

vi. 浅川沿川地区（景観誘導地区）景観計画

1) 地区名称

浅川沿川地区（約 304.7ha）

2) 対象区域

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 内に係る敷地（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。

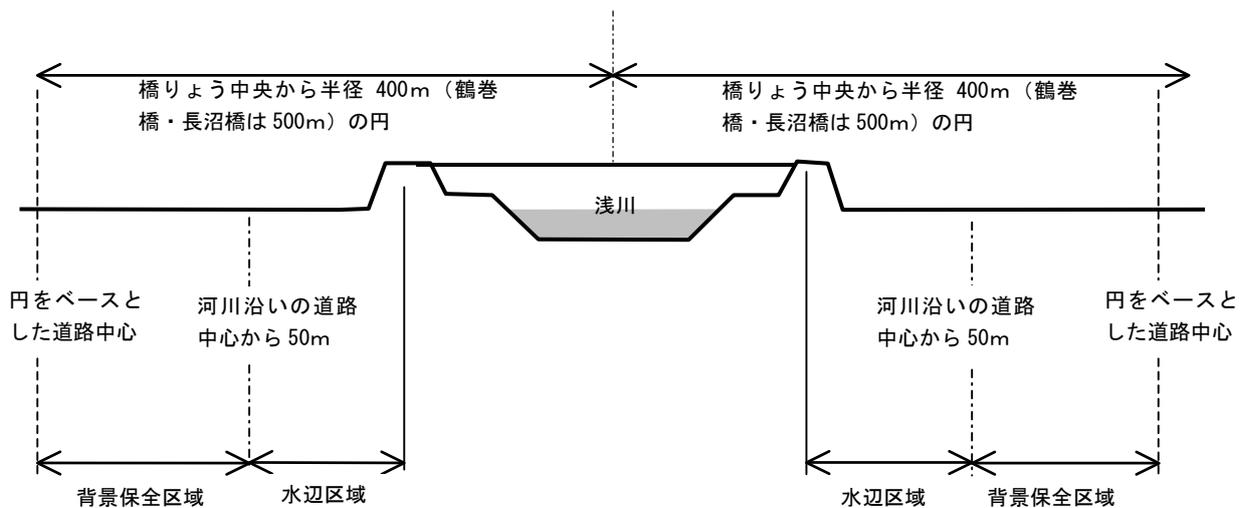
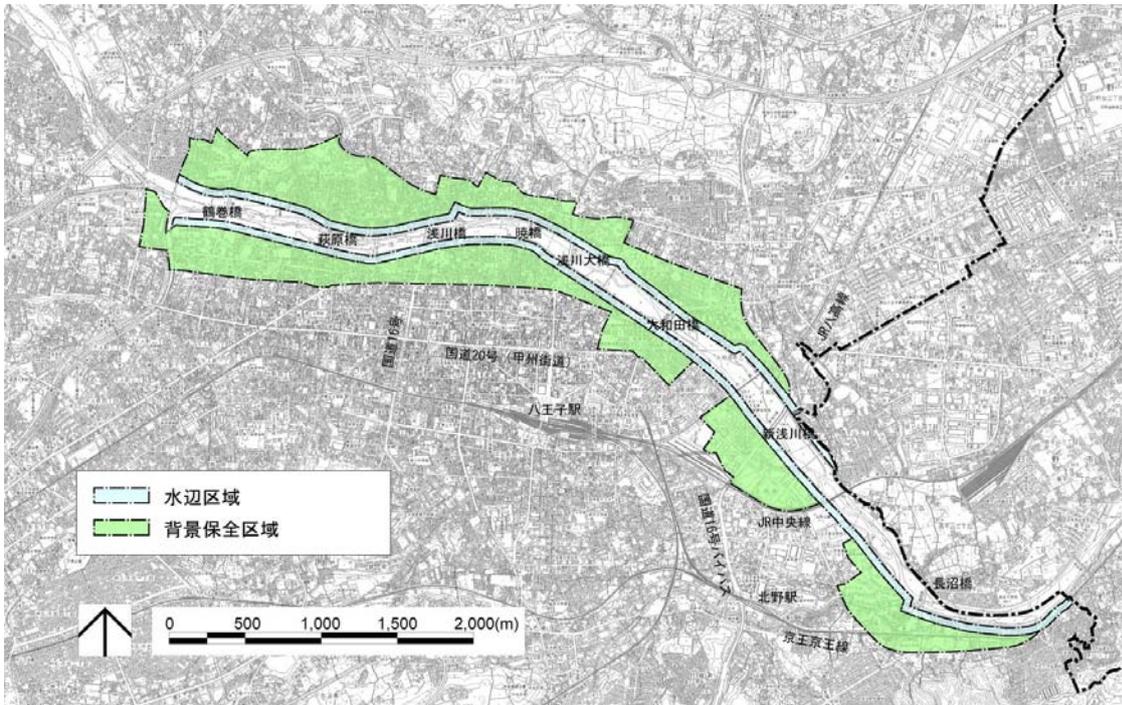


