

## みんなで話し合うための 「まちづくりのルール」(叩き台)をまとめました

- 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 (修正版)

#### 第5回協議会 (前回)

以下のルールについて、意見交換を行いました。

- 建物の高さに関するルール
- 容積率に関するルール
- 地区内の道路や広場に関するルール
- 建物の用途に関するルール

#### 第6回協議会 (本日)

- 前回の復習
- ルールの紹介 (前回の続き)
  - 敷地の最低面積に関するルール
  - 外壁の後退距離に関するルール
  - 建物のデザインや色に関するルール
  - 塀や柵の構造に関するルール
  - 緑化に関するルール
- 意見交換

#### 沿道まちづくりのルール(修正版)の検討・意見交換

ニュース + ハガキ等による  
意見聴取  
(まちづくりニュース配布範囲を対象)

沿道まちづくりのルールの協議会案のとりまとめ (7~8月)

## 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）

電線類の地中化により、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

個別の駐車場を設けずに、地区内駐車場へ集中配置する 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、まちにふさわしくない施設整備を制限します

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. 災害に強い補助 81 号線沿道整備を促進します

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。

ライフル線の地中化による防災性の向上を図ります。

### 【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

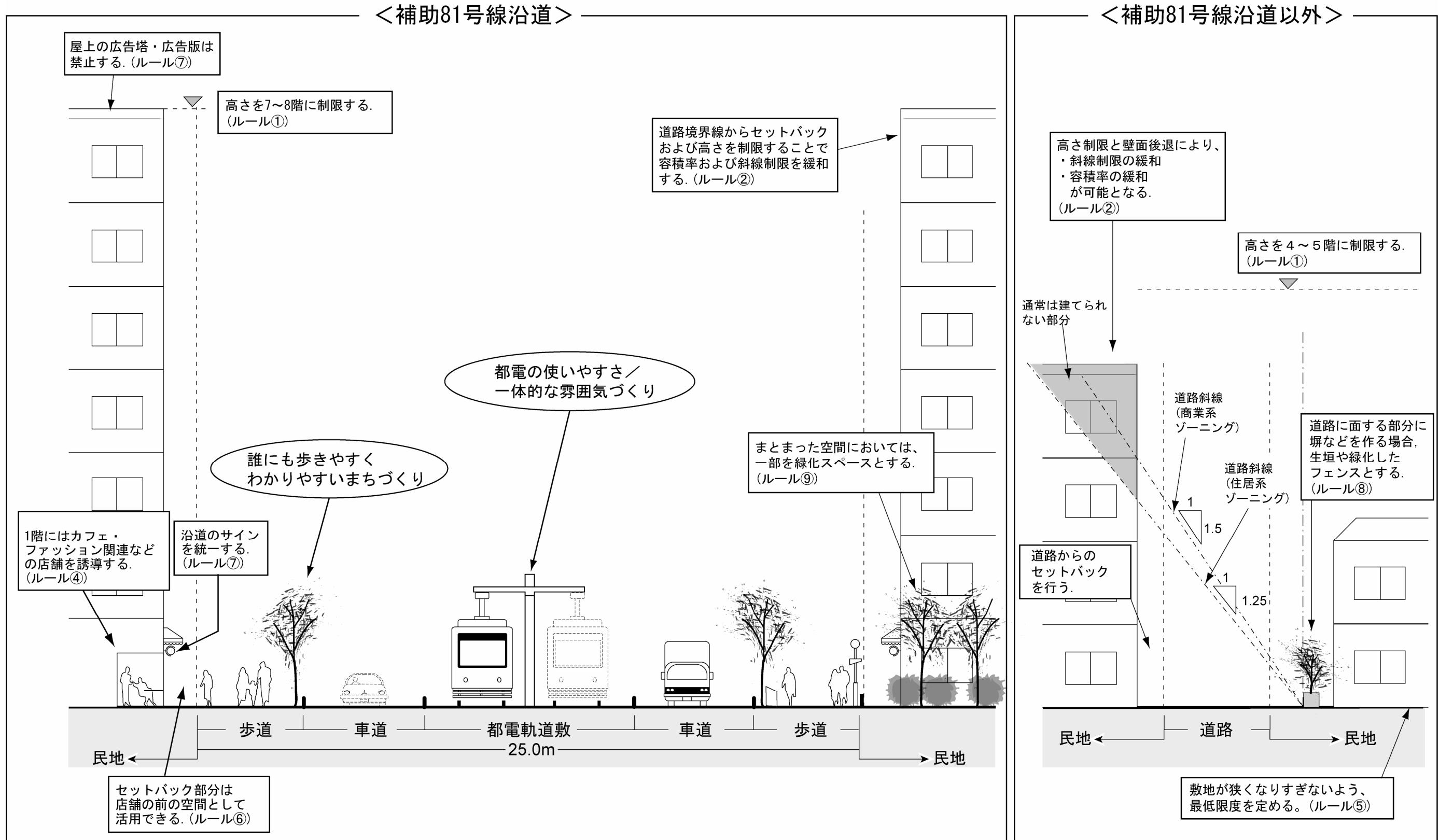
#### 5 - 2. 個々の敷地境界線部分においては、生垣や緑化したフェンスなどにより緑化を促進します。また屋上部分の緑化も促進します

