

# 令和5年度第2回調布市景観審議会

都市整備部都市計画課開発景観係  
令和6年2月20日(火)

# ① 景観まちづくりの取組

# 令和5年度の市民検討会の活動

## テーマ

### 「駅の景観」の冊子をまとめよう！ 等

これまで検討会委員が発見し，検討してきた「駅の景観」についてとりまとめ，冊子を作成しよう。



- 第1回：令和5年10月20日（金）
- 第2回：令和5年11月10日（金）
- 第3回：令和5年12月 8日（金）
- 第4回：令和6年 2月 9日（金）



## 景観学習「景観まちづくり市民検討会」

年度	主な内容／テーマ「駅の景観」	実施回数
令和元年度	市内の駅周辺の景観を調査・検討するにあたり、他の駅の視察を実施し、駅周辺を景観を構成する要素について確認	4回
令和2年度	駅を基点に「駅から目的地」、「駅に向かって」をテーマに市内の鉄道駅周辺の特徴などを写真などを撮影して調査	1回
令和3年度	市内の鉄道駅9駅について、駅周辺の魅力について調査・検討を実施し、各駅の魅力や景観まちづくりに向けたキーワードなどを検討	3回
令和4年度	市の中心拠点である調布駅周辺について「活かす・新たに必要」な風景について調査・検討を実施	3回
令和5年度	過去4年間の調査・検討を整理するため、編集会議を実施し、駅の景観のとりまとめの冊子を作成	4回

# 景観学習「景観まちづくり市民検討会」

## 検討結果のとりまとめ

### 主な意見

- 時系列で編集するのではなく、景観を主題に検討会が出した「調布らしさ」を前段に掲載して欲しい。
- ただ市民検討会の活動報告として作ったということではなく、多くの人に見てもらえるような冊子にしたい。
- 現況の魅力はもちろんだが、市民の意見として展望のようなものも伝えたい。
- 調布駅の移り変わりが地図だけ見ても解りにくい、できれば古い写真などを掲載して変化が見て取れるようにしたい。



### 編集結果

- 報告書ではなく、読みものとして構成を整理。
- 中学生でもよみやすい、わかりやすい内容になるよう工夫
- 市の中心拠点の調布駅について検討成果を整理
- 古い写真について郷土博物館からの提供を確認

# 景観学習「景観まちづくり市民検討会」

## 検討結果のとりまとめ

### 主な意見

- 景観まちづくり市民検討会の活動の成果が、少しでも多くの市民に知られるような仕掛け、仕組みがあると面白いと思う。
- 市内の駅は近年建て替えられているもの多く、その中でも木を感じられるものが多く見受けられる。国立競技場なども木が使用されており、市内の駅でもそのような流行（素材・デザイン）を感じる。

# 景観学習「景観まちづくり市民検討会」

## 主な掲載内容（構成）

### ○調布らしさを感じられる3つの視点

線路の地下化や周辺開発などによりまちが変化していくなかで、駅や駅まわりを見渡しあらためて発見した、「調布らしさを感じる」景観を整理（P1-6）



### ○市内9駅の状況と調布駅の移り変わり

市内9つの鉄道駅の構造（地平、地下、高架など駅の状況）や、市内の中心である調布駅の移り変わりについて紹介（P7-10）



### ○駅まわりの景観とは

駅やその周辺の風景を構成している、「もの（要素）」について紹介（P11）



### ○市内9駅の駅まわりで発見した魅力ある景観

調査・検討で発見した市内9駅の魅力ある景観を駅毎に整理（P12-30）



# 景観学習「景観まちづくり市民検討会」

## 主な掲載内容（構成・参考）

### ○市内9駅の駅まわりのまとめ／（P31-36）

→市内9駅で発見してきた魅力を基に各駅の特徴やキーワードを整理

### ○活かす・必要な風景（中心拠点）／（P37）

→中心拠点である調布駅周辺の市民目線で発見した「活かすべき風景・新たに必要な風景」を整理

### ○市内9駅の乗降人員（2022年度）／（P39）

→市内9駅の利用状況を整理

### ○駅まわりと多様化する駅の景観／（P41）

→駅まわりの役割や多様化していく駅に関する情報を整理

### ○駅の新しい見かた／（P43）

→駅舎や周辺の状況により駅とその周辺の見かたに関する情報を整理

### ○調布市の景観まちづくり／（P45）

→調布市の景観まちづくりの状況を紹介

# 景観学習「景観まちづくり市民検討会」

## 主な掲載内容（各駅の魅力 P19）

4. 市内9駅の駅まわりで発見した魅力ある景観

### 国領駅 こくりょう

電柱や電線が無くなり、これまでより夕陽（夕焼け）の空を感じるようになりました。



まちづくりの進展に伴い、高層マンションが建つなど、周辺のまちなみが一変しましたが、駅前広場では子どもたちが駆け回っているほのぼのとした風景に出会えます。



あらたな空間で、イベントなどが開催され、人が集まる賑わいの場となっています。



道路や歩道が整えられ、派手さはないが落ち着いた街並みとなりました。



- 京王線の各駅停車しかなかった駅の中で、一番乗客が多い駅です。
- 京王線連続立体交差事業に伴い、駅の北側、南側に商業施設を含む再開発事業が実施されています。
- 駅周辺、狛江通り周辺に大規模マンションが多数建設されています。
- 駅前広場では、地元商店街を中心に名物の夏祭りが毎年開催されています。

