

大山駅西地区 地区計画に関する 住民意見交換会

1. 今回の目的について
2. これまでの経緯
3. 現時点での地区計画の検討状況について
4. 住民アンケート調査の概要
5. 今後の流れ
6. 今回の進め方
7. 話し合いのテーマ

平成31年
1月25日(金)

1. 今回の目的について

目的

地区計画の導入に向け、地域住民や関係権利者の多くの方々に地区計画の内容について、会場で直接、ご意見を述べていただき、今後の検討の参考にしていきます。

※「意見交換会」ですので、この場で何かを決めるわけではありません。

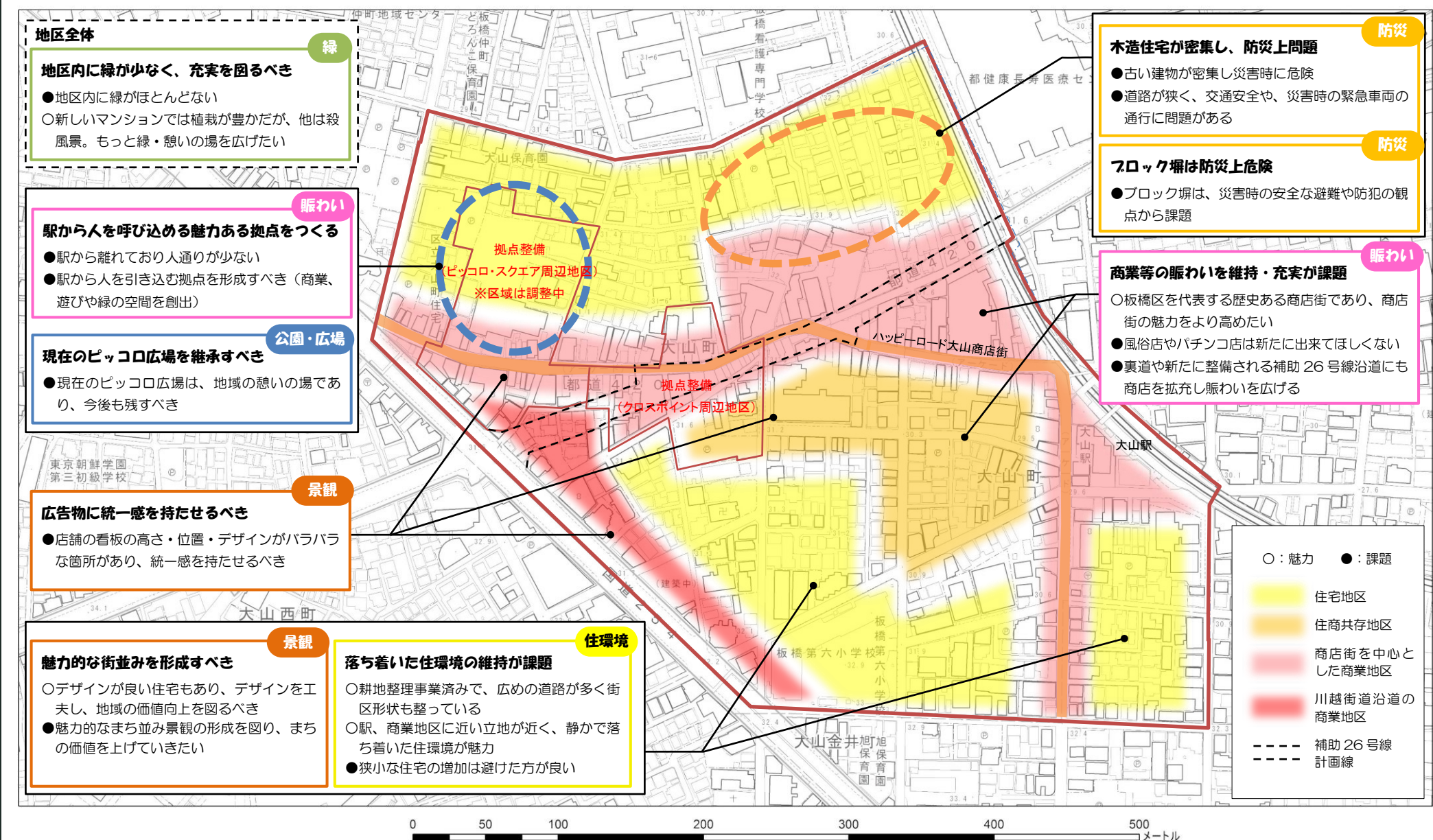
2. これまでの経緯① 大山駅西地区地区計画検討会

- ・検討会は平成28年11月に設立されました。
- ・これまでに12回の検討会を開催しています。
- ・平成29年度には
「まちあるき」を行い、
大山駅西地区の
「**魅力・課題マップ**」
を作成しました。

検討会の様子 ⇒



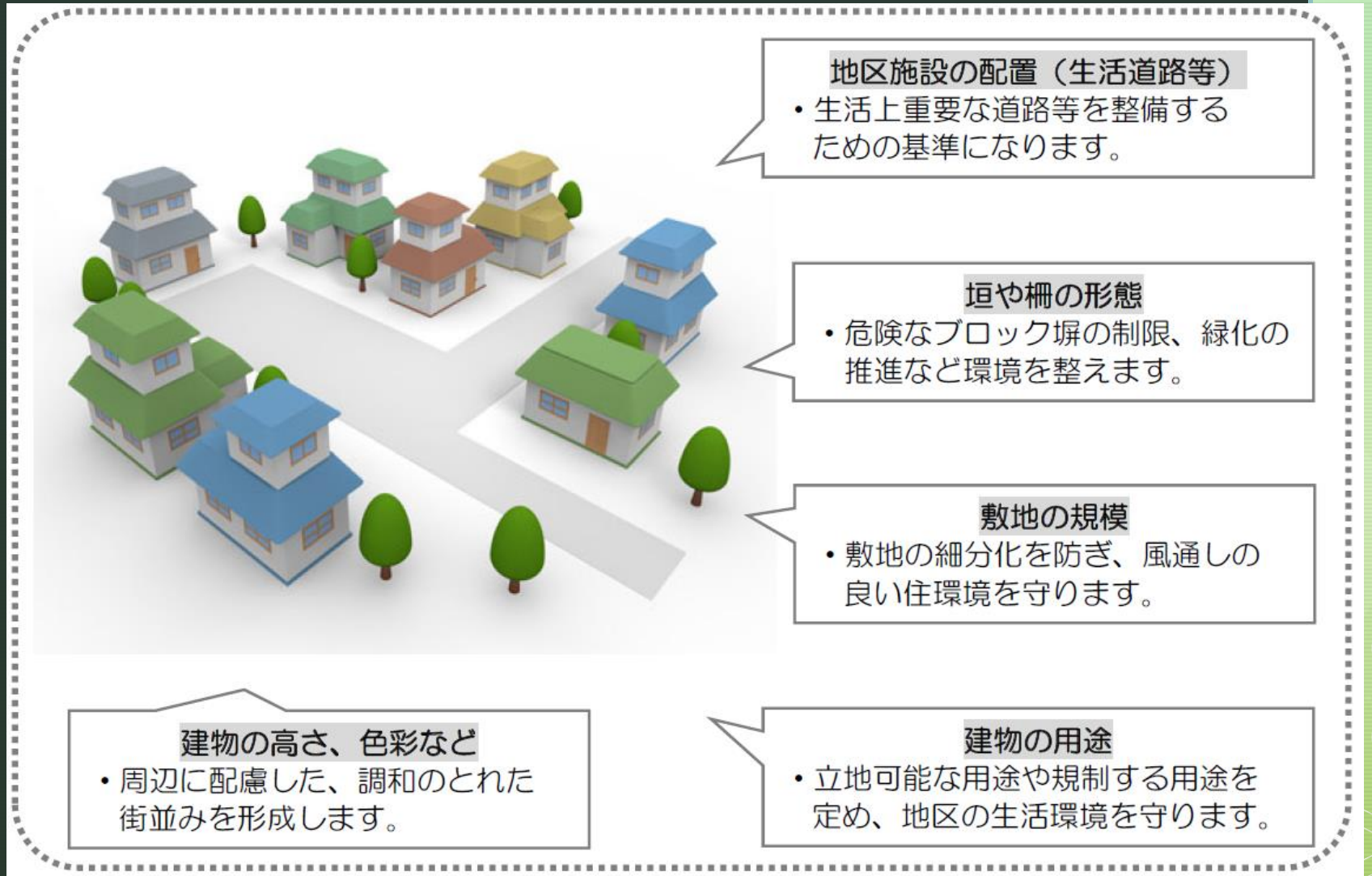
2. これまでの経緯②「魅力・課題マップ」のとりまとめ(平成29年度)



