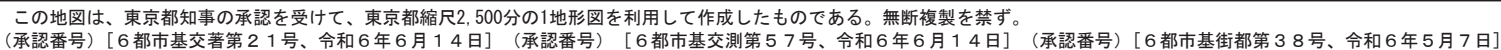
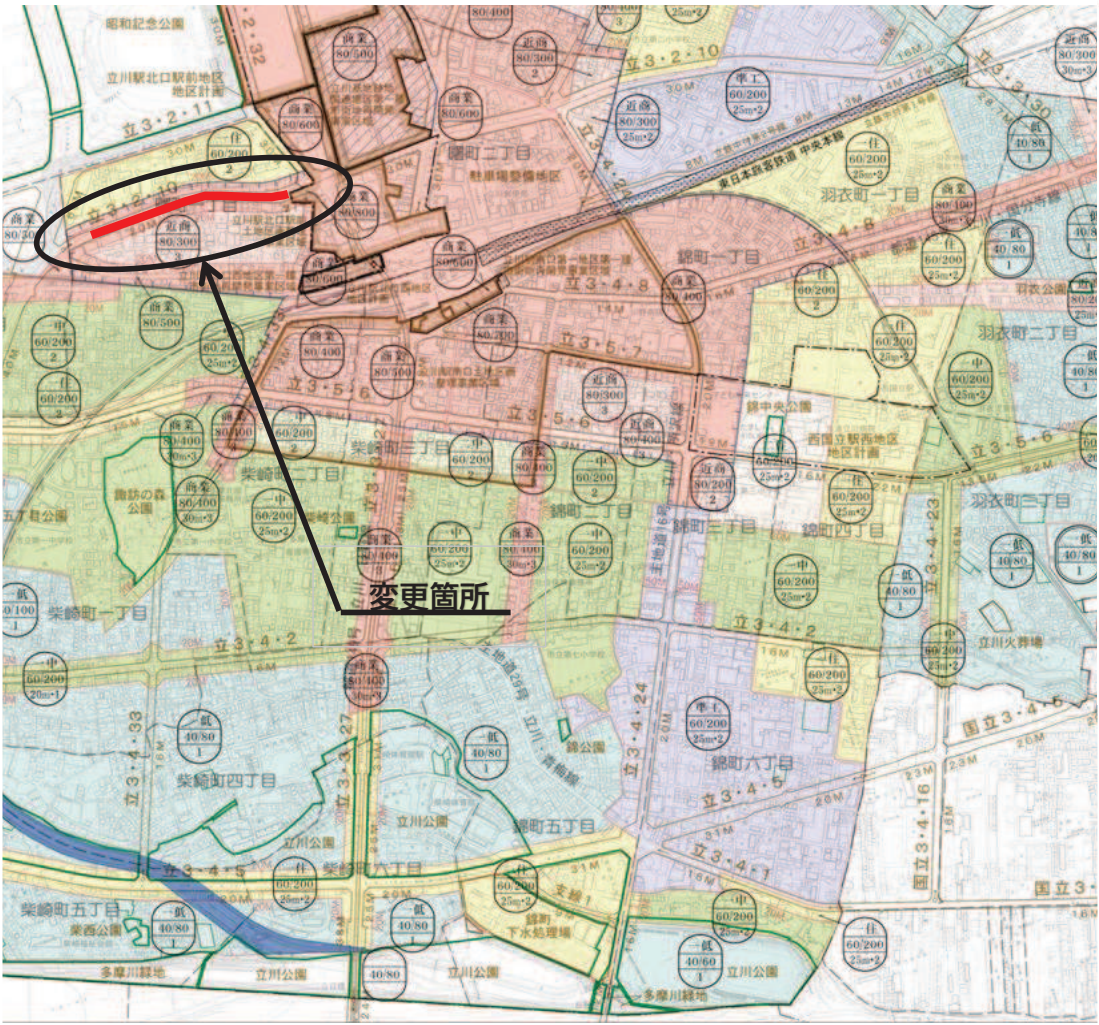


[立川市決定]





