

第23回東京都板橋区景観審議会

令和7年8月18日（月）

板橋区役所本庁舎北館11階第一委員会室

I 出席委員

天 野 光 一	池 邊 このみ	神 谷 博
大 場 明 夫	近藤 タカヒロ	わたなべ 一美
くまだ 智 子	大 森 大	高 田 美 種
島 田 理 香	中 尾 美佐男	朝 倉 啓 爾
石 橋 寛 人	杉 山 朗 子	

II 出席者

区 長	都 市 整 備 部 長	都 市 計 画 課 長
都 市 景 観 係 長		

III 議 事

○第23回東京都板橋区景観審議会

区長挨拶

開会宣言

<議 事>

1 赤塚四・五丁目地区の景観形成基準（素案）について

<その他事項>

（個人情報等に係る内容であるため非公開とする）

閉会宣言

IV 配付資料

I 当日机上配付

1. 板橋区都市景観マスタープラン
2. 板橋区景観計画
3. 景観ガイドライン 一式
4. 用途地域図等地図 一式
5. 赤塚四・五丁目地区景観まちづくりプラン
6. 当日閲覧用資料 （個人情報等に係る内容であるため非公開とする）

Ⅱ 事前送付

1. 議事日程
2. 板橋区景観審議会委員名簿
3. 議題1 関連資料
 - ・ 資料1－1 赤塚四・五丁目地区の景観形成基準（素案）について
 - 資料1－2 赤塚四・五丁目地区景観まちづくりプランにおける景観形成の方向性と板橋区景観計画における景観形成の方針との関係性。
 - 資料1－3 板橋区景観計画（変更案ひな形）

午前10時00分開会

○天野会長 それでは、第23回板橋区景観審議会を開会いたします。

まず、事務局より出席委員数の報告をお願いいたします。

○都市計画課長 本日は、委員数、専門委員を含めまして16名のところ、現在、出席の人数は14名でございまして、開会に必要な委員の半数以上のご出席をいただいております。

○天野会長 承知しました。委員会は成立するということでございますね。

それでは、これより議事に入りたいと思います。よろしくお願いいたします。

まず、議事の1、「赤塚四・五丁目地区の景観形成基準（素案）について」、事務局のほうから説明をいただきたいと思います。よろしくお願いいたします。

○都市計画課長 引き続き伊東からご説明させていただきます。

議事1、赤塚四・五丁目地区の景観形成基準（素案）について、ご説明いたします。資料1-1をご覧ください。

項番1「板橋区景観計画について」でございます。

板橋区では、平成23年3月に景観行政団体に移行し、同年8月に板橋区景観計画を策定いたしました。このときに、区内全域を一般地域、景観形成重点地区として板橋崖線軸地区、石神井川軸地区、2地区を指定しております。

また、ページ下になります、これは景観計画の抜粋でございますけれども、策定後の取組といたしまして、4地区を候補として掲げておりまして、これまで順次追加指定をさせていただいてまいりました。

今回報告する赤塚四・五丁目地区につきましては、令和5年度より地元での景観まちづくりの活動を開始したところでございます。

続きまして、2ページ目でございます。「赤塚四・五丁目地区について」をご覧ください。

（1）検討区域と現状でございます。

区域でございますけれども、東側は既に重点地区と指定されております板橋崖線軸地区までといたしまして、北側は三園一丁目地区との境界、西側は三園通り、赤塚体育館通りまで、南側は松月院通りまで囲まれている約38ヘクタールの区域でございます。

地区の現状といたしましては、農地や緑が豊かで、神社仏閣が点在している地域でございます。

その他のことは記載のとおりでございます。

（2）、令和6年度の取組といたしましては、勉強会4回、イベントを2回、アンケート

を1回行っております。

今年の3月に勉強会から景観まちづくりプランをご提案いただいております。

また、周知につきましては、まちづくりニュースや景観まちづくりプランの概要を全戸配布させていただきまして、啓発活動を行っている状況でございます。

続きまして、3ページ目でございます。景観形成基準（素案）でございます。

景観まちづくりプランに掲げられた将来像、変化のある眺めと緑豊かで落ち着いた住宅地の景観の実現に向けて、区として景観計画をどのように反映していくのかを検討いたしました。

その結果、重点地区の追加指定とさせていただくように進めさせていただいております。

景観まちづくりの方針や景観まちづくりプランと景観形成基準の比較に関しましては、資料1－2にまとめさせていただいております。

資料1－3につきましては、景観形成基準として、景観計画変更案のひな形としてまとめております。

まず、資料1－2に沿って素案の説明をさせていただきます。資料1－2をご覧ください。

まず、1ページ目でございます。景観形成の方針についてでございます。

隣接する板橋崖線軸地区の方針や景観まちづくりプランでの方針を踏まえまして、大きく4つの方針といたしました。さらに方針ごとに小項目を設けました。

紫色が隣の板橋崖線軸地区の引用や一部修正でございまして、ピンク色のほうが景観まちづくりプランより引用した部分でございます。

1つ目の方針は、「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」です。この方針は、地区内の崖線や坂道など高低差のある地形に関する景観の方針としております。

2つ目の方針は、「崖線と農地のみどりに調和・連続した景観の形成」です。この方針は、崖線や農地のみどりに関する景観の方針としております。

3つ目の方針は、「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」です。この方針は、地区の景観資源でもありますみどりや湧水に関する景観の方針としております。

4つ目の方針は、「歴史・文化的資源を感じさせる風情・深みのある景観の形成」です。この方針は、地区内の歴史・文化的資源に関する景観の方針としております。

各方針の小項目につきましては、景観まちづくりプランを踏まえつつ、景観計画の第3章の景観要素ごとの方針を参考にさせていただいておりまして、ほかの重点地区と大きく変わらないように作成させていただいております。

