



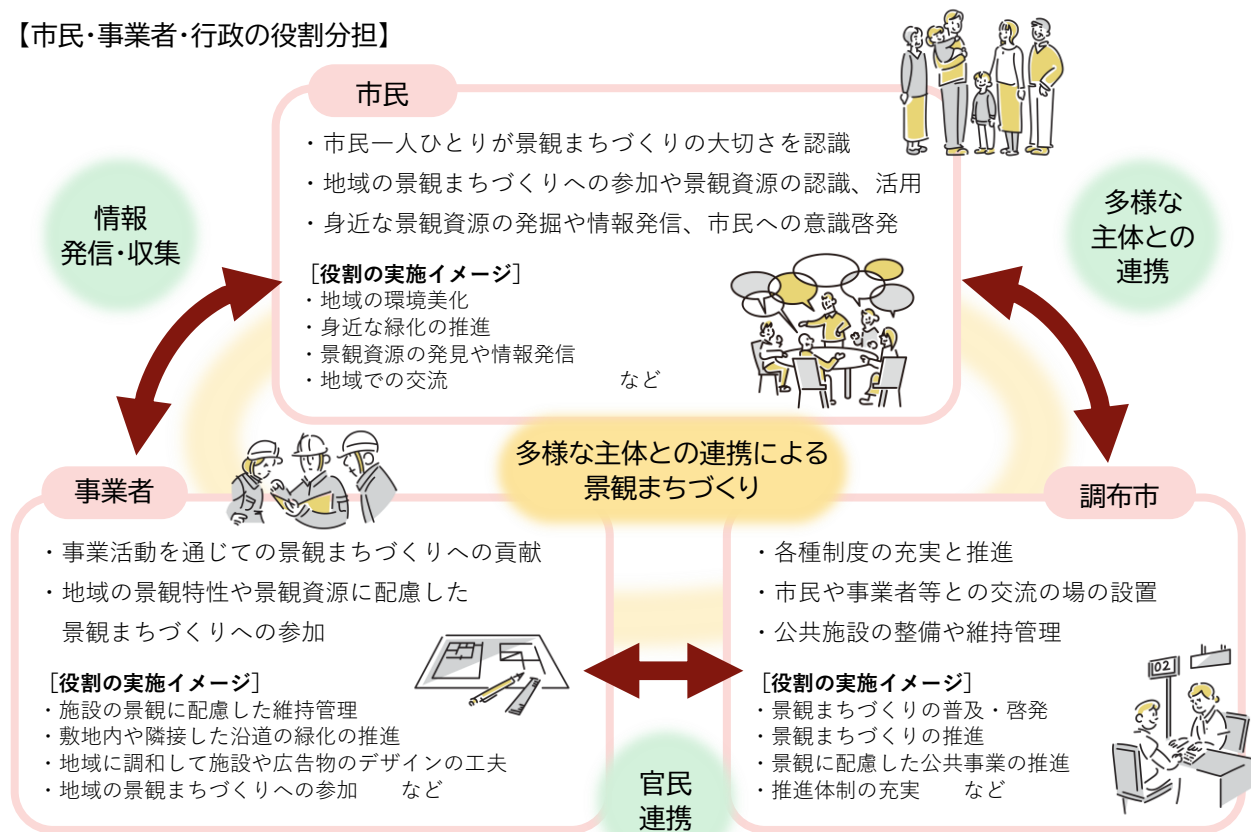
第 8 章 共創による景観まちづくり

8-1. 景観まちづくりの取組

(1) 景観まちづくりに関わる主体

調布市では、市民や関係団体、事業者など、多様な主体と連携・協力しながら景観づくりを進めています。また、各主体の知識や専門性を生かした役割分担と景観まちづくりへの参加を促します。

【市民・事業者・行政の役割分担】



(2)共創による景観まちづくりの目指す姿

市民主体の景観まちづくりの実現に向けて、市民・事業者・行政に加え、企業や大学など多様な主体が連携・協力し、それぞれが有する知見や特性を生かした適切な役割分担のもと、ともに考え、ともに行動する「共創」の取組を推進します。

