# 板橋駅西口周辺地区の地区計画に関するアンケート結果について

板橋区では、JR板橋駅前の開発計画が進むことにより、板橋駅西口周辺の建て替え需要が高まる可能性を考え、良好な住環境・商業環境の維持向上のため、板橋駅西口周辺地区において、まちづくりの実現手法の一つである「地区計画」の導入に向けて検討を進めております。

本アンケートは、地区の町会・商店街の協力で活動している「板橋駅西口周辺地区まちづくり勉強会」のご意見を基に、板橋区が実施するものであり、地区内の不動産の権利をお持ちの皆様に、地区計画の方向性をお示しするとともに、皆様のご意見を伺って、今後の検討に反映させることを目的としております。

# ■対象範囲(板橋駅西口周辺地区)



## ■対象者

上記板橋駅西口周辺地区内に土地または建物の権利を所有する方

# ■実施スケジュール

 郵送日
 令和元年5月7日

 回収期限
 令和元年6月17日

# ■調査方法

配布方法 郵送 回収方法 郵送・WEB

# ■回収結果

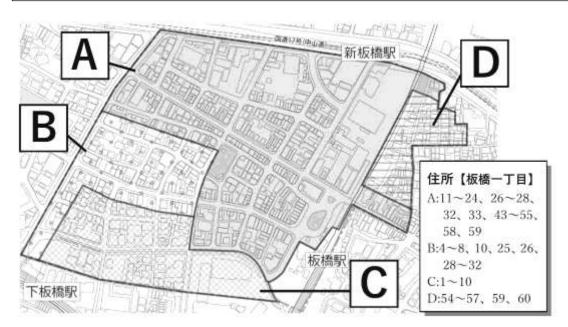
回収率 14.1% 配布枚数 2,601 枚 回収枚数 368 枚

(郵送数 315 枚/WEB 53 票)

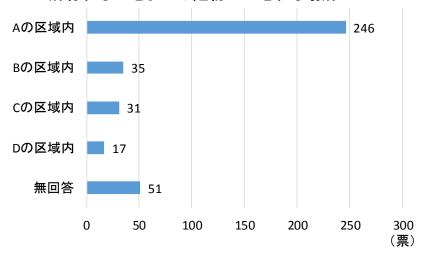
# 1) 土地または建物の場所について

問1-(1): ご自身がお持ちの土地または建物が立地する場所について下記の図を参照していただき、該当する番号に✓をつけてください。(複数回答可)

■ A の区域内に土地または建物を所有している方が 6 割以上と一番多く、次いで B、C、D の順に多くなっている。



所有する土地または建物が立地する場所について



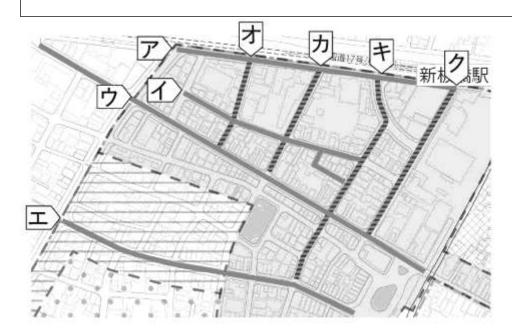
	Aの地区	Bの地区	Cの地区	Dの地区	無回答
実数	246	35	31	17	51
割合	66.8%	9.5%	8.4%	4.6%	13.9%
回答数	368	368	368	368	368

(母数=回答者数)

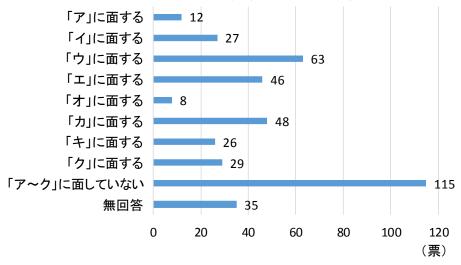
※複数の区域内に権利を所有すると回答されている方がいるため、割合の合計は100%を超える

## 問1-(2):ご自身がお持ちの土地または建物は、商店街道路に面していますか。

- どの商店街にも面していない方は115件であった。
- ■「ウ」の商店街に面する土地・建物を所有するという回答が最も多く 63 件、次いで「カ」が 48 件、「エ」が 46 件と多く、「ク」、「イ」、「キ」、「ア」、「オ」の順となっている。



