

立川市景観計画【抜粋】

(5) 中心市街地地区

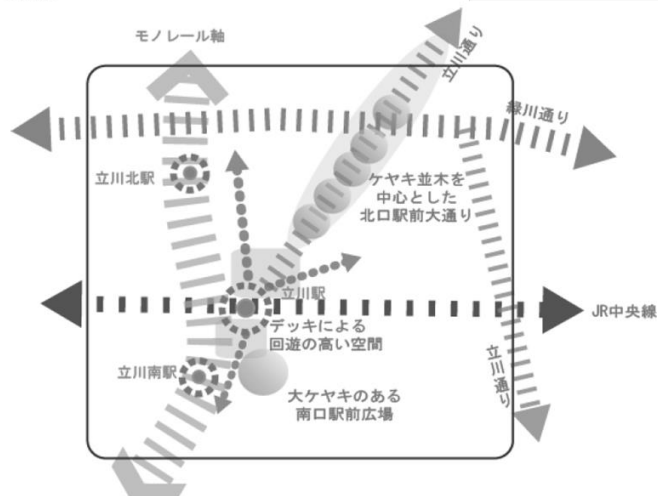
【対象範囲】

柴崎町・錦町・曙町の各一部

【目標】

多摩の拠点にふさわしい
魅力ある景観づくり

【地域の構成】



【景観形成・誘導の方針】

*13 核都市「立川」にふさわしい顔となる景観の形成

*13 核都市「立川」にふさわしい品格の感じられる玄関口として、商業・業務によるにぎわいと活気のある多様な機能の集積により、街を訪れる多くの人々が魅力を感じる景観づくりをすすめます。

景観誘導の方針	<ul style="list-style-type: none"> 立川の玄関口にふさわしい落ち着きと品格の感じられる景観を形成するため、配置や*9外観、規模、緑化・植栽などを誘導します。 駅前広場を取り囲む建築物による秩序感と連続性の感じられる街並みを形成するため、配置や*9外観、規模などを誘導します。 駅前に大きく開かれたデッキから延びるアーチ構造物などによる特徴的な景観づくりのため、配置や、*9外観、規模などを誘導します。 交通の*44輻そうや屋外広告物の乱立などにより秩序感のない街並みとならないよう、街並みとしてのバランスに配慮した景観づくりのため、配置や*9外観、規模などを誘導します。
---------	--

まとまりのある街並みの形成

駅前の建築物の集積や高度利用などによって、中心市街地の建築物がゆるやかに連なる市街地の街並みづくりをすすめます。

景観誘導の方針	<ul style="list-style-type: none"> 建築物などによる*32スカイラインがゆるやかに連なり、秩序感のある景観を創るため、建築物などの*9外観、高さ・規模などを誘導します。 モノレールや国営昭和記念公園の主要な眺望点などから眺めたときに市街地のまとまりが感じられるよう、配置や*9外観、規模などを誘導します。
---------	---

都市空間の緑と市街地が調和した景観の形成

駅前や主要な街路の大ケヤキなどの都市空間の緑が、沿道の土地利用と調和したうおいある景観づくりをすすめます。

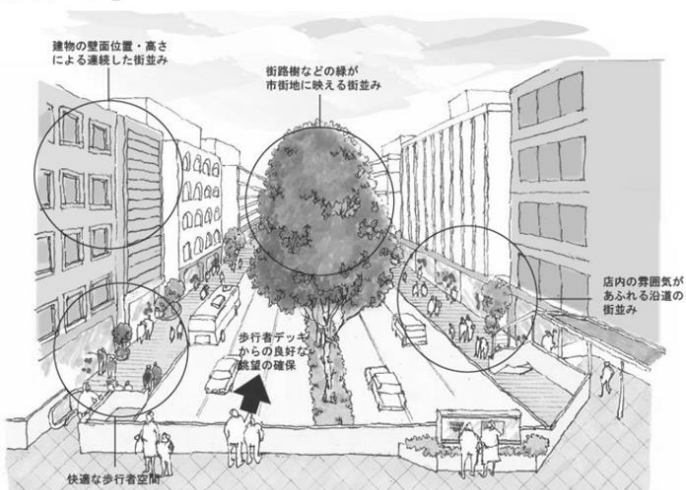
景観誘導の方針	<ul style="list-style-type: none"> 駅前大通りの中央に配置されたケヤキ並木と沿道の街並みが調和する景観づくりのため、配置や*9外観、規模などを誘導します。 駅前広場の樹木や街路樹、地域に残る大樹などが都市の緑として象徴的に映える景観づくりのため、配置や*9外観、規模などを誘導します。
---------	---