3. 現時点での地区計画の検討状況について①

地区計画とは、ある特定の街区を「地区」と定め、住民と行政が地区の課題や魅力を話し合い、道路等の配置、建築物の用途や形態等を定めていく、**地区独自の計画**です。

なお、地区計画は都市計画法で定めるものであるため、新たに建物を建てる際に制限がかかる、法的な効力を持ったルールです。

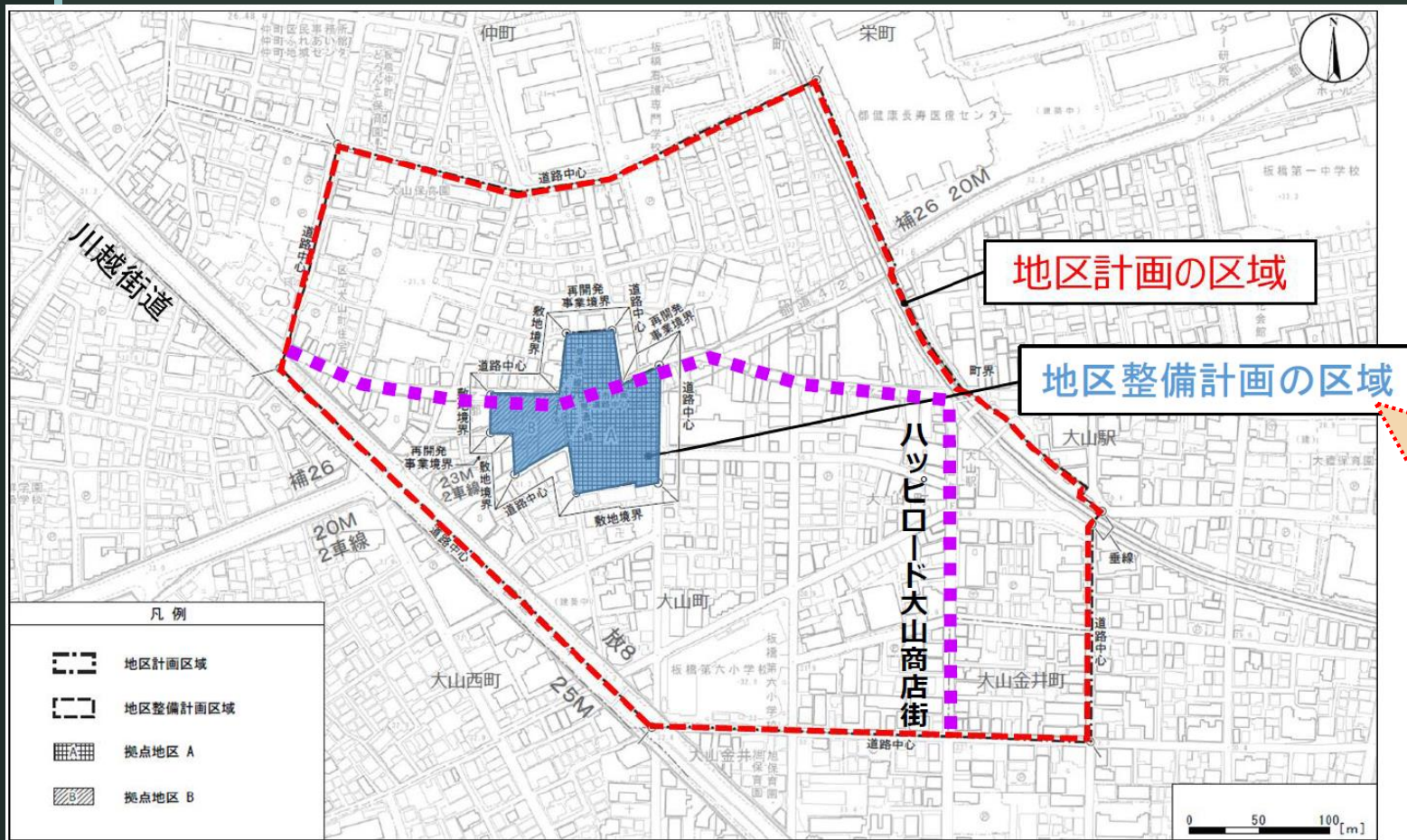


3. 現時点での地区計画の検討状況について②

《「地区計画」の大まかな構成》

- ① 地区全域を対象とした、「方針」の部分と
- ② 地区内を分けた区域（地区区分）ごとに建築物等のルール

を定める「**地区整備計画**」の部分が
あります。



地区内全域で
「地区整備計画」
を定めるために検
討を進めています。

3. 現時点での地区計画の検討状況について③

●地区計画の名称、位置、面積、目標

●名称	大山駅西地区地区計画
●地区計画の位置	大山町及び大山金井町各地内
●面積	約17.3ha
●目標	「安心・安全なまちづくり」「にぎわいのあるまちづくり」 「鉄道立体化を見据えたまちづくり」
●区域の整備・開発及び 保全に関する方針 (クロスポイント地区のみ)	土地利用の方針 (まちのにぎわいや商店街の活性化に寄与する拠点)
	地区施設の整備方針 (区画道路,歩道上空地及び緑地,広場を整備)
	建築物等の整備方針 (用途制限,壁面の位置,敷地面積の最低限度,形態又は色彩、垣 又はさくの構造)

