

# 〈景観計画変更案（素案）〉

令和7年11月14日(金)  
令和7年11月16日(日)  
説明会資料

## 2 景観形成の方針〈素案〉

※板橋崖線軸地区を基本とし、

赤字下線部は、景観まちづくりプランよりオリジナル方針

### 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

- 眺望を守るため、建築物や屋外広告物などの高さやみどりと調和した色彩に配慮した景観づくりを進める。
- 坂道・高低差といった地形を守り、過去から受け継がれた眺望・見晴らしの保全に努める。
- 高低差のある地形が生み出す変化のある眺望を、活かした景観の形成を図る。
- 日常的に楽しめる眺望や意外な眺望に出会えるよう努める。

## 2 景観形成の方針〈素案〉

※板橋崖線軸地区を基本とし、

赤字下線部は、景観まちづくりプランよりオリジナル方針

### ② 崖線と農地のみどりに調和・連続した景観の形成

- 家の周りなど、身近なところから緑を育て、  
崖線と農地のみどりに調和・連続した景観づくりを進める。

### 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

- 貴重な崖線や農地のみどりと隠れた湧水の名残が感じられる  
景観を守り、生かした景観づくりを進める。
- みどりや水の魅力ある資源を身近に感じ、  
触れられる景観づくりを進める。

## 2 景観形成の方針〈素案〉

※板橋崖線軸地区を基本とし、

赤字下線部は、景観まちづくりプランよりオリジナル方針

### 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

- 歴史・文化的資源の周辺ではこれらの景観資源の保全と歴史・文化的資源との調和に配慮した景観づくりを進める。
- 歴史の再発見や培われてきた文化に触れられる  
景観づくりに努める。

### 3 届出対象行為と届出規模〈素案〉

※板橋崖線軸地区と同様

#### 【建築物】

#### 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

規模に関係なく、対象地域内のすべての行為

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

### 3 届出対象行為と届出規模〈素案〉

※板橋崖線軸地区と同様

#### 【工作物】

#### 届出対象行為

工作物の新築、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

※届出規模は、建築物と同様で、**「規模に関係なく、対象地域内のすべての行為」**

#### 【対象となる工作物】

- 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
- 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）
- 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

### 3 届出対象行為と届出規模〈素案〉

※板橋崖線軸地区と同様

#### 【開発行為】

#### 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）

#### 対象規模

開発区域面積 5 0 0 m<sup>2</sup>以上

### 3 届出対象行為と届出規模〈素案〉

※板橋崖線軸地区と同様

## 【土地の造成】

### 届出対象行為

墓地、資材置き場又は駐車場の造成

### 対象規模

#### 【墓地や資材置き場】

規模に関係なく、対象地域内のすべての行為  
ただし、建設工事等に伴う一時的な仮置きは除く

#### 【駐車場】

収容能力20台以上の自動車駐車場  
ただし、建築物に付属する駐車場は除く



### 3 届出対象行為と届出規模〈素案〉

※板橋崖線軸地区と同様

#### 【木竹の伐採】

##### 届出対象行為

木竹の伐採

##### 対象規模

行為に係る面積200㎡以上

#### 【堆積】

##### 届出対象行為

屋外における土石、廃棄物又は再生資源その他の物件の堆積

##### 対象規模

規模に関係なく、対象地域内のすべての行為

## 4 景観形成基準〈素案〉（建築物の建築等）

街並みづくり  
のルール

### 【配置①】

※板橋崖線軸地区・一般地域（重点地区以外）を基本とし、  
赤字下線部は、赤塚四・五丁目地区オリジナル基準

- ・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建築物・緑の配置に配慮する。
- ・道路、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。
- ・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。

## 4 景観形成基準〈素案〉（建築物の建築等）

街並みづくり  
のルール

### 【配置②】

※板橋崖線軸地区・一般地域（重点地区以外）を基本とし、  
赤字下線部は、赤塚四・五丁目地区オリジナル基準

- ・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。
- ・敷地内に、歴史・文化的資源や残すべき自然、崖線及び崖線に連続する緑がある場合は、これらを極力保全するとともに、これらを生かした建築物の配置とする。
- ・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配置に努める。

