

「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」 集計結果

1. 目的

○「大山駅西地区」で検討している地区計画のルールに対する導入の必要性について、地区内にお住まい、営業されている方、土地・建物を所有している方等からご意見を伺い、今後予定している地区計画の素案作成に向けた検討の参考とすることを目的として実施しました。

2. 実施概要

項目	内容
タイトル	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
対象	「大山駅西地区」にお住まい、土地・建物をお持ちの皆さま <内訳> ・大山町全域 ・大山金井町（51・52番地のみ） ・地区外にお住まいの土地・建物権利者
実施手法	ポスティング・郵送及びインターネット
実施主体	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
アンケート内容	<ul style="list-style-type: none"> ●回答者ご自身やお住まいについて <ul style="list-style-type: none"> 【問1】回答者ご自身について <ul style="list-style-type: none"> ①ご年齢 ②世帯構成 ③居住・営業状況 ④今後の居住・営業意向 【問2】回答者のお住まい（土地・建物）について <ul style="list-style-type: none"> ①権利関係 ③建物構造 ⑤建物の築年数 ②建物用途 ④建物階数 【問3】居住地区について ●大山駅西地区のまちづくりのルールについて <ul style="list-style-type: none"> (1) 商業地区の賑わいの維持・充実に向けたルール <ul style="list-style-type: none"> 【問4】ハッピーロード大山商店街沿道での1階部分の住居等の制限 【問5】補助第26号線沿道での1階部分の住居等の制限 【問6】新たに沿道に住宅が出てくる部分への適用 【問7】ハッピーロード大山商店街にふさわしくない用途の制限 【問8】用途の制限内容 (2) 補助第26号線沿道の街並み・景観形成に向けたルール <ul style="list-style-type: none"> 【問9】補助第26号線沿道での外壁や屋根の色彩制限 【問10】補助第26号線での屋外広告物等の形態・意匠の制限 【問11】形態・意匠の制限内容 (3) 住宅地の居住環境を守るためのルール <ul style="list-style-type: none"> 【問12】住宅地での隣地境界線からの壁面後退 【問13】住宅地にふさわしくない用途の制限 【問14】用途の制限内容 【問15】住宅地でのブロック塀等の制限 【問16】ブロック塀等を制限し、推奨する必要があるもの (4) 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 <ul style="list-style-type: none"> 【問17～19】住宅地の一部での道路境界線からの壁面後退 【問20】後退部分の整備手法

【問 2 1】 今後のまちづくりについて（自由記述）

【問 2 2】 住民意見交換会（平成 31 年 1 月 25,26 日開催）への参加意向（※省略）

3. 実施概要・回収率（※母数には重複配布を含む）

実施概要				回収率
対象	母数	実施方法	回収数	
地区内居住者	3,338	郵送	317	9.2%
地区外権利者	498	インターネット	35	
合計	3,836	合計	352	

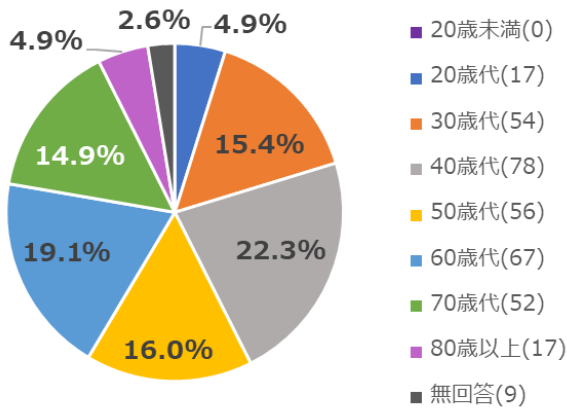
4. 集計結果

【凡例】 設問 → 罫：単一回答、複：複数回答、自：自由記述

回答の理由 → ○：ルールは必要、×：ルールは必要ない、△：どちらでもない

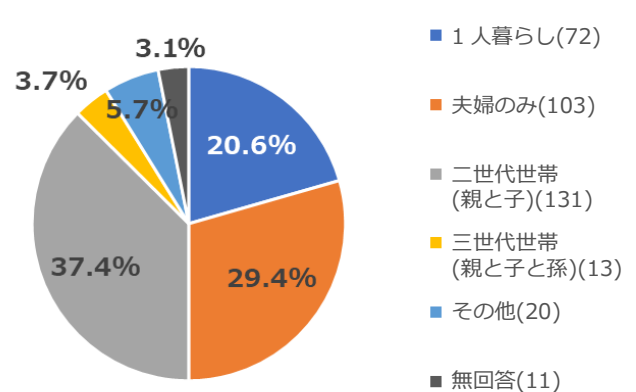
【問 1】 回答者ご自身について

①ご年齢 罫



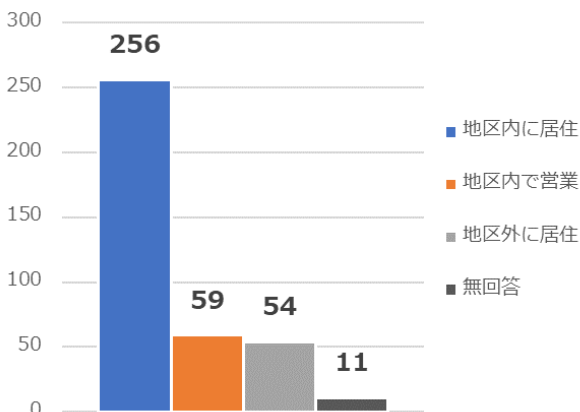
合計回答数：350
※複数回答による無効票 2

②世帯構成 罫



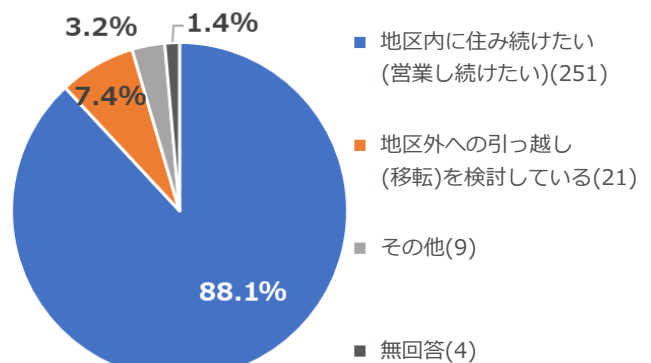
合計回答数：350
※複数回答による無効票 2

③居住・営業状況 複



④今後の居住・営業意向 罫

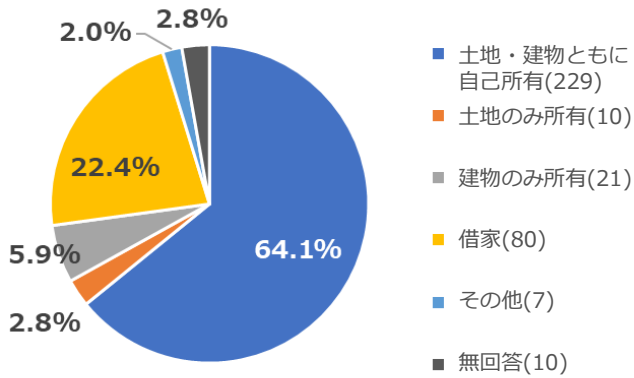
(③で「地区内に居住」又は「地区内で営業」と回答した方のみ)



