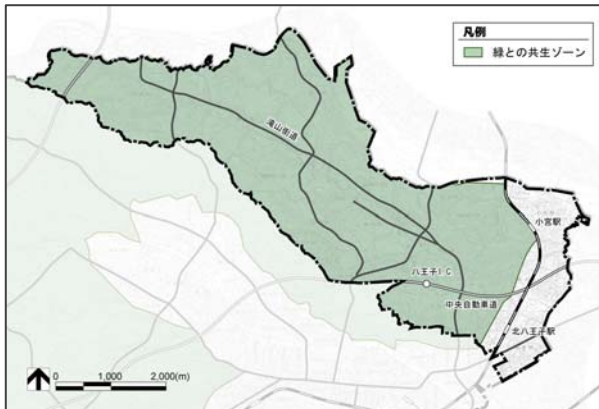


## II. 北部地域

### 1) 北部地域の区域



#### 【該当する町丁目】

尾崎町・左入町・滝山町1～2丁目・梅坪町・谷野町・みついた台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3項）

#### <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

- 穏やかで潤いが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。

#### <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が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。

#### <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。

#### <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。

### **<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を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を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。

### **<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を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を感じられる景観の形成を目指す。

### **<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2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。

<p><b>* 景観形成基準の項目の凡例</b></p> <p>共通：全ての行為に適用される基準</p> <p>ゾーン内：緑との共生ゾーン内の行為に適用される基準</p> <p>ゾーン外：緑との共生ゾーン外の行為に適用される基準</p>
--

#### 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

- 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<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>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
<b>配置</b>	
<b>ゾーン内</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>□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。</li> <li>□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。</li> <li>□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。</li> <li>□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。</li> <li>□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。</li> <li>□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。</li> </ul>
<b>ゾーン外</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>□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。</li> <li>□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</li> </ul>

	<p>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><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。</p> <p><input type="checkbox"/>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>
<b>高さ・規模</b>	
<b>ゾーン内</b>	<p><input type="checkbox"/>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>
<b>ゾーン外</b>	<p><input type="checkbox"/>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>
<b>形態・意匠</b>	
<b>共通</b>	<p><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、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><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> <p><input type="checkbox"/>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><input type="checkbox"/>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><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堀や石積み等、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><input type="checkbox"/>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><input type="checkbox"/>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>
<b>色彩</b>	
<b>ゾーン内</b>	<p><input type="checkbox"/>建築物の屋根は外壁と調和するよう工夫する。</p> <p><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、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><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。</p>
<b>ゾーン外</b>	<p><input type="checkbox"/>建築物の屋根は外壁と調和するよう工夫する。</p> <p><input type="checkbox"/>特定大規模建築物以外の色彩は、別表Ⅰ（P.162 参照）に定める基準に適合するとともに、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><input type="checkbox"/>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	
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、周囲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、周囲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、周囲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5mを超える擁壁

### ■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	<input type="checkbox"/> 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1,000㎡以上のもの

#### ■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
<b>土地利用</b>	
<b>ゾーン内</b>	<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。
<b>ゾーン外</b>	<input type="checkbox"/> 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。
<b>造成等</b>	
<b>ゾーン内</b>	<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を超える高さの擁壁を設ける場合は、表2-2に適合させる。
<b>ゾーン外</b>	<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"/> 5mを超える高さの擁壁を設ける場合は、表2-2に適合させる。
<b>緑化</b>	
<b>ゾーン内</b>	<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

○区域の面積が1,000㎡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
<b>伐採</b>	
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。
  - ・区域の面積が 500 m<sup>2</sup>以上のもの
  - ・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 m<sup>2</sup>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
<b>造成等</b>	
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 を超える高さの擁壁を設ける場合は、表 2-2 に適合させる。

<b>ゾーン外</b>	<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"/> 5 mを超える高さの擁壁を設ける場合は、表 2-2 に適合させる。
<b>堆積の方法</b>	
<b>共通</b>	<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。
<b>遮へい・緑化</b>	
<b>ゾーン内</b>	<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。
<b>ゾーン外</b>	<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Ⅰ (P. 162 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 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
<b>位置・明るさ等</b>	
<b>ゾーン内</b>	<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。
<b>ゾーン外</b>	<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。