

第5回大山駅西地区地区計画検討会

平成 29 年 4 月 28 日（金）午後 7 時半～
区立文化会館 和室（5 階）

次 第

1 開会挨拶

- ・会長挨拶
- ・第 4 回のふりかえり（事務局から）

2 議題

(1) 地区計画の進め方

資 料

(2) 当地区の地区計画(前回までのおさらい)

資 料

(3) まちあるきの実施に向けて

資 料

(4) その他

3 意見交換

4 連絡調整

- ・次回開催日程調整

5 閉会

第5回大山駅西地区 地区計画検討会

- 1 地区計画の進め方
- 2 当地区の地区計画(前回までのおさらい)
- 3 まちあるきの実施に向けて

1 地区計画の進め方

大山駅西地区地区計画について

- 住民と区が連携しながら定める「まちのルール」です。
都市計画に位置づけられ、法的根拠があるルールになります。
- 地区の目指すべき将来像を設定し、その実現に向けて「地区整備計画」(具体的なルール)を定められます。

地区計画に定める内容

○位置・面積（区域）

地区計画では、まとまりのある“地区”（町丁目や街区）、または共通の特徴をもつ“地域”で計画します。

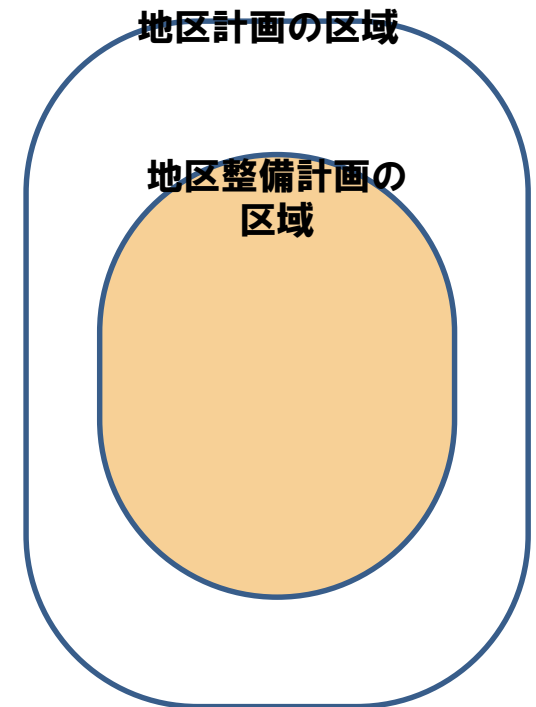
○地区計画の目標と方針

皆さんで共有できるまちの将来像を、その地区の「地区計画の目標」として定めます。また、目標を実現するための「地区計画の方針」を定めます。

○地区整備計画

具体的なまちづくりのルールを「地区計画の方針」に基づき、「地区整備計画」として定めます。

建物の用途、高さなど、皆さんのまちに必要な土地・建物に関する詳細なルールを定めることができます。また、地区内に必要な道路・公園などの公共空間（「地区施設」といいます）の配置を計画することもできます。



地区計画の構成

地区計画では、地区計画の「区域（位置・面積）」、「目標と方針（土地利用・地区施設・建築物等）」、「地区整備計画」を定めます。

○位置・面積（区域）

地区計画では、まとまりのある“地区”（町丁目や街区）、または共通の特徴をもつ“地域”で計画します。

○地区計画の目標と方針

皆さんで共有できるまちの将来像を、その地区の「地区計画の目標」として定めます。また、目標を実現するための「地区計画の方針」を定めます。

○地区整備計画

具体的なまちづくりのルールを「地区計画の方針」に基づき、「地区整備計画」として定めます。

建物の用途、高さなど、皆さんのまちに必要な土地・建物に関する詳細なルールを定めることができます。また、地区内に必要な道路・公園などの公共空間（「地区施設」といいます）の配置を計画することもできます。

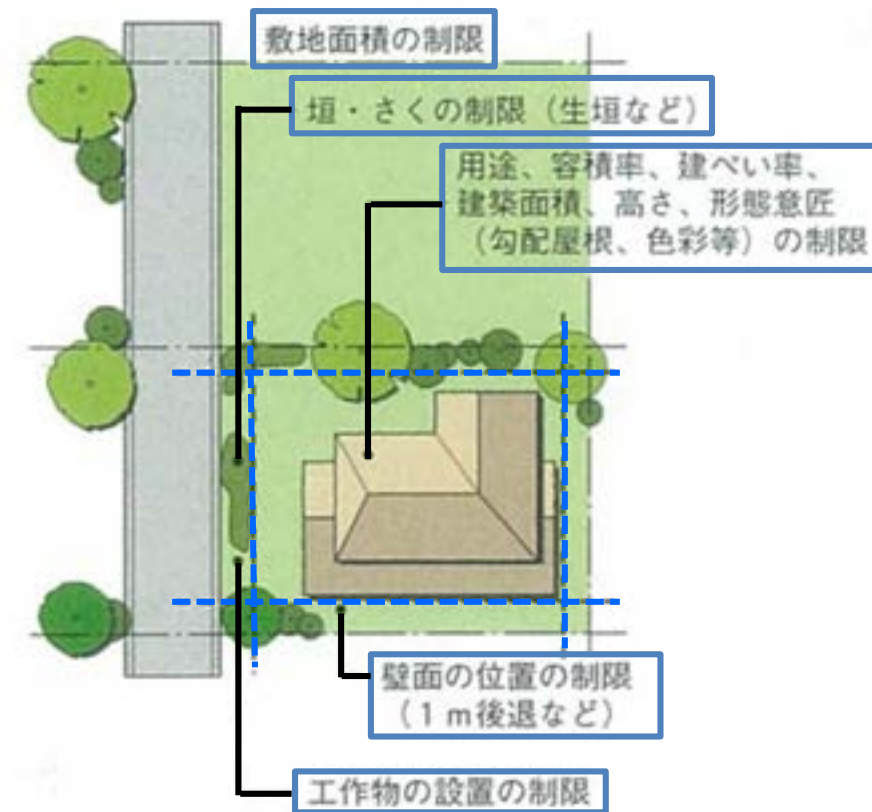
「地区整備計画」について

地区整備計画には、地区の特性の応じて、建築物等に関する制限や道路・公園などの配置などの詳細なルールを定めることができます。

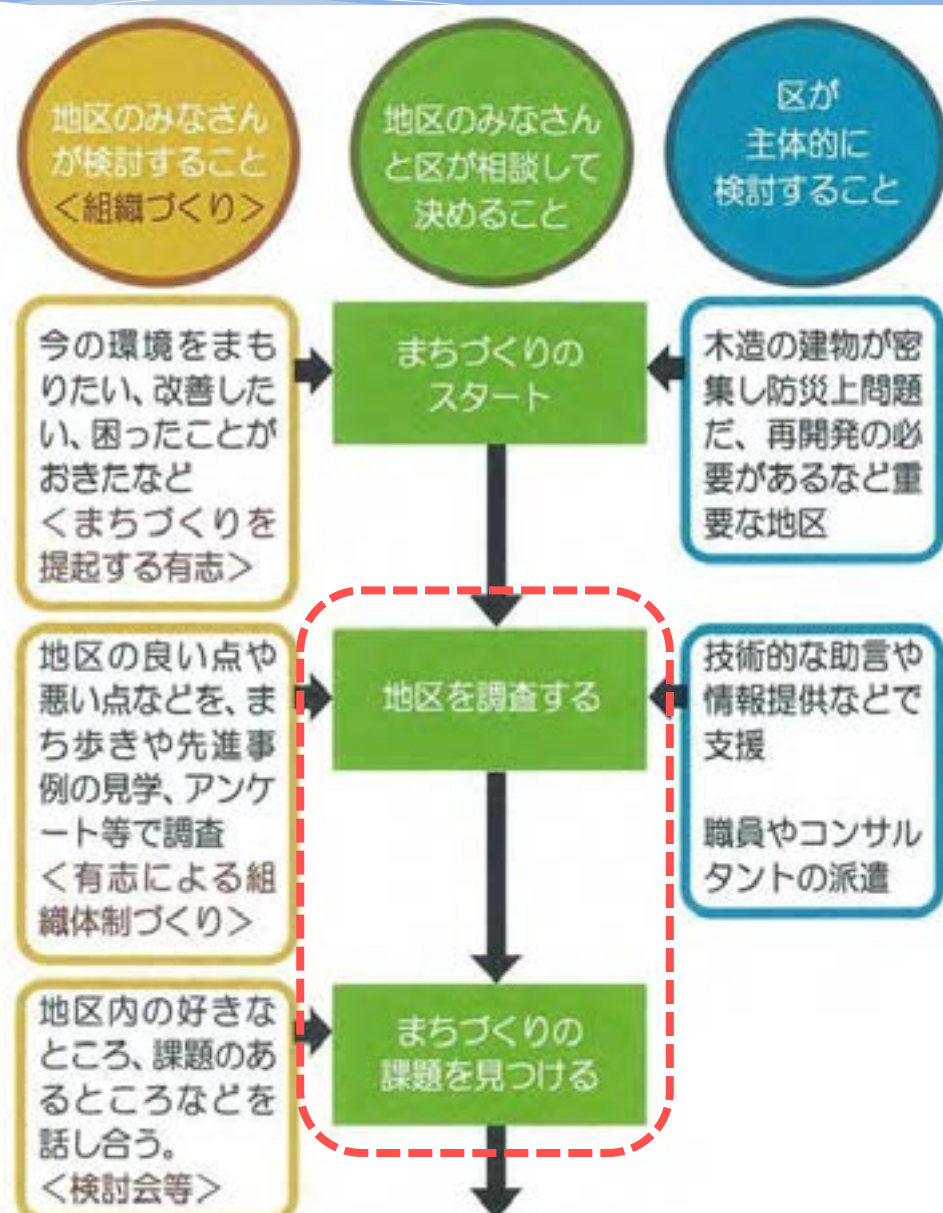
●建物・工作物の建て方

- ・建物の用途
- ・建物の規模（建ぺい率、容積率）
- ・建物の高さ
- ・道路や敷地境界からの外壁の後退距離
- ・敷地の面積
- ・建築物や工作物の形態意匠
- ・塀の種類など
- ・緑に関すること（緑化率、緑地の保全）

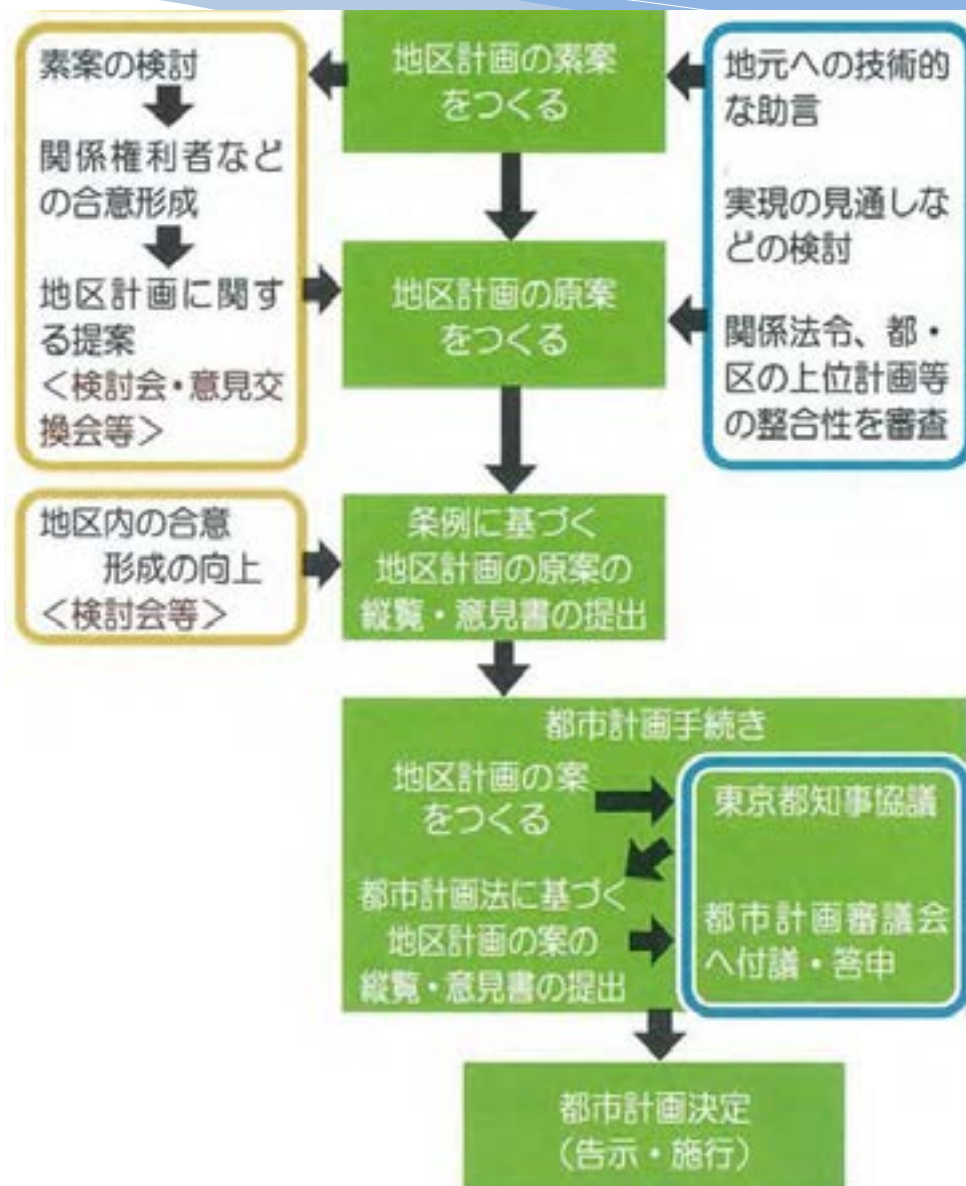
●道路、公園などの施設



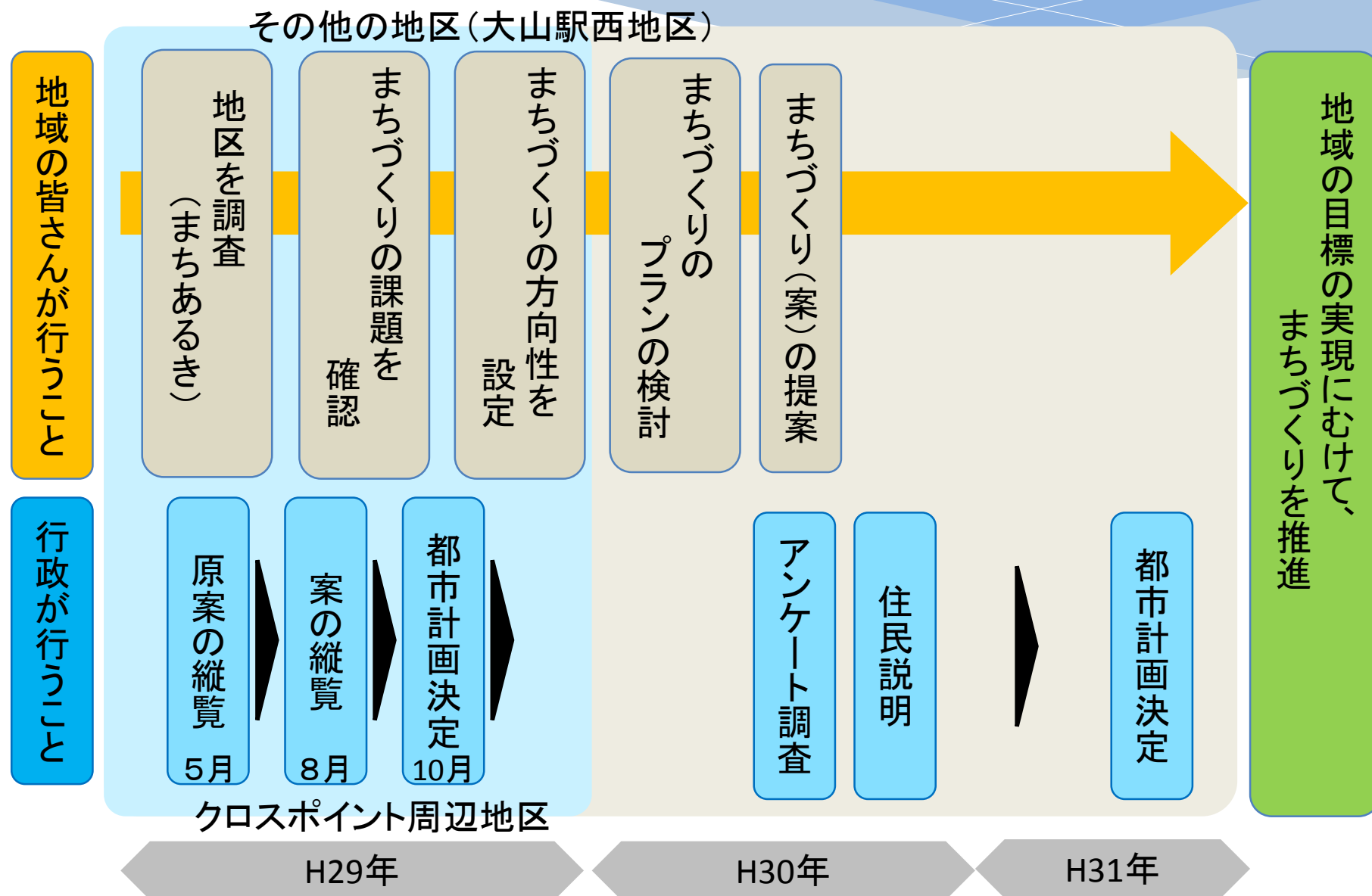
地区計画のすすめ方



地区計画のすすめ方



検討会の実施事項



2 当地区の地区計画 (前回までのおさらい)

