

- 諮問第10号 立川都市計画区域区分の変更(東京都決定)に伴う意見書の提出について
- 諮問第11号 立川都市計画用途地域の変更(立川市決定)(案)について
- 諮問第12号 立川都市計画高度地区の変更(立川市決定)(案)について
- 諮問第13号 立川都市計画防火地域及び準防火地域の変更(立川市決定)(案)について

令和4年12月22日(木)  
立川市都市計画審議会

立川市まちづくり部都市計画課

■変更概要・目的

■変更内容

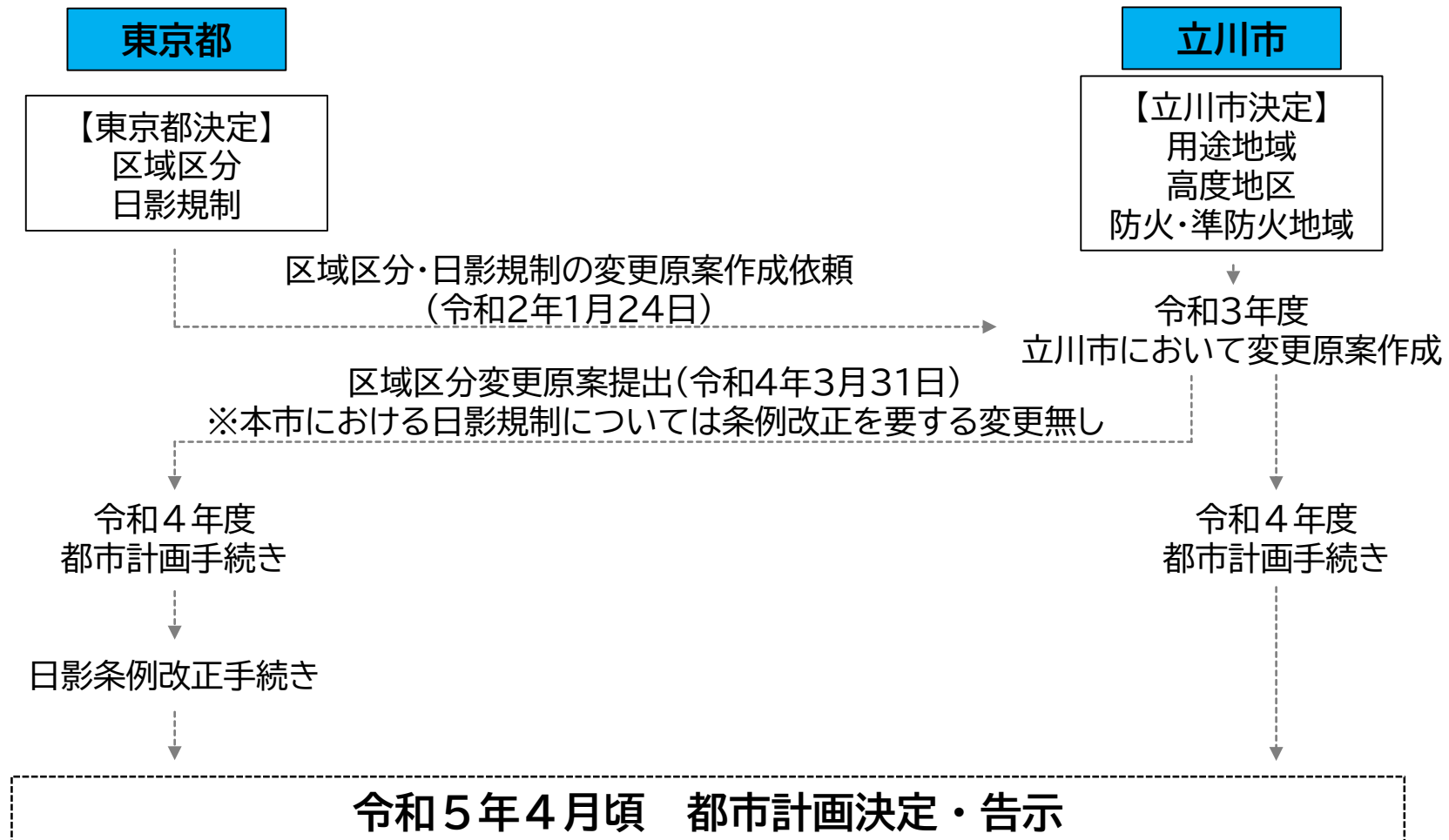
■各都市計画の変更面積

■これまでの経過・今後のスケジュール(予定)

# 変更概要

## ■ 今回の変更の実施イメージ

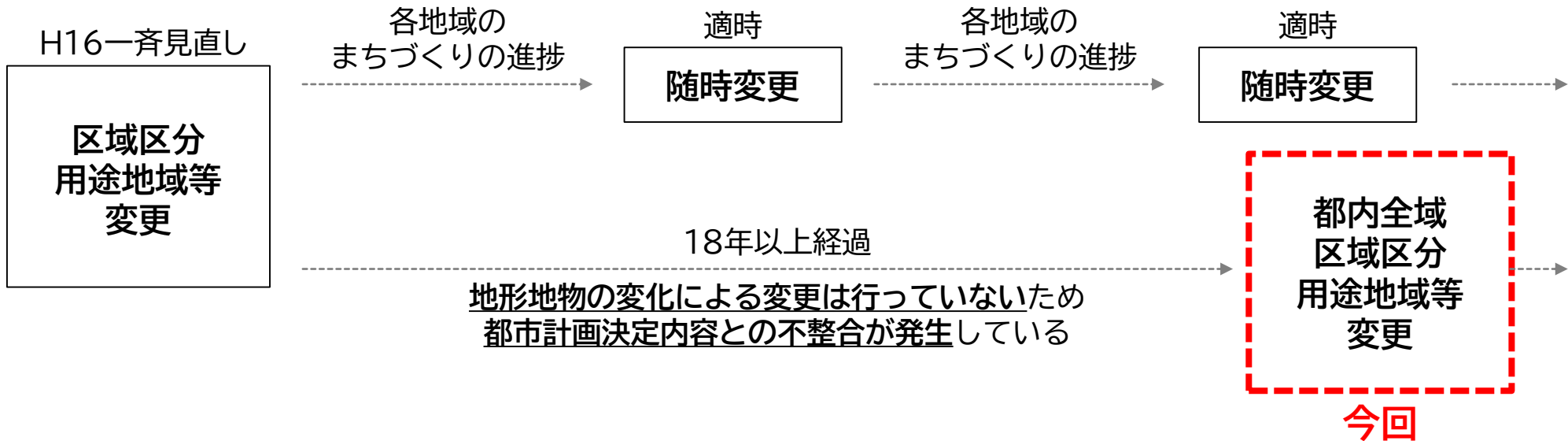
- 今回の変更は都内全域において実施するもので、令和5年4月頃に都市計画決定・告示を予定(都と同時決定)



# 変更目的

## ■ 地形地物の変化により都市計画決定内容との不整合が生じている箇所について変更

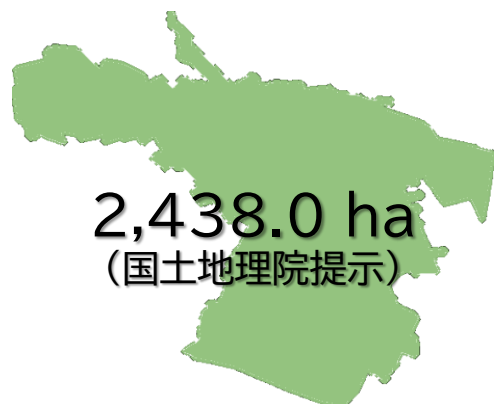
- 平成16年に実施した見直し以降、市街地開発事業などの地域のまちづくりの進捗に合わせて、区域区分や用途地域等の変更を随時行っている
- 一方、それ以外で区域区分や用途地域等の境界根拠としている道路などの地形地物に変化が生じているが、これに対応した修正が出来ていないことから、今回都内全域において変更を実施



# (参考)各都市計画の面積について

- 区域区分および用途地域等について、計画図における面積をGISで計測し都市計画決定することにより計画書の面積との整合を図る

現在の市街化区域および  
市街化調整区域の合計面積



都作成の地形図をベースに作成した計画図における区域区分および用途地域等の計測面積を、当時国土地理院から示された行政区域面積(2,438.0ha)に合わせて按分し都市計画決定(平成8年5月31日)



計画図の計測面積と計画書の面積  
(都市計画決定面積)に齟齬が生じている

今回の変更後



都作成の地形図をベースに作成した計画図における区域区分および用途地域等の面積をGISで計測し都市計画決定(国土地理院の行政区域面積に合わせるための按分を行わない)

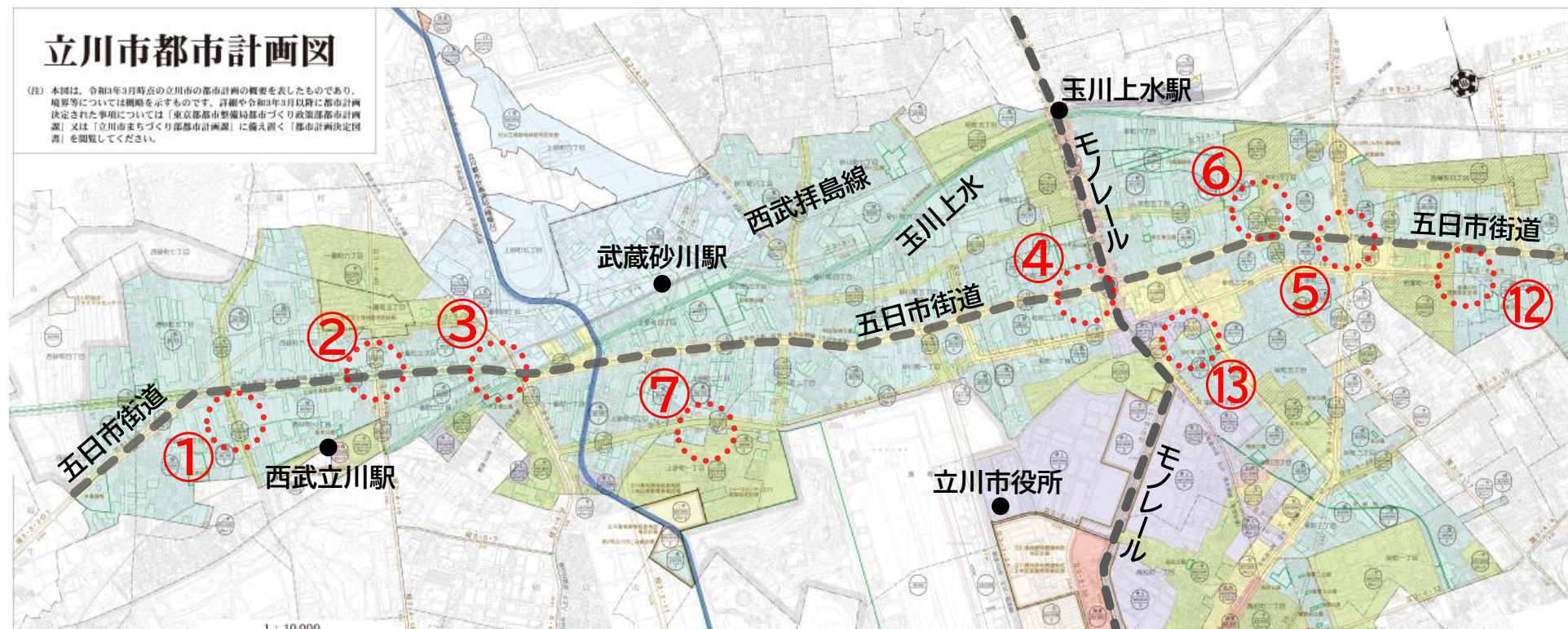


計画図の計測面積と計画書の面積  
(都市計画決定面積)の齟齬解消

# 変更内容(変更箇所一覽)

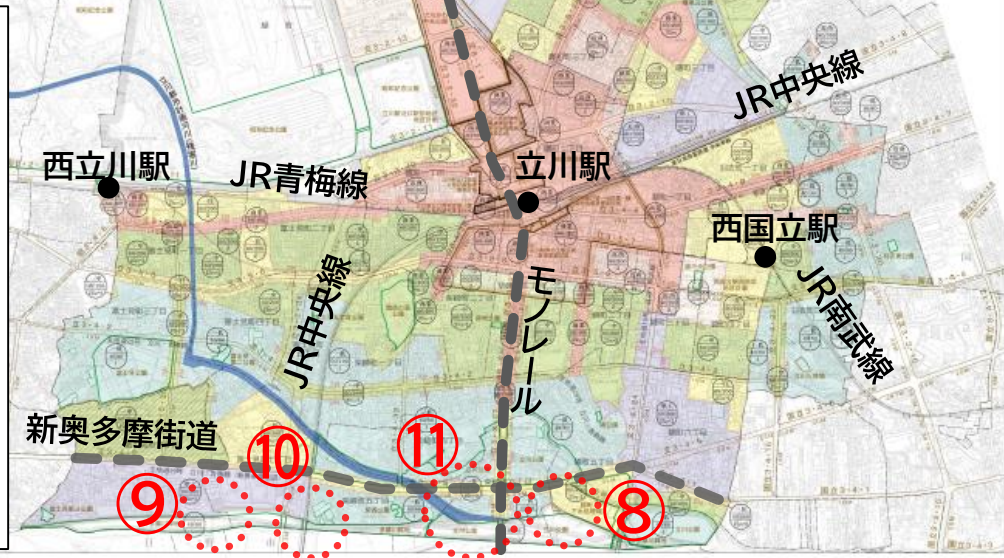
## 立川市都市計画図

(注) 本図は、令和3年9月時点の立川市の都市計画の概要を表したものであり、境界等については概略を示すものです。詳細や令和3年3月以降に都市計画決定された事項については「東京都都市整備局都市づくり政策課都市計画課」又は「立川市まちづくり部都市計画課」に備え置く「都市計画決定図書」を閲覧してください。

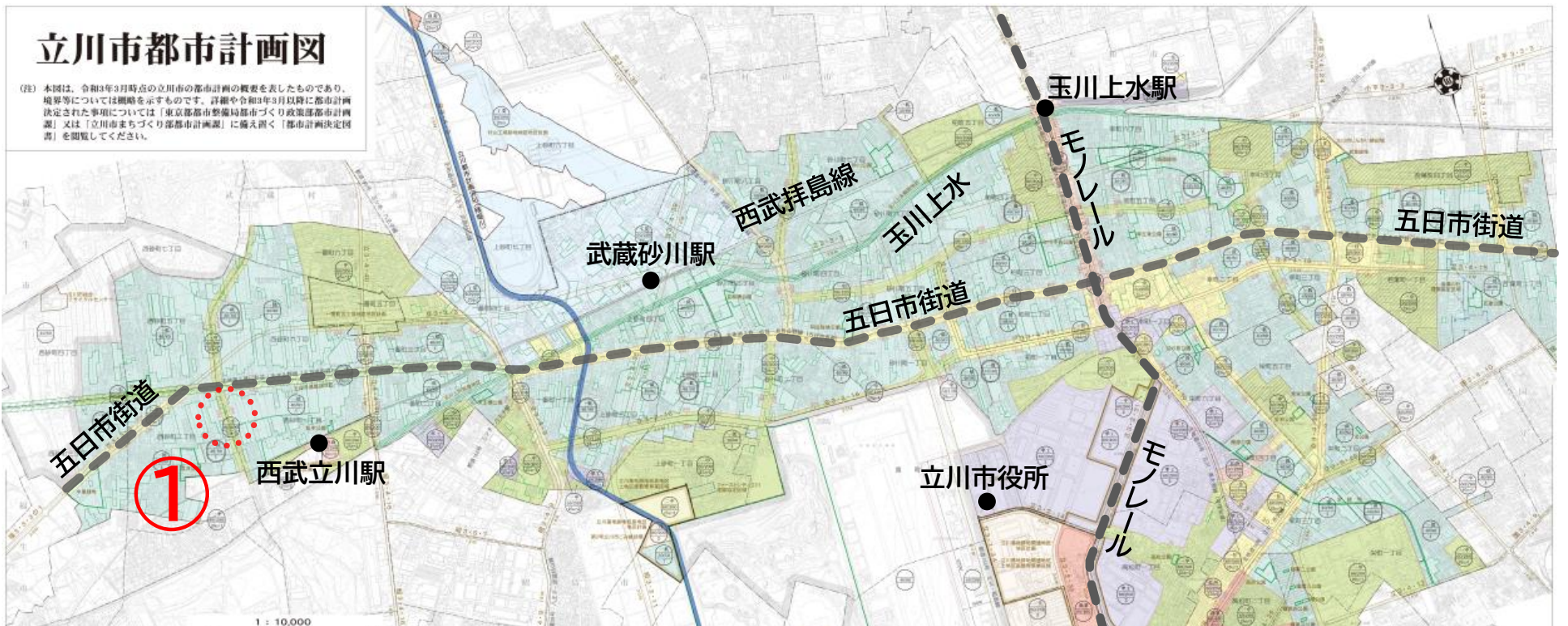


### ■ 変更箇所(13箇所)

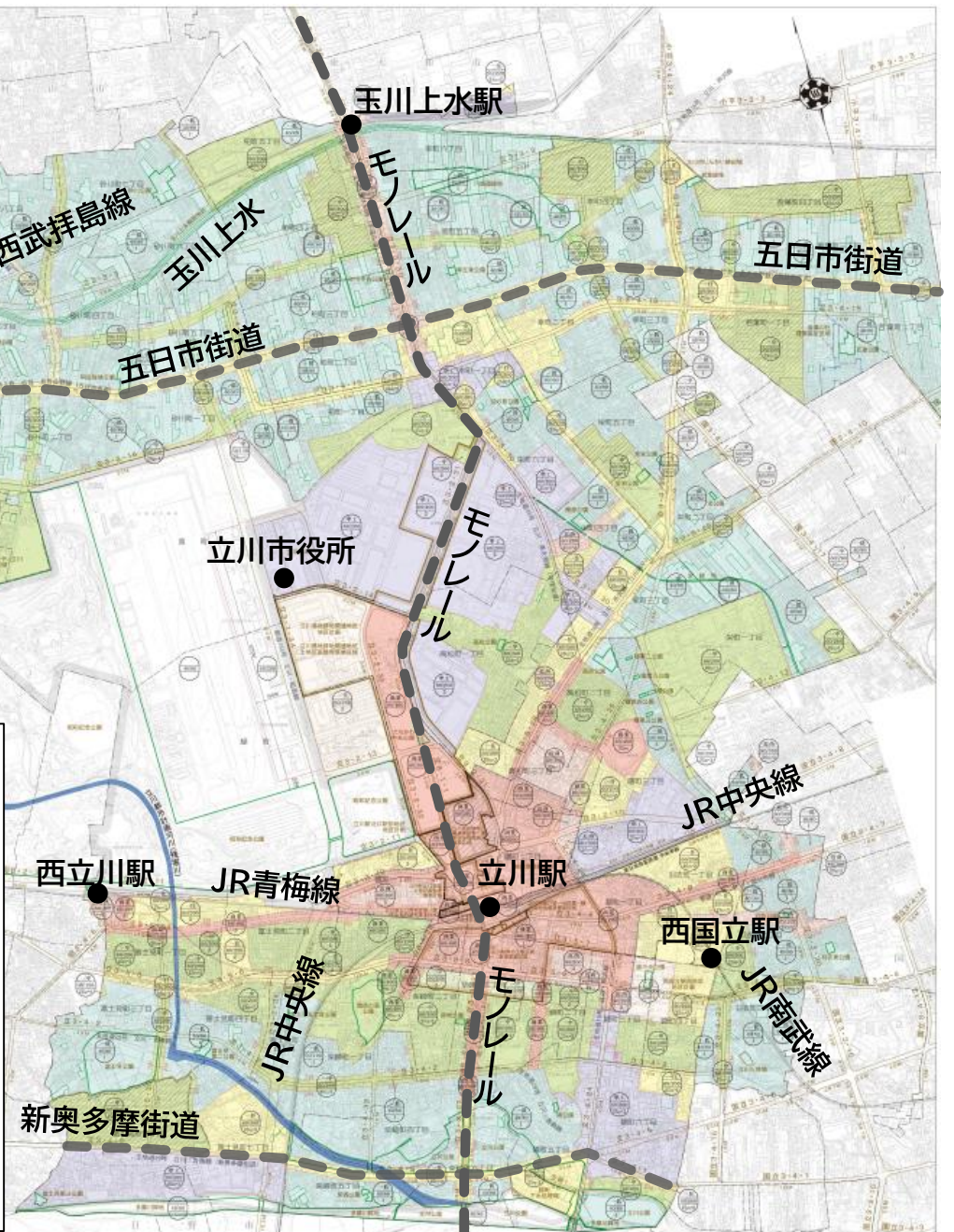
1. 道路の拡幅による変更(①~⑥)
2. 道路の付け替えによる変更(⑦・⑧)
3. 境界位置を明確化する変更(⑨~⑪)
4. 都市計画道路沿道の変更(⑫)
5. その他の変更(⑬)



# 変更箇所①: 宮沢中央通り沿道「西砂町宮沢」交差点南側



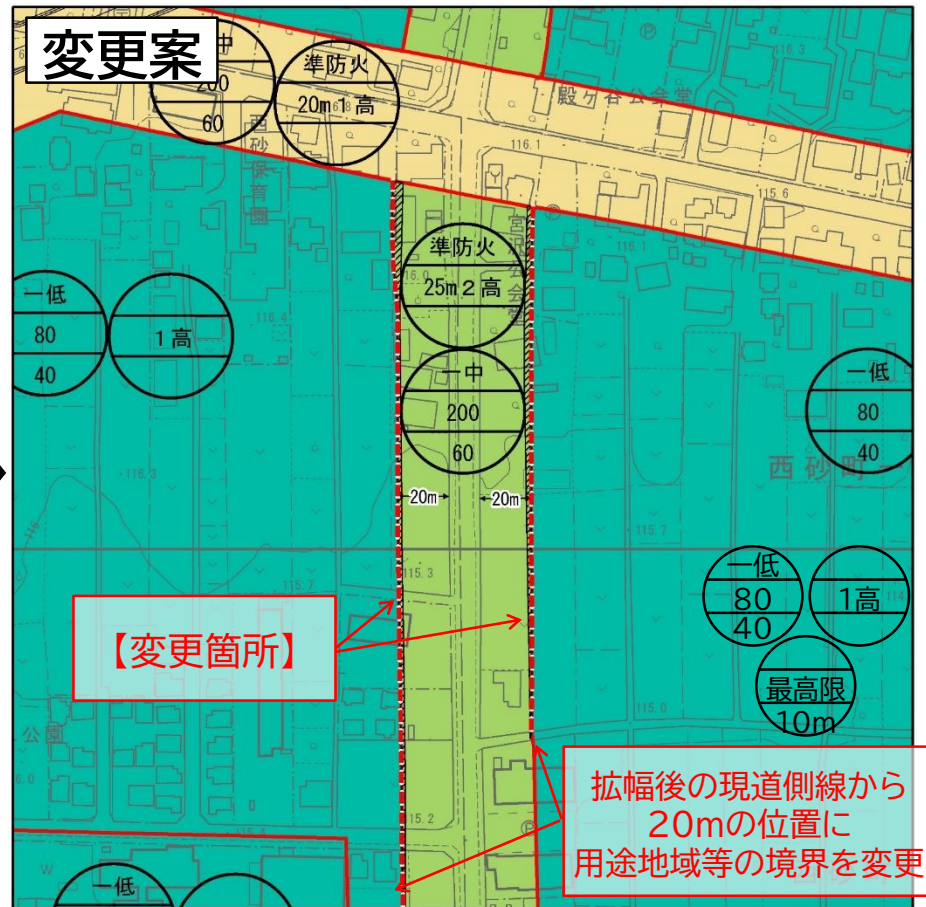
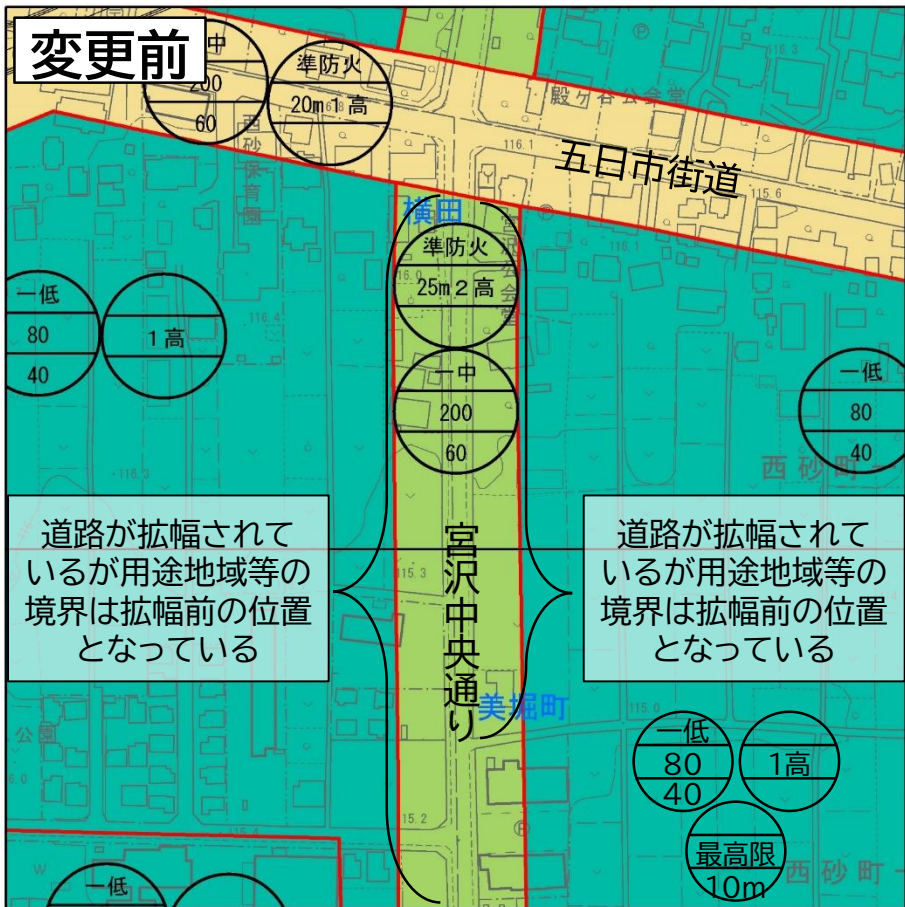
- 変更箇所(13箇所)
- 1. 道路の拡幅による変更(①~⑥)
- 2. 道路の付け替えによる変更(⑦・⑧)
- 3. 境界位置を明確化する変更(⑨~⑪)
- 4. 都市計画道路沿道の変更(⑫)
- 5. その他の変更(⑬)



