

○ 大山駅西地区の地区計画の検討に向けた アンケート調査と意見交換会の進め方(案)

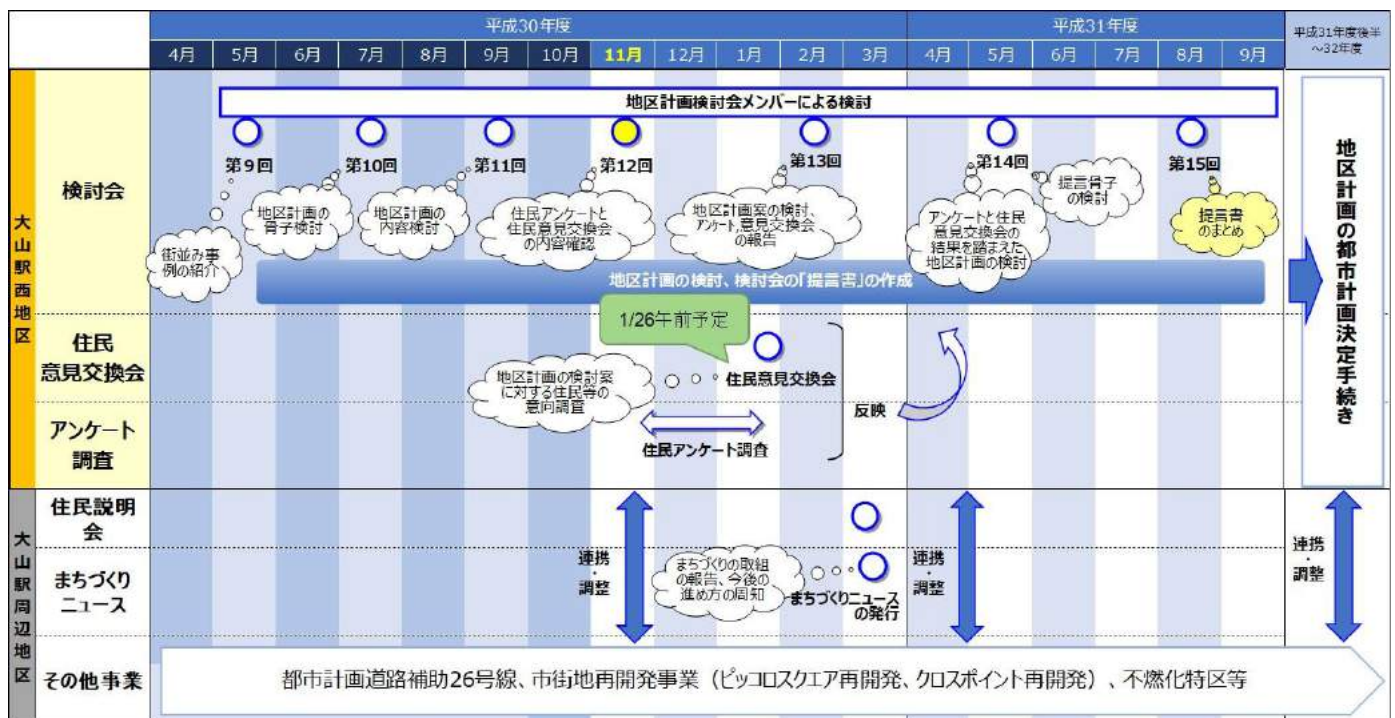
《 今回の検討項目 》

- 1) 今後の検討スケジュールについて
- 2) 住民アンケート調査の内容について
- 3) 住民意見交換会の進め方について

《 今回の目的 》

第12回の地区計画検討会では、大山駅西地区の方々を対象として今後に実施を予定している住民アンケート調査と住民意見交換会について、実施方法や内容等についてご意見を伺います。

1) 今後の検討スケジュール(今年度～来年度前半)



2) 住民アンケート調査の内容について

…「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」

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 事業を営んでいる方、 ③ 土地または建物を所有されている方
実施期間	12月上旬の配布 を予定。回答期間は2週間程度。
実施方法	配布: 地区内(①,②,③)・・・ポスティング(戸別配布 ※1) 地区外(③)・・・郵送 回収: 返信用封筒による返送(※2) ※1) 町会や商店街の掲示板も活用し、アンケート調査への回答を呼びかける。 ※2) 紙での配布・回収を基本とするが、スマホやパソコン等での回答もできるようにする。
配布数	約4,000部(地区内: 約3,300部、地区外: 約500部)

図: アンケート用紙のイメージ

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

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①～③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. 二世帯世帯（親と子） 4. 三世帯世帯（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 今後の営業意向 (③で2と回答した方のみ回答)	1. 引き続き今の場所で営業継続予定 2. 他の場所への移転を考えている 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①～⑥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。)

《 アンケート設問の概要(案) 》

項目	設問の概要
(挨拶、目的)	アンケートの目的等(※)を紹介する。 ※ これまでの検討会の経過や街の様子、地区計画制度の簡単な説明などについて、別紙を作って同封し、お知らせする。
1. 回答者の属性	①年齢、世帯構成、居住状況など ②土地/建物の所有状況、構造、築年数など
2. 地区計画の規則のあり方	街の現況や検討会での意見などを紹介しつつ質問する。 ・商店街の賑わいの維持・充実に向けたルール、 ・補助 26 号線沿道の街並み・景観形成に向けたルール、 ・住宅地の居住環境を守るためのルール、 ・地区施設の候補 等
3. 自由回答欄	(「今後のまちづくりについて」と設問の文中に記しておく。)
4. 意見交換会への参加意向	1 月 26 日(土) 午前を開催を予定している「住民意見交換会」への参加意向の記入欄を設ける。・・(概ねの参加人数を捉えることを目的とするので、お名前等、個人情報には尋ねない)

3. 住民意見交換会の進め方

① 開催概要(案)

