

赤塚四・五丁目地区景観形成重点地区原案説明会 開催報告

【開催概要】

日 時：①令和 8 年 6 月 18 日(木) 19 時～20 時 10 分
 ②令和 8 年 6 月 20 日(土) 10 時～10 時 50 分
 場 所：下赤塚地域センター 第二・三洋室 (①, ②)
 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：① 6 名 (地区内住民 3 名)
 ② 9 名 (地区内住民 5 名)

【当日写真】



6 月 18 日(木)の部



6 月 20 日(土)の部

【質疑応答 (概要)】

(1) 地区の状況、これまでの経緯と今後について

	いただいたご意見・ご質問	区の見解
1	神社仏閣って大したものない、観光客だって来るわけではない。京都のようなたくさん来るところなら納得ができるが、溜池の梅まつりぐらいしか人が来ない。それで重点などと言われてもって思う。	当地区は、赤塚氷川神社など神社仏閣といった歴史的資源や、崖線や農地をはじめ緑豊かな自然が残っています。 多くの人が魅力的と感じる眺めは、自然や歴史、文化などの資源が「暮らし」の日常と何気なく調和している風景であり、崖線だけではなく、それらの景観要素の保全が重要と考えています。
2	崖線が大事なら、成増四丁目・五丁目の白子川に面した方が、緑がきちっとして、赤塚四丁目の崖線なんてひどい。大門地区の都立公園の方が素晴らしい。	

3	勉強会に参加していたが、住民主導なんて認識はない。毎回5人から10人位で、だいたい同じ人が出ているはず。地域主体の勉強会から提案いただいたとあるが、提案した記憶はない。	勉強会の名簿に記載の2割程度（5～10名）がご出席された状況です。なお、啓発イベントでは、多くの方にご参加いただき、周知啓発を行っていました。 勉強会からの提案は、勉強会最終回と令和8年2月の景観まちづくりプランお披露目会で報告し、令和8年3月に区長へご提案いただいています（景観まちづくりニュース vol. 8）。 【参考】参加状況 <table><tr><td>勉強会</td><td>名簿登録者 38 名</td></tr><tr><td>イベント</td><td>20～80 名程 度</td></tr></table> ※イベントは、定員を定めたものと定めていないものがあります。	勉強会	名簿登録者 38 名	イベント	20～80 名程 度
勉強会	名簿登録者 38 名					
イベント	20～80 名程 度					
4	赤塚四・五丁目が対象なのが寝耳に水。ピンポイントで対象にされて、なんで規制をかけられて、という気持ち強い。	当地区は、区の都市景観マスタープラン（平成20年5月策定）及び景観計画（平成23年8月策定）において、景観形成重点地区候補地区として掲げられています。他の候補地区の重点地区指定が完了し、当地区の順番となりました。				

(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
5	自分でお金出しているのだから、好きな色を外壁に塗っていいのでは。区がお金出すなら、百歩譲っていいですよとなるが、自分でお金出して好きな色を塗れないのはいかがなものか。	景観上、色彩は多くの方がイメージしやすく、色彩が景観に与える影響は大きいものです。また、街並みの色彩は、自然や立地条件などが影響して長い時間をかけて育まれるものです。
6	建物の壁はいわば自分の顔だから、気に入った顔でないと。基準の中から選んでくださいと言われても、自分の家なのにと感じてしまう。	一定のルールがないと、これまで継承されてきた街並みの本来の色彩に調和しない色や奇抜な色も使用可能となります。そうすると、赤塚四・五丁目地区らしい景観が

7	まち歩きで、まっ黄色な家もあったが、あれも個性でいいよね、と反対など聞こえなかった。色について厳しいことをやってほしくない。	損なわれてしまうため、調和する色彩のルールを定めるものです。なお、一軒の派手な家があった場合に不動産の購買意欲が下がる、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る、とも云われています。
8	屋根の色彩は除外か。屋根の形状は勉強会の中で氷川神社の参道は勾配屋根がいいと話が出ていたが、それはどうなるのか。	屋根の色彩は景観形成基準で定めず、ガイドラインで推奨色を例示します。屋根の形状はルール化して規制するのは難しいと判断し、景観形成基準には採用せず、ガイドラインで推奨し緩やかに誘導します。

(3) 届出・指導・罰則について

	いただいたご意見・ご質問	区の見解
9	赤塚四丁目・五丁目にダークブラウンの看板のセブンイレブンがある。急には変えないと思うが、店舗の改装とかであのような落ち着いたアースカラーになるのか。	ご質問の事例は、板橋崖線軸地区内で屋外広告物の掲出にあたって、事業者にご理解ご協力いただいた好事例です。既存の屋外広告物は、改装時にご理解ご協力をいただけるよう、ガイドラインに沿って協議をしていきます。
10	崖線軸地区内の出口坂近くの宅地開発で造成工事やっているが、崖線軸地区内で戸建て住宅が建つとすれば、決められたルールでやってもらうのか。	板橋崖線軸地区内の建築行為は、規模に関わらず届出が必要となり、ルール内でご計画いただくよう景観協議を進めていきます。
11	四丁目・五丁目地区と書いてあって、三丁目（地区外）で家を建てる時は何色にしてもいいのか。それとも、基準に沿わないとだめなのか。	赤塚三丁目は一般地域ですが、一般地域でもルールは定められていますので、その範囲内でご計画いただくよう指導しています。なお、一般地域では届出対象の規模は重点地区と異なります。
12	新築時に好きな色で計画した場合、注意で終わるのか、それとも建築確認が下りないのか。	景観協議では基準の範囲内に収まらないようであれば、適合通知書を交付できず、最悪の場合、条例

