

景観法を活用した実現方策編

第 4 章

景観形成基準による景観づくり

1. 本計画における地域区分
2. 届出の対象行為
3. 事前協議制度
4. 届出の手続き
5. 地域区分別の景観形成
6. 屋外広告物の表示等

第 4 章 景観形成基準による景観づくり

本市全域を、法第 8 条第 2 号第 1 項に規定する景観計画区域とします。

本計画では、市域を 6 地域に区分するとともに、山並みや丘陵地の緑等との調和を図る区域として「緑との共生ゾーン」を設定し、6 地域を「緑との共生ゾーン」の内外に区分します。また、重点地区として、6 地区を指定します。

これらの地域、地区それぞれの地域・地区において、法第 8 条 3 項の景観形成方針と、法第 8 条第 2 項第 2 号の景観形成基準を定めて、景観形成の規制誘導を図ります (P. 65～参照)。なお、重点地区と各地域が重複した区域については、重点地区の景観形成方針及び景観形成基準を適用することとします。

本市域において、本計画に定める届出の対象行為 (P. 61・62 参照) を行う場合は、法第 16 条第 1 項に基づき八王子市長に届出が必要です。また、一定の届出対象行為については、届出の他、八王子市景観条例 (以下「景観条例」という。) に基づく事前協議制度 (P. 63・64 参照) により、届出に先立ち協議を行うことを義務付けます。

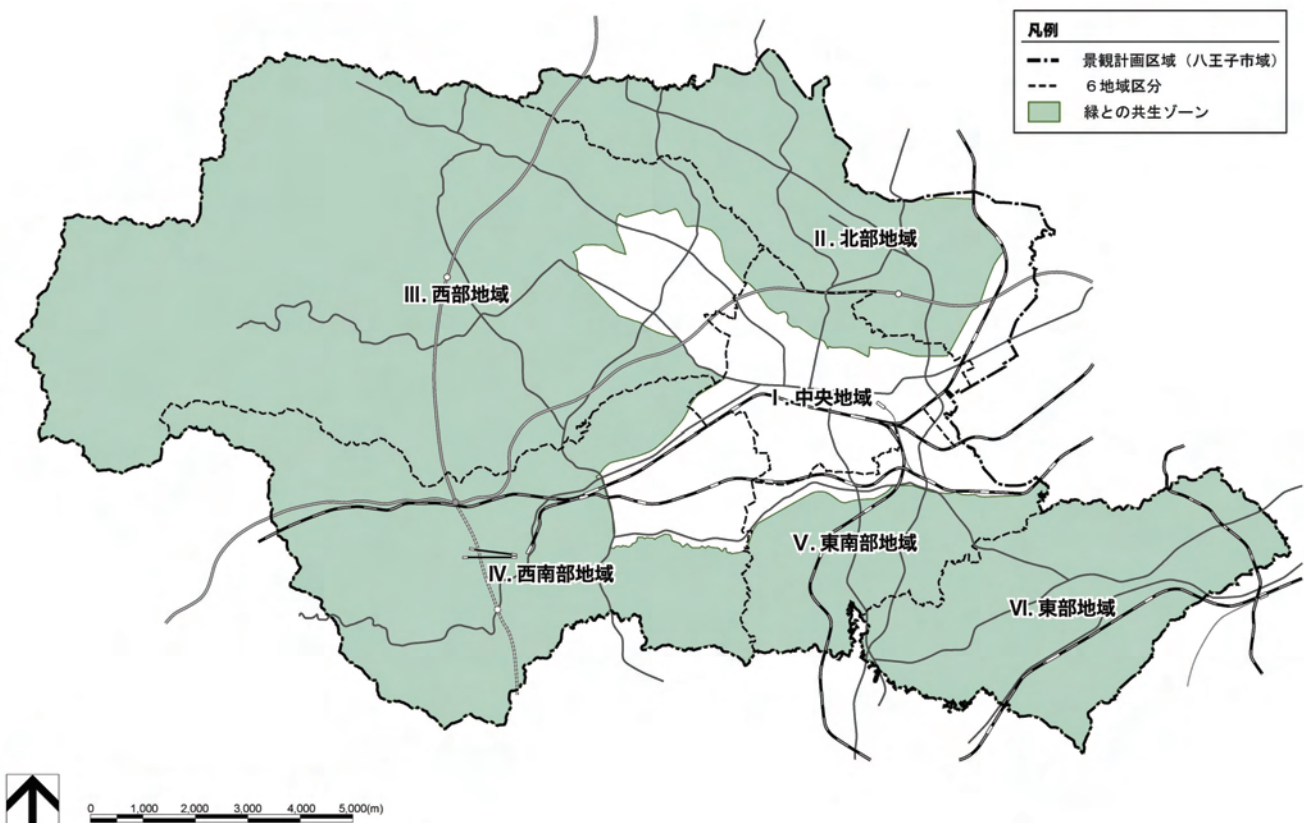


図 景観計画区域 (八王子市全域) と地域区分 (6 地域区分と緑との共生ゾーン)

