

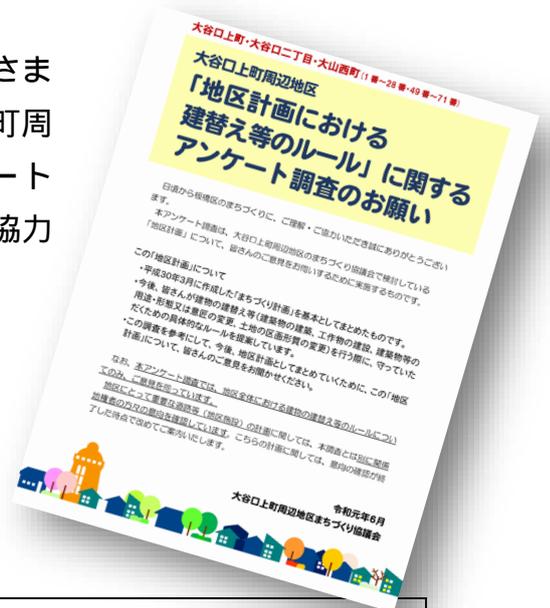
まちづくり通信 第10号

発行：大谷口上町周辺地区まちづくり協議会事務局 令和元年9月発行

「地区計画における建替え等のルール」に関するアンケート調査結果のご報告

今年、6月から7月にかけて、地区内にお住まいの皆さまや土地・建物を所有されている皆さまを対象に、大谷口上町周辺地区の建替え等のルールをまとめていくためのアンケート調査を実施いたしました。ご回答いただきました皆さまご協力ありがとうございました。

今後、この調査結果を踏まえ、建替え等のルールと道路等の計画からなる「地区計画」の素案を取りまとめ再度皆さまにご提案する予定です。



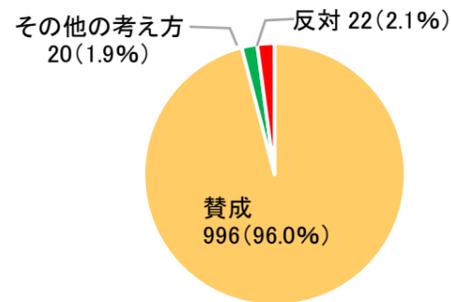
■実施概要

| | | | | |
|------------|--|--------|-----|-------|
| 目 的 | ・ 検討中の建替え等のルールについての周知と意向の確認 | | | |
| 方 法 | ・ 建替え等のルール案の解説と設問からなる小冊子を作成し、回答用紙と返信用封筒を同封し配布 ・ 配布：地区内はポスティング、地区外は郵送 ・ 回収：郵送 | | | |
| 調 査 期 間 | 令和元年6月13日（配布開始）～ 7月7日（投函締切） | | | |
| 配 布 ・ 回 収 | 配布総数 | | | |
| | | ポスティング | 郵送 | 計 |
| | 大谷口上町周辺地区 | 6,473 | 866 | 7,339 |
| | 内、川越街道沿道地区 | 1,017 | 600 | 1,617 |
| | 回収総数 | | | |
| | | 回収総数 | 回収率 | |
| 大谷口上町周辺地区 | 1,038 | 約14.1% | | |
| 内、川越街道沿道地区 | 151 | 約9.3% | | |

設問1 「風俗営業施設等が建築できないルール」について伺いました

地区周辺には、板橋第十小学校や日大板橋病院など教育施設や医療施設が多く、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。**



■「その他の考え方」一部ご紹介

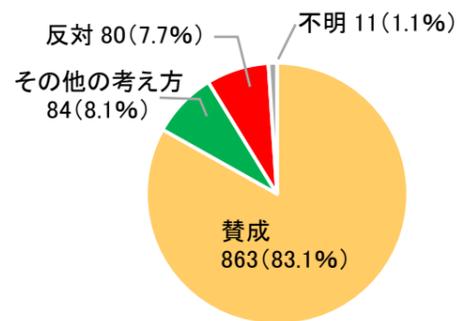
- ・性風俗店のみを規制する。娯楽(パチンコ店等)は規制の必要なし。
- ・規制する区域を限定する。
- ・業態ごとに賛否を問う

