

立川市風致地区条例 申請の手引き

令和 6 年 8 月
都市計画課



風致地区とは、都市の良好な自然的景観を維持するために都市計画法で定められた地区です。

「立川市風致地区条例」に定められている一定の行為を行う場合は市長の許可を受ける必要があります。

風致地区内（P. 2）で「宅地の造成等」、「木竹の伐採」、「建築物等の建築」、「建築物等の色彩の変更」などの行為（P. 3）を行う場合は行為に応じて下記のフローに従い、許可申請を行う必要があります。

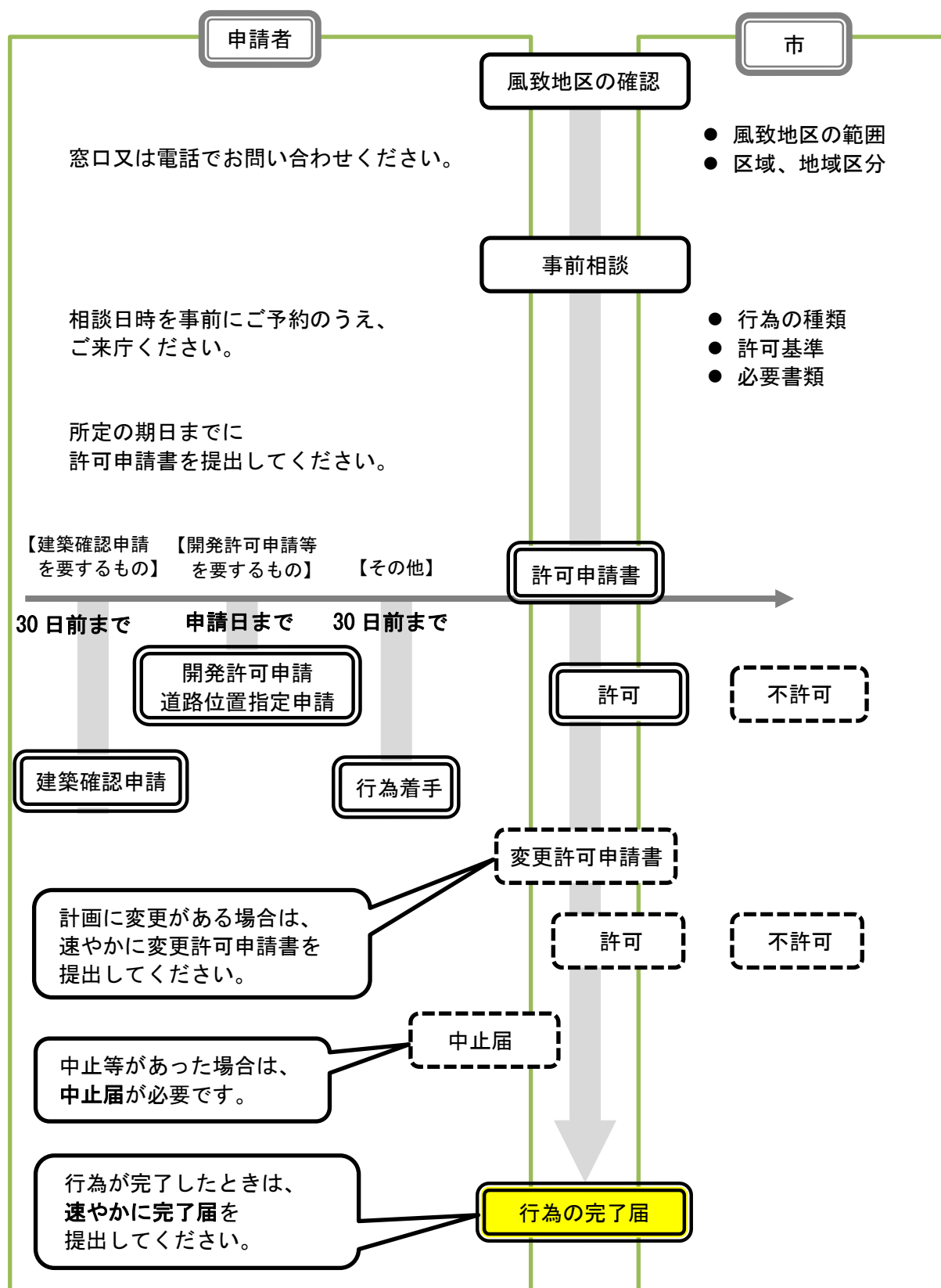


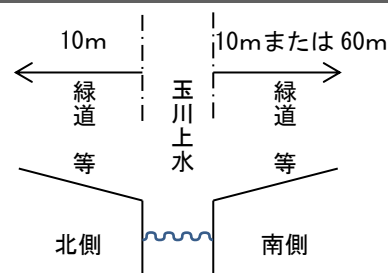
図 申請から完了までのフロー

1. 制限の概要

対象区域

●玉川上水風致地区

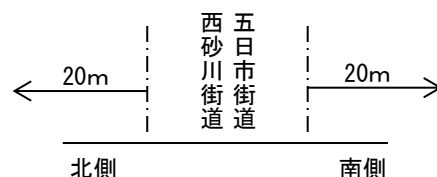
両岸※10m（天王橋から昭島市境までの玉川上水南側は 60m）
 ※都市計画決定した昭和 36 年当時の玉川上水の区域が基準となります。