2 ページ目をご覧ください。赤塚四・五丁目地区の景観形成基準となっております。

あわせて、景観まちづくりプランの冊子もあるんですけども、左側の内容につきましては、同様に抜粋したものを掲載させていただいておりますので、こちらでも確認できる状況です。

景観まちづくりプランの17から18ページ。この左側にも載っておりますけれども、景観まちづくりのルール案を活かせるよう配慮させていただいております、文章等の修正や基準を追加しております。

また、一般地域の形成基準のうち、本地区に該当しない項目は削除しております。

赤字で書かれている部分がございます、そこは景観まちづくりプラン独自の引用とさせていただきます。

青字のほうは説明用として記載させていただいております、最終的には記載しないものでございます。

黒字に関しましては、板橋崖線軸地区をはじめ、一般地域ほかの重点地区からの引用となっております。

また、配置区分のところと配置の景観形成基準になりますけれども、ここではプランのルールは、ほかの地区でも記載されているか、記載されていない部分につきましては、引用する形でおおむね反映させていただいております。

高さ・規模についての景観形成基準は下のほうに書かせていただいております、こちらも配置のルールと同様におおむね反映させていただいております。

続きまして、3 ページ目をご覧ください。こちらは、形態・意匠の景観形成基準となります。

こちらにも配置のルートと同様におおむね反映しておりますけれども、ここでは特にプランのルールのうち、左側に書いてございます方針の①の1つ目、「見下ろす眺望の魅力や」というところですか、方針③の2つ目になります「建築物の屋根は勾配屋根とし」というような部分でございますけれども、景観形成基準については取扱いがなかなか難しいというところの中で、本案では外させていただいております。そのほかのルールのところは反映させていただいているという状況でございます。

続きまして、4 ページ目に行かせていただきます。

こちらは色彩の景観形成基準についてになります。

色彩の基準は板橋崖線軸地区と同様の内容となっております、プランのルールは記載さ

せていただいたとおりでございます。それらを汲み取りつつ板橋崖線軸地区と景観的な乖離が生じないような形で検討させていただいておりまして、本案では同様の色彩基準とさせていただきます。

プラン内のキーワード、例えば、土ですとか木の記載につきましては、キーワードで載せさせていただいております。

続きまして、5ページ目に行かせていただきます。こちらは公開空地・外構・緑化についてでございます。

プランのうち具体的な整備に関する事項を除いて反映させていただいております。

また、プランのルールのうち方針①、これは左側に書いてございますけれども、3つ目、駐車場に関する事項。次のページでまたご紹介させていただいております。

また、方針③の左側に書いてございます2つ目の駐車場に関する基準についても、また次のページでご紹介するようにさせていただいております。

続きまして、6ページ目に参らせていただきます。こちらは駐車場などの付属物の景観形成基準について記載しております。

プランの駐車場などの付属物のルールは、公開空地・外構・緑化の引用しなかった部分の基準について記載させていただいております。

続きまして、資料1－3をご覧ください。こちらは、資料1－2でご説明した変更案をまとめさせていただいて、景観計画の変更案のひな形とさせていただいております。

この中で、資料1－2で説明できなかった部分に関しましては、4ページ目になりますが、「届出対象行為と届出規模」についてでございます。

ほかの重点地区と同様に、建築物や工作物を新築申請等をするときには、規模に関係なく対象区域内の全ての行為を届出対象とします。板橋崖線軸地区と同様に、木竹の伐採等に関しましても対象とさせていただいております。

続きまして、10ページ目、11ページ目でございます。こちらは高さ12メートル以上の建築物等に対する追加ルールでございます。

こちらは、隣接する板橋崖線軸地区と景観的な乖離をなくすためにも必要と考えまして、本地区に合わせた形で引用させていただいております。

最後に、12ページ目に、「開発行為」、「土地の造成」、「木竹の伐採」、「堆積」に関する景観形成基準です。

ほかの重点地区と同様に、建築物や工作物を新築申請するときには、規模に関係なく区域

内全ての行為を届出対象とします。また、木竹の伐採は、板橋崖線軸地区と同様の基準の記載とさせていただきます。

また資料1-1に戻させていただきます。

項番3の「今後の予定」でございます。

今後は、重点地区の指定に向けまして、記載させていただいているようなフロー図の表の流れで進めさせていただこうと思っております。

直近では、11月中旬に重点地区指定に関する地元説明会を予定させていただいております。また、色彩ガイドラインと屋外広告物景観ガイドラインにつきましては重点地区ごとのページがありますので、ガイドラインを、今後、作成する予定となっております。

4ページ目の「参考」につきましては、これまでの経過を載せさせていただいております。

以上で、赤塚四・五丁目地区の景観形成基準について説明を終わらせていただきます。よろしく願いいたします。

○天野会長 はい、ありがとうございます。

それでは、ただいまのご説明について、ご質問とかご意見をいただきたいと思います。

ご質問、もしくはご意見がありましたら、よろしく願いいたします。

いかがでしょうか。

○わたなべ委員 よろしく願いいたします。わたなべと申します。

私は今回のこの素案から参加をさせていただいておりますけれども、これまでまち歩きですとか、ワークショップ、また、勉強会等での意見が重ねられてきた形で、この景観形成の方向性が策定されているというふうに理解をしております。

そこで、この景観形成の方針との関係性も様々この一覧の中で、住民のまち歩きの体験価値や地域の愛着の視点というのが、具体的にどのように反映をされているのかということが、もし実例等もありましたら、お聞かせ願いたいと思います。