1. 本計画における地域区分

(1) 景観特性を活かすための地域区分

市域全体を、下表のとおり「八王子ゆめおりプラン」の6地域に区分します。(地域区分図はP.56参照)

表 地域区分

	地域名	該当する町丁目
I	中央地域	横山町・八日町・八幡町・八木町・追分町・千人町1～4丁目・日吉町・元本郷町1～4丁目・平岡町・本郷町・大横町・本町・元横山町1～3丁目・田町・新町・明神町1～4丁目・子安町1～4丁目・東町・旭町・三崎町・中町・南町・寺町・万町・上野町・天神町・南新町・小門町・台町1～4丁目・中野町・暁町1～3丁目・中野山王1～3丁目・中野上町1～5丁目・大和田町1～7丁目・富士見町・緑町・清川町
II	北部地域	尾崎町・左入町・滝山町1～2丁目・梅坪町・谷野町・みつ台1～2丁目・丹木町1～3丁目・加住町1～2丁目・宮下町・戸吹町・高月町・高倉町・石川町・宇津木町・平町・小宮町・久保山町1～2丁目・大谷町・丸山町
III	西部地域	大楽寺町・上壺分方町・諏訪町・四谷町・叶谷町・泉町・横川町・式分方町・川町・元八王子町1～3丁目・下恩方町・上恩方町・西寺方町・小津町・川口町・上川町・犬目町・榎原町・美山町
IV	西南部地域	東浅川町・初沢町・高尾町・南浅川町・西浅川町・裏高尾町・廿里町・並木町・散田町1～5丁目・山田町・めじろ台1～4丁目・長房町・城山手1～2丁目・狭間町・櫛田町・館町・寺田町・大船町
V	東南部地域	北野町・打越町・北野台1～5丁目・長沼町・絹ヶ丘1～3丁目・小比企町・片倉町・西片倉1～3丁目・宇津貫町・みなみ野1～6丁目・兵衛1～2丁目・七国1～6丁目
VI	東部地域	下柚木・下柚木2～3丁目・上柚木・上柚木2～3丁目・中山・越野・南陽台1～3丁目・堀之内・堀之内2～3丁目・鑓水・鑓水2丁目・南大沢1～5丁目・松木・別所1～2丁目・東中野・大塚・鹿島・松が谷

(2) 緑との共生ゾーン

山並みや丘陵地の緑等との調和を図る区域として「緑との共生ゾーン」を設定し(地域区分図はP.56参照)、(1)で定めた6地域を「緑との共生ゾーン」の内外に区分します。なお、東部地域は、地域全体が「緑との共生ゾーン」内です。

景観形成方針及び景観形成基準は、区分された地域ごとに定めます。

(3) 重点地区の指定

重点地区（景観誘導地区）を6地区指定し（区域図はP.59参照）、景観形成方針及び景観形成基準は、地区ごとに定めます。なお、景観形成地区については、市民や地域の発意に基づき今後指定していく方針です。