■「反対」の理由 一部ご紹介

- ・賃貸の自由度を損ねる可能性がある。資産価値を下げる。
- ・職業差別はよくない。風俗営業には様々な種類がある。
- ・まちの発展の可能性を消すことになる。

設問2 「建築物の敷地面積の最低限度」について伺いました

地区内は、狭い敷地が密集していますが、一部には比較的大きな敷地も多く残っています。そこで、現在の住宅地の環境を守り、密集化を防ぐために、今後、敷地を分割して**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。ただし、今すでに80㎡未満の敷地については、敷地を分割しない限り制限の対象とはなりません。**



■「その他の考え方」一部ご紹介

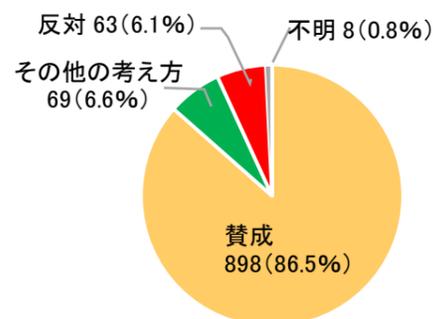
- ・80㎡より広くというご意見(33:3.2%) 90㎡、100㎡等
- ・80㎡より狭くというご意見(36:3.5%) 20坪、70㎡等
- ・すでに狭い宅地が多いので100㎡程度にしないと抑制できない。
- ・160㎡以上ないと分割できなくなり、売却が難しくなる。

■「反対」の理由 一部ご紹介

- ・現在の60㎡で十分。
- ・80㎡では価格が高くなり過ぎて、若い世代が購入できなくなる。
- ・不動産の流動性が損なわれ、不動産価格が下がる。

設問3 「道路やお隣との間にゆとりの空間を確保」について伺いました

道路沿いやお隣との敷地ぎりぎりに建物が建つと、道を歩く人やお隣同士、まちや建物間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くるために、物置や出窓などを除き、**道路や敷地の境界から建物の外壁を0.5m以上離します。**



■「その他の考え方」一部ご紹介

- ・0.5mより広くというご意見(38:3.6%) 0.7m、0.8m、1.0m
- ・0.5mより狭くというご意見(8:0.8%) 0.3m、0.4m
- ・道路からと隣地からの後退空間は異なる設定にすべき

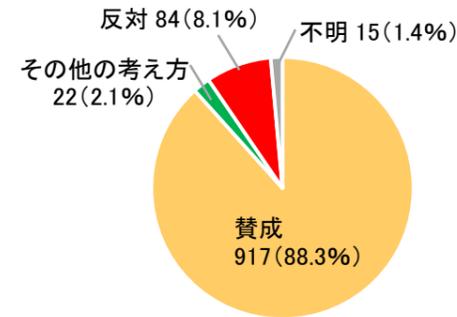
■「反対」の理由 一部ご紹介

- ・民法で定められていることをわざわざ法制化する必要はない。
- ・敷地が狭い場合、家が建てられなくなる。
- ・都内で過密状態は致し方ないこと。資産価値が下がる可能性がある。

設問4 「建築物の高さの最高限度」について伺いました

すでに都市計画において、区内全体で建築物の高さの最高限度が決まっています。

日照等の保全や統一感のある街並み景観を形成していくためにも、**すでに定められた現在の高さ制限を継承すると共に、同時に高さに関する制限の緩和を定めます。その中の一つとして、総合設計制度を適用する場合においては、その制度にもとづき高さ制限の緩和を可能とします。**



■「その他の考え方」一部ご紹介

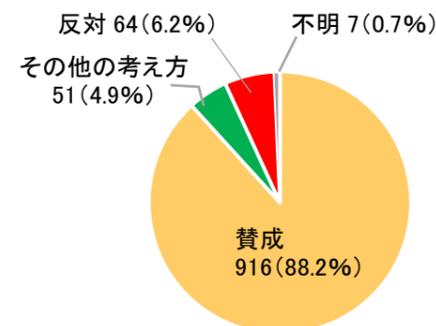
- ・緩和の適用範囲は商業地域にかぎるべき。
- ・特別な理由がある場合以外は、緩和しなくてよいのではないか。
- ・部屋数を増やさず、階高を高くするなら最高限度を少し緩和はあり。

