

赤塚四・五丁目地区景観形成重点地区の指定に向けた説明会 開催報告

【開催概要】

日 時：①令和7年11月14日(金) 19時～19時50分
②令和7年11月16日(日) 10時～11時15分
場 所：下赤塚地域センター第1・2レクリエーションホール (①,②共通)
説明内容：赤塚四・五丁目地区の景観形成重点地区指定について
出席者：①5名
②6名 (※途中、入退室あり)

【当日写真】



11月14日(金)の部



11月16日(日)の部

【質疑応答 (概要)】

(1) これまでの経過と今後の予定について

	いただいたご意見・ご質問	区の見解
1	景観まちづくりは区主導か？ それとも、地域主導か？	本地区では住民主導型で、地域の皆さまが景観づくりのルール※を検討してご提案いただきました。今後は、区が地域の皆さまの合意形成に努め、手続きを進めていきます。 ※「赤塚四・五丁目景観まちづくりプラン」
2	重点地区の指定までのスケジュールは？	通常、重点地区の指定は、地元勉強会での合意形成の後、2年くらいをかけて指定手続きを行っています。 本地区では、地元勉強会から「景観まちづくりプラン」を令和7年3月にご提

	案を受けたので、令和8年度末の指定に向けて進めたいと考えています。 ただ、あくまで目安であり、は、地域の皆さまのご理解をいただきながら進めていく予定です。
--	--

(2) 景観形成基準（ルール）について

	いただいたご意見・ご質問	区の見解
3	赤塚カラーとあるが、昔の牧歌的なものに戻っているように感じる、資産価値が下がるのでは？ 自由を奪っているような気がする。	資産価値については、一軒の派手な家があった場合、購買意欲が下がるなどの調査結果があります。また、景観のルールがある地域は、長期的には土地価格の下落が少ない傾向があり、勝手気ままに建てられると価値が下がる傾向があります。
4	茶色は暗いイメージで、逆に人口減につながるのでは？	良好な住宅地の価値のひとつに、景観の要素もあるため、一概に自由にできるから資産価値が上がるという話ではないかと思われま
5	京都や鎌倉のような古都であれば景観条例はいいが、本地区でこのような基準は厳しすぎるのでは？	す。
6	この基準だと暗い色になってしまうため、商業が入らなくなってしまうのでは？	また、赤塚四・五丁目地区では、農地などのみどりを残そうと掲げており、地域の皆さんの財産でもあり区の財産でもある大切なみどりを残していこうと考えている。
7	庭があれば植栽があって、昨今の猛暑への対策となる。景観だけではなく、樹木は気候環境に対応しているので、そういう点も考えてほしい。	街路樹の維持や大規模建築物の計画の際にはみどりを植えてくれという指導もしており、今後も区として努めていく。
8	景観形成には、敷地内の緑（植木、草花）も大きく寄与すると思う。温暖化防止には、植物が大きく効果があると思うので、植物の専門家の助言・指導やおすすめの植物	ご意見は参考にさせていただきます。

	<p>のパンフレットの配布などがあると良い。</p> <p>この10年位で農地が多く建売住宅に変わっており、一本の木も花のひとつもないお宅が多くて残念です。</p>	
--	--	--

(3) 届出について

	いただいたご意見・ご質問	区の見解
9	<p>すでに建っている戸建て住宅の外壁塗り替えも届出対象か？</p>	<p>既存の戸建て住宅の塗り替えも、新築と同様に届出対象です。</p> <p>隣接する板橋崖線軸地区でも、同様のルールで行い、届出が行われています。</p>
10	<p>(外壁塗り替えの際、) 塗る前に、この色でどうか確認しなければならないのか？</p>	<p>事前協議の図書を出していただき、協議する形になります。協議でルールに沿って大丈夫な色だと確認したら、工事していただくことになります。</p> <p>新築の場合は、色以外にも協議して、ルールに適合した形にしていきます。</p>
11	<p>改修の建築確認※が必要になった場合、景観の届出が必要になるのか？</p>	<p>建築基準法上の改築や、外壁の塗り替えは景観の届出対象になります。そのほか外構も再整備するなら、その部分も届出と協議が必要です。届出が必要でない場合でも、ルールに適合するようご計画いただく形になります。</p> <p>※なお、景観に関する届出以外に、建築基準法に基づく建築確認申請など各種届出や許認可手続は別に必要です。</p>
12	<p>どこまでが届出対象なのか？規模に関係なくというところが気になる。</p>	<p>届出対象の「規模」の前に、届出対象となる「行為」の定めがあります。その「行為」が届出の対象になるか否かで届出の要否が変わります。</p> <p>例えば、エアコン買い替えで室外機を設置するとき、それだけなら届出対象の「行為」には当たりませんが、見えづら</p>