○天野会長 いかがでしょうか。

基本的には、今の基になっているのは、この赤塚四・五丁目地区景観まちづくりプランが基本となっております。これはそもそも地元で勉強会をやって、地元の方々から出た意見を景観計画という専門家の観点でまとめさせていただいたので、基本、このベースのほとんどは地元の方の意見だと思いますが、事務局からご説明いただきたいと思います。よろしく願いします。

○都市景観係長 それでは、事務局都市景観係長内野でございます。私のほうからお答えさせ

ていただきます。

まず、まちづくりプラン、地元のほうの勉強会等の中で、まち歩きであるとか、勉強会であるとか、区のほうから委託した様々なコンサルタントから提案を受けて、イベント、こういうものを含めて地域の景観に関する関心を高めたところでございます。

そういう中で、まちづくりプランの方針の中で、1つ目、「地形による変化のある眺望を活かした景観づくり」。地域の崖線であるとか、坂道であるとか、地域特性を皆様で発見いただいて、その結果、景観形成の方針に位置づけているところでございます。日常的に楽しめる眺望であるとか、こういうところに出会える景観づくりに努める、こういうのがほかの地区にない文言になってございます。

あとは、「崖線のみどりや農地のみどりに親しむ・楽しむ景観づくり」。こちらのほうがまちづくりの方針に入っている中で、地域の農の緑。なかなか当地区、生産緑地、農地ともに減って、ミニ開発で農地が減っている状況でございます。あとは貴重な、板橋区でも大事な崖線がございまして。こういうところを大切にしていきたいと思いますというところで、ピンクのところですね。資料1－2になりますが、既に重点地区の指定を受けているところ以外に、「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。」と位置づけてございます。具体的には、音で楽しむ。水の音とか風による植物の音であるとか、おいしい農地の緑であるとか、こういう地域の資源を発見しているところでございます。

3点目。最後に、「歴史・文化を感じさせる深みのある景観づくり」というまちづくりの方針に基づき、地域の中には歴史のある神社仏閣、隣には赤塚城址もございまして。こういうところの再発見、培われた文化、こういうものによる景観づくりを進めましょうというところを位置づけてございます。

以上でございます。

○天野会長 はい、どうぞ。

○わたなべ委員 ご説明、大変にありがとうございます。よく理解させていただきました。

すみません、もう一点なんですけれども、先ほどの「地形が生み出す変化のある眺望を生かした街並みの景観の形成」というところの欄の一番下のピンクのところ、「日常的に楽しめる眺望や意外な眺望に出会える景観づくりに努める。」というふうな記載がされております。この「意外な眺望」という形の表現が少し抽象的に感じているんです。例えば、恐らくまちを歩いている方が、景観の気づきですとか、発見ですとかを楽しめる空間を意味しているのではないかなというふうに考えておりますが、具体的にこの景観形成を想定されてい

るような具体例はありますか。教えていただければと思います。

○天野会長 はい、よろしくお願いします。具体例があるかということです。

○都市景観係長 赤塚四・五丁目地区景観まちづくりプラン、お手元のほうをもしよろしければ、ご覧いただければと思います。

こちら7ページでございます。

左側、1—3「地区の景観の課題」、「眺望を楽しむ視点場づくり」、こちらは崖線の上のほう、どちらかというと三園の辺りですね。こちらの端の辺りに、公道、区道か基準法の道路かは定かではございませんけれども、道の突き当たりに眺望のよろしい場所が実はございまして、まち歩きの中でこういうところがぽつんと出てくるという発見の中で、こういう地域の資源を大事にしていこうというところを文章にしたところでございます。ちょっと抽象的なところはございますが、どこがというところと、そこをどう整備するのかというのはなかなか難しいところでございます。

改めて場所的に言いますと、赤塚四・五丁目プランの案内図2番ですね。地区の北側の境、赤塚四・五丁目地区と三園との境のところからちょっと下に、1センチ弱のところに茶色いのが載ってございます。この辺がちょうど崖線、かなり高低差がございまして、ここに行き着く、崖線の上の突き当たり辺りに眺望のよろしいところが何か所かある。こういうところの見晴らしを大切にしていこうという地域の声でございます。

○天野会長 ほかはいかがでしょうか。

はい、どうぞ。近藤委員、どうぞ。

近藤委員、次をお願いします。ちょっとお待ちください。

じゃ、どうぞ。

○石橋委員 石橋といいます。

都のほうで、屋根の上に発電のパネルを乗せるようにという指導がありますが、区内の家の屋根にパネルを乗せると、大体光が反射するんですね。それを進めているか、どうするのかは分からないんですけれども、どういうふうに表現していますか。

○都市景観係長 太陽光パネルにつきましては、昨今のSDGsを含め、省エネ対策等々の中で必要なものということで、東京都が推進しているところであり、区のほうもそのように考えてございます。

ただ、この太陽光パネルに対して反射してしまうという事実に関しては、なかなかこれを止める手立ては難しいのかなと。どうしても、機械工学的に設置する機械の性能に影響しま

すので、通常は表面がガラスになっていることが多いのかなと。そこに対して反射しないようにというのはなかなか難しいのと、今、比較的行われているのが、一戸建ての住宅に推進しているところがございます、これが低層部でございます。上のほうのマンションの上だったらそれほど光の害、光害というのは発生しないんでしょうが、今、推奨しているのが一戸建ての住宅でございますので、どうしても地域に対する反射が、上のほうから見れば出てしまう。ここの部分は、景観ではなかなか難しいところがございますと思っております。

今まで景観を板橋区内で進めておりますと、他地区も景観行政を進めている中で、景観をもって、修景の部分で太陽光パネル等々指導することがございまして、反射のところまでやっているのはあまり聞いてはございません。

