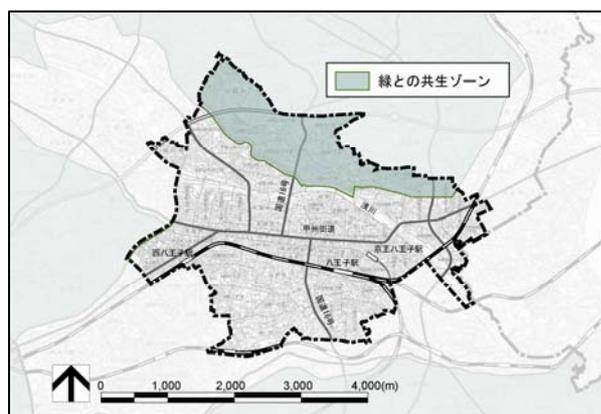


(2) 地域別の景観形成の方針・基準

中央地域

1) 中央地域の区域



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

2) 景観形成方針（法第8条第2項第2号）

<テーマ1> 八王子駅周辺の賑わいや活力にあふれた景観づくり

- JR八王子駅北口や京王八王子駅の周辺では、商業・業務機能の集積を活かし、本市の玄関口にふさわしく賑わいや活力を持った景観を形成する。
- 桑並木通り、西放射線ユーロード、東放射線アイロード、甲州街道は、商業施設や公共施設と個性的な境界を結びつける主要な歩行者空間として、安全で快適な歩行者空間を形成する。
- 主要な道路の沿道では、道路や敷地内の緑化の推進や空地の確保等により、潤いや心地よさが感じられる街路空間を形成する。
- 過剰な色彩の建築物や屋外広告物を整序する等により、賑わいの中にも風格が感じられるまち並みを形成する。
- マルベリーブリッジから桑並木通り越しに見える丘陵地への良好な眺望景観を確保するため、建築物の配置や屋外広告物の表示位置に配慮する。

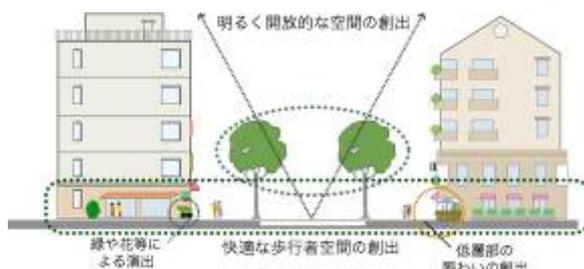


図 ユーロードの景観づくりの例

＜テーマ2＞ JR八王子駅南口周辺の賑わいと親しみが感じられる景観の形成

- 市街地再開発事業による整備を契機として、利便性や快適性の確保とともに賑わいや活力が感じられる景観を創出する。
- とちの木通りの沿道とその周辺では、近隣型の商業施設等が、低中層が基調の市街地景観と調和した、親しみが感じられるまち並みを形成する。



とちの木通り

＜テーマ3＞ 甲州街道沿道のシンボル性の高い風格ある景観の形成

- 商業機能の集積を図りつつ、賑わいの創出や安全で快適な歩行者空間形成を図る。
- 歴史的な建造物等を保全・活用し、地域の成り立ちや歴史が感じられる景観を形成する。
- 建築物は、周辺と調和した色彩を用いることや、建築設備や駐車場・駐輪場を建築物と一体的なデザインとすること等により、落ち着きが感じられる外観とする。
- 敷地内の緑化やオープンスペースの確保等により、潤いが感じられる街路景観を形成する。
- イチョウ並木は、本市のシンボルとして適切な維持・管理を図り、落ち着きと風格のある景観を形成する。
- イチョウの高さを超えた位置での広告物の表示を控えること等により、イチョウが映える景観を形成する。



甲州街道の商店街

<テーマ4> 浅川の開放感や眺望を大切にした景観づくり

- 浅川及び川口川では、水辺を身近に感じ、空の広さが実感できる開放的な景観を形成する。
- 桜並木の保全や河川沿いに植栽すること等により、水辺と一体となった潤いを感じられる景観を形成する。
- 水辺の親水性を確保しつつ、野鳥等の生態系等に配慮した護岸整備に努め、四季を通じて楽しく歩ける歩行者空間の創出を図る。
- 建築物は、浅川の河川敷や橋りょう等から周辺の丘陵地への良好な眺望が確保できる高さや配置、規模、形態となるよう工夫する。
- 水辺にも顔を向けた建物の配置や、開放感に配慮したオープンスペースの確保、設備や工作物等の配置の工夫や修景等により、水辺空間と一体となった景観を形成する。

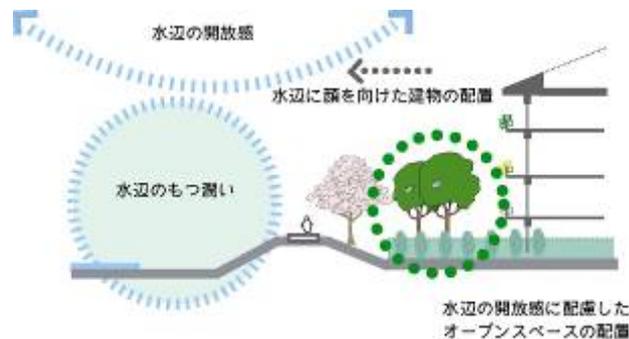


図 浅川沿いの景観づくりの例

<テーマ5> 点在する緑や歴史的な景観資源を保全・活用した景観づくり

- 花柳界の名残をとどめる中町界限や緑豊かな子安神社等の歴史文化の景観資源を保全し、これらが地域のランドマークとして親しまれる景観を形成する。
- とちの木通り、富士森公園の緑や、山田川や子安神社、六本杉公園の湧水等の水辺のネットワーク化を図り、潤いのある景観を形成する。
- 歴史的資源と調和した外観デザインの継承、落ち着いた色彩や経年変化により地域の景観になじむ素材等を用いる。
- 景観資源の周辺では、柔らかな光源の使用や落ち着いた色彩の採用等により、過剰な屋外広告物を控える。



六本杉公園

＜テーマ6＞ 「緑との共生ゾーン」における景観づくり

○周辺の緑との調和を図るとともに、市街地や、浅川、南浅川、川口川からの見え方に配慮するよう努める。



浅川から丘陵地への眺望

3) 景観形成基準（法第8条第2項第3号）

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
- 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

- 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 m²以上の建築物
- 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
- 区域面積が 1,000 m²以上の墓園その他これに類するもの

■景観形成基準：表 1-1 のとおり

表 1-1 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	
ゾーン内	<input type="checkbox"/> 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、これらの資源が周辺の公共施設（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"/> 桑並木通りや、浅川や南浅川、川口川の沿川、橋りょう等、人々が眺望を楽しめる公共施設（道路・河川・公園等）から、富士山や周辺の山並み・丘陵地の緑が眺望できるような配置となるよう配慮する。 <input type="checkbox"/> 浅川や南浅川、川口川に面した場所では、水辺にも顔を向けた配置となるよう努めるとともに、水辺の開放感を損ねない配置とする。 <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、緑道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。
ゾーン外	<input type="checkbox"/> 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。

	<p>□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、これらの資源が周辺の公共施設（道路・河川・公園等）から眺望できるような配置とする。</p> <p>□浅川や南浅川、川口川に面した場所では、水辺にも顔を向けた配置となるよう努めるとともに、水辺の開放感を損ねない配置とする。</p> <p>□特定大規模建築物においては、道路や公園、緑道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。</p>
高さ・規模	
ゾーン内	<p>□桑並木通りや、浅川や南浅川、川口川の沿川、橋りょう等、人々が眺望を楽しめる公共施設（道路・河川・公園等）から、富士山や周辺の山並み・丘陵地の緑が眺望できるような高さ・規模とするとともに、丘陵地の稜線や隣接する建築物のスカイラインとの調和を図り、著しく突出した高さ・規模にならないようにする。</p> <p>（ただし、特定大規模建築物を除く。）</p> <p>□特定大規模建築物は、周辺の建築物群のスカイラインとの調和を図る。</p>
ゾーン外	<p>□周辺の主要な公共施設（道路・河川・公園等）からの見え方を検討し、高さは、周辺の建築物群のスカイラインとの調和を図る。</p>
形態・意匠	
共通	<p>□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、丘陵地の緑や周辺のまち並みとの調和や連続性に配慮する。</p> <p>□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> <p>□屋根や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>□住宅地や緑地、田園部の周辺では、落ち着いたある夜間の景観を形成するため、動光や点滅する照明、過度な照明の使用を避ける。その他の場所では、周囲の環境に応じた夜間の景観を検討し、過度な照明の使用を避け、周辺の景観に応じた照明を行う。</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	
ゾーン内	<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.187参照）に定める基準に適合するとともに、丘陵地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>□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>
ゾーン外	<p>□建築物の屋根は外壁と調和するよう工夫する。</p> <p>□特定大規模建築物以外の色彩は、別表Ⅰ（P. 185 参照）に定める基準に適合するとともに、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>□特定大規模建築物の色彩は、別表Ⅱ（P. 186 参照）に定める基準に適合するとともに、外壁には、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	
ゾーン内	<p>□既存の樹木を保全するとともに、敷地内への植栽や、屋上や壁面の緑化等により、丘陵地や街区公園、隣接地の外構の緑と連続するよう工夫する。</p> <p>□緑化にあたっては、丘陵地の植生に適した樹種を選択するとともに、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>□湧水や水辺を保全し、自然との触れ合いの場等として活かす。</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>□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> <p>□住宅地や緑地、田園部の周辺では、落ち着いた夜の夜間の景観を形成するため、動光や点滅する照明、過度な照明の使用を避ける。その他の場所では、周囲の環境に応じた夜間の景観を検討し、過度な照明の使用を避け、周辺の景観に応じた照明を行う。</p> <p>□大規模建築物及び特定大規模建築物のエントランスは、植栽の配置等により、丘陵地の緑や街路樹と調和した表情となるよう工夫する。</p>
ゾーン外	<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>□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>□周囲の環境に応じた夜間の景観を検討し、過度な照明の使用を避け、周辺の景観に応じた照明を行う。</p> <p>□大規模建築物及び特定大規模建築物では、前面道路側にオープンスペースを確保する等、ゆとりのあるまち並みの形成を図る。</p>

