

3 今後の進め方

これまでの検討成果を“提言”として、まとめていく予定です!!

今後、これまで検討会で検討してきた、駅前周辺地区に関する「現状と課題」「将来像」「まちづくりルール」について、委員からの意見を踏まえ、“(仮称)大山駅東地区の地区計画に関するまちづくりの提言”としてまとめていく予定です。

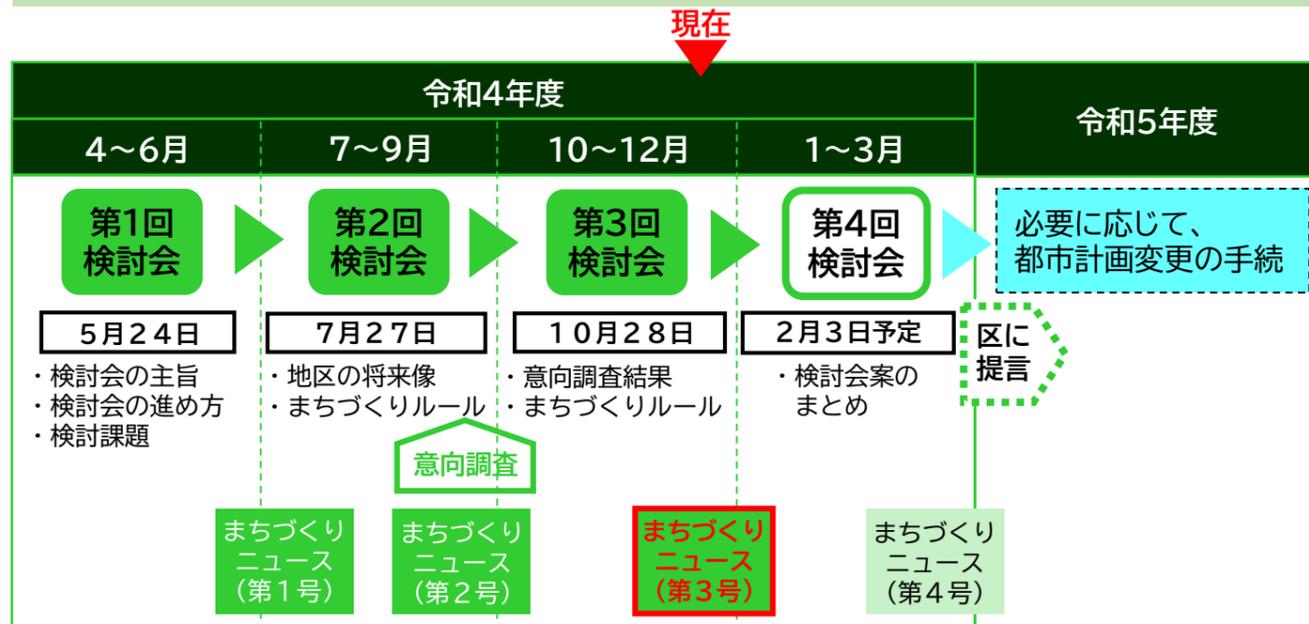
ご協力をお願いします!



【アンケート調査の投函期限の延長について】

アンケート調査については、当初予定していた投函期限を延長して、**12月28日(水)までの投函**とさせていただきます。まだ、ご回答いただいていない方につきましては、是非ご協力ください!

検討スケジュール



次回(第4回)検討会の予定

- 日時: 令和5年2月3日(金) 18時30分~20時
- 場所: 板橋区立文化会館4階大会議室

【検討会の傍聴について】

傍聴を希望される場合は、当日の受付時間内に会場にお越し下さい。
 ※定員: 10名程度(先着順)
 ※受付時間: 18時~18時25分

検討会の検討状況等の周知

検討会の検討状況等については、まちづくりニュースのほか、板橋区ホームページ「大山駅東地区地区計画について」でもご紹介しています。ご覧になりたい方は、右記二次元バーコードを参照して下さい。



お問い合わせ

板橋区 まちづくり推進室 まちづくり調整課 大山まちづくり第一係
 〒173-8501 東京都板橋区板橋二丁目66番1号
 (電話) 03-3579-2449 (FAX) 03-3579-5437
 (E-mail) m-omachi@city.itabashi.tokyo.jp