図 対象区域

3) 良好な景観形成に関する方針

①景観形成の目標

- 八王子市の中心を流れる浅川の開放感や眺望を大切にし、自然豊かなやすらぎと潤いが感じられる景観の形成を図る。

②景観形成の基本方針

- 市の中央を流れる浅川の自然豊かなやすらぎと潤いのある景観の形成を図る。
- 雄大な眺望を保全・活用した心地よさが感じられる景観の形成を図る。
- 桜並木の保全や河川沿いに植栽をすること等により、水辺と一体となった潤いが感じられる景観の形成を図る。
- 人々が水辺に親しみながら豊かな自然や眺望を楽しめるよう、沿川の緑化を図る。
- 水辺に顔を向けた建物の配置や、オープンスペースの確保等により、水辺空間と一体となったゆとりのある景観の形成を図る。
- 河川沿いやアプローチ道路等、安全で快適な歩行者空間の創出に努め、河川に親しみやすい景観の形成を図る。

③景観形成の方針（法第8条第3項）

<全域に共通する方針>

- 開放感と眺望を活かした景観を形成する
浅川の河川沿いや橋りょう、橋詰め等から、高尾・陣馬山等の山並みや丘陵地の稜線への眺めを確保する等、開放的で連続する水面の眺望を活かしたゆとりのある景観を形成する。
- 水辺と一体となった、潤いと心地よさの感じられる景観を創出する
浅川と周辺地域が一体となったまち並み形成に向けて、自然を基調とした潤いと心地よさの感じられる景観を形成する。
- 自然の彩りが映える色彩・素材を活用する
自然を基調とし、河川との一体感や親しみが感じられる色彩・素材を活用する。
- 景観資源を活かし、地域の個性を磨く
橋りょうや対岸等から望見できる巨樹は極力保全しつつ、巨樹や寺社等、地域のシンボルとして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。

<水辺区域の方針>

- 河川にも顔を向けたまち並みを形成する
河川沿い等では、豊かな自然を体感し、親しみの感じられる景観を形成する。
- 水辺空間と一体となった潤いのある景観を形成する
現在の低中層を基調としたまち並みを維持し、水辺と一体となった潤いとゆとりの感じられる景観を形成する。
- 河川の開放感や眺望を保全・活用したゆとりのある景観を形成する
河川の連続性や広がりによって形成される奥行きのある眺望景観を保全・活用し、人々が水辺に親しみ楽しめる景観を形成する。

<背景保全区域の方針>

- 河川の眺望景観に調和した景観の形成
浅川から視認される建築物等について、まち並みとの調和に配慮しつつ、河川の雄大な眺めへの調和に配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

【水辺区域】

- 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

【背景保全区域】

- 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
- 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
- 区域面積が1,000㎡以上の墓園その他これに類するもの

■景観形成基準

- 表12-1のとおり

表 12-1 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	
水辺区域	<p><input type="checkbox"/> 浅川の水辺景観を活かし、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><input type="checkbox"/> 敷地が浅川に面する場合は、浅川側にオープンスペースを確保する等、水辺の自然環境との関係に配慮した配置とする。</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 浅川沿川の道路や橋りょう等、人々が眺望を楽しめる公共施設（道路・河川・公園等）から、高尾・陣馬山等の周辺の山並み・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。</p> <p><input type="checkbox"/> 浅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><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。</p>
背景保全区域	<p><input type="checkbox"/> 浅川沿川からの眺めに配慮し、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><input type="checkbox"/> 道路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><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 浅川沿川の道路や橋りょう等、人々が眺望を楽しめる公共施設（道路・河川・公園等）から、高尾・陣馬山等の周辺の山並み・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。</p> <p><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。</p>
高さ・規模	
共通	<p><input type="checkbox"/> 浅川沿いの道路や橋りょう等、人々が眺望を楽しめる公共施設（道路・河川・公園等）から、高尾・陣馬山等の周辺の山並み・丘陵地の緑が眺望できるような高さ・規模とする。</p> <p><input type="checkbox"/> 浅川沿いの道路や橋りょうからの見え方を検討し、浅川と背景の山並み・丘陵地の重なりによる奥行き感や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>

