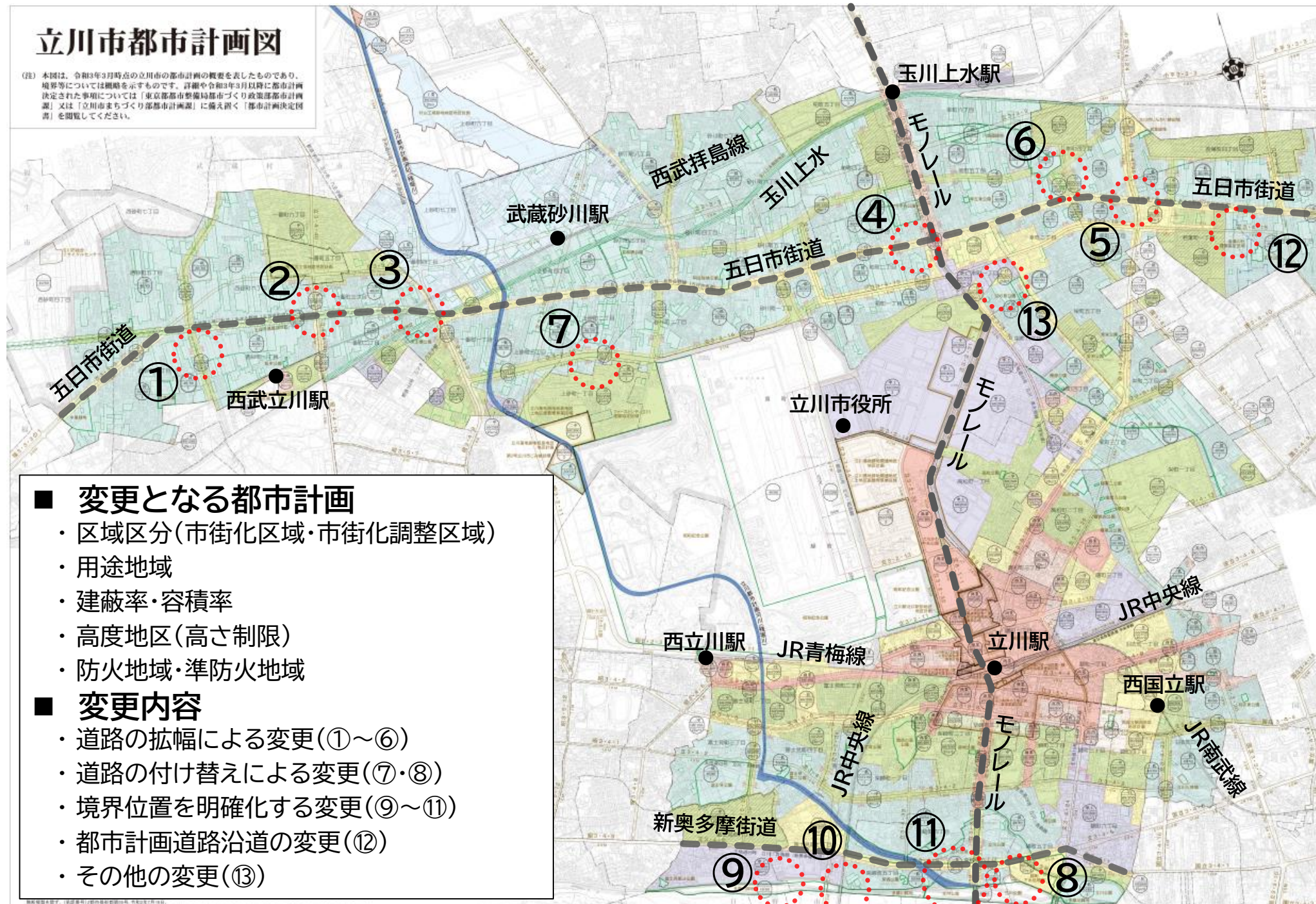
■ 変更の経緯

用途地域等は、平成16年に東京都全体で見直しを行いました。その見直しから約17年が経過し、用途地域等の境界根拠としている道路などの地形地物に拡幅・付け替えなどの変化が生じており、都市計画の決定内容との不整合が発生しています。今回、こうした不整合が発生している箇所について、用途地域等の見直しを実施することとなりました。

■ 今後のスケジュール

内 容	時 期
パブリックコメント	令和3年11月15日～令和3年12月6日
原案作成・都へ区域区分原案提出	令和4年3月
都市計画法に基づく変更手続き	令和4年度
都市計画変更・告示	令和5年度

■ 変更箇所の位置(全13箇所)



用語の解説

■ 区域区分(市街化区域・市街化調整区域)

区域区分とは、都市計画を定める区域(都市計画区域)における、「市街化区域」と「市街化調整区域」の区分のことです。「市街化区域」とは、既に市街地を形成している区域や優先的に市街化を進めるべき区域、「市街化調整区域」は市街化を抑制する区域です。

