

# 事前調整等のお願い

平成 29 年度版

立 川 市

## 目 次

<u>I. 調整等のポイント</u>	<u>P 1 ~ 4</u>
<u>II. 手続きフロー</u>	<u>P 5 ~ 10</u>
<u>III. 各種事前調整等の紹介</u>	<u>P 11 ~ 22</u>
<u>IV. 関係機関住所</u>	<u>P 21, 22</u>

### I. 調整等のポイント

#### 1. 立川市景観条例 P 11

良好な景観の形成を推進するため、景観法の規定に基づく行為の規制等について必要な事項を定めています。景観特性に応じて市内を 10 地域・地区に区分し、一定規模以上の建築物の建築等を行う場合には建築確認申請等の 30 日以上前に届出が必要です。

#### 2. 立川市風致地区条例 P 11, 12

自然的景観を維持するために、都市計画で風致地区が指定されています。市内で指定されている玉川上水風致地区、五日市道風致地区内においては、一定の行為を行う場合はあらかじめ**市長の許可**が必要です。

#### 3. 雨水流出抑制施設の設置 P 12

新河岸川流域、残堀川流域では、総合治水対策として開発の規模により雨水流出抑制施設の設置をお願いしています。

#### **4. 立川市宅地開発等まちづくり指導要綱** **P 13**

一定規模以上の開発事業、建築事業等を行う場合には、法令に定められた手続を行う前に公共施設、公益施設等の設置及び整備について**事前協議**が必要です。

#### **5. 駐車場の附置義務** **P 13**

『東京都駐車場条例』により**駐車場の附置**が義務付けられており、規模・用途によっては『立川市宅地開発等まちづくり指導要綱』により、**駐車場の設置**が定められています。

#### **6. 自転車駐車場の附置義務** **P 13, 14**

近隣商業地域及び商業地域内で百貨店、スーパーマーケット、銀行その他の金融機関、遊技場その他『立川市自転車等放置防止条例』で定める施設には、**自転車駐車場の設置**が必要です。

#### **7. ごみ処理（保管場所等の設置）** **P 14, 15**

『立川市廃棄物処理及び再利用促進条例』により、大規模建築物には**再利用対象物の保管場所**又は**廃棄物保管場所等**を設置しなければなりません。

#### **8. 地区計画** **P 15**

立川市内では、8箇所地区計画により、土地利用・地区施設等の整備・建築物の整備の方針がそれぞれ定められており、建築物の用途、建築物の高さの最低限度等が制限されていますので、建築物の建築等の場合は**事前協議の上、届出**が必要です。

#### **9. 建築協定** **P 15**

国営昭和記念公園北側の地区には、「ファーストシティ立川建築協定」、若葉町1丁目24番地周辺には「**若葉の杜建築協定**」が結ばれていますので、事前に**協定内容の確認**をしてください。

#### **10. 東京都福祉のまちづくり条例・同整備基準等** **P 16**

東京都の条例により、多数の人が利用する建築物、道路、公園などの都市施設のうち種類・規模により規則で定める特定都市施設を新設、改修する場合は、整備基準に適合させる措置を講じ、工事着手前に**届出**をすることが必要です。

## **1 1. 特定施設・特定建設作業の届出、工場認可** **P 16**

『騒音規制法』、『振動規制法』に基づく特定施設の設置、特定建設作業については事前に**届出**が必要です。また、『都民の健康と安全を確保する環境に関する条例』に基づく指定作業場の設置についても事前に**届出**が必要です。同条例に規定する工場を設置する際には、事前に**認可**が必要です。

## **1 2. 立川市内の特殊な高さの規制** **P 16, 17**

立川市内には、米空軍「**横田飛行場**」、陸上自衛隊「**立川飛行場**」がありますので、飛行場による建築物等への「高さの制限」が生じる区域があります。区域内での建築にあたっては、事前に所管省庁に**確認**してください。

## **1 3. 立川市細街路拡幅整備要綱及び生活道路拡幅事業** **P 17**

建築物が『建築基準法』**第 42 条第 2 項道路**及び『東京都安全条例』第 2 条の規定による角地として建築制限を受ける部分の土地に接して建築を行う場合等には、『細街路拡幅整備要綱』による**事前協議**を道路課と行ってください。また、生活道路拡幅事業の対象になっている道路がにつきましては、事前に工事課と協議をしてください。

## **1 4. 埋蔵文化財包蔵地及び史跡指定地** **P 17, 18**

周知の埋蔵文化財包蔵地では建築等の工事を行なう際、事前に**届出**が必要です。包蔵地以外の地域でも工事中に遺跡（埋蔵文化財）が発見された場合は、同様に**届出**が必要です。また、国、都、市の史跡指定の土地で現状変更をする場合、各行政機関の**許可**を受けなければなりません。

## **1 5. 建築物環境計画書の提出** **P 18**

『都民の健康と安全を確保する環境に関する条例』による環境配慮指針に基づき、一定規模の建築物の新築及び増築を行なう建築主は、「建築物環境計画書」を作成し、**知事に提出**することが義務付けられています。

## **1 6. 雑用水利用及び雨水浸透** **P 18**

東京都『水の有効利用促進要綱』に基づき、一定規模以上の建築物又は開発事業を行う場合、**事前協議**及び「**雑用水利用・雨水浸透計画書**」等の提出が必要です。

## **1 7. 屋上などの緑化推進** **P 19, 20**

東京都は、『東京における自然の保護と回復に関する条例』に基づき、市街地

のヒートアイランド現象などの緩和のため、屋上等の緑化を推進しています。一定規模以上の敷地で建築物の建築や工作物の建設を行う場合、一定基準以上の緑化が義務付けられており、事前に「**緑化計画書**」の提出が必要です。