所有する土地または建物が立地する場所について



	「ア」 に面す る	「イ」 に面す る	「ウ」 に面す る	「エ」 に面す る	「オ」 に面す る	「カ」 に面す る	「キ」 に面す る	「ク」 に面す る	「ア〜 ク」に 面して いない	無回答
実数	12	27	63	46	8	48	26	29	115	35
割合	3.3%	7.3%	17.1%	12.5%	2.2%	13.0%	7.1%	7.9%	31.3%	9.5%
回答数	368	368	368	368	368	368	368	368	368	368

(母数=回答者数)

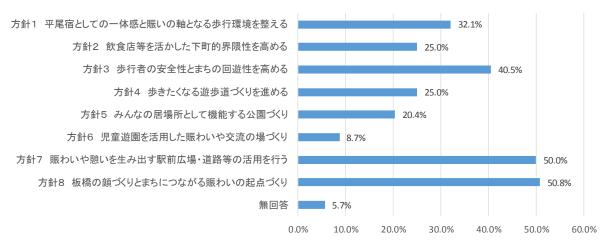
※複数の商店街に面する権利を所有すると回答されている方がいるため、割合の合計は100%を超える

## 2) まちづくりの具体的取組み方針について

問2:あなたが、まちづくりの具体化へ向けた主な取組みの方針について、重要だと思うものについて3つ以内で♥をつけてください。【参考①参照】

- 1. 方針1 平尾宿としての一体感と賑いの軸となる歩行環境を整える
- 2. 方針2 飲食店等を活かした下町的界隈性を高める
- 3. 方針3 歩行者の安全性とまちの回遊性を高める
- 4. 方針4 歩きたくなる遊歩道づくりを進める
- 5. 方針5 みんなの居場所として機能する公園づくり
- 6. 方針6 児童遊園を活用した賑わいや交流の場づくり
- 7. 方針7 賑わいや憩いを生み出す駅前広場・道路等の活用を行う
- 8. 方針8 板橋の顔づくりとまちにつながる賑わいの起点づくり
- 方針7、方針8が約5割と最も多く、方針1も約3割と高いことから、まちの顔づくりや賑わいづくりを望んでいる方が多いことがわかる。
- 方針 3 が重要であると答えた方は約 4 割、方針 4 が約 2 割 5 分とまちの歩きやすさや 回遊性に対する回答も多くなっている。
- 方針2、方針5は約2割で、方針6が最も少なく1割以下と最も少なかった。

## まちづくりの具体的取組み方針について



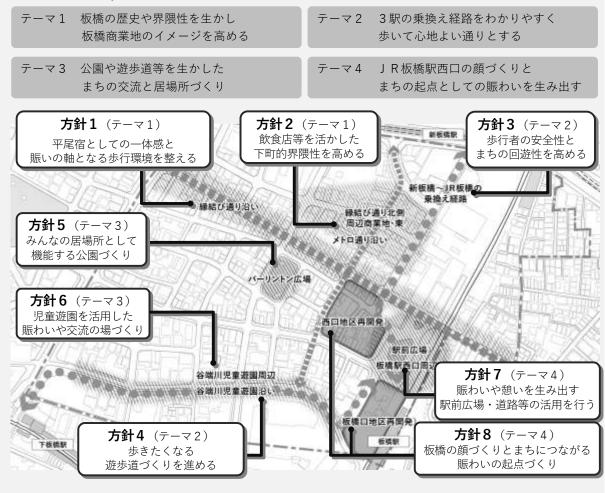
	方針1	方針2	方針3	方針4	方針5	方針6	方針7	方針8	無回答
実数	118	92	149	92	75	32	184	187	51
割合	32.1%	25%	40.5%	25%	20.4%	8.7%	50%	50.8%	5.7%
回答数	368	368	368	368	368	368	368	368	368

(母数=回答者数)

※複数回答されている方がいるため、割合の合計は100%を超える

## 参考(1)

板橋駅西口周辺地区まちづくり勉強会では、「板橋駅西口周辺地区まちづくりプラン(平成 27 年 3 月策定)」をもとに、具体化を図っていくべき主な取組みの考え方を4つのテーマで以下のようにとりまとめました。