人が楽しみながら*11回遊できる街並みの形成

駅前広場から延びるデッキが、歩行者の*11回遊空間の奥行きをつくりだし、歩きながら街を楽しむ立体的な空間と駅前周辺の路地の多くにある庶民的なにぎわいなど、多様性に富んだ街並みづくりをすすめます。

景観誘導の方針	<ul style="list-style-type: none"> 駅前から延びるデッキや歩道を歩きながら、街並みが楽しめるよう、配置や*9外観、規模などを誘導します。 沿道の店舗から溢れるにぎわいや活気を歩きながら楽しめる沿道景観の演出のため、配置や*9外観、規模などを誘導します。 *12界限性や個性からなる沿道のにぎわいにより醸し出される路地の街並みを生かした景観づくりのため、店舗の*9外観などを誘導します。 沿道の街並みの連続性や*11回遊性に配慮した街並み景観の形成のため、配置や*9外観、規模などを誘導します。 歩行者や自転車による人の*11回遊を生かした人にやさしい空間形成につながる沿道景観づくりのため、配置や*10外構などを誘導します。
---------	--

【景観形成のイメージ】



景観計画上の基本区分と立地区分

(1) モノレール軸

【対象範囲】

多摩都市モノレール軌道（玉川上水駅から立日橋間）
中心から300mの指定範囲

【景観形成の目標】

モノレールからの眺めを意識し
街並みが映える景観づくり

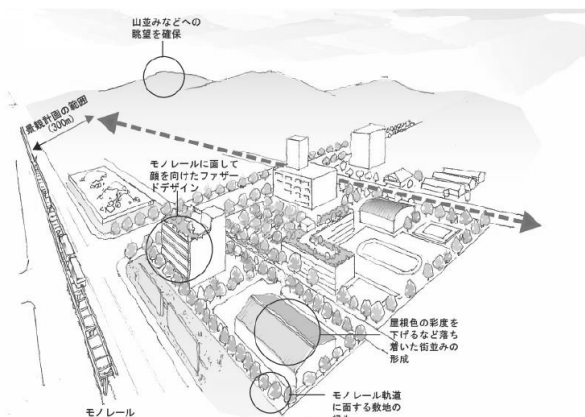
【景観形成・誘導の方針】

モノレールからの眺めを意識した街並みの形成

モノレールによって、高い視点から市街地を眺めることができるため、*43俯瞰や眺望を意識した街並みづくりをすすめます。

景観誘導の方針	<ul style="list-style-type: none"> モノレールから市街地への*43俯瞰や山並みへの眺望を意識した良好な景観づくりのため、*9外観、高さ・規模や屋外広告物などを誘導します。 モノレールの連続する視点を生かし、地域の移り変わりが楽しめる景観づくりをすすめます。
---------	---

【景観形成のイメージ】



景観計画上の屋外広告物における方針

第7章 屋外広告物の表示等（景観法第8条第2項第4号イ）

7-1 屋外広告物の誘導の考え方

屋外広告物は、都市や自然が創り出す良好な景観形成における重要な要素の一つです。そのため、掲出にあたっては、都市のにぎわいの演出や豊かな自然環境との調和など、秩序感のある街並みの形成により魅力ある景観が創出されるよう、屋外広告物の表示等に関する方針を定めます。また、特定の地区についても方針や基準を定め、屋外広告物の表示等に関する規制誘導を図ります。

