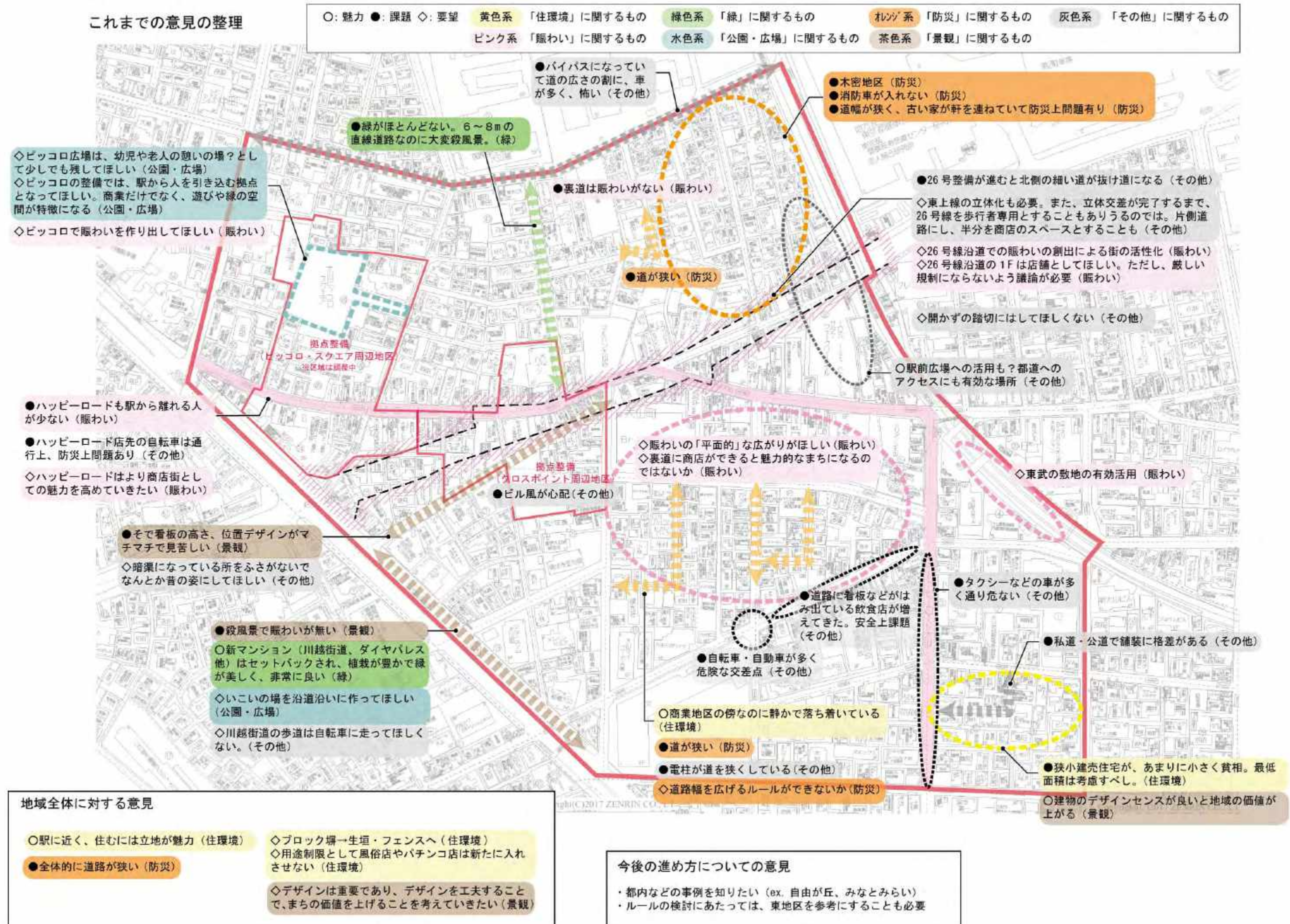
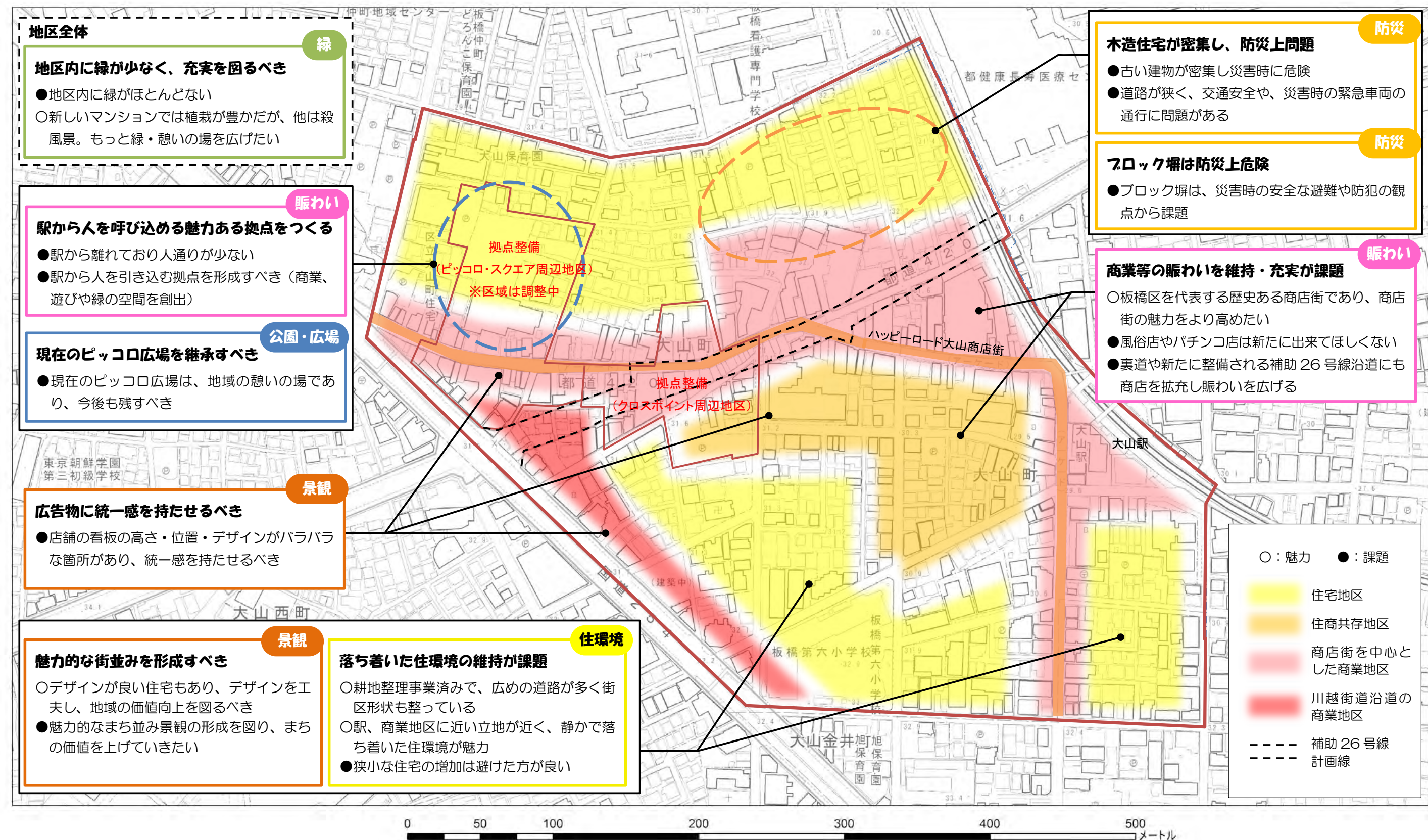


(1) 昨年度まちあるきの振り返り(魅力・課題に関する意見の整理)