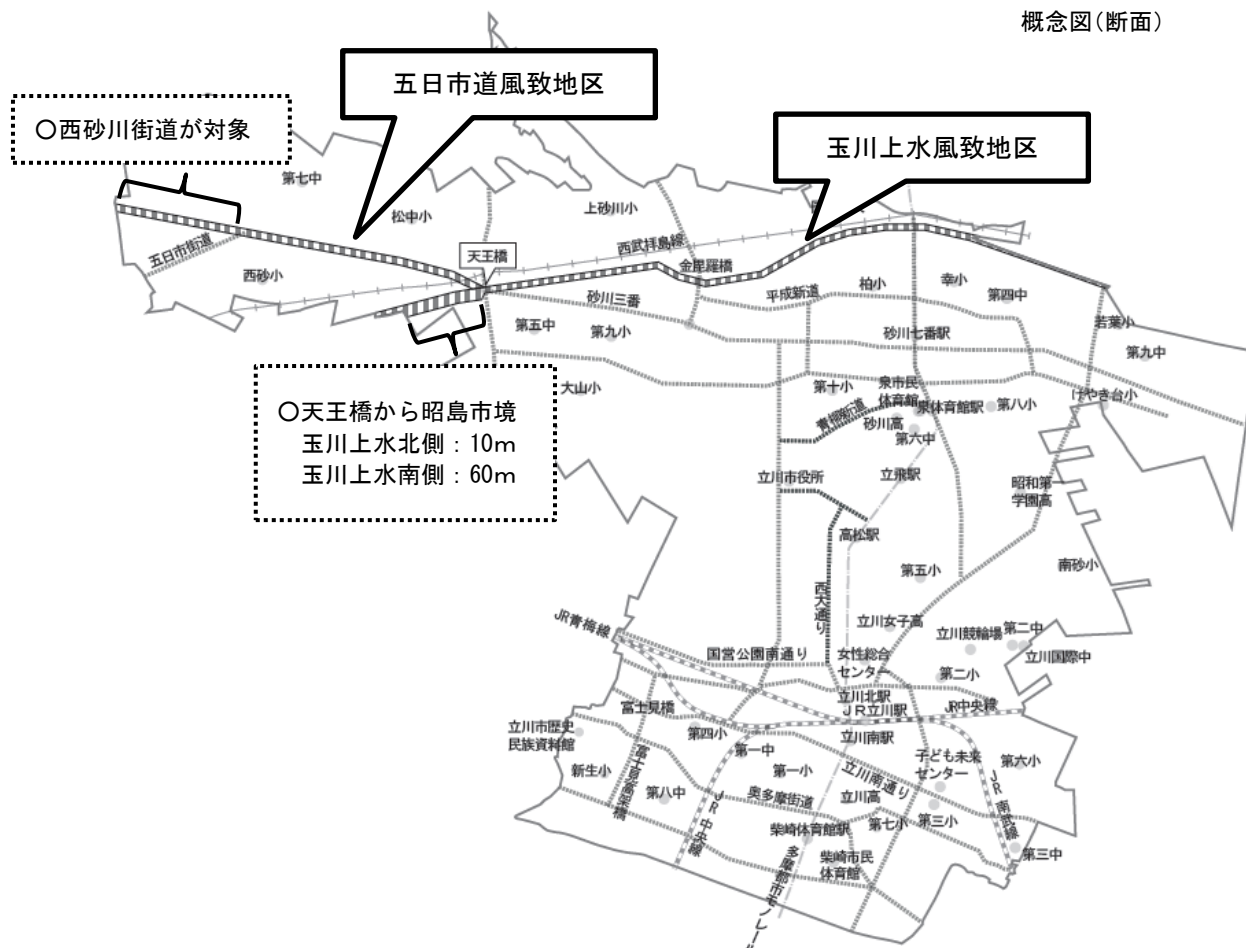
概念図（断面）

●五日市道風致地区

天王橋以西の五日市街道（一部旧道含む※）両側 20m
 ※一部旧五日市街道の西砂川街道が対象となり、また、都市計画決定した昭和 36 年当時の区域が基準となります。



概念図（断面）



風致地区位置図

風致地区内であるかどうか不明な場合は、市のホームページに掲載されている「風致地区区域図」をご覧ください。立川市都市計画課へお問い合わせください。

対象行為

<許可を要する行為>

(1) 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更

許可不要 : 面積が 10m^2 以下かつ高さが 1.5m を超えるのりを生ずる切土・盛土を伴わないもの
(条例第3条第2項第4号)

(2) 木竹の伐採

許可不要 : 間伐、枝打ち、整枝等木竹の保育のため通常行われる木竹の伐採
枯損した木竹又は危険な木竹の伐採ほか
(条例第3条第2項第5号)

(3) 土石の類の採取

許可不要 : 土石の類の採取でその採取による地形の変更が宅地の造成等と同程度のもの
(条例第3条第2項第6号)

(4) 水面の埋立て又は干拓

許可不要 : 面積が 10m^2 以下の水面の埋立て又は干拓
(条例第3条第2項第7号)

(5) 建築物その他の工作物の新築、改築、増築又は移転

許可不要 : 建築物又は床面積の合計が 10m^2 以下であるもの（高さが 8m を超えるものを除く。）
風致地区内において行う工事に必要な仮設の工作物