3. 現時点での地区計画の検討状況について④

		大山駅西地区	大山駅東地区
地区整備計画	地区施設		区画道路1～5号(全て既設道路)
	用途制限		(地区区分ごとに設定)
	容積率の最高限度		遊座大山商店街地区のみ、10分の40
	敷地面積の最低限度		遊座大山商店街地区のみ、50m ²
	壁面位置の制限	現状は クロスポイント地区 のみで 具体的な内容が 定められている	遊座大山商店街地区と住宅地区(隣地境界線)で設定(商店街は高さ13m以上を再後退)
	工作物の制限		遊座大山商店街地区のみで、門、塀、自販機等の設置を制限
	建築物等高さの最高限度		(地区区分ごとに設定:17～60m)
	形態、色彩その他の意匠制限		・軒、庇、出窓等の壁面線への突出の制限 ・建築物の外壁及び屋根の色彩の制限 ・工作物、広告物の色彩の制限
	垣、さくの制限		生け垣又はフェンス(高さ0.6m以下は除外)
	土地利用		既存樹木の保存、沿道緑化、屋上・壁面緑化

3. 現時点での地区計画の検討状況について⑤

地区区分ごとの
制限項目の
概要例
(現時点では例示
であり未決定です)

(クロスポイント地区と
ピッコロ・スクエア
地区以外の地区)



地区区分	名称	幹線道路 沿道地区	商業地区						住商共存 地区	住宅 地区	備考
			①	②	③	④	⑤	⑥			
用途の 制限	性風俗店等					●					住居系の地区で マージャン屋、カラオケ等 の制限が考えられる
	馬券売場等					●					
	店舗の限定	-			-				●		
	住戸の制限	◆ アーケード部	-		◆		-	-	-	-	
壁面位置 の制限	歩行者空間 の確保	-		-		-	-	-	-	-	隣地境界から の後退
	ゆとりある 住宅地	-	-	-	-	-	-	-	-	◆	
高さの最高限度		*	*		*		*		*	*	
敷地面積の 最低限度		-							*	*	
建築物等の形態 又は色彩その他 の意匠の制限			◆	◆	◆						
垣又はさくの 構造の制限							●				外壁・屋根、工作物・広告物等 は刺激的な原色を避ける
土地の利用に 関する事項							●				
							●				既存の樹木の保存や 緑化に努める
							●				

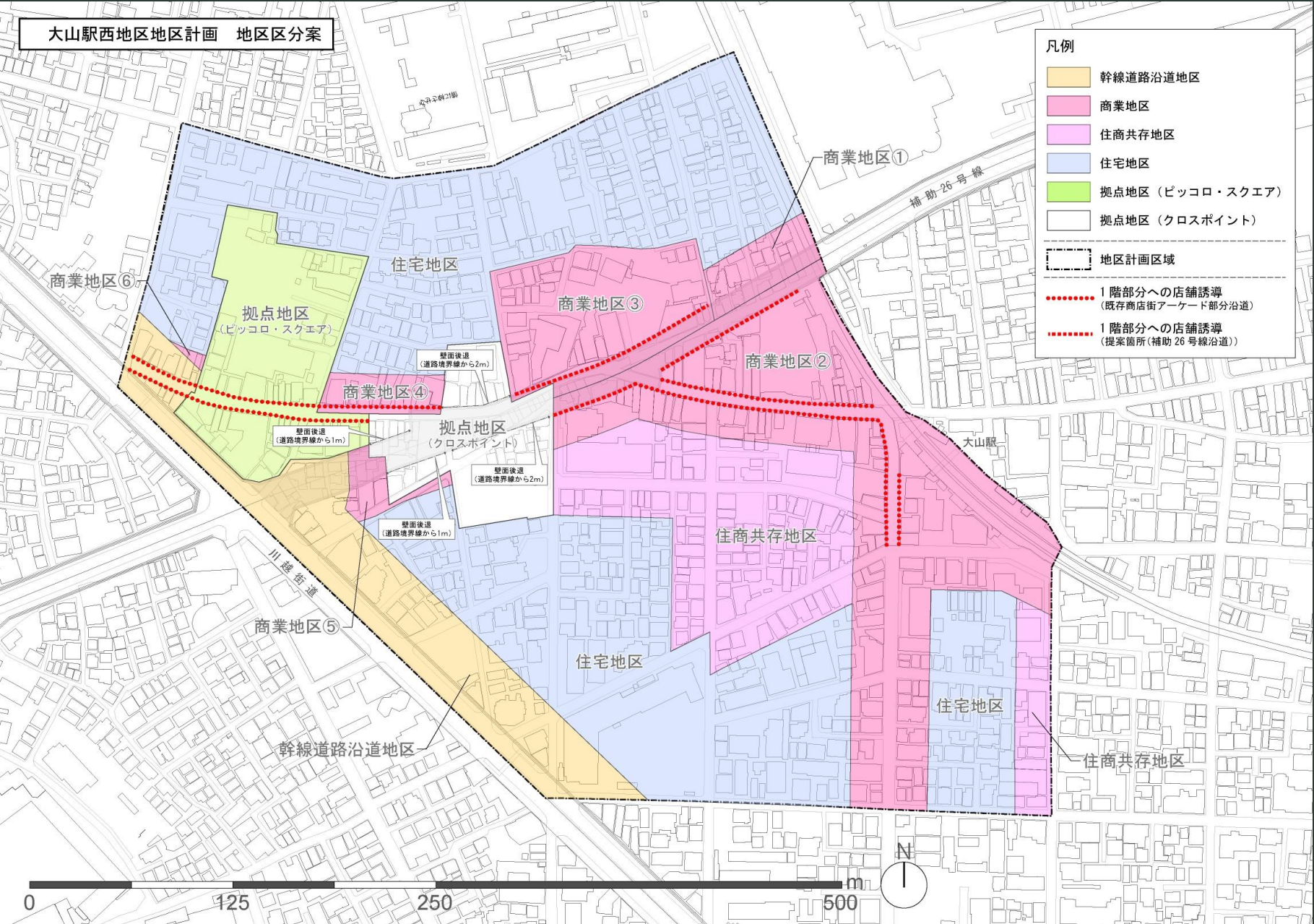
商店街と補助第26号沿道
では、1階部分の住宅系
用途の制限が考えられる

できるだけ生け垣や
フェンスとし、ブロック塀等
を避ける（60cm以下を除く）

*：既存の制限あり（地区計画による以外の制限）

3. 現時点での地区計画の検討状況について⑤-2

現時点
での
地区区分
の案
(現時点では
例示であり
未決定です)



4. 住民アンケート調査の概要①

《アンケート回答用紙》

全16ページ

(先月実施)