項目	内容
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 地区計画のルール について、 会場で直接、意見を述べてもらい 検討の基礎資料の1つとする。
対象者	アンケート調査と同じ：地区計画の対象区域内で ① お住まいの方 、② 事業を営んでいる方 、③ 土地または建物を所有されている方
実施時期	アンケート調査の後、 1月26日、午前の開催 を予定する。 より多くの一般住民の参加を可能とするため、 土曜の開催 とする。
実施方法	「 班ごとに、地区計画ルール3つについて順番に話し合う方式 」を想定 (※次ページ以降を参照)
募集方法	アンケート調査時に意見交換会の案内 も行い、回答時に参加意向を示せるようにする。その後、 年明けに再度、開催案内 と参加意向の受付を行う。(※1) ※1) 町会や商店街の掲示板も活用し、意見交換会への参加を呼びかける。
配布数	アンケート調査と同じ：約4,000部(地区内：約3,300部、地区外：約500部)

② 住民意見交換会の進め方(案)

「**班ごとに、地区計画のルール3つについて順番に話し合う方式**」で進める予定です（次ページの図を参照）。

- ・会場に3つのテーブルを設け、
- ・時間を区切ってルール担当係が各テーブルを順に回り、
- ・テーブルごとに話し合って内容を展開していくやり方です。
- ・**議題とするルール**は、これまでの地区計画検討会やアンケート調査の回答の中で、**意見が分かれた部分やポイントとなる部分**などを踏まえて設定します。



《 単純化した例 》

▼地区計画ルールと参加者グループ/テーブルの設定例

地区計画のルール		参加者のグループ／テーブル
ルールA担当係	✕	緑色グループ= テーブル1
ルールB担当係		水色グループ= テーブル2
ルールC担当係		黄色グループ= テーブル3



《 話し合いの展開の方法 》

1回目 ➡	2回目 ➡	3回目
ルールA 担当係 ルールB 担当係 ルールC 担当係	ルールB 担当係 ルールC 担当係 ルールA 担当係	ルールC 担当係 ルールA 担当係 ルールB 担当係
議題とするルールは、検討会とアンケート調査で意見が分かれた部分やポイントとなる部分などを踏まえて設定する。	参加者は移動せず、ルール担当係が移動し、それまでの話を次のテーブルに伝えて話し合う。	(同左)

《 進め方の例 》

時間配分・・・全体で2時間とし、議題とする地区計画ルールは3つを予定。

※ 参加者同士やルール担当係が意見を交わしやすい意見交換会にしていきます。

項目	時間	内容
挨拶、 全体説明	40分	①挨拶、②趣旨説明、③これまでの経緯、④進め方の説明、 ⑤現時点での地区計画案やアンケート集計概要と、本日のルールの説明
1回目	20分	各グループが最初の議論。終了後にルール担当係が次テーブルへ移動。
2回目	20分	各グループが2番目の議論。終了後にルール担当係が次テーブルへ移動。
3回目	20分	各グループが3番目の議論。
各ルールの 議論の発表	15分	各ルールの担当係が順番に、それぞれの話し合いの概要を説明。
閉会、 事務連絡	5分	今後のスケジュール、参加へのお礼など。

○ 大山駅西地区の地区計画の「提言書」作成に向けた今後の進め方

《 今回の検討項目 》

住民アンケート調査、住民意見交換会を踏まえたルール of の絞りこみ

1. 今回の目的について

第13回の地区計画検討会では、大山駅西地区の方々を対象として実施した住民アンケート調査（12月実施）と住民意見交換会（1月実施）について、

- ・ 調査・開催結果をご報告するとともに、
 - ・ 「提言書」に記載すべきルール of の明確化、
 - ・ 検討会として地区計画への「提言書」の取りまとめに向けた今後のスケジュール等、
- について確認いたします。

↓ 住民アンケート調査と住民意見交換会の開催案内

大山駅西地区の地区計画の導入に向けたアンケートについて

大山駅西地区の将来を考えるために、皆さまのご意見が欠かせません。アンケート調査へのご協力をお願いいたします！

商店街や町会等で構成される『大山駅西地区 地区計画検討会』では、平成28年11月より、商店街の賑わいを継承し、安全・安心に住み続けられるまちを目指し、まちづくりのルールとしての地区計画（2ページ参照）の検討を進めています。

昨年度は、地区計画の検討と併せて、まちあるきを行い、地区の課題の再確認や、魅力探しを行いました。また、今年度は、地区の将来像や地区計画の骨子について検討しました。

本アンケートは、『大山駅西地区』の地区計画について、お住まいの皆さまから意見を伺い、今後の検討の参考にさせていただきます。

年々ご活用中と存じますが、ご協力をお願いいたします。

【対象】「大山駅西地区」にお住まい、ご立地の皆さま（3ページ参照）

【締切】平成30年12月27日（木）まで（郵便物、切手不要）

※ご回答はインターネットからでもできます。

以下のURLを入力するか、QRコードを読み取ってアクセスしてください

URL: <https://www.city.tokyo.lg.jp/taishan/kyouka/kyouka.html>

QRコード

スマートフォンからもご回答いただけます！

＜お問合せ先（検討会事務局）＞
 板橋区 都市整備部 拠点整備課 大山まちづくり第一グループ
 （担当：室前・前田・西嶋）

【電話】03-3579-2449 【FAX】03-3579-5437
 【メール】t-o-machi1@city.takashiwa.tokyo.jp

（※）アンケート結果は、大山駅西地区のまちづくりの検討にのみ活用させていただきます。

大山駅西地区地区計画に関する住民意見交換会 開催のお知らせ

商店街や町会等で構成される『大山駅西地区 地区計画検討会』では、平成28年11月より、商店街の賑わいを継承し、安全・安心に住み続けられるまちを目指し、まちづくりのルールとしての地区計画の検討を進めています。

昨年12月には、住民の皆さまからのご意見を伺うことを目的とし、地区計画（まちづくりのルール）の導入に向けたアンケート調査を実施しました。ご協力いただきありがとうございます。

さらに住民の皆さまのご意見を伺うために、今回、『大山駅西地区 地区計画に関する住民意見交換会』を開催します。なお、原則として参加費は無料となりますので、ご参加いただける方につきましては、地区計画の導入に必要となる費用の負担をお願いいたします。（※参加費は別途お知らせいたします。多くの皆さまのご参加をお待ちしております。）

住民意見交換会の概要

【日時】

1回目 平成31年1月25日（金） 午後7時～9時 （開演は午後6時40分）	2回目 ※ 平成31年1月26日（土） 午前9時30分～11時30分 （開演は午前9時10分）
---	--

