

## 【上石神井駅周辺地区】まちづくりのアンケート調査 結果概要

### ■ 調査概要

調査範囲：上石神井駅周辺地区（まちづくり構想の範囲 約50ha）

調査対象：範囲内の土地・建物所有者と居住者・営業主 約6,000世帯

実施時期：令和2年11月～12月

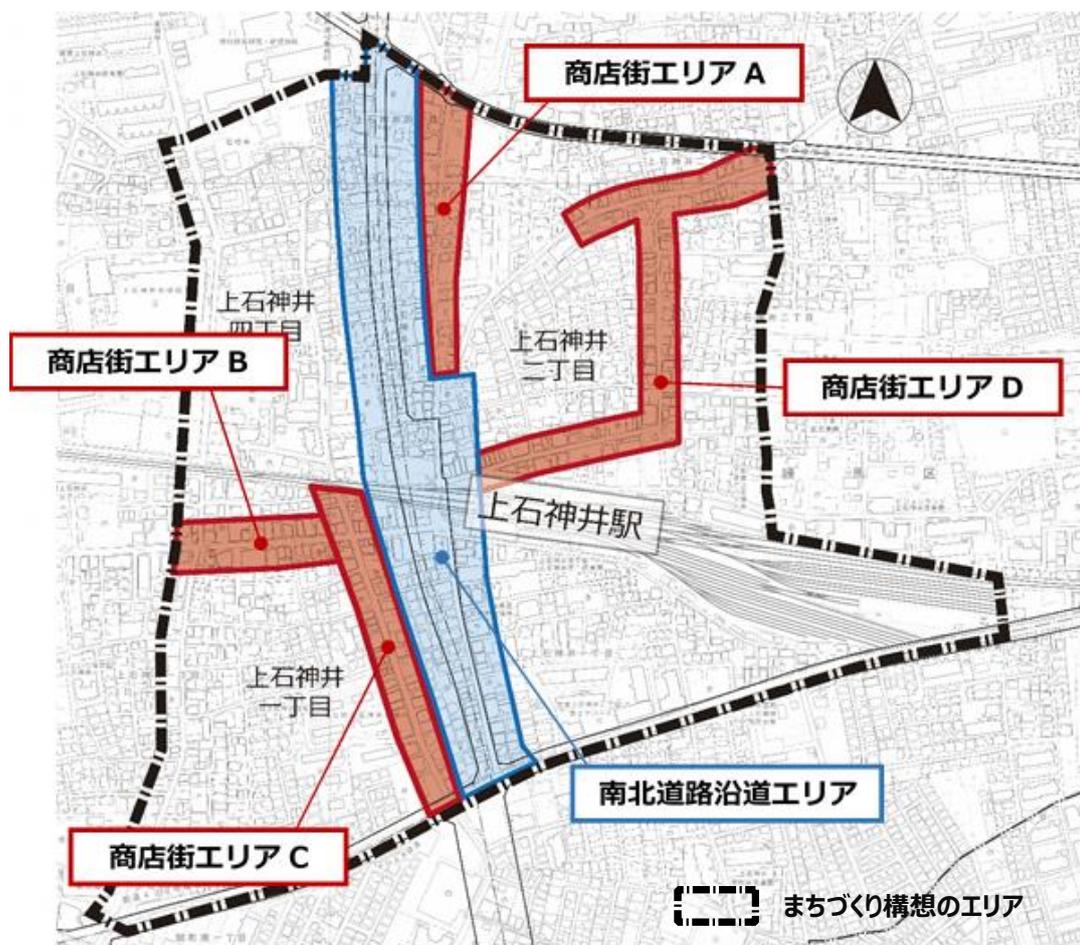
調査内容：上石神井駅周辺地区のまちづくりについて

調査方法：各戸配布および郵送配布・郵送回収（インターネットからの回答も可）

（366件 回収率 5.9%）

### ■ 回答集計

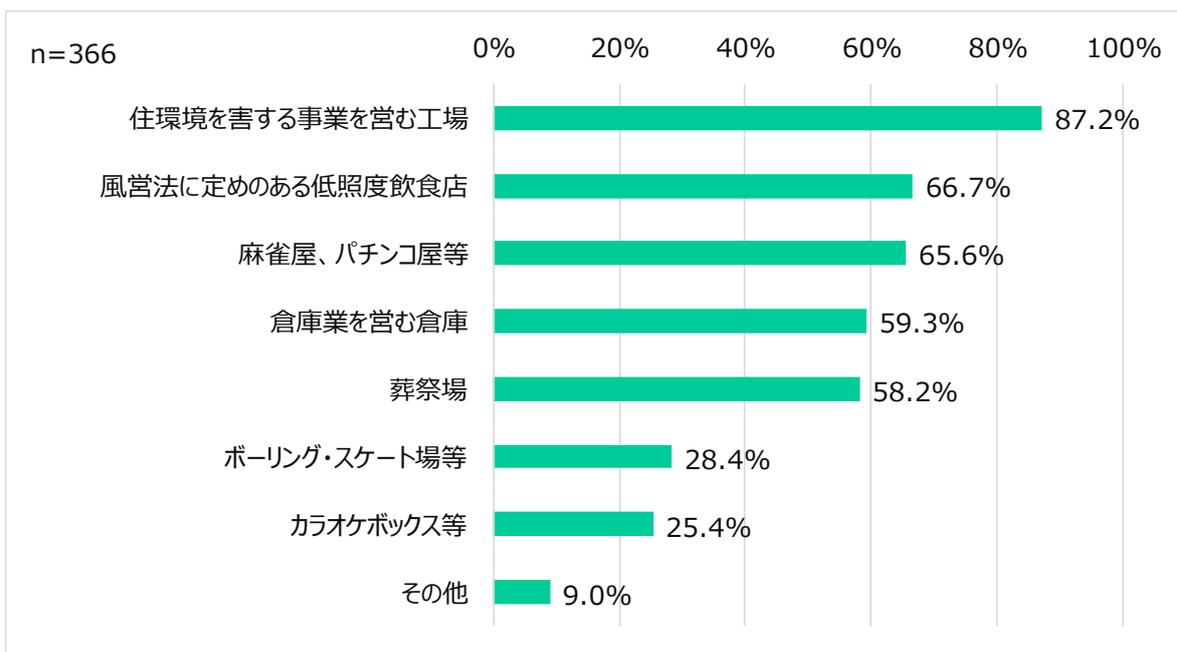
※各設問において、以下のエリアをご覧いただきながら、回答していただきました。



## ■ にぎわいのある商店街形成のためのルールについて

問1 にぎわいのある商店街を形成しつつ、周辺住宅地への影響を配慮するために、新たに建築される建物としてこの地区にふさわしくないと思うものを全てお選びください。

選択肢	票数	構成比
住環境を害する事業を営む工場	319	87.2%
風営法に定めのある低照度飲食店	244	66.7%
麻雀屋、パチンコ屋等	240	65.6%
倉庫業を営む倉庫	217	59.3%
葬祭場	213	58.2%
ボーリング・スケート場等	104	28.4%
カラオケボックス等	93	25.4%
その他	33	9.0%



- 「住環境を害する事業を営む工場」が最も多く、次に「風営法に定めのある低照度飲食店」が多くなりました。カラオケボックスやボーリング場は、他に比べて少なくなっています。