(1) 地区計画の区域

地区計画の区域

地区計画の区域

区域	名称「大山駅西地区地区計画」
	位置「板橋区大山町及び大山金井町各地内」
	区域（面積）：約17.3ha



(2) 地区計画の目標

地区計画の目標（地区全体で目指す大きな方向性）

区域	名称「大山駅西地区地区計画」	
	位置「板橋区大山町及び大山金井町各地内」	
	区域（面積）：約17.3ha	
目標・方針	1	地区計画の目標
	2	区域の整備・開発及び保全の方針
		土地利用の方針
		地区施設の整備の方針
		建築物の整備の方針

3つ目標テーマ(キーワード)

①安心・安全なまちづくり

- ・木造密集地域の改善による安全性の向上
- ・燃え広がらないための延焼遮断帯の整備
- ・緊急輸送道路を整備
- ・住環境の維持・改善

②にぎわいのあるまちづくり

- ・補助第26号線が、商店街を横断して整備される中でも商店街の連続性を確保し従来のにぎわいを維持向上
- ・人と人とのふれあいとつながりを大切にしたまちを継承していく
- ・拠点地区の健全な高度利用と都市機能の更新により、魅力ある市街地を形成

③鉄道立体化を見据えたまちづくり

- ・鉄道立体化や駅前広場の整備と連動したまちづくりの推進
- ・駅前広場の整備により、交通結節機能が強化
- ・鉄道立体化によって、鉄道により分断された市街地の一体化、踏切遮断による交通渋滞及び踏切事故の解消

目標部分(抜粋)

目標設定

①安心・安全なまちづくり

- ・木造密集地域の改善による安全性の向上
- ・燃え広がらないために延焼遮断帯を整備
- ・緊急輸送道路を整備
- ・住環境の維持・改善

計画書の目標部分

1 安心・安全なまちづくり

補助第26号線整備とあわせた沿道まちづくりの推進による延焼遮断帯を整備するとともに、木造密集地域における不燃化・耐震化の促進による市街地の安全性の向上、住環境の維持・改善等を推進する。

目標部分(抜粋)

目標設定

②にぎわいのあるまちづくり

- ・補助第26号線が、商店街を横断して整備される中でも商店街の連続性を確保し従来のにぎわいを維持向上
- ・人と人とのふれあいとつながりを大切にしたまちを継承していく
- ・拠点地区の健全な高度利用と都市機能の更新により、魅力ある市街地を形成

計画書の目標部分

2 にぎわいのあるまちづくり

補助第26号線が商店街を横断して整備される中でも商店街の連続性を確保し従来の賑わいの維持・向上を図り、人と人のふれあいとつながりを大切にしたまちを継承していく。

拠点地区については土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新により商業や生活利便機能、定住人口の維持・増大に寄与する都市型居住機能の立地を誘導し、魅力ある市街地の形成を図る。

目標部分(抜粋)

目標設定

②にぎわいのあるまちづくり

- ・鉄道立体化や駅前広場の整備と連動したまちづくりの推進
- ・駅前広場の整備により、交通結節機能が強化
- ・踏切遮断による交通渋滞及び踏切事故の解消

計画書の目標部分

3 鉄道の立体化を見据えたまちづくり

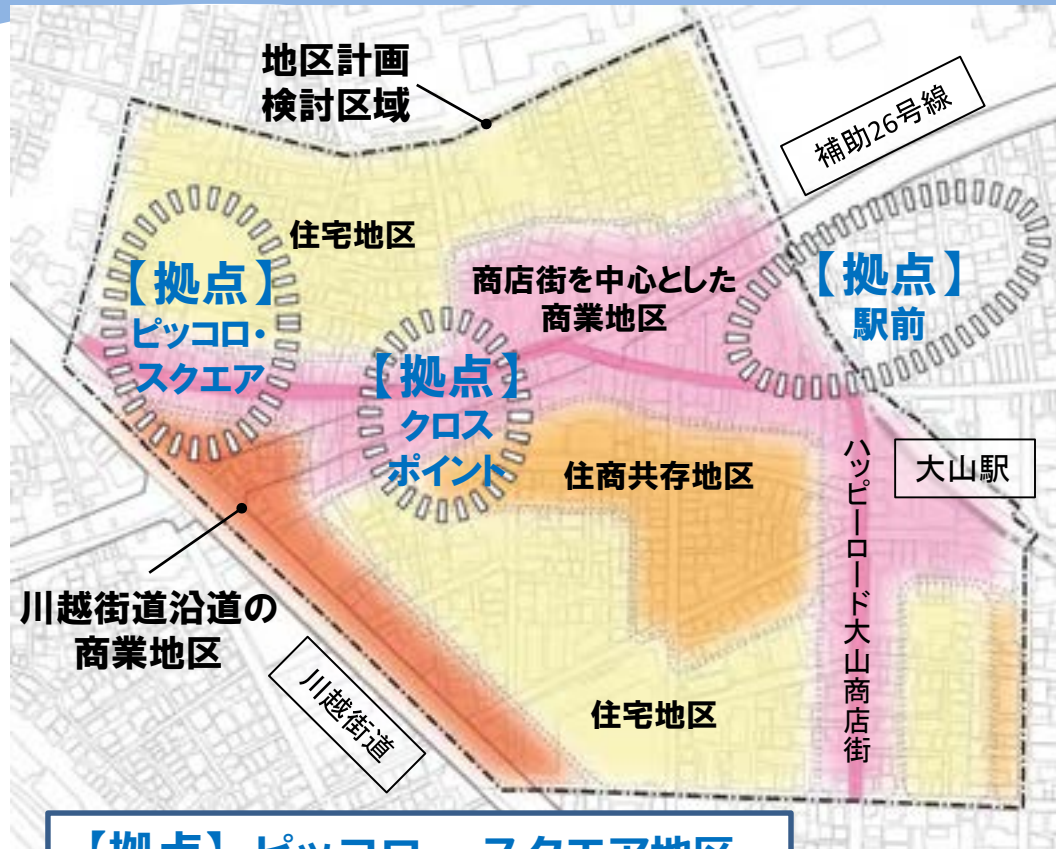
大山駅近接地域においては、東武東上線の連続立体交差事業、及び駅前広場整備等の動きにあわせたまちづくりを推進する。

（３）地区計画の方針

地区計画の目標（地区全体で目指す大きな方向性）

区域	名称「大山駅西地区地区計画」		
	位置「板橋区大山町及び大山金井町各地内」		
	区域（面積）：約17.3ha		
目標 ・ 方針	1 地区計画の目標		
	2 区域の整備・開発及び保全の方針		
		土地利用の方針	
		地区施設の整備の方針	
		建築物の整備の方針	

まちづくりとしての拠点形成方針図



【拠点】ピッコロ・スクエア地区

- 拠点の位置づけ
 - ・ 西側地域全体の交流とにぎわいの拠点
- 形成の方向性
 - ・ 土地の合理的で健全な高度利用
- 整備手法等
 - ・ 市街地再開発事業による共同化

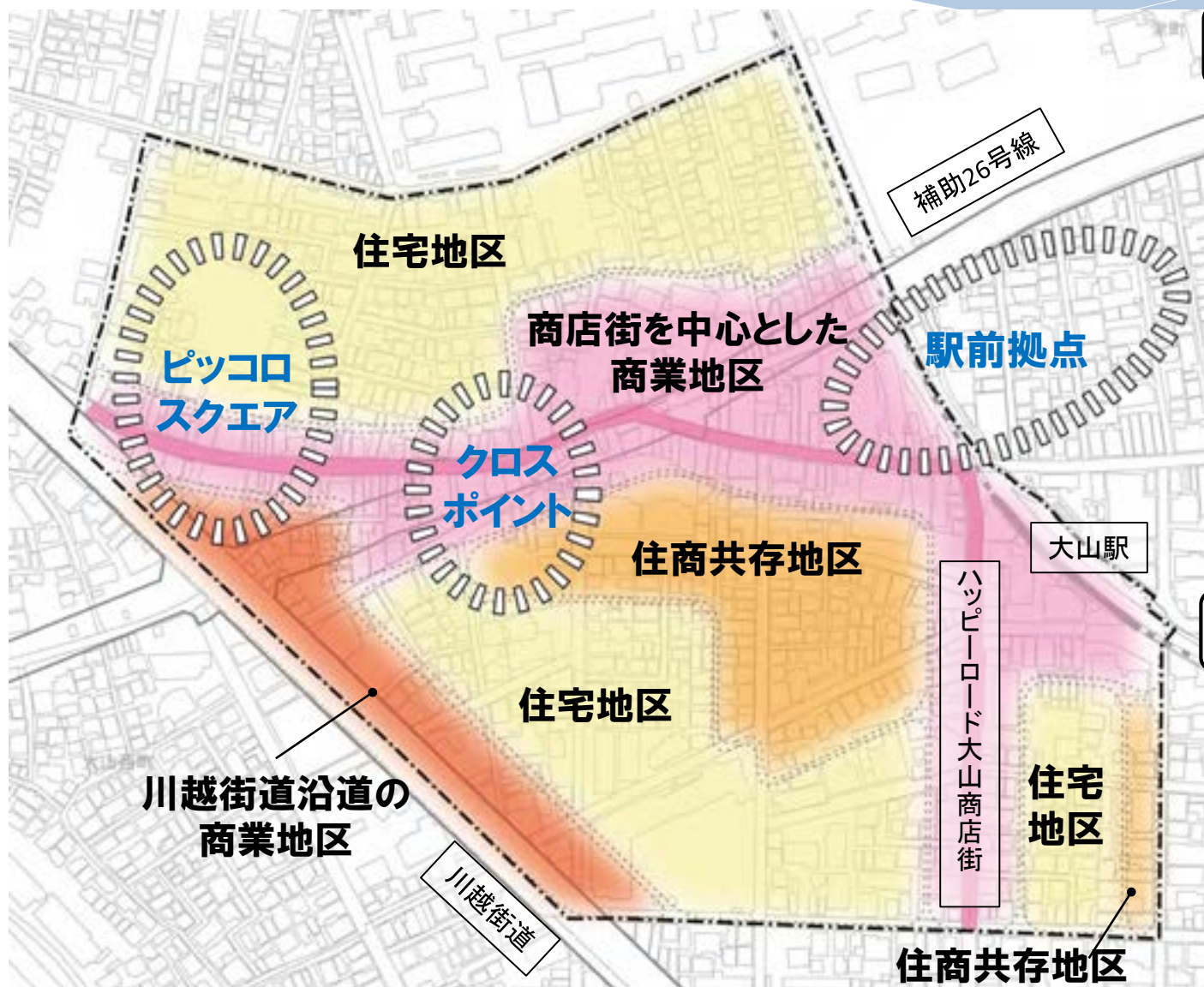
【拠点】駅前地区

- 拠点の位置づけ
 - ・ 多様な人々が集うにぎわいと交流の拠点
- 形成の方向性
 - ・ 鉄道立体化や駅前広場の整備に合わせた市街地の再編

【拠点】クロスポイント地区

- 拠点の位置づけ
 - ・ 歩行者の流れをつなぎ、生み出す拠点
- 形成の方向性
 - ・ 土地の合理的で健全な高度利用
- 整備手法等
 - ・ 補助第26号線整備に合わせた市街地再開発事業による共同化

地区の分類



主要な地区

住宅地区

商業地区

商店街中心

川越街道沿道

住商共存地区

拠点地区

クロスポイント地区

ピッコロスクエア地区

駅前拠点地区

3 まちあるきの実施に向けて

こうした地域別の方針を具体的に検討するために、次の3つのステップで検討をすすめることが考えられます

【検討の手順】

①まず、地区の魅力・課題を把握するため、まちあるきをします。

②まちあるきを踏まえ、地区の魅力・課題マップをつくります

- ・ワークショップ形式で、まちの魅力や課題がどこにどのくらいあるか、みなさんで共有しながら整理します

③取り組みのアイデアを考えます

- ・魅力や課題に対し、どのような取り組みが必要かアイデアを考えます
 - * 検討の成果を、例えばまちづくり作成マップとしてとりまとめることが考えられます

【参考】大山駅東地区で作成したまちづくり作戦マップ

スポットづくりの目標

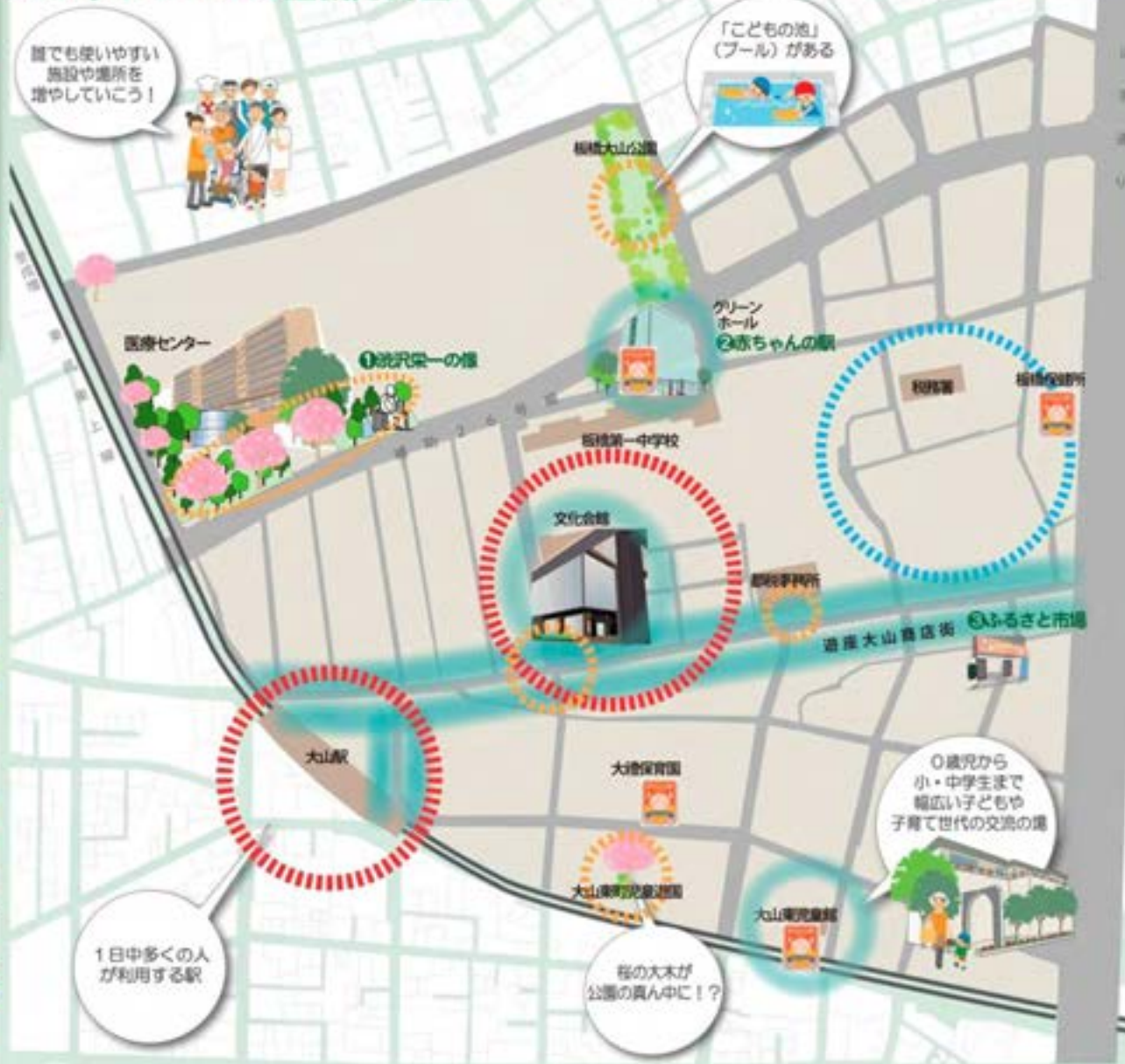
●多世代が来なくなるスポットづくり

どんな世代でも来たい・利用したいと思え、住民や来街者との交流を生み出すような店舗・施設・場所づくりをめざします。

●施設等の更新に合わせたスポットの魅力向上

施設等の更新を、まちの魅力向上を図る好機と捉え、今後、まちに来る人が増えるような、新たな魅力のスポットづくりや更新の魅力向上をめざします。

スポットづくりの整備方針図



スポットづくりの整備方針

大山駅東地区に来なくなる文化の拠点づくり

大山駅や文化会館周辺では、にぎわいや交流、まちの文化を発信する場所・施設づくりを検討する。

誰もが使いたくなる憩い・つどいの場づくり

既存の公園、広場空間、ちょっとしたまちなかの一角を、多世代が憩えるような「つどいの場」として再生・活用する。

誰もが入りやすく使いやすい施設づくり

公共施設や商店街の店舗など、すでに多くの住民に利用されている施設の入りやすさ、使いやすさの向上を図り、まちの魅力を向上させるスポットとして再生・活用する。

身近な避難空間づくり

建物が密集しているエリアにおいて、緊急時に避難ができる広場や公園などの空間づくりや個々の建物の不燃化・耐震化を進める。

【参考】大山駅東地区で作成したまちづくり作戦マップ

みちづくりの目標

●楽しんで歩きたくなるみちづくり

商店街、公園、医療センター、文化施設など様々な目的でまちに来る人たちが、もっとまちを歩き、寄り道したくなるような仕掛けや雰囲気づくりをめざします。

●誰もが安全に、安心して歩けるみちづくり

平常時も、災害時も、昼も、夜も、子どももおとしよりも安全に、安心して歩けるみちづくりをめざします。

●気持ちよく歩ける・使える歩行空間づくり

喫煙などの生活マナー向上、路上駐輪・駐車、障害物等の配置を減らすみちの利用マナー向上、つどいの場、避難の場としてのみちの活用など、魅力的な使い方を促進し、誰もが快適に歩ける歩行空間づくりをめざします。