#### **18. 河川保全区域内の許可** **P20**

『河川法』第55条では、河川保全区域（多摩川の場合は、堤防の法面の民地境界から40mの範囲）において、土地の掘削、盛土又は切土、その他土地の形状を変更する場合は、**河川管理者の許可**を受けなければなりません。

#### **19. 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（建設リサイクル法）に基づく届出** **P20**

建設リサイクル法の規定により建築物等の解体・新築等をする場合、一定規模以上の建築・建設工事については、発注者又は自主施工者が分別解体等の計画を内容とする「**届出書**」を提出することが、義務付けられています。

#### **20. 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）に基づく届出** **P21**

建築物省エネ法に基づき、延べ床面積300㎡以上の住宅等の新築、増築等を行う建築主は、工事着手の21日前までに省エネ措置に関する「**届出書**」を所管行政庁（建築主事を置く市町村の長等）に提出することが義務付けられています。なお、延べ床面積300㎡以上の非住宅を建築する場合には、建築確認申請に伴う適合性判定が必要となります。

#### **21. 電波伝搬障害防止区域内における高層建築物の届出** **P21**

電波伝搬障害防止区域内において、地表からの高さが31mを超える建築物の新築、増改築、修繕、模様替えなどの工事を行う建築主は、工事着工前に「**高層建築物等予定工事届**」を所管総合通信局へ提出しなければなりません。

## II. 手続きフロー

### NO. 1

開発・建築 の各工程	関連手続き (都市計画法・ 建築基準法等)	立川市景観条例	立川市風致地区 条例	雨水流出抑制施設 の設置
<b>調査</b> 基本計画 基本設計	(事前相談・調査)	(事前相談・調査)	(事前相談)	(事前相談・調査)
<b>実施設計</b>	↓ 各種の事前調整	予備調査 ↓ <b>届出・通知</b> ※確認申請の30日 前の日まで ※ただし、大規模建 築物等については 別途届出の60日 以上前に事前協議 が必要	↓ 風致地区内での 行為の <b>許可申請</b> ※ 確認申請の30日 前の日まで	↓ 雨水流出抑制施設 の設置検討 ↓ 開発規模が ・1,000㎡を超える 指導は東京都
<b>確認申請</b>	<b>確認申請</b> ↓ 確認済証の交付	<b>確認申請</b> ↓ 確認済証の交付	<b>確認申請</b> ↓ 確認済証の交付	開発許可申請等の 提出 ↓ 開発許可通知書等 の交付
<b>着工</b>				
<b>竣工</b>	完了検査申請書の提出 ↓ 完了検査 ↓ 検査済証の交付	完了検査申請書の提出 ↓ 完了検査 ↓ 検査済証の交付	完了検査申請書の提出 ↓ 完了検査 ↓ 検査済証の交付	完了届の提出 ↓ 完了検査 ↓ 検査済証の交付

NO. 2

開発・建築 の各工程	立川市宅地開発等 まちづくり指導要綱	自転車駐車場の 附置義務	ごみ処理 (保管場所等の設置)	地区計画
<p><b>調査</b></p> <p><b>基本計画</b></p> <p><b>基本設計</b></p> <p><b>実施設計</b></p>	<p>(事前相談・調査)</p> <p>↓</p> <p>開発事業計画審査</p> <p>↓</p> <p>開発事業計画審査 結果通知</p> <p>↓</p> <p>指導担当課との 協議</p> <p>↓</p> <p>開発事業計画 協議書を提出</p>	<p>(事前相談・調査)</p> <p>建築計画に影響が生 じる場合があります ので、計画段階から <b>事前に協議</b>して下さ い。</p> <p>↓</p>	<p>(事前相談・調査)</p> <p>確認申請までに 事業用大規模建築物 の<b>再利用対象物保管 場所設置届</b>の提出 又は、 <b>大規模建築物の廃棄 物保管場所等設置届</b> の提出</p>	<p>(事前相談・調査)</p> <p>政令で定める行為に 着手する日の30日 前までに<b>届出</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・立川駅北口駅前地区 地区計画</li> <li>・立川基地跡地関連地 区地区計画</li> <li>・村山工場跡地地区地 区計画</li> <li>・一番町五丁目地区地 区計画</li> <li>・立川基地跡地昭島地 区地区計画</li> <li>・西武立川駅南口地区 地区計画</li> <li>・立川駅北口西地区地 区計画</li> <li>・西国立駅西地区地区 計画</li> </ul>
<p><b>確認申請</b></p>	<p>↓</p>	<p><b>確認申請</b></p> <p>↓</p> <p>確認済証の交付 (設置の届出)</p>	<p><b>確認申請</b></p> <p>↓</p> <p>確認済証の交付</p>	<p><b>確認申請</b></p> <p>↓</p> <p>確認済証の交付</p>
<p><b>着工</b></p>	<p>↓</p> <p>工事着手届の提出</p>	<p>↓</p>	<p>↓</p>	<p>↓</p>
<p><b>竣工</b></p>	<p>↓</p> <p>完了届の提出</p> <p>↓</p> <p>完了検査</p> <p>↓</p> <p>開発事業完了通知 書の交付</p>	<p>完了検査申請書の提出</p> <p>↓</p> <p>完了検査</p> <p>↓</p> <p>検査済証の交付</p>	<p>完了検査申請書の提出</p> <p>↓</p> <p>完了検査</p> <p>↓</p> <p>検査済証の交付</p>	<p>完了検査申請書の提出</p> <p>↓</p> <p>完了検査</p> <p>↓</p> <p>検査済証の交付</p>

