

立川都市計画高度地区の変更（立川市決定）

都市計画高度地区を次のように変更する。

面積欄の（ ）内は変更前を示す。

種 類	面 積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	備考	
第1種 高度地区	約 ha 899.2 (989.8)	建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5メートルを加えたもの以下とする。		
20m 第1種 高度地区	約 ha 90.6 (—)	1 建築物の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、20メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5メートルを加えたもの以下とする。		
第2種 高度地区	約 ha 175.6 (818.4)	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。		
〔 最 高 限 度 〕	25m 第2種 高度地区	約 ha 642.8 (—)	1 建築物の高さは、25メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。	
	第3種 高度地区	約 ha 18.6 (35.4)	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。	
	30m 第3種 高度地区	約 ha 16.8 (—)	1 建築物の高さは、30メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。	
	25m 高度地区	約 ha 129.5 (—)	建築物の高さは、25メートル以下とする。	
	35m 高度地区	約 ha 9.5 (—)	建築物の高さは、35メートル以下とする。	

合 計	約 ha 1,982.6 (1,843.6)		
<p>1 制限の緩和</p> <p>(1) この規定の適用による隣地との関係等による緩和に関する措置は、次に定めるところによる。ただし、イの規定については、北側の前面道路又は隣地との関係についての建築物の各部分の高さの最高限度（以下「斜線型高さ制限」という。）が定められている場合において、その高さを算定するときに限る。</p> <p>ア 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの（以下「水面等」という。）がある場合又は敷地の北側の隣地境界線に接して水面等がある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面等に接する隣地境界線は、当該水面等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす</p> <p>イ 敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）より1メートル以上低い場合においては、当該敷地の地盤面は、当該高低差から1を減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす</p> <p>(2) 一の敷地とみなすこと等による緩和の措置は、次の各号に定めるところによる。</p> <p>ア 建築物の敷地又は建築物の敷地以外の土地で二以上のものが一団地を形成している場合において、建築基準法（昭和25年法律第201号、以下「基準法」という。）第86条第1項及び第3項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により一又は二以上の構えを成す建築物の一の敷地とみなす当該一団地については、当該一団地を当該一又は二以上の構えを成す建築物の一の敷地とみなす</p> <p>イ 一定の一団の土地の区域について、基準法第86条第2項及び第4項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により、当該区域内に現に存することとなる各建築物の一の敷地とみなす当該一定の一団の土地の区域については、当該一定の一団の土地の区域をこれら建築物の一の敷地とみなす</p> <p>2 適用の除外</p> <p>(1) この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若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」という。）においては、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。</p> <p>(2) 既存不適格建築物について増築をする場合においては、当該増築をする部分以外の部分に対しては、この規定を適用しない。</p> <p>(3) 法第12条の4第1項に規定する地区計画等又は景観法（平成16年法律第110号）第61条第1項に規定する景観地区（以下「景観地区」という。）のうち建築物の高さの最高限度を定めた区域内においては、当該建築物の高さの最高限度をこの規定による建築物の高さの最高限度と読み替えて適用する。ただし、斜線型高さ制限については、地区計画等又は景観地区において道路境界線又は敷地境界線からの真北方向の距離に応じた建築物の各部分の高さの最高限度が定められている場合又は、地盤面等からの高さとの関係において、道路境界線又は敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の距離が定められている場合に限る。</p>			

3 認定による特例

(1) 既存不適格建築物等の建替え等の特例

既存不適格建築物のうち、この規定による建築物の高さの最高限度から斜線型高さ制限を除いた建築物の高さの限度（以下「絶対高さ制限」という。）を定める都市計画を告示する日において、当該建築物の高さが絶対高さ制限を超える現に存する建築物又は現に建築の工事中の建築物で（絶対高さ制限に係る規定に適合するに至った建築物を除く。）、次に定めるアからカのいずれにも適合して、建替えもしくは改築するものであると市長が認めるものは、当該建築物に係る絶対高さ制限においてその高さを算定するときに限り、この規定は適用しない。この場合において、市長は、当該建築物に係る建替えもしくは改築を認めるときは、必要に応じて建築審査会の意見を聴くものとする。

- ア 建替え後の建築物の敷地面積は、現に存する建築物の敷地面積を下回らないこと。ただし、公共施設の整備等により変更が生じた場合は、この限りでない
- イ 建替え後の建築物の高さは、現に存する建築物の高さを超えないこと
- ウ 絶対高さ制限を超える部分の水平投影面積の合計及び垂直投影面積の合計が、現に存する建築物の絶対高さ制限を超える部分の水平投影面積の合計及び垂直投影面積の合計以下であること
- エ 建替え後の建築物の延べ床面積が、絶対高さ制限を定める高度地区の都市計画の決定告示日以前の建築物の延べ床面積に 1.2 を乗じた数値を超えないこと
- オ 当該認定の申請を市が受理した日において、原則として当該既存不適格建築物が存在していること
- カ 市長が現に存する建築物等の工事の完了を、基準法第 7 条第 5 項及び第 18 条第 16 項に規定する検査済証等により確認できる、もしくは建築物等の工事に着手していると確認できること

(2) 敷地規模に応じた特例

一定の規模を有した敷地において、次のアからエのすべてを満たし、周辺環境に対し一定の配慮が図られ、市街地環境の向上に資する計画であると市長が認めるものについては、次の表に掲げる基準の範囲内で、絶対高さ制限を緩和することができる（2(3)に規定した区域内は除く。）。この場合において、市長は、当該建築物に係る絶対高さ制限の緩和を認めるときは、必要に応じて建築審査会の意見を聴くものとする。

- ア 敷地面積が 3,000 平方メートル以上であること
- イ より良い日照環境をつくる建築物であること
- ウ 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
- エ 公園や緑化地を創出し、整備すること

表（認定により緩和される建築物の絶対高さ制限の範囲）

対象敷地面積	絶対高さ制限の範囲	緩和される高さの限度
3,000 平方メートル以上	20 メートル	25 メートル
	25 メートル	30 メートル
	30 メートル	35 メートル
	35 メートル	40 メートル

4 許可による特例

次の各号の一に該当する建築物で特定行政庁（当該建築物に関する基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。以下同じ。）が許可したものについては、この規定は適用しない。この場合において、特定行政庁は、（2）又は（3）に該当するものについて許可するときは、あらかじめ、建築審査会の同意を得るものとする。

- (1) 都市計画として決定した一団地の住宅施設に係る建築物で土地利用上適当と認められるもの。
- (2) 基準法施行令（昭和25年政令第338号）第136条に定める敷地内の空地及び敷地面積の規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物で市街地の環境の整備改善に資すると認められるもの。
- (3) その他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。

「種類、位置、及び区域は、計画図表示のとおり」

理由：街並みの保全と良好な市街地環境を形成するため、土地利用上の観点から検討した結果、高度地区を変更する。

変更概要

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
立川市富士見町5丁目、柴崎町1丁目、柴崎町4丁目、曙町3丁目、羽衣町2丁目、羽衣町3丁目、砂川町1丁目、砂川町2丁目、砂川町4丁目、砂川町5丁目、泉町、栄町1丁目、栄町2丁目、栄町3丁目、栄町5丁目、若葉町3丁目、若葉町4丁目、幸町2丁目、幸町3丁目、幸町4丁目、幸町5丁目、柏町4丁目、上砂町1丁目、上砂町2丁目、上砂町3丁目、一番町1丁目、一番町2丁目、一番町3丁目、西砂町1丁目、西砂町2丁目、西砂町3丁目、西砂町4丁目、西砂町5丁目、西砂町6丁目各地内	第1種 高度地区	20m 第1種 高度地区	約 90.6 ha	絶対高さ制限の追加
立川市富士見町1丁目、富士見町2丁目、富士見町3丁目、富士見町4丁目、富士見町5丁目、富士見町6丁目、富士見町7丁目、柴崎町1丁目、柴崎町2丁目、柴崎町3丁目、柴崎町4丁目、柴崎町5丁目、柴崎町6丁目、錦町1丁目、錦町2丁目、錦町3丁目、錦町4丁目、錦町5丁目、錦町6丁目、曙町2丁目、曙町3丁目、高松町1丁目、高松町2丁目、高松町3丁目、羽衣町1丁目、羽衣町2丁目、羽衣町3丁目、砂川町1丁目、砂川町2丁目、砂川町3丁目、砂川町4丁目、砂川町5丁目、砂川町6丁目、砂川町7丁目、砂川町8丁目、泉町、緑町、栄町2丁目、栄町3丁目、栄町4丁目、栄町5丁目、栄町6丁目、若葉町1丁目、若葉町2丁目、若葉町3丁目、若葉町4丁目、幸町1丁目、幸町2丁目、幸町3丁目、幸町4丁目、幸町5丁目、幸町6丁目、柏町1丁目、柏町2丁目、柏町3丁目、柏町4丁目、柏町5丁目、上砂町1丁目、上砂町2丁目、上砂町3丁目、上砂町4丁目、上砂町6丁目、一番町1丁目、一番町2丁目、一番町3丁目、一番町4丁目、一番町5丁目、一番町6丁目、西砂町1丁目、西砂町2丁目、西砂町5丁目、西砂町6丁目各地内	第2種 高度地区	25m 第2種 高度地区	約 642.8 ha	絶対高さ制限の追加
立川市富士見町1丁目、柴崎町2丁目、柴崎町4丁目、錦町1丁目、錦町2丁目、錦町5丁目、曙町3丁目、高松町2丁目、高松町3丁目、羽衣町1丁目、羽衣町2丁目各地内	第3種 高度地区	30m 第3種 高度地区	約 16.8 ha	絶対高さ制限の追加
立川市砂川町3丁目、砂川町8丁目、上砂町4丁目、上砂町5丁目、上砂町6丁目、上砂町7丁目、一番町2丁目、一番町4丁目、一番町5丁目、一番町6丁目各地内	—	25m 高度地区	約 129.5 ha	絶対高さ制限の追加
立川市曙町3丁目、高松町2丁目、高松町3丁目、栄町3丁目各地内	—	35m 高度地区	約 9.5 ha	絶対高さ制限の追加

