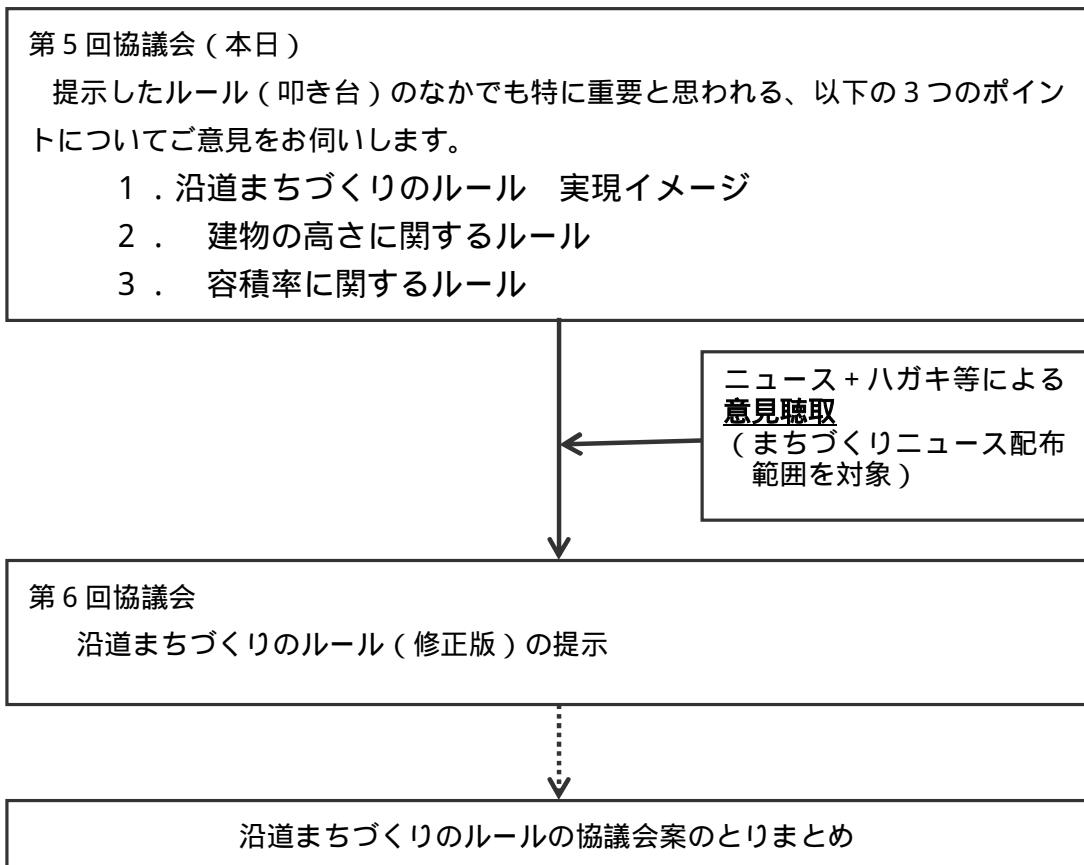


沿道まちづくりのルールについて（叩き台）

地区整備の目標からまちづくりのルールへ

- 前回までの協議会において、まちの将来の方向性として5つの地区整備目標について話し合ってきました。
- 今回、これらの地区整備目標を実現に移していくため、9つの「まちづくりのルール」(叩き台)をつくりました。
- この「まちづくりのルール」(叩き台)は現在はまだ完璧なものではありません。皆さんのご意見を踏まえ、今後これらの項目を検討して、この地区において本当に必要なルールかを考えていきたいと思います。

今後の沿道まちづくりルールの検討フロー



1. 引き続き住み続けることができる魅力的なまちづくり

目標

ユニバーサルデザインをキーワードとして、子供から大人まで安心して住み続けられるまちづくりを行います。

2. 交通の利便性を活かした、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、池袋副都心に近いなど、交通の便のよさと立地を活かし、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。