各主体は、目的や知識を共有し、対話を重ねながらお互いの強みや特性を生かして課題解決や新たな価値の創出に取り組みます。

こうした持続的な取組により、地域の景観資源の発掘・活用を進め、全ての人にとって快適で魅力的な景観を育み、“ほっとする”調布市の景観を次世代へと継承していきます。

「共創」とは？

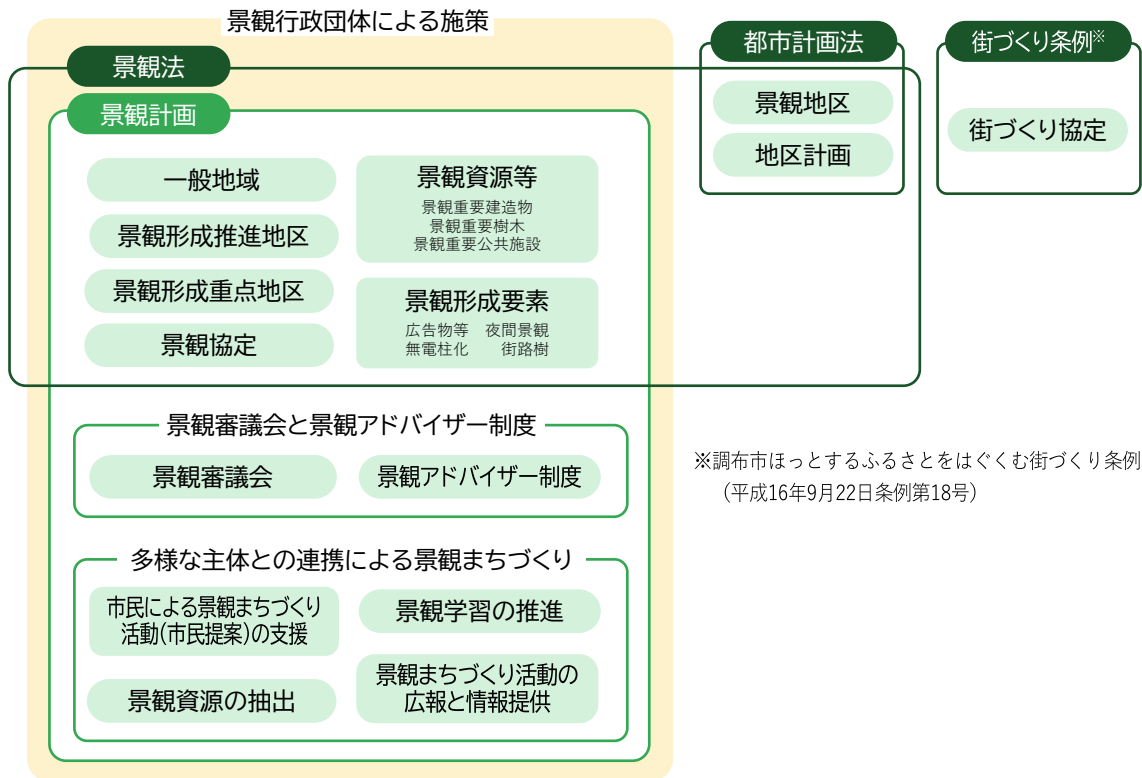
立場や目的の異なる多様な主体が、社会的課題の解決と経済的価値の両立を目指す中で、対話を重ねながら、お互いの強みを生かし、これまでにない新たな価値を生み出すこと（イノベーション）を指します。

市では、「調布市みらい共創ビジョン」を令和8年5月に策定し、共創のまちづくりを進めています。

(3)調布市の取組

①景観条例等に基づく取組

市では、本計画に示す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、市民や事業者との協働や、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。



※調布市ほっとするふるさとをはぐくむ街づくり条例
(平成16年9月22日条例第18号)

