



アンケートにご協力いただき、ありがとうございました！

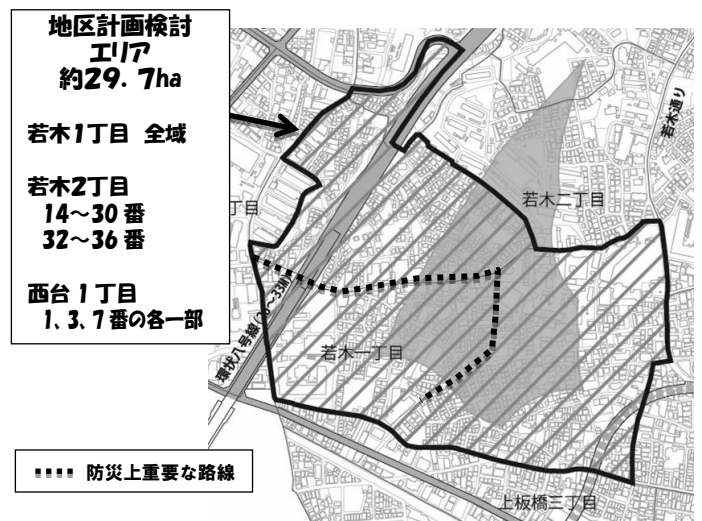
平成26年11月に地区計画検討区域内にお住まいの方や、土地・建物をお持ちの方を対象としたアンケート調査を行いました。

今回のニュースでは、アンケート調査の結果(概要)を報告します。

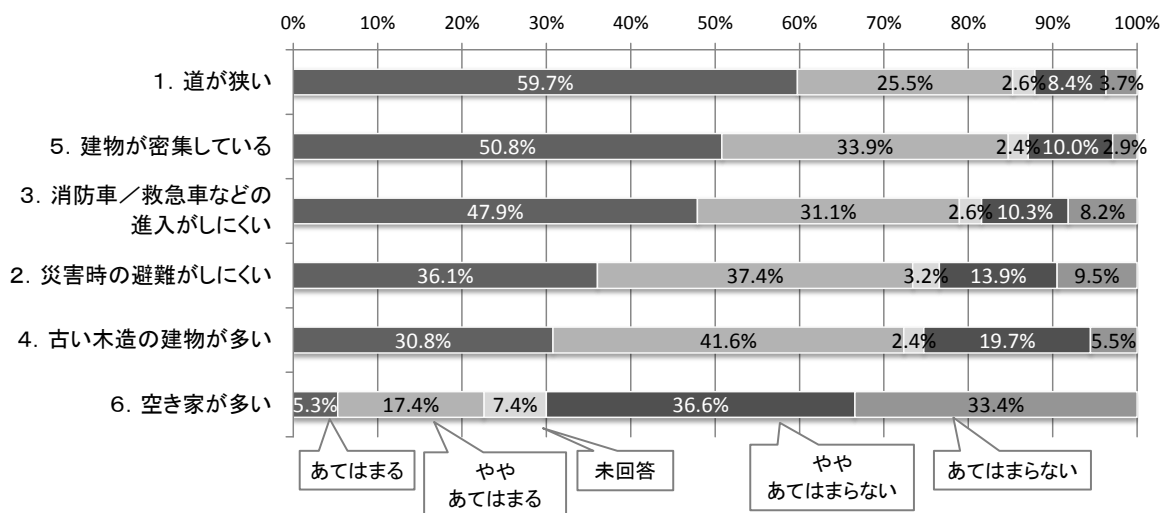
アンケート調査概要

- 調査期間：平成26年11月14日(金)～11月30日(日)
- 実施方法：地区内居住者⇒現地投函、郵送回収  
地区外居住者⇒郵送配布、郵送回収
- 配布数：2,990部  
(地区内：2,657部、地区外：333部)
- 回収数：380部  
(地区内：343部、地区外：37部)
- 回収率：約12.7%  
(地区内：約12.9%、地区外：約11.1%)

アンケート調査範囲



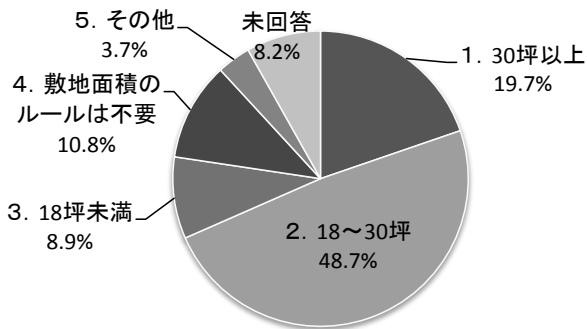
問 お住まいの環境について



・「あてはまる」「ややあてはまる」を合わせた割合の高い順に記載しています。「道が狭い」「建物が密集している」「消防車/救急車などの進入がしにくい」「災害時の避難がしにくい」「古い木造の建物が多い」については7割～8割の回答者が「あてはまる」「ややあてはまる」と答えていますが、「空家が多い」については約7割が「ややあてはまらない」「あてはまらない」と答えています。