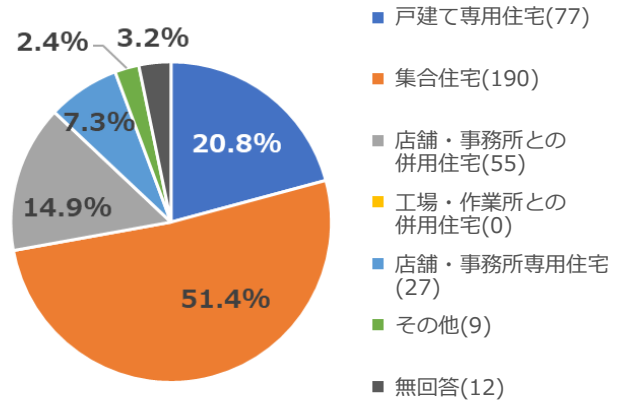
合計回答数：285
※複数回答による無効票 2

【問2】回答者のお住まい（土地・建物）について

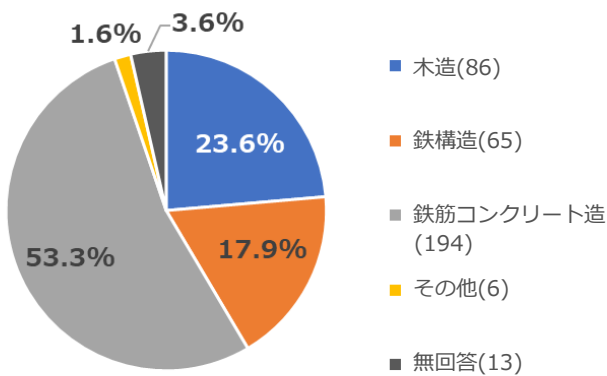
①権利関係（2つ以上の物件を所有する場合^複）



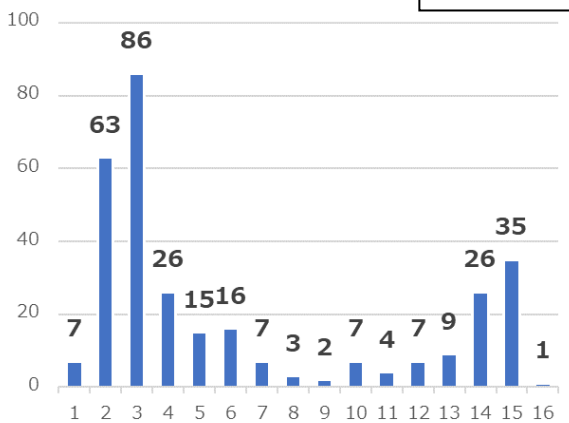
②建物用途（2つ以上の物件を所有する場合^複）



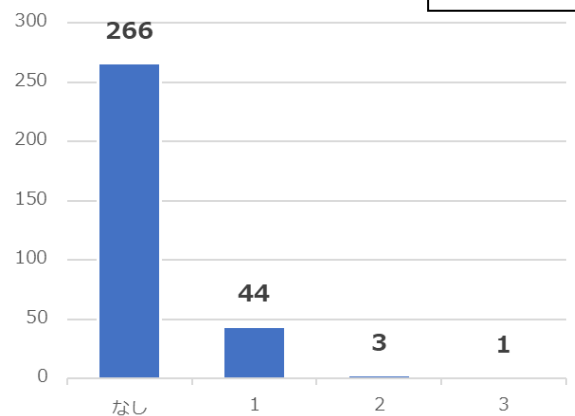
③建物構造（2つ以上の物件を所有する場合^複）



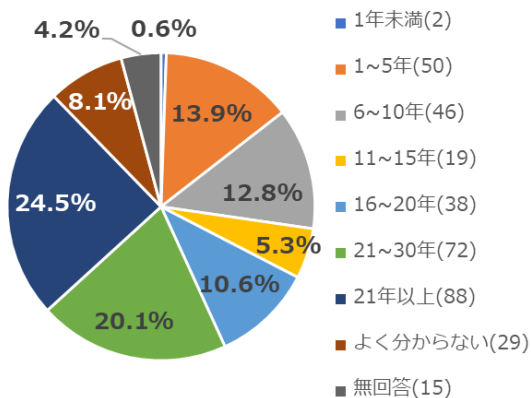
④建物階数（2つ以上の物件を所有する場合^複）
（地上）



（地下）



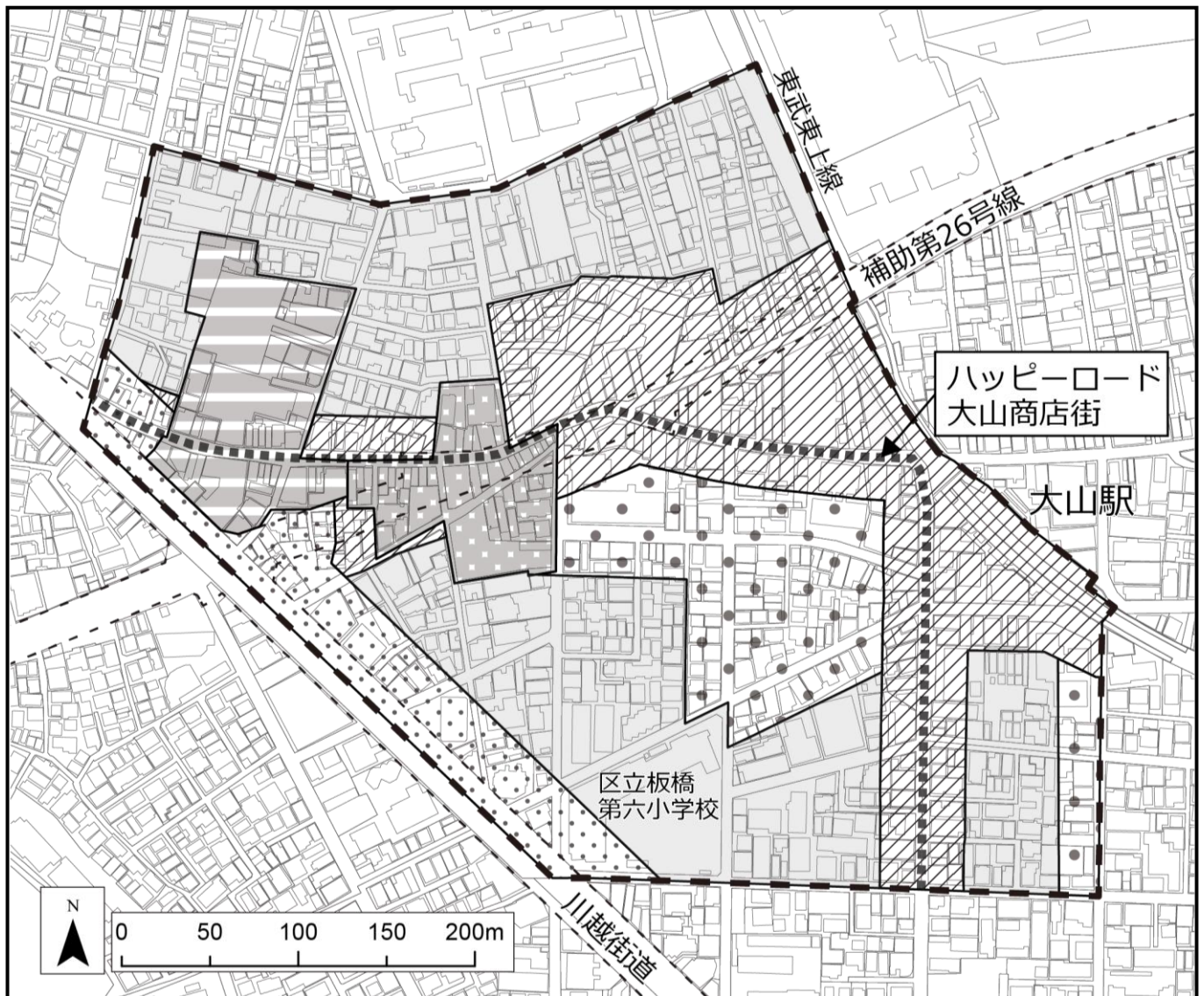
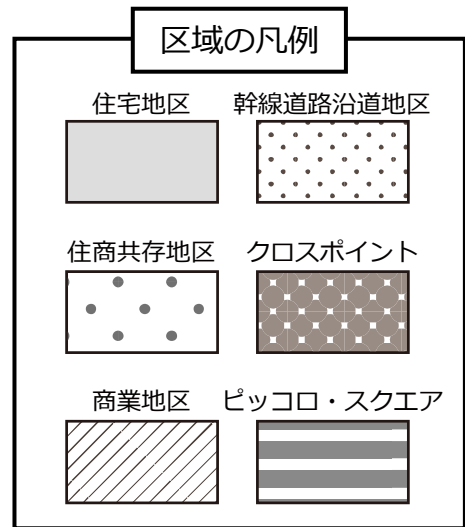
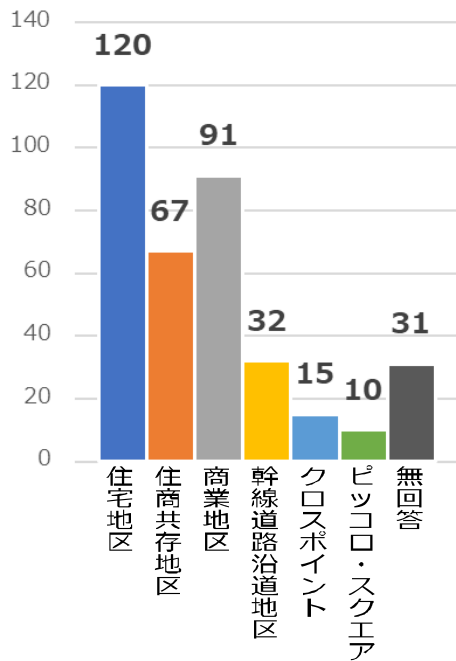
⑤建物の築年数（2つ以上の物件を所有する場合^複）



【問3】居住地区について

下図のどこの区域にお住まい又は土地・建物をお持ちですか。

(2つ以上の物件を所有する場合や物件が複数の区域にまたがる場合(複))



大山駅西地区の地区区分図

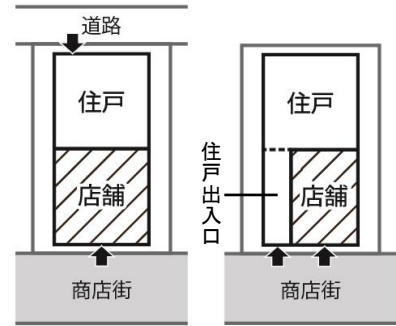
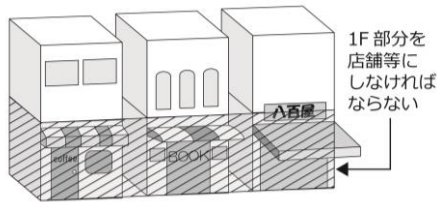
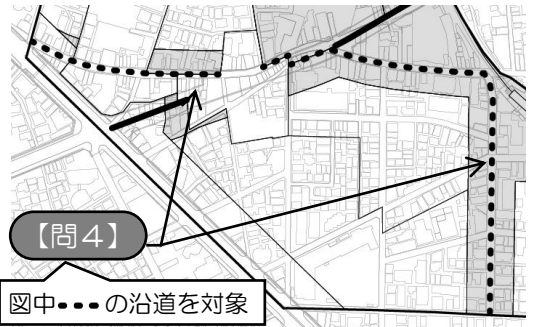
●「大山駅西地区」のまちづくりのルールについて

(1) 商業地区の賑わいの維持・充実に向けたルール

【問4】ルビィ-ロード大山商店街沿道での1階部分の住居等の制限

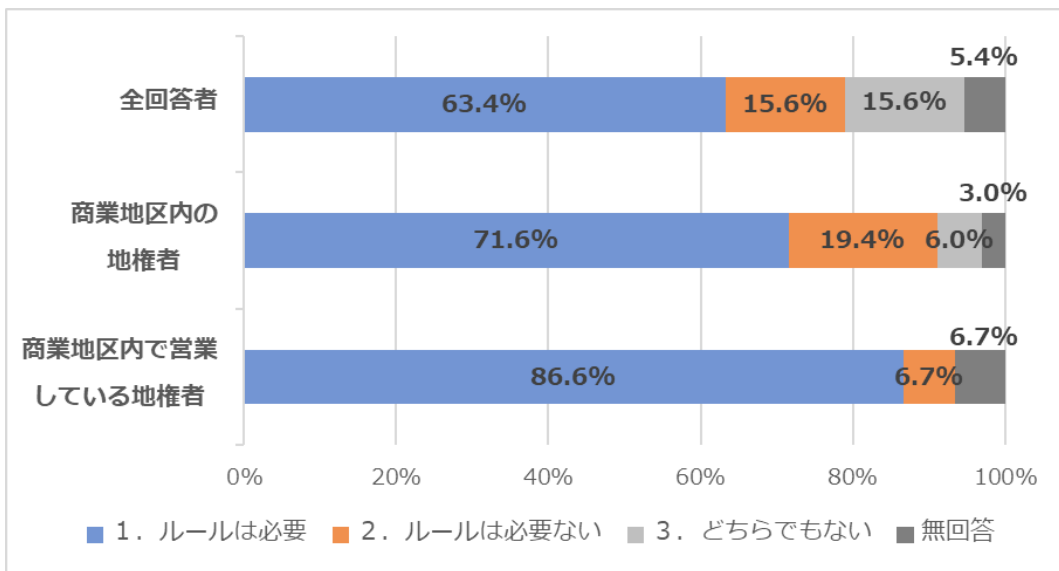
既存のルビィ-ロード大山商店街の建物の1階部分(ルビィ-ロード大山商店街に面している部分)に店舗等を誘導(住居等を制限)することを検討していますが、あなたのお考えはいかがですか。

- 「ルールは必要」は“全回答者”では63.4%ですが、“商業地区内で営業している地権者”に絞ると86.6%でした。
- 「ルールは必要ない」は“全回答者”では15.6%ですが、“商業地区内で営業している地権者”に絞ると6.7%に減少しました。



選択肢		回答人数(人)				
		1. ルールは必要	2. ルールは必要ない	3. どちらでもない	無回答	計
回答者	全回答者	223	55	55	19	352
	商業地区内の地権者	48	13	4	2	67
	商業地区内で営業している地権者	13	1	0	1	15

選択肢		回答割合(%)				
		1. ルールは必要	2. ルールは必要ない	3. どちらでもない	無回答	計
回答者	全回答者	63.4%	15.6%	15.6%	5.4%	100%
	商業地区内の地権者	71.6%	19.4%	6.0%	3.0%	100%
	商業地区内で営業している地権者	86.6%	6.7%	0.0%	6.7%	100%



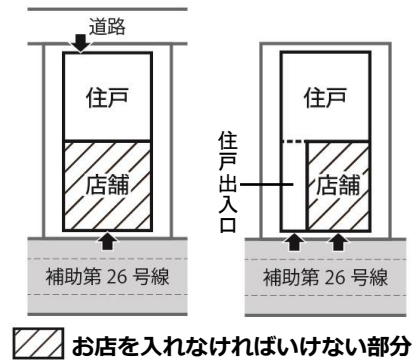
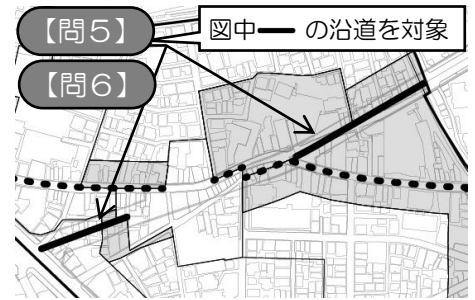
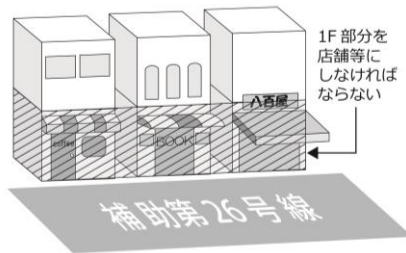
■回答の理由(一部)

- 店舗の連続性や賑わいを確保でき、商店街が衰退するリスクを下げられる。
- 見た目を統一させた方が、商店街としての色を出しやすい。
- ×店舗にするかしないかは、建物の所有者が決めるべき。
- ×夜間、1階が無人状態になり、防犯上よくない。
- △店舗を入れたくない人もいるため、強要はできない。
- △実際に営業している方の考えが重要。

