

西国立駅西地区地区計画の運用基準

立 川 市

目的	2
適用区域	2
運用基準	2
■地区計画の目標■	2
■区域の整備・開発及び保全に関する方針■	2
土地利用の方針	2
地区施設の整備の方針	3
建築物等の整備の方針	3
■地区整備計画■	3
地区施設の配置及び規模	3
道路	4
その他の公共空地	4
建築物等に関する事項	6
建築物等の用途の制限	6
建築物の敷地面積の最低限度	8
壁面の位置の制限	8
壁面後退区域における工作物の設置の制限	10
建築物等の高さの最高限度	11
建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限	11
垣またはさくの構造の制限	11
緑化率の最低限度	12
その他	12

目的

西国立駅西地区は、平成 22 年 5 月に移転した立川市役所旧庁舎の敷地、立川基地跡地へ移転した立川簡易裁判所、立川区検察庁及び立川地方合同庁舎等の国の機関の跡地、及び国家公務員共済組合連合会立川病院の敷地等を含む約 9.7ha の地区である。

本地区について、将来にわたり良好な市街地環境を維持、保全するため、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ついて統一的な運用を図るべく、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 西国立駅西地区地区計画」に定める区域内に適用する。

運用基準

■地区計画の目標■

本地区は、立川市の南東部に位置し、地区の南側及び西側には立川南通り及び立川通りの地区幹線道路、東側には JR 南武線西国立駅があり、北側は住宅地に囲まれ、市の公共施設や病院が立地するとともに、国の施設の移転による跡地が存在している地区である。

立川市都市計画マスタープラン（平成 23 年 3 月）においては、西国立駅周辺を商業機能や交通機能など地域の中心的役割を担う「地域拠点」として位置づけており、立川市役所旧庁舎周辺地域におけるまちづくりの基本的な考え方を示した旧庁舎周辺地域グランドデザインに基づき、文化・交流拠点を形成し、にぎわい等の創出を図ることとしている。

このことから、公共公益施設等の計画的な土地利用の誘導を図るとともに、JR 南武線の鉄道立体化にあわせた西国立駅周辺の交通環境整備を行うことにより、生活、文化・交流、医療福祉等の拠点の形成を図る。また、地域や各施設をつなぐ歩行者ネットワークの形成や緑環境の保全により、安全で快適な市街地環境の形成を図る。

■区域の整備・開発及び保全に関する方針■

土地利用の方針

本地区を以下の地区に区分し、土地利用を誘導する。

（１）立川通り沿道地区

周辺環境に配慮しながら、立川通り沿道の土地利用として商業・業務を中心とした地区を形成する。

（２）公共公益施設地区

立川市役所旧庁舎敷地、市民会館及び錦中央公園等の一体的な土地利用を図り、文化芸術ホールや市民交流広場、地域交流施設を配置するなど、文化・交流、子育て等の拠点となる地区を形成する。

(3) 医療施設地区 A・B

国の施設の移転による跡地も含めた一体的な土地利用を図り、地域の医療福祉の拠点となる地区を形成する。特に医療施設地区 A においては周辺環境に配慮しながら土地の有効利用を図る。

(4) 西国立駅前地区 A・B

JR 南武線の鉄道立体化にあわせて駅前交通広場を整備するとともに、住環境に配慮した生活利便施設を誘導し、利便性の高い安全な駅前地区を形成する。

地区施設の整備の方針

(1) 道路の整備方針

区域内外との円滑な交通ネットワークの形成と歩行者等の安全で快適な歩行環境の向上を図るため、街区幹線道路及び区画道路を整備する。

生活利便施設や良質な街並みを形成する住宅等の立地を誘導し、地域拠点にふさわしい地区を形成するため、西国立駅前の交通環境整備を行う。

(2) その他の公共空地の整備方針

錦中央公園に連絡する歩行者ネットワークを形成するため、公共公益施設地区及び医療施設地区 A の境界に錦中央公園と一体性のある貫通通路を配置する。

ゆとりある歩行者空間を創出するため、立川南通りに面する部分に歩道状空地を配置する。

緑豊かなうるおいある歩行者空間を確保するため、医療施設地区 B の道路に面する部分に緑道を配置する。

周辺環境に配慮するとともに、駅から人々を誘う魅力ある街並みを形成するため、緑のネットワークとなる環境緑地を配置する。

建築物等の整備の方針

(1) 健全な市街地環境の形成及び合理的な土地利用を図るため、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積の最低限度及び建築物等の高さの最高限度を定める。