3. 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。

4. 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。

5. 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。

【具体的方策】

1 - 1. 補助 81 号線沿道のゆとりある歩行者空間をつくります

1階部分が店舗の場合、一定距離のセットバックを行います（ルール）

電柱の地中化により、快適な歩行者空間を作ります

1 - 2. 誰にでも歩きやすくわかりやすいまちづくりを推進します

歩車道の段差の解消、建物内のバリアフリー化 等

案内板の設置、避難誘導標識の設置 等

1 - 3. 環境に配慮したまちづくりを目指します

自然エネルギー(風力、太陽光等)の活用、燃料電池を活用した住宅の実現 等

1 - 4. 多世代が共生できるまちづくりを目指します

多世代が共生するコーポラティブハウスの実現

ケア付マンションの整備 等

【具体的方策】

2 - 1. 補助 81 号線と補助 176 号線との交差点に「にぎわいひろば」をつくります

ルール

2 - 2. 補助 81 号線沿道においては、サインなどのデザインを統一します

ルール

2 - 3. 都電の使いやすさ／一体的な雰囲気づくりを行います

都電軌道敷と車道との一体感の創出、軌道敷部分の緑化、停留所のバリアフリー化 等

2 - 4. 街並み景観に配慮した駐車場の配置を図ります

表通りに面した駐車場の禁止、地区内駐車場の集中配置 等

【具体的方策】

3 - 1. 日の出商店街と補助 81 号線沿道の1階部分に賑わいを創出する施設を誘導します

ルール

3 - 2. 地区内のよりよい環境を保つため、風俗施設等の整備を禁止します

ルール

3 - 3. 全体としてバランスのとれた複合市街地を形成するため、建物の高さを制限します

ルール

【具体的方策】

4 - 1. 細街路の拡幅、行き止まり道路の解消を図ります

区画道路、広場等を整備します（ルール）

4 - 2. 敷地の細分化による地区の環境悪化を防ぎます

敷地の最低規模を定めます（ルール）

4 - 3. 補助 81 号線沿道にふさわしい高さの建物を誘導します

ルール、

4 - 4. 燃えにくい建築物整備を誘導します

補助 81 号線沿道を中心として、燃えにくい建築物を誘導します。

【具体的方策】

5 - 1. 「にぎわいひろば」の一部を緑化し、周辺住民の憩いの場とします

ルール

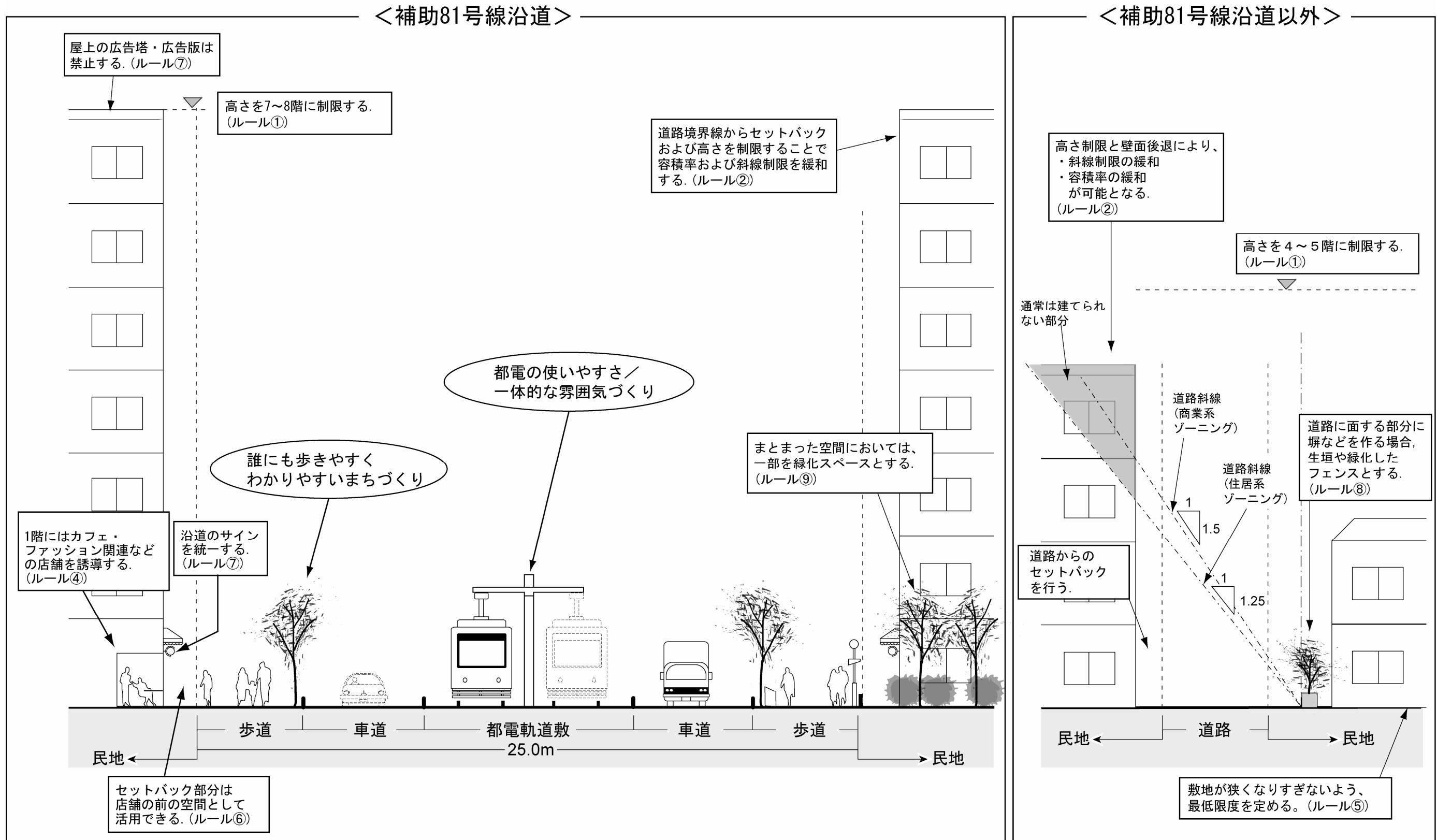
5 - 2. 個々の敷地境界線部分においては、生垣や緑化したフェンスなどにより緑化を促進します。また屋上部分の緑化も促進します

