

iv. 裏高尾・小仏地区（景観誘導地区）景観計画

1) 地区名称

裏高尾・小仏地区（約 66.5ha）

2) 対象区域

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を対象とします。

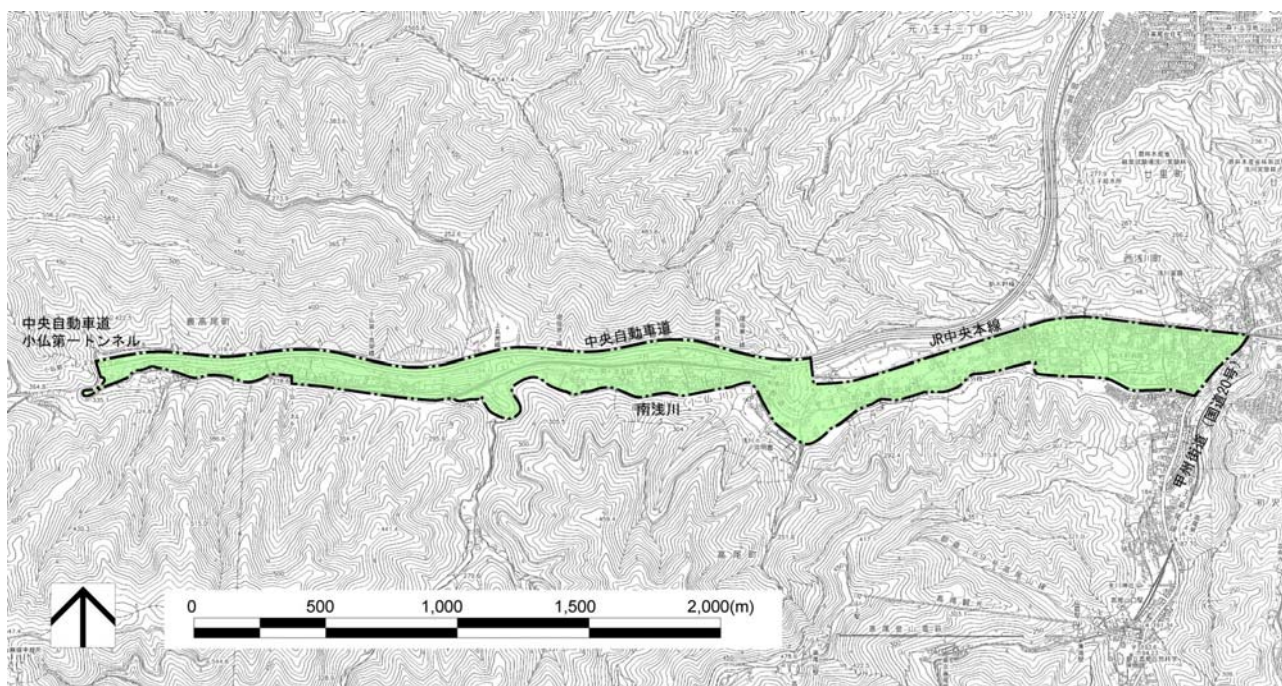


図 対象区域

3) 良好な景観形成に関する方針

①景観形成の目標

- 山並みの緑や水辺に囲まれた旧甲州街道沿道の景観を保全し、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。

②景観形成の基本方針

- 周囲の山地や水辺と調和した、緑豊かな落ち着いたあるまち並み景観を形成する。
- 豊かな自然景観を維持・保全し、潤い豊かな街路景観を形成する。
- 旧甲州街道周辺の往時の街道の面影や雰囲気大切にされた落ち着いたある景観を形成する。
- 高尾山をはじめとした周辺の山地や丘陵地への眺望を確保し、これらが映える景観の形成を図る。
- 自然や歴史文化資源を活かし、これらを回遊する快適な歩行者ネットワークの充実を図る。

③景観形成の方針（法第8条第3項）

<共通の方針>

- 山並み・丘陵地の緑と河川の水辺が一体となった自然豊かな景観を形成する
豊かな自然環境を保全・活用し、自然環境を身近に体感し豊かさが感じられる景観を形成する。
- 周囲の自然や歴史文化と調和した環境色彩を形成する
自然、歴史文化と集落地の調和が感じられる落ち着いたある色彩とする。
- 景観資源を活かし、地域の個性を磨く
地域内の巨樹や集落地の屋敷林等、地域に継承されている景観や歴史的・自然的に貴重な景観資源を活かした景観を形成する。