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



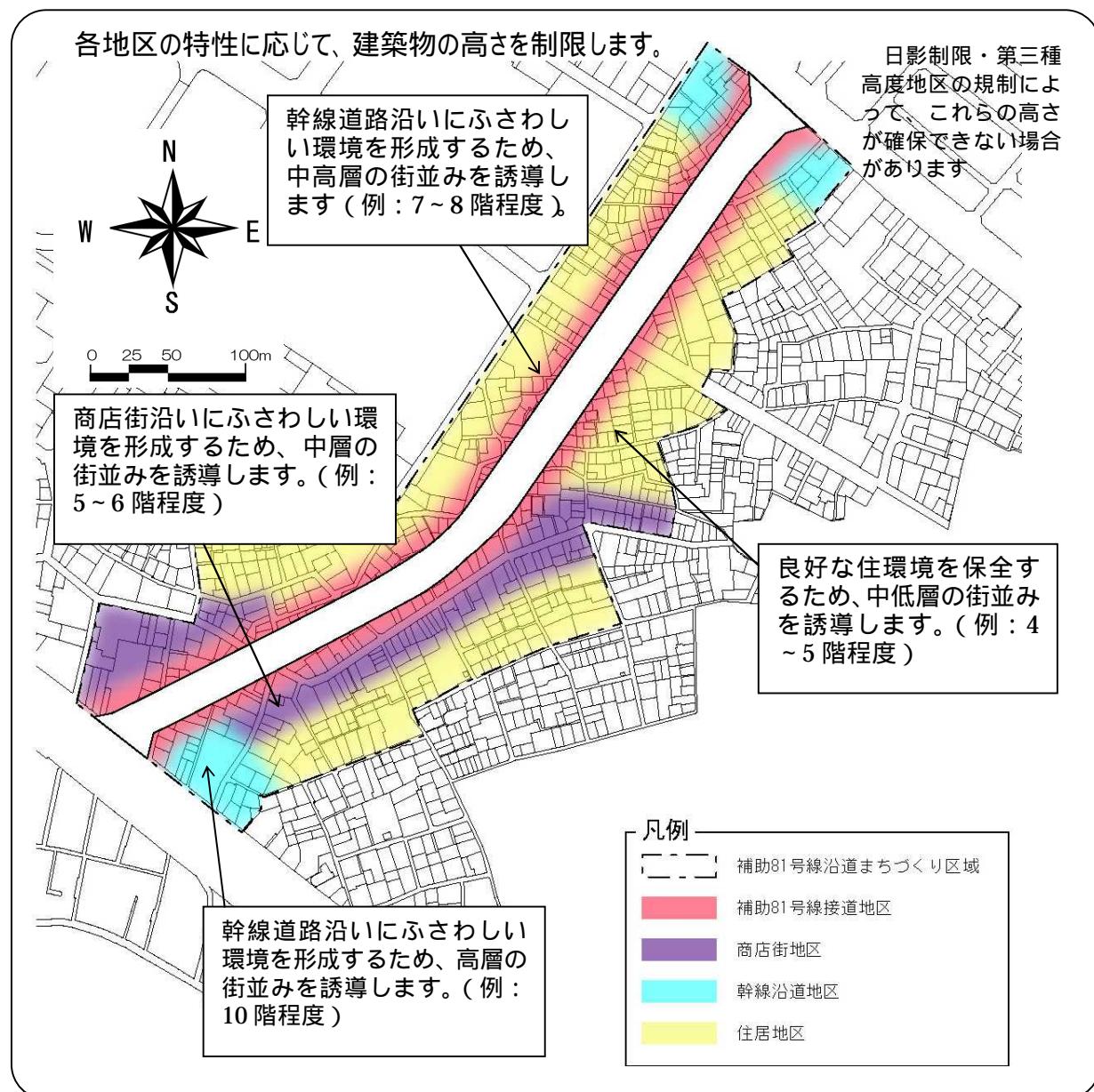
## 建物の高さに関するルール

### <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。

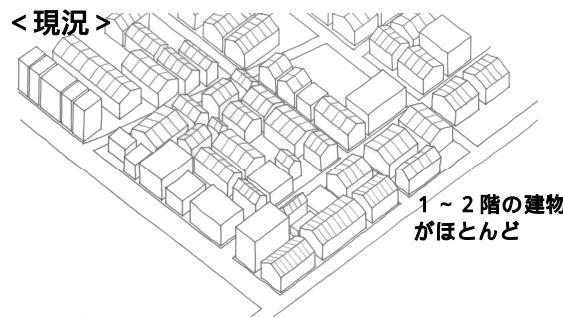
地域全体の街並み景観や住環境を維持するため、建物の高さの最高限度を制限することが必要です。

### 例えば...



## 補助 81 号線沿道建物の最高高さについて

ほとんどの家が幅員 4m 未満の道路や通路等に面しており、指定容積率を使い切ることは難しい。



### <現況>

補助 81 号線に面する部分は指定容積率を使えるようになります。その結果、道路に面する敷地と面さない敷地とで、建物の高さは大きく変わる可能性があります。

### <補助 81 号線整備後>



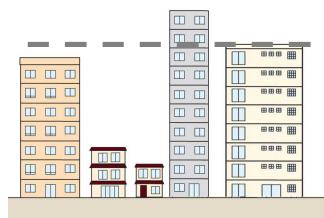
### <協議会での意見>

- アンケートでは 3 階建てがよいという意見が多かったのに、なぜ 7 階建てのルールになるのか。
- 2 ~ 3 階建てへの建て替えでは、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。
- 14 階建てのペンシルビルの建ち並ぶような景観は閉塞感がある。