【問5】補助第26号線沿道での1階部分の住居等の制限

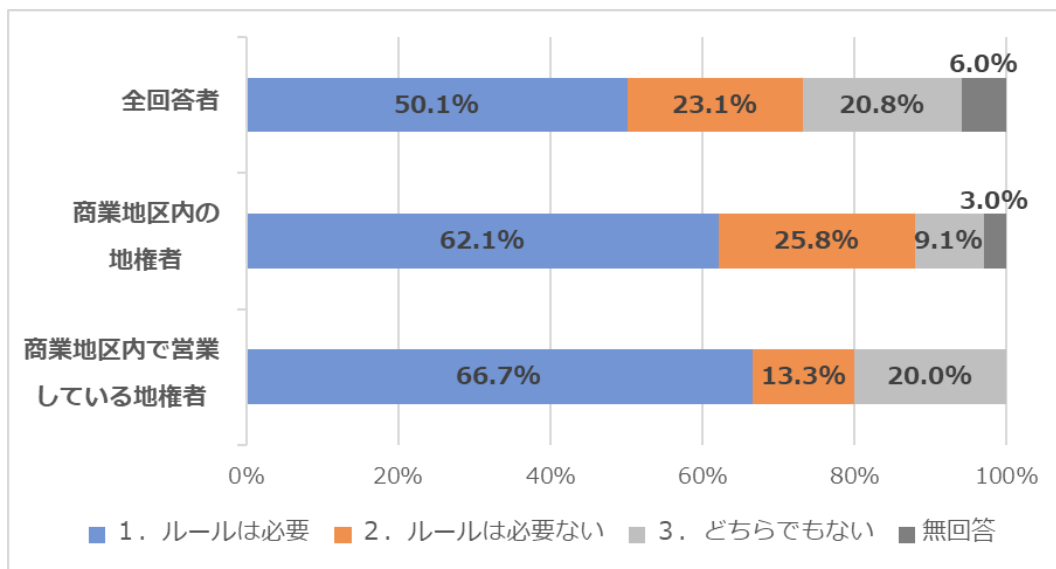
補助第26号線沿道の一部では、建物の1階部分に店舗等を誘導（住居等を制限）することを検討していますが、あなたのお考えはいかがですか。

- 「ルールは必要」は“全回答者”では50.1%ですが、“商業地区内で営業している地権者”に絞ると66.7%に微増しました。
- 「ルールは必要ない」は“全回答者”では23.1%、“商業地区内の地権者”に絞ると25.8%ですが、“商業地区内で営業している地権者”に絞ると13.3%に減少しました。



選択肢		回答人数(人)					回答割合(%)				
		1. ルールは必要	2. ルールは必要ない	3. どちらでもない	無回答	計	1. ルールは必要	2. ルールは必要ない	3. どちらでもない	無回答	計
回答者	全回答者	176	81	73	21	351※	50.1%	23.1%	20.8%	6.0%	100%
	商業地区内の地権者	41	17	6	2	66※	62.1%	25.8%	9.1%	3.0%	100%
	商業地区内で営業している地権者	10	2	3	0	15	66.7%	13.3%	20.0%	0.0%	100%

※“全回答者”において、複数回答による無効票 1
 ※“商業地区内の地権者”において、複数回答による無効票 1



■回答の理由（一部）

- 店舗の連なりが賑わいを作り出し、商店街の集客につながる。
- ルールがなければ商店街なのに共同住宅ばかりになり、商業地区の意味がなくなる。
- ×商店街への買い物客が、将来的に増えるとは限らない。
- ×土地所有者の判断でよいと思う。
- △補助第26号線沿道にお店が建ち並ぶイメージがわからない。
- △まちづくりのガイドラインはあった方がよいが、規制すべきではない。

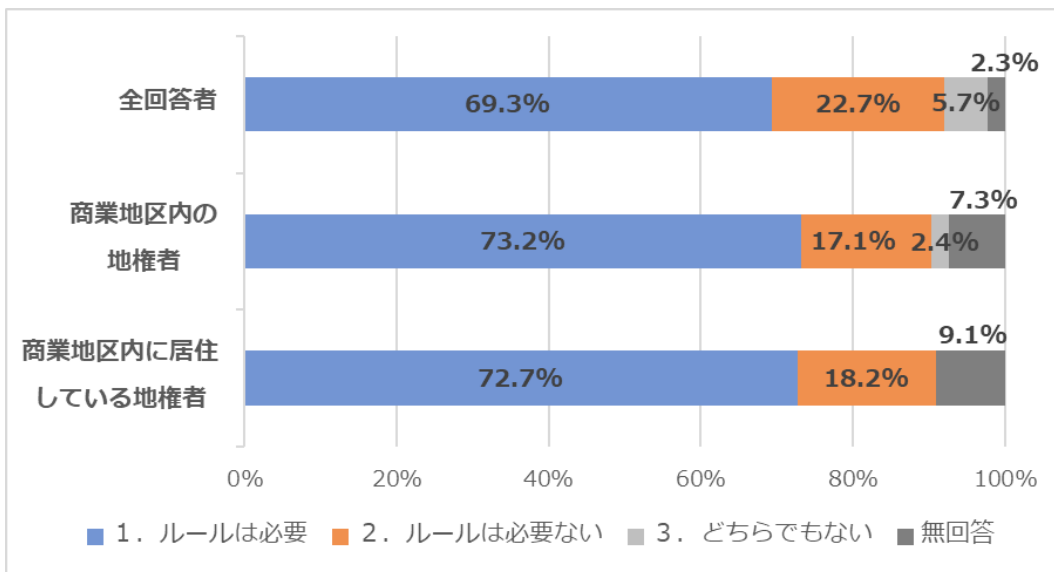
【問6】新たに沿道に住宅が出てくる部分への適用

問5の設定で「1. ルールは必要」と回答した方にお聞きします。補助第26号線の拡幅整備により、新たに沿道に住宅が出てくる部分にこのルールを入れることについて、あなたのお考えはいかがですか。



- 「ルールは必要」は“全回答者”では 69.3%であり、“商業地区内で営業している地権者”に絞ると 72.7%に微増しました。
- 「ルールは必要ない」は“全回答者”では 22.7%であり、“商業地区内で営業している地権者”に絞ると 18.2%になりました。

選択肢		回答人数(人)					回答割合(%)				
		1. ルールは必要	2. ルールは必要ない	3. どちらでもない	無回答	計	1. ルールは必要	2. ルールは必要ない	3. どちらでもない	無回答	計
回答者	全回答者	122	40	10	4	176	69.3%	22.7%	5.7%	2.3%	100%
	商業地区内の地権者	30	7	1	3	41	73.2%	17.1%	2.4%	7.3%	100%
	商業地区内に居住している地権者	16	4	0	2	22	72.7%	18.2%	0.0%	9.1%	100%



■ 回答の理由 (一部)

- ルビ-ロードだけでなく近隣も含めたエリア一体として賑わいをつくる必要がある。
- 大山の商店街の弱点は商店街が一本線であることで、ルールによって商店街を面にするべき。
- ×車の行き来が多い通りでは、客足が少なく、商店街に向かない。
- ×既存の住宅はそのままよいと思う。
- △居住者の負担を増やすことは避けるべきであり、ルールとして強要はできない。
- △店舗が入らなかった場合の保証等、議論の余地がある。

【問7】ハッピーロード大山商店街にふさわしくない用途の制限 単

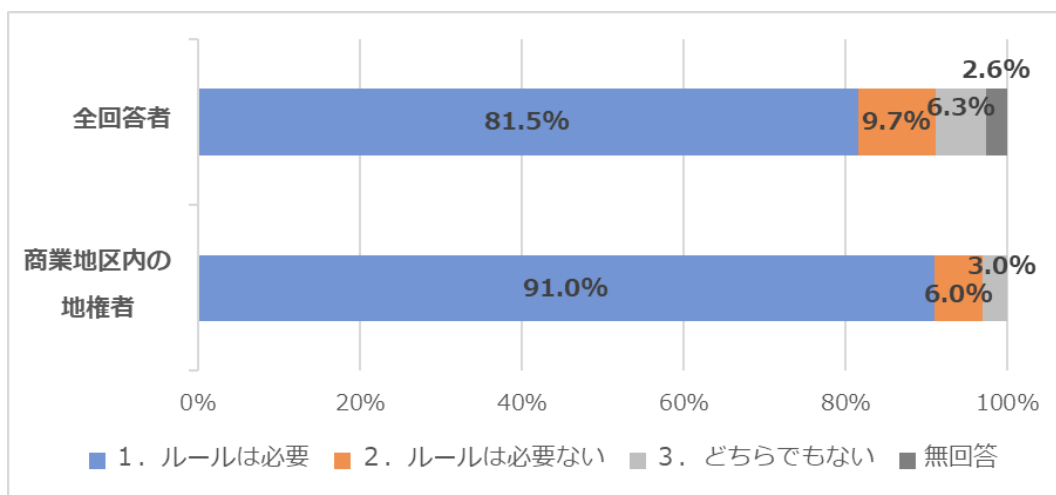
商業地区では、ハッピーロード大山商店街にふさわしくない用途（例えば、性風俗店やカラオケボックス、マージャン屋、パチンコ屋）を制限することを検討していますが、あなたのお考えはいかがですか。



- 「ルールは必要」は“全回答者”では 81.5%と全体の 8 割を超え、“商業地区内の地権者”に絞ると 91.0%と全体の 9 割を超えました。
- 「ルールは必要ない」は“全回答者”では 9.7%ですが、“商業地区内の地権者”に絞ると 6.0%に減少しました。

選択肢		回答人数(人)					回答割合(%)				
		1. ルールは必要	2. ルールは必要ない	3. どちらでもない	無回答	計	1. ルールは必要	2. ルールは必要ない	3. どちらでもない	無回答	計
回答者	全回答者	287	34	22	9	352	81.5%	9.7%	6.3%	2.6%	100.1%*
	商業地区内の地権者	61	4	2	0	67	91.0%	6.0%	3.0%	0.0%	100%

※回答割合は小数点第二位を四捨五入して算出しているため、合計が 100%になっていない。



■ 回答の理由 (一部)

- パチンコ屋はこれ以上必要ない。
- 良好な買い物環境を確保したい。
- ×用途の制限によってお店の多様さが失われ、まちの賑わいが損なわれる。
- ×自然に任せるのがよい。
- △まちとしてどのような賑わいを目指すのかによる。
- △カラオケボックスやパチンコ屋程度であれば許容できる。

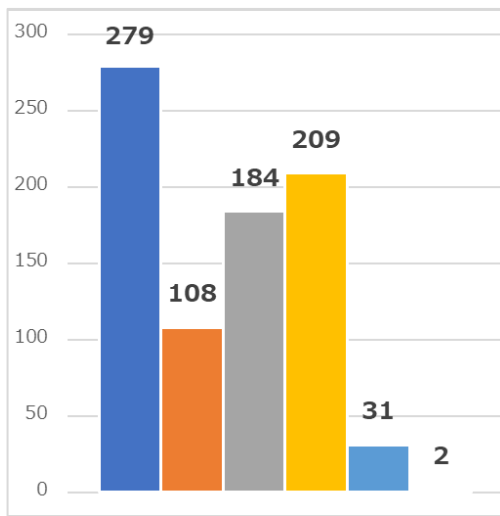
【問8】用途の制限内容 複

問7の設問で「1. ルールは必要」と回答した方にお聞きします。具体的にどのような用途を制限する必要があるとお考えになりますか。(複数回答)

