第4章
景観づくりのための誘導

１　良好な景観づくりのための誘導の考え方 ・・・・・・・・・・・・・・88
２　景観づくりの方針 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・91
（１）自然 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・91
（２）農 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・99
（３）歴史・文化 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・103
（４）にぎわい ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・107
（５）コミュニティ ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・110
３　まち並み資源図の作成、公開 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・113
大沢住区のまち並み資源図 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・115
東部住区のまち並み資源図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・117
西部住区のまち並み資源図 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・119
井の頭住区のまち並み資源図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・121
新川中原住区のまち並み資源図 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・123
連雀住区のまち並み資源図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・125
三鷹駅周辺住区のまち並み資源図 ・・・・・・・・・・・・・・・・・127
４　市民と協働で考える景観づくりの方向性 ・・・・・・・・・・・・・129
５　景観づくりの基準 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・132
（１）三鷹市全域（景観重点地区を除く。）・・・・・・・・・・・・・132
（２）景観重点地区 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・136
（３）届出対象行為及び規模一覧 ・・・・・・・・・・・・・・・・・162
（４）景観条例に基づく事前協議制度 ・・・・・・・・・・・・・・・164
（５）まちづくり条例に基づく環境配慮制度 ・・・・・・・・・・・・165
（６）色彩の基準 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・166
（７）屋外広告物の表示等に関する事項 ・・・・・・・・・・・・・・171
６ 景観づくりのガイドラインや手引きに基づく誘導・・・・・・・・・・173
７　景観づくりの推進体制 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・175
（１）景観審議会の設置 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・175
（２）景観アドバイザーによる技術的支援、助言 ・・・・・・・・・・176
（３）開発指導の事前相談、事前協議の拡充 ・・・・・・・・・・・・176

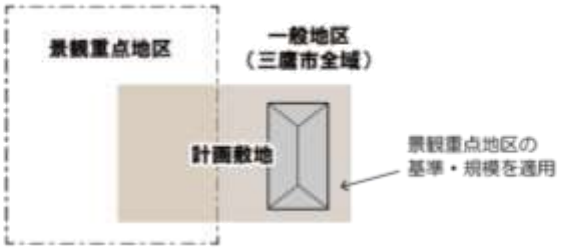
1　良好な景観づくりのための誘導の考え方

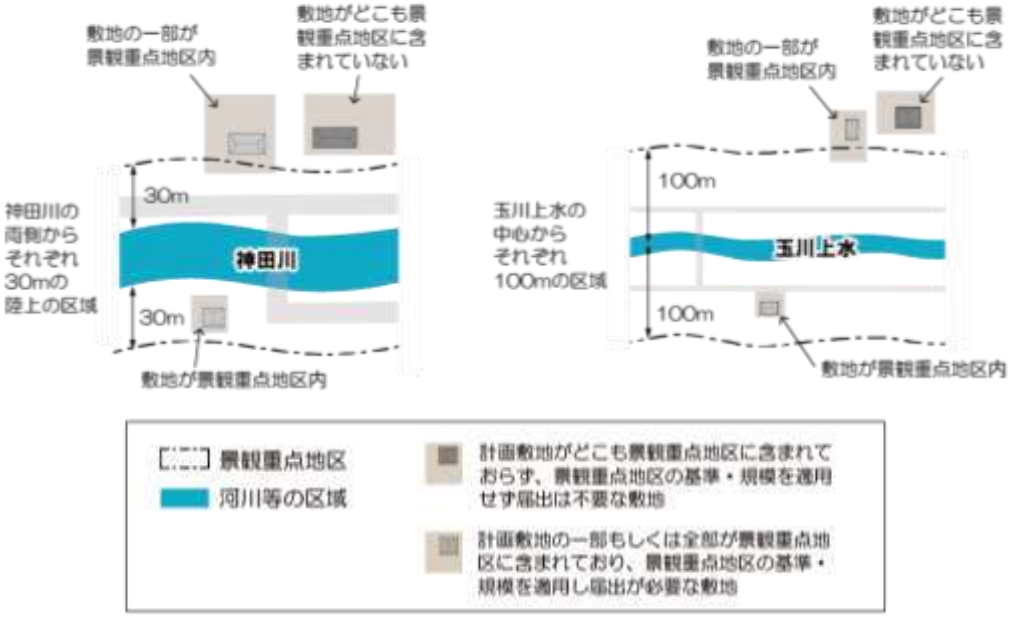
計画区域内には、特に景観づくりにおいて重要となる拠点や軸があります。こうした地区は、景観重点地区として地区ごとに個別の景観づくりの基準を定めます。具体的には、重点的に景観づくりを進める地域を「景観重点地区」と定め、景観重点地区を除く地域を「三鷹市全域（景観重点地区を除く。）」として基準を定めます。

良好な景観づくりのための建築行為等の誘導は、まちづくり条例との連携による事前相談、事前協議や景観法に基づく行為の制限を活用して行います。

図，景観計画区域の区分

◆区域境の取り扱い





◆誘導の流れ

景観条例に基づく事前協議制度

事前相談

事前協議

景観法に基づく届出

良好な景観づくりのための考え方

- 景観づくりの方針（景観法第８条第３項）
- 景観づくりの基準（景観法第８条第２項第２号）
- まち並み資源図
- 景観づくりのガイドライン
- 公共施設景観づくりの手引き
- 景観審議会の意見など（必要に応じて開催）
- 景観アドバイザーによる技術的支援、助言
- 地区計画の指定
- 景観協定等の締結

◆対象建築物

<table>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">対象地区
制　度</td><td rowspan="2">三鷹市全域
（景観重点地区を除く。）</td><td colspan="3">景観重点地区</td></tr>
<tr><td>・国分寺崖線
・玉川上水
・神田川</td><td>・大沢の里
・丸池の里
・牟礼の里</td><td>東八道路沿道
野崎三、四丁目</td></tr>
<tr><td rowspan="2">景観条例に基づく事前協議制度</td><td>事前相談</td><td colspan="4">特定開発事業（大規模事業）に限る　※１</td></tr>
<tr><td>事前協議</td><td colspan="4">開発事業※２　及び特定開発事業</td></tr>
<tr><td colspan="2">景観法に基づく届出　※３</td><td>・高さ 20m以上
・延べ面積 3,000 ㎡以上</td><td>・高さ 10m以上
・延べ面積 500 ㎡以上</td><td>全ての建築物</td><td>・高さ 10m以上
・延べ面積 500 ㎡以上
・敷地面積 1,000 ㎡以上
・商業施設（小売店、飲食店、興行場、その他）で店舗面積 200 ㎡以上 ※４</td></tr>
</table>

※１　まちづくり条例第３１条の規定による（Ｐ165 参照）
※２　まちづくり条例第２４条の規定による（Ｐ165 参照）
※３　P162・P163　届出対象行為及び規模の一覧参照
※４　小売店、飲食店、興行場、その他は、まちづくり条例施行規則第 17 条第１項から第４項の規定による。

２　景観づくりの方針（景観法第８条第３項）

本方針は、三鷹市の景観を構成する５つの要素により構成され、市内全域に適用される方針です。

さらに、建築物や工作物の建築等にあたっては、「配置」、「高さ・規模」、「形態・意匠・色彩」及び「緑化等」に配慮し、緑と調和した景観づくりを行うようにします。

なお、挿絵は方針をふまえて、関係制度の活用や市民、事業者の自主的な取り組みも交えて、景観づくりが進んだ場合のイメージ図です。

（１）自然

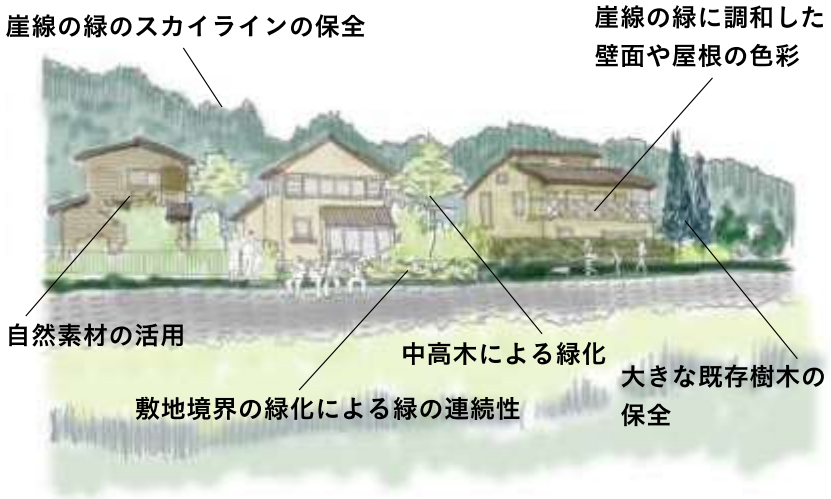
■ 国分寺崖線などの崖線斜面地の特徴ある地形と樹林、湧水を保全し、その周辺では緑の連続性をつくり、建築物等は緑と調和したものとする。

国分寺崖線などでは、特徴ある地形や豊かな植生が見られます。これらは、自然の景観として、三鷹らしい景観の基盤を形成する貴重なものです。

三鷹らしい自然の景観を守り、育てていくために、崖線の特徴ある地形、樹林及び湧水を保全します。

また、崖線の樹林の周辺で開発行為を行う際には、既存の樹木や地形の保全に努めるとともに、積極的に緑化を行うなどして、緑の連続性をつくるようにします。

＊ 景観法以外の制度の活用：風致地区、都市計画緑地、特別緑地保全地区、保存樹木・保存樹林の制度

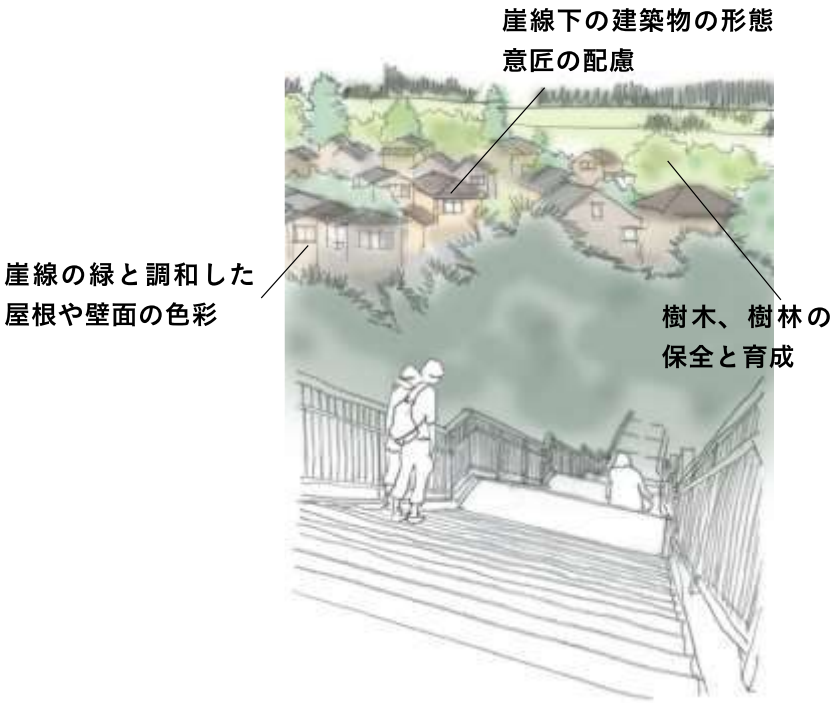


■　崖線頂部や高台からの眺望を保全する。

崖線頂部や高台には、近景から中景、遠景へと広がる眺望が得られる視点場があります。それらの眺望は、崖線の地形の特徴を表す景観となっています。

視点場から近景、中景、遠景に位置する建築物や工作物の建築等にあたっては、「配置」、「高さ・規模」、「形態・意匠・色彩」及び「緑化等」に配慮し、良好な眺望を保全するようにします。

＊景観法以外の制度の活用：高度地区



■　野川、仙川及び神田川などの自然河川や玉川上水などの水辺環境を保全し、その周辺では緑の連続性をつくり、建築物等は緑と調和したものとする。

武蔵野台地に流れる野川、仙川及び神田川などの自然河川は、水辺と岸辺の樹林などが一体になり、三鷹らしさを感じさせる緑と水の自然の景観を形成しています。

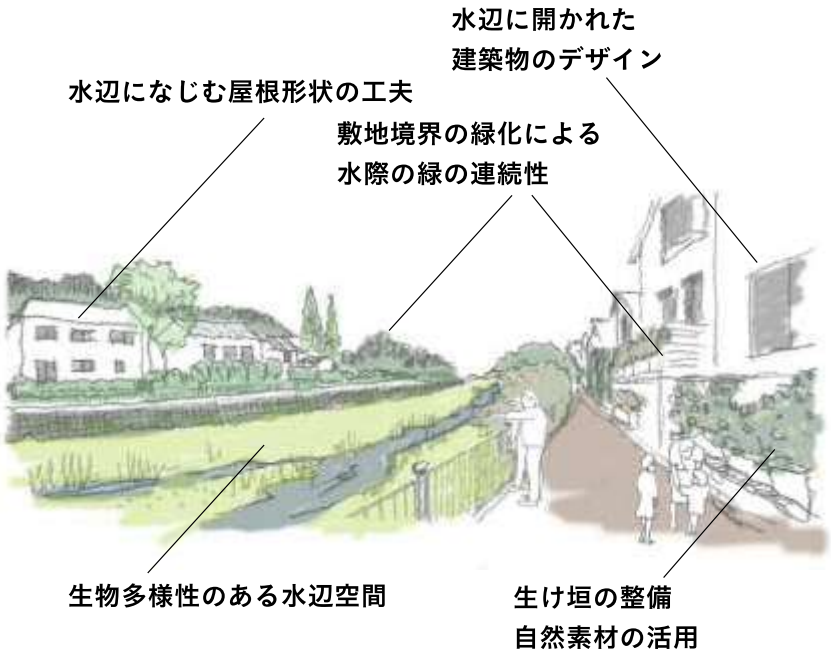
また、玉川上水は、人工的につくられた水路であるものの、江戸時代につくられた土木遺産として歴史的価値をもち、岸辺には豊かな植生を育んでいます。

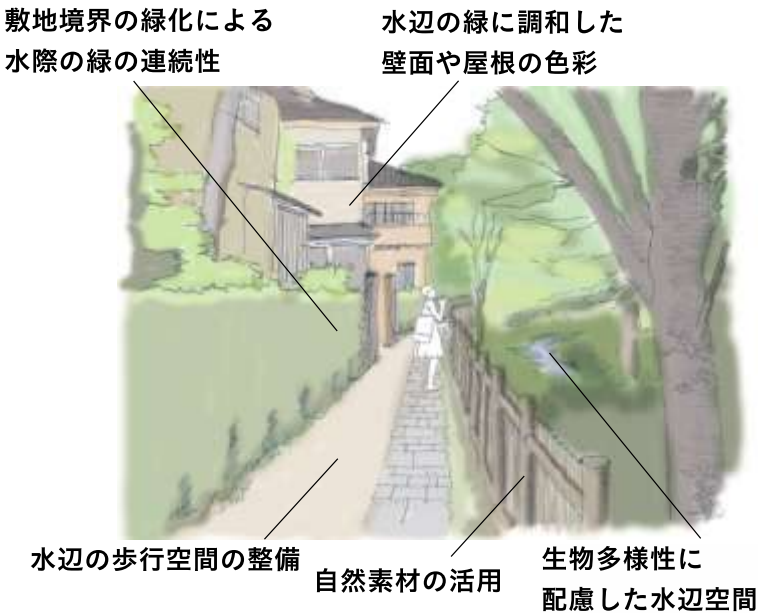
それらの河川や水路の周辺地域には、井の頭恩賜公園の緑、湧水、社寺及びまとまった雑木林が見られ、特徴のある景観をつくっています。

三鷹らしさを感じさせる緑と水の自然の景観を守り、育てていくために、水辺や岸辺の樹林、周辺地域の緑や湧水等は、適切な管理のもとに保全していきます。

また、河川や水路の周辺で開発行為を行う際には、既存の樹木の保全に努め、積極的に緑化を行うなどして、緑の連続性をつくるとともに、誰もが利用しやすい連続的な歩行空間を創出するようにします。

＊　景観法以外の制度の活用：風致地区、都市計画緑地、特別緑地保全地区、保存樹木、保存樹林の制度



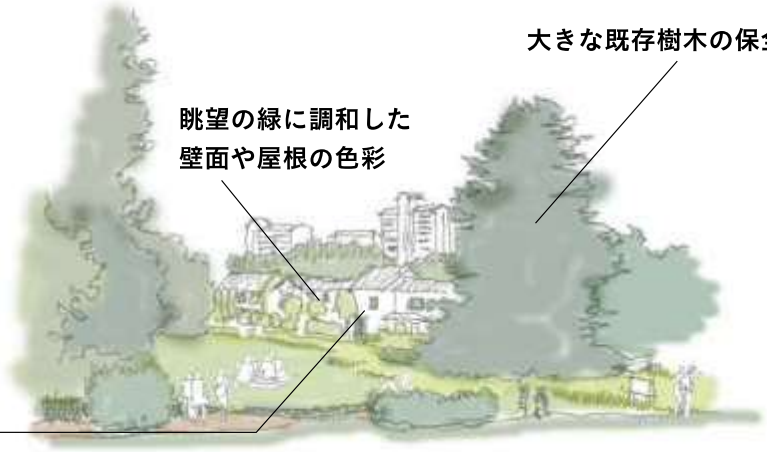


■　身近に自然を感じる「ふれあいの里」を保全及び整備し、その周辺では緑の連続性をつくり、建築物等は緑と調和したものとする。

国分寺崖線の緑と野川の水辺が交わる「大沢の里」、仙川と周辺の自然の面影を復元した「丸池の里」、周辺の屋敷林と農地が一体となった「牟礼の里」、比較的多く農地が残る景観を東京外かく環状道路整備に合わせ継承を図る「北野の里（仮称）」などの「ふれあいの里」は、三鷹の自然の景観を今に伝え、身近に自然を感じ触れ合える緑と水の拠点となっています。さらに、景観重点地区の指定等により建築物や工作物の建築等にあたっては、「配置」や「高さ・規模」並びに「形態・意匠・色彩」及び「緑化等」に配慮し、緑と水に調和した景観づくりを行うようにします。

