

立川市 景観計画 概要版

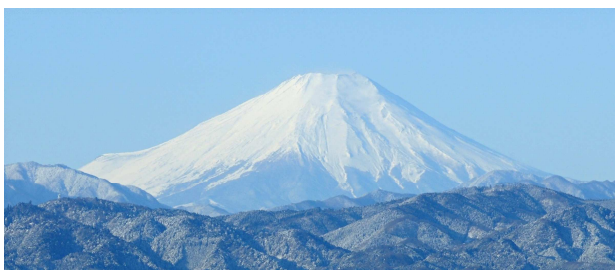


Tachikawa city

活力ある都市と
心地よく



豊かな緑が
つながる



魅力的な景観づくり



平成 30 年 4 月

目 次

序 章 はじめに	1
景観計画の背景と目的	1
景観計画の位置づけと構成	1
景観形成の基本理念	1
第 1 章 景観特性	2
立川市の景観	2
第 2 章 景観形成の基本方針	2
景観形成のテーマ	2
景観形成の基本方針	2
第 3 章 景観計画の区域等	3
景観計画区域	3
景観計画区域の区分	3
行為の届出等	4
第 4 章 景観形成の方針・基準等	6
景観形成の方針・基準【基本区分】	6
景観形成の方針・基準【立地区分】	7
景観形成色彩基準	7
第 5 章 景観資源の保全・活用	7
景観重要建造物・景観重要樹木の活用	7
第 6 章 公共施設等の整備	7
景観重要公共施設	7
第 7 章 屋外広告物の表示等	8
屋外広告物の誘導の考え方	8
第 8 章 景観形成の施策の推進	8
総合的な景観施策の活用	8

※本文中に*印がついている用語は 9～10 項に用語解説があります。

序章 はじめに

景観計画の背景と目的

○景観計画策定の背景

立川市は自然的、都市的、歴史・文化的など様々な要素をもつ多様な景観を有しています。代表的なものとしては、多摩川、残堀川、矢川、玉川上水、柴崎分水、砂川用水などの市内を縦横に流れる身近な*水系によるうらおいのある景観、*立川崖線や*国分寺崖線などの特徴的な自然地形からなる景観、国営昭和記念公園の巨大な緑が創出する景観、JR立川駅を中心とした商業拠点としての景観、*核都市としての機能の整備・集積により形成された景観、地域の歴史を物語る寺社が創出する景観、江戸時代の*新田開発による生産緑地がもたらす緑の豊かさを感じる景観が挙げられます。

このような多様な景観を有する立川市の魅力を、市内外の多くの人たちが共有できるよう、景観に対する認識を深めることが求められています。

○景観計画の目的

立川市の景観には、地域ごとに多様な特性があり、これらは市内で生活する多くの人々が普段から慣れ親しんでいる環境によって形成されています。市民一人ひとりが地域の景観に対する意識や理解を深め、まちづくりにおいて十分に配慮することによって、より魅力的で親しみやすい地域の環境が整備されると考えます。

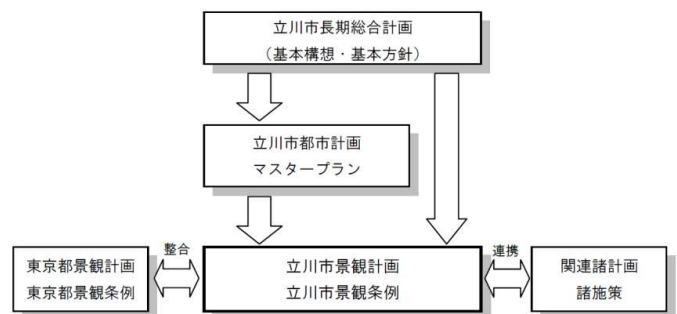
立川市が豊かさと愛着を感じながら暮らせる街として発展し続けるための景観づくりを推進することを目的に景観計画を策定します。

景観計画の位置づけと構成

立川市景観計画は、市の良好な景観形成のための基本となる計画です。

市の長期ビジョンである「立川市第3次長期総合計画」に即し、「*立川市都市計画マスタープラン」を上位計画とし、立川市の景観づくりのための基本的な計画として位置づけられ、関連諸計画との整合や連携を図ります。