景観まちづくりに対する景観行政団体等の取組

②その他の関連する取組

景観法や景観条例、本計画と連携しながら、様々な制度や事業を活用し、景観まちづくりの取組を行っています。

制度名	制度の概要	写真等
農の風景育成地区	<ul style="list-style-type: none"> 都市の貴重な農地を保全し、農のある風景を維持していくために東京都が創設した制度で、比較的まとまった農地や屋敷林が残る特色ある風景を形成している地区を指定するもの 市では、深大寺南町1、2、4丁目及び佐須町4丁目の各一部を令和2(2020)年7月に「農の風景育成地区」に指定 自然環境資源の保全・活用の重点地区として設定するとともに、モデル地域として先導的事业を展開し、地域の環境保全・活用を図る 	
花いっぱい運動	<ul style="list-style-type: none"> 明るく潤いと安らぎのある調布を目指して、花苗を植え、花を咲かせて地域の緑を豊かにすることを目的とした活動 「花いっぱい運動」を進める地域グループに対してその活動に要する経費を一部補助 	
ふれあいのみちづくり事業	<ul style="list-style-type: none"> きれいで住みよい環境や地域とのつながりづくりのため、市道や水路、あぜ道の清掃活動や美化活動を市民団体で行う事業 活動する団体に対して、草刈り道具、清掃道具などの資材の支給、ボランティア保険の加入を支援 	
保全地区 保存樹木 保存生垣	<ul style="list-style-type: none"> 市内の緑を豊かにし、貴重な樹林や大木を後世に残すことを目的に、面積や規模など一定の基準を満たす樹林・樹木・生垣を保全地区・保存樹木・保存生垣として指定する制度 管理や剪定のための経費を一部助成 	
生垣設置費用の助成	<ul style="list-style-type: none"> 緑豊かな街並みの形成や騒音の吸収、通風の確保を目的に、建築物の新築等にあわせて生け垣を設置しブロック塀などを撤去する場合の経費を一部助成 	

8-2. 景観まちづくりの具体的手法

(1) 景観審議会と景観アドバイザー制度

① 調布市景観審議会の設置・運用

市の良好な景観の形成に関する重要事項を調査、審議する機関として、調布市景観条例に基づき、調布市景観審議会を設置・運用します。

景観法に基づく届出内容に関する審議や、景観づくりに関する幅広い議論の場としていきます。

② 景観アドバイザー制度の整備

景観計画区域内で行われる事業に対して景観計画の趣旨を十分に反映させるための助言や、住民主体の景観づくりに対するアドバイスなどを行うため、景観に関する専門的な知識を有する方々等で構成した景観アドバイザー制度を設けます。

(2) 参加と協働による景観まちづくり

① 市民による景観まちづくり活動の支援

市は、市民が主体となって市の景観まちづくりに取り組めるよう、市民提案による景観づくりの実践に向けた具体的な活動に対する支援を行うとともに、それらを効果的に実践するための仕組みを整備していきます。

現在、市では、「調布市ほっとするふるさとをはぐくむ街づくり条例」（平成16年9月22日条例第18号、以下「街づくり条例」という。）に基づいて、市民が主体となって取り組むまちづくりを進めています。これらのまちづくり活動の中においても、景観に関連する検討や取組等が積極的に行われているように、景観づくりは、まちづくりにおける重要な要素の一つです。

市は、街づくり条例等を活用し、良好な景観づくりを目指す活動に対してより積極的な支援ができるよう、市民のまちづくりに対する活動費用の助成、まちづくりの専門家の派遣等、各種の支援を実施していきます。