※1回目と2回目は同じです。

【会場】仲町地域センター4F 第一・第二レクリエーションホール

地図

大山駅西地区地区計画の検討範囲

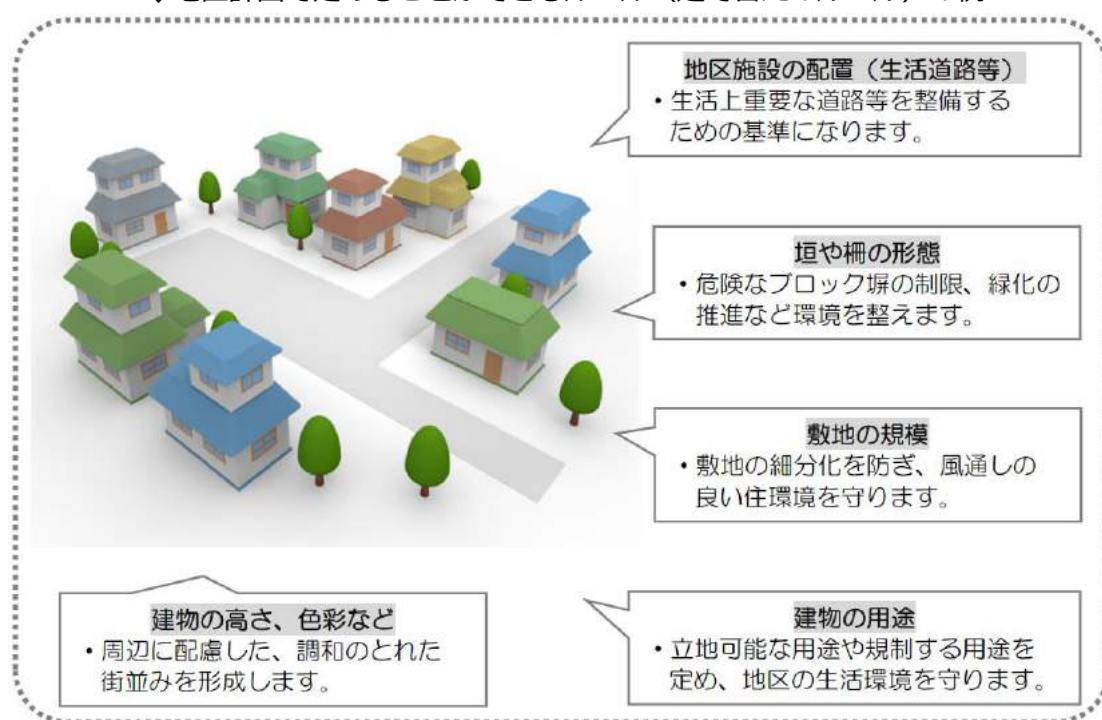
大山駅

地区計画の検討範囲

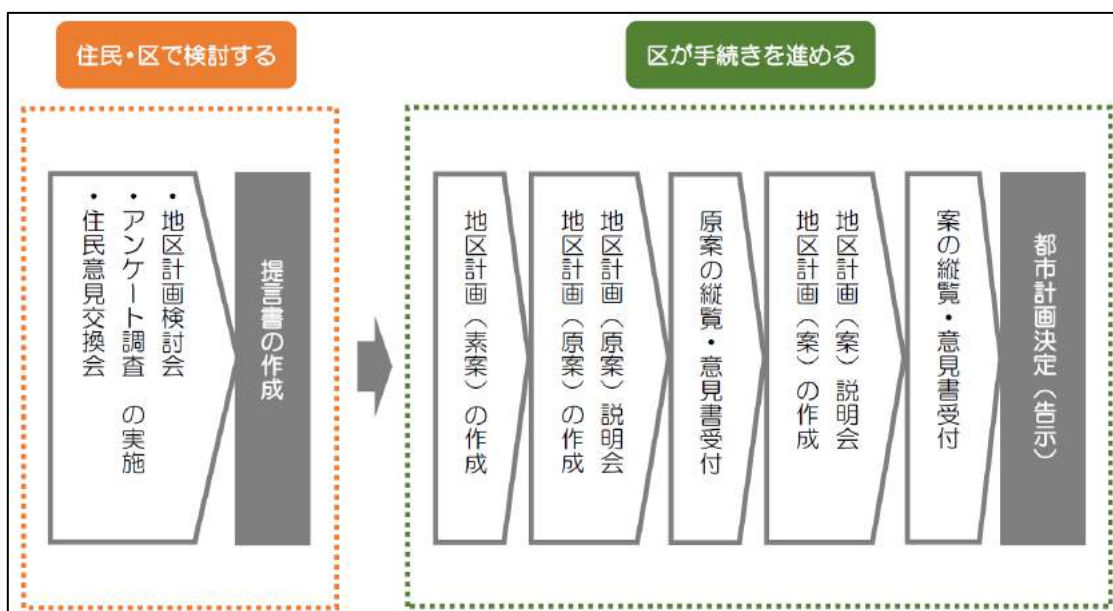
～地区計画の制度について～

- ・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。
- ・全国一律の都市計画をベースにした中に地区計画という制度があり、地区住民の意見等をもとにして、**建築物の建て替えに関して独自に一定のルール**を定めることができる制度です。
- ・ただし、何でも自分たちで決めて良いという話ではなく、下図の項目に関するルールなど、ある程度の決まりがあります。
- ・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。

↓地区計画で定めることができるルール（建て替えのルール）の例



↓地区計画の策定までの流れ



2. 住民アンケート調査と住民意見交換会の結果について

1) 住民アンケート調査 …「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」

(1) 実施概要

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 a) お住まいの方 b) 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)

↓ アンケート調査票

(2) 結果概要

(5～8 ページと
別冊をご覧ください)

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. 二世帯世帯(親と子) 4. 三世帯世帯(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。)

2) 住民意見交換会の結果

(1) 開催概要

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、会場で直接、ご意見を述べていただき検討の参考とさせていただく。
対象者	地区計画の対象区域内で a) お住まいの方 b) 土地または建物を所有されている方
実施日時	① 1月25日（金）19時～21時 ② 1月26日（土）9時30分～11時30分
参加人数	① 1月25日（金）・・・24名（この他に傍聴2名） ② 1月26日（土）・・・17名（この他に傍聴2名）