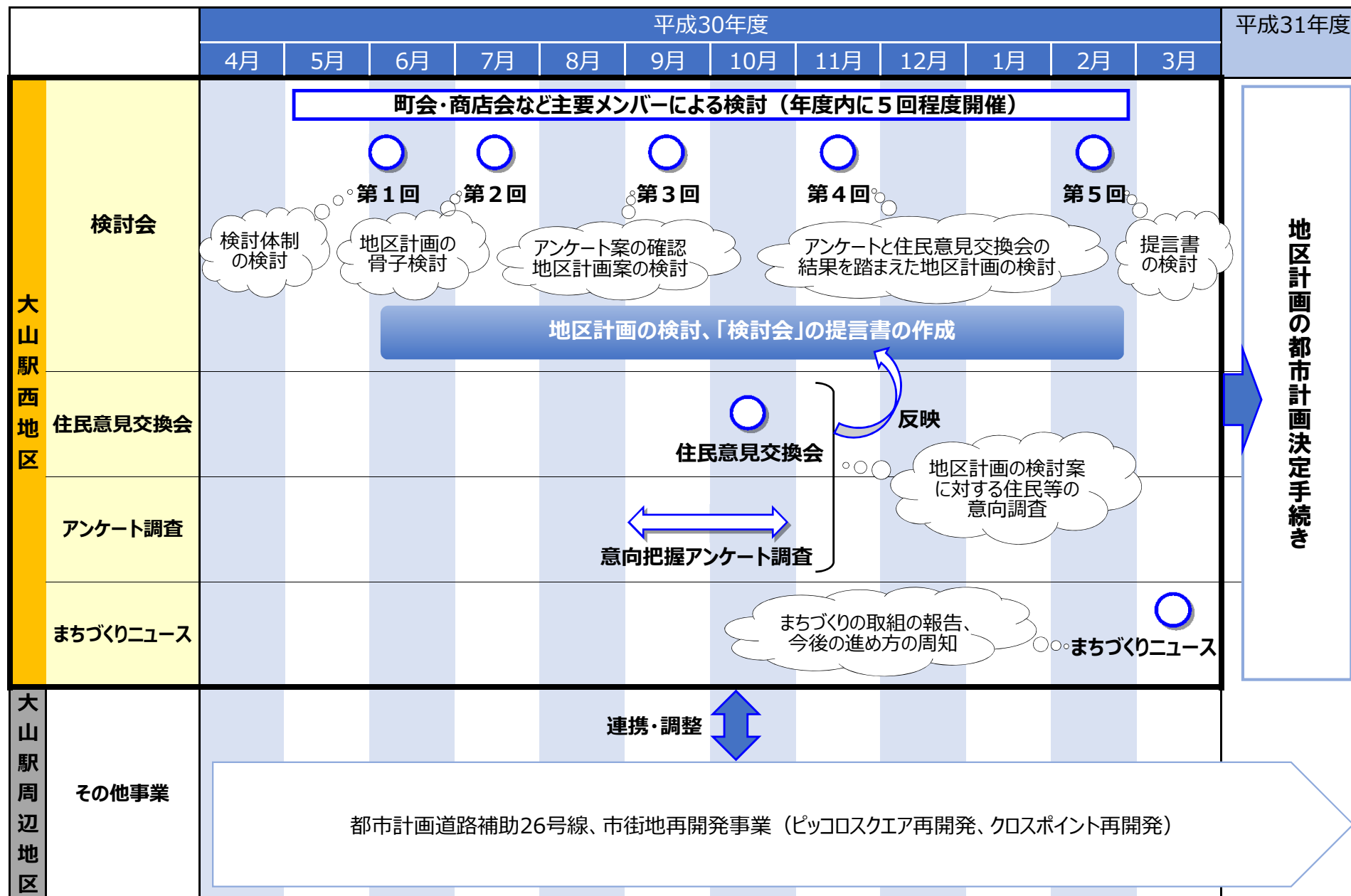
(2) 魅力・課題マップのとりまとめ

- ・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。

■（３）策定までの流れ（平成30年度のスケジュール案）



(4) 街並みや地区計画の事例

○庇や屋根の連続性



クラークキー(シンガポール)



高山市三町(岐阜)



ブリージュ(ベルギー)



マラッカ(マレーシア)

○まちのしつらえ (街灯やパブリックアート)



神戸北野異人館街(兵庫)



ミネソタ州(アメリカ)



ペナン(マレーシア)



ドゥブロヴニク(クロアチア)

○外壁や色調の統一・調和



ホイアン(ベトナム)



ペナン(マレーシア)



チェスキー・クロムロフ(チェコ)



四間道町(愛知)

○連続した商業空間



ベネチア(イタリア)



鷹匠(静岡)



プラハ(チェコ)



川越(埼玉)

事例①：戸越一丁目地区地区計画

対象地区：品川区戸越一丁目および大崎四丁目

計画面積：15.0ha

地区計画の目標：細街路の解消や木造住宅地の解消

建替えにより拡幅された道路



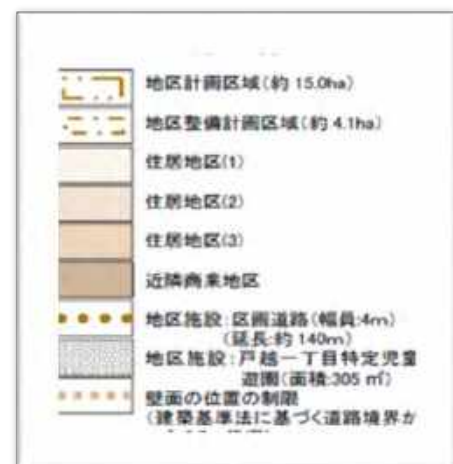
主な制限

用途	・ 住宅地区→運動施設、ホテル等/近隣商業地区→風営法関連の禁止 ・ 駐車や駐輪場に一定の制限
容積率	・ 最高限度の設定
敷地面積	・ 最低限度を設定(防災性、住環境の悪化防止)
壁面位置	・ 後退最低距離を設定(道路拡幅、街並み形成)
建物高さ	・ 最高限度を設定(街並み形成)
構造	・ 準耐火構造以上 ・ 建築物の内装の制限

特徴

- ・ 区域の設定を、合意がとれた地区から順次拡大(現在まで 2 回拡大)
- ・ まちづくり懇談会との協働により極小敷地の建て替えを進めた
- ・ 年間建替え率が増加(2 年間で 4 件の建替え)

図:対象地区(拡大の変遷)



事例②：長津田駅北口地区地区計画

対象地区：横浜市緑区長津田二丁目・四丁目

計画面積：2.2ha

地区計画の目標：駅周辺拠点にふさわしい、良好な複合市街地の形成および維持

整備されたポケットパーク



整備された駐車場



主な制限

用途	・風営法関連の禁止 ・地区毎の用途指定
壁面位置	・後退最低距離を設定
建物高さ	・最高限度を設定
構造	・準耐火構造以上 ・建築物の内装の制限
建築意匠	・周辺環境に配慮した形態・意匠 ・歩道状空地は、通りと一体的な空間となるよう整備

地区施設の配置

- ・ポケットパーク
- ・歩道状空地

特徴

- ・駅前再開発を見据え、歩行者空間への配慮、具体的な用途指定をしている
- ・賑わいのある歩行者空間の創出につながる

図:対象地区



事例③：竪町商店街地区地区計画

対象地区：金沢市片町一丁目及び竪町の各一部

計画面積：2.2ha

地区計画の目標：賑わいと活力あふれる商店街の形成と歩行者が快適に回遊できる歩行者空間の確保

商店街の底（ひさし）



賑わいのある歩行者空間



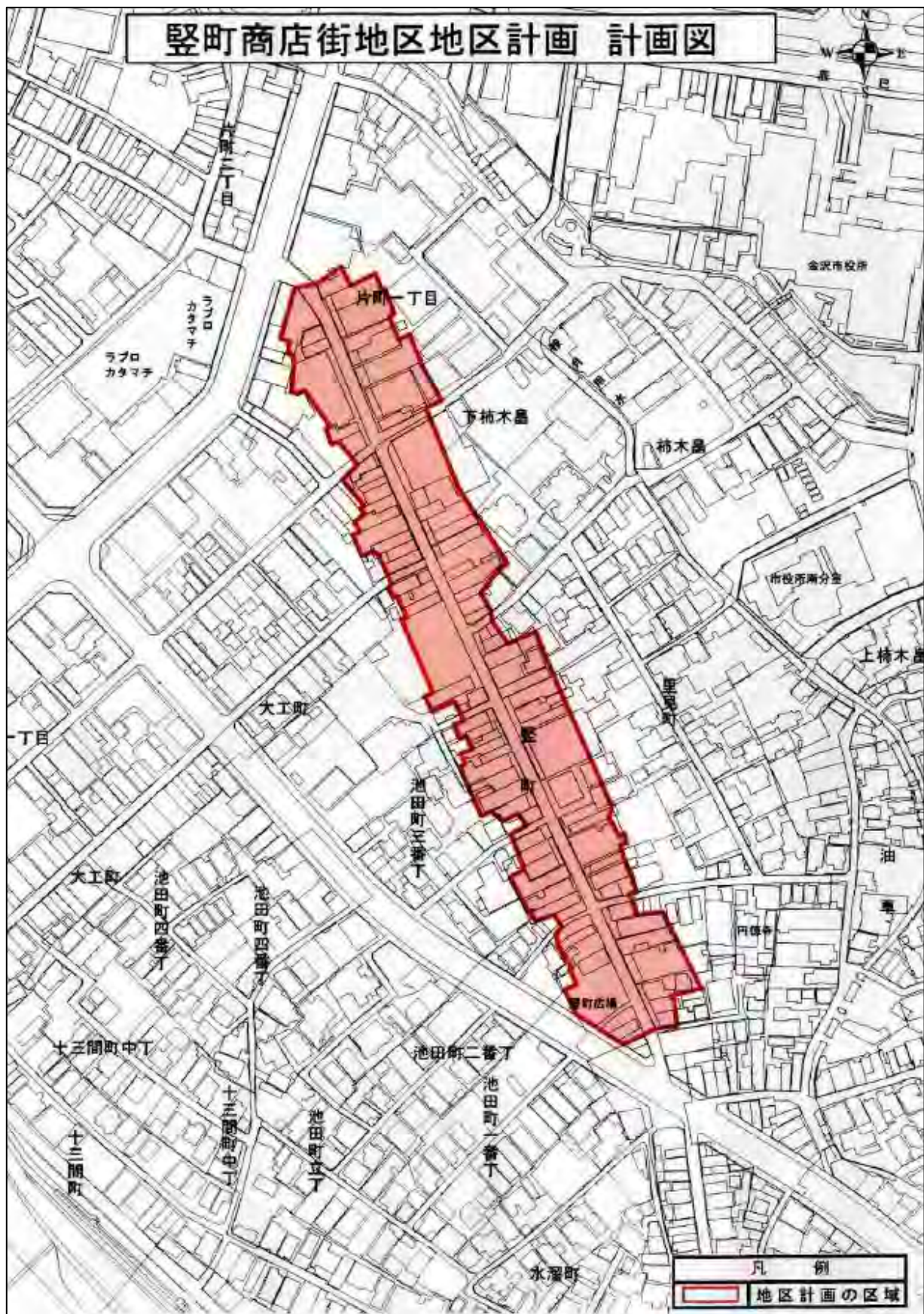
主な制限

用途	・風営法関連、馬券販売所、倉庫業の禁止
壁面位置	・後退最低距離を設定
建築意匠	・壁面後退区域全面に隣接建築物と連続した庇を設置 ・外観の色彩制限 ・広告物の制限

