

板橋区景観計画

景観形成重点地区における
景観形成基準及び行為の制限に関する事項

赤塚四・五丁目地区 景観形成重点地区指定に向けた説明会

日時：(1)令和7年11月14日（金）午後7時から8時まで
(2)令和7年11月16日（日）午前10時から11時まで

場所：下赤塚地域センター 第一・第二レクリエーションホール

板橋区 都市整備部 都市計画課

説明内容

〈説明本編〉

はじめに

- 景観計画とは？
- これまでの取り組み

1 対象区域

2 景観形成の方針

3 届出対象行為と届出対象規模

4 景観形成基準

- 街並みづくりのルール、高さ12m以上のルール
- 色彩基準とは
- 景観形成のポイント

〈景観計画変更案（素案）〉

説明内容

〈説明本編〉

はじめに

- 景観計画とは？
- これまでの取り組み

1 対象区域

2 景観形成の方針

3 届出対象行為と届出対象規模

4 景観形成基準

- 街並みづくりのルール、高さ12m以上のルール
- 色彩基準とは
- 景観形成のポイント

〈景観計画変更案（素案）〉

はじめに（景観計画とは？）

景観法第8条第1項に基づき策定される

- ・景観形成の基本的な方向性
- ・景観法に基づく諸制度を活用した施策



景観形成に関する 総合的な計画

※板橋区は、

平成23年8月に策定

景観計画では、区域ごとにルールが定められている。

○一般地域

対象区域：区内全域

届出対象：一定規模以上（建築物の場合）

○景観形成重点地区

対象地区：①板橋崖線軸地区

（赤塚四・五丁目地区と隣接）

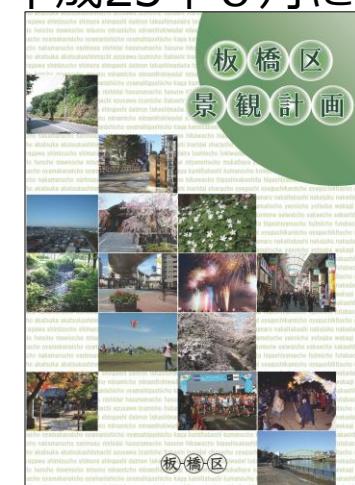
②石神井川軸地区

③加賀一・二丁目地区

④常盤台一丁目・二丁目地区

⑤板橋宿不動通り地区

届出対象：規模に関わらず、すべての行為（建築物の場合）



赤塚四・五丁目地区は
一般地域の区域内

はじめに（これまでの取り組み）

●令和5年度

地域住民の皆様を中心とした勉強会を立ち上げ、景観に関する勉強会やまち歩きなどを開催。



●令和6年度

勉強会やまち歩きなど開催し、本地区の魅力や課題を明らかにし、めざしたい景観の姿などをまとめた「景観まちづくりプラン」を作成し、区へ提案。



●令和7年度

「景観まちづくりプラン」を受け、区の「景観計画」にどう反映するかを検討し、区が「変更案（景観形成重点地区の指定）」の素案を作成。

景観審議会等で変更案の検討を進めつつ、地元住民のみなさまから意見を伺うため、説明会を開催（今回）。

《景観とは…》

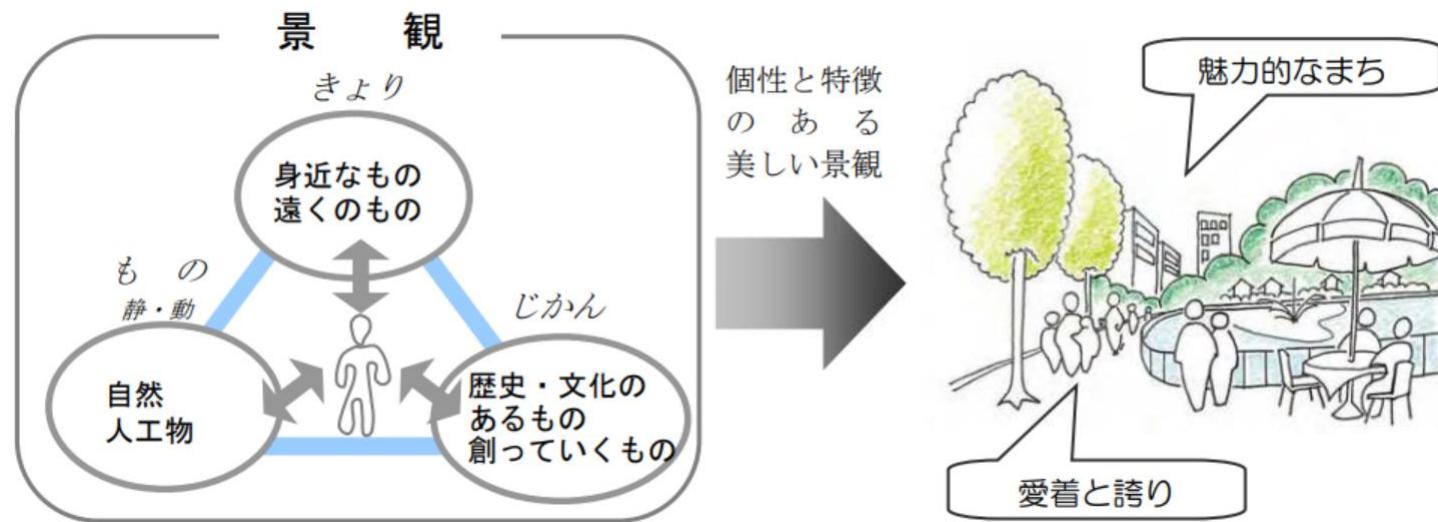
「**身近なもの**（足元からはじまり軒先の草花など）」から
「**遠くのもの**（街並みなど）」まで

