

はじめに

良好な景観形成を進めていくためには、市民一人ひとりの取り組みを広げてだけでなく、建築行為等を行う開発等事業者の協力が必要となるため、景観に関する協議を行っています。

協議の概要

良好な景観まちづくりを進めていくために、武蔵野市まちづくり条例に基づき、一定規模以上の建築物の建築や開発行為等に対して協議を行っています。

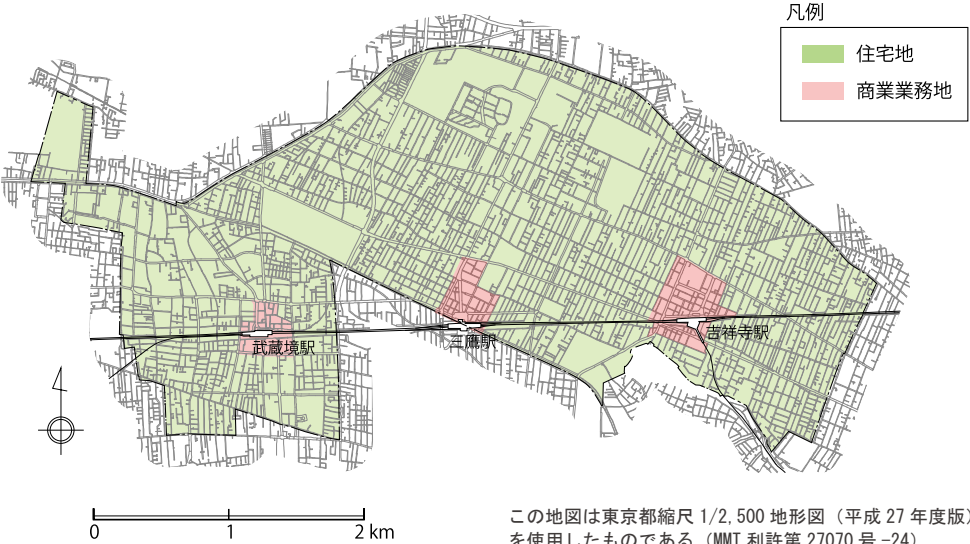
協議の流れなどの詳細に関しては「武蔵野市まちづくり条例 開発等事業者向けガイド」をご覧ください。

