

調布市景観計画(概要版)

人と自然が織りなす ほっとする暮らしがみえるまち 調布



平成 26 年 2 月
調布市



目次

第1章 景観計画策定の趣旨	1
1-1. 景観計画策定の背景と目的	1
1-2. 景観計画の位置付け	1
第2章 景観の特性と課題	2
第3章 景観計画の区域	3
3-1. 景観計画区域	3
3-2. 景観計画区域の区分	3
第4章 景観まちづくりの基本目標と方針	3
第5章 届出制度による景観形成	4
第6章 景観形成重点地区	6
6-1. 深大寺通り周辺景観形成重点地区の景観形成	6
6-2. 国分寺崖線景観形成重点地区の景観形成	8
第7章 一般地域/景観形成推進地区	10
7-1. 一般地域	10
7-2. 景観形成推進地区	11
第8章 景観重要建造物及び景観重要樹木の指定の方針	19
8-1. 景観重要建造物の指定の方針	19
8-2. 景観重要樹木の指定の方針	19
第9章 屋外広告物の表示等	19
第10章 景観に配慮した公共施設の整備	19
第11章 協働による身近な景観まちづくり	20
11-1. 小学校区に着目した景観まちづくり	20
11-2. 景観まちづくりの取組	21

登録番号
(刊行物番号)

2013-249

第1章 景観計画策定の趣旨

1-1.景観計画策定の背景と目的

調布市では、国分寺崖線などの豊かな緑、多摩川や野川などの水辺と湧水に恵まれた自然環境の中で、農業や歴史・文化活動が行われ、豊かな自然と都市活動が調和を図りながら、まちが形成されてきました。このような自然・歴史・文化の中で、市民が生活し活動を続けることにより、調布市固有の景観が育まれてきました。

調布市は、これまでに地区計画制度をはじめ、建築物の絶対高さを定める高度地区や深大寺通り沿道観光関連産業保護育成地区における特別用途地区の指定などにより、良好な景観の形成に向けた規制誘導を実施してきました。

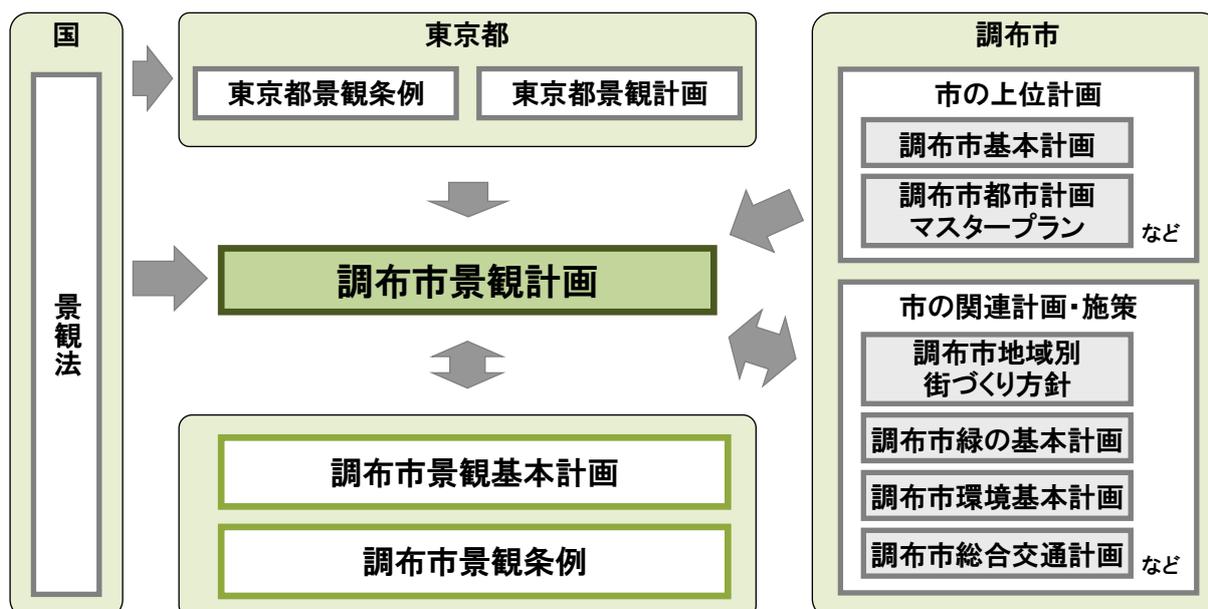
こうした中、平成16年には、我が国で初めての景観に関する総合的な法律である「景観法（平成16年6月18日法律第110号）」が制定されるなど、市町村等が地域の特性を生かした良好な景観の形成を積極的に推進していくための環境が整備されました。

調布市でも、こうした市を取り巻く社会的な変化や時代の要請等に対応し、平成22年3月に策定した「調布市地域別街づくり方針」において、市民との協働による武蔵野の自然景観の保全や潤いのある都市景観の形成を方針の一つに掲げ、また平成24年4月に策定した「調布市景観基本計画」において、市における景観形成の基本的な考え方を示しました。

これらを踏まえ、市民や事業者と市が一体となって調布らしい魅力ある景観の形成に積極的に取り組んでいくため、景観法に基づく「調布市景観計画」を策定します。

1-2.景観計画の位置付け

調布市景観計画の位置付けは、以下のようになっています。



第2章 景観の特性と課題

(1)地形変化が生み出す多様な景観

- ①国分寺崖線と多摩川がつくる市の東西方向に連続する骨格となる眺望景観
- ②南北方向に多様な地形変化が生み出す身近な眺望景観
- ③野川などの市街地を流れる身近な水辺景観
- ④大小の坂道と崖線緑地がつくる景観



(2)街道沿いに発展したまちの成り立ちがつくる景観

- ①甲州街道と京王線を東西軸として南北方向に広がる市街地景観
- ②市の東西を貫通する主要交通施設がつくる景観
- ③市民生活を支える表情豊かな沿道景観
- ④ゆったりと心地良い歩くことが楽しくなる歩行景観
- ⑤地域の景観拠点となる個性が漂う9つの駅前景観
- ⑥まとまりのある土地利用がつくる個性的な景観



(3)歴史文化資源がまちの物語を伝える景観

- ①まちの誇りとなる深大寺などの受け継がれてきた歴史文化景観
- ②先人の土地への思いを受け継ぐ田園景観
- ③まちに蓄積された小さな記憶が語りかける景観



(4)多様な住宅地の景観

- ①立地環境などに応じて多様な表情を持つ戸建住宅地の景観
- ②駅周辺や主要な道路沿いに広がる都市型住宅の景観
- ③計画的な土地利用によるゆとりある大規模団地の景観



(5)市民の存在を感じる温かみある景観

- ①市民の活力とにぎわいがまちに表情を与える景観
- ②人と自然との一体感がつくり出すほっとする景観
- ③身近に食を感じる景観
- ④良好な景観を支える地域コミュニティの存在が感じられる景観
- ⑤地域の安全や活動を支える公共公益施設の景観
- ⑥まちを彩る色彩や季節の変化が奥行を与える景観



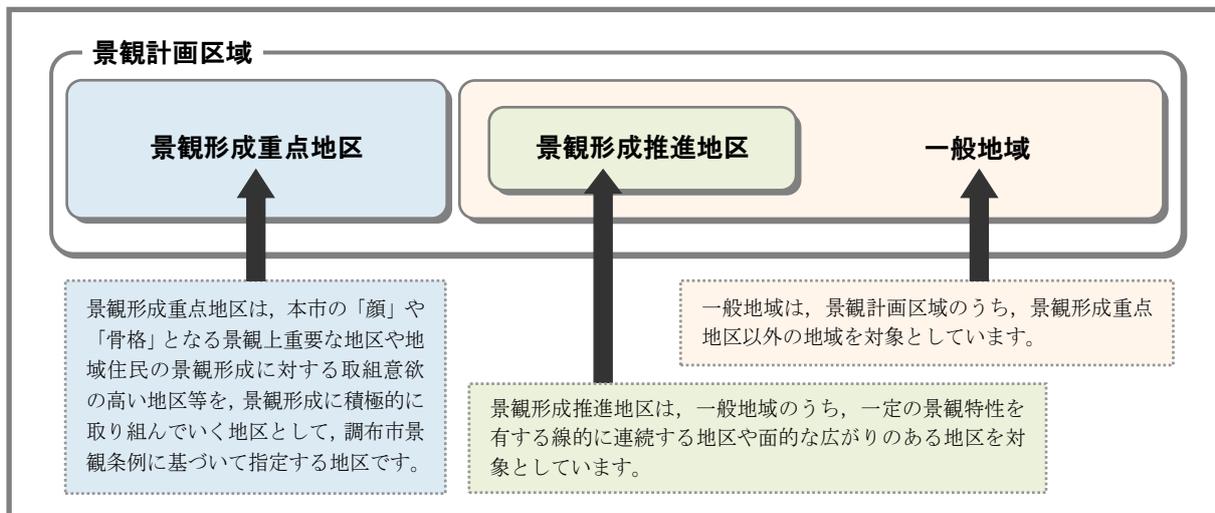
第3章 景観計画の区域

3-1.景観計画区域（景観法第8条第2項第1号関係）

景観計画の区域（以下、「景観計画区域」という。）は、市全体での景観づくりを一体的に進めていくため、市全域とします。

3-2.景観計画区域の区分

景観計画区域内には、市の景観形成上、特に景観構造の主要な骨格となっている地域や、共通の景観特性を持ち、ある一定の広がりをもった地域があります。こうした地域については、景観計画区域の地区を区分して、地区ごとに個別の方針や基準を定めます。



