

# 4章

## 一般地域における良好な 景観の形成のための行為 の制限に関する事項

## 4 | 一般地域における良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項

(景観法第8条第2項第2号関係)

### 4.1 届出対象行為と届出規模 (景観法第8条第2項第2号)

景観計画区域内で次に掲げる行為をしようとする者は、あらかじめ、景観法及び板橋区景観条例に基づき、区長に対して届出を行うものとします。

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、一般地域における届出対象行為の種類、規模は、以下に示す通りとします。

※景観形成の基本方針については、3章表 3-1 参照のこと

表 4-1 一般地域における届出対象行為と届出規模

種別	届出対象行為	届出規模	
建築物	建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替、色彩の変更又は景観計画の基準に適合していない物件の同色の塗替	高さが20m以上、延床面積が2,000㎡以上又は敷地面積が1,000㎡以上 ただし、以下に該当するものを除く 1) 工事に必要な仮設の建築物の新築、増築、改築、移転又は外観の模様替若しくは色彩の変更	
工作物	工作物の新設、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替、色彩の変更又は景観計画の基準に適合していない物件の同色の塗替	煙突、鉄柱、装飾塔、記念塔又は物見塔その他これらに類するもの*	高さ20m以上 (建築物又は工作物と一体となって設置される場合は、当該工作物の高さが4mを超え、かつその合計の高さが20mを超えるもの)
		昇降機、ウォーターシュート又はコースターその他これらに類するもの(回転運動をする遊戯施設を含む)	高さ20m以上 又は 築造面積2,000㎡以上
		製造施設、貯蔵施設、遊戯施設又は自動車車庫(建築物である物を除く)その他これらに類するもの	
開発行為	都市計画法第4条第12項に規定する開発行為 (主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更)	開発区域面積500㎡以上	
土地の造成	墓地造成等	規模に関係なく、対象地域内のすべての行為	

※ 架空電線路用並びに電気事業法第2条第1項第17号に規程する電気事業者の保安通信設備用のもの(擁壁を含む)並びに電気通信事業法第2条第1項第5号に規程する電気通信事業者の電気通信用のものを除く。

## 4.2 景観形成基準（景観法第8条第2項第2号）

### 4.2.1 建築物の建築等

#### (1) 届出対象行為

- 届出対象行為：建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替、色彩の変更又は景観計画の基準に適合していない物件の同色の塗替
- 届出規模：高さ20m以上、延床面積2,000㎡以上又は敷地面積1,000㎡以上

#### (2) 景観形成基準

区分	景観形成基準
配置	<p>○公共空間への配慮</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 道路などの公共空間と連続したオープンスペースの確保など、公共空間との関係に配慮した配置とする。</li><li>・ 公園・緑地、農地周辺では、公園・緑地、農地内外からの眺望や敷地内・敷地周辺の緑の連続性が保全されるようセットバックなどの建築物の配置や緑の配置に配慮する。</li><li>・ 河川、公園などの公共空間に隣接する建築物は、公共空間側へオープンスペースを設けるなど、公共空間と一体となった街並みの形成を意識した配置とする。</li><li>・ 景観重要公共施設に位置づけられている坂道、もしくは区民に親しまれている坂道周辺では、坂道からの眺めに配慮して、建築物の配置を工夫する。</li></ul> <p>○歴史・文化的資源、自然等への配慮</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 敷地内や周辺に歴史的な遺構や残すべき自然などがある場合は、これを生かした建築物の配置とする。</li></ul> <p>○壁面の位置の配慮</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 壁面の位置の連続性や適切な隣棟間隔の確保など、周辺の街並みに配慮した配置とする。</li><li>・ 工場や倉庫の接道部は、道路境界線から壁面をできる限り後退させ、通りへの圧迫感を軽減するように努める。</li></ul> <p>○にぎわいづくりへの貢献</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 商店街、商業施設では、街並みの連続性に配慮しつつ、ベンチなどのアメニティ施設や、人が滞留できる機能を備えたオープンスペースを設けるなど、建築物の1階部分は、にぎわいある街並みの演出に寄与する建築物の配置に努める。</li></ul>