景観誘導基準

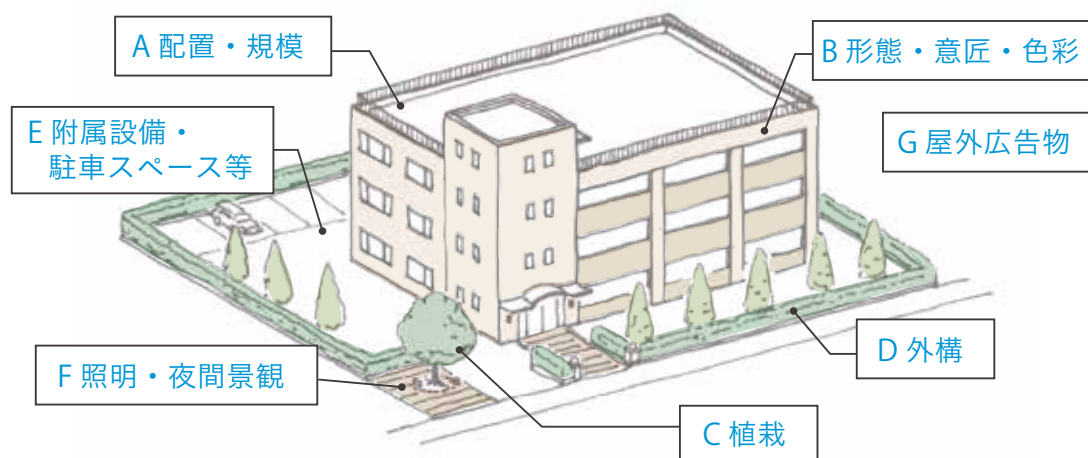
建築物や工作物等の計画は、景観誘導基準に沿ったものとする必要があります。

対象		規模	景観誘導基準	
			住宅地 (用途地域：第一・二種低層住居専用地域、第一・二種中高層住居専用地域、第一・二種住居地域、近隣商業地域、準工業地域)	商業業務地 (用途地域：商業地域)
建築物	一戸建ての住宅	・高さ 10 m 超 (用途地域が一低・二低のエリアでは3階建て以上もしくは軒高 7 m 超) ・共同住宅等の場合は 15 戸以上 等	Ⅰ 建築物（一戸建ての住宅）の景観誘導基準	
	一戸建ての住宅以外		Ⅱ 建築物（一戸建ての住宅以外）の景観誘導基準 〈住宅地〉	Ⅲ 建築物（一戸建ての住宅以外）の景観誘導基準 〈商業業務地〉
自動車駐車場		500㎡以上	Ⅳ 自動車駐車場の景観誘導基準	
開発行為		都市計画法の許可を要するもの	Ⅴ 開発行為の景観誘導基準	
工作物		・広告塔：高さ 4 m 超 ・擁壁：高さ 2 m 超 等	Ⅵ 工作物の景観誘導基準	

※協議対象の詳細に関しては「武蔵野市まちづくり条例 開発等事業者向けガイド」をご覧ください。



景観誘導基準は、主に下図の項目について定めます。（建築物の例）



I 建築物（一戸建ての住宅）の景観誘導基準

A 配置・規模	☐ ①適切な隣棟間隔や道路側への空地の確保など、ゆとりある景観に配慮した配置とする。 ☐ ②周辺建築物の壁面の位置の連続性を考慮するなど、街並みに配慮した配置とする。
B 形態・意匠・色彩	☐ ①建築物の形態・意匠・色彩は周辺の建築物等と調和したものとなるようにする。 ☐ ②建築物が周囲に圧迫感を与えないよう、部分的なセットバックや、形態や色彩の分節化などの工夫をする。
C 植栽	☐ ①接道部やエントランス周りを中心に積極的に緑化し、周囲から見て豊かな緑が感じられるような植栽の配置とする。 ☐ ②周辺の緑との連続性に配慮した植栽の配置とする。 ☐ ③豊かで奥行きのある緑が感じられるよう、高木・中木・低木を組み合わせたり、さまざまな種類を用いた植栽計画とする。 ☐ ④敷地内に残る樹木はできる限り残し、それを活かした植栽計画とする。
D 外構	☐ ①高さのある閉鎖的な塀はなるべく設けずに、生垣や植栽、低い塀や透視性のある塀などを用いる。 ☐ ②道路に面する部分の外構は、魅力ある沿道景観の形成を図るため、舗装や門扉等のデザインを工夫する。
E 附属設備・駐車スペース等	☐ ①エアコンの室外機や雨樋などの設備・配管は、周囲から見えにくい位置に配置するか、目隠しを設ける等により目立たないように配慮する。 ☐ ②駐車スペースは植栽や舗装の工夫により、緑豊かな住宅地との調和を図る。 ☐ ③駐輪スペースやバイク置き場は周囲から見て目立たないようにする。 ☐ ④ごみ置きスペースは、ごみが目立たないように配置やつくり等を工夫する。
F 照明・夜間景観	☐ ①屋外照明は、周辺の住宅地に配慮した落ち着きや安心感のある夜間景観を形成するため、暖かみを感じる色温度の低いものとする。 ☐ ②屋外照明は、まぶしさや点滅などによる不快感を与えないものとする。

