

東池袋四・五丁目地区の将来の方向性について

【本日議論していただく内容】

補助 81 号線が整備されても、そのままでは課題が残ります

議論のポイント

- ・補助 81 号線整備により生じる課題の確認(資料 P.4)

沿道の利便性が向上したり、商業性が高まることで、今までは立地しなかった(まちにふさわしくない)用途の建物も建つ可能性があります。まちなみにふさわしくない高さの建物が建つ可能性があります。敷地が細分化され建てづまりがさらに進行するかもしれません。道路に面さないため建替えが困難な土地が残ります。

皆さんの意見を反映させて、地区の特徴に応じた将来像の検討が必要です。

議論のポイント

- ・将来イメージ構想図(案)の内容の確認(資料 P.2,3)

防災まちづくり
住宅を基本として、商業等が複合したまちづくり
交通の便の良い、新しい賑わいの場づくり
緑や公園の確保等によるまちの良好な環境づくり
引き続き住み続けることができる魅力的なまちづくり

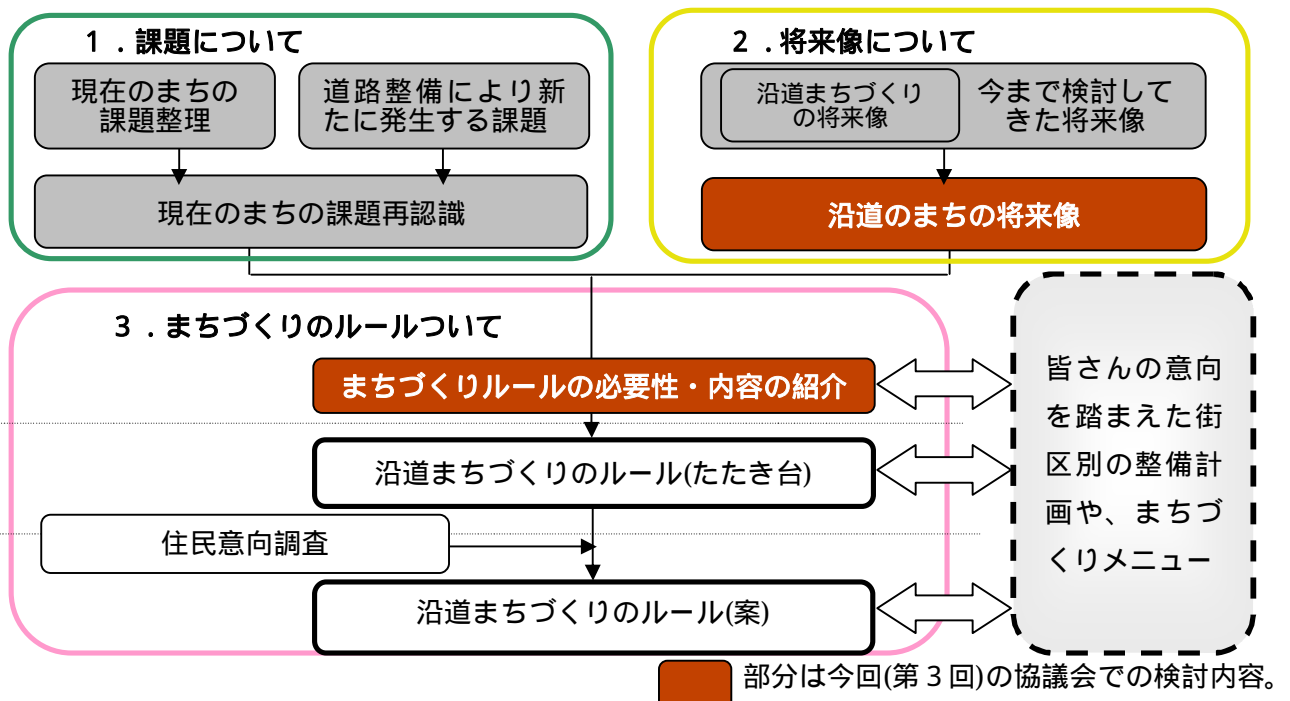
課題の解消、将来像の実現のために、地区の特徴に応じたまちづくりのルールを定めます。