特徴

- ・対象地区を**商店街沿道に限定**し、建築協定(S52 年締結)に即した良好な商業空間の維持・向上のための計画としている

図:対象地区



事例④：元町仲通り街並み誘導地区地区計画

対象地区：横浜市中区元町、山手町

計画面積：5.1ha

地区計画の目標：商業と居住が共存する、個性的で魅力的な仲通りを中心とした街並み形成

整備された仲通り



ライトアップされた仲通り



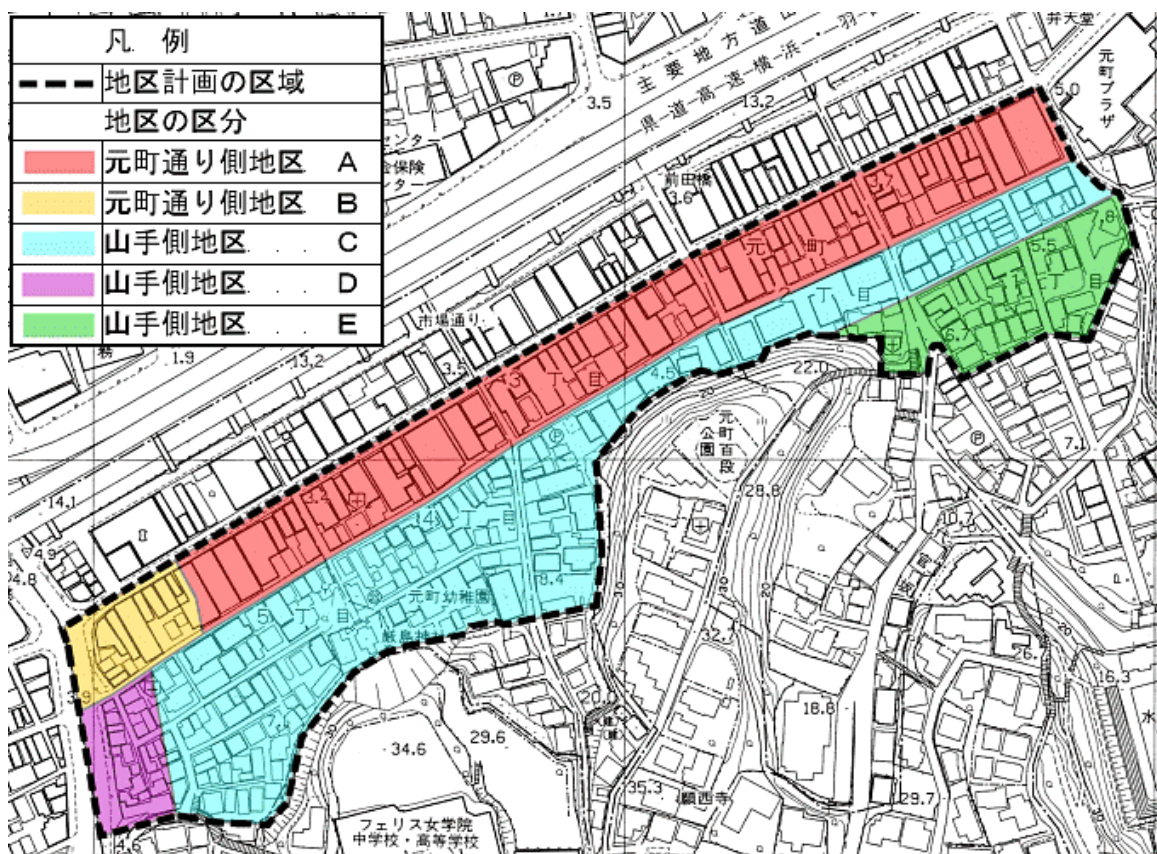
主な制限

1. 共通	用途	・ 1 階部分の住宅用途、風営法関連、カラオケ、倉庫業等の禁止
	敷地規模	・ 30 m ² 以下への分割の禁止
	工作物	・ 道路境界から一定距離の、交通の妨げになる工作物の設置禁止
2. 仲通りに 面する敷地のみ		・ 1 階部分は飲食店、商店、事務所に限る ・ 道路境界線からの後退、さらに路面と連続した出入口の整備 ・ 二方向接道の場合、両道路に出入口を設ける

特徴

- ・ ルールを 2 段階設け、通り沿いにおける誘導を強化している
- ・ 通りを中心とした、一体的な街並み誘導がなされている

图：对象地区



○ 大山駅西地区の地区計画骨子の検討(案)

1) 今回(7/27検討会)の目的

(1) 検討会の今年度の成果となる「提言書」の取りまとめに向けて、まずは現在の地区計画の内容を確認し、大山駅西地区の将来像について確認・意見交換しましょう。

(2) 地区計画による制限内容(骨子)について話し合しましょう。事務局としては、地区計画という制度の活用の観点から、次のような項目について意見交換が必要と考えています。

- ① ハッピーロード大山商店街のアーケード沿いでの壁面後退について
- ② 補助26号線沿道での壁面後退と、建築物の色彩等のあり方について
- ③ 補助26号線沿道での建物1階への住居の制限について
- ④ 建築物の高さ制限の一部強化(周辺住宅への配慮)について
- ⑤ 「地区施設」の候補施設(道路など)について

(参考図1)「大山まちづくり総合計画」に掲載されている地区のイメージ図



① ピッコロ・スクエア周辺の将来イメージ

(参考図2)「大山町クロスポイント周辺地区市街地再開発事業にかかる都市計画の概要」に示された整備イメージ



2)現在の地区計画の決定内容(大山駅西地区と東地区)

まずは大山駅周辺での地区計画の現状やこれまでの意見等を整理し、街の将来像を確認します。

表:現時点で都市計画決定済の大山駅西地区と大山駅東地区の地区計画の決定内容(概要)

		大山駅西地区	大山駅東地区
区域面積		約17.3ha	約22.4ha
目標(概要)		1. 安心・安全なまちづくり 補助第26号線と延焼遮断帯の整備、等 2. にぎわいのあるまちづくり 商店街の連続性確保、にぎわい維持・向上 3. 鉄道立体化を見据えたまちづくり 東上線の整備に合わせたまちづくりの推進	(前略)立地条件を活かしたさらなるにぎわいの向上や商店街の健全なにぎわいと魅力的な街並みの維持・形成を図るとともに、密集市街地の安全性の向上を図り、多世代が安全で安心な都型生活営むことができる『誰もが「来たくなる」「歩きたくなる」「住みたくなる」まち』の実現をめざす。
区域の整備・開発及び保全に関する方針	区域設定	1 拠点地区a・b(クロスポイント地区) (現状は上記の2地区のみ)	1 住宅地区① 2 住宅地区② 3 遊座大山商店街地区 4 補助26号線沿道地区 5 山手通り沿道地区①・② 6 近隣商業地区 7 駅前周辺地区(A・B・C)
地区整備計画	地区施設	区画道路1～4号 歩道状空地1～4号 広場1, 2号 緑地1号	区画道路1～5号 (全て既設道路)
	用途制限	風俗店や倉庫、1F部分の住居などを制限	(地区ごとに設定)
	容積率の最高限度	(なし)	遊座大山商店街地区のみ、10分の40
	敷地面積最低限度	拠点地区a:1000㎡ 拠点地区b:300㎡	遊座大山商店街地区のみ、50㎡
	壁面位置の制限	1～5号壁面線を設定 (後退距離1～6m)	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(*1)	(なし)	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	拠点地区a:95m 拠点地区b:45m	(地区ごとに設定:17～60m)
	形態,色彩その他の意匠制限	・建築物の外壁及び屋根の色彩の制限 ・看板、広告塔等の色彩の制限	・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)	生け垣又はフェンス(高さ0.6m以下は除外)
		土地利用(*2)	既存樹木の保存、沿道緑化、屋上・壁面緑化

*1:壁面後退区域における工作物の設置の制限、 *2:土地の利用に関する事項

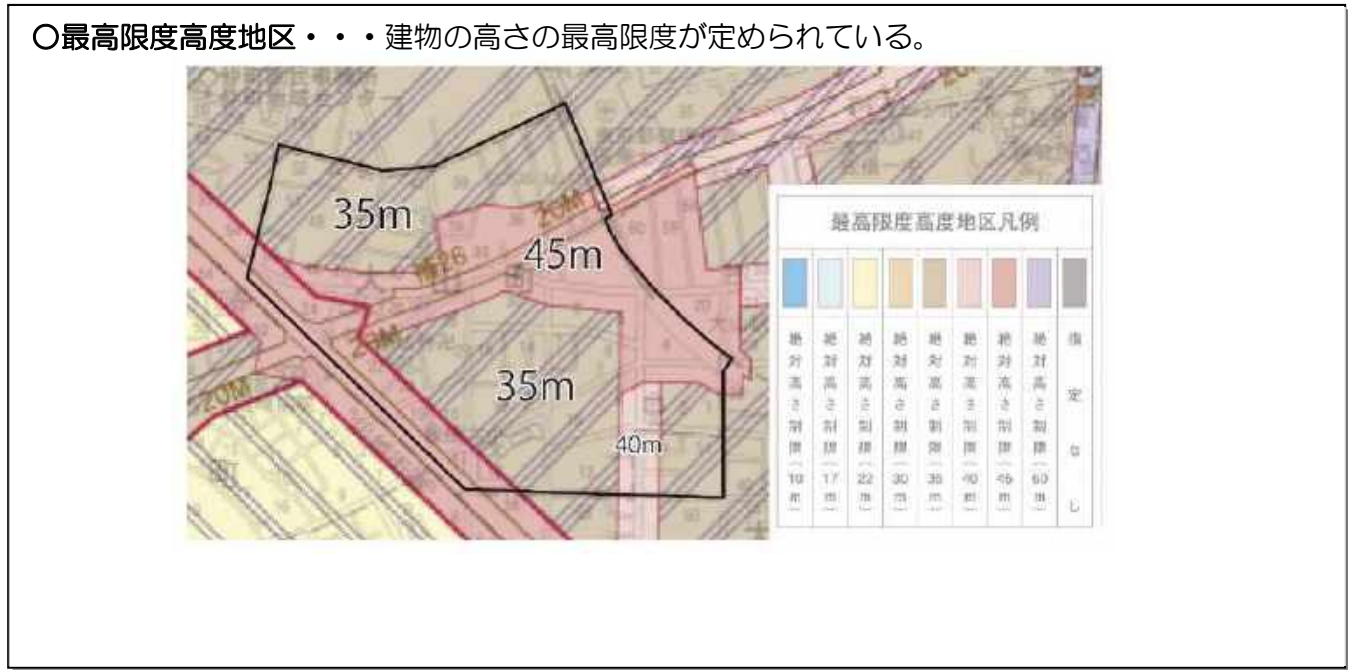
3) 現状の都市計画による敷地面積と建物高さの制限

大山駅西地区では、地区計画とは別に、現在すでに次の制限が定められています。

図：現状の都市計画による敷地面積の最低限度



図：現状の都市計画による建築物の高さの最高限度



4)これまでの検討会での地区計画への意見等

平成29年の第5回検討会以降、地区計画に関して、次のようなご意見をいただきました（第1回から第4回までは、具体的な制限内容へのご意見は出ていませんでした）。

表:これまでの検討会で出された地区計画への意見等(概要)

