

一般地区景観形成基準

1 一般地区景観形成基準の位置づけ

青梅市の美しい風景を育む条例第12条から第14条までおよび同施行規則第8条から第10条までにおいて、「一般地区景観形成基準」および「一定規模以上の建築物等にかかる行為の届出等」などを規定しています。

「一般地区景観形成基準」は、重点的に景観形成を図るべき地区（景観形成地区）以外の区域（一般地区）における景観形成の基準として定めるものです。

また「一定規模以上の建築物等にかかる行為」については、あらかじめその内容を届出し、その行為は「一般地区景観形成基準」に適合することが必要です。

■届出が必要な行為

① 開発行為および宅地造成行為

行為の種類	規模
開発行為 (都市計画法第4条第12項)	3,000平方メートル以上のもの
宅地造成行為 (宅地造成等規制法第2条第2項)	3,000平方メートル以上のもの

② 建築物

行為の種類	規模
建築物の新築、増築、改築	・高さが15メートルを超えるもの
	・高さが10メートルを超えるもので、延べ面積1,500平方メートル以上のもの

③ 工作物

行為の種類	規模
鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱、木柱その他これらに類するもの新設、増設、改造	高さが15メートルを超えるもの

■届出の期日

開発行為、宅地造成行為	許可申請の日まで
建築物、工作物の新築等	建築確認申請の30日前の日まで
その他の行為	事業に着手する30日前の日まで

【青梅市の美しい風景を育む条例】

（一般地区景観形成基準）

第12条 市長は、景観形成地区以外の区域(以下「一般地区」という。)における景観形成のための基準(以下「一般地区景観形成基準」という。)を定めるものとする。

（一定規模以上の建築物等にかかる行為の届出等）

第13条 一般地区において、一定規模以上の建築物等にかかる行為で規則で定めるものを行おうとする者は、あらかじめその内容を市長に届け出なければならない。

2 国等は、前項に規定する行為をしようとするときは、あらかじめ市長と協議しなければならない。

3 第10条第3項の規定は、前2項の届出等について準用する。

（一定規模以上の建築物等にかかる助言等）

第14条 市長は、前条第1項の規定による届出があった場合において、その届出にかかる行為が一般地区景観形成基準に適合しないと認めるときは、当該届出をした者に対し、景観形成を図るために必要な措置を講ずるよう助言し、または指導することができる。

2 市長は、前条第2項の規定による協議をした場合において、当該協議にかかる行為が一般地区景観形成基準に適合しないと認めるときは、国等に対し、景観形成を図るために必要な措置を講ずるよう要請することができる。

3 市長は、前2項の規定により助言もしくは指導または要請をする場合において必要があると認めるときは、審議会の意見を聴くことができる。

【青梅市の美しい風景を育む条例施行規則】

（一定規模以上の建築物等にかかる行為）

第8条 条例第13条第1項に規定する規則で定める一定規模以上の建築物等にかかる行為は、次に掲げるものとする。

(1) 開発行為または宅地造成行為で、事業区域の面積が3,000平方メートル以上のもの

(2) 次のいずれかに該当する建築物の新築、増築、改築

ア 高さが15メートルを超える建築物

イ 高さが10メートルを超える建築物で、延べ面積が1,500平方メートル以上のもの

(3) 高さが15メートルを超える鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱、木柱その他これらに類する工作物の新設、増設、改造

（一定規模以上の建築物等にかかる行為の届出等）

第9条 条例第13条第1項の規定による届出は、一定規模以上の建築物等にかかる行為の届出書(様式第4号)および図書により行うものとする。

2 前項の図書の種類およびその図書に記載すべき事項は、別表第2のとおりとする。

3 前2項の規定にかかわらず、市長は、特に必要がないと認めるときは、図書の提出または図書に記載すべき事項の一部の記載を省略することができる。

第10条 条例第13条第1項の規定による届出は、開発行為または宅地造成行為にかかるものにあつては、許可申請の日までに、建築基準法第6条第1項の規定による建築確認の手続を必要とする行為にかかるものにあつては当該建築確認の手続を行う30日前までに、その他の行為にかかるものにあつてはその行為に着手する30日前までに行わなければならない。