議論のポイント

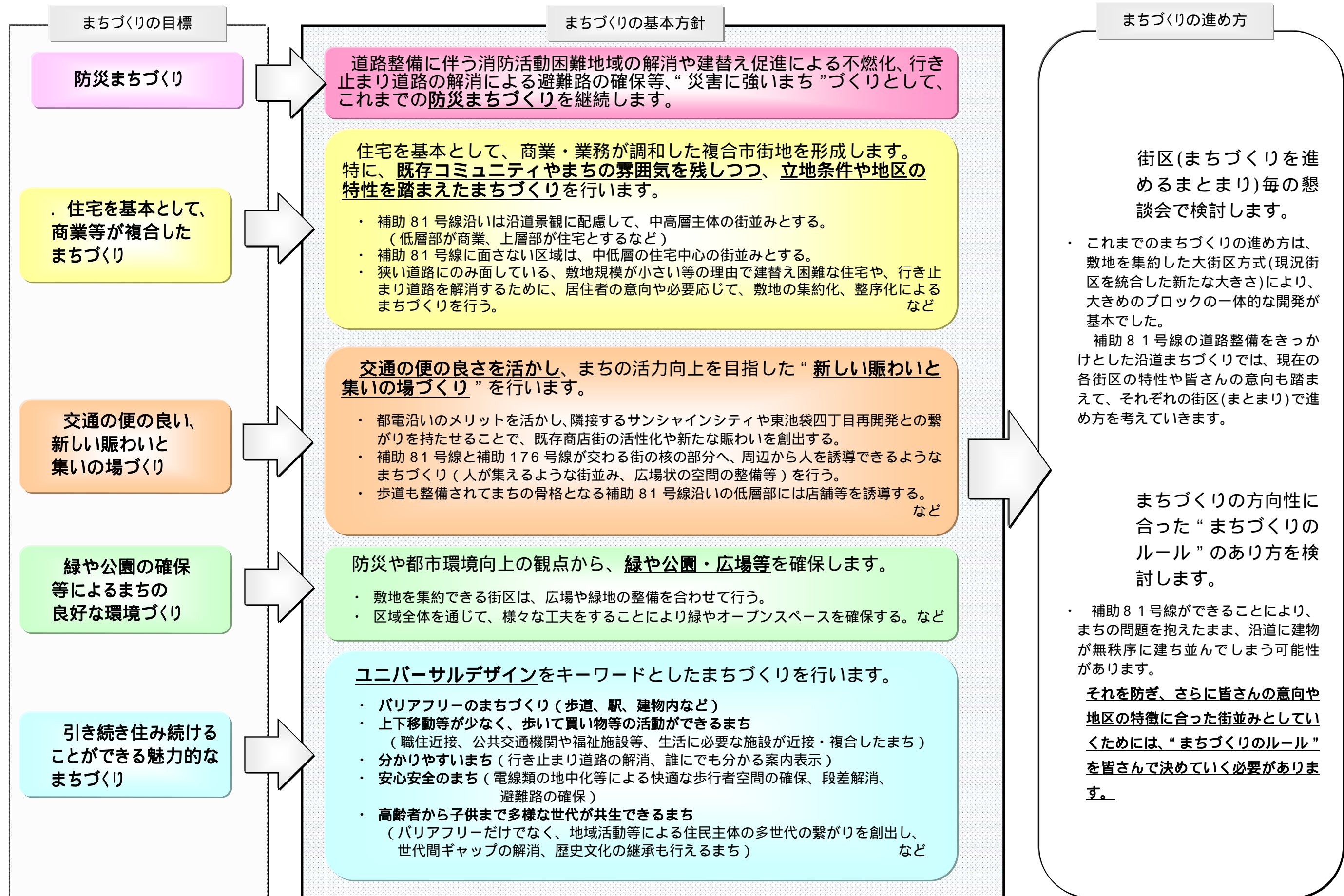
- ・ルールの必要性の確認
- ・ルール内容の紹介(資料 P.4～8)

ルールとしては、街並み全体の方向性等をとりまとめる、まちづくりのガイドライン(街並み再生方針)の作成や、法律に基づき都市計画(地区計画)として決定することが考えられます。
そのルールに従って建築や建替えを行っていくことになります。

全体の流れと今後の予定



沿道まちづくりの将来像(案)