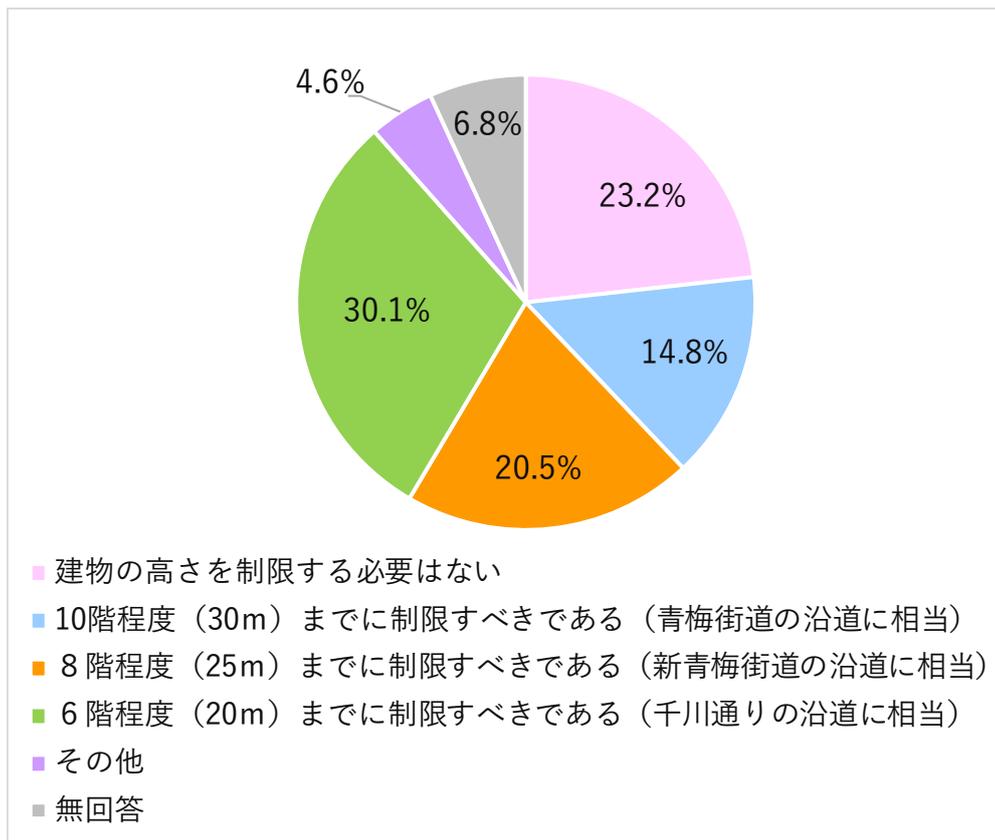
## ■ 良好なまち並みをつくるためのルールについて

問2 南北道路沿道エリア、商店街エリア（A～D）についてお聞きします。

統一感のある整ったまち並みを形成するために、建物の高さ制限はどの程度がふさわしいと考えますか。当てはまるものを、それぞれ1つお選びください。

### ■ 南北道路沿道エリア

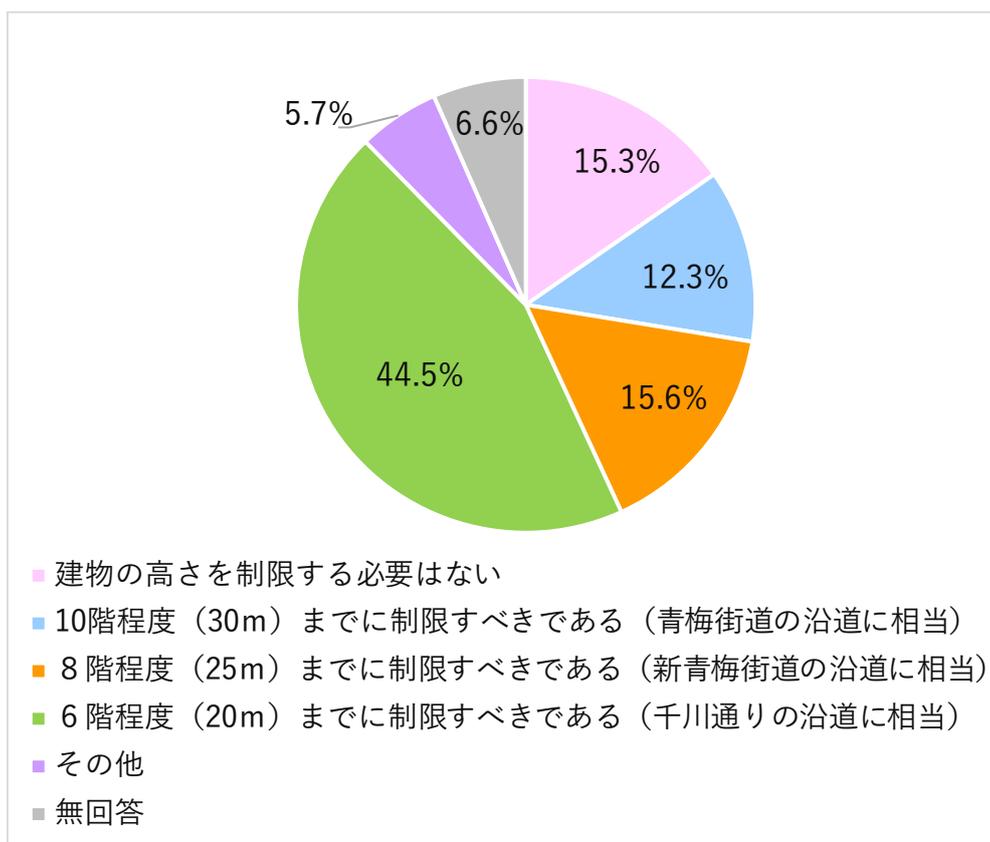
選択肢	票数	構成比
建物の高さを制限する必要はない	85	23.2%
10階程度（30m）までに制限すべきである（青梅街道の沿道に相当）	54	14.8%
8階程度（25m）までに制限すべきである（新青梅街道の沿道に相当）	75	20.5%
6階程度（20m）までに制限すべきである（千川通りの沿道に相当）	110	30.1%
その他	17	4.6%
無回答	25	6.8%



- 「6階程度（20m）まで」が約3割で最も多いですが、より高い建物が建てられる「8階程度（25m）まで」、「10階程度（30m）まで」、「高さを制限する必要はない」の3つの合計が、約6割を占めました。

■ 商店街エリア (A)

