

立川市景観計画の一部改定（案）

◆（現計画）

P 25 表 3 - 3 - 2

一般地域・景観形成地区の届出の対象となる行為の規模

P 26 (4) 大規模建築物等にかかる事前協議の部分

◆（改定案）

P 25 表 3 - 3 - 2

一般地域・景観形成地区の届出の対象となる行為の規模

P 26 (4) 大規模建築物等にかかる事前協議の部分

(現計画)

3-3 行為の届出等 (景観法第16条、第17条)

(1) 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)

*²² 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、*²² 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。

表3-3-1 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、* ⁹ 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、* ⁹ 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	* ⁴⁰ 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

表3-3-2 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 ≥5m	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	延べ面積 ≥10 m ²	高さ ≥10m 又は 築造面積 ≥1,000 m ²	-	高さ ≥5m	区域面積 ≥1,000 m ²	-	-
中心市街地地区							
新市街地地区							
玉川上水地区	延べ面積 ≥10 m ²	高さ ≥10m 又は 築造面積 ≥1,000 m ²	すべて	-	区域面積 ≥3,000 m ²	開発区域 の面積 ≥500 m ²	造成面積 ≥3,000 m ²
五日市街道地区							
立川崖線地区							
国分寺崖線地区	高さ ≥10m 又は 延べ面積 ≥500 m ²	高さ ≥10m 又は 築造面積 ≥1,000 m ²	-	高さ ≥5m	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

(現計画)

表 3-3-3 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、ウォータースhoot、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
IV	墓苑その他これに類するもの

(2) 特定届出対象行為（条例第14条第1項）

*²² 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」（*²² 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、*⁹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、*⁹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

(3) 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、開発行為などについては、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。

(4) 大規模建築物等にかかる事前協議

大規模建築物等については、市民や事業者の理解を深め、良好な景観を形成するためのしくみとして、事前協議を位置づけます。また、市長が必要と認めた場合、景観審議会や景観アドバイザーにより、専門的な意見を伺います。

事前協議は、景観計画に基づく良好な景観が形成されるよう複数回行い、協議終了後、その結果を届出ることとします。

事前協議は、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開始することとします。（※）事前協議制度が整うことにより、行為の届出の手続きが円滑にすすむことが期待されます。

大規模建築物等とは、表3-3-1で示すもののうち、次に示す規模のものとしてします。

- 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㎡以上のもの
- 集合住宅で100戸以上のもの

※東京都景観条例第2条第1項第5号口に掲げるものについては、同条例第20条の規定に基づいた事前協議を事前に行い、立川市は都の協議結果を踏まえて、事前協議を行います。

(改定案)

3-3 行為の届出等 (景観法第16条、第17条)

(1) 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)

*²² 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、*²² 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。

表3-3-1 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、* ⁹ 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、* ⁹ 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	* ⁴⁰ 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

表3-3-2 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㎡	高さ ≥10m 又は 築造面積 ≥1,000㎡	すべて	高さ ≥2m	区域面積 ≥5,000㎡	開発区域 の面積 ≥3,000㎡	造成面積 ≥3,000㎡	
基地跡地関連地域					区域面積 ≥1,000㎡		-	-
一般市街地地区								
都市軸沿道地区								
中心市街地地区								
新市街地地区					区域面積 ≥3,000㎡		-	-
玉川上水地区	玉川上水に面する敷地※においては、延べ面積≥10㎡、面しない敷地においては、高さ≥10m又は延べ面積≥500㎡							
五日市街道地区	高さ ≥10m 又は 延べ面積 ≥500㎡	-	-					
立川崖線地区								
国分寺崖線地区								

※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。

(改定案)

表 3-3-3 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
IV	墓苑その他これに類するもの

(2) 特定届出対象行為（条例第14条第1項）

*²² 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」（*²² 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、*⁹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、*⁹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

(3) 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、開発行為などについては、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。

