

立川基地跡地関連地区地区計画の運用基準

立 川 市

目的	1
適用地区	1
運用基準の手続き	1
地域計画運用フロー図	2
運用基準	3
地区計画の目標	3
区域の整備・開発及び保全に関する方針	3
・土地の利用の方針	3
・地区施設の整備の方針	4
・建築物等の整備の方針	5
・その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	7
地区整備計画	8
・建築物等の用途の制限	8
・建築物の敷地面積の最低限度	14
・壁面の位置の制限	15
・建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	17
立川基地跡地関連地区地区計画区域図	20

□目的□

平成 9 年 3 月に立川基地跡地関連地区土地区画整理事業が認可され、平成 13 年 4 月に立川基地跡地関連地区地区計画が決定された。土地区画整理事業については、平成 18 年 12 月に換地処分公告がされたことにより事業完了となり、今後については、財務省用地の処分が行われることとなる。

土地処分に当たっては、平成 15 年 6 月の財政制度等審議会答申及び平成 15 年 7 月の理財局長通達の「大口返還財産の留保地の今後の取扱いについて」に基づき、本市は平成 16 年 6 月に「都市軸沿道地域まちづくり誘導指針」を策定し、立川基地跡地関連地区のまちづくりの誘導を図ることとした。

一方、個性ある景観形成を促進し魅力ある地域づくりを実現するため、平成 24 年 7 月に景観行政団体に移行し、良好な景観形成の基本となる立川市景観計画を平成 24 年 10 月に策定した。

これらを踏まえ、適切な土地利用を誘導し、核都市にふさわしい市街地の形成を図り、良好な市街地環境を維持・保全するため、本運用基準を定めるものである。

□適用区域□

この運用基準は、「立川都市計画地区計画 立川基地跡地関連地区地区計画」に定める区域内について適用する。

□運用の手続□

都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 58 条の 2 に基づく地区計画の区域内における行為の届出にあたり、まちづくりの適正な誘導を図るため開発事業計画等について十分な事前協議を行い、A 地区においては、多摩のオンリーワンといえる機能が集積する地区形成や立 8・1・1 都市軸線沿道の賑わいややすらぎのある都市空間の創出などまちづくりの総合的な判断が必要となることから、庁内検討組織（立川市まちづくり 21 推進本部）における審査を経ることとし、次に定めるとおり（図 - 1）事務手続きを行う。



□運用基準□

■地区計画の目標■

地区計画の目標	本地区は、首都圏の業務核都市及び自立都市圏として核都市に位置付けられ、多摩地域の交流拠点として育成することを目的とする地区であり、土地の高度利用を誘導し、業務・商業・サービス等の都市機能、並びに新しい就業形態を支援するための機能の集積を促すことにより、核都市の業務・商業市街地地区にふさわしい新市街地の形成を図る。
---------	---

本地区は、「東京の新しい都市づくりビジョン」（平成13年10月：東京都）において、多機能集約型の都市構造である環状メガロポリス構造による核都市に位置付けられ、多摩地域の交流拠点として育成することを目的とする地区として、土地の高度利用を誘導し、多摩地域の中心にふさわしい業務・商業・サービス等の都市機能の立地を促すとともに、新しい就業形態を支援するための機能の集積を促し、核都市としての新市街地の形成を図ることを目標とするものである。

■区域の整備・開発及び保全に関する方針■

土地利用の方針	1. 土地地区画整理事業による公共施設の整備、多摩都市モノレール高松駅の開設等の環境整備に合わせ、各地区ごとに誘導機能の集積を図るとともに、良好な都市環境・景観と快適な都市空間を創出することにより、魅力ある新市街地が形成されるよう適切に土地利用の誘導を図る。 2. 大街区の利点を生かした大規模な土地利用の誘導により緑豊かな都市空間の確保を図るとともに、建築物の壁面後退による開放性・見通しの確保を図る。 3. 本地区を、土地条件及び誘導すべき機能に応じて、A地区、B地区及びC地区の3地区に区分し、次のように定める。 <A地区> 都心地区の新たなシンボルとして、魅力ある都市活動の場とするため、ファーレ立川地区及び立川駅北口駅前地区との一体的な業務・商業機能とともに、多摩のオンリーワンといえる文化・交流機能等を中心とする多様な機能が集積する地区形成を図る。 また、立8・1・1都市軸線沿道についても、賑わいややすらぎのある沿道空間の形成を図る。 <B地区> 隣接する広域防災基地及び国の移転機関の立地と調和する街並み形成を図り、業務・商業・サービス等の都市機能の立地や公共公益施設の立地需要にも対応した地区形成を図る。 <C地区> 国等の移転機関の立地により、主として市民に開かれた研究交流拠点としての地区形成を図る。
---------	--