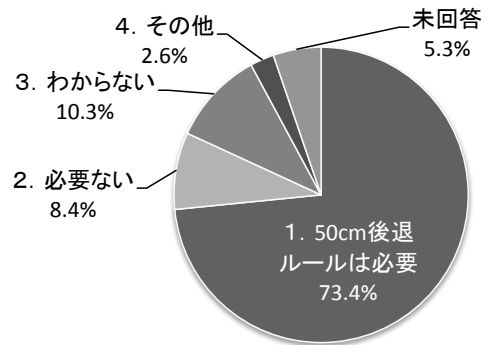
## 問 主に「将来像1：災害に強く、安全・安心なまち」を実現するためのまちづくりルールについて

### 敷地面積の最低限度について



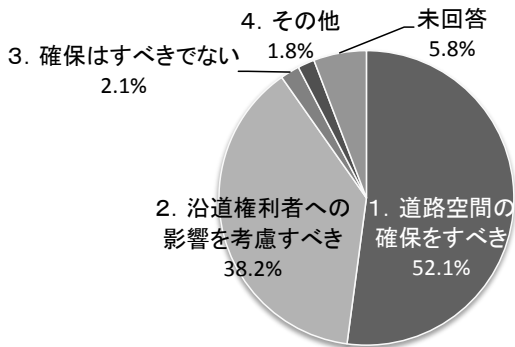
- ・「60~100㎡（18~30坪）の範囲で敷地面積の最低限度を設けるのがよい」と答えた人が全体の半数近くにのびりました。一方、「敷地面積の最低限度のルールが不要」とする人は約1割にとどまりました。
- ・ルールに賛成の理由としては、「災害時の安全性」「日当たりなどの住環境への考慮」などが挙げられ、反対の理由としては「制限を設けることによる土地価格の高騰」が挙げられました。

### 隣地境界からの50cm後退ルールについて



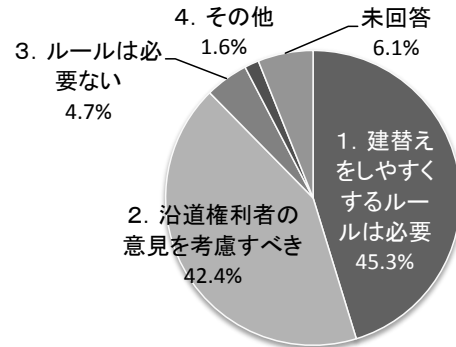
- ・「防災等のことを考え、隣地境界から50cm後退するルールが必要である」と答えた人が回答者の約4分の3にのび、「必要ない」と答えた人を大きく上回りました。
- ・ルールに賛成の理由としては、「延焼を防ぐ」「プライバシー保護」などが挙げられ、反対の理由としては「狭い敷地への影響」「防災上有効なほかの制限を定めるべき」などが挙げられました。

### 「防災上重要な路線」における道路空間の確保について



- ・「地区の防災性を高めるため、道路空間の確保をしていくべき」と答えた人が約5割、「道路空間の確保は必要だが、沿道の権利者への影響を十分考慮すべき」と答えた人が約4割にのび、道路空間の確保については合わせて約9割の回答者が必要との見方を示しました。
- ・回答の理由としては、「防災上、交通安全上から道路空間を確保すべき」「沿道権利者全員の合意が得られるよう配慮すべき」「一部のセットバックだけにとどまると無駄になってしまう」などが挙げられました。

