

立川市景観計画の 一部改定（案）について

目次

- 1 はじめに
- 2 変更点について
- 3 改定の内容の詳細説明
- 4 スケジュール

1 はじめに

○ 経過

- ◆平成24年10月 立川市景観計画運用開始
- ◆平成27年10月 景観計画一部改定
(開発行為の届出対象規模、屋根色の色彩基準見直しについて)

○ 改定の主旨

- ◆戸建等の小規模な建築物に対して、景観形成基準が有効に誘導できるエリアについての見直しを行い、届出対象エリアを精査・縮小することで行政及び事業者における届出業務の効率化を図る。

2 変更点について

○ 一部改定の内容

【変更点1】

一般地域・景観形成地区の届出の対象となる行為の規模の見直し

【変更点2】

届出の60日以上前の事前協議について、ただし書きによる短縮規定の追記

3 改定の内容の詳細説明

【変更点1】一般地域・景観形成地区の届出の対象となる行為の規模の見直し

一般地域・ 景観形成地区	建築物の 建築等		工作物の建設等				開発行為		土地の造成 土石 廃棄物 その他の物 件の埋蔵等	
	現行	変更(案)	I	II	III		IV	現行		変更(案)
			現行の まま	現行の まま	現行	変更 (案)	現行の まま			
砂川地域	高さ ≥15m 又は 延べ面積 ≥1,000㎡	高さ ≥15m 又は 延べ面積 ≥1,000㎡	高さ ≥10m 又は 築造面 積 ≥1,000 ㎡	すべて	高さ ≥5m	高さ ≥2m	区域面積 ≥3,000㎡	開発区域 の面積 ≥3,000㎡	造成面積 ≥3,000㎡	
基地跡地関連地域										
一般市街地地域										
都市軸・谷間地区										
中心市街地地区										
新市街地地区	延べ面積 ≥10㎡	¹ <u>玉川上水</u> <u>に面する</u> <u>敷地※1</u> <u>においては</u> <u>延べ面</u> <u>積</u> ≥10㎡ <u>面しない</u> <u>敷地にお</u> <u>いては</u> <u>高さ</u> ≥10m <u>又は延べ</u> <u>面積</u> ≥500 <u>㎡</u>	高さ ≥10m 又は 築造面 積 ≥1,000 ㎡	すべて	高さ ≥5m	高さ ≥2m	区域面積 ≥3,000㎡	開発区域 の面積 ≥500㎡	造成面積 ≥3,000㎡	
玉川上水地区										
五日市街道地区										
立川崖線地区										
国分寺崖線地区	高さ ≥500㎡	高さ ≥500㎡								

³

開発区域
の面積
≥3,000㎡

3 改定の内容の詳細説明

【変更点1】一般地域・景観形成地区の届出の対象となる行為の規模の見直し

工作物の種類	
I	<ul style="list-style-type: none">・煙突、鉄柱、装飾塔、記念塔、物見塔その他これらに類するもの（架空電線路並びに電気事業法第2条第1項第10号に規定する電気事業者及び同項第12号に規定する卸供給事業者の保安通信設備用のもの（擁壁を含む）並びに電気通信事業法第2条第5項に規定する電気通信事業者の電気通信用のものを除く）。・昇降機、ウォーターシュート、コースターその他これらに類するもの（回転運動をする遊戯施設を含む）。製造施設、貯蔵施設、遊戯施設、自動車車庫（建築物であるものを除く）その他これらに類するもの。
II	橋りょう
III	擁壁
IV	墓苑その他これに類するもの

