

第4章 届出制度による景観づくり

目次

1	届出制度による景観づくり	114
2	町田市全域共通の基準等	118
3	景観形成ゾーンの基準等	126
4	景観形成誘導地区の基準等	138
5	建築物等における色彩の基準	151
6	届出（通知）を要する行為	155
7	事前協議、届出の流れ	156

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

市内において、一定規模以上の建築物（詳細はp155参照）の建築、工作物の建設、開発行為などを行う場合には、景観法に基づく届出（通知）を行っていただくことで、良好な景観づくりを推進します。

この届出による景観づくりは、市内を景観の主な特徴に合わせて、「丘陵地ゾーン」「住まい共生ゾーン」「にぎわいゾーン」の3つに区分し、それぞれのゾーンに応じて「届出が必要な行為」「景観形成基準」を定めます。

また、積極的に景観づくりを図る地区である「景観形成誘導地区」においては、地区の特性に応じたきめ細かな「景観形成基準」を定めます。

なお、「景観形成基準」は、届出対象外となる建築物の建築、工作物の建設、開発行為などを行う際においても配慮していただきたい基準です。

■「第4章 届出制度による景観づくり」の構成

主な内容	目次
届出制度について	1 届出制度による景観づくり p114
ゾーン・地区別の 景観形成の方針※ ¹ 景観形成基準※ ²	町田市全域が対象 2 町田市全域共通の基準等 p118
	3つの景観形成ゾーンが対象 3 景観形成ゾーンの基準等 (丘陵地・住まい共生・にぎわい) p126
	3つの景観形成誘導地区が対象 4 景観形成誘導地区の基準等 (小野路宿通り・町田駅前通り・多摩境通り) p138
	色彩の基準 5 建築物等における色彩の基準 p151
届出、通知の対象となる行為・規模	6 届出（通知）を要する行為 p155
届出までの流れ	7 事前協議、届出の流れ p156

※1 景観法第8条第3項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4項第2号に規定する規制又は措置の基準

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、下記の3つの景観形成ゾーンを設定します。

◆区域設定の考え方

丘陵地ゾーン

東京都景観計画における丘陵地景観基本軸と、三輪町と三輪緑山の市街化調整区域、七国山風致地区を加えた区域を対象範囲とし、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区域。

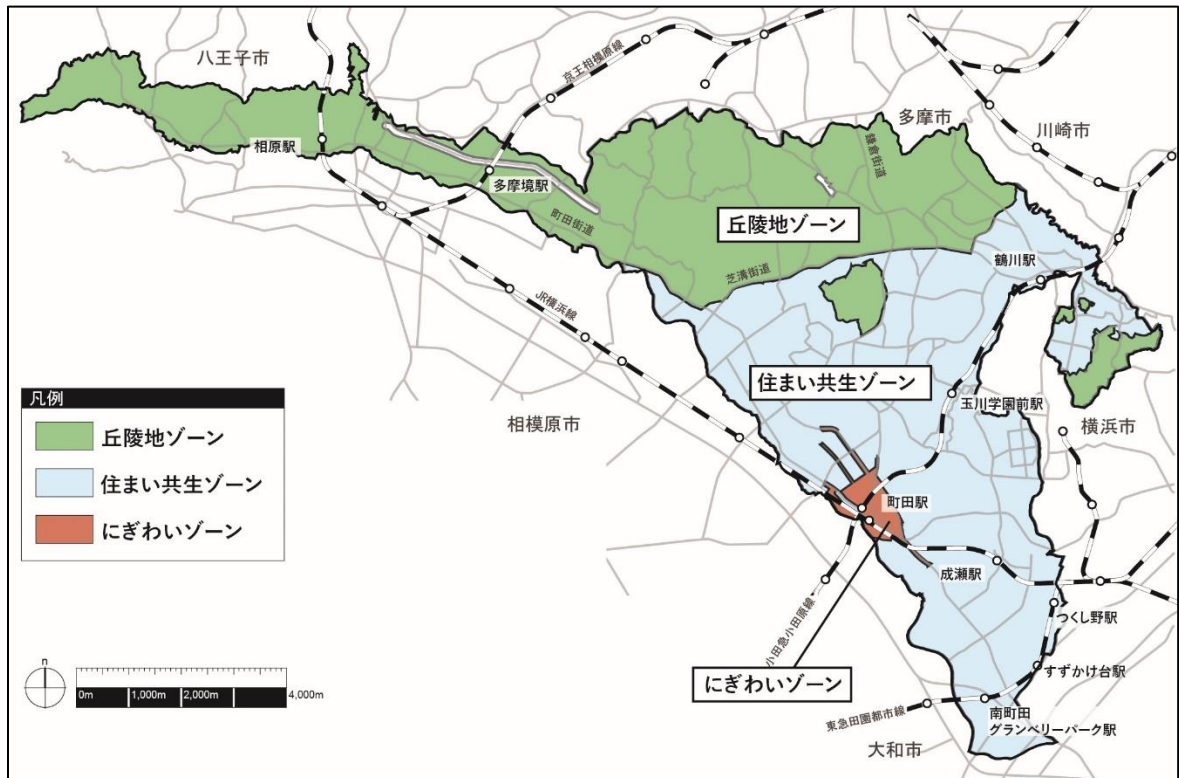
住まい共生ゾーン

主に低層住宅地や中高層住宅団地を中心とした区域を対象範囲とし、個性豊かな魅力ある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区域。

にぎわいゾーン

町田駅周辺の商業地域及び近隣商業地域等を対象範囲とし、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区域。

■景観形成ゾーン



景観形成誘導地区

景観形成ゾーンの区域内において、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設定します。

景観形成誘導地区は、下記に示す地区のほか、地区住民からの提案などにより追加指定をすることが可能です。

◆地区指定の考え方

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栄えた宿通りを中心とする区域を対象とし、当時の面影を活かした景観づくりに取り組む地区

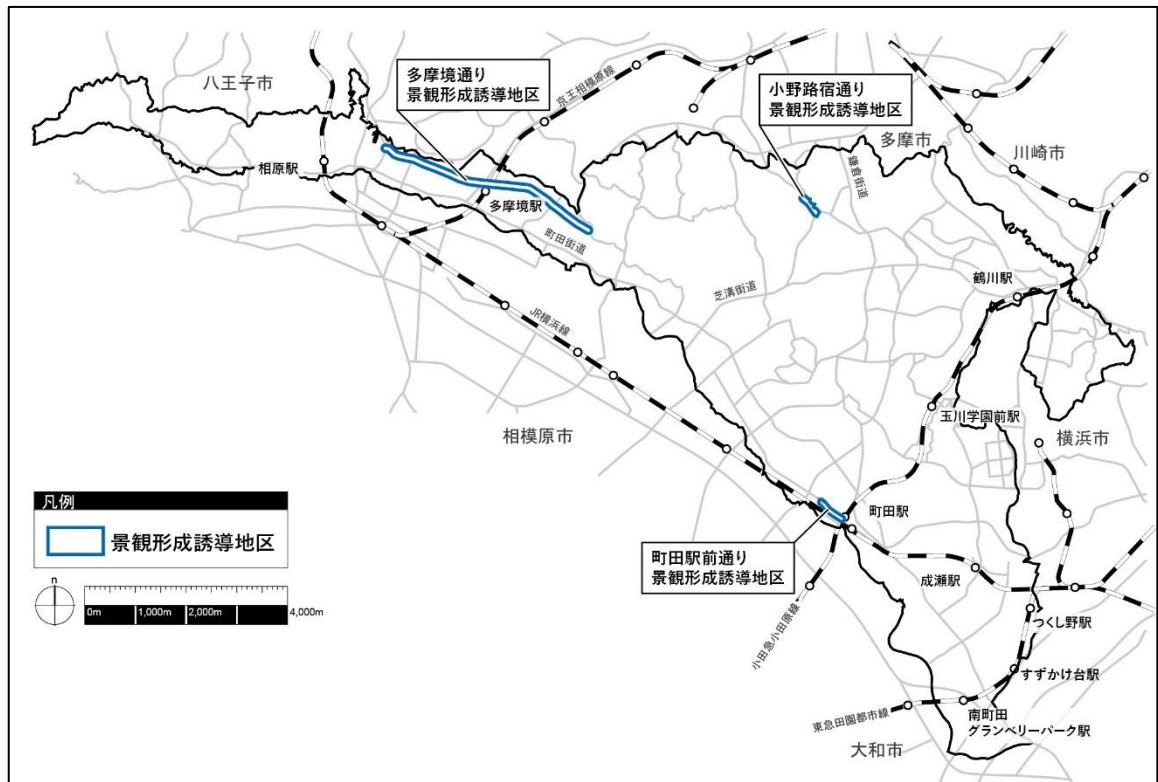
町田駅前通り景観形成誘導地区

小田急町田駅から市庁舎をつなぐ町田駅前通りの沿道区域を対象とし、秩序あるまち並みを形成し、人の目線に立った景観づくりに取り組む地区

多摩境通り景観形成誘導地区

多摩境通りの沿道区域を対象とし、丘陵地ゾーン内において都市的な景観を形成する通りとして、活気やにぎわいのある沿道景観づくりに取り組む地区

■景観形成誘導地区



※景観形成誘導地区は、景観形成ゾーンの対象外です。

3つのゾーンと景観形成誘導地区で適用される景観形成基準

3つの景観形成ゾーンや景観形成誘導地区ごとに、適用される景観形成基準は異なります。

市内で建築物の建築、工作物の建設、開発行為などを行う際は、下記の通り、「町田市全域共通の基準等」に加えて、該当する「景観形成ゾーン」又は「景観形成誘導地区」に記載のある「景観形成の方針」及び「景観形成基準」への適合が必要になります。

■「景観形成ゾーン」・「景観形成誘導地区」で適用される「景観形成基準」

		町田市全域共通の基準等 (p118~125)	「景観形成ゾーン」の基準等	「景観形成誘導地区」の基準等
景観形成ゾーン	丘陵地ゾーン	●	● (p126~129)	
	住まい共生ゾーン	●	● (p130~133)	
	にぎわいゾーン	●	● (p134~137)	
景観形成誘導地区	小野路宿通り 景観形成誘導地区	●		● (p138~142)
	町田駅前通り 景観形成誘導地区	●		● (p143~146)
	多摩境通り 景観形成誘導地区	●		● (p147~150)

2 町田市全域共通の基準等

1) 景観形成の方針

第2章で示した「生活風景に魅力と豊かさを感じられるまち」を目指し、第3章に示す地域別の方針を踏まえ、以下の方針を重視しながら景観づくりを図ります。

① 場所の特徴を活かす。

その場所らしさを感じられる景観をつくるため、計画地周辺の地形や地域のまちづくりの状況などを捉え、場所の特徴を活かした景観づくりを目指します。

② 周辺環境やまち並みとの調和を図る。

周囲の建築物やみどりと馴染む配置や意匠、色彩、外構にすることで、周辺環境やまち並みとの調和を図ります。

③ 道路などの公共空間からの見え方に配慮する。

積極的な沿道緑化をはじめ、地域の歴史的な資源や自然資源の眺望保全、設備機器などの配置の工夫などにより、道路などの公共空間からの見え方に配慮します。

④ 人々の交流や活動を促すような空間をつくる。

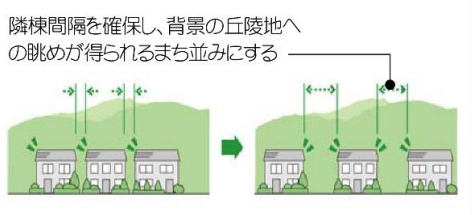
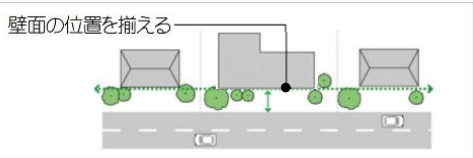
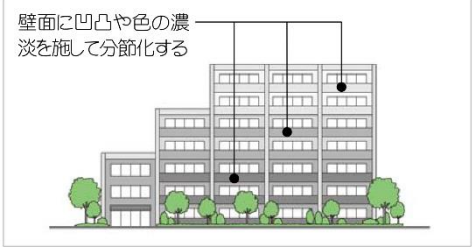
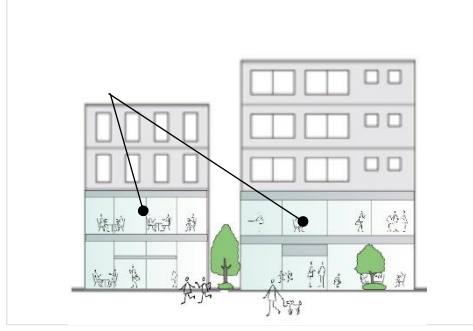
道路などの公共空間と連続したオープンスペースを確保し、人々の交流や活動を促すような空間づくりを目指します。