水道管、下水道管、井戸その他これらに類する工作物で地下に設けるもの
その他の工作物で建築に係る部分の高さが 1.5m 以下であるもの など
(条例第3条第2項第8、9、10号)

(6) 建築物等の色彩の変更

許可不要 : 屋根、壁面、煙突、門、塀、橋、鉄塔その他これらに類するもの以外のものの色彩の変更
(条例第3条第2項第11号)

(7) 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積

許可不要 : 面積が 10m^2 以下かつ高さが 1.5m 以下であるもの
(条例第3条第2項第12号)

【注意】

- N T T 等が設置する電柱、携帯電話中継基地局の設置は許可申請が必要です。
- 仮設建築物でも許可申請が必要です。ただし、審査基準の適用は除外です。

<協議又は通知を要する行為>

- ◆ 条例第3条第3項により国又は地方公共団体の機関が行う行為は、協議が必要です。
- ◆ 条例第4条各号に掲げる行為は、通知が必要です。

許可の基準

P.3で掲げる各対象行為は、条例第5条及び審査基準に許可の基準が定められています。
また、各対象行為が地区内外にまたがる場合は、風致地区内だけが規制の対象となります。

<宅地の造成等>

次に掲げる条件を満たさなければなりません。

- ・ 周辺の土地の風致と著しく不調和にならないこと
- ・ 周辺の土地の木竹の生育に支障を及ぼすおそれのないこと
- ・ 宅地の造成等に係る土地の面積に対する植栽が行われる土地の面積の割合が10%以上
- ・ 擁壁は表面処理または植栽により覆い隠すよう努めること