大山駅東地区

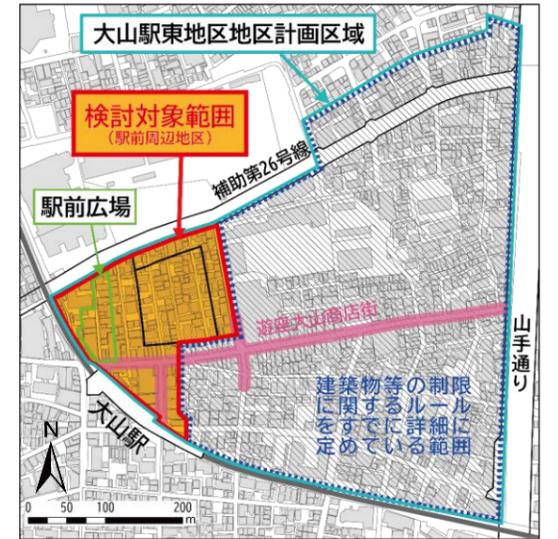
駅前周辺地区地区整備計画変更検討会

まちづくりニュース 第3号

発行: 大山駅東地区駅前周辺地区地区整備計画変更検討会事務局

大山駅東地区駅前周辺地区地区整備計画変更検討会からのご報告

令和4年10月28日に『第3回 大山駅東地区 駅前周辺地区 地区整備計画変更検討会』を開催しました。当日は、9/14~10/5に実施したアンケート調査の結果報告を行い、これまで検討会で検討してきた「地区の将来像(案)」や「まちづくりルール(案)」について、意見交換を行いました。



アンケート調査にご協力いただき、ありがとうございました。

1 第3回検討会での委員からの主なご意見

アンケート調査結果について

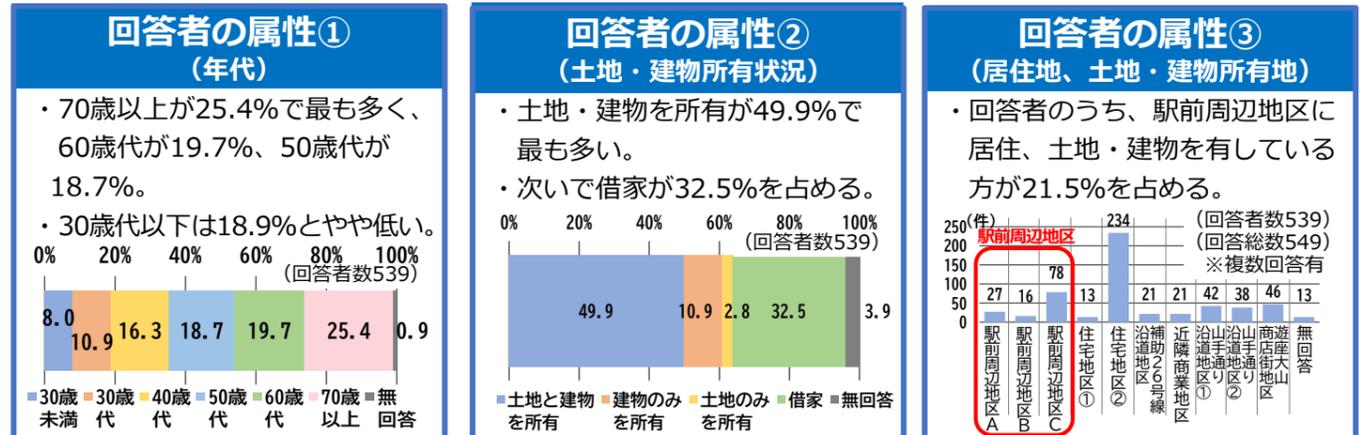


アンケートの回収率が低いので、もう一度、告知や周知を行って返信を待つ機会を設けてみてはどうですか。



アンケートは、今は色々な方法があるので、あらゆる方法を講じて、多角的な意見を求めた方が良いと思います。一番大事な若い人たちの関心が低いところが気になります。

2 アンケート調査結果(回答者の属性)



調査概要

駅前周辺地区
A・B・Cの位置



目的：大山駅東地区地区計画の区域内の関係者から意見を聞き、今後の参考とする。
 対象：大山駅東地区の区域内にお住まい、営業されている方、土地・建物を所有している方等
 方法：配付) ポスティング又は郵送/回収) 郵送
 期間：令和4年9月14日～10月5日(投函期限)
 回収：配付6,015通、回収539通(9.0%)
 (2022.10.17現在)

2

アンケート調査結果(地区の将来像、まちづくりルール)



