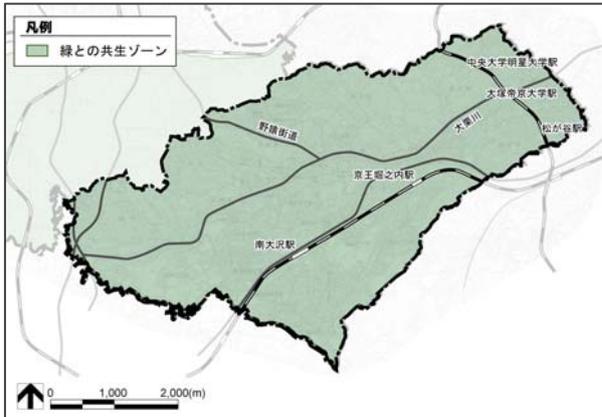


VI. 東部地域

1) 東部地域の区域



【該当する町丁目】

下柚木・下柚木2～3丁目・上柚木・上柚木2～3丁目・中山・越野・南陽台1～3丁目・堀之内・堀之内2～3丁目・鎌水・鎌水2丁目・南大沢1～5丁目・松木・別所1～2丁目・東中野・大塚・鹿島・松が谷

2) 景観形成方針（法第8条第3項）

<テーマ1> 多摩ニュータウンの良好な市街地景観の維持・向上

- 多摩ニュータウンでは、計画的に整備された道路植栽や広場、公園等の緑地を保全し、ゆとりと開放感のある良好な住宅地景観の維持保全を図る。
- 多摩ニュータウンで進行している二次開発については、建築物の形態や規模、スカイライン等、既存のまち並みと調和した秩序あるものとして整え、周囲からの眺めに配慮する。
- 南大沢駅周辺は、商業・業務施設及び屋外広告物の基調を整え、賑わいと風格ある景観を形成する。
- 多摩ニュータウン通りは、既存の街路樹の適切な維持管理を行うとともに、基調の整った沿道建物や屋外広告物とする等、落ち着きと風格ある景観を形成する。
- 長池公園は、湧水の水辺空間等、豊かな自然環境を保全するとともに、身近なレクリエーションの場として、緑豊かで開放的な景観の維持に努める。

<テーマ2> 多摩丘陵地内の公園や里山の豊かな緑に囲まれた景観づくり

- 堀之内寺沢里山公園は、豊かな自然環境を保全し、公園までのアプローチ道路や隣接する公園、寺社等とあわせ、一体的な里山の雰囲気となるよう景観を形成する。
- 平山城址公園等の多摩丘陵地内の公園は、現在の環境の維持・管理に努め、緑豊かな景観を保全する。
- 多摩丘陵地を通る野猿街道は、過剰なデザインをもった建築物や屋外広告物の整序、敷地内の緑化推進等により、丘陵地の自然環境との調和を図る。

<テーマ3> 河川沿いの開放感や高台からの眺望を大切にした景観づくり

- 大栗川や大田川では、遊歩道や橋りょうから得られる良好な眺望を保全し、開放的な景観形成に努める。
- 多摩ニュータウンの公園等の高台では、良好な眺望を確保する。
- 多摩都市モノレールの車窓や駅から、多摩ニュータウンのまち並みを見渡す眺望を保全する。
- 建築物は、良好な眺望を妨げない規模や形態とし、過剰な屋外広告物の表示・掲出は控える。

<テーマ4> 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

- 往時の姿を今に留める貴重な資源である、鍮水の小泉家屋敷周辺の景観を保全する。
- 往時の面影を残す絹の道や絹の道資料館周辺の景観を保全する。
- 地域内の田園景観を印象づける谷戸等を結ぶ散歩道を設定すること等により、地域の魅力を高める。
- 歴史的資源と調和した外観デザインの継承、落ち着きがある色彩や地域になじむ素材等によるまち並みの形成に努める。
- 歴史的な資源に対して、屋外広告物を表示しない、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5> 「緑との共生ゾーン」における景観づくり

- 大栗川や大田川の水辺や、周辺の緑との調和を図るとともに、散策路等からの見え方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。

* 景観形成基準の項目の凡例
 ゾーン内：緑との共生ゾーン内の行為に適用される基準
 ※東部地域は全域が「緑との共生ゾーン」に含まれる

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 m²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 m²以上の墓園その他これに類するもの

■景観形成基準

- 表 6-1 のとおり

表 6-1 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	
ゾーン内	<input type="checkbox"/> 多摩ニュータウンの計画的なまち並みや通り、丘陵地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"/> 丘陵地にある公園や、大田川や大栗川沿川の遊歩道、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、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"/> 大田川や大栗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"/> 絹の道周辺や堀之内寺沢里山公園周辺の、谷戸の集落や里山の景観を損ねないような配置となるよう配慮する。 <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	
ゾーン内	<p>□丘陵地にある公園や、大田川及び大栗川沿いの遊歩道、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、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> <p>（ただし、特定大規模建築物及び東京都「都市開発諸制度活用方針」に定める都心等拠点地区及び一般拠点地区〔南大沢駅周辺〕における建築物を除く。）</p> <p>□特定大規模建築物及び東京都「都市開発諸制度活用方針」に定める都心等拠点地区、一般拠点地区における建築物は、周辺の建築物群のスカイラインと調和を図る。</p>
形態・意匠	
ゾーン内	<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、ごみ置き場等の附属施設や外階段は、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>□多摩ニュータウン通り沿道では、建築物等の低層部は、開放的で、歩行者にとって明るく賑わいが感じられる形態・意匠とするよう努める。</p> <p>□絹の道周辺や堀之内寺沢里山公園周辺の谷戸の集落や里山の景観を損ねないよう配慮した形態・意匠とする。</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>
色彩	
ゾーン内	<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>

外構等

ゾーン内	<p><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。</p> <p><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。</p> <p><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。</p> <p><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。</p> <p><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。</p> <p><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>
-------------	--

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 6-2 のとおり

表 6-2 擁壁の景観形成基準

項目	景観形成基準
形態・意匠	
ゾーン内	<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 m²以上のもの

■景観形成基準

- 表 6-3 のとおり

表 6-3 開発行為の景観形成基準

項目	景観形成基準
土地利用	
ゾーン内	<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。
造成等	
ゾーン内	<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 6-2 に適合させる。
緑化	
ゾーン内	<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 m²以上のもの

■景観形成基準

○表 6-4 のとおり

表 6-4 木竹の伐採の景観形成基準

項目	景観形成基準
伐採	
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。

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6-5のとおり

表6-5 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	
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6-2に適合させる。
堆積の方法	
ゾーン内	<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5m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。

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 6-6 のとおり

表 6-6 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	<ul style="list-style-type: none">□南大沢駅と京王堀之内駅の周辺、及び多摩ニュータウン通りと野猿街道の沿道では、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。□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。□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。