2 条例第13条第2項の規定による協議は、開発行為または宅地造成行為にかかるものにあつては、許可申請の日までに、建築基準法第18条第2項の規定による計画の通知の手続を必要とする行為および同法第6条第1項の規定による確認申請の手続きを必要とする行為にあつては手続を行う30日前までに、その他の行為にかかるものにあつてはその行為に着手する30日前までに行わなければならない。

2 一般地区景観形成基準の構成

青梅市の美しい風景を育む条例第7条の規定にもとづき、「青梅市景観まちづくり基本方針」を定めています。この基本方針のなかの「景観形成の基本方針」において、市域全体の骨格的・構造的な要素をもとにした景観と暮らしのあり方については、「構造別の景観形成方針」、また身近な地域の特徴的な景観や役割については、「地域別の景観形成方針」として、それぞれ明確に示しております。

「一般地区景観形成基準」は、景観形成地区を除く、市の大部分の地域に共通して適用する基準であり、また一定規模以上の届出行為を誘導する指針でもあります。このため「一般地区景観形成基準」は、市域の全体に共通する「構造別の景観形成方針」を土台にして規定するものであり、「地域特性による配慮事項」、「事業別の配慮事項」によって構成します。

(1) 地域特性による配慮事項

届出が必要な行為をしようとする事業者は、事業地および周辺の特徴（景観と暮らしを形成している構造的な要素）に応じて、「地域特性による配慮事項」に適合するように努める。

(2) 事業別の配慮事項

届出が必要な行為をしようとする事業者は、開発行為、宅地造成行為、建築物の新築・増築・改築、工作物の新設・増設・改造の事業の内容に応じて、「事業別の配慮事項」に適合するように努める。