ルール、

5 - 3. まちの良好な環境を保全するため、派手な、また刺激的な屋外広告物等を規制します

ルール

沿道まちづくりのルール 実現イメージ



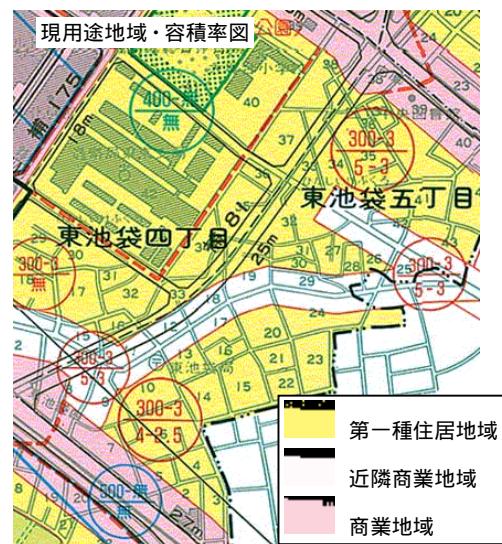
容積率に関するルール

現在地区内の用途地域は、第一種住居地域（容積率300%）、近隣商業地域（容積率300%）、商業地域（容積率500%）に指定されています。

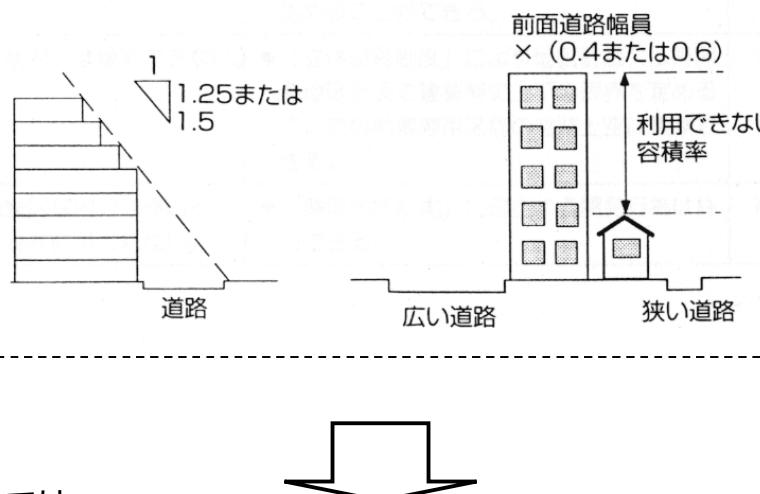
現況では、狭い前面道路や斜線制限により、地区内のはとんどの敷地において指定容積率を利用しきれていないというのが現状です。

【容積率を使用しきれない要因】

- 道路からの道路斜線
- 前面道路幅員による容積率制限



道路による斜線制限 前面道路幅員による容積率制限



この地区においては、

補助81号線沿いでは…

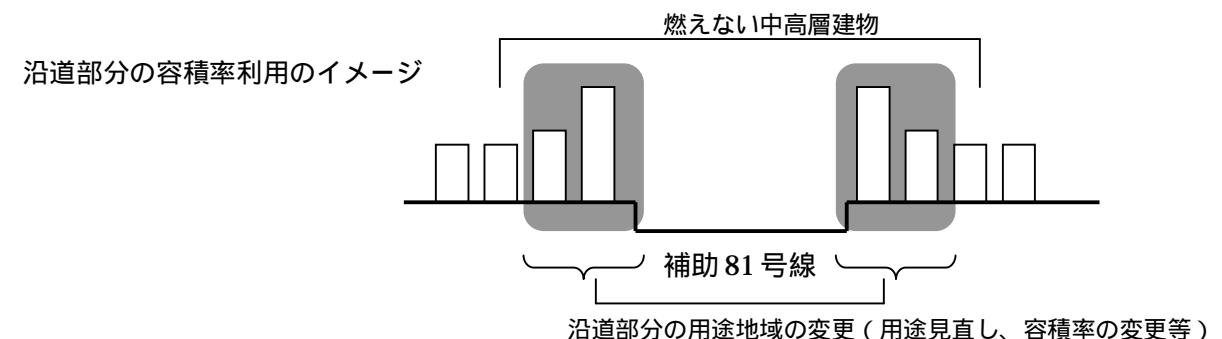
- 補助81号線の整備により、沿道の敷地は、上記の要因がなくなるため、土地の高度利用が可能となります。
- 震災時に市街地の大火を遮断する延焼遮断帯としての機能を強化・確保するという目的からも、補助81号線沿道の容積率を高く使えるようにします。

街区の内側では…

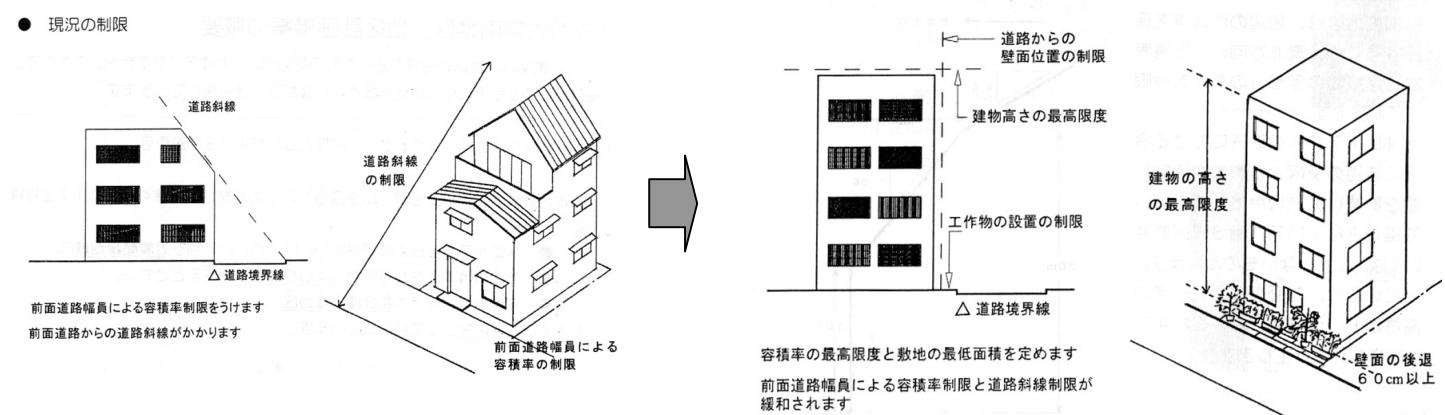
指定容積率まで容積率を使えるように、斜線制限・容積率制限を緩和することにより、建て替えを促進します。