- 高さ制限等、ある程度のモラルが必要。
- 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も上がるのではないか。

## 高さの最高限度を 7 ~ 8 階建てにすると...

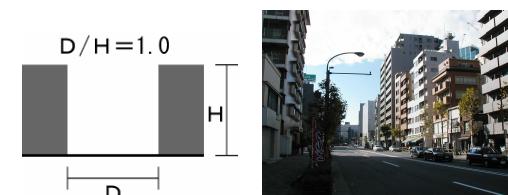
### 高い建物の規制が可能です

狭い敷地において極端に高い建物を規制することができます。また、それより低い建物も自由に建てることができます。



### 調和のとれた街路景観をつくります

街路景観上、道路幅員と建物高さとの間に望ましいバランスを保つことができます。

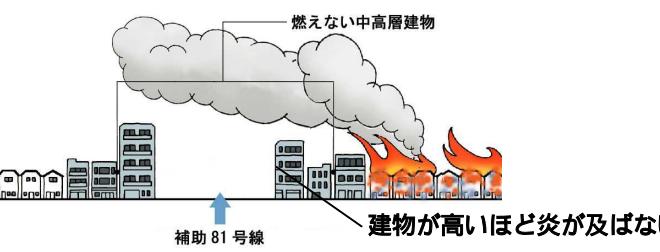


### その他...

- 現在の指定容積率を使い切ることが可能です
- 補助 81 号線整備によって敷地が小さくなっても、土地の有効利用が可能です
- 建替え等の際、利用できる資産活用方策の選択肢が増えます
- 一律の高さ制限ではなく、敷地規模・オープンスペースの規模等に応じて建物の高さを選択することができます

### 延焼遮断帯として効果的です

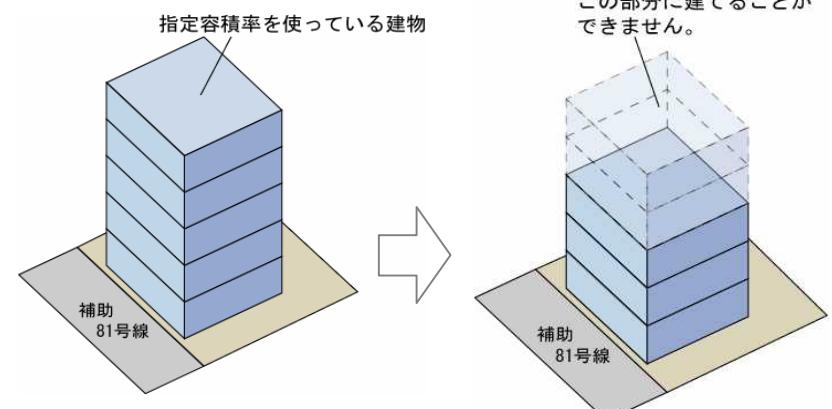
補助 81 号線沿道部分を、燃えやすい木造低層の建物よりも燃えにくい中高層建物としておくことにより、地区内で火災等が起きた場合、補助 81 号線沿道を延焼遮断帯として効果的に機能するようにします。



