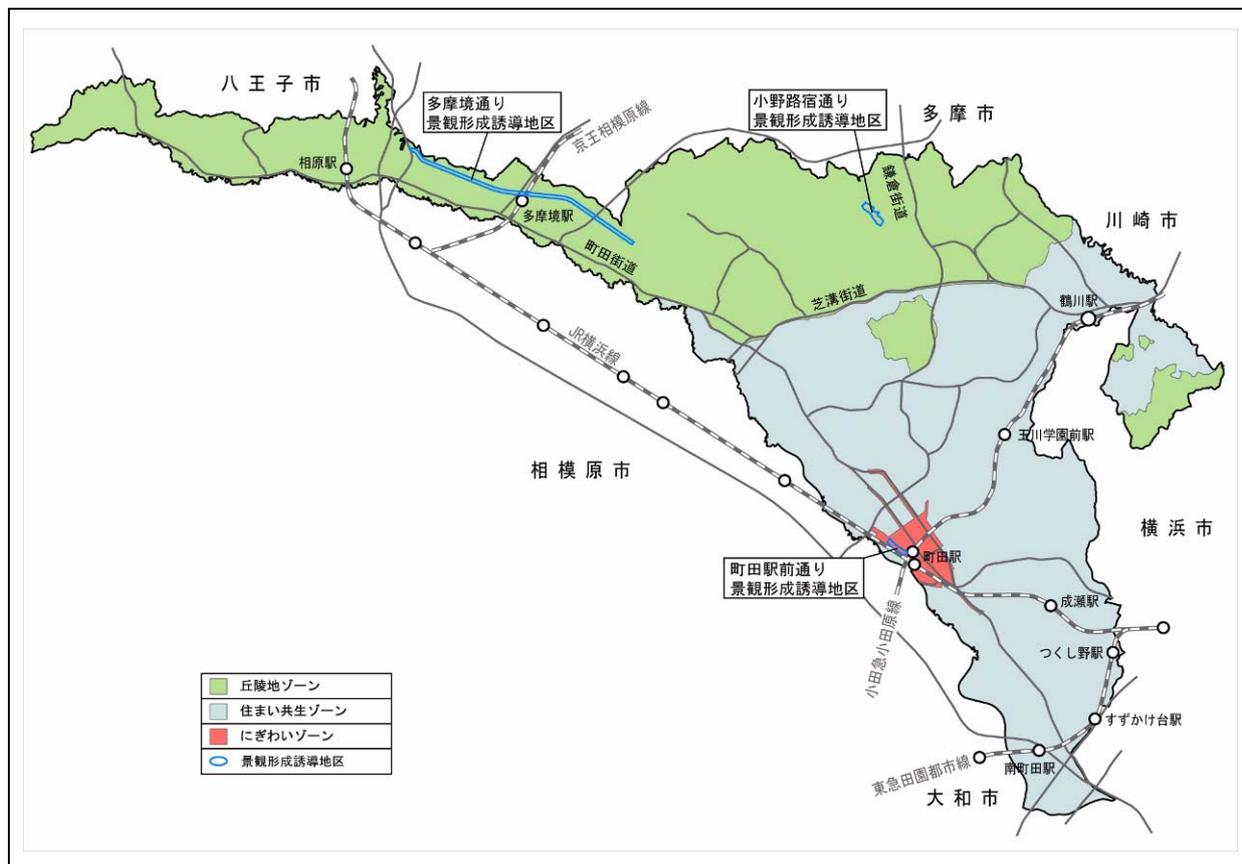


3 景観形成誘導地区

各景観形成ゾーン内において、地区の特性に応じたきめ細かな誘導を図るため、以下の景観形成誘導地区を定めます。景観形成誘導地区は、地区住民の提案等により、順次追加指定を行っていきます。



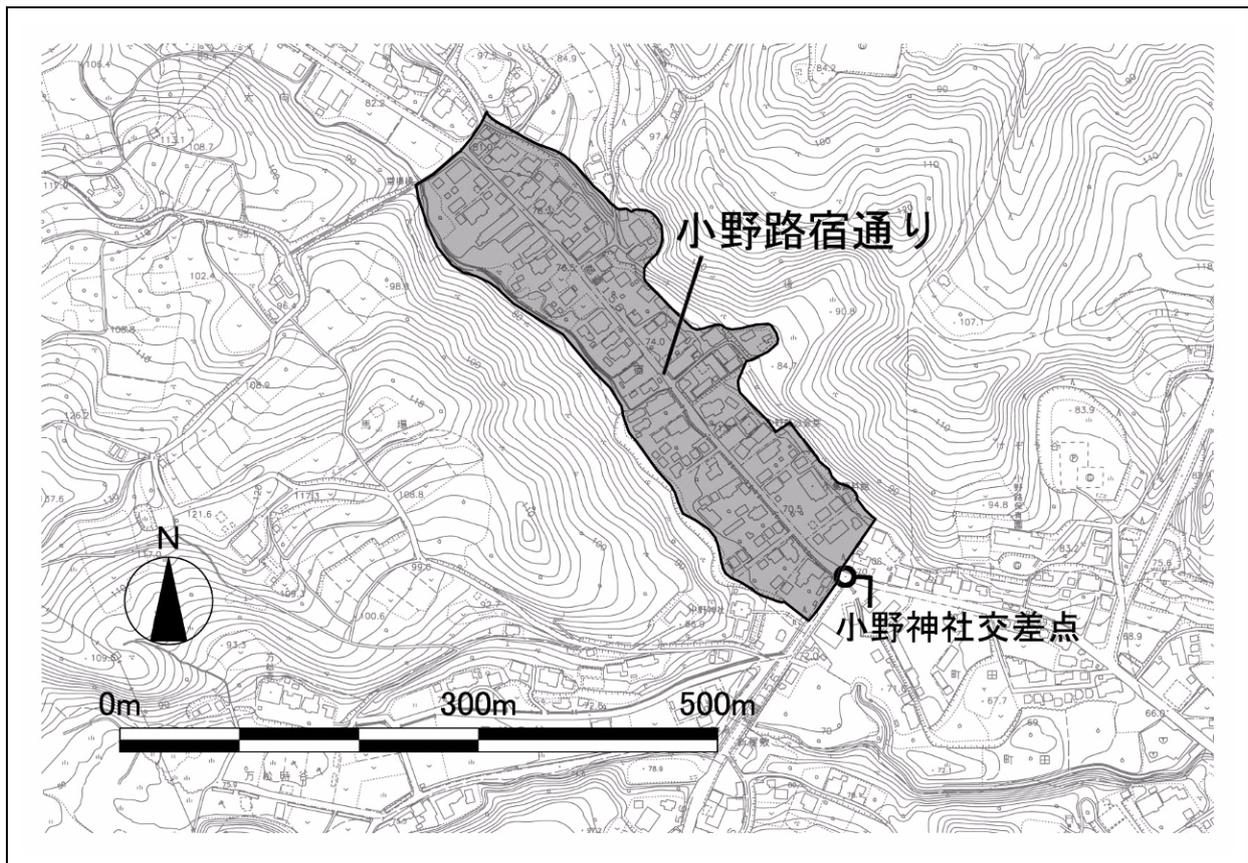
(1) 小野路宿通り景観形成誘導地区

1) 地区の対象範囲

鎌倉時代から江戸時代中期にかけて栄えた、当時の宿通りを中心とする区域とし、小野路宿通り（都道156号線）の沿道、小野神社前交差点から概ね480mの圏に示す地区とします。