形態・意匠	
水辺区域	<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、山並み・丘陵地への眺望や、浅川沿いの道路や橋りょうからの見え方に配慮し、周辺の緑やまち並みとの調和や連続性に配慮する。</p> <p>□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。</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・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、浅川沿いの道路や橋りょう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、浅川に面して設置しないこととする。やむを得ない場合は、建築物本体との調和を図り、浅川沿いの道路や橋りょうからの見え方に配慮する。</p> <p>□浅川の水辺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>
背景保全区域	<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、山並み・丘陵地への眺望や、浅川沿いの道路や橋りょうからの見え方に配慮し、周辺の緑やまち並みとの調和や連続性に配慮する。</p> <p>□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。</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・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、浅川沿いの道路や橋りょう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、浅川沿いの道路や橋りょうからの見え方に配慮する。</p> <p>□建築物等の低層部は、開放的な意匠を採り入れること等により、歩行者にとって賑わいや楽しさが感じられる形態・意匠とする。</p> <p>□周辺の景観に配慮した夜間景観を形成するために、過剰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	
水辺区域	<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、水辺や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>□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>

背景保全 区域	<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.164 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"/> 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。
外構等	
水辺区域	<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"/> 敷地の接道部や浅川沿いの緑化等により、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。 <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"/> 浅川に面するオープンスペースは、色調や素材を周辺の公共空間と協調させる等により、快適な歩行者空間を形成する。 <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を工夫する。 <input type="checkbox"/> 浅川の水辺景観に配慮した落ち着いた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。 <input type="checkbox"/> 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。
背景保全 区域	<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"/> 敷地の接道部や浅川沿いの緑化等により、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。 <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"/> 道路に面するオープンスペースは、色調や素材を周辺の公共空間と協調させる等により、快適な歩行者空間を形成する。 <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を工夫する。 <input type="checkbox"/> 周辺の景観に配慮した夜間景観を形成するために、過剰な照明の使用を避ける。 <input type="checkbox"/> 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。

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

【水辺区域】

- 高さが2 mを超える擁壁

【背景保全区域】

- 高さが5 mを超える擁壁

■景観形成基準

○表 12-2 のとおり

表 12-2 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

【水辺区域】

○開発区域の面積が 500 m²以上のもの

【背景保全区域】

○開発区域の面積が 1,000 m²以上のもの

■景観形成基準

○表 12-3 のとおり

表 12-3 開発行為の景観形成基準

項目	景観形成基準
土地利用	
水辺区域	□事業地内の緑が、河川や公園、周辺市街地等の緑と連続的なものとなるような計画とする。 □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。 □不整形な残地は緑地や小広場として活用する。
背景保全区域	□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。 □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。 □不整形な残地は緑地や小広場として活用する。
造成等	
水辺区域	□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。 □法面は緑化を行う等により、圧迫感の軽減を図る。 □2 mを超える高さの擁壁を設ける場合は、表 12-2 に適合させる。
背景保全区域	□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。 □法面は緑化を行う等により、圧迫感の軽減を図る。 □5 mを超える高さの擁壁を設ける場合は、表 12-2 に適合させる。

緑化	
共通	<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、浅川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"/> 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

【水辺区域】

- 区域の面積が 1,000 m²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

【背景保全区域】

- 区域の面積が 1,000 m²以上のもの

■景観形成基準

- 表 12-4 のとおり

表 12-4 木竹の伐採の景観形成基準

項目	景観形成基準
伐採	
共通	<input type="checkbox"/> 浅川沿いの緑等、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

【水辺区域】

- 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

【背景保全区域】

- 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
 - ・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、区域の面積が 3,000 m²以上のもの

■景観形成基準

○表 12-5 のとおり

表 12-5 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	
水辺区域	<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"/> 2 mを超える高さの擁壁を設ける場合は、表 12-2 に適合させる。
背景保全区域	<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"/> 5 mを超える高さの擁壁を設ける場合は、表 12-2 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 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	
共通	<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 12-6 のとおり

表 12-6 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	
共通	<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。