(2) 結果概要

(5～8 ページと

別冊をご覧ください)

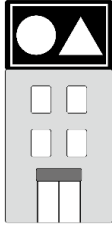
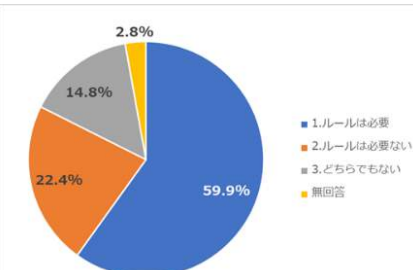
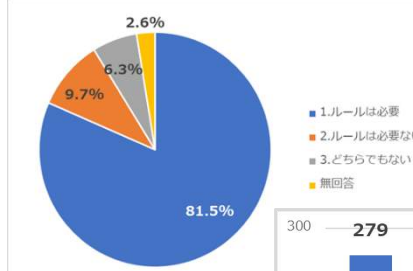
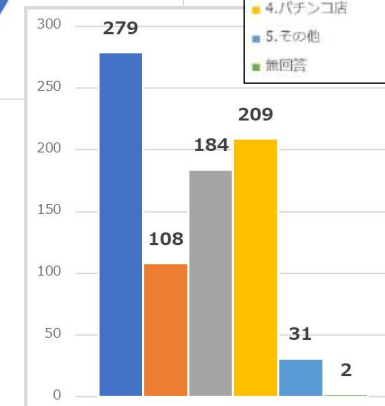
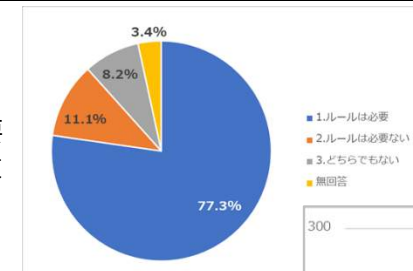
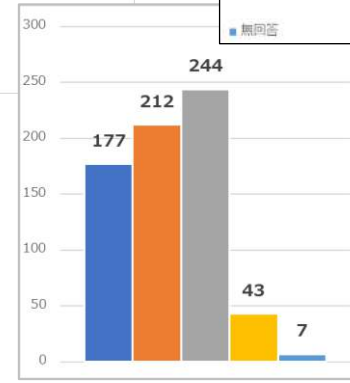


3. 住民アンケート調査、住民意見交換会を踏まえたルール of 絞りこみ

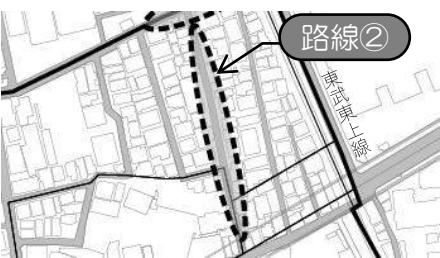
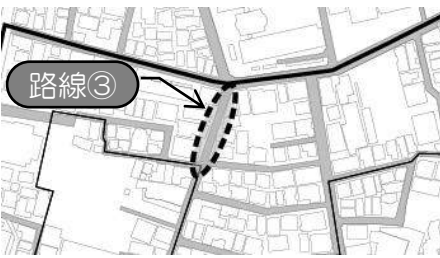
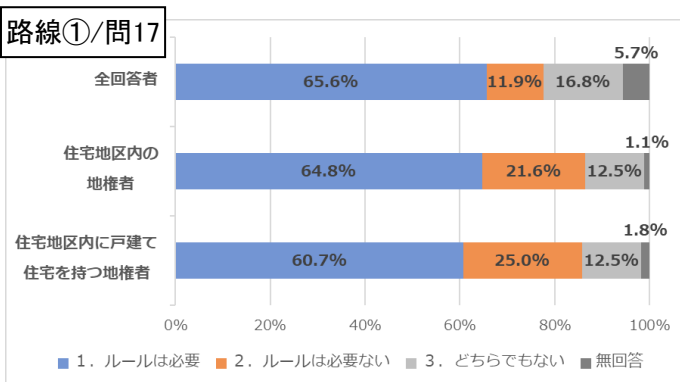
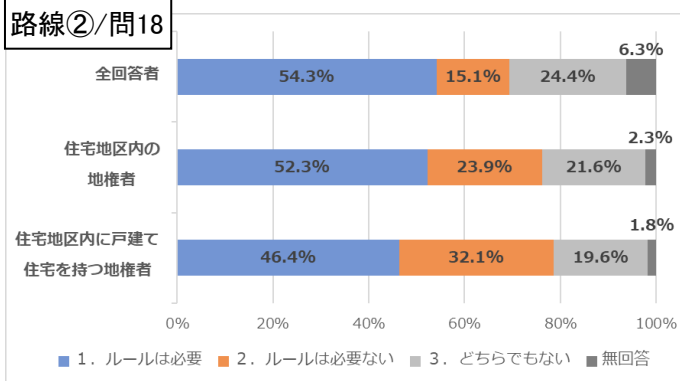
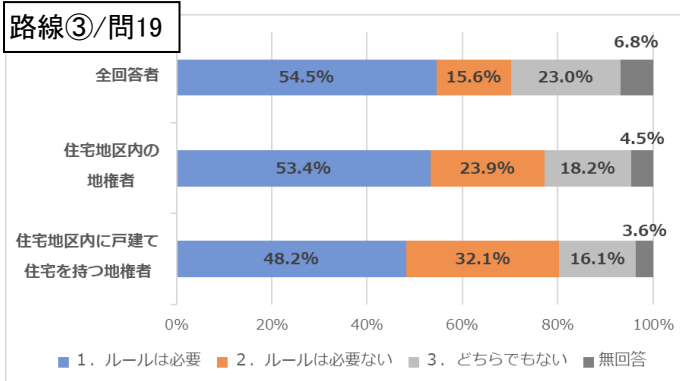
提言の内容となる地区計画の項目（まちづくりのルール）について、これまでの検討会や、住民アンケート調査、住民意見交換会での主なご意見をまとめました。