区 分	景観形成基準
高 さ ・ 規 模	<p>○公共空間からの眺めへの配慮</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>道路、河川、公園などの公共空間からの見え方に配慮し、周辺の建築物の高さ・規模との調和を図る。</li> </ul> <p>○周辺景観との調和</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>住宅地の建築物及び住宅は、周辺の街並みとの連続性に配慮するとともに、圧迫感の軽減に努める。</li> </ul>
形 態 ・ 意 匠	<p>○周辺の建築物等との調和</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>形態・意匠は、建築物全体のバランスだけでなく、周辺建築物等との調和を図る。</li> <li>周辺に、歴史的な遺構や残すべき自然がある場合は、これらの地域資源と調和した形態・意匠、色彩とする。</li> <li>景観重要公共施設に位置づけられている坂道、もしくは区民に親しまれている坂道周辺では、坂道からの眺めに配慮した形態・意匠、色彩とする。</li> </ul> <p>○街並みへの圧迫感の軽減</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>外壁は、長大で単調な壁面となることを避けるなど、街並みに圧迫感を与えないように配慮した形態・意匠とする。</li> </ul> <p>○周辺景観、公共空間との調和</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>幹線道路沿道や河川沿い及び周辺の建築物は、幹線道路や河川からの見え方に配慮した形態・意匠、色彩とする。</li> <li>公園・緑地や農地に隣接する建築物は、これら周辺の緑との調和に配慮した形態・意匠、色彩とする。</li> </ul> <p>○周辺の景観との調和に配慮した材料の活用</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>住宅地の建築物及び住宅の外壁には、反射光の生じる素材を壁面の大部分にわたって使用することを避けるとともに、歩行者の目線に近い低層部の外壁仕上げには、石や木等の素材感のある材料を用いるよう努める。</li> </ul> <p>○にぎわいづくりへの貢献</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>商店街では、街並みやにぎわいが連続するよう店舗の連続性に配慮するとともに、店舗・事務所にあっては広い開口部やショーウィンドウを設置するなど、にぎわいづくりに配慮した形態・意匠とする。</li> </ul>

区分	景観形成基準
----	--------

色彩  
(外壁基本色)  
(強調色)

○周辺の建築物等との調和

- 色彩は、下表の色彩基準に適合するとともに、周辺景観との調和を図る。

外壁基本色			強調色 <sup>※1</sup>	
色相	明度	彩度	色相	彩度
OR~4.9YR	4以上8.5未満の場合	4以下	OR~4.9YR	4以下
	8.5以上の場合	1.5以下		
5.0YR~5.0Y	4以上8.5未満の場合	6以下	5.0YR~5.0Y	6以下
	8.5以上の場合	2以下		
その他	4以上8.5未満の場合	2以下	その他	2以下

(日本産業規格 Z8721 に定めるマンセル表色系による)

※1 強調色：外壁各面の1/5以下で使用可能とする。

※注 自然素材(木材や石材、土など)については、別途協議を行うものとする。

色彩  
(アクセント色)

○建物のデザイン性を高め、魅力的なまちの表情や賑わいを演出する

- アクセント色を使用する場合にあっては、下表の色彩基準に適合するとともに、建物や周囲との調和を損なうことのないように、街のスケール感や歩行者の目線に合った節度ある効果的な使い方とし、地域の良好な景観形成に寄与する色彩デザインとする。

区分	色彩基準										
面積の上限	<ul style="list-style-type: none"> <li>外壁各面の12m以下の部分の1/20以下で使用可能とする。</li> <li>なお、強調色との面積の合計は、外壁各面の1/5以下とする。</li> </ul>										
節度ある使用	<ul style="list-style-type: none"> <li>外壁基本色、周辺の街並みとの調和を図り、過剰にならないよう配慮する。また、屋外広告物との色彩の調和に配慮する。</li> </ul>										
使用場所 <sup>※2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>建物中低層部である12m以下の部分で用いる。</li> </ul>										
色数	<ul style="list-style-type: none"> <li>まとまりある色彩計画を行い、必要以上に色数を増やさない。</li> </ul>										
彩度の上限 <sup>※2</sup>	<table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th colspan="2">アクセント色</th> </tr> <tr> <th>色相</th> <th>彩度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0. OR~5. 0Y</td> <td>彩度8以下</td> </tr> <tr> <td>5. 0Y~5. 0G</td> <td>彩度6以下</td> </tr> <tr> <td>その他の色相</td> <td>彩度4以下</td> </tr> </tbody> </table> <p>(日本産業規格 Z8721 に定めるマンセル表色系による)</p>	アクセント色		色相	彩度	0. OR~5. 0Y	彩度8以下	5. 0Y~5. 0G	彩度6以下	その他の色相	彩度4以下
アクセント色											
色相	彩度										
0. OR~5. 0Y	彩度8以下										
5. 0Y~5. 0G	彩度6以下										
その他の色相	彩度4以下										

