

板橋区景観計画

板橋宿不動通り地区景観形成重点地区
指定に伴う板橋区景観計画変更箇所追加版

(変更案の素案)

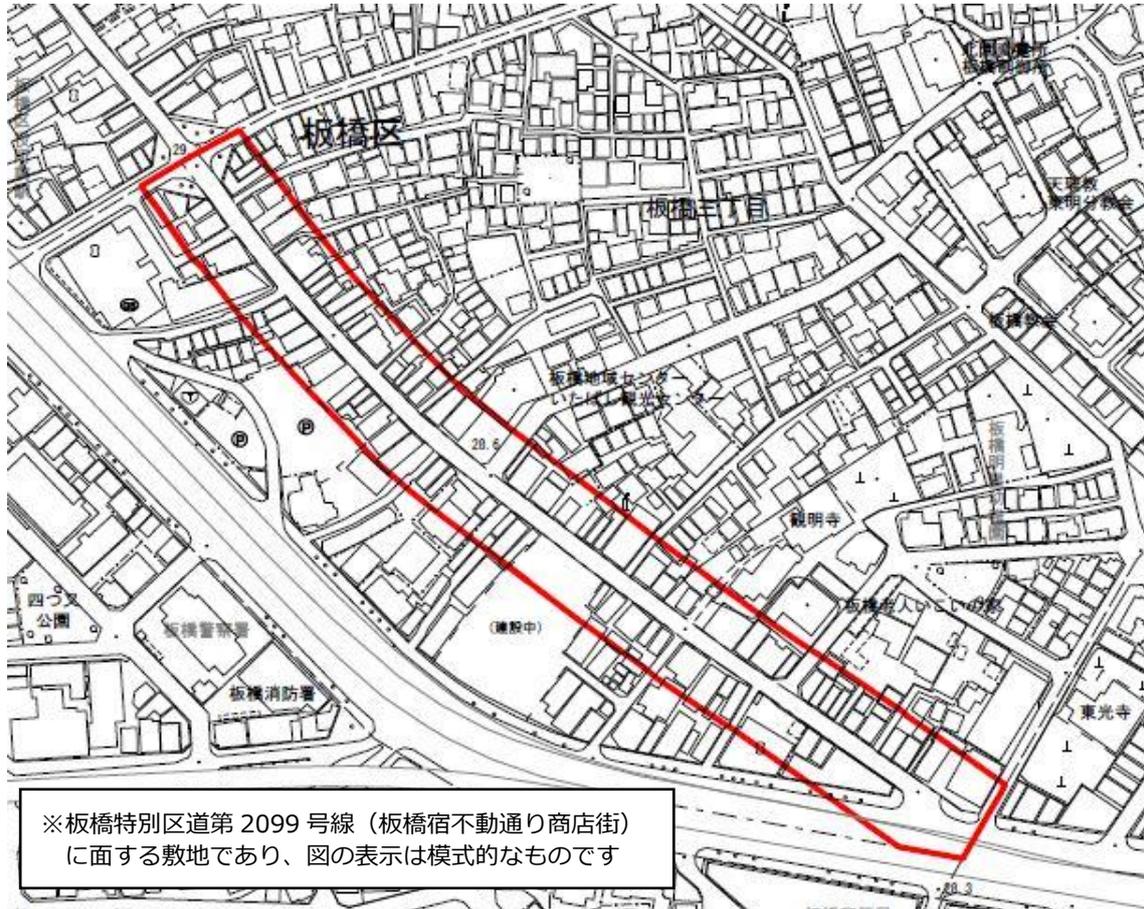
板橋区

令和〇年〇月

〇．〇．〇 対象区域

旧中山道沿いの板橋宿不動通り商店街で、国道 17 号線から王子新道までの間の道路から、20m の範囲を対象区域とします。

なお、対象区域内に敷地の一部が含まれる場合には、その敷地全体が対象区域に含まれるものとします。



図〇－〇 板橋宿不動通り地区の区域

〇．〇．〇 景観形成の方針（景観法第8条第3項）

板橋宿不動通り地区の特性を生かした良好な景観の形成を図るため、板橋区全域の景観形成の基本方針に加えて遵守すべき、地区独自の景観形成の方針を以下に示します。

【板橋宿不動通り地区の景観形成の方針】

・旧中山道板橋宿の歴史・文化的資源を生かした風情ある街並み景観の形成

- ▶ 旧中山道板橋宿の歴史・文化的資源を大切にし、生かした景観の形成を図る。
- ▶ 旧中山道板橋宿のまちのスケール感に配慮し、歴史・文化的資源と調和した景観の形成を図る。
- ▶ 旧中山道板橋宿としての落ち着いた印象のデザインや色彩により、風情ある街並み景観づくりを進める。