表 重点地区（景観誘導地区）

	地区名称	指定区域
		指定の考え方
i	甲州街道沿道地区	甲州街道（国道20号）の明神町交差点から高尾駅前交差点までの区間で、甲州街道の境界から10mの範囲にかかる区域
		本市の中心市街地を貫くシンボル性の高い地区で、都市機能の充実とともに、市天然記念物のイチヨウ並木を活かしながら、賑わいと親しみを感じられる景観づくりに取り組む地区
ii	中心市街地環境整備地区	JR八王子駅周辺からJR西八王子駅周辺を含む区域で、「八王子市中心市街地環境整備事業に関する指導要綱」の中心市街地環境整備区域
		「八王子市中心市街地環境整備事業に関する指導要綱」による取り組みを継承・発展させ、中心市街地の賑わいや活気の中に、風格も感じられる景観の創出を進める地区
iii	高尾駅・多摩御陵周辺地区	JR高尾駅北口から多摩御陵入口の交差点、多摩御陵参道、南浅川、旧甲州街道、甲州街道（国道20号）を含む区域
		多摩御陵やケヤキ並木、南浅川等の豊かな緑と水辺、旧甲州街道等の落ち着きのある景観を保全・活用し、自然や歴史文化を回遊する心地よいまち並み景観を形成する地区
iv	裏高尾・小仏地区	裏高尾町を走る旧甲州街道の西浅川交差点から小仏峠入口の区間沿道で、中央自動車道と旧甲州街道、南浅川に囲まれた区域
		山間部を走る旧甲州街道沿道の、山並みの緑や水辺と集落のまち並みが一体となった景観を保全し、居住者にも来訪者にも心地よいまち並み景観を形成する地区
v	高尾山参道周辺地区	京王高尾山口駅周辺から高尾山ケーブルカー清滝駅周辺にかけて、高尾山参道の商業施設の集積する区域や甲州街道（国道20号）沿道を含む区域
		多くの登山客や観光客の訪れる高尾山の玄関口として、豊かな自然との調和を図りつつ参道の趣を活かした賑わいのある景観づくりに取り組む地区
vi	浅川沿川地区	浅川の南浅川合流地点から下流部の区域で、河川沿いの道路中心から50m内に係る区域（水辺区域）、及びその後背地で、区域内の各橋りょうから望見できる範囲（背景保全区域）を考慮した区域
		市の中心を流れる浅川の開放感や眺望を大切にしたい、心地よい潤いの感じられる景観づくりに取り組む地区