7-2 屋外広告物の表示等に関する方針

(1) 共通事項

- 屋外広告は、東京都屋外広告物条例に基づく許可が必要なものはもとより、自家用や公共広告物などを含め、規模、位置、色彩などが、地域の良好な景観の形成に寄与するような表示・掲出とします。
- 地域の特性となる緑や公園・緑地・河川などの周辺では、地域の背景や特徴となる豊かな緑や自然を生かすよう、市街地のうおいある景観の形成に十分に配慮します。
- 寺社や*50用水などの歴史的な景観資源の周辺では、*42風致の保全や*8趣ある景観の形成に寄与するよう、歴史や文化を感じる資源と調和した規模、位置、色彩などに配慮します。
- 大規模な建築物や高層の建築物などにおける屋外広告は、景観に対する影響が広範囲に及ぶことなどから、規模、位置、色彩などに十分に配慮します。
- 主要な*16幹線道路においては、街並みに調和した規模、位置、色彩などに配慮するとともに、屋外広告物の表示に関する地域ルールを定めるなど、魅力ある道路の景観形成をすすめます。
- 駅周辺や商業・業務系地区などでは、大規模で過剰な掲出やデッキなどの*11回遊空間への掲出の抑制など、地域の魅力を向上する屋外広告物の表示・掲出とします。
- 地域特性を踏まえた、統一感のある屋外広告は、街並みの個性や魅力を高め観光振興にも効果があることから、規制のあり方の検討や広告物の地域ルールを活用した景観形成を積極的にすすめます。

(2) 特定の地区における事項

中心市街地や*41都市軸沿道、新市街地などの、主に商業・業務機能が集積する地区、玉川上水や五日市街道、*34立川崖線、*34国分寺崖線などの自然や歴史、*42風致、*8趣のある地区の特性を踏まえ、魅力ある景観づくりに向け、地域との合意形成を図りながら、適切かつ具体的な基準を定めるなど、屋外広告物の表示・掲出に関する誘導をすすめます。