○土地利用の方針○

1. 土地区画整理事業によって整備された公共施設や多摩都市モノレール高松駅の開設等に合わせ、地区ごとに土地利用の誘導が図られるような機能を集積することと合わせ、核都市にふさわしい良好な都市機能の整備された環境や地区の街並みだけでなく周辺環境と調和した景観形成を図りながら快適な都市空間を創出することにより、魅力ある新市街地が形成されるよう適切に土地利用の誘導を図ることとする。
2. 基地跡地土地区画整理事業による大街区における利点を生かした大規模な土地利用の誘導により緑豊かな都市空間の確保を図るとともに、建築物の壁面後退による開放性・見通しの確保を図ることとする。
3. 本地区を、土地条件及び誘導すべき機能に応じて、A地区、B地区及びC地区の3地区に大区分し、次のように地区ごとの地区形成のあり方を定めることとする。

〈A地区〉

立川駅を中心とする都心地区の新たなシンボルとして、多摩地域の中心にふさわしい魅力ある都市活動の場とするため、ファーレ立川地区及び立川駅北口駅前地区との一体的な業務・商業機能とともに、多摩のオンリーワンといえる文化・交流機能等を中心とする多様な機能が集積する地区形成を図ることとする。

また、立8・1・1都市軸線沿道についても、自転車・歩行者専用道としての機能を最大限に生かし、賑わいややすらぎが感じられ、人の訪れる空間として位置づけ、スマートで洗練された沿道空間の形成を図ることとする。

〈B地区〉

隣接する広域防災基地及び国の移転機関の立地と調和する開かれた空間を確保する街並み形成を図り、業務・商業・サービス等の都市機能の立地や公共公益施設の立地需要にも対応した地区形成を図る。

〈C地区〉

国等の移転機関の立地により、主として市民に開かれた研究交流拠点として、連続性とまとまりの感じられる地区形成を図ることとする。

地 区 施 設 の 整 備 の 方 針	土地区画整理事業により整備された、区画道路・歩行者専用道路及び広場公園の維持・保全を図る。
------------------------	---

○地区施設の整備の方針○

土地区画整理事業により整備された区画道路・歩行者専用道路及び広場公園については、その機能を最大限に活用した施設の設置を行いながら地区施設としての機能の維持・保全を図ることとする。

■ 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	適切な敷地利用により地区の目標とする街並みを実現するため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 制限の目的と誘導すべき建築物は、以下のとおりとする。 〈A地区〉 (1) 用途の制限については、核都市の業務・商業市街地地区にふさわしい新市街地の形成を図るため住宅や性風俗店等の立地を制限する。 (2) A1、A2 及び A3 地区において、立 8・1・1 都市軸線に沿った建築物の低層階の部分では、賑わいの連続性が途切れぬよう店舗や飲食店等の用途となるよう誘導する。 (3) 魅力ある都市活動の場とするため、A2 及び A3 地区において、一体的でまとまりをもった街並みの形成を図りながら多様な機能の導入を目指す。 特に、A3 地区において用途や規模など多摩のオンリーワンといえる文化・交流機能等の新たな機能導入や A2 地区において業務・商業機能などの導入を目指す。また、モノレールからの景観や国営昭和記念公園など周辺の環境に配慮した街並みを目指す。 (4) 当該地区の特徴である大街区という敷地単位を生かし、一体的でまとまりのある土地利用とするため敷地面積の最低限度を定める。 加えて、周辺環境との調和など景観に配慮したうえで、建築基準法第 86 条の規定に基づく一団地の認定により 2 以上の建築物を建築する場合を考慮し、設定敷地面積の最低限度を定める。 (5) 快適な歩行・広場空間や緑空間及び良好な街並みを創出するため、壁面の位置の制限及び建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める。 〈B地区〉 (1) 高松駅周辺における業務・商業・サービス等の都市機能や公共公益機能による地区形成を図るため、倉庫等の立地を制限する。 (2) 一体的なまとまりと歩行・広場空間や緑空間による開放感のある土地利用とするため、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限等を定める。 〈C地区〉 (1) 研究機関等による静ひつな環境と緑豊かなゆとりある都市空間を形成するため、用途の制限や壁面の位置の制限等を定める。
------------------------	--

○建築物等の整備の方針○

適切な敷地利用を図ることにより地区の目標とする街並みの実現を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限については、景観計画における基準等を遵守することとし、地区ごとに定めることとする。