	い場所に置くか、フェンスや植栽等で目隠しのご配慮をいただいています。
--	------------------------------------

(4) 指導・罰則について

	いただいたご意見・ご質問	区の見解
13	区はどういう指導をやっているのか？	景観法に基づく景観計画に景観上配慮すべきルールを定め、区の景観条例の事前協議と景観法の届出をしていただきます。ルールに不適合の場合は、適合するよう計画を変更し、届出を修正いただきます。また、景観上より良くなるよう外観の工夫をお願いすることもあります。それでもルールが守られないと、是正の行政指導を行うこととなります。
14	指導というのは分かるが、罰則がないため、最終的にはそれは仕方ないということになるのか？	景観の制度の性格上、建築基準法に比べて指導できる範疇と罰則規定が緩めになっています。ここは法律の体系的なところであり、財産に関する部分でもあるため、難しいところです。
15	せっかく区が景観のルールを作ろうとしているのに、違反者がいるのは良くないと思う。真面目に取り組んでいる人もいるので、やっていない人への指導もやってもらいたい。	では、守ったから損するのか、違反したから得するのかという話ではありません。地域の共有財産である景観を守っていくための法律と条例であるため、受忍の限度の中でルールを定めて守っていかうという主旨と考えています。
16	重点地区の指定までに出てくる計画に対して、こういうルールを作っているから配慮して、など対応していくのか？	景観のルールの決定前の駆け込みに対して、地元の考えは伝えることはできますが、行政指導というところまでは難しく、現時点ではお願いベースで伝えていく形となります。
17	罰則はないのか？	要請や勧告などがあります。また、景観法でも罰則規定があります。
18	理想論になってしまい、現実問題できるのか懸念される。	景観のルールが守られない、そういうご懸念もありますが、景観上より良い街並みになるよう区として取り組んでまいりたいと考えます。

		昨今は法令遵守という考えも浸透しているため、適切に指導して、まちをより良くしていきたいと考えています。
--	--	---

(5) その他1（景観に関する事項）

	いただいたご意見・ご質問	区の見解
19	緑化の部分で、マンションや商店などで管理が大変な状況が見られる。区は指導だけでなく、助成金などの補助はないのか？	<p>景観に関する助成金や補助金は、景観計画運用当初から行っていません。</p> <p>管理については、施主側でやっていただいております。以前は、他所管で沿道緑化・生垣の助成を行っていましたが、現在は休止している、と聞いています。</p>
20	崖線の地形やみどりは、管理されないと景観にかえて悪影響を及ぼすのでは？ 民有地（に区が介入するの）が難しいのは分かるが、そのようなところの景観はどのように守られるのか？	<p>崖線の景観形成では、みどりの維持は必要ですが、現状一部が荒れているようです。管理の問題と思いますが、民地への手入れは難しいため、管理をしていただきたい旨のお願いをしていく形になると思われまます。</p> <p>景観以外の観点では、危険ながけとして、他所管課で擁壁の指導や伐採等の指導は何度もさせていただいているところで、いろんな部署から指導等行っている状況であります。</p>
21	本地区区に一番身近な赤塚庁舎に窓口があるといいのでは？ 地域の問題なら、地域に密接したところに窓口をおいてもらいたい。 特定の日など出張の形でも赤塚庁舎に窓口があると、ルールがあることに気づきやすく、区役所だと遠く、意識が希薄になるのでは？	<p>職員が地元張り付ければ一番望ましいのかもしれませんが、正規の届出業務を行う際は、設計者がいろんな手続業務の一環として窓口で手続にお越しいただいております。景観を含めた通常業務は、区役所本庁舎で行い、より区民に密着した業務は区民事務所や赤塚支所で行わせていただいております。</p> <p>いただいた意見は持ち帰らせていただきますが、他の業務を含めて、赤塚支所で行っていくのは厳しいかと思っております。</p>
22	景観計画が実行されて、ブランド力が上がっていくことを期待する。	

23	みんなが協力し合っている状況になることが大切だと思う。	ご意見は参考にさせていただきます。
24	崖線軸地区は古い家が多いので、建替えが多くなると思う。	

(6) その他2（景観以外の事項）

	いただいたご意見・ご質問	区の見解
25	（地域の活性化のためには）商業的に、人が集まるようなことをやらなければいけないのでは？	本地区は、土地区画整理事業が行われていない区域であるため、まだ、商業地域や近隣商業地域のような指定がなされていません。
26	商業もイベントも何もできない状況であれば、人が減ってしまうのでは？	立地的な要素でも、駅周辺や商店街ではないため、住宅地になります。このあたりは、都市計画上の用途地域の課題になると思われます。
27	高齢者のことを考えれば、近くで商店できればいい。	
28	赤塚のまちづくり協議会はどうなったのか？	まちづくり協議会は、現在休会中と聞いています。
29	違反建築について、過去に区役所に電話して対応してもらったが、それでも建物が出来てしまったことがある。その時の担当者が「適正な行政をやった」という発言に腹が立って仕方がない。 違反の部分だけ取り壊せとかできないのか。 違反状態からリフォームして、建築確認を取らずにできてしまうのは、絶対にさせないようになりたい。 業者に直接こういうのはダメだと、行政から言っていたきたい。	違反建築に対する取締りに際し、ご不快な思いをさせてしまい、誠に申し訳ございません。 所管課である建築指導課には、改めて申し伝えておきます。 （※本件は、担当係へ伝達済です）。