⑤ 人の目線（アイレベル）からの景観を丁寧につくる。

通りなどのパブリックな空間に面した建築物の低層部や外構の設えについては、人の目線から「開放感」や「にぎわいの創出」、「うるおいのある演出」を意識したものとし、出歩きたくなるような景観を目指します。


2) 景観形成基準

①建築物

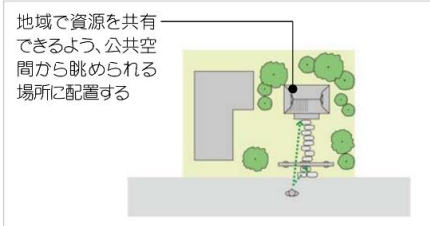
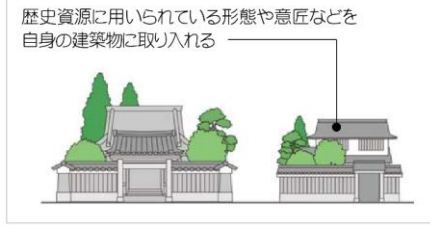
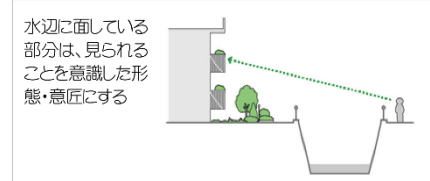
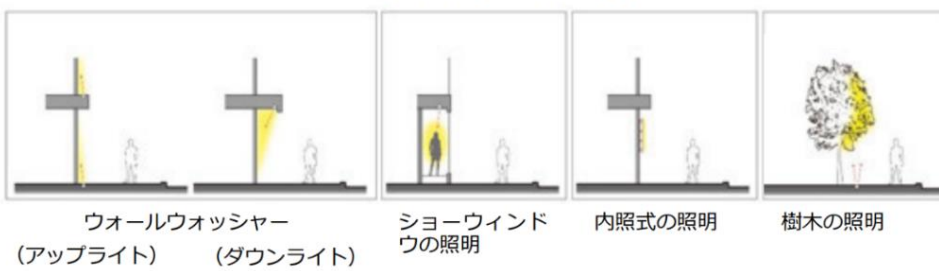
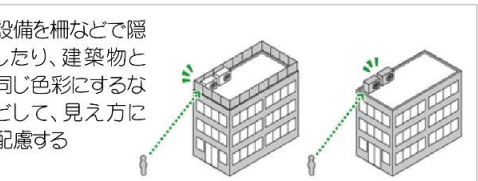
<p>配置</p>	<p>□丘陵地の景観や周辺のまち並みに配慮した配置とするため、隣接する建築物と壁面の位置を揃えたり、適切な隣棟間隔を確保する。</p> <p>□それぞれの場所の特性を活かすため、元の地形をできる限り活かした計画とする。</p>	<p><景観配慮のイメージ></p> <p>隣棟間隔を確保し、背景の丘陵地への眺めが得られるまち並みにする</p>  <p>壁面の位置を揃える</p> 
<p>形態・意匠・色彩</p>	<p>□魅力ある沿道景観を創出するため、通りからの見え方に配慮した形態・意匠、素材とする。</p> <p>□建築物単体のバランスだけでなく、丘陵地のみどりや周辺のまち並みとの調和に配慮した形態・意匠、素材とする。</p> <p>□道路などの公共空間から見た際の圧迫感の軽減を図るため、建築物を分節化したり外壁の色彩を変えるなどの配慮をする。</p> <p>□色彩は、別表1（p153）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>□「町田市都市づくりのマスタープラン」における「広域都市拠点※1」、「にぎわいとみどりの都市拠点※2」では、建築物内のにぎわいが外からでも見えるよう、建築物の低層部はガラス張りや開口部を多くするなど開放的な意匠とする。</p> <p>□「町田市都市づくりのマスタープラン」における「広域都市拠点」、「にぎわいとみどりの都市拠点」で集合住宅を設ける場合は、洗濯物や布団などは道路から直接見えないよう物干し設備を工夫し、また設備機器などが通りに露出しないようにする。</p>	<p><景観配慮のイメージ></p> <p>壁面に凹凸や色の濃淡を施して分節化する</p>  <p><景観配慮のイメージ></p> 

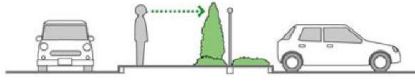
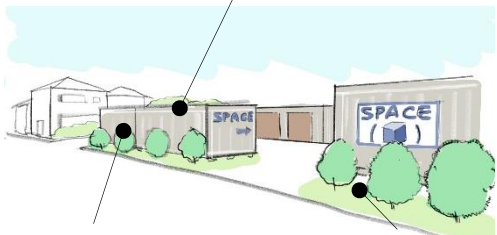
※1 広域都市拠点：町田駅周辺

※2 にぎわいとみどりの都市拠点：鶴川駅周辺、多摩境駅周辺、南町田グランベリーパーク駅周辺、忠生周辺

<p>外構・緑化</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、周辺のまち並みとの調和に配慮した外構の色調や素材、植栽とする。</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栽地盤を工夫する。</p> <p>□道路、河川、公園などの公共空間に接する位置に、植栽を行うよう努める。</p> <p>□塀やフェンスを設ける際は、圧迫感の軽減を図るために高さを抑えたり、塀やフェンスの前にみどりを配置するなどの工夫をする。</p> <p>□塀やフェンスを設ける際は、低彩度の色彩を用いる。</p>
<p>オープンスペース</p>	<p>□敷地内に道路などの公共空間と連続した開放感のあるオープンスペースを積極的に確保し、座れる場所や植栽などを設け人々が滞留できる空間を創出する。</p> <p>□「町田市都市づくりのマスタープラン」における「広域都市拠点^{※1}」、「にぎわいとみどりの都市拠点^{※2}」及び「生活拠点^{※3}」では、うるおいのある交流の場を創出するため、中高木を植栽してオープンスペースに木陰をつくったり、ベンチの周りにみどりを配置するなどの工夫をする。</p> <p><景観配慮のイメージ></p> <p>オープンスペースに座れる場所や庇のある溜まりスペース等を設けるなど人が憩える空間を創出する。</p>  <p>中高木を植栽するなどみどりを活かしたうるおいある交流の場を創出する。</p> <p>□「町田市都市づくりのマスタープラン」における「広域都市拠点」、「にぎわいとみどりの都市拠点」では、オープンスペースの連続性が感じられるように、床などの仕上げには、周辺敷地などの意匠や色彩、素材などを取り入れるなどの工夫をする。</p>

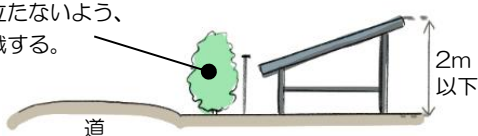
※3 生活拠点：相原駅周辺、玉川学園駅周辺、成瀬駅周辺、木曾山崎周辺

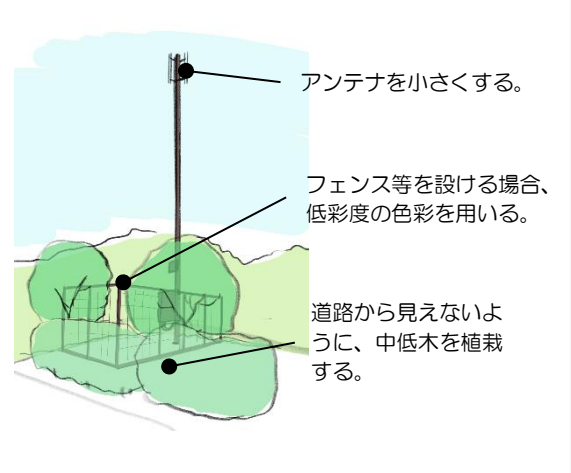
<p>歴史的な資源や自然資源への配慮</p>	<p>□敷地内に歴史的な資源や残すべき自然などがある場合（第3章参照）には、周辺の道路などの公共空間からこれらの資源への眺望を妨げない配置とする。</p> <p>□敷地内や周辺に歴史的な資源や残すべき自然などがある場合（第3章参照）には、それらに調和した建築物の形態・意匠、外構とする。</p>	<p><景観配慮のイメージ></p> <p>地域で資源を共有できるよう、公共空間から眺められる場所に配置する</p>  <p>歴史資源に用いられている形態や意匠などを自身の建築物に取り入れる</p> 
<p>水辺への配慮</p>	<p>□敷地が河川や水路などの水辺に接する場合、水辺側からの見え方に配慮し高い塀の設置や設備機器の露出を避けるなどの工夫をする。</p>	<p><景観配慮のイメージ></p> <p>水辺に面している部分は、見られることを意識した形態・意匠にする</p> 
<p>高さ・規模</p>	<p>□周辺の建築物群との調和に配慮した高さ、規模とする。</p>	
<p>照明</p>	<p>□「町田市都市づくりのマスタープラン」における「広域都市拠点^{※1}」、「にぎわいとみどりの都市拠点^{※2}」では、通りに適度な明るさとにぎわいをもたらすために、建築物の外壁や樹木を間接的に照らしたり、ショーウィンドウに照明を設けるなどの工夫をする。</p> <p><景観配慮のイメージ></p> <p>【鉛直面の輝度を確保する照明手法の例】</p>  <p>ウォールウォッシャー（アップライト） ダウンライト ショーウィンドウの照明 内照式の照明 樹木の照明</p> <p>（東京都「良好な夜間景観形成のための建築計画の手引」より）</p>	
<p>設備等</p>	<p>□屋根・屋上に設備などがある場合は、周囲からの見え方に配慮し、配置や形態・意匠を工夫する。</p> <p>※建築物に付帯する携帯電話基地局、太陽光発電設備を含む</p> <p>□建築物に付帯する構造物や設備などは、周囲からの見え方に配慮し、建築物本体との調和を図る。</p>	<p><景観配慮のイメージ></p> <p>設備を柵などで隠したり、建築物と同じ色彩にするなどして、見え方に配慮する</p> 

<p>駐車場 自転車置き場 ごみ置き場等</p>	<p>□駐車場や、自転車置き場、ごみ置き場、設備機器などは出来る限り、通りから見えにくい位置に配置する。やむを得ず道路側に配置する場合は、周囲からの見え方に配慮し、植栽などの緩衝帯を設けるなどの工夫をする。</p> <p>＜景観配慮のイメージ＞</p> <div data-bbox="965 219 1422 434" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>駐車場や付帯設備は植栽などによって隠すことで目立たせなくする</p>  </div>
<p>地域別方針への適合</p>	<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>
<p>コンテナ倉庫</p>	<p>□色彩は、別表1（p153）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>□コンテナ倉庫に付帯する構造物や設備などは、本体との調和を図る。</p> <p>□道路などの公共空間からの見え方に配慮し、配置や植栽などを工夫する。</p> <p>＜景観配慮のイメージ＞</p> <div data-bbox="608 934 1209 1370" style="border: 1px solid black; padding: 10px;"> <p>「建築物等における色彩の基準」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>出来る限りみどりを配置する。 道路からの距離を確保し、ゆとりある配置とする。</p> </div>

② 工作物

<p>配置</p>	<p>□まち並みの調和を図るため、周辺の道路などの公共空間から見えにくい位置に配置する。</p> <p>□道路などの公共空間から見た際の圧迫感の軽減を図るため、工作物同士、或いは工作物と建築物との間に十分な間隔を確保して配置する。</p>
<p>形態・意匠・色彩</p>	<p>□色彩は、別表1（p153）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>□まち並みの調和や、魅力ある沿道景観の創出のため、通りからの見え方に配慮した形態・意匠とする。</p>

