

第4章

届出制度による景観づくり

第4章 届出制度による景観づくり

1 届出制度による景観づくり

市内全域において、一定の規模以上の建築物の建築等、工作物の建設等、開発行為等を行う場合には、景観法に基づく届出^{※1}（通知^{※2}）が必要になります。

なお、届出対象規模は、各景観形成ゾーン、景観形成誘導地区ごとに異なります。

■届出（通知）を要する行為

地区区分 届出対象行為の種類		景観形成ゾーン			景観形成誘導地区		
		丘陵地	住まい共生	にぎわい	小野路宿通り	町田駅前通り	多摩境通り
建築物の建築等 ^{※3}		次のいずれかに該当するもの （景観形成誘導地区内を除く） ア. 高さ $\geq 10\text{m}$ イ. 集合住宅で戸数が9戸以上のもの ウ. 延べ面積 $\geq 1,000\text{m}^2$			延べ面積 $> 10\text{m}^2$	次のいずれかに該当するもの ア. 高さ $\geq 10\text{m}$ イ. 集合住宅で戸数が9戸以上のもの ウ. 延べ面積 $\geq 1,000\text{m}^2$	
工 作 物 の 建 設 等 ^{※4}	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 ^{※5}	高さ $\geq 10\text{m}$			高さ $> 1.5\text{m}$	高さ $\geq 10\text{m}$	
	昇降機、ウォーターシャフト、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 $\geq 3,000\text{m}^2$			区域面積 $\geq 500\text{m}^2$	区域面積 $\geq 3,000\text{m}^2$	
	橋梁	—			水路に架かるもの	—	
開発行為		区域面積 $\geq 1,000\text{m}^2$			区域面積 $\geq 500\text{m}^2$	区域面積 $\geq 1,000\text{m}^2$	
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 $\geq 1,000\text{m}^2$			造成面積 $\geq 500\text{m}^2$	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 $\geq 1,000\text{m}^2$			たい積期間 > 90 日 かつ たい積高さ $> 1.5\text{m}$	造成面積 $\geq 1,000\text{m}^2$	
水面の埋立て		造成面積 $\geq 1,000\text{m}^2$		—			造成面積 $\geq 1,000\text{m}^2$

※1 景観法第16条第1項に基づく届出

※2 景観法第16条第5項に基づく通知

※3 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

※4 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

※5 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。

景観形成ゾーン

市の景観の主な特徴である、丘陵や谷戸の織り成す緑豊かな景観、個性豊かな低層住宅街や中高層住宅団地の景観、町田駅周辺の活気あふれる景観を生かし、町田らしい景観形成を図るため、それぞれの特徴に合わせて3つの景観形成ゾーンを定め、特性に応じた広域的な景観形成の推進を図ります。

景観形成ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> ・丘陵地ゾーン 丘陵の稜線及び谷戸の風景に配慮した景観の形成を目指す。 ・住まい共生ゾーン 個性豊かな住宅地等の風景及び身近な自然に配慮した景観の形成を目指す。 ・にぎわいゾーン 町田駅周辺を中心とした、活気あふれる環境づくり及び交流拠点としての充実を目指す。
---------	--

景観形成誘導地区

市内には、歴史的な資源の残る地区、豊かな自然の残る地区、地域の特性を生かしたまち並みが形成されている地区などが多くあります。また、新たな景観を創出すべき地区も挙げられます。それらの地区の特性を生かし、積極的な景観形成を図るために、景観形成誘導地区を指定し、地区の特性に応じたきめ細かな誘導を図ります。

景観形成誘導地区は、景観形成ゾーンにおける方針や景観形成基準を踏まえた上で、下記に示す地区の他、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。