## 高さの最高限度を 1 ~ 3 階建てにすると...

### 法律に基づく指定容積率を使い切ることが難しくなります

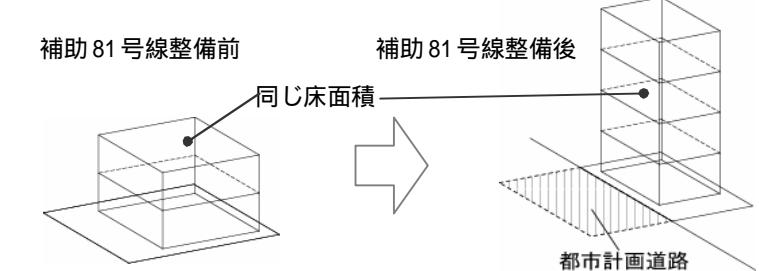
例えば、現在地区において指定されている容積率を使おうとすると 5 階建てになるとします。建物高さを 3 階で制限してしまった場合、「自分は容積率を目一杯使用したい」という考え方をお持ちの方の権利を制限することになります。



1 共同住宅の場合、床面積の一部が容積対象面積から除かれます（参考資料）

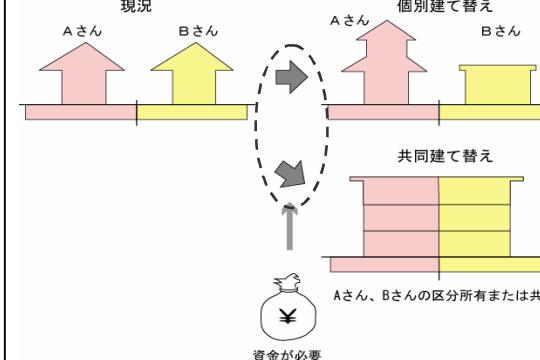
### 補助 81 号線整備前と同じ床面積を使えなくなる可能性があります

道路拡幅後の残地において建て替えを行おうとした場合、建替え前と同じだけの床面積を確保しようとすると、建物を高くしていく必要があります。この際高さを 3 階程度で制限してしまうと、以前の床面積を使えなくなる可能性があります。



### ご自分の家を建替える際、資産活用の選択肢が狭くなります

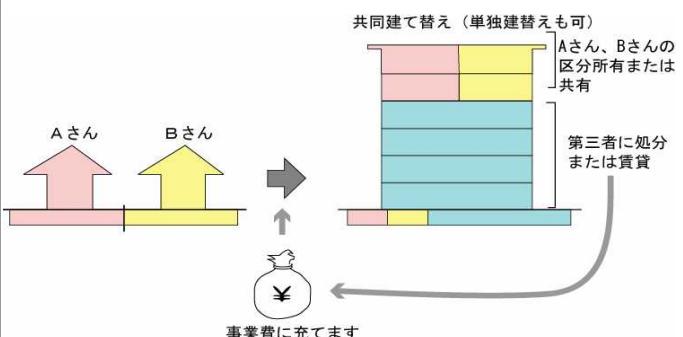
個人または共同で建替える際には、基本的に建替えを行う皆さんで資金を調達する必要があります<sup>2</sup>。



2 密集事業に基づくことにより、事業費の約 8 ~ 10% は助成金として自治体から交付されるのが一般的です。

### 7 ~ 8 階になると...

床面積を増やすことにより、その一部を第三者に処分（または賃貸）して、その処分金（賃料）を自らの資金に充当することができます。



## 沿道の権利者の皆さんの合意を得ることが難しくなります

## 容積率に関するルール

### <考え方>

#### 補助 81 号線沿道は…

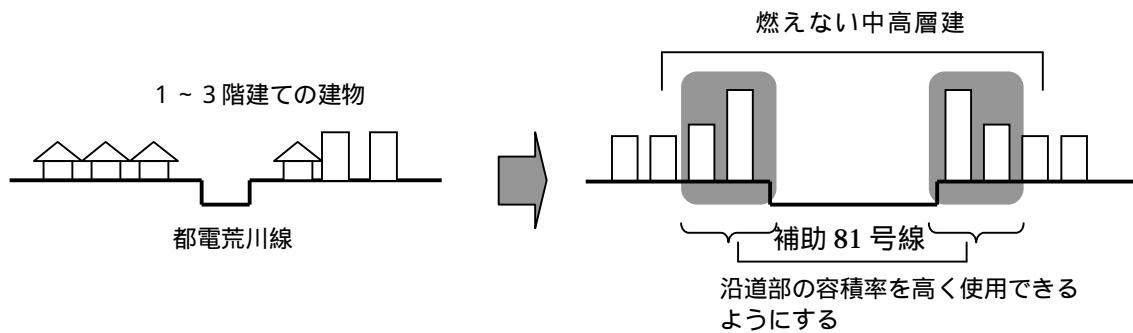
- 補助 81 号線の整備により、沿道の敷地においては前面道路幅員による容積率・道路斜線制限(△)がなくなるため、土地の高度利用が可能となります。
- 震災時に市街地の大火を遮断する延焼遮断帯としての機能を強化・確保するという目的からも、補助 81 号線沿道の容積率を高く使えるようにします。