<地区の範囲>

■小野路宿通り景観形成誘導地区の位置



2) 景観特性

小野路宿通りは、鎌倉時代に武蔵府中と鎌倉とを結ぶ街道上の宿場となり、江戸時代中期には、大山信仰が盛んになり、府中、厚木、伊勢原と大山とを結ぶ大山街道の宿場として栄えました。宿場町として栄えた当時の面影を残しながら、緑の多い集落を形成しています。丘陵地の緑の稜線を背景に、宿通り沿いには水路が流れ、板塀や蔵、当時の高札場などが残ります。宿通りは、交通量が多く、歴史的なまち並みの保全、修復と共に、安全性や快適性を高めていくこと、周辺地区全体の活気や交流を深めていくことが望まれています。

3) 景観形成の目標

町田市では数少ない歴史的なまち並みを後世に伝えるため、その姿を保全し、歴史景観の再生を図るとともに、通りの安全性や、快適性の向上を図り、周辺地区全体の活気や交流を深めるため、地域の伝統的なまち並みを尊重し、自然豊かな丘陵や、歴史的な景観と調和を図りながら、新しいものとも共存を図り、魅力ある景観を創出していくことを目指します。

4) 景観形成の方針^{※1}

①歴史的なまち並みを大切にし、後世に伝えていきます。

板塀や、高札場など、歴史的な経緯を受け継ぐ要素を大切にし、後世に残していきます。

②緑豊かな落ち着いた街づくりを目指します。

庭木や生垣等緑豊かなまち並みを保全するとともに、積極的な緑化により、緑豊かな落ち着いたまち並みを形成します。

③安全で快適な道路と人に優しい水路の維持に努めます。

暮らす人、訪れる人が、安心して通れるゆとりある通りづくりと、やすらぎの感じられる人に優しいせせらぎ水路の維持に努めます。

④自然豊かな丘陵や歴史的な景観と調和した新しい街づくりを目指します。

周囲の丘陵地の緑の稜線と一体となった、歴史的なまち並みを生かしながら、時代の流れと共に、新しいまち並みを創出します。

⑤地域の歴史や文化を活かした、人づくり、ものづくりに努めます。

人々と共に培われ、育まれてきた歴史や文化を生かし、新たな人と人との交流を生み出すような人づくり、ものづくりに努めます。

5) 良好な景観形成のための行為の制限に関する事項^{※2}

小野路宿通り景観形成誘導地区内で次に掲げる行為をしようとする者は、あらかじめ、景観法及び町田市景観条例に基づき、市長に対して届出（国の機関又は地方公共団体が行う行為については通知）を行うものとする。

①建築物の建築等

- 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若しくは模様替又は色彩の変更
- 届出規模 : 延べ面積 > 10㎡
- 景観形成基準^{※3} : 次表のとおり

※1 景観法第8条第2項第2号に規定する景観計画区域における良好な景観の形成に関する方針

※2 景観法第8条第2項第3号に規定する良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項

※3 景観法第8条第3項第2号に規定する規制又は措置の基準

	景観形成基準
地域別方針への適合	<p>□第3章に示す地域別の景観づくり方針に基づいて該当する地域の方針に沿った計画とする。</p>
配置	<p>□ゆとりあるまち並みを保全するため、道路境界線や隣地境界線からの距離をできるだけ離す。</p> <p>□壁面の位置や、隣棟間隔の連続性に配慮する。</p> <p>□通りからの丘陵の眺望に配慮し、稜線を隠さないよう配慮した配置とする。</p> <p>□敷地内や周辺に歴史的な資源や残すべき自然などがある場合は、これらの資源が周辺の公共施設（道路・河川・公園など）（第3章参照）から眺望できるような配置とする。</p> <p>□元の地形をできる限り生かした計画とする。</p> <p>□水路の水辺に接する場合、水辺側に圧迫感を与えないよう、ゆとりのある配置とする。</p> <p>□宿通りからの見え方に配慮し、まち並みの調和や、魅力ある沿道景観の創出に努める。</p> <p>□駐車場や、自転車置き場、ゴミ置き場、設備機器等は出来る限り、通りから見えにくい位置に配置する。</p>
高さ・規模	<p>□まち並みの連続性に配慮し、屋根の高さや、軒の高さの統一に努める。</p> <p>□隣接する建物より高い建物を計画する場合は、通り側の高さを揃えるなど、まち並みの調和や通りの快適性に配慮する。</p> <p>□通りからの丘陵への眺望に配慮し、稜線を隠さず緑を望めるよう配慮した高さ・規模とする。</p> <p>□周辺の主要な眺望点（道路、河川、公園など）（第3章参照）からの見え方に配慮する。</p>
形態・意匠・色彩	<p>□屋根は傾斜屋根とし、伝統的な建物や周辺環境に配慮し、素材や形態を工夫する。</p> <p>□色彩は、別表1の色彩基準に適合するとともに、まち並みに調和した落ち着いた色彩とする。</p> <p>□建築物に附帯する敷地内の構造物や設備等は、通りから見えないよう配慮し、見える場合は建築物本体との調和を図る。</p> <p>□形態・意匠は、建築物自体のバランスだけでなく、丘陵地の緑や周辺の街並みとの調和を図る。</p> <p>□外壁は、長大な壁面を避けるなど、圧迫感の軽減を図る。</p> <p>□まち並みの特性に配慮し、周囲の建築物と調和した形態とする。</p> <p>□水路等の水辺に接する場合、水辺側に顔を向けた計画とする。</p> <p>□周辺に残すべき歴史・文化資源がある場合（第3章参照）、それらに配慮した形態や意匠とする。</p>
外構	<p>□既存の生垣はできる限り再現する。</p>