凡 例									
用 途 地 域 等			日 影 規 制						
表 示	用 途 地 域	建 ぺ い 率 (%)	高 度 地 域	準 防 火 区 域	日 影 規 制 範 囲	日 影 規 制 範 囲	日 影 規 制 範 囲	日 影 規 制 範 囲	備 考
	第一種低層住居専用地域	30 50 40 60 40 80 50 100	第1種 第1種 第1種		① 規制される日影時間 5mを超え10mを超え10m以内の区域	② 指定された区域	③ 対象建築物	④ 備考	立3・1・34 都市計画道路
	第一種中高層住居専用地域	40 60 40 80 50 100	第1種 第1種 第1種		(-) 3時間以上 2時間以上	1.5m	軒の高さが7mを超える建築物又は地面を高く敷設が3m以上の建築物		起 点 ・ 終 点
	第二種中高層住居専用地域	40 60 40 80 50 100	第1種 第1種 第1種		4時間以上 2.5時間以上				多摩都市モノレール
	第一種住居地域	40 60 40 80 50 100	第1種 第1種 第1種		3時間以上 2時間以上				都市計画公園・緑地
	第二種住居地域	40 60 40 80 50 100	第1種 第1種 第1種		4時間以上 2.5時間以上				都市計画河川
	近隣商業地域	40 60 40 80 50 100	第1種 第1種 第1種		5時間以上 3時間以上				市街化調整区域
	商業地域	40 60 40 80 50 100	第1種 第1種 第1種		規制対象外 但し、高さが10mを超える建築物で、対象区域内に日影を落とす場合は、日影規制の対象となります。				高度利用地区
	準工業地域	40 60 40 80 50 100	第1種 第1種 第1種		規制対象外 但し、高さが10mを超える建築物で、対象区域内に日影を落とす場合は、日影規制の対象となります。				風致地区(第二種)
	工業地域	40 60 40 80 50 100	第1種 第1種 第1種		規制対象外 但し、高さが10mを超える建築物で、対象区域内に日影を落とす場合は、日影規制の対象となります。				市街地開発事業区域
									地域冷暖房供給区域
									地区計画区域
									建築協定区域
									都市高速鉄道
									一団地の住宅施設
									駐車場整備地区
									生産緑地地区(平成28年1月1日告示)

この背景の地形図は、東京都都市整備局と(株)エディマップ東京の承認を受けて、東京都縮尺1/25,000地形図(平成23年度版)を使用して作成したものである。
無断複製を禁ず。(承認番号)27都市基交測第88号 平成27年8月12日。(利用許諾番号)MMT利許第23006号-56 平成27年8月12日。
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/25,000(道路網図)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図から転記したものである。
無断複製を禁ず。(承認番号)27都市基街都第122号、平成27年7月30日。

立川都市計画道路の変更（立川市決定）（案）

立川都市計画道路中、３・２・１０号緑川通り線を次のように変更する。

種別	名称		位置			区域	構造				備考
	番号	路線名	起点	終点	主な 経過地	延長	構造 形式	車線 の数	幅員	地表式の区間における 鉄道等との交差の構造	
幹線街路	３・２・１０	緑川通り線	立川市 富士見町 二丁目	立川市 曙町 三丁目	立川市 曙町 二丁目	約 1,910m	地表式		30m	幹線街路と平面交差 6 箇所	
	車線数の内訳		2車線			約 400m					

「区域及び構造は計画図表示のとおり」

理由：当区間において、必要な都市計画道路の幅員が確認されたことから、一部幅員を変更する。

変更概要

名 称	変 更 事 項
３・２・１０号緑川通り線	1 一部幅員の変更 16～30m → 15～30m （立川市富士見町二丁目～立川市曙町一丁目 延長約 400m） 2 車線数の決定 2車線 （立川市富士見町二丁目～立川市曙町一丁目 延長約 400m）



立3-2-11

立3-2-32

立3-2-1

立3

緑町 都道153号立川・昭島線

都市機構
アーバンライフ立

岩崎共同ビルデイング

都市機構
サザシティ立川

20M 2車線

20M 2車線
15M 2車線

27M 2車線

曙町二丁目

都道153号

曙町二丁目

R=200M

R=300M

R=200M

30M

曙一南公会堂

インナーワーク立川
労働課

(造成中)

