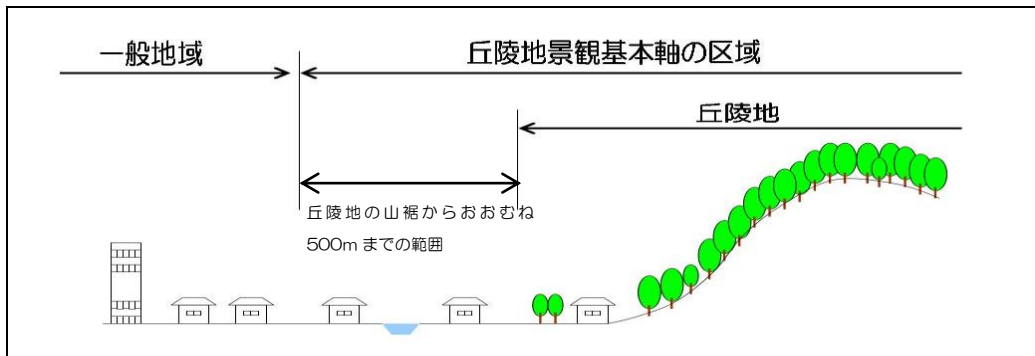


(6) 丘陵地景観基本軸

① 基本軸区域（対象範囲）

丘陵地景観基本軸の区域は、丘陵地の山裾からおおむね 500m までの周辺地域が丘陵地と一体となって景観を作り出している区域とする。

図表 2-18 丘陵地景観基本軸と一般地域の関係



図表 2-19 丘陵地景観基本軸の位置



※ 本図は、おおむねの区域を示したものである。

② 景観特性

- この丘陵地軸は、関東山地から丘陵地、台地、低地へと連続する地形の一つである。東京西部の関東山地から武蔵野台地に指状に突き出した、標高 100m から 300mまでの緩やかな傾斜の狭山、加治、長淵、五日市、加住、八王子、多摩の緑豊かな丘陵群から構成される。
- これらの丘陵群は、武蔵野台地を縁取る山並みとして、多摩地域を象徴する景観の一つとなっている。
また、丘陵地の尾根筋は、優れた眺望点となっている。
- 丘陵の間には中小の河川が入り込んで数多くの谷戸が形成され、そこに集落が発達し、里山と呼ばれる特有の景観を生み出している。集落ごとに、神社や寺などが造られ、現在でも歴史的・文化的景観資源となっている。
- 自然公園や丘陵地の公園など、豊かな自然が多く残されており、都心に近接したレクリエーションエリアとして、都民が自然に親しめる場所となっている。
- 都市化の波を受けて、都市開発による自然の改変がこの地域の景観を大きく変貌させている。



八王子市長沼付近



日野市平山付近

③ 景観形成の目標

丘陵地の特性である尾根筋の緑や里山景観を保全しながら、都市開発によりつくられていく新しい景観を、豊かな自然を有する丘陵地の景観特性に調和したものとなるよう形成を図る。

④ 景観形成の方針（景観法第8条第3項）

1) 丘陵地の緑の景観を保全し、東京の骨格的な景観を形成

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、東京の骨格的な景観を形づくる丘陵地の景観形成を進める。

2) 丘陵地の緑に続く緑豊かな市街地の景観を形成

丘陵地の緑、市街地及び公園、緑道、河川、街路樹などの緑との連続性に配慮する。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る。

また、丘陵地に接した地域では、丘陵地への眺望を生かした景観形成を進める。

3) 丘陵地の特性や歴史的・文化的資源を生かした景観の形成

尾根や谷戸といった多様な地形や、寺や神社などの多様な景観資源を生かした景観形成を進める。

また、新しい事業が、これらの地域の歴史的な雰囲気や特性を損なわないよう配慮する。

4) 地域のまちづくりと連携した景観の形成

ニュータウン事業などのまちづくりと連携して、丘陵地の緑と住宅が調和した景観形成に努める。

⑤ 良好な景観形成のための行為の制限に関する事項 (景観法第8条第2項第2号)