これらを元に、提言に盛り込むべき項目について、今回の検討会で確認していきます。

まちづくりのルール、 メリット/デメリット	これまでの検討会での主な意見	住民アンケート結果	住民意見交換会での主な意見	対応の方向（案）
A1. ハッピーロード大山商店街沿道の1階部分の住居等の制限 メリット ○ お店の連続性を確保でき、商店街の賑わいを維持できる。 デメリット × 今後建替えの際、1階部分にはお店を入れなければいけない(1階を住宅だけにはできない)。	○ルールは必要 ・厳しい規制にならないように商店の連続性もほしい。 ○その他の意見 ・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。 ・妙なものは作られないようにする仕組みは必要。	問4 ・全体では「ルールが必要」が63.4%。 ・「商業地区内で営業している地権者」に絞ると「ルールが必要」は86.7%に達する。 ・自由回答欄では「店舗にするかしないかは建物所有者が決めるべき」との意見があった。	○ルールは必要 ・必要と思うが、商店街の方の考えが重要。 ・既存商店街では、商業地域としてルールが必要。 ○ルールは必要ない ・商業限定の制限にすることで困る方が出てくる。 ・用途地域の制限で十分。 ・商業は自然と誘導されるだろう。 ○その他の意見 ・1番心配なのは、商店街が分断されること。	(○) ・アンケート調査でおおむね3分の2の賛成意見があることから、提言に含める方向で検討をしていくべき。
A2. 補助第26号線沿道の1階部分の住居等の制限 (メリット/デメリットはA1と同じ)	○ルールは必要 ・補助26号線沿いでビルを建てる時、1階を店舗にしてもらってはどうか。 ・1階店舗は必要。制限を厳しくしてほしい。 ・商店街は分断すべきではない。(住宅を挟まず、店舗が建ち並んだ方がよい) ・大谷口のように、新興住宅ばかりが建つのは好ましくない。 ○ルールは必要ない ・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。 ・道路整備で住宅が前通りに出てしまうため、要検討である。 ○その他の意見 ・「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。	問5 ・全体では「ルールが必要」が50.1%。また「どちらでもない」が20.8%となっている。 ・「商業地区内の地権者」に絞ると「ルールが必要」は62.1%上がる一方、「ルールは必要ない」が25.8%と約1/4の割合となる。 ・「商業地区内で営業している地権者」に絞ると「ルールが必要」は66.7%となる。 ・A1よりは慎重な傾向が読み取れる。	○ルールは必要 ・道路整備の後にルールを入れたらよいのでは。 ○ルールは必要ない ・商業は立地条件で決まるため、無理な制限は逆効果。 ・義務のみで、自力で立地させるのは難しい。 ○その他の意見 ・路上空間の活用など、人が留まる工夫が必要。 ・商業地区②は人の流れ、回遊性の面で重要な場所。 ・駐輪、駐車スペースが必要。	(△) ・関係権利者の意向が重要なため、慎重に検討していくべき。
B1. 補助第26号線沿道の街並み・景観形成に向けたルール 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。	○ルールは必要 ・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。 ・色は、突飛なものは規制すべき。 ・統一感を持たせる仕組みが必要。 ・「落ち着いた色」の定義が重要。単に地味な色にすれば良いというわけではなく、センスが問われる。	問9 ・全体では「ルールが必要」が51.7%、「どちらでもない」が30.1%となっている。 ・「商業地区内の地権者」に絞ると「ルールが必要」は64.2%となり「どちらでもない」の割合が30.1%から17.9%へと下がる。 ・自由回答欄では「景観を損なうものは制限が必要だが、個性が出せないのは問題」との意見があった。	○ルールは必要 ・きれいなまちづくりのため、ある程度の制限は必要。 ・大規模のみならず、中規模建物にも反映させたい。 ○ルールは必要ない ・現状の利便性を損なうようなルールは不要。 ○その他の意見 ・賑わいよりも情緒を大切にしたい。 ・対象範囲をもう少し狭くしてはどうか。 ・ルールを守らない場合への対処はどうか。	(△) ・アンケート調査での賛成意見は半数程度であるものの、検討会では賛成意見が多いことから、今後さらに議論を深めた上で判断していくべき。