<木竹の伐採>

P.5に掲げる地域区分に応じ、P.7に掲げる緑化基準を満たさなければなりません。

- ・ A地域の場合、緑化基準Ⅰ
- ・ B地域の場合、緑化基準Ⅱ
- ・ C地域の場合、緑化基準Ⅲ

<建築物の建築等>

次に掲げる条件を満たさなければなりません。

ただし、審査基準に定めている要件及び緑化基準を満たした場合、緩和を受けることができます。

	第2種（玉川上水風致地区・五日市道風致地区）	
建ぺい率	40%以下	
壁面後退	道路側	2.0m以上
	それ以外	1.5m以上
高さ	15m以下	

<その他>

- ・ 土石の類の採取
- ・ 水面の埋立て又は干拓
- ・ 建築物等の色彩の変更
- ・ 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積

上記については条例第5条及び審査基準をご覧ください

地域区分選定要件

条例第5条第1項の適用にあたり、各風致地区内を下記の通り区分します。

地域区分	選定要件
A 地域	風致地区の核として位置づけられ、優良な風致を特に保全すべき地域 ・ 玉川上水区域内及び砂川分水区域内（公有地区内、緑道も含む。） ・ 横田基地区域内
B 地域	核としての地域をとりまくなど風致地区の美観、雰囲気を守る役割を果たすべき地域。例えば第一種低層住居専用地域がこれに該当するが、これ以外の用途地域も含まれる。 ・ 都市計画公園区域内（西砂公園区域内、天王橋公園区域内） ・ 市街化調整区域内 ・ A 地域に該当せず、かつ、用途地域が第一種低層住居専用地域、である地域
C 地域	住宅を中心として一定程度の風致が維持されている地域。例えば第一種中高層住居専用地域及び第一種住居地域がこれに該当するが、これ以外の用途地域も含まれる。 ・ A 地域及び B 地域に該当しない地域

緩和要件

緑化基準及び緩和要件を満たした場合、P.4に掲げる許可の基準を緩和することが可能です。

緩和できる要件及び地域

＜建ぺい率・壁面後退＞

●：緩和規定あり 空欄：緩和規定なし

要件	説明	A地域	B地域	C地域	要件	説明	A地域	B地域	C地域
保存樹木・文化財等	敷地内にある文化財等を避ける場合	●	●	●	日照確保	近隣居住者の日照時間を阻害する場合		●	●
角地		●	●	●	特別事情	二世帯住宅の場合		●	●
建て替え	都条例施行（昭和45年）前に建築された場合	●	●	●	公共事業協力	都市施設の用地買収等により移転した場合		●	●
環境配慮等	条例等に基づき廃棄物保管施設や障害者等に配慮した施設を設置する場合	●	●	●	複合要件	3つ以上の要件が複合している場合		●	●
狭小宅地	敷地が100㎡未満の場合（S45以降の分割等除く）		●	●	地区境界	敷地の半分以下が風致地区内にある場合		●	●
準狭小宅地	敷地が120㎡未満の場合		●	●	河川・水路等	隣接地が河川又は水路の場合		●	●
不整形地			●	●	耐火建築物				●
高压線下	高压線を避ける場合		●	●	用途地域	都市計画で定める建ぺい率が基準を大きく超える場合			●
特別用途	公共性・公益性が高い建築物等の場合		●	●					

＜高さ＞

●：緩和規定あり 空欄：緩和規定なし

要件	説明	A地域	B地域	C地域	要件	説明	A地域	B地域	C地域
文化財等	文化財保全のための建築や復元する場合	●	●	●	特定街区				●
教育文化施設	博物館や美術館を建替える場合	●	●	●	総合設計制度				●
特別用途	公共性・公益性が高い建築物などの場合		●	●	公共事業協力	都市施設の用地買収等により、残地で建物再建をする場合			●
建て替え	条例施行（昭和45年）前に建築された場合		●	●	付近状況等	付近の風致地区内に基準を超える高さの建築物があり、基準の建ぺい率と都市計画で定める容積率とに大きな差のある場合			●
再開発促進区			●	●					

緩和要件や緩和の条件、上限等の詳細は、市のホームページに掲載されている
 立川市風致地区条例に基づく審査基準（別表1,2）をご覧ください。

<緑化基準>

緑化基準	緑地率	特例
I	30%	
II	20%	① 芝等地被植物のみが植栽される土地についても、その面積に 0.3 を乗じて得た数値を緑地面積として算定することができるものとする。 ただし、この場合緑地面積の 2 分の 1 を限度とする。
III	10%	① 上記と同じ ② プランター、植木鉢（壁掛型のものを含む。）等簡易なものによる緑化についても、その垂直投影面積に 0.1 を乗じて得た数値を緑地面積として算定することができるものとする。