## 4 景観形成基準〈素案〉（建築物の建築等）

街並みづくり  
のルール

【高さ・規模】 ※板橋崖線軸地区・一般地域（重点地区以外）を基本とし、  
赤字下線部は、赤塚四・五丁目地区オリジナル基準

- ・道路、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。
- ・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。
- ・崖線や坂道の勾配に沿ったスカイラインの形成に配慮するとともに、崖線上の敷地では、崖線稜線部の樹林地から著しく突出しない建築物の高さにするなど崖線からの眺望に配慮する。
- ・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。
- ・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。

## 4 景観形成基準〈素案〉（建築物の建築等）

街並みづくり  
のルール

【形態・意匠】 ※板橋崖線軸地区・一般地域（重点地区以外）を基本とし、  
赤字下線部は、赤塚四・五丁目地区オリジナル基準

- ・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。
- ・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・意匠とする。
- ・周辺に、歴史・文化的資源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・意匠とする。
- ・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・意匠とする。
- ・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〈素案〉（建築物の建築等）

街並みづくり  
のルール

### 【色彩（外壁基本色・強調色）】※板橋崖線軸地区と同様

- 豊かな緑を生かした景観の形成を図るため、外壁基本色は樹木の緑や土などの風土に馴染む色彩とし、強調色は落ち着きが感じられる色彩とすることとし、下表の色彩基準に適合するものとする。

外壁基本色			強調色※1		
色相	明度	彩度	色相	明度	彩度
0.0R～ 10.0R	4 以上 6 未満	4 以下	0.0R～ 10.0R	4 以上 6 未満	4 以下
	6 以上 7 未満	3 以下		4 未満及び 6 以上	3 以下
0.YR～ 5.0Y	4 以上 7 未満	5 以下	0.0YR～ 5.0Y	4 以上 7 未満	5 以下
				4 未満及び 7 以上	3 以下
5.0Y～ 5.0G	4 以上 7 未満	1 以下	5.0Y～ 5.0G	—	1 以下
その他	4 以上 6 未満	1 以下	その他	—	1 以下