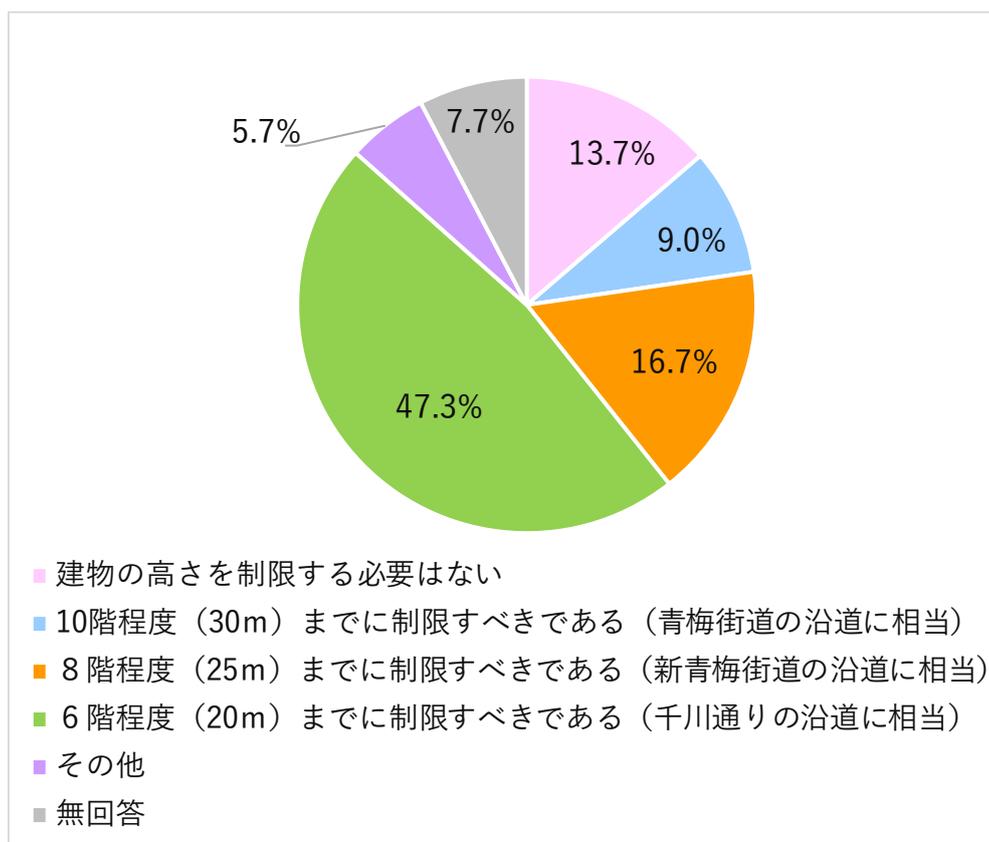
選択肢	票数	構成比
建物の高さを制限する必要はない	56	15.3%
10 階程度 (30m) までに制限すべきである (青梅街道の沿道に相当)	45	12.3%
8 階程度 (25m) までに制限すべきである (新青梅街道の沿道に相当)	57	15.6%
6 階程度 (20m) までに制限すべきである (千川通りの沿道に相当)	163	44.5%
その他	21	5.7%
無回答	24	6.6%



○ 「6階程度 (20m) まで」が約4割を占めています。

■ 商店街エリア (B)

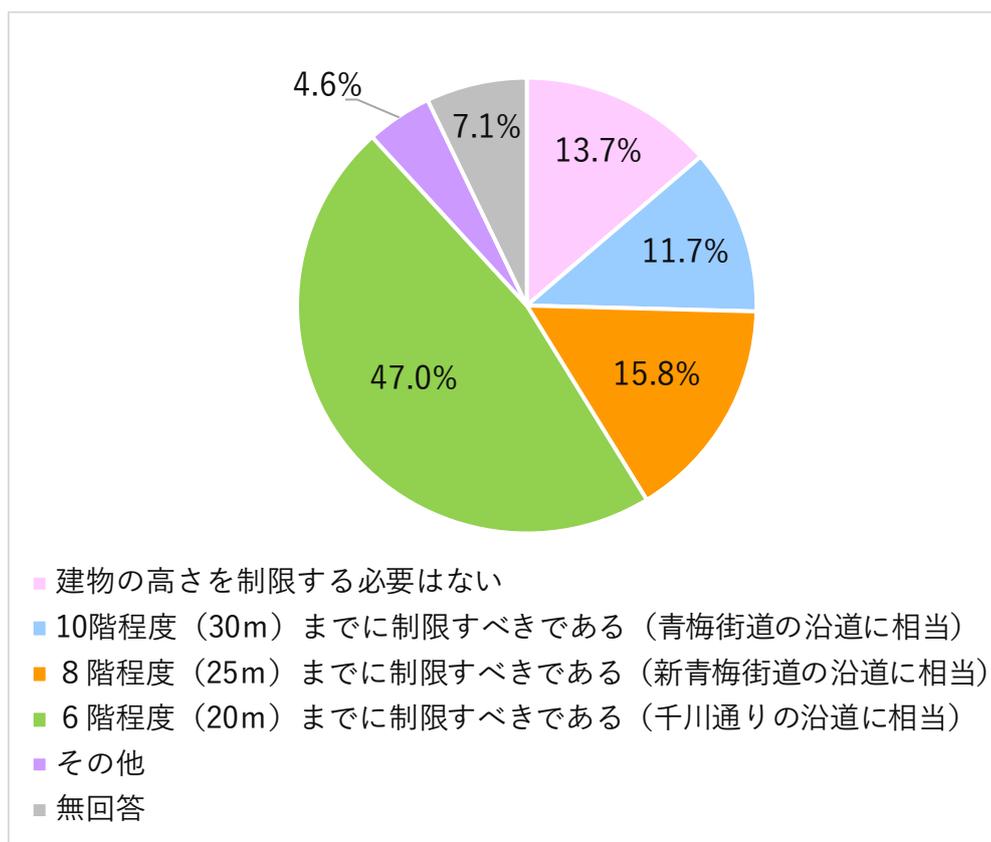
選択肢	票数	構成比
建物の高さを制限する必要はない	50	13.7%
10 階程度 (30m) までに制限すべきである (青梅街道の沿道に相当)	33	9.0%
8 階程度 (25m) までに制限すべきである (新青梅街道の沿道に相当)	61	16.7%
6 階程度 (20m) までに制限すべきである (千川通りの沿道に相当)	173	47.3%
その他	21	5.7%
無回答	28	7.7%



○ 「6階程度 (20m) まで」が約5割近くを占めています。

■ 商店街エリア (C)