それらの「ふれあいの里」は、今後も適切な管理を行い保全及び整備をしていきます。

また、「ふれあいの里」周辺において、開発行為を行う際には、既存の樹木の保全に努め、積極的に緑化を行うなどして、緑の連続性をつくるようにします。



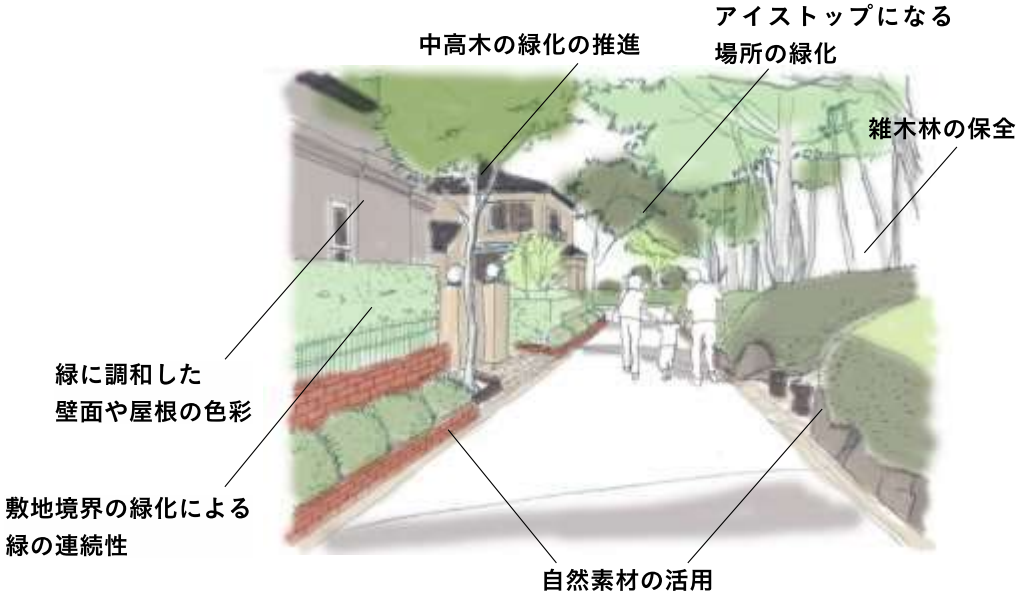
■　武蔵野の面影の残る雑木林を保全し、その周辺では緑の連続性をつくり、建築物等は緑と調和したものとする。

市内には、武蔵野の面影の残る雑木林が点在し、身近な自然の景観をつくっています。

それらの自然の景観を守り、育てていくために、雑木林を保全していきます。

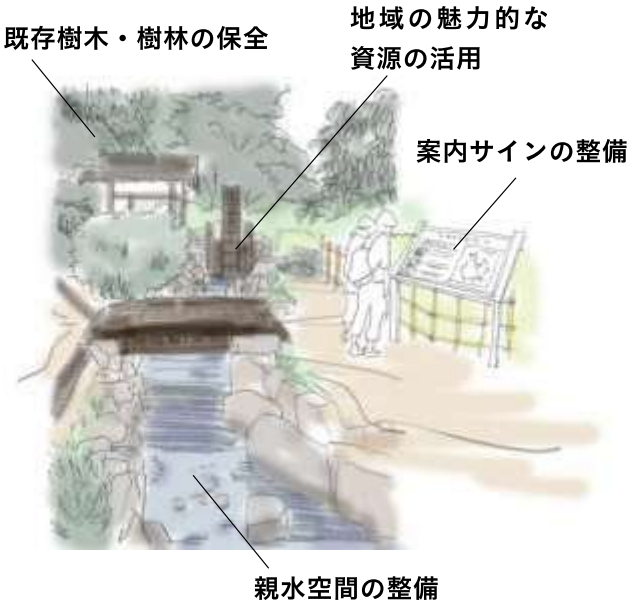
また、雑木林の周辺で開発行為を行う際には、既存の樹木の保全に努め、積極的に緑化を行うなどして、緑の連続性をつくるようにします。

＊景観法以外の制度の活用：保存樹木及び保存樹林の制度



■　自然の景観に触れ合える回遊ネットワークをつくる。

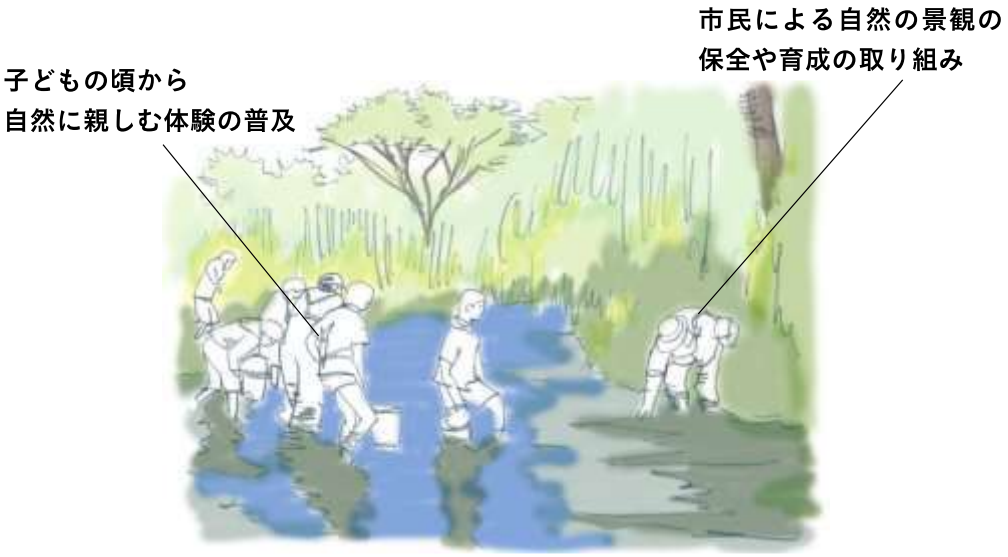
野川、仙川及び神田川などの河川や玉川上水などの水路を、ゆったり歩いたり、くつろいだりできる場所にし、周辺の景観資源などへのルートや案内サインを整備するなどし、心地よく自然の景観に触れ合える回遊ネットワークを形成していきます。

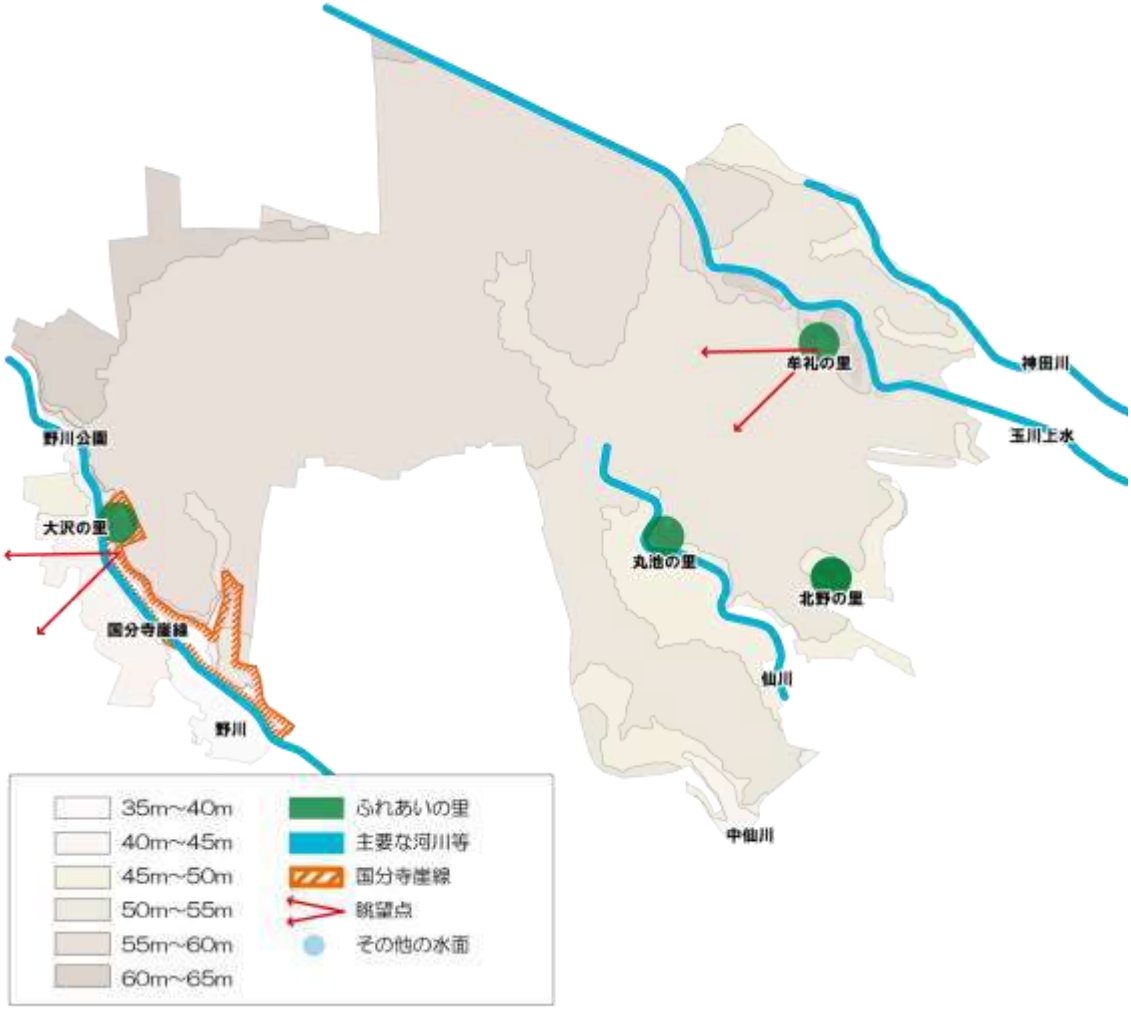


■　自然の保全や育成を市民と協働で取り組む。

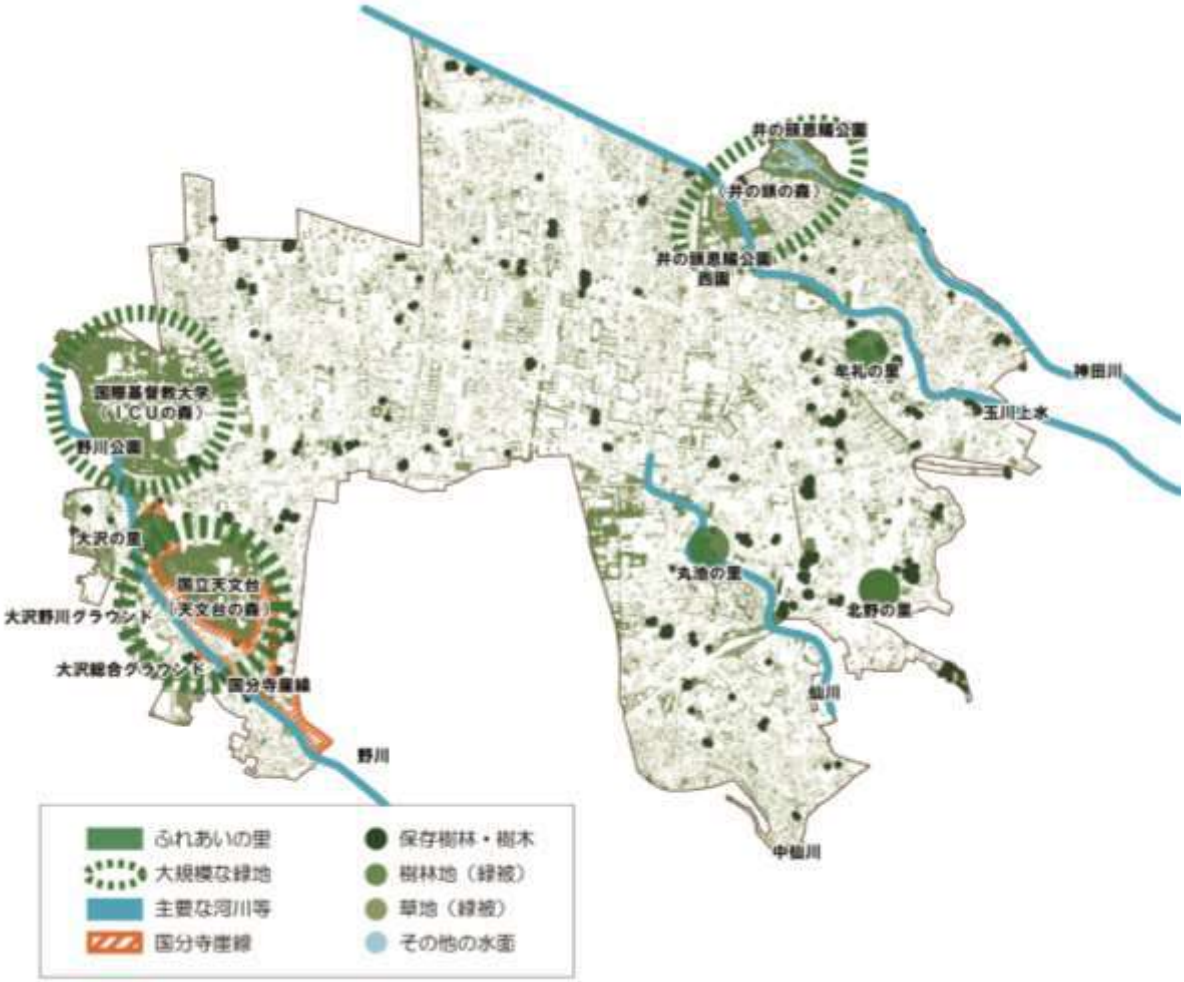
三鷹らしさを感じさせる緑と水の自然を守り、育てていく気持ちを、子どもから大人まで広く市民が持てるように、自然の価値を再認識する機会を設け、生物多様性を尊重し、市民と協働で自然の保全や育成に取り組む環境を整備していきます。

＊景観法以外の制度の活用：市民活動団体の認定制度




牟礼の里
神田川
玉川上水
野川公園
大沢の里
丸池の里
北野の里
国分寺崖線
仙川
野川
中仙川
35m~40m
40m~45m
45m~50m
50m~55m
55m~60m
60m~65m
ふれあいの里
主要な河川等
国分寺崖線
眺望点
その他の水面

図．地形等の特性


井の頭恩賜公園
（井の頭の森）
井の頭恩賜公園
西園
国際基督教大学
（ＩＣＵの森）
野川公園
大沢の里
国立天文台
（天文台の森）
大沢野川グラウンド
大沢総合グラウンド
国分寺崖線
野川
牟礼の里
神田川
玉川上水
丸池の里
北野の里
仙川
中仙川
ふれあいの里
大規模な緑地
主要な河川等
国分寺崖線
保存樹林・樹木
樹林地（緑被）
草地（緑被）
その他の水面

図．緑等の分布

（２）農

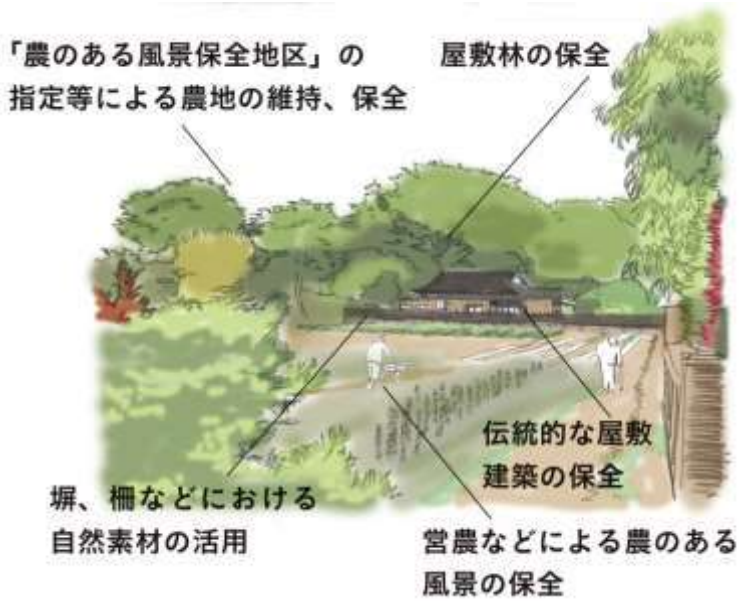
■　三鷹の原風景である農のある風景を保全する。

市内に点在する農地は、生産のための土地ですが、屋敷林などと一体に農地が広がる農のある風景は、三鷹の原風景の一つと言えます。農地は市街地の中の貴重な緑のオープンスペースとして、生物多様性や災害時の避難場所などからも重要な役割を果たしています。

農地の減少を抑制し、その保全が図られるよう「三鷹市農地の保全に向けた基本方針」に則り対応策を講じていきます。また、「生産緑地買取・活用支援事業制度」や「未来へ残す東京の農地プロジェクト制度」等、国や東京都の制度を活用し、まちづくりや緑地保全と連動した施策を進めるとともに、相続税等の土地税制の改正を国や東京都に要請していきます。

また、三鷹の原風景である農のある風景を保全するために、営農を継続できる環境づくりを支援します。特に、国分寺崖線などの斜面緑地、ふれあいの里、野川、仙川、神田川及び玉川上水などの自然の景観をつなぐ位置にある農地を含む一体のエリアなどは、農のある風景保全地区として指定し、その保全を積極的に進めます。

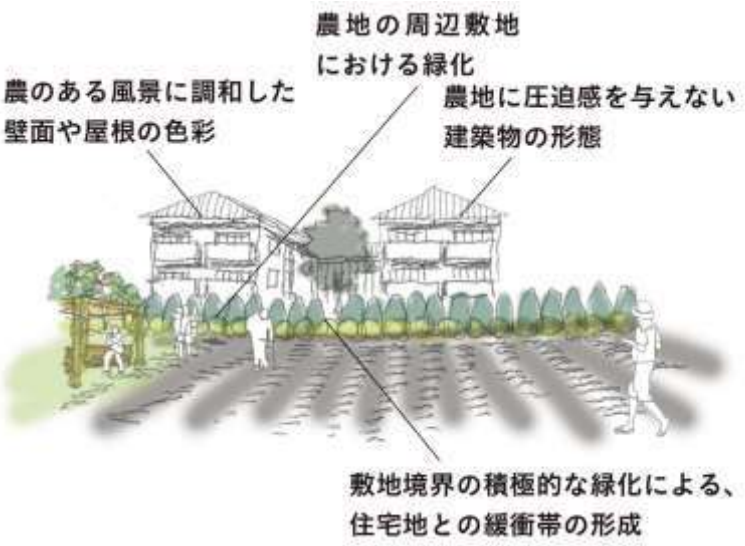
＊景観法以外の制度の活用：農のある風景保全地区

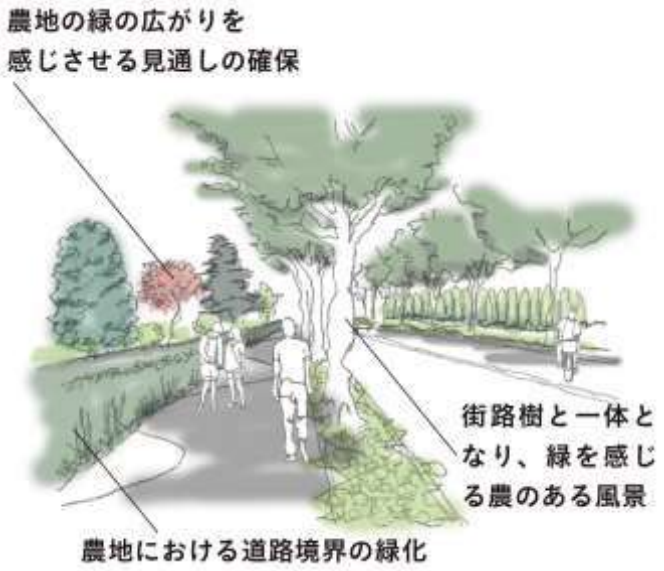


■　営農環境と住環境の調和を図る。

市内に点在する農地は、「生産緑地地区」、「特定生産緑地」などの制度を活用して保全が図られていますが、徐々にその面積は減少しています。周辺のまち並みも市街化が進み、住宅などと隣接する農地も多くなっています。

農地が隣接する宅地においては、敷地境界の緑化等を推進するとともに、周辺の農地との間に緩衝帯を形成するなどして営農環境との調和を図ります。また、農地においても、周辺宅地との境界緑化に努めるなど、調和を図ります。