立川都市計画高度地区の変更（立川市決定）

新旧対照表

(新)

(旧)

種類	面積	建築物の高さの最高限度又は最低限度	種類	面積	建築物の高さの最高限度又は最低限度
第1種高度地区	約 899.2 ha	建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5メートルを加えたもの以下とする。	第1種高度地区	約 989.8 ha	建築物の各部分の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5メートルを加えたもの以下とする。
20m第1種高度地区	約 90.6 ha	1 建築物の高さ（地盤面からの高さによる。以下同じ。）は、20メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離の0.6倍に5メートルを加えたもの以下とする。			
第2種高度地区	約 175.6 ha	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。	第2種高度地区	約 818.4 ha	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。
25m第2種高度地区	約 642.8 ha	1 建築物の高さは、25メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に5メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に15メートルを加えたもの以下とする。			
第3種高度地区	約 18.6 ha	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。	第3種高度地区	約 35.4 ha	建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。
30m第3種高度地区	約 16.8 ha	1 建築物の高さは、30メートル以下とする。 2 建築物の各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線、又は隣地境界線までの真北方向の水平距離が8メートル以内の範囲にあっては、当該水平距離の1.25倍に10メートルを加えたもの以下とし、当該真北方向の水平距離が8メートルを超える範囲にあっては、当該水平距離から8メートルを減じたものの0.6倍に20メートルを加えたもの以下とする。			
25m高度地区	約 129.5 ha	建築物の高さは、25メートル以下とする。			
35m高度地区	約 9.5 ha	建築物の高さは、35メートル以下とする。			
合計	約 1,982.6 ha		合計	約 1,843.6 ha	

〔最高限度〕

(新)

1 制限の緩和

(1) この規定の適用による隣地との関係等による緩和に関する措置は、次に定めるところによる。ただし、この規定については、北側の前面道路又は隣地との関係についての建築物の各部分の高さの最高限度（以下「斜線型高さ制限」という。）が定められている場合において、その高さを算定するときに限る。

ア 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの（以下「水面等」という。）がある場合又は敷地の北側の隣地境界線に接して水面等がある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面等に接する隣地境界線は、当該水面等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす

イ 敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）より1メートル以上低い場合においては、当該敷地の地盤面は、当該高低差から1を減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす

(2) 一の敷地とみなすこと等による緩和の措置は、次の各号に定めるところによる。

ア 建築物の敷地又は建築物の敷地以外の土地で二以上のものが一団地を形成している場合において、建築基準法（昭和25年法律第201号、以下「基準法」という。）第86条第1項及び第3項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により一又は二以上の構えを成す建築物の一の敷地とみなす当該一団地については、当該一団地を当該一又は二以上の構えを成す建築物の一の敷地とみなす

イ 一定の一団の土地の区域について、基準法第86条第2項及び第4項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により、当該区域内に現に存することとなる各建築物の一の敷地とみなす当該一定の一団の土地の区域については、当該一定の一団の土地の区域をこれら建築物の一の敷地とみなす

2 適用の除外

(1) この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若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」という。）においては、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。

(2) 既存不適格建築物について増築をする場合においては、当該増築をする部分以外の部分に対しては、この規定を適用しない。

(3) 法第12条の4第1項に規定する地区計画等又は景観法（平成16年法律第110号）第61条第1項に規定する景観地区（以下「景観地区」という。）のうち建築物の高さの最高限度を定めた区域内においては、当該建築物の高さの最高限度をこの規定による建築物の高さの最高限度と読み替えて適用する。ただし、斜線型高さ制限については、地区計画等又は景観地区において道路境界線又は敷地境界線からの真北方向の距離に応じた建築物の各部分の高さの最高限度が定められている場合又は、地盤面等からの高さとの関係において、道路境界線又は敷地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面の距離が定められている場合に限る。

3 認定による特例

(1) 既存不適格建築物等の建替え等の特例

既存不適格建築物のうち、この規定による建築物の高さの最高限度から斜線型高さ制限を除いた建築物の高さの限度（以下「絶対高さ制限」という。）を定める都市計画を告示する日において、当該建築物の高さが絶対高さ制限を超える現に存する建築物又は現に建築の工事中の建築物で（絶対高さ制限に係る規定に適合するに至った建築物を除く。）、次に定めるアからカのいずれにも適合して、建替えもしくは改築するものであると市長が認めるものは、当該建築物に係る絶対高さ制限においてその高さを算定するときに限り、この規定は適用しない。この場合において、市長は、当該建築物に係る建替えもしくは改築を認めるときは、必要に応じて建築審査会の意見を聴くものとする。

(旧)

1 制限の緩和

この規定の適用の緩和に関する措置は、次の各号に定めるところによる。

(1) 北側の前面道路の反対側に水面、線路敷その他これらに類するもの（以下「水面等」という。）がある場合又は敷地の北側の隣地境界線に接して水面等がある場合においては、当該前面道路の反対側の境界線又は当該水面等に接する隣地境界線は、当該水面等の幅の2分の1だけ外側にあるものとみなす

(2) 敷地の地盤面が北側の隣地（北側に前面道路がある場合においては、当該前面道路の反対側の隣接地をいう。以下同じ。）の地盤面（隣地に建築物がない場合においては、当該隣地の平均地表面をいう。以下同じ。）より1メートル以上低い場合においては、当該敷地の地盤面は、当該高低差から1を減じたものの2分の1だけ高い位置にあるものとみなす

2 一の敷地とみなすこと等による緩和の措置は、次の各号に定めるところによる。

(1) 建築物の敷地又は建築物の敷地以外の土地で二以上のものが一団地を形成している場合において、建築基準法（昭和25年法律第201号、以下「基準法」という。）第86条第1項及び第3項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により一又は二以上の構えを成す建築物の一の敷地とみなす当該一団地については、当該一団地を当該一又は二以上の構えを成す建築物の一の敷地とみなす。

(2) 一定の一団の土地の区域について、基準法第86条第2項及び第4項（同法第86条の2第8項においてこれらの規定を準用する場合を含む。）の規定により、当該区域内に現に存することとなる各建築物の一の敷地とみなす当該一定の一団の土地の区域については、当該一定の一団の土地の区域をこれら建築物の一の敷地とみなす。

3 既存不適格建築物等に対する適用の除外

この規定の適用の際、現に存する建築物又は現に建築、修繕若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においては、当該建築物の部分に対しては、当該規定は適用しない。

(新)

(旧)

ア 建替え後の建築物の敷地面積は、現に存する建築物の敷地面積を下回らないこと。ただし、公共施設の整備等により変更が生じた場合は、この限りでない

イ 建替え後の建築物の高さは、現に存する建築物の高さを超えないこと

ウ 絶対高さ制限を超える部分の水平投影面積の合計及び垂直投影面積の合計が、現に存する建築物の絶対高さ制限を超える部分の水平投影面積の合計及び垂直投影面積の合計以下であること

エ 建替え後の建築物の延べ床面積が、絶対高さ制限を定める高度地区の都市計画の決定告示日以前の建築物の延べ床面積に1.2を乗じた数値を超えないこと

オ 当該認定の申請を市が受理した日において、原則として当該既存不適格建築物が存在していること

カ 市長が現に存する建築物等の工事の完了を、基準法第7条第5項及び第18条第16項に規定する検査済証等により確認できる、もしくは建築物等の工事に着手していると確認できること

(2) 敷地規模に応じた特例

一定の規模を有した敷地において、次のアからエのすべてを満たし、周辺環境に対し一定の配慮が図られ、市街地環境の向上に資する計画であると市長が認めるものについては、次の表に掲げる基準の範囲内で、絶対高さ制限を緩和することができる(2(3)に規定した区域内は除く。)。この場合において、市長は、当該建築物に係る絶対高さ制限の緩和を認めるときは、必要に応じて建築審査会の意見を聴くものとする。

ア 敷地面積が3,000平方メートル以上であること

イ より良い日照環境をつくる建築物であること

ウ 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

エ 公園や緑化地を創出し、整備すること

表(認定により緩和される建築物の絶対高さ制限の範囲)