みちづくりの整備方針図

みちづくりの整備方針

まちの骨格となる山手通りや補助26号線沿道の歩きやすい歩道づくり

誰もが歩きやすい歩道を確保する。また、まちへアクセスする主要な交通動線、緊急車両の通りとしての機能を高める。

まちのメインストリートとしての商店街のみちづくり

まちの中心にある道産大山商店街は、誰もが歩きやすく、車いすやベビーカー、自転車も安全に利用でき、道路と沿道建物が一体となった、にぎわいと個性あるみちづくりを進める。

大山駅からの医療センター利用者も心地よく歩ける個性的のみちづくり

今後の医療センターの利用者増加を見据え、誰もが歩きやすく、道路と沿道建物が一体となった個性的のみちづくりを進める。

生活の軸となるみちづくり

子どもやおとしよりも、安全に安心して歩くことができる歩行空間を確保する。

防災緑道づくり

いざというときに緊急車両が通行可能な道路とし、日頃は緑の潤いを感じ、憩いの場となるような防災緑道の確保を検討する。

安全に避難ができ、安心して歩けるみちづくり

狭い道路の改善、行き止まり道路の解消や夜間も安心して歩ける環境づくりを進める。

歩行者の安全を確保する交差点づくり

歩行者・自転車・車が安心して移動できる交差点の工夫を検討する。



まちあるきの実施に向けて

まず、本日は、まちあるきの実施に向けて、現地でみるべきポイント、まちあるきの視点等について検討・意見交換しましょう。



みなさんのご意見にもとづき、事務局で、まちあるきのルートを検討・設定します。

まちあるきの視点について

検討にあたって、たたき台として、地域別に考えられる魅力・課題を次頁以降に用意しましたので、これらを素材に検討をすすめましょう。

【当地域に共通する事項】

- ・商店街や公益施設に近く、生活利便性が高い【魅力】
- ・憩いの場となる広場や公園が不足【課題】

(1) 住宅地区

【土地利用の方針(キーワード): 住宅地の居住環境の維持向上】



(1)住宅地区

【土地利用の方針(キーワード):住宅地の居住環境の維持向上】

●北側の住宅地

- ・幅員の狭い道路が多い箇所が多く、小規模な木造住宅が密集しており災害時に危険（住環境の改善が課題）【課題】



(1) 住宅地区

【土地利用の方針(キーワード): 住宅地の居住環境の維持向上】

●南側の住宅地

- ・耕地整理事業済みで、広めの道路が多く街区形状も整っている。
- ・耐火構造の集合住宅(マンション・アパート)等が多く、敷地規模も大きめ。
(一部、街区内部に木造・低層住宅が分布)
- ・現在の防災性・住環境の維持が課題と考えられる【課題】

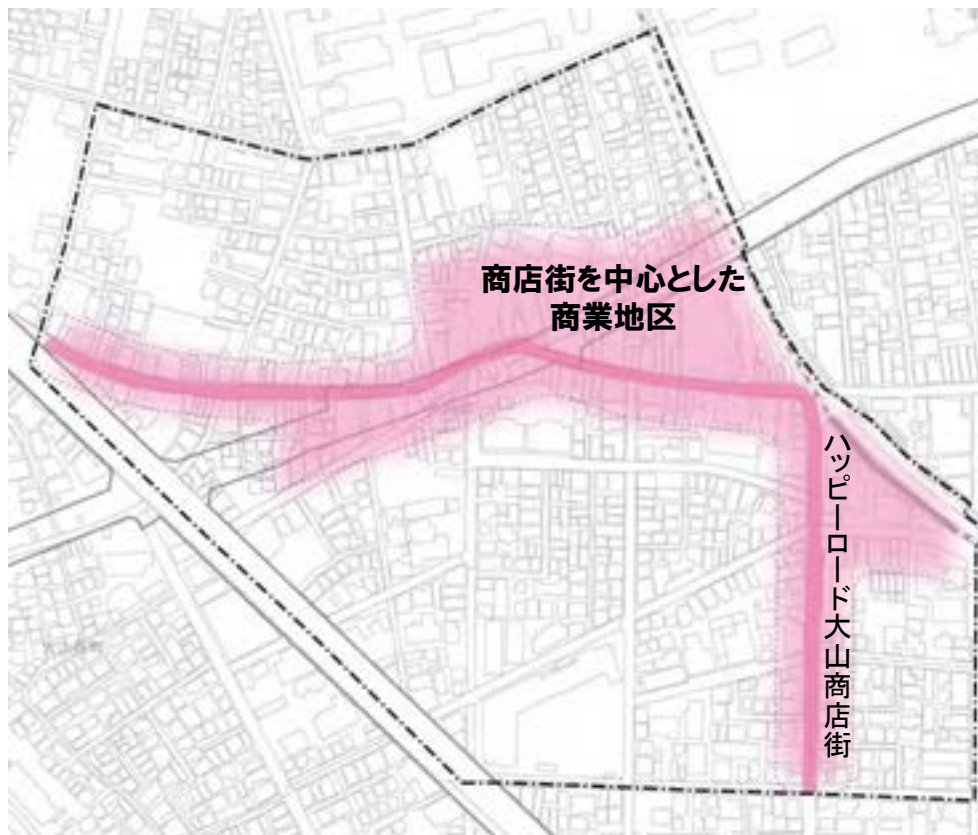


(2) 商業地区

【土地利用の方針(キーワード): 商店街を中心とした賑わい・魅力の維持・向上】

● 商店街

- ・板橋区を代表する歴史ある商店街【魅力】
- ・補助26号により分断される中でもにぎわいの連続性を維持・向上【課題】
- ・風俗店や雑居ビルなどイメージの改善、相応しくない用途の制限【課題】
- ・整備される補助26号沿道の土地利用の検討【課題】



(2) 商業地区

【土地利用の方針(キーワード): 商店街を中心とした賑わい・魅力の維持・向上】

● 川越街道沿道

- ・沿道地区計画区域に指定され、沿道の交通騒音の防止等のため、道路沿道において一定の高さ・間口幅のある建物整備を誘導している

* 緩衝建築物を建てる場合や、既存住宅を防音構造改修するときに工事費用の一部を国が助成



(3) 住商業共存地区

【土地利用の方針(キーワード): 居住環境と商業環境の調和】

- ・近年、店舗が増加傾向で、住宅と商業の調和・共存が課題【課題】



●まちあるきに向けて

以上の内容は、あくまでたたき台です。

本日、みなさんに、まちあるきのポイントや見るべき箇所について、ご検討いただきたいと思います。

●まちあるきの実施日について

第6回大山駅西地区地区計画検討会

まちの魅力・課題に関するワークショップ

(平成 29 年 9 月 28 日開催)

次第

1 開会挨拶

2 趣旨説明等(約 15 分)

- (1) 本日の目的等
- (2) 前回のまちあるきの振り返り
- (3) ワークショップの進め方について

3 ワークショップ(約 60 分)

- ・班別に意見交換、地図作成を実施(約 50 分)
- ・各班の検討結果の発表(約 10 分)

4 連絡調整

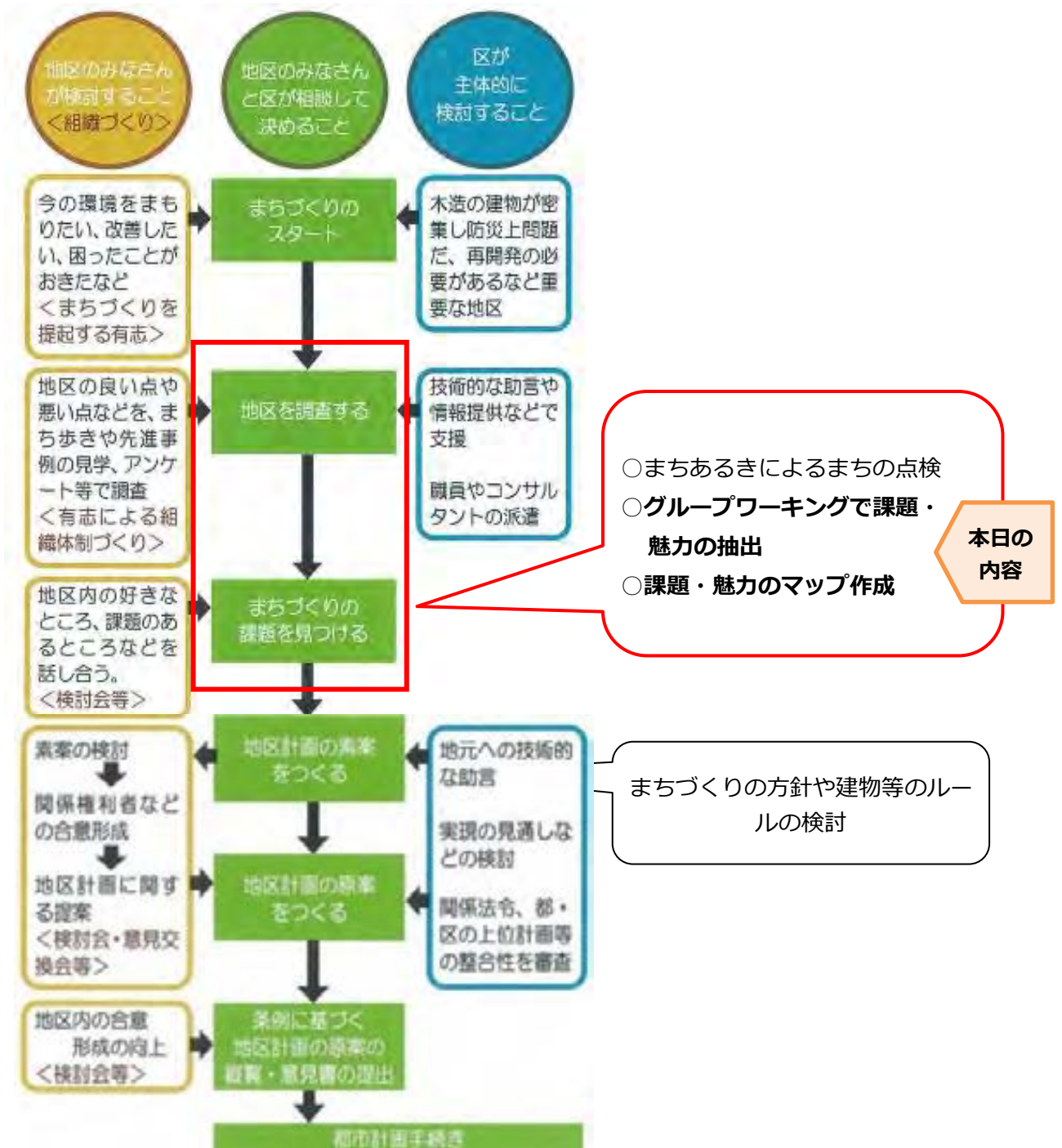
- ・次回検討会日程等

5 閉会

(1) 本日の目的

- ・地区計画のルールづくりを行うために、まずは地域の現状を知ることが必要です。
- ・今回は、前回のまちあるきを踏まえ、魅力や課題について再確認・意見交換し、みなさんで共有しましょう。

○「地区計画の進め方」での本日の内容の位置づけ

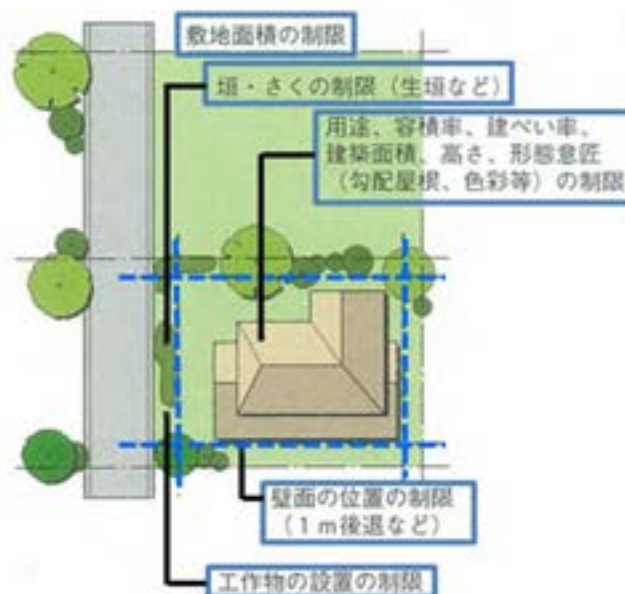


■当検討会の最終目標（到達点）のイメージ

- ・地区整備計画には、地区の特性に応じて、**建築物等の建て方のルール**や、道路・公園の配置などの詳細なルールを定めることができます。

●建築物等の建て方

- ・建物の用途
 - ・建物の規模（建ぺい率、容積率）
 - ・建物の高さ※
 - ・道路や敷地境界からの外壁の後退距離
 - ・敷地の面積※
 - ・建築物や工作物の形態意匠
 - ・塀の種類など
 - ・緑に関すること（緑化率、緑地の保全）
- ※板橋区全域での規制は導入済み



●道路、公園などの施設

- ・当地区では、既に街が形成されているため、市街地再開発事業等の動きとあわせた整備が考えられます。

■まちづくりルールのイメージ例（東地区のケース（昨年度検討会資料の再掲））

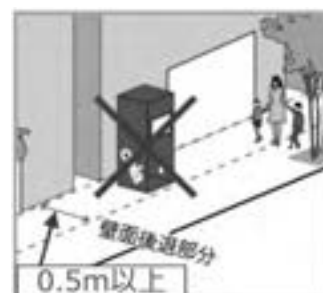
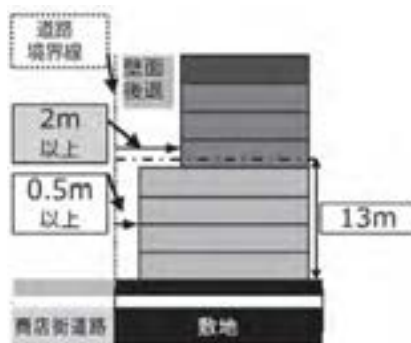
①建築物の用途の制限



- ・大山駅東地区全体で「性風俗店」や「パチンコ店」などの用途を制限。
- ・遊座大山商店街地区では、1階が住宅のみにならないルールを活用して、将来も商店街としての街並みを維持。
- ・住宅地区では、住宅地にふさわしくない用途を制限し、落ち着いた住環境を維持。