・公共空間と一体となった人が集いにぎわいのある商店街景観の形成

- ▶ 気軽に人が立ち寄り、自然とにぎわいが生まれるよう、通りに面する部分に歩行者が憩える場を提供するよう努める。
- ▶ 商店街としての街並みやにぎわいが連続するよう、公共空間と周辺の建築物や緑、屋外広告物など、つながりに配慮した景観の形成を図る。
- ▶ 商店街の魅力を楽しめる場所やオープンスペースの設置に努め、まち歩きや散策を楽しめる工夫をするなど、歩行者の回遊性を高めるよう努める。

・かつての宿場町としてのたたずまいを大切にし、訪れた人が懐かしさややすらぎを感じられる景観の形成

- ▶ 通りに面する部分や店先など、身近なところから緑を育て、うるおいのある景観づくりを進める。
- ▶ 宿場町らしさに配慮した温かみのある夜間景観の形成に努める。
- ▶ 訪れた人が懐かしさややすらぎを感じられるよう、かつての宿場町としてのたたずまいの演出に努める。

〇. 〇. 〇 届出対象行為と届出規模（景観法第8条第2項第2号）

板橋宿不動通り地区における届出対象行為とその規模は、以下に示す通りとします。

表〇-〇 板橋宿不動通り地区における届出対象行為と届出規模

種別	届出対象行為	届出規模
建築物	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	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
工作物	工作物の新設、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 【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	規模に関係なく、対象地域内のすべての行為
開発行為	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）	開発区域面積 500 m ² 以上
土地の造成	墓地、資材置き場又は駐車場の造成	【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以下に該当するものを除く 1) 建設工事等に伴う一時的な仮置き 【駐車場】 収容能力 20 台以上の自動車駐車場 ただし以下に該当するものを除く 1) 建築物に付属する駐車場
堆積	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	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) 堆積の期間が 90 日を超えないもの

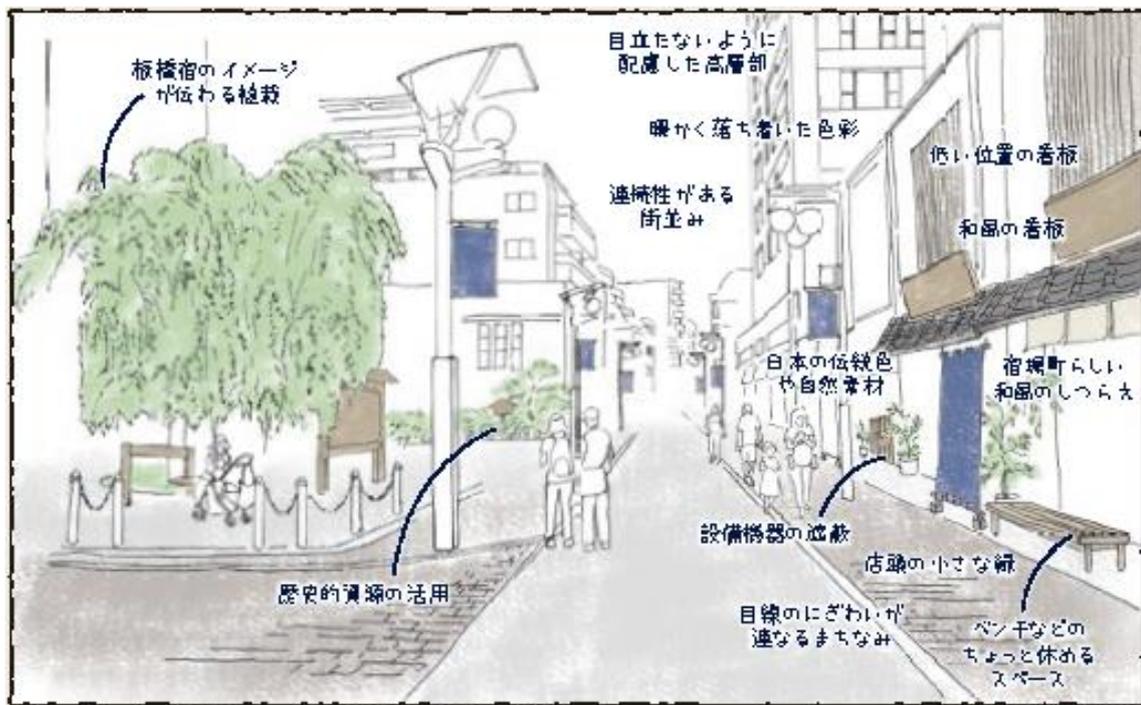
※ 架空電線路用並びに電気事業法第2条第1項第17号に規程する電気事業者の保安通信設備用のもの（擁壁を含む）並びに電気通信事業法第2条第1項第5号に規程する電気通信事業者の電気通信用のものを除く。