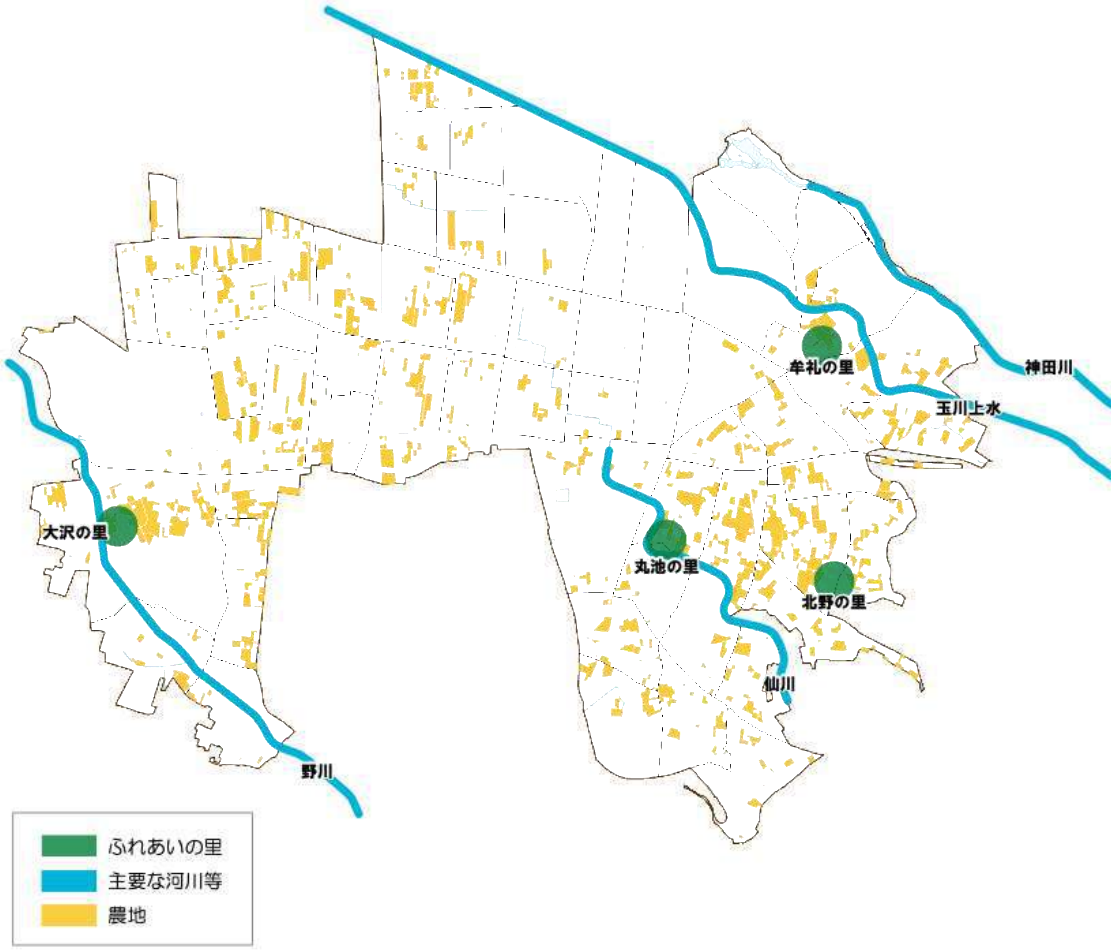
■　農地から他の土地利用に転換する場合は、緑の継承に努める。

農地が相続等で別の土地利用に転換される際には、一部でも市民農園として活用する等、農地を残すための方策を検討し協議します。また、そのような措置が困難な場合は、可能な限り多様な生物が生息できる環境を継承するように緑化を行い、緑を感じさせる景観づくりを行うようにします。

＊景観法以外の制度の活用：ガイドライン、景観アドバイザー制度、三鷹市環境配慮制度（まちづくり条例）、三鷹市開発事業に関する指導要綱

■　地域に開かれた農のある風景をつくる。

農地と住宅地との共生を図るため、「地産地消の取り組み」、「農地を自然の生態や農業に関する子ども達の環境学習の場として開放する取り組み」及び「市民参加による営農支援の取り組み」などを推進し、地域に開かれた農のある風景づくりを進めます。



図．農地等の分布

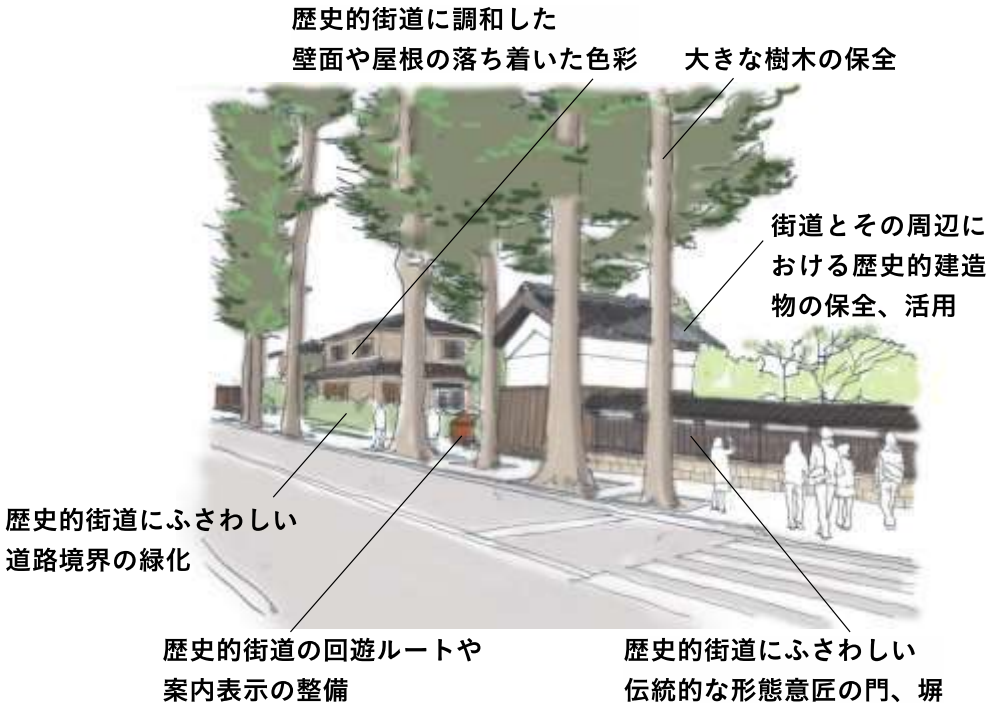
（３）歴史・文化

■ 街道とその周辺の歴史的、文化的資源を保全し、地域の歴史と面影を感じさせる特徴ある景観をつくる。

連雀通りや人見街道などの街道とその周辺には、大樹の並木や、巨木及び神社仏閣が残っています。また、住宅や蔵などの歴史的建造物や用水路跡が残っており、鷹場跡の標石や庚申塔などと合わせ、地域の歴史を感じさせています。

それらの歴史的、文化的資源を保全するとともに、生かし、特徴ある景観をつくっていきます。

＊景観法以外の制度の活用：指定文化財、登録文化財

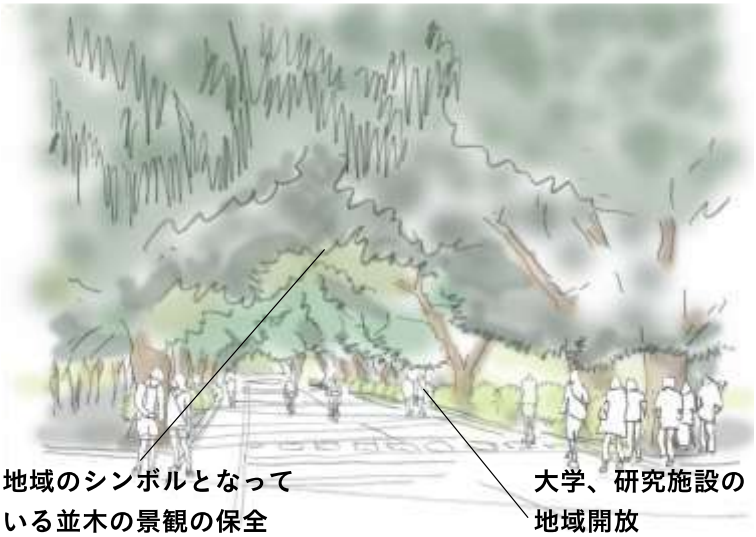


■ 自然の景観と一体をなす大学、研究施設においては、緑豊かな学術的雰囲気を持つ特徴ある景観を保全・創出する。

歴史的建造物も多く残る国立天文台、国際基督教大学、東京神学大学、ルーテル学院大学、中近東文化センター、海上技術安全研究所及び東京大学三鷹国際学生宿舎などの大学、研究施設は、崖線や河川などの自然の景観と一体に、緑豊かな学術的雰囲気を持つ景観となっています。

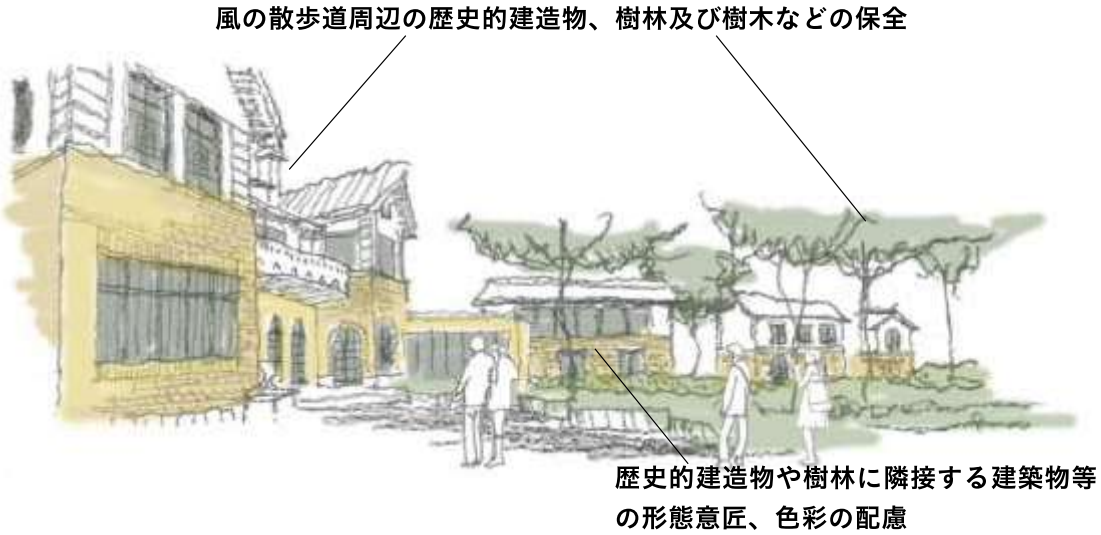
それらの大学、研究施設においては、歴史的建造物、樹林及び樹木など適切な維持管理による保全とともに、敷地境界の緑化などにより特徴ある景観をつくっ

ていきます。



■　風の散歩道などを生かし、文化的雰囲気のあるまち並みを誘導する。

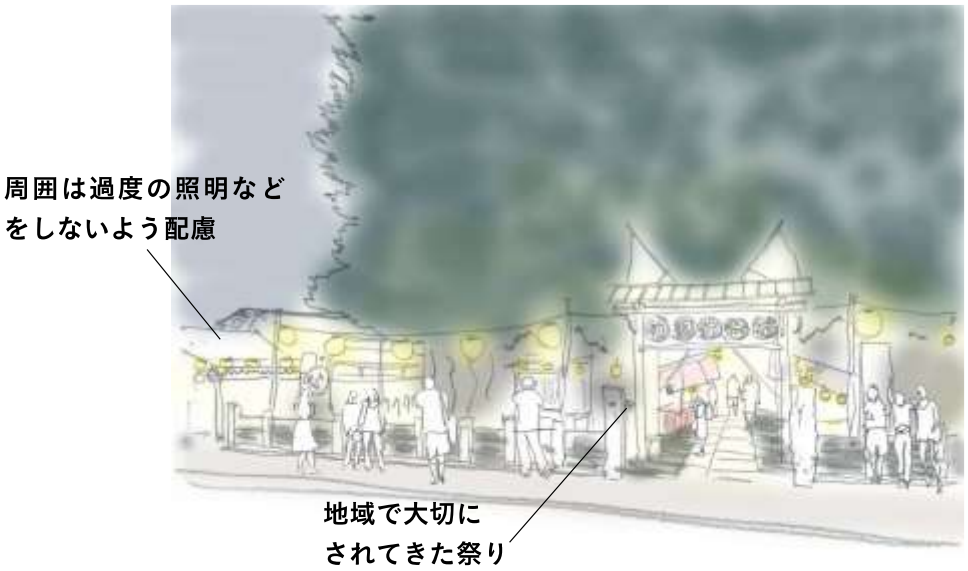
山本有三記念館や三鷹の森ジブリ美術館などが点在する「風の散歩道」を主軸に、太宰治や山本有三などの文学者ゆかりの地など、文化的資源をめぐるルート上においては、良好な周辺のまち並みを誘導し、落ち着いた文化的雰囲気の中に緑を感じさせる景観づくりを行い、観光施策との連携を図ります。



■　地域の伝統的行事を大切にする。

八幡大神社大祭をはじめ、市内各地で行われている伝統的な祭りは、「歴史・文化」を現代に伝え、祭礼が行われる季節には、まちに彩りを与え、地域の大切な心象風景となっています。

それらの伝統的行事を守り、育て、大切にしていきます。


周囲は過度の照明など
をしないよう配慮
地域で大切に
されてきた祭り

玉川上水
品川用水跡
人見街道
街道
玉川上水
品川用水跡
歴史・文化拠点
都指定の文化財等
市指定の文化財等
国登録文化財等

図．歴史・文化資源の分布

（４）にぎわい

■　三鷹の拠点にふさわしい景観をつくる。

三鷹駅前地区は、玉川上水や風の散歩道、品川用水の形状を残すさくら通りなど、特色のある緑や水、歴史的資源が多い地区でもあることから、緑化の推進にあたっては、周辺環境と調和した緑の連続性の創出を図り、市の玄関口にふさわしい景観づくりに取り組みます。

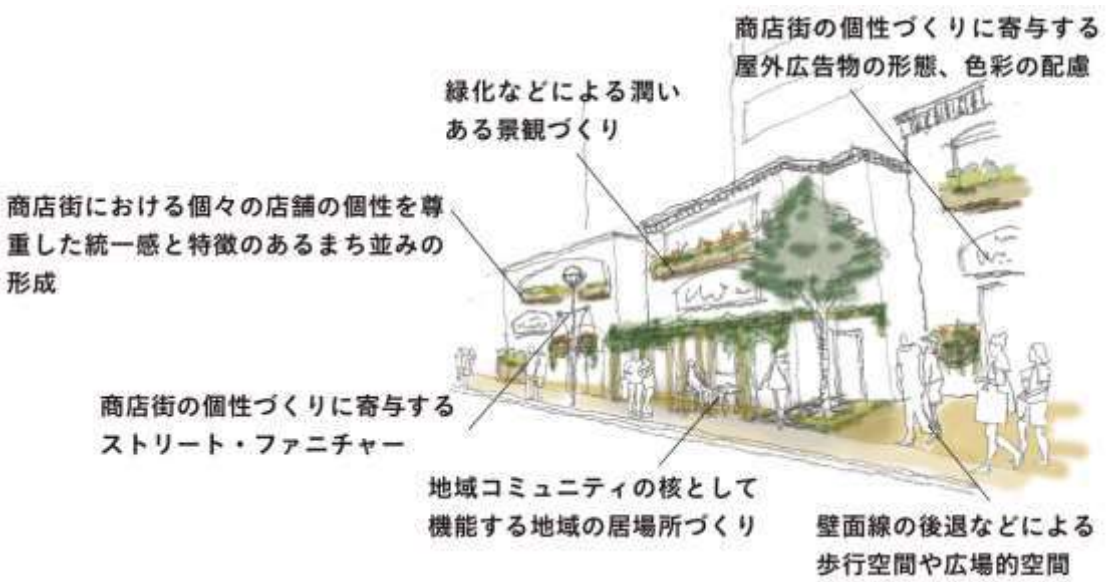
三鷹駅前広場を基点とした、三鷹駅前地区の範囲（約 17ha）においては、印象に残るオープンスペースをまち角に設けるなど、緑を感じ、誰もが回遊したくなる界わい性がある環境を整え、三鷹の玄関口としてふさわしい特徴あるにぎわいの創出を図ります。

再開発など、面的なまちづくりを進める際には、「緑と水の公園都市」の実現に向けて、グリーンインフラを考慮した緑化を推進し、緑あふれるまち並みにしていきます。また、公共公益施設を集約・複合化し機能を向上させ、にぎわいの創出につなげるとともに、災害時の防災拠点としての機能も検討します。玉川上水などの既存の緑と市内にあるさまざまな緑地・里・樹林・農地をつなげ、緑とにぎわいを市全体に広げていけるよう進めていきます。

■　地域に根ざした商店街において、にぎわいを感じさせる景観をつくる。

連雀通りや三鷹台駅前の商店街などでは、地域に根ざした路線型商店街として、既存のまちの特徴を生かしたにぎわいを感じさせる景観づくりを行います。

そのためには、個々の店舗の個性を尊重しながら、統一感と特徴のあるまち並みをつくるとともに、時代の変化と住民のニーズに合った地域の居場所づくりなどの取り組みを支援します。



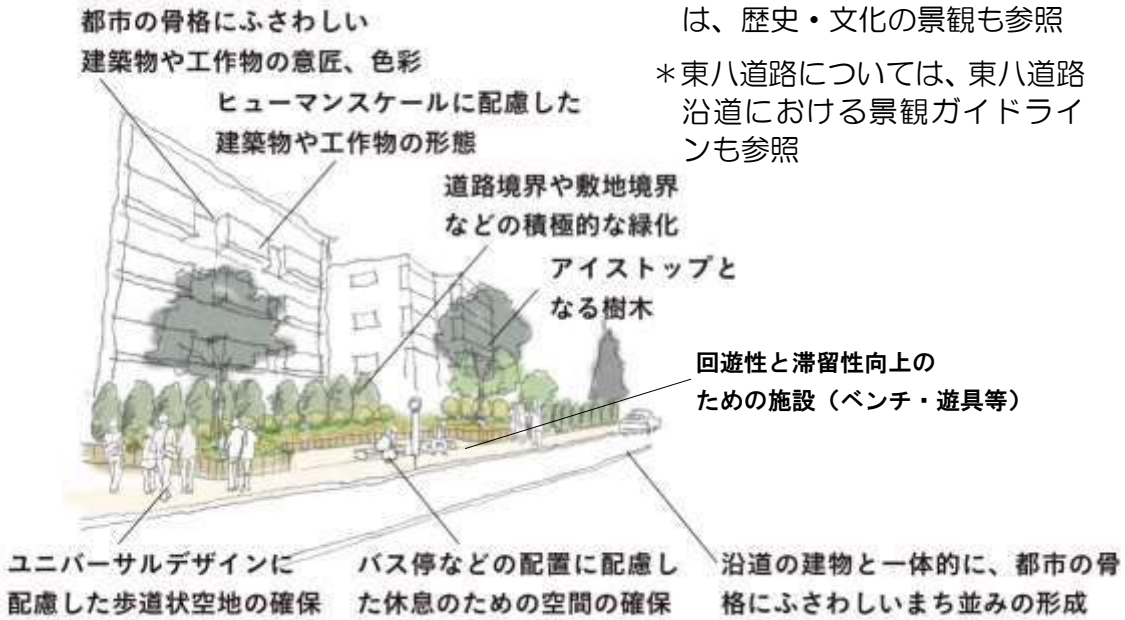
■　まちの骨格となる景観をつくる。

にぎわいの主軸として古くから東西を通る連雀通り、人見街道、昭和 40 年代から整備されはじめた東八道路があります。また、古くから南北を通る天文台通り、武蔵境通りそれに三鷹駅の整備後、南北の主軸となった三鷹通りと中央通り、吉祥寺通りなどがまちの骨格を形成しています。