今今こちらのほうでお答えがなかなかしにくいという状況でございます。

○天野会長 よろしゅうございましょうか。

太陽光パネルは、パネル自体の色がへんてこりんなやつが昔ありましたけれども、それが大分黒いものになってきて、枠もあまり太くなくなってきたので、反射も、そんなにいっぱい反射しちゃうと効率が悪いので、よっぽどの台以外は、反射光はそれほどは目立たないんだろーと思います。

神谷委員、何かございますか。

○神谷委員 景観協議の現場ではソーラーの義務化が進んでいますので、たくさん出てくるわけですね。

かつてのように勾配をつけて設置するものについては、反射の問題もありますし、裏側がちょっと見苦しいということで、設備の修景扱いをしています。極力寝かすという形で、5度以下の設置にする。これはハウスメーカーなんかは、最近、ほとんど勾配をつけずに設置しているというケースが多いんですね。

ということで、横方向からの反射の課題についてはそういう形で対応しているという状況があります。

○天野会長 ありがとうございます。

ほか、いかがでしょうか。

近藤委員、お待ちいただいていたんですよ。どうぞ。

○近藤委員 今回から参加させていただいております近藤です。よろしくお願いいたします。

1点だけ、資料1-2の6ページの赤字部分についてなんですけれども、「駐車場は通りに目立たないよう工夫し、空き地となった場合は緑地としての活用に努める。」という文

言があります。

これは駐車場が空き地になった場合に緑地として活用するという意味かなというふうに捉えているんですけども、緑地としての活用というのは、実際に植林とかまでするようなイメージなのか、あるいは植栽を簡単に置くとか、そういったイメージになるのかという部分について、まず教えていただけますでしょうか。

○天野会長 お願いします。

○都市景観係長 こちらのほうは、まず初めに、地区内に農地等緑が減っている状況に対して、その部分が暫定利用で駐車場になることもございます。地区内、実際、駐車場が目立つようになってございまして、ミニ開発の手前の部分、分譲住宅等建つ手前の部分で駐車場になる。そのまま放置されるよりも、一定の期間であっても、ご協議の中で緑の植栽をお願いしていく。

とはいえ、先生がおっしゃるように、そこに植樹をしてくれと、その期間が分からない可能性もあるので、全部木を植えなきゃいけないとまで私どものほうもなかなか申し上げられないので、その部分は協議の中でご相談させていこうかなと思っております。

○近藤委員 ありがとうございます。

そうしますと、可能な範囲で所有者の任意でといいますか、ご協力をいただいてというふうに理解いたしました。

ご説明いただいたとおり、確かに植樹してしまうと、伐根などで多大な費用の負担とかが生じるケースもあると思いますので、そういった所有者と協議しながらであれば問題はないかなというふうに思いました。

以上です。

○天野会長 今のところ、私も気になったところで、表現としては、前段のところに「目立たない」というのがあって、もう一回目立たないのが繰り返されている。6ページですね。これは目立たないように工夫しても、空き地になった場合に何か植栽してねという話なので、少し表現は考えてもらってもいいですか。簡単に言うと、駐車場で使っていたところが、農地が一時空き地になって、駐車場に転用しているとか、駐車場だったのが空き地になって未利用になった場合に、未利用が目立つのは格好悪いから何か植栽ぐらいしてねという話ですよ。というのが、ちゃんと伝わるような表現を、繰り返しを避けるようなことで考えていただければと思います。よろしくお願いします。

○都市景観係長 この部分につきましては、ご指摘を受けて、住民提案を受けた上での行政計

画でございますので、一旦これで地元のほうにお出しさせていただいた中で、改めて文章のほうを調整させていただいて、再度、原案の中で修正を考えていきたいと思います。

○天野会長 はい、どうぞ。お願いいたします。

よろしゅうございましょうか。

それでは、大森委員。

○大森委員 初めて参加させていただきます。板橋区議会議員の大森大です。

私からは、まず一点なんですが、今回の趣旨とは外れるんですが、参考にお聞きしたいんです。

こういったガイドラインの作成にあたり、今後、3D都市モデルとか、そういったものを導入する予定というのはあるのでしょうか。

○都市景観係長 今の部分で、まず現状でございますが、勉強会の中で3Dのようなもの、デジタルデバイスで使いながら、資料1-1の4、こちらのこれまでの経過、取組状況のページにございますが、この中で、中段、令和6年度、「3Dツールを活用した、デジタルまちあるき」などという形で、勉強会という形の中では、やらせていただいております。ただ、実際、運用の中で、3Dの活用まではまだ至っていないところでございます。昨今、こういうご時世でございますので、今後はそういうことも検討していかなければいけないのかなとは思っています。

○大森委員 はい、ありがとうございます。ご丁寧に。

3D都市モデルでやると、例えば、色彩がばらばらになった場合はどうだとか、統一された場合はこうなるとか、緑地が増えたらこういうふうになるというのが、幾らでもネット上で変更できるので、対比で見られる。しかもそれが、アクセスできれば、ご自宅のパソコンで住民の方々、もしくは区外の方々も見ることもできるというように非常に大きく板橋区の宣伝にもつながると思いますので、ぜひ、今後、導入を検討していただきたいというふうに思っております。

あともう一つ確認なんですが、今どうなっているのか、私、現状が分からないんですが、既存の建物の所有者にもし不利益が生じる可能性というのが生じた場合、どのような調整とか支援というのをやる予定があるのでしょうか。

○都市景観係長 今の不利益、既存不適格の部分になろうかと思います。今回、この計画の中で数値を定めて、仮に、既存の建物が不利益になった、ある意味不適格になったとしても、その部分について即直してくださいという話にはなりません。一般的には、この辺は建築基

