









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







概要版

調布市景観計画

Chofu City Landscape Plan

令和８年９月



第Ⅰ部　総論

計画の全体像や、市内の景観の特性と課題、景観まちづくりの基本目標・方針などを示しています。

第1章　景観計画策定の趣旨

景観とは

「景観」とは、眺められる対象を示す「景」と、それを眺める人の価値観を示す「観」が組み合わさった言葉です。つまり、眺められる対象が眺める主体である人の目に映った際に、その人が受ける印象などを含めたものであるといわれています。

このため、「景観」は、単に存在しているだけのものではなく、それを「観る」「観られる」という私たちの行為を伴って存在しているものです。すなわち、「景観」とは、私たちが目にしている日々の営みである暮らしそのものを映し出したものであるともいえます。

そうした「景観」は、一朝一夕に形作られたものではありません。「景観」は、そのまちや地域固有の自然環境を素地として、長い歴史の蓄積の上に育まれてきたものです。



景観計画改定の背景と目的

調布市では、平成 22(2010) 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、平成 24(2012) 年 4 月に「調布市景観基本計画」、平成 26(2014) 年 2 月に景観法に基づく「調布市景観計画」を策定し、市における景観形成の基本的な考え方を示して、これまで良好な景観の形成を積極的に推進してきました。

これらの計画の策定から 10 年以上が経過したことから、市を取り巻く社会情勢や市民生活等の変化を踏まえ、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、より一層積極的に取り組んでいくための「調布市景観計画」を改定しました。

【景観づくりの主体】

景観は、道路や街路樹、公共施設だけでなく、市民等の所有・管理する土地や建物など、様々なもので構成されています。



第2章 景観の特性と課題



※地形の高低を示している場所や段差の表現はイメージです。

調布市の市域は、武蔵野台地の南西部に位置し、最も高い武蔵野段丘面、市の中心部の立川段丘面、最も低い多摩川沖積面でできています。市内で最も高い場所は深大寺北町 6 丁目付近で海抜約 56m、低い場所は染地 3 丁目の多摩川沿いで海抜約 24m であり、高低差は約 32m あります。

この高低差の大きい場所の境は「国分寺崖線（はけ）」と呼ばれ、崖下からは地下水が豊富に湧き出し、市内の中央部を貫流する野川をはじめ、東部を流れる野川支流の入間川、仙川の水源の一つとなっています。

景観の特性

（1）地形変化が生み出す多様な景観

東西方向に連続する国分寺崖線と多摩川、また多摩川低地から武蔵野段丘面へ向けて約 30m 以上の高低差が生み出す南北方向の地形変化が調布らしい景観をつくる骨格となっています。


下布田遺跡付近


多摩川堤防から二ヶ領上河原堰方面（多摩川下流）への眺望

（２）街道沿いに発展したまちの成り立ちがつくる景観

市域を東西に貫く甲州街道と京王線を交通軸にして、南北方向に市街化が進むことにより、自然環境と都市環境が編み込まれるように多様な景観がつくり出されています。


国分寺崖線を下る甲州街道のけやき並木


調布駅南口周辺

（３）歴史文化資源がまちの物語を伝える景観

市内に点在する多様な歴史文化資源が、まちの物語を感じさせる景観をつくり出しています。


深大寺


深大寺南町の田園風景

（４）多様な住宅地の景観

立地環境、市街地の形成時期、基盤整備の状況などから、多様な住宅地の景観が形成されており、それぞれが地域の景観のベース（地模様）となっています。


宅地内の植栽が豊かな住宅地（多摩川）


府中崖線（布田崖線）を背景にする住宅地（染地）

（５）市民の存在を感じる温かみある景観

身近な景観の中に、地域コミュニティの存在や市民一人ひとりの気づかいが感じられることで、地域の安全・安心を支える環境がつくり出されています。また、季節の変化が生活を彩り、市民生活に大きな潤いを与えています。