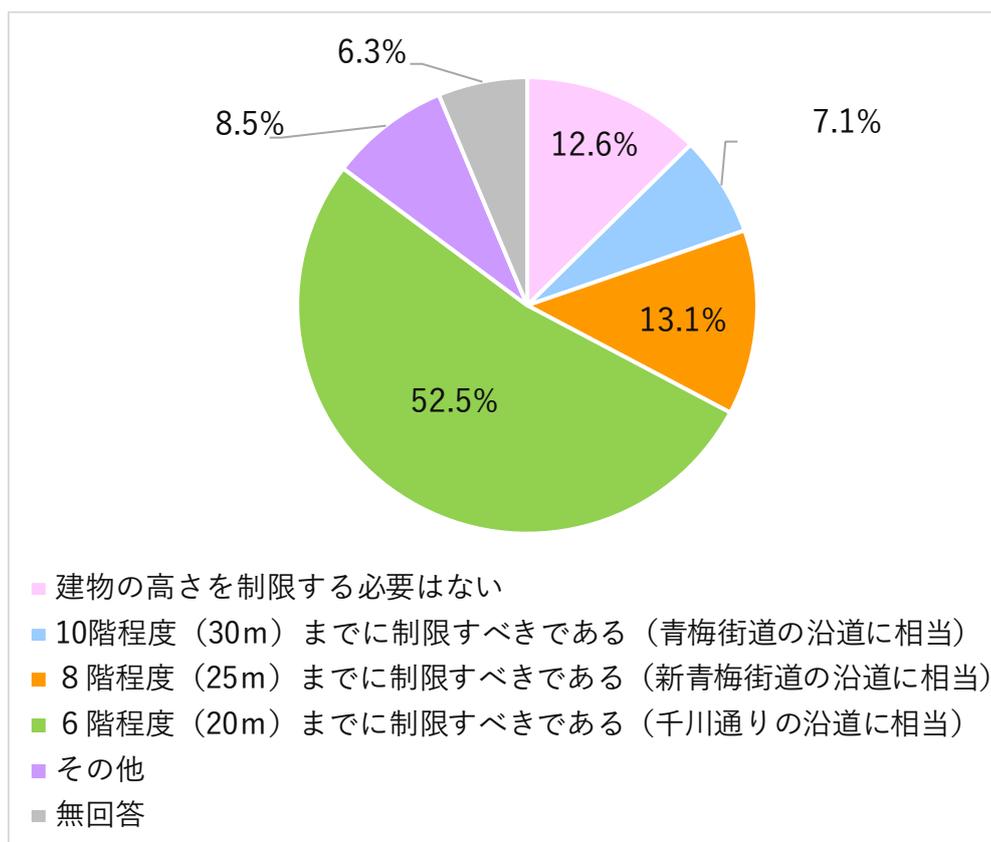
選択肢	票数	構成比
建物の高さを制限する必要はない	50	13.7%
10階程度（30m）までに制限すべきである（青梅街道の沿道に相当）	43	11.7%
8階程度（25m）までに制限すべきである（新青梅街道の沿道に相当）	58	15.8%
6階程度（20m）までに制限すべきである（千川通りの沿道に相当）	172	47.0%
その他	17	4.6%
無回答	26	7.1%



○ 「6階程度（20m）まで」が約5割近くを占めています。

■ 商店街エリア (D)

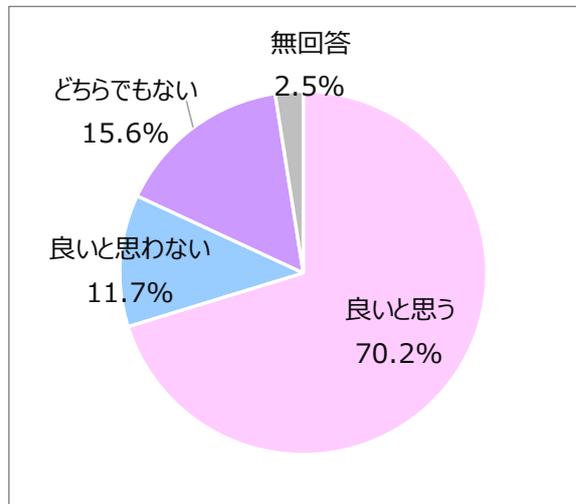
選択肢	票数	構成比
建物の高さを制限する必要はない	46	12.6%
10 階程度 (30m) までに制限すべきである (青梅街道の沿道に相当)	26	7.1%
8 階程度 (25m) までに制限すべきである (新青梅街道の沿道に相当)	48	13.1%
6 階程度 (20m) までに制限すべきである (千川通りの沿道に相当)	192	52.5%
その他	31	8.5%
無回答	23	6.3%



- 「6階程度 (20m) まで」が約5割を超えています。

問3 南北道路沿道エリア についてお聞きします。敷地の細分化によるペンシルビル（狭い敷地に建つ背の高い建物）の建築を抑制し、良好な南北道路沿道のまち並みを形成するために、敷地面積の最低限度を定めることについて、どのように思いますか。

