

## 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。

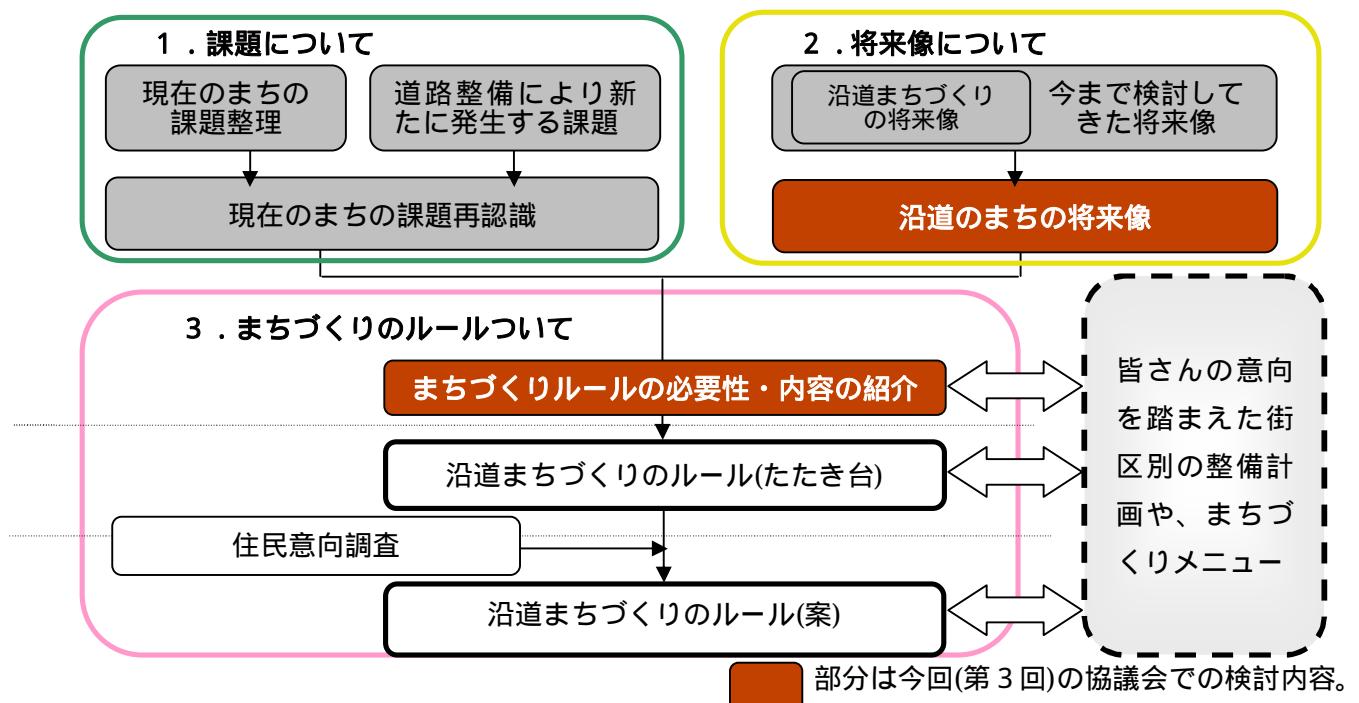
### 議論のポイント

- ・ルールの必要性の確認
- ・ルールの内容の紹介  
(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。