②壁面の位置の制限（その1）

- ・商店街の街並みづくりや、歩行者空間を確保するために、壁面の位置を制限
- ・後退区域での工作物の設置を制限



③壁面の位置の制限（その２）

目的 隣接する建物の距離を一定上確保し、ゆとりある住環境を形成します。

ルール

【住宅地区①・②】

□隣地境界線から0.5m以上、壁面を後退する。



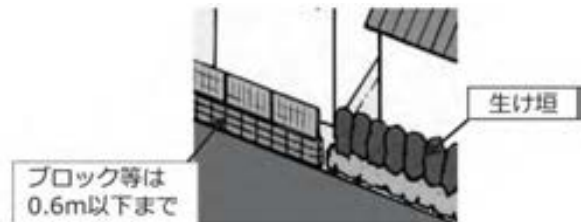
④垣・さくの構造の制限

目的 災害時に安心して、安全に避難ができ、良好なまちの景観形成をめざします。

ルール

【全地区】

□道路に面して、垣・さくを設ける場合は、ブロック塀などは設けず、フェンスや生け垣を設ける。
※ブロック塀は高さ0.6m以下であれば作ってもよい。

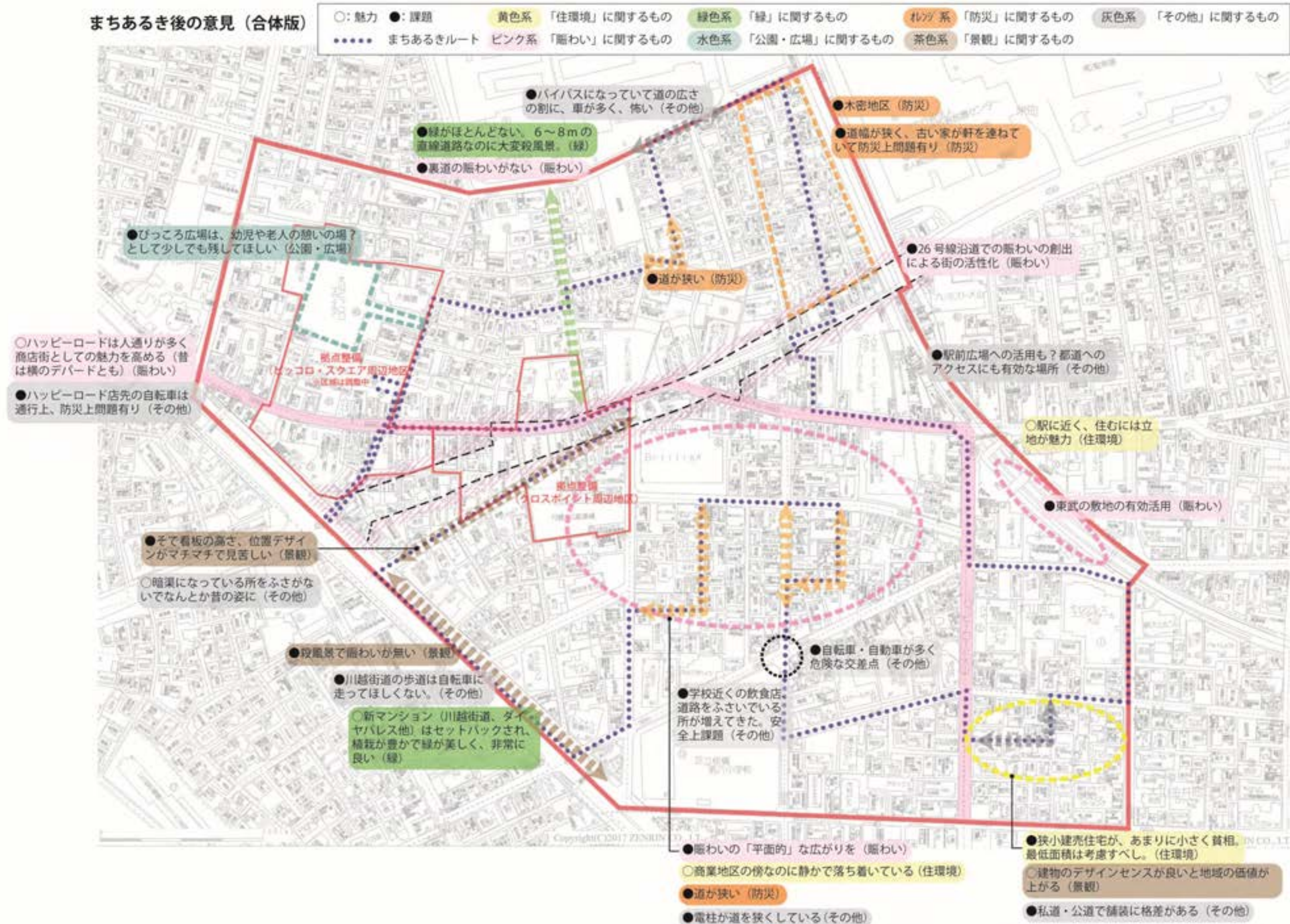


○大山駅周辺のまちづくりの動きとあわせた、段階的に策定

- ・現在、鉄道の立体化や、大山駅前のまちづくり（駅前広場）など未確定の事項が多く、現段階で、地区内の全てのまちづくりルール（地区計画）を決めきることは難しいのが現状です。
- ・まずは、現段階で導入可能なルール（地区計画）をつくり、今後まちづくりの動きが見えてきた段階で、地区計画に新たなルールを追加することが考えられます。
 - ＊大山駅東地区地区計画でも、駅前周辺地区については、未確定の事項が多いため、最小限のルールのみ定めています。

(2) 前回のまちあるき（6月15日）の振り返り

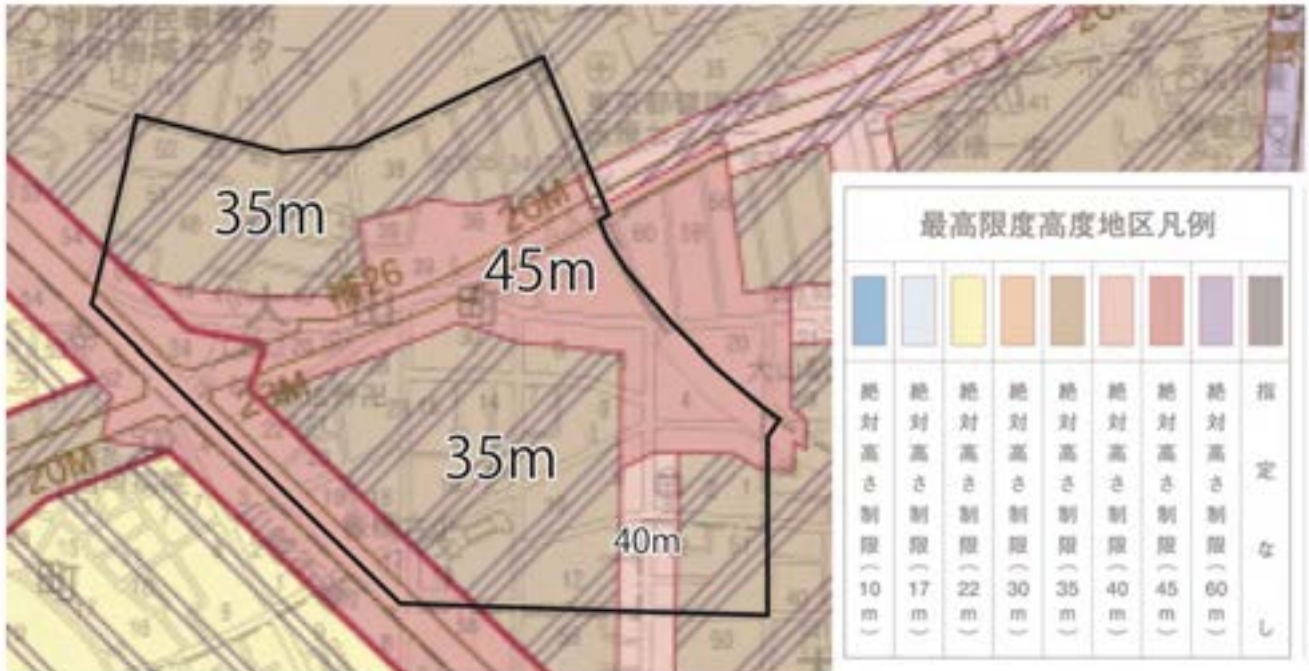
- ・2班に分かれ、まちあるきを行い魅力・課題に関する意見を出して頂きました。以下は、本日のワークショップの素材として要点をまとめたものです。



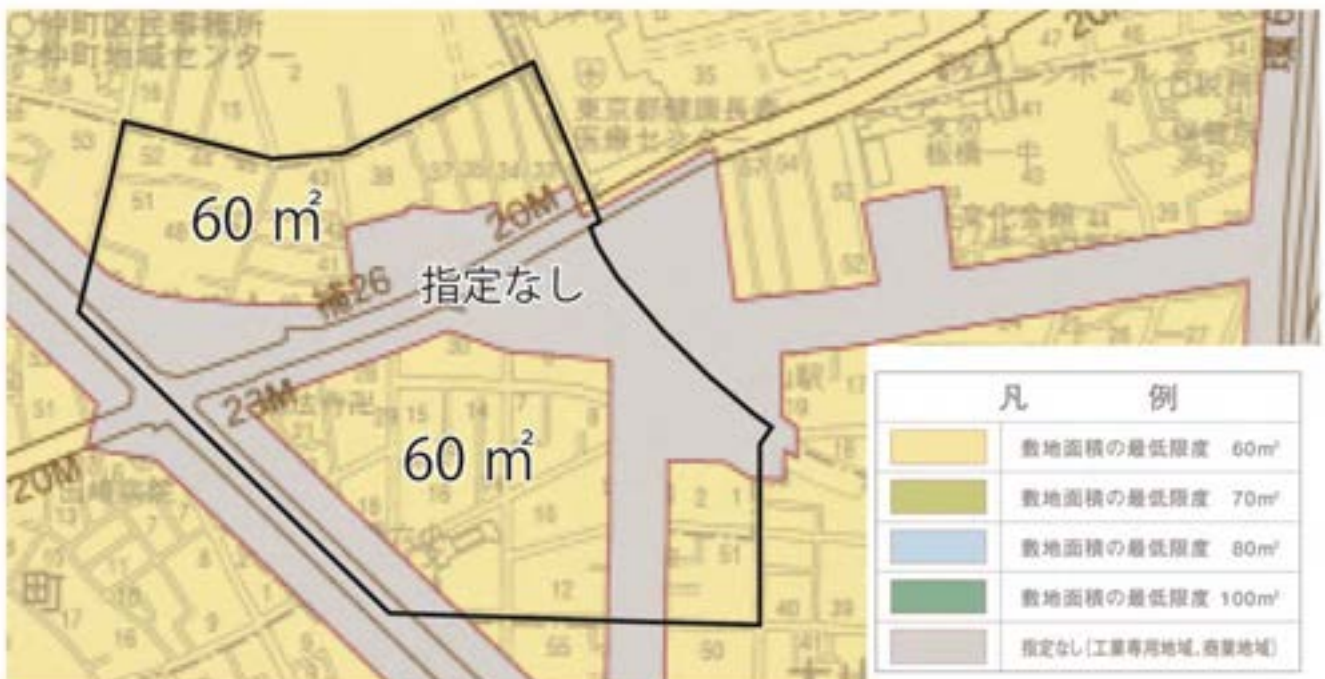
参考：

現在の大山駅西地区での都市計画規制の状況（高さと最低敷地面積について）

○最高限度高度地区・・・建物の高さの最高限度が定められています。



○敷地面積の最低限度・・・敷地面積の最低限度が定められており、これより小さな面積への分割は禁止されています。



(3) ワークショップの進め方について

- ・前回のまちあるきを踏まえ、魅力や課題について意見交換しましょう。

■班分けについて

- ・下表の班に分かれて、意見交換しましょう。

(地域の意見をバランスよく伺うために、皆さんの所属等に基づいて班分けを行っております。)

A 班	
松野 栄仁 様	会長・大山町会
平良 博 様	大山町会
小川 千尋 様	大山本町会
藤田 泰義 様	大山本町会
大島 良仁 様	大山旭町会
岡部 慎 様	募集委員
石川 政和 様	ハッピーロード
水野 隆司 様	ハッピーロード
恩田 安麿 様	大山商和会
堀田 太一 様	ビュッジョ・スクエア準備組合
高橋 秀樹 様	カヌー・イテ準備組合

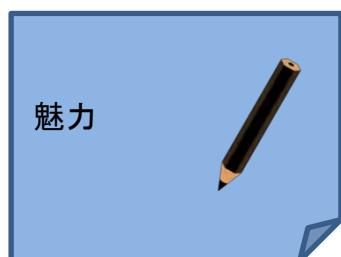
B 班	
渋谷 武則 様	大山町会
澤田 幹男 様	大山町会
須田 友朗 様	大山町会
村田 昭浩 様	大山本町会
石井 常夫 様	大山旭町会
小林 尚子 様	募集委員
中村 勝子 様	募集委員
田中 善明 様	募集委員
三ツ井 修 様	ハッピーロード
石田 栄二 様	ハッピーロード
吉川 正 様	ビュッジョ・スクエア準備組合

■ワークショップの手順について

①まずは、簡単に自己紹介をしましょう

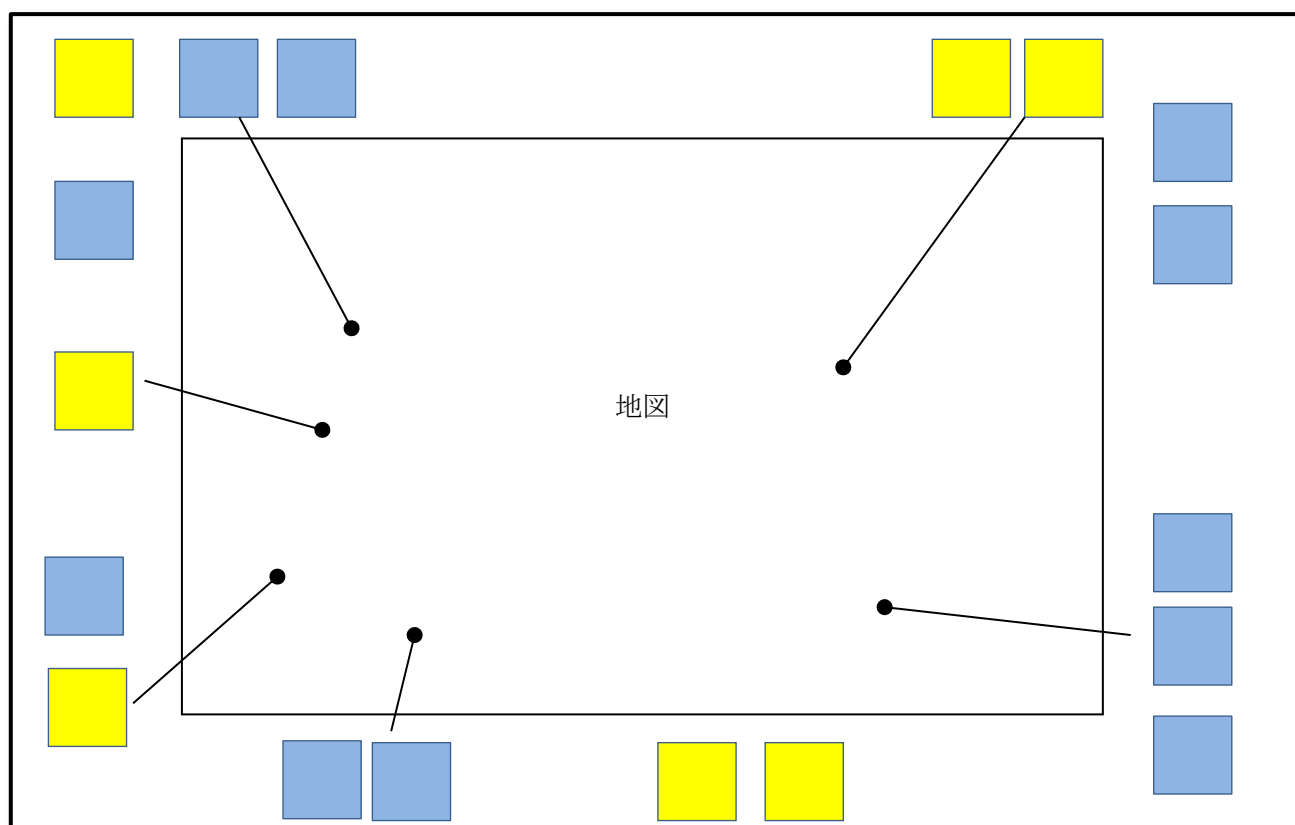
②前回のマップを踏まえ、まちの魅力や課題についてふせんに書きましょう（5分程度）

- ・班毎に、前回のまちあるきの成果を踏まえて、魅力・課題について意見交換しましょう。
- ・魅力は青色のふせん、課題（問題点）は黄色のふせんに記入しましょう。
- ・1枚のカードに一つの意見を書いてください。たくさん意見のある人は、何枚でもカードを使ってください。



③ふせんの内容を発表しましょう（45分程度）

- ・1人1～2分程度を目安に、記載した内容を説明し、ふせんを貼り付けましょう。



④検討の成果を発表しましょう。（10分程度）

- ・各班で、できあがったマップについて全体で共有、意見交換しましょう。
（次回検討会でも続きを行います。）

■ワークショップの留意点・注意事項等

視点1 様々な人（居住者や来街者）の気持ちや立場になりながら、良いところ（魅力）、改善した方が良いところ（課題）を探します。

視点2 「建物、敷地、道路、公園、緑、垣柵などのまちを構成する物的要素が、どのようになったら、まちの魅力が向上し暮らしやすくなるか」を考えながら意見交換しましょう。

視点3 参加者相互の立場を尊重しましょう
（他人の非難・中傷は ご遠慮下さい。）

【その他 留意事項等】

- ・ワークショップでは、参加者の主体的な話し合いを促すため、進行・調整役のスタッフがお手伝いに入ります。スタッフの進行に協力ください。

第7回大山駅西地区地区計画検討会

まちの魅力・課題のまとめ等

(平成 29 年 1 1 月 3 0 日開催)