凡例

計画道路

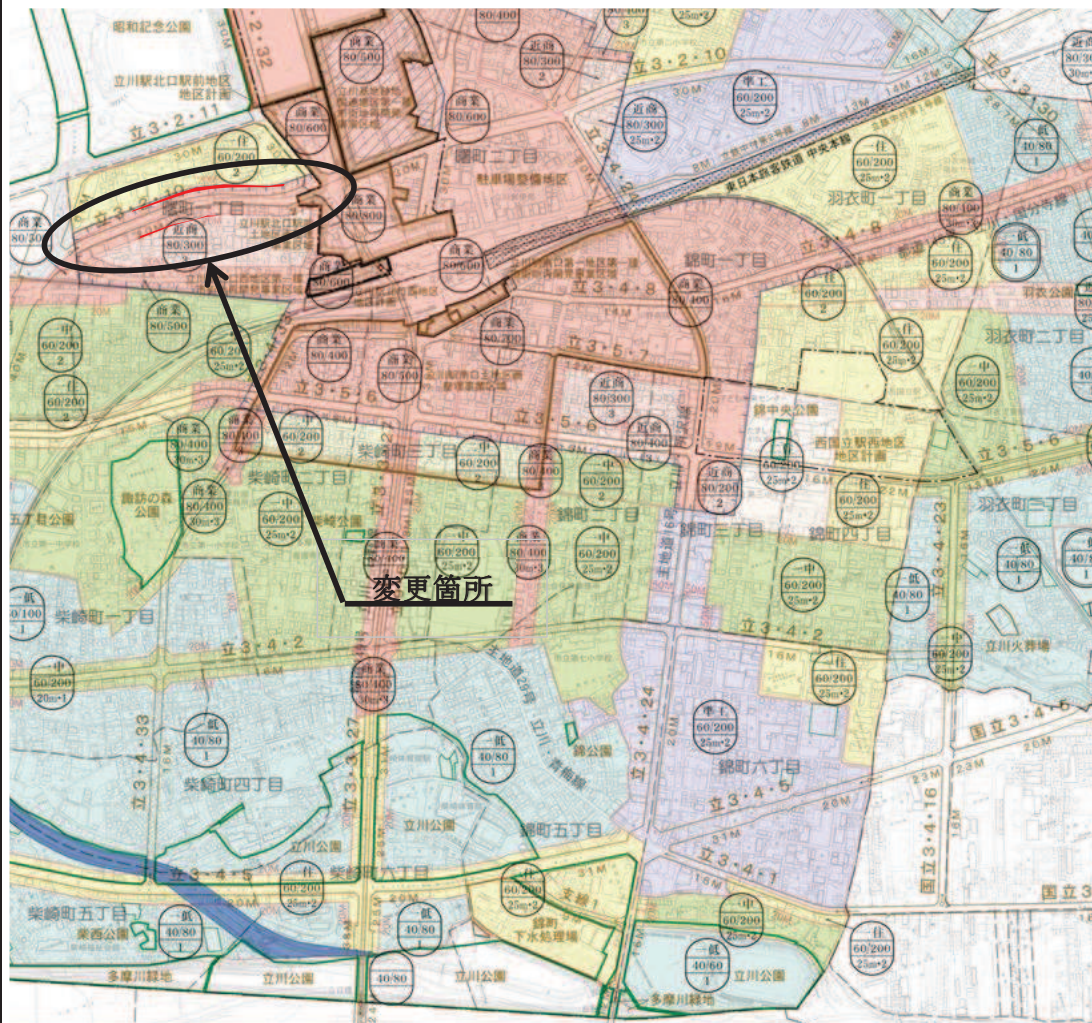
計画道路

立川都市計画用途地域
立川都市計画高度地区
立川都市計画防火地域及び準防火地域
立川都市計画駐車場整備地区

総括図

[立川市決定] (案)

縮尺 一万分の一



凡		例	
用途地域等	日影規制	立3・1・34	都市計画道路
表示	用途地域	起 点 ・ 終 点	多摩都市モノレール
第一種低層住居専用地域	30 50 第一種 40 60 第一種 40 80 第一種 50 100 第一種	都市計画公園・緑地	都市計画河川
第一種中高層住居専用地域	40 150 25m第2種 50 150 20m第1種 60 200 20m第1種 60 200 25m第2種 60 200 25m第2種	市街化調整区域	高度利用地区
第二種中高層住居専用地域	60 200 20m第1種 60 200 25m第2種 60 200 25m第2種	風致地区(第二種)	市街地開発事業区域
第一種住居地域	60 200 25m第2種 60 200 25m第2種	地域冷暖房供給区域	地区計画区域
第二種住居地域	60 200 25m第2種 80 200 25m第2種 80 200 25m第2種 80 300 25m第2種 80 300 30m第3種 80 400 30m第3種 80 400 35m	建築協定区域	都市高速鉄道
近隣商業地域	80 400 30m第3種 80 400 35m 80 400 指定なし 80 500 指定なし 80 600 指定なし 80 700 指定なし 80 800 指定なし	都市高速鉄道	一団地の住宅施設
商業地域	60 200 25m第2種 60 200 25m第2種 60 200 25m 60 200 25m	生産緑地地区(平成28年1月1日告示)	
準工業地域	60 200 25m第2種 60 200 25m第2種 60 200 25m		
工業地域	60 200 25m 60 200 25m		

この背景の地形図は、東京都都市整備局と(株)エドマップ東京の承認を受けて、東京都縮尺1/25,000地形図(平成23年度版)を使用して作成したものである。
無断複製を禁ず。(承認番号)27都市基測第88号 平成27年8月12日。(利用許諾番号)MMT利許第23006号-56 平成27年8月12日。
この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺1/25,000(道路網図)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図から転記したものである。
無断複製を禁ず。(承認番号)27都市基測第122号、平成27年7月30日。