景観計画には、*景観法に基づく届出・勧告などによる景観行政とともに、市民・事業者・行政による主体的な取組など、良好な景観形成の施策の推進についても位置づけます。



景観形成の基本理念

○景観を市民共通の資産として継承するため、良好な景観づくりを図る。

○自然・歴史・文化などと人々の生活・経済活動が調和した適正な土地利用の誘導などにより、魅力的な景観づくりを図る。

○市民・事業者・行政の協働・連携により、地域の活性化に資するよう、核都市の資質にふさわしい景観づくりを図る。

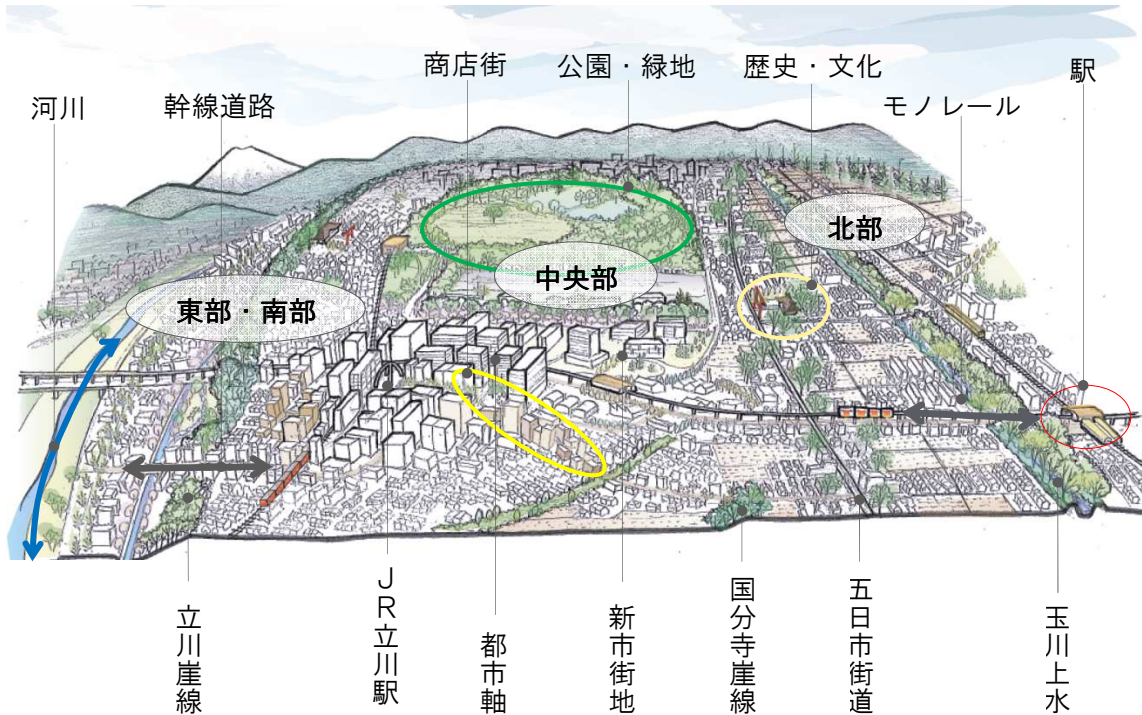
○住民の意向を踏まえ、地域特性に応じた質の高い景観づくりを図る。

○市民が、地域の真価を感じながら、公正にその恩恵を分けあえるよう、広域的な連携を含めた良好な景観づくりを図る。

第1章 景観特性

立川市の景観

立川市の景観は、江戸時代の*新田開発に由来する農地や寺社といった歴史・文化の*趣が感じられる景観や、多摩川や残堀川などの水と五日市街道沿道や玉川上水沿い、*立川崖線、*国分寺崖線などの緑による自然のうらおいが感じられる景観、*都市軸周辺やJR立川駅周辺の市街地によるにぎわいある景観が見られます。これらの多様な要素が互いに作用し合いながら、地域や場所ごとに特徴的な景観を形成しています。



