

立川市景観計画の一部改定（案）

◆（現計画）

P 25 表 3-3-2

一般地域・景観形成地区の届出の対象となる行為の規模

P 26 (4) 大規模建築物等にかかる事前協議の部分

◆（改定案）

P 25 表 3-3-2

一般地域・景観形成地区の届出の対象となる行為の規模

P 26 (4) 大規模建築物等にかかる事前協議の部分

(現計画)

3-3 行為の届出等 (景観法第16条、第17条)

(1) 届出の対象行為と届出規模 (条例第11条第1項、第2項、第3項)

*²² 景観法第16条の規定に基づく届出の対象行為を、次のように定めます。

下表に掲げる建築物の建築等、工作物の建設等、開発行為などを行う場合は、*²² 景観法に基づく届出が必要となります。また、届出対象規模は、地域・地区ごとに異なります。

表3-3-1 事前協議、届出の対象となる行為の種類

建築物の建築等	建築物の新築、増築、改築若しくは移転、* ⁹ 外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更
工作物の建設等	工作物の新設、増築、改築若しくは移転、* ⁹ 外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更
開発行為	* ⁴⁰ 都市計画法第4条第12項に規定する開発行為（主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更）
土地の造成、土石、廃棄物その他の物件の堆積等	土地の開墾、土石の採取、鉱物の採取その他の土地の形質の変更、屋外における土石・廃棄物・再生資源・その他の物件の堆積

表3-3-2 一般地域・景観形成地区の届出の対象となる行為の規模

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
		I	II	III	IV		
砂川地域	高さ ≥15m 又は 延べ面積 ≥1,000 m ²	高さ ≥10m 又は 築造面積 ≥1,000 m ²	—	高さ ≥5m	区域面積 ≥1,000 m ²	開発区域 の面積 ≥3,000 m ²	造成面積 ≥3,000 m ²
基地跡地関連地域							
一般市街地地域							
都市軸沿道地区							
中心市街地地区							
新市街地地区	延べ面積 ≥10 m ²	すべて	—	—	区域面積 ≥3,000 m ²	開発区域 の面積 ≥500 m ²	造成面積 ≥3,000 m ²
玉川上水地区							
五日市街道地区							
立川崖線地区	高さ ≥10m 又は 延べ面積 ≥500 m ²	—	—	—	—	—	—
国分寺崖線地区							

(現計画)

表3-3-3 工作物の種類

工作物の種類	
I	・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

(2) 特定届出対象行為（条例第14条第1項）

*²² 景観法に基づき、変更命令を行うために、「特定届出対象行為」（*²² 景観法第17条第1項）を、次のように定めます。

- 建築物の新築、増築、改築若しくは移転、*⁹外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更
- 工作物の新設、増築、改築若しくは移転、*⁹外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更

(3) 届出の時期

確認申請の必要な建築物や工作物については、確認申請の30日以上前、その他、立川市景観条例施行規則の別表第1に定める日までに届出が必要となります。

ただし、大規模な建築物や工作物、開発行為などについては、行為の届出の前に事前協議制度を位置づけることとします。

(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。

大規模建築物等とは、表3-3-1で示すもののうち、次に示す規模のものとしします。

- 高さ30m以上のもの
- 延べ面積10,000㎡以上のもの
- 事業区域面積10,000㎡以上のもの
- 集合住宅で100戸以上のもの

※東京都景観条例第2条第1項第5号ロに掲げるものについては、同条例第20条の規定に基づいた事前協議を事前に行い、立川市は都の協議結果を踏まえて、事前協議を行います。

(改定案)

3-3 行為の届出等 (景観法第16条、第17条)

(1) 届出の対象行為と届出規模 (条例第11条第1項、第2項、第3項)

*²² 景観法第16条の規定に基づく届出の対象行為を、次のように定めます。

下表に掲げる建築物の建築等、工作物の建設等、開発行為などを行う場合は、*²² 景観法に基づく届出が必要となります。また、届出対象規模は、地域・地区ごとに異なります。

表3-3-1 事前協議、届出の対象となる行為の種類

建築物の建築等	建築物の新築、増築、改築若しくは移転、* ⁹ 外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更
工作物の建設等	工作物の新設、増築、改築若しくは移転、* ⁹ 外観を変更することとなる修繕若しくは模様替又は色彩の変更
開発行為	* ⁴⁰ 都市計画法第4条第12項に規定する開発行為（主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更）
土地の造成、土石、廃棄物その他の物件の堆積等	土地の開墾、土石の採取、鉱物の採取その他の土地の形質の変更、屋外における土石・廃棄物・再生資源・その他の物件の堆積

表3-3-2 一般地域・景観形成地区の届出の対象となる行為の規模

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	
		I	II	III	IV			
砂川地域	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 ≥2m	区域面積 ≥5,000㎡	開発区域 の面積 ≥3,000㎡	造成面積 ≥3,000㎡	
基地跡地関連地域					区域面積 ≥1,000㎡		—	—
一般市街地地域								
都市軸沿道地区								
中心市街地地区								
新市街地地区	高さ ≥10m 又は 延べ面積 ≥500㎡	—	—	—	—	造成面積 ≥3,000㎡		
玉川上水地区							玉川上水に面する敷地※においては、延べ面積≥10㎡、面しない敷地においては、高さ≥10m又は延べ面積≥500㎡	
五日市街道地区								
立川崖線地区								
国分寺崖線地区	高さ ≥10m 又は 延べ面積 ≥500㎡	—	—	—	—	—		
立川崖線地区								
国分寺崖線地区	高さ ≥10m 又は 延べ面積 ≥500㎡	—	—	—	—	—		
国分寺崖線地区								

※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。

(改定案)

表3-3-3 工作物の種類

工作物の種類	
I	・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、ウォータースhoot、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

(2) 特定届出対象行為（条例第14条第1項）

*²² 景観法に基づき、変更命令を行うために、「特定届出対象行為」（*²² 景観法第17条第1項）を、次のように定めます。

- 建築物の新築、増築、改築若しくは移転、*⁹外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更
- 工作物の新設、増築、改築若しくは移転、*⁹外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更

(3) 届出の時期

確認申請の必要な建築物や工作物については、確認申請の30日以上前、その他、立川市景観条例施行規則の別表第1に定める日までに届出が必要となります。

ただし、大規模な建築物や工作物、開発行為などについては、行為の届出の前に事前協議制度を位置づけることとします。

(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。

大規模建築物等とは、表3-3-1で示すもののうち、次に示す規模のものとしてします。

- 高さ30m以上の建築物
- 延べ面積10,000㎡以上の建築物
- 事業区域面積10,000㎡以上の建築物
- 集合住宅で100戸以上のもの
- その他市長が特に必要とみとめるもの

注) 東京都景観条例第2条第1項第5号口に掲げるものについては、同条例第20条の規定に基づいた事前協議を事前に行い、立川市は都の協議結果を踏まえて、事前協議を行います。