3 改定の内容の詳細説明

【変更点1】一般地域・景観形成地区の届出の対象となる行為の規模の見直し

【参考】届出対象規模の変更の経緯

一般地域・ 景観形成地区	建築物の 建築等		工作物の建設等				開発行為			土地の造成、土石、 廃棄物その他の物 件の堆積等								
	策定時	今回変更(案)	I 策定時	II 策定時	III (擁壁) 策定時	IV 策定時	策定時	前回変更	今回変更 (案)	策定時								
砂川地域	高さ ≥15m 又は 延べ面積 ≥1,000 m ²	変更無	高さ ≥10m 又は 築造面積 ≥1,000 m ²	すべて	高さ ≥5m	区域面積 ≥5,000 m ²	開発区域 の面積 ≥500 m ²	開発区域 の面積 ≥3,000 m ²	今回変更 (案)	造成面積 ≥3,000 m ²								
基地跡地関連地域						区域面積 ≥1,000 m ²					開発区域 の面積 ≥500 m ²	今回変更 (案)	造成面積 ≥3,000 m ²					
一般市街地地域						1 玉川上水に 面する敷地※1においては、 延べ面積≥10 m ² 、 面しない敷地においては、 高さ≥10m 又は 延べ面積≥500 m ²								開発区域 の面積 ≥3,000 m ²	造成面積 ≥3,000 m ²			
都市軸沿道地区																開発区域 の面積 ≥500 m ²	今回変更 (案)	造成面積 ≥3,000 m ²
中心市街地地区																		
新市街地地区	開発区域 の面積 ≥500 m ²	今回変更 (案)	造成面積 ≥3,000 m ²															
玉川上水地区				区域面積 ≥3,000 m ²	開発区域 の面積 ≥500 m ²	今回変更 (案)	造成面積 ≥3,000 m ²											
五日市街道地区				高さ ≥10m				開発区域 の面積 ≥3,000 m ²	造成面積 ≥3,000 m ²									
立川崖線地区				又は						開発区域 の面積 ≥3,000 m ²	造成面積 ≥3,000 m ²							
国分寺崖線地区				延べ面積 ≥500 m ²								開発区域 の面積 ≥3,000 m ²	造成面積 ≥3,000 m ²					
	変更無	開発区域 の面積 ≥3,000 m ²	造成面積 ≥3,000 m ²															