立川駅北口西地区地区計画

立川都市計画地区計画の変更（立川市決定）

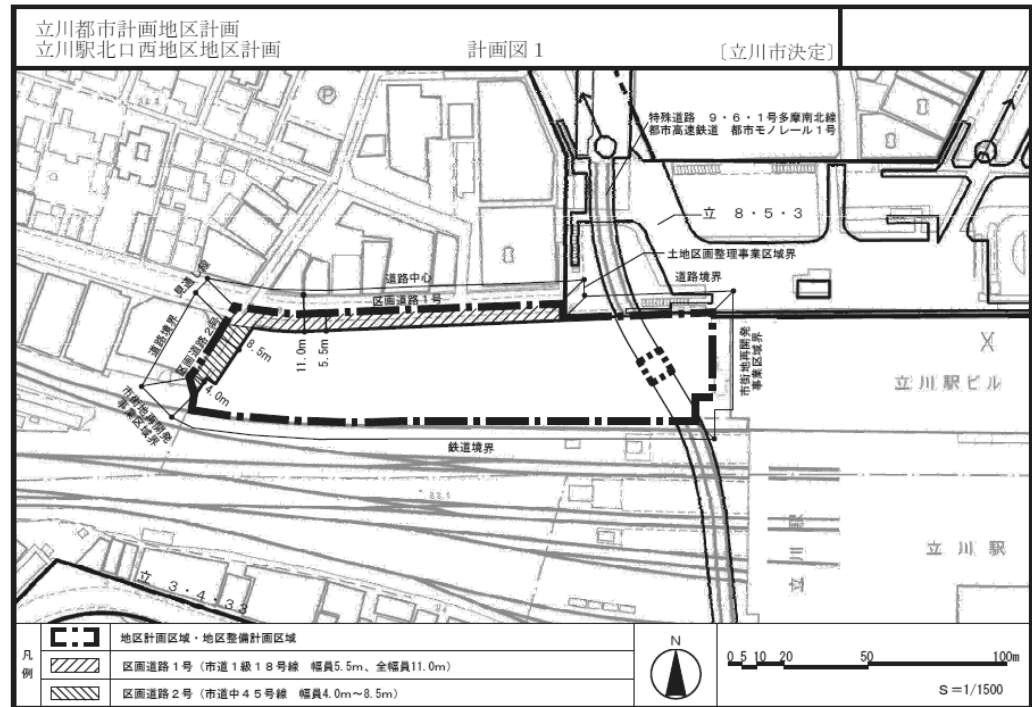
立川都市計画立川駅北口西地区地区計画を次のように変更する。

本事業の西地区に定められている地区計画

名称	立川駅北口西地区地区計画					
位置※	立川市曙町二丁目地内					
面積※	約0.7ha					
地区計画の目標	本地区は、立川市都市計画マスタープランにおいて、核都市立川の玄関口である立川駅北口の商業機能の充実を図るとともに、業務機能の強化を図り、広域的な商業・業務拠点を形成するとしている。このことから、立川駅北口西地区第一種市街地再開発事業による基盤整備や駅南北を結ぶ西側新自由通路の整備と併せて業務・商業・居住等の都市機能を集積し、駅前にふさわしい安全安心で回遊性を備えた複合市街地の形成を図る。					
区域の整備・開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	一体的かつ総合的な土地利用により、立川駅に隣接する地区として、業務・商業・居住機能のさらなる充実と集積を図り、利便性の高い複合市街地を形成する。				
	地区施設の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 安全安心で快適な歩行者空間を確保するため、既存区画道路の再整備とあわせ、歩道状空を整備する。 にぎわいとやすらぎのある都市空間の形成を図るため、快適性の向上に資する上屋や休憩場所となるベンチ等を備えた緑豊かな広場を整備する。 歩行者ネットワークの形成と回遊性の向上を図るため、広場に接続した歩行者デッキを整備する。 				
区域の整備・開発及び保全に関する方針	建築物等の整備の方針	<ol style="list-style-type: none"> 健全で良好な市街地の形成と駅前にふさわしいにぎわいを創出するため、建築物等の用途の制限を定める。 ゆとりある街並みや安全で快適な歩行者空間を形成するため、壁面の位置の制限や壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。 核都市立川にふさわしい魅力ある街並みを形成するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 				
	地区施設の配置及び規模	種別	名称	幅員 ()は地区外を含めた全幅員	延長	備考
地区施設の配置及び規模	道路	区画道路1号※	5.5m (11.0m)	約120m	再整備	
		区画道路2号※	4.0m~8.5m	約30m	拡幅	
	その他の公共空地	歩道状空地	3.0m	約200m	新設	
		歩行者通路	1.4m~3.0m	約120m	新設 3階デッキレベル 階段部は1.4m	
広場	面積 約1,100m ²			新設 3階デッキレベル 階段、昇降機等を含む		
地区整備計画に関する事項	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 <ol style="list-style-type: none"> 工場 倉庫業を営む倉庫 馬券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 貸金業法第2条第1項に定める貸金業のうち、個人向け消費者への無担保ローンを主たる業務とする営業の用（ただし、商業・業務施設内に設置される現金自動支払機は除く。）に供するもの 1~7階部分で住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿の用途（ただし、住宅の玄関、階段、管理諸室等の共用の部分及び駐車場の出入口等は除く。）に供するもの 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第1号から第4号に定める風俗営業、同条第5項の性風俗関連特殊営業、同条第13項第1号から第2号に定める接客業務受託者等に該当する営業の用に供するもの 				
	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱は、計画図2に示す壁面線を越えて建築してはならない。ただし、歩行者デッキ又は歩行者デッキ上に設けられた安全性を確保するために必要な上屋、庇の部分及び階段、昇降機、その他公益上やむを得ないと市長が認めるものはこの限りではない。				
	壁面後退区域における工作物の設置の制限	壁面後退区域において歩行者の通行の妨げとなる工作物は設置してはならない。				
	建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物等の形態・色彩・その他の意匠については、周辺の環境に配慮したものとする。屋外広告物は、建築物との一体性、歩行者空間との調和等に配慮した設置位置、形態、規模、デザイン等とし、良好な景観の形成に努める。				

「区域、地区施設の配置、壁面の位置の制限については計画図に示すとおり」
理由：風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の改正に伴い、地区計画を変更する。