【青梅市の美しい風景を育む条例】 （景観まちづくり基本方針の策定等）

第7条 市長は、景観の形成に関する基本的な方向を示す景観まちづくり基本方針（以下「基本方針」という。）を策定し、景観の形成に必要な事項を定めるものとする。

2 市長は、基本方針を策定しようとするときは、あらかじめ青梅市景観審議会（以下第23条第1項を除き「審議会」という。）の意見を聴かなければならない。

3 市長は、基本方針を策定したときは、これを告示しなければならない。

4 前2項の規定は、基本方針の変更について準用する。

3 一般地区景観形成基準および解説

(1) 地域特性による配慮事項

構造別景観形成方針		一般地区景観形成基準および解説		
方針	方 策	項 目	基 準	解 説
(1) 山地や丘陵地の景観を大切にす	<ul style="list-style-type: none"> ○四季の彩り豊かな樹林を育てる <ul style="list-style-type: none"> ▶ 針葉広葉混交林への転換による、本来の自然の回復と保水力の維持 ○市街地から望む山地や丘陵地の山なみの眺めを守る <ul style="list-style-type: none"> ▶ 四季の彩り豊かな明るい樹林の形成、樹林の保全 ▶ 開発行為における景観指導(周辺環境との調和、地形や自然、眺望などへの配慮) ▶ 新規採石事業の禁止、採石場跡地の緑化 ○樹林を活かした自然とのふれあいの場をつくる <ul style="list-style-type: none"> ▶ 山地や丘陵地の散策や眺望空間の確保 ▶ 里山活動の場・仕組み・仲間づくりや情報の充実 ○樹林の維持管理を促す仕組みを整える 	<ul style="list-style-type: none"> ・市民に親しまれている美しい山なみをなす山地や丘陵地の景観を大切にす。 ・四季の彩り豊かな樹林の形成、樹林の適切な活用、眺望の確保を図る。 	<input type="checkbox"/> 山なみや稜線の緑の連続性に配慮すること	<ul style="list-style-type: none"> ・自然の緑を背景とする建造物などが周囲から浮き立たないよう、色彩(明度・彩度 6 以下を目安)に配慮する。 ・緑の連続性を損なう大規模な法面や壁面としないように配慮する。 ・山なみや稜線のスカイラインを切る高さや配置としないように配慮する。
			<input type="checkbox"/> 周辺の樹林に配慮すること	<ul style="list-style-type: none"> ・隣接地に樹林がある場合、植生に与える影響を緩和し、その保護に努める。
			<input type="checkbox"/> 四季の彩り豊かな緑化に配慮すること	<ul style="list-style-type: none"> ・事業地の外周部において、重点的な緑化に努める。 ・既存樹林の保全に配慮するとともに、緑化に努める。 ・針葉広葉混交林への転換・育成に努める。
			<input type="checkbox"/> 既存の眺望地点を活かす工夫をすること	<ul style="list-style-type: none"> ・丘陵・崖線緑地・市街地を一望するなど、既存の良好な眺望が得られる場所では、その眺望地点としての保全・整備に努める。
(2) 川の景観を主軸とする	<ul style="list-style-type: none"> ○多摩川や成木川、黒沢川、霞川などの親水空間を創出する <ul style="list-style-type: none"> ▶ 多摩川沿川の遊歩道やテラスの拡充、広域的なルート連携・整備 ▶ 成木川、黒沢川、霞川における川に降りる道や遊歩道整備 ▶ 地域の知恵を活かした里山の川づくり ▶ 川に沿った樹林の広葉樹林化や眺望景観の確保 ○多摩川の崖線緑地を保全する <ul style="list-style-type: none"> ▶ 崖線の緑の連続性を分断する建物の規制(多摩川の良好な視点場から眺められる崖線緑地の連続性の確保、建物の高さ、形態や色彩に関するルールづくり) ○川の自然を回復し、維持管理を促す仕組みを整える 	<ul style="list-style-type: none"> ・多摩川と荒川支流の河川を地域の景観・環境の主軸として大切にす。 ・川への関心を取り戻し、水辺の緑や生態系に配慮して美しい川の姿を守る。 ・川を活かして水に親しめる場を整える。 	<input type="checkbox"/> 多摩川の崖線の緑の連続性に配慮すること	<ul style="list-style-type: none"> ・自然の緑を背景とする建造物などが周囲から浮き立たないよう、色彩(明度・彩度 6 以下を目安)に配慮する。 ・緑の連続性を損なう高さや配置としないように配慮する。
			<input type="checkbox"/> 川の空間を活かす工夫をすること	<ul style="list-style-type: none"> ・隣接地に川がある場合、水辺の遊歩道など川と一体となった親水空間づくりに努める。 ・水辺の利用や生態系に配慮した川の整備や緑化に努める。

構造別景観形成方針		一般地区景観形成基準および解説		
方針	方 策	項 目	基 準	解 説
(3) 歴史や文化に根ざした景観を継承する	<ul style="list-style-type: none"> ○点在する歴史・文化資源を街なみに活かす <ul style="list-style-type: none"> ▶ 建築・土木遺産の確認、周辺も一体とした修景・演出 ▶ 景観資源を結ぶ回遊ルートづくり ▶ 地域の知恵を活かした歴史・文化資源の発見 ○青梅宿の街なみ、路地空間の再生を図る <ul style="list-style-type: none"> ▶ 風情ある面影を留める建築物の再発見、周辺も一体とした修景・演出 ▶ 土蔵、山車人形などの歴史的遺産の活用 ○市内各地に残る「石積み」の保全と再生利用を促す仕組みを整える <ul style="list-style-type: none"> ▶ 「石積みのあるまち」としての活用 ○行事を継承し、暮らしの楽しみと観光に活かす 	<ul style="list-style-type: none"> ・歴史を感じさせる建物や土木遺産、青梅宿の街なみや集落、伝統行事などを、固有の歴史・文化として大切に受け継ぎ、再生し、暮らしを豊かに彩る。 	<input type="checkbox"/> 歴史・文化資源を活かす工夫をすること	<ul style="list-style-type: none"> ・既存の歴史的建築物や土木遺産などではできる限り保全・修復し、活かすように努める。 ・隣接地に歴史的建築物や土木遺産などがある場合、これらとの調和に配慮する。
			<input type="checkbox"/> 青梅宿の街なみを活かす工夫をすること	<ul style="list-style-type: none"> ・青梅宿の街なみがある場所では、その歴史的雰囲気と調和する形態や意匠を用いるように努める。
			<input type="checkbox"/> 石積みを活かす工夫をすること	<ul style="list-style-type: none"> ・既存の石積みはできる限り保全・修復し、活かすように努める。
			<input type="checkbox"/> 地域の素材を活かす工夫をすること	<ul style="list-style-type: none"> ・石や木材などの地域の素材を活用するように努める。
(4) 暮らしの拠点に賑わいのある景観を演出する	<ul style="list-style-type: none"> ○パブリックスペースの演出と活用を図る(駅・駅前、バス停留所、公園、集会施設、市役所、学校など) <ul style="list-style-type: none"> ▶ 集いの場としての活用とコミュニティによる管理 ▶ 地域特性や歴史・文化を活かしたパブリックスペースの整備と演出 ▶ あかりや音の演出 ○駅前の魅力ある街なみ形成と安心な歩行者空間の確保を図る <ul style="list-style-type: none"> ▶ 駅舎と周辺を一体とした修景、ユニバーサルデザインの推進 ▶ 駅周辺の憩いの場・快適な歩行者空間づくり ▶ 商業の誘導・活性化による魅力ある街なみと賑わいの創出 ○公共公益施設における地場産材の活用を図る <ul style="list-style-type: none"> ▶ 青梅の木材などの活用 ○自然を引き立てる修景・演出を図る <ul style="list-style-type: none"> ▶ 煩雑な印象を与える看板や老朽化施設などの修復 	<ul style="list-style-type: none"> ・人が出会う駅前やバス停留所、公園などの公共施設や商店街を暮らしの拠点として大切にする。 ・誰もが利用しやすい空間づくり、場所にあふさわしい賑わいづくりを進める。 	<input type="checkbox"/> 人が集まる場所の魅力を高める工夫をすること	<ul style="list-style-type: none"> ・人が集まる場所では、場所の性格に応じて、快適な憩い・集いの場づくり、賑わい空間づくりに努める。 ・地域特性、歴史・文化、水や樹木、あかりや音などを洗練された形で活かして、シンボルとなる空間の演出に努める。 ・周辺を一体とした動線に配慮して、ゆとりある歩行者空間の確保に努める。