第4章 景観まちづくりの基本目標と方針（景観法第8条第3項関係）

市の良好な景観の形成を図るため、景観まちづくりの基本目標と基本方針を示します。

【基本目標】

人と自然が織りなす ほっとする暮らしがみえるまち 調布

【基本方針】

1. まちの骨格を際立たせる自然環境の景観価値の向上
2. 市民生活を支える基盤となる都市施設の魅力的な景観の形成
3. 地域の歴史文化を感じさせる景観の熟成
4. 地域コミュニティの存在を感じるほっとする暮らしの景観の育成
5. 市民のいきいきとした活動がまちの表情を豊かにする景観まちづくり

第5章 届出制度による景観形成

市の良好な景観形成を推進するため、景観法に基づく届出や調布市景観条例に基づく事前協議により、本計画に定める景観形成基準や景観形成方針などを活用しながら、一定規模以上の建築物等の規制誘導を図ります。

(1)届出対象行為（景観法第16条第1項関係）

表に掲げる建築物の新築等，工作物の新設等，開発行為等を行う場合は，景観法に基づく届出が必要となります。また，届出対象行為の規模は，地域・地区ごとに異なります。

表 景観形成重点地区，一般地域及び景観形成推進地区の規模

		建築物の新築等	工作物の新設等		開発行為	土石の堆積等	
景観形成重点地区	深大寺通り 周辺地区	全ての行為	全ての行為		開発区域の面積 ≥500㎡	造成面積 ≥500㎡	
	国分寺崖線 地区	高さ≥10m又は 延べ面積≥500㎡	下記以外の 工作物	高さ≥10m又は 築造面積≥1,000㎡	開発区域の面積 ≥500㎡	造成面積 ≥500㎡	
		擁壁	全てのもの				
			墓園等	区域面積≥500㎡			
一般地域	景観形成推進地区	高さ≥20m又は 延べ面積≥3,000㎡	下記以外の 工作物	高さ≥20m又は 築造面積≥3,000㎡	開発区域の面積 ≥3,000㎡	—	
				擁壁			全てのもの
				墓園等			—

(2)届出の時期

届出の時期は，届出対象行為の種類ごとに景観条例等に規定しています。例えば，建築物の新築等については，事業主が建築確認申請や特定行政庁への許可，認定申請の30日前まで等に届出を行うこととなります。

(3)開発事業に係る事前協議

景観法に基づく届出の手続きが円滑に進むよう，開発事業に係る事前協議を位置付けます。

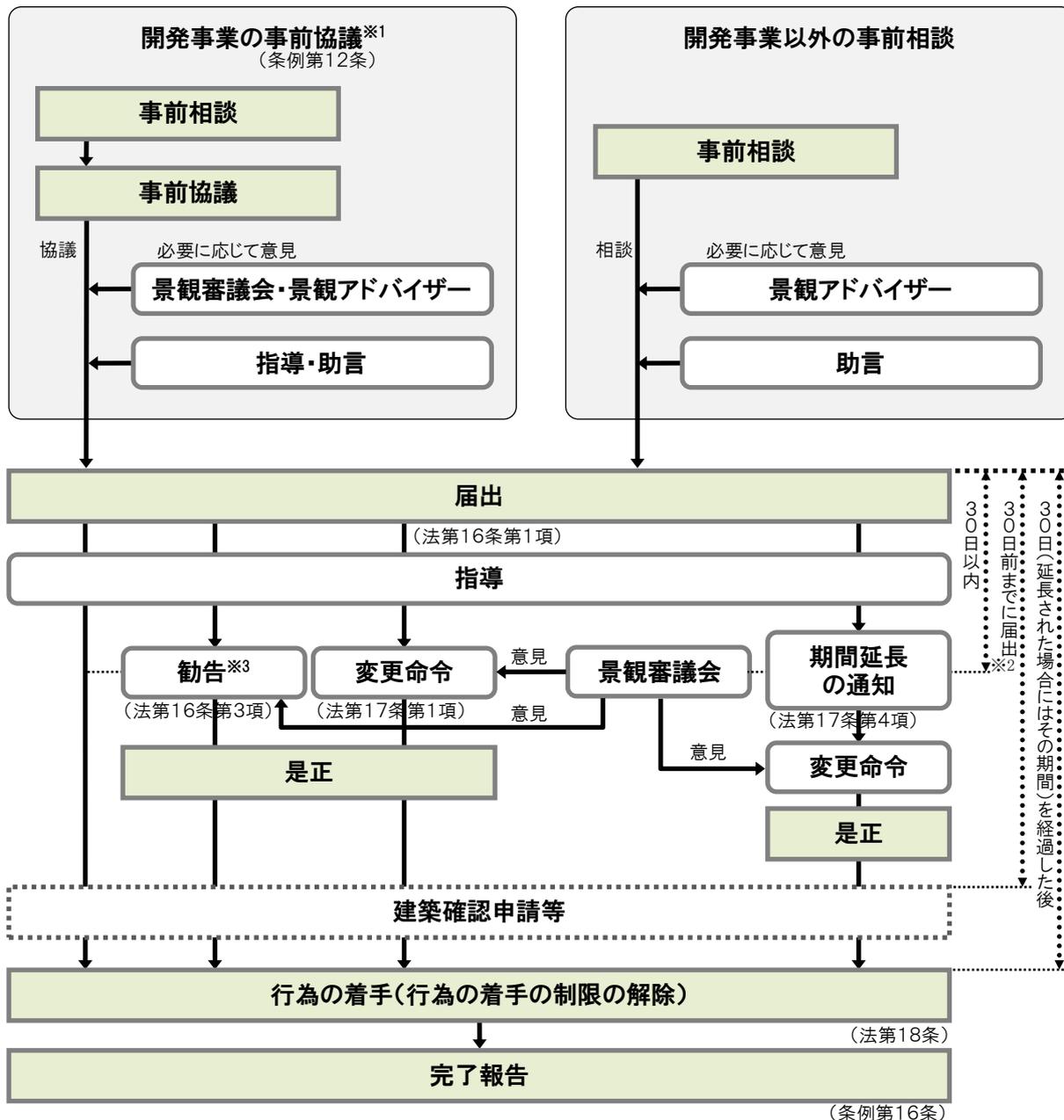
事前協議の対象となる行為は，届出が必要なもののうち，建築物の新築，増築等の一定の行為及び開発行為とします。

なお，開発事業とは，事前協議の対象となる行為のうち，次に示すいずれかに該当する規模のものとし，事業主は届出の30日前など景観条例等に規定する時期に，事前協議書の提出を行うこととなります。

①開発区域の面積 500㎡以上

②次のいずれかに該当する建築物

- ア. 高さ 10mを超える建築物(一戸建ての住宅を除く)
- イ. 階数 地上4階建て以上の建築物
- ウ. 延べ面積 1,500㎡以上の建築物



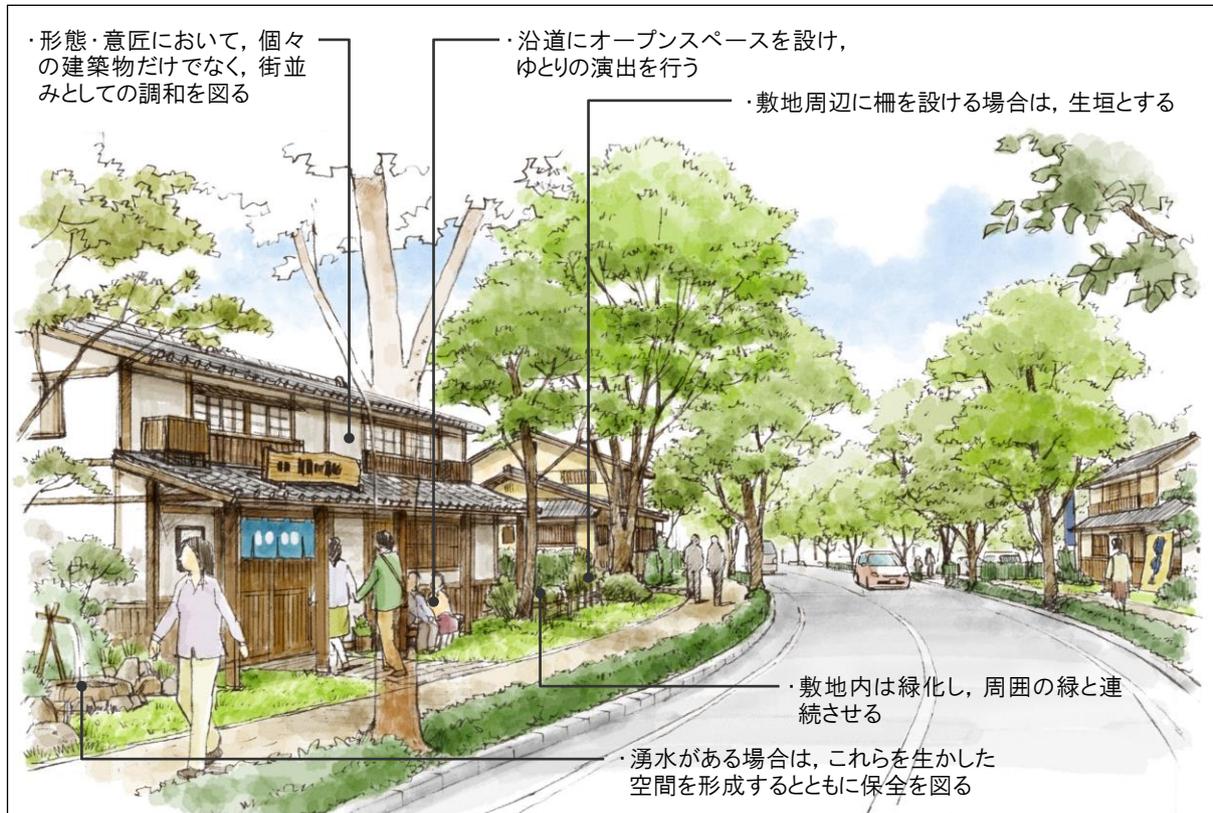
※1: 東京都景観条例第 20 条に基づく大規模建築物等の事前協議及び審査が行われたものは除きます。
 ※2: 届出の時期は、建築確認申請の 30 日前、特定行政庁への許可申請の 30 日前、環境影響評価法第 15 条の規定による準備書等の送付の日など、規則に定めています。
 ※3: 勧告に伴う公表の措置などについては、調布市景観条例に定めています。