(4) 大規模建築物等にかかる事前協議

大規模建築物等については、市民や事業者の理解を深め、良好な景観を形成するためのしくみとして、事前協議を位置づけます。また、市長が必要と認めた場合、景観審議会や景観アドバイザーにより、専門的な意見を伺います。

事前協議は、景観計画に基づく良好な景観が形成されるよう複数回行い、協議終了後、その結果を届出ることとします。

事前協議は、行為の届出の60日前までに事前協議書の提出により開始することとします。**ただし、事前協議が整った場合には、その期間を短縮することができます。**

大規模建築物等とは、表3-3-1で示すもののうち、次に示す規模のものとしてします。

- 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**建築物**
- 集合住宅で100戸以上のもの
- その他市長が特に必要とみとめるもの**

注) 東京都景観条例第2条第1項第5号口に掲げるものについては、同条例第20条の規定に基づいた事前協議を事前に行い、立川市は都の協議結果を踏まえて、事前協議を行います。

立川市景観計画の 一部改定（案）について

平成29年11月1日 都市計画審議会意見聴取

目次

- 1 はじめに
- 2 変更点について
- 3 改定の内容の詳細説明
- 4 スケジュール

1 はじめに

○ 経過

- ◆平成24年10月 立川市景観計画運用開始
- ◆平成27年10月 景観計画一部改定
(開発行為の届出対象規模、屋根色の色彩基準見直しについて)

○ 改定の主旨

- ◆これまでの運用実績を見直し、届出規模等について見直しを行うことにより、合理的な景観形成誘導を図ることを趣旨として一部改定を行う

2 変更点について

○ 一部改定の内容

【変更点1】

一般地域・景観形成地区の届出の対象となる行為の規模の見直し

【変更点2】

届出の60日以上前の事前協議について、ただし書きによる短縮規定の追記

3 改定の内容の詳細説明

【変更点1】一般地域・景観形成地区の届出の対象となる行為の規模の見直し

工作物の種類	
I	<ul style="list-style-type: none">・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
IV	墓苑その他これに類するもの

3 改定の内容の詳細説明

【変更点1】一般地域・景観形成地区の届出の対象となる行為の規模の見直し

【参考】届出対象規模の変更の経緯

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 (擁壁)	IV	策定時	前回変更	今回変更 (案)			
	策定時	今回変更(案)	策定時	策定時	策定時	今回変更 (案)	策定時	策定時	策定時		
砂川地域	高さ ≥15m 又は 延べ面積 ≥1,000 m ²	変更無	-	-	-	-	-	-	-	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	延べ面積 ≥10 m ²	¹ 玉川上水に 面する敷地※1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≥10m 又は 延べ面積≥500 m ²	高さ ≥10m 又は 築造面積 ≥1,000 m ²	すべて	高さ ≥5m	² 高さ ≥2m	区域面積 ≥5,000 m ² 区域面積 ≥1,000 m ² 区域面積 ≥3,000 m ²	開発区域 の面積 ≥500 m ²	開発区域 の面積 ≥500 m ²	³ 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											
五日市街道地区	高さ ≥10m 又は 延べ面積 ≥500 m ²	変更無	-	-	-	-	-	-	-	-	-
立川崖線地区											
国分寺崖線地区											