野川公園


ちょうふ彩咲祭

第3章 景観まちづくりの基本目標と方針

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

調布市は、昔から地域住民などの手によって守り育まれてきた緑豊かな木々などが創り出す美しい自然環境と都市環境がパッチワークのように混じり合い（織りなし）、市民生活の中に溶け込んだ個性豊かな景観を形成しています。

調布市では、都市に潤いと安らぎをもたらし、日常の暮らしの中で“ほっ”とするような時間や空間を創り出す貴重な資源を守り、育み、さらには生かしながら、市民がいつまでも暮らし続けていきたいと思えるまちを目指した景観づくりに取り組んでいきます。


スタジアム通り


品川通りの百日紅


野川の桜


アトラス調布


深大寺だまる市

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

調布市のまちの骨格を特徴づける国分寺崖線、野川、多摩川の自然環境を際立たせ、その価値を市民と共有し、次世代へ継承していくことで、「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」を守り育てます。

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

街道沿いに発達したまちの成り立ちを色濃く残す甲州街道や京王線など、市民生活を支える基盤となる主要な道路、京王線、公園、公共公益施設など、まちの印象を高める都市施設の魅力的な景観形成を進めます。

また、京王線地下化を契機とし、中心市街地デザイン・コンセプトを踏まえて整備された駅前広場や鉄道施設とともに、周辺市街地のまちづくりを適切に誘導することにより、中心市街地の新たな景観形成を進めます。

3 地域の歴史文化を感じさせる景観の熟成

その土地、その場所にまつわる歴史や文化、人々の活動や交流は重要な景観要素となります。また、市内には都市農地や樹林地、社寺や祭りなどの地域固有の景観資源が多く残されており、これらの景観要素や景観資源の価値を市民と共有し生かすことにより、まちの物語を感じられる景観の熟成を図ります。

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

住宅地の景観は、多くの市民が日常的に眺める景観です。立地環境や市街地の形成時期などから、様々な住宅地の景観が存在していますが、それぞれをより良好なものにしていくことが、ほっとする暮らしの景観を育む第一歩となります。

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

農地をきれいに手入れしている人の気持ちが景観にも表れるように、人の活動やたたずまいがまちの景観に多様な表情を与えています。多くの市民の笑顔と笑い声が、いきいきとした調布らしいまちの景観の指標となります。

計画の対象区域

「景観形成重点地区」、「景観形成推進地区」及び「一般地域」の、それぞれの地域・地区区分に基づいて景観形成を進めます。

（１）景観計画区域

景観計画の対象区域（景観計画区域）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。

（２）景観計画区域の区分

①景観形成重点地区

市の「顔」や「骨格」となっている景観形成上重要な地区や、地域住民の景観形成に対する取組意欲の高い地区等の、景観形成に対して積極的に取り組んでいく地区を「景観形成重点地区」とします。