■「反対」の理由 一部ご紹介

- ・総合設計制度による緩和を行わず、現在の制限を維持すべき。
- ・高さ制限は、むしろ強化すべき。
- ・住宅地に高い建物は不要。現在の開けた景観が損なわれる。

設問5 「街並みなどの調和のための工夫」について伺いました

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、街並みと調和したものとする。**



■「その他の考え方」一部ご紹介

- ・看板、工作物の制限は賛成。建物の色は所有者の自由を守るべき
- ・もっと具体的にすべき(色の基準、看板のサイズなど)
- ・(人通りの多い)沿道などに限定するのがよい。

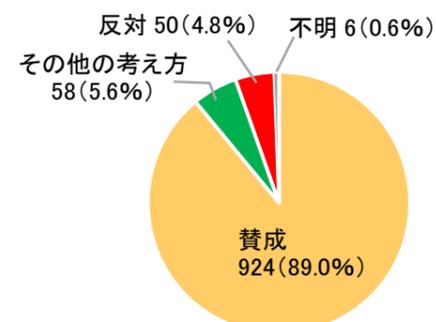
■「反対」の理由 一部ご紹介

- ・色や形くらいは表現の自由があってもよい。
- ・個性ある街並みのほうがよい。
- ・基準があいまいなため、混乱を招きかねない。

設問6 「道路沿いの垣やさく、塀などのつくり方」について伺いました

多くの道路沿いには、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等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、生け垣や透過性の高いフェンスとし、ブロック塀等の部分は、高さ0.6m以下とします。**



■「その他の考え方」一部ご紹介

- ・0.6mには反対。1m程度まではよいのではないか。
- ・防犯上高くしたい人もある。素材や強度によって制限をかえる。
- ・生け垣は管理の問題がある。

■「反対」の理由 一部ご紹介

- ・防犯上問題がある。侵入者を防げなければ塀の意味はない。
- ・安全なブロック塀への指導を行政が強化すればよい。
- ・生け垣を進めるならば、管理費の助成や道路管理の徹底が必要

素案提案に向けての検討課題

地区計画は、主に以下の二つの要素で構成されます。

- ・建築物の「建替え等のルール」
- ・地区施設と呼ばれる「道路や公園等の計画」

「建替え等のルール」については、まちづくり通信や意向調査を通じて、皆さまにご提案し、ご意見を伺っています。

「道路や公園等の計画」については、まちづくり協議会の中で検討および協議を進めているところです。

地区計画の区域について（沿道地区計画との整合性）

これまで「大谷口上町周辺地区」として川越街道沿道（30m）を含む地区で、まちづくり計画や地区計画の検討を進めてきましたが、川越街道沿道（30m）にはすでに「板橋区国道254号線（川越街道）A地区沿道地区計画」が策定されています。そのため、この沿道地区計画の内容との整合性を踏まえ、地区計画の策定区域を検討しています。

日大板橋病院および日大医学部敷地の整備計画について

日大板橋病院および日大医学部では、現在建替えの検討が進められています。建替えに際しては、高度医療を提供し、災害拠点病院としての防災性を向上させるため、地区計画との整合を図り、周辺環境に配慮しつつ高度化を踏まえた病院施設の機能更新が進められるよう検討しています。

大谷口二丁目地区の重要な区画道路について

現在、大谷口二丁目の一部では、災害時の安全性を向上させるため、重要な区画道路沿道の地権者の方に、建替えにあわせた道路沿道の空間確保について、ご提案し、ご意見を伺っています。その結果を踏まえて、今後、地区施設としての位置づけについてご提案していきます。

上記内容について、関係権利者や関係機関と協議し、10月を目途に地区計画素案たたき台としてまとめていきます。

まとめ次第、素案たたき台の内容を皆さまにお知らせするとともに、ご意見を伺う予定です。

お問い合わせ
先

板橋区 都市整備部 市街地整備課 住環境整備計画グループ
〒173-8501 東京都 板橋区 板橋二丁目6番1号
（電話）03-3579-2562 （FAX）03-3579-5437
（E-mail）t-jkeikaku@city.itabashi.tokyo.jp