3 改定の内容の詳細説明

【変更点1】一般地域・景観形成地区の届出の対象となる行為の規模の見直し

1 建築物の建築等：玉川上水地区

変更前

延べ面積 $\geq 10\text{m}^2$

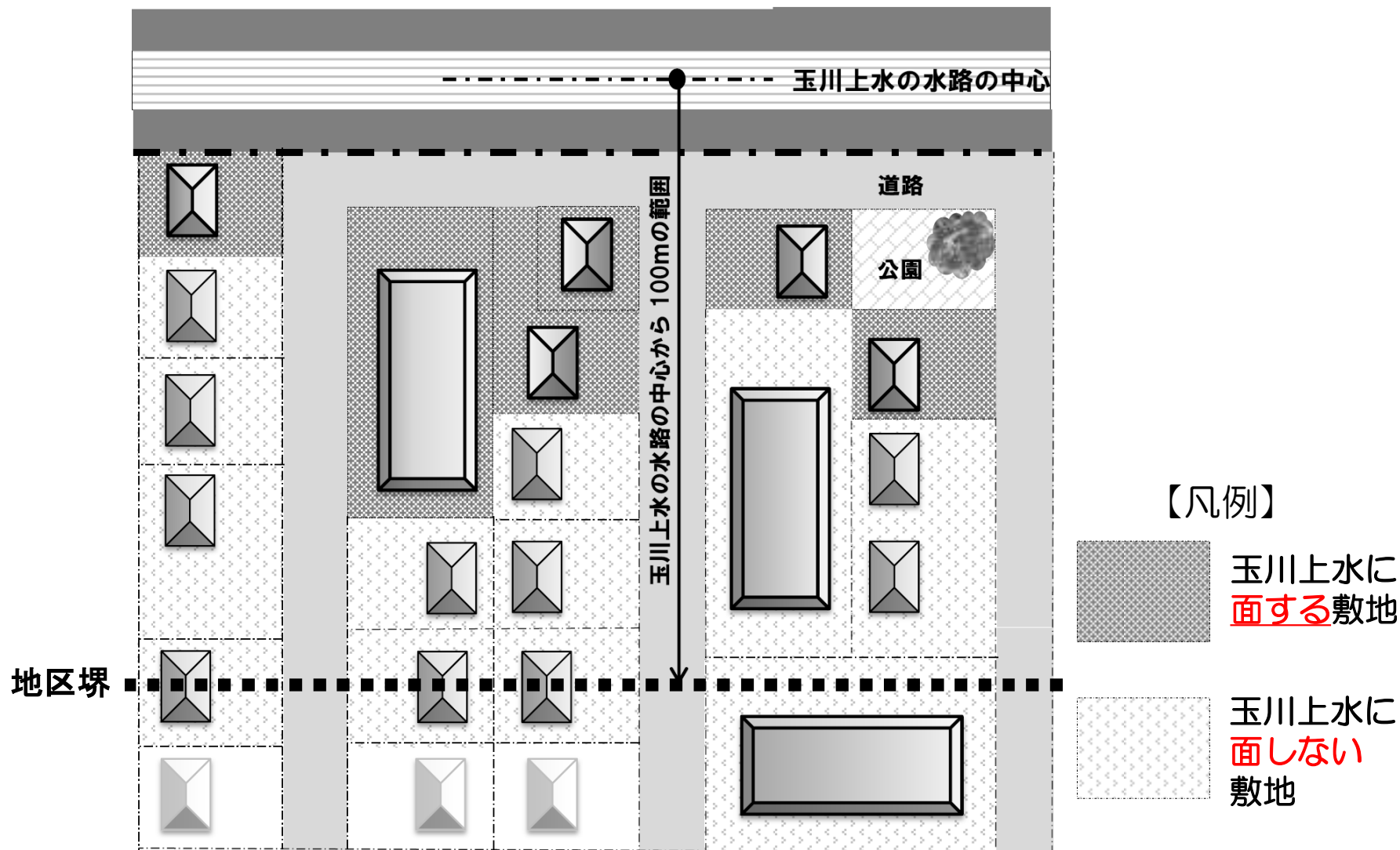


変更後