1 深大寺通り周辺景観形成重点地区
2 国分寺崖線景観形成重点地区

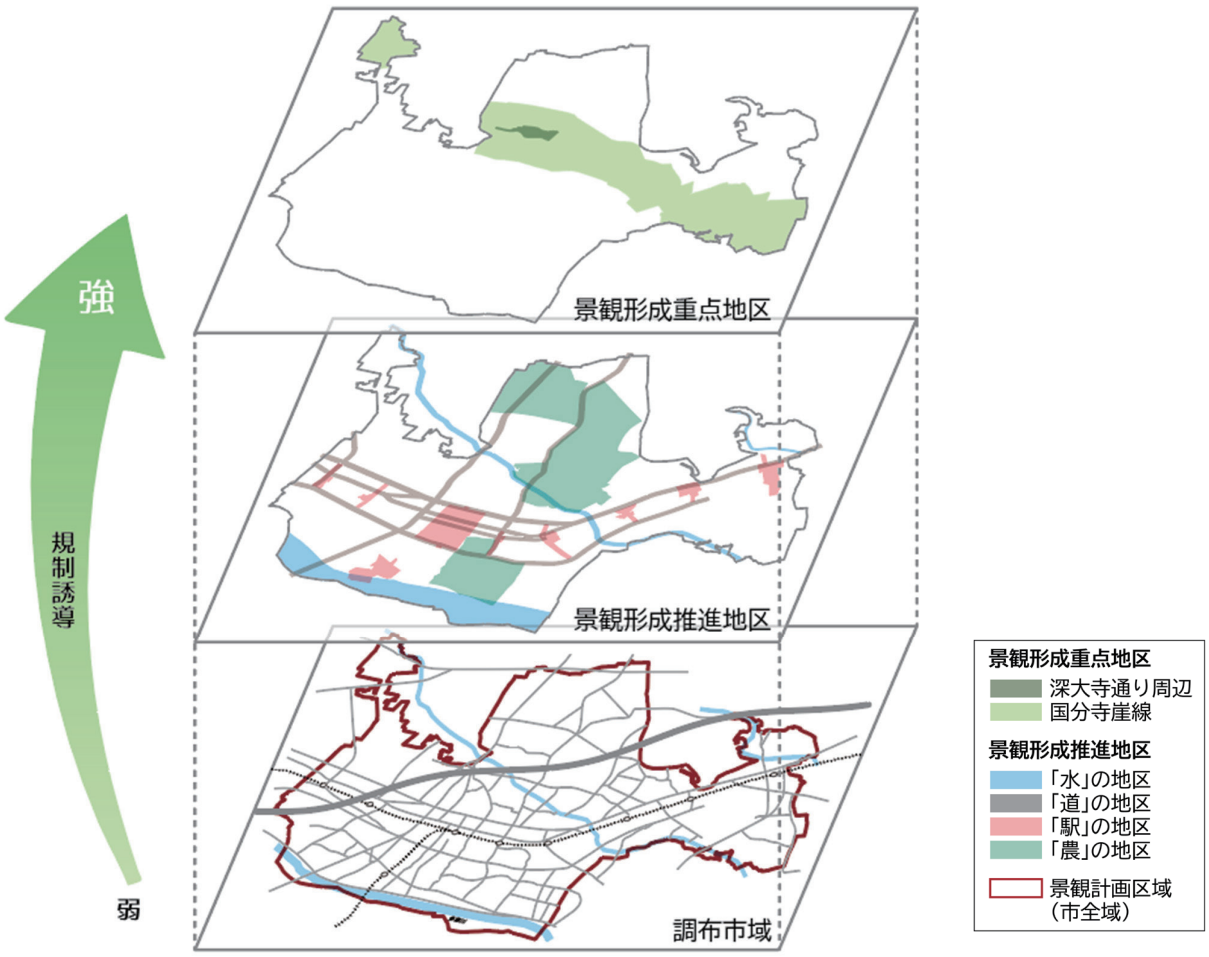
②景観形成推進地区

河川や道路のような線的に連続する地域や、駅や農地など面的な広がりのある地域などで、一定の景観特性を有し、景観の形成を一層推進していく必要のある地区を「景観形成推進地区」とします。

1 「水」の景観形成推進地区
2 「道」の景観形成推進地区
3 「駅」の景観形成推進地区
4 「農」の景観形成推進地区

③一般地域

景観計画区域のうち、① 景観形成重点地区及び② 景観形成推進地区以外の地域を「一般地域」とします。



第4章 良好な景観形成に必要な事項


神代植物公園


国領駅前


主要市道 16 号線（西調布駅北口辺り）


スタジアム通り

景観は、土地利用の変化や建築物・工作物などの建て替わり、樹木の生長などによって、絶えず変化しているものです。

さらに、地球温暖化の進行と脱炭素社会の実現に向けた取組、災害の頻発化・激甚化、通信技術等の革新など、市民生活を取り巻く経済社会情勢の変化によって、景観を構成する要素は刻々と移り変わり、新たな要素が生まれています。