景観形成誘導地区と景観形成ゾーンが重なる場合は、景観形成誘導地区の方針や基準を優先し、景観形成ゾーンに基づく届出（通知）は不要とします。

景観形成誘導地区	<ul style="list-style-type: none"> ・小野路宿通り景観形成誘導地区 鎌倉時代から江戸時代にかけて、宿通りとして栄えた当時の面影を残す地区の特性を生かし、景観づくりに取り組む地区 ・町田駅前通り景観形成誘導地区 新庁舎の建設をきっかけとし、駅から新庁舎をつなぐ通りとして、緑豊かで暖かみのある連続した景観創出を図る地区 ・多摩境通り景観形成誘導地区 丘陵地ゾーン内において、市街地景観を形成し、異なる特性を持つ通りとして、通りの特性に合わせ、通り沿いの景観誘導を図る地区
----------	--

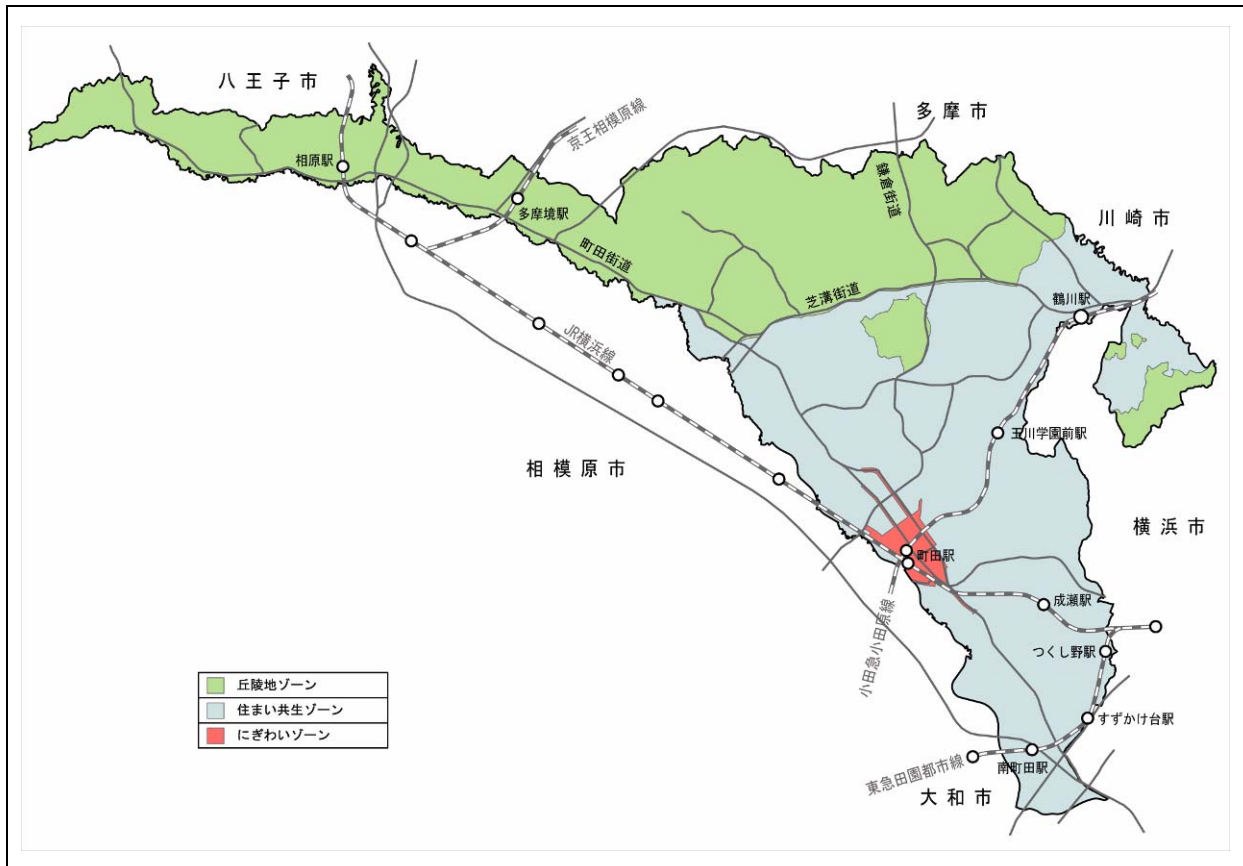
地域別の景観づくりの方針

届出（通知）を行う場合は、景観形成ゾーン、景観形成誘導地区の方針、基準の他、第3章に定める地域別の景観づくり方針への適合も必要になります。

2 景観形成ゾーン

市の地形や自然、まちの成り立ちなどの景観上の特徴を踏まえ、町田市を3つのゾーン「丘陵地ゾーン」「住まい共生ゾーン」「にぎわいゾーン」に分け、届出制度により景観誘導を図ります。