<p>・ 緑化等</p>	<p>□垣柵はブロック塀を避け、生垣などとする。</p> <p>□敷地の境界はできる限り緑化に努める。</p> <p>□既存の板塀はできる限り再現する。</p> <p>□既存の玉石積み擁壁は、できる限り再現する。</p> <p>□水路に面するところでは、橋のデザインに配慮する。</p> <p>□門扉などの外構は、宿通りのまち並みに溶け込むデザインとするよう配慮する。</p> <p>□既存の緑を保全するとともに、できる限り緑化を行い、周辺や丘陵地の景観との調和を図り、うるおいのある空間を創出する。</p> <p>□緑化にあたっては、植物の良好な育成が可能となるよう。植生に適した樹種を選定し、周囲の樹木との調和や連続性にも配慮する。</p> <p>□地域の特徴となる樹種や花種がある場合は、地域らしさの創出に配慮する。</p> <p>□過度な照明を使用せず、趣のある照明とするよう配慮する。</p> <p>□湧水や水辺を保全し、自然との触れ合いの場などとして生かす。</p> <p>□外構計画は、敷地内のデザインのみを捉えるのではなく、隣接する敷地や道路など周辺のまち並みと調和を図った色調や素材とする。</p> <p>□駐車場や、自転車置き場、ゴミ置き場、設備機器等が通りに面する場合には、出来る限り建築物と調和したものとし、緑化等の配慮を行う。</p> <p>□宿通り沿いでは、板塀や生垣等一体となるような、庭木等の植栽を行うよう努める。</p>
------------------	---

②工作物の建設等

■届出行為：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

■工作物の種類と届出規模：次表のとおり

工作物の種類	届出規模
煙突、鉄柱、装飾塔、記念塔、物見塔その他これらに類するもの ^{※1}	高さが1.5mを超えるもの
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（回転運動をする遊戯施設を含む）	
製造施設、貯蔵施設、遊戯施設、自動車車庫（建築物であるものを除く）その他これらに類するもの	
墓園その他これに類するもの	区域面積 $\geq 500\text{m}^2$
橋梁	せせらぎ水路（小野路1号雨水幹線のせせらぎ水路部分（都道156号線に面する区間））に架かるもの

■景観形成基準：次表のとおり

	景観形成基準
地域別方針への適合	<input type="checkbox"/> 第3章に示す地域別の景観づくり方針に基づいて該当する地域の方針に沿った計画とする。
配置	<input type="checkbox"/> 工作物は、できる限り通りから直接見えない配置とする。通りに面して設けるものは、セットバック等を行い、全面に緑化を行うなどの配慮をする。 <input type="checkbox"/> 計画敷地内や周辺に、寺社や記念碑等の歴史的資源や残すべき自然などがある場合（第3章参照）は、これらの資源が周辺の公共施設（道路・河川・公園など）から眺望できるような配置とする。 <input type="checkbox"/> 周辺の主要な眺望点（道路、河川、公園など）（第3章参照）から見えにくい位置に配置する。（橋梁を除く） <input type="checkbox"/> 河川等の水辺に接する場合、水辺側に圧迫感を与えないよう、ゆとりのある配置とする。（橋梁を除く）
高さ・規模	<input type="checkbox"/> 通りに圧迫感を与えず、丘陵地の緑が眺望できるような規模とし、丘陵地の山並みの連続性を確保し、尾根線を分断させないよう配慮する。 <input type="checkbox"/> 周辺建築物のスカイラインとの調和に配慮し、著しく突出した高さの工作物は避ける。
形態・意匠	<input type="checkbox"/> 色彩は、別表1の色彩基準に適合するとともに、まち並みに調和した落ち着いた色彩とする。 <input type="checkbox"/> 丘陵地の山裾から見たときに、丘陵地の緑や周辺建築物と調和する形態・意匠

※1 架空電線路用並びに電気事業法第2条第1項第10号に規定する電気事業者及び同項第12号に規定する卸供給事業者の保安通信設備用のもの（擁壁を含む）並びに電気通信事業法第2条第5項に規定する電気通信事業者の電気通信用のものを除く。

<p>・ 色彩</p>	<p>とする。</p> <p><input type="checkbox"/>外装材などの素材は、地域素材や自然物に近い素材を使用し、周辺の自然と調和したものとする。</p> <p><input type="checkbox"/>まち並みの特性に配慮し、周囲の建築物に配慮した形態とする。</p> <p><input type="checkbox"/>周辺に残すべき歴史・文化資源がある場合（第3章参照）、それらに配慮した形態や意匠とする。</p> <p><input type="checkbox"/>宿通りからの見え方に配慮し、まち並みの調和や、魅力ある沿道景観の創出に努める。</p>
<p>外構 ・ 緑化等</p>	<p><input type="checkbox"/>通りに面して緑化等を行い、通りからの見え方に配慮する。</p> <p><input type="checkbox"/>既存の緑を保全するとともに、できる限り緑化を行い、周辺や丘陵地の景観との調和を図り、うるおいのある空間を創出する。</p> <p><input type="checkbox"/>緑化にあたっては、植物の良好な育成が可能となるよう、植生に適した樹種を選定し、周囲の樹木との調和や連続性にも配慮する。</p> <p><input type="checkbox"/>過度な照明は使用せず、趣のある照明とするよう配慮する。</p>

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（主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更）

■届出規模：区域面積 $\geq 500\text{m}^2$

■景観形成基準：次表のとおり

	景観形成基準
地域別方針への適合	<p><input type="checkbox"/>第3章に示す地域別の景観づくり方針に基づいて該当する地域の方針に沿った計画とする。</p>
土地利用	<p><input type="checkbox"/>周辺のまち並みの連続性に配慮した区画割りとする。</p> <p><input type="checkbox"/>事業地内外の緑が、丘陵地、周辺市街地の緑、散策路等と一体となる緑のネットワークが形成できる計画とする。</p> <p><input type="checkbox"/>計画敷地内やその周辺に寺社や歴史的資源、樹木などの残すべきものがある場合（第3章参照）は、これらを生かした計画とする。</p> <p><input type="checkbox"/>不整形な残地は、緑地などとして活用する。</p> <p><input type="checkbox"/>丘陵地の変化に富んだ地形を生かした区画とするなど、丘陵地の景観特性を生かした土地利用計画とする。</p> <p><input type="checkbox"/>電線類は道路を整備する際に地中化するなど、目立たない場所に設置するよう工夫をする。</p> <p><input type="checkbox"/>電線類が道路を横断する場合には、できる限り横断箇所を集約する。</p> <p><input type="checkbox"/>電線類を建築物へ架線する場合は、できる限り集約したり、裏通り配線とする。</p>
造成等	<p><input type="checkbox"/>丘陵地の大幅な改変を避け、長大な擁壁^{ようへい}やのり面等が出現しないようにする。</p> <p><input type="checkbox"/>開発道路は、通りの舗装や、周辺の建築物と調和した舗装とする。</p> <p><input type="checkbox"/>水路に面するところでは、橋のデザインに配慮する。</p> <p><input type="checkbox"/>尾根や斜面での造成等は、できる限り避ける。やむを得ず、尾根や斜面で造成等を行う場合は、のり面緑化等を行い、修景に努める。</p> <p><input type="checkbox"/>元の地形をできる限り生かした計画とする。</p> <p><input type="checkbox"/>垂直擁壁は出来る限り避け、やむを得ず垂直擁壁を設ける場合には、高さを抑える、前面に高木を植える、植栽帯を設けるなど圧迫感の低減に配慮する。</p>
緑化	<p><input type="checkbox"/>緑化にあたっては、植物の良好な生育が可能となるよう、植生に適した樹種を選定し、周囲の樹木との調和や連続性、地域らしさの創出に配慮する。</p> <p><input type="checkbox"/>宿通り沿いでは、板塀や生垣等と一体となるような、庭木等の植栽を行うよう努める。</p> <p><input type="checkbox"/>過度な照明は使用せず、趣のある照明とするよう配慮する。</p> <p><input type="checkbox"/>事業地内は、既存の緑を保全するとともに、できる限り緑化を行い、周辺や丘陵地の景観との調和を図り、うるおいのある空間を創出する。</p> <p><input type="checkbox"/>駐車場や、自転車置き場、ゴミ置き場、設備機器等が通りに面する場合には、出来る限り建築物と調和したものとし、緑化等の配慮を行う。</p>