大山駅西地区

地区計画（まちづくりのルール）導入に向けたアンケート調査

当アンケートはインターネットからもご回答できます。詳細は最終ページをご覧ください。

1. あなたご自身のことについて、おたずねします。

問1 以下の①～④の項目について、それぞれ当てはまる番号に○をおつけください。また、記述式の項目については、() 内に回答をご記入ください。

① 回答者の年齢	1. 20歳未満 2. 20歳代 3. 30歳代 4. 40歳代 5. 50歳代 6. 60歳代 7. 70歳代 8. 80歳以上
② 世帯構成	1. 一人暮らし 2. 夫婦のみ 3. 二世世代世帯（親と子） 4. 三世世代世帯（親と子と孫） 5. その他（ ）
③ 居住状況 （当てはまるものすべてに○）	1. 地区内に居住している 2. 地区内で営業している 3. 地区外に居住している
④ 今後の居住（営業）意向 （③で1又は2と回答した方のみ回答）	1. 地区内に住み続けたい（営業し続けたい） 2. 地区外への引越し（移転）を検討している 3. その他（ ）

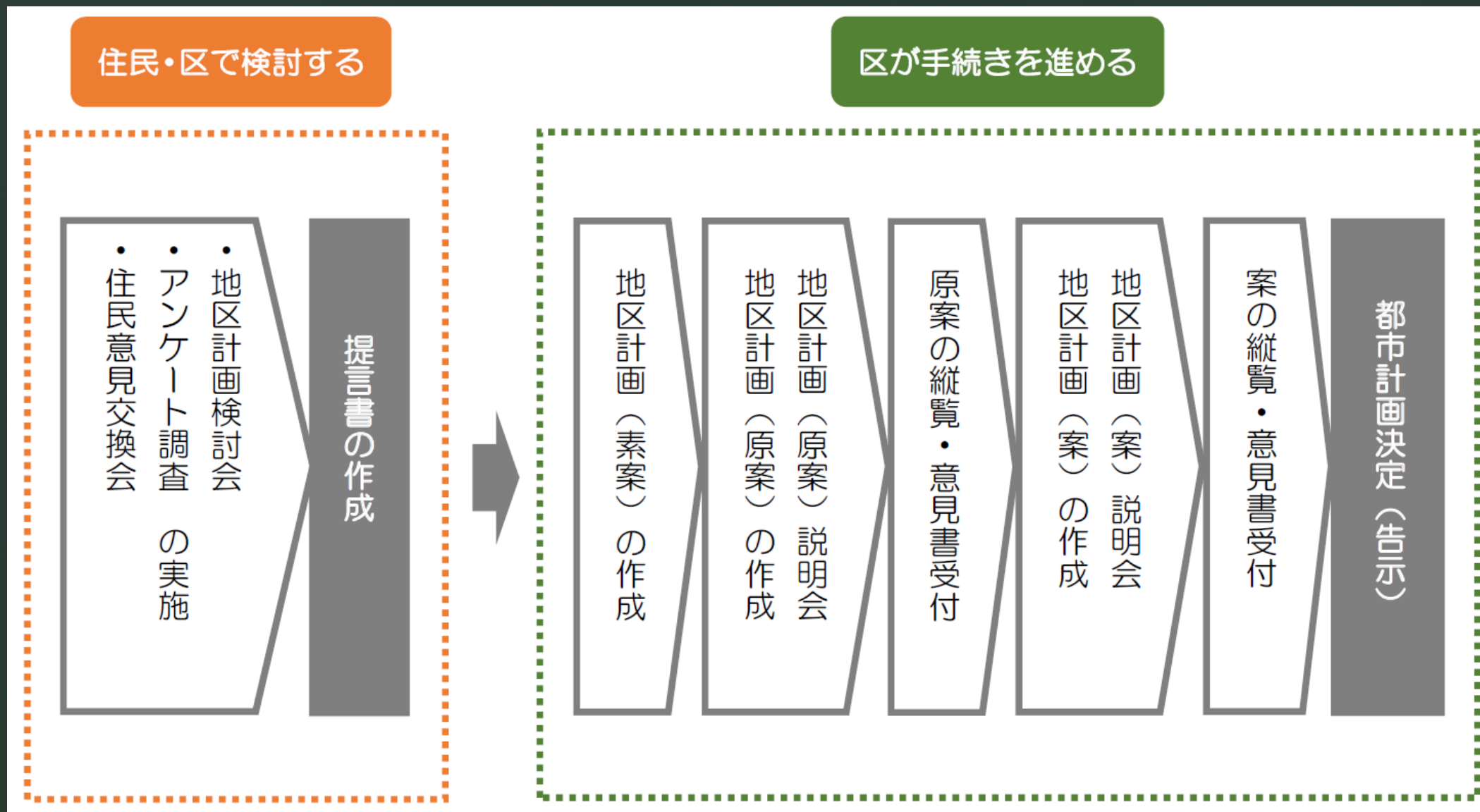
2. 地区内にお持ち（お使い）の土地・建物について、おたずねします。

問2 以下の①～⑤の項目について、それぞれ当てはまる番号に○をおつけください。また、記述式の項目については、() 内に回答をご記入ください。(2つ以上の物件を所有する場合は、複数回答可。書ききれない場合は、欄外にご記入ください。)

4. 住民アンケート調査の概要②

項目	内 容
目的	地区計画の導入に先立ち、地域住民や関係権利者の 多くの方々に地区計画の内容について意見を尋ね、 検討の基礎資料の1つとする。
対象者	地区計画の対象区域内で ① お住まいの方 ② 土地または建物を所有されている方
実施期間	12月上旬～下旬
回収率	9.2% (1/22時点、集計中の速報値)

5. 今後の流れ



6. 今回の進め方① グループ形式での話し合いについて

1)ねらい

- ・より多くの方が、ご発言をしやすいように、グループ(テーブル)ごとに話し合う形にしました。
- ・終了前に発表の時間を取り、他グループで出された意見を皆さんで共有できるようにします。



2)進め方

- ・全体説明の後、各テーブルにいる係員が司会となり、テーブルごとに話し合いをします。
- ・まずテーマの概要紹介の後、話し合いに入ります。
- ・話し合いは、3つのテーマごとに時間を区切って進めます。
- ・1つのテーマが終わると、次のテーマの係員と交代します。