方策 - 1 : 用途地域の変更とまちづくりルールの決定（地区計画）

- 現在の調査対象地区において、まちづくりのルールを地区計画（街並み誘導型地区計画）として都市計画決定します。
- 地区計画の決定に併せて、補助81号線の沿道の用途地域を変更します。（用途地域の変更是、以前は8年ごとに見直しがされていましたが、地区計画を同時に定めることにより適時適切な時期に用途地域を見直すことができるようになっています（平成14年東京都「用途地域等に関する指定方針」より））



街並み誘導型地区計画の適用



街並み誘導型地区計画においては、

- ・壁面後退
- ・高さ制限
- を定めることにより、
- ・容積率の緩和（指定容積率を上限）
- ・斜線制限の緩和

 を可能とします。

メリット

ルールを地区計画として都市計画決定できるので、決定後すぐに地区内の全ての建築に対するコントロールが可能です。

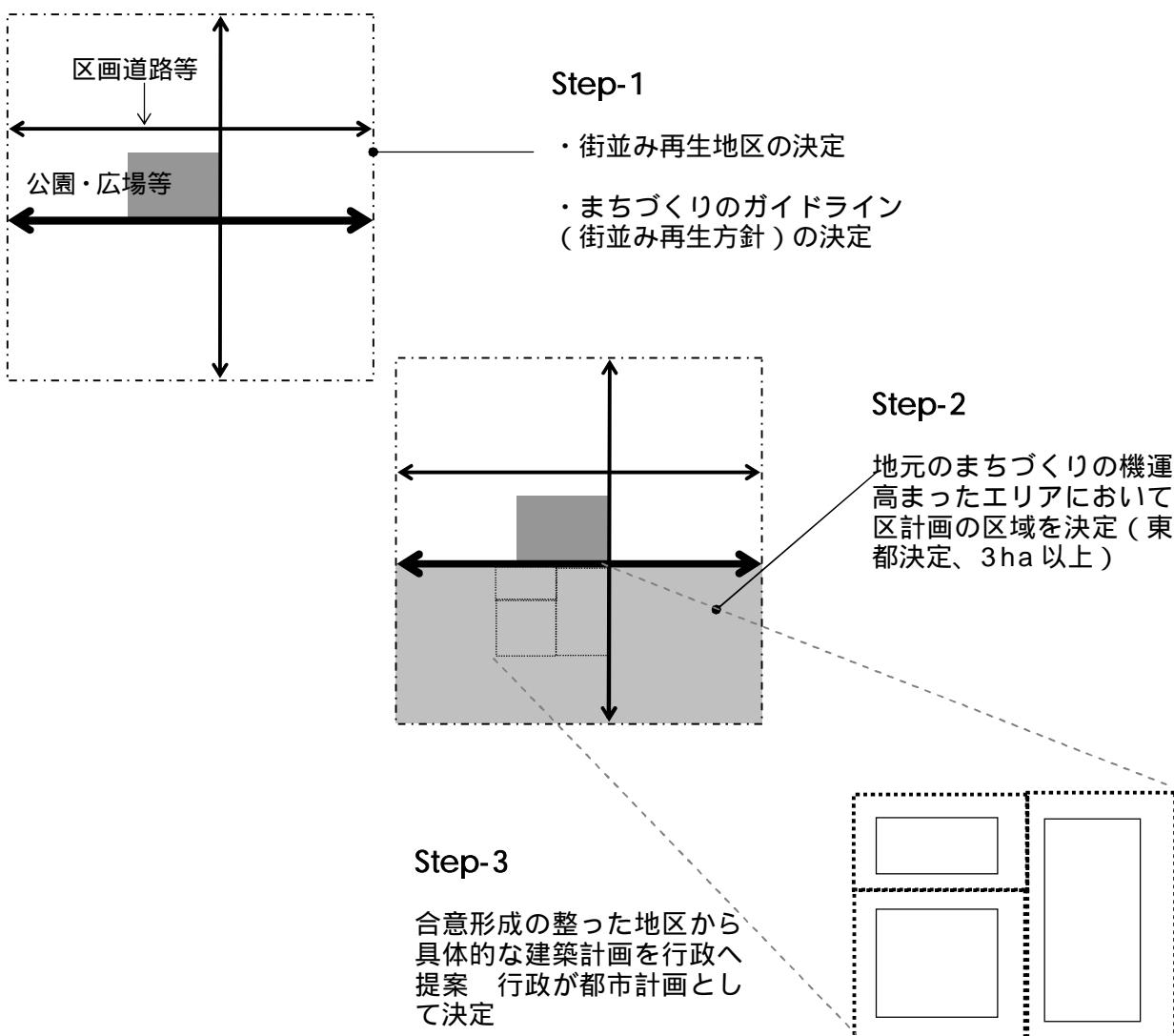
デメリット

ルールの内容を最初の段階で決定してしまうため、特に区画道路・広場等の公共施設の配置についてはあらかじめ充分に検討しておく必要があります。

方策-2：まちづくりのガイドライン 街区ごとにルールとして決定（街区再編まちづくり制度）

- 「街区再編まちづくり制度」とは、「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」に基づく制度であり、地区計画のような都市計画決定の前の早い段階において、まちづくりのガイドライン（街並み再生方針）を明らかにすることで、合意形成を促進する制度です。
- 「街並み再生方針」を事前に決定することによって、地域で取り組むまちづくりに具体的なイメージが生まれ、まちづくりの課題や将来像を共有することが可能となります。また規制緩和内容を事前に示すことにより、事業者にとって建替え等の検討意欲を高めます。