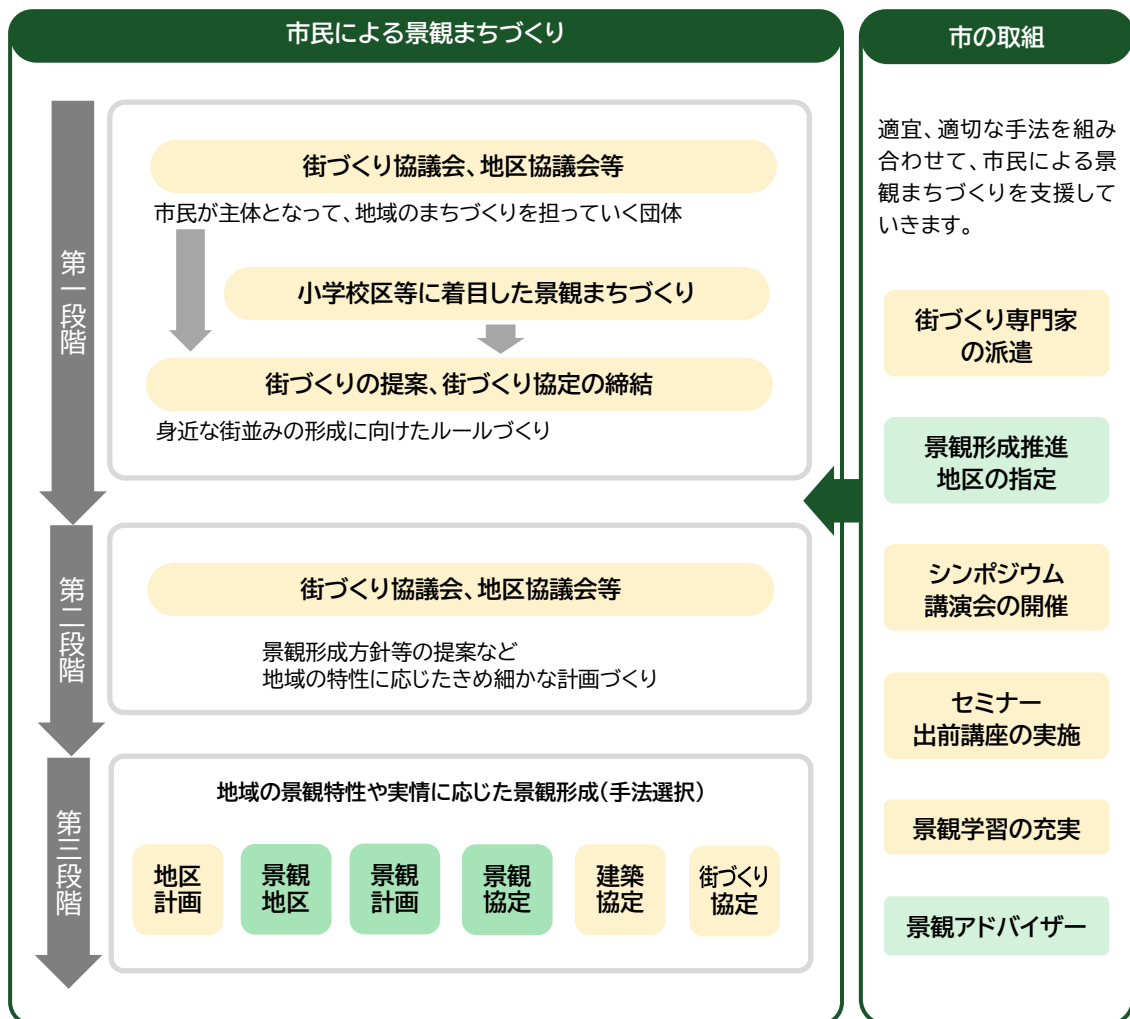
【市民提案による地域のルールづくり】

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。

【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

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

コラム

多摩川住宅における独自の景観ルール制定

- ・調布市染地に位置する多摩川住宅は、竣工後約60年を迎え、団地の再生と活性化が求められていました。
- ・平成21(2009)年には多摩川住宅街づくり準備会の認定を受け、街づくり条例に基づき、建替えに向けた検討や住民発意の街づくり活動、街づくりルールの検討などを行ってきました。
- ・令和6(2024)年には、多摩川住宅に替わる新たなまちの名前を「ほとりとたまがわ」に決定し、新たな街づくりが進められています。

〈景観ルール〉

地区計画では定めきれない今後の街づくりのための景観配慮事項を抽出し、団地再生による景観的魅力の向上に資する空間構成の考え方や景観要素に関するデザインルールを定めています。



調布市景観まちづくり市民検討会

- ・市では、平成27(2015)年度から「調布市景観まちづくり市民検討会」を開催し、市民との協働による景観まちづくりを進めています。毎年様々なテーマで市内の景観に関する意見交換を重ね、令和7(2025)年度には第4期を迎え、参加者は延べ640名に達しました。
- ・市民検討会を通して収集した市内の貴重な景観資源や景観を構成する要素は、本計画の一部に反映しました。また、参加者が撮影した写真を計画内に活用しています。

