

ii. 中心市街地環境整備地区（景観誘導地区）景観計画

1) 地区名称

中心市街地環境整備地区（約 108.0ha）

2) 対象区域

JR八王子駅周辺から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を対象とします。

なお、「甲州街道沿道地区」に重複する区域については、地区のまとまりとしての一体感や連続性に配慮しつつ、「甲州街道沿道地区」に定める方針や基準を優先することとします。

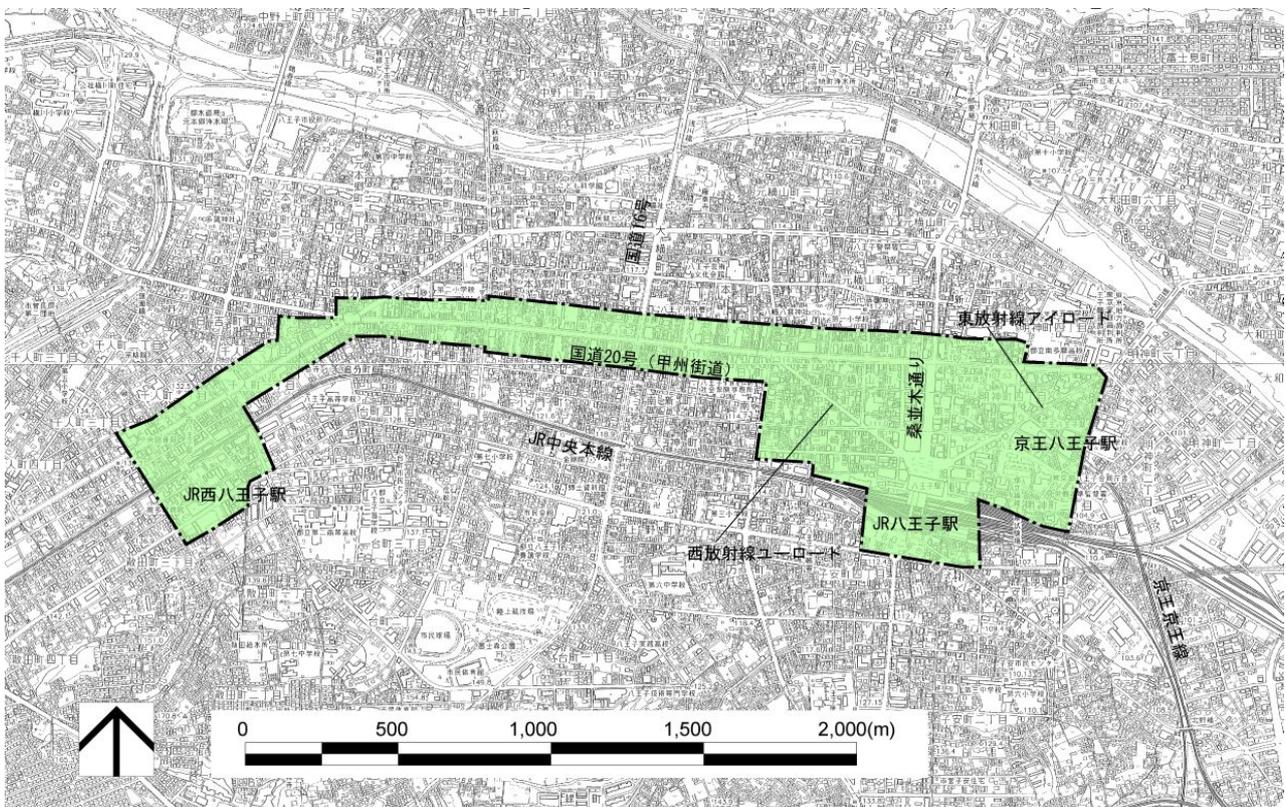


図 対象区域

3) 良好な景観形成に関する方針

①景観形成の目標

- 八王子市の玄関口として、中心商業・業務地区としての都市機能の充実を図り、賑わいや活気の中に風格も感じられる、魅力ある都市景観の形成を図る。

②景観形成の基本方針

- 中心市街地としてふさわしい、賑わいと活力のある商業空間の創出を図る。
- JR八王子駅や京王八王子駅周辺及び西八王子駅周辺では、建築物の規模や配置の協調等により、本市の玄関口にふさわしい景観の形成を図る。
- 商店街や通りごとのスケール感を尊重し、親しみが感じられる景観の形成を図る。
- 甲州街道や桑並木通り、東西放射線等、地区の骨格を際立たせ、特徴のある界隈や商店街、通りの個性をつなぎ、地区の魅力を高める。
- 敷地内や店先の緑化等により、ゆとりや潤いのある景観を形成する。
- 市街地再開発事業や公共施設整備等を契機として、利便性や快適性の確保とともに、新たな賑わいや活力が感じられる景観を創出する。