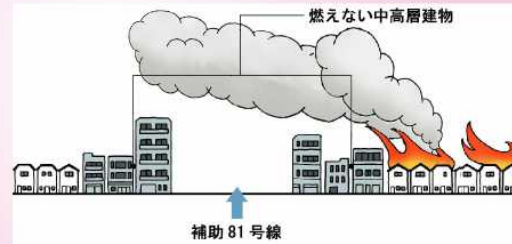


沿道まちづくりの構想イメージ図(案)

1. 防災まちづくり

補助81号線の整備に伴う「延焼を防止できるまち」、「消防活動を行いやすいまち」、「燃えない建物が多いまち」、「行き止まり道路がない避難路の確保されたまち」等、「災害に強いまち」をつくります。

例えば、
補助81号線を、
火事が起きた場合
に延焼を遮断する
効果を持つ道路と
して整備します。



※適用が考えられるルール
③敷地の最低面積
⑦地区内の道路や広場 など

・延焼遮断帯のイメージ

4. 緑や公園の確保等によるまちの良好な環境づくり

防災や都市環境の観点から、緑や公園・広場等を確保します。



・敷地を集約できる街区での緑化
※適用が考えられるルール
⑦地区内の道路や広場 など



・区域内で様々な工夫による
緑の確保

5. 引き続き住み続けることができる魅力的なまちづくり

ユニバーサルデザインをキーワードとしたまちづくりを行います。

例えば、

- ・歩道や駅、建物内等においてのバリアフリー化の推進。
- ・歩いて活動ができるまちづくりの推進
- ・安心安全のまちづくりの推進
(電線類地中化による快適な歩道の整備、段差解消、上下移動の少ない商店街)