3)話し合い のマナー

- ・できるだけ多くの方が発言できるよう、ゆずり合いの心で話をしましょう。

6. 今回の進め方②

「**テーブルごとに、地区計画テーマ3つについて順番に話し合う方式**」とは・・・（説明用に単純化した例です）

- ・ **3つのテーマ**を設け
- ・ **時間を区切って**担当係が各テーブルを順に回り、
- ・ **テーブルごとに話し合いを展開**していくやり方。

▼テーマと、参加者グループの設定の考え方

参加者のグループ／テーブル

緑色グループ= テーブル1

水色グループ= テーブル2

黄色グループ= テーブル3



地区計画のテーマ

テーマA担当係

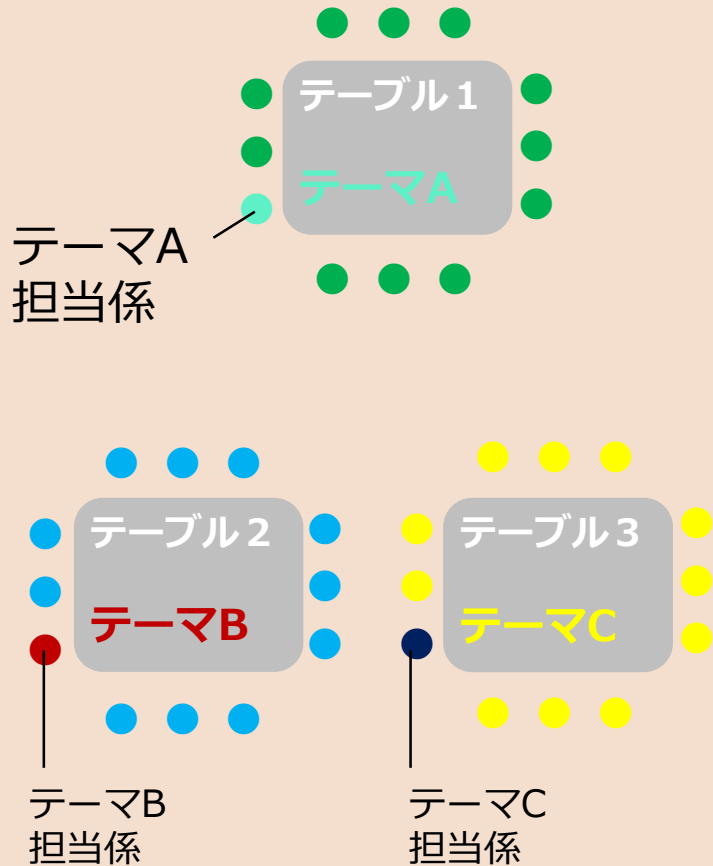
テーマB担当係

テーマC担当係

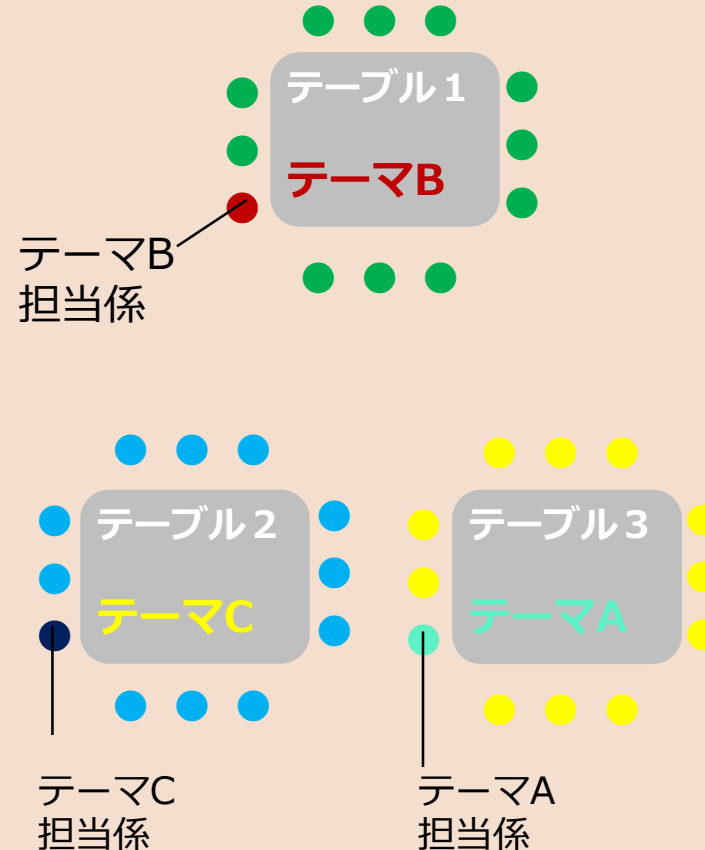
20分ごとに係員が交代

6. 今回の進め方③ テーマごとの話し合いの方法

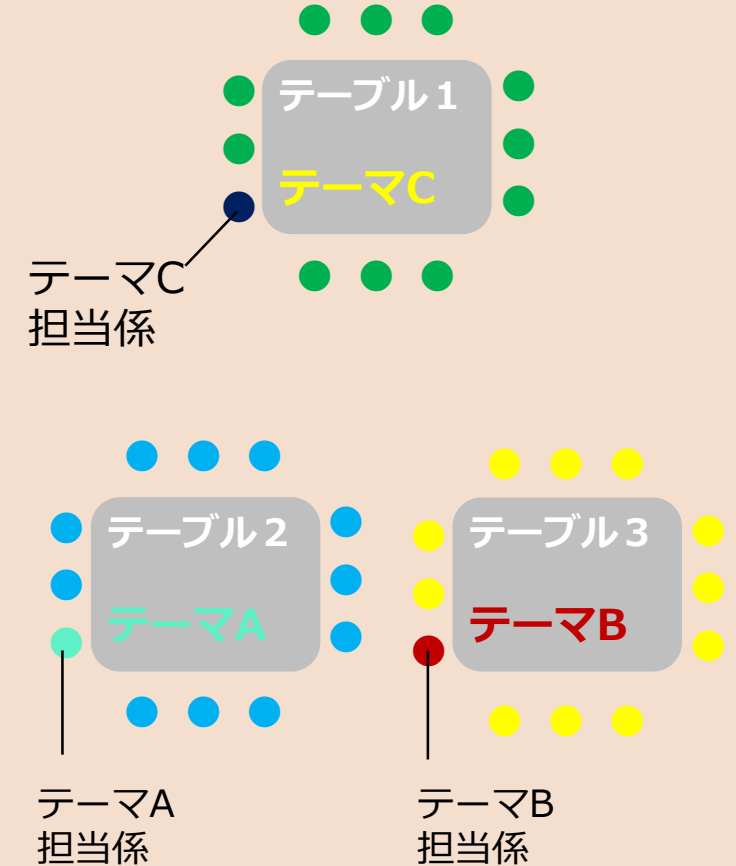
1回目 ⇒



2回目 ⇒



3回目



テーマは、検討会やアンケート調査で意見が分かれたりポイントとなる部分から設定。

参加者は移動せず、
担当係が移動し、それまでの話を
次のテーブルに伝えて話し合う。

(同左)