立川都市計画用途地域の変更（立川市決定）（案）

都市計画用途地域を次のように変更する。

（立川市分）

種 類	面 積	容 積 率	建蔽率	外壁の 後退距 離の限 度	建築物の 敷地面積 の最低限 度	建築物 の高さ の限度	備 考	
第一種低層住 居 専 用 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	6.2	6/10	4/10	—	—	10	0.3	
	834.4	8/10	4/10	—	—	10	40.1	
	20.9	8/10	4/10	—	—	12	1.0	
小 計	25.5	10/10	5/10	—	—	10	1.2	
	887.0						42.6	
第二種低層住 居 専 用 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	—	—	—	—	—	—	—	
小 計	—						—	
第一種中高層 住居専用地域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	0.1	15/10	4/10	—	—	—	0.0	
	25.2	15/10	5/10	—	—	—	1.2	
	394.0	20/10	6/10	—	—	—	19.0	
小 計	419.3						20.2	
第二種中高層 住居専用地域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	37.4	20/10	6/10	—	—	—	1.8	
小 計	37.4						1.8	
第 一 種 住 居 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	188.8	20/10	6/10	—	—	—	9.1	
小 計	188.8						9.1	
第 二 種 住 居 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	41.7	20/10	6/10	—	—	—	2.0	
小 計	41.7						2.0	
準住居地域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	—	—	—	—	—	—	—	
小 計	—						—	

種 類	面 積	容 積 率	建蔽率	外壁の 後退距 離の限 度	建築物の 敷地面積 の最低限 度	建築物 の高さ の限度	備 考	
近隣商業地域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	20.4	20/10	8/10	—	—	—	1.0	
	19.1	30/10	8/10	—	—	—	0.9	
	1.4	40/10	8/10	—	—	—	0.1	
小 計	40.9						2.0	
商 業 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	0.4	20/10	8/10	—	—	—	0.0	
	79.3	40/10	8/10	—	—	—	3.8	
	23.3	50/10	8/10	—	—	—	1.1	
	21.0	60/10	8/10	—	—	—	1.0	
	0.6	70/10	8/10	—	—	—	0.0	
小 計	3.0	80/10	8/10	—	—	—	0.2	
	127.6						6.1	
準工業地域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	205.4	20/10	6/10	—	—	—	9.9	
小 計	205.4						9.9	
工業地域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	131.0	20/10	6/10	—	—	—	6.3	
小 計	131.0						6.3	
工業専用地域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	—	—	—	—	—	—	—	
小 計	—						—	
合 計	約 ha						%	
	2,079.1						100.0	

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由

立川都市計画道路3・2・10号線の変更に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、用途地域を変更する。

適用の除外

次のいずれかに該当する土地については、建築物の敷地面積の最低限度（以下「最低敷地面積」という。）の定めは、適用しない

- 1 次の各号のいずれかに掲げる公共公益施設等の整備（以下「公共公益施設等の整備」という。）が行われる際、現に建築物の敷地として使用されている土地で最低敷地面積の定めに適合するもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば最低敷地面積の定めに適合する土地で、公共公益施設等の整備と併せて、当該公共公益施設等の用に供する土地を除く全部を一の敷地として使用し、又は当該公共公益施設等の用に供する土地を除き分割される各々を一の敷地として使用するもの
 - （１） 道路法（昭和２７年法律第１８０号）又は都市計画法（昭和４３年法律第１００号）による道路
ただし、都市計画法第２９条の規定による許可を受けた開発行為に係るものを除く
 - （２） 河川、水路その他公共公益施設
 - （３） 都市公園法（昭和３１年法律第７９号）による都市公園
 - （４） 地区計画等により定められた施設
- 2 最低敷地面積が定められ、又は変更された際、現に建築物の敷地として使用されている土地で最低敷地面積の定めに適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば最低敷地面積の定めに適合しないこととなる土地で、公共公益施設等の整備と併せて、当該公共公益施設等の用に供する土地を除く全部を一の敷地として使用し、又は当該公共公益施設等の用に供する土地を除き分割される各々を一の敷地として使用するもの（最低敷地面積が変更された際、従前の制限に違反していた建築物の敷地若しくは所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該制限に違反することとなったもの又は最低敷地面積の定めに適合するに至った建築物の敷地若しくは所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば最低敷地面積の定めに適合するに至ったものを除く。）
- 3 土地区画整理法（昭和２９年法律第１１９号）第９８条第１項の規定による仮換地の指定、同法第１０３条第１項の規定による換地処分その他法令によるこれらに準じた処分等を受けた土地（当該処分等があった際、現に建築物の敷地として使用されていた従前の土地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用することができた従前の土地と照応するものに限る。ただし、最低敷地面積の制限に違反していたものを除く。）で、その全部を一の敷地として使用するもの

新 旧 対 照 表

()内は変更箇所を示す。
(立川市分)