※2 ただし、区が認める場合にはこの限りではない。

- 上記のほか地域性を考慮し、商業地(幹線道路沿道含む)・商店街では、賑わいを演出するため上表の基準を踏まえた色彩計画を行い、商業地・商店街以外では、周囲から突出した色彩を控えると共に、周辺の緑や敷地内植栽が美しく映える色彩計画を行う。

区分	景観形成基準
公 開 空 地 ・ 外 構 ・ 緑 化	<p><b>○公開空地・外構デザインの工夫</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>隣接するオープンスペースとの連続性に配慮し、安心・安全で快適な歩行者空間を確保するよう努める。</li> <li>公開空地等のオープンスペースが、区民の憩いの場となるよう、植栽、ベンチ等の設置等による工夫を図る。</li> <li>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。</li> <li>敷地接道部分に塀や垣・柵を設ける場合は、道路境界線からこれらを後退させたり、地盤面からの高さを低くし敷地内外からの見通しを確保するなど、通りへの圧迫感を軽減するよう努める。</li> </ul> <p><b>○周辺景観に調和した緑化</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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、屋上や壁面の緑化を積極的に行う。</li> <li>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。特に石神井川の周辺では、桜並木との調和を意識した樹種を選定する。</li> <li>河川沿いでは、河川側に設けたオープンスペース等に緑化を図り、緑の連続した水辺景観の形成に努める。また、河川沿いの周辺においても、緑の連続性に配慮した緑化に努める。</li> <li>幹線道路沿道では、後背地の住宅地に配慮した緑化を図るなど、後背地に与える圧迫感の軽減を図る。</li> </ul> <p><b>○接道部の緑化</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>敷地内の道路に面する部分の緑化を図り、うるおいある街並みの形成に努める。</li> <li>工場や倉庫の接道部は、開放的な柵などを利用した緑化や歩行者のためのオープンスペースを設けるなど、沿道に圧迫感を与えないよう、街並みの形成に配慮する。</li> </ul> <p><b>○にぎわいづくりへの貢献</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>商店街、商業施設において、公開空地等のオープンスペースを設ける場合には、にぎわいある街並みの演出に配慮し、ベンチ等のアメニティ施設を設置するなど、空地の活用方法を工夫する。</li> </ul>

区 分	景観形成基準
駐車場 などの 付属物	<p><b>○公共空間への配慮</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駐車場や駐輪場、自動販売機などの建築物に付属する施設や設置物等については、公共空間からの見え方に配慮した配置とする。</li> <li>・ 建築物に付属する駐車場（立体駐車場を含む）や自動販売機、ごみ置き場などの設置物が、通りから直接見えにくい構造とする。やむを得ない場合には、植樹・植栽を施す、色彩を工夫するなど、通りから目立たないように努める。</li> </ul> <p><b>○建築物本体との調和・一体化</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 屋根・屋上に設備等がある場合は、建築物と一体的に計画するなど周囲からの見え方に配慮する。</li> <li>・ 建築物に付帯する構造物や設備等は、建築物本体との調和を図る。</li> </ul> <p><b>○周辺の土地利用に配慮した照明</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住宅地内及びその周辺では、点滅する光源や色の変化など、過度な照明は避けるように努める。</li> </ul> <p><b>○夜間照明の配慮</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 商店街において、一階部分に店舗・事務所等を配置する場合は、夜間に暗くならないようライトアップするなど、夜間景観にも配慮した形態・意匠とする。</li> </ul> <p><b>○周辺景観に配慮した屋外広告物</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 看板などの屋外広告物は、デザインの統一を図るなど、まとまりのある街並みの形成に努めるほか、周辺の看板などの高さ、位置にも配慮したものとす。</li> </ul>

## 4.2.2 工作物の建設等

### (1) 届出対象行為

- 届出対象行為：工作物の新設、増築、改築若しくは移転、外観を変更することとなる修繕若しくは模様替、色彩の変更又は既存不適合物件の同色の塗替
- 工作物の種類と届出規模：次に示す通り