構造別景観形成方針		一般地区景観形成基準および解説		
方針	方 策	項 目	基 準	解 説
(5) 住み続けたい街なみの景観を育てる	<ul style="list-style-type: none"> ○安心な道や身近な公園などの暮らしの基盤を整える <ul style="list-style-type: none"> ▶ 安心な歩行者空間の拡充(歩道幅員の確保やユニバーサルデザインの推進) ▶ 公園の拡充やコミュニティによる公園管理を促す仕組みづくり ○生け垣の保全・拡充や庭の緑化を促す <ul style="list-style-type: none"> ▶ 生け垣や庭の植栽の維持管理、新設を促す仕組みづくり ○住宅地の街なみを整える <ul style="list-style-type: none"> ▶ 建物の高さ、形態や色彩に関するルールづくり ▶ 大規模な建築物の建設や大規模事業に関わる景観形成基準づくり ▶ 石積みの保全と再生活用 ○コミュニティ花壇の拡充を図る <ul style="list-style-type: none"> ▶ コミュニティ花壇の増設と活用 	<ul style="list-style-type: none"> ・住み続けたいと思えるゆとりある街なみの景観を育てる。 ・快適な歩行者空間や公園などの生活の基盤を整える。 ・潤いの感じられる生活環境と美しい街なみを守り育てる。 	<input type="checkbox"/> 生け垣の活用など身近な緑化を工夫すること	<ul style="list-style-type: none"> ・ゆとりある居住環境の形成に向けて、生け垣づくりや庭の緑化に努める。 ・既存の生け垣や樹木などではできる限り保全し、活かすように努める。
			<input type="checkbox"/> 身近な道や公園を活かす工夫をすること	<ul style="list-style-type: none"> ・安全で安心な道や公園づくりに努める。 ・道や公園などの緑化に努める。
			<input type="checkbox"/> 周囲との調和ある街なみに配慮すること	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺の自然や住宅地、街なみと調和する形態や意匠を用いるように努める。
(6) 快適で潤いのある交通景観をつくる	<ul style="list-style-type: none"> ○道のスケール感にふさわしい道路植栽を図る ○沿道の街なみを整える <ul style="list-style-type: none"> ▶ 屋外広告物の誘導 ▶ 建物の高さ、形態や色彩に関するルールづくり ○架空線、電線・信号・街路灯などを整理し、色彩に配慮する <ul style="list-style-type: none"> ▶ 架空線のくもの巢化の解消や地中化の推進、電柱類の修景 ○鉄道沿線の景観の向上を図る <ul style="list-style-type: none"> ▶ 沿線の樹木の剪定による視野の拡大、針葉樹から落葉広葉樹への転換 	<ul style="list-style-type: none"> ・道路や鉄道からの眺めは地域を印象づける。沿道・沿線の景観を整えるとともに、道を「まちの眺めを楽しむ場」として、快適な歩行者空間をつくる。 	<input type="checkbox"/> 沿道・沿線の街なみに配慮すること	<ul style="list-style-type: none"> ・架空線が煩雑な印象を与えないように、電線類の地中化や電柱などの位置を工夫する。 ・屋外広告物などが煩雑な印象を与えないように、大きさや色調・素材・デザインに配慮する。 ・煩雑な印象を与える建物の裏側などが鉄道や道路から直接眺められないよう、修景・緑化に努める。
(7) 豊かで活力ある産業景観を活かし、整える	<ul style="list-style-type: none"> ○耕作農地、樹園地の保全・活用を図る <ul style="list-style-type: none"> ▶ 土地所有者と連携しながらボランティアなどの力を活かす仕組みづくり ▶ 新たな農業の展開による地域環境の再生 ○工場施設と周辺との調和を図る <ul style="list-style-type: none"> ▶ 沿道部の修景、環境汚染へ配慮 	<ul style="list-style-type: none"> ・水田・畑地や樹園地の良好な環境と特徴ある景観を大切にする。 ・風土に根ざした地場産業に代わる現代の産業は、地域への影響の大きさに配慮し、環境や街なみとの調和を図る。 	<input type="checkbox"/> 周辺の農地や樹園地の景観に配慮すること	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺に水田・畑地や樹園地がある場合、特徴ある環境・景観の保全、これらとの調和に配慮する。 ・水田・畑地や樹園地を背景とする建造物などが周囲から浮き立たないよう、色彩(明度・彩度6以下を目安)に配慮する。
			<input type="checkbox"/> 周辺との調和に配慮すること	<ul style="list-style-type: none"> ・工場施設の敷地の外周部において、重点的な緑化・修景に努める。