線路が地下に切り替わる場所に建つお店で、店内から京王線が地下に入るところが見えるあらたなスポットです。

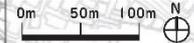


茶系の外壁と調和した木目調の自動販売機が、周囲に溶け込み落ち着いた街並みとなっています。



たくさんの自転車が停められていることから、駅利用者の多さを感じることができ風景です。





あなたが考える国領駅の駅まわりの魅力ある景観スポットは？

マップを参考にまちを歩き、あらたな魅力を発見してみてください。

# 景観学習「景観まちづくり市民検討会」

## 今後の活用について

### ○広報について

- 市内の小中学校を含む幅広い周知
- 大学連携などを活用し、新たな広報活動の模索

### ○景観計画の見直しへの活用

- 景観計画の改定に向けて「駅」の景観形成推進地区の検討の際のアイデアとして活用

# 景観学習「景観まちづくり市民検討会」

## 大学連携の活用

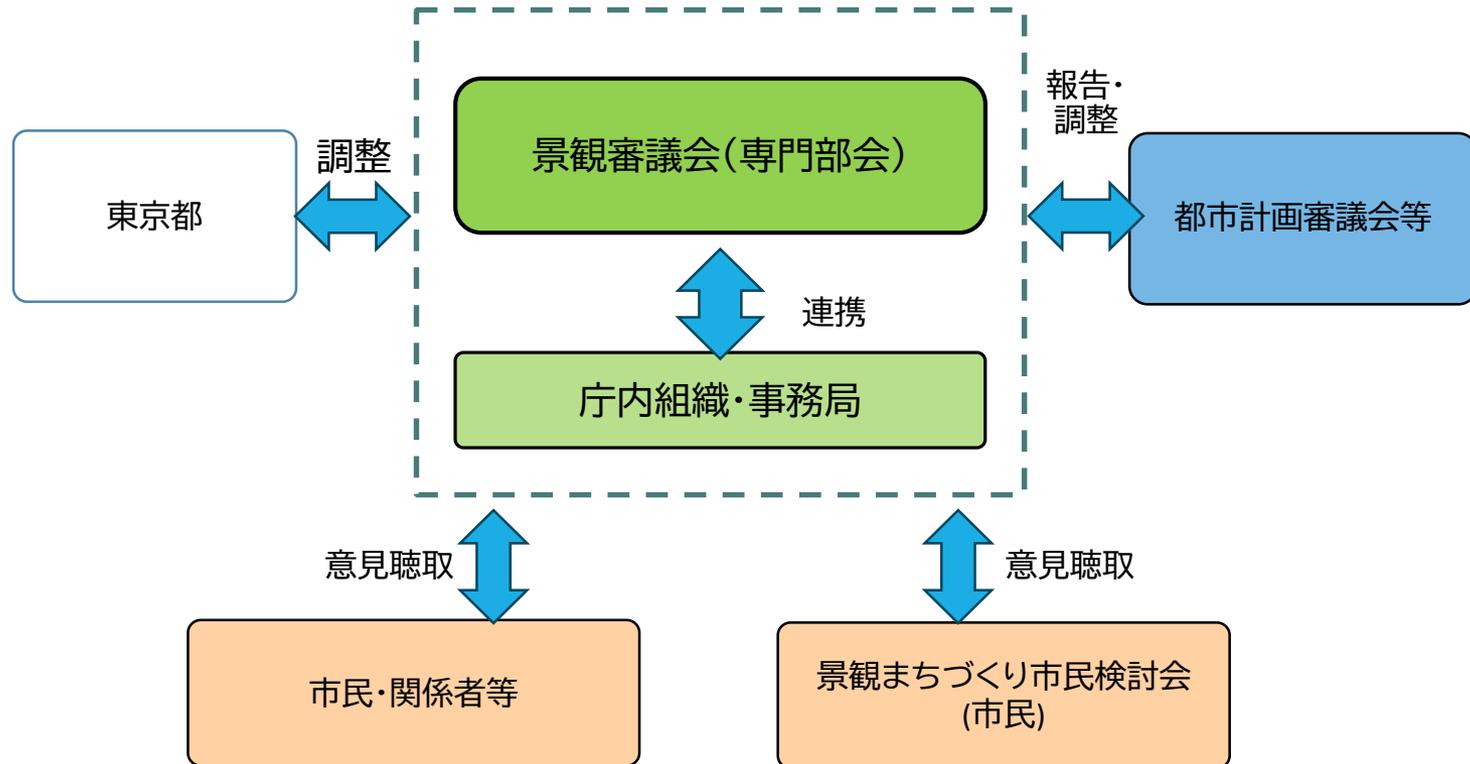
- ・ 市内9駅の地形や位置づけが確認できる3D模型の作成



## ② 景観計画の見直しに向けて

# 景観計画の改定に向けて／検討体制

## 検討体制のイメージ案



# 景観計画の改定に向けて／見直しの背景・目的

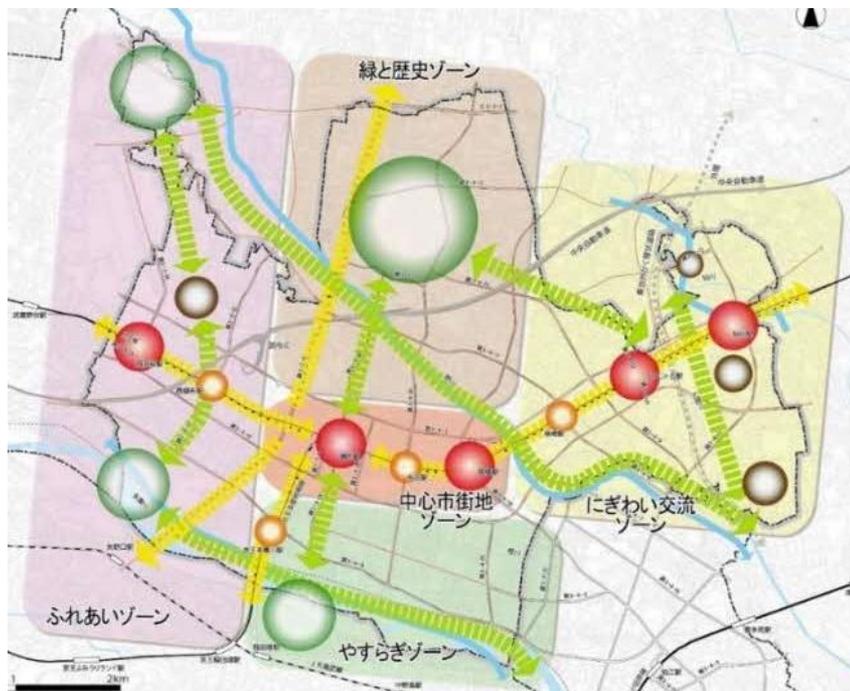
## 見直しの背景と目的

- ・ 景観計画の策定（平成26年2月）以降の社会情勢や市内の開発動向に伴う変化
  - 京王線地下化，駅前広場，都市計画道路の整備など
  - 生活様式の変化や市への来訪者の変化など
- ・ 上位計画の改定に伴うまちづくりの方向性の変化への対応
  - 都市計画マスタープラン策定（令和5年8月）に伴う市内の拠点となる駅の位置づけの変化や京王線の地下化後の中心市街地における新たなまちづくりなど
- ・ 新たなツールへの対応
  - 夜間景観，デジタルサイネージ，プロジェクションマッピングなど