<緑化面積の算定>

■項目別

項目	内容
(1) 単独木	① 高木は 1 本当たり 3 平方メートルとする。 ただし、現況及び植栽時において樹高が 3 メートルを超えるものについては、その高さの 7 割を直径とする円の面積を緑地として算定することができる。 ② 中木は 1 本当たり 1 平方メートルとする。（※高木と同様。） ③ 低木はその樹冠投影面積とする。（1 本あたり 0.6m ² 可）
(2) 緑地帯	区画して植栽された土地の面積
(3) 生垣	生垣の幅に長さを乗じた土地の面積。 ただし、生垣の幅は、0.6 メートルとして算定することができる。
(4) ベランダ緑化	ベランダに植枌等（簡易なものは除く。）を設置して樹木（樹高 0.6 メートル以上のものに限る。）を植栽したものについては、その幅を 1 メートルと換算し、延長に 0.3 を乗じて得た数値を緑地面積として算定することができる。 ただし、この場合、ベランダの高さは地上からおおむね 10 メートル以下のものとする。
(5) 壁面緑化	ツル植物で生長時に建築物の外壁全体を覆うように植栽したものについては、その高さを 1 メートルと換算し、水平方向の延長に 0.3 を乗じて得た数値を緑地面積として算定することができる。 ただし、この場合、壁面緑化最高部から最低部までの幅がおおむね 3 メートル以上のものとする。
(6) 屋上緑化	建築物の屋上部における緑化面積は、高さが地上から 15 メートル以下の場所にある屋上を緑化した場合に限り、その面積に 0.2 を乗じて得た数値を緑地面積として算定することができる。

■割増加算

1 残存緑地に対する割増し

- ① 単独木の場合は、『■項目別』の表内『(1)単独木』により算出した面積に、1.5 を乗じて得た数値を緑地面積として算定することができる。
- ② 樹林又は群植の場合は、樹冠投影の外縁を結んだ土地の面積に、2.0 を乗じて得た数値を緑地面積として算定することができる。
(移植の場合は、残存緑地ではなく新規緑地となる。)

2 接道緑化に対する割増し

接道部における緑化については、『■項目別』の表内、(1)から(5)までにより算出した面積に、1.2 を乗じて得た数値を緑地面積として算定することができる。ただし、残存緑地に対する割増しとの併用はできないものとする。

■緑化基準が異なる場合の許可条件

建築物の建築その他の行為において義務づけられる緑化基準が異なる場合は、緑地率の高い方の基準を満たすことを許可条件として附加するものとします。

緑 地… 縁石等で区画され樹木等で覆われている土地（縁石の内側＝縁石を含まない）並びに植栽された樹木等と一体をなす池、花壇及び地被植物が植栽された土地をいう。ただし、窓先空地等で地被植物のみの植栽地及び主として運動競技等の目的に利用される芝地等を除く。

緑地率… 緑地面積の敷地面積（建築物その他の工作物（以下、「建築物等」という。）の新築、改築、増築又は移転（以下、「建築」という。）以外の行為については施行する区域の面積）に対する割合をいう。

残存緑地… 既存の良好な樹木等が保全されている緑地をいう。

高 木… 成木時の高さが5メートルを超える樹木をいう。

中 木… 成木時の高さが3メートルを超える樹木をいう。

低 木… 高木、中木以外の木竹をいう。

地被植物… 芝、リュウノヒゲ、アイビー、シダ植物等をいう。

ツル植物… ツタ類、カズラ等の木性ツル植物をいう。

樹冠及び樹冠投影面積

樹木の枝葉の広がりや樹冠、樹冠を地表に真上から投影した面積を樹冠投影面積という。ただし、徒長枝を除く。

2. 申請の手続き

許可申請は許可を要する行為ごとに申請してください。ただし、行為の時期、場所共に一連の行為として行う場合、一回の申請にまとめることができます。

必要な書類

許可申請

- ・各2部（正本・副本）必要です。
- ・代理人の方が申請する場合（申請者と来庁者が異なる場合）は委任状が必要です。

【共通して必要なもの】

- ・風致地区内行為許可申請書（第1号様式）
- ・建築物建築計画書（第2号様式）または、その他行為計画書（第3号様式）
- ・案内図
- ・現況図
- ・現況写真（カラーに限る。撮影年月日、撮影位置及び撮影方向）