次第

1 開会挨拶

2 資料説明等（約 60 分）

- 本日の目的等
- 前回の振り返り
- 魅力・課題のとりまとめについて
- 地区計画の検討方向について

3 意見交換（約 30 分）

4 連絡調整

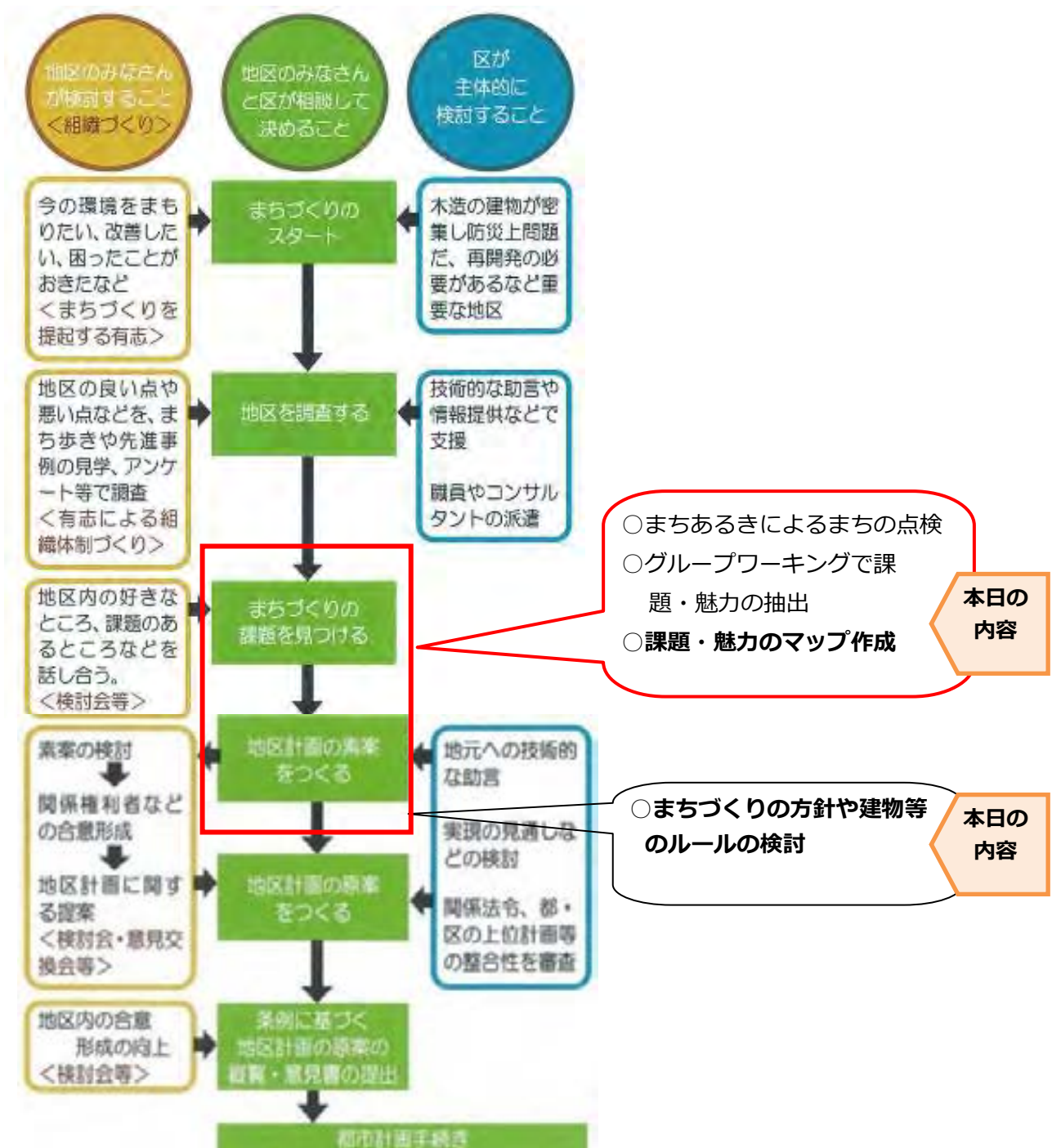
- 次回検討会日程等

5 閉会

(1) 本日の目的

- ・地区計画のルールづくりを行うために、まずは地域の現状を知ることが必要です。
- ・今回は、「まちの魅力・課題マップ」のとりまとめに向けて意見交換し、みなさんで共有しましょう。
- ・また、魅力・課題を踏まえた「地区計画の検討方向」について検討・意見交換しましょう。

○「地区計画の進め方」での本日の内容の位置づけ

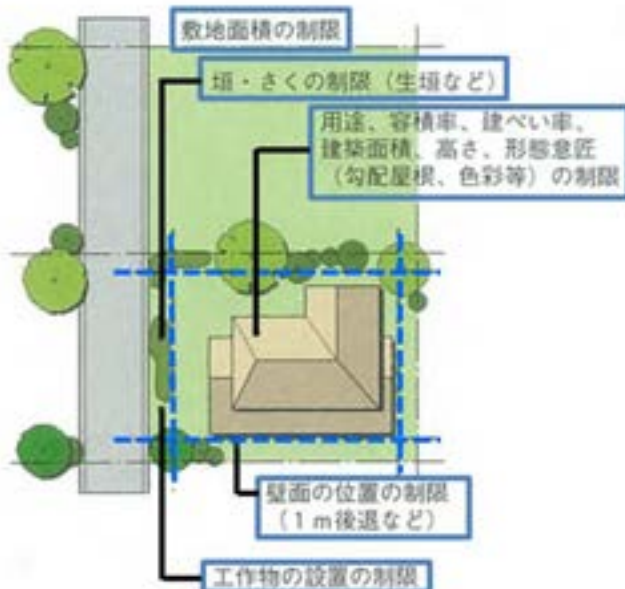


■当検討会の最終目標（到達点）のイメージ

- ・地区整備計画には、地区の特性に応じて、**建築物等の建て方のルール**や、道路・公園の配置などの詳細なルールを定めることができます。

●建築物等の建て方

- ・建物の用途
 - ・建物の規模（建ぺい率、容積率）
 - ・建物の高さ※
 - ・道路や敷地境界からの外壁の後退距離
 - ・敷地の面積※
 - ・建築物や工作物の形態意匠
 - ・塀の種類など
 - ・緑に関すること（緑化率、緑地の保全）
- ※板橋区全域での規制は導入済み



●道路、公園などの施設

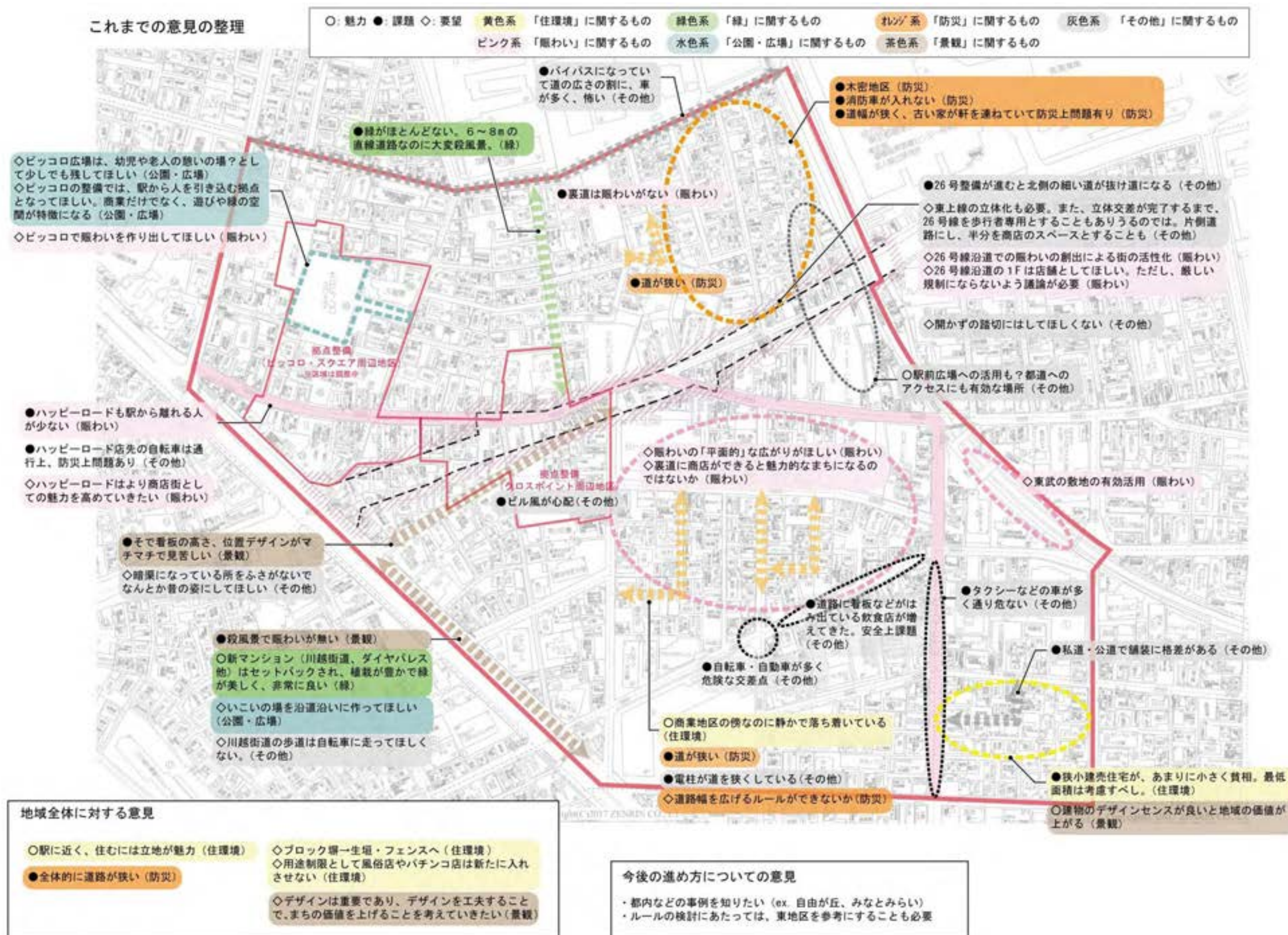
- ・当地区では、既に街が形成されているため、市街地再開発事業等の動きとあわせた整備が考えられます。

○大山駅周辺のまちづくりの動きとあわせた、段階的に策定

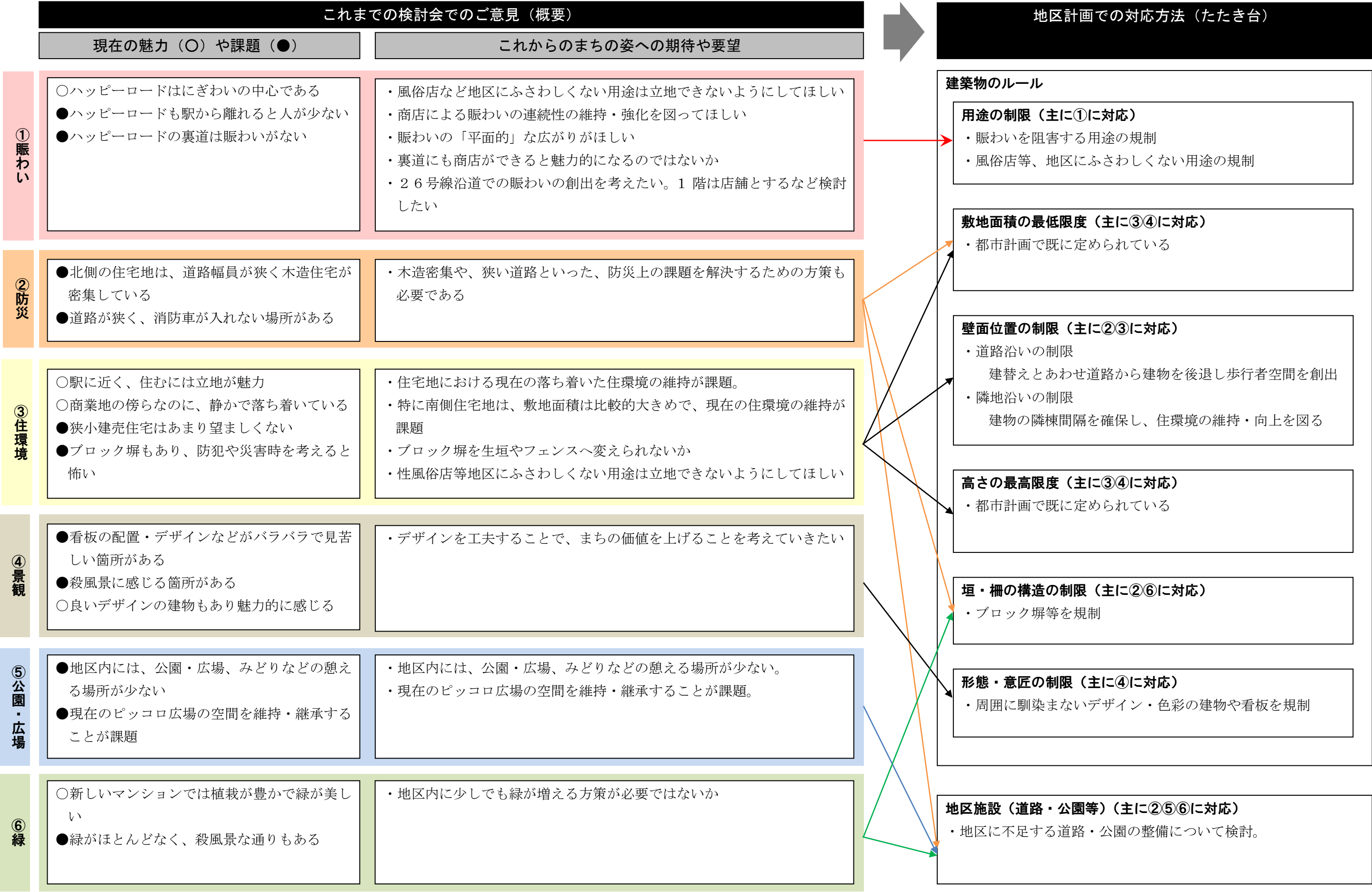
- ・現在、鉄道の立体化や、大山駅前のまちづくり（駅前広場）など未確定の事項が多く、現段階で、地区内の全てのまちづくりルール（地区計画）を決めきることは難しいのが現状です。
- ・まずは、現段階で導入可能なルール（地区計画）をつくり、今後まちづくりの動きが見えてきた段階で、地区計画に新たなルールを追加することが考えられます。

＊大山駅東地区地区計画でも、駅前周辺地区については、未確定の事項が多いため、最小限のルールのみ定めています。

(2) 前回の振り返り、魅力・課題のとりまとめについて



当地区の魅力・課題・要望のまとめと、地区計画のルールについて（対応関係）



来年度に向けた、地区計画（まちづくりルール）の検討の方向性について （※検討のためのたたき台です）

用途の制限

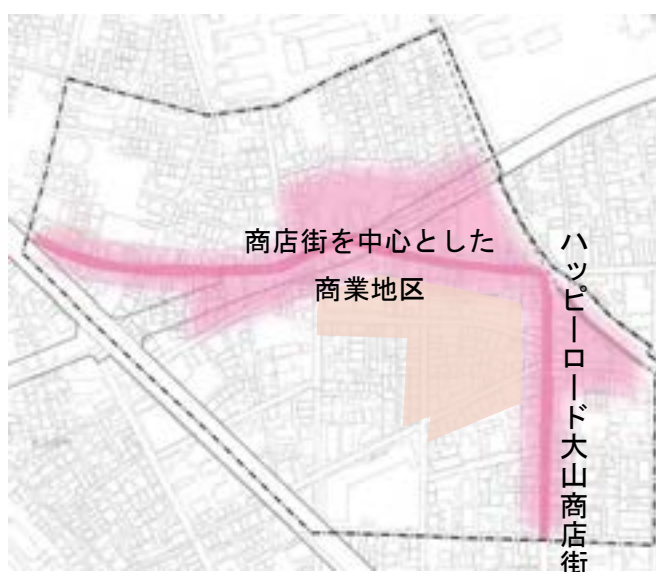
商店街を中心とした商業地区【商業地域・近隣商業地域】

①まちの実態

- ・商業地域・近隣商業地域では、工場を除きほとんどの建物が立地可能であり、商店街沿いでもお店以外の建物（マンション等）や風営法関連の用途も可能です。
- ・特に、商店街では、現在の賑わいの連続性をできるだけ維持していくことが課題と考えられますが、建替えによりマンションなど商業以外の用途が立地する可能性もあります。

【まちあるき・ワークショップでの意見】

- ・風俗店やパチンコ店などを新規につくれないようにすべき。
- ・賑わいの連続性・回遊性を維持するためには、商業以外の用途を規制すべき。
- ・賑わい・回遊性を広げていくためには、補助 26 号沿道でも、建替えにあわせて商業機能を誘導していくことが必要ではないか。



②ルールの方向性

●商業地区全体【商業地域・近隣商業地域】

- ・新規に性風俗店やパチンコ店等が建築されることを制限することが考えられます。

●商店街通り沿い

- ・上記に加え、1 階部分が住宅や倉庫のみにならないルールを導入し、商店街のにぎわいの維持を図ることが考えられます。

●補助 26 号線沿道（※要検討）

- ・商店街通りと同様に住宅など商業系以外の用途を制限することも考えられます。

【検討課題】現在、戸建住宅やマンションもあり一律に住宅用途を規制すると、住宅居住者の生活再建や今後の建替えを阻害してしまうため、慎重な検討が必要です。



住宅地区（第二種住居地域）

①まちの実態

- ・ 駅や商業地域に近接しているにも関わらず落ち着いた住環境が形成されていますが、現行規制では必ずしも落ち着いた住環境にそぐわない建物も立地可能です。

＊ 第二種住居地域ではカラオケボックス、マージャン店、ゲームセンターなどが立地できます。

【まちあるき・ワークショップでの意見】

- ・ 駅に近い立地が魅力の住宅地。
- ・ 商業地区が近いにも関わらず、静かで落ち着いている。（特に南側地区）



②ルールの方角性

- ・ 落ち着いた住環境を維持するために、カラオケボックス、マージャン店、ゲームセンターなど住宅地にふさわしくない建物用途を制限することが考えられます。

最低敷地面積の最低限度

既に都市計画による規制が定められています。

- 敷地面積の最低限度・・・敷地面積の最低限度が定められており、これより小さな面積への分割は禁止されています。



壁面の位置の制限

【道路沿いの壁面位置の制限】

①まちの実態

- ・木造住宅が密集している地域などの道路幅員が狭い場合には、防災性や歩行者の安全性向上に向け、道路空間の充実のための取り組みが課題と考えられます。（北側の住宅地等）

