

# 2章

## 景観計画のねらい



## 2 | 景観計画のねらい

### 2.1 景観計画の目標

本計画の目標と方向性を定め、計画の策定・的確な運用により、これを実現するものとします。

#### 【景観計画の目標】

“ひと、もの、まち”が  
バランスよく調和した景観づくり

#### 【方向性1】

武蔵野台地の崖線や石神井川などの河川といった板橋らしさの表れた自然を大切にし、水と緑のうるおいのある景観を保全する

- ・ 崖線及びその周辺の緑と眺望の保全
- ・ 石神井川等の水と緑を生かした景観の保全

#### 【方向性2】

板橋宿や街道沿いの史跡、崖線及び周辺の寺社群などの歴史・文化的な景観資源を保全するとともに、これらの景観資源と調和した周辺景観を創出する

- ・ 松月院、赤塚諏訪神社など、板橋十景に選定されている歴史・文化的な景観資源等の保全
- ・ 歴史・文化的な景観資源の面影を生かした街並みの形成
- ・ 景観資源の歴史性を加味した周辺景観の創出

#### 【方向性3】

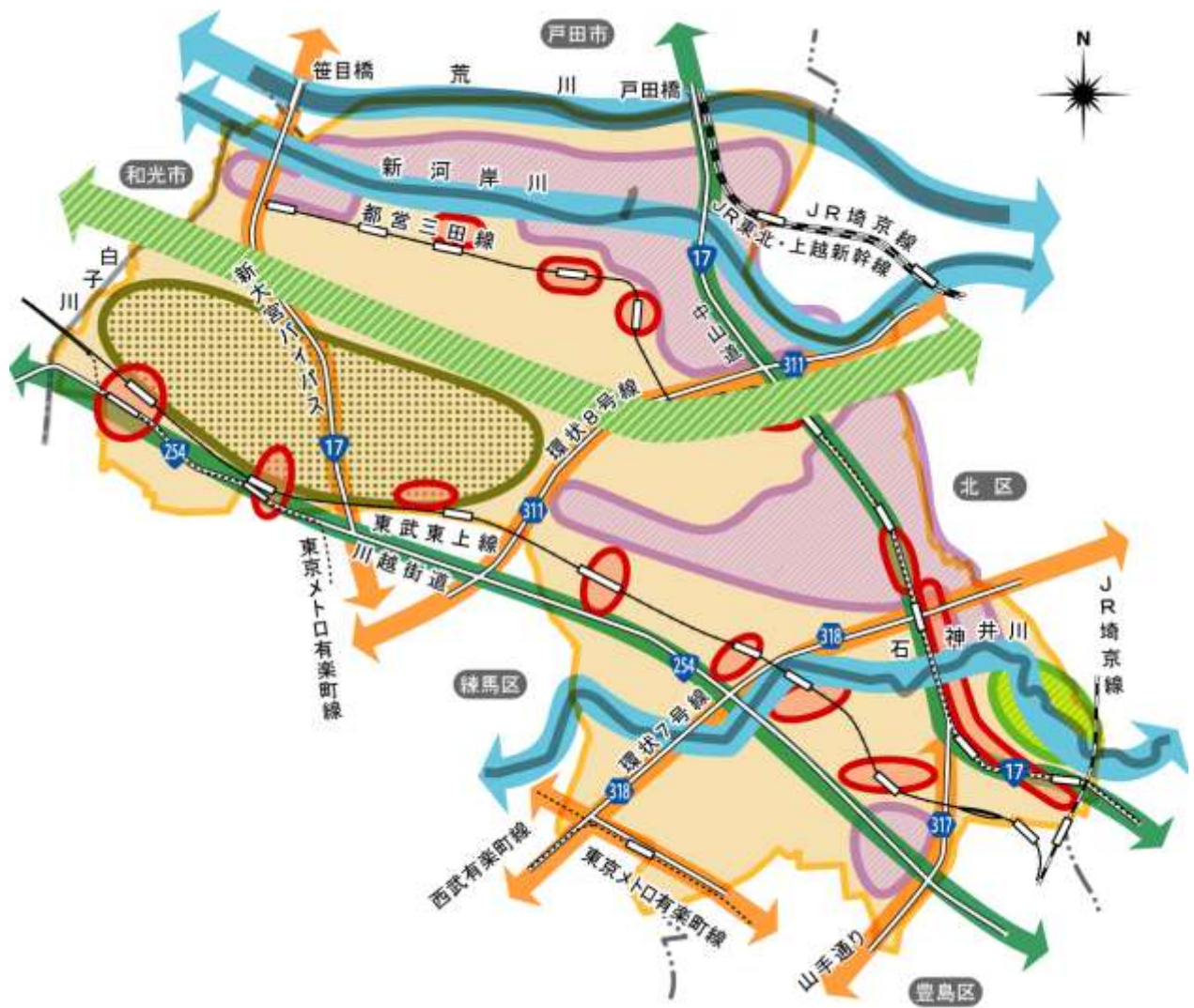
多様な用途が調和し、緑あふれる、暮らしやすく誇りを感じる街並みを保全・創出する

- ・ 常盤台や高島平などの計画的に整備された良好な街並みの保全
- ・ 住宅と工場・倉庫が共生した魅力ある街並みの創出
- ・ 歩いて楽しいにぎわいのある東京で一番の街並みの形成
- ・ 武蔵野の名残りを留める農地や屋敷林を生かした緑あふれる街並みの形成
- ・ 周辺環境に配慮した工業地景観の形成
- ・ まちの骨格を成し、環境に配慮した幹線道路景観の形成

#### 【方向性4】

区と区民・事業者による協働した景観づくりを通じ、区民や事業者による主体的な景観づくりへの取り組みを実現する

- ・ 地域のシンボルとして親しまれてきた歴史的建造物や樹林の保全
- ・ 道や川の美化活動など、区民が主体となった街並みづくりの推進



凡 例	
	景観形成軸
	水辺景観軸
	幹線道路景観軸
	街道景観軸
	商店街景観ゾーン
	住宅地景観ゾーン
	農地・屋敷林景観ゾーン
	工場・住工共存景観ゾーン
	職・住・学共存景観ゾーン

図 2-1 板橋区の景観構造

## 2.2 景観計画の区域

(景観法第8条第2項第1号関係)