# 変更箇所①:宮沢中央通り沿道「西砂町宮沢」交差点南側

「現道側線から20m」の位置に用途地域等の境界が指定されている路線で、道路が拡幅されたため、拡幅後の「現道側線から20m」の位置に用途地域等の境界を変更します。これにより、下図の変更箇所が次のように変更となります。

用途地域	第一種低層住居専用地域 → 第一種中高層住居専用地域
建蔽率/容積率	40%/80% → 60%/200%
高度地区	第1種高度地区(最高10m) → 25m第2種高度地区
防火・準防火地域	指定なし(22条) → 準防火地域

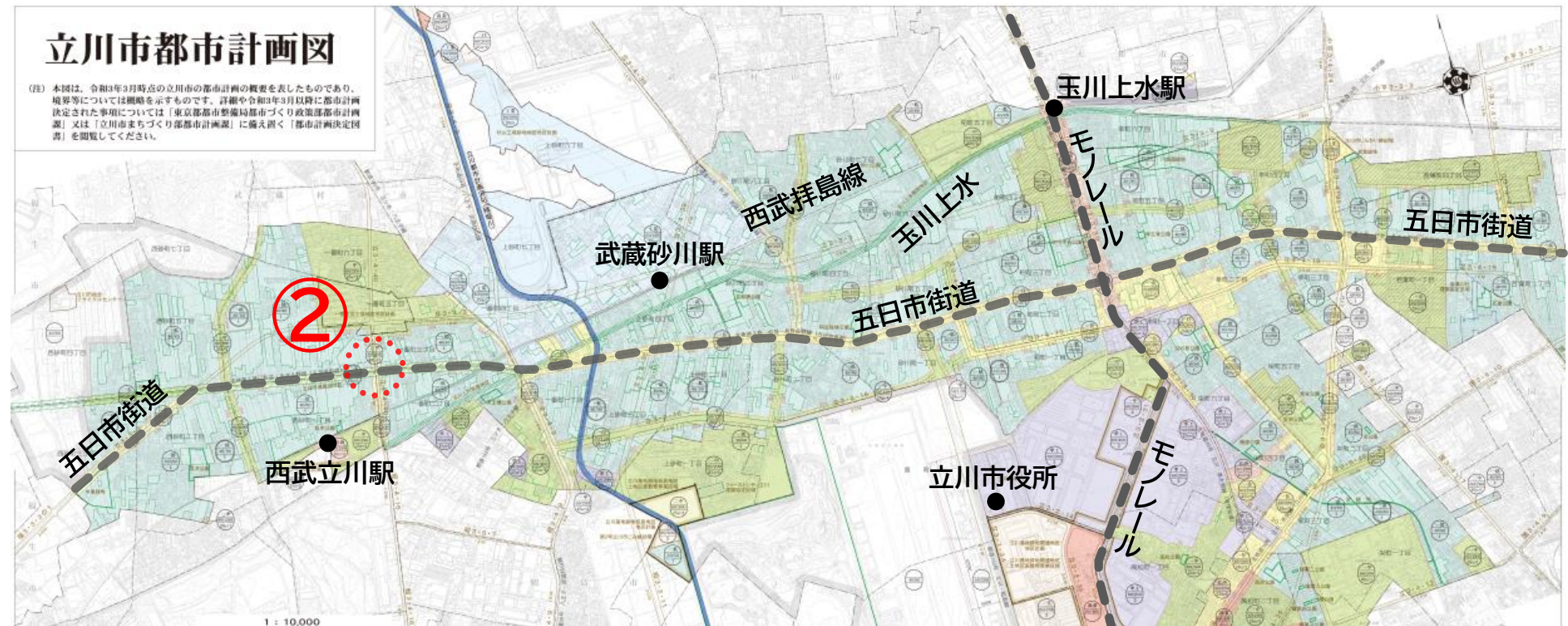




# 変更箇所②:五日市街道沿道「松中団地南」交差点北東側

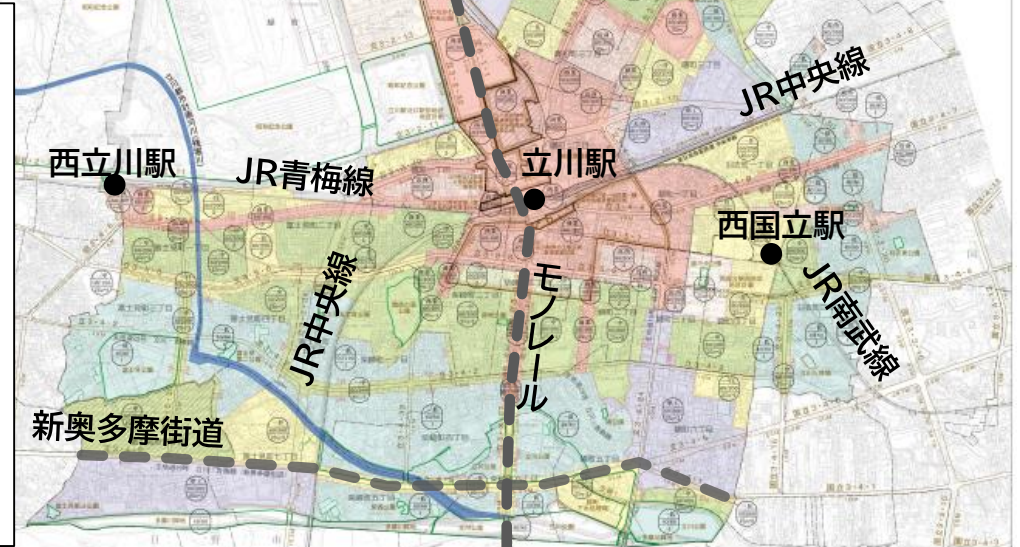
## 立川市都市計画図

(注) 本図は、令和3年3月時点の立川市の都市計画の概要を表したものであり、境界等については概略を示すものです。詳細や令和3年3月以降に都市計画決定された事項については「東京都都市整備局都市づくり政策課都市計画課」又は「立川市まちづくり部都市計画課」に備え置く「都市計画決定図書」を閲覧してください。



### ■ 変更箇所(13箇所)

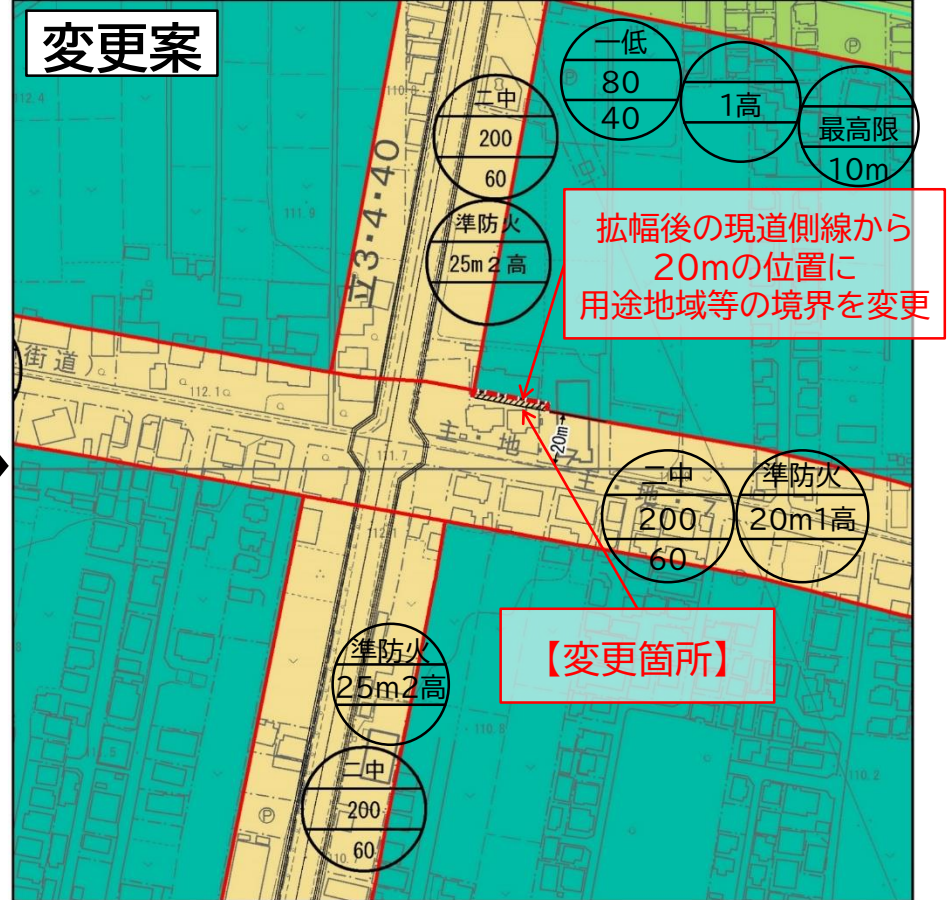
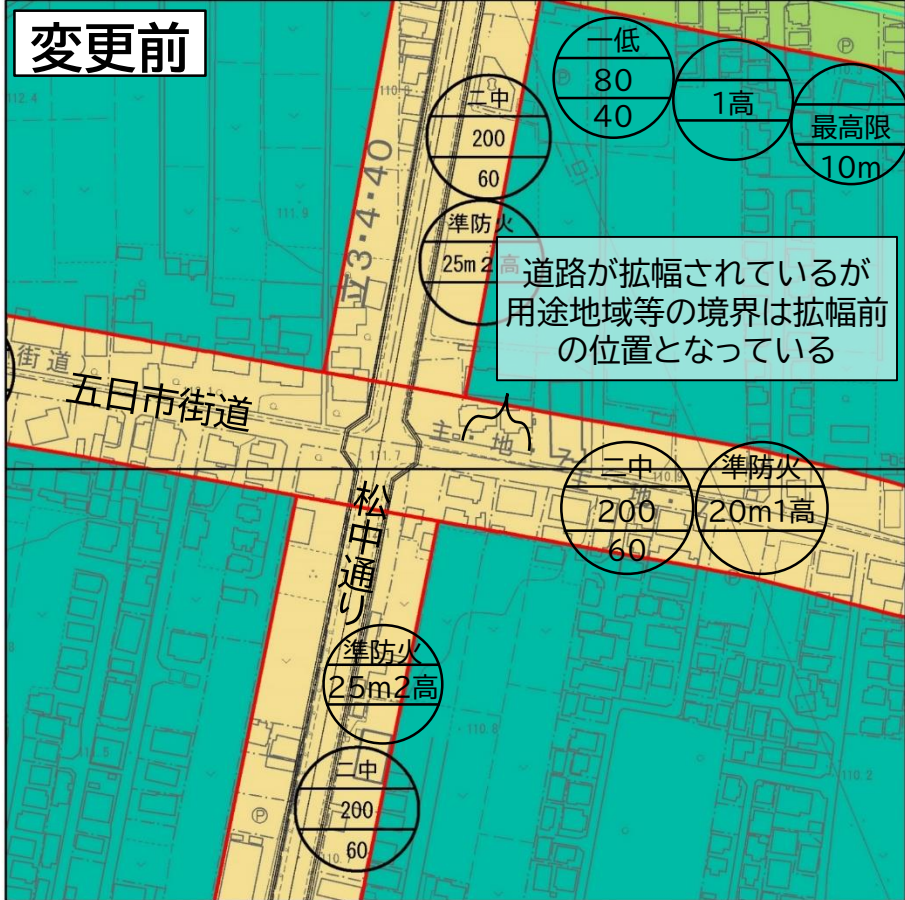
1. 道路の拡幅による変更(①~⑥)
2. 道路の付け替えによる変更(⑦・⑧)
3. 境界位置を明確化する変更(⑨~⑪)
4. 都市計画道路沿道の変更(⑫)
5. その他の変更(⑬)



# 変更箇所②:五日市街道沿道「松中団地南」交差点北東側(1)

「現道側線から20m」の位置に用途地域等の境界が指定されている路線で、道路が拡幅されたため、拡幅後の「現道側線から20m」の位置に用途地域等の境界を変更します。これにより、下図の変更箇所が次のように変更となります。

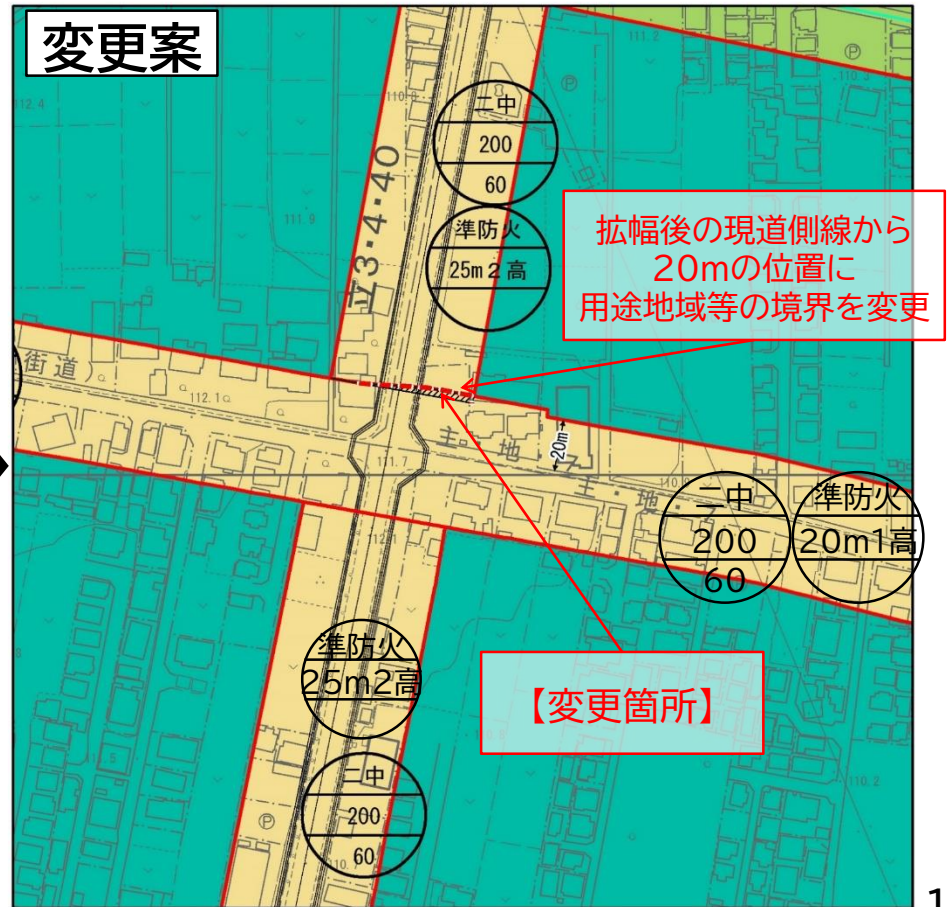
用途地域	第一種低層住居専用地域 → 第二種中高層住居専用地域
建蔽率/容積率	40%/80% → 60%/200%
高度地区	第1種高度地区(最高10m) → 20m第1種高度地区
防火・準防火地域	指定なし(22条) → 準防火地域



# 変更箇所②:五日市街道沿道「松中団地南」交差点北東側(2)

「現道側線から20m」の位置に用途地域等の境界が指定されている路線で、道路が拡幅されたため、拡幅後の「現道側線から20m」の位置に用途地域等の境界を変更します。これにより、下図の変更箇所が次のように変更となります。

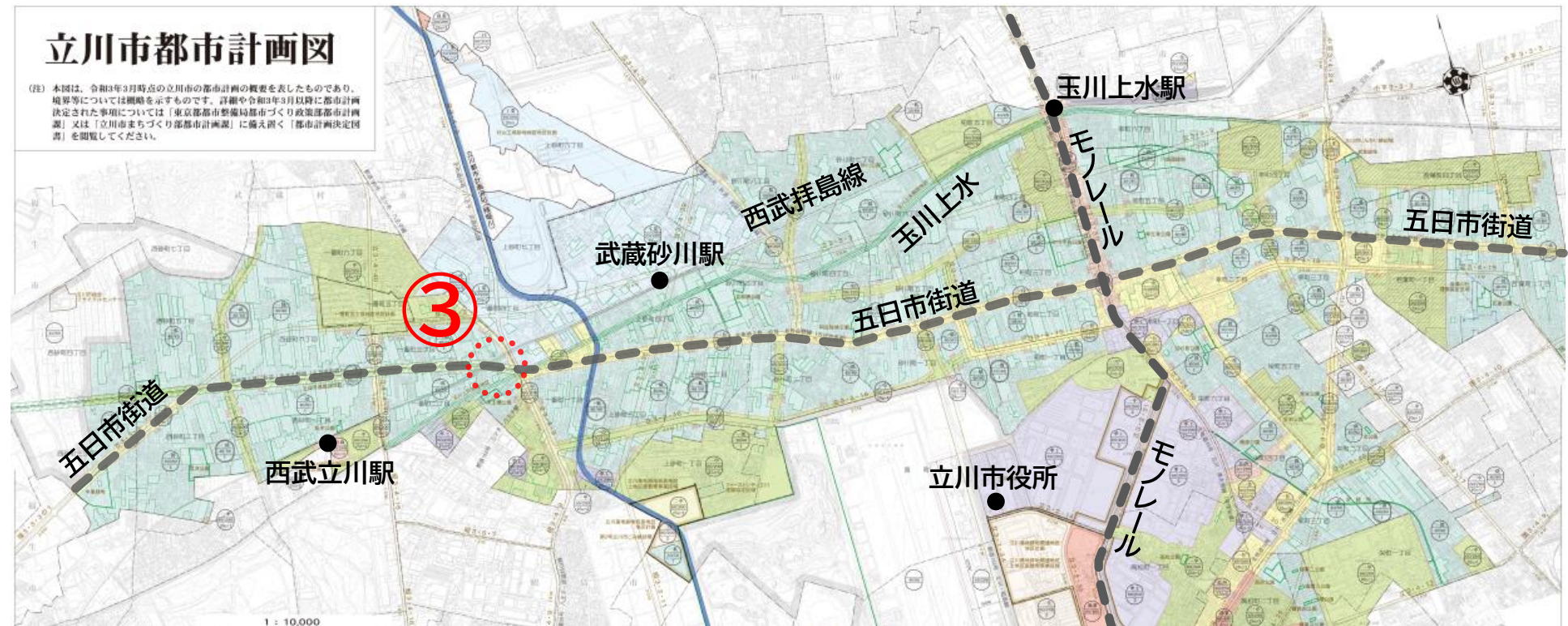
用途地域	第二種中高層住居専用地域 → 第二種中高層住居専用地域
建蔽率/容積率	60%/200% → 60%/200%
高度地区	25m第2種高度地区 → <b>20m第1種高度地区</b>
防火・準防火地域	準防火地域 → 準防火地域



# 変更箇所③:五日市街道沿道「天王橋」交差点西側

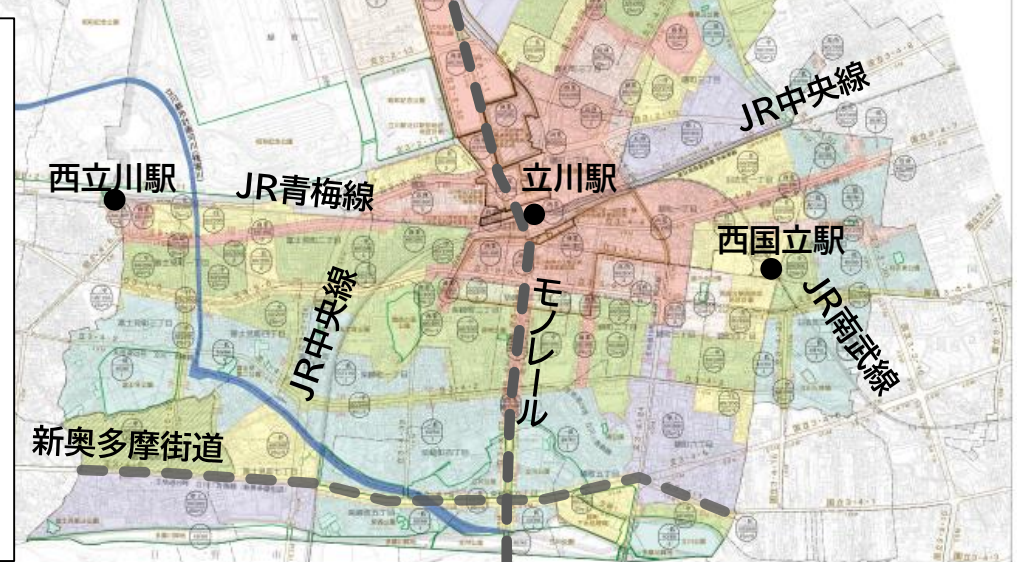
## 立川市都市計画図

(注) 本図は、令和3年3月時点の立川市の都市計画の概要を表したものであり、境界等については概略を示すものです。詳細や令和3年3月以降に都市計画決定された事項については「東京都都市整備局都市づくり政策課都市計画課」又は「立川市まちづくり部都市計画課」に備え置く「都市計画決定図書」を閲覧してください。