(2) 事業別の配慮事項

① 開発行為または宅地造成行為に関する配慮事項

一般地区景観形成基準および解説		
項 目	基 準	解 説
○土地利用 ・事業地周辺の環境や事業地内の既存資源の活用などに配慮する。	<input type="checkbox"/> 周辺の土地利用状況に配慮すること	・周辺地域の土地利用や道路ネットワークと関連づけた土地利用に努める。 ・隣接地の樹木・水・オープンスペース・歴史文化資源などと連続させるように努める。
	<input type="checkbox"/> オープンスペースの連続性に配慮すること	・公園緑地・広場や道路、公開空地などを連続させて配置し、ゆとりある空間を創出するように努める。
	<input type="checkbox"/> 既存の自然や歴史・文化資源などの地域資源を活かすこと	・既存の樹木・樹林、歴史的建築物や土木遺産、石積みなどの地域資源を活かした土地利用に努める。
○土地の区画形質の変更、造成 ・地域景観への影響を最小限に抑え、周辺との調和を図る。	<input type="checkbox"/> 地形の改変が大きくならないように配慮すること	・既存の地形や植生の保全・活用に努める。 ・地形の改変を最小限におさえ、大規模な擁壁や法面が出現しないように配慮する。 ・遠方からも眺められる場所での地形の改変は最小限におさえるように配慮する。
	<input type="checkbox"/> 造成後も周辺と調和する景観となるように工夫すること	・周辺の植生に調和した緑化を図るように努める。
	<input type="checkbox"/> ゆとりのある区画となるように配慮すること	・区画はゆとりある敷地規模として、緑化や歩行者空間などの創出に努める。