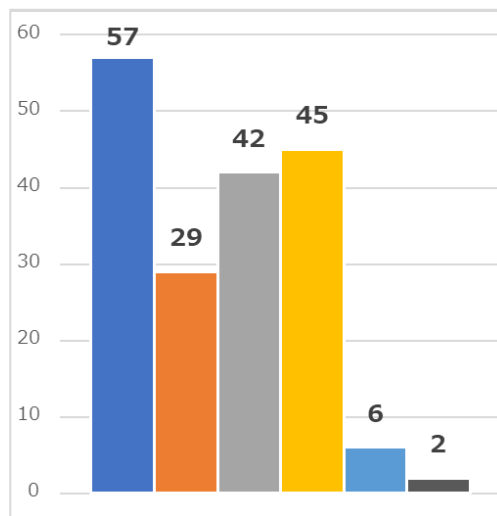
○“全回答者”では、「性風俗店」が回答数 279 と最も多く、次いで「パチンコ屋」が 209、「マージャン屋」が 184 でした。“商業地区内の地権者”に絞っても、“全回答者”と同様の傾向でした。

選択肢		回答人数(人)					
		1. 性風俗店	2. カラオケボックス	3. マージャン屋	4. パチンコ屋	5. その他	無回答
回答者	全回答者	279	108	184	209	31	2
	商業地区内の地権者	57	29	42	45	6	2

▼全回答者



▼商業地区内の地権者



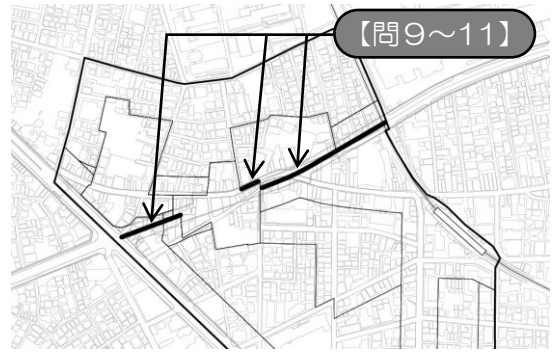
■ 性風俗店 ■ カラオケボックス ■ マージャン屋 ■ パチンコ屋 ■ その他 ■ 無回答

■ 回答の理由 (一部)

- ・ 性風俗店は教育上よくない。
- ・ 性風俗店は、色々な年齢層の方が利用する商店街には不向きな用途だと考える。
- ・ 性風俗店、カラオケボックス、マージャン屋等の、夜まで営業する店はまちの治安が悪くなるため、制限すべき。
- ・ カラオケボックス、マージャン屋はイメージがよくない。
- ・ パチンコ屋は、開店前、お店の前でたむろする人がおり、風紀上よくない。

(2) 補助第 26 号線沿道の街並み・景観形成に向けたルール
【問 9】 補助第 26 号線沿道での外壁や屋根の色彩制限 単

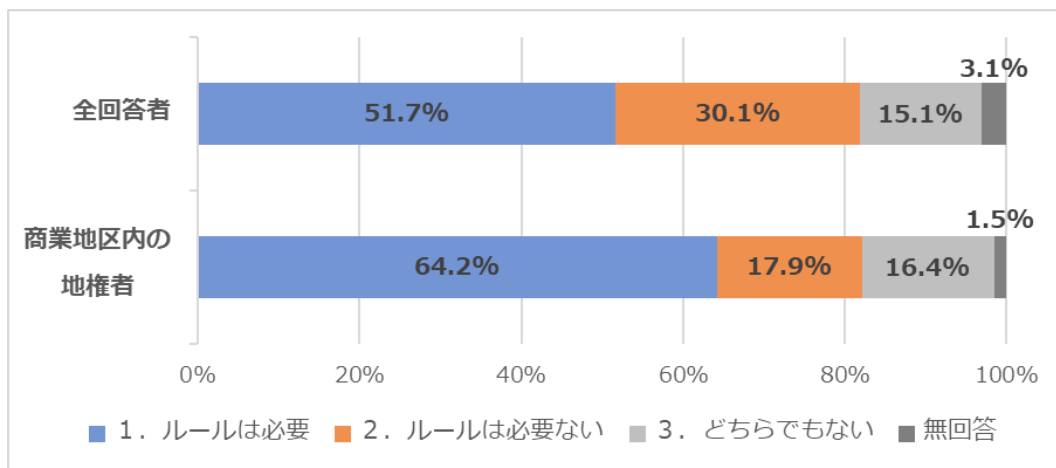
補助第 26 号線沿道の建物の外壁や屋根の色彩について、周辺環境に調和しない派手な色を制限することを検討していますが、あなたのお考えはいかがですか。



【問 9~11】

- 「ルールは必要」は“全回答者”では 51.7%であり、“商業地区内の地権者”に絞ると 64.2%に増加しました。
- 「ルールは必要ない」は“全回答者”では 30.1%と全体の 3 割を超えましたが、“商業地区内の地権者”に絞ると 17.9%に減少しました。

選択肢		回答人数(人)				計	回答割合(%)				計
		1. ルールは必要	2. ルールは必要ない	3. どちらでもない	無回答		1. ルールは必要	2. ルールは必要ない	3. どちらでもない	無回答	
回答者	全回答者	182	106	53	11	352	51.7%	30.1%	15.1%	3.1%	100%
	商業地区内の地権者	43	12	11	1	67	64.2%	17.9%	16.4%	1.5%	100%



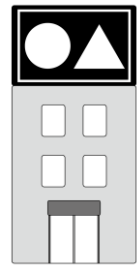
■ 回答の理由 (一部)

- ある程度はまちの統一感があるとよい。
- 落ち着いた景観を維持するためには、ルールは必要。
- ×景観を売りにしている地域ではないため、ルールは必要ない。
- ×個人の自由である。
- △景観を損なうようなものは制限が必要だが、個性が出せないのは問題。
- △色の統一もありだが、大山らしい雑多な雰囲気は残したい。

【問10】補助第26号線沿道での屋外広告物等の形態・意匠の制限 統一感のある街並みを形成するため、看板等の屋外広告物等の形態又は意匠を制限することについて、あなたのお考えはいかがですか。

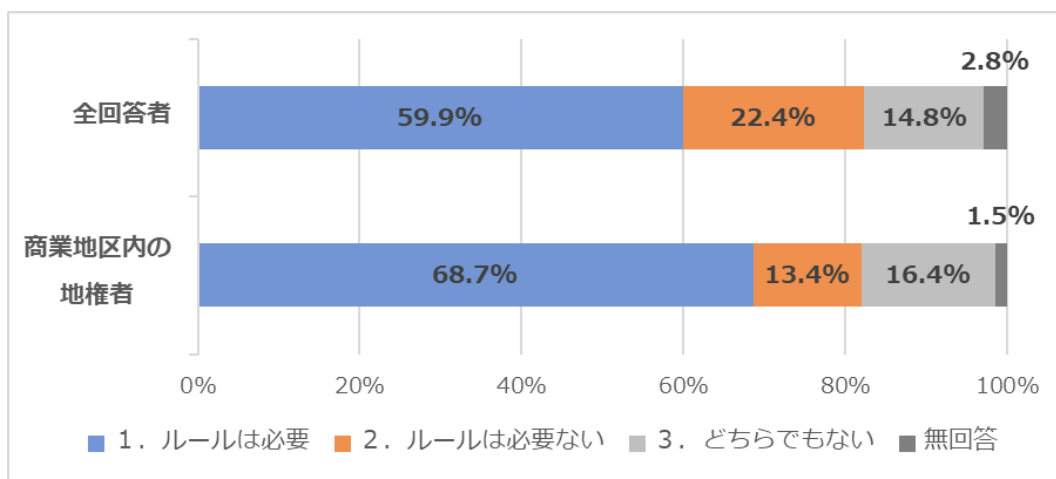
- 「ルールは必要」は“全回答者”では59.9%であり、“商業地区内の地権者”に絞ると68.7%に増加しました。
- 「ルールは必要ない」は“全回答者”では22.4%であり、“商業地区内の地権者”に絞ると13.4%に減少しました。

景観上
ふさわしくない
派手な広告物
や看板



選択肢		回答人数(人)					回答割合(%)				
		1. ルールは必要	2. ルールは必要ない	3. どちらでもない	無回答	計	1. ルールは必要	2. ルールは必要ない	3. どちらでもない	無回答	計
回答者	全回答者	211	79	52	10	352	59.9%	22.4%	14.8%	2.8%	99.9% ※
	商業地区内の地権者	46	9	11	1	67	68.7%	13.4%	16.4%	1.5%	100%

※回答割合は小数点第二位を四捨五入して算出しているため、合計が100%になっていない。



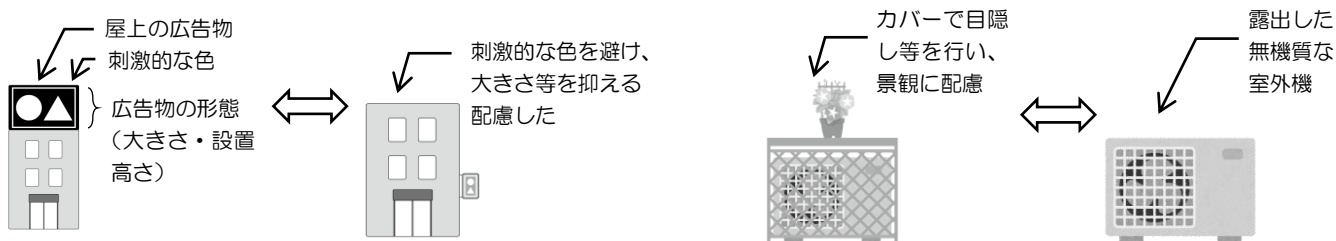
■回答の理由（一部）

- 制限により看板等がある程度統一されることで、まちの景観が良くなる。
- 街並みの維持には必要なルールである。
- ×お店の個性は尊重してほしい。
- ×下町である大山にはこのルールは必要ない。
- △ある程度は制限が必要だが、大山の雑多な雰囲気損なわない程度が望ましい。
- △看板の色や形状、大きさを揃えるのはよいと思う。

【問 1 1】形態・意匠の制限内容 複

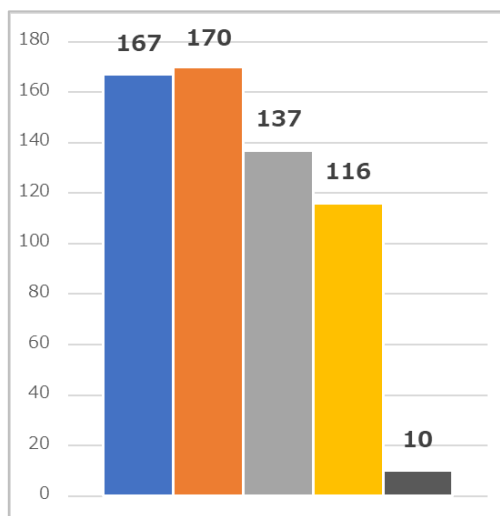
問 10 の設問で「1. ルールは必要」と回答した方にお聞きします。具体的にどのような制限を導入する必要があるとお考えになりますか。(複数回答)

○“全回答者”では、「広告物の形態の制限が必要」が回答数 170 と最も多く、次いで「刺激的な色の制限が必要」が 167、「屋上の広告塔・広告板の制限が必要」が 137 でした。“商業地区内の地権者”に絞っても、“全回答者”と同様の傾向でした。

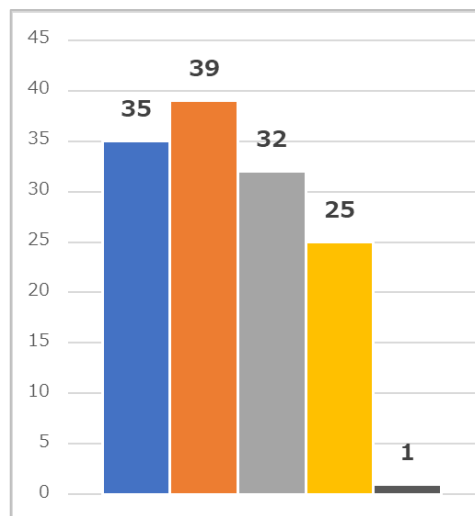


選択肢		回答人数(人)				
		1. 刺激的な色の制限が必要	2. 広告物の形態の制限が必要	3. 屋上の広告塔・広告板の制限が必要	4. 屋外の機器の景観への配慮の義務付けが必要	無回答
回答者	全回答者	167	170	137	116	10
	商業地区内の地権者	35	39	32	25	1