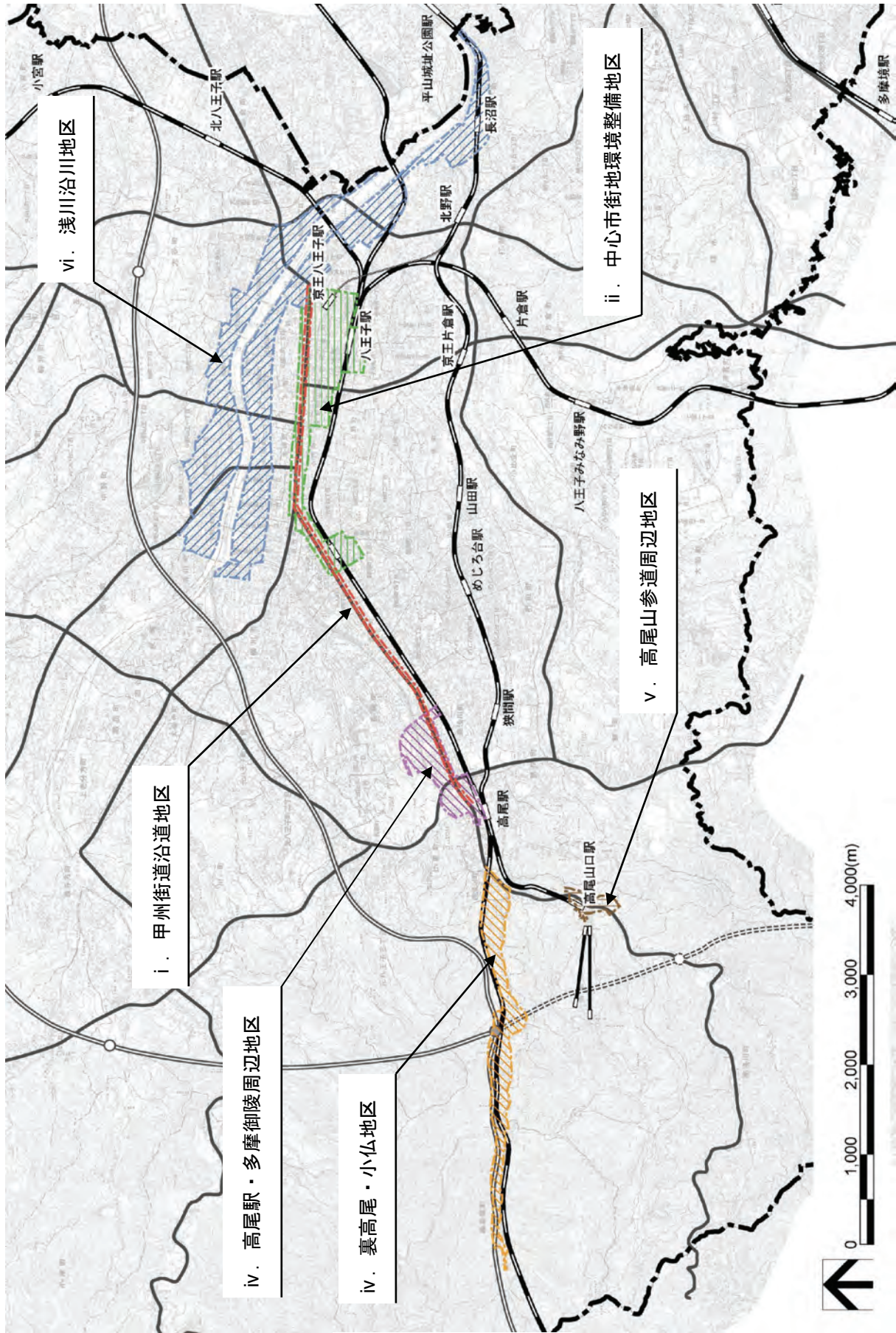


図 重点地区の区域

(4) 敷地が2以上の地域、地区にまたがる場合の取り扱い

行為をしようとする敷地が、2以上の地域、地区にまたがる場合は、次の①から⑤のとおり取り扱うこととします。

①敷地の一部分に、甲州街道沿道地区または浅川沿川地区（水辺区域）を含む場合

⇒ 甲州街道沿道地区または浅川沿川地区のうち水辺区域を適用

②敷地の一部分に、①以外の重点地区を含む場合

⇒ 該当する重点地区を適用

③敷地の一部分に、緑との共生ゾーンを含む場合（①及び②の場合を除く）

⇒ 緑との共生ゾーンを適用

④ ③の場合で、かつ、複数の地域の、緑との共生ゾーンにまたがる場合

⇒ 敷地のうち最大の面積が含まれる地域の緑との共生ゾーンを適用

⑤上記以外で複数の地域にまたがる場合

⇒ 敷地のうち、最大の面積の地域を適用

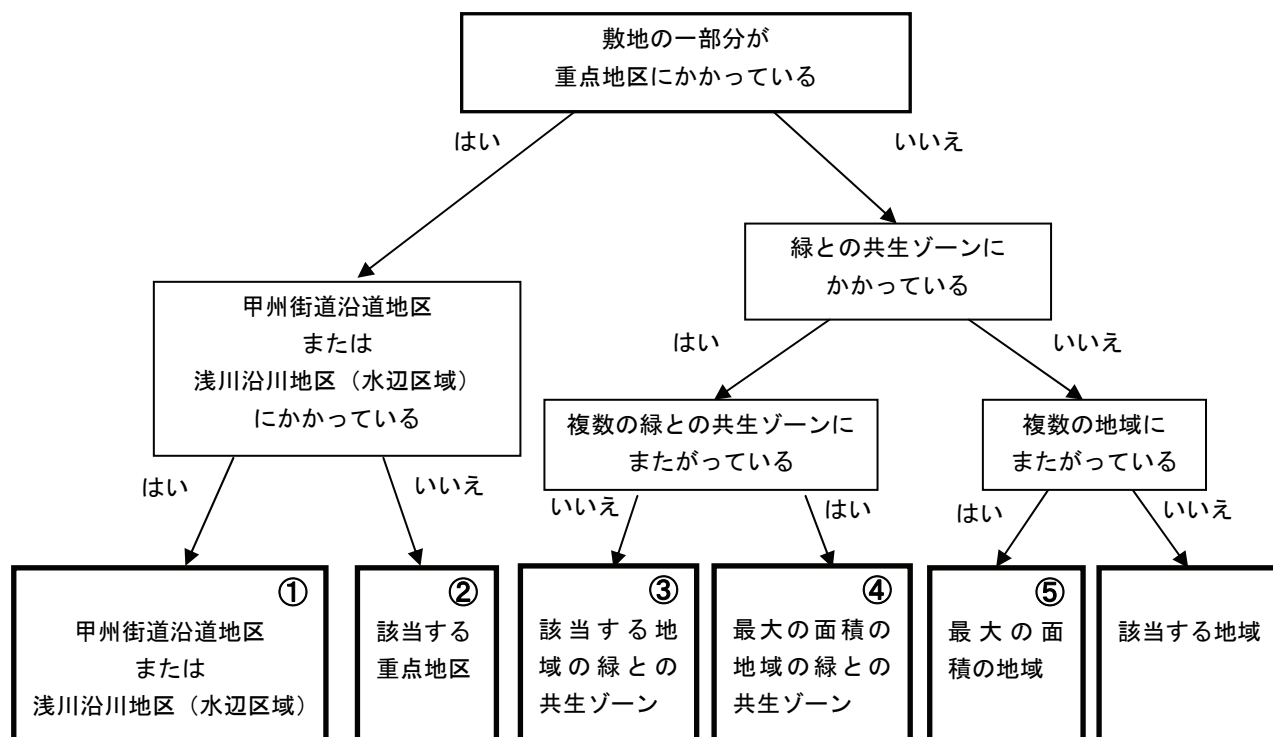


図 敷地が2以上の地域、地区にまたがった場合の取り扱い

2. 届出の対象行為

下表に定める行為を行う場合は、法第16条第1項に基づき八王子市長に届出が必要です。
届出の手続きの流れはP.64を参照してください。

表 法及び景観条例で届出の対象とする行為と規模
(重点地区を除く各地域及び浅川沿川地区の背景保全区域)

対象行為	規模
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、模様 替若しくは色彩の変更	○高さ10m以上の建築物 ○10戸以上の集合住宅の建築物 ○延べ床面積が1,000㎡以上の建築物
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	○次に掲げる高さ10m以上の工作物 ・煙突、鉄柱、広告塔、広告板、装飾塔、記念塔、高架水槽、サイロ、物見塔 その他これらに類するもの ・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 ・製造施設、貯蔵施設、遊戯施設、自動車車庫その他これらに類するもの ○高さが5mを超える擁壁 ○区域面積が1,000㎡以上の墓園その他これに類するもの
都市計画法第4条第12項 に規定する開発行為	○開発区域の面積が1,000㎡以上のもの
木竹の伐採	○区域の面積が1,000㎡以上のもの