③景観形成の方針（法第8条第3項）

<全域に共通する方針>

- 賑わいがある中にも風格が感じられるまち並みを形成する
建築物群で構成される地区や通りごとの個性を活かし、まち並みの表情をつくる。また、建築物のデザインを整序する等、賑わいの中にも風格が感じられるまち並みを形成する。
- 駅前広場や街角等、まちの結節点・交差点の魅力を高める
主要な交差点や交通結節点となる駅前広場等では、ゆとりある開放的な空間を創出し、個性あるエントランス空間の演出を図る。
- 潤いのある通りの景観を創出する
店先や庭先、空地等を緑化する等により、潤いのある景観を創出し、地区内の回遊性と心地よさを高める。
- 賑わいの中にも秩序が感じられる環境色彩を形成する
まち並みの連続性や、通りや地区ごとの親しみが感じられる色彩とする。
- 景観資源を活かし、地域の個性を磨く
花街の名残をとどめる中町界隈や緑豊かな子安神社、市守神社等の寺社、蔵づくりの老舗の店舗や看板建築等、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。

<甲州街道沿道（明神町交差点から追分町交差点の区間）の方針>

- 賑わいを創出し、中心商業拠点にふさわしい景観を形成する
商業機能の集積を図りつつ、賑わいや回遊性の創出を図る。
- 親しみやゆとりある景観を形成する
まち並みの連続性が感じられるよう景観の誘導を図るとともに、歩行者の安全性や快適性を向上させる。

<甲州街道沿道（追分町交差点から中央図書館前交差点の区間）の方針>

- イチョウ並木やアイストップの山並みが映える景観を形成する
沿道の建築物は、シンボルとしてのイチョウ並木がまち並みの中で映えるように努めるとともに、山並みへの美しい眺望を確保する。
- 心地よさが感じられる街路景観の形成
まち並みの秩序を保ち、イチョウ並木を活かした心地よさが感じられる街路景観を形成する。

<桑並木通り沿道の方針>

- 品格と心地よさが感じられる街路景観の形成
まち並みの連続性や一体感が感じられるよう、秩序ある街路景観を形成する。
- アイストップの山並み・丘陵地の緑が映える景観の形成
沿道の建築物を誘導し、桑並木の通り越しに見える丘陵地の緑への眺望を確保するとともに、桑並木と背景の緑が映える景観を形成する。

<西放射線ユーロード沿道の方針>

- 賑わいと親しみの感じられる街路景観の形成
沿道の建築物等は、歩行者の視点に配慮し、快適で楽しい歩行者空間の創出とまち並みの景観を形成する。

<東放射線アイロード沿道の方針>

- ゆとりと快適性の感じられる街路景観の形成
JR八王子駅と京王八王子駅を結ぶ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とともに、まち並みの秩序と開放感のある街路景観を形成する。

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8-1のとおり

表 8-1 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	<ul style="list-style-type: none"> □商業・業務機能が集積す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。 □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。 □敷地内や周辺に、寺社や蔵造りの老舗、看板建築等の歴史的資源や、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。 □桑並木通りやマルベリーブリッジ、交差点等からの、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。 □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	<ul style="list-style-type: none"> □桑並木通りやマルベリーブリッジ、交差点等から、山並み・丘陵地が眺望できるような高さ・規模とする。 □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。 □歩行者からの見え方を考慮し、建物の低層部の階高を揃える等、まち並みの連続性に配慮する。

形態・意匠	<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、周辺のまち並みとの調和や連続性に配慮する。</p> <p>□寺社や蔵造りの老舗、看板建築等、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、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>□建築物等の低層部は、開放的な意匠や地域の伝統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>□街路樹等の緑との調和を図りながら、賑わいと品格のある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	<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Ⅰ（P.162参照）に定める基準に適合するとともに、街路樹や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>□特定大規模建築物の色彩は、別表Ⅱ（P.163参照）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	<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、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>□道路に面するオープンスペースは、色調や素材、設え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。</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を工夫する。</p> <p>□街路樹等の緑との調和を図りながら、賑わいと品格のある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8-2のとおり

表8-2 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"/> 事業地内の緑やオープンスペースが、街路樹や公園等の緑やオープンスペースと連続的なものとなるように計画する等、周辺市街地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。
緑化	<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。

③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8-3のとおり

表8-3 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"/> 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。

④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8-4のとおり

表 8-4 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
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	<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。

⑤ 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 8-5 のとおり

表 8-5 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"/> 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し、過剰な投光とならないようにする。