- この方針は、まちづくりを誘導するためのガイドラインであり、具体的な建築活動を制限するものではありません。この点は方策1と大きく異なります。

街区再編まちづくり制度の展開イメージ

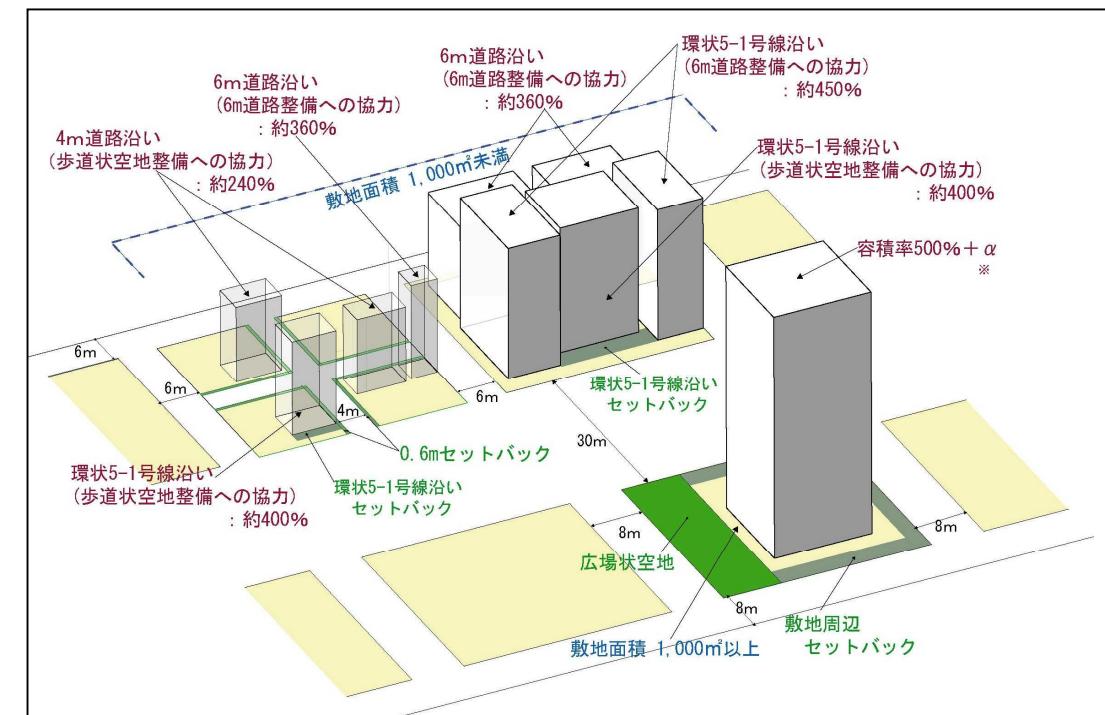


街並み再生方針に基づく容積緩和

街並み再生方針においては、以下の項目を定めます。それぞれの項目を地区整備計画（再開発等促進区を定める地区計画）に定めることにより、斜線制限の緩和および容積率の緩和を可能としています。

1. 地区整備の目標
2. 主要な公共・公益的施設に関する事項
3. 建築物の配置、形態、用途等に関する基本的事項
4. 上記を誘導するため、地域貢献に応じた規制緩和の概要

南池袋二丁目地区における指定例



メリット

- 地元の意向に応じて、地区整備計画を段階的に策定することができます。
- 地区の実状に即して、容積率等の緩和内容の決定が可能です。
- 地区整備計画を決定してから5年経っても事業化に行き詰っている場合には、土地所有者等の過半数の合意を持って計画の廃止を可能です。

デメリット

街並み再生方針だけでは法的拘束力はないので、初期段階において、ルール既定外の建築を規制することができません。

地区内の道路や広場に関するルール

<考え方>

- ・地区内には細街路が多く、そこに面した敷地において建物を建替えるときには、道路中心からの幅員を両側に2m確保（合計幅員4m）しなければ建替えできません。
- ・これらの建て替えは、まち全体の計画に基づいて行われる必要があります。
- ・以上の背景に基づき、地区全体のバランスから見て必要と思われる区画道路、公園、広場等を事前に定めます（下図参照）。
- ・これにより、地区内道路の拡幅や行き止まり道路の解消を計画的に行います。

例えば…

[地区全域]