屋外における土石、廃棄 物、再生資源その他の物件 の堆積	○次のいずれかの行為で、堆積期間が90日を超えるもの。 ・区域の面積が500㎡以上のもの ・土砂等による土地の埋立て又は盛土を行うことにより、当該埋立て又は盛土 を行った土地の部分の高さが1m以上となるもの ※但し、工事施工の際、現場内に当該現場で使用する資材等を保管するものを 除く。
土地の開墾、土石の採取、 鉱物の掘採その他の土地 の形質の変更	○区域の面積が3,000㎡以上のもの
特定照明	○届出対象規模の建築物及び工作物に対して行われる、特定照明の新設・移設 及び色彩等の照明方式の変更

表 法及び景観条例で届出の対象とする行為と規模

(重点地区—浅川沿川地区の背景保全区域を除く—)

対象行為	規模
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、模様 替若しくは色彩の変更	○延べ床面積が 10 ㎡以上の建築物
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、模様 替若しくは色彩の変更	○次に掲げる工作物 ・ 高さが 6 m を超える煙突 ・ 高さが 10m 以上の鉄柱その他これに類するもの ・ 高さが 4 m を超える広告塔、広告板、装飾塔、記念塔その他これらに類するもの ・ 高さが 8 m を超える高架水槽、サイロ、物見塔その他これらに類するもの ・ 高さが 2 m を超える擁壁 (甲州街道沿道地区、中心市街地環境整備地区を除く) ・ 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 ・ 製造施設、貯蔵施設、遊戯施設、自動車車庫その他これらに類するもの ・ 橋りょうその他これに類するもので、河川等を横断するもの ・ 墓園その他これに類するもの
都市計画法第 4 条第 12 項 に規定する開発行為	○開発区域の面積が 500 ㎡以上のもの
木竹の伐採	○区域の面積が 1,000 ㎡以上のもの、又は地上 1.3m における幹周が 200cm 以上の木竹の伐採
屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積	○全ての堆積物で堆積期間が 90 日を超えるもの ※但し、工事施工の際、現場内に当該現場で使用する資材等を保管するものを除く。
土地の開墾、土石の採取、 鉱物の掘採その他の土地 の形質の変更	○全ての土地の形質の変更
特定照明	○届出対象規模の建築物及び工作物に対して行われる、特定照明の新設・移設及び色彩等の照明方式の変更