NO. 3

開発・建築 の各工程	建 築 協 定	東京都福祉の まちづくり条例	特定施設・特定建設 作業の届出等	立川市内の 特殊な高さの規制
調 査	(事前相談・調査)	(事前相談・調査)	(事前相談・調査)	(事前相談・調査)
基本計画				
基本設計	協定区域・協定内容			
実施設計	の事前確認	工事着手 30 日前	特定施設の届出(30	飛行場による 高さの制限調査
	・ファーストシティー	に届出(確認申請が	日前)、特定建設作業	
	立川建築協定	必要な特定都市施設	の届出(7日前)	
	(国営昭和記念公園北側	にあつては、確認申	指定作業場の届出	
	上砂町 1-3-1 の一部)	請前に届出)	(30 日前)	
	・若葉の杜建築協定		工場認可申請	
	(若葉町 1-24 周辺)			
	↓	↓		
	↓	↓		
	↓	↓		
	↓	↓		
	↓	↓		
	↓	↓		
確認申請	確認申請	確認申請	確認申請	確認申請
	↓	↓	↓	↓
	確認済証の交付	確認済証の交付	確認済証の交付	確認済証の交付
	↓	↓	↓	↓
着 工				
	↓	↓	↓	↓
	↓	↓	↓	↓
	↓	↓	↓	↓
竣 工	完了検査申請書の提出	完了検査申請書の提出	完了検査申請書の提出	完了検査申請書の提出
	↓	↓	↓	↓
	完了検査	完了検査	完了検査	完了検査
	↓	↓	↓	↓
	検査済証の交付	検査済証の交付	検査済証の交付	検査済証の交付
		(整備基準適合証の		
		申請及び交付)		



NO. 4

開発・建築 の各工程	立川市細街路拡幅整備要綱及び生活道路 拡幅事業	埋蔵文化財包蔵地 及び史跡指定地	建築物環境計画書 制度	雑用水利用及び 雨水浸透
調査	(事前相談・調査)	(事前相談・調査)	(事前相談・調査)	(事前相談・調査)
基本計画	↓	↓	↓	↓
基本設計	事前協議	↓	↓	↓
実施設計	細街路拡幅整備協議書の届出	事前届出 史跡指定内の場合は 事前の許可	特定建築物の新築又は増築を行う建築主は、「建築物環境計画書」、環境配慮の「取組・評価書」を作成し、建築確認申請 30 日前までに都へ提出	協議 計画概要書の提出
実施設計	協議に基づく寄付及び無償使用承諾書並びに舗装承諾書等の届出	東京都教育長の指示 市教育委員会との協議 (必要な措置)	↓	↓
確認申請	確認申請	確認申請	確認申請	「雑用水利用・雨水浸透計画書」提出
確認申請	↓	↓	↓	↓
確認申請	確認済証の交付	確認済証の交付	確認済証の交付	確認済証の交付
着工	支障物件の移設	↓	↓	↓
着工	完了検査申請書の提出	完了検査申請書の提出	↓	完了検査申請書の提出
竣工	完了検査	完了検査	↓	完了検査
竣工	検査済証の交付	検査済証の交付	工事完了	↓
竣工	↓	↓	完了の日から 15 日以内に、「工事完了届出書」を都知事に提出	↓
竣工	拡幅整備工事	↓	↓	計画概要書の提出

NO. 5

開発・建築 の各工程	屋上等の緑化推進 ・47条許可	河川保全区域内の 許可(河川法第55条)	建設リサイクル法 届出	建築物省エネ法に 基づく届出
<b>調査</b>	(事前相談・調査)	(事前相談・調査)	(事前相談・調査)	(事前相談・調査)
<b>基本計画</b>				
<b>基本設計</b>	「緑化計画書」の届出(14条)・審査・計画書交付	土地の掘削、盛土又は切土その他土地の形状を変更する行為や工作物の設置を行う場合には、河川管理者への <b>申請・許可</b> が必要となります。この他占用を受ける場合は、 <b>占用許可</b> が必要となります。	対象建設工事に着手する日の7日前までに、 <b>届出</b> なければなりません。	延床面積300㎡以上の住宅等の新築等を行う場合、工事着手の21日前までに省エネ措置に関する <b>届出</b> を所管行政庁に提出しなければなりません(300㎡以上の非住宅は適合性判定)。
<b>実施設計</b>	<b>開発の許可</b> (47条)申請・審査・許可書交付			
	↓	↓		
<b>確認申請</b>	<b>確認申請</b>	<b>確認申請</b>	<b>確認申請</b>	<b>確認申請</b>
	↓	↓	↓	↓
	確認済証の交付	確認済証の交付	届出書の提出(着工7日前) ↓ 確認済証の交付	届出書の提出(着工21日前) ↓ 指導・助言
<b>着工</b>				
	↓	↓	↓	↓
<b>竣工</b>	完了検査申請書の提出 ↓ 完了検査 ↓ 検査済証の交付 「緑化完了書」提出 開発の完了届	完了検査申請書の提出 ↓ 完了検査 ↓ 検査済証の交付	完了検査申請書の提出 ↓ 完了検査 ↓ 検査済証の交付	完了検査申請書の提出 ↓ 完了検査 ↓ 検査済証の交付

