

(3) 重点地区別の景観形成の方針・基準

i. 甲州街道沿道地区（景観誘導地区）景観計画

1) 地区名称

甲州街道沿道地区（約 27.7ha）

2) 対象区域

甲州街道（国道 20 号）の明神町交差点から高尾駅前交差点までの区間で、甲州街道の境界から 10m の範囲にかかる区域を対象とします。

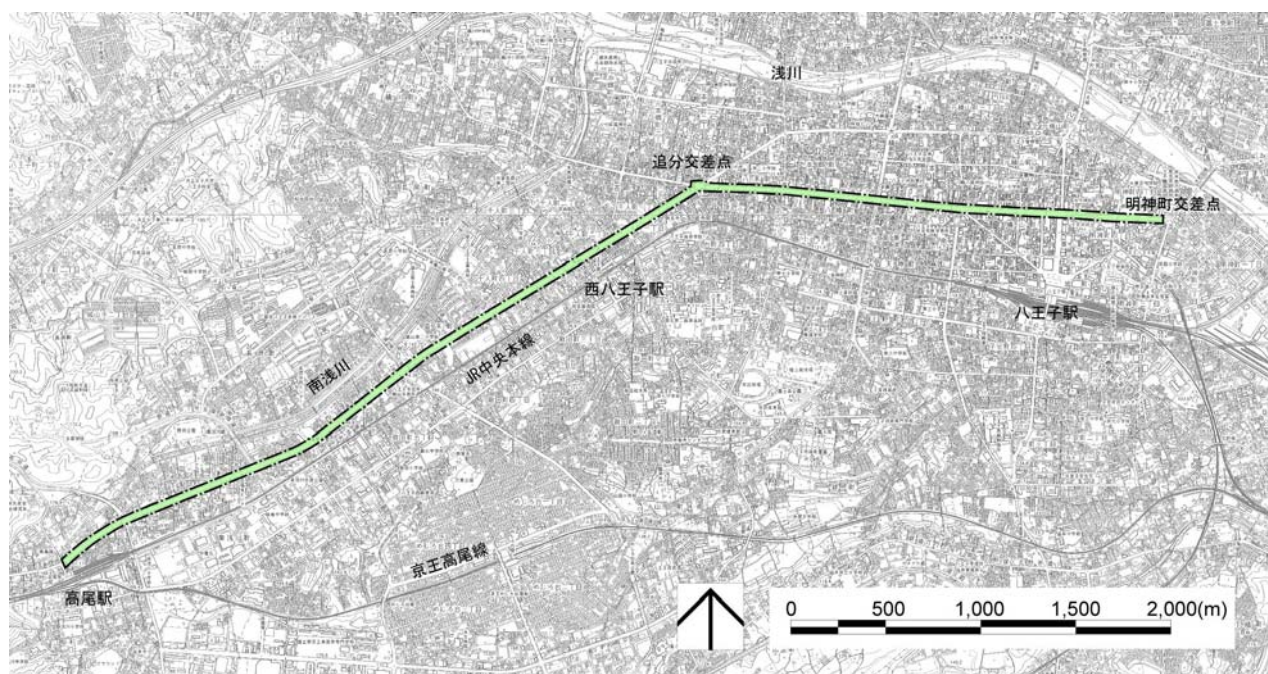


図 対象区域

3) 良好な景観形成に関する方針

①景観形成の目標

- 商業・業務機能の集積等の都市機能の充実とともに、イチョウ並木を活かしながら賑わいと親しみが感じられる景観の形成を図る。

②景観形成の基本方針

- 景観の軸として、賑わいと風格が感じられる沿道の商業空間の創出を図る。
- イチョウ並木は、地区のシンボルとして適切に保全するとともに、これらが引き立つ街路景観の形成を図る。
- 通り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。
- 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。

③景観形成の方針（法第8条第3項）

<全域に共通する方針>

- 生き生きとしたまち並みの表情をつくる
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。浅川の河川沿いや橋梁、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。
- アイストップとなる街角の魅力を高める
明神町、八日町、八幡町、追分町、千人町、八王子駅入口等の主要な交差点では、地域の個性を高め回遊性をつくる。
- 親しみが感じられる環境色彩を形成する
まち並みとしての連続性や通りや地区ごとに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
地域に点在する歴史的・自然的に貴重な景観資源を活かした景観を形成する。

<明神町交差点～追分町交差点>

- 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。

<追分町交差点～中央図書館前交差点>

- 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
商業機能や住環境の調和を図りつつ、賑わいや快適さを感じられる景観を形成し、回遊性の創出を図る。
- 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配慮することに努めるとともに、山並みへの眺望の確保に努める。

<中央図書館前交差点～並木町交差点>

- 心地よさが感じられる街路景観の形成
中低層の建築物が基調となっているまち並みの秩序を保ち、イチョウ並木を活かした、親しみやゆとりが感じられる街路景観を形成する。
- 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、道路の向かいから見てイチョウの上に突出しないよう配慮し、イチョウ並木がまち並みの中で映えるよう努めるとともに、山並みへの眺望の確保に努める。

<並木町交差点～高尾駅前交差点>

- 周辺の緑との調和により心地よさが感じられる街路景観の形成
中低層の建築物が基調となっているまち並みの秩序を保ち、イチョウ並木や周辺の緑との調和を図ることにより、心地よさが感じられる街路景観を形成する。
- 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、道路の向かいから見てイチョウの上に突出しないよう配慮し、イチョウ並木がまち並みの中で映えるよう努めるとともに、周辺の緑や山並みへの眺望を確保する。

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7-1のとおり

表7-1 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。 □明神町交差点から追分町交差点の区間については、甲州街道側に連続したオープンスペースを確保する等、歩行者の通行に資する配置とする。 □追分町交差点から高尾駅前交差点の区間については、隣棟間隔の確保等、イチョウ並木の生育環境に配慮する。 □交差点や歩道からの、山並み・丘陵地への眺望に配慮した配置とする。 □大規模建築物及び特定大規模建築物においては、甲州街道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	<ul style="list-style-type: none"> □交差点や歩道からの、山並み・丘陵地への眺望に配慮し、これを妨げない高さ・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。 □追分町交差点から中央図書館前交差点の区間については、イチョウ並木の見え方に配慮し、これを阻害しない高さ・規模とする。 □中央図書館前交差点から高尾駅前交差点の区間については、道路の対岸から見てイチョウの上に突出しないような高さ・規模とする。

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、イチヨウ並木、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甲州街道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、甲州街道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>□明神町交差点から追分町交差点までの区間では、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>□追分町交差点から高尾駅前交差点までの区間では、イチヨウ並木の沿道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。</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Ⅳ（P. 165 参照）に定める基準に適合するとともに、イチヨウ並木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>
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>□甲州街道に面して緑化する等、潤いのある沿道景観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>□甲州街道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、設えを工夫する。</p> <p>□明神町交差点から追分町交差点までの区間では、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>□追分町交差点から高尾駅前交差点までの区間では、イチヨウ並木の沿道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。</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7-2のとおり

表7-2 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における幹周が200cm以上の木竹の伐採

■景観形成基準：

○表7-3のとおり

表7-3 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 7-4 のとおり

表 7-4 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 7-5 のとおり

表 7-5 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"/> 明神町交差点から追分町交差点までの区間では、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"/> 追分町交差点から高尾駅前交差点までの区間では、イチョウ並木に調和した、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。