### ■ 変更箇所(13箇所)

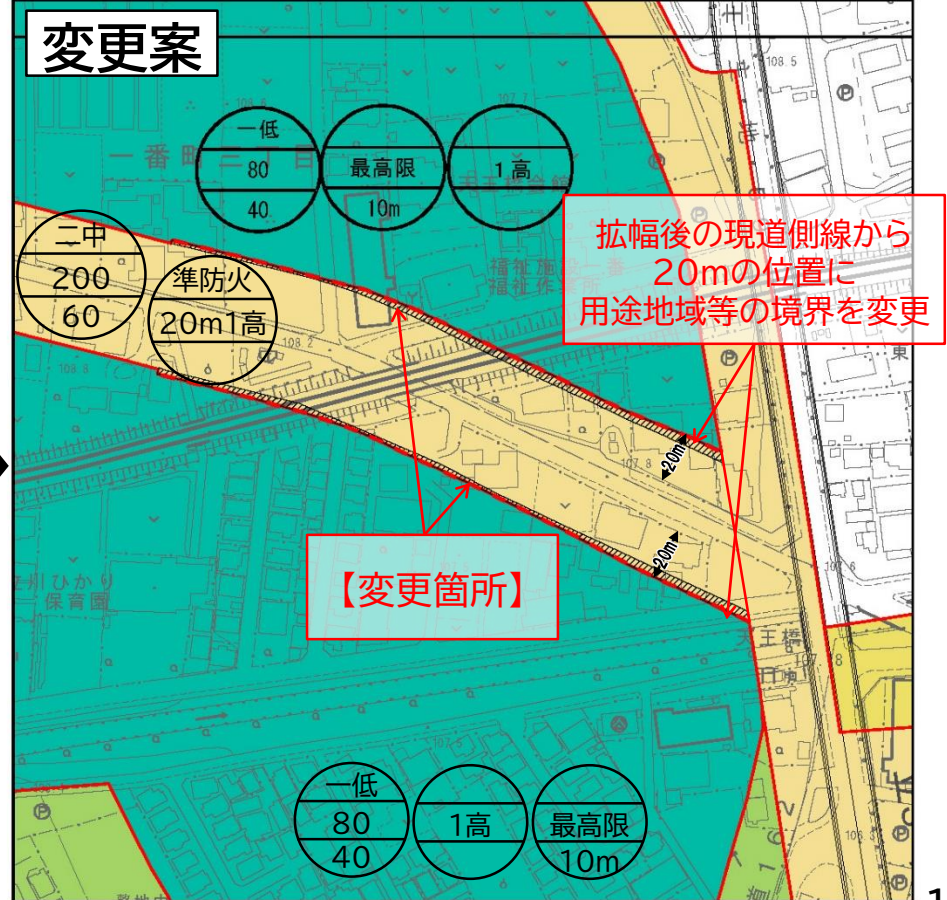
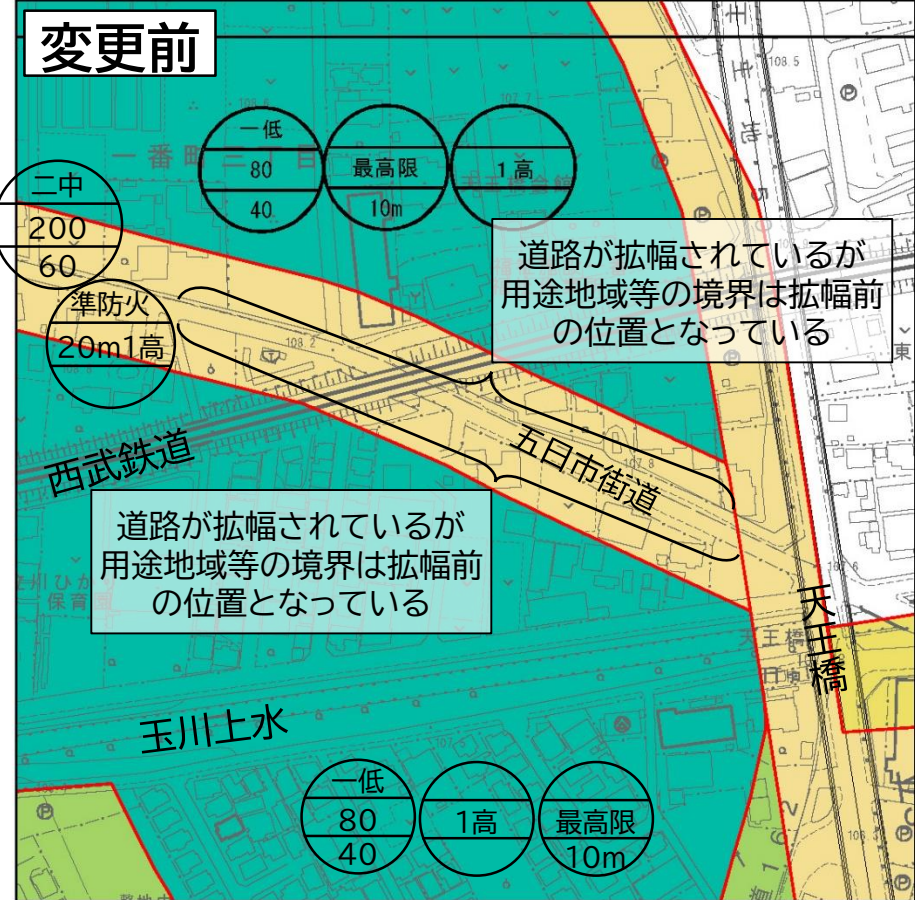
- 1. 道路の拡幅による変更(①~⑥)
- 2. 道路の付け替えによる変更(⑦・⑧)
- 3. 境界位置を明確化する変更(⑨~⑪)
- 4. 都市計画道路沿道の変更(⑫)
- 5. その他の変更(⑬)



# 変更箇所③:五日市街道沿道「天王橋」交差点西側

「現道側線から20m」の位置に用途地域等の境界が指定されている路線で、道路が拡幅されたため、拡幅後の「現道側線から20m」の位置に用途地域等の境界を変更します。これにより、下図の変更箇所が次のように変更となります。

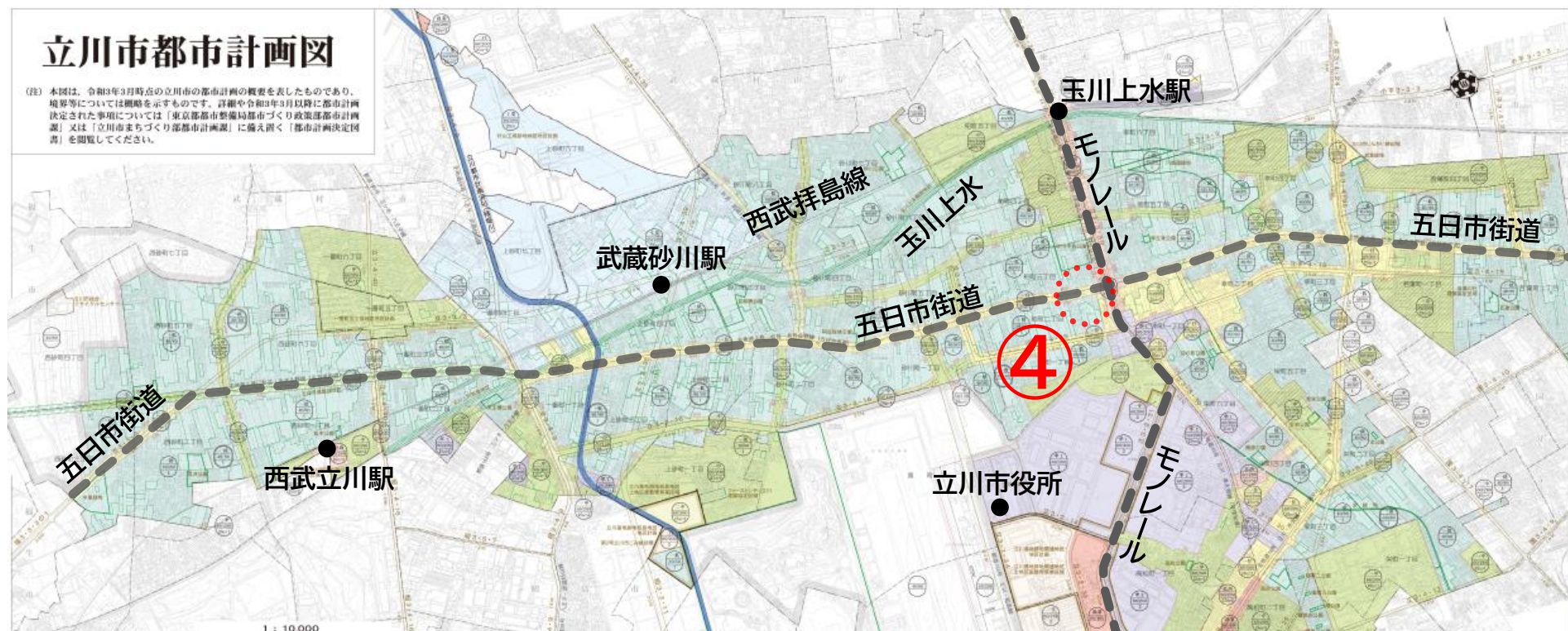
用途地域	第一種低層住居専用地域 → 第二種中高層住居専用地域
建蔽率/容積率	40%/80% → 60%/200%
高度地区	第1種高度地区(最高10m) → 20m第1種高度地区
防火・準防火地域	指定なし(22条) → 準防火地域



# 変更箇所④：五日市街道沿道「砂川七番」交差点西側

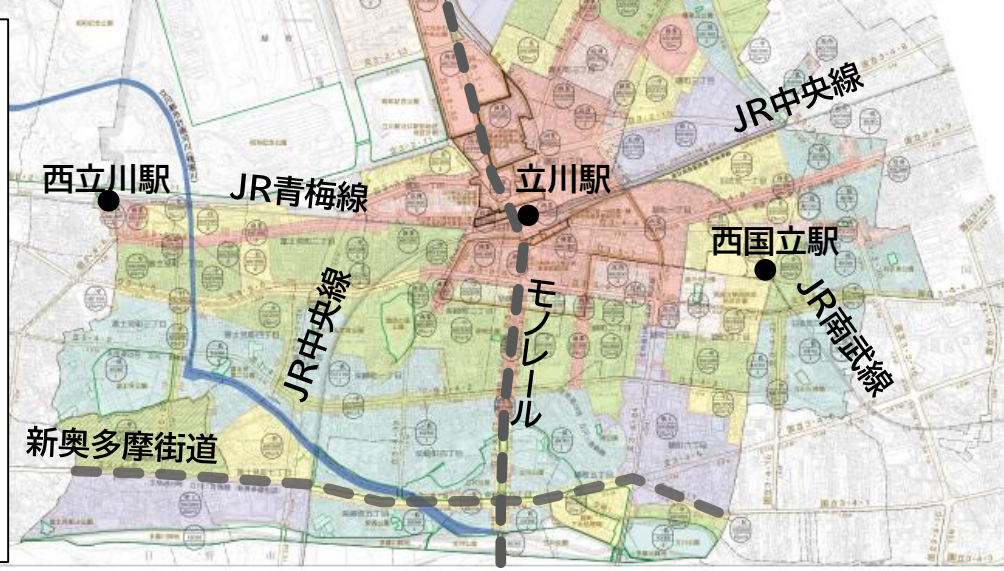
## 立川市都市計画図

(注) 本図は、令和3年3月時点の立川市の都市計画の概要を表したものであり、境界等については概略を示すものです。詳細や令和3年3月以降に都市計画決定された事項については「東京都都市整備局都市づくり政策課都市計画課」又は「立川市まちづくり部都市計画課」に備え置く「都市計画決定図書」を閲覧してください。



### ■ 変更箇所(13箇所)

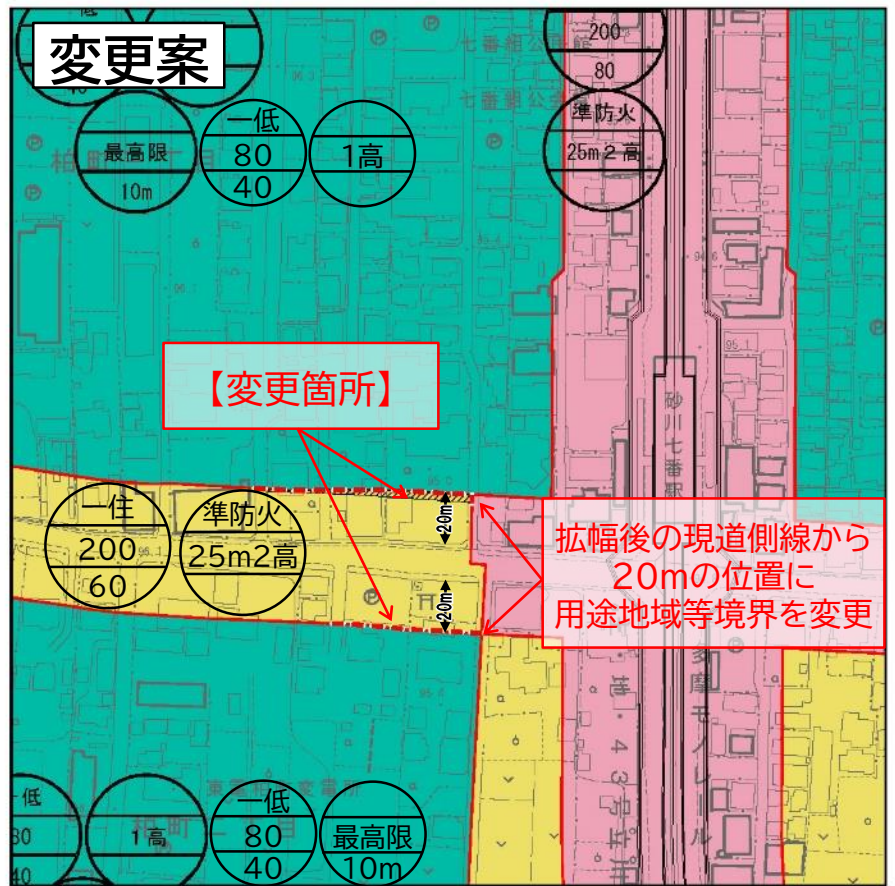
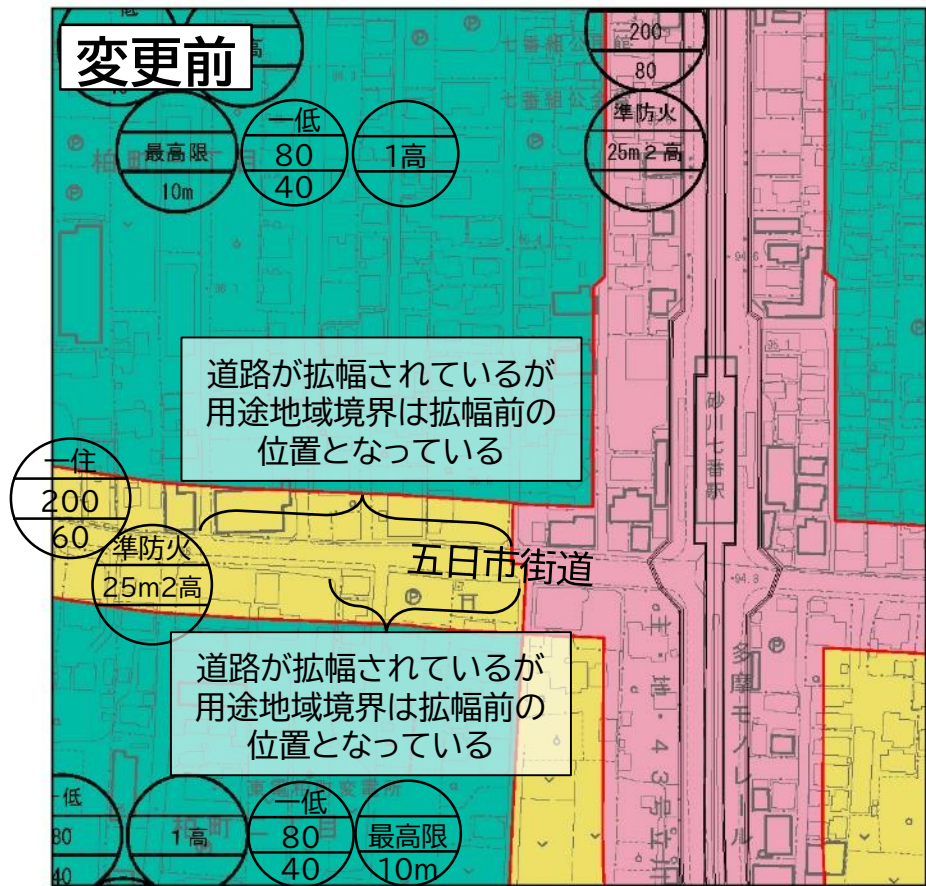
1. 道路の拡幅による変更(①～⑥)
2. 道路の付け替えによる変更(⑦・⑧)
3. 境界位置を明確化する変更(⑨～⑪)
4. 都市計画道路沿道の変更(⑫)
5. その他の変更(⑬)



# 変更箇所④：五日市街道沿道「砂川七番」交差点西側(1)

「現道側線から20m」の位置に用途地域境界が指定されている路線で、道路が拡幅されたため、拡幅後の「現道側線から20m」の位置に用途地域境界を変更します。これにより、下図の変更箇所が次のように変更となります。

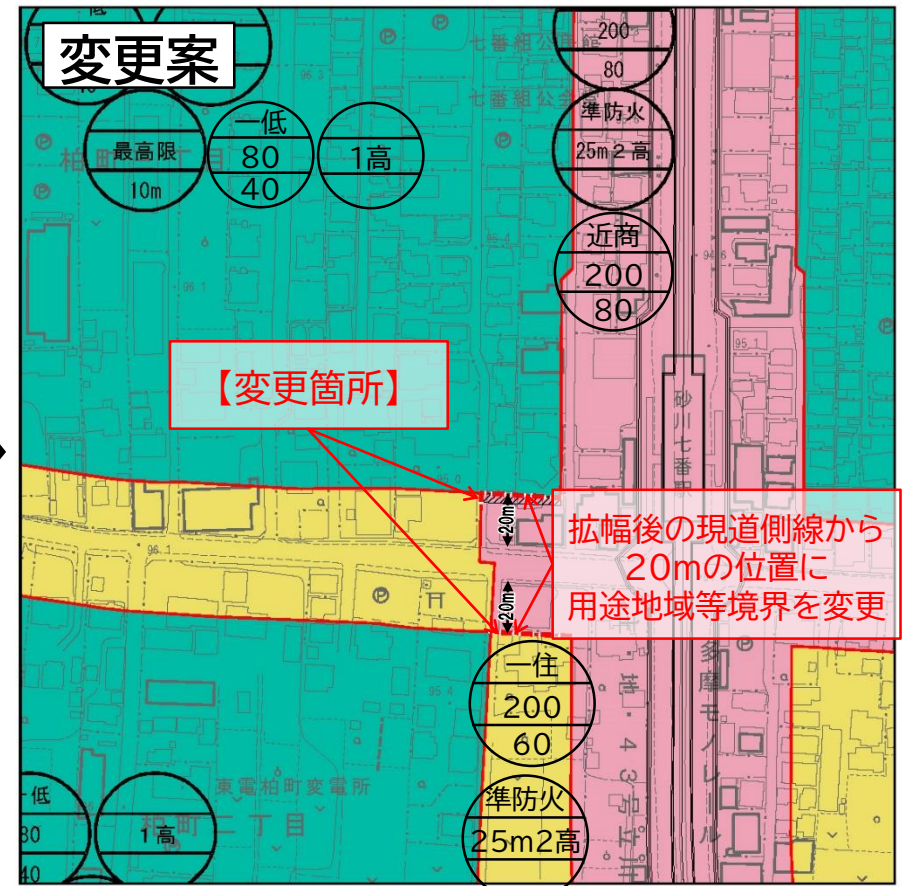
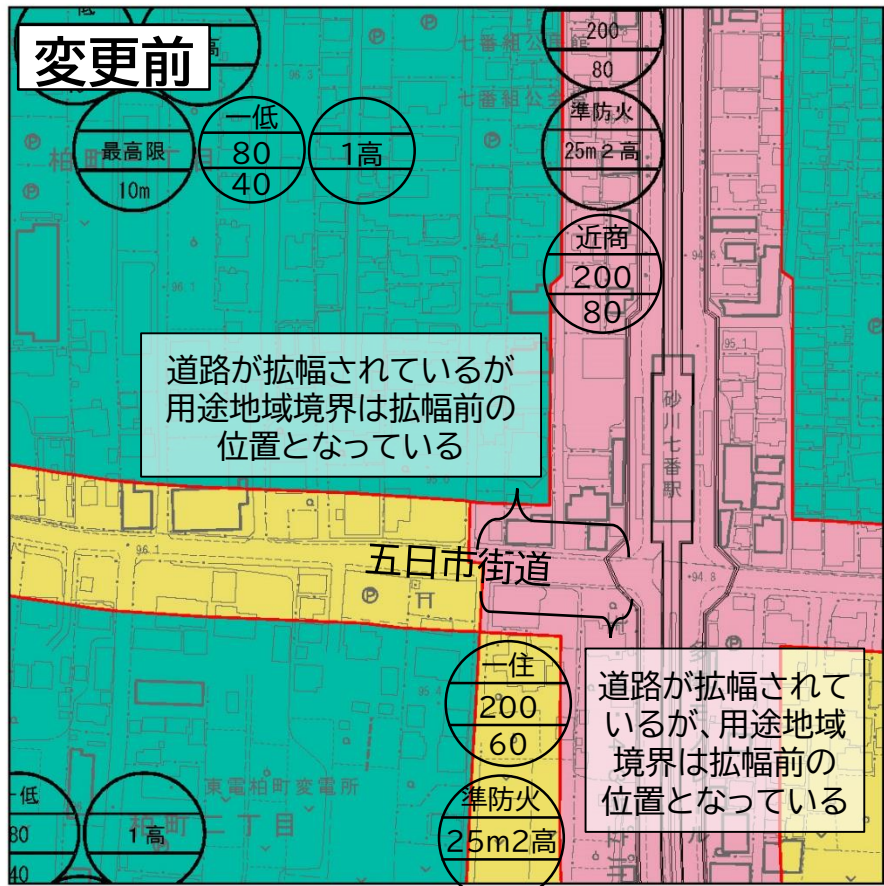
用途地域	第一種低層住居専用地域 → <b>第一種住居地域</b>
建蔽率/容積率	40%/80% → <b>60%/200%</b>
高度地区	第1種高度地区(最高10m) → <b>25m第2種高度地区</b>
防火・準防火地域	指定なし(22条) → <b>準防火地域</b>



# 変更箇所④:五日市街道沿道「砂川七番」交差点西側(2)

「現道側線から20m」の位置に用途地域境界が指定されている路線で、道路が拡幅されたため、拡幅後の「現道側線から20m」の位置に用途地域境界を変更します。これにより、下図の変更箇所が次のように変更となります。

	沿道北側	沿道南側
用途地域	第一種低層住居専用地域 → 近隣商業地域	第一種住居地域 → 近隣商業地域
建蔽率/容積率	40%/80% → 80%/200%	60%/200% → 80%/200%
高度地区	第1種高度地区(最高10m) → 25m第2種高度地区	25m第2種高度地区 → 25m第2種高度地区
防火・準防火地域	指定なし(22条) → 準防火地域	準防火地域 → 準防火地域