②擁壁

■届出行為

○擁壁の新築、増築、改築

■届出規模

○高さ5 m以上の擁壁

■景観形成基準：表 1-2 のとおり

表 1-2 擁壁の景観形成基準

項目	景観形成基準
形態・意匠	
共通	□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

○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 m²以上でかつ7区画以上、又は区画数が10区画以上の事業

■景観形成基準：表 1-3 のとおり

表 1-3 開発行為の景観形成基準

項目	景観形成基準
土地利用	
ゾーン内	<p>□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、丘陵地の景観特性を活かした土地利用計画とする。</p> <p>□事業地内の緑が、隣接する敷地の緑や、周辺の丘陵地、公園、市街地の緑と一体となるような緑のネットワークが形成できる計画とする。</p> <p>□敷地内に、残すべき樹木や歴史的資源がある場合は、これらを活かす計画とする。</p> <p>□不整形な残地は緑地や小広場として活用する。</p>
ゾーン外	<p>□事業地内のオープンスペースと周辺地域のオープンスペースが連続的なものとなるように計画する等、周辺地域の土地利用と関連付けた土地利用計画とする。</p> <p>□敷地内に、残すべき樹木や歴史的資源がある場合は、これらを活かす計画とする。</p> <p>□不整形な残地は緑地や小広場として活用する。</p>

造成等	
ゾーン内	<input type="checkbox"/> 地形の大幅な改変を避け、山地や丘陵地の地形を活かした造成とし、法面や擁壁は最小限度の規模とする。 <input type="checkbox"/> 丘陵地の尾根や斜面での造成は極力避ける。やむを得ず、尾根や斜面で造成等を行う場合は、法面緑化等を行い修景に努める。 <input type="checkbox"/> 5 m以上の高さの擁壁を設ける場合は、表 1-2 に適合させる。
ゾーン外	<input type="checkbox"/> 丘陵の斜面や稜線等での造成や大幅な地形の改変は避け、長大な法面や擁壁が生じないようにする。 <input type="checkbox"/> 5 m以上の高さの擁壁を設ける場合は、表 1-2 に適合させる。
緑化	
ゾーン内	<input type="checkbox"/> 事業地内は、既存の緑地を保全するとともに、できる限り緑化を図り、周辺や丘陵地の景観との調和により潤いのある空間を創出する。 <input type="checkbox"/> 緑化にあたっては、丘陵地の植生に調和した樹種を選定する。

④木竹の伐採

■届出行為

○木竹の伐採

■届出規模

○事業区域の面積が 1,000 m²以上のもの

■景観形成基準：表 1-4 のとおり

表 1-4 木竹の伐採の景観形成基準

項目	景観形成基準
伐採	
ゾーン内	<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。 <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。
ゾーン外	<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。 <input type="checkbox"/> 稜線での伐採は極力避ける。

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

- 物件の堆積のうち、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㎡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。

- 土地の形質の変更のうち、事業区域の面積が3,000㎡以上のもの

■景観形成基準：表1-5のとおり

表1-5 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	
ゾーン内	<input type="checkbox"/> 事業地内の緑が、隣接する敷地の緑や、周辺の丘陵地、公園、市街地の緑と一体となるような緑のネットワークが形成できる計画とする。 <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、それらを保全する。 <input type="checkbox"/> 地形の大幅な改変を避け、山地や丘陵地の地形を活かした造成とし、法面や擁壁は最小限度の規模とする。 <input type="checkbox"/> 埋立ての最高高さが、周囲の尾根線の最高高さを超えないようにする。 <input type="checkbox"/> 丘陵地の尾根や斜面での造成は極力避ける。やむを得ず、尾根や斜面で造成等を行う場合は、法面緑化等を行い修景に努める。 <input type="checkbox"/> 5m以上の高さの擁壁を設ける場合は、表1-2に適合させる。
ゾーン外	<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、それらを保全する。 <input type="checkbox"/> 地形の大幅な改変を避け、地形を活かした造成とし、法面や擁壁は最小限度の規模とすること。 <input type="checkbox"/> 埋立ての最高高さが、周囲の尾根線の最高高さを超えないようにする。 <input type="checkbox"/> 5m以上の高さの擁壁を設ける場合は、表1-2に適合させる。
堆積の方法	
共通	<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	
ゾーン内	<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、丘陵地の景観との調和により潤い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. 187 参照）に定める基準に適合すること。
ゾーン外	<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、丘陵地の景観との調和により潤い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Ⅰ（P. 185 参照）に定める基準に適合すること。

⑥特定照明

■届出行為

○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

■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で、設置期間が90日を超えるもの

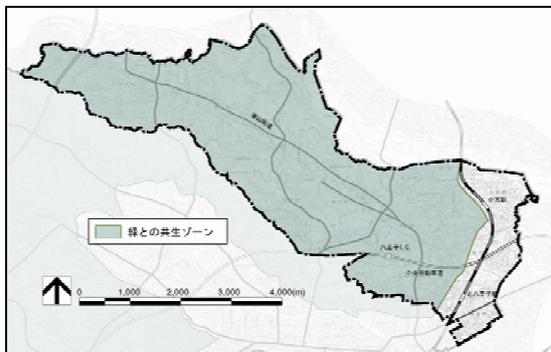
■景観形成基準：表1-6のとおり

表1-6 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	
ゾーン内	<input type="checkbox"/> 落ち着きや穏やかさが感じられる丘陵地の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配慮する。 <input type="checkbox"/> 周辺の住環境や自然環境及び生態系への影響を与えないような明るさ、色彩、投光時間とする。
ゾーン外	<input type="checkbox"/> 周囲の環境や景観に配慮して、投光の目的に合った光源や照明方法を検討する。

北部地域

1) 北部地域の区域



尾崎町・左入町・滝山町1～2丁目・梅坪町・谷野町・みつい台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

2) 景観形成方針（法第8条第2項第2号）

<テーマ1> 加住丘陵等の地域の景観の骨格を活かした景観づくり

- 穏やかで潤いを感じられる景観を特徴づけている加住丘陵の緑を、地域の景観の骨格として適切に維持する。
- 滝山街道や谷地川等から加住丘陵への眺めを確保すること等により、丘陵地の緑と調和した景観を形成する。



高月町の農地と加住丘陵

<テーマ2> 谷地川を地域のシンボルとして育む

- 水辺を身近に感じられる、明るく開放感のある景観を形成する。
- 谷地川沿いの屋敷林等の緑を保全するとともに、水辺と一体となった潤いを感じられる景観を形成する。
- 谷地川沿いから加住丘陵への良好な眺望の確保を図る。
- 親水性を高め、四季を通じて安全で快適な歩行者空間の創出を図る。
- 周辺の豊かな自然環境と調和した景観を形成する。

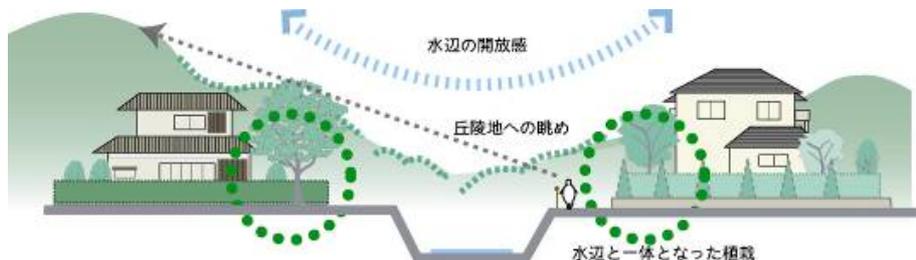


図 谷地川沿いの景観形成のイメージ

<テーマ3> 滝山城跡の自然や歴史を活かした景観づくり

- 多くの市民や来訪者に親しまれている滝山城跡は、貴重な共有財産として適切な維持・管理を行う。
- 滝山公園から多摩川等への眺望の確保を図る。
- 滝山公園の桜や多摩川と、周辺の寺社等の歴史的な資源とのネットワーク形成等により、回遊性をもった景観形成を図る。



滝山公園からの眺望

<テーマ4> 暮らしの場としての滝山街道沿道の景観を整える

- 地域の生活の場としてふさわしい、賑わいや個性が感じられる景観を形成する。
- 滝山街道から加住丘陵の緑を望めるよう、低層を基調としたまち並みを形成する。
- 農地や加住丘陵の緑との調和を図り、豊かな自然が映える景観を形成する。



滝山街道

<テーマ5> 住宅地の良好な環境を維持する

- 背景となる加住丘陵や周辺の農地等と調和し、緑豊かでゆとりと潤いが感じられる住宅地景観を形成する。
- みつい団地等の計画的に整備された団地では、建築物の個性を活かしながら、一団の住宅地としてまとまりが感じられるまち並みを形成する。
- 屋敷林や、自然素材を活用した塀や石積み等を保全し、地域らしい景観の継承に努める。



滝山街道沿いの農地と住宅

<テーマ6> 新たなまちづくりにおける景観づくりを検討する

- 新滝山街道の沿道では、賑わいの中に一定の秩序が感じられるとともに、周辺の自然環境とも調和した景観の形成を目指す。
- 中央自動車道八王子インターチェンジ周辺では、景観のまとまりの創出を目指すとともに、既存の施設や周辺の自然環境と調和した景観づくりに努める。
- 建築物や屋外広告物の形態や色彩等の工夫により、地区全体としてまとまりが感じられる景観の形成を目指す。



新滝山街道



八王子インターチェンジ周辺

<テーマ7> 「緑との共生ゾーン」における景観づくり

- 周辺の緑との調和を図るとともに、滝山街道や谷地川等から加住丘陵への眺望に配慮するよう努める。

3) 景観形成基準（法第8条第2項第3号）

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
- 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

- 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 m²以上の建築物
- 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
- 区域面積が 1,000 m²以上の墓園その他これに類するもの