準法、建物の法令であつたりしても同じでございます。

景観でも同じような考え方をしますが、建て替えなどの際には、当然、元の色でいいよというわけにはいきませんので、改めて新しくできた基準の範疇に収まるようにご指導申し上げます。その部分を不利益というかどうかは悩ましいところでございますが、個人でつくりたい色であるとか、建物への想いは理解しておりますが、景観は共有のもの、共通財産であるというところの理念のもとに景観法ができてございますので、必ずしもそこが私権の制限にならないという前提で、景観法及び私どもの景観の条例、もしくは景観計画をつくってございますので、そこは事業主様、建て主様にご理解を得ながらやっていきたいと思っております。

○大森委員 ありがとうございます。

○天野会長 はい、ありがとうございます。

ほか、いかがでしょうか。

はい、どうぞ。

○くまだ委員 よろしくお願ひします。くまだと申します。

先ほどから皆さんからご意見が出ているところで、資料1-2の6ページ目のところ、景観形成基準というところなんです、駐車場のお話があったかと思うんですけども、これは駐車場だけではなくて、目立たないように努めるとか、調和を図るとか、ちょっとざっくりした表現に現状のところではなっているのかなというふうに思います。

新しくつくる時、それから、これはたたき台なので正式に出るときにはもう少し詳しい、調和を図るとは一体何なのかとかいうことが出てくるのか。恐らくこれと全く同じではないにしろ、ほかのエリアではもうつくられているものがあるかなというふうに思いますので、区として、こういうサポートができるよとか、こういう指針にして今までの経緯としてはこんなことをやってきたよということがあれば、具体例としてお示しいただけると分かりやすいかなと思うんですが、いかがでしょうか。

○天野会長 いかがでしょうか。

○都市景観係長 今ご指摘の部分、景観形成基準、右の文言が少しふわっとした文言、表記ではないかというご指摘かと思います。

こちらのほう、お手元資料1-3、板橋区景観計画、こちらのひな形の部分、これがある意味私どもの景観行政の基となるこの1冊の本の中で集大成になった中に、今回、この赤塚四・五丁目地区の景観形成重点地区の文言を織り込む形になっております。

この文言、右側のページの部分、もしくは1－3の資料の部分につきましては、既に先行している当地区の東側、板橋崖線軸地区とほぼ同じような地形でございますので、似たような文言で実は表記しています。なので、先生ご指摘のふわっとしたような形といいますか、例えば建築基準法のようにかっちりと数字で固めて、壁の位置をどこどこに下さいであるとか、そこまで景観の中でなかなか決めづらい。元々景観行政は、比較的こういう文言で指導、調整しながら決め込んでいくとご理解いただければ助かります。

なお、これとは別にガイドラインも設けておりますので、基準のようなものとは別に、皆様が使いやすいのはガイドラインになりますので、これには拘束力はないのですが、景観計画ほど厳しくはなく、ゆるっとした感じの表現を、より視覚的に見やすく、業者さんなどが設計しやすいようにつくったものがございます。お手元のほうにも置かせていただいておりますので、もしよろしければご参考いただければと思います。

○天野会長 よろしゅうございましょうか。

多分、相談を受けると、アドバイザーか何かが、調和するというのはこういうことなんじゃ……。結構いろいろな調和の仕方があるので、明快に規定するのは厳しい。決められるところは、これを見ていただくといいと思います。色とかはこの範囲の色、いろいろなバリエーションがあるんで、選べば選べるんですけども、これはあまりだから使うのはやめようねというのは規定できるんですけども、事デザインとか形になると、明快に基準で、数値で示すのはとても難しいと思います。ありがとうございます。

ほか、いかがでしょうか。

はい、どうぞ。

○杉山専門委員 杉山でございます。

私は希望なんですけれども、赤塚の先ほどの崖線についてのご質問などもあったりいたしますけれども、赤塚のプランという、板橋区都市景観マスタープランの最初に板橋区の地形というようなことが掲げられておりますけれども、武蔵野台地の一番端っこですよ。

今、新住民もすごく増えてきているので、そういったような珍しい地形の特徴というのをぜひ一文、文章としても入れておいいていただいて、非常に特徴的なんですよと。面白いんじゃないんですけども、魅力的ですよと。魅力ってもちろん掲げられていらっしゃるんですけども、眺望というようなことで、こういったマスタープランの最初のお考えのところを、こういう細々したというか、書くところでも生かしていただけたらというふうに期待するところがございます。

以上でございます。

○天野会長 今後、恐らく、景観計画の中の重点地区としての文章なので、多分、これを改定するときにはいろいろできると思いますが、重点地区のモデルというレベルで考えられるところは考えていただきたいと思います。

よろしゅうございますか。

○都市景観係長 ご意見いただいて、少し考えさせていただきたいと思います。よろしいでしょうか。

○天野会長 ほか、いかがでしょうか。

はい、どうぞ。

○杉山専門委員 私、色彩を専門としております。そういった面で、こういったマスタープランとかいろいろ見させていただくと、印刷物って色を正確に表示するのは大変難しいんですね、印刷が。なので、業者によっては、最後の注意書きで、色がこれはうまく表現できないから、詳細についてはぜひちゃんとお問い合わせくださいとか、何かそういうのをホームページに記載するとか、そんなことも、こうやって見ると全部書かれてはいなかったの、これを本気にしないで、これでいいだろうなんて持ってこられても困りますので、そんなような注意文みたいなものも、皆さん色について割と最近熱心になってきたので、ちょっと書いていただくと助かるなということを思っております。