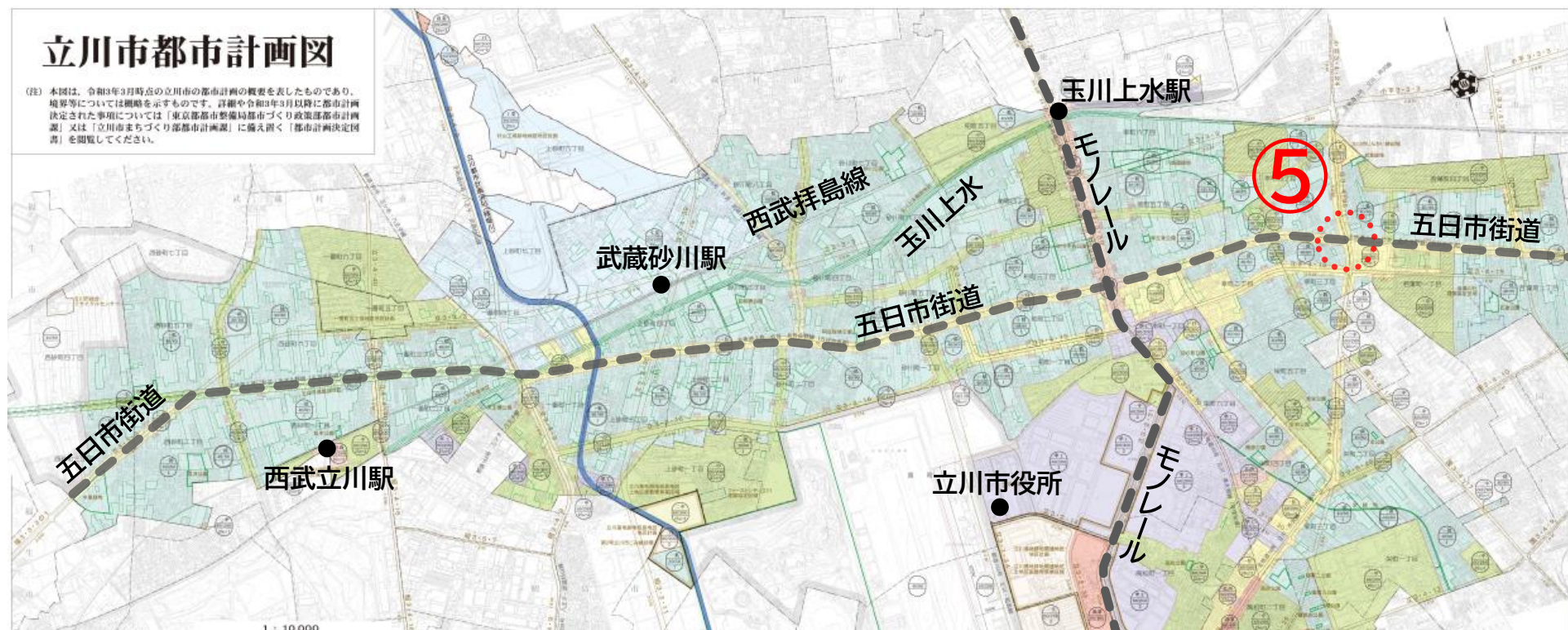




# 変更箇所⑤:五日市街道沿道「砂川九番」交差点東西

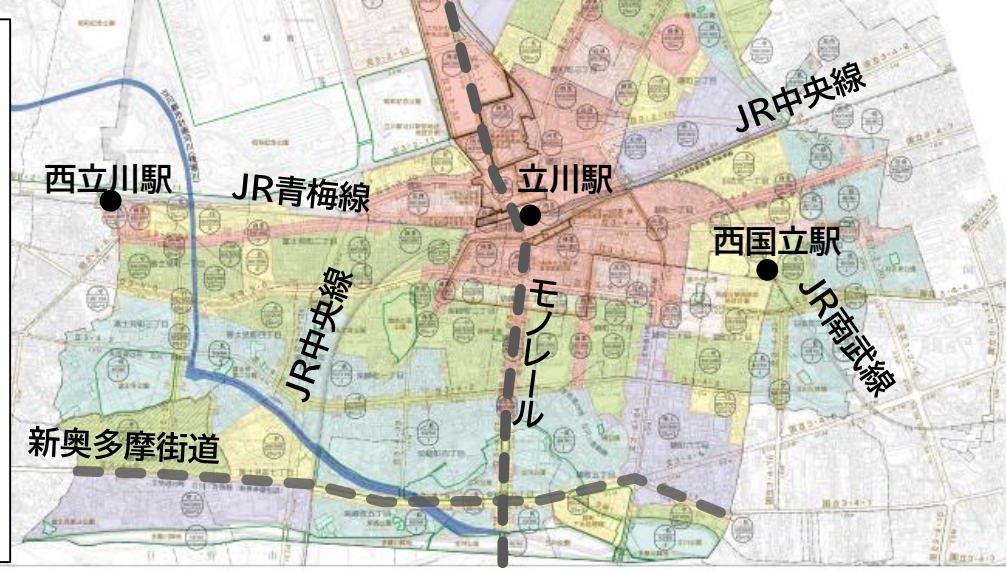
## 立川市都市計画図

(注) 本図は、令和3年3月時点の立川市の都市計画の概要を表したものであり、境界等については概略を示すものです。詳細や令和3年3月以降に都市計画決定された事項については「東京都都市整備局都市づくり政策課都市計画課」又は「立川市まちづくり部都市計画課」に備え置く「都市計画決定図書」を閲覧してください。



### ■ 変更箇所(13箇所)

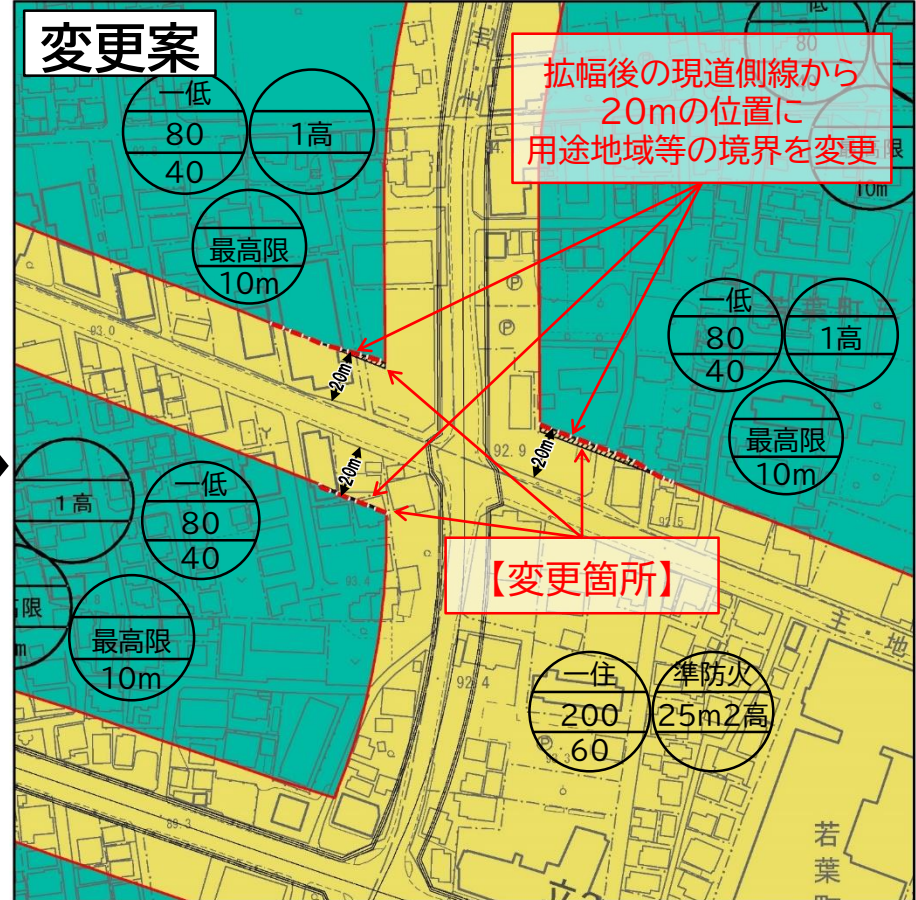
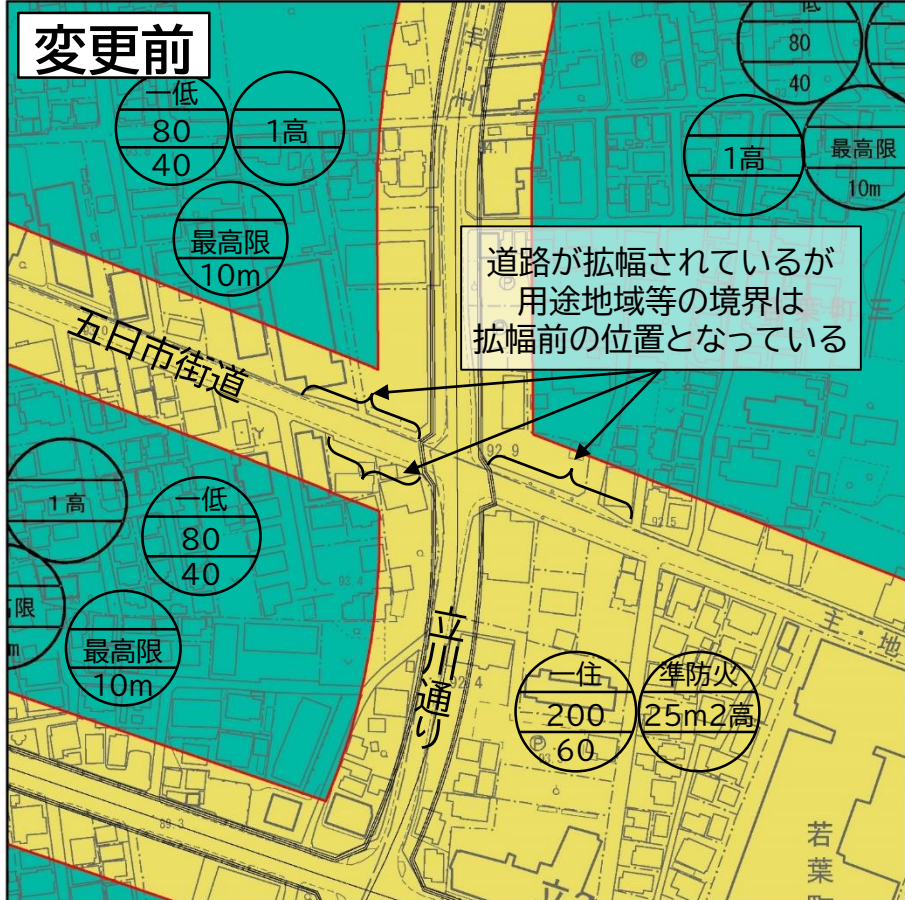
1. 道路の拡幅による変更(①~⑥)
2. 道路の付け替えによる変更(⑦・⑧)
3. 境界位置を明確化する変更(⑨~⑪)
4. 都市計画道路沿道の変更(⑫)
5. その他の変更(⑬)



# 変更箇所⑤:五日市街道沿道「砂川九番」交差点東西

「現道側線から20m」の位置に用途地域等の境界が指定されている路線で、道路が拡幅されたため、拡幅後の「現道側線から20m」の位置に用途地域等の境界を変更します。これにより、下図の変更箇所が次のように変更となります。

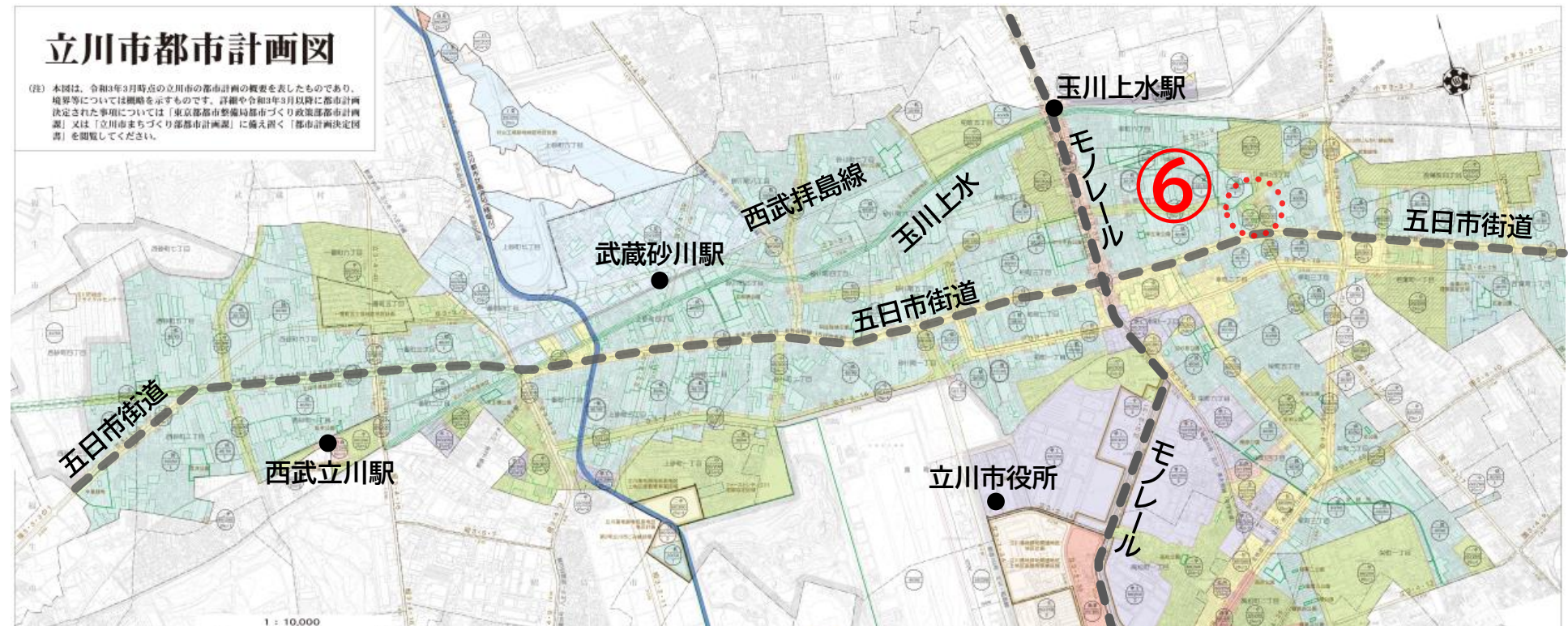
用途地域	第一種低層住居専用地域 → <b>第一種住居地域</b>
建蔽率/容積率	40%/80% → <b>60%/200%</b>
高度地区	第1種高度地区(最高10m) → <b>25m第2種高度地区</b>
防火・準防火地域	指定なし(22条) → <b>準防火地域</b>



# 変更箇所⑥:小川道沿道「幸町団地前」交差点東西

## 立川市都市計画図

(注) 本図は、令和3年3月時点の立川市の都市計画の概要を表したものであり、境界等については概略を示すものです。詳細や令和3年3月以降に都市計画決定された事項については「東京都都市整備局都市づくり政策課都市計画課」又は「立川市まちづくり部都市計画課」に備え置く「都市計画決定図書」を閲覧してください。



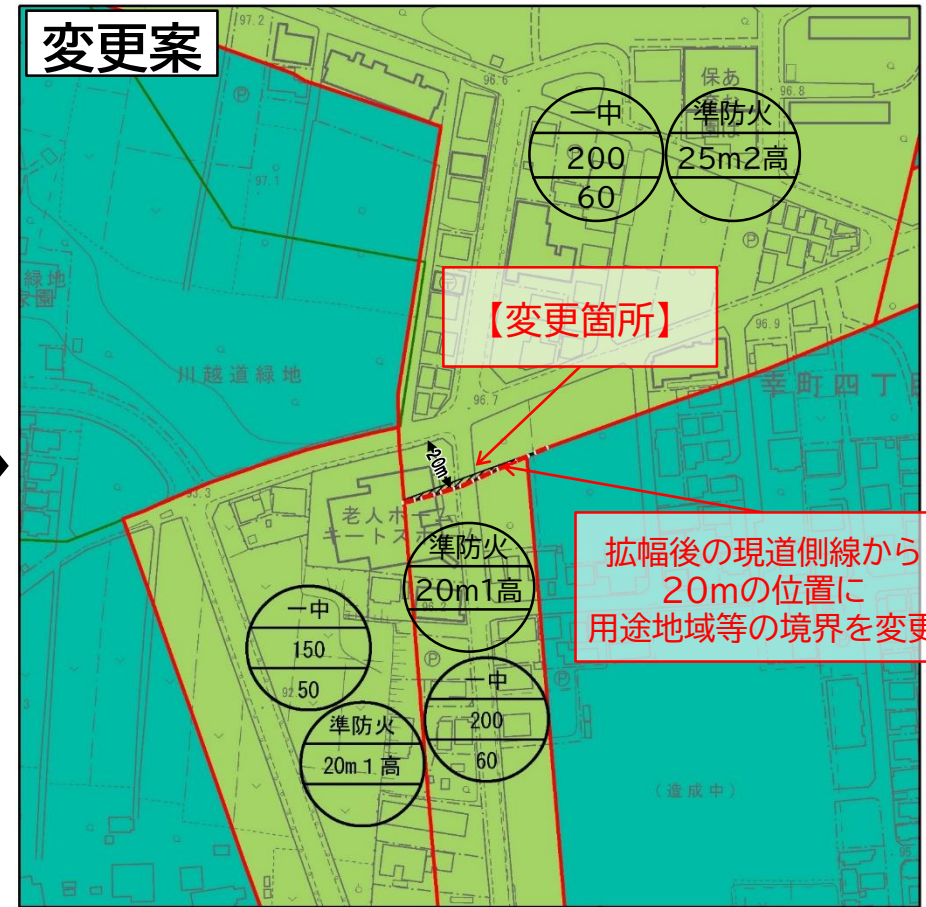
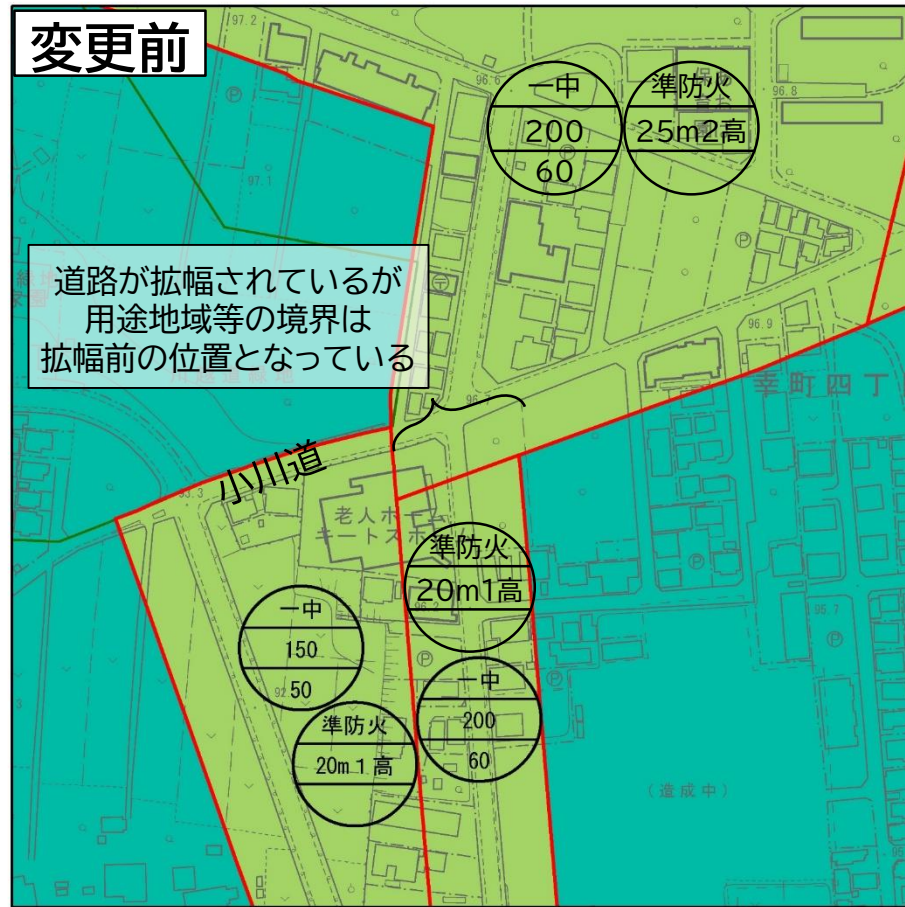
- 変更箇所(13箇所)
- 1. 道路の拡幅による変更(①~⑥)
- 2. 道路の付け替えによる変更(⑦・⑧)
- 3. 境界位置を明確化する変更(⑨~⑪)
- 4. 都市計画道路沿道の変更(⑫)
- 5. その他の変更(⑬)



# 変更箇所⑥:小川道沿道「幸町団地前」交差点東西

「現道側線から20m」の位置に用途地域等の境界が指定されている路線で、道路が拡幅されたため、拡幅後の「現道側線から20m」の位置に用途地域等の境界を変更します。これにより、下図の変更箇所が次のように変更となります。

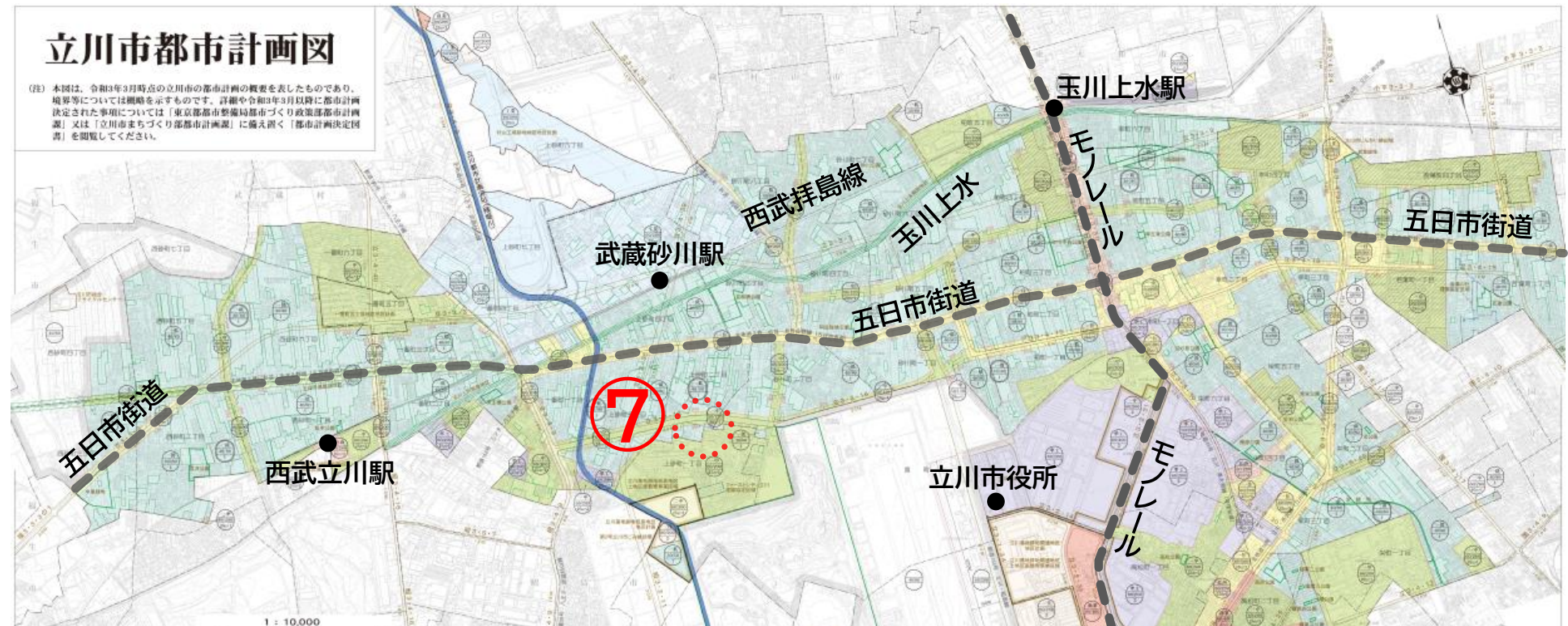
用途地域	第一種中高層住居専用地域 → 第一種中高層住居専用地域
建蔽率/容積率	60%/200% → 60%/200%
高度地区	20m第1種高度地区 → 25m第2種高度地区
防火・準防火地域	準防火地域 → 準防火地域



# 変更箇所⑦:上砂公園北側付近(上砂町1丁目14番地内)

## 立川市都市計画図

(注) 本図は、令和3年3月時点の立川市の都市計画の概要を表したものであり、境界等については簡略を示すものです。詳細や令和3年3月以降に都市計画決定された事項については「東京都都市整備局都市づくり政策課都市計画課」又は「立川市まちづくり部都市計画課」に備え置く「都市計画決定図書」を閲覧してください。