〈A地区〉

- (1) 用途の制限については、核都市の業務・商業市街地地区にふさわしい新市街地の形成を図るため住宅や性風俗店等の立地を地区整備計画で具体的に制限することとする。
- (2) A1、A2 及び A3 地区において、立 8・1・1 都市軸線に沿った建築物の 1～2 階に相当する低層階の部分では、自転車・歩行者専用道としての機能を最大限に生かし、人の集まる中心的な広場空間として、賑わいの連続性が途切れぬよう店舗や飲食店等の用途を誘導することとする。また、主要用途のための出入口やロビー、エントランスなどについては、賑わいの創出のため規模・用途などについて、妥当性が認められる範囲においては設置ができることとする。
- (3) 魅力ある都市活動の場とするため、A2 及び A3 地区において、立川駅北口地区から多摩のオンリーワンといえる機能導入施設へと連なり、B 地区・C 地区へとつながる一体的でまとまりをもった街並みの形成を図りながら、人が集まる魅力的なまちづくりのため多様な機能の導入を目指すこととする。

特に、A3 地区において建築・増改築・機能更新等を行う場合は、用途や規模などにおいて多摩のオンリーワンといえる文化・交流機能の集客施設等の新たな機能導入を図ることや A2 地区において A3 地区との機能連携を軸とした業務・商業機能などの導入により一体的・連続的なまちづくりを目指すこととする。また、多摩センターから東大和市上北台に多摩地域を南北に縦貫する主要的な公共交通である多摩都市モノレールからの眺望などの景観や国営昭和記念公園など周辺の環境に配慮した街並みを目指すこととする。

- (4) 当該地区の特徴である土地区画整理による換地街区である大街区という敷地単位を有効に生かし、一体的でまとまりのある土地利用とするため敷地面積の最低限度を定めることとする。加えて、周辺環境との調和など景観に配慮したうえで、建築基準法第 86 条の規定に基づく一団地の認定により 2 以上の建築物を建築する場合を考慮し、設定敷地面積の最低限度を定めることとする。
- (5) 快適な歩行・広場空間や緑空間及び良好な街並みを創出するため、壁面の位置の制限におけるオープンスペースの確保や有効利用、環境機能の整備及び景観計画に基づき建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定めることとする。

〈B地区〉

- (1) 多摩都市モノレール高松駅周辺の新市街地の形成における業務・商業・サービス等の都市機能や公共公益機能による地区形成を図るため、倉庫等の立地を制限することとする。
- (2) 地区の一体的なまとまりのある土地利用と歩行・広場空間や緑空間の機能確保による開放感のある土地利用とするため、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限等を定めることとする。

〈C地区〉

- (1) 研究機関等による静かで穏やか（静ひつ）な環境と緑豊かなゆとりある都市空間を形成するため、用途の制限や壁面の位置の制限等を定めることとする。

その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針	建築物の壁面後退により確保された空間の緑化等に努めるとともに、緑豊かな都市空間の維持・保全を図る。
--------------------------------	--

○その他当該地区の整備・開発及び保全に関する方針○

建築物の壁面後退により確保された空間の緑化や空間としての開放性の確保等に努め、最大限の都市空間の創出に寄与するとともに、壁面の位置の制限範囲はもとより、それ以外のオープンスペースにおいても植生ブロックなどの緑生や雨水浸透の環境に優しい配慮をし、緑豊かな都市空間の維持・保全を図ることとする。

■地区整備計画■

	地区の 区分	名 称 面 積	A 1 地区 約 3.8ha	A 2 地区 約 3.8ha	A 3 地区 約 1.6ha	A 4 地区 約 4.2ha	B 地 区 約 7.1ha	C 地 区 約 16.7ha
建 築 物 等 に 関 する 事 項		建築物等の 用途の制限 ※	1. 次に掲げる建築物は建築してはならない。 イ. 倉庫業を営む倉庫 ロ. 住宅 ハ. 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの ニ. 共同住宅、寄宿舍又は下宿その他これらに類するもの ホ. 老人福祉法（昭和 38 年法律第 133 号）第 29 条第 1 項に規定する有料老人ホーム ヘ. 「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 6 項各号に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの ト. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 2. A3 地区内については、主たる用途として次に掲げる用途以外の建築物は建築してはならない。ただし、A2・A3 の地区全体を一敷地とする場合で、次に掲げる用途を含み、市長が認めたものについてはこの限りではない。 イ. 劇場、演芸場又は観覧場 ロ. 展示場その他これらに類するもの ハ. 美術館、博物館その他これらに類するもの 3. 立 8・1・1 都市軸線に面する建築物で、面する低層階の部分は、店舗・飲食店等これらに類する用途以外の建築物を建築してはならない。ただし、市長が公益上若しくは用途上やむをえないと認めたものはこの限りではない。				次に掲げる建築物は建築してはならない。 イ. 倉庫業を営む倉庫 ロ. 1、2 階部分の住宅、住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの、共同住宅、寄宿舍又は下宿その他これらに類するもの ハ. 「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 6 項各号に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの	次に掲げる建築物は建築してはならない。 マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの

○建築物等に関する事項○

●建築物等の用途の制限●

【A 地区】

1. A1、A2、A3 及び A4 地区に次に掲げる建築物は建築してはならない。

イ. 倉庫業を営む倉庫

【倉庫】

（建築基準法別表第 2（へ）項第 5 号・倉庫業法（昭和 31 年法律第 121 号）第 2 条）

倉庫業法における定義としては、「物品の保管の用に供するもの」、「寄託を受けた物品の倉庫における保管の業を行う営業」、「寄託を受けた個人（消費者）の物品の保管の用に供する倉庫」など（倉庫業法第 2 条）をいい、これらに類するものを含むこととする。

ロ. 住宅

【専用住宅】

（建築基準法別表第 2（い）項第 1 号の「住宅」）

ハ. 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの

【兼用住宅】

（建築基準法別表第 2（い）項第 2 号の「住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち政令（建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）130 条の 3）で定めるもの」（兼用住宅：事務所などの非住宅部分の床面積の合計が述べ床面積の 1/2 以下かつ 50 m²以下）

ニ. 共同住宅、寄宿舍又は下宿その他これらに類するもの

【共同住宅・寄宿舍・下宿等（長屋を含む）】

（建築基準法別表第 1 第 2 項の「共同住宅、寄宿舍又は下宿その他これらに類するもの」※長屋を含む

ホ. 老人福祉法（昭和 38 年法律第 133 号）第 29 条第 1 項に規定する有料老人ホーム

【有料老人ホーム】

（第 29 条第 1 項の有料老人ホーム）

有料老人ホームとは、老人を入居させ、入浴、排せつ若しくは食事の介護、食事の提供又はその他の日常生活上必要な便宜であつて厚生労働省令で定めるもの（介護等）の供与（他に委託して供与をする場合及び将来において供与をすることを約する場合を含む）をする事業を行う施設であつて、老人福祉法第 5 条の 3 の老人福祉施設、老人福祉法第 5 条の 2 の認知症対応型老人共同生活援助事業（痴呆高齢者グループホーム）を行う住居その他厚生労働省令で定める施設でないもので、あらかじめ、その施設を設置しようとする地の都道府県知事に、必要な事項を届け出なければならないものをいう。

へ.「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6項各号に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの

風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号。以下「風営法」という。）第2条第6項各号に規定するものとして、下記による店舗型性風俗特殊営業をいう。

【ソープランドなどの個室付浴場】

（風営法第2条第6項第1号）

公衆浴場法（昭和23年法律第139号）第1条第1項に規定する浴場の施設として個室を設け、異性の客に接する役務を提供する営業

【ファッションヘルスなどの個室マッサージ等】

（風営法第2条第6項第2号）

個室を設け異性の客の性的好奇心に応じてその客に接触する役務を提供する営業

【ストリップ劇場・のぞき部屋等】

（風営法第2条第6項第3号）

専ら、性的好奇心をそそるため衣服を脱いだ人の姿態を見せる興行その他の善良の風俗又は少年の健全な育成に影響が著しい興行の用に供する興行場（興行場法（昭和23年法律第137号）第1条第1項に規定するものをいう。）として政令で定めるものを経営する営業

【モーテル・ラブホテル等】

（風営法第2条第6項第4号）

専ら異性を同伴する客の宿泊（休憩含）の用に供する政令（風営法施行令第3条）で定める当該施設（政令で定める構造又は設備を有する個室を有するものに限る）を設け、当該宿泊に利用させる営業