Ⅱ 建築物（一戸建ての住宅以外）の景観誘導基準〈住宅地〉

A 配置・規模	☐ ①適切な隣棟間隔や周囲に開かれたオープンスペースの確保など、ゆとりある景観に配慮した配置とする。 ☐ ②周辺建築物の壁面の位置の連続性を考慮するなど、街並みに配慮した配置とする。 ☐ ③敷地内や周囲に景観資源がある場合は、それを活かした配置とする。 ☐ ④公園等や遊歩道などのまとまったオープンスペースを確保する場合は、周囲からの見え方や使いやすさに配慮し、道路や公園などと連続した配置とする。
B 形態・意匠・色彩	☐ ①建築物の形態・意匠・色彩は周辺の建築物等と調和したものとなるようにする。 ☐ ②建築物が周囲に圧迫感を与えないよう、部分的なセットバックや、形態や色彩の分節化などの工夫をする。 ☐ ③学校、公共建築物、その他の大規模な建築物などの場合は、より一層の意匠や色彩の工夫により、まちの魅力を創出するよう努める。 ☐ ④にぎわいが連続する通りに面している場合は、低層部に店舗等を配置し、通りから見てにぎわいが感じられるようにする。
C 植栽	☐ ①接道部やエントランス周りを中心に積極的に緑化し、周囲から見て豊かな緑が感じられるような植栽の配置とする。 ☐ ②周辺の緑との連続性に配慮した植栽の配置とする。 ☐ ③豊かで奥行きのある緑が感じられるよう、高木・中木・低木を組み合わせたり、さまざまな種類を用いた植栽計画とする。 ☐ ④敷地内に残る樹木はできる限り残し、それを活かした植栽計画とする。
D 外構	☐ ①高さのある閉鎖的な塀はなるべく設けずに、生垣や植栽、低い塀や透視性のある塀などを用いる。 ☐ ②道路に面する部分の外構は、魅力ある沿道景観の形成を図るため、舗装や設置物のデザインを工夫する。
E 附属設備・駐車スペース等	☐ ①空調室外機、屋上設備などの設備類や配管・ダクト類は、周囲から見えないよう配置を工夫し、やむを得ず周囲から見える位置に設置する場合は目隠しを設ける等の工夫をする。 ☐ ②屋外階段は、建築物と一体的に見えるようなデザインとし、鉄骨階段とする場合はルーバー等による目隠しを設ける。 ☐ ③駐車スペースは周囲から見て目立たないよう、配置やつくり等を工夫する。 ☐ ④駐輪スペースやバイク置き場は周囲から見て目立たないよう、配置やつくり等を工夫する。 ☐ ⑤ごみ置きスペースは、ごみが目立たないように配置やつくり等を工夫する。 ☐ ⑥物干し場は、周囲から見て目立たないよう配慮する。 ☐ ⑦自動販売機を設置する場合は、街並みに配慮した色やデザインとする。
F 照明・夜間景観	☐ ①屋外照明は、暖かみを感じる色温度の低いものを基本とし、周辺の住宅地に配慮した落ち着きや安心感のあるものとする。 ☐ ②屋外照明は、まぶしさや点滅などによる不快感を与えないものとする。
G 屋外広告物	☐ ①周辺環境との調和に配慮し、最小限かつ街並みに適した数・大きさとする。 ☐ ②文字数や色数は極力少なくし、建築物と調和した色彩とする。 ☐ ③照明は、夜間景観に配慮した落ち着きのあるものとし、点滅するものや光源が露出する装置類は使用を控える。 ☐ ④デジタルサイネージ（大型ビジョンや電光ニュース等）は、設置しない。

III 建築物（一戸建ての住宅以外）の景観誘導基準〈商業業務地〉

A 配置・規模	☐ ①周辺建築物の壁面の位置の連続性を考慮するなど、街並みに配慮した配置とする。 ☐ ②敷地内や周辺に景観資源がある場合は、それを活かした配置とする。 ☐ ③公園等などのまとまったオープンスペースを確保する際には、周囲からの見え方や使いやすさに配慮し、道路や公園などと連続した配置とする。
B 形態・意匠・色彩	☐ ①建築物の形態・意匠・色彩は周辺の建築物等と調和したものとなるようにする。 ☐ ②建築物が周囲に圧迫感を与えないよう、部分的なセットバックや、形態や色彩の分節化などを工夫をする。 ☐ ③学校、公共建築物、その他の大規模な建築物などの場合は、より一層の意匠や色彩の工夫により、まちの魅力を創出するよう努める。 ☐ ④低層部に店舗等を配置し、通りから見てにぎわいが感じられるようにする。 ☐ ⑤駅前広場から見える位置に立地する建築物は、地域の拠点にふさわしいデザインとなるよう努める。
C 植栽	☐ ①にぎわいの連続性に配慮して見通しを確保しながら、接道部を中心に緑化する。 ☐ ②周辺の緑との連続性に配慮した植栽の配置とする。 ☐ ③敷地内に残る樹木はできる限り残し、それを活かした植栽計画とする。
D 外構	☐ 道路に面する部分の外構は開放感のあるしつらえとし、にぎわいが感じられ魅力ある沿道景観の形成を図るため、舗装等のデザインを工夫する。
E 附属設備・駐車スペース等	☐ ①空調室外機、屋上設備などの設備類や配管・ダクト類は、周囲から見えないよう配置を工夫し、やむを得ず周囲から見える位置に設置する場合は目隠しを設ける等の工夫をする。 ☐ ②屋外階段は、建築物と一体的に見えるようなデザインとし、鉄骨階段とする場合はルーバーによる目隠し等を設ける。 ☐ ③駐車スペースは周囲から見て目立たないよう、配置やつくり等を工夫する。 ☐ ④駐輪スペースやバイク置き場は周囲から見て目立たないよう、配置やつくり等を工夫する。 ☐ ⑤ごみ置きスペースは、ごみが目立たないように配置やつくり等を工夫する。 ☐ ⑥物干し場は、周囲から見て目立たないよう配慮する。 ☐ ⑦自動販売機を設置する場合は、街並みに配慮した色やデザインとする。
F 照明・夜間景観	☐ ①屋外照明は、暖かみを感じる色温度の低いものを基本とし、落ち着きや安心感がありまちの魅力を創り出すようなものとする。 ☐ ②屋外照明は、まぶしさや点滅などによる不快感を与えないものとする。 ☐ ③大規模な建築物の場合は、より一層まちの魅力を創出するよう照明計画を工夫する。
G 屋外広告物	☐ ①周辺環境との調和に配慮し、最小限かつ街並みに適した数・大きさとする。 ☐ ②文字数や色数は極力少なくし、建築物と調和した色彩とする。 ☐ ③照明は、夜間景観に配慮した落ち着きのあるものとし、点滅するものや光源が露出する装置類は使用を控える。 ☐ ④デジタルサイネージ(大型ビジョンや電光ニュース等)を設置する場合は、強い光を放つものや激しい点滅を伴うものにはせず、街並みの魅力を創出するものとなるようにする。