※は知事協議事項

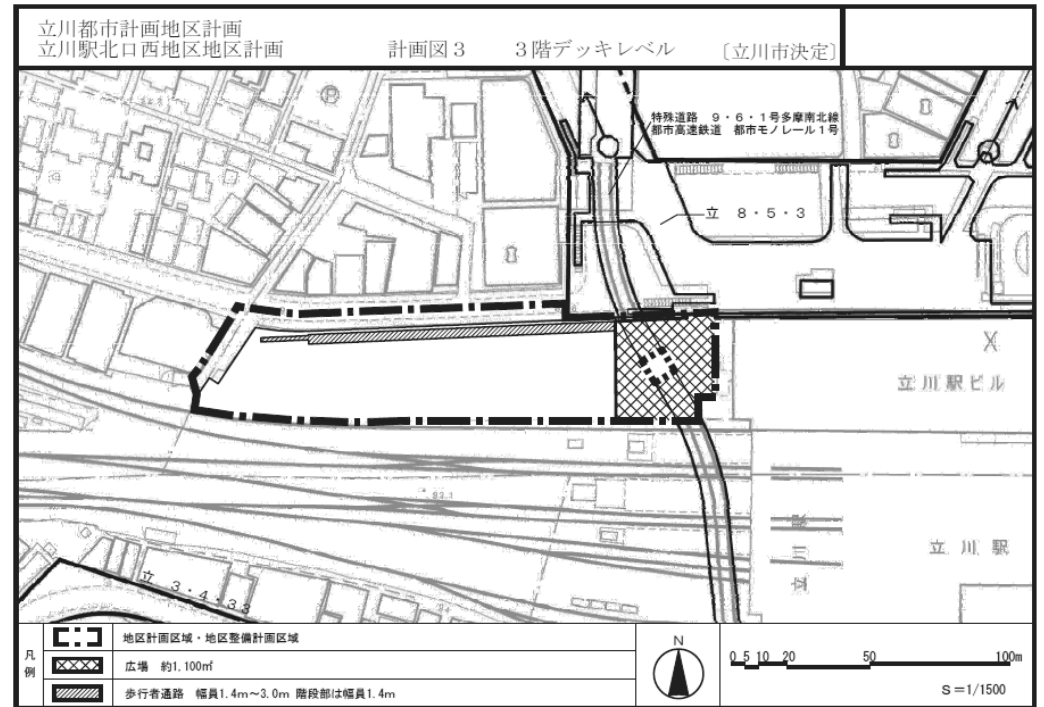
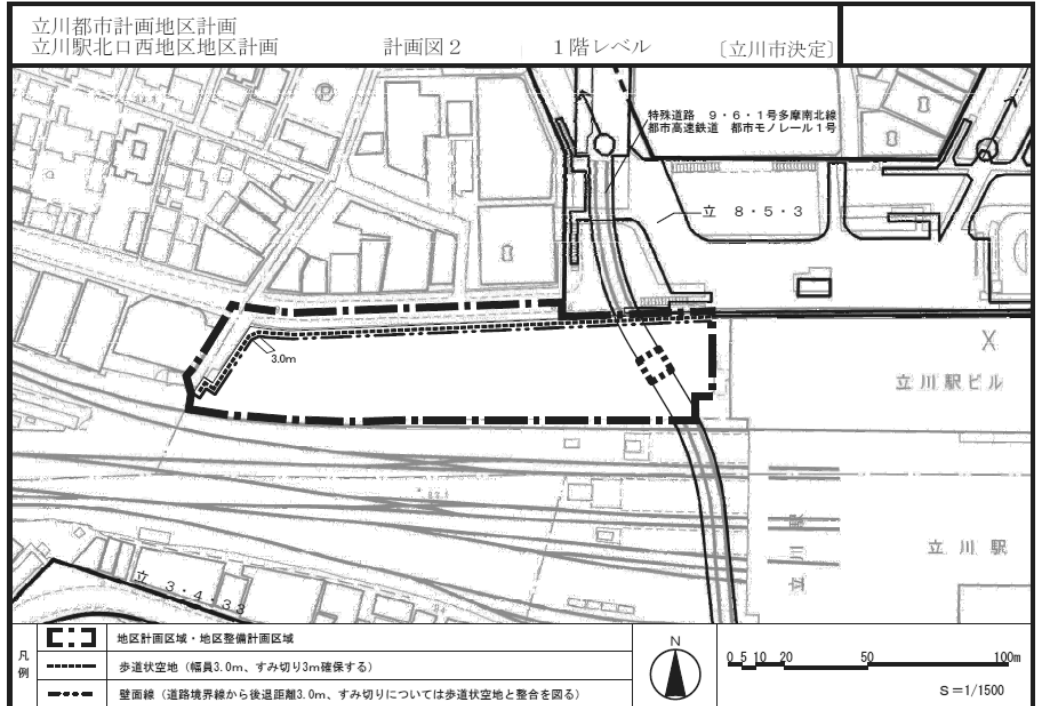