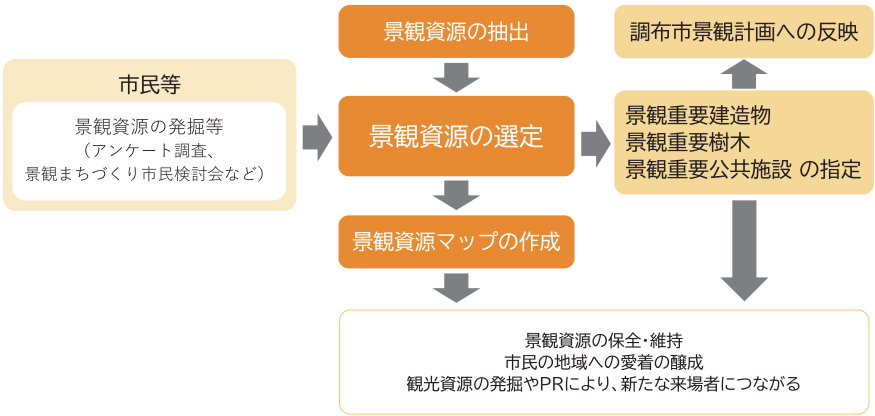
市では、市民生活や景観に対する意識の変化を踏まえて、屋外広告物のほか、デジタルサイネージ広告、プロジェクションマッピング、屋内広告物、夜間景観といった新たな景観を構成する要素に対する景観形成の考え方を示し、関係する事業者や所有者に理解と協力を促していきます。

第5章 重要な景観資源等の指定の方針

重要な景観資源等の検討・指定

市内にある景観資源は、市民共有の財産として捉え、それらを生かした景観まちづくりを進めていきます。

景観まちづくり市民検討会などの場や、市民や子どもを対象に実施するアンケート結果を通して、市内の貴重な景観資源を発掘、抽出していきます。これらの結果をもとに、景観資源の選定や、必要に応じて景観計画に定める景観重要建造物等への指定、保全・維持管理に努めます。




国分寺崖線を下る甲州街道のけやき並木


多摩川


深大寺


多摩川河川敷


神代植物公園

第Ⅱ部　景観まちづくり編

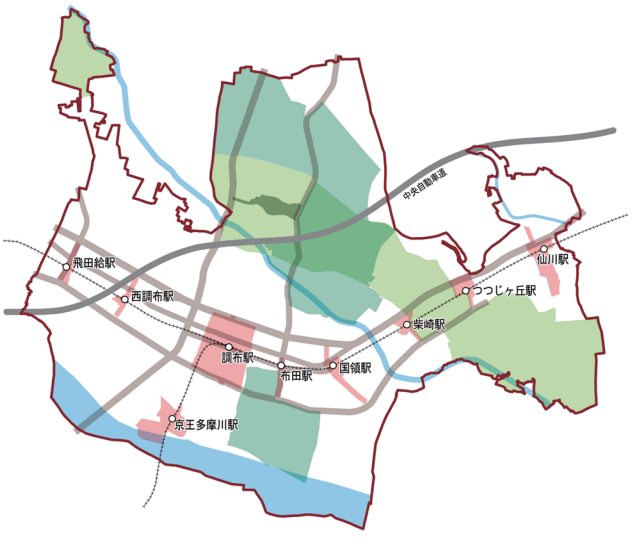
市域を特色ある地域や小学校区に分け、各地域の特徴や景観まちづくりの方針、共創による景観まちづくりの取組方法や手法を示しています。

第6章　地域別の景観まちづくり

地域別の景観まちづくりの考え方

調布市は、多摩川などの河川、甲州街道などの主要な道路、国分寺崖線の緑の軸や、駅前やまとまりのある農地、閑静な住宅地が広がる地域など、多様で特徴的な景観で構成されています。