#### 補助 81 号線沿道以外は…

狭い土地を有効に使えるようにするために、指定された容積率を使えるよう斜線制限や前面道路による容積率制限を緩和します。

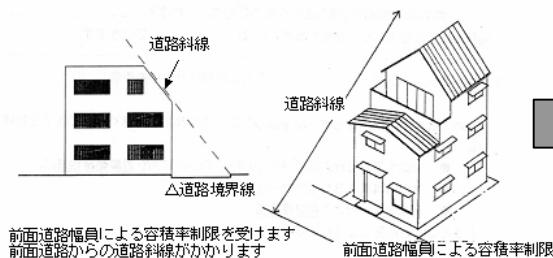
### 例えば…

#### 補助 81 号線沿道部の容積率を高く使用できるようにします

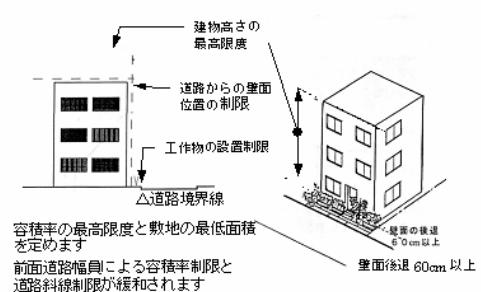


#### 補助 81 号線沿道以外は、狭い土地を有効に使えるようにします

##### ● 現況の制限



##### ● 街並み誘導型地区計画の適用後



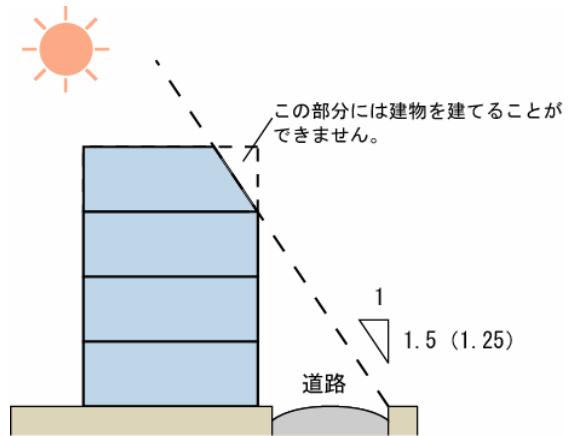
街並み誘導型地区計画においては、

- ・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。

## 容積率・道路斜線制限について

### 道路からの道路斜線制限

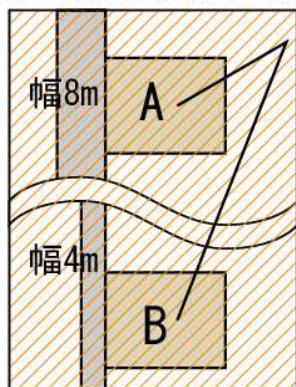
- ・道路斜線制限とは、前面道路の反対側の境界線から一定の距離の範囲内において、敷地側の上空に向かって一定の勾配の斜線（住居系の用途地域では 1.25、その他の用途地域では 1.5）を引き、これにより建築物の高さを制限するものです。
- ・制限の目的は、道路を挟んで向かい合う建築物の環境および道路上の日照、通風、採光などを確保することにあります。