【ビデオボックス・個室鑑賞ビデオ・アダルトショップ等】

（風営法第2条第6項第5号）

店舗を設けて、専ら、性的好奇心をそそる写真、ビデオテープその他の物品で政令で定めるものを販売し、又は貸し付ける営業

【その他】

（風営法第2条第6項第6号）

前各号に掲げるもののほか、店舗を設けて営む性風俗に関する営業で、善良の風俗、清浄な風俗環境又は少年の健全な育成に影響が著しい営業として政令で定めるもの

ト. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの

【マージャン屋、ぱちんこ屋等】

（建築基準法別表第2（ほ）項第2項・風営法第2条第1項第7号）

建築基準法に規定する遊技場（特殊建築物）のうち、風営法に規定するマージャン屋、ぱちんこ屋その他設備を設けて客に射幸心をそそるおそれのある遊技をさせる営業

2. A3 地区内については、主たる用途として次に掲げる用途以外の建築物は建築してはならない。ただし、A2・A3 の地区全体を一敷地とする場合で、次に掲げる用途を含み、市長が認めたものについてはこの限りではない。

イ. 劇場、演芸場又は観覧場

ロ. 展示場その他これらに類するもの

ハ. 美術館、博物館その他これらに類するもの

A3 地区内については、用途や規模など多摩のオンリーワンといえる文化・交流機能等を中心とする多様な機能が集積する地区形成を図ることを土地利用の方針及び建築物等の整備の方針とし、A3 地区内に建築を行う場合においては多摩におけるオンリーワンといえる劇場、演芸場又は観覧場、展示場その他これらに類するもの、美術館、博物館その他これらに類するもの用途で、機能や規模など主たる用途として認められる施設を導入した建築物以外建築してはならない。

主たる用途の規模については、原則として延べ床面積の過半を基準とする。また、大空間等により延べ床面積による判断が難しい場合については、主たるに応分であること。

ただし書きの適用については、配置や延べ床面積等の割合から主たる用途と判断しにくい場合が想定されることから、その施設の用途や機能、規模などを A3 地区に建築した場合と比較して応分であること。

主たる用途の判断は、次に定めるところにより、これを行う。

イ. 劇場、演芸場又は観覧場

【劇場、演芸場（寄席・見世物小屋等含）、観覧場（野球場・サッカー場等又は音楽堂等含）】

（建築基準法別表第2（ち）項二号・興行場法（昭和23年法律第137号））

劇場、演芸場又は観覧場とは、建築基準法上では特殊建築物にあたり、「劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂又は集会場」のことをさす。

また、興行場法では「映画、演劇、音楽、スポーツ、演芸又は観せ物を公衆に見せ又は聞かせる施設」で、映画館、劇場、寄席、音楽堂、野球場、見世物小屋、ビデオボックス等のことをいう（カラオケボックスは含まない。）が、映画館・集会場・ビデオボックスについては用途として認めない。

①映画館についてはファール立川やその周辺にシネマコンプレックスがすでに存在することから対象としない。

②集会場については冠婚葬祭場も範疇^{はんちゆう}に入り、多摩のオンリーワンといえる文化・交流機能の新たな機能導入の趣旨にふさわしくないことから対象としない。

③ビデオボックスについては風営法に該当するため対象としない。

ロ. 展示場その他これらに類するもの

【展示場、見本市場、博覧会パビリオン】

(建築基準法別表第2(ヘ)項3号)

展示場その他これらに類するものとして、展示場、見本市場、博覧会パビリオン、住宅展示場、自動車ショールーム、各種ショールーム、貸ギャラリー等があるが、文化・交流機能等を新たに導入することから、住宅展示場、自動車ショールーム、各種ショールーム、貸ギャラリー等で店舗・物品販売業(建築基準法別表2)を営む店舗などの販売促進が利用の目的となるもの以外とする。(モーターショー、ゲームショー、カスタムバイクショーなど期間実施のショールーム形態のものについては、展示場、見本市場、博覧会パビリオンにおいて開催するものとする。)

ハ. 美術館、博物館その他これらに類するもの

【美術館、博物館、歴史資料館、科学館、植物園、動物園、水族館】

(建築基準法別表第2(を)項6号)

美術館、博物館その他これらに類するものとしては、博物館法(昭和26年法律第285号)第2条に基づき、「各種方法により、文化評価を有する一群の物品ならびに標本を維持・研究かつ充実することを、特にこれらを大衆の娯楽と教育のために展示することを目的とし、全般的利益のために管理される恒久施設、即ち、美術的・歴史的・科学的及び工芸的収集、植物園、動物園ならびに水族館を意味するもの」とする。

3. 立8・1・1都市軸線に面する建築物で、面する低層階の部分は、店舗・飲食店等これらに類する用途以外の建築物を建築してはならない。ただし、市長が公益上若しくは用途上やむをえないと認めたものはこの限りではない。

【コンビニや小売店舗など物品販売業を営む店舗、百貨店、スーパーマーケット、展示場、日常生活に必要な物品の販売・加工・修理等の店舗、連続式店舗等・食堂・レストラン、そば・うどん店、すし店、喫茶店、その他の一般飲食店、酒場・ビヤホール等】