種 類	容積率	建蔽率	外壁の後退距離の 限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	新 旧 対 照 面 積 表				
						新		旧		増減 [A－B]
						面積[A]	比 率	面積[B]	比 率	
	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
第一種低層 住居専用地域	6/10	4/10	－	－	10	6.2	0.3	6.2	0.3	
	8/10	4/10	－	－	10	834.4	40.1	834.4	40.1	
	8/10	4/10	－	－	12	20.9	1.0	20.9	1.0	
	10/10	5/10	－	－	10	25.5	1.2	25.5	1.2	
小 計						887.0	42.6	887.0	42.6	
第二種低層 住居専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－
小 計										
第一種中高層 住居専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	15/10	4/10	－	－	－	0.1	0.0	0.1	0.0	
	15/10	5/10	－	－	－	25.2	1.2	25.2	1.2	
	20/10	6/10	－	－	－	394.0	19.0	394.0	19.0	
小 計						419.3	20.2	419.3	20.2	
第二種中高層 住居専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	－	－	－	37.4	1.8	37.4	1.8	
小 計						37.4	1.8	37.4	1.8	
第一種 住居地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	－	－	－	(188.8)	(9.1)	(188.7)	(9.1)	0.1
小 計						(188.8)	(9.1)	(188.7)	(9.1)	0.1
第二種 住居地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	－	－	－	41.7	2.0	41.7	2.0	
小 計						41.7	2.0	41.7	2.0	
準住居地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－
小 計										

種 類	容積率	建蔽率	外壁の後退距離の 限度	建築物の敷地面積の最低限度	建築物の高さの限度	新 旧 対 照 面 積 表				
						新		旧		増減 [A－B]
						面積[A]	比 率	面積[B]	比 率	
	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
近隣商業地域	20/10	8/10	－	－	－	20.4	1.0	20.4	1.0	
	30/10	8/10	－	－	－	(19.1)	(0.9)	(19.1)	(0.9)	0.0
	40/10	8/10	－	－	－	1.4	0.1	1.4	0.1	[約258m ²]
						(40.9)	(2.0)	(40.9)	(2.0)	0.0
小 計										
商 業 地 域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	8/10	－	－	－	0.4	0.0	0.4	0.0	
	40/10	8/10	－	－	－	79.3	3.8	79.3	3.8	
	50/10	8/10	－	－	－	(23.3)	(1.1)	(23.4)	(1.1)	△0.1
	60/10	8/10	－	－	－	21.0	1.0	21.0	1.0	
	70/10	8/10	－	－	－	0.6	0.0	0.6	0.0	
小 計	80/10	8/10	－	－	－	3.0	0.2	3.0	0.2	
						(127.6)	(6.1)	(127.7)	(6.1)	△0.1
準工業地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	－	－	－	205.4	9.9	205.4	9.9	
小 計						205.4	9.9	205.4	9.9	
工業地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	－	－	－	131.0	6.3	131.0	6.3	
小 計						131.0	6.3	131.0	6.3	
工業専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－
小 計										
合 計						約 ha 2,079.1	% 100.0	約 ha 2,079.1	% 100.0	約 ha

変 更 概 要

(立 川 市 分)

変 更 箇 所	変 更 前	変 更 後	面 積	備 考
立川市曙町一丁目地内	商業地域 建 蔽 率 80 % 容 積 率 500 %	第一種住居地域 建 蔽 率 60 % 容 積 率 200 %	約 0.1 ha	用途、建蔽率及び容積率の変更
立川市曙町一丁目地内	商業地域 建 蔽 率 80 % 容 積 率 500 %	近隣商業地域 建 蔽 率 80 % 容 積 率 300 %	約 0.0 ha (約371㎡)	用途及び容積率の変更
立川市曙町一丁目地内	近隣商業地域 建 蔽 率 80 % 容 積 率 300 %	商業地域 建 蔽 率 80 % 容 積 率 500 %	約 0.0 ha (約113㎡)	用途及び容積率の変更

立川都市計画用途地域の変更（立川市決定）（案）

都市計画用途地域を次のように変更する。

種 類	面 積	容 積 率	建蔽率	外壁の 後退距 離の限 度	建築物の 敷地面積 の最低限 度	建築物 の高さ の限度	備 考	
第一種低層住 居 専 用 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	673.6	5/10	3/10	—	—	10	13.8	
	21.0	6/10	3/10	—	—	10	0.4	
	70.8	6/10	4/10	—	—	10	1.5	
	1,785.4	8/10	4/10	—	—	10	36.6	
	41.3	8/10	4/10	—	—	12	0.8	
	51.6	10/10	5/10	—	—	10	1.1	
	127.1	10/10	5/10	—	110	10	2.6	
小 計	5.7	10/10	5/10	—	120	10	0.1	
小 計	2,776.5						56.9	
第二種低層住 居 専 用 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	2.5	8/10	4/10	—	—	10	0.0	
小 計	2.5						0.0	
第一種中高層 住居専用地域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	17.7	10/10	4/10	—	—	—	0.4	
	4.5	10/10	5/10	—	—	—	0.1	
	0.1	15/10	4/10	—	—	—	0.0	
	62.9	15/10	5/10	—	—	—	1.3	
	75.0	15/10	6/10	—	—	—	1.5	
	570.1	20/10	6/10	—	—	—	11.7	
小 計	730.3						15.0	
第二種中高層 住居専用地域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	1.8	10/10	5/10	—	—	—	0.0	
	1.0	15/10	6/10	—	—	—	0.0	
	109.8	20/10	6/10	—	—	—	2.3	
小 計	112.6						2.3	
第 一 種 住 居 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	1.9	15/10	6/10	—	—	—	0.0	
	289.9	20/10	6/10	—	—	—	6.0	
小 計	291.8						6.0	
第 二 種 住 居 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	52.4	20/10	6/10	—	—	—	1.1	
	3.7	30/10	6/10	—	—	—	0.1	
小 計	56.1						1.2	