(2) 安全で快適な歩行者空間と緑空間を確保するため、壁面の位置の制限及び壁面後退区域における工作物の設置の制限を定める。

(3) 周辺環境に配慮しながら良好な市街地景観を形成するため、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限及び垣またはさくの構造の制限を定める。

(4) 緑化の推進による良好な環境を形成するため、緑化率の最低限度を定める。

■地区整備計画■

地区施設の配置及び規模

種類	名称	幅員 ()は地区外を含めた全幅員	延長	備考
道	街区幹線道路※	13.0m	約 345m	拡幅

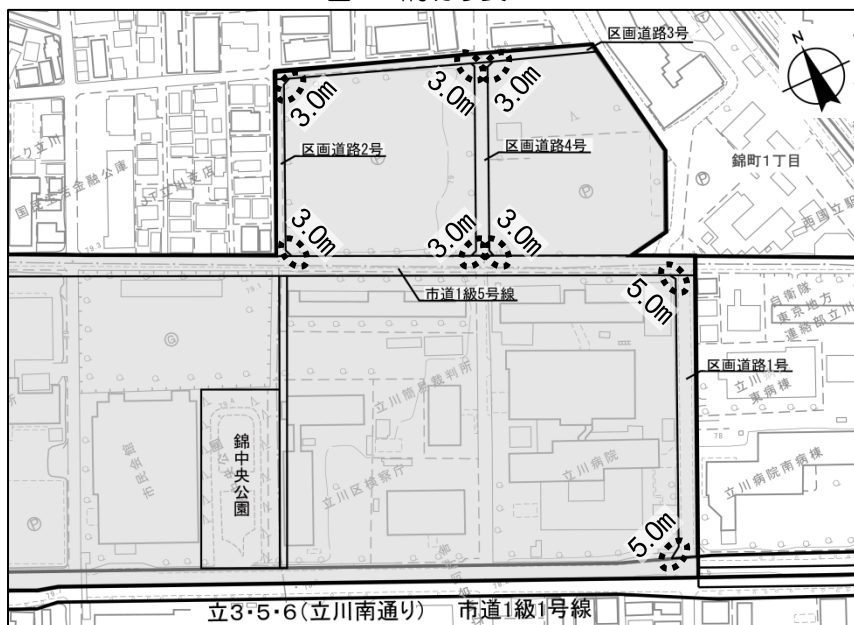
路	区画道路 1 号※	13.0m	約 140m	拡幅
	区画道路 2 号	3.0m (5.75m)	約 85m	拡幅
	区画道路 3 号	3.0m (5.66~5.75m)	約 145m	拡幅
	区画道路 4 号	6.0m	約 85m	既存
その他の公共空地	歩道状空地	2.0m	約 410m	新設、一部既存
	緑道	3.0m	約 520m	新設
	環境緑地 1 号	2.0m	約 475m	新設
	環境緑地 2 号	4.0m	約 345m	新設
	貫通通路	4.0m	約 140m	新設

※は知事協議事項

●道路●

- ・街区幹線道路及び区画道路 1～4 号の道路交差部の隅切り長は図 1 のとおりとする。

図 1：隅切り長



【街区幹線道路】

- ・街区幹線道路の幅員は、市道 1 級 5 号線（やすらぎ通り）の北端から南側へ水平距離で 13.0m とする。

【区画道路 1 号】

- ・区画道路 1 号の幅員は、市道南 375 号線の東端から西側へ水平距離で 13.0m とする。

【区画道路 2 号】【区画道路 3 号】【区画道路 4 号】

- ・区画道路 2 号は、市道南 378 号線の中心から地区内側へ水平距離で 3.0m とする。
- ・区画道路 3 号は、市道南 380 号線、同 506 号線の中心から地区内側へ水平距離で 3.0m とする。
- ・区画道路 4 号は、市道南 379 号線の現況幅員のとおりとする。