暖  
色  
系

寒  
色  
系

（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



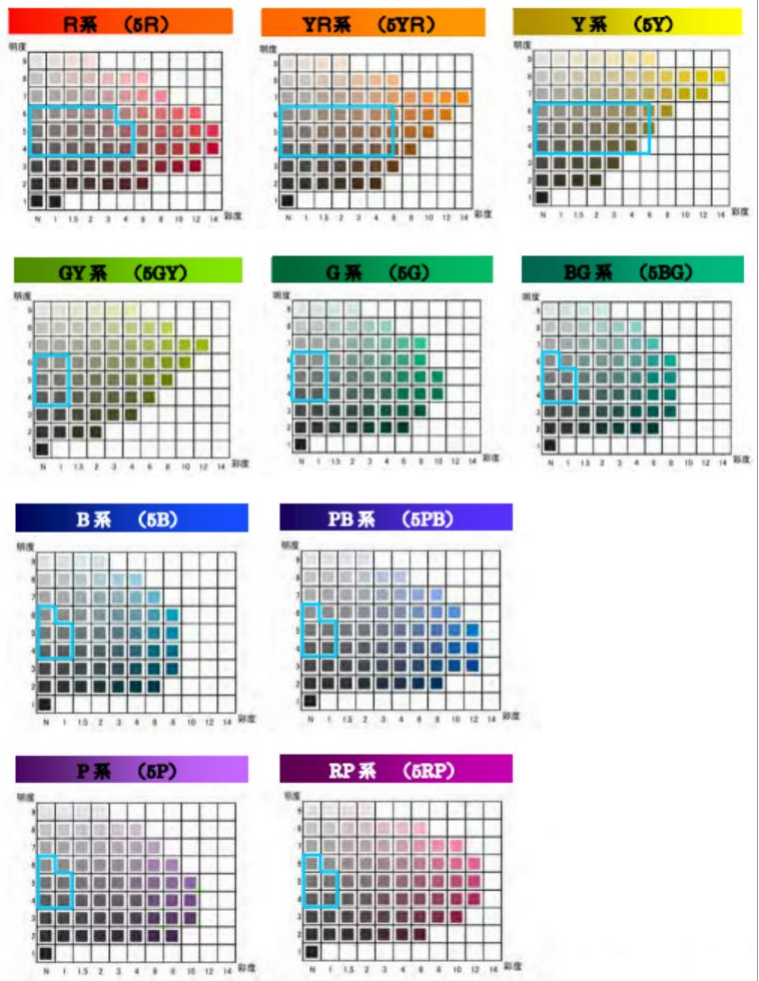
# 4 景観形成基準〈素案〉（建築物の建築等）

街並みづくり  
のルール

## 【色彩（外壁基本色・強調色）】※板橋崖線軸地区と同様

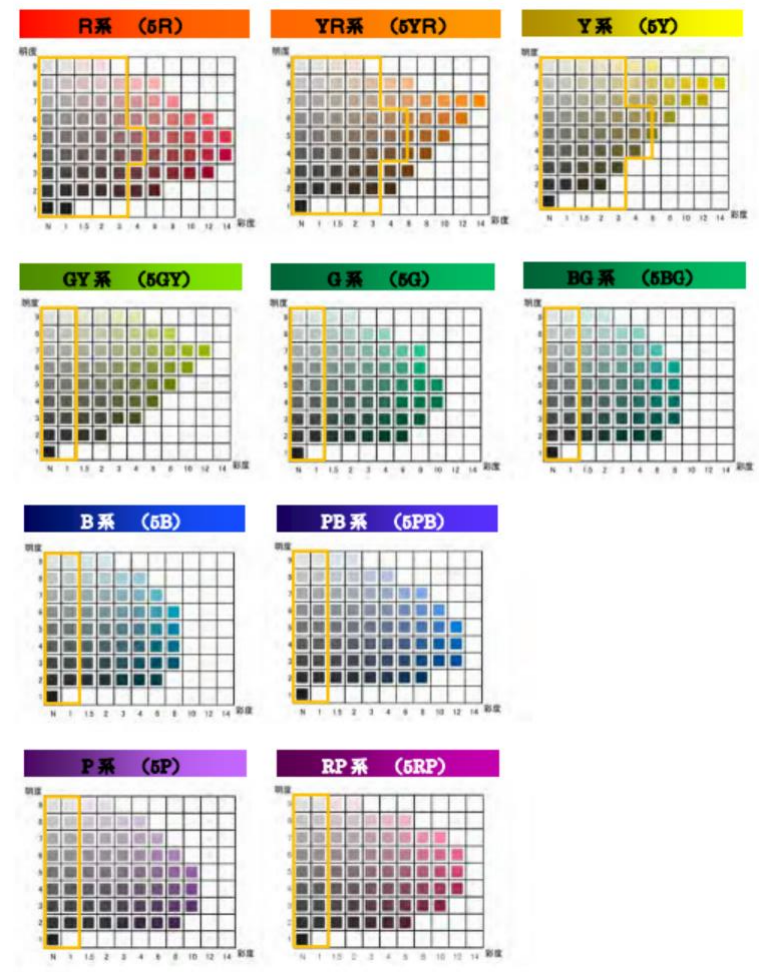
《外壁基本色》

※水色で囲っている範囲が使用可能な色彩範囲



《強調色》

※黄色で囲っている範囲が使用可能な色彩範囲  
※外壁各面の 1/5 以下で使用可能とする



## 4 景観形成基準〈素案〉（建築物の建築等）

街並みづくり  
のルール

### 【色彩（アクセント色）】

※板橋崖線軸地区と同様

- ・アクセント色を使用する場合にあつては、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	・外壁各面の 12m以下の部分の 1/20 以下で使用可能とする。 ・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。	
節度ある 使用	・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。	
使用場所 ※2	・建物中低層部である 12m以下 の部分で用いる。	
色数	・まとめある色彩計画を行い、必要以上に色数を増やさない。	
彩度の 上限※2	アクセント色	
	色相	彩度
	0.0R～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
(日本産業規格 Z8721 に定めるマンセル表色系による)		