※適用が考えられるルール
④外壁の後退距離
⑥塀やさくの構造 など

・安全に買い物をすることが
できる商店街のイメージ

2. 住宅を基本として、商業等が複合したまちづくり

住宅を基本として、住宅・商業・業務が調和した複合市街地を形成します。

例えば、
補助81号線沿いは、
中高層主体の街並みで
低層部に店舗等、上層部
に住宅、面さない区域は、
低層の住宅中心の街を
つくります。



※適用が考えられるルール
①建物用途
②建物高さ など

・複合市街地のイメージ

3. 交通の便の良い、新しい賑わいと集いの場づくり

都電や地下鉄の駅に隣接している、池袋副都心に近い等の交通の便の良さと立地を活かし、まちの活力向上を目指した「新しい賑わいと集いの場づくり」を行います。

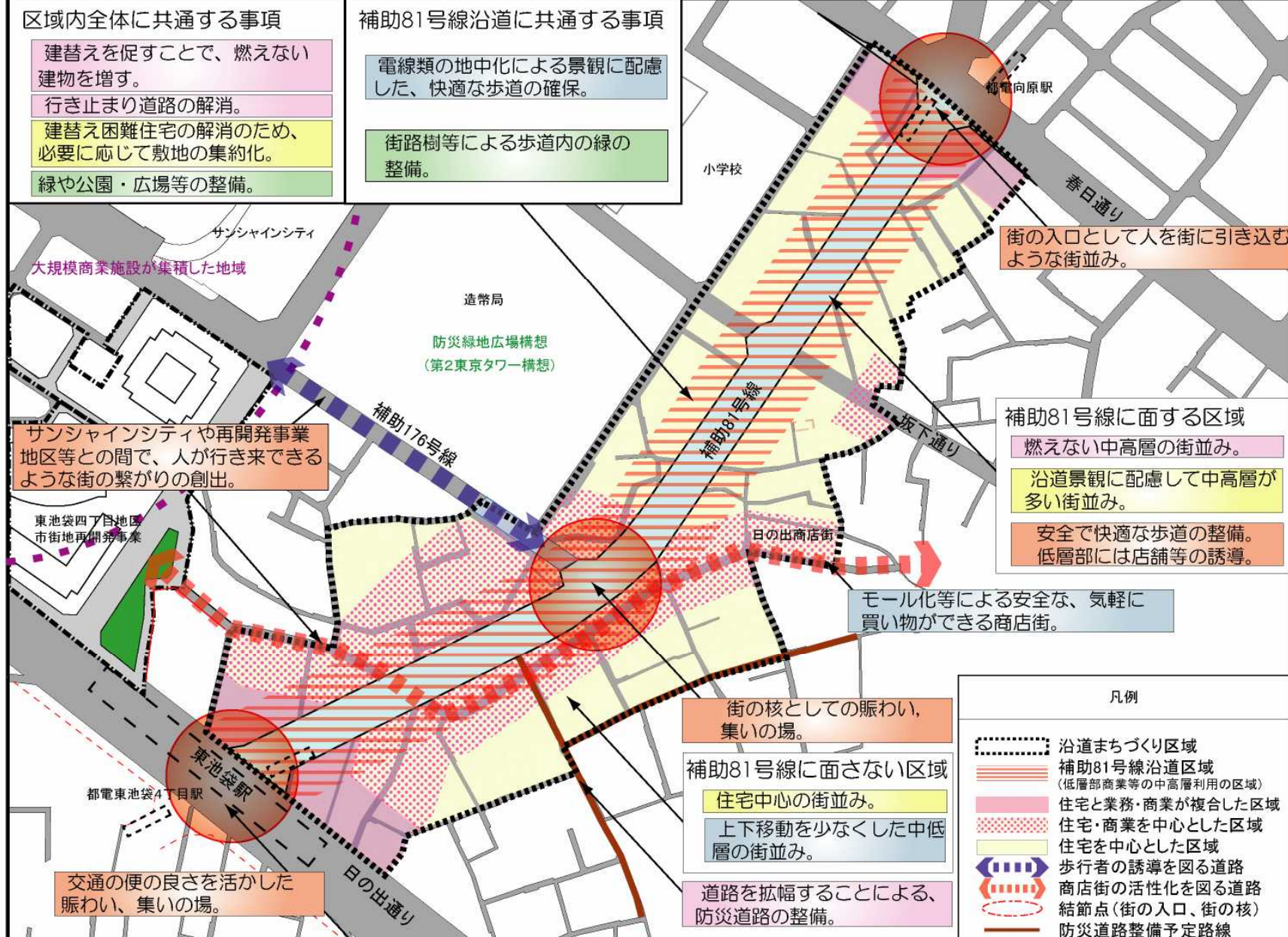
例えば、
都電沿いのメリットを活かして、
隣接する池袋副都心と繋がり
(賑わいの続く街並み、歩道の整備)
を持たせて、周辺から人を誘導
することにより、新たな賑わいと
集いの場を創出します。



※適用が考えられるルール
①建物用途
⑤建物のデザインや色 など

・交通の便の良さを活かした
新たな賑わいの創出

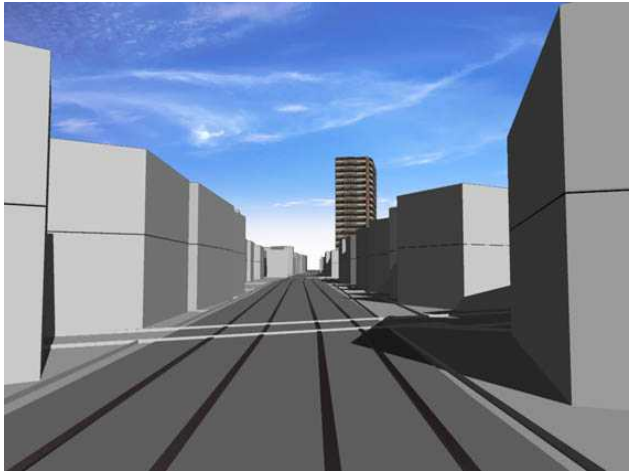

注：各ボックスの左下にある青字の記述：資料2-3「まちづくりのルールとは」中の実際に適用が考えられるまちづくりのルール。



補助 81 号線沿道の将来像のイメージ

街並みのイメージ

現況 /
イメージ写真

現 況
<ul style="list-style-type: none">・ 1 ～ 2 階建ての建物が多い。・ 都電に対して背を向けた建物が多い。

 <p>地区の現況</p>

そのまま放っておくと...

道路のみ整備され、 無秩序に建物が建て並ぶ場合
<ul style="list-style-type: none">・ 都電軌道を中心として幅員 25m の道路が整備。・ 狭小残地を利用したペンシルビルが建つ可能性があります。・ 従来の低層建物と中高層建物、雑多な建物等が混在した街並みとなることが予想されます。
 <p>景観を阻害する看板等 高さも壁面もバラバラの街並み 雑多な建物等の混在した街 賑わいの途切れた街並み</p>
 <p>高さも色彩もバラバラな街並み</p>  <p>狭小残地に建てられた不整形な建物</p>  <p>建物の表面を覆う看板</p>

ルールをつくっておくと...

