

1. 防災まちづくり

●目標

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。

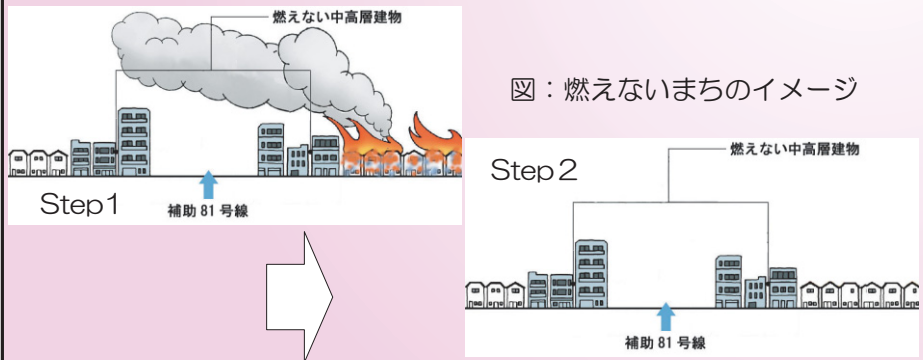
●目標を実現するための手法

Step 1

補助81号線の整備に併せて、沿道の建物を延焼を遮断する効果をもつ、燃えない硬い中高層の建物を建てることで、「延焼を防止できるまち」をつくります。

Step 2

補助81号線に面さない区域も中低層で燃えない建物に建替えていくことにより、「燃えない建物が多いまち」をつくります。



図：燃えないまちのイメージ

●目標を実現するための手法

敷地の集約化や協調建替えを始めとして、道路の拡幅や行き止まり道路を解消することにより、「消防活動を行いやすいまち」、「行き止まり道路のない避難路の確保されたまち」づくりを推進します。



図：敷地の集約化による道路拡幅のイメージ

アンケート結果

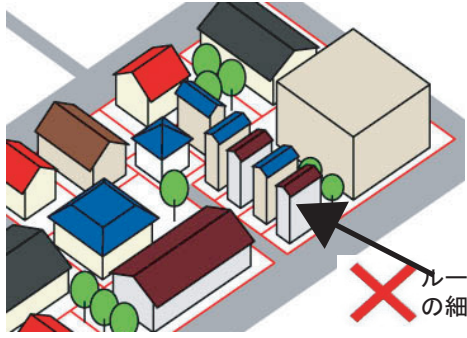
・「災害時に不安がある」と回答した人が全体の約7割

協議会での発言

・地域の安全のための延焼遮断帯として提案したい

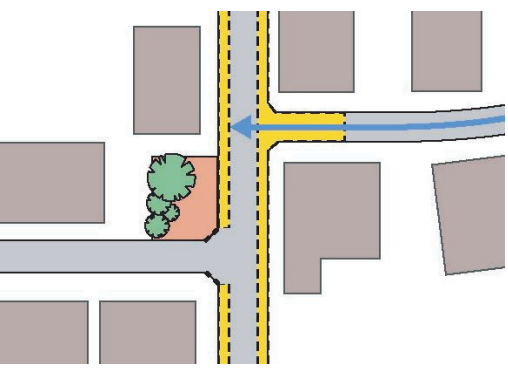
適用が考えられるまちづくりルール

●敷地の最低面積に関するルール

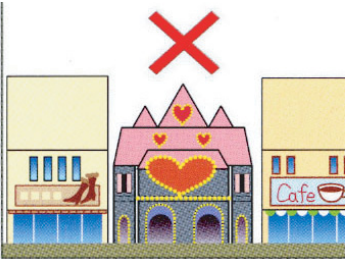


ルールがないと土地の細分化等が進行

●地区内の道路や広場に関するルール



●建物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できるようなルールを作ります。

●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

2. 住宅を基本として、商業等が複合したまちづくり

●目標

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。

●目標を実現させるための手法

⇒ 住宅・商業・オフィスがバランスよく複合している複合市街地の実現

●目標を実現させるための手法

⇒ 補助81号線沿いについて
・6,7階中心の中高層主体の街並み
・歩行者空間の整備
・低層部は壁面デザインが統一された商業施設・店舗
・中高層部は住宅や業務が無理なく配置されたまち
⇒ 補助81号線に面さない区域
・住宅中心のまち



図：幹線道路沿道の複合市街地のイメージ



図：補助81号線沿いのイメージ

アンケート結果

・地域全体として「今のままの低い建物(1～3階建)がよい」、「少し高い(4～6階)がよい」の順に多いが、補助81号線沿いの方が少し高い建物を望む割合が高い。

協議会での発言

・2,3階建への建替えでは、事業として成立させるには難しいので、ある程度の高さが必要である。
・10～14階建は閉塞感がある。
・ペンシルビルを建ち並ばないようになりたいが、否定はできないため、高さ制限等ある程度のモラルが必要である。
・沿道の用途地域について、変更になったら固定資産税評価に影響があるのか。

