

大谷ロー丁目周辺地区 地区計画(素案)に関する アンケート調査票

■ご回答に際してのお願い

- 設問は、全部で8問です。
- ご回答の際は、同時に配布いたしました「大谷ロー丁目周辺地区まちづくり通信6号」をご参照ください。
- 回答は、**すべて別紙の回答用紙にご記入**の上、同封の返信用封筒に入れてご投函ください。
- 地区計画(素案)に関して、ご意見などございましたら、回答用紙の自由意見欄にご記入ください。

投函期限 平成27年12月13日(日)まで

- ご回答いただきました内容は、全て統計的に処理し、調査の目的以外に使用することは一切ございません。

平成27年11月

大谷ロー丁目周辺地区まちづくり協議会

板橋区 都市整備部 市街地整備課



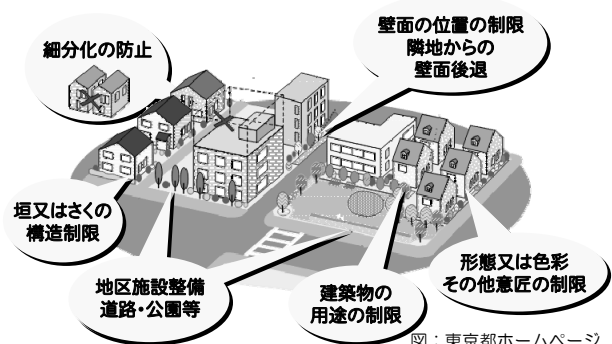
■まずはこのページの内容についてご一読頂き、
各設問においてご自身の考えに最も近いものをご選択ください。

●地区計画とは

建替え等のときに実現する、具体的なまちづくりのルールです。

地区計画が策定されても、すぐにルールに合わせた建物にする必要はありません。次の建替えの際のルールです。

- 地区計画は、都市計画法にもとづく制度です。
- 建替えのルールや身近な道路の位置や規模などを計画します。
- 定めたルールは、みなさんが建物を建替えるとき等を実現します。



図：東京都ホームページ

●地区計画が決まると

建築確認申請の提出前に、「地区計画の届出」が必要になります。

- 建築確認申請の提出前に、「地区計画の届出」を行います。
- 「届出」の内容が、地区計画で定めたルールに適合しているかを区で確認します。ルールに適合していない計画については、修正の指導や勧告が行われます。

●地区計画では、5つの建替えのルールを提案します

良好な住環境の保全・向上と災害に強い安全安心のまちをめざし、建替えのルールを提案します。

- 平成27年7月まちづくり協議会では、地区特性を踏まえ、めざすまちの将来像や緩やかなまちづくりの方針である「まちづくり計画」を作成しました。
- 『地区計画』は、この「まちづくり計画」を実現していくためのルールです。
- 「地区計画（素案）」では、5つのルール（設問1～設問5）を提案します。
※「まちづくり計画」については、板橋区のホームページをご覧ください。

【設問 1】 風俗営業施設等が建築できないルール

この地区周辺には、板橋第十小学校をはじめとする教育施設が多く、住宅を中心とした静かで落ち着いた住宅地となっています。

そこで、このまちの環境を守るために、風俗営業などに関する施設(パチンコ店等)が建築できないこととします。

●この内容について、どのように考えますか。

1：賛成

2：建築できないこととする建物用途を替えた方がよい

※具体的な内容を回答用紙にご記入ください

3：反対

※回答は、別紙の回答用紙にご記入ください。

● ちょっと解説 ●

※この提案は、【近隣商業地域】となっている補助 26 号線沿いの沿道地区のみを対象としています。それ以外の住宅地区は、用途地域の制限により風俗営業施設等は建築できません。

- ・ 建築基準法では、用途地域ごとに建てられる用途の建物が決まっています。補助 26 号線沿いの「沿道地区」は近隣商業地域となっており、風俗営業施設等の建築が可能なため、これを制限していこうと考えています。
- ・ 「建築物等の用途の制限」では、制限したい用途の建築物を定めます。