第2章 景観形成の基本方針

景観形成のテーマ

活力ある都市と豊かな緑が
心地よくつながる
魅力的な景観をつくります

景観形成の基本方針（景観法第8条第3項）

- 方針1：多摩の拠点にふさわしい都市の魅力があふれる景観をつくる
- 方針2：歴史を継承しながら持続するまちの景観をつくる
- 方針3：地域の資源を共有し地域特性を生かした景観をつくる
- 方針4：身近な風景から心地よさが体感できる景観をつくる
- 方針5：市民一人ひとりが愛着を持てる景観をつくる

第3章 景観計画の区域等

景観計画区域（景観法第8条第2項第1号）

本計画における*景観法第8条第2項第1号に規定する景観計画区域は、立川市全域(面積 24.38 k m²)です。

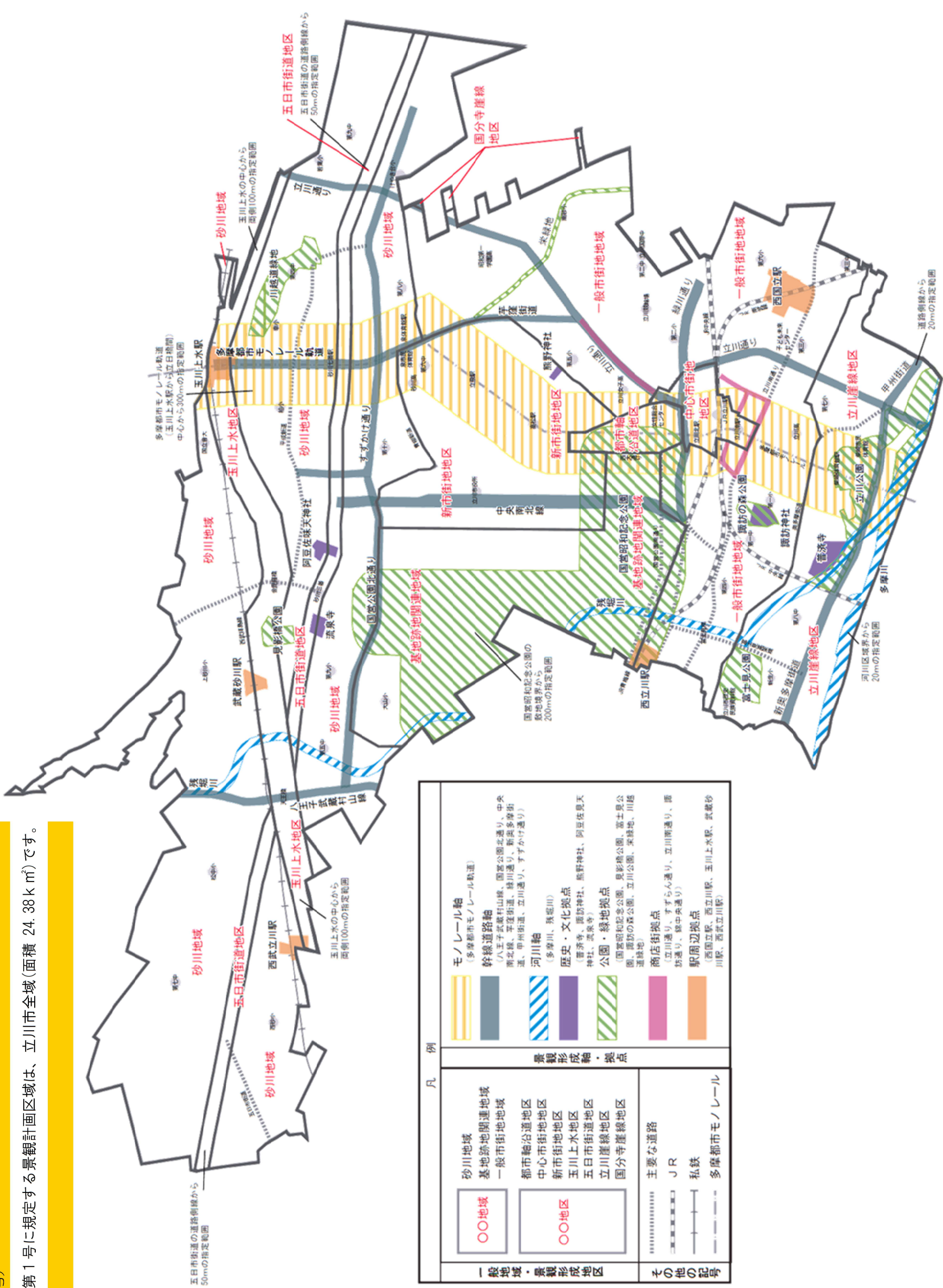
景観計画区域の区分

【基本区分】

- ・景観特性のまとまりからみた3つの地域を「一般地域」として位置づけます。
- ・景観特性からみて特徴ある7つの地区を「*景観形成地区」として位置づけます。

【立地区分】

- ・モノレールなど、一般地域や*景観形成地区を跨って都市の骨格的な景観を形成するものを「景観形成軸」として位置づけます。
- ・公園など、地域の拠点として重要な景観を形成するものを「景観形成拠点」として位置づけます。



景観計画区域の区分概要図【基本区分・立地区分】

○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）

*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、*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。