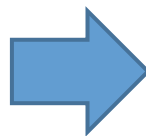
3 改定の内容の詳細説明

【変更点1】一般地域・景観形成地区の届出の対象となる行為の規模の見直し

1 建築物の建築等：玉川上水地区

変更前

延べ面積 $\geq 10\text{m}^2$

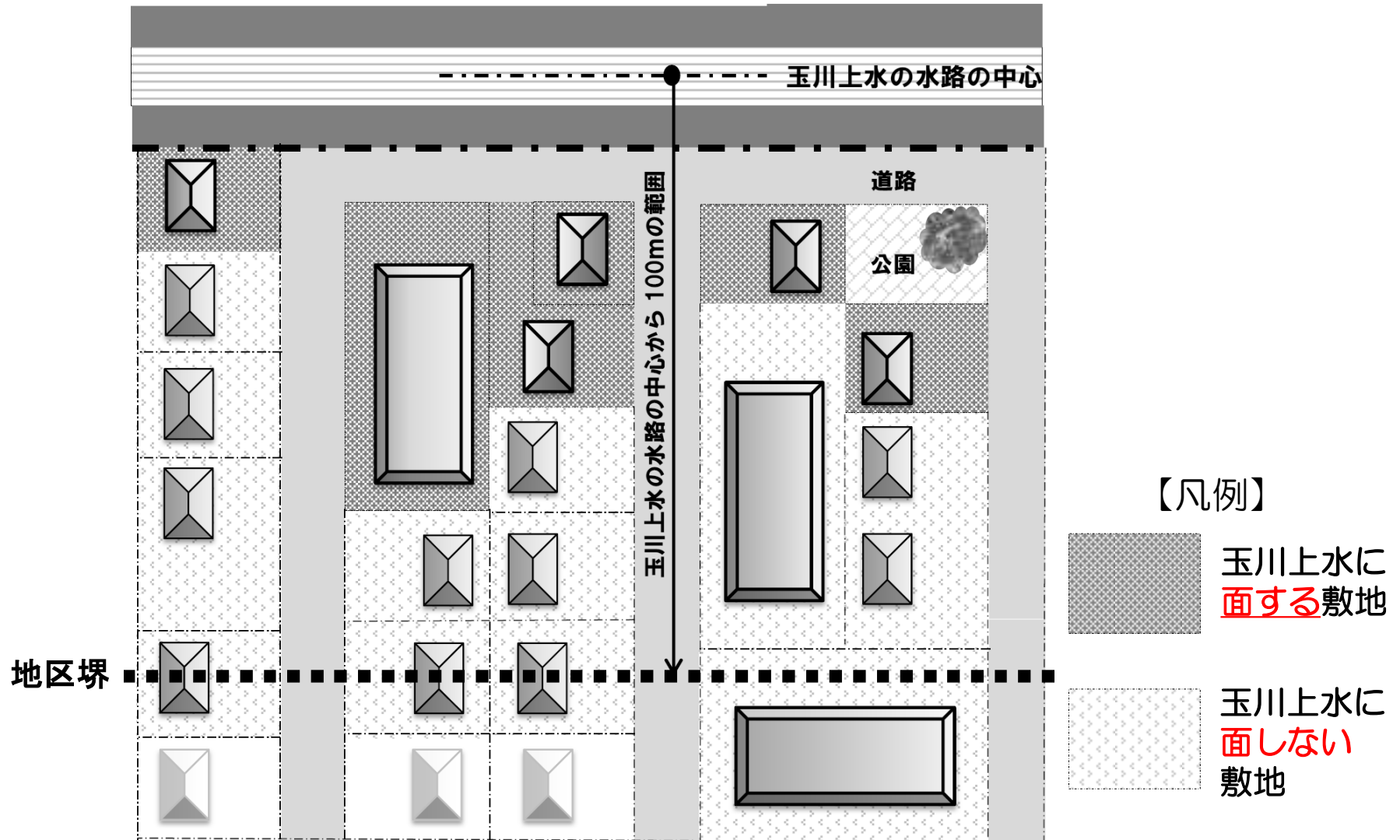


変更後

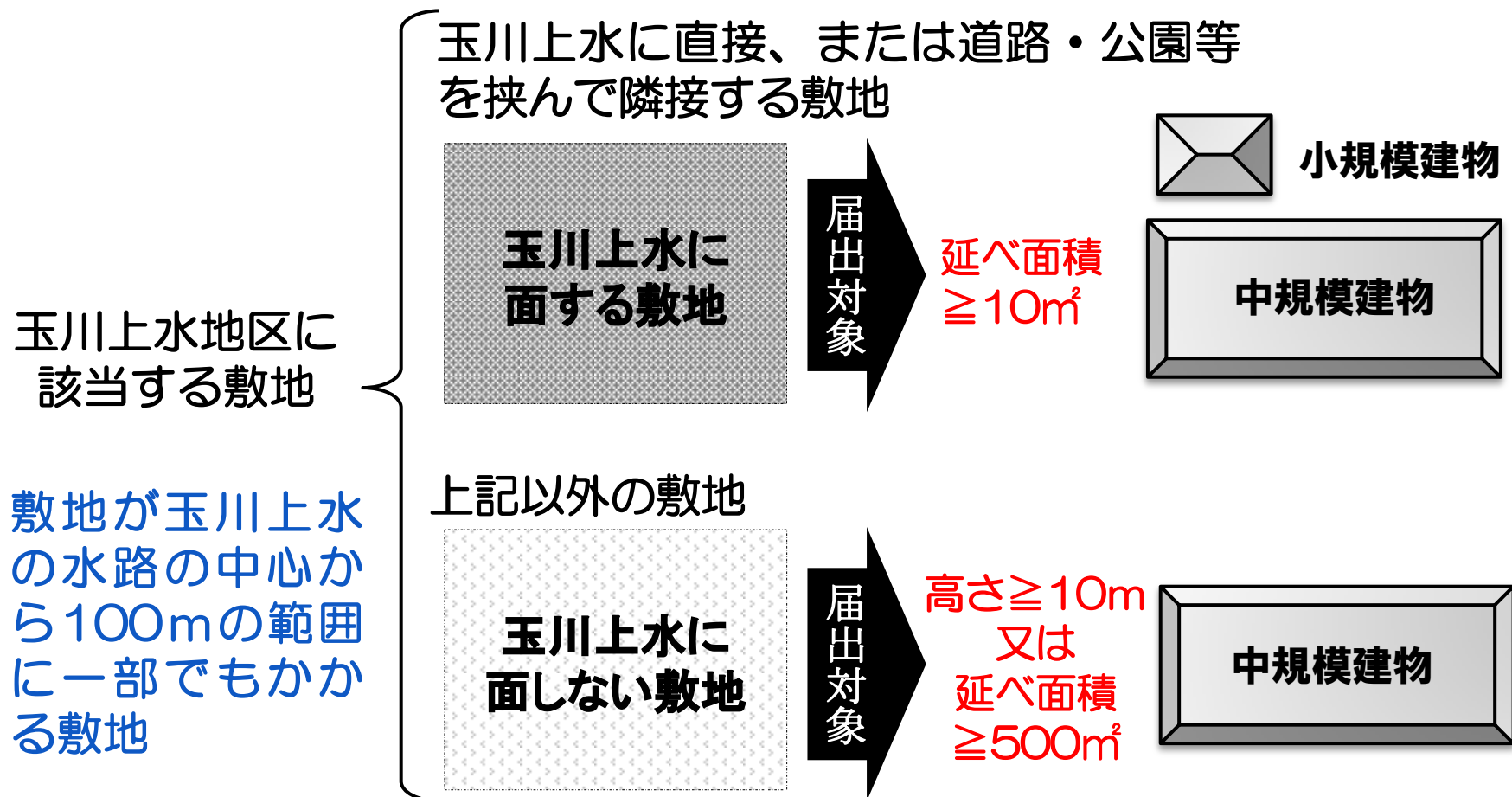
玉川上水に面する敷地においては、延べ面積 $\geq 10\text{m}^2$ 、面しない敷地においては、高さ $\geq 10\text{m}$ 又は延べ面積 $\geq 500\text{m}^2$