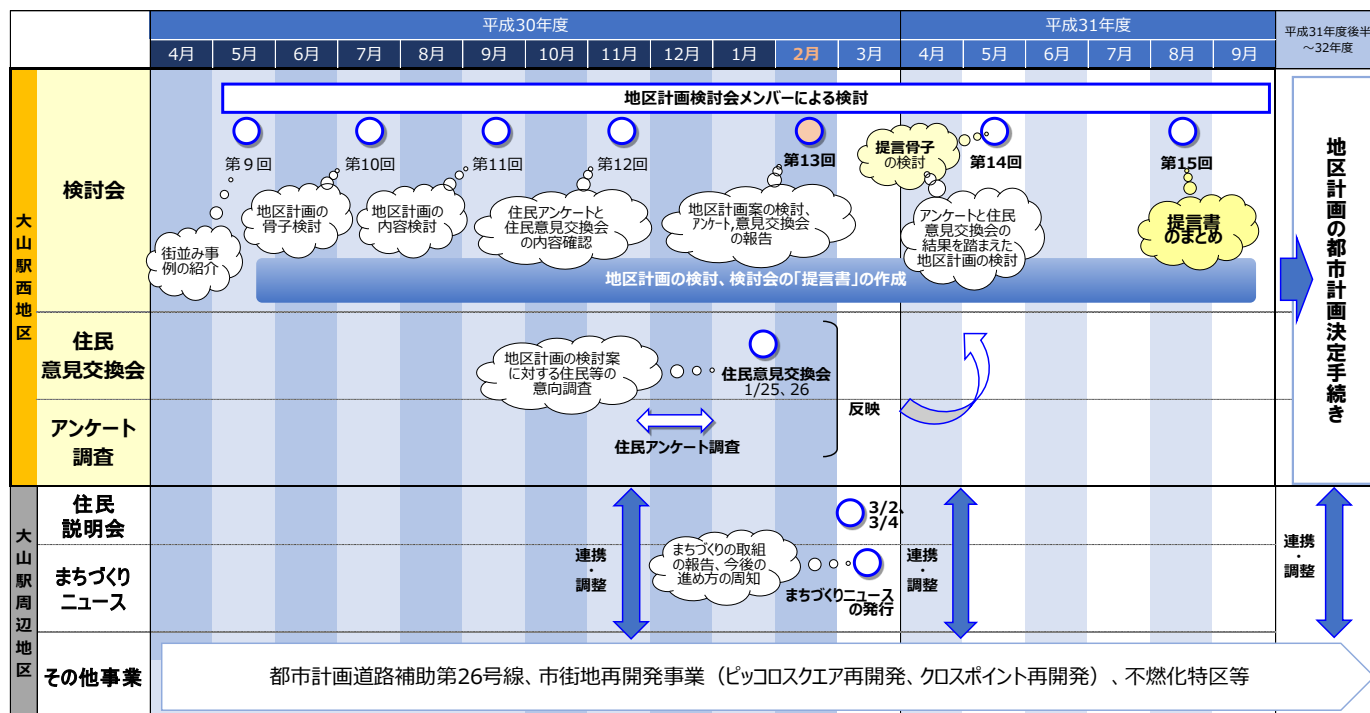
まちづくりのルール、 メリット/デメリット	これまでの検討会での主な意見	住民アンケート結果	対応の方向（案）				
B3. 屋外広告物等の形態・意匠の制限 <table><tr><td>メリット ○</td><td>景観上ふさわしくない屋外広告物等を制限し、良好な街並みを形成できる。</td></tr><tr><td>デメリット ×</td><td>店舗等の個性が出しづらくなり、宣伝効果等が弱まる。</td></tr></table> 	メリット ○	景観上ふさわしくない屋外広告物等を制限し、良好な街並みを形成できる。	デメリット ×	店舗等の個性が出しづらくなり、宣伝効果等が弱まる。	○ルールは必要 ・（建物の色彩とともに）看板も規制すべき。 ・店舗の看板の高さ・位置・デザインがバラバラな箇所があり、統一感を持たせるべき。	問10 ・「ルールが必要」が59.9%、「必要ない」は22.4%となっている。  問11 ・制限する必要があると考える内容は、形態、刺激性的な色、屋上の広告物の順で回答数が多くなっている。（複数回答可） 	(○) ・アンケート調査でおおむね3分の2の賛成意見がある一方、「必要ない」も2割あまりを占めることから、提言に含める方向で検討するものの、今後さらに議論を深めた上で判断していくべき。
メリット ○	景観上ふさわしくない屋外広告物等を制限し、良好な街並みを形成できる。						
デメリット ×	店舗等の個性が出しづらくなり、宣伝効果等が弱まる。						
B4. 商店街にふさわしくない建物用途の制限 <table><tr><td>メリット ○</td><td>制限する用途の新規出店を防ぎ商店街の良好な買い物環境を確保できる。</td></tr><tr><td>デメリット ×</td><td>現在、制限する用途に該当するお店は、今後建替え後に営業できない。 現在、制限する用途に該当するお店は、ルールの適用除外も今後検討します。 </td></tr></table> 	メリット ○	制限する用途の新規出店を防ぎ商店街の良好な買い物環境を確保できる。	デメリット ×	現在、制限する用途に該当するお店は、今後建替え後に営業できない。 現在、制限する用途に該当するお店は、ルールの適用除外も今後検討します。	○ルールは必要 ・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。 ・妙なものは作られないようにする仕組みは必要。	問7 ・「ルールが必要」が81.5%、「必要ない」は9.7%に留まっている。  問8 ・制限する必要があると考える用途は、性風俗店、パチンコ店、マージャン店の順で回答数が多くなっている。（複数回答可） 	(○) ・アンケート調査でおおむね8割あまりの賛成意見があるため、提言に含める方向で検討していく。
メリット ○	制限する用途の新規出店を防ぎ商店街の良好な買い物環境を確保できる。						
デメリット ×	現在、制限する用途に該当するお店は、今後建替え後に営業できない。 現在、制限する用途に該当するお店は、ルールの適用除外も今後検討します。						
B5. 住宅地区でのふさわしくない建物用途の制限 <table><tr><td>メリット ○</td><td>制限する用途の新規出店を防ぎ、良好な住環境を維持できる。</td></tr><tr><td>デメリット ×</td><td>現在、制限する用途に該当するお店は、今後建替え後に営業できない。</td></tr></table> 	メリット ○	制限する用途の新規出店を防ぎ、良好な住環境を維持できる。	デメリット ×	現在、制限する用途に該当するお店は、今後建替え後に営業できない。	○ルールは必要 ・妙なものは作られないようにする仕組みは必要。	問13 ・「ルールが必要」が77.3%、「必要ない」は11.1%に留まっている。  問14 ・制限する必要があると考える用途は、パチンコ店、マージャン店、カラオケボックスの順で回答数が多くなっている。（複数回答可） 	(○) ・アンケート調査でおおむね8割近い賛成意見があるため、提言に含める方向で検討していく。
メリット ○	制限する用途の新規出店を防ぎ、良好な住環境を維持できる。						
デメリット ×	現在、制限する用途に該当するお店は、今後建替え後に営業できない。						