対象敷地面積	絶対高さ制限の範囲	緩和される高さの限度
3,000平方メートル以上	20メートル	25メートル
	25メートル	30メートル
	30メートル	35メートル
	35メートル	40メートル

4 許可による特例

次の各号の一に該当する建築物で特定行政庁(当該建築物に関する基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。以下同じ。)が許可したものについては、この規定は適用しない。この場合において、特定行政庁は、(2)又は(3)に該当するものについて許可するときは、あらかじめ、建築審査会の同意を得るものとする。

- (1) 都市計画として決定した一団地の住宅施設に係る建築物で土地利用上適当と認められるもの。
- (2) 基準法施行令(昭和25年政令第338号)第136条に定める敷地内の空地及び敷地面積の規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物で市街地の環境の整備改善に資すると認められるもの。
- (3) その他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。

4 許可による特例

次の各号の一に該当する建築物で特定行政庁(当該建築物に関する建築基準法上の事務について権限を有する特定行政庁をいう。以下同じ。)が許可したものについては、この規定は適用しない。この場合において、特定行政庁は、第2号又は第3号に該当するものについて許可するときは、あらかじめ建築審査会の同意を得るものとする。

- (1) 都市計画として決定した一団地の住宅施設に係る建築物で土地利用上適当と認められるもの
- (2) 建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第136条に定める敷地内空地及び敷地規模を有する敷地に総合的な設計に基づいて建築される建築物で市街地の環境の整備改善に資すると認められるもの
- (3) その他公益上やむを得ないと認め、又は周囲の状況等により環境上支障がないと認められる建築物

都市計画の案の理由書

1 種類・名称

立川都市計画高度地区

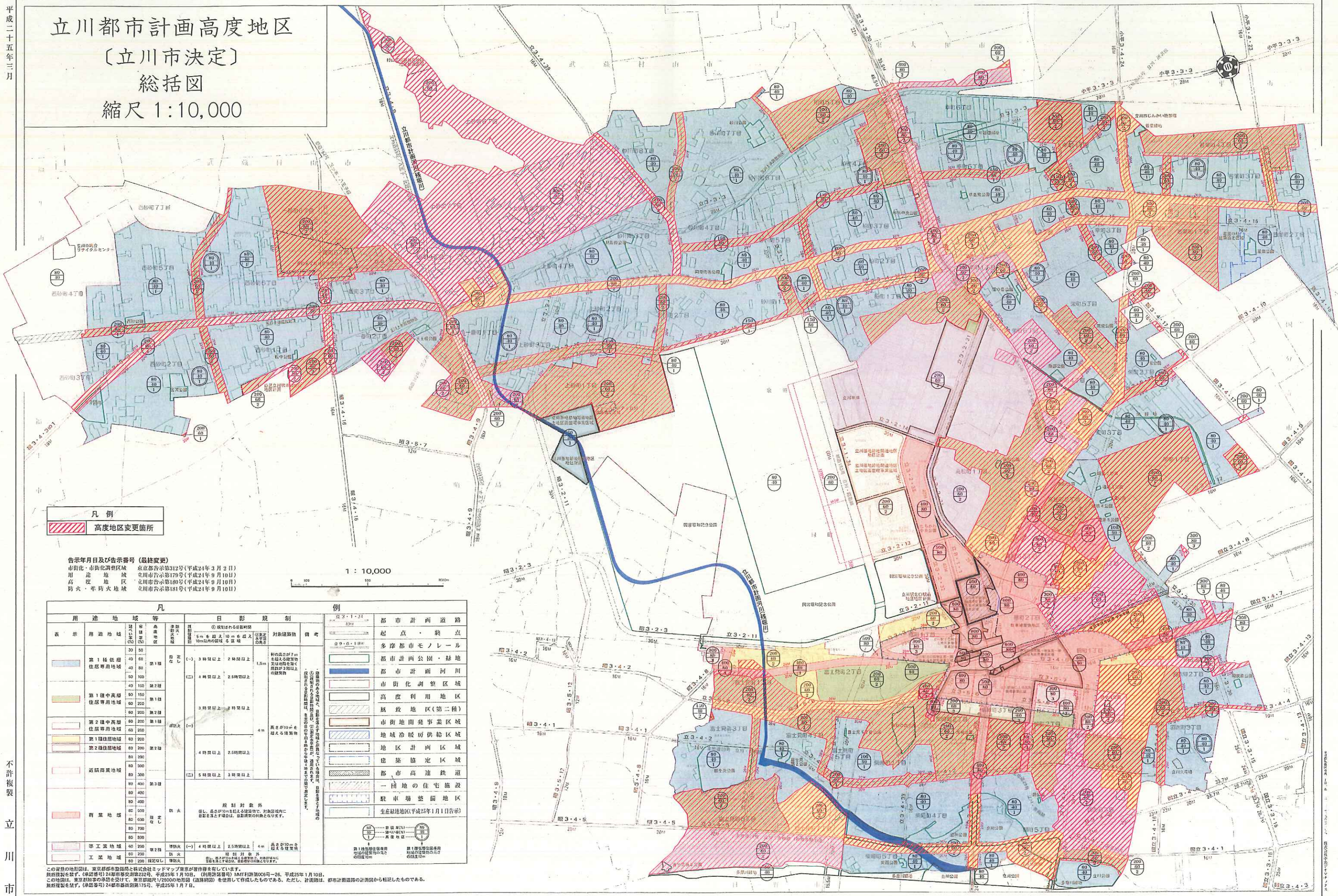
2 理由

立川市は、「立川市都市計画マスタープラン（平成13年3月策定・平成23年3月改定）」において、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、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こととしている。

現在定められている、北側隣地への日照等を考慮した「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にある。

こうしたことから、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、斜線型高さ制限に加え絶対高さ制限を導入することとし、面積約 889.2 ヘクタールの区域について、高度地区を変更するものである。

立川都市計画高度地区 〔立川市決定〕 総括図 縮尺 1:10,000



凡例
高度地区変更箇所

告示年月日及び告示番号 (最終変更)
市街化・市街化調整区域 東京都告示第312号(平成24年3月2日)
用途地域 立川市告示第179号(平成24年9月10日)
高度地区 立川市告示第180号(平成24年9月10日)
防火・準防火地域 立川市告示第181号(平成24年9月10日)

1 : 10,000

用途地域		凡例		日影規制		例	
第一種低層住居専用地域	容積率 30% 高さ制限 10m	用途地帯	用途地帯	①規制対象日影時間 5mを超え10mを超え10m以内の区域	対象建築物	②規制対象日影時間 5mを超え10mを超え10m以内の区域	備考
第一種中高層住居専用地域	容積率 40% 高さ制限 20m	用途地帯	用途地帯	③規制対象日影時間 4mを超え8mを超え8m以内の区域	対象建築物	④規制対象日影時間 4mを超え8mを超え8m以内の区域	備考
第二種中高層住居専用地域	容積率 60% 高さ制限 20m	用途地帯	用途地帯	⑤規制対象日影時間 4mを超え8mを超え8m以内の区域	対象建築物	⑥規制対象日影時間 4mを超え8mを超え8m以内の区域	備考
第一種住居地域	容積率 80% 高さ制限 20m	用途地帯	用途地帯	⑦規制対象日影時間 4mを超え8mを超え8m以内の区域	対象建築物	⑧規制対象日影時間 4mを超え8mを超え8m以内の区域	備考
第二種住居地域	容積率 80% 高さ制限 20m	用途地帯	用途地帯	⑨規制対象日影時間 4mを超え8mを超え8m以内の区域	対象建築物	⑩規制対象日影時間 4mを超え8mを超え8m以内の区域	備考
近隣商業地域	容積率 80% 高さ制限 20m	用途地帯	用途地帯	⑪規制対象日影時間 4mを超え8mを超え8m以内の区域	対象建築物	⑫規制対象日影時間 4mを超え8mを超え8m以内の区域	備考
商業地域	容積率 80% 高さ制限 20m	用途地帯	用途地帯	⑬規制対象日影時間 4mを超え8mを超え8m以内の区域	対象建築物	⑭規制対象日影時間 4mを超え8mを超え8m以内の区域	備考
準工業地域	容積率 60% 高さ制限 20m	用途地帯	用途地帯	⑮規制対象日影時間 4mを超え8mを超え8m以内の区域	対象建築物	⑯規制対象日影時間 4mを超え8mを超え8m以内の区域	備考
工業地域	容積率 60% 高さ制限 20m	用途地帯	用途地帯	⑰規制対象日影時間 4mを超え8mを超え8m以内の区域	対象建築物	⑱規制対象日影時間 4mを超え8mを超え8m以内の区域	備考

この資料の地形図は、東京都都市計画局と株式会社ミッドマップ東京が製作・提供しております。
縮尺1:10,000。告示年月日及び告示番号(最終変更) 東京都告示第312号(平成24年3月2日)、
用途地域 立川市告示第179号(平成24年9月10日)、
高度地区 立川市告示第180号(平成24年9月10日)、
防火・準防火地域 立川市告示第181号(平成24年9月10日)。
この地図は、東京都の承認を受けて、東京都地籍図(縮尺1:2500)の地形図(縮尺1:10,000)を使用して作成したものである。ただし、計画線は、都市計画道路の計画線から転記したものである。
無断複製を禁ず。(承認番号)24都計基街第175号、平成25年1月7日。