この区分により無秩序にまちが広がらないよう、一定のルールに基づいて建物の建築などを制限しています。



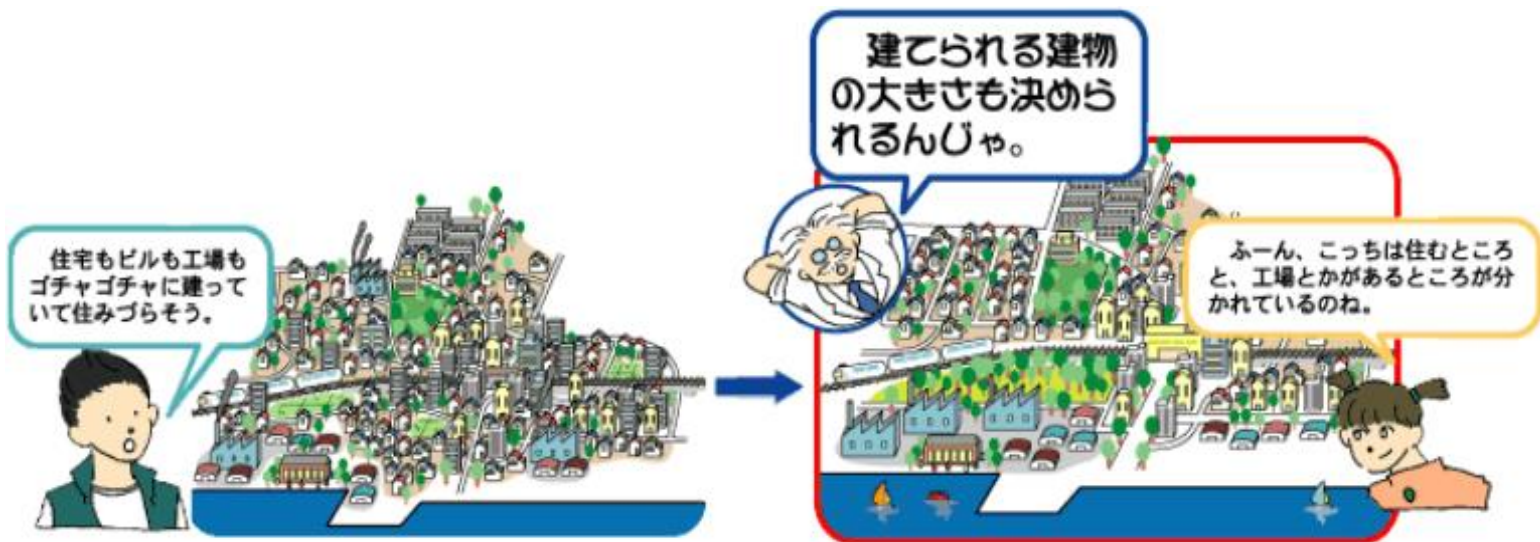
■ 用途地域

用途地域とは、建物の用途や大きさ等のルールのことです。

住居や商業施設、工場といった様々な建物が無秩序に混在して建てられると、騒音や振動、日照の阻害等により生活環境が悪化したり、災害に弱いまちになったりしてしまいます。そうしたことを防ぐため、土地利用の計画に基づいて用途地域を定め、快適で効率的な土地利用の誘導を行っています。

■ 用途地域の種類

用途地域は13種類ありますが、立川市ではそのうち以下の9種類を指定しています。



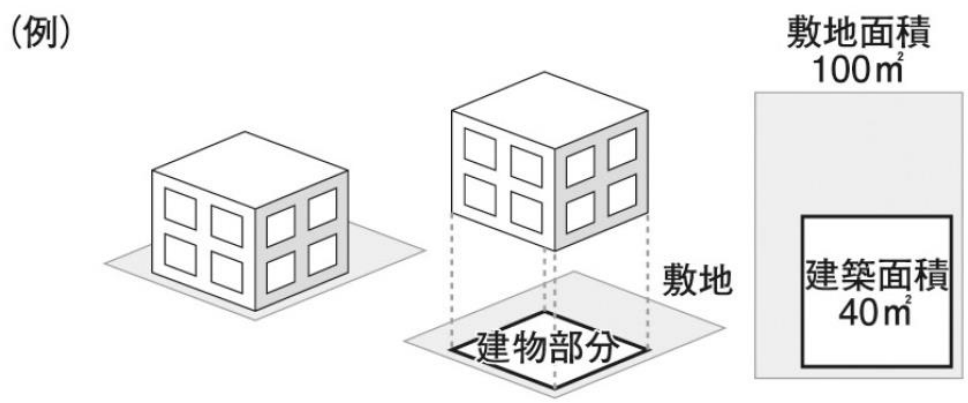
(資料:国土交通省)

用途地域の種類	指定目的と制限の内容
第一種低層住居専用地域	低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。
第一種中高層住居専用地域	中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。
第二種中高層住居専用地域	主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な利便施設が建てられます。
第一種住居地域	住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。
第二種住居地域	主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。
近隣商業地域	まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。
商業地域	銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。
準工業地域	主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。
工業地域	どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