これらの都市軸は、沿道の建物と一体に、都市の骨格にふさわしいまち並みを形成するのと同時に、街路樹と民地の緑化の推進により、緑を感じさせる景観づくりを行います。

＊連雀通り、人見街道については、歴史・文化の景観も参照

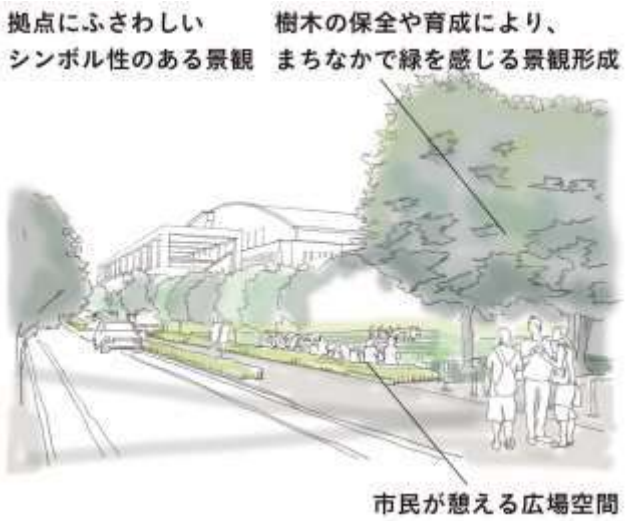
＊東八道路については、東八道路沿道における景観ガイドラインも参照

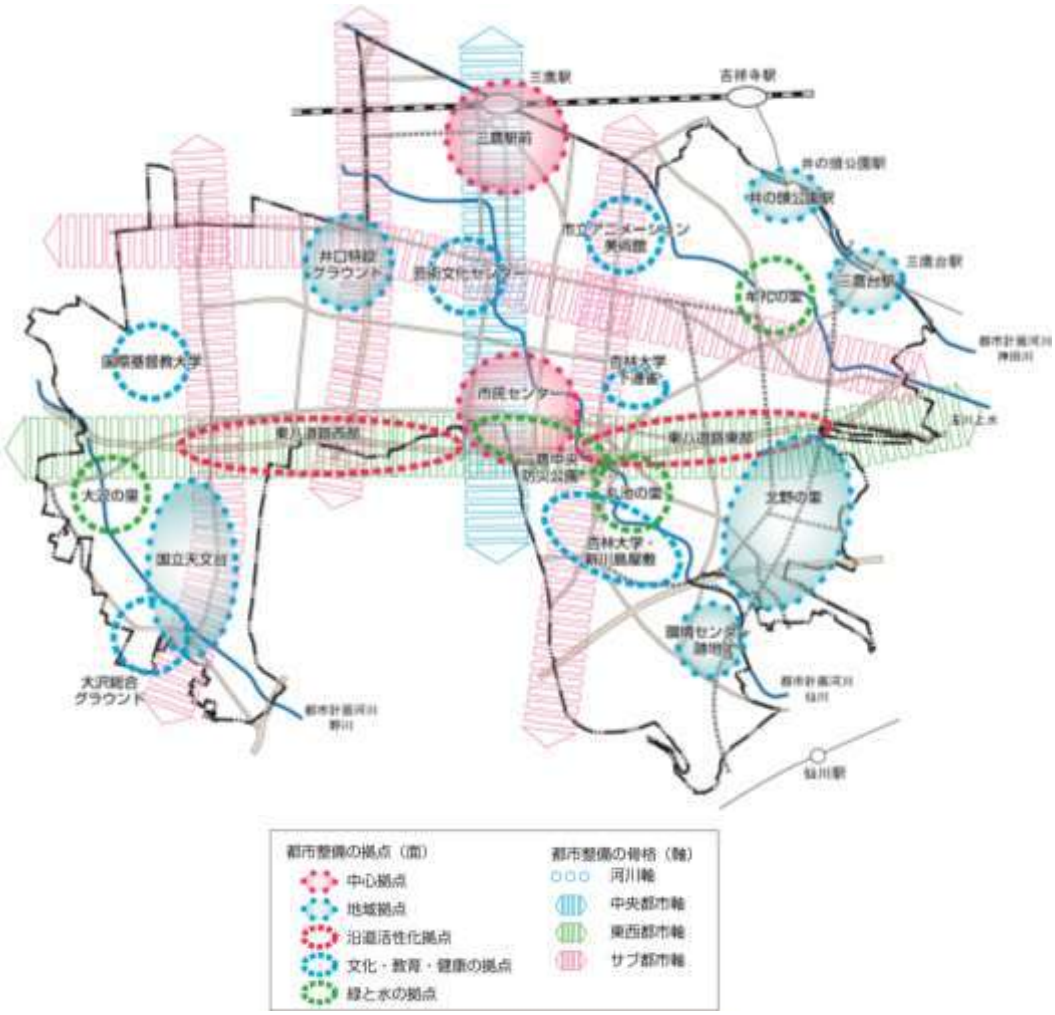


■　市民が誇れる拠点の景観をつくる。

公益施設が集積し、まちづくりの拠点として位置付けられている芸術文化センターや市民センター周辺は、それぞれの立地性や機能に適し、そして都市軸のつながりに位置するシンボル性をもつ象徴的な景観づくりが求められます。

それぞれの景観の特性を生かした特徴的な界わいをつくると同時に、緑と水の公園都市の拠点にふさわしい整備を推進し、まちなかで緑を感じさせるシンボル的景観づくりを行います。





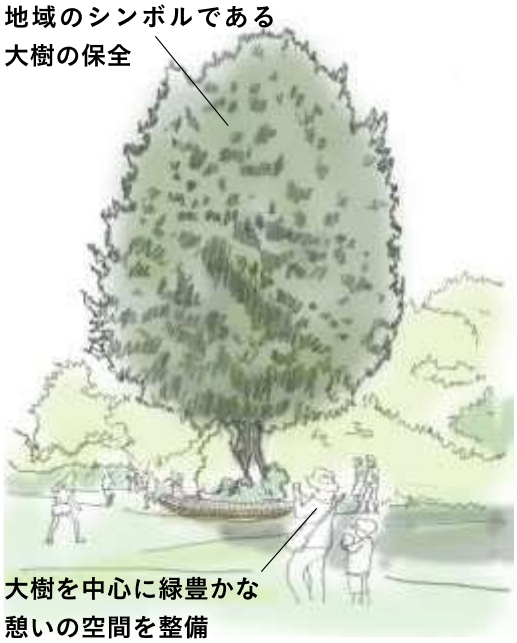
図．都市整備の拠点や軸

（５）コミュニティ

■　地域固有の資源を市民との協働により守り、育てる。

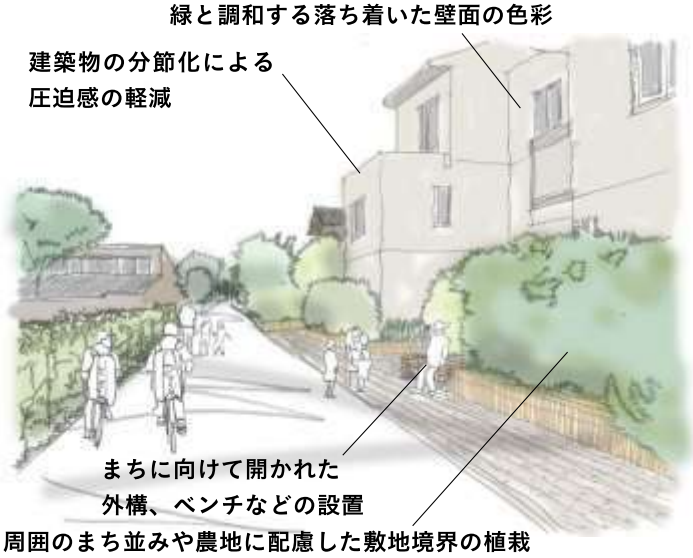
地域には、校歌に唄われた景観、昔から残る大樹や古民家などの原風景及び人々の心に残る固有の心象風景があります。

これらの貴重な資源を市民との協働で大切に守り、育てる景観づくりを行います。



■　周辺との調和を大切にしたまち並みをつくる。

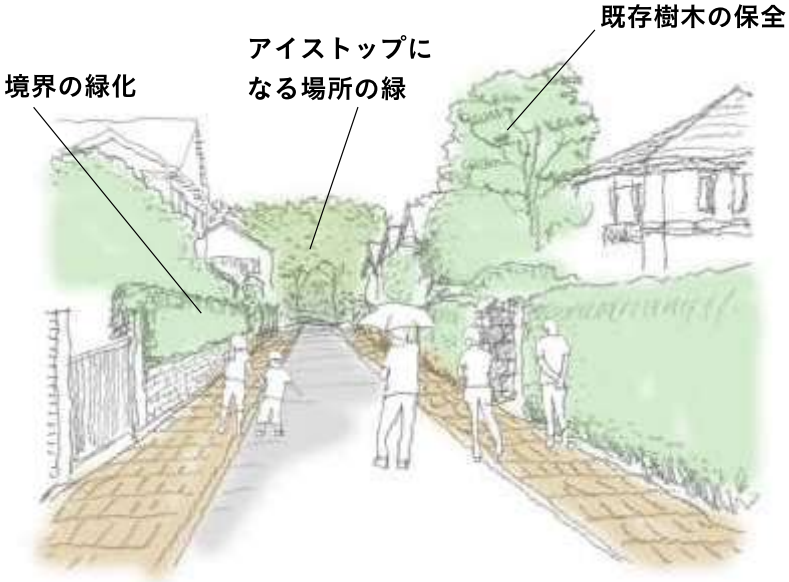
景観づくりに大きな影響を与える大規模の建築物等の建築などにあたっては、地形の起伏への配慮、大樹や樹林地など既存樹種の保全の配慮、農地周辺への配慮、歴史的建造物周辺への配慮及び一般住宅地へのスケールの配慮などを行います。



■　緑豊かな潤いのあるまち並みをつくる。

一般の住宅地においては、良好な景観づくりに寄与するよう、色彩や敷地境界の緑化推進やシンボルツリーの植樹などにより、質の高い緑化の配慮などを行います。共同住宅においては、敷地境界により大きなスペースを確保できる可能性があるため、歩道空間と一体となった緑化を推進します。

学校や公園などの地域の公共・公益施設の整備にあたっては、景観づくりの先導的役割を果たすよう、既存樹木や既存植生の保全、樹種による地域らしさを感じる景観づくり及び透水性舗装及び省エネ建物など、緑と水の環境への配慮に加え、市民が愛着や居心地の良さを感じやすいデザインやレイアウトとするなどの配慮が必要です。



図．コミュニティ住区

３　まち並み資源図の作成、公開

地域固有の景観を生かしていくうえで、周辺の環境や地域コミュニティにおいて、どのような景観づくりに係る資源があるのかを、地域や事業者等の間で共有することは大切です。

三鷹のまちづくりの基本単位であるコミュニティ住区ごとに、地域固有の資源を地図に示し、その内容を解説した「まち並み資源図」を作成、公開します。

事前相談、事前協議の際には、景観づくりの方針を補完するものとして、まち並み資源図を用い、地域ごとの景観の特性を読み解くことにより、良好な景観づくりを誘導します。

※まち並み資源図は、各住区の図面を大きく表示するため、縦横混在となっています。

4　市民と協働で考える景観づくりの方向性

「まち歩き・ワークショップ」は、まちづくりに関する３計画等の策定にあたって、市民の意見を反映することを目的として平成 22 年に開催し、地域の課題等の抽出や検討を通じてまちづくりのアイデアをまとめました。

まち歩き・ワークショップでまとめたまちづくりのアイデア

①三鷹を代表する自然やまちの風景を皆で守っていくと共に、これらの魅力的な資源を中心にして回遊性のあるまちをつくっていこう

◆国分寺崖線や野川の豊かな自然の風景を守ると共に、散策などでその魅力を楽しめる環境をつくろう

◆玉川上水は在来の植生を大切にした維持管理を行い、牟礼の里や風の散歩道、三鷹の森ジブリ美術館、周辺に残る農地・屋敷林、史跡などと一体をなした良好な環境を守ると共に、沿道は歩きやすい美しい遊歩道にしていこう

玉川上水の遊歩道

◆神田川は、周辺の資源との回遊性を高め、沿道は魅力的な遊歩道としていこう

◆仙川の南側は丸池の里と一体となった植生や風景を守り、ゆったり歩いたりくつろいだりできる場所にしていこう　一方、北側は蓋かけをして遊歩道にするなど回遊ルートとして整備することを検討しよう

丸池の里のビオトープ

◆三鷹駅前の再開発は、市民の声を大切にして進めよう

②武蔵野の面影の残る農地や雑木林、史跡、水路跡などを皆で守り、三鷹らしいまちづくりに活かしていこう

◆武蔵野の面影の残る三鷹らしい緑である農地や屋敷林、大樹、雑木林の風景を守り、活用していこう

◆鷹場標石、社寺などの地域の歴史や文化を伝える資源を守り、活かしていこう

◆身近な遊歩道の沿道緑化などにより、気持ちの良い散歩道のネットワークをつくろう

大沢雑木林公園

③安全に安心して歩ける道、災害時にも安全に避難できる道を確保するため、幹線道路の整備や生活道路の改善を進めていこう

◆幹線道路や生活の軸となる通りにおいては、歩行者や自転車の通行の安全性の確保や周辺環境との調和に配慮すると共に、住宅地の生活道路においても、歩行者の安全性や緊急車両の侵入や避難路の確保に配慮したきめ細かい改善を検討しよう

◆渋滞の解消等、交通の円滑化を図ると共に、コミュニティバス等の公共交通の整備により交通不便を解消しよう

幹線道路沿いのバス停

④住宅地の良好な街並みや豊かな緑を守り育てると共に、犯罪の起こりにくい安心して暮らせる住環境づくりにも取り組もう

◆ボランティアの力も得ながら、良好な街並みや緑の保全、通りに面する部分の積極的な緑化などにより、緑豊かな住宅地の環境を守り育てていこう

◆美化への配慮や見回りなどにより、犯罪の起こりにくい住宅地の環境づくりに取り組もう

曙住宅の市道第 99 号線桜並木

⑤地域コミュニティの核である商店街では、地域らしさのある街並みづくりや地域の居場所づくりを進めよう

◆連雀通りや三鷹台駅前、井の頭公園駅前などの地域の拠点となる商店街は、街並みづくりや人が集まれる場所づくりを通じた魅力づくりを進めていこう

◆地域のコミュニケーションの場として商店街を元気にしよう

地域の商店街

⑥公園、広場の管理に地域が関わり、地域の人がたくさん訪れる個性と特徴のある魅力的な公園、広場にしていこう

大沢青少年広場

◆公園や広場の管理に地域が関わり、もっと地域で公園が使われるようにしていこう

◆それぞれの公園や広場の個性や特徴を活かして、子どもからお年寄りまで安心して楽しめる場所にしよう

⑦大規模な土地利用転換やマンション建設などの機会を活用し、緑や空地の確保や市民が利用できる公共公益的な場所を整備していこう

◆大規模な土地利用転換やマンションなどの建設の機会を利用し、防災性等も考慮しながら、緑や水の空間を確保するよう誘導していこう

外かく環状道路の模型

◆外かく環状道路の蓋かけ部分は、北野の里（公園）として整備し、地域の生活や緊急時の動線もつながるようにしよう

◆都市計画道路は、景観や環境、周囲の環境との調和、安全に配慮して整備を進めよう

◆大規模な公共施設の土地利用の転換にあたっては、市民のニーズに答える公共公益的な視点をもって取り組もう

⑧市民、事業者、行政が協働でまちづくりに取り組む仕組みや体制を築いていこう

◆市民、事業者、行政が協働でまちづくりを進める仕組みや体制を築いていこう

5　景観づくりの基準（景観法第８条第２項第２号）

（１）三鷹市全域（景観重点地区を除く。）

届出対象行為及び規模

景観法第 16 条第 1 項に基づく届出対象とする行為は、次表のとおりです。景観法第 17 条第 1 項に基づく変更命令等の対象とする行為(特定届出対象行為) は、景観法第 16 条第 1 項第 1 号及び第 2 号に基づく届出対象行為とします。

	届出対象行為	規模
建築物	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　※1	高さ 20m以上又は 延べ面積 3,000 ㎡以上
工作物	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	・高さ 20m以上の工作物　※2 ・高さ５m以上の擁壁 ・河川等を横断する橋梁等 ・区域面積 1,000 ㎡以上の墓園等
開発行為	都市計画法第４条第 12 項に規定する開発行為	区域面積 3,000 ㎡以上
その他良好な景観づくりに支障を及ぼすおそれのある行為	土地の開墾、土石等の堆積 ※3	造成面積 1,000 ㎡以上

※1 外壁改修を伴わない建築設備改修による外観の変更を除く。

※2 対象となる工作物は、P162・P163「届出対象行為及び規模一覧」を参照

※3 土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更及び屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積

区域（対象範囲）

景観重点地区を除く市内全域を対象範囲とします。

景観づくりの基準

［建築物］三鷹市全域（景観重点地区を除く。）

	景観づくりの基準
配置	□ 周辺が既存の樹林等の場合は、連続したオープンスペースを設け、緑の連続性に配慮する。 □ 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。 □ 壁面等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。 □ 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、これらを生かした建築物の配置とする。 □ 周辺が農地の場合、通風や日照など、営農環境に配慮した配置を工夫する。
高さ・規模	□ 周辺の主要な眺望点（道路、河川及び公園 など）からの見え方を検討し、高さは、周辺の建築物群のスカイラインとの調和を図る。
形態・意匠・色彩	□ 形態・意匠は、建築物自体のバランスだけでなく、周辺の緑やまち並みと調和を図る。 □ 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１に定める色彩基準に適合するとともに、周辺の緑やまち並みとの調和を図る。 □ 屋根・屋上等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。 □ 周辺に歴史・文化資源等がある場合、形態・意匠・色彩に配慮する。
公開空地・外構	□ 隣接するオープンスペースとの連続性を確保する。 □ 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検討する。

・ 緑化等	□　緑化にあたっては、地域の植生に調和した樹種の選定をするとともに、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。 □　塀や柵は、できる限り生け垣等とする。特に、河川・水路沿いの敷地や農地においては、境界の緑化を図り、緑を感じさせる外構とする。 □　周囲の環境に応じた夜間の景観を検討し、それ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とらえるのではなく、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。 □　擁壁は、植栽可能な法面としたり、石積みや緑化ブロックなどの自然的材料の使用やコンクリート面に化粧目地を施すなど、壁面に柔らかな味を出すように工夫する。 □　駐車場は、配置の工夫や周囲の植栽等での修景により、まち並みの中で目立たない工夫に努める。 □　駐輪場は、植栽等で修景するなど、まち並みに配慮した目立たない工夫に努める。 □　ごみ置き場は、建物の一部に組み込むか、建物と一体的なデザインにするなど、まち並みの中で目立たないように工夫する。