■景観形成基準：表 2-1 のとおり

表 2-1 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	
ゾーン内	<input type="checkbox"/> 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、これらの資源が周辺の公共施設（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"/> 滝山公園や谷地川沿川等、人々が眺望を楽しめる公共施設（道路・河川・公園等）から、周辺の山並み・丘陵地の緑が眺望できるような配置となるよう配慮する。 <input type="checkbox"/> 谷地川に面した場所では、水辺にも顔を向けた配置となるよう努めるとともに、水辺の開放感を損ねない配置とする。 <input type="checkbox"/> 高月町の農地周辺では、周辺に残る屋敷林や、自然素材を活用した塀や石積み等、地域に継承されている景観を損ねない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、緑道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。

<p>ゾーン外</p>	<p>□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。</p> <p>□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、これらの資源が周辺の公共施設（道路・河川・公園等）から眺望できるような配置とする。</p> <p>□谷地川に面した場所では、水辺にも顔を向けた配置となるよう努めるとともに、水辺の開放感を損ねない配置とする。</p> <p>□特定大規模建築物においては、道路や公園、緑道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。</p>
<p>高さ・規模</p>	
<p>ゾーン内</p>	<p>□滝山公園や谷地川沿い等、人々が眺望を楽しめる公共施設（道路・河川・公園等）から、周辺の山並み・丘陵地の緑が眺望できるような高さ・規模とするとともに、丘陵地の稜線や周辺の建築物群のスカイラインとの調和を図り、著しく突出した高さ・規模にならないようにする。</p>
<p>ゾーン外</p>	<p>□周辺の主要な公共施設（道路・河川・公園等）からの見え方を検討し、高さは、周辺の建築物群のスカイラインとの調和を図る。</p>
<p>形態・意匠</p>	
<p>共通</p>	<p>□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、丘陵地の緑や周辺のまち並みとの調和や連続性に配慮する。</p> <p>□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> <p>□屋根や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>□高月町の農地周辺では、周辺に残る屋敷林や、自然素材を活用した塀や石積み等、地域に継承されている景観を損ねないよう配慮した形態・意匠とする。</p> <p>□住宅地や緑地、田園部の周辺では、落ち着いた夜間の景観を形成するため、動光や点滅する照明、過度な照明の使用を避ける。その他の場所では、周囲の環境に応じた夜間の景観を検討し、過度な照明の使用を避け、周辺の景観に応じた照明を行う。</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>
<p>色彩</p>	
<p>ゾーン内</p>	<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. 187 参照）に定める基準に適合するとともに、丘陵地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</p>

	<p>みの連続性に配慮したものとする。</p> <p>□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>
ゾーン外	<p>□建築物の屋根は外壁と調和するよう工夫する。</p> <p>□特定大規模建築物以外の色彩は、別表Ⅰ（P. 185 参照）に定める基準に適合するとともに、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>□特定大規模建築物の色彩は、別表Ⅱ（P. 186 参照）に定める基準に適合するとともに、外壁には、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	
ゾーン内	<p>□既存の樹木を保全するとともに、敷地内への植栽や、屋上や壁面の緑化等により、丘陵地や街区公園、隣接地の外構の緑と連続するよう工夫する。</p> <p>□緑化にあたっては、丘陵地の植生に適した樹種を選択するとともに、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>□湧水や水辺を保全し、自然との触れ合いの場等として活かす。</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>□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> <p>□住宅地や緑地、田園部の周辺では、落ち着いた夜間の景観を形成するため、動光や点滅する照明、過度な照明の使用を避ける。その他の場所では、周囲の環境に応じた夜間の景観を検討し、過度な照明の使用を避け、周辺の景観に応じた照明を行う。</p> <p>□大規模建築物及び特定大規模建築物のエントランスは、植栽の配置等により、丘陵地の緑や街路樹と調和した表情となるよう工夫する。</p>
ゾーン外	<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>□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>□周囲の環境に応じた夜間の景観を検討し、過度な照明の使用を避け、周辺の景観に応じた照明を行う。</p> <p>□大規模建築物及び特定大規模建築物では、前面道路側にオープンスペースを確保する等、ゆとりのあるまち並みの形成を図る。</p>

②擁壁

■届出行為

○擁壁の新築、増築、改築

■届出規模

○高さ5m以上の擁壁

■景観形成基準：表2-2のとおり

表2-2 擁壁の景観形成基準

項目	景観形成基準
形態・意匠	
共通	□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

○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㎡以上でかつ7区画以上、又は区画数が10区画以上の事業

■景観形成基準：表2-3のとおり

表2-3 開発行為の景観形成基準

項目	景観形成基準
土地利用	
ゾーン内	<p>□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、丘陵地の景観特性を活かした土地利用計画とする。</p> <p>□事業地内の緑が、隣接する敷地の緑や、周辺の丘陵地、公園、市街地の緑と一体となるような緑のネットワークが形成できる計画とする。</p> <p>□敷地内に、残すべき樹木や歴史的資源がある場合は、これらを活かす計画とする。</p> <p>□不整形な残地は緑地や小広場として活用する。</p>
ゾーン外	<p>□事業地内のオープンスペースと周辺地域のオープンスペースが連続的なものとなるように計画する等、周辺地域の土地利用と関連付けた土地利用計画とする。</p> <p>□敷地内に、残すべき樹木や歴史的資源がある場合は、これらを活かす計画とする。</p> <p>□不整形な残地は緑地や小広場として活用する。</p>

造成等	
ゾーン内	<input type="checkbox"/> 地形の大幅な改変を避け、山地や丘陵地の地形を活かした造成とし、法面や擁壁は最小限度の規模とする。 <input type="checkbox"/> 丘陵地の尾根や斜面での造成は極力避ける。やむを得ず、尾根や斜面で造成等を行う場合は、法面緑化等を行い修景に努める。 <input type="checkbox"/> 5 m以上の高さの擁壁を設ける場合は、表 2-2 に適合させる。
ゾーン外	<input type="checkbox"/> 丘陵の斜面や稜線等での造成や大幅な地形の改変は避け、長大な法面や擁壁が生じないようにする。 <input type="checkbox"/> 5 m以上の高さの擁壁を設ける場合は、表 2-2 に適合させる。
緑化	
ゾーン内	<input type="checkbox"/> 事業地内は、既存の緑地を保全するとともに、できる限り緑化を図り、周辺や丘陵地の景観との調和により潤いのある空間を創出する。 <input type="checkbox"/> 緑化にあたっては、丘陵地の植生に調和した樹種を選定する。

④木竹の伐採

■届出行為

○木竹の伐採

■届出規模

○事業区域の面積が 1,000 m²以上のもの

■景観形成基準：表 2-4 のとおり

表 2-4 木竹の伐採の景観形成基準

項目	景観形成基準
伐採	
ゾーン内	<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。 <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。
ゾーン外	<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。 <input type="checkbox"/> 稜線での伐採は極力避ける。

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

- 物件の堆積のうち、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㎡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。

- 土地の形質の変更のうち、事業区域の面積が3,000㎡以上のもの

■景観形成基準：表2-5のとおり

表2-5 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	
ゾーン内	<input type="checkbox"/> 事業地内の緑が、隣接する敷地の緑や、周辺の丘陵地、公園、市街地の緑と一体となるような緑のネットワークが形成できる計画とする。 <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、それらを保全する。 <input type="checkbox"/> 地形の大幅な改変を避け、山地や丘陵地の地形を活かした造成とし、法面や擁壁は最小限度の規模とする。 <input type="checkbox"/> 埋立ての最高高さが、周囲の尾根線の最高高さを超えないようにする。 <input type="checkbox"/> 丘陵地の尾根や斜面での造成は極力避ける。やむを得ず、尾根や斜面で造成等を行う場合は、法面緑化等を行い修景に努める。 <input type="checkbox"/> 5m以上の高さの擁壁を設ける場合は、表2-2に適合させる。
ゾーン外	<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、それらを保全する。 <input type="checkbox"/> 地形の大幅な改変を避け、地形を活かした造成とし、法面や擁壁は最小限度の規模とすること。 <input type="checkbox"/> 埋立ての最高高さが、周囲の尾根線の最高高さを超えないようにする。 <input type="checkbox"/> 5m以上の高さの擁壁を設ける場合は、表2-2に適合させる。
堆積の方法	
共通	<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	
ゾーン内	<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、丘陵地の景観との調和により潤い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. 187 参照）に定める基準に適合すること。
ゾーン外	<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、丘陵地の景観との調和により潤い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Ⅰ（P. 185 参照）に定める基準に適合すること。

⑥特定照明

■届出行為

○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

■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で、設置期間が90日を超えるもの

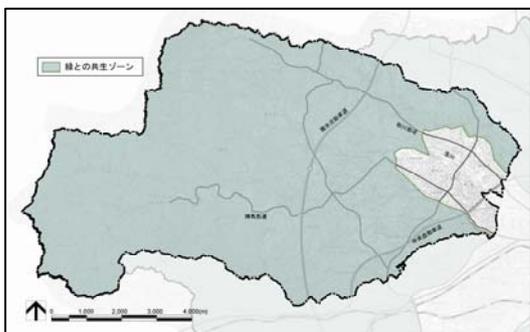
■景観形成基準：表2-6のとおり

表2-6 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	
ゾーン内	<input type="checkbox"/> 落ち着きや穏やかさが感じられる丘陵地の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配慮する。 <input type="checkbox"/> 周辺の住環境や自然環境及び生態系への影響を与えないような明るさ、色彩、投光時間とする。
ゾーン外	<input type="checkbox"/> 周囲の環境や景観に配慮して、投光の目的に合った光源や照明方法を検討する。

西部地域

1) 西部地域の区域



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・楢原町・美山町

2) 景観形成方針（法第8条第2項第2号）

<テーマ1> 陣馬山や今熊山等の山地や里山を保全・活用した景観づくり

- 陣馬山や今熊山等の山地や里山、浅川等の、地域の景観を印象づける自然環境を保全し、緑豊かな景観の維持に努める。
- 上恩方町の集落地の景観を維持する。また、屋敷林や長屋門等の景観資源を保全し、夕やけ小やけふれあいの里等とともに、観光・レクリエーション資源として活用を努める。