まちづくりルールに従って 建替え整備をした場合
<ul style="list-style-type: none">・ 都電軌道を中心として幅員 25m の道路が整備。・ ルールに基づき、以下のような街並みが形成されます。<ul style="list-style-type: none">・ ある程度の規模をもつ敷地設定・ 建物の壁面・高さの揃った街並み・ 1 階に店舗が入り賑わいのある街並み
 <p>高さ、壁面、色彩の揃った統一感ある街並み 1 階には店舗を導入して賑わいを創出</p>
 <p>歩道からのセットバックと 1 階部分の賑わい創出</p>  <p>壁面・高さ・色彩等の統一感のとれた街並み</p>

このイメージはあくまで地図データを基に作成したもので、実際とは異なる場合があります。

(参考)

沿道の高さの
イメージ

(補助 81 号線(計画幅員 25m)
と同等幅員の道路沿いの街並み
事例)



3～4 階建て (渋谷区代官山 / 旧山手通り :
幅員 22m $D/H = 2.0$ 程度)



7～8 階建て (港区六本木 / 外苑東通り :
幅員 25m $D/H = 1.0$ 程度)

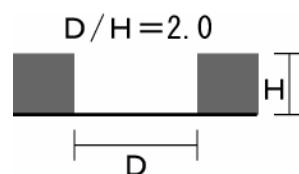


10～14 階建て (文京区 / 音羽通り :
幅員 27m $D/H = 0.6$ 程度)

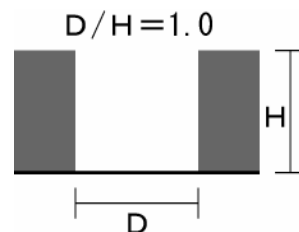
(参考) 銀座 : 幅員 27m、 $D/H = 0.5 \sim 1$
表参道 : 幅員 36m、 $D/H = 1 \sim 2$

都市景観面から見た
街路空間の考え方

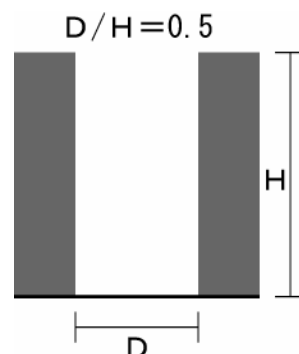
街路幅員 (D) と沿道建物の高さ (H) の関係 D/H は、街路空間が人の感覚に与える影響を測る指標として用いられています。
一般的には、 $D/H = 0.8$ 程度のバランスが望ましいと言われています。



道路の反対側の立面を完全に視野に入れるのがやさしい



建物の高さとその間の空間がちょうどよく均衡を保つこととなる



高度の閉鎖感を与えるため、あまり長い距離にわたって続くと好ましくない

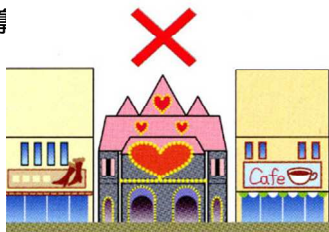
(参考資料)「街並みをつくる道路」ジム・マクラスキー

2. まちづくりのルールとは - [適用が考えられる主なルールの一覧]

まちづくりのルールとしては、一般的に次にあげるような内容が考えられます。本地域のまちづくりにおいて、どのようなルールが必要かは、まちづくりの方向性や皆さんの意見を踏まえて検討していきます。

建物の用途に関するルール

- ・望ましいまちの姿にあった用途の建物が建つように用途の制限が可能です。また、皆さんが望む建築物を誘導



- ・沿道の低層部に店舗等が並ぶことでにぎわいが連続した街並みとすることができます。



建物の高さに関するルール

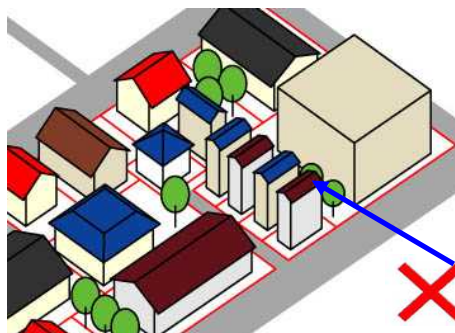
- ・極端に高い建物を制限する等により、街並みの揃った景観形成を促進することができます。