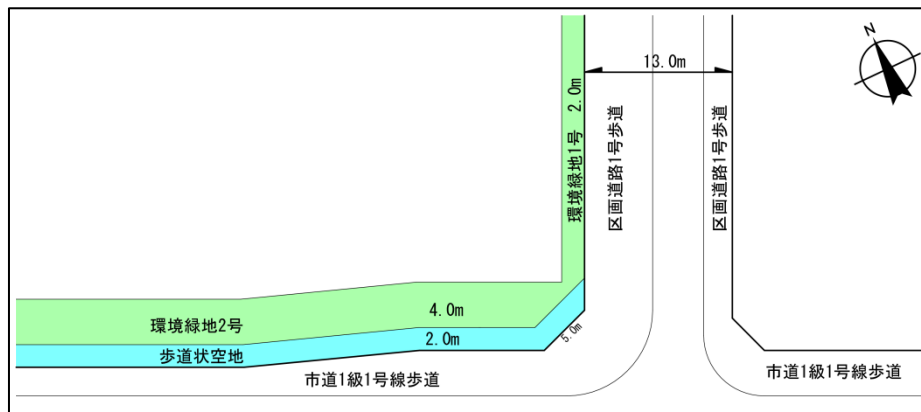
●その他の公共空地●

- ・その他の公共空地における工作物の設置については、下記及び後記『壁面後退区域における工作物の設置の制限』によるものとする。

【歩道状空地】

- ・市道 1 級 1 号線（立川南通り）沿いに幅員 2.0m で整備する。
- ・市道 1 級 1 号線と区画道路 1 号との交差部では、図 2 のとおり整備する。

図 2：歩道状空地及び環境緑地整備（市道 1 級 1 号線と区画道路 1 号の交差部）

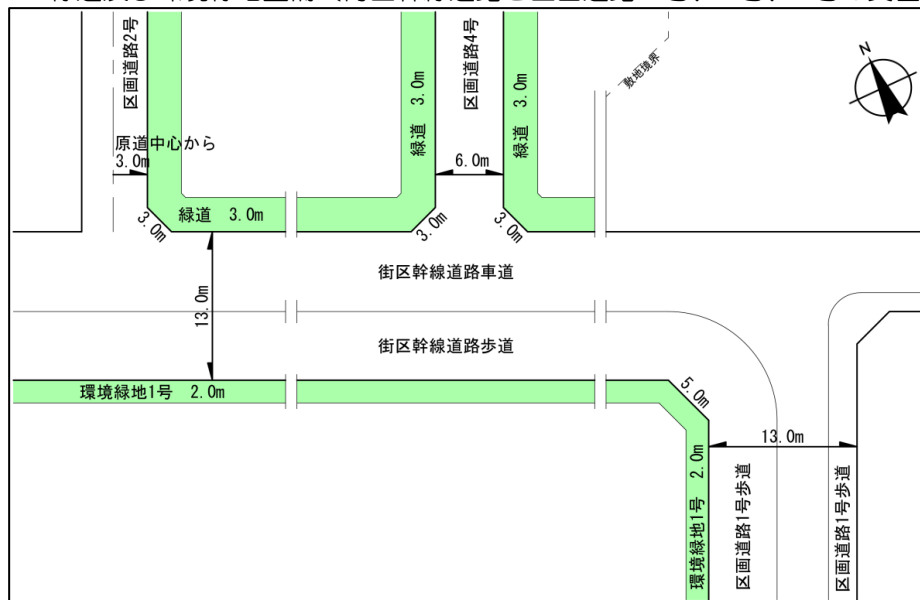


- ・市道 1 級 1 号線の歩道と一体性のある整備を行い、安全で快適な歩行者空間とする。
- ・既存の桜を存置するために整備ができない場合は、歩行者空間の連続性を確保しながら環境緑地内に幅員 2.0m で整備し、歩道状空地部分は環境緑地として整備する。
- ・歩道状空地に工作物等を設置してはならない。ただし、公益上やむを得ないと市長が認めるものについてはこの限りではない。

【緑道】

- ・医療施設地区 B のうち、街区幹線道路及び区画道路 2～4 号に面する箇所に、幅員 3.0m で整備するものとする。
- ・街区幹線道路と、区画道路 1 号、2 号、4 号との交差部では、図 3 のとおり整備する。

図 3：緑道及び環境緑地整備（街区幹線道路と区画道路 1 号、2 号、4 号の交差部）



- ・緑道は、幅員 2.0m 以上の歩行者空間整備と緑化を行うこととするが、既存の桜を存置するため、及び、人、車両等の出入り口を確保するために整備が困難な場合はこの限りではない。
- ・歩行者空間は連続性を確保し、人、車両等の出入り口の付近では歩行者の安全性を確保する。
- ・緑道に工作物等を設置してはならない。ただし、公益上やむを得ないと市長が認めるものについてはこの限りではない。

