

# 建物の高さ制限 に関する方向性

## 資料3

第6回 No.4駅周辺まちづくり協議会

# 目次構成

1. 振返り：前回の意見概要
2. 高さを制限する**範囲**
3. **提言書**の記載案

# 1. 振返り: 前回の意見

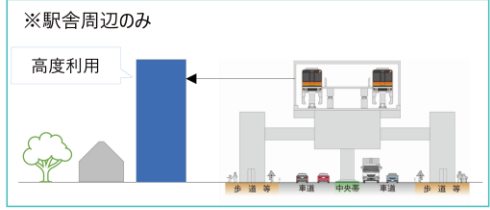
- 景観は貴重な地域資源であり、今後の少子高齢化の中で、人を増やすための受け皿としての建物や企業誘致は必要だと思うが、商業ベースの建物は制限すべきではないか。
- 建物を建てるにしても、資料で示された制限の高さがあれば充分なのではないか。
- 駅の近くは制限を緩和するというのは良いが、駅と駅との間は高さを抑えてほしいというのが正直なところである。
- 地区計画で既に20mの高さ制限がかかっている。発展の可能性があるところはこれ以上縛ってほしくない。居住という側面で将来の可能性は残していきたい。
- 個人的には、モノレールが通ることを契機に規制を緩和した方が良い。
- 流入人口を増やすために、まずは拠点となる駅の周りは制限を緩和し、「住んでみたい」と思ってもらえるような駅前とするべきではないのか。
- 駅舎の近くは高く、モノレールに乗っている時は景色が良いように低く、というのが良い。
- 若い人、新しい人に住んでもらいたいという思いもあるため、現在は低い住宅しかないところへ今後色々な建物の選択肢ができていっても良いのではないかと思う。
- 瑞穂町と東大和市の制限内容と比較したうえで高さの制限を検討した方が良い。
- 街並みをそろえるという点で、北と南で同じ高さになる様に制限をかけるのが良い

# 2. 高さ制限の範囲 (事務局案)

高さを制限する  
範囲を検討

**【駅舎周辺：一定の高度利用を許容】**  
駅舎の直近（都市機能誘導区域内の幹線道路沿道）は、  
駅舎と同程度の高さを許容  
例：20m（最高5～6階程度）の高さ制限

※駅舎周辺のみ



一凡 例一

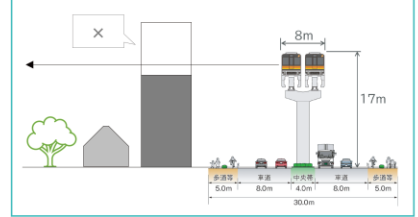
橙の範囲：一定の高度利用を許容する範囲

青の範囲：高さを制限する範囲

赤点線の範囲：地区計画により20mの高さ制限が設けられている範囲

新青梅街道沿道は地区計画により  
高さ制限が20mで設定されている  
⇒制限の詳細な内容・範囲は  
隣接の検討内容と整合を図る

**【周辺の幹線道路沿道：高さを制限】**  
駅周辺の新青梅街道沿道は、  
車窓からの眺めを阻害しない高さとする  
例：14～15m（最高4～5階程度）の高さ制限



No.4 駅

# 3. 提言書の記載案

## ◎建物の高さの制限

- 「モノレールからの眺望」という新たなビューポイントが誕生することで、富士山や狭山丘陵への眺望は地域の大きな魅力となります。
- この眺望を保全するため、幹線道路沿道（拠点形成ゾーンの一部及び沿道市街地ゾーン）における建物は、車窓からの眺めを阻害しない高さ（例として14～15mなど）に制限することが望ましい。
- 一方で、駅の直近においては、地域拠点として利便性を向上させること及び駅舎の構造上、外壁によりモノレール車窓からの眺望が遮られることから、駅舎と同程度の高さを最高限度として制限することが望ましい。

## ◎南北のまちなみを踏まえたまちづくり

- 新青梅街道の北側と南側では、日影規制や北側斜線制限等の影響により、建築物の高さに地域差が生じることが想定されます。このため、高さの制限をはじめとした各種制限・ルールづくりにおいては、こうした条件の違いを考慮して検討することが重要です。
- また、車窓からの眺めを阻害しない高さに制限する区域では、代わりに建蔽率の最高限度を上げ、高さを抑えつつ建物のボリュームを確保する方法も考えられます。
- 一方、駅舎と同程度の高さを最高限度として制限する区域では、展望スペースの設置を依頼するなど、「景観」を共有する方法も合わせて検討すべきと考えます。