【参考】

『玉川上水に面する敷地』とは、玉川上水に直接、または道路・公園等を挟んで隣接する敷地をいう



【参考】 玉川上水地区において変更案を適用した場合の届出対象の整理



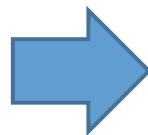
3 改定の内容の詳細説明

【変更点1】一般地域・景観形成地区の届出の対象となる行為の規模の見直し

2 工作物の建設等（Ⅲ：擁壁）：全ての地域・地区

変更前

高さ \geq 5m



変更後

高さ \geq 2m

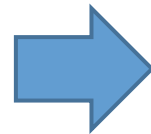
3 改定の内容の詳細説明

【変更点1】一般地域・景観形成地区の届出の対象となる行為の規模の見直し

3 開発行為：景観形成地区

変更前

開発区域の面積 $\geq 500\text{m}^2$



変更後

開発区域の面積
 $\geq 3,000\text{m}^2$

3 改定の内容の詳細説明

【変更点1】一般地域・景観形成地区の届出の対象となる行為の規模の見直し
擁壁と開発行為の関係性についての補足

◆ 前回H27年10月の改定

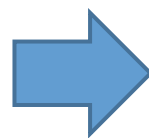
変更前

<一般地域>

開発区域の面積 $\geq 500\text{m}^2$

<景観形成地区>

開発区域の面積 $\geq 500\text{m}^2$



変更後

<一般地域>

開発区域の面積 $\geq 3,000\text{m}^2$

<景観形成地区>

開発区域の面積 $\geq 500\text{m}^2$

◆ 今回の改定

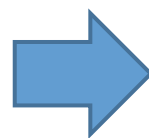
変更前

<一般地域>

開発区域の面積 $\geq 3,000\text{m}^2$

<景観形成地区>

開発区域の面積 $\geq 500\text{m}^2$



変更後

<一般地域>

開発区域の面積 $\geq 3,000\text{m}^2$

<景観形成地区>

開発区域の面積 $\geq 3,000\text{m}^2$

3 改定の内容の詳細説明

【変更点2】届出60日以上前の事前協議について、ただし書きによる短縮規定の追記

変更前

『立川市景観計画 P26』

(4) 大規模建築物等にかかる事前協議
大規模建築物等については、市民や事業者の理解を深め、良好な景観を形成するためのしくみとして、事前協議を位置づけます。また、市長が必要と認めた場合、景観審議会や景観アドバイザーにより、専門的な意見を伺います。

事前協議は、景観計画に基づく良好な景観が形成されるよう複数回行い、協議終了後、その結果を届出ることとします。事前協議は、行為の届出の60日以上前までに事前協議書の提出により開始することとします。(※)事前協議制度が整うことにより、行為の届出の手続きが円滑にすすむことが期待されます。