## 3) 建築物の用途に関するルールについて

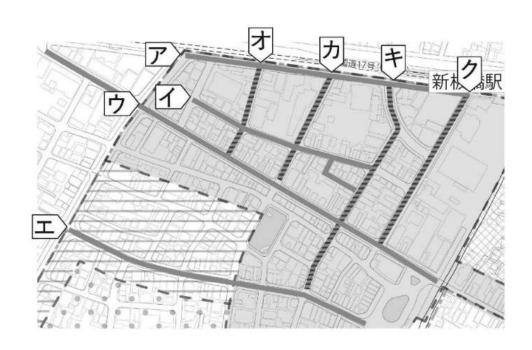
問3-(1):  $\nu-\nu$ 1 商店街の1階部分の用途を店舗または事務所にすることについて、どう思いますか。

地区計画では、建築物の用途について制限することができます。現在指定されている商業 地域・近隣商業地域・第二種住居地域では、幅広い用途の建物を建てることが可能であるた め、中には規制した方が良い用途があると考えています。

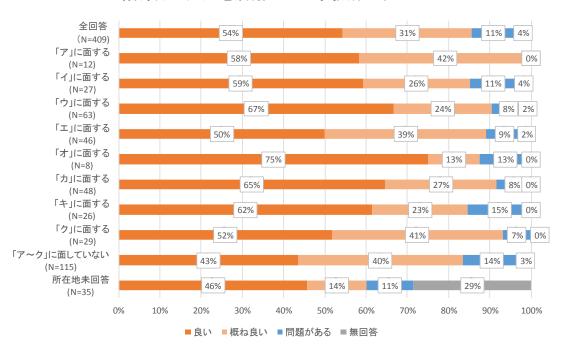
## 【建築物の用途の制限(検討案)】

| ルール1 | 商店街の賑わいの連続性を確保するため、建築物の1階部分の用途を店舗または 事務所等とすること(1階部分を住宅等にすることができなくなります。)

- ■土地・建物の場所にかかわらず、8割以上の方が「良い」「概ね良い」と回答した。
- ■「ア」に面する、「エ」に面する、「ク」に面する、「ア〜ク」に面していない土地・建物を所有する方に関して、「良い」「概ね良い」の割合が概ね半々であるため、規制の程度を詳細に検討する必要があると考えられる。



## 1階部分の用途を店舗または事務所にすることについて



	良い	概ね良い	問題がある	無回答
実数	222	128	43	16
割合	54.3%	31.3%	10.5%	3.9%
回答数	409	409	409	409

(母数=回答者数)

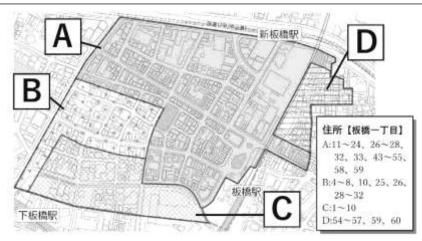
\*複数の通りに面する土地・建物を所有する回答者は通りごとに回答数をカウント

問3-(2): ルール2 一定量を超えるワンルーム等マンション建設の際に、新婚世帯や高齢夫婦向け規模の住戸にすることについてどう思いますか。 【参考②参照】

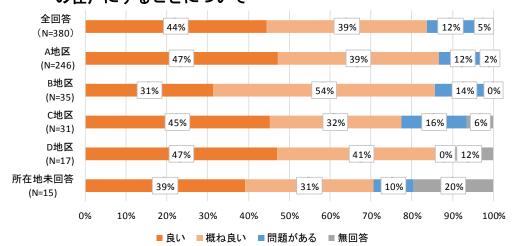
#### 【建築物の用途の制限(検討案)】

|ルール2||地域コミュニティへの関わりが多い家族世帯を増やすため、もしくは、単身者によるベッドタウン化を抑制するため、一定戸数を超えるワンルームマンションに夫婦世帯向け住戸を供給すること(現行の区条例よりもワンルームの戸数を少なくする必要が生じます。