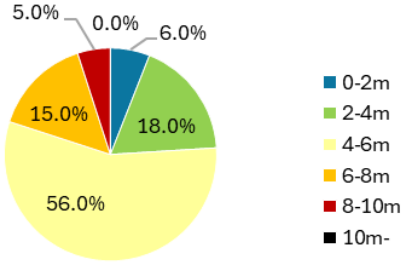
# 参考1) 振返り:地区の現況

第1~3回協議会  
での提示資料より

仮に敷地面積の  
60%で建物を建てると  
3階(10~13m)程度

## ① 建物の高さ

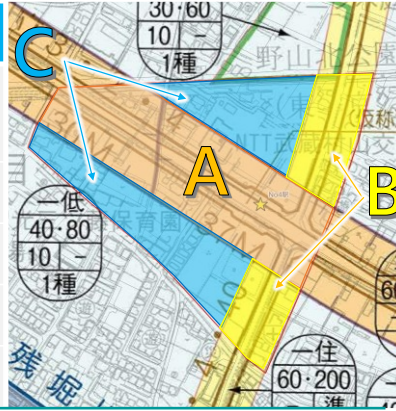
➤ 8m以下  
(2階以下)  
の建物が大半



## ② 容積率・建蔽率

➤ 幹線道路沿道 = 容積率200%、建蔽率60%  
➤ 幹線道路裏 = 高さの限度10m

	A	B	C
用途地域	準住居地域	第一種住居地域	第一種低層住居専用地域
建蔽率		60%	40%
容積率		200%	80%
高さの限度		-	10m
高度地区		第2種	第1種



## ③ 現在の高さ制限

➤ 現在の新青梅街道の「地区計画」では、高さ制限が20mで設定



## ④ モノレール沿線での高さ制限

➤ 近隣では、上北台駅で**最高31m**、玉川上水~砂川七番駅で**最高25m**

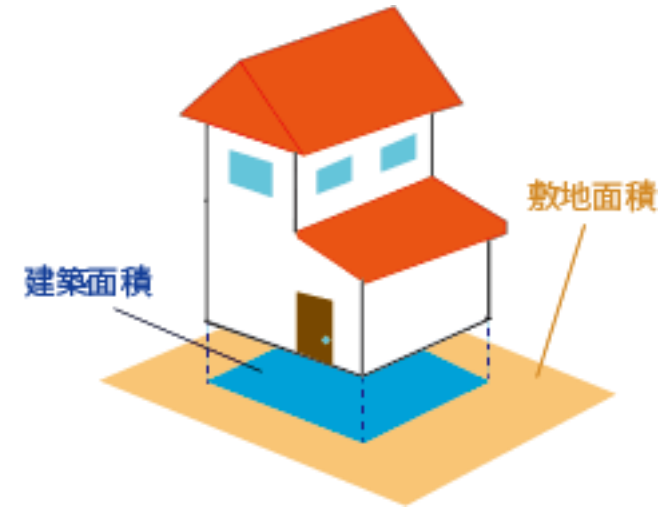
場所	高さ制限	用途地域	制限手法	都市計画名称	市
① 上北台駅周辺	最高限度 31m	準住居	高度地区	立川都市計画・地域地区	東大和市
② 玉川上水駅~砂川七番駅	最高限度 25m	近商	高度地区	立川都市計画・地域地区	立川市
③ 立川駅周辺	最低限度 10m	商業	地区計画	立川駅北口駅前地区地区計画	立川市
④ 高幡不動駅周辺	①最低限度 10m ②最低限度 7m	商業 近商	地区計画	高幡地区地区計画	日野市
⑤ 中央大学・明星大学駅~大塚・帝京大学	絶対高さ 10m	一低層	用途地域	八王子都市計画・地域地区	八王子市

## 参考2) 建蔽率、容積率とは…

第1回協議会  
資料4より

- **建蔽率**（けんぺいりつ）とは、敷地面積に対する**建築面積**の割合

$$\text{建蔽率 (\%)} = \text{建築面積} / \text{敷地面積} \times 100$$



- **容積率**とは、敷地面積に対する**延べ床面積**（各階の床面積を合計した面積）の割合

$$\text{容積率 (\%)} = \text{延べ床面積} / \text{敷地面積} \times 100$$

例：右図の容積率

$$(20\text{m}^2 + 40\text{m}^2) \div 100\text{m}^2 \times 100 = 60\%$$