【環境緑地 1 号】【環境緑地 2 号】

- 環境緑地 1 号は、街区幹線道路及び区画道路 1 号に面する第 1 種住居地域及び第 2 種住居地域に幅員 2.0m で、環境緑地 2 号は、市道 1 級 1 号線に面する第 1 種住居地域及び第 2 種住居地域に幅員 4.0m で整備する。
- 区画道路 1 号と市道 1 級 1 号線及び街区幹線道路との交差部は、図 2 及び図 3 のとおり整備する。
- 各敷地の道路に面する部分のすべてを樹木により緑化することとするが、次の場合はこの限りでない。
 - 人、車両等の出入り口を確保することにより緑化することが困難な場合
 - オープンスペースに隣接する箇所で、一体性を確保するため、芝、草本により緑化する場合
 - 既存の桜を存置するために歩道状空地の整備が困難で、当該歩道状空地を環境緑地内に整備する場合
 - 公益上やむを得ないと市長が認める工作物等を設置する場合
- 環境緑地 1 号及び 2 号に工作物等を設置してはならない。ただし、公益上やむを得ないと市長が認めるものについてはこの限りではない。

【貫通通路】

- 医療施設地区 A の敷地内に、公共公益施設地区との境界に沿って幅員 4.0m で整備する。
- 市道 1 級 1 号線及び街区幹線道路からアクセスできるものとし、常時一般の歩行者、自転車の通行の用に供するものとする。
- 歩道からのアクセス及び隣接箇所の利用状況を考慮し、錦中央公園及びオープンスペースに接する部分は開放性を保ち、車路に接する部分は利用者の安全性を確保できる整備をする。
- 貫通通路に工作物等を設置してはならない。ただし、公益上やむを得ないと市長が認めるものについてはこの限りではない。

建築物等に関する事項

公共公益施設地区、医療施設地区 A、医療施設地区 B について、地区整備計画で建築物等に関する事項を定める。

●建築物等の用途の制限●

公共公益施設地区	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 倉庫業を営む倉庫 (2) 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 5 項に掲げる性風俗関連特殊営業の用に供するもの (3) 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
医療施設地区 A	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 (1) 病院、診療所（患者の収容施設があるものに限る。） (2) 前号の建築物に付属するもの
医療施設地区 B	次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。 (1) 病院、診療所（患者の収容施設があるものに限る。） (2) 医療福祉施設その他これに類するもの (3) 薬局、ドラッグストア (4) 共同住宅又は寄宿舍（医療施設地区内の病院又は診療所に勤務する職員及びその家族のためのものに限る。）

	(5) 前 4 号の建築物に付属するもの (6) その他公益上やむを得ないと市長が認めるもの
--	---

【公共公益施設地区】 次に掲げる建築物は建築してはならない。

(1) 倉庫業を営む倉庫

建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）別表第 2(ハ)項第 5 号、倉庫業法(昭和 31 年法律第 121 号)第 2 条に規定するもの

(2) 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 5 項に掲げる性風俗関連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 5 項に規定するもの

(3) 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

建築基準法別表第 2(ホ)項第 2 号、風営法第 2 条第 1 項第 7 号に規定するもの

【医療施設地区 A】 次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。

(1) 病院、診療所（患者の収容施設があるものに限る。）

医療法（昭和 23 年法律第 205 号）第 1 条の 5 に規定するもの

(2) 前号の建築物に付属するもの

【医療施設地区 B】 次に掲げる建築物以外の建築物は建築してはならない。

(1) 病院、診療所（患者の収容施設があるものに限る。）

医療法第 1 条の 5 に規定するもの

(2) 医療福祉施設その他これに類するもの

下記に例示するもののうち、地域の医療福祉の拠点となる地区の形成に資するもの

- ・ 建築基準法施行令（昭和 25 年法令第 338 号）第 19 条第 1 項に規定する「児童福祉施設等」
- ・ 老人福祉法（昭和 38 年法律第 133 号）第 5 条の 2 第 5 項に規定する「小規模多機能型居宅介護事業」、同条第 6 項に規定する「認知症対応型老人共同生活援助事業」を行う施設
- ・ 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律（平成 17 年法律第 123 号）第 5 条第 15 項に規定する「共同生活援助」を行う施設
- ・ 高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成 13 年法律第 26 号）第 5 条第 1 項に規定する「サービス付き高齢者向け住宅」