□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、*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、*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	*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

□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 ≥2m	区域面積 ≥5,000 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	玉川上水に面する敷地 ※においては、延べ面積 ≥10 m ² 、面しない敷地 においては、高さ≥10 m又は延べ面積≥500 m ²	高さ ≥10m 又は 築造面積 ≥1,000 m ²	—	高さ ≥2m	区域面積 ≥3,000 m ²	開発区域の面積 ≥3,000 m ²	造成面積 ≥3,000 m ²
玉川上水地区							すべて
五日市街道地区							高さ ≥10m
立川崖線地区							又は
国分寺崖線地区	延べ面積 ≥500 m ²	—	—	—	—	—	—

*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。

□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 <small>ようへい</small>
IV	墓苑その他これに類するもの

○特定届出対象行為（条例第14条第1項）

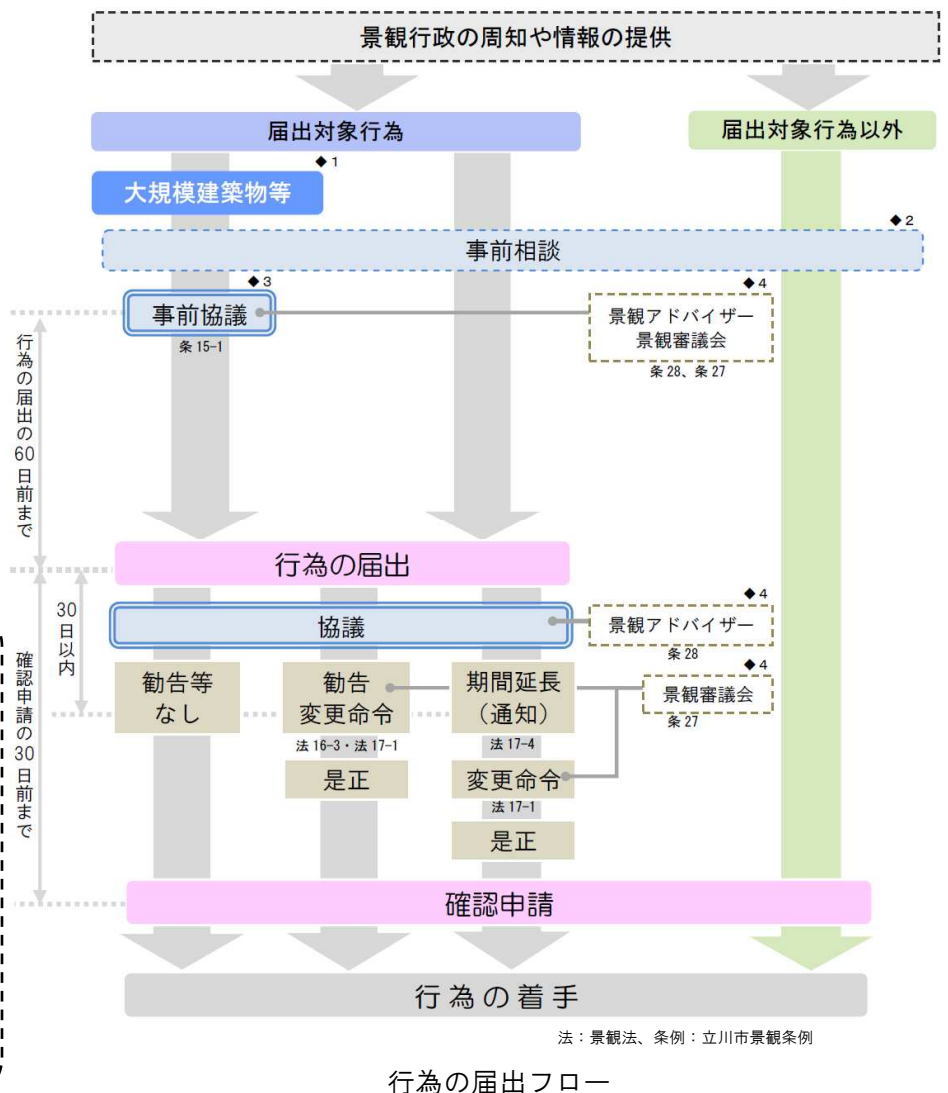
*景観法に基づき、変更命令を行うために、「特定届出対象行為」（*景観法第17条第1項）を、次のように定めます。