種 類	面 積	容 積 率	建蔽率	外壁の 後退距 離の限 度	建築物の 敷地面積 の最低限 度	建築物 の高さ の限度	備 考	
準 住 居 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	63.5	20/10	6/10	—	—	—	1.3	
小 計	63.5						1.3	
近 隣 商 業 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	62.1	20/10	8/10	—	—	—	1.3	
	35.2	30/10	8/10	—	—	—	0.7	
	1.4	40/10	8/10	—	—	—	0.0	
小 計	98.7						2.0	
商 業 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	21.8	20/10	8/10	—	—	—	0.4	
	8.5	30/10	8/10	—	—	—	0.2	
	79.3	40/10	8/10	—	—	—	1.6	
	23.3	50/10	8/10	—	—	—	0.5	
	21.0	60/10	8/10	—	—	—	0.4	
	0.6	70/10	8/10	—	—	—	0.0	
	3.0	80/10	8/10	—	—	—	0.1	
小 計	157.5						3.2	
準 工 業 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	207.5	20/10	6/10	—	—	—	4.3	
小 計	207.5						4.3	
工 業 地 域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	378.8	20/10	6/10	—	—	—	7.8	
小 計	378.8						7.8	
工業専用地域	約 ha	以下	以下	m	m ²	m	約 %	
	—	—	—	—	—	—	—	
小 計	—						—	
合 計	約 ha						%	
	4,875.8						100.0	

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由

立川都市計画道路3・2・10号線の変更に伴い、土地利用上の観点から検討した結果、用途地域を変更する。

新 旧 対 照 表

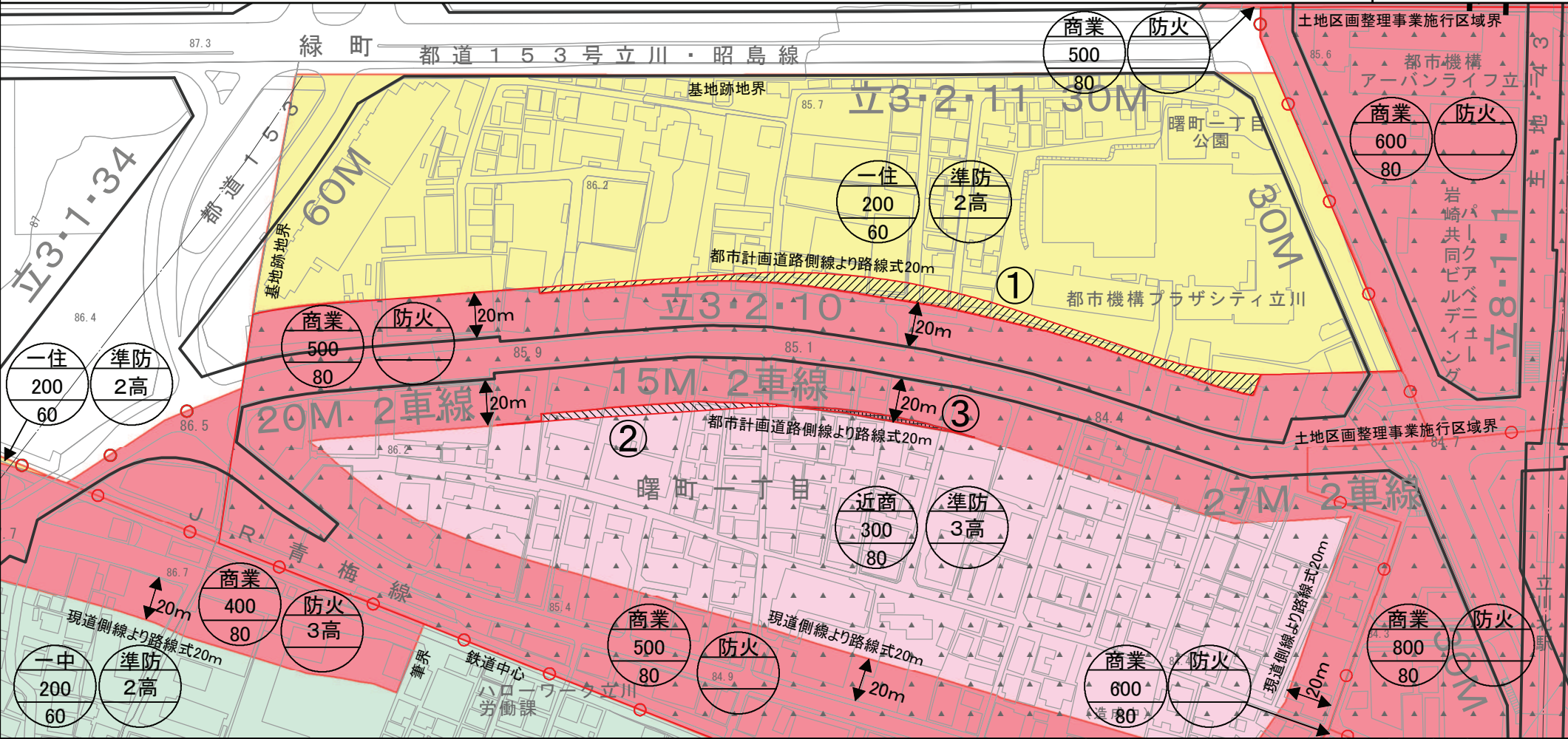
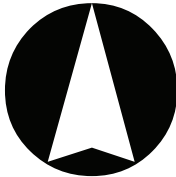
()内は変更箇所を示す。