景観計画区域は、板橋区全域とします。

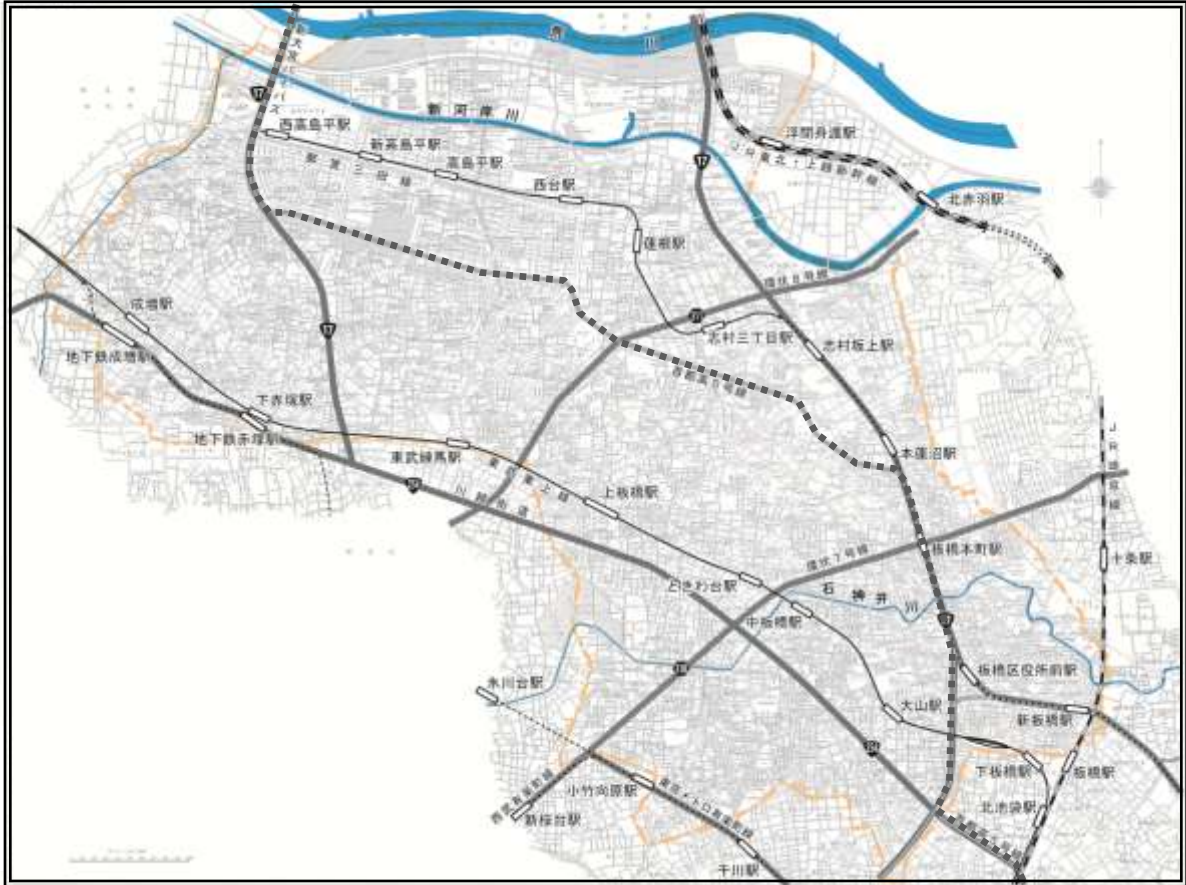


図 2-2 景観計画区域

## 2.3 景観計画区域の区分

### (1) 一般地域と景観形成重点地区

本計画では、景観計画区域を、「一般地域」と「景観形成重点地区」の2つの区域に区分します。

一般区域は、板橋区全域のうち景観形成重点地区を除く地域を指し、景観計画区域全域(板橋区全域)を対象とする景観形成の基本方針(第3章参照)に基づき、区全体の景観のボトムアップを図ることを目的とし、特に周辺の景観に影響を及ぼしやすい一定規模以上の建築物や工作物等を対象にした景観形成基準(第4章参照)に基づく規制・誘導を実施します。

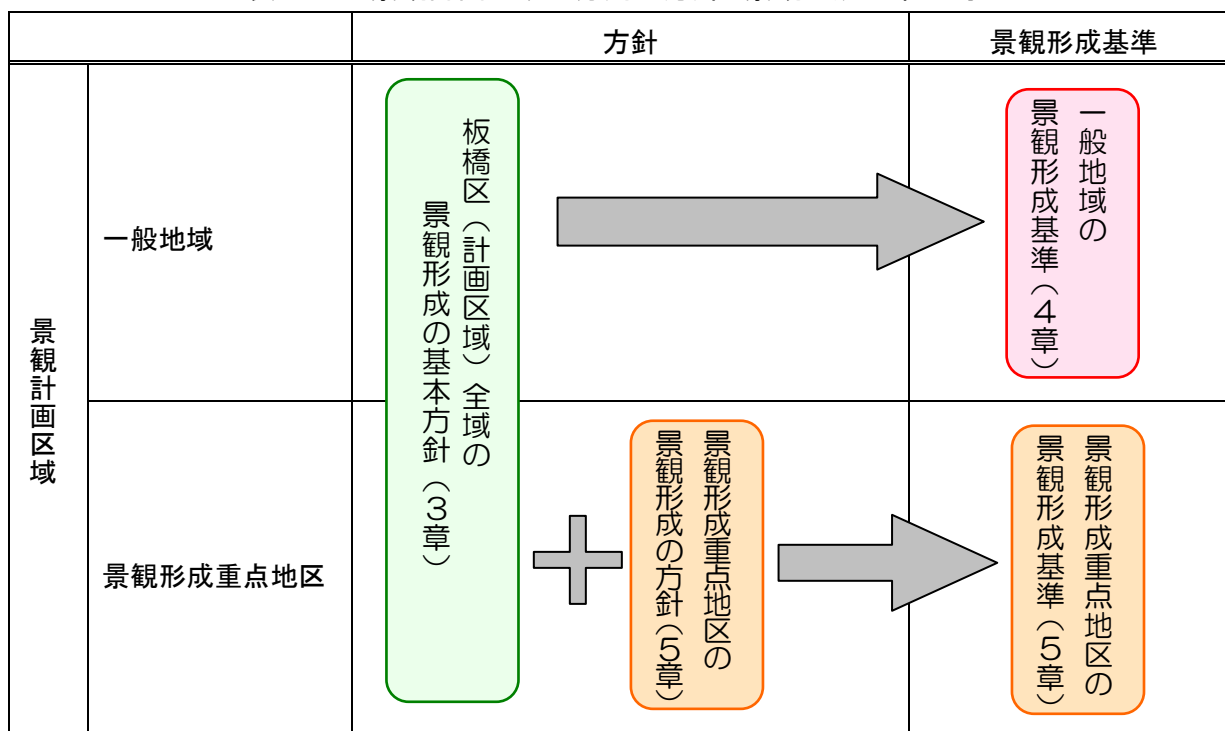
また、景観計画区域の中でも、特に良好な景観の形成を図る必要があると認める区域については、「景観形成重点地区」に指定します。

景観形成重点地区では、地区特性を生かした良好な景観の形成を図るため、景観計画区域全域を対象とする景観形成の基本方針(第3章参照)に加え、地区独自の景観形成の方針(第5章参照)を定めています。これらの方針を踏まえ、景観形成重点地区にふさわしい届出対象行為を定め、地区独自の景観形成基準(第5章参照)に基づく規制・誘導を実施します。

表 2-1 景観計画区域区分のねらい

	対象地域	区域区分のねらい
一般地域	板橋区全域の内、景観形成重点地区を除く区域	街並みへの最低限の配慮事項をルール化し、板橋区全域の景観のボトムアップ化を目指す
景観形成重点地区	特に地区特性を生かした良好な景観の形成を図る必要があると認める区域	地区独自の景観に関するルールを定め、地区ごとの特性を生かした、良好な景観の形成を図る