④土地の開墾、土石のたい積等

■届出行為と届出規模：次表のとおり

届出行為	届出規模
土地の開墾、土石の採取、鉱物の採掘その他の土地の形質の変更	造成面積 $\geq 500\text{m}^2$
屋外における土石・廃棄物・再生資源・その他の物件のたい積	たい積期間が90日を超え、たい積高さが1.5mを超えるもの

■景観形成基準：次表のとおり

	景観形成基準
地域別方針への適合	<input type="checkbox"/> 第3章に示す地域別の景観づくり方針に基づいて該当する地域の方針に沿った計画とする。
造成等	<input type="checkbox"/> 事業地内外の緑が、丘陵地、周辺市街地の緑、公園や散策路と一体となる緑のネットワークが形成できる計画とする。 <input type="checkbox"/> 丘陵地の大幅な改変を避け、長大な擁壁 ^{ようへい} やのり面等が出現しないようにする。 <input type="checkbox"/> 事業地内外の緑が、丘陵地、周辺市街地の緑、公園や散策路と一体となる緑のネットワークが形成できる計画とする。 <input type="checkbox"/> 尾根や斜面での造成等は、できる限り避ける。やむを得ず、尾根や斜面で造成等を行う場合は、のり面緑化等を行い、修景に努める。 <input type="checkbox"/> 元の地形をできる限り生かした計画とする。 <input type="checkbox"/> 垂直擁壁は出来る限り避け、やむを得ず垂直擁壁を設ける場合には、高さを抑える、前面に高木を植える、植栽帯を設けるなど圧迫感の低減に配慮する。
配置	<input type="checkbox"/> 物件の堆積等はできる限り、通りから見えない配置とする。
緑化	<input type="checkbox"/> 堆積物が通りから見えないよう、緑化等で隠すなどの配慮を行う。 <input type="checkbox"/> 事業地内は、既存の緑を保全するとともに、できる限り緑化を行い、周辺や丘陵地の景観との調和を図り、うるおいのある空間を創出する。 <input type="checkbox"/> 緑化にあたっては、植物の良好な生育が可能となるよう、植生に適した樹種を選定し、周囲の樹木との調和や連続性にも配慮する。 <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、周辺や丘陵地の景観との調和を図り、潤いある空間を創出する。 <input type="checkbox"/> 地域の特徴となる樹種や花種がある場合は、地域らしさの創出に配慮する。 <input type="checkbox"/> 宿通り沿いでは、板塀や生垣等一体となるような、植栽を行うよう努める。

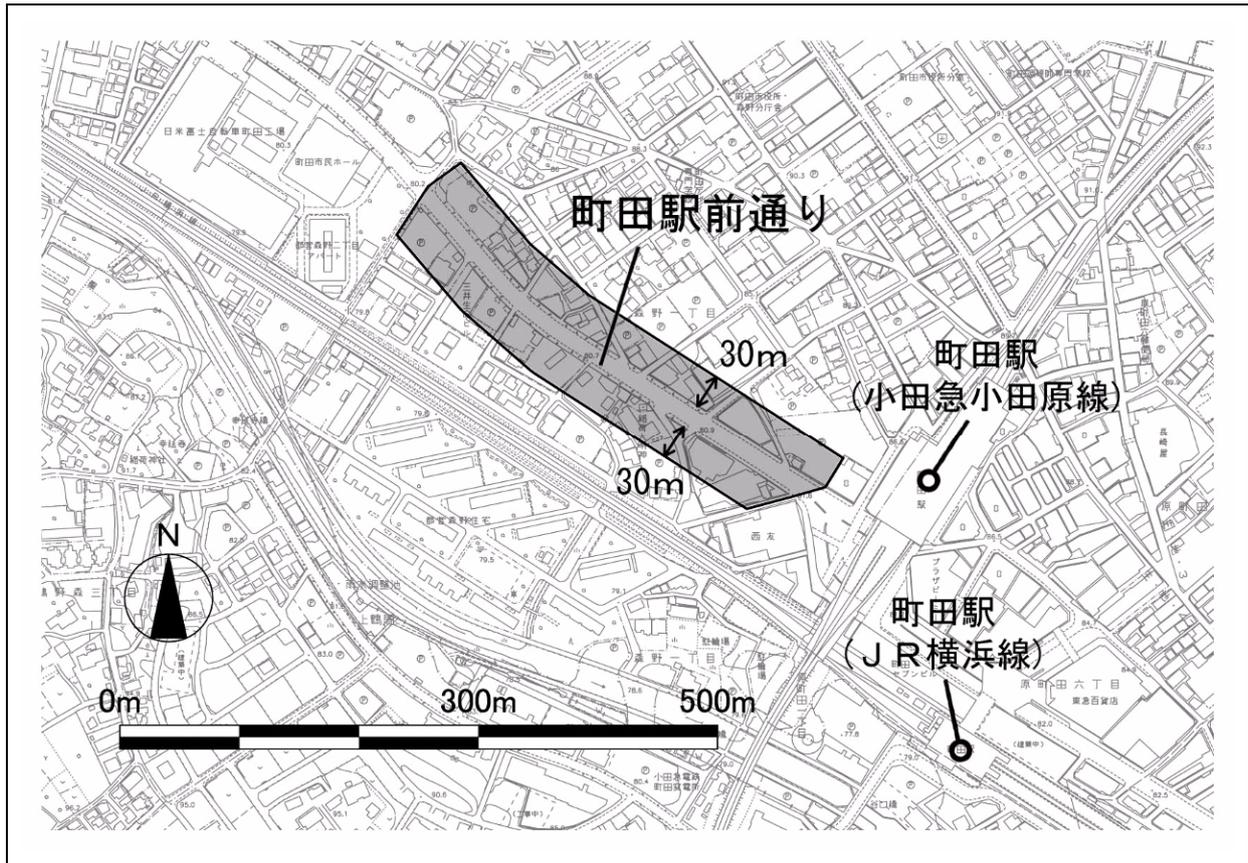
(2) 町田駅前通り景観形成誘導地区

1) 地区の対象範囲

町田駅前通りの沿道（道路境界から30m）の、町田バスセンターから市民ホール交差点までの図に示す地区とします。

<地区の範囲>

■町田駅前通り景観形成誘導地区の位置



2) 景観特性

町田駅前通りは、町田駅前の主要なバス路線であり、市民ホール等へ向かう通りとして多くの市民や来訪者に利用されています。新庁舎の建設によって、より多くの人々に利用され、新たな景観創出が期待されています。