［工作物］三鷹市全域（景観重点地区を除く。）

	景観づくりの基準
配置	□　計画敷地や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、これらの資源が周辺の公共施設（道路、河川及び公園）から眺望できるような配置とする。
高さ ・ 規模	□　周囲の公園、道路、河川及びふれあいの里など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	□　色彩は、別表１に定める基準に適合するとともに、周辺の緑やまち並みとの調和を図る。 □　周囲の公園、道路、河川及びふれあいの里など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。 □　擁壁や法面では、自然素材等の活用や壁面緑化等に配慮

	し、形態・意匠を工夫する。
外構等	□ 地域性に応じて、適切な照明を使用する。

［開発行為］三鷹市全域（景観重点地区を除く。）

	景観づくりの基準
土地利用	□ 電線類は、道路を整備する際に地中化の検討、目立たない場所への設置及び電柱の色彩の配慮などを工夫する。 □ 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付けた土地利用計画とする。 □ 計画敷地内や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。 □ 農地から土地利用を変更する際には、一部農地として活用したり、緑化を行うなど、景観の変化を抑えるように努める。 □ 区画割によって不整形な土地が生じる場合には、緑地や小広場として活用するなど、地域の良好な景観づくりを図る。 □ 事業地内の将来的なまちづくりのイメージを意識し、地区ごとにまとまりのある計画とする。
造成等	□ 地形の大幅な改変を避け、長大な擁壁や法面などが出現しないようにする。 □ 擁壁や法面では、自然素材等の活用や壁面緑化などに配慮し、圧迫感の軽減を図る。
緑化	□ 緑化にあたっては、地域の植生に調和した樹種を選定する。

［土地の開墾、土石等の堆積］三鷹市全域（景観重点地区を除く。）

	景観づくりの基準
造成等	□ 地形の大幅な改変を避け、長大な擁壁や法面などが出現しないようにする。 □ 埋立て等の最高高さが周囲の台地部の最高高さを超えないようにする。

	□　擁壁や法面では、壁面緑化等を行うことにより、圧迫感の軽減を図る。
緑化	□　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、周辺市街地の緑、公園及び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。 □　緑化にあたっては、周辺の植生に調和した樹種等による緑化を行う。
堆積	□　敷地内における、堆積の場所を周辺の景観に配慮する。

※　配慮すべき歴史・文化資源等の位置は、「まち並み資源図」を確認し、具体的な配慮方法は、「ガイドライン」及び「都歴史的景観保全の指針」を参照してください。なお、井の頭恩賜公園・井の頭池及びルーテル学院大学（チャペル、本館、図書館及び寮棟）の周辺 100m は都条例により、「都歴史的景観保全の指針」に配慮しなければなりません。

（２）景観重点地区

①大沢の里重点地区及び国分寺崖線重点地区

崖線に豊かな斜面緑地が残り、河畔の緑、野川の清流が一体となって見られる大沢の里重点地区及び国分寺崖線重点地区では、核となる大沢の里の自然を保全するとともに、崖線上部や下部からの眺め、緑と水の豊かな環境に配慮した景観づくりを行います。

区域（対象範囲）

大沢の里重点地区は、大沢の里エリア内を対象範囲とします。また、国分寺崖線重点地区は、大沢の里重点地区を除く大沢地区の全てを対象範囲とします。

届出対象行為及び規模

景観法第 16 条第 1 項に基づく届出対象とする行為は次表のとおりです。景観法第 17 条第 1 項に基づく変更命令等の対象とする行為(特定届出対象行為) は、景観法第 16 条第 1 項第 1 号及び第 2 号に基づく届出対象行為とします。

	届出対象行為	規模	
		国分寺崖線重点地区	大沢の里重点地区
建築物	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　※１	高さ 10m以上又は延べ面積 500 ㎡以上	全ての建築物
工作物	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	・高さ 10m以上の工作物※２ ・高さ 2m以上の擁壁 ・河川等を横断する橋梁等 ・区域面積 500 ㎡以上の墓園等	・工作物※２ ・高さ 2m以上の擁壁 ・河川等を横断する橋梁等 ・区域面積 500 ㎡以上の墓園等
開発行為	都市計画法第 4 条第 12 項に規定する開発行為	区域面積 3,000 ㎡以上	
その他良好な景観づくりに支障を及ぼすおそれのある行為	土地の開墾、土石等の堆積　※３	造成面積 500 ㎡以上	

※１　外壁改修を伴わない建築設備改修による外観の変更を除く。

※２　対象となる工作物は、P162・P163「届出対象行為及び規模一覧」を参照

※３　土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更及び屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積

景観づくりの基準

［建築物］大沢の里重点地区及び国分寺崖線重点地区

	景観づくりの基準
配置	□　周辺が崖線の樹林等の場合は、連続したオープンスペースを設け、緑の連続性に配慮する。 □　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。 □　壁面等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。 □　敷地内や周辺に歴史的な資源や残すべき自然がある場合には、これらを生かした建築物の配置とする。 □　周辺が農地の場合、通風や日照など、営農環境に配慮した配置を工夫する。
高さ ・ 規模	□　高さは、崖線の緑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。特に崖線の樹木に隣接する敷地では、崖線の低地部から見たときに、崖線の台地部の樹木の最高高さを超えないよう工夫する。 □　国分寺崖線や野川との調和、周辺の道路、大沢の里などからの見え方や眺望及び農地への日照に配慮した高さ・規模とする。
形態 ・ 意匠 ・ 色彩	□　形態・意匠は、建築物自体のバランスだけでなく、国分寺崖線の緑や周辺のまち並みとの調和を図る。 □　国分寺崖線や大沢の里の自然環境への日照や通風などに配慮した形態とする。 □　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１に定める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・屋上等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。 □　周辺に歴史・文化資源等がある場合、形態・意匠・色彩に配慮する。

公開空地 ・ 外構 ・ 緑化等	□ 国分寺崖線への日照や開放感のある視界の確保に配慮し、オープンスペースを確保する。また、隣接するオープンスペースとの連続性を確保する。 □ 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検討する。 □ 緑化にあたっては、崖線の植生に調和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。 □ 敷地内に湧水などの水辺がある場合は、これらを生かした空間を形成するとともに保全を図る。 □ 塀や柵等は、できる限り生け垣等とする。特に、河川・水路沿いの敷地や農地においては、境界の緑化を図り、緑を感じさせる外構とする。 □ 夜間のまち並みを落ち着きあるものにするため、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とらえるのではなく、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。 □ 擁壁は、植栽可能な法面としたり、石積みや緑化ブロックなどの自然的材料の使用やコンクリート面に化粧目地を施すなど、壁面に柔らかな味を出すように工夫する。 □ 駐車場は、配置の工夫や周囲の植栽等での修景により、まち並みの中で目立たない工夫に努める。 □ 駐輪場は、植栽等で修景するなど、まち並みに配慮した工夫に努める。 □ ごみ置き場は、建物の一部に組み込むか、建物と一体的なデザインにするなど、まち並みの中で目立たないように工夫する。 □ 崖線の斜面地及び頭頂部の既存樹木は、極力残すとともに活用を図り、緑の連続性や調和に配慮する。

［工作物］大沢の里重点地区及び国分寺崖線重点地区

	景観づくりの基準
配置	□ 計画敷地や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、これらの資源が周辺の公共施設（道路、河川及び公園など）から眺望できるような配置とする。

高さ ・ 規模	□　周辺の建築物群のスカイラインとの調和を図り、崖線の台地部の高さから著しく突出した高さの工作物は避ける。 □　崖線の低地部から崖線の緑が眺望できるような配置や規模とし、崖線の連続性を確保する。
形態 ・ 意匠 ・ 色彩	□　色彩は、別表１に定める色彩基準に適合するととも に、周辺の緑やまち並みとの調和を図る。 □　崖線の低地部から見たときに、崖線の緑や周辺の建築物と調和する形態・意匠とする。 □　擁壁や法面では、自然素材等の活用や壁面緑化等に配慮し、形態・意匠を工夫する。
外構 ・ 緑化等	□　夜間のまち並みを落ち着きあるものにするため、過度な照明を使用しない。 □　緑化を行うにあたっては、崖線の植生に調和した樹種を選定し、崖線の景観づくりに寄与すること。また、植樹は、崖線の台地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。 □　敷地内や屋上・壁面の緑化を推進し、緑の連続性を確保する。

［開発行為］大沢の里重点地区及び国分寺崖線重点地区

	景観づくりの基準
土地利用	□　電線類は、道路を整備する際に地中化の検討、目立たない場所への設置及び電柱の色彩の配慮などを工夫する。 □　事業地内のオープンスペースは、崖線の緑と連続する配置とする。 □　計画敷地内や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。 □　農地から土地利用を変更する際には、一部農地として活用したり、緑化を行うなど、景観の変化を抑えるように努める。 □　区画割によって不整形な土地が生じる場合には、緑地や小広場として活用するなど、地域の良好な景観づくりを図る。 □　事業地内外の緑が、崖線、周辺市街地の緑、公園及び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。 □ 野川への歩行者の動線を確保する。 □ 区画は、建築物等の配置が野川からの見え方を配慮したものとする。
造成等	□ 崖線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。 □ 擁壁や法面では、自然素材等の活用や壁面緑化などに配慮し、圧迫感の軽減を図る。
緑化	□ 緑化にあたっては、崖線の植生に調和した樹種を選定する。 □ 事業地内は、できる限り緑化を図り、周辺や崖線の景観との調和を図り、潤いのある空間を創出する。

［土地の開墾、土石等の堆積］大沢の里重点地区及び国分寺崖線重点地区

	景観づくりの基準
造成等	□ 事業地内外の緑が、崖線、周辺市街地の緑、公園及び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。 □ 崖線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。 □ 埋立て等の最高高さが崖線の台地部の最高高さを超えないようにする。 □ 崖線斜面での造成等は、できる限り避ける。やむを得ず、崖線斜面で造成等を行う場合は、法面緑化などの修景を行う。
緑化	□ 事業地内は、できる限り緑化を図り、周辺のまち並みや崖線の景観との調和を図り、潤いある空間を創出する。 □ 緑化にあたっては、崖線の植生と調和した樹種を選定する。
堆積	□ 敷地内における、堆積の場所を周辺の景観に配慮する。

※　配慮すべき歴史・文化資源等の位置は、「まち並み資源図」を確認し、具体的な配慮方法は、「ガイドライン」を参照してください。なおルーテル学院大学（チャペル、本館、図書館及び寮棟）の周辺 100m は都条例により、「都歴史的景観保全の指針」に配慮しなければなりません。

②牟礼の里重点地区及び玉川上水重点地区

豊かな植生を育む玉川上水重点地区では、緑と水の景観と調和のとれたまち並みづくりを行います。

また、豊かな地形がつくりだす景観と歴史や営みを感じる農地や屋敷林の残る牟礼の里重点地区では、核となる公園エリアを保全するとともに、農地が残り、ふるさとを感じる周辺エリアにおいても、これらの環境に調和した景観づくりを行います。

区域（対象範囲）

牟礼の里重点地区は、牟礼の里エリア内を対象範囲とします。

また、玉川上水重点地区は、牟礼の里エリアを除く、玉川上水の中心から両側それぞれ 100m の区域を対象範囲とします。

届出対象行為及び規模

景観法第 16 条第 1 項に基づく届出対象とする行為は次表のとおりです。景観法第 17 条第 1 項に基づく変更命令等の対象とする行為(特定届出対象行為) は、景観法第 16 条第 1 項第 1 号及び第 2 号に基づく届出対象行為とします。

	届出対象行為	規模	
		玉川上水重点地区	牟礼の里重点地区
建築物	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　※1	高さ 10m以上又は延べ面積 500 ㎡以上	全ての建築物
工作物	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	・高さ 10m以上の工作物　※2 ・高さ２m以上の擁壁 ・河川等を横断する橋梁等 ・区域面積 500 ㎡	・工作物　※2 ・高さ２m以上の擁壁 ・河川等を横断する橋梁等 ・区域面積 500 ㎡以上の墓園等

		以上の墓園等	
開発行為	都市計画法第４条第 12 項に規定する開発行為	区域面積3,000 ㎡以上	
その他良好な景観づくりに支障を及ぼすおそれのある行為	土地の開墾、土石等の堆積　※３	造成面積 500 ㎡以上	

※１　外壁改修を伴わない建築設備改修による外観の変更を除く。

※２　対象となる工作物は、P162・P163「届出対象行為及び規模一覧」を参照

※３　土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更及び屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積

景観づくりの基準

［建築物］ 牟礼の里重点地区及び玉川上水重点地区

	景観づくりの基準
配置	□　玉川上水沿いの自然環境に対して、通風、日照及び開放性に配慮したオープンスペースを確保し、玉川上水の緑を周辺のまちから見通すことができるよう、視界の確保や緑の連続性に配慮する。 □　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。特に風の散歩道の沿道においては配慮する。特に玉川上水からの見え方に配慮した配置とする。 □　壁面等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。 □　敷地内や周辺に歴史的な資源や残すべき自然がある場合には、これらを生かした建築物の配置とする。 □　周辺が農地の場合、通風や日照など、営農環境に配慮した配置を工夫する。
高さ・規模	□　高さは、周辺の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、玉川上水や緑道の樹木と隣接する敷地では、玉川上水や緑道に面する建築物の高さが、玉川上水や緑道の樹木の最高高さを超えないよう工夫する。

	□　玉川上水との調和、周辺の道路、牟礼の里などからの見え方や眺望及び農地への日照に配慮した高さ・規模とする。
形態 ・ 意匠 ・ 色彩	□　形態・意匠は、建築物自体のバランスだけでなく、牟礼の里や玉川上水の自然環境や周辺のまち並みとの調和を図る。 □　玉川上水や牟礼の里の自然環境への日照や通風などに配慮した形態とする。 □　外壁は、牟礼の里、玉川上水及び緑道に面する壁面を分節化するなど、長大な壁面を避け、圧迫感の軽減を図る。 □　色彩は、別表１に定める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・屋上等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。 □　周辺に歴史・文化資源等がある場合、形態・意匠・色彩に配慮する。
公開空地 ・ 外構 ・ 緑化等	□　牟礼の里や玉川上水沿いに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の連続性を持たせる。 □　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検討する。 □　緑化にあたっては、武蔵野の緑に調和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。 □　敷地内に自然の水面や湧水がある場合は、それらを生かした計画とする。 □　塀や柵等は、できる限り生け垣等とする。特に、玉川上水・水路沿いの敷地や農地においては、境界の緑化を図り、緑を感じさせる外構とする。 □　夜間のまち並みを落ち着きあるものにするため、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とらえるのではなく、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。 □　擁壁は、植栽可能な法面としたり、石積みや緑化ブロックなどの自然的材料の使用やコンクリート面に化粧目地を施すなど、壁面に柔らかな味を出すように工夫する。

	□　駐車場は、配置の工夫や周囲の植栽等での修景により、まち並みの中で目立たない工夫に努める。 □　駐輪場は、植栽等で修景するなど、まち並みに配慮した工夫に努める。 □　ごみ置き場は、建物の一部に組み込むか、建物と一体的なデザインにするなど、まち並みの中で目立たないように工夫する。

［工作物］牟礼の里重点地区及び玉川上水重点地区

	景観づくりの基準
配置	□　計画敷地や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、これらの資源が周辺の公共施設（道路、河川及び公園）から眺望できるような配置とする。
高さ ・ 規模	□　牟礼の里、玉川上水などの緑道、隣接する公園及び緑地等から見たときに、圧迫感を感じさせないよう、長大な壁面の工作物は避ける。
形態 ・ 意匠 ・ 色彩	□　色彩は、別表１に定める色彩基準に適合するとともに、周辺の緑やまち並みとの調和を図る。 □　牟礼の里、玉川上水の緑道、隣接する公園及び緑地などからの見え方に配慮し、 玉川上水の緑豊かな自然環境と調和する落ち着いた形態・意匠とする。 □ 擁壁や法面では、自然素材等の活用や壁面緑化等に配慮し、形態・意匠を工夫する。
緑化等	□　夜間のまち並みを落ち着きあるものにするため、過度な照明を使用しない。 □　緑化を行うにあたっては、武蔵野の緑の植生に調和した樹種を選定し、玉川上水や牟礼の里の景観づくりに寄与すること。 □　敷地内や屋上・壁面の緑化を推進し、緑の連続性を確保する。

［開発行為］牟礼の里重点地区及び玉川上水重点地区

	景観づくりの基準
土地利用	□　電線類は、道路を整備する際に地中化の検討、目立たない場所への設置及び電柱の色彩の配慮などを工夫する。 □　区画は、オープンスペースや緑地が玉川上水沿いのオープンスペースと連続的なものとなるようにする。 □　計画敷地内や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。 □　農地から土地利用を変更する際には、一部農地として活用したり、緑化を行うなど、景観の変化を抑えるように努める。 □　区画割によって不整形な土地が生じる場合には、緑地や小広場として活用するなど、地域の良好な景観づくりを図る。 □　玉川上水への歩行者の動線を確保する。 □　区画は、建築物等の配置が玉川上水からの見え方を配慮したものとする。
造成等	□　地形の大幅な改変を避け、長大な擁壁や法面などが出現しないようにする。 □　擁壁や法面では、自然素材等の活用や壁面緑化などに配慮し、圧迫感の軽減を図る。
緑化	□　緑化にあたっては、武蔵野の緑に調和した樹種を選定する。 □　事業地内は、できる限り緑化を図り、周辺の景観との調和を図り、潤いのある空間を創出する。

［土地の開墾、土石等の堆積］牟礼の里重点地区及び玉川上水重点地区

	景観づくりの基準
造成等	□　地形の大幅な改変を避け、長大な擁壁や法面などが出現しないようにする。 □　埋立て等の最高高さが周囲の台地部の最高高さを超えないようにする。 □　擁壁や法面では、壁面緑化等を行うことにより、圧迫感の軽減を図る。

緑化	□　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。 □　緑化にあたっては、周辺の植生に調和した樹種等による緑化を行う。
堆積	□　敷地内における、堆積の場所を周辺の景観に配慮する。

※ 配慮すべき歴史・文化資源等の位置は、「まち並み資源図」を確認し、具体的な配慮方法は、「ガイドライン」及び「都歴史的景観保全の指針」を参照してください。なお、井の頭恩賜公園・井の頭池及び玉川上水の周辺 100m は都条例により、「都歴史的景観保全の指針」に配慮しなければなりません。

③丸池の里重点地区

かつて失われてしまった仙川の水源の景観を再生した丸池の里重点地区では、核となる公園エリアの自然を今後も守っていくとともに、農地が残り、ふるさとを感じる周辺エリアにおいても、これらの環境に調和した景観づくりを行います。

区域（対象範囲）

丸池の里公園とその周辺の樹林地や農地などのふるさとを感じさせる環境をもつ緑と農の区域を含めた、丸池の里エリア内を対象範囲とします。

届出対象行為及び規模

景観法第 16 条第 1 項に基づく届出対象とする行為は次表のとおりです。景観法第 17 条第 1 項に基づく変更命令等の対象とする行為(特定届出対象行為) は、景観法第 16 条第 1 項第 1 号及び第 2 号に基づく届出対象行為とします。

