

# 東八道路沿道における景観ガイドライン

(令和5年3月)

## 1. はじめに

本ガイドラインは、東八道路沿道のまちづくりの推進に向けて、景観づくりの観点から、市、市民及び事業者など、様々な主体がどのような配慮をすると良いのか、沿道全体の共通の方向性として具体的なイメージを示したものです。東八道路沿道のまちづくりの考え方や計画敷地周辺の特性を認識し、本ガイドラインを参考にその場所にふさわしい計画を検討してください。また、「三鷹市景観づくり計画」のほか、市全体の景観づくりのポイントをまとめている「景観づくりのガイドライン」や「公共施設景観づくりの手引き」もあわせて参考にしてください。

なお、東八道路沿道における地域のまちづくりやケーススタディ、景観づくり計画の改定等を踏まえて、本ガイドラインも適宜見直しを行うとともに、地区ごとの詳細なルールづくり等も検討していきます。



## (東八道路沿道のまちづくりの考え方)

東八道路は、多摩地域と区部を結ぶ東西方向の幹線道路で、令和元年6月に三鷹市内全区間で交通開放しました。昭和37年7月の都市計画決定以降、西部から順次事業が進められたこともあり、西部では商業施設や自動車修理工場、中央部では公共施設が多く立地する一方で、東部では農地が多く残っているなど、地区ごとに沿道の土地利用に特性がみられるとともに、その後背地には良好な住環境が形成されています。

また、交通開放に加え、今後の東京外かく環状道路の整備とあわせて、東八道路にインターチェンジが整備されることから、沿道の土地利用が変化していくことが想定されます。

東八道路沿道については、良好な住環境を維持しながら、幹線道路としてのポテンシャルを活かした土地利用を適切に誘導していくとともに、本市の目標とする都市像である「緑と水の公園都市」の実現と、市全体を「緑のまち」にする「百年の森」のまちづくりの推進に向けて、ありきたりな幹線道路沿道の景観とならないよう、西部の野川公園と東部の玉川上水をつなぐ、市の骨格となる連続した緑とにぎわいを感じさせる三鷹らしい景観づくりを行い、人を惹きつけ、南北にも広がっていく、持続可能で魅力あるまちづくりを進めます。

### ① 適正な土地利用の誘導

東八道路沿道における地域のまちづくりや特性を踏まえて、隣接する住宅地に配慮しつつ、敷地を有効に活用できるよう、特別用途地区の指定や地区計画を伴う用途地域の変更、まちづくり推進地区の指定など、それぞれの地区ごとに適切な都市計画制度等を活用し、商業・工業の適正な立地を誘導します。

### ② 緑の連続空間の創出

東八道路沿道の公園緑地や本市のまちづくりの重要な価値ある要素である都市農地を積極的に保全するとともに、市民や事業者等との協働によるヒートアイランド対策や雨水涵養の強化等も踏まえたグリーンインフラを推進し、壁面緑化や屋上緑化のほか、街路樹や歩道と一体となった沿道の緑化空間の誘導などにより、緑の連続空間を創出します。

### ③ 新たなにぎわいの場の育成

新たに創出する緑化空間等については、エリアマネジメントの取組やまちづくり協議会の設置など、事業者だけでなく、地域住民等との協働によるイベントの場としての活用や緑化の維持管理などを検討するとともに、ベンチ等の滞留施設を設けるほか、店舗等の特色を活かしたにぎわいや緑が感じられる空間づくりを行うなど、ウォーカブルの視点も踏まえて、地域住民・来訪者ともに、憩い、交流できる新たなにぎわいの場を育成し、つなげていきます。

特に、東八道路沿道の公園緑地等の公共施設では、この取組を先導していきます。



道路 緑化空間



# 2. 東八道路沿道のまちづくりの特性

東八道路沿道のまちづくりを推進し、三鷹らしい景観づくりを行うためには、計画敷地周辺で進められている地域のまちづくりや周辺にある景観づくりの資源などを、市民や事業者等が認識し、共有することが大切です。以下に、東八道路沿道のまちづくりの特性をまとめています。また、「三鷹市景観づくり計画」において、地域固有の資源を図示した「まち並み資源図」を公開していますので、あわせて参考にしてください。