これはここのものに入れてくれということではございませんけれども、そういったようなことをどこかで注意事項みたいな形で表現していただけたらというお願いでございます。

○都市計画課長 ご指摘のとおりで、今回、赤塚四・五丁目の景観まちづくりプランにつきましてもご指摘いただいているところでもありまして、色についてはなかなか印刷的なところで難しい面もありますので、注意書きのほうは入れるような形で進めさせていただこうと思っております。

○天野会長 数値で表してしまえば間違いはないんですけども、印刷で色を印刷すると、それはその色じゃないだろうというのが出るので、注意は喚起しないとね。はい、分かりました。

○杉山専門委員 お願いします。

○天野会長 多分、景観計画だと、それを恐れて数値しか書かないので、実際の色彩は塗らない、印刷では出さないということになっております。

ただ、実際にはそういうようなことを考えていけばと。はい、ありがとうございます。

ほか、いかがでしょうか。

よろしゅうございますかね。

はい、ありがとうございます。それでは……。

はい、どうぞ。

○大場委員　今の緑の本の景観まちづくりプラン。これの３ページ。

ここで大事なことが書かれていまして、真ん中、中段の「（２）建物の状況」。

ここで何を言っているかという、左側の丸の円の中で、赤塚四・五丁目の全体の建物のうちの90％が住宅ですよ。それから、右側の円に移りまして、そのうちの41％は50平米以内の狭小住宅といわれているものと。赤塚四・五丁目のまちづくりにする中で、簡単に言うと建物の40％は狭小住宅になっていて、そのことの景観上の位置づけというのがなされていないように思っております。

前回の会議のとき以降、事務局をお願いして、何か資料がないでしょうかという問いかけに対して、赤塚地区まちづくり基本計画というのを教えていただきました。

これではその40％に当たるところの住宅の状況がどうなっているかということが明確に位置づけられていまして、道路が4メートル未満。要は、2項道路になるというか、細い通路に両側に狭小住宅が8軒、10軒つながって、行き止まりになっているという事例なんかもたくさんあるかと思います。実際、この場所がそうだという話ではなくて、そういうところが現在の日本のまちづくりの中で、戦後、そういうまちができて、それがそのまま残っている。その一部がこの場所にあると。

そういう意味で、これまでの重点地区に指定しようという地区とは趣が違っていて、それを拭って素通りするわけにはいかないんじゃないかと。

要は、狭小住宅4割の地区をどんなふうに位置づけたらいいんだろうかということを捉えないといけないのかと思っております。

教えていただいたまちづくり基本計画のほうで、そこを具体的なやり方として、あるいは返しの仕方として、共同化、要は、狭小道路に所属している、あるいはそれを使っている宅地については共同化して対応するという方法。それから、連担設計制度を使って、きちっと直しましょうという提案もされてもいると。

改めてですけれども、それを結びつける、要は、基本計画と景観まちづくりを結びつけることで重点計画としてのこの地区を位置づけることができないだろうかと思っております。

その中で、先ほどの4メートルにない通路から、この地区の大きい主たる道路までを緑道ネットワークみたいな言葉で、地区全体を、例えば、人体の血管みたいな意味合いで、道路

のシステム、ネットワークをきちっとつくり上げていくことで景観まちづくりを補充すること、補填することができないかというふうに思っております。

実際、都心なんかでは、そういった場所というのはたくさんあるんですが、再開発で超高層を1本ぽんと造るというのもあるんですが、この場所でそれがふさわしいとは思えない。まちづくりプランで取り上げている共同化、あるいは連担制度、地道につなぎ込むことで、それをまた緑のネットワークみたいな中に位置づけることで、この地区全体の景観指針みたいなものと、それに補填するような形に何とかならないでしょうかというふうに思っているんですが、いかがでしょうかということです。

○天野会長 多分、この地区がどういうつくりにするのかというのは、景観計画のテーマではなくて、さすがにここでタワーマンションを建てて、あとはいいやということではないだろうなと思うんですけども、本当に共同化がいいのか、個別住宅でいくのか、道路を確保したらいいのか、ある程度小さい規模でいくのがいいのかって、なかなか迷いますよね。

○大場委員 その中で実際に運用されていないのが連担制度だと思うんですが、それは、多分、有効な方法にもなるでしょうし、それから、今の四・五丁目の狭小地区の改善をすることの手がかりとして、景観上はこんなふうに考えて、緑のネットワークをつくっていきましょう、緑道のネットワークをつくりましょうというサポートをしながら、まちづくりに少しでも役に立つような、バックアップの位置づけなんかもできるんじゃないかなと思ったりもしております。

少なくとも、建物の4割を無視するわけにはいかない。それをどう景観として位置づけるかということが課題かと思っております。

○天野会長 いかがでしょうか。

○都市景観係長 今、大場委員のほうからご提案を受けたと感じております。

本提案につきましては、実は、まちづくり上では非常に重要なご提案なのかなと個人的には思っている次第でございますが、実際のところ、天野会長のご発言のとおり、都市景観の枠は少し超えているのかなと。その辺の理由を少し述べさせていただきたいと思います。

まず一つ目、当該地区につきましては、土地区画整理事業を施行すべき区域、簡単に言いますと、区画整理をやってくださいね、それまでは土地の建築制限等がちょっと厳しくなりますよ、そんな地区になってございます。

そのために、敷地の分割も含めて土地の有効利用がなかなか図るのが難しい地区です。建蔽率、容積も絞られていますし、建築上の制限が許可が必要と。板橋区内でもかなり厳しめ