表 2-2 景観計画区域区分別の方針と景観形成基準の対応





## (2) 景観形成重点地区の指定と予定地区

### 1) 景観形成重点地区の指定の枠組み

景観形成重点地区の指定の枠組みとして、①地域住民の主体的な発意に基づく住民主導型、②行政が取り組みを誘導する行政提案型の2つの地区指定の枠組みを設定します。

住民主導型の景観形成重点地区は、地域住民の主体的な発意に基づき地区指定を進めるものとし、行政は景観計画の提案制度等の取り組みの枠組みを整えつつ、景観形成の取り組みに対する機運を高めるため、地域住民の意識啓発や活動支援等を行っていきます。

一方、行政提案型の景観形成重点地区は、板橋区の中でも景観行政を推進する上で特に重要な位置付けにある地区について、先導的に景観形成を推進する地区として指定するものであり、公共施設と周辺の建築物等が一体となって、板橋区の顔や骨格となる景観を形成する地区を中心として指定を進めます。

なお、それぞれの地域特性を加味した良好な景観形成を図ろうとする場合、地域における十分な合意形成を図った上で、地域特性を生かしたきめ細かな景観誘導の基準等を作成し、これをもとに地区の景観形成基準を検討していきます。

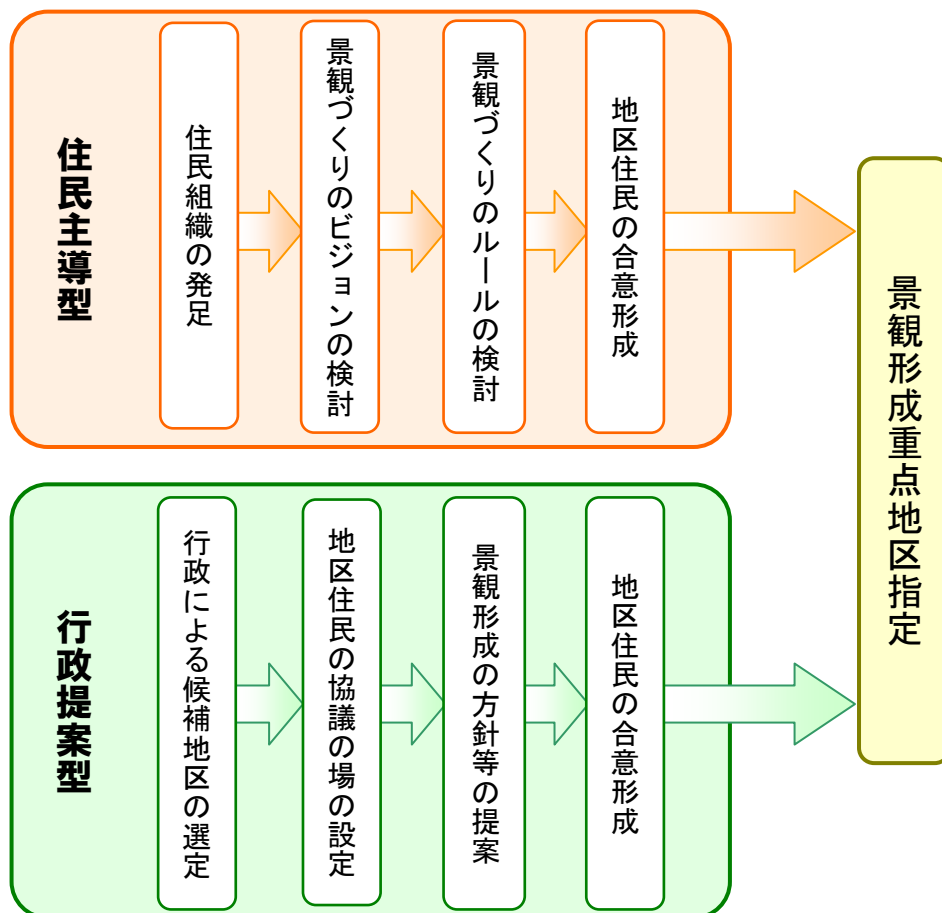


図 2-3 新たな景観形成重点地区の指定の流れ

## 2) 景観形成重点地区の指定基準

景観形成重点地区の指定基準を以下の通りに設定します。

景観形成重点地区の指定は、下記基準のいずれかを満たす地区であれば、事業の進捗や地区の熟成度により、柔軟にできるものとします。

住民主導型	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 景観形成に対する地元住民の理解や盛り上がりのある地区、あるいはそれらが期待できる地区</li><li>・ 地区計画、建築協定等の住民参加によるまちづくりの取り組みが進められている地区</li><li>・ 住民等による提案を受け、景観計画の策定又は変更を行う地区</li></ul>
行政提案型	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 現在、特に良好な自然景観や歴史・文化的景観を有しているが、周辺の開発等により、このままでは景観の保全が難しく、緊急に対応しなければならない地区</li><li>・ 大規模開発プロジェクトや土地区画整理事業、市街地再開発事業、道路・河川・公園整備等の事業が計画されており、公的な景観形成事業の推進、民間事業の誘導が可能な地区</li><li>・ 景観形成のモデルとして、区内で先導的役割を発揮し得る地区</li><li>・ 区や地域の顔としてのアピール性を有し、他地域への一定の効果が期待される地区</li></ul>