3. 事前協議制度

下記に示す大規模建築物及び特定大規模建築物、重点地区における建築物の建築等は、周辺の景観に与える影響が大きいと考えられるため、景観条例に基づき、届出に先立ち協議を義務付けます。

協議及び届出の手続きの流れは、P. 64 を参照してください。

(1) 大規模建築物

高さが 15m 以上の建築物を指します。

本建築物は、届出の 30 日前迄に事前協議を義務付け、協議・調整を行います。なお、市長が必要と認めた場合は、景観アドバイザー（P. 194）の助言を得ることとします。

(2) 特定大規模建築物

高さが 45m 以上又は延べ面積が 15,000 m² 以上の建築物を指します。

本建築物は、届出の 90 日前迄に事前協議を義務付け、協議・調整を行います。なお、事前協議には景観アドバイザーの助言を得るとともに、市長が必要と認めた場合は、景観審議会の意見を聴くこととします。

(3) 重点地区における建築物

地区固有の特色を活かしてより良い景観づくりを進めるため、景観条例に基づき重点地区のうち、下記の区域における届出対象行為に該当する規模の建築物について、届出の 30 日前迄に事前協議を義務づけ、協議・調整を行います。

なお、事前協議において市長が必要と認めた場合は、景観アドバイザーの助言を得ることとします。

<対象区域>

- 高尾駅・多摩御陵周辺地区
- 高尾山参道周辺地区

4. 届出の手続き

届出対象行為は、以下の図に示す手続きに基づき、市長への届出が必要です。

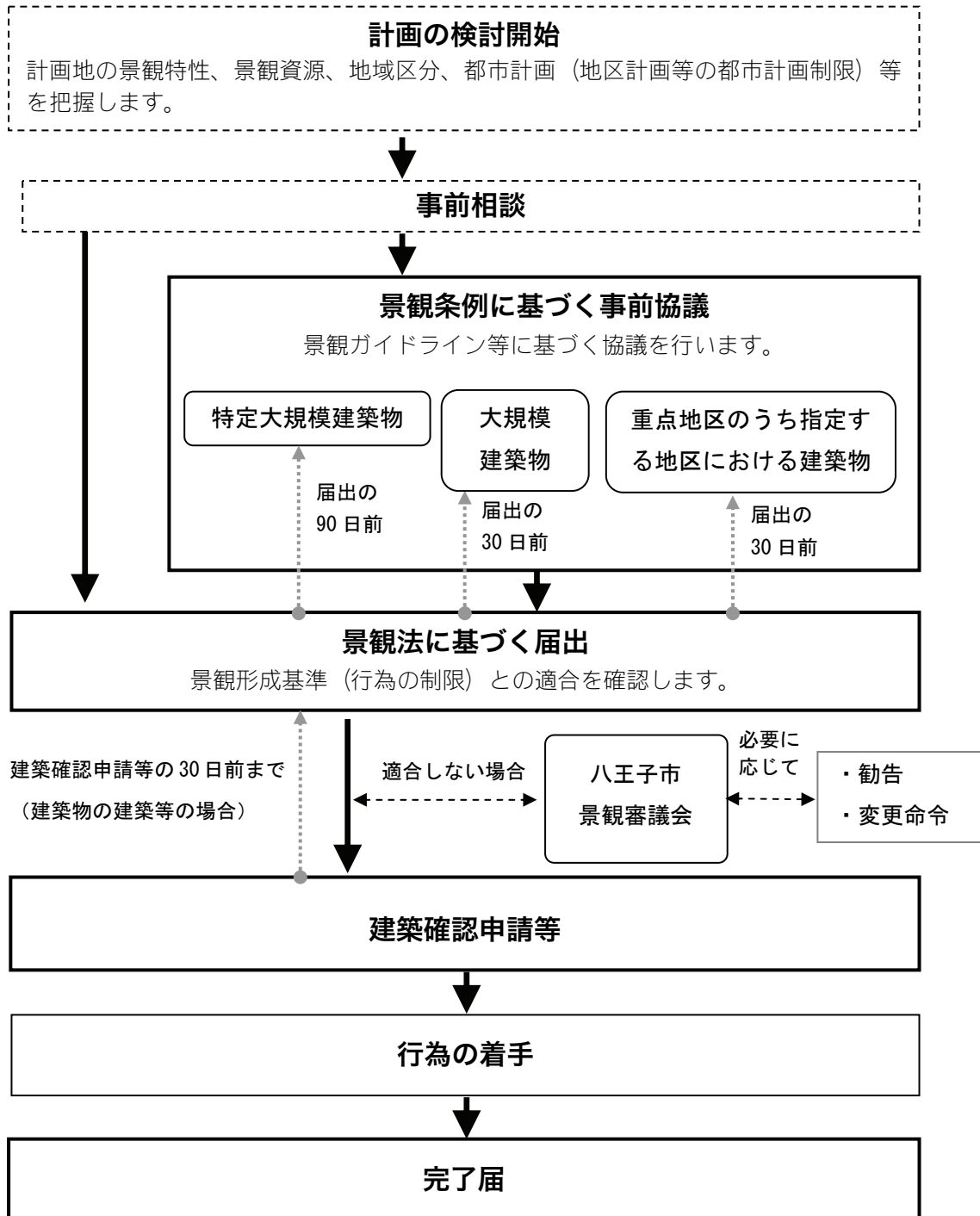


図 手続きのフロー

5. 地域区分別の景観形成

景観形成基準は、6地域区分ごとに、その地域で行なわれる全ての行為に適用される基準（共通基準）、「緑との共生ゾーン」内で行なわれる行為に適用される基準（ゾーン内基準）、「緑との共生ゾーン」外で行なわれる行為に適用される基準（ゾーン外基準）を定めています。また、各地域において配慮すべき景観資源の例示を、各地域の景観資源図（第1章）に示しています。なお、6地域のうち「東部地域」は、全域が「緑との共生ゾーン」に含まれるため、ゾーン内基準のみとしています。

重点地区に指定した地区にかかる敷地における行為については、重点地区ごとに定める景観形成基準に置き換えることとします。

表 地域別の景観形成基準の構成