3) 景観形成の目標

市民ホールや、新庁舎と駅とを結ぶ通りとして、落ち着いた秩序のあるまち並みを形成していくとともに、歩く人にとって魅力のある通りづくりを目指し、新庁舎を中心に緑豊かで、調和のとれた景観を形成します。

4) 景観形成の方針^{※1}

①人を集める魅力的な通りづくりを行います。

通りに面したオープンスペースの創出や、建築物の低層部の解放性などゆとりやにぎわいのある景観形成を図ります。

②市役所通りらしい落ち着いたまち並みを形成します。

建築物の配置や色彩や形態、屋外広告物などの調和を図り、落ち着いたまち並みを形成します。

③新庁舎から連続する緑豊かで暖かみのある通りを目指します。

新庁舎を中心に、緑豊かで暖かみのある景観を繋ぎ、潤いとゆとりのある景観を形成します。

5) 良好な景観形成のための行為の制限に関する事項^{※2}

町田駅前通り景観形成誘導地区内で次に掲げる行為をしようとする者は、あらかじめ、景観法及び町田市景観条例に基づき、市長に対して届出（国の機関又は地方公共団体が行う行為については通知）を行うものとします。

①建築物の建築等

■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若しくは模様替又は色彩の変更

■届出規模：次のいずれかに該当するもの

ア. 高さ ≥ 10 m

イ. 集合住宅で戸数が9戸以上のもの

ウ. 延べ面積 $\geq 1,000$ m²

■景観形成基準^{※3}：次表のとおり

	景観形成基準
地域別方針への適合	<input type="checkbox"/> 第3章に示す地域別の景観づくり方針に基づいて該当する地域の方針に沿った計画とする。
配置・敷地計画	<input type="checkbox"/> 駅前通り側の連続したオープンスペースの確保など、公共空間との関係に配慮した配置とする。 <input type="checkbox"/> 壁面の位置の連続性や適切な隣棟間隔の確保など、周辺の街並みに配慮した配置とする。 <input type="checkbox"/> 敷地内に歴史的な遺構や残すべき自然などがある場合（第3章参照）には、これを生かした建築物の配置とする。 <input type="checkbox"/> 駐車場や自転車置き場、ごみ置き場、設備機器等は出来る限り駅前通りの裏側に配置する。

※1 景観法第8条第2項第2号に規定する景観計画区域における良好な景観の形成に関する方針

※2 景観法第8条第2項第3号に規定する良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項

※3 景観法第8条第3項第2号に規定する規制又は措置の基準

<p>高さ ・ 規模</p>	<p>□駅前通りからの見え方に配慮し、高さは、周辺の建築物群のスカイラインとの調和に配慮する。 □周辺建築物と低層部の高さを揃えるなど、まち並みの連続性に配慮する。 □周辺の主要な眺望点（道路、河川、公園など）（第3章参照）からの見え方に配慮する。</p>
<p>形態 ・ 意匠 ・ 色彩</p>	<p>□形態・意匠は建築物全体のバランスだけでなく周辺建築物等との調和を図る。 □色彩は、別表1の色彩基準に適合するとともに、周辺景観との調和を図る。 □屋根・屋上に設備等がある場合は、建築物と一体的に計画するなど周囲からの見え方に配慮する。 □低層部は開放的なつくりとし、にぎわいの創出に努める。 □通りのまち並みや、周辺の住宅地に配慮し、過度な照明を使用しない。</p>
<p>公開空地 ・ 外構 ・ 緑化等</p>	<p>□隣接するオープンスペースと連続性を確保する。 □敷地内はできる限り緑化を図り、周辺の緑と連続させる。また、屋上や壁面の緑化を積極的に行う。 □緑化に当たっては、樹種の選定に配慮し、周辺の景観との調和を図るとともに、植物の良好な生育が可能となるよう、植栽地盤を工夫する。 □周囲の環境に応じた夜間の景観を検討し、周辺の景観に応じた照明を行う。 □外構計画は、敷地内のデザインのみを捉えるのではなく、隣接する敷地や道路など、周辺のまち並みと調和を図った色調や素材とする。 □駅前通り沿いに積極的に緑化を行い、樹種や樹木の配置等、新庁舎の緑との連続性に配慮する。</p>

②工作物の建設等

■届出行為：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

■工作物の種類と届出規模：次表のとおり

工作物の種類	届出規模
煙突、鉄柱、装飾塔、記念塔、物見塔その他これらに類するもの ^{※1}	高さ \geq 10m
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（回転運動をする遊戯施設を含む）	高さ \geq 10m
製造施設、貯蔵施設、遊戯施設、自動車車庫（建築物であるものを除く）その他これらに類するもの	高さ \geq 10m
墓園その他これに類するもの	区域面積 \geq 3,000m ²

■景観形成基準：次表のとおり

	景観形成基準
地域別方針への適合	□第3章に示す地域別の景観づくり方針に基づいて該当する地域の方針に沿った計画とする。
配置	□周辺の主要な眺望点（道路、河川、公園等）（第3章参照）から見えにくい位置に配置する。
規模	□周辺の主要な眺望点（公園、道路、河川）（第3章参照）から見たときに、圧迫感を感じさせないような隣棟間隔を確保し、長大な壁面の工作物は避ける。
形態 ・ 意匠 ・ 色彩等	□色彩は、別表1の色彩基準に適合するとともに、周辺景観との調和を図る。 □周囲の公園、道路、河川など（第3章参照）の主要な眺望点から見たときに、周辺の景観と調和した形態・意匠とする。 □通りのまち並みや、周辺の住宅地に配慮し、過度な照明を使用しない。 □緑化を行うに当たっては、地域の植生に適した樹種を選定し、周辺の景観と調和を図る。また、植樹等によって通りからの工作物の見え方に配慮する。 □既存の緑を保全するとともに、敷地内や屋上・壁面の緑化を推進し、緑豊かで落ち着いた景観形成を図る。 □周囲の緑との連続性や一体性を確保する。

※1 架空電線路用並びに電気事業法第2条第1項第10号に規定する電気事業者及び同項第12号に規定する卸供給事業者の保安通信設備用のもの（擁壁を含む）並びに電気通信事業法第2条第5項に規定する電気通信事業者の電気通信用のものを除く。

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（主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更）