- ・建築物の新築、増築、改築若しくは移転、*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、*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

○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。



- ◆1：次に該当する建築物、開発行為をいう。
○高さ30m以上の建築物
○延べ面積10,000㎡以上の建築物
○開発区域面積10,000㎡以上の開発行為
○集合住宅で100戸以上のもの
- ◆2：必要に応じて事前相談を行う。
- ◆3：大規模建築物等に関して、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事前協議を開始する。
- ◆4：必要に応じて景観審議会への諮問や景観アドバイザーによる助言等を行う。

第4章 景観形成の方針・基準等

区分に応じた届出の対象となる行為には、建築物や工作物等に対して、配置、*外観（形態・*意匠、色彩、屋外設備）、高さ・規模、緑化・植栽、*外構、照明、歴史・自然について基準を設けています。

【例：外観の基準】

五日市街道に顔を向けた意匠となるよう配慮する。



景観形成の方針・基準【基本区分】

地域・地区	目標	景観形成の方針
砂川地域	五日市街道沿道の郷土の歴史・*風致がのどかな農ある景観と調和する景観づくり	○武蔵野の*原風景の保全 ○緑の帯が地域に映える景観の形成 ○良好な住宅地の街並みの形成
基地跡地関連地域	国営昭和記念公園の豊かな緑が創出する魅力ある景観づくり	○壮観な眺めの保全 ○公園の豊かな緑が地域に映える景観の形成
一般市街地地域	地域資源を街並みに生かした秩序感のある景観づくり	○歴史を感じる街並みの形成 ○日常の中に緑が映える街並みの形成 ○多様な土地利用を生かした街並みの形成
都市軸沿道地区	新たな立川の顔となる象徴的な景観づくり	○街並みを見通せる都市景観の形成 ○都市の骨格となる軸空間のにぎわいの創出 ○洗練された街並みの創出 ○都市の中で映える緑によるうおいある景観の形成
中心市街地地区	多摩の拠点にふさわしい魅力ある景観づくり	○*核都市「立川」にふさわしい顔となる景観の形成 ○まとまりのある街並みの形成 ○都市空間の緑と市街地が調和した景観の形成 ○人が楽しみながら*回遊できる街並みの形成
新市街地地区	文化交流機能とゆとりある空間を生かした景観づくり	○ゆとりと広がりのある景観の創出 ○骨格をなす緑が映える景観の形成 ○都市機能が象徴的に映る景観の創出
玉川上水地区	水と緑の軸となる歴史的資源を生かしたうおいあふれる景観づくり	○玉川上水の自然が地域に映える景観の形成 ○玉川上水が地域から望める景観の形成 ○玉川上水沿いに残る*趣を育む街並みの形成 ○玉川上水の水と緑を楽しめる空間の形成
五日市街道地区	ケヤキ並木とともに屋敷や蔵、農地などによる五日市街道の*風致を継承する景観づくり	○五日市街道の*趣を育む沿道景観の形成 ○街道沿道の緑がつながる景観の形成
立川崖線地区	*立川崖線の地形と緑が街並みと調和しつつ多摩川や山並みへの眺望を生かした景観づくり	○崖線の地形を生かした秩序ある景観の形成 ○歴史を感じる街並みの形成 ○地域の緑が生かされる景観の形成
国分寺崖線地区	*国分寺崖線の豊かな緑が市街地と調和する景観づくり	○連続した緑の景観の保全 ○崖線の存在を生かした魅力ある地域の景観の形成