	届出対象行為	規模
建築物	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　※1	全ての建築物

工作物	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　※２ ・高さ２m以上の擁壁 ・河川等を横断する橋梁等 ・区域面積 500 ㎡以上の墓園等
開発行為	都市計画法第 4 条第 12 項に規定する開発行為	区域面積 3,000 ㎡以上
その他良好な景観づくりに支障を及ぼすおそれのある行為	土地の開墾、土石等の堆積※３	造成面積 500 ㎡以上

※１　外壁改修を伴わない建築設備改修による外観の変更を除く。

※２　対象となる工作物は、P162・P163「届出対象行為及び規模一覧」を参照

※３　土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更及び屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積

景観づくりの基準

［建築物］ 丸池の里重点地区

	景観づくりの基準
配置	□　周辺が既存の樹林等の場合は、連続したオープンスペースを設け、緑の連続性に配慮する。 □　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。 □　壁面等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。 □　敷地内や周辺に歴史的な資源や残すべき自然がある場合には、これらを生かした建築物の配置とする。 □　周辺が農地の場合、通風や日照など、営農環境に配慮した配置を工夫する。
高さ ・ 規模	□　高さは、周辺の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。 □　仙川との調和、周辺の道路及び丸池の里などからの見え方や眺望及び農地への日照に配慮した高さ・規模とする。

形態 ・ 意匠 ・ 色彩	□　形態・意匠は、建築物自体のバランスだけでなく、丸池の里や仙川の自然環境や周辺のまち並みとの調和を図る。 □　丸池の里の自然環境への日照や通風などに配慮した形態とする。 □　外壁は、丸池の里や仙川の遊歩道に面する壁面を分節化するなど、長大な壁面を避け、圧迫感の軽減を図る。 □　色彩は、別表１に定める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・屋上等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。 □　周辺に歴史・文化資源等がある場合、形態・意匠・色彩に配慮する。
公開空地 ・ 外構 ・ 緑化等	□　丸池の里や仙川沿いに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の連続性を持たせる。 □　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検討する。 □　緑化にあたっては、武蔵野の緑に調和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。 □　塀や柵等は、できる限り生け垣等とする。特に、河川・水路沿いの敷地や農地においては、境界の緑化を図り、緑を感じさせる外構とする。 □　夜間のまち並みを落ち着きあるものにするため、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とらえるのではなく、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。 □　擁壁は、植栽可能な法面としたり、石積みや緑化ブロックなどの自然的材料の使用やコンクリート面に化粧目地を施すなど、壁面に柔らかな味を出すように工夫する。 □　駐車場は、配置の工夫や周囲の植栽等での修景により、まち並みの中で目立たない工夫に努める。 □　駐輪場は植栽等で修景するなど、まち並みに配慮した工夫に努める。 □　ごみ置き場は、建物の一部に組み込むか、建物と一体的な

	デザインにするなど、まち並みの中で目立たないように工夫する。

［工作物］ 丸池の里重点地区

	景観づくりの基準
配置	□　計画敷地や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、これらの資源が周辺の公共施設（道路、河川及び公園など）から眺望できるような配置とする。
高さ・規模	□　丸池の里、仙川の遊歩道、隣接する公園及び緑地等から見たときに、圧迫感を感じさせないよう、長大な壁面の工作物は避ける。
形態・意匠・色彩	□　色彩は、別表１に定める色彩基準に適合するとともに、周辺の緑やまち並みとの調和を図る。 □　丸池の里、仙川の遊歩道、隣接する公園及び緑地などからの見え方に配慮し、 丸池の里の緑豊かな自然環境と調和する落ち着いた形態・意匠とする。 □　擁壁や法面では、自然素材等の活用や壁面緑化等に配慮し、形態・意匠を工夫する。
緑化等	□　夜間のまち並みを落ち着きあるものにするため、過度な照明を使用しない。 □　緑化を行うにあたっては、武蔵野の緑に調和した樹種を選定し、丸池の里や仙川の景観づくりに寄与すること。 □　敷地内や屋上・壁面の緑化を推進し、緑の連続性を確保する。

［開発行為］ 丸池の里重点地区

	景観づくりの基準
土地利用	□　電線類は、道路を整備する際に地中化の検討、目立たない場所への設置及び電柱の色彩の配慮などを工夫する。 □　区画は、オープンスペースや緑地が丸池の里や仙川沿いのオープンスペースと連続的なものとなるようにする。 □　計画敷地内や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。 □　農地から土地利用を変更する際には、一部農地として活用したり、緑化を行うなど、景観の変化を抑えるように努める。 □　区画割によって不整形な土地が生じる場合には、緑地や小広場として活用するなど、地域の良好な景観づくりを図る。 □　丸池の里や仙川への歩行者の動線を確保する。
造成等	□　地形の大幅な改変を避け、長大な擁壁や法面などが出現しないようにする。 □　擁壁や法面では、自然素材等の活用や壁面緑化などに配慮し、圧迫感の軽減を図る。
緑化	□　緑化にあたっては、武蔵野の緑に調和した樹種を選定する。 □　事業地内はできる限り緑化を図り、周辺の景観との調和を図り、潤いのある空間を創出する。

［土地の開墾、土石等の堆積］丸池の里重点地区

	景観づくりの基準
造成等	□　地形の大幅な改変を避け、長大な擁壁や法面などが出現しないようにする。 □　埋立て等の最高高さが周囲の台地部の最高高さを超えないようにする。 □　擁壁や法面では、壁面緑化等を行うことにより、圧迫感の軽減を図る。
緑化	□　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、周辺の市街地の緑、公園及び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。 □　緑化にあたっては、周辺の植生に調和した樹種等による緑化を行う。
堆積	□　敷地内における、堆積の場所を周辺の景観に配慮する。

※　配慮すべき歴史・文化資源等の位置は、「まち並み資源図」を確認し、具体的な配慮方法は、「ガイドライン」を参照してください。

④神田川重点地区

連続的な自然の景観を形成している神田川の周辺では、河床の植生や遊歩道と調和した景観づくりを進めます。

区域（対象範囲）

神田川区域及び神田川の両側からそれぞれ３０ｍの陸上の区域を合わせた部分を対象範囲とします。

届出対象行為及び規模

景観法第 16 条第 1 項に基づく届出対象とする行為は、次表のとおりです。景観法第 17 条第 1 項に基づく変更命令等の対象とする行為(特定届出対象行為) は、景観法第 16 条第 1 項第 1 号及び第 2 号に基づく届出対象行為とします。

	届出対象行為	規模
建築物	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　※1	高さ 10m以上又は 延べ面積 500 ㎡以上
工作物	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	・高さ１０m以上の工作物※２ ・高さ２m以上の擁壁 ・河川等を横断する橋梁等 ・区域面積 500 ㎡以上の墓園等
開発行為	都市計画法第 4 条第 12 項に規定する開発行為	区域面積 3,000 ㎡以上
その他良好な景観づくりに支障を及ぼすおそれのある行為	土地の開墾、土石等の堆積※３	造成面積 500 ㎡以上

※1　外壁改修を伴わない建築設備改修による外観の変更を除く。

※2　対象となる工作物は、P162・P163「届出対象行為及び規模一覧」を参照

※３　土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更及び屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積

景観づくりの基準

［建築物］神田川重点地区

	景観づくりの基準
配置	□　敷地が水域に接する場合は、水域側にオープンスペースを設け、圧迫感の軽減や緑の連続性に配慮する。 □　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。特に神田川からの見え方に配慮した配置とする。 □　壁面等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。 □　敷地内や周辺に歴史的な資源や残すべき自然がある場合には、これらを生かした建築物の配置とする。
高さ・規模	□　高さは、周辺の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。 □　神田川沿いの遊歩道、橋梁、周辺の道路及び公園などからの見え方や眺望に配慮した高さ・規模とする。
形態・意匠・色彩	□　形態・意匠は、建築物自体のバランスだけでなく、水辺の自然環境や周辺のまち並みと調和を図る。 □　神田川の自然環境への日照や通風などに配慮した形態とする。 □　外壁は、神田川に面して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１に定める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・屋上等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。 □　周辺に歴史・文化資源等がある場合、形態・意匠・色彩に配慮する。
公開空地・	□　神田川沿いに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。

外構 ・ 緑化等	□　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検討する。 □　緑化にあたっては、川辺の環境に調和した樹種を選定し、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。 □　塀や柵等は、できる限り生け垣等とする。特に、河川・水路沿いの敷地や農地においては、境界の緑化を図り、緑を感じさせる外構とする。 □　夜間のまち並みを落ち着きあるものにするため、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とらえるのではなく、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。 □　駐車場は、配置の工夫や周囲の植栽等での修景により、まち並みの中で目立たない工夫に努める。 □　駐輪場は、植栽等で修景するなど、まち並みに配慮した工夫に努める。 □　ごみ置き場は、建物の一部に組み込むか、建物と一体的なデザインにするなど、まち並みの中で目立たないように工夫する。

［工作物］神田川重点地区

	景観づくりの基準
配置	□　計画敷地や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、これらの資源が周辺の公共施設（道路、河川及び公園など）から眺望できるような配置とする。
高さ ・ 規模	□　神田川の遊歩道などから見たときに、圧迫感を感じさせないよう、長大な壁面の工作物は避ける。
形態 ・ 意匠 ・ 色彩	□　色彩は、別表１に定める色彩基準に適合するとともに、周辺の緑やまち並みとの調和を図る。 □　神田川の遊歩道、対岸及び橋梁などからの見え方に配慮し、水辺の自然環境や周辺のまち並みと調和した落ち着いた形態・意匠とする。 □　擁壁や法面では、自然素材等の活用や壁面緑化等に配慮し、

	形態・意匠を工夫する。
外構等	□　夜間のまち並みを落ち着きあるものにするため、過度な照明を使用しない。

［開発行為］神田川重点地区

	景観づくりの基準
土地利用	□　電線類は、道路を整備する際に地中化の検討、目立たない場所への設置、電柱の色彩の配慮などを工夫する。 □　区画は、オープンスペースや緑地が神田川沿いのオープンスペースと連続的なものとなるようにする。 □　計画敷地内や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。 □　区画割によって不整形な土地が生じる場合には、緑地や小広場として活用するなど、地域の良好な景観づくりを図る。 □　神田川への歩行者の動線を確保する。 □　区画は、建築物等の配置が神田川からの見え方を配慮したものとする。
造成等	□　地形の大幅な改変を避け、長大な擁壁や法面などが出現しないようにする。 □　擁壁や法面では、自然素材等の活用や壁面緑化などに配慮し、圧迫感の軽減を図る。
緑化	□　事業地内は、できる限り緑化を図り、周辺の景観との調和を図り、潤いのある空間を創出する。

［土地の開墾、土石等の堆積］神田川重点地区

	景観づくりの基準
造成等	□　地形の大幅な改変を避け、長大な擁壁や法面などが出現しないようにする。 □　埋立て等の最高高さが周囲の台地部の最高高さを超えないようにする。 □　擁壁や法面では、壁面緑化等を行うことにより、圧迫感の軽減を図る。

緑化	□　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、緑地等及び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。 □　緑化にあたっては、周辺の植生に調和した樹種等による緑化を行う。
堆積	□　敷地内における、堆積の場所を周辺の景観に配慮する。

※ 配慮すべき歴史・文化資源等の位置は、「まち並み資源図」を確認し、具体的な配慮方法は、「ガイドライン」及び「都歴史的景観保全の指針」を参照してください。なお、井の頭恩賜公園・井の頭池の周辺 100m は都条例により、「都歴史的景観保全の指針」に配慮しなければなりません。

⑤東八道路沿道野崎三、四丁目重点地区

多摩地域と区部を結ぶ東西方向の幹線道路として開通した東八道路の沿道となる東八道路沿道野崎三、四丁目地区では、幹線道路としてのポテンシャルを活かした土地利用の誘導とあわせて、連続した緑とにぎわいを感じさせる景観づくりを行います。

また、本地区の基準だけでなく、具体的にどのような配慮をすると良いか東八道路沿道全体の共通の方向性として示した「東八道路沿道における景観ガイドライン」も踏まえた景観を誘導します。

区域（対象範囲）

野崎三、四丁目内に位置し、東八道路に接する敷地を対象範囲とします（天文台通りからかえで通りの区間内）。

届出対象行為及び規模

景観法第 16 条第 1 項に基づく届出対象とする行為は、次表のとおりです。景観法第 17 条第 1 項に基づく変更命令等の対象とする行為(特定届出対象行為) は、景観法第 16 条第 1 項第 1 号及び第 2 号に基づく届出対象行為とします。

	届出対象行為	規模
建築物	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　※１	・高さ 10m以上 ・延べ面積 500 ㎡以上 ・敷地面積 1,000 ㎡以上 ・商業施設（小売店、飲食店、興行場、その他）で店舗面積 200 ㎡以上　※２
工作物	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	・高さ 10m以上の工作物※３ ・高さ２m以上の擁壁 ・河川等を横断する橋梁等 ・区域面積 500 ㎡以上の墓園等
開発行為	都市計画法第 4 条第 12 項に規定する開発行為	区域面積 3,000 ㎡以上
その他良好な景観づくりに支障を及ぼすおそれのある行為	土地の開墾、土石等の堆積※４	造成面積 500 ㎡以上

※１　外壁改修を伴わない建築設備改修による外観の変更を除く。

※２　小売店、飲食店、興行場、その他は、三鷹市まちづくり条例施行規則第 17 条第１項から第４項の規定による。

※３　対象となる工作物は、P162、163「届出対象行為及び規模一覧」を参照

※４　土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更及び屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積

東八道路沿道のイメージ

景観づくりの基準

［建築物］東八道路沿道野崎三、四丁目重点地区

	景観づくりの基準
配置	□ 周辺が既存の樹林等の場合は、連続したオープンスペースを設け、緑の連続性に配慮する。 □ 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。 □ 壁面等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。 □ 敷地内や周辺に残すべき自然などがある場合は、これらを生かした建築物の配置とする。 □ 周辺が農地の場合、通風や日照など、営農環境に配慮した配置を工夫する。 □ 周辺の住宅地や農地に配慮した緩衝緑地やオープンスペースを確保する。
高さ・規模	□ 東八道路などからの見え方を検討し、高さは、街路樹等を含めた緑化空間との調和を図る。
形態・意匠・色彩	□ 形態・意匠は、創出する緑化空間と調和し、暑熱への対策を行ったうえでにぎわいの演出に考慮する。 □ 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１に定める色彩基準に適合するとともに、周辺のまち並みや創出する緑化空間と調和する落ち着きのあるものとする。 □ 屋根・屋上等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り、圧迫感の軽減を図る。
公開空地・外構・緑化等	□ 東八道路沿道における周辺との連続性・回遊性に配慮した幅 5m 程度の緑化空間を整備する。（小規模敷地等で整備困難な場合は可能な限りの緑化空間や接道部緑化を行う。） □ 東八道路以外の道路の沿道を緑化する。特に、緑化空間につながる南北道路沿道の積極的な緑化を行う。 □ 東八道路沿道からの見え方に配慮した積極的な壁面緑化・屋上緑化を行う。

	□ 緑化空間は視認性に配慮した地被植物と低木等による緑化を行う。 □ 緑化にあたっては、地域の植生に調和した樹種の選定をするとともに、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。 □ 塀や柵は、できる限り生け垣等とする。特に、農地においては、境界の緑化を図り、緑を感じさせる外構とする。 □ 夜間のまち並みを落ち着きあるものにするため、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とらえるのではなく、隣接する敷地や道路など、周辺のまち並みや整備する緑化空間と調和を図った色調や素材とする。 □ 緑化空間内における歩行空間等を整備し、 ベンチ等回遊性や滞留性の向上のための施設を設置する。 □ 飲食店等は、にぎわい創出に活用できるスペースの確保やテラス席を設置する。 □ 東八道路以外の道路の沿道における道路空間にゆとりを与える歩道状空地を確保する。特に南北道路沿道で確保することを検討する。 □ 周辺のまちづくりに配慮した、後背の住宅地から東八道路に通り抜けできる歩行空間等の設置を検討する。(大規模敷地・開発行為等) □ 擁壁は、植栽可能な法面としたり、石積みや緑化ブロックなどの自然的材料の使用やコンクリート面に化粧目地を施すなど、壁面に柔らかな味を出すように工夫する。 □ 駐車場は、配置の工夫や周囲の植栽等での修景により、まち並みの中で目立たない工夫に努める。 □ 駐輪場は、植栽等で修景するなど、まち並みに配慮した工夫に努める。 □ ごみ置き場は、建物の一部に組み込むか、建物と一体的なデザインにするなど、まち並みの中で目立たないように工夫する。 □ 視認性や連続性、歩行者の安全性に配慮した屋外広告物(地上広告)の位置・大きさとする。 □ 屋外広告物における色数の抑制と配色を工夫する。 □ 切り文字や箱文字を活用し、見やすく、メリハリをつけた屋外広告物のデザインとする。 □ 自家用広告物以外の広告は設置しない。

［工作物］東八道路沿道野崎三、四丁目重点地区

	景観づくりの基準
配置	□ 計画敷地や周辺に樹木などの残すべき自然がある場合は、これらの資源が周辺の公共施設(道路等)から眺望できるような配置とする。
高さ・規模	□ 周囲の道路などから見たときに、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	□ 色彩は、別表１に定める色彩基準に適合するとともに、周辺のまち並みや創出する緑化空間と調和する落ち着きのあるものとする。 □ 周囲の道路など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。 □ 擁壁や法面では、自然素材等の活用や壁面緑化等に配慮し、形態・意匠を工夫する。
外構等	□ 地域性に応じて、適切な照明を使用する。 □ 視認性や連続性、歩行者の安全性に配慮した屋外広告物(地上広告)の位置・大きさとする。 □ 屋外広告物における色数の抑制と配色を工夫する。 □ 切り文字や箱文字を活用し、見やすく、メリハリをつけた屋外広告物のデザインとする。 □ 自家用広告物以外の広告は設置しない。

［開発行為］東八道路沿道野崎三、四丁目重点地区

	景観づくりの基準
土地利用	□ 電線類は、道路を整備する際に地中化の検討、目立たない場所への設置及び電柱の色彩の配慮などを工夫する。 □ 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付けた土地利用計画とする。 □ 計画敷地内や周辺に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。 □ 農地から土地利用を変更する際には、一部農地として活用したり、緑化を行うなど、景観の変化を抑えるように努め

	る。 □ 区画割によって不整形な土地が生じる場合には、緑地や小広場として活用するなど、地域の良好な景観づくりを図る。 □ 事業地内の将来的なまちづくりのイメージを意識し、地区ごとにまとまりのある計画とする。 □ 周辺のまちづくりに配慮した、後背の住宅地から東八道路に通り抜けできる歩行空間等の設置を確保する。（大規模敷地・開発行為等）
造成等	□ 地形の大幅な改変を避け、長大な擁壁や法面などが出現しないようにする。 □ 擁壁や法面では、自然素材等の活用や壁面緑化などに配慮し、圧迫感の軽減を図る。
緑化	□ 緑化にあたっては、地域の植生に調和した樹種を選定する □ 公園・緑地等を東八道路沿道に設置し、歩道との連続性を確保する。 □ 周辺のまちづくりに配慮した、後背の住宅地等との境における東西に通り抜けできる歩行空間等の設置を検討する。（大規模敷地・開発行為等）