「**自然**（緑など）」から
「**人工物**（建築物など）」まで



**私たちが日頃目にしている
すべての“眺め”的こと**

「**歴史・文化のあるもの**（古くから残る）」から
「**創っていくもの**（これから）」まで



「板橋区都市景観マスタープラン」より

説明内容

〈説明本編〉

はじめに

- 景観計画とは？
- これまでの取り組み
- 景観とは？

1 対象区域

2 景観形成の方針

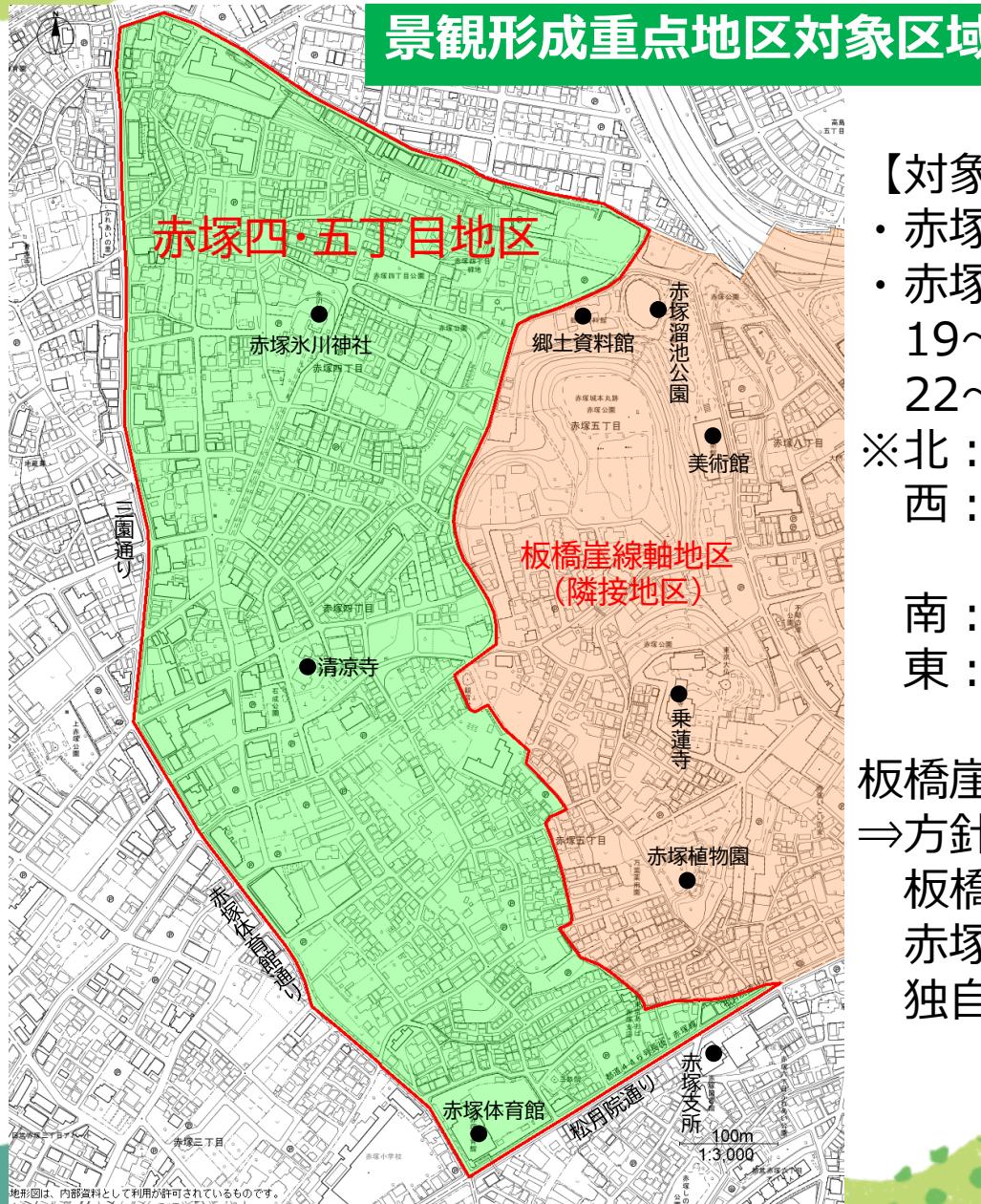
3 届出対象行為と届出対象規模

4 景観形成基準

- 街並みづくりのルール、高さ12m以上のルール
- 色彩基準とは
- 景観形成のポイント

〈景観計画変更案（素案）〉

1 対象区域



【対象範囲】

- ・赤塚四丁目全域
- ・赤塚五丁目 3～9番、19～21番、22番一部、22～25番

※北：三園一丁目との境界
西：三園通り及び

赤塚体育館通りまで

南：松月院通りまで

東：板橋崖線軸地区との境界

板橋崖線軸地区と隣接
⇒方針やルールなどは、
板橋崖線軸地区をベースに、
赤塚四・五丁目地区の特徴や
独自性を盛り込んでいく。

説明内容

〈説明本編〉

はじめに

- 景観計画とは？
- これまでの取り組み

1 対象区域

2 景観形成の方針

3 届出対象行為と届出対象規模

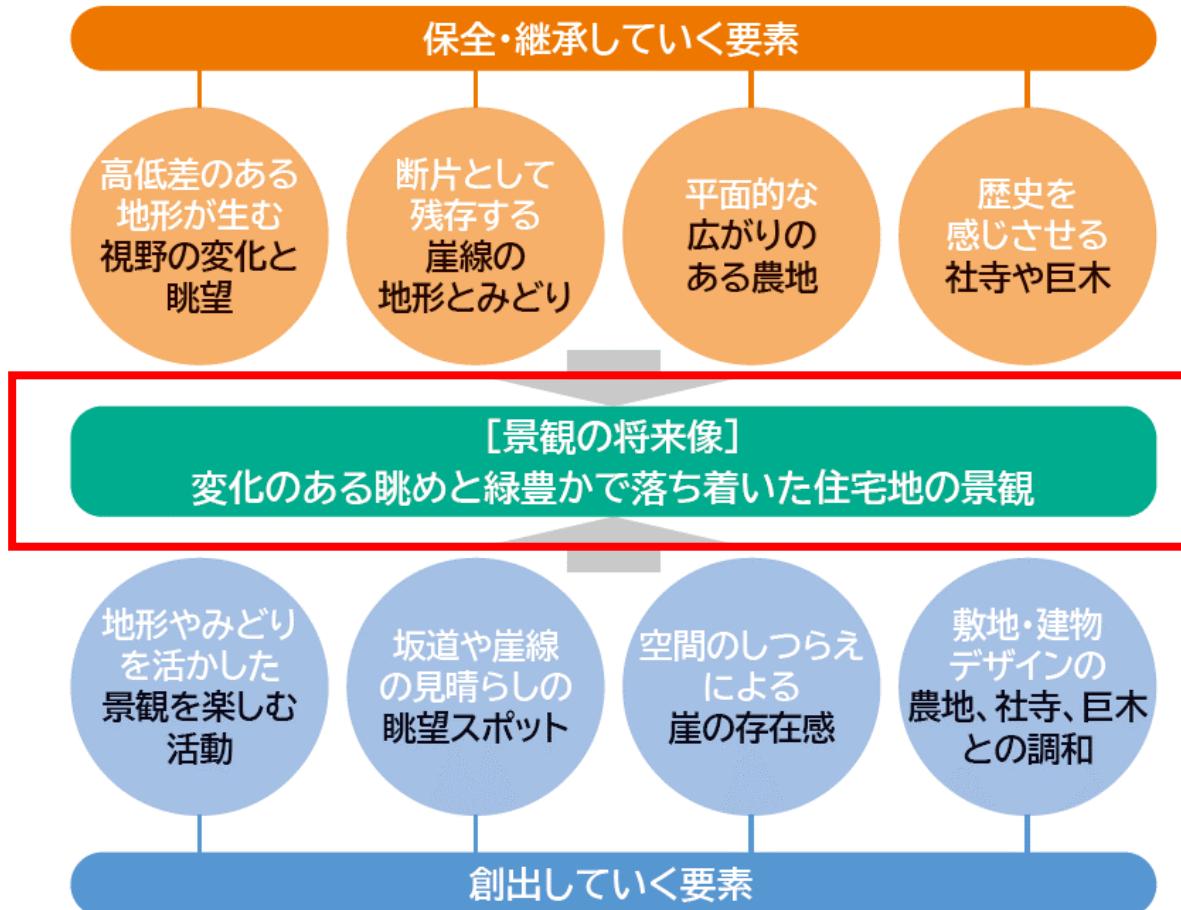
4 景観形成基準

- 街並みづくりのルール、高さ12m以上のルール
- 色彩基準とは
- 景観形成のポイント

〈景観計画変更案（素案）〉

2 景観形成の方針