NO. 6

開発・建築 の各工程	電波伝搬防止区域内 の高層建築物の届出
<p><b>調査</b></p> <p><b>基本計画</b></p> <p><b>基本設計</b></p> <p><b>実施設計</b></p>	<p>(事前相談・調査)</p> <p>地表からの高さが31mを超える新築工事等を行う場合、工事着工の前に所管する総合通信局に「<b>高層建築物等予定工事届</b>」を提出して下さい。</p> <p>(届出後3週間以内)</p> <p><b>伝搬障害の有無の通知</b></p> <p>有りの場合： 工事の制限、 当事者間協議</p> <p>無しの場合：着工</p>
<p><b>確認申請</b></p>	<p><b>確認申請</b></p> <p>↓</p> <p>確認済証の交付</p>
<p><b>着工</b></p>	<p>↓</p>
<p><b>竣工</b></p>	<p>完了検査申請書の提出</p> <p>↓</p> <p>完了検査</p> <p>↓</p> <p><b>検査済証の交付</b></p>

### Ⅲ. 各種事前調整等の紹介

#### 1. 立川市景観条例

市は平成 24 年 7 月 1 日に、立川市景観条例及び立川市景観条例施行規則を施行しています。条例の施行に伴い、東京都景観条例に基づく建築行為等の届出先が、東京都から立川市に変更になりました。ただし、東京都景観条例で定める都市開発諸制度等を適用する大規模建築物等については、引続き東京都との事前協議が必要です。

立川市景観計画（平成 24 年 10 月策定）では、立川市全域を景観計画区域とし、その中で景観特性に応じて、地域・地区を細分化して良好な景観の形成に関する方針（景観形成・誘導の方針）や景観形成のための行為の制限に関する事項（景観形成基準）を定めています。また、一定規模以上の建築物の建築等の際には届出を義務付けています。

地域・地区の別、景観形成基準などについては、立川市景観計画をご覧ください。

なお、届出対象規模は下表のとおりです。

地域・地区の別	届出対象規模
砂川地域	高さ $\geq$ 15m 又は 延べ面積 $\geq$ 1,000 m <sup>2</sup>
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 $\geq$ 10 m <sup>2</sup>
玉川上水地区	
五日市街道地区	高さ $\geq$ 10m 又は 延べ面積 $\geq$ 500 m <sup>2</sup>
立川崖線地区	
国分寺崖線地区	

#### ◆ 届出（通知）の提出日

届出（通知）は、「建築確認・許可・認定申請の**30 日前の日**」、「環境アセスの評価書案の提出の日」、「開発行為の許可申請の日」など、当該行為の関係法令に基づく手続きを行う日等の内、一番早い日までに行ってください。（詳しくは『立川市景観条例施行規則』別表をご参照下さい。）

ただし、大規模建築物等については別途届出の**60 日以上前**に事前協議が必要です。

※詳しくは、立川市ホームページをご覧ください。

#### ◎ 事前相談・届出（通知）の提出先

〒190-8666 東京都立川市泉町 1156-9

立川市まちづくり部都市計画課都市総務係 ☎042-523-2111(代) 内線 2365・2371

#### 2. 立川市風致地区条例

樹林地、水辺地などで構成された良好な自然的景観（風致）を維持するため、都市計画で風致地区が定められています。立川市内では、玉川上水風致地区、五日市道風致地区が第二種風致地区として指定されています。指定された地区内では、立川市風致地区条例により、建築物の建築・宅地の造成・木竹の伐採等が規制されており、それらの行為を行うとする場合は、あらかじめ**市長の許可**を得なければなりません。

◆ **許可基準**（抜粋：立川市風致地区条例第5条第1項第5号）

建築物の新築、改築、増築又は移転

建 ぺ い 率		40%以下
壁面後退距離	道路側	2.0メートル以上
	その他	1.5メートル以上
最高の高さ		15メートル以下
位置、形態及び意匠		当該建築物の敷地及びその周辺の土地の区域における風致と著しく不調和でないこと

◎ 問合せ先

まちづくり部都市計画課都市総務係（立川市役所 ☎042-523-2111(代) 内線 2365・2371）

**3. 雨水流出抑制施設の設置**

残堀川流域、新河岸川流域では、総合治水対策として流域整備計画が策定されており、この計画の保水地域の整備計画では、新規開発地の雨水流出抑制対策として雨水流出抑制施設の設置をお願いしています。

**(1) 残堀川流域の新規開発地に対する対策基準**

開 発 規 模	対 策 基 準
1 ha 以上	600 m <sup>3</sup> /ha の流出抑制対策を実施
0.1 ～1.0 ha	400 m <sup>3</sup> /ha の流出抑制対策を実施
0.05～0.1 ha	300 m <sup>3</sup> /ha の流出抑制対策を実施

**(2) 新河岸川流域の新規開発地に対する対策基準**

開 発 規 模	指 導 及 び 実 施 主 体	対 策 基 準
1 ha 以上	東京都、埼玉県	950 m <sup>3</sup> /ha の流出抑制対策を実施
0.1 ～1.0 ha		500 m <sup>3</sup> /ha の流出抑制対策を実施
0.05～0.1 ha	流域の各市町村	500 m <sup>3</sup> /ha の流出抑制対策を実施

◎ 問合せ先

・ 開発規模が 1,000 m<sup>2</sup>を超える場合

〒163-8001 東京都新宿区西新宿 2-8-1

東京都都市整備局都市基盤部調整課施設計画担当 ☎03-5388-3296（ダイヤルイン）

#### 4. 立川市宅地開発等まちづくり指導要綱

立川市は、環境に配慮した住みよい快適なまちづくりを進めるため『立川市宅地開発等まちづくり指導要綱』を制定しています。

一定規模以上の開発行為、建築事業等を行う場合には、法令に定められた手続を行う前に、道路の整備、公園等の設置、駐車場の設置、清掃施設等必要な公共施設について関係課と協議し、手続を行っていただきます。