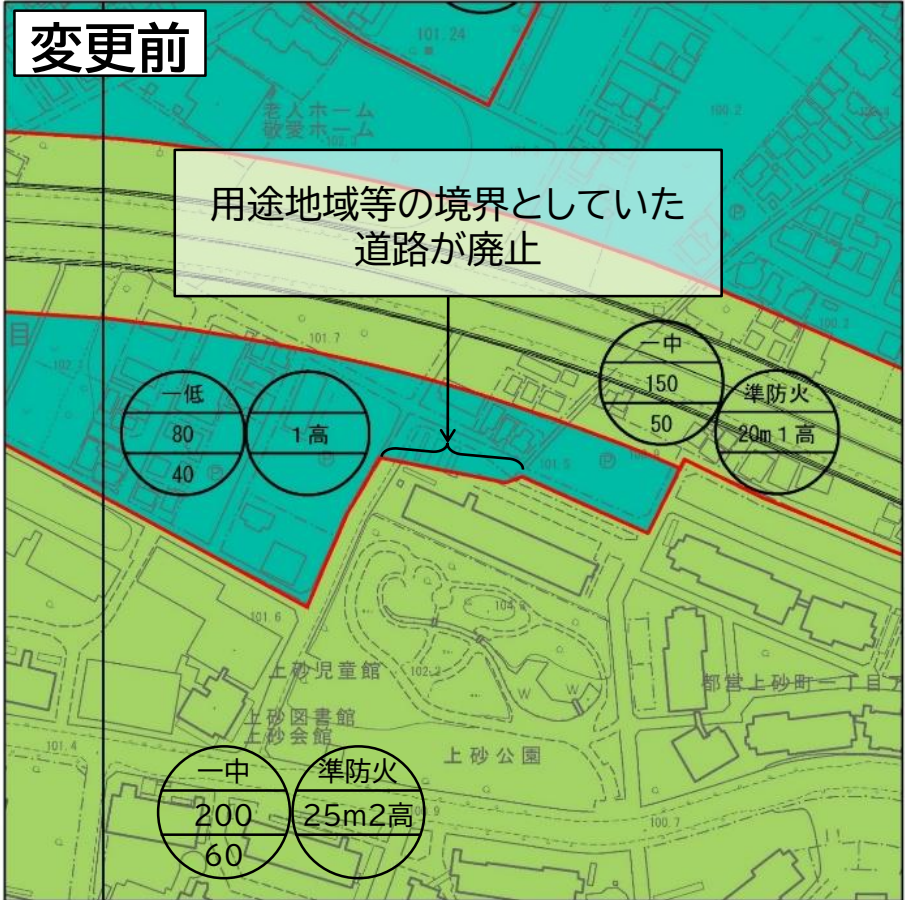
- 変更箇所(13箇所)
- 1. 道路の拡幅による変更(①~⑥)
- 2. 道路の付け替えによる変更(⑦・⑧)
- 3. 境界位置を明確化する変更(⑨~⑪)
- 4. 都市計画道路沿道の変更(⑫)
- 5. その他の変更(⑬)



# 変更箇所⑦: 上砂公園北側付近(上砂町1丁目14番地内)

用途地域等の境界としていた道路の位置が変わったため、付け替え後の道路中心に用途地域等の境界位置を変更します。これにより、下図の変更箇所が次のように変更となります。

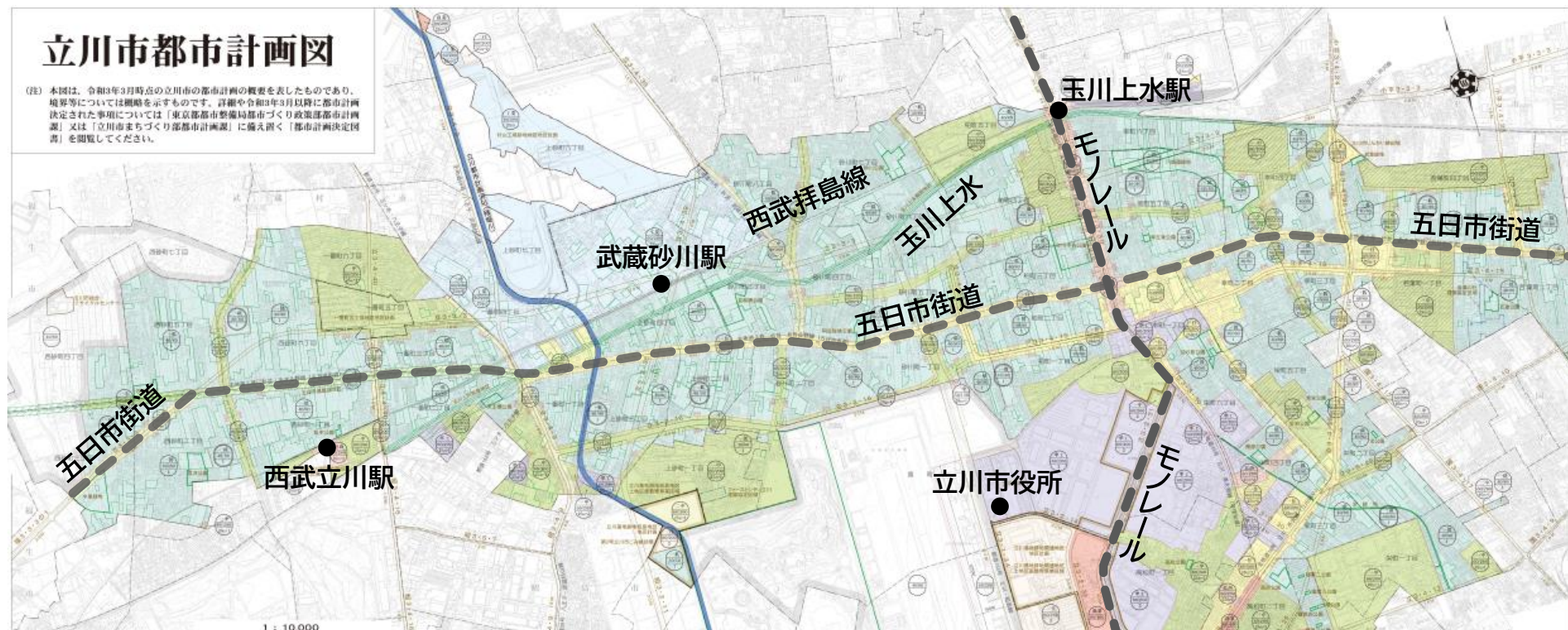
用途地域	第一種低層住居専用地域 → 第一種中高層住居専用地域
建蔽率/容積率	40%/80% → 60%/200%
高度地区	第1種高度地区(最高10m) → 25m第2種高度地区
防火・準防火地域	指定なし(22条) → 準防火地域



# 変更箇所⑧: 錦町下水処理場南側付近

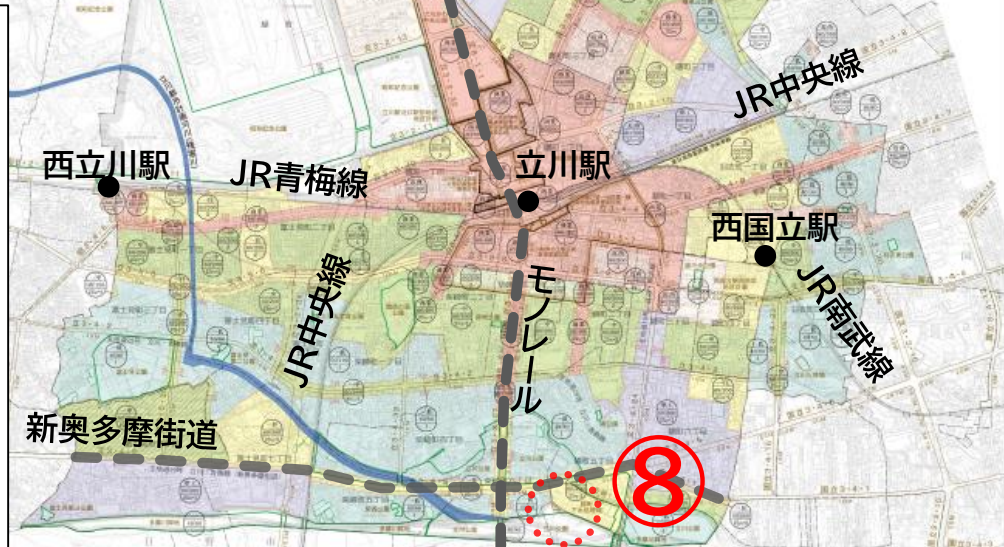
## 立川市都市計画図

(注) 本図は、令和3年3月時点の立川市の都市計画の概要を表したものであり、境界等については概略を示すものです。詳細や令和3年3月以降に都市計画決定された事項については「東京都都市整備局都市づくり政策課都市計画課」又は「立川市まちづくり部都市計画課」に備え置く「都市計画決定図書」を閲覧してください。



### ■ 変更箇所(13箇所)

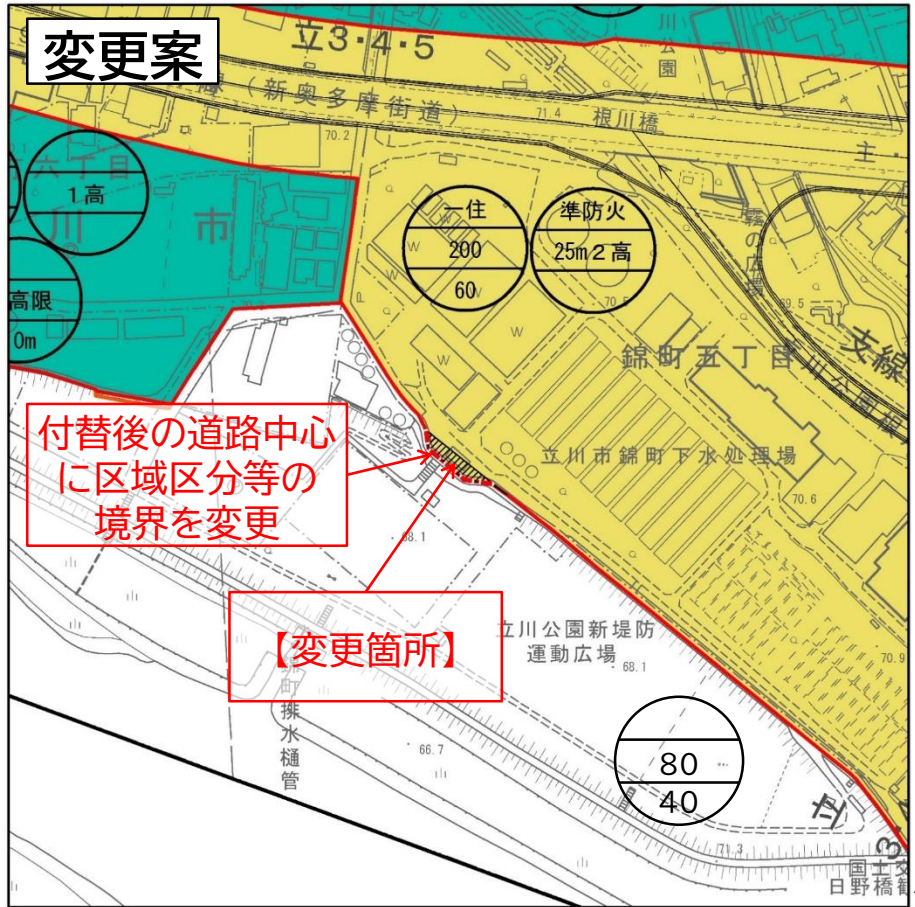
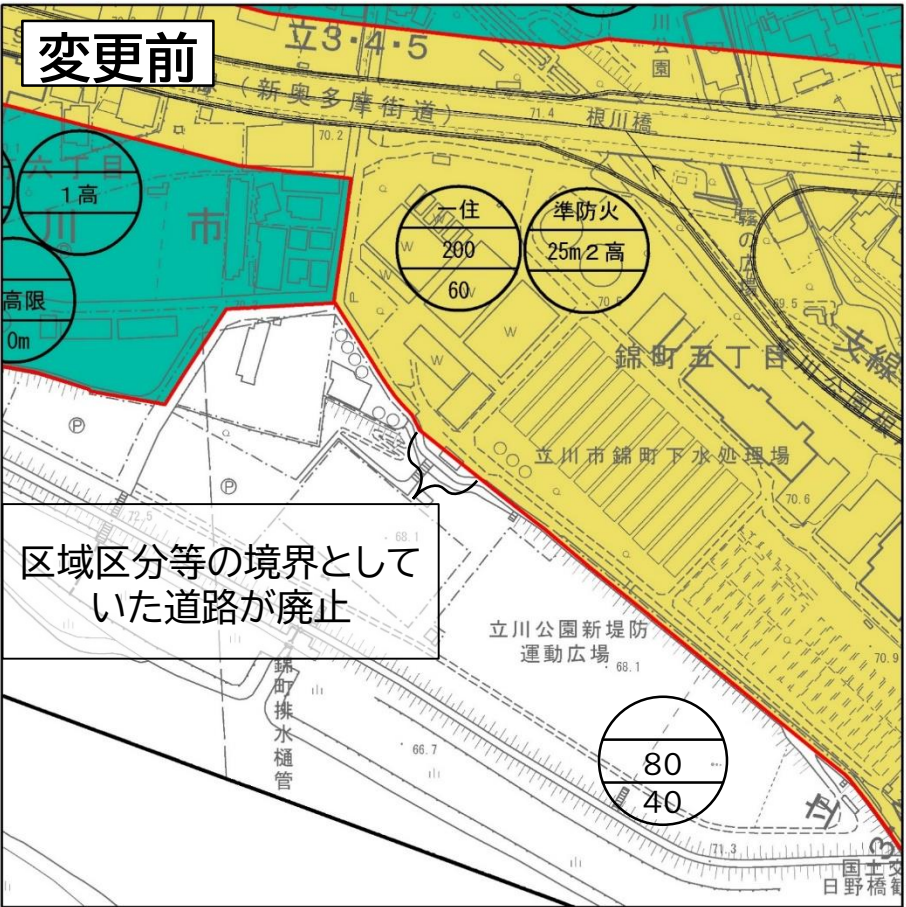
1. 道路の拡幅による変更(①~⑥)
2. 道路の付け替えによる変更(⑦・⑧)
3. 境界位置を明確化する変更(⑨~⑪)
4. 都市計画道路沿道の変更(⑫)
5. その他の変更(⑬)



# 変更箇所⑧: 錦町下水処理場南側付近

区域区分等の境界としていた道路の位置が変わったため、付け替え後の道路中心に区域区分等の境界位置を変更します。これにより、下図の変更箇所が次のように変更となります。

区域区分	市街化調整区域 → <b>市街化区域</b>
用途地域	指定無し → <b>第一種住居地域</b>
建蔽率/容積率	40%/80% → <b>60%/200%</b>
高度地区	指定なし → <b>25m第2種高度地区</b>
防火・準防火地域	指定なし(22条) → <b>準防火地域</b>

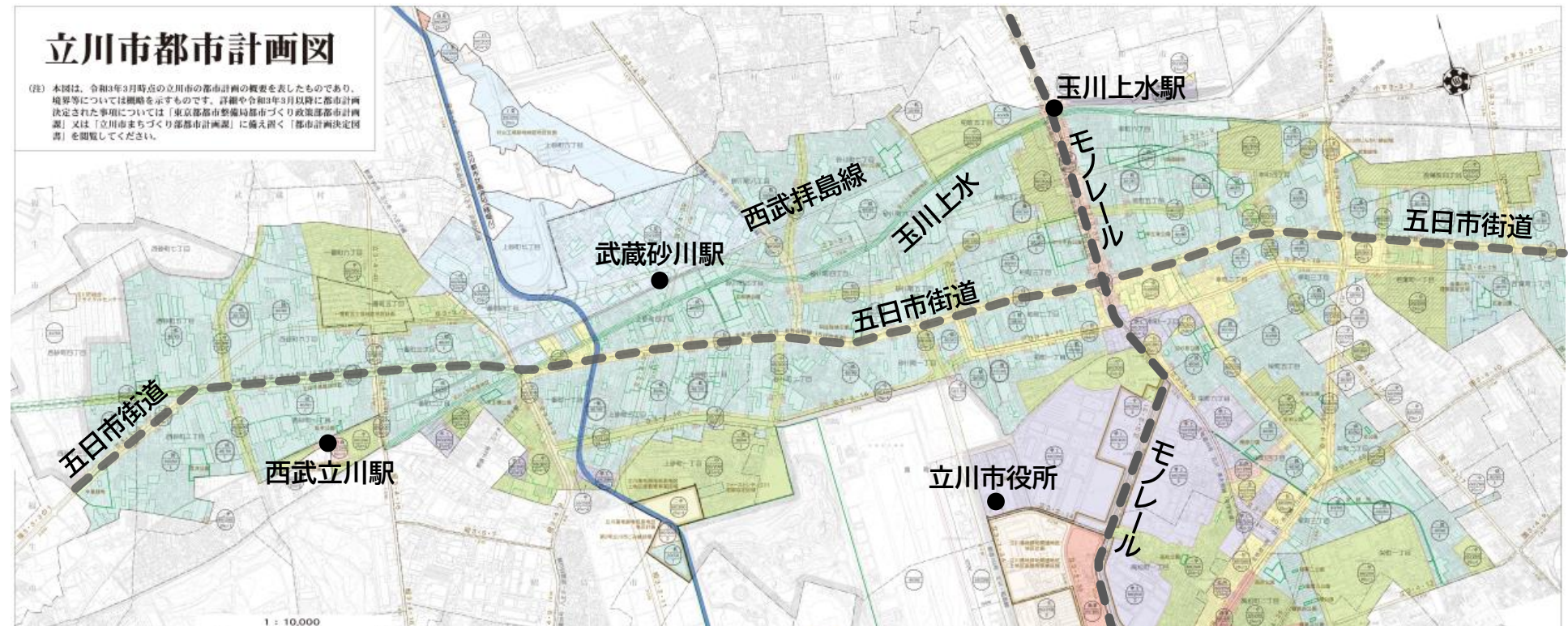




# 変更箇所⑨:多摩川図書館南側河川敷付近

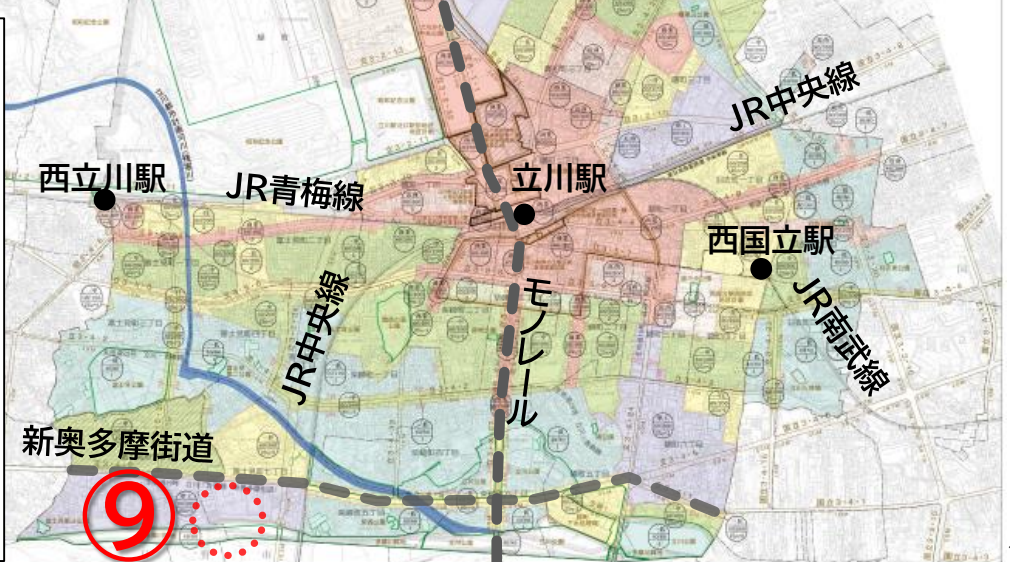
## 立川市都市計画図

(注) 本図は、令和3年3月時点の立川市の都市計画の概要を表したものであり、境界等については簡略を示すものです。詳細や令和3年3月以降に都市計画決定された事項については「東京都都市整備局都市づくり政策課都市計画課」又は「立川市まちづくり部都市計画課」に備え置く「都市計画決定図書」を閲覧してください。



### ■ 変更箇所(13箇所)

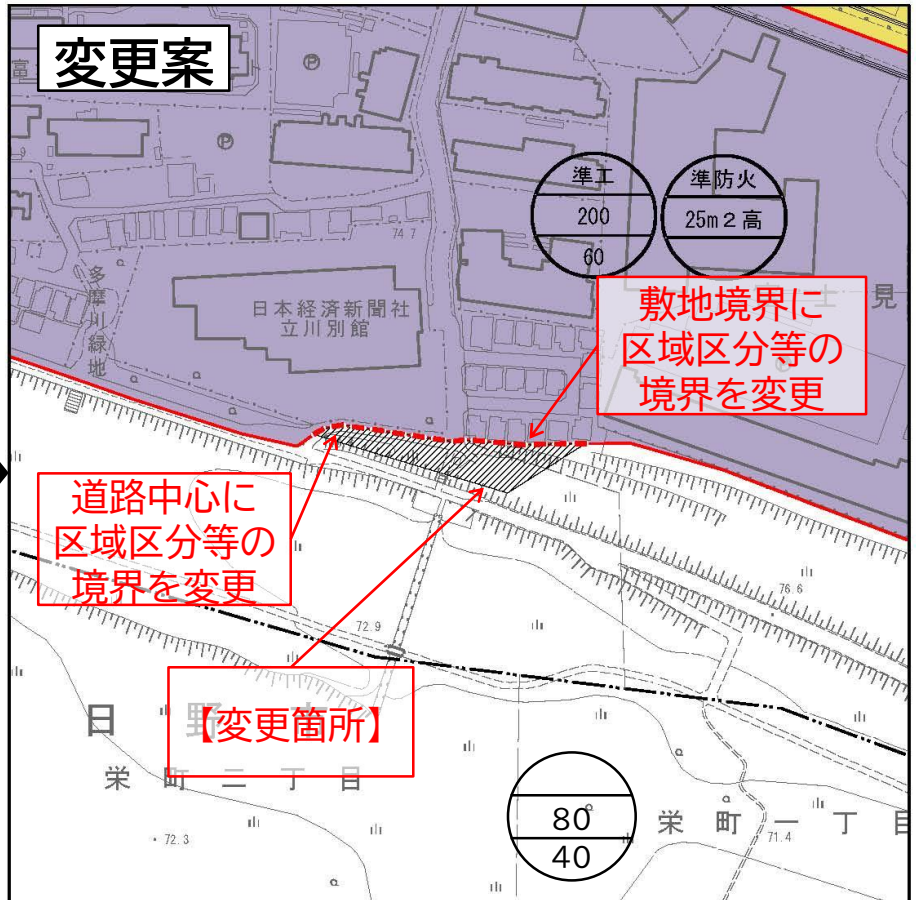
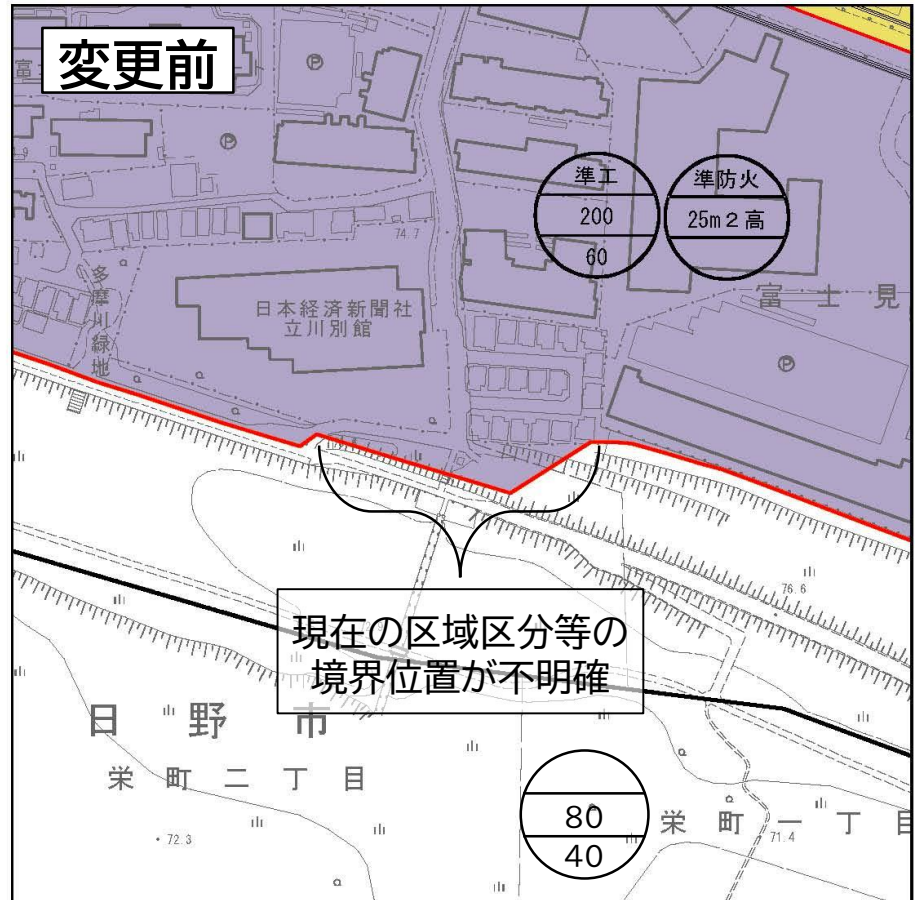
- 1. 道路の拡幅による変更(①~⑥)
- 2. 道路の付け替えによる変更(⑦・⑧)
- 3. 境界位置を明確化する変更(⑨~⑪)
- 4. 都市計画道路沿道の変更(⑫)
- 5. その他の変更(⑬)