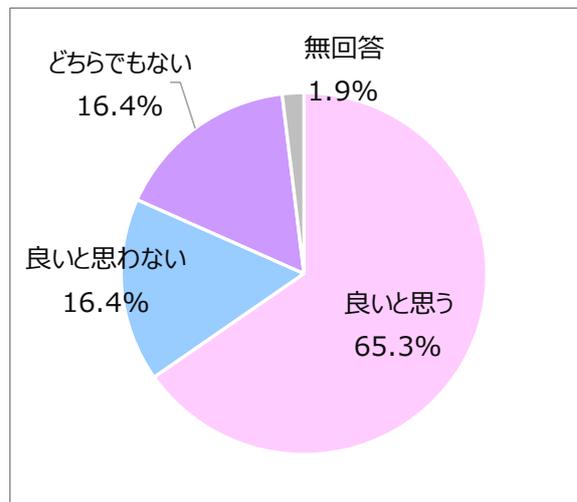
選択肢	票数	構成比
良いと思う	257	70.2%
良いと思わない	43	11.7%
どちらでもない	57	15.6%
無回答	9	2.5%



○ 7割程度の多数の方が、「良いと思う」と回答しました。

問4 調和のとれた良好なまち並みを形成するために、新たに建築される建物のデザイン（形態や色彩など）に関して制限を定めることについて、どのように思いますか。

選択肢	票数	構成比
良いと思う	239	65.3%
良いと思わない	60	16.4%
どちらでもない	60	16.4%
無回答	7	1.9%

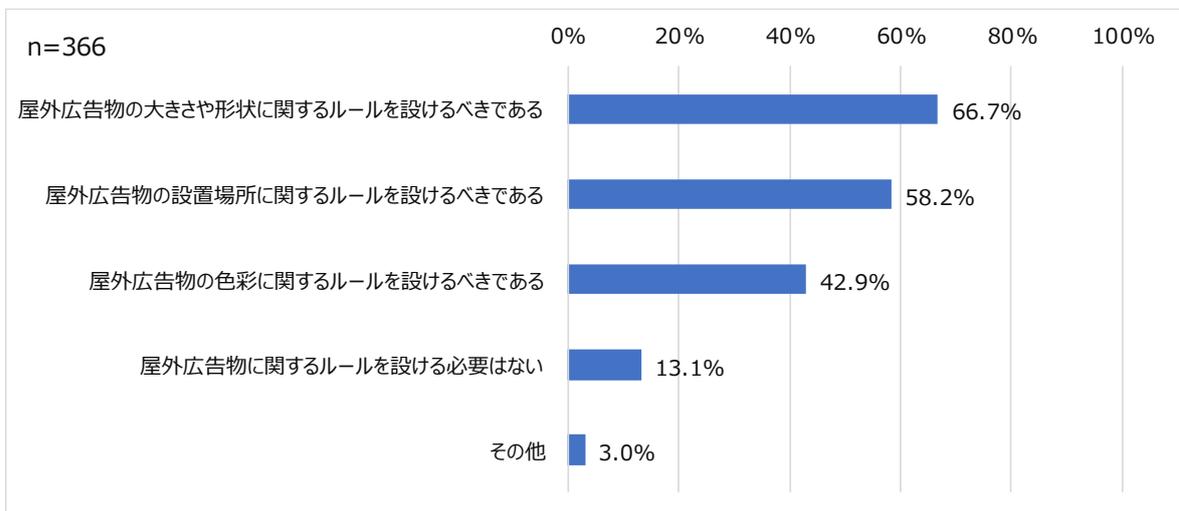


○ 7割程度の多数の方が、「良いと思う」と回答しました。

問5 南北道路沿道エリア、商店街エリア（A～D）について、まち並みに大きな影響を与える看板やサインなどの屋外広告物に関する具体的なルールを定める場合に、ふさわしいと考えるものを全てお選びください。

■ 南北道路沿道エリア

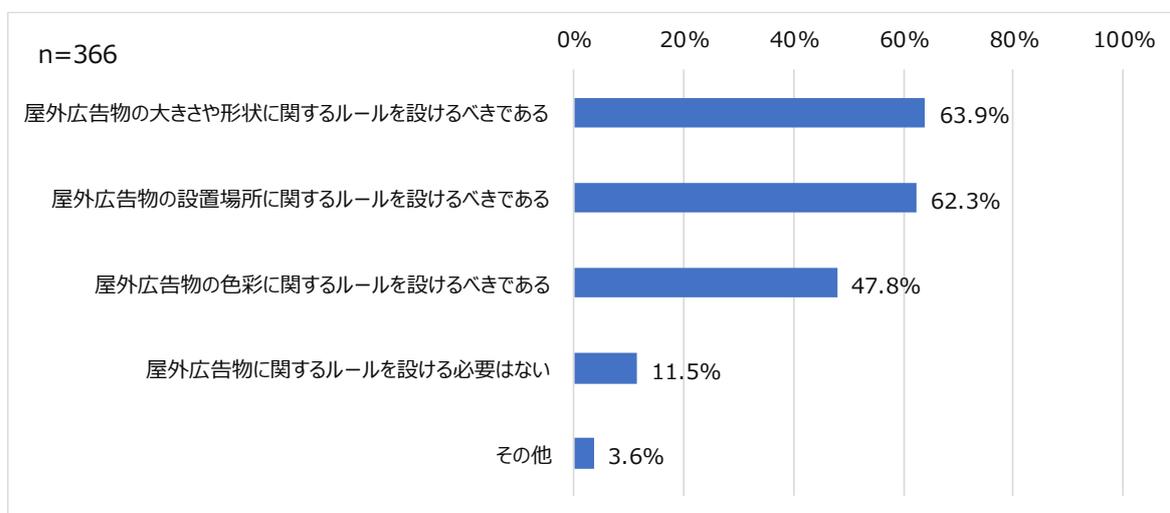
選択肢	票数	構成比
屋外広告物の大きさや形状に関するルールを設けるべきである (例.面積は〇〇㎡まで/袖看板は設置不可とする 等)	244	66.7%
屋外広告物の設置場所に関するルールを設けるべきである (例.設置可能な位置は〇〇m以上〇〇m以下/袖看板の出幅は〇〇mまで 等)	213	58.2%
屋外広告物の色彩に関するルールを設けるべきである	157	42.9%
屋外広告物に関するルールを設ける必要はない	48	13.1%
その他	11	3.0%