まちづくりのルール、 メリット/デメリット	これまでの検討会での主な意見	住民アンケート結果	住民意見交換会での主な意見	対応の方向（案）																			
C1. 住宅地区での隣地境界線からの壁面後退 <table><tr><td>メリット ○</td><td>日照・通風、避難通路を確保できる。</td></tr><tr><td>デメリット ×</td><td>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、 ルールの適用除外を検討中です。</td></tr></table>	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、 ルールの適用除外を検討中です。	○ルールは必要 ・古い建物が密集し災害時に危険。 ○ルールは必要ない ・現状では建築できていたものが、地区計画を定めることで、隣地境界から 50cm 離さなければ建築確認が下りなくなるといふなら、制限が多くなり、今の敷地に建てられなくなる人が出てくる。 ・同意を得るには大変なルールではないか。	問12 <table><tr><td>全回答者</td><td>61.9%</td><td>17.6%</td><td>16.8%</td><td>3.7%</td></tr><tr><td>住宅地区内の地権者</td><td>62.5%</td><td>22.7%</td><td>14.8%</td><td></td></tr><tr><td>住宅地区内に戸建て住宅を持つ地権者</td><td>55.4%</td><td>26.8%</td><td>17.9%</td><td></td></tr></table> ・全体では「ルールが必要」が 61.9%、「ルールは必要ない」と「どちらでもない」がともに 17%前後となっている。 ・「住宅地区内に戸建て住宅を持つ地権者」に絞ると「ルールが必要」は 55.4%となる反面「ルールは必要ない」が 26.8%と上昇する。 ・自由回答欄では「安全面からルールの必要性はわかるが個人の負担を考えると簡単には言えない」「各家庭の事情があり、一概にルールで制限するのは難しく思う」等の慎重な意見があった。	全回答者	61.9%	17.6%	16.8%	3.7%	住宅地区内の地権者	62.5%	22.7%	14.8%		住宅地区内に戸建て住宅を持つ地権者	55.4%	26.8%	17.9%		○ルールは必要 ・明確にルール化した方が、ご近所とのトラブルを防げる。 ○ルールは必要ない ・現状のルールで十分。 ・空間ができると、不審者が侵入する危険性が生じる。 ○その他の意見 ・ルールを入れる場合、支援策も必要。 ・建物の耐火性能などによっては後退する必要はないため、場合に応じたルールの設定が必要。	(△) ・アンケート調査での賛成は 6 割前後で特に高い訳ではなく、関係権利者の意向が重要なため、慎重に検討していくべき。
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、 ルールの適用除外を検討中です。																						
全回答者	61.9%	17.6%	16.8%	3.7%																			
住宅地区内の地権者	62.5%	22.7%	14.8%																				
住宅地区内に戸建て住宅を持つ地権者	55.4%	26.8%	17.9%																				
C2. 住宅地区でのブロック塀等の制限 <table><tr><td>メリット ○</td><td>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。</td></tr><tr><td>デメリット ×</td><td>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、 プライバシーが確保しにくくなる。 生け垣の場合、落ち葉の清掃等の 手間が生じる。</td></tr></table>	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、 プライバシーが確保しにくくなる。 生け垣の場合、落ち葉の清掃等の 手間が生じる。	○ルールは必要 ・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。 ・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。 ・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。	問15 <table><tr><td>全回答者</td><td>63.1%</td><td>16.8%</td><td>16.2%</td><td>4.0%</td></tr><tr><td>住宅地区内の地権者</td><td>75.0%</td><td>18.2%</td><td>4.5%</td><td>2.3%</td></tr><tr><td>住宅地区内に戸建て住宅を持つ地権者</td><td>67.9%</td><td>21.4%</td><td>7.1%</td><td>3.6%</td></tr></table> ・全体では「ルールが必要」が 63.1%、「ルールは必要ない」と「どちらでもない」がともに 16%強となっている。 ・「住宅地区内に戸建て住宅を持つ地権者」に絞ると「ルールが必要」は 67.9%とやや上昇する反面「ルールは必要ない」も 21.4%へと約 5 ポイント上昇する。 ・自由回答欄では「ブロック塀等を制限するにしても、プライバシーが確保されるルールにすべき」との意見があった。	全回答者	63.1%	16.8%	16.2%	4.0%	住宅地区内の地権者	75.0%	18.2%	4.5%	2.3%	住宅地区内に戸建て住宅を持つ地権者	67.9%	21.4%	7.1%	3.6%	○ルールは必要 ・ブロック塀は危険なため、ない方がよい。 ○ルールは必要ない ・構造を正しく作れば、ブロック塀でも問題ない。 ○その他の意見 ・既存の危険なブロック塀の除却が問題の本質。 ・ルールを入れる場合には、区推奨の柵などがあればよい。 ・ブロック塀から生け垣への制限は、費用の面が心配。 ・延焼防止が必要なエリアを定め、特に安全性が確保できていない箇所を優先して改善すべき。	(○) ・アンケート調査でおおむね 3 分の 2 の賛成意見がある一方、「必要ない」も 2 割前後あることから、提言に含める方向で検討するものの、今後さらに議論を深めた上で判断していくべき。
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、 プライバシーが確保しにくくなる。 生け垣の場合、落ち葉の清掃等の 手間が生じる。																						
全回答者	63.1%	16.8%	16.2%	4.0%																			
住宅地区内の地権者	75.0%	18.2%	4.5%	2.3%																			
住宅地区内に戸建て住宅を持つ地権者	67.9%	21.4%	7.1%	3.6%																			

まちづくりのルール、 メリット/デメリット	これまでの検討会での主な意見	住民アンケート結果	住民意見交換会での主な意見	対応の方向（案）						
B2. 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 <table><tr><td>メリット ○</td><td>道路に面した空間が広がるため、歩行者と車がすれ違いやすくなり、歩行時の安全性が向上する。</td></tr><tr><td>デメリット ×</td><td>道路に面した空間が広がるため、災害時の消防車や救急車の進入路や安全な避難路を確保できる。</td></tr><tr><td>デメリット ×</td><td>道路に面した空間が広がるため、車の通過交通が増える可能性がある。建替える際、建物を後退させて建てなければいけなくなる。</td></tr></table> 【路線①～③の位置】 路線①: 東武東上線の踏切手前で部分的に狭くなっている区間  路線②: 住宅地内を通る道路で極端に狭くなっている区間  路線③: 再開発を検討中のピッコロ・スクエア周辺地区につながる道路 	メリット ○	道路に面した空間が広がるため、歩行者と車がすれ違いやすくなり、歩行時の安全性が向上する。	デメリット ×	道路に面した空間が広がるため、災害時の消防車や救急車の進入路や安全な避難路を確保できる。	デメリット ×	道路に面した空間が広がるため、車の通過交通が増える可能性がある。建替える際、建物を後退させて建てなければいけなくなる。	《路線①～③》 ○ルールは必要 ・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。 ・現状では狭いため、広げた方が良い。 ・区が主導して定めるべき。 ○その他の道路整備 ・最適な道路ネットワークを検討すべき。 ・補助 26 号線沿道＋鉄道立体化を見据えた計画が必要。 ・南北だけでなく、東西に道路を通すべきではないか。 ・外周の道路をしっかりと作るべき（荷物の搬入等のため）。	路線①/問17  ・全体では「ルールが必要」が 65.6%となっており路線①～③の中では高くなっている。 ・「住宅地区内に戸建て住宅を持つ地権者」に絞ると「ルールが必要」は 60.7%だが、「ルールは必要ない」が 25.0%と上昇している。 路線②/問18  ・全体では「ルールが必要」が 54.3%、「どちらでもない」が 24.4%となっている。 ・「住宅地区内に戸建て住宅を持つ地権者」に絞ると「ルールが必要」は 46.4%となる反面「ルールは必要ない」が 32.1%と上昇する。 路線③/問19  ・全体では「ルールが必要」が 54.5%、「どちらでもない」が 23.0%となっている。 ・「住宅地区内に戸建て住宅を持つ地権者」に絞ると「ルールが必要」は 48.2%となる反面「ルールは必要ない」が 32.1%と上昇する。	《路線①～③》 ○ルールは必要 ・緊急車両が入れるように整備されると安心。 ○ルールは必要ない ・地区計画で定めるのではなく、道路と沿道土地所有者の関係が重要。 ○その他の意見 ・対象路線沿道に住んでいる当事者の意見が重要。 《路線①》 ○ルールは必要 ・26 号整備後、交通量も増えて①の方にも迂回してくる。拡幅が必要かもしれない。 ・消防車が入れないため、危険と思う。ただし、事件が起きないと危機感は沸かない。 ○ルールは必要ない ・セットバックすることで、家が狭くなりすぎる人が出てくる。 《路線②》 ○ルールは必要 ・救急車がスムーズに入ってこれるように必要では。 ・デベロッパーが動いている。今のうちにルールを作っておくべき。 ○ルールは必要ない ・セッバックすることで、家が狭くなりすぎる人が出てくる。 《路線③》 ○ルールは必要 ・ピッコロができれば絶対幅員が足りない。 ○その他の意見 ・対象路線沿道に住んでいる当事者の意見が重要。 ・道路整備は、受益者負担も考えて理解を得られるようにしなければならない。	(△) ・今後、関係権利者へのヒアリング調査を区が行うなどして、慎重に判断する。 (△) ・同上 (△) ・同上
メリット ○	道路に面した空間が広がるため、歩行者と車がすれ違いやすくなり、歩行時の安全性が向上する。									
デメリット ×	道路に面した空間が広がるため、災害時の消防車や救急車の進入路や安全な避難路を確保できる。									
デメリット ×	道路に面した空間が広がるため、車の通過交通が増える可能性がある。建替える際、建物を後退させて建てなければいけなくなる。									