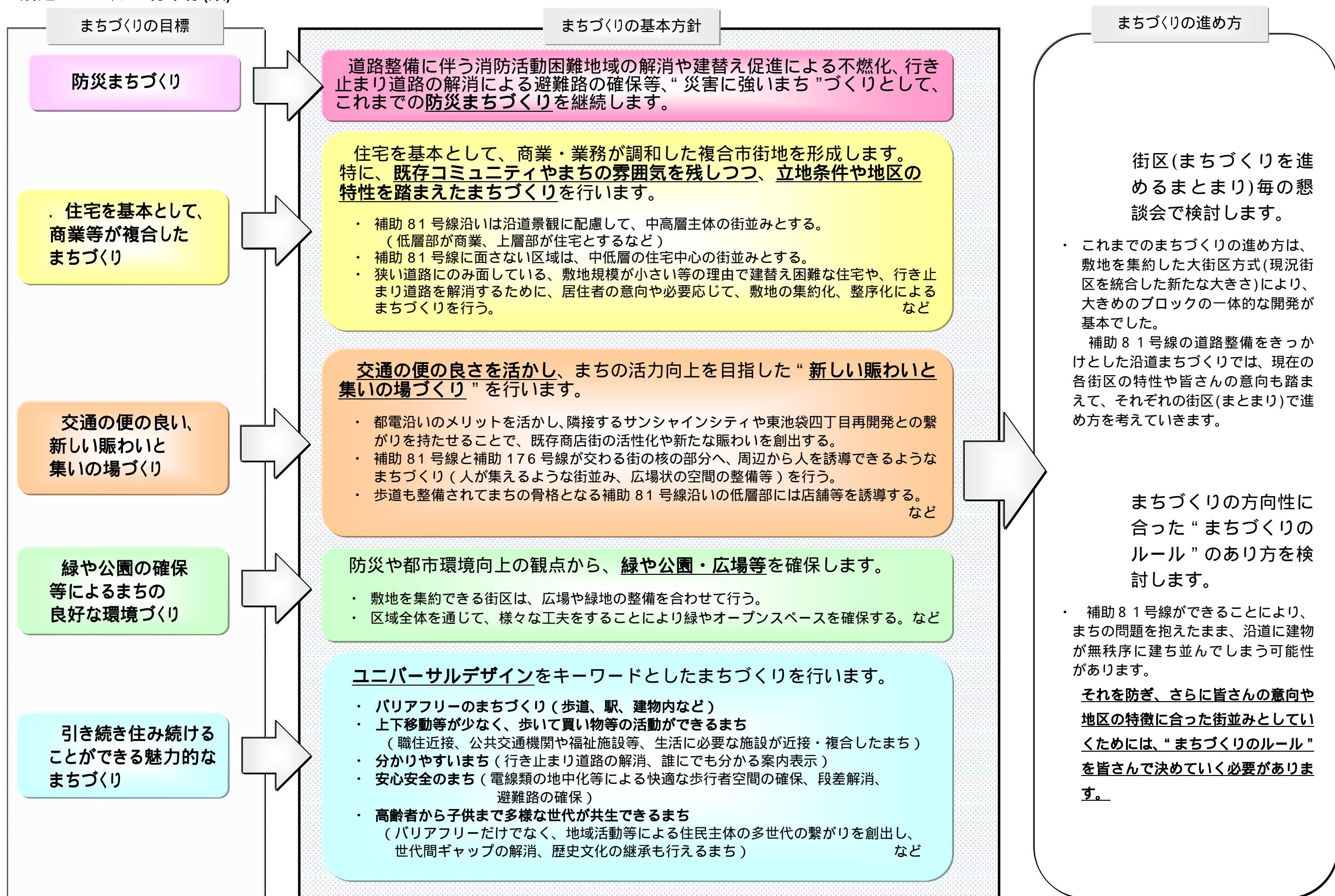
そのルールに従って建築や建替えを行っていくことになります。

全体の流れと今後の予定



部分は今回(第3回)の協議会での検討内容。

## 沿道まちづくりの将来像(案)



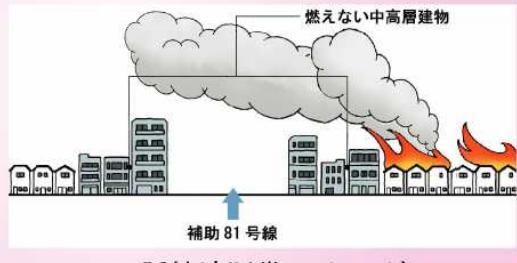
## 沿道まちづくりの構想イメージ図(案)