の土地になります。

こちらのほうは、昔、戦後すぐ旧緑地地区という緑地帯をつくっていきましょうというような、市街化を防ぐための地区指定を指定されまして、それ以降、高度成長に伴って、昭和40年代に土地区画整理事業を施行すべき区域、市街地化を認めますよ、ただ、区画整理をやっていきましょうねという地区指定を受けています。その結果、三田線を引きながら高島平は区画整理を行い、四葉、大門なども区画整理をやっていると。

ただ、当該地区を含む一部区域については区画整理が行われず、市街化が進んだ状況でございます。そのために道路整備、道の整備が伴わず、建築制限、建蔽・容積が厳しいまま市街化が進んでいった状況です。

その結果、板橋区としまして、この状況ではいけないねというのは常日頃言っていたのですが、個別具体でいきますと、赤塚地区のまちづくりという形で、赤塚四・五・六・七丁目の一部、47.7ヘクタール、この残った区域に対して、赤塚地区市街地整備計画、その他赤塚地区まちづくり基本計画などを地元協議会の地域の方々の意向を踏まえて、地域特性に合った地区計画という制度を導入しながら検討を進めた次第でございます。

その結果、道路の水準、区画整理をやってごさいませんので、どうしても道路水準が足りないという理由の中でなかなか進まない状況でした。

北側のこの本地区と松月院通りより南側の一部も含めて、かなりの区域があるんですが、その中間の区域、赤塚6丁目地区、松月院通りより南側で、赤塚三中から赤塚支所に挟まれたごく僅かな一角で、土地区画整理事業を施工すべき区域の指定の解除と地区計画の決定をもって、何とか市街化の問題を対処できた区域もあるんですが、その他の区域につきましては、地元の合意形成が至らず、区のほうも、一旦、この残った2地区はございますけれども、土地区画整理事業を施行すべき区域の解除、今、言ったご提案の課題の部分については、実質休止状況になってございます。

これに対して、景観のほうは、この土地区画整理事業を施行すべき区域の問題が解決しなかったのが、重点地区の指定を少し待っておったんですが、一定の地元の合意形成が進まない状況を踏まえて、景観行政として改めて地元に入り、景観としては何とかいけそうだなということの中でまちづくり提案を受けたところでございます。

今までの土地区画整理事業を施行すべき区域を外そうという地元の意向が整わない区域に、改めて区画整理をやってくださいというようなこと、要は、道を広げてください、近い部分はグリーンベルトを広げるということのところにも通ずる部分があるんですが、個別具体でいくと

なかなか実際は厳しい状況とっております。

○天野会長 よろしゅうございますか。

多分、現状、数字に上ってはいないんですけれども、大規模な区画整理が行われることを前提とした景観計画は到底書けないので、中で、そういう公共空間に対して、景観的にはこういうことが期待できるというあたりは、多分、それなりには崖線軸と同じような考え方として言えば、例えば、公共空間の配慮であれば、そういうところにオープンスペースなどを設けるなど、公共空間と一体となった云々かんぬんという言葉を書いてあるぐらいにとどめています。

緑も、実はこの地区特徴で、5ページ目に「小さな緑」という言葉が出ていて、緑というとすぐ並木を植えるとか、大規模緑化とかなんだけれども、いや、玄関前の鉢植えでもいいじゃんということもこの「小さな緑」に入っているとすれば、この地区に似つかわしいような景観のことが書かれていて、これを進めていくと、さらに地区計画に結びつくようなネタがここには入っているので、そういう地区計画等々、まちづくりに資する、もう少しこうやって協力していたら、こんなにいい美しい景観になるよねという部分をそこから引っ張り出していただいて、地区計画のほうにこの景観計画を利用していただく。景観計画で地区計画をリードするというのは厳しいので、うまく利用していただくという観点でやっていただくのがいいのかなと思っていますが、大場先生のお知恵もいただいて、多分、景観計画で書き切れない、ともかく書けないですけれども、うまく利用するように使っていけばいいかなと思う。

景観計画を立てて、景観がきれいになったらどうでもいいよというスタンスではないので、うまく地区計画に利用してもらえればなと思っていますので、そういうことでよろしゅうございましょうか。よろしくお願いします。

はい、どうぞ。

○神谷委員 今の大場さんのお話、大事な点がかなりあると思うんですね。

景観法に基づく景観計画と都市計画法なり建築基準法に基づくまちづくりとの関係でいうと、今の議論はちょっと整理しておく必要がある。

お手元に都市計画図もあると思うんですけれども、板橋区の用途地域を見ていただくと分かりやすいんですけれども、赤塚四・五丁目は、区内では数少ない一低層なんですよ。なぜそうなのかという経緯は、今、係長さんのご説明のとおりで非常に分かりやすい。なぜ全区の中で、ここだけたくさん一低層が残っているのか。認識としては農地が多い場所のよう

な位置づけで見ている場所ですけれども、これが今回のこの赤塚四・五丁目の計画の特徴だということですね。ほかとは違うということです。

ですから、道路づけを見ていただいても、ほかの地区とはちょっと違う形になっています。

そういう中で、いろいろ今回のプランのキーワードが出てきている。地域を読み取った結果、そういうものになってきているというようなことが読み取れると思うんですね。

そんなことで、今回の場所ってちょっと分かりにくい。軸線がはっきりしているわけでもない。全体にばらついているわけですが、少し構成を分かりやすくするとすれば、地形の話はきちんと分かりやすい絵にしておく必要があるし、そういう道路づけが普通の一定の市場のものではないというようなことも含めて、最終的に分かりやすく、なぜここでまちづくりプラン、重点地区の今回の指定に至るのかという説明に必要なストーリーとして、今の大場さんのお話があったと思いますので、そんなことを周知していただければいいのではないかと思います。