図 事前協議及び景観法に基づく届出のフロー

(3)届出対象行為(建築物) (景観法第16条第1項関係)

行為	規模
建築物の新築等	・全ての行為

(4)景観形成のイメージ



～景観形成基準の一例(景観法第8条第2項第2号関係)～

- 住宅に附属する車庫、物置や建築設備等は、通りから見えにくい位置に配置するように努める。やむを得ず通りに面する場合などは、植栽や目隠しなどによって、目立たせないようにする。
- 深大寺通り、寺前通り、参道からの見え方に配慮し、周辺樹林や街並みとの調和を図る。
- 敷地周辺に柵、塀や門を設置する場合には、生垣や竹垣、板塀などの自然素材などを用い、自然環境や街並みに配慮する。



真壁造りの店舗と周囲の木々が調和した街並み

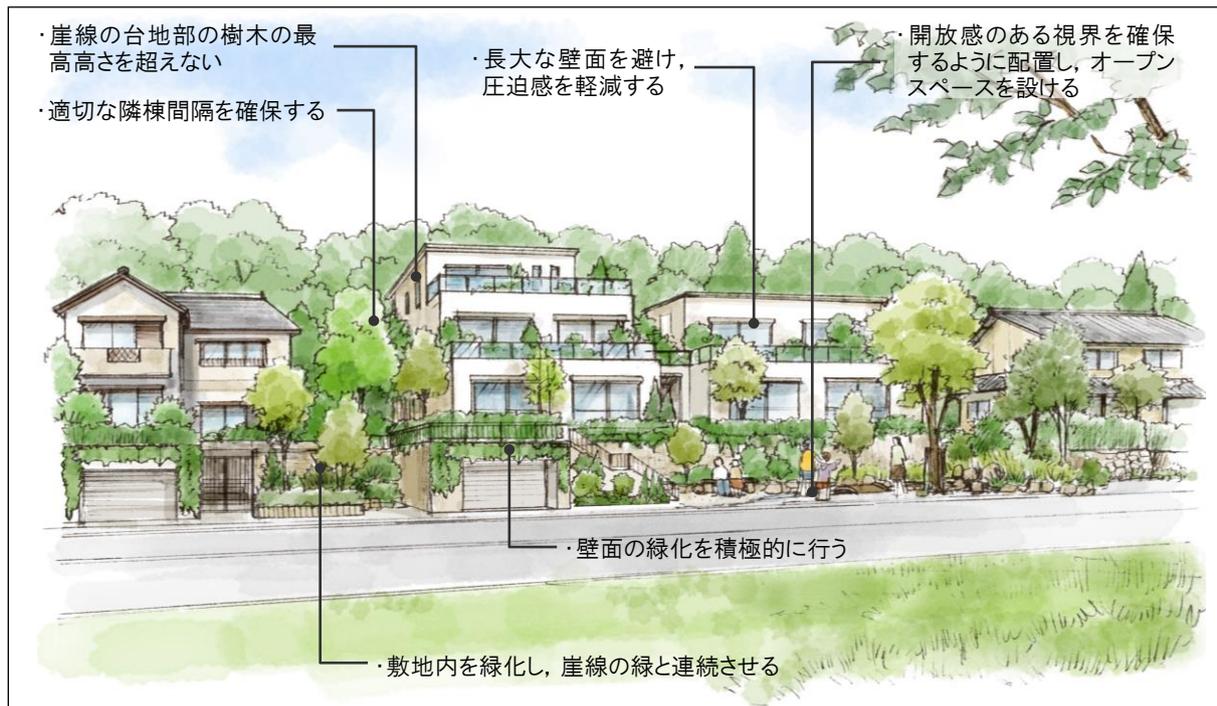


四季の移り変わりが感じられる自然豊かな環境

(3)届出対象行為(建築物) (景観法第 16 条第 1 項関係)

	行為	規模 (以下のいずれかに該当するもの)
建築物の新築等	A.新築, 改築, 移転	・高さ 10m 以上 ・延べ面積 500 m ² 以上
	B.増築	・増築後の高さが 10m 以上となるもの ・増築後の延べ面積が 500 m ² 以上となるもの
	C.外観を変更することとなる修繕 若しくは模様替え又は色彩の変更	・高さ 10m 以上 ・延べ面積 500 m ² 以上

(4)景観形成のイメージ



～景観形成基準の一例(景観法第 8 条第 2 項第 2 号関係)～

- 国分寺崖線の緑の景観が連続するような配置とする。
- 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。
- 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街並みとの調和を図る。



市街地の緑の背景を形成する国分寺崖線



野川付近の国分寺崖線

第7章 一般地域/景観形成推進地区

7-1.一般地域

(1)位置・範囲

景観計画区域のうち、景観形成重点地区以外の地域を「一般地域」とします。

(2)届出対象行為(建築物) (景観法第16条第1項関係)

行為		規模 (以下のいずれかに該当するもの)
建築物の新築等	A.新築, 改築, 移転	・高さ 20m以上 ・延べ面積 3,000 m ² 以上
	B.増築	・増築後の高さが 20m以上となるもの ・増築後の延べ面積が 3,000 m ² 以上となるもの
	C.外観を変更することとなる修繕 若しくは模様替え又は色彩の変更	・高さ 20m以上 ・延べ面積 3,000 m ² 以上

(3)景観形成基準

～景観形成基準の一例(景観法第8条第2項第2号関係)～

- 壁面の位置の連続性や適切な隣棟間隔の確保など、周辺の街並みとの調和に配慮した配置とする。
- 道路等の公共空間側にオープンスペースを設ける。
- 周辺からの見え方に配慮し、周囲の建築物との調和を図る。
- 形態・意匠は建築物全体のバランスだけでなく、周辺の建築物等との調和を図る。
- 屋根や屋上に設備等を設ける場合は、建築物と一体的に計画するなど周辺からの見え方に配慮する。
- 建築物に附帯する屋外の階段や設備等は、道路等の公共空間から見えにくい位置に配置するように努める。
- 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、屋上緑化や壁面緑化を積極的に行う。
- 緑化に当たっては、樹種の選定に配慮し、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。
- 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。