年度	期	検討テーマ	主な内容	市民検討会の成果
平成27 (2015)	1	屋外広告物	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外広告物の景観の特徴の学習 ・屋外広告物のあり方の検討 	<ul style="list-style-type: none"> ・景観形成ガイドライン (屋外広告物編) 
平成28 (2016)		身近な景観づくり	<ul style="list-style-type: none"> ・身近で素敵な景観の発見 ・調布の景観の魅力、身近な景観づくりの検討 	<ul style="list-style-type: none"> ・景観形成ガイドライン (身近な景観づくり編) 
平成29 (2017)	2	深大寺	<ul style="list-style-type: none"> ・深大寺の景観の特徴の学習 ・景観の見かた・伝え方の検討 	<ul style="list-style-type: none"> ・とりまとめ冊子『調布の景観 - 深大寺・国分寺崖線編 -』 ・景観形成ガイドライン (緑の景観づくり国分寺崖線編)
平成30 (2018)		国分寺崖線	<ul style="list-style-type: none"> ・国分寺崖線の景観の特徴の学習 ・樹林地の見学 	
令和元 (2019)	3	駅の景観	<ul style="list-style-type: none"> ・駅の優良事例の視察 	<ul style="list-style-type: none"> ・とりまとめ冊子『調布の景観 - 駅まわり編 -』
令和2 (2020)			<ul style="list-style-type: none"> ・駅まわりの魅力的な景観の発見 ・駅の景観のとりまとめ 	
令和3 (2021)				
令和4 (2022)				
令和5 (2023)				
令和6 (2024)	4	協働による身近な景観まちづくり	<ul style="list-style-type: none"> ・小学校区別の景観資源の検討 ・景観資源図の検討 ・小中学生アンケート結果の分析 	<ul style="list-style-type: none"> ・景観計画の改定検討 ・小学校区別の景観資源図の作成
令和7 (2025)				

②景観学習の推進

市民が主体的に景観形成に取り組むためには、景観に対する関心を深め、地域への愛着心を育むことが必要であると考えます。景観に関する講演会・セミナーや出前講座など、子どもたちを含む市民に向けた各種イベントの開催を検討し、推進していきます。

特に、将来の景観まちづくりの担い手となる子ども向けに、景観の考え方や景観まちづくりの必要性、市内の優れた景観資源や市の取組等を紹介した景観学習の参考となる読み物を作成し、学習機会の創出や活用を促していきます。

市内小学校における景観学習の実施

- ・子ども向けの景観学習の推進の一環として、平成30(2018)年4月に深大寺小学校3年生(3クラス)を対象とした授業を行いました。
- ・小学校3年生の地域を学習する社会科と、総合学習の時間のコラボ授業として実施し、市職員が市内や深大寺通り周辺地区の景観の特徴や景観まちづくりの取組について紹介しました。
- ・どのクラスでも、積極的に手を上げて質問や回答する子どもたちの姿が見られました。



使用した教材(一部)

③景観資源の抽出

季節の移り変わりを感じさせる魅力的な自然景観をはじめ、地域の歴史文化を物語り、後世に受け継いでいてもらいたい歴史景観、さらには地域住民等の暮らしを映し出す景観等、市の個性や魅力を市民に改めて知ってもらうため、様々な景観資源の抽出を行います。また、必要に応じて、それらの景観資源を景観重要建造物や樹木、景観重要公共施設に指定するなど、景観法の活用を図ります。