陣馬山等の山並み



上恩方町を流れる浅川

<テーマ2> 八王子城跡の歴史的資源を保全・活用した景観づくり

- 八王子城跡は、その歴史的環境を維持保全するとともに、地域のシンボルとして、周辺の自然景観と一体となった風格ある景観を形成する。また、視点場の環境を整えること等により、市街地への眺望が楽しめ、市民に親しまれる景観資源としての活用を図る。
- 八王子城跡周辺は、梅林や紅葉が楽しめる季節感豊かな環境を活かし、八王子城跡へのアプローチを演出すること等により、市民に親しまれる景観を形成する。



八王子城跡

<テーマ3> テーマ3 浅川や川口川の開放感や眺望を大切にした景観づくり

- 浅川及び川口川では、水辺を身近に感じられ、空の広さを実感できる開放的な景観を形成する。
- 適切な維持等により、四季を通じて安全で快適な歩行者空間の創出を図る。
- 陵北大橋や松枝橋等の橋りょう、浅川ゆったりロードからの周辺の山並みへの良好な眺望を確保する。
- 水辺や周辺の緑と調和した景観を形成する。



川口川の遊歩道



陵北大橋からの眺望

<テーマ4> 暮らしの場としての陣馬街道や秋川街道等の沿道景観づくり

- 陣馬街道、秋川街道、高尾街道は、地域の生活の場としてふさわしい、賑わいや個性が感じられる景観を形成する。
- 街道の背後にある丘陵地の緑が眺められるよう、低層を基調としたまち並みの形成を図る。
- 建築物の外壁や屋外広告物の色彩の工夫等により、丘陵地の緑と調和を図る。

<テーマ5> 点在する緑や歴史的な景観資源を保全・活用した景観づくり

- 相即寺等の歴史的文化的な景観資源を保全し、地域のランドマークとして親しまれる景観を形成する。
- 歴史的資源と調和した外観デザインの継承、落ち着きがある色彩や地域の景観になじむ素材等によるまち並みの形成に努める。
- 歴史的資源の周辺では、これらと調和した外観デザインの継承、落ち着きがある色彩や地域になじむ素材等の使用、設備類や工作物等の配置の工夫や修景を行う等により、資源を引き立てる。

<テーマ6> 「緑との共生ゾーン」における景観づくり

- 浅川や川口川等の水辺や、山地や丘陵地等の周辺の緑との調和を図る。

3) 景観形成基準（法第8条第2項第3号）

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
- 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

- 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 m²以上の建築物
- 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
- 区域面積が 1,000 m²以上の墓園その他これに類するもの

■景観形成基準：表 3-1 のとおり

表 3-1 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	
ゾーン内	<ul style="list-style-type: none"> □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。 □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、これらの資源が周辺の公共施設（道路・河川・公園等）から眺望できるような配置とする。 □陵北大橋や松枝橋、浅川ゆったりロード等、人々が眺望を楽しめる公共施設（道路・河川・公園等）から、市街地や周辺の山並み・丘陵地の緑が眺望できるような配置となるよう配慮する。 □浅川や川口川に面した場所では、水辺にも顔を向けた配置となるよう努めるとともに、水辺の開放感を損ねない配置とする。 □上恩方町の、谷戸の集落や里山の景観や、八王子城跡周辺の季節感豊かな環境を損ねないような配置となるよう配慮する。 □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、緑道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。

ゾーン外	<p>□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。</p> <p>□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、これらの資源が周辺の公共施設（道路・河川・公園等）から眺望できるような配置とする。</p> <p>□浅川や川口川に面した場所では、水辺にも顔を向けた配置となるよう努めるとともに、水辺の開放感を損ねない配置とする。</p> <p>□特定大規模建築物においては、道路や公園、緑道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。</p>
高さ・規模	
ゾーン内	<p>□陵北大橋や松枝橋、浅川ゆったりロード等、人々が眺望を楽しめる公共施設（道路・河川・公園等）から、市街地や周辺の山並み・丘陵地の緑が眺望できるような高さ・規模とするとともに、丘陵地の稜線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。</p>
ゾーン外	<p>□周辺の主要な公共施設（道路・河川・公園等）からの見え方を検討し、高さは、周辺の建築物群のスカイラインとの調和を図る。</p>
形態・意匠	
共通	<p>□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、丘陵地の緑や周辺のまち並みとの調和や連続性に配慮する。</p> <p>□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> <p>□屋根や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>□上恩方町の、谷戸の集落や里山の景観や、八王子城跡周辺の環境を損ねないよう配慮した形態・意匠とする。</p> <p>□住宅地や緑地、田園部の周辺では、落ち着いた夜間の景観を形成するため、動光や点滅する照明、過度な照明の使用を避ける。その他の場所では、周囲の環境に応じた夜間の景観を検討し、過度な照明の使用を避け、周辺の景観に応じた照明を行う。</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	
ゾーン内	<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. 187 参照）に定める基準に適合するとともに、丘陵地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</p>

	<p>の連続性に配慮したものとする。</p> <p>□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>
ゾーン外	<p>□建築物の屋根は外壁と調和するよう工夫する。</p> <p>□特定大規模建築物以外の色彩は、別表Ⅰ（P. 185 参照）に定める基準に適合するとともに、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>□特定大規模建築物の色彩は、別表Ⅱ（P. 186 参照）に定める基準に適合するとともに、外壁には、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	
ゾーン内	<p>□既存の樹木を保全するとともに、敷地内への植栽や、屋上や壁面の緑化等により、丘陵地や街区公園、隣接地の外構の緑と連続するよう工夫する。</p> <p>□緑化にあたっては、丘陵地の植生に適した樹種を選択するとともに、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>□湧水や水辺を保全し、自然との触れ合いの場等として活かす。</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>□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> <p>□住宅地や緑地、田園部の周辺では、落ち着いた夜間の景観を形成するため、動光や点滅する照明、過度な照明の使用を避ける。その他の場所では、周囲の環境に応じた夜間の景観を検討し、過度な照明の使用を避け、周辺の景観に応じた照明を行う。</p> <p>□大規模建築物及び特定大規模建築物のエントランスは、植栽の配置等により、丘陵地の緑や街路樹と調和した表情となるよう工夫する。</p>
ゾーン外	<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>□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>□周囲の環境に応じた夜間の景観を検討し、過度な照明の使用を避け、周辺の景観に応じた照明を行う。</p> <p>□大規模建築物及び特定大規模建築物では、前面道路側にオープンスペースを確保する等、ゆとりのあるまち並みの形成を図る。</p>

②擁壁

■届出行為

○擁壁の新築、増築、改築

■届出規模

○高さ5 m以上の擁壁

■景観形成基準：表3-2のとおり

表3-2 擁壁の景観形成基準

項目	景観形成基準
形態・意匠	
共通	□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

○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㎡以上でかつ7区画以上、又は区画数が10区画以上の事業

■景観形成基準：表3-3のとおり

表3-3 開発行為の景観形成基準

項目	景観形成基準
土地利用	
ゾーン内	<p>□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、丘陵地の景観特性を活かした土地利用計画とする。</p> <p>□事業地内の緑が、隣接する敷地の緑や、周辺の丘陵地、公園、市街地の緑と一体となるような緑のネットワークが形成できる計画とする。</p> <p>□敷地内に、残すべき樹木や歴史的資源がある場合は、これらを活かす計画とする。</p> <p>□不整形な残地は緑地や小広場として活用する。</p>
ゾーン外	<p>□事業地内のオープンスペースと周辺地域のオープンスペースが連続的なものとなるように計画する等、周辺地域の土地利用と関連付けた土地利用計画とする。</p> <p>□敷地内に、残すべき樹木や歴史的資源がある場合は、これらを活かす計画とする。</p> <p>□不整形な残地は緑地や小広場として活用する。</p>

造成等	
ゾーン内	<input type="checkbox"/> 地形の大幅な改変を避け、山地や丘陵地の地形を活かした造成とし、法面や擁壁は最小限度の規模とする。 <input type="checkbox"/> 丘陵地の尾根や斜面での造成は極力避ける。やむを得ず、尾根や斜面で造成等を行う場合は、法面緑化等を行い修景に努める。 <input type="checkbox"/> 5 m以上の高さの擁壁を設ける場合は、表 3-2 に適合させる。
ゾーン外	<input type="checkbox"/> 丘陵の斜面や稜線等での造成や大幅な地形の改変は避け、長大な法面や擁壁が生じないようにする。 <input type="checkbox"/> 5 m以上の高さの擁壁を設ける場合は、表 3-2 に適合させる。
緑化	
ゾーン内	<input type="checkbox"/> 事業地内は、既存の緑地を保全するとともに、できる限り緑化を図り、周辺や丘陵地の景観との調和により潤いのある空間を創出する。 <input type="checkbox"/> 緑化にあたっては、丘陵地の植生に調和した樹種を選定する。

④木竹の伐採

■届出行為

○木竹の伐採

■届出規模

○事業区域の面積が 1,000 m²以上のもの

■景観形成基準：表 3-4 のとおり

表 3-4 木竹の伐採の景観形成基準

項目	景観形成基準
伐採	
ゾーン内	<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。 <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。
ゾーン外	<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。 <input type="checkbox"/> 稜線での伐採は極力避ける。

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

- 物件の堆積のうち、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㎡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。
- 土地の形質の変更のうち、事業区域の面積が3,000㎡以上のもの