立川都市計画高度地区

計画図 1

[立川市決定]

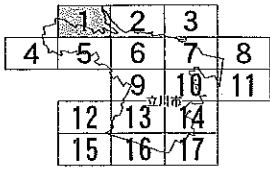
(参考) 立川都市計画防火地域及び準防火地域

計画図 1

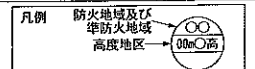
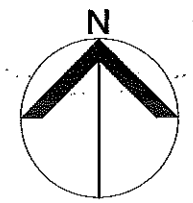
[立川市決定]



この地図は東京都庁第1/2,500地形図(平成23年度版)を使用したものである。UW 特許第2306号-S1、27都庁基交第23号・M1 特許第2340号-S1)・新築建築を禁ずる。
ただし、計測部は都市計画道路の計画図から転記したものである。詳細規制を禁ずる。
(承認番号) 27都庁基交第12号、平成27年5月1日

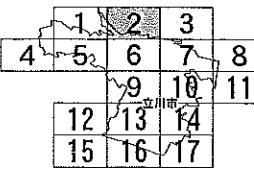


番号	変更前	変更後							
①	第1種高度地区	20m第1種高度地区							
②	第2種高度地区	25m第2種高度地区							
③	第3種高度地区	30m第3種高度地区							
④	無指定	25m							
⑤	無指定	35m							

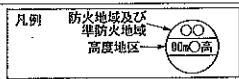
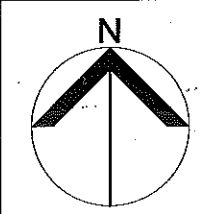




この図は東京都幅尺1/2,500地形図(平成23年度版)を使用したものである。国府 特許第23066号-S1、27都市高文利第15号・第27号(特許第23066号-S1)、国府特許を参照する。
ただし、本図は都市計画図の計画図から転記したものである。国府特許を参照する。
(図説番号) 27都市高文利第15号、平成27年3月1日



番号	変更前	変更後					
①	第1種高度地区	20m第1種高度地区					
②	第2種高度地区	25m第2種高度地区					
③	第3種高度地区	30m第3種高度地区					
④	無指定	25m					
⑤	無指定	35m					



立川都市計画高度地区

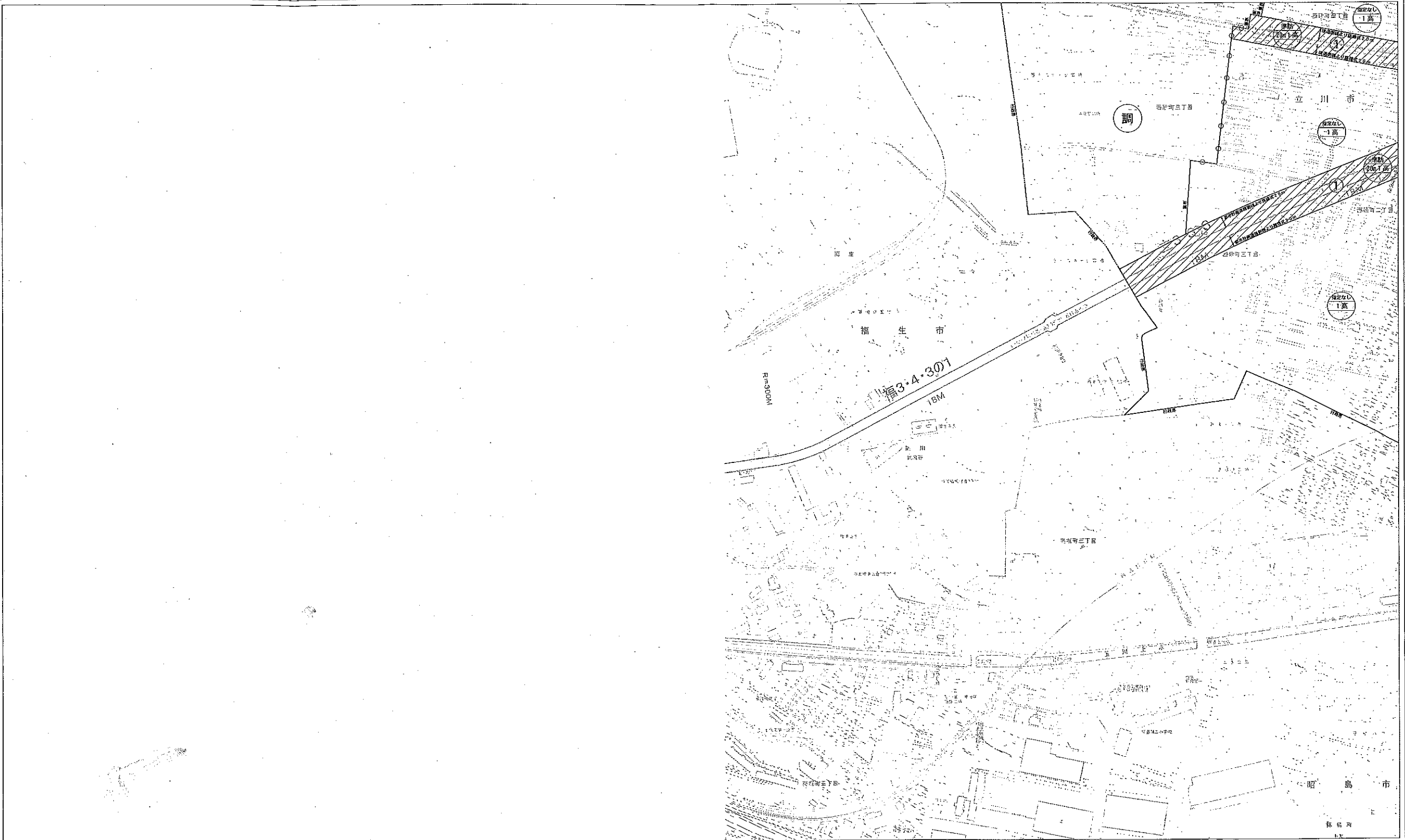
(参考) 立川都市計画防火地域及び準防火地域

計画図 4

計画図 4

[立川市決定]

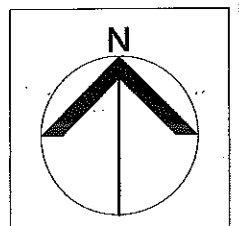
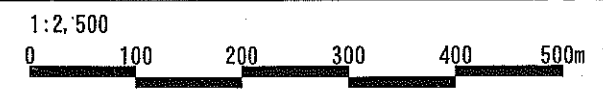
[立川市決定]



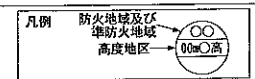
この地図は東京府尺1/2,500地形図(平成23年度版)を使用したものである(国土地院第22604号-51、27新図紙交測第29号-14M、計測第13699号-51)。無断複製を禁ずる。
ただし、計測図は都市計画道路の計画図から転記したものである。無断複製を禁ずる。
(承認番号) 27都市基図第12号、平成27年5月1日



番号	変更前	変更後							
①	第1種高度地区	20m第1種高度地区							
②	第2種高度地区	25m第2種高度地区							
③	第3種高度地区	30m第3種高度地区							
④	無指定	25m							
⑤	無指定	35m							