### 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埠やさくの構造 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。

### 区域全体に共通する事項

- 建替えを促すことで、燃えない建物を増す。
- 行き止まり道路の解消。
- 建替え困難住宅の解消のため、必要に応じて敷地の集約化。
- 緑や公園・広場等の整備。

### 補助81号線沿道に共通する事項

- 電線類地中化による景観に配慮した、快適な歩道の確保。
- 街路樹等による歩道内の緑の整備。

サンシャインシティ  
大規模商業施設が集積した地域

造幣局

防災緑地広場構想  
(第2東京タワー構想)

東池袋四丁目地区  
市街地再開発事業

サンシャインシティや再開発事業  
地区等との間で、人が行き来できる  
ような街の繋がりの創出。

都電東池袋八丁目駅

日の出通り

日の出商店街

モール化等による安全な、気軽に  
買い物ができる商店街。

街の核としての賑わい、  
集いの場。

補助81号線に面しない区域

交通の便の良さを活かした  
賑わい、集いの場。

道路を拡幅することによる、  
防災道路の整備。

補助81号線に面する区域  
燃えない中高層の街並み。

沿道景観に配慮して中高層が  
多い街並み。

安全で快適な歩道の整備。  
低層部には店舗等の誘導。

住宅中心の街並み。

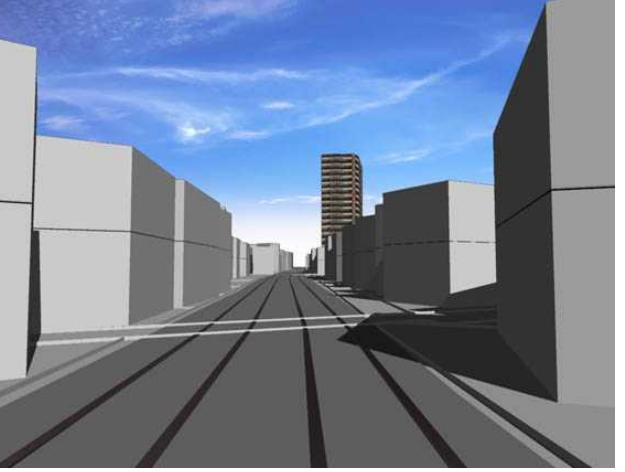
上下移動を少なくした中低層の街並み。

道路を拡幅することによる、  
防災道路の整備。

### 凡例

- 沿道まちづくり区域
- 補助81号線沿道区域  
(低層部商業等の中高層利用の区域)
- 住宅と業務・商業が複合した区域
- 住宅・商業を中心とした区域
- 住宅を中心とした区域
- 歩行者の誘導を図る道路
- 商店街の活性化を図る道路
- 結節点(街の入口、街の核)
- 防災道路整備予定路線

## 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	そのまま放つておくと…	ルールをつくっておくと…
	現況 / イメージ写真	道路のみ整備され、無秩序に建物が建て並ぶ場合	まちづくりルールに従って建替え整備をした場合
	<p>現況</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・1~2階建ての建物が多い。</li> <li>・都電に対して背を向けた建物が多い。</li> </ul> 	<p>そのまま放つておくと…</p> 	<p>ルールをつくっておくと…</p> 
	<p>地区の現況</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>	 <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 = 0.5~1  
表参道:幅員 36m、D/H = 1~2

### 都市景観面から見た街路空間の考え方

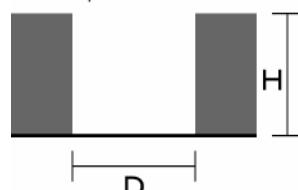
街路幅員 (D) と沿道建物の高さ (H) の関係 D/H は、街路空間が人の感覚に与える影響を測る指標として用いられています。一般的には、D/H 0.8 程度のバランスが望ましいと言われています。