	全般	用途制限	道路、壁面後退	広場	敷地面積	垣、柵
第5回 H29.3	地域別の方針については用途地域の区分に基づいて検討することが、とっかかりの一つ。(区)					
第6回 H29.9		補助26号線沿いでビルを建てる時、店舗にしたらどうか。	自転車が通れない歩行者主体の歩道をつくるべき。	いこいの場を幹線道路沿道につくっていくべき。		ブロック塀は防犯や防災上問題がある。生垣やフェンスとすべき。
		用途制限により風俗店やパチンコ店は新たに入れさせないようにすべき。	ハッピーロードの駅近くの部分は車が多く危ない。道路幅を広げるルールができないか。			
		厳しい規制にならないように商店の連続性もほしい。				
		ウラ道に商店ができると魅力的ではないか。				
第7回 H29.11		「1Fを商業に」とは書きづらい。可能性を狭めない書き方を検討することが大事。			敷地面積の最小限度は50㎡に絞らず多様なものができるようにした方がよい。	緑が少ないのは当地区の課題。しかし生垣は手入れを考えると大変。
		妙なものは作られないようにする仕組みは必要。				生垣にこだわらず、ブロック塀は一定の高さに抑え、その上に柵を設ける形にした方がよいのでは。
第8回 H30.2	地区計画はまちづくりのベースになる大事なものの。(出席者を増やすために)地区計画が何か、その意味合いを説明しながら進めてほしい。					
第9回 H30.6	今回は対象地区のすべての地区計画を同時に行うのか。それとも、どこかを先行して行うのか。	補助26号線沿いのルールとして、1階部分をすべて商業用途にするような話はできるのか。				
	買収が徐々に入っており、建替えが進んでしまう。優先順位を決めて部分的に進める方がよいのでは。					

5) 地区計画の骨子の検討(素案)

① 地区区分ごとの制限項目の概要案 (早見表)

表: 区域ごとの制限項目の概要素案(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 の 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
			①	②	③	④	⑤	⑥		
用途の 制限	性風俗 店等					●				
	馬券売 場等					●				
	店舗の 限定	-			-				●	
	住戸の 制限	◆アーケード部分	-		◆		-	-	-	-
壁面の位置の 制限	歩行者 空間の 確保	◆ 1m 後退	◆ 2m後退		-	◆ 1m 後退		-		
	ゆとり ある住 宅地	-	-	-	-	-	-	-		
高さの 最高限度		*	*	◆ ?m		*		*	*	◆ 17m
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										
土地の利用 に関する 事項										

*: 既存の制限あり(地区計画による以外の制限)

② 大山駅西地区地区計画 地区区分と導入ルールの詳細（案）

地区区分		幹線道路沿道地区	商業地区					住商共存地区	住宅地区	拠点地区 (ピッコロ・スクエア)
			①	②	③	④	⑤			
土地利用の方針		・ 平常時の広域交通や災害時の救急・消火活動などを支える広域幹線道路として、後背地の居住環境に配慮しながら、住宅と商業・業務機能が調和した防災性の高い中高層の複合市街地の形成を図る	・ 商業・業務施設や低層部に商業・業務機能をもつ中高層住宅の適正な立地を誘導し、将来にわたって、快適で地域住民でにぎわう商業地の形成を図る ・ 補助 26 号線北側は、後背地の環境に配慮した中層の市街地を形成する ・ 鉄道立体化と合わせて、東地区と一体的な賑わいのある商業地の形成を図る					・ 住宅地の居住環境と調和した商業地の形成を図る	・ 戸建て住宅と共同住宅が調和した緑豊かな安全で安心して暮らせる住宅地の形成を図る ・ 北東側は防災上重要な路線を整備し、防災機能や日照・通風が確保された快適な道路空間を形成する	・ 都有地や区有地の活用による都市機能の更新を図り、商業や生活利便機能、都市型居住機能を誘導することで、まちのにぎわいや商店街の活性化に寄与する拠点を形成する。
用途の制限	性風俗店等	●（全域で制限）								
	勝馬投票券発売所、場外車券売場等	●（全域で制限）								
	マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、カラオケ	—	—					●（住宅系の地区で制限）		—
	1 階部分への住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿等	● (既存商店街のアーケード部分を制限)	—	●	●	—	—	—	—	● (既存商店街のアーケード部分を制限)
壁面の位置の制限	道路境界線からの後退	● (1m後退)	● (2m後退)		—	● (1m後退)	—	—	—	計画の具体化に合わせて地区整備計画を検討
		(補助 26 号線に面する壁面の後退、高層階部分は + α で後退を検討中)								
	隣地境界線からの後退	—	—					—	● (0.5m後退) ※敷地面積 60 ㎡以上を対象	
高さの最高限度		— (用途地域で 45m)	— (用途地域で 45m)	● (後背住宅地の環境を考慮し、用途地域による 45m の制限強化を検討中)		— (用途地域で 45m)		— (用途地域で 35m)	17m（用途地域による 35m の制限を強化） ※500 ㎡～1000 ㎡：25m ※1000 ㎡～：35m	
敷地面積の最低限度		—	● (既存敷地の状況に応じて導入を検討中)					●（用途地域で 60 ㎡） (既存敷地の状況に応じて用途地域の制限強化を検討中)		

地区区分	幹線道路沿道地区	商業地区						住商共存地区	住宅地区	拠点地区
		①	②	③	④	⑤	⑥			(ピッコロ・スクエア)
形態又は色彩その他の意匠の制限	建築物の外壁及び屋根の色彩は、刺激的な色彩を避け、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。	既存商店街のアーケード部分を除く補助 26 号線沿道の建築物の外壁及び屋根の色彩は、「板橋区景観色彩ガイドライン」の推奨色等を基調とし、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。 (運用実務のあり方も含めて検討中)			—		建築物の外壁及び屋根の色彩は、刺激的な色彩を避け、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。		計画の具体化に合わせて 地区整備計画を検討	
垣又はさくの構造の制限	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。									
土地の利用に関する事項	緑豊かでうるおいのある生活環境を実現するため、敷地内では既存の樹木の保存を図るとともに、沿道緑化、屋上緑化及び壁面緑化等に努める。									

③ 地区計画の骨子案の検討ポイント

ア) ハッピーロード大山商店街のアーケード沿いでの壁面後退について

《アーケードの両側に空間が開いた例》

アーケードと壁面後退部分に隙間ができている。



【大山ハッピーロードでの状況】

一部のスーパーやパチンコ店で壁面後退している部分もあるが、街並みの連続性は保たれている。



イ) 補助第26号沿道での壁面後退と、建築物の色彩等のあり方について

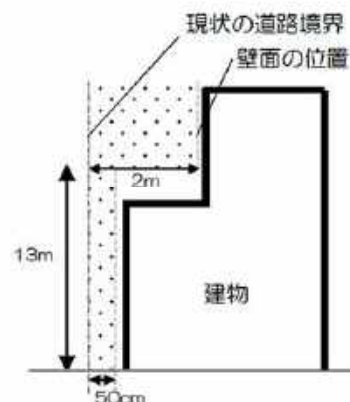
(1) 壁面後退

- ・新たに整備される補助26号線の沿道では、快適に歩ける沿道空間の形成に向けて、沿道建物の一定以上の高さの部分について、地上付近よりさらに後退する規定を設けることが考えられます。
- ・このような制限の例は、お隣の大山駅東地区の遊座大山商店街地区で導入されています。

対象地区

「遊座大山商店街地区」

- 計画図2に示す1号壁面線が定められている敷地において、道路境界線から50cm以上離して建物を建てなくてはなりません。
- なお、建物の高さ13mを超える部分は、道路境界線から2m以上離して建てなくてはなりません。



(2) 建築物の色彩制限

- ・地区の目玉となるような街並みの形成に向け、補助第26号線の沿道については区の「景観形成ガイドライン」の推奨色等を基調とする、という規定を導入することが1つの案として考えられます。

○「板橋区景観色彩ガイドライン」での「住商混在市街地の推薦色と考え方」

大山駅の周辺地区は「板橋区景観色彩ガイドライン」で「商店街景観ゾーン」とされており、「住商混在市街地の推薦色と考え方」のページの中で、次のような「色彩景観形成のイメージ」図が示されています。

今回の大山駅西地区の地区計画では、地区内のうち建替えが多く発生する補助26号沿道地区で、このガイドラインの推奨色等を反映した規定を盛り込むことが考えられます。

《一般的な街並みの例》



【改善例】



出典：「板橋区景観色彩ガイドライン」

ウ) 補助26号線沿道での建物1階への住居の制限について

- ・当検討会では、ハッピーロードを中心とする商店の連続性を維持するため「補助26号線の沿道1階部分に店舗を入れるような話はできないか」というご意見を複数いただいています。
- ・商店街の連続性や新たな街のにぎわいを維持・発展させる観点からも、何らかの誘導方策や制限を入れることは必要と考えられますが、このうち補助26号線の沿道で新たに拡張される部分については、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形になる部分が発生します。このため、店舗の立地誘導のための1階部分住居禁止の規定を、補助26号線の北東側等の沿道区間など「商業地区①④⑤」では除外しておくことが考えられます。



↑「商業地区①」で将来、補助26号線に直接面することになる住宅の例

エ) 建築物の高さ制限の一部強化（周辺住宅への配慮）について

- ・商業地区③では、北側に住宅地区が広がっていることから、住宅地区での日照等の確保に配慮し、建築物の高さの最高限度を現状（45m）よりさらに制限することが考えられます。また、その住宅地区自体においても、周囲の住宅に配慮して同様に現状（35m）よりさらに制限することが考えられます。
- ・住宅地区での高さ制限の例は、お隣の大山駅東地区で導入されています（ただし、敷地の広さに応じた緩和措置も規定しています）。
- ・具体的な制限高さの設定については、それぞれの地区での現況建物の高さ等のデータを整理し、次回以降の検討会で確認していきます。