■景観形成の考え方



「赤塚四・五丁目地区景観まちづくりプラン」より

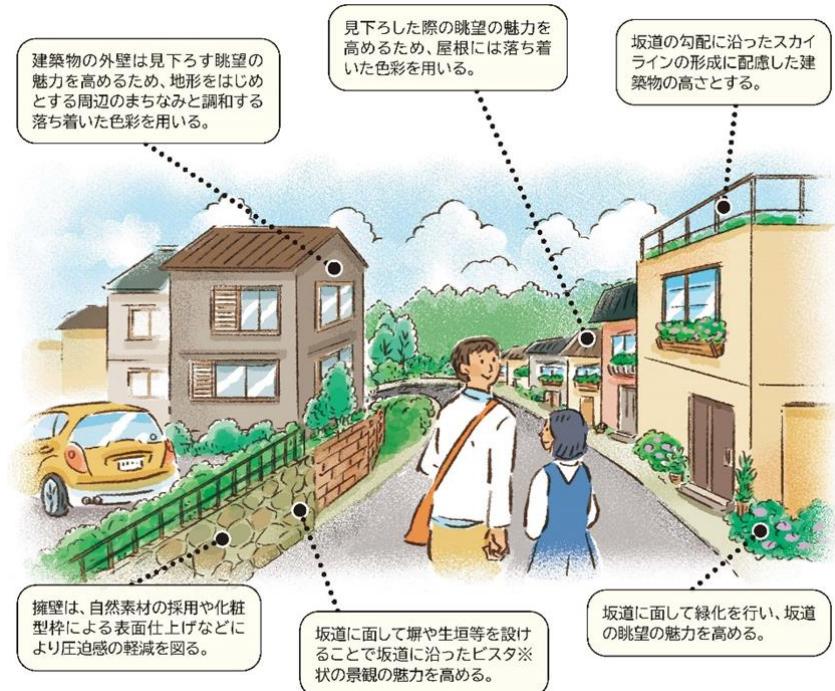
2 景観形成の方針

■景観形成の考え方

【景観の将来像】 変化のある眺めと 緑豊かで落ち着いた住宅地の景観

本地区の特徴である、

- ・「高低差のある地形による
変化のある景観」
 - ・「崖線や農地のみどりや水の景観」
 - ・「歴史や文化を感じさせる景観」
- をめざした景観形成を進めます。



2 景観形成の方針

板橋崖線軸地区をベースに、「景観まちづくりプラン」の将来像の実現に向け、**赤塚四・五丁目地区の特徴を加え**、4つの方針を定めます。

- ① 地形が生み出す変化のある眺望を生かした
街並み景観の形成
- ② 崖線と農地のみどりに調和・連続した景観の形成
- ③ みどりや水のうるおいある資源を
親しむ・楽しむ景観の形成
- ④ 歴史・文化的資源を感じさせる風情・深みのある
街並み景観の形成

2 景観形成の方針

① 地形が生み出す変化のある眺望を生かした 街並み景観の形成



出口坂



神社東側のスリバチ地形



崖上からのパノラマ眺望

2 景観形成の方針

- ② 崖線と農地のみどりに調和・連続した景観の形成
- ③ みどりや水のうるおいある資源を
親しむ・楽しむ景観の形成



おいしいみどり（農地）



軒先の小さなみどり



「崖線」がつくるみどり空間



2 景観形成の方針

④ 歴史・文化的資源を感じさせる風情・深みのある 街並み景観の形成



参道の並木



歴史・文化的資源（神社仏閣）



説明内容

〈説明本編〉