【まちあるき・ワークショップでの意見】

- ・道幅が狭く、古い家が軒を連ねていて防災上問題あり。
- ・火事の際、消防車が入れなかったことがある。
- ・交通安全上、危険な箇所がある。



②ルールの方角性

●道路沿いの壁面位置の制限（※要検討）

- ・道路・歩行者空間の拡充に向け、道路沿いの壁面位置を制限することで沿道の建物の後退を図ることが考えられます。

＊ただし、沿道敷地の権利者にとって制限になるため、慎重な検討が必要です。

【隣地沿いの壁面位置の制限】

①まちの実態

- ・広めの道路が多く、街区形状も整った比較的敷地規模が大きい地域では、現在の住環境の維持が課題と考えられます。
- ・今後、大きめの敷地の分割により、建て詰まりや過密化がすすむ可能性があります。

【まちあるき・ワークショップでの意見】

- ・商業地区に近いにも関わらず、静かで落ち着いている。
- ・狭小な建売住宅が一部建てられている。



②ルールの方角性

●壁面後退の制限（隣地沿い）（※要検討）

- ・隣地沿いに壁面位置の制限を定め、建物間の距離を確保し、過密化を防止し、現在の住環境を維持することが考えられます。（大山駅東地区では第二種住居地域で導入）

＊地区内権利者にとって制限になるため、慎重な検討が必要です。



高さの最高限度

既に都市計画による規制が定められています。

○最高限度高度地区・・・建物の高さの最高限度が定められています。



(高さ制限については、再開発事業等を行う地区(高度利用地区等)では、公共施設や広場整備、都市機能の更新を図ることにより、制限が緩和されます。)

垣・柵の構造の制限

①まちの実態【魅力・課題】

- ・震災時等に倒壊の恐れがあるブロック塀は、安全な避難や防犯の点から課題があります。特に、地区北側地域など、道路幅員が狭く木造住宅が密集している地域もあり、防災性向上に向けた取り組みが求められます。
- ・また、緑が少ないため生け垣など身近な緑を増やす取り組みが必要と考えられます。

【まちあるき・ワークショップでの意見】

- ・ブロック塀は、防犯上の観点からも規制した方がよい。
- ・地区内に緑がほとんどない。
- ・川越街道沿いの新しいマンションは植栽が豊かで緑が美しい。一方、他は殺風景。

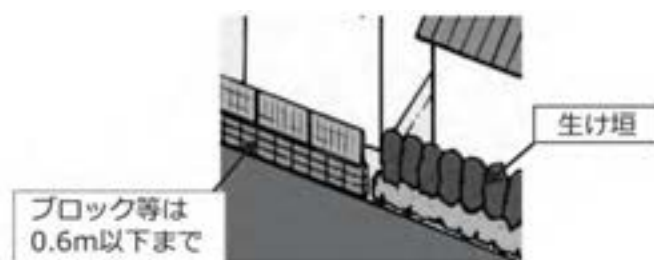


②ルールを検討方向

●垣・柵の構造の制限

- ・道路沿道に新たに設ける垣や柵の構造を以下のように制限することが考えられます。

- ・道路に面して設ける垣又はさく(柵)の構造は、生け垣又はフェンスとし、コンクリートブロック造、補強コンクリートブロック造、石造、レンガ造その他これらに類する構造としてはならない。
- ・ただし、地盤面から高さ 0.6m 以下の部分はこの限りではない。



①まちの実態【魅力・課題】

- ・過度に派手な建物や広告物等を規制し、良好な街並み景観の形成を図ることが考えられます。

【まちあるき・ワークショップでの意見】

- ・魅力的な街並み景観の形成が課題
- ・建物や看板の統一感を持たすなど街並み形成の課題
- ・デザインを工夫することでまちの価値を上げていきたい



②ルールを検討方向

●形態・意匠の制限

- ・良好な街並みの形成に向けて、以下のようなルールを定めることが考えられます。

- ・建築物の外壁及び屋根の色彩は刺激的な原色を避け、周辺環境や地域の街並みとの調和に配慮したものとする。
- ・看板、広告塔等の屋外広告物を設ける場合、色彩は刺激的な色を避け、周辺環境や地域の街並みとの調和に配慮したものとする。

※一般的な地区計画では、景観について定めることができる内容に限界があるため、必要に応じて景観法に基づき、より詳細な基準を検討しルール化することが考えられます。

＜道路＞

①まちの実態【魅力・課題】

- ・北側の住宅地は、道路幅員が狭く、木造住宅が密集しており、防災性向上に向けた取り組みが課題です。

【まちあるき・ワークショップでの意見】

- ・道幅が狭く、古い家が軒を連ねていて防災上問題あり。
- ・火事の際、消防車が入れなかったことがある。



②ルールを検討方向

○駅前整備、再開発等とあわせた道路を整備（地区計画の目標・方針に位置づけ）

- ・ピッコロ地区については、現在検討している再開発事業とあわせて道路整備を図っていくことが考えられます。
- ・また、東武東上線に近接する地区については、鉄道立体化等の動きとあわせてまちづくりを検討していくことが考えられます。
- ・これら事業については、現時点では道路の配置や規模を確定することはできないため、まずは「地区計画の目標・方針」に整備の方向性を位置づけ、これら事業が具体化した段階で具体的なルール（地区整備計画）を定めることが考えられます。

＜公園・広場＞

①まちの実態【魅力・課題】

- ・地区内には、公園・広場、みどりなどの憩える場所が少ない状況で、ピッコロスクエア地区の再開発にあたっては、現在のピッコロ広場の空間を維持・充実を図ることが課題です。

【まちあるき・ワークショップでの意見】

- ・地区内に緑がほとんどない。
- ・現在のピッコロ広場は幼児や老人の憩いの場として残してほしい。
- ・ピッコロの整備では、駅から地域の奥まで人を引き込む拠点となってほしい。商業だけでなく、遊びや緑といった特徴がある空間になってほしい。



②ルールを検討方向

- ・ピッコロスクエア地区の再開発事業等とあわせて、広場などの憩いの空間を確保することが考えられます。
- ・まずは「地区計画の目標・方針」に整備の方向性を位置づけ、これら事業が具体化した段階で具体的なルール（地区整備計画）を定めることが考えられます。

第8回大山駅西地区地区計画検討会

まちの魅力・課題のまとめ等

(平成30年2月26日開催)

次第

1 開会挨拶

2 資料説明等

- ・ 本日の目的等
- ・ 前回の振り返り
- ・ 魅力・課題のまとめについて
- ・ 地区計画の検討方向について
(他地区の事例を踏まえ検討)

3 意見交換

4 連絡調整

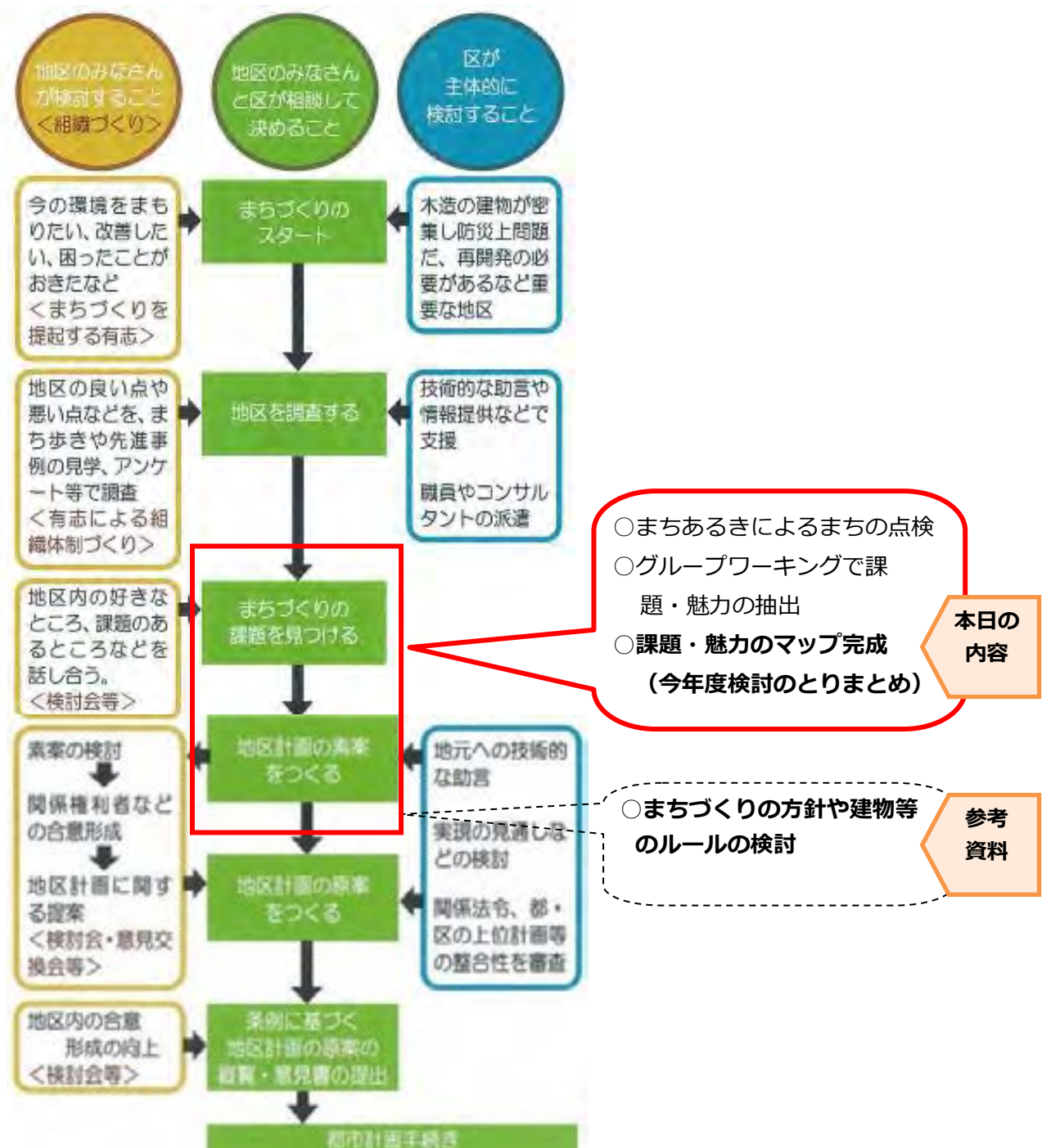
- ・ 次回検討会日程等

5 閉会

(1) 本日の目的

- ・検討会の今年度の成果となる「まちの魅力・課題マップ」について確認・意見交換しましょう。
- ・「地区計画の検討方向」について他地区の地区計画の事例を参考に検討しましょう。
(地区計画の内容については、来年度以降本格的に検討します)

○「地区計画の進め方」での本日の内容の位置づけ

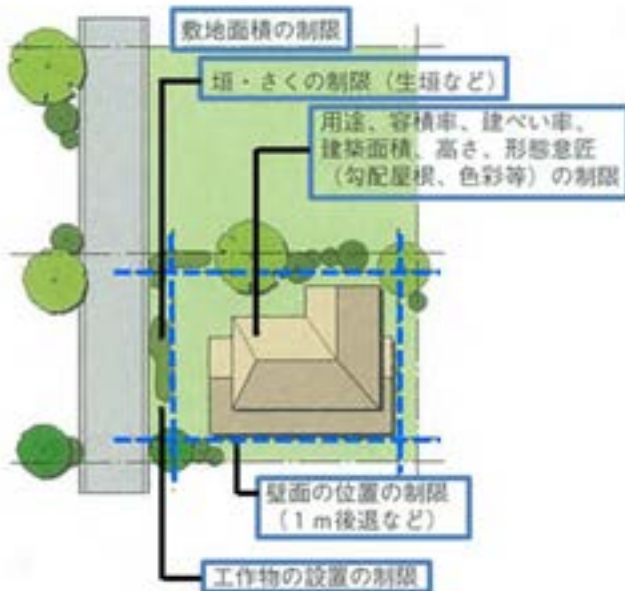


■当検討会の最終目標（到達点）のイメージ

- ・地区整備計画には、地区の特性に応じて、**建築物等の建て方のルール**や、道路・公園の配置などの詳細なルールを定めることができます。

●建築物等の建て方

- ・建物の用途
 - ・敷地面積の最低限度※
 - ・壁面の位置の制限
 - ・高さの最高限度※
 - ・垣・柵の構造の制限
 - ・建築物等の形態又は色彩・意匠の制限
 - ・建物の規模（建ぺい率、容積率）等
- ※板橋区全域での規制は導入済み



●道路、公園などの地区施設

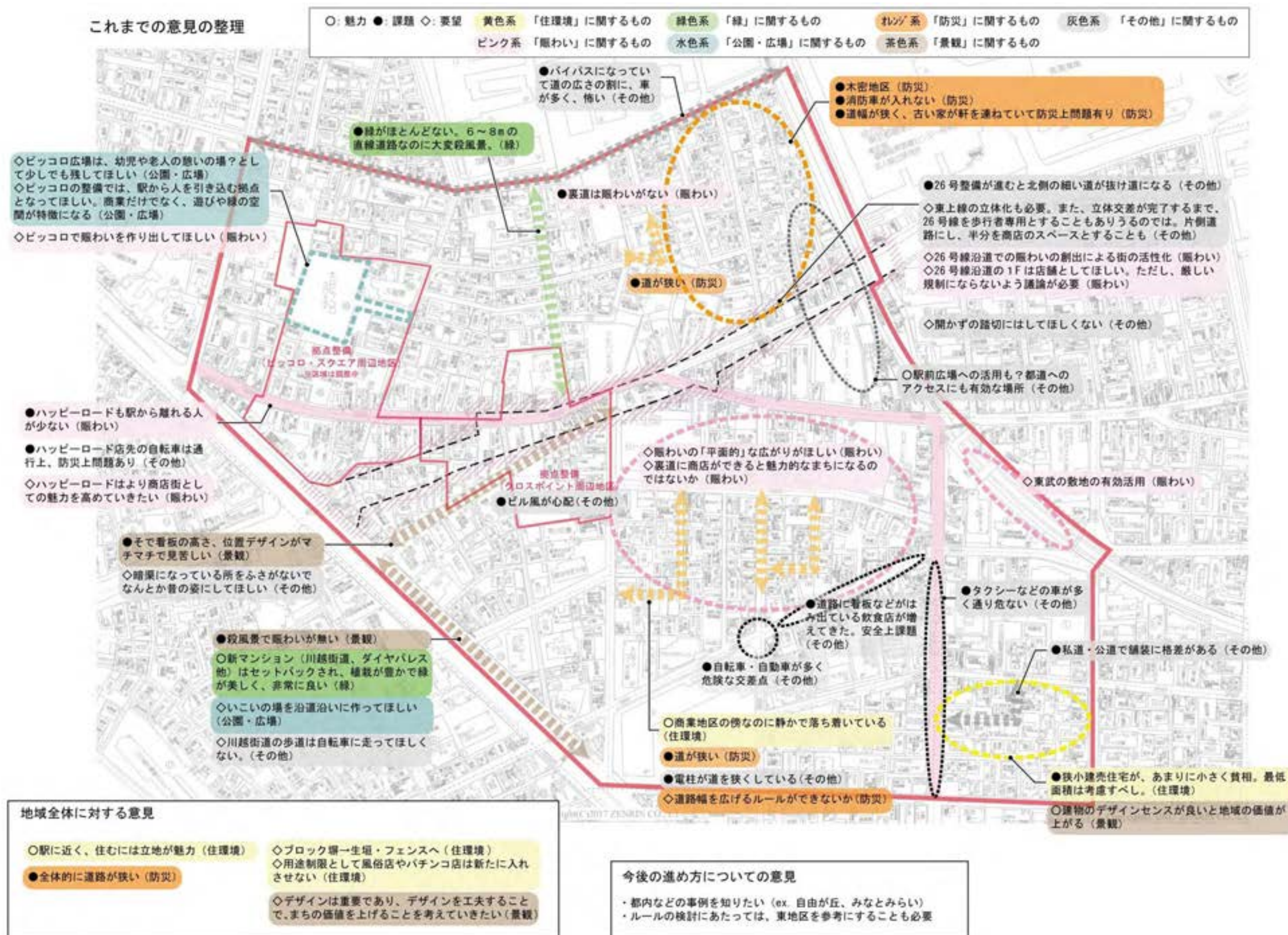
- ・当地区では、既に街が形成されているため、市街地再開発事業等の動きとあわせた整備が考えられます。