地区内の皆さん利用するための区画道路、公園、広場などを定めます。

例：区画道路、広場等の指定イメージ



建物の用途に関するルール

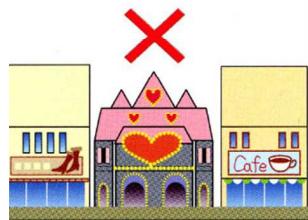
<考え方>

- ・住み続けられる環境を目指すため、パチンコ店、ゲームセンター、風俗施設等、地区にそぐわない施設の立地を禁止します。
- ・住宅と商業の複合したまちづくりを進めるために、既存の日出商店街の再生・活性化に加え、新たなまちの骨格となる補助 81 号線沿いでも賑わいを形成します。

例えば…

1) [商業地域・近隣商業地域が指定されている区域]

パチンコ店やゲームセンター、風俗関連施設等の立地を禁止します。



2) [日出商店街沿道]

商店街の意向を基に、主として周辺住民の皆さんができる生鮮食料品店などの店舗を中心に再生・活性化を促進します。



日出商店街沿いに誘導する店舗のイメージ

3) [補助 81 号線沿道]

1階部分には、地元の方々だけでなく来訪者も対象とした店舗(例えばカフェやファッション関連など)を誘導します。



補助 81 号線沿いに誘導する店舗のイメージ

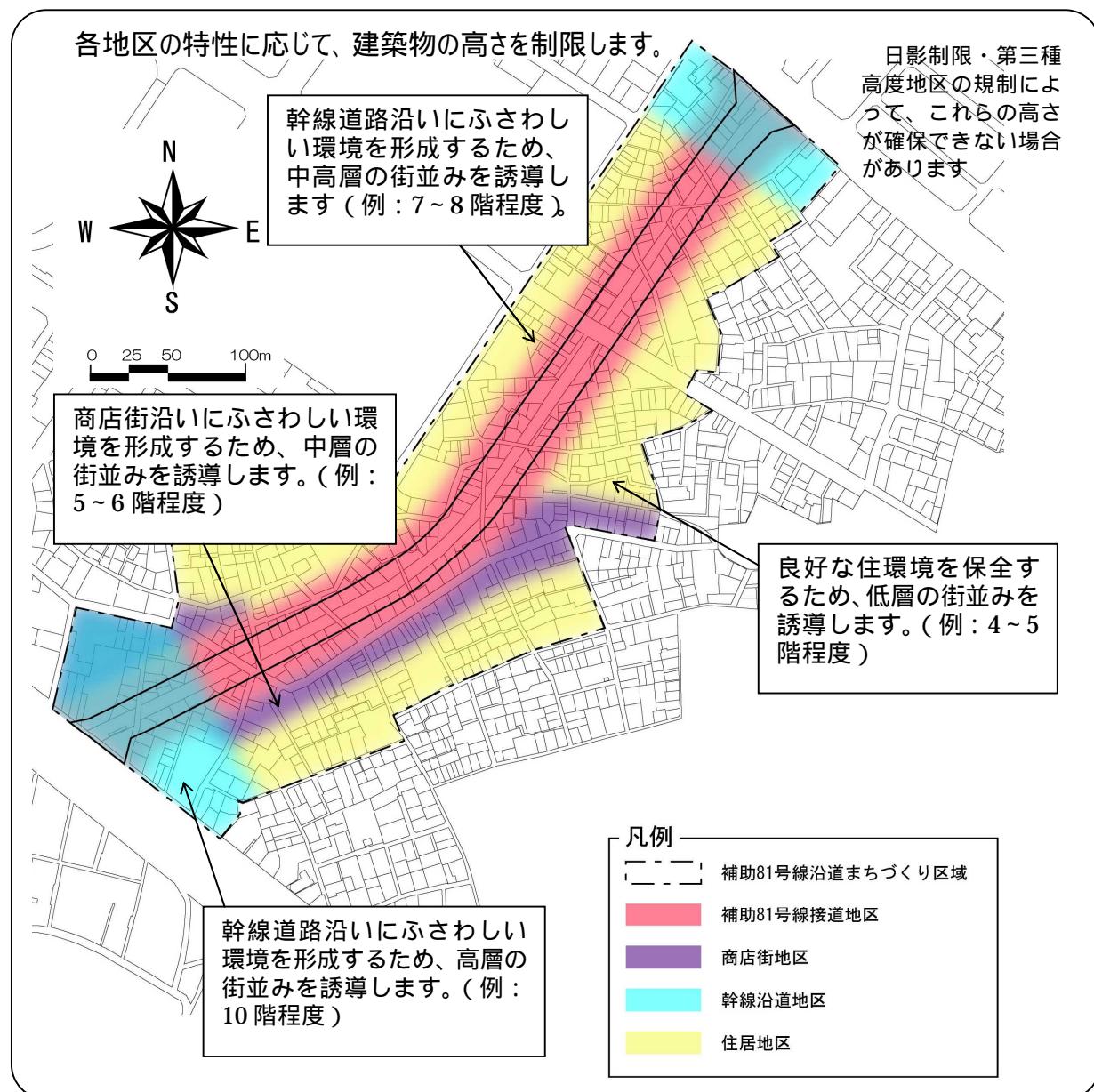
建物の高さに関するルール

<考え方>

補助81号線沿道においては、広幅員道路に面することにより、高層の建築物が建築可能となります。

地域全体の街並み景観や住環境を維持するため、建物の高さの最高限度を制限することが必要です。