はじめに

- 景観計画とは？
- これまでの取り組み

1 対象区域

2 景観形成の方針

3 届出対象行為と届出対象規模

4 景観形成基準

- 街並みづくりのルール、高さ12m以上のルール
- 色彩基準とは
- 景観形成のポイント

〈景観計画変更案（素案）〉

3 届出対象行為と届出規模

種別	届出対象行為	一般地域 (景観形成重点地区以外の 板橋区全域)	景観形成重点地区 ※裏面参照
建築物	新築、増築、改築、移転、 外観変更を伴う修繕・模様替・ 色彩の変更、 基準に適合していない同色塗替	高さ 20m以上、 又は延床面積 2,000 m ² 以上、 又は※ 敷地面積 1,000 m ² 以上	規模に関係なく、全ての行為
工作物	新設、増築、改築、移転、 外観変更を伴う修繕・模様替・ 色彩の変更、 基準に適合していない同色塗替	高さ 20m以上、 又は建築面積 2,000 m ² 以上	規模に関係なく、全ての行為
開発行為		開発区域面積 500 m ² 以上	開発区域面積 500 m ² 以上
土地 造成	墓地の造成	規模に関係なく、全ての行為	規模に関係なく、全ての行為
	資材置場の造成	—	規模に関係なく、全ての行為
	駐車場の造成	—	収容能力 20 台以上の自動車駐車場 (常盤台一丁目・二丁目地区のみ 5 台以上)
木竹伐採		—	木竹の存する一団の敷地面積 200 m ² 以上 (板橋崖線軸地区のみ)
物件 堆積	屋外における土石・廃棄物・ 再生資源その他の物件の堆積	—	堆積の用に供する土地面積 500 m ² 以上、 又は 堆積高さ 5m 以上 (常盤台一丁目・二丁目地区のみ規模に関係なく全ての行為)