立8・1・1都市軸線(通称：サンサンロード)は、多摩地域の中心にふさわしい業務核都市である立川のシンボルロードとして位置づけられ、自転車・歩行者専用道としての機能を有効に活用し、歩行者等の回遊などによる賑わいややすらぎのある沿道空間の形成を図るため、都市軸線に面する低層階部分に店舗・飲食店等これらに類する用途以外の建築物を建築してはならないこととする。

立8・1・1都市軸線に面する低層階の部分については、都市軸線に向く建築面のすべてを対象とし、店舗・飲食店等へは直接出入りができるエントランスを設けることとする。

建築物の本体機能におけるロビーやエントランス等の機能については、必要最小限の範囲にとどめ、計画ごとに賑わいの創出・形成に支障のない範囲において判断するものとする。

店舗については、物販店であるコンビニや小売店舗などの物品販売業を営む店舗、百貨店、スーパーマーケット、展示場、日常生活に必要な物品の販売・加

工・修理等の店舗、連続式店舗等とする。

飲食店については、食堂・レストラン、そば・うどん店、すし店、喫茶店、その他の一般飲食店、酒場・ビヤホールなどとする。ただし、賑わいややすらぎのある沿道空間の形成の趣旨を踏まえ、風営法第2条第1項1～6号の接待飲食等営業及び風営法第33条第1項に該当する「深夜における酒類提供飲食店営業」については、都市軸線に面する部分での建築をしないよう配慮することとする。

ただし書きの適用については、賑わいの創出が評価できるものとする。

【B地区】

B地区に、次に掲げる建築物を建築してはならない。

イ. 倉庫業を営む倉庫

A地区の場合の解釈と同様とする。

ロ. 1、2階部分の住宅、住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの、共同住宅、寄宿舍又は下宿その他これらに類するもの

A地区における、1.のロ.ハ.ニ.と同じものを、建築物の1、2階部分において制限することとする。

ハ. 風営法第2条第6項各号に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供するもの

A地区の場合の解釈と同様とする。

【C地区】

C地区に、次に掲げる建築物は建築してはならない。

マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの

A地区の場合の解釈と同様とする。

	地区の区分	名 称	A 1 地区	A 2 地区	A 3 地区	A 4 地区	B 地区	C 地区
建築物等に関する事項	建築物の敷地面積の最低限度		9,000 m ²	地区全体を一敷地とする。	地区全体を一敷地とする。	地区全体を一敷地とする。	3,000 m ²	
			ただし、以下に掲げる場合はこの限りではない。 1. 土地区画整理事業による換地面積が 3,000 m²未満の土地については、当該換地面積を敷地面積の最低限度とし、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用する場合。 2. 市長が用途上やむをえないと認め、かつ建築基準法第 86 条の規定に基づく一団地の認定により 2 以上の建築物を建築することが相当と認められた場合については、3,000 m²を設定敷地面積の最低限度とすることができる。				ただし、以下に掲げる場合はこの限りではない。 土地区画整理事業による換地面積が 3,000 m²未満の土地については、当該換地面積を敷地面積の最低限度とし、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用する場合。	

●建築物の敷地面積の最低限度●

【A 地区】

- (1) A1 地区については、9,000 m²を建築敷地面積の最低限度とし、建築物の建築をすることとするもので、敷地の細分化によるまとまりに欠ける街並みとならないよう大街区による大規模な土地利用を誘導する狙いがある。
- (2) A2、A3、A4 地区については、地区全体を一敷地として土地利用を図ることとし、地区ごとに大街区による利点を生かし、一体的でまとまりをもった街並みの形成の誘導を図るもので、敷地の細分化による個別計画によるまとまりに欠ける街並みとならないようにする狙いがある。
- (3) ただし書きの適用については、平成 18 年 12 月 11 日の立川基地跡地関連地区土地区画整理事業の換地公告により換地された面積が 3,000 m²を下回る敷地にあつては、当該換地面積を敷地の最低限度とし、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用することができるものである。
- (4) 土地利用上の課題や施設利用の問題などから、やむを得ず建築基準法第 86 条の規定に基づく 2 以上の建築物の建築が必要となる場合については、土地利用にあたり具体的な計画の提示により判断する。