▼全回答者



▼商業地区内の地権者



■ 刺激的な色の制限 ■ 広告物の形態の制限 ■ 屋上の広告塔・広告板の制限
 ■ 屋外の機器の景観への配慮の義務付け ■ 無回答

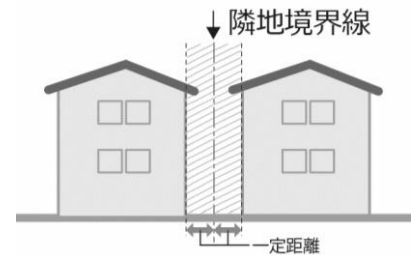
■ 回答の理由 (一部)

- ・ルールがあれば、魅力的な街並みの景観の形成が図れる。
- ・屋外や屋上の広告塔・広告板は、刺激的な色や過度な照明など、あまりに目立つものは制限してほしい。
- ・広告物の形態は、安全性と同時に、ある程度統一性が担保されているとよい。
- ・広告物の形態の制限や、屋上の広告塔・広告板の制限は、事故の防止につながる。
- ・屋外の機器については、景観への配慮が求められ、また通行の妨げになることを防ぐ必要がある。

(3) 住宅地の居住環境を守るためのルール

【問 1 2】住宅地での隣地境界線からの壁面後退

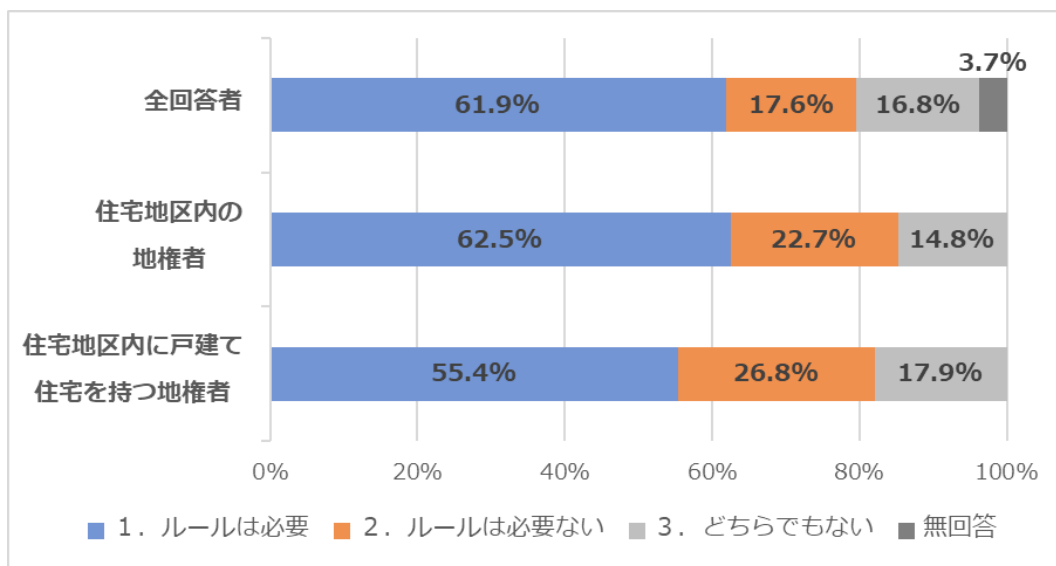
住宅地区では、建物を隣地境界線から一定距離を後退させることを考えていますが、あなたのお考えはいかがですか。
(民法では、建物を隣地境界線から 50cm 以上離さなければならぬとの規定があります。)



- 「ルールは必要」は“全回答者”では 61.9%であり、“住宅地区内に戸建て住宅を持つ地権者”に絞ると 55.4%に減少しました。
- 「ルールは必要ない」は“全回答者”では 17.6%であり、“住宅地区内の地権者”に絞ると 22.7%、“住宅地区内に戸建て住宅を持つ地権者”に絞ると 26.8%に増加しました。

選択肢		回答人数(人)					回答割合(%)				
		1. ルールは必要	2. ルールは必要ない	3. どちらでもない	無回答	計	1. ルールは必要	2. ルールは必要ない	3. どちらでもない	無回答	計
回答者	全回答者	218	62	59	13	352	61.9%	17.6%	16.8%	3.7%	100%
	住宅地区内の地権者	55	20	13	0	88	62.5%	22.7%	14.8%	0.0%	100%
	住宅地区内に戸建て住宅を持つ地権者	31	15	10	0	56	55.4%	26.8%	17.9%	0.0%	100.1% ※

※回答割合は小数点第二位を四捨五入して算出しているため、合計が 100%になっていない。



■ 回答の理由 (一部)

- 今後建替わる建物については、ルールを適用すべき。
- 最低限の日照・通風・避難経路は必要。
- × 敷地の狭さや密集しすぎている現状をみると、一律に制限をかけるのは難しいと思われる。
- × 現行法（建築基準法）で十分。
- △ 安全面からルールが必要なのはわかるが、個人の負担を考えると判断が難しい。
- △ 個人の住宅については強制できない。

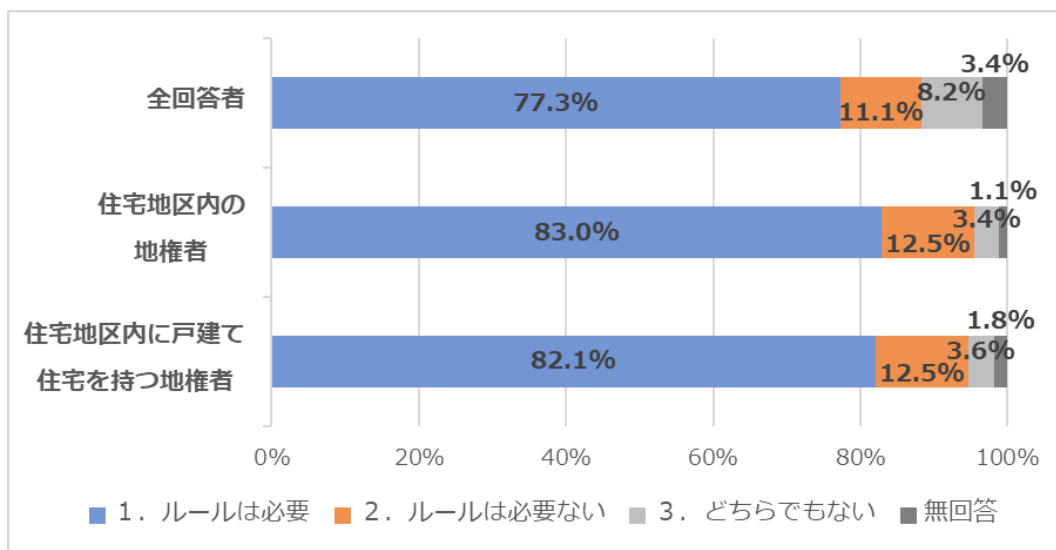
【問 1 3】住宅地にふさわしくない用途の制限

住宅地区の環境を守るため、ふさわしくない用途（例えば、カラオケボックスやマージャン屋、パチンコ屋）を制限することを検討していますが、あなたのお考えはいかがですか。

- 「ルールは必要」は“全回答者”では 77.3%であり、“住宅地区内に戸建て住宅を持つ地権者”に絞ると 82.1%と全体の 8 割を超えました。
- 「ルールは必要ない」は“全回答者”では 11.1%、“住宅地区内に戸建て住宅を持つ地権者”に絞ると 12.5%でした。



選択肢		回答人数(人)					回答割合(%)				
		1. ルールは必要	2. ルールは必要ない	3. どちらでもない	無回答	計	1. ルールは必要	2. ルールは必要ない	3. どちらでもない	無回答	計
回答者	全回答者	272	39	29	12	352	77.3%	11.1%	8.2%	3.4%	100%
	住宅地区内の地権者	73	11	3	1	88	83.0%	12.5%	3.4%	1.1%	100%
	住宅地区内に戸建て住宅を持つ地権者	46	7	2	1	56	82.1%	12.5%	3.6%	1.8%	100%



■ 回答の理由 (一部)

- 騒音の発生や風紀の乱れなどの問題を防ぐため。良好な住環境を守りたい。
- 住宅地であることから、音の問題等を考慮すべき。
- ×ゼロにする必要はないと感じる。
- ×商店街の活性化のためには、このような用途も必要だと思う。
- △過度な迷惑が掛からなければ問題ない。現状程度であれば許容できる。
- △閉店時間を早める等の方法も考えられる。

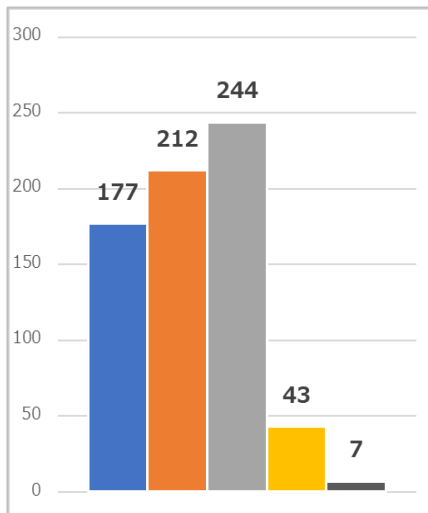
【問14】用途の制限内容 **複**

問13の設問で「1. ルールは必要」と回答した方にお聞きします。具体的にどのような用途を制限する必要があるとお考えになりますか。(性風俗店等は、現状でも用途地域の制限により建築できません。)
(複数回答)

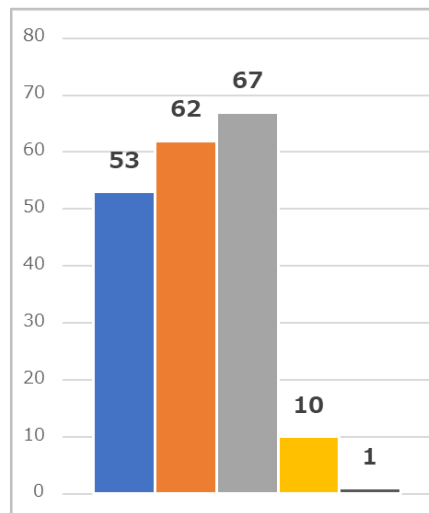
○“全回答者”では、「パチンコ屋」が回答数244と最も多く、次いで「マージャン屋」が212、「カラオケボックス」が177でした。“住宅地区内の地権者”及び“住宅地区内に戸建て住宅を持つ地権者”に絞っても、同様の傾向でした。

選択肢		回答人数(人)				
		1. カラオケボックス	2. マージャン屋	3. パチンコ屋	4. その他	無回答
回答者	全回答者	177	212	244	43	7
	住宅地区内の地権者	53	62	67	10	1
	住宅地区内に戸建て住宅を持つ地権者	36	40	44	2	1

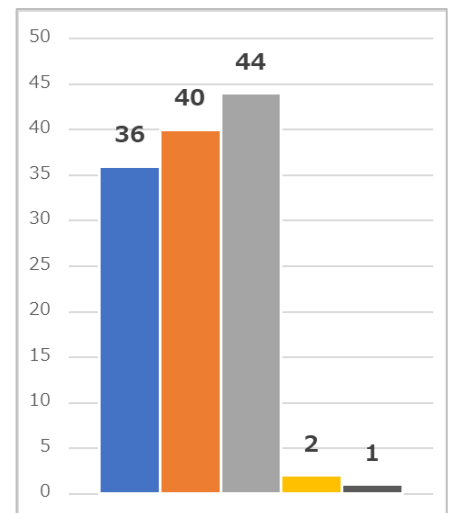
▼全回答者



▼住宅地区内の地権者



▼住宅地区内に戸建て住宅を持つ地権者



■カラオケボックス ■マージャン屋 ■パチンコ屋 ■その他 ■無回答

■回答の理由 (一部)