■ゾーン区分



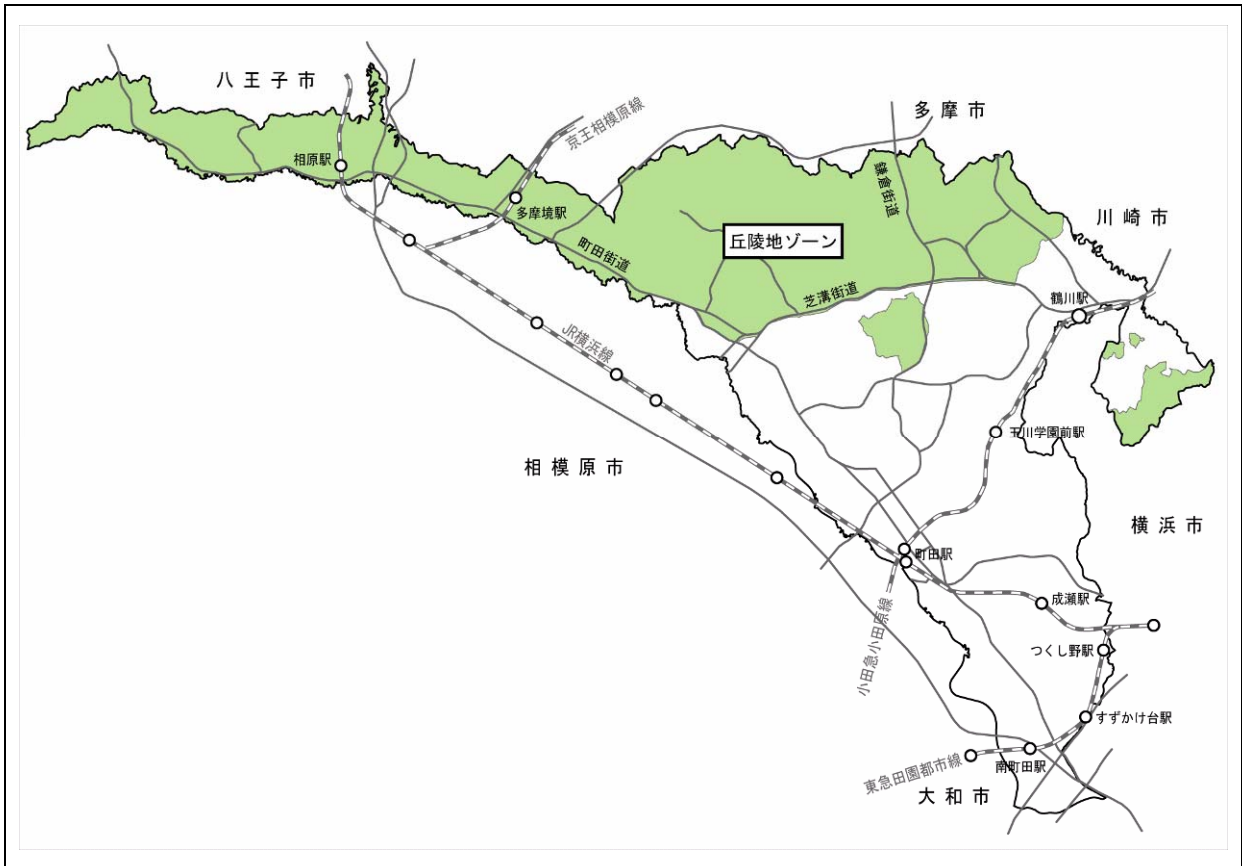
(1) 丘陵地ゾーン

1) 区域の対象範囲

東京都景観計画における丘陵地景観基本軸を基本とし、芝溝街道の沿道を含み、その他の市街化調整区域、風致地区を加えた区域とします。

<区域の範囲>

■丘陵地ゾーン



2) 景観特性

町田市の北西部に連なる、丘陵地の尾根筋は、町田市の景観を象徴する景観の一つとなっており、丘陵の間には、多くの谷戸が形成され、斜面の豊かな緑、谷戸に広がる農地、湧水等の水辺の景観など多くの資源が残っています。周辺には、歴史・文化的資源も残り、里山と一体となった景観を形成しています。一方で市街化が進み、大きく変貌する景観も見られます。

3) 景観形成の目標

丘陵地の地形を生かし、尾根の稜線や、斜面の緑地を保全するとともに、地域のまち並みの特性や、歴史的・文化的資源を尊重した景観づくりを行います。新たにつくられる建築物等は、自然環境と調和し、地域の特性や資源に配慮したものと、

丘陵地に連続する緑豊かな生活風景を形成します。

4) 景観形成の方針^{※1}

①丘陵地の景観を保全し、骨格的な景観を形成します。

主要な尾根筋や丘陵斜面の緑の連続性を保全し、丘陵地にふさわしい景観の維持と、骨格的な景観を形づくる丘陵地の景観形成を進めます。

また、丘陵地の地形を生かし、眺望に配慮した景観形成を進めます。

②丘陵地の地形を生かし、尾根の稜線や豊かな緑の眺望を保全します。

丘陵地の緑、公園、緑道、河川、街路樹、住宅地や市街地の緑など、周辺の緑との連続性に配慮します。自然保護条例や自然公園条例など、緑地保全に関する諸制度と連携し、これらの緑と丘陵地の緑が一体となった景観形成を進めます。

③地域のまち並みの特性や、歴史的・文化的景観資源を尊重し、丘陵地の緑と連続する生活風景を形成します。

尾根や谷戸といった多様な地形、寺や神社などの多様な景観資源を尊重し、地域の特性を生かした景観形成を進めます。また新しい事業を行なう際は、これまでに培われてきた地域の歴史や特性を損なわないように配慮します。

④地域のまちづくりにあわせた景観を形成します。

地域の特性を生かしたまちづくりにあわせて、住宅等の建築物が丘陵地の緑と調和するよう、一体的な景観形成に努めます。

5) 良好な景観形成のための行為の制限に関する事項^{※2}

丘陵地ゾーン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^{※3}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（景観形成誘導地区内を除く）

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^{※4}：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。

※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 建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定する建築物

※4 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>配置</p>	<p>□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。</p> <p>□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まち並みに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、これらを生かした計画とする。</p> <p>□元の地形をできる限り生かした計画とする。</p> <p>□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。</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>
<p>高さ ・ 規模</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の調和を図り、著しく突出した高さの建築物は避ける。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> <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>形態 ・ 意匠 ・ 色彩</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まち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>□まち並みの特性に配慮し、周囲の建築物と調和した形態とする。</p> <p>□河川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>□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>□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。</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>
<p>公開空地 ・ 外構 ・ 緑化等</p>	<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。 □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。 □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。
形態・意匠・色彩	□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。

※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>□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>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、のり面緑化などを行い、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"/>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 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
水面の埋立て	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	□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	<p>□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>□丘陵地の大幅な改変を避け、長大な擁壁^{よう}やのり面等が出現しないようにする。</p> <p>□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>□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>□元の地形をできる限り生かした計画とする。</p> <p>□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>□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>□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>□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>