表 4-2 工作物の種類と届出規模

工作物の種類	届出規模
煙突、鉄柱、装飾塔、記念塔又は物見塔その他これらに類するもの※	高さ 20m 以上 (建築物又は工作物と一体となって設置される場合は、当該工作物の高さが 4m を超え、かつその合計の高さが 20m を超えるもの)
昇降機、ウォーターシュート又はコースターその他これらに類するもの (回転運動をする遊戯施設を含む)	高さ 20m 以上 又は 築造面積 2,000 m <sup>2</sup> 以上
製造施設、貯蔵施設、遊戯施設又は自動車車庫(建築物である物を除く)その他これらに類するもの	

※ 架空電線路用並びに電気事業法第 2 条第 1 項第 17 号に規程する電気事業者の保安通信設備用のもの(擁壁を含む)並びに電気通信事業法第 2 条第 1 項第 5 号に規程する電気通信事業者の電気通信用のものを除く。

(2) 景観形成基準

区分	景観形成基準
配置	<p>○公共空間への配慮</p> <ul style="list-style-type: none"><li>道路、河川、公園などの公共空間と連続したオープンスペースの確保や、公共空間からの見え方に配慮した工作物・緑の配置とする。</li></ul> <p>○歴史・文化的資源、自然等への配慮</p> <ul style="list-style-type: none"><li>敷地内に歴史的な遺構や残すべき自然などがある場合は、これを生かした配置とする。</li></ul>
規模	<p>○敷地外からの見え方・壁面の配慮</p> <ul style="list-style-type: none"><li>周囲の公園、道路、河川などから見たときに、圧迫感を感じさせないような隣棟間隔を確保し、長大な壁面の工作物は避ける。</li></ul>
形態 ・ 意匠 ・ 色彩	<p>○周辺景観の色彩との調和</p> <ul style="list-style-type: none"><li>色彩は、建築物の景観形成基準における色彩基準に適合するとともに、周辺景観との調和を図る。</li></ul>
公開空地 ・ 外構等	<p>○周辺と連続・調和した公開空地</p> <ul style="list-style-type: none"><li>隣接するオープンスペースとの連続性を確保する。</li></ul> <p>○周辺景観と調和した緑化</p> <ul style="list-style-type: none"><li>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、壁面等の緑化を積極的に行う。</li><li>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。</li></ul>

### 4.2.3 開発行為

#### (1) 届出対象行為

- 届出対象行為：都市計画法第4条第12項に規定する開発行為  
(主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更)
- 届出規模：開発区域面積 500 m<sup>2</sup>以上

#### (2) 景観形成基準

区分	景観形成基準
土地利用	<p>○周辺と調和した良好な景観の誘導</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 周辺地域の土地利用に配慮した計画とする。</li><li>・ 事業地内の空地と建築物の配置について、周辺地域との連続性に配慮する。</li></ul> <p>○歴史・文化的資源、自然等への配慮</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 事業地内に歴史的な遺構や残すべき自然がある場合や、区画割りにより不整形な土地が生じる場合には、それらの場所を緑地やオープンスペースとして活用するなど、地域の良好な景観の形成を図る。</li></ul> <p>○周辺景観に配慮した電線類の設置</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 電線類については、目立たない場所に設置するなどの工夫をする。</li></ul>
造成等	<p>○周辺景観と調和した擁壁</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 大幅な地形の改変を避け、長大な擁壁や法面などが生じないようにする。</li><li>・ 擁壁や法面では、壁面緑化等を行うことにより、圧迫感を軽減する。</li></ul>
緑化	<p>○周辺景観に調和した緑化</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 既存の樹木等はできる限り保存し、周囲の公園、道路、河川などの公共空間から見えるような配置とする。</li><li>・ 敷地内はできる限り緑化を図り、周辺との調和を図ることで、うるおいのある空間を創出する。</li></ul>

#### 4.2.4 土地の造成

##### (1) 届出対象行為

■ 届出対象行為：墓地造成等

（墓地造成等とは、自治体、宗教法人、墓地等の経営を行うことを目的とする公益社団法人又は公益財団法人が、新たに土地の権利・使用権を取得し墓地の造成等を行う場合、又は既に土地の権利・使用権を取得している場所において墓地の造成等を行う場合をいう）

■ 届出規模：規模に関係なく、すべての行為

##### (2) 景観形成基準

区分	景観形成基準
色彩	○周辺景観の色彩との調和 ・ 納骨堂などの建築物や、塀や柵などの工作物を設ける場合には、周辺の景観から突出しないように明度や彩度を抑えた色彩を用いることとする。
緑化	○周辺景観に配慮した緑化 ・ 敷地外縁部には、緑化を図るなどにより、直接外部から見通せないよう努める。