- 「屋外広告物の大きさや形状に関するルールを設けるべきである」と回答した方が最も多く、次いで「設置場所に関するルール」、「色彩に関するルール」の順となっています。

■ 商店街エリア（A～D 共通）

選択肢	票数	構成比
屋外広告物の大きさや形状に関するルールを設けるべきである (例.面積は〇〇㎡まで／袖看板は設置不可とする 等)	234	63.9%
屋外広告物の設置場所に関するルールを設けるべきである (例.設置可能な位置は〇〇m以上〇〇m以下／袖看板の出幅は〇〇mまで 等)	228	62.3%
屋外広告物の色彩に関するルールを設けるべきである	175	47.8%
屋外広告物に関するルールを設ける必要はない	42	11.5%
その他	13	3.6%

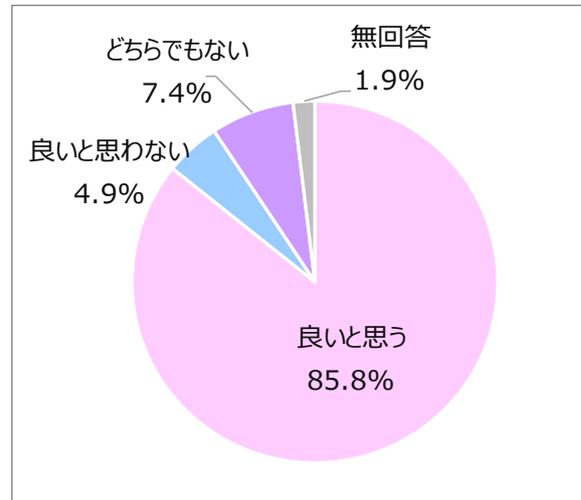


- 「屋外広告物の大きさや形状に関するルールを設けるべきである」と回答した方が最も多く、次いで「設置場所に関するルール」、「色彩に関するルール」の順となっています。

## ■みどり豊かで安全なまちをつくるためのルールについて

問6 大規模な敷地において開発・建築等を行う際には、より多くのみどりを創出するために、緑化率（敷地に対する樹木・生け垣等の割合）を定めていくことについて、どのように思いますか。

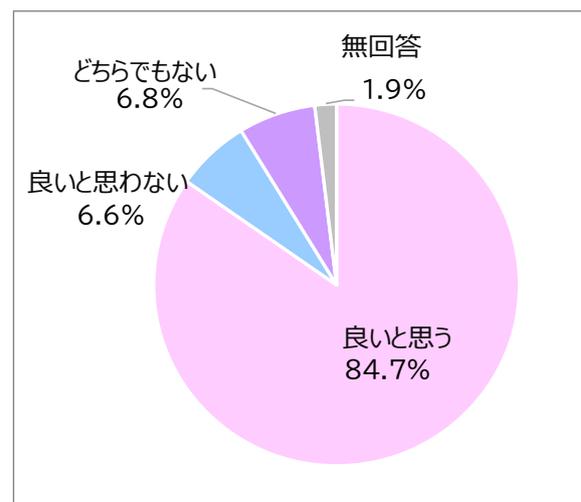
選択肢	票数	構成比
良いと思う	314	85.8%
良いと思わない	18	4.9%
どちらでもない	27	7.4%
無回答	7	1.9%



○ 8割以上の方が、「良いと思う」と回答しました。

問7 地震時のブロック塀の倒壊等による危険性を軽減し、併せてみどり豊かなまち並みを形成するために、道路に沿って設ける垣や柵を、生垣やフェンス等に制限することについて、どのように思いますか。