<p>高さ・規模</p>	<p>□道路などの公共空間から見た際の圧迫感の軽減を図るため、外壁は周辺のまち並みとの調和に配慮した高さ、規模とする。</p>
<p>外構・緑化</p>	<p>□道路などの公共空間から直接見えないように植栽で周辺を囲む、もしくは塀やフェンスを設ける。</p> <p>□塀やフェンスを設ける際は、前面にみどりを配置するなどの配慮をする。</p> <p>□塀やフェンスを設ける際は、道路などの公共空間から見た際の圧迫感の軽減を図るため、高さを抑える、透過性のあるフェンスにするなどの工夫をする。</p> <p>□塀やフェンスを設ける際は、低彩度の色彩を用いる。</p>
<p>歴史的な資源や自然資源への配慮</p>	<p>□敷地内に歴史的な資源や残すべき自然などがある場合（第3章参照）には、周辺の道路などの公共空間からこれらの資源への眺望を妨げない配置とする。</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（第3章参照）には、それらに調和した工作物の形態・意匠、外構とする。</p>
<p>水辺への配慮</p>	<p>□河川や水路などの水辺に接する場合、水辺側からの見え方に配慮し、高い塀の設置や設備機器の露出を避けるなどの工夫をする。</p>
<p>地域別方針への適合</p>	<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>
<p>太陽光発電設備</p>	<p>□道路などの公共空間から直接見えないように、中低木を植栽する。</p> <p>□フェンスを設ける際は、ルーバー状やスリット状の目隠しフェンスとする。</p> <p>□太陽光パネルの設置最高高さは、道路などの公共空間から見た際の圧迫感の軽減を図るため、地盤面から原則2m以下とし、やむを得ず2mを超える際は、公共空間からの距離を確保するなどの配慮を行う。</p> <p>□太陽光パネルは向きや傾斜を揃えるなど、統一感のある配置とする。</p> <p>□太陽光パネルの色彩は、黒又は濃紺もしくは低彩度・低明度の目立たないものとする。また素材は反射が少なく模様が目立たないものを採用する。</p> <p>□道路などの公共空間から見た際の圧迫感の軽減を図るため、大幅な盛土は避ける。</p> <p><景観配慮のイメージ></p> <div data-bbox="534 1832 1385 1995" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>道路から目立たないよう、中低木を植栽する。</p>  <p>パネルの設置最高高さは、地盤面から原則2m以下とする。</p> </div>

<p>地上設置型 携帯電話基 地局</p>	<p>□アンテナを小さくしボックス類の数を少なくするなどすっきりとした形状にする。</p> <p>□道路などの公共空間から直接見えないように、中低木を植栽する。</p> <p>□支柱の色彩は、低彩度・低明度とし、フェンスなどを設ける場合、支柱の色彩に揃える。</p> <div data-bbox="826 197 1409 705" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p><景観配慮のイメージ></p>  </div>
-------------------------------	--

③ 開発行為

<p>土地利用</p>	<p>□計画地内に湧水や水辺がある場合は、これらに配慮し、自然との触れ合いの場として活かすなどの工夫をする。</p>
<p>造成等</p>	<p>□垂直擁壁は出来る限り避ける。やむを得ず設ける場合には、道路などの公共空間から見た際の圧迫感の軽減を図るため、高さを抑えたり、前面に植栽帯を設けるなどの工夫をする。</p> <p>□それぞれの場所の特性を活かすため、元の地形をできる限り活かした計画とし、長大な擁壁やのり面などが出現しないようにする。</p>
<p>外構・緑化</p>	<p>□塀やフェンスを設ける際は、道路などの公共空間から見た際の圧迫感の軽減を図るため、高さを抑えたり、透過性のあるフェンスにするなどの工夫をする。</p> <p>□塀やフェンスを設ける際は、低彩度の色彩を用いる。</p> <p>□道路、河川、公園などの公共空間に接する位置に、植栽を行うよう努める。</p>
<p>電線類</p>	<p>□電線類は道路を整備する際に地中化する場合を除き、目立たない場所に設置するよう工夫する。</p> <p>□電線類が道路を横断する場合出来る限り集約し、電線類を建築物へ架線する場合は、道路などの公共空間から目立たないよう工夫する。</p>
<p>駐車場、 自転車置き場、 ごみ置き場等</p>	<p>□駐車場や、自転車置き場、ごみ置き場、設備機器などは出来る限り、通りから見えにくい位置に配置する。やむを得ず道路側に配置する場合は、植栽などの緩衝帯を設けるなど周囲からの見え方に配慮する。</p>

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。
歴史的な資源や自然資源への配慮	<input type="checkbox"/> 事業地内に歴史的な資源や残すべき自然などがある場合には、それらを活かした計画とする。

④ 土地の開墾、土石の堆積、水面の埋立て等

緑化	<input type="checkbox"/> 道路、河川、公園などの公共空間に隣接する位置に植栽を行うよう努める。
造成等	<input type="checkbox"/> 垂直擁壁は出来る限り避け、やむを得ず設ける場合には、道路などの公共空間から見た際の圧迫感の軽減を図るため、高さを抑えたり、前面に植栽帯を設けるなどの工夫をする。 <input type="checkbox"/> それぞれの場所の特性を活かすため、元の地形をできる限り活かした計画とし、長大な擁壁やのり面などが出現しないようにする。
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。

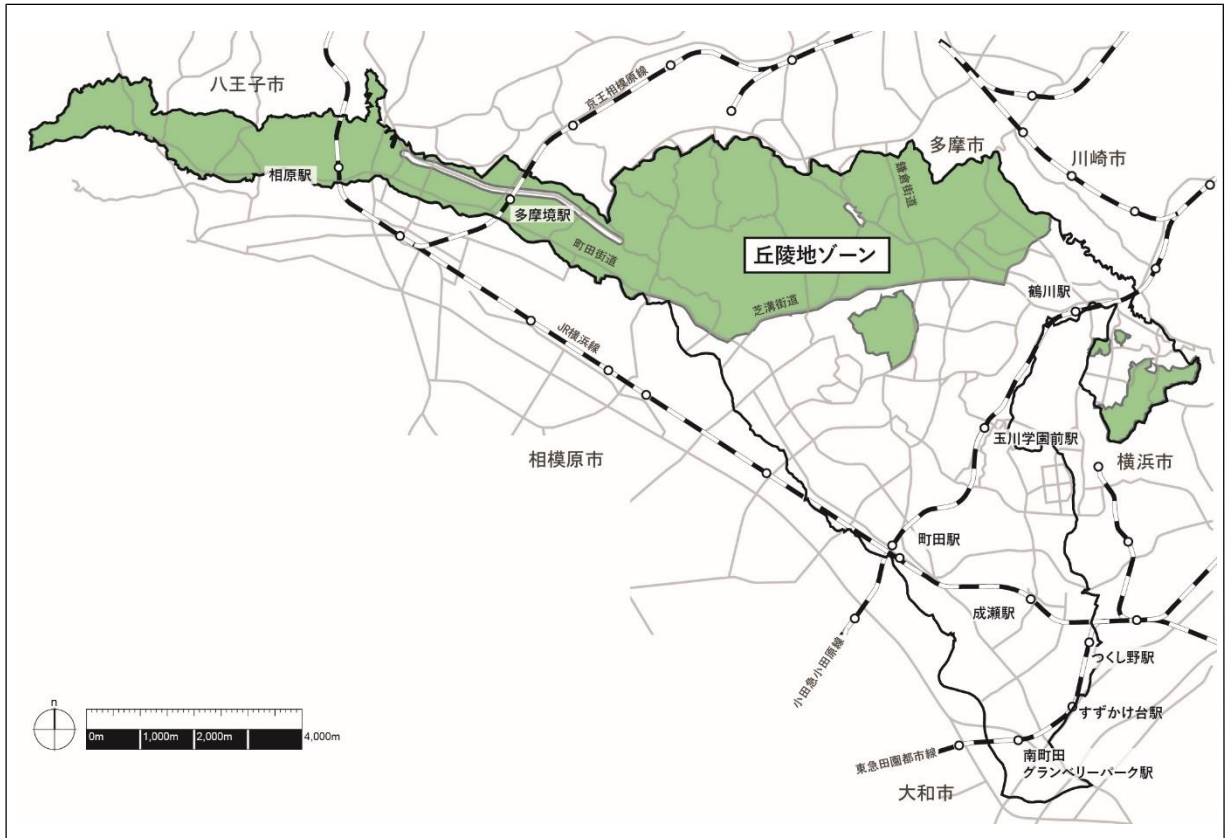
3 景観形成ゾーンの基準等

(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と、三輪町と三輪緑山の市街化調整区域、七国山風致地区を加えた区域を対象範囲とします。

■ 区域の範囲



2) 景観特性

市の北西部に連なる丘陵地の尾根筋は、町田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、斜面の豊かなみどり、谷戸に広がる農地、湧水などから形成する水辺の景観など多くの資源が残っています。また、歴史・文化的な資源も残り、里山と一体となった景観を形成している区域です。一方で、多摩境や相原の駅周辺を中心に市街化が進み、都市的な景観も見られます。

3) 景観形成の目標

丘陵地の地形を活かし、尾根の稜線や、斜面の緑地の眺望を保全するとともに、地域のまち並みや、歴史的・文化的資源などの特性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などは、地域の資源や周辺環境に調和したものとし、みどり豊かで、活動や交流にあふれる生活風景を形成します。

4) 景観形成の方針

① 身近なみどりと丘陵地を活かし、みどり豊かな景観づくりに努める。

主要な尾根筋や斜面のみどりの連続性を大切にし、道路などの公共空間から見える位置へみどりを誘導するなど、丘陵地にふさわしい景観の維持と、丘陵地のみどりを意識した景観づくりに努めます。

② 歴史的・文化的景観資源や、まち並みの特性を尊重する。

尾根や谷戸の多様な地形や、寺・神社などの景観資源を活かした景観づくりを目指します。また、これまでに培われてきた地域の特性や歴史を損なわないように配慮します。

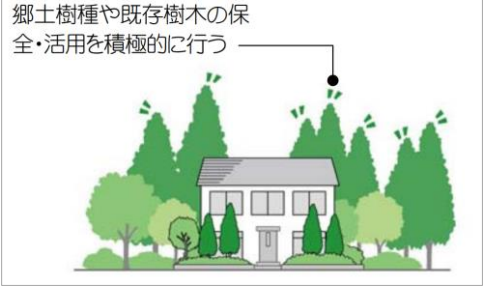
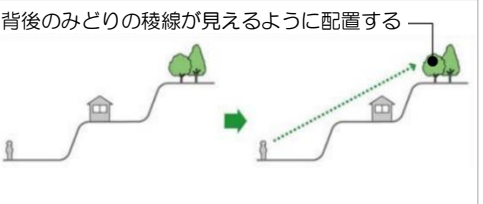

③ 農やみどり、水辺との関わりを楽しめる景観づくりを目指す。

谷戸や里山においては、農やみどり、水辺の環境を活かし、住民や訪れる人が季節の変化や体験を楽しめるような景観づくりを目指します。



5) 景観形成基準

① 建築物

<p>外構・緑化</p>	<p>□既存のみどりを活かすとともに、敷地内はできる限り緑化を図り、周辺や丘陵地のみどりとの連続性に配慮する。</p> <p>□樹種や花種などの選定にあたっては、丘陵地の植生に配慮し、周辺との調和や季節感の創出に努める。</p>	<p><景観配慮のイメージ></p> <p>郷土樹種や既存樹木の保全・活用を積極的に行う</p> 
<p>眺望への配慮</p>	<p>□丘陵地への眺望を妨げない配置、高さ、規模とする。</p>	<p><景観配慮のイメージ></p> <p>背後のみどりの稜線が見えるように配置する</p>  <p>丘陵地への眺望を妨げないよう建築物を配置する</p> 
<p>照明</p>	<p>□隣接する住宅に配慮した明るさとするなど、周辺の環境に応じた照明計画とする。</p>	

② 工作物

<p>緑化</p>	<p>□既存のみどりを活かすとともに、敷地内や壁面の緑化を推進し、周辺や丘陵地のみどりとの連続性に配慮する。</p> <p>□樹種や花種などの選定にあたっては、丘陵地の植生に配慮し、周辺との調和や季節感の創出に努める。</p>
<p>眺望への配慮</p>	<p>□丘陵地の山並みや、尾根の稜線の眺望に配慮し、丘陵地の頂上、斜面などへの設置を避けるよう努める。</p> <p>□丘陵地への眺望を妨げない配置、高さ、規模とする。</p>
<p>照明</p>	<p>□隣接する住宅に配慮した明るさとするなど、周辺の環境に応じた照明計画とする。</p>