## 東八道路（都道 14 号）

三鷹市の区間は、幅員 30～36m、延長 6,570m となっています。車道 4 車線のほか、誰もが安全で安心して移動できるよう、歩道を活用した自転車通行空間（自転車歩行者道）が整備されています。

なお、交通開放後も、引き続き電線類の地中化や歩道の舗装等の工事が進められています。



## 凡 例

- |             |              |           |
|-------------|--------------|-----------|
| 公共施設（集会文化等） | 地区計画         | 緑と水の回遊ルート |
| 公共施設（その他）   | 特別用途地区       | ● 保存樹木    |
| 学校          | 特別商業活性化地区    | ■ 保存樹林    |
| 研究所         | 特別都市型産業等育成地区 |           |
| 寺社          | 特別文教・研究地区    |           |
| 公園・緑地等      | 特別住工共生地区     |           |
| 農地          |              |           |
| 水面・河川       |              |           |



### 3. 東八道路沿道の景観づくりのイメージ

#### (景観づくりにより期待する効果)

- 緑をうまく活かしている建築物や、落ち着いた色彩にするなど、まち並みに配慮しつつ、屋外広告物等を含めて個性や工夫が感じられる建築物は、その施設をより魅力的にし、企業や不動産としての価値を高めていきます。
- そして、魅力的な施設が増え、にぎわいと緑がつながっていくことで、地域の価値が高まるとともに、地域住民・事業者等とともに、より良い景観づくりに対する共通の認識が芽生え、波及し、持続可能で魅力あるまちづくりにつながっていきます。

こうした効果の高まりを期待するとともに、東八道路沿道のまちづくりを推進し、三鷹らしい景観づくりを行うため、以下に具体的な誘導のイメージをまとめています。また、この誘導のイメージのほか、建築物の用途に応じて、歩行者、自転車利用者、自動車利用者それぞれの見え方等にも配慮し、より良い計画を検討してください。

#### 緑化空間の創出

- 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程度の緑化空間の整備（困難な場合は、可能な限りの緑化空間を整備）
  - 街路樹や前面歩道幅員も考慮
  - 駐車場出入口部分は舗装等の色彩の明確化など、安全面に配慮
  - 南北道路から緑化空間への出入りを考慮
- 視認性に配慮した地被植物と低木等による緑化
  - 武蔵野地域の植生も考慮（P4参照）
  - シンボルツリーの設置など、暑熱対策は検討
- 東八道路沿道への公園・緑地等の設置 [開発行為等]
- 回遊性や滞留性の向上のための施設の設置
  - ベンチや遊具・モニュメント、サイクルポートなど
- 緑化空間内における歩行空間等の整備
  - 木材やインターロッキングによる舗装、景観に配慮したグレーチングなど、緑化空間との調和や安全面・透水性を考慮した材質を使用
- にぎわい創出に活用できるスペースの確保や飲食店等のテラス席の設置
  - キッチンカーやマルシェ、農産物の販売等のイベントに活用

#### 建築物・屋外広告物の意匠・色彩等

- 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
  - 壁面緑化は灌水装置付きを検討
  - 屋上駐車場利用時における手摺を超えて見える程度の低木等による緑化（落下防止など、安全面には配慮）
- 創出する緑化空間との調和や暑熱対策、にぎわいの演出を考慮した建築物等の意匠
  - 壁面の緑化、木材の使用
  - 低層部におけるガラスやショーウィンドウ等の使用など
- 屋上の設備等における歩行者等からの見え方への配慮（特に、東八道路沿道からの見え方に配慮）
- 周辺のまち並みや創出する緑化空間と調和する落ち着いた色彩のある建築物等の色彩
  - 緑地系の景観重点地区の色彩基準を推奨
- 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
  - 突出しないよう周囲とのバランスに配慮（スカイラインの統一）
  - 緑化空間外への設置（緑化空間内に設置する場合は、柱部分を緑化するまたは柱の間を歩行可能にする等を検討）
- 屋外広告物における色数の抑制と配色の工夫
  - コーポレートカラーは尊重
- 見やすく、メリハリをつけた屋外広告物のデザイン
  - 切り文字や箱文字の活用
  - 適切な文字の大きさ、十分な余白の確保など
- 自家用広告物以外の広告の回避