3. 交通の便の良い、新しい賑わいと集いの場づくり

●目標

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。

●目標を実現する手法

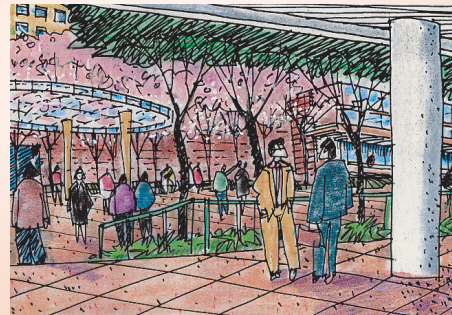
- ⇒ 池袋副都心からの賑わいの連続を創出します
- ⇒ 集いの場として、都電の駅を中心とした人が集える施設を集めた拠点を作ります

アンケート結果

- ・「住宅と商業・業務施設のバランスのとれたまち」のイメージが多い。

協議会での意見

- ・今のままでも交通の利便性は非常に良い。



賑わいが連続した街並みのイメージ



都電駅を中心とした拠点のイメージ

4. 緑や公園の確保等によるまちの良好な環境づくり

●目標

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。

●目標を実現するための手法

- ⇒ 敷地を集約することで、建物が建っていない空き地を有効利用し、緑やオープンスペースを導入します
- ⇒ 個々の敷地内で様々な工夫により緑を確保します

アンケート結果

- ・「緑を増やすルール」を重要と応えた人は約半数。

協議会での意見

- ・都会で緑の空間をとるのは困難である。



敷地集約化による緑化のイメージ



様々な工夫で緑化したまちのイメージ

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。

●目標

- ⇒ 歩いて活動ができるまちづくりを推進します
- ⇒ 安心安全のまちづくりを推進します
(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建物内におけるバリアフリー化)
- ⇒ 分かりやすいまちづくりを推進します
(行き止まりがない、案内標識がある)
- ⇒ 多様な世代の人が共生することができるまちづくりを推進します

協議会での意見

- ・高齢化社会を見据えて、UDのまちづくりを行いたい
- ・新しい居住者が入ってくることにより、町会のつながりがなくなってしまうのではないか



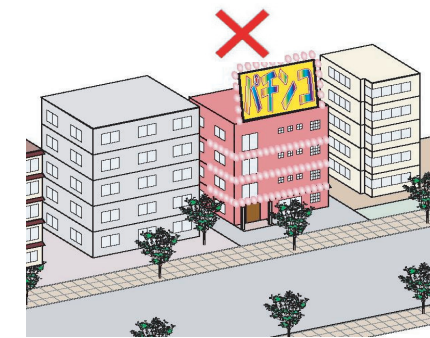
・安全に買い物等の活動を行うことができる商店街のイメージ



・電線類地中化をした安全で快適な歩道

適用が考えられるまちづくりルール例

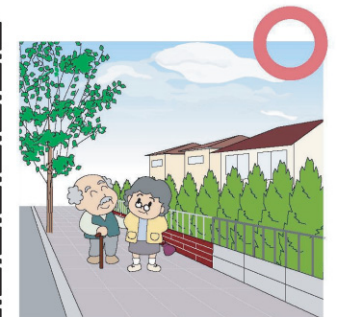
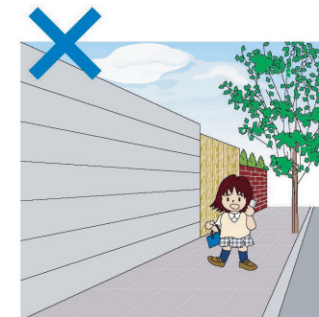
●建物のデザインや色に関するルール



- ・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街並みを誘導できるようなルールを作ります。

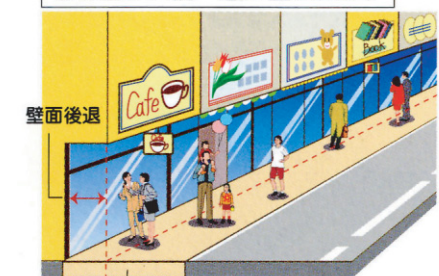
●垣やさくの構造に関するルール

- ・統一したまちの景観や防犯、防災の観点から、垣やさくの設置や種類、高さ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

壁面の位置が揃うことで、まち並みに統一感が生まれます



ゆったりとした歩行空間が確保されます

その他のルール

- 街並みを誘導するルール
- 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

他、アンケート結果・協議会での意見について

- ・まちづくりのルールができれば、その効力はどこまで及ぶのか
- ・都所有の用地を、まちづくり用地として利用してはどうか。
例えば、地元から離れたくない人に、区や都の土地を使って集合住宅を提供するなど。
- ・交通局の土地をモデルプロジェクトとしてお手本のような開発をしてはどうか。