- 所有している土地・建物の場所にかかわらず、約8割の方が「良い」「概ね良い」と 回答している。
- 「良い」「概ね良い」の割合が概ね半々であるため、制限の程度について詳細に検討する必要があると考えられる。



# ワンルーム等マンション建設の際に、新婚世帯や高齢夫婦向けの規模 の住戸にすることについて



	良い	概ね良い	問題がある	無回答
実数	169	149	44	18
割合	44.5%	39.2%	11.6%	4.7%
回答数	380	380	380	380

(母数=回答者数)

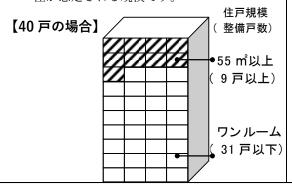
#### ルール2 現行のワンルーム規制と地区計画で検討している制限の違いのポイント

### ■現行:板橋区小規模住戸集合建築物条例

(平成31年3月改正公布、令和元年10月施行)

・15 戸を超えた分の戸数の1/3以上を55 ㎡以上とする必要があります。

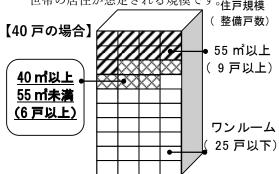
※55 ㎡の住戸規模:一般的に2LDK程度で、 夫婦と小学生・幼児程度の子供1~2人の居 住が想定される規模です。



### ■地区計画による制限イメージ

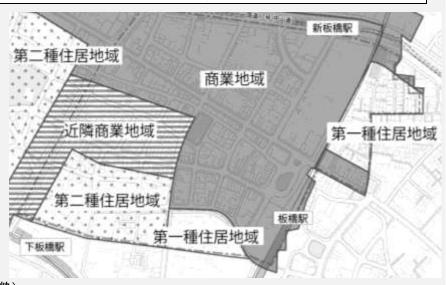
・10 戸を超えた分の戸数の1/2以上を 40 ㎡以上とすることを検討しています。

※40 ㎡の住戸規模:一般的に1LDKまたは2K程度で、夫婦世帯や乳幼児がいる夫婦世帯の居住が想定される規模です。住戸規模



## ルール3、4 用途地域の指定状況と用途地域制限

用途地域の指定状況



#### 用途地域制限一覧表(抜粋)

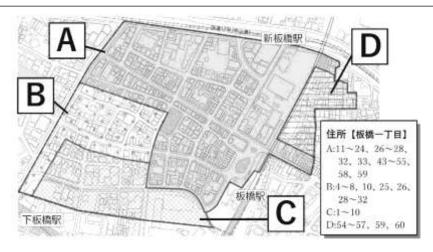
	第一種 住居地域	第二種 住居地域	近隣商業地域	商業地域
住宅・共同住宅・寄宿舎・下宿	0	0	0	$\circ$
ホテル、旅館	3,000 ㎡以下	0	0	0
麻雀屋、パチンコ屋、馬券・車券発 売所等	×	10,000 ㎡以下	0	0
劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイト クラブ等	×	×	0	0

問3-(3): n-n3 ギャンブル関連施設(パチンコ、麻雀、馬券売場等)の新規出店を禁止することについてどう思いますか。

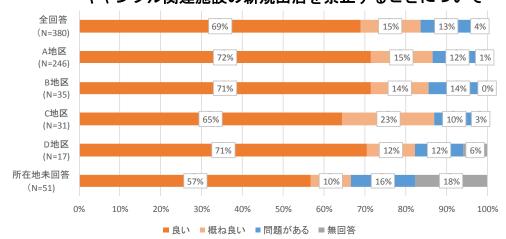
#### 【建築物の用途の制限(検討案)】

<u>ルール3</u> 健全なまちの環境を維持するため、ギャンブル施設の立地を制限すること (ぱちんこ、麻雀屋などの施設を新たに建築できなくなります。)

■ もっている土地・建物の場所にかかわらず、7割程度の方が「良い」と回答し、「概ね 良い」を含めると8割以上となった。



ギャンブル関連施設の新規出店を禁止することについて



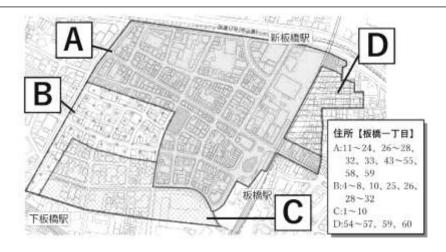
	良い	概ね良い	問題がある	無回答
実数	262	56	48	14
割合	68.9%	14.7%	12.6%	3.7%
回答数	380	380	380	380