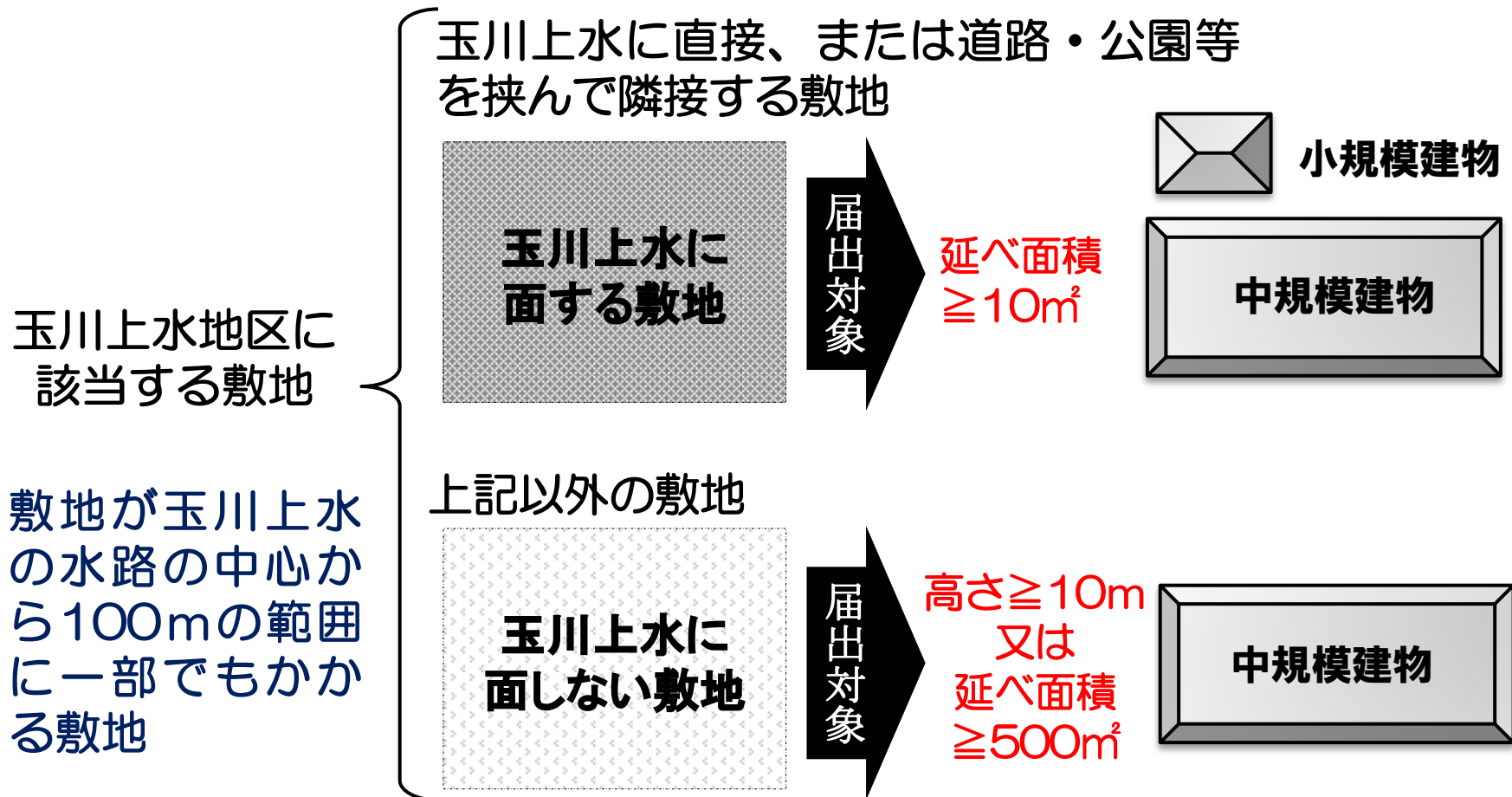
玉川上水に面する敷地においては、延べ面積 $\geq 10\text{m}^2$ 、面しない敷地においては、高さ $\geq 10\text{m}$ 又は延べ面積 $\geq 500\text{m}^2$