ルールの内容

ルールの詳細については、まちづくり通信 6 号の 4 ページ【建築物等の用途の制限】をご覧ください。

沿道地区では、次にあげる建築物を建築してはいけないこととします。

- ・ 個室喫茶店やバー
- ・ マージャンやパチンコ店
- ・ ゲームセンター
- ・ 性風俗店
- ・ ホテルや旅館

×
幹線道路沿いの
パチンコ店



【設問 2】 建築物の敷地面積の最低限度

地区内は、狭い敷地が多く密集していますが、地区の良い特性として、比較的大きな敷地に屋敷林が多く残り、閑静な住宅地となっています。

そこで、この住宅地の環境を守るために、今現在80㎡未満の敷地は対象外とし、今後、建物を建てる際の敷地面積の最低限度を、80㎡(約24坪)以上とします。

●この内容について、どのように考えますか。

1 : 賛成

2 : 80㎡以外の方がよい ※具体的な面積を回答用紙にご記入ください

3 : 反対

※回答は、別紙の回答用紙にご記入ください。

● ちょっと解説 ●

- ・現在の地区は、比較的大きな敷地が残っており、これらの敷地の緑などによって、閑静な住環境が保たれています。
- ・住宅地などでは、小さな敷地が多くなると建物の密集により日当たりや風通しなどの居住環境が悪くなっていきます。これを防ぐために「建築物の敷地面積の最低限度」を定め、現在の環境をまもります。
- ・板橋区の都市計画では、当地区の敷地面積の最低限度を60㎡と定めています。

ルールの内容

ルールの詳細については、まちづくり通信6号の4ページ【建築物の敷地面積の最低限度】をご覧ください。

建築物が建築できる敷地面積を「80㎡(約24坪)以上」とします。

ただし、以下の場合、敷地面積が80㎡未満でも建築が可能です。

- ① 現在、すでに建築物が建っている80㎡未満の敷地の場合。
- ② 現在、更地となっている土地で、分割などせず現在のままの面積で建築物を建てる場合。
- ③ 道路拡幅など公共施設の整備により、80㎡未満となってしまう場合。
- ④ 公共施設の整備により譲渡された代替地が80㎡未満の場合。
- ⑤ 公益上必要と区長が認めた場合。(巡查派出所、公衆電話、公衆便所など)

【設問3】 道路やお隣との間にゆとりの空間を確保

道路沿いや敷地沿いぎりぎりに建物が建つと、道を歩く人やお隣どうしにとって、まちのゆとりが感じられなくなります。

そこで、ゆとりのあるまちをつかっていくために、玄関ポーチや出窓などを除き、道路や敷地の境界から建物の外壁を0.5m以上離します。

●この内容について、どのように考えますか。

1：賛成

2：0.5m以外の方がよい ※具体的な距離を回答用紙にご記入ください

3：反対

※回答は、別紙の回答用紙にご記入ください。

● ちょっと解説 ●

- ・「壁面の位置の制限」では、敷地内の建物の壁面の位置について道路や隣地境界線からの距離を定めます。
- ・日当たりや風通しなど良好な居住環境の形成、また道路空間に対する圧迫感の軽減など、ゆとりあるまちをつくるため、道路境界線や隣地境界線からの建物の壁面の位置を定めます。



× 敷地境界ぎりぎりの建物

ルールの内容

ルールの詳細については、まちづくり通信6号の6ページ【壁面の位置の制限】をご覧ください。

隣地境界線および道路境界線から建築物の外壁またはこれに代わる柱の面までの距離を0.5m以上とします。

ただし、以下のものは該当しません。

- ① 物置や玄関ポーチなど、軒の高さが2.3m以下でかつ延床面積が5㎡以下のもの
- ② 1階建ての自動車車庫
- ③ 出窓など（建築物の床面積に含まれないもの）

【設問4】 街なみなどの調和のための工夫

地区内は、住宅を中心とした落ち着いた住宅地として、建物の形や色合いなど、比較的調和した街並みとなっています。

そこで、この落ち着いた調和のある街並みを守るために、**建物や看板をつくる際には、色・形・材料などを周りの建物に配慮してつくります。**

●この内容について、どのように考えますか。

1：賛成

2：配慮した方がよいものを替えた方がよい

※具体的な内容を回答用紙にご記入ください

3：反対

※回答は、別紙の回答用紙にご記入ください。

● ちょっと解説 ●

- ・「建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限」では、建築物の屋根や外壁、屋外看板等の色彩や形状、材料を定めます。
- ・板橋区では、平成23年8月に景観計画を定めており、建築物等の色彩や意匠、形態について基準を設けています。これにより、板橋区全体の景観の向上を目指しています。