図 2-4 景観形成重点地区の指定基準



### 3) 景観形成重点地区の指定

板橋区の良い景観形成を推進する上で重要な位置付けにある地区として、先行的なモデル地区として、既に指定済の「板橋崖線軸地区」、「石神井川軸地区」、また、景観形成重点地区候補地区(表2-3参照)として、「加賀一・二丁目地区」(住民主導型)の3地区に加え、新たに「常盤台一丁目・二丁目地区」(住民主導型)を景観形成重点地区に指定しました。

以下4地区に関する景観形成の方針、及び行為の制限に関する事項は、第5章に示します。

#### 【板橋崖線軸地区】

- ・ 区の象徴的かつ次世代に引き継いでいくべき景観資源であり、周辺には板橋十景に選定される神社・仏閣等が点在する崖線を含む地区

#### 【石神井川軸地区】

- ・ 歴史的な由来を持つ“板橋”や“加賀”を結ぶ景観資源であり、沿川の桜並木は板橋十景に選定されるなど区内を代表する桜の名所となっている石神井川を含む地区

#### 【加賀一・二丁目地区】

- ・ 加賀は、中山道板橋宿に隣接し、江戸時代には加賀藩前田家の下屋敷の広大な敷地が広がっており、明治以後、陸軍の火薬製造所が建設された。石神井川沿いの桜並木や緑と調和しつつ、比較的規模の大きい敷地に医療、文教、研究施設や住宅が立地する職住が近接した地区

#### 【常盤台一丁目・二丁目地区】

- ・ 昭和初期に民営鉄道会社により、開発された常盤台一丁目・二丁目地区は欧米の住宅地計画を取り入れた公共施設を中心としてゆったりとした敷地に整然と閑静な住宅が建ち並び、うるおいのある緑豊かな区内でも有数の良好な街並み景観が存在する地区  
また、東京都の「しゃれた街並みづくり推進条例」に基づき、知事承認された「ときわ台景観ガイドライン」が運用されている地区



図 2-5 一般地域と景観形成重点地区

#### 4) 景観形成重点地区候補地区

今後、景観形成重点地区として取り組んでいく候補として、景観形成重点地区の指定基準から現時点では以下の4地区が挙げられており、順次地域のまちづくりの機運などを踏まえて、追加指定に向けた取り組みを行っています。

なお、下記に示す候補地区以外の箇所においても、住民等による提案や周辺開発等の状況に合わせ、必要に応じ景観形成重点地区に指定し、本計画の5章に追加して記載していくものとします。

表 2-3 景観形成重点地区(候補地区)

景観形成重点地区候補地区	道路、河川、公園などの板橋区の軸となる都市施設を含んでいる地域	今後、板橋区の顔となりうる地域	地域のまちづくり機運の高い地域	備考	その他
加賀一・二丁目地区	○(石神井川)		○	加賀まちづくり協議会の活動	平成26年1月景観形成重点地区指定
常盤台一・二丁目地区		○(常盤台)	○	ときわ台しゃれ街協議会の活動	平成26年○月景観形成重点地区指定
板橋宿不動通り地区	○(旧中山道)	○(板橋宿)		板橋宿不動通り道路改善事業	
赤塚公園及び赤塚公園周辺地区	○(赤塚公園)	○(崖線)		赤塚地区のまちづくり	

## 2.4 景観形成の基本方針に基づく景観形成の考え方

板橋区では、景観形成の基本方針(第3章参照)に基づく、良好な景観の形成を図るため、景観法を活用した建築物の建築等の規制誘導をはじめ、緑化や電線の地中化、公共施設整備など、景観に関わる以下に示す取り組みを総合的に進めていきます。

### (1) 区全域を対象にした建築物の建築等の規制・誘導

第3章に定める「景観形成の基本方針」に基づく、区全域を対象とした良好な景観の形成を図るため、景観法第8条第2項第2号に基づく行為(届出対象行為、景観形成基準)の制限を定め、建築物の建築等の規制・誘導を実施します(第4章参照)。なお、2-11頁に示すように法に基づく効果的な届出制度の運用を図るため、事前協議制度や完了届出制度など独自の制度を定めます。