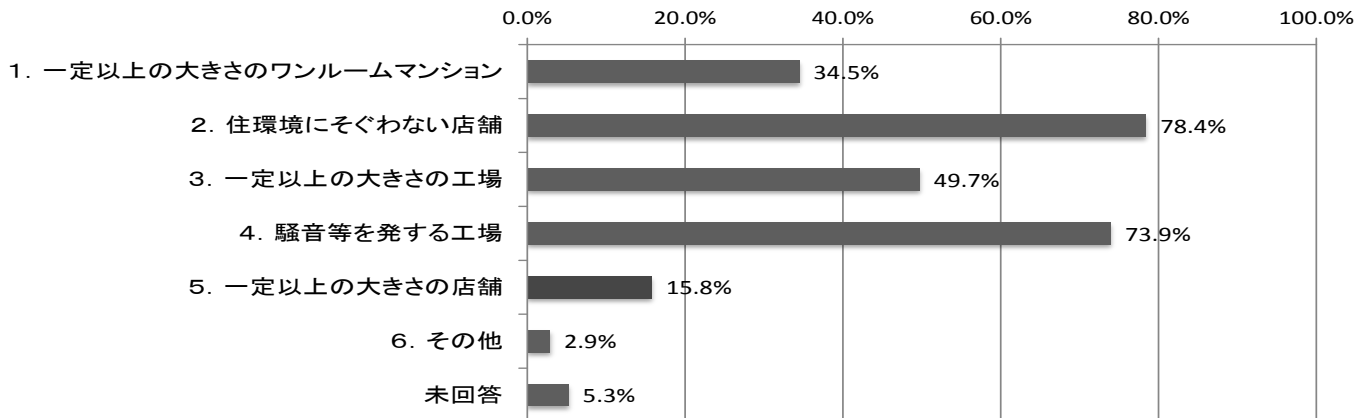
### 緩和型ルール（街並み誘導型地区計画）の導入について



- ・「壁面後退した際に、残りの敷地で建替えをしやすいルールは必要だ」と答えた人が約45%、「建替えをしやすいルールは必要だが、詳細なルールづくりにあたっては沿道の権利者の意見を考慮すべきだ」と答えた人が約42%にのび、緩和型ルールの導入については合わせて約9割の回答者が必要との見方を示しました。
- ・回答の理由としては、「沿道権利者の理解を得やすくなるので緩和型ルールを導入すべき」「十分な説明により権利者の方に少しでも納得していただけるようにすべき」「日当たり等の悪化が懸念されるため、緩和型ルールは導入すべきでない」などが挙げられました。

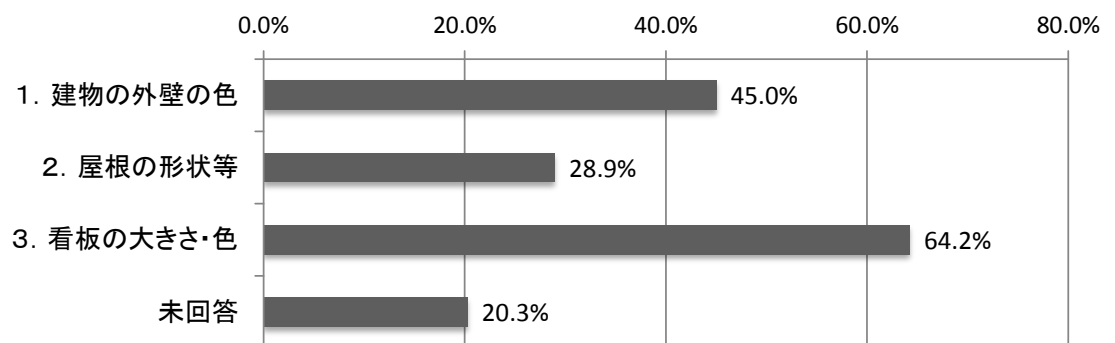
## 問 主に「将来像2：子どもから高齢者まで暮らしやすく、若い世代が集まる活力あるまち」を実現するためのまちづくりルールについて

### 建物の用途の制限について



- ・「住環境にそぐわない店舗の建設を規制する」と回答した人が約8割と最も高く、次いで「騒音等を発する工場の建設を規制する」が約74%と続きました。「一定以上の大きさの店舗の建設を規制する」と答えた人は約16%と比較的少ない数値でした。また少数ですが、その他として「用途の規制はすべきでない」との意見も見られました。
- ・回答の理由としては、「良好な住環境を確保するため、風俗店などの店舗、工場は規制すべき」「トラック等の往来が危険なので、工場を規制すべき」などが挙げられました。