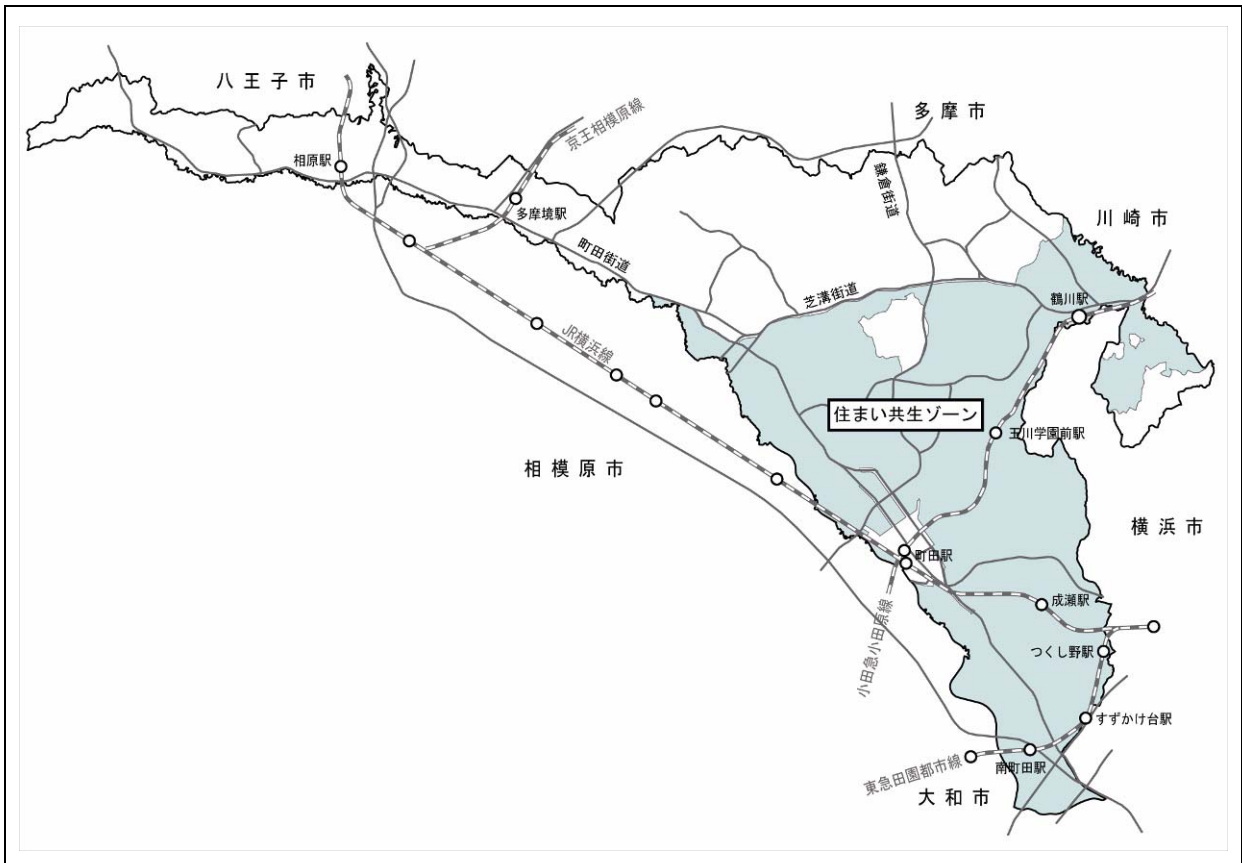
(2) 住まい共生ゾーン

1) 区域の対象範囲

丘陵地ゾーン、及び、町田駅周辺の商業地域、及び近隣商業地域を除く範囲とし、図に示す区域とします。

<区域の範囲>

■住まい共生ゾーン



2) 景観特性

それぞれに個性のある低層住宅街の景観、中高層住宅団地の景観、沿道や駅周辺の商業施設や集合住宅の景観など、地形やまちの成り立ち、歴史的な背景に応じてさまざまな形態の景観が見られます。