(母数=回答者数)

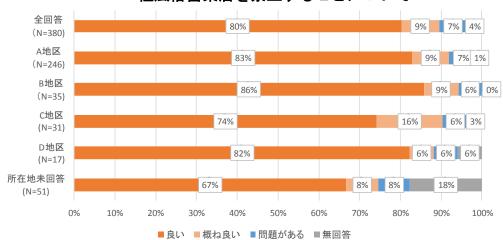
# 問3-(4):ルール4性風俗営業店を禁止することについて、どう思いますか。

## 【建築物の用途の制限 (検討案)】

- ルール4 健全な商店街として環境を維持するため、性風俗営業店の立地を禁止すること (個室付き浴場等の施設を新たに建築できなくなります。)
- 土地・建物の場所にかかわらず 8 割程度の方が「良い」と回答し、「概ね良い」を加えると 9 割程度となった。



### 性風俗営業店を禁止することについて



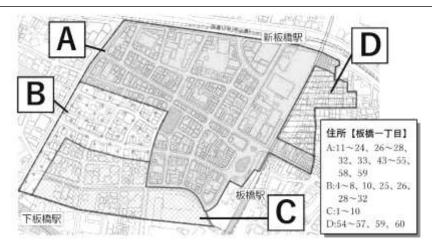
	良い	概ね良い	問題がある	無回答
実数	305	35	26	14
割合	80.3%	9.2%	6.8%	3.7%
回答数	380	380	380	380

(母数=回答者数)

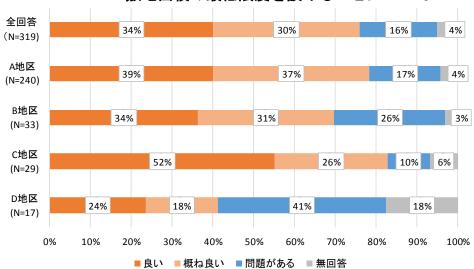
# 4) 敷地に関するルールについて

問4: <u>ルール5</u>ご自身がお持ちの範囲において、敷地面積の最低限度を定めることについて、どう思いますか。【参考③参照】

- A 地区、C 地区については 8 割以上の方が「良い」「概ね良い」と回答したが、A 地区 においては、「良い」「概ね良い」の割合が概ね半々であることより、面積の設定や 導入について詳細に検討する必要があると考えられる。
- B 地区について、「良い」「概ね良い」の割合が概ね半々であり、3 割弱が「問題ある」と回答していることから、面積の設定等について詳細を検討する必要があると考えられる。
- D 地区について、約 4 割が「問題がある」と回答していることから、面積の設定等について詳細を検討する必要があると考えられる。



# 敷地面積の最低限度を設けることについて



	良い	概ね良い	問題がある	無効	無回答
実数	128	114	61	61	16
割合	33.7%	30.0%	16.1%	16.1%	4.2%
回答数	380	380	380	380	380

(母数=回答者数)