【B 地区・C 地区】

- (1) B 地区・C 地区については、従前どおり 3,000 m²を建築敷地面積の最低限度とし、建築物の建築をすることとするもので、既存建築物について将来的に機能更新を行うにあたり支障が生じないようにしたものである。
- (2) ただし書きの適用については、平成 18 年 12 月 11 日の立川基地跡地関連地区土地区画整理事業の換地公告により換地された面積が 3,000 m²を下回る敷地にあつては、当該換地面積を敷地の最低限度とし、所有権その他の権利に基づいてその全部を一の敷地として使用することができるものである。

建築物等に関する事項	壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、計画図に表示する一号壁面にあつては 3m以上、二号壁面にあつては 8m以上、三号壁面にあつては 10m以上としなければならない。
------------	----------	---

●壁面の位置の制限●

- (1) 建築敷地において、計画図等に表示するとおり道路境界線（官民境界線）から次に掲げるとおり壁面の設置を制限するものである。
 - ・ 一号壁面：道路境界より 3.0m以上
 - ・ 二号壁面：道路境界より 8.0m以上
 - ・ 三号壁面：道路境界より 10.0m以上
- (2) 壁面線の制限の範囲においては、建築物等の整備の方針にあるとおり適切な敷地利用による快適な歩行・広場空間や緑空間の確保と良好な街並みを創出することとする。
- (3) 歩行・広場空間については、広場的歩行空間としての機能を持たせたものとする、緑空間については、低・中・高木を適宜配置するなど良好なまち並みの創出に配慮したものとする。
- (4) ただし、土地区画整理事業により換地された狭小宅地については、快適な歩行・広場空間や緑空間の確保と良好な街並みを創出することを基本としていることから、歩行・広場空間や緑空間としての機能を持たせることを前提とし、植生ブロック（※1）などにより緑化率を確保し、雨水浸透やヒートアイランド現象などの抑制効果が期待できる緑の植生が可能な広場空間とすることもできる。
- (5) 壁面線の制限の範囲は、地盤面から上空への制限とし、地下の使用については制限をするものではないこととし（※平面的でない地下への階段等は不可）、地下利用を行う場合は、壁面線の制限区域内の利用については必要最小限の規模とし、快適な歩行・広場空間や緑空間及び良好な街並みを創出するため、地下構造物の上に覆土をするなど地盤面（GL）における自然な土地利用を図るものとする。
- (6) 建築技術の発展に伴い免震構造の適用がされる状況にあるが、免震構造上の振幅範囲（基準：幅 600^{ミリ}程度）において地下ピットが必要となり、やむを得ず壁面の位置の制限区域内に設置となる場合については、ピット部分の覆蓋が必要となることから、必要最小限の規模において計画を行うこととする。なお、覆蓋の形状については、地盤面（GL）と同じ高さとなるよう形態・構造等を十分に配慮し、歩行者の安全を確保することとする。

※壁面線の制限区域における建築物の考え方

- ①建築基準法第 47 条（＊2）における壁面線による建築制限により準用されることから、制限の対象は「壁若しくはこれに代る柱又は高さ二メートルを超える門若しくは塀」となる。
- ②建築物と一体となった壁として見受けられる庇（ひさし）・雨樋（あまどい）やベランダ・デッキなど地盤面下の部分と判断できないものについては、壁面線の制限区域での設置はできないものとする。
- ③免震構造における地下ピットに架かる蓋掛け状構造体については、地盤面との一体的かつ平坦な広場空間としての利用が可能と判断される場合は設置可能とする。

＊1（植生ブロック）

ブロック形状により緑化率は異なるが、駐車場（乗用車程度）としての耐荷性能を有するものもあり緑化率を確保することができるため、必要最小限の範囲において使用する場合など有効なものである。

＊2（壁面線による建築制限）

第四十七条 建築物の壁若しくはこれに代る柱又は高さ二メートルをこえる門若しくはへいは、壁面線を越えて建築してはならない。ただし、地盤面下の部分又は特定行政庁が建築審査会の同意を得て許可した歩廊の柱その他これに類するものについてはこの限りでない。