### (2) 地区特性を生かした地区独自の建築物の建築等の規制・誘導

景観計画区域の中でも、特に良好な景観の形成を図る必要があると認める区域については、「景観形成重点地区」に指定します。

景観形成重点地区では、地区特性を生かした良好な景観の形成を図るため、一般地域の景観形成の基本方針及び行為の制限より詳細な、地区独自の景観形成の方針及び行為の制限(届出対象行為、景観形成基準)を定め、建築物の建築等の規制・誘導を実施します。(第5章参照)

### (3) 屋外広告物の表示等の制限

景観形成の基本方針に示した屋外広告物に関する景観形成の実現を図るため、屋外広告物の事前相談制度を独自に設けるとともに、景観法第8条第2項第4号イに基づく屋外広告物の表示及び掲出する物件の設置に関する行為の制限に関する事項を定め、景観に配慮した屋外広告物の規制誘導を図ります。(第6章参照)

### (4) 景観資源の保全と活用

景観形成の基本方針に示す地域の歴史や文化を象徴し、地域を印象づける資源等を積極的に保全し、これらを核とした景観形成に取り組むため、まちの魅力を高める核となる河川、公園、道路などの公共施設や、地域の個性を特徴づける建造物や樹木などを、景観重要公共施設・景観重要建造物・景観重要樹木に指定し、その保全と活用に取り組みます。(第7章参照)

#### 【景観計画に位置づける景観資源】

- まちの魅力を高める核となる公共施設  
：景観重要公共施設(道路、河川、公園など)
- 景観形成上、重要な建造物  
：景観重要建造物
- 景観形成上、重要な樹木  
：景観重要樹木

### (5) 景観形成の総合的な推進

景観形成の取り組みを推進し、その実効性を高めるため、関連する計画や施策との連携、区および区民や事業者などとの適切な役割分担のあり方、計画策定後の具体的な景観形成の取組み方を

定めます。(第8章参照)

## 2.5 建築物の建築等の規制・誘導の考え方

### (1) 景観形成方針の遵守

景観計画区域(板橋区全域)において建築物の建築等、工作物の建設又は開発行為を行う場合には、第3章に定める景観計画区域全域を対象とする「景観形成の基本方針」及び第5章に定める景観形成重点地区における「景観形成の方針」を遵守するよう努めるものとします。

また、景観計画区域内の各地域においては、板橋区都市景観マスタープランに示される地域別の景観形成方針に配慮し、地域の特性に合わせた景観形成を図るものとします。

さらに、良好な景観形成を図るため、景観法に基づく届出制度を活用し、良好な街並みを規制誘導していきます。

### 区全域における景観形成の基本方針等による景観形成

区内全ての建築物・工作物・開発行為

景観計画区域全域における「景観形成の基本方針」(第3章)及び景観形成重点地区における「景観形成の方針」(第5章)

地域別の景観形成方針(板橋区都市景観マスタープラン)

※届出の必要の有無にかかわらず、この方針に基づく取り組みに努めるものとします。

### 景観法に基づく規制誘導

地域の景観への影響が大きいもの

一般地域：大規模建築物等

景観形成重点地区：地区特性により異なる規模

景観計画区域全域における「景観形成の基本方針」(第3章)及び景観形成重点地区における「景観形成の方針」(第5章)

届出制度

届出対象行為・景観形成基準

(一般地域：第4章 景観形成重点地区：第5章)

## (2) 景観法に基づく届出制度による景観形成

景観法に基づく届出制度とは、建築物の建築等に対する届出・勧告を基本とする規制誘導を行う制度です。

届出制度の活用にあたっては、景観法第8条第2項第2号に規定する良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項として、規制誘導を行うための基準(景観形成基準)と届出の対象とする行為・規模を定めます。

### 1)一般地域

一般地域においては、区全域を対象とした景観形成の基本方針に基づく良好な景観の形成を図るため、建築物や工作物等に対し、配置、高さ・規模、形態・意匠・色彩、公開空地・外構・緑化等に関する配慮すべき事項等として、景観形成基準を設定します。

また、一般地域における届出の対象とする行為・規模については、景観への影響を考慮し、中規模程度以上のものを対象とし、きめ細かな景観形成を進めます。(第4章参照)

### 2)景観形成重点地区

景観形成重点地区においては、地区の特性を生かした景観を保全・形成するために、地区独自の景観形成の方針、景観形成基準及び届出対象行為・規模を定めます。(第5章参照)

立面図(表通りから)