## 【敷地面積の最低限度 (検討案)】

|ルール 5 | 敷地の細分化や、狭小敷地の開発が増え、環境や防災性が悪化することを防ぐため、敷地面積の最低限度を下記のとおり設け、敷地の新たな分割を一部

制限すること。

#### 範囲 A

現状規制なし→(案)60 m²

#### 範囲 B

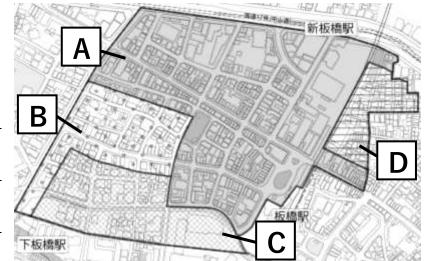
現状規制 60 m²→(案)80 m²

#### 節用 C

現状規制 60 m²→(案)80 m²

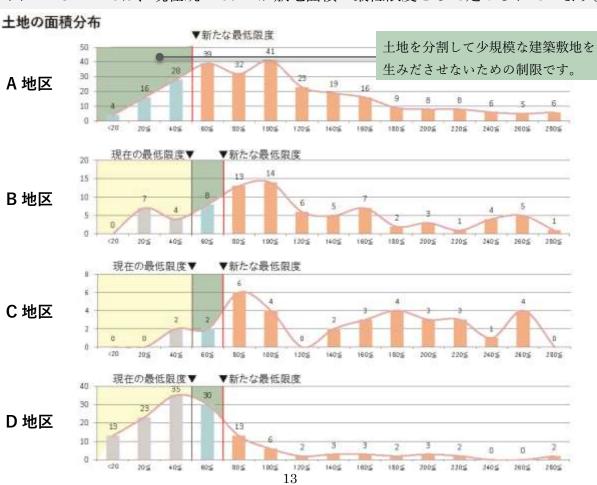
### 範囲 D

現状規制 60 m²→(案)80 m²



※ルールを決定する時点で最低限度を下回っている敷地については、そのままの敷地 面積で建て替えが可能です。

※最低限度の敷地面積を下回る面積に分割した敷地では建築することができません。 ※B・C・Dでは、現在既に 60 ㎡が敷地面積の最低限度として定められています。



# 5) 建築物の形態やデザインに関するルールについて

問5: | ルール6 | 建築物等の色彩やデザインのルールを定めることについて、どう 思いますか。

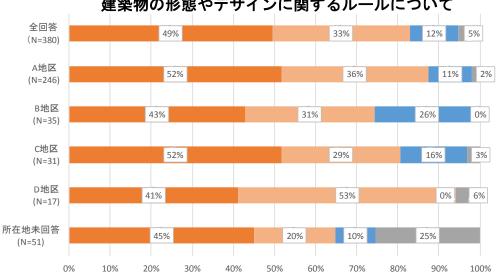
#### 【建築物の色彩やデザインに関するルール(検討案)】

| ルール 6 | 一般に商店街では色彩等が比較的自由に使われていますが、駅前にふさわしい良好な景観をつくるためには、周辺の街並みにあまりに合わない派手な色彩や奇抜なデザインを制限すること

ルール 6 住宅地においても、良好な環境を維持するためには、あまりに派手な色彩を制限 すること

- ・B 地区を除く地区では 8 割以上の方が「良い」「概ね良い」と回答し、B 地区についても 7 割強の方が「良い」「概ね良い」と回答している。
- ・各地区とも「良い」「概ね良い」の割合が概ね半々であることより、色彩やデザイン 等のルールについて詳細を検討する必要があると考えられる。





■良い ■概ね良い ■問題がある ■無回答

	良い	概ね良い	問題がある	無回答
実数	188	127	45	20
割合	49.5%	33.4%	11.8%	5.3%
回答数	380	380	380	380

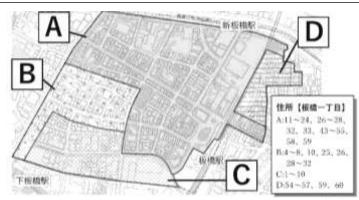
(母数=回答者数)

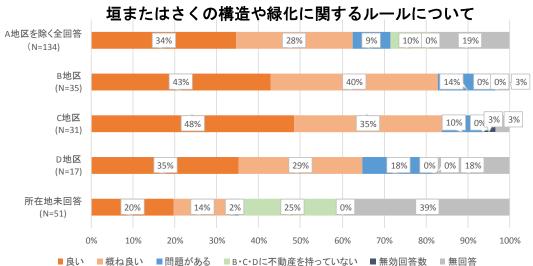
# 6) 垣またはさくの構造や緑化に関するルールについて

## 【垣またはさくの構造のルール (検討案)】

ルール7 道路空間の景観や災害時の倒壊危険性などを考え、ブロック塀ではなく、透視可能なフェンス等とすること。

- ・B 地区、C 地区では約8割の方が、D 地区では約6割の方が「良い」「概ね良い」と 回答している。
- ・各地区とも「良い」「概ね良い」の割合が概ね半々であることより、垣または柵の構造や高さ等について詳細を検討する必要があると考えられる。





