

**建築物等の高さの最高限度
(絶対高さ)を定める高度地区
に係る運用基準**

**立 川 市
平成28年3月**

目次

目的	2
用語の定義	2
運用基準	2
適用の除外	2
特例の手続きについて	3
認定による特例	7
(1) 既存不適格建築物等の建替え等の特例	7
(2) 敷地規模に応じた特例	7
許可による特例	8

■目的■

都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第8条第1項第3号の規定により定める立川都市計画高度地区（立川市決定）計画書（以下「計画書」という。）の絶対高さに係る特例等に関する運用基準を定めるものである。

■用語の定義■

計画書及びこの基準で使用する用語は、次に定めるもののほか、計画書、建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「基準法」という。）及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。以下「基準法施行令」という。）で使用する用語の例による。

建築物等

基準法第2条第1項第1号の規定に含まれるもののほか、基準法第2条第1項第1号の規定に含まれない給水塔、広告塔、鉄塔等を含むものとする。

建築物の高さ

基準法施行令第2条第2項の規定による地盤面からの高さをいい、高さの算定にあたっては、同条第1項第6号ロ及びハによることとする。

増築

敷地内の既存の建築物の建築面積、床面積又は延べ面積を増加させること。

改築

建築物の全部若しくは一部を除去し、又はこれらの部分が災害等によって滅失した後、引き続き当該建築物と用途、規模及び構造の著しく異ならない建築物を建てること。

建築事業

立川市宅地開発等まちづくり指導要綱（平成5年要綱第5号。以下「市指導要綱」という。）第3条第1項第3号に規定する事業のこと。

■運用基準■

適用の除外

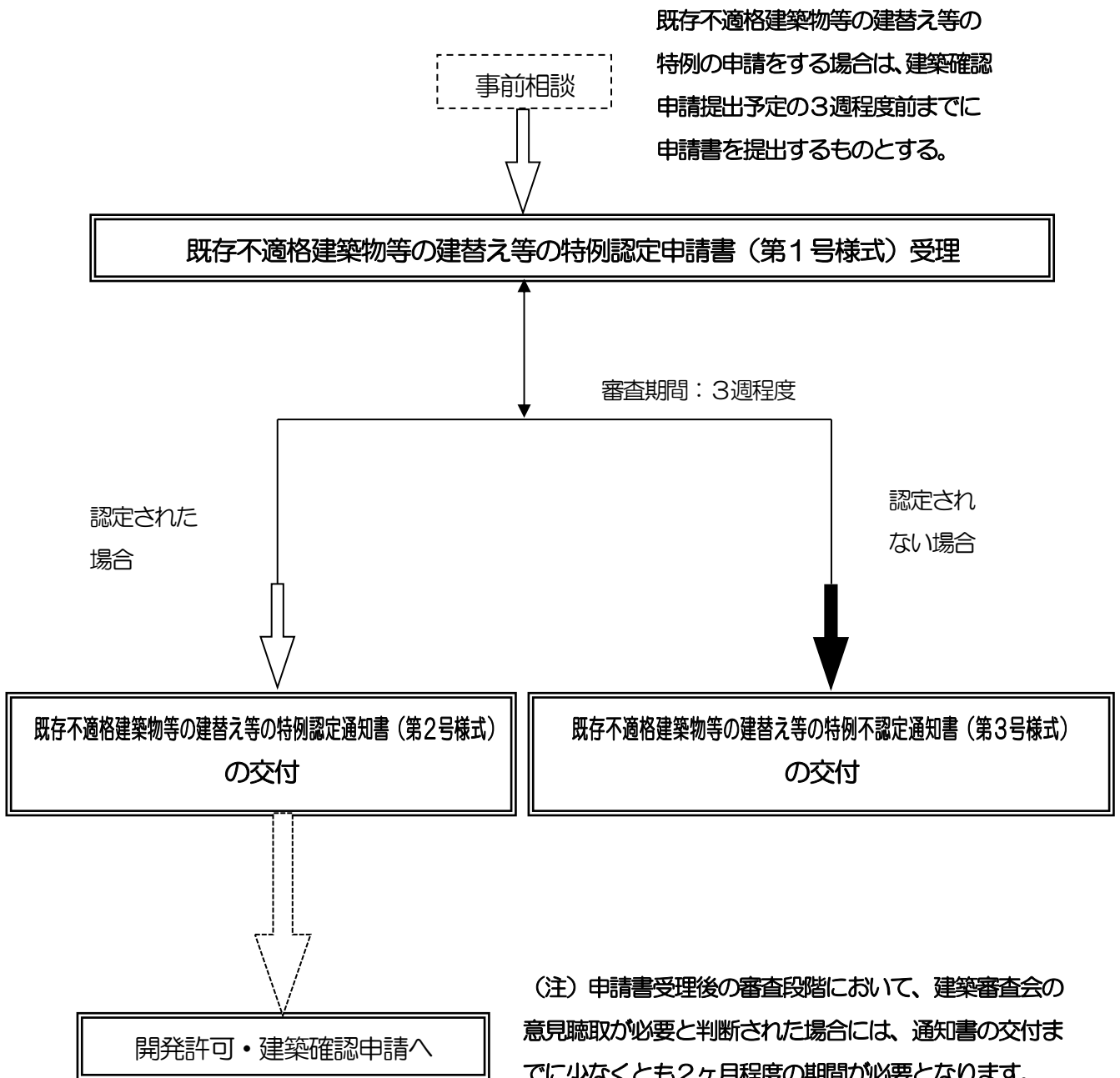
計画書2の項（3）に規定する地区計画等とは、法第12条の4第1項第1号から第4号までに規定する地区計画（地区計画、防災街区整備地区計画、歴史的風致維持向上地区計画及び沿道地区計画）とする。