市では、地域特性に応じた景観まちづくりを進めていくため、景観計画区域を地域・地区に区分し、それぞれの地域の景観まちづくりの目標・方針を示します。



景観形成重点地区

（１）深大寺通り周辺景観形成重点地区



景観形成目標

- 国分寺崖線の豊かな水と緑を保全・活用し、安らぎある武蔵野の原風景を再生します。
- “真壁造り”等の特徴的な建築形態に表れる深大寺の歴史・文化を継承しながら観光文化歴史拠点を形成するとともに、落ち着きの感じられる街並み景観を形成します。

【景観形成方針】

- ▶水と緑の豊かな自然環境の保全
- ▶自然環境を生かした落ち着きの感じられる街並み景観の形成
- ▶地域の歴史・文化を継承した魅力ある街並み景観の形成
- ▶訪れる人にもゆとりと潤いを提供する景観の形成

（２）国分寺崖線景観形成重点地区



景観形成目標

- 国分寺崖線を軸に、広域的に連続する緑や崖線が生み出す湧水等の自然環境、多くの寺社や史跡等の歴史的資源、さらには、水車等の文化的資源の保全を図りながら、これらの資源と調和した景観の形成を図ります。

【景観形成方針】

- ▶連続した緑の景観の形成
- ▶優れた自然環境を生かした景観の形成
- ▶崖線の歴史的・文化的資源を生かした景観の形成
- ▶崖線の存在を生かした魅力ある地域の景観の形成

景観形成推進地区

（１）「水」の景観形成推進地区



景観形成目標

- 多摩川河川敷の開放感と広がりのある眺望景観の確保に努めます。
- 野川や仙川がつくり出す多様な自然環境の保全による緑の連続性の創出により、河川景観の魅力を高めます。
- 地域の景観特性との調和とともに、橋や対岸からの眺望を生かした景観形成に努めます。
- 河川の特性を生かした水辺に親しむ空間の創出など、調布らしい潤いある水辺景観の形成に努めます。

【景観形成方針】

- ▶多摩川の眺望を生かした景観形成
- ▶野川・仙川等の緑と水の連続性の保全
- ▶水辺に親しむ調布らしい景観の創出

（２）「道」の景観形成推進地区



景観形成目標

- 道路の見通しや連続性を確保し、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、快適な歩道空間の景観形成に努めます。
- 周囲と調和したデザインや色彩に配慮し、連続した街並みを意識した沿道の景観形成を図ります。
- 緑化を推進し、まとまりや連続性のある緑の創出を図ります。
- 旧甲州街道など宿場町の面影が残る街道筋では、歴史的な背景を生かした街並み景観の形成に努めます。

【景観形成方針】

- ▶見通しと連続性を活かした快適な道路景観
- ▶歩行者に優しい緑豊かな街路空間の形成
- ▶歴史と調和した沿道景観の継承と創出

（３）「駅」の景観形成推進地区



景観形成目標

- 地域特性を生かした、各地域の顔となる駅前の景観形成に努めます。
- 拠点となる駅周辺では市の顔として、にぎわいとともに風格のある景観づくりを進めます。
- 駅周辺の建築物や屋外広告物等は、デザインや色彩、配置など周辺景観との調和に配慮します。
- 駅前広場や道路などの公共空間と一体になった、ゆとりのある空間の創出に努めます。

【景観形成方針】

- ▶地域の顔にふさわしい魅力ある駅前景観の創出
- ▶にぎわいとゆとりが調和する公共空間の形成
- ▶調和と品位ある建物・広告景観の形成

（４）「農」の景観形成推進地区



景観形成目標

- 農地を含む緑地や武蔵野の原風景を維持し、地域の生産活動や生活文化としての「農」のある風景を保全・創出します。
- 農地、緑地、住宅が混在する地域では、「農」の風景や緑の連続性に配慮した住環境を形成します。
- 環境保全や防災、教育など多面的役割を担う農地としての景観づくりを進めます。