③ 開発行為

土地利用	□事業地内のみどりが、丘陵地、周辺市街地のみどりとネットワークを形成する計画づくりに努める。
造成等	□尾根や斜面では、必要以上の造成などは避ける。やむを得ず、尾根や斜面で造成などを行う場合は、のり面緑化などを行い、修景に努める。
緑化	□既存のみどりを活かすとともに、敷地内は積極的に緑化を図り、周辺や丘陵地のみどりととの連続性に配慮する。 □樹種や花種などの選定にあたっては、丘陵地の植生に配慮し、周辺との調和や季節感の創出に努める。

④ 土地の開墾、土石の堆積、水面の埋立て等

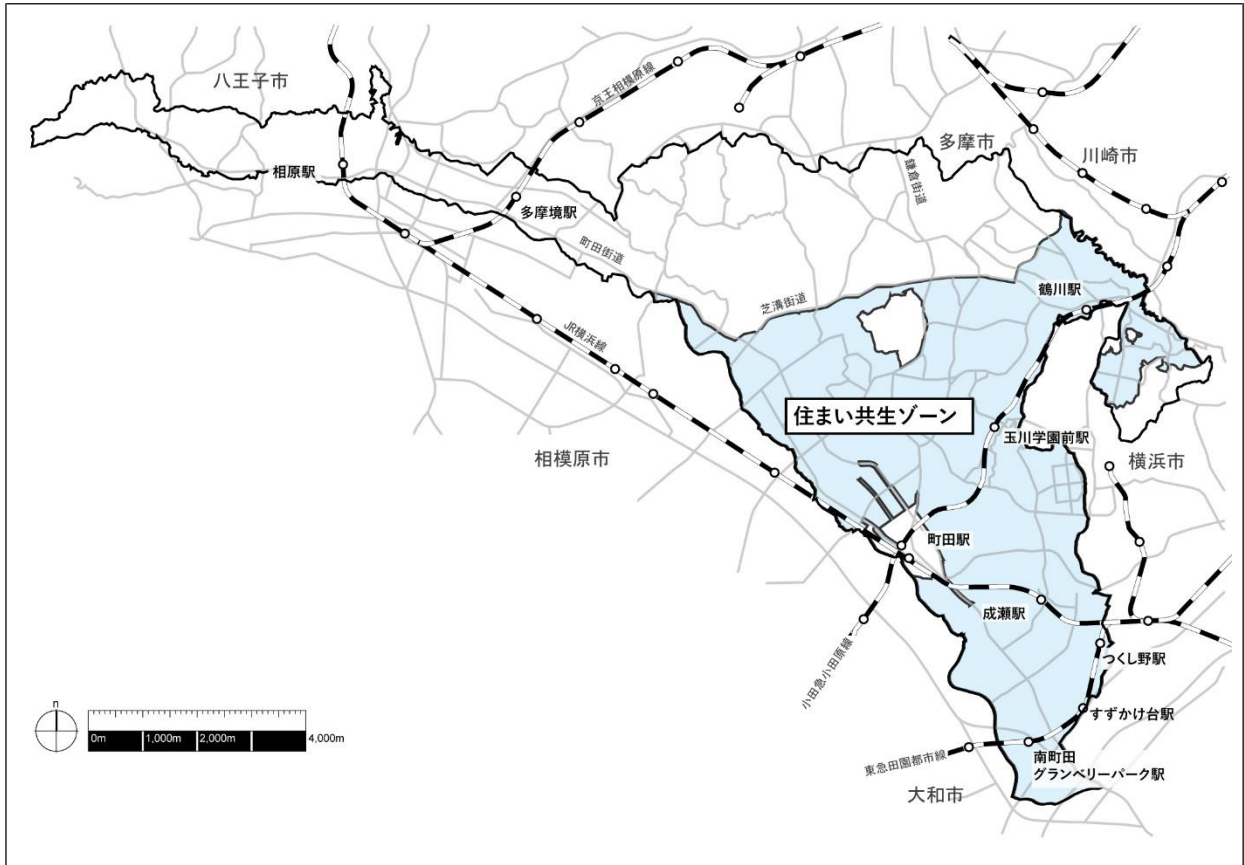
土地利用	□事業地内のみどりが、丘陵地、周辺市街地のみどりとネットワークを形成する計画づくりに努める。
造成等	□尾根や斜面では、必要以上の造成などは避ける。やむを得ず、尾根や斜面で造成などを行う場合は、のり面緑化などを行い、修景に努める。 □埋立ての最高高さが、周囲の丘陵の稜線の最高高さを超えないようにする。
緑化	□既存のみどりを活かすとともに、敷地内や壁面の緑化を推進し、周辺や丘陵地のみどりととの連続性に配慮する。 □樹種や花種などの選定にあたっては、丘陵地の植生に配慮し、周辺との調和や季節感の創出に努める。

(2) 住まい共生ゾーン

1) 区域の対象範囲

主に低層住宅地や中高層住宅団地を中心とした、図に示す区域を対象範囲とします。

■区域の範囲



2) 景観特性

地域の成り立ちごとに個性のある低層住宅街の景観、中高層建築物による住宅団地の景観、幹線道路沿いや駅周辺の商業施設や集合住宅による景観など、さまざまな景観が見られます。

また、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を有しています。

3) 景観形成の目標

これまで地域ごとに愛着や誇りをもって培われてきた、人々の暮らしと身近にある生活風景を尊重し、それぞれの地域の特性である個性あるまち並みや、まとまった緑地や樹木などをはじめとした地域の景観資源を活かし、みどり豊かでゆとりある景観づくりを行います。また、新たにつくられる建築物は、既存のまち並みとの共存を図ります。

4) 景観形成の方針

① 魅力ある低層住宅街の良好な景観づくりを目指す。

それぞれの住宅地の持つ特性や個性を活かし、これまで培われた生活風景を尊重した温かみの感じられる景観づくりを目指します。

② ゆとりある住宅団地の景観を活かし、みどり豊かな景観づくりに努める。

中高層建築物による住宅団地の景観は市の特徴の一つです。団地内のみどりやオープンスペースを大切にするとともに、そのみどりやオープンスペースとの連続性や、調和に配慮したみどり豊かな景観づくりに努めます。

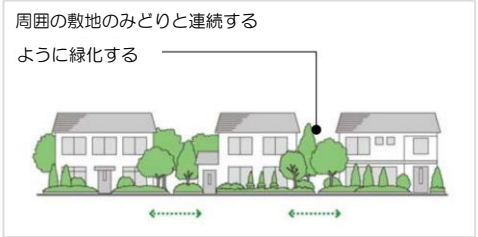
③ 商業施設などと住宅地とが調和した景観づくりを目指す。

駅周辺や幹線道路沿いの商業施設などが、周辺の住宅地と共存し、相互に配慮した景観づくりを目指します。



5) 景観形成基準

①建築物

<p>外構・緑化</p>	<p>□既存のみどりを活かすとともに、敷地内はできる限り緑化を図り、周辺や丘陵地のみどりとの連続性に配慮する。また、屋上や壁面の緑化をできる限り行う。</p> <p>□樹種や花種などの選定にあたっては、周辺のまち並みやみどりとの調和、季節感の創出に努める。</p>	<p>＜景観配慮のイメージ＞</p> <p>周囲の敷地のみどりと連続するよう緑化する</p> 
<p>眺望への配慮</p>	<p>□道路などの公共空間から見える丘陵地への眺望を妨げない配置、高さ、規模とする。</p>	
<p>照明</p>	<p>□隣接する住宅に配慮した明るさとするなど、周辺の環境に応じた照明計画とする。</p>	

② 工作物

<p>緑化</p>	<p>□既存のみどりを活かすとともに、敷地内や壁面の緑化を推進し、周辺のみどりとの連続性に配慮する。</p> <p>□樹種や花種などの選定にあたっては、周辺のまち並みやみどりとの調和、季節感の創出に努める。</p>	
<p>眺望への配慮</p>	<p>□丘陵地の山並みや、尾根の稜線の眺望に配慮し、丘陵地の頂上、斜面などへの設置を避ける。</p> <p>□道路などの公共空間から見える丘陵地への眺望を妨げない配置、高さ、規模とする。</p>	
<p>照明</p>	<p>□隣接する住宅に配慮した明るさとするなど、周辺の環境に応じた照明計画とする。</p>	

③開発行為

<p>土地利用</p>	<p>□事業地内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、周辺地域と関連づけた計画とする。</p> <p>□事業地内の将来的なまちづくりを意識し、地区ごとにまとまりのある計画とする。</p> <p>□やむを得ず、区画割によって不整形な土地が生じる場合には、できるだけ公共空間とつながるように、緑地や広場などのオープンスペースとして活用するなど、良好な景観形成に配慮する。</p> <p>□事業地内のみどりが、丘陵地、周辺市街地のみどりとネットワークを形成する計画づくりに努める。</p>
<p>造成等</p>	<p>□尾根や斜面では、必要以上の造成などは避ける。やむを得ず、尾根や斜面で造成などを行う場合は、のり面緑化などを行い、修景に努める。</p>
<p>緑化</p>	<p>□既存のみどりを活かすとともに、敷地内は積極的に緑化を図ることとし、周辺のみどりと連続性に配慮する。</p> <p>□樹種や花種などの選定にあたっては、周辺のまち並みやみどりとの調和、季節感の創出に努める。</p>

④土地の開墾、土石の堆積、水面の埋立て等

<p>土地利用</p>	<p>□事業地内のみどりが、丘陵地、周辺市街地のみどりとネットワークを形成する計画づくりに努める。</p>
<p>造成等</p>	<p>□尾根や斜面では、必要以上の造成などは避ける。やむを得ず、尾根や斜面で造成などを行う場合は、のり面緑化などを行い、修景に努める。</p> <p>□埋立ての最高高さが、周囲の丘陵の稜線の最高高さを超えないようにする。</p>
<p>緑化</p>	<p>□既存のみどりを活かすとともに、事業地内は積極的に緑化を図ることとし、周辺のみどりと連続性に配慮する。</p> <p>□樹種や花種などの選定にあたっては、周辺のまち並みやみどりとの調和、季節感の創出に努める。</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及び近隣商業地域等とし、図に示す区域を対象範囲とします。

■区域の範囲



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。

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活かします。回遊性を高めるとともに、まちかどのみどりや広場などのくつろぎの場の創出により、ゆとりやうるおいが感じられる交流拠点として、思わず出歩きたくなるような景観づくりを目指します。

4) 景観形成の方針

- ① 昔ながらの変わらない魅力を残しながら、活気とにぎわいある景観づくりを目指す。

町田駅周辺では、時代とともに姿を変えながらも、昔ながらの通りや商店が残り、生活風景の歴史が感じられます。これらの魅力を活かしながら、活気とにぎわいのある景観づくりを目指します。

- ② 人の目線（アイレベル）を意識し、まちの回遊性を高め、一体感のある景観づくりに努める。

人の目線（アイレベル）を意識し、原町田大通り、原町田中央通り、文学館通りなど、それぞれの通りごとの魅力や、まちの回遊性を高め、まち全体の一体感やつながりの確保に努めます。

- ③ 多くの人が集い、快適に楽しめる景観づくりを目指す。

だれもが快適に過ごせるようオープンスペースを創出するとともに、樹木や草花を植栽することで、居心地がよく楽しさがあふれる景観づくりを目指します。

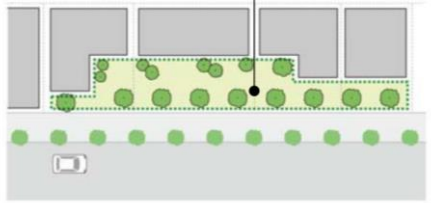
- ④ うるおいのある都市景観を形成する。

主要な通り沿いや、芹ヶ谷公園、境川などの周辺の景観資源へのアプローチとなる通り沿いでは、オープンスペースを創出するとともに、通りに面した場所にみどりを配置し、ゆとりやうるおいの感じられる景観づくりを目指します。