##### ◎ 問合せ先

まちづくり部都市計画課開発指導係（立川市役所 ☎042-523-2111(代) 内線 2371・2372)

#### 5. 駐車場の附置義務

立川市では、駐車場整備地区の指定がされるなど駐車場整備は重点施策となっています。『東京都駐車場条例』による**駐車場の附置**が義務付けられており、規模・用途によっては『立川市宅地開発等まちづくり指導要綱』に規定された駐車場の設置もあります。建築の計画に際しては十分検討し、建築確認申請をして下さい。

##### ◎ 問合せ先

###### ・ 駐車場整備地区

まちづくり部都市計画課都市計画係（立川市役所 ☎042-523-2111(代) 内線 2366・2367)

###### ・ 東京都駐車場条例

まちづくり部建築指導課審査係（立川市役所 ☎042-523-2111(代) 内線 2343・2344)

###### ・ 立川市宅地開発等まちづくり指導要綱

まちづくり部都市計画課開発指導係（立川市役所 ☎042-523-2111(代) 内線 2371・2372)

#### 6. 自転車駐車場の附置義務

『立川市自転車等放置防止条例』により、近隣商業地域及び商業地域内で百貨店、スーパーマーケット、銀行、遊技場等規則で定める施設には、その施設若しくはその敷地内又はその施設から 50 メートル以内に次の規模の自転車駐車場を設置しなければなりません。また、事前に**届出**が必要です。

##### (1) 対象施設及び附置義務自転車駐車場の規模

施設の使用	施設の規模	駐車場の規模
百貨店及びスーパーマーケット、その他の小売店舗等	店舗面積が 400 平方メートルを超えるもの	新築に係る店舗面積 20 平方メートル毎に 1 台
銀行その他の金融機関	店舗面積が 500 平方メートルを超えるもの	新築に係る店舗面積 25 平方メートル毎に 1 台

遊 戯 場	店舗面積が 300 平方メートルを超えるもの	新築に係る店舗面積 15 平方メートル毎に 1 台
-------	------------------------	---------------------------

※ 駐車場の規模は、駐車台数 1 台につき 1 平方メートル以上です。

## (2) 店舗面積の算定範囲

施 設 の 用 途	店 舗 床 面 積 算 定 の 範 囲
百貨店及びスーパーマーケット、その他小売店舗等	売場、売場間の通路、ショーウィンドウ、ショールーム、承り所、物品の加工修理場、サービス業による客室、教室及びこれらに類するもの
銀行その他の金融機関	銀行室又はこれに準ずる室、待合室、ロビー、応接室、ショーウィンドウ及びこれらに類するもの
遊 技 場	遊技室、景品交換所及びこれらに類するもの

## ◎ 問合せ先

まちづくり部交通対策課自転車対策係（立川市役所 ☎042-523-2111(代) 内線 2285・2286)

## 7. ごみ処理（保管場所等の設置）

廃棄物の発生抑制と再利用の促進を図るため『立川市廃棄物処理及び再利用促進条例』が制定されています。条例では、次の表に掲げる大規模建築物を建築する場合に、建築物又はその敷地内に規則で定める基準に従い、**再利用対象物の保管場所の設置又は廃棄物保管場所等の設置が義務付けられています。**また、それらの設置については、あらかじめ**届出**が必要です。

### (1) 保管場所等の設置が必要な大規模建築物

再利用対象物の保管場所の設置が必要な事業用大規模建築物	事業用途に供する延床面積が 3,000 平方メートル以上の建築物
廃棄物保管場所及び保管施設の設置が必要な大規模建築物	高さが 10 メートル（第一種低層住居専用地域においては、軒の高さが 7 メートルを超え、又は地上階数が 3 以上のもの）を超え、かつ、建築敷地面積が 500 平方メートル以上の建築物
	延床面積が、1,500 平方メートル以上の建築物
	宅地開発事業における事業区域面積が 1,000 平方メートル以上の建築物
	15 戸以上の集合住宅

## (2) 保管場所等の設置届

上の表に掲げる大規模建築物を建築しようとする場合、『廃棄物処理及び再利用促進条例施行規則』により、「**再利用対象物保管場所設置届**」又は「**廃棄物保管場所等設置届**」を、当該建築物の建築確認申請の前までに届け出なければなりません。

### ◎ 問合せ先

〒190-0034 立川市西砂町4-77-1 立川市総合リサイクルセンター内  
環境下水道部ごみ対策課ごみ対策係 ☎042-531-5518 (ダイヤルイン)

**担当課が市役所本庁舎内にありませんので、ご注意下さい。**

## 8. 地 区 計 画

立川市内では、**立川北口駅前地区地区計画**(曙町1,2丁目、及び緑町各地内)、**立川基地跡地関連地区地区計画**(緑町地内)、**村山工場跡地地区地区計画**(上砂町5,6,7丁目地内)、**一番町五丁目地区地区計画**(一番町5丁目地内及び西砂町6丁目地内)、**立川基地跡地昭島地区地区計画**(泉町地内及び上砂町1丁目地内)、**西武立川駅南口地区地区計画**(西砂町1丁目地内)、**立川駅北口西地区地区計画**(曙町2丁目地内)、**西国立駅西地区地区計画**(錦町1,3,4丁目及び羽衣町3丁目各地内)の8つの地区計画が定められています。それぞれ地区計画の目標に応じて、土地利用の基本方針が定められ、建築物の用途制限等がありますので、土地の区画形質の変更や建築物の建築、その他政令で定める行為を行う場合は、事前協議の上、都市計画法に基づく「**地区計画の区域内における行為の届出書**」を行為の着手の30日前までに市長に提出してください。