7-2.景観形成推進地区

(1)「水」の景観形成推進地区

①位置・範囲

- ・多摩川の堤防から概ね 100m の範囲
- ・野川の河川区域から概ね 20m の範囲

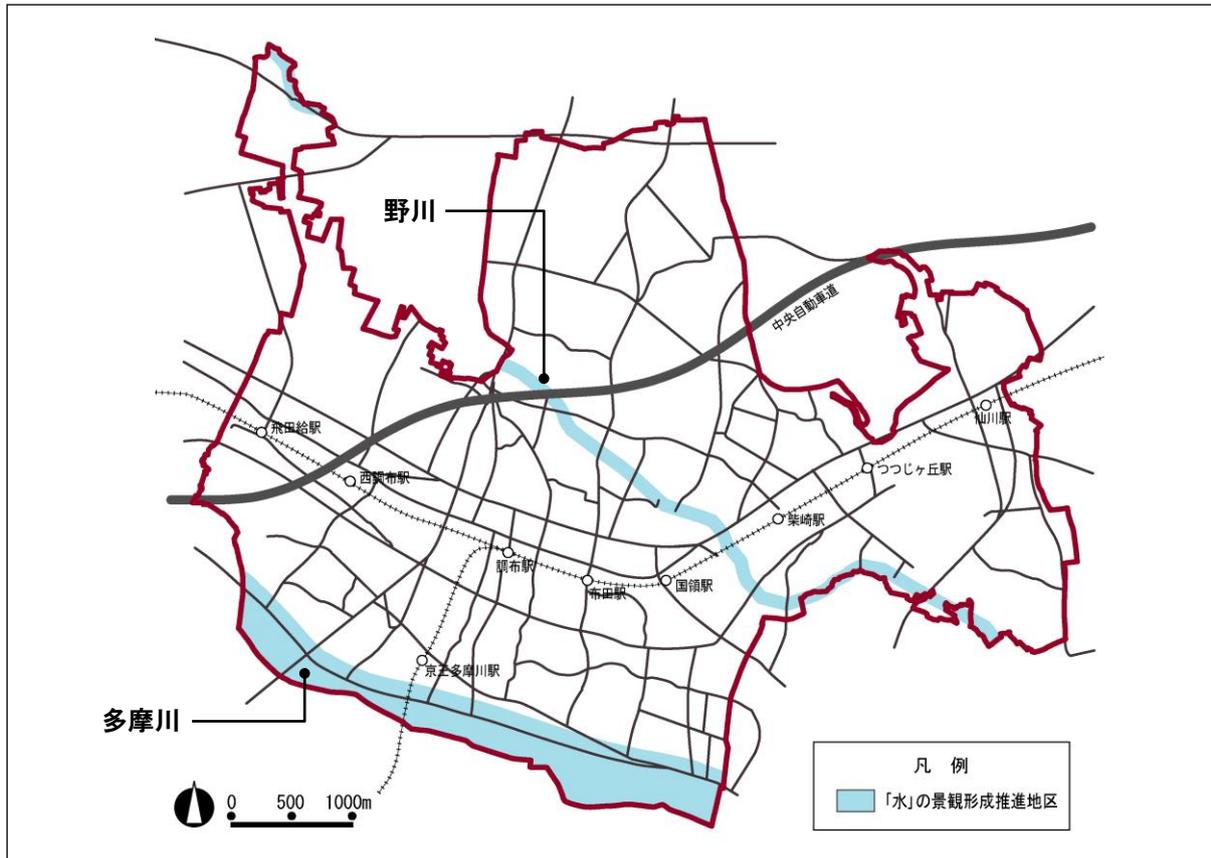


図 「水」の景観形成推進地区の範囲

②景観形成方針（景観法第 8 条第 3 項関係）

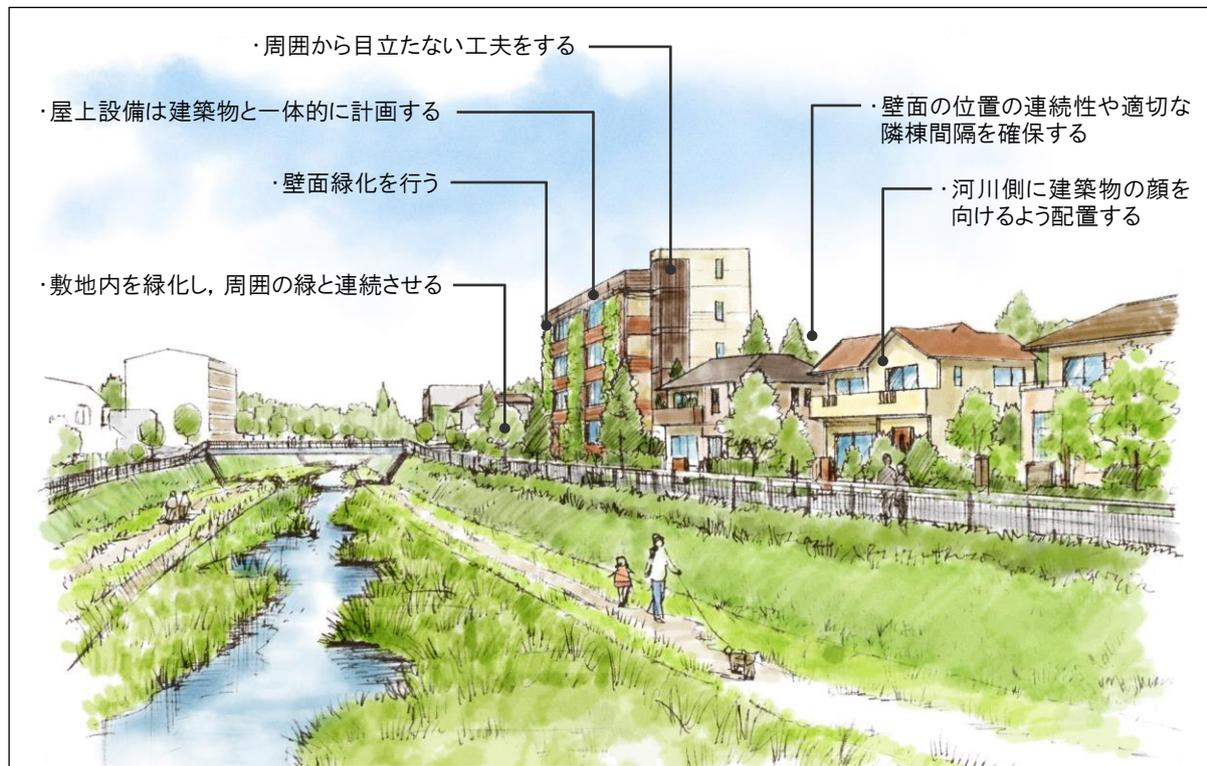
- 多摩川の空が大きく広がる開放感のある景観の魅力を高めます。
- 野川などがつくり出す多様な自然環境の魅力を高めます。
- 調布らしさを感じさせる水辺空間の魅力を高めます。



③届出対象行為（景観法第16条第1項関係）

一般地域と同じです。

④景観形成のイメージ



～景観形成基準の一例(景観法第8条第2項第2号関係)～

- 壁面の位置の連続性や適切な隣棟間隔の確保など、河川沿いの広がりのある空間や周辺の街並みとの調和に配慮した配置とする。
- 形態・意匠は建築物全体のバランスだけでなく、河川沿いの広がりや緑豊かな景観、また周辺の建築物等との調和を図る。
- 住宅地では建築物等を照らす過度な照明は控える。また、河川に過度な明るさの照明を向けないように配慮する。