④「地区施設」の候補(道路)の検討

○大山駅西地区の道路整備について

大山駅西地区では、平成 26 年 3 月に策定された「**大山まちづくり総合計画**」にもとづく各種まちづくりの取り組みが進められてきました。

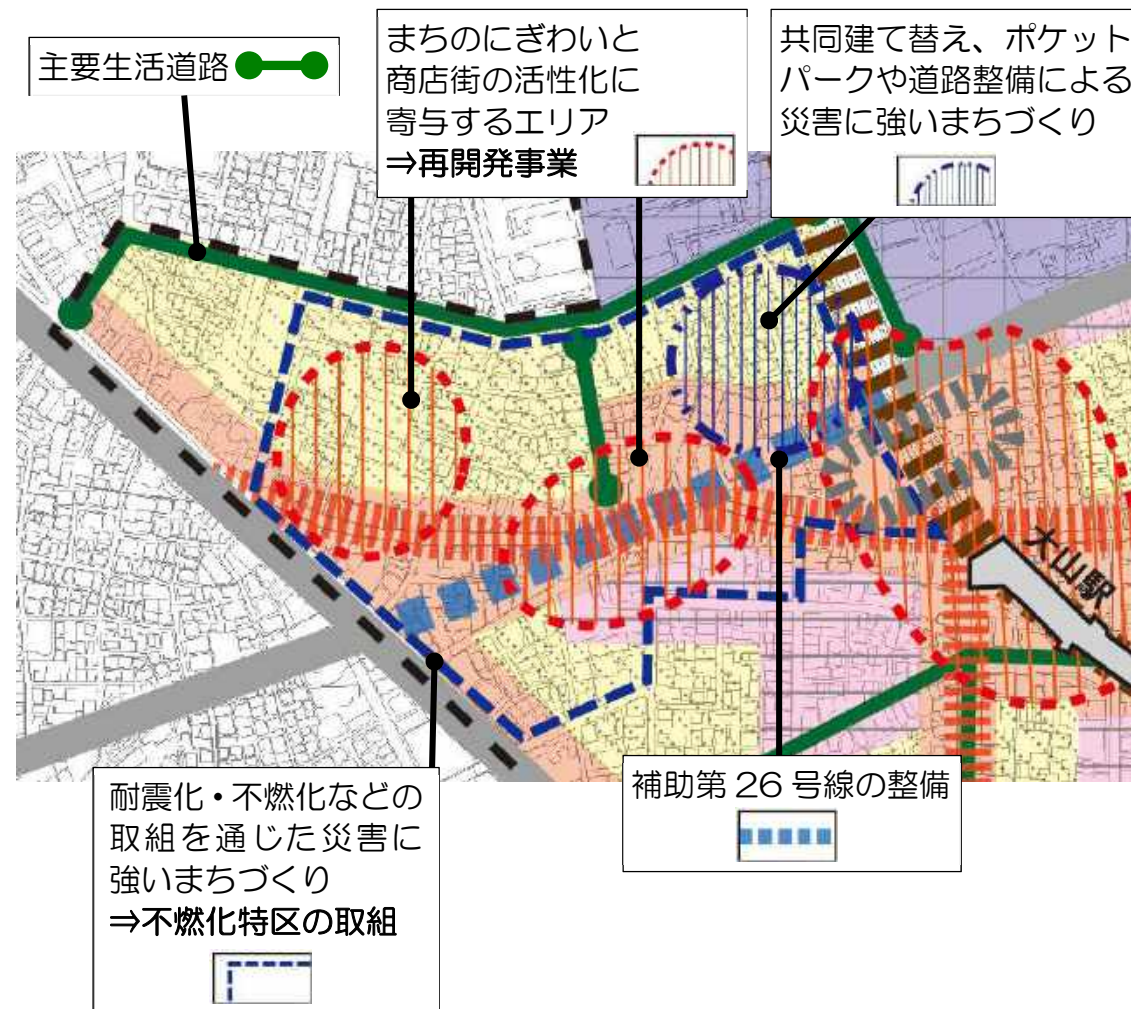
現在、下記の取り組みが事業として具体化してきており、事業実施後における地区内の交通ネットワーク形成に向けた道路整備の検討が必要となってきました。

また、不燃化特区大山駅周辺西地区における地区の不燃化に向けた取り組みが進んでいますが、地区の北東部分では道路空間が狭く**防災性向上に向けた道路拡幅の検討が必要な区域が残されています。**

【大山駅西地区で進んでいる取り組み】

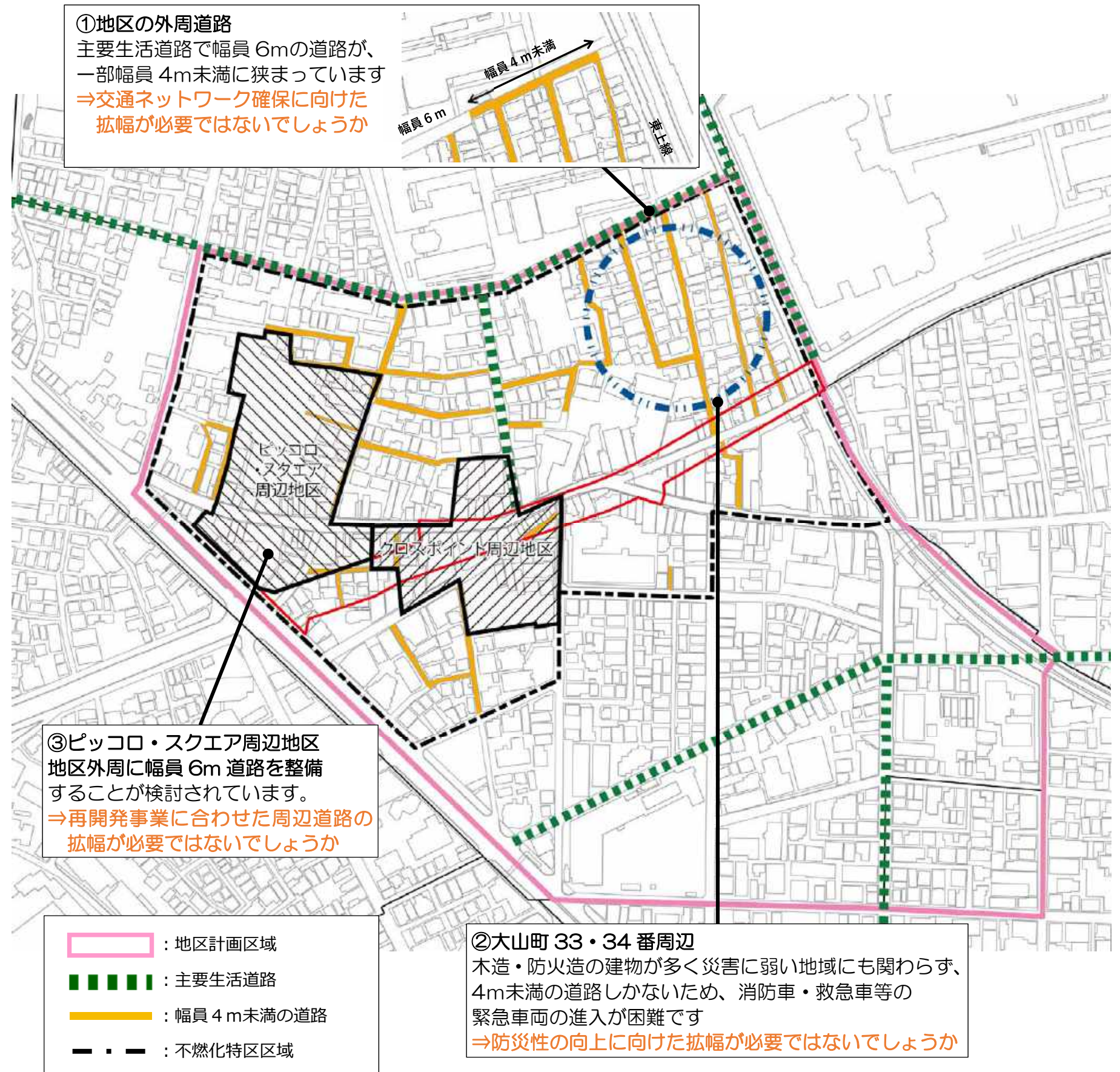
- ・補助第 26 号線：平成 27 年 2 月事業認可、用地交渉を実施中
- ・市街地再開発事業の検討
大山町クロスポイント周辺地区：平成 29 年 10 月都市計画決定
大山町ピッコロ・スクエア周辺地区：平成 27 年 2 月準備組合設立
- ・不燃化特区「大山駅周辺西地区」における災害に強いまちづくり