# 景観計画の改定に向けて/上位関連計画の策定

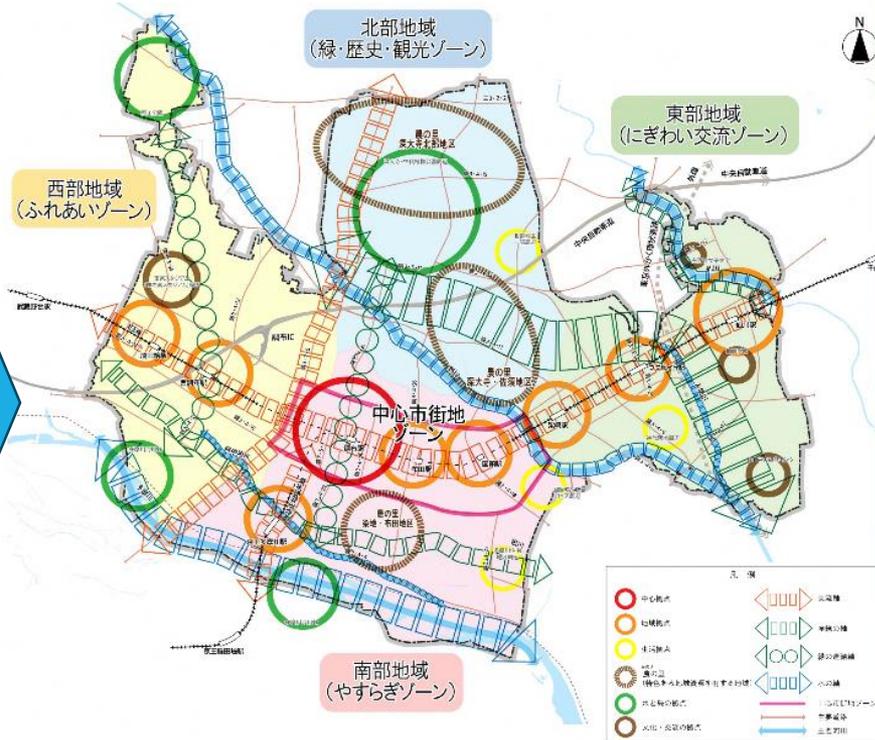
## ○調布市都市計画マスタープラン

### ○旧都市マス／都市構造図



各駅的位置付け  
**「商業・業務の拠点」** 「商業の拠点」

### ○都市マス／都市構造図



各駅的位置付け  
**「中心の拠点」** 「地域の拠点」

# 景観計画の改定に向けて／現行計画の構成

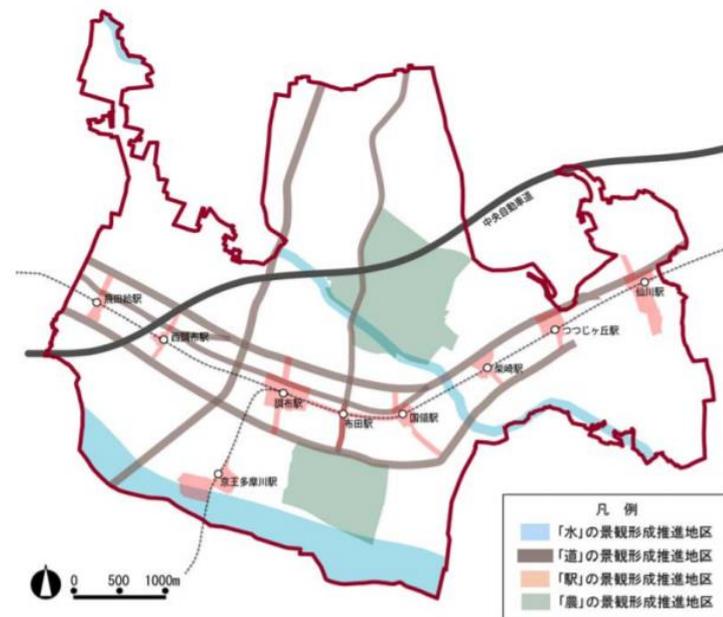
景観まちづくりの基本目標

## 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

### 景観形成重点地区



### 景観形成推進地区



# 景観計画の改定に向けて／国分寺崖線景観形成重点地区

## 国分寺崖線景観形成重点地区



# 景観計画の改定に向けて／国分寺崖線景観形成重点地区

## 景観法に基づく届出状況（平成26年度～令和4年度）

地域区分	新築	増築	色彩 変更	その他 (修繕 等)	開発 行為	工作物	土石の 堆積	小計（件）
深大寺通り周辺 景観形成重点地区	10		4	4				18
国分寺崖線 景観形成重点地区	28	8	11	15	45	6	2	115
水の景観形成推進地区	4		2	7				13
道の景観形成推進地区	25	2	8	10		1		46
駅の景観形成推進地区	17	2	11	2	1	1		34
農の景観形成推進地区	1	1	2	1		1		6
一般地域	22	5	20	13	2	1		63
合計（件）	107	18	58	52	48	10	2	295

# 景観計画の改定に向けて／国分寺崖線景観形成重点地区

## 届出対応行為と規模／現行計画

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 m <sup>2</sup>	造成面積 ≥500 m <sup>2</sup>
	国分寺崖線 地区	高さ≥10m又は 延べ面積≥500 m <sup>2</sup>	下記以外の 工作物	高さ≥10m又は 築造面積≥1,000 m <sup>2</sup>	開発区域の面積 ≥500 m <sup>2</sup>	造成面積 ≥500 m <sup>2</sup>
			擁壁	全てのもの		
墓園等	区域面積≥500 m <sup>2</sup>					
一般地域	高さ≥20m又は 延べ面積≥3,000 m <sup>2</sup>		下記以外の 工作物	高さ≥20m又は 築造面積≥3,000 m <sup>2</sup>	開発区域の面積 ≥3,000 m <sup>2</sup>	—
擁壁			全てのもの			
墓園等			—			
景観形成推進地区						

※詳細は，各地域・地区の規模を参照。

# 景観計画の改定に向けて／国分寺崖線景観形成重点地区

## 開発行為の届出の現状



【開発行為着手時】



【開発行為完了時】



【建築完成後】

### 課題

- 建築物が届出対象規模に該当しなければ、緑化や建築計画に関する十分な協議や調整が難しい
- 宅地造成業者と建築業者が異なる場合、市からの要望、アドバイスが引き継がれるか不明