■景観形成基準：表3-5のとおり

表3-5 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	
ゾーン内	<input type="checkbox"/> 事業地内の緑が、隣接する敷地の緑や、周辺の丘陵地、公園、市街地の緑と一体となるような緑のネットワークが形成できる計画とする。 <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、それらを保全する。 <input type="checkbox"/> 地形の大幅な改変を避け、山地や丘陵地の地形を活かした造成とし、法面や擁壁は最小限度の規模とする。 <input type="checkbox"/> 埋立ての最高高さが、周囲の尾根線の最高高さを超えないようにする。 <input type="checkbox"/> 丘陵地の尾根や斜面での造成は極力避ける。やむを得ず、尾根や斜面で造成等を行う場合は、法面緑化等を行い修景に努める。 <input type="checkbox"/> 5m以上の高さの擁壁を設ける場合は、表3-2に適合させる。
ゾーン外	<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、それらを保全する。 <input type="checkbox"/> 地形の大幅な改変を避け、地形を活かした造成とし、法面や擁壁は最小限度の規模とすること。 <input type="checkbox"/> 埋立ての最高高さが、周囲の尾根線の最高高さを超えないようにする。 <input type="checkbox"/> 5m以上の高さの擁壁を設ける場合は、表3-2に適合させる。
堆積の方法	
共通	<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	
ゾーン内	<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、丘陵地の景観との調和により潤い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. 187 参照）に定める基準に適合すること。
ゾーン外	<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、丘陵地の景観との調和により潤い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Ⅰ（P. 185 参照）に定める基準に適合すること。

⑥特定照明

■届出行為

○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

■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で、設置期間が90日を超えるもの

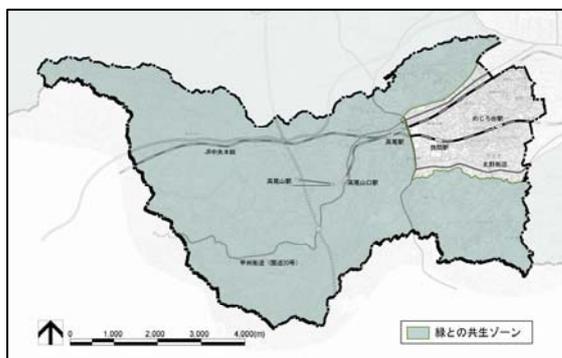
■景観形成基準：表3-6のとおり

表3-6 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	
ゾーン内	<input type="checkbox"/> 落ち着きや穏やかさが感じられる丘陵地の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配慮する。 <input type="checkbox"/> 周辺の住環境や自然環境及び生態系への影響を与えないような明るさ、色彩、投光時間とする。
ゾーン外	<input type="checkbox"/> 周囲の環境や景観に配慮して、投光の目的に合った光源や照明方法を検討する。

西南部地域

1) 西南部地域の区域



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・桐田町・館町・寺田町・大船町

2) 景観形成方針（法第8条第2項第2号）

<テーマ1> 甲州街道の風格ある景観づくり

- イチョウ並木は、本市のシンボルとして適切に維持・管理し、風格が感じられる景観を形成する。
- 敷地内の緑化やオープンスペースの確保等により、潤いある街路景観を形成する。
- 建築物は、周辺と調和した色彩を用いることや、建築設備や駐車場・駐輪場を建築物と一体的なデザインとすること等により、落ち着きが感じられる外観とする
- 建築物や屋外広告物は、イチョウ並木がシンボルとして引き立つような高さ・配置・規模・形態とする。



甲州街道

＜テーマ2＞ 高尾山周辺の賑わいと豊かさが感じられる景観づくり

- 高尾山の山並みを維持・保全し、自然景観を身近に体験できるレクリエーションの場として活用した景観を形成する。
- 薬王院等の寺社や市街地への眺望の優れた場所は、自然と歴史文化が一体となった景観を形成する。
- 高尾山参道の商業施設は、現況の和風の建築デザインを基調とし、これらと調和した落ち着いたある広告物やサイン案内板とする等により、高尾山の玄関口にふさわしい景観を形成する。



高尾山参道のまち並み



高尾山からの眺望

＜テーマ3＞ 旧甲州街道周辺の趣を保全・活用した景観づくり

- 黒塀や庭木、石積みの水路を維持・保全し、往時の街道の面影が感じられる落ち着いたある景観を形成する。
- 多摩御陵参道は、シンボル性のある通りとしてケヤキ並木を適切に維持・管理し、豊かな緑と水辺が一体となった優れた風致景観を保全する。
- 南浅川の親水性を確保し、桜並木や河川沿いの公園・丘陵地等の緑と水辺が一体となった潤い豊かな景観形成を図る。
- 南浅川から高尾山への良好な眺望を確保する。
- 旧甲州街道や南浅川沿いは、既に整備された散策路や案内板等を活かし、自然や歴史文化を回遊する快適な歩行者ネットワークの充実を図る。
- 沿道の建物は、低層を基調とし、敷地内の緑化を推進する等、緑豊かで落ち着いたあるまち並み景観を形成する。



旧甲州街道沿道のまち並み

<テーマ4> 丘陵地からの眺望を大切にした景観づくり

- めじろ台や館町等の丘陵地上に開発された戸建て住宅地では、敷地内の緑化推進等により落ち着いたあるまち並みを保全する。
- 丘陵地上から、周辺の丘陵地や市街地への眺望を確保する。
- 長房団地やグリーンヒル寺田等の一団の住宅地では、オープンスペースや緑地を確保し、落ち着いたある住宅地景観の形成を図る。
- 初沢城跡や裏高尾等は、起伏に富んだ地形や斜面緑地を保全するとともに、周囲の豊かな緑やまち並みの広がりを楽しむ場としての活用を図る。



丘陵地上の住宅地からの眺望

<テーマ5> 点化する緑や歴史的な景観資源を保全・活用した景観づくり

- 櫛田遺跡や広園寺等の景観資源を保全し、これらが地域に親しまれる景観を形成する。
- 裏高尾の梅林や高尾山の桜・スギ並木、甲州街道のイチョウ並木や多摩御陵参道のケヤキ並木等、多彩な表情をもつ街路樹や緑を保全するとともに、これらの緑のネットワーク形成を目指し、地域全体の潤いのある景観形成を図る。
- 歴史的資源の周辺では、これらと調和した外観デザインの継承、落ち着いたある色彩や地域になじむ素材等の使用、設備類や工作物等の配置の工夫や修景を行う等により、資源を引き立てる。

<テーマ6> 「緑との共生ゾーン」における景観づくり

- 南浅川や湯殿川の水辺や、山並みや丘陵地の緑との調和を図る。

3) 景観形成基準（法第8条第2項第3号）

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
- 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

- 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 m²以上の建築物
- 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
- 区域面積が 1,000 m²以上の墓園その他これに類するもの

■景観形成基準：表 4-1 のとおり

表 4-1 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	
ゾーン内	<input type="checkbox"/> 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、これらの資源が周辺の公共施設（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"/> 初沢城跡や裏高尾等、丘陵地にある人々が眺望を楽しめる公共施設（道路・河川・公園等）から、市街地や周辺の山並み・丘陵地の緑が眺望できるような配置となるよう配慮する。 <input type="checkbox"/> 南浅川や湯殿川に面した場所では、水辺にも顔を向けた配置となるよう努めるとともに、水辺の開放感を損ねない配置とする。 <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、緑道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。
ゾーン外	<input type="checkbox"/> 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。

	<p>□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、これらの資源が周辺の公共施設（道路・河川・公園等）から眺望できるような配置とする。</p> <p>□南浅川や湯殿川に面した場所では、水辺にも顔を向けた配置となるよう努めるとともに、水辺の開放感を損ねない配置とする。</p> <p>□大規模建築物及び特定大規模建築物においては、道路や公園、緑道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。</p>
高さ・規模	
ゾーン内	<p>□初沢城跡や裏高尾等、丘陵地にある、人々が眺望を楽しめる公共施設（道路・河川・公園等）から、市街地や周辺の山並み・丘陵地の緑が眺望できるような高さ・規模とするとともに、丘陵地の稜線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。</p>
ゾーン外	<p>□周辺の主要な公共施設（道路・河川・公園等）からの見え方を検討し、高さは、周辺の建築物群のスカイラインとの調和を図る。</p>
形態・意匠	
共通	<p>□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、丘陵地の緑や周辺のまち並みとの調和や連続性に配慮する。</p> <p>□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> <p>□屋根や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>□住宅地や緑地、田園部の周辺では、落ち着いたある夜間の景観を形成するため、動光や点滅する照明、過度な照明の使用を避ける。その他の場所では、周囲の環境に応じた夜間の景観を検討し、過度な照明の使用を避け、周辺の景観に応じた照明を行う。</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	
ゾーン内	<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. 187 参照）に定める基準に適合するとともに、丘陵地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>□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>

<p>ゾーン外</p>	<p>□建築物の屋根は外壁と調和するよう工夫する。</p> <p>□特定大規模建築物以外の色彩は、別表Ⅰ（P.185参照）に定める基準に適合するとともに、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>□特定大規模建築物の色彩は、別表Ⅱ（P.186参照）に定める基準に適合するとともに、外壁には、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>
<p>外構等</p>	
<p>ゾーン内</p>	<p>□既存の樹木を保全するとともに、敷地内への植栽や、屋上や壁面の緑化等により、丘陵地や街区公園、隣接地の外構の緑と連続するよう工夫する。</p> <p>□緑化にあたっては、丘陵地の植生に適した樹種を選択するとともに、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>□湧水や水辺を保全し、自然との触れ合いの場等として活かす。</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>□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> <p>□住宅地や緑地、田園部の周辺では、落ち着いた夜間の景観を形成するため、動光や点滅する照明、過度な照明の使用を避ける。その他の場所では、周囲の環境に応じた夜間の景観を検討し、過度な照明の使用を避け、周辺の景観に応じた照明を行う。</p> <p>□大規模建築物及び特定大規模建築物のエントランスは、植栽の配置等により、丘陵地の緑や街路樹と調和した表情となるよう工夫する。</p>
<p>ゾーン外</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>□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>□周囲の環境に応じた夜間の景観を検討し、過度な照明の使用を避け、周辺の景観に応じた照明を行う。</p> <p>□大規模建築物及び特定大規模建築物では、前面道路側にオープンスペースを確保する等、ゆとりのあるまち並みの形成を図る。</p>