- ・カラオケボックスやパチンコ屋は、不健全なイメージがあり(早朝、深夜まで人が集まっている)、住宅地にそぐわない。
- ・マージャン屋は、子どもや未成年の教育上、よくない。
- ・マージャン屋やパチンコ屋は、ファミリー層の買い物の楽しさを損ねるため、住宅地にはふさわしくない。
- ・性風俗店は当然ながら、深夜まで営業している居酒屋等も制限が必要ではないか。

【問15】住宅地でのブロック塀等の制限 単

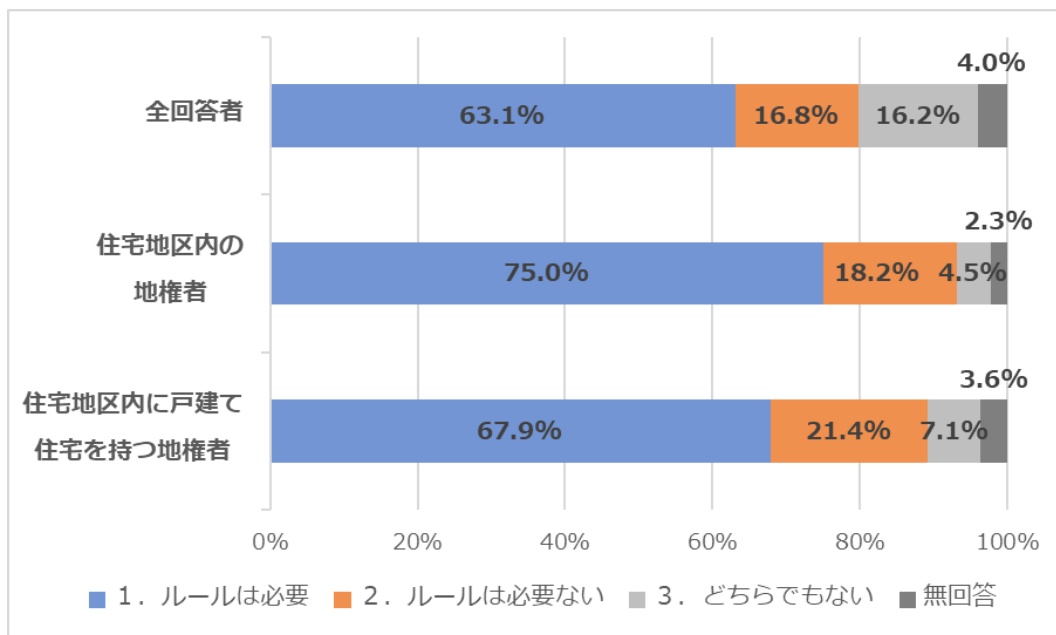
住宅地内の道路に面する背丈の高いブロック塀等を制限し、生け垣やフェンス等を推奨するルールを考えていますが、あなたのお考えはいかがですか。

- 「ルールは必要」は“全回答者”では63.1%であり、“住宅地区内の地権者”に絞ると75.0%に増加し、さらに“住宅地区内に戸建て住宅を持つ地権者”に絞ると67.9%に微減しました。
- 「ルールは必要ない」は“全回答者”では16.8%、“住宅地区内に戸建て住宅を持つ地権者”に絞ると21.4%でした。



選択肢		回答人数(人)					回答割合(%)				
		1. ルールは必要	2. ルールは必要ない	3. どちらでもない	無回答	計	1. ルールは必要	2. ルールは必要ない	3. どちらでもない	無回答	計
回答者	全回答者	222	59	57	14	352	63.1%	16.8%	16.2%	4.0%	100.1%
	住宅地区内の地権者	66	16	4	2	88	75.0%	18.2%	4.5%	2.3%	100%
	住宅地区内に戸建て住宅を持つ地権者	38	12	4	2	56	67.9%	21.4%	7.1%	3.6%	100%

※回答割合は小数点第二位を四捨五入して算出しているため、合計が100%になっていない。



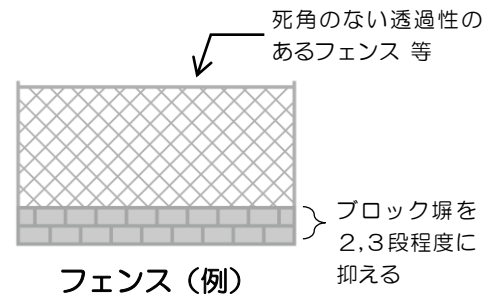
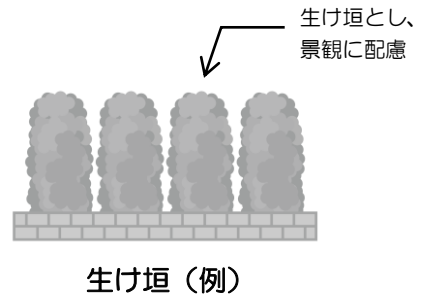
- 回答の理由 (一部)
- 見通しが良くなり、防犯上よい。
 - 緑のあふれたまちが望ましい。
 - ×自由に塀を作れなくなる。安全性を十分確保すればブロック塀でもよい。
 - ×他人に迷惑を掛けない範囲で自由にすればよいと考える。
 - △ブロック塀を制限する場合、プライバシーの確保が難しくなる。
 - △推奨程度のルールであればよいが、強制するルールは必要ない。

【問16】ブロック塀等を制限し、推奨する必要があるもの 複

問15の設問で「1. ルールは必要」と回答した方にお聞きします。ブロック塀等を制限し、どのようなものを推奨する必要があるとお考えになりますか。

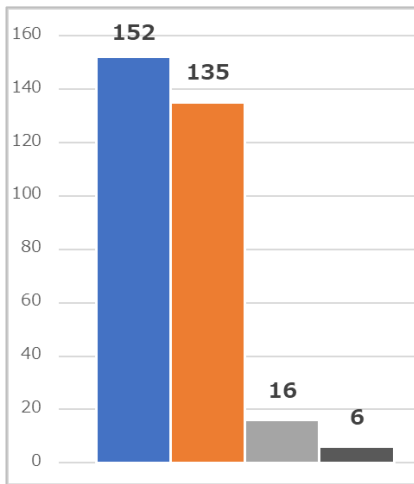
(複数回答)

- “全回答者”では、「生け垣」の推奨が回答数 152 と最も多く、次いで「フェンス」の推奨が 135 でした。
- “住宅地区内の地権者”に絞ると「フェンス」の推奨が回答数 43 と最も多く、次いで「生け垣」の推奨が 35 でした。“住宅地区内に戸建て住宅を持つ地権者”に絞っても、“住宅地内の地権者”と同様の傾向でした。

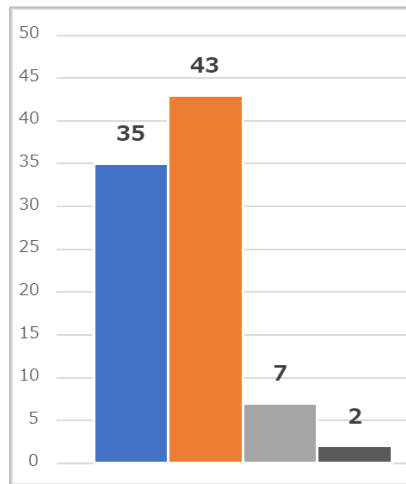


選択肢		回答人数(人)			
		1. 生け垣	2. フェンス	3. その他	無回答
回答者	全回答者	152	135	16	6
	住宅地区内の地権者	35	43	7	2
	住宅地区内に戸建て住宅を持つ地権者	18	23	4	1

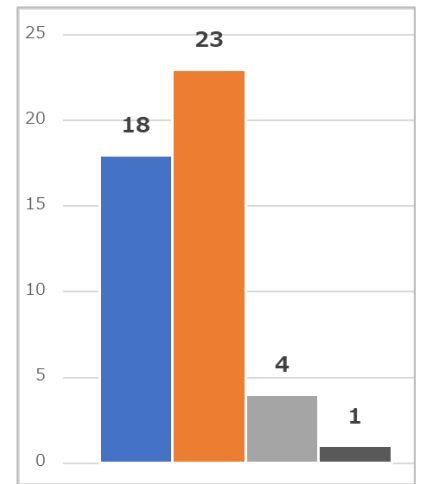
▼全回答者



▼住宅地区内の地権者



▼住宅地区内に戸建て住宅を持つ地権者

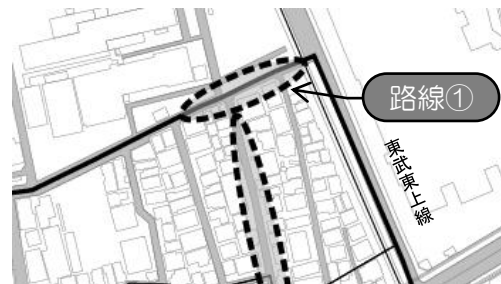


■ 生け垣 ■ フェンス ■ その他 ■ 無回答

■ 回答の理由 (一部)

- ・元々自然や公園が周りに少ないため、生け垣にすれば自然が増えてよい。
- ・景観面からは、生け垣を推奨するのがよい。
- ・フェンスは、生け垣よりも防犯性に優れ、手入れが不要な点がよい。
- ・フェンスもよいが、耐用年数が短いのが問題。
- ・それぞれ一長一短があるため、なるべく選択できる余地があるとよい。
- ・前の道路の幅により、生け垣かフェンスかを選択できるとよい。

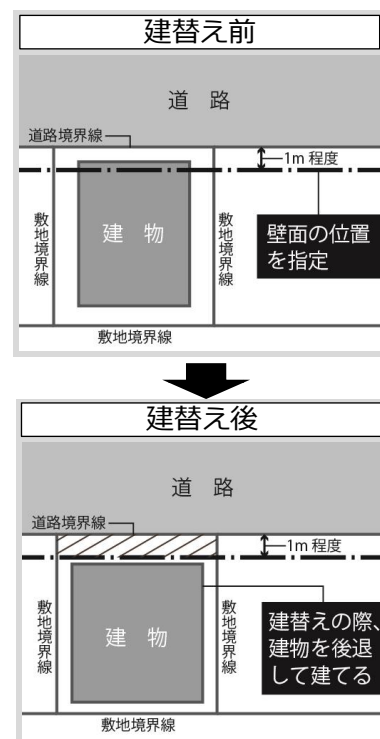
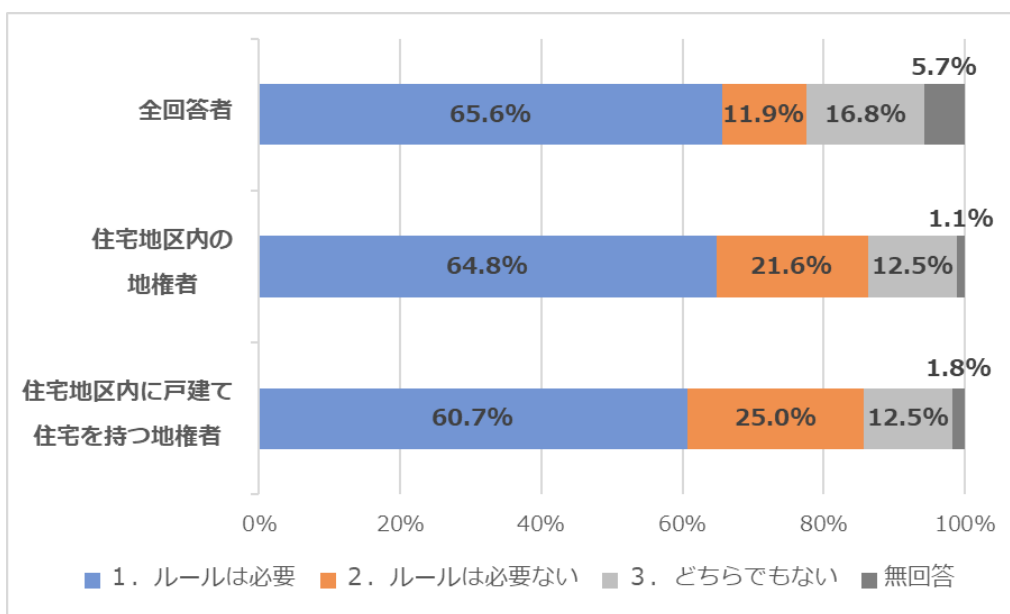
(4) 防災性の向上や交通ネットワークの形成に向けた道路配置について