立川都市計画高度地区 計画図
立川市 17面中4番



立川都市計画高度地区

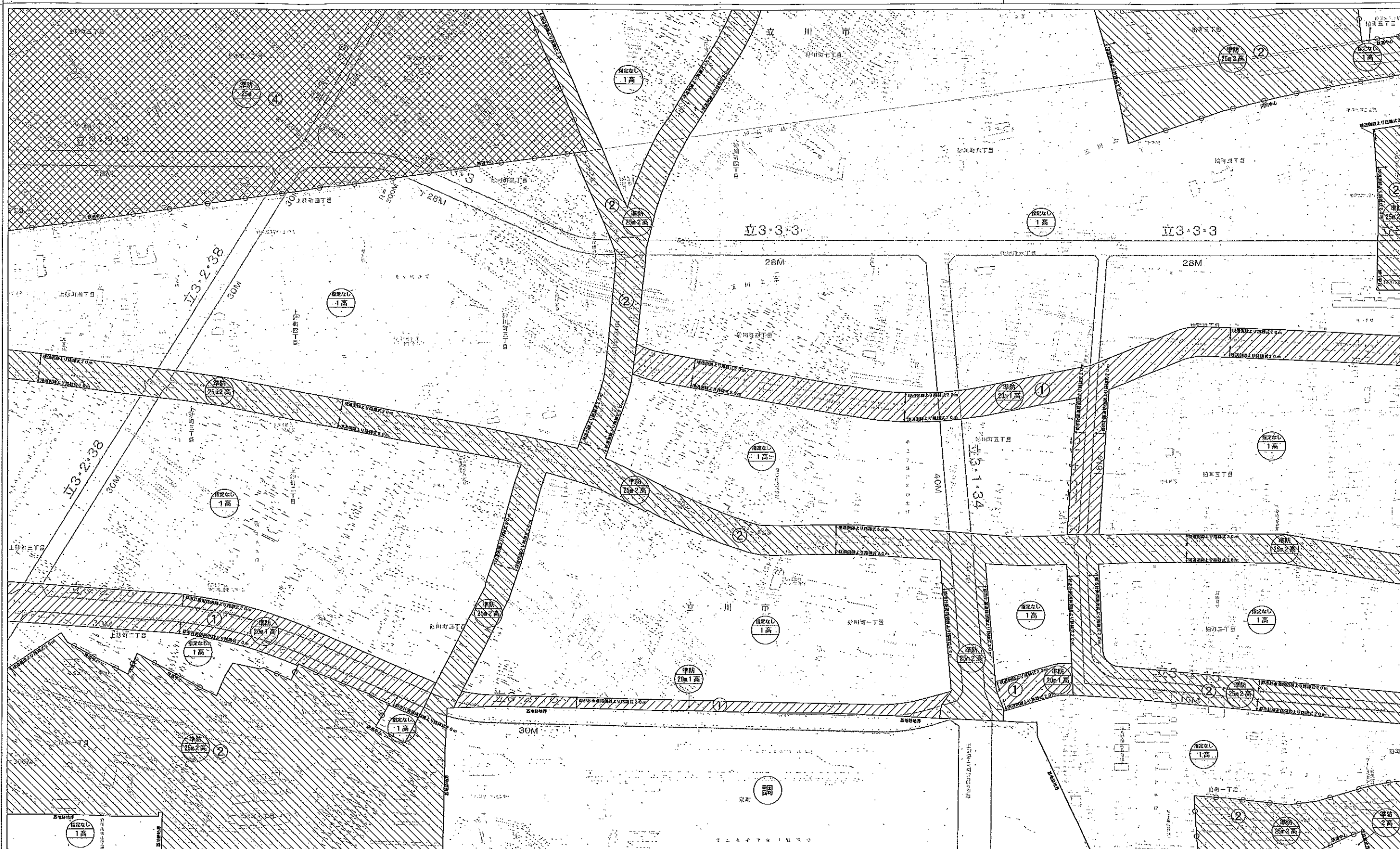
(参考) 立川都市計画防火地域及び準防火地域

計画図6

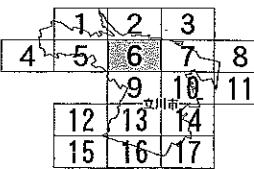
計画図6

[立川市決定]

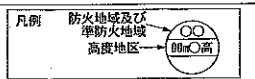
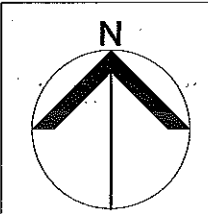
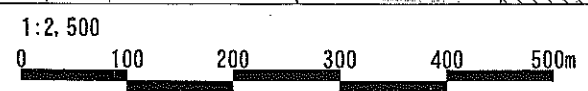
[立川市決定]



この地図は東京都府民1/2,500地形図(平成23年度版)を使用したものである。国府 412号第23006号-S1、27都市高度地区23号・国府 412号第23009号-S12、無指定を統括する。
ただし、詳細は都市計画部建設課の計画図から確認したものである。加高規制を統括する。
(添付番号) 27都市高度地区12号、平成27年5月1日



番号	変更前	変更後							
①	第1種高度地区	20m第1種高度地区							
②	第2種高度地区	25m第2種高度地区							
③	第3種高度地区	30m第3種高度地区							
④	無指定	25m							
⑤	無指定	35m							



立川都市計画高度地区

計画図 7

[立川市決定]

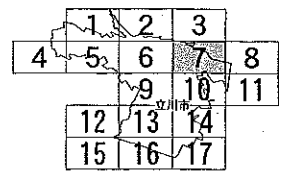
(参考) 立川都市計画防火地域及び準防火地域

計画図 7

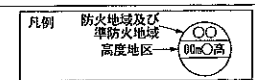
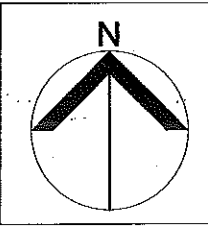
[立川市決定]



この地図は東京府告示第172号(平成23年度版)に基づき作成されたものであり、(国) 国土院第2306号-51、27号(東京都告示第2306号-51)、(都) 東京都告示第2306号-51、(区) 練馬区告示第2306号-51に基づき作成されたものであり、(市) 立川市告示第2306号-51に基づき作成されたものである。計画図は都市計画課の計画課から転記したものである。印刷製図を基とする。(東京都告示) 27号(東京都告示第23号、平成27年5月1日)

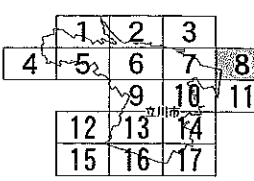


番号	変更前	変更後
①	第1種高度地区	20m第1種高度地区
②	第2種高度地区	25m第2種高度地区
③	第3種高度地区	30m第3種高度地区
④	無指定	25m
⑤	無指定	35m

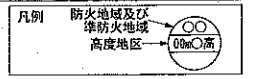
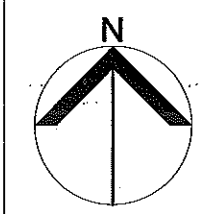




この地区は東京都第17号地形図(平成23年度版)を使用したものである。GDI 利用第23000号-51、27都市高度地区29号・M1 利用第22006号-510、消防規制を禁ずる。
ただし、針路線は都市計画道路の計画図から転記したものである。無誤複製を禁ずる。
(参照番号) 27都市高度地区12号、平成27年5月1日



番号	変更前	変更後							
①	第1種高度地区	20m第1種高度地区							
②	第2種高度地区	25m第2種高度地区							
③	第3種高度地区	30m第3種高度地区							
④	無指定	25m							
⑤	無指定	35m							



立川都市計画高度地区

計画図 9

[立川市決定]

(参考) 立川都市計画防火地域及び準防火地域

計画図 9

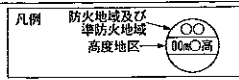
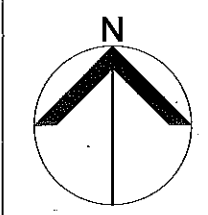
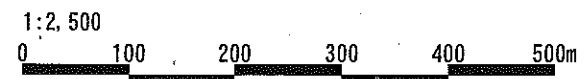
[立川市決定]



この地図は東京府第17号(平成22年度)を適用したものである(国土地院第2306号-51、訂正第2306号-51、国土地院第2306号-51)。無期変更を許す。
 ただし、計画は都市計画道路の計画線から起算したものである。無期変更を許す。
 (承認番号) 27都市基盤部第12号、平成27年5月1日

1	2	3
4	5	6
7	8	9
10	11	12
13	14	15
16	17	

番号	変更前	変更後							
①	第1種高度地区	20m第1種高度地区							
②	第2種高度地区	25m第2種高度地区							
③	第3種高度地区	30m第3種高度地区							
④	無指定	25m							
⑤	無指定	35m							



立川都市計画高度地区

計画図 10

[立川市決定]

(参考) 立川都市計画防火地域及び準防火地域

計画図 10

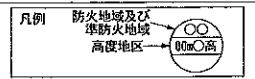
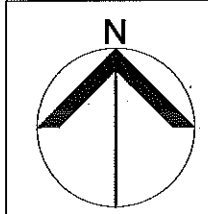
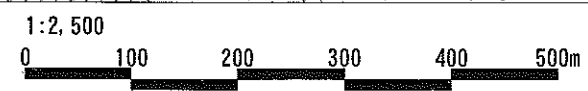
[立川市決定]



この地図は東京都建設局(平成23年度版)を使用したものである(国土地院第21004号-51、27都府県告示第29号・国土院第21004号-51)。印刷複製を禁ずる。
ただし、特許権は都市計画図の計画図から転記したものである。印刷複製を禁ずる。
(条例番号) 27都府県告示第12号、平成27年5月1日

1	2	3
4	5	6
7	8	9
10	11	12
13	14	15
16	17	

番号	変更前	変更後				
①	第1種高度地区	20m第1種高度地区				
②	第2種高度地区	25m第2種高度地区				
③	第3種高度地区	30m第3種高度地区				
④	無指定	25m				
⑤	無指定	35m				