# 変更箇所⑨: 多摩川図書館南側河川敷付近

昭和45年に指定した区域区分等について、境界位置が不明確となっているため、近傍の道路中心等に区域区分等の境界位置を変更します。これにより、下図の変更箇所が次のように変更となります。

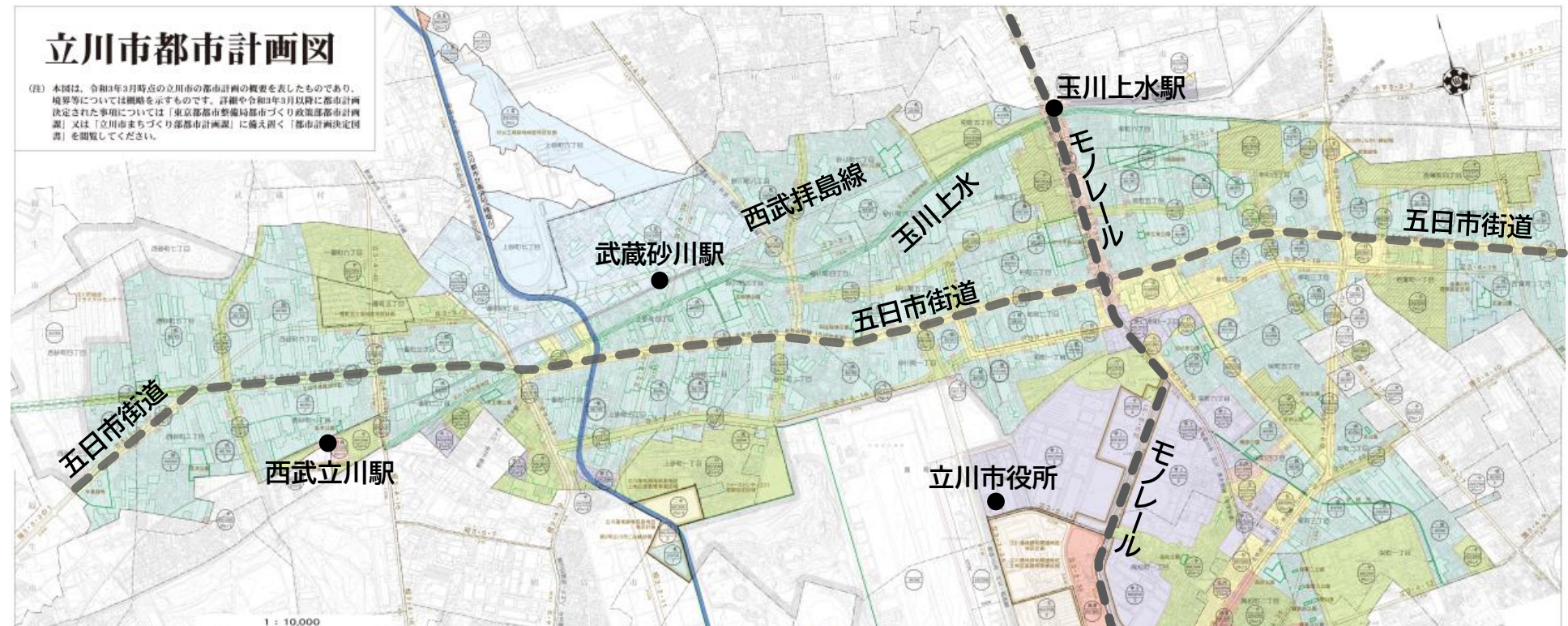
区域区分	市街化区域 → 市街化調整区域
用途地域	準工業地域 → 指定なし
建蔽率/容積率	60%/200% → 40%/80%
高度地区	25m第2種高度地区 → 指定なし
防火・準防火地域	準防火地域 → 指定なし(22条)



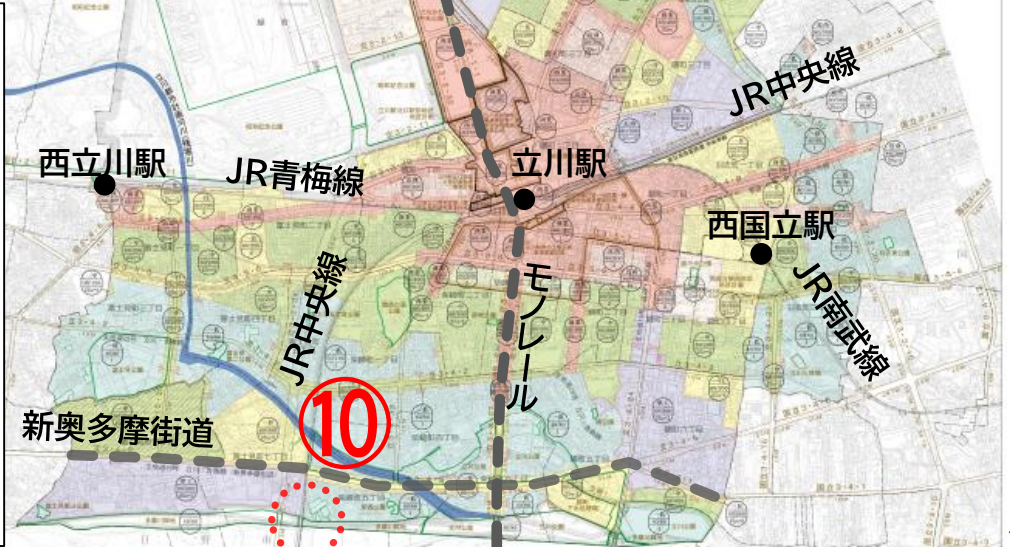
# 変更箇所⑩：柴崎福祉会館西側付近

## 立川市都市計画図

(注) 本図は、令和3年3月時点の立川市の都市計画の概要を表したものであり、境界等については簡略を示すものです。詳細や令和3年3月以降に都市計画決定された事項については「東京都都市整備局都市づくり政策課都市計画課」又は「立川市まちづくり部都市計画課」に備え置く「都市計画決定図書」を閲覧してください。



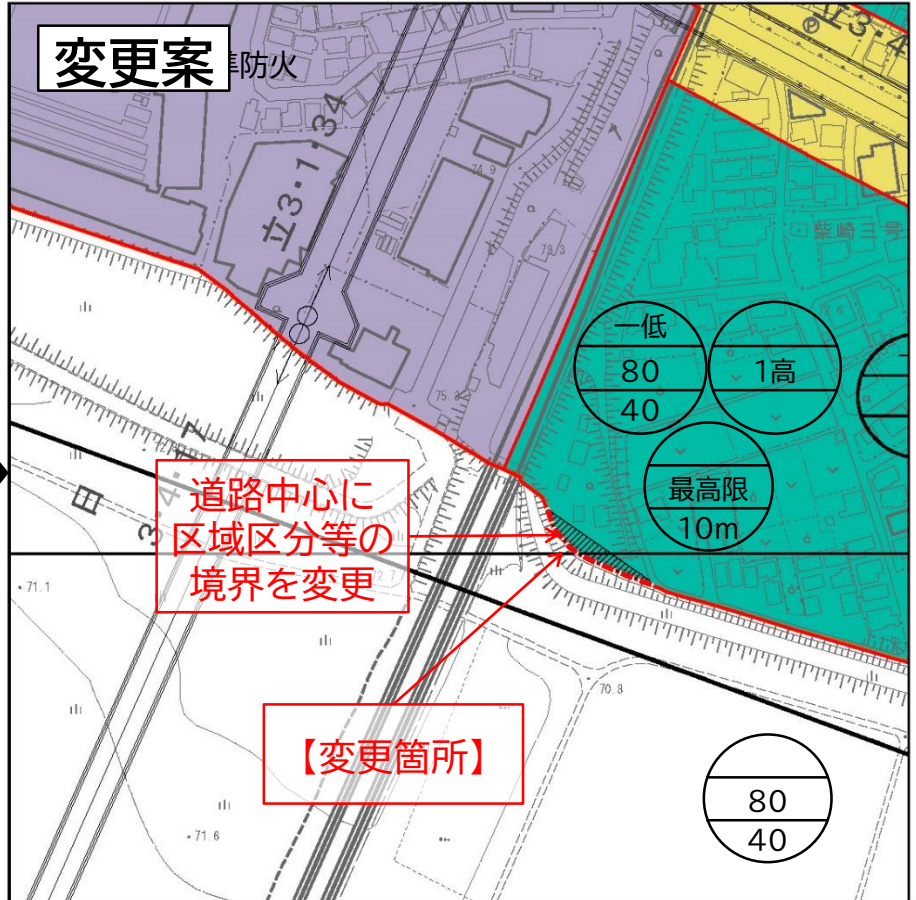
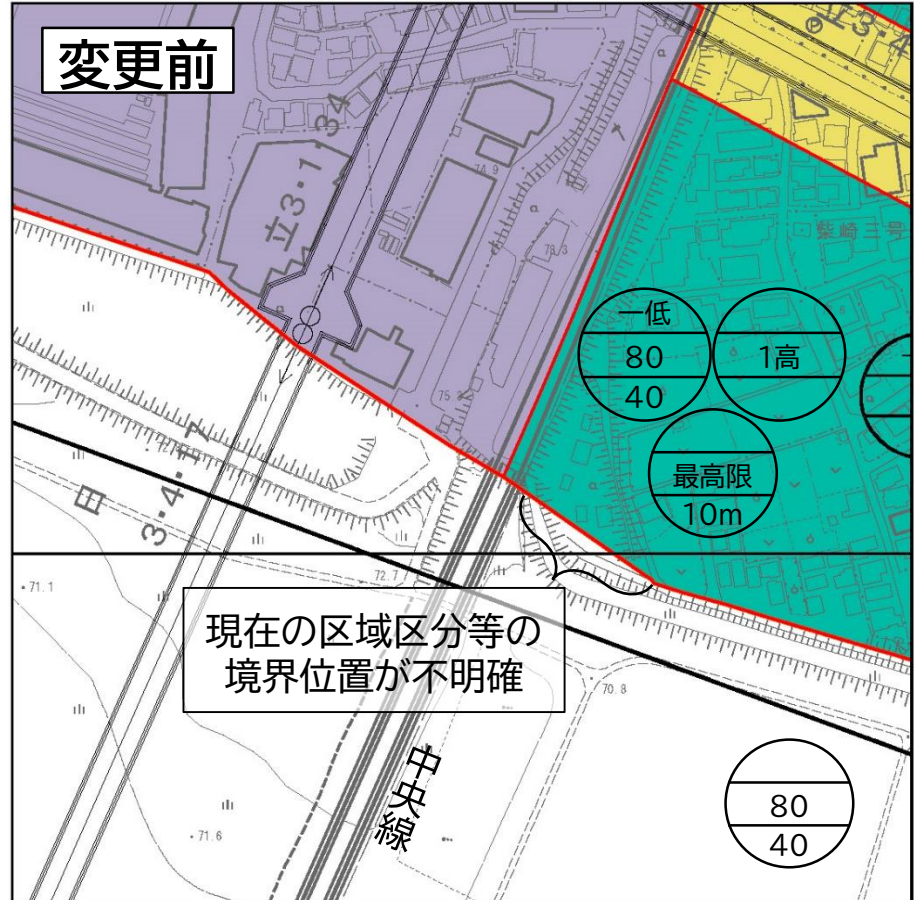
- 変更箇所(13箇所)
- 1. 道路の拡幅による変更(①～⑥)
- 2. 道路の付け替えによる変更(⑦・⑧)
- 3. 境界位置を明確化する変更(⑨～⑪)
- 4. 都市計画道路沿道の変更(⑫)
- 5. その他の変更(⑬)



# 変更箇所⑩：柴崎福祉会館西側付近

昭和45年に指定した区域区分等について、境界位置が不明確となっているため、近傍の道路中心等に区域区分等の境界位置を変更します。これにより、下図の変更箇所が次のように変更となります。

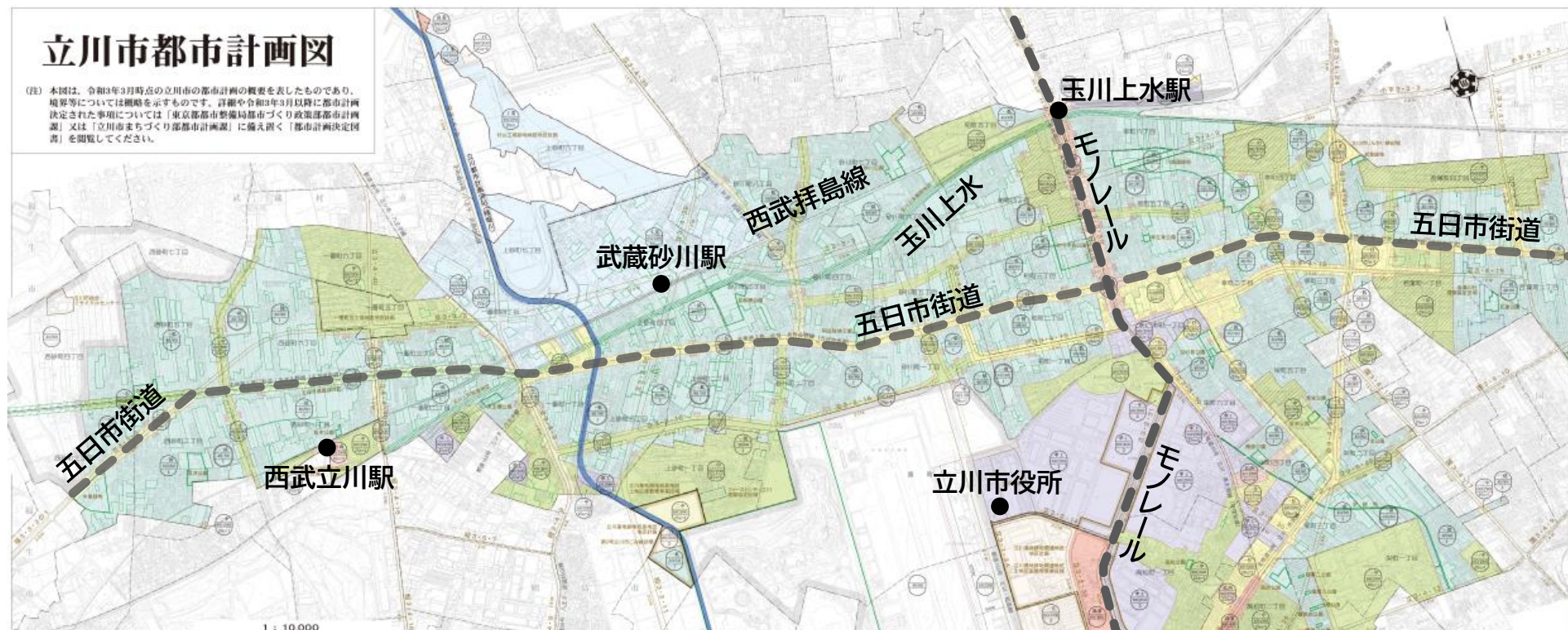
区域区分	市街化調整区域 → <b>市街化区域</b>
用途地域	指定無し → <b>第一種低層住居専用地域</b>
建蔽率／容積率	40％／80％ → 40％／80％
高度地区	指定なし → <b>第1種高度地区(最高10m)</b>
防火・準防火地域	指定なし(22条) → 指定なし(22条)



# 変更箇所⑪: 残堀遊歩橋～立日橋付近

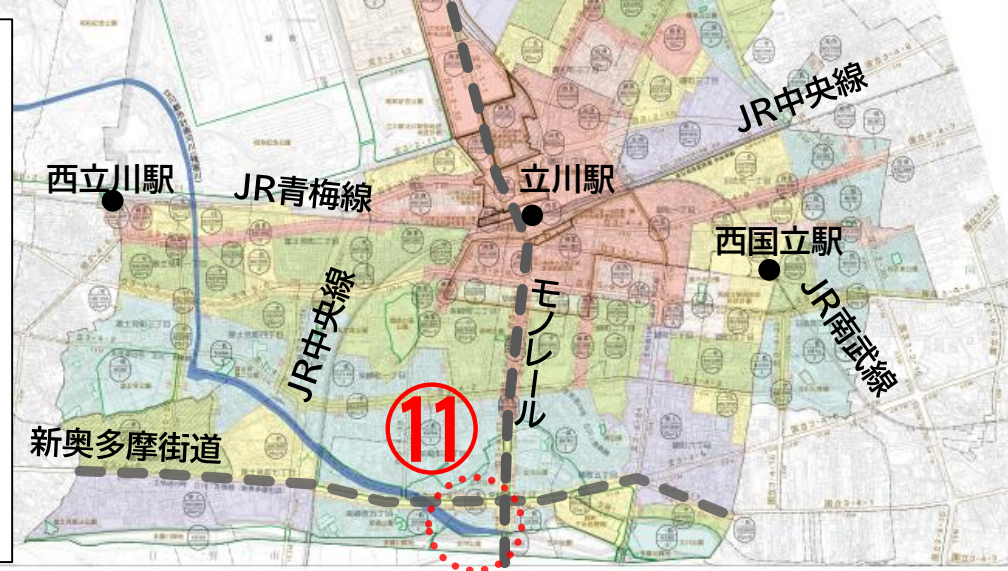
## 立川市都市計画図

(注) 本図は、令和3年3月時点の立川市の都市計画の概要を表したものであり、境界等については概略を示すものです。詳細や令和3年3月以降に都市計画決定された事項については「東京都都市整備局都市づくり政策課都市計画課」又は「立川市まちづくり部都市計画課」に備え置く「都市計画決定図書」を閲覧してください。



### ■ 変更箇所(13箇所)

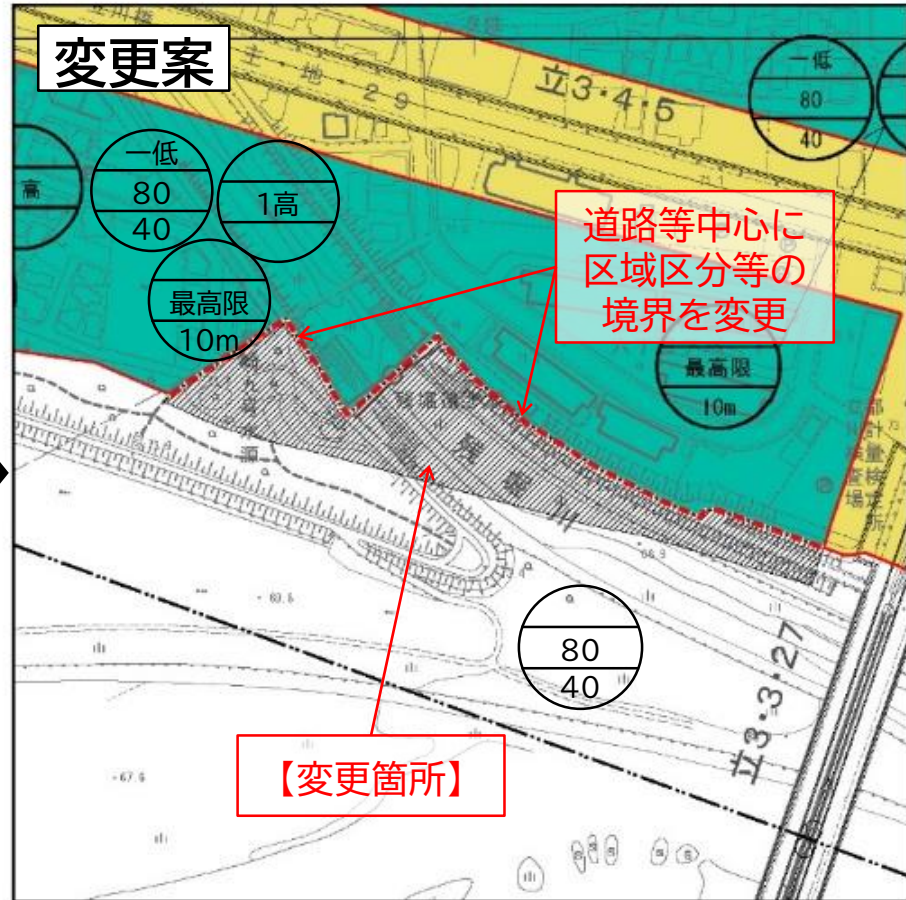
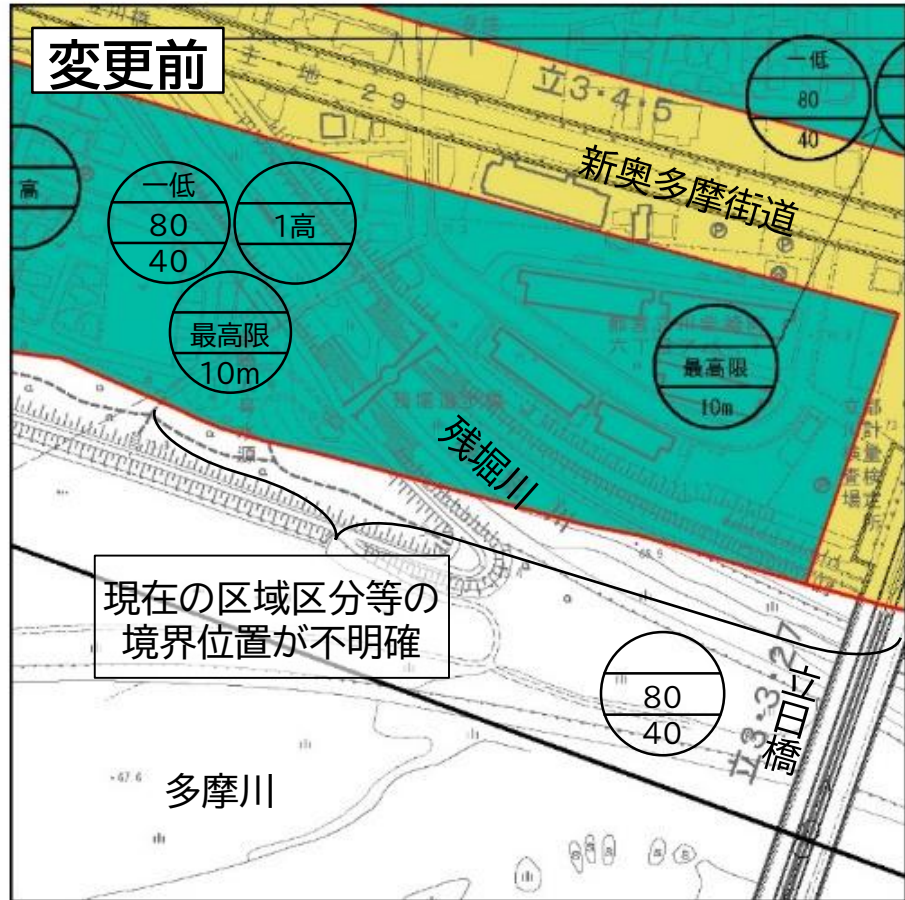
1. 道路の拡幅による変更(①～⑥)
2. 道路の付け替えによる変更(⑦・⑧)
3. 境界位置を明確化する変更(⑨～⑪)
4. 都市計画道路沿道の変更(⑫)
5. その他の変更(⑬)