東京都景観条例 大規模建築物等の建築等に係る事前協議書

措置状況説明書(大規模建築物配慮状況)【抜粋】

諸制度で緩和を受けた事業に伴う都との景観協議

(3) 形態・意匠・色彩・素材	<p>色彩は、別表2に定める色彩基準に適合するとともに、周辺景観との調和を図る。</p> <p>記載欄 色彩基準に適合する計画とする。住宅棟部分は白を基調とした色彩とし、アクセントカラーとして暖色系を使用することで周辺の景観と調和のとれた計画とする。 商業・業務棟部分も白を基調とした色彩とした。</p> <p>街並みの中で、著しく目立つものとして認識される赤や金色などの着色をしたガラスを使用しない。</p> <p>記載欄 赤や金色に着色したガラスを使用しない。</p> <p>機械式駐車場・タワーパーキングなどの駐車場の設置に当たっては、建築物内におさめるなど建築物と一体的な計画とする。</p> <p>記載欄 商業・業務棟と高さ、外壁の仕様等合わせ、建物と一体的に見える計画とする。</p>
(4) 屋外広告物等	<p>建築物の屋上には屋外広告物を設置しない。</p> <p>記載欄 屋上に屋外広告物を設置しない。</p> <p>建築物等の3階を超える部分又は地盤面からの高さが10m以上の部分(人工地盤やデッキなどがある場合は、周囲の状況により個別判断する。)に設置する広告物は、以下に掲げる基準に適合するものとする。</p> <p>記載欄 基準に適合する計画とする。協議の結果、基準適合範囲はデッキ階より10m以上の部分とする。</p> <p>建築物の窓面の内側から広告物及びこれに類するものを表示しない。</p> <p>記載欄 建築物の窓面の内側から広告物及びこれに類するものを表示しない。</p> <p>建築物の壁面に設置する広告物(以下、「壁面広告物」という。)は、自社名、ビル名、店名又は商標を表示するものに限る。</p> <p>記載欄 壁面に設置する広告物は自社名、ビル名、店名又は商標だけとする。</p> <p>壁面広告は、光源を使用する場合は、白色系とする。ただし、光源が点滅しないものに限る。</p> <p>記載欄 壁面広告物に光源を使用する場合は、白色系とし、光源が点滅しないものとする。</p> <p>壁面を使って投射する広告物は使用しない。</p> <p>記載欄 壁面を使って投射する広告物は使用しない。</p> <p>ビル名の文字などを表示する壁面広告は、高さを3m以下、長さをおおむね壁面幅の1/3以下とする。</p> <p>記載欄 壁面広告は、高さ3m以下、長さをおおむね壁面幅の1/3以下とする。</p>