立川都市計画高度地区

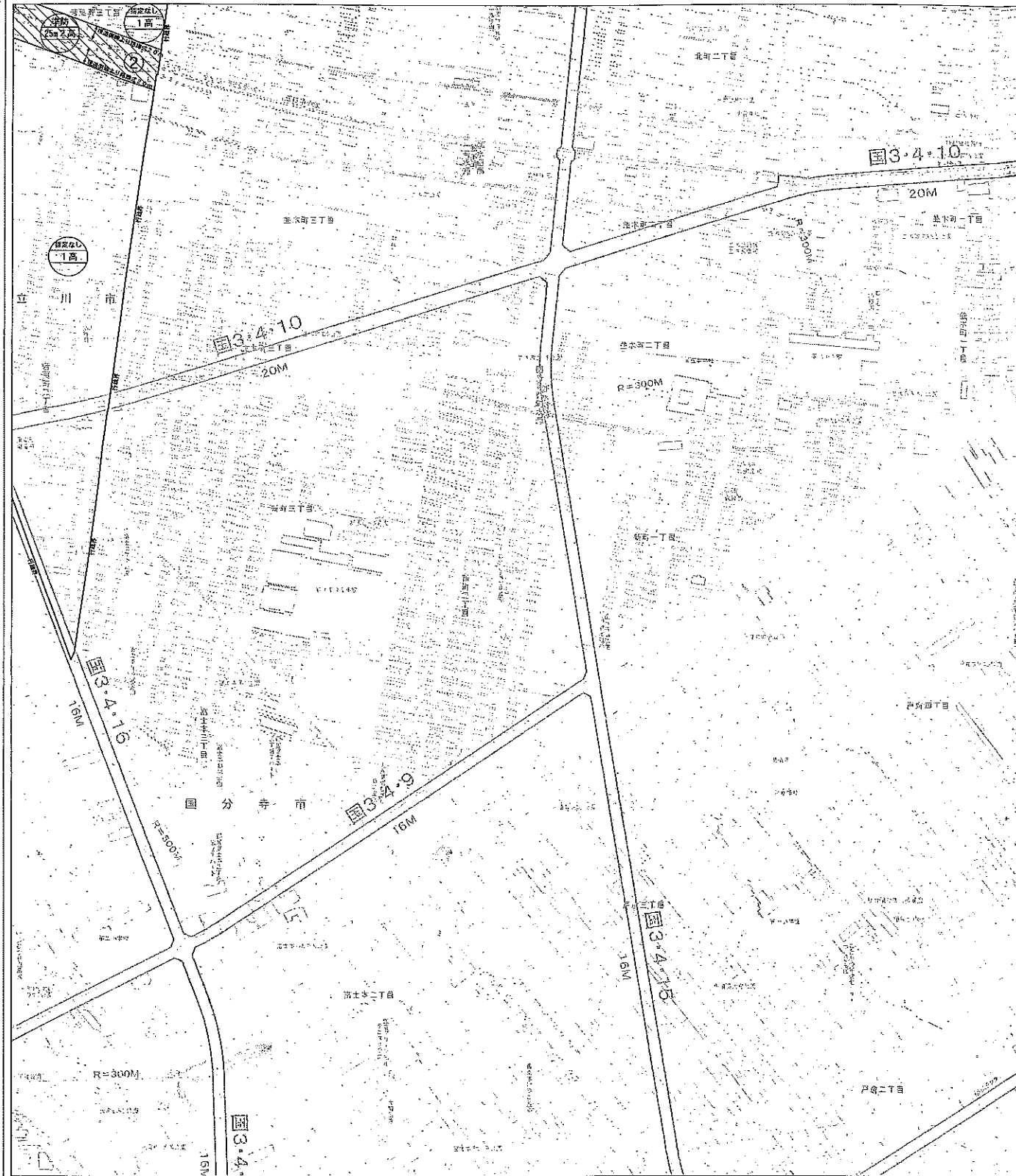
計画図 1 1

[立川市決定]

(参考) 立川都市計画防火地域及び準防火地域

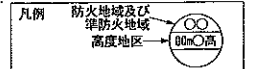
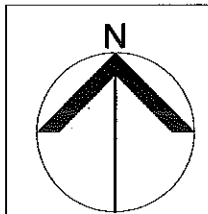
計画図 1 1

[立川市決定]



この地図は東京都府庁(1/2,500)地図(平成23年度版)を使用したものである(国測院第23000号-S1、訂正第23000号-S1、訂正第23000号-S1)。印刷製図を基とする。ただし、詳細は都市計画図の計測図から転記したものである。印刷製図を基とする。
 (※図号) 訂正第23000号、平成27年5月1日

番号	変更前	変更後						
①	第1種高度地区	20m第1種高度地区						
②	第2種高度地区	25m第2種高度地区						
③	第3種高度地区	30m第3種高度地区						
④	無指定	25m						
⑤	無指定	35m						



立川都市計画高度地区

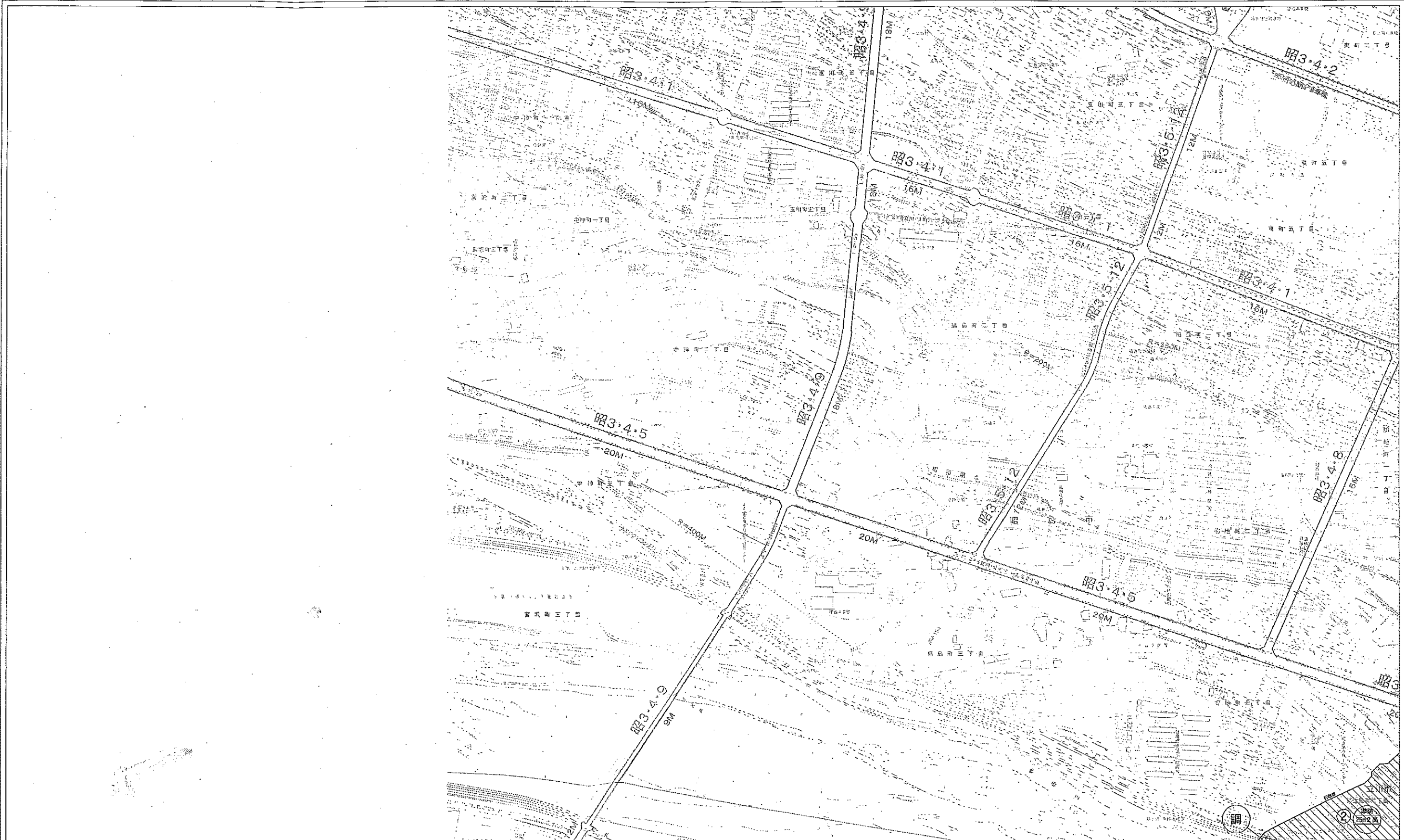
(参考) 立川都市計画防火地域及び準防火地域

計画図 1 2

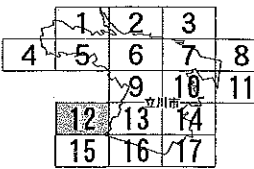
計画図 1 2

[立川市決定]

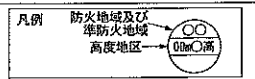
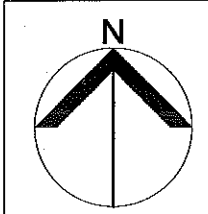
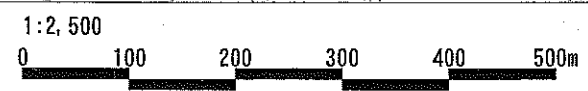
[立川市決定]