〇．〇．〇 景観形成基準（景観法第8条第2項第2号）

(1) 板橋宿不動通り地区における景観形成の考え方

板橋宿不動通り地区においては、地元住民や商店街が区と協同で「板橋宿不動通り地区景観まちづくりプラン（素案）」を策定しました。それを基礎とし、将来のまちの景観の方向性を「ちょっと寄ってって 板橋宿」と定め、ちょっと寄ってみたいくなる景観・板橋宿の面影を感じさせる景観を目指した景観の形成を進めます。

景観形成のイメージ



図〇一〇 板橋宿不動通り地区における景観形成の考え方



電線地中化・美化化



店先の小さな緑



由緒ある建物



歴史的資源



街路樹や広場の緑



木製看板

(2) 景観形成基準

① 建築物の建築等・工作物の建設等

区分	景観形成基準
配置	<ul style="list-style-type: none"> ・道路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に配慮する。 ・敷地内や周辺に、歴史的な遺構や残すべき景観資源がある場合は、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。 ・旧中山道の道幅に合ったスケールを意識し、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。 ・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建築物の配置に努める。
高さ ・ 規模	<ul style="list-style-type: none"> ・旧中山道を歩く歩行者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。 ・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。
形態 ・ 意匠	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・街並みの連続性、店舗としての連続性に配慮する。 ・周辺に、歴史的な遺構や残すべき景観資源がある場合は、これらの地域資源と調和した形態・意匠、色彩とする。 ・低層部では、間口などのスケール感を意識し宿場町らしさが感じられるようなデザインの街並みの連続性に配慮する。 ・高層部は、落ち着いた色彩やデザインとし、極力目立たないように配慮する。 ・外壁は、長大で単調な壁面となることを避けるなど、街並みに圧迫感を与えないように配慮した形態・意匠とする。 ・旧中山道からの見え方に配慮した形態・意匠、色彩とする。 ・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、伝統的な材料、石や木等の素材感のある材料を用いるよう努める。 ・街並みやにぎわいが連続するよう店舗の連続性に配慮するとともに、店舗・事務所にあっては開口部やショーウィンドウを設置するなど、にぎわいや宿場町らしさに配慮した形態・意匠とする。

区分		景観形成基準				
色彩 (外壁 基本色) (強調色)	<ul style="list-style-type: none"> ・伝統的な材料を用いるなど、温かく落ち着いた色彩を基調とし、下表の色彩基準に適合するとともに、周辺景観との調和を図る。 					
	外壁基本色			強調色 ^{※1}		
	色相	明度	彩度	色相	彩度	
	0R~4.9YR	4以上8.5未満の場合	4以下	0R~4.9YR	4以下	
		8.5以上の場合	1.5以下			
5.0YR~ 5.0Y	4以上8.5未満の場合	6以下	5.0YR~ 5.0Y	6以下		
	8.5以上の場合	2以下				
その他	4以上8.5未満の場合	2以下	その他	2以下		
(日本産業規格 Z8721 に定めるマンセル表色系による)						
<ul style="list-style-type: none"> ※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 						
色彩 (アクセ ント色)	<ul style="list-style-type: none"> ・アクセント色を使用する場合にあっては、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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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}	<ul style="list-style-type: none"> ・建物中低層部である12m以下の部分で用いる。 				
色数	<ul style="list-style-type: none"> ・まとまり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)						
<ul style="list-style-type: none"> ※2 ただし、区が認める場合にはこの限りではない。 						
<ul style="list-style-type: none"> ・上記のほか地域性を考慮し、商店街としてのにぎわいの演出に努めるとともに、宿場町らしさが感じられる色彩計画を行う。 						