「立川駅北駅前地区のまちづくり」立川駅北口駅前地区のまちづくりガイドラインの概要

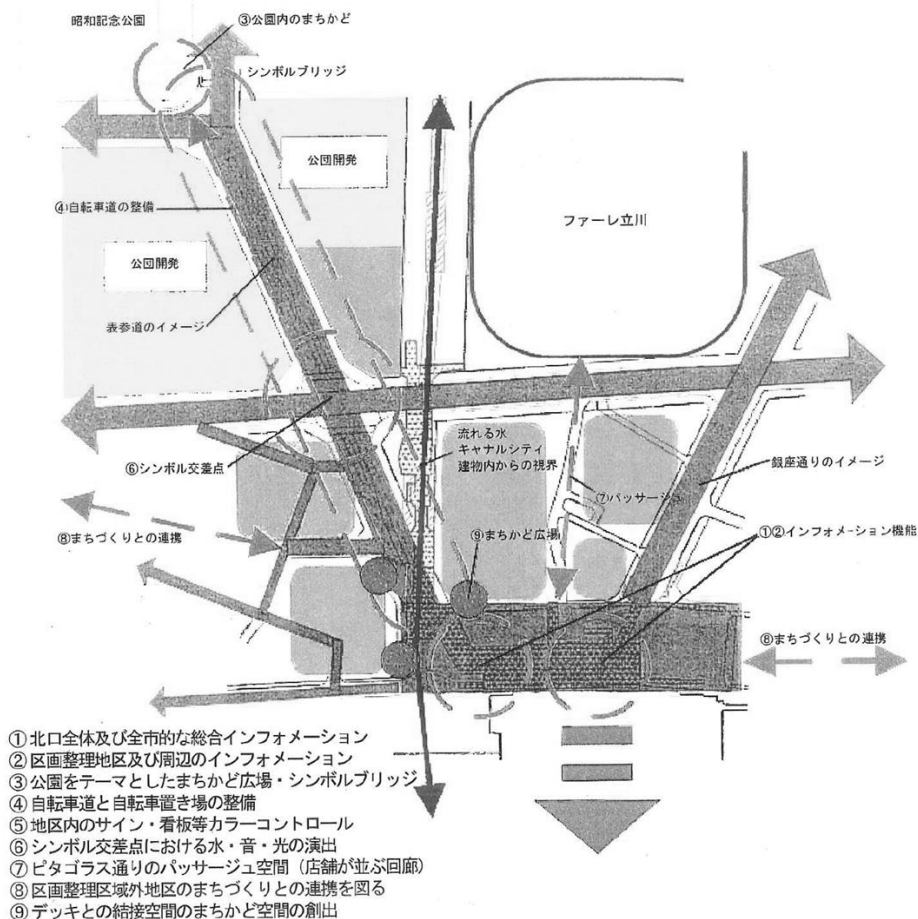
立川駅北口駅前土地区画整理促進協議会発行【抜粋】

周辺の地区において区画整理の際に地元の協議会が策定したまちづくりルール
※本事業の西地区はエリアに含まれない

まちづくりのコンセプト

<目的>
まちづくりガイドプランは、立川駅北口駅前地区における関係者のまちづくりに対する意向の調整を図り、「立川駅北口駅前地区地区計画」を活かした地区の持続的な発展を願い、周辺地区とも調和のとれた魅力と活力あるまちづくりを積極的にすすめることを目的に建築物等のデザインガイドプランを策定したものです。

<まちづくりのコンセプト>
多摩の「心」の駅の玄関口にふさわしい「表情」や「顔」を創造し、多摩川・国営昭和記念公園の、緑に囲まれた立地の中で新しい発見・新たな開発・複合アミューズメントシティを整備する観点から、まちづくりコンセプトを「空中回廊のある駅前複合商業空間」と提案します。
また、駅前と各路線・街区・建物をつなぐデッキ空間をイメージして、サブテーマ「立川スカイシティ」を提案します。そしてこのコンセプトに沿って下図のようなまちづくりを行います。



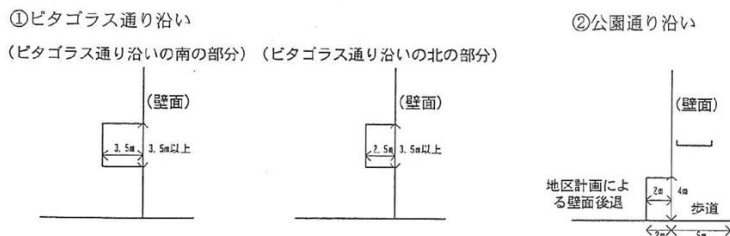
まちづくりのガイドプラン デザインコード (その1)

まちづくりガイドプラン デザインコードとは
立川駅北口駅前地区では北口地区の玄関口にふさわしい景観づくりをめざしています。そのため地区内において建築をする場合、一定のルール(デザインコード)に従って建築していただくをお願いしています。具体的にはコード1~5に示すとおりですが詳しくはデザイン検討委員会にお問い合わせください。

コード1 民間デッキ

目的: 駅前公共デッキ、モノレール駅、ファーレ立川との連携をデッキレベルで図るとともに、安全で快適な歩行者空間をより発展させる民間デッキの建設をすすめる。(下図参照)

- ① ビタゴラス通り沿い
デッキ空間: 幅員3.5m以上、高さ3.5m以上 (ビタゴラス通り沿いの南の部分)
デッキ空間: 幅員2.5m以上、高さ3.5m以上 (ビタゴラス通り沿いの北の部分)
※6、7街区の共同化等に合わせて接続を考慮
- ② 公園通り沿い
公共デッキ、モノレール駅と西側街区(2~4街区)を接続



コード2 歩行者空間の確保

目的: 駅前商業・業務、サービス、荷捌き、通勤・通学等各種の輻輳する交通を円滑に処理し、安全で快適な歩行者空間をめざす。(下図参照)



<参考: 地区計画における凡例>

	地区計画区域
	地区整備計画区域
【壁面の位置の制限】	
	一号壁面線の位置の制限 (道路境界より2m、 高さは道路面より4m)
	二号壁面線の位置の制限 (道路境界より3m)
	一号壁面線の位置の制限
	道路境界線

○は、街区番号を示します。

まちづくりのガイドプラン デザインコード (その2)

コード3 外壁ラインの調整

目的: 駅前地区にふさわしい調和のとれた美しいまちをつくるため、それぞれの道路に沿った建物間の外壁ラインの調整を行う。(下図参照)