○大山駅周辺のまちづくりの動きとあわせた、段階的に策定

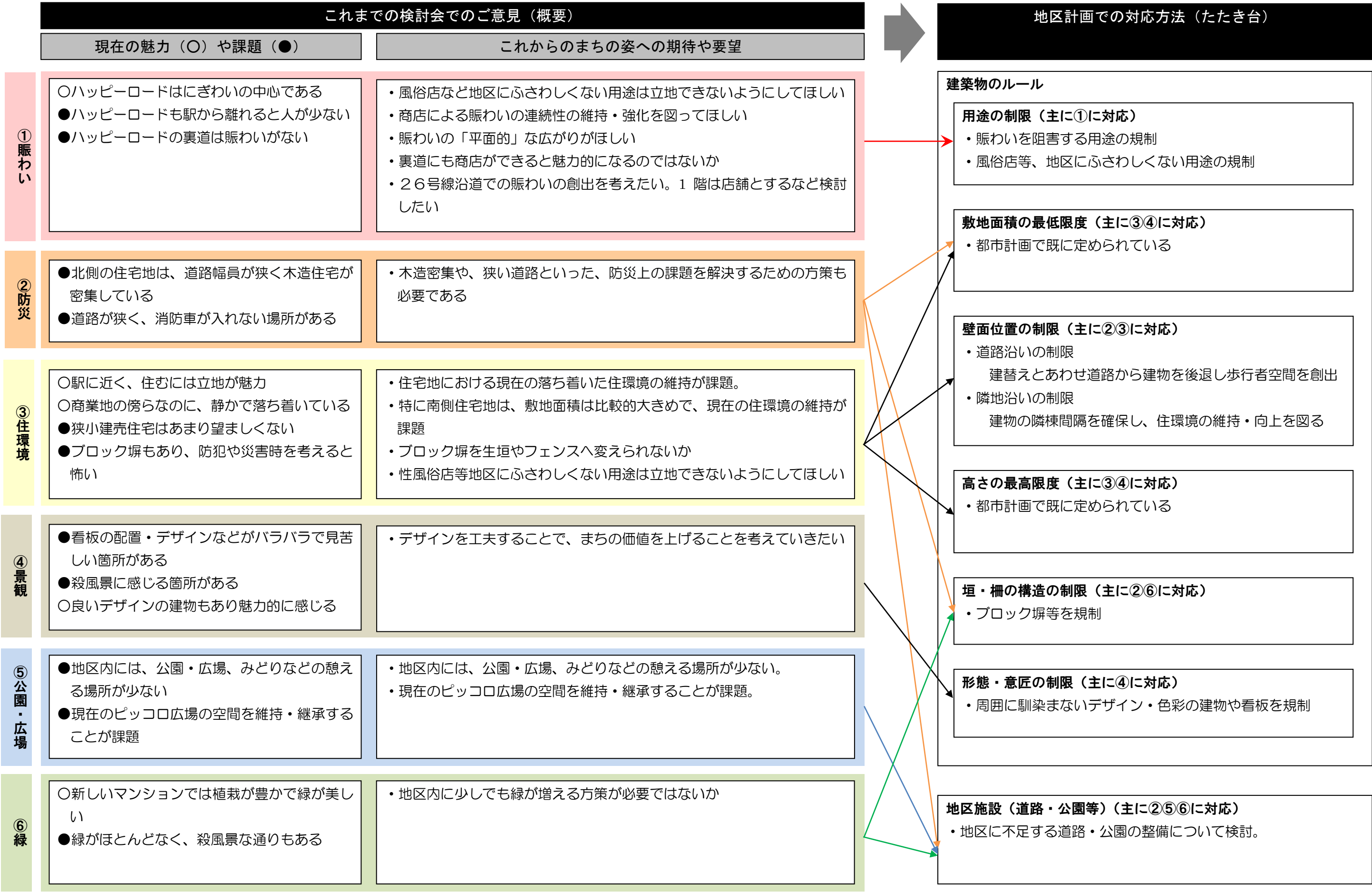
- ・現在、鉄道の立体化や、大山駅前のまちづくり（駅前広場）など未確定の事項が多く、現段階で、地区内の全てのまちづくりルール（地区計画）を決めきることは難しいのが現状です。
- ・まずは、現段階で導入可能なルール（地区計画）をつくり、今後まちづくりの動きが見えてきた段階で、地区計画に新たなルールを追加することが考えられます。

＊大山駅東地区地区計画でも、駅前周辺地区については、未確定の事項が多いため、最小限のルールのみ定めています。

(2) 前回の振り返り（魅力・課題に関する意見の整理）

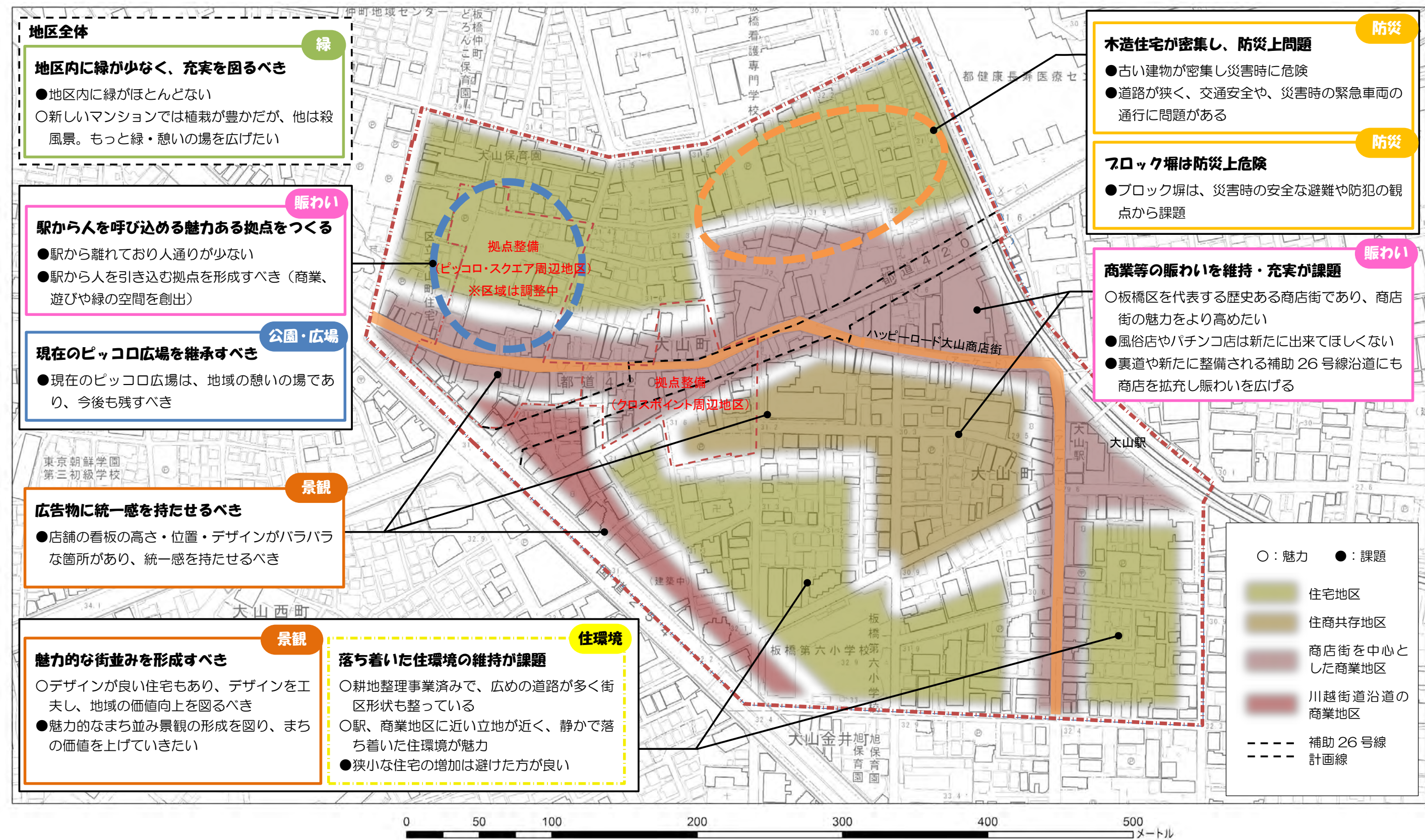


当地区の魅力・課題等と、地区計画のルールについて（対応関係）



(3) 魅力・課題マップのとりまとめ

- ・地区計画の策定を見据えて、「魅力・課題マップ」のとりまとめの案（たたき台）を作成しました。
- ・来年度、地域みなさんに配布するとともにアンケートを予定しており、今回の検討会に参加されていない方にも見やすい表現となるよう再整理しました。



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分の 1 地形図を利用して作成したものである。（承認番号）29都市基交著第24号 平成29年4月1日。

用途の制限

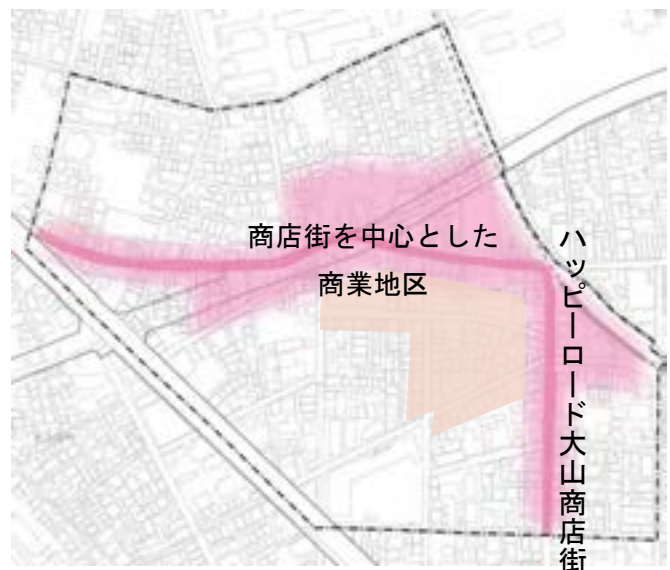
商店街を中心とした商業地区【商業地域・近隣商業地域】

①まちの実態

- ・商業地域・近隣商業地域では、工場を除きほとんどの建物が立地可能であり、商店街沿いでもお店以外の建物（マンション等）や風営法関連の用途も可能です。
- ・特に、商店街では、現在の賑わいの連続性をできるだけ維持していくことが課題と考えられますが、建替えによりマンションなど商業以外の用途が立地する可能性もあります。

【まちあるき・ワークショップでの意見】

- ・風俗店やパチンコ店などを新規につくれないようにすべき。
- ・賑わいの連続性・回遊性を維持するためには、商業以外の用途を規制すべき。
- ・賑わい・回遊性を広げていくためには、補助 26 号沿道でも、建替えにあわせて商業機能を誘導していくことが必要ではないか。



②ルールの方向性

●商業地区全体【商業地域・近隣商業地域】

- ・新規に性風俗店やパチンコ店等が建築されることを制限することが考えられます。

●商店街通り沿い

- ・上記に加え、1 階部分が住宅や倉庫のみにならないルールを導入し、商店街のにぎわいの維持を図ることが考えられます。

●補助 26 号線沿道（※要検討）

- ・商店街通りと同様に住宅など商業系以外の用途を制限することも考えられます。

【検討課題】現在、戸建住宅やマンションもあり一律に住宅用途を規制すると、住宅居住者の生活再建や今後の建替えを阻害してしまうため、慎重な検討が必要です。



住宅地区（第二種住居地域）

①まちの実態

・駅や商業地域に近接しているにも関わらず落ち着いた住環境が形成されていますが、現行規制では必ずしも落ち着いた住環境にそぐわない建物も立地可能です。

＊ 第二種住居地域ではカラオケボックス、マージャン店、ゲームセンターなどが立地できます。

【まちあるき・ワークショップでの意見】

- ・ 駅に近い立地が魅力の住宅地。
- ・ 商業地区が近いにも関わらず、静か
で落ち着いた環境。（特に南側地区）



②ルールの方角性

・ 落ち着いた住環境を維持するために、カラオケボックス、マージャン店、ゲームセンターなど住宅地にふさわしくない建物用途を制限することが考えられます。

<用途の制限の参考事例>

元町通り地区（横浜市）

- ・横浜開港以来、歴史あるショッピングストリートとして街並みづくりに取り組んでいる元町通り地区では、商業と住宅の共存、安全で品格あるまちづくりを実現するため、一階部分での住宅、遊戯施設・風俗施設、倉庫業倉庫等を制限しています。

次に掲げる建築物は、建築してはならない。

- ・ 1 階を住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿の用に供するもの（1 階の住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿の用に供する部分が、廊下又は広間の類、階段、エレベーターその他これらに類するもののみであるもの及び、元町通りに接しない敷地にあるものを除く。）
- ・ 自動車教習所
- ・ マーチャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所又は場外車券売場その他これらに類するもの
- ・ カラオケボックスその他これに類するもの
- ・ 倉庫業を営む倉庫
- ・ 危険物の貯蔵又は処理に供するもの（自己の使用に供するものを除く。）
- ・ キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの
- ・ 個室付浴場業に係る公衆浴場その他これに類する建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 130 条の 9 の 3 で定めるもの

●対象区域



自由が丘駅南口地区（目黒区）

- 自由が丘を代表する通りを含む自由が丘駅南口地区では、地区にふさわしい商業環境を形成するため、建物の階数、場所に応じて以下のルールを定めています。

用途の制限

○地区のすべての場所で建築できないもの

- (1) パチンコ・マージャン・ゲームセンター・ポルノショップ等
- (2) カラオケボックス・カラオケルーム等のカラオケ専門店
- (3) 病院（ベッド数 20 以上のもの）

○地階～2 階で建築できないもの

- (1) キャバレー・客室の照明が 10 ルクス以下の喫茶店、バー等及び特定遊興飲食店営業の用に供するもの。
- (2) ナイトクラブ等
- (3) ダンスホール等

○1 階の壁面線を定めた道路（下図）に面する部分で建築できないもの

店舗、飲食店その他これらに類する用途以外の用途は建築できません。

ただし、公益上必要な建物。玄関、廊下など建築物の共有部。建築物に付随する車庫、倉庫等は建築可能です。

●対象区域：目黒区自由が丘一丁目、二丁目及び緑が丘二丁目の約 3.1ha の区域です。

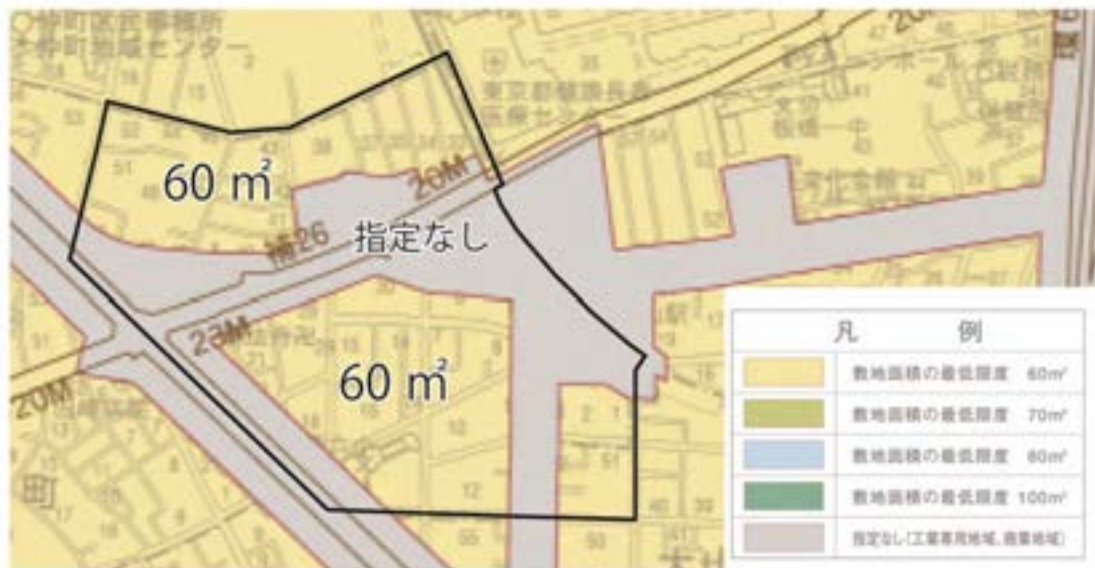
●地区区分：対象区域内を特性に合わせ 3 地区に区分し、地区ごとにルールを定めています。