5) 景観形成基準

①建築物

配置	<p>□回遊性を高めるため、複数の通りに面するときは、それぞれ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>
外構・緑化	<p>□敷地内はできる限り緑化を図ることとし、周辺のみどりとの連続性に配慮する。また、屋上や壁面の緑化を積極的に行う。</p> <p>□樹種や花種などの選定にあたっては、周辺のまち並みやみどりとの調和、季節感の創出に努める。</p> <p>□公共空間との舗装材の連続性を配慮する。</p>
オープンスペース	<p>□隣接するオープンスペースと連続性をもたせる。</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などを積極的に設ける。</p> <div data-bbox="922 741 1409 1077" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="text-align: center;">＜景観配慮のイメージ＞</p> <p>隣接する敷地のオープンスペースを連続させる</p>  </div>
照明	<p>□周辺の住宅に配慮した明るさとしつつ、魅力ある夜間景観を創出する照明を行う。</p> <p>□町田駅周辺においては、屋外広告物や店舗照明は、通りごとの雰囲気にも配慮する。</p>

②工作物

緑化	<p>□既存のみどりを活かすとともに、敷地内や壁面の緑化を推進し、周辺のみどりとの連続性に配慮する。</p> <p>□樹種や花種などの選定にあたっては、周辺のまち並みやみどりとの調和、季節感の創出に努める。</p>
照明	<p>□周辺の住宅に配慮した明るさとしつつ、魅力ある夜間景観を創出する照明を行う。</p>

③開発行為

<p>土地利用</p>	<p>□事業地内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、周辺地域と関連づけた計画とする。</p> <p>□事業地内の将来的なまちづくりを意識し、地区ごとにまとまりのある計画とする。</p> <p>□区画割によって不整形な土地が生じる場合には、できるだけ公共空間とつながるように、緑地や広場などのオープンスペースとして活用するなど、良好な景観づくりに配慮する。</p>
<p>緑化</p>	<p>□樹種や花種などの選定にあたっては、周辺のまち並みやみどりとの調和、季節感の創出に努める。</p>

④土地の開墾、土石の堆積、水面の埋立て等

<p>土地利用</p>	<p>□事業地内のみどりが、周辺市街地のみどりとネットワークを形成する計画づくりに努める。</p>
<p>緑化</p>	<p>□樹種や花種などの選定にあたっては、周辺のまち並みやみどりとの調和、季節感の創出に努める。</p>

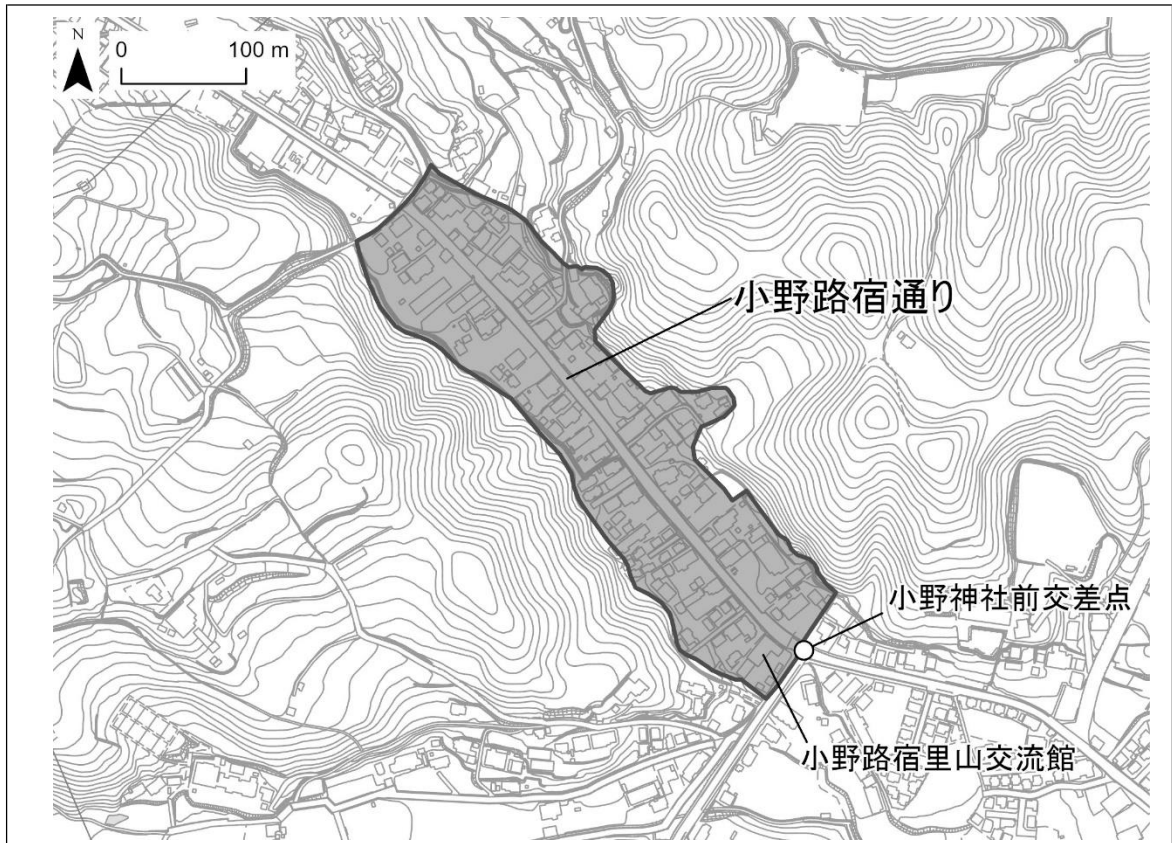
4 景観形成誘導地区の基準等

(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）の小野神社前交差点から概ね480mとその沿道（図に示す範囲）を対象範囲とします。

■区域の範囲



2) 景観特性

小野路宿通りは、鎌倉時代には武蔵府中と鎌倉を結ぶ街道の宿場として、江戸時代中期には府中、厚木、伊勢原と大山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、丘陵地のみどりの稜線を背景に、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されています。

3) 景観形成の目標

歴史的なまち並みを後世に伝えるため、その姿を保全再生するとともに、通りの安全性や快適性の向上を図り、通り中心に活気や交流を深めます。また、地域の伝統的なまち並みを尊重し、自然豊かな丘陵地や歴史的な景観との共存を図り、宿通りの面影を活かした景観づくりを目指します。

4) 景観形成の方針

① 歴史的なまち並みを大切にした景観づくりを目指す。

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た景観づくりを目指します。

② みどり豊かな落ち着いたまちづくりを目指す。

通り沿いの庭木や生垣などみどり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、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る。

暮らす人、訪れる人が安心して通れる道路づくりを行うとともに、やすらぎが感じられる人に優しい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まちづくりを目指す。

丘陵地のみどりや歴史的なまち並みを活かしながら、これらと調和するまち並みづくりを目指します。

⑤ 地域の歴史や文化を活かした、活動と交流が生まれる景観づくりに努める。

地域で培われ、育まれてきた歴史や文化を活かし、新たな活動や交流を生み出すような景観づくりに努めます。

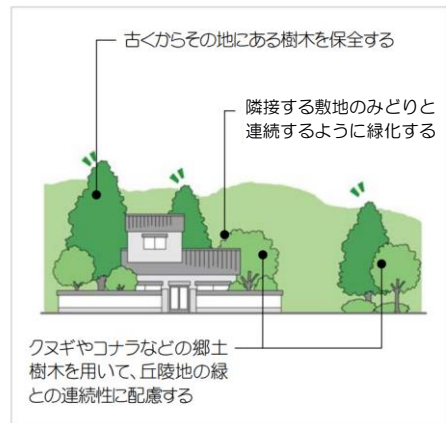


5) 景観形成基準

①建築物

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>
高さ・規模	<p>□まち並みの連続性に配慮し、統一感ある屋根の高さや、軒の高さとなるよう努める。</p> <p>□隣接する建築物より高い建築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、伝統的な建築物や周辺環境に配慮し、素材や形態を工夫する。</p>
外構・緑化	<p>□既存のみどりを活かしつつ、敷地内は積極的に緑化を図り、周辺や丘陵地のみどりとの連続性に配慮する。</p> <p>□敷地の境界は積極的に緑化を図ることとし、宿通り沿いでは、板塀や生垣など一体となるような庭木などの植栽を行うよう努める。</p> <p>□樹種や花種などの選定にあたっては、丘陵地の植生に配慮し、周辺との調和や季節感の創出に努める。</p> <p>□既存の生垣、板塀、玉石積み擁壁はできる限り再現する。</p> <p>□垣柵はブロック塀を避け、生垣や板塀などとする。</p> <p>□水路に面するところでは、伝統的なまち並みと調和のとれた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>
眺望への配慮	<p>□丘陵地への眺望を妨げない配置、高さ、規模とする。</p>
照明	<p>□隣接する住宅に配慮した明るさとするなど、周辺の環境に応じた照明計画とする。</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>

<景観配慮のイメージ>



② 工作物

<p>形態・意匠・色彩</p>	<p>□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><景観配慮のイメージ></p> <p>自然物に近い素材を積極的に用いて、小野路宿の歴史を受け継ぐ</p> 
<p>緑化</p>	<p>□通りに面してみどりを配置し、通りからの見え方に配慮する。</p> <p>□樹種や花種などの選定にあたっては、丘陵地の植生に配慮し、周辺との調和や季節感の創出に努める。</p> <p>□既存のみどりを活かすとともに、敷地内や壁面の緑化を推進し、周辺や丘陵地のみどりとの連続性に配慮する。</p>	
<p>眺望への配慮</p>	<p>□丘陵地への眺望を妨げない配置、高さ、規模とする。</p>	
<p>照明</p>	<p>□隣接する住宅に配慮した明るさとするなど、周辺の環境に応じた照明計画とする。</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>	

③ 開発行為

<p>土地利用</p>	<p>□事業地内外のみどりが、丘陵地、周辺住宅地のみどり、散策路などとネットワークを形成する計画づくりに努める。</p> <p>□不整形な残地は、緑地などとして活用する。</p> <p>□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>造成等</p>	<p>□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>外構・緑化</p>	<p>□水路に面するところでは、地域の伝統的な景観と調和のとれた橋のデザインに配慮する。</p> <p>□既存のみどりを活かしつつ、敷地内は積極的に緑化を図り、周辺や丘陵地のみどりと連続させる。</p> <p>□樹種や花種などの選定にあたっては、丘陵地の植生に配慮し、周辺との調和や季節感の創出に努める。</p> <p>□宿通り沿いでは、板塀や生垣などと一体となるような、庭木などの植栽を行うよう努める。</p>	

歴史的な資源や自然資源への配慮	□事業地内に歴史的な資源や残すべき自然などがある場合には、これらを活かした計画とする。
照明	□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。