(2)「道」の景観形成推進地区

①位置・範囲

- ・甲州街道、武蔵境通り、鶴川街道、三鷹通り、品川通り及び旧甲州街道等の道路境界線より20～30mの範囲

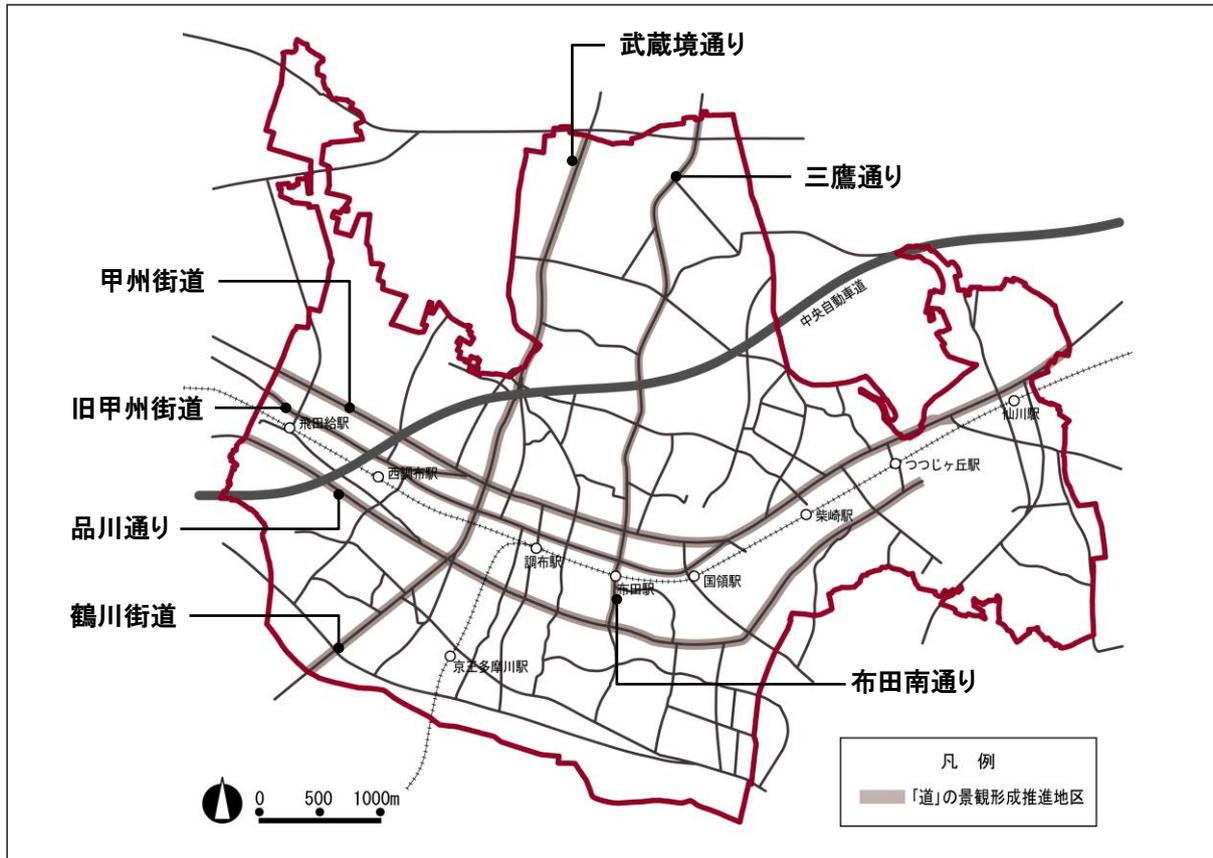


図 「道」の景観形成推進地区の範囲

②景観形成方針（景観法第8条第3項関係）

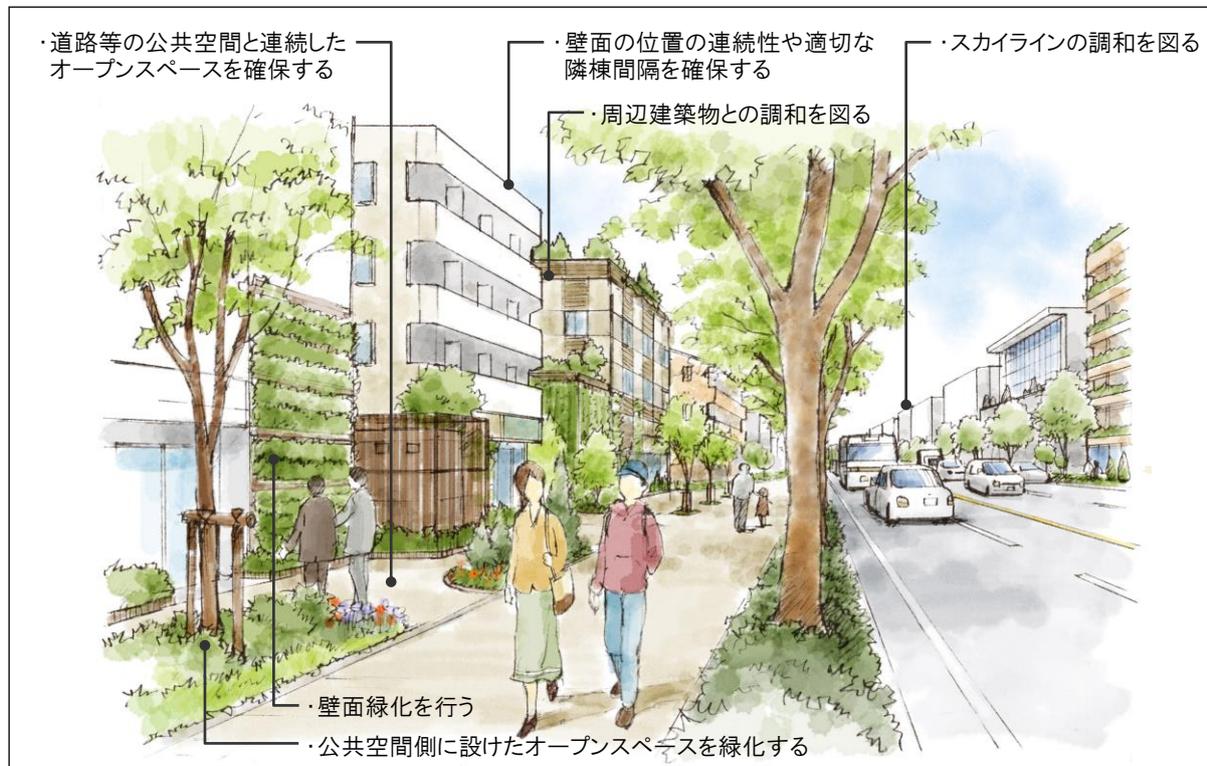
- まちとまちを結び、快適な市民生活を支える主要な道路の景観形成を図ります。
- 誰もが安全・安心に移動できる歩道空間の景観形成を図ります。
- 連続した街並みを意識した沿道の景観誘導を図ります。
- 宿場町の面影を生かした旧甲州街道沿いの街並み景観の熟成を図ります。



③届出対象行為（景観法第16条第1項関係）

一般地域と同じです。

④景観形成のイメージ



～景観形成基準の一例(景観法第8条第2項第2号関係)～

- 道路等の公共空間と連続したオープンスペースを確保するなど、歩行者空間の快適性に配慮した配置とする。
- 周囲の建築物の規模やそれらが形成しているスカイラインとの調和を図る。
- 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。

(3)「駅」の景観形成推進地区

①位置・範囲

- ・京王電鉄京王線の仙川駅，つつじヶ丘駅，柴崎駅，国領駅，布田駅，調布駅，西調布駅，飛田給駅及び京王電鉄相模原線の京王多摩川駅の各駅周辺の，「商業地域」及び「近隣商業地域」の一部
- ・調布駅，布田駅，国領駅間の鉄道敷地に接する敷地