### ◎ 問合せ先

まちづくり部都市計画課都市総務係 (立川市役所☎042-523-2111(代) 内線 2365・2371)

## 9. 建 築 協 定

### ※「ファーストシティー立川建築協定」

国営昭和記念公園北側(上砂町1丁目3番地の一部)の地区には、既存の良好な住環境を維持するため建築協定が結ばれています。

### ※「若葉の杜建築協定」

若葉町1丁目24番地周辺には、住宅地の環境を維持、増進するため建築協定が結ばれています。

建築を予定される場合は、**協定の内容を確認し**建築計画を進めてください。

### ◎ 問合せ先

まちづくり部建築指導課審査係 (立川市役所☎042-523-2111(代) 内線 2343・2344)



## **10. 東京都福祉のまちづくり条例・同整備基準等**

東京都は、すべての人が安全で、安心して快適に暮らし、又は訪れることができる社会の実現を図るため『福祉のまちづくり条例』を制定しています。この条例では、高齢者や障害者を含めたすべての人が円滑に利用できるようにするため、建築物、道路、公園、公共交通施設など、規則で定める施設を「都市施設」とし、これを所有・管理する方に整備基準への適合努力義務を課しています。また、都市施設のうち、規則で定める種類及び規模のものを「特定都市施設」とし、整備基準のうち特に守るべき基準として規則で定めるものを遵守するための措置を講じなければならないとしています。

「特定都市施設」を新設又は改修（建築物においては、新築、改築、大規模修繕・模様替え又は用途変更）をする際には、工事着手の30日前までに**届出**することを義務付けています。（建築確認が必要な施設については、建築確認申請に先立って、整備基準適合の届出をしてください。）

### **◎ 問合せ先**

福祉保健部福祉総務課地域福祉推進係（立川市役所 ☎042-523-2111(代) 内線 1492・1493）

## **11. 特定施設・特定建設作業の届出、工場認可**

『騒音規制法』、『振動規制法』に基づき、特定施設（金属加工機、空気圧縮機等）の設置・変更をする際には、工事開始の30日前までに**届出**が必要となります。

また、建設工事に伴って著しい騒音・振動を発生する作業は、『騒音規制法』、『振動規制法』に基づく特定建設作業となり、作業開始の7日前までに**届出**が必要です。

その他、『東京都都民の健康と安全を確保する環境に関する条例』に基づく指定作業場（自動車駐車場やガソリンスタンド等）を設置する場合には、設置の30日前までに**届出**をすることが必要です。また、同条例に規定する工場を設置・変更する場合には、工事開始前に「**工場設置（変更）認可申請書**」を市に提出し、**認可**を受けることが必要です。

### **◎ 問合せ先**

環境下水道部環境対策課環境指導係（立川市役所 ☎042-523-2111(代) 内線 2248・2249）

## **12. 立川市内の特殊な高さの制限**

立川市内には、米空軍の「横田飛行場」、陸上自衛隊の「立川飛行場」の二つの飛行場がありますので、各飛行場の航空制限により建築物などへの「高さ制限」が生じる区域があります。各飛行場によってそれぞれ制限等が異なりますので、建築計画等の立案前に**照会、確認**を行い計画をすすめてください。

### **◎ 問合せ先**

・「横田飛行場」については、

〒197-0003 福生市熊川 864

横田防衛施設事務所施設課施設第 1 係 ☎042-551-0319

・「立川飛行場」については、

〒190-0014 立川市緑町 5

陸上自衛隊立川駐屯地業務隊運航事務所 ☎042-524-9321

### **1 3. 立川市細街路拡幅整備要綱及び生活道路拡幅事業**

市民の皆さんが住んでいる地域には様々な道路や通路があり、通行利用のほか通風・採光、災害時の避難・延焼防止等日常生活に欠かすことのできない重要な役割を担っています。立川市では、市民のご理解とご協力のもとに、安全で快適な災害に強い住環境を備えたまちづくりを進めるため、細街路の拡幅整備を行っています。

次に掲げる道路に接して建築をする場合、確認申請の前に道路課と**事前協議**をしてください。

(1) 建築基準法第 42 条第 2 項の規定により指定された道路

(2) 東京都安全条例第 2 条の規定により角敷地の建築制限を受ける部分の土地

(3) 市長が特に拡幅整備を要すると認めて指定した幅員 4 メートル未満の道路

なお、後退部分や隅切り用地の寄付又は舗装承諾により、その舗装を市費により行うことができます。

#### **◎ 問合せ先**

まちづくり部道路課調整係（立川市役所☎042-523-2111(代) 内線 2407)

また、生活道路拡幅事業計画の対象道路に接して建築する場合は、工事課と**事前協議**をしてください。

#### **◎ 問合せ先**

まちづくり部工事課工事第二係（立川市役所☎042-523-2111(代) 内線 2416)