②擁壁

■届出行為

○擁壁の新築、増築、改築

■届出規模

○高さ5 m以上の擁壁

■景観形成基準：表4-2のとおり

表4-2 擁壁の景観形成基準

項目	景観形成基準
形態・意匠	
共通	□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

○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㎡以上でかつ7区画以上、又は区画数が10区画以上の事業

■景観形成基準：表4-3のとおり

表4-3 開発行為の景観形成基準

項目	景観形成基準
土地利用	
ゾーン内	<p>□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、丘陵地の景観特性を活かした土地利用計画とする。</p> <p>□事業地内の緑が、隣接する敷地の緑や、周辺の丘陵地、公園、市街地の緑と一体となるような緑のネットワークが形成できる計画とする。</p> <p>□敷地内に、残すべき樹木や歴史的資源がある場合は、これらを活かす計画とする。</p> <p>□不整形な残地は緑地や小広場として活用する。</p>
ゾーン外	<p>□事業地内のオープンスペースと周辺地域のオープンスペースが連続的なものとなるように計画する等、周辺地域の土地利用と関連付けた土地利用計画とする。</p> <p>□敷地内に、残すべき樹木や歴史的資源がある場合は、これらを活かす計画とする。</p> <p>□不整形な残地は緑地や小広場として活用する。</p>

造成等	
ゾーン内	<input type="checkbox"/> 地形の大幅な改変を避け、山地や丘陵地の地形を活かした造成とし、法面や擁壁は最小限度の規模とする。 <input type="checkbox"/> 丘陵地の尾根や斜面での造成は極力避ける。やむを得ず、尾根や斜面で造成等を行う場合は、法面緑化等を行い修景に努める。 <input type="checkbox"/> 5 m以上の高さの擁壁を設ける場合は、表 4-2 に適合させる。
ゾーン外	<input type="checkbox"/> 丘陵の斜面や稜線等での造成や大幅な地形の改変は避け、長大な法面や擁壁が生じないようにする。 <input type="checkbox"/> 5 m以上の高さの擁壁を設ける場合は、表 4-2 に適合させる。
緑化	
ゾーン内	<input type="checkbox"/> 事業地内は、既存の緑地を保全するとともに、できる限り緑化を図り、周辺や丘陵地の景観との調和により潤いのある空間を創出する。 <input type="checkbox"/> 緑化にあたっては、丘陵地の植生に調和した樹種を選定する。

④木竹の伐採

■届出行為

○木竹の伐採

■届出規模

○事業区域の面積が 1,000 m²以上のもの

■景観形成基準：表 4-4 のとおり

表 4-4 木竹の伐採の景観形成基準

項目	景観形成基準
伐採	
ゾーン内	<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。 <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。
ゾーン外	<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。 <input type="checkbox"/> 稜線での伐採は極力避ける。

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

- 物件の堆積のうち、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㎡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。
- 土地の形質の変更のうち、事業区域の面積が3,000㎡以上のもの

■景観形成基準：表4-5のとおり

表4-5 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	
ゾーン内	<input type="checkbox"/> 事業地内の緑が、隣接する敷地の緑や、周辺の丘陵地、公園、市街地の緑と一体となるような緑のネットワークが形成できる計画とする。 <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、それらを保全する。 <input type="checkbox"/> 地形の大幅な改変を避け、山地や丘陵地の地形を活かした造成とし、法面や擁壁は最小限度の規模とする。 <input type="checkbox"/> 埋立ての最高高さが、周囲の尾根線の最高高さを超えないようにする。 <input type="checkbox"/> 丘陵地の尾根や斜面での造成は極力避ける。やむを得ず、尾根や斜面で造成等を行う場合は、法面緑化等を行い修景に努める。 <input type="checkbox"/> 5m以上の高さの擁壁を設ける場合は、表4-2に適合させる。
ゾーン外	<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、それらを保全する。 <input type="checkbox"/> 地形の大幅な改変を避け、地形を活かした造成とし、法面や擁壁は最小限度の規模とすること。 <input type="checkbox"/> 埋立ての最高高さが、周囲の尾根線の最高高さを超えないようにする。 <input type="checkbox"/> 5m以上の高さの擁壁を設ける場合は、表4-2に適合させる。
堆積の方法	
共通	<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	
ゾーン内	<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、丘陵地の景観との調和により潤い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. 187 参照）に定める基準に適合すること。
ゾーン外	<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、丘陵地の景観との調和により潤い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Ⅰ（P. 185 参照）に定める基準に適合すること。

⑥特定照明

■届出行為

○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

■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で、設置期間が90日を超えるもの

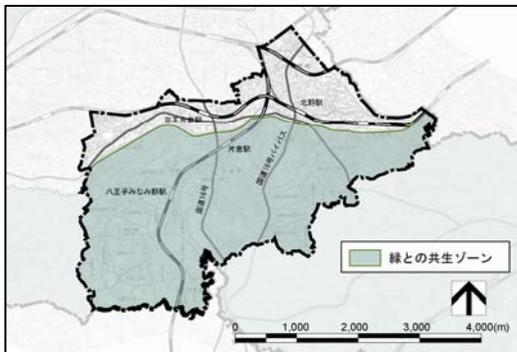
■景観形成基準：表4-6のとおり

表4-6 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	
ゾーン内	<input type="checkbox"/> 高尾山周辺においては、品格が感じられる夜間景観を形成するよう、配慮した照明方法や色彩とする。 <input type="checkbox"/> 落ち着きや穏やかさが感じられる丘陵地の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配慮する。 <input type="checkbox"/> 周辺の住環境や自然環境及び生態系への影響を与えないような明るさ、色彩、投光時間とする。
ゾーン外	<input type="checkbox"/> 周囲の環境や景観に配慮して、投光の目的に合った光源や照明方法を検討する。

東南部地域

1) 東南部地域の区域



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

2) 景観形成方針（法第8条第2項第2号）

<テーマ1>北野駅・八王子みなみ野駅周辺の賑わいと親しみが感じられる景観づくり

- 北野駅前では、商業施設の集積を活かし、地域・交流の拠点として賑わいと活力のある景観を形成する。
- 北野駅周辺は、街路樹や湯殿川の親水広場等の環境整備の実績を活用し、歩行者空間の充実化等を図り、快適で潤い豊かな景観を形成する。
- 八王子みなみ野駅前では、八王子ニュータウンや大学等の玄関口として、歩行者の快適性が確保されたゆとりと賑わいのある景観を形成する。
- 八王子みなみ野駅周辺では、計画的に整備された道路や緑地と駅の東側の兵衛川や丘陵地の散策路等、周辺の景観資源のネットワーク形成を図り、計画的市街地と自然が一体となった潤いのある景観を形成する。
- 周辺と調和した色彩を用いることや、過剰な意匠の屋外広告物を控えること等により、賑わいの中にも風格が感じられるまち並みを形成する。



北野駅



八王子みなみ野駅

＜テーマ2＞ 湯殿川、兵衛川の河川空間の魅力づくり

- 湯殿川及び兵衛川では、水辺を身近に感じることができる潤い豊かな景観を形成する。
- 湯殿川及び兵衛川沿いの緑地や散策路は、適切な維持・管理を行い、安全で快適な歩行者空間の創出を図る。
- 片倉城跡公園周辺では、既存の緑地や湧水等の資源を活かすとともに、湯殿川の水辺空間と一体的な景観を形成する。
- 水辺にも顔を向けた建物の配置や、水辺の開放感に配慮したオープンスペースの確保、設備や工作物等の配置の工夫や修景等により、水辺と一体となった景観を形成する。



湯殿川



片倉城跡公園の湧水

＜テーマ3＞ 計画的な住宅地の良好な景観づくり

- 北野台団地、絹ヶ丘団地等の丘陵地に開発された計画的な戸建て住宅地では、住宅地内に整備された雰囲気の良い緑道を維持し、敷地内の緑化の推進とあわせ、良好な緑に包まれた落ち着いたあるまち並みの景観を保全する。
- 八王子ニュータウンでは、駅周辺の中高層住宅地とその周辺の戸建て住宅地が、敷地内緑化等で緑が連続するまち並み景観を形成する。
- 落ち着いた感じが感じられる素材や色彩を用いること等により、緑が映える景観を形成する。

＜テーマ4＞ 丘陵地からの眺望を大切にした景観づくり

- 八王子ニュータウン内にある、「関東の富士見百景」に指定されている栃谷戸公園では、現在の良好な眺望景観を保全する。
- 丘陵地の住宅地から、周辺の山並みや市街地等への眺望を確保する。



絹ヶ丘の住宅地からの眺め

＜テーマ5＞ まとまりのある農地の保全による景観づくり

- 小比企町のまとまりのある農地や片倉城跡公園の西側に広がる農地は、地域の特徴ある景観として保全する。



小比企丘陵の農地

＜テーマ6＞ 新たな幹線道路と緑豊かな環境が調和した景観づくり

- 小比企丘陵を横断して整備が進む八王子南バイパスでは、地域の環境をより向上させる質の高い街路景観の形成を図る。
- 八王子南バイパスの沿道については、農地や斜面緑地との調和に配慮した敷地内の緑化やオープンスペースの確保等により、緑豊かなまち並みの創出に努める。
- 屋外広告物は、建築物と一体的なデザインとする、建築物相互に素材や色彩、緑化・樹種を協調させる等により、幹線道路としてまとまりが感じられるように努める。



八王子南バイパス

＜テーマ7＞ 「緑との共生ゾーン」における景観づくり

- 浅川や湯殿川、兵衛川の水辺や、周辺の緑との調和を図るとともに、川沿いの散策路等からの見え方に配慮するよう努める。

3) 景観形成基準（法第8条第2項第3号）

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
- 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

- 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 m²以上の建築物
- 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
- 区域面積が 1,000 m²以上の墓園その他これに類するもの