IV 自動車駐車場の景観誘導基準

A 植栽	☐ ①駐車スペースが周囲から見て目立たないように、生垣や植栽、緑化フェンス等を用いて接道部を緑化する。 ☐ ②敷地内に残る樹木はできる限り残し、それを活かした植栽計画とする。
B 照明・夜間景観	☐ ①屋外照明は、暖かみを感じる色温度の低いものを基本とし、周辺の住宅地に配慮した落ち着きや安心感のあるものとする。 ☐ ②屋外照明は、まぶしさや点滅などによる不快感を与えないものとする。
C 屋外広告物	☐ ①周辺環境との調和に配慮し、最小限かつ街並みに適した数・大きさとする。 ☐ ②文字数や色数は極力少なくし、周辺の建築物等と調和した色彩とする。 ☐ ③照明は、夜間景観に配慮した落ち着きのあるものとし、点滅するものや光源が露出する装置類は使用を控える。

V 開発行為の景観誘導基準

A 土地利用	☐ ①周囲の土地利用と一体性を持たせるなど、周辺環境に配慮した土地利用計画とする。 ☐ ②土地を分割する際には、ゆとりを持った建築計画となるよう配慮した区画割とする。 ☐ ③電線類は、道路を整備する際にできる限り地中化する。もしくは電柱等を敷地内の目立たない場所へ設置したり、色彩に配慮するなど工夫する。 ☐ ④敷地内に残る樹木はできる限り残し、それを活かした植栽計画とする。
B 造成等	☐ ①擁壁面はできるだけ後退させ、垂直面にはせず勾配をつける。 ☐ ②擁壁の表面材料は、自然石や緑化ブロック、その他の景観上良好な化粧ブロック等を積極的に採用する。 ☐ ③擁壁面の後退部分に緑地帯を設けたり、ツタ類による壁面緑化などの植栽による修景に努める。

VI 工作物の景観誘導基準

A 配置	☐ ①工作物の配置は、道路からできるだけ後退させ、隣接する敷地との間には適切な距離を確保する。 ☐ ②煙突や高架水槽等の場合は、周囲から見えないよう配置を工夫し、周囲から見える位置に設置する場合は、目隠しを設けるなどの工夫をする。
B 形態・意匠・色彩	☐ ①工作物の形態・意匠・色彩は周辺環境と調和したものとなるようにする。 ☐ ②派手な色彩や、輝度の高い金属等の使用を避けて、落ち着いた外観となるよう配慮する。
C 植栽	☐ 周囲から見て緑が感じられるよう、接道部の緑化に努める。
D 外構	☐ 周囲をフェンス等で囲う場合、フェンス等の色彩は落ち着いたものとする。
E 照明・夜間景観	☐ 照明は、まぶしさや点滅などによる不快感を与えないものとする。
F 屋外広告物	☐ ①周辺環境との調和に配慮し、最小限かつ街並みに適した数・大きさとする。 ☐ ②文字数や色数は極力少なくし、周辺の建築物等と調和した色彩とする。 ☐ ③照明は、夜間景観に配慮した落ち着きのあるものとし、点滅するものや光源が露出する装置類は使用を控える。