特例の手続きについて

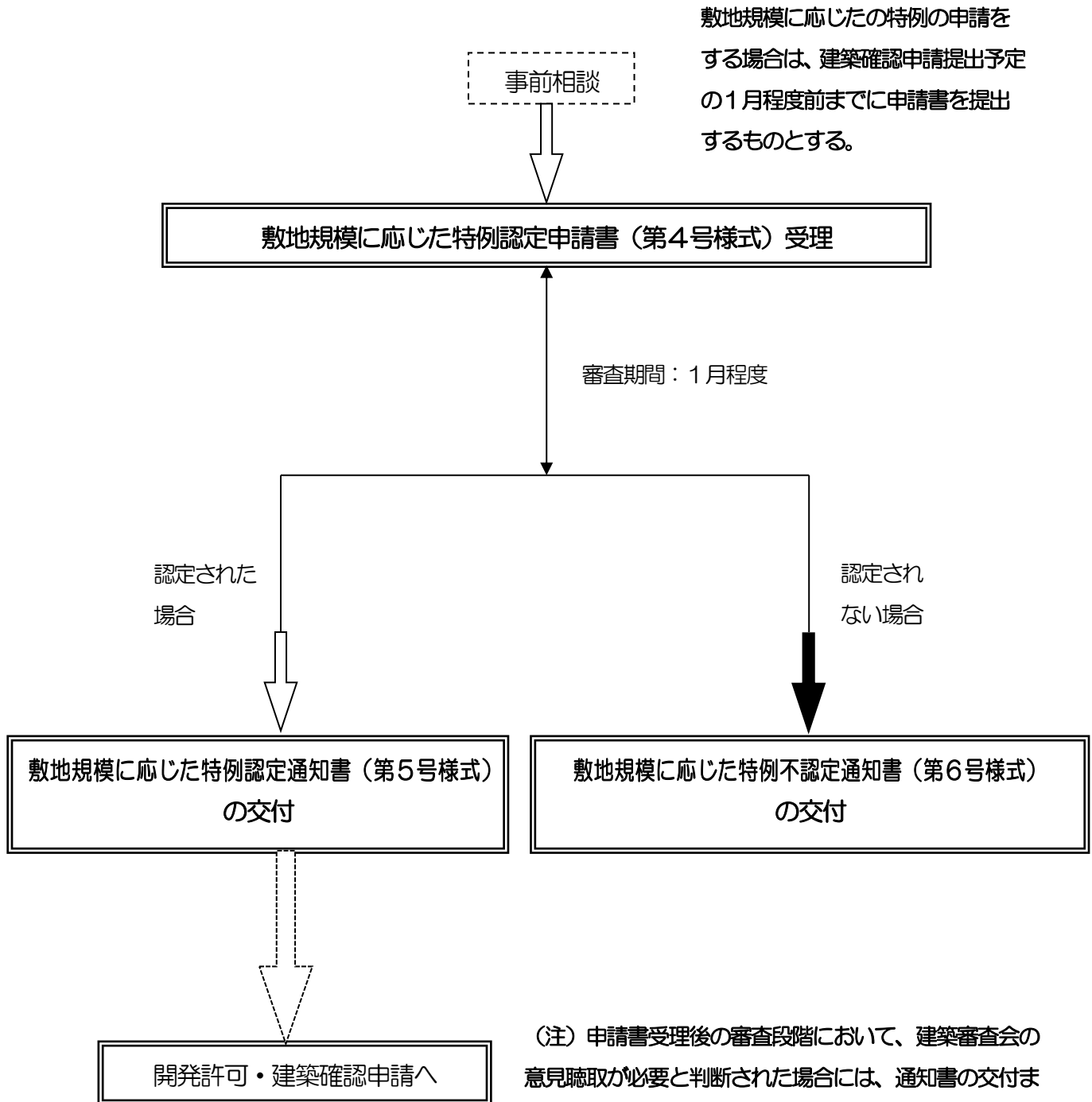
特例を適用する場合は、次のとおりの手続きとする。この場合において、手続きに使用する様式は、立川都市計画高度地区の特例の認定及び許可事務規則（平成28年立川市規則第3号）に規定するものとする。

