

3 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

計 画 書	・ ・ ・ ・	1～5
変 更 概 要	・ ・ ・ ・	6
計 画 図	・ ・ ・ ・	7～15

# 立川都市計画高度地区の変更（立川市決定）（案）

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 887.0 (888.6)	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 90.3 (89.6)	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 180.9 (180.9)	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つては、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つては、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 ha 646.7 (646.7)	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つては、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つては、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 19.0 (19.0)	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つては、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つては、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 16.3 (16.3)	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つては、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つては、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 129.2 (129.2)	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 (9.5)	建築物の高さは、35メートル以下とする。	
合 計	約 ha 1,978.9 (1,979.8)		

## 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、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。

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。

- 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、

	<p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	
--	---	--

「種類、位置、及び区域は、計画図表示のとおり」

理由：用途地域の変更に伴い、市街地環境と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。

新旧対照表

( )内は変更箇所を示す。

種 類	新旧対照面積表				
	新		旧		増減
	面積[A]	比 率	面積[B]	比 率	[A - B]
	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
第1種高度地区	(887.0)	(44.8)	(888.6)	(44.9)	(△1.6)
20m第1種高度地区	(90.3)	(4.6)	(89.6)	(4.5)	(0.7)
第2種高度地区	180.9	9.1	180.9	9.1	
25m第2種高度地区	(646.7)	(32.7)	(646.7)	(32.7)	(0.0)
第3種高度地区	19.0	1.0	19.0	1.0	
30m第3種高度地区	16.3	0.8	16.3	0.8	
25m高度地区	129.2	6.5	129.2	6.5	
35m高度地区	9.5	0.5	9.5	0.5	
合 計	1,978.9	100.0	1,979.8	100.0	(△0.9)

変更概要

変更箇所	変更前	変更後	面積	備考
立川市西砂町一丁目及び西砂町二丁目各地内	第1種高度地区	25m第2種高度地区	約0.1 ha	
立川市一番町三丁目地内	25m第2種高度地区	20m第1種高度地区	約0.0 ha	
立川市一番町三丁目地内	第1種高度地区	20m第1種高度地区	約0.0 ha	
立川市一番町二丁目及び一番町三丁目各地内	第1種高度地区	20m第1種高度地区	約0.1 ha	
立川市上砂町一丁目地内	第1種高度地区	25m第2種高度地区	約0.1 ha	
立川市柏町二丁目及び柏町三丁目各地内	第1種高度地区	25m第2種高度地区	約0.0 ha	
立川市柏町三丁目地内	第1種高度地区	25m第2種高度地区	約0.0 ha	
立川市幸町四丁目地内	20m第1種高度地区	25m第2種高度地区	約0.0 ha	
立川市幸町三丁目、幸町四丁目及び若葉町三丁目各地内	第1種高度地区	25m第2種高度地区	約0.0 ha	
立川市幸町一丁目地内	第1種高度地区	25m第2種高度地区	約0.0 ha	
立川市幸町一丁目地内	25m第2種高度地区	第1種高度地区	約0.0 ha	
立川市幸町一丁目地内	25m第2種高度地区	第1種高度地区	約0.0 ha	
立川市若葉町一丁目地内	第1種高度地区	20m第1種高度地区	約0.6 ha	
立川市富士見町六丁目及び七丁目各地内	25m第2種高度地区	指定なし	約0.1 ha	
立川市柴崎町五丁目地内	指定なし	第1種高度地区	約0.0 ha	
立川市柴崎町五丁目及び六丁目各地内	第1種高度地区	指定なし	約0.7 ha	
立川市柴崎町六丁目地内	25m第2種高度地区	指定なし	約0.1 ha	
立川市柴崎町六丁目地内	第1種高度地区	指定なし	約0.0 ha	
立川市錦町五丁目地内	指定なし	25m第2種高度地区	約0.0 ha	