【問 1 7】住宅地の一部での道路境界線からの壁面後退路線① 〔単
路線①は、東武東上線の踏切手前で部分的に狭くなっているため、道路に面した空間を拡げることを検討していますが、あなたのお考えはいかがですか。

- 「ルールは必要」は“全回答者”では 65.6%であり、“住宅地区内の地権者”及び“住宅地区内に戸建て住宅を持つ地権者”に絞っても、それぞれ、64.8%、60.7%と同程度でした。
- 「ルールは必要ない」は“全回答者”では 11.9%、“住宅地区内に戸建て住宅を持つ地権者”に絞ると 25.0%に増加しました。

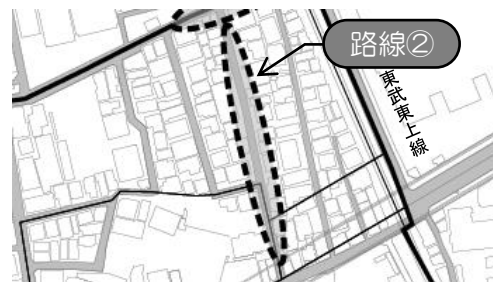
選択肢		回答人数(人)					回答割合(%)				
		1. ルールは必要	2. ルールは必要ない	3. どちらでもない	無回答	計	1. ルールは必要	2. ルールは必要ない	3. どちらでもない	無回答	計
回答者	全回答者	231	42	59	20	352	65.6%	11.9%	16.8%	5.7%	100%
	住宅地区内の地権者	57	19	11	1	88	64.8%	21.6%	12.5%	1.1%	100%
	住宅地区内に戸建て住宅を持つ地権者	34	14	7	1	56	60.7%	25.0%	12.5%	1.8%	100%



■ 回答の理由 (一部)

- 自転車や自動車の通行が多く、道路を拡げて安全性を確保したい。
- 幅員の確保により、安全性が向上させることができる。
- × 自動車は一方通行のため、現状で問題ない。
- × 今の雰囲気が好きだから。
- △ 緊急車両が通れる幅が確保されればよい。
- △ 防犯上の問題はあがるが、ルールの制限はすべきではない。

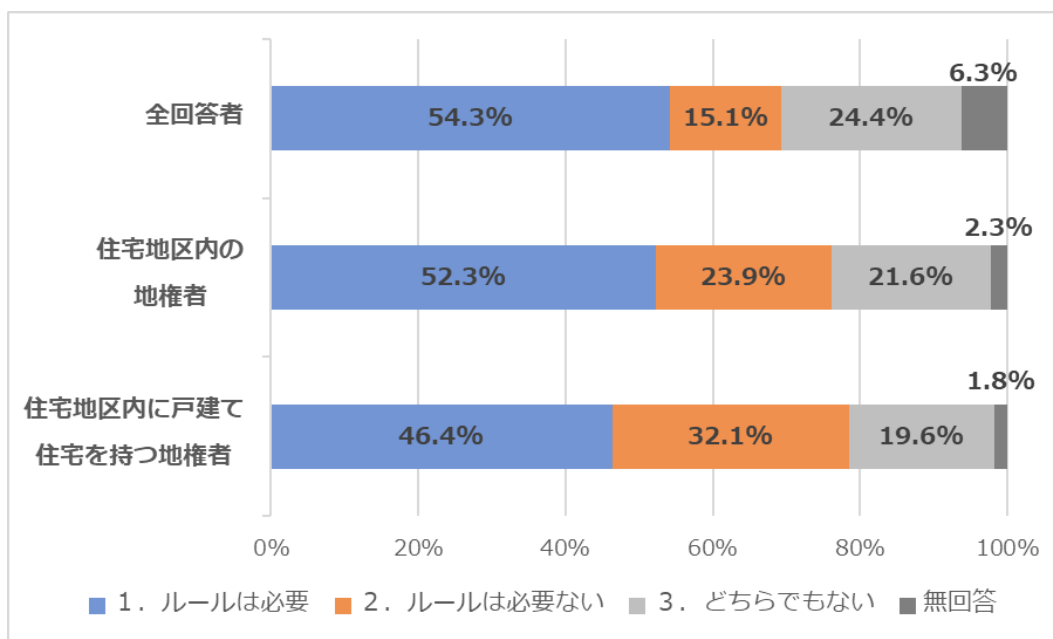
【問18】住宅地の一部での道路境界線からの壁面後退路線② ㊦
 路線②は、住宅地内を通る道路で極端に狭くなっているため、道路に面した空間を拡げることが検討されていますが、あなたのお考えはいかがですか。



- 「ルールは必要」は“全回答者”では54.3%であり、“住宅地区内の地権者”及び“住宅地区内に戸建て住宅を持つ地権者”に絞ると、それぞれ、52.3%、46.4%に減少しました。
- 「ルールは必要ない」は“全回答者”では15.1%であり、“住宅地区内に戸建て住宅を持つ地権者”に絞ると32.1%と全体の3割を超えました。

選択肢		回答人数(人)					回答割合(%)				
		1. ルールは必要	2. ルールは必要ない	3. どちらでもない	無回答	計	1. ルールは必要	2. ルールは必要ない	3. どちらでもない	無回答	計
回答者	全回答者	191	53	86	22	352	54.3%	15.1%	24.4%	6.3%	100.1%
	住宅地区内の地権者	46	21	19	2	88	52.3%	23.9%	21.6%	2.3%	100.1%
	住宅地区内に戸建て住宅を持つ地権者	26	18	11	1	56	46.4%	32.1%	19.6%	1.8%	99.9%

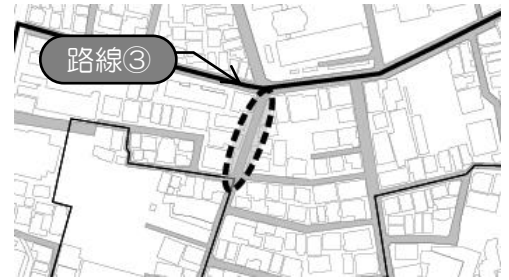
※回答割合は小数点第二位を四捨五入して算出しているため、合計が100%になっていない。



■回答の理由 (一部)

- 駐輪禁止なのに自転車が多くとめられていて、歩きづらい。
- 明るいまちづくりにつながる。
- ×交通量が増えてしまう可能性があり、心配である。
- ×不法駐車が増加につながる。
- △現状交通量の少ない道路なので、細街路の整備などにより道幅を確保する程度でよい。
- △狭い土地が多く、現実的ではない。

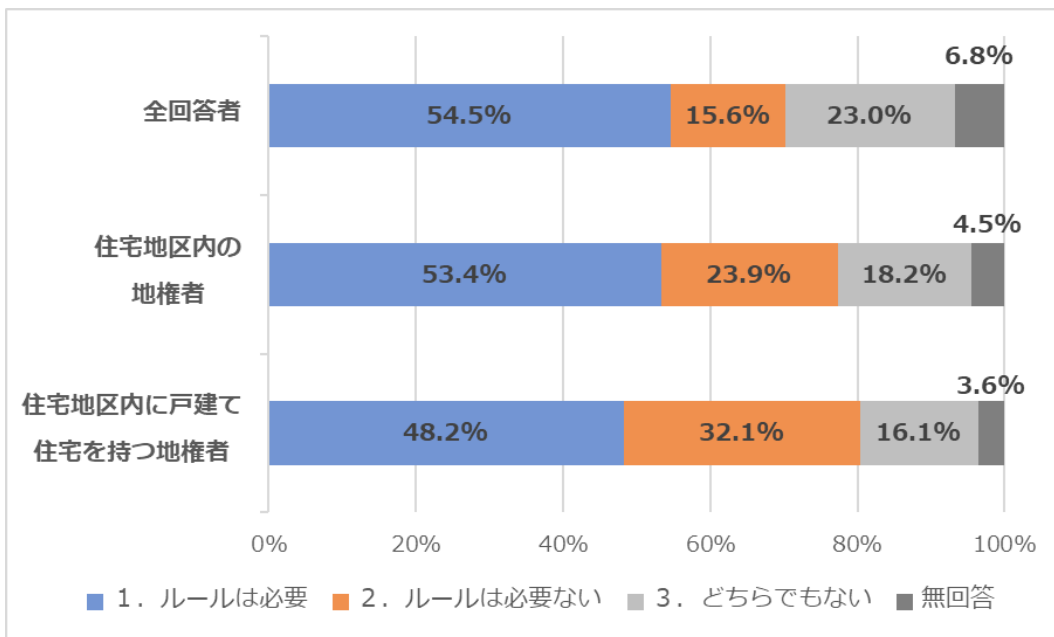
【問19】住宅地の一部での道路境界線からの壁面後退路線③ ④
 路線③は、再開発を検討中のピッコロ・スクエア周辺地区につながる道路であることから、道路に面した空間を拡げること検討していますが、あなたのお考えはいかがですか。



- 「ルールは必要」は“全回答者”では54.5%であり、“住宅地区内の地権者”及び“住宅地区内に戸建て住宅を持つ地権者”に絞ると、それぞれ、53.4%、48.2%に微減しました。
- 「ルールは必要ない」は“全回答者”では15.6%、“住宅地区内に戸建て住宅を持つ地権者”に絞ると32.1%と全体の3割を超えました。

選択肢		回答人数(人)					回答割合(%)				
		1. ルールは必要	2. ルールは必要ない	3. どちらでもない	無回答	計	1. ルールは必要	2. ルールは必要ない	3. どちらでもない	無回答	計
回答者	全回答者	192	55	81	24	352	54.5%	15.6%	23.0%	6.8%	99.9% ※
	住宅地区内の地権者	47	21	16	4	88	53.4%	23.9%	18.2%	4.5%	100%
	住宅地区内に戸建て住宅を持つ地権者	27	18	9	2	56	48.2%	32.1%	16.1%	3.6%	100%

※回答割合は小数点第二位を四捨五入して算出しているため、合計が100%になっていない。

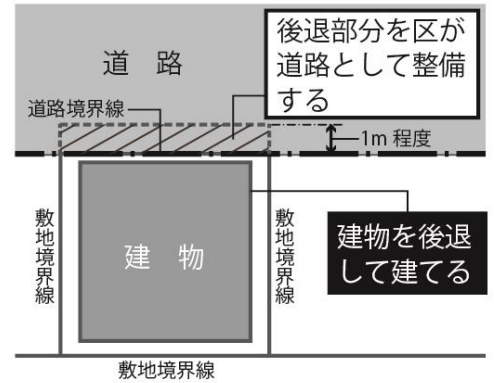


■ 回答の理由 (一部)

- 交通量が多く、現状では狭い。再開発に伴った拡幅整備は必要だろう。
- 拡げることで人通りが多くなり、安全性も確保できる。
- × ルールを入れてまで広くする必要性を感じない。
- × 現状、よい小道である。
- △ 子どもの通学路のため、道路を拡げることで交通量が増えるのは心配。
- △ 搬入車両が入ってこなければ問題にはならないと思う。