協力：株式会社LAU公共施設研究所
（電話）03-3269-6712 （FAX）03-3269-6715
（E-mail）machi@lau.co.jp

大谷口上町周辺地区 大谷口上町・大谷口二丁目・大山西町(1番～28番・49番～71番)

まちづくり通信 第11号

発行：大谷口上町周辺地区まちづくり協議会事務局 令和元年 11月発行

地区計画(素案) 説明会開催のお知らせ

本年10月にお配りした「地区計画素案(たたき台)」への貴重なご意見をお寄せいただき、ありがとうございました。また、悪天候の影響により配布が遅れ、ご意見の締め切りが短くなりましたことをお詫びいたします。

今回、お寄せ頂きましたご意見を踏まえつつ、より詳しく説明を行い、ご質問やご意見を頂くための説明会を下記の日程で開催いたします。

皆さまのご参加をお待ちしています。

主な説明会の内容

- 地区計画とは何か
- 建替え等の際に守るべきルール
- 地区施設(身近な道路等)の計画
- 日大附属板橋病院敷地の計画
- 今後の進め方とスケジュール

日程

12月 8日(日)午前10時～

12月 9日(月)午後 7時～

※内容は両日とも同じです。ご都合の良い日にお越しください。

会場

大谷口地域センター(2階洋室A)

(住所：大谷口二丁目12-5)

※駐車場のご用意はありません。池袋駅西口④番バス停より国際興業バスが運行しています。(国際興業日大病院ゆき 池05・「水道タンク前」下車)

「地区計画素案(たたき台)」に頂いたご意見のご紹介

「地区計画素案(たたき台)」は、地区内にはポスティング・地区外には郵送で配布し、同封の返信はがきやメール、FAXにてご意見を頂きました。

■「地区計画素案(たたき台)」への主なご意見

| 主に賛成 | 主に反対 | 日大及び周辺 | その他 | 計 |
|------|------|--------|-----|----|
| 11 | 15 | 6 | 20 | 52 |

■ご意見のご紹介(一部抜粋)

主に賛成

- ・よりよいまちになることを期待／大賛成。
- ・救急車の進入可能な道幅が必要。
- ・是非、今後道路の拡幅整備をお願いしたい。
- ・道路に金を使うべき。
- ・路地裏に入ると救急車が入れない道路もたくさん有り、火災等が発生した場合は非常に心配。緑の多い街になる事を願う。
- ・学校や病院が多い住宅地なので、風俗営業施設の建築を制限することは賢明。
- ・建物の高さが決められるのは陽当りの問題もあり良い。

主に反対

- ・風俗営業施設の制限 (意見数：1)
- ・敷地面積の最低限度(80㎡以上) (意見数：10)
- ・壁面の位置の制限(50cm以上離す) (意見数：5)
- ・高さの最高限度(既決の高度地区を継承) (意見数：0)
- ・形態・意匠の制限(周辺の街並みに配慮) (意見数：1)
- ・ブロック塀の高さの制限 (意見数：2)
- ・主要な区画道路 (意見数：4)

日大及び周辺・その他

- ・地域に大切な病院。高くなっても良しとして価値ある病院であって欲しい。
- ・日大板橋病院の建替え予定年度を早く決めて欲しい。
- ・日大病院へと向うバス通りの改善(混雑、街路樹、歩道のごみ置き場)
- ・空き家対策への要望
- ・無接道宅地の対策への要望
- ・マンション・アパートでの駐輪場の設置
- ・時間、曜日限定で歩行者専用道路化(「みちあそび」、「プレイストリート」)
- ・街灯を増やして頂きたい。夜道が結構薄暗くて安心できない。

お問い合わせ

板橋区 都市整備部 市街地整備課 住環境整備計画グループ
〒173-8501 東京都板橋区板橋二丁目6番1号
(電話) 03-3579-2562 (FAX) 03-3579-5437
(E-mail) t-jkeikaku@city.itabashi.tokyo.jp

協力：株式会社LAU公共施設研究所
(電話) 03-3269-6712 (FAX) 03-3269-6715
(E-mail) machi@lau.co.jp