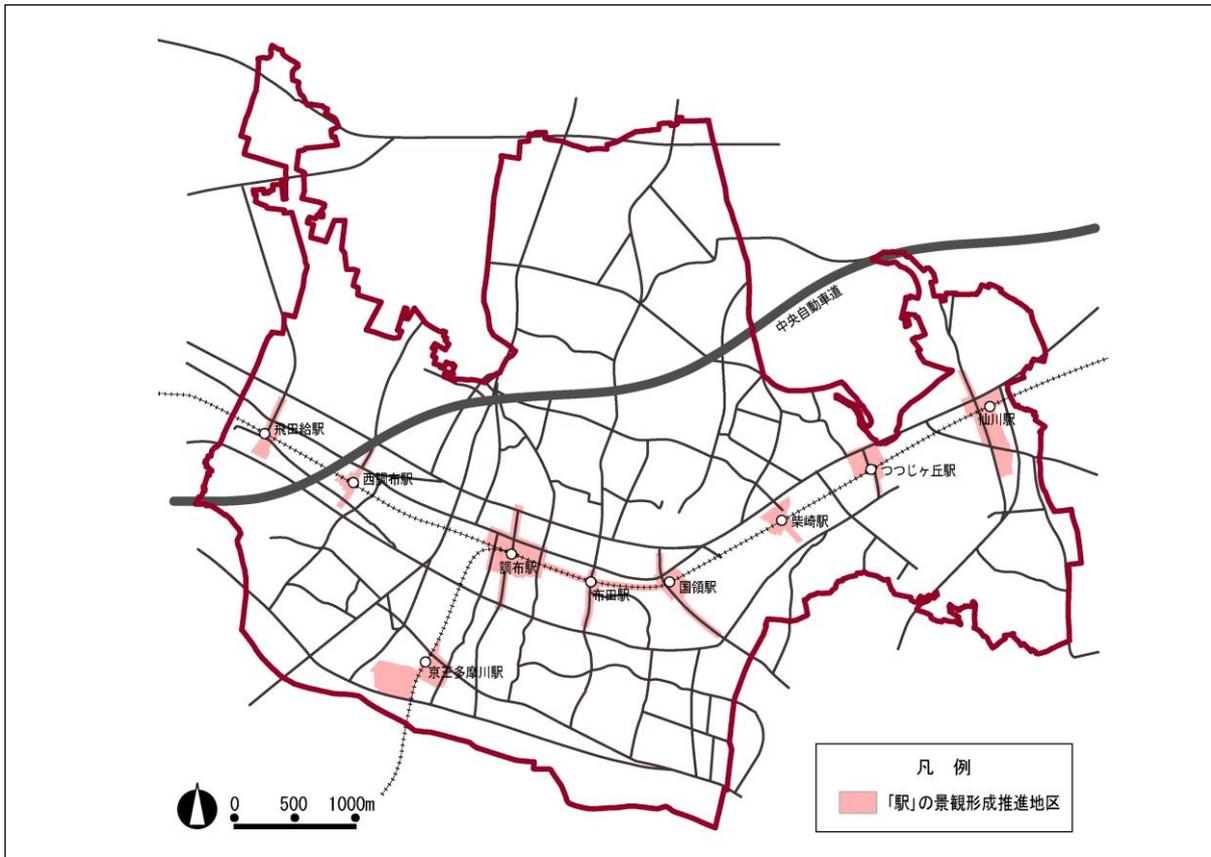


図 「駅」の景観形成推進地区の範囲

②景観形成方針（景観法第8条第3項関係）

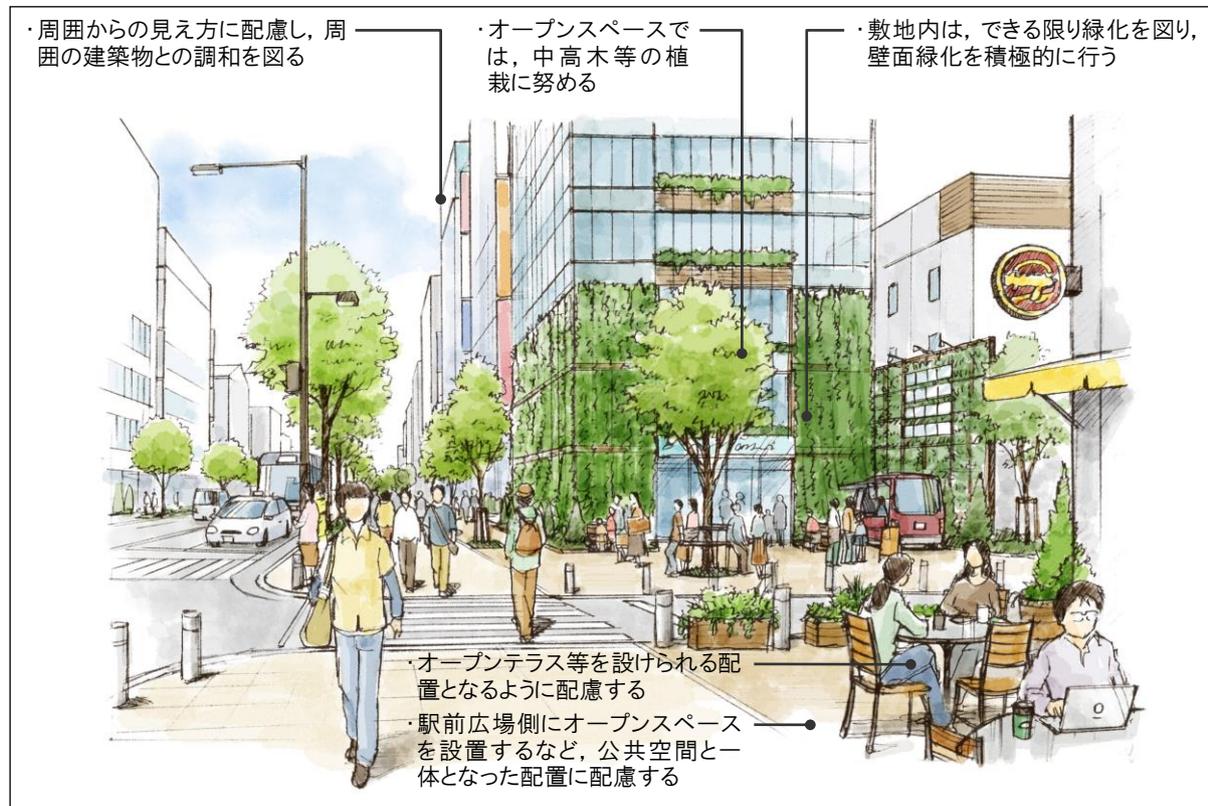
- 中心市街地の拠点となる調布駅周辺の景観形成を図ります。
- 地域特性に応じた個性的な駅周辺の景観誘導を図ります。
- 駅周辺の建築物や屋外広告物などの様々な景観要素へ配慮します。
- 京王線連続立体交差事業による中心市街地の新たな景観形成を図ります。



③届出対象行為（景観法第16条第1項関係）

一般地域と同じです。

④景観形成のイメージ



～景観形成基準の一例(景観法第8条第2項第2号関係)～

- 駅前広場に面する場合は、歩行者が快適に利用できるよう、駅前広場側にオープンスペースを設置するなど、公共空間と一体となった配置となるよう配慮する。
- ゴミ置場などは、駅前広場から見えにくい位置に配置するように努める。やむを得ず駅前広場から見える位置にある場合は、周囲から目立たない形態・意匠となるよう配慮する。
- 建築物の低層階は、駅前広場に向かって開口部を大きくし、建築物内部の空間を望めるようにするなどにぎわいの創出に配慮する。

(4)「農」の景観形成推進地区

①位置・範囲

- ・ 染地・布田周辺地区：布田 6 丁目，染地 1 丁目，2 丁目の一部，国領町 6 丁目
- ・ 佐須町・深大寺南町周辺地区：佐須町 1～5 丁目，深大寺南町 1～5 丁目，柴崎 1，2 丁目の一部

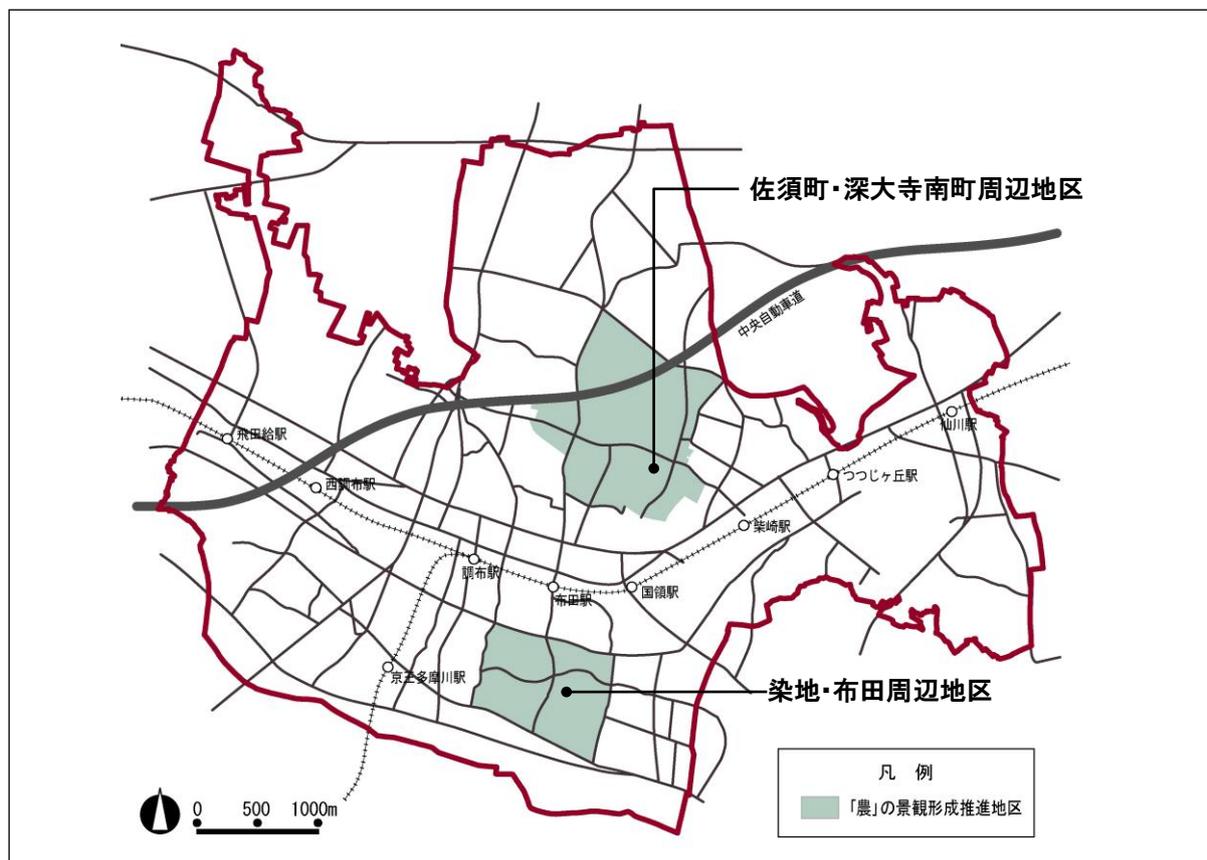


図 「農」の景観形成推進地区の範囲

②景観形成方針（景観法第 8 条第 3 項関係）

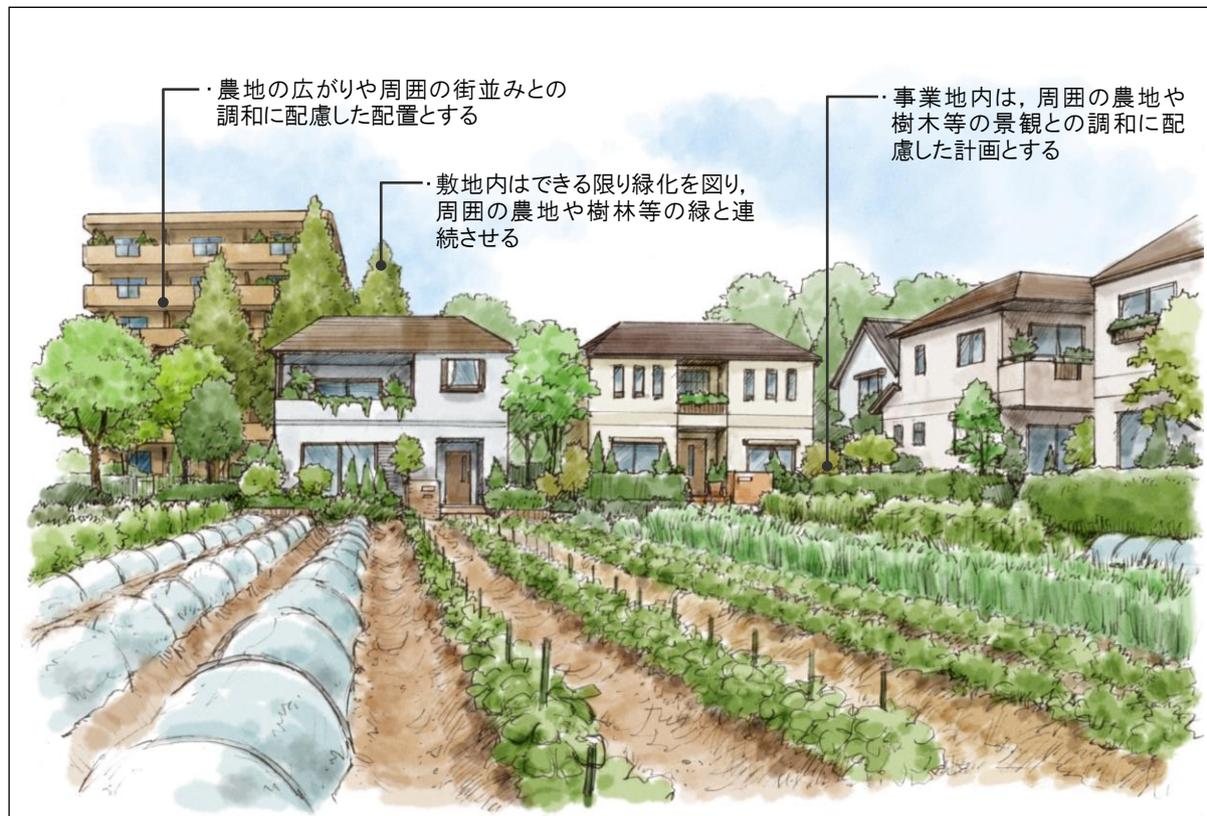
- 佐須町などに残る「農」の風景の保全により次世代に伝える景観の熟成を図ります。
- 身近に食を感じられる都市農地などの保全・活用により景観を育みます。
- 街並みの中に「農」が生きづく調和した景観を育みます。