※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、周囲から突出した色彩を控えるとともに、周辺のみどりや敷地内の植栽が美しく映える色彩計画を行う。

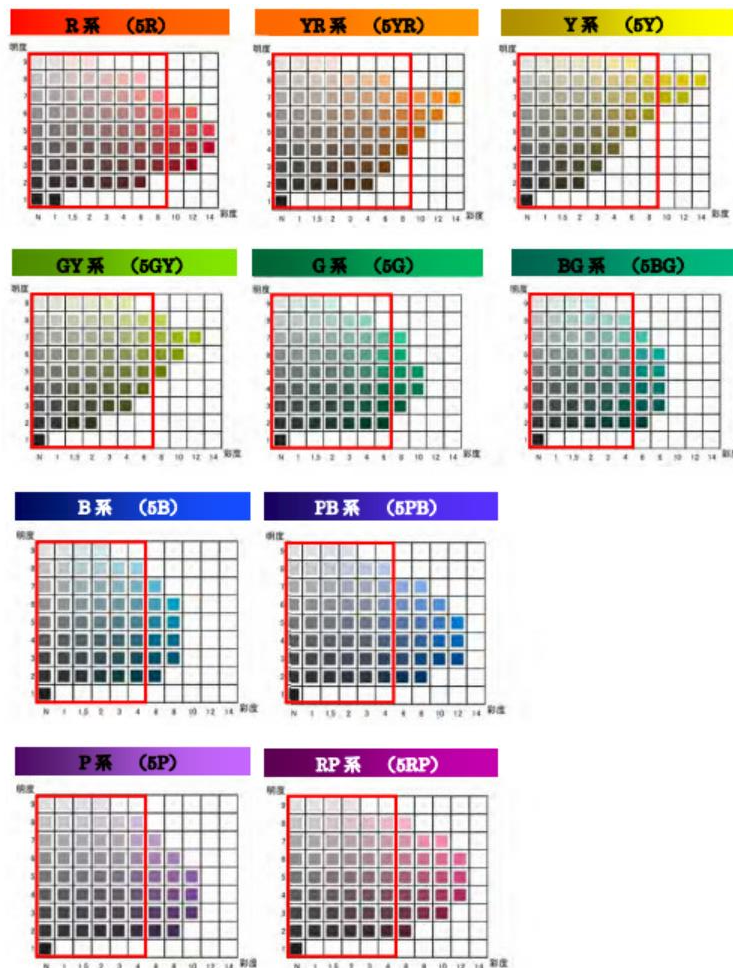


# 4 景観形成基準〈素案〉（建築物の建築等）

街並みづくり  
のルール

【色彩（アクセント色）】

※板橋崖線軸地区と同様



「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〈素案〉（建築物の建築等）

街並みづくり  
のルール

### 【公開空地・外構・緑化】①

※板橋崖線軸地区・一般地域（重点地区以外）を基本とし、  
赤字下線部は、赤塚四・五丁目地区オリジナル基準

#### （緑化）

- ・敷地内に、崖線及び崖線に連続する緑がある場合は、これらの緑を極力保全するとともに、これらの緑との連続性に配慮した緑化に努める。
- ・敷地内は建築物に調和した樹木や植栽など、できる限り緑化を図り、周辺の緑と調和させるとともに、通りに面する部分や角地、玄関周りの緑化を図り、沿道にうるおいのある街並み景観の形成に努める。
- ・農地及び歴史・文化的資源の周辺では、景観資源と調和した景観となるよう、農地及び歴史・文化的資源周辺の緑との調和・連続性を意識した緑化を行う。
- ・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。
- ・小さな緑の配置等の工夫により、緑の連続性の確保に努める。