<旧甲州街道沿道の方針>

- 自然と調和した集落地景観を保全・形成する
周囲を囲む山並みの緑と調和した景観を形成し、ふるさとも感じさせるのどかな景観を維持保全する。また、暮らしの場と歴史資源等をつなぐ歩行者ネットワークを形成し、生活の場の向上とともに、観光資源としての活用も考慮した景観を形成する。

4) 景観形成基準（法第8条第2項第2号）

届出対象行為は、行為に応じて定めた次の基準に適合するものとします。

①建築物及び擁壁以外の工作物

■届出行為

- 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
- 擁壁以外の工作物の新設、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

■届出規模

- 延べ床面積が10㎡以上の建築物
- 次に掲げる工作物
 - ・高さが6m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4m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8m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
 - ・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

■景観形成基準

- 表10-1のとおり

表10-1 建築物及び擁壁以外の工作物の景観形成基準

項目	景観形成基準
配置	<input type="checkbox"/> 旧甲州街道等、自然や歴史文化が感じられるまち並みや通りの景観特性を活かし、壁面の位置や隣棟間隔等を周辺と協調した配置とする。 <input type="checkbox"/> 敷地内や周辺に、歴史的資源や、残すべき樹木等の自然的資源がある場合は、これらが公共施設（道路・河川・公園等）から眺望できるような配置とする。 <input type="checkbox"/> 高尾山等の周辺の山並み・丘陵地が眺望できるような配置となるよう配慮する。 <input type="checkbox"/> 大規模建築物及び特定大規模建築物においては、道路や公園、広場等の公共空間と連続したオープンスペースの確保等、公共空間との関係に配慮した配置とする。
高さ・規模	<input type="checkbox"/> 高尾山等の周辺の山並み・丘陵地が眺望できるような高さ・規模とする。 <input type="checkbox"/> 周囲を取り囲む山並みや周辺の建築物群のスカイラインと調和を図り、著しく突出した高さ・規模にならないようにする。 <input type="checkbox"/> 旧甲州街道沿道のまち並みの景観を損ねないような高さ・規模とする。
形態・意匠	<input type="checkbox"/> 形態・意匠は、建築物自体のバランスやデザインだけでなく、山並み・丘陵地への眺望や、周辺の緑やまち並みとの調和や連続性に配慮する。 <input type="checkbox"/> 地域に継承されている景観や歴史的・自然的に貴重な景観資源に隣接する場合は、これらと調和する形態・意匠とする。 <input type="checkbox"/> 外壁は、長大な壁面を避ける等圧迫感の軽減を図るとともに、周辺の緑やまち並みと調和するよう工夫する。

	<p>□屋根・屋上にある設備や塔屋は、建築物と一体となるよう意匠に工夫し、周囲からの見え方に配慮する。</p> <p>□駐車場や駐輪場、ごみ置き場等の付属施設や外階段は、建築物本体との調和を図り、周囲からの見え方に配慮する。</p> <p>□周辺の景観に配慮した落ち着いたある夜間景観を形成するために、動光や点滅する照明、過度な照明の使用を避ける。</p> <p>□大規模建築物及び特定大規模建築物において敷地内に複数の施設がある場合は、各施設相互の形態・意匠を調和させる。</p>
色彩	<p>□建築物の屋根は外壁と調和するよう工夫する。</p> <p>□色彩は、別表Ⅲ (P. 164 参照) に定める基準に適合するとともに、周辺の緑を引き立てる配色や、周辺の建築物等と色調を協調すること等により、まち並みの連続性に配慮したものとする。</p> <p>□大規模建築物及び特定大規模建築物においては、著しく目立つものとして認識される赤や金色等の着色をしたガラスを使用しない。</p>
外構等	<p>□既存の樹木を保全するとともに、敷地内への植栽や壁面の緑化等により、街路樹や隣接地の外構の緑と連続するよう工夫する。</p> <p>□敷地の接道部の緑化等により、周辺の緑と調和した、潤いのある歩行者空間を創出するよう工夫する。</p> <p>□緑化にあたっては、樹種の選定に配慮し、周辺のまち並みとの調和を図るとともに、植物の良好な成育が可能となるよう、植栽地盤を工夫する。</p> <p>□道路に面して、塀や擁壁等石材等自然素材を用いる等、色調や素材、設えを周辺と協調させる。</p> <p>□外構計画は、隣接する敷地や道路等周辺のまち並みと調和するよう色調や素材、設えを工夫する。</p> <p>□周辺の景観に配慮した落ち着いたある夜間景観を形成するために、動光や点滅する照明、過度な照明の使用を避ける。</p> <p>□大規模建築物及び特定大規模建築物の敷地内には、積極的に丘陵地へ向けた開放感のあるオープンスペースを確保し、隣接するオープンスペースと連続性をもたせる。</p>