【景観形成方針】

- ▶都市農地の保全と活用の推進
- ▶緑と農が連続する景観の形成
- ▶農家や市民と連携した学習機会の創出
- ▶農と住が調和する景観まちづくり

第7章　学校区別の景観まちづくり

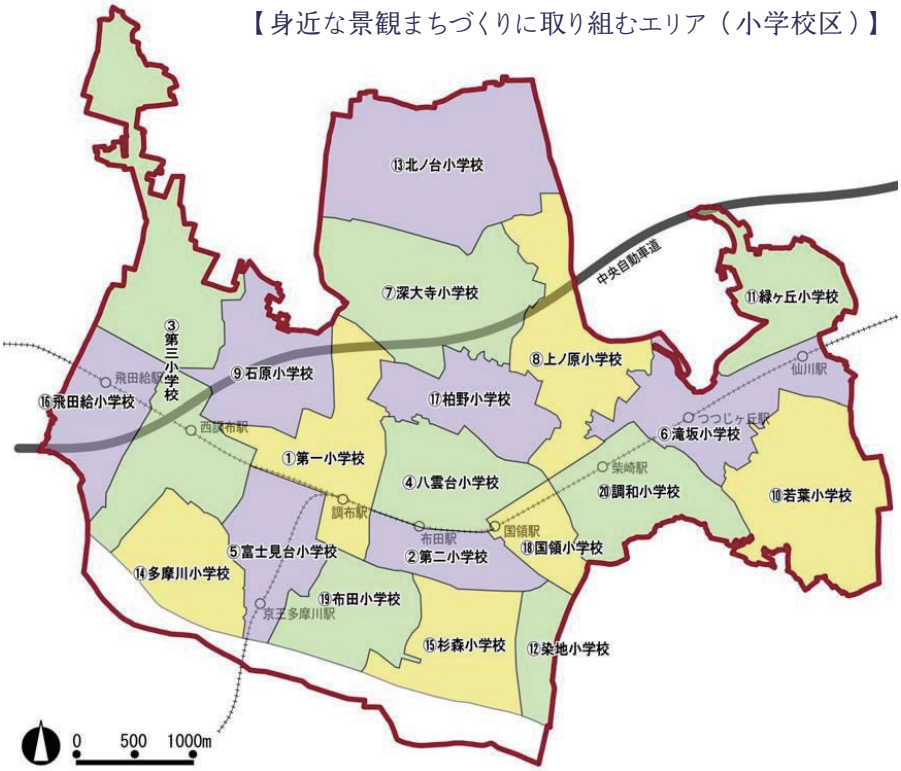
小学校区別の景観まちづくり

近年、「環境」や「景観」といった観点から、自らの暮らしの場等に対するまちづくりに関心を抱く市民が多くなっています。

またそうした関心が具体的な行動に発展し、主体的あるいは行政との協働による景観まちづくりに積極的に参加する場面も多数見られるようになりました。

市では、こうした市民主体あるいは行政との協働による景観まちづくりが、将来の魅力的な調布を形づくっていくうえで大切な取組の一つであると捉え、今後、更なる積極的な支援と推進を図っていきます。