赤塚四・五丁目地区は、

①建築物、②工作物、③開発行為、④土地の造成、⑤木竹の伐採、⑥堆積
を届出対象にします。 **※板橋崖線軸地区と同様 (詳細は、素案参照)**

「窓口配布パンフレット」より

説明内容

〈説明本編〉

はじめに

- 景観計画とは？
- これまでの取り組み

1 対象区域

2 景観形成の方針

3 届出対象行為と届出対象規模

4 景観形成基準

- 街並みづくりのルール、高さ12m以上のルール
- 色彩基準とは
- 景観形成のポイント

〈景観計画変更案（素案）〉

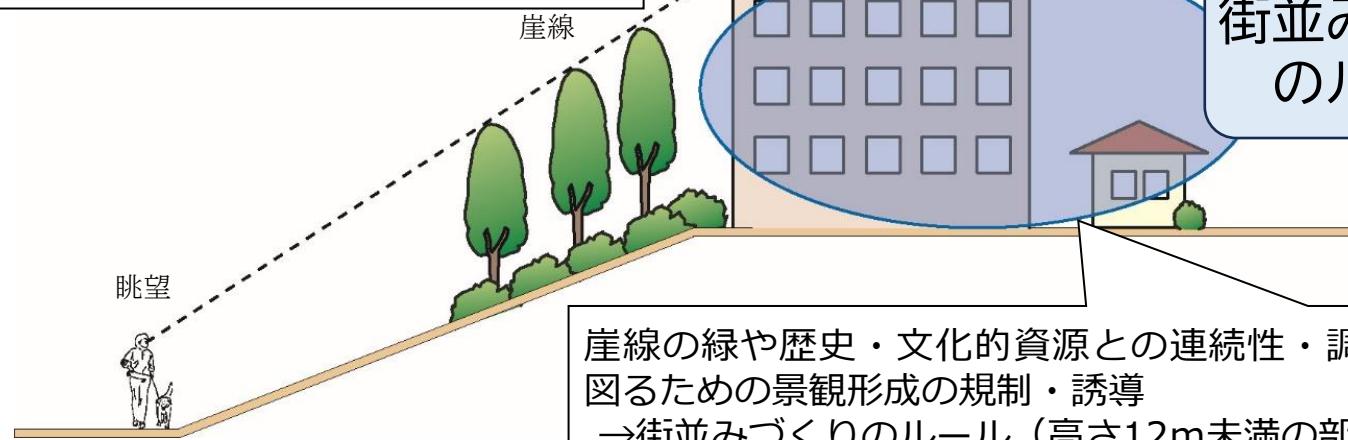
4 景観形成基準（建築物の建築等・工作物の建設等）

崖線の眺望、崖線からの見晴らしを守るための景観形成の規制・誘導

→高さ12m以上の建築物等に対する追加ルール

- ・ 崖線から突出しないような配置、高さ・規模の配慮
- ・ 連続した長大な壁面の回避
- ・ 屋上設備の遮蔽
- ・ 崖線の緑と馴染む色彩（低彩度・中明度）
- ・ 屋上・壁面の緑化