ルールの内容

ルールの詳細については、まちづくり通信6号の6ページ【建築物等の形態または色彩その他の意匠の制限】をご覧ください。

- ・建築物の外壁や屋根の色彩は、周辺の街並みに配慮したものとします。
- ・看板や広告塔などは、景観に配慮し、腐食や破損しにくい材料とします。

派手な色、原色



景観を損なう
看板、広告物など

【設問5】 道路沿いの垣やさく、塀などのつくり方

地区内の道路沿いに高いブロック塀がつけられています。地震の際に倒壊し、歩行者に危険であるとともに、道路をふさがり救護活動に影響が出る可能性があります。

そこで、道路沿いに塀をつくる場合は、生け垣やフェンスとし、ブロック塀は、高さ0.6m以下とします。

●この内容について、どのように考えますか。

1：賛成

2：他のつくり方がある ※具体的な内容を回答用紙にご記入ください

3：反対

※回答は、別紙の回答用紙にご記入ください。

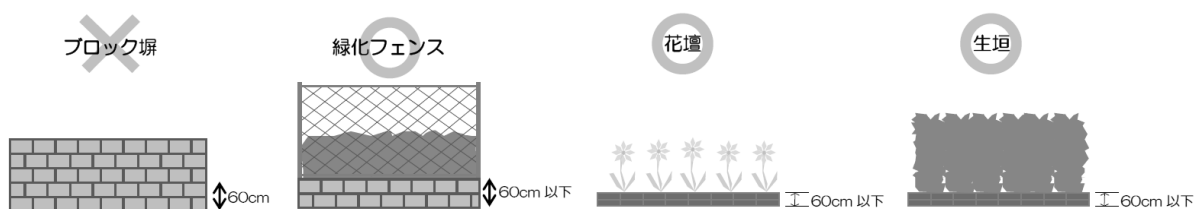
● ちょっと解説 ●

- ・「垣又はさくの構造制限」では、門や塀の高さ、形式、材料等を指定し、安全な塀づくりを進めます。
- ・地区内には、比較的高いブロック塀がありますが、地震等で倒壊した際に、歩行者の安全や避難のための空間を確保するため、ブロック塀をつくる場合は、0.6m以下（ブロック3段分）の倒れにくい塀とします。
- ・0.6mより高い部分は、フェンス等にしていただくか、緑豊かで良好な住環境を形成していくために、生け垣など緑化していただくことをお勧めします。

ルールの内容

ルールの詳細については、まちづくり通信6号の6ページ【垣又はさくの構造制限】をご覧ください。

- ・道路に面して塀を設ける場合は、生け垣や透過性のあるフェンスとします。
- ・ブロック塀をつくる場合は、高さを0.6m以下とします。



最後に、ご回答いただいたあなたご自身のことについて、お伺いします。

【設問 6】 あなたのお住まいの場所

現在お住まいの場所について該当する町名をお選びください。

※みなさんの住所を特定するものではありません。

1 : 大谷口一丁目 2 : 大山西町 3 : 左記以外

※回答は、別紙の回答用紙にご記入ください。

【設問 7】 あなたのお住まいの住宅の種類

現在地区内にお住まいの方は、どのような種類の建物にお住まいですか。

1 : 戸建て住宅 2 : 共同住宅 3 : その他

※回答は、別紙の回答用紙にご記入ください。

【設問 8】 あなたの土地建物等の所有状況

現在の大谷口一丁目周辺地区での土地や建物の所有状況についてご回答ください。

1 : 土地と建物の両方を所有している ※複数所有している場合も含む

2 : 建物のみ所有している ※複数所有している場合も含む

3 : 土地のみ所有している ※複数所有している場合も含む

4 : 土地も建物も所有していない

5 : その他 ()

※回答は、別紙の回答用紙にご記入ください。

アンケート調査は以上となります。

ご記入いただきました回答用紙は、同封の返信用封筒に入れて

12月13日(日)までにご投函下さいますようお願いいたします。

ご協力ありがとうございました。