■届出規模：区域面積 $\geq 1,000\text{m}^2$

■景観形成基準：次表のとおり

	景観形成基準
地域別方針への適合	<input type="checkbox"/> 第3章に示す地域別の景観づくり方針に基づいて該当する地域の方針に沿った計画とする。
土地利用	<p><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など、周辺地域の土地利用と関連付けた土地利用計画とする。</p> <p><input type="checkbox"/>事業地内の将来的なまちづくりイメージを意識し、地区ごとにまとまりのある計画とする。</p> <p><input type="checkbox"/>事業地内に、歴史的な遺構や残すべき自然がある場合（第3章参照）は、その場所を公園等のオープンスペースに取り込んだ計画とする。</p> <p><input type="checkbox"/>区画割によって不整形な土地が生じる場合には、緑地や小公園として活用するなど、地域の良い景観の形成を図る。</p> <p><input type="checkbox"/>電線類は道路を整備する際に地中化したり、目立たない場所に設置するなどの工夫をする。</p> <p><input type="checkbox"/>電線類が道路を横断する場合には、できる限り横断箇所を集約する。</p> <p><input type="checkbox"/>電線類を建築物へ架線する場合は、できる限り集約したり、裏通り配線とする。</p>
造成等	<p><input type="checkbox"/>大幅な地形の改変を避け、長大な擁壁^{よう}やのり面などが生じないようにする。</p> <p><input type="checkbox"/>元の地形をできる限り生かした計画とする。</p> <p><input type="checkbox"/>垂直擁壁は出来る限り避け、やむを得ず垂直擁壁を設ける場合には、高さを抑える、前面に高木を植える、植栽帯を設けるなど圧迫感の低減に配慮する。</p>

④土地の開墾、土石のたい積等

■届出行為と届出規模：次表のとおり

届出行為	届出規模
土地の開墾、土石の採取、鉱物の採掘その他の土地の形質の変更	造成面積 \geq 1,000 m^2
屋外における土石・廃棄物・再生資源・その他の物件のたい積	造成面積 \geq 1,000 m^2

■景観形成基準：次表のとおり

	景観形成基準
地域別方針への適合	<p><input type="checkbox"/>第3章に示す地域別の景観づくり方針に基づいて該当する地域の方針に沿った計画とする。</p>
造成等	<p><input type="checkbox"/>埋立ての最高高さが、周囲の地盤の高さを大きく超えないようにする。</p> <p><input type="checkbox"/>大幅な地形の改変を避け、長大な擁壁^{ようへい}やのり面などが生じないようにする。</p> <p><input type="checkbox"/>斜面での造成等は、できる限り避ける。やむを得ず、斜面で造成等を行う場合は、のり面緑化等を行い、修景に努める。</p> <p><input type="checkbox"/>元の地形をできる限り生かした計画とする。</p> <p><input type="checkbox"/>垂直擁壁は出来る限り避け、やむを得ず垂直擁壁を設ける場合には、高さを抑える、前面に高木を植える、植栽帯を設けるなど圧迫感の低減に配慮する。</p>
緑化等	<p><input type="checkbox"/>造成後の事業地は、緑化を行うなど、できる限り原状に戻す措置を行い、事業地内外の緑が、周辺の公園、緑地等や散策路と一体となる緑のネットワークが形成できる計画とする。</p> <p><input type="checkbox"/>緑化に当たっては、周辺の植生に調和した樹種等による緑化を行う。</p>

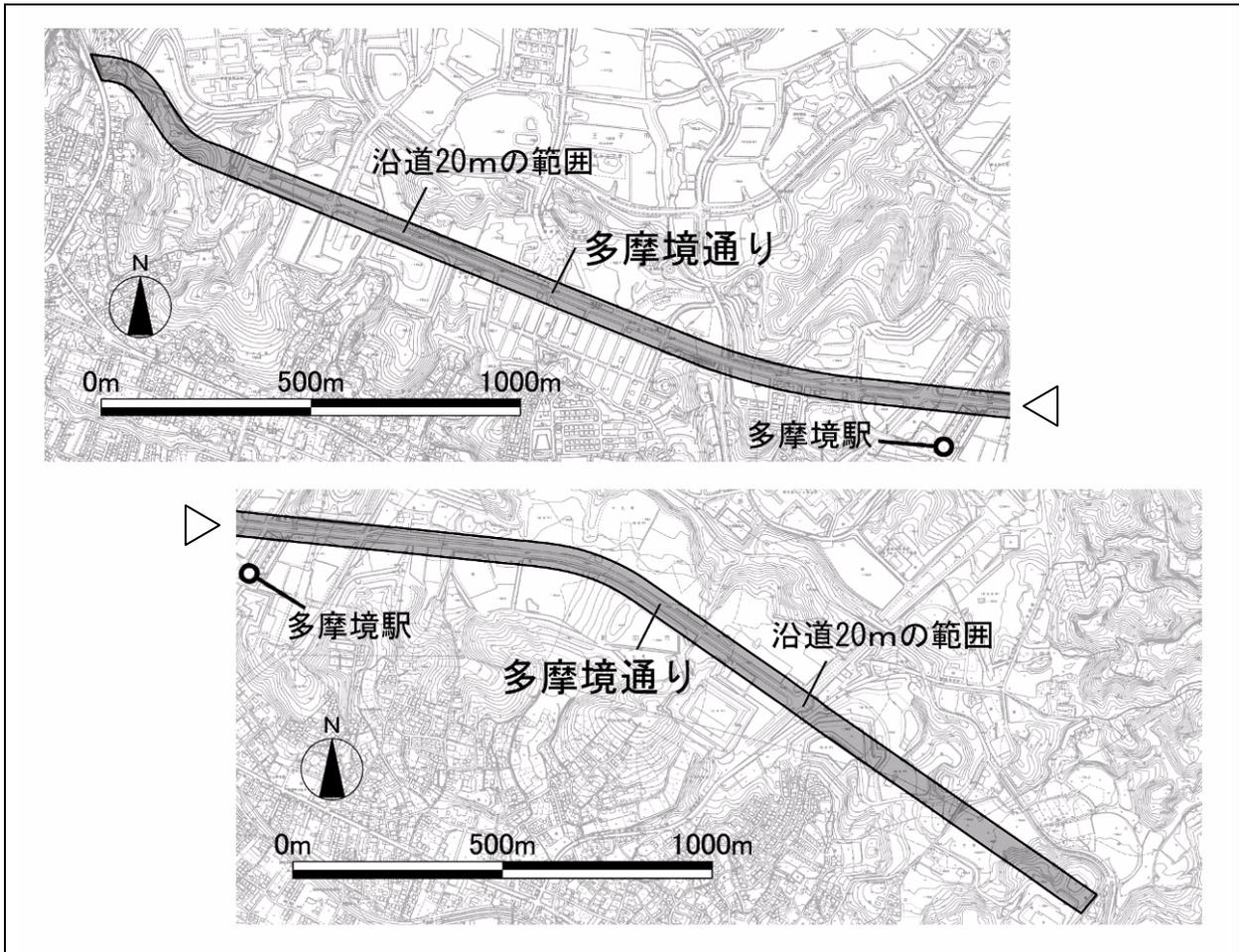
(3) 多摩境通り景観形成誘導地区

1) 地区の対象範囲

多摩境通りの秩序ある景観を形成すべき地区として、多摩境通り沿道（道路境界から20m）の小山ヶ丘一丁目から六丁目までの図に示す地区とします。

〈地区の範囲〉

■多摩境通り景観形成誘導地区



2) 景観特性

多摩境通りは丘陵地の高台に位置し、眺望の良い通りである。商業施設、工業施設、研究施設、集合住宅、低層住宅等が混在し、交通量が多く、賑わいのある通りである。丘陵地に配慮し、秩序ある景観を形成するとともに、魅力的な賑わいの創出が必要とされています。

