

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。

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 m ² 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、装飾塔、記念塔、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 5 m 以上の擁壁 ○区域面積が 1,000 m ² 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	○都市計画法第 29 条の許可を要する開発事業のうち、事業区域の面積が 1,000 m ² 以上でかつ 7 区画以上、又は区画数が 10 区画以上の事業
木竹の伐採	○事業区域の面積が 1,000 m ² 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。 ・事業区域の面積が 500 m ² 以上の事業 ・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 1 m 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	○事業区域の面積が 3,000 m ² 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で、設置期間が 90 日を超えるもの

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	○新築、増築、改築、若しくは移転で延べ床面積が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 <ul style="list-style-type: none"> ・ 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、広告版、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 ・ 高さが2mを超える擁壁 ・ 昇降機、ウォーターシャウト、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	○都市計画法第29条の許可を要する開発事業
木竹の伐採	○木竹の伐採 ※但し、地上1.3mにおける幹周が200cm以上の木竹に限る。
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で、設置期間が90日を超えるもの

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、次頁に示します。

①大規模建築物

高さが15m以上の建築物をいいます。

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㎡以上の建築物をいいます。

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の建築等

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日前まで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

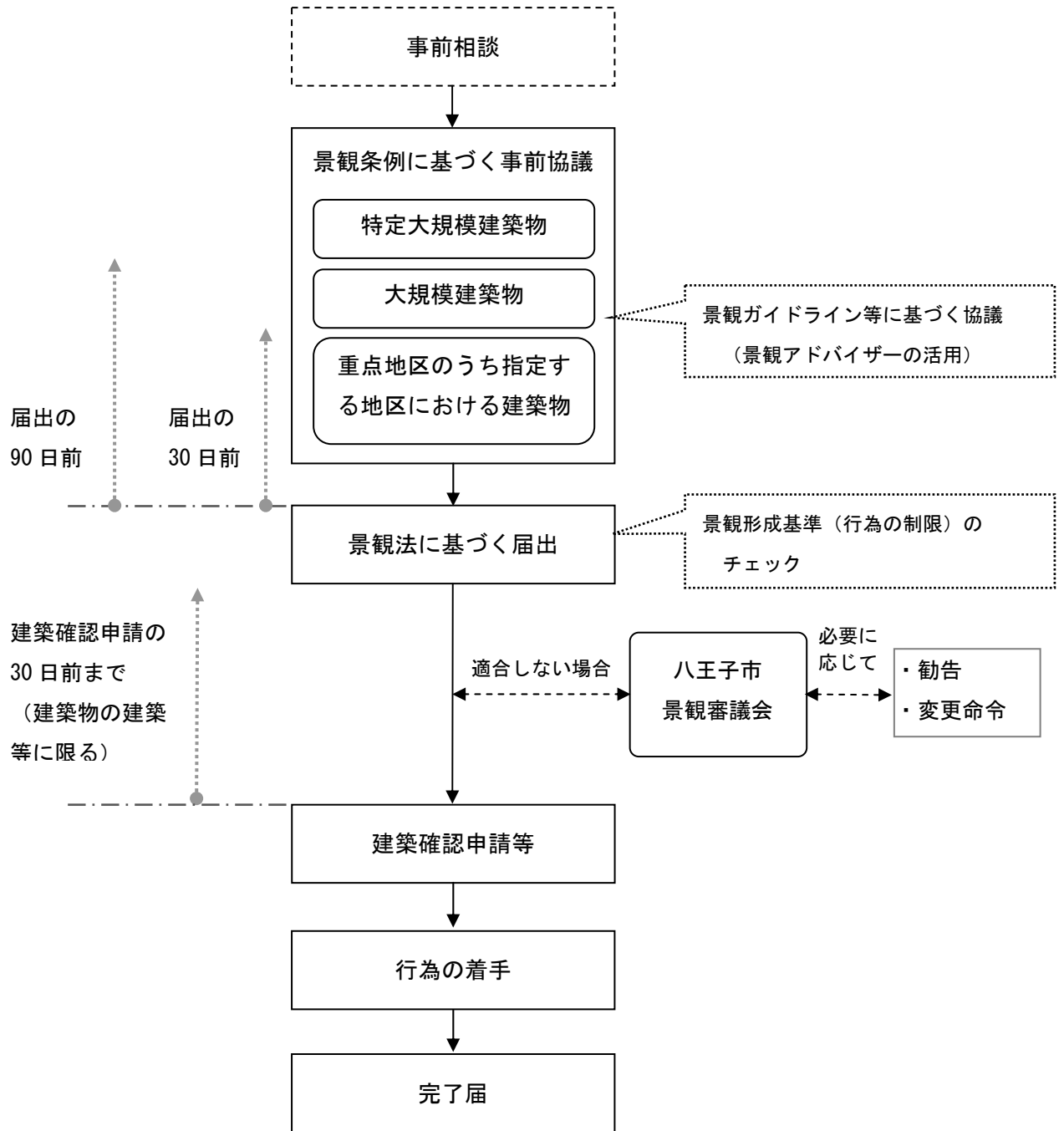


図 手続きのフロー

4. 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は、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
中央地域	○	○	○	
北部地域	○	○	○	
西部地域	○	○	○	
西南部地域	○	○	○	
東南部地域	○	○	○	
東部地域	—	○	—	全域が「緑との共生ゾーン」に含まれる

（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2項第2号）

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。