### 前面道路幅員による容積率制限

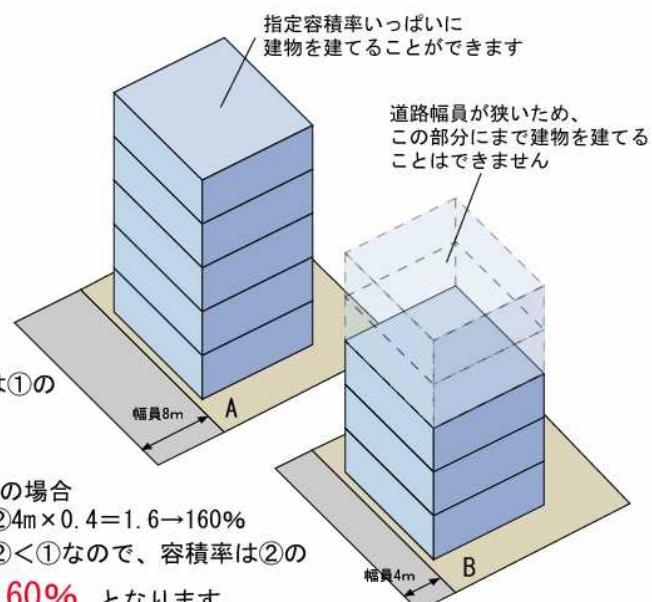
- ・容積率には、
    - 用途地域に応じて都市計画で定められる指定容積率と
    - 道路幅員 12m未満に接する敷地の道路幅員から受ける容積率
- があり、計画する建築敷地の容積率限度は、いずれか厳しい方の数値以下としなければなりません。

(例) ①指定容積率（住居系用途地域300%）が等しく



同じ大きさの敷地であっても、前面道路の幅が違うと…

指定容積率いっぱいに建物を建てることがあります



Aの場合

$$② 8m \times 0.4 = 3.2 \rightarrow 320\%$$

① < ②なので、容積率は①の  
**300%** となります。

Bの場合

$$② 4m \times 0.4 = 1.6 \rightarrow 160\%$$

② < ①なので、容積率は②の  
**160%** となります。

## 地区内の道路や広場に関するルール

### <考え方>

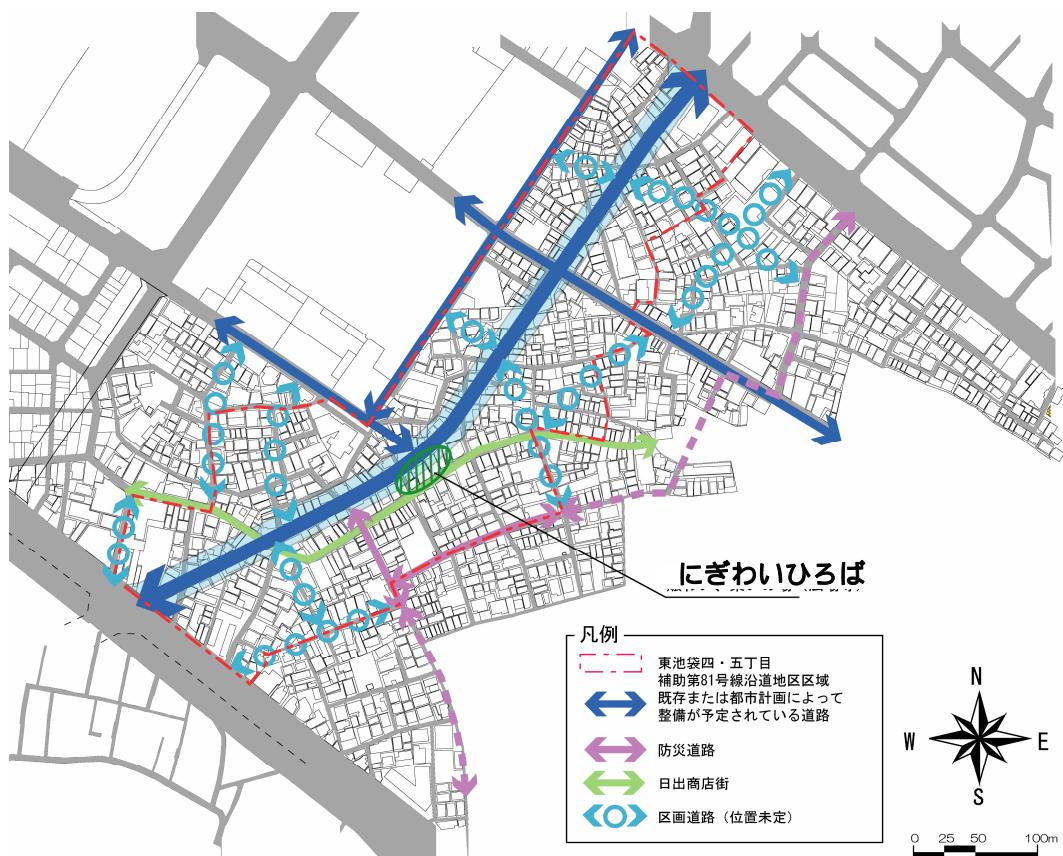
- ・地区内には細街路が多く、そこに面した敷地において建物を建替えるときには、道路中心からの幅員を両側に2m確保（合計幅員4m）しなければ建替えできません。
- ・これらの建て替えは、まち全体の計画に基づいて行われる必要があります。
- ・以上の背景に基づき、地区全体のバランスから見て必要と思われる区画道路、公園、広場等を事前に定めます（下図参照）。
- ・これにより、地区内道路の拡幅や行き止まり道路の解消を計画的に行います。