# 景観計画の改定に向けて／国分寺崖線景観形成重点地区

## 緑の景観づくり国分寺崖線編(ガイドライン)の活用

### 市の景観の骨格

- ・ 多摩川と崖線が生み出す地形の高低差
- ・ 武蔵野台地の自然植生

### ガイドラインの目的

- ・ 地形や既存の植生を尊重した、緑の景観づくりを促す
- ・ 特に国分寺崖線景観形成重点地区における開発事業、建築物の新築等の計画時に活用

### 対象

- ・ 開発・建築に関わる事業者
- ・ 所有者

配布数 約400部

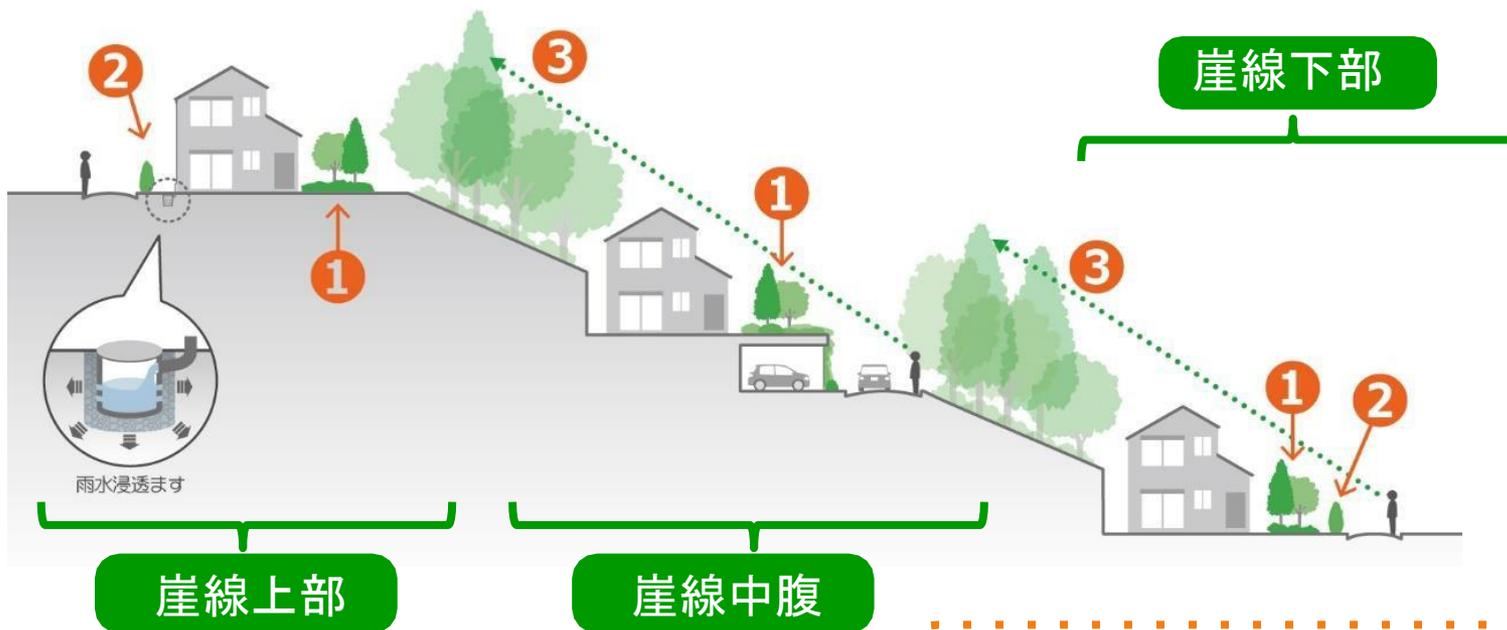


調布市の地形のイメージ

# 景観計画の改定に向けて／国分寺崖線景観形成重点地区

## 緑の景観づくり国分寺崖線編(ガイドライン)の活用

### 斜面の使い方別の配慮事項



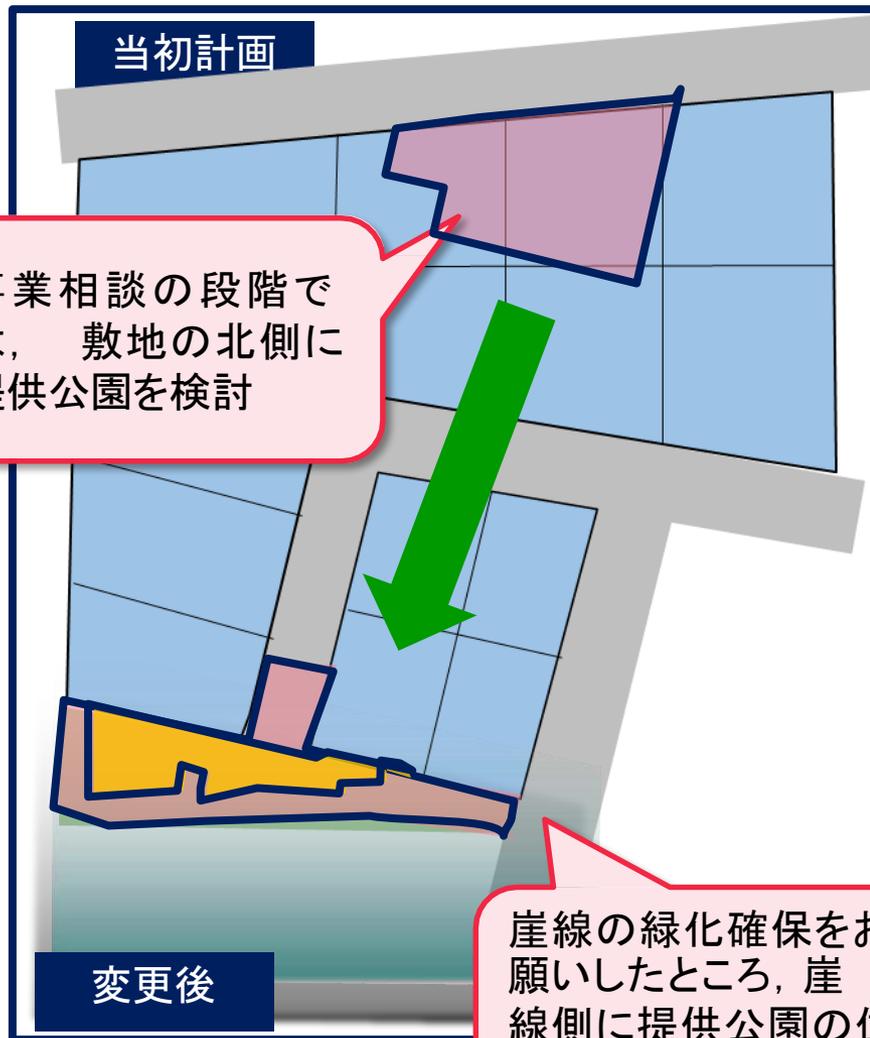
### ガイドラインの配布状況

○都市計画課窓口で国分寺崖線地区での開発事業者、建築事業者等に説明・配布

- ① 斜面側に緑を配置し、崖線の眺めを保全する