【認定による特例】

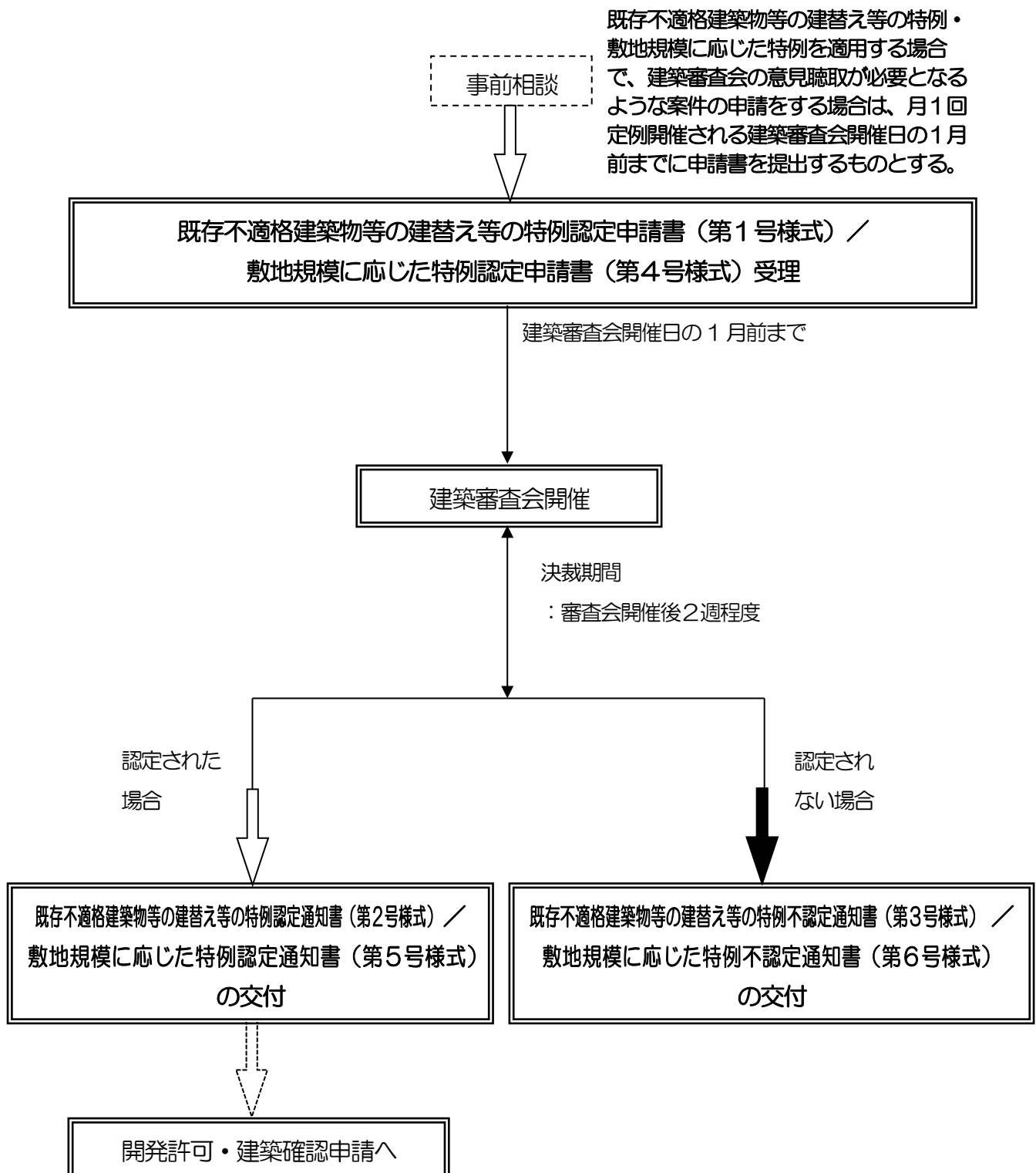
① 既存不適格建築物等の建替え等の特例を適用する場合



② 敷地規模に応じた特例を適用する場合

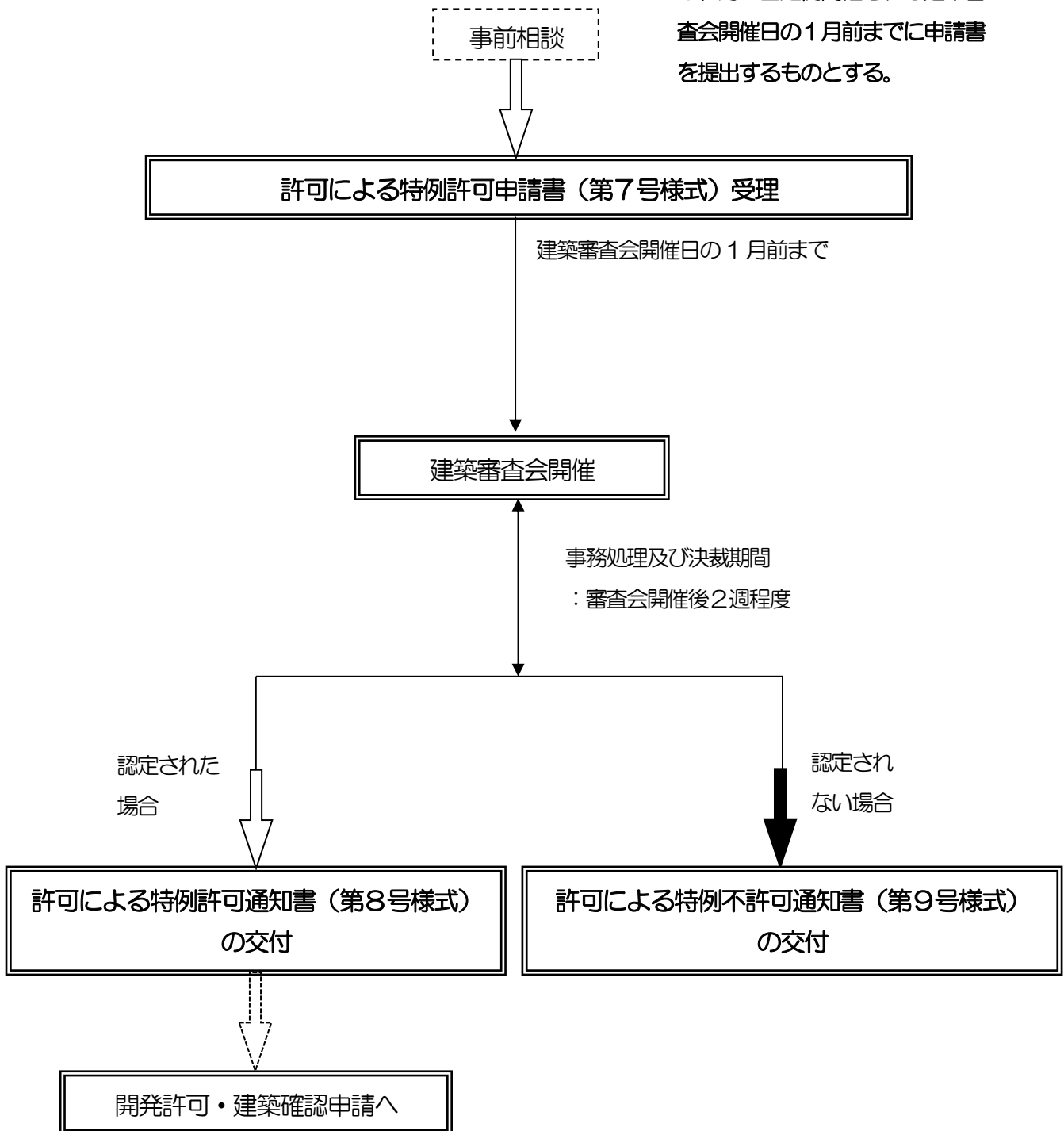


③ 既存不適格建築物等の建替え等の特例・敷地規模に応じた特例を適用する場合
で、建築審査会の意見聴取が必要となるような案件の場合



【許可による特例】

許可による特例の申請をする場合は、月1回定例開催される建築審査会開催日の1月前までに申請書を提出するものとする。



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

- ア この規定は、立川都市計画高度地区の変更告示日（平成28年3月1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を認定対象とし、この規定を適用して建替え若しくは改築を行った建築物には適用しない。