○大山まちづくり総合計画における大山駅西地区の位置付け



○地区施設 道路の位置案

「大山まちづくり総合計画」の位置づけと地区の現状、事業の状況を踏まえると以下の状況です。



②-2大山駅西地区地区計画 地区区分案

凡例

	幹線道路沿道地区
	商業地区
	住商共存地区
	住宅地区
	拠点地区（ピッコロ・スクエア）
	拠点地区（クロスポイント）

----- 地区計画区域

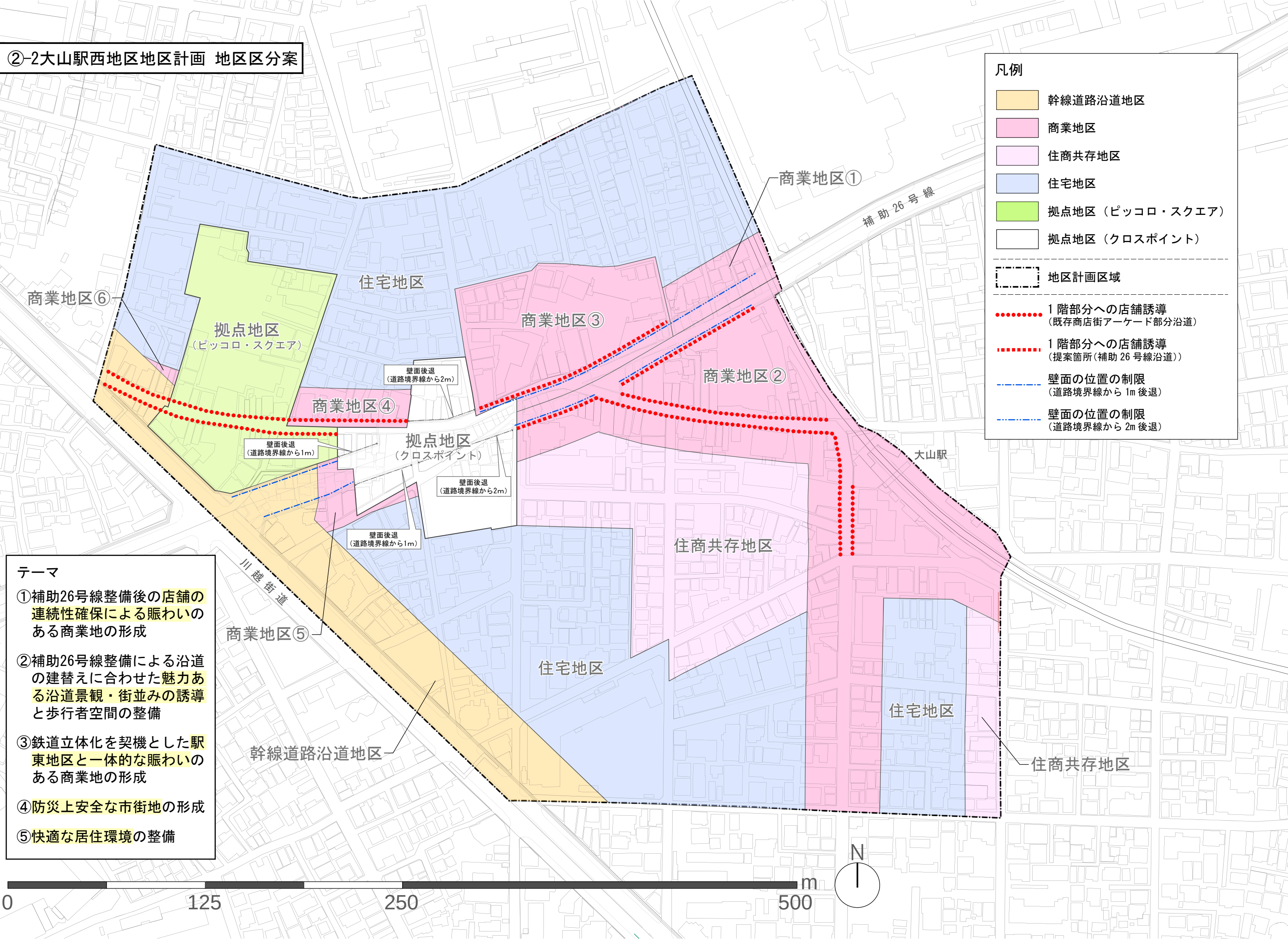
..... 1階部分への店舗誘導（既存商店街アーケード部分沿道）

..... 1階部分への店舗誘導（提案箇所（補助26号線沿道））

- - - 壁面の位置の制限（道路境界線から1m後退）

- - - 壁面の位置の制限（道路境界線から2m後退）

- テーマ
- ①補助26号線整備後の店舗の連続性確保による賑わいのある商業地の形成
 - ②補助26号線整備による沿道の建替えに合わせた魅力ある沿道景観・街並みの誘導と歩行者空間の整備
 - ③鉄道立体化を契機とした駅東地区と一体的な賑わいのある商業地の形成
 - ④防災上安全な市街地の形成
 - ⑤快適な居住環境の整備



○ 大山駅西地区の地区計画の内容検討

《 今回の検討項目 》

- 1-1) ハッピーロード大山商店街での壁面後退
- 1-2) 隣地境界線からの壁面後退（住宅地区）
- 2-1) 補助26号線沿道での壁面後退
- 2-2) 補助26号線沿道での建築物の色彩制限
- 3) 補助26号線沿道での建物1階への住居の制限
- 4) 住宅地区での建物高さ制限の一部強化（周辺住宅への配慮）
- 5) 地区施設（道路）の候補

※ 当資料の10ページに「これまでの検討会での地区計画への意見等」一覧表、11ページに「大山駅西地区の地区区分案」を掲載しています。

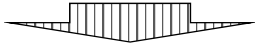
《 今回の進め方 》

- ・今回は、前回検討会（第10回）での話し合いを継続します。
- ・このため、テーマや班分けは前回と基本的に同じ2つの班にする予定です（前回ご欠席の方は、当日、会場にて班を振り分けます）。
- ・全体で90分という時間内に多くの分野の話し合いをするため、検討テーマごとに、説明と話し合いを1つのセットにし、それぞれ時間設定して会を進めます。

時間		話し合いのテーマ		備考
19:30	5分	開会挨拶、進め方の説明など		
19:35	20分	1.壁面後退	-1) ハッピーロード大山商店街での壁面後退	
			-2) 隣地境界線からの壁面後退（住宅地区）	
19:55	20分	2.補助26号沿道	-1) 補助26号線沿道での壁面後退	
			-2) 補助26号線沿道での建築物の色彩制限	
20:15	10分	3) 補助26号線沿道での建物1階への住居の制限		
20:25	10分	4) 住宅地区での建物高さ制限の一部強化		
20:35	10分	5) 地区施設（道路）の候補		
20:45	10分	各班からの発表		
20:55	5分	まとめ、その他、閉会		

計90分

1-1) ハッピーロード大山商店街での壁面後退

A) これまでの主な意見等	B) 大山駅西地区や周辺の街の状況
・道幅は広い方が、気持ちがいい。 ・横浜元町商店街は、1階のみで後退している。 ・道幅は現状がちょうど良い。 ・6mくらいが良い。狭いほうが賑わいが出る。 ・店先でやりとりできるような道路幅が良い。 	・部分的に自転車が停まっている所があり通行の障害となっている。 ・スーパーやパチンコ店の一部は、現状で壁面後退している部分もみられる。 
	
C) 地区計画への反映の考え方（案）	
・現状維持と広げたい意向の両意見がある一方、ハッピーロード大山商店街の沿道では既存の建物がそのまま利用される例が多いと考えられるため、制限の早急な導入の必要性は高くない。 ・最終的には、今後実施予定の住民アンケート調査や意見交換会の中で出された意見も踏まえて判断していく。	
	

1-2)隣地境界線からの壁面後退(住宅地区のみが対象)

A) これまでの主な意見等	B) 大山駅西地区や周辺の街の状況
(事務局から) ・住環境の確保にむけて、住宅地区で隣地境界線からの壁面後退を規定に入れてはどうか。 ・ただし、敷地面積が狭い場合は、建替時の制約が大きくなるので、除外を想定する。 ・民法234条で「隣地境界線から50cm以上の距離」という規定があるが、これだけでは担保性が低いので、地区計画に規定して効力を高めることが考えられる。	・住宅地区の一部で建物が密集している部分がある(下図)。 ・大山駅東地区の地区計画の住宅地区でも同じ規定があり、敷地面積60㎡以上が対象となっている。 ・大山駅西地区で検討中の「住宅地区①～③」で敷地面積を調査したところ、敷地面積が60㎡未満の敷地は1割前後と判明した(下表)。



C) 地区計画への反映の考え方(案)
住宅地区で「敷地面積60㎡以上の場合、隣地境界線から0.5m以上、壁面を後退する。」という規定を入れる方向で検討を進める。(大山駅東地区地区計画と同文)

図：大山駅西地区で敷地面積が60㎡未満の敷地の分布状況(東京都土地利用現況調査/H28年)



表：大山駅西地区の住宅地区①～③で敷地面積が60㎡未満の敷地数(東京都土地利用現況調査/H28年)

地区	60㎡未満の敷地数	(%)	全敷地数	規模別の敷地数(内訳)				
				40㎡未満	40㎡～50㎡未満	50㎡～60㎡未満	70㎡～60㎡未満	60㎡以上
住宅地区①	32	15.5%	206	9	8	15	12	174
住宅地区②	4	11.1%	36	0	3	1	3	32
住宅地区③	9	7.7%	117	2	4	3	7	108

2-1) 補助26号線沿道での壁面後退

A) これまでの主な意見等	B) 大山駅西地区や周辺の街の状況
(中高層部の壁面後退について) ・建物高さに応じて後退距離を変えるのはどうか。 ・補助26号線の沿道に業者が入ってきており、高い建物ができるようである。	・クロスポイント地区の再開発では、壁面後退や公開空地の確保により、建物の高さ制限が緩和される。 ・沿道建物の一定以上の高さの部分について、地上付近の低層部よりさらに後退する制限の例は、お隣の大山駅東地区の遊座大山商店街地区で導入されている（下図）。 ・補助26号線の沿道で新たに拡幅される部分については、拡幅によって残りの敷地面積が減るうえ、さらに壁面後退がかかると建ぺい面積が不足する敷地が一部に発生する（次ページ）。
	
C) 地区計画への反映の考え方（案）	
・賛否の両意見があるため、最終的には、今後実施予定の住民アンケート調査や意見交換会の中で出された意見も踏まえて判断していく。	