#### ■推奨する色彩基準（国分寺崖線重点地区など緑地系の景観重点地区と同等）

|                        | 色相            | 明度          | 彩度   |
|------------------------|---------------|-------------|------|
| 外壁基本色（各面の4／5はこの範囲から選択） | 0 R～5.0 Y     | 4 以上 8.5 未満 | 4 以下 |
|                        | その他           | 4 以上 8.5 未満 | 1 以下 |
| 屋根色（勾配屋根）              | 5.0 Y R～5.0 Y | 6 以下        | 4 以下 |
|                        | その他           | 6 以下        | 2 以下 |

※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（詳細は「三鷹市景観づくり計画」を参照）。

#### ■緑化空間の整備が困難な場合

- 緑化空間の整備が困難な場合における東八道路沿道や建築物の外壁等の可能な限りの緑化 [戸建て住宅等]



## 周辺環境への配慮

- 周辺の住宅地に配慮した緩衝緑地やオープンスペースの確保 [大規模敷地等]
- 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設置の検討 [大規模敷地・開発行為等]
- 東八道路以外の道路の沿道の緑化（特に、緑化空間につながる南北道路沿道の積極的な緑化）
  - 樹木や花等による変化をつけた演出
  - 幹線道路との交差点付近は重点的に緑化
- 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の確保（特に南北道路沿道）
- 周辺環境に応じた夜間景観の形成に向けた照明等の検討
- 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設置の検討 [大規模敷地・開発行為等]

## 緑化空間の維持管理と活用

- 緑化空間等の適切な維持管理
- 緑化空間を活用したイベント等開催の検討
- 地域コミュニティ育成に向けた、市民参加等による緑化空間の活用や維持管理手法の検討

【参考】武蔵野地域の樹種（緑化計画の手引き（三鷹市）より）

|     | 樹種                                                                               |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------|
| 中高木 | アラカシ、イヌマキ、イロハモミジ、エゴノキ、カツラ、クヌギ、クロマツ、ケヤキ、コナラ、コブシ、サワラ、シラカシ、スダジイ、タブノキ、トベラ、ヒサカキ、ヤマザクラ |
| 低木  | アセビ、イヌツゲ、ガクアジサイ、ネズミモチ、ハマヒサカキ、マサキ、ヤマツツジ、ヤマブキ、ユキヤナギ                                |

# 4. 東八道路沿道の景観づくりの進め方

## 景観アドバイザーとの協議

東八道路沿道における景観づくりを効果的に進めるため、**東八道路に接する敷地等において、景観法に基づく届出対象に該当するものまたは三鷹市まちづくり条例における開発事業に該当するものを対象に**、景観アドバイザーとの協議を行います。

景観アドバイザーとの協議の対象となる場合は、協議時期や必要な書類（着色した立面図やカラーモニタージュ等）について、**事前に窓口でご相談**ください。

### 三鷹市まちづくり条例における開発事業

- ・ 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（一低層、二低層及び田園住居の地域では軒高 7 m 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）の新增設で店舗面積が 500 ㎡以上のもの
- ・ 産業廃棄物処理施設、工場、指定作業場の新增設で作業場面積が 500 ㎡以上のもの
- ・ 特に市長が必要と認めるもの

また、東八道路沿道の公共施設（公共建築物や公園等）についても、この取組を先導する景観づくりを進めるため、「公共施設景観づくりの手引き」に基づき、新築や改修時に景観アドバイザーとの協議を行っていきます。

## 景観重点地区の指定に向けた検討

東八道路沿道については、市の骨格となるにぎわいと連続した緑を感じさせる景観づくりを進めていく重要な軸となることから、特に重点的に取り組む必要がある地区として、景観重点地区への指定と本ガイドラインを踏まえた景観づくりの基準等の検討を行います。

## 関連自治体との連携

東八道路については、本市の景観を構成する重要な要素であり、沿道のまち並みや創出する緑化空間等と調和した効果的な景観づくりを進めていくため、景観重要公共施設の指定に向けて、管理者である東京都と協議を行っていきます。

また、本市が取り組む東八道路沿道の景観づくりについては、隣接市区に対しても周知を図っていきます。

### 【問い合わせ】

三鷹市都市整備部都市計画課都市計画係  
〒181-8555 東京都三鷹市野崎一丁目1番1号  
電話：0422-29-9701（直通）  
e-mail：toshikeikaku@city.mitaka.lg.jp