高さ12m以上
のルール



街並みづくり
のルール

崖線の緑や歴史・文化的資源との連続性・調和を図るための景観形成の規制・誘導

→街並みづくりのルール（高さ12m未満の部分）

- ・ 公共空間に向けた配置
- ・ 緑の連続性の確保
- ・ 崖線の緑と馴染む色彩（低彩度・中明度）

※板橋崖線軸地区と同様の考え方

4 景観形成基準（建築物の建築等・工作物の建設等）

景観計画では、以下の項目（区分）について、ルール（景観形成基準）を設けている。

- ・配置
- ・高さ・規模
- ・形態・意匠
- ・色彩（外壁基本色）（強調色）（アクセント色）
- ・公開空地・外構・緑化
- ・駐車場などの付属物

なお、色彩のみ定量的（数値）なルールとし、色彩以外は、数値化が難しいため、定性的なルールとしている。

※赤塚四・五丁目地区は、
板橋崖線軸地区・一般地域（重点地区以外）のルールをもとに、
赤塚四・五丁目地区の特徴を加えたルールへ。

4 景観形成基準（建築物の建築等・工作物の建設等）

【色彩基準とは】

色彩のルールが無いと、あまり使われない奇抜な色も使用可能



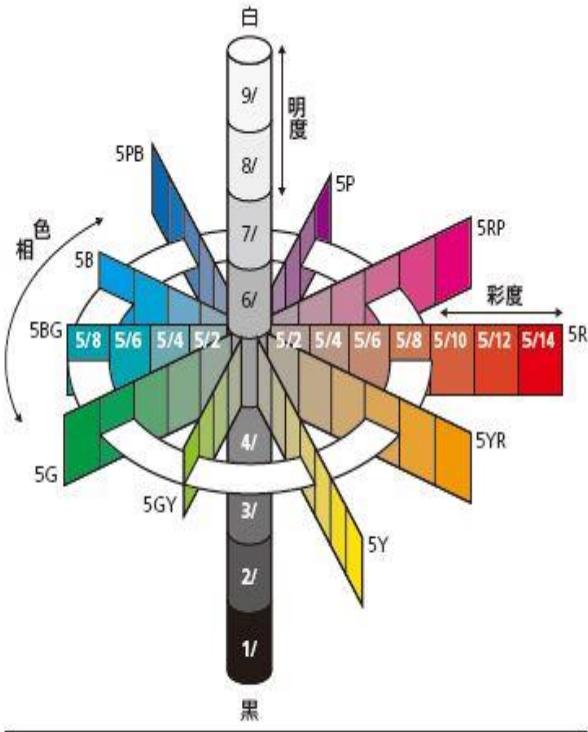
落ち着いた
色彩へ

○色彩基準は最低限として、相応しくないものを制限

《マンセル表色系とは？》

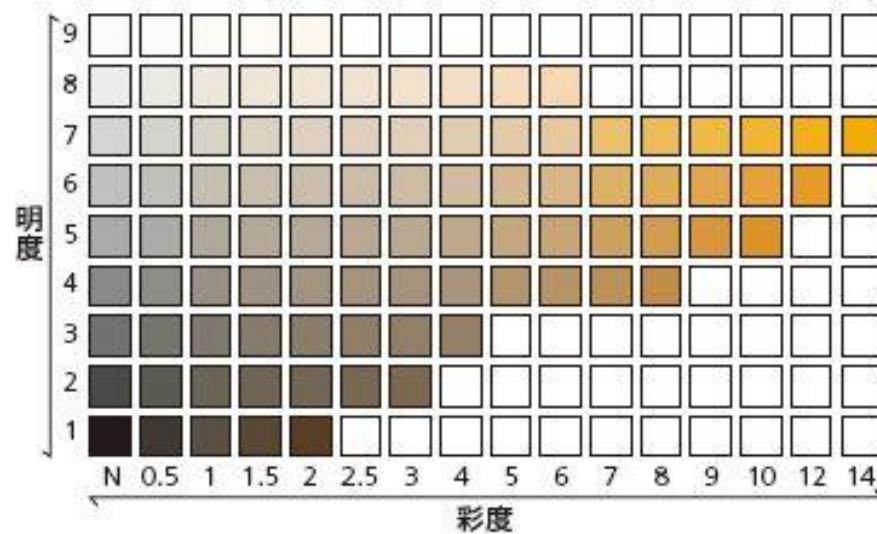
用語説明

色相・明度・彩度の3つの尺度の組み合わせ



マンセル表色系のしくみ

※例示している色味は目安であり、
実際のマンセル値と異なる場合があります。



明度（あかるさ）と彩度（あざやかさ）

4 景観形成基準（建築物の建築等・工作物の建設等）

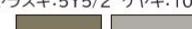
【色彩基準とは】

○風土色（赤塚カラー）を活かした色彩まちづくり

地域によって気候や地勢が異なるため、土や樹木、花々の種類も異なり、それが地域の風土となっています。風土色とは風土の違いによって生まれる、土地に特有の色彩を指します。赤塚四・五丁目地区の風土色を「赤塚カラー」と名付けました。
「赤塚カラー」は地域らしさを表す色彩でもあります。

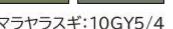
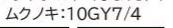
①地域の景観の基調となる色彩

- ・土壤の色彩や地表近くの樹皮色は、地域の景観の基調となる色彩です。

風土を表す自然	土壤色 (赤塚四・五丁目農園、農業体験農園等)	樹皮色 (赤塚氷川神社参道樹木等)
写真		
マンセル値 ※1 (色彩)	乾いた土:7.5YR7/3 7.5YR5/3   湿った土:7.5YR5/2 10YR4/3  	サクラ:2.5Y3/2 イチョウ:2.5Y6.5/1.5   ヒマラヤラスギ:5Y5/2 ケヤキ:10YR7/0.5  

②地域の印象的な色彩

- ・季節によって移ろう新緑の葉色や紅葉の葉色は地域の景観を象徴的に見せる色彩です。

風土を表す自然	葉色 (赤塚氷川神社周辺樹木等)	紅葉葉色 (赤塚氷川神社周辺樹木等)	花卉色 (赤塚氷川神社周辺植栽等)
写真			
マンセル値 (色彩)	サクラ:5GY5/4 イチョウ:7.5GY5/2   ヒマラヤラスギ:10GY5/4 ムクノキ:10GY7/4  	ムクノキ:5Y7/6  ケヤキ:2.5YR5/6 	花色:10B8/4  花色:5RP5/6 

【赤塚カラー活かした色彩による景観づくり】

- 赤塚カラー（基調となる色彩）と馴染む色彩をベースカラーとする
- ・建物の外壁のベースカラー（最も面積の大きな色彩）には周辺の自然やまちなみと調和する低彩度色を用います。低彩度色の中でも、赤塚カラー（基調となる色彩）と調和する色彩を推奨します。
 - ・推奨するベースカラーとして以下のようない色があげられます。