【行為に応じて必要なもの】必要に応じて図面を兼ねることも可能。

行為の種類	添付図書（○：必要な書類、△：場合に応じて必要な書類）			
	図書の種類	図書に明示しなければならない事項	備考	
建築物の新築 改築 増築 移転	公図写し（コピー可）	方位、隣接地番及び行為地	○	行為の範囲を赤で囲む
	敷地面積の求積図・求積表	方位及び縮尺	○	風致地区の内外にわたる場合は、全体と風致地区のラインを図示し、内外の面積をそれぞれ算出 壁面後退距離を記載
	建築面積の求積図・求積表	方位及び縮尺	○	
	平面図	方位及び縮尺	○	
	配置図	方位、縮尺、敷地の境界線、建築物の位置及び壁面後退線	○	
	造成図	方位、縮尺、切土・盛土等をする区域及び高さ	△	切土・盛土がある場合
	緑化計画図	植栽計画、緑化計算表、緑地面積及び緑地率	△	緩和基準を適用する場合
	立面図	方向、縮尺、最高高さ及び色彩	○	マンセル値記入、カラー、壁面後退距離を記載
・宅地造成等 ・土石の類の採取 ・水面の埋立て又は干拓 ・屋外における土石廃棄物又は再生資源の堆積	公図写し（コピー可）	方位、隣接地番及び行為地	○	
	行為を行う面積の求積図・求積表	方位及び縮尺	△	宅地造成等の場合
	配置図	方位、縮尺、等高線（等深線）及び行為地・擁壁・附帯工作物等の位置	○	
	造成図	方位、縮尺、切土・盛土等をする区域及び高さ	△	切土・盛土がある場合
	緑化計画図	植栽計画、緑化計算表、緑地面積及び緑地率	△	宅地造成の場合

行為の種類別	添付図書（○：必要な書類、△：場合に応じて必要な書類）			
	図書の種類	図書に明示しなければならない事項	備考	
木竹の伐採	公図写し（コピー可）	方位、隣接地番及び行為地	○	
	行為を行う面積の求積図・求積表	方位及び縮尺	○	
	配置図	方位、縮尺、敷地の境界線、伐採する樹木の位置及び大きさ（高さ等）	○	
工作物の 新設 改造 増設 移設	公図写し（コピー可）	方位、隣接地番及び行為地	○	
	建築面積の求積図・求積表	方位及び縮尺	○	
	配置図	方位、縮尺、敷地の境界線及び工作物の位置	○	
	立面図	方向、縮尺、最高高さ及び色彩	○	
建築物等の色彩 の変更	公図写し（コピー可）	方位、隣接地番及び行為地	○	
	立面図	方向、縮尺、色彩	○	

完了届出

- ・ 各 1 部必要です。

【必要なもの】

- ・ 風致地区内行為完了届出書（第 9 号様式）
- ・ 完了写真（カラーに限る。）
 - { 壁面後退距離がわかるもの。
 - { 緩和を受けるために緑化をしている場合は、樹種、本数がわかる写真としてください。
- ・ 撮影位置及び方向を図示した図面

【許可申請書】

第1号様式（第3条関係）

風致地区内行為許可申請書

〇〇年 〇月 〇日

立川市長 殿

住 所 東京都立川市〇〇町〇〇丁目〇番地〇
 氏 名 立川 太郎 印
 電 話 〇〇〇-〇〇〇-〇

立川市風致地区条例第3条第1項前段の規定により、次のとおり許可

風致地区名	☒ 玉川上水風致地区 ☐ 五日市道	
種別	☐ 第1種 ☒ 第2種	
行為地の所在（地名地番）	〇〇町〇丁目〇-〇 / 〇〇町〇丁目〇-〇	
行為の種類	☐ 宅地の造成等 ☐ 木竹の伐採 ☐ 土石の類の採取 ☐ 水面の埋立て又は干拓 ☒ 建築物の建築 ☐ 工作物の建築 ☐ 建築物等の色彩の変更 ☐ 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積	
行為の期間	着工予定年月日	〇〇年〇月〇日
	完了予定年月日	〇〇年〇月〇日
建築確認申請	☒ 有・無 （予定年月日 〇〇年〇月〇日）	
開発行為の許可申請又は道路の位置の指定の申請	☐ 有・無 （予定年月日）	
その他		