種 類	容積率	建蔽率	外壁の 後退距離の 限度	建築物 の敷地 面積の 最低限 度	建築物 の高さ の限度	新 旧 対 照 面 積 表				
						新		旧		増減 [A－B]
						面積[A]	比 率	面積[B]	比 率	
第一種低層 住居専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	5/10	3/10	－	－	10	673.6	13.8	673.6	13.8	
	6/10	3/10	－	－	10	21.0	0.4	21.0	0.4	
	6/10	4/10	－	－	10	70.8	1.5	70.8	1.5	
	8/10	4/10	－	－	10	1,785.4	36.6	1,785.4	36.6	
	8/10	4/10	－	－	12	41.3	0.8	41.3	0.8	
	10/10	5/10	－	－	10	51.6	1.1	51.6	1.1	
	10/10	5/10	－	110	10	127.1	2.6	127.1	2.6	
小 計	10/10	5/10	－	120	10	5.7	0.1	5.7	0.1	
						2776.5	56.9	2776.5	56.9	
第二種低層 住居専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	8/10	4/10	－	－	10	2.5	0.0	2.5	0.0	
小 計						2.5	0.0	2.5	0.0	
第一種中高層 住居専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	10/10	4/10	－	－	－	17.7	0.4	17.7	0.4	
	10/10	5/10	－	－	－	4.5	0.1	4.5	0.1	
	15/10	4/10	－	－	－	0.1	0.0	0.1	0.0	
	15/10	5/10	－	－	－	62.9	1.3	62.9	1.3	
	15/10	6/10	－	－	－	75.0	1.5	75.0	1.5	
	20/10	6/10	－	－	－	570.1	11.7	570.1	11.7	
小 計						730.3	15.0	730.3	15.0	
第二種中高層 住居専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	10/10	5/10	－	－	－	1.8	0.0	1.8	0.0	
	15/10	6/10	－	－	－	1.0	0.0	1.0	0.0	
	20/10	6/10	－	－	－	109.8	2.3	109.8	2.3	
小 計						112.6	2.3	112.6	2.3	
第一種 住居地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	15/10	6/10	－	－	－	1.9	0.0	1.9	0.0	
	20/10	6/10	－	－	－	(289.9)	(6.0)	(289.8)	(6.0)	0.1
小 計						(291.8)	(6.0)	(291.7)	(6.0)	0.1

種 類	容積率	建蔽率	外壁の 後退距離の 限度	建築物 の敷地 面積の 最低限 度	建築物 の高さ の限度	新 旧 対 照 面 積 表				
						新		旧		増減 [A－B]
						面積[A]	比 率	面積[B]	比 率	
第二種 住居地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	－	－	－	52.4	1.1	52.4	1.1	
	30/10	6/10	－	－	－	3.7	0.1	3.7	0.1	
小 計						56.1	1.2	56.1	1.2	
準住居地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	－	－	－	63.5	1.3	63.5	1.3	
小 計						63.5	1.3	63.5	1.3	
近隣商業地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	8/10	－	－	－	62.1	1.3	62.1	1.3	
	30/10	8/10	－	－	－	(35.2)	(0.7)	(35.2)	(0.7)	
	40/10	8/10	－	－	－	1.4	0.0	1.4	0.0	0.0 [約258㎡]
小 計						(98.7)	(2.0)	(98.7)	(2.0)	0.0
商業地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	8/10	－	－	－	21.8	0.4	21.8	0.4	
	30/10	8/10	－	－	－	8.5	0.2	8.5	0.2	
	40/10	8/10	－	－	－	79.3	1.6	79.3	1.6	
	50/10	8/10	－	－	－	(23.3)	(0.5)	(23.4)	(0.5)	△0.1
	60/10	8/10	－	－	－	21.0	0.4	21.0	0.4	
	70/10	8/10	－	－	－	0.6	0.0	0.6	0.0	
	80/10	8/10	－	－	－	3.0	0.1	3.0	0.1	
小 計						(157.5)	(3.2)	(157.6)	(3.2)	△0.1
準工業地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	－	－	－	207.5	4.3	207.5	4.3	
小 計						207.5	4.3	207.5	4.3	
工業地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	20/10	6/10	－	－	－	378.8	7.8	378.8	7.8	
小 計						378.8	7.8	378.8	7.8	
工業専用地域	以下	以下	m	m ²	m	約 ha	約 %	約 ha	約 %	約 ha
	－	－	－	－	－	－	－	－	－	－
小 計										
合 計						ha 4,875.8	% 100.0	ha 4,875.8	% 100.0	ha