用語の解説

■ 建蔽率

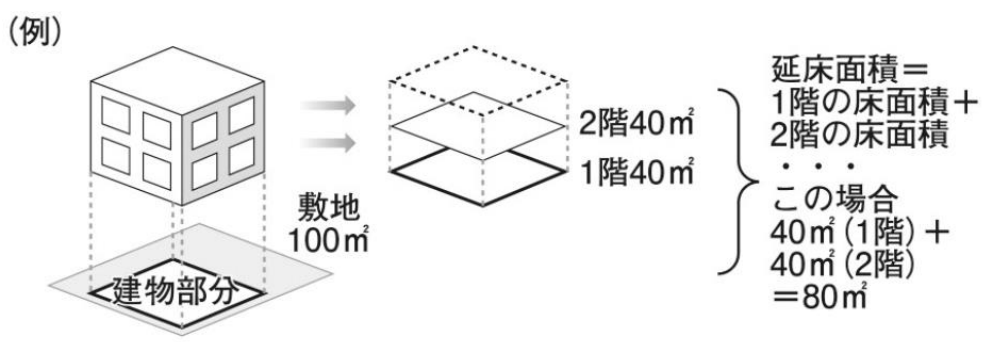
建築物の日照や通風などを確保し、市街地環境を保全するため、敷地面積に対する建築面積の割合の上限を定めています。



$$\text{建蔽率 (\%)} = \frac{40 \text{ m}^2 \text{ (建築面積)}}{100 \text{ m}^2 \text{ (敷地面積)}} \times 100 = 40 \%$$

■ 容積率

建築物と道路等の公共施設とのバランスを確保し、市街地環境を保全するため、敷地面積に対する延べ床面積の割合の上限を定めています。



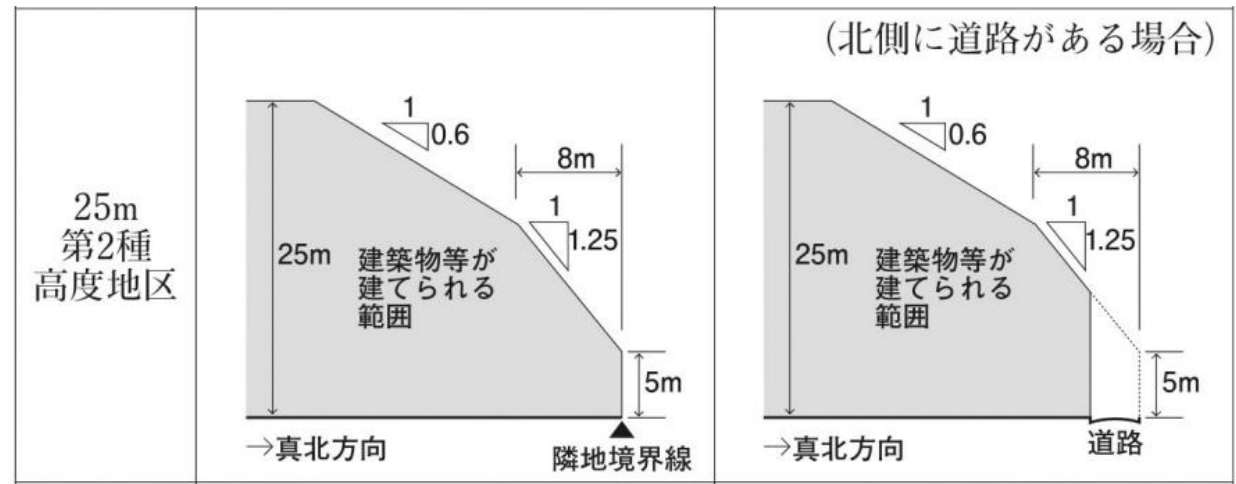
$$\text{容積率 (\%)} = \frac{80 \text{ m}^2 \text{ (建物の延床面積)}}{100 \text{ m}^2 \text{ (敷地面積)}} \times 100 = 80 \%$$

■ 高度地区（高さ制限）

良好な市街地環境の保全・形成のため、建物の各部分の高さの上限を定めるものです。

北側の敷地境界(敷地の北側が道路の場合は北側の道路境界)からの距離に応じて高さの上限を定める斜線制限型と、敷地内の高さの上限を一律に定める絶対高さ型を組み合わせ指定しています。

例：25m第2種高度地区



■ 防火地域・準防火地域

火災による危険を防ぐため、建物の規模に応じて一定の耐火性能を定める地域です。主に駅周辺や幹線道路などの沿道などに指定しています。

防火地域・準防火地域の構造規制の詳細

階数	防火地域(法第61条)			準防火地域(法第62条)		
	50m以下	100m以下	100m超	500m以下	500m超 1,500m以下	1,500m超
4階以上	耐火建築物			耐火建築物		
3階建	耐火建築物			一定の防火措置※2	耐火建築物	
2階建	準耐火建築物注)			防火構造※3 (外壁・軒裏)	準耐火建築物	
平屋建	防火構造※1 注) (外壁・軒裏)	耐火建築物		耐火建築物		

※1: 附属建築物の場合。 ※2: 火災時に倒壊しない寸法の柱・はり、防火構造(外壁・軒裏)などの防火措置が必要。 ※3: 木造建築物の場合。 (資料:国土交通省)