□を塗りつぶす又はチェックを入れてください。

地番で記載してください。
また、住居表示がある場合は括弧書きで記載してください。

建築確認申請等が必要な場合は申請予定日を記入してください。開発と建築を一つの申請で行う場合は両方の予定等を記載してください。

申請の期限は立川市風致地区条例規則にて確認申請の30日前まで又は開発許可申請等の申請日までと定められていますのでご確認ください。

【建築物計画書】

第2号様式（第3条関係）

建築物計画書			
行為の目的	一戸建ての住宅の建築		
種別	☒ 新築 ☐ 改築 ☐ 増築 ☐ 移転		
敷地面積	〇〇.〇〇 m ² (全体 〇〇.〇〇 m ²)	建築面積	〇〇.〇〇 m ² (全体 〇〇.〇〇 m ²)
構造	木造〇階建て	建ぺい率	〇〇.〇 % (全体 〇〇.〇 %)
壁面後退 距離	道路側	北側	〇.〇 m
	隣地側	東側	〇.〇 m
		南側	〇.〇 m
		西側	〇.〇 m
		側	側
側	側	m	
都市計画法その他法令等の制限			
用途地域	第一種低層住居専用地域	建ぺい率	〇〇 %
容積率	〇〇 %	高度地区	第一種
防火指定	指定なし	その他	西砂公園区域内
備考			

共同住宅、長屋、事務所など建物の用途がわかるように記入してください。

地区内外に跨る場合は風致地区内の内容を上段に記入し、下段括弧内に全体の内容を記入してください。

図1を参考。

都市計画公園（西砂公園、天王橋公園）区域内の場合又は市街化調整区域内の場合は記載してください。

【その他行為計画書】

第3号様式（第3条関係）

その他行為計画書

行為の種類	☒ 宅地の造成等 ☐ 木竹の伐採 ☐ 土石の類の採取 ☐ 水面の埋立て又は干拓 ☐ 工作物の建築 ☐ 建築物等の色彩の変更 ☐ 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積			
敷地面積	〇〇.〇〇 m ²			
宅地の造成等	行為を行う面積	〇〇.〇〇 m ²	緑化率	〇〇 %
	盛土面積	〇〇.〇〇 m ²	盛土量	〇〇.〇〇 m ³
	切土面積	〇〇.〇〇 m ²	切土量	〇〇.〇〇 m ³
木竹の伐採	行為を行う面積	〇〇.〇〇 m ²	伐採本数	〇〇 本
土石の類の採取	採取量	〇〇.〇〇 m ³	採取方法	
	採取後の土地の形状			
水面の埋立て又は干拓	工事方法		埋立て後の取扱	
工作物の建築	高さ	〇〇 m	種別	
	建築面積	〇〇.〇〇 m ²	構造	
建築物等の色彩の変更	変更する箇所	外壁の一部		
	変更内容	既存と同じ色に塗り替え		
屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積	堆積物の種類			
	堆積量	〇〇.〇〇 m ³	高さ	〇〇 m
施行の理由	宅地造成のため、看板設置のため、外壁の色を変更するため など			
備考				

■壁面後退距離の測り方

- 壁の芯ではなく、建物の外壁から各方向の最短距離の有効寸法を記入してください。
- 建築面積に算入する部分はその端からの距離です。
- 2項道路のセットバックがある場合にはセットバック後の境界からの距離です。