- ・土地の高度利用を促進するために高さの最低

敷地の最低面積に関するルール

- ・敷地の細分化によるミニ開発や建てづまり等による環境悪化を防止するため、敷地の最低面積を定めることが可能です。

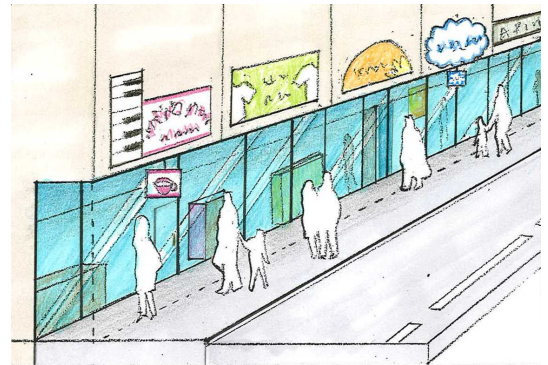


(ルール策定時に最低面積未満の敷地は、建物等の建築は可能ですが、さらなる敷地分割はできなくなります。)

・ルがないと土地の
化等が進行

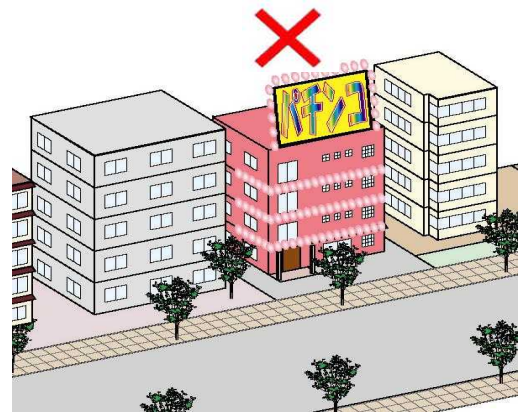
外壁の後退距離に関するルール

- ・道路からの後退距離を定めることで、街並みを揃えたり、店舗が建ち並ぶ場所では歩きやすい歩行者空間をつくることができます。
- ・工作物の設置の制限（壁面後退区内の自販機等の工作物の設置の制限等）も可能です。
- ・採光の確保、延焼防止等のため、敷地境界から建物を一定距離以上離して建築するルールを定めることもできます。



建物のデザインや色に関するルール

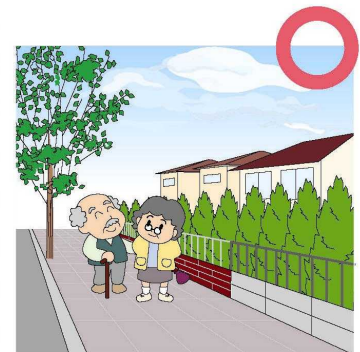
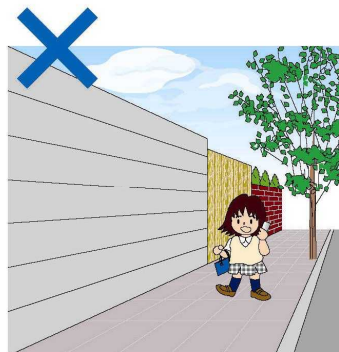
- ・刺激的な色彩の看板や建物を防ぐことで、まとまりと魅力あるまちなみをつくっていきます。



塀やさくの構造に関するルール

- ・統一したまちの景観や防犯、防災の観点から、垣やさくの種類や高さを定めることができます。

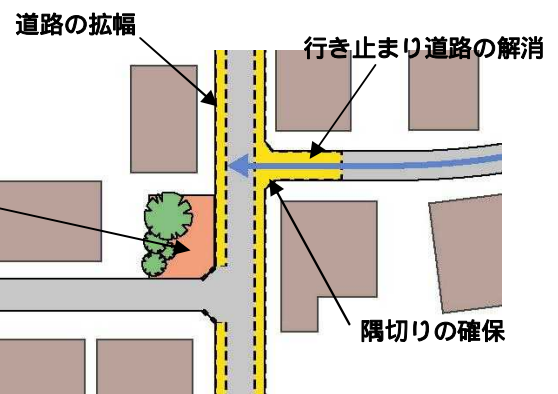
（たとえば、高いブロック塀などを防止するため、種類はネットやフェンスとし、高さを定めることができます）