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

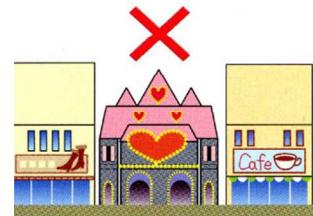
### <考え方>

- ・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

## 敷地の最低面積に関するルール

### 意向調査結果においては…

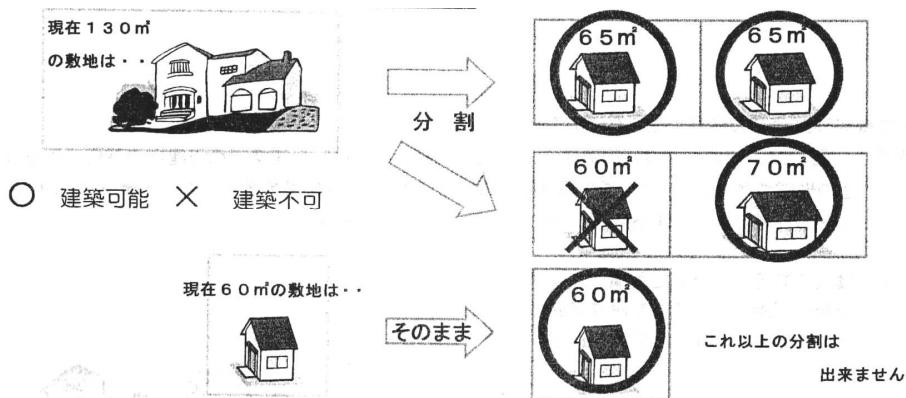
- ・「災害時に不安がある」と回答した方が全体の約7割いらっしゃいました。
- ・当地区において必要なルールとして、「敷地の最低規模のルール」が重要であると応えた方が30%ほどいらっしゃいました。

### ＜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、 $65\text{ m}^2$ （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 $65\text{ m}^2$ （約20坪）とします。ただし、現在の敷地面積が $65\text{ m}^2$ 未満のものについては、敷地を分割しなければ建替えが可能です。

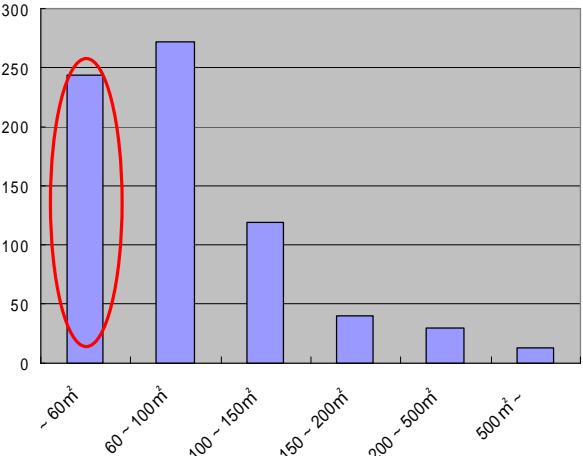


## 当地区の敷地分布の状況

- ・区域内の平均敷地面積は約  $100\text{ m}^2$ 。
- ・区域内の敷地面積の分布は以下の通り。

面積	敷地数
$\sim 60\text{ m}^2$	243
$60\text{~}100\text{ m}^2$	272
$100\text{~}150\text{ m}^2$	119
$150\text{~}200\text{ m}^2$	40
$200\text{~}500\text{ m}^2$	29
$500\text{ m}^2\sim$	13
計	716

(平成 13 年度東京都地域情報システムより)



現在、地区内の敷地の概ね  $1/3$  が  $60\text{ m}^2$  未満の敷地ですが、このような小規模敷地をこれ以上増やさないようにすることが、このルールの目的です。

## 敷地面積 $65\text{ m}^2$ について

### 豊島区における標準的な最低敷地規模です

- ・豊島区では、区内全域において「宅地の細分化防止」をお願いしており、その際の敷地面積の最低限度の目安を  $65\text{ m}^2$  としています。（別紙参照）
- ・区内の他の地区計画においても、最低敷地規模を  $65\text{ m}^2$  としています。