区分	景観形成基準
公開空地 ・ 外構 ・ 緑化	<p>(緑化)</p> <ul style="list-style-type: none"> 敷地内はできる限り緑化を図るとともに、通りに面する部分や角地、玄関周りには、宿場町らしいしつらえやたたずまいの植栽帯を設けるなどで緑化を図り、沿道にうるおいのある街並み景観の形成に努める。 緑化に当たっては、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。 <p>(オープンスペース・外構)</p> <ul style="list-style-type: none"> 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・道路、街角・角地などの人の視線が集まりやすい場所を意識し、周辺の街並みと調和を図った色調や素材とする。 入口部分や塀などの外構を伝統的な素材を使用したデザインとするなど、宿場町らしさに配慮した外構となるよう努める。 公開空地等のオープンスペースを設ける場合や敷地内の通りに面する空間には、にぎわいある街並みの演出に配慮し、うるおいのある憩いの場となるよう、植栽やベンチ等のアメニティ施設の設置等による工夫を図る。 <p>(その他)</p> <ul style="list-style-type: none"> 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たり、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。
駐車場などの付属物	<p>(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)</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 <p>(設備等)</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 建築物に付帯する構造物や設備等は、建築物本体との調和を図る。 <p>【周辺の土地利用に配慮した照明】</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 <p>(照明等)</p> <ul style="list-style-type: none"> 1階部分に店舗・事務所等を配置する場合は、夜間に暗くならないようライトアップするなど、夜間景観にも配慮した形態・意匠とする。 店舗の照明は温かみのある電球色を基本とし、店先に暖色系のあかりを置くなど、良好な夜間景観の演出に努める。 <p>(屋外広告物)</p> <ul style="list-style-type: none"> 看板などの屋外広告物は、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。 外壁の色彩との調和や宿場町らしさに配慮し、落ち着いた印象を与えるデザインに統一するよう努める。

② 開発行為

区分	景観形成基準
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺地域の土地利用に配慮した計画とする。 ・事業地内の空地と建築物の配置について、周辺地域との連続性に配慮する。 ・事業地内に歴史的な遺構や残すべき自然がある場合や、区画割りにより不整形な土地が生じる場合には、それらの場所を緑地やオープンスペースとして活用するなど、地域の良い景観の形成を図る。 ・電線類については、目立たない場所に設置するなどの工夫をする。
造成等	<ul style="list-style-type: none"> ・大幅な地形の改変を避け、擁壁や法面などは最小限にする。 ・擁壁や法面は、自然素材を用いたり、壁面緑化等を行うことにより、圧迫感を軽減する。
緑化	<ul style="list-style-type: none"> ・既存の樹木等はできる限り保存し、周囲の公園、道路などの公共空間から見えるような配置とする。 ・敷地内はできる限り緑化を図り、周辺との調和を図ることで、うるおいのある空間を創出する。

③ 土地の造成（墓地や資材置き場、駐車場の造成）

区分	景観形成基準
色彩	<ul style="list-style-type: none"> ・塀や柵などの工作物を設ける場合には、周辺の景観から突出しないように明度や彩度を抑えた色彩を用いることとする。
緑化	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地外縁部には、緑化を図るなどにより、直接外部から見通せないよう努める。 ・既存の樹木等はできる限り保存し、周囲の公園、道路などの公共空間から見えるような配置とする。 ・敷地内はできる限り緑化を図り、周辺との調和を図ることで、うるおいのある空間を創出する。

④ 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）

景観形成基準
<ul style="list-style-type: none"> ・屋外における物件の集積又は貯蔵は、公共施設に配慮して配置し、高さを抑えた、整然とした積み上げ方とし、周辺に圧迫感を与えないようにする。 ・堆積物が、周辺の道路、公園などの公共空間から見えないよう、生垣等により、直接外部から見通せないよう努め、周辺の景観と調和するよう配慮する。