例えば…

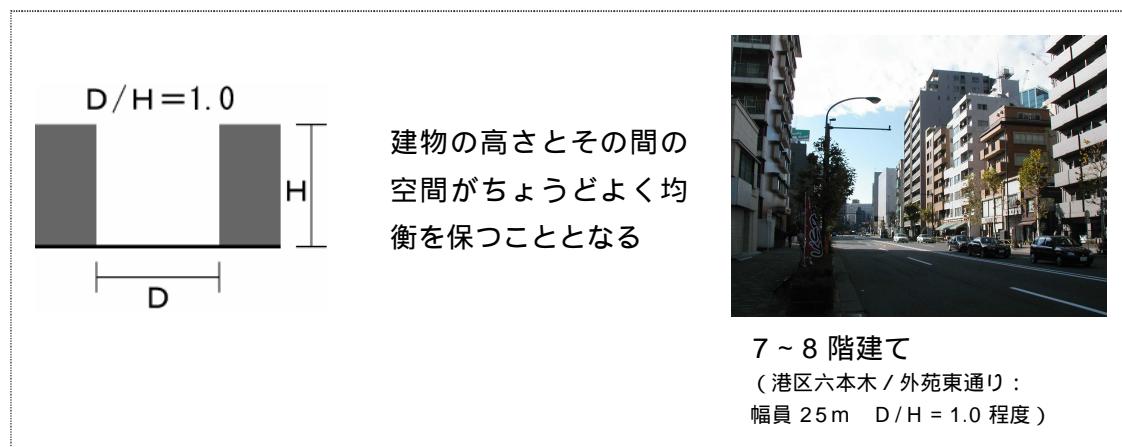


都市景観面から見た街路空間の考え方

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。

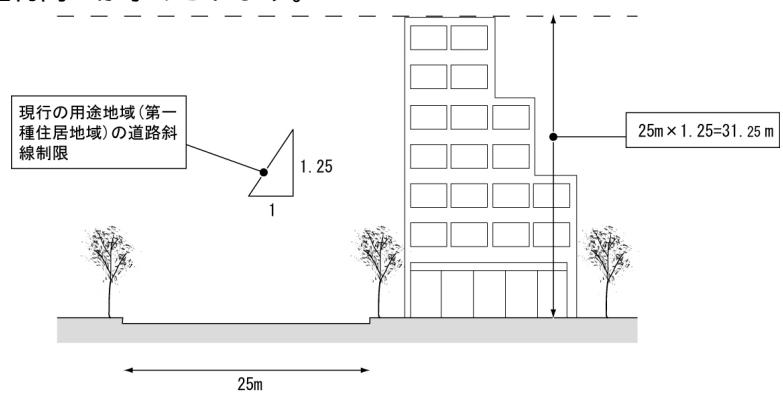
補助 81 号線沿道の建物高さを 7 ~ 8 階程度とすることにより、 D/H は概ね 1.0 に近くなります。

これは景観面からみても、均整のとれた街路空間となります。



参考) 道路斜線制限による建物高さ

現況の都電荒川線沿いの用途地域(第一種住居地域)に基づく道路斜線制限により、沿道部分の建物高さが求められます。



$$25m \text{ (拡幅後道路幅員)} \times 1.25 = 31.25m$$

1階の階高を 3m とすると、 $31.25 \div 3 = 10.4$ 10 階 となり、道路斜線制限から求めた場合、10 階までは建築可能です。

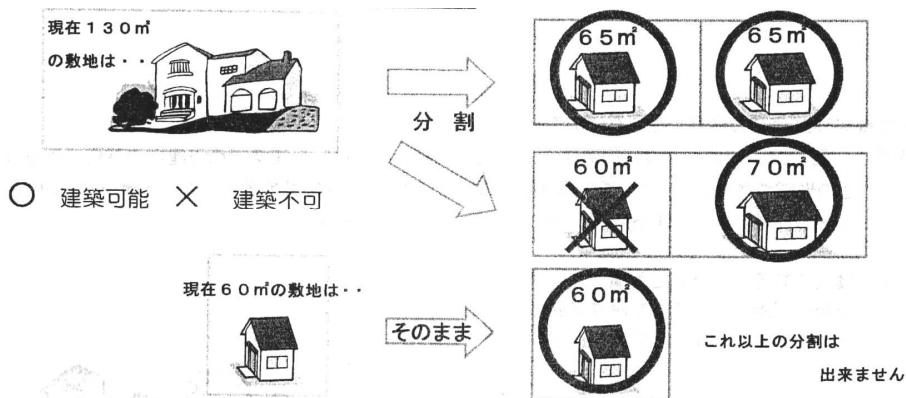
敷地の最低面積に関するルール

<考え方>

- ・敷地の細分化による地区の環境悪化を防ぐため、今後、 65 m^2 （約 20 坪）未満となる敷地の分割を制限します。
- ・またこれにより、狭い敷地における建物の密集を防ぐことができるため、災害に強いまちづくりの実現という観点からも有効です。