(3) 薬局、ドラッグストア

医薬品、医療機器等の品質、有効性及び安全性の確保等に関する法律（昭和 35 年法律第 145 号）第 2 条第 12 項に規定するもの、及び同法同条第 1 項から第 3 項に規定する「医薬品」等を販売する店舗

(4) 共同住宅又は寄宿舍（医療施設地区内の病院又は診療所に勤務する職員及びその家族のためのものに限る）

「共同住宅」及び「寄宿舍」とは建築基準法第 2 条第 1 項第 2 号に規定する「共同住宅」及び「寄宿舍」であり、「医療施設地区」とは「医療施設地区 A」及び「医療施設地区 B」である

(5) 前 4 号の建築物に付属するもの

(6) その他公益上やむを得ないと市長が認めるもの

地区計画の目標及び区域の整備・開発及び保全に関する方針に記載されている地区の形成に資するもので、市長がやむを得ないと認めるもの

●建築物の敷地面積の最低限度●

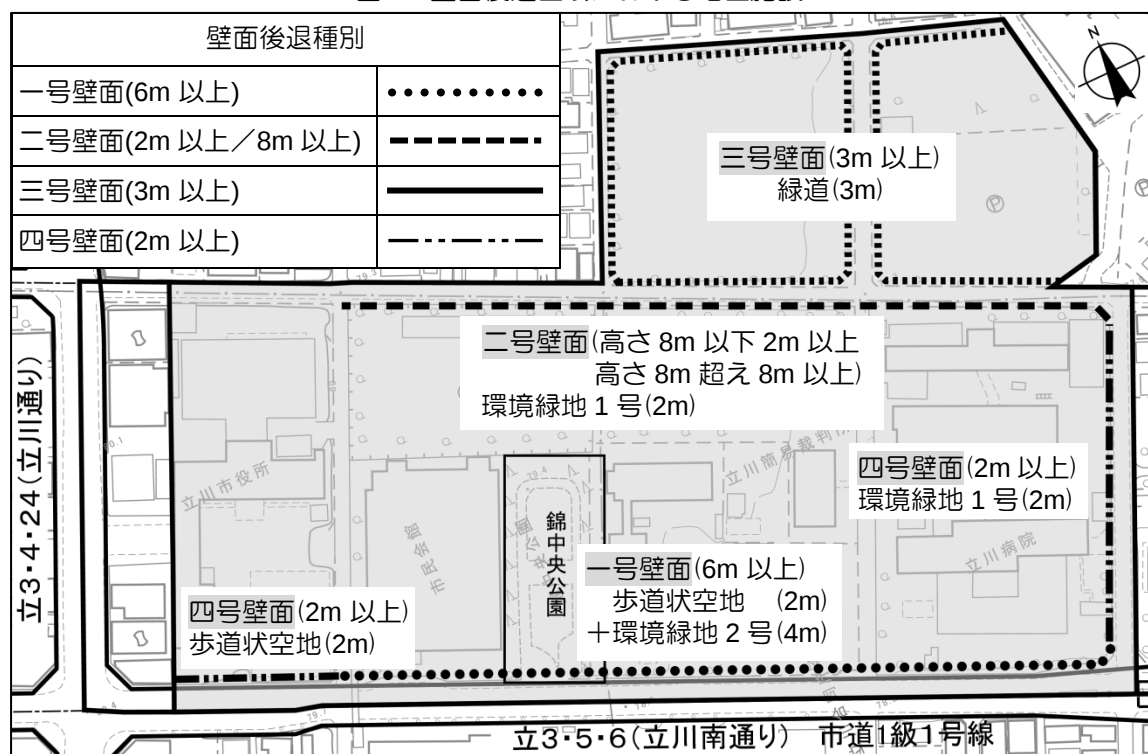
1,000 m²

●壁面の位置の制限●

計画図 3 に示す壁面の位置の制限が定められている敷地において、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界又は地区施設界までの距離は、次の各号に掲げるとおりとする。

- (1) 一号壁面：6.0m 以上
- (2) 二号壁面：道路面より高さ 8.0m 以下の部分にあっては 2.0m 以上。
高さ 8.0m を超える部分にあっては 8.0m 以上。
- (3) 三号壁面：3.0m 以上
- (4) 四号壁面：2.0m 以上