3) 景観形成の目標

丘陵地ゾーンの特性に配慮するとともに、集合住宅、商業施設、工場等の混在する現況を踏まえ、活気やにぎわいのある景観形成を図ります。

4) 景観形成の方針^{※1}

①多摩境駅の周辺では、緑あふれる魅力的な景観を創出します。

駅周辺では、緑豊かな周辺環境と調和した魅力的な景観を創出するため、緑の連続性や、建築物等の色彩や形態の配慮により、景観形成を図ります。

②歩行者や車での利用者にとって快適な通りの景観づくりを行います。

歩行者と車のそれぞれの視点で、快適に感じられる景観づくりを行うため、建築物の低層部や敷地内の足元空間、全体的な調和やうるおい創出を図ります。

③戸建住宅や集合住宅等の住環境に配慮した景観づくりを行います。

周辺の住環境に配慮し、華美な照明や色彩を避け、緑豊かな環境と調和し、住環境と共存した景観形成を図ります。

④商業や工業の特性に応じた景観づくりを行います。

商業施設や工業施設は、緑豊かな周辺環境に配慮した上で、通りの特性を踏まえた景観を形成します。

5) 良好な景観形成のための行為の制限に関する事項^{※2}

多摩境通り景観形成誘導地区内で次に掲げる行為をしようとする者は、あらかじめ、景観法及び町田市景観条例に基づき、市長に対して届出（国の機関又は地方公共団体が行う行為については通知）を行うものとします。

①建築物の建築等

■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若しくは模様替又は色彩の変更

■届出規模：次のいずれかに該当するもの

ア. 高さ \geq 10m

イ. 集合住宅で戸数が9戸以上のもの

ウ. 延べ面積 \geq 1,000 m^2

■景観形成基準：次表のとおり

（景観法第8条第3項第2号に規定する規制又は措置の基準）

	景観形成基準
地域別方針への適合	□第3章に示す地域別の景観づくり方針に基づいて該当する地域の方針に沿った計画とする。
配置	□丘陵地の山裾から丘陵地への眺望を妨げないような配置とする。 □壁面の位置の連続性や適切な隣棟間隔の確保など、丘陵地の景観を生かした街並みに配慮した配置とする。 □敷地内や周辺に歴史的な資源や残すべき自然などがある場合は、これらの資源が周辺の公共施設（道路・河川・公園など）（第3章参照）から眺望できるような配置とする。

※1 景観法第8条第2項第2号に規定する景観計画区域における良好な景観の形成に関する方針

※2 景観法第8条第2項第3号に規定する良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項

	<p>□元の地形をできる限り生かした計画とする。</p> <p>□多摩境通りからの見え方に配慮し、まち並みの調和や、魅力ある沿道景観の創出に努める。</p> <p>□駐車場や、自転車置き場、ゴミ置き場、設備機器等は出来る限り、通りから見えにくい位置に配置する。</p>
高さ ・ 規模	<p>□丘陵地の山裾から丘陵地の緑が眺望できるような規模とする。</p> <p>□周辺の主要な眺望点（道路、河川、公園など）（第3章参照）からの見え方に配慮する。</p> <p>□高さは、丘陵地の山並みや周辺建築物群のスカイラインと調和を図り、著しく突出した建築物は避ける。特に丘陵地に隣接する敷地では、隣接する丘陵地の樹木の最高高さを超えないものとする。</p>
形態 ・ 意匠 ・ 色彩	<p>□形態・意匠は、建築物自体のバランスだけでなく、丘陵地の緑や周辺の街並みとの調和を図る。</p> <p>□外壁は、長大な壁面を避けるなど、圧迫感の軽減を図る。</p> <p>□色彩は、別表1の色彩基準に適合するとともに、周辺景観との調和を図る。</p> <p>□屋根・屋上に設備等がある場合は、建築物と一体的に計画するなど周囲からの見え方に配慮する。</p> <p>□建築物に附帯する構造物や設備等は、建築物本体との調和を図る。</p> <p>□まち並みの特性（第3章参照）に配慮し、周囲の建築物と調和した形態とする。</p> <p>□駅前や駅周辺では、地域の特性を踏まえ（第3章参照）、魅力や潤いのある景観を形成する。</p> <p>□背景となる丘陵地が駅前通りからも感じられるよう、低層部の開放性や、壁面の分節等の工夫を行う。</p> <p>□周辺に残すべき歴史・文化資源がある場合（第3章参照）、それらに配慮した形態や意匠とする。</p>
公開空地 ・ 外構 ・ 緑化等	<p>□敷地内に開放感のあるオープンスペースを積極的に確保し、隣接するオープンスペースと連続性をもたせる。</p> <p>□既存の緑を保全するとともに、敷地内はできる限り緑化を図り、周辺や丘陵地の緑と連続させる。また、屋上や壁面の緑化を積極的に検討する。</p> <p>□緑化に当たっては、丘陵地の植生に適した樹種を選定するとともに、植物の良好な生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などとして生かす。</p> <p>□周囲の環境に応じた夜間の景観を検討し、周辺の景観に応じた照明を行う。</p> <p>□外構計画は、敷地内のデザインのみを捉えるのではなく、隣接する敷地や道路など周辺のまち並みと調和を図った色調や素材とする。</p> <p>□地域の特徴となる樹種や花種がある場合は、地域らしさの創出に配慮する。</p> <p>□駐車場や、自転車置き場、ゴミ置き場、設備機器等が通りに面する場合には、出来る限り建築物と調和したものとし、緑化等の配慮を行う。</p> <p>□主要な幹線道路（第3章参照）沿いでは、街路樹と一体となるような、植栽を行うよう努める。</p>

②工作物の建設等

■届出行為：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

■工作物の種類と届出規模：次表のとおり

工作物の種類	届出規模
煙突、鉄柱、装飾塔、記念塔、物見塔その他これらに類するもの※ ¹	高さ≥10m
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（回転運動をする遊戯施設を含む）	高さ≥10m
製造施設、貯蔵施設、遊戯施設、自動車車庫（建築物であるものを除く）その他これらに類するもの	高さ≥10m
墓園その他これに類するもの	区域面積≥3,000㎡

