

## 第6回「東池袋地区補助第81号線沿道まちづくり協議会」 議事要旨

① 日時：平成17年4月21日（木） 午後7時05分～9時15分

② 場所：ソシエ東池袋・会議室（東池袋第四区民集会室）

③ 出席者：まちづくり協議会委員10名、東京都9名、豊島区4名

（株）首都圏総合計画研究所3名、（株）日建設計2名

④ 今回の主なテーマ：

・沿道まちづくりのルールについて

⑤ 議事要旨（○：協議会委員の意見等、⇒：意見への回答等、◎：確認事項）

### 1) 会長あいさつ

○ 今回は、沿道まちづくりのルールの各項目について前回に引き続き具体的に話し合っていきたい。また、最近、沿道の方に不動産業社から送られてきた「地域に合った不動産売買」に関する「怪文書」を入手した。惑わされないようにしたい。

### 2) 議事内容メモ

#### ① 沿道まちづくりのルールについて

（建物の高さ・容積率に関するルールについて）

○ 地区計画で高さ制限をしたら固定資産税は下がるのか。⇒調べる。（都）

○ 日照の問題は住む人同士で話し合うのか。⇒日影規制があり、その範囲で建てる必要がある。（コンサルタント）日影規制は条例で定められているため、地区計画では規制内容を変えられない。また、商業地域では日影規制はない。（都）幹線道路沿いを延焼遮断の目的で防火地域にする場合でも日影規制はなくなる。いずれにしろ、地域地区の見直しは、地区計画の決定に併せて必要な場合に行うことになる。（区）

○ 補助81号線沿道以外で、道路から壁面後退するなどすれば、斜線制限が緩和され真っ直ぐな建物も建てられ、容積率もより使えるようになるのはよい。

○ 壁面後退部分は生け垣や植木にしてもよいか。⇒何も設けないのが原則で、構造物や根の生えたものは駄目だと思う。最終的には、地区計画の基準の中で緑化をどのように定めるかによる。（区）

○ 補助81号線沿いを7～8階建てで通すと景観上はとてもよいと思うが、例えば都バスの用地を使って、地域の役に立つ公園をつくりたり、道路を広げたり、地下鉄の駅の出入りに活用したりする場合には、少しくらい高くしてよいということは考えられるか。（都）

⇒ある程度柔軟性を持たせるという考え方でよい。春日通り沿い、日の出通り沿いは例外にしてあげないと地権者から文句が出る。造幣局から下りてくる計画道路（補助176号線）と補助81号線が交差し商店の半分が道路にかかるあたりでは、公共的な土地利用と有効活用が求められると思う。

⇒春日通り沿い、日の出通り沿いには14階のマンションが建っている。日の出通り

沿いは高速道路もあるので高い方がよいかも知れない。サンシャイン通りの延長線から春日通りまでは例外はない方がよい。

#### (敷地の最低面積に関するルールについて)

○ このルールは、相続で土地を分割する場合にも適用されるのか。⇒敷地利用と所有区分とは別の問題だ。このルールは敷地の細分化防止がねらいで、地区計画決定後には最低面積以下の敷地に分けて建てる事はできない。ただし、地区計画決定時点であつた最低面積以下の敷地については、建て替えできるが、その敷地を分けて建てる事はできない。所有者が変わったとしても同様だ。 (区)

#### (外壁の後退距離に関するルールについて)

○ 狹い敷地が多いので、例にもあるように 100 m<sup>2</sup>以上を対象とするとか、建替え前と同じ状態ならよしとするとか、このルールは適用しないとか考えられるのではないか。⇒商業地域で敷地目一杯建てられる区域で客が自転車を置いたり看板を立てたりする空間として外壁を下げるルールを設けるところがある。 (区) ただ、この道路からの壁面後退のルールは、裏路地に面した区域での道路斜線制限などの緩和の要件にはなる。 (コンサルタント)

○ 補助 81 号線沿いの 1 階部分の壁面後退によって日影規制の緩和はあるのか。⇒壁面後退に伴う緩和はない。このルールは、快適な歩行者空間の形成のためのものとして示している。 (コンサルタント)

○ 道路からの壁面後退のルールは、昔の建物の隣地間隔のルールを道路に面するところにもあてはめようというもので、あたり前だと思う。

○ 民法では隣地境界線から 50 cm 下がらなければならぬが、建築基準法では下がらなくてよいのがおかしい。

○ 1 階壁面後退部分の高さ 2.4m については、平均身長が高くなつていくことを想定して 3 m にし、1 階を事業用にも使えるようにすればどうか。

○ 商売をする場合は、1 階の天井は高い方がよい。

#### (塀や柵の構造に関するルールについて)

○ 生け垣助成は使えるのか。⇒使える。このルールは助成要件を踏まえて例示している。 (区)

○ 近くに高く、距離も長く、古く、危ない塀がある。区が指導してくれるとありがたい。⇒個人の財産なので強制は難しい。ルールの中で提案するとか協議会ニュースで啓発していくべきかと思う。 (区)

### (建物のデザインや色に関するルールについて)

- 外国の街並みで、街が1色でできているようなところはいいなと思う。
- クーラーなどの建築設備類の目隠しをしようという考え方なのか。⇒そのとおり。このルールは、道路側の景観を整えようというものだ。 (コンサルタント)
- 店ができると看板をつけると思うのだが、これをすべて制限するという考え方なのか。⇒そうではない。一般のお店につける看板は必要だ。例示では、屋上の広告塔・広告板を禁止している。 (コンサルタント)

### ②現況測量結果の閲覧など

- 平成16年度に行った現況測量結果の閲覧を5月8日(日)・9日(月)午前10時～午後8時、まちづくりセンターで予定している。来週に開催の案内を予定している。(都)
- 平成17年度からは1軒ごとに立ち合いをお願いし、都市計画道路に係わる面積を調べるための用地測量を予定している。区間を決めて順番に行っていきたい。第1回目の説明会は5月中旬を予定している。(都)

### ③その他

- 第7回まちづくり協議会は、平成17年5月23日(月)午後7時から、ソシエ東池袋集会室(東池袋第四区民集会室)にて。
- 次回の案内は、開催通知のほかに、電話によって出席を呼びかける。