○天野会長 よろしくをお願いします。

ある部分は、先導はできないけれども、何かやるとしても、高低差は大事にしようとか、崖線の緑は大事にしようとかいうのは、大きく区画整理をするなり、地区計画に書くにしても、これは無視をするんじゃないよというくさびは打ってある。

ただ、一步越えて、まちづくりを積極的に進行するようというのと、ここからいいところを拾い上げて、こういうことやったら景観的にもこういうふうになるというのを、この場よりは、ここから読み解いて、地区計画というか、地元説明のほうで、これも書いてあるとおり、ここに書いてあるようなことをやってくとこんなにいいんだから、もう少しこっちも協力しようねというふうに使っていただければいいかなと思います。その際には大場委員の知恵も拝借させていただければと。よろしくをお願いします。ありがとうございます。

ほか、いかがですか。

よろしゅうございますかね。

これは、あと手続でいうと、この素案をまた地元に提示して、さっきのと言うと、令和8年度に重点地区と指定していきたいということでございます。よろしゅうございましょうか。

はい、ありがとうございます。

《 その他事項については、個人情報等に係る内容であるため非公開とする 》

それでは、「その他事項」まで済みましたので、以上をもちまして、第23回板橋区景観審議会を閉会したいと思います。よろしくお願いします。

なお、この後、事務局から連絡事項……

はい、どうぞ。

○石橋委員 2件ありまして、1件がもっと景観のいいところ、特にここに書いてある景観形成重点地区、4つあるんですよ。

1つは、板橋宿不動通りですか。ここに板橋宿があるんです。参勤交代で、この板橋宿に泊まってから、参勤交代の列をつくるんですね、江戸へ入る。江戸の前の住宅でつくるんですよ。

僕の友達の人材派遣パートになっているところの代表をしている友達によると、この板橋宿の人が板橋から出る参勤交代の列に大分人材派遣されておったと。

ということは、板橋区の人はいろいろな参勤交代の列で、参勤交代して、江戸に入っているんです。

だから、こんなにふうに第一宿をいろいろな人に知ってもらいたい。そういう参勤交代も一つの案だなと。

今、板橋区でPRしているイベントの2つぐらいが花火とマラソンぐらい、一般の人において。あとは大体住民のイベントなんです。もっと板橋区の住民以外の人にも板橋区はいいところだということを教える必要があるのかなというのが一つ。

2つ目が、2030年から今まで増えている東京も人口が減ると。今では、2025年、東京では随分減っているんです。

景観の案でも大分不在住宅が増えている中で、こういう景観を支援できないかと思って、住宅を調査してもらって、入っていない住宅というのは大分増えているんです、東京も。

そこで、新しいまちづくりに生かせないかなと思った。そういう住んでいない家をつぶして、広いまちづくり、景観のいいまちづくりにできないかなと。さっき赤塚で小さい家が多いという話を聞いたので、住んでいない人が、多分、その辺もいると思うんで、何か一言言って、そういう家を広くして何かできないかなと思った。

以上です。

○天野会長 ありがとうございます。

なかなか大問題も含めてしまうので、板橋区の都市行政ということもありますが、景観計画の中でも、どこかで全体を改定する見直しのときに考えた上で、対応していただければと

思います。

何かございますか。

○都市景観係長 まず1番目、板橋の中山道第一宿としてのPRの仕方をもう少し考えればいいんじゃないかというご提案とっております。

同様のまちづくりをしているのが、例えば、品川区東海道第一宿、こちらのほうでやっております、沿道に和風な木を植えたり、イベントとして花魁道中をやったりというまちづくり的なこともやっているのは承知しております。

ただ、今のところこちらのほうの板橋宿につきましては、地区計画という制度と無電柱化も踏まえて、景観の重点地区も指定しておりますので、今後、ご提案の部分で何ができるかは観光部局のほうとも調整しながら考えたいと思います。

一つご提示できるのが、板橋三丁目の防災街区整備事業、密集地の再開発のようなものを板橋区役所のすぐそば、警察・消防署の向かいのところで、タワー型のビルを建ててございます。この横に板橋縁宿という公園を造ってございます。この公園の中に、床の部分には、中山道の宿場町を子供が遊ぶような形で道を造り、宿場町を地面に掘り込み、看板のほうにもそのようなことが分かるようなものを掲示してございまして、板橋区とも何らかの地域資源を活用することは考えて動いているところでございます。

参考までご紹介でございます。

2番目、人口減少の部分でございます。

空き家対策、老朽建物の課題等々、板橋区行政、他区と同じように抱えてございます。なかなか権利も絡んで難しい問題でございますが、空き家を単純に壊すだけではなく、まちづくりの中でリユースにリノベしていくまちづくりも他区ではやってございますので、その辺につきましては景観にも通ずるところがございしますが、板橋区としてどうするのかは、今後、住宅政策として、また、空き家対策、老朽建築物はどうするのかは、都市整備としても考えなければいけないところなのかなと個人的には思っております。

課長、何かあれば。

○都市計画課長 補足させていただきます。

実際、板橋区の人口はあと十数年は若干まだ増える状況がありまして、今のところ2040年過ぎるとさすがに減ってくる見込みにはなっております。

ただ、空き家の問題はご指摘のとおりちょっと増えているところがありますので、今、ちょうど団塊の世代の方々の持分のところはどうなってくるのかとか、いろいろな問題が増えて

いく状況の中で、また、無接道敷地、再建築不可みたいな土地のことにつきましても、そこはかなり景観を害するような場合もございますので、それは都市整備全体の中でしっかり進めていきたいなというふうに考えております。

○天野会長 よろしゅうございましょうか。ありがとうございます。

それでは、終了したいと思います。よろしくお願いします。

午前 11 時 42 分閉会