地区名	敷地の最低規模
立教大学南地区（平成 15 年 1 月 31 日決定）	$65\text{ m}^2$
環状 5-1 号線周辺地区（平成 15 年 11 月 6 日決定）	
環状 4 号線周辺地区（平成 17 年 1 月 19 日決定）	
補助 173 号線周辺地区（平成 17 年 1 月 19 日決定）	

立教大学地区内においては敷地最低規模は決定されていない。

### 良好な居住環境を確保できる敷地規模です

- ・ $65\text{ m}^2$  程度の敷地面積があれば、家族が住む上で標準的な床面積と、建物周辺の空地を確保することができます。

## 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。
- 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。
- また、建替えの際に新たな密集住宅地ができる 것을避けるために、境界線から建物の後退距離を設定します。

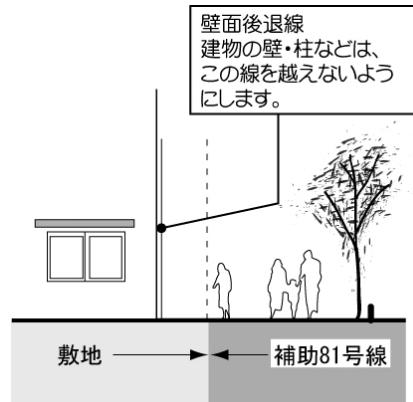
壁面後退部分は、ご自分の敷地として建ぺい率や容積率などを算定する際の敷地面積に算入できます。

### 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)

#### 3) [すべての地区]

隣地境界側

窓等は、境界線から 50cm 以上離して建築します。

## 外壁後退部分の活用イメージ



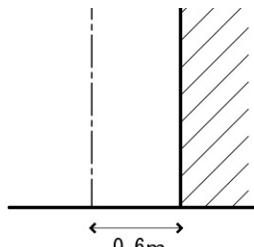
一時的にオープンカフェとして  
利用



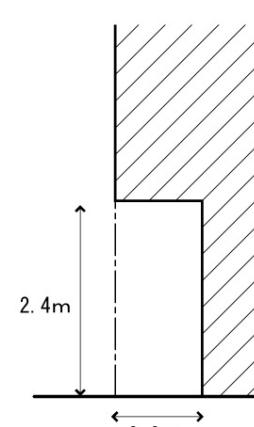
フラワー・ポット・立て看板等のスペースとして利用

## 豊島区内の他地区の例

### 【全面セットバック型】

地区名	条件等	
立教大学南地区（平成15年1月31日決定）	商店街地区	

### 【1階部分セットバック型】

地区名	条件等	
立教大学南地区 (平成15年1月31日決定)	補助172号線の沿道	
環状5-1号線周辺地区 (平成15年11月6日決定)	環状5-1号線の沿道 敷地面積100m²以上 1階を店舗・事務所等の用途	
環状4号線周辺地区 (平成17年1月19日決定)	環状4号線の沿道 1階を店舗・飲食店・事務所・工場等の用途	
補助173号線周辺地区 (平成17年1月19日決定)	補助173号線沿い 敷地面積100m²以上 1階を店舗・事務所	

## 建物のデザインや色に関するルール

### 意向調査結果においては…

- ・当地区において必要なルールとして、「建物や付属物の色や形のルール」が重要であると答えた方が 40%ほどいらっしゃいました。

### <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

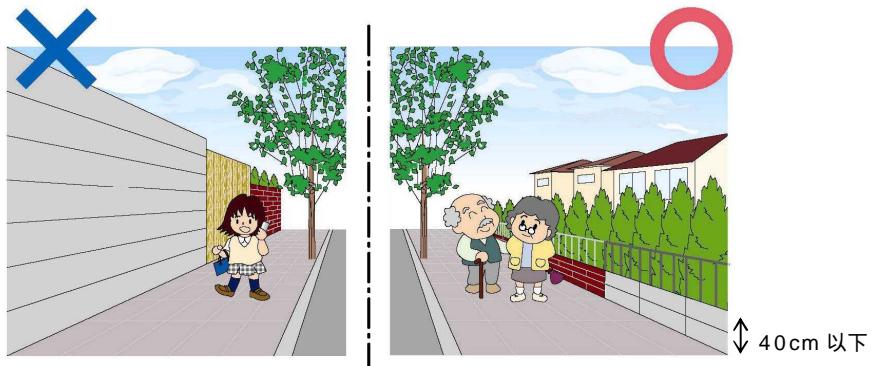
### <考え方>

- 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

### 意向調査結果においては...

- ・約50%のひとが、「緑を増やすルール」を重要と答えています。

### 協議会においては...

- ・「都会で緑の空間を確保するのは困難ではないか」という意見が出ました。

### <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塀・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。