② 建築物の新築、増築、改築に関する配慮事項

一般地区景観形成基準および解説		
項 目	基 準	解 説
○建築物の配置 ・建築物の配置は、敷地内だけで考えず、敷地前面の道路や隣接する建物との関係、背後の樹林等との関係など、周辺との関係に配慮することにより、良好な街なみ景観の形成を図る。	<input type="checkbox"/> 道路などの公共空間との関係に配慮すること	・建築物を道路からゆとりを持たせた位置に配置し、圧迫感を軽減し開放感を高めるように努める。 ・沿道の緑化・修景や歩行者空間の確保により、周辺との調和を図るように努める。
	<input type="checkbox"/> 敷地内や背後の樹林などとの関係に配慮すること	・敷地内の既存樹木・樹林などを保全・活用するよう、建物とオープンスペースの配置を工夫する。 ・建物の背後の丘陵や崖線緑地などの樹林のスカイラインを切る配置としないように配慮する。
○建築物の高さ、規模 ・建築物の高さや規模は、スカイラインへの影響を与えやすいため、周辺からの見え方に配慮する。	<input type="checkbox"/> 周辺からの見え方に配慮すること	・周辺からの建築物の見え方について、スカイラインへの影響をはじめ必要に応じた検討に努める。
	<input type="checkbox"/> 背後の丘陵や山なみに配慮すること	・建築物の背後の丘陵や崖線緑地などの樹林、山なみや稜線など周囲の自然景観を妨げないように配慮する。
	<input type="checkbox"/> 周辺の建物との調和に配慮すること	・周辺の建物から際立った高さにならないように配慮する。
	<input type="checkbox"/> 周囲への圧迫感の軽減に配慮すること	・周囲への圧迫感や違和感を軽減するよう、大規模壁面の分節化や建築物の高さを工夫する。

一般地区景観形成基準および解説		
項 目	基 準	解 説
○建築物の形態や意匠 ・建築物の形態や意匠は、周辺の自然や住宅地、街なみなどに特徴的にみられるものを効果的に取り入れることなどにより、周辺と調和し、かつ、個々の建築物としてもバランスのよいデザインとする。	□建築物の形態や意匠は、建築物全体のバランスや隣接する建築などとの調和に配慮すること	・建築物の形態や意匠は建物全体としてのバランスに配慮する。 ・遠方から見られることにも配慮した形態や意匠とするように努める。 ・低層部は立地する場所の特性や建物用途に応じた形態や意匠などを工夫し、隣接する建物や連続する街なみとの調和に配慮する。
	□建築物の色調は、周辺との違和感を感じさせないように配慮すること	・建築物の外壁の基調色は、周囲の街なみや緑から浮き立たないよう、色彩(明度・彩度 6 以下を目安)に配慮する。 ・小さな面積に用いるアクセント色は、基調色との相性の良い色を、全体の意匠の中でのバランスよく用いるように努める。 ・周辺の自然や住宅地、街なみと調和する色調を用いるように努める。
	□素材感を活かすように工夫すること	・経年変化を考慮しながら、素材味の味わいを活かすように工夫する。 ・素材と色は常に一体のものとして考え、素材本来の色の活用や素材にあった着色を工夫する。 ・地域の特徴ある素材を取り入れるように努める。
○建築物の付属施設 ・付属施設は、前面道路からの眺めに配慮し、違和感のない控えめなデザインとする。	□付属物のデザインを工夫すること	・壁面付属物(配管・屋外階段など)は建物本体と一体的なデザインに努める。 ・屋上に設けられる高架水槽・空調機などの設備類は遮蔽措置などにより目立たないように配慮する。

③ 工作物の新設、増設、改造に関する配慮事項

一般地区景観形成基準および解説		
項 目	基 準	解 説
○工作物の高さ、形態 ・工作物の高さや規模は、スカイラインへの影響を与えやすいため、周辺からの見え方に配慮する。	□周辺からの見え方に配慮すること	・周辺からの工作物の見え方について、スカイラインへの影響をはじめ必要に応じた検討に努める。
	□背後の丘陵や山なみに配慮すること	・周囲への圧迫感や違和感を軽減するよう、工作物の高さや形態に配慮する。 ・工作物の背後の丘陵や崖線緑地などの樹林、山なみや稜線の緑の連続性を損なう煩雑な形態を避け、すっきりとした形態とすることにより視覚的な影響を軽減するように配慮する。
○工作物の色調 ・工作物の色調は、周辺のなかで目立たないように配慮する。	□工作物の色調は、周辺との違和感を感じさせないように配慮すること	・周辺の自然や住宅地、街なみと調和する色調を用いるように努める。 ・工作物は背景にとけこみ、目立たない着色などに努める。