	良い	概ね良い	問題がある	B・C・D に 不動産を持っ ていない	無効回答数	無回答
実数	46	37	12	13	1	25
割合	34.3%	27.6%	9%	0%	10.4%	18.7.%
回答数	134	134	134	134	134	134

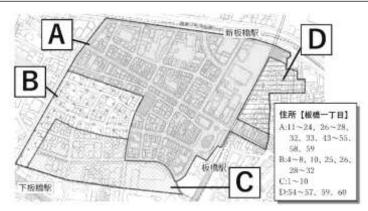
(母数=回答者数)

問  $6-(2): |\nu-\nu|8|$ 敷地が道路に面する一部分を緑化するルールを定めることについて、どう思いますか。

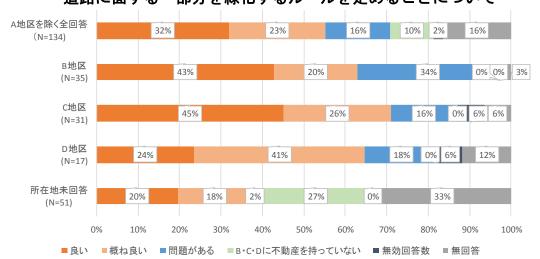
## 【垣またはさくの構造のルール (検討案)】

|ルール8||住宅が多い、範囲B・C・Dにおいて、緑が増えると環境が向上し、良い地域イメージが持たれやすくなるため、道路に面する一部について緑化すること。

- ・C 地区では7割以上が、B 地区 D 地区については約6割5分の方が「良い」「概ね良い」と回答しているが、D 地区については「概ね良い」が「良い」を大きく上回っていることからも詳細について検討する必要があると考えられる。
- ・B 地区については 3 割以上の方が「問題がある」と回答していることからも、詳細について検討する必要があると考えられる。



道路に面する一部分を緑化するルールを定めることについて

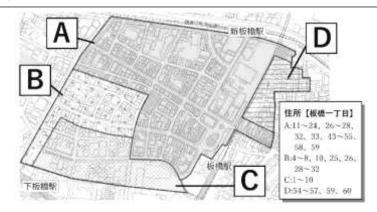


	良い	概ね良い	問題がある	BCD 地域に 不動産を持 っていない	無効回答数	無回答
実数	43	31	21	14	3	22
割合	32.1%	23.1%	15.7%	10.4%	2.2%	16.4.%
回答数	134	134	134	134	134	134

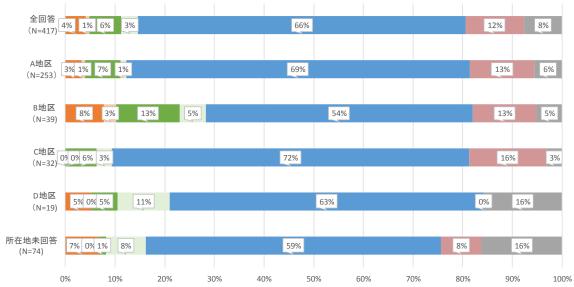
(母数=回答者数)

問7-(1):現在あなたが板橋駅西口周辺地区にお持ちの土地または建物につい て、今後どのようにお考えですか。 (該当するもの1つに 2、複数の土地または 建物をお持ちの方は、当てはまるものすべてに図を付けて下さい。)

- ・B 地区では、回答者のうち約3割程度が10年以内の売却・建て替えを考えている。
- ・D 地区では約2割が、A地区、C地区では約1割の方が10年以内の売却・建て替えを 考えている。



所有する土地・建物の今後について



- ■近い将来(3年以内)売却する予定である
- ■近い将来(3年以内)建て替える予定である
- 当面は現状のままだが、いずれ(10年以内)売却しようと考えている 当面は現状のままだが、いずれ(10年以内)建て替えたいと考えている
- 当分の間(3~10年程度)現状のままにしたいと考えている
- その他

■無回答

	近い将来、 売却する予 定である	近い将来、 建て替える 予定である	当面は現状 のままだ が、いずれ 売却しよう と考えてい る	当面は現状 のままだ が、いずれ 建て替えよ うと考えて いる	当分の間、 現状のまま にしたいと 考えている	その他	無回答
実数	17	3	27	14	278	49	32
割合	4.1%	0.7%	6.5%	3.4%	65.9%	118.%	7.7%
回答数	714	714	714	714	714	714	714