- イ 計画書3の項(1)アの「公共施設の整備等」とは、基準法第86条の9第1項各号に掲げる事業の施行や市指導要綱第17条から第40条までに規定されている公共施設の整備とする。
- ウ 計画書3の項(1)ウの「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」とは、建替え後の絶対高さ制限を超える部分の体積が現に存する建築物の絶対高さ制限を超える部分の体積と同等以下であることを示すものである。
- エ 計画書3の項(1)オの「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」とは、災害等の不可抗力による建築物の滅失を除く場合等をいう。
- オ 計画書3の項(1)カの「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」とは、立川都市計画高度地区の変更告示日（平成28年3月1日）において、検査済証等により当該建築物が既に建築済みと確認できることをいう。ただし、基準法上の建築物以外のものを含め、検査済証が無い場合は、それに代わる書類で建築された時期が確認できればよいものとする。
- カ 計画書3の項(1)キの「建築物等の工事に着手している」とは、直接基礎の場合の根伐り工事、地階がある場合の山留工事、杭基礎の場合の本杭打設工事等を既に行っていることをいう。

(2) 敷地規模に応じた特例

ア 対象建築物

計画書3の項(2)の「一定の規模を有した敷地」とは、建築物の敷地面積が3,000平方メートル以上であるものとする。

イ 認定基準

計画書3の項(2)の「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」とは、次の項目のいずれにも該当するものとする。