## 4 景観形成基準〈素案〉（建築物の建築等）

街並みづくり  
のルール

### 【公開空地・外構・緑化】②

※板橋崖線軸地区・一般地域（重点地区以外）を基本とし、  
赤字下線部は、赤塚四・五丁目地区オリジナル基準

#### （オープンスペース・外構）

- ・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。
- ・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、また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。

#### （その他）

- ・大規模な擁壁や法面を避けるとともに、緑化、自然素材の採用、表面仕上げなどの工夫により、圧迫感を軽減するよう努める。

## 4 景観形成基準〈素案〉（建築物の建築等）

街並みづくり  
のルール

### 【駐車場などの付属物】①

※板橋崖線軸地区・一般地域（重点地区以外）を基本とし、  
赤字下線部は、赤塚四・五丁目地区オリジナル基準

#### （駐車場や駐輪場、自動販売機、空調室外機、ごみ置き場などの付属施設）

- ・ 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。
- ・ 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・植栽の実施、ルーバー・柵の設置、色彩を工夫するなど、通りから目立たないように努める。
- ・ 駐車場は通りから目立たないように工夫し、空き地となった場合は緑地としての活用に努める。

## 4 景観形成基準〈素案〉（建築物の建築等）

街並みづくり  
のルール

### 【駐車場などの付属物】②

※板橋崖線軸地区・一般地域（重点地区以外）を基本とし、

赤字下線部は、赤塚四・五丁目地区オリジナル基準

#### （設備等）

- ・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。
- ・建築物に附帯する構造物や設備等は、建築物本体との調和を図る。

#### （照明等）

- ・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。

#### （屋外広告物）

- ・看板などの屋外広告物は、デザインの統一を図るとともに、周辺の看板などの高さ、位置を揃えるなど、まとまりのある街並みの形成に努める。
- ・周囲のまちなみに配慮するとともに、外壁の色彩との調和に配慮し、落ち着いた印象を与えるデザインとする。

## 4 景観形成基準〈素案〉（建築物の建築等）

高さ12m以上の  
ルール

### 【配置】

※板橋崖線軸地区と同様

- ・公園・緑地周辺では、公園・緑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。
- ・三園・高島平側からの崖線への眺望及び赤塚四・五丁目地区内の台地から三園・高島平側への見晴らしに配慮して、建築物・工作物の配置を工夫する。



## 4 景観形成基準〈素案〉（建築物の建築等）

高さ12m以上の  
ルール

### 【高さ・規模】 ※板橋崖線軸地区と同様

- ・外壁は、著しく長大な壁面が生じないように、建築物の分節化等に努める。
- ・建築物・工作物の高さは、崖線の眺望を保全するため、崖線稜線部の樹林地（想定12m程度）から著しく突出することを避ける。
- ・やむを得ず高層となる場合は、高層棟をできるだけ崖線及び周辺の緑地から離れた位置に配置するとともに、上層部のセットバックに努め、三園・高島平側からの崖線への眺望及び赤塚四・五丁目地区内の台地から三園・高島平側への見晴らしを確保する。

## 4 景観形成基準〈素案〉（建築物の建築等）

高さ12m以上の  
ルール

【形態・意匠】 ※板橋崖線軸地区を基本とし、  
赤字下線部は、赤塚四・五丁目地区オリジナル基準

- ・外壁は、長大な壁面を避けるなど圧迫感の軽減を図る。やむを得ず長大な壁面が生じる場合には、崖線の緑と調和しかつ単調な印象とならないよう、分節化などの形態意匠の工夫や素材感のある材料の使用などにより、壁面の圧迫感を軽減する工夫を図る。
- ・建築物の外壁には、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。