図 4：壁面後退区域における地区施設



- ・建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界又は地区施設界までの距離とは、建築面積に入らない出窓やバルコニー等を除く外壁等から、市道 1 級 1 号線、街区幹線道路、区画道路の境界までの距離である。
- ・壁面の位置の制限は、地盤面から上空について適用するものとし、地下の使用については適用しないこととする（※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、壁面後退区域の利用は必要最小限の規模とし、地下構造物の上に覆土をするなど、壁面後退区域内の地盤面（GL）における自然な土地利用を図るものとする。
- ・各壁面の位置は次のとおりとする。
 - 一号壁面は、市道 1 級 1 号線に面する第 1 種住居地域及び第 2 種住居地域で、道路境界から北側へ 6.0m 以上敷地内にあること

- 二号壁面（図5参照）は、街区幹線道路に面する第1種住居地域及び第2種住居地域で、道路面より高さ8.0m以下の部分は道路境界から南側へ2.0m以上、高さ8.0mを超える部分は道路境界から南側へ8.0m以上敷地内にあること
- 三号壁面は、医療施設地区Bの街区幹線道路及び区画道路2号、3号、4号の道路境界から3.0m以上敷地内にあること
- 四号壁面は、市道1級1号線に面する商業地域と、区画道路1号沿いの一号壁面後退区域界から二号壁面後退区域界まで、2.0m以上敷地内にあること
- 街区幹線道路と区画道路1号の交差部の二号及び四号壁面は図6のとおり整備する。

図5：二号壁面

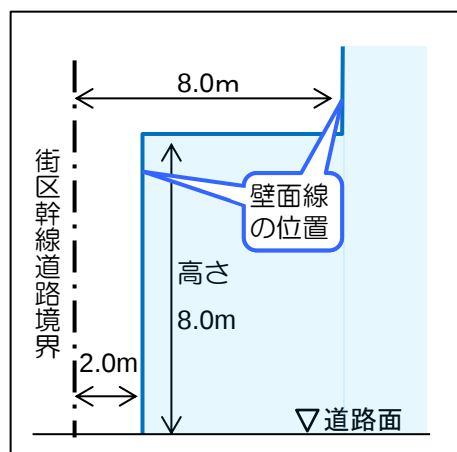
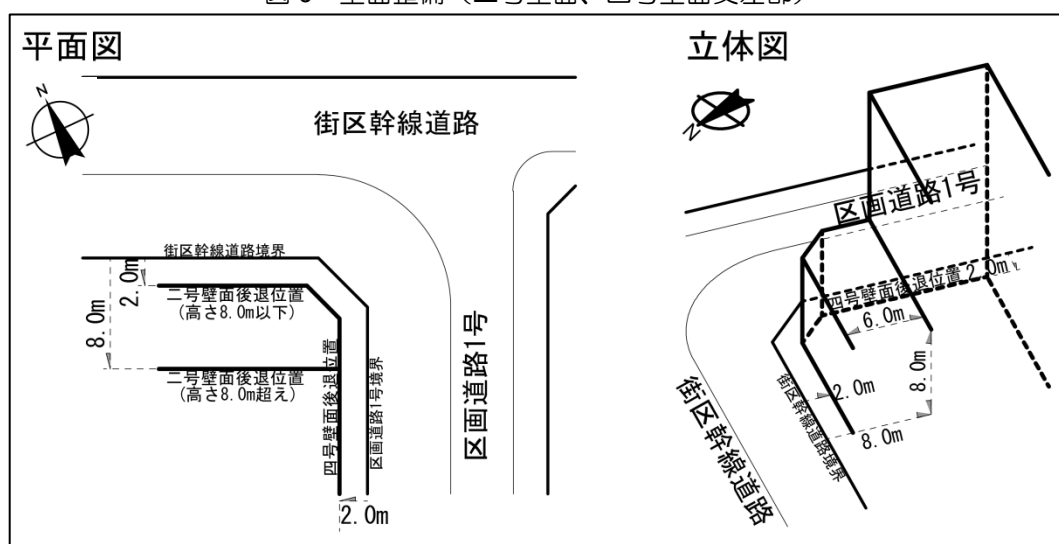
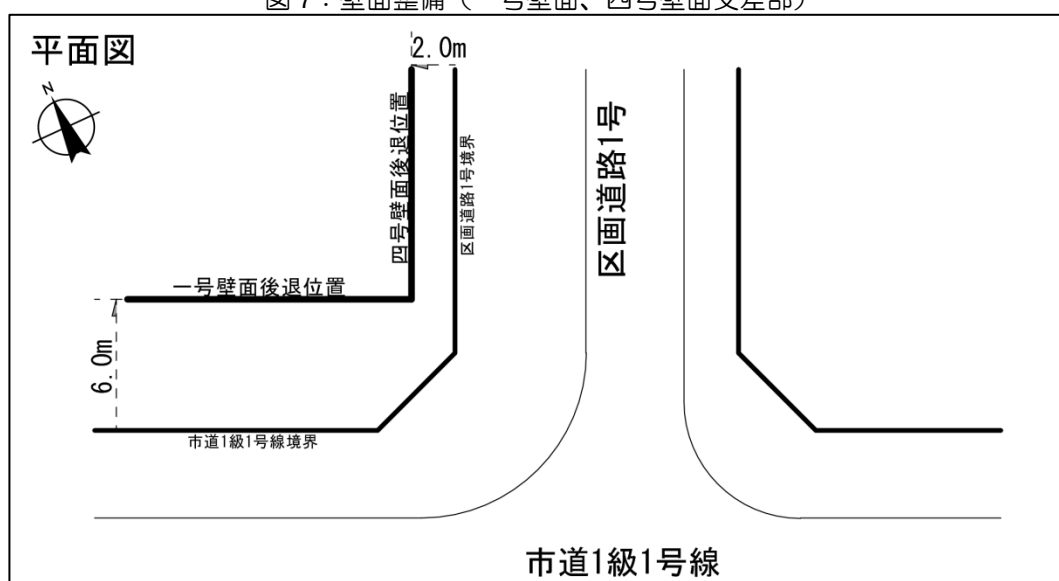