変更後

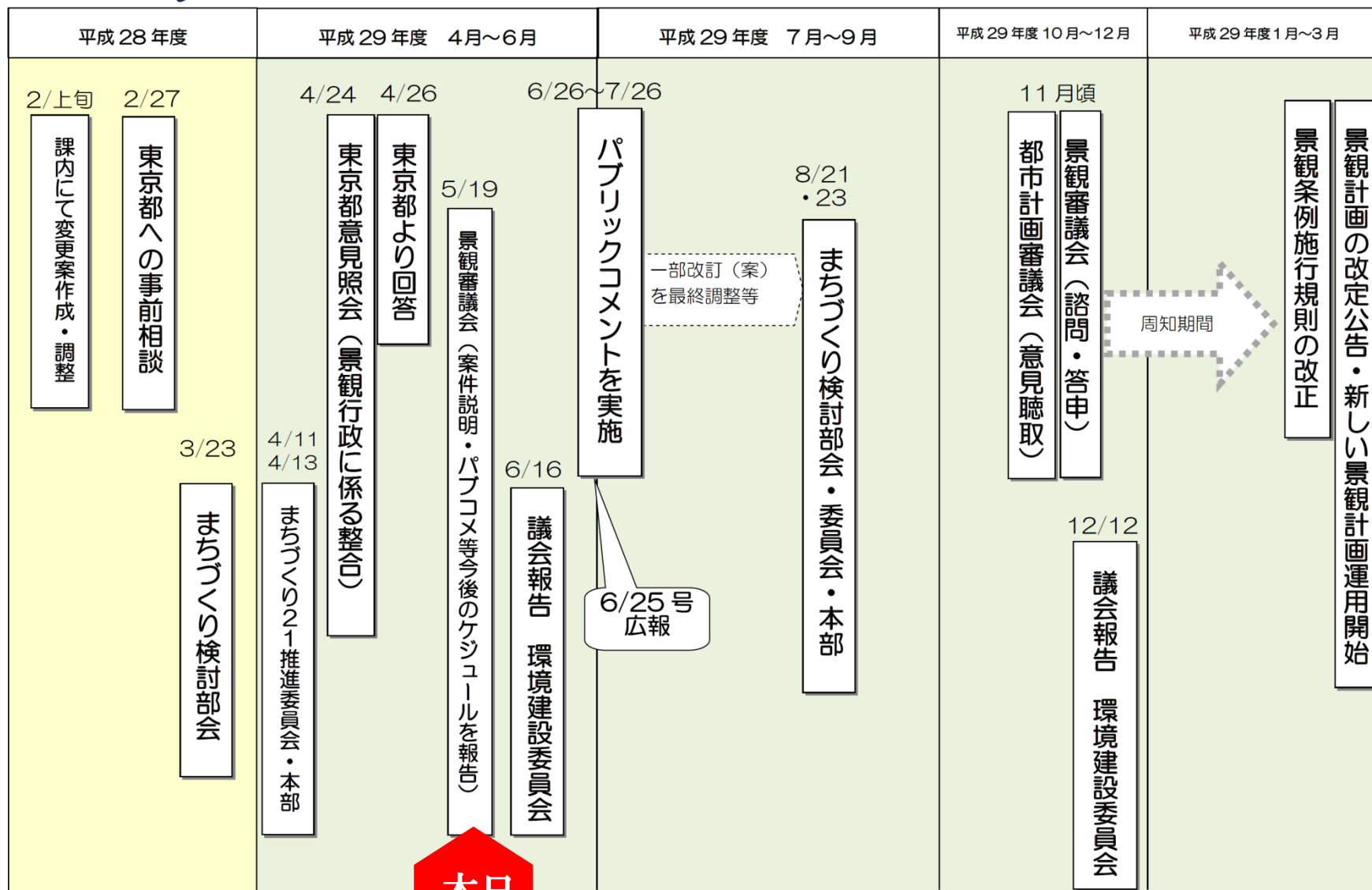
『立川市景観計画 P26』

(4) 大規模建築物等にかかる事前協議
大規模建築物等については、市民や事業者の理解を深め、良好な景観を形成するためのしくみとして、事前協議を位置づけます。また、市長が必要と認めた場合、景観審議会や景観アドバイザーにより、専門的な意見を伺います。

事前協議は、景観計画に基づく良好な景観が形成されるよう複数回行い、協議終了後、その結果を届出ることとします。

事前協議は、行為の届出の60日以上前までに事前協議書の提出により開始することとします。ただし、事前協議が届出を行う日の60日前よりも早く整った場合には、期間を短縮して届出を行うことができることとします。~~(※)事前協議制度が整うことにより、行為の届出の手続きが円滑にすすむことが期待されます。~~

4 スケジュール



本日