④ 土地の開墾、土石の堆積、水面の埋立て等

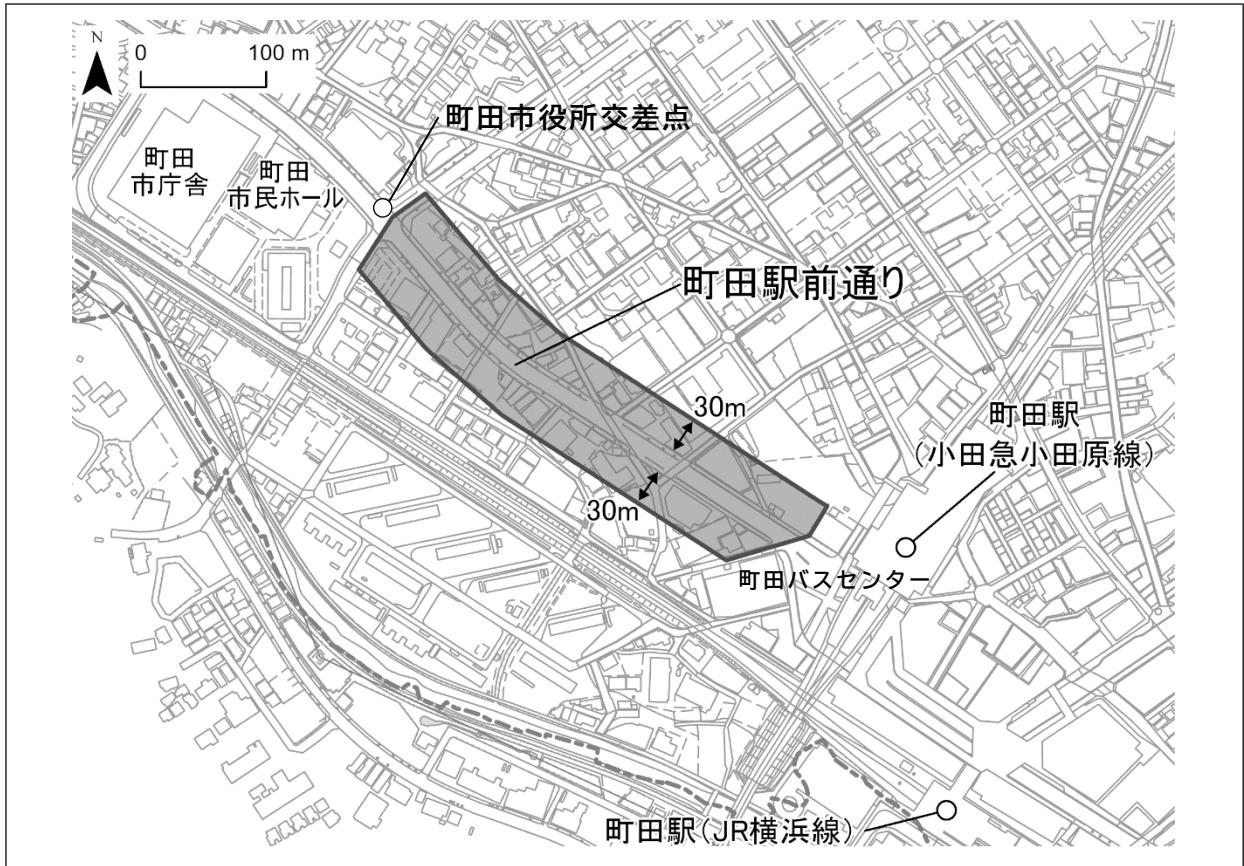
土地利用	□事業地内外のみどりが、丘陵地、周辺住宅地のみどり、公園や散策路とネットワークを形成する計画づくりに努める。
配置	□物件の堆積などはできる限り、通りから見えない配置とする。
外構・緑化	<p>□堆積物が通りから見えないよう、前面のみどりを配置して隠すなどの配慮を行う。</p> <p>□既存のみどりを活かしつつ、事業地内は積極的に緑化を図り、周辺や丘陵地のみどりと連続させる。</p> <p>□樹種や花種などの選定にあたっては、丘陵地の植生に配慮し、周辺との調和や季節感の創出に努める。</p> <p>□宿通り沿いでは、板塀や生垣などと一体となるような、庭木などの植栽を行うよう努める。</p>

(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（市道町田437号線）の町田バスセンターから町田市役所交差点までの区間と、その沿道（道路境界から30m）の図に示す範囲を対象範囲とします。

■区域の範囲



2) 景観特性

町田駅前通りは、主要なバス路線であるとともに、市役所や市民ホールなど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。比較的広い幅員をもつ通りの沿道には、店舗やオフィス、住宅などさまざま用途の建築物が建ち並んでおり、ゆとりとにぎわいのあるまち並み景観がみられます。

3) 景観形成の目標

市役所や市民ホールと町田駅（小田急小田原線）とを結ぶ通りとして、落ち着きと秩序のあるまち並みの形成を図るとともに、歩行者の目線に立って魅力のある通りづくりを目指します。

4) 景観形成の方針

① 歩行者にも車にも魅力的な通りづくりを目指す。

建築物の低層階に開口部を設けて開放性を高めたり、通りに面したオープンスペースの創出などにより、ゆとりある通り景観の形成を図り、歩行者にも車にも魅力的な通りづくりを目指します。

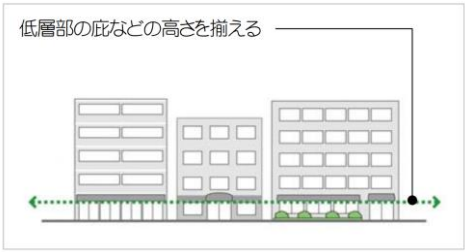
② 市役所に向かう通りとして、落ち着いたまち並みを形成する。

沿道建築物などの高さや色彩、素材、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。



5) 景観形成基準

①建築物

<p>高さ・規模</p>	<p>□周辺建築物と低層階の高さを揃えるなど、人の目線に入るまち並みの連続性に配慮する。</p>	<p><景観配慮のイメージ> 低層部の庇などの高さを揃える</p> 
<p>外構・緑化</p>	<p>□敷地内はできる限り緑化を図り、周辺のみどりとの連続性に配慮する。また、屋上や壁面の緑化を積極的に行う。</p> <p>□樹種や花種などの選定にあたっては、周辺のみち並みやみどりとの調和、季節感の創出に努める。</p> <p>□道路に隣接する位置に、植栽を行うよう努める。</p>	
<p>オープンスペース</p>	<p>□隣接するオープンスペースとの連続性に配慮する。</p>	
<p>照明</p>	<p>□周辺の住宅に配慮した明るさとしつつ、魅力ある夜間景観を創出する照明を行う。</p>	

②工作物

<p>緑化</p>	<p>□敷地内や壁面の緑化を推進し、周辺のみどりと連続させる。</p> <p>□樹種や花種などの選定にあたっては、周辺のみち並みやみどりとの調和、季節感の創出に努める。</p>
<p>照明</p>	<p>□周辺の住宅に配慮した明るさとしつつ、魅力ある夜間景観を創出する照明を行う。</p>

③ 開発行為

<p>土地利用</p>	<p><input type="checkbox"/>事業地内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づ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"/>区画割によって不整形な土地が生じる場合には、できるだけ公共空間とつながるように、緑地や公園などのオープンスペース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>緑化</p>	<p><input type="checkbox"/>樹種や花種などの選定にあたっては、周辺のまち並みやみどりとの調和、季節感の創出に努める。</p> <p><input type="checkbox"/>道路に隣接する位置に、植栽を行うよう努める。</p>
<p>歴史的な資源や自然資源への配慮</p>	<p><input type="checkbox"/>事業地内に歴史的な資源や残すべき自然などがある場合には、それらを活かした計画とする。</p>

④ 土地の開墾、土石の堆積、水面の埋立て等

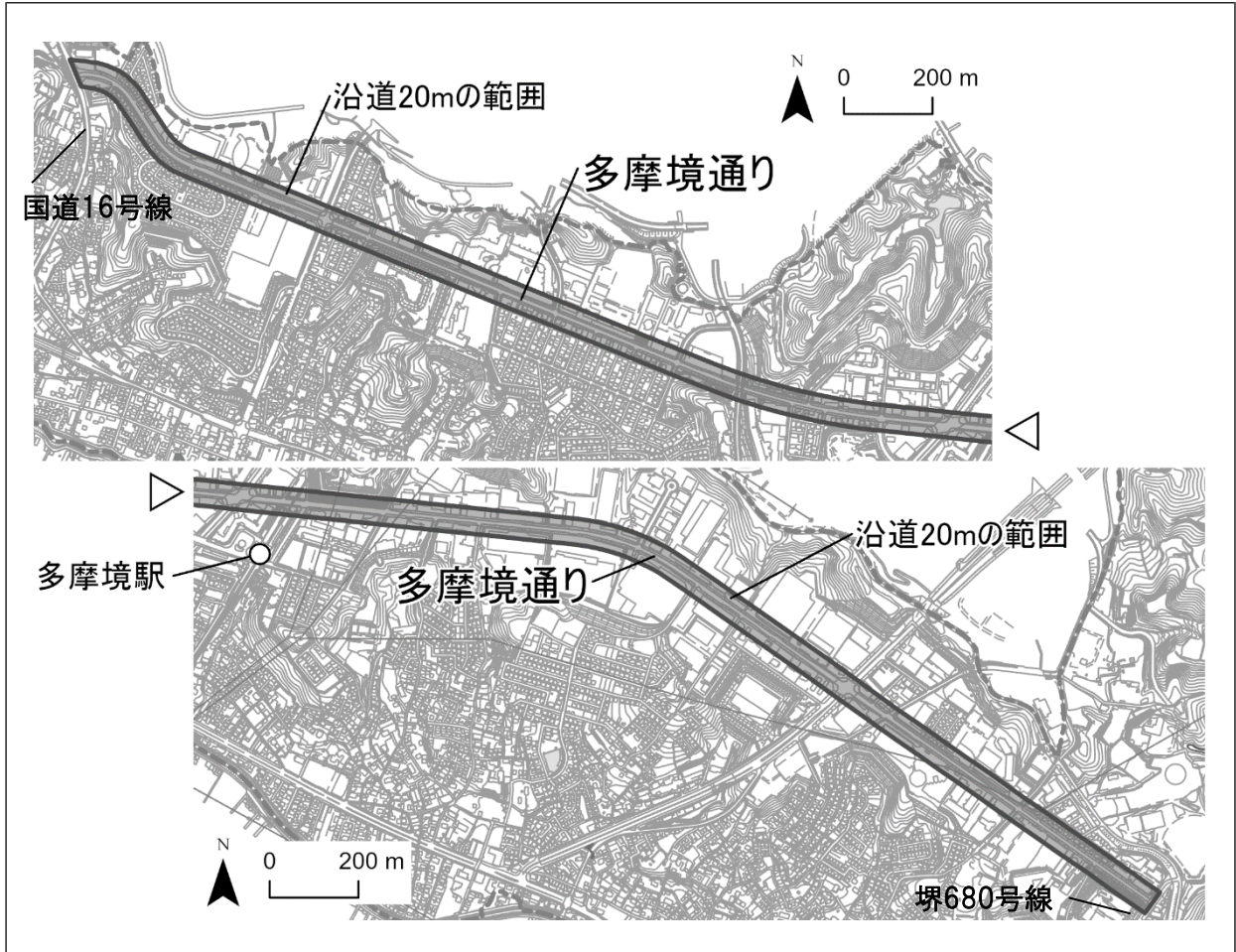
<p>緑化</p>	<p><input type="checkbox"/>道路に隣接する位置に、植栽を行うよう努める。</p> <p><input type="checkbox"/>樹種や花種などの選定にあたっては、周辺のまち並みやみどりとの調和、季節感の創出に努める。</p>
-----------	---

(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（市道堺2000号線）の全区間（国道16号線から市道堺680号線まで）と、その沿道（道路境界から20m）の図に示す範囲を対象範囲とします。

■区域の範囲



2) 景観特性

多摩境通りは、丘陵地の高台に位置し直線的で見通しのよい通りです。通りの北側には尾根線のみどりがみられ、うるおいのある景観を演出しています。また沿道には、商業施設や物販店をはじめ、研究施設、集合住宅、教育施設など、比較的規模が大きく多様な用途の建築物が立地しており、豊かなみどりに囲まれた中に、にぎわいのある景観を創り出しています。

3) 景観形成の目標

丘陵地や斜面の緑地を活かすとともに、車の交通や歩行者に配慮し、活気やにぎわいの中にあるおみやげやゆとりが感じられる沿道景観を目指します。

4) 景観形成の方針

① みどりが連続する魅力的な景観を創出する。

敷地の沿道部分に樹木や草花を植栽することで、通り沿いにみどりが連続するうるおいが感じられる魅力的な景観を創出します。

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目指す。

歩行者と車それぞれの視点を意識した、建築物と屋外広告物の一体的な景観づくりを図り、にぎわいや、ゆとりが感じられるよう沿道景観を目指します。

③ 丘陵地のみどりに配慮しながら、多様な施設が調和した景観づくりに努める。

商業、工業、研究の各施設や、集合住宅など、多様な用途の建築物が共存する中で、丘陵地のみどり豊かな環境に配慮し、沿道の景観づくりに努めます。



5) 景観形成基準

①建築物

外構・緑化	<input type="checkbox"/> 既存のみどりを活かすとともに、敷地内はできる限り緑化を図り、周辺や丘陵地のみどりと連続させる。 <input type="checkbox"/> 樹種や花種などの選定にあたっては、丘陵地の植生に配慮し、周辺との調和や季節感の創出に努める。
オープンスペース	<input type="checkbox"/> 隣接するオープンスペースと連続性をもたせる。
眺望への配慮	<input type="checkbox"/> 丘陵地への眺望を妨げない配置、高さ、規模とする。
照明	<input type="checkbox"/> 隣接する住宅に配慮した明るさとするなど、周辺の環境に応じた照明計画とする。

②工作物

緑化	<input type="checkbox"/> 既存のみどりを活かすとともに、敷地内や壁面の緑化を推進し、周辺や丘陵地のみどりととの連続性に配慮する。 <input type="checkbox"/> 樹種や花種などの選定にあたっては、丘陵地の植生に配慮し、周辺との調和や季節感の創出に努める。
眺望への配慮	<input type="checkbox"/> 背景に丘陵地がある場合は、尾根のみどりに配慮した配置、高さ、規模とする。
照明	<input type="checkbox"/> 隣接する住宅に配慮した明るさとするなど、周辺の環境に応じた照明計画とする。