景観形成の方針・基準【立地区分】

軸・拠点	目標	景観形成の方針
モノレール軸	モノレールからの眺めを意識し街並みが映える景観づくり	○モノレールからの眺めを意識した街並みの形成
幹線道路軸	*幹線道路の沿道の街並みがバランスよく感じられる景観づくり	○土地利用と調和した沿道景観の形成
河川軸	河川沿いの豊かな緑と広がりある空間を生かした景観づくり	○河川と街並みが調和した景観の形成
歴史・文化拠点	地域の歴史・文化を育む景観づくり	○歴史・文化が育まれる景観の形成
公園・緑地拠点	豊かな緑の空間からの眺望などに配慮した景観づくり	○国営昭和記念公園の豊かな緑あふれる景観の形成 ○公園・緑地の緑と調和した心地よい景観の形成
商店街拠点	商店街の特色を生かす景観づくり	○親しみやすくふれあいを感じる街並みの形成
駅周辺拠点	駅周辺を中心としたにぎわいと地域の特性が調和した景観づくり	○地域の拠点にふさわしい街並みの形成

景観形成色彩基準（景観法第8条第2項第2号）

○色彩基準の基本的考え方

市内の大規模建築物、寺社や蔵などの建物、四季を通じた自然の色合いなどを調査対象として色彩調査を行いました。建物の色相は暖色系で、明度は高く、彩度は低い傾向が見られ、四季の自然の色合いが映える明るく落ち着いた暖かみのある街並みが立川市の特徴となっています。

これらの地域の景観特性を踏まえ、良好な街並みを維持するとともに、地域・地区の特性を生かした色彩の誘導を図ります。

○色彩基準

建築物等の色彩については、立川市景観計画（P. 79）に色彩基準を定めています。更に詳しい色彩の考え方については立川市景観色彩ガイドラインに示しています。

第5章 景観資源の保全・活用

景観重要建造物・景観重要樹木の活用

立川市には、歴史の変遷とともに地域に育まれてきた寺社や蔵、近代建築物などの建造物や地域の特性として市民に親しまれてきたケヤキ並木や大樹、樹林などの資源があります。これらを景観重要建造物や景観重要樹木として指定し、個性豊かな地域の景観の形成に活用していきます。

第6章 公共施設等の整備

景観重要公共施設

○景観重要道路

新奥多摩街道（都道 29 号）、五日市街道（都道 7 号）、中央南北線（都道 153 号）、北口駅前大通り線（市道 1 級 21 号線）、サンサンロード（市道 2 級 23 号線）、立川駅南北駅前交通広場（デッキ含む）

○景観重要河川

多摩川、残堀川

○景観重要公園

国営昭和記念公園、富士見公園、立川公園

○その他の景観形成公共施設

砂川用水・柴崎分水・昭和用水



多摩川



国営昭和記念公園

第7章 屋外広告物の表示等 (景観法第8条第2項第4号イ)

屋外広告物の誘導の考え方

屋外広告物は、都市や自然が創り出す良好な景観形成における重要な要素の一つです。そのため、掲出にあたっては、都市のにぎわいの演出や豊かな自然環境との調和など、秩序感のある街並みの形成により魅力ある景観が創出されるよう、屋外広告物の表示等に関する方針を定めます。また、特定の地区についても方針や基準を定め、屋外広告物の表示等に関する規制誘導を図ります。