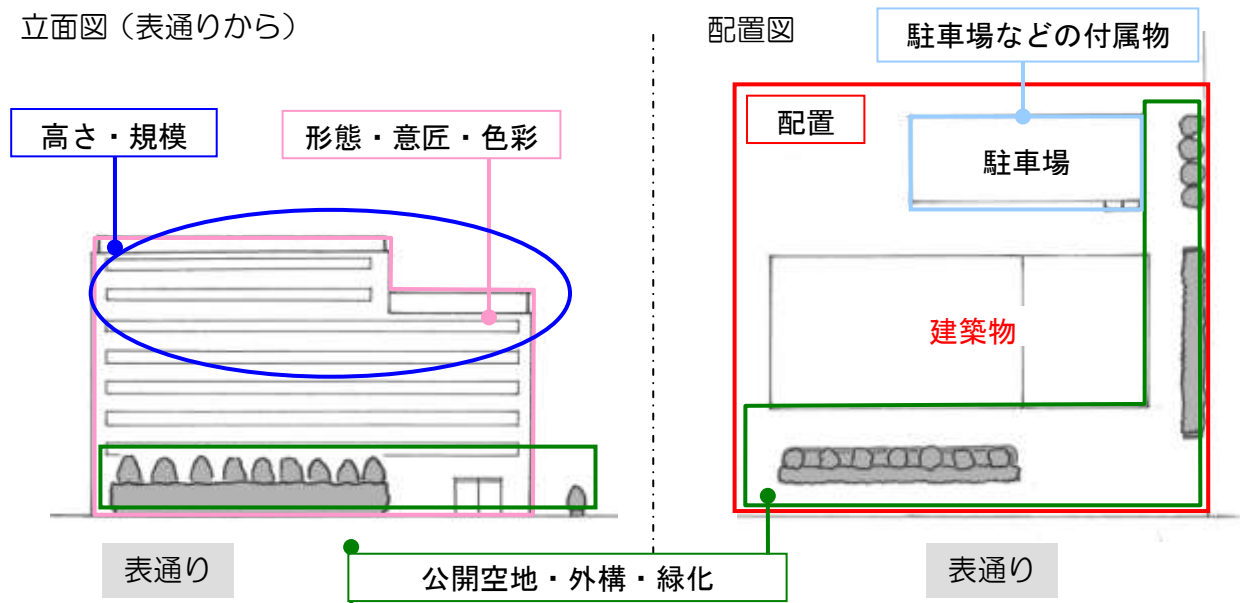


図 2-7 景観形成基準による配慮箇所イメージ (建築物の場合)

### (3) 公共建築物及び施設の景観形成

板橋区内の公共建築物については、景観法の規定において届出対象外となりますが、その新築、増築、改築などの場合には、景観形成基準に適合するよう配慮するものとします。また、公共建築物の新築、増築、改築などの場合には、実施主体から区長に対し事業計画を通知するものとし、これを受け本計画への適合に向けた措置の要請、協議を行うものとします。

なお、公共施設の中でも、区の景観形成を進める上で重要な要素となる公共施設については、景観重要公共施設として位置づけ、区の景観形成を先導的に進める公共施設として、公共施設管理者との協議を進め、景観特性に配慮した整備を行うこととします。(第7章参照)