- ② 道路から見える位置に緑を増やす
- ③ 建築物の高さは崖線の緑を超えないように工夫する

# 景観計画の改定に向けて／国分寺崖線景観形成重点地区

## 協議事例①



事業相談の段階では、敷地の北側に提供公園を検討

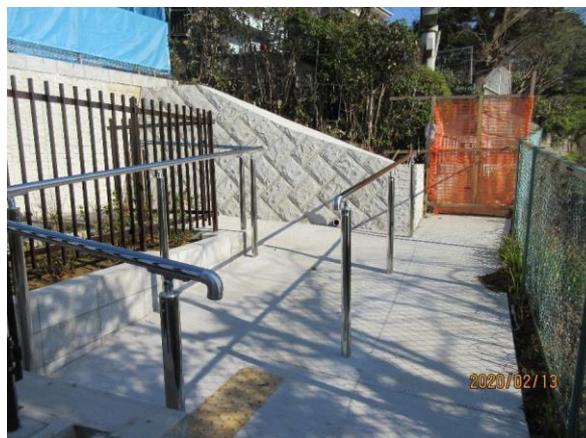
崖線の緑化確保をお願いしたところ、崖線側に提供公園の位置を変更

# 景観計画の改定に向けて／国分寺崖線景観形成重点地区

## 協議事例①

### 擁壁の工夫

敷地境界線から  
後退した部分に  
植栽を設ける



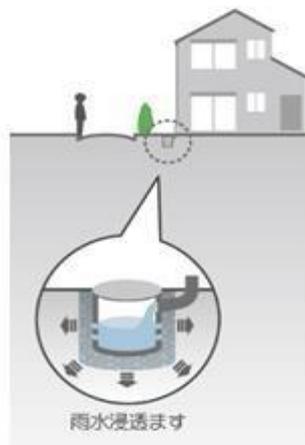
〔化粧擁壁〕擁壁の表面を化粧型枠を用いて仕上げ、武骨な印象にならないよう視覚的な工夫を施す

### 樹種の選定



〔調布市に自然植生する樹木の選定〕ヤマモモ・ハナミズキ・クロガネモチ

### 浸透ますの設置



〔雨水浸透ます〕ますの底面及び側面を碎石で覆い、雨どい等で集まった雨水を流し込み地中に浸透させる

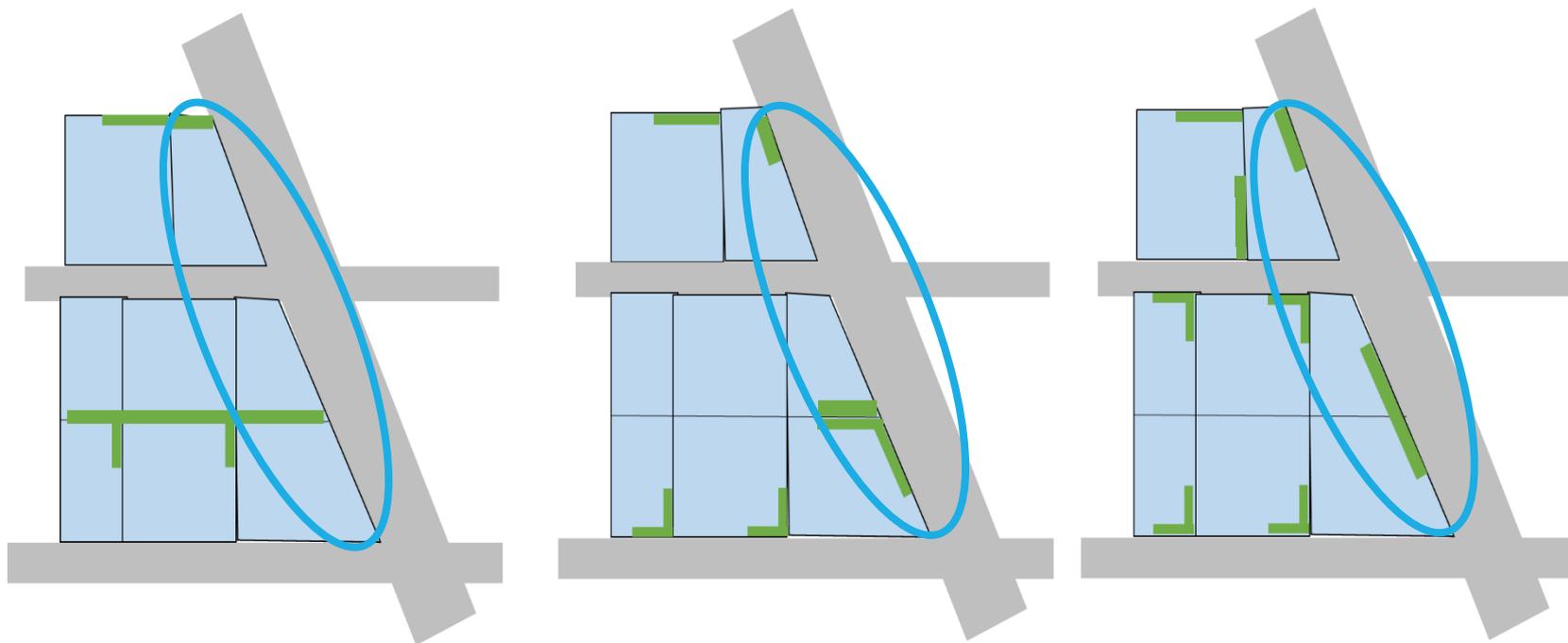
# 景観計画の改定に向けて／国分寺崖線景観形成重点地区

## 協議事例①（現在の状況）



# 景観計画の改定に向けて／国分寺崖線景観形成重点地区

## 協議事例②



届出当初

誘導後

再誘導後

景観誘導を行った結果，道路側へ緑化を計画

# 景観計画の改定に向けて／国分寺崖線景観形成重点地区

## 協議事例③



## 景観計画の改定に向けて／農の景観形成推進地区

### 景観法に基づく届出状況（平成26年度～令和4年度）

地域区分	新築	増築	色彩 変更	その他 (修繕 等)	開発 行為	工作物	土石の 堆積	小計（件）
深大寺通り周辺 景観形成重点地区	10		4	4				18
国分寺崖線 景観形成重点地区	28	8	11	15	45	6	2	115
水の景観形成推進地区	4		2	7				13
道の景観形成推進地区	25	2	8	10		1		46
駅の景観形成推進地区	17	2	11	2	1	1		34
農の景観形成推進地区	1	1	2	1		1		6
一般地域	22	5	20	13	2	1		63
合計（件）	107	18	58	52	48	10	2	295