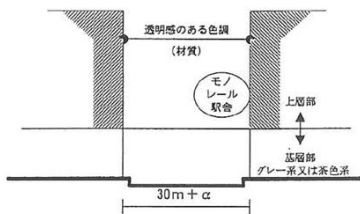
基礎部: 地上12m		▼ 12.0m		
階高調整の例	2階-5.5m	2F	5.5	3階-4.0m
	1階-6.5m	1F	6.5	2階-4.0m
				1階-4.0m
				1F
				4.0

コード4 色彩・材質

目的: 駅前地区にふさわしい美しく、快適な都市空間の形成を図るため、建物の色彩・材質の調和を図る。(下図参照)

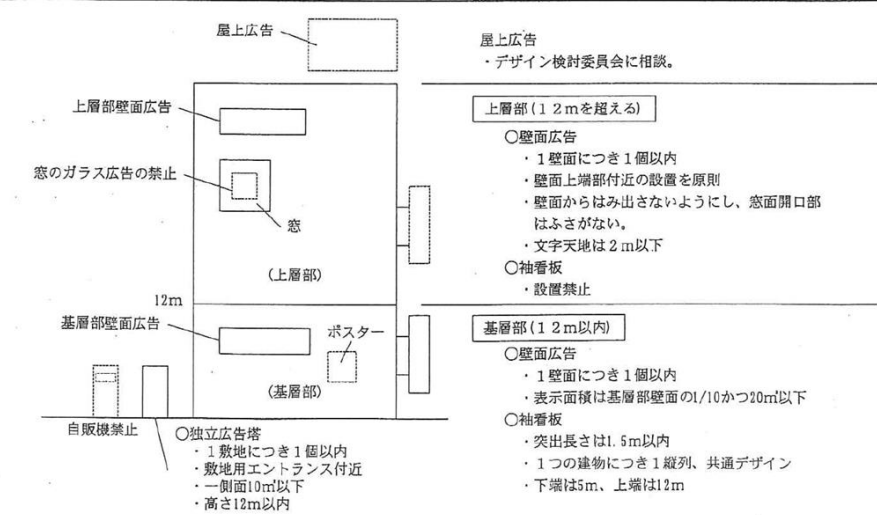
基礎部 (12m以内) グレー系または茶色系を基調とする (自然石等)
原則として原色は使用しない (アクセントカラーとしては可能) (白、黒、赤、緑、青等)

上層部 (12mを超える) 原則として透明感のある色調 (材質) とする。



コード5 広告物・看板

目的: 「多摩の心」の北口地区の玄関口としてふさわしい「駅前複合商業空間」としての都市景観の創出を図る。(下図及び右表参照)



まちづくりのガイドプラン デザインコード (その3)

広告物・看板の形態と設置方法・数量の制限等

広告物・看板の形態		設置方法・数量の制限等
常設 広告物	屋上広告	○設置する場合はデザイン検討委員会に相談する
	上層部12mを超える 壁面広告	○1壁面につき1個以内 ○壁面上端部付近の設置を原則 ○壁面からはみ出さないようにし、窓面開口部はふさがらない ○文字天地は2m以下
	袖看板	○設置は禁止する
基礎部12m以内	壁面広告	○1壁面につき1個以内 ○表示面積は基礎部壁面の1/10かつ20㎡以下
	袖看板	○突出長さは1.5m以内 ○1つの建物につき1縦列、共通デザインとする ○下端は5m、上端は12m
独立広告塔		○1敷地につき1個以内 ○敷地用エントランス付近 ○一側面10㎡以下 ○高さ12m以内

地区・街区、位置の特性に応じたデザインコード

第2~4街区 (西地区) の広告物	<p>〈屋上広告〉 独立した広告塔は避け、建物との一体感を強調したものとす。</p> <p>〈袖看板〉 袖看板については、街並みの統一感を考慮し道路法の建築制限 (車道部では地盤面から4.5m、歩道部では地盤面から2.5m) の車道部の制限を基本とし余裕幅を持たせ車道部では地盤面から4.7m、歩道部では地盤面から4.5mとし、最高高さについては制限しないものとする、ただし極端に大きな物は設置しない。</p>
-------------------	---

付則

- デザイン検討委員会の審査において、案件に特殊性があると認められたときは、上記デザインコードの適用を除外することができる。
- 壁面後退空間の管理、照明等については、地区・街区、位置などの特性に応じて、今後、自主的に検討する。