【 隣接地区での壁面後退の制限内容 】

対象地区

「遊座大山商店街地区」

○計画図2に示す1号壁面線が定められている敷地において、道路境界線から50cm以上離して建物を建てなくてはなりません。

○なお、建物の高さ13mを超える部分は、道路境界線から2m以上離して建てなくてはなりません。

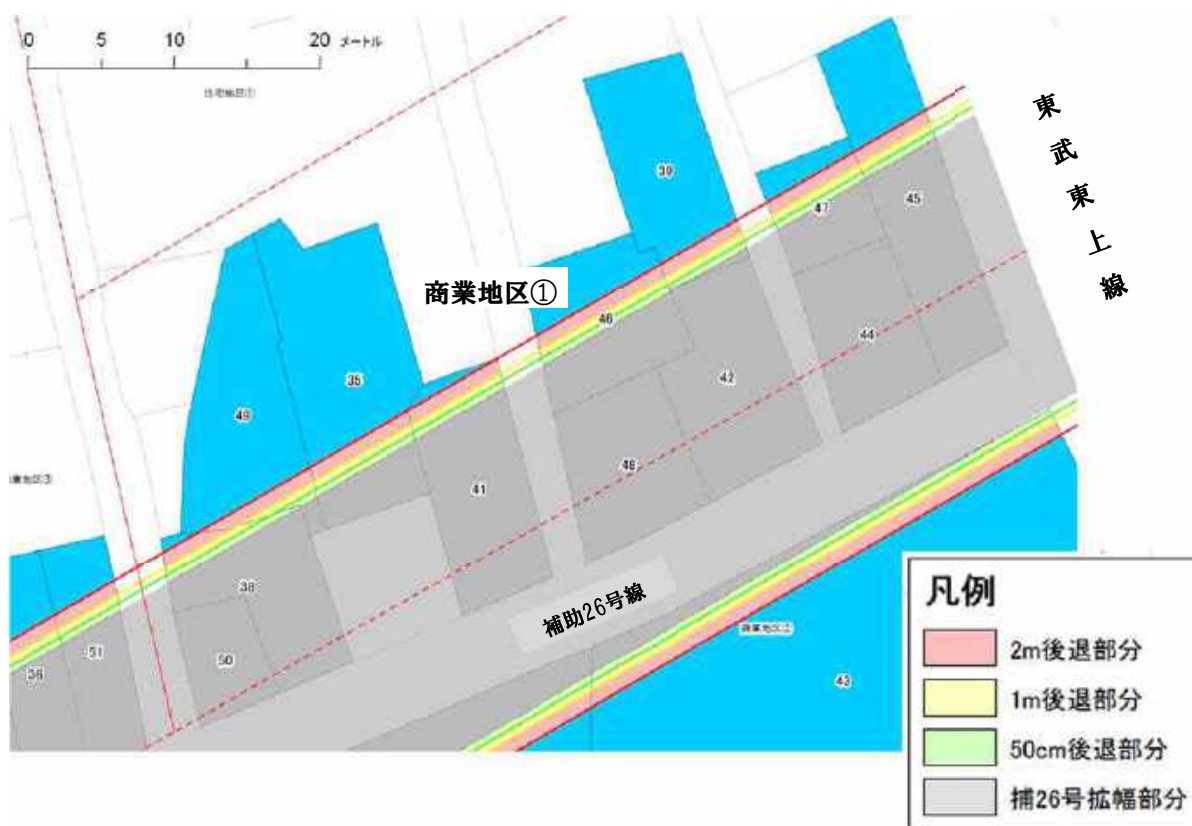


【 横浜・元町商店街での壁面後退の例 】 ・ ・ 歩道が狭いので1階部分を壁面後退している。

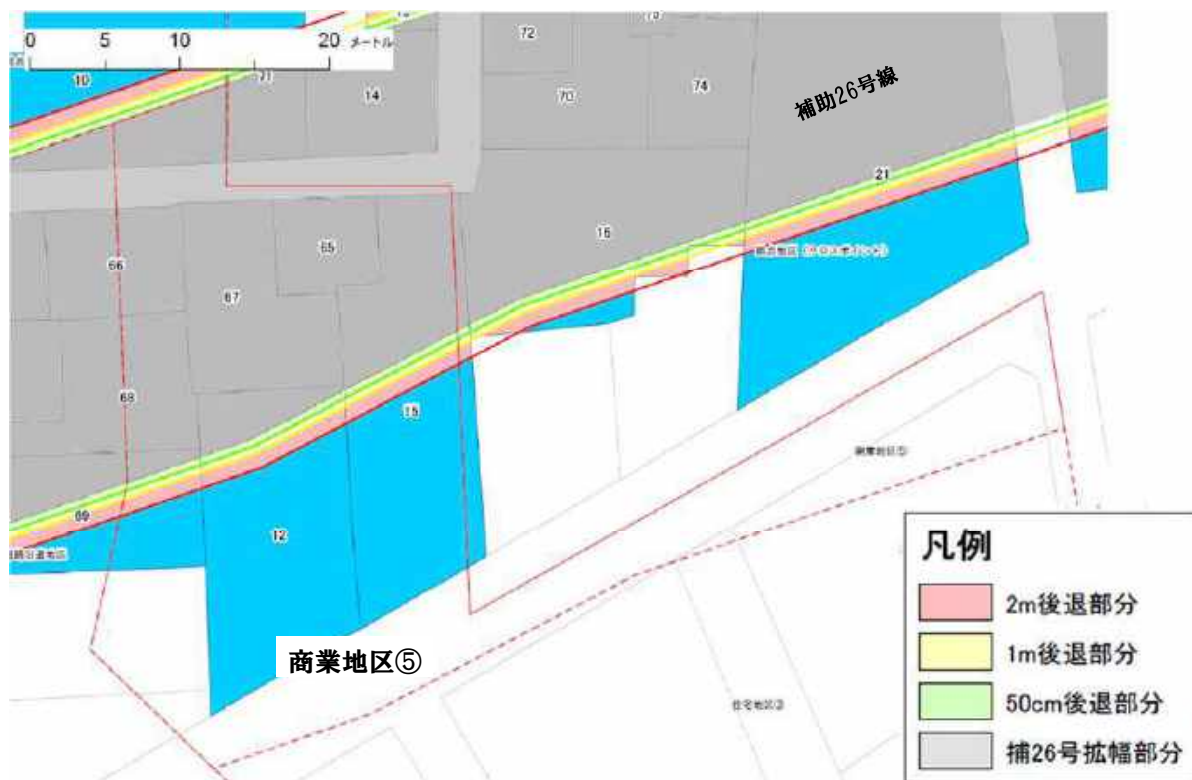


図：補助26号線の拡幅部分の敷地における壁面後退指定時の状況（東京都土地利用現況調査）

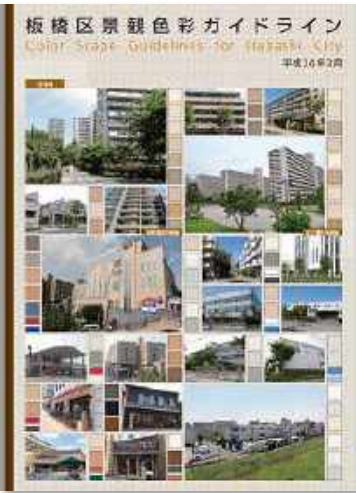
【 商業地区① 】



【 商業地区⑤ 】



2-2)補助26号線沿道での建築物の色彩制限

A) これまでの主な意見等	B) 大山駅西地区や周辺の街の状況	
・色彩制限をかけてほしい。 ・落ち着きがある色が良い。 ・補助26号線沿道は、街並みを統一させるために色彩は揃えた方が良い。	・区内の「一般地域」で「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ものの、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。	
		
C) 地区計画への反映の考え方（案）		
・色彩制限への要望が多いことから、対応の方法を探っていく。 ・ただし、大山駅西地区全体としては既存の建物が当面そのまま利用される形が多いと考えられるため、地区計画では「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。」という規定を入れる形が一つの方向と考えられる。（大山駅東地区地区計画と同文） ・最終的には、今後実施予定の住民アンケート調査や意見交換会の中で出された意見も踏まえて判断していく。		

《一般的な街並みの例》

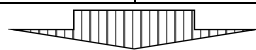


<「板橋区景観色彩ガイドライン」にもとづく建物色彩の改善例>



3) 補助26号線沿道での建物1階への住居の制限

A) これまでの主な意見等	B) 大山駅西地区や周辺の街の状況
・補助26号線沿いでビルを建てる時、店舗にしてみたらどうか。 ・1階店舗は必要。制限を厳しくしてほしい。 ・「1Fを商業に」とは書きづらい。可能性を狭めない書き方を検討することが大事。 ・沿道の住居を制限することで街に賑わいを持たせられるが、現在住居である建物を制限するのは難しい。	・補助26号線の沿道で新たに拡幅される部分については、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形になる部分が発生する。 ・大山駅西地区の東側で補助26号線が先行開通した大谷口地区を調査したところ、沿道には集合住宅と独立住宅が多く立地している（次ページ図）。



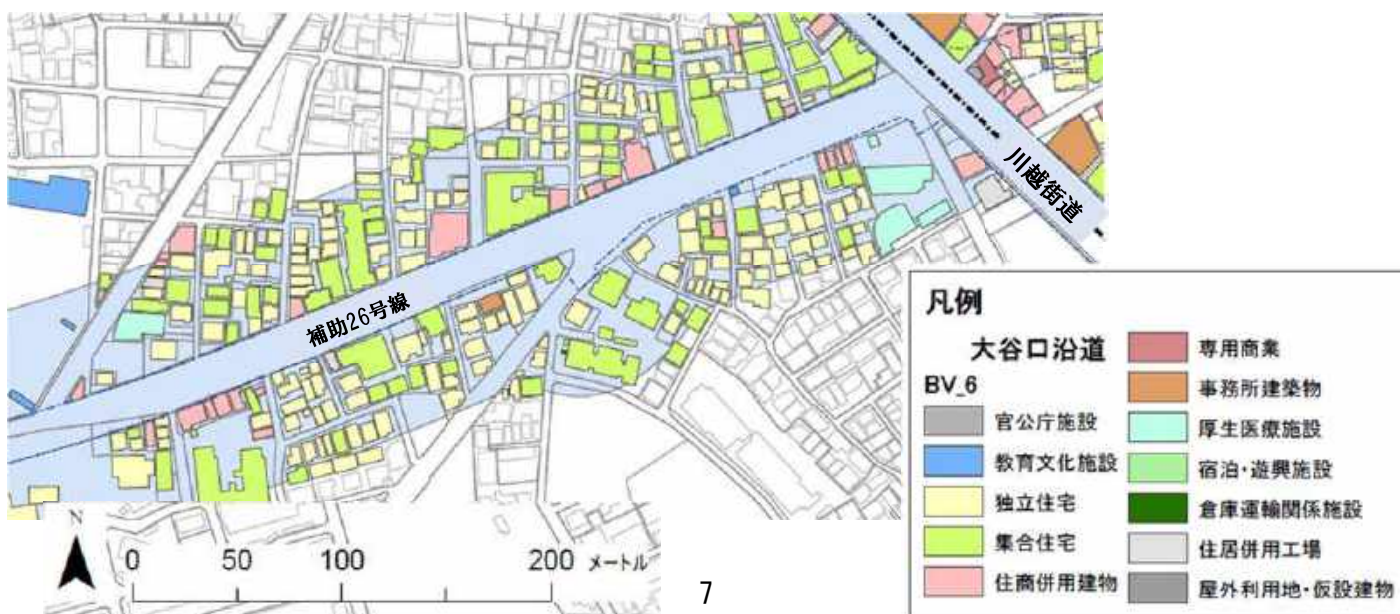
C) 地区計画への反映の考え方（案）

- ・商店の連続性を維持するため「補助26号線の沿道1階部分に店舗を」という意見が多く出ているものの、その一方で、慎重な意見もみられている。
- ・商店街の連続性や新たな街のにぎわいを維持・発展させる観点からも、何らかの誘導方策や制限を入れることは重要と考えられるが、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形になる部分＝「商業地区①⑤」では1階部分住居禁止の規定を、除外しておくことが望ましい。