［土地の開墾、土石等の堆積］東八道路沿道野崎三、四丁目重点地区

	景観づくりの基準
造成等	□ 地形の大幅な改変を避け、長大な擁壁や法面などが出現しないようにする。 □ 埋立て等の最高高さが周囲の台地部の最高高さを超えないようにする。 □ 擁壁や法面では、壁面緑化等を行うことにより、圧迫感の軽減を図る。
緑化	□ 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、緑地等及び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。 □ 緑化にあたっては、周辺の植生に調和した樹種等による緑化を行う。
堆積	□ 敷地内における、堆積の場所を周辺の景観に配慮する。

（３）届出対象行為及び規模一覧

	届出対象行為	規模			
		三鷹市全域（景観重点地区を除く。）	・国分寺崖線重点地区 ・玉川上水重点地区 ・神田川重点地区	・大沢の里重点地区 ・牟礼の里重点地区 ・丸池の里重点地区	東八道路沿道野崎三、四丁目重点地区
建築物	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　※１	・高さ 20m以上 ・延べ面積 3,000 ㎡以上	・高さ 10m以上 ・延べ面積 500 ㎡以上	全ての建築物	・高さ 10m以上 ・延べ面積 500 ㎡以上 ・敷地面積 1,000 ㎡以上 ・商業施設（小売店、飲食店、興行場、その他）で店舗面積 200 ㎡以上　※２
工作物	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	・高さ 20m以上の工作物 ※３ ・高さ５m以上の擁壁 ・河川等を横断する橋梁等 ・区域面積 1,000 ㎡以上の墓園等	・高さ１０m以上の工作物 ※３ ・高さ２m以上の擁壁 ・河川等を横断する橋梁等 ・区域面積 500 ㎡以上の墓園等	・煙突 6m以上 ・鉄柱など 10m以上 ・装飾塔など 4m以上 ・物見塔など 8m以上 ・昇降機、製造施設など全て ・自動車車庫全て（建築物であるものを除く。）※３ ・高さ2m 以上の擁壁 ・河川等を横断する橋梁等 ・区域面積 500 ㎡以上の墓園等	・高さ 10m以上の工作物 ※３ ・高さ２m以上の擁壁 ・河川等を横断する橋梁等 ・区域面積 500 ㎡以上の墓園等

※１　外壁改修を伴わない建築設備改修による外観の変更を除く。

※２　小売店、飲食店、興行場、その他は、まちづくり条例施行規則第 17 条第１項から第４項の規定による。

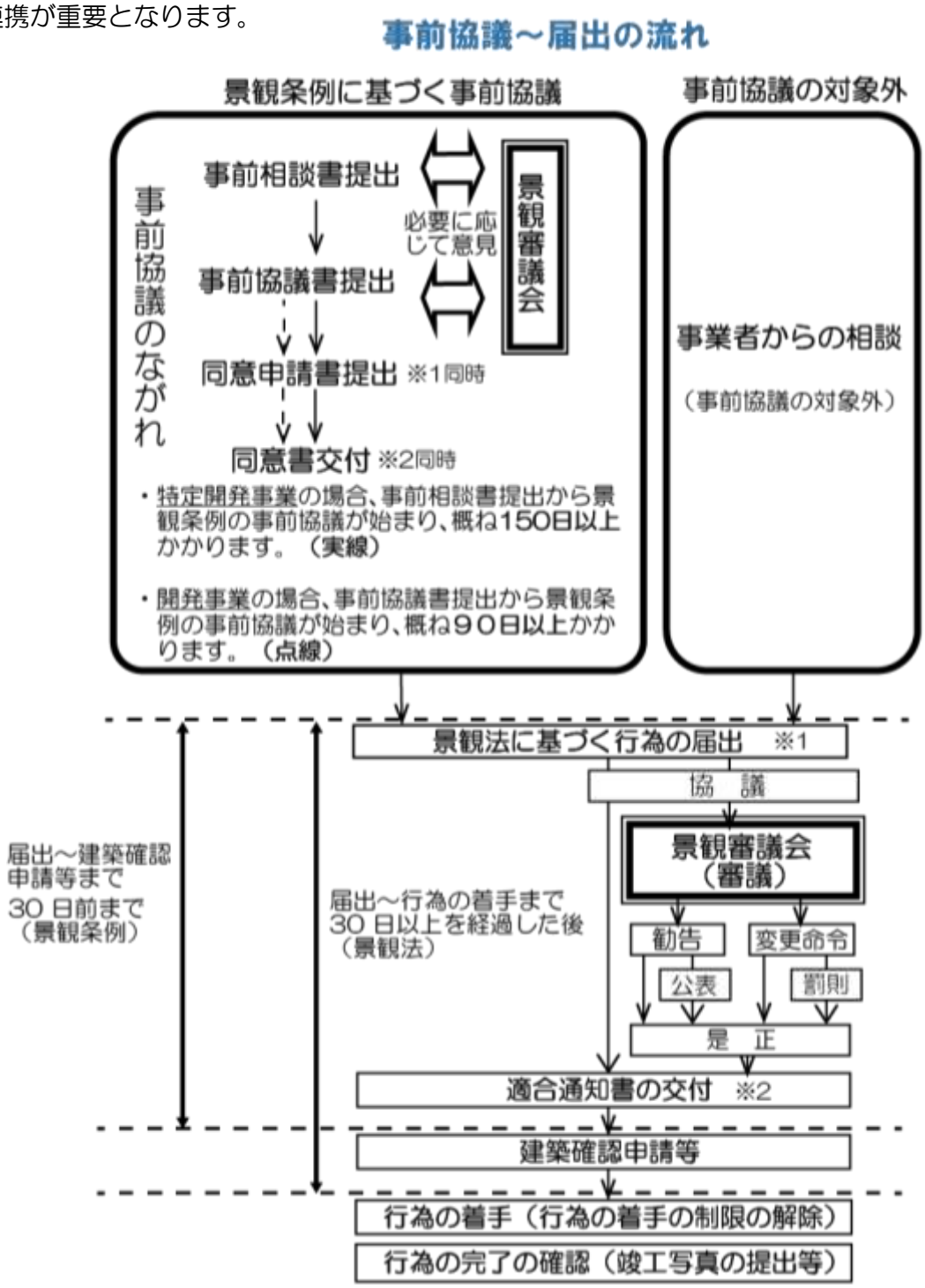
※３　対象となる工作物

・煙突
・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
・広告塔、広告板、装飾塔、記念塔その他これらに類するもの
・高架水槽、サイロ、物見塔その他これらに類するもの
・昇降機、ウォーターシュート、飛行塔その他これらに類するもの
・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）など
（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。）

<table>
<tr><td rowspan="2"></td><td rowspan="2">届出対象
行為</td><td colspan="2">規模</td></tr>
<tr><td>三鷹市全域
（景観重点地区を除く。）</td><td>・国分寺崖線重点地区
・玉川上水重点地区
・神田川重点地区
・東八道路沿道野崎三、四丁目重点地区
・大沢の里重点地区
・牟礼の里重点地区
・丸池の里重点地区</td></tr>
<tr><td>開発行為</td><td>都市計画法第４条第12項に規定する開発行為</td><td colspan="2">区域面積 3,000 ㎡以上</td></tr>
<tr><td>その他良好な景観づくりに支障を及ぼすおそれのある行為</td><td>土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更及び屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積</td><td>造成面積
1,000 ㎡以上</td><td>造成面積 500 ㎡以上</td></tr>
</table>

（４）景観条例に基づく事前協議制度

景観条例の「事前協議」の対象となるものは、届出対象行為及び規模一覧（P162・P163 参照）のうち、まちづくり条例で定める「開発事業及び特定開発事業（P165 参照）」に該当するものです。また、まちづくり条例に基づく「開発事業の同意」をもって事前協議の終了となります。関連する各種事前協議制度との、適切な連携が重要となります。



・東京都景観条例第２条第１項５号ロに掲げるものは、同条例第 20 条に基づく都への事前協議が別途必要となります。三鷹市は都の協議結果をふまえ、事前相談、事前協議を行います。

（５）まちづくり条例に基づく環境配慮制度

市は、平成 14 年４月１日より、まちづくり条例に基づく「環境配慮制度」を施行しています。この制度は、開発事業者が事業を行うにあたり、環境との調和、環境への負荷の低減及びその他必要な措置を自ら講じることにより、環境の保全、回復及び創出を図るものであり、景観条例と合わせた誘導を行います。まちづくり条例に基づき、協議の対象となる事業は、事業規模に応じて、「開発事業」と「特定開発事業」に分かれており、「開発事業」は事前協議書の提出から、「特定開発事業」は事前相談書の提出から景観条例に基づく事前協議となります。

まちづくり条例で定める「開発事業」及び「特定開発事業」

開発事業 (まちづくり条例 第 24 条)	・500 ㎡以上の開発行為（都市計画法による区画形質の変更） ・高さ 10m超の建築物（第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域及び田園住居地域では、軒高 7m超又は地上３階以上）（自己居住用を除く） ・15 戸以上の共同住宅又は長屋 ・宅地造成工事規制区域内での 500 ㎡以上の宅地造成 ・商業施設（小売店、飲食店、興行場その他）の新増設で店舗面積が 500 ㎡以上のもの ・産業廃棄物処理施設、工場、指定作業場の新増設で、作業場面積が 500 ㎡以上のもの ・特に市長が必要と認めるもの
特定開発事業 (まちづくり条例 第 31 条)	・3,000 ㎡以上の開発行為（都市計画法による区画形質の変更） ・敷地面積が 5,000 ㎡以上の建築物 ・延べ面積が 10,000 ㎡以上の建築物 ・高さ 31m超の建築物 ・第１種高度地区から 10m以内における高さ 20m超の建築物 ・午後 11 時から午前６時までの間に営業を行う店舗面積 500 ㎡以上の商業施設 ・店舗面積 1,000 ㎡超の商業施設 ・産業廃棄物処理施設、工場、指定作業場の新増設で、作業場面積が 1,000 ㎡以上のもの ・特に市長が必要と認めるもの

（６）色彩の基準

建築物や工作物の色彩は、地域の景観を構成する重要な要素です。色彩は、周辺の景観との関係において調和がとれたときに、初めて美しく見えます。今日のまち並みは、表現の自由から様々な色彩があふれています。原色に近い色使いが氾濫する繁華街に限らず、住宅地においても、周辺との不釣合いな色彩の建築物や工作物が見られることがあります。

質の高い落ち着きの感じられる景観を実現するためには、建築物や工作物の色彩を適切に誘導し、周辺の景観との調和を図っていく必要があります。特に、景観づくりに与える影響が大きい、一定規模以上の建築物等を対象に、次の考え方に基づき外観の色彩に関する基準を定め、都市全体として落ち着きと視覚的に統一感のあるまち並みの形成を誘導します。

- □　原色に近い高彩度の色彩は避け、背景となる空や樹木、土や石などの自然の色と馴染みやすい、暖色系の低彩度色を基本とする。
- □　水辺空間や公園周辺の緑などが景観の構成要素として重要な地域では、地域の景観特性をふまえた基準を定め、色彩の誘導を図る。
- □　地区計画や面的開発の区域などを対象に、一定の広がりの中で地域特性をふまえた落ち着いた色合いとするとともに、景観づくり計画の色彩基準を遵守する。

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「マンセル表色系」により、「別表１」のとおり定めます。

なお、石材などの地域固有の自然素材を使用する場合については、これを尊重しますが、景観審議会の意見を得た上で使用することを基本とします。外壁面に使用されるガラス材については、反射や透過による色彩も含めて、周辺の景観から突出しないこととします。

色彩基準は、景観重点地区、三鷹市全域（景観重点地区を除く。）ごとに定めていますが、良好な景観づくりに貢献する計画で、上記の基準によらない場合等については、景観審議会へ意見を聴いた上で認められることがあります。

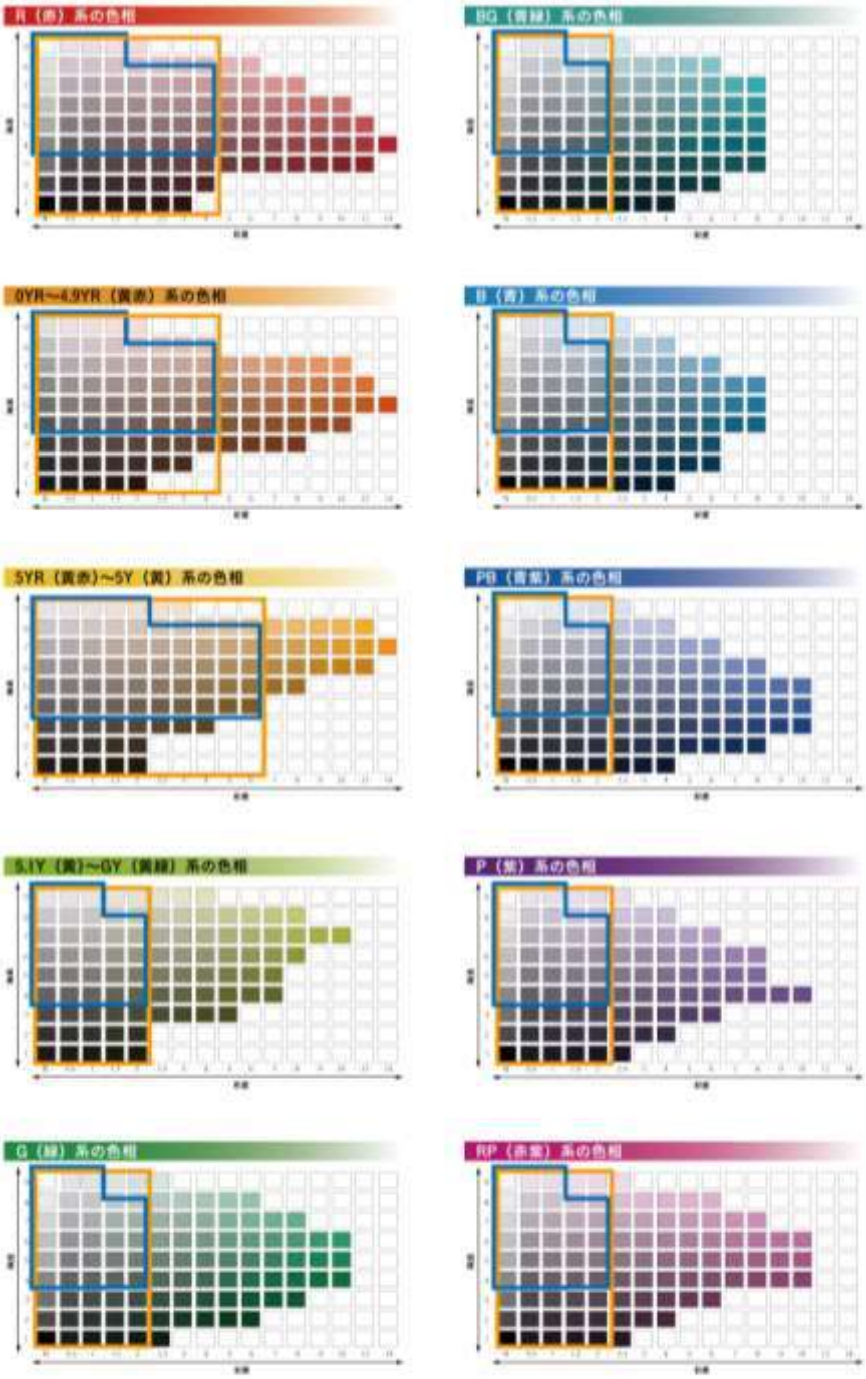
［別表１］色彩基準による使用可能範囲

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">対象地域</th><th colspan="3">外壁基本色(外壁各面の 4/5 はこの範囲から選択)</th><th colspan="3">強調色(外壁各面の 1/5 以下で使用可能)</th><th colspan="3">屋根色(勾配屋根)</th></tr>
<tr><th>色相</th><th>明度</th><th>彩度</th><th>色相</th><th>明度</th><th>彩度</th><th>色相</th><th>明度</th><th>彩度</th></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="6">三鷹市全域（景観重点地区を除く。）※1</td><td rowspan="2">0R～4.9YR</td><td>4 以上 8.5 未満の場合</td><td>4 以下</td><td rowspan="2">0R～4.9YR</td><td rowspan="2">―</td><td rowspan="2">4 以下</td><td colspan="3" rowspan="6">屋根面の立ち上がりを外壁に含めて面積割合を計算します。</td></tr>
<tr><td>8.5 以上の場合</td><td>1.5 以下</td></tr>
<tr><td rowspan="2">5.0YR～5.0Y</td><td>4 以上 8.5 未満の場合</td><td>6 以下</td><td rowspan="2">5.0YR～5.0Y</td><td rowspan="2">―</td><td rowspan="2">6 以下</td></tr>
<tr><td>8.5 以上の場合</td><td>2 以下</td></tr>
<tr><td rowspan="2">その他</td><td>4 以上 8.5 未満の場合</td><td>2 以下</td><td rowspan="2">その他</td><td rowspan="2">―</td><td rowspan="2">2 以下</td></tr>
<tr><td>8.5 以上の場合</td><td>1 以下</td></tr>
<tr><td rowspan="4">景観重点地区</td><td rowspan="3">大沢の里、国分寺崖線、牟礼の里、玉川上水、丸池の里、東八道路沿道野崎三、四丁目　※2</td><td>0R～4.9YR</td><td rowspan="3">4 以上 8.5 未満</td><td rowspan="2">4 以下</td><td colspan="3" rowspan="3">―</td><td>5.0YR～5.0Y</td><td rowspan="2">6 以下</td><td>4 以下</td></tr>
<tr><td>5.0YR～5.0Y</td></tr>
<tr><td>その他</td><td>1 以下</td><td>その他</td><td>2 以下</td></tr>
<tr><td rowspan="5">神田川</td><td rowspan="2">0R～4.9YR</td><td>4 以上 8.5 未満の場合</td><td>4 以下</td><td colspan="3" rowspan="5">―</td><td rowspan="3">5.0YR～5.0Y</td><td rowspan="5">6 以下</td><td rowspan="3">4 以下</td></tr>
<tr><td>8.5 以上の場合</td><td>1.5 以下</td></tr>
<tr><td rowspan="2">5.0YR～5.0Y</td><td>4 以上 8.5 未満の場合</td><td>4 以下</td></tr>
<tr><td>8.5 以上の場合</td><td>2 以下</td><td rowspan="2">その他</td><td rowspan="2">2 以下</td></tr>
<tr><td>その他</td><td>4 以上 8.5 未満の場合 8.5 以上の場合</td><td>1 以下</td></tr>
</table>

※１　三鷹市全域（景観重点地区を除く。）における、外壁のアクセントとして用いる色彩については規制を行わないが、その面積は外壁各面の５%以下とし、主に建物中低層部で用いること。

※２　景観重点地区（大沢の里・国分寺崖線・牟礼の里・玉川上水・丸池の里・東八道路沿道野崎三、四丁目）において、三鷹市全域（景観重点地区を除く。）の届出対象規模に該当する建築物及び工作物は、三鷹市全域（景観重点地区を除く。）の強調色の基準を適用する。