$$D/H = 2.0$$



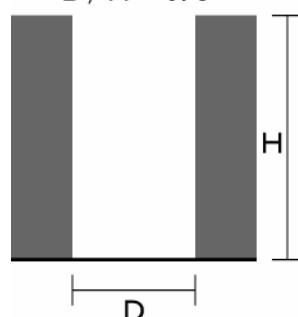
道路の反対側の立面を完全に視野に入れるのがやさしい

$$D/H = 1.0$$



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

$$D/H = 0.5$$



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

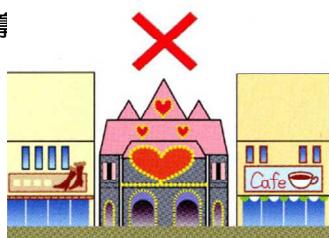
(参考資料)「街並みをつくる道路」ジム・マクラスキー

## 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、皆さんの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

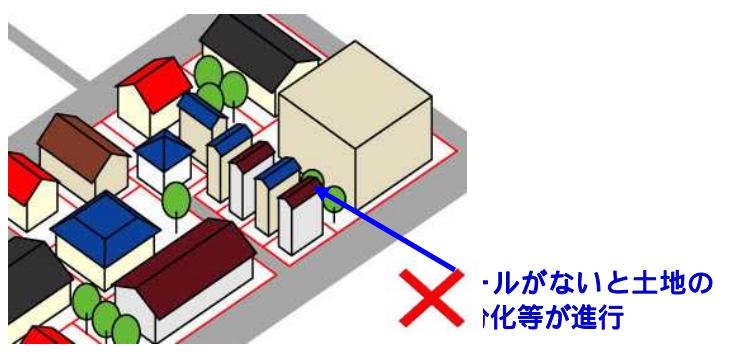
- ・極端に高い建物を制限する等により、街並みの揃った景観形成を促進することができます。



- ・土地の高度利用を促進するために高さの最低

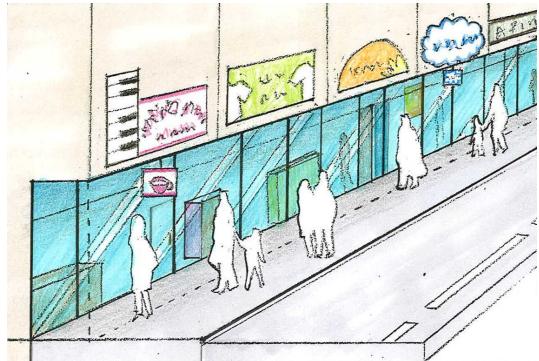
### 敷地の最低面積に関するルール

- ・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できます。



### 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

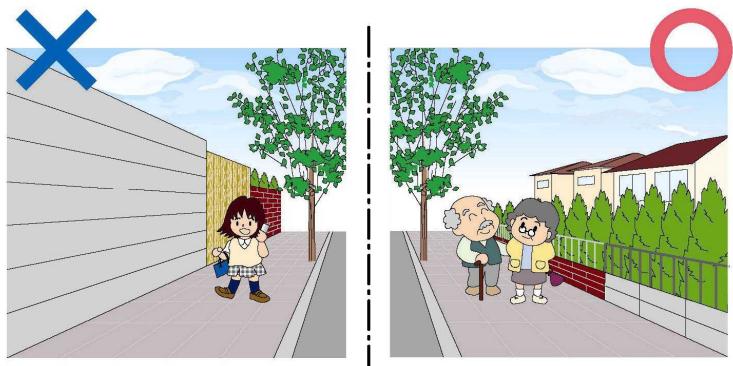
- ・刺激的な色彩の看板や建物を防ぐことで、まとまりと魅力あるまちなみをつくっていきます。



