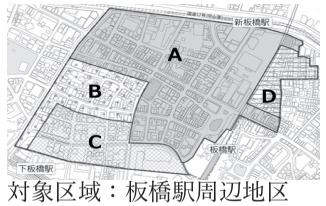
資料６

区主催　板橋西口周辺地区地区計画に関する意見交換会の開催報告

開催概要

板橋駅西口周辺地区（右図参照）に土地・建物の権利をお持ちの方を対象に、現在検討しているまちづくりのルール（地区計画）案を説明し、意見交換会を区主催で開催しました。

日　時：2019 年 9 月 27 日（金）午後 2：00~、午後 6：30 ～
　　2019 年 9 月 28 日（土）午前 10：30 ～、午後 2：00 ～　の計 4 回
場　所：下板橋駅前集会所　２階
対象者：板橋駅西口周辺地区に土地・建物の所有権をお持ちの方
参加者人数（延べ）：39 人（A 地区：29 人　B 地区：8 人　C 地区：2 名）



対象区域：板橋駅周辺地区

地区計画のルールと主な意見

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用途制限

目的：通りの歯抜け防止による賑わい創出

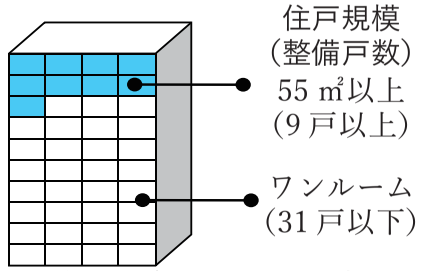
	A 地区に権利をお持ちの参加者	B、C 地区に権利をお持ちの参加者
賛成意見	・必要なルールである ・上階の入り口や既存住宅の対応が必要	・通りごとにルールを定めるとよい ・歯抜けのまちでは、賑わいがなくなる
反対意見	・空き店舗化する恐れがある ・通りの全てを店舗等とするのは難しい	・商売をやめた後、住めなくなる ・現状維持がよい

ルール②　一定量を超えるワンルーム等マンション建設時の夫婦世帯向け規模住宅の供給

目的：居住層の多様化や、ライフスタイルに合わせた地区内の住み替えやすさの向上

■現行

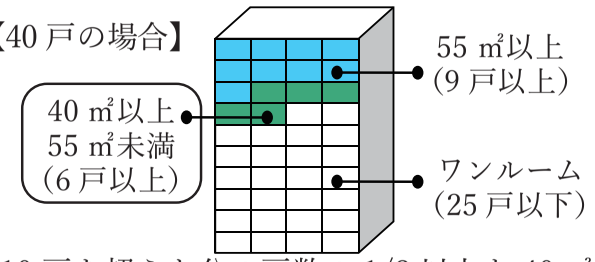
【40 戸の場合】



15 戸を超えた分の戸数の 1/3 以上を 55 ㎡以上

■地区計画による制限イメージ

【40 戸の場合】



10 戸を超えた分の戸数の 1/2 以上を 40 ㎡以上

	A 地区に権利をお持ちの参加者	B、C 地区に権利をお持ちの参加者
賛成意見	・板橋区内に１R マンションが流れ込んでいる	・ルールがあった方が良い
反対意見	・賃料が高くなり、採算がとれない ・地域の活性化につながらない	・賃料が高くなり住める人がいなくなるため、行政の補助が必要

ルール③　ギャンブル施設を規制することについて

目的：健全なまちの環境の維持

	A 地区に権利をお持ちの参加者	B、C 地区に権利をお持ちの参加者
賛成意見	・ギャンブル規制のルールがあるとよい	・あった方がいいルール ・ギャンブル施設は板橋に似合わない
反対意見	・まちの活性化に良くない ・一概にパチンコが悪いとは言えない	特になし

ルール④　性風俗営業店を禁止することについて

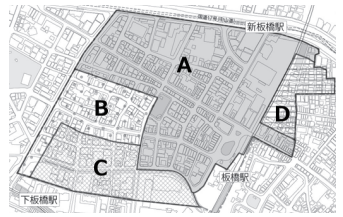
目的：健全な商業地としての環境の維持

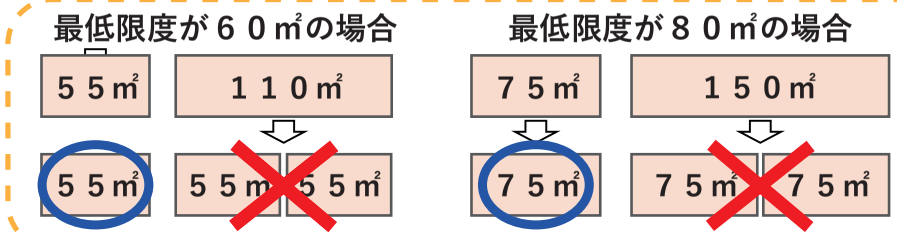
	A 地区に権利をお持ちの参加者	B、C 地区に権利をお持ちの参加者
賛成意見	・性風俗店は不要である	・あった方がいいルール ・性風俗施設は板橋に似合わない
反対意見	特になし	特になし