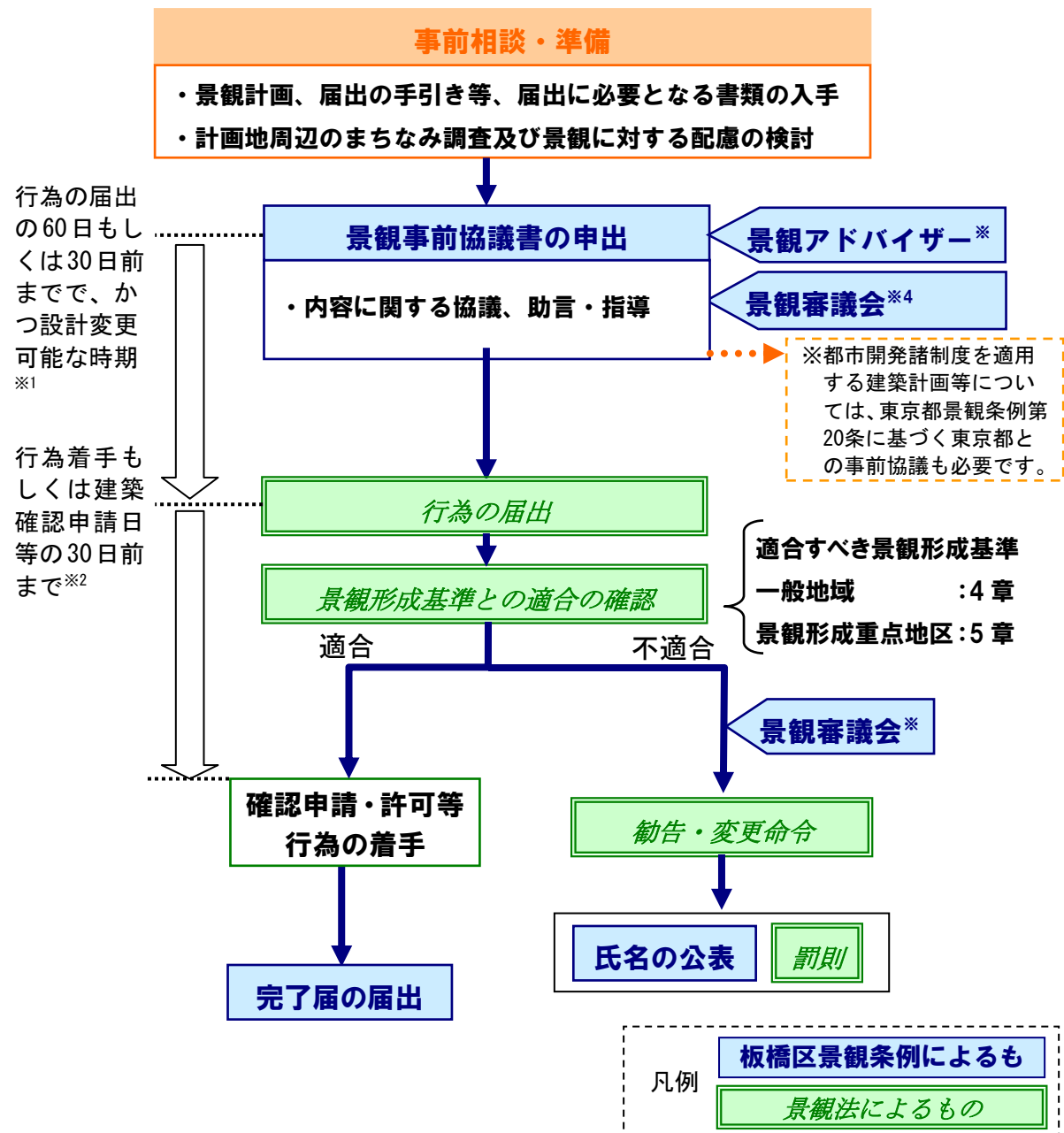
#### (4) 板橋区景観条例に基づく事前協議

板橋区景観条例に基づき、景観法に基づく届出の前に、事前協議を行います。この事前協議にあたって、区は景観アドバイザーの助言により指導を行います。

この事前協議制度は、区の景観形成の方針、景観形成基準の内容について、建築物等の計画の早期段階から理解していただき、計画に反映していただくことで、景観法に基づく届出をスムーズに実施可能とする、事業者と区の相互にとってメリットのある制度です。

この事前協議は、原則として届出対象となるすべての行為を対象とするものです。

#### 【事前協議と法に基づく届出の手続きの流れ】



なお、常盤台一丁目(一部区域を除く)・二丁目では、良好な街並み景観を維持、保全等する目的から、NPO法人ときわ台しゃれ街協議会が東京都の「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」に基づき、知事承認された「ときわ台景観ガイドライン」を運用しています。(平成20年～)

本制度に基づき、建築行為等を行おうとする事業者は本協議会と事前協議が必要となります。



- ※1 “景観事前協議書の申出の日” — 行為の届出の60日もしくは30日前まで”とは  
景観事前協議書の申出は、下記の日にかつまでに申出を行います。

届出対象行為		景観事前協議書の申出日
建築物	高さ20m以上、 又は延床面積2,000㎡以上、 又は敷地面積1,000㎡以上	行為の届出の60日前までで、かつ設計変更可能な時期
建築物	上記以外	行為の届出の30日前までで、かつ設計変更可能な時期
工作物、又は開発行為、又は土地の造成、又は木竹の伐採、又は物件の堆積		

- ※2 “行為の届出の日” — 行為着手または建築確認申請等の30日前まで”とは  
行為の届出は、下記の日にかつまでに申出を行います。

届出対象行為	届出日	
建築物 工作物	建築基準法による建築確認申請日（国、地方公共団体等は計画通知日）、又は建築基準法に係る許可申請日、又は建築基準法に係る認定申請日、又は行為（工事）着手日のうち、いずれか早い日	左記の30日前まで
開発行為	都市計画法に係る開発行為の許可申請日（国、地方公共団体等は協議申出日）	
土地の造成	行為（工事）着手日	
木竹の伐採	行為（工事）着手日	
物件の堆積	行為（工事）着手日	

- ※3 “景観アドバイザー”とは

建築物等の景観上配慮すべき事項について、専門的見地に基づいた助言を伺うために、区長が委嘱する、都市景観に関する専門知識・経験を有する専門家のことです。

板橋区では、届出内容が景観形成基準に適合したものとなるよう、景観アドバイザーの助言を参考に、事前協議を通じた指導を行います。

- ※4 “景観審議会”とは

景観形成に関する重要な事項について、専門的な観点から審議する役割を担う機関のことです。

板橋区の届出制度において、区長が、行為の届出が景観計画に定められた行為の制限に関する基準に適合しないとき、当該届出を行った者に対し、必要な措置を講ずるよう指導、勧告及び変更命令を行う際、景観審議会の意見を聴くこととします。