〈景観の協議のポイント〉

まずは、周辺環境を把握しましょう

建築物や工作物等は、それぞれ立地が異なり、周辺環境に応じた景観上の配慮や工夫が求められます。周辺の街並みや近くに文化財や公園などの景観資源があるかなど、まずは周辺環境がどのようなになっているかを把握しましょう。

特に大規模な建築物の場合は、周囲の主要な眺望点から建築物がどのように見えるかを検討する必要があります。



※道路からだけでなく、公園や電車の車窓などからの見え方にも配慮しましょう。

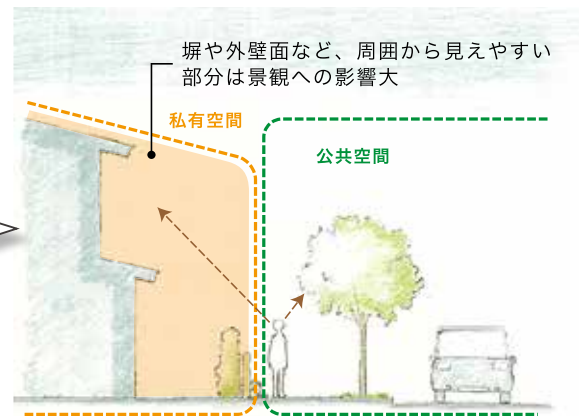
※検討が必要な眺望点については案件ごとに調整するものとします。

周辺環境を把握する際には、景観ガイドラインに示された「1 武蔵野市の景観の特性と課題」「2 景観まちづくりの方針」「3 景観まちづくりの方針（地域別）」を確認しましょう。

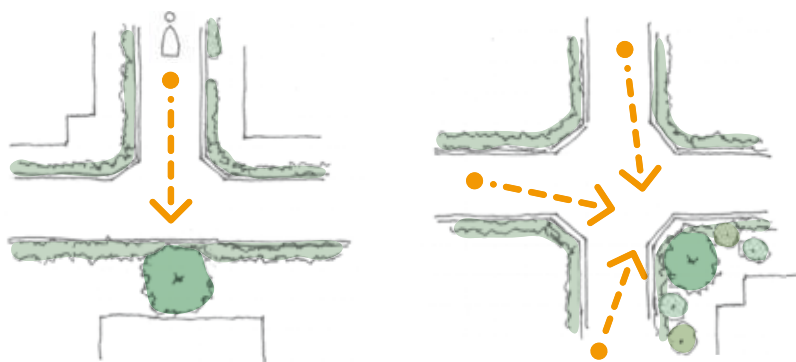
周囲から見える部分は、景観上の配慮が必要です

道路に面した部分や隣地と接する部分などは、周囲から見えやすく、街の景観を形成する要素となるため、景観上の配慮が必要です。

- ・ 周辺環境と調和させる
- ・ 建築物の附属設備等が目立たないようにする
- ・ 魅力的な景観を形成する



特に、丁字路の突き当たりとなる部分や、交差点に面した角地の部分などは、歩行者の目線が集中しやすくまちの印象を左右する大切な場所（アイストップとなる場所）のひとつです。こういった部分には、緑を植えたり、建築物のデザインを工夫してまちの魅力をつくりだすようにしましょう。



丁字路のアイストップとなる部分や角地は景観上重要

景観誘導基準に沿った計画とし、景観上の配慮に努めましょう

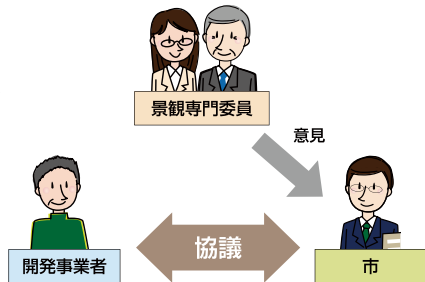
建築物や工作物等の計画は、景観誘導基準に沿ったものにすることが必須ですが、それだけで良な景観が出来上がるものではありません。景観誘導基準はあくまでも周辺の景観を阻害するものにならないよう、最低限守るべき事項を示したものです。

協議に際しては景観誘導基準を守った上で、さらに景観専門委員の意見を参考にするなど、計画がより良いものとなるよう十分に検討してください。

本冊子で示す配慮の方法や事例は、あくまで一部の参考の例です。この内容だけにとらわれず、協議を通じて創意工夫し、計画地の状況に応じた魅力的な景観形成を目指してください。