この地図は東京都府庁1/2,500地形図(平成23年度版)を使用したものである(国測 測図第23050号-51、27都府県測図第23号・国測 測図第23050号-51)。無断複製を禁ずる。
ただし、詳細は都市計画図の計画図から確認したものである。無断複製を禁ずる。
(参考番号) 17都府県測図第12号、平成27年5月1日



番号	変更前	変更後							
①	第1種高度地区	20m第1種高度地区							
②	第2種高度地区	25m第2種高度地区							
③	第3種高度地区	30m第3種高度地区							
④	無指定	25m							
⑤	無指定	35m							



立川都市計画高度地区

(参考) 立川都市計画防火地域及び準防火地域

計画図 1 3

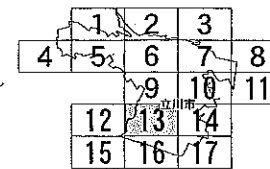
計画図 1 3

(立川市決定)

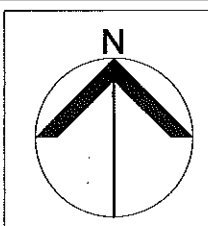
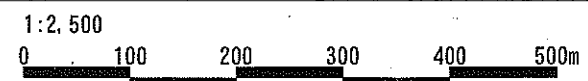
(立川市決定)



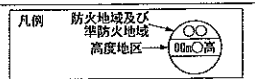
この地図は東京都府令第175号(平成23年政令)に基づき制定されたものである(国政令第2306号-51、27都府県交第29号・第11号(国政令第2306号-51))。最新図製を要する。
 ただし、詳細は都市計画図の計画図から確認したものである。最新図製を要する。
 (採録番号) 27都府県第1号、平成27年5月1日



番号	変更前	変更後
①	第1種高度地区	20m第1種高度地区
②	第2種高度地区	25m第2種高度地区
③	第3種高度地区	30m第3種高度地区
④	無指定	25m
⑤	無指定	35m



立川都市計画高度地区 計画図
 立川市 17面中13番



立川都市計画高度地区

(参考) 立川都市計画防火地域及び準防火地域

計画図 1 4

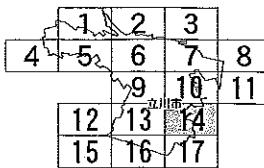
計画図 1 4

[立川市決定]

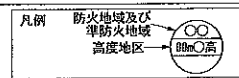
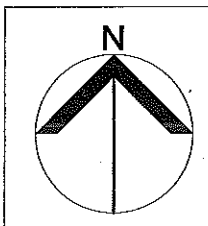
[立川市決定]



この地図は東京府図尺1/2,500地形図(平成22年度版)を使用したものである(国計第2305号-51、27都市高度地区2号・国計第2306号-51)。詳細な説明を要する。
ただし、針路は都市計画道路の計画図から転記したものである。針路を要する。
(承認番号) 27都市高度地区2号、平成27年5月1日



番号	変更前	変更後
①	第1種高度地区	20m第1種高度地区
②	第2種高度地区	25m第2種高度地区
③	第3種高度地区	30m第3種高度地区
④	無指定	25m
⑤	無指定	35m



立川都市計画高度地区

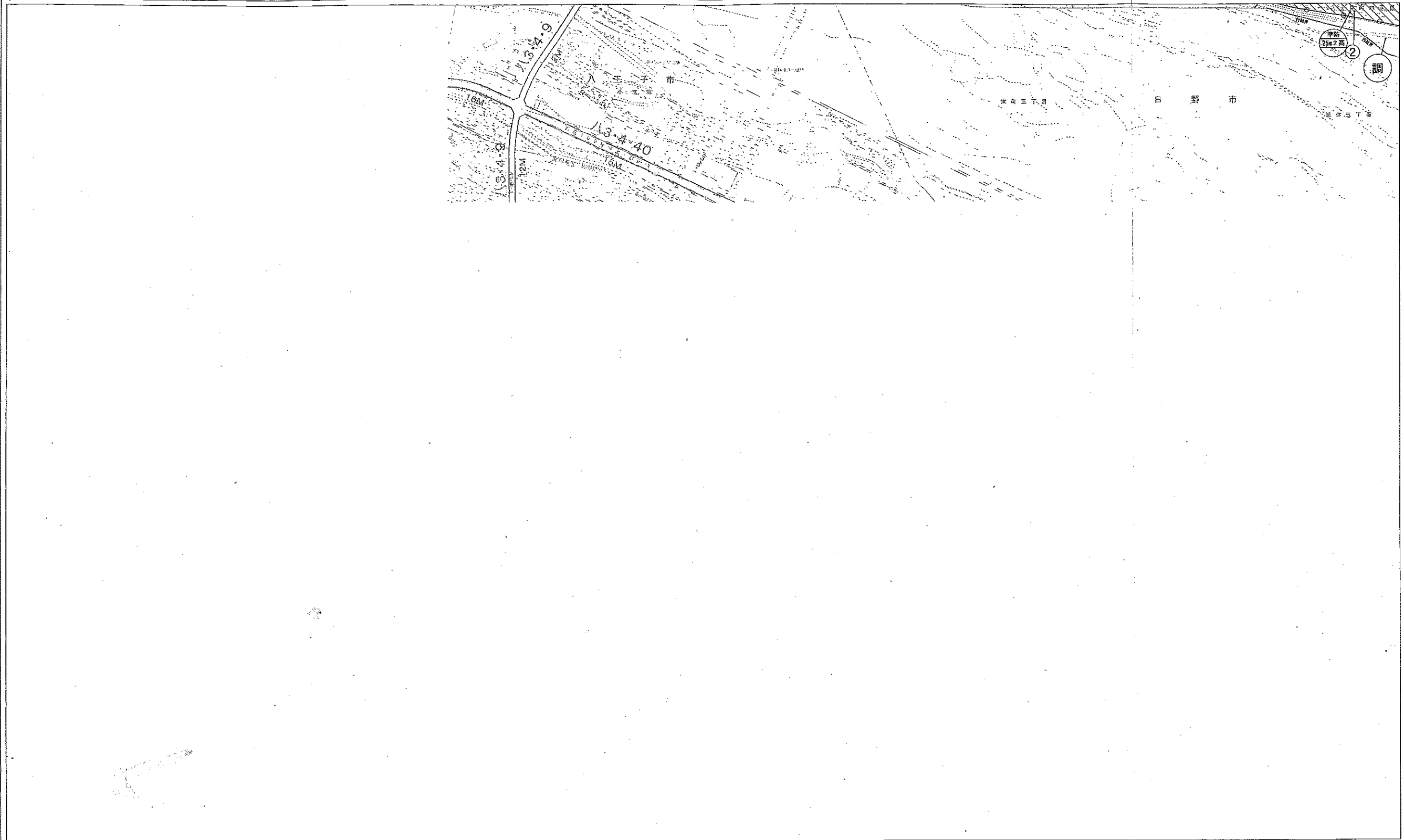
計画図 15

〔立川市決定〕

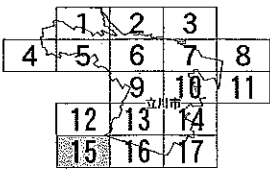
(参考) 立川都市計画防火地域及び準防火地域

計画図 15

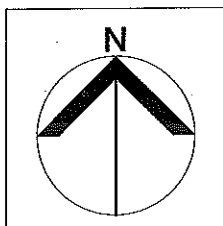
〔立川市決定〕



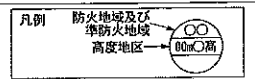
この地図は東京都庁刊「1/2,500地形図(平成22年度版)」を使用したものである(国測 測図第2306号-51、27都市基高測第29号・国測 測図第2306号-51)。無断複製を禁ずる。
ただし、本図は都市計画図の計画図から転記したものである。無断複製を禁ずる。
(発図番号) 27都市基高測第29号、平成27年5月1日



番号	変更前	変更後							
①	第1種高度地区	20m第1種高度地区							
②	第2種高度地区	25m第2種高度地区							
③	第3種高度地区	30m第3種高度地区							
④	無指定	25m							
⑤	無指定	35m							



立川都市計画高度地区 計画図
立川市 17面中15番



立川都市計画高度地区

計画図 16

〔立川市決定〕

(参考) 立川都市計画防火地域及び準防火地域

計画図 16

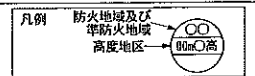
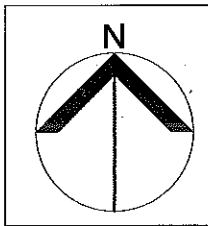
〔立川市決定〕



この地図は東京都庁及び/2.044号地図(平成23年度版)を使用したものである(国府 計政第23035号-51、27都府県交測第29号・国府 計政第23049号-51)、最新図製を要する。
ただし、計測図は都市計画道路の計画図から転記したものである。最新図製を要する。
(添付書) 27都府県交測第12号、平成27年5月1日

1	2	3
4	5	6
7	8	9
10	11	12
13	14	15
16	17	

番号	変更前	変更後
①	第1種高度地区	20m第1種高度地区
②	第2種高度地区	25m第2種高度地区
③	第3種高度地区	30m第3種高度地区
④	無指定	25m
⑤	無指定	35m