■景観形成基準：表 5-1 のとおり

表 5-1 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	
ゾーン内	<ul style="list-style-type: none"> □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。 □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、これらの資源が周辺の公共施設（道路・河川・公園等）から眺望できるような配置とする。 □栃谷戸公園や丘陵地の住宅地等、人々が眺望を楽しめる公共施設（道路・河川・公園等）から、富士山や周辺の山並み・市街地が眺望できるような配置となるよう配慮する。 □湯殿川や兵衛川に面した場所では、水辺にも顔を向けた配置となるよう努めるとともに、水辺の開放感を損ねない配置とする。 □小比企町や片倉城跡公園近隣の農地周辺では、営農環境への影響や、明るく開放的な広がりを損ねないような配置となるよう配慮する。 □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、緑道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。

ゾーン外	<p>□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。</p> <p>□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、これらの資源が周辺の公共施設（道路・河川・公園等）から眺望できるような配置とする。</p> <p>□湯殿川や兵衛川に面した場所では、水辺にも顔を向けた配置となるよう努めるとともに、水辺の開放感を損ねない配置とする。</p> <p>□大規模建築物及び特定大規模建築物においては、道路や公園、緑道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。</p>
高さ・規模	
ゾーン内	<p>□栃谷戸公園や丘陵地の住宅地等、人々が眺望を楽しめる公共施設（道路・河川・公園等）から、富士山や周辺の山並み・市街地が眺望できるような高さ・規模とするとともに、丘陵地の稜線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。</p> <p>（ただし、特定大規模建築物及び東京都「都市開発諸制度活用方針」に定める一般拠点地区〔八王子みなみ野駅周辺〕における建築物を除く。）</p> <p>□特定大規模建築物及び東京都「都市開発諸制度活用方針」に定める一般拠点地区における建築物は、周辺の建築物群のスカイラインと調和を図る。</p>
ゾーン外	<p>□周辺の主要な公共施設（道路・河川・公園等）からの見え方を検討し、高さは、周辺の建築物群のスカイラインとの調和を図る。</p>
形態・意匠	
共通	<p>□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、丘陵地の緑や周辺のまち並みとの調和や連続性に配慮する。</p> <p>□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> <p>□屋根や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>□小比企町や片倉城跡公園近隣の農地周辺では、営農環境への影響や、明るく開放的な広がりを損ねないよう配慮した形態・意匠とする。</p> <p>□住宅地や緑地、田園部の周辺では、落ち着いた夜の景観を形成するため、動光や点滅する照明、過度な照明の使用を避ける。その他の場所では、周囲の環境に応じた夜の景観を検討し、過度な照明の使用を避け、周辺の景観に応じた照明を行う。</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</p>

	は、各施設相互の形態・意匠を調和させる。
色彩	
ゾーン内	<input type="checkbox"/> 建築物の屋根は外壁と調和するよう工夫する。 <input type="checkbox"/> 色彩は、別表Ⅲ（P.187 参照）に定める基準に適合するとともに、丘陵地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。 <input type="checkbox"/> 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。
ゾーン外	<input type="checkbox"/> 建築物の屋根は外壁と調和するよう工夫する。 <input type="checkbox"/> 特定大規模建築物以外の色彩は、別表Ⅰ（P.185 参照）に定める基準に適合するとともに、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。 <input type="checkbox"/> 特定大規模建築物の色彩は、別表Ⅱ（P.186 参照）に定める基準に適合するとともに、外壁には、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。
外構等	
ゾーン内	<input type="checkbox"/> 既存の樹木を保全するとともに、敷地内への植栽や、屋上や壁面の緑化等により、丘陵地や街区公園、隣接地の外構の緑と連続するよう工夫する。 <input type="checkbox"/> 緑化にあたっては、丘陵地の植生に適した樹種を選択するとともに、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。 <input type="checkbox"/> 湧水や水辺を保全し、自然との触れ合いの場等として活かす。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 住宅地や緑地、田園部の周辺では、落ち着いた夜の景観を形成するため、動光や点滅する照明、過度な照明の使用を避ける。その他の場所では、周囲の環境に応じた夜の景観を検討し、過度な照明の使用を避け、周辺の景観に応じた照明を行う。 <input type="checkbox"/> 大規模建築物及び特定大規模建築物のエントランスは、植栽の配置等により、丘陵地の緑や街路樹と調和した表情となるよう工夫する。
ゾーン外	<input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 周囲の環境に応じた夜の景観を検討し、過度な照明の使用を避け、周辺の景観に応じた照明を行う。

		□大規模建築物及び特定大規模建築物では、前面道路側にオープンスペースを確保する等、ゆとりのあるまち並みの形成を図る。
--	--	--

②擁壁

■届出行為

○擁壁の新築、増築、改築

■届出規模

○高さ5 m以上の擁壁

■景観形成基準：表5-2のとおり

表5-2 擁壁の景観形成基準

項目	景観形成基準
形態・意匠	
共通	□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

○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㎡以上でかつ7区画以上、又は区画数が10区画以上の事業

■景観形成基準：表5-3のとおり

表5-3 開発行為の景観形成基準

項目	景観形成基準
土地利用	
ゾーン内	<p>□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、丘陵地の景観特性を活かした土地利用計画とする。</p> <p>□事業地内の緑が、隣接する敷地の緑や、周辺の丘陵地、公園、市街地の緑と一体となるような緑のネットワークが形成できる計画とする。</p> <p>□敷地内に、残すべき樹木や歴史的資源がある場合は、これらを活かす計画とする。</p> <p>□不整形な残地は緑地や小広場として活用する。</p>
ゾーン外	□事業地内のオープンスペースと周辺地域のオープンスペースが連続的なものとなるように計画する等、周辺地域の土地利用と関連付けた土地利用計画とする。

	<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、これらを活かす計画とする。 <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	
ゾーン内	<input type="checkbox"/> 地形の大幅な改変を避け、山地や丘陵地の地形を活かした造成とし、法面や擁壁は最小限度の規模とする。 <input type="checkbox"/> 丘陵地の尾根や斜面での造成は極力避ける。やむを得ず、尾根や斜面で造成等を行う場合は、法面緑化等を行い修景に努める。 <input type="checkbox"/> 5 m以上の高さの擁壁を設ける場合は、表 5-2 に適合させる。
ゾーン外	<input type="checkbox"/> 丘陵の斜面や稜線等での造成や大幅な地形の改変は避け、長大な法面や擁壁が生じないようにする。 <input type="checkbox"/> 5 m以上の高さの擁壁を設ける場合は、表 5-2 に適合させる。
緑化	
ゾーン内	<input type="checkbox"/> 事業地内は、既存の緑地を保全するとともに、できる限り緑化を図り、周辺や丘陵地の景観との調和により潤いのある空間を創出する。 <input type="checkbox"/> 緑化にあたっては、丘陵地の植生に調和した樹種を選定する。

④木竹の伐採

■届出行為

○木竹の伐採

■届出規模

○事業区域の面積が 1,000 m²以上のもの

■景観形成基準：表 5-4 のとおり

表 5-4 木竹の伐採の景観形成基準

項目	景観形成基準
伐採	
ゾーン内	<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。 <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。
ゾーン外	<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。 <input type="checkbox"/> 稜線での伐採は極力避ける。

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

- 物件の堆積のうち、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㎡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。

- 土地の形質の変更のうち、事業区域の面積が3,000㎡以上のもの

■景観形成基準：表5-5のとおり

表5-5 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	
ゾーン内	<input type="checkbox"/> 事業地内の緑が、隣接する敷地の緑や、周辺の丘陵地、公園、市街地の緑と一体となるような緑のネットワークが形成できる計画とする。 <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、それらを保全する。 <input type="checkbox"/> 地形の大幅な改変を避け、山地や丘陵地の地形を活かした造成とし、法面や擁壁は最小限度の規模とする。 <input type="checkbox"/> 埋立ての最高高さが、周囲の尾根線の最高高さを超えないようにする。 <input type="checkbox"/> 丘陵地の尾根や斜面での造成は極力避ける。やむを得ず、尾根や斜面で造成等を行う場合は、法面緑化等を行い修景に努める。 <input type="checkbox"/> 5m以上の高さの擁壁を設ける場合は、表5-2に適合させる。
ゾーン外	<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、それらを保全する。 <input type="checkbox"/> 地形の大幅な改変を避け、地形を活かした造成とし、法面や擁壁は最小限度の規模とすること。 <input type="checkbox"/> 埋立ての最高高さが、周囲の尾根線の最高高さを超えないようにする。 <input type="checkbox"/> 5m以上の高さの擁壁を設ける場合は、表5-2に適合させる。
堆積の方法	
共通	<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	
ゾーン内	<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、丘陵地の景観との調和により潤い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. 187 参照）に定める基準に適合すること。
ゾーン外	<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、丘陵地の景観との調和により潤い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Ⅰ（P. 185 参照）に定める基準に適合すること。

⑥特定照明

■届出行為

○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

■届出規模

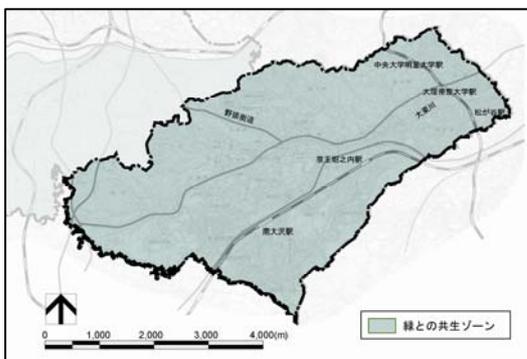
○届出対象規模の建築物及び工作物に対して行われる、特定照明の新設・移設及び色彩等の照明方式の変更で、設置期間が90日を超えるもの

■景観形成基準：表5-6のとおり

表5-6 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	
ゾーン内	<input type="checkbox"/> 落ち着きや穏やかさが感じられる丘陵地の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配慮する。 <input type="checkbox"/> 周辺の住環境や自然環境及び生態系への影響を与えないような明るさ、色彩、投光時間とする。
ゾーン外	<input type="checkbox"/> 周囲の環境や景観に配慮して、投光の目的に合った光源や照明方法を検討する。

1) 東部地域の区域



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・鎌水・鎌水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) 景観形成方針（法第8条第2項第2号）