## 4 景観形成基準〈素案〉（建築物の建築等）

高さ12m以上の  
のルール

### 【色彩（外壁基本色・強調色）】 ※板橋崖線軸地区と同様

- ・ 高さ12m未満の低層部では、外壁基本色は樹木の緑に馴染む色彩とし、強調色は落ち着きが感じられる色彩とすることとし、高さ12m未満の部分に対する色彩基準（次頁参照）に適合するものとする。
- ・ 高さ12m以上の高層部では、樹木の緑と馴染みつつも、周囲に圧迫感を与えない色彩とすることとし、高さ12m以上の部分に対する色彩基準（次頁参照）に適合するものとする。
- ・ なお、高さ12m以上の高層部では、強調色は極力用いないこととするが、万が一使用する場合には、落ち着きが感じられる中彩度までの色彩（高さ12m以上の部分に対する色彩基準に適合するもの）を用いる。

# 4 景観形成基準〈素案〉（建築物の建築等）

高さ12m以上の  
のルール

## 【色彩（外壁基本色・強調色）】※板橋崖線軸地区と同様

《高さ 12m 未満の部分に対する色彩基準》

	外壁基本色			強調色※1		
	色相	明度	彩度	色相	明度	彩度
暖色系	0.0R ~ 10.0R	4 以上 6 未満	4 以下	0.0R ~ 10.0R	4 以上 6 未満	4 以下
		6 以上 7 未満	3 以下		4 未満及び 6 以上	3 以下
	0.0YR ~ 5.0Y	4 以上 7 未満	5 以下	0.0YR ~ 5.0Y	4 以上 7 未満	5 以下
					4 未満及び 7 以上	3 以下
寒色系	5.0Y ~ 5.0G	4 以上 7 未満	1 以下	5.0Y ~ 5.0G	—	1 以下
	その他	4 以上 6 未満	1 以下	その他	—	1 以下

《高さ 12m 以上の部分に対する色彩基準》

	外壁基本色			強調色※1		
	色相	明度	彩度	色相	明度	彩度
暖色系	0.0R ~ 10.0R	4 以上 6 未満	4 以下	0.0R ~ 10.0R	4 以上 6 未満	4 以下
		6 以上 9 未満	3 以下		4 未満及び 6 以上	3 以下
	0.0YR ~ 5.0Y	4 以上 7 未満	5 以下	0.0YR ~ 5.0Y	4 以上 7 未満	5 以下
		7 以上 9 未満	3 以下		4 未満及び 7 以上	3 以下
寒色系	その他	4 以上 7 未満	1 以下	その他	—	1 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