# 景観計画の改定に向けて／農の景観形成推進地区

## 届出対応行為と規模／現行計画

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 m <sup>2</sup>	造成面積 ≥500 m <sup>2</sup>
	国分寺崖線 地区	高さ≥10m又は 延べ面積≥500 m <sup>2</sup>	下記以外の 工作物	高さ≥10m又は 築造面積≥1,000 m <sup>2</sup>	開発区域の面積 ≥500 m <sup>2</sup>	造成面積 ≥500 m <sup>2</sup>
			擁壁	全てのもの		
墓園等	区域面積≥500 m <sup>2</sup>					
一般地域	高さ≥20m又は 延べ面積≥3,000 m <sup>2</sup>	高さ≥20m又は 延べ面積≥3,000 m <sup>2</sup>	下記以外の 工作物	高さ≥20m又は 築造面積≥3,000 m <sup>2</sup>	開発区域の面積 ≥3,000 m <sup>2</sup>	-
擁壁			全てのもの			
墓園等			-			
景観形成推進地区						

※詳細は、各地域・地区の規模を参照。

# 景観計画の改定に向けて／参考(緑の基本計画)

## 緑の基本計画

### 施策3－(5) 都市農地の保全と多面的な活用

都市緑地法の一部改正に伴い、農地が緑地として明確に定義されたことを受けて、崖線樹林地等との一体的な保全の検討をします。

指定から30年が経過し、多くの生産緑地の買取申出が可能となった2022年問題への対応として、特定生産緑地への指定や、営農継続のための支援を行います。

担い手不足の解消のため、「都市農地の貸借の円滑化に関する法律(平成30年)」の制定の周知を図り、農地貸借や市民農園・体験農園(農業体験ファーム)等の開設を促進します。また、援農ボランティア等の活用の検討により、農の担い手の育成・支援を図ります。

武蔵野の水と緑の生活文化を育んできた環境を次世代へ継承されるよう比較的まとまった農地や屋敷林が残る深大寺・佐須地域、深大寺北部地域、染地、布田地域を「農の里」と位置づけ、保全に取り組みます。

### <取組>

#### 取組3－(5)－①営農継続への支援・検討

環境・景観形成やコミュニティの場の創出、食育、地産地消などの都市農業の多面的な活用を図りながら、都市農業への理解者を増やし、農家が営農を続けられるための支援を行います。

高齢化した農家等に対して多様な主体による営農の支援のため、援農ボランティアを活用した地域で支える農業のあり方の構築を図ります。

「都市農地の貸借の円滑化に関する法律」により、農地の貸し借りがしやすくなったことについて、関連団体と連携し周知を図り、農地の保全に努めます。

#### 取組3－(5)－②生産緑地の追加指定及び特定生産緑地の指定促進

生産緑地の追加指定に引き続き取り組むとともに、特定生産緑地への指定に向けて、制度の周知と相談業務を行い、指定を推進します。

#### 取組3－(5)－③市民農園・農業体験ファームの充実

市民の農業に対する理解を深め、農のあるライフスタイルと都市景観の実現のため、市民農園の充実を図ります。

#### 取組3－(5)－④農の風景育成地区の取組の推進

深大寺・佐須地域農の風景育成地区について、比較的まとまった農地や屋敷林が残る特徴ある風景を形成しているモデル地域として先導的事業を展開し、地域の環境保全・活用を図ります。

# 景観計画の改定に向けて／参考(農の風景育成地区)

## 深大寺・佐須地域農の風景育成地区

～未来へつなげたい都心に近い里山「深大寺・佐須ふれあいの里」を目指して～

資料 8-1

- (1) 地域の田園風景を保全するため、都市農地の営農継続につながる取組を行います
- (2) 国分寺産線や谷戸の自然環境を保全・活用します
- (3) 地域の環境資源の意義を理解し、その大切さを共有します
- (4) 活動の輪を広げ、環境保全活動を充実します

### (1) 地域の田園風景を保全するため、都市農地の営農継続につながる取組を行います

- 地域に残る農の風景を楽しめるスポットを紹介するパンフレットや市報等を活用し、農に親しむ環境づくりを進めます。
- 農産物産地所マップを配布するなど、産地地消、地域農産物の流通等を促進します。