図6：壁面整備（二号壁面、四号壁面交差部）



- 市道1級1号線と区画道路1号の交差部の一号及び四号壁面は図7のとおり整備する。

図7：壁面整備（一号壁面、四号壁面交差部）



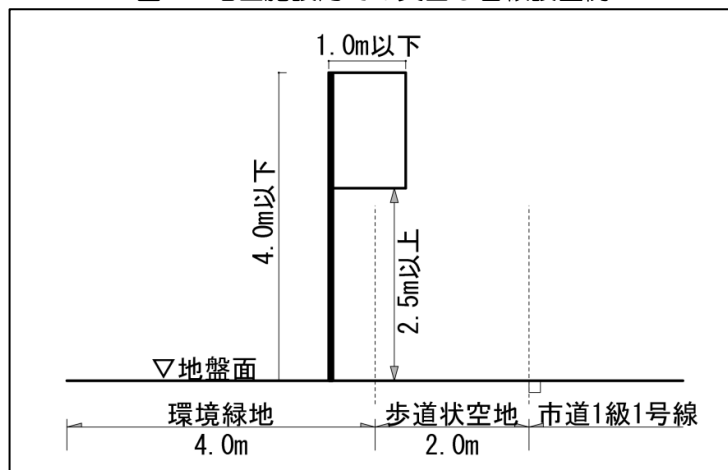
●壁面後退区域における工作物の設置の制限●

壁面の位置が定められた区域においては、工作物を設置してはならない。ただし、公益上やむを得ないと市長が認めるものについてはこの限りでない。

- 壁面後退区域に『公益上やむを得ないと市長が認める』工作物等を設置する場合は、必要性、機能等を検討し、位置及び規模については周辺環境に配慮し、次表の配置基準のとおりとする。

壁面後退区域における地区施設	壁面	配置基準 (公益上やむを得ないと市長が認める工作物等)
歩道状空地 (幅員 2m)	一号 四号	- 支柱を歩道状空地及び歩行者空間に設置しない地盤面から 2.5m 以上の照明器具及び突出し看板等 (図 8 参照) - 車止め (単柱型) 等、利用者の安全確保に資する工作物
環境緑地 1 号 (幅員 2m)	二号 四号	- ベンチ、アート及び照明等、良好な緑空間の形成に資する工作物 - 環境緑地に接する敷地内に存する施設への案内標識、サイン等、他の場所では機能を果たせない工作物
環境緑地 2 号 (幅員 4m)	一号	
緑道 (幅員 3m)	三号	- 歩行者空間以外の箇所に設置するもので次のもの - ベンチ、アート及び照明等、良好な緑空間の形成に資する工作物 - 緑道に接する敷地内に存する施設への案内標識、サイン等、他の場所では機能を果たせない工作物 - 車止め (単柱型) 等、利用者の安全確保に資する工作物
貫通通路 (幅員 4m)	一号 二号	車止め (単柱型) 等、利用者の安全確保に資する工作物