### 垣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。

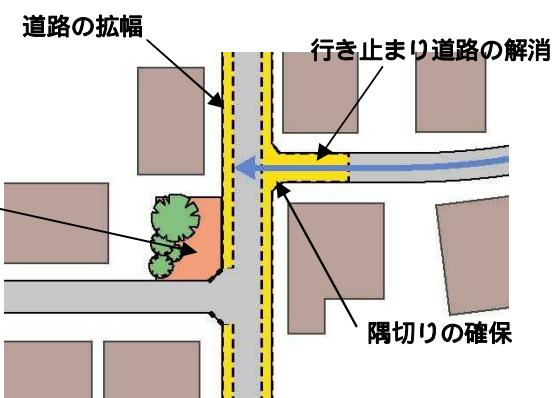
（たとえば、高いブロック垣などを防止するため、種類はネットやフェンスとし、高さを定めることができます）



### 地区内の道路や広場に関するルール

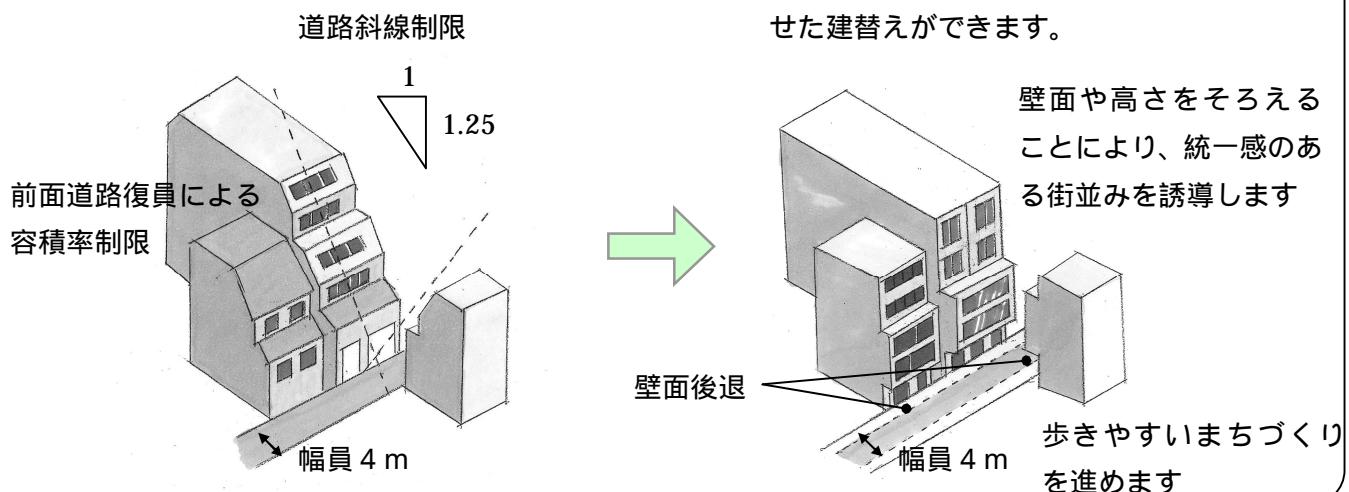
- ・主として地区内の皆さんを利用するための区画道路、公園、緑地、広場などを確保することができます。

（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）



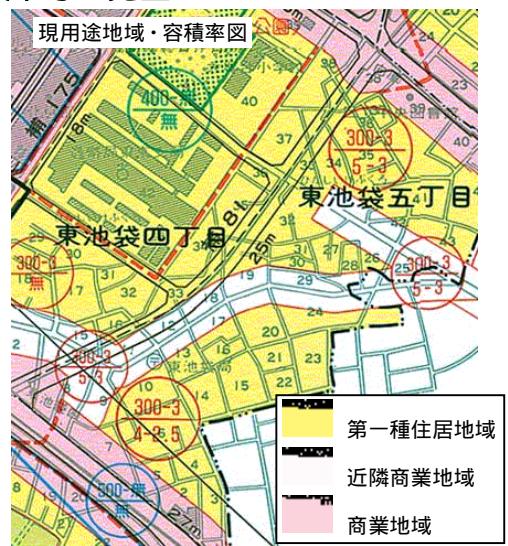
## 街並みを誘導するルール

・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。



## 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、地区の皆さんのお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、ルールに適合させなければならないという制限です。