丘陵地景観基本軸内で次に掲げる行為をしようとする者は、あらかじめ、景観法及び東京都景観条例に基づき、知事に対して届出（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。

届出対象行為の種類、規模及び景観形成基準は、次に示すとおりとする。

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：建築物の高さ \geq 10m
- 景観形成基準（景観法第8条第4項第2号）：次表のとおり

景観形成基準	
配置	<ul style="list-style-type: none"> □ 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）から眺望できるような配置とする。
高さ ・ 規模	<ul style="list-style-type: none"> □ 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（ただし、「都市開発諸制度活用方針」^{※1}に定める都心等拠点地区、一般拠点地区^{※2}における建築物を除く。）。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。 □ 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。
形態 ・ 意匠 ・ 色彩	<ul style="list-style-type: none"> □ 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。 □ 外壁は、長大な壁面を避けるなど、圧迫感の軽減を図る。 □ 色彩は、別表2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。 □ 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。
公開 空地	<ul style="list-style-type: none"> □ 敷地内に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持たせる。

※1 都市開発諸制度活用方針：「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」のこと。都市開発諸制度の戦略的活用を図る目的で定められた（平成15年6月東京都都市計画局決定）。

※2 都心等拠点地区、一般拠点地区：八王子、立川などの核都市や八王子ニュータウン、多摩センター地区などが定められている。

<ul style="list-style-type: none">・ 外構・ 緑化等	<ul style="list-style-type: none">□ 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。□ 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。□ 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。□ 夜間の景観を落ち着きあるものにするため、宅地部や田園部の閑静な街並みでは、過度な照明を使用しない。□ 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、周辺の街並みと調和を図った色調や素材とする。
--	--

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 3,000 m ²

■景観形成基準：次表のとおり

	景観形成基準
配置	<ul style="list-style-type: none"> □ 計画敷地内や周辺に、寺社や記念碑などの歴史的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）から眺望できるような配置とする。
高さ ・ 規模	<ul style="list-style-type: none"> □ 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。
色彩 ・ 形態 ・ 意匠	<ul style="list-style-type: none"> □ 色彩は、別表2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（ただし、コースターなどの遊戯施設で、壁面と認識できる部分を持たない工作物を除く。）。 □ 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。
外構 ・ 緑化 等	<ul style="list-style-type: none"> □ 宅地部や田園部の閑静な街並みや丘陵地の山裾から視界に入る場所では、過度な照明を使用しない。 □ 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。 □ 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。

*1 架空電線路用並びに電気事業法第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。）並びに電気通信事業法第2条第1項第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。

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：開発区域の面積 $\geq 3,000 \text{ m}^2$
- 景観形成基準：次表のとおり

景観形成基準	
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> <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。 <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"/> 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、これらを生かした計画とする。 <input type="checkbox"/> 不整形な残地は、緑地などとして活用する。
造成等	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 丘陵地の大幅な改変を避け、長大な擁壁や法面等が出現しないようにする。 <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、法面緑化などを行い、修景に努める。
緑化	<ul style="list-style-type: none"> <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。 <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。

4) 土地の開墾、土石の堆積、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 3,000 m ²
屋外における土石・廃棄物・再生資源・その他の物件の堆積	造成面積 \geq 3,000 m ²
水面の埋立て又は干拓	造成面積 \geq 3,000 m ²

■景観形成基準：次表のとおり

景観形成基準	
造成等	<ul style="list-style-type: none"> □ 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。 □ 丘陵地の大幅な改変を避け、長大な擁壁や法面等が出現しないようにする。 □ 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。 □ 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、法面緑化などを行い、修景に努める。
緑化	<ul style="list-style-type: none"> □ 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、潤いのある空間を創出する。

図表 2-20 景観形成基準のイメージ