③開発行為

土地利用	<input type="checkbox"/> 事業地内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、周辺地域と関連づけた土地利用計画とする。 <input type="checkbox"/> 事業地内外のみどりが、丘陵地、周辺市街地のみどり、公園や散策路とネットワークを形成する計画づくりに努める。 <input type="checkbox"/> 事業地内に歴史的な資源や残すべき自然などがある場合には、緑地などとして活用する。
緑化	<input type="checkbox"/> 既存のみどりを活かすとともに、敷地内はできる限り緑化を図り、周辺や丘陵地のみどりととの連続性に配慮する。 <input type="checkbox"/> 樹種や花種などの選定にあたっては、丘陵地の植生に配慮し、周辺との調和や季節感の創出に努める。

④ 土地の開墾、土石の堆積、水面の埋立て等

土地利用	□事業地内外のみどりが、丘陵地、周辺市街地のみどり、公園や散策路とネットワークを形成する計画づくりに努める。
造成	□埋立ての最高高さが、周囲の丘陵の稜線の最高高さを超えないようにする。
緑化	<p>□既存のみどりを活かすとともに、事業地内はできる限り緑化を図り、周辺や丘陵地のみどりとの連続性に配慮する。</p> <p>□樹種や花種などの選定にあたっては、丘陵地の植生に配慮し、周辺との調和や季節感の創出に努める。</p>

5 建築物等における色彩の基準

(1) 町田市の特性と色彩基準の考え方

市内の建築物等の色彩調査を実施した結果、市の色彩景観は、暖かみがあり、明るく落ち着いた外壁の色彩や、明るさや鮮やかさを抑えた屋根の色彩が特徴となっています。みどり豊かな市の特性を活かし、みどりの葉の鮮やかさ（彩度6程度）より落ち着いた色を基調とし、みどりと調和し、草花や空の色の映えるまち並みを形成します。

- ① 原色に近い鮮やかな色彩は避け、空や樹木のみどり、土や石などの自然の色と馴染みやすい、暖かみのある落ち着いた色彩を基本とします。
- ② 地域の景観特性を踏まえ、良好なまち並みを維持するとともに、地域の特性に応じた色彩の誘導を図ります。

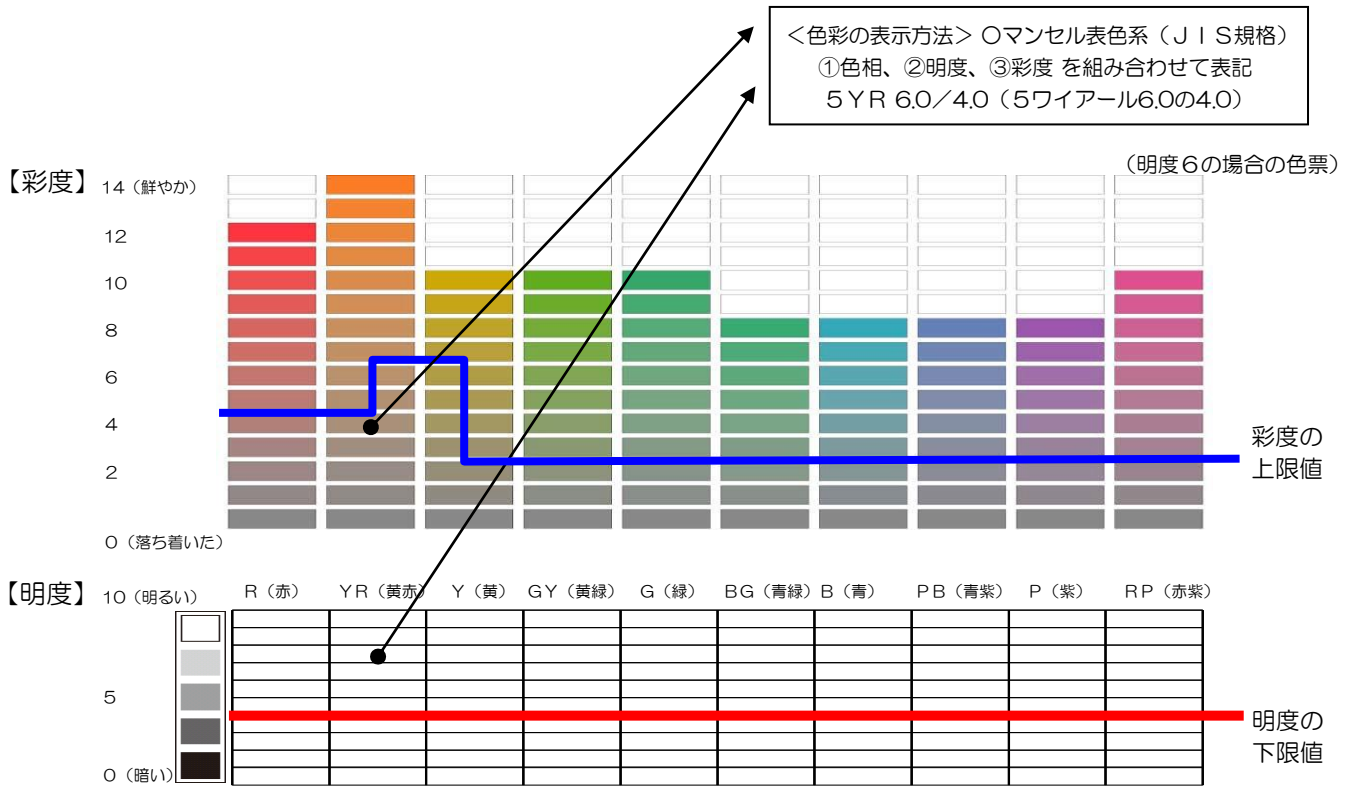
色彩の基準は、景観法第17条第1項に規定する景観計画に定められた建築物又は工作物の形態・意匠の制限とし、JIS規格に採用されている「色の表示方法—三属性による表示（JISZ8721）」に準拠した「マンセル表色系^{※1}」を用い、別表1（p153）のとおり定めます。

(2) 色彩基準の適用除外の考え方

- ① 工作物の色彩については、建築物の外壁基本色の基準と同様にする。ただし他の法令で使用される色彩が定められているもの、トラス構造物等で壁面と認識できないものについてはこの限りではありません。
- ② 建築物の屋根にあっては無釉の和瓦、銅板、草葺きによるものの色彩、建築物の外壁等及び工作物にあっては着色していない木材、土壁、ガラス、レンガ等の材料によって仕上げられる部分の色彩についてはこの基準を適用しません。
- ③ 市民と馴染みが深い地域のイメージの核となるもの、地域のランドマークの役割を果たしているもの、その他良好な景観の形成に貢献するなど、本計画の実現に資する色彩計画については、景観アドバイザー等の意見を聴取した上で、この基準によらないことができます。

※1 マンセル表色系： アメリカの画家、美術教育家のA.H.マンセルが考案した色を客観的に表す表示体系のこと。すべての物体色を色相、明度、彩度という3つの尺度（色の三属性）の組み合わせによる記号（マンセル記号）で表示し、主観による個人差が生じない客観的な情報として伝達することができる。日本工業規格に採用されるなど、産業界に広く普及している。

(3) 基準をマンセル色度図^{※2}に置き換えたイメージ (外壁基本色の例)



注) 表現されている色は色彩をイメージしやすくするために表示しているもので、正確なものではありません。

※2 マンセル色度図： 色相、明度、彩度による三次元立体によって表される色の分布を、二次元平面に置き換えて座標化したもの。二次元表現では、〈色相—明度〉と〈色相—彩度〉の二つの図からなり、2つの点で一つの色彩を表す

別表1 建築物等における色彩の基準

属性	対象の概要		色彩基準										基本的な考え方	備考
	ゾーン・地区	規模・要件	外壁基本色 (各面の4/5はこの範囲から選択)			強調色 (各面の1/5はこの範囲も可)			アクセント色 各面の1/20以下	屋根色				
			色相	明度	彩度	色相	明度	彩度		色相	明度	彩度		
景観形成ゾーン	丘陵地ゾーン	高さ≥10m 延べ面積≥1,000㎡以上 集合住宅戸数≥9戸 コンテナ倉庫	OR～4.9YR	4以上8.5未満	4以下	OR～4.9YR	—	4以下	— (定量的基準による制限は行わない)	OR～5.0Y	6以下	4以下	・外壁の基本色は、ゾーンの骨格的景観要素となっているみどりや水の色彩と調和した落ち着いたところのある景観を形成するために、中彩度・低彩度の色彩とする。また、一定規模を超える建築物等については、強調色が丘陵地の自然から突出することがないように、中彩度の色彩までに制限する。 ・屋根を設ける場合は、周辺の景観から突出しないよう明度や彩度を抑えた色彩を用いることとする。	・東京都景観基本軸（緑地系）を継承。 ・屋根の基準について、基準の実効性を踏まえ色相幅を拡張。 ・一定規模を超えるものについては、強調色の制限を付加。
			5.0YR～5.0Y		1以下	5.0YR～5.0Y		6以下				2以下		
			その他		1以下	その他		2以下				2以下		
	住まい共生ゾーン	高さ≥10m 延べ面積≥1,000㎡以上 集合住宅戸数≥9戸 コンテナ倉庫	OR～4.9YR	4以上8.5未満の場合	4以下	OR～4.9YR	—	4以下	— (定量的基準による制限は行わない)	OR～5.0Y	6以下	4以下	・外壁の基本色は、住環境にふさわしい落ち着いた景観を形成するために、中彩度・低彩度の色彩とする。また、一定規模を超える建築物等については、強調色が穏やかな住環境から突出することがないように、中彩度の色彩までに制限する。 ・屋根を設ける場合は、周辺の景観から突出しないよう明度や彩度を抑えた色彩を用いることとする。	・東京都一般地区を発展継承し、暖色系色相についてもより落ち着いた色彩範囲（彩度4以下）に制限。 ・屋根について基準を付加。 ・一定規模を超えるものについては、強調色の制限を付加。
			5.0YR～5.0Y	8.5以上の場合	1.5以下	5.0YR～5.0Y		6以下				2以下		
			その他	4以上8.5未満の場合	1以下	その他		2以下				2以下		
	にぎわいゾーン	高さ≥10m 延べ面積≥1,000㎡以上 集合住宅戸数≥9戸 コンテナ倉庫	OR～4.9YR	4以上8.5未満の場合	4以下	— (定量的基準による制限は行わない)	—	— (定量的基準による制限は行わない)	OR～5.0Y	6以下	4以下	・外壁の大部分については、落ち着きを感じられ、周辺のまちなみ景観を妨げないように配慮し、中彩度までの色彩を基本とする。 ・強調色やアクセント色については定量的基準を設けていないが、その合計面積は外壁各面の1/5以下とし、主に建築物低層部で用いるようにする。 ・屋根を設ける場合は、周辺の景観から突出しないよう明度や彩度を抑えた色彩を用いることとする。	・東京都一般地区を継承。 ・屋根について基準を付加。 ・にぎわいが求められる地区であることを加味し、強調色については数値基準を設けない。	
			5.0YR～5.0Y	8.5以上の場合	1.5以下						6以下			2以下
			その他	4以上8.5未満の場合	2以下						2以下			2以下
		(建築物) 高さ≥45m 延べ面積≥15,000㎡	OR～4.9YR	4以上8.5未満の場合	4以下	OR～4.9YR	—	4以下	— (定量的基準による制限は行わない)	OR～5.0Y	6以下	4以下	・外壁の大部分については、落ち着きを感じられ、周辺のまちなみ景観を妨げないように配慮し、中彩度までの色彩を基本とする。 ・強調色の面積は外壁各面の1/5以下とし、主に建築物低層部で用いるようにする。 ・屋根を設ける場合は、周辺の景観から突出しないよう明度や彩度を抑えた色彩を用いることとする。	・東京都一般地区を継承。 ・屋根について基準を付加。
			5.0YR～5.0Y	8.5以上の場合	1.5以下	5.0YR～5.0Y		6以下				2以下		
			その他	4以上8.5未満の場合	2以下	その他		2以下				2以下		
(工作物) 高さ≥45m 築造面積≥15,000㎡	OR～4.9YR	4以上8.5未満の場合	4以下	OR～4.9YR	—	4以下	— (定量的基準による制限は行わない)	OR～5.0Y	6以下	4以下	・外壁の大部分については、落ち着きを感じられ、周辺のまちなみ景観を妨げないように配慮し、中彩度までの色彩を基本とする。 ・強調色の面積は外壁各面の1/5以下とし、主に建築物低層部で用いるようにする。 ・屋根を設ける場合は、周辺の景観から突出しないよう明度や彩度を抑えた色彩を用いることとする。	・東京都一般地区を継承。 ・屋根について基準を付加。		
	5.0YR～5.0Y	8.5以上の場合	1.5以下	5.0YR～5.0Y		6以下				2以下				
	その他	4以上8.5未満の場合	2以下	その他		2以下				2以下				
景観形成誘導地区	町田駅前通り地区	高さ≥10m 延べ面積≥1,000㎡以上 集合住宅戸数≥9戸 コンテナ倉庫	10R～4.9YR	4以上8.5未満の場合	4以下	OR～4.9YR	—	4以下	— (定量的基準による制限は行わない)	OR～5.0Y	6以下	4以下	・外壁の大部分については、町田市の顔として品格のある景観を形成するため、中彩度までの色彩を基本とする。また、ほとんどの建築物等が暖色系色相を基調としている現況を踏まえ、基本色の色相を暖色系又は無彩色の範囲に制限する。 ・屋根を設ける場合は、周辺の景観から突出しないよう明度や彩度を抑えた色彩を用いることとする。	・東京都一般地区を発展継承し、基本色については、暖色系色相及び無彩色のみに制限。 ・屋根について基準を付加。 ・一定規模を超えるものについては、強調色の制限を付加。
			5.0YR～5.0Y	8.5以上の場合	1.5以下	5.0YR～5.0Y		6以下				2以下		
			その他	4以上	0以下	その他		2以下				2以下		
	小野路宿通り地区	延べ面積>10㎡	OR～4.9YR	3以上8.5未満	4以下	— (定量的基準による制限は行わない)	—	— (定量的基準による制限は行わない)	OR～5.0Y	6以下	4以下	・外壁の基本色は、地区の骨格的景観要素となっているみどりや水の色彩と調和した落ち着いたところのある景観を形成するために、中彩度・低彩度の色彩とする。 ・屋根を設ける場合は、周辺の景観から突出しないよう明度や彩度を抑えた色彩を用いることとする。	・東京都景観基本軸（緑地系）を継承。 ・屋根の基準について、基準の実効性を踏まえ色相幅を拡張。	
			5.0YR～5.0Y		1以下						その他			2以下
			その他		1以下						その他			2以下
	多摩境通り地区	高さ≥10m 延べ面積≥1,000㎡以上 集合住宅戸数≥9戸 コンテナ倉庫	OR～4.9YR	4以上8.5未満の場合	4以下	OR～4.9YR	—	4以下	— (定量的基準による制限は行わない)	OR～5.0Y	6以下	4以下	・外壁の大部分については、にぎわいの中にも品格を感じられる新しい沿道のまちなみ景観を形成するため、中彩度までの色彩を基本とする。 ・屋根を設ける場合は、周辺の景観から突出しないよう明度や彩度を抑えた色彩を用いることとする。	・東京都景観計画では、景観基本軸（緑地系）に位置するが、周囲が開けた地域であることやにぎわいが求められる地区であることを加味し、一般地域と同等の基準を適用。 ・基本色を緩和する一方、一定規模を超えるものについては、強調色の制限を付加。
			5.0YR～5.0Y	8.5以上の場合	1.5以下	5.0YR～5.0Y		6以下				2以下		
			その他	4以上8.5未満の場合	2以下	その他		2以下				2以下		