〔景観専門委員〕

協議に際しては、質の高い景観形成を図るため、景観の専門家である「景観専門委員」を置き、協議物件ごとに景観専門委員による「景観検討会議」を開催し、景観への対応について意見聴取を行います。武蔵野市景観ガイドラインとの整合を図るとともに専門的知識や現場感覚をとりいれながら効果的に協議を進めます。



周辺に景観資源がある場合は、特に配慮しましょう

社寺や樹木等の景観資源は地域の過去と未来とを結ぶ重要な資産であり、適切に保全・整備していく必要があります。

敷地周辺に景観資源がある場合には、周囲から建築物の附属設備等が見えないように配置したり、外壁の色彩を落ち着いたものにする、植栽計画を工夫するなど、特に周辺に配慮してください。

代表的な景観資源		
吉祥寺地域	歴史・文化	月窓寺、蓮乗寺、光寿寺、安養寺、武蔵野八幡宮、大法禅寺、濱家住宅西洋館
	自然	都立井の頭恩賜公園、都立井の頭自然文化園、成蹊学園のケヤキ並木、吉祥寺旧本宿のケヤキ、神田川
中央地域	歴史・文化	更新橋の庚申塔、源正寺、稲荷神社、延命寺、関前八幡神社、庚申供養塔、世界連邦平和像、国木田独歩詩碑
	自然	中央通りの桜並木、都立武蔵野中央公園、市役所周辺の緑、玉川上水、千川上水
武蔵境地域	歴史・文化	観音院、杵築大社、日本獣医生命科学大学本館、松露庵、御門訴事件記念碑、旧関前村名主役宅、石橋供養塔、国木田独歩の文学碑
	自然	都立小金井公園、境山野緑地、グリーンパーク緑地、グリーンパーク遊歩道、本村公園、高橋家の大ケヤキ、井口家の大ツバキ、竹内家のカキの木、杵築大社の千本イチチョウ、桜堤遊歩道、花の通学路、玉川上水、千川上水、仙川

※上表に挙げた景観資源の他にも、良好な景観を形成している守るべき景観資源は各地域に存在しています。

安全性や防犯性にも配慮し、維持管理にも努めましょう

- ・景観上の配慮に努めると同時に、安全性や防犯性等も十分に考慮し、建築基準法や道路法、その他の関係法令等をあわせて遵守しましょう。
- ・補修や機能更新などの長期的な維持・管理のことも考慮して計画しましょう。また、整備後は植栽の手入れや照明の管理、道路に面した部分の清掃などによって良好な景観が保たれるよう努めましょう。

景観ガイドライン（別冊）の見方

このガイドラインでは、下図のように景観誘導基準とその解説を示しています。

E 附属設備・駐車スペース等

□①空調室外機、屋上設備などの設備や配管・ダクト類は、周囲から見えないよう配置を工夫し、やむを得ず周囲から見える位置に設置する場合は目隠しを設ける等の工夫をする。

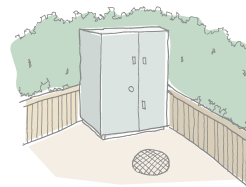
- ・空調室外機やガス給湯器、ガスメーターなどの設備類を周囲から見える位置に設置する場合は、ルーバーや植栽等で目隠ししましょう。
- ・屋上設備を設置する場合は、壁面を立ち上げるか、ルーバーで四方を覆うなどにより目隠ししたり、目立たない色彩とするなどの工夫をしましょう。



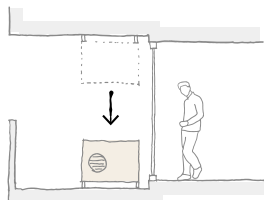
室外機を壁で目隠した集合住宅の例



室外機の前に植栽を設けた集合住宅の例



バットマウント（受変電設備）は植栽で目隠しする等により景観に配慮しましょう。



室外機は、バルコニーの床面に設置すると外から見えにくくなります。



配管の色彩を建築物の壁面と同系色に塗った集合住宅の例（神戸市）

景観誘導基準

建築物や工作物等の計画は、この景観誘導基準に沿ったものにする必要があります。

解説

配慮の方法や事例を示しています。

武蔵野市外で撮影された写真の場合は、（）内に撮影地を示しています。撮影地が入っていない写真は、市内で撮影されたものです。