6. 話し合いのテーマ① 商業地区の賑わいの維持・充実に向けたルール

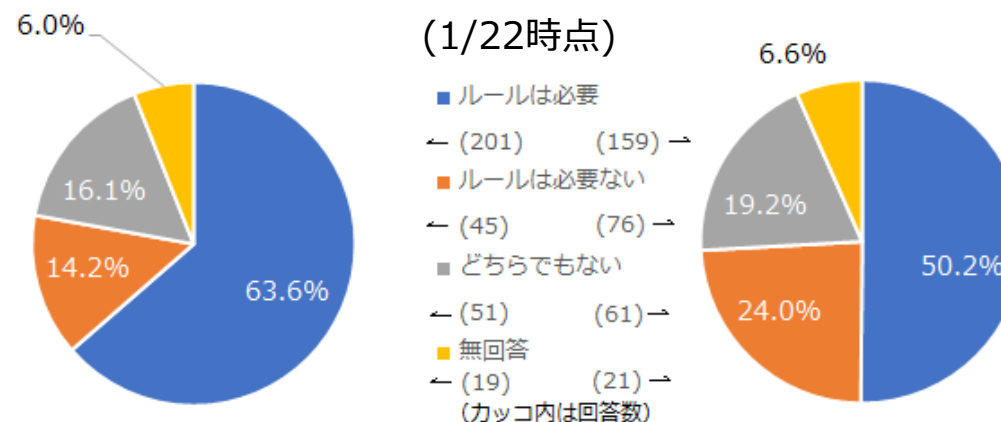
商業地区沿道の1階部分の住居等の制限①

A) 大山駅西地区や周辺の街の状況

- ・ハッピーロードには住商併用建物が多い。
- ・補助26号線の沿道で新たに拡幅される部分には、現在は表側に出ていない住宅が新たな道路に直接面する部分が生じる。

B) アンケート調査での回答

《沿道建物の1階への住居等の制限》
問4 商店街の沿道 問5 補助第26号線沿道

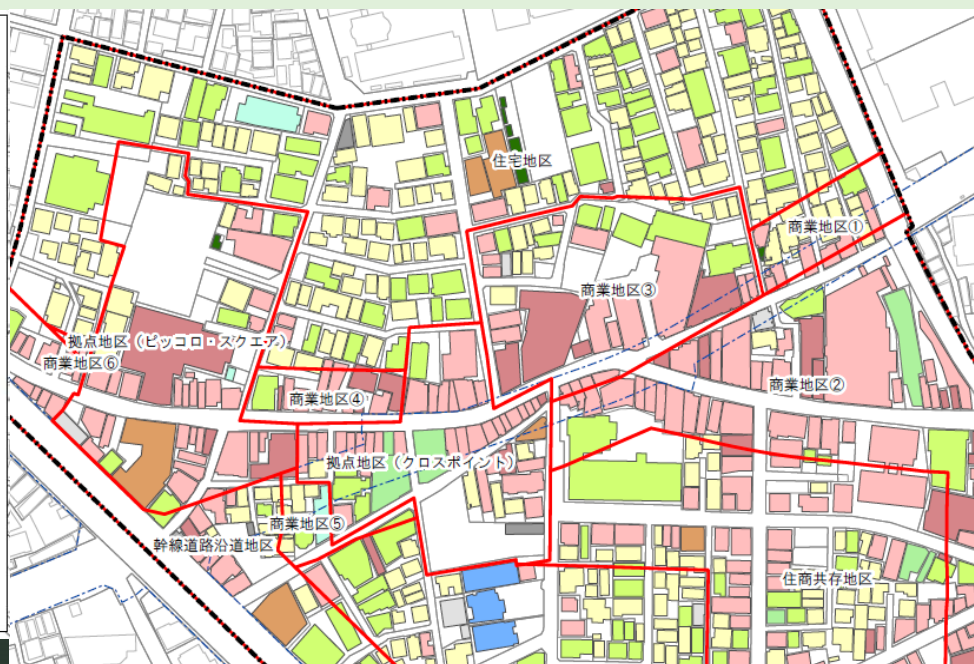


- ・商店街沿いでは約64%が「ルールは必要」と答えたのに比べ、補助第26号線の沿道では約50%となっている。



凡例
H28建物現況・建物用途
BV_6

- 官公庁施設
- 教育文化施設
- 独立住宅
- 集合住宅
- 住商併用建物
- 専用商業
- 事務所建築物
- 厚生医療施設
- 宿泊・遊興施設
- 倉庫運輸関係施設
- 住居併用工場
- 屋外利用地・仮設建物

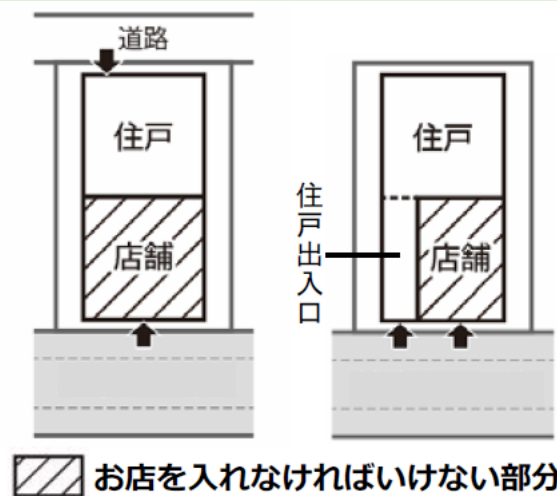


6. 話し合いのテーマ① 商業地区の賑わいの維持・充実に向けたルール

商業地区沿道の1階部分での住居等の制限②

C) 地区計画への反映に向けて

- これまでの検討会の中でも、商店の連続性を維持するため、新たに整備する「補助26号線の沿道1階部分にも店舗を」という意見が出ているものの、その一方で、慎重な意見もみられている。このため、慎重に検討を進めていくことが考えられる。



メリット ○	新たにお店の連続性を確保でき、賑わいを創出できる
デメリット ×	今後建替えの際には、1階部分にお店を入れなければならない（1階を住宅だけにはできない）