選択肢	票数	構成比
良いと思う	310	84.7%
良いと思わない	24	6.6%
どちらでもない	25	6.8%
無回答	7	1.9%

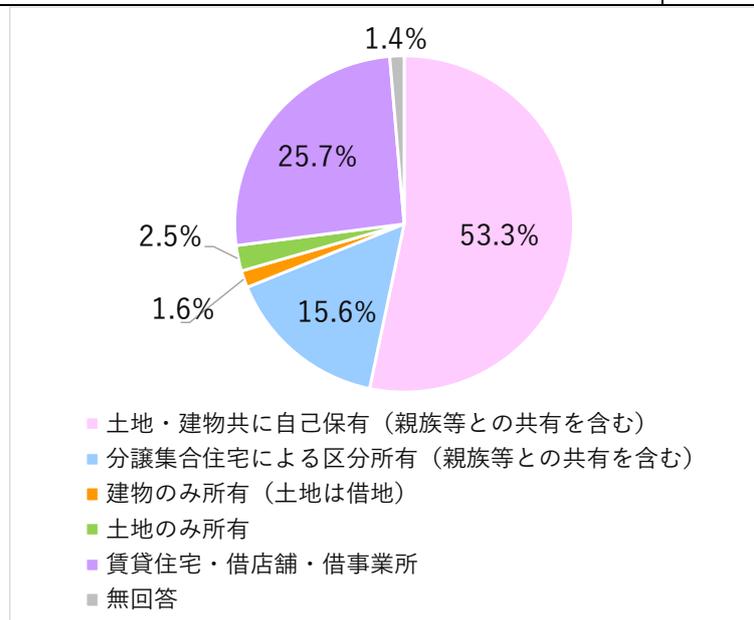


○ 8割以上の方が、「良いと思う」と回答しました。

## ■あなた自身について

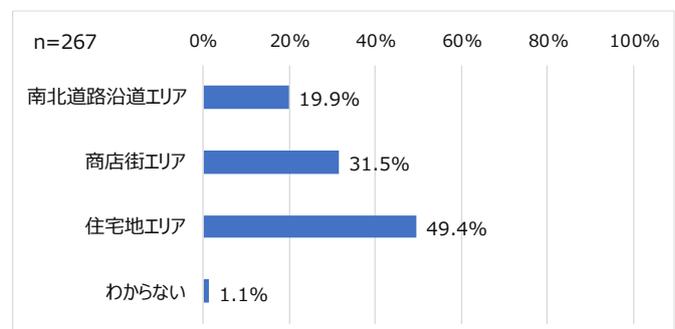
問8 あなたの土地・建物の所有の状況、現在のお住いの状況について教えてください。  
(主にあてはまるものを1つお選びください。)

選択肢	票数	構成比
土地・建物共に自己保有（親族等との共有を含む）	195	53.3%
分譲集合住宅による区分所有（親族等との共有を含む）	57	15.6%
建物のみ所有（土地は借地）	6	1.6%
土地のみ所有	9	2.5%
賃貸住宅・借店舗・借事業所	94	25.7%
無回答	5	1.4%



問9 問8で1～4を選んだ方にお聞きします。所有している土地または建物の場所はどこエリアにありますか。

選択肢	票数	構成比
南北道路沿道エリア	53	19.9%
商店街エリア	84	31.5%
住宅地エリア	132	49.4%
わからない	3	1.1%



## 自由意見（抜粋）

### 【にぎわいのある商店街の形成に関する意見】

- 駅周辺の道路や広場が整備され、安心、安全に買い物や居住ができる快適なまちを希望する。
- 駅前に多くの店を（チェーン店を含む）出店させて、賑やかで便利にしていってほしい。
- 上石神井は吉祥寺や新宿へのアクセスが良いので、まちがこれ以上繁華になる必要はない。
- 安心できる、楽しい商店街をつくってほしい。

### 【良好な街並みをつくるためのルールに関する意見】

- 建築物の形態や色彩の制限は必須。建築物の高さを制限すべき。
- 現在は、看板などのせいで、イメージがよくない。
- 小さな敷地が多く、災害時に不安がある。
- 低層住宅が多いこの地区に、高層・中層の建物が建てられるルールとすることには反対である。
- 狭隘道路の整備には、壁面の位置の制限が必要。

### 【みどり豊かで安全なまちをつくるためのルールに関する意見】

- 高齢者やファミリー世代がゆったりと静かに暮らせる、みどりの多い住宅地が望ましい。
- 緑化は公共の土地でルールを定めるべきで、個人に強制するものではない。
- みどりが増えるのはよいが、その後の手入れが行き届かないと景観を損ね、通行の妨げとなる。

### 【道路整備に関する意見】

- 人が集まれる場所があり、交通事故が起きにくい道が整備されたまちを望む。
- みどりが多く、歩行者空間が確保された道路を望む。
- 歩道が確保され、安全なまち並みになる事が最優先である。その上で、みどりが多く便利なまちになる事を願っている。
- 消防車が縦横に移動できる道路の確保など災害に強いまちとしてほしい。

### 【鉄道に関する意見】

- 上石神井駅の東西両方に改札をつくってほしい。
- 西武新宿線の車庫を商業施設にするなど、有効活用していただきたい。

### 【その他の意見】

- 可能な限り早く鉄道の立体化、外環の2の整備を進めて、活気のあるまちにしてほしい。
- 気品のあるしっかりとしたコンセプトで、上石神井駅前を整備していただきたい。
- 厳しい制限を設けるのではなく、所有者・事業者の自由に配慮したルールにすべき。
- 良好な環境やまち並みをつくるには、厳格なルールが必要。ある程度の覚悟をもって、目的を達成してもらいたい。