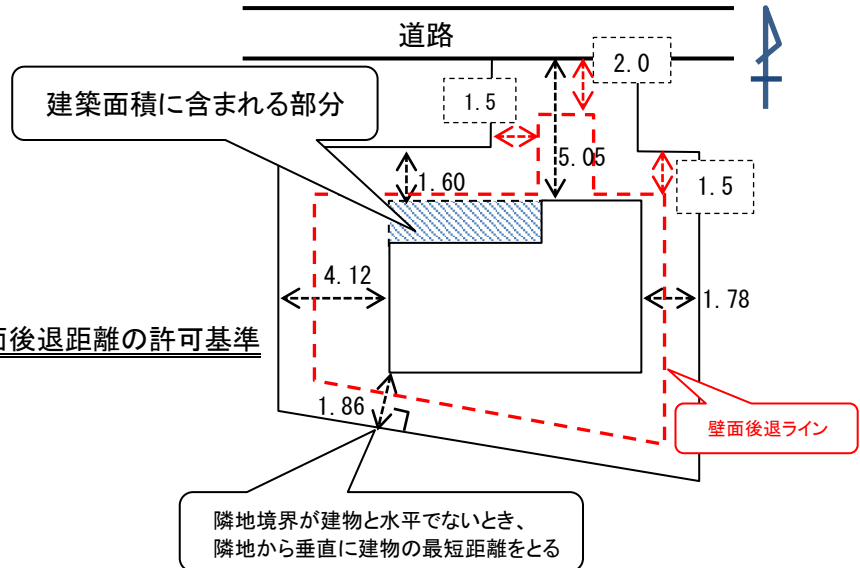
有効寸法で最短の距離

(右図の場合)

道路側	北側	5.05m
隣地側	北側	1.60m
隣地側	西側	4.12m
隣地側	東側	1.78m
隣地側	南側	1.86m

第二種風致地区内での壁面後退距離の許可基準

道路側	2.0m以上
隣地側	1.5m以上



■緑化計画図の作成例

- 割増加算（残存樹木・接道緑化）を行う際には着色するなど区別して記載する。

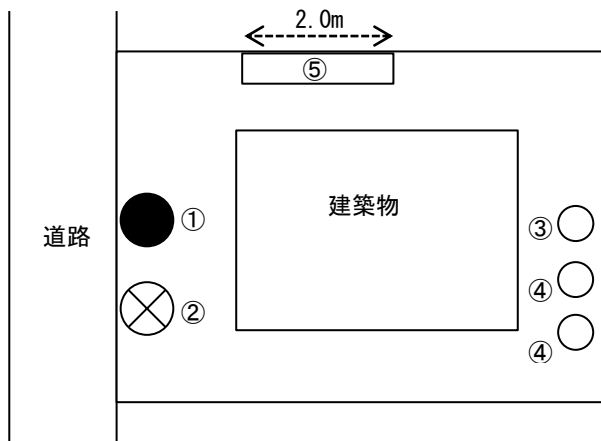
●計画緑化植栽集計表

番号	分類	種別	樹種	現況高さ (m)	数量	面積 (㎡)	割増係数	緑地面積
①	高木	接道	ケヤキ	6.0	1	$(6.0 \times 0.7 \div 2)^2 \times \pi = 13.8$	(接道) 1.2	$13.8 \times 1.2 = 16.5$
②		保存	シラカシ	3.0	1	3.0	(残存) 1.5	4.5
③	中木		ウメ	2.4	1	1.0		1.0
④			キンモクセイ	2.0	2	1.0		$1.0 \times 2 = 2.0$
⑤	生垣	保存	レッドロビン	0.8	1	$2.0 \times 0.6 = 1.2$	(残存) 1.5	1.8
							合計	25.8

- ①…植栽時樹高が3m超えのため樹高×0.7を直径とする円の面積として算出可。さらに接道割増を採用。
 ②…接道割増1.2と残存割増1.5に該当するが併用不可のため、係数大の残存割増を採用。
 ⑤…生垣の幅は0.6mとして算出可。さらに残存割増を採用。

●緑化条件の確認

$$\begin{aligned}
 &(\text{敷地面積}) \times (\text{緑地率}) \\
 &= (\text{必要な緑地面積}) \\
 &\leq (\text{計画緑地面積})
 \end{aligned}$$



立川市風致地区 条例申請の手引き

平成 26 年 4 月作成

平成 29 年 6 月改定

令和 6 年 8 月改定

【問合せ・許可申請窓口】

立川市 まちづくり部 都市計画課 都市総務係
〒190-8666 東京都立川市泉町 1156-9

TEL : (042) 523-2111 (内線 2367、2371)

FAX : (042) 522-9725

E-mail : toshikeikaku@city.tachikawa.lg.jp