それぞれの地域に、まとまった緑地や樹木、並木道、歴史的な寺社・仏閣、文化財、見晴台、河川や湧水地など多くの景観資源が点在し、地域の特徴となっています。

3) 景観形成の目標

これまでに培われてきた生活風景を尊重し、それぞれの地域の特性や個性あるまち並み、景観資源を生かすとともに、周辺の生活に配慮した景観形成を行うことにより、既存のまち並みや、そこでの生活と、新たに創出される景観との共存を図ります。

4) 景観形成の方針^{※1}

①住宅地の良好な景観を維持し、魅力を高めます。

それぞれの住宅地の持つ特性や個性に配慮し、これまでに培われた生活風景を尊重した景観形成を図るため、第3章に示す地域別の方針と合わせた景観誘導を図ります。

②住宅団地の形成する町田市らしい景観を維持し、魅力を高めます。

住宅団地の景観は町田市の特徴の一つです。団地内の緑や空地を維持するとともに、周辺では、その緑や空地との連続性や、調和に配慮した景観誘導を図ります。

③駅前の商業地等と住宅地とが快適に共存できる景観を形成します。

駅や幹線道路沿いの商業施設等が、周辺の住宅地等と快適に共存し、一体となって生活風景を形成できるよう、相互に配慮した景観形成を図ります。

④地域に点在する景観資源を生かした景観を形成します。

地域の象徴となる景観資源に配慮し、それらを生かした景観形成を図るため、第3章に示す地域別の方針や、地域景観資源の仕組みと合わせた景観誘導を図ります。

5) 良好な景観形成のための行為の制限に関する事項^{※2}

住まい共生ゾーン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（景観形成誘導地区内を除く）

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^{※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	<input type="checkbox"/> 道路などの公共空間と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、周辺のまち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

※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>れを生かした建築物の配置とする。</p> <p><input type="checkbox"/>隣接する建築物の壁面の位置等を考慮する。</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"/>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。</p> <p><input type="checkbox"/>駐車場や、自転車置き場、ゴミ置き場、設備機器等は出来る限り、通りから見えにくい位置に配置する。</p>
<p>高さ・規模</p>	<p><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を図る。</p>
<p>形態 ・ 意匠 ・ 色彩</p>	<p><input type="checkbox"/>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。</p> <p><input type="checkbox"/>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><input type="checkbox"/>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><input type="checkbox"/>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><input type="checkbox"/>河川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><input type="checkbox"/>駅前や駅周辺では、地域の特性を踏まえ（第3章参照）、魅力やうるおいのある景観を形成する。</p> <p><input type="checkbox"/>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。</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>公開空地 ・ 外構 ・ 緑化等</p>	<p><input type="checkbox"/>隣接するオープンスペースと連続性を確保する。</p> <p><input type="checkbox"/>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。</p> <p><input type="checkbox"/>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。</p> <p><input type="checkbox"/>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><input type="checkbox"/>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><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>

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、装飾等、記念塔、物見等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
墓園その他これらに類するもの	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	□山の頂上、稜線、斜面などへの設置を避ける。 □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。
規模	□周辺の公園、道路、河川（第3章参照）などから見たときに、圧迫感を感じさせないような間隔を確保し、長大な壁面の工作物は避ける。 □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。 □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。 □周囲の主要な眺望点（道路、河川、公園など）（第3章参照）から見たときに、周辺の景観と調和した形態・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。 □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。

※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	<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"/>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"/>山の斜面や稜線等での造成は避ける。</p> <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"/>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 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
水面の埋立て	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	□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	<p>□山の斜面や稜線等での造成は避ける。</p> <p>□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>□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>□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>□元の地形をできる限り生かした計画とする。</p> <p>□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>□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>□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> <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>□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>