地区内の道路や広場に関するルール

- ・主として地区内の皆さんが利用するための区画道路、公園、緑地、広場などを確保することをルール化することができます。

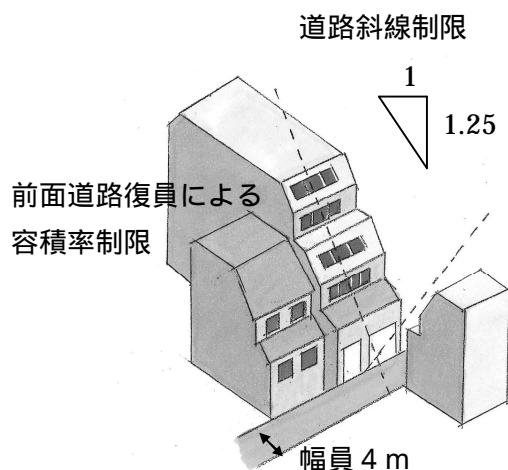
ポケットパークを生み出す



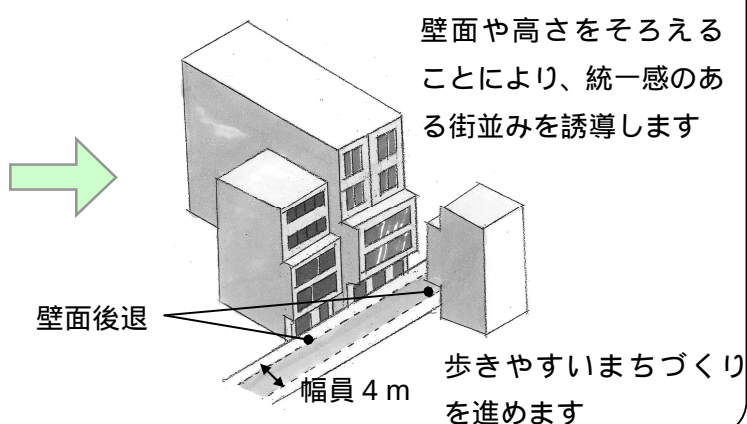
（たとえば、図のような事柄の配置や規模を定めることができます）

街並みを誘導するルール

・現行の法律では、以下のように道路の幅員に応じて、建てられる建物の形や大きさが制限されています。

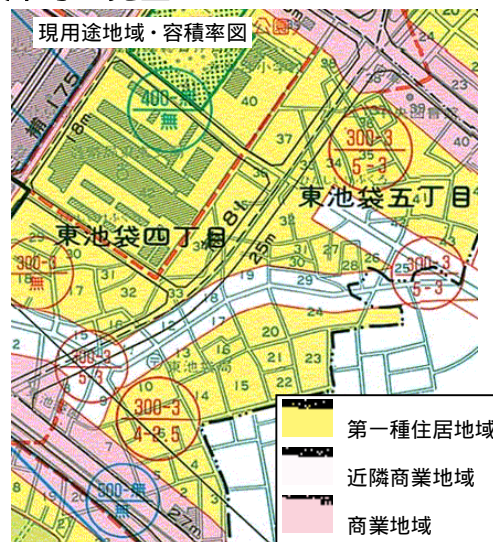


・道路から外壁の後退距離や建物高さ等のルールを定めると、道路斜線制限と前面道路幅員による容積率制限を適用しなくてよくなり、新しいルールに合わせた建替えができます。



まちづくりの方向性やルールに合わせた用途地域や容積率等の見直し

これらのルールの策定と合わせて、地区の特性やまちづくりの方向性に応じて、現行の用途地域や容積率・建ぺい率を見直し、望ましいまちなみや建物を誘導していくことができます。



これらのルールは、全て定めなければならないということではなく、地区の皆さんの意見や地区の特性に合わせて、地区に必要な項目のみ定めていきます。

また、地区計画によるルールを決定すると、直ちにルールに従い建物等を建て直さなければならないということではなく、建替えや、新たに建物を建てる際には、ルールに適合せなければならないという制限です。