三鷹市全域（景観重点地区を除く。）色彩基準



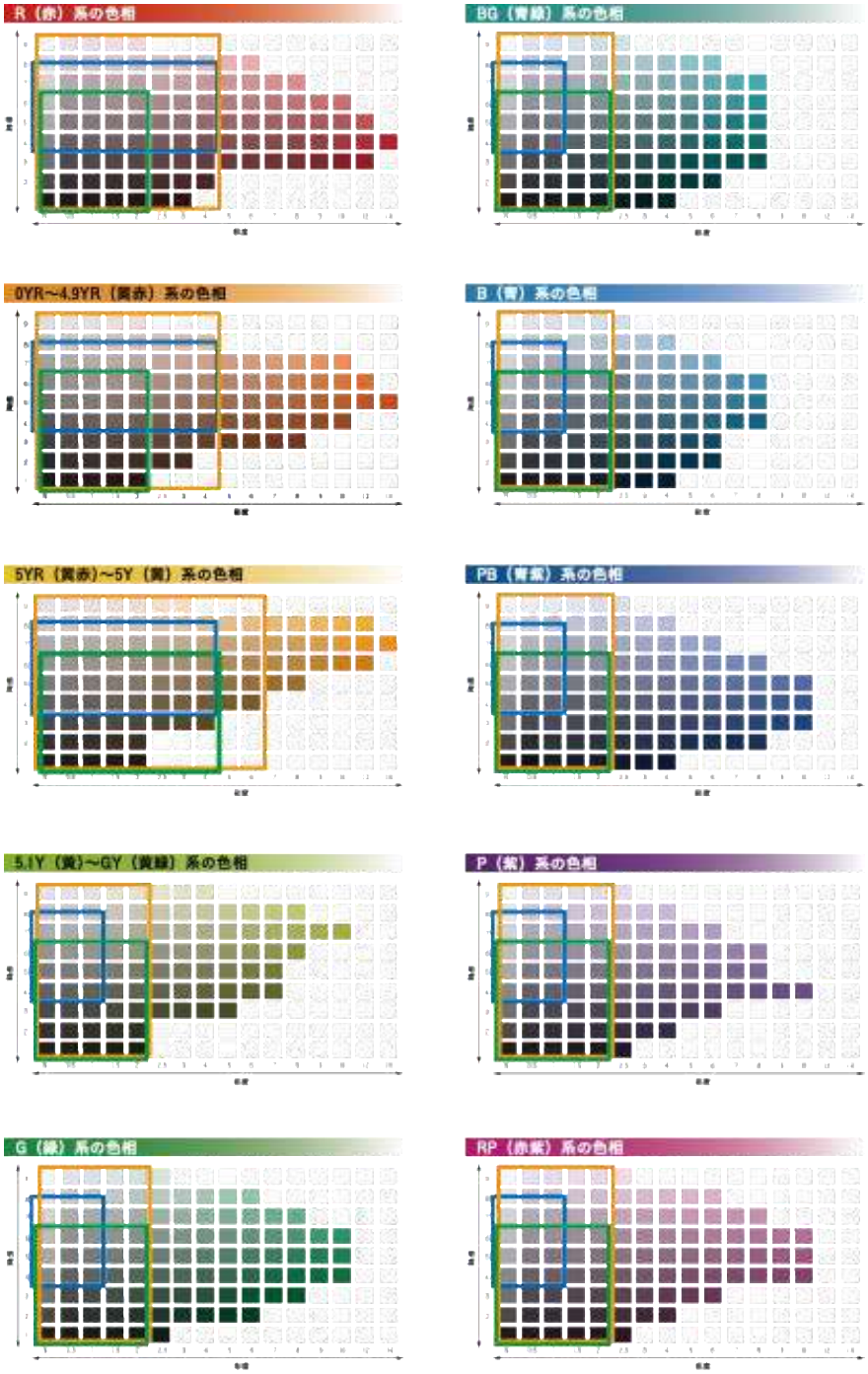
【凡例】

外壁基本色の使用可能範囲
（外壁の４/５はこの範囲から選択）

外壁強調色の使用可能範囲
（外壁の１/５以下で使用可能）

- 外壁のアクセントとして用いる色彩については規制を行わないが、その面積は外壁各面の５％以下とし、主に建物中低層部で用いること。
- 図の色彩は参考であり、基準はマンセル値による。

景観重点地区（大沢の里、国分寺崖線、牟礼の里、玉川上水、丸池の里、東八道路沿道野崎三、四丁目）色彩基準

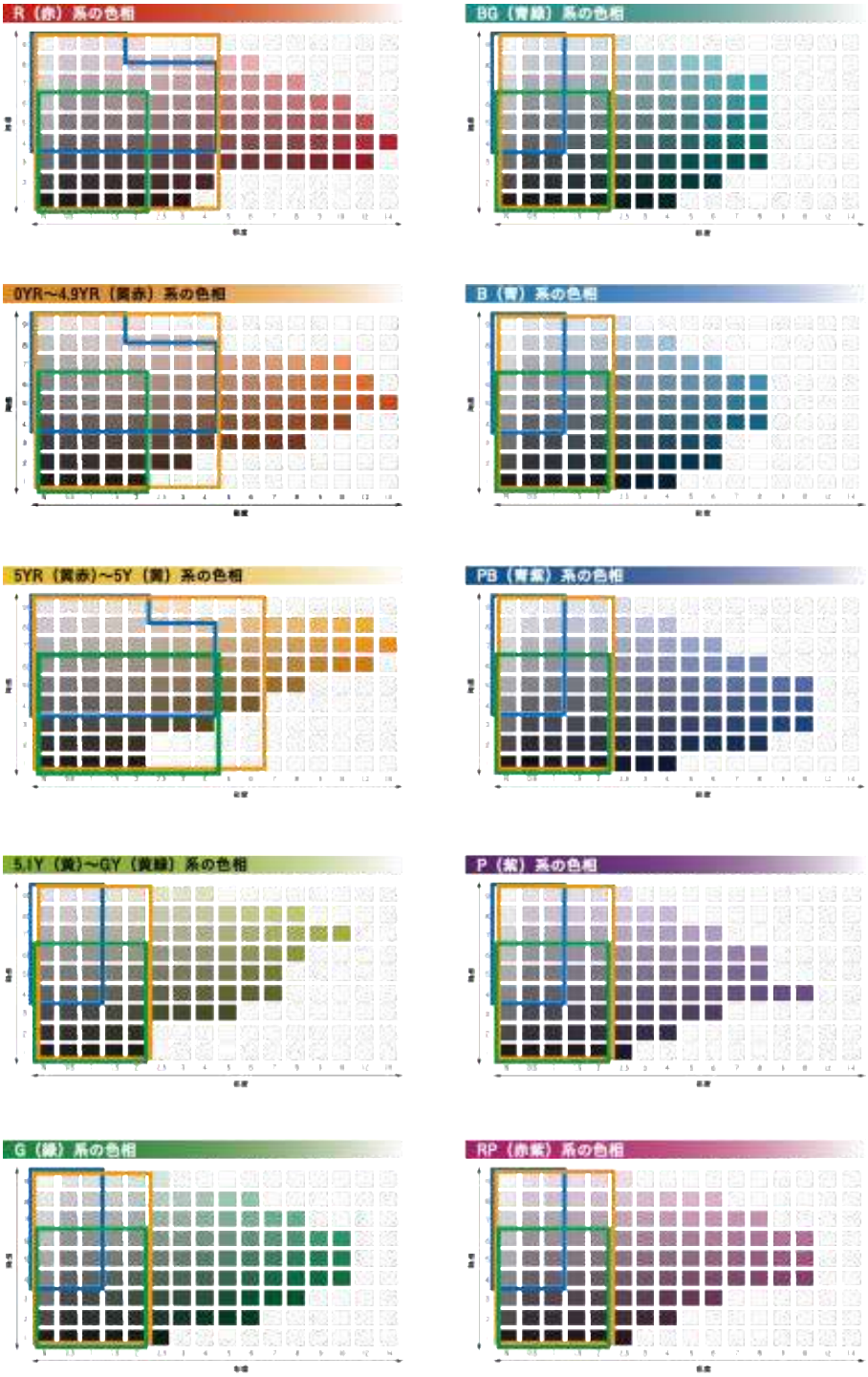


【凡例】

- 外壁基本色の使用可能範囲（外壁の 4/5 はこの範囲から選択）
- 外壁強調色の使用可能範囲（外壁の 1/5 以下で使用可能）
- 屋根色の使用可能範囲

- 景観重点地区（大沢の里・国分寺崖線・牟礼の里・玉川上水・丸池の里・東八道路沿道野崎三、四丁目）において、三鷹市全域（景観重点地区を除く。）の届出対象規模に該当する建築物及び工作物は、三鷹市全域（景観重点地区を除く。）の強調色の基準を適用する。
- 図の色彩は参考であり、基準はマンセル値による。

神田川重点地区色彩基準



【凡例】

- 外壁基本色の使用可能範囲（外壁の４/５はこの範囲から選択）
- 外壁強調色の使用可能範囲（外壁の１/５以下で使用可能）
- 屋根色の使用可能範囲

- 神田川重点地区において、三鷹市全域（景観重点地区を除く。）の届出対象規模に該当する建築物及び工作物は、三鷹市全域（景観重点地区を除く。）の強調色の基準を適用する。
- 図の色彩は参考であり、基準はマンセル値による。

（７）屋外広告物の表示等に関する事項（景観法第８条第２項第４号イ）

屋外広告物は、自然や都市の景観に大きな影響を与える要素の一つです。

無秩序に設置された屋外広告物が良好な景観づくりの阻害要因として扱われる例も多く見られる一方、地域のまちづくりと連携し、建築物との調和やまち並みとしての統一感を意図した、優れたデザインの屋外広告物も次第に増えつつあります。こうした取り組みを広げて、三鷹らしい良好な景観づくりを進めていくため、「東京都屋外広告物条例」と連携しながら、屋外広告物の規制と建築物等についての景観の誘導を一体的に行っていきます。

今後は、「東八道路沿道における景観ガイドライン」等との整合性を図り、地域特性を踏まえた三鷹らしい屋外広告物のあり方を定めた「屋外広告物ガイドライン（仮称）」の策定を検討します。

［屋外広告物の表示に関する共通方針］

○ 屋外広告物は、「屋外広告物条例」に基づく許可が必要なものはもとより、自家用及び公共広告物などを含め、規模、位置及び色彩等のデザインなどが、地域特性をふまえた良好な景観づくりに寄与するような表示・掲出をする。

○ 景観重点地区や大規模な公園や緑地などの周辺では、緑や地形など地域の景観をつくる背景、建築物や並木など景観を構成する要素との調和に十分配慮し、屋外広告物を表示・掲出する。

○ 歴史的な景観資源の周辺では、歴史的・文化的な面影や雰囲気を残すまち並みなどに配慮して、屋外広告物を表示・掲出する。

○ 大規模な建築物や高層の建築物における屋外広告物は、景観に対する影響が広範囲に及ぶ場合があることなどから、表示の位置や規模等について、十分配慮する。

○ 主要な幹線道路においては、道路修景や地域のまちづくりの機会などをとらえて、屋外広告物の表示に関する地域ルール※を定めるなど、風格のある沿道の景観づくりを進めていく。

○ 豊かな自然が多い地域では、街道沿いやレクリエーションエリア周辺に、景観を阻害する看板等が点在することのないよう、案内広告の集約化を図るとともに、色彩等のデザインを自然環境と調和させる。

○ 地域の活性化は、大規模で過剰な広告物の掲出ではなく、美しく落ち着きの

ある景観づくりをはじめとする地域の魅力向上が重要であるという視点に立って、地域振興やまちづくりを進めていく。

○ 地域特性をふまえた、統一感のある広告物は、まち並みの個性や魅力を高める効果があることから、広告物の「地域ルール」を活用した景観づくりを積極的に進めていく。

※　地域ルール：「東京都屋外広告物条例」に基づく制度の通称で、地域の景観特性に応じた広告物に関するルールを、条例の許可基準に反映させることができる制度のこと。

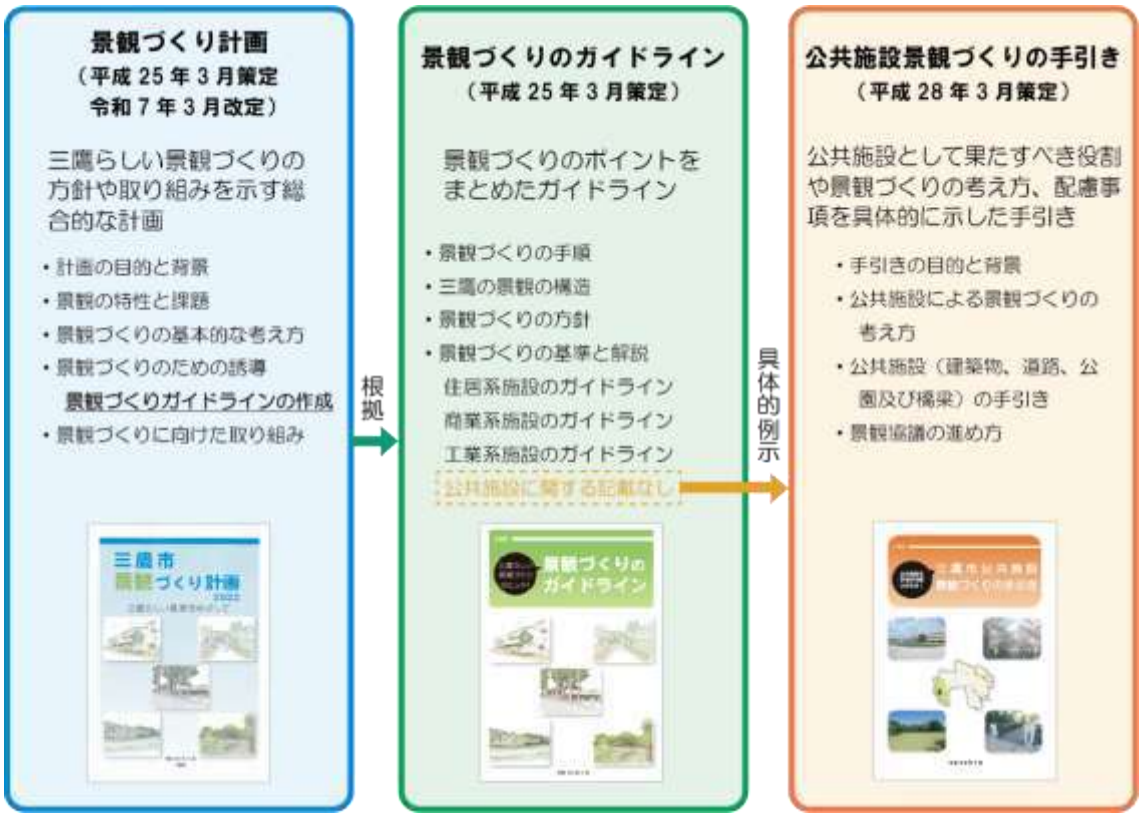
６　景観づくりのガイドラインや手引きに基づく誘導

景観づくりは、市、市民及び事業者など、多様な主体が関わり形成されるものです。そうした多様な主体が、景観づくりに積極的に参画する手がかりとして、「ガイドライン」や「手引き」を作成し、積極的な活用により、良好な景観の誘導を図ります。

本計画に定められた景観づくりの方針や基準の目指す景観のイメージを具体的に示すため「三鷹市景観づくりのガイドライン」を定めています。

さらに、市の景観を構成する重要な要素である公共建築物、道路、公園及び橋梁等の公共施設の整備にあたっては、「三鷹市公共施設景観づくりの手引き」を策定し、三鷹らしい総合的な景観づくりの先導的な役割を担うため具体的な例示をしています。

今後、景観誘導を展開するにあたって、「東八道路沿道における景観ガイドライン」（令和５年３月策定）をはじめとする様々な事業の特性をふまえた「ガイドライン」や「手引き」を必要に応じて定めていきます。景観行政の積み重ねを図る中で、地域での取り組みの熟度に応じ、適宜見直しを行っていきます。



［公共施設景観づくりの手引きに基づく景観協議事例］

景観アドバイザー協議会での協議に基づき仕様を検討した事例

○ 公共建築物

西側メッシュフェンスの色彩について、白からフェンスの存在を強調しないようにこげ茶とするよう検討しました。

市民センター内駐車場新築工事(野崎 1-1)

○ 公共建築物

改修対象の１階屋根の色彩について、既存２階屋根の色彩に合わせ彩度を上げることを検討し、外壁については、明度を上げ YR 系に近い色彩とする検討を行いました。

西部図書館改修工事(大沢 2-6)

○ 外構・植栽

外構ブロック塀・フェンスの遮蔽配植を行い、古民家となじむように仕上げを検討しました。

大沢二丁目古民家整備工事(大沢 2-17)

○ 公園

駐車場の舗装について、人工的な印象にならないよう、自然素材を用いた着色や日射による照り返しの軽減に配慮した材料を検討しました。

大沢の里駐車場等整備工事(大沢 2-17)

7　景観づくりの推進体制

（１）景観審議会の設置

良好な景観づくりを推進するため、市長の附属機関として、景観審議会を設置しています。景観審議会は、市長の諮問に応じ、以下の事項を審議し、その結果を答申するほか、当該事項について市長に意見を述べることができます。

・景観づくり計画に関する事項

・勧告及び公表に関する事項

・変更命令等に関する事項

・景観協定に関する事項

・農のある風景保全地区に関する事項

・東京都又は近隣市区との協議に関する事項

・行為の届出に関する事項

・事前協議に関する事項

・景観重要建造物及び景観重要樹木に関する事項

・景観づくり宣言に関する事項

・景観づくり活動団体に関する事項

・表彰に関する事項

・その他市長が必要と認める事項

このうち、「行為の届出に関する事項」と「事前協議に関する事項」については、下記において本計画の色彩基準に適合しない色彩を使用する場合、景観審議会の審議の対象となります。

・石材などの地域固有の自然素材を使用する場合

・良好な景観づくりに貢献するなど、景観づくり計画の実現に資する色彩を使用する場合

また、「特定開発事業」（例：高さ 31m以上の建築物、延べ面積 10,000 ㎡以上の建築物及び区域面積 3,000 ㎡以上の開発行為など。）において、高さ 45m以上の建築物や延べ面積 15,000 ㎡以上の建築物等を基準とし、特に景観に影響があるものについては、景観審議会への報告対象となります。また、特定開発事業以外においても、景観への影響が特に大きいものは、対象となります。

（２）景観アドバイザーによる技術的支援、助言

景観づくりに関して、専門的知識や経験を有する「景観アドバイザー」を活用し、市民や事業者が、事前相談、事前協議などの際に、景観法に基づく「良好な景観の形成に関する方針」に即して、良好な景観づくりを検討するにあたって、その具体的な方策について技術的支援、助言を受けることができます。

アドバイザー協議会では、特定開発事業や「三鷹市公共施設景観づくりの手引き」に定めた対象施設（公共建築物、道路、公園、橋梁等）などについては、設計前協議をする対象となります。また、特定開発事業以外でも、景観への影響が大きいものは、対象とします。

（３）開発指導の事前相談、事前協議の拡充

三鷹市環境配慮指針の「景観」の項目に「景観づくり計画」及び「景観条例」の遵守を位置付け、景観法に基づく行為の届出に先立ち、特定開発事業の事前相談及び開発事業の事前協議を行い、質の高い事業実施を促します。

また、景観法に基づく「景観づくりの方針（良好な景観の形成に関する方針）」及び「まち並み資源図」に即して、「開発事業に関する指導要綱」に基づく「緑地、公園等の整備」、「壁面後退及び歩道状空地の整備」などに際して、良好な景観づくりに必要な配慮すべき事項等を「ガイドライン」に示し、事前相談、事前協議の効果を高めます。