例えば…

敷地の最低面積を 65 m^2 （約 20 坪）とします。ただし、現在の敷地面積が 65 m^2 未満のものについては建替えが可能です。



外壁の後退距離に関するルール

<考え方>

- ・補助 81 号線沿いを快適な歩行者空間とするため、敷地境界線から建物の壁面をある程度の距離以上後退することが考えられます。
- ・この後退したスペースを使って、商品の陳列や看板の設置を、その必要のない方は緑化のスペース等に使用し、公共施設である歩道をより有効に歩行者が利用できます。
- ・また、補助 81 号線に面しない地区においては、共同化や開発の具体的な動向が明らかになった時点で、必要に応じて壁面後退を設定します。

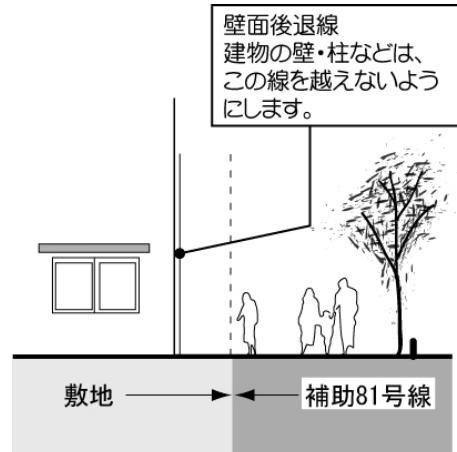
壁面後退部分は、ご自分の敷地として建ぺい率や容積率などを算定する際の敷地面積に算入できます。

例えば…

1) [補助 81 号線沿道]

幹線道路沿いにおける快適な歩行者空間を形成するため、補助 81 号線境界線から 0.5 ~ 0.6m を外壁の後退距離とします。

(民法上は、建物は境界線から 0.5m 以上離して建てることが定められています)



2) [上記以外の地区]

共同化や開発の具体的な動向が明らかになった時点で、必要に応じて外壁の後退距離を定めます。(この場合、周辺環境への貢献等に応じて、容積率・斜線等を緩和するなどの措置が考えられます)

建物のデザインや色に関するルール

<考え方>

- 新しく建築される建物の屋根や外壁などについて、形態や色合い、屋上への広告板等の禁止・過剰な色彩の禁止など、街の景観に配慮したものにする制限を設けます。
- 補助 81 号線沿いにおいては、1 階の店舗のサイン等のデザインの統一を図り、幹線道路沿いにふさわしい景観を形成します。

例えば…

1) [地区全域]

建築物などの外壁は、茶系、グレー系の落ち着きのある色彩で統一します。赤、青、黄など原色に近い色彩は禁止します。



2) [地区全域]

屋上の広告塔・広告板は禁止します。建築設備類は目隠しなどの工夫を要します。



3) [地区全域]

袖看板などの光源の点滅・赤色光・露出したネオン管は使用できません。



4) [補助 81 号線沿道]

幹線道路に面した場所におけるサインなどのデザインの統一を図ります。

塀や柵の構造に関するルール

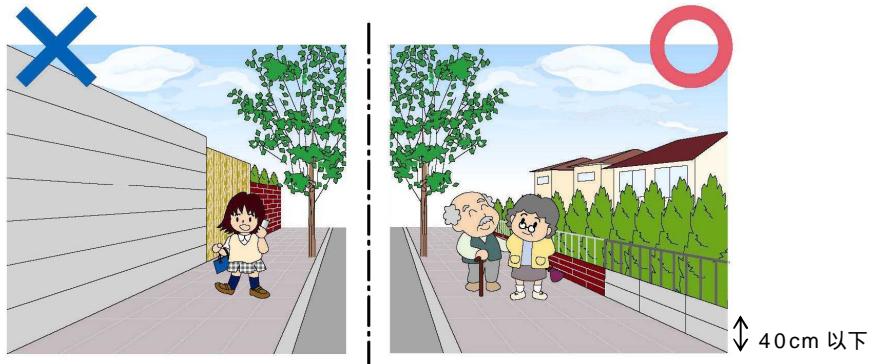
<考え方>

- ・震災時等にブロック塀の倒壊による危険の軽減、潤いのある街並みの形成を目的に、この地区においては、道路に面する部分へ新たに塀をつくる場合は、原則としてブロック塀を禁止し生垣や格子状・ネット状のフェンス（基礎の高さは40cmまで）にすることが考えられます。
- ・この制限は、道路に面した部分について適用されるものであり、隣地との境については適用しません。また、この地区計画が定まった時点で、直ちに今の塀等をつくり直す必要はありません。塀等をつくり直すときにこのルールを守っていただくことになります。

例えば…

[地区全域]

道路に面する部分に塀などを作る場合には、ブロック塀などではなく、生垣や緑化したフェンスにします。また基礎部分は敷地地盤面から40cm以下を原則とします。



緑化に関するルール

<考え方>

- ・地区内には小さい敷地が多く、まとまった規模での緑地を確保することは困難です。そのため、各敷地内において様々な工夫で少しづつ緑化を図ります。
- ・特に敷地周辺の道路沿いや堀・生垣部分において緑化を促進することは、お住まいの方にとっても歩行者にとっても快適な環境を提供することができます。
- ・敷地の集約化されてある一定の規模の敷地が確保できた場合、また公園などが整備された場合には、その一定の割合は緑化スペースとします。
上記において設けられた緑地は、「豊島区みどりの条例」において求められる緑地に含めることができます。

例えば…

1)

各敷地の敷地境界部分(特に接道部)においては、積極的に緑化を図ります。



2)

まとまった空間(公園、広場状空地)においては、その一部を緑化スペースとして確保します。