低彩度の色彩を基調としている
まちなみの例

赤塚カラー（印象的な色彩）をアクセントカラーに用いる

- ・建物の外壁には、まちなみから突出するような鮮やかな色彩や対比の強い配色を避けます。
- ・アクセント色を用いる場合は、季節によって移ろう樹木の葉色や紅葉の葉色を参考色として、ベースカラーと調和するように彩度を抑えた色彩（彩度6以下）を小さな面積（外壁各面の1/20以下）に集約して用いて、まちなみの演出に貢献します。
- ・推奨するアクセントカラーとして以下のようない色があげられます。



アクセントカラーを小面積で
建物外観等に用いている例

「赤塚四・五丁目地区景観まちづくりプラン」より
※例示している色味は目安であり、
実際のマンセル値と異なる場合があります。

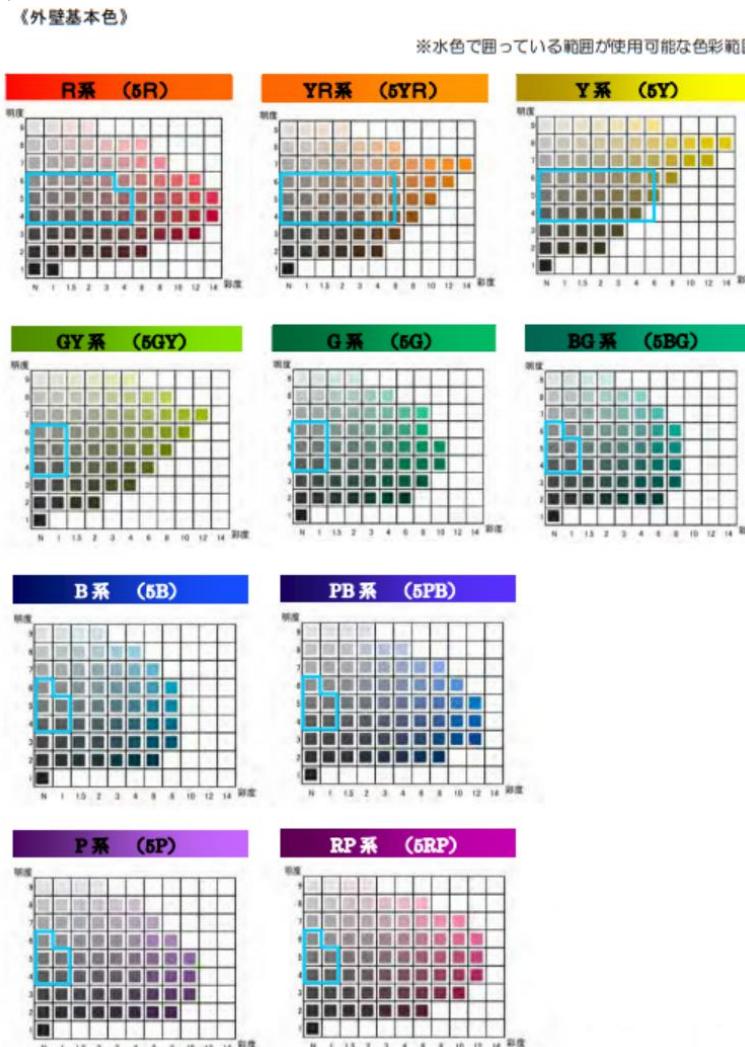
4 景観形成基準（建築物の建築等・工作物の建設等）

色彩のポイント（外壁基本色,強調色,アクセント色の3つ）
※具体的なルールは、[素案参照](#)