②擁壁

■届出行為

- 擁壁の新築、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

■届出規模

- 高さが2mを超える擁壁

■景観形成基準

- 表 10-2 のとおり

表 10-2 擁壁の景観形成基準

項目	景観形成基準
形態・意匠	□壁面は自然素材の活用や自然石風の化粧型枠による仕上げ、壁面緑化、植栽等、形態・意匠を工夫する。

③開発行為

■届出行為

○都市計画法第4条第12項に規定する開発行為

■届出規模

○開発区域の面積が500㎡以上のもの

■景観形成基準

○表10-3のとおり

表10-3 開発行為の景観形成基準

項目	景観形成基準
土地利用	<input type="checkbox"/> 丘陵地の変化に富んだ地形を活かした区画とする等により、自然の景観特性を活かした土地利用計画とする。 <input type="checkbox"/> 事業地内の緑が、周辺の丘陵地や公園等の緑と連続的なものとなるような計画とする。 <input type="checkbox"/> 敷地内に残すべき樹木や歴史的資源がある場合は、それらを保全し、積極的に活用する。 <input type="checkbox"/> 不整形な残地は緑地や小広場として活用する。
造成等	<input type="checkbox"/> 大幅な地形の改変は避け、法面や擁壁は最小限度の規模とする。 <input type="checkbox"/> 法面は緑化を行う等により、圧迫感の軽減を図る。 <input type="checkbox"/> 2mを超える高さの擁壁を設ける場合は、表10-2に適合させる。
緑化	<input type="checkbox"/> 事業地内は、既存の緑地を保全するとともに、可能な限り緑化を行い、周辺や丘陵地の景観との調和を図り、潤いのある空間を創出する。 <input type="checkbox"/> 植栽は、周辺のまち並みと調和するよう樹種の選定に配慮する。

④木竹の伐採

■届出行為

○木竹の伐採

■届出規模

○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200cm以上の木竹の伐採

■景観形成基準

○表10-4のとおり

表10-4 木竹の伐採の景観形成基準

項目	景観形成基準
伐採	<input type="checkbox"/> 稜線での伐採は極力避け、周辺の緑との連続性や調和に配慮する。 <input type="checkbox"/> 敷地内に残すべき樹木がある場合は、それを保全し、積極的に活用する。

⑤屋外における土石、廃棄物その他の物件の堆積、土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他土地の形質の変更

■届出行為

- 屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積
- 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

■届出規模

- 全ての物件の堆積のうち、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。
- 全ての土地の形質の変更

■景観形成基準

- 表10-5のとおり

表10-5 屋外における土石、廃棄物その他の物件の堆積、土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他土地の形質の変更の景観形成基準

項目	景観形成基準
造成等	<input type="checkbox"/> 大幅な地形の改変は避け、法面や擁壁は最小限度の規模とする。 <input type="checkbox"/> 法面は緑化を行う等により、圧迫感の軽減を図る。 <input type="checkbox"/> 2mを超える高さの擁壁を設ける場合は、表10-2に適合させる。
堆積の方法	<input type="checkbox"/> 堆積の場所は、水資源や湧水の保全上重要な位置や、歴史的資源周辺を避ける。 <input type="checkbox"/> 堆積物は整然と積み上げ、その高さは原則として5m以下とする。 <input type="checkbox"/> 敷地の外周には、極力空地を確保し、堆積物は敷地の中央部に配置する。
遮へい・緑化	<input type="checkbox"/> 事業地内は既存の緑を保全するとともに、できる限り緑化を図り、周辺の自然景観との調和により潤いのある空間を創出する。 <input type="checkbox"/> 敷地の外周は、緑化や塀の設置等により、周囲からの遮へいに努める。 <input type="checkbox"/> 敷地の遮へいのために塀を設置する場合、色彩は別表III (P.164参照)に定める基準に適合すること。

⑥特定照明

■届出行為

- 夜間において公衆の観覧に供するため、90日を超えて継続して建築物その他の工作物の外観について行う照明

■届出規模

- 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

■景観形成基準

- 表10-6のとおり

表10-6 特定照明の景観形成基準

項目	景観形成基準
位置・明るさ等	<input type="checkbox"/> 周辺の緑やまち並みに調和した、落ち着きや穏やかさが感じられる夜間景観を損なわないよう、過剰な投光とならないようにする。