<テーマ1> 多摩ニュータウンの良好な市街地景観の維持・向上

- 多摩ニュータウンでは、計画的に整備された道路植栽や広場、公園等の緑地を保全し、ゆとりと開放感のある良好な住宅地景観の維持保全を図る。
- 多摩ニュータウンで進行している二次開発については、建築物の形態や規模、スカイライン等、既存のまち並みと調和した秩序あるものとして整え、周囲からの眺めに配慮する。
- 南大沢駅周辺は、商業・業務施設及び屋外広告物の基調を整え、賑わいと風格ある景観を形成する。
- 多摩ニュータウン通りは、既存の街路樹の適切な維持管理を行うとともに、基調の整った沿道建物や屋外広告物とする等、落ち着きと風格ある景観を形成する。
- 長池公園は、湧水の水辺空間等、豊かな自然環境を保全するとともに、身近なレクリエーションの場として、緑豊かで開放的な景観の維持に努める。



多摩ニュータウン



多摩ニュータウン通り



長池公園

＜テーマ2＞ 多摩丘陵地内の公園や里山の豊かな緑に囲まれた景観づくり

- 堀之内寺沢里山公園は、豊かな自然環境を保全し、公園までのアプローチ道路や隣接する公園、寺社等とあわせ、一体的な里山の雰囲気となるよう景観を形成する。
- 平山城址公園等の多摩丘陵地内の公園は、現在の環境の維持・管理に努め、緑豊かな景観を保全する。
- 多摩丘陵を通る野猿街道は、過剰なデザインをもった建築物や屋外広告物の整序、敷地内の緑化推進等により、丘陵地の自然環境との調和を図る。



堀之内寺沢里山公園

＜テーマ3＞ 河川沿いの開放感や高台からの眺望を大切にした景観づくり

- 大栗川や大田川では、遊歩道や橋りょうから得られる良好な眺望を保全し、開放的な景観形成に努める。
- 多摩ニュータウンの公園等の高台では、良好な眺望を確保する。
- 多摩都市モノレールの車窓や駅から、多摩ニュータウンのまち並みを見渡す眺望を保全する。
- 建築物は、良好な眺望を妨げない規模や形態とし、過剰な屋外広告物の表示・掲出は控える。



多摩都市モノレール

<テーマ4> 点在する緑や歴史的な景観資源を保全・活用した景観づくり

- 往時の姿を今に留める貴重な資源である、鎌水の小泉家屋敷周辺の景観を保全する。
- 往時の面影を残す絹の道や絹の道資料館周辺の景観を保全する。
- 地域内の田園景観を印象づける谷戸等を結ぶ散歩道を設定すること等により、地域の魅力を高める。
- 歴史的資源と調和した外観デザインの継承、落ち着きがある色彩や地域になじむ素材等によるまち並みの形成に努める。
- 歴史的な資源に対して、屋外広告物を表示しない、設備類や工作物等の配置の工夫や修景を行う等により、資源を引き立てる。



小泉家屋敷



鎌水の谷戸

<テーマ5> 「緑との共生ゾーン」における景観づくり

- 大栗川や大田川の水辺や、周辺の緑との調和を図るとともに、散策路等からの見え方に配慮するよう努める。

3) 景観形成基準（法第8条第2項第3号）

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
- 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

- 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 m²以上の建築物
- 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
- 区域面積が 1,000 m²以上の墓園その他これに類するもの

■景観形成基準：表 6-1 のとおり

表 6-1 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	
ゾーン内	<input type="checkbox"/> 多摩ニュータウンの計画的なまち並みや通り、丘陵地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、これらの資源が周辺の公共施設（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"/> 丘陵地にある公園や、大田川や大栗川沿川の遊歩道、橋りょう等、人々が眺望を楽しめる公共施設（道路・河川・公園等）から、丘陵地の緑が眺望できるような配置となるよう配慮する。 <input type="checkbox"/> 大田川や大栗川に面した場所では、水辺にも顔を向けた配置となるよう努めるとともに、水辺の開放感を損ねない配置とする。 <input type="checkbox"/> 絹の道周辺や堀之内寺沢里山公園周辺の、谷戸の集落や里山の景観を損ねない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	
ゾーン内	<p>□丘陵地にある公園や、大田川及び大栗川沿いの遊歩道、橋りょう等、人々が眺望を楽しめる公共施設（道路・河川・公園等）から、丘陵地の緑が眺望できるような高さ・規模とするとともに、丘陵地の稜線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。</p> <p>（ただし、特定大規模建築物及び東京都「都市開発諸制度活用方針」に定める都心等拠点地区及び一般拠点地区〔南大沢駅周辺〕における建築物を除く。）</p> <p>□特定大規模建築物及び東京都「都市開発諸制度活用方針」に定める都心等拠点地区、一般拠点地区における建築物は、周辺の建築物群のスカイラインと調和を図る。</p>
形態・意匠	
ゾーン内	<p>□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、丘陵地の緑や周辺のまち並みとの調和や連続性に配慮する。</p> <p>□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> <p>□屋根や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>□多摩ニュータウン通り沿道では、建築物等の低層部は、開放的で、歩行者にとって明るく賑わいが感じられる形態・意匠とするよう努める。</p> <p>□絹の道周辺や堀之内寺沢里山公園周辺の谷戸の集落や里山の景観を損ねないよう配慮した形態・意匠とする。</p> <p>□住宅地や緑地、田園部の周辺では、落ち着いた夜の景観を形成するため、動光や点滅する照明、過度な照明の使用を避ける。その他の場所では、周囲の環境に応じた夜の景観を検討し、過度な照明の使用を避け、周辺の景観に応じた照明を行う。</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	
ゾーン内	<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. 187 参照）に定める基準に適合するとともに、丘陵地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>□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	
ゾーン内	<p>□既存の樹木を保全するとともに、敷地内への植栽や、屋上や壁面の緑化等により、丘陵地や街区公園、隣接地の外構の緑と連続するよう工夫する。</p> <p>□緑化にあたっては、丘陵地の植生に適した樹種を選択するとともに、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>□湧水や水辺を保全し、自然との触れ合いの場等として活かす。</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>□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> <p>□住宅地や緑地、田園部の周辺では、落ち着いたある夜間の景観を形成するため、動光や点滅する照明、過度な照明の使用を避ける。その他の場所では、周囲の環境に応じた夜間の景観を検討し、過度な照明の使用を避け、周囲の景観に応じた照明を行う。</p> <p>□大規模建築物及び特定大規模建築物のエントランスは、植栽の配置等により、丘陵地の緑や街路樹と調和した表情となるよう工夫する。</p>

②擁壁

■届出行為

- 擁壁の新築、増築、改築

■届出規模

- 高さ5 m以上の擁壁

■景観形成基準：表 6-2 のとおり

表 6-2 擁壁の景観形成基準

項目	景観形成基準
形態・意匠	
ゾーン内	□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

○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㎡以上でかつ7区画以上、又は区画数が10区画以上の事業

■景観形成基準：表6-3のとおり

表6-3 開発行為の景観形成基準

項目	景観形成基準
土地利用	
ゾーン内	<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、丘陵地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、隣接する敷地の緑や、周辺の丘陵地、公園、市街地の緑と一体となるような緑のネットワークが形成できる計画とする。 <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、これらを活かす計画とする。 <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	
ゾーン内	<input type="checkbox"/> 地形の大幅な改変を避け、山地や丘陵地の地形を活かした造成とし、法面や擁壁は最小限度の規模とする。 <input type="checkbox"/> 丘陵地の尾根や斜面での造成は極力避ける。やむを得ず、尾根や斜面で造成等を行う場合は、法面緑化等を行い修景に努める。 <input type="checkbox"/> 5m以上の高さの擁壁を設ける場合は、表6-2に適合させる。
緑化	
ゾーン内	<input type="checkbox"/> 事業地内は、既存の緑地を保全するとともに、できる限り緑化を図り、周辺や丘陵地の景観との調和により潤いのある空間を創出する。 <input type="checkbox"/> 緑化にあたっては、丘陵地の植生に調和した樹種を選定する。

④木竹の伐採

■届出行為

○木竹の伐採

■届出規模

○事業区域の面積が 1,000 m²以上のもの

■景観形成基準：表 6-4 のとおり

表 6-4 木竹の伐採の景観形成基準

項目	景観形成基準
伐採	
ゾーン内	<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。 <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。

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

○物件の堆積のうち、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 m²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。

○土地の形質の変更のうち、事業区域の面積が 3,000 m²以上のもの

■景観形成基準：表 6-5 のとおり

表 6-5 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	
ゾーン内	<input type="checkbox"/> 事業地内の緑が、隣接する敷地の緑や、周辺の丘陵地、公園、市街地の緑と一体となるような緑のネットワークが形成できる計画とする。 <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、それらを保全する。 <input type="checkbox"/> 地形の大幅な改変を避け、山地や丘陵地の地形を活かした造成とし、法面や擁壁は最小限度の規模とする。 <input type="checkbox"/> 埋立ての最高高さが、周囲の尾根線の最高高さを超えないようにする。

	<input type="checkbox"/> 丘陵地の尾根や斜面での造成は極力避ける。やむを得ず、尾根や斜面で造成等を行う場合は、法面緑化等を行い修景に努める。 <input type="checkbox"/> 5 m以上の高さの擁壁を設ける場合は、表 6-2 に適合させる。
堆積の方法	
ゾーン内	<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5 m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	
ゾーン内	<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、丘陵地の景観との調和により潤い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. 187 参照) に定める基準に適合すること。

⑥特定照明

■届出行為

○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

■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で、設置期間が90日を超えるもの

■景観形成基準：表 6-6 のとおり

表 6-6 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	
ゾーン内	<input type="checkbox"/> 南大沢駅と京王堀之内駅の周辺、及び多摩ニュータウン通りと野猿街道の沿道では、賑わいと品格が感じられる夜間景観を形成するよう、配慮した照明方法や色彩とする。 <input type="checkbox"/> 落ち着きや穏やかさが感じられる丘陵地の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配慮する。 <input type="checkbox"/> 周辺の住環境や自然環境及び生態系への影響を与えないような明るさ、色彩、投光時間とする。