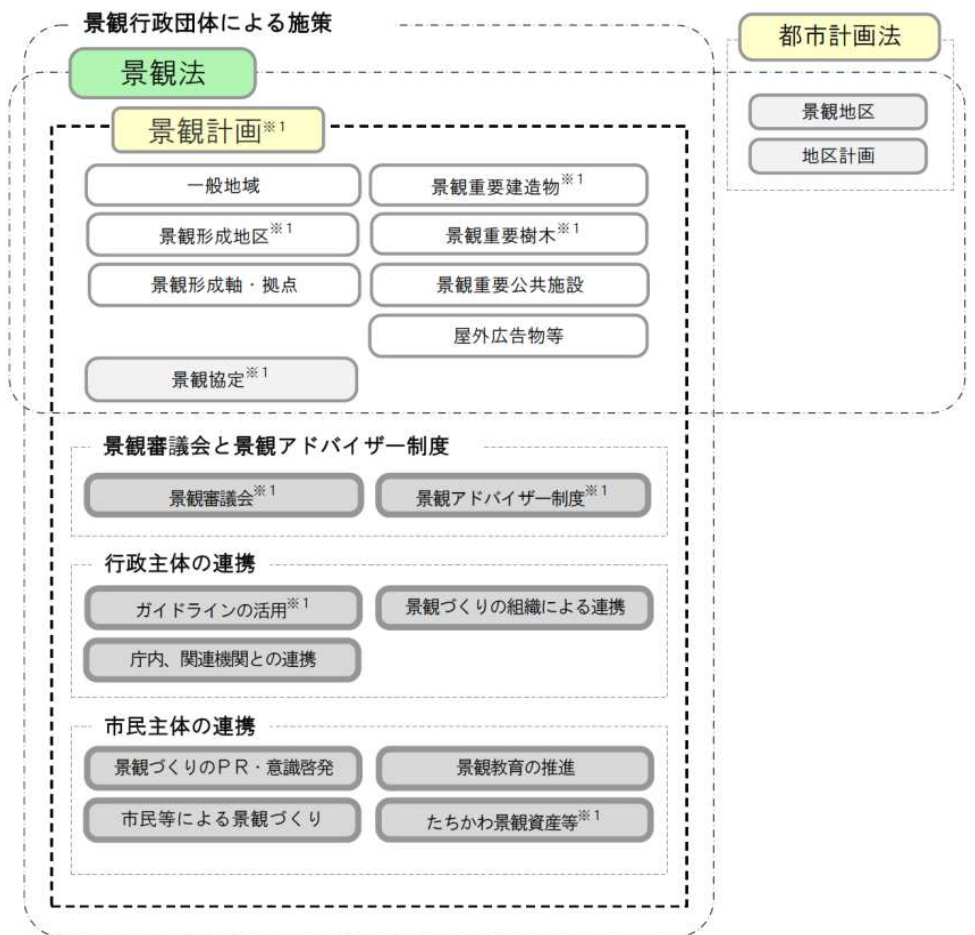
第8章 景観形成の施策の推進

総合的な景観施策の活用

良好な景観の形成を担保していくために、景観計画の活用と各種景観づくりに関連する制度に基づく施策の活用を図り、総合的な景観施策を実施していきます。

また、建築物等の高さの制限や敷地規模の確保などについては、*都市計画法による具体的・定量的な制限との連携も検討します。建築物等の形態・*意匠などについては、*地区計画などと連携して地域の特性を生かした景観づくりをすすめます。