↑「商業地区①」で将来、補助第26号線に直接面することになる部分

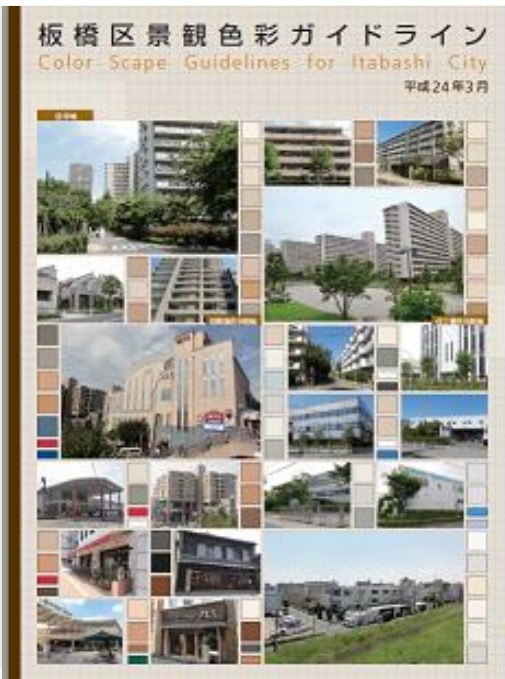
6. 話し合いのテーマ②街並み・景観形成、防災性や交通ネットワーク形成のルール

②-1 補助26号線沿道の街並み・景観形成に向けたルール

A) 大山駅西地区や周辺の街の状況

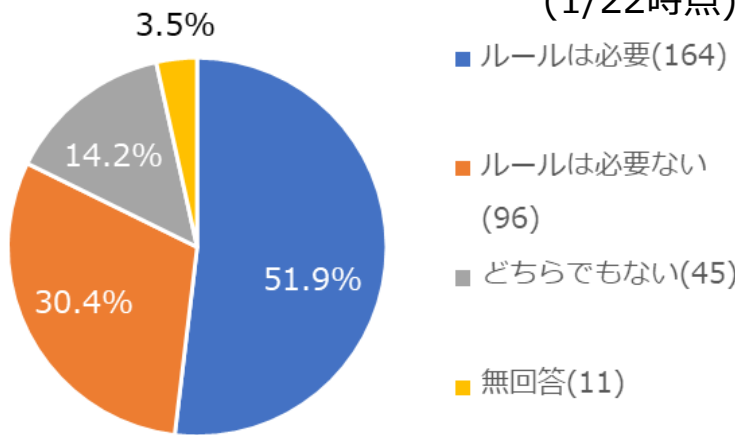
- 区内では「**板橋区景観色彩ガイドライン**」による制限が導入されている。
- しかし平成24年3月の制定ということもあり、効果がまだ実感しにくい。

メリット ○	周辺環境と調和した建物が建ち並び、良好な景観の街並みになる
デメリット ×	建替える際に、建物の個性が出しづらくなる



B) アンケート調査での回答

問9 補助第26号線沿道の色彩制限
(1/22時点)



C) 地区計画への反映に向けて

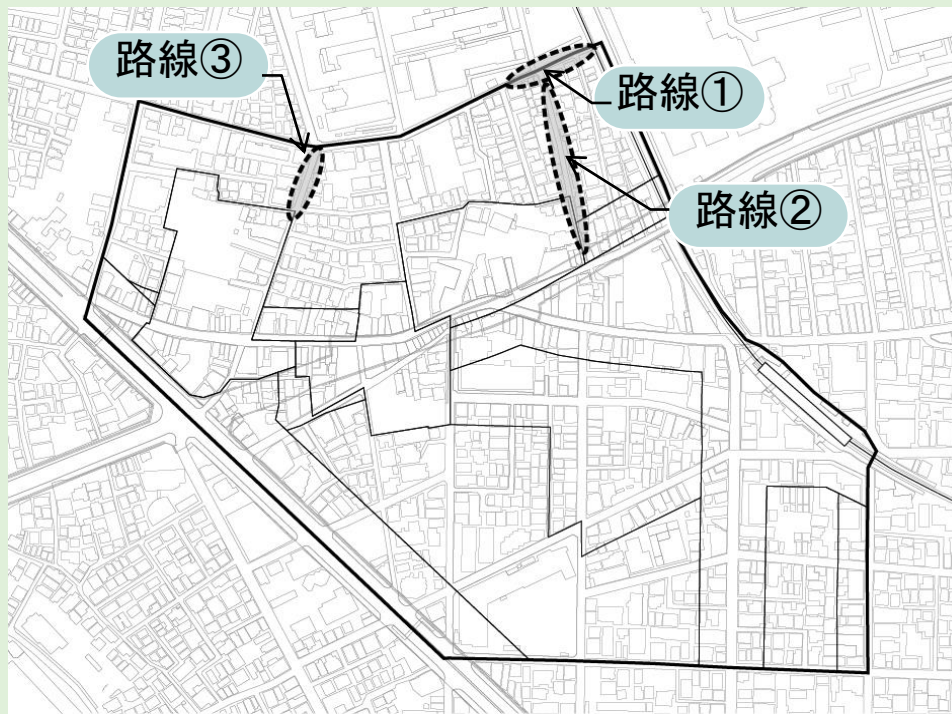
- 色彩制限への対応の方法について検討していくことが考えられる。
- ただし、大山駅西地区全体では既存の建物が当面そのまま利用される形が多いと想定されるため、周辺や他地区での例も参考にしながら検討を進める。

6. 話し合いのテーマ②街並み・景観形成、防災性や交通ネットワーク形成のルール

②-2 防災性の向上や交通ネットワークの形成に向けた道路配置について

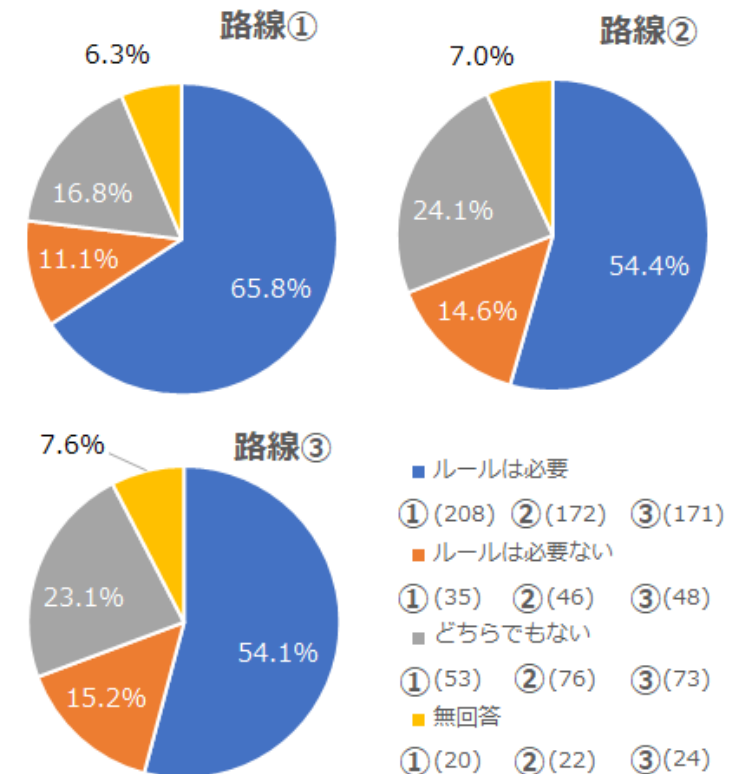
A) 大山駅西地区や周辺の街の状況

- ・地区内の北東部分に木造密集住宅が多いことや、北側部分に南北を繋ぐ主要道路が不足していることが課題として挙がっている。



B) アンケート調査での回答

問17-19 道路空間の確保 (1/22時点)



C) 地区計画への反映に向けて

- ・防災面からの必要性とともに、関係権利者の意向把握を進めつつ、地区計画の内容を検討していくことが考えられる。

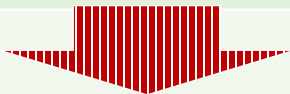
6. 話し合いのテーマ③ 住宅地の居住環境を守るためのルール1

③-1 隣地境界線からの壁面後退(住宅地区のみが対象)

