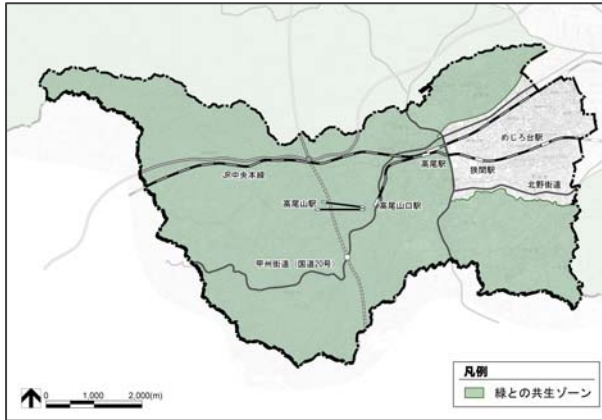


## IV. 西南部地域

### 1) 西南部地域の区域



#### 【該当する町丁目】

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・栢田町・館町・寺田町・大船町

### 2) 景観形成方針（法第8条第3項）

#### <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、潤いの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。

#### <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きの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。

### **<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**

- 黒塚や庭木、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。

### **<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。

### **<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**

- 栲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 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
<b>配置</b>	
<b>ゾーン内</b>	<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。
<b>ゾーン外</b>	<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"/> 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

	<p>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>
<b>高さ・規模</b>	
<b>ゾーン内</b>	<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>
<b>ゾーン外</b>	<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>
<b>形態・意匠</b>	
<b>共通</b>	<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>
<b>色彩</b>	
<b>ゾーン内</b>	<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、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。</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>
<b>ゾーン外</b>	<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.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。</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>
<b>外構等</b>	
<b>ゾーン内</b>	<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、落ち着きの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>
<b>ゾーン外</b>	<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5 mを超える擁壁

### ■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
<b>形態・意匠</b>	
<b>共通</b>	□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 m<sup>2</sup>以上のもの

### ■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
<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"/> 5 mを超える高さの擁壁を設ける場合は、表 4-2 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"/> 5 mを超える高さの擁壁を設ける場合は、表 4-2 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 m<sup>2</sup>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
<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㎡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、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
<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"/> 5mを超える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を超える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。
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 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。