(母数=回答者数)

# 自由記述

## 2) まちづくりの具体的取り組み方針について

問2:まちづくりの具体化へ向けた主な取り組みの方針について

- ・「利便性もよい地域なので、人の集まる活気ある街にしたい」、「下町らしい落ち着いた雰囲気のあるまちにしたい」、というまちの顔づくりや賑わいづくりに関する意見が多くみられた。
- ・「歩行者が安心して歩ける歩道を整備してほしい」、「自転車が危ない」、「きらぼし銀行前の交差点に信号を設置してほしい」という歩行環境に関する意見や、「夜間、子供が安心して歩けるようなまちにしてほしい」、「歩きたばこや公園での喫煙、酔っ払いを取り締まってほしい」という安全性や憩いの場づくりなどに関する意見がみられた。

## 3) 建築物の用途に関するルールについて

問3-(1):ルール1商店街の1階部分の用途を店舗または事務所にすることについて

- ・「現在、1階を住居としている方の権利を侵害することは好ましくない」、「1階を店舗とする際に自転車が歩道にはみ出すことのないような対策をしてほしい」という意見がみられた。
- ・商業施設に関しては、「商業施設を誘致し、ファミリー層が住みやすい街にしてほ しい」という意見がある一方で、「地元の個人店を大切にしてほしい」、「商店よ りも公園や緑を増やしてほしい」という意見も多くみられた。

問3-(2):ルール2-定量を超えるワンルーム等マンション建設の際に、新婚世帯 や高齢夫婦向けの規模の住戸にすることについて

「子育てしやすい環境づくりをしてほしい」という意見がみられた。

問3-(3):ルール3ギャンブル関連施設(パチンコ、麻雀、馬券売場等)の新規出店を禁止することについて

・「パチンコ等の新規出店を禁止するなら既在のパチンコ店も禁止にすべきである」 という意見がみられた。

問3-(4):ルール4性風俗営業店を禁止することについて

・ルール4に対する自由記述はなかった。

#### 4) 敷地に関するルールについて

問4: ご自身がお持ちの範囲において、敷地面積の最低限度を定めることについて

・「建て替えが困難になったマンションが廃墟となることが心配」、「小面積地主が売却を余儀なくされる」、「面積が狭くても魅力的で安全な工夫ができる」という意見がみられた。

## 5) 建築物の形態やデザインに関するルールについて

問5: 建築物等の色彩やデザインのルールを定めることについて

・建築物等の色彩やデザインのルールを定めることについての自由記述はなかった。

### 6) 垣またはさくの構造や緑化に関するルールについて

問6-(1): 垣またはさくの構造を生垣や透視可能なフェンスとし、ブロック塀の高さを制限するルールを定めることについて

・「ブロック塀ではなく透視可能又は透視不可能な軽量フェンスが良い」という意見がみられた。

### 問6-(2): 敷地が道路に面する一部分を緑化するルールを定めることについて

・「緑化の管理ができないと緑が大きくなり、歩道や隣地へはみ出る可能性がある ため問題がある」「虫が発生する」という意見がみたれた。

## その他自由記述

### 防災について

・「地震対策の為、防災機能の向上に配慮してほしい。」という意見がみられた。

#### まちづくりの取り組みについて

・「板橋が好きなので、より良いまちにしてほしい」、「少し前からある 3 駅乗り 換え表示は初めて訪れる人にもわかりやすいと感じた」という意見がみられた。

### 再開発について

- ・「西口再開発により商店街がすたれてしまうのは困る」、「板橋1丁目の景観として高層マンションはふさわしくない」、「高層マンションの建設による日当たりやビル風が不安である」、「高層マンションにより板橋駅がより混雑することへの不安」、「板橋の素朴な雰囲気を保ってほしい」などの反対意見が多くみられた。
- ・「再開発によりまちが活性化することを期待している」という意見もみられた。

# ◆お問合せ先

# 板橋区 都市整備部 地区整備事業担当課

TEL: 03-3579-2556 E-mail: t-i-machi@city.itabashi.tokyo.jp