### **1 4. 埋蔵文化財包蔵地及び史跡指定地**

古墳や土塁など外形的に判断できるもののほか、伝承、過去に実施された発掘、表面採集などにより遺跡として知られている土地を「埋蔵文化財包蔵地」といいます。現在、市内で確認されている埋蔵文化財包蔵地は 20 か所あります。この土地で開発や建築等の工事を行う際は、工事着手の 60 日前までに市教育委員会を經由して東京都教育委員会に**届出**することが義務付けられています。届出内容を検討した後、東京都教育長から指示事項がありますので、それに基づき市教育委員会と協議をしていただきます。埋蔵文化財包蔵地

周辺及びそれ以外の地域で工事中に埋蔵文化財が発見された場合にも、その現状を変更せずに遅滞なく市教育委員会を經由して東京都教育委員会に届出をすることが義務付けられています。

埋蔵文化財包蔵地の範囲は、あくまで推定であり、その周辺では文化財が埋蔵されている可能性が高く、工事中に遺跡が発見されますと、工事を一時中断し、計画の変更、発掘調査などが必要になることがあり、工事計画に支障をきたします。包蔵地周辺での建築計画においては、早めに市教育委員会に**照会、事前相談、協議**をしてください。

また、国史跡、都史跡、市史跡に指定されている土地で現状を変更する場合、土地所有者・占有者・管理者は、事前に文化庁、都教育委員会、市教育委員会に「現状変更等の許可申請書」を提出し、各行政機関の**許可**を受けなければなりません。

#### ◎ 問合せ先

〒190-0013 立川市富士見町 3-12-34 歴史民俗資料館内  
教育委員会教育部生涯学習推進センター文化財係 ☎042-525-0860 (ダイヤルイン)  
**担当課が市役所本庁舎内にありませんので、ご注意ください。**

### 15. 建築物環境計画書の提出

東京都は、健康で安全な環境の確保と持続可能な社会への変革を目指すため、平成14年6月に「建築物環境計画書制度」を創設しました。この制度では、延べ床面積が10,000㎡を超える建築物の新築及び増築にあたり、建築主の方に対し、環境（エネルギー使用の合理化、資源の適正利用、自然環境の保全、ヒートアイランド現象の緩和の4分野）への配慮についての計画書の提出を義務付け、それを公表することにより環境配慮の情報を明らかにし、質の高い建築物が評価される市場形成を図っています。

対象となる建築物を建築する際には、『都民の健康と安全を確保する環境に関する条例』による「環境配慮指針」に基づき、建築主の方に環境への配慮のレベルを自己評価していただくと共に、建築物の概要を示した「**建築物環境計画書**」、環境への配慮の取組内容及び評価を示した「**取組・評価書**」を作成し、建築確認申請の30日前までに、**都知事に提出**することが義務付けられています。工事完了後は、15日以内に「**工事完了届**」と計画の実施結果を明記した「**取組・評価書**」の提出が必要となります。なお、計画書の内容に変更が生じた場合には、変更に係る工事の着手の15日前までに「**変更届書**」と変更事項を明記した「**取組・評価書**」の提出が必要です。

#### ◎ 問合せ先

〒163-8001 東京都新宿区西新宿 2-8-1  
東京都環境局都市地球環境課一部環境都市づくり課建築物担当 都庁第二庁舎 8階  
☎03-5388-3536 (ダイヤルイン)

## 16. 雑用水利用及び雨水浸透

東京都は、『水の有効利用促進要綱』に基づき、一定規模以上の建築物又は開発事業を計画されている事業者の方に、雑用水利用・雨水利用など水の有効利用と雨水浸透への協力をお願いしています。

- 1) 対象 : 延べ床面積 10,000 平方メートル以上の建築物、開発面積 3,000 平方メートル以上の開発事業。ただし、雑用水の利用について個別循環方式、地区循環方式の場合は、延べ床面積 30,000 平方メートル以上の建築物又は雑用水量（計画可能水量）が 100 立方メートル以上の建築物
- 2) 手続 : 「計画概要書（協議開始時）」を提出のうえ、都と**協議**を始めていただき、当該建築物の確認申請若しくは計画通知を提出するときまで、又は当該開発事業の許可若しくは認可を申請するときまでに、「**雑用水利用・雨水浸透計画書**」と「**計画概要書（計画書提出時）**」を都に提出して下さい。また、建築又は開発の完了検査後速やかに「**計画概要書（完了検査後）**」を提出して下さい。

### ◎ 問合せ先

〒163-8001 東京都新宿区西新宿 2-8-1

東京都都市整備局都市づくり政策部広域調整課水資源担当 都庁第二庁舎 21 階

☎03-5388-3289（ダイヤルイン）

## 17. 屋上などの緑化推進

東京都は、『東京における自然の保護と回復に関する条例』（自然保護条例）に基づいて、道路に接する部分に緑を確保する「接道緑化」をはじめ、地上部の緑化に加えて建築物の屋上や壁面、ベランダ等を緑化する「屋上等緑化」を推進しています。

1,000 m<sup>2</sup>以上（公共施設にあつては 250 m<sup>2</sup>以上）の敷地において建築物の新築、増改築、工作物の建設等規則で定める行為を行う場合、条例により敷地や建築物上への一定基準以上の緑化が義務付けられており、あらかじめ「**緑化計画書**」を作成し、知事に**届出**なければなりません。緑化が完了したときには遅滞なく「**緑化完了書**」を提出することも必要です。また、樹林地、草地、農地、池沼等の自然地を含む 1,000 m<sup>2</sup>以上の土地（主に市街化調整区域や風致地区）において、建築物その他の工作物の新築、増改築、屋外運動競技施設、駐車場の建設など条例で定める土地の形質を変更する行為を行う場合には、『自然保護条例』第 47 条に基づき事前に都知事の**許可**が必要です。（風致地区を除く市街化区域内においては、3,000 m<sup>2</sup>以上が対象となります。）