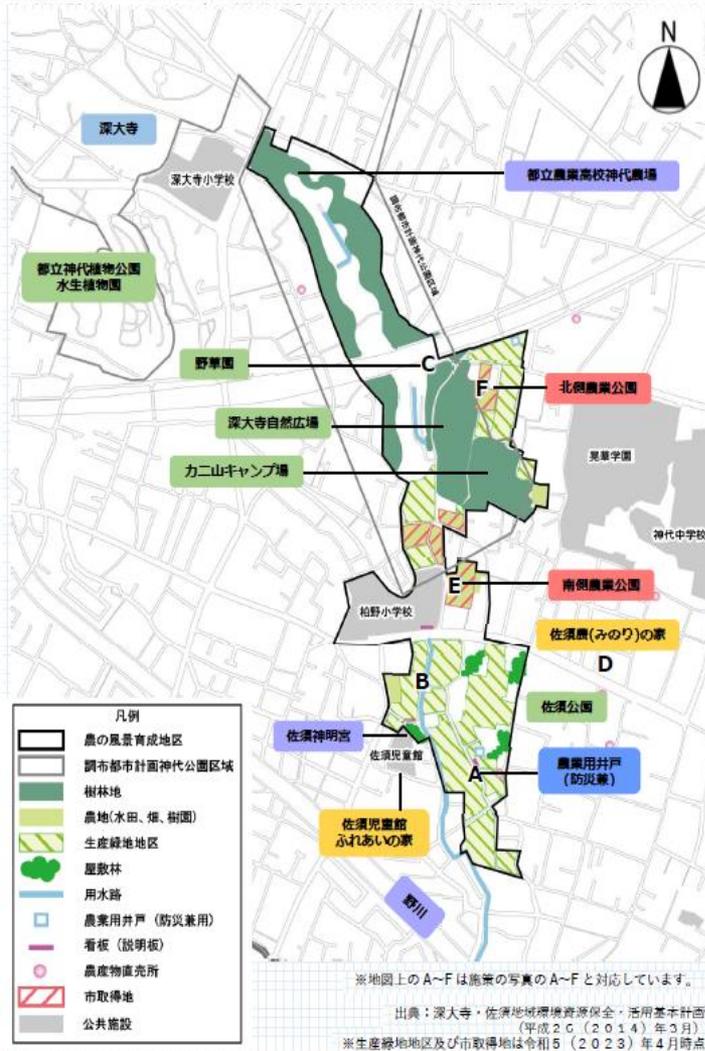


- 新たな農地保全制度の研究を図るなど、都市計画制度を活用した農の風景を継承する取組を進めます。
- 農業用井戸（防災兼用）の活用により用水路の水量を確保するなど、農環境の確保を図ります。



### (2) 国分寺産線や谷戸の自然環境を保全・活用します

- 産線の縁、湧水などの貴重な自然環境や農の風景をまもり、生物多様性を保全します。
- 雨水浸透設備の設置等による湧水保全の取組を推進します。



### (3) 地域の環境資源の意義を理解し、その大切さを共有します

- 都市農地、産線の緑地、谷戸や里山といった田園風景と調和した景観形成の取組を推進します。
- 地域の自然・農産・歴史等の魅力を発信するため、設置した案内(説明)看板を活用するなど、回遊性の向上を図ります。



- 多くの市民が農と触れ合うことができる拠点として農業公園を開発します。



- 学校や市民団体等と連携した子どもたちの農業体験の場づくりを推進します。



### (4) 活動の輪を広げ、環境保全活動を充実します

- 市民団体や市民との連携・協働による雑木林等の環境保全活動を充実します。
- 「農産物直売所管理計画(深大寺自然広場)」に基づき、深大寺自然広場の保全管理を行います。
- マルシェなどの農業イベント等の開催により、地域コミュニティの醸成を図ります。



出典：深大寺・佐須地域環境資源保全・活用基本計画(平成20(2014)年3月)  
※生産緑地地区及び市取得地は令相5(2023)年4月時点

## 景観計画の改定に向けて／農の景観形成推進地区

- 農地の宅地化等による緑のある風景の減少について、景観形成の視点での対応が可能か。
- 緑の基本計画で示されている「農の里（深大寺北部地域，深大寺・佐須地域，染地・布田地域）及び「農の風景育成地区（深大寺・佐須地域の一部）」に指定された地域について、現行計画での「農の景観形成推進地区」との関連性について、景観形成の視点での対応が可能か。

# 景観計画の改定に向けて／見直しの方向性(案)

## 見直しに向けた方向性の整理／新たな課題への対応

①	駅	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 調布駅をはじめとする各駅周辺の変化への対応について →各駅が持つ特徴を捉え、景観形成の方向性について検討します。 →京王線地下化に伴う駅前空間及び土地利用の変化に向けて対応します。</li></ul>	
②	みどり	崖線	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 「国分寺崖線景観形成重点地区」への対応について →国分寺崖線基本軸の連続性を踏まえ、東京都や該当する他自治体の運用状況を確認し、市計画との状況を整理します。</li></ul>
		農	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 「農の景観形成推進地区」について →緑（農地を含む）のある風景の減少に備え、景観形成の視点での対応について検討します。 →「農の里」「農の風景育成地区」など関連計画との連携について検討します。</li></ul>
③	夜間・ 広告	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 夜間景観や新しい広告媒体について →商業地、住宅地など地域特性を踏まえた夜間景観の方向性を検討します。 →デジタルサイネージやプロジェクションマッピング等、新たな広告媒体の対応について検討します。</li></ul>	
④	その他	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 公共空間・新しい生活様式・観光等への対応について →公共施設及び公共空間での配慮すべき事項について検討します。 →新たな生活様式や市への来訪者の状況等を踏まえ検討します。</li></ul>	

# 景観計画の改定に向けて／検討スケジュール(案)

## 検討スケジュール (案)

	令和5年度 (2023年度)	令和6年度 (2023年度)	令和7年度 (2023年度)	令和8年度 (2026年度)
景観審 (専門部会)	・見直しの方向性の確認	・景観審・専門部会での審議 ・改定案の確認	・景観審・策定部会での審議 ・改定案の確認	・改定施行 運用 スタート
市民ニーズ		・市民意見の聴取(アンケート等) ・市民検討会での検討 ・関係者からの意見聴取	・市民意見の聴取(パブコメ等) ・市民検討会での検討 ・関係者との調整	
事務局	・見直しの方向性の整理と確認 ・見直しに向けた準備	・改定案の検討・作成 ・審議会・専門部会の運営 ・市民ニーズ把握 ・都及び関係各所との調整	・改定案の検討・作成 ・審議会・専門部会の運営 ・市民ニーズ把握 ・都及び関係各所との調整 ・景観法に基づく改定手続	