立川都市計画用途地域
立川都市計画高度地区
立川都市計画防火地域及び準防火地域
立川都市計画駐車場整備地区

計画図（立川市決定）（案）



1:2,500

0 25 50 75 100 m

凡 例

駐車場整備地区	▲ ▲ ▲ ▲ ▲	一住 200 60 上段:用途地域 中段:容積率 下段:建蔽率	準防 2高 上段:防火・準防火地域 中段:高度地区
---------	----------------------	---	---

変更箇所	面積 (ha)	変更前						変更後					
		用途地域			高度	防火	駐車場	用途地域			高度	防火	駐車場
		用途	建蔽率	容積率	地区			地区	用途	建蔽率	容積率		
①	0.1	商業	80%	500%	なし	防火	○	一住	60%	200%	2種	準防火	×
②	0.0 (約371㎡)	商業	80%	500%	なし	防火	○	近商	80%	300%	3種	準防火	○
③	0.0 (約113㎡)	近商	80%	300%	3種	準防火	○	商業	80%	500%	なし	防火	○

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
〔最高限度〕	第1種高度地区	約 887.0 ha (887.0)	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 90.3 ha (90.3)	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 181.0 ha (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 646.7 ha (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 19.0 ha (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 16.3 ha (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 129.2 ha (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 9.5 ha (9.5)	建築物の高さは、35メートル以下とする。	
	合 計	約 1,979.0 ha (1,978.9)		

	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、

	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：立川都市計画道路 3・2・10 号線の変更に伴い、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	887.0	44.8	
20m第 1 種高度地区	90.3	4.6	90.3	4.6	
第 2 種高度地区	(181.0)	(9.1)	(180.9)	(9.1)	(0.1)
25m第 2 種高度地区	646.7	32.7	646.7	32.7	
第 3 種高度地区	(19.0)	(1.0)	(19.0)	(1.0)	(0.0)
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	(1,979.0)	(100.0)	(1,978.9)	(100.0)	(0.1)

変 更 概 要

変 更 箇 所	変 更 前	変 更 後	面 積	備 考
立川市曙町一丁目地内	指定なし	第 2 種 高度地区	約 0.1 ha	
立川市曙町一丁目地内	指定なし	第 3 種 高度地区	約 0.0 ha	
立川市曙町一丁目地内	第 3 種 高度地区	指定なし	約 0.0 ha	

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）

都市計画防火地域及び準防火地域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	備 考
防 火 地 域	約 131.5 (131.6) ha	
準 防 火 地 域	約 1,086.1 (1,086.0) ha	
合 計	約 1,217.6 (1,217.6) ha	

「種類、位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由： 立川都市計画道路 3・2・10 号線の変更に伴い、都市防災上の観点から検討した結果、防火地域及び準防火地域を変更する。

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
防火地域	(131.5)	(10.8)	(131.6)	(10.8)	(△0.1)
準防火地域	(1,086.1)	(89.2)	(1,086.0)	(89.2)	(0.1)
合 計	1,217.6	100.0	1,217.6	100.0	

変 更 概 要

変 更 箇 所	変 更 前	変 更 後	面 積	備 考
立川市曙町一丁目地内	防火地域	準防火地域	約 0.1 ha	
立川市曙町一丁目地内	防火地域	準防火地域	約 0.0 ha	
立川市曙町一丁目地内	準防火地域	防火地域	約 0.0 ha	

立川都市計画駐車場整備地区の変更（立川市決定）（案）

都市計画立川市駐車場整備地区を次のように変更する。

種 類	面 積	備 考
立川市駐車場整備地区	約 96.7 ha (96.8)	曙町一丁目地内

面積欄の（ ）内は変更前を示す。「位置及び区域は、計画図表示のとおり」

理由：立川都市計画道路 3・2・10 号線の変更に伴い、秩序ある交通体系の確保の観点から検討した結果、駐車場整備地区を変更する。

新 旧 対 照 表

種 類	新 旧 対 照 面 積 表		
	新	旧	増減
	約 ha	約 ha	約 ha
立川市駐車場整備地区	96.7	96.8	△0.1

変 更 概 要

変 更 箇 所	変 更 前	変 更 後	面 積
立川市曙町一丁目地内	駐車場整備地区	指定なし	約 0.1 ha