6 届出（通知）を要する行為

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。

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 $\geq 1,000\text{m}^2$ ただし、コンテナ倉庫（コンテナ又はこれに類するものを使用した建築物のうち、その内部を倉庫として賃貸する事業のために利用するもの又は倉庫業を営むために利用するもの）は全ての規模			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 $\geq 1,000\text{m}^2$ ただし、コンテナ倉庫（コンテナ又はこれに類するものを使用した建築物のうち、その内部を倉庫として賃貸する事業のために利用するもの又は倉庫業を営むために利用するもの）は全ての規模
工 作 物 の 設 置 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 ^{※6}						
	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		—
	太陽光発電設備	太陽電池モジュール（パネル）合計面積 $\geq 200\text{m}^2$					
	地上設置型の携帯電話基地局	高さ $\geq 15\text{m}$					
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	区域面積 $\geq 1,000\text{m}^2$			区域面積 $\geq 500\text{m}^2$		区域面積 $\geq 1,000\text{m}^2$	
屋外における土石・廃棄物・再生資源・その他の物件の堆積	区域面積 $\geq 1,000\text{m}^2$			堆積期間 > 90 日 かつ 堆積高さ $> 1.5\text{m}$		区域面積 $\geq 1,000\text{m}^2$	
水面の埋立て	区域面積 $\geq 1,000\text{m}^2$			—		区域面積 $\geq 1,000\text{m}^2$	

※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 架空電線路用のもの、電気事業法第2条第1項第17号に規定する電気事業者の保安通信設備用のもの（擁壁を含む。）及び電気通信事業法第2条第5号に規定する電気通信事業者の電気通信用のものを除く

※6 太陽光発電設備を除く

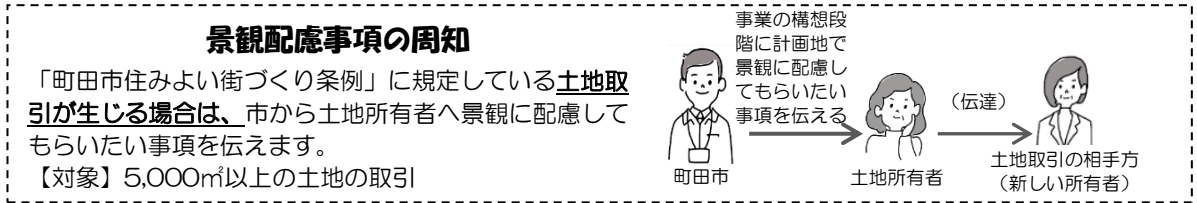
7 事前協議、届出の流れ

届出を要する行為に着手する日の30日前※（届出行為が許可、認定等を必要とするときは、許可、認定等の申請を行う日の30日前）までに届出が必要です。

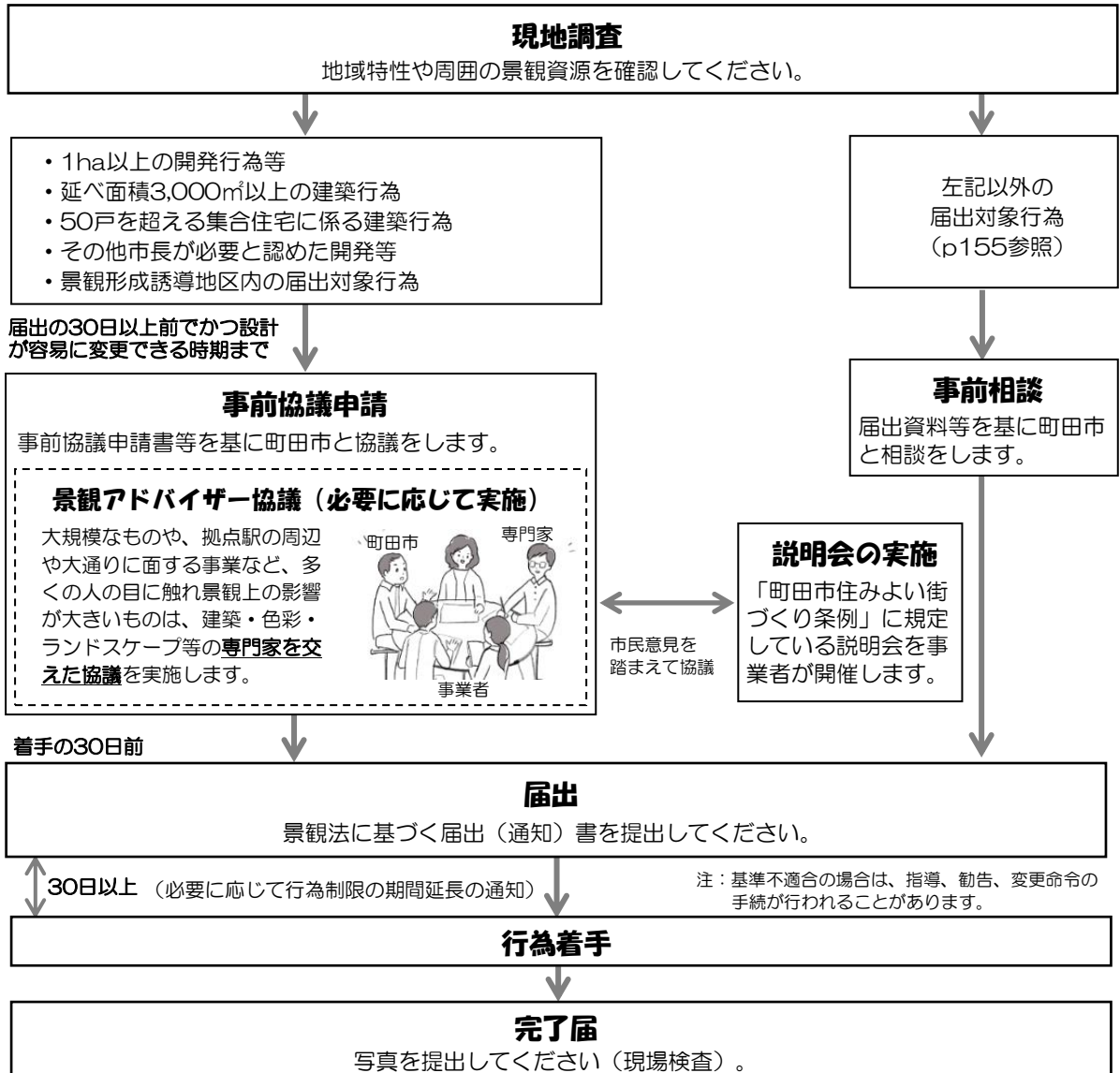
また、一定規模以上の建築物の建築等の行為や、「景観形成誘導地区」内での届出対象行為については、届出の30日以上前かつ設計が容易に変更できる時期までに、事前協議申請が必要です。事前協議を行う行為のうち、必要に応じて専門家（景観アドバイザー）を交えた協議を行います。

その他の届出対象行為についても届出の前までに事前相談が必要です。

<土地取引段階での手続き>



<届出に係る手続き>



※ 着手する日を含まず30日前まで

◆参考：「町田市住みよい街づくり条例」に基づく大規模土地取引段階の街づくりの仕組み

○目的

土地所有者（市民）も「街づくり活動に協力する」立場と捉え、大規模な土地の取引をする際にその土地にかかる街づくりの方向性を理解した上で土地の取引を行うとともに、街づくりの方向性を土地取引の相手方に伝えることで、次の土地利用計画へつなげることを目的としています。

○対象となる土地取引

市内における5,000㎡以上の土地取引[※]が手続きの対象となります。

※次に掲げる場合は、除く

- (1) 都市計画法第11条第1項各号に掲げる都市計画施設又は土地収用法（昭和26年法律第219号）第3条各号に掲げる施設に関する事業その他これらに準ずるものために譲渡する場合
- (2) 滞納処分、強制執行、担保権の実行としての競売その他これらに類する行為により土地の所有者が変更となる場合
- (3) 前2号に掲げるもののほか、市長が特に必要がないと認める場合

この制度を活用し、街づくりの方針等の伝達と合わせ、景観づくりの考え方や、配慮事項を伝え、それぞれの場所の特性や、地域活動等を踏まえた魅力ある景観づくりの実現を目指します。

◆景観アドバイザーとは

○景観に関する専門家で、以下の場合に、専門知識や経験に基づく助言を行います。

- ・事前協議
屋外広告物条例上、許可申請が必要な広告物等の事前協議も含まれます。
- ・公共事業の景観協議

○景観アドバイザーは、「建築」「色彩」「土木」「造園」「サイン」「法律」の専門分野からなる実務経験のある専門家で構成され、助言を行う専門家は案件により分担されます。

(分担例)

- 建設行為：建築、色彩、土木 等
- 屋外広告物：色彩、サイン 等