# 変更箇所⑪: 残堀遊歩橋～立日橋付近(1)

昭和45年に指定した区域区分等について、境界位置が不明確となっているため、近傍の道路中心等に区域区分等の境界位置を変更します。これにより、下図の変更箇所が次のように変更となります。

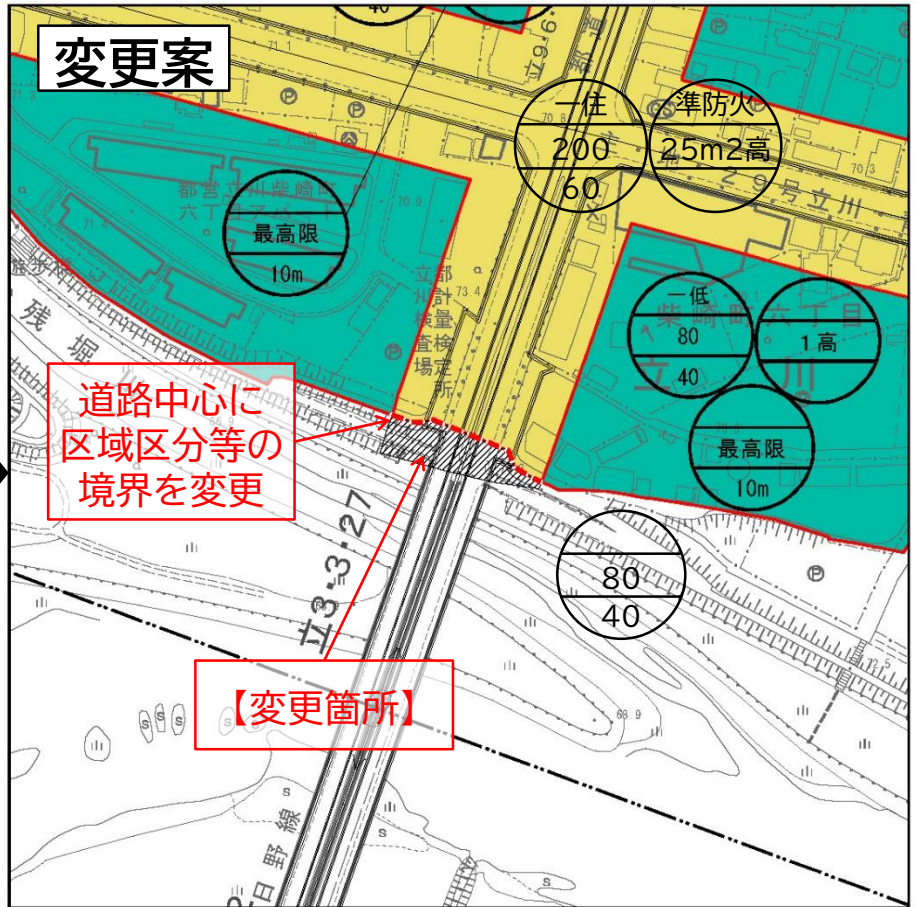
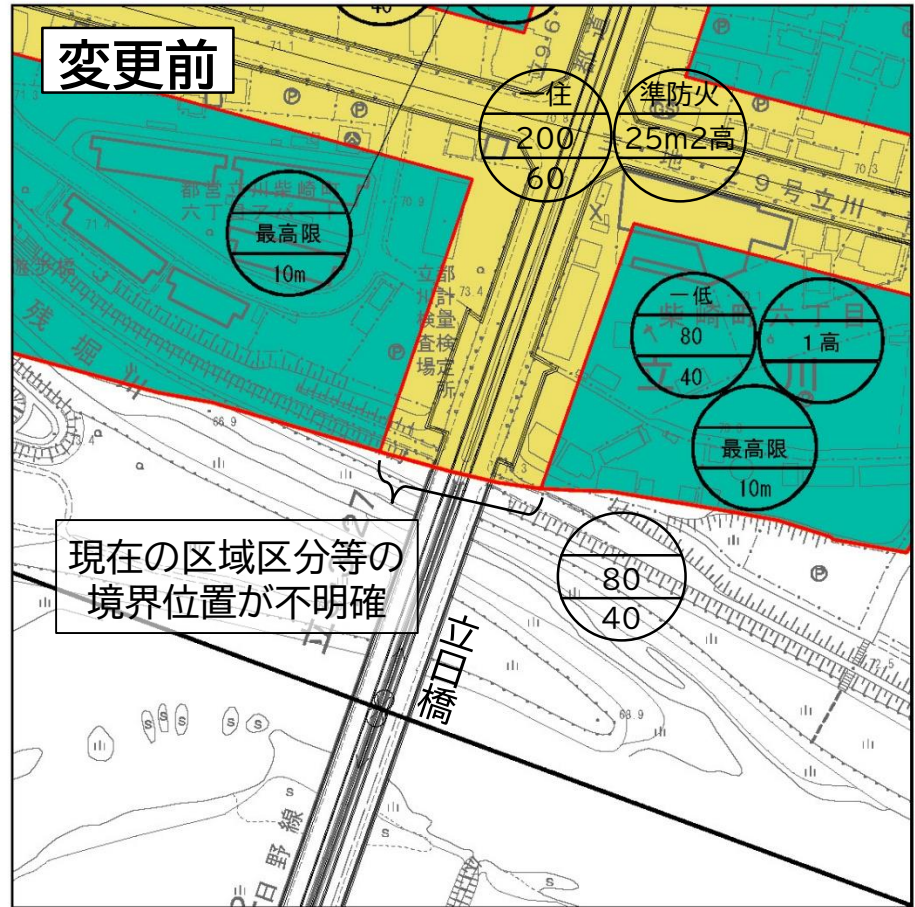
区域区分	市街化区域 → <b>市街化調整区域</b>
用途地域	第一種低層住居専用地域 → <b>指定なし</b>
建蔽率/容積率	40%/80% → 40%/80%
高度地区	第1種高度地区(最高10m) → <b>指定なし</b>
防火・準防火地域	指定なし(22条) → 指定なし(22条)



# 変更箇所⑪: 残堀遊歩橋～立日橋付近(2)

昭和45年に指定した区域区分等について、境界位置が不明確となっているため、近傍の道路中心に区域区分等の境界位置を変更します。これにより、下図の変更箇所が次のように変更となります。

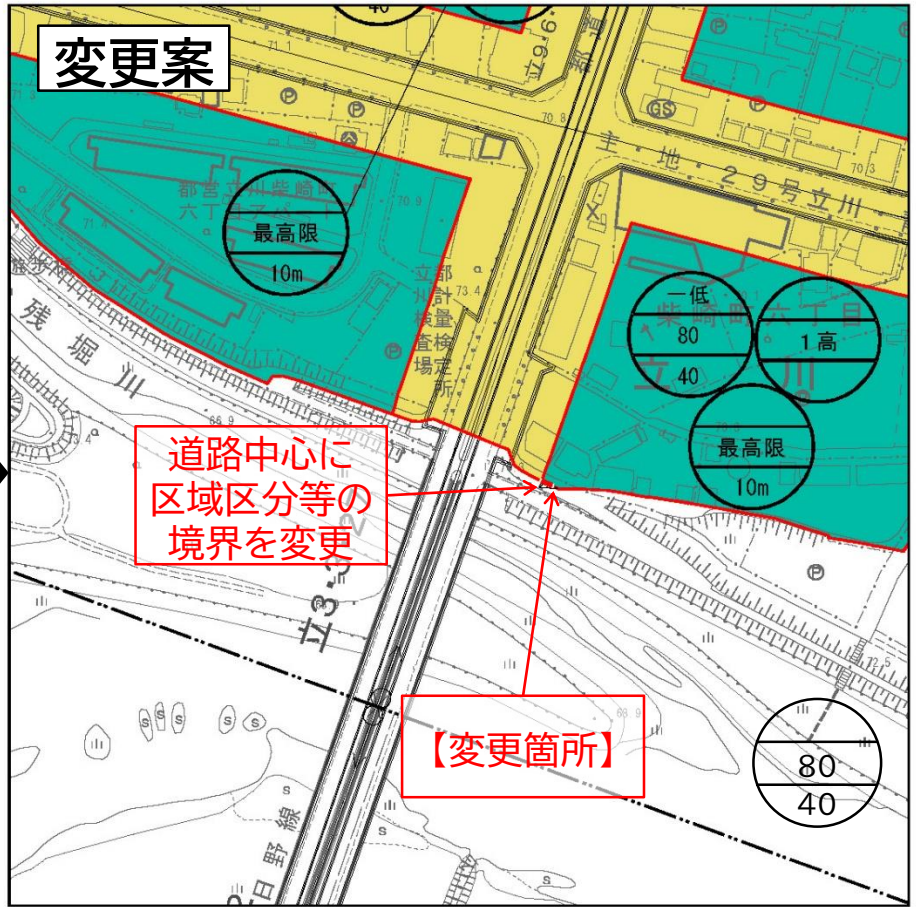
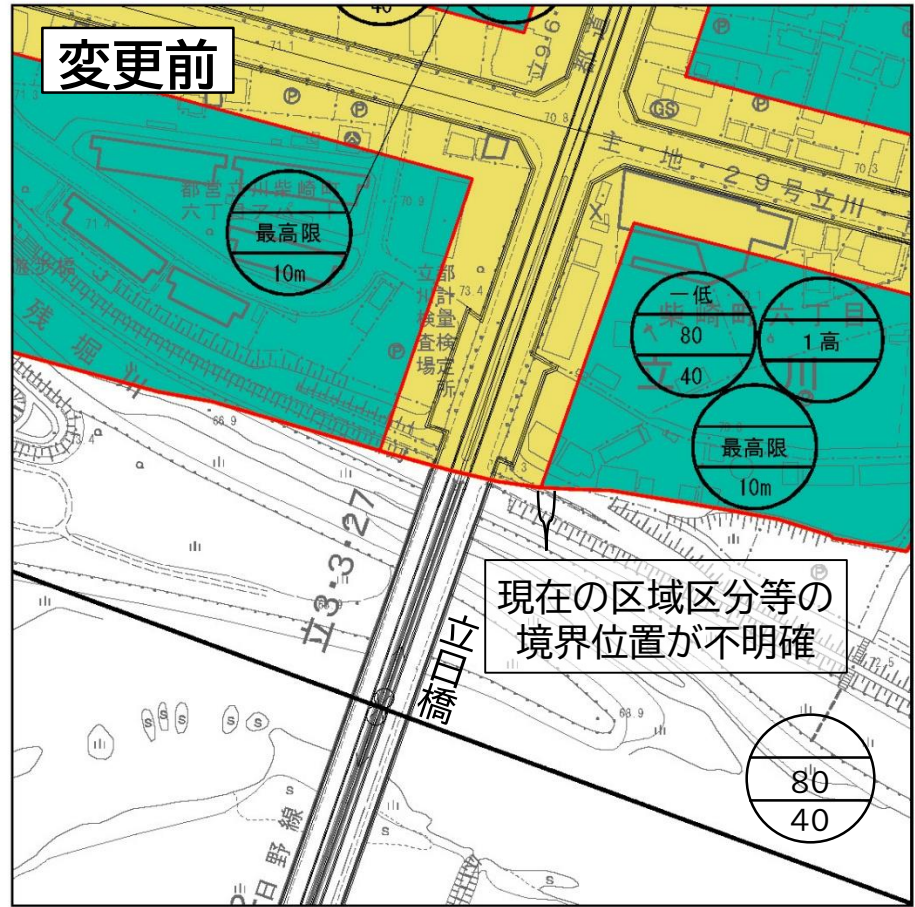
区域区分	市街化区域 → <b>市街化調整区域</b>
用途地域	第一種住居地域 → <b>指定なし</b>
建蔽率/容積率	60%/200% → <b>40%/80%</b>
高度地区	25m第2種高度地区 → <b>指定なし</b>
防火・準防火地域	準防火地域 → <b>指定なし(22条)</b>



# 変更箇所⑪: 残堀遊歩橋～立日橋付近(3)

昭和45年に指定した区域区分等について、境界位置が不明確となっているため、近傍の道路中心に区域区分等の境界位置を変更します。これにより、下図の変更箇所が次のように変更となります。

区域区分	市街化区域 → <b>市街化調整区域</b>
用途地域	第一種低層住居専用地域 → <b>指定なし</b>
建蔽率/容積率	40%/80% → 40%/80%
高度地区	第1種高度地区(最高10m) → <b>指定なし</b>
防火・準防火地域	指定なし(22条) → 指定なし(22条)

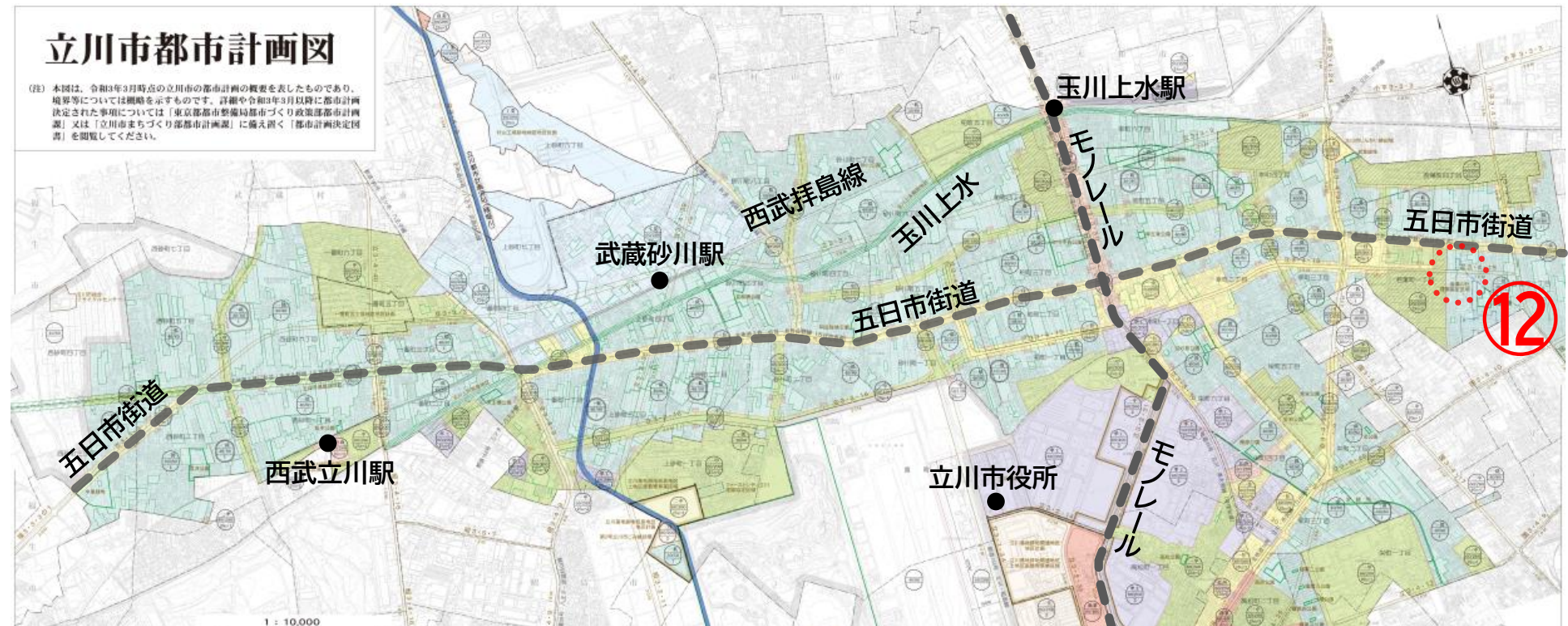




# 変更箇所⑫:すずかけ通り沿道 けやき台団地東側

## 立川市都市計画図

(注) 本図は、令和3年9月時点の立川市の都市計画の概要を表したものであり、境界等については簡略を示すものです。詳細や令和3年3月以降に都市計画決定された事項については「東京都都市整備局都市づくり政策課都市計画課」又は「立川市まちづくり部都市計画課」に備え置く「都市計画決定図書」を閲覧してください。

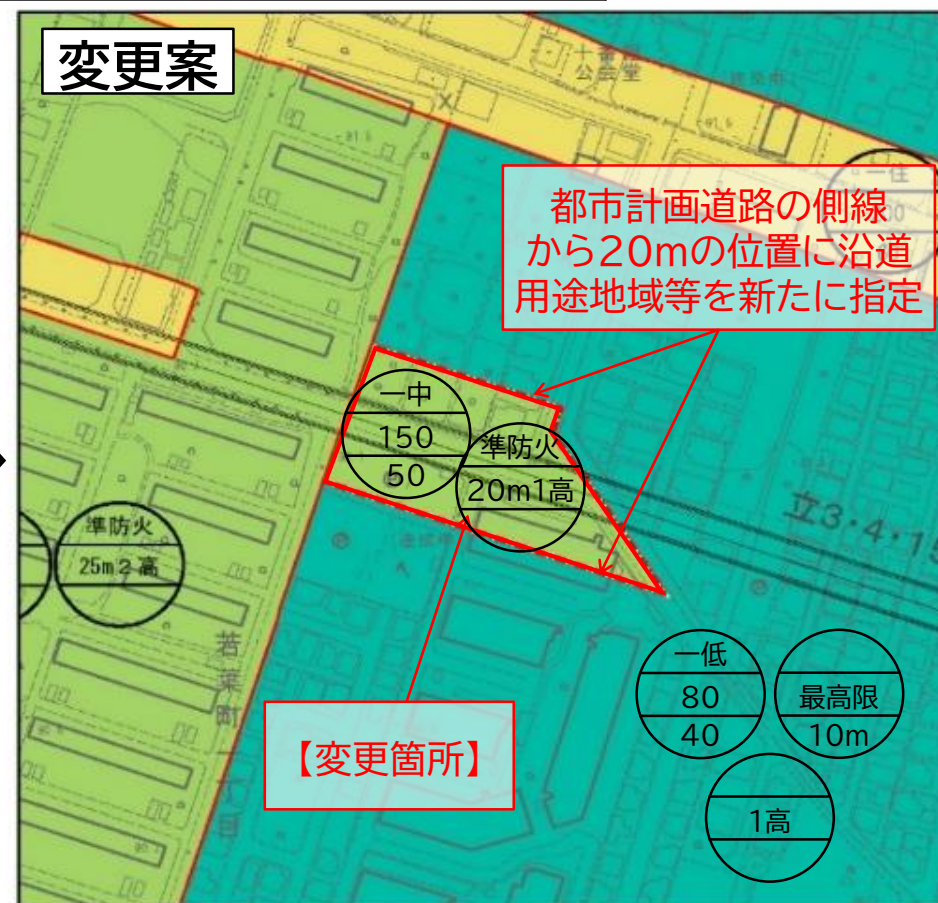
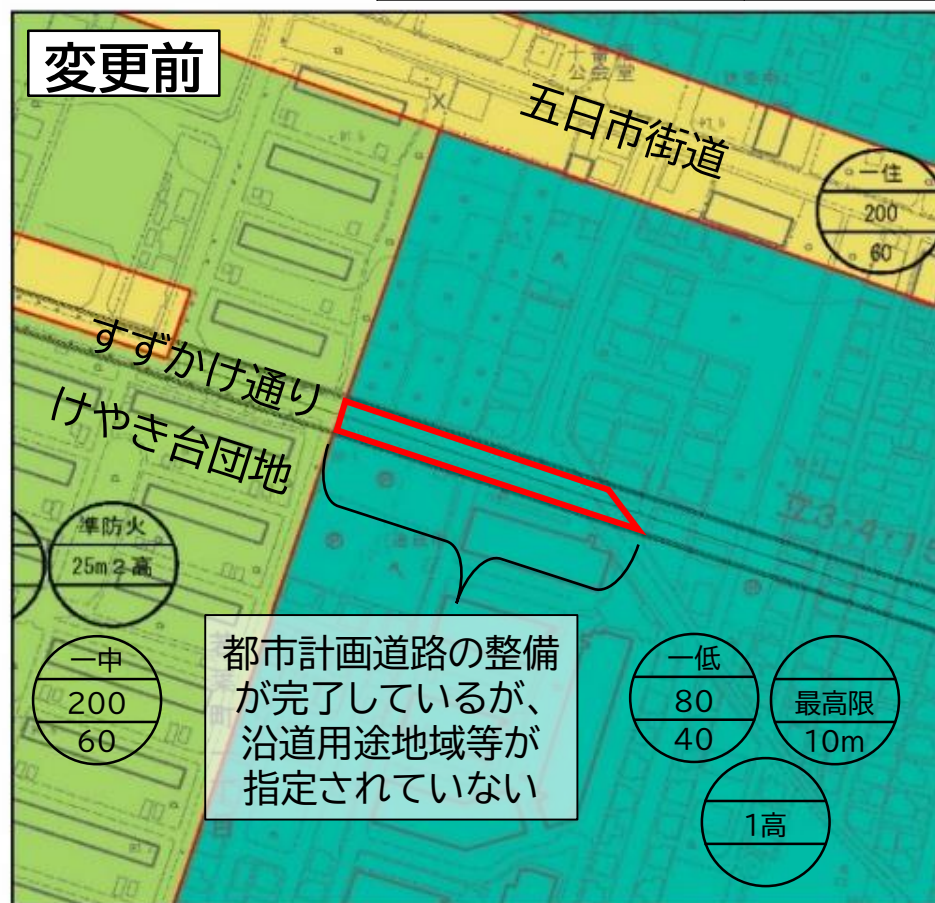


1. 道路の拡幅による変更(①~⑥)
2. 道路の付け替えによる変更(⑦・⑧)
3. 境界根拠を明確化する変更(⑨~⑪)
4. 都市計画道路沿道の変更(⑫)
5. その他の変更(⑬)

# 変更箇所⑫:すずかけ通り沿道 けやき台団地東側

都市計画道路の整備済区間のうち、沿道用途地域等の指定がされていない区域について、新たに沿道用途地域等を指定します。これにより、下図の変更箇所が次のように変更となります。