		に基づく是正措置の要請や勧告などを行います。 なお、景観法に基づく届出は建築基準関係規定ではないため、建築確認されるか否かは、提出される確認検査機関や建築主事の判断となります。
13	やったもん勝ちになるとやったらいいかになるので、そこはいかなものかと思う。やっちゃダメなものの一つでもあると、みんななんだよという感じになると思う。対策はないのか。	最近、違反の工事との情報提供を受けて区職員が現地へ直行、無届であったため、一時工事を止めてもらい、区に呼び出して厳重に注意した事例がありました。 区では景観条例に罰則を定めていませんが、景観法では、罰金や拘禁刑など罰則の定めもあります。ただそのような罰則を適用する必要がある相当に悪質なものは除き、一般的には区が施主等へ是正指導することで対処することとなります。

(4) 周知について

	いただいたご意見・ご質問	区の見解
14	今日（18日）の説明会を知っていた方は何人もいない。6人しか来ていない。各家庭1軒1軒意向調査すべきでは。それが民主主義なのでは。	今回の説明会のご意見を踏まえ、景観まちづくりニュースの全戸配付や全体説明会だけでなく、オープンハウス型説明会などを追加し、より丁寧な周知に努めます。
15	各戸に配布しているのはわかっているが、地域で話題になったことがない。	
16	街並みのルールと高さ12m以上のルールとあるが、これが大事だということはこの景観は守る価値があるということが前提になっていると思う。この景観は守る価値があるよねってところをどういう風に周知しているのか。	住まわれる方からすると緑が多くても良くない、という話もあったが、当地区は比較のみどり豊かで、区内でも貴重です。赤塚城址に連なる崖線を持つエリアで、氷川神社などの神社仏閣、農地、崖線、みどりもあり、坂道の景観も

17	守るべき景観なんです、守るべき価値があるんですって主張は分かるが、こういう理由で守るべきというところを示した方がいいと思う。 板橋区は農業委員会もあり都市農政を推進しており、都市の中で農業ができていいるのは評価している。また、神社仏閣が古い形で残っていること、武蔵野台地のへりっている地形がそれなりの形で残っているところも赤塚の魅力の一つと評価している。景観には守る価値があるんだと地域の方に示していくのが大事だと思う。	残されている。板橋区の資産としてより良い街並みを残したいと思っています。 将来、お子さん、お孫さんが住むまちが悪い景観になるよりも、今の景観がより良いもので残り、ルールができたことで、より良い街並み、品格があるまちになると考えます。 周知については、これまでも景観まちづくりニュースの全戸配付や全体説明会等を行ってきました。今回の説明会のご意見を踏まえ、オープンハウス型説明会などを追加し、より丁寧な周知に努めていきます。 また、景観をやることのメリットの周知が不足していたと思うので、今後周知していきます。
----	--	--

(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
18	緑化について、なかなか難しいところがあると思う。事業者や所有者任せになっている。はじめできたときは手入れするが、維持が厳しい状態となっている。とくに事業者は、過去に除草剤撒くとか、ほかのところで維持管理がしんどいと聞いている。維持のための助成とか考えたほうがいいのでは。	景観に限らず、沿道緑化や敷地内緑化を緑化条例や大規模建築物等指導要綱でもお願いしています。その中で管理が大変という声も頂戴していますが、現在は、保存樹木の維持管理に関する助成のみであり、今後検討させていただきます。
19	保存樹木の助成とあったが、桜の倒木等での被害などもあるため、地域を守っていく。そういう観点だと、保存樹木は相当インセンティブが低いかなと認識している。住民の安全という視点でも考えてもらえればと思う。	

20	こっちはお金がかかってくるから、それで仕事しなければいけない。区の言うことばかり聞いて他の業者がやっちゃいますよとやられたら、商売あがったりで飯食えなくなる。	現状、景観に関する助成は特に行っていません。これは、他区でも同様です。 観光地などでは景観資源として重要度が高く、景観を守るための助成制度があるところもあります。
21	指定にあたって区から指導あると思うが、色は決められたので従うが、助成とか、その色しか使えないなら助成してくれとかそういう予算をつけて、みんなにとは言わないが、人参ぶら下げるような形で行ったらどうか。	しかし、当区はこれまでも区内全域で色彩の制限をかけており、当地区だけ色に関して助成することは難しい、と考えています。

(6) その他2（景観以外の事項）

	いただいたご意見
22	区画整理ができなかった地域ということで、不利益を被っているようで仕方がない。地域差の不利益、不平等、不公平をやめてほしい。
23	区画整理できなかったからというのも、お金がかかっちゃうからだろうけど、何にもしないんだから。で、どうしようどうしようと2,30年ぐらいやっていた。それが再開発の話になって、人手が足りないからってぶっきらぼうに切られて、その時なんも説明を受けていない。その後に何やるかとなったら景観の話が出てきて、申し訳ないけど、ものすごい被害者意識を持っている。いろんな過去の何十年の思いがあると、常に虐げられた嫌な思いを思い起こす。