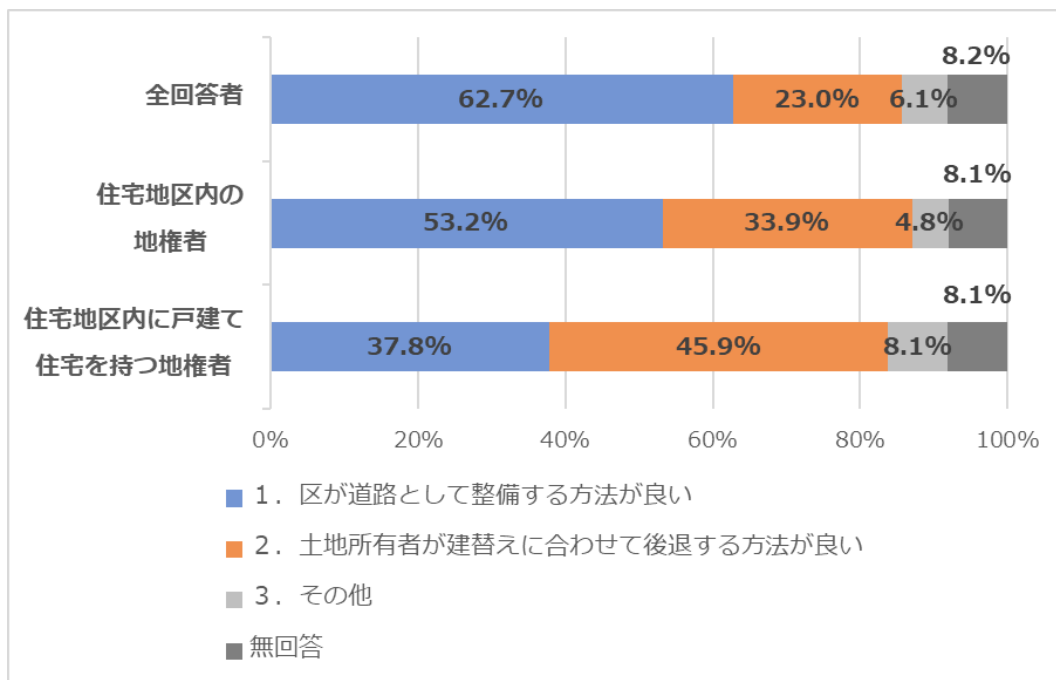
【問20】後退部分の整備手法 単

問17から問19のいずれかの設問で「1. ルールは必要」と回答した方にお聞きします。道路に面した空間の確保においては、区が道路として整備する方法と土地所有者が建替えに合わせて後退する方法がありますが、あなたのお考えはいかがですか。



- 「区が道路として整備する方法が良い」は“全回答者”では62.7%であり、“住宅地区内の地権者”及び“住宅地区内に戸建て住宅を持つ地権者”に絞ると、それぞれ、53.2%、37.8%に減少しました。
- 「土地所有者が建替えに合わせて後退する方法が良い」は“全回答者”では23.0%であり、“住宅地区内の地権者”及び“住宅地区内に戸建て住宅を持つ地権者”に絞ると、それぞれ、33.9%、45.9%に増加しました。

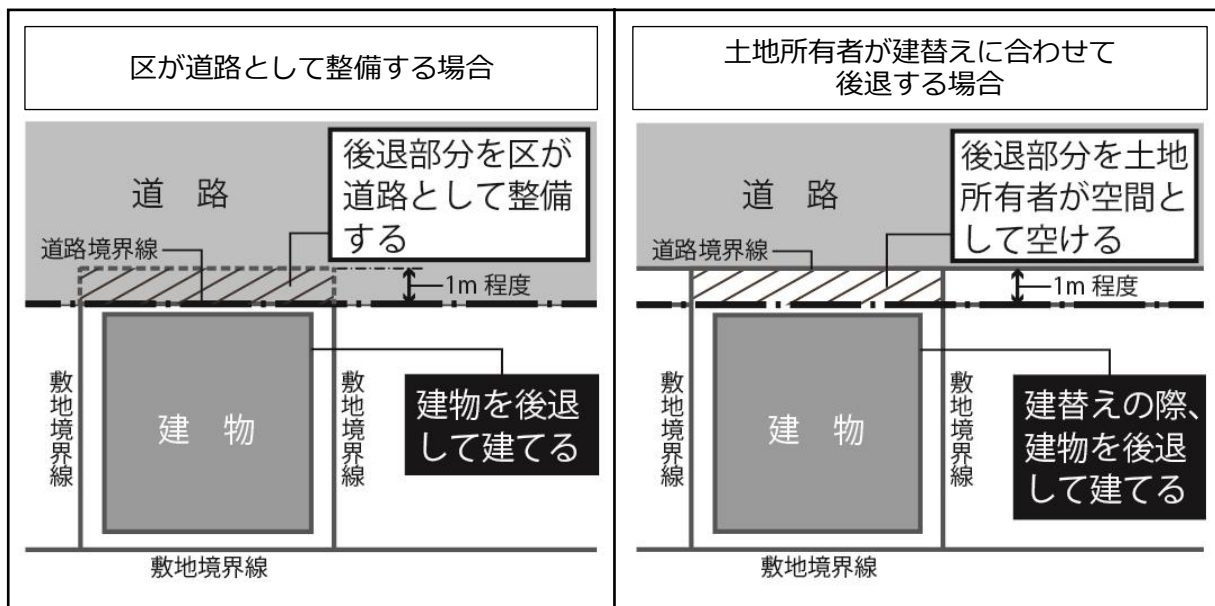
選択肢		回答人数(人)				回答割合(%)					
		1. 区が道路として整備する方法が良い	2. 土地所有者が建替えに合わせて後退する方法が良い	3. その他	無回答	計	1. ルールは必要	2. ルールは必要ない	3. どちらでもない	無回答	計
回答者	全回答者	153	56	15	20	244	62.7%	23.0%	6.1%	8.2%	100%
	住宅地区内の地権者	33	21	3	5	62	53.2%	33.9%	4.8%	8.1%	100%
	住宅地区内に戸建て住宅を持つ地権者	14	17	3	3	37	37.8%	45.9%	8.1%	8.1%	99.9%



■ 回答の理由 (一部)

- ・ 広げる必要がある道路については、区が積極的に整備すべき。
- ・ 区で進めた方が、確実に整備される。
- ・ 区が道路として整備した方が、景観的にも、仕上がりがきれいではないか。
- ・ 個人の事情があるため、土地所有者の建替えに合わせて道路として整備していくのがよい。
- ・ 土地所有者に負担を強いるべきではない。
- ・ 土地所有者の建替えに合わせて後退する場合、長期的な時間が必要。

【参考】 後退部分を区が道路として整備する場合と土地所有者が建替えに合わせて後退する場合



【問21】自由記述 目

大山駅西地区の今後のまちづくりについて、ご意見やご要望がございましたら、ご自由にご記入ください。(一部)

- ・反対意見もある中で、計画自体の利点や、まちが具体的にどう変わるのかのイメージを知りたい。示されたまちの将来イメージが、魅力的に思えるような計画であってほしい。
- ・商店主としては、長引く不況の為、大山も商店街の人通りが少なくなったように思える。オリンピック後の景気後退も考えられるため、早く地区計画を進めて欲しい。
- ・大山は、元々緑や自然がなく、またパチンコ屋が多い。是非、この機会にまちの景観や雰囲気をよくしてほしい。古い住宅の多い地域についても安全の確保を第一優先に、誰もが安心・安全に明るく幸せな生活ができるまちづくりを進めてほしい。
- ・せっかく再開発をするのであれば、中途半端にはしてほしくない。本当に魅力的な商店街、まちにするために、テーマや理想を決めて徹底的にやるべき。地元の人だけでなく、遠くからでも足を運んでもらえるまちになってほしい。池袋に行けばほしいものが何でも揃うが、だからこそ大山は、便利なまちではなく、個性的で面白いまちになるべきだと思う。
- ・アンケートの結果が工事などに反映されるならば、こうした住民への聞き取り作業は大事だと思う。すでに決めた計画通りに作業を進めていくことは決まっていて、一応、住民の意見も聞いてみたとの証拠の為であれば、アンケートは必要ない。計画を実行することへの賛否の意見を問うよりも、実行される計画についての丁寧な説明・説得に力を割くべき。
- ・難しい問題が山積みだと思うが、大変危険な東武東上線の踏切を毎日見ている者として、迅速に対応して進めて行ってほしい。安全で明るく、活気のある街にしてほしい。
- ・私の生きているときに間に合わないと思うが、次世代にきちんと整備された街を残せることを、楽しみにしている。東京でもお手本となるような街にしてほしい。
- ・あまり厳しいルールを一度につくらず、まずは、景観と、ふさわしくない店の業種程度にするのがよいと思う。状況を見て、次のステップでさらに進む必要があるか判断すればよいと思う。
- ・治安のよい良好な雰囲気、環境のまちづくりを行ってほしい。
- ・商店街の賑わいを取り戻すための考えは良いが、実際に住んでいる人のことをきちんと考慮してほしい。ないがしろにされて、迷惑を被るのは商店街周辺の住民である。おざなりにされて何も言えない状態がたくさんあるのではないかと。裏通りや少し外れた場所の人たちのことを考えてほしい。

- ・大山の良いところは雑多な感じだと思う。ただ、防災面では対策をしておかないと、大災害につながるため、このタイミングで行っておくことは良いことではないか。
- ・個々にはいろいろな意見や希望があると思うが、今後、高齢化と世代交代は止められない。開発、高層化が進む新宿や池袋等とは異なり、大山は高齢者にやさしく住みやすい町になると良いと思う。近未来に起こると言われている大地震等に備える対策も必要。次世代の子ども、孫たちのことも考え、今後の計画を進めてほしい。
- ・商店街が衰退すれば、事業継承が難航するケースも増えてくるだろう。これを再開発の好機ととらえ、無駄に資金を投下することのない、良質なまちのビジョンを区として示し、主導してほしい。
- ・丁寧なアンケート用紙と感じた。但し、この調査の前段階の「まちづくりの方向性や優先順位」「既存のルールでできること、できないこと」「今後の課題、懸念していること」を住民にみえるようにしてほしい。またそのことについてもアンケート調査してもらえればよい。
- ・住む側にとって、大山地区の商店街の賑わいはとても魅力的。一方で、防災面(建物が連なることによる火災リスク)・道路環境(消防車が通れない、自転車、歩く人、車の境界がない)といった、危ないところもあるように感じる。
- ・ハッピーロード全体が今後も栄えることを第一に望む。大山の物価は他の地域と比較しても低く、地域住民にとって、とても暮らしやすい地域だと思う。今回の地区計画で、それが壊される危険性を感じる。あくまでも、地域住民と、商店街の方々が望むような計画をお願いしたい。
- ・住宅と商業地区が対立せずに穏やかに共存できることを願っている。
- ・商業地域と住宅が密集している場所であり、実施に向けてハードルは高いと思うが、地域の方の生活の利便性を考えたまちづくりをしてほしい。随所にてでくる「ルール」という言葉は最重要と思う。
- ・再開発の主旨を活かし、多少の無理が生じて、思い切った施策が必要と考える。多数の意見を収集するのは当然だが、最大公約数のみにとらわれることなく、長期的にみて実施した方がよい計画は、この際の実施すべき。
- ・新しくてきれいな街並みだけが良いものではないと思う。昔ながらの街並みも大切に良いものである。それを残しながら火災や地震、水害に強い"街"としていくのが良いと思う。板橋大山の古き良き商店街、街並みをうまく残すべき。このアンケートが、構想ありきで、ただ意見を聞いただけ(不満のないために)とならないようにしてほしい。
- ・住民の意見を聞いた上で、活気ある商店街を潰さずに、計画を進めてほしい。