さらに、景観資源の保全や活用、良好な景観形成などに向けて、景観重要建築物・樹木、景観重要公共施設の制度の活用にも努めます。



※1 立川市景観条例に位置づけのあるもの

No.	用語	読み方	意味
1	意匠	いしょう	建築物や工作物などの外観におけるデザインのことです。
2	趣	おもむき	そのものが感じさせる風情やしみじみとした味わいのことです。
3	外観	がいかん	一般的な意味としては建築物等を外側からみた様子のことです。本計画の景観形成基準においては景観法第17条における変更命令を行う対象となる「形態・意匠」にあたるものです。
4	外構	がいこう	塀や生け垣、車庫、門扉、庭、アプローチなど、建築物の外回りの総称です。
5	回遊	かいゆう	あちこちを見て回ることです。
6	核都市	かくとし	平成10年に策定された多摩の「心」育成・整備計画の中で、八王子・立川・青梅・町田・多摩ニュータウンを位置づけました。平成12年に策定された東京構想2000において多摩の「心」を「核都市」と位置づけ名称変更しています。
7	幹線道路	かんせん どうろ	都市内の道路網を形成する基本的な道路のことです。主に、都道・市道のことです。
8	景観形成地区	けいかん けいせいちく	景観計画区域のうち、良好な景観の形成を特に推進する必要があると認められた地区のことです。
9	景観法	けいかんほう	平成16年に制定された日本で初めての景観に関する総合的な法律です。法は理念等を定めた基本的な部分、景観地区の指定等の行為の制限に関する部分、景観重要建造物等の指定による保全・活用等を定めた部分で構成されています。
10	原風景	げんふうけい	心象風景のなかで、原体験を想起させるイメージや昔ながらの風景で人が懐かしいと感じるもののこと。ことです。
11	公共施設	こうきょう しせつ	道路、河川、公園、広場、海岸、港湾、漁港その他政令で定める公共の施設のことです。本計画では、市役所、図書館などは公共建築物として区別しています。
12	新田開発	しんでん かいはつ	新たに田や畑などを耕地化するために土地を開墾した流れのことです。本書では江戸時代に玉川上水から分水を引き込み、それに沿って行われた新田開発のことを意味します。
13	水系	すいけい	ひとつの川の流れを中心として、それにつながる支流・沼・湖などを含めたもののこと。です。
14	立川崖線、 国分寺崖線	たちかわ がいせん、 こくぶんじ がいせん	立川崖線と国分寺崖線は、古代多摩川が南へと流れを変えていく過程で武蔵野台地を削り取ってできた、河岸段丘の連なりです。立川崖線はJR青梅線青梅駅付近から調布市と狛江市の市境あたりまで続いている、延長約40kmの段丘崖です。国分寺崖線は立川市砂川九番から始まり、東南に向かって野川に沿って延び、東急線双子玉川駅付近で多摩川の岸辺に近づいて、以後多摩川に沿って大田区の田園調布付近まで続いている、延長約30kmの段丘崖です。

No.	用語	読み方	意味
15	立川市 都市計画 マスター プラン	たちかわし としけいかく ますたー ぷらん	都市計画法第 18 条の 2 「市町村の都市計画に関する基本的な方針」として立川市の基本構想に即して策定されたものです。
16	地区計画	ちくけいかく	都市計画法の制度で、建築物の建築形態、公共施設その他配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい良好な環境の街区を整備し、開発し、保全するための計画です。
17	都市計画法	としけいかく ほう	都市計画の内容とその決定手続き、開発許可制・建築制限などの都市計画制限、都市計画事業の認可・施行などについて定めた法律です。
18	都市軸 (サンサン ロード)	としじく (さんさん ろーど)	立川都市計画道路 8・1・1 号都市軸線の略です。多摩都市モノレールに沿って整備された自転車歩行者道です。
19	風致	ふうち	樹林地、水辺地などの自然や地域固有の歴史が感じられる建築物や建物配置などを含めた景観のことです。
20	ペDESTリ アンデッキ	ぺですとり あんでっき	歩行者専用の橋上空間で、歩行者デッキのことです。
21	用水、分水	ようすい、 ぶんすい	飲料・灌漑(かんがい)・工業・消火などに使用する水や、その水を引いたりたくわえたりするための池・水路などのことです。 立川市では砂川用水、柴崎分水、昭和用水などがあります。

■表紙写真

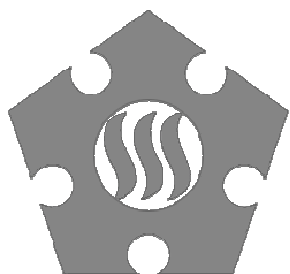
【左上】国営昭和記念公園 【左中】富士山 【左下】ファーレ立川
【右上】都市軸（サンサンロード） 【右下】玉川上水

■裏表紙写真

【左から】砂川地域の農地、緑町公園と街並み、柴崎分水、諏訪神社

立川市景観計画（平成 24 年 10 月）
立川市景観計画概要版（平成 25 年 3 月）
平成 27 年 10 月改定
平成 30 年 4 月改定
発行・編集：立川市まちづくり部都市計画課
〒190-8666 東京都立川市泉町 1156 番地の 9
電話 042 (523) 2111（代表）
FAX 042 (522) 9725

本書は、再生紙を使用しています。



立川市