■景観形成基準：次表のとおり

	景観形成基準
地域別方針への適合	□第3章に示す地域別の景観づくり方針に基づいて該当する地域の方針に沿った計画とする。
配置	□計画敷地内や周辺に、寺社や記念碑等の歴史的資源や残すべき自然などがある場合（第3章参照）は、これらの資源が周辺の公共施設（道路・河川・公園など）から眺望できるような配置とする。 □周辺の主要な眺望点（道路、河川、公園など）（第3章参照）から見えにくい位置に配置する。
高さ・規模	□丘陵地の山裾から丘陵地の緑が眺望できるような規模とし、丘陵地の山並みの連続性を確保し、尾根線を分断させない。 □周辺建築物群のスカイラインとの調和を図り、尾根線の最高高さを超えるような、著しく突出した高さの工作物は避ける。 □主要幹線道路に接する場合（第3章参照）は、通りからの見え方に配慮し、まち並みの調和や、魅力ある沿道景観の創出に努める。
色彩・形態・意匠	□色彩は、別表1の色彩基準に適合するとともに、周辺景観との調和を図る。 □丘陵地の山裾から見たときに、丘陵地の緑や周辺建築物と調和する形態・意匠とする。 □まち並みの特性に配慮し、周囲の建築物に配慮した形態とする。 □駅前や駅周辺では、地域の特性を踏まえ（第3章参照）、魅力や潤いのある景観の形成に配慮する。 □周辺に残すべき歴史・文化資源がある場合（第3章参照）、それらに配慮した形態や意匠とする。

※¹ 架空電線路用並びに電気事業法第2条第1項第10号に規定する電気事業者及び同項第12号に規定する卸供給事業者の保安通信設備用のもの（擁壁を含む）並びに電気通信事業法第2条第5項に規定する電気通信事業者の電気通信用のものを除く。

<p>外構 ・ 緑化等</p>	<p>□周囲の環境に応じた夜間の景観を検討し、周辺の景観に応じた照明を行う。</p> <p>□緑化を行うに当たっては、丘陵地の植生に適した樹種を選定し、周辺の景観と調和を図る。また、植樹は丘陵地の山裾側から見たときに、工作物への視界を遮るような配置とする。</p> <p>□既存の緑を保全するとともに、敷地内や屋上・壁面の緑化を推進し、緑豊かで落ち着いた景観形成を図る。</p> <p>□周囲の緑との連続性や一体性を確保する。</p>
-------------------------	---

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（主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更）
- 届出規模：区域面積 $\geq 1,000\text{m}^2$
- 景観形成基準：次表のとおり

	景観形成基準
地域別方針への適合	<p><input type="checkbox"/>第3章に示す地域別の景観づくり方針に基づいて該当する地域の方針に沿った計画とする。</p>
土地利用	<p><input type="checkbox"/>丘陵地の変化に富んだ地形を生かした区画とするなど、丘陵地の景観特性を生かした土地利用計画とする。</p> <p><input type="checkbox"/>事業地内外の緑が、丘陵地、周辺市街地の緑、公園や散策路と一体となる緑のネットワークが形成できる計画とする。</p> <p><input type="checkbox"/>計画敷地内やその周辺に寺社や記念碑などの歴史的資源や樹木などの残すべき自然がある場合は、緑地などとして活用する。</p> <p><input type="checkbox"/>電線類は道路を整備する際に地中化するなど、目立たない場所に設置するよう工夫をする。</p> <p><input type="checkbox"/>電線類が道路を横断する場合には、できる限り横断箇所を集約する。</p> <p><input type="checkbox"/>電線類を建築物へ架線する場合は、できる限り集約したり、裏通り配線とする。</p>
造成等	<p><input type="checkbox"/>丘陵地の大幅な改変を避け、長大な擁壁^{ようへい}やのり面等が出現しないようにする。</p> <p><input type="checkbox"/>尾根や斜面での造成等は、できる限り避ける。やむを得ず、尾根や斜面で造成等を行う場合は、のり面緑化等を行い、修景に努める。</p> <p><input type="checkbox"/>元の地形をできる限り生かした計画とする。</p> <p><input type="checkbox"/>垂直擁壁は出来る限り避け、やむを得ず垂直擁壁を設ける場合には、高さを抑える、前面に高木を植える、植栽帯を設けるなど圧迫感の低減に配慮する。</p>
緑化等	<p><input type="checkbox"/>事業地内は、既存の緑を保全するとともに、できる限り緑化を行い、周辺や丘陵地の景観との調和を図り、潤いのある空間を創出する。</p> <p><input type="checkbox"/>緑化に当たっては、丘陵地の植生に調和した樹種を選定する。</p> <p><input type="checkbox"/>地域の特徴となる樹種や花種がある場合は、地域らしさの創出に配慮する。</p> <p><input type="checkbox"/>駐車場や、自転車置き場、ゴミ置き場、設備機器等が通りに面する場合には、出来る限り建築物と調和したものとし、緑化等の配慮を行う。</p> <p><input type="checkbox"/>主要な幹線道路（第3章参照）沿いでは、街路樹と一体となるような、植栽を行うよう努める。</p>

④土地の開墾、土石のたい積、水面の埋立て等

■届出行為と届出規模：次表のとおり

届出行為	届出規模
土地の開墾、土石の採取、鉱物の採掘その他の土地の形質の変更	造成面積 $\geq 1,000\text{m}^2$
屋外における土石・廃棄物・再生資源・その他の物件のたい積	造成面積 $\geq 1,000\text{m}^2$
水面の埋立て	造成面積 $\geq 1,000\text{m}^2$

■景観形成基準：次表のとおり

	景観形成基準
地域別方針への適合	<p><input type="checkbox"/>第3章に示す地域別の景観づくり方針に基づいて該当する地域の方針に沿った計画とする。</p>
造成等	<p><input type="checkbox"/>事業地内外の緑が、丘陵地、周辺市街地の緑、公園や散策路と一体となる緑のネットワークが形成できる計画とする。</p> <p><input type="checkbox"/>丘陵地の大幅な改変を避け、長大な擁壁^{ようへい}やのり面等が出現しないようにする。</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/>尾根や斜面での造成等は、できる限り避ける。やむを得ず、尾根や斜面で造成等を行う場合は、のり面緑化等を行い、修景に努める。</p> <p><input type="checkbox"/>元の地形をできる限り生かした計画とする。</p> <p><input type="checkbox"/>垂直擁壁は出来る限り避け、やむを得ず垂直擁壁を設ける場合には、高さを抑える、前面に高木を植える、植栽帯を設けるなど圧迫感の低減に配慮する。</p>
緑化等	<p><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、周辺や丘陵地の景観との調和を図り、潤いある空間を創出する。</p> <p><input type="checkbox"/>地域の特徴となる樹種や花種がある場合は、地域らしさの創出に配慮する。</p> <p><input type="checkbox"/>主要な幹線道路（第3章参照）沿いでは、街路樹と一体となるような、植栽を行うよう努める。</p>