調査結果は、地区の将来像(案)、まちづくりルール(案)とも「良いと思う」が約6割～8割と、概ね良好な結果が得られました。ルールで制限を加えることは、駅前周辺地区の関係者(当事者)の方がやや低くなる傾向でした。駅前周辺地区Cは、「どちらでもない」と回答した割合が多く、今後ルールを分かりやすく伝える工夫が求められています。

まちづくりルール(案)

【駅前周辺地区において決定済みのまちづくりルール】

- ・建築物等の用途の制限(風俗店等の規制、パチンコ屋等の規制)
- ・建築物の高さの最高限度(A:35m、B:40m、C:45m)
- ・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

アンケート結果(まとめ)

●用途の制限

>約69%が「良いと思う」と回答

- ・駅前周辺地区関係者はやや高い傾向。
- ・治安維持や良好な住環境のため必要という意見あり。ルール化まではという消極的意見も一部あり。



●壁面の位置の制限

>約73%が「良いと思う」と回答

- ・駅前周辺地区関係者はやや低い傾向。
- ・防災面で必要という意見あり。ルール化まではという消極的意見も一部あり。



地区の将来像(案)

アンケート結果(まとめ)

駅前周辺地区A

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快適に暮らせる住宅地の形成を図る。



>約80%が「良いと思う」と回答

- ・駅前周辺地区関係者はやや低い傾向。
- ・概ね賛同、駅前に立地する住宅地であるため、商業に期待する声も一部あり。

良好で安心安全な住環境の形成に資するため、『用途の制限』、『壁面の位置の制限』の導入を検討する。

■建築物等の用途の制限

- ・マージャン屋、射的場、カラオケボックスその他これらに類するもの

■壁面の位置の制限

- ・隣地境界線から0.5mを超えて建築

駅前周辺地区B

補助第26号線沿い
 幹線道路の沿道として延焼遮断帯の形成による不燃化を図るとともに、幹線道路の沿道にふさわしい住宅と商業・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。



>約78%が「良いと思う」と回答

- ・駅前周辺地区関係者はやや低い傾向。
- ・防災性向上は好意的。高層化には消極的意見も一部あり。

現行の都市計画の規制の範囲で幹線道路沿道の街並み形成を図ることを検討する。

※新たに制限は設けない

●新たな制限は設けないこと

>約62%が「良いと思う」と回答

- ・駅前周辺地区関係者はやや高い傾向。
- ・現行の規制への満足や自由度が理由。規制を望む声も一部あり。

駅前周辺地区C

文化会館側
 遊座大山商店街のにぎわいに隣接する利便性と住宅地の居住環境とが調和した商業地の形成を図る。



>約85%が「良いと思う」と回答

- ・駅前周辺地区関係者はやや低い傾向。
- ・にぎわいがキーワード。多様な意見あり。

現行の都市計画の規制の範囲で沿道の商業環境と居住環境が調和した街並み形成を図ることを検討する。

※新たに制限は設けない

●商店街通り沿い用途の制限

>約65%が「良いと思う」と回答

- ・駅前周辺地区関係者はやや低い傾向。
- ・にぎわい・連続性・調和のため必要という意見あり。自由度を求める声も一部あり。



1階部分の用途の規制

●商店街通り沿い壁面の位置の制限

>約61%が「良いと思う」と回答

- ・駅前周辺地区関係者はやや低い傾向。
- ・街並みのため必要という意見あり。私権の制限に対する消極的意見も一部あり。



壁面後退0.5m以上

●商店街通り沿い工作物の設置の制限

>約67%が「良いと思う」と回答

- ・駅前周辺地区関係者はやや低い傾向。
- ・街並みのため必要という意見あり。デメリットに対する懸念の声も一部あり。



壁面後退部分の工作物の設置の制限

>約81%が「良いと思う」と回答

- ・駅前周辺地区関係者はやや低い傾向。
- ・にぎわいがキーワード。多様な意見あり。

遊座大山商店街との調和や連続性を確保するため、商店街の沿道に街並み誘導のルールを導入することを検討する。

遊座大山商店街の通り沿いに対する規制

■建築物等の用途の制限

- ・建築物の1階部分の住宅等や倉庫等の規制

■壁面の位置の制限

- ・外壁から道路境界線までの距離を0.5m以上、ただし高さ13mを超える部分は2.0m以上

■壁面後退区域における工作物の設置の制限

- ・壁面後退区域には、門、塀、さく、自動販売機、その他交通の妨げとなるような工作物の設置を制限