③届出対象行為（景観法第16条第1項関係）

一般地域と同じです。

④景観形成のイメージ



～景観形成基準の一例(景観法第8条第2項第2号関係)～

- 壁面の位置の連続性や適切な隣棟間隔の確保など、農地の広がりや周辺の街並みとの調和に配慮した配置とする。
- 敷地内はできる限り緑化を図り、周辺の農地や樹林等の緑と連続させる。また、屋上緑化や壁面緑化を積極的に行う。
- 緑化に当たっては、樹種の選定に配慮し、周辺の農地や樹林等の緑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。

第 8 章 景観重要建造物及び景観重要樹木の指定の方針

(景観法第 8 条第 2 項第 3 号関係)

8-1.景観重要建造物の指定の方針

景観重要建造物は、歴史的または文化的価値の高さを問うものではなく、地域の良好な景観を守り、育むという観点から重要な建造物を景観法に基づいて指定するものです。

このため、建築年代は比較的新しくても、地域の良好な景観の形成にとって重要な建造物や市民に親しまれている建造物等を指定の対象とします。

8-2.景観重要樹木の指定の方針

景観重要樹木は、歴史的または文化的価値の高さを問うものではなく、地域の良好な景観を守り、育むという観点から重要な樹木を景観法に基づいて指定するものです。

このため、地域の良好な景観の形成にとって重要な樹木や市民に親しまれている樹木等を指定の対象とします。

第 9 章 屋外広告物の表示等 (景観法第 8 条第 2 項第 4 号イ関係)

現在、市内で屋外広告物を表示する場合の許可申請等の手続きは、「東京都屋外広告物条例」に基づいて、許可区域にあっては、広告物の種類等により市の広告物担当係等あるいは多摩建築指導事務所担当課に申請し、それぞれ種類や規模に応じて許可を得ることになっています。

市では、こうした「東京都屋外広告物条例」に基づく景観誘導と、市が景観計画により進める建築物や工作物等に対する景観誘導との連携を図りながら、市内の一層良好な街並み景観の形成に向けて取り組んでいきます。

第 10 章 景観に配慮した公共施設の整備 (景観法第 8 条第 2 項第 4 号ロ関係)

(1)景観重要公共施設の指定の方針

道路、河川、公園等の公共施設のうち、景観上の骨格を成しているもの、また市あるいは地域のシンボルとなっているもの等、景観形成上重要な役割を担っている公共施設を、次の指定の方針を踏まえるとともに、施設管理者等の同意に基づいて景観重要公共施設として指定します。

- ①市の「顔」となっている公共施設
- ②市の景観の骨格を形成する軸あるいは拠点等の一部を構成する公共施設
- ③市または地域の景観の形成において先導的な役割を果たす重要な公共施設

(2)景観重要公共施設

対象施設名	管理者	備考
甲州街道(国道 20 号)	国	国道 20 号。一部、並行して旧甲州街道が通る。
多摩川	国	市の南部に位置している一級河川。
神代植物公園	東京都	大温室やばら園、芝生広場等がある。

第 11 章 協働による身近な景観まちづくり

11-1. 小学校区に着目した景観まちづくり

調布市景観基本計画の「景観まちづくりの基本的な考え方」に示しているように、身近な景観に対する愛着を高め、地域の魅力を生かした取組を積極的に進めていくため、市民が認識し各種活動に取り組みやすいコミュニティ単位である小学校区（身近な景観まちづくりに取り組むエリア）で景観計画区域を分割し、それぞれのエリアに対する景観まちづくりの方針（案）等を示します。

■ 身近な景観まちづくりに取り組むエリア（小学校区）

① 第一小学校	② 第二小学校	③ 第三小学校	④ 八雲台小学校
⑤ 富士見台小学校	⑥ 滝坂小学校	⑦ 深大寺小学校	⑧ 上ノ原小学校
⑨ 石原小学校	⑩ 若葉小学校	⑪ 緑ヶ丘小学校	⑫ 染地小学校
⑬ 北ノ台小学校	⑭ 多摩川小学校	⑮ 杉森小学校	⑯ 飛田給小学校
⑰ 柏野小学校	⑱ 国領小学校	⑲ 布田小学校	⑳ 調和小学校

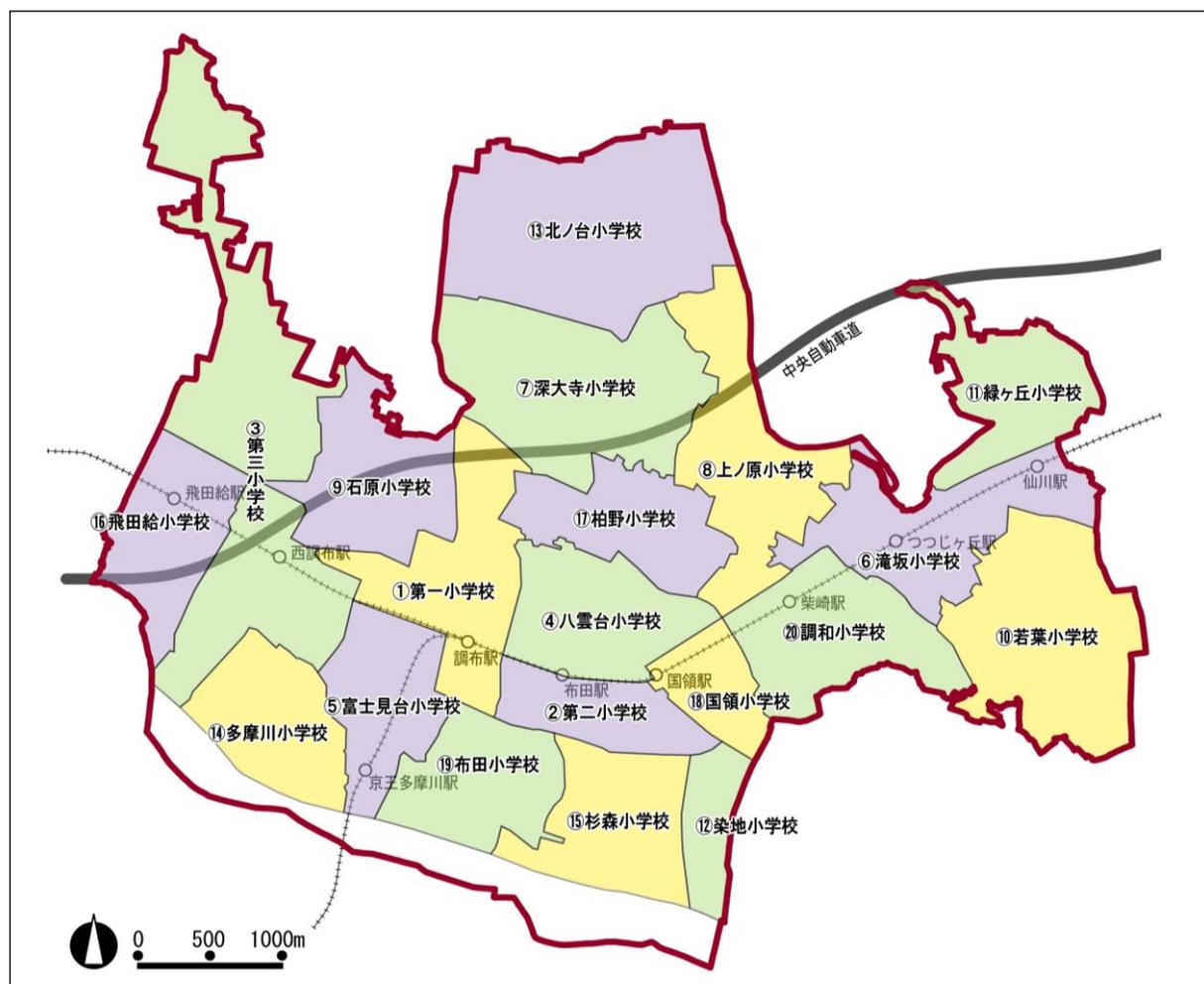


図 身近な景観まちづくりに取り組むエリア（小学校区）

11-2.景観まちづくりの取組

今後、市は、本計画に示した建築物の新築等の行為の届出により指導・助言等を行う一方で、「小学校区に着目した景観まちづくり」をはじめ、市民との協働あるいは市民の活動を支援する景観まちづくりの取組として、以下に示すものを実施していきます。