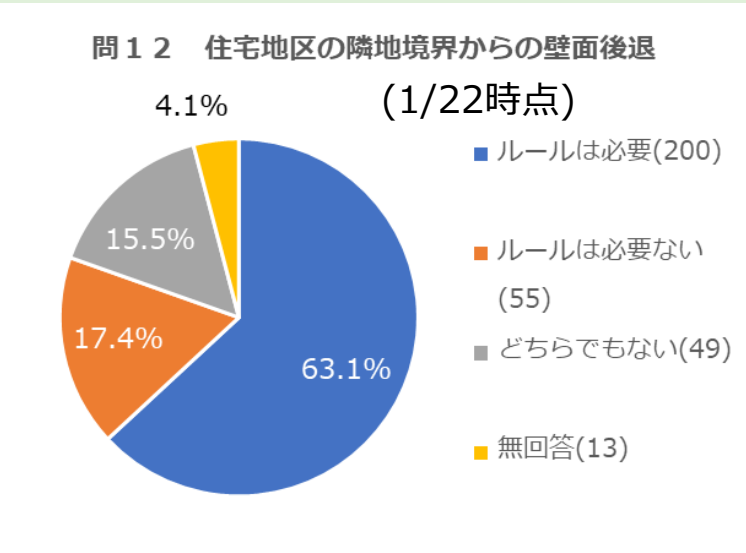
A) 大山駅西地区や周辺の街の状況

- 住宅地区の一部で建物が密集している部分がある。
- 大山駅東地区の地区計画の住宅地区では、隣地境界線からの壁面後退の規定があり、敷地面積60㎡以上が対象となっている。

メリット ○	日照・通風、避難通路を確保できる
デメリット ×	後退により建替えが厳しい敷地が発生する可能性がある 敷地面積が特に小さい場合には、ルールの適用を除外することを検討しています。

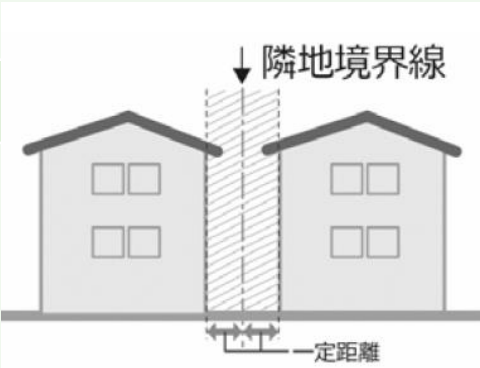


B) アンケート調査での回答



C) 地区計画への反映に向けて

- この地区での既存建物の状況や他地区での例も調査しつつ検討していくことが考えられる。



6. 話し合いのテーマ③ 住宅地の居住環境を守るためのルール2

③-2 ブロック塀等の制限(住宅地区のみが対象)

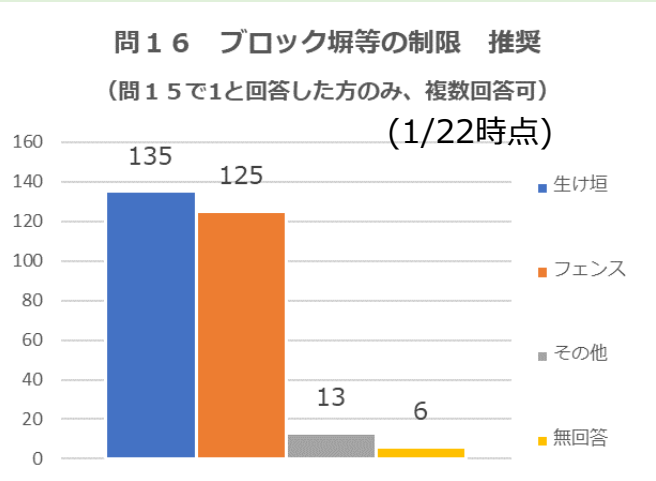
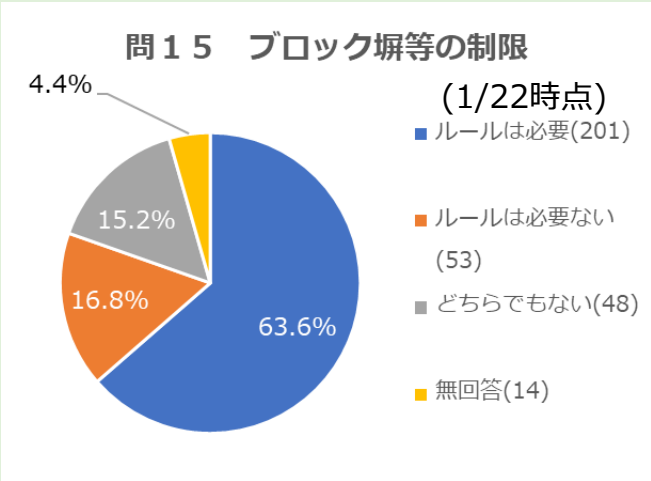
A) 大山駅西地区や周辺の街の状況

- ・ブロック塀は防犯や防災上問題がある。
- ・地区の緑が少ない。



メリット ○	ブロック塀の倒壊による人的被害や避難路閉塞の可能性が低くなる 道路からの死角が減り、防犯性が高まる 生け垣の場合、緑豊かな環境になる
デメリット ×	自由に塀をつくれなくなる 道路からの死角が減ることで、プライバシーを確保しにくくなる 生け垣の場合、落ち葉の清掃等の手間が生じる

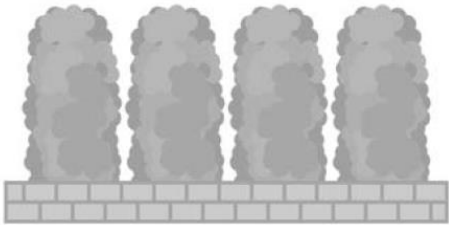
B) アンケート調査での回答



C) 地区計画への反映に向けて

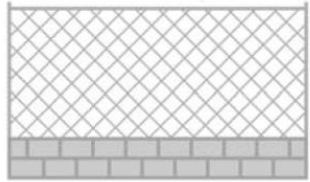
できるだけ生け垣やフェンスとし、ブロック塀は低層部分のみにとどめる等の方向が考えられる。

生け垣とし、
景観に配慮



生け垣 (例)

死角のない透過性
のあるフェンス 等



ブロック塀を2,3
段程度に抑える

フェンス (例)

7. 意見交換・・・テーマ討議1～3



8. 各テーマで出された意見概要の発表

各テーマの担当
係が順番に、
それぞれの
話し合いの概要
を説明します。
(一人あたり
約2分)

9. 閉会

※ 参加者アンケートはご記入後に回収箱へお入れ下さい。名札の回収へのご協力もお願いいたします。

本日は、ご参加をいただき
誠にありがとうございました。