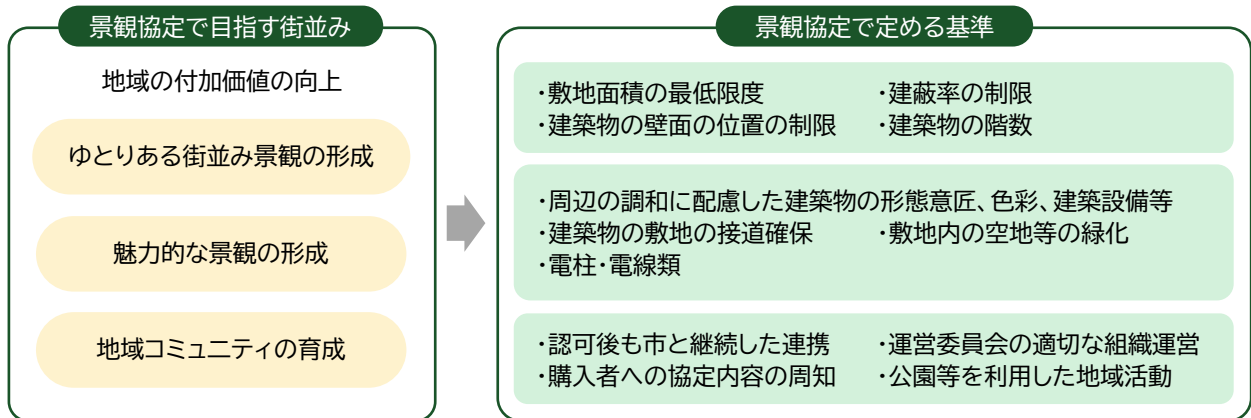
④景観まちづくり活動の広報と情報提供

市民が自主的に取り組む景観まちづくり活動について、ホームページ、市報、SNS、「ちょうふ景観だより」等の活用により、情報の公開・提供を行います。その他、市民の景観意識の啓発のための施策を展開します。

(3)景観協定の活用

景観協定は、景観法の規定に基づき、景観計画区域内の土地所有者等の全員の合意により、当該土地の区域における良好な景観の形成に関して締結される協定であり、景観行政団体の長の認可により、一定の法的効力を有するものです。

景観協定では、地区計画や建築協定、緑地協定で定めることのできる幅広い内容について対象とすることができます。



【調布市の状況】

調布市においては、景観法に基づく景観協定を締結している地区が2地区あり、都内では数少ない景観協定の事例です。2地区ともに、住宅地（2世帯住宅を含む戸建住宅）における協定であり、宅地開発にあわせて協定を締結し、建築完了後も良好な景観形成が図られています。

これらの「景観協定地区」において、協定に適合する建築後に内容の変更等を行う場合は、協定地区で定めた運営委員会への事前の確認とともに、必要に応じて市と連携し協定に適合することを確認する必要があります。

「緑ヶ丘二丁目地区」景観協定

認可日：平成28(2016)年3月16日
有効期間：認可日より10年間
(※更新あり)

調布市入間町地区“プラウドシーズン 成城学園前 庭園の街”景観協定

認可日：平成29(2017)年10月5日
有効期間：認可日より10年間
(※更新あり)

景観協定位置

【景観協定の目安基準】

相談はあったものの景観協定の締結に至らない地区が複数あったことから、市独自の景観協定基準を定め、判断の目安としています。

これらの基準を参酌しながら、権利者や事業者と適切に協議を行い、地区の特徴や状況を生かし魅力を高める協定の締結を促していきます。

調布市における景観協定の目安基準

	住宅地 A 建蔽率40% 容積率80%	住宅地 B 建蔽率50% 容積率100%	住宅地 C 建蔽率60% 容積率150%、200%
敷地面積の最低限度	120㎡以上	110㎡以上	100㎡以上
建蔽率の制限	40% (角地緩和適用で45%)	50% (角地緩和適用で55%)	55% (角地緩和適用で60%)
建築物の壁面の位置の制限	道路境界線から0.7m以上 隣地境界線から0.5m以上	道路境界線から0.7m以上 隣地境界線から0.5m以上	道路境界線から0.7m以上 隣地境界線から0.5m以上
二つ以上の道路に面する敷地の場合	主となる道路に面する部分は0.7m以上 隅切り部分は0.5m以上	主となる道路に面する部分は0.7m以上 隅切り部分は0.5m以上	主となる道路に面する部分は0.7m以上 隅切り部分は0.5m以上
建築物の階数	地階を除き 2 以下	地階を除き 2 以下	地階を除き 2 以下

(4) 多様な制度の活用

景観まちづくりを総合的に推進するため、都市計画法や都市緑地法等の関連する制度をあわせて活用していきます。

① 景観に関する制度

制度名	制度の概要	根拠法令等
景観地区	・市街地の良好な景観を形成するため、建築物・工作物の形態意匠の制限、建築物の高さの最高限度等を都市計画に定める	景観法 都市計画法