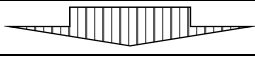


↑「商業地区①」で将来、補助26号線に直接面することになる住宅の例

図：大谷口地区での補助26号線沿道の建物用途、立地状況（東京都土地利用現況調査）



4) 住宅地区での高さ制限の一部強化

A) これまでの主な意見等 ・ 高さ制限はした方が良い。ビル風や日影で住環境が悪化するように思う。	B) 大山駅西地区や周辺の街の状況 ・ 住宅地区では1～3階建ての建物が大部分だが、一部に4～5階建ての建物もみられる。 ・ 補助26号線の南側には8階建て以上の建物がいくつか見られる。
	
C) 地区計画への反映の考え方（案） ・ 住宅地区で高さ制限を入れることになる場合には、それぞれの地区での現況建物の高さ等のデータを整理し、次回以降の検討会で確認していく。 ・ 最終的には、今後実施予定の住民アンケート調査や意見交換会の中で出された意見も踏まえて判断していく。	

図：大山駅西地区での建物の地上階数（東京都土地利用現況調査/H28 年）



5) 地区施設(道路)の候補

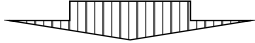
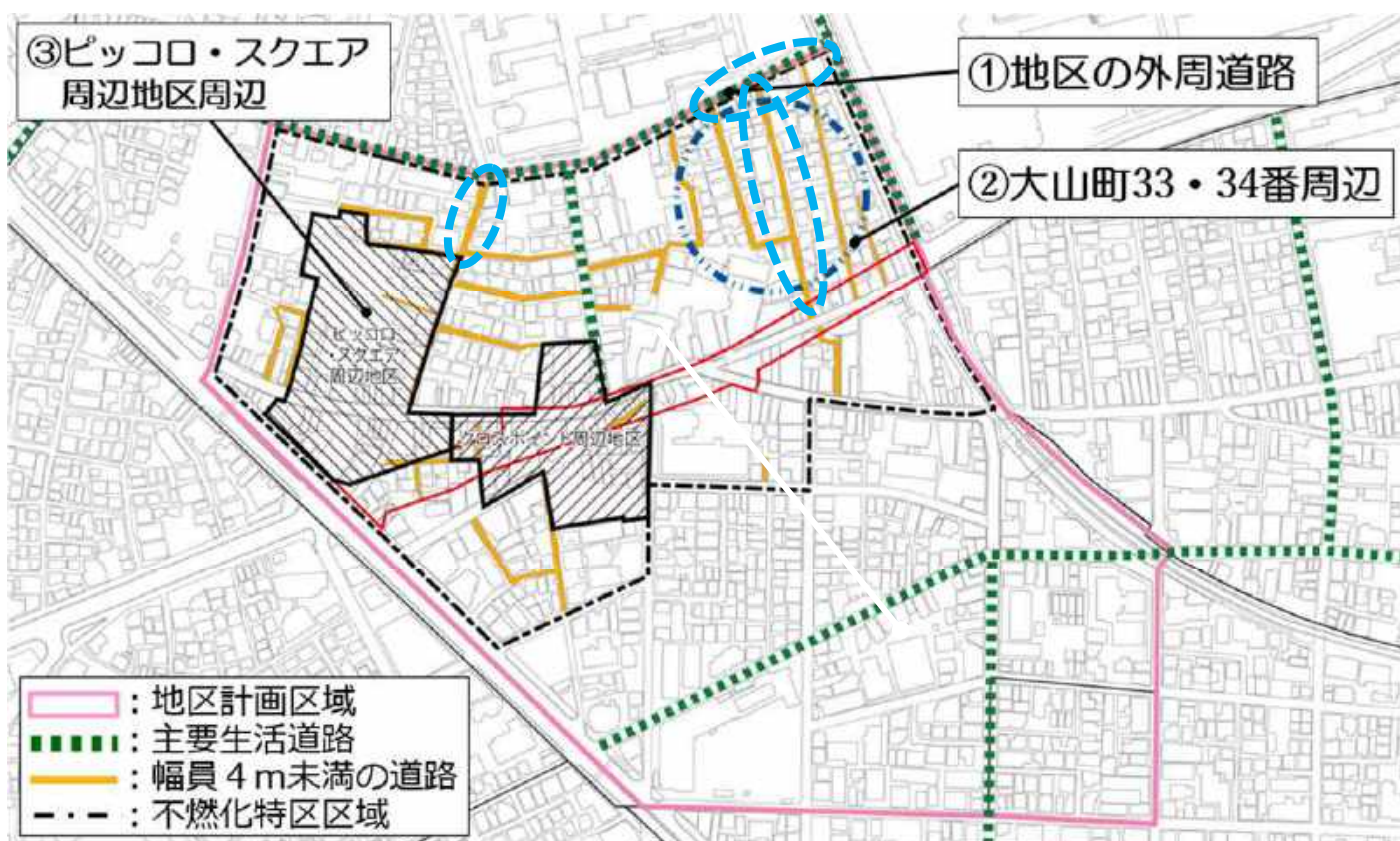
A) これまでの主な意見等	B) 大山駅西地区や周辺の街の状況
・補助26号線の北東側の密集地区は道路が狭く密集しているので何らかの検討が必要。地上げ屋が入るのではと心配。 ・補助26号線の北東側の地区の道路付けの改善は都・区がやるべき。	・補助26号線や再開発の事業実施後における地区内の交通ネットワーク形成に向けた道路整備の検討が必要。 ・道路空間が狭い地区北東部分における防災性向上に向けた道路拡幅の検討が必要。
	
C) 地区計画への反映の考え方(案)	
・最終的には、今後実施予定の住民アンケート調査や意見交換会の中で出された意見も踏まえて判断していく。	

図:地区施設の候補の位置(前回検討会資料を元に作成)



○ これまでの検討会での地区計画への意見等

	全 般	用途制限	壁面後退	建物色彩の制限	道路、広場	敷地面積	垣、柵
第5回 H29.3	地域別の方針については用途地域の区分に基づいて検討することが、とっかかりの一つ。(区)						
第6回 H29.9		補助26号線沿いでビルを建てる時、店舗にしてもらってはどうか。	ハッピーロードの駅近くの部分は車が多く危ない。道路幅を広げるルールができないか。		自転車を通れない歩行者主体の歩道をつくるべき。		ブロック塀は防犯や防災上問題がある。生垣やフェンスとすべき。
		用途制限により風俗店やパチンコ店は新たに入れさせないようにすべき。			いこいの場を幹線道路沿道につくっていくべき。		
		厳しい規制にならないように商店の連続性もほしい。					
		ウラ道に商店ができると魅力的ではないか。					
第7回 H29.11		「1Fを商業に」とは書きづらい。可能性を狭めない書き方を検討することが大事。				敷地面積の最小限度は50㎡に絞らず多様なものができるようにした方が良い。	緑が少ないのは当地区の課題。しかし生垣は手入れを考えると大変。
		妙なものは作られないようにする仕組みは必要。					生垣にこだわらず、ブロック塀は一定の高さに抑え、その上に柵を設ける形にした方が良いのでは。
第8回 H30.2	地区計画はまちづくりのベースになる大事なもの。(出席者を増やすために)地区計画が何か、その意味合いを説明しながら進めてほしい。						
第9回 H30.6	今回は対象地区のすべての地区計画を同時に行うのか。それとも、どこかを先行して行うのか。	補助26号線沿いのルールとして、1階部分をすべて商業用途にするような話はできるのか。					
	買収が徐々に入っており、建替えが進んでしまう。優先順位を決めて部分的に進める方がよいのでは。						
第10回 H30.7	・具体的なイメージ、街並み改善事例の写真が見たい。 ・まちの回遊性が重要。 ・高さ制限はした方がよい。ビル風や日影で住環境が悪化するように思う。	<補助26号線沿道> ・1階店舗は必要。制限を厳しくしてほしい。 ・1階を店舗に限っても良いのではないか。 ・何でも手に入る小さな店が多くある方がよい。 ・沿道の住居を制限することで街に賑わいを持たせられるが、現在住居である建物を制限するのは難しい。	<アーケード沿い> ・広い方が気持ちがいい。 ・横浜元町は1Fのみ後退している。 ・現状がちょうど良い。 ・6mくらいが良い。狭い方が賑わいが出る。 ・店先でやりとりできるのが良い。	・色彩制限をかけてほしい。 ・落ち着きがある色が良い。 ・補助26号線沿道は、街並みと統一させるために色彩は揃えた方がよい。	・補助26号線の北東側の密集地区は道路が狭く密集しているので検討が必要。		
	・項目を絞って検討した方がよい。 ・意見をしっかり記録してほしい。		<補助26号線沿道> ・建物高さに応じ後退距離を変えるのはどうなのか。				

◎ 大山駅西地区地区計画 地区区分案

凡例

	幹線道路沿道地区
	商業地区
	住商共存地区
	住宅地区
	拠点地区（ピッコロ・スクエア）
	拠点地区（クロスポイント）

地区計画区域

..... 1 階部分への店舗誘導
（既存商店街アーケード部分沿道）

..... 1 階部分への店舗誘導
（提案箇所（補助 26 号線沿道））

--- 壁面の位置の制限
（道路境界線から 1m 後退）

--- 壁面の位置の制限
（道路境界線から 2m 後退）

テーマ

①補助26号線整備後の店舗の連続性確保による賑わいのある商業地の形成

②補助26号線整備による沿道の建替えに合わせた魅力ある沿道景観・街並みの誘導と歩行者空間の整備

③鉄道立体化を契機とした駅東地区と一体的な賑わいのある商業地の形成

④防災上安全な市街地の形成

⑤快適な居住環境の整備