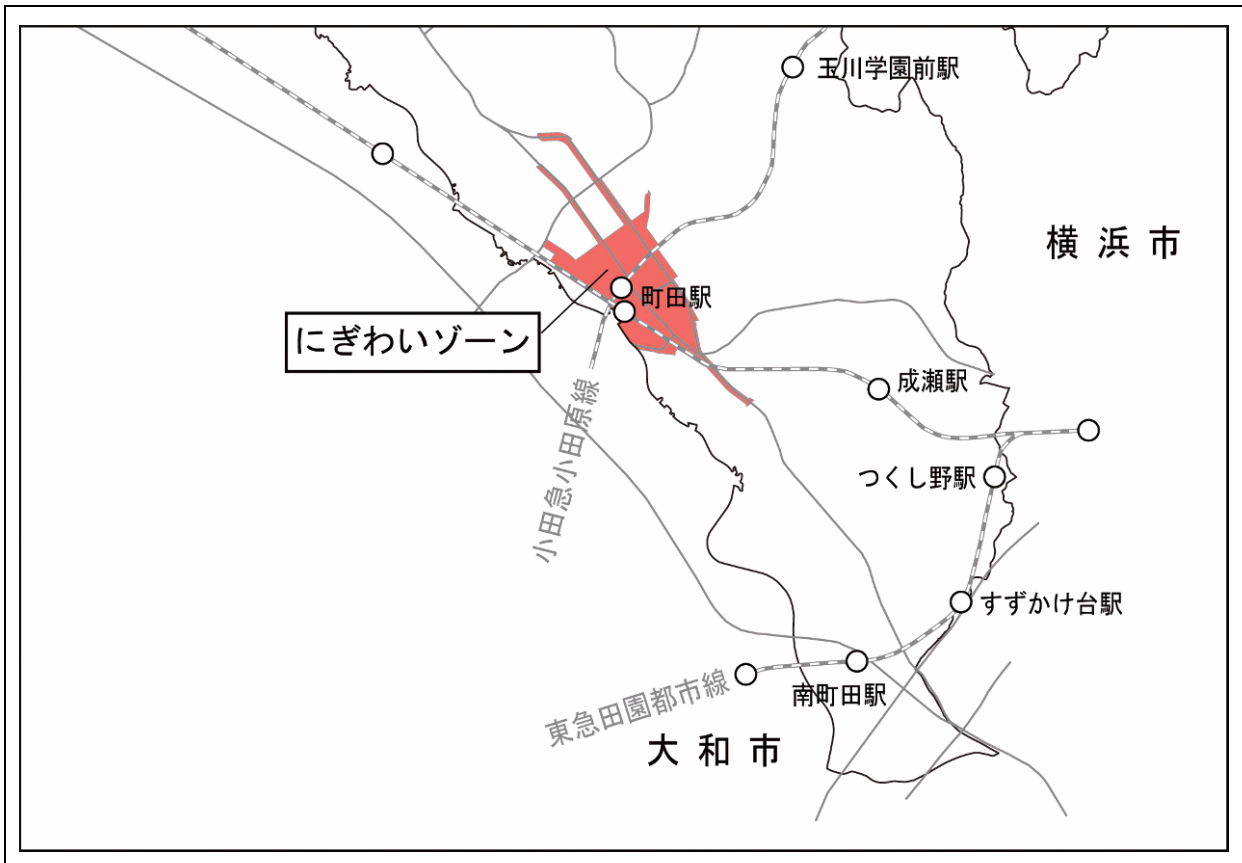
(3) にぎわいゾーン

1) 区域の対象範囲

町田駅周辺の商業地域、近隣商業地域の範囲とし、図に示す区域とします。

<区域の範囲>

■にぎわいゾーン



2) 景観特性

町田駅周辺は、幕末の頃から生糸の生産地と横浜とを結ぶ街道「絹の道」の要所として栄え、現在も市内外から、多くの人々を集める周辺都市の商業の拠点として、「商都まちだ」を特徴づけるにぎわいのある景観を形成し、さまざまな要素が入り混じり、個性的な魅力を有しています。