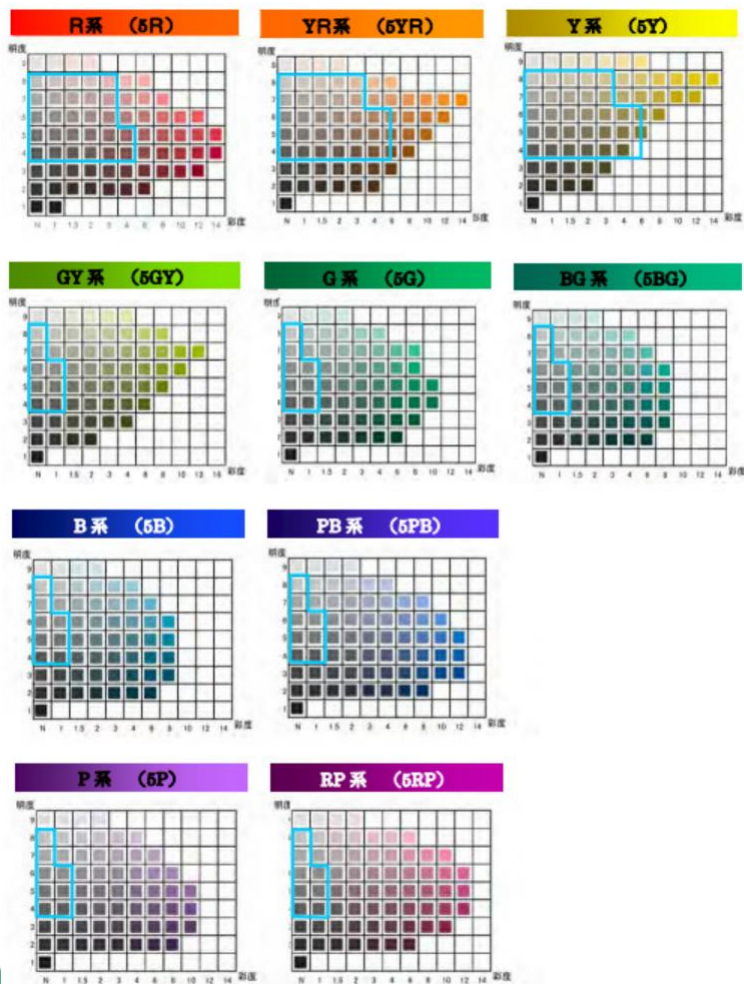
# 4 景観形成基準〈素案〉（建築物の建築等）

高さ12m以上の  
のルール

【色彩（外壁基本色・強調色）】※板橋崖線軸地区と同様

《外壁基本色》

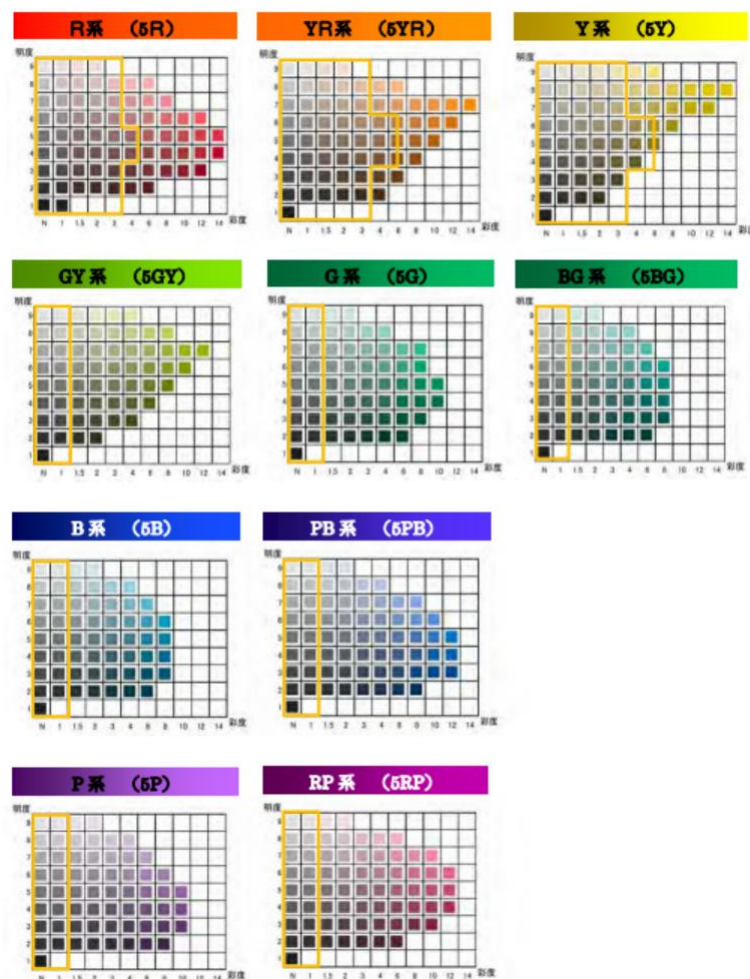
※水色で囲っている範囲が使用可能な色彩範囲



《強調色》

※黄色で囲っている範囲が使用可能な色彩範囲

※外壁各面の1/5以下で使用可能とする



## 4 景観形成基準〈素案〉（建築物の建築等）

高さ12m以上の  
ルール

### 【公開空地・外構・緑化】 ※板橋崖線軸地区と同様

- ・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。
- ・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。
- ・敷地内に、崖線及び崖線に連続する緑がある場合は、これらの緑を極力保全するとともに、これらの緑との連続性に配慮した壁面緑化、屋上緑化等の緑化、緑地の整備に努める。