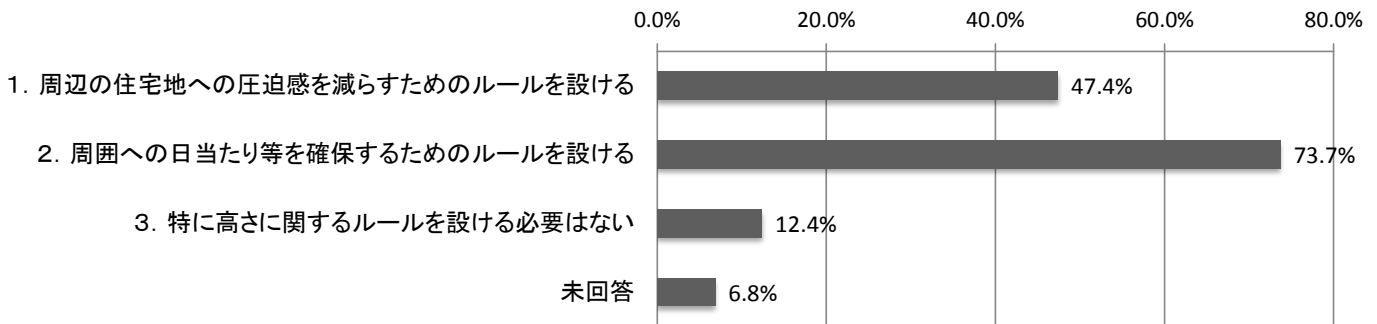
### 建物の形態・デザインについて



- ・「看板の大きさや色等が、まちの雰囲気や景観を壊すものにならないよう制限する」を挙げた人が6割強と最も高く、次いで「建物の外壁の色を、落ち着いたものとするよう制限する」が45%と続きました。なお、未回答者の中には、理由欄に「規制は必要ない」との記述が多くみられました。
- ・回答の理由としては、「調和のとれた街並みにするため規制をしたい」「盛り場にあるような看板は規制したい」「この地区で外観の規制をする必要は感じない」などが挙げられました。

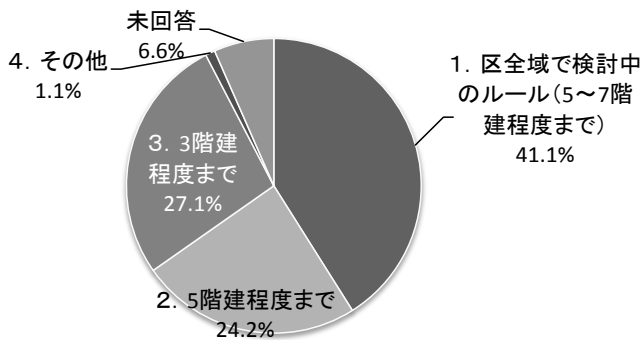
# 問 主に「将来像3：緑豊かな、良好な住環境のあるまち」を実現するためのまちづくりルールについて

## 建物の高さに関する規制の考え方について



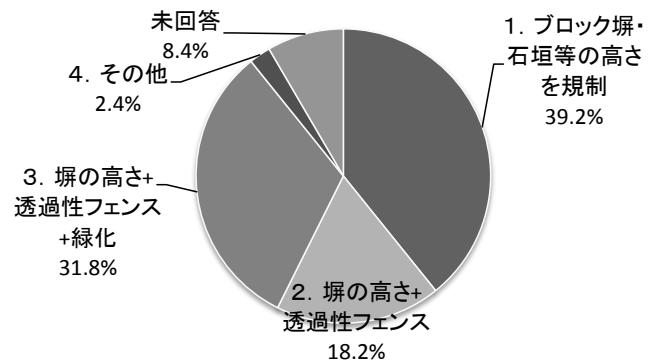
- ・「周囲への日当たりや採光・通風を確保するためのルールを設ける」を挙げた人が約74%と最も高く、次いで「周辺の住宅地への圧迫感を減らすためのルールを設ける」が約47%と続きました。「ルールを設ける必要はない」とした人は約12%と少ない数値でした。
- ・回答の理由としては、「安全と良好な住環境確保のために高さ制限は必要だ」「この地区に高い建物は必要ない」「マンションを増やす方が防災上の利点になる」「現在の規制で十分であるので規制は必要ない」などが挙げられました。

## 建築物の高さ規制を実施した場合の高さの最高限度について



- ・「区全域で検討している高さ規制（5～7階建程度まで）でよい」と回答した人が約4割と最も高く、「5階建程度まで」と合わせると約65%の人が5階建程度を最高限度と考えています。
- ・回答の理由としては、「区の検討中のルールが現実的」「建築中のマンションに威圧感を感じたので、高さを抑えたい」「現状がおおむね3階建なので、3階建までがよい」などが挙げられました。

## 垣・さくの制限について



- ・「震災時に塀が倒れる危険性を考慮し、ブロック塀や石垣などの高さを規制する」と回答した人が約4割と最も高く、次いで『1』『2』に加え、緑化の観点からフェンス緑化や生垣を推奨する」が約32%と続きました。全体として約9割の回答者が、垣・さくの制限の導入について前向きな考えを示しています。
- ・回答の理由としては、「防災のために塀の高さを規制したい」「生垣は管理が大変なので推奨すべきでない」などが挙げられました。

## 若木周辺地区のまちづくりに関するご意見・お問い合わせ先

(事務局) 板橋区 都市整備部 市街地整備課 住環境整備計画グループ  
 住所：〒173-8501 板橋区板橋 2-66-1 本庁舎北館 5階  
 TEL: 03-3579-2562(直通) FAX: 03-3579-5437 Eメール: t-jkeikaku@city.itabashi.tokyo.jp  
 (協力) 株式会社 首都圏総合計画研究所 TEL: 03-6261-4230 FAX: 03-6261-4231