	共通基準	ゾーン内基準	ゾーン外基準	備考
I. 中央地域	○	○	○	
II. 北部地域	○	○	○	
III. 西部地域	○	○	○	
IV. 西南部地域	○	○	○	
V. 東南部地域	○	○	○	
VI. 東部地域	—	○	—	全域が「緑との共生ゾーン」に含まれる

* 景観形成基準の凡例

共通基準：全ての行為に適用される基準

ゾーン内基準：緑との共生ゾーン内の行為に適用される基準

ゾーン外基準：緑との共生ゾーン外の行為に適用される基準

(1) 各地域共通の景観形成方針（法第8条第3項）

1) 景観資源の保全・活用に関する方針

本市には、寺社や農家の屋敷林、歴史的な建造物、旧街道の面影を残すまち並み、緑地や樹木、湧水等、地域の景観づくりを進める上での核となる景観資源が多くあります。これらを保全・活用して地域の魅力を高める景観づくりを進めるための方針を定めます。

■景観資源の認識の共有化

- 地域の景観づくりを進める上で重要な資源であるという認識を共有するため、景観資源図等を活用して周知、広報を図る。
- 必要に応じて支援策を定めること等により、景観資源の保全を図る。

■景観資源の周辺環境の整序

- 景観資源の周辺にある建築物や工作物、屋外広告物に対して、景観資源と調和するよう規模や配置、形態・意匠、色彩等について誘導を図り、景観資源と周辺のまち並みが一体となった景観形成を推進する。
- 案内板やサインのデザインの統一等により、景観資源へのアプローチの充実を図る。

2) 眺望景観の保全・活用に関する方針

本市では、地形的な特徴から、浅川等の水辺や橋りょうから山並みや丘陵地への眺望、丘陵地の尾根筋・高台から市街地への眺望等が得られます。季節や時間の変化に応じて様々な表情を見せる眺望は、多くの市民に親しまれています。

これらの眺望景観を、八王子らしさを印象づける景観資源として捉えて、その保全・活用に関する方針を定めます。

■良好な眺望景観が得られる場所（視点場）の保全

- 良好な眺望景観が得られる視点場を調査、把握し、景観資源として登録するとともに、景観資源図等を活用して周知、広報を図る。

■視点場毎の保全・活用方策

- 視点場ごとに良好な眺望を確保するための方策を定めること等により、眺望景観の保全・活用を図る。
- 建築物の建築等に対し、良好な眺望を損ねないような配慮を求める。