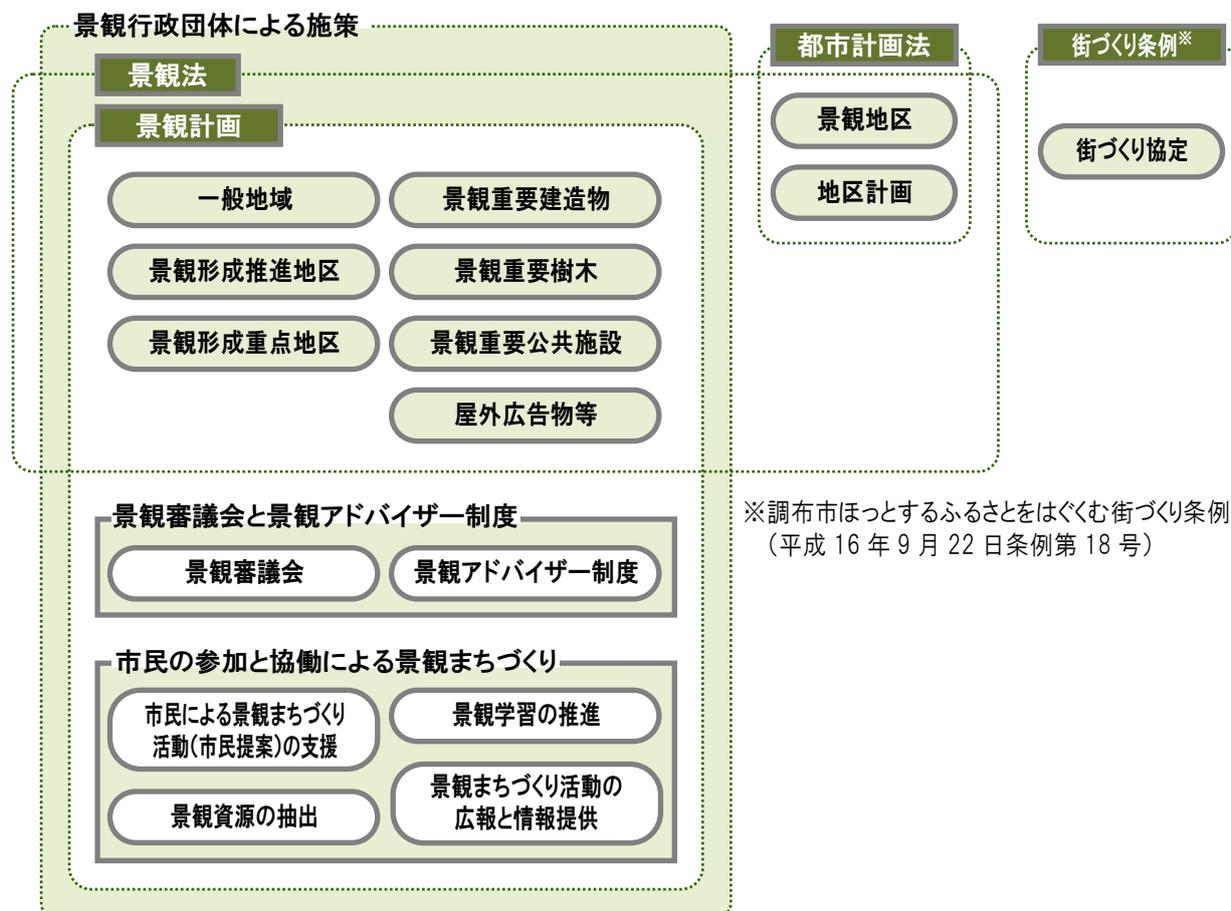


図 景観まちづくりに対する景観行政団体等の取組

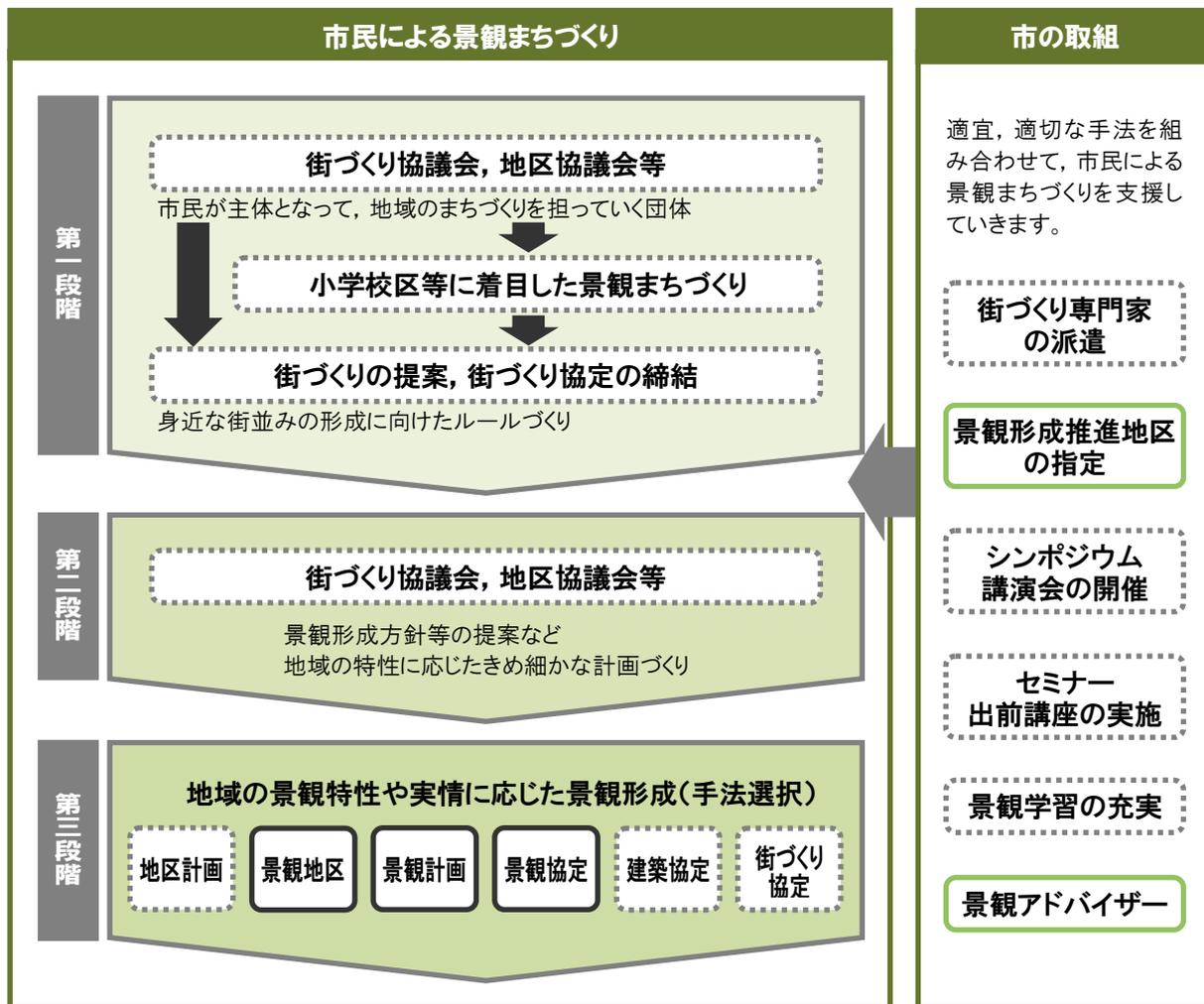
【市民提案による地域のルールづくり】

景観法の制度等を活用した地域のルールづくりに関して、市民提案の促進に向け取り組みます。

提案に向けた活動を行う団体は、街づくり条例に基づく街づくり協議会などへの登録を可能とします。登録団体には、地区住民の合意形成を図りながら、街づくり提案や街づくり協定の締結に向けた取組が進められるよう、市が活動に対する支援を行います。

【市民の参加と協働による景観まちづくりの進め方】

市は、市民主体の景観まちづくりに対して、適時、適切な手法により支援していきます。



凡例 景観法に基づく制度 市景観条例に基づく制度 その他の制度・取組等

図 市民による段階的な景観まちづくり(イメージ)とそれに対する市の主な支援策

【景観形成重点地区の拡充に関する手順】

地域特性を生かした良好な景観の形成を図るために、景観形成重点地区の拡充を図ります。

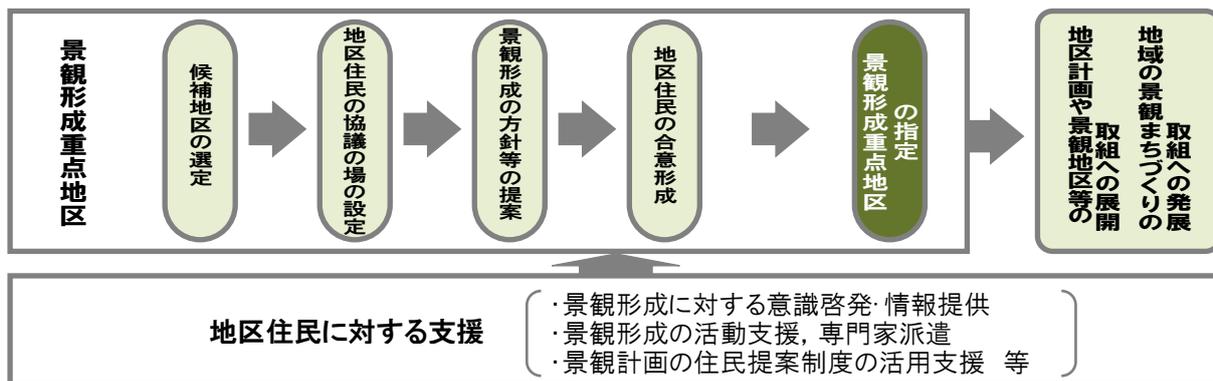


図 景観形成重点地区の拡充に関する手順と市の主な支援策