【身近な景観まちづくりに取り組むエリア（小学校区）】

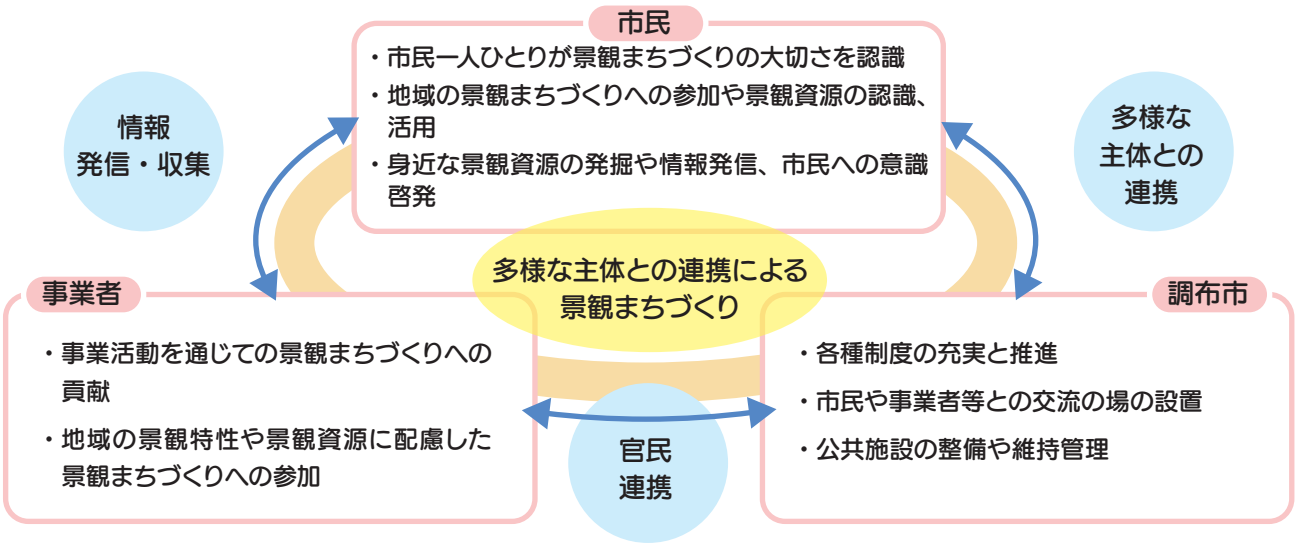


第8章　共創による景観まちづくり

景観まちづくりの取組

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きます。

【市民・事業者・行政の役割分担】



第Ⅲ部 手続・事業編

景観条例に基づく届出制度や手続、景観形成基準等について示しています。

第9章 届出制度による景観形成

市の良好な景観の形成を推進するため、一定規模以上の建築物の新築等に対して事前の届出などによる規制誘導を図ります。

また、届出の対象とならない建築物等についても、より良い景観の形成を目指して景観形成の配慮を求めます。

届出対象行為

景観形成重点地区、一般地域及び景観形成推進地区の届出対象行為の規模

		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	－		

※詳細は、各地域・地区の規模を参照。

届出の時期

届出の時期は、届出対象行為の種類ごとに調布市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。

開発事業に係る事前協議

市民及び事業者の理解を深め、良好な景観を形成するための仕組みとして、開発事業に係る事前協議を位置付けます。

景観計画に基づく良好な景観が形成されるよう事前協議を複数回行い、また、市長が必要と認めた場合、景観審議会や景観アドバイザーから専門的な意見を伺います。

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、改築若しくは移転」及び「都市計画法第 4 条第 12 項に規定する開発行為」とします。

開発事業については、街づくり条例に規定する開発事業事前協議書の提出が必要な場合は、届出の 30 日前、または開発事業事前協議書の提出、市の助言等があった際に行為の内容を変更することが可能な日のいずれか早い日までとします。