建築物等に関する事項	建築物等の形態 又は色彩その他の 意匠の制限	1. 建築物等の形態・意匠については、立川市景観計画の定めるところによる。 2. 建築物等の外壁面の色彩（色相、明度及び彩度の色彩に関する表示については、日本工業規格 Z8721 に定められたものとする。以下同じ。）は、外壁各面の 5 分の 4 以上の面積は、(1)、(2) 及び (3) に掲げる色彩の中から、外壁各面の 5 分の 1 以下の面積を、(4)、(5) 及び (6) に掲げる色彩の中から使用する。ただし、当該外壁各面の 5 分の 1 以下の面積のうち 4 分の 1（外壁各面での比率では 20 分の 1）以下の面積については、(1) から (6) までに掲げる色彩以外の色彩の中から使用することができる。 (1) 色相が 0R（赤）から 4.9YR（黄赤）において、明度 4 以上 8.5 未満の場合、彩度 4 以下、明度 8.5 以上の場合、彩度 1.5 以下の色彩 (2) 色相が 5YR（黄赤）から 5Y（黄）において、明度 4 以上 8.5 未満の場合、彩度 6 以下、明度 8.5 以上の場合、彩度 2 以下の色彩 (3) (1)、(2) に規定する色相以外の色相において、明度 4 以上 8.5 未満の場合、彩度 2 以下、明度 8.5 以上の場合、彩度 1 以下の色彩 (4) 色相が 0R（赤）から 4.9YR（黄赤）の場合、彩度 4 以下の色彩 (5) 色相が 5YR（黄赤）から 5Y（黄）の場合、彩度 6 以下の色彩 (6) (4)、(5) に規定する色相以外の色相の場合、彩度 2 以下の色彩 3. 前項ただし書の規定にかかわらず、A 地区における建築物等の外壁で立 3・2・13 南通り線（立 8・1・1 都市軸線以西に限る）、立 3・2・31 東大通り線（立 3・2・13 南通り線以北に限る）、立 8・1・1 都市軸線及びたちかわ中央公園に面する部分に使用する色彩については、立川市景観条例（平成 23 年 12 月 22 日条例第 25 号）に規定する景観審議会の意見を聴取した上で、当該建築物等の外壁各面の 5 分の 1 の面積まで前項の (1) から (6) までに掲げる色彩以外の色彩の中から使用することができる。 4. 壁面の位置と道路境界線までの区域に、門、かき、さく、広告物、看板等及び照明施設等の工作物を設置する場合は、視線や空間としての開放性や連続性に配慮し、特に広告物・看板等については、位置や規模など良好な景観形成に寄与し景観を損ねないものとする。
------------	------------------------------	--

●建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限●

- (1) 建築物等については、立川市景観計画等によるものとし、周辺地域との調和に十分配慮すること。
- (2) 工作物については、位置や規模など良好な景観形成に寄与することとし、景観を損ねないものとする。また、屋外広告物の屋上、並びに建築物上層部の袖看板は景観を損ねるものとして設置を行わないこと。
- (3) 壁面制限区域内の工作物については、快適な歩行・広場空間や緑空間及び良好な街並みを創出・確保し、視線を面的・連続的に遮らず開放感のある空間とするため、必要以上の設置は行わないこととする。なお詳細については工作物の配置標準によるものとする。
 - ①隣接地と一体的で連続した空間の確保に努め、整備を図ること。
 - ②広告物、看板については、公共目的を持って表示するもの及び来街者への案内を目的としたビル名、施設名を表示するもの以外は壁面制限区域内には設置をしないこととし、壁面線の制限区域外へ設置をする場合においても景観を損ねないよう十分配慮すること。

③駐車場施設への出入りに必要な器機の設置は、歩行・広場空間としての機能を損ねるような配置をしないこと。ただし、緑空間（植栽など歩行・広場空間機能以外の部分）に含まれる場合などについては、必要性・機能等を検討し設置位置を十分配慮すること。

《工作物の配置標準》

・門

高さ：1.2m 以下

・かき、さく

高さ：1.2m 以下

・広告物（掲示板等）：原則 1 路線面 1 看板（公共の用に供するもの）

高さ：1.8m 以下・幅：1.8m 以下・奥行：0.6m 以下

・看板（公共施設名看板等・建物名称看板等のみ可）：原則 1 路線面 1 棟 1 看板（ビル名、施設名を表示するもの）

高さ：1.2m 以下・幅：4.0m 以下・奥行：0.6m 以下

・照明施設（都建設局標準構造図等に準ずる範囲）

長尺タイプ：高さ：4.5m 以下・太さ：φ0.7m 以下

短尺タイプ：高さ：1.5m 以下・太さ：φ0.7m 以下

・ポール：高さ 15m 未満・太さ：φ0.2m 以下

・駐車場サイン

高さ：1.8m 以下・幅：0.6m 以下・奥行：0.6m 以下

・アート

原則として門、かき、さく、広告物、看板に準ずることとする。

・その他

別途協議にて判断する。

☐その他☐

この運用基準の施行に関し、記載のない事項については別途調整・協議を図ることとし、新たに生じた事項については、別に定める。

附則

この運用基準は、平成 25 年 2 月 27 日から施行する。