### ◎ 問合せ先

〒190-0022 東京都立川市錦町 4-6-3

東京都環境局多摩環境事務所自然環境課指導担当 東京都立川合同庁舎 3 階

☎042-521-4809（ダイヤルイン）

※ 許可に関わるもので、土地の面積が 30,000 m<sup>2</sup>以上であるときは、東京都自然環境保全審議会に付議する必要があることから、まず初めに次の担当にご相談下さい。

〒163-8001 東京都新宿区西新宿 2-8-1

東京都環境局自然環境部緑環境課指導係

都庁第二庁舎 9 階 ☎03-5388-3455 (ダイヤルイン)

## 18. 河川保全区域内の許可

『河川法』第 55 条では、河川保全区域（多摩川の場合は堤防の法面の民地境界から 40 m の範囲）において、土地の掘削、盛土又は切土その他土地の形状を変更する行為や工作物の設置を行う場合には、河川管理者の**許可**を受けなければなりません。

その他、土地の占有をする場合は、「**占有許可**」が必要です。

### ◎ 問合せ先

〒197-0005 東京都福生市南田園 3-6-4-2

国土交通省関東地方整備局京浜河川事務所多摩川上流出張所

☎042-552-0667 (ダイヤルイン)

## 19. 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（建設リサイクル法）に基づく届出

建設リサイクル法の規定により、建築物等の解体等をする業者に対して、一定規模以上の建設工事（下表参照）については、特定建設資材廃棄物（コンクリート塊、アスファルト・コンクリート塊、建設発生木材）を工事現場で分別しながら解体し、これを再資源化等することが義務付けられています。

また、市内における対象建設工事の発注者又は自主施工者には、工事着手する日の 7 日前までに分別解体等の計画を内容とする「**届出書**」を提出することが義務付けられています。

対象建設工事と届出の規模の基準

対象建設工事の種類	規模の基準
建築物の解体工事	床面積の合計 80 m <sup>2</sup>
建築物の新築・増築工事	床面積の合計 500 m <sup>2</sup>
建築物の修繕・模様替等工事（リフォーム等）	請負代金の額 1 億円
建築物以外の工作物の工事（土木工事等）	請負代金の額 500 万円

### ◎ 問合せ先

まちづくり部建築指導課監察係（立川市役所 ☎042-523-2111(代) 内線 2337・2338)

## **20. 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）に基づく届出**

この法律は、一定規模の建築物の建築主等に対し、建築物の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止及び建築物に設ける空気調和設備等に係るエネルギーの効率的利用の措置を的確に実施することが求められています。そのために、「建築主の判断の基準」が定められており、それに準拠して必要な省エネ措置を計画し、その届出を所管行政庁に提出することが義務付けられています。延べ床面積 300 ㎡以上の住宅等の場合には、工事着手の 21 日前までに「**届出書**」を提出してください。

なお、延べ床面積 300 ㎡以上の非住宅を建築する場合には、建築確認申請に伴う適合性判定が必要となります。別途ご相談ください。

### **◎ 問合せ先**

まちづくり部建築指導課構造設備係（立川市役所 ☎042-523-2111(代) 内線 2349・2350)

## **21. 電波伝搬障害防止区域内における高層建築物の届出**

総務大臣は、電気通信の確保、人命・財産の保護や治安の維持などのための重要無線通信について、必要な範囲で電波の「伝搬障害防止区域」を指定しています。この指定区域内において高層建築物を建築しようとするときは、工事着工前に「**高層建築物等予定工事届**」を建築物の施工地または所在地を管轄する総合通信局の提出することが必要です。電波伝搬障害防止区域を示した図面は、建築指導課窓口にありますので、この区域を確認してください。区域内で、地表からの高さが 31m を超える建築物の新築、増改築等を行う場合は、**届出**をしてください。

### **◎ 問合せ先**

〒102-8795 千代田区九段南 1-2-1

総務省関東総合通信局無線通信部陸上第一課 ☎03-6238-1763（ダイヤルイン）

#### IV. 関係機関住所

東京都庁	〒163-8001 東京都新宿区西新宿 2-8-1	03-5321-1111(代)
東京消防庁立川消防署予防課	〒190-0015 立川市泉町 1156-1	042-526-0119(代)
警視庁立川警察署交通課及び生活安全課	〒190-0014 立川市緑町 3233-2	042-527-0110(代)
東京都多摩建築指導事務所建築指導第一課	〒190-0012 立川市錦町 4-6-3	042-548-2044
東京都多摩建築指導事務所開発指導第一課	〃	042-548-2040
東京都北多摩北部建設事務所管理課	〒190-0023 立川市柴崎町 2-15-19	042-540-9505
東京都北多摩北部建設事務所工事第一課	〃	042-540-9511
立川市役所	〒190-8666 立川市泉町 1156-9	042-523-2111(代)

東京都や立川市は、立川市内での開発行為や建築物・工作物の建築行為などに対し、独自の条例や要綱等を定め地域特性、地域課題に合わせたまちづくりを進めています。

建築計画の立案にあたっては、『立川市建築計画に関する事前調整要綱』に基づく事前協議等が必要となりますので、みなさんのご協力をお願いいたします。

※ この冊子には、開発や建築行為等を行う前に、東京都及び立川市に協議又は届出をお願いしている条例・要綱等の主要な事項を紹介しています。  
計画内容によっては、紹介した事項以外の手続きが必要なものがありますので、詳細は各問合せ先にご照会ください。