自然の色合いに調和する
アースカラーを基調とし、
緑に溶け込む・馴染む色を
ルール化

（板橋崖線軸地区と同様）

右図：「板橋区景観計画」より
※例示している色味は目安であり、
実際のマンセル値と異なる場合があります。



4 景観形成基準（建築物の建築等・工作物の建設等）

景観形成のポイント① ※具体的なルールは、素案参照

坂道の地形を生かした変化のある眺めへの配慮

- ・駐車場などの付属物が、公共空間からの見え方に配慮した配置、直接見えにくい構造にする
- ・小さなみどりなどの連續した緑化で、景観の魅力を高めるなど

例えば、「小さなみどり～」をルールにすると…



(公開空地・外構・緑化)
小さな緑の配置等の工夫により、
緑の連續性の確保に努める。

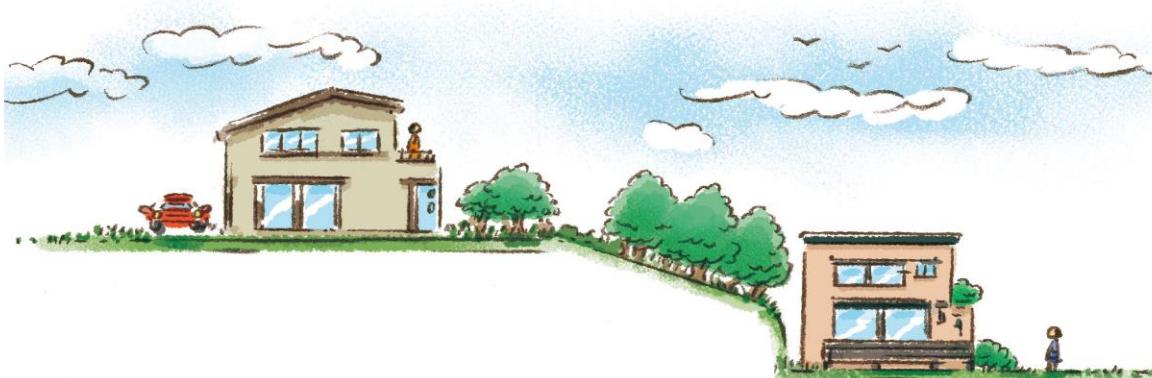
4 景観形成基準（建築物の建築等・工作物の建設等）

景観形成のポイント② ※具体的なルールは、素案参照

崖線の地形による眺望、見上げへの配慮

- ・勾配に沿ったスカイラインの形成（坂道も同様）
- ・樹林地の見え方に配慮した形態・意匠など

例えば、「樹林地の～」をルールにすると…



（形態・意匠）
崖線上の敷地では、眺望を享受できるよう工夫し、崖線下の敷地では、沿道からの崖線の樹林地の見え方に配慮した形態・意匠とする。

4 景観形成基準（建築物の建築等・工作物の建設等）

景観形成のポイント③ ※具体的なルールは、素案参照

崖線のみどりとの調和をめざした配慮

- ・ 緑の連續性が保全されるよう、建築物・緑の配置に配慮
- ・ 壁面の位置の連續性や適切な隣棟間隔の確保などの周辺の街並みへの配慮
- ・ 地域固有・在来種や食餌木(しょくじばく)の植栽 など

例えば、「地域固有・在来種や～」をルールにすると…



(公開空地・外構・緑化)
緑化に当たっては、武蔵野台地の地域固有・在来の樹種や食餌木など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。

4 景観形成基準（建築物の建築等・工作物の建設等）

景観形成のポイント④ ※具体的なルールは、素案参照

農地のみどりとの調和をめざした配慮

- ・圧迫感を与えない高さや規模
- ・調和する色彩や緑化 など

例えば、「圧迫感を～」をルールにすると…



(高さ・規模)
農の風景を保全するため、圧迫感を与えない建築物の高さや規模とするなど、農地との調和に配慮する。



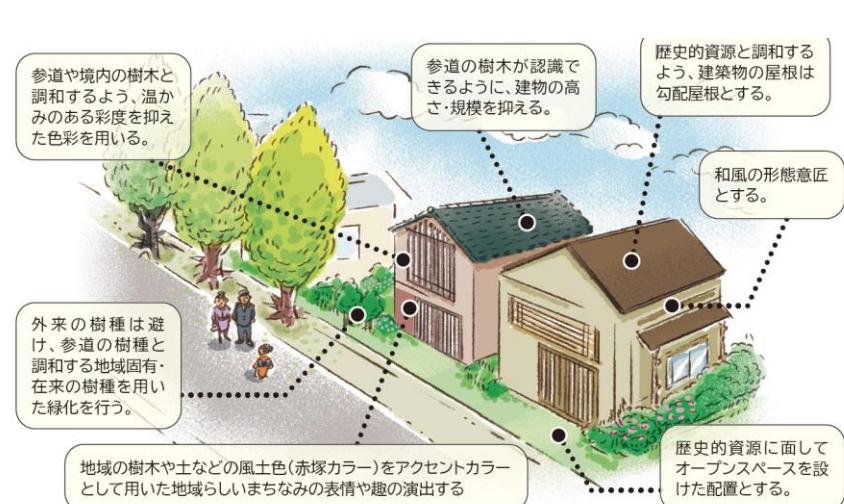
4 景観形成基準（建築物の建築等・工作物の建設等）

景観形成のポイント⑤ ※具体的なルールは、素案参照

歴史・文化的資源との調和をめざした配慮

- ・参道の樹木に配慮した高さ、形態・意匠
- ・連續性のある緑化 など

例えば、「参道の樹木～」をルールにすると…



(高さ・規模)

歴史・文化的資源に近接する敷地では、参道の樹木の存在感を認識できるよう、建築物の高さや規模に配慮する。

【景観の将来像】 変化のある眺めと 緑豊かで落ち着いた住宅地の景観

短期

- 新たな開発や建物の建築時に、配置や色彩などへの配慮
- 小さなみどりなど、景観まちづくりプランの実践

中・長期

- 建替えや修繕などに合わせて、配置や色彩などへの配慮

将来像の
実現

- 赤塚四・五丁目地区の景観が、より良いものへ！

最後に

赤塚四・五丁目地区の景観の維持・向上のため、皆様のご理解とご協力をお願ひいたします。

ご清聴ありがとうございました。



【問合せ先】

板橋区 都市計画課 都市景観係
〒173-8501 東京都板橋区板橋二丁目66番1号
区役所本庁舎 北館5階 15番窓口
電話：03-3579-2549 FAX：03-3579-5436
メール：t-keikan@city.itabashi.tokyo.jp