② 都市計画に関する制度

制度名	制度の概要	根拠法令等
地区計画	・一定のまとまりを持つ地区を対象に、地区の状況や特性に合わせて、建築物・工作物の形態意匠の制限、地区施設の配置などのきめ細かいルールを定める 【調布市の例】 調布駅周辺地区、仙川駅周辺地区、布田地区、国領駅周辺地区など14地区	都市計画法
特別用途地区	・用途地域内において特別の土地利用の制限または誘導が必要な場合に、用途地域の規制に加えて補足的な規制を行う 【調布市の例】 深大寺通り沿道地区	都市計画法
特定街区	・土地の高度利用と良好な都市環境の形成を図るため、建築物の容積率・高さ制限などを緩和できる制度	都市計画法
建築協定	・良好な景観の形成を図るため、土地所有者や借地権者などの全員の合意に基づいて、建物の用途・高さ・デザインなど建築に関するルールを定める 【調布市の例】 染地の一部、小島町の一部、深大寺北町の一部など5地区	建築基準法
総合設計制度	・都市環境の向上と土地の有効利用を目的とし、敷地内の空地の確保など周囲の環境と調和した良好な建築計画を行う場合に、容積率・高さ制限などの緩和が可能となる制度	建築基準法

調布市内の例

アトラス調布

- ・富士見町三丁目に位置する旧調布富士見町3丁目地区は、都市計画法に基づく一団地の住宅施設の廃止、地区計画の制定により整備されました。
- ・市道と一体となった石畳のコミュニティ街路の整備、建築物の雁行配置によるポケットパークの確保などの工夫がなされています。
- ・公共的空間と建築物が一体となって優れた都市景観を形成していることが高く評価され、平成28年度都市景観大賞（都市空間部門）の国土交通大臣賞を受賞しました。

写真
(調整中)

③緑に関する制度

制度名	制度の概要	根拠法令等
緑地保全地区	<ul style="list-style-type: none"> 都市に残る貴重な自然や緑を守り、良好な景観や生活環境を保つため、建築などの行為を制限する地区 【調布市の例】 深大寺元町特別緑地保全地区	都市緑地法
風致地区	<ul style="list-style-type: none"> 都市内の美しい景観や自然環境を守り、風致の維持と向上のため、建築物の高さ・形態意匠、樹木の伐採や工作物の設置などに制限を設ける地区 	都市計画法
生産緑地地区	<ul style="list-style-type: none"> 都市農地の保全を目的として、農業を継続するために必要な措置が講じられ、原則として30年間は宅地化が制限される 生産緑地法の改正により、生産緑地地区を保全する仕組みとして、指定から30年が経過しようとしている生産緑地地区について10年間の延長ができる「特定生産緑地制度」が創設 特定生産緑地地区は、10年経過後も繰り返し10年間の延長が可能 	生産緑地法
緑地協定	<ul style="list-style-type: none"> 地域の緑を守り育てるため、土地所有者や借地権者などの合意に基づいて、樹木の植栽や管理方法などのルールを定める 	都市緑地法

④屋外広告物に関する制度

制度名	制度の概要	根拠法令等
広告誘導地区	<ul style="list-style-type: none"> 知事が定める一定の区域において、広告物等の形状、面積、色彩、意匠などに関するルールを定める 	東京都屋外広告物条例
広告協定地区	<ul style="list-style-type: none"> 良好な地域環境を形成するため、土地・建築物・広告物等の所有者等の合意により、広告物等の形状、面積、色彩、意匠などに関するルールを定める 	東京都屋外広告物条例

⑤歴史的まちづくりや文化財に関する制度

制度名	制度の概要	根拠法令等
文化財等	<ul style="list-style-type: none"> 重要な文化財である建造物・史跡・名勝等を指定し、保全・活用を図る制度 	文化財保護法 東京都文化財保護条例 調布市文化財保護条例

調布市内の例

深大寺元町特別緑地保全地区

- 武蔵野の雑木林の面影を残し、崖線緑地として緑豊かで良好な景観を形成するとともに、野生生物の生育・生息環境としても貴重な場所です。
- 地区内には、緑地や深大寺の社寺林など、市の特徴的な緑が集約されています。
- 平成29(2017)年に特別緑地保全地区の指定を行い、次世代へと引き継ぐべき貴重な緑地として、保全管理計画を定め、計画的に保全と活用を行っています。