一方でゆとりや潤いの感じられる空間が少なく、緑や広場などのくつろぎと憩いの空間が必要とされています。

3) 景観形成の目標

町田の顔として歴史とともに受け継がれた、町田駅を拠点とした活気やにぎわいのある生活風景を生かしながら景観づくりを行います。回遊性を高めるとともに、まちかどの緑や広場などのくつろぎの場を創出することにより、ゆとりやうるおいが感じられる交流拠点としての景観づくりを目指します。

4) 景観形成の方針^{※1}

①昔ながらの変わらない魅力を残しながら、活気やにぎわいを生かした町田らしい創造的な景観をつくります。

時代とともに姿を変えながらも、一步裏通りに入れば、変わらない通りの面影や、昔ながらの商店が残り、町田駅周辺的生活風景の歴史が感じられます。町田らしい変わらない魅力を残していくとともに、新たな魅力を加え、町田らしい創造的な景観をつくります。

②回遊性を高め、魅力ある市街地を形成します。

通りごとの、魅力を高めるとともに、それぞれの通りを相互に結ぶ空地や、路地、建物内を通り抜けられる工夫、どの通りにも顔を向けた形態などの配慮により、回遊性を高め、魅力ある市街地の景観づくりを進めます。

③誰もが、安全で快適に楽しめる景観づくりを行います。

建築物の低層部の開放性や、色彩や照明の工夫、屋外広告物の設置の仕方などの工夫を凝らし、道行く人たちが楽しめ、誰もが快適に過ごせる景観づくりを目指します。

④緑豊かなうるおいのある景観を形成します。

通り沿いや、まちかどの緑化の推進や、オープンスペースの誘導により、ゆとりやうるおいの感じられる市街地の景観づくりを目指します。

⑤多くの人が集い、くつろげる交流拠点としての景観づくりを進めます。

多くの人々が集まり、くつろぐことのできる、オープンスペース等の誘導を図り、交流やふれあいの拠点となる魅力的な景観づくりを進めます。

5) 良好な景観形成のための行為の制限に関する事項^{※2}

にぎわいゾーン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（景観形成誘導地区内を除く）
 - 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^{※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・敷地計画	<p>□回遊性を高めるため、複数の通りに面するときは、複数の通りからアプローチできる計画とするよう配慮する。</p> <p>□道路などの公共空間と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。</p> <p>□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。</p> <p>□敷地内に歴史的な遺構や残すべき自然などがある場合には、これを生かした建築物の配置とする。</p> <p>□隣接する建築物の壁面の位置等を考慮する。</p>
高さ・規模	<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> <p>□地域のシンボルとなる魅力のある景観を形成し、周辺空間に潤いを与える建築物とする場合は、周囲のスカイラインを超えるものとすることができる。</p>
形態・意匠・色彩	<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。</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>□建築物に付帯する構造物や設備等は、建築物本体との調和を図る。</p>
公開空地・外構・緑化等	<p>□隣接するオープンスペースと連続性を確保する。</p> <p>□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。</p> <p>□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。</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>□中心市街地の回遊性に配慮し、通りと通りとをつなぐ敷地内通路や、屋内オープンスペース等を積極的に設ける。</p> <p>□まちかどには、オープンスペースや、樹木等を設け、ゆとりやうるおいのある空間を創出するよう努める。</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	□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	□周辺の公園、道路、河川など（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、河川などの主要な眺望点（第3章地域別方針を参照）から見たときに、周辺の景観と調和した形態・意匠とする。 □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。

※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	<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"/>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章地域別の方針を参照）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、地域の良好な景観の形成を図る。</p> <p><input type="checkbox"/>電線類は道路を整備する際に地中化するなど、目立たない場所に設置するよう工夫する。</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"/>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>

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 $\geq 1,000\text{m}^2$
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 $\geq 1,000\text{m}^2$

■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"/>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>