(ア) より良い日照環境をつくる建築物であること

基準法第56条の2に規定する日影による中高層の建築物の高さの制限（以下「日影規制」という。）については、次に掲げる事項に適合すること。

日影を生じさせる区域	日影規制
日影規制の対象区域	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（昭和53年東京都条例第63号。以下「日影条例」という。）第3条に規定する規制値は、基準法別表第4(ロ)欄の各号に規定された時間から0.5時間を減じて適用する。
日影規制の対象区域外	商業地域の土地に日影を生じさせる基準法別表第四(ロ)欄4の項の建築物については、同表(ハ)欄3の項、(ニ)欄3の項(2)を準用

	して基準法第56条の2を適用する。
	工業地域の土地に日影を生じさせる基準法別表第4(ろ)欄4の項の建築物については、同表(は)欄3の項、(に)欄3の項(1)を準用して基準法第56条の2を適用する。
	法第7条第1項に規定する市街化調整区域の土地に日影を生じさせる建築物については、当該敷地北側直近に指定されている用途地域の土地に日影を生じさせるものとして基準法第56条の2を適用し、日影条例第3条規定する規制値は、基準法別表第4(こ)欄の各号に規定された時間から0.5時間を減じたものとする。

(イ) 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

当該建築物の外壁又はこれに代わる柱の面、当該建築物に附属する門又は扉の面、当該建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から突出する庇、手すり、戸袋、出窓等の面、階段及びからぼりの面、その他これらに類するものの面と、道路境界線及び隣地境界線の距離は、2メートル以上であること。

また、後退した土地の区域には、原則として工作物を設置してはならないものとし、高木植栽等による緑化地の創出に努めることとする。ただし、高さが2メートル未満、幅が2メートル未満、奥行きが1メートル未満であるエアコンの室外機や高効率給湯機等の工作物の設置は除く。

(ウ) 公園の創出、整備

市指導要綱第23条の規定により公園の設置が必要な建築事業については、同条第1項第1号の規定に2パーセントを加えた数値以上の面積の公園を設置し、同条第4項に従って、市に無償で譲渡すること。

(エ) 緑化地の創出及び整備

当該敷地内に次の規定で算出される面積のうち、大きい方の面積以上の緑化地を設置し、立川市宅地開発等まちづくり指導要綱細則(平成5年10月1日市長決定。以下「市指導要綱細則」という。)第26条に従い整備すること。

(緑化地面積の算出方法)

次の1と2で算出した面積のうち、大きい方。
1 市指導要綱第23条第1項第1号の規定に2パーセントを加えた数値以上の面積
2 東京における自然の保護と回復に関する条例施行規則(平成13年東京都規則第39号)第6条第1項に規定する地上部の緑化基準に5パーセントを加えた面積(東京における自然の保護と回復に関する条例施行規則別表第2の面積算定式にある係数に0.05を加える)

(3) 建築審査会の意見の聴取

計画書3の項(1)及び(2)の「必要に応じて建築審査会の意見を聴く」場合とは、計画書3の項(1)及び(2)の条件すべてに適合する場合であっても、当該建築物等が周辺市街地の状況から市街地環境を悪化させる恐れがあると予見され、市街地環境の向上に資する計画であるか否かを総合的に判断する必要がある場合とする。

許可による特例

計画書4の項(3)の建築物は、次に掲げるものとする。

- (1) 「公益上やむを得ないもの」とは、公益性の高い学校、病院等で、施設の機能上やむを得ないもの、昭和56年6月1日に施行された基準法施行令（新耐震基準）の適用以前に建築された主たる用途が共同住宅である建築物で新耐震基準を満たさないものの建替え、マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号）第9条第1項に規定する認可を受けて建替える建築物で、建替えにあたって建築計画上著しい制約があり、高さの最高限度を超える必要があると認められるもの等とする。
- (2) 「良好な建築計画の建築物」とは、敷地内外周部の緑化、歩行空間の設置、その他の有効空地の設置などにより、市街地環境の向上に資するものとする。

附 則

この基準は、平成28年3月1日から施行する。