4. 今後の検討スケジュール

1) 検討会スケジュール（案）（今年度始め～来年度前半）



- ・大山駅西地区地区計画検討会は平成28年11月に設立され、これまでに12回の検討会を開催しています。
- ・今後は、区への「提言書」の取りまとめに向けて、2回の開催を考えています。

2) 地区計画に関する区への「提言書」の取りまとめに向けて

- ・地区計画検討会でのこれまでの検討内容を「提言書」として取りまとめ、区に提出することが当検討会の目的の一つとなっています。
- ・ただし、これまでの検討会の中では個別の地区計画ルールについて賛成反対の意見が拮抗する場合もあることから、提言書の作成にあたっては、記述のしかたを工夫する必要があると考えられます。

↓区への「提言書」の例・・・「上落合中央・三丁目地区新たな建替えルール（地元案）」
（H30 年 7 月、上落合中央・三丁目地区まちづくりの会）

上落合中央・三丁目地区まちづくりの会
より良い住環境を実現するための、新たな建替えルール（地元案）

新たな建替えルールの趣旨・目的

上落合中央・三丁目地区は、地元町会が中心となり災害に強いまち、そして住み続けられるまちを目指して活動しています。

この新たな建替えルール（地元案）は、地域住民が日頃から感じている地域の問題点を改善し、また、将来起こり得る問題を未然に防ぎ、より良い住環境を実現するための新たなルールです。

地区の範囲（上落合三丁目（一部）、上落合三丁目）
住宅地（黄色） 商業地（ピンク）

ゆとりある住宅地を形成する

地域の現状
敷地を細分化し、狭い敷地になっている事例が増えています。

地域の意見
特に火災などの防災面において、必要なルールである

ルール② 敷地面積の最低限度を 50 m²（約 15 坪）とする
※現状で 50 m²に満たない敷地は、新たに分割しない場合は、建替え可能です。

（敷地の細分化例）
120m²（約36坪） → 60m²（約18坪）
→ 40m²（約12坪） ×

地区全体に適用

地域にふさわしい住環境を維持する

地域の現状
現時点では、規制が必要な店舗は見当たりませんが、商業地の一部では、風俗店等の建築規制が定められておらず、建築が可能です。

地域の意見
小学校が近いので、ふさわしくない用途は、規制しておいた方がよい

ルール① 今後のまちの変化を見据えて、風俗店（性風俗やギャンブル関係）の建築や用途の変更を禁止する
商業地のみ適用

（現状の規制）	用途地域	商業地域	近隣商業地域	住居系の用途地域
キャバレー、料亭等	○	×	×	×
マージャン屋、パチンコ屋	○	○	×	×
福祉施設、児童館、児童遊園等	×	×	×	×
カラオケボックス等	○	○	×	×
性風俗店	×	×	×	×

今後、規制の対象とする用途

地域の現状
狭い敷地の目一杯に住宅が建てられて、隙間が十分に取られていない事例がみられます。

地域の意見
・隣家の壁面から建物を空けることにより、密集化を防ぎ、避難空間を確保できるのではないか
・防災面だけでなく、風通しやプライバシーの面でも生活環境が良くなると思う

ルール③ 壁面は、隣地境界線から 40 cm 以上後退させる
※現状で 50 m²に満たない敷地には適用されません。

（壁面後退例）
40 cm ← → 40 cm

住宅地のみ適用

安全な避難路を確保する

地域の現状
老朽化が進んだ時の高いブロック塀があり、地震で倒壊する恐れがあります。

地域の意見
・地震時の避難路の確保、人への被害を防ぐためにも必要だと思う

ルール④ 道路沿いの塀・柵は生垣やフェンスとし、ブロック塀の部分の高さは 60 cm 以下とする
地区全体に適用

「上落合中央・三丁目地区新たな建替えルール（地元案）」は、＜まちづくり提言・まちづくり構想＞に示された「まちづくりの基本方針」の実現を目指して、当地区に居住する住民が中心となって取りまとめた建物を建替える際のルールです。

今後、新宿区により「地区計画」として、都市計画へと位置付けていく予定です。

（出典：新宿区ホームページ）