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ます。

①開発区域の面積が 500 ㎡以上の開発行為

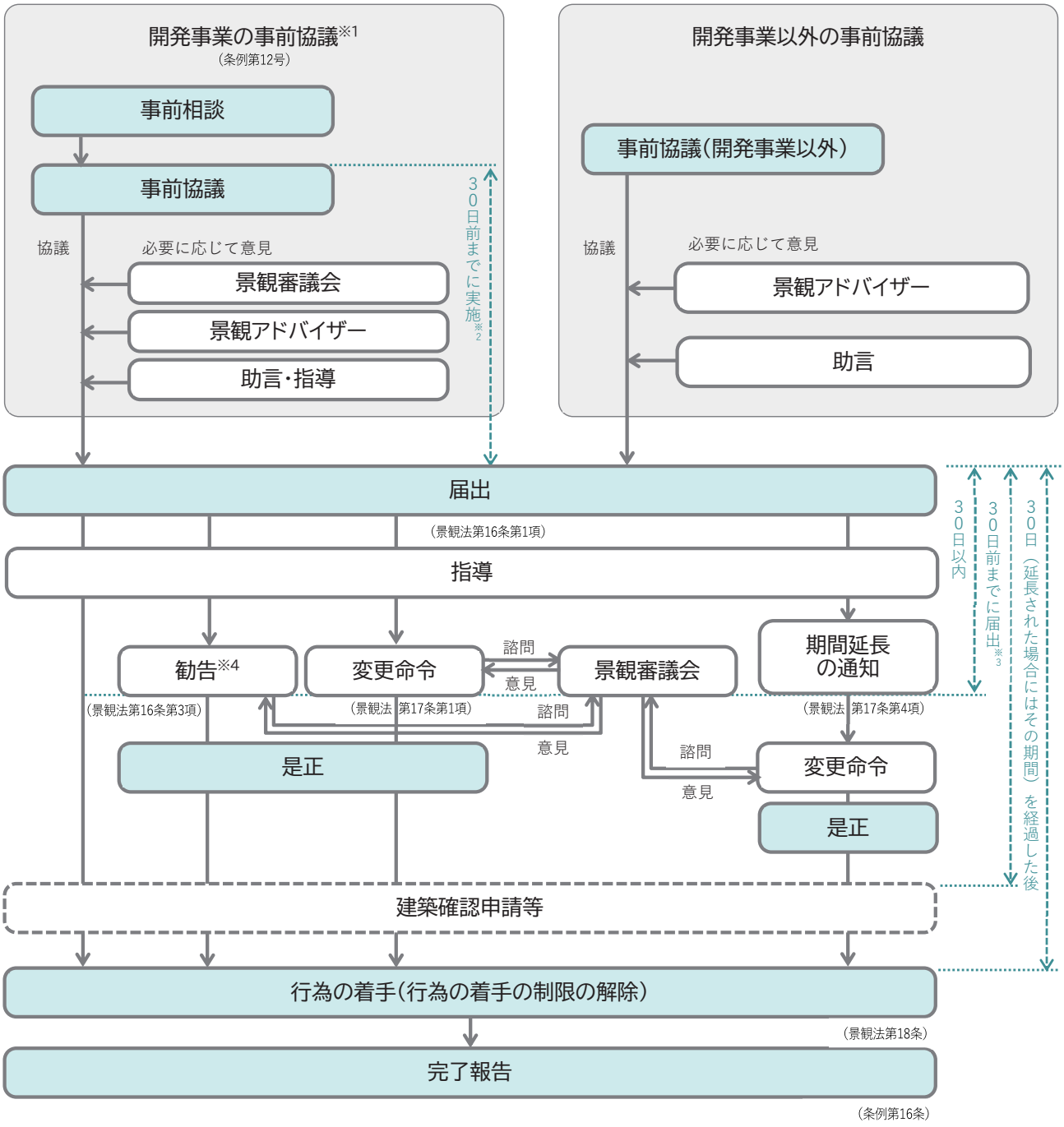
②次のいずれかに該当する建築物

ア. 高さが 10mを超える建築物（一戸建ての住宅を 除く）

イ. 階数が地上 4 階建て以上の建築物

ウ. 延べ面積が 1,500 ㎡以上の建築物

【事前協議及び景観法に基づく届出のフロー】



※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：事前協議の時期は、届出の30日前、または開発事業事前協議書の提出、市の助言等があった際に行為の内容を変更することが可能な日のいずれか早い日までとし、詳細は調布市景観条例規則に定めています。

※3：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、調布市景観条例施行規則に定めています。

※4：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。

調布市景観計画　【概要版】

発行日：令和8（2026）年9月
発　行：調布市
編　集：都市整備部まちづくり推進課
〒182-8511　調布市小島町2-35-1　[TEL]042-781-7442

登録番号（刊行物番号）
2026-112

写真・イラストの転載は禁じます。