【参考】

『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



【参考】 玉川上水地区において変更案を適用した場合の届出対象の整理



3 改定の内容の詳細説明

【変更点1】一般地域・景観形成地区の届出の対象となる行為の規模の見直し

2 工作物の建設等（Ⅲ：擁壁）：全ての地域・地区

変更前

高さ \geq 5m



変更後

高さ \geq 2m

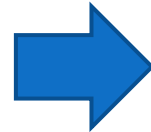
3 改定の内容の詳細説明

【変更点1】一般地域・景観形成地区の届出の対象となる行為の規模の見直し

3 開発行為：景観形成地区

変更前

開発区域の面積 $\geq 500\text{m}^2$



変更後

開発区域の面積
 $\geq 3,000\text{m}^2$

3 改定の内容の詳細説明

【変更点1】一般地域・景観形成地区の届出の対象となる行為の規模の見直し
擁壁と開発行為の関係性についての補足

◆ 前回H27年10月の改定

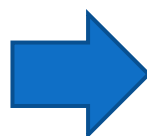
変更前

<一般地域>

開発区域の面積 $\geq 500\text{m}^2$

<景観形成地区>

開発区域の面積 $\geq 500\text{m}^2$



変更後

<一般地域>

開発区域の面積 $\geq 3,000\text{m}^2$

<景観形成地区>

開発区域の面積 $\geq 500\text{m}^2$

◆ 今回の改定

変更前

<一般地域>

開発区域の面積 $\geq 3,000\text{m}^2$

<景観形成地区>

開発区域の面積 $\geq 500\text{m}^2$



変更後

<一般地域>

開発区域の面積 $\geq 3,000\text{m}^2$

<景観形成地区>

開発区域の面積 $\geq 3,000\text{m}^2$

3 改定の内容の詳細説明

【変更点2】届出60日以上前の事前協議について、ただし書きによる短縮規定の追記

変更前

『立川市景観計画 P26』

(4) 大規模建築物等にかかる事前協議
大規模建築物等については、市民や事業者の理解を深め、良好な景観を形成するためのしくみとして、事前協議を位置づけます。また、市長が必要と認めた場合、景観審議会や景観アドバイザーにより、専門的な意見を伺います。

事前協議は、景観計画に基づく良好な景観が形成されるよう複数回行い、協議終了後、その結果を届出ることとします。

事前協議は、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開始することとします。(※)事前協議制度が整うことにより、行為の届出の手続きが円滑にすすむことが期待されます。



変更後

『立川市景観計画 P26』

(4) 大規模建築物等にかかる事前協議
大規模建築物等については、市民や事業者の理解を深め、良好な景観を形成するためのしくみとして、事前協議を位置づけます。また、市長が必要と認めた場合、景観審議会や景観アドバイザーにより、専門的な意見を伺います。

事前協議は、景観計画に基づく良好な景観が形成されるよう複数回行い、協議終了後、その結果を届出ることとします。

事前協議は、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開始することとします。**ただし、事前協議が整った場合には、その期間を短縮することができます。**~~(※)事前協議制度が整うことにより、行為の届出の手続きが円滑にすすむことが期待されます。~~

4 スケジュール

【 景観計画の一部改定に係るスケジュール 】

平成 28 年度	平成 29 年度 4月～6月	平成 29 年度 7月～10月	平成 29 年度 11月～12月	平成 29 年度 1月～3月
<p>2/27</p> <p>東京都への事前相談</p>	<p>4/24 4/26</p> <p>東京都意見照会（景観行政に係る整合）</p> <p>東京都より回答</p> <p>5/19</p> <p>景観審議会（案件説明・パブコメ等今後のスケジュールを報告）</p> <p>6/16</p> <p>議会報告 環境建設委員会</p>	<p>6/26～7/26</p> <p>パブリックコメントを実施</p> <p>意見集計結果↓意見なし</p> <p>6/25号 広報</p>	<p>11/1 11/17</p> <p>都市計画審議会（意見聴取）</p> <p>本日</p> <p>景観審議会（諮問・答申）</p> <p>12/12</p> <p>議会報告 環境建設委員会</p> <p>12月下旬</p> <p>景観条例施行規則の改正（施行日は平成30年4月1日）</p> <p>景観計画一部改定の告示（発効日は平成30年4月1日）</p>	<p>4/1～</p> <p>知期間 約3ヶ月</p> <p>景観条例施行規則の改正施行</p> <p>新しい景観計画運用開始</p>