立川都市計画高度地区

(参考) 立川都市計画防火地域及び準防火地域

計画図 17

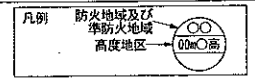
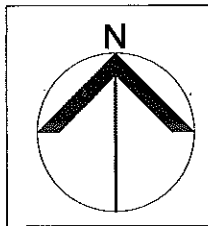
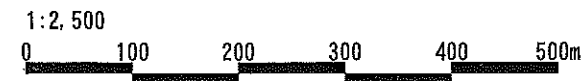
計画図 17

[立川市決定]

[立川市決定]



番号	変更前	変更後
①	第1種高度地区	20m第1種高度地区
②	第2種高度地区	25m第2種高度地区
③	第3種高度地区	30m第3種高度地区
④	無指定	25m
⑤	無指定	35m



意見書の要旨

立川都市計画高度地区の変更に係る都市計画の案を平成28年1月8日から2週間公衆の縦覧に供したところ、都市計画法第17条第2項の規定により、26通（25名、1団体）の意見書の提出があった。その意見書の要旨は次のとおりである。

名 称	意見書の要旨	立川市の見解
立川都市計画高度地区	<p>I 賛成意見に関するもの なし</p> <p>II 反対意見に関するもの 26通（25名、1団体）</p> <p>1 都市計画に関する意見</p> <p>(1) 既存不適格率に捉われないで、もっと現状の街並みに即して厳しく制限値を定めるべきではないか。</p> <p>(2) 一番厳しい制限値は15mとすべきではないか。</p> <p>(3) 敷地規模に応じた特例は、大規模敷地を有する権利者を優遇することになり、「現状の建築物の高さが形成する街並みの維持」が達成されないのではないか。</p> <p>(4) 第2種高度地区では大半が3～4階建て以下となっているため、制限値を15m（5階以下）とすべきではないか。</p>	<p>I 賛成意見に関するもの なし</p> <p>II 反対意見に関するもの 26通（25名、1団体）</p> <p>1 都市計画に関する意見</p> <p>(1) 多くの既存不適格を発生させるような制限は、実効性の面で課題があると考えます。そのため、絶対高さを定める際には、既存不適格建築物の割合が1%未満に収まるよう定めています。</p> <p>(2) 絶対高さの導入により、市内で行われている一般的な建て方で、指定容積率を制限することがないよう、かつ既存不適格建築物の割合が1%未満に収まるように制限値を定めています。</p> <p>(3) 一定敷地規模以上の建築においては、周辺住環境に対し一定の配慮が図られ、市街地環境の向上に資する計画と市長が認める場合にのみ、特例として認めます。</p> <p>(4) 絶対高さの導入により、市内で行われている一般的な建て方で、指定容積率を制限することがないよう、かつ既存不適格建築物の割合が1%未満に収まるように制限値を定めています。</p>

(5) 中・大規模敷地に対しては、「すでに形成されている周辺環境の建築物の高さと同等にすること」という周辺への環境配慮規定を設けてもらいたい。

(6) 認定による特例規定は全て削除してほしい。

(7) 規制導入により大きな混乱が生ずる恐れがあるため、対象となる市内全ての団地からの意見提出を求めるようにしてほしい。

(8) 富士見町団地の建替えを検討しているが、本案では25m(約8階程度)までしか建替えることができないので反対である。建替えが実現できるように制限値を再考してほしい。

ます。

(5) 指定容積率を制限するような規定を設けることはできません。

(6) 既存不適格建築物等の建替え特例は、現在の生活者の権利等について配慮する観点から規定しています。

また、一定敷地規模以上の建築においては、周辺住環境に対し一定の配慮が図られ、市街地環境の向上に資する計画と市長が認める場合にのみ、特例として認めます。

(7) 市では、規制導入による大きな混乱を避けるために、平成26年1月に検討方針(案)を公表し、その後、平成27年1月に骨子案の公表、平成27年6月に素案の公表とパブリックコメント2回、説明会2回の実施に加え、広報特集号を2回発行など、市民の皆様への周知・説明を行い、慎重に進めて参りました。今回の都市計画法17条に基づく意見書提出は、関係市町村の住民及び利害関係人は意見書を提出することができるという規定になっており、市から意見提出をお願いに伺うものではありません。

(8) 富士見町団地は都市計画で一団地の住宅施設に位置づけられており、建替えを行う際には、一団地の住宅施設を変更する、もしくは一団地の住宅施設を廃止し、地区計画へ移行することになります。計画書案の2適用除外の規定にありますように、地区計画において、建築物等の高さの最高限度が定められてい

(9) 富士見町団地の区域と奥多摩バイパスの南側の区域で制限値に差があるため、反対である。

(10) 富士見町団地の建替えを進めるために、絶対高さ制限の導入を延期して欲しい。

2 その他の意見

(1) 一団地の住宅施設に定められている富士見町団地において、現在進めている「建替え実施計画」が実現できるように、今後定める予定の地区計画区域内には、高さ制限を定めない、あるいは地区計画を定めた場合には、制限を緩和できるようにして欲しい。

(2) 本案は国が進めている老朽化団地の建替えに逆行するものであると考える。富士見町団地の建替えができるような案にして欲しい。

る場合には、地区計画に定められた制限値に読み替えることとしています。また、地区計画区域内外に関わらず、敷地規模による特例を適用する条件を満たすことができる場合には、制限値に5m上乗せした値まで緩和することができます。

(9) 富士見町団地の区域と奥多摩バイパスの南側の区域で制限値に差はなく、どちらの区域も25m第2種高度地区という案となっています。

(10) 絶対高さ制限の導入はこれまで計画的に進めてきており、富士見町団地の建替えの進捗に合わせて当該都市計画の変更を延期することはできません。

2 その他の意見

(1) 計画書案の2適用除外の規定にありますように、地区計画において、建築物等の高さの最高限度が定められている場合には、地区計画に定められた制限値に読み替えることとしています。また、敷地規模による特例を適用する条件を満たすことができる場合には、制限値に5m上乗せした値まで緩和することができます。

(2) 富士見町団地は都市計画で一団地の住宅施設に位置づけられており、建替えを行う際には、一団地の住宅施設を変更する、もしくは一団地の住宅施設を廃止し、地区計画へ移行することになります。計画書案の2適用除外の規定にありますように、地区計画において、建築物等の高さの最高限度が定められている場合には、地区計画に定められた制限値に読み替えることと

(3) 本案が決定すると富士見町団地が進めている建替えの実施計画案が実現できなくなるため反対である。

Ⅲ その他の意見

1 通 (1名)

1 都市計画に関する意見

(1) 近隣市に比べて取組みが遅い。

(2) 「大山団地東交差点～多摩大橋通り」の沿道は、「第1種低

めています。また、敷地規模による特定を適用する条件を満たすことができる場合には、制限値に5m上乗せした値まで緩和することができます。

(3) 本案の目的は、市内全域において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に導入するものです。

Ⅲ その他の意見

1 通 (1名)

1 都市計画に関する意見

(1) 本市においては、近隣市の取組み状況や市内の建築動向などを見ながら、平成23年3月に改定した立川市都市計画マスタープランにおいて「建築高さのルール導入の検討」を位置づけ、市内建築物の調査を開始しました。

その後、絶対高さ制限の導入は市民の権利、生活に大きく影響を与える制限となることから、平成26年1月に検討方針(案)を公表し、その後、平成27年1月に骨子案の公表、平成27年6月に素案を公表し、法定手続きに入る前の情報提供、意見募集などのプロセスを踏んで慎重に進めてきました。これらのプロセスを踏むことにより、絶対高さ制限導入に係る一定の周知、意見把握ができましたので、都市計画決定告示が迅速に行われるよう進めていきます。

(2) 「大山団地東交差点～多摩大橋通り」の沿道につきましては

層住居専用地域」から「20m第1種高度地区」に変更されており、「指定の目的と方針」である現状の建築物の高さが形成する街並みの維持に反しているのではないか。また、道路整備に伴い用途地域及び高度地区が見直される場合には、他施策と併せて、これまでの住環境を守る対策を取る必要があると考える。

2 その他の意見

- (1) 本案は条例として告示・施行されると思われるが、違反した場合の罰則規定が不明である。
- (2) 近隣紛争を防ぐためには、絶対高さの導入と併せて、建築物の開発検討段階から近隣住民等と話し合いが出来る制度の創設が必要と考える。

平成27年3月31日に第1種低層住居専用地域から第1種中高層住居専用地域に用途地域が変更されております。この時点で、この沿道につきましては、第1種高度地区であり、高度地区の変更はしていません。ただし、用途地域変更前の第1種低層住居専用地域では用途地域で絶対高さが10mと定められておりましたが、用途地域の変更によって第1種中高層住居専用地域になったため、第1種高度地区の場合、本案が決定されると20m第1種高度地区となります。

2 その他の意見

- (1) 本案は条例制定ではなく、都市計画法に基づく都市計画決定となります。建築物等の違反については建築基準法に基づく運用となります。
- (2) 本案の内容に関わるものではないため、見解については回答しません。