図 8：地区施設内での突出し看板設置例



工作物の種類	配置基準	地上部の規模		
		地盤面からの高さ	幅	奥行
看板	地区内施設の名称を表示するもの	4.0m 以下	1.0m 以下	0.6m 以下
		1.2m 以下	4.0m 以下	
案内標識	地区内施設の利用者の用に供するもの	2.0m 以下	2.0m 以下	
その他	別途協議することとする			

- 都市施設 (錦中央公園) の工作物等の配置については、個別に協議することとする。

●建築物等の高さの最高限度●

医療施設地区 A	38m
----------	-----

- ・ 建築物等の高さは、平均地盤面からの高さとする。
- ・ 医療施設地区 A については、周辺環境に配慮し、建築物等の高さに見合う有効空地を確保するものとする。
- ・ 有効空地は、「東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準」（東京都都市整備局、平成 27 年 3 月）第 2 策定基準、1. 区域の要件（12）計画建築物の高さの最高限度（イ）表-6 に示す式での高さに見合う面積以上確保するものとする。

●建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限●

- （１）建築物等の形態・色彩・その他の意匠は、周辺の環境に配慮したものとする。
- （２）屋外広告物は、周辺環境に配慮した設置位置、形態、規模、デザイン等とし、良好な市街地景観の形成に努める。

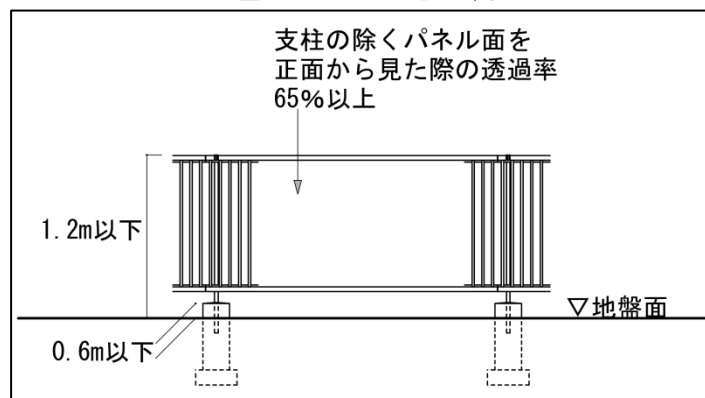
- ・ 本地区は、立川市景観計画（平成 24 年 10 月）の一般市街地地域に存し、高さ 15m 以上又は延べ面積 1,000 ㎡以上の建築物の建築等を行う場合は、立川市景観条例に基づく届出が必要となる。
- ・ 高さ 30m 以上のもの、延べ面積 10,000 ㎡以上のもの、事業区域面積 10,000 ㎡以上の建築物の建築等を行う場合は、立川市景観条例に基づく事前協議が必要となる。
- ・ 建築物等は、立川市景観計画に基づき、周辺の環境に配慮する。

●垣またはさくの構造の制限●

道路に面して設ける垣又はさくの構造は、生け垣又は透視可能なフェンス（0.6m 以下の基礎部分を除く。）とし、視線や空間としての開放性や連続性に配慮する。

- ・ 沿道からの圧迫感を軽減するため、道路に面して設ける生け垣及びフェンスは地盤面からの高さ 1.2m 以下のものとし、透視可能なフェンスとは、支柱を除くパネル面のみを正面から見た際の透過率が 65%以上のものとする。ただし、公益上やむを得ないと市長が認めるものについてはこの限りでない。（図 9 参照）

図 9：フェンス設置例



- ・道路に面して設ける生垣又はフェンスは、樹種や形状を統一し、高さを揃える等して、連続性を確保することとする。
- ・錦中央公園との境界に垣又はさくの設置が必要な場合は、公園管理者と十分な協議を行う。

●緑化率の最低限度●

1.5／10

- ・緑化率の最低限度は、敷地面積の 15%とする。
- ・緑化は原則地上部で行い、緑化率の算出は、東京における自然の保護と回復に関する条例（昭和 47 年条例第 108 号）に基づく地上部の緑化面積の算出によるものとする。
- ・緑化は樹木で行い、地被植物、花、芝によるものは緑化面積に含めない。なお、植栽にあたっては、将来の樹木の生長を考慮して樹間を確保し、枝等が道路及び隣地に越境しないよう十分配慮するものとする。

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 27 年 7 月 10 日から運用する。