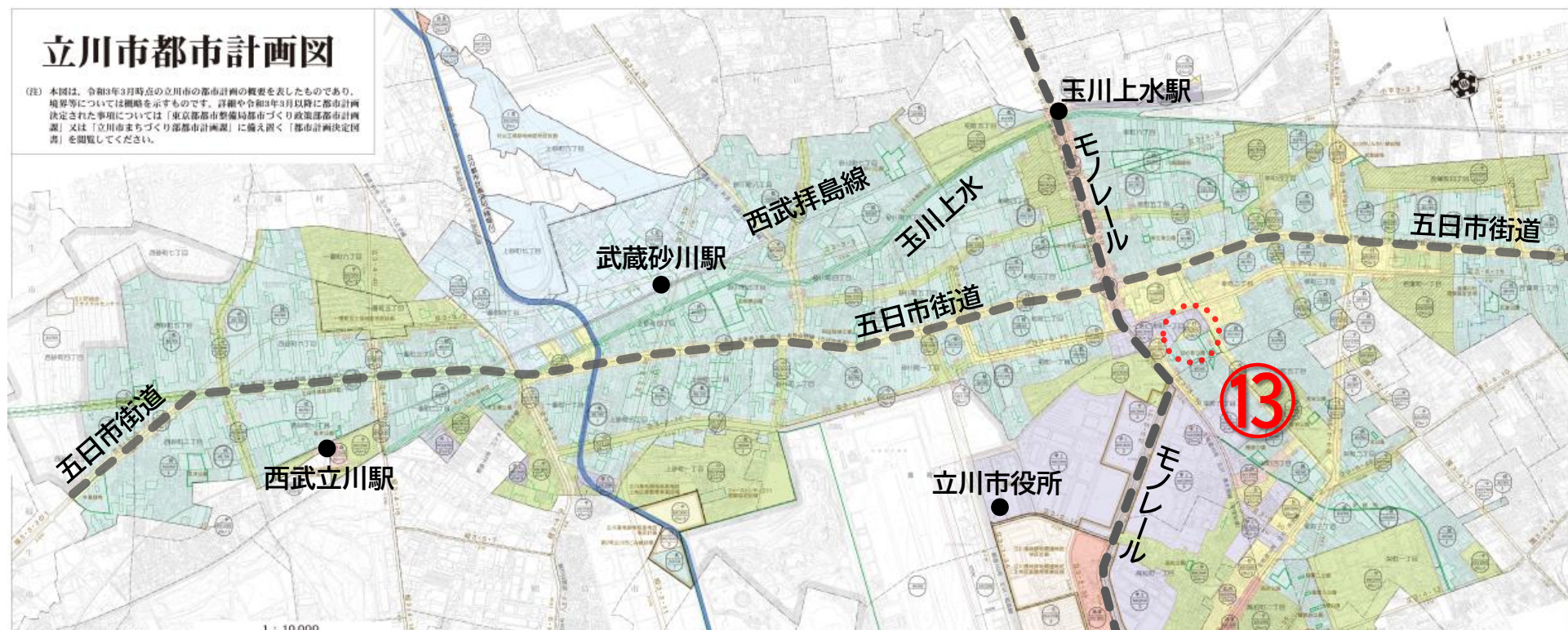
用途地域	第一種低層住居専用地域 → 第一種中高層住居専用地域
建蔽率/容積率	40%/80% → 50%/150%
高度地区	第1種高度地区(最高10m) → 20m第1種高度地区
防火・準防火地域	指定なし(22条) → 準防火地域



# 変更箇所⑬:西けやき台団地西側付近

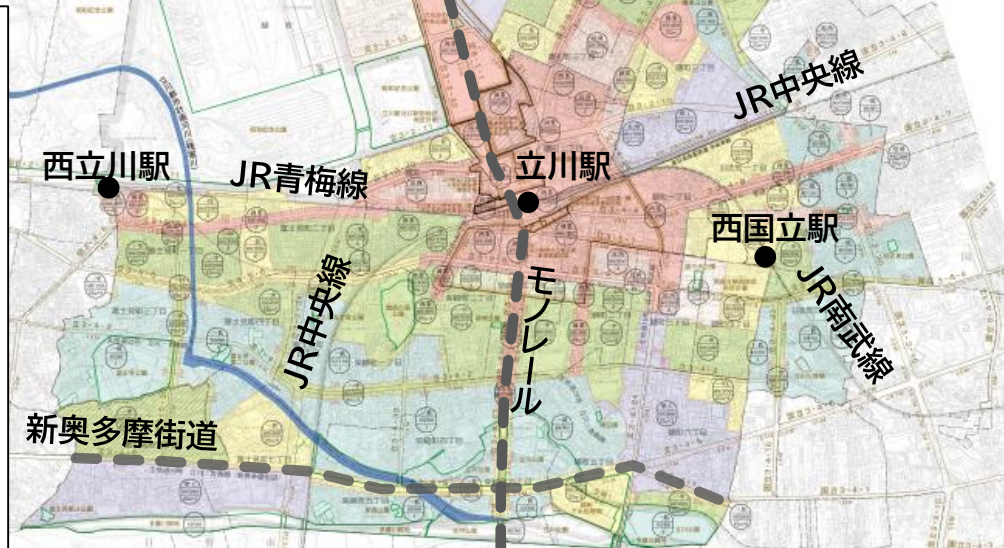
## 立川市都市計画図

(注) 本図は、令和3年3月時点の立川市の都市計画の概要を表したものであり、境界等については簡略を示すものです。詳細や令和3年3月以降に都市計画決定された事項については「東京都都市整備局都市づくり政策課都市計画課」又は「立川市まちづくり部都市計画課」に備え置く「都市計画決定図書」を閲覧してください。



### ■ 変更箇所(13箇所)

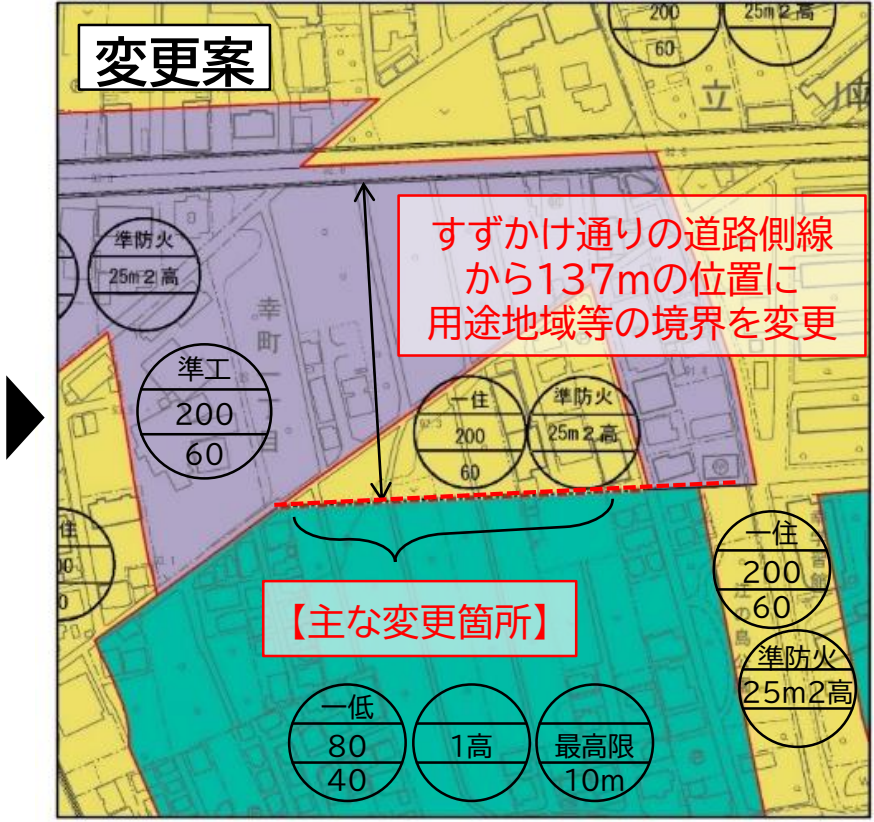
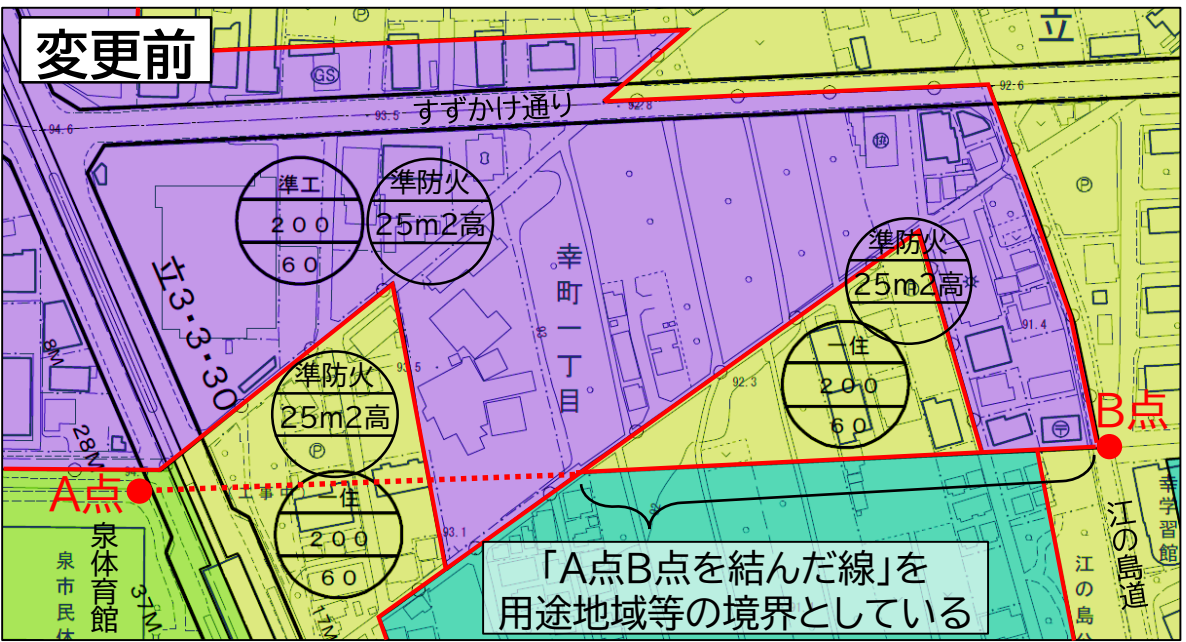
1. 道路の拡幅による変更(①~⑥)
2. 道路の付け替えによる変更(⑦・⑧)
3. 境界位置を明確化する変更(⑨~⑪)
4. 都市計画道路沿道の変更(⑫)
5. その他の変更(⑬)



# 変更箇所⑬:西けやき台団地西側付近

現在の用途地域等の境界根拠の表示が広範囲となり、運用に支障があることから、下図のように用途地域等の境界根拠を変更します。これにより、下図の主な変更箇所が次のように変更となります。なお、それ以外の箇所は、境界の変更幅が実測で20cm以下であり、1/2500の都市計画図では表示ができない変更となります。

用途地域	第一種低層住居専用地域 → <b>第一種住居地域</b>
建蔽率/容積率	40%/80% → <b>60%/200%</b>
高度地区	第1種高度地区(最高10m) → <b>25m第2種高度地区</b>
防火・準防火地域	指定なし(22条) → <b>準防火地域</b>



# 各都市計画の変更面積(区域区分)

## ■ 各変更箇所の変更前後・面積

変更箇所	変更前	変更後	面積
			ha
変更箇所⑧	市街化調整区域	市街化区域	約 0.0
変更箇所⑨	市街化区域	市街化調整区域	約 0.1
変更箇所⑩	市街化調整区域	市街化区域	約 0.0
変更箇所⑪	市街化区域	市街化調整区域	約 0.8

## ■ 種類別の面積増減

種類	変更前	変更後	増減
			ha
市街化区域	2,080.0 ha	2,079.1 ha	△ 約 0.9
市街化調整区域	353.7 ha	354.6 ha	約0.9

※「△」はマイナスを意味しています。

# 各都市計画の変更面積(用途地域)

## ■ 各変更箇所の変更前後・面積

変更箇所	変更前		変更後		面積 ha
	用途地域	建蔽率/容積率	用途地域	建蔽率/容積率	
変更箇所①	第一種低層住居専用地域	40%/80%	第一種中高層住居専用地域	60%/200%	約0.1
変更箇所②(1)	第一種低層住居専用地域	40%/80%	第二種中高層住居専用地域	60%/200%	約0.0
変更箇所③	第一種低層住居専用地域	40%/80%	第二種中高層住居専用地域	60%/200%	約0.1
変更箇所④(1)	第一種低層住居専用地域	40%/80%	第一種住居地域	60%/200%	約0.0
変更箇所④(2)北	第一種低層住居専用地域	40%/80%	近隣商業地域	80%/200%	約0.0
変更箇所④(2)南	第一種住居地域	60%/200%	近隣商業地域	80%/200%	約0.0
変更箇所⑤	第一種低層住居専用地域	40%/80%	第一種住居地域	60%/200%	約0.0
変更箇所⑦	第一種低層住居専用地域	40%/80%	第一種中高層住居専用地域	60%/200%	約0.1
変更箇所⑧	市街化調整区域	40%/80%	第一種住居地域	60%/200%	約0.0
変更箇所⑨	準工業地域	60%/200%	市街化調整区域	40%/80%	約0.1
変更箇所⑩	市街化調整区域	40%/80%	第一種低層住居専用地域	40%/80%	約0.0
変更箇所⑪(1)	第一種低層住居専用地域	40%/80%	市街化調整区域	40%/80%	約0.7
変更箇所⑪(2)	第一種住居地域	60%/200%	市街化調整区域	40%/80%	約0.1
変更箇所⑪(3)	第一種低層住居専用地域	40%/80%	市街化調整区域	40%/80%	約0.0
変更箇所⑫	第一種低層住居専用地域	40%/80%	第一種中高層住居専用地域	50%/150%	約0.6
変更箇所⑬(1)	第一種低層住居専用地域	40%/80%	第一種住居地域	60%/200%	約0.0
変更箇所⑬(2)	第一種住居地域	60%/200%	第一種低層住居専用地域	40%/80%	約0.0
変更箇所⑬(3)	準工業地域	60%/200%	第一種低層住居専用地域	40%/80%	約0.0
変更箇所⑬(4)	準工業地域	60%/200%	第一種住居地域	60%/200%	約0.0

# 各都市計画の変更面積(用途地域)

## ■種類別の面積増減

種類	容積率	建蔽率	建築物の 高さの限度	増減
	%以下	%以下	m	ha
第一種低層住居 専用地域	50	30	10	△ 約1.6
	60	40	10	
	80	40	10	
	80	40	12	
	100	50	10	
小計				△ 約1.6
第一種中高層住居 専用地域	150	40	—	約0.6 約0.2 約0.8
	150	50	—	
	200	60	—	
	小計			
第二種中高層住居 専用地域 小計	200	60	—	約0.1 約0.1
第一種住居地域 小計	200	60	—	△ 約0.1 △ 約0.1
第二種住居地域 小計	200	60	—	

種類	容積率	建蔽率	建築物の 高さの限度	増減
	%以下	%以下	m	ha
近隣商業地域	200	80	—	約0.0
	300	80	—	
	400	80	—	
小計				約0.0
商業地域	200	80	—	
	400	80	—	
	500	80	—	
	600	80	—	
	700	80	—	
	800	80	—	
小計				
準工業地域 小計	200	60	—	△ 約0.1
工業地域 小計	200	60	—	
合計				△ 約0.9

※「△」はマイナスを意味しています。

# 各都市計画の変更面積(高度地区)

## ■ 各変更箇所の変更前後・面積

変更箇所	変更前	変更後	面積
			ha
変更箇所①	第1種高度地区	25m第2種高度地区	約0.1
変更箇所②(1)	第1種高度地区	20m第1種高度地区	約0.0
変更箇所②(2)	25m第2種高度地区	20m第1種高度地区	約0.0
変更箇所③	第1種高度地区	20m第1種高度地区	約0.1
変更箇所④	第1種高度地区	25m第2種高度地区	約0.0
変更箇所⑤	第1種高度地区	25m第2種高度地区	約0.0
変更箇所⑥	20m第1種高度地区	25m第2種高度地区	約0.0
変更箇所⑦	第1種高度地区	25m第2種高度地区	約0.1
変更箇所⑧	指定なし	25m第2種高度地区	約0.0
変更箇所⑨	25m第2種高度地区	指定なし	約0.1
変更箇所⑩	指定なし	第1種高度地区	約0.0
変更箇所⑪(1)	第1種高度地区	指定なし	約0.7
変更箇所⑪(2)	25m第2種高度地区	指定なし	約0.1
変更箇所⑪(3)	第1種高度地区	指定なし	約0.0
変更箇所⑫	第1種高度地区	20m第1種高度地区	約0.6
変更箇所⑬(1)	第1種高度地区	25m第2種高度地区	約0.0
変更箇所⑬(2)	25m第2種高度地区	第1種高度地区	約0.0
変更箇所⑬(3)	25m第2種高度地区	第1種高度地区	約0.0

## ■ 種類別の面積増減

種 類	増減
	ha
第1種高度地区	△ 約1.6
20m第1種高度地区	約0.7
第2種高度地区	
25m第2種高度地区	約0.0
第3種高度地区	
30m第3種高度地区	
25m高度地区	
35m高度地区	
合 計	△ 約0.9

※「△」はマイナスを意味しています。



# 各都市計画の変更面積(防火・準防火地域)

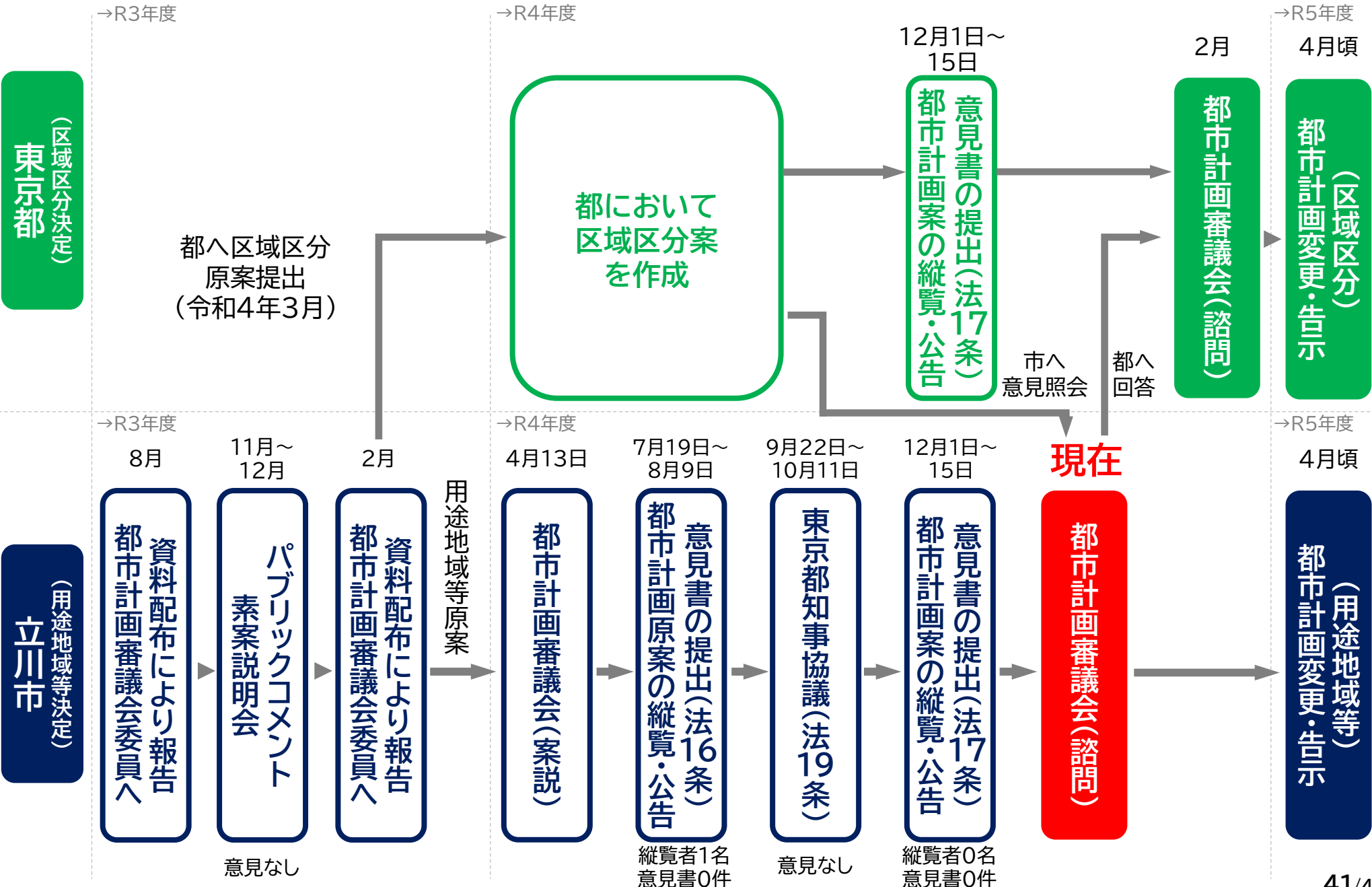
## ■ 各変更箇所の変更前後・面積

変更箇所	変更前	変更後	面積
			ha
変更箇所①	指定なし	準防火地域	約0.1
変更箇所②(1)	指定なし	準防火地域	約0.0
変更箇所③	指定なし	準防火地域	約0.1
変更箇所④	指定なし	準防火地域	約0.0
変更箇所⑤	指定なし	準防火地域	約0.0
変更箇所⑦	指定なし	準防火地域	約0.1
変更箇所⑧	指定なし	準防火地域	約0.0
変更箇所⑨	準防火地域	指定なし	約0.1
変更箇所⑪(2)	準防火地域	指定なし	約0.1
変更箇所⑫	指定なし	準防火地域	約0.6
変更箇所⑬(1)	指定なし	準防火地域	約0.0
変更箇所⑬(2)	準防火地域	指定なし	約0.0
変更箇所⑬(3)	準防火地域	指定なし	約0.0

## ■ 種類別の面積増減

種類	増減
	ha
防火地域	
準防火地域	約0.7
合計	約0.7

# これまでの経過・今後のスケジュール(予定)



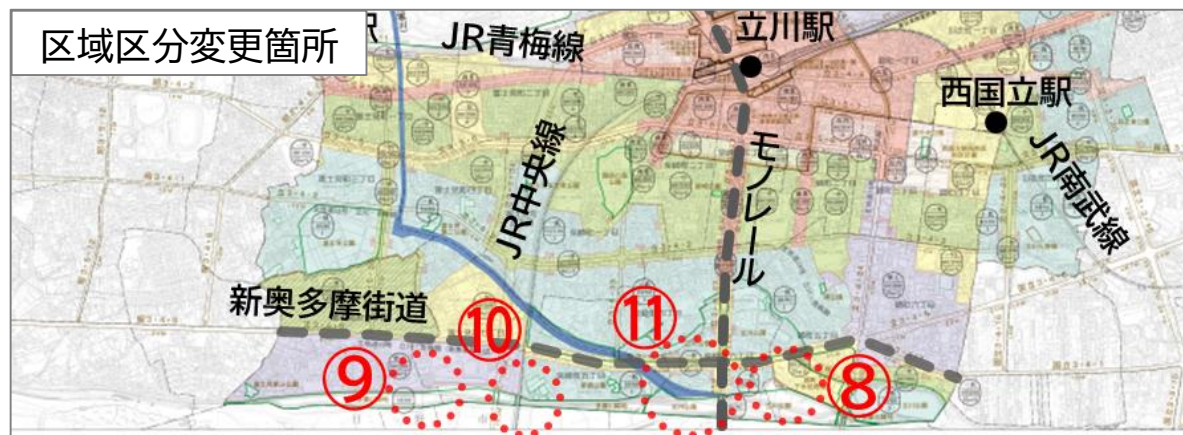
# 区域区分の変更に伴う意見書の提出について

## ■ 都市計画法第18条第1項について

都道府県は、関係市町村の意見を聴き、かつ、都道府県都市計画審議会の議を経て、都市計画を決定するものとする。

→令和4年11月10日付け4都市政土第871号にて東京都より本市に対する意見照会

## ■ 区域区分変更に係る意見照会に対する回答(案)について



- 本市が提出した区域区分変更原案のとおりであること
- 本市の「用途地域等に関する指定方針及び指定基準」との整合が図られること

「用途地域等に関する指定方針及び指定基準(令和3年4月改定・立川市)」P.11より抜粋  
用途地域等の区域の境界線は、道路、鉄道、河川その他の地形地物等、土地の範囲を明示するために適当なものを境界線とする。

- 変更箇所における現況の地形地物と整合が図られ、都市計画の正確な運用が可能となること

以上のことから、意見照会に対し「**意見なし**」と回答したい