敷地面積の最低限度

既に都市計画による規制が定められています。

○敷地面積の最低限度・・・敷地面積の最低限度が定められており、
これより小さな面積への分割は禁止されています。



<敷地面積の最低限度の参考事例>

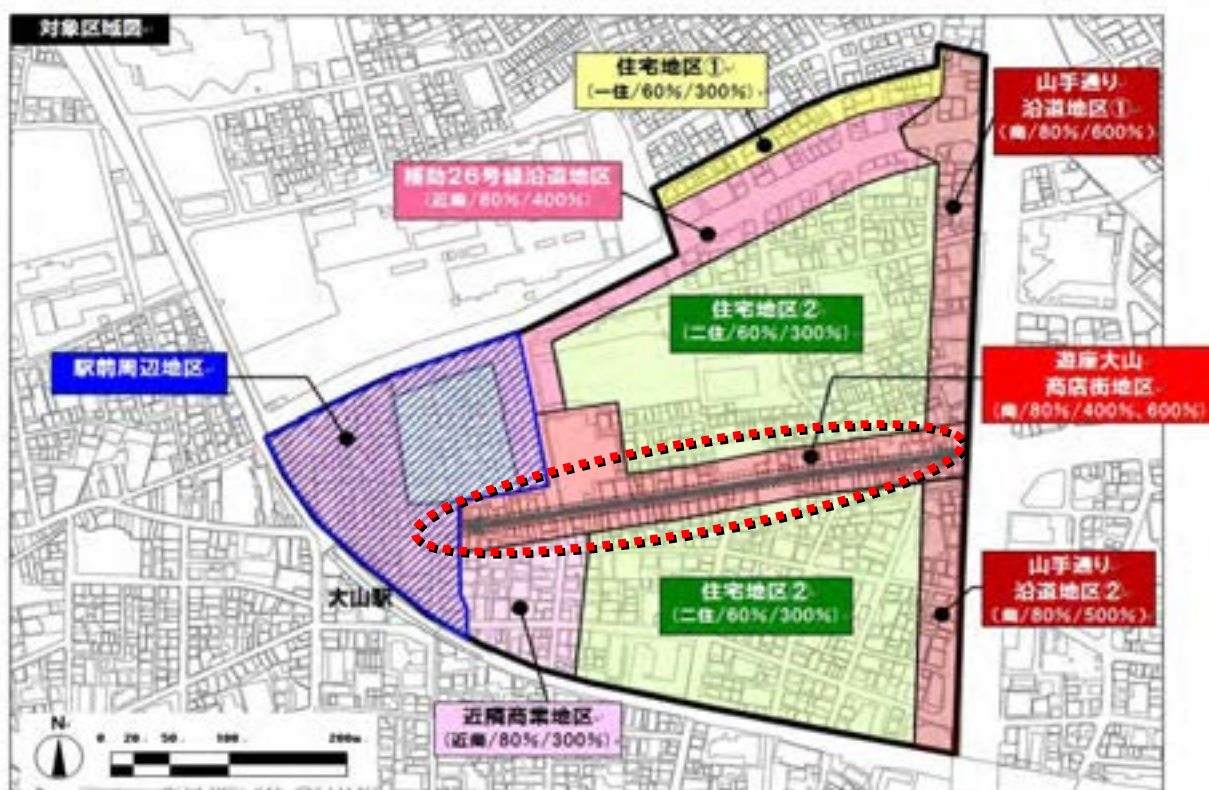
大山駅東地区地区計画

- 大山駅東地区の商業地域の一部（遊座大山商店街地区）では、50 m²の敷地面積の最低限度を定めています。
- ただし、現在すでに 50 m²未満の敷地は、これ以上敷地面積を小さくしない限り、建替えや、建物が建てられる敷地として売買することも可能とされています。
*現在の権利者には制限がかからないように配慮。

建築物の敷地面積の最低限度

50 m²

ただし、この地区計画の決定の告示日において、現に建築物の敷地として使用されている土地で当該規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合には、当該規定は適用しない。



壁面の位置の制限

【道路沿いの壁面位置の制限】

①まちの実態

- ・木造住宅が密集している地域などの道路幅員が狭い場合には、防災性や歩行者の安全性向上に向け、道路空間の充実のための取り組みが課題と考えられます。（北側の住宅地等）

【まちあるき・ワークショップでの意見】

- ・道幅が狭く、古い家が軒を連ねていて防災上問題あり。
- ・火事の際、消防車が入れなかったことがある。
- ・交通安全上、危険な箇所がある。

②ルールの方方向性

●道路沿いの壁面位置の制限（※要検討）

- ・道路・歩行者空間の拡充に向け、道路沿いの壁面位置を制限することで沿道の建物の後退を図ることが考えられます。
- ＊ただし、沿道敷地の権利者にとって制限になるため、慎重な検討が必要です。

【隣地沿いの壁面位置の制限】

①まちの実態

- ・広めの道路が多く、街区形状も整った比較的敷地規模が大きい地域では、現在の住環境の維持が課題と考えられます。
- ・今後、大きめの敷地の分割により、建て詰まりや過密化がすすむ可能性があります。

【まちあるき・ワークショップでの意見】

- ・商業地区に近いにも関わらず、静かで落ち着いている。
- ・狭小な建売住宅が一部建てられている。

②ルールの方方向性

●壁面後退の制限（隣地沿い）（※要検討）

- ・隣地沿いに壁面位置の制限を定め、建物間の距離を確保し、過密化を防止し、現在の住環境を維持することが考えられます。（大山駅東地区では第二種住居地域で導入）
- ＊地区内権利者にとって制限になるため、慎重な検討が必要です。



<壁面の位置の制限の参考事例>

大山駅東地区地区計画

- ・東地区の住宅地区（下図）では、ゆとりある住環境を形成するため、隣地沿いから0.5mの壁面の位置の制限を定めています。
- ・ただし、敷地面積が60㎡未満の敷地には適用されないようなルールとし、過度な規制とならないように配慮しています。

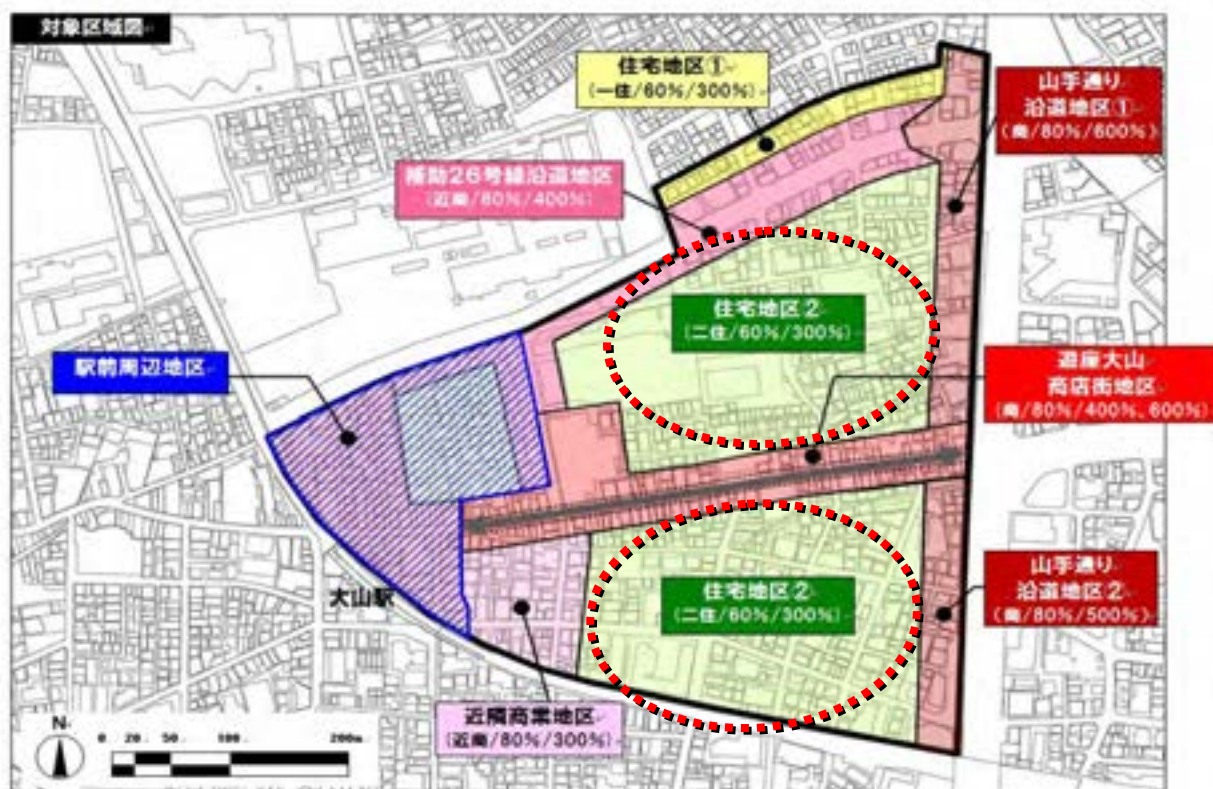
計画書の抜粋

壁面の位置の制限

隣地境界線から建築物の外壁又はこれに代わる柱の面までの距離は、**敷地面積が60㎡以上の場合**は、0.5mを越えて建築しなくてはならない。

ただし、この限度に満たない距離にある建築物又は建築物の各部分が次の各号の一に該当する場合はこの限りでない。

- (1)物置その他これに類する用途(自動車車庫を除く。)に供し、軒の高さが2.3m以下で、かつ床面積の合計が5㎡以内であるもの
- (2)自動車車庫(階数が2以上のものを除く。)
- (3)床面積に算入されない出窓の部分で、外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3m以下のもの



高さの最高限度

既に都市計画による規制が定められています。

○最高限度高度地区・・・建物の高さの最高限度が定められています。



(高さ制限については、再開発事業等を行う地区(高度利用地区等)では、公共施設や広場整備、都市機能の更新を図ることにより、制限が緩和されます。)

垣・柵の構造の制限

①まちの実態【魅力・課題】

- ・震災時等に倒壊の恐れがあるブロック塀は、安全な避難や防犯の点から課題があります。特に、地区北側地域など、道路幅員が狭く木造住宅が密集している地域もあり、防災性向上に向けた取り組みが求められます。
- ・また、緑が少ないため生け垣など身近な緑を増やす取り組みが必要と考えられます。

【まちあるき・ワークショップでの意見】

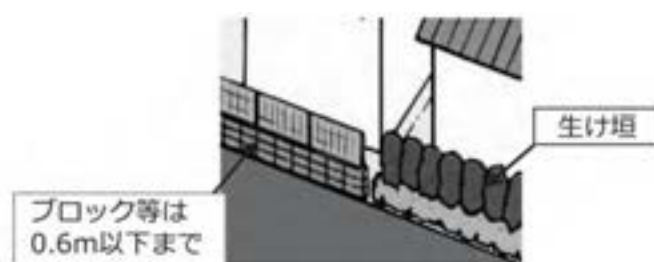
- ・ブロック塀は、防犯上の観点からも規制した方がよい。
- ・地区内に緑がほとんどない。
- ・川越街道沿いの新しいマンションは植栽が豊かで緑が美しい。一方、他は殺風景。

②ルールを検討方向

●垣・柵の構造の制限

- ・道路沿道に新たに設ける垣や柵の構造を以下のように制限することが考えられます。

- ・道路に面して設ける垣又はさくの構造は、**生け垣又はフェンス**とし、コンクリートブロック造、補強コンクリートブロック造、石造、レンガ造その他これらに類する構造としてはならない。
- ・ただし、地盤面から高さ 0.6m以下の部分はこの限りではない。



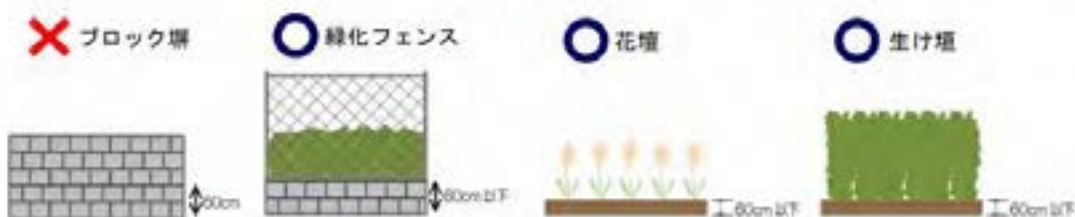
<垣・柵の構造の制限の参考事例>

大谷ロー丁目周辺地区地区計画

- ・木造住宅密集地区を含み防災上の課題を抱える大谷ロー丁目地区では、災害時の安全な道路空間を確保するため、**道路に面する垣又はさくの構造は、生け垣又は透視性のあるフェンスとすることとしています。**(地区全域が対象)

垣又はさくの構造の制限

災害時の安全な道路空間確保のため、道路に面して塀を設ける場合、**生け垣、又は透視性のあるフェンスにします。ブロック造等は、高さ0.6mまでとします。**



■ 板橋区の接道部緑化助成事業もご活用ください

板橋区では、生垣等道路脇を植栽する工事や、それに伴いブロック塀等を撤去する工事に対して、助成制度を設けています。ぜひご活用ください。

※申請は工事前に行ってください。工事後の申請は助成対象になりません。

担当窓口：板橋区 みどりと公園課 緑化推進グループ
板橋区板橋 2-66-1 (区役所南館5階22番窓口)
電話 03-3579-2533 (直通)



①まちの実態【魅力・課題】

- ・過度に派手な建物や広告物等を規制し、良好な街並み景観の形成を図ることが考えられます。

【まちあるき・ワークショップでの意見】

- ・魅力的な街並み景観の形成が課題
- ・建物や看板の統一感を持たすなど街並み形成の課題
- ・デザインを工夫することでまちの価値を上げていきたい



②ルールを検討方向

●形態・意匠の制限

- ・良好な街並みの形成に向けて、以下のようなルールを定めることが考えられます。

- ・建築物の外壁及び屋根の色彩は刺激的な原色を避け、周辺環境や地域の街並みとの調和に配慮したものとする。
- ・看板、広告塔等の屋外広告物を設ける場合、色彩は刺激的な色を避け、周辺環境や地域の街並みとの調和に配慮したものとする。

※一般的な地区計画では、景観について定めることができる内容に限界があるため、必要に応じて景観法に基づき、より詳細な基準を検討しルール化することが考えられます。

<形態・意匠の制限の参考事例>

大山駅東地区地区計画

過度に派手な建物の建築を抑止するために、以下の内容を定めています。

□(建物)
建築物の屋根や外壁、看板や広告物の色彩は刺激的な原色を避け、
周辺環境と調和するデザインとする

□(看板など)
屋外広告塔や屋上設置物等は、安全で街並みに配慮したものとする



自由が丘南口地区（目黒区）

賑わいと落ち着きのある街並みを形成するために、以下の制限を定めています。

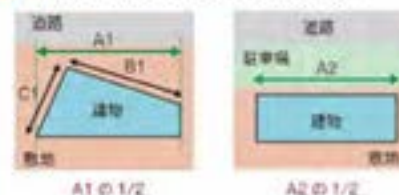
7 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

賑わいと落ち着きの両要素を併せ持った地区にふさわしい街並みを形成するために、建築物と屋外広告物の形態、色彩、意匠について規制・誘導します。

▶ 建築物

項目	形態、色彩、意匠の制限
建築物の1階部分	- 建築物が道路に接する長さの1/2以上の開口部またはショーウィンドウ等を設けて建築してください。¹⁾ - ただし、接する長さが2m以下の場合は、この限りではありません。
付帯設備 (空調室外機等)	- 壁面線を定めた道路に面する高さ13m以下の部分については、空調室外機等の付帯設備の道路側への配置を避けて建築してください。 - ただし、やむを得ない場合は、目隠しを施すなど、配慮してください。
色彩	建築物の屋根、外壁、ショーウィンドウ等、その他戸外から眺められる部分の色調については、目黒区景観計画²⁾に基づき、地区全体の景観的調和に配慮して建築してください。

1 建築物が道路に接する長さの考え方（例）



2 目黒区景観計画（平成24年4月改定）では、色彩に関する景観基準を区域毎に定めており、本地区は「住工混在・商業地」に該当します。マンセル表色系による色彩基準を定め、色相毎に使用可能な明度と彩度の範囲を示しています。

＜道路＞

①まちの実態【魅力・課題】

- ・北側の住宅地は、道路幅員が狭く、木造住宅が密集しており、防災性向上に向けた取り組みが課題です。

【まちあるき・ワークショップでの意見】

- ・道幅が狭く、古い家が軒を連ねていて防災上問題あり。
- ・火事の際、消防車が入れなかったことがある。



②ルールを検討方向

○駅前整備、再開発等とあわせた道路を整備（地区計画の目標・方針に位置づけ）

- ・ピッコロ地区については、現在検討している再開発事業とあわせて道路整備を図っていくことが考えられます。
- ・また、東武東上線に近接する地区については、鉄道立体化等の動きとあわせてまちづくりを検討していくことが考えられます。
- ・これら事業については、現時点では道路の配置や規模を確定することはできないため、まずは「地区計画の目標・方針」に整備の方向性を位置づけ、これら事業が具体化した段階で具体的なルール（地区整備計画）を定めることが考えられます。

＜公園・広場＞

①まちの実態【魅力・課題】

- ・地区内には、公園・広場、みどりなどの憩える場所が少ない状況で、ピッコロスクエア地区の再開発にあたっては、現在のピッコロ広場の空間を維持・充実を図ることが課題です。

【まちあるき・ワークショップでの意見】

- ・地区内に緑がほとんどない。
- ・現在のピッコロ広場は幼児や老人の憩いの場として残してほしい。
- ・ピッコロの整備では、駅から地域の奥まで人を引き込む拠点となってほしい。商業だけでなく、遊びや緑といった特徴がある空間になってほしい。



②ルールを検討方向

- ・ピッコロスクエア地区の再開発事業等とあわせて、広場などの憩いの空間を確保することが考えられます。
- ・まずは「地区計画の目標・方針」に整備の方向性を位置づけ、これら事業が具体化した段階で具体的なルール（地区整備計画）を定めることが考えられます。