3) 建築物等による景観づくりの方針

魅力的なまち並みの形成に資するよう、建築物等の配置や規模、形態・意匠等規制・誘導するための方針を定めます。

■地域の歴史的特徴の継承

- 歴史的建造物の建替えに際しては、歴史的な形態・意匠の継承を図る。
- 歴史的な景観資源の周囲では、その資源が引き立つよう、配置、規模、形態・意匠を工夫する。

■自然環境との調和への配慮

- 周辺に存在する緑への眺めを損なわないよう、配置、規模、形態・意匠を工夫する。
- 水辺に面する場所においては、開放感に配慮した配置、規模、形態・意匠となるよう工夫する。

■通りに対する表情・演出

- 建築物の分節化や、開口部や駐車場等の配置の工夫等により、通りに対する表情づくりや演出を心がける。
- 道路沿いの緑化や、歩行者空間としても利用できる空地の提供等の工夫を行う。
- 道路沿いの壁面は、分節化や表面の緑化、仕上げの工夫等により、歩行者に圧迫感を与えないよう配慮する。

■まち並みに賑わいや親しみをもたらす配慮

- 地域で多く用いられている素材・色彩の使用や、建築物群で構成されるスカイラインや壁面の位置、高さや規模・形態等を協調する等により、親しみが感じられるまち並みを形成する。
- シンボルツリーの配置や壁面後退部の植栽等により、緑豊かな外観となるよう工夫する。
- 設備類や工作物等が建築物の形態・意匠を損ねないよう、配置の工夫や、ルーバーや緑化による修景を行う等の工夫をする。
- 建築物に設置される屋外広告物は、まち並みとして一体感が得られるよう、規模や位置、意匠、色彩等について工夫する。

4) 色彩に関する方針

建築物の色彩は、まち並みを形成する上で重要な要素であるため、本市の景観特性や自然環境との調和等を踏まえ、建築物等の色彩に関する方針を定めます。

■現在のまち並みの特徴を活かした色彩

- 建築物の色彩は、穏やかな色彩景観を継承し、暖色系色相の中・低彩度色を中心とした色彩を用いる。
- 地域で多く用いられている色彩を建築物の外装色として用いる。

■隣接する色彩との連続性に配慮した色彩

- 建築物の色彩は、隣接する建築物等の色彩に対して、色相を揃えることや、明度や彩度に共通性をもたせる等の工夫により、まち並みの連続性に配慮する。
- 多様な色彩が混在して不調和な印象を与えないよう、類似した色相の濃淡でまとめることや、必要以上に多くの色彩を用いないようにする等の工夫を行う。

■市街地に近接する緑や地域の景観資源の存在感を際立たせる色彩

- 山地や丘陵地に立地する建築物等や公園、緑地、丘陵地等に隣接する建築物等では、周辺の緑が一層映えるように、より穏やかな色彩を用いる。
- 景観資源を際立たせるため、それらの色彩よりも穏やかな色彩を用いることや、雰囲気を合わせる等の工夫を行う。

■圧迫感や違和感を軽減する親しみやすい色彩

- 大規模な建築物等の色彩は、周囲の景観に違和感なく溶け込む色彩を用いる。
- 外壁面は、色彩による分節化を行う等により、圧迫感を軽減するような工夫を行う。

5) 夜間照明による景観づくりの方針

豊かな自然や歴史的文化的資源、新たな都市空間等地域の特性に応じて良好な夜間景観を形成するため、夜間照明の設置等に関する方針を次のとおり定めます。

■地区の特性に応じた夜間照明の演出

- 豊かな自然や歴史的な資源、落ち着いたある住宅地等の地域特性に応じた照明とする。
- 商業系市街地においては、夜間の賑わいを創出するために、ショーウィンドウや店舗の灯り等の建築物の照明を活用した演出を図る。
- 住宅地や歴史的な資源の周辺では、点滅灯や回転灯等は控え、暖かみのある柔らかな光源を用いる等により、地区の特性を引き出すような照明とする。

■安心して暮らせる安全で快適な夜間照明の確保

- 夜間の歩行者の安全性の確保し、犯罪等を防止するため、建物からもれる灯りを活用しながら、街路灯や防犯灯を適切に配置する。
- 夜間の安眠妨害や不快なまぶしさを与えない等、地域にふさわしい適切な夜間照明を確保する。

■環境に配慮した夜間景観の形成

- 光害の防止や動植物等の生態への影響も考慮して、上空へ漏れる光を防ぐよう配慮する。
- エネルギーを効率よく使うことを考慮しながら、四季の移ろいや時間帯にふさわしい照明器具や光源を工夫する。