ルール⑤　敷地面積の最低限度を定めることについて

目的：細分化防止による商業環境・住環境の維持や、防災環境の悪化防止

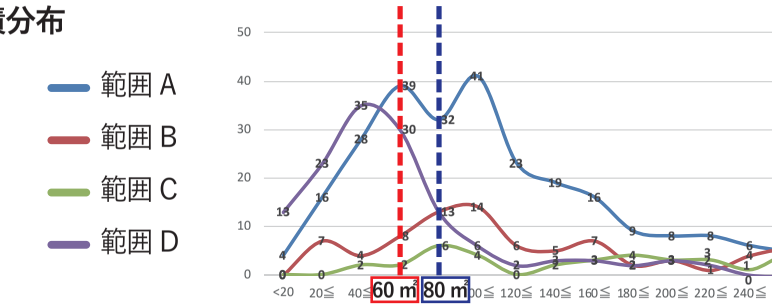
《検討案》
範囲A　現状規制なし　→（案）60㎡
範囲B　現状規制60㎡　→（案）80㎡
範囲C　現状規制60㎡　→（案）80㎡
範囲D　現状規制60㎡　→（案）80㎡





・ルールを決定する時点で最低面積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

土地の面積分布



現在の分布状況から、小規模な敷地を増加しないように数値を設定しています

※東京都 GIS データ（平成 28 年）を基に整理しているため、最新の状況と異なる可能性もあります。

	A 地区に権利をお持ちの参加者	B、C 地区に権利をお持ちの参加者
賛成意見	・土地の面積分布をみても妥当だと思う ・板橋のまちとしては必要	・趣旨は問題なし ・景観や防災面を考えるとルール化した方がいい
反対意見	・相続の際に困る人が出てくる	・ハードルが高く、現実的でないように思う ・一戸建てが減り、マンションが増えてしまう

ルール⑥　派手な色彩や奇抜なデザインを制限することについて

目的：駅前に相応しい良好な景観の形成

	A 地区に権利をお持ちの参加者	B、C 地区に権利をお持ちの参加者
賛成意見	・中山道のイメージを生かせる ・観光客を呼ぶためにもルール化したい	・けばけばしい建物は避けたい ・統一感あった方が良い
反対意見	・建物の個性をなくすルールは良くない	・縛りより自由さが必要 ・最低限の規制をする程度で良い

ルール⑦　垣・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ことについて

目的：道路空間の景観や災害時の倒壊防止

	A 地区に権利をお持ちの参加者	B、C 地区に権利をお持ちの参加者
賛成意見	・ブロック倒壊の危険も考え、必要なルールである	・高いブロック塀は危険 ・安全性は重要
反対意見	・管理者の負担はあるので補助が必要	・腰高程度の垣さくは必要

ルール⑧　沿道緑化について

目的：緑の維持向上によって環境が向上し、地域イメージが向上

	A 地区に権利をお持ちの参加者	B、C 地区に権利をお持ちの参加者
賛成意見	・若い世帯を呼び込む材料になる ・条例化できるとよい	・防犯を考えるとあった方が良い ・直接地面に植えると舗装を痛める
反対意見	・管理が大変 ・交差点などへのはみだしが問題	・オーナーの管理次第である ・全面緑化すると、防犯上危険である

地区計画の
今後の検討スケジュール

これまでの検討経緯

- 地区の課題
- まちづくり勉強会での検討
- 各種アンケート調査

↓

まちづくりの具体化に向けた検討報告をまちづくり勉強会から区が受領

↓

区による建物等の建て方のルール（地区計画）のたたき台の検討

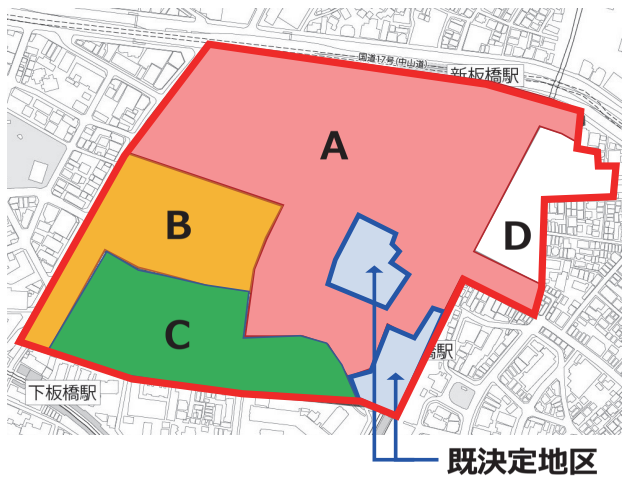
↓

土地・建物をお持ちの全ての方へのアンケートの実施（2019年5～6月）

↓

ルール（地区計画）に関する意見交換会の実施（2019年９月）

地区計画のルールを検討する範囲



- 西口周辺地区全体を想定しています。
- 既に地区計画が決定している再開発エリア（板橋駅板橋口地区、板橋駅西口地区）は、現在定められているルールのままとします。

今後の検討スケジュール

2019年度

意見交換会の実施

↓

板橋区による
地区計画（たたき台）
の検討の深度化

↓

必要に応じて
意見交換会等の実施

2020年度

必要に応じて
意見交換会等の実施

↓

板橋区による
地区計画（原案）の作成

↓

都市計画決定の手続き

原案説明会
意見書募集
↓
都市計画審議会報告
↓
案の公告・縦覧
意見書募集
↓
都市計画審議会付議

都市計画決定

2020年度末～
2021年度上期